

習志野市庁舎建設事業手法等検討調査業務

報 告 書

平成 24 年 3 月

みずほ総合研究所株式会社

目 次

はじめに	1
1. 本報告の位置付けについて	1
2. 新庁舎建設に関する検討状況	1
3. 本調査の内容	3
第一章 基本条件の整理	4
1. 敷地に関する検討	4
2. 機能・規模の想定	8
3. 施設計画案の検討	16
第二章 事業手法の整理	20
1. 公有地活用条件の整理	20
2. 事業手法の絞り込み	23
第三章 民間事業者意向把握	27
1. 実施内容	27
2. 回答状況	28
3. 回答結果	29
4. 結果分析	35
第四章 VFM 評価	36
1. 前提条件	36
2. VFM算定結果	44
第五章 望ましい事業手法・今後の展開	55
1. 事業手法の方向性	55
2. 事業者選定方式とスケジュールの方向性	57
3. 今後の展開	59

参考資料

はじめに

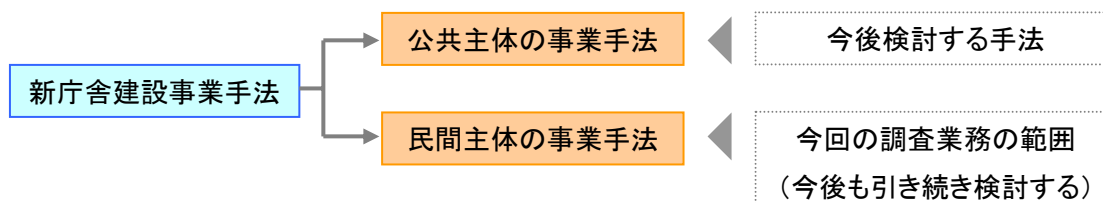
1. 本報告の位置付けについて

今回の報告は、平成 23 年度に実施した「習志野市庁舎建設事業手法等検討調査業務」の結果報告である。

本事業の位置づけは、あくまでも、新庁舎を建設するにあたり、民間事業手法を導入すると、市が直営で新庁舎を建設する方法に比べ、どのようなメリットやデメリットがあるのか、また、コスト削減につながるのか、コスト削減につながるのであれば、どの程度の削減になるのかなどについて、一定の前提条件のもとで、研究、検討したものである。

従って、この報告書の内容が、今後の新庁舎建設の方向性を示すものではなく、新庁舎建設に向けた作業は、平成 24 年度から始まる新庁舎建設に係る基本構想・基本計画策定作業がスタートであり、新庁舎建設の事業手法についても、その議論の中で検討され、決定されていくものである。

その際は、民間事業手法のみならず、市が直営で新庁舎を建設する従来手法についても、同レベルで検討されるものである。



2. 新庁舎建設に関する検討状況

(1) 本庁舎の現状・課題

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、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、本庁舎は柱、梁、壁、床下に多数のひび割れや被覆材の落下が確認されるとともに、床のたわみ、耐震性能を示す I S（Seismic Index of Structure、構造耐震指標）値の低下など耐震安全性の低下が著しく、災害時の対策本部機能の確保、利用者及び職員の安全性の確保の観点から、早期の対策が求められている。

(2) 庁舎建設の考え方

本庁舎の現状・課題を踏まえ、市では、庁舎機能回復に向けた抜本的対策のために、新庁舎の早期建設に向けた取り組みを行うとし、平成 23 年 6 月に「市庁舎建設の考え方について」（記者発表資料）を公表した。

その中では、市民、議会と力を併せ、みんなで協議し、時代にふさわしい新庁舎を早急に建設することを目指し、「みんなでつくる市庁舎」を新庁舎建設のコンセプトとしている。また、建設計画の基本スキームとしては、以下の内容が示されている。

- ① 庁舎建設基金が約 10 億円であり、地方債を発行し財源を確保するとしても、起債基準等を勘案すると、市が自前で資金調達し、直接建設することは非常に困難な見込みから、民間活力の導入手法であるPPP(公民連携)・PFIの導入を検討する。
- ② 併せて、民間資金・ノウハウを積極的に活用することで、早期事業実施及び、効率的な事業実施を計画する。
- ③ 起債に拠らず債務負担行為により支出を平準化することで、イニシャルコストを抑制するとともに、公有資産の有効活用等、事業構造に収益事業を組込むことで、債務負担の軽減を図る。
例)民間事業者により庁舎として利用する建物を建設してもらい、市はそこを借りて、毎年、賃料を支払う。
- ④ 民間事業者による敷地全体(現庁舎敷地・旧習志野高校跡地)の有効活用方策を実現し、都市機能、地域経済の活性化等を図る。併せて税収増加に寄与する。
- ⑤ 新庁舎建設予定地は、旧習志野高校跡地(35,000 m²)を基本とする。(以下「市役所前グラウンド」という。)
※ 旧習志野高校跡地(第二種住居地域・第二種高度地区 60%/200%)
- ⑥ 新庁舎建設予定地のうち庁舎機能として活用しない土地は、財源確保に用いる。
- ⑦ 現消防庁舎も耐震性に課題があるため、新庁舎建設に併せて建替えを検討する。現庁舎(含新館)は、移転後解体し、跡地活用については、今後の検討課題。

(3) 新庁舎完成までの対応

市では、上記に示した考え方のもと、新庁舎建設の検討を行ってきたが、新庁舎完成までに5～6年程度の期間がかかることが想定され、安全性に大きな課題がある本庁舎を使用し続けることに課題が残ることから、一時移転を含めた対応のあり方について以下のとおり検討を行った。

- ① 現在の本庁舎を継続使用する。
- ② 現在の本庁舎に耐震補強をして継続使用する。
- ③ 市役所前グラウンドに仮設庁舎を建設して一時移転する。
- ④ 既存の公共施設の空きスペースを活用して一時移転する。
- ⑤ 民間施設を借用して一時移転をする。

上記対応案について、早期移転、床面積の確保、財政負担等の観点から総合的に検討した結果、⑤を採用し、京成津田沼駅前の旧クレストホテルへの一時移転を行う方針を定めた。

3. 本調査の内容

(1) 調査の目的

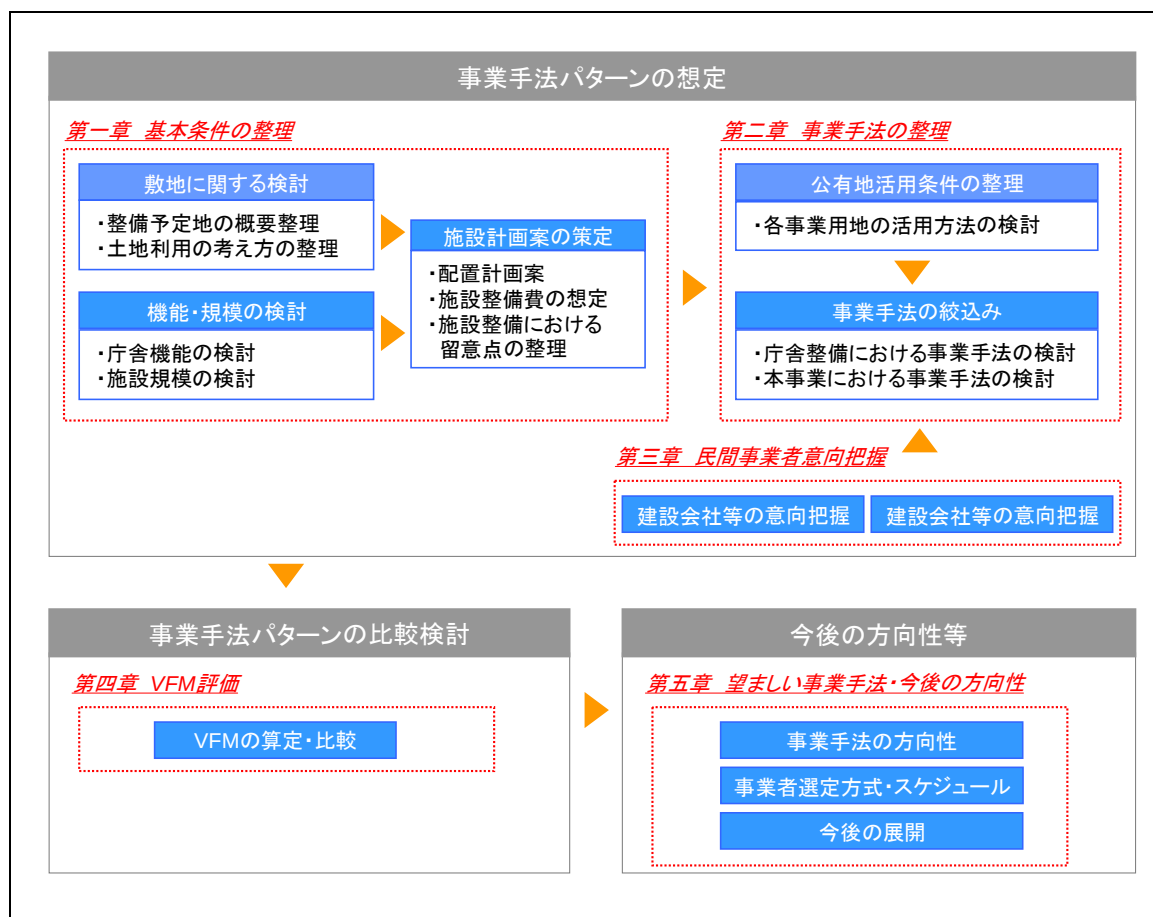
本庁舎機能の一時移転が実施される一方で、市民サービスの中核を担う施設、防災拠点となりうる施設としての新庁舎の早期整備の必要性は変わらず求められている。整備にあたっては、市財政負担の軽減・平準化が必要であることや、市役所前グラウンドを建設地と想定した場合、大規模な余剰地が発生する見込みであり、その活用が求められることから、民間事業者の資金・ノウハウを活用し、効率的・効果的な整備を行うことが有効であると考えられる。

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、民間活力を導入した事業手法の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。

(2) 調査フロー

本調査のフローは以下のとおりである。



第一章 基本条件の整理

以下、この章における検討及び想定は、次章以降の民間活力を導入した事業手法の有効性を評価するにあたり、一定の前提条件を設定することが必要なことから行ったものであり、この章において整理した基本条件が、そのまま今後の新庁舎建設計画の前提となるものではない。

1. 敷地に関する検討

(1) 整備予定敷地の概要

前述のとおり、「庁舎建設の考え方」においては、新庁舎建設予定地は、市役所前グラウンド（旧習志野高校跡地）を基本とすることが記載されている。また、余剰地については財源確保のために活用すること、民間事業者による敷地全体（現庁舎敷地・市役所前グラウンド）の有効活用方策を実現し、都市機能、地域経済の活性化等を図ること等も示されている。

上記2つの敷地の概要は以下のとおりである。

図表1-1 敷地の概要

	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	60%	60%
容積率	200%	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
標高	平均12.5m（西側は7.5m）程度	12.2m
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	・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㎡)	・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）上位計画との整合性

習志野市基本構想（平成 13～26 年度） 平成 12 年 9 月 27 日議決（目標年次：平成 26 年度）

「市民一人ひとりが夢と輝きをもって自己実現できる都市（まち）習志野」

3 安全で安心な暮らしができるまち

（２）効果的な土地利用の推進

限られた市域のなかで、将来都市像の実現を図るためには、その面的整備の基礎となる土地利用を適切に誘導することが重要です。そのため、市民の意向を十分尊重しながら将来を見通し、土地利用規制や誘導などにより適切な土地利用を促進します。

また、既存市街地については現状、市民意向、環境、安全性、快適性を踏まえながら、総合的かつ計画的な市街地整備を推進します。

習志野市後期基本計画（計画期間：平成20年度～平成26年度）

第3章 安全で安心な暮らしができるまち

2節 効果的な土地利用の推進

②計画的な土地利用の誘導

「習志野高校跡地については、行政サービス機能を備えた各種市民サービスの中核であり、かつ防災拠点として機能すべき新庁舎の建設に向けた取組みを進めます。」

都市マスタープラン 平成14年1月策定（計画期間：概ね20年、目標年次：平成32年）

第4章 部門別整備方針

4. 公共公益ゾーン・文教ゾーン

3) 土地利用方針

「市役所周辺の公共公益ゾーンは、防災拠点機能を持つ庁舎、生涯学習の拠点施設、中央図書館、保健福祉拠点施設等で構成する新たな公共公益ゾーンとして、土地の複合・高度利用を図ります。」

（3）これまでの検討経過

年	月	庁内	市民等
昭和49年	11月		習志野高校跡地土地利用協議会 (8回実施)
昭和56年	3月		協議会答申
昭和63年	11月	旧習志野高校跡地利用計画 プロジェクト(7回実施)	
平成元年	9月	プロジェクト答申	
平成4年	2月	習志野高校跡地総合土地利用計画 プロジェクト(3回実施)	
	10月	「庁舎建物調査診断」委託 (横河建築設計事務所)	
	12月	プロジェクト報告書	
平成5年	1月	庁議	
	2月	「習志野高校跡地総合土地利用計画策定事業」業務委託 (株)三菱総合研究所	
	3月	報告	
	10月		習志野高校跡地総合土地利用計画策定市民委員会 (3回実施)
	12月		習志野高校跡地総合土地利用計画検討委員会
平成6年	3月	報告	まとめ
	11月		習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会(11回実施)
平成7年	12月	習志野高校跡地建築基本構想庁内検討委員会 及び専門部会	
平成10年	3月	報告「習志野高校跡地建築基本構想」	「習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会報告書」
平成16年	5月	習志野市新庁舎建設検討プロジェクト設置	
平成17年	3月	報告「P.F.導入検討報告書」	
	8月	報告「習志野市P.F.導入指針」	
平成18年	3月	報告「新庁舎建設検討報告書～基本事項に関する研究」	

昭和49年11月に「習志野高校跡地土地利用協議会」を設置し、昭和56年3月にコミュニティ意識の高揚、防災広場の観点からできる限り広いスペースとして確保することが重要な課題とし、施設としては中央コミュニティセンター、中央図書館、新庁舎、体育館、公園・広場の整備が答申された。

昭和63年11月に「旧習志野高校跡地利用計画プロジェクト」を庁内に設置し、平成元年9月に「習志野高校跡地土地利用協議会」の答申を尊重し、庁舎を総合庁舎として一本化し、教育委員会の老朽化を考慮し平成7年を建設目標とする答申がされた。

平成４年２月に「習志野高校跡地総合土地利用計画プロジェクト」を庁内に設置し、市民のふれあい拠点としての位置付け、行政サービス機能、学習サービス機能、健康サービス機能、広場・緑地機能の導入を図り、市民参加による計画の推進と民間活力の導入を報告し、平成５年１月の庁議において了解を得た。これを踏まえ、同年２月に「習志野高校跡地総合土地利用計画策定事業」を業務委託、市民と職員の意見を反映させるため、１０月に「習志野高校跡地総合土地利用計画策定市民委員会」、１２月に「習志野高校跡地総合土地利用計画検討委員会」を設置し、平成６年３月に「習志野高校跡地総合土地利用計画書」を策定した。

平成６年１１月に「習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会」、平成７年１２月に「習志野高校跡地建築基本構想庁内検討委員会及び専門部会」を設置し、平成１０年３月「習志野高校跡地建築基本構想」を策定した。

導入する機能は、行政サービス機能、学習サービス機能、健康サービス機能、広場・緑地機能とし、敷地条件としては市域のほぼ中央部に位置しており、既存公共施設に隣接しているため市民にとっては非常に親しみやすく、分かりやすい場所であるとしている。

（４）土地利用の考え方

市役所前グラウンドについては、敷地規模が大きいことから、新庁舎を整備した際に一定の余剰地が生じる。これを踏まえ、市役所前グラウンド、現庁舎敷地の活用方法について検討を行った。検討の結果は以下のとおりである。

