

三島市

新庁舎の建設に向けて ～これまでの庁内検討結果～

H31. 3. 12



現庁舎の概要とこれまでの経過

昭和35年建設
(1960年建設)

■ 建設後 58年が経過 施設老朽化・駐車場狭い・3箇所に分散

- 平成27年度より部会検討会を設立し建替えについて検討
- 平成28年度より全庁的な新庁舎建設検討委員会を設立

～候補地
の検討～

現在地への建替え、
移転について検討

～跡地利用～

民間活力の推進、
周辺地域の活性化

新庁舎建設の
候補地・規模・手法
について調査・研究

～規模の検討～

防災機能の確保
庁舎集約、効率化

～事業手法～

従来方式、PFIの活用

現庁舎の現状について

- ▶建物は耐震補強工事を実施した結果、耐震性能ランク「I a」となっているが、会議室や事務室が十分に確保されていない。
- ▶本庁舎、中央町別館及び大社町別館の3館に分散しており、来庁者の利便性や事務の効率化に支障。
- ▶本庁舎西館3階へは、エレベータで移動できず、ユニバーサルデザインにも対応していない。
 - ▶内装や設備関係の老朽化が進み毎年多額の維持管理費用が発生している。
- ▶駐車場が狭く慢性的に渋滞が起きているなど様々な問題を抱えている。

現庁舎の現状について

▶ 延床面積及び敷地面積

名称	延床面積	敷地面積	備考
本庁舎	7,130㎡	7,000㎡	昭和35年建築
中央町別館	2,395㎡	1,123㎡	昭和34年建築
大社町別館	896㎡	787㎡ (借地除く)	平成7年建築
合計	10,421㎡	8,910㎡	

▶ 庁舎における駐車台数と市営駐車場利用台数

名称	公用車用	来客用	小計
本庁舎	28台 (バス1台)	66台	94台
中央町別館	8台	7台	15台
大社町別館	3台	5台	8台
市営駐車場	34台	平均60台	約94台
合計	73台 (バス1台)	138台	約211台

新庁舎に求められること

- ▶ **市民サービスの向上と市民に開かれ親しまれる庁舎**
ユニバーサルデザインはもとより、ワンストップで各種サービスが提供できる集約した庁舎
- ▶ **市民の安心・安全な暮らしを支える防災機能の充実**
自然災害の増加が懸念されている昨今、災害時に指揮命令システムの機能と役割が確保できる防災対策を備えた庁舎
- ▶ **ICTの時代に対応した多機能化**
会議室や市民イベントスペースについても、多機能で兼用可能な建物とする

建物延床面積の規模

先進地事例の建築延床面積の決め方を参考に検証

3か所に分散している部署の職員、臨時・嘱託職員、議員22名、電話交換など委託職員など対象職員610名
(10年後の人口減少率0.95 × 現職員643名 = 610名)

▶総務省の起債対象事業費算出基準に基づく面積算定

17,308㎡ (窓口・防災機能付加した面積)

▶他市が実際に建設した延床面積から職員1人当り面積

17,281㎡ (28.33㎡ × 610人)

現在地での建替えの場合(北田町)

- ▶ 仮設庁舎を建設し、段階をわけて大社町別館、中央町別館を複合化させ建替えを実施する。

(市街化区域 近隣商業地域 敷地面積約7,000m²
容積率200% 建蔽率80%)

- ▶ 許容建築面積及び許容延床面積

許容建築面積 約7,000m²×建蔽率80% = 5,600m²

許容延床面積 約7,000m²×容積率200% = 14,000m²

モデルケース1(保健センター・学習センター含めず) ▶ 別紙1

延床面積 約17,000m²(立体駐車場約2,500m²含)

地上8階建(地下1階)、駐車台数142台

現在地での建て替えのメリット・デメリット

メリット

- ①現庁舎は**中心市街にあり、公共機関の便も良く**又、商店街も近くアクセスしやすい場所である。

デメリット

- ①必要となる**駐車場台数から立体駐車場**となり建設費が嵩む。また必要な駐車台数が確保できない。
- ②**新庁舎が完成し、移転するまで仮設庁舎**が他の場所に必要となる。
- ③**敷地の拡張については、南側には神社と寺、東側は主要地方道**であるので**限定的である**。

