

## 第10回行方市庁舎建設市民会議

と き 令和6年8月22日(木)  
15:00~  
ところ 情報交流センター会議室

### <次 第>

---

- ◇ 開会
- ◇ 委嘱状交付
- ◇ あいさつ
- ◇ 自己紹介
- ◇ 副委員長の選任
- ◇ 議題
  1. 建設地について
  
  2. 建設手法について
  
  3. 今後のスケジュールについて
  
  4. その他
- ◇ 閉会

## 新庁舎建設について

行方市資産経営課

### 1. 建設地について（再確認）

第9回庁舎建設市民会議（R6.1月）

建設地について

「なめがた地域医療センター周辺」⇒「医療センター敷地内が適当である」

#### <医療センター敷地を活用するメリット>

項目	敷地内	新用地
土地購入	無償	・購入費用 又は 借地費用 ・用地交渉による遅延リスク
各種手続き	不要	・農地転用、農振除外、税務署協議、開発許可
インフラ整備	既存設備を活用可能	・浄化槽、雨水調整池、流末排水、アクセス道路、水道、電気等の新設が必要
土地の地盤調査と改良費用	不要	・地盤調査費、地盤改良費
交通アクセスの整備	既存交通インフラを利用可能	・新しい土地へのバス路線等の新設が必要
予期しないリスクの発生	不要	・埋蔵文化財等の発見 ・全体の工期延長による事業費増
スケジュール	早期着工が可能	・土地選定から開始となり、長期化する

（参考資料）【別紙1】現地航空写真、【別紙2】現況配置図

#### <敷地整備費用比較>

費用項目		敷地内	新用地
新庁舎	用地取得費	不要	約4.5億円
	測量費		
	敷地造成費		
	浄化槽整備費		
	流末整備費		
	雨水調整池		
	設計・諸経費		
インフラ整備費 (アクセス道路・水道他)			
職員駐車場	300台(約8,000㎡) 用地取得費、造成費等	約3.4億円	約3.4億円

### <建設コスト比較>

A 改修+増築、B 新築（敷地内）、C 新築（新用地）の3パターンで、同一面積の庁舎を建設した場合の比較になります。

#### 【概算事業費】

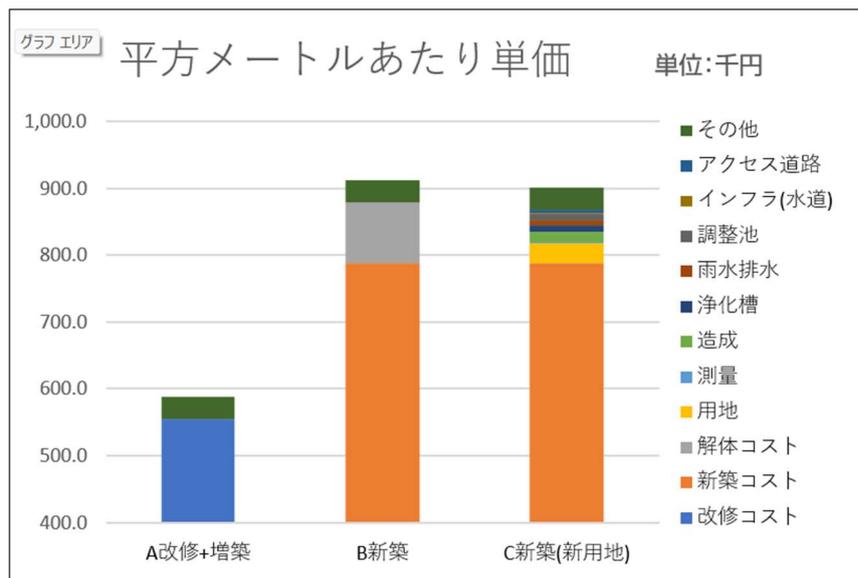
建設手法	建設費	建設単価	工期	その他	合計
A 改修+増築 7,100 m <sup>2</sup>	39.4 億円	55.5 万円/m <sup>2</sup>	24 か月	2.3 億円	41.7 億円
B 新築（敷地内） 7,100 m <sup>2</sup>	55.9 億円	78.8 万円/m <sup>2</sup>	30 か月	7.3 億円	63.2 億円
C 新築(新用地) 7,100 m <sup>2</sup>	55.9 億円	78.8 万円/m <sup>2</sup>	24 か月 ※	6.8 億円	62.7 億円

