

習志野市 庁舎建設事業手法等検討専門協議会

第4回資料

－ 目 次 －

I 調査目的等	1
II 施設計画の考え方	2
III 事業範囲の考え方	4
IV 事業手法の想定	5
V 民間事業者意向調査結果	7
VI VFMの算出	9
VII 事業者選定方式と選定スケジュール	11
VIII まとめ	12

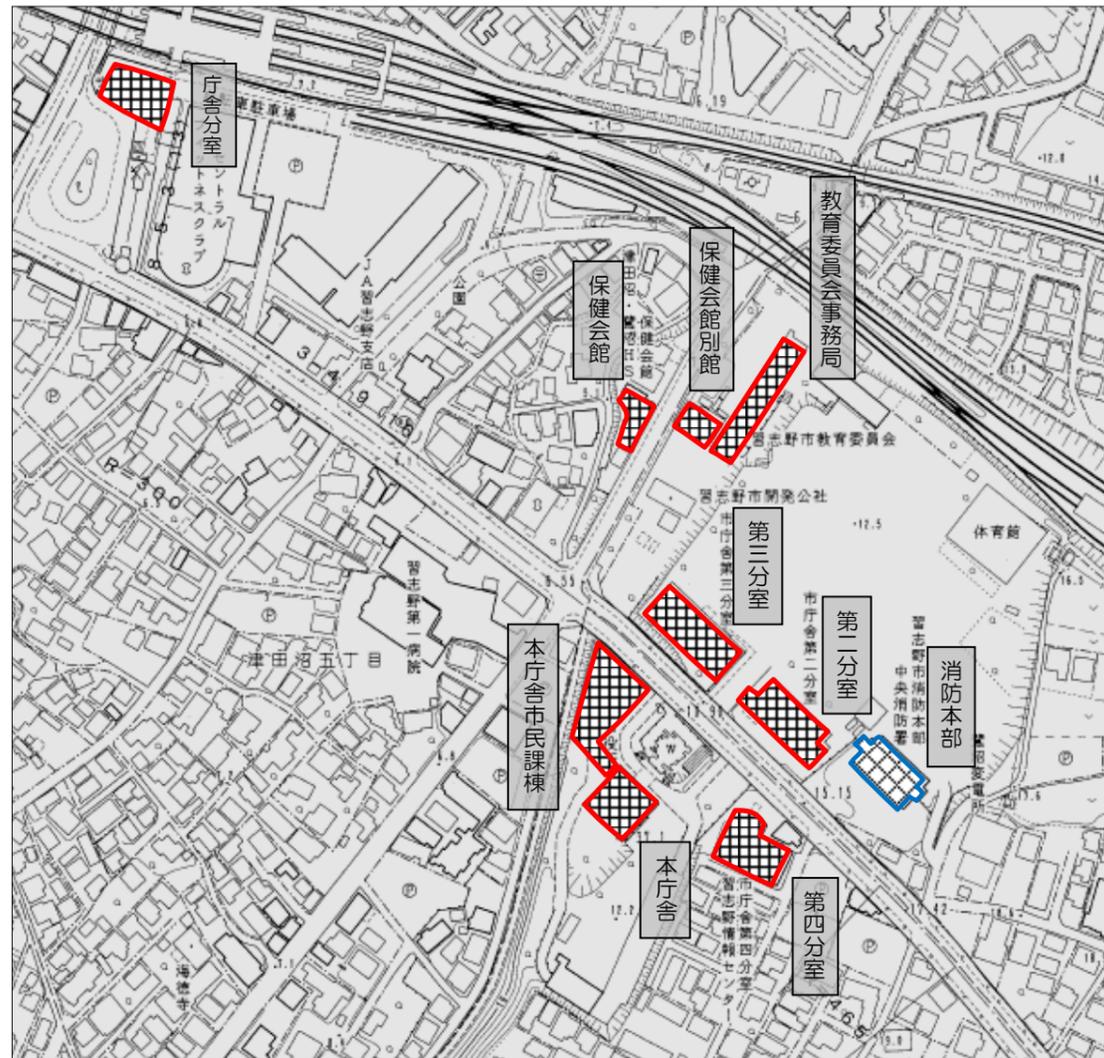
平成24年2月10日

I 調査目的等

1 庁舎の現状

- ・ 習志野市の本庁舎（旧館：築後48年、新館：築後43年）は、老朽化が進んでおり、耐震安全性・狭隘化・分散化・バリアフリー・環境対策・設備の老朽化等の項目において、課題が生じている。また、隣接する消防庁舎についても、耐震性に課題がある。
- ・ 特に、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響により、耐震安全性の低下が著しく、職員及び利用者の安全性の確保、災害時の対策本部機能の確保の観点から、早期の対策が求められている。
- ・ 本庁舎に関しては、耐震補強に関する検討も行われたが、耐震補強を行ったとしても十分な安全性が確保できない点、耐用年数の延長が担保されない点、分散化が解消されない点等が指摘されている。（第2回事業手法等検討専門協議会資料 参照）
- ・ 上記を踏まえ、市は、本庁舎及び消防庁舎について、早期に建替えを実施する方針を示している。（「市庁舎建設の考え方について」平成23年6月1日 参照）

