

# I 施設計画の考え方

## 1 前提条件

### (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	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
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"> <li>第二分室(1989年築/延床面積1,294㎡)</li> <li>第三分室(1993年築/延床面積1,569㎡)</li> <li>教育委員会事務局(1966年築/延床面積1,476㎡)</li> <li>消防本部、中央消防署(1978年築/3,542㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本庁舎(本館)(1963年築/延床面積4,971㎡)</li> <li>本庁舎(新館)(1969年築/延床面積1,889㎡)</li> <li>関連施設(土木詰所)(1979年築/延床面積973㎡)</li> <li>関連施設(車庫)(1970年築/903㎡)</li> </ul>

### (2) 施設規模

- 新庁舎の延床面積は、①総務省地方債事業算定基準、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、既存の庁舎面積を参考とし、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。

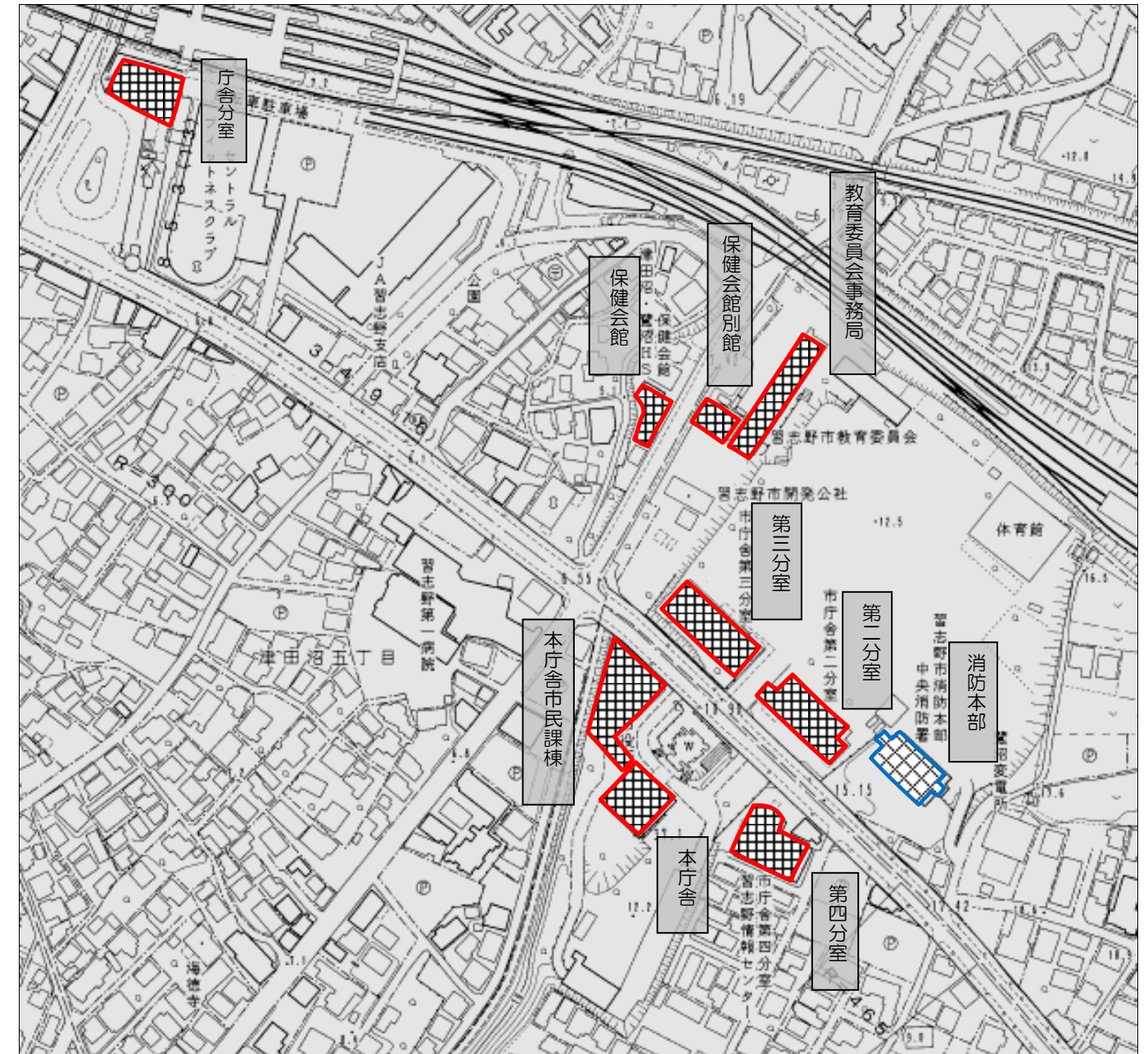
### (3) 土地利用

- 新庁舎に対しては、市民に便利でわかりやすい庁舎機能、効率的で働きやすい庁舎機能、防災拠点としての庁舎機能等様々な機能が求められる。また、同一敷地に整備される消防本部との関係性を踏まえ、配置、動線計画等において利便性を損なわない土地利用が必要となる。
- また、市役所前グラウンド敷地の一部と現庁舎敷地において余剰地が発生するが、市の財政負担軽減の観点からは、これらの土地を有効活用することが求められる。
- 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>敷地東側は、民間事業用地とし、民間事業者へ賃貸する。</li> <li>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。</li> </ul>
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体を民間事業用地または公共用地として活用する。</li> </ul>

