

第4回美祢市本庁舎整備検討委員会
配布資料一覧

1	第4回美祢市本庁舎整備検討委員会 次第	
2	前回（第3回）における質問の回答	・・・・・・・・ 資料1
3	候補地選定（その他条件の検証）	・・・・・・・・ 資料2
4	本庁舎規模の確認	・・・・・・・・ 資料3
5	本庁舎整備における財源の確認	・・・・・・・・ 資料4
6	本庁舎整備（事業）手法の検討	・・・・・・・・ 資料5
7	本庁舎整備の基本理念・基本方針（案）	・・・・・・・・ 資料6

第4回 美祢市本庁舎整備検討委員会 次第

- 1 開会あいさつ

- 2 前回（第3回）における質問の回答について資料1
 - (1) 財政計画について
 - (2) グランドデザイン（全体構想）について
 - (3) 都市計画等との関連について
 - (4) 人口推計等について
 - (5) その他計画等について

- 3 審議事項
 - (1) 候補地選定（その他条件の検証）について資料2

 - (2) 本庁舎規模の確認について資料3

 - (3) 本庁舎整備における財源の確認について資料4

 - (4) 本庁舎整備（事業）手法の検討について資料5

 - (5) 本庁舎整備の基本理念・基本方針（案）について資料6

- 4 その他
 - (1) 次回開催日程について 2月上旬を予定

- 5 閉会あいさつ

2 前回（第3回）における質問の回答

1 財政計画について 別添による

2 グランドデザイン（全体構想）について

本庁舎整備については、最上位計画である「第一次美祢市総合計画」や、その他関連計画等との整合性を図りながら進めます。

併せて本庁舎を含めた公共施設の配置や活用についても、本検討委員会第2回でお示しした「美祢市公共施設等総合管理計画 基本方針」に沿って進め、さらに、現在策定中の個別施設管理計画を考慮しながら慎重に検討します。

3 都市計画等との関連について

「美祢市都市計画マスタープラン」が本年12月4日に答申され、同計画において市庁舎を含む公共施設については

「市民の利便性や市街地の安全性等を十分に考慮しつつ、建替えに合せた集約化等を検討するなど、本市の顔となる業務地（シビックコア）としての市街地環境の形成を推進する」

と記載されています。

また、水浸対策の推進については

「市街地の雨水排水機能向上のため、排水路整備を推進するとともに、適切な維持管理を行います。」

「各種ハザードマップ等の活用や住民自治組織の活動等を通じて、災害危険個所や避難場所、避難経路の周知を行うとともに、防災意識の啓発や自主防災組織の設立促進・育成支援を図ります。」

と記載されています。

4 人口推計等について

前回、答弁したとおり本検討委員会第2回にお示しした「美祢市公共施設等総合管理計画 基本方針」7頁 図一④将来人口動向を参照していただきたい。

5 その他計画等について

(1) 産業別、企業数等の推計

市独自の将来予測推計は行っていません。

3-(1) 候補地選定（その他条件の検証）

候補地 1 : 現在地

- (1) 図書館等を建替えることになった場合は
As. 本庁舎整備に併せて、複合化を検討している中で更新整備を検討。
- (2) 北側メイン出入口の右折車線設置について
As. 資料のとおり、指定外の出入りの禁止を検討。
美祢大橋に近接しているため右折車線設置が困難が予想されるため。
- (3) メイン出入口が変更になった場合のメイン出入口の計画について
As. 資料のとおり、青少年ホーム付近に右折車線の設置を検討。

候補地 2 : 旧丸和、消防署一带

- (1) メイン出入口の右折車線設置について
As. 資料のとおり、右折車線の設置を検討。
- (2) 消防署前交差点改良について
As. 資料のとおり、右折車線の設置を検討。
- (3) 市道の遊歩道化について
As. さくら並木の活用のため遊歩道の設置を検討。
- (4) 敷地内水路の付け替えについて
As. 水路を暗渠で施工し、敷地を有効活用する。

