

美濃加茂市新庁舎整備基本計画（案）

【抜粋】

目次

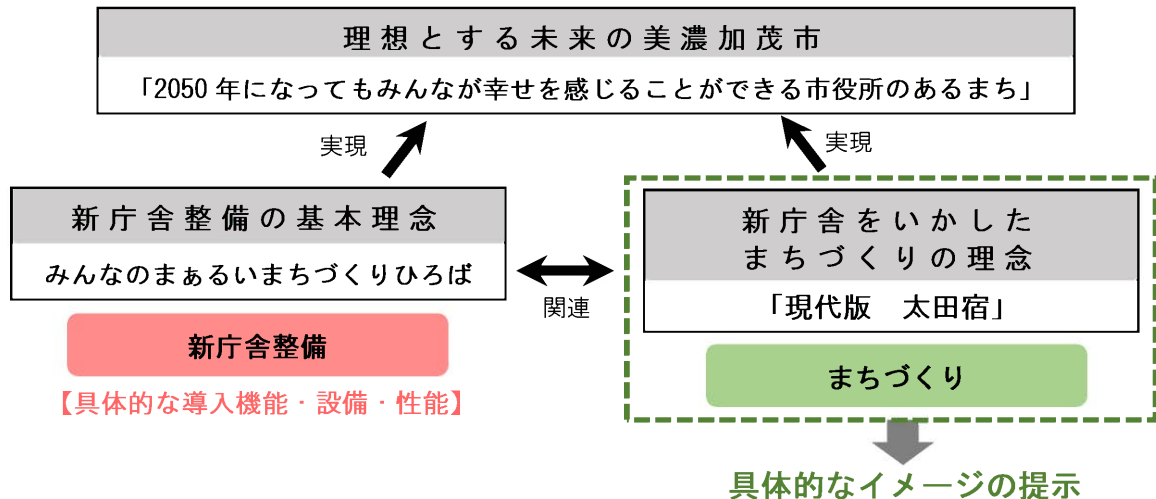
はじめに	1
1. 新庁舎の機能	2
1-1. 基本的な機能の具体化について	2
1-2. 新庁舎に求められる基本機能・設備・性能	4
2. 新庁舎の規模	18
2-1. 前提条件の整理	18
2-2. 公的基準による算定	20
2-3. 各機能からの規模の検討	22
2-4. 新庁舎規模の算定	26
2-5. 他庁舎との比較	27
2-6. 部署配置の考え方と規模	28
2-7. 追加機能の規模想定	29
2-8. 駐車台数、駐輪台数の算定	30
3. 新庁舎の整備方針	32
3-1. 環境要件の整理	32
3-2. 整備方針	35
3-3. 断面ゾーニングの類型	36
3-4. 整備の類型比較　＜例示＞	37
3-5. 詳細検討	38
3-6. 配置・規模の方針	42
4. まちづくりと計画地	44
4-1. 計画地	44
4-2. 広域からみた計画地の位置づけ	45
4-3. 計画地周辺エリアにみた計画地の位置づけ	47
5. 施設計画	49
5-1. 計画地における庁舎の配置計画	49
5-2. 計画地の敷地条件	60
5-3. 計画地における駐車場、駐輪場計画	61
5-4. 災害時に配慮した庁舎計画	62
5-5. 新庁舎及び駅周辺の配置計画	64
5-6. 事業スケジュール	65
6. 新庁舎からはじまる新しいまちづくり	66
6-1. 新庁舎整備基本構想における位置づけ	66
6-2. 「現代版　太田宿」の実現にむけて	67

7. 事業手法	72
7-1. PFI 方式の諸条件の整理	73
7-2. 事業方式の比較	75
7-3. 民間事業者の参画可能性の検討	77
7-4. 民間活用を行う目的と効果	84
7-5. 新庁舎整備における官民連携の事業スキーム	86
7-6. PFI 手法で想定される事業スキーム	87
7-7. 事業手法の検討課題	91

6. 新庁舎からはじまる新しいまちづくり

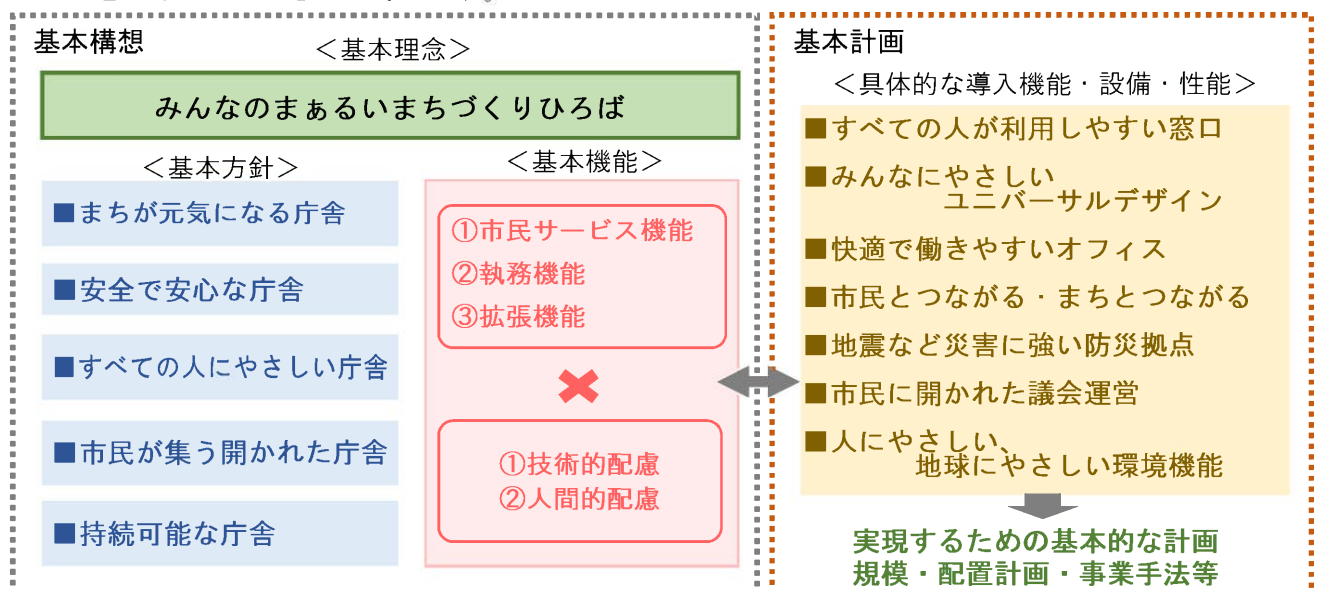
6-1. 新庁舎整備基本構想における位置づけ

基本構想では、「理想とする未来の美濃加茂市」である「2050 年になってもみんなが幸せを感じることができる市役所のあるまち」の実現に向けて、以下の基本理念の関係図を示しています。



前章までの新庁舎の具体的な導入すべき「機能・設備・性能」の検討及び配置計画を経て、基本構想の「市民が主人公となって日常を豊かに過ごすことのできるまちづくり」や「美濃加茂市を訪れる人々が魅力を感じるまちづくり」を行う拠点として

新庁舎の基本理念「みんなのまあるいまちづくりひろば」の実現へ
近づくことができると考えます。



6-2. 「現代版 太田宿」の実現にむけて

新庁舎を活かしたまちづくりの理念を「現代版 太田宿」としており、具体的なイメージの検討を行う必要があります。

今後のまちづくりに対して、国土交通省では「コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取り組みをさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォークブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら『居心地が良く歩きたくなるまちなか』を形成する必要」があるとしています。

また、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を以下の要素で構成されるものと定義しており、美濃加茂市の「みんなのまあるいまちづくりひろば」と「現代版 太田宿」を実現し、「2050年になってもみんなが幸せを感じることができる市役所のあるまち」の創造にも繋がるものと考えられます。

居心地が良く歩きたくなるまちなか

Walkable	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。
Eye level	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。
Diversity	多様な人の多様な用途・使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open	開かれた空間が心地よい	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

出典：国土交通省

「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」中間とりまとめ（令和元年6月）
（国土交通省では、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生を目指し、都市経済・社会の「多様性」の促進や、これら多様性の集積・交流を通じた「イノベーション」の創出など、付加価値を創出する都市のあり方について検討を行うために懇談会を開催しています）

市役所とその周辺が、「歩きたくなるまちなか」になるということは、市役所への用事の有無にかかわらず、グランドレベルでの人々の交流機会が増加し、日常の暮らしと都市が強い関係性を築くことでもあると考えられます。

また、庁舎が「まちに開かれること」によって「多様な人の多様な使い方」が建物のナカに留まらず、1階からまちににじみ出るように、ソトへ広がります。

新庁舎をきっかけにまちににぎわいが生まれ、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の実現のために、新庁舎整備事業では以下のような工夫を検討しています。