■ 庁舎現況

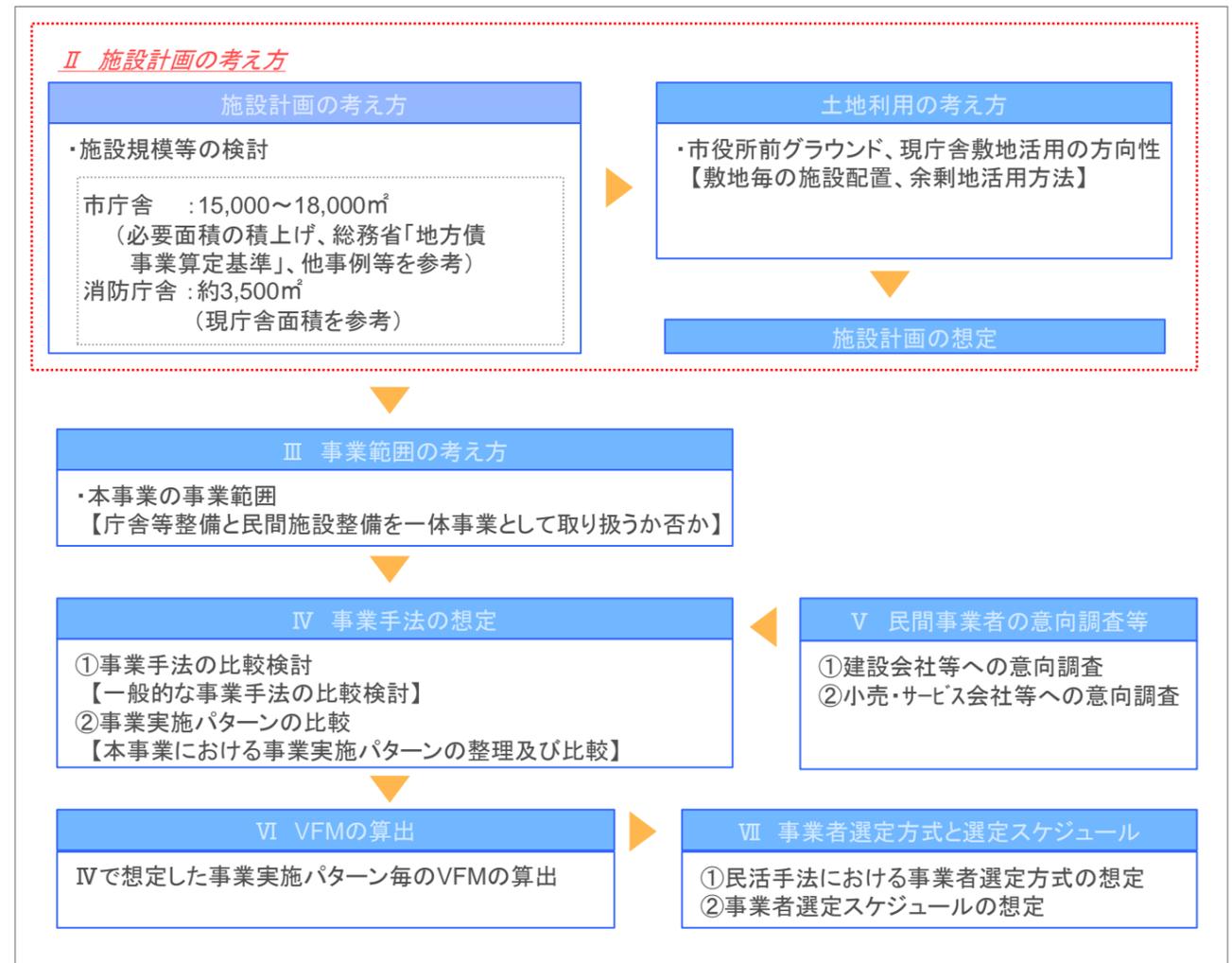


2 事業手法検討の目的

- ・ 1で示したとおり、新庁舎の早期整備が求められる一方で、整備にあたっては、市財政負担の軽減・平準化が必要であることや、市役所前グラウンドを建設地と想定した場合、大規模な余剰地が発生する見込みであり、その活用が求められることから、民間事業者の資金・ノウハウを活用し、効率的・効果的な整備を行うことが有効であると考えられる。
- ・ 本調査では、新庁舎整備事業（以下、「本事業」という。）において導入可能性のある事業手法を整理し、民活手法導入可能性について整理することを目的とする。
- ・ 具体的な事業手法の決定については、平成24年度以降、基本構想（計画）等を策定する際に再度検討することを想定しているが、その前段として、民間活力を導入できる事業手法の有効性について検証する。

3 調査のフロー

- ・ 事業手法等の検討フローは、以下のとおりである。（「I 調査目的等」は割愛）



II 施設計画の考え方 ①

1 現時点での新庁舎建設に向けた考え方

(1) コンセプト

- 市民サービスの拠点であり、災害時には対策本部の役割を果たす市庁舎については、現状の課題解決のために、市民、議会と力を合わせ、時代にふさわしい新庁舎を早急に建設することが求められている。前述の「市庁舎建設の考え方について」においても、「みんなでつくる市庁舎」をコンセプトとして掲げている。
- また、現段階では新庁舎のみの整備を想定するが、市の公共施設再生の過程の中で、将来的には他の公共施設を新庁舎周辺に移転集約する可能性があることについても留意しておきたい。

(2) 新庁舎に想定される機能

- 新庁舎は今後長期間にわたり使用されるため、使い勝手がよく、市民サービスの中核を担う施設として計画することが必要である。現段階では、次のような機能を備えることを想定する。

- 市民に便利でわかりやすい庁舎機能 【ワンストップ、バリアフリー対応】
- 防災拠点としての庁舎機能 【耐震性能向上、自家発電機能、防災司令室等】
- 市民に開かれた議会機能 【利用しやすい傍聴席、議員活動スペース】
- 市民協同の拠点としての庁舎機能 【市民活動スペース】
- 環境負荷に配慮した庁舎機能 【自然エネルギーの活用、長寿命化、維持管理費の低減】
- 効率的で働きやすい庁舎機能 【コンパクトな庁舎空間、IT化、セキュリティ】
- 適切な駐車・駐輪機能

2 整備にあたっての計画条件

(1) 敷地条件

- 庁舎建設用地としては、これまでの議論の経緯、交通利便性、早期建替え実現性等の観点から、「市役所前グラウンド」を中心に検討を行う。敷地の概要は以下のとおりである。

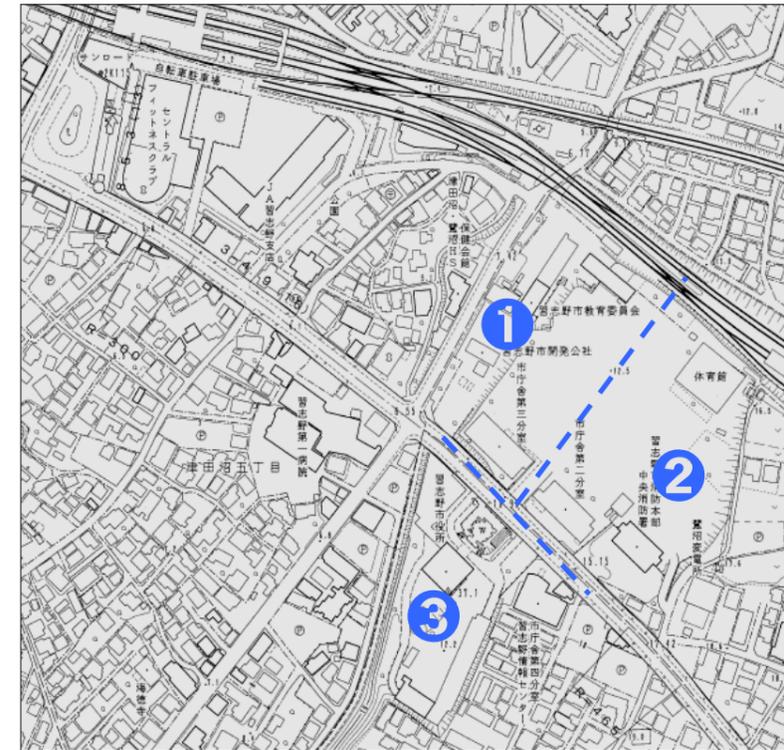
	市役所前グラウンド	現庁舎敷地
面積	約35,416㎡	約11,616㎡
用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%
高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
日影規制	5m:4時間、10m:2.5時間、測定面GL+4.0m	5m:4時間、10m:2.5時間、測定面GL+4.0m
その他	埋蔵文化財包蔵地(鷺沼1丁目遺跡群)	埋蔵文化財包蔵地(鷺沼1丁目遺跡群)
既存施設	<ul style="list-style-type: none"> ・第二分室(1989年築/延床面積1,294㎡) ・第三分室(1993年築/延床面積1,569㎡) ・教育委員会事務局(1966年築/延床面積1,476㎡) ・消防本部、中央消防署(1978年築/3,542㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎(本館)(1963年築/延床面積4,971㎡) ・本庁舎(新館)(1969年築/延床面積1,889㎡) ・関連施設(土木詰所)(1979年築/延床面積973㎡) ・関連施設(車庫)(1970年築/903㎡)

