

八千代市庁舎整備手法等検討調査業務

報告書 (概要版)

平成 30 年 3 月

◆八千代市

目次

1 調査の目的及び市庁舎の課題	1
2 庁舎の必要規模や基本的機能等、諸条件の整理	2
(1) 庁舎に求められる機能の検討	2
(2) 庁舎機能の合同化の検討	3
(3) 新庁舎の施設規模の検討	5
(4) 新庁舎建設候補予定地の検討	6
3 庁舎整備計画案の検討、整理	9
(1) 庁舎整備の考え方	9
(2) 庁舎整備計画案の作成	10
(3) 概算事業費の算出	12
4 事業手法の検討・評価	13
(1) 事業スキームの検討・評価	13
(2) VFM の検討・評価	16
5 比較検討表の作成	20
(1) 各計画案の比較検討事項	20
(2) 各計画案の比較検討結果	20
(3) 各計画案の評価	22
6 本調査終了後の進め方の提示	23
(1) 市民を含めた検討委員会等の運営	23
(2) 基本計画作成の手法	23
(3) 他市事例等を参考とした庁舎整備を進めるための体制	24
(4) その他、庁舎整備を進めていくために必要な事項	24
(5) 次年度以降の検討	24

1 調査の目的及び市庁舎の課題

1) 調査の目的

八千代市の庁舎については、旧館及び新館の耐震性が不足しているほか、建物・設備の老朽化や庁舎の分散等様々な課題を抱えていることから、庁舎に求められる機能や必要規模等を整理し、庁舎整備計画案を複数案作成のうえ比較検討を行うことで、今後の庁舎整備に向けた基礎資料を作成することを目的とする。

2) 市庁舎の課題

市庁舎の抱える課題を表にまとめる。

表 1.1 市庁舎の課題

① 耐震性能の不足
大地震発生時に人的・経済的な被害を軽減するだけでなく、災害対策の拠点機能をはじめ行政サービスを維持するため、市庁舎の耐震性能を確保する必要がある。
② 設備の老朽化
空調設備機器をはじめとする各種設備の老朽化に伴い、煩雑に不具合・故障が発生している。また、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である。
③ 災害発生時の業務継続性
災害発生時の対策拠点として、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が必要である。
④ 市庁舎の分散化
本庁舎、教育委員会庁舎、上下水道局庁舎と市内に分散して配置されていることから、市民が手続きをする際に煩雑である。また、業務の非効率化が生じている。
⑤ プライバシーに配慮した窓口
窓口カウンターが廊下と近接しており、窓口申請中の市民のすぐ横を人が行きかう状況である。また、個室の相談スペースも不足している。
⑥ セキュリティの確保
執務スペースと共用スペースが物理的に分離されておらず、休日や夜間に戸籍の手続きを受け付けている等、閉庁時にも来庁者があるため、個人情報や機密情報が持ち出される危険がある。
⑦ 駐車スペースの不足
確定申告の時期等は、駐車場が混み合う状況が発生している。また、歩行者用通路と車路の区別が明確化されていないため、歩行者の安全確保が求められる。
⑧ 施設の狭あい化
組織変更や新しい課の増設等を経て、当初より執務空間の狭あい化が進行しており、執務スペースの確保が不十分である。また、書類を保管するスペースが不足している。 トイレの仕様や廊下幅員等、近年の標準的な仕様と比較し機能の陳腐化があり、車いす利用者等の移動に不便が生じている。

2 庁舎の必要規模や基本的機能等、諸条件の整理

(1) 庁舎に求められる機能の検討

庁舎に求められる機能を検討するにあたり、国土交通省が官庁施設の整備基準を定めた「官庁施設の基本的性能基準」（国営整第 197 号、国営設第 134 号 平成 25 年 3 月 29 日策定）の項目を参考に、上位計画を踏まえ、本市に求められる庁舎機能を検討し整理する。

表 2.1 求められる庁舎機能の整理

項目	分類	求められる性能
① 社会性	1. 地域性	・地域との連携（市民交流施設等）への配慮 ・都市計画その他関連する地域の計画、協定等との整合 ・デザインの工夫による魅力あるまちづくりへの寄与
	2. 景観性	・周辺の自然環境との調和 ・周辺の都市環境との調和 ・都市計画その他関連する地域の計画、協定等との整合 ・外構デザインの工夫等による都市景観形成への寄与
	3. 地域貢献性	・周辺の情報・交流・文化施設との連携 ・基盤整備の促進（街路、交通、情報等） ・周辺の資産価値向上の可能性 ・中心市街地活性化への影響
② 環境保全性	1. 環境負荷低減性	・施設の長寿命化 ・エコマテリアルの採用 ・施設の省エネルギー化、省資源化
	2. 周辺環境保全性	・周辺環境、生活環境の保全性 ・工事の周辺への影響（振動、騒音、地盤等）低減
③ 安全性	1. 防災性	・災害活動拠点としての防災機能 ・建築、設備の耐震性・防災性の確保
	2. 機能維持性 （通常及び災害時）	・電気・ガス・水・通信等の機能維持、速やかな復旧 ・非常用電源の確保（最大 72 時間程度） ・1 週間程度対策本部としての機能を果たせるバックアップ ・ライフラインの多重化
	3. 防犯性	・セキュリティの確保 （機密情報の保管、セキュリティレベルの設定）

項目	分類	求められる性能
④ 機能性	1. 利便性	・わかりやすい施設内動線（来庁者、職員の動線分離） ・来庁者の利便性向上及び職員業務の効率化 ・動線分離による歩行者の安全性確保 ・駐車スペースの確保
	2. 業務環境性	・十分な執務スペースの確保 ・文書保管スペースの確保 ・プライバシーに配慮した窓口・相談空間の整備 ・大容量の情報を処理できる通信・情報処理装置の整備
	3. ユニバーサルデザイン	・誰にとっても利用しやすい施設計画（段差の解消、エレベーターの設置等） ・誰にとってもわかりやすいサイン案内計画 ・交通弱者の来庁への配慮
⑤ 経済性	1. 耐久性	・ライフサイクルコストの最適化 ・組織改編に対応できるフレキシビリティ
	2. 保全性	・維持管理が効率的かつ安全に行える作業スペースの確保 ・材料、機器等の更新性（更新作業の容易性）
	3. コスト	・イニシャルコストの適正化 ・ランニングコストの縮減 ・施設建設の容易性 （建設に配慮した施設配置計画、仮設計画等）

(2) 庁舎機能の合同化の検討

八千代市の庁舎機能は、本庁舎、教育委員会庁舎、上下水道局庁舎と市内に分散して配置されており、市庁舎の課題「④市庁舎の分散化」でもあるとおり、市民が手続きをする際に煩雑であり、業務の非効率化が生じている。

この課題に対して市庁舎の課題の対応でも記したように、本庁舎の整備と合わせて各庁舎機能の合同化を図ることでは解決は図れない。現状の課題を整理し、整備手法ごとに比較を行い、各庁舎の合同化を検討する。

庁舎機能の合同化手法として、本庁舎、教育委員会庁舎、上下水道局庁舎を合同で整備する案（合同案1）、本庁舎、教育委員会庁舎を合同で整備する案（合同案2）、本庁舎、上下水道局庁舎を合同で整備する案（合同案3）が想定される。

