第９回
瑞穂市新庁舎建設検討委員会

令和６年１月１９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８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（３）

２．新庁舎建設基本計画素案について

報告事項１．第８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８回新庁舎建設検討委員会で出た意見（抜粋）＞

①公園に水辺や小川等、せせらぎを感じられる親水空間などの整備は想定しているか。

②嵩上げ部の駐車場は、どのような用途で考えているか。

③嵩上げした駐車場へのスロープのイメージがしにくい。急勾配になってしまわないか。

④嵩上げした駐車場へのスロープが１箇所だと混雑が想定されないか。

⑤プロムナードが基本計画（案）に記載されていない。

⑥プロムナードは、建物や駐車場と一体的に考えてデザインして欲しい。

⑦周回できるようなプロムナードにしていいかもしれない。

⑧新庁舎建設により周辺道路の交通量の増加が想定される。渋滞対策はどのように考えているか。

⑨新庁舎や公園は、機能や使い方を含めて考え、トータル的にデザインしていくことが必要である。

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９回 令和６年１月１９日	１．施設配置計画について（３） ２．基本計画素案について
第１０回 令和６年３月頃	１．基本計画の最終案について

配置計画

【プロムナードの配置の変更】

議事１．施設配置計画について（３）

本日の意見交換の視点（プロムナードについて）

（１）空間構成・動線

　プロムナードの位置は、プロムナードが構成する空間や利用者の動線を踏まえた上で検討を行う。

例）
・「新庁舎」、「市民センター」、「駐車場」との一体的なつながり
・「歩行空間」は、車いすやベビーカー等の安全な歩行の確保
・休憩や交流できるベンチを配置

議事１．施設配置計画について（３）

本日の意見交換の視点（プロムナードについて）

（１）空間構成・動線　プロムナード事例

さかさ川通り（東京都大田区）

図　丸の内仲通りの様子

図　沿道の植栽・花壇

議事１．施設配置計画について（３）

本日の意見交換の視点（プロムナードについて）

（２）機能・デザイン

利用者の休憩や交流等の機能を基本として配置するが、その他の利用について検討を行う。

例）

・新庁舎や市民センター、公園の賑わいと分断されないような一体感を持たせる

・一般の歩行者の動線とは分断して滞留空間を確保

・滞留空間に合わせてベンチやテーブル等を配置

・日差しを遮る日影をつくる街路樹の植栽（市の樹木の植栽）

・新庁舎や市民センターの意匠・形態と統一感のあるデザイン

議事１．施設配置計画について（３）

本日の意見交換の視点（プロムナードについて）

（２）機能・デザイン　プロムナード事例

図　ウッドデッキとベンチ

図　快適な屋外オフィス空間

図　丸の内仲通りアーバンテラス

本日の意見交換の視点（プロムナードについて）

（３）利活用・アクティビティ

　空間構成・動線、機能・デザインを踏まえ、市民がどのような利用ができるか、プロムナードでどのようなアクティビティが行えるか検討を行う。

例）
- 庁舎や市民センター利用者、近隣住民による休憩・交流・滞留するきっかけとなる場
- キッチンカーによる定期販売により、軽食が行える場
- ジョギングなどの軽スポーツが行える場

本日の意見交換の視点（プロムナードについて）

（３）利活用・アクティビティ　プロムナード事例

松山市花園通り

松山市花園通り

松山市花園通り

【意見出し】

施設配置計画へのご意見

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

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	・都市計画法（開発許可基準等）の関係法令に従う ・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	・都市計画マスタープランでの位置づけの有無 ・都市計画法、土地区画整理法等の関係法令に従う
土地利用	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

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	・工場で製作するため、現場作業が少なく工期が短い	・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	・鉄筋、型枠、コンクリート等の現場作業が多く、工期が長い
平面計画の自由度	・柱の本数を少なくできるため、フレキシビリティが高い	・柱の本数が多くなるため、フレキシビリティが低い	・柱の本数を少なくできるため、フレキシビリティが高い
居住性	・比較的振動等が伝わりやすい	・遮音性能・防音性能に優れる	・遮音性能・防音性能に優れる
耐久性	・耐久性の高い外装材の採用が可能	・外壁がコンクリートになるため耐久性に優れる	・外壁がコンクリートになるため耐久性に優れる
コスト	・相対的に安価な傾向がある ・市況によりコストの高騰がある	・標準	・相対的に高価な傾向がある

