

第3回 羽島市庁舎検討委員会

日時：平成29年5月9日（火）

14時00分～

場所：本庁舎4階 委員会室

次 第

1. 開会・あいさつ

2. 議題

(1) 新庁舎建設の検討について

① 基本方針

② 方策

(2) 先進地事例について

(3) 庁舎整備に想定される事業方式について

(4) 今後の予定について

3. 閉会

(1) 新庁舎建設の検討について

本庁舎の施設運営については、第2回検討委員会資料で示した通り様々な分野で様々な課題・問題点が生じています。これら問題点を分野ごとに整理し、改修等を踏まえた現庁舎の継続使用について考察しました。今回は本市にとって望ましい庁舎整備の在り方について、新庁舎建設の方策を検討します。

今回の概算費用はあくまでも目安であり、今後精査していきます。基礎工事についてはケースバイケースなので金額は変動します。

① 基本方針

開かれた市政情報の提供、効率的な行政運営を図るために、庁舎整備の基本方針を整理します。

<庁舎に求められる機能>

安心・安全

- ・既存の情報・防災庁舎と共に防災拠点としての機能を有した庁舎とします。
- ・市民誰もが安心して利用できるユニバーサルデザインを取り入れた庁舎を整備します。

使いやすさ

- ・市民にとって行政サービスが気持ち良く速やかに受けられる総合窓口を備えます（ワンストップサービス）。
- ・庁舎の分散配置を解消し、効率的な運営ができるよう庁舎を整備します。
- ・適切な広さの執務室、会議室等を確保し、業務の効率化を実現します。
- ・十分な駐車台数を確保した駐車場を整備します。
- ・高度な住民サービスが提供できる様、IT技術を取り入れた行政システムを採用します。

環境配慮

・環境問題に配慮した省エネルギーな庁舎を整備します。

経済性

・ライフサイクルコストの管理がしやすい庁舎とします。
・メンテナンス・維持管理が容易な庁舎とします。

市民協働

・市民に開かれた庁舎とするため、市民情報コーナー、相談室
などを整備します。

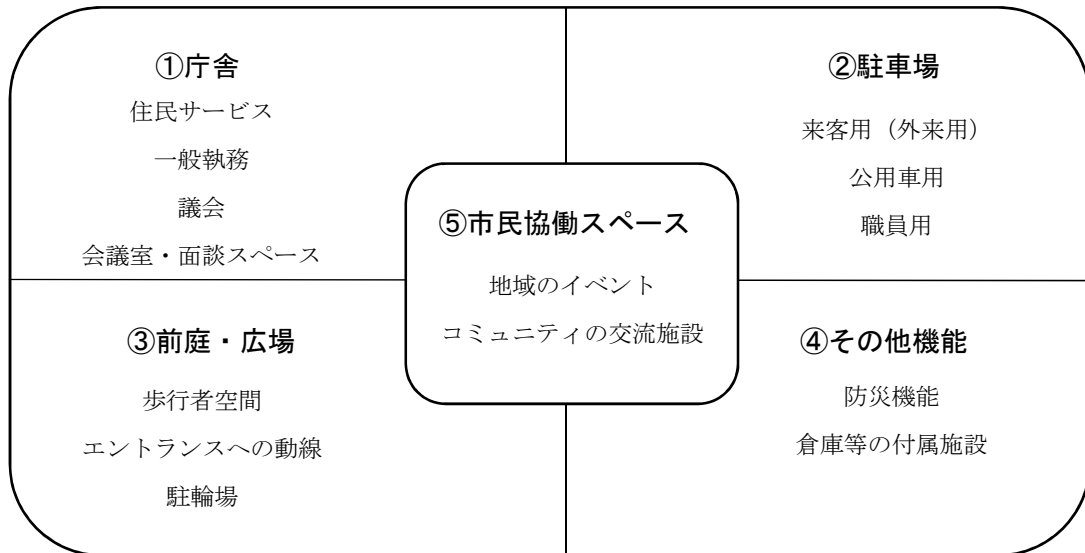
・庁舎の耐震改修に係る地方財政措置等について

庁舎の耐震化が未実施の市町村においては、発災時に業務継続に支障が生じるおそれがあることから、これらの庁舎の建替えを緊急に実施するため「市町村役場機能緊急保全事業」が創設されました。

