

八千代市庁舎整備基本計画

平成 31 年 3 月

 八千代市

－ はじめに －

八千代市の市庁舎は、最も古い旧館は築 50 年、新館は築 43 年が経過し、防災拠点施設としての耐震性が不足しているほか、建物・設備の老朽化や狭あい化が年々進んでおり、その再整備について検討を始めていました。

その最中、平成 28 年 4 月に熊本地震が発生し、耐震補強を行った庁舎も被災し、行政機能の維持に支障を来す事例があったことから、本来市庁舎に求められる防災拠点としての業務継続性を確保させるための整備手法について、再度、検討が必要との判断に至りました。



昨年度においては、庁舎整備を喫緊の課題とし、様々な視点から専門的見地による検討・調査が必要との判断から、外部の有識者による「八千代市庁舎整備手法等専門会議」を設置しご協力を得ながら、様々な整備手法について検討を重ねてまいりました。その結果、耐震補強では課題の根本的な解決が難しいと判断し、本庁舎旧館及び新館を建て替えるとともに、分散配置により市民のみなさまの利便性や市職員の業務効率性の低下に繋がっていた教育委員会庁舎及び上下水道局庁舎を集約する方針を本年度当初に決定いたしました。

今回策定した「八千代市庁舎整備基本計画」は、今後新庁舎の設計業務や整備を進める上で根幹となる計画として、新庁舎に求められる機能や事業手法などについて、有識者、市内の公共的団体からの推薦者及び公募市民を委員とする「八千代市庁舎整備基本計画検討委員会」や、市議会で設置された市庁舎整備に関する調査特別委員会のご意見、八千代市庁舎整備基本計画（案）に対するパブリックコメントを通じてのご意見等を頂き策定したものです。

来年度から実施する設計業務等におきましては、本計画の内容を十分に踏まえつつ、八千代市の顔となるような庁舎を目指し、新庁舎整備事業を進めてまいりますので、今後も引き続き、市民の皆さまのご理解とご協力をお願い申し上げます。

平成 31 年 3 月

八千代市長

服部友則

目次

第1章	市庁舎の現状及び課題と新庁舎の必要性	1
(1)	庁舎の現状及び課題	1
(2)	新庁舎の必要性	5
(3)	関連計画等との整合	6
第2章	新庁舎整備の基本的な考え方	7
(1)	新庁舎整備の基本理念	7
(2)	基本理念実現のための考え方	8
第3章	新庁舎の機能・性能	11
(1)	市民の安心・安全を支える庁舎	11
(2)	市民サービスの向上を目指した庁舎	13
(3)	市民に開かれた庁舎	14
(4)	人や環境に優しい庁舎	15
(5)	効率的・機能的で経済性に優れた庁舎	17
(6)	その他機能	18
第4章	新庁舎の規模と配置	20
(1)	現状と将来見込み	20
(2)	新庁舎の規模	22
(3)	新庁舎の階層及び機能配置	23
(4)	駐車・駐輪台数の算定	24
(5)	新庁舎の配置計画	25
(6)	市庁舎・跡地の取扱い	28
第5章	事業計画	29
(1)	事業手法	29
(2)	概算事業費（従来方式ベース）	34
(3)	VFM算定	35
(4)	事業スケジュール	37
(5)	総合評価	38
(6)	財源	39
資料編		40

元号については、平成31年5月1日に改元することとされていますが、本計画策定時点では、新元号が決定されていないことから、「平成」で表記しています。そのため、平成31年5月以降の表記は、新元号に読み替えて適用をお願いいたします。

第1章 市庁舎の現状及び課題と新庁舎の必要性

(1) 庁舎の現状及び課題

①耐震性能と防災拠点機能の不足

市庁舎には平時の行政・市民サービス機能に加え、災害発生時における情報収集・伝達、関係機関との連絡・調整、応急活動の指揮、行政機能の維持など「司令塔」としての役割が求められます。特に東日本大震災（平成23年3月発生）及び熊本地震（平成28年4月発生）の教訓から、庁舎における防災拠点機能の重要性が再認識されていますが、現在の庁舎では耐震性能の不足等によりその機能を発揮できないおそれがあります。

平成24年度に実施した市庁舎の耐震診断の結果、旧館及び新館は大地震時に倒壊や崩壊の危険性が高い又は危険性がある建物であり、対策は急務です。上下水道局庁舎も必要な耐震性能を有していない状況となっています。

表1 耐震診断結果概要

庁舎	耐震診断実施	最低Is値
本庁舎（旧館）	平成24年	0.21
本庁舎（新館）	平成24年	0.35
教育委員会庁舎	平成9年	0.99
上下水道局庁舎	平成22年	0.46
本庁舎（別館）	新耐震基準	
本庁舎（第二別館）		

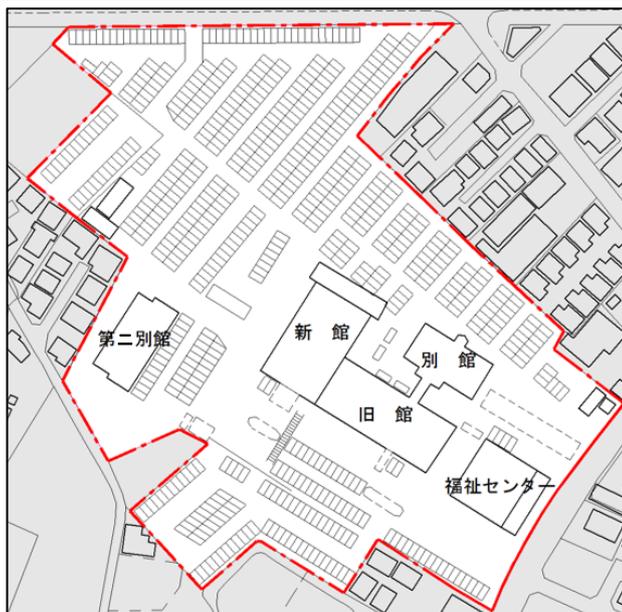


図1 本庁舎の配置

表 2 Is値について

構造耐震指数に係る指標	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
Is 値が 0.3 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
Is 値が 0.6 以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

また、市庁舎が災害発生時の防災拠点として機能するためには、建物の耐震性能だけでなく、電気・ガス・上下水道・通信といったライフラインが途絶しても業務を継続できるための機能を備える必要があります。

しかし、現状ではライフラインは多重化されておらず、本庁舎の非常用電源についても重要サーバや災害対策本部等の必要最小限の機能を 72 時間稼働させることができず、市民の安全を守る防災拠点機能の強化が早急に必要となっています。

②老朽化と保全費用の増大

本庁舎の旧館は築 50 年、新館は築 43 年が経過し、老朽化が著しい状況にあります。老朽化は、外壁の剥落、内装材の剥がれ、雨漏りなど内外装の多岐にわたります。

さらに、本庁舎旧館及び新館は、空調設備機器をはじめとする各種設備の多くが庁舎新築時から一度も更新することなく使用されているため、各所で不具合や故障が発生しています。特にトイレ等の給排水設備においては、不具合が多く発生しています。老朽化による維持管理費の増大は、財政負担軽減の観点からも改善が必要な状況となっています。



図 2 老朽化の現状(左:雨漏り跡, 右:老朽化した配管)

③狭あい化と利便性・効率性の不足

昭和44年の本庁舎（旧館）の竣工以降，本庁舎新館，本庁舎別館の新築，教育委員会庁舎（旧八千代郵便局）の取得，第二別館の取得（旧千葉地方法務局八千代出張所）と人口増に伴う業務量の増加に応じ執務面積を増やしてきましたが，時代の変化に伴い行政需要も変化するなど，業務内容の変化，IT機器の導入，保有書類の蓄積などによって執務空間はますます手狭となる傾向にあります。

さらに，狭あい化の進行は庁内動線も圧迫しており，車いす利用者等に不便をかける状況となっています。



図3 執務室の現状

④庁舎分散化と市民サービス等の低下

市庁舎は本庁舎，教育委員会庁舎，上下水道局庁舎と分散しており，手続き内容によっては，複数の庁舎に足を運ぶ必要があるなど，利用する市民にとって，不便かつ分かりにくいものとなっています。

また，職員にとっても，分散化により庁内の連絡調整や会議のための移動が発生するなど，業務の非効率化が生じています。



図4 現庁舎機能配置

⑤ユニバーサルデザインへの対応不足

多機能トイレが設置されていない，十分な広さの授乳室やオムツ換えコーナーが無い，エレベーターが小さく出入口幅も狭い等，ユニバーサルデザインへの対応が進んでいない状況です。

庁舎は，様々な方が訪れる場所であるので，誰にでも使いやすい施設としなければなりません。特に高齢者，障害者，妊産婦，子ども等，身体的弱者への配慮が求められています。



図5 車いす用トイレとオムツ換えコーナー兼授乳室

⑥プライバシー・セキュリティ機能・安全性の不足

本庁舎旧館及び新館の窓口カウンターは間仕切り等が無く，プライバシーが確保できていない状況です。狭あい化の進行により個室相談スペースも不足しています。

執務スペースと待合・廊下スペースはカウンター等で仕切られていますが，途切れている箇所があり，容易に執務室内に立ち入ることができる状況です。

その他にも，市庁舎内には，ロッカー等の什器で死角となるスペースがあり，セキュリティの確保に困難が生じています。

また，現庁舎駐車場は，歩行者用通路と車路が明確に分離されていないため，歩行者の安全確保が求められています。



図6 本庁舎窓口

(2) 新庁舎の必要性

市では耐震性能が不足している市役所本庁舎旧館及び新館の耐震化への整備手法として、「新庁舎の建設」、「新庁舎の建設及び改修」、「改修」等の多方面から検討していましたが、

- 防災拠点として業務継続性を確保する必要がある
- 改修では狭あい化等による利便性の低下等の課題への抜本的な対策が困難である
- 市庁舎の建替えに民間の資金やノウハウを活用した事業手法を適用することにより、事業費削減の可能性がある

の3点の理由から、本庁舎旧館及び新館を建て替えるとともに、同じく耐震性能が不足している上下水道局庁舎と、分散して配置されているため利便性に課題がある教育委員会庁舎の機能を本庁舎敷地に集約する方針を決定しました。

以下に、新庁舎建設の方針決定までの経緯を記載します。

年 度	内 容
平成 23 年度	八千代市役所本庁舎等施設あり方検討委員会において市庁舎の耐震補強を行う方針が決定。
平成 24 年度	市庁舎耐震基本計画策定。
平成 25 年度	厳しい財政状況や義務教育施設の耐震改修等を実施したことなどにより、市庁舎の耐震補強着手には至らなかった。
平成 26 年度	
平成 27 年度	7月 八千代市公共施設等総合管理計画策定。市役所庁舎の耐震化への対応について、耐震改修の他、施設の建替え等の様々な手法について検討するとの方針を決定する。
	平成 28 年 2 月 平成 27 年度八千代市役所本庁舎等施設あり方検討委員会において、「まずは、本庁舎の耐震補強及び大規模改修工事を行い、その後合同庁舎化を含めた建替えについて検討していく」との方向性を示す。

年 度	内 容
平成 28 年度	4 月 熊本地震が発生。震度 7 の地震が複数回発生し、耐震補強を行った庁舎も被災し、行政機能の維持に支障をきたす事例が発生。
	7 月 総務企画部総務課に市庁舎総合検討プロジェクトチームを設置し、市庁舎整備について再検討を開始する。
	9 月 第 3 回定例会において耐震補強及び大規模改修工事から方針転換し、市庁舎建替えに絞って検討を重ねていくと答弁。
	平成 29 年 1～2 月 市庁舎の整備手法について様々な視点から専門的見地による検討・調査を行い複数の整備計画案を立案することを目的とし、「庁舎整備手法等検討調査業務」を委託。 また、有識者 5 名により構成された八千代市庁舎整備手法等専門会議を設置。
平成 29 年度	平成 30 年 3 月 八千代市庁舎整備手法等専門会議から、庁舎整備計画案として、「新築」と「改修」を組み合わせた 4 案の整備計画案の立案を含めた報告書が提出される。
	平成 30 年 3 月 八千代市庁舎整備手法等専門会議の意見を踏まえ『八千代市庁舎整備手法等検討調査業務報告書』を作成。
平成 30 年度	4 月 新庁舎建設の方針を決定。

(3) 関連計画等との整合

庁舎整備に当たっては、本市が掲げる関連計画等の趣旨を踏まえた上で、整合を図りながら幅広く検討することが重要となります。

主な計画等は以下のとおりとなります。

- ①八千代市第 4 次総合計画後期基本計画（平成 28 年 3 月策定）
- ②八千代市都市マスタープラン（平成 26 年 3 月策定）
- ③八千代市地域防災計画（震災編）（平成 31 年 3 月修正）
- ④八千代市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 7 月策定）
- ⑤八千代市木材利用促進方針（平成 30 年 5 月策定）

関連計画等の詳細は、「資料編」に記載しています。

第2章 新庁舎整備の基本的な考え方

(1) 新庁舎整備の基本理念

本基本計画においては、5つの基本理念を掲げ、基本理念実現のための取組み方策を検討します。

I. 市民の安心・安全を支える庁舎
・災害時における業務継続性が確保され、総合的な防災拠点施設の役割を果たすことができる庁舎を整備する。
II. 市民サービスの向上を目指した庁舎
・様々な手続きや支援を提供する中核的な公共施設として、質の高いサービスを提供できる庁舎を整備する。
III. 市民に開かれた庁舎
・まちづくりの拠点施設、情報発信の拠点施設として、市民が訪れやすい明るい庁舎とする。
IV. 人や環境に優しい庁舎
・多様な年代の方、障害をお持ちの方、子連れの方や日本語がわからない方にかかわらず、利用する市民、サービスを提供する市職員の誰にとっても優しさを感じる庁舎を整備する。 ・自然エネルギーの積極的な活用など、地球環境に優しい庁舎を整備する。
V. 効率的・機能的で経済性に優れた庁舎
・様々な行政需要の変化、将来的な公共施設の役割の変化などに柔軟に対応できる庁舎として整備し、維持、更新費を考慮した経済性に優れた庁舎を整備する。

(2) 基本理念実現のための考え方

新庁舎整備のための基本理念を具体化するための考え方は以下のとおりとします。

I. 市民の安心・安全を支える庁舎

防災中枢拠点として高い耐震性能の確保	<ul style="list-style-type: none">● 庁舎に求められる耐震性能の確保● 什器の転倒, 移動防止対策● 天井等の落下防止対策
防災関連機能の強化	<ul style="list-style-type: none">● 災害対策本部機能を有した会議室の設置● 情報通信の多重化● 非常用電源設備の設置● 水源の確保● 備蓄倉庫の設置
セキュリティの強化	<ul style="list-style-type: none">● 防犯機能の強化● 夜間・休日利用を想定したセキュリティ管理

II. 市民サービスの向上を目指した庁舎

分散している庁舎の集約	<ul style="list-style-type: none">● 市民サービスの利便性や業務効率化のため, 教育委員会及び上下水道局の外部庁舎を同一敷地内に集約化
窓口機能や相談機能の向上	<ul style="list-style-type: none">● 市民利用の多い窓口は低層に集約し, 利便性の向上を図る● プライバシーの保護に配慮した窓口や相談スペースの設置● 市民利用の目線に立った窓口の設置● 来庁者が快適に過ごせる待合スペース等の設置

