

# 第8回

## 瑞穂市新庁舎建設検討委員会



令和5年11月24日（金）

瑞穂市役所 穂積庁舎3階 第1会議室

総務部 財務情報課

# 本日の内容

## 【報告事項】

1. 第7回新庁舎建設検討委員会の実施結果

## 【議事】

1. 施設配置計画について
2. 新庁舎建設基本計画素案について

# 報告事項 1. 第 7 回新庁舎建設検討委員会の実施結果

## (1) 主な意見について

### < 第 7 回新庁舎建設検討委員会で出た意見（抜粋） >

- ① 今まで、貯留ゾーンについて出てこなかったが、調整池の必要性や効果は。
- ② 駐車場を調整池としている例もあるし、建物の下に配置するなど、有効活用はできないか。
- ③ 建物はまとまっていた方が良く考えている。
- ④ 水害を考え、建物の 1 階を駐車場とすることも考えながら建物の利用方法で電気系を 2 階以上に配置するなどの利用方法を考えた方が安全であると感じる。
- ⑤ 高圧線について、防災ヘリの関係や、デジタル機器への影響など、不安な部分がある。
- ⑥ 調整池は駐車場に設置する方が良く思う。また、幼稚園側には公園を検討してもらいたい。
- ⑦ 東西に通る道路の横断方法については検討してもらいたい。
- ⑧ 新庁舎と市民センターが隣接していれば、機能やスペースなど、お互いに連携して、利用・活用ができると思う。
- ⑨ 食堂やカフェスペースなどは、一般開放すると市民が行きやすいと感じる。

