

資料編

資料１ 新庁舎規模の算定条件

資料２ 新庁舎規模の算定

資料３ 新庁舎建設場所の選定

資料４ 現庁舎の建て替えにかかるＰＦＩ導入検討報告書

資料５ 答申 市川市庁舎整備基本構想の策定について

資料 1 新庁舎規模の算定条件

1 外部の市民窓口施設（支所や出張所など）

本市では、サービスを提供する外部の市民窓口施設として、人口規模の大きい行徳地区（行徳駅、妙典駅周辺地域）については、総合的な出先機関として『行徳支所』を、支所に次ぐ出張所機能を持つものとしては、地域性や人口規模を踏まえ、大柏地区に『大柏出張所』を、南行徳地区には『南行徳市民センター』を、JR市川駅の南口には『市川駅行政サービスセンター』を設置しております。

この4つの市民窓口施設では、転入・転出などの住民異動、出生・婚姻などの戸籍の異動に伴う届出や申請などの基本的なサービスを提供しています。

このほか、証明書発行を中心に行っている3カ所の窓口連絡所を含めれば、市内の主要駅周辺に市民サービス窓口がほぼ配置されています。さらに、市内9カ所の公共施設やショッピングセンターに設置した証明書自動交付機やコンビニエンスストアにおいても証明書の発行が可能となっています。各市民窓口施設の位置づけは表1-1、サービス内容は表1-2のとおりです。

表 1-1 外部の市民窓口施設の種類と位置づけ

	該当施設	法律等の位置づけ	市川市での機能
支所	①行徳支所	特定の区域における事務の全般を行う事務所 (地方自治法第155条第1項) (支所設置条例)	・転入や出産といった住所や戸籍の異動とそれに伴う一連の手続き(国民健康保険、国民年金、児童手当の申請など)が可能 ・加えて福祉関連の相談を伴う申請事務(障害者手帳の交付、介護保険の申込、保育園の入園等)についても一部実施 ・自治会や水産業などの地域振興や街づくりにかかる一部事業も実施
出張所	②大柏出張所	市役所に出向がなくても済む程度の簡単な事務を処理するために設置する事務所 (地方自治法第155条第1項) (出張所設置条例)	・転入や出産といった住所や戸籍の異動とそれに伴う一連の手続き(国民健康保険、国民年金、児童手当の申請など)が可能 ・ただし、福祉関連の相談を伴うような手続きはほとんど行っていない
その他 (サービスセンター)	③南行徳市民センター ④市川駅行政サービスセンター	なし	・出張所とほぼ同様の機能を『南行徳地区』と『市川地区』へ提供
(窓口連絡所)	⑤信篤窓口連絡所 ⑥中山窓口連絡所 ⑦国分窓口連絡所	なし	・本庁市民課の連絡窓口として、住民票等の証明書発行、転入転出の届出等の受付 (⑦国分窓口連絡所は一部未提供)

表 1-2 各市民窓口施設で提供されているサービス内容

		① 行徳支所	② 大柏出張所	③ 南行徳市民センター	④ 市川駅行政サービスセンター	⑤ 信篤窓口連絡所	⑥ 中山窓口連絡所	⑦ 国分窓口連絡所
基本 情報	最寄駅	東西線 行徳	J R 市川大野	東西線 南行徳	J R 市川	東西線 原木中山	J R 下総中山	北総線 北国分
	駅からの距離	400m	1, 100m	100m	0m	200m	400m	1, 300m
証明書 発行	住民票、印鑑証明証等	○	○	○	○	○	○	○
	税証明書	○	○	○				
届出	住民異動関係	○	○	○	○	○	○	
	戸籍異動関係	○	○	○				
	国保の加入等	○	○	△	△	△	△	
	年金の加入等	○	○	○	○			
申請	児童手当・医療費助成等	○	○	○	○			
	介護保険の申込	○	○		○			
	障がい者支援（一部）	○	△		△			

○：ほとんど手続きができる／△：一部の手続きができる

※証明書の発行は、市内 9 ヲ所・10 台の自動交付機(H25. 4. 1 現在)及び全国のセブンイレブン等の一部のコンビニエンスストアでも提供

※介護保険等に関する総合相談・各種支援については、市内 11 ヲ所の在宅介護支援センターで提供

2 新庁舎へ統合する部署の考え方

本来、市役所の行政組織は、サービスの対象者や内容、業務の性質から、『本庁舎と一体で機能する部署』と『本庁舎と独立して機能する部署』に分類されると考えられます。この機能と配置されている庁舎・施設を整理すると、表 2-1 のとおり区分できます。

新庁舎へ統合する部署については、分散している本庁舎と一体で機能すべき部署（区分 A および B）を統合することとしました。

表 2-1 行政機能の区分について

区分	現在の場所	機能	
A	本庁舎	【本庁舎と一体で機能する部署】 (管理部門) ・全市的な政策形成を行っているもの ・市議会の活動を補助するもの ・職員、財産、予算、その他市の業務全体を管理・監督するもの (窓口・事業部門)	(例)
		・市民生活に必要となる一連の手続きに関連するすべてのもの ・相談業務など、特別の配慮が必要であり、支援のために様々な機関との連携が必要なもの ・対応する職員に専門性が求められ、集約して行うことが効果的なもの ・複数の関連する手続きを同時に行う必要があり、かつ地域性に特段の配慮を要しないもの	・企画部門 ・議会事務局 ・総務、財政、管財、情報システム関係部門等 ・住所や戸籍の異動に関連するすべての窓口部署 ・障がい者支援、生活保護、母子家庭やDV ¹ 被害の相談等 ・建築や廃棄物処理などに関係する手続き等
C	本庁舎	【本庁舎と独立して機能する部署】 ・地域住民の利便性向上のため、各地域の実情に応じて複数設置している窓口や施設	(例)
D	分庁舎等の出先機関 (外部の施設)	・単独の目的をもって設置された施設 ・その他業務の特性上、特別な施設や設備を必要とするもの	・支所・出張所などの外部の市民窓口施設 ・公民館、図書館等 ・市営の病院や福祉施設等 ・下水処理場、ごみ焼却施設等

¹ DV：家族や恋人など、親密な関係の人から振るわれる暴力

表 2-2 行政機能の区分と現在の庁舎・事務所及び配置職員数

行政機能の区分	現在の配置庁舎	配置部署の主な業務	財産 区分	職員数 (H25. 5. 1 現在)
A 本庁舎と一体で 機能する部署 (現在本庁舎にある)	1. 本庁舎	本庁舎のすべての部署	市有	1, 634※人
B 本庁舎と一体で 機能する部署 (現在出先機関にある)	2. 南分庁舎	環境規制の届出、ごみの収集等	市有	
	3. 八幡分庁舎	公共下水道や公園の整備・管理等	市有 (建物)	
	4. 千葉コピー センタービル	市道の舗装、標識設置等	賃借	
	5. 一幸ビル	市が行う工事・委託の査定、検査等	賃借	
	6. 第三山本ビル	マナー条例の啓発活動等	賃借	
	7. パティオビル	消費者被害に関する相談等	賃借	
	8. いちかわ情報 プラザ	街回遊などの文化イベントの開催等 情報システムの運用管理等	賃借	
	9. アクス本八幡	ボランティア団体の活動支援等	市有	
	10. 男女共同 参画センター	D V相談、男女共同関連の講座等	市有	
C 本庁舎と独立して 機能する部署 (現在本庁舎にある)	現在は該当なし		—	3, 933 人
D 本庁舎と独立して 機能する部署 (現在出先機関にある)	支所、出張所などの本庁舎以外の窓口施設、学校、保育園、図書館、公民館など		—	
	11. 菅野終末処理場 12. 保健センター			
	13. 行徳支所 14. 大柏出張所			
	15. 南行徳市民センター			
	16. 市川駅行政サービスセンター			
	17. 中山窓口連絡所			
	18. 信篤窓口連絡所			
	19. 国分窓口連絡所 20. 勤労福祉センター			
	21. 生涯学習センター22. こども発達センター			
	23. スポーツセンター			
	24. 保健医療福祉センター			
	25. 急病診療・ふれあいセンター			
	26. 地方卸売市場 27. クリーンセンター			
	28. 衛生処理場			

※特別職ほか10名を含む

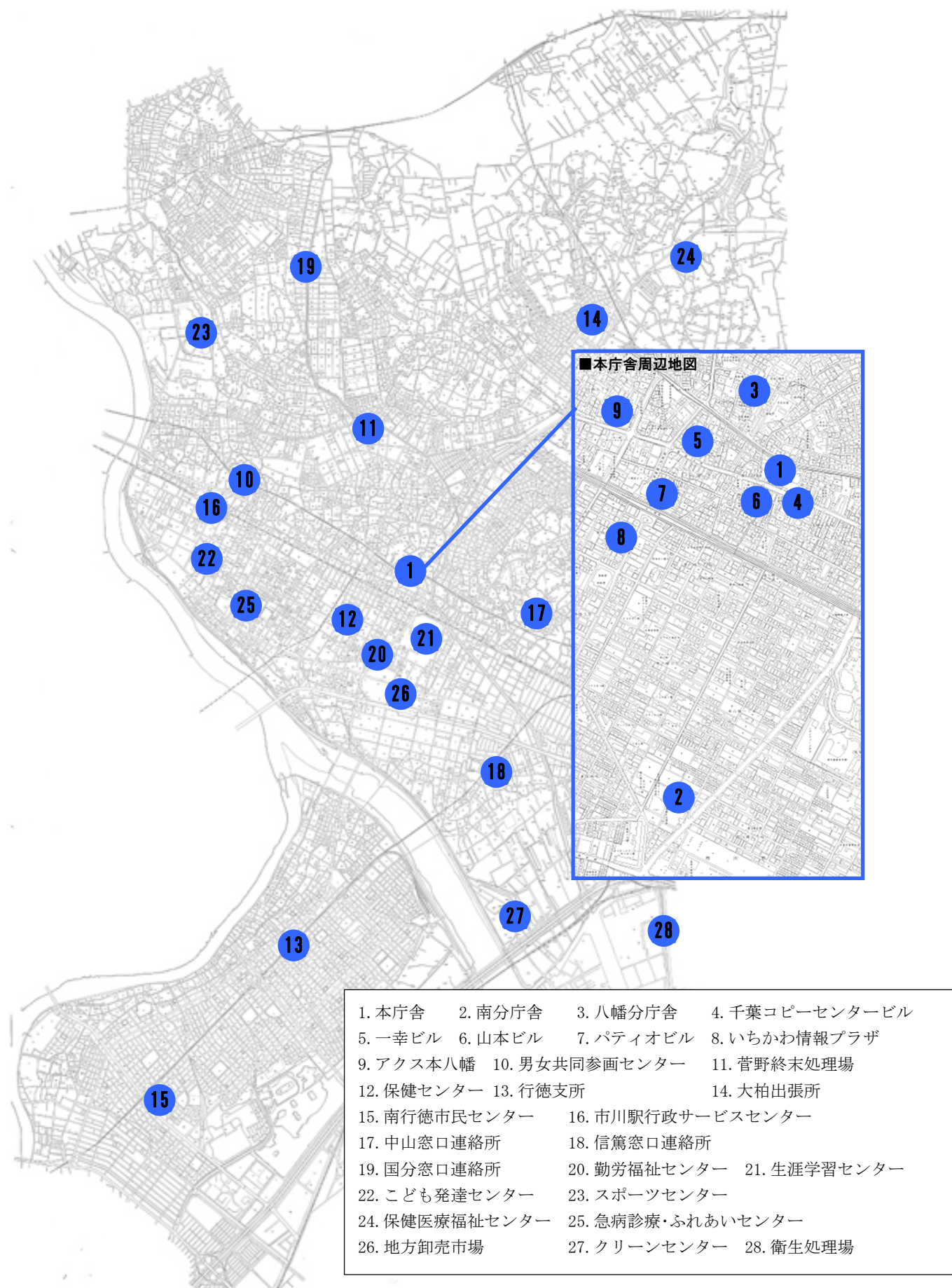


図 2-1 分庁舎・賃貸事務所・支所・その他の公共施設の設置状況

3 職員数の将来推計

将来的な職員数については、公的年金制度の改正によって、支給開始年齢が段階的に上げられる（平成 37 年まで）ことを踏まえ、退職後の再雇用などこれに起因する職員数の変動を考慮しながら、年齢構成をできるだけ平準化するよう職員採用に配慮して、推計を行いました。

（１）市職員全体の推計

平成 25 年度における職員数を基準とし、将来の業務量、毎年度新規に採用する職員の数、公的年金制度の改正に伴う退職職員の再雇用の考え方など、推計条件を表 3-1 のとおり定め、平成 38 年度まで 5 年おきに算定を行いました。この結果、表 3-2 のとおり、現在 5,567 人の職員が平成 38 年度には 5,740 人（173 人の増加）になると推計されました。

表 3-1 推計条件

	前提条件	備考
① 基準職員数	定 数 3,271 人	H25. 4. 1 現在実数（行財政改革推進課調べ） 特別職ほか 10 名を含む
	定数外 2,296 人	H25. 5. 1 現在実数（人事課・教育政策課調べ）
② 推計年度	平成 38 年度	年金支給開始年齢の引上げに伴う退職後の雇用を考慮し、推計年度はこの制度改正が完了する翌年とした
③ 新規採用	毎年度の退職者数に応じ調整	年齢構成の平準化も考慮する
④ 再任用職員数	定年退職者数に再任用希望率（推定）をかけて算出	公的年金制度の改正による支給開始年齢の段階的な引上げ（65 歳へ）は、3 年に 1 歳引上げ（平成 37 年に完了）とし、これを考慮した再任用希望とした
⑤ 業務量 （人工数）	業務量は 24 年度から一定とする	不足人員は非常勤職員を補填し、業務量を確保 雇用形態別の人工数の考え方は表 3-3 参照

表 3-2 将来職員数の推計結果

	25 年度 (5/1 現在の実数)	28 年度 (推計値)	33 年度 (推計値)	38 年度 (推計値)
定 数	3,271 人	3,240 人	3,190 人	3,140 人
定数外	2,296 人	2,410 人	2,500 人	2,600 人
合 計	5,567 人	5,650 人	5,690 人	5,740 人

※定数に特別職（市長ほか）等 10 名を含む

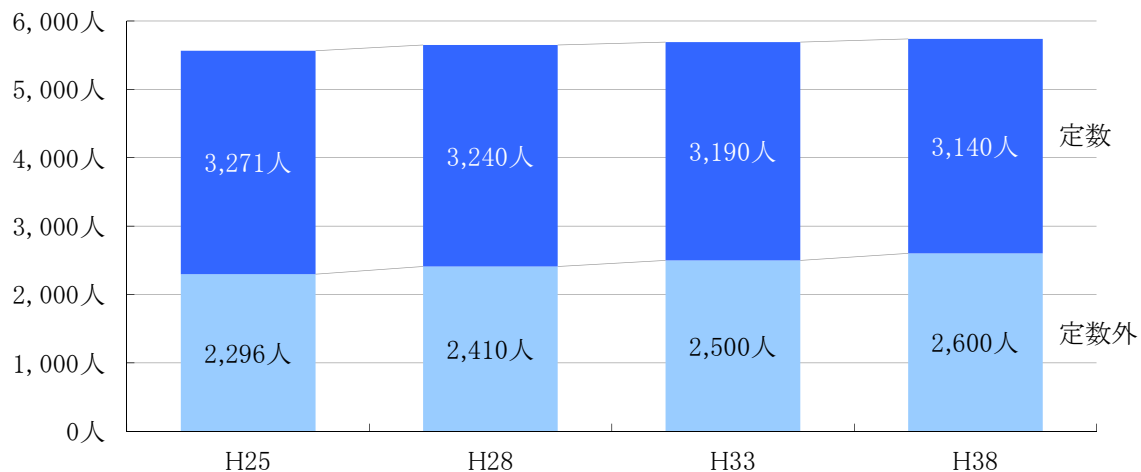


図 3-1 現在（25 年度）と推計値（38 年度）の職員数の推移

（２）新庁舎に統合する部署にかかる職員数の推計

上記の結果から、新庁舎に統合する部署を抽出すると、現在 1,634 人の職員が平成 38 年度には 1,600 人（34 人の減）と、若干の減少傾向で推計されました。

なお、市職員全体の推計は増加傾向となっていますが、これは定数外職員の採用が、新庁舎に統合する本庁舎機能を有する部署では簡易な事務作業を補助する一部の職場に限られますが、保育園や学校などの外部施設では採用が多く、将来的に定数外職員の比率が増える傾向となったことによるものと考えられます。

表 3-2 将来職員数の推計結果

	25 年度 (5/1 現在の実数)	38 年度 (推計値)
定 数	1,353 人	1,290 人
定数外	281 人	310 人
合 計	1,634 人	1,600 人

※定数に特別職(市長ほか)等 10 名を含む

（参考）用語の解説

1) 定 数

市川市職員定数条例に定められた事務に常時勤務する地方公務員

主に市川市の業務を担う職員として、正規職員とフルタイムで勤務する再任用職員からなる

2) 定数外

定数職員以外の非常勤の職員

正規職員を補助する職員として、非常勤職員と短時間勤務の再任用職員からなる

3) 人工数

人工数は、各職員の雇用形態により、1 週間や 1 日あたりに働いている仕事量に換算したもの

4) 雇用形態別の位置づけと人工

表 3-3 職員の雇用形態と人工数

	雇用形態		位置づけ	役割等	人工数
定数	①正規職員		常勤	行政の根幹を担う職員として公権力の行使を行う	1.0
	再任用職員	②常勤再任用職員 (地公法第 28 条の 4)	常勤	雇用と年金の連携を目的とした制度 それまでに培った知識・経験を活かし正規職員とともに仕事を行う 勤務時間は正規職員と同じ	1.0
定数外		③短時間再任用職員 (地公法第 28 条の 5)	非常勤	役割は同上 勤務時間は週 32 時間を限度とする	0.6
	非常勤職員	④非常勤職員 (ほぼフルタイム勤務) (地公法第 17 条)	非常勤	職員の産休・病休等による突発的な欠員や突発的な業務増への対応、定型的業務で正規職員の補助的な業務を行うもの 勤務時間は 1 日 7 時間・週 5 日程度でほぼフルタイムで勤務する	0.89
		⑤非常勤職員 (パートタイム勤務) (地公法第 17 条)	非常勤	役割は同上 勤務時間は週 2～3 日などいわゆるパートタイムで勤務する	0.45

