

大津市庁舎建設に係る実行可能性調査

報 告 書

平成18年3月

大 津 市

*** 目 次 ***

第1章	はじめに	1
1	本調査の目的	1
2	大津市庁舎整備の変遷	3
第2章	庁舎整備検討委員会の設置と報告書の要旨	5
1	庁舎の現状及び課題	5
2	検討委員会報告書の要旨	5
(1)	庁舎の耐震診断結果	6
(2)	理想の庁舎	6
(3)	理想の庁舎形態等	6
(4)	防災センターの整備	6
3	検討委員会報告書のまとめ	7
第3章	庁舎整備に係る近年の傾向	9
1	社会的背景	9
(1)	超高齢社会の到来	9
(2)	高度情報化社会の到来	10
(3)	環境への取組	11
(4)	景観形成への取組	11
(5)	防災意識の高まり	12
(6)	地方分権社会の実現	14
2	理想の庁舎像	15
(1)	庁舎の役割	15
(2)	庁舎に求められる機能	18
(3)	庁舎の立地と配置方式	20
第4章	現況の整理と庁舎整備の考え方	23
1	市を取り巻く現状	23
(1)	志賀町との合併と中核市への移行	23
(2)	市の財政	24
2	現庁舎の立地	25
3	現庁舎の現況及び課題	26
(1)	現庁舎の現況	26
(2)	現庁舎の課題	29

(3) 耐震性能.....	32
(4) 防災センターの機能.....	35
4 施設規模等の整理	37
(1) 職員数の将来予測（試算）	37
(2) 庁舎の規模の算出（試算）	37
5 整備候補地の検討	39
第5章 実行可能性の検討	40
1 検討課題の整理	40
(1) 庁舎の役割と機能の整理.....	40
(2) 庁舎整備候補地の選定	40
(3) 庁舎の規模や具体的な機能の検討	40
(4) 庁舎整備事業費の積算	41
(5) 整備手法の研究.....	41
2 整備手法の検討	42
(1) 従来手法.....	42
(2) 民設公営手法	43
(3) 公設民営手法	44
(4) P F I手法（P F Iの詳細については資料編参照）	45
(5) 比較検討.....	46
おわりに	47
資料編.....	48
1 近年の庁舎整備事例	49
2 P F Iとは	63

第1章 はじめに

1 本調査の目的

わが国は、いまだかつて経験のない急速な少子・高齢社会への転換、著しい高度情報化社会への進展、地方分権による「小さな政府」への変革など、急激な社会環境の変化に直面しており、行財政改革をはじめとした抜本的な改革に取り組んでいるところである。

また、市民においては、個人の価値観が多様化し、環境や景観そして防災といった社会的関心の高まりを背景に、各分野における市民の参画や市民レベルでの取組も見られるようになってきたところである。

このような背景のもと、市民が行政に求めるニーズも高度化・複雑化しており、行政サービスに対する市民の要望は、年々増大する傾向にあり、“サービスの量から質への転換”が強く求められている。

しかしながら、国が決定した目標や方針をもとに全国画一的な行政サービスを提供するという従来の行政組織では、限られた行財政資源で、高度化・複雑化した市民ニーズに迅速かつ的確に応えることは困難であり、時勢に柔軟に対応できる組織・体制づくりが重要な課題となっている。

同時に、市民においては、自らが自主性・主体性をもって積極的に行政活動に参画し、行政との連携・協働による地域行政を運営していくことが望まれている。

行政が高度化・複雑化する市民ニーズに迅速かつ柔軟に応えるためには、行政機能を担う庁舎の役割も大きな転換が必要となる。

従来は、市民にとって庁舎とは、「行政サービスを楽しむための事務空間」としての意識が強く、市民が行政へ提言するなどの行政に関与する場が少なかったと考えられる。しかしながら、今後、市民と行政の連携・協働により創りあげる地域行政を担う庁舎は、市民がより身近に感じ、気軽に訪れ、そして積極的に行政に参加したい空間として整備していくことが重要である。

現在、大津市は、昭和42年に整備された本庁舎を軸に、別館、新館、そして第2別館の4棟により構成された庁舎を有している。この庁舎は、4棟を順に追加整備するとともに、各棟において増築を繰り返すことにより、絶え間なく変化する時勢に対応した庁舎として、その役割を果たしてきた。