# 報告事項 1. 今年度のスケジュール

## (1) 検討委員会のスケジュール

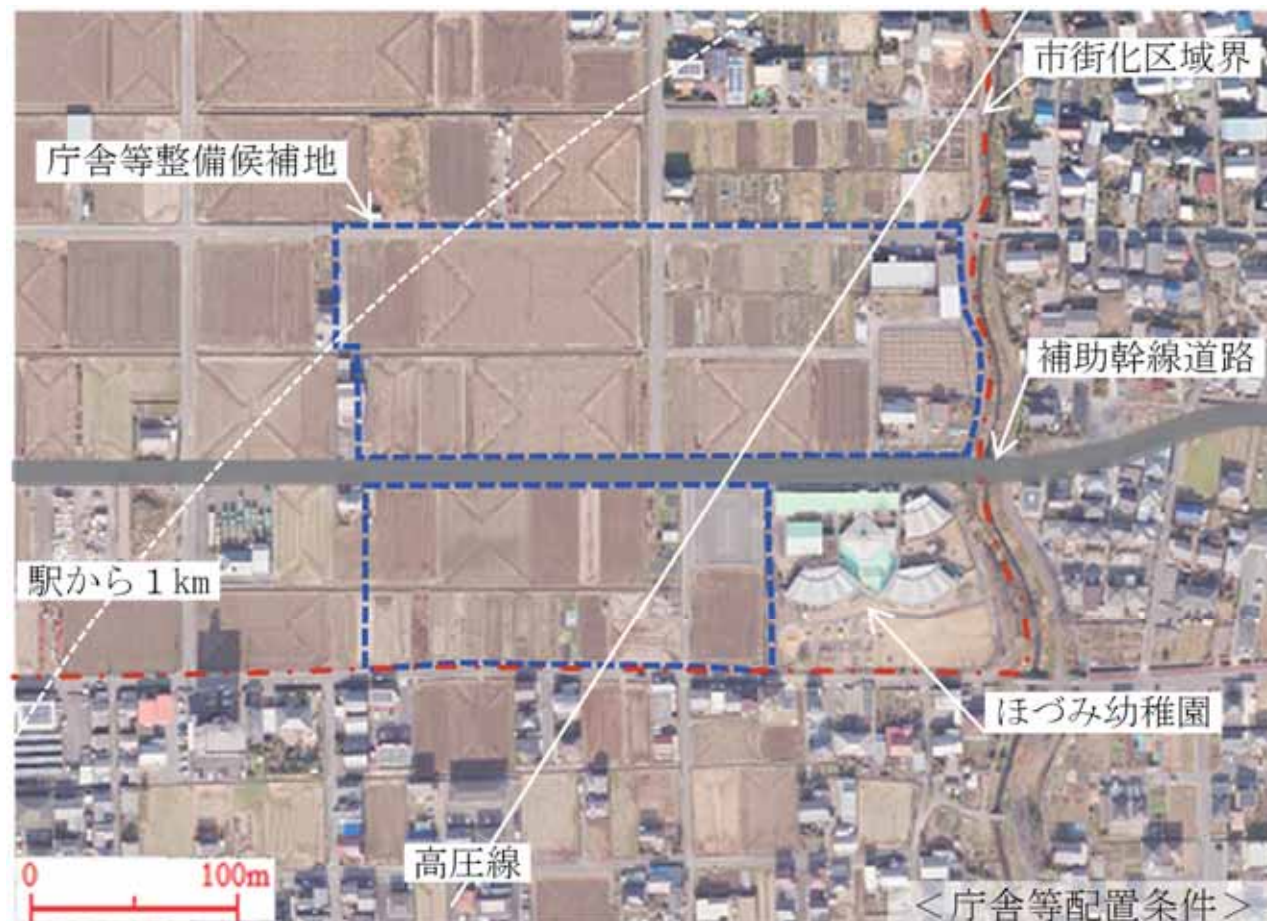
### 【令和5年度】

日 程	議 題
第8回 令和5年11月24日	1. 施設配置計画について(2) 2. 基本計画素案について
令和6年1月頃	パブリックコメント
第9回 令和6年2月頃	1. 基本計画の最終案について

# 議事 1. 施設配置計画について

## 配置の条件

- ① 高圧線に配慮した配置
- ② 効率的に嵩上げできる配置
- ③ ほづみ幼稚園と連携できる配置



# 議事 1. 施設配置計画について

## 配置計画の考え方

### (1) 行政ゾーン (配置施設：新庁舎、ロータリー)

- ・ 候補地を通る高圧線の影響を受けない場所に配置
- ・ 機能連携を見据えて、新庁舎と市民センターを隣接して配置
- ・ 新庁舎の正面にロータリー及び、ロータリーにバス停留所を配置

### (2) 交流・活動ゾーン (配置施設：市民センター)

- ・ 機能連携を見据えて、新庁舎と市民センターを隣接して配置

### (3) 多目的ゾーン (配置施設：公園)

- ・ 賑わいや災害時を見据えて、分散せず一体的かつ、幼稚園に隣接して配置

# 議事 1. 施設配置計画について

## 配置計画の考え方

### (4) 駐車ゾーン (配置施設：駐車場)

- ・ 利用者の利便性を考慮し、各施設に隣接して分散配置
- ・ ほづみ幼稚園の駐車場は、これまでの利用を維持出来るように同箇所配置

### (5) 貯留ゾーン (配置施設：調整池)

- ・ 子どもが容易に近づかないよう、駐車場内に配置
- ・ 放流先の水路の位置を踏まえ、敷地西端に配置



# 議事 1. 施設配置計画について

## 配置計画案





# 議事 1. 施設配置計画について

## 嵩上げ案



**【意見出し】**

**施設配置計画へのご意見**

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (1) 基本計画素案の構成

#### 第1章 新庁舎建設の基本的な考え方

- 1 新庁舎建設基本計画の位置付け
- 2 上位計画及び関連計画との整合
- 3 現庁舎の現状と課題
- 4 新庁舎整備の動き
- 5 基本方針

#### 第2章 新庁舎等の候補地

- 1 候補地位置の選定

#### 第3章 新庁舎等が備える機能と規模

- 1 機能のゾーニング
- 2 施設別機能と規模

#### 第4章 施設配置計画

- 1 配置の条件
- 2 施設の配置

#### 第5章 基本計画

- 1 計画条件
- 2 計画概要
- 3 スケジュール

# 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

## (2) 各章の概要

### 第1章 新庁舎建設の基本的な考え方

---

- 新庁舎建設に対する背景、本市まちづくりでの位置付け
- 新庁舎建設の現状と課題について
- 瑞穂市新庁舎建設検討委員会について
- 新庁舎建設の基本方針について

