

第6章 建設計画

6-1 フloor配置の計画

新庁舎の整備にあたっては、本庁舎と一体で機能するもの（主に全庁的な政策形成や管理を行う部門、市民生活に必要な窓口部門など）について、配置するものです。

新庁舎は、現在の本庁舎（新第1庁舎）および南分庁舎（新第2庁舎）の2か所に整備するため、建設可能な規模および立地条件等を考慮し、各庁舎に配置する部署とその機能分担について、以下の考え方を基本に配置を計画するものです。

1 配置の考え方

（1）基本的な考え方

- ・来客数の多い窓口部署はできる限り低層階に配置します。
- ・手続きが関連している窓口部署については、来庁者の移動が最小限となるよう、配置と動線に配慮します。
- ・行政の管理的な事務を行う部署については、中・高層階の配置を基本としますが、業務上のつながり等を考慮し、同一階に配置するなど、可能な限りまとまりをもった配置とします。
- ・来庁者空間と執務空間を明確に区分することで、来庁者と業務の動線を分離するとともに、セキュリティを確保します。
- ・非常時に大勢の来庁者が安全に避難できる動線を確保します。

（2）庁舎ごとの機能分担の考え方

新第1庁舎 (現本庁舎)	① 市民サービスを行う中核的な施設としての機能 ・新第1庁舎については、敷地の制限はありますが、市庁舎のなかではもっとも広いフロア面積と駐車場の確保が可能となり、また、公共交通機関による利便性が高いことから、主に市民が必要とする手続きができる窓口を集約し、市民サービスの中核施設とします。 ② 市の事務の管理機能 ・市長・副市長等の執務室および全庁的な政策部門・管理部門並びに議会を設置し、行政運営にかかる意思決定を行う拠点とします。 ・全市的な災害対策の指揮・命令の拠点として災害対策本部および必要な機能を設置します。
-----------------	---

新第2庁舎 (現南分庁舎)	① 事業者サービス機能 ・主に事業者等を対象とする窓口サービスを配置します。 ・これにより新第1庁舎の市民サービス拠点に対し、新第2庁舎は事業者サービス・教育委員会の拠点とします。 ② 教育委員会機能 ・現在、一部の部署が分散している教育委員会を集約し、事務の効率化を図ります。
------------------	--

(3) 庁舎ごとの想定規模（延べ面積）

新第1庁舎と新第2庁舎の規模は、各敷地の法規制等を考慮し、下表のとおり想定することとします。

なお、想定のかえ方として、第4章で算定した庁舎規模『およそ 33,000～36,000 m²』は、庁舎機能として必要な窓口や執務室等、主に地上部分に相当する面積を対象としたものであり、地下部分に設置する駐車場は含んでおりません。

そこで、新第1庁舎と新第2庁舎の地上部分に相当する面積を、規模の基本と考える 33,000 m²となるように想定し、今回の整備では地下駐車場を設置していく予定としていることから、地下部分を含めて総延べ面積約 44,900 m²としています。

なお、これについては、今後の基本設計により変更となる場合もあります。

表 6-1-1 庁舎ごとの想定面積

	新第1庁舎	新第2庁舎	計
6階	1,900 m ²	—	地上 約 33,000 m ²
5階	3,400 m ²	1,600 m ²	
4階	4,000 m ²	1,800 m ²	
3階	4,700 m ²	1,800 m ²	
2階	5,000 m ²	1,900 m ²	
1階	5,000 m ²	1,900 m ²	
小計	24,000 m ²	9,000 m ²	
地下1階	5,000 m ²	1,900 m ²	地下 約 11,900 m ²
地下2階	5,000 m ²	—	
小計	10,000 m ²	1,900 m ²	
合計	約 34,000 m ²	約 10,900 m ²	約 44,900 m ²

2 新庁舎の組織配置

(1) 新第1庁舎

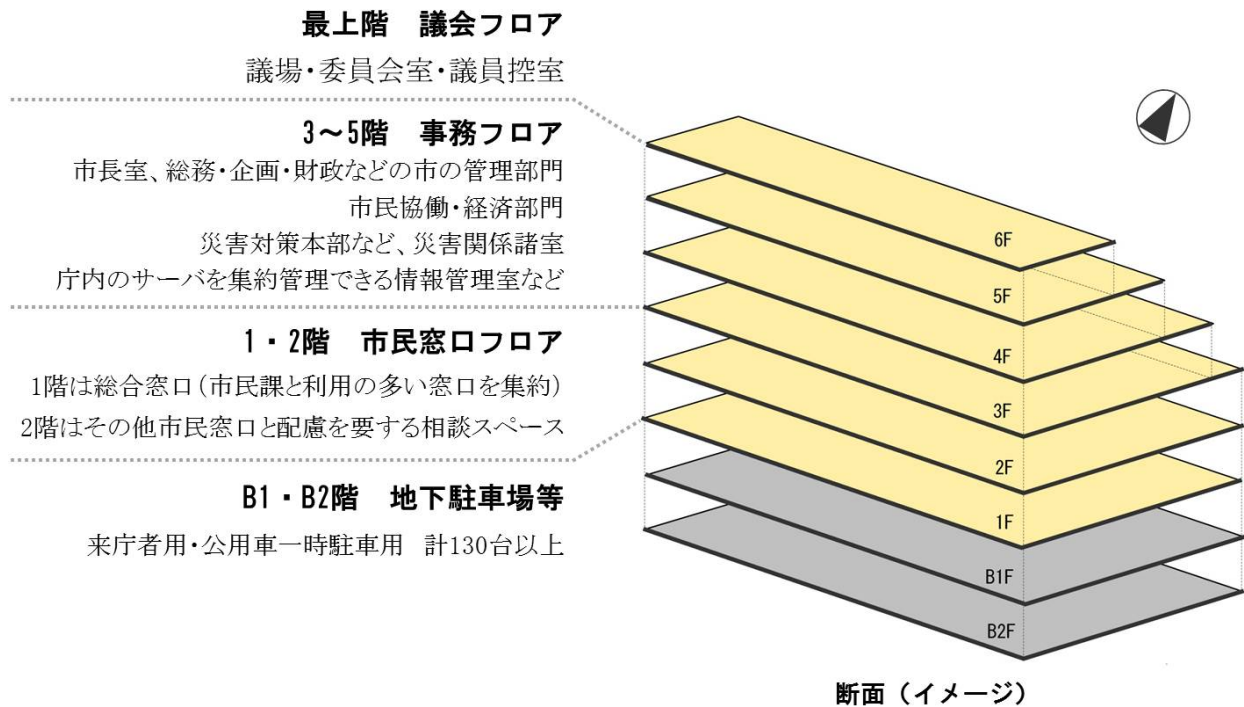


図 6-1-1 新第1庁舎 フロア配置イメージ

表 6-1-2 新第1庁舎 フロア配置の考え方

	配置の方針		配置部署	諸室・機能
	役割	配置の考え方		
6階	議会	議会施設をできる限り集約	議会事務局	議場、議員控室
5階	管理系事務 経済 市民協働	市長・副市長と全庁的な管理部門・政策部門をまとめて配置 市民団体、商工業関係者が来庁する部門を配置	危機管理室、総務部、企画部、財政部、管財部、情報政策部、市民部、文化国際部、経済部、監査委員事務局、選挙管理委員会事務局、農業委員会事務局	市長室、副市長室、災害対策本部室、情報管理室、印刷室、議会委員会室、市民活動支援スペース
4階				
3階				
2階	市民相談 市民窓口	1階には総合窓口 2階にはその他の市民窓口とプライバシーに配慮が必要な相談窓口を集約	市民部（窓口関係）、財政部（窓口関係）、福祉部、こども部、保健スポーツ部、会計課	総合窓口、証明書発行窓口、総合案内、銀行、個室相談室、総合情報コーナー
1階				
地下	駐車場		来庁者用駐車場、公用車一時駐車場	駐車場、備蓄倉庫