しかしながら、築年数が40年を迎えようとする今日では、現庁舎の老朽化は著しく、大津市の中核機能を担う施設として、社会的背景を踏まえた施策の展開

や中核市への移行による権限の拡大などによる新たな執務空間の確保、市民が訪れたくなる空間の創出など、今後の庁舎が担うべき新たな役割を果たすことが困難な状況である。

とりわけ防災面では、近年の自然災害の増加等による防災意識の高まりのなかで、市民が安心・安全に暮らすためには、平時における防災対策及び災害時における行政機能の確保など、その役割は非常に大きいものである。しかしながら大津市では、災害時の防災拠点となるべき現庁舎の耐震性能が不足しており、一刻も早い対策が必要な状況となっている。

そこで本調査は、平成 16 年度にまとめた大津市庁舎整備検討委員会（以下「検討委員会」という。）における検討結果をもとに、社会的背景及び庁舎整備の近年の傾向等を再整理し、今年度に設置された大津市庁舎整備研究会（以下「庁舎整備研究会」という。）において議論及び提案された内容を踏まえながら、改めて大津市における庁舎整備の基礎的な資料を整理し、庁舎整備の実現に向けた実行可能性を導き出すことを目的として実施したものである。

なお、庁舎整備研究会において、庁舎整備候補地の選定に関する研究を集中的に行うこととなったため、この研究に必要な資料等を随時に提供するなど、庁舎整備研究会における研究をサポートすることとし、本書においては、庁舎整備候補地の検討に関する資料等は省略するものとする。

2 大津市庁舎整備の変遷

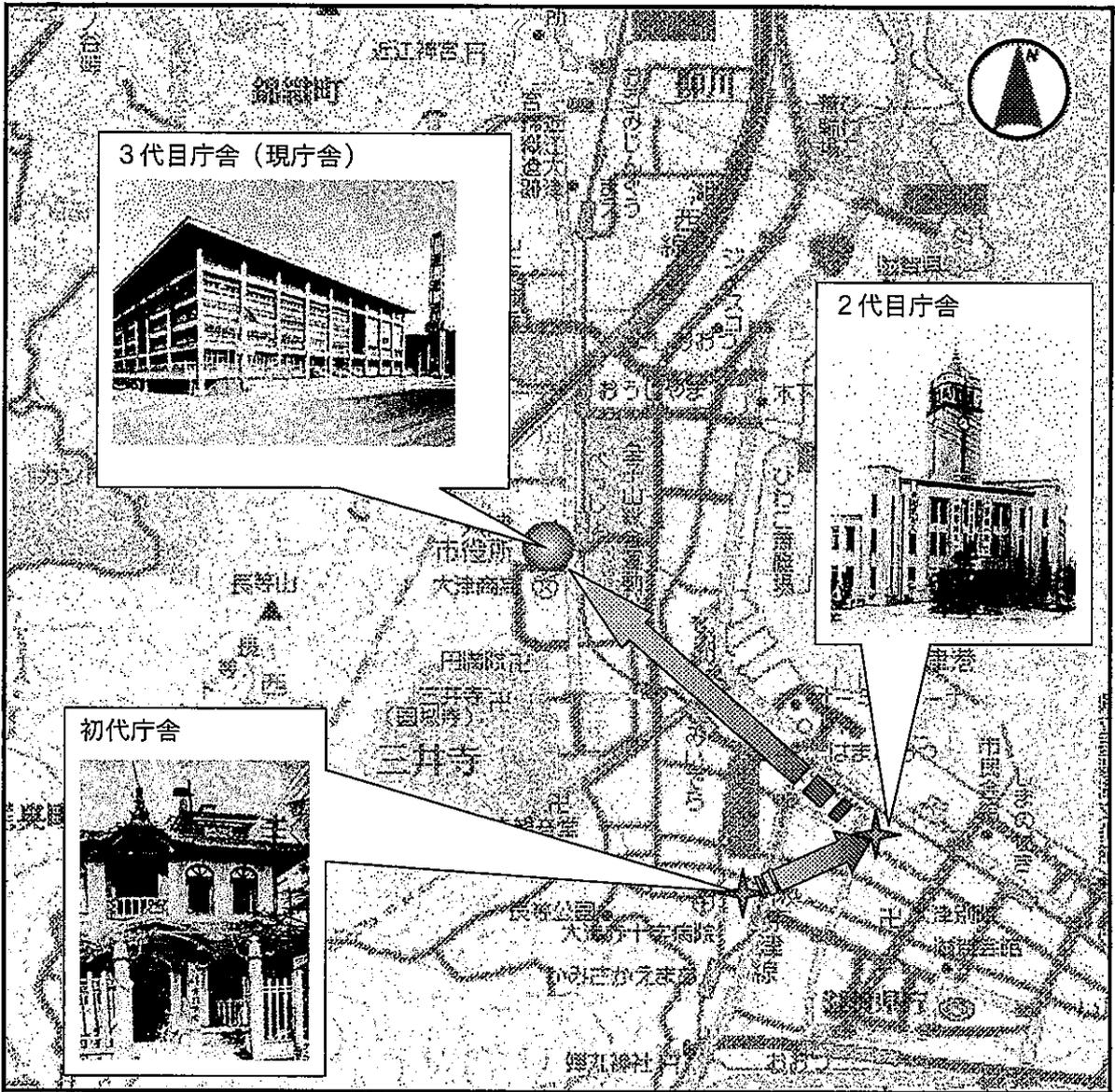
大津市は、明治 31 年に市制を施行し、全国で 48 番目に誕生した都市であり、その後、数度の市町村合併や、堅調な人口増加とともに現在の大津市が形成された。