候補地 3 : 社会福祉協議会一带

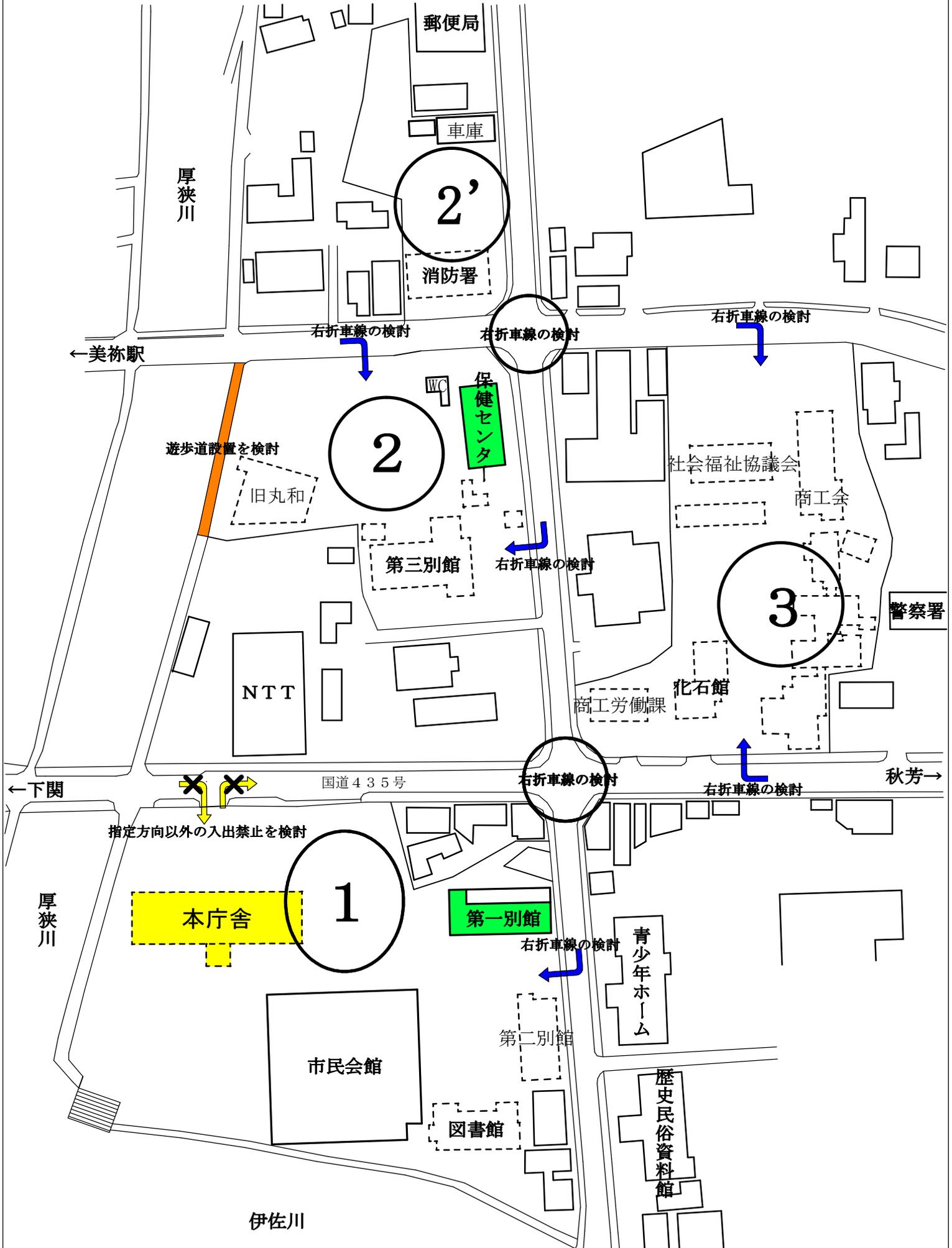
- (1) メイン出入口の右折車線設置について
As. 資料のとおり、右折車線の設置を検討。
- (2) 消防署前交差点改良について
As. 資料のとおり、右折車線の設置を検討。
- (3) 敷地内水路の付け替えについて
As. 水路を暗渠で施工し、敷地を有効活用する。

上記3候補地共通事項

- (1) 国道435号、旧西京銀行交差点改良について
As. 資料のとおり、右折車線の設置を検討。
- (2) 上水道、下水道の接続について
As. 上下水道とも上記3候補地に近接して適切な口径の管が埋設されているので、接続に問題はないと思われます。

候補地 4 : 市道渋倉伊佐線一带

- (1) メイン出入口の右折車線設置について
As. 右折車線の設置を検討。（資料無し）



3-(2) 本庁舎規模の確認

1 本庁舎規模の算定 (第1回検討委員会資料の再掲)

建替える本庁舎の規模は、他の自治体が算出している手法を参考に、下表のA：総務省地方債同意等基準(人口5万人未満の市町村)に基づく面積算定、B：総務省地方債同意等基準以外で必要となる面積の合計とします。