4 市川市の将来人口推計

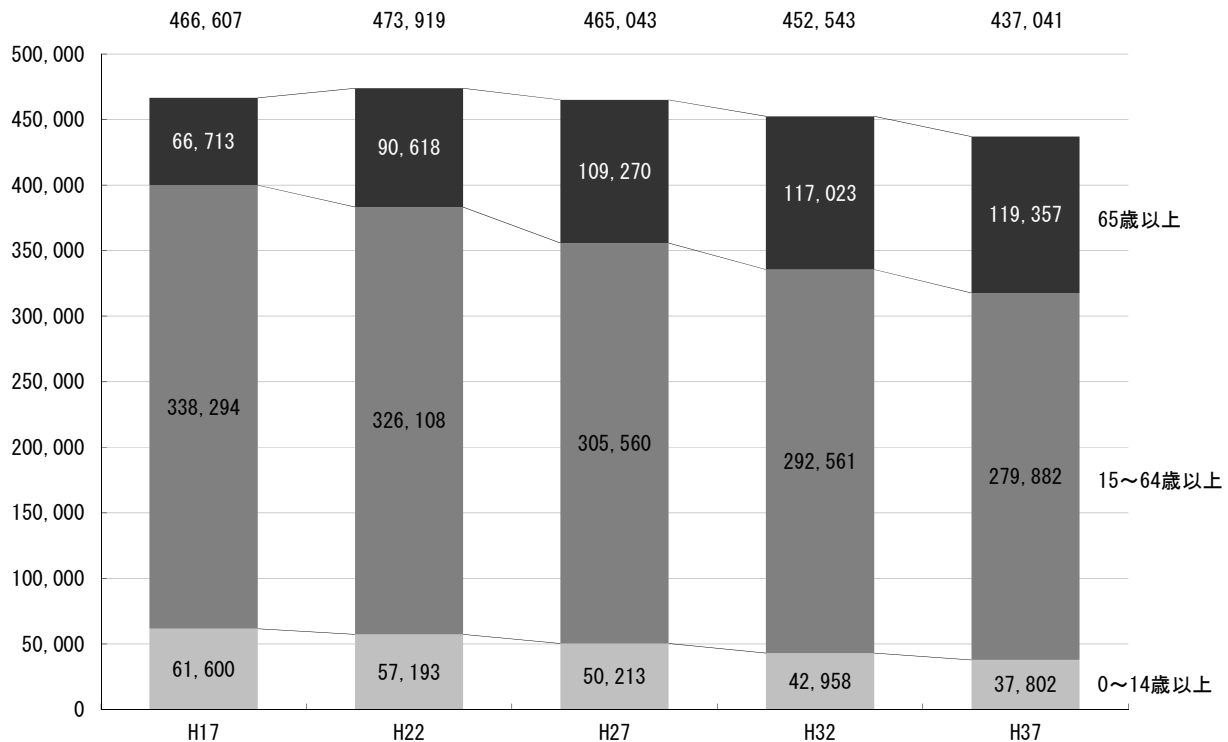


図 4-1 市川市の年齢別将来人口の見通し

※平成 17 年、22 年は国勢調査による実績値

資料2 新庁舎の規模の算定

1 算定方法

《 合計面積を推計するための 4 つの算定方法 》

- (1) 『現在の庁舎の面積』
- (2) 『現在の庁舎の混雑状況や狭あいなどの課題を考慮し、必要と思われる面積』
(現庁舎の課題解決に必要な面積)
- (3) 『総務省の地方債同意等基準（22 年度）及び国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準』
(総務省・国交省の基準面積)
- (4) 『近年新庁舎建設を行った類似人口規模の他市の平均を本市に適用したもの』
(他市新庁舎の平均面積)

2 各算定方法による算定結果

(1) 『現在の庁舎の面積』

表 1 現庁舎の面積内訳（新庁舎に統合する庁舎・事務所の合計）

執務室	8,045 m ²	待合空間	143 m ²
会議室	1,019 m ²	相談室	153 m ²
倉庫・書庫	656 m ²	食堂・売店	411 m ²
共用部分（廊下・階段・ロビー等）	4,787 m ²	子育て支援コーナー	77 m ²
議場等	2,620 m ²	災害関係諸室	83 m ²
トイレ	614 m ²	情報管理室	287 m ²
給湯室・更衣室・守衛室等の諸室	1,733 m ²	ピロティ ¹ 等	897 m ²
電気室・機械室等	1,476 m ²	合計	23,001 m ²

(2) 『現在の庁舎の混雑状況や狭あいなどの課題を考慮し、必要と思われる面積』

(現庁舎の課題解決に必要な面積)

現在の庁舎は、分散や狭あいによって、庁舎を利用する様々な方に配慮された空間や円滑な行政活動に必要な広さが確保できていない状況となっています。現在の各諸室の利用や混雑の状況、狭あいの実態などを勘案し、第 3 章に定めた機能整備の方針ごとに本来のサービス提供や行政活動に必要な面積を整理します。

ア) 市民サービス向上のために拡充が必要な諸室

基本方針 1 「利用しやすい庁舎」については、機能整備の方針に基づき、利便性向上のため窓口や相談などの部門を集約化するため、これに対応できる面積の算定を行うものとします。

¹ ピロティ：2 階以上の建物において、1 階部分が柱を残して外部空間とされた建築形式。庁舎では公用車の通路・駐車場として利用している。

①総合窓口

機能整備の方針のとおり、総合窓口として、庁舎の1階に主な窓口部署を集約するが、窓口はローカウンターとし、プライバシーに配慮しながら、車いすがそのまま利用できるゆとりを持った空間の確保が望まれます。現状では、このような環境がほとんどの部署で整備できていないことから、総合窓口に必要な面積として、このローカウンターとその前後の利用空間（4 m²）を想定した受付窓口を必要箇所設置するとともに、証明書発行専用窓口（50 m²）を加えて、想定面積としました。

- ・総合窓口を集約される

市民課、国民健康保険、国民年金、高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉 9 課（想定）
総合窓口内に 9 課合計で、受付窓口 80 ヲ所 $\times$ 4 m² = 320 m²

- ・証明書発行窓口

住民票や税証明を発行する窓口を新設、カウンターや機材など = 50 m²

合計 370 m²

②待合空間

現在、本庁舎内の待合席は、市民課前にしか設置がなく、その他の部署については窓口前の廊下にベンチやイスを設置して対応しています。市民課の繁忙期には、約 100 席ある待合席数とほぼ同数の利用者が窓口の呼び出しを待っている状況となっています。市民課利用者がゆとりを持って待てるように、席数を 2 倍確保するとともに、機能整備の方針のとおり、総合窓口化によって集約される窓口（8 課を想定）利用者の待合席として、市民課と同等の広さを確保し、想定面積としました。

- ・市民課

不快感のない、余裕のある待合空間として現状の 2 倍 現状 143 m² $\times$ 2 $\Rightarrow$ 300 m²

- ・総合窓口を集約される

国民健康保険、国民年金、高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉 8 課（想定）
8 課合計の 1 日の利用者数（約 700 人）を考慮して市民課同等規模を確保 $\Rightarrow$ 300 m²

合計 600 m²

③相談室

相談室については、プライバシーに配慮するため、イス・テーブルが設置され、対面により面談できる個室相談室（1 室 10 m²）とし、相談系部署に必要な専有室及び各階 2 ヲ所の共有室を設置することで想定面積としました。

- ・専有室 市民相談、生活保護、高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉、税など 10 課 計 41 室
- ・共有室 専有室が設置される低層階（1・2 階）を除き各階 2 ヲ所 計 8 室

よって

- ・想定面積 = (専有室 41 室 + 共有室 8 室) $\times$ 10 m² $\Rightarrow$ 490 m²

イ) 法律の基準に基づき、整備が必要な諸室

基本方針 2「人にやさしい庁舎」については、機能整備の方針に基づき、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の誘導基準（以下、「誘導基準」という）以上の機能を確

保するものとししました。廊下や階段の幅、誰でもトイレについては、この基準に適合できる面積の算定を行うものとしします。

④共用部分（廊下・階段等）

誘導基準による廊下幅として 180cm が必要となるが、現在の本庁舎では、最も狭いところで 70cm となっています。本庁舎の各階ごとに誘導基準に適合するために必要な廊下幅の拡幅量を算出すると、平均で現状の 1.3 倍必要となりました。

詳細設計まえに新庁舎の共用部分面積を算出することは難しいことから、今回は、庁舎全体に占める共用部分の割合が、新庁舎においても現在（21.2%）とほぼ同程度であると仮定し、基準をクリアするように、この共有部分割合を拡幅したものを想定面積としました。

$$\begin{aligned} \cdot \text{通行部分割合 (本庁舎のみ)} &= \frac{\text{通行部分面積 } 3,827 \text{ m}^2}{\text{延面積 } 18,062 \text{ m}^2} = 21.2\% \\ \cdot \text{新庁舎に必要な通行部分の割合} &= 21.2\% \times 1.3 = 27.6\% \end{aligned}$$

よって、

$$\cdot \text{共有部分} = \text{新庁舎延面積} \times 27.6\% \Rightarrow \underline{9,100 \text{ m}^2}$$

⑤トイレ

誘導基準に基づき、誰でもトイレ（6 m²想定）は、各階 1 ヶ所以上設置と想定しました。

その他、通常のトイレについて誘導基準に規定はありませんが、新庁舎の規模（6 階建て）を考慮すると、乳幼児用安全いす（ベビーキープ）やおむつ交換台が設置できる広さをもったトイレ（男女あわせて 60 m²想定）を各階 3 ヶ所設置したものを想定面積としました。

よって、

$$\begin{aligned} \cdot \text{多目的トイレ} & 6 \text{ m}^2 \times \text{各階 1 ヶ所} \times 6 \text{ 階} \Rightarrow 40 \text{ m}^2 \\ \cdot \text{通常のトイレ} & 60 \text{ m}^2 \times \text{各階 3 ヶ所} \times 6 \text{ 階} \Rightarrow 1,080 \text{ m}^2 \quad \underline{\text{合計 } 1,120 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

ウ) 現在の狭あいを考慮して拡充が必要な諸室

機能整備の方針により、混雑状況や不足状況を解消できる数・規模の確保が求められる諸室については、現状の分析などから必要規模の算定を行うものとししました。

⑪執務室

執務室については、現状で職員一人あたり 2 m²と、国基準の半分以下の職場が見られます。一方で、役職者については国基準より狭い執務空間として、特別職を除いては個室を設けず、一般職とおなじ室内において業務を行っているという本市の特徴があります。

この状況から、一般職員については国基準（4.5 m²）を確保するとともに、特別職を含む役職者については現状の面積を維持したものを想定面積としました。

$$\begin{aligned} \cdot \text{特別職} & \text{ 換算率 } 15.0 \times 4.5 \text{ m}^2/\text{人} \times 5 \text{ 人} \Rightarrow 340 \text{ m}^2 \\ \cdot \text{部次長} & \text{ 換算率 } 3.0 \times 4.5 \text{ m}^2/\text{人} \times 49 \text{ 人} \Rightarrow 660 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- ・課長 換算率 2.0 × 4.5 m²/人 × 99 人 ⇒ 890 m²
- ・一般職 換算率 1.0 × 4.5 m²/人 × 1,447 人 ⇒ 6,510 m² 合計 8,400 m²

⑫打ち合せ等共有スペース

日常的に打ち合せや軽作業を行う場所は、現状、本庁舎内には 26 カ所と、平均 3 課に 1 カ所の割合でしかありません。コピー機などの O A 機器は 2 課で 1 台を共有する状況となっています。現状を考慮し、このような場所として、20 m²を 2 課で 1 カ所共有できるように一体的に整備したものを想定面積としました。

- ・想定面積 = 20 m² × 新庁舎配属予定部署 94 課・室 / 2 ⇒ 940 m²

⑬会議室

現在、本庁舎では、9 室の議会委員会室を共用会議室として利用していますが、広い作業場所がないため、平均して 9 室中 3 室が多目的な用途で常時専有されている状況です。

残りの 6 室については、月ごとの事前予約によって利用者を決定していますが、その予約倍率は毎月 1.1～1.3 倍であり、会議用に 7～8 室は最低でも必要な状況であることが伺われます。

このような状況を考慮すると、ある程度突発的な利用にも対応できる余裕をみて、現在必要となっている多目的用 3 室 (120 m²) と会議用 7 室 (60 m²) を 2 倍程度確保し、さらに研修に使用できる大会議室 (240 m²) 1 室を含めた 21 室を想定の部屋数としました。

- ・大会議室 (100 人用・研修用) ⇒ 240 m² × 1 室 = 240 m²
 - ・中会議室 (50 人用・大きな会議や多目的な利用) ⇒ 120 m² × 6 室 = 720 m²
 - ・小会議室 (25 人用・通常の会議) ⇒ 60 m² × 14 室 = 840 m²
- 合計 1,800 m²

⑭倉庫・書庫

現在の本庁舎には、書庫及び執務室内を合わせると約 11 万冊の公文書 (ファイル) を保管・管理しています。

また、庁舎内に保管できない文書については、倉庫を賃借し、常用文書や作成後間もないものを除き、運用状況を見ながら、約 6 万冊を外部に保管をしている状況にあります。

将来的には、文書の電子化などを徹底したなかで、文書量の削減が図られるものでありますが、想定面積としては、新庁舎の整備にともない、周辺の分庁舎や賃貸事務所が統合され、現在の本庁勤務職員約 1,300 人に対し、約 1.2 倍の 1,600 人の職員が新たな本庁舎に勤務することも踏まえながら、これらすべての公文書を管理できる書庫面積を確保するものとししました。

- ・新庁舎の部署統合による職員数の増 (現本庁舎勤務職員比)

現本庁舎の勤務職員約 1,300 人 ⇒ 新庁舎の勤務職員 1,600 人 ⇒ 1.2 倍

- ・新庁舎に保管が見込まれる公文書 (ファイル)

(現本庁舎内保管約 + 統合による増分 11 万冊 × 1.2) + 外部保管 6 万冊 = 19 万冊

- ・よって、

約 19 万冊の公文書 (ファイル) を保管できる収納棚の設置スペースに換算

⇒ 想定面積 (新庁舎の保管文書量 (想定) から) 1,900 m²

エ) 庁舎の統合とそれによる勤務職員の増にともない拡充が必要と考えられる諸室

現状で特段の面積不足はないものですが、新庁舎の整備にともない、周辺の分庁舎や賃貸事務所が統合され、現在の本庁勤務職員約 1,300 人に対し、約 1.2 倍の 1,600 人の職員が新たな本庁舎に勤務することとなります。このため、現在の本庁舎が備える面積に加え、職員増となる分の諸室を拡充して、想定面積としました。

④共用部分（ロビー）	現在	111 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 130 m ²
⑧食堂・売店	現在	411 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 490 m ²
⑪電気室・機械室等	現在	1,476 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 1,770 m ²
⑮給湯室・更衣室・守衛室等	現在	1,770 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 2,120 m ²

オ) 現状同等規模に準じていく諸室

現状に必要な広さが確保できている、あるいは多少の不足はあるものの、今後、機能整備の方針に基づきソフト面での機能拡充が進められる諸室については、現時点の面積に準じながら充実に図っていくものとしました。

⑩議場等	=	想定面積 2,600 m ²
⑫情報管理室	=	想定面積 300 m ²
⑬授乳室・キッズスペース	=	想定面積 80 m ²
⑯総合情報コーナー	=	想定面積 60 m ²

カ) 新庁舎整備にともない、新たに整備される諸室

機能整備の方針に基づき、新庁舎に新たに追加される機能については、規模が同程度のお市における先進事例などを参考にしながら、想定面積の算定を行うものとします。

⑦多目的スペース・市民活動支援スペース

市民活動支援スペースについては、現在、ボランティア・NPO推進課に併設して設置されていますが、多目的スペースについては、現在の庁舎にはない機能となります。他市の事例を参照にしながら、市民協働を支援する機能として、一体的に整備できる広さを想定面積としました。

・ 想定面積 590 m²

⑮災害対策本部室・備蓄倉庫

災害対策本部については、現在、モニターや無線などの機材を常設する部屋はありますが、災害発生時に設置する本部室や事務局室については、委員会室などを活用して設置しています。その他、支援活動に要する機材、職員の食糧を保管する備蓄倉庫などの関係諸室を含め、一体的に整備できる広さを想定面積としました。

・ 想定面積 災害対策本部及び資材保管倉庫 500 m²
食糧備蓄倉庫 50 m² 計 550 m²

(3) 『総務省の地方債同意等基準（22 年度）及び国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準』 （総務省・国交省の基準面積）

庁舎建設費用の財源については、地方債（借金）の活用により財源を確保することが一般的となっています。地方債を管轄する総務省では、地方債の対象とすることができる標準的な面積の基準（地方債同意等基準）を定めていました。（平成 23 年度の改正により、協議にかかる事務簡素化のため、基準としての運用は廃止されている。）

また、国土交通省では、中央官庁や合同庁舎などの国機関の一般庁舎の面積算定に関する基準（新営一般庁舎面積算定基準）を示しています。この基準では、設備関係諸室などの基準となる面積を算定することができます

これらの基準を参考に、面積算定を行うと表 2 のとおりとなります。

【基準の概要】

ア) 執務室（総務省）

執務室については、職員数より算定することとされ、一般職員は 1 人あたり 4.5 m²、市長や部次長、課長などの役職者については、これに換算率をかけて算出。

なお、職員数については、推計値の 1,600 人としています。

イ) 倉庫（総務省）

倉庫については、執務室の 13%で算出。

ウ) 会議室・トイレ・その他の諸室（総務省）

会議室などの諸室一式については、職員 1 人あたり 7 m²で算出。

エ) 共用部分（廊下・階段・ロビー等）（総務省）

共用部分については、執務室、倉庫及び会議室・トイレ・その他の諸室の面積の合計の 40%で算出。

オ) 議場等の議会施設（総務省）

議会施設については、議員 1 人あたり 35 m²として算出。なお、議員数については現状同様の 42 人としました。

カ) 設備関係諸室（国土交通省）

総務省の基準によると、設備関係諸室の面積は、ウ) 会議室・トイレ・その他の諸室に含まれるものと解釈されます。国土交通省の基準においては、設備関係諸室の詳細な積算基準があることから、参考に個別積算するものとしました。