Ⅲ. 市民に開かれた庁舎

使いやすい市民利用スペースの設置	<ul style="list-style-type: none"> ● 来庁者の交流や憩いの空間，一時的な行政業務（投票所など）に利用可能な多目的スペースの設置 ● 市民協働スペースの設置
開かれた議会機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民に開かれた，議会機能の確保
市政情報などの情報提供スペースの設置	<ul style="list-style-type: none"> ● 市政や地域活動などの各種情報を紹介する情報提供スペースの設置

Ⅳ. 人や環境に優しい庁舎

ユニバーサルデザインへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 分かりやすく，スムーズな動線の確保 ● 分かりやすく，見やすいサイン計画 ● 多様な年代の方，障害をお持ちの方，子連れの方や日本語がわからない方に対し，利用に支障が生じない施設計画
職員が快適に働ける空間の構築	<ul style="list-style-type: none"> ● 必要な執務空間の確保 ● バックヤードスペースの設置 ● 窓口対応職員用休憩スペースの設置 ● 更衣室，給湯室等の設置
環境負荷低減のための省エネルギー設備の導入	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然エネルギーの利用 ● 省エネルギー設備の導入 ● 再生可能エネルギーの活用

V. 効率的・機能的で経済性に優れた庁舎

<p>効率的な執務空間，会議室，倉庫等の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 組織変更や市民ニーズの変化に柔軟に対応できる執務スペースの設置 ● 利用実態に即した適正かつ使い勝手のよい会議室，書庫，倉庫等の設置 ● 転用可能な打合せスペースや作業スペースの設置
<p>ライフサイクルコストの低減</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持更新やレイアウト変更がしやすい設計 ● 環境負荷が少なく，リサイクルが可能な材料の採用 ● 建物の長寿命化が図れる構造や材料の利用 ● 華美な意匠を排除し，建設費，維持管理費の抑制 ● 運用，維持保全の容易化（配管，機器更新等が容易にできるスペースの確保等）

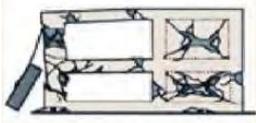
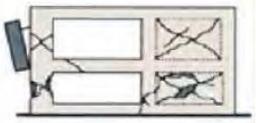
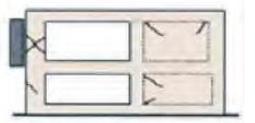
第3章 新庁舎の機能・性能

(1) 市民の安心・安全を支える庁舎

①防災中核拠点として高い耐震性能の確保

新庁舎は、「官庁施設の総合耐震計画基準」(平成19年12月国土交通省)を満たす耐震性能にて整備します。(構造体Ⅰ類, 建築非構造部材A類, 建築設備甲類)

構造形式については, 防災拠点としての機能維持やライフサイクルコストからの観点などから総合的に検討し, 設計段階で専門家の支援を得て決定します。

耐震性能グレード		基準級	上級	特級
大地震後の建物の状態は？	構造体	 大破～中破 人命は守れるが建物にはある程度被害が生じる。	 中破～小破 局所的な被害が生じる。	 軽微・無被害 被害はほとんど生じない。
	非構造壁	大きな被害を受け, 一部の壁は崩れ補修に時間がかかる。	一部被害を受けるが修復が容易。	ほとんど被害は生じない。
	仕上げ材 非構造部材	広範囲に被害が生じ, 大規模な補修が必要。		
	設備機器等	機器の脱落・損傷等の被害が生じ, 修理が必要になる。		
再使用はできるのか? ※1	再使用のための修復に半年～1年程度を要する。修復できない建物もある。	再使用のための修復に1週間～半年程度を要する。	ほとんどの場合, 地震直後から使用可能。	
総建設費用は? ※2 基準級との比較	1.0	1.05～1.10	1.05～1.15	

実現できる構造形式



※1: あくまでも想定的な目安です。実際の期間は震災の規模により異なる可能性があります。

※2: 基準級を1.0とした比率です。建物規模や地盤によって異なります。

【一般社団法人 日本建築構造技術者協会「安心できる建物をつくるために」より引用】

②防災関連機能の強化

- 災害時に災害対策本部室等に転用できる会議室の設置など、防災拠点施設としての機能を十分発揮できる計画とします。
- 災害時におけるノンダウン化を図るため、最低 72 時間以上の使用を想定した非常用発電設備の設置及び燃料を確保するとともに、電力の 2 回線引込を検討します。
- 災害時の断水に備え、井戸や耐震性貯留施設（飲料水確保のための貯留施設や、トイレ用水等に利用するための雨水貯留施設等）の整備を検討します。また排水設備への被害も想定し、排水槽の確保を検討します。
- サーバルームはセキュリティ対策に加え、非常用発電設備からの優先電源供給を行います。
- 災害対策本部として必要な情報システムや情報通信設備を整備し、災害への備えと情報システムのバックアップや通信手段の多重化を図ります。
- 災害時の避難や救助活動スペース、応援部隊や物資の受け入れ等を考慮し、一定程度の広さを持った屋外広場の設置を検討します。
- 備蓄倉庫や災害対策時用の仮眠室、シャワー室を設置します。

③セキュリティの強化

- 個人情報や行政情報などの外部への漏えいを防止するため、セキュリティの強化を図ります。
- 重要諸室の入退室には IC カードを用いる等、入退室管理を強化します。



図 7 IC カードイメージ

- 窓口カウンターや受付カウンターなどの設置により、来庁者の立ち入り可能な場所を明確にすることで、情報漏えい防止を強化します。
- 人的警備の他、防犯カメラや緊急通報システムの設置について検討します。

(2) 市民サービスの向上を目指した庁舎

①分散している庁舎の集約

- 教育委員会庁舎及び上下水道局庁舎を市役所本庁舎同一敷地内へ集約します。

②窓口機能や相談機能の向上

- 将来の市民ニーズの変化に柔軟に対応できるよう、用途変更が可能なレイアウトとします。
- 適切な窓口配置を検討し、利用の多い窓口を低層階に集約します。
- 相談室・ブースの拡充を図ると共に、窓口カウンターへの間仕切りや個室の相談室を設置し、プライバシー確保と個人情報保護に配慮します。



図8 相談室・ブースイメージ(左:相談ブース 右:相談室)

- 総合窓口の設置やワンストップサービスの整備について検討します。
- 窓口周辺にキッズスペースや授乳室といった子育て支援スペースを充実させます。さらに来庁者の利便性を考慮し、金融機関の出張所やATM等の設置を検討します。



図9 子育て支援スペースイメージ(左:キッズスペース 右:授乳室)

- 窓口カウンターは、高齢者や車いす利用者、子ども連れの方等すべての人にとって利用しやすいローカウンターを基本とし、窓口特性、業務形態に応じてハイカウンター窓口を設置します。



図 10 ローカウンターイメージ

(3) 市民に開かれた庁舎

①使いやすい市民利用スペースの設置

- 市民が気軽に立ち寄り、人と人の交流を生む、明るく開放的な空間を整備します。
- 市民の交流スペースを備えた空間を確保します。
- 一部会議室等について、市民利用・協働スペースとして活用できるよう計画します。
- 1階エントランスは、休日等の業務が行われていない時間帯に、適切な管理のもとでイベント開催などに利用可能な空間として整備を検討します。



図 11 1階エントランス イメージ

- 待ち時間に気軽に立ち寄れるレストラン、コンビニエンスストア等の設置を検討します。

②開かれた議会機能の確保

- 市民に開かれた議会とするため、議場は傍聴しやすい環境を整備します。
- 傍聴者以外の来庁者に対する情報周知のため、待合ロビー等での議会中継を可能とします。
- 議場には十分な席数を有した傍聴席と車いす用スペース及び記者席を設置し、難聴者補聴システムを導入します。
- 会派控室は、会派数の増減や人数変更に応じ、容易に変更できるよう整備します。
- 市民に分かりやすい議場システムを構築します。
- 議場・会派控室において、インターネット接続環境を整備します。
- 議場整備においては、議会開催時以外での市民利用も想定し、必要な機能を整備します。

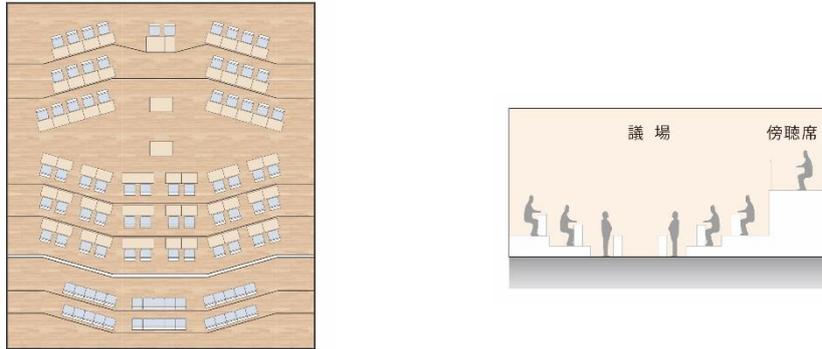


図 12 議場イメージ(左:レイアウトイメージ 右:断面イメージ)

③市政情報などの情報提供スペースの設置

- 市政情報、地域情報等の様々な情報を共有できる情報提供スペースを設置します。情報提供スペースは市民に開放し、市民が共用で使用できる会議スペースとしても利用できるようにします。
- Wi-Fi の設置を検討します。

(4) 人や環境に優しい庁舎

①ユニバーサルデザインへの対応

- 庁舎内外の主要な動線は、十分な幅員を確保するとともにバリアフリー新法に基づき段差のない計画とします。



図 13 段差のない出入りロイイメージ

- 案内表示は、すべての人にわかりやすいピクトグラム（ピクトサイン）を採用します。
- 案内板やエレベーター、各課案内など庁舎内外の主要な動線に即して誘導表示や音声案内、点字表示などを適切に配置し、障害者の来庁に配慮します。
- 子ども連れや障害者等の利用に配慮し、どなたでも利用可能な多機能トイレ（オストメイト対応）を適切に設置します。



図 14 多機能トイレイメージ

- 乳幼児連れの来庁者に配慮し、トイレ内ベビーチェア・オムツ交換台、授乳室を適切に設置します。
 - 携帯型磁気ループを一定数用意するなど、聴覚障害者の市庁舎利用に配慮します。
- ②職員が快適に働ける空間の構築
- 少人数用の会議室・打合せスペースの充実を図り、ペーパーレス会議が可能な設備の導入を検討します。また、立った状態で打合せを行うスペース等の設置も検討します。
 - 窓口対応部署等において、来庁者の目に触れずに昼食等がとれるよう、バックヤードスペースを設置します。
 - 給湯室や更衣室を設置します。
- ③環境負荷低減のための省エネルギー設備の導入
- 建築資材や設備システムの選定にあたっては、省エネルギー・省資源に配慮します。
 - 再生可能エネルギーを積極的に活用し、地球環境への負荷低減に配慮します。
 - 太陽光発電や地熱利用、雨水利用など、自然エネルギーの活用を検討し、ライフサイクルコストの低減に寄与した環境に優しい施設とします。
 - 自然採光や自然換気をできるだけ取り入れ、省エネルギーに配慮した設計とします。
 - 設備機器はLED照明や節水型便器など、省エネ機器や長寿命機器を導入し、環境負荷の低減に配慮した施設とします。
 - 緑地の整備や屋上緑化、壁面緑化などを検討する他、木材の積極的な利用を検討します。

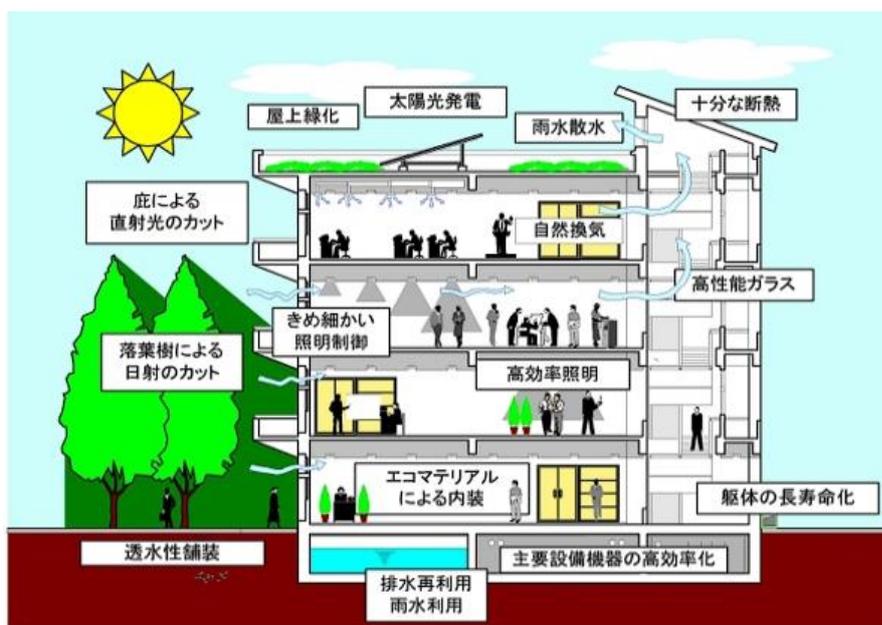


図 15 環境に配慮した庁舎イメージ

(5) 効率的・機能的で経済性に優れた庁舎

①効率的な執務空間，会議室，倉庫等の整備

- 執務室は組織変更等に柔軟に対応するため，間仕切り変更が容易なオープンフロアとし，関係部署間の連携が取りやすい配置構成を検討します。



図 16 開放的で視認性の良い執務室イメージ

- 床は原則として二重構造（フリーフロア対応）とし，高度情報化や将来の執務空間の用途変更に対応できるものとします。
- 全ての執務室において，庁内ネットワーク接続環境及びインターネット接続環境を整備します。
- 個人情報及び執務空間のセキュリティ対策のため，サーバールームの適正配置や入退室管理システムを導入します。
- 会議室は利用頻度や利用状況を考慮し，適正な規模・数量を確保し，かつ，稼働間仕切り等を採用することで用途に応じた空間が確保できるように整備します。



図 17 可動間仕切りのある会議室イメージ

- 投票所，確定申告会場等として活用できるスペースの設置について検討します。
- 一部の会議室においては，プロジェクター，スクリーン及び音響設備を整備します。
- 全ての会議室に，庁内ネットワーク接続環境及びインターネット接続環境を整備します。
- ITを活用した相談（テレビ会議システム等）に対応するため，一部の相談室に庁内ネットワーク接続環境及びインターネット接続環境を整備します。
- 書類の収納量や閲覧頻度に応じた，書庫の整備・配置を行います。

②ライフサイクルコストの低減

- 華やかな意匠を排除するなど，建設費を抑えた設計を検討します。
- 執務室を間仕切り変更が容易なオープンフロアとし，組織変更等の際にかかる費用の低減を図ります。
- 設備更新に配慮した機械室，配管スペースを計画します。
- ビル管理システムの導入を検討します。
- 汚れ防止タイルや屋上緑化の自動灌水，省メンテナンス機器の採用などによって，維持管理費の低減を図ります。
- 高効率設備や省エネルギー設備の導入により光熱水費の削減を図ります。