(2) 施設規模

- 新庁舎の延床面積は、①総務省地方債対象事業費算定基準、②同種施設における事例等を参考とし、約18,000㎡と想定する。消防庁舎の延床面積は、既存の庁舎を参考とし、約3,500㎡と想定する。なお、これらの面積は現段階での想定であり、今後の基本計画策定時に精査を行う。

2 土地利用の考え方

- 事業用地は、大きく「現庁舎敷地」と「市役所前グラウンド」に分かれる。庁舎建設用地としては、これまでの議論の経緯、交通利便性、早期建替え実現性等の観点から、「市役所前グラウンド」を中心に検討を行う。敷地の概要は以下のとおりである。



※なお、①、②の境界については、今回の検討過程の中で変動する。

- 上記を踏まえた現時点での土地利用計画案は以下のとおりである。

市役所前グラウンド	西側 【図①】	<ul style="list-style-type: none"> ・駅からの利便性等を考慮し、敷地の南西側に市庁舎を配置する。 ・民間事業用地の面積を確保する観点から、消防庁舎は市庁舎と近接又は合築させる。
	東側 【図②】	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地東側は、民間事業用地とし、民間事業者へ売却又は賃貸する。
現庁舎敷地	【図③】	<ul style="list-style-type: none"> ・全体を民間事業用地(売却又は賃貸)または公共用地として活用する。

II 施設計画の考え方 ②

3 施設計画案

- ・現時点で想定される施設計画案は以下のとおりである。

	市庁舎・消防庁舎 分棟案	市庁舎・消防庁舎 合築案																																																																							
施設イメージ																																																																									
	<p>新庁舎 SRC造7階建て</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階</th> <th>面積</th> <th>消防庁舎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>7F</td><td>2,500㎡</td><td></td></tr> <tr><td>6F</td><td>2,500㎡</td><td></td></tr> <tr><td>5F</td><td>2,500㎡</td><td>5F 700㎡</td></tr> <tr><td>4F</td><td>2,500㎡</td><td>4F 700㎡</td></tr> <tr><td>3F</td><td>2,500㎡</td><td>3F 700㎡</td></tr> <tr><td>2F</td><td>2,200㎡</td><td>2F 700㎡</td></tr> <tr><td>B1F</td><td>800㎡</td><td>1F 700㎡</td></tr> <tr><td>計</td><td>18,000㎡</td><td>計 3,500㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>RC造5階建て</p> <p>消防庁舎</p> <p>多目的広場</p> <p>断面イメージ</p>	階	面積	消防庁舎	7F	2,500㎡		6F	2,500㎡		5F	2,500㎡	5F 700㎡	4F	2,500㎡	4F 700㎡	3F	2,500㎡	3F 700㎡	2F	2,200㎡	2F 700㎡	B1F	800㎡	1F 700㎡	計	18,000㎡	計 3,500㎡	<p>新庁舎 SRC造8階建て</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階</th> <th>面積</th> <th>消防庁舎</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8F</td><td>1,800㎡</td><td>700㎡</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>7F</td><td>2,500㎡</td><td>—</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>6F</td><td>2,500㎡</td><td>—</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>5F</td><td>2,500㎡</td><td>—</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>4F</td><td>2,000㎡</td><td>500㎡</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>3F</td><td>2,000㎡</td><td>500㎡</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>2F</td><td>2,000㎡</td><td>500㎡</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>1F</td><td>1,700㎡</td><td>800㎡</td><td>2,500㎡</td></tr> <tr><td>B1F</td><td>1,000㎡</td><td>—</td><td>1,000㎡</td></tr> <tr><td>計</td><td>18,000㎡</td><td>3,000㎡</td><td>21,000㎡</td></tr> </tbody> </table> <p>断面イメージ</p>	階	面積	消防庁舎	計	8F	1,800㎡	700㎡	2,500㎡	7F	2,500㎡	—	2,500㎡	6F	2,500㎡	—	2,500㎡	5F	2,500㎡	—	2,500㎡	4F	2,000㎡	500㎡	2,500㎡	3F	2,000㎡	500㎡	2,500㎡	2F	2,000㎡	500㎡	2,500㎡	1F	1,700㎡	800㎡	2,500㎡	B1F	1,000㎡	—	1,000㎡	計	18,000㎡	3,000㎡	21,000㎡
階	面積	消防庁舎																																																																							
7F	2,500㎡																																																																								
6F	2,500㎡																																																																								
5F	2,500㎡	5F 700㎡																																																																							
4F	2,500㎡	4F 700㎡																																																																							
3F	2,500㎡	3F 700㎡																																																																							
2F	2,200㎡	2F 700㎡																																																																							
B1F	800㎡	1F 700㎡																																																																							
計	18,000㎡	計 3,500㎡																																																																							
階	面積	消防庁舎	計																																																																						
8F	1,800㎡	700㎡	2,500㎡																																																																						
7F	2,500㎡	—	2,500㎡																																																																						
6F	2,500㎡	—	2,500㎡																																																																						
5F	2,500㎡	—	2,500㎡																																																																						
4F	2,000㎡	500㎡	2,500㎡																																																																						
3F	2,000㎡	500㎡	2,500㎡																																																																						
2F	2,000㎡	500㎡	2,500㎡																																																																						
1F	1,700㎡	800㎡	2,500㎡																																																																						
B1F	1,000㎡	—	1,000㎡																																																																						
計	18,000㎡	3,000㎡	21,000㎡																																																																						
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎と消防庁舎は別敷地となり、日影規制により、建物を離隔する必要がある。 ・市庁舎と消防庁舎間の空地は、多目的広場として整備。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎と消防庁舎を合築することにより、建物をコンパクトに集約可能。 																																																																							
建物規模	<p>市庁舎 18,000㎡</p> <p>消防庁舎 3,500㎡</p> <p>・計 21,500㎡</p>	<p>市庁舎 18,000㎡</p> <p>消防庁舎 3,000㎡</p> <p>・計 21,000㎡</p> <p>合築に伴う、自家発電機、熱源機械、会議室等の共用化により、面積の削減が可能。</p>																																																																							
民間敷地用地	約 9,500㎡ 確保	約 12,500㎡ 確保																																																																							
工事費 (解体撤去, 外構工事, 備品工事費除く)	<p>市庁舎 60億</p> <p>消防庁舎 15億</p> <p>・計 75億</p>	市庁舎+消防庁舎 72億																																																																							

Ⅲ 事業範囲の考え方

1 現庁舎敷地の活用

- ・現庁舎に関しては、他施設への一時移転（平成24年度予定）が想定されているが、市民課棟等は引き続き使用するため、現庁舎敷地において、本庁舎を含む敷地内建物全体の早期の建物解体は難しい。
- ・しかし、市役所前グラウンドとは別敷地であることから、個別活用が可能である。
- ・民間事業者への意向把握調査の結果としては、現庁舎敷地について、接道状況が悪いこと、段差のある敷地であること、隣地への配慮が必要であること等から、商業施設等の立地よりは住宅用敷地としての活用が有力であるとの意見が多く寄せられた。住宅用敷地としての活用を考えると、庁舎等と一体的に整備する必要性は必ずしも高くない。

→上記を踏まえ、現庁舎敷地の活用に関しては、市役所前グラウンドの活用とは別事業として行うことが想定される。
 →ただし、今後の庁舎機能移転の状況、現庁舎敷地の早期資金化の必要性、民間事業者の意向等を考慮して、対応について判断することが望ましい。