(2) 新第2庁舎

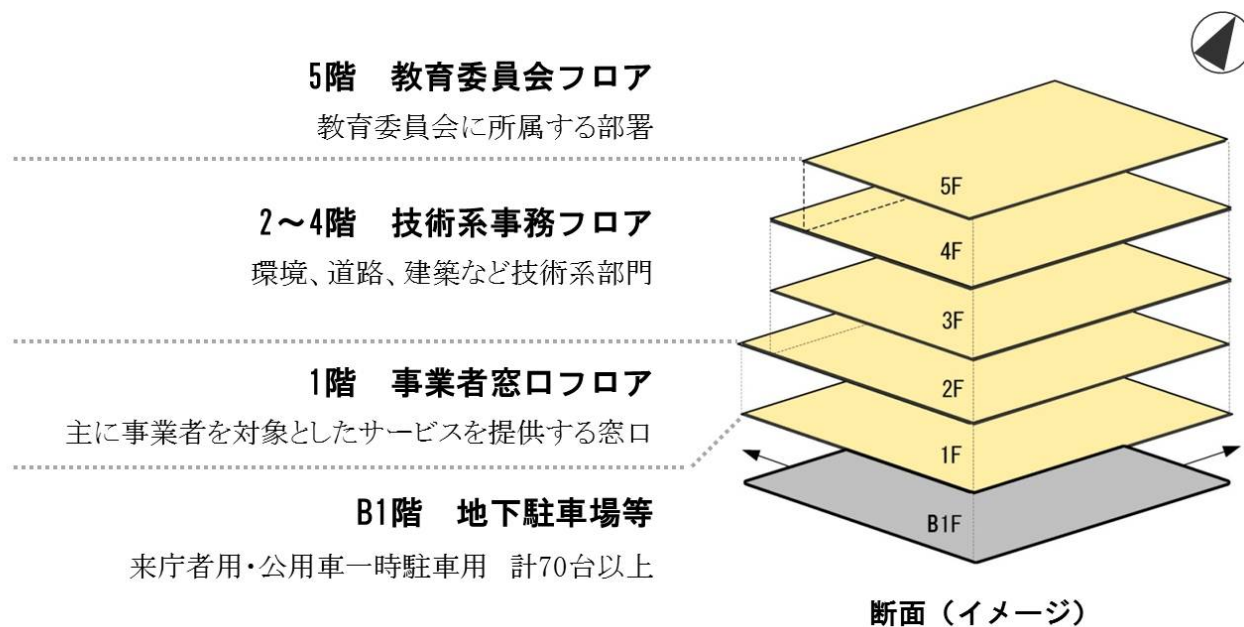


図 6-1-2 新第2庁舎 フロア配置イメージ

表 6-1-3 新第2庁舎 フロア配置の考え方

	配置の方針		配置部署	諸室・機能
	役割	配置の考え方		
5階	教育委員会	教育委員会機能を集約	教育委員会	教育長室
4階	技術系事務	事業者窓口を1階ワンフロアで展開 その他の部署は、2～4階に部単位で配置	環境清掃部、水と緑の部、道路交通部、街づくり部	災害対策関連諸室、 備蓄倉庫
3階				
2階				
1階	事業者窓口			
地下	駐車場		来庁者用駐車場 公用車一時駐車場	駐車場

注) 組織名称は、平成25年4月1日現在のもの。名称・配置は今後の組織改正により変更する場合があります。

6-2 敷地利用の計画

新庁舎については、求められる庁舎機能の実現に必要な規模を確保するため、敷地を有効に利用しつつ周辺環境にも配慮した建設計画としていきます。

新庁舎整備にあたっては、敷地への交通アクセス動線、建物の配置や高さ、駐車場の配置、デザインや景観形成などを今後の設計段階において十分に検討し、このように限られた敷地のなかで、これまで通り、八幡地域の人の流れの起点・シンボルとして、周辺環境との調和を図りながら、必要な公共空間についても整備を行うものです。

なお、現在、課題となっている周辺道路の負担軽減にも配慮し、以下の考え方を基本とした敷地利用を計画します。

1 敷地条件

表 6-2-1 敷地条件

		新第 1 庁舎	新第 2 庁舎
所在地		八幡 1 - 1 - 1	南八幡 2 - 1 8 - 9
最寄駅		J R 本八幡駅より約 450m 京成八幡駅 より約 400m	J R 本八幡駅より約 1,000m
地域 地区等	敷地面積	約 7,940 m ² ※ (前面道路拡幅後の有効面積約 7,500 m ²)	約 4,770 m ² (前面道路拡幅後の有効面積約 4,600 m ²)
	用途地域	商業地域	第一種住居地域
	容積率	400%	200%
	建ぺい率	80%	60%
	防火指定	準防火地域	—
	高度地区	—	第一種高度地区
	日影規制	北側隣地：第一種低層住居専用地域 3 時間／2 時間 (1.5m)	北側隣地：第一種住居地域 4 時間／2.5 時間 (4.0m)
	高さ制限	道路斜線制限：東面・西面・南面	道路斜線制限：東面・西面 隣地斜線制限：南面 第一種高度斜線制限：北面
前面 道路	東側	市道 4300 号 (幅員 4.0m)	市道 0117 号 (幅員 19.8m) 市道 6080 号 (幅員 4.0m)
	西側	市道 4287 号 (幅員 4.8m)	市道 6081 号 (幅員 3.0m)
	南側	国道 14 号 (幅員 12.3m)	—
	北側	鉄道敷	—

※敷地面積には隣接地を含む

2 敷地利用の方針

(1) 新第1庁舎

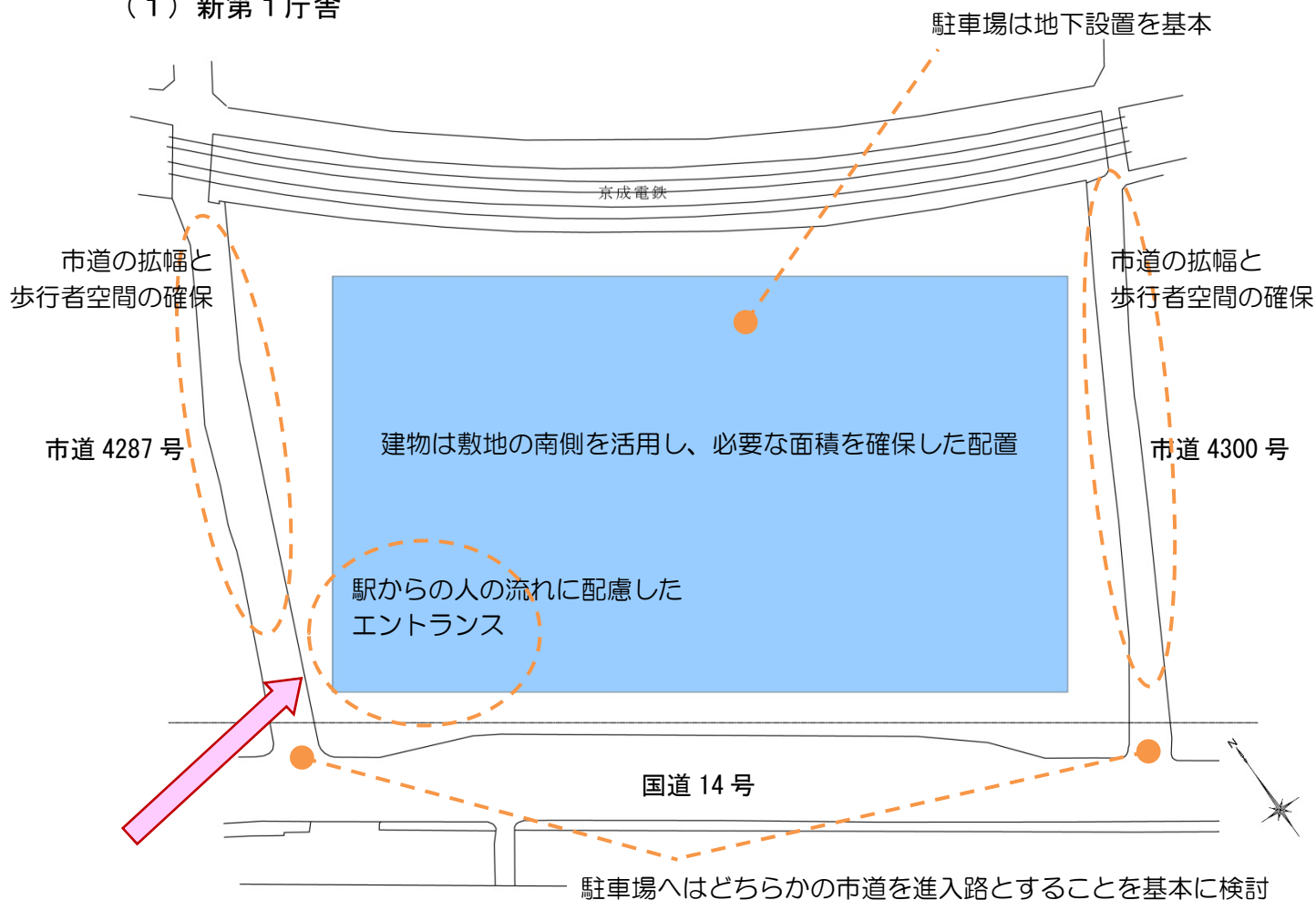


図 6-2-1 新第1庁舎 敷地利用の方針

① 敷地利用

- ・建物は敷地の南側を有効に活用しながら、日影や高さ制限などの規制の範囲内で必要面積が確保できる建築計画とします。
- ・敷地には、来庁者駐輪場や緑地の整備、駐車場への滞留スペースを配置するなど、有効活用を検討します。