表2 国基準の算定結果

	算定方法			基準面積	面積
	役職	換算率	職員数		
ア) 執務室	特別職	20.0	5 人	4.5 m ² /人	450 m ²
	部・次長	9.0	49 人	4.5 m ² /人	1,985 m ²
	課長	5.0	99 人	4.5 m ² /人	2,228 m ²
	一般職	1.0	1,447 人	4.5 m ² /人	6,511 m ²
	小計		1,600 人	4.5 m ² /人	11,174 m ²
イ) 倉庫	ア) ×13%			—	1,453 m ²
ウ) 会議室・トイレ・その他の諸室	職員数 1,600 人			7.0 m ² /人	11,200 m ²
エ) 共用部分（廊下・階段・ロビー等）	ア) + イ) + ウ) ×40%			—	9,530 m ²
オ) 議場等の議会施設	議員定数 42 人			35 m ² /人	1,470 m ²
カ) 設備関係諸室（参考） ※国土交通省基準による参考 総務省基準では、ウ) に含まれる	共用部分除き 20,000 m ² 以上 ⇒ 電気室 380 m ² ⇒ 機械室 1,870 m ²			—	(380 m ²) (1,870 m ²)
合計					34,827 m ²

キ) その他、国基準に含まれないと解 釈されるもの ※(2)想定面積より準用	多目的スペース・市民活動支援スペース	590 m ²
	災害対策本部室・備蓄倉庫	550 m ²
	情報管理室	300 m ²
合計		36,267 m ²

(4) 『近年新庁舎建設を行った類似人口規模の他市の平均を本市に適用したもの』

(他市新庁舎の平均面積)

近年、新庁舎の建設または計画を行った類似人口規模の自治体である「町田市」「秋田市」「那覇市」の事例から、諸室ごとに人口または職員数あたりの基準面積の平均を作成しました。

これを、諸室の主な利用者（本市の人口、職員数または議員定数）にあてはめ、面積算定を行うと表3のとおりとなります。なお、本市の人口については44万人として算出しました。

表3 他市事例を参照とした算定結果

人口（万人）	町田市	秋田市	那覇市	他市事例から算出した 平均の単位面積	単位面積から算出した 市川市想定
	43 万人	32 万人	32 万人		
①総合窓口	620 m ²	400 m ²	350 m ²	12.6 m ² /人口(万人)あたり	560 m ²
②待合空間	830 m ²	320 m ²	435 m ²	14.3 m ² /人口(万人)あたり	630 m ²
③相談室	220 m ²	148 m ²	145 m ²	4.8 m ² /人口(万人)あたり	210 m ²
④共用部分	10,200 m ²	7,000 m ²	6,570 m ²	5.9 m ² /職員数(人)あたり	9,480 m ²
⑤トイレ	1,070 m ²	866 m ²	844 m ²	26.1 m ² /人口(万人)あたり	1,150 m ²
⑥授乳室・キッズスペース	125 m ²	195 m ²	50 m ²	3.5 m ² /人口(万人)あたり	150 m ²
⑦多目的スペース・ 市民活動支援スペース	650 m ²	220 m ²	344 m ²	13.4 m ² /人口(万人)あたり	590 m ²
⑧食堂・売店	1,105 m ²	350 m ²	310 m ²	0.4 m ² /職員数(人)あたり	710 m ²
⑨総合情報コーナー	72 m ²	85 m ²	100 m ²	2.5 m ² /人口(万人)あたり	110 m ²
⑩議場等	1,610 m ²	1,430 m ²	1,935 m ²	40.0 m ² /議員数(人)あたり	1,680 m ²
⑪執務室	10,210 m ²	7,400 m ²	10,840 m ²	7.0 m ² /職員数(人)あたり	11,250 m ²
⑫打ち合せ等共用スペース					
⑬会議室	1,800 m ²	1,200 m ²	1,030 m ²	1.0 m ² /職員数(人)あたり	1,610 m ²
⑭書庫・倉庫	900 m ²	960 m ²	1,175 m ²	0.8 m ² /職員数(人)あたり	1,190 m ²
⑮情報管理室	—	—	56 m ²	0.1 m ² /職員数(人)あたり	60 m ²
⑯災害対策本部室・ 備蓄倉庫	550 m ²	290 m ²	180 m ²	0.3 m ² /職員数(人)あたり	470 m ²
⑰電気・機械室	1,650 m ²	3,430 m ²	5,444 m ²	2.0 m ² /職員数(人)あたり	3,200 m ²
⑱その他諸室	2,628 m ²	5,526 m ²		3.4 m ² /職員数(人)あたり	5,360 m ²
合計	34,240 m ²	29,820 m ²	29,808 m ²	—	38,410 m ²

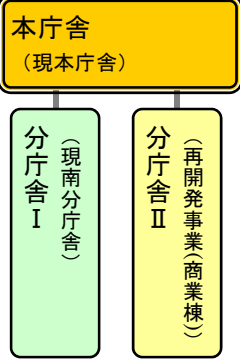
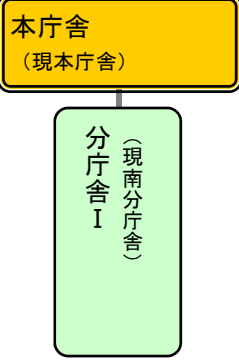
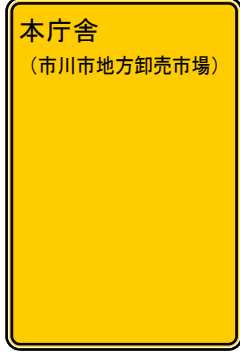
※諸室面積は、基本計画又は基本設計の図面上で測定したものであり、実際とは異なるものもある。

資料3 新庁舎建設場所の選定

0 2km

図 1 建設候補地の位置

表 1 各案の概要

		A 案 現在の本庁舎及び 南分庁舎の建て替え ＋再開発商業棟の活用	B 案 現在の本庁舎及び 南分庁舎の建て替え	C 案 公有地へ移転	D 案 民有地へ移転
概念図					
敷地面積 (有効面積※1)	本庁舎	①現本庁舎 約 7,940 m ² (約 7,500 m ²)	①現本庁舎 約 7,940 m ² (約 7,500 m ²)	④市川市地方卸売市場 約 28,640 m ²	⑤市川南民有地 約 27,000 m ²
	分庁舎 I	②現南分庁舎 (A・B 棟) 約 4,770 m ² (約 4,600 m ²)	②現南分庁舎 (A・B 棟) 約 4,770 m ² (約 4,600 m ²)	—	—
	分庁舎 II	③本八幡 A 地区 再開発事業 (商業棟) 約 11,640 m ² の一部	—	—	—
最大建築 可能面積		約 39,100 m ²	約 36,200 m ²	約 56,000 m ²	約 54,000 m ²
	本庁舎	約 27,000 m ² (高さ制限等の範囲内※2)	約 27,000 m ² (高さ制限等の範囲内※2)	約 56,000 m ² (容積率最大)	約 54,000 m ² (容積率最大)
	分庁舎 I	約 9,200 m ² (容積率最大)	約 9,200 m ² (容積率最大)	—	—
	分庁舎 II	約 2,900 m ² (再開発事業で計画の面積)	—	—	—
総事業費		約 214 億円※3	約 207 億円	約 226 億円※3	約 197 億円※3
総事業期間		平成 25～31 年度※3 (約 7 年)	平成 25～31 年度 (約 7 年)	平成 25～35 年度※3 (約 11 年)	平成 25～34 年度※3 (約 10 年)

※1 有効面積：庁舎整備に伴い周辺道路を拡幅するため、道路に移管した敷地を除いた面積

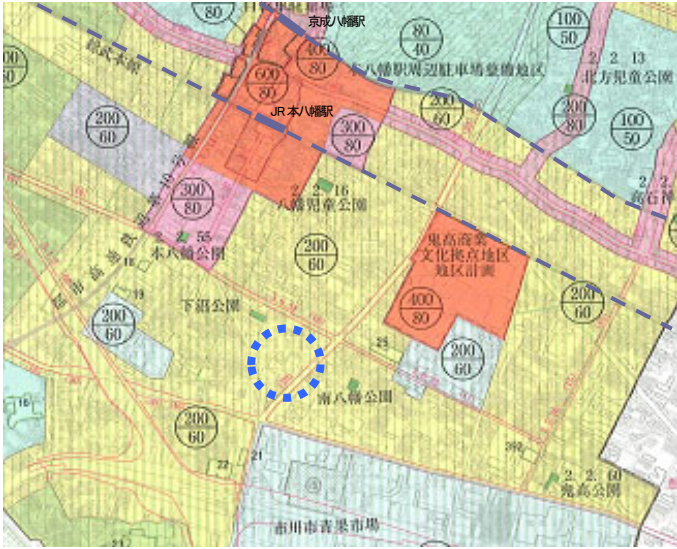
※2 高さ制限等の範囲内：現本庁舎敷地においては、敷地北側の住宅地に対する日影規制及び東西の市道に対する斜線制限²³によって建築可能な高さが制限されることから、容積率(400%)によらず、最大面積はこの制限の範囲内となる。

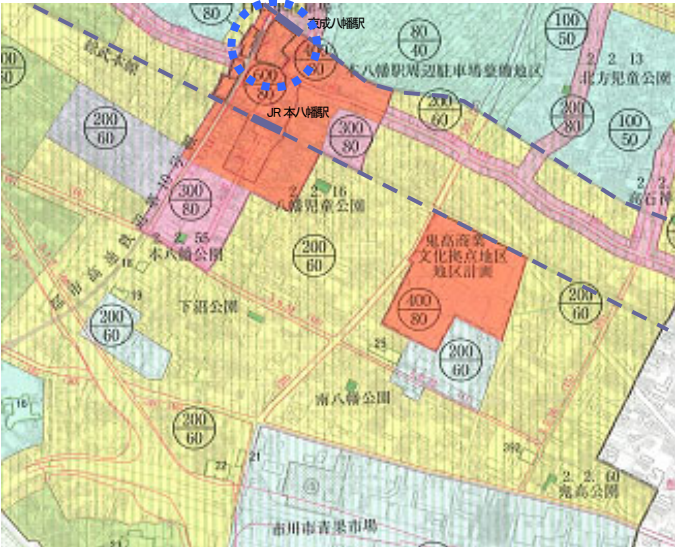
※3 総事業費および総事業期間は、平成 23 年度に庁内にて試算したもの。

²³ 斜線制限：建築基準法において、道路や隣接地の日当たりや通風などに支障をきたさないよう、建築物の高さを規制したもの

表 2 建設候補地の概要

建設候補地① 現本庁舎		
	所在地	八幡 1-1-1
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 450m
	土地所有者	市川市
	敷地面積	約 7,940 m ² (隣接地含む)
	現在の状況	現本庁舎 (第 1～3 庁舎) 供用中
	地域地区等	用途地域 商業地域
		容積率 400%
		建ぺい率 80%
		防火指定 準防火地域
		高度地区 —
		日影規制 3h/2h (北側隣地)
	敷地の接道	東側 市道/4.0m (第一種住居地域)
		西側 市道/4.8m (商業地域)
		南側 国道 14 号/12.3m (商業地域)
		北側 京成本線 (第一種低層住居専用地域)
周辺環境	・ 国道 14 号は交通量も多く、沿道には店舗・事務所などが立地している。 ・ 北側は京成線に隣接し、その北側は第一種低層住居専用地域 (80/40) で風致地区の規制がかかる住宅地となっている。	

建設候補地② 現南分庁舎 (A・B 棟)		
	所在地	南八幡 2-18-9
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 1,000m
	土地所有者	市川市
	敷地面積	約 4,770m
	現在の状況	現南分庁舎 (A・B 棟) 供用中 敷地南側には鉄骨造の車庫が立地
	地域地区等	用途地域 第一種住居地域
		容積率 200%
		建ぺい率 60%
		防火指定 —
		高度地区 第一種高度地区
		日影規制 4h/2.5h
	敷地の接道	東側 市道/19.8m、4.0m (第一種住居地域)
		西側 市道/3.0m (第一種住居地域)
		南側 市川商工会議所 (第一種住居地域)
		北側 住宅地 (第一種住居地域)
周辺環境	・ 南側に商工会議所、西側に市川市勤労福祉センターが隣接する。 ・ 周辺は一方通行の狭い幅員の市道が通る住宅地である。	

建設候補地③ 本八幡 A 地区再開発事業（商業棟）		
	所在地	八幡 3-1330-1 ほか
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 300m
	土地所有者	（市街地再開発組合）
	敷地面積	約 11,640 m ² の一部
	現在の状況	再開発（業務棟・住宅棟）施工中 （H25 年度完成予定）
	地域地区等	用途地域 商業地域
		容積率 600%
		建ぺい率 70%
		防火指定 防火地域
		高度地区 —
		日影規制 —
	敷地の接道	東側 県道市川柏線（商業地域）
		西側 市道/19.0m（商業地域）
		南側 国道 14 号（商業地域）
		北側 京成八幡駅（近隣商業地域）
周辺環境	・南側には国道 14 号が通り、周辺には高層住宅や業務・商業ビルが立地する。 ・北側は京成八幡駅に隣接、地下には都営新宿線の本八幡駅があり、公共交通の利便性が高い地区である。	

建設候補地④ 市川市地方卸売市場		
	所在地	鬼高 4-5-1
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 1,500m
	土地所有者	市川市
	敷地面積	約 28,640 m ²
	現在の状況	卸売市場供用中
	地域地区等	用途地域 工業地域
		容積率 200%
		建ぺい率 60%
		防火指定 —
		高度地区 第二種高度地区
		日影規制 —
	敷地の接道	東側 住宅・工場混在地（工業地域）
		西側 業務ビル等（工業地域）
		南側 京葉道路
		北側 県道若宮西船市川線（第一種住居地域）
周辺環境	・南側には京葉高速道路の市川 IC がある。 ・北側は県道を挟んで、千葉県葛南工業用水道事務所が立地する。	

建設候補地⑤ 市川南民有地		
所在地		市川南
最寄駅		JR 市川駅
土地所有者		民間
敷地面積		約 27,000 m ²
地域 地区等	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	防火指定	—
	高度地区	第二種高度地区
	日影規制	4h／2.5h（北側隣地）
周辺環境		・ JR 市川駅周辺には大型店舗が立地する。 ・ 敷地の北側には住宅地が広がる。

※民有地のため可能な情報のみ掲載します。

2 建設候補地選定のための評価項目

建設場所については、庁舎が本市の中核的な公共施設となることを踏まえ、立地上の利便性だけではない様々な要因から4案の建設候補地の状況を整理することとし、次の4つの視点・14項目を評価項目として定義、評価を行いました。

1 実現性

震度6強を超える大地震はいつ起きるかわからない状況であり、庁舎の建て替えは急務であります。そのような意味からも、事業に要する期間や経費、建設候補地活用にあたっての不確定な事項の有無について評価を行いました。

① 建設候補地に係る不確定要因

建設候補地の現況や取得の見通しなど、案成立の前提となる建設候補地活用の現実性を評価

② 事業期間

事業完了までに見込まれる必要な期間により、早期に実現可能か評価

③ 事業費

庁舎整備事業の実施に伴う財政負担を評価

2 安全性

庁舎は、防災拠点としての役割が求められることから、建設候補地周辺の被害を含め、様々な災害が発生した際の安全性について評価を行いました。

④ 地震による周辺建物被害

地震による建設候補地周辺の被害として、周辺の建物被害棟数密度を評価（市川市減災マップより）

⑤ 液状化の危険性

地震による建設候補地の被害として、地震による液状化の危険度を評価（市川市減災マップより）

⑥ 河川の氾濫等による浸水

水害による建設候補地及び周辺の被害として、河川の氾濫による浸水被害の想定と、近年の台風や集中豪雨によって起こった道路冠水による内水被害を評価（市川市洪水ハザードマップ²⁴より）

⑦ 災害時のアクセス性

災害時における緊急車両などのアクセスや広域的な支援の受けやすさとして、建設候補地前面道路の規格等（緊急輸送道路や広域幹線道路かなど）を評価

²⁴ ハザードマップ：自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの

3 アクセス性

地方自治法第 4 条第 2 項に規定されているように、庁舎は市民にとってもっとも便利な位置であることが重要なことから、様々な交通手段によるアクセスについて評価を行いました。

⑧ 最寄駅からの距離（徒歩）

公共交通機関を利用したアクセスのしやすさとして、最寄駅からの徒歩による距離を評価

⑨ 人口重心からの距離（直線）

市全域からみた地理的状況として、市の中心部（人口重心）からの直線距離を評価

⑩ 来庁者駐車場の確保

自家用車を利用したアクセスのしやすさとして、建設候補地に確保できる駐車場の広さを評価

4 利便性

庁舎は、市民サービスを提供する最大の公共施設であることから、市民が利用しやすく、また効率的に運用できる施設となっているか評価を行いました。

⑪ 市民窓口部署の集約化

庁舎の整備による市民サービスの向上として、市民窓口の集約化が可能か評価

⑫ 分散による事務の遅延

庁舎の整備による事務効率の向上として、庁舎の分散による事務遅延の有無を評価

⑬ 駅至近の条件を活かした庁舎の有無

市民ニーズに柔軟に対応できる便利施設の整備として、駅と直結しているなど、付加価値の高い立地条件にある建設候補地の有無を評価

⑭ 建築計画の自由度（ $100\% - 33,000 \text{ m}^2 / \text{最大建築可能面積}$ ）

吹き抜けやゆとり空間が整備できるような建築計画の自由度として、計画面積（ $33,000 \text{ m}^2$ ）が建設候補地に建築可能な最大面積に占める割合により評価