表 2.2 庁舎機能合同化案の比較

	合同案1	合同案2	合同案3
合同で整備する 庁舎	本庁舎 教育委員会庁舎 上下水道局庁舎	本庁舎 教育委員会庁舎	本庁舎 上下水道局庁舎
整備規模	3 庁舎の合同化により、3 案の中で最も大規模な整備となる。	2 庁舎の合同化整備となる。	2 庁舎の合同化により、3 案の中で最も小規模な整備となる。
庁舎間の移動	全ての機能が同一敷地内に整備されるため、利用者及び職員の移動が効率化される。	最も離れていた本庁舎と教育委員会庁舎が合同化されるため、移動に関する課題は大幅に改善される。	隣接する施設の合同化であり、利便性は向上するが、本庁舎と教育委員会庁舎間の移動は現状のままである。
既存施設の 整備	全ての庁舎が新庁舎に集約されるため、移転完了後の教育委員会庁舎及び上下水道局庁舎の活用を検討する必要がある。	移転完了後の教育委員会庁舎の活用を検討する必要がある。 (教育委員会庁舎は一定の耐震性能を有している)	移転完了後の上下水道局庁舎の活用を検討する必要がある。 (上下水道局庁舎は地震等に対して倒壊・崩壊の危険性がある)
整備費用 (建築・移転)	整備規模が大きいいため、建築に係る費用は3案中最も大きくなる。また、移動対象人数も多いため、移転に係る費用も大きくなる。	建築費用・移転費用共に3 案中中間値となると考えられる。	建築費用・移転費用共に最も抑えられる可能性がある。

※水道事業は、企業会計で経理され、独立採算制を採っているため、他の庁舎機能と合同化を図る際、土地や建設費用について検討・配慮が必要となる。

合同化の規模により、課題解決の程度が変わってくるが、市庁舎の分散化を解決し課題を残さないのは合同案1であり、庁舎整備の方針としては合同案1を基本として検討を進める。

(3) 新庁舎の施設規模の検討

1) 庁舎規模

庁舎規模を算出する方法は複数あるが、新庁舎の建設にあたり、多くの他自治体で参考にされている総務省の「地方債同意等基準」（以下「総務省基準」という。）を参照して基準となる庁舎規模を算定する。また、近年新庁舎を整備した人口規模の近い自治体の庁舎規模と本市における庁舎規模を比較することで算定した庁舎規模の妥当性を検証する。

表 2.3 総務省基準による庁舎機能規模の算定

区分	職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	基準面積 (㎡)	標準面積(㎡)		
(イ) 事務室						6,345.0	
	特別職	2	20.0	40	4.5		180
	部長・次長級	24	9.0	216	4.5		972
	課長級	62	5.0	310	4.5		1,395
	課長補佐・係長級	176	2.0	352	4.5		1,584
	一般職員	492	1.0	492	4.5		2,214
	小計(職員数)	756		1,410	4.5		6,345
(ロ) 倉庫	(イ)の面積の 13%に相当する面積					824.9	
(ハ) 会議室等	7.0 ㎡に常勤職員数の現在数を乗じて得た面積					5,292.0	
(二) 玄関等	(イ)+(ロ)+(ハ)の合計面積の 40%に相当する面積					4,984.7	
(ホ) 車庫等	本庁において直接使用する自動車台数×25.0 ㎡				4 台	100.0	
(ヘ) 議事堂	議員定数に 35.0 ㎡を乗じた面積				28 人	980.0	
合計						18,526.6	

※新庁舎に勤務する常勤職員数を756名程度、議員数を28名と想定し算定(職員数の想定や庁舎機能の複合化等の条件により変動する)

表 2.4 近年の新庁舎建設事例の比較

	習志野市	日立市	浦安市	甲府市	平均	八千代市
竣工	2017.05	2017.05	2016.6	2013.04		—
延べ面積(㎡)	17,890	27,090	25,610	27,972		18,500
人口(人)	172,960	193,000	174,000	191,700		195,600
職員数(人) (非常勤職員等を含む)	872	853	730	820		880
人口あたりの庁舎規模 (㎡/千人)	103.43	140.36	147.18	145.92	134.22	94.58
職員数あたりの庁舎規模 (㎡/人)	20.52	31.76	35.08	34.11	30.37	21.02

総務省基準を参照して求めた本市の基準となる庁舎規模と他市新庁舎の平均値を比較すると、人口あたり及び職員数あたりの庁舎規模ともに本市基準が他市平均を下回る結果となった。これは、庁舎規模を決定する際、総務省基準で求めた数値に災害拠点機能や市民協働機能を加えた面積を新庁舎整備基準面積として採用している自治体が多いことによると考えられる。

上記算定を参考に、本市の新庁舎規模を約 18,500 ㎡と想定する。なお、この面積は現段階の想定であり、庁舎に付加する機能等は今後の基本計画等において精査する。

2) 将来人口と新庁舎における職員数の考え方

本市の人口は、平成 39 年（2027 年）までは増加する見込みとなっているが、その後は、全国の傾向と同様に、減少に転じることが見込まれる。一方で地方分権改革の推進による自治体業務の変化、少子高齢化の進展、市民ニーズの多様化等に伴い、市役所が担う役割は大きくなることも想定されるため、新庁舎の施設規模を決定する今後の検討において、職員数を精査する必要がある。

(4) 新庁舎建設候補予定地の検討

新庁舎を整備する場合の敷地に求められる立地的・法的条件を整理し、本庁舎敷地を含む建設候補地の検討を行う。

各地域の地域内人口、地理的特性、地域内の鉄道駅について整理した結果、地理的にも中心に位置しており、一定以上の人口規模があり、人口重心からの距離も近く、鉄道駅からもアクセスの良い「村上地域」「大和田地域」「高津・緑が丘地域」について、より詳細な比較検討を行うこととする。

表 2.5 八千代市内各地域の基本情報

	阿蘇地域	村上地域	睦地域
地域内人口 (/総人口)	約 9,900 人 (5.0%)	約 34,000 人 (17.5%)	約 8,000 人 (4.0%)
地理的 特性	新川の東側に位置しており、水田や里山等、緑豊かな自然環境に恵まれている	市の東部、新市街地ゾーンに立地し、北部には水田や斜面緑地等恵まれた自然環境がある	市の北西部に位置し、水田地帯が広がり、豊かな自然を湛えた景観を形成している。
地域内の 鉄道駅	なし	東葉高速鉄道村上駅 東葉高速鉄道 東葉勝田台駅	なし

	大和田地域	高津・緑が丘地域	八千代台地域
地域内人口 (/総人口)	約 50,000 人 (25.5%)	約 43,400 人 (22.0%)	約 34,000 人 (17.5%)
地理的 特性	市の中央に立地し、東部には新川の水辺空間に恵まれた自然が残る	市の中西部、既存市街地ゾーンと新市街地ゾーンの両ゾーンの西部に位置し、ほとんどが市街地となっており、一部に農地等の緑地を残している。	市の南西部に位置しており、八千代台駅を中心に、市街地が広がる
地域内の 鉄道駅	東葉高速鉄道 八千代中央駅 京成電鉄大和田駅	東葉高速鉄道 八千代緑が丘駅	京成電鉄八千代台駅

