

総社市庁舎建設基本構想

平成31年4月



総社市

SOJA CITY

目 次

第1章 現庁舎の現状と課題	1
1 現状	1
2 課題	3
第2章 新庁舎建設の基本理念と機能	7
第3章 新庁舎の建設場所	11
第4章 新庁舎の規模	14
第5章 新庁舎の建設事業費と財源	18
第6章 事業手法	19
第7章 事業スケジュール	20

第1章 現庁舎の現状と課題

1. 現状

本市の本庁舎は昭和44年に建設され50年が過ぎ、西庁舎も昭和47年に建設後47年が経過しています。両庁舎とも耐震診断を行いましたが、耐震基準を満たしておらず、今後予想される南海トラフ地震など、災害への備え、対策は万全とはいえないのが現状です。さらに庁舎の老朽化に伴い、空調設備、電気設備の不具合や床材の剥離、壁面のクラックなども多数発生しており、その維持管理にかかる費用の増大は市財政圧迫の一因となっています。

また、平成21年6月以降は旧山手村役場や旧清音村役場に本庁舎から一部の課が移転配置されるなど、狭隘化も顕著なものとなっています。

平成30年7月の豪雨災害時には、庁舎内で災害対応を行う必要が生じ、緊急時の会議室等の不足、災害時の庁舎としての対応機能の不安も指摘されています。

【現庁舎施設の概要】

建物	建築年	規模	構造	敷地面積	床面積
本庁舎	昭和44年	地上3階 塔屋1階 地下1階	鉄筋 コンクリート	11,619.86㎡	4,602㎡
西庁舎	昭和47年	地上3階 塔屋2階	鉄筋 コンクリート (一部鉄骨造)		1,499㎡
市保健センター	昭和61年	地上3階 塔屋1階	鉄筋 コンクリート		1,463㎡
山手出張所 (旧山手村役場)	昭和43年	地上2階	鉄筋 コンクリート	2,779.25㎡	962㎡
清音出張所 (旧清音村役場)	昭和59年	地上3階 塔屋1階	鉄筋 コンクリート	5,912.32㎡	1,968㎡



【本庁舎】



【西庁舎】



【総合福祉センター・市保健センター】



【山手出張所】



【清音出張所】

2. 課題

市庁舎は、これまで市行政の中心として、地方分権改革による事務事業の増加、市民の価値観や生活様式の多様化による行政需要の変化などに対応してきましたが、現在、次のような課題を抱えています。

(1) 大規模災害への対応

本庁舎、西庁舎ともに昭和56年の新耐震基準施行前に設計・建設された建物であり、実施した耐震診断の結果では、構造耐震指標（ I_s 値）（※1）が大規模災害時に防災拠点となる庁舎の基準値0.675を下回っています。このままでは震度6クラスの地震に対し、倒壊する可能性が高いという結果が示されています。南海トラフ地震の発生が高い確率で予想されている現在、できるだけ早期に庁舎の耐震機能を強化する必要に迫られています。

判定基準： I_s 値 ≥ 0.675

判定値： $I_s \geq I_{so}$

$$I_{so} = E_s \times Z \times G \times U$$

$$I_{so} = 0.6 \times 0.9 \times 1.0 \times 1.25 = 0.675$$

- ・構造耐震判定指標 $E_s = 0.6$ 方向にかかわらず第2次診断用の値
- ・地震地域係数 $Z = 0.9$ 地域ごとに定められた値
- ・地盤係数 $G = 1.00$ 一般的な平坦地
- ・重要度係数 $U = 1.25$ 岡山県建築物耐震対策等基本方針による

【耐震診断結果表】

 : I_s 値 0.675以下

建物	建築年	構造	延床面積	耐震診断			
				実施年次	階	I_s 値	
						X方向	Y方向
本庁舎	昭和44年	鉄筋 コンクリート	4,566.10㎡	H24	PH	1.08	0.94
					3F	0.51	0.48
					2F	0.59	0.41
					1F	0.16	0.18
					B1	0.62	1.35
西庁舎	昭和47年	鉄筋 コンクリート	1,430.4㎡	H23	PH2	1.20	1.54
					PH1	1.80	0.79
					3F	0.17	0.31
					2F	0.40	0.74
					1F	0.21	0.82

※1 構造耐震指標（ I_s 値）：旧耐震基準の耐震性能を評価するための指標。

(2) 防災・災害対応機能の強化

平成30年7月に発生した西日本豪雨災害では、災害対策本部の設置スペースの不足、電話回線及び電源の不足、支援物資等災害対応物資の保管・受け渡し場所の不足、また、会議室を避難所として利用するなど、非常時の対応機能が不十分であることが判明しました。