庁舎整備については、表 1 のとおり現在の中央小学校の前身となる日新学校の校舎を庁舎として活用したことにはじまり、その後 2 度の庁舎移転を行った。

現庁舎は昭和 42 年に整備された 3 代目の庁舎であり、現在地へ移転するまでの庁舎は、図 1 のとおり大津駅、浜大津駅にほど近い市街地に位置していた。

《表 1 大津市の変遷》

年月	本市の変遷	庁舎	人口	面積
明治 31 年	・大津市誕生 ・日新学校（現中央小学校の前身）校舎を庁舎として活用	初代庁舎	32,446 人	14.20k m ²
大正 5 年	・庁舎移転（旧三井銀行社屋を庁舎として活用）		—	—
昭和 3 年	・庁舎新設	2 代目庁舎	—	—
昭和 7 年	・滋賀村と合併		42,364 人	28.39k m ²
昭和 8 年	・膳所、石山両町と合併		69,116 人	62.48k m ²
昭和 26 年	・雄琴、坂本、下阪本、大石、下田上 5 か村と合併		102,860 人	154.50k m ²
昭和 42 年	・現庁舎新設 ・瀬田町、堅田町と合併	3 代目庁舎 (現庁舎)	159,442 人	303.68k m ² (現大津市域)
昭和 52 年	・人口 20 万人突破		—	—
平成 13 年	・特例市に移行		299,494 人	302.33k m ²
平成 15 年	・人口 30 万人突破		301,664 人	302.33k m ²
平成 18 年	・志賀町と合併		323,713 人	374.06k m ²



《図1 市庁舎移転の変遷》

第2章 庁舎整備検討委員会の設置と報告書の要旨

1 庁舎の現状及び課題

次のような庁舎の現状及び課題を踏まえ、平成16年5月に市職員による検討委員会が設置されるに至った。

ア 老朽化

- (ア) 築30年以上が経過している本館及び別館の経年劣化
- (イ) 建築当時から利用している設備（昇降機、空調設備等）の著しい老朽化

イ 狭隘化

- (ア) 事務量の増加及びOA機器の導入に伴う執務スペースの狭隘化
- (イ) 会議室、倉庫・書庫の不足

ウ 耐震性能の不足

- (ア) 新耐震基準前に施工された本館及び別館の耐震性の不足

2 検討委員会報告書の要旨

検討委員会は、具体的な検討を行うために設置した技術部会、若手部会及び防災部会の3つの専門部会で構成されており、庁舎整備に必要と考えられるそれぞれの視点から、庁舎の現状、社会的背景等を踏まえたうえで、庁舎が必要とする機能、整備手法等について分析・研究し、庁舎整備についての方向性を導き出している。

- ア 技術部会・・・建設部建築課を中心に構成。特に、庁舎の耐震性能等の視点から調査・分析を行った。
- イ 若手部会・・・各部局から選抜された若手職員を中心に構成。特に、庁舎を取り巻く社会的背景から理想の庁舎や庁舎のあるべき姿について研究を行った。
- ウ 防災部会・・・消防局防災課を中心に構成。特に、災害対策の中核拠点としての庁舎機能について研究を行った。

各専門部会における検討結果に基づき、検討委員会においてとりまとめたものが大津市庁舎整備検討委員会報告書（以下「検討委員会報告書」という。）であり、その要旨は以下のとおりである。

(1) 庁舎の耐震診断結果

技術部会において、本館及び別館について、耐震診断（3次診断）を実施し、その結果を分析したところ、本館及び別館とも、耐震性能がかなり不足していることが明らかとなった。

この結果を受けて、同部会は、耐震補強工法として、耐震工法、制震工法、免震工法の3つの工法を考察し、さらに、耐震対策について4つの方法を想定し、その比較検討を行った。