なお、将来にわたる庁舎用地の確保という観点から、市役所前グラウンドは、西側①と東側②の用地を交互に活用することで、継続的に庁舎の建替えが可能となるよう考慮した。

図表１－３ 土地利用の考え方

市役所前 グラウンド	西側【①】	・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【②】	・敷地東側は、民間事業用地とし、民間事業者に売却又は賃貸する。
現庁舎敷地【③】		・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。

2. 機能・規模の想定

(1) 機能の想定

新庁舎は使い勝手がよく、市民サービスの中核を担う施設、防災拠点となりうる施設として計画することが求められる。前述の「庁舎建設の考え方」においては、新庁舎に求められる機能として、以下のものが挙げられている。

図表 1－4 新庁舎に求められる機能

・市民に便利で分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、防災指令室、避難所機能等】
・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】
・市民協働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) 機能の検討

本業務においては、上記を踏まえ、窓口、執務、議会、市民協働、災害対策の各機能について、具体的なあり方に関し一つの例として、考え方、留意点等を整理した。基本計画策定時には、これらを参考として、詳細な検討を行うものとする。

ア 窓口機能の考え方

市民が最も利用する窓口空間は、使いやすく開放的な空間構成とするとともに、市民と職員とが親しみやすくコミュニケーションを図れる空間とする。

図表 1－5 窓口機能の考え方

① 開放的で使いやすく気軽に利用出来る窓口空間とする。 ・エントランス空間は、外部空間と連続させた市民協働スペースや、見通しが良く居心地のよいラウンジ空間と連続する開放的で明解な空間構成とする。 ・ラウンジを各フロアの中心に配置し、執務ゾーンと会議室などを始めとした付帯諸室ゾーンを両側に配置する、明解なゾーニングとすることで視認性と利便性が高い空間構成とするとともに、市民と職員が気軽に会話出来る親しみのある窓口空間とする。
② 分り易く、歩かせず、待たせない、視認性と利便性が高い窓口空間とする。 ・初めての来庁者にも分り易いサインやコンシェルジュの設置により、明解で利便性の高い窓口環境を創出する。 ・窓口サービスのスピード化、来庁者の要求に迅速に対応が可能なワンストップ型の窓口と、親切な対応とプライバシー対応を図れる相談型窓口により、市民の様々な要望に的確に対応出来る計画とする。



③ 市民が選べる様々なサービスを提供する

- ・市民のライフスタイル、価値観が多様化し、行政に対するニーズも多様化・高度化している状況を踏まえ、市民が選べる様々なサービスの場を設ける計画とする。具体的には、総合情報端末などを利用し、情報提供のサービスを受けることができるクイックサービスコーナーや、刊行物などをゆっくり閲覧できる、職員が出向き来庁者の相談に、きめ細やかに対応できるスローサービスコーナーをラウンジに設ける事で、市民の多様なニーズに応えることができる「利用しやすい庁舎」の実現を図る。

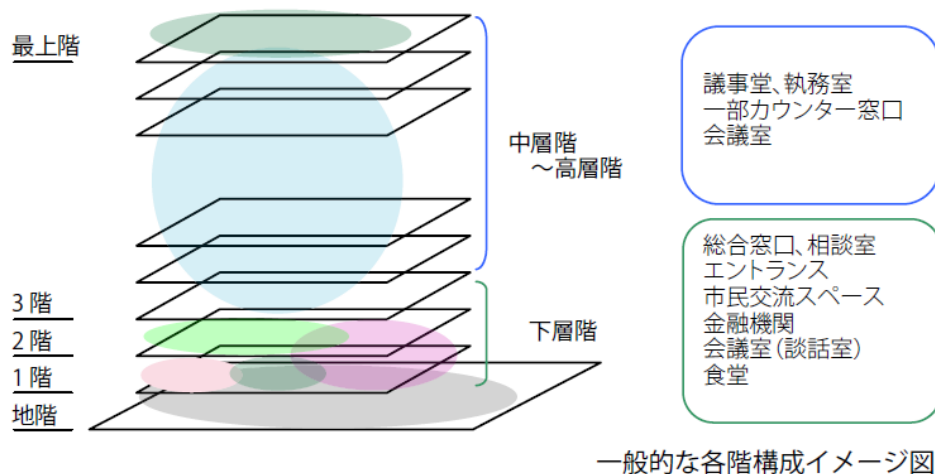
イ 執務機能の考え方

執務空間は業務効率、市民サービスの向上が図れる計画とするとともに、将来の組織変更に柔軟に対応できる計画とする。また、市民の個人情報の保護の徹底が図れる計画とする。

図表 1－6 執務機能の考え方

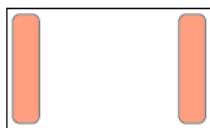
① 業務効率、市民サービスの向上を考慮した各階構成とする。

- ・新庁舎の各階は、概ね以下のような機能を配置する計画とする。また、一般来庁者の訪れる部署を低層階に配置することで、移動に係る負荷の低減を図る計画とする。
- ・議事堂については、市民に開かれた議会として低層階に配置する事例もある。

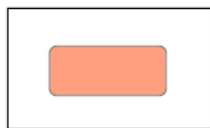


② フロアの有効活用を図る平面計画とする。

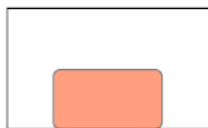
- ・コア（階段、エレベーター、トイレなどの共用部分が集まったスペース）の配置については各案それぞれにメリット・デメリットが予想されるが、吹抜けやラウンジ空間の確保、多方面からのアクセス等について考慮をする計画とする。



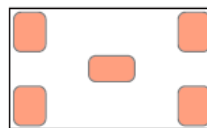
両端コアタイプ



センターコアタイプ



片面コアタイプ



分散コアタイプ

両端コアタイプ	コアを短手両側に集約配置を行うことで、センター部分をフレキシブルに利用できるが、両側のコアにより、短手方向は出入りが難しく、エントランスを設けづらい。
センターコアタイプ	コアを中央に集約配置することで、四周を執務空間として利用できるが、形状的な問題から執務空間を集約して確保できない可能性がある。また、吹抜け空間やラウンジ空間などが確保しづらく、西面の西日対策も必要となる可能性がある。
片面コアタイプ	コアを片側に集約配置を行うことで、奥行きのある執務空間の確保が可能となるが、明確な表裏の表現が立面として出てしまう。また、配置によっては西面の西日対策が必要となる可能性がある。構造的には偏心対策などが場合によっては必要となる。
分散コアタイプ	コアを分散して配置（配置の仕方による）することで、センター部分のフレキシブルな利用、4方向からの出入りが可能となるが、偏ったコア配置とすると構造的に偏心対策が必要となる可能性がある。

③ 効率性の高い執務空間とする。

- ・執務室ゾーンは無柱空間とし、視認性が高く開放感のあるオープンフロア方式を基本とする。
- ・日常的な打合せに利用するスペース、各種の協議・調整に利用する打合せブースや会議室など、協議の規模に応じたスペースの設置を行う。

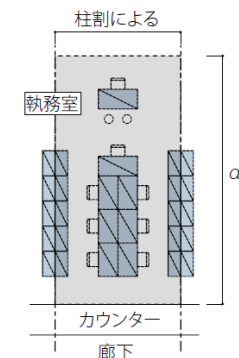


無柱のオープンフロアのイメージ

- ・執務室のレイアウトは使い勝手、利用目的に合せ柔軟に対応出来る計画とする。

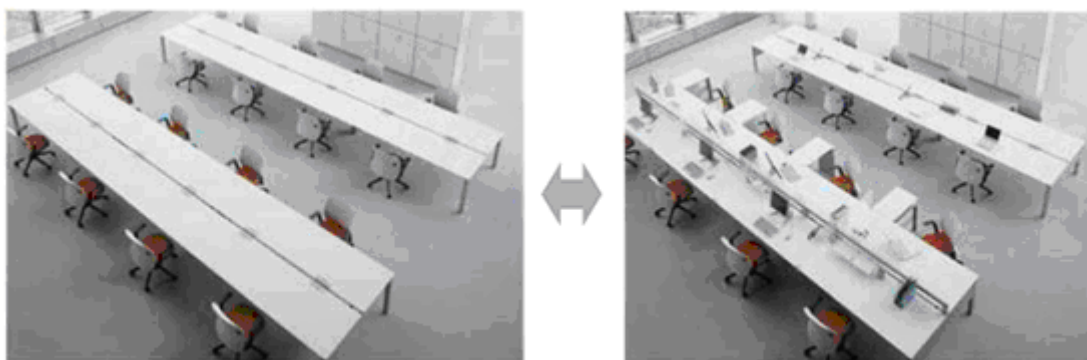
- 基本レイアウトパターンの比較 -

対向島型レイアウト	背面島型レイアウト
・スペースの効率性が良い。 ・役職員による一般職員の管理が容易	・スペースの効率性が良くない。 ・グループ制の業務に適している。 ・民間で多くみられるタイプであるが、近年、官庁でも取入れられた事例もある。



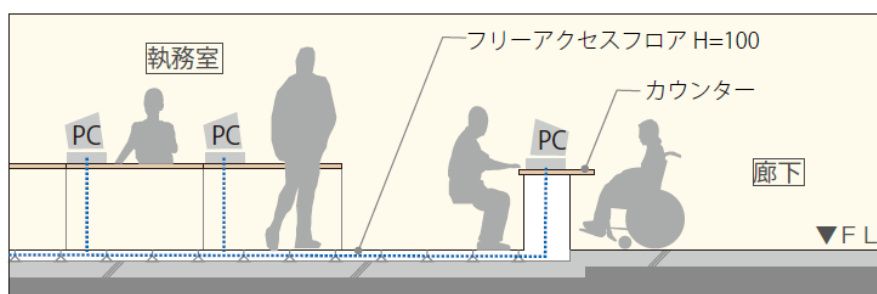
対向島型レイアウトによる基本的配置パターンイメージ

- 標準のレイアウトモジュールを設定して、執務環境の標準化を図る。組織や人員の変更があった場合もレイアウト自体を変更することなく、人と文書だけが動くことによって対応するフリーアドレス型デスクを導入するなどユニバーサルプランを基本とする。



フリーアドレス型デスクの例

- 執務室はパソコンを始めとしたOA機器の設置、将来の機構改革にも容易な対応が図れるフリーアクセスフロア形式を基本とする。



執務室のフリーアクセスフロアのイメージ

- 執務室の収納については、視認性と開放感の確保を図る為、ローキャビネットを基本とするが、壁面部や視認性の確保を必要としない部分については天井高さまで収納として確保することで、スペースの有効活用を図る計画とする。
- 将来的な収納量の増加や、ある程度のフロアレイアウトの変更に対応が可能となるよう、付帯諸室ゾーンの一部分を始めとしてフレキシブル性の高い空間となるよう計画する。



壁面部の収納



一般部の収納

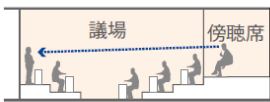
ウ 議会機能の考え方

以下の議場の方式の違いについて、メリット・デメリット等について検証を行うことが求められる。

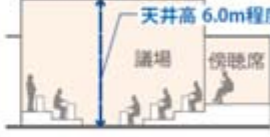
図表 1－7 議会機能の考え方

① フラット方式と段床方式の検証が必要となる。

- ・議場は想定される利用方法により、形式が分かれるが、それぞれの形式の違いによるメリット・デメリットが発生する。

	フラット方式	段床方式
断面		
サイトライン	確保しづらい	確保しやすい
デザイン	仕上がりにもよるが、オープンな演出がしやすい。	仕上がりにもよるが、従来の議場に近い演出となる。
利用勝手	可動式の席とすれば、議場以外の利用方法が可能	段床となっている為、議場以外の利用が難しい。

- ・天井高さについては、音響環境、重厚感の演出等を考慮すると、2層を利用し、6m程度の天井高さを確保が必要と考えられる。

	1層利用	2層利用
断面		
室内音響	室容積が少なく、明瞭度が確保しづらい	室容積が十分取れ、明瞭度が確保しやすい

② 席配置の形式の検証が必要となる。

- ・席配置形式については、ハードとしての議場形状、フラット方式・段床方式によって異なるが、一般的には下記の3パターンとする場合が多い。



③ 多目的スペースとしての活用の検証が必要となる。

- ・①、②による床のフラット化や席の配置方式により、議場として使用する以外に、多目的なスペースとして、年間を通じて有効活用することが考えられる。

エ 市民協働機能の考え方

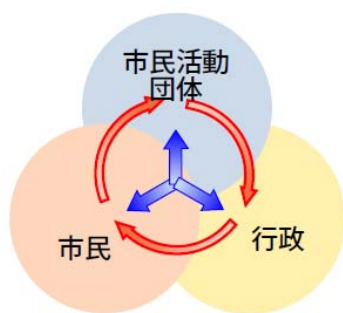
積極的な市民参画やNPO団体等の活動をハード、ソフト両面から支援できるスペースや機能、あるいは、健康診査、スポーツ活動などにも対応できるスペースを設け、中心施設としての市庁舎の価値を高める計画とする。

また、災害発生などの非常時には、避難所や支援物資の荷捌き場としても活用できるようにする。

図表 1－8 市民協働機能の考え方

① 気軽に立寄れる、市民協働スペースを整備する。

- ・建物のエントランス近傍に、市民がふらっと立ち寄れる市民協働スペースを設置する。
- ・市民協働スペースは、市民活動の場、情報発信の場、まちづくりの拠点として位置付け、市民が主体的に参画する機会を生み出し、気軽に立寄れる、居心地の良い空間とする。



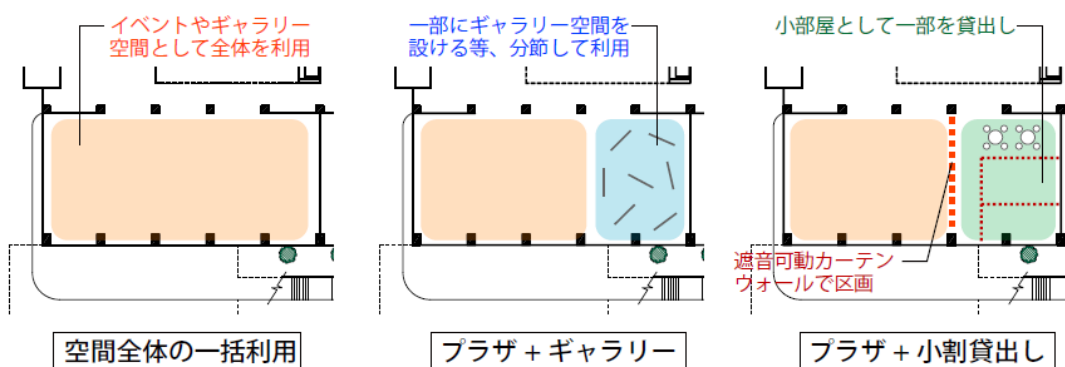
ネットワークの概念図



市民協働スペースのイメージ

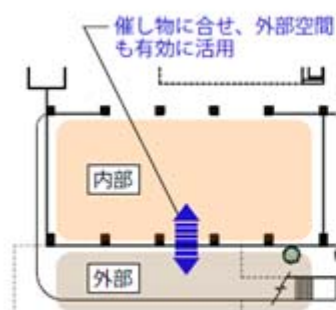
② 多目的な利用を促す、可変的な空間構成とする。

- ・市民協働スペースは、各種のイベント、小部屋として市民活動グループに貸し出す、等の様々な利用方法を想定し、一部をパーティションで間仕切れる計画とし、多様な活動内容に応じた弾力的な運営がなされる計画とする。



③ 外部広場との一体利用により、一体的な広がりのある空間構成とする。

- ・ 外周部の建具をオープンにすることで、外部広場との一体的で広がりのある利用が可能となるよう計画する。これにより、イベントの会場として利用可能な「にぎわい」のある空間演出を目指す。



