



(2) 新庁舎建設候補地の比較・検討  
【新庁舎建設候補地比較・検討】

比較検討事項		①現庁舎	②くすのきホール周辺
比較候補地			
基礎データ	所在地	千早赤阪村大字水分180番地	千早赤阪村大字水分263番地
	敷地面積	約2,533㎡	約9,353㎡
	地域地区	市街化区域・第一種住居地域・建基法22条区域外	市街化区域・第一種住居地域・建基法22条区域外
	建ぺい率・容積率	60%・200%	60%・200%
	日影規制	あり(高さ10mを超える場合)	あり(高さ10mを超える場合)
	接道道路	府道富田林五条線	村道水分延命寺線
	周辺施設	保健センター、簡易郵便局	いきいきサロンくすのき、郷土資料館、道の駅、楠公史跡
	現在の使用状況	役場庁舎に使用	文化施設に使用
敷地の歴史性		現庁舎位置として長年村民に定着	楠公誕生地など史跡が集積しており、歴史文化の拠点
まちづくりの整合性	総合計画との整合性	歴史観光拠点の周辺地として位置づけ	歴史観光拠点として位置づけ
	都市基盤整備(汚水)	整備済	整備済
景観	〃(道路)	府道富田林五条線	村道水分延命寺線、幅員狭くアクセスが悪い
	周辺経済への影響	周辺は住宅が多く、経済効果は小さい	周辺は住宅が少なく、経済効果は小さい
村民の利便性	協働のむらづくり(住民参加)	活動拠点として集まり易い	交通アクセスが悪く、集まりにくい
	広域的交通	バス路線あり	バス路線なし
防災視点・安全性	アプローチ(動線)	徒歩・自転車によるアプローチ困難、自動車は良	徒歩・自転車によるアプローチ困難、自動車は不良
	都市機能の集積	保健センター、簡易郵便局が近接	いきいきサロンくすのき、郷土資料館、道の駅が近接
計画の経済性	福祉施設との位置関係	少し離れている	いきいきサロンに近接している
	駐車場設置スペース	敷地面積が小さいため、少ない	敷地面積が大きい、道の駅駐車場と共通利用
用地取得の確実性	災害区域指定等	急傾斜危険区域内(防止対策済)、宅地造成工事規制区域内	地すべり危険区域内(一部)※郷土資料館付近
	周辺の地形	敷地北東に千早川、西側が急傾斜面	田畑が集積、防災スペースが広い
用地取得の確実性	災害時のアクセス	1面アクセスで府道道路幅が広い	1面アクセスで道路幅が狭い
	関係機関との連携	駐在所、消防分署がやや近い	駐在所、消防分署がやや近い
計画の経済性	用地取得の確実性	村有地	村有地(周辺は民地のため用地取得が必要)
	敷地面積	約2,533㎡	約9,353㎡
計画の経済性	敷地の形態	不整形	少し不整形
	地盤	良い	現駐車場が盛土で不安定
計画の経済性	敷地造成	同一敷地内で高低差があり段差も大きい	高低差がないため、少ない
	庁舎の階数・構造等	敷地がやや狭いため、低層計画が不可(中高層計画)	敷地が広い
計画の経済性	仮設庁舎	必要	不要
	建設コスト(附帯設備)	駐車場整備	村道幅整備

1 新庁舎建設候補地の立地等の比較・検討

(1) 建設候補地の選定条件

新庁舎の建設候補地は、一般的に次の条件を備えた場所を基本に選定することが望ましいと言われています。

① 住民感情、市町村の歴史

市町村庁舎は、行政区域における中心施設であるために、住民にとって感覚的に中心となる場所、行政区域の中心地がふさわしい。

市町村の今後の発展の展望により、シビックセンター(行政核、行政文化核)の形成が期待できるところが好ましい。

② 交通環境、交通事情(交通ネットワーク)の状況

来庁者の利便性や職員の通勤を考え、鉄道の駅やバスターミナルに近いこと、あるいは区域内の主要幹線道路に接していることなどが大切です。自治体内の交通ネットワークに十分配慮する必要があります。

③ 敷地周辺の状況(公共施設等の分布状況)

敷地周辺の土地利用状況および今後の動向を検討する必要があります。

国や都道府県の出先機関や公共施設が付近に立地しているかどうか、また、文化施設などが近くにあるかどうかも目安になります。周辺に公共・公益・文化施設がある場合には、施設の集合による相乗効果が期待できます。