A：総務省地方債同意等基準(人口5万人未満の市町村)

		職員数	基準面積	標準面積	備考
① 事務所	特別職	4人	54.00㎡	216.0㎡	市長、副市長、教育長、管理者
	部長級	14人	11.25㎡	157.5㎡	
	課長級	36人	8.10㎡	291.6㎡	
	課長補佐係長級	87人	8.10㎡	704.7㎡	
	一般職員	129人	4.50㎡	580.5㎡	嘱託、臨時職員を含む
	小計	270人		1,950.3㎡	7.2㎡/人
② 会議室等	職員数×7㎡			1,890.0㎡	会議室、便所、洗面所、湯沸室等
③ 倉庫	事務室面積①×13%			253.5㎡	
④ 玄関・廊下	各室面積(①+②+③)×40%			1,637.5㎡	
⑤ 議会関係		16人	35.00㎡	560.0㎡	
⑥ 車庫	公用車	66台	25.00㎡	0.0㎡	別に検討
合計				6,291.4㎡	23.3㎡/人

※ 庁舎建設事業の起債算定の際に用いられる計算式として設けられましたが、平成23年度に廃止されました。

しかしながら、本庁舎建設にあたって合併推進債の活用を予定していることから、庁舎の延床面積を算定する指標として用います。

B：総務省地方債同意等基準以外で必要となる面積

機能	算定根拠	算出面積
①防災機能	防災対策本部：200㎡、備蓄倉庫：100㎡	300㎡
②保管機能	書庫：250㎡	250㎡
③業務支援機能	電算室、相談室、ATM、空調機械室、宿直室等	400㎡
④福利厚生機能	休憩室：50㎡、職員組合事務所：50㎡、更衣室：260㎡	360㎡
⑤市民スペース	市民交流スペース等	300㎡
合計		1,610㎡

※ 上記面積は現状の面積及び他市の事案を参考に算定しました。

以上の算定から $6,291\text{㎡} + 1,610\text{㎡} = 7,901\text{㎡}$ 、合計面積約**7,900㎡**を基本とします。

2 既存庁舎利用による事務所面積削減 (案)

(1) 第一別館

・延床面積 1,140㎡

- ・現状
 - 1階部分 マイクロバス等車両車庫
 - 2階部分 建設課、監査委員会事務局執務室
 - 3階部分 教育委員会事務局

- ・活用方法例

一階車庫部分を事務室に用途変更し利用する
 現状通りの執務室で利用
 市民利用も含めた会議室、打合せ室等で利用
 倉庫、資料庫で利用

- ・活用に当たっての課題

新本庁舎を現在の庁舎敷地内で近接して建設した方が利用効率が格段に上昇します。

エレベーター等の昇降装置が整備されていないので、連絡用渡廊下を設けることを検討する必要があります。

利用目的に合わせた内装の改修と電気、給排水及び空調設備を更新する必要があります。

(2) 保健センター

- ・延床面積 550m²
- ・現状
 - 1階部分 健康増進課執務室他
 - 2階部分 生活環境課執務室他

- ・活用方法例

現状通りの執務室で利用
 市民利用も含めた会議室、打合せ室等で利用
 倉庫、資料庫で利用

- ・活用に当たっての課題

新本庁舎を旧丸和、吉則駐車場の敷地内で近接して配置した方が利用効率が格段に上昇します。

エレベーター等の昇降装置が整備されていないので、連絡用渡廊下を設けることを検討する必要があります。

利用目的に合わせた内装の改修と電気、給排水及び空調設備を更新する必要があります。

3 その他による事務所面積削減方法

その他の項目による事務所面積削減については、基本計画、基本設計の段階で精査し、建設費削減に努めることとします。

なお、施設の複合化を実施する場合には、改めて適正規模を確認することとします。

3-(3) 本庁舎整備における財源の確認

1 活用財源

財政状況が厳しさを増す中で、自主財源の乏しい財政基盤においての庁舎建設には、慎重な財政計画のもとで少しでも有利な財源を活用する必要があります。

新本庁舎整備事業においては、庁舎建設基金（平成28年度末6.5億円）の活用とともに、現時点で一番有利な合併推進債の活用を予定しています。

2 財源の比較

(1) 合併推進債		新市基本計画延長により平成34年度末まで	
充当率	90%	基準財政需要額	40% 一般財源 64.0%
(2) 市町村役場機能緊急保全事業		平成32年度末まで	
充当率	90%	基準財政需要額	30% 一般財源 77.5%
	(交付税措置対象分75%)		
(3) 地方債（一般単独事業債）			
充当率	70%	基準財政需要額	0% 一般財源 100%