(6) その他機能

①来庁者駐車場・駐輪場

- 確定申告などの混雑時にも対応できる駐車場を整備します。
- 歩車分離を順守し，安全に駐車，歩行できるように整備します。
- 優先駐車場を設置する他，優先駐車場から庁舎までの動線（駐車場の設置場所，雨対策等）について検討します。
- 駐車場出入口については，周辺道路に混雑が生じない位置に設けるとともに，敷地内に十分な滞留空間を確保します。
- 駐輪場は，庁舎に近接して配置し，混雑時には臨時駐輪場も設置できるよう検討します。

②公用車駐車場，職員用駐車場・駐輪場

- 公用車駐車場は，来客用駐車場と明確に分離し，混乱を招かないように配慮します。
- 原則，本庁舎敷地内に職員用駐車場は整備しないこととします。
- 職員用駐輪場は，利用者数に応じ適宜設置します。

第4章 新庁舎の規模と配置

(1) 現状と将来見込み

①八千代市の将来人口（住民基本台帳人口）

八千代市の人口は平成30年12月末時点で約19万8900人となっています。

将来人口は、「八千代市人口ビジョン（平成28年3月策定）」において推計した結果、平成39年に約20万4700人となってピークを迎え、その後、減少に転じ、平成72年には約17万2000人となる見込みとなっています。

そのため、本市においては、八千代市まち・ひと・しごと創生総合戦略により、「まちの創生」「ひとの創生」「しごとの創生」の好循環を確立し、それがしっかりと根づくよう施策を展開することで、人口減少の抑制を図っているところです。

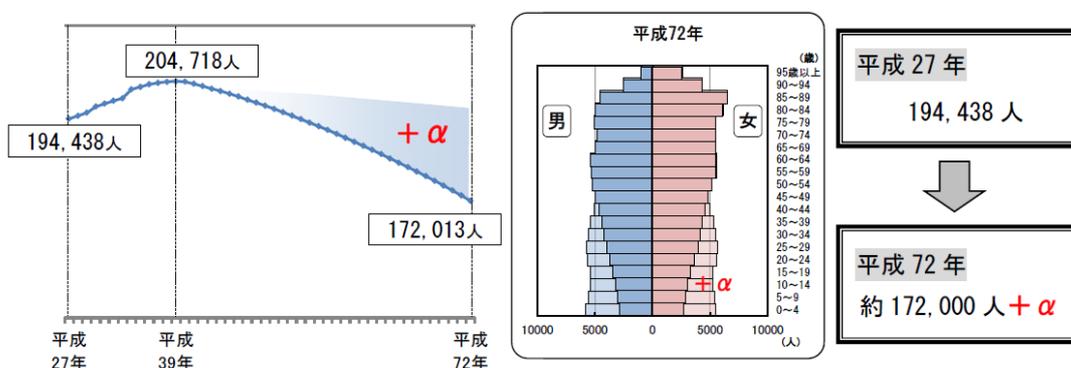


図18 将来人口の推移と目指す人口展望（八千代市人口ビジョン策定時）

②新庁舎の配置部署・職員数

新庁舎に配置する部署については、以下のことから、平成30年4月1日時点で、62課室等・756人（正規職員、再任用職員、常勤特別職等）、非常勤職員等を含めると875人となっています。

- 分散している庁舎を集約し、市民の利便性と事務の効率化を図るため、本庁舎及び教育委員会庁舎の配置部署を対象とします。
- 本庁舎敷地に集約する上下水道局については、業務内容や求められる機能（災害時の緊急対応）、また、会計区分も異なることから、耐震性能を満たしている第二別館を改修して使用することを前提とし、今後、別途詳細な検討を行います。

なお、八千代市の将来人口が減少する見込みであることから、職員数についても、人口減少を踏まえた組織体制や事務の見直しを行いながら削減していく可能性があります。

その一方で、県・国からの業務移管や行政需要の変化に伴い、業務量が増加する可能性もあります。

そのため、新庁舎については、竣工時点の配置対象職員が収容可能な規模としながらも、「八千代市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 7 月）」の方向性等を踏まえ、極力無駄なスペースを省くとともに、将来的に余剰スペースが生じた場合には他の公共施設の統廃合等にも対応できるよう、用途変更のしやすい構造・形状を検討していきます。

【平成 30 年 4 月 1 日時点での配置予定部署】

部局名	課室名
総務企画部	総務課，庁舎総合整備課，法務課，総合企画課，コミュニティ推進課，秘書課，行財政改革推進課，広報広聴課，情報管理課，戸籍住民課，職員課
財務部	財政課，契約課，工事検査室，資産管理課，納税課，市民税課，資産税課，債権管理課
健康福祉部	健康福祉課，福祉総合相談室，生活支援課，長寿支援課，地域包括支援センター，障害者支援課，国保年金課
子ども部	子育て支援課，子ども保育課，子ども福祉課，子ども相談センター
生涯学習部	生涯学習振興課，文化・スポーツ課，青少年課
安全環境部	生活安全課，消費生活センター，総合防災課，環境保全課，環境政策室，クリーン推進課
都市整備部	都市計画課，建築指導課，都市整備課，開発指導室，公園緑地課，土木管理課，土木建設課，土木維持課
産業活力部	産業政策課，観光推進室，農政課，商工課
会計課	
議会事務局	庶務課，議事課
選挙管理委員会事務局	
監査委員事務局	
農業委員会事務局	
教育委員会	教育総務課，学務課，指導課，青少年センター，保健体育課

③配置議員数の設定

平成 30 年 4 月時点で、議員定数は 28 人（議長 1 人・副議長 1 人を含む）となっています。

(2) 新庁舎の規模

平成 29 年度に実施した、「八千代市庁舎整備手法等検討調査業務」においては、総務省基準（地方債同意等基準）に基づき、新庁舎の規模を 18,500m² と想定しましたが、改めて、庁舎に求められる機能を備えるための必要規模等について、専門コンサルタントの協力を得ながら検討を行いました。

①オフィス環境整備現況調査等業務による規模算定	
現庁舎の利用状況，要望等を踏まえ算定。 ・本庁舎及び教育委員会庁舎面積の精査・分析 ・窓口・執務空間機能に関する実態調査の実施 ・上記調査規模の分析による必要面積の算定 ・付加機能の整理	21,200m ²



②規模圧縮のための検討	
面積は事業費に直結するため，事業費削減の観点から，規模の圧縮が可能か次のとおり検討。 ・保存文書量の見直しによる削減（50%減を目標） ・保存物品量の見直しによる削減（70%減を目標） ・執務スペースの見直しによる削減 ・各部署要望面積の再精査による削減	18,670m ²

以上の検討により，新庁舎の規模は，現庁舎に無かった市民利用・協働スペースを含めて，次の様に設定します。

新庁舎全体の規模 : 約 18,500m²

表3 各市の状況（参考）

	八千代市	習志野市	浦安市	市川市
延べ面積 (m ²)	18,500	18,100	25,610	41,700
人口 (人)	197,720	172,960	174,000	440,000
職員数 (人)	875	872	730	1,600
人口あたりの規模 (m ² /人)	0.094	0.105	0.147	0.095
職員あたりの規模 (m ² /人)	21.14	20.76	35.08	26.06

(3) 新庁舎の階層及び機能配置

新庁舎の機能配置（フロア構成）は、市民サービスの向上や事務の効率の向上を図ることができるよう、概ね次のような配置とします。

【低層階】

低層階は、来庁者の利便性に配慮し、市民等の利用頻度が高い窓口機能、市政情報等の情報発信機能等を中心とした配置とし、業務連携等が必要な部署は、可能な限り近接した配置とします。

【中・高層階】

中層階には、低層階の次に来庁者が多い部署から順次配置することとしますが、セキュリティ面への配慮が必要な部署や災害時の指揮系統の中心となる防災機能については、可能な限り独立したフロアへの配置とします。

議会機能については、独立性を確保するため、行政関連部署との動線が交わらないように配慮し、高層階への配置とします。

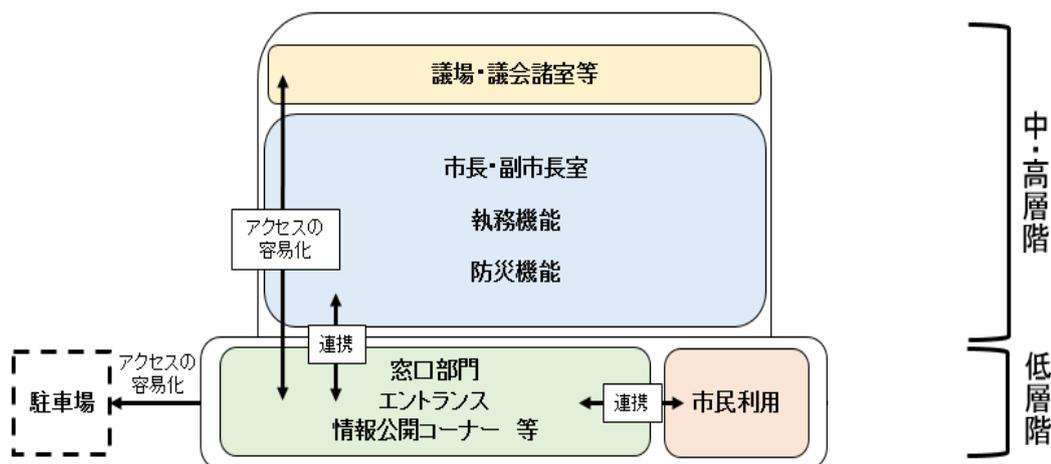


図 19 機能配置イメージ

<p>【高層階】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議会機能について、議会の独立性を保った上で、市民の利便性やセキュリティの確保を考慮して配置 ・日常的な窓口機能を有しない部署を中心とした執務室
<p>【中層階】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政機能や防災機能を担う部署 ・重要な情報通信機能や非常用設備等

【低層階】
<ul style="list-style-type: none"> ・ 窓口機能を中心に市民の利用頻度の高い部署 ・ 市民利用スペース、情報公開コーナー等、市民利用に係る施設 ・ 投票会場、小規模イベントでも利用できるスペースの確保
【共通事項】
<ul style="list-style-type: none"> ・ セキュリティの確保や動線分離の観点などから、市民の利用空間と執務空間を区分した配置 ・ エレベーター及び階段の配置への配慮

(4) 駐車・駐輪台数の算定

① 駐車台数の算定

現在の本庁舎（福祉センター含む）・教育委員会庁舎・上下水道局庁舎では、合計で874台の駐車台数を確保していますが、来庁者用駐車場については、現在以上の台数の確保を目標とし、職員用駐車場は、原則本庁舎敷地内に整備しないこととします。

また、優先駐車場を設置する他、大型バスの駐車スペースについても検討します。

	来庁者用	公用車用	職員等用	合計
上記3施設の現在の駐車場整備状況 ※民間駐車場借上げ含む	346台	166台	362台	874台
新庁舎における駐車場整備予定台数	346台以上	166台	—	512台以上

(今後の開発協議等により、設置台数が変更となる場合があります。)

② 駐輪台数の算定

現在の駐輪場台数の他、職員用及び公用自転車用駐輪場を整備するものとし、また、必要台数の設定は、余裕を持たせたものとなっておりますが、繁忙期など、不足が予想される場合については、必要に応じ職員用駐輪場の市民利用や臨時駐輪場の設置にて対応する計画とします。

種別	整備台数
自転車	200台
原動機付自転車・自動二輪車	80台

(今後の開発協議等により、設置台数が変更となる場合があります。)

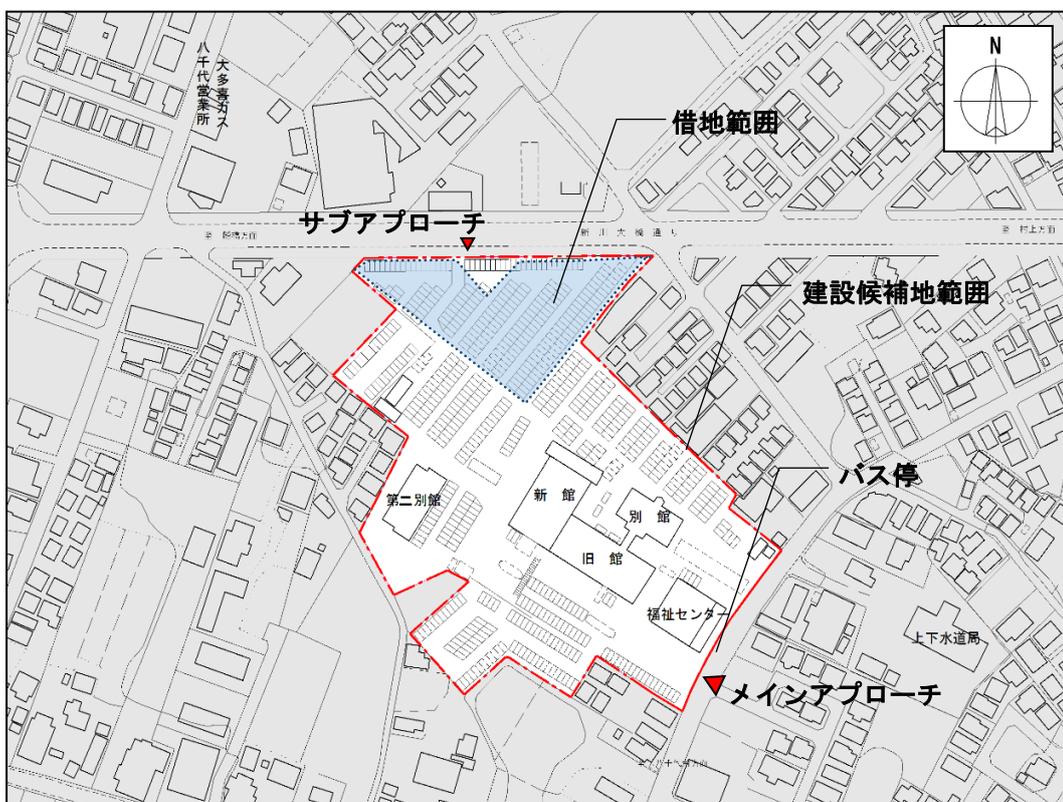
(5) 新庁舎の配置計画

①建設敷地の状況

新庁舎建設敷地は、本庁舎敷地と同一とします。

敷地は北側を都市計画道路3・4・1号線(新川大橋通り)、東側を市道庁舎・村上橋線に接しています。本庁舎敷地の用途地域は第二種住居地域であり、八千代市の定める第二種高度地区(最高限20m)に属しています。建物の最高高さは「高度地区の規定書」に規定されており、この規定書の中で八千代市役所を含む公共施設等の建物については市長が認める場合は適用しないとされています。