2 各案の評価結果

A案の評価

	評価項目	コメント
1 実現性	①建設候補地に 係る不確定要因	・庁舎整備対象建物として、本八幡A地区再開発事業による保留床（再開発A地区商業棟）の活用を想定しているが、取得者が決定し、商業施設として開設準備が進められている状況となった。 ・取得者は、地下1階から地上3階を商業施設として計画している。 ・今後、取得者の利用計画にもとづく商店などの進出状況によっては、庁舎として活用の余地もあるが、現時点では可能性が低い状況となっている。
	②事業期間	・再開発商業棟は、再開発事業のスケジュールどおり、平成27年夏ごろの竣工にあわせ、取得するものと想定している。 ・その他の庁舎の整備は、分庁舎の整備、続いて本庁舎の整備と段階的に工事を実施し、全ての庁舎が供用開始となるまで7年間の事業期間を見込んでいる。
	③事業費	・事業費として、本庁舎・分庁舎の建て替え及び再開発A地区商業棟の取得経費などをあわせ、約214億円を想定している。 ・このうち、現在地の建て替えであることから、仮設庁舎の整備費用として、約17億円を想定している。
2 安全性 ※1	④地震による 周辺建物被害※2	・現在の本庁舎敷地からJR本八幡駅にかけ、建物が密集している区域が一部あり、地震発生時にはこれらの建物の倒壊(被害棟数密度7.99~10.64棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎を起点とした支援・復旧活動に、一部支障が生じる恐れが予想される。 ・ただし、当該地区は商業地域のため、将来的には防火・耐火建物が増え、地震や火災による被害の軽減も考えられる。
	⑤液状化の危険性 ※3	・現在の本庁舎敷地は、東京湾北部地震による被害想定によれば、液状化の影響を考慮する必要がある。
	⑥河川の氾濫等による 浸水※4	・現在の本庁舎敷地は、市内の主要な河川からもある程度離れており、河川の氾濫による浸水被害想定によれば、ほとんど浸水のない地域に位置づけられている。
3 アクセス性 ※1	⑦災害時の アクセス性	・現在の本庁舎の前面道路である国道14号については、千葉県より緊急輸送道路1次路線（震災時の応急対策活動を広域的に実施するため、交通の確保を目的とした重要路線。高速道路、一般国道、空港や港湾へ通じる道路など）に指定されており、広域から物資供給などの支援を受けることができる交通環境が整備されている。
	⑧最寄駅からの 距離（徒歩）	・現在の本庁舎敷地は、駅から庁舎までの距離が、成人で徒歩5~6分圏内と非常に近く、公共交通網の発達とあわせ利便性が高い。 ・なお、その他の庁舎として、再開発商業棟は駅直結、南分庁舎は成人で徒歩14分となる。

4 利便性	⑨人口重心からの距離（直線）※5	・現在の本庁舎敷地は人口重心から1km圏内でありあまり離れていない。 ・また、八幡地区は、複数の電車及びバス路線が集約されており、市内のどの地域からみても利便性が高いという立地特性である。
	⑩来庁者駐車場の確保	・駐車場は条例に定める駐車台数(約130台)を確保することは可能である。 ・ただし、現在の本庁舎敷地での庁舎建設では、限られた敷地内で整備を行っていくため、今後の道路網の整備の進捗にあわせた余裕ある駐車場整備に課題が残る。 ・なお、南分庁舎には60台を整備し、本庁舎とあわせ合計190台となる。
	⑪市民窓口部署の集約化	・現在の本庁舎の建て替えによって、庁舎1階に一定規模の広さを確保することができるため、主に市民が利用する市民課、国民健康保険、国民年金、福祉関係部署の窓口を集約して配置することは可能となる。 ・ただし、本庁舎だけでは必要な面積の確保が困難なことから、分庁舎と再開発商業棟に、市民窓口以外の業者などが利用する窓口を分散して配置することとなる。
	⑫分散による事務の遅延	・必要面積を確保するため、庁舎は3ヶ所となる。南分庁舎に建設・道路関係部署(30程度)、再開発商業棟に市民協働・経済関係部署(10課程度)が分散して配置されることとなる。 ・本庁機能を完全に一体化することができないため、分散による事務の遅延、業務の非効率性は、ある程度発生することが予想される。
	⑬駅至近の条件を活かした庁舎の有無	・再開発A地区商業棟の活用により、JR総武本線・京成本線・都営地下鉄新宿線と直結した立地条件を活かし、駅前窓口、観光案内所、市民交流施設など、市民ニーズに応じた様々な行政サービスの展開も考えられる。
その他	⑭建築計画の自由度 (100%-33,000㎡/最大建築可能面積)	・現在の本庁舎敷地については、北側隣地への日影規制や周辺道路の斜線制限といった法令上の規制を考慮していくと、当該敷地だけでは必要とされる規模の庁舎を建設することができない。 ・このため、現在の南分庁舎の敷地と再開発商業棟に、必要面積の約1/3の規模を確保していく必要がある。 ・限られた敷地のなかで必要面積を確保するため、最大建築可能面積のほぼ8割以上を利用した計画であり、設計の自由度はあまり確保できない。
		・現在の本庁舎敷地のある八幡地区は、都市計画マスタープランの都市拠点に位置づけられた地区であり、商業・業務・行政・文化などの様々な機能が集積、交通結節点となっている利便性の高い地区である。 ・現在の本庁舎周辺の商店街・商業施設に対しては、現在地に庁舎が継続するので、市役所職員の消費行動からみた経済的な影響はない。

(※1～※5については、P. 38～39 参照)

B 案の評価

	評価項目	コメント
1 実現性	①建設候補地に 係る不確定要因	・建設候補地が全て現在庁舎として利用している市有地であり、最も事業期間の見通しがつきやすく、また短期間で実現可能な案である。
	②事業期間	・庁舎の整備は、分庁舎の整備、続いて本庁舎の整備と段階的に工事を実施し、全ての庁舎が供用開始となるまで7年間の事業期間を見込んでいる。
	③事業費	・事業費として、本庁舎・分庁舎の建て替えにより、合計約 207 億円を想定している。 ・このうち、現在地の建て替えであることから、仮設庁舎の整備費用として、約 17 億円を想定している。
2 安全性 ※1	④地震による 周辺建物被害※2	・現在の本庁舎敷地から J R 本八幡駅にかけ、建物が密集している区域が一部あり、地震発生時にはこれらの建物の倒壊(被害棟数密度 7.99~10.64 棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎を起点とした支援・復旧活動に、一部支障が生じる恐れが予想される。 ・ただし、当該地区は商業地域のため、将来的には防火・耐火建物が増え、地震や火災による被害の軽減も考えられる。
	⑤液状化の危険性 ※3	・現在の本庁舎敷地は、東京湾北部地震による被害想定によれば、液状化の影響を考慮する必要がある。
	⑥河川の氾濫等による 浸水※4	・現在の本庁舎敷地は、市内の主要な河川からもある程度離れており、河川の氾濫による浸水被害想定によれば、ほとんど浸水のない地域に位置づけられている。
	⑦災害時の アクセス性	・現在の本庁舎の前面道路である国道 14 号については、千葉県より緊急輸送道路 1 次路線(震災時の応急対策活動を広域的に実施するため、交通の確保を目的とした重要路線。高速道路、一般国道、空港や港湾へ通じる道路など)に指定されており、広域から物資供給などの支援を受けることができる交通環境が整備されている。
3 アクセス性 ※1	⑧最寄駅からの 距離(徒歩)	・現在の本庁舎敷地は、駅から庁舎までの距離が、成人で徒歩 5~6 分圏内と非常に近く、公共交通網の発達とあわせ利便性が高い。 ・なお、南分庁舎は成人で徒歩 14 分となる。
	⑨人口重心からの 距離(直線)※5	・現在の本庁舎敷地は、人口重心から 1km 圏内であり離れていない。 ・また、八幡地区は、複数の電車及びバス路線が集約されており、市内のどの地域からみても利便性が高いという立地特性である。
	⑩来庁者駐車場の 確保	・駐車場は条例に定める駐車台数(約 130 台)を確保することは可能である。 ・ただし、現在の本庁舎敷地での庁舎建設では、限られた敷地内で整備を行っていくため、今後の道路網の整備の進捗にあわせた余裕ある駐車場整備に課題が残る。 ・なお、南分庁舎には 60 台を整備し、本庁舎とあわせ合計 190 台となる。

4 利 便 性	⑪市民窓口部署の 集約化	・現在の本庁舎の建て替えによって、庁舎 1 階に一定規模の広さを確保することができるため、主に市民が利用する市民課、国民健康保険、国民年金、福祉関係部署の窓口を集約して配置することは可能となる。 ・ただし、本庁舎だけでは必要な面積の確保が困難なことから、分庁舎に、市民窓口以外の業者などが利用する窓口を分散して配置することとなる。
	⑫分散による事務 の遅延	・必要面積を確保するため、庁舎は 2 ヶ所となり、南分庁舎に市民協働、経済、建設、道路関係部署(40 程度)が分散して配置されることとなる。 ・本庁機能を完全に一体化することができないため、分散による事務の遅延、業務の非効率性は完全には解消できない。 ・ただし、庁舎は大きく 2 ヶ所に集約されるため、それぞれの庁舎に関連する手続きや部署の機能をまとめるように考慮した配置を行う必要がある。
	⑬駅至近の条件を 活かした庁舎の 有無	・駅前もしくは駅との直結といった、付加価値の高い立地条件ではない。 ・このような付加価値の高い立地を活かしたサービス展開が望まれる観光案内所などは、駅に近い場所での展開が望ましい。
	⑭建築計画の自由度 (100%—33,000 m ² ／ 最大建築可能面積)	・現在の本庁舎敷地については、北側隣地への日影規制や周辺道路の斜線制限といった法令上の規制を考慮していくと、当該敷地だけでは必要とされる規模の庁舎を建設することができない。 ・このため、現在の南分庁舎の敷地に、必要面積の約 1/3 の規模を確保していく必要がある。 ・限られた敷地のなかで必要面積を確保するため、最大建築可能面積のほぼ 9 割を利用した計画であり、余裕をもった建築計画の立案が難しい。
その他		・現在の本庁舎敷地のある八幡地区は、都市計画マスタープランの都市拠点に位置づけられた地区であり、商業・業務・行政・文化などの様々な機能が集積、交通結節点となっている利便性の高い地区である。 ・現在の本庁舎周辺の商店街・商業施設に対しては、現在地に庁舎が継続するので、市役所職員の消費行動からみた経済的な影響はない。

(※1～※5 については、P. 38～39 参照)

C 案の評価

	評価項目	コメント
1 実現性	①建設候補地に 係る不確定要因	・建設候補地は市有地ではあるが、現在は公設の地方卸売市場として活用されている。 ・卸売市場の経営については、既に民営化に向けた取り組みを進めていくという方針が決定しており、関係者による検討会の設置や市場運営審議会への諮問が予定されている。 ・当該候補地は、市川インターチェンジからすぐという、物流拠点としては最も利便性のよい場所に立地している。民営化を見据えた経営を考慮すれば、市内にこれ以上の利便性のよい場所はないことから、市場の移転は難しく、現状での存続が有力となる。
	②事業期間	・建設候補地に庁舎を整備する場合には、市場を移転する必要がある。そのための代替用地取得の交渉、その後の都市計画法や市場法の規定に基づく手続き、代替市場の建設期間など、最短でも庁舎の建設工事が開始できるまでの必要期間として合計 7～8 年程度が見込まれる。 ・庁舎が供用開始できるまでは、結果として最短の想定で 11 年となる。
	③事業費	・この案では、代替の市場をあわせて整備することも想定しているため、代替用地の購入及び施設整備費に約 70 億円を想定している。 ・これを含めると総事業費は約 226 億円となる。
2 安全性 ※1	④地震による 周辺建物被害※2	・当該候補地は工業地域のため、建物があまり密集しておらず、地震発生時に周辺建物の倒壊(被害棟数密度 2.65 棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎機能が阻害される危険性は少ない。
	⑤液状化の危険性 ※3	・当該候補地は、東京湾北部地震による被害想定によれば、液状化の影響を考慮する必要がある。
	⑥河川の氾濫等による 浸水※4	・河川の氾濫等による浸水被害想定では、2m 近い浸水が想定されている。 ・また、近年の台風や集中豪雨による道路の冠水も記録されている地域となっている。
	⑦災害時の アクセス性	・当該候補地の前面道路は、県道若宮西船市川線(都市計画道路)であり、国道 14 号及び市域と南北に連絡する都市計画道路と接続されており、地域をつなぐ道路となっている。
3 アクセス性 ※1	⑧最寄駅からの 距離(徒歩)	・当該候補地は、近傍が工場地帯ということもあって、最寄駅から成人でも徒歩約 20 分と遠い。 ・現時点では、公共交通機関を利用して来庁することが困難な場所となっている。

	⑨人口重心からの距離（直線）※5	・当該候補地は、ほぼ市の人口重心に位置し、市の東西南北をつなぐ道路交通の結節点に近い場所となっている。
	⑩来庁者駐車場の確保	・建設候補地が約 28,640 m ² であるため、敷地の多くは、建物以外の駐車場、通路、緑地や広場としての活用が可能となっている。 ・このため、条例基準台数以上の駐車場の確保が可能であり、今後の道路網の整備の進捗にあわせ、自動車による利便性を高めることが可能である。
4 利便性	⑪市民窓口部署の集約化	・大規模用地への一括移転となるため、これまで本庁舎周辺に分散して配置せざるを得なかった庁舎・事務所を全て集約することが可能となる ・これによって市民窓口だけでなく、市役所の全ての窓口を 1 ヶ所にまとめることが可能となる。
	⑫分散による事務の遅延	・大規模用地への一括移転となるため、本庁舎機能の一元化が可能となり、これによる業務の効率化が期待できる。
	⑬駅至近の条件を活かした庁舎の有無	・駅前もしくは駅との直結といった、付加価値の高い立地条件ではない。 ・このような付加価値の高い立地を活かしたサービス展開が望まれる観光案内所などは、駅に近い場所での展開が望ましい。
	⑭建築計画の自由度 (100%-33,000 m ² /最大建築可能面積)	・計画上では、当該敷地に建設可能な容積のほぼ 60%程度の利用にとどまる。 ・このため、施設として必要な機能のほか、吹き抜けなどの空間によって有機的なつながりを持たせるなど、余裕をもった設計プランを見込むことができる。
その他		・庁舎の移転にともなって、現在の本庁舎周辺の J R 本八幡駅及び京成八幡駅周辺の商店街などに与える経済的な影響についても、配慮が必要となる。

(※1～※5 については、P. 38～39 参照)

D 案の評価

	評価項目	コメント
1 実現性	①建設候補地に 係る不確定要因	・当該候補地は民有地である。敷地内の一部に他の地権者が所有する土地がある。建設候補地の取得にあたっては複数の地権者に対する交渉が必要である。 ・敷地内には地権者の事務所ビルもあり、今後も利用が計画されている。建設候補地とする場合には移転などにかかる補償などの調整が必要である ・建設候補地として取得するためには、敷地の土壌改良を所有者が実施することが前提となるが、多額の費用が必要となる。 ・所有者としても、土地の売却などにあたっては、費用対効果などを詳細に検討することが必要となるため、用地売却の決定までには多くの時間を要することが予想される。 ・地権者が行う工事等にかかる費用について補助制度ではなく、市による資金的な支援はできない。
	②事業期間	・土壌改良に 5 年程度、複数の地権者との用地交渉も考慮していくと、最短でも庁舎の建設工事が開始できるまでの必要期間として合計 6～7 年程度が見込まれる。 ・庁舎が供用開始できるまでは、結果として最短の想定で 10 年程度となっている。
	③事業費	・当該候補地に対する土壌改良の工事費は、土地所有者の負担となることから、必要経費は、用地取得費及び庁舎の建設工事費となる。 ・また、一括して移転するため、仮設庁舎などの経費はかからない。 ・このため、事業費は約 197 億円と比較する案のなかでは最も安価となる。
2 安全性※ ※1	④地震による 周辺建物被害※2	・当該候補地は工業地域のため、建物があまり密集しておらず、地震発生時に周辺建物の倒壊(被害棟数密度 2.65 棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎機能が阻害される危険性は少ない。
	⑤液状化の危険性 ※3	・当該候補地は、東京湾北部地震による被害想定によれば、液状化の影響を考慮する必要がある。
	⑥河川の氾濫等による 浸水※4	・河川の氾濫等による浸水被害想定では、2m 近い浸水が想定されている。
	⑦災害時の アクセス性	・当該候補地の前面道路は、市道となっている。 ・この市道は、南側は県道若宮西船市川線と接続しているが、北側には J R 市川駅があり、その先にある国道 14 号とは幹線道路によって直結しておらず、震災時における車両などの交通環境が十分に整備されていない。

3 アクセス性 ※1	⑧最寄駅からの距離（徒歩）	・最寄駅は J R 線のみとなるが、駅からは比較的近く、公共交通機関を利用したアクセス性の点で評価できる。
	⑨人口重心からの距離（直線）※5	・当該候補地は、人口重心からの距離が 2km 以上で地理的隔たりがある。 ・交通環境としては、南側に都市計画道路 3・6・32 号が計画されているが、整備時期は未定。また、JR 市川駅南口と JR 本八幡駅南口を結ぶバス路線が整備されている。
	⑩来庁者駐車場の確保	・建設候補地が約 27,000 m ² であるため、敷地の多くは、建物以外の駐車場、通路、緑地や広場としての活用が可能となっている。 ・このため、条例基準台数以上の駐車場の確保が可能であり、今後の道路網の整備の進捗にあわせ、自動車による利便性を高めることが可能である。
4 利便性	⑪市民窓口部署の集約化	・大規模用地への一括移転となるため、これまで本庁舎周辺に分散して配置せざるを得なかった庁舎・事務所を全て集約することが可能となる。 ・これによって市民窓口だけでなく、市役所の全ての窓口を 1 ヶ所にまとめることが可能となる。
	⑫分散による事務の遅延	・大規模用地への一括移転となるため、本庁舎機能の一元化が可能となり、これによる業務の効率化が図られることが期待できる。
	⑬駅至近の条件を活かした庁舎の有無	・駅前もしくは駅との直結といった、付加価値の高い立地条件ではない。 ・このような付加価値の高い立地を活かしたサービス展開が望まれる観光案内所などは、駅に近い場所での展開が望ましい。
	⑭建築計画の自由度 (100%-33,000 m ² ／最大建築可能面積)	・計画上では、当該敷地に建設可能な容積の約 60%程度しか利用していない ・このため、施設として必要な機能のほか、吹き抜けなどの空間によって有機的なつながりを持たせるなど、余裕をもった設計プランを見込むことができる。
その他		・庁舎の移転にともなって、現在の本庁舎周辺の J R 本八幡駅及び京成八幡駅周辺の商店街・商業施設などに与える経済的な影響についても、配慮が必要となる。