【災害対策本部の状況】



【災害時の本庁舎玄関】



【災害時の本庁舎ロビー】



【災害時の会議室】

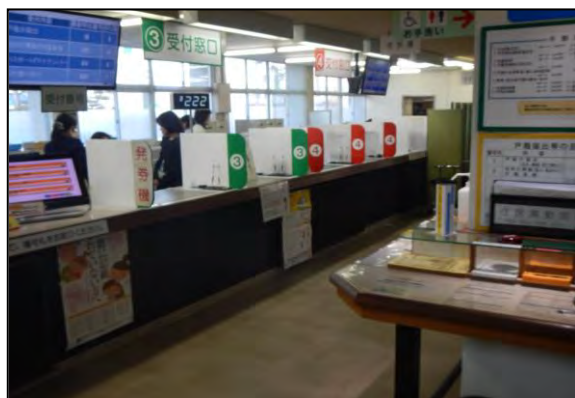


【災害時の公用車車庫】

(3) 庁舎の狭隘、行政窓口の分散化、駐車場スペースの不足

きめ細やかな行政サービスを目指し、増え続けている住民ニーズに対応するため、機構改革等を行い執務環境の再編を行ってきましたが、本庁舎の狭隘化により、行政窓口が本庁舎、西庁舎及び市保健センター、また、旧山手村役場、旧清音村役場に分散しており、各関連部所間の連絡が非効率になっています。市民の利便性を考えた場合、分散している各部署をひとつの庁舎に収め、かつ関連する部門の窓口を集約化することで、利便性の高いワンストップサービスを実現することが必要です。

また、車による来庁者が多く、本庁舎・近隣施設での行事開催等により来客用駐車場スペースが不足していることも課題です。



【市民課窓口スペースの狭隘化】



【慢性的な駐車不足】

(4) ユニバーサルデザインへの対応

スロープや多目的トイレの設置など可能な範囲でバリアフリー対策を講じてきましたが、十分とはいええない状況です。

庁舎は、高齢者、障がい者、子ども連れや外国人の方など様々な市民が訪れる場所であるため、誰にでも利用しやすい施設とする必要があります。



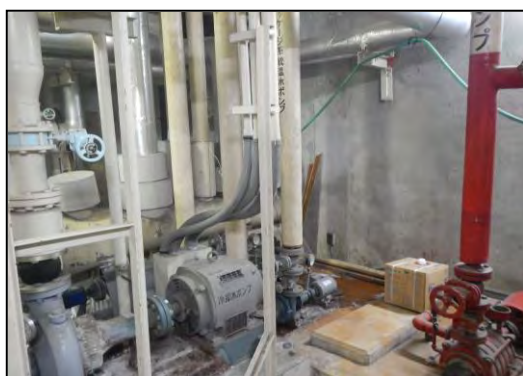
【勾配が急な西庁舎玄関スロープ】



【全階に対応していない
本庁舎エレベーター】

(5) 施設の老朽化

本庁舎、西庁舎及び市保健センターともに外壁、床、屋上防水、空調や電気・機械設備などの老朽化が顕著であり、毎年その修繕費用がかさんでいます。維持管理コストを下げることで、強いては効率的な財政運営にも繋がっていきます。新庁舎の建設に伴い、耐震基準を満たしていない西庁舎の解体や老朽化の進んでいる市保健センターを解体し、昭和56年の新耐震基準施行後に設計・建設された清音公民館（出張所）、清音福祉センターを有効活用するなど、総合的に検討していく必要があります。



【空調設備】



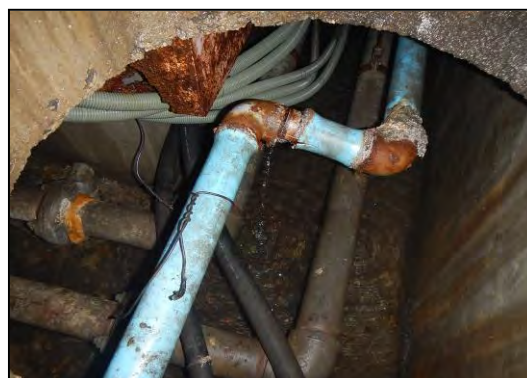
【天井の雨漏り】



【内壁の剥離・ひび割れ】



【床の剥離】



【給水管の腐食】

第2章 新庁舎建設の基本理念と機能

- 1 現庁舎の課題や新庁舎の役割、機能を踏まえ、新庁舎建設の基本理念として、「総社らしさ」を意識し、「総社市民と一緒に作る庁舎」を目指し、次の3つの柱を掲げます。