※各敷地への民間事業者進出可能性については、民間事業者への意向調査（アンケート・ヒアリング）を実施中。

### ※現在の施設配置



## 2 施設配置パターン

- 左記前提条件を踏まえた、現時点での施設配置パターン（案）は次頁のとおりである。

■配置計画検討

	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"> <tr><td>7F</td><td>2,500㎡</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6F</td><td>2,500㎡</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5F</td><td>2,500㎡</td><td>5F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>4F</td><td>2,500㎡</td><td>4F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>3F</td><td>2,500㎡</td><td>3F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>2F</td><td>2,500㎡</td><td>2F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>1F</td><td>2,200㎡</td><td>1F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>B1F</td><td>800㎡</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td>18,000㎡</td><td>計</td><td>3,500㎡</td></tr> </table> <p>RC造5階建て</p> <table border="1"> <tr><td>5F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>4F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>3F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>2F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>1F</td><td>700㎡</td></tr> <tr><td>計</td><td>3,500㎡</td></tr> </table> <p>多目的広場</p> <p>断面イメージ (合計 21,500㎡)</p>	7F	2,500㎡			6F	2,500㎡			5F	2,500㎡	5F	700㎡	4F	2,500㎡	4F	700㎡	3F	2,500㎡	3F	700㎡	2F	2,500㎡	2F	700㎡	1F	2,200㎡	1F	700㎡	B1F	800㎡			計	18,000㎡	計	3,500㎡	5F	700㎡	4F	700㎡	3F	700㎡	2F	700㎡	1F	700㎡	計	3,500㎡	<p>新庁舎 SRC造8階建て</p> <table border="1"> <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> </table> <p>断面イメージ</p>	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㎡
7F	2,500㎡																																																																																									
6F	2,500㎡																																																																																									
5F	2,500㎡	5F	700㎡																																																																																							
4F	2,500㎡	4F	700㎡																																																																																							
3F	2,500㎡	3F	700㎡																																																																																							
2F	2,500㎡	2F	700㎡																																																																																							
1F	2,200㎡	1F	700㎡																																																																																							
B1F	800㎡																																																																																									
計	18,000㎡	計	3,500㎡																																																																																							
5F	700㎡																																																																																									
4F	700㎡																																																																																									
3F	700㎡																																																																																									
2F	700㎡																																																																																									
1F	700㎡																																																																																									
計	3,500㎡																																																																																									
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"> <li>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。</li> <li>市庁舎と消防庁舎間の空地は、多目的広場として整備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>																																																																																								
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																																																																																								
工事工程	<p>H27.7月 (17ヶ月) 着工 庁舎棟工事&lt;Ⅰ期&gt; 竣工</p> <p>H28.11月 (12ヶ月) 既存解体 埋蔵文化財調査</p> <p>H29.12月 (11ヶ月) 消防庁舎棟工事&lt;Ⅱ期&gt; 着工 外構工事 竣工</p> <p>H30.10月 (6ヶ月) 消防庁舎解体 埋蔵文化財調査</p> <p>H31.5月 民間施設着手</p>	<p>H27.7月 (18ヶ月) 着工 庁舎棟工事&lt;Ⅰ期&gt; 竣工</p> <p>H28.12月 (12ヶ月) 既存解体 埋蔵文化財調査</p> <p>H30.1月 (6ヶ月) 消防庁舎棟工事&lt;Ⅱ期&gt; 着工 外構工事 竣工</p> <p>H30.6月 (6ヶ月) 消防庁舎解体 埋蔵文化財調査</p> <p>H31.1月 民間施設着手</p> <p>4ヶ月短縮</p>																																																																																								

## II 庁舎整備及び公有地活用の事業手法

### 1 事業手法の考え方

#### (1) 前提条件

- ・本事業においては、市の財政負担の軽減、公有地の効率的・効果的な活用を目的とし、民間活力が導入可能な手法について検討を行うことが求められる。
- ・また、本事業には、庁舎整備と公有地活用の2面性がある。事業実施に際しては、2つの事業を1つの事業として発注することにより、民間ノウハウ活用の最大化を図ることが考えられる。