(※1～※5 については、P. 38～39 参照)

以上の評価内容をまとめると表 3 のとおりとなります。

表 3 各案の評価（一覧）

評価項目		A 案	B 案	C 案	D 案
1 実現性	①建設候補地に係る不確定要因	あり 商業棟は取得者決定済み	なし 敷地はすべて市有地で問題なし	あり 現在地での市場の民営化の方針が決定	あり 所有者による土壌改良工事が必要 地権者も複数いる
	②事業期間	7 年間	7 年間	11 年間	10 年間
	③事業費	約 214 億円 (商業棟の取得含む)	約 207 億円	約 226 億円 (新市場の整備含む)	約 197 億円 (土壌改良工事除く)
2 安全性 ※1	④地震による周辺建物被害※2	被害棟数密度 7.99～10.64 棟 以下/ha	被害棟数密度 7.99～10.64 棟 以下/ha	被害棟数密度 2.65 棟以下/ha	被害棟数密度 2.65 棟以下/ha
	⑤液状化の危険性※3	液状化の危険性 高い	液状化の危険性 高い	液状化の危険性 高い	液状化の危険性 高い
	⑥河川の氾濫等による浸水※4	多少の浸水の 可能性あり	多少の浸水の 可能性あり	2m 程度の 浸水がある	2m 程度の 浸水がある
	⑦災害時のアクセス性	緊急輸送道路 1 次 路線(国道 14 号)	緊急輸送道路 1 次 路線(国道 14 号)	県道若宮西船市川線	市道
3 アクセス性 ※1	⑧最寄駅からの距離(徒歩)	本八幡駅より 0.45km (徒歩 6 分)	本八幡駅より 0.45km (徒歩 6 分)	本八幡駅より 1.5km (徒歩 19 分)	市川駅より 1km 圏内 (徒歩 15 分圏内)
	⑨人口重心からの距離(直線)※5	直線距離 1.0km	直線距離 1.0km	直線距離 0.5km	直線距離 2～3km 圏内
	⑩来庁者駐車場の確保	約 130 台 (基準台数約 130 台)	約 130 台 (基準台数約 130 台)	約 210 台 (基準台数約 170 台)	約 210 台 (基準台数約 170 台)
4 利便性	⑪市民窓口部署の集約化	本庁舎低層階に 市民窓口部署の 集約が可能	本庁舎低層階に 市民窓口部署の 集約が可能	一つの建物に 市民窓口のほか 全て集約可能	一つの建物に 市民窓口のほか 全て集約可能
	⑫分散による事務の遅延	3 つに分散	2 つに分散	分散なし	分散なし
	⑬駅至近の条件を活かした庁舎の有無	再開発商業棟 (駅と地下で直結)	なし	なし	なし
	⑭建築計画の自由度 (100%-33,000 m ² /最大建築可能面積)	16%	9%	41%	39%

※1 「安全性」と「アクセス性」については、本庁舎を評価の対象とした。

※2 ④地震による周辺建物被害

地震による周辺建物被害については、平成24年度に見直された地震被害想定からより、東京湾北部断層の周辺を震源域とした地震による建物被害の想定を参照した。なお、建物被害は、町丁別にヘクタールあたりの被害棟数密度によって標記される。

※3 ⑤液状化の危険性

液状化の危険性については、平成24年度に見直された地震被害想定からより、東京湾北部断層の周辺を震源域とした地震による液状化被害の想定を参照した。

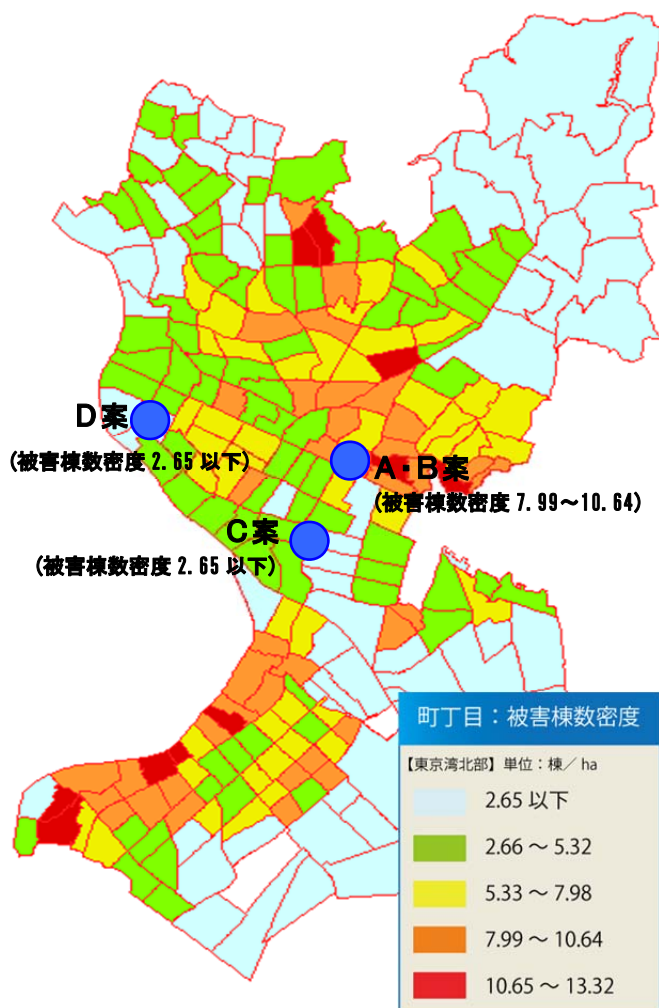


図2 地震による市内の建物被害想定
(出典「平成24年度 地震被害想定」)

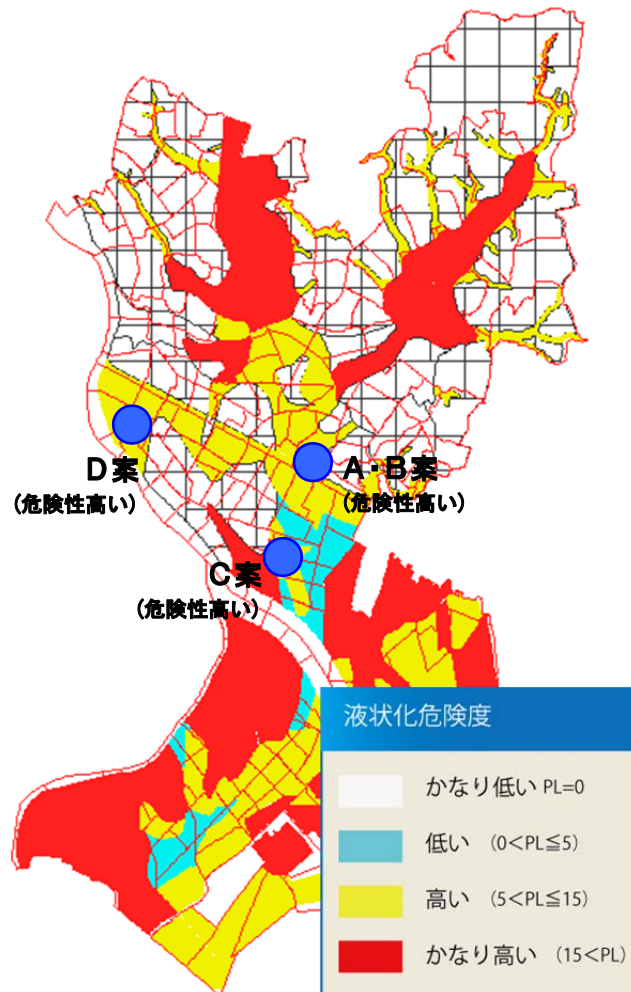


図3 地震による液状化の被害想定
(出典「平成24年度 地震被害想定」)

※4 ⑥河川の氾濫等による浸水

河川の氾濫等による浸水被害については、「市川市洪水ハザードマップ」より、江戸川及び真間川氾濫時の浸水被害想定を参照するとともに、あわせて、近年の台風や集中豪雨によって発生した道路冠水などの内水被害などをあわせて考慮した

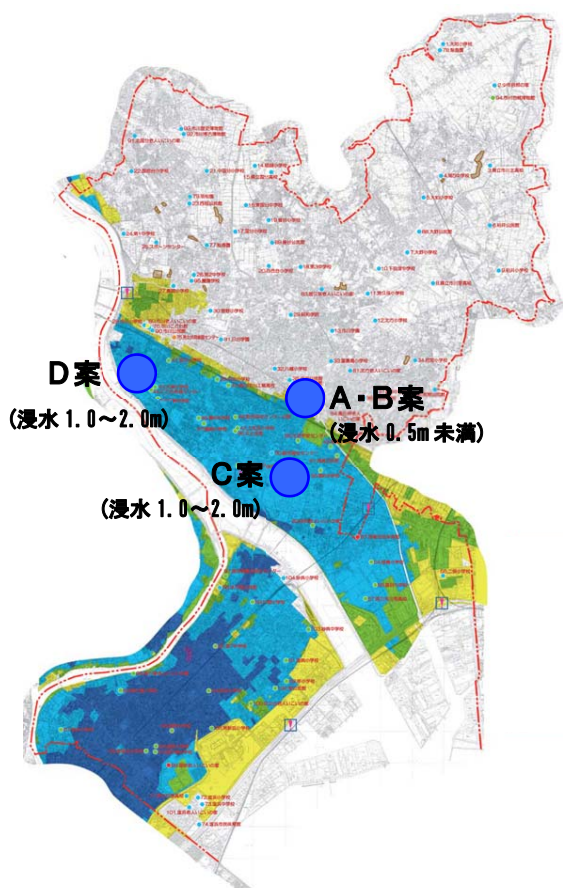


図 4 河川の氾濫による浸水被害想定（江戸川）
（出典「市川市洪水ハザードマップ」）

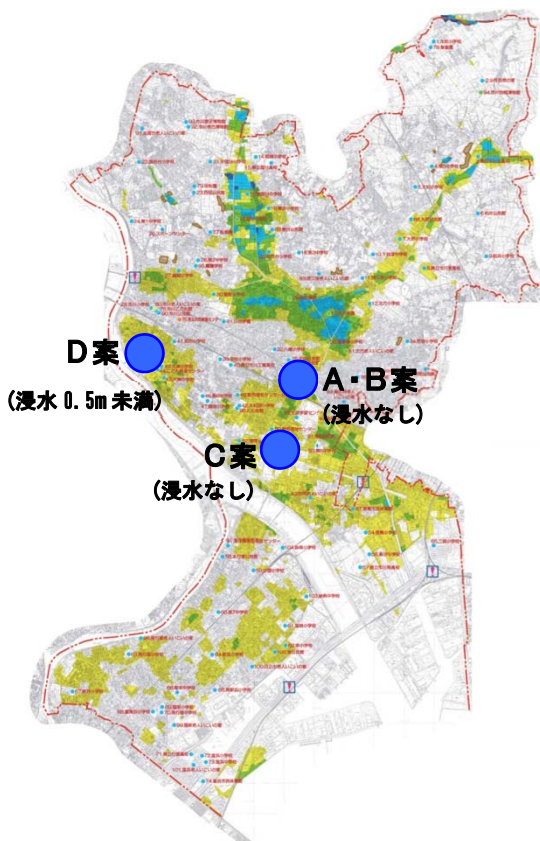


図 5 河川の氾濫による浸水被害想定（真間川）
（出典「市川市洪水ハザードマップ」）

※5 ⑨人口重心からの距離（直線）

人口重心は、平成 17 年度国勢調査の結果から、市川市東大和田 1-24-9 となる

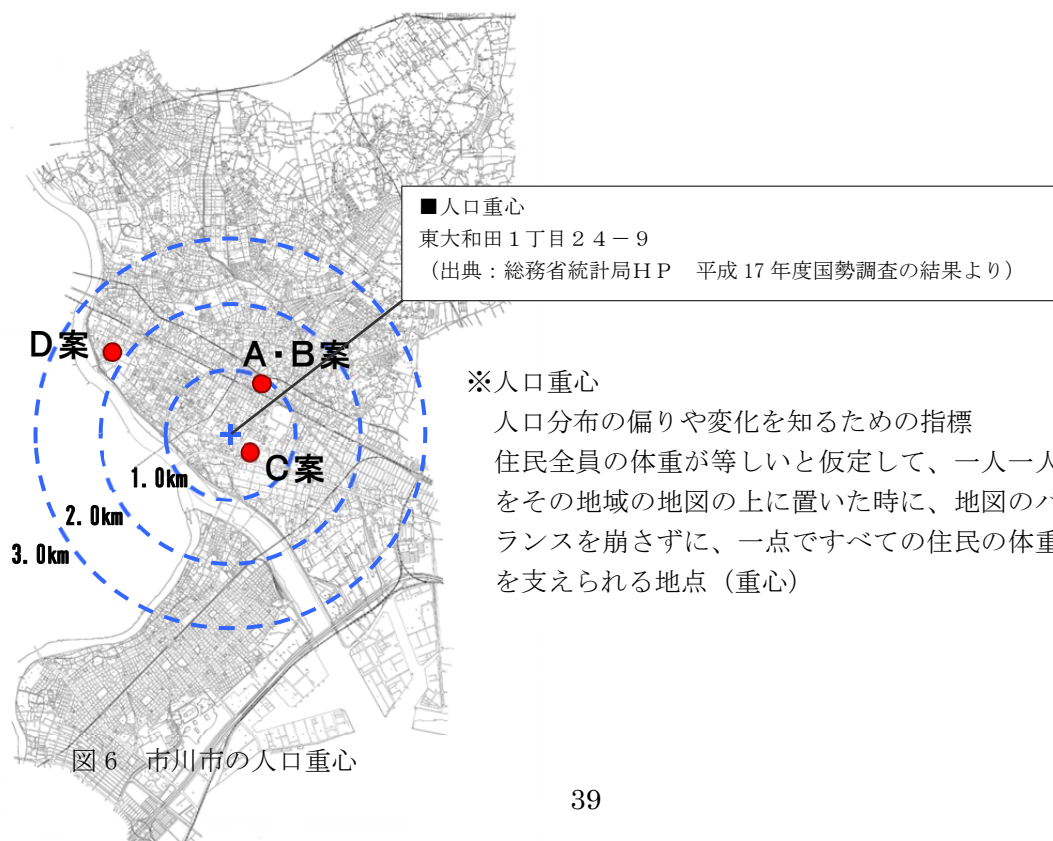


図 6 市川市の人口重心

3 総評（まとめ）

○ A案

- ・再開発事業による商業棟を活用することで、その立地条件を活かした様々な行政サービスの展開が期待されるが、3ヵ所の分散による事務上の弊害もあり、メリットがそれほど大きくない。
- ・なお、実現性については、既に再開発商業棟の床取得者が決定し、庁舎としての活用が難しくなった。

○ B案

- ・最も事業期間の見通しがつきやすく、他の3案よりも短期間で建設可能である。
- ・また、公共交通機関の利用環境がよく、災害時には緊急輸送道路に直結しているなど立地条件がよい。

○ C案

- ・一括移転によって、分散の解消や大規模駐車場の整備など、利便性の向上が期待される。
- ・建設地となった場合には、市場を移転することが必要となり、多くの費用や期間を要する。
- ・地震による液状化被害や河川の増水による浸水などの可能性が高く、災害対策本部となる庁舎において安全性に課題が残る。
- ・なお、実現性については、現在地で卸売市場の民営化を検討するという方針が示され、この場所に庁舎の整備は難しくなった。

○ D案

- ・C案同様、一括移転によるメリットは大きい。
- ・しかし、地震による液状化被害や河川の増水による浸水などの可能性が高く、災害対策本部となる庁舎において安全性に課題が残る。
- ・なお、実現性については、複数の地権者との交渉が必要となることや、前提とされる地権者による土壌改良の工事に要する期間などを考慮すると、工事を早期に実施すること、あるいは事業期間を見通すことが不確定な状況となった。

資料 4 現庁舎の建て替えにかかる P F I 導入検討報告書

現庁舎の建て替えにかかる P F I 導入検討報告書

平成 2 4 年 1 2 月

市川市庁舎整備庁内検討委員会

1 P F I 事業導入検討のプロセス

本市の P F I 事業の導入にあたっては、『P F I 検討抽出基準』を満たすすべての事業について、P F I 事業の検討を行うものとしている。

P F I 事業の検討として、まずは『チェックシートによるチェック』および『簡易 V F M の算定』の 2 つの事前検討によって進められる。この結果をもとに『市川市 P F I 事業検討委員会』において、民間アドバイザー等による『導入可能性調査』を実施する必要があると判断された場合、その後の手続きを進めていくこととしている。