例：事業費40億円での見込額（含償還利息）

	基準財政需要額(交付税)	一般財源
(1) 合併推進債	14億4千万円	25億6千万円
(2) 市町村役場機能緊急保全事業	9億円	31億円
(3) 地方債（一般単独事業債）	0万円	40億円

※総事業費のうち起債対象事業費は、総務省が定めた標準面積と標準単価に基づいて算出した額の範囲となり、標準面積と標準単価を超えた部分及びその他の起債対象外経費については一般財源等で賄うこととなります。

3 今後の方針（案）

一般的に庁舎建設の場合は、国や県の補助金がないために基金や起債事業で賄っていますが、しかし、この場合には交付税の措置はありません。

本市の場合は、平成20年の合併により34年度（10年と申請により5年間延長の15年間）までは合併推進債（起債対象事業費×90%、元利償還金の40%が普通交付税算入）の活用できるので、財政計画を精査しながら現時点で一番有利である合併推進債を主な財源とすることが適当であると判断します。

しかしながら、有利な合併推進債といえども後年度負担を伴うことから、より一層の行財政改革推進を図りながら、健全財政に努める必要があります。

3-(4) 本庁舎整備（事業）手法の検討

1 事業手法について

公共施設の整備については、財政運営に及ぼす影響が大きいことから、事業手法の選定において施設の設計、建設、維持管理及び運営にいたる一連の業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用することの検討が求められています。

については、さまざまな事業手法を比較し、本庁舎整備について最適な手法を検討することとします。

2 事業手法の整理

(1) 公設公営方式（従来手法）

通常の公共事業の実施手法で、施設の計画から財源確保、建設、運営まで行政が主体で行う事業方式です。

一般的に行政は施設整備の発注時に予め発注仕様書、予定価格を定めた上で、競争入札等により請負業者を決定します。

運営は行政が行い、維持管理については行政により直営、あるいは民間へ委託する場合があります。

(2) P F I 方式

P F I 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律平成11年7月法律第117号）に基づいて、民間事業者が自ら資金調達を行い、設計建設業務を一体的に行い、施設整備後に運営・維持管理業務を実施する方式です。

ビルド トランスファー オペレート

B T O型：(Build Transfer Operate) 建設・移管・運営

民間事業者が自ら調達した資金等で施設を建設後、所有権を行政に移転し、民間事業者が運営、維持管理を事業期間終了まで行う方式です。

行政にとっては資金調達を一部民間事業者に移転できますが、市場から調達した資金の金利負担が本方式導入の課題となる場合があります。

ビルド オペレート トランスファー

B O T型：(Build Operate Transfer) 建設・運営・移管

B T O型との異差は、民間事業者が施設を所有し事業期間の終了まで運営・維持管理を行った後、施設の所有権を行政に移転する方式です。

運営・維持管理期間中においても施設は民間事業者の所有となるため、B T O方式に比べ長期にわたり民間事業者は効果的、効率的に施設の維持管理を行う上でのインセンティブが働きやすい傾向にあります。

しかしながら民間事業者が施設を所有することにより税負担が発生したり、B T O方式以上に市場から調達した資金の金利負担が事業化への課題となっています。

ビルド オペレート オウ

B O O型：(Build Operate Own) 建設・運営・保有

民間事業者が自ら調達した資金で施設を設計、建設し、運営・維持管

理も行うまではBOT方式と同じですが、最終段階の施設所有権は行政に引き渡さずに、そのまま民間事業者が所有し続ける方式です。

事業全般の裁量を民間事業者に委ねるため、最もノウハウを反映しやすく独立採算型の事業ではありますが、BOT方式と同じく、税負担の発生や調達した資金の金利負担が事業化への課題となっています。

(3) リース方式

民間事業者が民間資金を調達し、設計、建設業務を一体的に行い、施設を行政にリースする形態です。

運営・維持管理は行政が行う場合も民間事業者に委ねる場合もあり、BLT方式とBLO方式などと表されます。

一般にはPFI方式は、選定手続きが長期化することや手続きコストがかかるため、小規模事業には適用しにくいとされていますが、リース方式はPFI法に拠らず柔軟な募集、選定手続きが可能であり、比較的小規模事業にも適用される事例もあります。