対象事業：昭和 56 年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本
庁舎の建替え事業

事業年度：緊急防災、減災事業債にあわせて、平成 32 年度まで

<庁舎の空間要素（イメージ）>



② 方策

新庁舎整備の方策を検討します。

以下の ア～エ に示す 4つのケースを想定し、今後進められる基本構想、基本計画の策定を行うための方策とします。

ア 新庁舎を現在敷地に建て替える場合について

- a 新庁舎を現在の来庁者駐車場位置に建て替え、現在の本庁舎を解体撤去し、跡地を駐車場にする場合が想定できます。
- b 現在の本庁舎を解体撤去し、跡地に新庁舎を建て替える場合が想定できます。この場合は、本庁舎解体前に仮設庁舎を確保し、新庁舎が完成するまで業務を仮設庁舎に移転する必要があります。
- c 新庁舎を現在の来庁者駐車場位置に建て替え、現在の本庁舎は耐震補強と長寿命化改修をおこなって他の用途に転用する場合が想定できます。

<工事費用の想定>

工事費用を以下に概算で想定します。

(新庁舎のモデルとして鉄骨造・5階建・延床面積10,000㎡とする。)

a の場合

新庁舎建設費用： 40.0億円

既存庁舎解体費用： 2.9億円

(内訳) 本庁舎 1.8億

南庁舎 0.1億

中庁舎 0.3億

北庁舎 0.3億

教育センター 0.4億

駐車場その他周辺整備費用： 1.0億円

合計 43.9億円

※定期借家（リース）方式の場合（BOT方式）：5.8億円／年

(内訳) 設計 0.1億

建設 2.2億

管理運営 3.5億

b の場合

新庁舎建設費用： 40.0億円

仮設庁舎建設費用： 5.5億円

(軽量鉄骨造・2階建・延床面積4,700㎡とする。)

既存庁舎解体費用： 2.9億円

(内訳) 本庁舎 1.8億

南庁舎 0.1億

中庁舎 0.3億

北庁舎 0.3億

教育センター 0.4億

駐車場その他周辺整備費用： 1.0億円

合計 49.4億円

※定期借家（リース）方式の場合（BOT方式）：6.6億円／年

（内訳） 設計 0.1億

建設 2.5億

管理運営 4.0億

cの場合

新庁舎建設費用： 40.0億円

現本庁舎耐震等総工事費用： 24.6億円

既存庁舎解体費用： 1.1億円

（内訳） 南庁舎 0.1億

中庁舎 0.3億

北庁舎 0.3億

教育センター 0.4億

合計 65.7億円

※定期借家（リース）方式の場合（BOT方式）：5.5億円／年

（内訳） 設計 0.1億

建設 2.0億

管理運営 3.4億

（耐震改修後の利用目的は未定。）

イ 新庁舎を現在の場所から移転新築する場合について

一般的な移転計画の場合に考慮しなければならない主要な移転方針を列記します。

<新庁舎移転新築の場合の移転方針>

- ・ 市民が来庁しやすい中心部の市街地。
 - ・ 適正な庁舎規模と駐車場が計画できる一団（20,000 m²を想定）の敷地面積が確保できる市街地。
 - ・ 市内各所から通じる主要な幹線道路に近い市街地。
 - ・ 地域のまちづくり、活性化につながるにぎわいが創出できる市街地。
- 等の条件が挙げられます。

<課題>

- ・ 移動後の跡地利用。
- ・ 情報防災庁舎は平成27年度に新築したばかりであり、一体的機能が果たせなくなる。

<工事費用の想定>

工事費用を以下に概算で想定します。

土地取得費用（敷地面積 約2万m ² ）：	10.0億円
駐車場その他周辺整備費用：	1.0億円
新庁舎建設費用：	40.0億円
<hr/>	
合計	51.0億円