● **Walkable / Open / Eye level**

庁舎の建物とその外を分断させないために、1階のカフェなどのにぎわい機能と歩道が一体的に活用できるような平面計画や歩道空間の整備

● **Walkable**

駅・商店街からの動線を意識した建物の配置・断面計画

● **Eye level / Open**

庁舎の外からも入りやすい景観・建物デザイン

● **Diversity**

誰もが自由に利用し、長い時間滞在できる広場空間と休憩スペースの整備

● **Walkable**

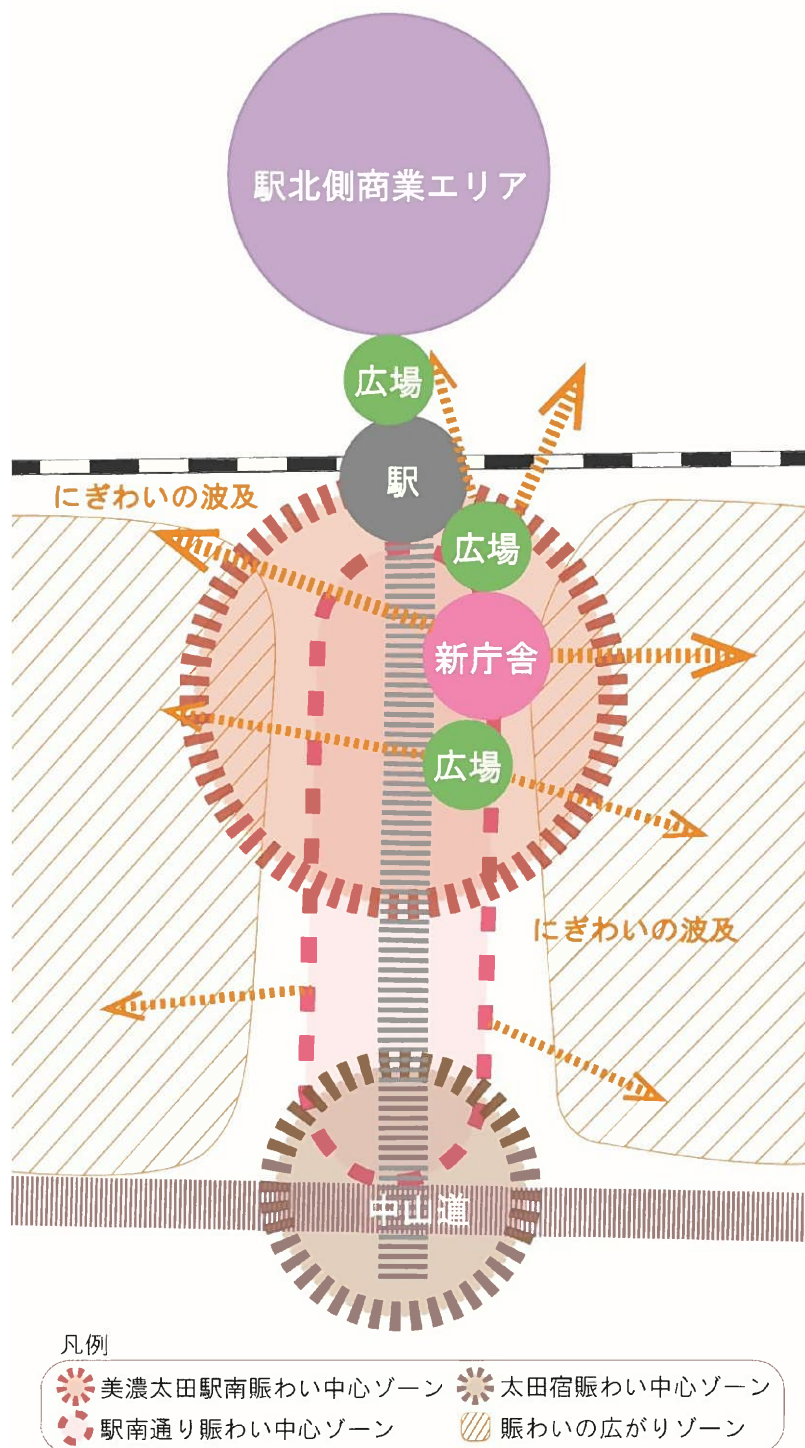
安心・安全な歩行空間の整備

新庁舎が「みんなのまあるいまちづくりひろば」として位置づけられ、新庁舎をきっかけに、にぎわいが周辺に波及し、エリア全体が「現代版 太田宿」として機能することが大切です。人々がまちを歩き、様々な新しいにぎわいの機能が周辺に生まれることで、みんなが幸せを感じることでできるまちを目指します。

＜現代版 太田宿におけるにぎわいの波及イメージ＞

新庁舎を中心とした「現代版 太田宿」の実現に向けた美濃加茂のまちづくりと、美濃太田駅周辺整備将来基本構想における「賑わい再生の進め方」の考え方を組み合わせた「にぎわいの波及イメージ」は以下のとおりです。

駅南通りのにぎわいだけでなく、その奥にも新庁舎や駅南通りからにぎわいが波及すること
で、居心地よく開かれたまちなみを形成します。



＜参考事例：市民とつながる・まちとつながる～新庁舎のソトへにぎわいが伝わる～＞

にぎわいが生まれるポイントは人が集まることと言えます。そのためには、だれにとっても快適で心地よいところであること、みんなが集まり、おしゃべりを楽しんだり、本を読んだり、コーヒーを味わったり、まちに暮らす人々が「心のよりどころとして集う場所」になることが大切です。みんなが集う場所であるためのまちづくりの仕組みを紹介します。

□建物と道がカフェやテラスなどでつながり、人が集い、まちににぎわいが生まれます

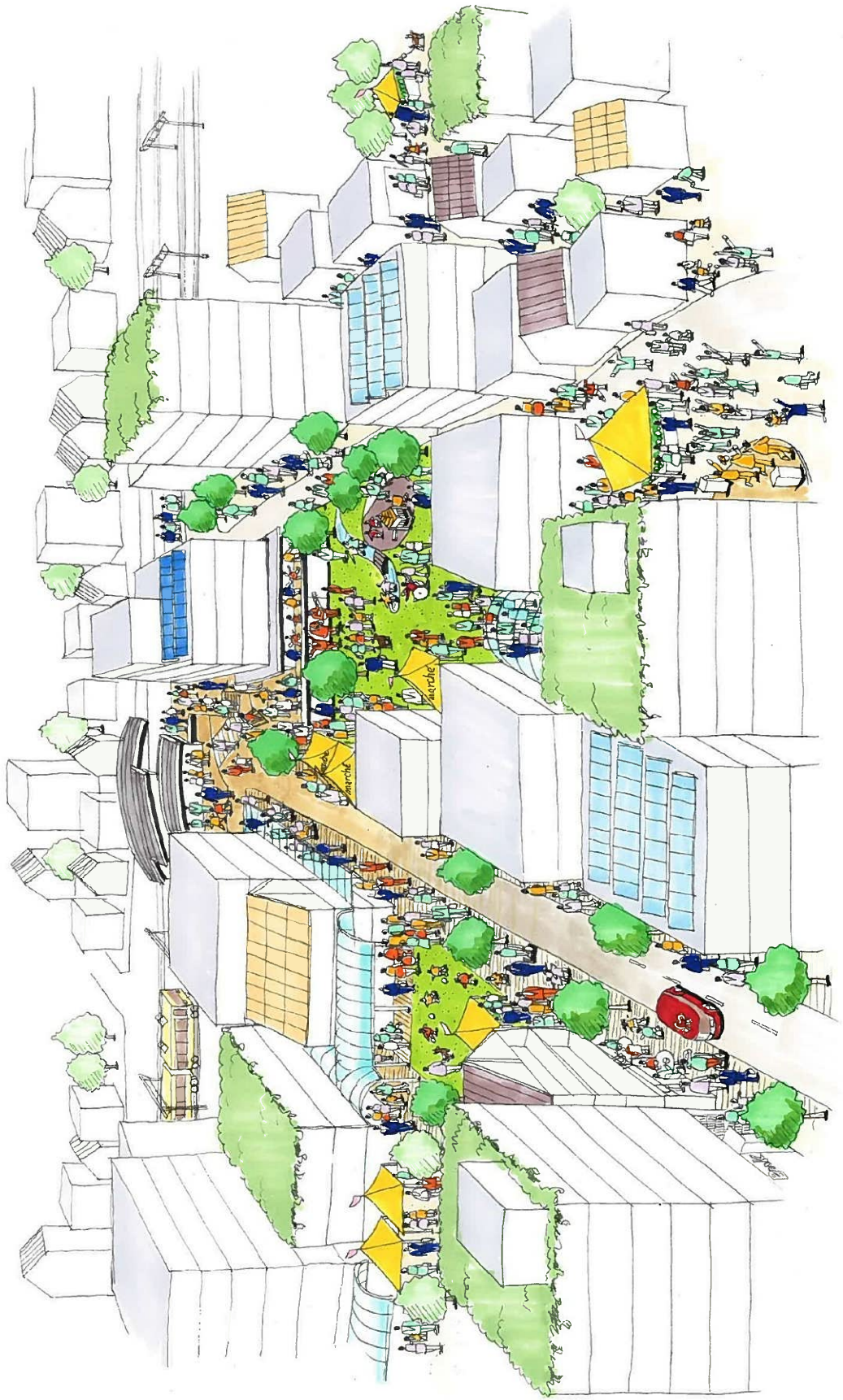


□都市空間の芝生広場は、みんなが思い思いに自分の時間を楽しむことができる憩いの空間になり、まちににぎわいと潤いを与えます



出典：国土交通省 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会中間とりまとめ

<新庁舎からはじまる新しいまちづくりのイメージ>



7. 事業手法

新庁舎の整備にあたって、より効率的に事業を推進し、より効果的にサービスを提供することを目指し、最適な新庁舎整備の事業手法を検討します。新庁舎整備にあたっては、にぎわい機能の一部を担う民間収益施設の併設を目指し、敷地全体の整備を一体的な事業と捉えて検討することとします。