- ・民間事業者に対する意向調査（事業手法関連）においては、庁舎部分と民間施設部分を一つの事業とすること（パターン①）については、賛成の意見と反対の意見が拮抗する結果となった。

→「市庁舎建設の考え方について」（H23.6.1）でも、本事業における民間活力導入の必要性が示されている。
 →民間活力の導入余地が大きいこと、庁舎と民間施設の適正配置が期待しやすいこと、市の事務負担が軽減されること、一定数の民間事業者の参画も見込まれ競争環境も確保されることなどから、可能な限り民間活力の導入が図れるパターン①【一体的に発注】として事業を実施することが望ましいと考えられる。

2 市役所前グラウンドの活用

- ・市役所前グラウンドに関しては、西側の庁舎等整備用地と、東側の民間事業用地に区分することができ、これらを一つの事業として一体的に発注する場合（パターン①）と、別事業として発注する場合（パターン②）の2通りが考えられる。

視点	パターン①【一体的に発注】	パターン②【別事業として発注】
民間活力導入余地	・事業規模、範囲が拡大することから、民間ノウハウの活用余地が大きい。 ○	・民間ノウハウの活用余地が比較的小さい。 △
施設活用	・庁舎と民間施設の一体的な整備が可能であり、共用部分の活用や、施設の関係性の向上等が期待される。 ○	・施設計画上の庁舎と民間施設との一体性、整合性の確保が難しくなる可能性がある。 △
事業者の確保	・一定数の確保は可能と考えられる。 ○	・市庁舎整備に関する事業者確保は比較的容易である。 ○
リスク分担	・民間施設部分の事業に問題が生じた場合、庁舎部分に影響を及ぼさないような条件設定が必要となる。 △	・必要に応じて市庁舎整備を先行して行うこと等が考えられる等、庁舎と民間施設を切り離して検討することができる。 ○
市の事務負担	・民間事業者の選定が1回であることなどから、事務負担が軽い。 ○	・民間事業者の選定が2回以上であること、民間事業者間の調整を市が行う必要があることから、事務負担が重い。 △

IV 事業手法の想定 ①

1 市庁舎部分の事業手法の比較

・市庁舎部分の事業手法としては次のようなものが想定される。

方式	概要	スキーム	土地利用 (庁舎等と民間施設を分棟とすることを前提)	民間ノウハウの発揮 (コスト削減・サービス向上)	民間資金の導入・ 支払いの平準化	調達金利	施設所有に関する 税金	事業化スケジュール
①従来方式	従来どおり市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理等の業務を個別に発注する。			×：分割発注、仕様発注であり、ノウハウ発揮の余地は少ない	△：施設整備期間に初期投資の40%程度の支払いが必要となる。	○：民間資金より低金利での資金調達が可能。	○：不動産取得税、固定資産税は課税されない。	△：分割発注のため都度手続が必要となる。
②設計施工一括発注方式 (DB)	市が資金調達を行い、設計、建設を一体的に発注する。維持管理等の業務は市が別途発注する。			△：一部一括発注化により、ノウハウ発揮の余地が拡大する。	△：施設整備期間に初期投資の40%程度の支払いが必要となる。(民間事業者との協議により分割払いの可能性あり。)	○：同上。	○：同上。	△：分割発注のため都度手続が必要となる。
③施設譲渡方式 (BT)	民間が資金調達を行い、設計、建設を一体的に発注する。市に施設所有権を移転し、市は施設整備費を一定期間割賦で支払う。維持管理等の業務は市が別途発注する。			△：一部一括発注化により、ノウハウ発揮の余地が拡大する。	○：割賦払いによる平準化が可能。	△：割賦金利は市が調達するより高くなる。	○：同上	○：条件設定次第で比較的短期での発注ができる可能性がある。
④等価交換方式	民間事業者が資金調達を行い、施設を整備した上で、市所有の土地(余剰地)と交換で市に施設を譲渡する。			○：包括・仕様発注が可能であり、ノウハウ発揮の余地が大きい。	△：土地代<施設整備費であり、平準化できない部分がある。	○：民間資金より低金利での資金調達が可能。	○：同上。	△：発注に一定の手続が必要となる。
⑤DBO方式	市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を一体的に発注する。			○：同上	△：施設整備期間に初期投資の40%程度の支払いが必要となる。	○：民間資金より低金利での資金調達が可能。	○：同上。	△：同上。
⑥BTO方式	民間事業者が資金調達を行う。市は、設計、建設、維持管理を一体的に発注する。			○：同上	○：民間資金の導入による平準化が可能。	△：市が調達するより資金調達金利は高くなる。	○：同上。	△：同上。
⑦BOT方式	民間事業者が資金調達を行う。市は、設計、建設、維持管理を一体的に発注する。施設は事業期間中民間所有。	BT方式と同様		○：包括・仕様発注が可能。また、民間の一体的な施設所有による創意工夫の余地の拡大が期待される。	○：同上	△：同上。	△：不動産取得税、固定資産税は課税される(1/2減免可能性あり)が、固定資産税等の一部の税は市に還流する。	△：同上。
⑧建物賃借方式 (定借方式)	民間事業者が資金調達、設計、建設、維持管理を行う。市は、民間が所有する施設を賃借して利用する。			○：同上	○：同上	△：同上。	△：同上。	○：条件設定次第で比較的短期での発注ができる可能性がある。

注：上記以外に、現段階では一定の制約があるものの、「不動産信託方式」の導入も想定される。

IV 事業手法の想定 ②

2 本事業における事業手法の考え方

・事業手法の絞込みの観点は以下のとおり。

- 民間活力及び民間資金の積極的な活用
 - 前述のとおり、本事業においては、市の財政負担の軽減等を目的として、可能な限り民間活力および資金の導入を行う方針が示されている。
 - その観点からは、前頁の方式のうち、⑥BT0方式、⑦BOT方式、⑧建物賃借方式（定借方式）のいずれかが有効と考えられる。（前頁網がけ部分参照）
- 不動産関連税負担の軽減
 - このうち、市が施設を所有する方式である⑥BT0方式と、民間が施設を所有する方式であるその他を比較すると、施設に関する税金等の面から、基本的には前者のメリットの方が大きい。また、自治体の庁舎整備に関する民間活力の導入に関しては、これまで、⑥BT0方式等、自治体が施設を所有する形の事業方式が主に採用されてきている。
- 方向性
 - 上記1)、2)を勘案し、また、施設固定化リスクはあるものの、市の都合による施設改変性等も考慮すると、基本的には、本事業においても、民間活力を活用した事業方式としては⑥BT0方式が有力と想定される。
 - しかし、本事業では、大規模な余剰地が発生するという特徴を踏まえ、官民施設の一体的開発による相乗効果、補完効果などの付加価値が期待できるという特徴を活かし、民間が施設を所有する方式についても、あわせて検討を行うことが適当と考えられる。