- 『総社愛』が凝縮した庁舎
- 災害に強く総社市民を守るたくましい庁舎
- 全国屈指の福祉文化先駆都市を具現化した総社市民に寄り添う庁舎

(1) 『総社愛』が凝縮した庁舎

増大し変化する行政サービスに伴い、市民ニーズもますます多様化しています。その増え続ける行政需要に利用者側の立場に立って柔軟に対応するため、利便性の高い庁舎を目指します。

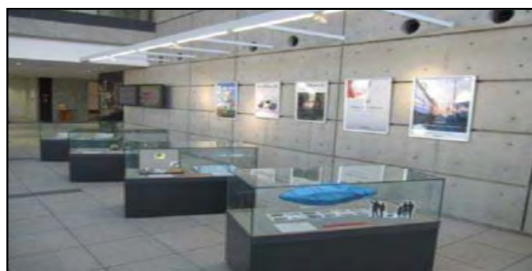
また、総社市民と行政の協働により郷土への愛着を深め、心地よく、活力ある生活を送るための空間には、快適性と利便性を兼ね備えた環境を整備し、将来の人口増加を視野に、ゆったりとしたスペースの確保を目指し、市民交流の場として開かれた庁舎とします。さらに、総社市の情報発信スペース機能も確保し、利用者の動向を踏まえた十分な駐車場、駐輪場の整備も検討します。



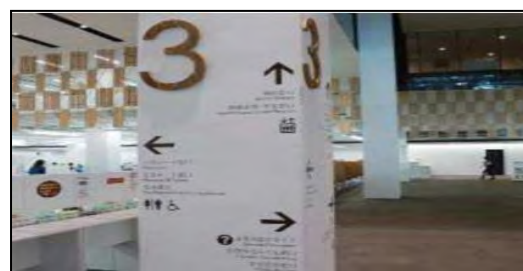
【オープンフロアイメージ図】



【多目的スペースイメージ図】



【ギャラリーイメージ図】



【庁舎案内イメージ図】

※提供元：備前新庁舎建設基本計画より

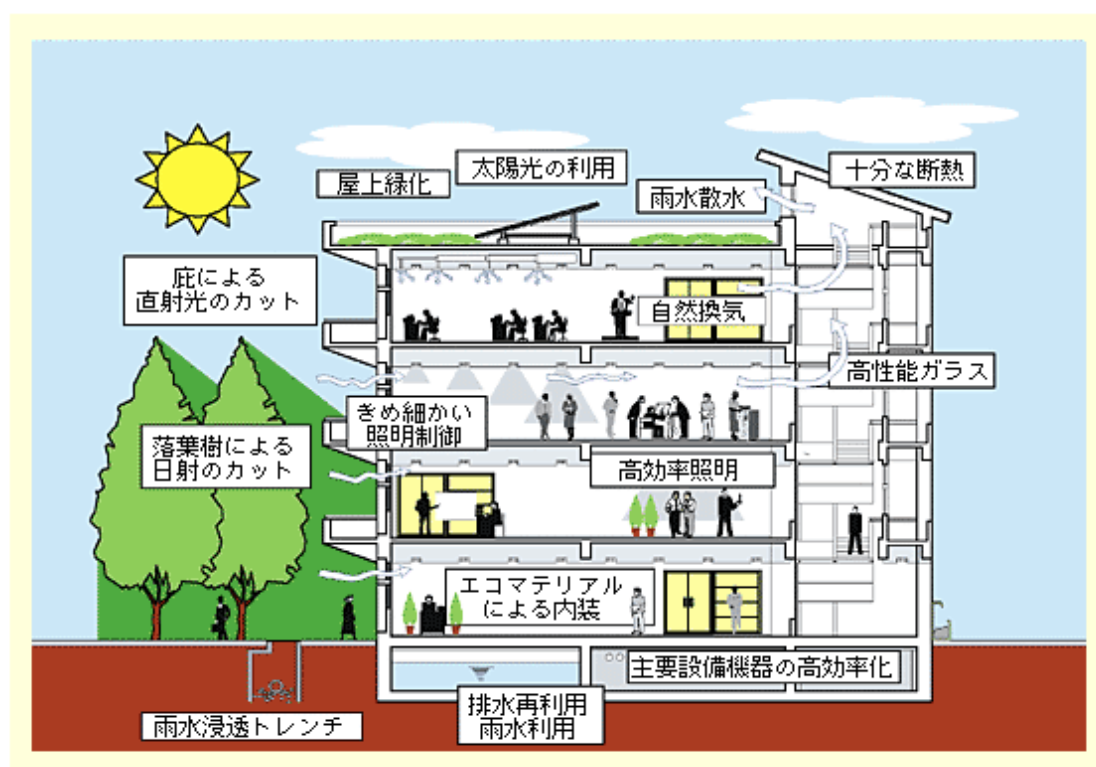
(2) 災害に強く総社市民を守るたくましい庁舎

平成30年7月の西日本豪雨災害の被災を教訓とし、水害、地震など災害発生時に総社市民を守る防災拠点としての機能を強化していきます。また、優れた耐震機能を確保した庁舎を目指します。