なお、本庁舎敷地内北側駐車場部分の一部は現在民有地となっており、用地取得を進めているところです。

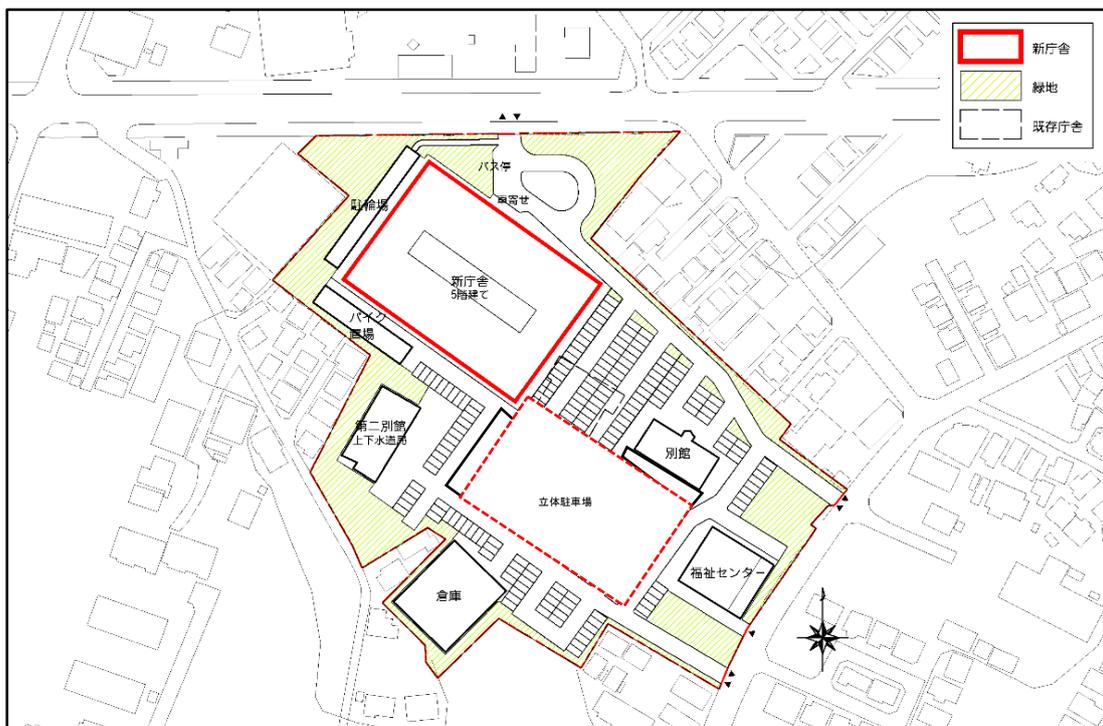


所在地	八千代市大和田新田 312-5 (東葉高速鉄道八千代中央駅より約 1.0km)		
敷地面積	25,153 m ² (内 借地範囲 4,445 m ²)		
用途地域	第二種住居地域 (容積率:200%, 建ぺい率:60%)		
高度地区	第二種高度地区 (最高高さ 20m)		
高さ制限 斜線制限	道路斜線 : 20m 1.25 隣地斜線 : 20m 1.25 日影 : 4m 4h 2.5h		
隣地の状況	東側	道路 幅員約 8.0m	西側 住宅等
	南側	住宅等	北側 道路 幅員約 20.0m

②新庁舎の配置

【民有地が取得できた場合】

民有地が取得できた場合の新庁舎の配置は、概ね以下のとおり予定します。

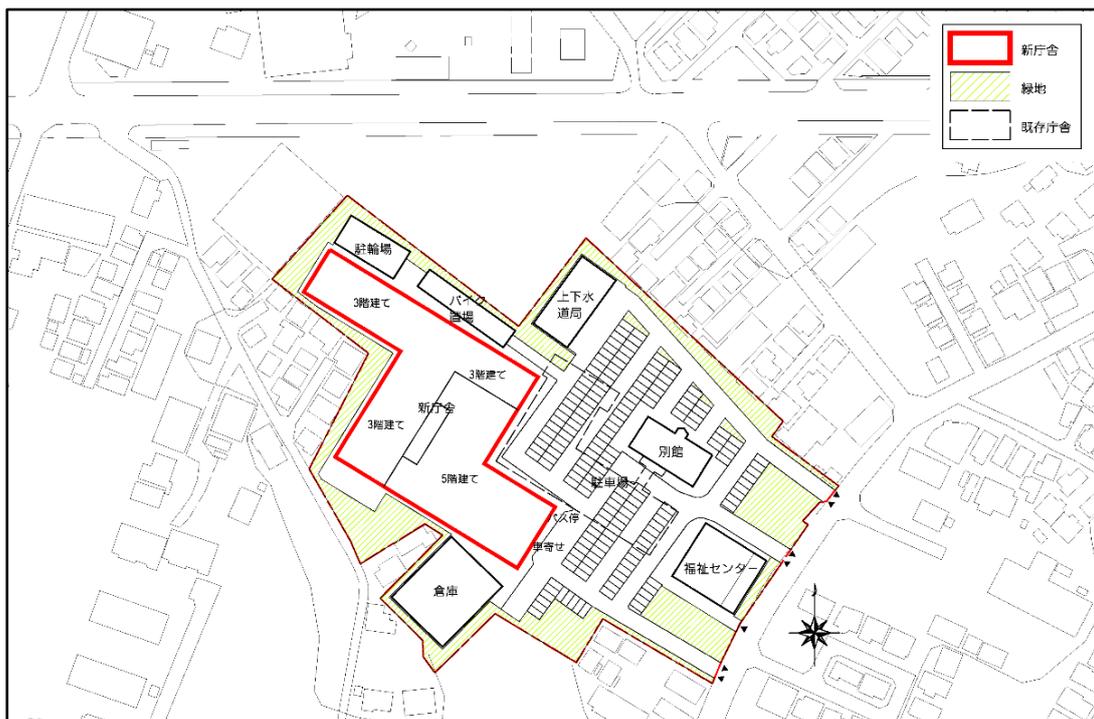


階数	地下1階，地上5階を想定
仮設庁舎	不要
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側にまとまった敷地を確保できるため，整形の使いやすい庁舎を建てるのが可能。 ・新庁舎を敷地北西側に整形に配置するとともに，車輛出入口及び車寄せを都市計画道路3・4・1号線(新川大橋通り)に設置。 ・車輛の主出入口を北側とすることで，ゆとりのある車寄せとバス停が設置可能。 ・住宅地からの離隔を確保した位置に配置することが可能。 ・第二別館を上下水道局庁舎等に転用。 ・平面駐車場のみでは同一敷地内に駐車場予定台数の確保が難しいことから，立体駐車場整備の検討が必要。 <p>※立体駐車場を整備する場合は，本庁舎（旧館，新館）解体後の別事業として想定。</p>

【民有地が取得できなかった場合】

民有地が取得できなかった場合に本庁舎（旧館・新館）を避けて新庁舎を配置した場合、以下の様な不整形な庁舎となることが想定され、隣接住宅への影響や庁舎内レイアウトの制限、駐車場が確保できない等が懸念されます。

そのため、民有地が取得できなかった場合は、設計段階において整備手法、上下水道局の配置を含め、再度配置計画について検討します。



階数	地下1階，地上5階を想定 但し，北西側は日影規制により3階まで
仮設庁舎	不要
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎のためのまとまった空地が確保できないため，第二別館を撤去したうえで敷地北西に不整形な形で配置。 ・車輛出入口は市道庁舎・村上橋線に設置。 ・敷地が狭いため，十分な車寄せとバス停を確保することができない。 ・西側住宅地に隣接した配置となるため，周辺住宅に対する影響が懸念される。 ・上下水道局は敷地北側等の空地に新築する必要がある。 ・平面駐車場のみでは駐車場予定台数の確保が難しく，敷地が狭いため，立体駐車場の設置も難しいことから，本庁舎敷地以外での駐車場整備について検討しなければならない。

(注)平成31年1月末において，予めから取得交渉を行っていた民有地の地権者から，用地売却の同意を得られたため，P26記載の配置計画にて検討を進めます。

(6) 市庁舎・跡地の取扱い

新庁舎の整備後、市庁舎及び跡地の取扱は以下のとおりとします。

本庁舎旧館	耐震性能が不足（最低 Is 値：0.21，倒壊又は崩壊する危険性が高い）していることから，解体の後，跡地を駐車場として活用します。
本庁舎新館	耐震性能が不足（最低 Is 値：0.35，倒壊又は崩壊する危険性がある）していることから，解体の後，跡地を駐車場として活用します。
本庁舎別館	別館については，新耐震基準の建物であるため，今後の活用方法を検討します。
本庁舎第二別館	新耐震基準の建物であるため，改修及び増築を行い，新たな上下水道局庁舎として活用しますが，民有地を取得できなかった場合は解体し，新庁舎建設用地として活用します。
上下水道局庁舎	耐震性能が不足している（最低 Is 値：0.46，倒壊又は崩壊する危険性がある）ことから，解体の後，跡地を賃貸又は駐車場を含む公共用地としての活用を検討します。
教育委員会庁舎	耐震性能が基準を超えている（最低 Is 値：0.99，倒壊又は崩壊する危険性が低い）ことから，今後の活用方法を検討します。

第5章 事業計画

(1) 事業手法

① 想定される事業手法

庁舎建設の事業手法は、従来方式、デザインビルド方式 (DB方式)、DBM (DBO) 方式、ECI方式、PFI方式 (BT0)、リース方式が想定されます。

事業手法		概要	資金調達	設計	建設	維持管理
①従来方式		<ul style="list-style-type: none"> 通常の公共事業の実施手法。 設計、建設について、公共が、それぞれの仕様書等に基づき、個別に発注する手法。 維持管理に関しては、別途業務ごとの契約が必要。 	公共	公共	公共	公共
設計・建設段階での民活	②DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工一括発注手法。 民間事業者に設計・建設を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法。 維持管理に関しては、別途業務ごとの契約が必要。 	公共	民間 (ゼネコン等)		公共
	③ECI方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設の事業者は異なるが、設計前に建設企業(施工予定者)を選定し、協定に基づき、建設企業が設計に対する技術協力を行う手法。 維持管理に関しては、別途業務ごとの契約が必要。 	公共	民間	民間	公共
設計・建設・維持管理・運営の包括民活	④DBM方式 (DBO)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者に設計・建設・維持管理を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法。 PFI的手法として位置づけられている。 	公共	民間		
	⑤PFI方式 (BT0)	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づいて、民間事業者に資金調達・設計・建設・維持管理を一体的に委ねる手法。 施設の完成時に所有権を移転し、施設の所有は公共となる。 	民間 (特別目的会社)			
	⑥リース方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間が設計・建設・維持管理する施設を、公共が借り受けて使用する手法。 施設の所有権は民間事業者が有し、公共は事業者からリース料金を支払う。 契約期間満了後の施設の取り扱い(公共への譲渡、取り壊し等)については、公共と民間事業者の契約による。 	民間 (リース会社等)			

② 本業務で比較検討の対象とする事業手法

新庁舎建設予定地（本庁舎敷地）の用途制限や法的制限に加え、不正形な敷地の形状から利用できる部分が限られているため、活用できる空地が少なく、民間事業の実施により収益を見込むことは難しいと考えられます。

また、昨年度に実施した「八千代市庁舎整備手法等検討調査業務」において、市庁舎単独で整備を行った場合、想定される事業手法のうち「BT0方式」は、DBM方式に比べ大きなVFMが見込めないとの結果が出ています。

以上により、本事業で比較検討の対象とする事業手法は「BT0方式」を除き、「従来方式」「DB方式」「ECI方式」「DBM方式」「リース方式」とします。

③ 事業手法の比較検討の視点

事業手法の比較検討においては、以下の視点を重視します。

財政支出への影響	コストの縮減効果	市の財政支出縮減に寄与するため、コスト縮減が期待できるか。
	財政支出の平準化	財政支出の平準化が期待できるか。
設計・施工の品質	設計品質の確保	発注者の意図を反映した設計品質の高い施設が確実に計画・整備されるか。
	工程への影響	工程の遅延等に対してリスクがあるか。
	品質に対する責任の所在	問題が発生した場合の設計者・施工者等の責任の所在が明確か。
公共サービスの向上	民間事業者の参画のしやすさ	より良い提案、コスト縮減を図るため、多くの民間企業の参画による競争環境が確保できるか。
	サービスの向上	民間ノウハウの発揮によるサービスの向上が期待できるか。
	公共サービスの継続性の担保	公共サービスとして継続性を担保されるか。
	行政からの要望に対する順応性	維持管理期間中の市の要望の変更に対して対応できるか。
民間意向調査結果	<p>民間事業者が望ましいと考える事業条件（施設内容、事業スキーム等）を具体化することを目的に民間活力導入に関するアンケート調査を実施した。</p> <p>【調査概要】 期間：平成30年10月下旬～平成30年11月中旬 対象：本事業への関心が高いことが想定される民間事業者18社（建設企業、設計企業、維持管理企業等） ※詳細は資料編に記載。</p>	

④ 業務範囲の整理

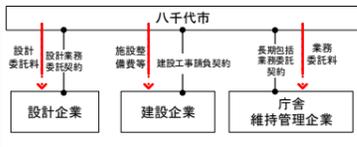
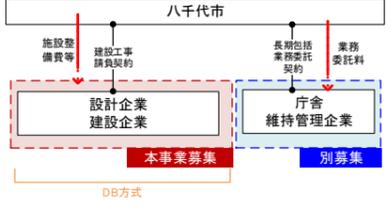
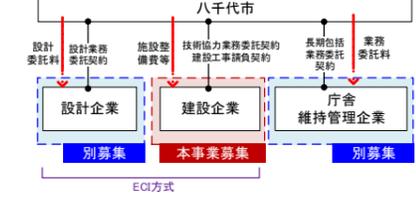
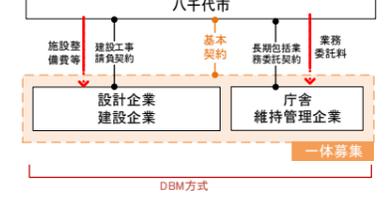
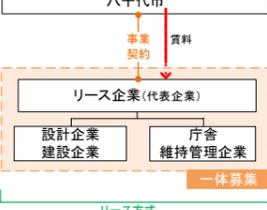
本事業の維持管理業務における民間活力を導入する業務範囲は、主に現状業務委託している下記の範囲とします。

<ul style="list-style-type: none">・ 清掃業務・ 機械設備保守点検業務・ 消防設備保守点検業務・ エレベーター設備保守点検業務・ 庁舎自家用電気工作物保安管理業務・ 特定建築物定期点検業務・ 害虫駆除等業務・ 樹木等管理業務・ 受付案内業務・ 窓口業務	<ul style="list-style-type: none">・ 汚水雑排水槽清掃及び汚泥収集運搬業務・ 守衛寝具乾燥消毒業務・ 貯水槽清掃業務・ ボイラー排ガス測定業務・ 地下タンク漏えい検査業務・ 簡易専用水道施設管理状況検査業務・ 庁舎自動ドア保守業務・ 庁舎電気時計保守業務・ 警備業務
--	--