② 動線

- ・市道 4287 号および市道 4300 号については、「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例」の規定に基づき庁舎敷地側で拡幅を行うとともに、合わせて敷地内に歩行者空間を確保していきます。
- ・歩行者については、駅からの人の流れに配慮したエントランスの配置を検討します。
- ・駐車場については、国道 14 号から市道 4287 号または市道 4300 号を進入路として活用することを基本として、国道 14 号に負荷がかからないような自動車動線を検討します。
- ・国道 14 号から市道への右折および左折レーンの整備についても併せて検討します。

③ 駐車場等

- ・駐車場は、自走式の地下駐車場を基本とします。

- ・敷地内の駐車場は、来庁者用および荷捌きなどのために必要な公用車の一時駐車場とします。
- ・来庁者の駐輪場は、敷地の有効活用を検討しながら、地上のほか、地下設置についても検討していきます。職員の駐輪場については、敷地外の利用を含め整備を検討します。

(2) 新第2庁舎

駐車場は地上部分及び地下部分を有効に活用し、必要台数を確保

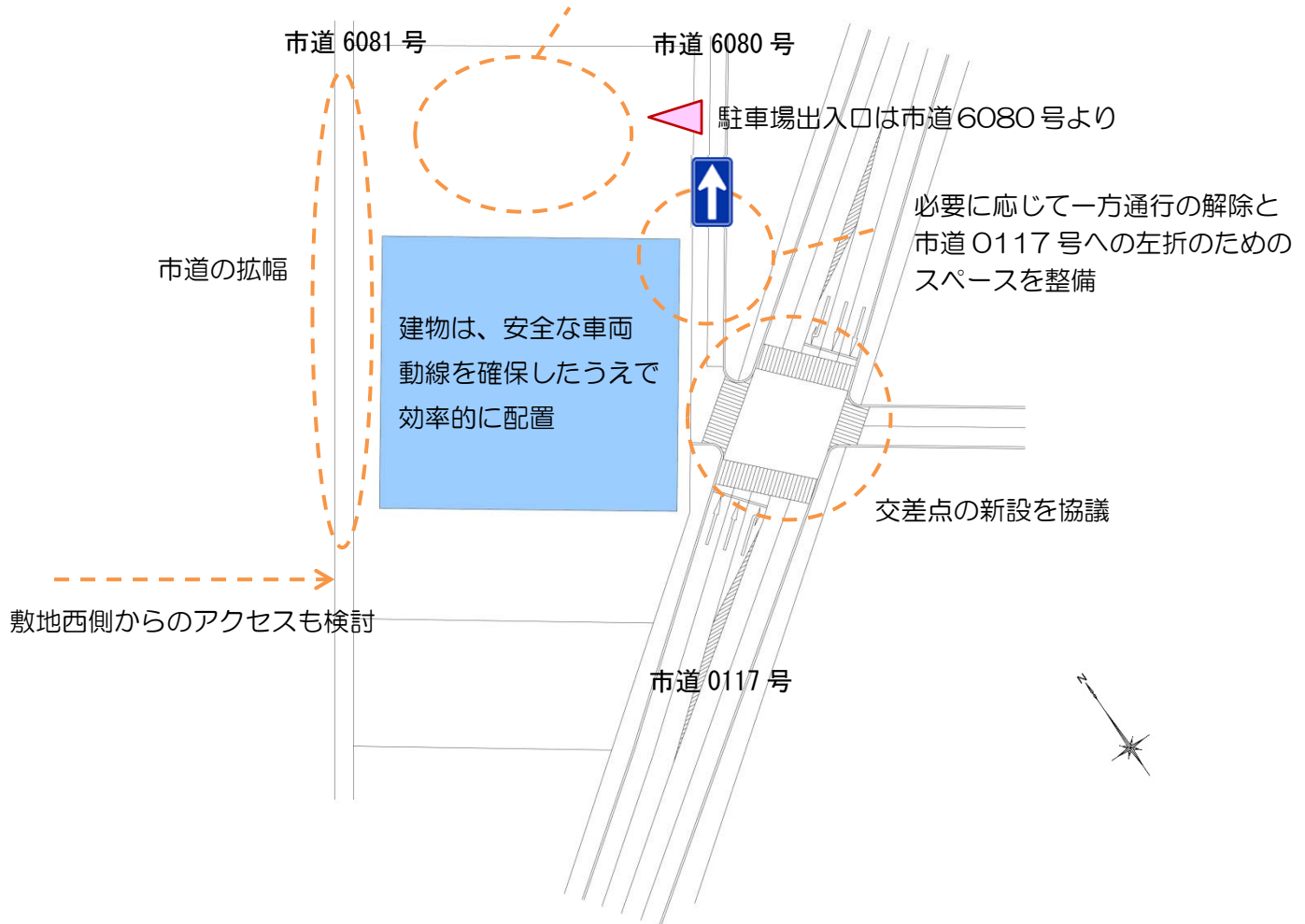


図 6-2-2 新第2庁舎 敷地利用の方針

① 敷地利用

- ・建物の配置は、駐車場への出入りが安全で、かつ周辺道路に負担を生じさせない自動車動線を設定したなかで、効率的な配置を検討します。
- ・敷地には、来庁者駐輪場および緑地を配置するなど、有効活用を検討します。

② 動線

- ・市道 6080 号および市道 6081 号については、「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例」の規定に基づき庁舎敷地側で拡幅を行い、ゆとりある公共空間を形成します。
- ・市道 0117 号については、敷地へ安全に出入りができるよう、右折レーンを備えた交差点を新たに整備するよう協議を進めていきます。
- ・新たに設置する交差点の位置・形状を考慮し、駐車場の出入口については、市道 6080 号上に整備することを基本とします。

- ・市道 6080 号の一方通行については、敷地北側の境界まで解除するよう必要に応じて協議を進めていくとともに、その場合には、市道 6080 号から交差点へ安全に進入できるよう、敷地利用の形態等についても検討していきます。
- ・また、敷地の西側からの自動車動線の確保についてもあわせて検討を進めていきます。

③ 駐車場等

- ・駐車場は、地上部分及び地下部分を有効に活用し、必要な駐車台数を確保するよう検討してまいります。
- ・敷地内の駐車場は、来庁者用、常時駐車が必要となる公用車および荷捌きなどのために必要な公用車の一時駐車場とします。
- ・来庁者および職員の駐輪場は、敷地内に整備します。

3 駐車場

駐車場については、現在計画している建設場所および延べ面積により

- (1) 現在の駐車場の利用状況
- (2) 市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（宅地開発条例）
- (3) 開発交通量推計（発生集中交通量）

の複数の基準・考え方により、総合的に必要台数の検討を行いました。

なお、駐車場算定の基準となる庁舎の場所・規模については、表 6-2-2 のとおりとなります。

表 6-2-2 新庁舎の想定延床面積

	所在地	想定延床面積（駐車場部分を除く）
新第1庁舎	八幡1-1-1	24,000 m ²
新第2庁舎	南八幡2-18-9	9,000 m ²

(1) 現在の駐車場の利用状況

本庁舎の駐車場は、庁舎敷地内と、近隣の2カ所に計114台を確保していますが、利用状況を調査した結果、3月などのピーク時には国道に平均11台の入庫待ちの車の列が発生しています。このような状況を解消しながら、新庁舎の整備に伴う利用者数の想定を加味した想定台数を算定しました。

○現時点で必要な台数

- ・駐車場台数 114 台 + 平均入庫待ち 11 台 = 125 台

○新庁舎の利用者数の想定

- ・現在利用者数 = 本庁舎利用者 約 2,500 人 + 統合するその他の庁舎・事務所の利用者 約 300 人

これを、新第1庁舎、新第2庁舎に配属予定の部署により振り分けを行うと

- ・新第1庁舎に配属予定の部署の来庁者 約2,200人
- ・新第2庁舎に配属予定の部署の来庁者 約600人

○新第1庁舎

$$\text{想定台数} = 125 \text{ 台} \times \frac{\text{新庁舎の利用者想定 } 2,200 \text{ 人}}{\text{現在の本庁舎利用者 } 2,500 \text{ 人}} = 110 \text{ 台}$$

○新第2庁舎

$$\text{想定台数} = 125 \text{ 台} \times \frac{\text{新庁舎の利用者想定 } 600 \text{ 人}}{\text{現在の本庁舎利用者 } 2,500 \text{ 人}} = 30 \text{ 台}$$

(2) 宅地開発条例

「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例」に基づく「自動車駐車場整備に関する指針」により、庁舎のような事務所など（駐車場法施行令第18条に規定する用途および類似した用途の建物）については、建物の延床面積に応じて定められた基準台数以上を整備するものとされています。

■自動車駐車場整備に関する指針

駐車場法施行令第18条に規定する用途および

$$\text{これに類似した用途のうち、店舗・事務所等の基準台数} = \text{延床面積} / 150 \text{ m}^2$$

※ただし、延床面積が10,000 m²を超え50,000 m²までの事務所については、10,000 m²を超える部分の床面積に0.7を乗じたものに10,000 m²を加えた面積を延床面積として算出する。