(3) 全国屈指の福祉文化先駆都市を具現化した総社市民に寄り添う庁舎

全国屈指の福祉文化先駆都市を掲げ、福祉王国プログラムにおいて様々な施策を展開していくうえで新庁舎にも施策の概念を取り入れ、新庁舎を核とした機能や設備などを検討します。また、案内板、トイレ、階段、廊下などさまざまな箇所にユニバーサルデザインの概念も取り入れ、市民に寄り添う庁舎を目指します。

さらに、省資源、省エネルギー対策により、ランニングコストの削減に配慮し、照明、空調システムなど省電力化を図り、環境に配慮した庁舎を目指します。



環境配慮型庁舎イメージ 出典：国土交通省「グリーン庁舎基準及び同解説」

2 新庁舎の機能

(1) 窓口機能

- ・多様化する行政サービスに柔軟かつ効率的に対応するため、ワンストップサービスを考慮した機能的な配置、スペースを計画します。
- ・プライバシー保護、きめ細やかな対応を可能とするため、適所に相談室等のスペースの設置を検討します。
- ・障がい者や高齢者など、さまざまな来庁者に対応したカウンター等を設置します。

(2) 市民活動・交流支援機能

- ・市民と協働のまちづくりを目指し、市民活動や交流の場、イベントスペースとして利用できる多目的ホールや、打ち合わせスペースを検討します。
- ・市民活動の発表や行政からの情報発信などに利用できるギャラリースペースを設置検討します。
- ・民間等の複合施設やATMコーナーなど、総社市民の利便性を考慮します。
- ・休憩や懇談スペースなどやすらぎの空間を検討します。

(3) 事務機能

- ・職員の事務スペースについては、機構の改編や人口増加に伴う事務量の変動などに柔軟に対応できるようゆったりとしたオープンスペースを基本に検討します。
- ・市民対応窓口を有する部署は低層に配置し、全体が見渡せるよう視野性を確保したスペースを検討します。
- ・適所に配置する相談室は市民の動線を考慮した配置を検討します。
- ・日常的な打ち合わせスペースと不足傾向にある会議室を十分に確保し、会議室においては、可動式の間仕切りなどを設置し、多様な使用に対応したものとします。
- ・ICT(情報通信技術)化に対応した環境を整備し、フリーアクセスフロアの採用を検討します。

(4) 防災拠点機能

- ・災害時に指示拠点となりうる会議室を設置し、非常用電源装置、電話等俊敏に対応できる設備を設けます。
- ・豪雨災害の教訓を生かし、災害時応急物資の保管場所を検討します。

- ・ 総社発のペット同伴対応避難所を含め、総社市民の一時避難場所として使用できるスペースを検討します。
- ・ 自家発電システムや電気室など、災害時に庁舎機能を維持するために必要な設備の適正な配置を行います。
- ・ 大規模な地震等、災害に対応できうる強度と構造を確保、検討します。

(5) ユニバーサルデザインなどの機能

- ・ 出入り口や通路など動線の段差をなくし、安全で利用しやすい庁舎とします。
- ・ 誰もがわかりやすい案内表示を行い、他言語表記を導入します。
- ・ 子育て王国として、キッズスペースや授乳室、おむつ替えスペースを設けた多目的トイレを設置します。

(6) 議会機能

- ・ 議会機能は、議決機関としての独立性を確保し、適正な機能を検討します。

(7) 維持・管理機能等

- ・ 電気系統や配管等は今後の維持管理が容易となるよう、建築構造を検討します。
- ・ 恒常的な駐車場不足を踏まえ、150台以上の来庁者用駐車場、140台程度の公用車駐車場を確保し、立体駐車場も含め検討します。
- ・ 外観、内観においても「総社らしさ」を意識し、内外に誇れるものを検討します。