外部空間の一体利用の模式図



一体利用のイメージ

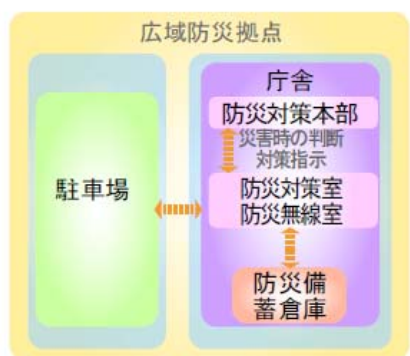
オ 災害対策機能の考え方

災害時の拠点として、耐震対策などのハード面での対策の他、災害時の設備、通信機能の維持等、ハード、ソフト両面から対策を行ったBCP対応型庁舎とする。また、消防庁舎の併設というメリットを最大限活かした計画とする。

図表 1－9 災害対策機能の考え方

① 災害時の市民の安全を十分に確保できる防災拠点計画とする。

- ・ 災害時、市の防災センターとして迅速かつ的確な意思決定が出来るように災害対策本部機能を同一フロアに集約、災害時の機動力を高める計画とする。
- ・ 消防庁舎との連携に配慮した計画とし、相乗効果が図りやすい計画とする。
- ・ 屋外広場や駐車場、エントランスロビー等は災害時の一次避難場所、また被災者の救護活動などに多目的に使用できるように開放的な空間を確保する。
- ・ ロビー等は災害時のボランティアセンターとしての利用も図れるよう計画する事で、市民広場との連携を高める計画とする。



防災拠点のネットワークイメージ



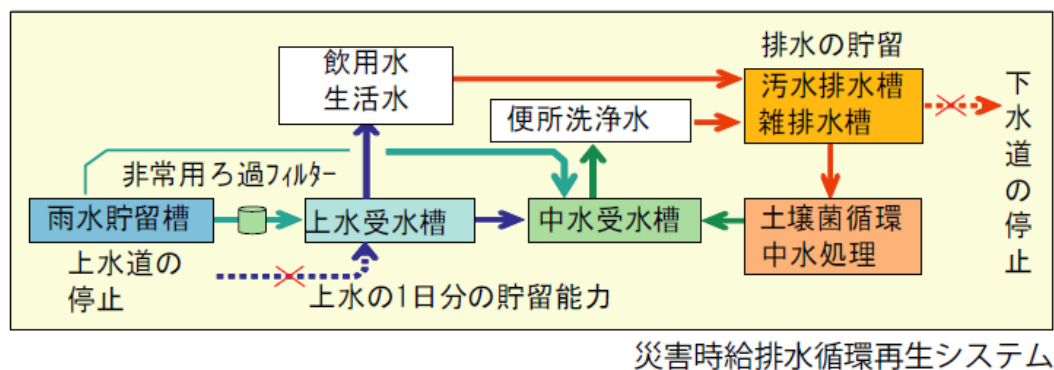
防災対策室のイメージ

② 災害時の庁舎の被害を最小限に抑える構造計画とする。

- ・災害時の庁舎の安全性の確保と、防災拠点機能の保持を想定し、構造方式は主要部材の損傷をほぼ無被害に抑える事のできる基礎免震構造を検討する。
- ・市民広場やロビー等は災害時の一次避難場所、また被災者の救護活動などに多目的に使用できる開放的な空間を確保する。

③ 災害時の設備機能の維持を図り、安全・安心に利用出来る計画とする。

- ・災害時の電力供給として 72 時間以上の電力供給が可能な自家発電設備を設置する等、電力の安定供給の対策を行う計画とする。
- ・上下水道インフラの停止が生じた場合も、雨水や生活排水の循環再生システムにより、重要なトイレ機能を維持出来る計画とする。また、習志野市企業局との連携による、災害時におけるガス・水道の安定供給を考慮する。
- ・信引込みの危険分散化を図るため、複数の事業者からの引込みや無線(衛星等)により、災害時の情報通信手段を確保出来る計画とする。
- ・情報通信機器は、防災拠点施設としての重要機能となる為、耐震・浸水対策や電力の安定供給に留意する計画とする。



(3) 規模の想定

新庁舎の規模について、「庁舎建設の考え方」においては、想定職員数約 800 人、議員数 30 人を前提として総務省「地方債事業費算定基準」によって算出した延床面積約 17,000 ㎡という規模を参考とし、想定延床面積を 15,000 ㎡～18,000 ㎡と設定している。

また、近年の庁舎整備においては、下記のとおり、市民の交流スペース等を設けることにより、「地方債事業費算定基準」によって算出した延床面積よりも規模の大きい庁舎整備が行われる傾向にある。

そのため、本業務においては、上記を考慮し、延床面積約 18,000 ㎡を前提として、施設計画を行うこととした。

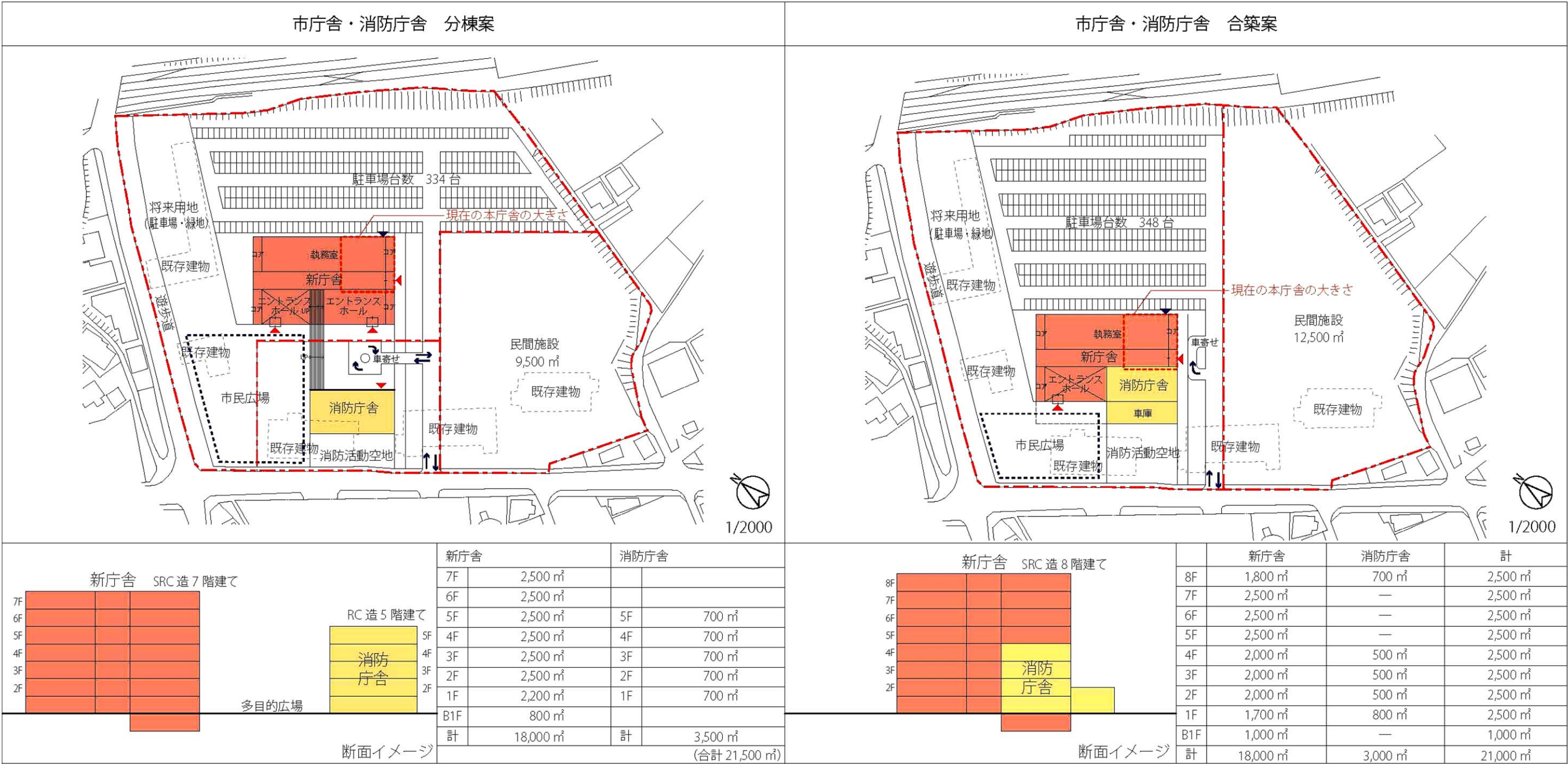
また、消防庁舎については、現状を参考に延床面積約 3,500 ㎡とした。

3. 施設計画案の検討

(1) 施設計画案

これまでに検討した前提条件を踏まえ、現時点での施設計画を検討した。配置案は、新庁舎と消防庁舎を分棟とする案、合築とする案の2パターンを作成した

図表 1-11 施設計画案



(2) 分棟・合築の比較

分棟・合築のメリット・デメリットは以下のとおりである。

現時点では、合築の方が望ましいと考えられるが、基本計画策定時により詳細な検討を行った上で判断することが望ましい。

図表 1－1 2 分棟・合築の比較

	分棟		合築	
土地利用	△	・消防庁舎と新庁舎との間に敷地境界線が発生する。 ・それに伴い、日影規制、隣地斜線の法規制が生じるため、両庁舎間に隔離と確保する必要がある。 ・市庁舎と消防庁舎間の空き地は、多目的広場として活用する。	○	・敷地分割する必要がなくなり、隔離スペースが不要となる。 ・結果として、民間施設整備用地をより広く確保できる。
		民間施設整備用地：約 9,500 m ²		民間施設整備用地：約 12,500 m ²
施設整備費	△	・施設、設備等の共用化が難しい。	○	・コアや機械室、自家発電設備のスペースの共有化による面積の削減が見込める。
		市庁舎面積：約 18,000 m ² 消防庁舎面積：約 3,500 m ² 施設整備費：約 75 億円		市庁舎面積：約 18,000 m ² 消防庁舎面積：約 3,000 m ² 施設整備費：約 72 億円
施設利用	○	・庁舎と消防庁舎それぞれの使い勝手に配慮した施設整備が可能。	△	・合築により、庁舎部分の機能の一部が制限される (例) ・1階部分に市民の窓口部門を全て配置することが難しい。 ・1階エントランス部分に余裕がなく、車寄せからの入口と市民広場からの入口の距離が離れてしまう。
工期	△	・既存庁舎を解体してからでないと、消防庁舎を整備できないことから、比較的工期が長くなる。	○	・既存庁舎解体後、消防庁舎としての必要な工事は、車庫部分を増築のみとなるため、分棟と比較して工期の短縮が可能。

(3) 施設整備費（概算）

合築案を前提として、施設整備費を算定すると次のようになる。

なお、これらの金額は、過去の庁舎整備の実績を踏まえて設定したものであり、今後検討される習志野市庁舎の特性等は特に反映されていない目安の金額である。具体的な整備費については、施設基本構想・計画内容と合わせて、再度検討することが必要となる。

図表 1－13 施設整備費（概算）

内容			金額	備考
施設整備費				
	建築工事	昇降機含む	4,675,000,000	
	電気設備工事		940,000,000	
	機械設備工事		1,221,000,000	
	合計（共通費含む・税抜）		6,836,000,000	
	消費税		341,800,000	
	合計（共通費含む・税込）		7,177,800,000	341,800 円／㎡
別途工事費				
	備品工事	延床面積：21,000 ㎡	250,000,000	
	外構工事	敷地面積 35,000 ㎡	500,000,000	
	造成工事		50,000,000	
	解体工事		200,000,000	
	合計（税抜）		1,000,000,000	
	消費税		50,000,000	
	合計（税込）		1,050,000,000	
上記に含まれないもの ・ 電話、LAN などの情報関連工事 ・ 機械警備工事 ・ 設計/監理費 ・ オフィス環境整備コンサル費 ・ 引越し費				

(4) 施設整備における留意点

ア 庁舎建設地における留意点

庁舎建設地における施設整備の方向性としては前述したとおりであるが、その他、下記事項に留意しつつ今後検討を進める必要がある。

①敷地の高低差に配慮した計画の検討

庁舎建設地のうち、駅からのアプローチとなる遊歩道に面した西側部分については、庁舎計画レベルより約5m低い地盤レベルとなっており、この高低差を活かした施設計画の検討が必要となる。

②駐車場についての検討

現段階では、駐車場は全て平置きを前提としたが、今後敷地の更なる有効利用を図るために、立体化や庁舎地下空間の駐車場としての有効活用についての検討が必要になる。

また、駐車・駐輪台数についても精査が必要である。

③法規制についての検討

分棟案については、敷地を分割することによるデメリットが生じることは前述のとおりであるが、今後敷地の更なる有効利用を図るために、日影規制等の法規制を一部緩和できる一団地認定制度の活用などの検討が必要になる。

イ 民間施設建設地における留意点

民間施設の建設地においては、既存分庁舎及び駐車場側の敷地と消防庁舎側の敷地に約2m程度の高低差があるため、この高低差に配慮した計画とする必要がある。

また、用途によって、下記事項に留意しつつ今後検討を進める必要がある。

①商業施設を導入する場合

千葉県建築基準法施行条例第23条により、敷地外周長さの1/7以上を所定幅員（施設規模3,000㎡以上の場合幅員10m）以上の道路に接道する必要がある。今後施設の詳細設計を進めるに当たっては、上記に配慮しながら敷地ラインを検討する必要がある。

②住宅を導入する場合

施設を高層化する場合、日影規制による隣地との離隔に配慮する必要がある。

第二章 事業手法の整理

1. 公有地活用条件の整理

(1) 民間事業用地の活用方法

現庁舎敷地及び市役所前グラウンド東側については、余剰地としての活用が想定される。

余剰地の活用方法としては、大別すると、①今後の市施設用地としての活用、②民間への賃貸、③民間への売却の3つのパターンが想定される。これらについての一般的なメリット・デメリットは以下のとおりである。

図表2-1 活用方法の比較

	①市施設用地として活用	②民間に賃貸	③民間に売却
市の財政負担の軽減	▲市の活用(市施設の整備等)であり、財政負担軽減には繋がらない。	○民間から賃貸収入を得ることになる。	◎民間から売却収入を得ることになる。
市有資産の減少	○市の活用(市施設の整備等)であり、市有資産の減少にはならない。	○民間への賃貸であり、市の資産の減少にはならない。	▲民間への売却であり、市有資産の減少になる。
活用用途(民間ノウハウの発揮)	▲市の活用(市施設の整備等)であり、民間ノウハウの発揮は限定的。	○民間の活用であり、民間ノウハウの発揮が可能。	○民間の活用であり、民間ノウハウの発揮が可能。
活用用途(市の意向の反映)	○市の活用(市施設の整備等)であり、市の意向の反映は可能。	○賃貸であり、活用用途に制限を付与することで、市の意向を一定程度反映することが可能。	▲売却であり、活用用途に制限を付与しても、将来的には市の意向を反映することは困難。
将来の庁舎の建替用地確保	○将来の庁舎の建替用地としての活用が可能。	○将来の庁舎の建替用地としての活用が可能。	▲将来の庁舎の建替用地としての活用は困難。
民間事業リスク	○市の活用であり、想定されない。	▲賃貸先の業績が悪化した場合には賃料収入の延滞等のリスクがある。	○まちづくりの面では課題が生じるが、基本的には民間での解決に委ねることになり、市が直接リスクを負担しない。
【参考】 民間施設の種類の	—	住宅系施設については、分譲ができない(定期借地権付分譲は可)ことから、導入が難しい場合も想定される。	住宅系についても導入可能。

市の財政負担の軽減の観点から、民間に売却をすることが有効と考えられるが、市役所前グラウンドについては、土地取得の経緯を踏まえると、売却の合意を得ることは難しい可能性もある。

そのため、現時点では、現庁舎敷地については売却を、市役所前グラウンド東側については、賃貸を行うことを想定することにする。

（２）現庁舎敷地と市役所前グラウンドの取り扱い

現庁舎に関しては、民間施設への一時移転（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、現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。一方で、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。