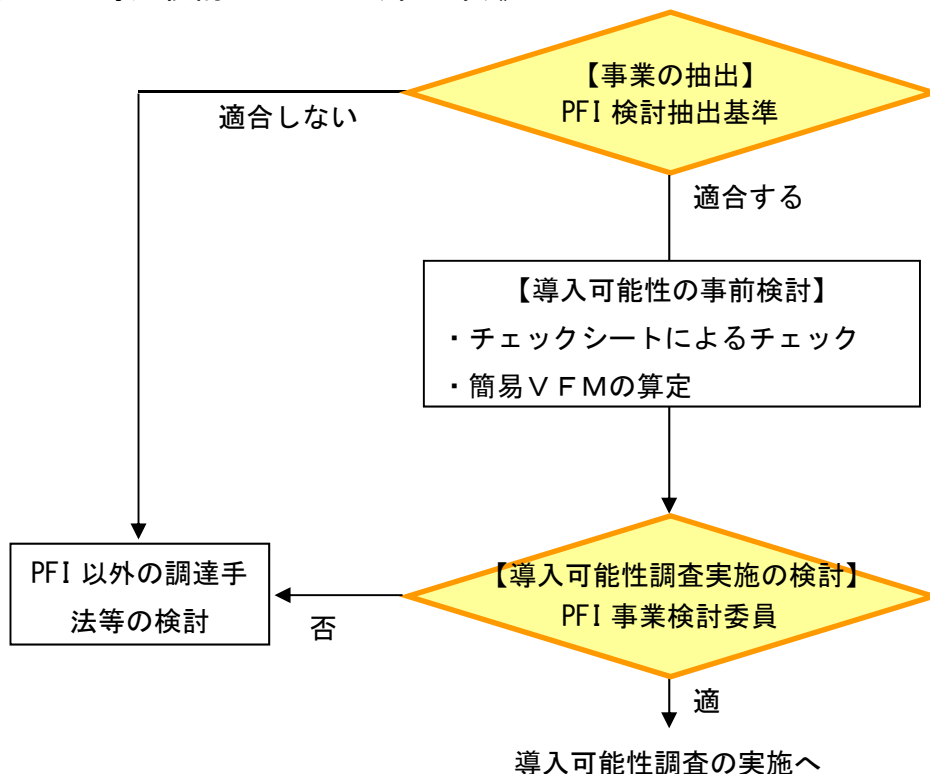
本報告書では、本市の『P F I 導入検討プロセス』に定められた手続きにあわせ、庁舎という施設の特性や、庁舎が耐震性確保のため、緊急的に整備を要している背景を考慮し、『P F I 導入事例の検証』『定量的評価』『定性的評価』を行い、総合的に P F I の導入効果を検証するものとする。

《P F I 検討抽出基準（市川市）》

- 1 民間の持つ資金、経営能力および技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されることが可能な事業である
- 2 民間事業者に行わせることが可能な事業、または先例がある事業である
- 3 施設整備に要する経費が 10 億円を超える
- 4 維持管理運営費が単年度で 1 億円を超える

※PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン(国)およびPFI 導入マニュアル抽出の留意点(市川市)により基準を設定

《P F I 導入検討プロセス（市川市）》



2 P F I 導入事例の検証

(1) 地方公共団体における P F I 事業の実施状況

① 実施方針公表件数

日本 PFI・PPP 協会の調査より、地方公共団体による P F I の実施方針公表件数は、373 件となっている。このうち、庁舎関係の事例は 17 件となっているが、単独の行政庁舎は 4 件（紫波町、京都市左京区、横浜市瀬谷区、京都市伏見区）、その他 13 件は、消防庁舎・警察本部などとなっている。

区分	件数	区分	件数
教育・文化関連施設	41 件	庁舎等	17 件
公営住宅・宿舎	40 件	社会福祉施設	14 件
複合公共施設	38 件	病院	14 件
学校給食センター	36 件	駐車場	12 件
義務教育施設等	28 件	ごみ処理施設の余熱利用施設	7 件
廃棄物処理施設	26 件	その他	100 件
合計			373 件

（日本 PFI・PPP 協会調べ 平成 24 年 11 月 26 日現在）

② 事業方式および事業期間

総務省が実施した調査によれば、P F I 事業を実施している事例のうち、事業方式については、B T O 方式が 6 割以上、事業期間については、15 年～20 年が約 4 割で最も多く、次いで 20 年～25 年が約 3 割となっている。

事業方式		事業期間	
B T O	61.0%	0～5 年	7.3%
B O T	13.7%	5～10 年	6.2%
D B O	9.9%	10～15 年	8.4%
B O O	4.9%	15～20 年	39.8%
R O	1.2%	20～25 年	31.0%
D B	0.6%	25～30 年	2.6%
その他	8.7%	30 年～	4.4%

（地方公共団体における PFI 実施状況調査 総務省 23 年 12 月）

③ V F M の状況

総務省が実施した調査によれば、B T O 方式により P F I 事業を実施している事例のうち、導入可能性調査を行った時点での V F M が平均 9.1%、特定事業として選定した時点での V F M が平均 9.9% となっている。

なお、P F I の導入を中止した事業（70 件）のうち、「可能性調査段階において V F M が確保できない」など、V F M を中止理由に挙げたものが 24 件（42.1%）と最も多く、また、P F I 事業の実施を中止した事例における V F M の平均は、7.3% となっている。

B T O 方式事例の V F M		事業の状況と V F M	
	V F M (平均)		可能性調査段階の V F M (平均)
導入可能性調査段階	9.1%	現在進行中	9.1%
特定事業選定段階	9.9%	中止	7.3%

（地方公共団体における P F I 実施状況調査 総務省 23 年 12 月）

(2) 庁舎整備にかかるPFI事業の実施状況

① PFI導入事例(主なもの)

庁舎整備にかかる導入事例では、

- ・事業手法は、概ねBTO方式で、運営期間は、13～15年
- ・特定事業選定時におけるVFMは、6～12%
- ・事業者選定時の入札参加者は1～2社程度と少ない
- ・庁舎のほか、公園や市民センターなどの付帯施設が併設されている事例がある

自治体		手法	事業期間		V F M※	入札参加業者	事業内容
			建設	運営			
市・町庁舎	横浜市瀬谷区	BTO	4 年 3 ヶ月	13 年	12%	1 社	・ 庁舎 (公会堂・食堂等含む) (9, 000 ㎡) ・ 街区公園 (6, 000 ㎡)
	京都市伏見区	BTO	2 年	15 年 3 ヶ月	7%	2 社	・ 庁舎 (14, 000 ㎡) (青少年活動センター、市民交流 スペース機能含む)
	京都市左京区	DBO	2 年 1 ヶ月	14 年 11 ヶ月	6%	2 社	・ 庁舎 (13, 000 ㎡) (区民交流スペース含む)
	岩手県紫波町	BTO	2 年 6 ヶ月	15 年	6%	1 社	・ 庁舎 (7, 000 ㎡) (保健センター含む)
庁舎類似施設	国交省関東地方 整備局 東京都千代田区	BTO	1 年 3 ヶ月	15 年	参考 37% (入札結果)	6 社	・ 国交省九段第 3 合同庁舎 ・ 千代田区役所 (計 60, 000 ㎡) (図書館、男女共同参画センタ ー、障害者福祉施設含む)
	千葉県警察本部	BTO	4 年 7 ヶ月	20 年	12%	4 社	・ 県警察本部庁舎 (43, 000 ㎡) (福利厚生施設、喫茶店等含む)
市川市(参考)	クリーンセンタ ー余熱利用施設	BOT	3 年 5 ヶ月	15 年	10%	3 社	・ プール、風呂、休憩ゾー ン、駐車場など (経営に民間ノウハウを活用)
	第七中学校等 整備事業	BTO	2 年 1 ヶ月	15 年	9%	3 社	・ 校舎、給食室、公会堂、 保育所 (公会堂や保育所運営に民間ノ ウハウを活用)

※VFMは特定事業選定時に算定のもの

② 新庁舎整備への P F I 導入にかかる他市の検討状況

近年、新庁舎を整備または計画している事例において、P F I の導入検討を行った結果では、V F M の算定により費用の削減効果が期待できないこと、商業施設をもたない庁舎整備では民間ノウハウが十分発揮できないこと、手続きにより事業期間が長期化することを理由として、公共直接による事業手法が選択されている。

	新庁舎概要	V F M の試算	検討結果	実施手法
町田市 (人口 42 万人)	延面積 41,510 m ²	△4.2% (BTO・10%削減)	(BT020%削減の場合)長期にわたる市負担額の総額では P F I 方式が優位性をもつと考えられるが、建設工事代金の一部を一時払いするためには、積立金、国庫補助金、起債を充当する上で克服すべき課題が残る。一方、後年度の年々の市負担額でみると従来方式に優位性がある。また、事業スケジュールの確実性からみると従来方式に有利な面が多い。 (町田市新庁舎建設基本計画策定委員会職員部会第 2 分科会(事業手法・発注手法)報告書より)	公共直接
小金井市 (人口 11 万人)	延面積 約 12,000 m ² ～ 約 13,000 m ²	2.0% (BTO・10%削減)	V F M 試算の結果、P F I 方式で実施する場合は、事業期間中の財政負担額について、約 2% の削減を期待することができといえるが、分離発注方式でも設計 V E などの導入により一定の費用削減が期待できることから、必ずしも P F I 方式の優位性が判断できない。 (小金井市新庁舎建設の事業手法について(検討結果報告)より)	公共直接 (予定)
秋田市 (人口 32 万人)	延面積 約 35,000 m ²	—	P F I のデメリットとして、 ・提案時に設計者、施工者および維持管理業者が異業種共同企業体を形成する必要がある。 ・設計・施工・維持管理・資金調達、すべての要素を提案書に盛り込む必要があることから難度が高く、受注に要する業者の負担が非常に大きい。 ・P F I 法に基づき事業者の選定を行うことから、選定期間が長期化する。 ・発注後の意向反映が難しい。 (秋田市新庁舎建設基本構想より)	公共直接
甲府市 (人口 19 万人)	延面積 約 27,972 m ²	—	市庁舎は、多くの市民が利用する公の施設的な性格を持つことから、市民満足度の高いサービスを提供するために、行政が安全かつ確実に維持管理運営を行うことが重要である。また、庁舎内に商業施設(レストラン・売店などを除く)などを設置しないことから、民間ノウハウの活用範囲は狭くなり P F I 方式によるメリットは少ない。一方で、長期に渡っての収益事業の運営業務等について民間の参入意欲は低い。(甲府市新庁舎建設基本計画より)	公共直接

	新庁舎概要	VFMの試算	検討結果	実施手法
浦安市 (人口 16 万人)	延面積 約 27,000 m ²	5%以上 を確認	比較検討の結果、両方式の手法はともに大きな優劣の差はないと考えました。しかし、防災の拠点となる新庁舎は、災害危険度の切迫性に応じて、運営・維持管理に変更が生じる可能性があることや、運営・維持管理にNPOの参加など社会情勢の変化に対応する為には、「公」が責任を持って管理運営を行うことが適切であると判断し、浦安市新庁舎検討委員会において下記のように決定しました。(浦安市新庁舎建設基本計画(案)に係る参考資料)	公共直接

(3) 導入事例の検証

① 地方公共団体におけるPFI事業の実施状況より

- ・これまで地方公共団体では、373 件のPFI導入事例があるが、そのなかで行政庁舎単体でのPFI事業は4件と非常に少ない。
- ・総務省の調査から、可能性調査段階のVFMから見ると、事業に着手した平均が9.1%、実施しなかったものの平均は7.3%であることから、7～9%程度のVFMを確保する必要がある。

② 庁舎整備にかかるPFI事業の実施状況より

- ・庁舎整備事例のVFMは6%以上と、PFI事例全体の平均(9.1%)よりもやや低い状況において、事業の導入が決定されている。
- ・市町の庁舎整備事例においては、入札参加業者も1社ないし2社、競争性が確保できる事業とはいえない状況にある。

③ 新庁舎整備へのPFI導入にかかる他市の検討状況より

- ・庁舎整備ではVFMが期待できないこと
- ・商業施設等の併設がなく、民間ノウハウの活用範囲が狭いこと
- ・実質的な財政負担が増えること
- ・などの理由から、PFIよりも公共直接による従来方式に優位があるとしている。

■導入事例の検証(まとめ)

- ・事例より、導入には7～9%程度のVFMを確保する必要がある。
- ・市町の庁舎整備における導入事例は4件と非常に少なく、事業に参加意欲のある業者も少ない状況にある。
- ・他市の検討においてもVFMなどを理由として、PFIが見送られている。

3 新庁舎整備におけるPFI導入可能性の検討

3-1 定量的評価

新庁舎整備におけるPFI導入可能性の検討として、PFI事業導入検討プロセスにもとづく定量的評価である簡易VFMの算定と、さらには、総合的な財政負担とその平準化についても把握し、次のとおり総合的に評価を行うものである。

- ・評価①：一般的な評価指標であるVFMはあるか（VFM）
- ・評価②：実際にどの程度、財政負担を削減することができるか（総事業費）
- ・評価③：PFIの導入により、長期にわたって財政負担の平準化が可能になると言われているがその効果はどの程度か（単年度あたりの一般財源額）

なお、VFM（PFIの導入による総事業費の削減割合）とは、PFI事業の導入可能性を判断する一つの指標として、資金面での優位性を評価するものである。今回の算定では、PFIによって民間事業者へ転化できるリスクなどを考慮しない簡易な算定方法として、国土交通省より提供されている「VFM簡易計算ツール」を基本に、この計算ツールにはない、事前の基金の積み立てや事業期間中の市職員人件費なども加味し、算定を行っている。

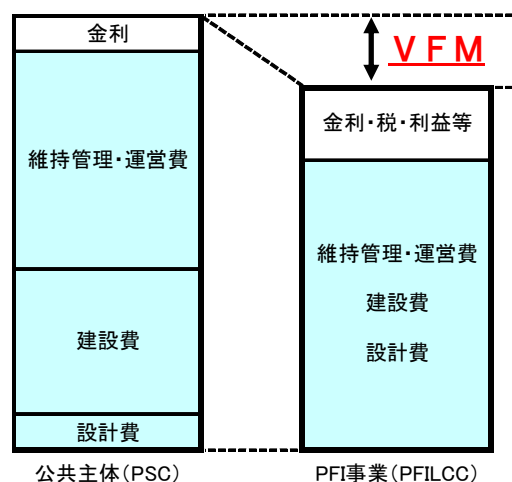
（参考）VFMがあるとは

PFI事業で実施した場合の財政負担が、公共が直接実施した場合の財政負担を下回った場合、VFMがあると見なされる（財政負担額は、どちらも現在価値に換算したもの）。つまり、財政負担の削減率が0%以上の場合、VFMがあるとなるが、事例からVFM 10%程度以上をもって、導入効果が期待できる事業とみることができる。

$$\text{公共主体の財政負担 (PSC)} \geq \text{PFIの財政負担 (PFILCC)}$$

よって、

$$1 - \frac{\text{PFIの財政負担 (PFILCC)}}{\text{公共主体の財政負担 (PSC)}} \geq 0\% \quad (\text{削減率})$$



(1) 簡易 V F M 算定の前提条件

簡易 V F M の算定にあたり、公共直接・P F I で実施した場合の算定条件を次のとおり設定する。

		公共直接	P F I 事業
概 要	庁舎規模	本庁舎（建替） 22,800 m ² 南分庁舎（建替） 9,200 m ²	同左 (庁舎の整備が分散建替・一括移転にかかわらず、PFI の発注は一括で想定)
	事業手法	—	B T O 方式
	事業期間	建設工事：8 年(直営) 維持管理：20 年(直営)	建設工事：8 年(PFI) 維持管理：15 年(PFI) + 5 年(直営) または 20 年(PFI)
	PFI 導入効果	—	建設工事費、維持管理費、大規模修繕費に対し 10%削減
事業費関係	庁舎整備費 (仮設・引越等、関係経費一式を含む)	20,785,000 千円	18,706,500 千円 (PFI 導入効果として 10%削減)
	維持管理費	456,667 千円/年 (現庁舎の維持管理費より試算)	411,000 千円/年 (PFI 導入効果として 10%削減)
	大規模修繕費	324,244 千円 (維持管理 16 年目)	291,820 千円 (維持管理 16 年目) (PFI 導入効果として 10%削減)
	職員人件費	40,000 千円/年	24,000 千円/年
	モニタリング	—	3,500 千円/年
借入関係	借入額	11,625,000 千円 (地方債)	—
	積立金	2,876,000 千円 (庁舎整備基金)	—
	金利	0.9% (地方債の償還金利)	2.5% (PFI 利用料の割賦金利)
	返済方法	元利均等	元利均等
	現在価値換算の割引率	4.0%	同左

(2) 簡易 V F M 算定結果

簡易 V F M の算定結果は次のとおりとなる。

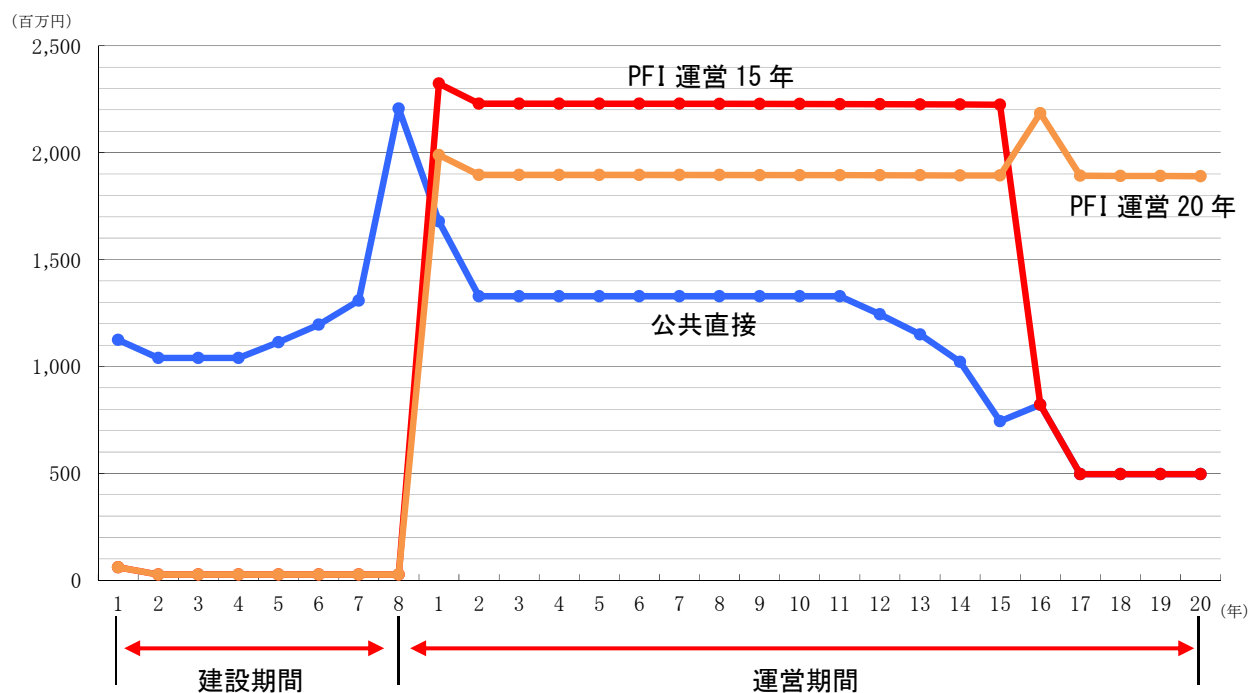
評価①の V F M については、P F I の導入による整備費や維持管理費の削減効果を 10% と見込んだ場合には、V F M は 3.9～5.1% となった。