第3章 新庁舎の建設場所

新庁舎の位置については、総社市民の利便性や行政事務の効率化、まちづくりとの整合性、防災の観点のみならず、事業費等経費なども含め検討する必要があります。

また、地方自治法第4条第2項に「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」とされています。

これらに基づき建設候補地を選出します。

(1) 候補地の抽出基準

- ① 市内中心部に位置すること
- ② 総社市民の利便性が高く、建設時に庁舎利用の影響が少ないこと
- ③ 市有地であること

(2) 建設候補地の抽出

抽出基準に基づき抽出したのは次の3パターンです。

- ① 現庁舎を使用しながら、駐車場スペースを利用して建設
- ② 現庁舎を解体後、現庁舎跡地に建設
- ③ 市民会館、中央公民館を解体後、その跡地に建設



(3) 各パターンの考察

各パターンにおける評価については、下表のとおりです。

比較パターン	パターン①	パターン②	パターン③
	現敷地に建設 (現庁舎を使用しながら)	現敷地に建設 (現庁舎解体後)	市民会館・中央公民館を 解体し跡地に建設
利便性(建設時)	○	△	△
利便性(建設後)	○	○	○
まちづくりへの影響	○	○	○
経済性(建設費)	○	○	△
経済性 (建設以外に係る経費)	○	△	△
早期性	○	○	△
工事安全性	△	○	○
安全性(立地的)	△	△	△
法令による規制	○	○	○
総合評価	◎	○	△

利便性(建設時)・・・新庁舎建設時の市民の窓口等の利用のしやすさ

利便性(建設後)・・・新庁舎完成後の市民の利用のしやすさ、交通の便

まちづくりへの影響・・・都市計画マスタープランへの整合性や今後の市活性化への影響

経済性(建設費)・・・庁舎の建設費

経済性(建設以外に係る経費)・・・新庁舎建設に付随する仮設費用や代替施設にかかる費用

早期性・・・・・・・・・・新庁舎建設に要する期間

工事安全性・・・・・・・・・・庁舎建設工事時の市役所使用者の安全性

安全性(立地的)・・・地域防災計画による浸水、液状化の位置付け

法令による規制・・・・・・・・新庁舎建設時に確認すべき法規制



評価の観点に基づき総合的に評価を行った結果、パターン①「現敷地に建設（現庁舎を使用しながら）」とパターン②が考えられます。①の場合、建設中の市役所利用者の利便性はある程度確保されます。②の場合は建設期間中の窓口業務等の現庁舎外への分散が考えられますので、利用者の利便性が損なわれることが予想されます。その他、現庁舎からの移転等に伴う事務量、費用の増加などを勘案すると、パターン①「現敷地に建設（現庁舎を使用しながら）」が妥当と考えます。

第4章 新庁舎の規模

新庁舎の規模については、現在の本庁舎、西庁舎、市保健センター機能に加え、山手・清音出張所に分散している部署の機能を集約することを前提として算定します。

基本指標となる市の人口等は以下のとおりとします。

(平成31年4月時点で設定)

人口	68,991人
新庁舎に勤務する職員数	456人
議員数	22人

新庁舎の必要面積は、現庁舎の面積、地方自治体において庁舎の建設時に基準として使われる「総務省起債対象事業費算定基準」、「国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準」及び同程度の人口規模の自治体を参考に算定します。

(1) 現庁舎の面積

本庁舎、西庁舎、市保健センター、山手・清音出張所での執務面積は概ね8,500㎡です。

	室名	備考	本庁舎	西庁舎	市保健センター	清音出張所1階	山手出張所1階	総合計
床面積(台帳面積)			4,412.80	1,475.56	1,463.62	717.08	394.25	8,463.31
あ	事務室		1,428.70	712.72	391.97	306.69	193.53	3,033.61
い	① 会議室		197.54	213.86	0.00	42.75	30.32	484.47
	② 電話交換室		0.00	0.00	0.00			0.00
	③ 倉庫		242.89	108.05	33.63	103.66		488.23
	④ 宿直室		15.12	0.00	0.00	32.84		47.96
	⑤ 庁務員室		42.84	0.00	0.00			42.84
	⑥ 湯沸室		14.53	10.25	0.00	4.50		29.28
	⑦ 受付及び巡視員		4.80	0.00	0.00			4.80
	⑧ 便所及び洗面所		145.21	91.81	0.00	31.49	14.50	283.01
	⑨ 医務室		0.00	0.00	0.00			0.00
う	① 議会機能	委員会室・議長室等	568.52	0.00	0.00			568.52
	② 業務支援機能	相談室・印刷室・サーバー室等	254.15	13.80	625.81	28.86	29.37	951.99
	③ 福利厚生関係	更衣室・休憩室等	134.47	47.90	17.94	34.98	53.36	288.65
	④ 災害対策機能	災害対策室等	9.77	0.00	0.00			9.77
	⑤ 市民交流機能	行政資料コーナー・多目的スペース等	48.05	0.00	0.00			48.05
え	① 機械室		119.79	21.37	34.74	4.41		180.31
	② 電気室		52.24	0.00	0.00			52.24
	③ 自家発電機室		0.00	0.00	0.00			0.00
お	玄関・廊下・階段	床面積-小集計数値	1,134.19	255.80	200.05	126.90	73.18	1,790.12
か	車庫(建物内)		0.00	0.00	159.48			159.48