※適用する延床面積は、駐車場・駐輪場施設の用途に供する部分を除く。

※自動車1台あたりの区画は縦5.0m、横2.3mを標準とする。(条例より)

○新第1庁舎

$$\frac{((24,000 \text{ m}^2 - 10,000 \text{ m}^2) \times 0.7 + 10,000 \text{ m}^2)}{150 \text{ m}^2} = 132 \text{ 台}$$

○新第2庁舎

$$\frac{9,000 \text{ m}^2}{150 \text{ m}^2} = 60 \text{ 台}$$

(3) 発生集中交通量

次に、施設の規模と種別（商業施設用途や事務所用途など）に応じて発生する交通量を予測する「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」（国土交通省）に基づき、新庁舎を整備することで発生する交通量（発生集中交通量）から、必要な駐車場台数を算定しました。

表 6-2-3 発生集中交通量

	想定延床面積 (駐車場部分を除く)	発生集中 交通量	時間集中度※	発生集中交通量 に基づく必要駐車台数
○新第1庁舎	24,000 m ²	1,121 台/日	15%	118 台
○新第2庁舎	9,000 m ²	507 台/日	15%	53 台

※時間集中度 1日の発生集中交通量（100%）に対し、最も集中する時間帯（1時間あたり）における交通量の割合。マニュアルでは11%に対し、余裕を考慮して15%とした。

(4) まとめ

(1) ～ (3) の基準により算定した駐車台数は表 6-2-4 のとおりとなります。

表 6-2-4 駐車台数算定結果

	新第1庁舎	新第2庁舎 (各算定結果+10台※)
(1) 現在の駐車場の利用状況	110 台	40 台
(2) 宅地開発条例	132 台	70 台
(3) 発生集中交通量	118 台	63 台

この結果、もっとも想定される台数の多い(2)宅地開発条例を採用し、新庁舎へは、新第1庁舎132台、新第2庁舎70台以上の来庁者駐車場を整備し、合わせて敷地内には、荷捌きや事務連絡のために一時的に駐車する公用車用駐車場を適宜配置していきます。

※ 新第2庁舎の駐車台数について

新第2庁舎については、勤労福祉センター、南分庁舎C棟、商工会議所など周辺に複数の公共施設・関連施設があり、それらの利用も考慮して各基準により算定した台数に10台を加算するものです。

6-3 仮庁舎計画

新庁舎の建設場所については、現庁舎敷地での建て替えとなったため、建設期間中は仮庁舎へ移転し業務を行うこととなります。仮庁舎の整備にあたっては、財政負担を極力減らしていくとともに、市民サービスの低下を招かない円滑な配置・移転計画の検討が必要となります。

仮庁舎については、以下の考え方を基本として計画するものです。

1 仮庁舎配置の基本的な考え方

- ・財政負担の軽減を図るため既存公共施設および公有地についても可能な限り活用します。
- ・仮庁舎の配置については、業務や窓口サービスの関連性を考慮し、特に市民窓口については、同一地域に可能な限り集約させるとともに、仮庁舎内の配置についても配慮します。
- ・利用者への影響や財政負担を考慮し、引越は往復1回（既存庁舎 → 仮庁舎 → 新庁舎）を原則とします。
- ・仮庁舎の運用は、新庁舎の建設時期等にあわせ3期に分けて実施します。

2 スケジュールおよび仮庁舎の概要

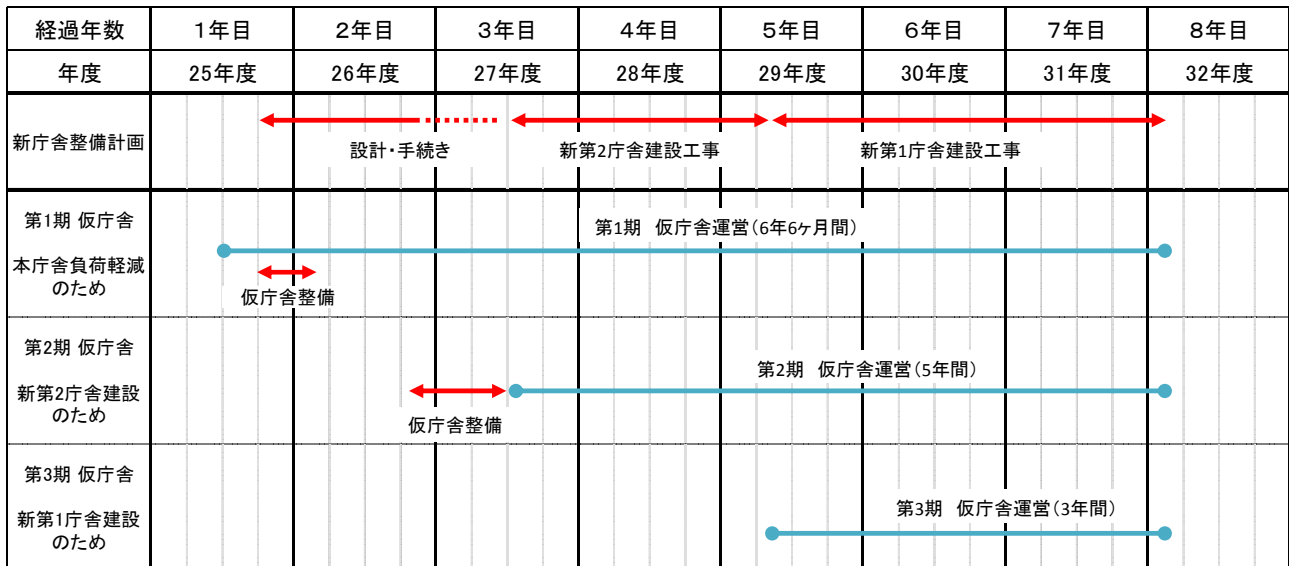


図 6-3-1 仮庁舎スケジュール

第1期 本庁舎の負荷軽減対策（H25～）

- ・耐震性に課題のある本庁舎（第2庁舎）の荷重等の負荷の軽減および来庁者の安全確保のため、一部の部署を庁舎建設の工事着工前に仮庁舎へ移転します。
- ・仮庁舎は、既存公共施設および公有地に整備する仮庁舎とします。
- ・配置する部署は、一部の市民サービス窓口と内部事務を行う部署です。

表 6-3-1 第1期 仮庁舎一覧

	床面積	仮庁舎運用期間
①アクス本八幡内 (八幡3-4-1)	300 m ²	平成25年10月以降順次 ～平成32年5月(予定)
②本八幡A地区住宅棟内 (八幡3-3-6)	400 m ²	
③消防局内 (八幡1-8-1)	200 m ²	
④南分庁舎C棟内 (東大和田1-2-10)	490 m ²	
⑤公用車第4駐車場(仮庁舎) (南八幡1-282-1、283-2)	2,200 m ²	平成26年5月 ～平成32年5月(予定)

第2期 新第2庁舎の整備（H27～）

- ・新第2庁舎の整備（現南分庁舎の建て替え）を行うため、南分庁舎に配置されている部署および関連する部署を仮庁舎へ移転します。
- ・仮庁舎は、民有地を賃借し、仮庁舎を整備します。
- ・配置する部署は、主に事業者サービス窓口と技術系事務を行う部署です。

表 6-3-2 第2期 仮庁舎一覧

	床面積	仮庁舎運用期間
⑥民有地(仮庁舎) (市川南)	4,400 m ²	平成27年中頃 ～平成32年5月(予定)

第3期 新第1庁舎の整備（H29～）

- ・新第1庁舎の整備（現本庁舎の建て替え）を行うため、本庁舎に配置されている部署および関連する部署を仮庁舎へ移転します。
- ・議場や市民窓口に必要な広い空間と駐車場を確保していくため、新設した新第2庁舎を一時的に仮庁舎として利用します。
- ・配置する部署は、主な市民サービス窓口、市の管理的な業務を行う部署および議会です。