ビルド・リース・トランスファー

BLT方式：(Build Lease Transfer) 建設・リース運営・移管

民間事業者が自ら資金到達後、設計、建設業務を一体的に行った施設を行政に一定期間リースして、そのリース料により事業コストを回収したのちに施設の所有権を行政に譲渡する方式です。

税負担の発生や調達資金の金利負担が事業化への課題となります。

ビルド・リース・オペレート

BLO方式：(Build Lease Operate) 建設・移管・リース運営

民間事業者が自ら資金到達後、設計、建設業務を一体的に行った施設を行政が買取りますが、その施設を改めて民間業者にリースし管理、運営を委託する方式です。

買取る行政側に一時的な財政負担が生じます。

庁舎整備における事業手法一覧

		施設の所有			資金調達		事業実施主体	
		建設時	運営時	最終	建設時	資金の内容	設計建設	運管理営
公設公営方式 (従来手法)		行政	行政	行政	行政	起債、一般財源	民間 請負契約	行政
PFI方式	BTO	民間	行政	行政	行政 民間	起債、一般財源 融資等	民間 事業契約	民間 長期契約
	BOT	民間	民間	行政	民間	融資等	民間 事業契約	民間 長期契約
	BOO	民間	民間	民間	民間	融資等	民間 事業契約	民間 長期契約
リース方式	BLT	民間	民間	行政	民間	融資等	民間 事業契約	行政
	BLO	民間	行政	行政	民間	融資等	民間 事業契約	民間 長期契約

導入事例一覧

方式	状況	事例
公設公営方式（従来手法）	一般的	多数
P F I 方式	増加傾向	木更津市 紫波町 京都市伏見区
リース方式	少数	那覇市 和泊市 高浜市

（４） 今後の方針

3 設計・施工の発注手法の整理

（１） 分離発注方式（従来手法）

2（１）に同じ。

ーメリットー

- ・ 公共施設では一般的な方式
- ・ 設計段階で設計者と協議により、市や市民の意見を反映しやすい。
- ・ 設計と施工の役割が分担されているので、相互に過失などの防止を図ることが出来る。

ーデメリットー

- ・ 予定事業費を前提とした事業者選定となり、事業費圧縮の効果は生まれにくい。
- ・ 設計→積算→工事発注のプロセスに時間を要する。
- ・ 設計に施工者のノウハウ等が反映されない。
- ・ 施工ノウハウが反映されないので、設計変更が多くなる傾向にある。

（２） D B O 方式 デザイン ビルド オペレート (Design Build Operate)

行政が国等の交付金や公債等により低金利で資金調達し、施設の所有権を有したまま、民間事業者に設計、建設、維持管理及び運營業務を一体的に委ねる方式です。

民間事業者にとっては、P F I 方式に比べ創意工夫を生かす余地は減りますが、資金調達リスクの回避が出来るメリットがあります。

一方、行政にとっては安価で民間のノウハウを活かした良質なサービスが期待できます。

この手法はP F I 方式に近似する手法ですが、民間が建設主体となり建設資金調達も行うのに対して、D B O では、建設主体は行政（民間は請負主体）、資金調達も行政が担うこととなり、この点でP F I とは異なると考えられていますが、P F I 的手法としては位置づけられています。

また、D B O 方式から維持管理、運營業務を除いたD B 方式（設計、建設業務のみ）も庁舎整備には取り入れられる傾向にあります。

ーメリットー

- ・ 補助金、交付金及び起債活用の資金調達が出来る。
- ・ 公共が設置することから、民間活力を導入しても最終的な責任の所在が明確である。
- ・ 設計、建設と維持管理運営を包括的に単一企業に委ねることができるので、事業費の効率化が図れる可能性が高い。
- ・ P F I と比較して手続きが簡素であり、短期間で事業着手できる。

ーデメリットー

- ・ 分離発注方式（従来手法）と比較して事業募集手続きが複雑になる。
- ・ 庁舎建設では運営メリットが少なく、D B O方式よりD B方式の採用が多い。

(3) E C I 方式：Early Contractor Involvement

上記(1)と同じく分離発注方式ですが、設計段階から設計協力者（工事施工予定者）が設計に参与し、施工性を検討して設計に反映することにより、設計・施工の価値・コストを最大限に考えV E（バリュー エンジニアリング）を目指し、工事費に係るリスク抑制や工事期間の短縮を図る方法です。