(2) 総務省起債対象事業費算定基準による算定

①総務省の起債算定の際に用いられる方法(起算の対象となる面積を示したものの)をもとに新庁舎の必要面積を算定した場合は次のとおりです。

区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	標準面積
① 事務室					
特別職・三役	4人	20.0	80人	4.5 m ²	360.0 m ²
部長・次長級	21人	9.0	189人		850.5 m ²
課長級	37人	5.0	185人		832.5 m ²
課長補佐・係長級	99人	2.0	198人		891.0 m ²
一般職員	295人	1.0	295人		1,327.5 m ²
小計(職員数)	456人		947人		4,261.5 m ²
② 倉庫	事務室面積 × 13%				554.0 m ²
③ 会議室等	職員数 × 7m ²				3,192.0 m ²
④ 玄関等	各室面積(事務室+倉庫+会議室) × 40%				3,203.0 m ²
⑤ 車庫等	本庁にて直接使用する公用車(6台) × 25m ²				150.0 m ²
⑥ 議会関係諸室	議員定数(22人) × 35m ²				770.0 m ²
合 計					12,130.5 m ²

※標準面積の値は、小数点第2位を四捨五入

$$\div 12,000 \text{ m}^2(\text{A})$$

②基準に含まれない面積

上記の基準は基本的機能のみの算定であるため、防災拠点機能や市民利用機能などの付加機能は含まれていません。

市名		本庁職員数(人)	窓口機能(m ²)	防災機能(m ²)	保管機能(m ²)	計(m ²)	職員一人当床面積(m ²)
高知県	四万十市	250	420.0	105.0	280.0	805.0	3.22
徳島県	阿南市	535	400.0	220.0	1,200.0	1,820.0	3.40
愛媛県	四国中央市	438	500.0	500.0	479.0	1,479.0	3.38
山口県	長門市	270	400.0	350.0	248.0	998.0	3.70
平均							3.42 \div 3

引用元：四万十市新庁舎建設基本計画(H18.3)、阿南市庁舎建設基本計画(H21.9)

四国中央市新庁舎建設基本計画(H27.5)、長門市庁舎建設基本計画(H28.3)

※窓口機能=市民交流スペース、ギャラリーなど、防災機能=防災対策本部室、防災無線室など、保管機能=書庫、備品庫など

前記のとおり、他市の庁舎付加面積における職員一人あたりの平均面積は約3m²となり、この値に本市の職員数456人を乗じると付加面積は1,368m²となります。このほかに、多目的ホール分600m²を追加した1,968m²を付加面積とします。

$$\div 2,000 \text{ m}^2(\text{B})$$

$$12,000 \text{ m}^2(\text{A}) + 2,000 \text{ m}^2(\text{B}) = 14,000 \text{ m}^2(\text{C})$$