移転後の既存庁舎について、以下の a、b に示す 2 つのケースを想定し、それぞれの場合の工事費用を概算で示します。

- a 現本庁舎を多目的に利活用する場合は想定できます。
- b 全ての既存庁舎を解体する場合は想定できます。

a の場合

新庁舎移転新築費用：	51.0億円
現本庁舎耐震等総工事費用：	24.6億円
既存庁舎解体費用：	1.1億円

(南庁舎、中庁舎、北庁舎、教育センター)

合計	76.7億円
----	--------

※定期借家（リース）方式の場合（BOT方式）： 5.6億円／年

(内訳) 設計 0.1億

建設 2.1億

管理運営 3.4億

(土地取得費用は除く。)

b の場合

新庁舎移転新築費用：	51.0億円
既存庁舎解体費用：	2.9億円

(本庁舎、南庁舎、中庁舎、北庁舎、教育センター)

合計	53.9億円
----	--------

※定期借家（リース）方式の場合（BOT方式）： 5.8億円／年

(内訳) 設計 0.1億

建設 2.2億

管理運営 3.5億

(土地取得費用は除く。)

ウ 仮設臨時庁舎を建設する場合について

現庁舎の耐震診断の結果、耐震性能上に問題があり継続使用に支障が生じるため、早急な対策が必要になる場合において、財源確保のめどが立つまでの期間、臨時暫定的な措置として、簡易的な工法を用いて建設した庁舎を仮設臨時庁舎と位置付けます。

従ってまず初めに仮設臨時庁舎を建設して移転を行い、本格的な新庁舎は時間をかけて建設する場合が想定できます。この場合、有利な起債を活用することができません。

<工事費用の想定>

工事費用を以下に概算で想定します。

(仮設臨時庁舎のモデルとして軽量鉄骨造(仮設)・2階建・延床面積7,000㎡で、現本庁舎・教育センター機能を集約した庁舎とする。)

a 公設公営方式の工事の場合

臨時庁舎建設費用： 8.4億円

現本庁舎・教育センター・南庁舎解体費用： 2.3億円

(中庁舎、北庁舎は残置、継続使用とする。)

合計 10.7億円

b 定期借家(リース)方式の場合(BOT方式)

事業費： 1.4億円/年

(内訳) 設計 0.1億

建設 0.5億

管理運営 0.8億

(現本庁舎・教育センター・南庁舎解体費用を含む。)

※新たな新庁舎建設費用は別に必要になります。

エ 既存民間施設等を活用した庁舎とする場合について

本庁舎再整備の検討に当たっては、市民利用の利便性を高め、かつ建設コストを抑えた庁舎整備が求められます。庁舎整備の手法の一つとして、市内の既存民間施設等を活用した庁舎整備の可能性が想定できますが、当市においては該当する物件はありません。以下は参考になります。

<既存民間施設等を活用した庁舎の移転方針>

一般的な移転計画の場合に考慮しなければならない主要な移転方針を列記します。

- ・ 市内各所から市民が来庁しやすく、分かり易い位置に立地している。
- ・ 来庁者用の駐車場が十分に確保できる。市内循環バスや公共交通機関が利用できる。などアクセスし易い条件が整っている。
- ・ 羽島市都市計画マスタープランによるまちづくりの目標や地域別構想を踏まえ、地域の活力が高まり、活性化につながるポテンシャルのある地域であること。
- ・ 効率的で安定した行財政運営が求められる中、投資するコストに見合う庁舎整備が期待できること。

<工事費用の想定>

土地・建物購入費用：	—	億円
建物改修費用：	—	億円
附属施設建設費用：	—	億円
駐車場その他周辺整備費用：	—	億円
合計	(未定)	億円

(2) 先進地事例について

庁舎整備の在り方で考察した4つのケースについて先進地の事例を示し、今後進められる基本構想、基本計画策定のための参考資料とします。

①新庁舎を現在位置に建て替えた自治体の事例1

・愛知県犬山市役所庁舎

概要 市庁舎の敷地内の駐車場であった位置に、新たな庁舎を建設し、既存の庁舎を解体した。

想定人口 74,595人(平成29年現在)