建設費・・・附属棟、外構、設計管理費

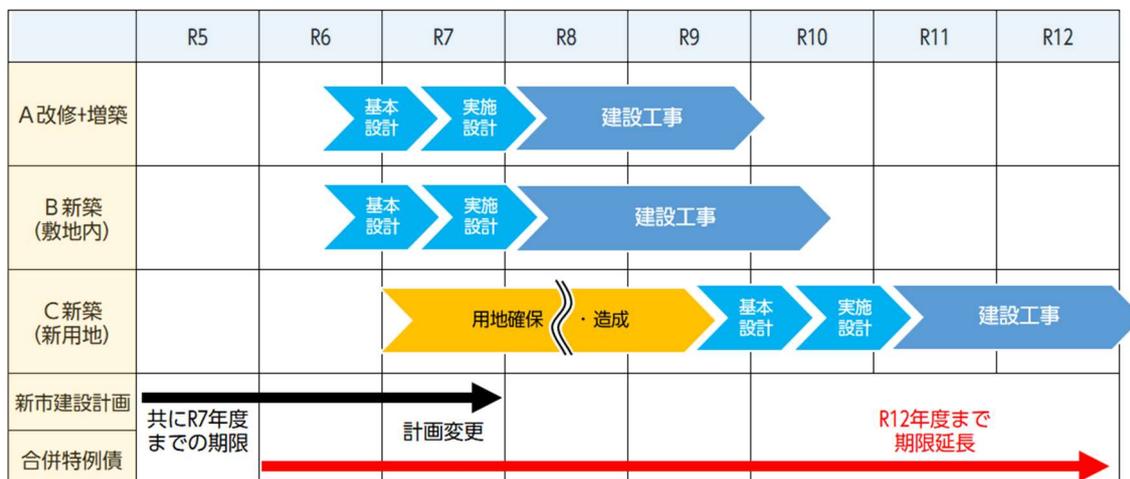
その他・・・什器費、移転費、解体費、用地取得費、造成費ほか

A・B・C案ともに職員駐車場整備費が別途必要となります

※印・・・用地交渉の期間と購入後の造成期間で24か月以上かかります



### <スケジュール比較>



## 2. 建設手法について

### 1) 庁舎規模の見直し

新庁舎に必要な面積 基本計画 5,500 m<sup>2</sup> ⇒見直し後 7,100 m<sup>2</sup>

#### <新庁舎の想定面積一覧>

機能	区分		基本計画	見直し後
窓口・案内機能	窓口サービス	ワンストップフロア 窓口、執務室	1,200	1,400 m <sup>2</sup>
	案内・相談	待合、総合案内、総合 相談等		
執務機能 福利厚生機能	執務機能	特別職室	1,900	2,100 m <sup>2</sup>
		執務室		
	業務支援	作業室、サーバー室、 書庫・倉庫		
	打ち合わせ・ 会議	大会議室（庁議室兼災 害対策本部）、会議室 等		
	福利厚生機能	職員休憩室、更衣室等		
市民協働、市民交 流、情報発信機能		多目的室、協働支援、 情報発信コーナー（記 者会見室含む）等	250	250 m <sup>2</sup>
議会機能		本会議場、委員会室、 正副議長室、議員控 室、議会事務局	500	500 m <sup>2</sup>
その他の機能	市民共用部	WC、ロビー、キッズ スペース、授乳室、証 明書交付用端末ブー ス等	1,650	2,850 m <sup>2</sup>
	庁内共用部	宿直室、警備員室等		
	機械室	機械室、電気室		
	玄関・廊下・階 段等			
新庁舎想定面積	合計		5,500 m <sup>2</sup>	7,100 m <sup>2</sup>
	職員1人当たりの庁舎面積		18.10 m <sup>2</sup>	23.36 m <sup>2</sup>