(3) 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準

国土交通省が示している「新営一般庁舎面積算定基準」に基づいて算定した場合は次のとおりです。

区 分		職員数	換算率	換算職員数	基準面積	標準面積
執務面積	事務室					
	特別職・三役	4人	18.0	72人	4.0 m ²	288.0 m ²
	部長・次長級	21人	9.0	189人		756.0 m ²
	課長級	37人	5.0	185人		740.0 m ²
	課長補佐	49人	2.5	122.5人		490.0 m ²
	係長級	50人	1.8	90人		360.0 m ²
	一般職員	295人	1.0	295人		1,180.0 m ²
	小計(職員数)	456人		953.5人		3,814.0 m ²
		補正後			$3,814.0 \times 1.1 =$	4,195.4 m ²
付属面積	会議室	職員100人当たり40m ² , 10人増すごとに4m ² × 1.1				198.0 m ²
	電話交換室	換算職員数が~1,000人				68.0 m ²
	倉庫	事務室面積×13%				495.8 m ²
	宿直室	1人当たり10m ² , 1人増すごとに3.3m ² 加算(2名を想定)				13.3 m ²
	庁務員室	1人当たり10m ² , 1人増すごとに1.65m ² 加算(2名を想定)				11.7 m ²
	湯沸室	標準6.5m ² ~13m ²				13.0 m ²
	受付及び巡視溜	最小6.5m ²				6.5 m ²
	便所・洗面所	職員数×0.32m ²				145.9 m ²
	医務室	職員数450人以上500人未満			115.0 m ²	115.0 m ²
	売店	職員数×0.085m ²				38.8 m ²
	食堂・喫茶室	職員数450人以上500人未満			204.0 m ²	204.0 m ²
固有面積	議会関係諸室	(総務省基準を準用: 議員定数(22人)×35m ²)				770.0 m ²
	業務支援機能	相談室・印刷室・サーバ室等				952.0 m ²
	福利厚生関係	更衣室・休憩室等				288.7 m ²
	災害対策機能	災害対策室等				9.8 m ²
	市民交流機能	行政資料コーナー・多目的スペース等				48.1 m ²
小計1						7,574.0 m ²
設備関係面積	機械室	小計1の面積が5,000m ² 以上10,000m ² 未満(冷暖房)				831.0 m ²
	電気室	小計1の面積が5,000m ² 以上10,000m ² 未満(高圧受電)				131.0 m ²
	自家発電気室	小計1の面積が5,000m ² 以上10,000m ² 未満				29.0 m ²
小計2						991.0 m ²
玄関・廊下・階段など		(小計1+小計2)×35%				2,997.8 m ²
車庫		乗用車(6台×18m ²)				108.0 m ²
合 計						11,670.8 m ²

※標準面積の値は、小数点第2位を四捨五入

$$\div 12,000 \text{ m}^2(\text{D})$$

なお、災害対策機能や市民交流機能などは現行庁舎と同等の面積で算定しており、十分な面積を確保したものではありません。

(4) 同規模自治体の庁舎規模

総社市と人口規模が同等の自治体の中から、基本構想、基本計画を参考に、職員1人あたりの平均床面積を算定します。

	人口 (人)	職員数 (人)	延べ床面積 (㎡)	職員1人あたり床面積 (㎡)	竣工予定 年度
A市	66,627	396	11,000	27.77	H26
B市	67,929	364	10,000	27.47	H32
C市	66,668	308	8,500	27.60	H26
D市	65,810	388	12,000	30.92	H33
E市	74,939	332	9,000	27.11	H30
F市	79,034	535	17,000	31.78	H27
平均				28.78	

≒ 29 ㎡

上記のとおり、他市事例における職員一人あたりの平均床面積は約 29 ㎡となり、この値に本市の職員数 456 人を乗じると 13,224 ㎡となります。

≒ 13,000 ㎡(E)

以上の3つの方法による庁舎の必要面積をまとめると、以下のようになります。

- | | |
|---------------------------|-------------|
| ①総務省起債対象事業費算定基準による算定+付加面積 | 14,000 ㎡(C) |
| ②国土交通省の新営一般庁舎面積算定 | 12,000 ㎡(D) |
| ③他市の事例に基づく算定 | 13,000 ㎡(E) |



新庁舎の規模は、概ね 12,000 ㎡～14,000 ㎡とする。

なお、社会福祉協議会や民間施設等の複合施設などの検討によっては、規模が変動する可能性も考えられます。

第5章 新庁舎の建設事業費と財源

(1) 建設事業費

建設事業費については、庁舎機能によって異なりますが、近年の庁舎建設事例を参考に建設事業費を算定します。現時点では建設事業費のみを試算することとし、その他必要な設計費、備品購入費、解体費、外構費などは、今後作成する基本計画、基本設計において積算することとします。

建築単価	規模	概算建設事業費
500 千円/m ²	延床面積 12,000～14,000 m ²	60～70 億円

(2) 財源

これから具体的な計画を策定していく中で、庁舎の機能を具体化し、詳細に規模の算定をしていくこととなりますので、事業費はこれに基づき具体的な積算を行っていきます。厳しい財政事情の中で庁舎を建設していくことから、真に必要な機能を十分に精査し、機能性・効率性を重視して建設に要する費用の抑制に努めます。

また、庁舎建設にあたっては、原則として国・県からの補助金等の財政支援は受けられませんが、本市の新庁舎建設事業においては、合併に伴う財政支援が受けられます。この合併特例債は、起債対象事業費の95%まで充当が可能で、元利償還金の70%が普通交付税の基準財政需要額に算入されます。

平成23年度から計画的に庁舎等整備事業基金を積み立てていますが、今後の行財政運営に支障をきたさないよう有利な起債等財源を活用し、支出の平準化にも努めていきます。

建設事業費を65億円とした場合の財源確保の見通しを、次のとおり想定します。

建設費	合併特例債対象額 65億円	
財源内訳	一般財源(基金・起債等) 19億円	合併特例債借入額 46億円
負担額内訳	一般財源(基金・起債等) 19億円	借入金元金償還額 46億円
	市実質負担額 34.3億円	交付税措置額 35.7億円