耐震診断結果については、本書の第4章第3項第3号の耐震性能において、改めて整理する。

(2) 理想の庁舎

若手部会が理想の庁舎を中心としてさまざまな研究を行い、庁舎を取り巻く社会的背景から庁舎に求める機能として、「市民の利便性に配慮した庁舎」、「誰もが利用しやすい庁舎」、「市民に開放された庁舎」、「効率的で働きやすい庁舎」、「環境・景観に配慮した庁舎」及び「災害に強い庁舎」の概念並びに具体的な機能等を提案し、さらに、庁舎管理に関する提言を行っている。

理想の庁舎については、本書の第3章第2項第1号の庁舎の役割及び同項第2号の庁舎に求められる機能において、改めて整理する。

(3) 理想の庁舎形態等

若手部会において、庁舎の形態について研究を行い、行政機能の都市内分権についての提案をしている。このことについては、本書の第3章第2項第3号の庁舎の立地と配置方式において、改めてその論点を整理する。

(4) 防災センターの整備

防災部会において、危機管理機能の強化のため、総合危機管理拠点機能としての防災センターの整備について研究を行い、必要な機能として、総合監理機能、防災教育機能及び防災備蓄機能を位置づけるとともに、その整備にあたっての諸条件を整理した。

防災センターの機能については、本書の第4章第3項第4号の防災センターの機能において、改めて整理する。

3 検討委員会報告書のまとめ

検討委員会報告書におけるまとめとして、当面する課題を改めて確認するとともに、専門部会による研究の成果を総合的に整理した上で、次のとおり、それらの課題に対する対策を考察し、総括した。

(当面する課題)

- ア 旧耐震基準で建築された、本館及び別館を対象とした詳細な耐震診断の実施
- イ 設備・機器の老朽化に対する対策
- ウ 執務スペース等の狭隘化により業務効率や市民サービスの低下をもたらすことから、これらへの対策
- エ 防災拠点機能の整備

(上記課題に対する対策)

上記課題に対する対策としては、本館及び別館の耐震改修、本館及び別館の建替え又は移転新築が考えられるが、耐震改修工法についての「耐震性」及び「経済性」に加え、「庁舎の適正規模」、「耐用年数」、「仮庁舎の必要性」及び「比叡断層の存在」、さらに、「理想の庁舎に求められる機能」及び「防災センター」の要素を勘案し、表2のとおり、4つの方法についての比較検討を行った。

比較検討においては、本館及び別館が既に築30年以上を経過し、建物・機械設備等の老朽化やこれに伴う修繕・改修費用の増加、執務室等の狭隘化等の庁舎面積の不足等も加味して、総合的に検討した。

その結果、耐震改修は、設備機器の更新も含めて行うため、相当な経費がかかるが、耐震性能は向上しても庁舎の耐用年数の延長にはあまりつながらず、近い将来必ず改築の必要が出てくること、さらに、庁舎に求められる機能や防災センターの整備等の諸事情を勘案すると、費用対効果は劣ると判断せざるを得ないことから、現状では今後の方向としては移転新築が望ましいと考えるのが妥当であると総括した。

《表2 検討委員会報告書における耐震対策の比較検討のまとめ》

(前提)

- ・庁舎改修計画面積 44,500 m²
- ・庁舎本館、別館、新館面積合計 32,356 m²
- ・現状面積に対して約 12,000 m²を増築
- ・耐震改修による構造耐震指標は $I_s \geq 0.9$

(現況)