- ・なお、新第2庁舎移転時の議会機能（議場、委員会室、控室等）の維持については、十分に配慮します。

表 6-3-3 第3期 仮庁舎一覧

	床面積	仮庁舎運用期間
⑦新第2庁舎（新築） （南八幡2-18-9）	9,000 m ²	平成29年中頃 ～平成32年5月（予定）

《仮庁舎の配置》

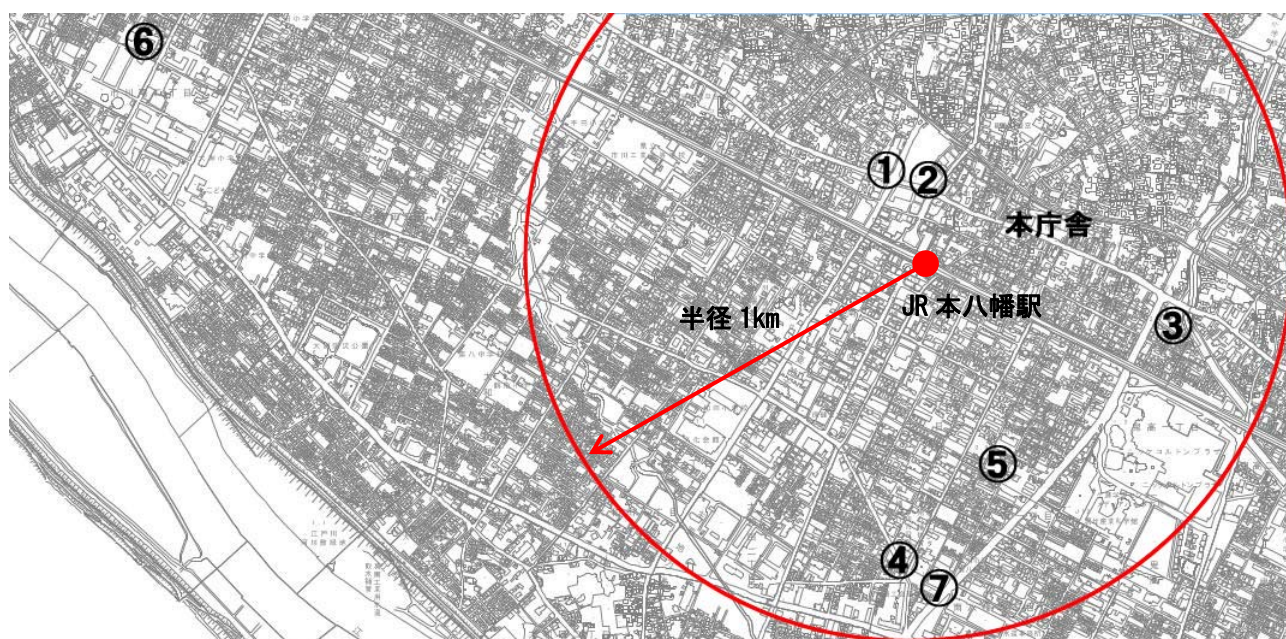
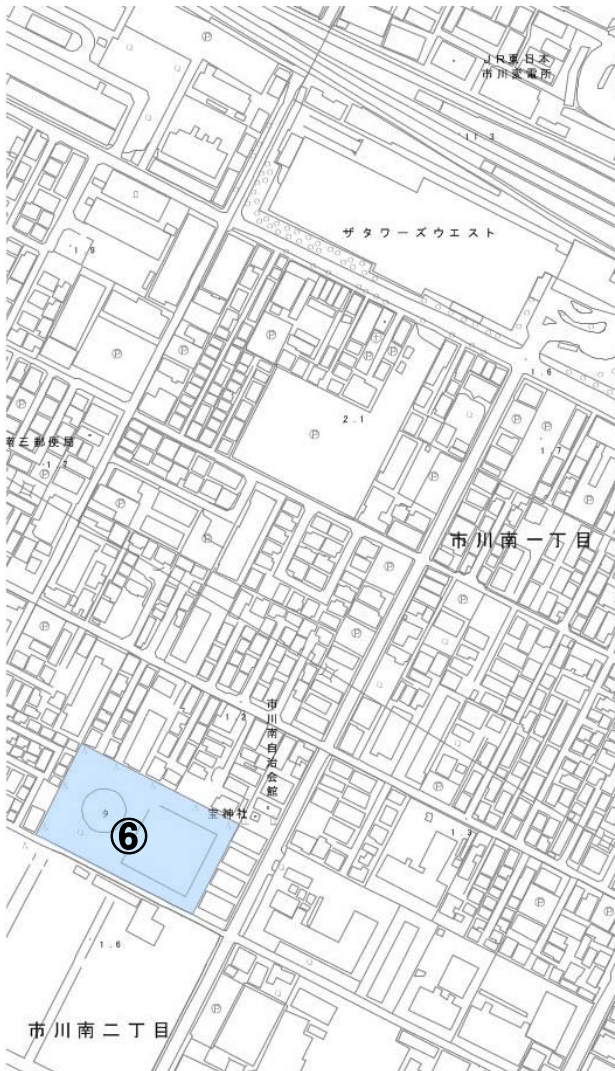


図 6-3-2 仮庁舎の配置（広域）

《市川南周辺の仮庁舎位置》

(事業者サービス拠点)



《南八幡周辺の仮庁舎位置》

(市民サービス拠点)



図 6-3-3 仮庁舎の配置 (詳細)

3 仮庁舎の配置部署

表 6-3-4 仮庁舎の配置部署一覧

	地区	時期	主な機能と配置部署				
			市民窓口	事業者窓口	内部事務	議会	部署
①アクス本八幡内	八幡	H25 秋以降	○				こども部（一部）
②本八幡A地区住宅棟内				○	○		経済部 監査委員事務局
③消防局内					○		危機管理室
④南分庁舎C棟内	南八幡	H26 春頃		○	○		総務部（一部） 農業委員会事務局
⑤公用車第4駐車場 （プレハブ）			○				福祉部（一部） 教育委員会
⑦新第2庁舎（新築）		H29 中頃	○		○	○	総務部、企画部、財政部、 市民部、福祉部、こども部、 保健スポーツ部、議会事務局等
⑥民有地（プレハブ）	市川南	H27 中頃		○			街づくり部、道路交通部 環境清掃部 等

6-4 事業方式の計画

事業手法	公共直接施工方式（設計・施工分割発注方式）
選定手法（設計業者）	プロポーザル方式
（施工業者）	総合評価方式

事業方式の選定にあたっては、『事業手法』と『選定手法』に分け、さまざまな手法を比較検討しました。

『事業手法』については、公共直接方式とPFIなどの民間を活用する方式を比較検討した上で、着実に庁舎の整備を進めていく必要があります。また、可能な限り事業期間を短縮していくことも念頭において、確実に最適な方式を選択していかなければなりません。

そこで、各段階で発注者の意向を反映でき、総事業費を抑えることができる公共直接施工方式を採用するものとします。

『設計業者の選定手法』については、限られた敷地・建築計画のなかで、ユニバーサルデザインの実現、環境への配慮、ライフサイクルコストの低減等の最新の技術を取り入れた庁舎としていくとともに、本庁舎の工事は京成本線との近接施工であり、また、2つの敷地による2段階の工事を総合的に工程管理するといった難しい施工条件に対応することが要求されます。

このため、特に設計業者については、できる限り高い技術力を持ったものを選定することを重視するため、プロポーザル方式を採用するものです。

『施工業者の選定』にあたっては、これまでに多くの発注実績がある、技術力と金額を総合的に評価する総合評価方式を採用します。

以上の方式により、技術力のある事業者を公正かつ適切に選定することとします。

1 事業方式検討の考え方

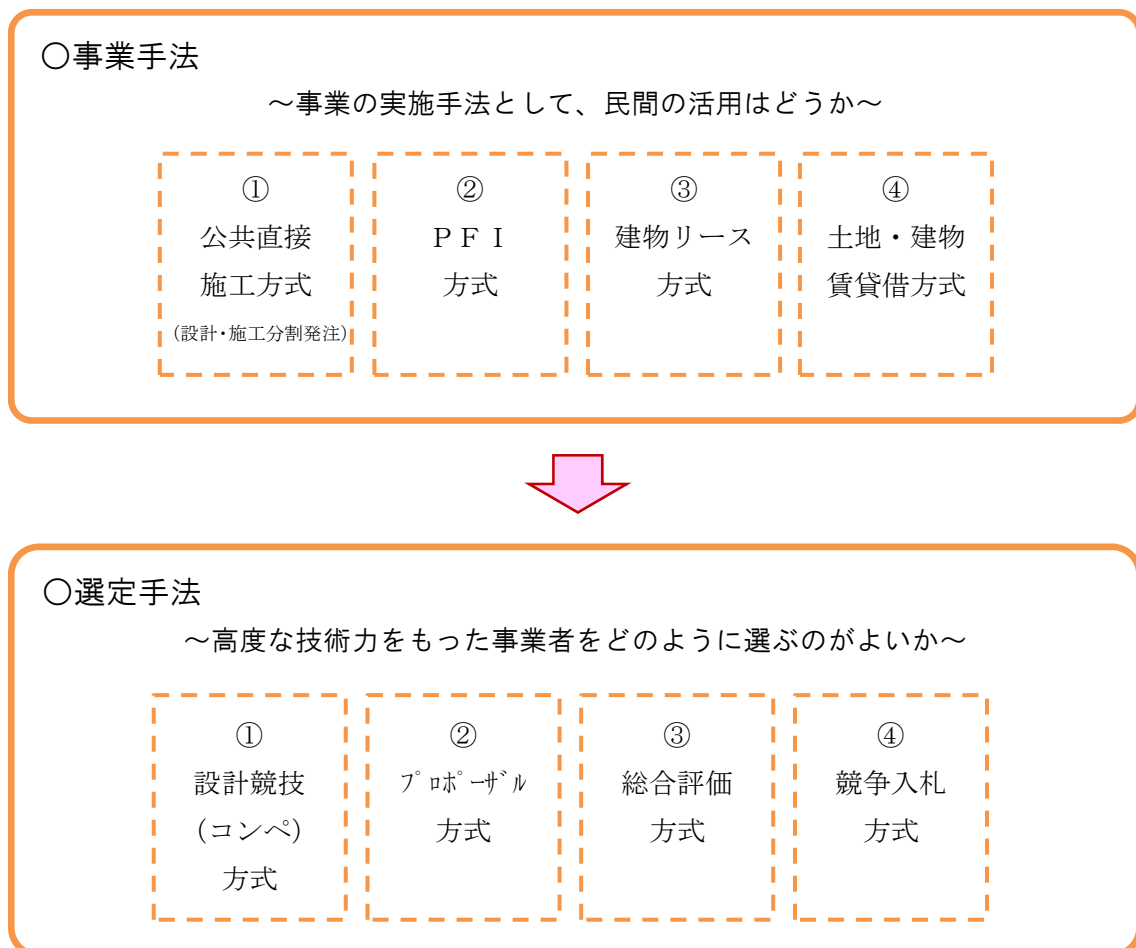
新庁舎建設については、総事業費約 200 億円というビックプロジェクトであるとともに、その実現にあたっては、敷地条件など、様々な制限のなかで建て替えを行う計画となります。