	勝田台地域
地域内人口 (/総人口)	約 16,200 人 (8.5%)
地理的 特性	市の南東部に位置しており、東葉高速鉄道および京成電鉄の鉄道駅に接合している
地域内の 鉄道駅	京成電鉄勝田台駅

幹線道路及び緊急輸送道路網は、「村上地域」「大和田地域」「高津・緑が丘地域」の3地域とも整備されており、平時・災害時共に市内地域の中で優位性があると判断する。地域内の公共施設は、大和田地域に市庁舎、中央消防署及び警察署が整備されているため、関係機関との連携も比較的容易である。以上より、建設候補地域としては大和田地域が最も優位性が高いと考える。

また、地域内の市有地で 25,000～30,000 m²を有する敷地を抽出すると、対象地の中に未利用地が無いため、現時点で新庁舎の建設候補地として挙げられる敷地は本庁舎敷地のみとなる。

表 2.6 建設候補地域・候補地の検討

	村上地域	大和田地域	高津・緑が丘地域
地域内の幹線道路	国道 16 号線 国道 296 号線	国道 296 号線 県道大和田停車場線	国道 296 号線 主要地方道 船橋印西線(61号) 主要地方道 千葉鎌ヶ谷松戸線(57号)
緊急輸送道路網	県指定一次路線である国道 16 号線、国道 296 号線を有する地域内全域に指定路線網が形成されている	県指定一次路線である国道 296 号線を有する地域内全域に指定路線網が形成されている	県指定一次路線である国道 296 号線、県道 57 号線を有する 県指定二次路線である県道 61 号線を有する 地域内に指定路線網がやや少ない
地域内の主な公共施設	村上支所 村上公民館 郷土博物館 村上調理場 中央図書館・市民ギャラリー	市役所本庁舎 教育委員会庁舎 消防本部・中央消防署 上下水道局庁舎 福祉センター 市民会館・市民体育館 総合生涯学習プラザ 保健センター 大和田公民館 大和田図書館 八千代警察署	高津支所 高津公民館 緑が丘公民館 緑が丘図書館
市有地 25,000～ 30,000 m ²	村上緑地公園 (第一種住居地域) 村上第1公園 (第一種中高層住居専用地域) 廃棄物最終処分場 (工業専用地域)	市役所本庁舎 (第二種住居地域) 萱田小学校 (第一種中高層住居専用地域) 萱田中学校 (第一種住居地域) 八千代総合運動公園 (市街化調整区域) 萱田地区公園 (第一種住居地域) 東京女子医科大学付属八千代医療センター用地 (第一種住居地域)	高津中学校 (第一種中高層住居専用地域)

3 庁舎整備計画案の検討、整理

(1) 庁舎整備の考え方

庁舎整備案の作成にあたり、前項までの調査検討内容を踏まえて、八千代市庁舎整備の基本的な考え方を示す。

○耐震性と業務継続性の確保

地震発生時に来庁している市民や執務中の職員の安全確保だけでなく、対策本部機能を担う本庁舎は地震後も構造体の補修をすることなく継続して使用できることが求められる。耐震性能については、現行の基準に基づいた設計を実施するとともに、防災拠点として必要な機能を目指す。

また、建築設備も耐震性・防災性を確保し、災害時に電力等の供給が一時的に途絶えた場合でも業務継続が可能な計画とする。

○市民サービスの向上

誰にとっても利用しやすい庁舎であることが求められる。分散している庁舎機能を集約し、わかりやすい窓口配置や一度に手続きを行えるワンストップサービスの導入を検討することで市民サービスの向上を図るとともに、誰もが快適に利用できる室内環境の実現に向け、バリアフリー化の徹底はもちろんのことユニバーサルデザインの導入を目指す。

また、窓口や相談スペースでは、市民の個人情報の保護やプライバシーに配慮した施設計画とする。

さらに、費用対効果を考慮の上、市民が日常的に利用できる機能や施設を付加する等、より身近に感じられる庁舎を目指す。

○財政負担の軽減と庁舎機能の最適化

将来的な人口減少や少子高齢化の進行が予測されており、大幅な税収等の増加が見込めない中、庁舎の整備に係る費用を精査し、財政負担を少しでも抑えることが求められる。整備費の経済性を高めるだけでなく、建物の維持管理や省エネルギー化、設備の更新に配慮した計画とすることで、整備後においても財政負担を軽減できるような庁舎整備を目指す。

また、庁舎が必要な規模を確保しつつ機能を集約し、最適な公共サービスの提供と同時にコストの縮減を図ることにより、庁舎機能の最適化につながる計画とする。

(2) 庁舎整備計画案の作成

庁舎整備の考え方を基に、庁舎整備計画案を作成する。「市民サービスの向上」及び「財政負担の軽減と庁舎機能の最適化」を考慮すると、分散している庁舎の集約が必要であるため、本庁舎敷地に全ての庁舎機能を集約する前提とした。

その上で、庁舎機能の集約に必要な床面積（想定庁舎規模 約 18,500 m²）に対し、不足する床面積の「新築」を行い、耐震性の不足する旧館及び新館を活用する際は、耐震補強工事と合わせて建設当初に備わっていた機能の水準以上に改善する「改修」を施し、「新築」と「改修」の組み合わせから、次のとおり 4 案の庁舎整備計画案を設定した。

〈案 1〉

旧館及び新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、別館及び教育委員会庁舎の機能を集約する。別館に関しては、上下水道局庁舎機能に移転する。第二別館に関しては、庁舎の書庫として活用する。

〈案 2〉

新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、旧館・別館及び教育委員会庁舎の機能を集約する。旧館は解体するものとする。別館に関しては、上下水道局庁舎機能に移転する。第二別館に関しては、庁舎の書庫として活用する。

〈案 3〉

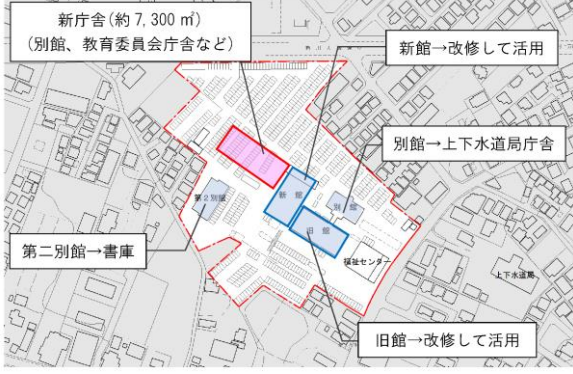
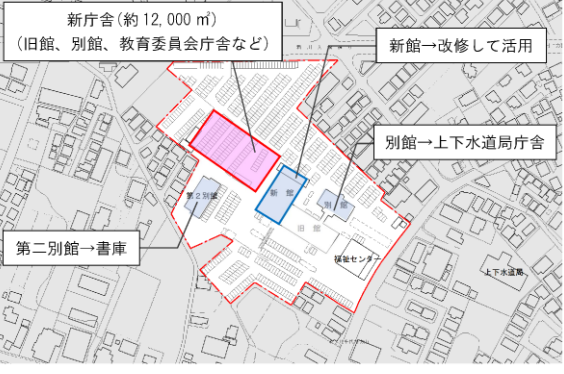
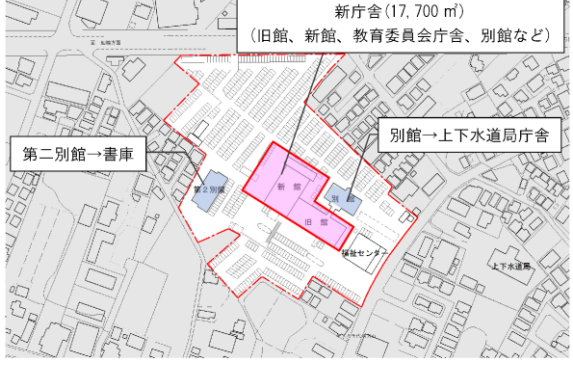
新庁舎を新築し、本庁舎機能を集約する。旧館及び新館は解体するものとする。別館に関しては、上下水道局庁舎機能に移転する。第二別館に関しては、庁舎の書庫として活用する。