### 第2章 新庁舎等の候補地

---

- 候補地位置の選定に向けた条件の整理
- 候補地の選定にあたっての評価基準について
- 候補地の位置の選定

### 第3章 新庁舎等が備える機能と規模

---

- 機能のゾーニングについて
- 施設別の機能と規模について

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (2) 各章の概要

#### 第4章 施設配置計画

---

- ・ 施設配置の条件について
- ・ 施設の配置について

#### 第5章 基本計画

---

- ・ 基本計画の条件
- ・ 計画概要（事業手法、構造、概算事業費、民間参入）について
- ・ スケジュール



## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 1) 計画条件

##### ① 都市計画

- ア 市街化区域編入
- イ 用途地域指定
- ウ 上位関連計画への位置付け

##### ② 資金・土地の確保

- ア 財源の確保
- イ 土地の確保

##### ③ 土地状況

- ア 農地の転用
- イ 接道・アクセス
- ウ 盛土造成

# 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

## (3) 第5章 基本計画

### 2) 事業手法

開発手法		開発行為	土地区画整理事業
許可手続き		開発許可申請	事業認可申請
主な要件	事業認可	地権者全員の合意	法定同意率2/3以上
	関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法（開発許可基準等）の関係法令に従う</li> <li>・ 整備計画、主体及びスケジュールが明らかで、整備が確実である事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画マスタープランでの位置づけの有無</li> <li>・ 都市計画法、土地区画整理事業等の関係法令に従う</li> </ul>
利 用 地	住宅	用途地域による土地利用	用途地域による土地利用
	商業		
	工業		
補助		—	調査費や都市施設整備
特徴		事業者の全面買収と賃貸	土地の再配置

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 3) 施設の構造

##### <構造種別の特徴比較>

	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
工期	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 工場で製作するため、現場作業が少なく工期が短い</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 鉄筋、型枠、コンクリート等の現場作業が少なく、工期が長い</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 鉄筋、型枠、コンクリート等の現場作業が多く、工期が長い</li></ul>
平面計画の自由度	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 柱の本数を少なくできるため、フレキシビリティが高い</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 柱の本数が多くなるため、フレキシビリティが低い</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 柱の本数を少なくできるため、フレキシビリティが高い</li></ul>
居住性	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 比較的振動等が伝わりやすい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 遮音性能・防音性能に優れる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 遮音性能・防音性能に優れる</li></ul>
耐久性	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 耐久性の高い外装材の採用が可能</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 外壁がコンクリートになるため耐久性に優れる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 外壁がコンクリートになるため耐久性に優れる</li></ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 相対的に安価な傾向がある</li><li>・ 市況によりコストの高騰がある</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 標準</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 相対的に高価な傾向がある</li></ul>

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 4) 概算事業費

##### ① 新庁舎・市民センター

<他市の庁舎建設費>

地区	計画策定年度	本体工事費	構造等	延べ面積	建設単価
あま市	平成27年3月	約67.7億円	RC造（基礎免振構造）	約12,000㎡	564千円/㎡
深谷市	平成28年3月	約65.5億円	RC造一部S造、SRC造 （面神構造）	約14,000㎡	468千円/㎡
各務原市	平成28年5月	約63億円	RC造（免震構造） S造（耐震構造）	約14,000㎡	450千円/㎡
羽島市	平成30年6月	約44億円	S造（免振基礎構造）	約10,000㎡	440千円/㎡
岐阜市	平成30年12月	約188億円	プレキャストコンクリート（PC）造 （耐震構造）	約41,000㎡	459千円/㎡
岡山市	令和2年3月	約249億円	S造（免振＋制振構造）	約58,500㎡	425千円/㎡
明石市	令和2年3月	約114億円	S造（免振構造）	約21,000㎡	543千円/㎡
桜川市	令和3年11月	約35.6億円	PC-S造（一部S造）	約7,900㎡	450千円/㎡
安中市	令和4年10月	約37.8億円	RC造（耐震構造）	約7,200㎡	514千円/㎡
平均					479千円/㎡

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 4) 概算事業費

##### ① 新庁舎・市民センター <他地区の複合施設単価>

施設名	算出年月	延床面積	構造・階数	m <sup>2</sup> 単価
墨田区総合体育館	H29年7月	19,837m <sup>2</sup>	S造・地上5階	440千円
岩見沢市 生涯学習センター	H27年4月	7,859m <sup>2</sup>	R C造・地上5階/ 地下1階	390千円
福島市 (仮称)市民センター	R2年11月 ※概算本体工事費	8,900m <sup>2</sup>	R C造・地上5階	719千円
平均				516千円