美濃加茂市は、公共施設等総合管理計画で民間の資金やノウハウを積極的に活用していく「民間活用」を公共施設等の最適化を図るための方針の1つとしています。

平成29年10月には、「美濃加茂市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」を策定しています。これは、PPP/PFI手法を導入するための優先的検討を行うにあたっての必要な手続を定めており、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、良質なサービスの提供を確保し、地域の健全な発展に寄与することを目的としています。なお、この規定により、本事業では従来方式に優先して官民連携事業方式（PFI等）の検討が求められます。

また、平成30年2月には「美濃加茂市PPP/PFI導入ガイドライン」を策定し、積極的なPPP/PFIの導入を推進しています。

そこで、ここでは、PFIなど官民連携事業方式について従来方式と比較し、想定される最適な事業スキーム及び見込まれる効果と予想されるリスクの検討を行います。

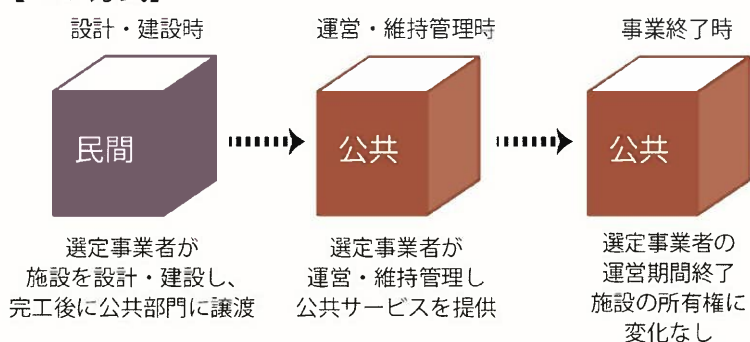
7-1. PFI 方式の諸条件の整理

PFI 方式は、公共事業を実施するための手法の 1 つですが、民間の資金と経営能力と技術力を活かし、設計・建設・維持管理・運営を行う手法です。設計・建設・維持管理・運営の全体、又は一部を一体的に行うことで、事業コストの削減と質の高いサービスの提供が期待できます。

7-1-1. 事業方式

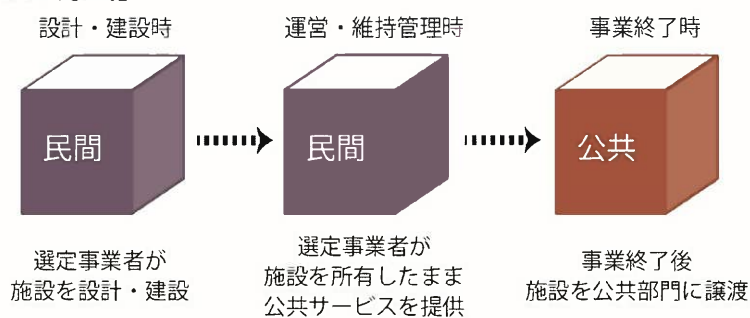
本事業で想定される施設の所有形態等による事業方式を分類すると以下のとおりです。

【BTO 方式】



民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が運営、維持管理を行う方式です。

【BOT 方式】



民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する方式です。

【B00 方式】

民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営を行い、公共に所有権を移転しない方式。

7-1-2. 事業類型

PFI 方式の事業費回収方法による事業類型の分類は以下のとおりです。

【サービス購入型】



選定事業者が資金調達、施設の建設・運営を行い、民間が提供するサービスに対し、公共が対価を支払う方式です。

【独立採算型】



選定事業者が資金調達、施設の建設・運営を行い、料金徴収等の収入によって直接投資回収する方式です。

【混合型】



料金収入によって投資回収しますが、公共による財政等支援がある方式です。

先進事例の事業方式及び事業類型は以下のとおりです。

事業名	事業方式	事業類型
京都市伏見区総合庁舎整備事業	BT0	サービス購入型
京都市左京区総合庁舎整備等事業	その他 (DBM)	サービス購入型
京都市上京区総合庁舎整備事業	その他 (DBM)	サービス購入型
紫波町新庁舎整備事業	BT0	サービス購入型
和泊町新庁舎建設事業	BT0	サービス購入型
東大阪市新旭町庁舎整備事業	BT0	サービス購入型
貝塚市新庁舎整備事業	BT0	混合型

庁舎部分の事業は、利用料金の発生する公共用施設(文化施設等)の整備ではないため、事業方式は BT0 型、サービス購入型を PFI 方式の基本として検討します。

7-2. 事業方式の比較

本事業には、大別して従来事業方式、官民連携事業方式（PFI等）の2つの事業方式が想定できます。

想定される事業方式を以下に示します。

【各事業方式】

①従来方式

設計、施工、維持管理の各業務を公共が直営（業務委託を含む）にてそれぞれ実施し、これらの実施に要する費用を地方公共団体等が一般財源、起債等によって調達する。

②DB方式

設計業務、施工業務を一括して民間事業者に性能発注するが、これらの実施に要する費用は地方公共団体等が一般財源、起債等によって調達する。維持管理業務は別途発注する。

③DBO方式

設計業務、施工業務、維持管理業務の各業務を一括して民間事業者に性能発注する。ただし、契約は設計業務及び施工業務と維持管理業務で別となり、民間事業者と「設計及び工事請負契約」及び「維持管理業務委託契約」を締結する。

資金調達は公共が行い、整備・更新費については竣工までに民間事業者へ支払うのが一般的である。

④PFI（BT0）方式

設計業務、施工業務、維持管理業務を一括して民間事業者に性能発注する。資金調達は民間事業者が行い、整備費については公共から民間事業者へ事業期間中に分割して支払われる方法が一般的である。

⑤リース方式

民間事業者が設計、施工し、設備を所有したまま維持管理を行う。資金調達は民間事業者が行い、地方公共団体等は、事業期間にわたってリース料を分割で支払う。

【市と民間事業者の役割分担】

	設計 (D)	建設 (B)	維持管理 運営 (O)	資金調達	所有
従来方式	市	市	市	市	市
DB方式	民間	民間	市	市	市
DBO方式	民間	民間	民間	市	市
PFI（BT0）方式	民間	民間	民間	民間	市
リース方式	民間	民間	民間	民間	民間

【各事業方式の特徴】

	従来方式	DB 方式	DBO 方式	PFI (BT0) 方式	リース方式
①事業の効率性	設計・施工、維持管理を分離して発注	設計・施工を一括発注するため、従来方式と比較し、施工の効率化が可能	設計・施工、維持管理を一括発注するため、従来方式と比較し、施工や維持管理の効率化、質の向上を見据えた設計が可能		
②発注者の負担の軽減	契約単位での個別調整が必要であり、調整負担が大きい	設計・施工を一括で発注するため、従来方式と比較すると一定程度負担が軽減される	設計・施工、維持管理期間を通じ、受注者の窓口が一本化され、発注者の負担が軽減される		
③サービス水準の向上	設計・施工、維持管理を分離して発注	設計・施工一括発注のため、発注手続き等を短縮できる 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	設計・施工、維持管理を一括発注するため、質の向上を見据えた設計が期待される。また、設計・施工、維持管理期間を通じて同一企業等に性能保証を求めることが可能		
④事業スケジュール	一般的に、PFI 事業に比べ短い期間での発注手続きが可能（ただし、分離発注のため業務毎に発注手続きが必要）	設計・施工一括発注のため発注手続き等を短縮できる。 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される		一般的に、PFI 事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される
⑤財政負担	発注者が整備費用の資金調達を行い、竣工時に整備費用を負担する 維持管理業務は別途負担が必要となる 補助金活用も検討可能			従来方式と比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 補助金活用も検討可能	従来方式と比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 補助金が活用できない
⑥民間の創意工夫	業務別の個別発注であり、業種を超えた創意工夫は期待できない	設計・施工においては効率化やコスト削減が期待できるが、管理運営のサービス向上は期待できない	設計・施工・維持管理運営まで各業務を担う企業のノウハウや創意工夫が発揮されることが期待できる 設計・施工・維持管理運営まで各業務を担う企業のノウハウや創意工夫が発揮される		
総合評価	適性が低い	適性がやや高い	適性がやや高い	適性が高い	適性がやや高い

7-3. 民間事業者の参画可能性の検討

7-3-1. 調査の目的・方法

事業手法の検討において、民間事業者の参加意欲の把握が必要不可欠です。本事業の特性、想定される事業スキームを鑑み、下記の業種を対象に民間意向調査を実施しました。

業種・業態	アンケート対象	アンケート回答
民間収益企業（飲食、物販、サービス）	40 社	12 社
建設企業（大手企業、地元企業）	20 社	16 社
維持管理企業	5 社	3 社
金融機関（地元金融企業）	3 社	3 社