〈案 4〉

新庁舎を新築し、本庁舎機能及び上下水道局機能を集約する。旧館・新館・別館及び第二別館は解体するものとする。

また、庁舎整備計画案を比較・検討する際の参考として、旧館及び新館の「改修」のみ（増築等を伴わない本庁舎の改修）を行った場合も整理する。

表 3.1 庁舎整備計画案

案1:旧館・新館の改修+新築	案2:新館の改修+新築+旧館の解体
	
○ 旧館、新館を改修 [約 10,300 m²] ○ 隣接して新庁舎を新築(⇒別館、教育委員会庁舎の機能集約) [約 7,300 m²] ○ 別館を上下水道局庁舎として使用 ○ 第二別館を書庫として使用	○ 旧館を解体 [▲約 4,600 m²] ○ 新館は改修 [約 5,700 m²] ○ 隣接して新庁舎を新築(⇒旧館、別館、教育委員会庁舎の機能集約) [約 12,000 m²] ○ 別館を上下水道局庁舎として使用 ○ 第二別館を書庫として使用
案3:新築+旧館・新館の解体	案4:全館の新築+解体
	
○ 旧館、新館を解体 [▲約 10,300 m²] ○ 隣接して新庁舎を新築(⇒旧館、新館、別館、教育委員会庁舎の機能集約) [約 17,700 m²] ○ 別館を上下水道局庁舎として使用 ○ 第二別館を書庫として使用	○ 全館の解体 [▲約 12,800 m²] ○ 新庁舎を新築し、全ての庁舎機能を集約(旧館、新館、別館、第二別館、教育委員会庁舎)+(上下水道局庁舎) [約 18,500 m² + 約 1,500 m² 上下水道局]

(3) 概算事業費の算出

各計画案の事業費に関しては、庁舎の整備当初に必要となる計画・設計費及び建設費（インシヤルコスト）を算定する。概算事業費算定に関する条件を以下の通り整理した。なお、上下水道局は独立採算制を採っているため、上下水道局整備対象部分の事業費は今回算定対象外とする。

概算事業費が最も安かった案 1 と最も高かった案 4 の差が約 13 億円であった。新築面積が大きいと概算事業費が高くなる傾向が見られる。

表 3.2 概算事業費

単位: 億円 (税抜き)

		案 1	案 2	案 3	案 4	参考
設計・計画費		2.47	2.47	2.47	2.38	2.03
建設費	現庁舎解体費	0	1.86	4.14	5.13	0
	新築工事費	36.89	60.14	88.60	92.36	0
	改修工事費	47.53	25.87	0	0	47.53
用地取得費		4.67				0
合 計※		91.6	95.0	99.9	104.5	49.6

※合計は、百万円の単位を四捨五入している。

4 事業手法の検討・評価

(1) 事業スキームの検討・評価

庁舎整備事業で想定される事業手法について、特徴及びメリット・デメリットを整理し、本事業への採用について評価を行う。

① 従来方式

通常の公共事業の実施手法である。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となり、維持管理に関しては、別途業務ごとの契約（通常、単年度契約）が必要となる。

② デザインビルド方式(DB 方式)

設計・施工一括発注手法である。民間事業者が設計・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となり、維持管理に関しては、別途業務ごとの契約（通常、単年度契約）が必要となる。

③ ECI 方式 [Early Contractor Involvement 方式]

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である。維持管理に関しては、別途業務ごとの契約（通常、単年度契約）が必要となる。

④ DBO 方式 [Design Build Operate 方式]

民間事業者が設計・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である。PFI 的手法として位置づけられている。

⑤ PFI 方式

○BTO 型 [Build Transfer Operate 型]

新規の施設整備を伴う事業が対象である。PFI 法に基づいて、民間事業者が資金調達・設計・建設・維持管理を一体的に委ねる手法となる。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。

※類型として、契約終了時に所有権を移転する BOT 型もあるが、収益性のない施設である庁舎にはなじまない。

○RO 型 [Rehabilitate Operate 型]

既存施設を対象として、改修事業の設計・工事と改修後の維持管理を、資金調達と合わせて一体的にゆだねる手法となる。

⑥ リース方式

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である。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。

表 4.1 想定される事業手法の概要

事業手法	概要	資金調達	設計	建設	維持管理	庁舎整備への 主な導入事例 ※事業者決定済み事業
①従来方式	・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(通常、単年度契約)が必要。	公共	公共	公共	公共	・多数
②DB方式 Design -Build	・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(通常、単年度契約)が必要。	公共	民間 (ゼネコン等)		公共	・浦安市新庁舎(千葉県) ・習志野市新庁舎(千葉県)
③ECI方式 Early Contractor Involvement	・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(通常、単年度契約)が必要。	公共	民間	民間	公共	・白井市新庁舎及び改修庁舎(千葉県)
④DBO方式 Design Build Operate	・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			・京都市上京区総合庁舎 [庁舎と区民プラザの複合施設] ・京都市左京区総合庁舎 [庁舎と区民プラザの複合施設] ※DBO 類似の DBM 型 (Design Build Maintenance)
⑤PFI方式 BTO型 Build Transfer Operate (RO型 Rehabilitate Operate)	・BTO型は新規の施設整備を伴う事業が対象(既存施設の改修を行う事業の場合はRO型と呼ぶ)。 ・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 (SPC)				・紫波町新庁舎[庁舎と保健センター](岩手県) ・京都市伏見区総合庁舎 [庁舎・青少年センター・市民交流スペース] ・大宮区役所新庁舎[庁舎・図書館・市民交流スペース](さいたま市) ※庁舎でRO型の実績はない
⑥リース方式	・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)				・淡路市役所第一庁舎(兵庫県) ・高浜市役所(愛知県)