第三章で示す民間事業者への意向把握調査の結果においては、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。

（３）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。

図表 2-2 市役所前グラウンドの活用パターン

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。△

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。

一方で、「市庁舎建設の考え方について」（平成 23 年 6 月）では、本事業における民間活力導入の必要性が示されている。現時点では、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等を踏まえ、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。従って、次頁以降では、パターン①に基づき検討を進める。

しかし、早期の新庁舎建設が望まれる環境下において、まずは庁舎機能を確保し、その後、民間事業用地の有効活用を検討するという観点から、パターン②についても排除するものではない。

2. 事業手法の絞込み

(1) 市庁舎に関する事業手法の考え方

市庁舎に関する整備手法としては、従来方式と民活方式が想定される。民活方式といっても複数の方式が存在するが、基本的には、公共施設等の設計・建設、維持管理・運営等に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的かつ効果的な整備を図るものである。

代表的な民活手法であるPFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の特徴は、以下のとおりである。

図表2-2 民活方式（PFI）のメリット

① 国民に対する良好かつ低廉なサービスの提供
民間の資金、経営能力、技術力（ノウハウ）を活用し、官民の適切なリスク分担によって事業全体の効率的なリスク管理を達成するとともに、建設、維持管理、運営を一体的に扱うこと等による事業期間全体を通じた事業コストの削減をはかり、安価で質の高いサービスの提供をはかる。
② 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
民間事業者にゆだねることが適切なものについて、民間事業者の自主性、創意工夫を尊重しつつ、事業をできる限り民間にゆだねて実施することによって、財政資金の効率的利用と官民の適切なパートナーシップの形成をはかる。
③ 民間の事業機会の創出等による経済構造改革の推進
従来公共が担ってきた事業を民間にゆだねることにより民間の新たな事業機会を創出するとともに、プロジェクトファイナンス等新たな資金調達手法を取り入れることによる市場環境の整備等を通じて、経済構造改革を推進する。

資料：内閣府「PFIアニュアルレポート」より

本事業では、市の現状を踏まえ、財政支出の削減・平準化、整備までの期間、市民ニーズの反映などの視点から方式を選択する必要があると考えられる。

これまでの庁舎整備の事例等を踏まえ、現時点で想定される手法は、以下のとおりである。

図表 2-3 事業スキーム対比表

	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
市が施設所有	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。			×	△	○	○	△
	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。			△	△	○	○	△
	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。			△	○	△	○	○
	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。			○	△	○	○	△
	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。			○	△	○	○	△
	⑥BT0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。			○	○	△	○	△
民間が施設を所有	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。	BT0方式と同様			○	○	△	△
	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。			○	○	△	△	○

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。

（２）本事業における事業手法

ア 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、⑥ＢＴＯ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。（図表２－３網がけ部分参照）

イ 公租公課の取り扱い

市が施設を所有する方式である⑥ＢＴＯ方式と、民間が施設を所有する方式である⑦、⑧を比較すると固定資産税については市の税収との相殺になるが、国・県への税負担等の面から、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、⑥ＢＴＯ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いる。

ウ 本事業における検討の方向性

上記ア、イを勘案し、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⑥ＢＴＯ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、ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式、建物賃借方式（定借方式）について、ＶＦＭの算出等を通して比較検討を行う（ＶＦＭについては第四章参照）。

図表 2－4 比較検討を行うスキームの概要

		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									
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。SPCを組成することにより、事業者破綻時の対応について規定する。	○
	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、固定資産税等一部の税は市へ還元される。	△	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ある。	△
	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	○

第三章 民間事業者意向把握

1. 実施内容

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。

図表 3－1 民間事業者意向把握の概要

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. 回答状況

(1) 建設会社等について

20 社中 14 社から回答があった（回収率 70%）。このうち、2 社（建設会社、維持管理会社各 1 社）については関心なしとの回答だった。

図表 3－2 建設会社等の回答状況

建設会社	・送付 8 社のうち、回答は 7 社
維持管理会社	・送付 4 社のうち、回答は 3 社
備品設置会社	・送付 4 社のうち、回答は 0 社
その他	・送付 4 社のうち、回答は 4 社

(2) 小売・サービス会社等について

49 社中 33 社から回答があった（回収率 67%）。このうち、関心ありとの回答があった先は次のとおりである。

図表 3－3 小売・サービス課医者等の回答状況

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 建設会社等の回答

回答結果の概要は次のとおりである。

図表 3－4 建設会社等回答（概要）

- ・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・サービス会社等の回答

回答結果の概要は次のとおりである。

図表 3－5 小売・サービス会社等回答（概要）

- ・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。

(2) 結果

ア 敷地に対する評価

敷地については、現庁舎敷地も市役所前グラウンドも駅から徒歩圏にあるまとまった規模の土地ということで評価を受けている。ただ、商業施設の立地面では、前面道路が広域幹線道路ではないことが評価されない場合もあった。

両敷地を比較すると、市役所前グラウンドのほうが、面積、平坦さ、接道といった点で評価が高い。

図表 3－6 敷地に対する評価

	回答概要
敷地に対する評価	○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 ○近隣に一定の居住人口あり ×鉄道路線により商圏が南北に分断 ○一定規模の敷地面積 ×二種住居地域で商業床10,000㎡以下。 ○市役所所在地での認知度 日影規制への対応。 △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。
現庁舎敷地	【建設会社等】 ・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（一面）が制約要因。商業用地としては不適との意見あり。 【小売・サービス会社等】 ・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。 ・地盤を気にする意見もあり。
市役所前グラウンド	【建設会社等】 ・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。 【小売・サービス会社等】 ・面積、平坦さ、接道状況（二面）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。 ・敷地内の高低差やハミングロードの緑地を活用した建物配置がよいとの意見が複数あった。

イ 想定施設内容

施設内容としては、商業系施設と住宅系施設が想定されている。両者を混在させるほうがよいという意見もあった。

商業系施設では、広域で集客を図るショッピングセンターでなく、半径1km程度の小商圏を対象とする食品スーパーと飲食店の複合施設等が想定されている。

市役所近隣に商業系施設を整備することの相乗効果については、駐車場や飲食機能の共用化、災害時における食糧供給拠点等による連携が図れるといった意見があった。

住宅系施設では、主に土地分譲マンションが想定されている。

図表 3-7 想定施設内容

	回答概要
施設内容	■主に商業系施設 【建設会社等（4社）】 ・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。平置き駐車場が必要。 【小売・サービス会社等】 ・食品スーパーを中心としたミニショッピングセンター的な施設の提案が複数あり。 ・コンビニ、ホームセンター、書籍等販売・レンタル、飲食店、温浴施設等の提案あり。 ■主に住宅系施設 【建設会社等（3社）】 ・分譲マンションが多い。商業施設の併設も検討可能。立体駐車場が必要。 【小売・サービス会社等】 ・広域商業圏用地としては敷地規模が小さく、ロードサイド型店舗を展開するためには敷地規模が大きい。一方、前面道路から入ると閑静な雰囲気、住宅地としてのポテンシャルは高い。そのため住宅と商業・サービス施設の組み合わせがよいとの意見も複数あり。加えて高齢者施設や児童施設を組み合わせる意見もあり。 ・分譲戸数が多い場合には、同時期での事業化は難しい ■その他 【小売・サービス会社等】 ・病院（例：習志野第一病院の拡張施設）という意見もあった。
施設規模	■主に商業系施設 【建設会社等（4社）】 ・ロードサイド型店舗や地域密着型施設だと敷地面積は10,000～25,000㎡程度。 【小売・サービス会社等】 ・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。 ■主に住宅系施設 【建設会社等（3社）】 ・分譲マンション等だと敷地面積は12,000㎡程度。 【小売・サービス会社等】 ・分譲マンション等だと敷地面積は10,000㎡程度
店舗等設置場所	【建設会社等】 ・視認性の高い道路幅員の広い南面道路沿い。 ・駐車場と敷地がフラットな場所。 【小売・サービス会社等】 ・前面道路（東西方向）に接する視認性の高い場所 ・道路面から自由に出入り可能で間口30m以上の場所 ・複合施設の計画によって異なる
市役所との相乗効果	■商業系施設 【建設会社等】 ・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（防災広場の共用）、店舗の集客増等。 ■住宅系施設 ・市役所との相乗効果は特になし。

	【小売・サービス会社等】 ・ 中心部における賑わい創出
--	---------------------------------------

ウ 想定進出条件

進出条件としては、商業系施設では借地（20～30年程度、7～10千円／㎡・年程度）、住宅系施設では土地購入（135～200千円／㎡程度）が想定されている。

住宅系施設については、定期借地権マンションには否定的な意見が多い。

図表 3－8 想定進出条件

	回答概要
進出形態	■商業系施設 【建設会社】 ・ 土地は借地（20～30年程度）。 ・ 建物は自己所有。 【小売・サービス会社等】 ・ 土地は借地（20年程度） ・ 建物は自己所有または賃借。 ■住宅系施設 【建設会社】 ・ 土地は購入 ・ 定借は不可とする意見が複数あり。 【小売・サービス会社等】 ・ 土地は購入。 ・ 土地購入による分譲マンションを望む意見が中心。 ・ 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。
土地等の利用条件 （金額）	■商業系施設 【建設会社】 ・ 土地賃借料は、10千円／㎡・年程度という回答あり。 【小売・サービス会社等】 ・ 土地賃借料は、7,260円／㎡・年程度、8,100円／㎡・年程度、42,000円／㎡・年程度（コンビニ）といった回答。 ■住宅系施設 【建設会社】 ・ 土地購入価格は、135千円／㎡程度といった回答あり。 【小売・サービス会社等】 ・ 土地購入価格は、100～200千円／㎡程度、135千円／㎡程度、200千円／㎡程度（分譲マンション用）といった回答。

エ 事業スキーム

事業スキームとしては、庁舎についてはサービス購入型のＢＴＯ方式、維持管理期間15～20年間という提案が複数あったが、それ以外に、民間事業者が施設を所有し、市がスペースを借りるような建物賃借方式の提案もあった。

庁舎整備事業と公有地活用事業を同一の事業とすることについては、賛成する意見と反対する意見がほぼ拮抗していた。

図表 3-9 事業スキーム

	回答概要
事業スキーム	【建設会社】 ・庁舎だけを民活手法の対象とする場合は、BTO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。 ・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）。

オ VFM

VFMとしては、PFI事業で代表企業を務めることが多い建設会社からは、民活手法の導入により、一定のコストダウンが可能であるとの回答があった。

図表 3-10 VFM

	回答概要
VFM	【建設会社】 ・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。 ・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。

カ その他意見

その他意見としては、民間事業者の意見を取り入れやすくするために、提案範囲の拡大や、公募プロポーザル型での選定を希望するものがあった。

図表 3-11 その他意見

	回答概要
その他	【建設会社】 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 【小売・サービス会社等】 ・定借しか認められない場合には、定借分譲住宅ではなく、高齢者向け賃貸住宅のほう

	が可能性がある。 ・現地の価値を高めるためにも、現地から京成習志野駅にかけてのエリアも総合的な街づくりが必要との意見あり。
--	--

4. 結果分析

(1) 民間事業者の本事業への関心は高い

本事業については、まだ新庁舎や新庁舎周辺の市有地開発方針に関する具体的な構想・計画がない段階ではあるが、総じて民間事業者の関心は高い。

庁舎整備工事の受注を期待する建設会社だけでなく、不動産会社や物販やサービスを提供する個別企業も、関心が高い。これは、住宅や物販・サービスに関して、一定のポテンシャルを有している場所という共通認識が持たれているためと考えられる。

そのため、今後の事業スキームや公募条件の設定方法にもよるが、複数グループの応募による競争環境確保も期待でき、市の財政負担削減や、利便性や統一的景観に配慮したまちづくりといった定性面での効果も期待される。

(2) 商業施設では食品スーパー等を中心とした施設が想定される

商業施設では、立地条件や敷地条件を考慮し、半径 1 km 程度を商圈とする食品スーパーを核とするミニショッピングセンター等を想定する意見が多い。なお、商業施設では、定期借地権の活用が見込まれている。

(3) 住宅では定借分譲マンションへの取組意欲は極めて低い

住宅に関しては、分譲マンションや戸建住宅については、民間事業者の取組意欲が高いが、定借分譲マンションへの取組意欲はきわめて低い。そのため、仮に本事業において市有地の売却が困難な場合には、不動産会社の本事業への参画意欲は減少し、応募がないことも想定される。

また、分譲マンション事業については、現在、津田沼駅南口で大型開発が行われているほか、今後も千葉方面では大型物件の供給が続くという見込みもあり、売れ行きについての懸念もあるようである。

(4) 土地使用条件等は今後検討するとの回答が多い

土地の購入や賃借の具体的な条件については、今後検討するという回答が多い。

ただ、現段階でも、住宅系施設で土地購入価格 200 千円/㎡、商業施設で土地賃借料 7 ～ 8 千円/㎡という回答があり、市として一定の収入が見込まれる。

第四章 VFM 評価

※Value For Money（バリュー・フォー・マネー）：支払いに対して、最も価値の高いサービスを供給するという考え方。

1. 前提条件

（１）庁舎整備方式

対象とする庁舎整備方式は、従来方式（民間事業用地活用なし）、ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式、建物賃借方式（定借方式）の４事業方式とした。

また、ＢＴＯ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と民間事業用地を賃貸する場合を想定した。

（２）事業期間

市が求める財政支出平準化のレベル、民間事業者における資金調達の可能性、定期借地権の期間、先行事例等を考慮して、維持管理運営期間は 20 年、30 年、50 年で設定した。

（３）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

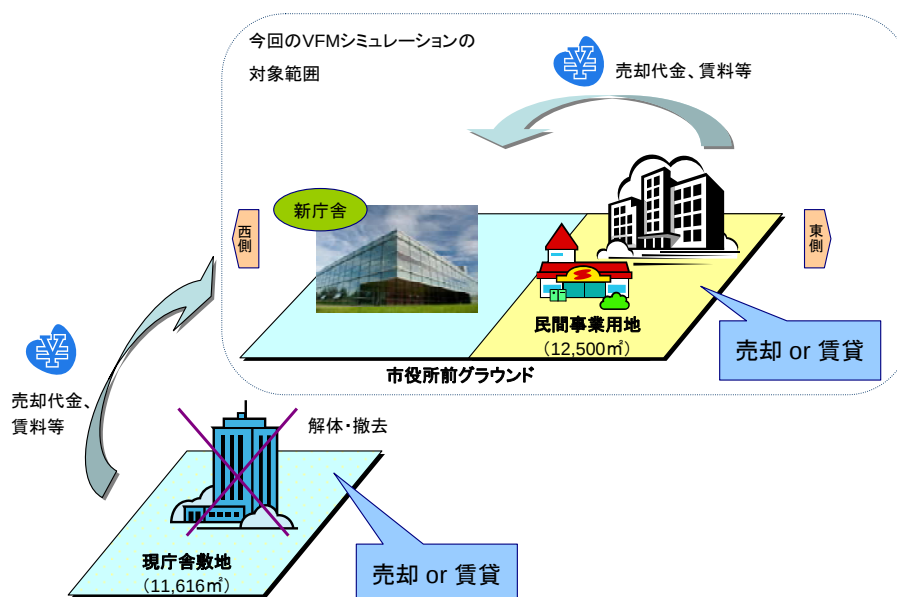
現庁舎敷地（面積約11,616㎡）を全面的に民間事業者が活用すると想定した。ただし、今回のVFMの算出には反映していない。

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（135千円／㎡）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。

図表４－１ 事業概要イメージ

対象地	土地使用用途	VFMシミュレーションで取扱い
市役所前グラウンド (東側)	・ 民間事業用地	○：VFMに反映 ・ 土地を売却した場合と、土地を賃貸した場合を想定
市役所前グラウンド (西側)	・ 新庁舎用地	○：VFMに反映
現庁舎敷地	・ 民間事業用地	×：VFMに反映せず ・ 市の活用方針としては土地売却と土地賃貸が想定されるが、その対価は反映せず