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	ﾌﾟ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/㎡

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	㎡単価
墨田区総合体育館	H29年7月	19,837㎡	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	7,859㎡	ＲＣ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	8,900㎡	ＲＣ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12,000㎡）
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4,000㎡）
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43,500㎡）
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。

第５章　基本計画

４）概算事業費

② その他

■公園

・対象面積：約10,000㎡

・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

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20,600㎡（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800㎡
- 整備種別：築造費、整地費、設計費、雑費
- **概算事業費：７千万円**

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12,000㎡ ＋ 市民センター4,000㎡の合計16,000㎡

【算出結果】

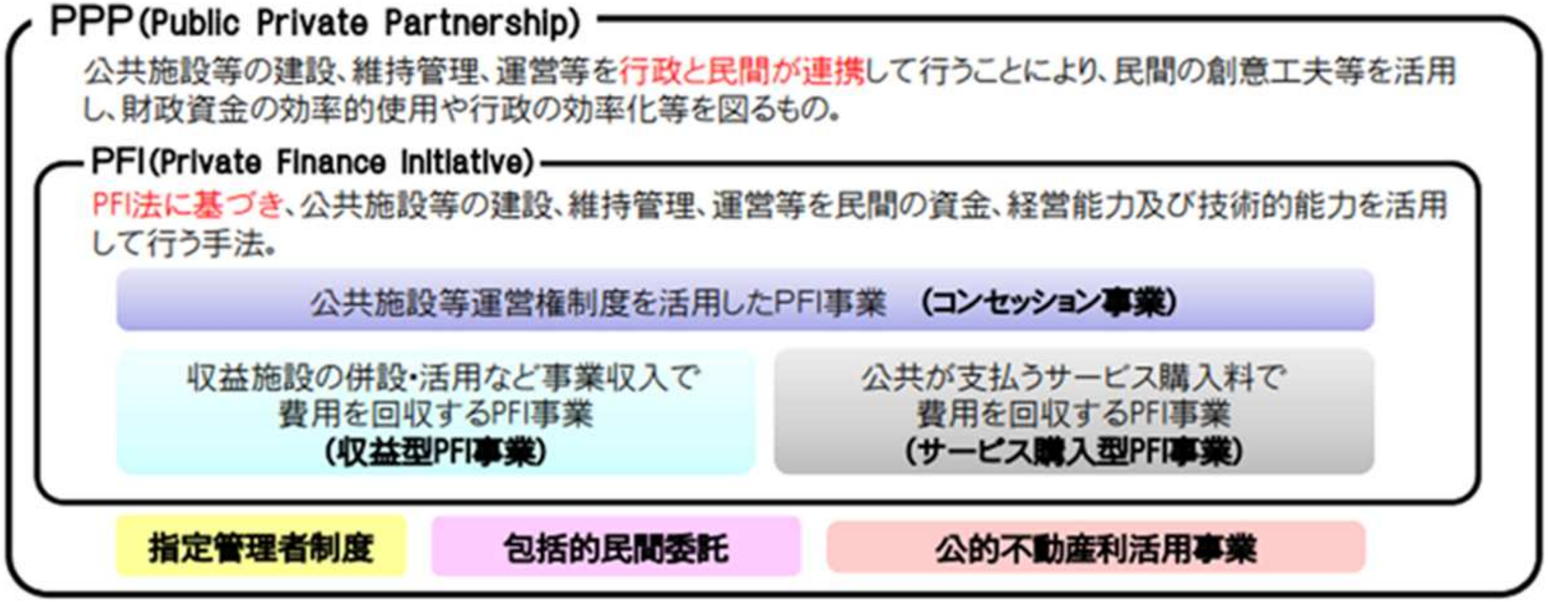
区　　分		金額（億円）	備　　考
Ａ．修繕コスト	① 建築	15.6	構造、外壁、内装、外構等
	① 電気設備	21.6	受変電、発電、通信等
	① 機械設備	42.6	空調、換気、給排水等
	小計	79.8	
Ｂ．運用管理コスト	① 維持管理コスト	50.1	法令点検、定期点検、清掃等
	① 運用コスト	27.3	光熱水費等
	① その他	－	
	小計	77.4	
Ｃ．解体・再利用コスト	① 解体コスト	3.2	建築、電気設備、機械設備の解体
	② 廃棄処分コスト	2.7	
	② その他	－	
	小計	5.9	
合　　計		163.1	