表 4.2 想定される事業手法のメリット・デメリット

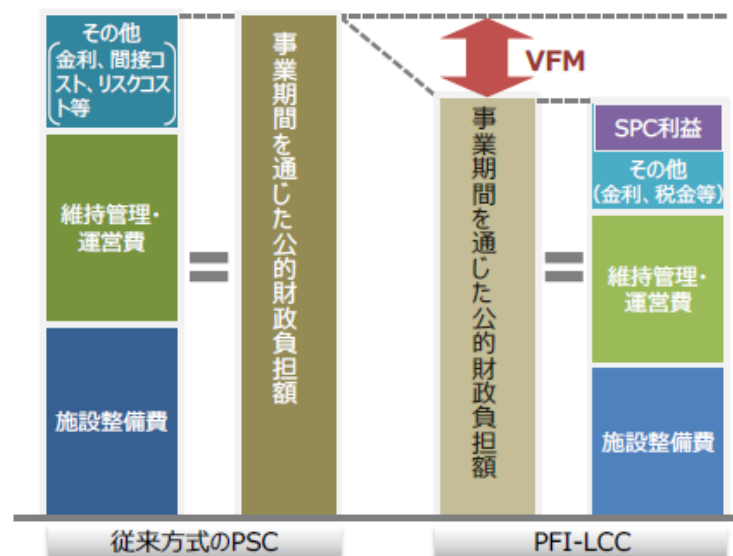
事業手法	庁舎整備事業に導入するメリット・デメリット	
	メリット	デメリット
①従来方式	- 設計、建設、維持管理の全てに公共に主導権がある。 - 公共自体に推進ノウハウが蓄積されている。 - 公共が低金利での資金調達が可能。	- 設計、建設、維持管理が全て分離発注のため維持管理を考慮した施設整備が難しい。 - 仕様発注かつ分離発注となるため、民間ノウハウの発揮の余地が限定的となりがち。 - 設計と施工の事業者が異なるため、問題が生じた時の責任の所在が不明確になりやすい。 - リスクの多くを公共が負担。 - 維持管理に関しては、別途業務ごとに契約が必要となり、事務が煩雑となる。
②DB方式 Design-Build	- 設計・施工を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きいことから、品質向上やコスト削減等が期待できる。 - 設計と施工の事業者が同一であり、問題が生じた時の責任の所在が明確。 - 公共が低金利での資金調達が可能。	- 設計・建設と維持管理が分離発注のため維持管理や運営を考慮した施設整備が難しい。 - リスクの多くを公共が負担 - 維持管理に関しては、別途業務ごとに契約が必要となり、事務が煩雑となる。
③ECI方式 Early Contractor Involvement	- 設計段階から建設企業が関与することで、施工条件や施工技術に配慮した設計が可能となり、品質向上やコスト削減等が期待できる。 - 設計のうえで工事費を積算するため、精度の高い工事費が算出できる。 - 公共が低金利での資金調達が可能。	- 設計、建設、維持管理が全て分離発注のため維持管理を考慮した施設整備が難しい。 - 改修工事の内容が明らかになっていない段階で、施工のみを行う企業を選定することが難しい。 - 公共による設計企業と施工企業の調整が必要。 - 設計企業と施工企業の責任範囲に留意が必要。 - 維持管理に関しては、別途業務ごとに契約が必要となり、事務が煩雑となる。 - 設計に一定の期間を見込む必要がある。
④DBO方式 Design Build Operate	- 設計・施工を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きいことから、品質向上やコスト削減等が期待できる。 - 設計、施工、維持管理の事業者が同一であり、責任の所在が明確。 - 長期一括発注により契約事務量が低減。 - 公共が低金利での資金調達が可能。	- 契約手続き等にノウハウが必要。 - 民間事業者募集選定に一定の期間を見込む必要がある。 - 事業手法としての明確な法律がない。
⑤PFI方式 BTO型 Build Transfer Operate (RO型 Rehabilitate Operate)	- 設計・施工を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きいことから、品質向上やコスト削減等が期待できる。 - 長期一括発注により契約事務量が低減。 - 財政支出の平準化が可能。 (RO型)改修事業であっても、設計・施工が一括となるため責任の所在が明確。	- ある程度の事業規模が必要。 - 民間調達のため資金調達の金利が高い。 - PFI法に基づく手続きや契約等にノウハウが必要。 - PFI法に基づく手続きに一定の期間が必要。 (RO型)発注段階で、改修内容に関する責任の所在(リスク分担)を明確することが必要。 (RO型)改修工事については、設計前となる発注時に施工金額を見積もることが難しい。
⑥リース方式	- 施設整備が民間事業として実施されるため、民間ノウハウの発揮の余地が大きい。 - 財政支出の平準化が可能(賃貸借契約による支払い)。	- 競争環境の確保が課題。 - 公共の支出総額は必ずしも軽減されない。 - 交付金が適用されない。 - 事業手法としての明確な法律がない。 - 施設の所有権が民間事業者にある。 - 基本的に、契約上のリース期間程度を供用期間と想定した仕様や維持管理となる。

(2) VFM の検討・評価

1) VFMとは

VFM (Value for Money ; バリュー・フォー・マネー) とは、「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、公共からの支払いに対して、PFI 等の民間活用事業として実施する場合に、公共が自ら事業を実施するよりも価値の高いサービスを提供できる場合「VFM がある」と言う。公共施設等の整備等に関する事業を民間活用事業として実施するかどうかは、この VFM の有無を評価することが基本となる。

事業化検討の段階における VFM 評価は、同一のサービス水準を想定した上で、「従来方式で事業を実施する場合の事業期間を通じた公的財政負担額の現在価値 (Public Sector Comparator : PSC)」と、「民活手法で実施する場合の事業期間を通じた公的財政負担額の現在価値 (民活方式の LCC (Life Cycle Cost))」との比較により行う。この場合、民活方式 (DBO、PFI(BTO)等) の LCC が PSC を下回れば、民活手法で実施する事業の側に VFM があるということになる。



※SPC・・・DBO や PFI(BTO)等の民活事業を実施するために事業者が
設立する特別目的会社 (Special Purpose Company) のこと

出典:「VFM 簡易算定モデルマニュアル」(国土交通省)

図 4.3 PFI 方式における VFM の概念図

なお、VFM 評価で比較する PSC 及び LCC は、事業期間を通じた財政負担の見込み額であることから、支出または歳入する時点が異なる金額を「現在価値」に換算して比較することが求められる。

現在価値換算とは、例えば、金利が 5%であれば、今日の 100 円は一年後の 105 円と同じ価値であるという考え方にに基づき、将来の金額を現在の価値に置き換えることであり、現在価値に換算するための割合を「割引率」という。

2) VFM 試算条件

本検討では、将来的な大規模改修の発生については考慮しないものとする。また、民活手法の適用によるコスト縮減率や、資金調達に係る金利や償還期間等の条件、現在価値換算するための割引率等の試算条件について、以下のように設定している。

■VFM試算条件

※基本計画策定など、整備事業発注前に共通で発生する費用は分析対象から除外している。

【案1】

従来型手法		新築	改修	既存	解体
面積(㎡)	取扱別	7,377	10,344	779	0
	合計	18,500			
建物建設費 (千円)	取扱別	3,688,500	4,753,220	0	7,402
	合計	8,449,122			
設計費等 (千円)	基本設計	52,776			
	実施設計	97,079			
	工事監理	43,364			
	合計	193,219			
整備費合計(千円)		8,642,341			
維持管理・運営費 (千円)	取扱別	24,344	36,706		
	合計	61,050			
維持管理・運営期間		15年			
民活手法		新築	改修	既存	解体
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [10%の場合]	取扱別	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%
	加重平均	7.2%			
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [5%の場合]	取扱別	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	加重平均	2.2%			
維持管理費の削減率 ※面積で加重平均	取扱別	5%	5%	0%	
	加重平均	4.8%			