このため、高度な技術力をもった民間事業者を最大限活用し、より良い庁舎を建設するとともに、経費の縮減に努めていくことが必要となります。

また、本市の庁舎整備の状況として、建設候補地選定においても優先されたとおり、大地震の発生に備え着実に整備を進めていく必要から、可能な限り事業期間を短縮していくことも念頭におき、必要な諸手続きを進めていかなければならない状況でもあります。

このような視点に立ち、事業方式として、民間活用も視野に入れた事業手法及び高度な技術力をもった事業者を選ぶための業者選定手法について、以下の考え方を基本として計画するものです。

《事業方式の検討の流れ》



2 事業手法

事業手法として、市が直接建設事業を行う『①公共直接施工方式（設計・施工分割発注方式）』と、民間を活用した事業手法として、『②PFI方式』、『③建物リース方式』、『④土地・建物賃貸借方式』について比較検討を行いました。

（１）各手法の概要

表 6-4-1 各事業手法の概要

	① 公共直接施工方式 （設計・施工分割 発注方式）	② P F I 方式	③ 建物リース方式	④ 土地・建物賃貸借 方式
概要	市が、設計、施工、維持管理をそれぞれ別々に委託・請負契約により発注する最も一般的な方式（従来型）	PFI 法 ²² に基づき、民間資金を利用して全事業を一括して長期契約する方式 P F I 事業者が、設計・施工・維持管理を一括で行う	現在の市有地にリースによる庁舎を建設、賃貸借契約により庁舎を使用する方式	現在の市有地を民間に売却、民間の建物を賃貸借契約により庁舎として使用する方式
資金調達	市 （基金、起債等）	民間		
財産所有（土地）	市	市	市	民間
（建物）	市	民間 （完成後市へ移転(BTO)）	民間 （リース満了後市へ移転）	民間
主体（設計）	市	民間（一括） （市はSPC ²³ とPFI契約）	民間（一括） （市はリース契約）	民間（一括） （市は賃貸借契約）
（施工）	市			
（維持管理）	市		市または民間 （契約による）	

²² PFI 法：民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律

²³ SPC：ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFI では、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。

(2) 各手法の比較検討結果

表 6-4-2 事業手法の比較検討結果

	検討結果
①公共直接施工方式 (設計・施工分割発注方式)	・従来どおりの方式ではあるが、業者選定の方法を工夫して、技術力のある業者を選定することで民間ノウハウを取り入れていくことは可能となる ・費用負担の平準化は、地方債の活用により可能となる ・従来どおりの契約手続きとなり、一般的な工期で進められるなど、事業期間の見通しがつきやすい ・設計、施工、維持管理を個別の業者と契約するため、各段階で市や市民の意向を反映しやすい
②P F I 方式	・設計・施工・維持管理を一括して発注することで、施工や維持管理に配慮した設計・整備が可能となり、ライフサイクルコストの低減が見込まれる ・本事業では、敷地に制約があるため民間ノウハウの活用の幅が狭く費用削減効果（V F M）が期待できず、金利やその他の経費により運営・維持管理を含めた総事業費では割高となる ・P F I 法に定められた手続き期間を考慮すると業者の選定まで1年程度の期間が別途必要となる ・設計・施工・維持管理を含めた発注のため、発注後に設計や仕様に対する市や市民の意向を反映することが難しい ・事前の契約に基づき民間が運営を行うため、災害時等の想定外の状況となった場合、柔軟な対応が求められる庁舎運営に適さない面もある
③建物リース方式	・リース料率（金利負担等）を考慮すると総事業費では割高となることが想定される ・費用負担の平準化は、リース払いにより可能となる ・大規模修繕の規定など、事例も少ないため、契約調整に時間を要することが想定される ・事業者（リース会社）が倒産した場合等、安定した庁舎運営が担保されず、また、リース会社が資金調達を行い、すべてのリスクを負担していくことから、大規模事業には適していない ・設計・施工・維持管理を含めた発注のため、発注後に設計や仕様に対する市や市民の意向を反映することが難しい ・事前の契約に基づき民間が運営を行うため、災害時等の想定外の状況となった場合、柔軟な対応が求められる庁舎運営に適さない面もある

	検討結果
④土地・建物 賃貸借方式	・土地の売却収入を財源として見込むことができるが、賃借料には金利やその他の経費が含まれ、維持管理期間を含めた総事業費は、公共直接施工より割高となることが想定される ・また、賃借料は、更新のたびに上昇していくことが想定され、社会情勢によっても変動する可能性がある ・大規模修繕の規定など、事例も少ないため、契約調整に時間を要することが想定される ・事業者（貸主）が倒産した場合等、安定した庁舎運営が担保されず、庁舎は行政運営の基盤であることを考慮すると、財産を借りる手法は適さない ・設計・施工・維持管理を含めた発注のため、発注後に設計や仕様に対する市や市民の意向を反映することが難しい ・事前の契約に基づき民間が建物管理を行うため、災害時等の想定外の状況となった場合、柔軟な対応が求められる庁舎運営に適さない面もある

(3) 総評

表 6-4-3 事業手法の総評

	評価	コメント
①公共直接施工方式 (設計・施工分割発注方式)	○	・従来どおりの方式により、各段階で意向反映ができるなど、柔軟かつ安定して事業を進めることが可能となる ・技術力をもった業者を選定することにより、民間ノウハウの活用という面においても他の方式と遜色ないようにすることができる
②P F I 方式	△	・本事業では、一般的にP F I方式で期待される民間ノウハウの活用とそれによる費用削減効果が低いという検討結果となった ・非常時の対応や事業期間が長引くなどデメリットがある ・(参考) 収益事業等の運営にあたり、民間ノウハウを活用できる事業には有効と考えられる
③建物リース方式	×	・民間活用はできるが、庁舎運営が担保されないリスクがある ・また、大規模事業には適用することが難しいなど、本事業には適さない ・(参考) リース会社が対応できる小規模な施設であれば有効と考えられる
④土地・建物 賃貸借方式	×	・民間活用はできるが、庁舎運営が担保されないリスクがあり、本事業には適さない ・(参考) 本庁舎以外の施設であれば、一つの手段として考えられる

【 トピックス ～ 庁舎整備における PFI 導入検討 ～ 】

PFI 事業は、民間の持つ技術力・経営能力・資金を効率的に活用できる事業手法のひとつであり、庁舎の整備においてもその効果が期待されています。このため、導入の可能性について、市の検討基準に基づきながら、事例検証や国の推奨するツールなども活用し、次のとおり評価・検討を行いました。

1 定量的評価

PFI 導入可能性を検討するにあたり、その効果の定量的な評価として、『①VFMの算定』、『②総合的な財政負担』および『③財政負担の平準化』について評価を行いました。

なお、VFMの算定にあたっては、国土交通省より提供されている「VFM簡易計算ツール」により、PFI 事業の効果として、建設費や運営費が 10%削減されるものとしてシミュレーションを行いました。

この結果、事業実施のために期待される VFM（7～9%以上）の確保は難しいとなりました。

また、建設期間中にコストが発生しないメリットはありますが、金利や PFI 事業者へのサービス対価などにより、その後の運営期間中のコストが大きく、事業全体をとおした実質の財政負担も大きくなる結果となりました。