7-3-2. 調査結果

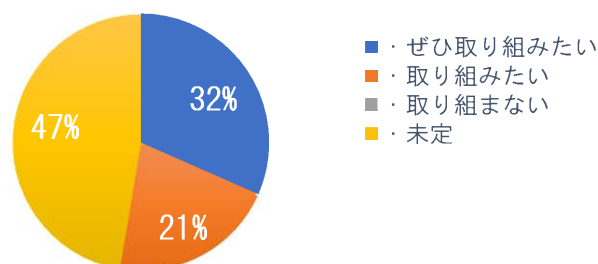
主要なアンケート結果は次のとおりです。

【建設企業・維持管理企業】

1. PFI 手法を活用した場合の参加意欲

・ぜひ取り組みたい：6 社	・取り組みたい：4 社	・取り組まない：0 社	・未定：9 社
---------------	-------------	-------------	---------

1. 参加意欲



<ぜひ取り組みたい>

- ・詳細が公表され次第、取り組みたい。

<取り組みたい>

- ・興味がある。
- ・事業者にとって適正なリスクバランスであれば、参画検討したい。

<未定>

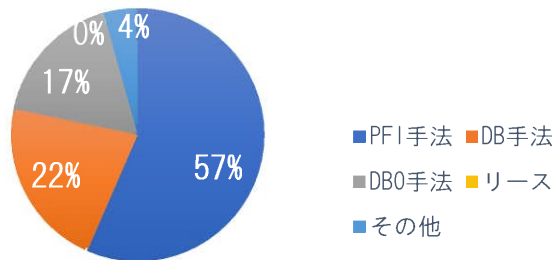
- ・実績がないため。
- ・詳細が未確定のため、判断できない。
- ・諸条件（立地及び施設規模、事業内容、昨今の建設需要に伴う施工人員の逼迫）を鑑みて慎重に対応したい。

【建設企業・維持管理企業】

2-1. 最適な事業手法について（施設の所有形態）

・PFI手法：13社			
□ BOT：0社	□ BT0：12社	□ BT：1社	□ その他：0社
・DB手法：5社	・DB0手法：4社	・リース：0社	・その他：1社

2-1. 最適な事業手法（施設の所有形態）



<PFI（BT0）手法>

・民間企業が不動産を所有するリスクを持たず、固定資産税、都市計画税、不動産取得税の発生しないため。

・施設整備だけでなく、公共サービスについても新たな民間活力や官民連携が求められていくと思われるため。

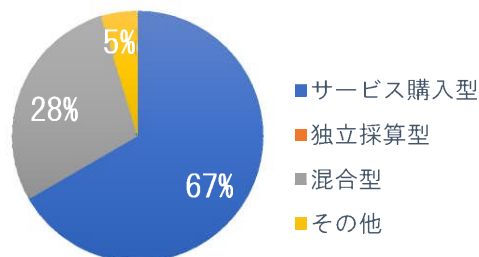
<DB手法>

・庁舎整備事業では、運營業務がほとんどなく、PFI手法で行う利点が少ないため。

2-2. 官民連携手法を取り組んだ場合の最適な事業手法について（事業費の回収方法）

・サービス購入型：14社	・独立採算型：0社	・混合型：6社	・その他：1社
--------------	-----------	---------	---------

2-2. 最適な事業手法について （事業費の回収方法）



<サービス購入型>

- ・民間収益事業と市役所の事業と離して運營業業に影響のないリスクの分離を行うべき。
- ・本事業は、市庁舎の整備運營業業であり、長期間の安定した維持管理運営が求められるため。
- ・県内の民間活力事業は、サービス購入型が多いため。
- ・駅前かつ町の中心地であるという立地から、民間収益施設の設置は可能と想定する。

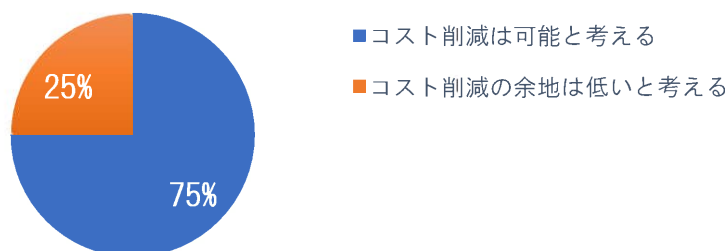
<混合型>

- ・市役所と地域に開かれた民間施設とを合わせて整備することで、地域と市役所との連携やまちづくりに寄与できるから。
- ・民間収益事業との複合を前提とした計画だから。

3. 設計・建設に係る費用の削減可能性

・コスト削減は可能と考える：12 社		・コスト削減の余地は低いと考える：4 社	
【コスト削減は可能と考える場合の概算のコスト削減率】			
・5%未満：7 社	・5%～10%：3 社	・10%～15%：1 社	
・15%～20%：0 社	・20%以上：0 社		

3. 設計建設に係る費用の削減可能性



<コスト削減の余地は低い>

- ・コスト削減ができるとすれば従来手法における分離発注を PFI 手法による一括発注にすること及び設計と建設を一括発注にすることの一体化のみで、コスト削減余地は低い。
- ・事業発注時の要求水準書において発注者と事業者の捉え方の相違が発生するリスクを回避するため、入札前に事業者の提案内容に関してヒアリング等を行い、互いの考えをすり合わせたい。
- ・過去の実績より、5%程度は削減可能。

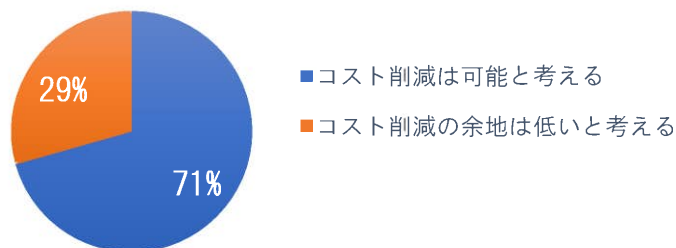
<削減率 5%～10%>

- ・DB 手法を採用することにより、参画のハードルが下がり、参画者が増えることで競争原理が働き、入札価格が下がる。
- ・DBO を含む PFI 方式では、施工・維持管理会社と協力して提案するため、施設整備費の最小化が図れる。

4. 維持管理費に係る費用の削減可能性

・コスト削減は可能と考える：12 社		・コスト削減の余地は低いと考える：5 社
【コスト削減は可能と考える場合、概算のコスト削減率】		
・5%未満：4 社	・5%～10%：5 社	・10%～15%：0 社
・15%～20%：0 社	・20%以上：0 社	

4. 維持管理費に係る費用の削減性



<コスト削減の余地は低い>

運用は市が行うため維持管理・運営企業の意見を設計に反映できる余地は限られるのでは。

<削減率 5%未満>

・PFI 事業のように長期間一括で発注した場合には、長期に渡る修繕費等の上振れリスクや想定外のリスクを考慮した場合、一定のリスクが発生することがあり、コスト縮減につながらない可能性がある。

・同要求水準、大規模修繕抜き、及び物価上昇を考慮しない設定で比較した場合、業務包括化による管理運営により 5%程度の削減可能性はある。

<削減率 5%～10%>

・維持管理運営については、単年度契約が長期契約になることによる人件費の安定化、業務の習熟度が高まることによる効率化等が考えられるため、一定のコスト削減は図れる。

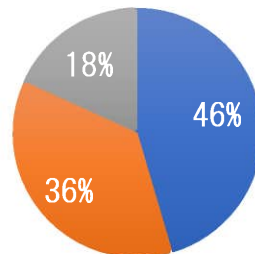
・審査の際、維持管理・運営費用の削減効果のある提案を求めることで、参画者が民間のノウハウを発揮し、設計提案に反映することで削減につながる。

【民間収益施設】

1. 関心の有無

・ 関心あり：5 社	・ 現時点では特に関心なし：4 社	・ どちらともいえない：2 社
------------	-------------------	-----------------

1. 関心の有無



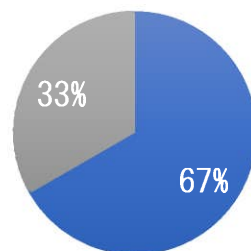
■ 関心あり ■ 現時点では特に関心なし ■ どちらともいえない

2. 新施設入居の意向

2-1. コンベンション機能のある新施設との併設の可能性

・ 可能：7 社	・ 不可能：0 社	・ どちらともいえない：4 社
----------	-----------	-----------------

2-1. コンベンション機能のある 新施設との併設の可能性



■ 可能 ■ 不可能 ■ どちらともいえない

<可能>

- ・ オープンスペースで CAFÉ やレストランなどは可能。
- ・ コンベンション本来の意味は展示会、見本市学術会議、講演会等を指すが、地域にもたらす経済効果を考慮すると、宿泊、飲食等は付随する物を期待できる施設とした方が望ましい。
- ・ 住民利用を考えると併設のメリットは大きい。
- ・ 集客要素となるため。

<どちらとも言えない>

- ・ 相乗効果が期待できるが、フランチャイズ店舗して成功するかどうか疑問がある。
- ・ 経済条件による。

2-2. 立地条件

・ 集客が大いに期待でき、望ましい：6 社	・ 店舗のコンセプトに相応しくない：1 社	・ その他：4 社
-----------------------	-----------------------	-----------