(４) 初期投資額

ア 施設整備費

新庁舎は、市庁舎と消防庁舎の合築案を前提とし、施設整備費は第一章での整理に基づいて設定した。具体的には次のとおりである。

図表４－２ 施設整備費

施設	延床面積	施設整備費
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

イ 設計・工事監理費

本試算では、設計費は施設整備費の3.3%、工事監理費は施設整備の1.7%の合計5%を計上した。

ウ その他費用

従来方式については、市に発生する費用として、設計に関する事務費20百万円、工事監理に関する事務費20百万円を想定した。

エ 民活手法時の削減率

民活手法導入時のコスト削減率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。

図表4-2 コスト削減の期待理由例

■ 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。
■ 民間事業用地上の施設との機能の共有化
・ 食堂や売店、ホール等について、民間事業用地上の施設との機能の共有化が進められれば、庁舎面積の削減につなげやすい。
■ 民間事業用地の積極的活用（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。

また、他の民活手法導入事例における削減率は以下のようにになっている

図表4-3 他事例における削減率

単位:百万円

事業名	施設の種類の	施設整備費 (実額ベース)			維持管理・運営費 (実額ベース)		
		従来コスト (想定)	民活コスト (想定)	民活コスト (提案時)	従来コスト (想定)	民活コスト (想定)	民活コスト (提案時)
事業A	文化施設	2,196	1,680	1,294	2,937	2,950	2,881
事業B	学校	9,492	7,838	7,533	1,215	885	1,881
事業C	学校	2,771	2,257	1,602	510	0	348
事業D	福祉施設等(複合施設)	5,230	4,267	2,750	2,221	1,949	1,930
事業E	交通関係施設	223	241	172	581	182	159
事業F	文化施設	2,147	1,746	1,184	6,091	5,486	5,415
事業G	文化施設	5,299	4,489	4,489	9,630	9,019	6,322
事業H	文化施設	2,189	2,642	2,504	4,686	4,313	4,433
平均		3,693	3,145	2,691	3,484	3,098	2,921

【平均】

	施設整備費	維持管理・運営費
①従来コスト(想定)	3,693	3,484
②民活コスト(想定)	3,145	3,098
③民活コスト(提案時)	2,691	2,921
削減率【②÷①】	15%	11%

本事業においても、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、民活手法導入による削減効果は見込めるものとし、削減率は原則10%とした。また、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。

（５）維持管理費

維持管理費としては、保守点検費、経常的修繕費、計画的修繕費、清掃業務費、警備業務費を想定した。金額については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」（社団法人建築保全センター）のデータを参考に、以下のとおり設定した。

図表４－３ 維持管理費の内容

維持管理費	想定根拠	想定費用
保守点検費	・ 1.51 千円／㎡・年	31,710 千円／年
経常的修繕費	・ 0.82 千円／㎡・年	17,220 千円／年
計画修繕費	・ 建設費の 2.2% ・年	158,400 千円／年
清掃業務費	・ 0.8 千円／㎡・年	16,800 千円／年
警備業務費	・ 0.55 千円／㎡・年	11,550 千円／年

（６）資金調達

ア 従来方式（市の資金調達）

市は起債と一般財源で資金を調達するものとした。

起債については、施設整備費全体の80%に対する75%の起債割合を想定した。また、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、2.5%で設定した。

イ 民活手法（民間事業者の資金調達）

民間事業者は借入金と資本金で資金を調達するものとした。

借入金については、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。このうち、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。

また、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て、3.000%で設定した。なお、資本金については、50,000千円程度を想定した。

（７）その他

ア 税金

税金については、特別目的会社を設立する場合では、特別目的会社の規模としては、資

本金が1千万円超1億円未満、従業員が50人以下を想定した。また、特別目的会社の設立しない場合についても便宜的に同一の税率を想定した。なお、具体的な税率は以下のとおりである。

図表4-4 税金一覧

税金	表面税率	実行税率
法人税（国税）（％）	30.00%	27.37%
法人事業税（県税）（％）	9.60%	8.76%
法人市民税（市税）（％）	12.30%	3.37%
法人県民税（県税）（％）	5.80%	1.59%
実行税率合計（％）	—	41.09%
法人市民税（均等割り）（千円）	156	156
法人県民税（均等割り）（千円）	50	50
不動産取得税（県税）（％）※	4.00%	4.00%
固定資産税（市税）（％）※	1.40%	1.40%
都市計画税（市税）（％）※	0.30%	0.30%
会社設立登記の登録免許税率（国税）（％）	0.70%	0.70%

なお、本事業に民活手法を導入した場合の不動産取得税、固定資産税、都市計画税については、PFI手法には次の税制上の支援措置があることから、これらの支援を受けられることを想定した。

図表4-5 税制上の支援措置

科目	概要
不動産取得税	PFI法に基づく選定事業者が選定事業（いわゆるサービス購入型で、法律の規定によりPFI法第2条第三項第一号又は第二号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであることを当該者が証明したものに限る。）により整備する一定の家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の2分の1に相当する額が価格から控除される。
固定資産税 都市計画税	PFI法に基づく選定事業者が選定事業（いわゆるサービス購入型で、法律の規定によりPFI法第2条第三項第一号又は第二号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであることを当該者が証明したものに限る。）により整備する一定の家屋及び償却資産について固定資産税及び都市計画税の課税標準が価格の2分の1になる。

（出典：不動産取得税、固定資産税・都市計画税については、内閣府PFI推進室HP）

イ インフレ率

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。具体的には次のとおりである。

図表 4－6 消費者物価上昇率推移

年度		数値	対前年度比
昭和 61	1986	88.6	0.6
62	1987	88.7	0.1
63	1988	89.3	0.7
平成 1	1989	91.3	2.3
2	1990	94.1	3.1
3	1991	97.3	3.3
4	1992	98.9	1.6
5	1993	100.2	1.3
6	1994	100.8	0.7
7	1995	100.7	-0.1
8	1996	100.8	0.1
9	1997	102.7	1.8
10	1998	103.3	0.6
11	1999	103.0	-0.3
12	2000	102.2	-0.7
13	2001	101.5	-0.7
14	2002	100.6	-0.9
15	2003	100.3	-0.3
16	2004	100.3	0.0
17	2005	100.0	-0.3
18	2006	100.3	0.3
19	2007	100.3	0.0
20	2008	101.7	1.4
21	2009	100.3	-1.4
22	2010	99.6	-0.7

ウ 割引率

(※現在価値を算出する際に用いる利率で、一定期間の長期金利の推移を基にして算定される。現在価値：想定される期間の総費用を現在の価値に換算したもの。)

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。具体的には次のとおりである。

図表４－７ 長期国債応募者利回り推移

年度		応募者利回りの 年度平均
昭和 61	1986	5.454%
62	1987	5.000%
63	1988	4.811%
平成 1	1989	5.306%
2	1990	6.799%
3	1991	5.836%
4	1992	4.763%
5	1993	3.469%
6	1994	4.550%
7	1995	2.907%
8	1996	2.751%
9	1997	1.991%
10	1998	0.972%
11	1999	1.836%
12	2000	1.663%
13	2001	1.311%
14	2002	1.007%
15	2003	1.380%
16	2004	1.445%
17	2005	1.456%
18	2006	1.634%
19	2007	1.478%
20	2008	1.382%
21	2009	1.246%
22	2010	1.189%

エ 収益性等の指標

民活手法については、民間事業者の採算性（当該民活事業によるリターン）を考慮する必要がある。本シミュレーションではE I R R（Equity Internal Rate of Return：投資家から見た内部収益率）について5%以上を確保することを想定した。また、民間事業者の借入金の返済が滞らないことを確認した。

オ リスク調整値

今回の試算にはリスク調整は反映していない。

2. VFM算定結果

(1) 結果

今回の VFM の算定に際しては、民間事業用地を活用しない従来方式での庁舎整備費の現在価値による純支出額合計と、①BTO 方式、②BOT 方式、③建物賃貸方式（削減率 10%）、④建物賃貸方式（削減率 20%）の 4 つの事業手法について、庁舎整備+土地賃貸の場合、庁舎整備+土地売却の場合における現在価値による純支出額合計との比較により、VFM の算定を行った。事業期間については、20 年、30 年、50 年の 3 つの期間を設定している。

VFM 算定結果を一覧で示すと次のようになる。なお、純支出額（市の支出から収入を差し引いたもの）の合計と年度負担額は、市の財政負担である。

図表 4-8 VFM算定結果一覧

従来手法		20年	30年	50年
		純支出額合計(単純合計)	純支出額合計(現在価値)	純支出額合計(現在価値)
年度負担額	設計・建設期間中	1,174 百万円/年度	1,135 百万円/年度	1,105 百万円/年度
	維持管理期間中	504 百万円/年度	441 百万円/年度	391 百万円/年度

		20年	30年	50年
		純支出額合計(単純合計)	純支出額合計(現在価値)	純支出額合計(現在価値)
① BTO方式	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	606 百万円/年度	495 百万円/年度	411 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-16%	-17%	-18%
② BOT方式	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	614 百万円/年度	501 百万円/年度	417 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-15%	-16%	-17%
③ 建物賃貸方式 (削減率 10%)	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	732 百万円/年度	550 百万円/年度	427 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	1%	-8%	-15%
④ 建物賃貸方式 (削減率 20%)	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	641 百万円/年度	537 百万円/年度	368 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-12%	-10%	-27%

		20年	30年	50年
		純支出額合計(単純合計)	純支出額合計(現在価値)	純支出額合計(現在価値)
① BTO方式	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	566 百万円/年度	496 百万円/年度	445 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-25%	-21%	-17%
② BOT方式	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	573 百万円/年度	502 百万円/年度	451 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-24%	-20%	-16%
③ 建物賃貸方式 (削減率 10%)	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	691 百万円/年度	551 百万円/年度	461 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-8%	-12%	-14%
④ 建物賃貸方式 (削減率 20%)	年度負担額	0 百万円/年度	0 百万円/年度	0 百万円/年度
	設計・建設期間中	600 百万円/年度	538 百万円/年度	403 百万円/年度
	維持管理期間中			
	VFM	-21%	-14%	-25%

※1 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 純支出額については、「単純合計」と、各年度の支出をP43で設定した割引率で割り戻したものの合計である「現在価値」を記載。

(2) 事業手法毎の支出額

上記(1)で示した市の純支出額合計や年度負担額等について、各事業手法毎の概要は以下のとおりである。

【従来手法】

◆20年:従来手法における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件	設計期間	建設期間		維持管理期間		維持管理期間	合計
			-3	-2	-1	1	2	19	20
・支出	市の事務費	40,000	20,000	10,000	10,000				40,000
	施設整備費(一般財源分)	3,024,000	95,040	1,464,480	1,464,480				3,024,000
	維持管理費	235,680/年				235,680	235,680	235,680	235,680
	起債の償還元金	4,536,000	8,456	93,225	180,113	184,616	189,232	135,178	0
	起債の金利	2.50%/年	5,400	59,189	110,858	106,355	101,740	3,379	0
	支出合計		128,896	1,626,894	1,765,451	526,651	526,651	374,238	235,680
純支出額(支出-収入+リスク調整額)			128,896	1,626,894	1,765,451	526,651	526,651	374,238	235,680
現在価値での純支出額			126,368	1,563,719	1,663,624	486,544	477,004	242,072	149,458

◆20年における起債償還

公的資金	年度初めの起債残高		216,000	2,367,544	4,434,319	4,254,206	4,069,590	135,178	0
元利均等返済	起債の金利		5,400	59,189	110,858	106,355	101,740	3,379	0
	起債の償還元金		8,456	93,225	180,113	184,616	189,232	135,178	0
	年度末の起債残高		207,544	2,274,319	4,254,206	4,069,590	3,880,358	-0	0

◆30年:従来手法における市の財政負担

年度		前提条件	設計期間	建設期間		維持管理期間		維持管理期間	合計
			-3	-2	-1	1	2	29	30
・支出	市の事務費	40,000	20,000	10,000	10,000				40,000
	施設整備費(一般財源分)	3,024,000	95,040	1,464,480	1,464,480				3,024,000
	維持管理費	235,680/年				235,680	235,680	235,680	235,680
	起債の償還元金	4,536,000	4,920	54,243	104,798	107,418	110,104	100,683	0
	起債の金利	2.50%/年	5,400	59,277	111,921	109,301	106,616	2,517	0
	支出合計		125,360	1,588,000	1,691,199	452,399	452,399	338,880	235,680
純支出額(支出-収入+リスク調整額)			125,360	1,588,000	1,691,199	452,399	452,399	338,880	235,680
現在価値での純支出額			122,902	1,526,336	1,593,655	417,947	409,752	179,821	122,608

◆30年における起債償還

公的資金	年度初めの起債残高		216,000	2,371,080	4,476,837	4,372,039	4,264,621	100,683	0
元利均等返済	起債の金利		5,400	59,277	111,921	109,301	106,616	2,517	0
	起債の償還元金		4,920	54,243	104,798	107,418	110,104	100,683	0
	年度末の起債残高		211,080	2,316,837	4,372,039	4,264,621	4,154,517	-0	0

◆50年:従来手法における市の財政負担

年度		前提条件	設計期間	建設期間		維持管理期間		維持管理期間	合計
			-3	-2	-1	1	2	49	50
・支出	市の事務費	40,000	20,000	10,000	10,000				40,000
	施設整備費(一般財源分)	3,024,000	95,040	1,464,480	1,464,480				3,024,000
	維持管理費	235,680/年				235,680	235,680	235,680	235,680
	起債の償還元金	4,536,000	2,216	24,429	47,197	48,377	49,586	74,300	0
	起債の金利	2.50%/年	5,400	59,345	112,734	111,554	110,345	1,857	0
	支出合計		122,656	1,558,253	1,634,411	395,611	395,611	311,837	235,680
純支出額(支出-収入+リスク調整額)			122,656	1,558,253	1,634,411	395,611	395,611	311,837	235,680
現在価値での純支出額			120,251	1,497,744	1,540,142	365,483	358,317	111,357	82,511

◆50年における起債償還

公的資金	年度初めの起債残高		216,000	2,373,784	4,509,356	4,462,159	4,413,783	74,300	0
元利均等返済	起債の金利		5,400	59,345	112,734	111,554	110,345	1,857	0
	起債の償還元金		2,216	24,429	47,197	48,377	49,586	74,300	0
	年度末の起債残高		213,784	2,349,356	4,462,159	4,413,783	4,364,197	-0	0

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	1.174	504
30年	1.135	441
50年	1.105	391

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地賃貸】

①BTO方式

◆20年:BTO方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間		19	20	合計
						1	2			
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					471,002	471,002	471,002	471,002	9,420,032
	内 割賦元本分					260,782	268,606	443,964	457,283	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	202,396	27,037	13,718	2,412,718
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	4,242,240
	サービス購入料					7,800	7,800	7,800	7,800	156,000
	（支出合計）		0	0	0	691,214	691,214	691,214	691,214	13,824,272
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	1,687,500
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			322	320	270	266	5,933
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			156	156	156	156	3,120
	（収入合計）		0	0	0	84,853	84,851	84,801	84,797	1,696,553
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	606,361	606,363	606,412	606,416	12,127,719
現在価値での純支出額			0	0	0	560,183	549,202	392,251	384,562	9,343,360

◆30年:BTO方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間		29	30	合計
						1	2			
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					357,508	357,508	357,508	357,508	10,725,240
	内 割賦元本分					147,289	151,707	336,986	347,095	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	205,801	20,522	10,413	3,717,925
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	6,363,360
	サービス購入料					10,000	10,000	10,000	10,000	300,000
	（支出合計）		0	0	0	579,920	579,920	579,920	579,920	17,397,600
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	2,531,250
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			396	395	342	340	11,150
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			156	156	156	156	4,680
	（収入合計）		0	0	0	84,927	84,926	84,873	84,871	2,547,080
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	494,993	494,994	495,047	495,049	14,850,520
現在価値での純支出額			0	0	0	457,297	448,332	262,688	257,539	10,447,123