#### (2) 庁舎整備における事業手法

- ・庁舎整備において、実施可能性のある主な事業手法の概要は次のとおりである。

方式	概要
①従来方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理の業務を個別に発注する。</li> <li>・施設は市が所有して運営を行う。</li> </ul>
②DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を一括して発注する。</li> <li>・施設は市が所有して運営を行う。</li> </ul>
③BTO方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を一括して発注する。</li> <li>・施設所有権は、整備後に事業者から市に移転される。</li> </ul>
④BOT方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を一括して発注する。</li> <li>・施設は民間事業者が所有し、事業期間に亘って市に賃貸する。(土地は市が事業者は無償または有償で貸し付ける。)</li> </ul>
⑤リース方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者(リース会社)が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を発注する。</li> <li>・施設は民間事業者が所有し、事業期間に亘って市に賃貸する。(土地は市が事業者は無償または有償で貸し付ける。)</li> </ul> <p>※権利関係等については、PFI-BOT方式とほぼ同様</p>
⑥土地信託方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が信託銀行等に土地を信託し、信託銀行等が設計、建設、維持管理を発注する。</li> <li>・市は、民間事業者から施設を借りて利用する。</li> <li>・土地建物の所有権は、信託期間中は信託銀行にあり、終了後市に移転される。</li> </ul>
⑦定期借地権方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地に定期借地権を設定し、市が民間事業者に貸与した上で、民間事業者が設計、建設、維持管理等を実施する。</li> <li>・市は、民間事業者から施設を借りて利用する。</li> <li>・定期借地期間終了後は、建物を取り壊して更地を市に返還する場合、市が時価等で建物を買収する場合等が想定される。</li> </ul>

※本事業における事業手法については、今後民間事業者の意向等を踏まえ、詳細な検討を行うことを予定している

### 2 本事業における事業手法

- ・現時点では、「①従来方式」と比較し、市が施設を所有しながら民間活力の活用を目指すパターンとして「③BTO方式」が、民間事業者が施設を所有して市に賃貸するパターンとして「⑦定期借地権方式」などが想定される。

	スキーム	権利関係
①従来方式		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を別々に発注する。</li> <li>・民間施設部分については、民間事業者に土地を賃貸(または売却)し、活用を図る。</li> </ul>	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間が調達する場合より低い金利で資金を調達できる可能性がある。</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・起債が出来ない部分については、一般財源等からの単年度負担が発生する。</li> <li>・民間ノウハウの活用が難しい。また、庁舎部分と民間施設部分を一体的に発注することが難しい。</li> </ul>	
③BTO方式		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者はSPC(特別目的会社)を設立し、資金調達を行う。市は事業期間に亘って費用を支払う。</li> <li>・民間施設部分についても、SPCが一体的に活用を行う。</li> </ul>	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市側は、建設、維持管理にかかる費用を事業期間に亘って事業者に支払うため、単年度負担の平準化が可能。</li> <li>・長期的・包括的発注、性能発注を行うこと等により、民間ノウハウを活用し、各種コストの低減が図れる。</li> <li>・庁舎部分と民間施設部分の一体的な活用が可能である。</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金における金利が市が調達する場合より高くなる可能性がある。</li> <li>・BTO方式の事業期間は基本的には30年程度が限界であり、それ以上の支払いの平準化が難しい。</li> </ul>	
⑦定期借地権方式		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を行い、市から土地を借りて、設計、建設、維持管理を行う。</li> <li>・民間事業者は市に庁舎部分を賃貸する。事業終了後、施設は解体する場合、市が買い取る場合がある。</li> </ul>	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的にBTO方式のメリットと同様であるが、より長期間(50年程度)の平準化の可能性がある。</li> <li>・市の施設所有に伴うリスクや事務が大幅に軽減される。</li> </ul>	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金における金利が市が調達する場合より高くなる可能性がある。</li> <li>・民間の施設所有となるため、不動産関連税の発生、民間事業者の経営安定性の確保等に留意が必要。</li> </ul>	

### III 整備スケジュール

想定スケジュール	年度 月	H25年度			平成26年度			平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30年度			平成31年度																																																					
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																				
設計 (分棟・合築共通)		基本設計 7ヶ月																																																																							
					実施設計 9ヶ月																																																																				
								積算 2ヶ月																																																																	
								開発許可申請 6ヶ月																																																																	
											確認申請 2ヶ月																																																														
着工											★着工 (H27.7)																																																														
建設 (分棟案)											庁舎棟工事<Ⅰ期> 17ヶ月			★庁舎棟竣工 (H28.11)																																																											
																	既存市庁舎解体・ 埋蔵文化財調査 12ヶ月																																																								
																				消防庁舎棟工事 <Ⅱ期> 11ヶ月			★消防庁舎棟竣工 (H30.10)																																																		
																							既存消防庁舎解体・ 埋蔵文化財調査 6ヶ月			★民間施設着手 (H31.5)																																															
建設 (合築案)											庁舎棟工事<Ⅰ期> 18ヶ月			★庁舎棟竣工 (H28.12)																																																											
																	既存市庁舎解体・ 埋蔵文化財調査 12ヶ月																																																								
																				消防庁舎棟工事 <Ⅱ期> 6ヶ月			★消防庁舎棟竣工 (H30.6)																																																		
																							既存消防庁舎解体・ 埋蔵文化財調査 6ヶ月			★民間施設着手 (H31.1)																																															
整備期間	年	1年			2年			3年			4年			5年			6年																																																								
	月(ヶ月)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72

※1 上記で示しているのは、設計～着工までのスケジュールであり、これ以前に、事業者選定に係るプロセスが必要となる。

※2 合築案の場合、Ⅰ期工事で消防庁舎の大半を建設することになり、Ⅱ期工事が短くて済むことから、合築案と比較して、全体で4ヶ月程度の工期短縮が可能となる。