《算定結果》

表 6-4-4 定量的評価の算定結果

	公共直接	PFI 事業	PFI 事業 〔工事費に起債を 活用した場合〕
① VFM (財政負担の削減率)	—	5.1%	5.9%
② 総合的な財政負担 (建設から償還までの総額)	322 億円	385 億円	331 億円
③ 財政負担の平準化 (毎年度の一般財源額)	(建設期間 8 年) 12.6 億円/年 (運営期間 20 年) 12.8 億円/年	(建設期間 8 年) 0.3 億円/年 (運営期間 20 年) 19.0 億円/年	(建設期間 8 年) 6.3 億円/年 (運営期間 20 年) 15.6 億円/年

2 定性的評価

定性的な評価としては、庁舎整備への導入にあたって留意が必要となる『①適合性』『②実現性』の視点から評価を行いました。

この結果、適合性として、庁舎整備では収益事業がなく、市民サービス向上に資する直接的な効果を期待することは難しく、実現性として、財政負担の増やスケジュールの遅延、参加業者が少ないなどのデメリットがあります。また、PFI では発注後の仕様変更が難しく、柔軟な計画・庁舎運営が難しいといえます。

《評価結果》

表 6-4-5 定性的評価の結果

	項目	評価
① 適合性	民間事業者のノウハウ	一括発注により施工・維持管理に配慮した設計が可能。維持管理は総合的な管理が可能となる
	収益事業	敷地の制約から、利用料の徴収できる施設の併設はなく、維持管理以外の収益事業が想定されない
	類似事例	事例はあるが、合同庁舎や公園などが併設されるVFMの見込める一部の事業となっている
	リスク分担	資金調達や運営を民間事業者が行うことでリスク分担は可能
	市民サービスの向上	同一業者による長期維持管理のメリットはあるが、市民サービスへの直接的効果は少ない
② 実現性	財政負担	定量的評価の結果、実質財政負担は増となる
	事業スケジュール	PFI導入に必要な手続きを考慮すると、1～2年程度のスケジュールの遅延が想定される
	参加業者の見込み	PFIによる庁舎整備事例はあるが、どの事例でも参加業者は少ない
	計画の柔軟性	設計・施工・維持管理の一括発注のため、発注後の設計・仕様変更に対する意向の反映は難しい
	運営の柔軟性	災害時などの運用について、柔軟に対応できるよう発注段階から十分考慮する必要がある

3 総評（まとめ）

庁舎整備（現庁舎の建て替え）については、大きなVFM効果が期待できないなかで、

- 1) 実質的な財政負担の増大、かつ、大きな財政負担を先送りすることになること
- 2) 早急な整備が期待されるなか、手続きなどによる事業計画の遅延が見込まれること
- 3) 発注後における設計・仕様変更等の意向反映が難しいなど、柔軟な対応が困難になること

など、PFI事業の実施に伴うデメリットがあり、導入にあたっては、市民の理解を得ることも難しくなると考えられます。

このため、庁舎整備（現庁舎の建て替え）の事業手法としては、PFIよりも公共直接事業に優位性があると考えたものです。

3 選定手法

選定手法のうち、平成 25 年度中に実施する設計業者の選定については、可能な限り良質な技術提案ができる設計業者について、市民等への透明性の確保についても配慮しながら、適正に選定することが求められます。

このため、設計業者からの技術提案を前提とする『①プロポーザル方式』、『②設計競技方式（コンペ方式）』および『③総合評価方式』と従来どおりの金額による『④競争入札方式』について比較検討を行いました。

なお、施工業者、維持管理業者に選定にあたっては、新たな提案よりも、これまでの業務の実績などを考慮しながら、設計書どおりの履行が可能か確認していくことが重視されるため、施工業者の技術と金額とを総合的に評価して選定することが可能な『総合評価方式』を採用することが考えられます。

（１）各手法の概要

表 6-4-6 各選定手法の概要

	① 設計競技（コンペ） 方式	② プロポーザル方式	③ 総合評価方式	④ 競争入札方式
概要	設計業務について具体的な図面等を求め、『設計案』を選定する方式	設計体制や考え方等、技術提案を具体的な図面以外の形で求め、『設計者』を選定する方式	技術的に工夫の余地が大きいテーマを設定し、価格と技術提案を総合的に評価・選定する方式	発注者が設計仕様を提示し、複数の設計者の中から一番安い設計料を提示した設計者を選定する方式
契約方法	随意契約		入札	
契約金額	概ね市の設計金額		入札額 (総合評価のため最低額とは限らない)	入札による最低額
選定対象	設計案（図面）	設計者（設計者が行う図面以外の提案）	設計者（設計者が行う図面以外の提案） ＋金額	金額
参加報酬	あり	なし		
選定の流れ	2 回程度の審査（書類審査、提案に対するプレゼンとヒアリング）		審査（1 回）と入札	入札のみ

注）各方式の概要のうち、契約額や参加報酬の有無などについては過去の事例などを参照した一般的なものの

注）総合評価方式については、建設コンサルタント業務等における入札契約手続き運用ガイドライン（国土交通省）より参照

(2) 各手法の比較検討結果

表 6-4-7 選定手法の比較検討結果

	検討結果
①設計競技（コンペ）方式	・技術提案を図面で確認して評価することが可能となり、技術力の評価には具体性がある ・ただし、参加者は設計案（図面）を作成するため、参加報酬の支給が必要 ・選定時にほぼ確定した設計案が図面で提示されるため、提案された設計案の大幅な変更が難しい
②プロポーザル方式	・技術提案を評価して優良な設計者を採用することが可能である ・ただし、提案は図面以外（簡易的な図面はあり）の表現のため、優劣の判断は学識者等により客観的に判断している事例が多い ・具体的な設計内容は発注後、協議しながら決定することが可能である
③総合評価方式	・技術提案を評価して優良な設計者を採用することが可能である ・選定は、技術力と金額の総合評価となるため、技術力の低い企業が価格を下げて入札した場合には、設計品質が低下することもあると考えられる ・技術力と金額の評価割合（最大で 3:1）等を自由に設定できないため、必ずしも技術力の高い業者が選定されるとは限らない ・具体的な設計内容は発注後、協議しながら決定することが可能である
④競争入札方式	・価格のみの競争となり、妥当性の担保は仕様書によるもので、技術力を評価するプロセスがない ・価格競争のため基準は明瞭 ・具体的な設計内容は発注後、協議しながら決定することが可能である

(3) 総評

表 6-4-8 選定手法の総評

	評価	コメント
①設計競技（コンペ）方式	△	図面（設計案）により具体的な評価が可能だが、反面、発注後の対応など懸念事項がある
②プロポーザル方式	○	技術力のある設計者の選定が可能であり、発注後も協議しながら進めることができる
③総合評価方式	△	入札の結果、多少の金額差によって技術力のあるものが採用されない可能性もある
④競争入札方式	×	技術力の評価がなく、設計者の選定に適さない

6-5 資金計画

新庁舎建設は、多額の経費を要するビックプロジェクトとなります。このため、本事業にかかる資金計画については、健全な財政運営を維持し、その他の事業に及ぼす影響を抑え、庁舎建設事業が市民サービスの低下を招かないよう、以下の考え方を基本として計画していきます。

1 資金計画の基本的な考え方

- ・庁舎整備にかかる費用については、工事期間中に負担が集中することなく、全事業期間を通じて各年度の負担を平準化させることを基本とした資金計画を策定していきます。
- ・このため財源として、地方債（建設事業等にあたり、国との協議に基づいて行う銀行等から融資）のほか、その他の資金貸付手法を活用し、住民負担の世代間公平を図ります。
- ・また、多額の支出が必要となる建設工事着工までの計画期間において基金の積み立てを行い、財源のひとつとして活用し、計画時点より財政負担を平準化していきます。
- ・建設経費については、今後の設計段階において十分精査していくとともに、仮庁舎の整備と引越しについては効率的に計画し、経費の縮減に努めます。
- ・維持管理費の低減に資する設備や建物構造についても、継続して検討していくものとします。

2 事業費積算の条件

（1）建物規模

建物規模は、第4章において算定した『およそ 33,000～36,000 m²』に対し、執務室や窓口、会議室等の庁舎として利用できる地上部分の延べ面積の合計が 33,000 m²となるものとしました。

これに、駐車場等を整備する地下部分を加え、合計 44,900 m²を想定される建物規模として、事業費の積算を行いました。

また、建物構造は、第3章で規定したとおり『免震構造』を想定するものとしました。

① 新庁舎

表 6-5-1 新庁舎の想定規模

	新第1庁舎	新第2庁舎	計
○地上部分 ：執務室等を配置し、算定した庁舎に必要な規模（33,000 m ² ）に相当	24,000 m ²	9,000 m ²	33,000 m ²
○地下部分 ：駐車場など	10,000 m ²	1,900 m ²	11,900 m ²
計	約 34,000 m ²	約 10,900 m ²	約 44,900 m ²