◆50年:BTO方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間		49	50	合計
						1	2			
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					272,343	272,343	272,343	272,343	13,617,137
	内 割賦元本分					62,123	63,987	256,709	264,410	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	208,356	15,634	7,932	6,609,823
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	10,605,600
	サービス購入料					10,781	10,781	10,781	10,781	539,039
	（支出合計）		0	0	0	495,536	495,536	495,536	495,536	24,776,775
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	4,218,750
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			422	422	367	365	20,014
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			156	156	0	0	12,480
	（収入合計）		0	0	0	84,953	84,953	84,742	84,740	4,251,244
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	410,582	410,583	410,793	410,795	20,525,531
現在価値での純支出額			0	0	0	379,314	371,877	146,695	143,819	12,155,686

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	606
30年	0	495
50年	0	411

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地賃貸】

②BOT方式

◆20年:BOT方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	19	20	合計
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					471,002	471,002	471,002	471,002	9,420,032
	内 割賦元本分					260,782	268,606	443,964	457,283	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	202,396	27,037	13,718	2,412,718
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	4,242,240
	サービス購入料					52,000	52,000	52,000	52,000	1,040,000
(支出合計)			0	0	0	735,414	735,414	735,414	735,414	14,708,272
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	1,687,500
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			0	343	670	690	9,787
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			0	156	156	156	2,964
	SPCからの固定資産税					41,181	40,668	31,946	31,433	726,122
	(収入合計)		0	0	0	125,556	125,542	117,147	116,654	2,426,373
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	609,858	609,871	618,267	618,760	12,281,899
現在価値での純支出額			0	0	0	563,414	552,379	399,919	392,390	9,457,248

◆30年:BOT方式における市の財政負担

年度		前提条件での金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	29	30	合計
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					357,508	357,508	357,508	357,508	10,725,240
	内 割賦元本分					147,289	151,707	336,986	347,095	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	205,801	20,522	10,413	3,717,925
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	6,363,360
	サービス購入料					49,800	49,800	49,800	49,800	1,494,000
(支出合計)			0	0	0	619,720	619,720	619,720	619,720	18,591,600
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	2,531,250
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			0	274	771	789	15,357
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			0	156	156	156	4,524
	SPCからの固定資産税					41,181	40,668	26,813	26,300	1,012,206
	(収入合計)		0	0	0	125,556	125,473	112,115	111,621	3,563,337
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	494,164	494,247	507,605	508,099	15,028,263
現在価値での純支出額			0	0	0	456,531	447,655	269,352	264,328	10,556,913

◆50年:BOT方式における市の財政負担

年度		前提条件での金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	49	50	合計
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					272,343	272,343	272,343	272,343	13,617,137
	内 割賦元本分					62,123	63,987	256,709	264,410	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	208,356	15,634	7,932	6,609,823
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	10,605,600
	サービス購入料					45,900	45,900	45,900	45,900	2,295,000
(支出合計)			0	0	0	530,655	530,655	530,655	530,655	26,532,737
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	4,218,750
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			0	139	985	1,004	27,818
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			0	156	156	156	7,644
	SPCからの固定資産税					41,181	40,668	16,552	16,039	1,430,455
	(収入合計)		0	0	0	125,556	125,338	102,069	101,574	5,684,667
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	405,099	405,317	428,586	429,080	20,848,070
現在価値での純支出額			0	0	0	374,249	367,108	153,049	150,221	12,287,306

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	614
30年	0	501
50年	0	417

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地賃貸】

③建物賃貸方式(削減率10%)

◆20年:建物賃貸方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	19	20	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					470,974	470,974	470,974	470,974	9,419,479
	内 割賦元本分					260,767	268,590	443,938	457,256	7,006,903
	内 割賦金利分					210,207	202,384	27,036	13,718	2,412,576
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	4,242,240
	サービス購入料					180,015	180,015	180,015	180,015	3,600,308
	(支出合計)		0	0	0	863,401	863,401	863,401	863,401	17,268,027
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	1,687,500
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			5,393	8,978	15,208	0	218,874
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			156	156	156	0	2,964
	SPCからの固定資産税					41,178	40,665	31,944	31,431	726,079
	(収入合計)		0	0	0	131,102	134,174	131,683	115,806	2,635,417
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	732,299	729,227	731,718	747,595	14,632,610
現在価値での純支出額			0	0	0	676,531	660,484	473,304	474,092	11,270,044

◆30年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	29	30	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					357,487	357,487	357,487	357,487	10,724,610
	内 割賦元本分					147,280	151,698	336,966	347,075	7,006,903
	内 割賦金利分					210,207	205,789	20,521	10,412	3,717,707
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	6,363,360
	サービス購入料					103,342	103,342	103,342	103,342	3,100,259
	(支出合計)		0	0	0	673,241	673,241	673,241	673,241	20,197,229
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	2,531,250
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			0	2,523	9,206	0	153,168
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			0	156	156	0	4,368
	SPCからの固定資産税					41,178	40,665	26,812	26,299	1,012,147
	(収入合計)		0	0	0	125,553	127,719	120,548	110,674	3,700,933
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	547,688	545,522	552,693	562,567	16,496,296
現在価値での純支出額			0	0	0	505,979	494,096	293,277	292,664	11,595,364

◆50年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	49	50	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					272,330	272,331	272,342	272,342	13,616,749
	内 割賦元本分					62,123	63,987	256,709	264,410	7,007,314
	内 割賦金利分					210,207	208,344	15,633	7,932	6,609,435
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	10,605,600
	サービス購入料					56,349	56,349	56,349	56,349	2,817,438
	(支出合計)		0	0	0	541,091	541,091	541,103	541,103	27,054,786
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	4,218,750
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			0	0	5,263	5,540	71,134
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			0	0	156	156	4,524
	SPCからの固定資産税					41,178	40,665	16,551	16,039	1,430,371
	(収入合計)		0	0	0	125,553	125,040	106,345	106,110	5,724,779
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	415,538	416,051	434,758	434,993	21,330,007
現在価値での純支出額			0	0	0	383,893	376,830	155,252	152,291	12,583,446

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	732
30年	0	550
50年	0	427

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地賃貸】

④建物賃貸方式(削減率20%)

◆20年:建物賃貸方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間		19	20	合計
1	2									
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					418,718	418,718	418,718	418,718	8,374,364
	内 割賦元本分					231,834	238,789	394,682	406,523	6,229,469
	内 割賦金利分					186,884	179,929	24,036	12,196	2,144,894
	維持管理費の対価					188,544	188,544	188,544	188,544	3,770,880
	サービス購入料					159,969	159,969	159,969	159,969	3,199,383
(支出合計)			0	0	0	767,531	767,531	767,531	767,531	15,350,627
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	1,687,500
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			4,793	7,980	13,519	0	194,555
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			156	156	156	0	2,964
	SPCからの固定資産税					36,609	36,154	28,399	27,944	645,519
	(収入合計)		0	0	0	125,934	128,665	126,449	112,319	2,530,538
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	641,598	638,867	641,082	655,213	12,820,089
現在価値での純支出額			0	0	0	592,737	578,641	414,677	415,507	9,873,996

◆30年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間		29	30	合計
1	2									
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					317,823	317,823	317,823	317,823	9,534,687
	内 割賦元本分					130,939	134,867	299,579	308,566	6,229,469
	内 割賦金利分					186,884	182,956	18,244	9,257	3,305,218
	維持管理費の対価					188,544	188,544	188,544	188,544	5,656,320
	サービス購入料					150,590	150,590	150,590	150,590	4,517,700
(支出合計)			0	0	0	657,257	657,257	657,257	657,257	19,717,708
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	2,531,250
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			392	3,491	10,088	0	179,529
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			156	156	156	0	4,524
	SPCからの固定資産税					36,609	36,154	23,837	23,381	899,846
	(収入合計)		0	0	0	121,532	124,175	118,456	107,756	3,615,149
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	535,725	533,082	538,801	549,501	16,102,558
現在価値での純支出額			0	0	0	494,927	482,828	285,906	285,866	11,319,980

◆50年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間		49	50	合計
1	2									
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					242,115	242,115	242,125	242,125	12,105,944
	内 割賦元本分					55,231	56,888	228,227	235,074	6,229,843
	内 割賦金利分					186,884	185,227	13,898	7,052	5,876,101
	維持管理費の対価					188,544	188,544	188,544	188,544	9,427,200
	サービス購入料					48,457	48,457	48,457	48,457	2,422,863
(支出合計)			0	0	0	479,416	479,416	479,426	479,427	23,971,007
・収入	その他収入	84,375				84,375	84,375	84,375	84,375	4,218,750
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			0	0	4,624	4,870	61,666
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			0	0	156	156	4,368
	SPCからの固定資産税					36,609	36,154	14,715	14,259	1,271,667
	(収入合計)		0	0	0	120,984	120,529	103,869	103,660	5,556,451
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	358,432	358,888	375,557	375,766	18,414,556
現在価値での純支出額			0	0	0	331,135	325,056	134,112	131,555	10,862,114

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	641
30年	0	537
50年	0	368

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地売却】

①BTO方式

◆20年:BTO方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での金額	設計期間	建設期間	維持管理期間				合計
			-3	-2	-1	1	2	19	20
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300
	施設整備費の対価（割賦払い分）					471,002	471,002	471,002	471,002
	内 割賦元本分					260,782	268,606	443,964	457,283
	内 割賦金利分					210,219	202,396	27,037	13,718
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112
	サービス購入料					7,800	7,800	7,800	7,800
	（支出合計）		0	0	0	691,214	691,214	691,214	691,214
・収入	その他収入	84,375				2,500,000			
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			322	320	270	266
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			156	156	156	156
	（収入合計）		0	0	0	2,500,478	476	426	422
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,809,264)	690,738	690,787	690,791
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,671,481)	625,623	446,828	438,069

◆30年:BTO方式における市の財政負担

年度		前提条件での金額	設計期間	建設期間	維持管理期間				合計
			-3	-2	-1	1	2	29	30
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300
	施設整備費の対価（割賦払い分）					357,508	357,508	357,508	357,508
	内 割賦元本分					147,289	151,707	336,986	347,095
	内 割賦金利分					210,219	205,801	20,522	10,413
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112
	サービス購入料					10,000	10,000	10,000	10,000
	（支出合計）		0	0	0	579,920	579,920	579,920	579,920
・収入	その他収入	84,375				2,500,000			
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			396	395	342	340
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			156	156	156	156
	（収入合計）		0	0	0	2,500,552	551	498	496
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,920,632)	579,369	579,422	579,424
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,774,367)	524,753	307,460	301,433

◆50年:BTO方式における市の財政負担

年度		前提条件での金額	設計期間	建設期間	維持管理期間				合計
			-3	-2	-1	1	2	49	50
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300
	施設整備費の対価（割賦払い分）					272,343	272,343	272,343	272,343
	内 割賦元本分					62,123	63,987	256,709	264,410
	内 割賦金利分					210,219	208,356	15,634	7,932
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112
	サービス購入料					10,781	10,781	10,781	10,781
	（支出合計）		0	0	0	495,536	495,536	495,536	495,536
・収入	その他収入	84,375				2,500,000			
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			422	422	367	365
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			156	156	0	0
	（収入合計）		0	0	0	2,500,578	578	367	365
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(2,005,043)	494,958	495,168	495,170
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,852,350)	448,298	176,825	173,359

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	566
30年	0	496
50年	0	445

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地売却】

②BOT方式

◆20年:BOT方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	19	20	合計
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					471,002	471,002	471,002	471,002	9,420,032
	内 割賦元本分					260,782	268,606	443,964	457,283	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	202,396	27,037	13,718	2,412,718
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	4,242,240
	サービス購入料					51,900	51,900	51,900	51,900	1,038,000
(支出合計)			0	0	0	735,314	735,314	735,314	735,314	14,706,272
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			0	340	667	686	9,723
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			0	156	156	156	2,964
	SPCからの固定資産税					41,181	40,668	31,946	31,433	726,122
	(収入合計)		0	0	0	2,541,181	41,164	32,768	32,275	3,238,809
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,805,867)	694,150	702,545	703,038	11,467,463
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,668,342)	628,713	454,434	445,836	8,446,219

◆30年:BOT方式における市の財政負担

年度		前提条件での金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	29	30	合計
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					357,508	357,508	357,508	357,508	10,725,240
	内 割賦元本分					147,289	151,707	336,986	347,095	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	205,801	20,522	10,413	3,717,925
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	6,363,360
	サービス購入料					49,800	49,800	49,800	49,800	1,494,000
(支出合計)			0	0	0	619,720	619,720	619,720	619,720	18,591,600
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			0	275	771	790	15,385
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			0	156	156	156	4,524
	SPCからの固定資産税					41,181	40,668	26,813	26,300	1,012,206
	(収入合計)		0	0	0	2,541,181	41,099	27,740	27,246	3,532,115
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,921,461)	578,621	591,980	592,474	15,059,484
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,775,133)	524,075	314,124	308,222	10,027,985

◆50年:BOT方式における市の財政負担

年度		前提条件での金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	49	50	合計
・支出	モニタリング費（維持管理段階）	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価（割賦払い分）					272,343	272,343	272,343	272,343	13,617,137
	内 割賦元本分					62,123	63,987	256,709	264,410	7,007,314
	内 割賦金利分					210,219	208,356	15,634	7,932	6,609,823
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	10,605,600
	サービス購入料					46,000	46,000	46,000	46,000	2,300,000
(支出合計)			0	0	0	530,755	530,755	530,755	530,755	26,537,737
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税（市税）	12.30%/年	0			0	143	989	1,007	27,977
	SPCからの法人市民税（均等割り）	156	0			0	156	156	156	7,644
	SPCからの固定資産税					41,181	40,668	16,552	16,039	1,430,455
	(収入合計)		0	0	0	2,541,181	40,966	17,697	17,203	3,966,076
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(2,010,426)	489,788	513,058	513,552	22,571,661
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,857,323)	443,616	183,213	179,794	12,479,003

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	573
30年	0	502
50年	0	451

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地売却】

③建物賃貸方式(削減率10%)

◆20年:建物賃貸方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	19	20	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					470,974	470,974	470,974	470,974	9,419,479
	内 割賦元本分					260,767	268,590	443,938	457,256	7,006,903
	内 割賦金利分					210,207	202,384	27,036	13,718	2,412,576
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	4,242,240
	サービス購入料					180,015	180,015	180,015	180,015	3,600,308
	(支出合計)		0	0	0	863,401	863,401	863,401	863,401	17,268,027
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			5,393	8,978	15,208	0	218,874
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			156	156	156	0	2,964
	SPCからの固定資産税					41,178	40,665	31,944	31,431	726,079
	(収入合計)		0	0	0	2,546,727	49,799	47,308	31,431	3,447,917
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,683,326)	813,602	816,093	831,970	13,820,110
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,555,133)	736,905	527,881	527,599	10,260,507

◆30年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	29	30	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					357,487	357,487	357,487	357,487	10,724,610
	内 割賦元本分					147,280	151,698	336,966	347,075	7,006,903
	内 割賦金利分					210,207	205,789	20,521	10,412	3,717,707
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	6,363,360
	サービス購入料					103,342	103,342	103,342	103,342	3,100,259
	(支出合計)		0	0	0	673,241	673,241	673,241	673,241	20,197,229
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			0	2,523	9,206	0	153,168
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			0	156	156	0	4,368
	SPCからの固定資産税					41,178	40,665	26,812	26,299	1,012,147
	(収入合計)		0	0	0	2,541,178	43,344	36,173	26,299	3,669,683
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,867,937)	629,897	637,068	646,942	16,527,546
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,725,685)	570,517	338,049	336,558	11,066,457