④ 景観

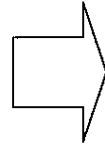
都市構造の文脈を読み取り、都市計画的な位置づけを考えることが必要です。そして、地域の環境に調和するかどうかを検討する必要があります。

⑤ 敷地条件(大きさ、形状、高低差等)

駐車場を確保し、将来の増築に対応できる大きさが好ましい。甚だしく不整形であったり、起伏が大き過ぎないことも重要です。地質条件や過去の災害状況を調査し、地震・火災・水害等の災害に対する安全性を検討する必要があります。

⑥ 用地費(新規に用地取得の場合)

⑦ 敷地の法的条件(地域指定)



現実には、すべての条件を満たしているケースはまれです。本村の事情に応じて、候補地選定上、どの条件を重視するか決まってくる。候補地選定に当たっては、村有地を基本的に選定します。

## 2. 新庁舎建設候補地での概算事業費の比較・検討

	R C造	W造																																																																																										
<p>(1) 概算事業費を試算するための条件整理</p>	<p>2カ所の新庁舎建設候補地での概算事業費を比較・検討するため、新庁舎の規模の検討などを踏まえ、基本条件を地上3階建て（以下「3階建て」という。）及び地上1階建て（以下「平屋」という。）と次のとおり設定します。 なお、建築物の構造は、鉄筋コンクリート（RC）造と木造（W造）を想定するものとします。</p>	<p>2カ所の新庁舎建設候補地での概算事業費を比較・検討するため、新庁舎の規模の検討などを踏まえ、基本条件を地上3階建て（以下「3階建て」という。）及び地上1階建て（以下「平屋」という。）と次のとおり設定します。 なお、建築物の構造は、鉄筋コンクリート（RC）造と木造（W造）を想定するものとします。</p>																																																																																										
	<p>●3階建ての場合（くすのきホールの場合）</p> <table border="1" data-bbox="499 1495 716 2329"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>面積・規模等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新庁舎 延床面積</td> <td>3,000㎡</td> <td>鉄筋コンクリート（木質化）</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>1,000㎡</td> <td>3階建て、盛土GL0.5m</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>900㎡</td> <td>来庁者・議員</td> </tr> <tr> <td>多目的広場</td> <td>500㎡</td> <td>オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※敷地面積約2,400㎡</p> <p>●3階建ての場合（現庁舎の場合）</p> <table border="1" data-bbox="821 1495 1037 2329"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>面積・規模等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新庁舎 延床面積</td> <td>2,400㎡</td> <td>鉄筋コンクリート（木質化）</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>800㎡</td> <td>3階建て、盛土GL0.5m</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>900㎡</td> <td>来庁者・議員</td> </tr> <tr> <td>多目的広場</td> <td>500㎡</td> <td>オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※敷地面積約2,200㎡</p> <p>●平屋の場合</p> <table border="1" data-bbox="1142 1495 1358 2329"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>面積・規模等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新庁舎 延床面積</td> <td>3,000㎡</td> <td>鉄筋コンクリート（木質化）</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>3,000㎡</td> <td>平屋、盛土GL0.5m</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>900㎡</td> <td>来庁者・議員</td> </tr> <tr> <td>多目的広場</td> <td>500㎡</td> <td>オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※敷地面積約4,400㎡</p>	項目	面積・規模等	備考	新庁舎 延床面積	3,000㎡	鉄筋コンクリート（木質化）	建築面積	1,000㎡	3階建て、盛土GL0.5m	駐車場	900㎡	来庁者・議員	多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設	項目	面積・規模等	備考	新庁舎 延床面積	2,400㎡	鉄筋コンクリート（木質化）	建築面積	800㎡	3階建て、盛土GL0.5m	駐車場	900㎡	来庁者・議員	多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設	項目	面積・規模等	備考	新庁舎 延床面積	3,000㎡	鉄筋コンクリート（木質化）	建築面積	3,000㎡	平屋、盛土GL0.5m	駐車場	900㎡	来庁者・議員	多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設	<p>●3階建ての場合（くすのきホールの場合）</p> <table border="1" data-bbox="499 264 716 1098"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>面積・規模等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新庁舎 延床面積</td> <td>3,000㎡</td> <td>木造（木造・木質化）</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>1,000㎡</td> <td>3階建て、盛土GL0.5m</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>900㎡</td> <td>来庁者・議員</td> </tr> <tr> <td>多目的広場</td> <td>500㎡</td> <td>オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※敷地面積約2,400㎡</p> <p>●3階建ての場合（現庁舎の場合）</p> <table border="1" data-bbox="821 264 1037 1098"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>面積・規模等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新庁舎 延床面積</td> <td>2,400㎡</td> <td>木造（木造・木質化）</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>800㎡</td> <td>3階建て、盛土GL0.5m</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>900㎡</td> <td>来庁者・議員</td> </tr> <tr> <td>多目的広場</td> <td>500㎡</td> <td>オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※敷地面積約2,200㎡</p> <p>●平屋の場合</p> <table border="1" data-bbox="1142 264 1358 1098"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>面積・規模等</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新庁舎 延床面積</td> <td>3,000㎡</td> <td>木造（木造・木質化）</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>3,000㎡</td> <td>平屋、盛土GL0.5m</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>900㎡</td> <td>来庁者・議員</td> </tr> <tr> <td>多目的広場</td> <td>500㎡</td> <td>オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設</td> </tr> </tbody> </table> <p>※敷地面積約4,400㎡</p>	項目	面積・規模等	備考	新庁舎 延床面積	3,000㎡	木造（木造・木質化）	建築面積	1,000㎡	3階建て、盛土GL0.5m	駐車場	900㎡	来庁者・議員	多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設	項目	面積・規模等	備考	新庁舎 延床面積	2,400㎡	木造（木造・木質化）	建築面積	800㎡	3階建て、盛土GL0.5m	駐車場	900㎡	来庁者・議員	多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設	項目	面積・規模等	備考	新庁舎 延床面積	3,000㎡	木造（木造・木質化）	建築面積	3,000㎡	平屋、盛土GL0.5m	駐車場	900㎡	来庁者・議員	多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設