※各部門における配置人数：304人（任用職員含む）で試算

※出先機関（健康増進課、公民館、給食センター等）の職員を除く

【参考】稲敷市：新庁舎の規模算定（基本計画より抜粋） 職員数316人

機能	主なスペース	基本計画
事務室関係	執務スペース等	2,540 m <sup>2</sup>
特別職関係	市長室、副市長室、応接室等	300 m <sup>2</sup>
会議室関係	会議室、庁議室、相談室等	860 m <sup>2</sup>
議会関係	議場、委員会室、議員控室等	780 m <sup>2</sup>
その他諸室	更衣室、休憩室、書庫、防災用備蓄倉庫、OA管理室等	1,490 m <sup>2</sup>
共用スペース	廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室、市民ロビー等	3,980 m <sup>2</sup>
	合計	9,950 m <sup>2</sup>

## 2) 県内自治体の庁舎規模について

自治体名	人口	新庁舎 延床面積	職員数	職員1人あたりの 庁舎面積
高萩市	25,710人	6,016㎡	225人	26.74㎡
結城市	49,632人	10,377㎡	374人	27.75㎡
稲敷市	37,296人	9,241㎡	316人	29.24㎡
桜川市(予定)	36,204人	11,290㎡	368人	30.68㎡
水戸市	267,153人	40,187㎡	1,298人	30.96㎡
城里町	17,000人	5,113㎡	162人	31.56㎡
石岡市	69,370人	10,512㎡	332人	31.66㎡
坂東市	52,166人	12,802㎡	348人	36.79㎡
平均				30.67㎡

参考：行方市（現3庁舎平均）… 約28㎡

## 3) 建設手法の比較検討について

「改修+増築」と「新築」の2パターンで比較します。

### <条件の整理>

項目	改修+増築	新築
延床面積	7,100㎡	7,100㎡
整備の要点	既存建物（救命センター）を有効活用し改修を行う また、不足分の床面積を増築する	新庁舎を新築にて整備する
構造種別	鉄筋コンクリート（RC）造	鉄筋コンクリート（RC）造
耐震性能	耐震構造	耐震構造

（参考資料）【別紙3】整備イメージ図

## <建設手法の比較>

### ○改修+増築

#### 【メリット】

- ・既存の躯体や設備を活用できるため、新築よりも建設コストを抑えることができる。
- ・新築よりも工期が短い。
- ・最小限の増築部に抑えることができ、建設工事による環境負荷を低減できる。  
※「行方市ゼロカーボンシティ宣言」(R6.3月)
- ・活用可能な既存建築物を積極的に活かすことで、SDGsの観点から持続可能な社会の実現に貢献できる。

#### 【デメリット】

- ・既存の構造体(柱や壁)の位置等により、改修計画に制約がある。

### ○新築

#### 【メリット】

- ・無駄が無く効率的な庁舎とすることができる。
- ・最新の省エネ手法を採用し、建物全体で省エネを図りやすい。

#### 【デメリット】

- ・建設コストが改修に比べて高い。
- ・既存建築物の解体期間があるため、早期の工事着工が難しい。

### 【概算事業費(再掲)】

建設手法	建設費	建設単価	工期	その他	合計
A 改修+増築 7,100 m <sup>2</sup>	39.4 億円	55.5 万円/m <sup>2</sup>	24 か月	2.3 億円	41.7 億円
B 新築(敷地内) 7,100 m <sup>2</sup>	55.9 億円	78.8 万円/m <sup>2</sup>	30 か月	7.3 億円	63.2 億円