【集客が大いに期待でき、望ましい理由】

- ・ 駅前立地を活かした飲食店等の盛り上がり期待できる。

【店舗のコンセプトに相応しくない理由】

- ・ 駐車場の不足

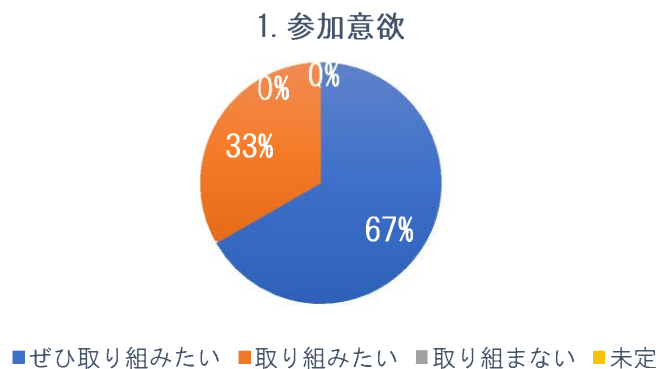
【その他理由】

- ・ 駅の乗降客数、周辺の商業地の賑わい等を考えると見込み客数に不安。

【金融機関】

1. 参加意欲

・ ぜひ取り組みたい：2 社	・ 取り組みたい：1 社	・ 取り組まない：0 社	・ 未定：0 社
----------------	--------------	--------------	----------



2. 民間事業者の業務範囲外とした方が良いと思われる業務、最大のリスク要因

- ・ 現状計画の店舗・コンベンションセンターを独立採算で運営することは、収支リスクが相応にある。
- ・ SPC 出資者が飲食業や物販業に精通していない建設業者等である場合、飲食店や物産店等の収益が加味される混合型（一部独立採算型）はリスクになる。

3. 必要と考えるコンソーシアムの構成及び役割、分担や美濃加茂市の特性を踏まえた地域要件

- ・ 地元の本事業への理解のために、建築について構成企業（または協力会社）の1社には地元企業を入れるコンソーシアムにするのも良い。
- ・ にぎわい創出のため、全国的にも実績のあるテナント運営ができる企業がコンソーシアムに入る必要がある。

※コンソーシアム：2つ以上の個人、団体、政府からなる何らかの目的に沿って活動する共同事業体

7-3-3. 傾向と分析

アンケート調査で頂いた意見を以下にまとめます。

【参加意欲】

- ・ SPCの代表企業となりえる建設企業においては、参加意欲が高く見込まれる。
- ・ 民間収益施設は、駅前という立地に対する集客性が不明瞭であることから、参加意欲の意見は分かれる。
- ・ 金融機関は、参加意欲が高く見込まれる。

【事業手法】

- ・ PFI事業手法としてはBT0方式の希望が多い。
- ・ DB0方式の希望も見受けられる。
- ・ PFI事業手法としては事業費の回収方法において、サービス購入型が望ましい。

【PFI手法における削減効果】

- ・ PFI事業手法による費用削減効果は、設計・工事では5%未満、維持管理では5～10%と見込まれる。

7-4. 民間活用を行う目的と効果

従来、まちづくりは行政が中心となって担ってきましたが、近年、民間主体によるまちづくりの取り組みが活発になってきています。人口減少に伴う税収の減少や高齢化に伴う社会保障費の増大により行政の財政状況は厳しくなる中、民間のまちづくりへの参入は、にぎわい創出や公的施設の整備・管理の負担軽減が期待されるため、今後さらに重要となってきます。

行政と民間企業が互いに協力する「官民連携」によって、それぞれの強みを活かした質の高いサービスの提供を行うだけでなく、民間の参入により、歳入歳出のバランスを最適化され、民間の創意工夫がより事業価値の向上につながることができます。

【民間活用による効果】

①サービス水準の向上

民間のノウハウを活用してこれまで以上の質の高いサービスを提供できます。

②財政負担の削減

本事業を遂行するに際して必要となる膨大な事業費をできる限り削減するために、民間事業者の技術や管理能力を有効的に活用し、長期包括契約によるコスト削減が重要です。

③地元企業の参画が可能

地元企業の参画を促すことで、地域に根差したにぎわいづくりの一端を担うことができます。

<官民連携手法活用事例>

■ 檜原市役所分庁舎（ミグランス）

規模…地上 10 階 地下 1 階、延床面積：約 15,720 m²

機能…1～4 階：庁舎機能、1 階：レストラン、4 階：コンベンションルーム

檜原市が PFI 手法で整備を行っている庁舎機能、コンベンション機能、レストラン、ホテルの複合施設。



出典：ミグランス 檜原市役所分庁舎 HP

■ 紫波町新庁舎

規模…4 階、延床面積：約 6,650 m²

機能…庁舎機能、保健センター

紫波町が地域経済の活性化、雇用の創出を目指し、PFI 手法（BTO 方式）によって維持管理を行っている。



出典：紫波町 HP

■ 貝塚市新庁舎

規模…地上 6 階、延床面積：約 12,700 m²

機能…庁舎機能、民間収益施設（コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設）

貝塚市は、PFI 事業の本体事業として新庁舎の整備、ならびに付帯事業として敷地の一部を活用した民間収益施設の整備、維持管理費及び運営等を行う。

■ 長井市新庁舎

規模…地上 3 階（一部 4 階）、延床面積：約 8,320 m²

機能…庁舎機能、地域防災センター、まちなか交流施設

DB 方式で庁舎と駅の一体的な建設を計画、庁舎機能の集約と中心部活性化の新拠点・玄関口として道路も含めた周辺整備を行う。

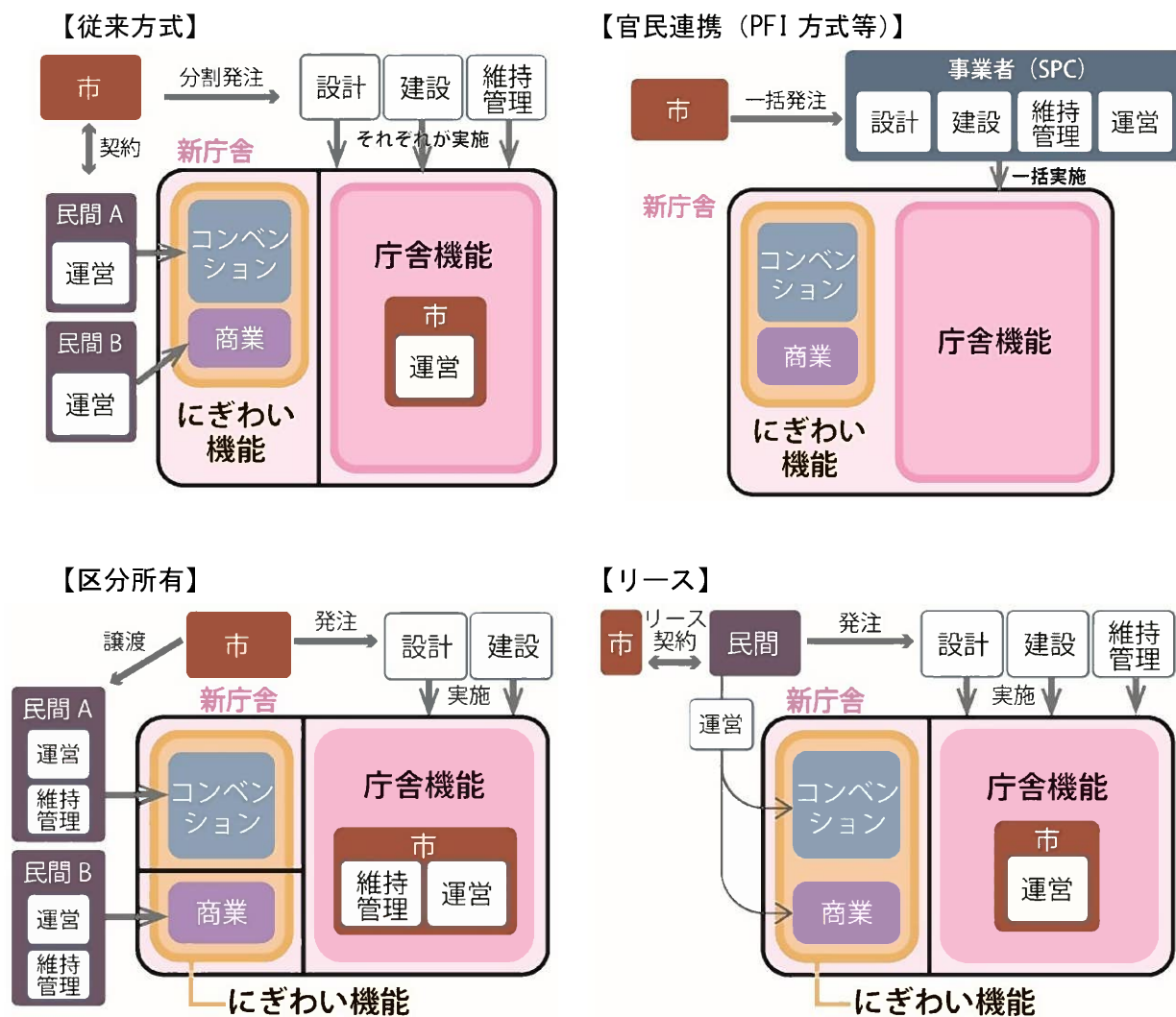


出典：長井市新庁舎建築工事実施計画 概要版

7-5. 新庁舎整備における官民連携の事業スキーム

本事業では、庁舎機能のみではなく、新庁舎とにぎわい機能の併設に効果的な事業スキームを計画する必要があります。これは、庁舎機能を最も基本とする機能として整えたうえで、にぎわい機能として商業的施設やコンベンション施設を併設し、バランスよく施設全体を維持管理運営するスキームです。