##### <新庁舎・市民センター建設費用>

費目	概算費用 (税込)	備考
庁舎建設費用	約58億円	新庁舎建設工事費 (延床面積12,000m <sup>2</sup> )
市民センター建設費用	約20億円	市民センター建設工事費 (延床面積4,000m <sup>2</sup> )
外構工事費用	約15億円	外構工事費他 (公園、調整池、駐車場ほか43,500m <sup>2</sup> )
計	約93億円	

※概算工事費は現時点での試算であり、建築物の設計等により変動が生じる。



## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 4) 概算事業費

##### ② その他

###### ■公園

- ・ 対象面積：約10,000m<sup>2</sup>
- ・ 整備概要：公園全体（造成工事、芝生植栽等）
  - 出入口（インターロッキング舗装、境界ブロック）
  - 遊具（インクルーシブル遊具、幼児用複合遊具）
  - 植栽（低木、中木、高木）
  - 施設（防災パーゴラ（テント付）、トイレ、水飲み、かまど背付ベンチ、マンホールトイレ、案内板）
  - 給排水施設（排水施設（排水管）、給水施設（給水管）、マンホール）
- ・ 概算事業費：2億1千万円

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 4) 概算事業費

##### ② その他

###### ■ 駐車場・ロータリー

- ・ 対象面積：約20,600m<sup>2</sup>（駐車場＋ロータリー）
- ・ 整備種別：土工、舗装工、排水構造物工、縁石工、防護柵工、付帯施設工、区画線工
- ・ 概算事業費：2億7千万円

###### ■ 調整池

- ・ 対象面積：約800m<sup>2</sup>
- ・ 整備種別：築造費、整地費、設計費、雑費
- ・ 概算事業費：7千万円

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 5) ランニングコスト

##### 【算出条件】

- ・ 目標耐用年数：65年
- ・ 延床面積：新庁舎12,000m<sup>2</sup> + 市民センター4,000m<sup>2</sup>の合計16,000m<sup>2</sup>

##### 【算出結果】

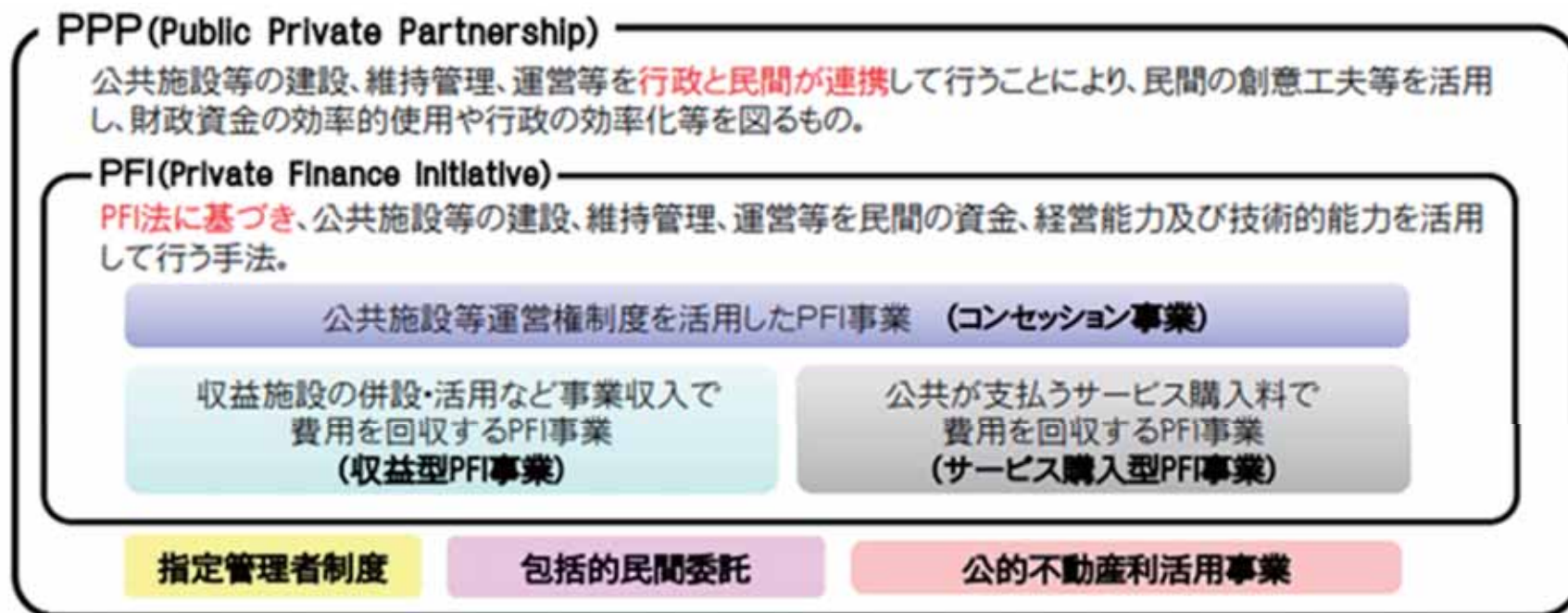
区 分		金額 (億円)	備 考
A. 修繕コスト	① 建築	15.6	構造、外壁、内装、外構等
	① 電気設備	21.6	受変電、発電、通信等
	① 機械設備	42.6	空調、換気、給排水等
	小計	79.8	
B. 運用管理コスト	① 維持管理コスト	50.1	法令点検、定期点検、清掃等
	① 運用コスト	27.3	光熱水費等
	① その他	-	
	小計	77.4	
C. 解体・再利用コスト	① 解体コスト	3.2	建築、電気設備、機械設備の解体
	② 廃棄処分コスト	2.7	
	② その他	-	
	小計	5.9	
合 計		163.1	

## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 6) 民間事業者の参入可能性

##### < PPP / PFI 概念図 >



## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 6) 民間事業者の参入可能性

＜従来方式とPPP/PFI方式の比較＞

方式	従来方式	PFI手法
設計 施工 維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共が自ら実施するか、個別に民間へ分割発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計から運営までの業務を一括して民間が実施</li> </ul>
発注方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分割発注、仕様発注、短期契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一括発注、性能発注、長期契約</li> </ul>
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般財源、補助金、起債等により公共が調達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業費の一部または全部を民間事業者が調達</li> </ul>
リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共がリスク負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約により、公共と民間事業者がリスクを分担</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業化が早い</li> <li>・ 一括発注の場合、施設整備においてスケールメリットが期待</li> <li>・ 基本単年度発注の為、民間事業者の経営破たん等で事業中止リスクを回避</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 競争により事業費が縮減</li> <li>・ 民間の運用ノウハウの導入でサービス水準を向上</li> <li>・ 事業に係るリスクや負担を軽減・分散</li> <li>・ 財政の支出を平準化</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 初期段階の財政負担が大きい</li> <li>・ 分離発注、仕様発注ではコストを削減しにくい</li> <li>・ 民間のノウハウを導入しにくくサービス水準を向上しづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が主体で事業等が行いにくい</li> <li>・ 単年度型の予算方式との整合や長期負担への配慮が必要</li> <li>・ 事業の発注から事業者選定まで <b>手続き</b>とコストに時間を要する</li> </ul>



## 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

### (3) 第5章 基本計画

#### 6) 民間事業者の参入可能性

##### ■指定管理者制度

- ・ 指定管理者制度は、指定により公の施設の管理権限を当該指定を受けた者に委託するもの。
- ・ 指定管理者は処分に該当する使用許可を行うことができ、自治体は設置者としての責任を果たす立場から指定管理者を監督する。
- ・ そのため、私法上の契約によって外部委託する業務委託や、条例を根拠として締結される具体的な委託契約に基づき管理が委託される従来の管理者制度とは異なり、以下のことが可能となる。
  - ① 利用者からの料金を自らの収入として收受すること。（管理委託制度でも可能）
  - ② 条例により定められた枠組みの中で、地方公共団体の承認を得て自ら料金を設定すること。
  - ③ 個々の使用許可を行うこと。

##### 【指定管理者制度のメリット】

- ⇒ 民間事業者のノウハウを活用した運営が可能になり、運営管理費の低減。
- ⇒ 公共施設のPRや、公共施設を利用したイベント等を開催することで、認知度や利用率の向上。
- ⇒ 契約期間を定めることで、運営状況によって新たな事業者の選定が可能

# 議事 2. 新庁舎建設基本計画素案について

## (3) 第5章 基本計画

### 7) スケジュール

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度
各種計画	実施計画・上位計画 (総合計画・都市マス)								
各種設計			概略設計	基本設計・実施設計					
工事(庁舎)						庁舎及び周辺施設			
新庁舎建設									新庁舎 供用開始

**【意見出し】**

**基本計画素案へのご意見**