南二日町広場(旧南高校跡地)へ移転した場合

- ▶市庁舎(本館、別館)を複合化させ建替えを実施する。

(市街化区域 準住居地域・第1種住居地域

敷地面積約31,400m²、容積率200% 建蔽率60%)

- ▶許容建築面積及び許容延床面積

許容建築面積 約31,400m²×建蔽率60% =18,840m²

許容延床面積 約31,400m²×容積率200% =62,800m²

モデルケース2(保健センター・学習センター含まず) ◀ 別紙2

延床面積 約13,500m²(平面駐車場)

地上5階建(地下1階)、駐車台数260台、多目的グラウンド

他の場所への移転の選定条件について

- ①新たに他の場所への移転の可能性について、バス・電車など公共交通機関などのアクセスや道路・上下水道など**ライフラインの有無**が重要なファクターとなる。
- ②**立地適正化計画(都市機能誘導区域)と整合**、市街化区域の市有地の中で候補地を選定する。

事業費の試算

国や他市の事例を参考に検証

- ▶ 国の庁舎施設の営繕計画を実施するための基準単価（43万7千円）（ただし仮設庁舎・立体駐車場53万円/m²）
- ▶ 他市が実際に建設した平均単価（44万7千円/m²）

場所	庁舎棟延床面積m ²	立体駐車場有無	構造・階数	平均単価円/m ²	概算総工事費
現在地 ケース1	14,500	有り	RC8階	530,000	約77億円
旧南高跡地 ケース2	13,500	無し	RC5階	437,000	約59億円



事業費の試算

- 1 「**新庁舎建設費用概算約60億から80億円**」という多額の建設コストが想定される
- 2 起債(75%)の対象とはなるが、**可能な限りの財源確保が必要**(庁舎基金積立額 約12億8千万円)

◀ 周辺地域における影響を考慮した跡地利用

- 1 施設の廃止により生じる跡地については、**従来どおり原則として売却。**
- 2 一方、将来を見据える中でより**有効な利活用が見込まれる土地については、民間活力の活用等、売却以外の手法も検討していきたい。**

事業手法の検討

従来方式での建替え

▶ 従来方式

(工事の設計や施工管理については、建設コンサルタントへ委託して行うが、事業計画や資金調達、リスク等については、公共団体自らが担う方式)

PFI等民間活力を利用した建替え

▶ PFI (Private Finance Initiative)

(公共団体が所有する土地に、民間事業者が自らの資金、経営能力、技術的能力を活用し、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営などの事業を行う方式)

PFI方式によるメリット・デメリット

メリット

- ▶ 設計、建設、維持管理等にかかる費用を事業期間にわたって事業者を支払うため**単年度負担が平準化**される
- ▶ 長期的・包括的発注を行えるため**民間のノウハウを活用し業務を効率化**することで**各種コストの低減**が図れる
- ▶ 庁舎部分と民間施設部分の**一体的な活用**が可能

デメリット

- ▶ 調達金利が起債の借入利率の場合よりも高くなることが多い。
- ▶ **法に基づく事業のため、準備期間が長くなる。**

「VFM」という支払いに対して最も質の高いサービスを提供する評価指標が高いことが原則となり、導入にあたってはVFMがあるかを算定する必要がある。

簡易ソフト試算結果

- ▶ －8.72% (6.9億円) のVFMが期待できないとの結果

先進地事例において、PFI方式で庁舎を整備した事業のVFMが6%～12%であったことから今回の試算では新庁舎建設に関してPFI事業成立可能性は極めて低いと想定される。



しかしながら

内閣府では平成25年6月6日にPPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプランの中で今後10年間で重点的に支援を拡充させるとの意向から動向を注意深くみていく必要があると考えている。

新庁舎建設の必要性について

〈まとめ〉

最後に新庁舎建設の必要性について、改めてご認識をいただきたいと思います。

全国的に公共施設を取り巻く環境は非常に切迫した課題となっております。当市においても例外ではなく、いかに、財源を確保しながら維持管理をしていき、次世代に継承していくかを考慮しなければなりません。

その点をどうかご理解いただき、今後議会におきましても特別委員会の設置などご協力をいただければ幸いです。

今後の事業スケジュール(案)

事業スケジュール(案)