- 本館面積 15,160 m²
- 別館面積 6,250 m²
- 新館面積 10,946 m²
- 計 32,356 m²

	耐震改修1	耐震改修2	建て替え	移転新築
方 法	本館は制震工法、 別館は免震工法 併せて両館とも設 備及び内装改修	本館、別館とも免 震工法 併せて両館とも設 備及び内装改修	新館を除き本館、 別館を新築 (但し不足する面積 も加算)	新敷地にて計画面 積を新築
主な事業内容	耐震改修費、建設 費(新築 12,000 m ²)、用地費、仮設庁 舎建設費、仮設庁 舎用地費	耐震改修費、建設 費(新築 12,000 m ²)、用地費、仮設庁 舎建設費、仮設庁 舎用地費	建設費(約 140 億 円)、仮設庁舎建設 費、仮設庁舎用地 費	建設費(約 190 億 円)、用地費(約 20 億円)
概算事業費	計 150 億円程度	計 170 億円程度	計 150 億円程度	計 210 億円程度
耐用年数	約 25 年	約 25 年	約 60 年 ※但し新館は約 40 年	約 60 年
費用/耐用年数	6 億円/年	6.8 億円/年	2.5 億円/年 ※40 年後の新館建 て替えを加味して いない	3.5 億円/年
耐 震 性	○	◎	◎	◎
経 済 性	◎	○	◎	△
適 正 規 模	○	○	◎	◎
用 地 確 保	必要	必要	必要	必要
仮 設 庁 舎	必要	必要	必要	不要
比 叡 断 層	×	×	×	◎
理 想 の 機 能	×	×	△	◎
防 災 セ ン タ ー	△	△	△	◎
予測される問題	<ul style="list-style-type: none"> ・設備、内装改修費が多額 ・用地確保が必要(約 4,000 m²) ・制震工法では執務室が減少 ・耐用年数はあまり延ばせない ・断層の存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備、内装改修費が多額 ・用地確保が必要(約 4,000 m²) ・耐用年数はあまり延ばせない ・断層の存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・断層の存在 ・分館の不便さは残る ・大規模な仮設庁舎の用地確保が必要 ・新館の耐用年数がいずれ問題となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・用地確保が必要 ・新館及び跡地の利用
総合評価				○

第3章 庁舎整備に係る近年の傾向

1 社会的背景

市の中核的存在である庁舎は、市民全体にとってもシンボリックな施設である。近年、我々を取り巻く社会環境はめざましく変化し、市民が行政に求めるニーズも多種多様となっている。

そのため、庁舎整備については、現在の社会的背景とともに、将来の動向についても十分に検討しておく必要がある。

(1) 超高齢社会の到来

近代化に伴う工業化や都市化の発展により、わが国の産業構造は大きく変化し、併せて人口規模も変化してきた。これまで増加の一途をたどっていた人口は、近年の出生率の低下により、平成17年を境に今後、緩やかに減少傾向となると見込まれている。平成17年版高齢社会白書の推計によると、平成27年には高齢化率が26.0%、平成62年には35.7%にまで達し、国民の約3人に1人が65歳以上の高齢者となり、世界でも極めて高齢化の進んだ社会の到来が見込まれている。

都道府県別では、現時点では、三大都市圏（東京、大阪、愛知）を中心とした地域で高齢化率は低くなっているが、今後全ての都道府県において高齢化が進行し、特に都市部では急速に高齢化が進行すると予測されている。

この急速な高齢化の進行は、まちづくりの視点においても、高齢者を前提とした、徒歩を基本とした生活圏に合わせた整備が求められているところである。

特に、建築物や交通施設における高齢者や身体障害者等への配慮として、平成6年に、「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）」が、平成12年には「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律（交通バリアフリー法）」が制定されており、幹線道路や公共交通機関、公共・公益施設等のバリアフリー化が進められている。

さらに、今日では、高齢者や身体障害者のみならず、子どもや外国人、健常者など誰もが使いやすい快適な環境整備の考え方の概念として「ユニバーサルデザイン」が導入されているところである。

(2) 高度情報化社会の到来

世界的な IT 技術の進展により、急速に携帯電話が普及し、各家庭にはパソコンが設置され、地球規模でのインターネットの普及により、誰もがどこにいても世界中の情報が瞬時に取り出すことが可能な“ユビキタス・ネットワーク社会”に向けて、社会構造が大きく変化しようとしている。

わが国においては、平成 12 年に「高度情報通信ネットワーク社会形成基本法 (IT 基本法)」が成立し、平成 13 年に「高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部 (IT 戦略本部)」が内閣に設置され、「我が国が 5 年以内に世界最先端の IT 国家になる」という目標を掲げた「e-Japan 戦略」を決定するとともに、具体的な行動計画を定めた「e-Japan 重点計画」の策定がなされており、高度情報化社会に向けた取組が急がれている。

そして、目標年である平成 17 年、「IT 政策パッケージ 2005」において、行政サービスを始めとした国民に身近な分野における取組を強化するとともに、IT がもたらす問題点を克服し、引き続き世界最先端の IT 国家でありつづけるための取組が示されたところである。

この取組では、行政サービスにおいて「電子政府の推進」「電子自治体の推進」「電子政府・電子自治体の共通基盤の利用・活用の推進」の 3 本柱を軸に掲げユビキタス・ネットワーク社会のさらなる実現を謳っている。

「IT 政策パッケージ 2005」に示された「電子自治体の推進」は、次のとおりである。

■電子自治体の推進

- 住民生活に密着した行政サービスのオンライン利用促進
- 地方公共団体の業務・システムの標準化・共同化
- 地方公共団体等公共分野におけるアクセシビリティ確保支援
- IT を活用した地方行政への住民参画の促進