→上記を踏まえ、従来方式に加え、BT0方式、BOT方式、建物賃借方式（定借方式）の比較を行う。

■手法の比較	従来方式	BT0方式	BOT方式	建物賃借方式（定借方式）	
スキーム図（詳細）					
権利関係	庁舎（市所有） 民間施設（民間所有） 市（所有） 民間（借地権設定）※売却の場合あり	庁舎（民間所有） 民間施設（民間所有） 民間（借地権設定） 市（所有）	庁舎（民間所有） 民間施設（民間所有） 民間（借地権設定） 市（所有）	庁舎（民間所有） 民間施設（民間所有） 民間（使用貸借等） 民間（借地権設定） 市（所有）	
事業期間終了後の取り扱い	庁舎部分については特になし。民間施設部分については、定期借地権の活用等により、更地での返還が基本となる。	同左。	庁舎部分については、基本的には市への無償譲渡が考えられる。民間施設部分については、その他の方式と同様。	庁舎部分については、基本的には市への有償又は無償譲渡が考えられる。民間施設部分については、その他の方式と同様。	
評価	民間ノウハウの発揮（コスト削減・サービス向上）	個別発注、仕様発注であり、ノウハウ発揮の余地が少ない。 △	包括発注、性能発注により、ノウハウ発揮の余地が拡大される。 ○	包括発注、性能発注に加え、民間の一体的な施設所有によるノウハウ発揮の余地の拡大が期待される。 ○	同左 ○
	民間資金の導入可能性	基金、一般財源等により、施設整備期間に初期投資の40%程度の支払いが必要となる。 △	施設整備に要する費用の全てについて、民間資金を導入することが可能。 ○	同左 ○	同左 ○
	余剰地の活用	余剰地としての活用効果が期待できる。 △	官民施設の一体的開発による相乗効果、補完効果などの付加価値が期待できる。 ○	同左 ○	同左 ○
	支払いの平準化（事業期間）	起債部分以外は平準化が出来ない。また、起債の期間は、これまでの実績によると20年程度。 △	支払いの平準化が可能。事業期間は、他事例においては、20年程度が一般的。 ○	同左 ○	支払いの平準化が可能。定期借地権方式の事例では、長期（50年程度）の事業期間としているものもある。 ○
	調達金利	起債部分については、民間資金より低金利での調達が可能。 ○	民間資金部分の調達金利は、起債と比較して高くなる傾向にある。 △	同左 △	同左 △
	事業中の市の事務負担	年度毎、業務毎に各種の事務負担が発生。 △	民間への長期一括発注により、市の事務負担は軽減。 ○	同左 ○	同左 ○
	施設改変性	施設は市の所有であるため、市の意向による施設改変が容易。一方、施設の固定化リスクが高い。 △	同左 ○	民間所有であるため、市の意向による施設改変が難しくなる。一方、施設の固定化リスクが低い。 △	同左 △
	事業安定性	市が主体となり事業を実施する。 ○	市、金融機関によるモニタリングを行う。事業契約、直接協定等により、事業者破綻時の対応について規定する。 ○	同左 ○	市がモニタリングを行う。契約書において、事業者破綻時の対応についても規定し、市の継続的な利用を可能とする。 ○
	施設所有に関する税金	庁舎部分については、固定資産税、不動産取得税はかからない。 ○	同左 ○	庁舎部分の固定資産税、不動産取得税等が課税されるが、固定資産税等の一部の税は市へ還流する。 △	同左 △
	事業者選定スケジュール	分割発注されているため、都度選定手続きが求められる。 △	一定の手続きが求められる。 △	同左 △	一定の手続きが必要となる。必要に応じて短縮することも考えられる。 △
工期	都度発注手続きが必要であること、仕様発注であることから工期の短縮は困難。 △	包括発注、性能発注であることから、工期の短縮が可能。 ○	同左 ○	同左 ○	

V 民間事業者意向調査結果 ①

1 実施方針

・本業務では、本事業への民活手法導入可能性を検討するために、①民活事業者公募時において応募グループの中核となるような民間事業者（例：建設会社）と、②実際に公有地を活用することが想定される民間事業者（例：小売業）に対して、意向確認調査（アンケート調査）を実施した。具体的な内容は次のとおりである。

実施の目的	1. 建設会社等について ・民活事業者公募時において応募グループの中核となるような民間事業者からみた、現段階における公有地有効活用の可能性や事業スキームの方向性について把握する。 2. 小売・サービス会社等について ・民活事業者公募時において、実際に土地を店舗設置等で有効活用するような民間事業者からみた、現段階における公有地有効活用の可能性や条件等について把握する。	
対象先	1. 建設会社等について ・建設会社 : 8社 ・備品設置会社 : 4社 ・合計 : 20社 ・維持管理会社 : 4社 ・その他 : 4社 2. 小売・サービス会社等について ・不動産開発 : 13社 ・小売・サービス（食品・コンビニ） : 9社 ・小売・サービス（専門店系） : 9社 ・小売・サービス（飲食系） : 9社 ・小売・サービス（温浴施設系） : 3社 ・小売・サービス（医療・福祉系） : 6社 ・合計 : 49社	
調査方法	・アンケート調査	
実施時期	・平成23年10月～12月	
調査項目	1. 関心 (1) 本事業に対する関心の有無 2. 公有財産活用可能性 (1) 対象地の開発ポテンシャルの評価 ア ポテンシャルの有無 イ 交通条件/商圏人口/敷地規模/周辺環境 ウ 市役所前グラウンドと現庁舎敷地に対する評価 (2) 想定される施設内容、規模等 ア 施設内容 イ 施設規模 ウ 店舗等配置場所 エ 市役所との相乗効果の有無等	(3) 想定される進出形態・進出条件 ア 進出形態（土地建物の権利、建物の形式） イ 土地の利用条件（賃料・購入価格、借地・借家期間） 3. 事業スキーム（①建設会社等のみ） (1) 事業手法 ア 庁舎だけを対象とする場合 イ 庁舎と公有財産活用を対象とする場合 (2) 官民の役割分担 (3) 官民のリスク分担 4. VFM (1) 民活手法導入時のコスト削減可能性 5. その他 (1) 市に対する要望

2 回収状況

(1) 建設会社等について

・14社/20社（回収率70%）から回答あり。（※この内、2社（建設会社、維持管理会社）については関心なしとの回答）

（内訳：建設会社：7/8社、維持管理会社：3/4社、備品設置会社：0/4社、その他：4/4社）

(2) 小売・サービス会社等について

・33社/49社（回収率67%）から回答あり。関心ありとの回答があった先は次のとおり。

不動産開発	・送付13社のうち、関心ありとの回答は7社
小売・サービス（食品・コンビニ）	・送付9社のうち、関心ありとの回答は6社
小売・サービス（専門店系）	・送付9社のうち、関心ありとの回答は4社
小売・サービス（飲食系）	・送付9社のうち、関心ありとの回答は2社
小売・サービス（温浴施設系）	・送付3社のうち、関心ありとの回答は1社
小売・サービス（医療・福祉系）	・送付6社のうち、関心ありとの回答は3社

3 回答結果

(1) 概要

ア 建設会社等について

・対象地のポテンシャルは「あり」とする意見が多い。現庁舎敷地と市役所前グラウンドでは、市役所前グラウンドのほうが評価が高い。

・公有地活用内容は、商業施設（例：食品スーパーやホームセンターを核としたショッピングモール、飲食店、健康増進施設）と住宅（例：分譲マンション、有料老人ホーム）などが想定されている。