評価②の総事業費については、公共直接が 322 億円に対し、P F I では 366～385 億円の事業費が見込まれることとなった。

評価③の単年度あたりの負担額については、P F I では建設期間中の負担は発生しないが、運営期間中は毎年平均 19.0～22.3 億円の負担が見込まれることとなった。

		公共直接	P F I 事業	
事業 期間	建設	8 年	8 年	
	維持管理 (PFI)	—	15 年	20 年
	維持管理 (直営)	20 年	5 年	—
PFI 導入効果		—	△10%	
評価① V F M (現在価値換算)		—	3.9%	5.1%
評価② 総事業費 (市が負担する実額)		322 億円	366 億円	385 億円
整備費 (元本)		208 億円	192 億円	192 億円
維持管理		91 億円	85 億円	82 億円
大規模修繕		3 億円	3 億円	3 億円
金利		9 億円	39 億円	52 億円
その他		11 億円	47 億円	56 億円
評価③ 単年度あたりの一般財源額 (期間平均)				
建設期間		12.6 億円/年	0.3 億円/年	0.3 億円/年
維持管理 期間	1～15 年	12.8 億円/年	22.3 億円/年	19.0 億円/年
	16～30 年	5.6 億円/年	5.6 億円/年	19.5 億円/年

■単年度あたりの一般財源額の推移



■ P F I 導入効果（建設費や維持費の削減効果の想定）による V F M の推移（参考）

PFI 導入効果 (建設費・維持費の削減率)	多数の業者参入による競争原理や民間事業者のノウハウが発揮された効果 効果小 → 効果大				
	0%	△5%	△10%	△15%	△20%
維持管理期間 (PFI) 15 年	△6.0%	△1.1%	3.9%	8.8%	13.8%
維持管理期間 (PFI) 20 年	△5.2%	△0.1%	5.1%	10.2%	15.3%

(3) 評価結果

評価① V F Mによる評価

- ・庁舎整備では、V F Mが 3.9～5.1%となり、一般に、V F M7～9%以上が期待されることから考えると、P F I 事業成立可能性は低いと言える。
- ・P 1 0の表から、多数の業者の参入による競争原理や民間事業者のノウハウが最大限発揮されるなどの要因によって、P F I の導入効果を 15%程度以上見込むことができれば、成立の可能性はあると考えられる。
- ・ただし、公共直接で行う場合であっても、施設整備費や管理費の競争による価格の低減は期待されるものであり、実際には、両者の差が縮まることでV F M達成率は試算結果よりも小さくなると考えられる。

評価② 総事業費（市が負担する実額）による評価

- ・人件費などを含めた公共直接による総事業費が 322 億円に対し、P F I では事業導入の期間設定により 366～385 億円と、40～60 億円程度の実質負担増が想定される。
- ・総事業費の内訳をみると、P F I では整備費と維持管理費の削減が期待できるものの、金利に 39～52 億円、事業者へのサービス対価などその他の経費に 47～56 億円が発生することが見込まれるため、総事業費は大きくなっている。

評価③ 単年度あたりの一般財源額による評価

- ・公共直接では、建設工事着工前の事前の基金積み立てなどを行うため、積立期間を含めた建設事業期間（8 年間）では、毎年度 12.6 億円（平均）の負担が生じる。
- ・しかし、基金と起債を有効的に活用することで、工事完了後の起債償還と運営を含む全期間において、毎年の負担額は 10～15 億円の範囲（平均 12.8 億円）で平準化することができる。
- ・一方、P F I では、公共直接の場合と比較し、建設期間中の負担は発生しないことが大きな特徴である。ただし、運営期間において、毎年度の負担額は最大で約 2 倍の 22.3 億円（平均）となる。
- ・建設～運営までの全期間で考慮すれば、公共直接では 12.8 億円/年（平均）、P F I では 19.0～22.3 億円/年（平均）となり、公共直接で実施したほうが、より少ない負担で平準化が図れる。
- ・P F I については、経済情勢の見通しが不透明な現状において、財政負担を先送りすることの妥当性や住民負担の世代間公平の確保という点において、課題があると言える。

■定量的評価（まとめ）

- 現計画に基づいた新庁舎整備では、V F Mは低い算定結果となり、このため可能性調査を実施しても期待されるV F Mの達成は難しいものと考えられる。
- P F Iでは、建設期間中にコストが発生しないことが大きなメリットではあるが、維持管理・運営期間中のコストは大きくなる。
- P F Iでは、金利やサービス対価によって、事業期間全体をとおした実質的な財政負担は大きくなる。
- 単年度の財政負担からみると、公共直接では、建設期間中から負担が生じるものの、より少ない負担で各年度の平準化が可能となる。

3-2 定性的評価

P F I 事業導入検討プロセスでは、V F M 算定による定量的評価にあわせ、チェックシートによる定性的評価を行うこととしているが、このチェックシートについては、一般的な事業の適合性を判断するものとなっている。

このため、新庁舎整備における P F I 導入可能性の検討としては、チェックシートの作成のほか、庁舎整備に関連して特に留意すべきと考えられる視点から、定性的評価をまとめることとした。

(1) 庁舎整備への導入にあたり留意すべきと考えられる視点

評価① 適合性

P F I 事業では、その基本理念である「収益性を確保しながら、民間事業者の創意工夫などによる良質なサービスの提供（P F I 法第 3 条）」が達成されるべきである。庁舎整備においてもこの理念が達成され、P F I 事業として実施することが適正といえるか、適合性の視点から以下の項目により評価を行う。

- 1) 民間事業者のノウハウ
- 2) 収益事業
- 3) 類似事例
- 4) リスク分担
- 5) 市民サービスの向上

評価② 実現性

庁舎整備については、地震に対する安全性を早急に確保していくため早期の実現が望まれており、また、庁舎整備は、建設期間とその後の償還も考慮すれば、長期にわたって多額の財政出動をともなう大規模プロジェクトである。このような事業の背景や庁舎という施設の特異性を考慮したうえで、P F I 事業として実現できるか、実現性の視点から以下の項目により評価を行う。

- 6) 財政負担
- 7) 事業スケジュール
- 8) 参加業者の見込み
- 9) 計画の柔軟性
- 10) 運営の柔軟性

(2) 評価結果

各評価視点について『○』『△』『×』の3段階により、以下のとおり評価を行った。なお、評価点の考え方は次のとおり。

《評価点の考え方》

○：効果が認められる、またはPFIが適している

△：効果が一部認められる、または効果は認められるがPFI以外の代替手法も検討できる

×：効果が認められない、またはPFIは適していない

《評価結果》

	項目	評価	コメント
評価① 適合性	1) 民間事業者 のノウハウ	○	設計・施工・維持管理を一括で発注することで、整備にあたっては、施工や維持管理に配慮した設計が可能。維持管理においては、総合的な管理が可能となる。
	2) 収益事業	×	現計画（現本庁舎敷地での建替案）では、敷地等の制約があり、商業施設や利用料の徴収できる公共施設の併設はなく、庁舎の維持管理以外に収益の見込める事業は想定されない。 このため、民間ノウハウの活用範囲が狭いため、整備費と運営費のバランスでは、整備費の比重が大きく、PFI事業の活用は資金調達としての側面が大きい。
	3) 類似事例	△	PFIによる庁舎整備の事例はあるが、国との合同庁舎、公園、交流センターなどの公共施設が併設されているなど、VFMの見込める一部の事例となっている。
	4) リスク分担	○	庁舎整備においては、金利変動などの経済的リスク、賠償などの社会的リスクが想定されるが、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となる。
	5) 市民サービスの 向上	△	同一業者による長期維持管理によって、サービス水準の維持は可能となるが、窓口など市民サービスに直結する委託内容は想定されないため、市民サービスへの直接的効果は少ない。 また、民間を活用することで、行政では提供することができない種類のサービス提供も考えられるが、庁舎整備においては想定がない。
評価② 実現性	6) 財政負担	×	定量的評価の結果、金利負担などによって、PFIでは実質的な財政負担増が想定される。 また、平準化に関しても、公共直接で実施した場合、基金や起債を有効に活用することで、単年度あたりの負担をPFIより低く抑えることが可能となる。

	項目	評価	コメント
	7) 事業スケジュール	×	耐震性確保のため早期実現が望まれるが、P F I の導入に必要な法に定める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。
	8) 参加業者の見込み	×	P F I による庁舎整備の事例はあるが、どの事例も参加業者は少なく、事業者選定における競争性の確保は難しい。(横浜市瀬谷区：1 社、京都市伏見区：2 社、京都市左京区：2 社、紫波町：1 社)
	9) 計画の柔軟性	△	P F I では、設計・施工・維持管理を一括で発注するため、発注後においては設計や仕様に対する意向反映が難しい。 また、庁舎の整備にともなう、建設工事の実施にともなう地域住民との調整、歩道や下水道などの周辺インフラ整備にかかる調整については、行政が主体的に実施する必要がある。
	10) 運営の柔軟性	△	庁舎は、災害時には防災拠点として運用することとなるなど、通常管理・運営内容によらない事態が想定される施設のため、P F I により民間事業者が一括して管理・運営を行う場合、柔軟に対応できるよう、発注段階において十分考慮するとともに、そのための協議調整期間が必要がある。 また、事業が長期にわたるため、その間の社会情勢の変化にともなう要求事項の変更も想定されるが、P F I では対応が難しいという側面もある。

■ 定性的評価（まとめ）

- 適合性の視点から、民間ノウハウを活かした設計・施工の実施や事業リスクの回避など、一部のメリットは期待できるが、庁舎整備では、収益の見込める施設の併設や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い。
- 実現性の視点から、P F I の導入には、財政負担の増、スケジュールの遅延、参加意欲のある業者が少ないことによる競争性の低下など、デメリットが多い。
- また、P F I では発注後の設計変更・仕様変更が難しく、事業の進捗に応じて柔軟に計画・庁舎運営を進めていくことが難しい。

4 検討の結果

これまでの評価結果をふまえ、庁舎整備（現庁舎の建て替え）における P F I 事業のメリット・デメリットを整理すると次のとおりとなる。

① 手続き・制度について

○メリット

- ・一括発注による、履行に対する責任所在が明確になる
- ・庁舎運営にかかる、賠償や金利変動などのリスクが転換できる

○デメリット

- ・法にもとづく手続きを要するため、準備期間に 2 年程度要する
- ・庁舎整備にともなう地域住民や周辺インフラ整備にかかる調整などは民間事業者では困難

② コスト関係について

○メリット

- ・基金・起債によらず財源確保の手段として活用できる

○デメリット

- ・事業費における金利負担なども含めると事実上の負担増
- ・金利負担などにより、運営期間中の単年度あたりの負担も増となる
- ・庁舎管理を長期契約の総合管理契約とすることで、現状でも一定の削減が可能（現状でも入札の結果、6%程度の削減が可能となっている）

③ 設計・施工関係について

○メリット

- ・設計・施工・維持管理を一括で発注することで、施工や維持管理に配慮した設計が可能など、民間ノウハウによる創意工夫が可能

○デメリット

- ・設計・施工・維持管理の全てが一括となるため、発注後の意向反映が困難
- ・民間ノウハウの活用は、V E (技術提案)や総合評価によりある程度期待できる

④ 維持管理関係について

○メリット

- ・同一業者の長期維持管理により、サービス水準の維持が可能

○デメリット

- ・災害時など、通常の庁舎運営によらない必要が生じた場合の柔軟な対応が困難
- ・主な業務は庁舎運営の維持管理となる、民間ノウハウを活用できる範囲が狭く、市民サービスへの直接的な効果が少ない

⑤ その他

○メリット

- ・ 民間の積極的活用による経済の活性化

○デメリット

- ・ 庁舎整備では、商業施設などの併設はなく、収益を見込める事業がない

■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 V F M 効果が期待できないなか、

- 1) 実質的な財政負担の増大が見込まれ、かつ、より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、P F I 事業の実施にともな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る。

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、P F I よりも公共直接事業に優位性があると考えられる。

■用語の解説

■VFM (value for money)

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。「PFI LCC」が「PSC」を下回れば、VFMがあると判断。

■PFI LCC (private finance initiative - life cycle cost)

PFI事業で実施した場合の財政負担総額を現在価値に換算したもの。

■PSC (public sector comparator)

公共主体（市が自ら実施）の場合の財政負担額を現在価値に換算したもの。

■BTO方式 (build - transfer - operate)

PFIのうち民間事業者が自らの資金で建設 → 市に所有権を移転 → 民間が維持管理する方法。建物の所有権は建設後に市に移転されるため、事業者に不動産取得税や固定資産税、都市計画税等は課税されない。管理・運営に関する責任分担を明確にすることができる。

■BOT方式 (build - operate - transfer)

PFIのうち、民間事業者が自らの資金で建設 → 民間が維持管理 → 事業終了後、所有権を市に移転する方法。建物は事業者が所有するため、事業者に不動産取得税や固定資産税、都市計画税が課税され、市は市町村税である固定資産税と都市計画税の税収が得られる。民間事業者が施設を保有するため、柔軟に運用できるメリットがある。

■DBO方式 (Design - Build - Operate)

民間が設計 (Design)・建設 (Build)・運営 (Operate)を一括して行い、施設の所有、資金の調達については公共側が行う手法。

■現在価値

発生の時期が異なる貨幣価値を比較するため、将来の価値を一定の割引率を使って現在時点まで割り戻したもの。VFMの算定には現在価値が使用される

《追加検討事項》

本報告書作成後、新庁舎整備における P F I 導入可能性の検討として、民間からの資金調達に加え、建設工事費については起債を活用した場合の V F M についても追加検討を行った。

1 P F I 事業への起債適否

自治調第 25 号 平成 12 年 3 月 29 日

『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に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について』

第 1 P F I 事業に係る財政措置について

地方公共団体が P F I 法第 5 条第 1 項の実施方針を定めて実施する P F I 事業のうち 1 の要件を満たすものに係る施設整備費について、地方公共団体が P F I 法第 2 条第 5 項に定める選定事業者（以下「P F I 事業者」という。）に対して財政的支出を行う場合、2 の財政措置を講じることとする。

1 要件

- ① 当該施設の所有権が一定期間経過後に当該地方公共団体に移転（当該施設の整備後直ちに移転する場合を含む。）するもの又は P F I 契約（地方公共団体と P F I 事業者の間で締結される P F I 事業に係る契約をいう。）が当該施設の耐用年数と同程度の期間継続するものであること。
- ② 通常当該施設を地方公共団体が整備する場合（以下「直営事業の場合」という。）に国庫補助負担制度がある事業については、P F I 事業で整備する場合にも同等の措置が講じられること。

2 財政措置の内容

（3）資金手当のための地方債

（1）及び（2）の財政措置に加えて、1 の要件を満たす P F I 事業について、地方公共団体が P F I 事業者に対し施設整備時に整備費相当分の全部又は一部を負担する場合には、必要に応じて資金手当のための地方債措置を講じる。

2 簡易 V F M の算定

(1) 算定の前提条件

		公共直接	P F I 事業	P F I 事業＋起債活用
概要	庁舎規模	本庁舎（建替） 22,800 m ² 南分庁舎（建替） 9,200 m ²	同左 (庁舎の整備が分散建替・一括移転にかかわらず、PFI の発注は一括で想定)	同左 (庁舎の整備が分散建替・一括移転にかかわらず、PFI の発注は一括で想定)
	事業手法	—	B T O 方式	B T O 方式
	建設工事期間	8 年(直営)	8 年(PFI)	8 年(PFI)
	維持管理期間	20 年(直営)	20 年(PFI)	20 年(PFI)
	PFI 導入効果	—	建設工事費、維持管理費、大規模修繕費に対し 10%削減	建設工事費、維持管理費、大規模修繕費に対し 10%削減
事業費関係	庁舎整備費 (仮設・引越等、関係経費一式を含む)	20,785,000 千円	18,706,500 千円 (PFI 効果 10%削減)	18,706,500 千円 (PFI 効果 10%削減)
	維持管理費	456,667 千円/年 (現庁舎の維持管理費より試算)	411,000 千円/年 (PFI 効果 10%削減)	411,000 千円/年 (PFI 効果 10%削減)
	大規模修繕費	324,244 千円 (維持管理 16 年目)	291,820 千円 (維持管理 16 年目) (PFI 効果 10%削減)	291,820 千円 (維持管理 16 年目) (PFI 効果 10%削減)
	職員人件費	40,000 千円/年	24,000 千円/年	24,000 千円/年
	モニタリング	—	3,500 千円/年	3,500 千円/年
借入関係	借入額	11,625,000 千円 (地方債)	—	10,448,000 千円 (地方債)
	積立金	2,876,000 千円 (庁舎整備基金)	—	同左
	金利	0.9% (地方債の償還金利)	2.5% (PFI 利用料の割賦金利)	0.9% (地方債の償還金利) 2.5% (PFI 利用料の割賦金利)
	返済方法	元利均等	同左	同左
	現在価値換算の割引率	4.0%	同左	同左