職員数 548人

議員定数 20人

施設概要

敷地面積 8,826㎡

建築面積 2,449㎡

延べ床面積 9,754㎡(本体)

構造・規模 S造・地下1階・地上7階建て

事業方式 公設公営方式(設計施工分離)



(犬山市教育委員会資料より引用)

②新庁舎を現在の位置から移転新築した自治体の事例 1

・岐阜県北方町新庁舎

概要 北方町は、庁舎に対する現状分析と今後の庁舎の課題や理想について検討し、県営北方住宅の跡地に新庁舎を移転新築した。

想定人口 19,050人(平成37年度)

職員数 約100人

議員定数 10人

施設概要

敷地面積 5,760㎡

建築面積 2,685㎡

延べ床面積 5,214㎡

構造・規模 S造免震構造・地上3階建て

附属施設 駐車場

事業方式 公設公営方式(設計施工分離)



(北方町HPより引用)

②新庁舎を現在の位置から移転新築した自治体の事例 2

・京都市左京区総合庁舎

概要 区役所の老朽化、狭あい化が著しいことを受け、分散していた区役所の庁舎と、保健所を統合した新しい総合庁舎を整備した事例。DBO方式（基本設計は市が実施）で整備した。

想定人口 165,551人（平成29年度）

職員数 -

議員定数 -

施設概要

敷地面積 約7,000㎡

建築面積 約4,000㎡

延べ床面積 約13,200㎡

構造・規模 鉄筋コンクリート造，一部鉄骨造 地上3階，地下1階，塔屋1階

附属施設 駐車場

事業方式 DBO方式



（京都市左京区HPより引用）

②新庁舎を現在の位置から移転新築した自治体の事例3

・千代田区役所（九段第3合同庁舎）

概要 東京都内に分散している国の行政機関の庁舎を集約し、利便性の向上・業務の効率化を図るとともに、老朽化・狭あい化した千代田区役所を整備・維持管理した事例。移転後、旧庁舎は解体された。

想定人口 60,297人（平成29年度）

職員数 1,023人（平成27年度）

議員定数 25人

施設概要

敷地面積 4,258.50㎡

建築面積 2,578.45㎡

延べ床面積 59,831.7㎡（うち区役所部分24,501.54㎡）

構造・規模 S造（一部SRC構造・RC造）・地上23階 地下3階建て

事業方式 PFI（BTO）方式



（国土交通省関東地方整備局HPより引用）

③使用期間を決めて庁舎を建て替えた自治体の事例（臨時庁舎）

・愛知県高浜市市庁舎

概要 現庁舎の老朽化に伴い、現在の駐車場用地に新庁舎を増築、その後現庁舎を取り壊し駐車場その他附属施設の整備を行う事例。近くにある市有建物を分庁舎として使用、庁舎のコンパクト化を図る。事業方式（リース方式）の契約期間は20年間である。

想定人口 48,000人（平成33年）

職員数 183人

議員定数 16人

施設概要

敷地面積 5,395㎡

建築面積 2,547㎡

延べ床面積 3,150㎡（本体）

4,814㎡（附属施設含む）

構造・規模 S造・地上3階建て塔屋付

附属施設 会議棟、駐車場棟、その他附属棟

事業方式 リース方式（BOT方式）



（高浜市HPより引用）

④既存民間施設を活用し庁舎を整備した自治体の事例

・岐阜県不破郡垂井町役場庁舎

概要 現庁舎の老朽化に伴い、「既存商業施設をコンバージョンして使用することにより、新築よりも魅力ある庁舎を建設する」という方針を決定した。現在は基本設計中で、平成29年4月末に設計完了の予定。既存民間施設を活用した事例。

想定人口 28,102人（平成27年）

職員数 133人

議員定数 13人

施設概要 未定



(現庁舎外観)