さらに、平成 18 年 1 月には、「いつでも、どこでも、誰でも IT の恩恵を実感できる社会」の実現を目指した「IT 新改革戦略」が策定されたところである。

(3) 環境への取組

わが国の経済は安定的な成長を続け、今日では世界有数の経済大国に至るまでとなったが、生活水準の上昇及び生活の利便性の向上を追及した結果、我々の生活は、大量消費・大量廃棄型の生活様式へと変化してきた。このような生活様式の変化は、環境にもたらす影響が大きく、急速な環境破壊を招くこととなり、地球規模レベルにおける環境への取組が急がれているところである。

わが国の環境への取組としては、平成5年に「環境基本法」が成立し、そして平成12年に「循環型社会形成推進基本法」により循環型社会を形成するための基本的な枠組みが取り決められ、それを受けて個別リサイクル法が制定、施行されている。これら全てを一体的に運用することで、循環型社会形成のための実効性ある取組とされているものである。

また、世界規模での取り組みとしては、平成17年2月の「京都議定書」の発効により、議定書を締結した先進国及び市場経済移行国において温室効果ガスの排出量削減についての法的義務が課されることとなった。

(4) 景観形成への取組

わが国は、南北に細長い国土であるため、地域による気候・風土が多様であり、四季の変化にも富んでおり、多くの美しい自然風景を有し、また、日本古来の歴史や文化に根ざした建築物やまちなみが数多く存在している。このような景観について、近年その価値が見直され、その保全や復元の取組がなされつつあるとともに、新しい時代にふさわしい景観の形成への取組が始まっている。

各自治体において自主条例として「景観条例」を制定するなど積極的な対策が行われてきたが、その取組の限界とともに、平成15年、美しい国づくりのための基本的考え方と国土交通省のとるべき具体的な施策についてまとめた「美しい国づくり政策大綱」が制定された。

そして平成16年、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定め、わが国で初の景観に関する法律となる「景観法」を含めた「景観緑三法」が施行されたところである。

(5) 防災意識の高まり

近年におけるわが国の主な自然災害は、表3のとおりであり、平成7年の阪神淡路大震災以降、頻繁に起こる地震や、近年増加傾向にある台風等による水害等、自然災害は我々の生活を常に脅かしている。

自然災害の増加に伴う社会不安に対応するため、関係機関において、防災等の取組が強くなされているところであり、内閣総理大臣を会長とし、全閣僚等で構成する中央防災会議においては、平成18年度の防災対策の重点ポイントとして、次の事項を掲げている。

■中央防災会議における平成18年度の防災対策の重点ポイント

- ①「備え」を実践する国民運動の展開
- ②住宅等及び地域の防災拠点となる公共施設の耐震化
- ③迅速・的確な防災情報の提供
- ④防災関連施設の整備
- ⑤災害応急体制の整備
- ⑥被災地の復旧・復興支援
- ⑦国際防災協力の推進