そこで、一般的な事業スキームを以下に示します。



※土地の権利に関して定期借地型などの借地権設定等の手法もあります。

□庁舎機能…

- 自治体による行政サービスを提供する庁舎としての機能です。よって、市が安定して管理・運営できることが求められます。

□にぎわい機能…

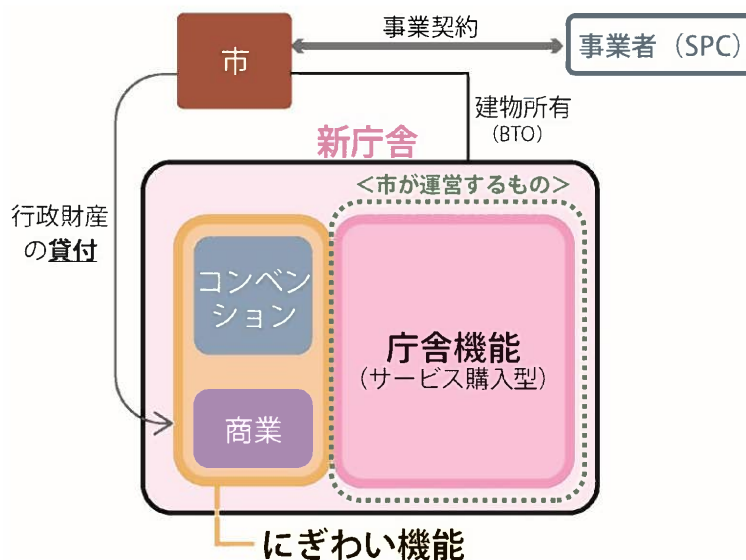
- コンベンション機能：会議・研修・イベント等、市民が交流する多目的スペースを運営する機能です。よって、民間の創意工夫を活かしながら、市民等が広く便利に利用できることが求められます。
- 商業的機能：人が集い、まちに賑わいを創出する商業的施設の運営機能です。民間の創意工夫によって魅力的な店舗などの運営が求められます。

7-6. PFI 手法で想定される事業スキーム

ここでは、PFI事業について民間事業者の意向調査等を踏まえ、庁舎機能に加えてコンベンション機能と商業的機能の運営について2つのケースを示します。

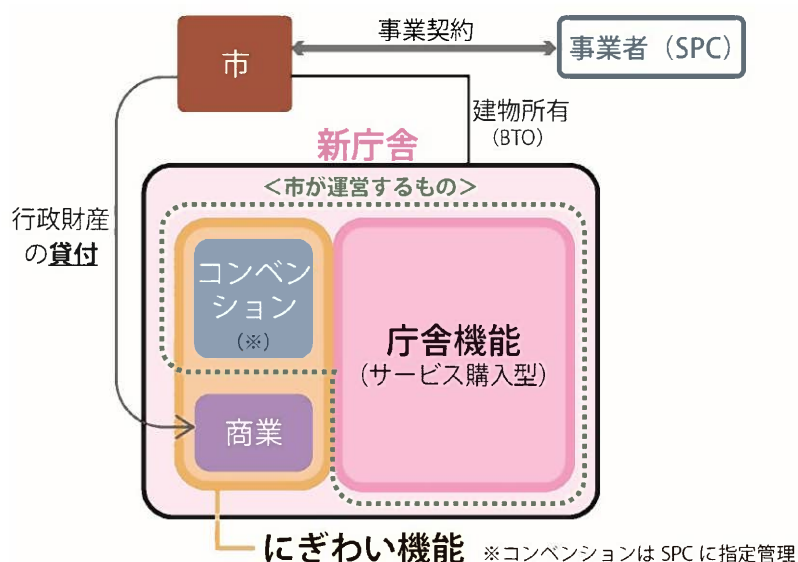
①市が庁舎機能のみ運営する場合

市が建物を所有し、庁舎機能のみ運営を行います。



②市が庁舎機能とコンベンション機能を運営する場合

市が建物を所有し、庁舎機能とコンベンション機能の運営を行います。



- ・ 庁舎機能は、公用施設として管理し、BT0・サービス購入型として運営
- ・ コンベンション機能は、公共用施設（公の施設）として管理し、SPC の指定管理による運営を想定
- ・ 商業的機能は、SPC に PFI 法に基づく行政財産の貸付を行い、SPC による民間事業者等の調整を見込む

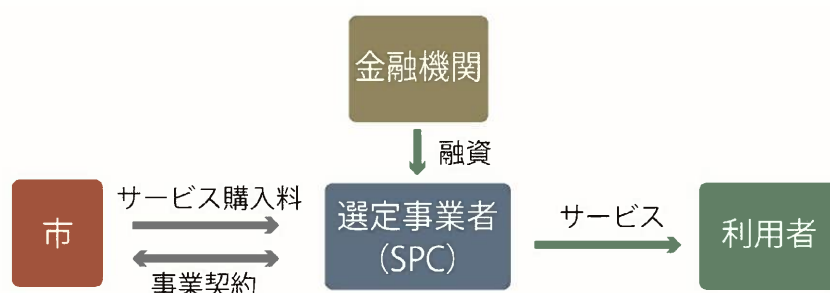
2つのケースの特徴は下記のように整理できます。

	メリット	デメリット
①市が庁舎機能のみ運営する場合	コンベンション機能の運営に民間活力・ノウハウを最大限に反映できる	民間はコンベンション機能の収益性を確実に確保できる保証がない
②市が庁舎機能とコンベンション機能を運営する場合	民間にとってはコンベンション機能を運営するリスクが少ないため、事業に参入しやすい	市にコンベンション機能の運営費の負担が生まれる

すなわち、コンベンション機能の運営は民間事業者にとって、リスクはあるもののノウハウを発揮できる機会でもあります。そこで、コンベンション機能の運営にあたっては、民間事業者が公の施設の運営に創意工夫を活かすことができる指定管理者制度を導入する上記のケース②とし、本体事業を庁舎機能とコンベンション機能、付帯事業を商業機能として事業スキームを考えます。

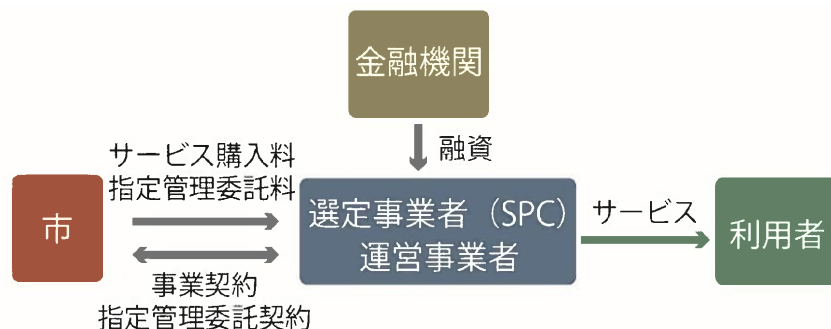
- ・ 本体事業…新庁舎等（庁舎機能とコンベンション機能）の整備、維持管理及び運営等を行う事業のこと
- ・ 付帯事業…民間収益施設の整備、維持管理及び運営等を行う事業のこと
（公共側がPFI事業を特定し、PFI事業とは別に民間事業者が自らの責任において利用者へサービスの提供を行い、その対価を利用者から徴収しながらPFI事業（本体事業）を阻害しない限度で公共の利益に資する事業）

【本体事業：庁舎機能（BT0方式・サービス購入型）】



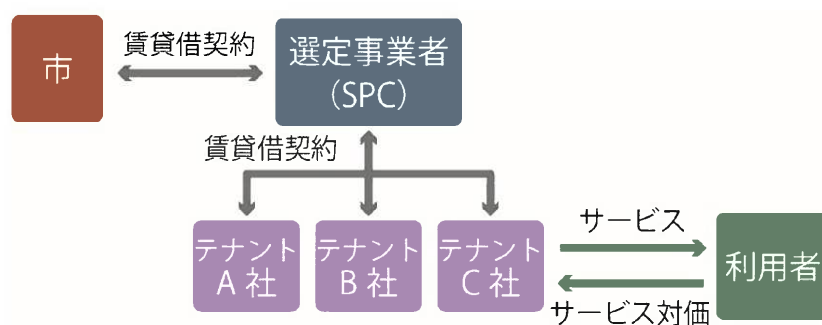
庁舎機能は、市が公用施設として管理します。よって、公用施設である庁舎で提供する行政サービスは安定したサービスの提供が求められ、民間事業者が創意工夫を発揮する範囲は狭いと考えられます。よって、BT0方式・サービス購入型を基本とします。

【本体事業：コンベンション機能（BT0方式・混合型）】



コンベンション機能は公共用施設（公の施設）として管理します。SPCを対象にした指定管理者制度（利用料金制）を導入することによって、運営に民間事業者の創意工夫を活かすことができます。また、公の施設として市が設置することにより、市民の利用を促すことができます。よって、BT0方式・混合型を基本とします。