議事２．新庁舎建設基本計画素案について

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

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	・公共が自ら実施するか、個別に民間へ分割発注	・設計から運営までの業務を一括して民間が実施
発注方法	・分割発注、仕様発注、短期契約	・一括発注、性能発注、長期契約
資金調達	・一般財源、補助金、起債等により公共が調達	・事業費の一部または全部を民間事業者が調達
リスク	・公共がリスク負担	・契約により、公共と民間事業者がリスクを分担
メリット	・事業化が早い ・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 ・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	・競争により事業費が縮減 ・民間の運用ノウハウの導入でサービス水準を向上 ・事業に係るリスクや負担を軽減・分散 ・財政の支出を平準化
デメリット	・初期段階の財政負担が大きい ・分離発注、仕様発注ではコストを削減しにくい ・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	・民間事業者が主体で事業等が行いにくい ・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 ・事業の発注から事業者選定まで手続きとコストに時間を要する

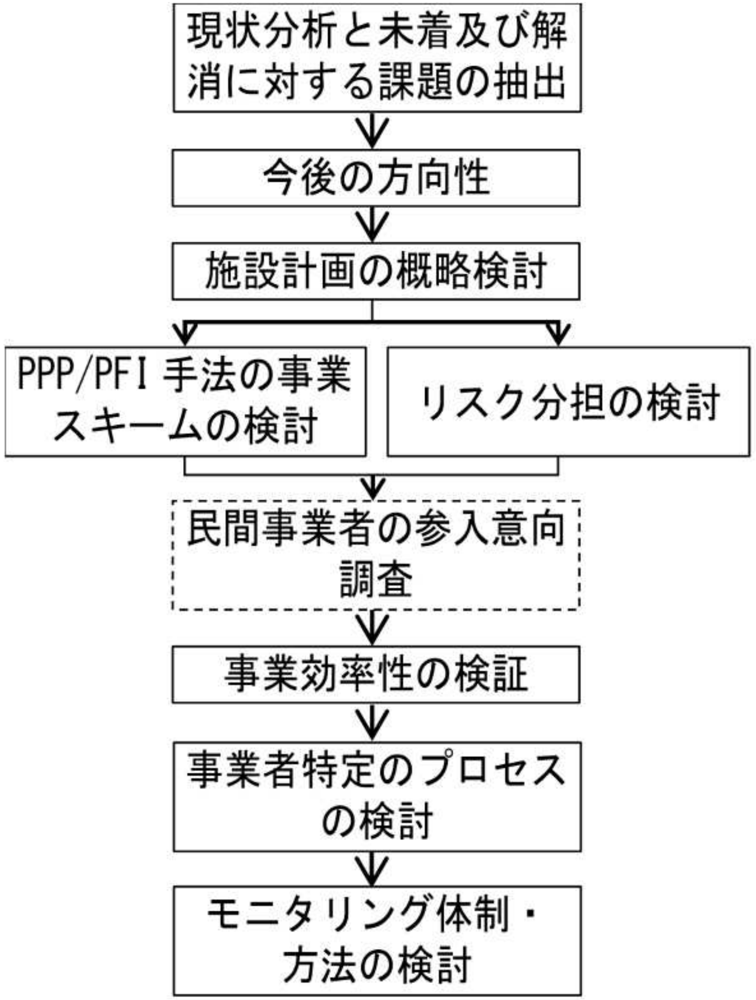
議事２．新庁舎建設基本計画素案について

第５章　基本計画

６）民間事業者の参入可能性

・官民連携を導入する場合、事業スケジュールやサービス水準、民間の参入意欲等、右図の導入可能性調査を実施し総合的な評価により導入可能性の検討を行う。

・導入可能性調査や事業スケジュール等を踏まえ、今後、官民連携の導入にあたっては、官民連携のメリット、デメリットを理解した上で検討を行う。



＜導入検討の手順＞

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収受すること。（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。

【意見出し】

基本計画素案へのご意見