【案3】

従来型手法		新築	改修	既存	解体
面積(㎡)	取扱別	17,721	0	779	10,413
	合計	18,500			
建物建設費 (千円)	取扱別	8,860,500	0	0	423,922
	合計	9,284,422			
設計費等 (千円)	基本設計	52,776			
	実施設計	97,079			
	工事監理	43,364			
	合計	193,219			
整備費合計(千円)		9,477,641			
維持管理・運営費 (千円)	取扱別	58,479	2,571		
	合計	61,050			
維持管理・運営期間		15年			
民活手法		新築	改修	既存	解体
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [10%の場合]	取扱別	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%
	加重平均	9.5%			
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [5%の場合]	取扱別	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	加重平均	4.8%			
維持管理費の削減率 ※面積で加重平均	取扱別	5%	5%	0%	
	加重平均	4.8%			

【共通事項1】

起債条件	充当率	75%
	利率	0.4%
	償還期間	15年
	償還方法	※維持管理・運営期間と合わせる
補助条件		元金均等
大規模改修		※本試算では考慮しない
		※15年目までは発生しないと仮定

【案2】

従来型手法		新築	改修	既存	解体
面積(㎡)	取扱別	12,027	5,694	779	4,719
	合計	18,500			
建物建設費 (千円)	取扱別	6,013,500	2,586,930	0	196,162
	合計	8,796,592			
設計費等 (千円)	基本設計	52,776			
	実施設計	97,079			
	工事監理	43,364			
	合計	193,219			
整備費合計(千円)		8,989,811			
維持管理・運営費 (千円)	取扱別	39,689	21,361		
	合計	61,050			
維持管理・運営期間		15年			
民活手法		新築	改修	既存	解体
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [10%の場合]	取扱別	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%
	加重平均	8.3%			
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [5%の場合]	取扱別	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	加重平均	3.4%			
維持管理費の削減率 ※面積で加重平均	取扱別	5%	5%	0%	
	加重平均	4.8%			

【案4】

従来型手法		新築	改修	既存	解体
面積(㎡)	取扱別	18,500	0	0	12,885
	合計	18,500			
建物建設費 (千円)	取扱別	9,250,000	0	0	522,802
	合計	9,772,802			
設計費等 (千円)	基本設計	52,932			
	実施設計	95,197			
	工事監理	43,185			
	合計	191,314			
整備費合計(千円)		9,964,116			
維持管理・運営費 (千円)	取扱別	61,050	0		
	合計	61,050			
維持管理・運営期間		15年			
民活手法		新築	改修	既存	解体
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [10%の場合]	取扱別	10.0%	5.0%	5.0%	0.0%
	加重平均	9.5%			
建設費の削減率 ※建設費で加重平均 [5%の場合]	取扱別	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	加重平均	4.7%			
維持管理費の削減率 ※面積で加重平均	取扱別	5%	5%	0%	
	加重平均	5.0%			

【共通事項2】

現在価値への割引率		1.21%
SPCの資本金		10,000千円
SPCの借入	金利	1.482%
		※対LIBO15年(2018/1/22)0.482%+1.0%
	期間	15年
調査等費用		※維持管理・運営期間と合わせる
事業者の利益(配当利回り)		85,000千円
		5.0%

3) VFM 試算結果

DBO 方式は、いずれの案・ケースでも一定の VFM が得られるが、BTO 方式では新築の建設費削減が 5%に留まることを想定するケース 2 の場合、VFM が得られないという結果になった。これは、公共が起債により調達する金利と SPC が借り入れする金利差による資金調達コスト増を、民間のノウハウ導入によるコスト削減効果でカバーできなかったことが主な要因と考えられる。

■ケース1[コスト縮減10%]

	案1			案2		
	従来型	DBO	BTO	従来型	DBO	BTO
総支出(現在価値)	90.8億円	85.5億円	90.7億円	94.1億円	87.7億円	93.0億円
差額	—	5.3億円	0.1億円	—	6.5億円	1.1億円
VFM	—	5.8%	0.1%	—	6.9%	1.2%
総支出(実額)の内訳						
整備費用	86.42億円	80.22億円	80.22億円	89.90億円	82.43億円	82.43億円
運営等費用	9.16億円	8.72億円	8.72億円	9.16億円	8.72億円	8.72億円
資金調達費用	2.07億円	1.93億円	9.84億円	2.16億円	1.98億円	10.11億円
調査等費用	—	0.85億円	0.85億円	—	0.85億円	0.85億円
税金	—	0.07億円	0.02億円	—	0.07億円	0.02億円
税引き後損益	—	0.14億円	0.04億円	—	0.14億円	0.04億円
	案3			案4		
	従来型	DBO	BTO	従来型	DBO	BTO
総支出(現在価値)	98.8億円	90.8億円	96.4億円	103.4億円	95.1億円	100.9億円
差額	—	8.0億円	2.4億円	—	8.4億円	2.5億円
VFM	—	8.1%	2.5%	—	8.1%	2.4%
総支出(実額)の内訳						
整備費用	94.78億円	85.73億円	85.73億円	99.64億円	90.21億円	90.21億円
運営等費用	9.16億円	8.72億円	8.72億円	9.16億円	8.70億円	8.70億円
資金調達費用	2.27億円	2.06億円	10.51億円	2.39億円	2.17億円	11.06億円
調査等費用	—	0.85億円	0.85億円	—	0.85億円	0.85億円
税金	—	0.07億円	0.02億円	—	0.07億円	0.02億円
税引き後損益	—	0.14億円	0.04億円	—	0.14億円	0.04億円

■ケース2[コスト縮減5%]

	案1			案2		
	従来型	DBO	BTO	従来型	DBO	BTO
総支出(現在価値)	90.8億円	89.7億円	95.1億円	94.1億円	91.9億円	97.5億円
差額	—	1.2億円	-4.3億円	—	2.3億円	-3.3億円
VFM	—	1.3%	-4.8%	—	2.4%	-3.5%
総支出(実額)の内訳						
整備費用	86.42億円	84.54億円	84.54億円	89.90億円	86.83億円	86.83億円
運営等費用	9.16億円	8.72億円	8.72億円	9.16億円	8.72億円	8.72億円
資金調達費用	2.07億円	2.03億円	10.37億円	2.16億円	2.08億円	10.65億円
調査等費用	—	0.85億円	0.85億円	—	0.85億円	0.85億円
税金	—	0.07億円	0.02億円	—	0.07億円	0.02億円
税引き後損益	—	0.14億円	0.04億円	—	0.14億円	0.04億円
	案3			案4		
	従来型	DBO	BTO	従来型	DBO	BTO
総支出(現在価値)	98.8億円	95.1億円	101.0億円	103.4億円	99.6億円	105.7億円
差額	—	3.7億円	-2.2億円	—	3.9億円	-2.3億円
VFM	—	3.7%	-2.2%	—	3.7%	-2.2%
総支出(実額)の内訳						
整備費用	94.78億円	90.25億円	90.25億円	99.64億円	94.93億円	94.93億円
運営等費用	9.16億円	8.72億円	8.72億円	9.16億円	8.70億円	8.70億円
資金調達費用	2.27億円	2.17億円	11.07億円	2.39億円	2.28億円	11.64億円
調査等費用	—	0.85億円	0.85億円	—	0.85億円	0.85億円
税金	—	0.07億円	0.02億円	—	0.07億円	0.02億円
税引き後損益	—	0.14億円	0.04億円	—	0.14億円	0.04億円