《表3 わが国の主な自然災害》

年月日	災害名	主な被災地等	死者・行方不明者
平成			
6.10.4	北海道東方沖地震 (M8.2)	北海道	0
12.28	三陸はるか沖地震 (M7.6)	青森県	3
7.1.17	阪神・淡路大震災 (M7.3)	兵庫県	6,436
8.12.6	蒲原沢土石流災害	長野, 新潟県境 (蒲原沢)	14
9.7.10	鹿児島県出水市の土石流災害	鹿児島県出水市	21
10.8.26~8.31	平成10年8月末豪雨	福島県, 栃木県, 茨城県	22
9.20~9.23	台風第7号, 第8号, 豪雨	近畿地方, 中部地方	19
10.17~10.18	台風第10号	中国地方	13
11.6.23~7.3	梅雨前線豪雨	西日本を中心とする全国	39
8.13~8.16	弱い熱帯低気圧による大雨	神奈川県, 埼玉県, 東京都	17
9.21~9.25	台風第18号	九州を中心とする全国	31
12.3.31~13.6.28	有珠山噴火	北海道	0
6.25~17.3.31	三宅島噴火及び新島・神津島近海地震	東京都	1
9.11~9.12	東海豪雨等秋雨前線と台風第14号による大雨	東海地方を中心とする全国	10
10.6	鳥取県西部地震 (M7.3)	鳥取県	0
13.3.24	婁子地震 (M6.8)	広島県, 愛媛県, 山口県	2
4.3	静岡県中部を震源とする地震 (M5.1)	静岡県	0
7.11~13	九州北部地方における大雨	福岡県, 佐賀県, 熊本県, 長崎県, 山口県	0
8.20~23	台風第11号	西日本を中心とする全国	6
9.6~13	台風第16号	沖縄県, 西日本	0
9.8~12	台風第15号	東日本を中心とする全国	8
14.7.9~11	台風第6号	東北地方を中心とする全国	7
7.13~16	台風第7号	鹿児島県を中心とする全国	0
10.1~2	台風第21号	北海道, 東北・関東・中部地方	4
15.5.26	宮城県沖を震源とする地震 (M7.1)	東北地方	0
7.18~21	梅雨前線豪雨	九州地方	23
7.26	宮城県北部を震源とする地震 (M5.6)	宮城県	0
8.7~10	台風第10号	北海道を中心とする全国	17
9.11~14	台風第14号	沖縄県を中心とする全国	3
9.26	平成15年(2003年)十勝沖地震 (M8.0)	北海道	2
16.7.12~13	平成16年7月新潟・福島豪雨	新潟県, 福島県	16
7.17~18	平成16年7月福井豪雨	福井県	5
7.29~8.6	台風第10号・第11号及び関連する大雨	中国, 四国地方	3
8.17~20	台風第15号及び関連する大雨	東北, 四国地方	10
8.27~31	台風第16号	西日本を中心とする全国	17
9.5	紀伊半島沖・東海沖を震源とする地震 (M7.4)	愛知県, 三重県, 和歌山県	0
9.4~8	台風第18号	中国地方を中心とする全国	45
9.26~30	台風第21号	西日本を中心とする全国	27
10.8~10	台風第22号	東日本太平洋側	9
10.18~21	台風第23号	近畿, 四国地方を中心とする全国	98
10.23	平成16年(2004年)新潟県中越地震 (M6.8)	新潟県	46
12~17.3	雪害	北海道, 東北及び北陸地方等	88
17.3.20	福岡県西方沖を震源とする地震 (M7.0)	福岡県	1

(注) 1 風水害は死者・行方不明者数が10人以上のもの、地震は死者及び全壊家屋のあったもの、火山噴火は死者、家屋の損壊、住民避難のあったものを掲げた。
 2 平成13~17年については、内閣府において防災対策室が設置されたもの、死者・行方不明者があったもの等を掲げた。
 3 阪神・淡路大震災の死者・行方不明者については平成15年12月25日現在の数値。
 資料：気象年鑑、理科年表、消防庁資料

《参考資料：平成17年版防災白書より転載》

2 理想の庁舎像

(1) 庁舎の役割

ア 基本的な役割等

庁舎の役割は、基本的には、自治体行政の中核として、行政事務機能及び議会機能を果たす場であり、また住民に対し行政サービスを提供する場である。さらに、前項で示した社会的背景のもと、防災をはじめ、超高齢社会、情報化、環境、景観等の社会的課題への対応等、とらえる角度・視点によって、次に掲げるようなさまざまな役割を担っている。

(ア) 超高齢社会の到来（誰もが利用しやすい庁舎、利便性に配慮した庁舎）

利用者の利便性を追求し、ユニバーサルデザインの導入や施設サービスの充実などを図ることにより、高齢者や身体障害者のみならず、子どもから外国人、健常者など誰もが利用しやすい施設となることが期待される。

(イ) 高度情報化社会の到来（情報化に対応した庁舎）

情報ネットワークの整備・充実を図り、電子自治体が実現することにより、高度情報化社会に対応した市民サービスの向上・充実が期待される。

(ウ) 環境への取組（環境に配慮した庁舎）

施設整備段階のみならず、常時、行政が率先して省資源、省エネルギー、リサイクルといった環境に対する取組を行うことにより、環境と経済が両立した循環型社会の形成へ貢献することが期待される。

(エ) 景観形成への取組（景観に配慮した庁舎）

地域固有の歴史や文化的背景に配慮し、周辺地域の景観に調和するとともに、地域のシンボル地区となるような、新たな景観形成に寄与することが期待される。

(オ) 防災意識の高まり（防災拠点としての庁舎、安心・安全な庁舎）

災害にも耐えうるよう、建物の耐震性を高めると同時に、総合的な防災対策拠点としての機能を整備することにより、災害時の市民の安全を確保することが期待される。

(カ) 地方分権社会の実現（行政改革を推進する庁舎、市民が憩い・集える庁舎）

地方分権の流れに対応し、従来の行政機能を見直すことにより、効果的・効率的な行政事務の推進が期待されると同時に、市民が行政に参画しやすい空間を整備することにより、市民と行政との協働による地域行政の運営が期待される。