(2) 算定結果

		公共直接	P F I 事業	P F I 事業+起債活用
事業 期間	建設	8 年	8 年	8 年
	維持管理(PFI)	—	20 年	20 年
	維持管理(直営)	20 年	—	—
PFI 導入効果		—	△10%	△10%
評価① VFM (現在価値換算)		—	5.1%	5.9%
評価② 総事業費 (市が負担する実額)		322 億円	385 億円	331 億円
	整備費(元本)	208 億円	192 億円	189 億円
	維持管理	91 億円	82 億円	82 億円
	大規模修繕	3 億円	3 億円	3 億円
	金利	9 億円	52 億円	20 億円
	その他	11 億円	56 億円	37 億円
評価③ 単年度あたりの一般財源額(期間平均)				
建設期間		12.6 億円/年	0.3 億円/年	6.3 億円/年
維持管理 期間	1～15 年	12.8 億円/年	19.0 億円/年	15.6 億円/年
	16～30 年	5.6 億円/年	19.5 億円/年	9.3 億円/年

(3) まとめ

- 起債を活用したPFI事業によって、すべて民間より資金調達を行うPFI事業より、総事業費は下げられる可能性がある
- ただし、VFMについては大きく変わらず、導入の目安としている効果(7～9%程度)には達しない見込みとなった
- 総事業費、単年度あたりの財政負担の平準化の視点から検証しても、公共直接で行う方が財政的なメリットはあるといえる

資料5 答申 市川市庁舎整備基本構想の策定について

答 申

市川市庁舎整備基本構想の策定について

平成 25 年 2 月 6 日

市川市庁舎整備基本構想策定委員会

－ 目 次 －

はじめに	・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
1 新庁舎の機能	・・・・・・・・・・・・・・・・	P3
(庁舎の役割、新庁舎整備の基本方針及び整備する機能)		
2 新庁舎の規模及び建設場所	・・・・・・・・・・・・・・・・	P6
2－1 新庁舎の規模	・・・・・・・・・・・・・・・・	P7
2－2 新庁舎の建設場所	・・・・・・・・・・・・・・・・	P8
おわりに	・・・・・・・・・・・・・・・・	P10

はじめに

地方自治体の庁舎は、単に自治体職員の執務する建物であるだけでなく、住民が日常生活を営むうえで必要な行政サービスを受けるための窓口であり、また、市が保有する行政情報を市民に発信する場でもある。さらに、災害時には住民の安全・安心な生活を守り、支援していくための拠点となるとともに、通常業務も継続されなければならない。

市川市の現本庁舎は、第 1 庁舎、第 2 庁舎、第 3 庁舎の 3 棟で構成されている。竣工年月は第 1 庁舎が昭和 34 年 6 月、第 2 庁舎が昭和 46 年 7 月、第 3 庁舎が昭和 54 年 5 月である。

これらの庁舎のうち、第 3 庁舎のみ平成 21 年 1 月に耐震補強工事を完了している。第 1・第 2 庁舎についても耐震補強工事の実施が検討されたが、平成 22 年 10 月に耐震補強では庁舎機能が維持できないという検討結果が公表された。

市は、これらの結果を踏まえ新庁舎の整備について検討したなかで、4 つの条件（① 新庁舎に統合する部署、② 本庁舎と支所・出張所の位置づけ、③ 新庁舎に配置する職員数、④ 建設候補地案）を整理した。

《 審議を行ううえでの前提条件 》

市から示された前提条件は次のとおりである。

① 新庁舎に統合する部署

新庁舎に統合する部署については、次の考え方が示された。

- 市の庁舎に配置される部署は、本庁舎内に一体で配置することが可能な部署と、本庁舎とは独立して機能する部署がある。
- 一体配置が可能なものは、総務、企画、財政など各種の事業を立案・実行・検証する管理部門、市民生活に必要な一連の手続きを提供する窓口部門及び議会などである。
- このため、本庁舎と現在 9 ヶ所に分散しているこのような部署を新庁舎に統合する。

② 本庁舎と支所・出張所の位置づけ

市民が主に利用する行政サービスとして、証明書発行、住民異動などに伴う届出や申請などがある。

現状、このようなサービスは、本庁舎のほか、支所・出張所及び窓口連絡所など、主要な駅周辺に設置された 7 つの市民窓口施設によって提供されており、これらについては、現状機能を維持していくことが示された。

③ 新庁舎に配置する職員数

新庁舎に配置する職員数は、次の考え方に基づき 1,600 人が示された。この職員数をもって新庁舎の規模を検討するための基準数値とすることとなった。

- 新庁舎に配置する部署・範囲は、前提条件①、②の検討の中で整理された。
- この部署に属する職員数として、公的年金制度の改正や職員の年齢構成などを考慮した平成 38 年度の推計値とする。

④ 建設候補地案

建設候補地として、次の 4 案が示された。この中から推奨する建設候補地を選定することとなった。

- A 案 現在の本庁舎及び南分庁舎を建て替え、更に本八幡 A 地区再開発事業（商業棟）の一部の床を活用し、3 ヵ所に分散する案
- B 案 現在の本庁舎及び南分庁舎を建て替え、2 ヵ所に分散する案
- C 案 市川市地方卸売市場の敷地を活用し、1 ヵ所に移転する案
- D 案 市川南の民有地を活用し、1 ヵ所に移転する案

なお、C 案と D 案については、候補地として活用することが可能かどうか、当委員会の審議と並行して市による確認がなされた。

当委員会では、平成 24 年 5 月 22 日、「市川市庁舎整備基本構想の策定」について、市長から諮問を受け、市が整理した前述の前提条件をもとに審議を行ってきたものである。

また、庁舎整備基本構想の核となる主題は、庁舎の機能、規模及び建設場所であり、これら三つの主題は、一つずつ切り離して検討できるものではない。このため、委員会は、機能と規模と場所を一体の議題として審議を進めてきた。

当委員会の審議結果は次のとおりである。

1 新庁舎の機能（庁舎の役割、新庁舎整備の基本方針及び整備する機能）

これからの新庁舎に求められる機能を検討するため、地方自治体の庁舎がもつべき役割とそれを果たすために目指すべき基本方針を整理した。

役割として、一つ目は市民サービスである。庁舎には市民の生活の状況や節目ごとに様々な支援を提供する役割である。

二つ目は、行政事務である。庁舎には行政活動の拠点、執務空間としての役割である。

三つ目は、防災拠点である。災害時には市民の生命を守り、災害対策活動の司令塔となる役割である。

四つ目は、環境先導である。環境保全・環境共生への取り組みを先導する施設としての役割である。

これらの役割を具体的に達成するための基本方針と特に整備する機能は、以下のとおりである。

役割Ⅰ 市民サービス

（基本方針１）利用しやすい庁舎

現在、分散している庁舎を可能な限り集約するとともに、市民の利用が多い届出、申請や相談などの窓口サービスの利便性を高めるため、次の機能を整備する。

《機能》

- 庁舎の１階に利用者が多い窓口を集約して配置する『窓口集約型の総合窓口』
- プライバシーに配慮された個室相談室
- 条例¹⁾に定める基準台数を確保した駐車場

（地下に設置した部分については浸水対策の実施）

（基本方針２）人にやさしい庁舎

高齢者や障がい者、小さい子どもを連れた親子、あるいは外国人など、様々な人が利用する市庁舎では、誰にとってもわかりやすく、利用しやすい施設とするため、次の機能を整備する。

《機能》

- バリアフリー法²⁾で定める基準以上を目指した移動空間
- 窓口カウンター、トイレなどユニバーサルデザイン³⁾にもとづいた設備
- 行先に迷わない窓口サービスを提供するための総合案内と案内係（コンシェルジュ）
- デザインが標準化されたわかりやすい案内表示（サイン）

¹⁾ 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

²⁾ バリアフリー法：「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」高齢者、障がい者、妊婦などが、移動や施設を利用する際の利便性や安全性の向上を促進するため、公共交通機関や公共施設のバリアフリー化を推進するため制定された法律

³⁾ ユニバーサルデザイン：年齢、性別、身体的状況、言語等の違いに関係なく、全ての人のために使いやすい製品や環境のデザイン

（基本方針３）親しまれる庁舎

地域の活性化やコミュニティ活動⁴の更なる発展のため、庁舎が市民と行政の協働による活動を支える拠点、あるいは市民が気軽に足を運び、様々な情報交換や交流を可能とする施設とするため、次の機能を整備する。

《機能》

- イベントにも利用できる多目的スペースや市民活動を支えるスペース
- 市政や地域の情報を紹介する情報コーナー
- 開かれた議会施設、円滑な議事運営やバリアフリー⁵に配慮した傍聴席

役割Ⅱ 行政事務

（基本方針４）機能的・効率的な庁舎

適正な執務空間を確保するとともに、今後の行政需要の多様化、社会情勢の変化、あるいは情報化の進展など、様々な変化に対応できる執務環境とするため、次の機能を整備する。

《機能》

- レイアウトを統一化した執務室（ユニバーサル・フロア）
- 将来の事務量の変化にも対応できる書庫・倉庫
- 情報・通信機器を一元管理できる情報管理室やフリーアクセスフロア⁶

役割Ⅲ 防災拠点

（基本方針５）安全・安心な庁舎

耐震性を確保し、安心して利用できる建物にするとともに、災害発生時には災害対策活動の中核として、迅速な支援・復旧活動の実施と行政機能の維持ができるようにするため、次の機能を整備する。

《機能》

- 地震発生時に建物内部の被害や職員の初動対応にも影響が少ないと考えられる免震構造を基本とした構造
- 災害対策本部と被災時の支援及び行政活動のための 7 日分の食糧と飲料水の備蓄倉庫等
- 72 時間連続運転可能な非常用発電装置（設置場所については浸水対策の実施）

⁴ コミュニティ活動：一定の地域を基盤とした住民の組織・集団（コミュニティ）が、自主的・主体的に地域社会の課題解決などのため行う活動のこと

⁵ バリアフリー：障がいの有無、年齢、性別、言語等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいように施設や生活環境をデザインする考え方

⁶ フリーアクセスフロア：各種配線を床下に露出させることなく、床下に電力や電話、LANケーブル等の配線用の空間があるフロア構造

役割Ⅳ 環境先導

（基本方針6）環境にやさしい庁舎

省エネルギー化や省資源化の推進、自然エネルギーの積極的活用などを通じて環境負荷の低減、またライフサイクルコスト⁷の低減などを図るため、次の機能を整備する。

《機能》

- ライフサイクルコストの低減に配慮した設備・施工方法
- 周辺環境への影響を考慮した快適な公共空間と屋上や壁面なども活用した緑地
- 太陽光などの再生可能エネルギー設備

（留意事項）

なお、新庁舎の整備にあたっては、機能面において以下の事項に留意しなければならない。

- ・ 駐車場は将来の新交通体系を考慮し、駐車場以外の利活用も視野に入れること。
- ・ 多目的スペースなど、本庁舎近辺の施設が活用できる場合には、その代替施設を整備することも考慮すること。
- ・ 市民との協働による緑地整備についても考慮すること。
- ・ 財政面で他の事業にしわ寄せが生じないよう、新庁舎の機能とその規模は十分精査すること。

⁷ ライフサイクルコスト：建築物等の企画、設計、施工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過による解体するまでを建物の生涯と定義し、その期間に要する費用

2 新庁舎の規模及び建設場所

前提条件で示された4案から推奨する案を選定するため、各建設候補地にかかる敷地条件や法規制などを整理し、新庁舎の規模と建設場所を検討した。市から示された4案の概要は以下のとおりである。

《 4案の概要 》

		A案	B案	C案	D案
建設候補地の組合わせ	本庁舎	①現本庁舎 の建替	①現本庁舎 の建替	④市川市地方 卸売市場へ移転	⑤市川南民有地 へ移転
	分庁舎	②現南分庁舎 の建替 ③本八幡A地区 再開発事業(商業 棟)の一部活用	②現南分庁舎 の建替	—	—
最大建築 可能面積		約 39,100 m ²	約 36,200 m ²	約 56,000 m ²	約 54,000 m ²

《 建設候補地の概要 》

	建設候補地① 現本庁舎	建設候補地② 現南分庁舎	建設候補地③ 本八幡A地区 再開発事業 (商業棟)	建設候補地④ 市川市地方 卸売市場	建設候補地⑤ 市川南民有地
敷地面積	約 7,490 m ² ※	約 4,600 m ² ※	約 11,640 m ² の一部	約 28,640 m ²	約 27,000 m ²
用途地域	商業地域	第一種住居 地域	商業地域	工業地域	工業地域
容積率	400%	200%	600%	200%	200%
建ぺい率	80%	60%	70%	60%	60%

※敷地面積は、庁舎整備に伴う道路拡幅により道路へ移管する敷地を除いた有効面積とした。

2-1 新庁舎の規模

基本構想における新庁舎の規模については、前提条件で示された配置職員数を1,600人とした中で、「2 新庁舎の機能」において定めた各機能ごとに必要な面積を考慮しつつ、おおむねの全体面積を推計することとした。

このため、次の4つの算定方法によって、機能ごとに必要な面積を積み上げた合計により、おおむねの新庁舎の規模を検討するものとした。

また、前提条件で示された建設候補地4案が新庁舎に必要な規模を確保できるか、各案における最大建築可能面積などを見据えた中で、あわせて検討を行うこととした。

《 合計面積を推計するための4つの算定方法 》

- (1) 『現在の庁舎の面積』（現状）
- (2) 『現在の庁舎の混雑状況や狭あい化などの課題を考慮し、必要と思われる面積』（想定面積）
- (3) 『総務省の地方債同意等基準（22年度）及び国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準』（国基準）
- (4) 『近年新庁舎建設を行った類似人口規模3市の平均を本市に適用したもの』（他市平均）

《 算定結果 》

	算定方法（1） 現状	算定方法（2） 想定面積	算定方法（3） 国基準	算定方法（4） 他市平均
合計面積	23,001 m ²	33,000 m ²	36,000 m ²	38,000 m ²

これらの算定方法から、新庁舎には、行政需要の変化や地方分権の更なる推進など、将来の様々な社会変化にも対応できるよう、ある程度将来を見越した規模にしていかなければと判断したものである。

この結果、新庁舎の規模は、想定面積 約 33,000 m²（算定方法（2））を下限としながら、地方債の活用が可能である国基準による算定面積 約 36,000 m²（算定方法（3））を上限とするものとした。

なお、4案の建設候補地のうち、建築可能な最大面積が最も狭くなる案（B案・最大建築可能面積 36,200 m²）についても、約 33,000 m²～36,000 m²の規模が確保できることを確認した。

2-2 新庁舎の建設場所

建設場所については、庁舎が市川市の中核的な公共施設となることを踏まえ、市から提示された資料をもとに4案の建設候補地の状況などを整理し、4つの視点・14項目により評価を行った。

《 評価項目 》

- | | |
|-----------|---|
| (1) 実現性 | ①建設候補地に係る不確定要因、②事業期間、③事業費 |
| (2) 安全性 | ④地震による周辺建物被害、⑤液状化の危険性、
⑥河川の氾濫等による浸水、⑦災害時のアクセス性 |
| (3) アクセス性 | ⑧最寄駅からの距離(徒歩)、⑨人口重心からの距離(直線)、
⑩来庁者駐車場の確保 |
| (4) 利便性 | ⑪市民窓口部署の集約化、⑫分散による事務の遅延、
⑬駅至近の条件を活かした庁舎の有無、⑭建築計画の自由度 |

東海地震や東京湾北部を震源とする首都直下型の地震など、大地震発生の可能性が高まるなか、今回の庁舎整備においては、耐震性の高い庁舎を早急に建設し、防災拠点としての機能と安全性を確保することも大きな目的の一つとなっている。このため、建設候補地については、検討開始の時点から状況が変化したことも踏まえ、実現性に課題が生じたものを整理して絞り込むこととした。

建設候補地の実現性として、

- A案については、既に再開発商業棟の床取得者が決定し、庁舎としての活用が難しくなった。
- C案については、現在地で卸売市場の民営化を検討するという方針が示され、この場所に庁舎の整備は難しくなった。
- D案については、地権者による土壌改良の工事が活用の前提となるが、これに要する期間などを考慮すると、工事を早期に実施することが不確定な状況となった。

などが整理された。

この結果、新庁舎の建設場所は、事業期間の見通しがつきやすく、早期に実現が可能と判断できる現本庁舎及び現南分庁舎の建て替えによるB案を推奨するものとした。

(留意事項)

なお、新庁舎の整備にあたっては、規模及び建設場所について以下の事項に留意しなければならない。

- ・現状で狭くなっている窓口部分の面積は増やし、空間の配分は市民サービスに重点を置くこと。
- ・バリアフリーは庁舎全体で考慮すること。
- ・良好な職場環境のため適正な空間の確保も考慮すること。
- ・建設場所は、災害拠点として津波や液状化により機能に支障が生じないよう、最新の被害想定に基づいて検討すること。

おわりに

当委員会では、諮問された「市川市庁舎整備基本構想の策定」について、以下のとおり答申するものである。

- ① 新庁舎の機能として、庁舎の４つの役割と６つの基本方針に基づく機能
- ② 新庁舎の規模として、おおむね 33,000 ㎡から 36,000 ㎡
- ③ 新庁舎の建設場所として、現在の本庁舎及び南分庁舎の建て替え

審議にあたっては、庁舎の機能、規模及び場所を一体の議題としてきたが、候補地の一つであるＤ案が民有地のため、所有者の財産や利益を害することも考えられたことから非公開情報となった。このため、９回の会議のうち、第１回と第９回を除き非公開の会議とした。

そこで、市に対しては会議終了ごとに非公開情報を除いて、会議の資料と概要を速やかに市民に知らせるよう要望した。また、次のステップである基本設計に至るまでの間も市民の意見を十分に伺うことが望まれる。

市では、当委員会の答申を受け、市としての庁舎整備基本構想案をまとめ、これをもとにパブリックコメントや市民アンケートを行い、基本構想を策定する予定とのことである。

新庁舎の建設は自治体にとって大きな課題のひとつであり、数十年にわたって市民に利用されることとなる。新たな庁舎の建設に向けて、当委員会の答申が積極的に活用され、かつ十分に配慮されるよう求めるものである。

市川市庁舎整備基本構想策定委員会

委員長	黒川	洸
副委員長	川岸	梅和
委員	天野	克彦
〃	岩井	清郎
〃	歌代	素克
〃	加藤	孝明
〃	金子	貞作
〃	北嶋	健一
〃	木戸	睦夫
〃	竹内	清海
〃	戸坂	幸二
〃	戸村	節子
〃	中村	匡士
〃	三木	正子
〃	横尾	格美