◆50年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	49	50	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					272,327	272,327	272,327	272,327	13,616,338
	内 割賦元本分					62,120	63,983	256,694	264,395	7,006,903
	内 割賦金利分					210,207	208,344	15,633	7,932	6,609,435
	維持管理費の対価					212,112	212,112	212,112	212,112	10,605,600
	サービス購入料					56,349	56,349	56,349	56,349	2,817,438
	(支出合計)		0	0	0	541,088	541,088	541,088	541,088	27,054,375
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			0	0	5,262	5,540	71,124
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			0	0	156	156	4,524
	SPCからの固定資産税					41,178	40,665	16,551	16,039	1,430,371
	(収入合計)		0	0	0	2,541,178	40,665	21,970	21,734	4,006,019
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(2,000,091)	500,422	519,118	519,353	23,048,357
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,847,775)	453,248	185,378	181,825	12,772,063

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	691
30年	0	551
50年	0	461

※各期間の総支出額(単純合計)平均

【庁舎整備＋土地売却】

④建物賃貸方式(削減率20%)

◆20年:建物賃貸方式における市の財政負担

(単位:千円)

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	19	20	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	6,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					418,718	418,718	418,718	418,718	8,374,364
	内 割賦元本分					231,834	238,789	394,682	406,523	6,229,469
	内 割賦金利分					186,884	179,929	24,036	12,196	2,144,894
	維持管理費の対価					188,544	188,544	188,544	188,544	3,770,880
	サービス購入料					159,969	159,969	159,969	159,969	3,199,383
(支出合計)			0	0	0	767,531	767,531	767,531	767,531	15,350,627
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			4,793	7,980	13,519	0	194,555
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			156	156	156	0	2,964
	SPCからの固定資産税					36,609	36,154	28,399	27,944	645,519
	(収入合計)		0	0	0	2,541,559	44,290	42,074	27,944	3,343,038
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,774,027)	723,242	725,457	739,588	12,007,589
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,638,927)	655,062	469,254	469,014	8,864,459

◆30年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	29	30	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	9,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					317,823	317,823	317,823	317,823	9,534,687
	内 割賦元本分					130,939	134,867	299,579	308,566	6,229,469
	内 割賦金利分					186,884	182,956	18,244	9,257	3,305,218
	維持管理費の対価					188,544	188,544	188,544	188,544	5,656,320
	サービス購入料					150,590	150,590	150,590	150,590	4,517,700
(支出合計)			0	0	0	657,257	657,257	657,257	657,257	19,717,708
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			392	3,491	10,088	0	179,529
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			156	156	156	0	4,524
	SPCからの固定資産税					36,609	36,154	23,837	23,381	899,846
	(収入合計)		0	0	0	2,537,157	39,800	34,081	23,381	3,583,899
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(1,879,900)	617,457	623,176	633,876	16,133,808
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,736,737)	559,250	330,678	329,761	10,791,074

◆50年:建物賃貸方式における市の財政負担

年度		前提条件での 金額	設計期間 -3	建設期間 -2	-1	維持管理期間 1	2	49	50	合計
・支出	モニタリング費(維持管理段階)	300				300	300	300	300	15,000
	施設整備費の対価(割賦払い分)					242,111	242,111	242,111	242,111	12,105,570
	内 割賦元本分					55,227	56,884	228,213	235,060	6,229,469
	内 割賦金利分					186,884	185,227	13,898	7,052	5,876,101
	維持管理費の対価					188,544	188,544	188,544	188,544	9,427,200
	サービス購入料					48,457	48,457	48,457	48,457	2,422,863
(支出合計)			0	0	0	479,413	479,413	479,413	479,413	23,970,634
・収入	その他収入	84,375				2,500,000				2,500,000
	SPCからの法人市民税(市税)	12.30%/年	0			0	0	4,623	4,870	61,656
	SPCからの法人市民税(均等割り)	156	0			0	0	156	156	4,368
	SPCからの固定資産税					36,609	36,154	14,715	14,259	1,271,667
	(収入合計)		0	0	0	2,536,609	36,154	19,494	19,285	3,837,692
純支出額(支出－収入＋リスク調整額)			0	0	0	(2,057,197)	443,259	459,919	460,128	20,132,942
現在価値での純支出額			0	0	0	(1,900,532)	401,473	164,237	161,090	11,050,751

※ 維持管理期間については、開始後、終了前それぞれ2年分のみ記載。

■年度負担額

(単位:百万円)

	設計・建設期間中	維持管理期間中
20年	0	600
30年	0	538
50年	0	403

※各期間の総支出額(単純合計)平均

(3) まとめ

BTO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＋土地賃貸」、BTO方式、30年の場合には、17%のVFMとなっている。（「庁舎整備＋土地売却」、BTO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、例えば、「庁舎整備＋土地賃貸」、BTO方式、30年の場合には、4.95億円／年となっている。（「庁舎整備＋土地売却」、BTO方式、30年の場合には、4.96億円／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ことから、市の財政状況を踏まえても、負担可能な範囲となる可能性が高い。

以上は、現段階で可能性があると考えた一定の前提条件に基づく算定結果ではあるが、本事業については、民活手法による財政負担額の縮減が期待できると考えられる。なお、このVFM算定結果については、今後も施設計画の進捗に合わせて、再度詳細な検討を加えていくこととなる。

第五章 望ましい事業手法・今後の展開

1. 事業手法の方向性

(1) 民活手法の導入は財政負担削減面で有効

一定の前提条件に基づく試算結果ではあるが、民間事業用地を活用する民活手法は、BTO方式、BOT方式、建物賃借方式（定借方式）のいずれの場合でも、市の財政負担額は縮減されると考えられる。また、民間事業者の提案内容によっては、今回の試算以上のVFMが確保される可能性もあると考えられる。

(2) 市有地の民間事業用地としての活用は有効

民間事業用地の賃貸収入については、民間事業者ヒアリング結果に基づいて設定すると、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。

また、民間事業用地の売却収入については、民間事業者ヒアリング結果に基づいて設定すると、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）が見込まれる。いずれも、施設配置計画の工夫等により、民間事業用地の面積が拡大すれば、更なる効果も期待できる。

本調査のVFMシミュレーションには反映していない現庁舎敷地約11,616㎡についても、民間事業用地として活用する場合には、市の財政負担は更に削減される。例えば、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。

なお、本資料のVFM算定時の前提条件において、算入していない費用（例：既存施設解体工事費）があるため、それらの費用に充当することも考えられる。

そのほか、市役所前グラウンドの敷地約35,416㎡の開発を、新庁舎を含めて一括して行うことにより、動線や統一的なデザインの採用など、まちづくり面での効果も期待できる。

このように、市有地の民間事業用地としての活用は、財政負担削減面でも、まちづくり面でも有効と考えられる。

(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4.95億円程度（「庁舎整備＋土地賃貸」、BTO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、今後の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、実現可能性のある案と考えられる。

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、施設配置計画といったまちづくりの質の面で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. 事業者選定方式とスケジュールの方向性

(1) 想定される案

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慮すると、庁舎の早期整備が必要であり事業の早期実施に資する事業者選定方式を選択する必要がある。

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。例えば、民間事業者から事業提案（プレ事業提案）を受けてから、民活事業の事業範囲や事業方式といった枠組みを決めるといった方式も想定される。

ア 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。

図表4-9 スケジュール案（従来方式）

平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27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）	1 基本設計	1 実施設計 2 構造評定（免震）	1 確認申請 2 着工

イ 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。

図表 4-10 スケジュール案（民活手法（2段階選定））

平成 24 年度	平成 25 年度
1 基本構想（計画）案の策定（機能等の整理）	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 市民意見聴取・反映（説明会実施等）	2 事業条件の設定
3 基本構想（計画）の策定	3 債務負担行為の設定
4 事前調査（測量、地盤調査等）	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）

ウ 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。

図表 4-11 スケジュール案（民活手法（1段階選定））

平成 24 年度	平成 25 年度
1 基本構想（計画）案の策定（機能等の整理）	1 提案公募
2 市民意見聴取・反映（説明会実施等）	2 民間事業者の参加表明
3 基本構想（計画）の策定	3 参加資格確認
4 事前調査（測量、地盤調査等）	4 提案審査
5 上限価格の検討	5 契約（12月予定）
6 債務負担行為の設定	

（設計：H26／1～H26／12、各種申請等：H27／1～2、建設：H27／3～H28／8）

（2）方向性

民活手法においては、可能な限り早い段階から民間事業者に事業に参画してもらうこととし、市側で行う条件整理等の一部を民間事業者の提案に委ねること等によって、結果として早期の事業実施が実現される可能性もある。現段階では、民間事業者の創意工夫を最大限取り入れつつ、庁舎の早期整備を図る点では、民活手法（2段階選定）が有効と想定される。

この場合、平成 25 年度は年度当初からプレ事業提案公募を行うことが望ましく、平成 24 年度中においても、関連する作業を前倒して実施する必要がある。

ただし、早期の庁舎建設を最重要とする場合は、1段階選定方式が選択肢となる。

3. 今後の展開

(1) 庁舎基本構想・計画の早期策定

本調査で、事業手法検討の前提とした施設計画は、本調査実施時点で市が想定している内容とした。しかし、その内容は、コンセプト、概略機能、想定延床面積、概略スケジュールなど限定的な内容である。そのため、平成 24 年度においては、まず新庁舎の基本構想・計画を早期に策定する必要がある。

その際には、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、庁舎計画に対して市民の意向を反映できる機会を設けることが求められる。具体的には、市民説明会・意見交換会、市民アンケート、市民参加による検討等の実施が想定される。新庁舎整備スケジュールと調整しながら、実施の有無・時期等を検討することになる。

(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が求められる。

この工夫としては、民間事業者の提案余地を広げることがあげられる。例えば、施設計画に関して、市の求める要求水準を真に必要なものとどめ、具体的な施設配置や建替え計画については民間事業者の提案に委ねることが考えられる。また、事業手法に関して、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。

上記の効果を最大化するためには、「2. 事業者選定方式の考え方」でも触れたように、民間事業者の創意工夫の余地を確認するために、プレ事業提案公募を行うことも想定される。

(3) 早期整備が可能となる事業条件の設定

市では、本庁舎利用者の安全性を確保するために、本庁舎入居部門の外部施設（京成津田沼駅前旧クレストホテル）への一時移転を実施する。これにより、本庁舎利用者の安全性は確保されるが、市役所機能の分散化による弊害もある。そのため、早期に新庁舎を整備し、点在している市役所機能を集約化し、市役所機能と市民サービスを向上させることが必要である。

上記を考慮すると、民活手法導入時においては、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な事業条件を設定する必要がある。具体的には、平成 24 年度においても、平成 25 年度以降に想定される事業者公募の準備を進めること（例：公募要項案や要求水準書案等の作成）が考えられる。

参考資料

参考資料 1．最近の自治体庁舎の整備事例

参考資料 2．事前サウンディング型事業者選定の事例

参考資料 3．他の市有地活用案（なかよし幼稚園跡地活用案）

参考資料 1. 事前サウンディング型事業者選定の事例

民間事業者の意向を事業条件に反映するために、事業者選定前に、民間事業者に対して、事業に対する提案募集等を行っている事例としては、次のようなものがあげられる。

事例	目的	特徴	インセンティブ
①横浜市 (サウンディング型)	・土地建物の活用(用途等) に関するアイデア募集	・事業実施の前段としてのアイデア募集であり、市場調査の一環である。	無 (本募集は現時点では 想定されていない)
②横浜市 (課題解決型)	・土地活用のアイデア募集 ・事業者公募の条件整理	・結果をもとに募集要項等を策定	無 (本募集は別に実施)
③堺市	・施設整備方針の改定 ・事業への参画条件の把握	・結果を施設整備方針、募集要項等に反映	無 (本募集は別に実施)
④広島市	・開発事業者の募集	・開発事業者とテナントのマッチングを実施 ・事業者の募集、マッチング、基本計画の策定、整備までを一体的に行う。	無 (本募集と一体実施)
⑤藤沢市	・事業構想素案策定のためのアイデア募集	・3 敷地に対して、庁舎・市民会館、その他施設の整備に関する提案を求める	有 (本募集は別に実施)

事例①：公民連携によるサウンディング型市場調査（横浜市）

本事例は、横浜市が、平成 22 年 3 月に策定した「横浜市資産活用基本方針」にもとづき、統廃合によって一部を除いて利用されなくなった小学校の土地建物について、その有効活用のアイデア等を民間事業者に求めたものである。

主な目的は、土地建物の用途等について意見をもとめ、今後の活用の方向性の検討に活かすことであり、当該市場調査と具体的な事業の実施とは切り離されていることが特徴である。

実施主体		横浜市
実施目的		・市が民間事業者との対話を通して、土地・建物の活用のアイデアを調査することにより次のような効果が期待できる。 ・活用の検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地・建物の活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になる。 ・地域の状況や行政課題を提示して“対話”をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを生かした活用案の検討が可能になる。
募集の流れ		サウンディング型市場調査 について公表 横浜市から基本的な土地・建物情報 やサウンディングの流れ等を提示 サウンディングの実施 活用意向・アイデアのある 民間事業者と“対話” ・調査で把握した活用の 可能性等を踏まえて活 用案の検討 ・実施結果の概要の公表
実施事例	対象	旭区旧ひかりが丘小学校の土地（約13,560 m ² ）・建物（延床約6,800m ² ）
	スケジュール	平成23年 9 月 ：サウンディング型市場調査について公表 平成23年 9 月～10月 ：サウンディングの実施
	対話内容	・以下の条件のもと、旧ひかりが丘小学校の土地・既存建物を活用して展開できる事業アイデアについて。 ①既存建物内の保育所（運営法人あり）については、既存建物内又は敷地内でのスペース確保 ②既存建物内のコミュニティハウスの機能については、既存建物内でのスペース確保 ③上記①、②の条件による活用が困難な場合は、土地や既存建物についてどのような活用が検討できるか。 ④当該地やその周辺環境にふさわしいと考える、地域貢献の取組等のアイデアについて。
	参加者	未公表
	事業者募集	未公表

（横浜市資料をもとに作成）

事例②：公民連携による課題解決型公募手法（横浜市）

本事例は、上記事例①と同様、横浜市が「横浜市資産活用基本方針」にもとづき、保有する土地について、その活用方法について民間事業者アイデアを求めたものである。

事例①との違いは、対話の実施後に、事業者公募が予定されていることであり、アイデアを募集するとともに、対話結果を事業者公募の条件整理に活用することとなっている。また、対話に参加した事業者に対して、事業者公募の時点で優遇する措置等は取られていない。

実施主体		横浜市
実施目的		・市が民間事業者と対話をする中で、不動産市場の動向や民間事業者の意向等を適切に把握しながら、地域の課題を解決できる土地利用を誘導する事業者公募に向けた条件整理に役立てることを目的とする。 ・対話参加事業者においては、事業者公募を視野に入れた上で対話を行うことにより、事業者公募段階では、市の意図を十分に理解した上での事業提案が可能となる。
募集の流れ		
実施事例	対象敷地	戸塚区吉田町の市有地（約4,360 m ² ）
	スケジュール	平成22年12月：公募要領の骨格公表 平成23年1～3月：対話の実施 平成23年8月：対話概要の公表 平成23年9月：事業者公募の実施 平成24年1月：事業予定者の決定
	対話内容	・市から以下の前提条件を提示したうえで、事業の内容、評価の考え方、その他（事業者の業務範囲等）について、民間事業者との対話を実施した。 ①事業の内容 ・民設民営による保育所、地域活性化に資する公益性のある民間施設、その他自由施設の整備を行う。 ・周辺の道路の状況から、自動車交通を大幅に増加させる可能性のある施設（大型小売店舗等）は避けることが望ましい。 ・周辺の商店街等の店舗との共生や日影や車両の出入りなど周囲の環境に配慮する。 ・事業者は、対象地を自ら取得または定期借地（20年以上を想定）し、事業を実施する。 ②評価の考え方 ・事業者公募の際には、横浜市が売却価格または貸付価格を設定した上で、企画提案型プロポーザル方式により評価を行う。 ③その他（事業者の業務範囲） ・定期借地の場合の期間には、建設及び解体工事期間を含めた期間とし、期間満了時には、原則として更地の状態として返還する。 ・事業用地内での建築敷地の分割は可能とする。