・土地利用の対価に関する意見としては、商業施設の場合は借地（例：10千円/㎡・年）、住宅の場合は購入（例：135千円/㎡）というものがあつた。

・庁舎整備事業と公有地活用事業を一体的に募集することについては賛否両論がある。

イ 小売・サービス会社等について

・本事業への関心は、不動産開発会社と小売・サービス（食品・コンビニ系）において高い。

・想定されている施設内容は、不動産開発会社では、分譲マンションを中心とし、商業機能を付加した施設である。マンションについては、定期借地権による分譲マンションは基本的には想定されていないが、可能性を検討したいという会社もあつた。大型ショッピングセンターについてはポテンシャルがないとされている。小売・サービス（食品・コンビニ系）では、食品スーパーにドラッグストアや飲食店等のテナントを併設することが想定されている。

・土地利用の対価については、本格的な検討を行っていないという理由で、回答内容は限定的であつたが、回答のあつた内容は、分譲用マンション用への土地売却で200千円/㎡程度、食品スーパー等の商業施設への土地賃貸で7～8千円/㎡・年であつた。

V 民間事業者意向調査結果 ②

(2) 結果

ア 建設会社等について

	回答概要
敷地に対する評価	<p>○駅から徒歩圏で緑地もある ×大型店は津田沼駅南口等と競合</p> <p>○近隣に一定の居住人口あり ×鉄道路線により商圈が南北に分断</p> <p>○一定規模の敷地面積 ×二種住居地域で商業床10,000㎡以下。日影規制対応。</p> <p>・現庁舎敷地</p> <p>→敷地南東側と南西側の住宅の存在と高低差、南北の奥行の長さ、接道条件が制約要因。商業用地としては不適との意見あり。</p> <p>・市役所前グラウンド</p> <p>→東西方向の高低差や、西側道路の幅員の狭さや踏切渋滞といった課題があるものの、規模や整形、接道条件を評価。</p>
想定施設内容	<p>・主に商業系施設：4社</p> <p>→ロードサイド型店舗や地域密着型施設の想定。客数は2～7千人/日。敷地面積は10,000～25,000㎡程度。平置き駐車場が必要。</p> <p>市役所との相乗効果は、駐車場や飲食機能の共用化、災害時の連携、店舗の集客増等。</p> <p>・主に住宅系施設：3社</p> <p>→分譲マンションが多い。商業施設の併設も検討可能。敷地面積は12,000㎡程度。立体駐車場が必要。</p> <p>市役所との相乗効果は特になし。消防庁舎の存在はマイナス評価。</p>
想定出店条件	<p>・商業系施設：土地は借地（20～30年程度、10千円/㎡・年程度）、建物は自己所有。</p> <p>・住宅系施設：土地は購入（135千円/㎡程度）。定借は不可とする意見が複数あり。</p>
事業スキーム	<p>・庁舎だけを民活手法の対象とする場合は、BT0方式、維持管理運営期間15～20年間等といった提案が複数あったが、その他に民間所有施設のリース方式の提案もあり。例えば、定期借地権を設定して、民間事業者が建物を建設し、市が必要部分を賃借するスキーム等。</p> <p>・公有地活用も民活手法の対象とすることについては、賛成4社（理由例：民間事業者の創意工夫によるVFM確保がしやすい）、反対5社（理由例：公有地活用部分がうまくいかなかった場合に庁舎民活事業への影響がある）。</p>
VFM	<p>・1社除き、民活手法では、性能仕様・長期一括発注により、コストダウンが可能と回答。</p> <p>・上記1社は、維持管理を含む民活手法ではなく、発注手続きの簡素化（民間委託）を提案。</p>
その他	<p>・住宅整備を念頭に、公有地の一部売却も可能とするような仕組みを求める意見あり。</p> <p>・事業整備手法、事業スキーム、敷地利用計画等を含めて民間事業者の提案としてほしいとの意見あり。</p> <p>・事業者選定後の官民協議を重視した公募型プロポーザル方式の採用を求める意見あり。</p> <p>・行政側の要求事項の具現化のために、基本設計まで市が実施した後で事業者を公募する案もあるとの意見あり。</p>

イ 小売・サービス会社等について

	回答概要
敷地に対する評価	<p>○駅から徒歩圏でアプローチも平坦 ×大型商業施設は津田沼駅南口と競合</p> <p>○半径1kmでは一定の居住人口あり ×鉄道路線により商圈が南北に分断</p> <p>○×道路付けについてはよいとする意見と、幹線道路ではないと否定的な意見に別れた。</p> <p>・現庁舎敷地</p> <p>→敷地形状等から、市役所前グラウンドに比べると低く評価する意見が多い。しかし、住宅、食品スーパー、飲食の中には活用可能とする意見も複数あり。</p> <p>・市役所前グラウンド</p> <p>→面積、平坦さ、接道状況等を評価する意見が多い。住宅の場合には、電車の騒音、送電線の存在を気にする意見もある。消防庁舎の存在についてはマイナスとする意見とプラスとする意見がある。</p>
想定施設内容	<p>・マンション</p> <p>→敷地面積は10,000㎡程度</p> <p>・商業施設</p> <p>→敷地面積は、食品スーパーの場合は3,000～16,000㎡程度までと幅広いが、7,000㎡程度が中心となっている模様。飲食系の場合は1,500～3,000㎡程度となる模様。</p>
想定出店条件	<p>・住宅系施設</p> <p>→土地は購入（200千円/㎡程度）。土地購入による分譲マンションを望む意見が中心。</p> <p>定期借地権マンションについては否定的な意見が多いが、限定的な戸数であれば検討可能とする民間事業者もある。しかし、今後の不動産市場の動向によるとの回答。</p> <p>・商業系施設</p> <p>→土地は借地（20年程度、7～8千円/㎡・年程度）、建物は自己所有または賃借。</p>

VI VFMの算出 ①

1 前提条件

(1) 庁舎整備方式

- ・ 庁舎整備方式は、従来方式（民間事業用地活用なし）、BT0方式、BOT方式、建物賃借方式（定借方式）の4事業方式で比較した。
- ・ BT0方式等の民活方式については、民間事業用地を売却する場合、民間事業用地を賃貸する場合を比較した。

(2) 民間事業用地の活用方法等

ア 市役所前グラウンド

- ・ 市役所前グラウンド（面積約35,416㎡）のうち、新庁舎部分の敷地（庁舎敷地）は約23,000㎡程度で十分であり、民間事業者が活用可能な敷地（民間事業用地）が約12,500㎡程度発生すると想定した。