⑤ 事業手法の比較検討

事業手法の比較検討の視点に沿って、各事業方式を比較したものを次頁の表に示します。

市庁舎整備における事業手法の比較検討

		従来方式	設計・建設段階の民活		設計・建設・運営・維持管理の包括民活		
			DB方式	ECI方式	DBM方式	リース方式	
スキーム図 (契約形態)							
契約形態		委託契約が基本(約款など)	委託・請負契約(約款など)	委託・請負契約(約款など)	委託・請負契約(約款など)及び基本契約	(建物)賃貸借契約	
役割分担	計画策定 (性能規定)	市	市	市	市	市	
	設計 Design	市(業務委託)	民間	民間(別募集)	民間	民間	
	建設 Build	市(請負)	民間	民間	民間	民間	
	資金調達 Finance	市	市	市	市	民間	
	維持管理 Maintenance	市(業務委託)	民間(別募集)	民間(別募集)	民間	民間	
	運営 Operation	市	市	市	市	市	
	保有 (運営期間中)	市	市	市	市	民間	
評価の視点	財政支出への影響	コスト縮減	他方式に比べ、民間ノウハウが発揮される範囲が限定的であり、大きなコスト縮減は期待できない。 公共調達金利のため、民間調達金利に比べ、事業費は低くなる傾向がある。	事業者による技術提案及び設計・建設の包括発注によるコスト縮減可能性有。	実施設計段階での、施工企業による技術協力、VE提案を受けるため、コスト縮減可能性有。	設計・施工・維持管理・運営を包括して委託することにより、民間ノウハウが発揮され、大きなコスト縮減の可能性がある事業手法であるが、庁舎の場合、運用形態が限定的であるため民間事業者の経営ノウハウを取り入れるのが難しく、大きなコスト縮減は期待できない。	
		財政支出平準化	施設整備年度の支出が大きい。			民間調達金利となるため、公共調達金利比べ、事業費は高くなる傾向がある。 財政支出の平準化が可能。	
	設計・施工の品質	設計品質の確保	設計者と施工者は分離されており、市の求める設計品質を反映した実施設計が可能。	設計者と施工者が同一の事業者となるため、市の求める設計品質の確保に発注者及び第三者等によるチェックが必要となる。	設計者と施工者が分離されており、設計者は市の求める設計品質を反映した実施設計が可能。かつ実施設計段階での施工者からの技術支援を受けることで、設計品質の向上が期待できる。	設計者と施工者が同一の事業者となるため、市の求める設計品質の確保に発注者及び第三者等によるチェックが必要となる。	市の求める設計品質を実現するために、基本契約において設計・施工に対する疑義の発動を条件とすることができるが、建物の所有者となる民間事業者との建物賃貸借契約を基本としているため、民間事業者の合意が得られにくい。
		工程への影響	設計と施工を分離して発注するため、事業者の募集、選定に時間を要する。	設計・施工一括契約であるため、事業者の募集、選定期間は従来方式と比較して短縮が可能。	技術支援でのVE提案等の協議の結果、当初予算内に収まらない場合、施工者の再公募等が必要になる事業遅延リスクがある。	設計・施工一括契約であるため、事業者の募集、選定期間は従来方式と比較して短縮が可能。	
	品質に対する責任の所在	設計者と施工者が分離しているため、問題が発生した場合、設計側の瑕疵か、施工側の瑕疵かの判別が必要。	設計者と施工者が同一の事業者であるため、責任の所在が明確。	設計者と施工者が分離しているため、問題が発生した場合、設計側の瑕疵か施工側の瑕疵かの判別が必要。	設計者と施工者が同一の事業者であるため、責任の所在が明確。		

	従来方式	設計・建設段階の民活		設計・建設・運営・維持管理の包括民活	
		DB方式	ECI方式	DBM方式	リース方式
サービスの向上	民間の参画しやすさ	馴染みのある発注方式であることから参画しやすい。	技術提案等を含めた事業者選定となり、参画事業者には提案書作成の負担がかかるが、価格競争のみでの選定ではない魅力がある。	技術提案等を含めた事業者選定になるため、参画事業者には提案書作成の負担がかかるが、価格競争のみでの選定ではない魅力がある。 設計・建設及び維持管理の契約が分かれているが、コンソーシアムの組成が必要となる。	建物を所有、維持管理していく企業を代表企業としたコンソーシアムを組成するため、参画できる企業が限られる。
	民間ノウハウの発揮	分割した事業ごとのノウハウは発揮できるが、契約ごとに完結してしまうため、ライフサイクルを通してのノウハウと比較すると劣る。	設計、施工のノウハウは発揮できるが、維持管理に対するノウハウを持つ事業者が介在していない。維持管理に対する性能規定の厳格化や維持管理に関する提案の評価方法など発注者側としての課題が残る。	性能規定に基づく、維持管理を踏まえた施設整備が可能で、民間ノウハウの発揮が期待できる。	
	公共サービスの継続性の担保	公共サービスの提供は公共で行うため、継続性は確実である。		維持管理段階の長期包括業務委託契約における維持管理企業の破綻時の場合、右記リース方式に比べ、対応の範囲が限定的。	維持管理段階の（建物）賃貸借契約におけるリース企業（代表企業）の破綻時の場合、公共サービス（維持管理業務）の継続の手続きが煩雑。
	行政からの要望に対する順応性	分離分割発注であるので、行政の要望に応じ、その時点において対応が可能。	実施設計～建設期間中においては、右記方式（DBM方式、リース方式）と比べ、維持管理を含む契約としていないため柔軟に対応できる。	維持管理を含めた長期契約であるため、契約以後、維持管理費の増減を伴う設計変更がある場合、変更手続きが煩雑になる。	建物所有者が民間であることから、要望に応じ協議、契約変更手続きが必要。
民間意向調査結果 ※複数回答可	—	<p>【建設企業】 6社/7社 【設計企業】 0社/4社 【維持管理企業】 2社/5社 【代表企業】 0社/2社 【合計】 8社/18社</p> <p>最も希望する企業が多かった。建設企業及び維持管理企業に希望する企業が多い。</p>	<p>【建設企業】 3社/7社 【設計企業】 4社/4社 【維持管理企業】 1社/5社 【代表企業】 0社/2社 【合計】 8社/18社</p> <p>最も希望する企業が多かった。設計企業が希望する傾向が強いが、建設企業、維持管理企業にも希望する企業がみられた。</p>	<p>【建設企業】 3社/7社 【設計企業】 0社/4社 【維持管理企業】 3社/5社 【代表企業】 0社/2社 【合計】 6社/18社</p> <p>建設企業、維持管理企業で希望する企業が多い。ただし、維持管理企業からは設計・施工と維持管理業務の分離発注を望む意見も挙げられた。</p>	<p>【建設企業】 1社/7社 【設計企業】 0社/4社 【維持管理企業】 0社/5社 【代表企業】 1社/2社 【合計】 2社/18社</p> <p>代表企業からの希望はあるが、他業態からの希望は少ない。</p>
庁舎整備への主な導入事例	・多数	<ul style="list-style-type: none"> ・浦安市新庁舎(千葉県) ・習志野市新庁舎(千葉県) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・白井市新庁舎及び改修庁舎(千葉県) ・大田原市新庁舎(栃木県) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・京都市上京区総合庁舎(京都府) ※庁舎と区民プラザの複合施設 ・京都市左京区総合庁舎(京都府) ※庁舎と区民プラザの複合施設 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・高浜市役所(愛知県) ・淡路市役所第一庁舎(兵庫県) 等

(2) 概算事業費（従来方式ベース）

新庁舎の建設に係る概算事業費については、以下の金額を想定しますが、事業手法の検討や倉庫面積の精査等を引き続き行い、可能な限り事業費の削減に努めます。

なお、概算事業費については、あくまで基本計画策定時点での想定金額であり、今後、社会情勢等により、設計・発注段階において変動する可能性があります。

【概算事業費】

No	項目	想定単価	面積	金額
①	新庁舎工事	50.7 万円/m ²	約 18,500m ²	約 93.80 億円
②	倉庫工事	25 万円/m ²	約 800m ²	約 2.00 億円
③	解体工事	4 万円/m ²	約 10,724m ²	約 4.29 億円
④	新庁舎基本設計料等			約 0.80 億円
⑤	新庁舎実施設計・監理料等			約 2.28 億円
⑥	倉庫基本設計料等			約 0.01 億円
⑦	倉庫実施設計・監理料等			約 0.05 億円
⑧	解体設計料等			約 0.11 億円
⑨	民有地取得費			約 4.67 億円
⑩	小計（①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨）			約 108.01 億円
⑪	消費税及び地方消費税（10%で算定）			約 10.33 億円
⑫	合計（⑩+⑪）			約 118.34 億円

※構造形式は免震構造を想定しています。

※上下水道局庁舎整備費用、備品購入費用、引越費用、申請料等を除きます。

※民有地取得費については、平成 29 年度に路線価から試算した約 4.67 億円を採用しておりますが、実際の売買価格は不動産鑑定結果によります。なお、民有地取得費は消費税が非課税となります。

※想定単価の変更等に伴い、平成 29 年度に作成した「八千代市庁舎整備手法等検討調査業務報告書」において示した概算事業費（庁舎整備計画案 4 案の内の案 4、約 104.5 億円(税抜き)）とは、異なる金額となっています。

【立体駐車場を建設した場合の事業費試算】

No	項目	金額
⑬	立体駐車場工事等	約 8.52 億円
⑭	概算事業費 (⑩)	約 108.01 億円
⑮	小計 (⑬+⑭)	約 116.53 億円
⑯	消費税及び地方消費税 (10%で算定)	約 11.19 億円
⑰	合計 (⑮+⑯)	約 127.72 億円

※来庁者、公用車駐車場については、新庁舎敷地内に必要台数を確保する場合、立体駐車場の整備が必要となることから、今後、上下水道局庁舎跡地の駐車場利用について検討いたします。

(3) VFM 算定

各事業手法について、従来方式と比べた場合の VFM (Value-for-Money) を算定し、定量的に評価します。なお、本事業で比較検討の対象とする事業手法(「従来方式」「DB方式」「ECI方式」「DBM方式」「リース方式」)について VFM の算定を行うものとします。

① VFM 算定における事業範囲の整理

VFM 算定における前提とする各対象業務の実施主体の業務範囲を以下に示します。

DB方式及び ECI方式は施設整備業務のみを事業範囲とし、DBM方式及びリース方式は施設整備業務及び維持管理業務を含めた事業範囲とします。

官民業務分担 [DB方式, ECI方式]

分類	業務項目	業務分担		適切な業務分担の 考え方
		市	民	
施設整備業務				
性能水準規定作成	・施設に関する性能水準規定作成	○		
事前調査業務	・測量調査, 地質調査	○		事業者募集時の条件提示においては市が行う。
	・その他 (TV電波影響調査等)	○		
設計業務	・新庁舎の基本設計	○		業務の具体的なノウハウを有している民間事業者の実施が望ましい。
	・新庁舎の実施設計	○※	○※	
各種申請等業務	・建築確認申請及び関連申請業務		○	
建設業務	・新庁舎, 外構の建設		○	
工事監理業務	・新庁舎, 外構の工事監理		○	

※ECI方式の場合, 実施設計業務は本事業とは別発注となる。

官民業務分担 [DBM 方式, リース方式]

分類	業務項目	業務分担		適切な業務分担の考え方
		市	民	
施設整備業務				
性能水準規定作成	・施設に関する性能水準規定作成	○		
事前調査業務	・測量調査, 地質調査	○		事業者募集時の条件提示においては市が行う。
	・その他 (TV電波影響調査等)	○		
設計業務	・新庁舎の基本設計	○		業務の具体的なノウハウを有している民間事業者の実施が望ましい。
	・新庁舎の実施設計		○	
各種申請等業務	・建築確認申請及び関連申請業務		○	
建設業務	・新庁舎, 外構の建設		○	
工事監理業務	・新庁舎, 外構の工事監理		○	
維持管理業務				
性能水準規定作成	・維持管理に関する性能水準規定作成	○		
修繕・更新業務 (大規模修繕を除く)	・建築物 (倉庫棟を含む) 及び建築設備の修繕・更新		○	効率的な業務の実施を行い, コスト縮減に努めるため, 民間事業者が実施することが望ましい。
保守点検業務	・建築物 (倉庫棟を含む) 及び建築設備の点検・補修		○	
清掃業務	・庁舎棟, 倉庫棟の清掃		○	
警備業務	・庁舎棟, 倉庫棟の警備 (機械警備・巡回警備)		○	

② VFM 算定における事業費用について

施設整備費は, 「(2) 概算事業費 (従来方式ベース)」に基づき設定します。なお, 前項に示す「① VFM 算定における事業範囲の整理」に基づき, 解体工事, 駐車場工事, 基本設計費 (新庁舎・倉庫), 解体設計費等を除いた額として, 「約 98.13 億円」(税抜) としました。((2) 概算事業費 (従来方式ベース) における, ①・②・⑤・⑦の合計)

維持管理費は, 既存庁舎における維持管理費の実績値を参考として, 「約 2.3 億円」(年額, 税抜) としました。

③試算結果について

前頁までの前提条件を踏まえ、各事業手法において、市の財政負担額を試算した結果は以下のとおりです。

VFM（従来方式に対する財政負担軽減率）			
DB方式	ECI方式	DBM方式	リース方式
6.7%	6.3%	9.4%	1.8%
約8.9億円	約8.3億円	約12.5億円	約2.4億円

※現在価値割引後の値。

※事業期間（設計・建設期間を除く）は起債の償還期間と同じく「20年」と設定します。

※社会資本整備交付金（住宅・建築物安全ストック形成事業）の活用を想定します。

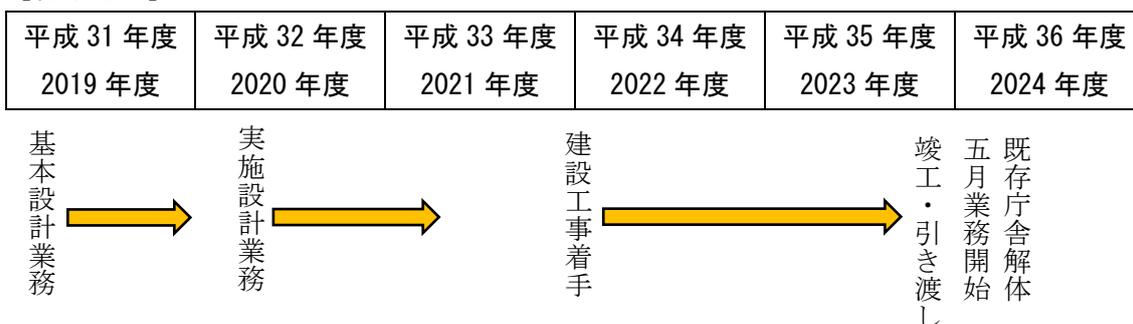
※公共事業等債（充当率90%、金利0.4%、償還期間20年（据置期間3年））と、一般単独事業債（充当率75%、金利0.3%、償還期間10年（据置期間3年））の活用を想定します。

※割引率はPPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引き（内閣府民間資金活用推進室（2016））より「2.6%」と設定します。