	参加者	①対話の実施 [参加：18グループ] 建設業：9グループ、不動産開発業：5グループ、住宅関係団体：1グループ、建設コンサルタント業：1グループ、その他：2グループ ②追加対話の実施（アンケート形式）[提出：8グループ]
	事業者募集	上記対話を踏まえ、平成23年9月に事業者募集を行い、平成24年1月に予定事業者を決定した。 ①事業予定者 三菱地所レジデンス株式会社 ②主な提案内容 分譲集合住宅、認可保育所、学童保育スペース、コミュニティスペース（地域交流型施設）1棟

（横浜市資料をもとに作成）

事例③：堺市文化観光拠点整備事業（堺市）

本事例は、堺市が、文化観光拠点を整備するにあたって、事前に策定していた整備方針のアップデートや民間事業者の事業への参画条件の把握等を目的に、民間事業者との意見交換を実施したものである。

事業者に対する優遇措置等はなく、基本的には事例②と同様の形だが、意見をもとに整備方針を再検討することが違いである。

事業主体	堺市
実施概要	・堺市では、旧市立堺病院跡地に、文化観光拠点の整備を計画し、平成20年7月には「堺市文化観光拠点整備事業整備方針（案）」を策定した。 ・経済情勢の悪化等により、整備方針（案）の再検討が必要になっていること、臨海部における新たな魅力集積などによってヒト・モノの流れが変わろうとしていること等を踏まえ、本事業の基本的な考え方を改めて示したうえで、交流とにぎわいを創出する多様なアイデアと、事業への参画条件等を把握するため、民間事業者等からの意見募集を実施することとした。
対象敷地	旧市立堺病院跡地（堺市堺区宿院町西2丁1番）：11,102㎡
募集の流れ・スケジュール	<pre> graph TD subgraph Stage1 [第一段階] A[企画提案の募集 意見・提案内容の整理] end subgraph Stage2 [第二段階] B[意見募集（本募集）] C[提案書等の受付] D[ヒアリング] E[意見・提案内容の整理] end subgraph Implementation [事業実施段階] F[堺市文化観光拠点整備方針の公表] G[パブリックコメントの実施] H[事業者公募 募集要項等の公表] I[事業提案書の受付] J[事業提案書の審査] K[優先交渉権者（事業予定者）の決定] end A --> B B --> C C --> D D --> E E --> F F --> G G --> H H --> I I --> J J --> K </pre> 平成19年8月 平成22年1月～3月 平成22年4月以降

募集内容	・応募者は、近年の厳しい経済情勢や事業環境の中でも実現可能と考える事業提案（単なる事業アイデアによる事業提案は除く）として、以下の3つの方向のいずれかについて、事業方針、整備計画、事業計画の提案を行う。 ■提案方向A ・主要機能に沿った交流・にぎわい施設等を整備する方向の提案。 ■提案方向B ・文化観光拠点の全体コンセプトに配慮しつつ、主要機能に限定せず、土地の有効活用の観点（20年未満の利用も可）から交流・にぎわい施設等を整備する方向の提案 ■提案方向C ・提案方向A、B以外の土地の有効活用の観点（20年未満の利用も可）から、交流・にぎわい施設等を整備する方向の提案。
提案の取り扱い	・応募をもって、事業者公募への参加を義務付けるものではなく、また、事業者公募へ参加するために必要な条件の一つとするものでもないとされている。
募集結果	・提案方向A：1社、提案方向B：4社、提案方向C：1社の計6社から提案があった。現在、事業者募集に向けて、アドバイザー業務を委託中。

（堺市資料をもとに作成）

事例④：ヤード跡地集客施設等整備事業（広島市）

本事例は、広島市が、新球場の整備にあわせ、周辺における賑わい創出を目的に、商業施設等を整備運営する民間事業者を募集したものである（公共施設は含まれない）。

事業の流れとして、実際の事業主体となる開発事業者と、テナント等（出店希望者）をあわせて募集し、開発事業者から概略事業計画の提出を受けた後、両者をマッチングの機会を設け、その後開発事業者から詳細な事業計画の提出を受ける形となっている。

民間施設の整備事業であるが、事業者の募集から、マッチング、基本計画の策定、事業実施までが一体的に考えられている点が特徴である。

事業主体	広島市
実施概要	・広島市新球場の建設にあわせ、ヤード跡地にプロ野球が開催されない日も年間を通じて賑わいを創出する集客施設等を整備する。 ・民間事業者の募集にあたっては、新球場西側のA地区及び新球場東側のB地区について、自ら購入し、集客施設等の施設整備・運営（テナント等に貸付ける場合も可）を行う開発事業者を募集するとともに、出店希望者をあわせて募集し、マッチングを実施する。 ・開発事業者は、登録申し込み後、概略事業計画案を提出する。その後、事業計画の情報を開示しながら、別途市が募集した出店希望者の間でマッチングを行ったうえで、市に対して詳細事業計画案を提出する。
対象敷地	A地区（新球場西側）：18,171㎡（公社所有） B地区（新球場東側）：25,827㎡（公社所有24,821㎡，市所有1,006㎡）
募集の流れ	44日間 30日程度 70日程度 30日程度 《開発事業者募集》 登録申込受付 → 資格審査 → 登録者決定 → 概略事業計画案受付 → 詳細事業計画案提出にあたっての意見を応募者に通知 《出店希望者募集》 出店希望者意向表明受付（11月22日期限） → 資格審査 （情報の開示） 〔開発事業者と出店希望者のマッチング〕 開発事業者・出店希望者が、相互に情報交換し、提案を形成 （情報の開示） 詳細事業計画案受付（A・B地区一括、A地区、B地区の提案を対象として選考） → 評価 → 事業予定者決定 → 基本計画の概略 → 基本計画協議 → 基本計画確定 → 実施設計 → 着工 基本協定書締結 → 事業者決定 → 売買契約等締結 → 土地の引渡し 60日以内 300日以内
スケジュール	平成19年11月：応募者受付 平成19年12月：概略事業計画案提出 平成19年12月：マッチング開始 平成20年3月：詳細事業計画案提出 平成20年4月：事業予定者の決定

結果	・開発事業者 8 者、出店希望者 5 者の応募があり、開発事業者 5 者が概略事業計画を提出、そのうち最終的に 3 者が詳細事業計画案の提出を行った。 ・平成20年 4 月に、三井不動産を代表企業とするグループが事業予定者として選定されたが、平成21年 2 月に、市に対して、事業環境の悪化等を理由に基本計画提出等の期限の延期の要請を行い、市はこれを受け入れた。 ・一旦中断した事業だが、現在は再開され、「広島ボールパークタウン」として、商業施設、スポーツクラブ、住宅等の整備の整備が進んでいる。
----	--

(広島市資料をもとに作成)

事例⑤：市庁舎・市民会館等再整備事業（藤沢市）

本事例は、藤沢市が、老朽化した市庁舎及び市民会館の整備事業を行うにあたって、民間事業者からの事業に関するアイデア提案募集を行ったうえで、事業構想を策定し、その後事業化提案募集（本募集）を行うという、２段階での事業者選定を実施しているものである。

市が指定する３つの敷地に対して、庁舎・市民会館、その他施設に関する民間事業者の提案を求めるものであり、アイデア提案において優秀な提案を行った事業者は、本募集の際に一定の優遇措置を受けられる予定となっている。

平成 23 年 11 月にアイデア提案が公募されたが、平成 24 年 3 月に中止が発表された（後述）。

事業主体	藤沢市
実施概要	・老朽化した市庁舎および市民会館等の再整備にあたり、市が定める公民連携事業化提案制度にもとづき、官民連携型の事業を行うもの。 ・市庁舎等藤沢市都心部公共施設の再整備に係る事業構想素案を策定するに当たり、従来型の公共工事に限定せず、公民連携の視点から、立地、施設の機能と規模、事業手法を検討する上で民間事業者のノウハウや資金を導入するため、広く民間事業者から再整備に関するアイデア提案を求める。
対象敷地	朝日町（現市庁舎）敷地 : 15,427 m ² 鵠沼東（現市民会館、南市民図書館）敷地 : 19,167 m ² 湘南 C－X・C－1 街区敷地 : 11,432 m ²
募集の流れ	<pre> graph TD Start([市庁舎・市民会館等整備]) --> A[アイデア募集要綱の公表] A --> B{参加登録} B -- 参加資格なし --> C([登録不可]) B -- 参加資格あり --> D[施設見学会、質疑応答] D --> E[アイデア募集(全体提案)] D --> F[アイデア募集(部分提案)] E --> G[応募書類提出] F --> G G --> H{審査} H --> I[優秀提案等の選定] subgraph "今回募集部分" A B D E F G H I end I --> J[優秀提案等の概要の公表] J --> K[事業化提案募集要綱作成] J --> L[複数のアイデア提案の組み合わせ] L --> M[市事業構想(案)策定] M --> N[市民等からの意見・アイデア等の集約] N --> O[市事業構想策定] K --> P{事業化提案募集参加登録} P -- 参加資格なし --> Q([登録不可]) P -- 参加資格あり --> R[応募書類提出] R --> S{審査} S --> T[優先交渉権者決定] T --> U([契約]) </pre>

	▼第1ステップ <アイデア提案募集> (平成23年11月25日～平成24年3月28日を予定) ・「基本的考え方」等に基づき民間のノウハウ、技術、アイデアと資金の導入を幅広く求める視点に立って募集要綱を作成する。 ・公共施設再整備に当たり、その整備手法として民間のノウハウと資金の導入を前提とし、与条件と整備の視点を評価の基準として、はじめに民間事業者のアイデアを広く公募する。各提案者からのアイデアについて、実現可能性を踏まえて評価し、事業構想の作成に向け、優れたアイデアを選定する。 ▼第2ステップ <事業構想策定> (平成24年4月頃～平成24年12月頃を予定) ・はじめにアイデア提案の評価結果を公表すると共にアイデア提案を基に事業構想素案を作成する。 ・その事業構想素案を基に市民・活動団体等の皆様から広く意見・提案を求める機会を十分設けると共にパブリックコメントなどを実施し事業構想を策定する。 ▼第3ステップ <事業化提案募集> (平成25年1月頃～平成25年5月頃を予定) ・事業構想、事業化提案に対する市の基本方針を策定し、それに基づき事業化提案募集要綱を作成し事業化提案募集を実施する。 ▼第4ステップ <手続き及び整備事業の実施> (平成25年6月以降を想定) ・事業化提案の選考結果を公表し事業化提案最優秀者と事業化に向けた様々な諸手続きを行い事業に着手する。
募集内容	・以下の内容について民間事業者の提案を募集 －整備構想（整備計画の方針、事業スキーム） －整備計画（各街区整備計画、概算事業費、土地・建物の所有形態） －事業計画（事業スケジュール、施設整備プログラム、資金・収支計画、市庁舎等公共施設の再整備に当たっての財政負担について、運営計画） －まちづくりに当たっての基本的考え方
提案の取り扱い	・アイデア提案募集において優れた提案を行った民間事業者に対しては、事業構想の策定内容に基づき、事業者選定時の評価項目として、必要に応じてインセンティブを与えるとされている。
募集結果	・市長交代にともない中止

（藤沢市資料をもとに作成）

< 藤沢市アイデア提案募集の中止について >

藤沢市のアイデア提案募集は、平成 23 年 11 月に開始され、12 月の参加登録申込期限までに 17 グループ（1 社登録を含む）からの参加登録の申し込みがあった。しかし、平成 24 年 2 月の市長選挙結果を受けて、平成 24 年 3 月に中止が発表された。これに関する市のコメントは次のとおりである。

市庁舎等再整備の事業手法に関する民間アイデア募集の取りやめについて

最終更新日：2012 年 3 月 9 日

昨年 11 月 25 日に市庁舎、市民会館及び南市民図書館等を一体的に再整備するため、公民連携を前提とした「市庁舎等再整備の事業手法等に関する民間アイデア募集要綱」を公表し、市庁舎等再整備について民間事業者の技術、ノウハウ、資金等を活用したアイデアの募集を行うこととしました。この募集に先立って 11 月 29 日から 12 月 8 日まで参加登録の申し込みを受け付け、17 グループ（1 社登録を含む）からの参加登録の申し込みをいただき登録を行いました。

現在、本市では、東日本大震災により本庁舎の一部が被災し、本庁舎機能を他の公共施設や民間ビルに分散したことにより、市民の皆様から不便であるのご意見をいただきながら事務を行っている現状を踏まえ、本庁舎の再整備は速やかに取り掛からなければなりません。このことから、次の理由により今回のアイデア募集につきましては、取りやめさせていただくこととしました。

- ・市民の意見を十分に聞き計画に反映させる必要があること。
- ・3つの公有地を活用して市庁舎、市民会館及び南市民図書館等を一体的に再整備する現計画では、早急に整備の必要性が高い市庁舎整備に時間がかかること。
- ・市庁舎再整備に当たり公民連携手法による再整備より従来型の整備の方が早期に可能であること。

（これまでの経過について）

日付	内容
2011 年 11 月 21 日	市庁舎等再整備の事業手法に関する民間アイデア提案募集について記者発表
2011 年 11 月 25 日	市庁舎等再整備の事業手法に関する民間アイデア提案募集要綱公表、広報ふじさわに要綱公表の記事掲載
2011 年 12 月 8 日	参加登録締切（登録 17 グループ（1 社登録含む））
2011 年 12 月 10 日	募集要綱説明会
2011 年 12 月 10 日	施設見学会（市民会館、南市民図書館、藤沢保育園、文書館、市庁舎、藤沢青少年会館）
2011 年 12 月 20 日	質疑受付締め切り
2011 年 12 月 28 日	質疑回答送付
2012 年 1 月 23 日、25 日	質疑追加資料送付
2012 年 2 月 2 日	質疑追加資料送付

出所：藤沢市HP

参考資料 2. 他の市有地活用案（なかよし幼稚園跡地活用案）

1. 新庁舎整備における公有地活用の事例（豊島区）

豊島区は、老朽化した区役所の代替施設を、区有地を含む敷地で実施する再開発事業で整備することを予定している。

新庁舎整備費としては、再開発ビルの保留床購入費（124 億円）に、その他必要経費を含むと、約 136 億円が見込まれている。これについては、現庁舎敷地の有効活用（例：業務・商業ビルを想定した定期借地権方式で、民間事業者に貸付け、地代を一括で受け取る方法）で賄うことが計画されている。試算では、新庁舎整備費に現庁舎の解体費用等（約 5 億円）を加えた約 141 億円を調達するためには、地代の一括受取り年数は 25 年とされている。

この豊島区の事例は、公有地の資産価値を顕在化させて新庁舎整備費に充当し、それによって新庁舎整備費が全額調達可能となる見込みがあるといった面で、極めて先駆的な事例である。

しかし、現庁舎敷地が池袋駅近隣の希少な土地であり、資産価値が極めて高いという特徴を持つことから実現が可能となるものであり、同様の仕組みを導入できる自治体は極めて限定的であると想定される。

2. 習志野市新庁舎整備における公有地活用の応用案

習志野市も、J R 津田沼駅南口の商業施設「モリシア津田沼」の南側に、約 7,700 m²の市有地（仲よし幼稚園跡地、習志野市谷津一丁目）を有しており、平成 18 年に習志野市が策定した「集中改革プラン」（平成 18 年 3 月策定、平成 18 年 10 月財政予測改定）においては、当該用地の売却収入の活用が計画されている。

その後、平成 22 年度に市が実施した「仲よし幼稚園跡地有効活用に関する調査業務委託」では、対象不動産の平成 23 年 1 月 1 日時点の価格は、約 34 億 4 千万円とされている。

このように資産価値の高い公有地を所有していることから、現在、習志野市が計画している新庁舎整備事業においても、市の財政負担の軽減の観点から、仲よし幼稚園跡地の売却収入の活用や、新庁舎整備事業との連携も想定される。