項目	面積・規模等	備考																																																																																										
新庁舎 延床面積	3,000㎡	鉄筋コンクリート（木質化）																																																																																										
建築面積	1,000㎡	3階建て、盛土GL0.5m																																																																																										
駐車場	900㎡	来庁者・議員																																																																																										
多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設																																																																																										
項目	面積・規模等	備考																																																																																										
新庁舎 延床面積	2,400㎡	鉄筋コンクリート（木質化）																																																																																										
建築面積	800㎡	3階建て、盛土GL0.5m																																																																																										
駐車場	900㎡	来庁者・議員																																																																																										
多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設																																																																																										
項目	面積・規模等	備考																																																																																										
新庁舎 延床面積	3,000㎡	鉄筋コンクリート（木質化）																																																																																										
建築面積	3,000㎡	平屋、盛土GL0.5m																																																																																										
駐車場	900㎡	来庁者・議員																																																																																										
多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設																																																																																										
項目	面積・規模等	備考																																																																																										
新庁舎 延床面積	3,000㎡	木造（木造・木質化）																																																																																										
建築面積	1,000㎡	3階建て、盛土GL0.5m																																																																																										
駐車場	900㎡	来庁者・議員																																																																																										
多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設																																																																																										
項目	面積・規模等	備考																																																																																										
新庁舎 延床面積	2,400㎡	木造（木造・木質化）																																																																																										
建築面積	800㎡	3階建て、盛土GL0.5m																																																																																										
駐車場	900㎡	来庁者・議員																																																																																										
多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設																																																																																										
項目	面積・規模等	備考																																																																																										
新庁舎 延床面積	3,000㎡	木造（木造・木質化）																																																																																										
建築面積	3,000㎡	平屋、盛土GL0.5m																																																																																										
駐車場	900㎡	来庁者・議員																																																																																										
多目的広場	500㎡	オーブンスペース、緑化施設・通路等供用施設																																																																																										
<p>(2) 概算事業費の試算</p>	<p>概算事業費試算を前述の基本条件を踏まえ、国土交通省「新営予算単価（平成25年度版）」に基づき「本体工事費」を試算すると、次のとおりとなります。また、試算に用いた条件等は次のとおりです。</p> <p>【基本条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「3階建て」は、国土交通省新営予算単価「庁舎モデル(5) RC-4階・3,000㎡」にて試算。（※免震構造の採用を想定し、本体工事費10%分を加算。）</li> <li>・「平屋」は、同予算単価「庁舎モデル(1) RC-1階・200㎡」にて試算。（※免震構造の採用なし。）</li> <li>・新庁舎建設候補地のうち、現庁舎の場合、敷地面積に限りがあるため、平屋は困難であり3階建てのみの試算とします。</li> </ul> <p>【工事別条件】</p> <p>① 本体工事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・くすのきホール周辺は、一部が地すべり危険区域内にあるため、地震力確保のため基礎ぐい（既製コンクリート杭）を施工することを想定しています。</li> <li>・くすのきホール周辺は、くすのきホールを取り壊し、現在のくすのきホールの一部の代替機能（維持管理が容易な村民交流ホールや図書室等）を設置することとします。</li> </ul>	<p>【基本条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「3階建て」は、国土交通省新営予算単価「庁舎モデル(24) W-2階・750㎡」にて試算。</li> <li>・「平屋」は、同予算単価「庁舎モデル(23) w-1階・200㎡」にて試算。</li> <li>・新庁舎建設候補地のうち、現庁舎の場合、敷地面積に限りがあるため、平屋は困難であり3階建てのみの試算とします。</li> </ul> <p>【工事別条件】</p> <p>① 本体工事</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造建築物の場合、通常、基礎ぐいを行うため、すべての場合において地震力確保のため基礎ぐい（既製コンクリート杭）を施工することを想定しています。</li> <li>・くすのきホール周辺は、くすのきホールを取り壊し、現在のくすのきホールの一部の代替機能（維持管理が容易な村民交流ホールや図書室等）を設置することとします。</li> </ul>																																																																																										