<物価上昇の状況>

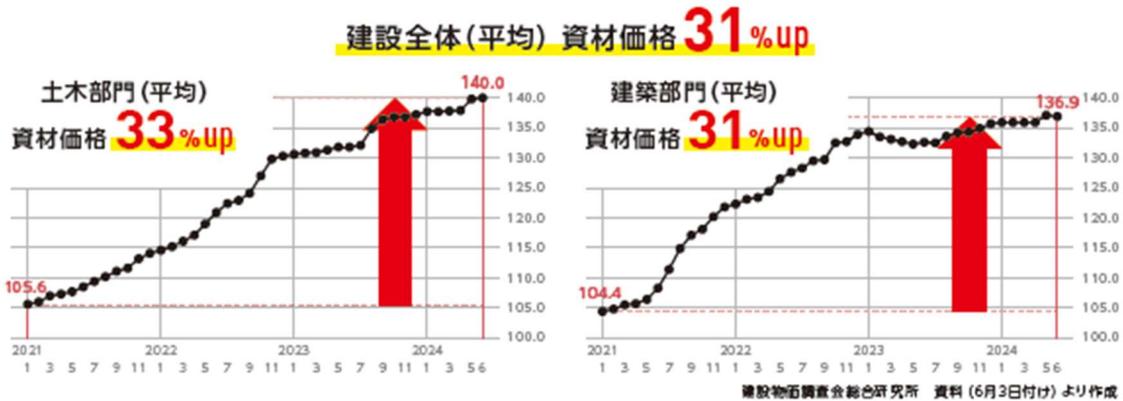
【建設資材物価指数の推移】

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受けて、建設工事の資材価格なども高騰しています。

※個々の資材の値上がり状況については別紙をご覧ください

建設資材物価は、2021年1月と比較して31%上昇しています。(一財)建設物価調査会の推計

2021年1月～2024年6月の建設資材物価指数(東京)の推移 (2015年平均=100)