(3) 庁舎整備に想定される事業方式について

庁舎建設の事業方式を整理し、各地の自治体が採用している方式の一覧を示します。

事業方式	事業スキーム	メリット	デメリット	事例	費用(想定)	
公設公営方式 (設計施工分離)	<ul style="list-style-type: none"> 公共が資金を調達し、設計、建設を個別に発注する。 維持管理、運営は直営や委託の場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームがシンプル。 短期間で事業開始が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 一時的に多額の建設費が必要。 民間事業者の創意工夫が得られにくい。 		本庁舎建設費 40億	
※1 公民連携 (PPP)	※2 公設民営方式 (DBO方式)	<ul style="list-style-type: none"> 公共が資金を調達し、民間に設計、建設、維持管理、運営を一括して発注する。 	<ul style="list-style-type: none"> 手続きが簡素化。 民間事業者の創意工夫が期待できる。 短期間で事業開始が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 一時的に多額の建設費が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 京都市左京区総合庁舎 	20年間 総事業費 100億(設計・建設・管理運営)
	※3 PFI方式 ※4 BTO方式	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき、公共が民間に、設計、建設、維持管理、運営を一括して発注する。 民間は特別目的会社(SPC)を設立して資金を調達し、建設を行なう。 公共は対価を支払い、施設の所有権を得る。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費は年度毎の平準化が可能。 手続きが簡素化。 民間事業者の創意工夫が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームが複雑。 地元企業の参入が困難。 事業期間が長期化し易い。 	<ul style="list-style-type: none"> 紫波町庁舎 さいたま市プラザノース 千代田区役所 	20年間 総事業費 100億(設計・建設・管理運営)
	リース方式 ※5 BOT方式	<ul style="list-style-type: none"> 公共が民間に、設計、建設、維持管理、運営を一括して発注する。 民間は資金を調達し、建設を行なう。施設の所有権は民間が得る。 公共は民間とリース契約を締結し、事業期間に渡りリース料を支払う。 公共は事業期間終了後に所有権を得る。 	<ul style="list-style-type: none"> リース料は年度毎の平準化が可能。 手続きが簡素化。 民間事業者の創意工夫が期待できる。 短期間で事業開始が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業の参入が困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 高浜市庁舎 淡路市役所 	20年間 総事業費 106億(設計・建設・管理運営)

※1 PPP (Public Private Partnership) : 公民が連携して公共サービスの提供を行い、行政の効率化を図るもの。

※2 DBO (Design Build Operate) : 「設計-建設-管理運営」の略。

※3 PFI (Private Finance Initiative) : 公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的なサービスの提供を図る公共事業の手法の1つ。

※4 BTO (Build Transfer Operate) : 「建設-所有権移転-管理運営」の略。

※5 BOT (Build Operate Transfer) : 「建設-管理運営-所有権移転」の略。

別紙 1

庁舎整備の方向性（比較表）

対策 (整備方針)	メリット	デメリット	費用（想定） 公：公設工営の場合 リ：リースの場合
ア 建て替え案 (現在の敷地)	・新たな用地の取得を必要としない	・財源積立に長期間必要	
	a ・仮設庁舎は不要 ・駐車場を多く確保できる ・現庁舎解体跡地を駐車場に利用できる	・現庁舎解体が必要	公：43.9億円 リ：5.8億円/年
	b ・現庁舎の跡地に新庁舎建設が可能 ・駐車場を多く確保できる	・現庁舎を解体前に仮設庁舎が必要	公：49.4億円 リ：6.6億円/年
c ・仮設庁舎は不要 ・現庁舎を多目的に活用できる	・駐車場は少なくなる ・他の利用目的が定まらない	公：65.7億円 リ：5.5億円/年	
イ 移転新築案	・一体的な施設整備が可能	・適切な規模の用地取得が必要になる ・防災機能の一体的利用が出来ない	（現本庁舎を多目的で利活用する場合） 公：76.7億円 リ：5.6億円/年
			（既存庁舎を全て解体する場合） 公：53.9億円 リ：5.8億円/年
ウ 仮設臨時庁舎建設案 (現在の敷地)	・本庁舎の耐震性不足が早期に解消できる ・リースの場合、費用の平準化ができる	・将来建て替えに向けた財源確保が必要になる	公：10.7億円 リ：1.4億円/年
エ 既存民間施設等活用案	・自前の施設を持つ必要がない ・建替えに比較し費用の削減効果が期待できる	・市内には活用に適した既存施設の候補がない	未定