		RC造		W造	
②	用地費	<p>・試算に用いた1㎡当たりの土地購入価格は、現在村が使用している平成25年路線価格を参考として試算しています。なお、実際の土地取引価格については、実勢価格等を含めた不動産鑑定により算出するため、試算価格と比べて上下します。</p> <p>★平成25年路線価格</p> <p>【くすのきホール周辺】・市街化調整区域/16, 500円/㎡ (0.7割戻23, 571円/㎡)</p> <p>【現庁舎周辺】・市街化区域 /20, 800円/㎡ (0.7割戻29, 714円/㎡)</p> <p>・土地購入面積は、庁舎について3階建て又は平屋建てを前提条件としていること、また敷地面積として庁舎、駐車場、オープンスペースなどを想定していますが、それぞれの候補地周辺の状況や、特に平屋建ての場合は建築面積が大きくなるため、不足する必要面積のみの土地購入を積算しています(くすのきホール周辺は、現在、くすのきホール駐車場と道の駅前駐車場を併用しており、庁舎移転となれば、十分な駐車場スペースが必要であることから駐車場スペース(約900㎡)のみの土地購入を積算しています)。</p>			
	③	外溝工事	<p>・造成費、構内情報通信網(LAN幹線)、水道引込工事費、下水道接続工事費、その他工事費などや負担金が必要に応じて別途積算する必要があります。</p>		
		【新庁舎建設候補地の概算事業費の試算】		【新庁舎建設候補地の概算事業費の試算】	
		(単位:㎡)		(単位:千円)	
		平屋		平屋	
		位置	3階建て	3階建て	平屋
		新庁舎延床面積	現庁舎	くすのきホール周辺	くすのきホール周辺
		新庁舎建築面積	2,400㎡	3,000㎡	3,000㎡
		新庁舎敷地面積	800㎡	1,000㎡	3,000㎡
			2,200㎡	2,400㎡	4,400㎡
		本体工事費(免震工事含む)	717,000	865,000	880,000
		用地費		24,000	24,000
		外溝工事費	19,000	19,000	16,000
		解体工事費(既存)	23,000	54,000	54,000
		仮設庁舎費	63,000		
		基本設計・実施設計	37,000	37,000	37,000
		監理費	15,000	15,000	15,000
		史跡発掘費	10,000		5,000
		その他移設費	72,000	36,000	36,000
		消費税	84,000	97,000	102,000
		合計	1,040,000	1,147,000	1,169,000
		本体工事1㎡当たり単価	299	288	293
		※構内情報通信網(LAN幹線)、水道引込工事費、下水道接続工事費、その他工事費などや負担金は、建設位置、土地の形状及び周辺の状況により実情に合わせて別途計上する必要があります。			
		【新庁舎建設候補地の概算事業費の試算】		【新庁舎建設候補地の概算事業費の試算】	
		(単位:㎡)		(単位:千円)	
		平屋		平屋	
		位置	3階建て	3階建て	平屋
		新庁舎延床面積	現庁舎	くすのきホール周辺	くすのきホール周辺
		新庁舎建築面積	2,400㎡	3,000㎡	3,000㎡
		新庁舎敷地面積	800㎡	1,000㎡	3,000㎡
			2,200㎡	2,400㎡	4,400㎡
		本体工事費(免震工事なし)	834,000	932,000	1,087,000
		用地費		24,000	24,000
		外溝工事費	19,000	19,000	16,000
		解体工事費(既存)	23,000	54,000	54,000
		仮設庁舎費	63,000		
		基本設計・実施設計	37,000	37,000	37,000
		監理費	15,000	15,000	15,000
		史跡発掘費	10,000		5,000
		その他移設費	72,000	36,000	36,000
		消費税	99,000	107,000	122,000
		合計	1,172,000	1,224,000	1,396,000
		本体工事1㎡当たり単価	348	311	362
		※構内情報通信網(LAN幹線)、水道引込工事費、下水道接続工事費、その他工事費などや負担金は、建設位置、土地の形状及び周辺の状況により実情に合わせて別途計上する必要があります。			