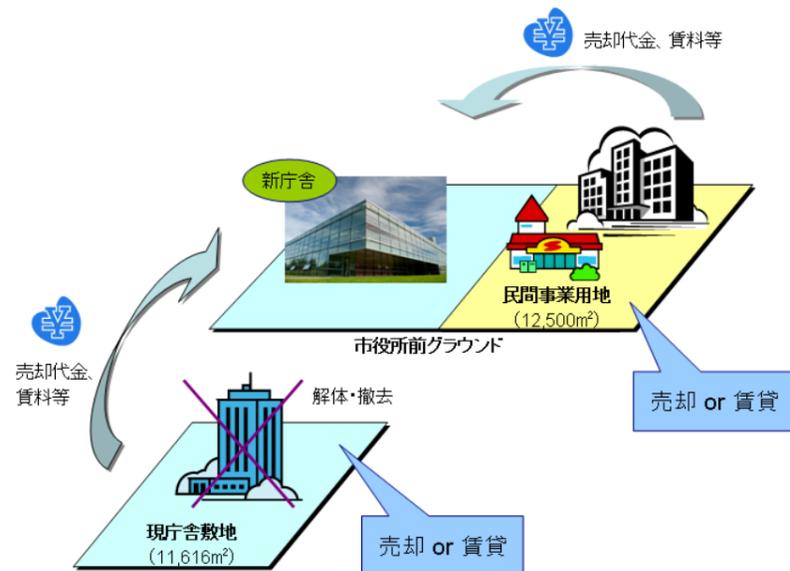
イ 現庁舎敷地

- ・ 現庁舎敷地（面積約11,616㎡）を全面的に民間事業者が活用すると想定した。

ウ 活用の対価

- ・ 民間事業用地を売却した場合は200千円/㎡（民間事業者ヒアリング結果（分譲マンション利用））、賃貸した場合は路線価の5%（民間事業者ヒアリング結果（商業施設利用））と想定した。

※イメージ図



(3) 庁舎規模等

- ・ 新庁舎は、市庁舎と消防庁舎の合築案を前提とし、施設整備費等は次のように想定した。

施設	延床面積	施設整備費	維持管理費
市庁舎	18,000㎡	約62億円	—
消防庁舎	3,000㎡	約10億円	—
新庁舎合計	21,000㎡	約72億円	約2.4億円/年

(4) 収支計画画面等

- ・ 収支計画画面等の主な前提条件は以下を想定した。

項目	設定条件	設定根拠
コスト削減率	原則10%	・民活手法導入時のコスト削減率は、PFI事業等での実績や、本事業での民間事業者ノウハウ活用余地が大きいこと、本事業に対する民間事業者の関心が高いことなどから、原則10%とした。 ・建物賃借(定借)方式については、民間の自由度がさらに高まるとの想定のもと、20%の場合も算定した。
市の起債条件	金利2.5%	・市の起債は、施設整備費全体の80%に対する75%の起債割合を想定した。 ・起債の調達先は民間金融機関、償還期間は維持管理運営期間と同じ、償還方法は元利均等償還とし、起債金利は最近の起債金利の水準を参考に設定した。
民間事業者の借入条件	短期金利 1.475% 長期金利 3.000%	・民間事業者の借入金は、設計建設期間中は短期借入金とし、施設完成後に長期借入金とすることを想定した。なお、短期借入金の金利は短期プライムレートの1.475%を想定した。長期借入金は事業期間に亘る元利均等返済とし、借入金利は最近の長期金利の水準を参考とした。
インフレ率	0.0%	・消費者物価上昇率の過去20年の平均約0.285%を参考に設定した。
現在価値への割引率	2.0%	・長期国債(10年物)応募者利回りの過去20年の平均2.21%を参考に設定した。

- ・ なお、本事業の民活手法導入時において特にコスト削減が期待される理由としては、次のものが挙げられる。

■ 庁舎整備における性能仕様の積極的導入

- ・ 庁舎に対して市が求める事項は必要最小限として、機能性を追及した庁舎とする。市が民間事業者に対して示す仕様は性能仕様化を推進し、民間事業者の創意工夫が働くようにする。例えば、機能を満たしていれば、床面積を削減することを認める。これらにより、コストダウンが図られやすい。

■ 民間事業用地の積極的な活用（利用面積の拡大）

- ・ 民間事業用地の区画割りや具体的な利用面積を民間事業者に提案してもらい、その面積や地代等の対価が大きいほど民間事業者の評価を高めることにより、民間事業用地の拡大やその利用の対価の拡大が見込まれ、市の財政収入増加にもつながる。

VI VFMの算出 ②

2 VFM結果（一定の前提条件に基づく試算結果）

(1) 結果

- 結果を一覧で示すと次のようになる。

従来手法	20年		30年		50年		
	純支出合計(現在価値)	11,070	百万円	12,461	百万円	14,624	百万円
純支出合計(単純合計)	13,474	百万円	16,431	百万円	22,568	百万円	
年度負担額	設計・建設期間中	1,156	百万円/年度	1,118	百万円/年度	1,091	百万円/年度
	維持管理期間中	500	百万円/年度	436	百万円/年度	386	百万円/年度



民活手法	BTO方式	20年		30年		50年		
		純支出合計(現在価値)	8,076	百万円	10,341	百万円	12,044	百万円
		純支出合計(単純合計)	10,482	百万円	14,699	百万円	20,337	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	524	百万円/年度	491	百万円/年度	407
		VFM	-27%		-17%		-18%	
	BOT方式	純支出合計(現在価値)	8,174	百万円	10,452	百万円	12,174	百万円
		純支出合計(単純合計)	10,615	百万円	14,878	百万円	20,654	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	531	百万円/年度	496	百万円/年度	413
		VFM	-26%		-16%		-17%	
	建物賃借方式 (削減率 10%)	純支出合計(現在価値)	9,759	百万円	11,663	百万円	12,647	百万円
		純支出合計(単純合計)	12,671	百万円	16,612	百万円	21,424	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	634	百万円/年度	554	百万円/年度	428
		VFM	-12%		-6%		-14%	
	建物賃借方式 (削減率 20%)	純支出合計(現在価値)	8,947	百万円	11,379	百万円	10,918	百万円
		純支出合計(単純合計)	11,833	百万円	16,203	百万円	18,499	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	592	百万円/年度	540	百万円/年度	370
		VFM	-19%		-9%		-25%	

民活手法	BTO方式	20年		30年		50年		
		純支出合計(現在価値)	8,233	百万円	9,812	百万円	12,233	百万円
		純支出合計(単純合計)	11,185	百万円	14,730	百万円	22,056	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	559	百万円/年度	491	百万円/年度	441
		VFM	-26%		-21%		-16%	
	BOT方式	純支出合計(現在価値)	8,344	百万円	9,923	百万円	12,363	百万円
		純支出合計(単純合計)	11,334	百万円	14,909	百万円	22,373	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	567	百万円/年度	497	百万円/年度	447
		VFM	-25%		-20%		-15%	
	建物賃借方式 (削減率 10%)	純支出合計(現在価値)	10,132	百万円	11,134	百万円	12,835	百万円
		純支出合計(単純合計)	13,653	百万円	16,643	百万円	23,143	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	683	百万円/年度	555	百万円/年度	463
		VFM	-8%		-11%		-12%	
	建物賃借方式 (削減率 20%)	純支出合計(現在価値)	8,750	百万円	10,850	百万円	11,107	百万円
		純支出合計(単純合計)	11,859	百万円	16,234	百万円	20,217	百万円
		年度負担額	設計・建設期間中	0	百万円/年度	0	百万円/年度	
			維持管理期間中	593	百万円/年度	541	百万円/年度	404
		VFM	-21%		-13%		-24%	