② 仮庁舎

表 6-5-2 仮庁舎の想定規模

	延べ面積	備考
仮庁舎（第4駐車場） （民有地）	2,200 m ² 4,400 m ²	仮庁舎期間によるリース調達

(2) 想定単価

建設費については、他市の新庁舎建設事例および関東・東京圏の工事費実勢価格を参照に、想定単価の設定を行いました。

また、用地取得および用地の賃借料については、公示価格・路線価を参照とし、その他の経費については、関連業者による見積金額を参考としました。

3 想定事業費

表 6-5-3 想定事業費

	金額（億円）	備考
新第1庁舎 建築・設備工事費	137	延べ床面積 34,000 m ² （うち、地下 10,000 m ² ） 外構、植栽、用地取得等含む
新第2庁舎 建築・設備工事費	42	延べ床面積 10,900 m ² （うち、地下 1,900 m ² ） 外構、植栽等含む
設計・調査	4	
既存庁舎の解体	9	現在の本庁舎および南分庁舎の解体経費
小計	192	
仮庁舎整備	14	リースによる仮庁舎2棟分 民有地の賃借料含む
その他	1	引っ越し等
合計	約 207	

※金額には改正が予定されている消費税（26年度：8%、27年度～：10%）を含む

4 財源

庁舎整備に利用可能な財源については、事前の積立金のほか、地方債および県からの貸付金などを想定しています。地方債等の活用については、建設期間中の財政負担を軽減するだけでなく、後年度へ多額の負担を残さないよう留意していくものです。

また、国の補助金等として、災害時に重要な機能を果たす建築物に対し、建て替え等によって地震に対して安全な構造となる場合、一部の費用助成を行う制度があります。これを活用するとともに、その他、活用可能な財源がないか、引き続き研究していきます。

表 6-5-4 財源内訳

	金額（億円）
国の補助金等	0.4
地方債	124
千葉県市町村振興資金貸付金	15
積立金（庁舎整備基金）	27
一般財源	40
合計	約 207

○国の補助金等

社会資本整備総合交付金／住環境整備事業／住宅・建築物安全ストック形成事業

五 建築物の耐震改修又は建替えに関する事業

補助率 1/3（平成 28 年 4 月 1 日以降に着手する事業の場合）

事業要件（主なもの）

- ・災害時に重要な機能を果たす建築物（医療施設、避難所、災害時の集合場所等として指定された施設、情報提供施設、給食提供施設等をいう。）等
- ・延べ床面積が 1,000 m²以上かつ階数が 3 階以上であって倒壊した場合に周辺の市街地に及ぼす影響が大きいものである
- ・耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたものであり、耐震改修又は建替えの結果、地震に対して安全な構造となる 等

補助基準額

耐震改修工事費（限度額 47,300 円/m²）の 23%

○地方債

一般会計債／一般単独事業債

充当率 75%

資金は、銀行等の民間からの引受資金として、償還期間 20 年間の融資を想定

○千葉県市町村振興資金貸付金

充当率 地方債の充当残（25%分）に対し 70%（ただし 3 億円を限度とする）

償還期間は、12 年間

5 資金計画

資金計画としては、設計、建設工事、さらにその後の地方債の償還を考慮した平成61年度までとし、毎年度の一般財源からの負担額については、工事期間までは8億円程度、地方債等の償還期間では平均5～6億円程度を目安とした計画となります。

このように、事業期間を通し、一時的に財政負担が偏らないよう計画していきます。なお、設計段階において詳細な事業費が整理された時点で、引き続き資金計画を精査していきます。

表 6-5-6 事業費（償還金含む）の推移と各年度の一般財源支出額 （単位：億円）

	← 期間積立 →			← 工事期間 →					← 償還期間				
	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
庁舎整備事業費		0.2	1.8	23.0	29.6	29.4	62.7	56.8	3.3				
基金積立金	11.1	8.0	6.2	1.8									
償還金・利子					0.2	0.3	0.8	1.5	2.2	3.1	4.0	4.7	6.3
一般財源額	11.1	8.2	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	7.4	5.5	3.1	4.0	4.7	6.3

償還期間

	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49
庁舎整備事業費													
基金積立金													
償還金・利子	7.6	7.6	7.6	7.3	7.1	6.9	6.5	6.1	6.1	6.0	5.9	5.9	5.8
一般財源額	7.6	7.6	7.6	7.3	7.1	6.9	6.5	6.1	6.1	6.0	5.9	5.9	5.8

償還期間

	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	H60	H61
庁舎整備事業費												
基金積立金												
償還金・利子	5.8	5.8	5.7	5.6	5.5	5.4	5.3	5.2	4.6	3.9	3.1	1.4
一般財源額	5.8	5.8	5.7	5.6	5.5	5.4	5.3	5.2	4.6	3.9	3.1	1.4

6-6 スケジュール

新庁舎建設のスケジュールについては、平成25年度より設計業務を開始し、その間、仮庁舎の整備を行います。

設計終了次第、南分庁舎の解体・新第2庁舎の建設、その後、本庁舎の解体・新第1庁舎の建設と、効率的な仮庁舎運用を考慮して、建設工事は、新第2庁舎より2段階に分けて実施していきます。

基本設計に着手する平成25年度を1年目として起算すると、7年目にあたる平成31年度末までにはすべての庁舎の整備が完了します。その後の引越し、新庁舎の開業準備を考慮し、全事業期間は8年間で想定しています。

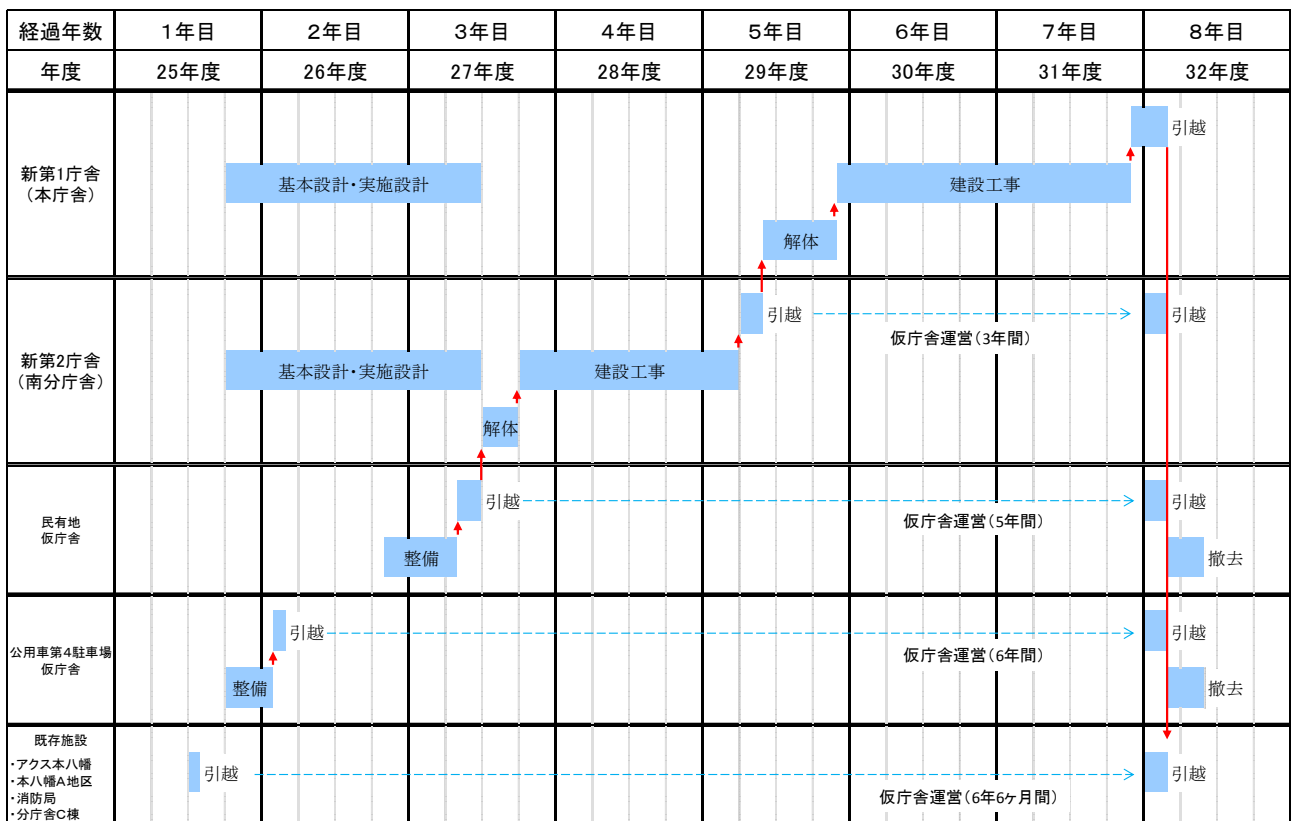


図 6-6-1 スケジュール