### 3. 新庁舎建設候補地での事業計画等の比較・検討

	RC造	W造																																										
(1) 財源の試算	<p>本村では、これまでの行政改革の取組みにより財政調整基金（平成24年度決算約985,000千円）を積立ててきました。本事業では、基金、起債及び一般財源等からの拠出により、新庁舎建設を行うこととします。</p> <p>【試算条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般単独事業債（起債）は、一般的条件として充当率75%、一般財源25%、地方交付税算入なし。試算では、利子3%、据え置き期間5年、償還期間30年を想定しています。また起債は、実質公債比率について都道府県知事の許可が必要となる18%を超えない範囲を限度とします。</li> <li>・一般財源は、平成24年度村税収入563,000千円の10%の56,000千円を限度額とします。</li> <li>・財政調整基金の取崩限度額は、平成24年度決算835,000千円のうち、平成24年度村税収入563,000千円を差し引いた272,000千円とします。</li> <li>・その他の補助金等の特定財源は、考慮していません。</li> <li>・その他収入として既存施設跡地の売却益を算定しています。</li> </ul>	<p>本村では、これまでの行政改革の取組みにより財政調整基金（平成24年度決算約985,000千円）を積立ててきました。本事業では、基金、起債及び一般財源等からの拠出により、新庁舎建設を行うこととします。</p> <p>【試算条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般単独事業債（起債）は、一般的条件として充当率75%、一般財源25%、地方交付税算入なし。試算では、利子3%、据え置き期間5年、償還期間30年を想定しています。また起債は、実質公債比率について都道府県知事の許可が必要となる18%を超えない範囲を限度とします。</li> <li>・一般財源は、平成24年度村税収入563,000千円の10%の56,000千円を限度額とします。</li> <li>・財政調整基金の取崩限度額は、平成24年度決算835,000千円のうち、平成24年度村税収入563,000千円を差し引いた272,000千円とします。</li> <li>・その他の補助金等の特定財源は、考慮していません。</li> <li>・その他収入として既存施設跡地の売却益を算定しています。</li> </ul>																																										
	<p>【財源の試算】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>現庁舎 3階建て</th> <th>くすのきホール周辺 平屋</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財政調整基金</td> <td>272,000千円</td> <td>272,000千円</td> </tr> <tr> <td>起債 (一般単独事業債)</td> <td>712,000千円</td> <td>767,000千円</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td></td> <td>74,000千円</td> </tr> <tr> <td>一般財源</td> <td>56,000千円</td> <td>56,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,040,000千円</td> <td>1,169,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	位置	現庁舎 3階建て	くすのきホール周辺 平屋	財政調整基金	272,000千円	272,000千円	起債 (一般単独事業債)	712,000千円	767,000千円	その他収入		74,000千円	一般財源	56,000千円	56,000千円	合計	1,040,000千円	1,169,000千円	<p>【財源の試算】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>現庁舎 3階建て</th> <th>くすのきホール周辺 3階建て</th> <th>くすのきホール周辺 平屋</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財政調整基金</td> <td>272,000千円</td> <td>272,000千円</td> <td>272,000千円</td> </tr> <tr> <td>起債 (一般単独事業債)</td> <td>844,000千円</td> <td>822,000千円</td> <td>994,000千円</td> </tr> <tr> <td>その他収入</td> <td></td> <td>74,000千円</td> <td>74,000千円</td> </tr> <tr> <td>一般財源</td> <td>56,000千円</td> <td>56,000千円</td> <td>56,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,172,000千円</td> <td>1,224,000千円</td> <td>1,396,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	位置	現庁舎 3階建て	くすのきホール周辺 3階建て	くすのきホール周辺 平屋	財政調整基金	272,000千円	272,000千円	272,000千円	起債 (一般単独事業債)	844,000千円	822,000千円	994,000千円	その他収入		74,000千円	74,000千円	一般財源	56,000千円	56,000千円	56,000千円	合計	1,172,000千円	1,224,000千円	1,396,000千円
位置	現庁舎 3階建て	くすのきホール周辺 平屋																																										
財政調整基金	272,000千円	272,000千円																																										