① 民活手法の導入は有効と見込まれる

今回の試算は、現時点では庁舎単独での整備で改修工事の実施も想定しており、民間事業者による創意工夫の発揮が見込みにくい条件であったが、DBO 方式を適用することで VFM が見込まれるとの結果が得られた。

一方、BTO 方式では、試算したケースの多くで、公共が起債により調達する金利と SPC が借り入れする金利差による資金調達コスト増が、民間のノウハウ導入によるコスト削減効果を上回ってしまうことから、大きな VFM が見込めない結果となった。

今後、事業者意向調査の回答にあるように、民間事業者による管理運営の実施が見込まれる公共施設や、民間収益施設との複合施設として整備する等前提となる条件が変われば、より大きな VFM が得られることも期待され、本事業において BTO 方式を含めた民活手法の導入について検討を進めることには意義があると考えられる。

② 庁舎の複合施設化／他施設併設について検討の余地がある

民間事業者意向調査において、アイデアレベルであるが複合化や併設施設の案が複数挙げられており、事業者としても、庁舎単独での整備では創意工夫の余地が限られるが、複合化等により VFM につながる提案が可能との意見が寄せられている。

庁舎の複合施設化／他施設併設については、事業の経済性と市民サービス向上の両面で効果が期待されることから、実施について検討する余地がある。

③ 上下水道局庁舎跡地の活用について検討の余地がある

民間事業者意向調査において、上下水道局庁舎跡地についても、アイデアレベルであるが有効活用の案が複数挙げられている。跡地については、基本的な取り扱いとして、「市で保有し活用する」、「市で保有し民間等に貸し付ける」、「民間等に売却する」等の複数パターンが想定され、活用方法についても住宅地との制約はあるものの様々な可能性があることから、庁舎の複合施設化／他施設併設と同様に、事業の経済性と市民サービス向上の両面で効果が期待されることから、実施について検討する余地がある。

④ 方向性

庁舎整備事業には、既存庁舎の改修の取扱い、整備後の庁舎の複合施設化／他施設併設、上下水道局庁舎跡地の活用等、未確定の事項が複数残されていることから、今後は、これらの事項について方向性を定め「庁舎整備基本計画」として取りまとめるとともに、その段階で、改めて、適用可能な事業手法や民間事業者の参画やノウハウ発揮につながる事業条件等について詳細な検討を行っていくことが適切と考えられる。

5 比較検討表の作成

3章で作成した庁舎整備計画案4案に対して、比較検討を行う。

(1) 各計画案の比較検討事項

各計画案の比較検討事項を整理する。比較検討事項は、3章で整理した市庁舎の課題に対して、各計画案がどのような対応が可能か整理する。なお案により差が出ない項目については、比較検討を割愛する。

表 5.1 比較検討項目の設定

市庁舎の課題	比較検討項目の設定
① 耐震性能の不足	新築・改修いずれの場合も解決されるため、比較検討項目としない。
② 設備の老朽化	新築・改修いずれの場合も解決されるが、案により条件が異なるため、 <u>比較検討項目とする</u> 。
③ 災害発生時の業務継続性	新築・改修いずれの場合も解決されるが、案により条件が異なるため、 <u>比較検討項目とする</u> 。
④ 市庁舎の分散化	新築・改修いずれの場合も解決されるが、案により条件が異なるため、 <u>比較検討項目とする</u> 。
⑤ プライバシーに配慮した窓口	新築・改修いずれの場合も解決されるため、比較検討項目としない。
⑥ セキュリティの確保	新築・改修いずれの場合も解決されるため、比較検討項目としない。
⑦ 駐車スペースの不足	新築・改修いずれの場合も解決されるため、比較検討項目としない。
⑧ 施設の狭あい化	新築・改修いずれの場合も解決されるが、案により条件が異なるため、 <u>比較検討項目とする</u> 。

(2) 各計画案の比較検討結果

庁舎整備計画案4案について、前項で設定した比較検討項目により検討を行った。検討結果を次頁に示す。

表 5.2 庁舎整備計画案の概要及び評価

	案1	案2	案3	案4	参考
配置イメージ					
概 要	<u>旧館・新館の改修+新築</u> 旧館・新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、別館・教育委員会庁舎の機能を集約する。	<u>新館の改修+新築+旧館の解体</u> 新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、旧館・別館・教育委員会庁舎の機能を集約する。	<u>新築+旧館・新館の解体</u> 新庁舎を新築し、本庁舎機能を集約する。	<u>全館の新築+解体</u> 新庁舎を新築し、本庁舎機能及び上下水道局機能を集約する。	<u>旧館・新館の改修</u> 旧館・新館を改修し、新築・増築は行わない。
概 算 事業費	約 91.6 億円	約 95.0 億円	約 99.9 億円	約 104.5 億円 (上下水道局分 8.6 億円は含まない)	約 49.6 億円
新築面積 改修面積	新築: 約7,300㎡ 改修: 約10,300㎡	新築: 約12,000㎡ 改修: 約5,700㎡	新築: 約17,700㎡ 改修: — ㎡	新築: 約 18,500 ㎡ 改修: — ㎡ (上下水道局分 1,500 ㎡は含まない)	新築: — ㎡ 改修: 約 10,300 ㎡
設備の 老朽化	・新築部については最新設備の導入が可能だが、既存部においては、導入する機器に制約が生じる可能性がある。	・新築部については最新設備の導入が可能だが、既存部においては、導入する機器に制約が生じる可能性がある。	・最新設備の導入が可能。	・最新設備の導入が可能。	・配管や配線スペースには制限があるため、導入する機器に制約が生じる可能性がある。
災害発生時の業務継続性	・新築部は業務継続性を考慮した計画が可能だが、既存部で不足する機能を付加させる必要がある。	・新築部は業務継続性を考慮した計画が可能だが、既存部で不足する機能を付加させる必要がある。	・業務継続性を考慮した計画が可能。	・業務継続性を考慮した計画が可能。	・業務継続性を確保するため、不足する機能を付加する必要がある。
市庁舎の分散化	・分散化は解決できるが、敷地内に建物が複数棟配置されるため、利便性に課題が残る。	・分散化は解決できるが、敷地内に建物が複数棟配置されるため、利便性に課題が残る。	・分散化は解決できるが、敷地内に建物が複数棟配置されるため、利便性に課題が残る。	・本庁舎機能及び上下水道局機能を1つの建物に集約できる。	・必要面積を確保できないため機能集約は困難である。
執 務 スペースの狭あい化	・不足する床面積は新築部で確保することができるが、既存部を利用する計画のため、レイアウトの自由度が低下し、利便性に課題が残る可能性がある。	・不足する床面積は新築部で確保することができるが、既存部を利用する計画のため、レイアウトの自由度が低下し、利便性に課題が残る可能性がある。	・必要面積を確保した上で、自由度の高いレイアウトが可能。	・必要面積を確保した上で、自由度の高いレイアウトが可能。	・新築又は増築せずに必要面積を確保することは困難である。
構造体の老朽化	・新築部は、新たな建物となり、耐久性の高い構造体を採用することが可能。 ・既存部は、長寿命化改修(中性化の抑制等)を行うことで改善が可能。	・新築部は、新たな建物となり、耐久性の高い構造体を採用することが可能。 ・既存部は、長寿命化改修(中性化の抑制等)を行うことで改善が可能。	・新たな建物となり、耐久性の高い構造体を採用することが可能。	・新たな建物となり、耐久性の高い構造体を採用することが可能。	・長寿命化改修(中性化の抑制等)を行うことで改善が可能。