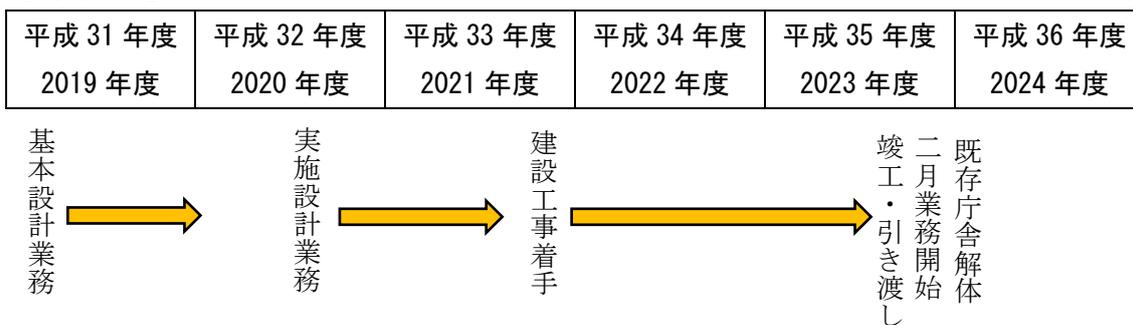
（4）事業スケジュール

各事業手法における概ねの事業スケジュールは以下のとおりです。

【従来方式】



【民活手法】



(5) 総合評価

<定性的評価の考察>

- ・ 財政支出への影響の視点では、一般に設計・施工・維持管理を包括して委託する DBM 方式・リース方式においては、民間ノウハウの発揮によるコスト縮減が期待できますが、庁舎の場合、定型的な維持管理業務のみとなり民間ノウハウの適用範囲が限定され、大きなコスト縮減は期待できません。また、リース方式は民間調達金利となるため、コスト縮減の点で劣りますが財政支出の平準化が可能です。
- ・ 設計品質の確保の視点では、設計者と施工者が分離している ECI 方式では、市の意図を確実に反映した設計ができ、かつ実施設計段階での施工者からの技術支援による設計品質の向上が期待できる点が他方式に比べて優れていますが、技術支援での VE 提案等の協議の結果、当初予算に収まらずに施工者の再公募等が必要になる事業遅延リスクも抱えています。一方で、設計者と施工者が同一となる DB 方式、DBM 方式、リース方式では、責任の所在が明確になる点で優れていますが、市の求める設計品質の確保に発注者及び第三者等によるチェックが必要となります。
- ・ 一般的にサービスの向上の視点では、設計・施工・維持管理を包括して委託することにより、民間事業者のノウハウが発揮しやすい点で DBM 方式、リース方式が優れていますが、庁舎の場合、運営が含まれないため、民間ノウハウが発揮される余地が小さくなります。また、公共サービスの継続性、行政からの要望に対する順応性について DBM 方式・リース方式では、長期契約のため契約相手先が破綻した場合、公共サービスの継続性が担保されないことから、DB 方式、ECI 方式が優位となります。
- ・ 民間意向調査においては、DB 方式、ECI 方式を希望する企業がそれぞれ同数程度で最も多くなりました。

<定量的評価の考察>

- ・ VFM の算定結果より、いずれの方式においても VFM の発現を確認し、財政支出の縮減効果が期待される結果となりました。
- ・ 事業手法毎に VFM を比較すると、DBM 方式が、設計段階から維持管理企業が参入することから、維持管理を踏まえた施設整備が可能であることや、公共調達金利であることから、VFM の値が高くなっています。
- ・ 設計・建設段階での民活手法について VFM を比較すると、設計・施工が分離している ECI 方式より、設計と施工を一括して発注することによりコスト縮減が図られる DB 方式における VFM の値が高くなっています。

<総合評価>

- ・定性的な評価では、サービス向上の視点や民間企業の参入意欲等から、DB方式若しくは ECI方式が望ましいと考えられますが、定量的評価においては、DBM方式が最も VFMの値が高いとの結果が得られました。

これらの結果から、定性及び定量の双方の評価において満足できる事業手法はありませんが、市としては、「将来的な公共サービス継続リスクが少ない」、「事業者の参加意欲が高い」、「一定程度の VFM が得られることが期待できる」「早期に新庁舎で業務を開始することができる」ことから、民活手法である DB方式及び ECI方式を基に、互いのデメリットや DBM方式との VFMの値の差を解消できる事業手法を検討します。

(6) 財源

新庁舎整備に係る財源については、現時点で想定している事業費のうち、一部国からの補助金を見込んでいる他は、市の一般財源により賄うこととなるため、各年度の財政状況を考慮の上、30億円を目標に庁舎整備基金の積み立てを行い、自主財源を確保し、財政負担が偏らないように配慮します。

また、市庁舎建替えに活用可能な地方財政措置や補助事業の動向に注視するとともに、市債を発行する際には、低利かつ長期の償還期間で借り入れ可能な政府系資金の活用を検討します。

資料編

1. 関連計画等	41
2. 官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標.....	44
3. オフィス環境整備現況調査等業務による庁舎面積の算定.....	45
4. 民間市場調査結果	46
5. 八千代市庁舎整備基本計画検討委員会設置要綱.....	56
6. 用語集	59

1. 関連計画等

①八千代市第4次総合計画後期基本計画(平成28年3月策定)

「八千代市第4次総合計画後期基本計画」では、公共施設等の全体最適化に向けた取り組みの推進について以下のとおり示しています。

第2部 リーディングプロジェクト

Project2. 公共施設等の全体最適化に向けた取組の推進

「公共サービス・施設等の規模の適正化等による公共施設等の全体最適化を図ることで、未来を見据えた最適な公共サービスの提供をめざします。」

②八千代市都市マスタープラン(平成26年3月策定)

「八千代市都市マスタープラン」では、都市景観形成や公共施設のあり方について以下のとおり示しています。

第2章 都市づくりの基本方針

2-3 都市環境に関する方針／(2) 都市景観形成の方針／①市街地景観

「不特定多数の来訪者を迎える公共施設は、デザインを工夫することによって、親しみのある施設となるよう努め、地区レベルで、歩道路面の材質や色彩、街路灯、サインなどのデザインを工夫するなどし、魅力あるまちづくりや個性あるまちづくりに寄与するよう努めます。」

2-4 都市防災に関する方針／(4) 公共建築物

「公共建築物における災害時の対応は、施設利用者の安全を第一に考慮する必要がありますが、公共建築物の大半が災害時における避難・救護・復旧活動などの重要な拠点となるため、耐火性や耐震性に優れた建築物が求められます。災害活動拠点となる施設については、非常電源設備・通信設備・災害用戸・備蓄庫の設置など、防災機能を持たせた整備に努めます。」

2-5 福祉に関する方針／(3) 公共建築物

「不特定多数の人々が利用する施設では、特に出入口、廊下、トイレなどの段差を解消し、階段については、必要によって障害者対応のエレベーター・エスカレーターを設置など、高齢者や障害者などが安全に利用できることが求められています。本市では、市役所庁舎をはじめとする各種公共施設で、車いす用トイレ、障害者用駐車場(車いす専用)、車いす用エレベーターの設置などに努めていきます。」

2-7 公共建築物の整備と活用の方針／(1) 行政施設の整備・活用方針

「市役所は行政機関の中心であることから、今後も市域の中央部である現位置とし、情報化時代のニーズに即した機能強化を図っていきます。」

③八千代市地域防災計画（震災編）（平成 31 年 3 月修正）

「八千代市地域防災計画（震災編）」では、市庁舎の整備方針として以下のとおり示しています。

第 2 防災拠点機能の整備・強化

1. 市庁舎の整備

「市庁舎にあっては、いかなる事態に際しても、市民の生命、身体及び財産を守るための防災対策の中核拠点として、機能し得るよう、耐震・耐火・耐水性能に優れるとともに、災害情報等の収集・分析・伝達を行う上で充実した情報処理設備を検討する。また、建物・設備の被災及び電力の供給停止の場合においても、最低 72 時間、1 週間程度を目標に対策本部としての機能を果たせるよう必要なバックアップ機能を有する設備・施設の整備を検討する。」

④八千代市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 7 月策定）

「八千代市公共施設等総合管理計画」では、公共施設等のマネジメントについて以下のとおり示しています。

第 3 章 公共施設等の一体的なマネジメントに関する基本的な方針

3.1 公共施設等のマネジメントに関する原則

■公共施設等の全体最適化の 3 原則

原則 1：行政が提供を担うべき公共サービスを見極めたうえで、公共施設等の適正な規模を検証し、総量の削減を推進します

これまで行政が公共施設等により提供してきた公共サービスは真に必要なものか、量や質は需要に見合っているか、行政が担わなければならないものか（民間代替可能性）、公共施設等を維持しなければ提供不可能なものか、公共施設等の量や質は需要に見合っているか、統合・複合化等の工夫の余地はないかなどの視点に立ち、施設の廃止も含めて検討することで、公共施設等の総量の削減を推進します。

原則 2：施設管理の重点化・効率化により、維持管理・修繕・更新等に係るコストの削減を推進します

施設ごとの発揮すべき機能・特性や確保すべき管理水準を踏まえて、管理活動の頻度、手法等を工夫することにより、施設管理の重点化・効率化を図り、公共施設等の維持管理・修繕・更新等に係るコストの削減を推進します。

原則 3：公共施設等の有効活用による歳入の確保・費用の抑制を図ります

市が保有または管理している公共施設等について、貸付・売却等の有効活用を図ることで、歳入の確保とともに、維持し続けるために発生する費用の抑制を図ります。

第 4 章 施設類型ごとのマネジメントに関する基本的な方針

4.1 公共建築物のマネジメント方針

4.1.8 行政系施設

市役所庁舎の耐震化への対応については、耐震改修のほか、施設の建替えや、市役所庁舎以外の施設もしくは民間の施設を間借りすることによる機能の全部または一部の移転、近隣自治体で市庁舎を建て替える際の合同庁舎化（市外での取得）等の様々な手法について、市民の利便性や執務執行の効率性、整備・維持管理コスト等の総合的な観点で検討します。

⑤八千代市木材利用促進方針（平成 30 年 5 月策定）

「八千代市木材利用促進方針」では、市有施設における木材の利用の目標として以下のとおり示しております。

（目的）

「地域産材を利用した木造化・木質化等を促進することにより、市民にやすらぎとぬくもりのある健康的で快適な公共空間を提供するとともに、循環型社会の構築や地球温暖化の防止、林業・木材産業の振興、森林整備の促進などを資する事を目的とする。

（市有施設における木材の利用の目標）

- 2 市有施設の建築及び改修にあたっては、木造、非木造に関わらず、別表 2 に掲げる部分について、極力木質化を進める。
- 3 木造化及び木質化の実施にあたっては、可能な限り地域産材を使用する。

別表 2 公共建築物において内装等の木質化を促進する部分

種類	内装等の木質化を促進する部分	
	共通部分	施設ごとの部分
学校	エントランスホール ロビー 廊下 会議室又は研修室 食堂	教室、職員室、保健室、図書室、体育館、武道場、部室棟等
社会福祉施設		居室、娛樂室、リハビリ室、面談室等
運動施設		体育館、武道場、水泳場等
社会教育施設		展示室、宿泊室、図書室等
公営住宅		居室等
庁舎		事務室、応接室等
その他		休憩室、事務室、目に触れる機会が多い部分等

2. 官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	II 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全性確保及び二次災害の防止が図られている。

3. オフィス環境整備現況調査等業務による庁舎面積の算定

オフィス環境整備現況調査等業務において算定した庁舎面積を以下に示します。

なお、新庁舎における各面積は参考面積であり、設計段階で変更となる可能性があります。

		市庁舎面積※1	新庁舎面積 (想定)	差分	増減割合
①	執務室	5,294.71 m ²	7,922.39 m ²	2,627.68 m ²	149.62%
②	会議室	921.80 m ²	658.94 m ²	-262.86 m ²	71.48%
③	相談室 相談ブース	71.17 m ²	230.56 m ²	159.39 m ²	323.95%
④	書庫・図面庫 ・物品庫	1,341.61 m ²	539.14 m ²	-802.47 m ²	40.18%
⑤	更衣室	149.61 m ²	292.86 m ²	143.25 m ²	195.74%
⑥	議会スペース	871.95 m ²	980.00 m ²	108.05 m ²	112.39%
⑦	食堂	440.00 m ²	440.00 m ² ※2	0.00 m ²	100.00%
⑧	市民スペース	0.00 m ²	955.90 m ² ※3		
⑨	テナント部分※4	15.16 m ²	116.00 m ²	100.84 m ²	765.17%
⑩	車庫・駐車場※5	568.21 m ²	0.00 m ²	-568.21 m ²	0.00%
⑪	共用部分	6,180.97 m ²	6,534.66 m ²	353.69 m ²	105.72%
合計		15,855.19 m ²	18,670.45 m ²	2,815.26 m ²	117.75%

※1：市庁舎の面積は、本庁舎旧館、新館、別館、第二別館、教育委員会庁舎を集計したものととなります。

※2：新庁舎の食堂スペースは、現状では面積等の判断が困難であることから、現庁舎の面積と同等程度としております。

※3：新庁舎の市民スペースには、新庁舎ロビー、職員共用会議室等を含みます。

※4：「⑨テナント部分」とは、銀行の出張所、コンビニエンスストア等を想定しております。

※5：「⑩車庫・駐車場」とは、教育委員会庁舎地下駐車場、別館1階駐車場（ガレージ）を指します。

4. 民間市場調査結果

民間市場調査結果のまとめを以下に示します。

(1) 調査の目的

民間活力導入に関するアンケート調査は、民間事業者が望ましいと考える事業条件（施設内容、事業スキーム等）を具体化することを目的に、本事業への関心が高いことが想定される民間事業者を対象に実施しました。

(2) 調査期間

平成 30 年 10 月下旬～平成 30 年 11 月上旬

(3) 調査対象

過年度の民間事業者への意向調査において本事業への関心が高いことが想定される民間事業者（施工企業、設計企業、維持管理企業等）を対象としました。

区分	概要	配布企業数	回答企業数
建設企業	設計・建設企業を担う企業（大手及び準大手ゼネコン等）	7 社	7 社
設計企業	設計業務を担う企業（組織設計企業等）	5 社	4 社 (1 社辞退)
維持管理企業	維持管理業務を担う企業（ビルメンテナンス企業等）	5 社	5 社
代表企業	施設整備に投資する企業（リース企業等）	2 社	2 社
合計		19 社	18 社

(4) 設問内容

民間事業者の意見を幅広く把握するため、以下の設問項目について調査しました。

問 1-1	実施可能な業務について
問 1-2	維持管理業務について（「8. 案内受付業務」「9. 窓口業務」を業務範囲に含むことについて、その他維持管理業務の可否の理由や留意事項等）
問 1-3	既存庁舎の解体工事について
問 1-4	立体駐車場の整備・維持管理について
問 2-1	事業方式について
問 2-2	適切な事業期間について
問 2-3	DB 方式、ECI 方式メリット、デメリットについて
問 3	参画意欲について
問 4	施設性能及び施設整備費について（CASBEE、免震構造について）
問 5	本事業の課題、市が作成する要求水準書への要望等
問 6	今後のスケジュールについて
問 7	その他、自由意見