起債 (一般単独事業債)	712,000千円	767,000千円																																										
その他収入		74,000千円																																										
一般財源	56,000千円	56,000千円																																										
合計	1,040,000千円	1,169,000千円																																										
位置	現庁舎 3階建て	くすのきホール周辺 3階建て	くすのきホール周辺 平屋																																									
財政調整基金	272,000千円	272,000千円	272,000千円																																									
起債 (一般単独事業債)	844,000千円	822,000千円	994,000千円																																									
その他収入		74,000千円	74,000千円																																									
一般財源	56,000千円	56,000千円	56,000千円																																									
合計	1,172,000千円	1,224,000千円	1,396,000千円																																									
(2) 交付金（補助金）の活用	<p>新庁舎建設に際しては、上記の財源のほか、国、府の交付金（補助金）等の導入を検討し、積極的に活用します。</p> <p>【交付金（補助金）の事例】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>対象</th> <th>要件</th> <th>交付(補助)率</th> <th>所管官庁</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>森林・林業再生基盤づくり交付金</td> <td>建築物の木造化、内装木質化工事費</td> <td>①地域材を利用すること。 ②公共建築物等木材利用促進法に規定する市町村方針を策定すること。 ③設計上の工夫などにより、鉄骨造・RC造と同等コストで整備可能であること。 ④木の効果の普及PRを実施すること。 ⑤国のモニタリングなどに協力すること。</td> <td>対象工事の1/2</td> <td>林野庁</td> </tr> <tr> <td>社会資本整備総合交付金（まちづくり交付金）</td> <td>「活力創出」「水の安全・安心」「市街地整備」「地域住宅支援」の各政策目標を実現するための関連する社会資本整備やソフト事業（分野ごと）に社会資本整備総合交付金（まちづくり交付金）を活用すること。</td> <td>国の社会資本整備総合交付金を活用するために地方公共団体が社会資本整備総合交付金を作成すること。</td> <td>対象工事を基礎に別途積算</td> <td>国土交通省</td> </tr> <tr> <td>再生可能エネルギー等導入推進基金事業</td> <td>太陽光発電+蓄電池やその他の再生可能エネルギー等設備</td> <td>地方公共団体が所有する施設であって、地域の防災拠点や災害時等に地域住民の生活等のために不可欠な都市機能を維持することが必要な施設であること。</td> <td>補助率10/10</td> <td>大阪府</td> </tr> </tbody> </table>	名称	対象	要件	交付(補助)率	所管官庁	森林・林業再生基盤づくり交付金	建築物の木造化、内装木質化工事費	①地域材を利用すること。 ②公共建築物等木材利用促進法に規定する市町村方針を策定すること。 ③設計上の工夫などにより、鉄骨造・RC造と同等コストで整備可能であること。 ④木の効果の普及PRを実施すること。 ⑤国のモニタリングなどに協力すること。	対象工事の1/2	林野庁	社会資本整備総合交付金（まちづくり交付金）	「活力創出」「水の安全・安心」「市街地整備」「地域住宅支援」の各政策目標を実現するための関連する社会資本整備やソフト事業（分野ごと）に社会資本整備総合交付金（まちづくり交付金）を活用すること。	国の社会資本整備総合交付金を活用するために地方公共団体が社会資本整備総合交付金を作成すること。	対象工事を基礎に別途積算	国土交通省	再生可能エネルギー等導入推進基金事業	太陽光発電+蓄電池やその他の再生可能エネルギー等設備	地方公共団体が所有する施設であって、地域の防災拠点や災害時等に地域住民の生活等のために不可欠な都市機能を維持することが必要な施設であること。	補助率10/10	大阪府																							
名称	対象	要件	交付(補助)率	所管官庁																																								
森林・林業再生基盤づくり交付金	建築物の木造化、内装木質化工事費	①地域材を利用すること。 ②公共建築物等木材利用促進法に規定する市町村方針を策定すること。 ③設計上の工夫などにより、鉄骨造・RC造と同等コストで整備可能であること。 ④木の効果の普及PRを実施すること。 ⑤国のモニタリングなどに協力すること。	対象工事の1/2	林野庁																																								
社会資本整備総合交付金（まちづくり交付金）	「活力創出」「水の安全・安心」「市街地整備」「地域住宅支援」の各政策目標を実現するための関連する社会資本整備やソフト事業（分野ごと）に社会資本整備総合交付金（まちづくり交付金）を活用すること。	国の社会資本整備総合交付金を活用するために地方公共団体が社会資本整備総合交付金を作成すること。	対象工事を基礎に別途積算	国土交通省																																								
再生可能エネルギー等導入推進基金事業	太陽光発電+蓄電池やその他の再生可能エネルギー等設備	地方公共団体が所有する施設であって、地域の防災拠点や災害時等に地域住民の生活等のために不可欠な都市機能を維持することが必要な施設であること。	補助率10/10	大阪府																																								