※1 概算事業費には、工事費(解体費含む)、調査・設計費、工事監理費、用地取得費(駐車場敷地)が含まれる。事業期間中の仮設庁舎等については、概算事業費には含まれていない。各案で想定される仮設庁舎規模や費用については今後の検討事項とする。なお、事業手法や社会情勢等により変動する可能性がある。

※2 水道事業は企業会計で経理され、独立採算制を採っているため、上下水道局庁舎にかかる概算事業費等は含まれていない。

(3) 各計画案の評価

庁舎整備計画案は、旧館及び新館の改修を含む案 1・2 と、新築建物を中心とした整備となる案 3・4 に大別することができ、各メリット・デメリットに関してもそれぞれに傾向が見られる。案 1・2 は事業費を抑えることができるが、大規模改修を施して活用を継続する部分に関して、課題が残る可能性を含んでいる。案 3・4 に関しては、課題解決が十分に期待できるが、事業費が高くなる傾向がある。

また、各計画案により庁舎整備後の建物棟数が異なる。一般的に同規模の床面積であっても、管理対象の建物が少ないほうが維持管理及び運用に係る費用が少なくすむ傾向があるため、事業費削減を目指す上での 1 つの指標となり得ると考える。

表 5.3 庁舎整備後の建物棟数

	案 1	案 2	案 3	案 4	参考
新 築	1	1	1	1	0
現庁舎改修	4	3	2	0	4
合 計	5	4	3	1	4

6 本調査終了後の進め方の提示

今年度実施した庁舎整備手法等検討調査業務を完了した後、次年度以降の業務の進め方について、以下のように整理した。

(1) 市民を含めた検討委員会等の運営

市庁舎は、住民登録や年金、福祉等の様々な市民サービスを利用するため、高齢者、障がい者、子どもを連れた保護者や外国人等、多様な市民が訪れる施設である。庁舎の整備に当たっては、市民が利用しやすいよう十分に検討する必要があることから、様々な手法を通じて多くの市民の意見を集約し、可能な限り合意形成を図りながら事業を進める必要がある。

そのため、学識経験者のほか、関係団体の代表者や公募市民からなる検討委員会での審議を中心に、その他市民にも広く様々な手法を用いて情報提供を行うとともに、幅広く意見を集約するように努める等、きめ細かな対応を検討していく必要がある。

(2) 基本計画作成の手法

基本計画の策定に当たっては、庁舎整備の考え方として基本的な事項を中心に、概ね下記の項目について検討を行うこととなる。

○庁舎整備の考え方

- ・ 基本的な考え方（理念・方針）
- ・ 庁舎機能（概要）
- ・ 庁舎の規模
- ・ 事業費及び財源
- ・ 事業スケジュール
- ・ その他、庁舎整備に必要な項目

さらに、庁舎整備の方向性、設計に必要な基本要件の整理を行い、基本設計業務の基礎とするため、庁舎整備手法等検討調査業務及び庁舎整備手法等専門会議での議論を踏まえ、主に下記の項目について検討を行うことが考えられる。

○設計に必要な基本要件

- ・ 整備方針
- ・ 庁舎機能（条件整理）
 - （機能を実現するための具体的な設備、諸室機能、庁舎規模、配置条件、建物構造等）
- ・ 建物配置計画
- ・ デザインコンセプト
- ・ 事業費及び財源（再精査）
- ・ 事業計画
- ・ 事業手法
- ・ その他、庁舎整備に必要な項目

上記の項目の検討を進めるための検討体制として、以下が考えられる。

○検討体制

- ・ 検討委員会
- ・ 市民との合意形成を図る手法の実施
- ・ 有識者による助言体制
- ・ コンサルタントによる業務支援
- ・ その他、庁内での検討体制

(3) 他市事例等を参考とした庁舎整備を進めるための体制

庁舎整備に当たっては、庁内の意見集約を行うための体制として、庁内検討委員会の他に、下部組織として担当者レベルでの作業部会等を設置している自治体が多い。作業部会については、主に下記のような機能別の部会を必要に応じて設置している事例が見られる。

- ・ 窓口サービスに関する部会
- ・ 市民交流・情報発信に関する部会
- ・ 電算システムやＩＣＴ（情報通信技術）に関する部会
- ・ 文書管理に関する部会
- ・ 防災対策に関する部会
- ・ 職員の福利厚生に関する部会
- ・ 議会機能に関する部会
- ・ 庁舎レイアウトに関する部会
- ・ 庁舎建築に関する部会
- ・ 庁舎の周辺環境に関する部会
- ・ その他、財政分析や庁舎コンセプト等に関する部会

(4) その他、庁舎整備を進めていくために必要な事項

市民との合意形成に加え、市民の代表である市議会との合意形成を図る必要がある。市議会に対しても事業計画についての説明を行い、理解を得ることにより、円滑な事業の推進が可能となる。

(5) 次年度以降の検討

八千代市庁舎整備手法等専門会議での議論を踏まえ、今後、市が整備方針決定及び基本計画策定に向けた検討を進める上での視点を、以下のようにまとめた。

1) 庁舎規模について

新庁舎の規模については、総務省の基準を参照して職員数から想定した庁舎面積を設定したが、長期にわたり使用される庁舎は、将来の職員数の増減や市民ニーズの変化に伴う組織改編への柔軟な対応とともに、行政機能の生産性向上を考慮し、適正な規模による計画の策定を行う必要がある。

なお、庁舎面積をはじめ本事業の検討を進めるに当たっては、八千代市公共施設等総合管理計画との整合性に配慮するものとする。

2) 財政負担への配慮及び事業手法の選定について

「市庁舎整備に関する市民アンケート」では、市の財政状況や市民負担への影響を懸念する意見が多く寄せられた。市庁舎整備には多額の費用を要することから、市の将来的な財政負担を考慮の上、庁舎跡地の活用等の事業手法を含め、事業の経済性について十分に検討する必要がある。

なお、事業手法の選定に当たっては、経済性だけでなく、事業の品質確保についても留意するものとする。

3) 導入する機能や施設について(市民サービス向上の視点から)

市民が最も多く利用する窓口機能については、市民サービスのあり方について十分な検討を行い、計画を策定する必要がある。

また、庁舎を市民が身近に感じられることが重要であるため、市民が日常的に利用することが可能となる庁舎機能以外の機能や施設についても、市民ニーズを的確に把握するとともに、導入する際の費用対効果を考慮の上、検討を行う必要がある。

なお、市民の意向については、若年層をはじめ幅広い意見を計画に反映できるよう配慮するものとする。