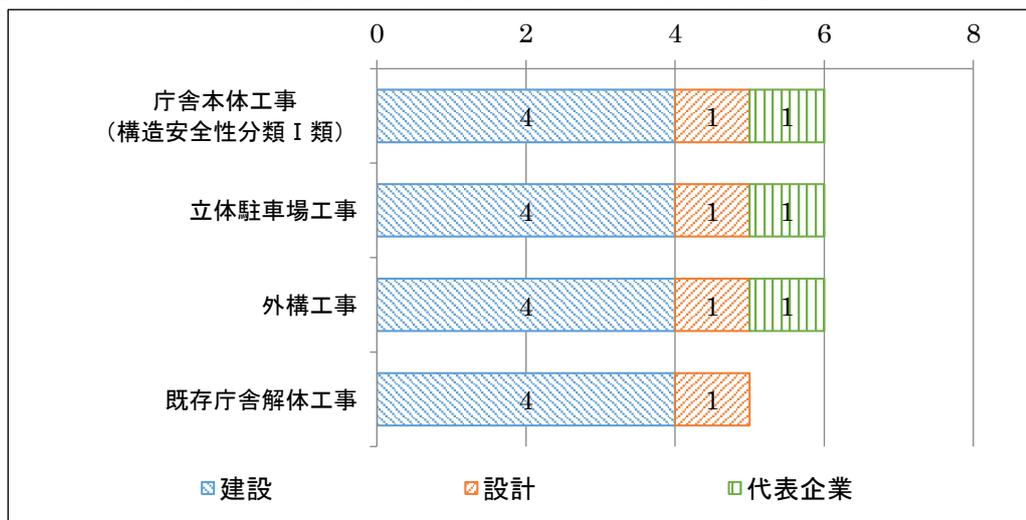
(5) 調査結果の概要

調査結果の概要を下記に示します。

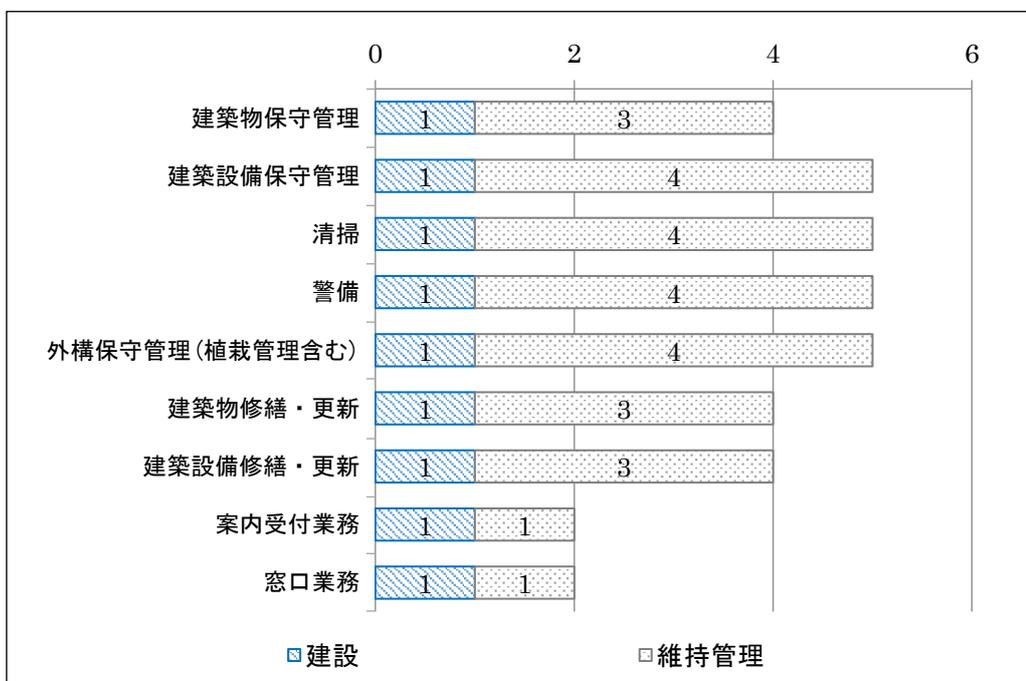
○問 1-1：実施可能な業務について

・施設整備業務について、建設企業は庁舎本体，立体駐車場，外構，既存庁舎解体いずれも業務範囲に含むことが可能との回答が多数となりました。

【実施可能な業務範囲 ①施設整備業務（庁舎・立体駐車場）】



【実施可能な業務範囲 ②維持管理業務】



○問 1-2：維持管理業務の範囲について

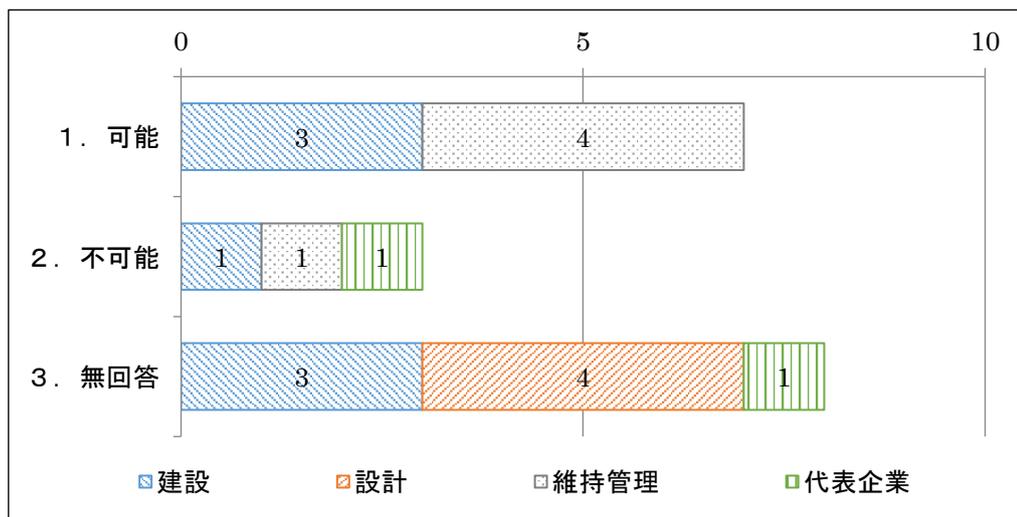
①受付業務，窓口業務について

- ・維持管理企業では「受付業務」「窓口業務」を含むことも可能と回答する企業が多くありました。
- ・一方，窓口業務については，市民の個人情報を取り扱うため留意が必要，また，一般に維持管理企業が行う業務ではないので，参画できる企業が限られるといった意見がありました。
- ・人件費が主であるため，直営に比べ大きなコスト縮減が見込めないといった意見がありました。

②その他の維持管理業務について

- ・建築物の修繕業務のうち，更新業務は契約時に業務ボリュームが確定しないため，更新業務は含まない方がよいとの意見がありました。
- ・夜間体制によって維持管理費が大きく異なるため留意が必要との意見がありました。

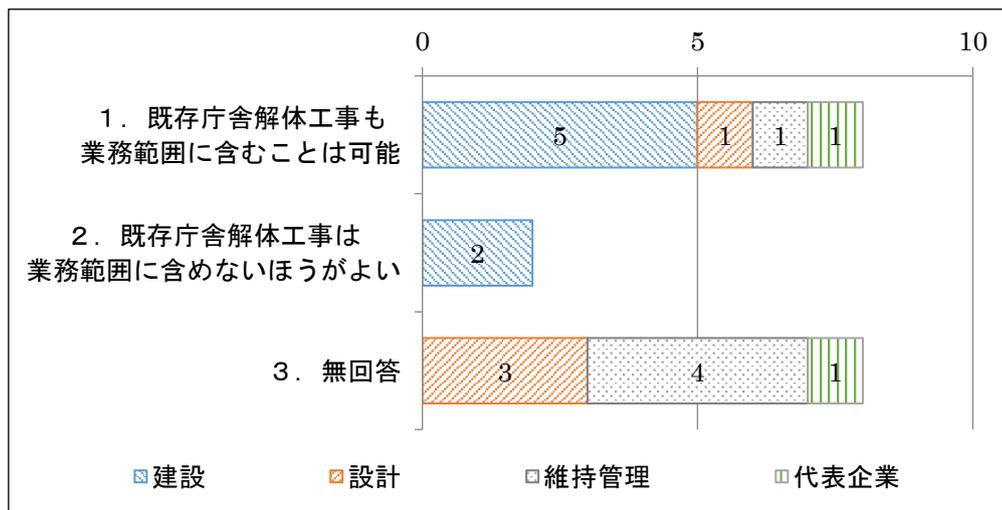
【「案内受付業務」「窓口業務」を業務範囲に含むことの可否】



○問 1-3：既存庁舎の解体工事について

- ・本事業に参画意欲のある建設企業からは、既存庁舎の解体工事を含むことは可能との回答が挙げられました。
- ・解体工事を含めない方がよい理由としては、地元業者への配慮、アスベスト等の想定外のリスクへの対応への懸念が挙げられました。

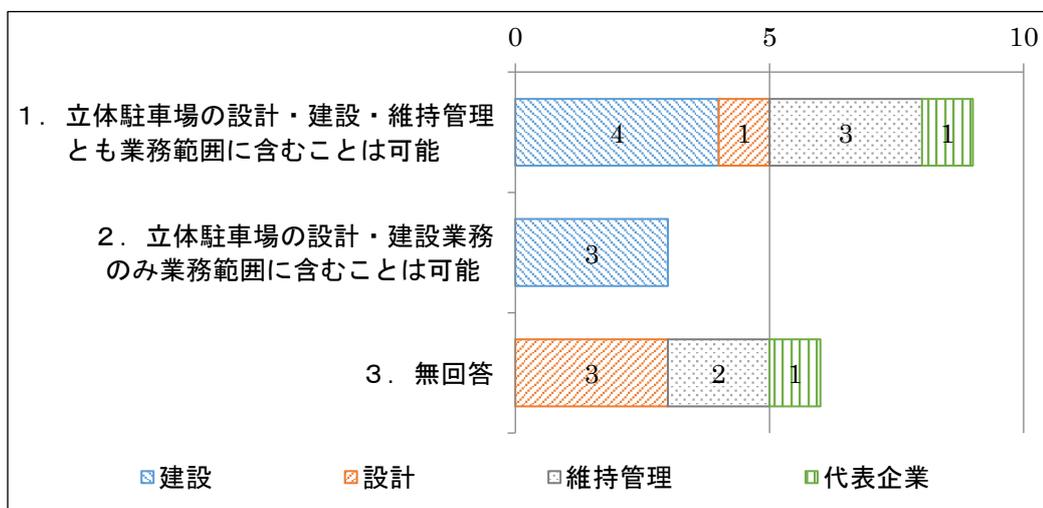
【既存庁舎の解体を業務範囲に含むことの可否】



○問 1-4：立体駐車場の整備・維持管理について

- ・設計・建設・維持管理とも業務範囲に含むことは可能との回答が挙げられました。
- ・一方で、設計・建設・維持管理とも含めることで民間ノウハウを発揮できるが、必ずしも庁舎の新築・解体工事と一体事業としなくてもよいとの意見が挙げられました。

【立体駐車場の設計・建設・維持管理を業務範囲に含むことの可否】



○問 2-1：適切な事業方式について

- ・「DB方式」「ECI方式」の回答が最も多く挙げられた。
- ・各方式の選定理由（○メリット・△デメリット）として、以下の意見が挙げられました。

【DB方式】

- 設計・施工技術を総合的に発揮でき、品質に対する設計・施工の責任の所在が明確となる。
- 実施設計段階よりゼネコンが入ることで予算に対するコストコントロールが可能になる。
- △実施設計後のコスト変動への対応が難しい。

【ECI方式】

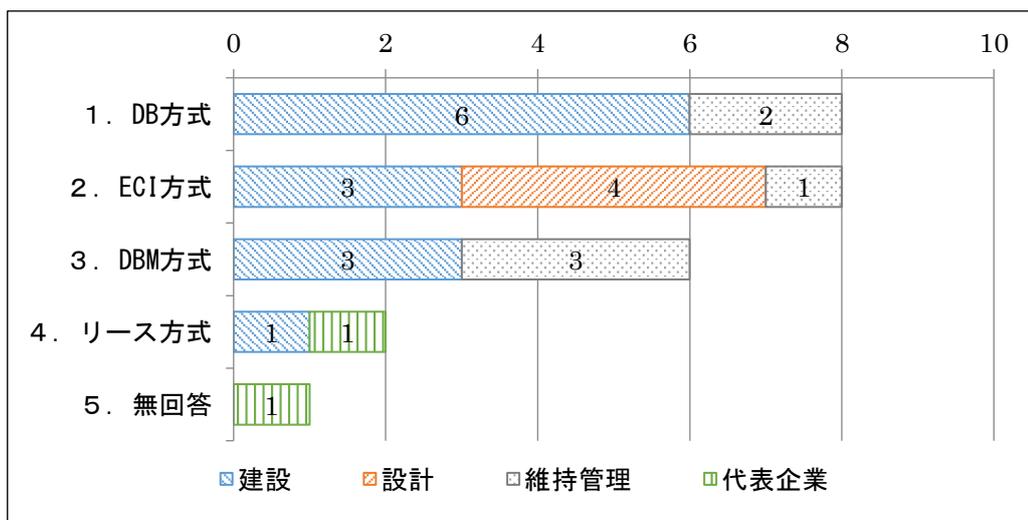
- 施工者の技術を設計に活かしながら一貫した設計責任をもとで高い品質の設計が期待できる。
- 発注者の意向を十分に理解・把握した上で基本設計・実施設計にてコスト・効率優先ではない設計が可能。
- △設計企業と施工企業の親和性によりプロジェクトの成否がわかる。

【DBM方式】

- 施設整備段階から維持管理面での業務効率化、維持管理費低減等に資する提案が可能。
- △市庁舎の場合、庁舎運営・維持管理業務におけるVFMが出にくいこともあり、DBMでの民間の創意工夫によるコストメリットはあまり期待できない。
- △設計前に維持管理業務も含めた公募とすると、適正な公募条件を設定することが困難であるため、施設整備と維持管理は切り分けた方が良い。

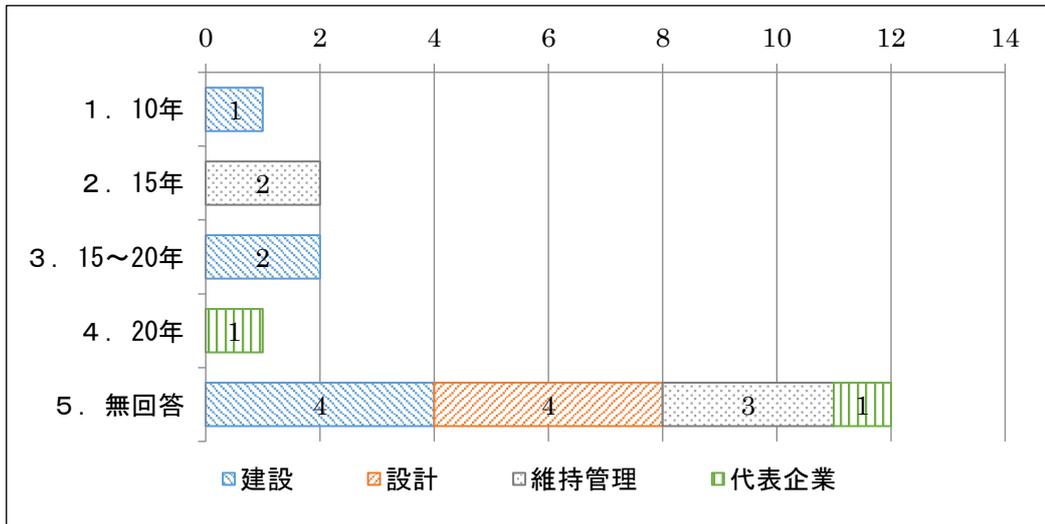
【リース方式】

- 年度予算の平準化が可能。
- △対応可能なリース企業が限定的。



○問 2-2 : DBM 方式・リース方式の場合の適切な事業期間について

- ・ 15 年～20 年との回答が多く挙げられました。
- ・ 適切な事業期間について、主に以下の回答が挙げられました。
 - 15 年～20 年の長期間の維持管理の実施による LCC 低減や財政負担平準化が図れる【建設】
 - DBM 方式では建築設備の更新が生じない期間（10 年）にすべき【建設】
 - リース方式の場合、事業期間を 10 年以上とした場合、金利負担が大きくなる【建設】
 - 10 年未満だとコスト縮減、品質の維持向上における創意工夫が難しく、20 年を超えると人件費や物価高騰へのリスクを見込んで事業費が高くなるため、15 年が望ましい【維持管理】
 - 大規模修繕の期間として供用開始から 20 年後を設定するケースが多い【代表】