## 4. 新庁舎建設候補地の比較・検討による考察

	現庁舎	くすのきホール周辺
位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎の位置は、文化財保護区域内にあるため史跡の試掘調査が必要となり、その調査期間は、概ね8カ月を要します。庁舎の耐震性能の不足やバリアフリー化の遅れなど庁舎を取り巻く諸問題は、深刻な状況であり、できる限り早期の建設を行う必要があります。</li> <li>・敷地に限りがあるため、また不整形な土地であることから利用に一定の制限がかかると考えられます。仮に不足する土地を購入する場合、隣接に一団の土地がありません。</li> <li>・急傾斜崩壊危険区域内にあります。</li> <li>・路線バス沿道に位置しているから交通アクセスが確保されています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・くすのきホール周辺は、用地費が市街化調整区域内ということもあり全体的に安価であるとともに一定の公共空地や防災活動の空地を有することが可能で、利活用しやすい環境にあるといえます。</li> <li>・路線バスがないなどのアクセス面が悪いため、それらを補完する施策が必要と考えます。</li> <li>・敷地の一部が地すべり危険区域内にあります。</li> <li>・周辺が農地のため火災の際の延焼の可能性が少ないことなど罹災を受けにくい場所と考えます。</li> </ul>
事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概算事業費の試算のとおり、木造造の全体的な事業費はRC造と比較して、1.07～1.23倍割高です。</li> <li>・3階建てと比較して、「平屋」の場合は、建築面積が非常に大きくなる点において費用が高くなります。更に今回の概算事業費では積算していない造成費を勘案した場合、敷地面積が大きくなり造成費が増大することも考えられます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の取り壊し費用が大きな負担となります。</li> </ul>
財政計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造の場合は、平米あたりの単価が鉄筋コンクリートと比べ割高であるため、事業費を縮減する必要があると考えます、</li> <li>・くすのきホール周辺は、現庁舎跡地の売却が可能であることから財源の一部に充当が可能です。</li> </ul>	

事業手法

- (1) 事業手法の特徴  
 新庁舎の事業手法については、主なものとして「設計・施工分離発注方式（従来方式）」、「PFI方式」、「リース方式」が考えられます。

【事業手法の比較】

項目	設計・施工分離発注方式 (従来方式)	PFI方式	リース方式
概要	村が基金や起債等により資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営の各業務について民間事業者に委託・請負契約として発注する。	民間事業者が資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営を行う。契約方法は、PFI法に基づき全業務を一括で長期契約する。	民間事業者が資金調達し、設計、建設を行い、村が施設を長期リースする。維持管理、運営は契約により村又は民間となる。リースの場合、資金回収後、所有権を村に移転する。
所有権	土地	期間中：民間貸付	期間中：民間貸付
	建物	期間中：民間 終了後：村	期間中：民間 終了後：村
建設費（資金調達）	村（基金、起債、一般財源）	民間、村（基金）	民間、村（基金）
設計・建設	村	民間	民間
事業スピード	従来と同じ	長い	長い
維持管理	村	民間	民間
運営	村	村	民間
発注方法	仕様発注	性能発注	性能発注
発注形態	設計：一括方式 建設：分離方式	一括発注	一括発注
コスト縮減	低い	民間主体により事業全般で削減効果が期待できる。	民間主体により事業全般で削減効果が期待できる。
財政負担の平準化	事業費を竣工時に支払うため短期間に高額の支払いが生じる。	年度ごとで予算の低減、平準化が可能	年度ごとで予算の低減、平準化が可能
支払利息	少ない	大きい（公債と比較し高金利）	大きい（公債と比較し高金利）
安定性	熟度の高い手法であり、所有権を有する点で安定している。	所有権を有しない点で、所有権者の経営状況等が悪化した場合の懸念がある。	所有権を有しない点で、所有権者の経営状況等が悪化した場合の懸念がある。