注 VFMがマイナス表記(赤字表記)となっているところが、民活手法導入により従来手法よりもコストが低下しているパターン。

(2) まとめ

- BT0方式、BOT方式、建物賃借方式(定借方式)のいずれにおいても、一定のVFMが確保された。例えば、「庁舎整備+土地売却」、BT0方式、30年の場合には、21%のVFMとなっている。
- また、従来手法では、設計・建設期間(3年間)において、11億円程度/年の財政負担が必要となるが、民活手法ではその負担がない。維持管理運営期間中の財政負担も、それほど小さくなく、例えば、「庁舎整備+土地売却」、BT0方式、30年の場合には、4.91億円/年となっている。これに、庁舎整備基金の約10億円や現庁舎敷地の活用対価も加えて考慮すれば、年間あたりの財政負担額は更に縮減される見込みである。

VII 事業者選定方式と事業化スケジュール（案）

1 基本的な考え方

- 事業者選定方式等は、新庁舎のコンセプトである「みんなでつくる市庁舎」を実現するものとして考えていく必要がある。即ち、市民意見の把握とコンセンサス形成が重要であり、一定の検討期間が必要である。一方、現庁舎の安全性を考えると、庁舎の早期整備が必要であり、その場合は、民間活用による事業手法の導入による事業者選定方式も有力な選択肢と考えられる。
- なお、財政負担の軽減を図るために、VFMの源泉である民間事業者のノウハウの最大化を念頭におき、事業者選定過程において民間事業者の意見を積極的に取り入れ、評価できる仕組みを採用することが望ましいと考える。

2 事業者選定方式等

(1) 従来方式の場合

- 次のようなものが想定される。なお、庁舎棟の引渡は平成29年6月を想定している。

【平成24年度】

- 1 必要諸室の整理
- 2 必要諸室の規模、レイアウトの整理
- 3 必要備品等の整理
- 4 施設プラン、事業費の整理
- 5 市民意見聴取・反映（説明会実施等）
- 6 基本構想（計画）の策定
- 7 事前調査（測量、地盤調査等）

【平成25年度】

- 1 基本設計

【平成26年度】

- 1 実施設計
- 2 開発許可申請
- 3 構造評定（免震）

【平成27年度】

- 1 確認申請
- 2 着工

(2) 民活手法の場合（2段階選定）

- 2段階で民間事業者を選定する場合には、次のようなものが想定される。なお、庁舎棟の引渡は平成28年11月を想定している。

【平成24年度】

- 1 基本構想（計画）案の策定（機能等の整理）
- 2 市民意見聴取・反映（説明会実施等）
- 3 基本構想（計画）の策定
- 4 事前調査（測量、地盤調査等）

【平成25年度】

- 1 プレ事業提案公募
（施設配置計画や事業方式等に関する提案を受け、公募の際の事業条件に反映する。）
- 2 事業条件の設定
- 3 債務負担行為の設定
- 4 提案公募
- 5 民間事業者の参加表明
- 6 参加資格確認
- 7 提案審査
- 8 契約（3月予定）
（設計：H26/4～H27/3、各種申請等：H27/4～5、建設：H27/6～H28/11）

(3) 民活手法の場合（1段階選定）

- 1段階で民間事業者を選定する場合には、次のようなものが想定される。なお、庁舎棟の引渡は平成28年8月を想定している。

【平成24年度】

- 1 基本構想（計画）案の策定（機能等の整理）
- 2 市民意見聴取・反映（説明会実施等）
- 3 基本構想（計画）の策定
- 4 事前調査（測量、地盤調査等）
- 5 上限価格の検討
- 6 債務負担行為の設定

【平成25年度】

- 1 提案公募
- 2 民間事業者の参加表明
- 3 参加資格確認
- 4 提案審査
- 5 契約（12月予定）
（設計：H26/1～H26/12、各種申請等：H27/1～2、建設：H27/3～H28/8）

1 事業手法の方向性

(1) 民活手法の導入は有効

- 一定の前提条件に基づく試算結果ではあるが、庁舎整備への民活手法導入は有効と考えられる。現段階では、庁舎を市が所有する場合（BT0方式）が最もVFMが大きいと想定されるが、民間事業者が所有する場合（BOT方式、建物賃貸方式（定借方式））においても、民間事業者の提案内容によっては試算以上のVFMが確保される可能性もあると考えられる。

(2) 民間事業用地の活用は有効

- 民間事業用地を活用することにより、更に市の財政負担額は縮減される。民間事業用地の売却収入と賃貸収入を、民間事業者ヒアリング結果に基づいて設定すると、売却価格で25億円程度（市役所前グラウンドのうち12,500㎡を売却した場合）、賃貸収入で0.8億円／年程度（市役所前グラウンドのうち12,500㎡を賃貸した場合）が見込まれる。これについては、民間事業者による提案競争の過程で、更に増加することも期待される。
- また、現庁舎敷地約11,616㎡も民間事業用地として活用する場合で、民間事業者への売却を想定すると、その売却価格は路線価ベースだと16億円程度となる。これも庁舎整備に使用すると、市の負担は更に削減される。

(3) 方向性

- 本事業では、民間事業者の創意工夫が働くような事業条件を設定し、市有地の有効活用を積極的に行えば、市の財政負担は大きく削減される可能性があると考えられる。具体的には、年間4.9億円程度（「庁舎整備＋土地売却」、BT0方式、30年の場合）の負担で庁舎整備が可能となる可能性もあると考えられる。なお、この金額の算定には、上記のように現庁舎敷地の活用対価（売却の場合は16億円程度）と庁舎整備基金（10億円程度）活用は反映していない。これらを反映すると、更に財政支出額が削減される。
- この金額については、庁舎整備計画の進捗に合わせて再度検討する必要があるが、現段階では、実現可能性の高い案と考えられる。
- また、市役所前グラウンドの開発にあたっては、庁舎と民間事業用地を一体的に計画して活用するほうが、市の財政負担や事務負担が軽減されるほか、施設内容についてもよい提案が期待され、個別に市が計画・発注するよりも有効である。
- 上記より、新庁舎整備にあたっては、庁舎機能の性能発注化を行うとともに、市有地有効活用をセットにした民活手法を導入することが適当と考えられる。

2 今後の検討の方向性

(1) 庁舎基本構想・計画の早期策定

- 新庁舎のコンセプトである「みんなでつくる市庁舎」を踏まえて、市民の意向を反映した庁舎計画を早期に策定する必要がある。

(2) 民間事業者のノウハウを最大化できる事業条件の設定

- 新庁舎整備にあたって、市の財政負担軽減、事務負担軽減、敷地全体の有効活用等を実現するためには、民間活力の最大化を図ることが必要と考えられる。
- そのためには、事業者選定の段階において、民間事業者の持つノウハウを最大化できるような工夫（例：市の求める要求水準を真に必要なものにとどめ、施設配置や建替え計画、事業期間の設定等においても民間事業者の提案に委ねること等）について、引き続き検討を行うことが求められる。
- 事業手法についても、市の求める条件（例：事業期間、財政支出平準化のレベル、最低限の官民間の業務及びリスク分担等）が満たされれば、民間事業者から自由に提案してもらい、市として最もメリットのあるものを選択できる仕組みとすることも考えられる。

(3) 早期整備が可能となる事業条件の設定

- 新庁舎整備については、現庁舎入居部門の一時移転を行う予定であるものの、市役所機能の集約化とそれによる市民サービス向上の観点から、迅速に進めることが求められる。そのため、民活手法導入において、早期に事業者を選定し、新庁舎の供用開始につなげることができるよう事業条件を設定する必要がある。