▲ 5億円
利子

※利子償還額は、1.0%で試算しています。

第6章 事業手法

近年、庁舎建設に係る事業手法として、官民が連携して効率的かつ効果的に質の高い公共サービスを提供する手法として「PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）／PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）」が検討されています。他に、従来からの手法である市が直接事業を行う「直接建設方式」があり、検討した結果、合併特例債を資金とした「直接建設方式」が市の費用負担としては有利なこと、市庁舎は民間経営が可能な空間や業務が少ないため民間参入の可能性が低いこと、さらには業者決定までの作業が複雑かつ相当期間必要であり、直接建設方式に比べ完成までの期間がかかるなどの理由により、PFI方式によるメリットは少ないと考えられます。よって、従来からの直接建設方式を採用します。

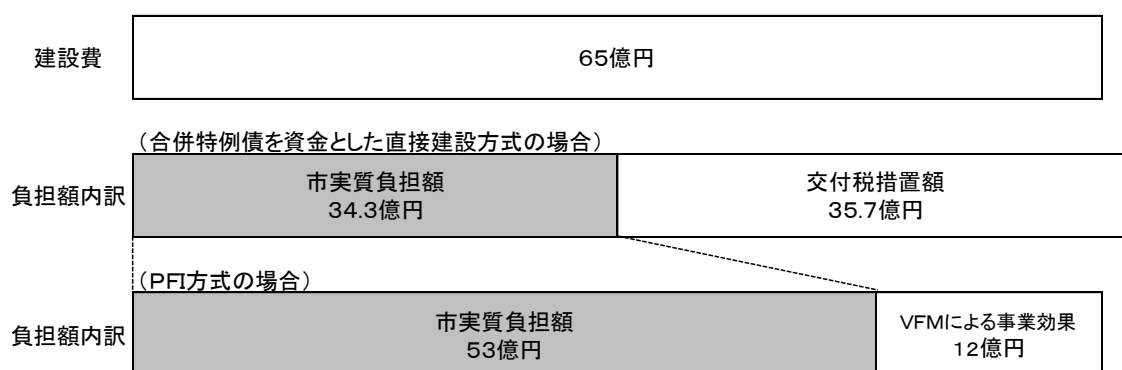
（1）事業手法の概要

整備手法	設計・施工分離発注方式 (直接建設方式)	設計・施工・維持管理 一括発注方式 (PFI方式)	
概要	市が設計、施工、維持管理、運営まで、すべての工程を管理し、それぞれ個別に発注する方式	市が施設の性能を定め、民間事業者が調達する資金で設計、施工、維持管理、運営を併せて発注する方式	
資金調達	市	民間	
段階区分	基本設計	分離発注	包括発注
	実施設計	分離発注	
	施工	分離発注	
	維持管理	分離発注	
	運営	分離発注	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・段階ごとに仕様を確認して発注するため、求める性能を確保しやすい。 ・各段階で発注者側の意向を反映しやすく、相互のチェック機能が働く。 ・設計段階で市民参画がしやすい。 ・維持管理、運営において社会的変動要因等にたいする長期リスクに対応しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理を見据えた検討が可能となり、コスト縮減効果の期待が高い。 ・民間事業者のノウハウにより効率的な施設整備と維持管理が期待できる。 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・各段階が分割して発注されるため、一体的なコスト縮減効果への期待が低い。 ・維持管理を考慮した設計やコスト縮減のための方策の検討において、設計者のノウハウが重要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・起債よりも金利の高い民間資金を活用するため、コスト縮減効果が相殺される可能性がある。 ・民間事業者のノウハウを活かせるよう、設計や施工、維持管理等に関する要求水準を検討する必要がある。 ・プロジェクトに応じた事業の仕組みの検討など、準備期間が長期になる。 	

(2) PFI方式での費用負担額

庁舎建設費を65億円とした場合、平均VFM18%（※）として換算すれば、約12億円の効果が見込まれますが、本市の負担額は約53億円となり、直接建設方式と比較すると本市の費用負担が大きくなると想定されます。

※VFM：Value for Money の略。PFI 事業における最も重要な概念の一つで、支払（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方のこと。平均VFMについては、内閣府「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易マニュアル」から参照



第7章 事業スケジュール

今後は、基本計画を策定し、基本設計・実施設計を行った後、新庁舎建設工事に着手、合併特例債の適用期限の令和6年度新庁舎完成とします。

なお、このスケジュールは、今後の基本計画でさらに検討していきます。