以上の比較から、財政負担の平準化や性能発注などによるコスト削減効果は、PFI方式やリース方式が有利と考えられますが、PFI方式は、市町村の庁舎での実績が少ないことや庁舎単独となる場合、事業性の目途が立ちにくいことから、採用は難しいと考えられます。

また、PFI方式とリース方式に共通しますが、建物に対する所有権を有しないため、民間企業の経営状況が悪化した場合、権利関係が不安定になるという懸念があります。

従来方式である設計・施工分離発注方式は、コスト削減効果など財政的な縮減効果には劣りますが、熟度の高い手法のため事業スピードが予測しやすい点と所有権を有することで、権利関係が安定しているという利点があります。

以上のことから、新庁舎の事業手法としては、「設計・施工分離発注方式」が望ましいものとなります。

発注手法

(1) 基本的な考え方

発注方法については、設計及び施工段階において、透明性を確保し高い品質を求めることが可能な方法を検討・採用することとします。

(2) 設計段階

設計者の選定方式としては、「競争入札方式」、「コンペ方式（随意契約）」、「プロポーザル方式（随意契約）」の3つの方式が考えられます。

項目	競争入札方式	コンペ方式	プロポーザル方式
評価対象	設計料（価格）	設計案（デザイン）	設計者（能力）
概要	最低価格入札者を選定	設計案を評価し、最高得点案を選定	設計主旨、設計実績、組織体制、技術提案などを評価し、最高得点者を選定
設計品質の担保	可能 ※入札参加条件を設定することで一定の品質確保が可能	可能 ※設計案で確認可能	可能 ※提案書で確認可能
住民の意向を踏まえ設計条件の変更等	容易 ※設計案ではなく、設計料（価格）で選定しているため、住民の意向を踏まえた設計条件の変更は容易	困難 ※設計案を選定しているため、大幅な変更は困難	容易 ※設計案ではなく、設計者（能力）で選定しているため、住民の意向を踏まえた設計条件の変更は容易

以上のことから、設計者の創意工夫と優秀な技術提案が期待でき、村民の意向が反映し易く、公平性・透明性の確保が可能な「プロポーザル方式（随意契約）」を採用することが望ましいものとします。

(3) 施工段階

設計者の選定方式としては、「競争入札方式」、「技術提案型競争入札方式」、「技術提案型総合評価方式（総合評価方式）」の3つの方式が考えられます。

項目	競争入札方式	技術提案型競争入札方式	技術提案型総合評価方式 (総合評価方式)
評価対象	入札価格	入札価格(技術提案)	技術提案＋入札価格
概要	価格競争により落札者を決定する方式	工事の入札段階で設計図書に示された範囲内の施工方法等について技術提案を受け付けて、それを審査した上で競争参加者が提案に基づいて入札し、価格競争により落札者を決定する方式	施工期間の制約が強いもの、特別な安全対策を必要とするもの、他、地域貢献策など価格以外の要素を特別に重視しなければならぬ工事を対象として、競争参加者が技術提案と価格提案を一括して行い、価格以外の要素と価格とを総合的に評価して落札者を決定する方式
施行品質の担保	可能 ※入札参加条件を設定することによって品質確保が可能	可能 ※技術提案による一定の品質確保が可能	可能 ※総合的な品質確保が可能

以上のことから、優秀な技術提案など価格要素以外の地域への効果が期待できる「技術提案型総合評価方式（総合評価方式）」の採用が望ましいと考えられますが、設計段階において更に精査し、最も適した発注方法を検討し、決定するものとなります。

事業スケジュール

事業スケジュールは次のとおり想定しますが、庁舎の耐震性能の不足やバリアフリー化の遅れなど庁舎を取り巻く諸問題は深刻な状況であり、できる限り早期の建設を行うため、事業スケジュールの短縮化に努めることが望ましいと考えます。

項目	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
基本計画策定	↕			
基本設計		↕		
実施設計		↕		
地質調査 発掘調査		↕		
確認申請等			↕	
本体工事			↕	
解体工事				↕
外溝工事				↕