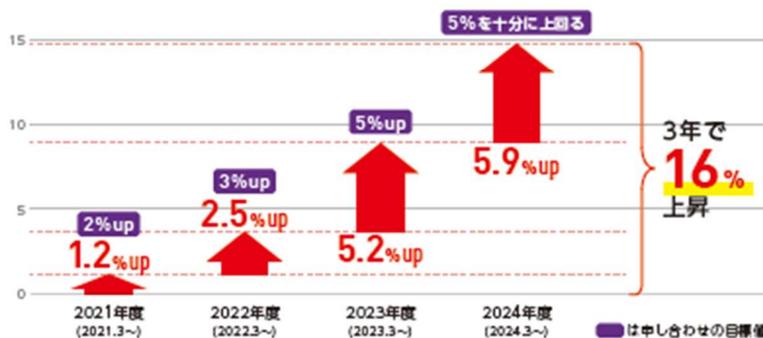
材料費割合を50～60%と仮定すると、

この41か月で、資材等高騰の影響により**全建設コスト(平均)は、16～19%上昇**

政府の賃上げの方針や労務単価の引き上げなどを受けて、建設現場で働く建設技能労働者の賃金も上昇しています。

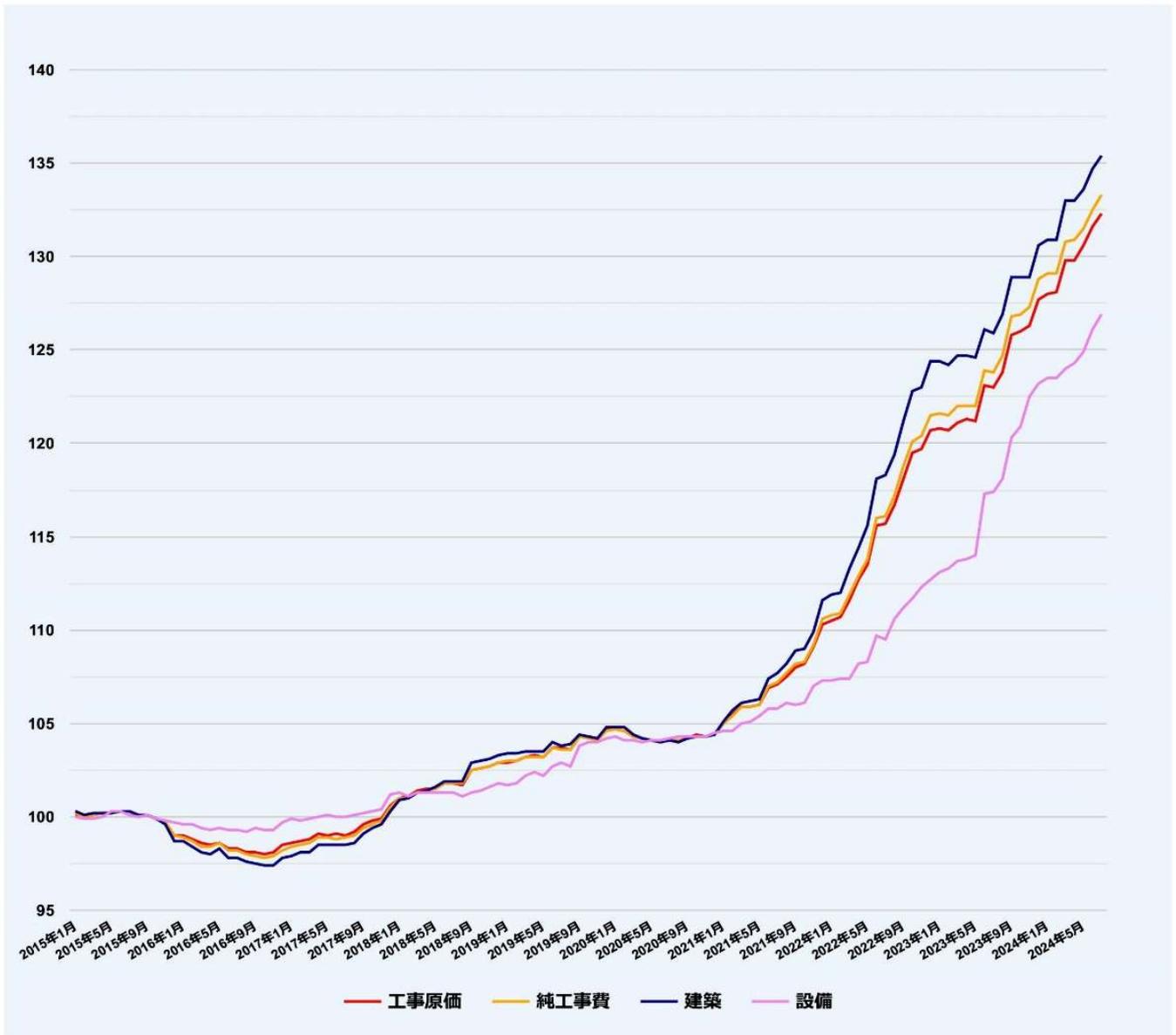
- 建設技能者の賃金相当として積算される「**公共工事設計労務単価**(全国の労働市場の実勢価格を基に毎年政府において決定)」は**2020年度に比べ、現在、16%引上げ**られています。(図1参照)
  - 国土交通大臣と日建連を含む建設関係4団体**(元請会社の団体・下請会社の団体)は、2021年度から毎年行っている賃金上昇の申し合わせにて、**2024年度は前年度比5%を十分に上回る上昇が目標**とされ、当会は、国土交通省から、その実現に向けた御指導をいただいています。
- 注)申し合わせは、技能労働者の賃金計算の基準(日給等)につき行われています。

図1 公共工事設計労務単価(平均)の引上率



労務費割合を30%と仮定すると、この37か月で、労務費上昇の影響により**全建設コストは、4.8%上昇**

### 【建設費指数の推移(鉄筋コンクリート造・東京 )】



出典:「建設物価調査会 HP 建築費指数(主要 10 都市)グラフ」

#### 4) 質疑

#### 5) 検討結果について

### 3. 今後のスケジュールについて

日程	内容
10月下旬	第11回庁舎建設市民会議 基本計画の改定（案）について
11月	パブリックコメント
12月	基本計画の一部改定

### 4. その他