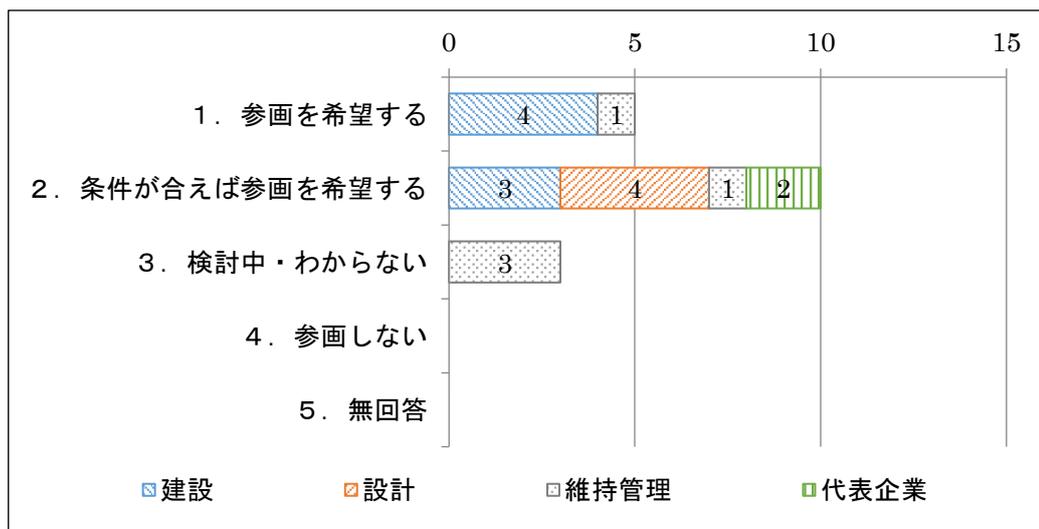


○問 2-3 : DB 方式・ECI 方式のメリット・デメリットについて

・各方式のメリット・デメリットについて以下の意見がありました。		
	DB 方式	ECI 方式
メリット	<p><品質></p> <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工一貫した体制による品質の向上【建設】 施工会社の独自の技術を活かせる施設の場合は有効【設計】 <p><責任></p> <ul style="list-style-type: none"> 責任の明確化・一元化が可能【建設】 <p><コスト></p> <ul style="list-style-type: none"> 施工者によるコストコントロール性が高く、工期短縮が可能【建設、設計】 工事入札不調のリスクが低減される【設計】 <p><工期></p> <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工を一括で決定するためスケジュールの短縮可能【建設、設計】 	<p><品質></p> <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工分離発注に比べると、施工者の独自技術を反映してコスト縮減、品質の向上つながる【建設、設計】 早い段階で施工者の技術提案を受けられるため、独自の技術を活かせる施設の場合は有効【設計】 <p><責任></p> <ul style="list-style-type: none"> 設計事務所が実施設計まで行うことで、市民や議会に対して第三者性の確保の説明がしやすい【建設】 <p><コスト></p> <ul style="list-style-type: none"> 設計段階で技術協力者(施工者)により工期短縮、工事費縮減が可能【建設】 実施設計完了後に請負契約締結する場合は、コスト変動のリスクが低くなる【建設】 実施設計段階で早期にコスト管理を行うことで、工事費の縮減や、設計内容と予定額の整合が取れ、入札不調のリスクが軽減できる【設計】
デメリット	<p><品質></p> <ul style="list-style-type: none"> 発注者・設計者によるチェック機能が働きにくく、施工者の視点に偏った設計なり、コスト・工期が優先され、品質の向上を図っていくのが難しい【設計】 施設の仕様が施工者にゆだねられる部分が多くなるため、発注者が求める性能の確保に工夫が必要【設計】 <p><責任></p> <ul style="list-style-type: none"> 発注者と受注者間のあいまいな責任の所在【建設】 <p><コスト></p> <ul style="list-style-type: none"> 基本設計段階で請負契約をするため、実施設計後のコスト変動への対応が難しくなる【建設、設計】 	<p><品質></p> <ul style="list-style-type: none"> 施工性を重視しすぎて、デザインや使い勝手の優先度が低くなる可能性がある【設計】 設計者と施工者の協議内容がスペックダウンの方向性にシフトしていく可能性がある【設計】 <p><責任></p> <ul style="list-style-type: none"> 設計者と技術協力者(施工者)の役割を明確にし、技術協力者からの提案をタイムリーに求める工夫が必要【建設】 <p><コスト></p> <ul style="list-style-type: none"> 工事契約段階において、従来方式に比べると競争原理が働きにくい【設計】 <p><工期></p> <ul style="list-style-type: none"> 技術支援協議が順調に進まず、当初予定額に収まらない場合、再度事業者募集をするなど遅延の可能性がある【建設】

○問3：本事業への参画意欲について

- ・建設企業及び設計企業では、「参画を希望する」若しくは「条件が合えば参画を希望する」という回答が多く挙げられました。
- ・「条件が合えば希望する」で挙げられた条件としては、発注スケジュール、コンソーシアムの組成、設計・施工分離発注などが挙げられました。
- ・一方、維持管理企業については、「検討中・わからない」との回答が多く、理由としては、維持管理業務に関する情報不足が挙げられました。



○問4：施設性能及び施設整備費について

- ①CASBEE-Sクラスの取得の場合のコスト増について
 - ・建物の規模、条件で異なるため、回答は難しいという回答が多数でしたが、数%～10%程度との回答がありました。
 - ・イニシャルコストは増となるが、LCCで比較すべきとの意見がありました。
- ②CASBEE-Sクラスを要求性能とした場合の留意事項
 - ・留意事項として以下の意見がありました。
 - 設計上の課題として、第三者認証の取得の手続きに費用と時間を要する。
 - コストアップにつながるため、事業費の設定に考慮が必要。
- ③免震構造とした場合のコスト増について
 - ・建物規模等によるため一概には言えないとの回答が多数でしたが、コスト増の割合としては、5%～10%程度との回答が多くありました。
 - ・維持管理においても定期的な点検が必要となることへの配慮が必要との意見がありました。
- ④免震構造を要求性能とした場合の留意事項
 - ・留意事項として以下の意見がありました。
 - 大臣認定など許認可手続きのため、通常に比べて6～8か月程度設計期間を要する。
 - 免震構造の施工には2～3か月程度期間を要する。

○問5：想定される本事業の課題，市が作成する要求水準書等への要望

- ・本事業の課題，要求水準書等への要望として，以下のような意見がありました。
- <事業者選定，参画体制に関して>
 - 価格評価だけでなく，事業提案重視の評価を望む【建設】
 - 地元企業とのJVではなく，物品，サービス等の地元からの調達に対して加点してほしい【建設】
 - 基本設計発注段階に実施設計以降の事業方式及び事業者選定方法を公表してほしい【設計】
 - 提案内容を詳細に規定せずに設計プロポーザルを行ってほしい【設計】
 - 維持管理業務の参画要件を市内業者に限定しないでほしい【維持管理】
 - 案内業務，受付業務，駐車場の運営的な管理を求める場合は，他の維持管理業務とは別業務とし，維持管理企業とは別企業で分担できるスキームとしてほしい【維持管理】
 - 維持管理まで含んだ事業手法とした場合，共同体等を組成することになるが，発注者含めそれぞれの役割分担，責任範囲を明確にしてほしい【設計】
 - 維持管理企業の参画がゼロの場合や委託先が倒産した場合のリスクを想定すべき【維持管理】
- <要求水準について>
 - 施工期間の設定は4週8閉所を前提としてほしい【建設】
 - 設計・施工一括発注の場合は，効率化による一定の占有面積及び延床面積の縮小を認めてほしい【建設】
 - 賃金及び物価変動に対するリスクを考慮してほしい【建設，維持管理】
 - 基本設計先行型であっても，プランの開示や事業者からのVE提案の機会を設けるなど，民間事業者からの提案を受け付けるようにしてほしい【維持管理】
 - 性能発注であっても，最低限備えるべき条件（例えば，清掃の業務範囲等）は整理してほしい【維持管理】
 - 水光熱費は事業者ではコントロールできないため，市の負担としてほしい【維持管理】

○問6：今後のスケジュール等への要望

- ・スケジュールについて以下のような意見がありました。
- 平成32年（2020年）度中の着工が望ましい【建設】
- 民間ノウハウを発揮させるために提案作成期間を十分に取ってほしい【建設，設計】
- 整備期間に制約がなければ，在来方式で十分に設計を吟味してまとめ，入札により施工者を選定する方法が望ましい【設計】
- 十分な設計期間を確保してほしい【設計】
- リース方式の整備であれば，供用開始の計画である平成36年度より1年前倒しが可能【代表】

○問7：その他，自由意見

- ・その他，自由意見では以下の意見がありました。
 - 概算事業費の算出には，既存施設の業務ごとの発注金額のみならず，性能発注となった場合の業務品質向上を盛り込んだ予算を確保してほしい【維持管理】
 - いかにか機能性，経済性，メンテナンス性，美観に優れた庁舎を実現していくかが課題であり，そのために最良の事業方式を希望する【設計】
 - 地元企業との連携を望むため，地元企業で本事業に関心のある企業等を公表してほしい【維持管理】
 - 立体駐車場を整備した場合，別館が駐車場形状の複雑化，動線の妨げになると思われるため，別館，第二別館も集約して建て替えることで敷地の有効活用ができる【代表】
 - 配置案を限らず，民間事業者による自由な提案をさせてほしい【代表】
 - 敷地の一部民間提案による収益施設等を設定させてほしい【代表】

5. 八千代市庁舎整備基本計画検討委員会設置要綱

①設置要綱

八千代市庁舎整備基本計画検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 八千代市庁舎整備基本計画（以下「基本計画」という。）の策定にあたり、市庁舎整備に関する事項について検討・協議するため、八千代市庁舎整備基本計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について協議・検討し、その結果を市長に提言するものとする。

- (1) 市庁舎整備に係る基本計画の策定に関すること。
- (2) その他市庁舎整備について必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員16人以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市内の公共的団体等の代表者又は構成員
- (3) 一般公募による市民
- (4) その他市長が特に必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から平成31年3月31日までとする。ただし、委員が委嘱されたときの要件を欠くに至ったときは、委員の職を失うものとし、新たに要件を満たす者が委員となるものとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選により定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。ただし、委員長が互選される前に招集する会議は、市長が招集する。

2 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開催することができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決定し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員長は、必要に応じて会議への委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、庁舎総合整備課において所管する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附則

この要綱は、平成30年4月17日から施行し、平成31年3月31日に、その効力を失う。

②委員名簿

区分		団体・所属名	役職名	氏名
1号委員	学識経験を有する者	1 千葉大学大学院 工学研究院	教授	ヤナギサワ カナメ 柳澤 要
		2 東京成徳大学 応用心理学部 福祉心理学科	福祉心理学科長 教授	ナカヤマ サトシ 中山 哲志
		3 千葉県 県土整備部 営繕課	課長	カワカミ ツトム 川上 勉
2号委員	市内の公共的団体等の代表者又は構成員	4 八千代市自治会連合会	会長	ハシモト サダヒロ 橋本 貞寛
		5 八千代商工会議所	副会頭	スゴウ トシオ 周郷 寿雄
		6 八千代市社会福祉協議会	会長	サクライ ユタカ 櫻井 豊
		7 一般社団法人 八千代青年会議所	総務担当理事	トヨダ タケヒサ 豊田 武文
		8 八千代市民生委員児童委員協議会 連合会	主任児童委員	ハラダ サトコ 原田 総子
		9 八千代市長寿会連合会	会長	ヤマグチ ジュンコ 山口 純子
	10 八千代市障害者自立支援協議会	会長	アベ ユウイチ 阿部 裕一	
	11 八千代市女性団体連絡協議会	会長	アイタ エツコ 會田 悦子	
3号委員	一般公募による市民	12		ナンバ マサアキ 南波 雅明
		13		マエジマ テツオ 前島 鉄生
		14		ヒロセ テツオ 広瀬 哲夫
		15		ダザイ マスミ 太宰 真澄

6. 用語集

索引	用語	説明
あ行	Is 値（構造耐震指標）	構造体の耐震性能を表す指標であり、旧耐震基準の建物の耐震性能を評価する際に用いる。Is 値は建物の強度、粘り強さ、形状、経年状況等を考慮し、建物の階数ごとに算定するものであり、Is 値が 0.6 以上であれば建物が倒壊及び崩壊する危険性が低いとされている。
	IC カード	IC チップが入ったカード。スマートカードとも呼ばれる。磁気を使用したカードに比べ、記録されているデータのセキュリティが高く、偽造、変造が難しい。
	アプローチ	道路や広場から個々の建物へいたる取り付け道路のこと。 メインアプローチは主となる取り付け道路、サブアプローチは補助的な取り付け道路。
	OA フロア （フリ-フロア）	床を二重構造にし、床下に電源や通信用の配線等を収納することのできるフロアのこと。
	オープンフロア	仕切りや壁によって複数のフロアをつくるのではなく、大きなワンフロアをキャビネット等で区切って使用するスタイルのこと。
さ行	再生可能エネルギー	一度使用しても再び同じ形で利用することができるエネルギーの総称。太陽光、風力、波力、バイオマス、廃棄物、水素、地熱などがある。
	サーバールーム	企業などにおけるサーバを収容する部屋のこと。重要なデータや基幹システムなどを置く為、熱対策やセキュリティ対策がされている。

索引	用語	説明
	ピクトグラム (ピクトサイン)	絵文字，絵言葉のこと。図記号の一種。表現対象である事物や情報から視覚イメージを抽出，抽象化し，文字以外のシンプルな図記号によって表したものの。
	ビル管理システム	建物の電力・空調・照明・防災・防犯等の各種設備を統合的に監視制御するシステム。 ビル管理システムの導入により省エネルギー化や効率的なメンテナンスの実施が可能となる。
や行	ユニバーサルデザイン	年齢や障害の有無，体格，性別，国籍などに関わらず，全ての人に適合するデザインのこと。
ら行	ライフサイクルコスト	建物の建設費用だけでなく，企画・設計・施工・運用・維持管理・補修・改造・解体・廃棄に至るまでの必要なトータルコストのこと。

八千代市庁舎整備基本計画

平成 31 年 3 月

発行 八千代市総務企画部庁舎総合整備課
〒276-8501 八千代市大和田新田 312-5
電話 047 (483) 1151