【付帯事業：商業機能（独立採算型）】



商業機能は、民間事業者の創意工夫、アイデア等が十分に発揮されることが求められます。よって、SPCにPFI法に基づく行政財産の貸付を行い、SPCによる商業事業者のマネジメントを見込みます。よって、付帯事業とした独立採算型を基本とします。

【事業スキーム総括表】

機能	PFI事業	事業方式	事業類型	民間の創意工夫	備考
庁舎機能	本体事業	BT0	サービス購入型	設計から維持管理まで一括で行うため、相互に情報を共有し連携が図れることから、効率的な施設計画ができる	市による直接運営
コンベンション機能			混合型	事業の変動に伴う雇用等の運営の変動にSPCのノウハウを取り入れやすい	民間事業者（SPC）へ指定管理者制度による管理委託
商業的機能	付帯事業	—	独立採算型	市民・社会ニーズに適した民間ならではのマーケット能力で店舗展開ができる	民間事業者（SPC）への貸付

以上のとおり、これまでの検討及び民間事業者の意向をふまえて、PFI手法による事業スキームの基本的な方針を本体事業（庁舎機能：BT0方式・サービス購入型、コンベンション機能：BT0方式・混合型）とし、付帯事業としての商業機能を含めて市場調査等を実施し、事業手法の検討を重ねていきます。

7-7. 事業手法の検討課題

前述の PFI 事業手法において新庁舎整備を進めるにあたっては、以下に留意しながら事業を進めることが求められます。

【多様な方法による建設資金の調達】

本事業において市が負担する費用を抑え市民に新庁舎やまちづくりに愛着を持って頂くために、官民連携によるコスト縮減効果に加えて、クラウドファンディングや、ネーミングライツ、ふるさと納税等を活用した資金調達を検討します。

また、本事業において市が支出する予算を計画的に新庁舎建設基金として積み立てることによって、初期の費用負担を軽減します。

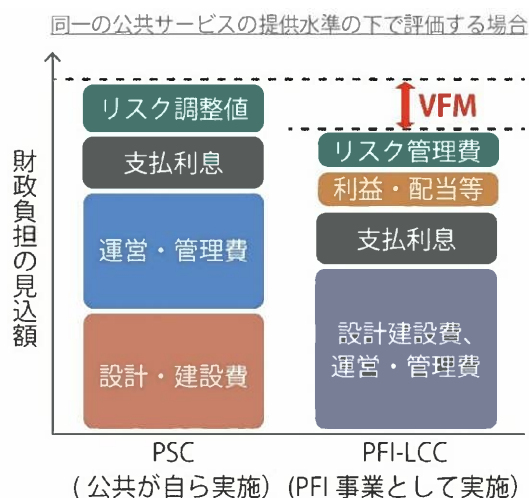
【マーケティングによる市場調査】

事業スキームを検討する際、必ず民間事業者の意見を反映させ、参加意欲を高めていかなければなりません。アンケート調査の意見を踏まえ、さらなるヒアリング等を経て、民間事業者の意向を明確にし、反映させることで、市と民間との考えをすり合わせ、より最適な新庁舎整備の事業手法を構築します。

【概算事業費の積算と VFM の比較検討】

公共施設の整備等に PFI 方式を導入する場合には、VFM (Value For Money) の有無が評価の対象となります。VFM とは、「市民等が支払う対価(Money)に対して、最も価値(Value)の高いサービスを提供する」という考え方で、VFM が得られる場合には、従来方式より PFI 方式を実施することにより、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価されます。

本事業を従来方式及びPFI 方式によって実施する場合の概算事業費及びVFMを比較検証し、最適な事業手法の選択に努めます。



【物価変動リスクへの対応】

事業実施期間において、建設需要や建設物価の変動が懸念されるため、PFI 方式により設計と施工を一括で発注する場合は、従来方式より設計期間の分だけ、工事着手までに期間が長いと、影響を受けやすくなります。PFI 方式を検討しているため、事業者と物価変動を加味したサービス対価の見直しについて適切な条件を設定する必要があります。

【周辺環境の整備】

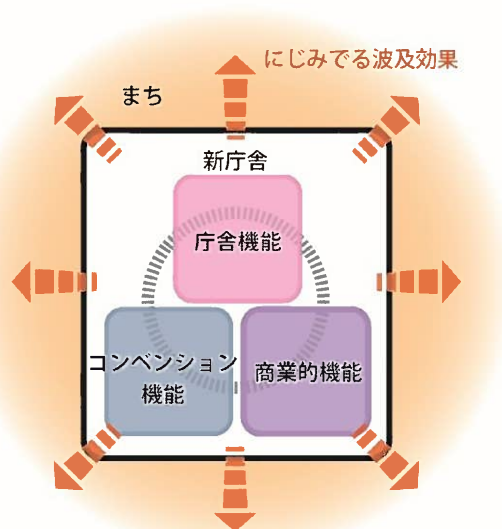
美濃太田駅前に新庁舎を整備するという立地条件やにぎわい機能の併設から、多くの人が地域に集まることが予想されます。その人たちが快適に滞在できる周辺環境として、駐車場や道路の整備を進めることも大切です。

【民間事業者のアイデアをいかしたソフト展開～にじみでる波及効果～】

庁舎機能・コンベンション機能・商業機能の3つが有機的に結合して、お互いに求めあう存在となることによって、効果的ににぎわいが創出されます。ここで生まれるにぎわいを「にじみでる波及効果」としてとらえることができます。例えば、庁舎に訪れた人やコンベンションに訪れた人が商業施設のサービスを受けたり、商業施設に訪れた人が庁舎に立ち寄ったりなど、庁舎・コンベンション・商業といった単一の目的で存在するのではなく、互惠関係をもとに効果を共有することができます。こうした「にじみでる波及効果」は、建物としての新庁舎からさらに、まち全体ににじみでることが期待されます。

そのためには、適切なリスク分担のもとで、民間事業者の創意工夫がソフト面にも活かされることが大切です。これはVFMでは表すことができない効果ですが、新しい市役所をいかしたまちづくり「現代版 太田宿」の実現のためには大切であると思われます。

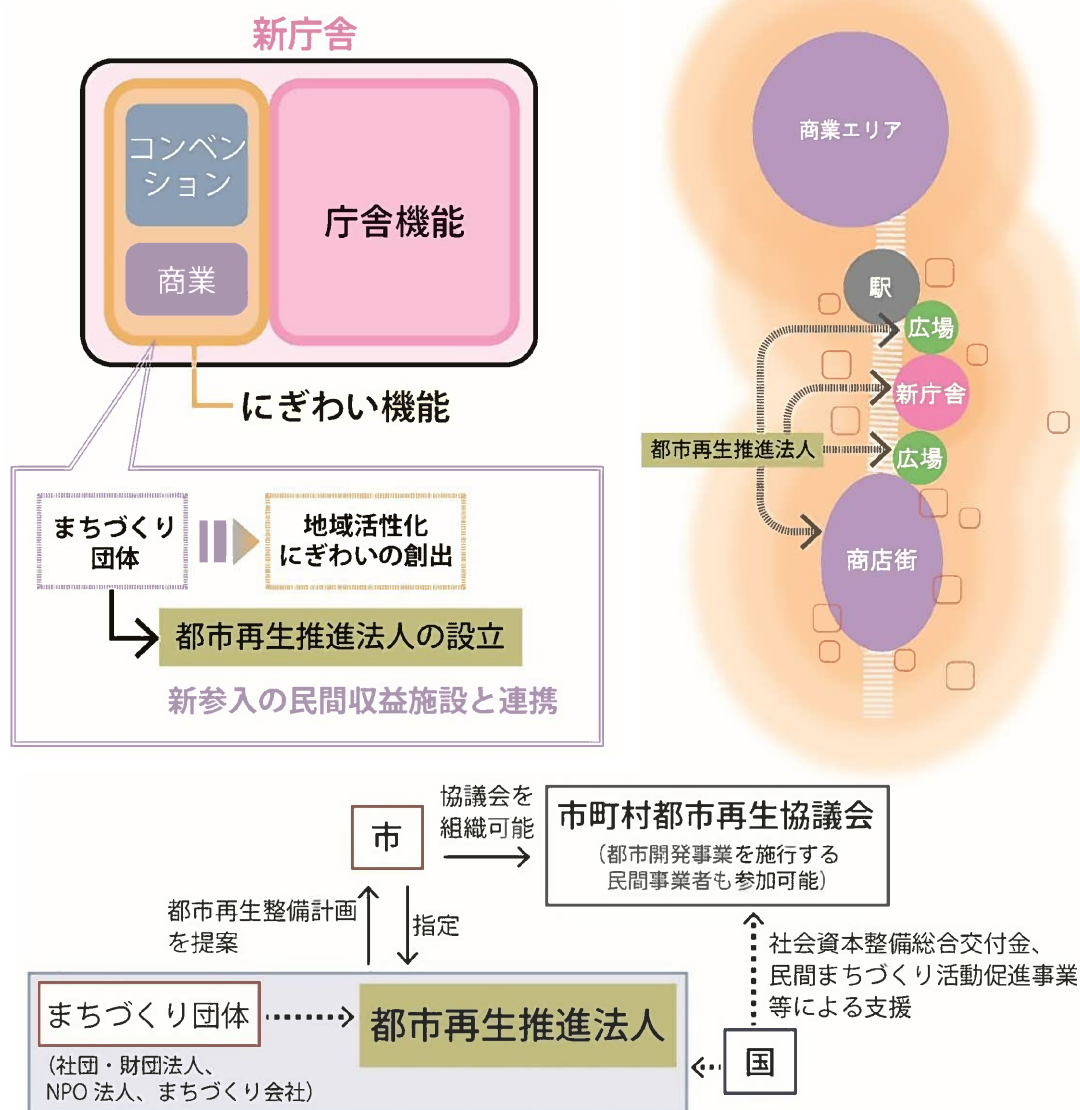
<にじみでる波及効果イメージ>



<都市再生推進法人をきっかけとしたまちづくり>（参考）

まちづくりの観点から、庁舎を地域に開かれた施設とするとともに、公共空間も活用しながら、まちぐるみでにぎわいを創出し、市民に愛される施設になるために、「都市再生推進法人」の活躍も期待されます。「都市再生推進法人」とは、都市再生特別措置法に基づき、市町村がまちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を指定するものです。