特に昨今の建設価格の高騰により大規模物件に入札の不成立が続いている状況で、早い時期から参画することにより技術者の確保、工期の短縮による共通費の削減、工事途中の設計変更など、様々なリスクを避けることができ、平成26年の「公共工事の品質確保の促進に関する法律 平成17年 第18号(品確法)」改正により、地方公共団体等は地域の実情に応じた多様な入札契約方式の選択が可能になり、そのモデル事業の実施にあたり、国土交通省から示された多様な入札方式の一つです。

ーメリットー

- ・ 施工者を選定する際にコスト圧縮の技術提案を行うプロセスがあるので、コスト削減の可能性はある。
- ・ 設計・積算終了次第に施工者と協議が出来き、事業期間の短縮が図れる。
- ・ 設計に施工ノウハウが反映されているため、設計変更発生リスクの減少が期待できる。

ーデメリットー

- ・ 施工しやすさが重要視され、特徴のあるデザインが生まれにくい可能性がある。
- ・ 設計者と施工者の提案が相反する場合に、提案の内容調整と採否の最終的判断を行う必要がある。
- ・ 施工者の技術提案を取り入れながら設計を行うことにより、責任分担を明確化する必要がある。

導入事例一覧

方 式	状 況	事 例
分離発注方式（従来手法）	一般的	多数
DBO方式	少数	京都市区総合庁舎
DBO方式のうちDB方式	増加傾向	習志野市 浦安市 他検討中多数有
E C I方式	やや増加傾向	白石市 新城市 府中市 他検討中有

(4) 今後の方針

3-(5) 本庁舎整備の基本理念・基本方針 (案)

本庁舎整備は、施設建設の観点のみならず、市民・議会・行政が一体となってまちづくりを行う拠点であり、市街地の形成など将来に大きな影響をもたらす重要な事業です。

したがって、本庁舎整備に当たっては、最上位計画である「第一次美祢市総合計画」や「美祢市公共施設等総合管理計画基本指針」などの、関連計画等との整合性を図りながら、基本的考え方を以下のように設定します。

1 基本理念

新しい庁舎は、将来にわたり美祢市のまちづくりの中心となり、市民サービスの向上を図るとともに、市民が安心して利用できることはもちろん、市民を守る市民のための庁舎として、広く市民に親しまれ環境にもやさしい庁舎にするために、次の3つを本庁舎整備のための庁舎の基本理念とします。

- ① 社会環境の多様化する行政変化に迅速かつ柔軟な対応できるよう、効率的かつ機能的で、質の高いサービスを提供できる庁舎とします。
- ② 防災対策拠点として、高い防災性、災害時の対策本部機能を十分に果たしながら、分散している庁舎を出来る限り集約し、現庁舎が抱える課題を解決できる庁舎とします。
- ③ 厳しい財政状況の中での庁舎整備となることから、華美な設計を排し、出来るだけ機能性や効率性を追求し、建設費の抑制、将来的な維持管理費の節減できる庁舎とします。

2 基本方針

基本理念に基づき、より具体化した7つの方針を次のとおり定めます。

基本方針1 機能的で利用しやすく分りやすい庁舎

適正な執務空間を確保しながら、行政需要、社会情勢の変化など、様々な状況に対応できるフレキシブルな庁舎とします。

基本方針2 個人及び行政情報のセキュリティを強化した庁舎

開かれた行政を目指し、情報発信拠点とする一方、個人のプライバシーや行政情報の管理については、これまで以上にセキュリティシステムを強化した庁舎とします。

基本方針3 市民を守る防災拠点の庁舎

耐震性を確保し、災害発生時には対策活動の中核となるとともに、BCPを実現できる庁舎とします。

基本方針4 全ての利用者にやさしい庁舎

高齢者や小さい子ども連れの親子、あるいは外国人などの利用者に対して、ユニバーサルデザインを取り入れるなど、誰にとってもわかりやすく、利用しやすい庁舎とします。

基本方針5 地域活性化に貢献できる庁舎

美祢市の良さを発信し、地域経済に貢献し、まちを元気にする庁舎とします。

基本方針6 環境に配慮した庁舎

省エネルギー、省資源化を推進し、自然エネルギーを積極的に取り入ることを配慮することにより、環境負荷を低減できる庁舎とします。

基本方針7 機能的で後世に負担をかけないスリムな庁舎

ライフサイクルコストを意識して、機能的で経済的合理性に優れたプランとし、運営、維持管理がしやすい庁舎とします。