地域のまちづくりに関わる団体が「都市再生推進法人」として、新庁舎のにぎわい機能（コンベンション施設・商業的施設）と連携して、エリアの魅力を高めるまちづくりを進めることが期待されます。新庁舎整備をきっかけに、周辺が「現代版 太田宿」として、にぎわいを創出するために、地域が連携し、市民の力や意見が活かされることで、信頼ある協力関係の構築が期待できます。



参考

必要諸室の面積

■窓口の面積

窓口の面積を計画するために、現庁舎の窓口について調査しました。
調査結果は以下の表の通りとなっており、本館・西館は1階：52m、2階：39.8m、3階：6.5m、分庁舎は2階21.6m、3階21.6m、4階9m、合計：150mとなりました。

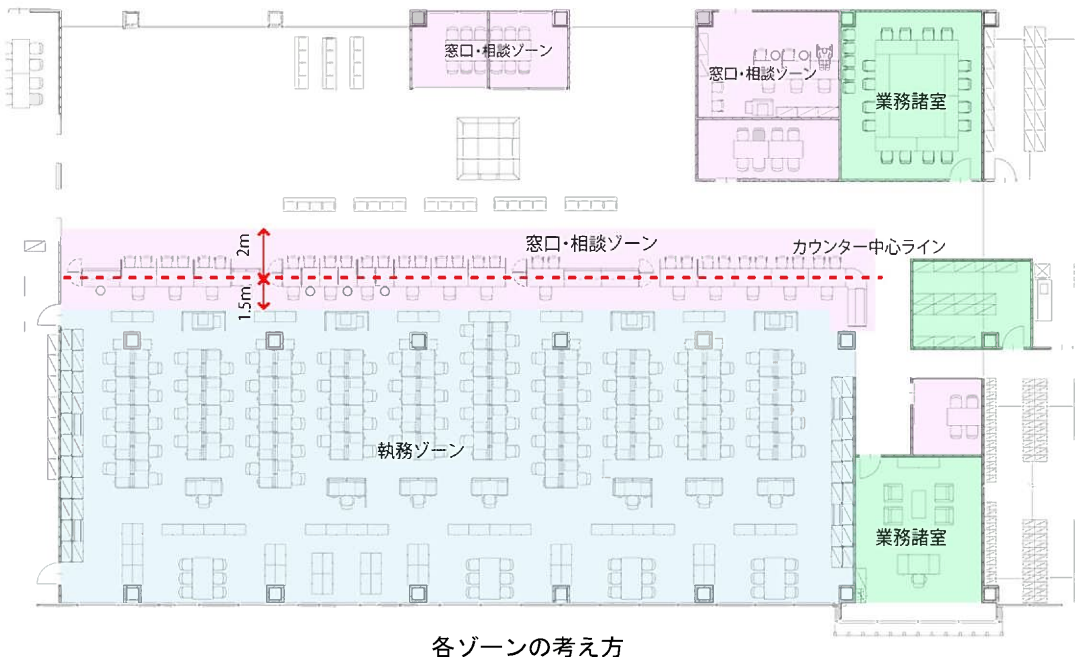
【窓口メーター数集計】

(単位：m)

本館・西館		分庁舎	
1階	市民課・こども課・国保年金課・ 高齢福祉課・会計課・税務課・ 52	2階	上下水道課 21.6
2階	財政課・総務課・ 防災安全課・人事課 地域振興課・企画課 39.8	3階	学校教育課・教育総務課 高齢福祉課 21.6
3階	農林課・産業振興課・ 都市計画課等 6.5	4階	土地改良区・高齢福祉課 9
合計	98.3	合計	52.2

各課カウンターメーター数=150m以上を確保

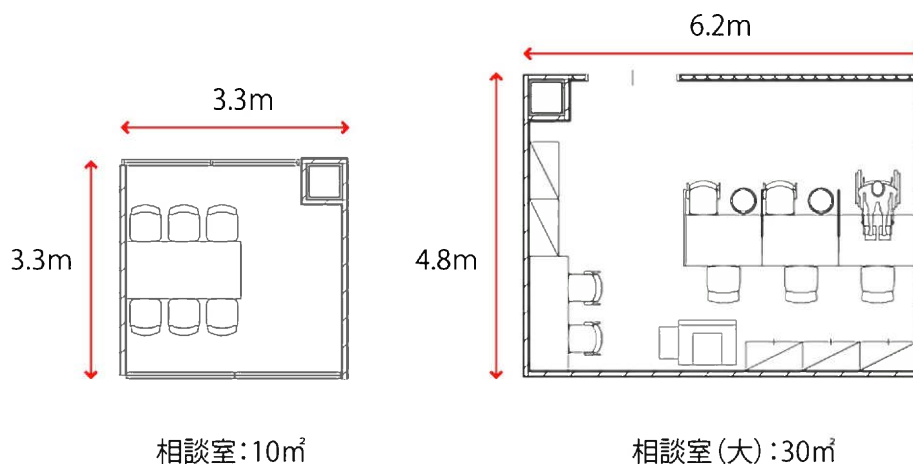
新庁舎の窓口は、現庁舎の窓口の長さ以上を確保することとします。また、面積については下図にあるようにカウンターの中心ラインから執務側に1.5m、待合側に2m、合計3.5mを基準として面積を算出すると525㎡となります。以上の検討から新庁舎では窓口面積を約525㎡程度確保することを基準とします。



各ゾーンの考え方

■相談室の面積

相談室については現庁舎に十分確保できていない状況を踏まえつつ、近年完成した他自治体の同規模の庁舎等の事例を検討し、相談室 8 室（80 m²）相談室（大）（30 m²）、合計 110 m²程度を確保します。

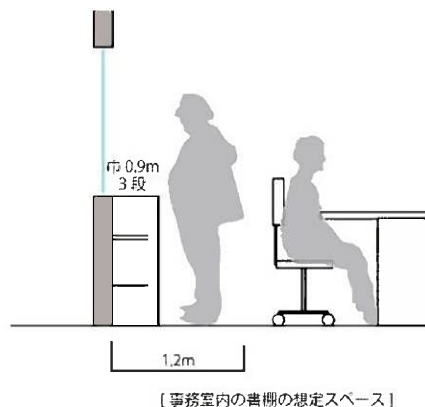


相談室イメージ図

■事務室（オープンスペース）の書棚面積

執務環境調査より現況の文書量を調査し、窓口部分にある書類の収納に必要な面積を検討しました。

標準的な書棚に収納した場合、事務室における書棚スペースは、約 450 m²が必要です。
算定基準の事務室面積約（2860 m²）の内、15～16%のスペースを書棚スペースとして計画します。



＜現況文書量から想定される必要収納面積表＞

棟	課	執務室収納		
		収納量	標準棚数※ 1	必要収納面積（㎡）
		fm	執務室棚 2.7fm（W900×3段）	棚数×W900×D1200 棚の奥行き含む）
本館	市民課	30.24	12	12.96
	こども課	36.26	14	15.12
	会計課	12.77	5	5.4
	国保年金課	33.15	13	14.04
	高齢福祉課	31.92	12	12.96
	秘書広報課（秘書係）	15.12	6	6.48
	秘書広報課（広報係）	4.70	2	2.16
	人事課	22.68	9	9.72
	防災安全課	31.73	12	12.96
	総務課	29.45	11	11.88
	企画課	24.30	9	9.72
	財政課	26.54	10	10.8
	地域振興課	44.86	17	18.36
	都市整備課	10.21	4	4.32
	議会事務局	21.42	8	8.64
本館	計	375.36	144	155.52
西館	福祉課	71.54	27	29.16
	税務課	54.10	21	22.68
	収税課	26.32	10	10.8
	土木課	238.66	89	96.12
西館	計	390.62	147	158.76
分館	上下水道課	148.80	56	60.48
	学校教育課	45.03	17	18.36
	教育総務課	43.32	17	18.36
	高齢福祉課（地域包括）	43.58	17	18.36
	高齢福祉課（認定審査）	7.56	3	3.24
	土地改良区事務局	34.97	13	14.04
分館	計	323.25	123	132.84
合計				447.12

※ 1：執務室の書棚は執務室内の見通し等に配慮し、腰壁程度の高さを想定した書棚とその前に人が立った場合の寸法にて算定。

※ 2：書庫の書棚は、収納量に配慮し、背の高い書棚とその前に人が立った場合の寸法にて算定。