イ まちづくりへの貢献として期待される役割

庁舎は、市の中核的な施設という特性から、基本的な役割の他、付加機能として、特に、次のようなまちづくりへの貢献が期待される。

(ア) 市のランドマーク的役割（市のシンボルとなる庁舎）

市外から訪れる人々にとっては“市の代表（かお）”としての役割を担い、市民にとっては市に対する愛着や誇りを醸成するような“市の象徴（シンボル）”として、都市整備や地区形成と一体となってまちづくりに貢献する役割が期待される。

(イ) まちづくりの中核的役割（まちづくりの中核となる庁舎）

行政が地域に積極的に関わり、地域が抱える課題やニーズを的確に把握することにより、市民とのパートナーシップに根ざしたまちづくりの中核としての役割を担うとともに、まちの活性化や個性的なまちづくりに寄与することが期待される。

(ウ) 行政と市民の連携拠点としての役割（地域に根ざした庁舎）

社会的背景を踏まえれば、これからの行政は、地域ニーズにきめ細やかに対応できる「地域に根ざした行政」となることが一層求められる。

そのためには、市民にとって行政がもっと身近なものであると感じてもらうために、また、自らの住む地域への理解を深めるために、気軽に利用できることを基本として、市民が行政に積極的に関与できる機会や空間を創出することが有効であると考えられる。つまり、次のような空間を確保することにより、これからの庁舎は、市民が立ち寄りやすい環境を確保し、行政と市民の人的ネットワークの形成やコミュニケーションの強化に寄与する連携拠点としての新たな役割が期待される。

(市民の交流・憩いの場の創出)

市民が気軽に立ち寄り、地域住民と知り合い、皆で憩えるような市民ギャラリー等の空間を確保することにより、市民同士のつながりの輪を広げるとともに、市民が庁舎ひいては行政を身近なものとして感じることができる。

(利便施設の整備)

訪れた人たちや地域のニーズを充足させるような喫茶店、レストランなどを整備することにより、地域における利便性の向上を図ることができる。

(情報受発信機能の整備)

市民が地域の情報を主体的に受信・発信できるような空間を確保することにより、自分たちが暮らす地域への理解を深め、自らが積極的に地域に参加する機会を創出することができる。

(2) 庁舎に求められる機能

先に整理した社会的背景や庁舎が担う役割、老朽化した庁舎が抱える一般的な課題等から、近年の庁舎整備の検討において必要と考えられる、庁舎に求められる機能とその施設整備具体例について表4のとおり整理する。

また、資料編において、近年の庁舎整備事例を掲載し、庁舎整備にあたっての基本理念とともに、庁舎の特長や複合機能等について紹介することとする。

《表 4 庁舎に求められる機能》

背景・課題等		庁舎に求められる役割	施設整備具体例 (※一部ソフト面を含む)
(基本的機能)		行政事務機能	窓口スペース/会議室/資料室 等
		議会機能	議場/委員会室/議会図書室 等
		行政サービス提供の場	窓口スペース/市民相談室/情報閲覧室 等
社会的背景	超高齢社会の到来	誰もが利用しやすい庁舎	ユニバーサルデザインの登用/わかりやすいフロア構成及び動線整備/使いやすい設備機器/見やすくわかりやすい案内表示/フロアマネージャーの設置/ワンストップサービスの実施 等
		利便性に配慮した庁舎	アクセスの整備/総合窓口の設置(ワンストップサービスの実現)/支所機能の充実/オンラインによる24時間受付/生活利便施設の設置 等
	高度情報社会の到来	情報化に対応した庁舎	OA環境の充実/フリーアドレスの導入/電子行政(書類の電子化、庁内ネットワークの整備等)の実現 等
	環境への取組	環境に配慮した庁舎	エコマテリアルの使用/施設・設備の長寿命化/周辺環境への配慮/フレキシブルに対応できる諸室/省エネの実現/自然エネルギーの利用/廃棄物の削減 等
	景観形成への取組	景観に配慮した庁舎	周辺景観への配慮/地域になじんだ景観/地域の象徴(シンボル)となる庁舎像/ 等
		防災意識の高まり	防災拠点としての庁舎
	安心・安全な庁舎		耐震性の確保/免震・制震構造の導入/非常用電源の設置/新エネルギーの導入/災害予測調査結果等に配慮した配置 等
	地方分権社会の実現	行政改革を推進する庁舎	機能及び組織の分散又は集中/時勢に対応した組織体制の整備 等
市民が憩い・集える庁舎		住民参画や情報公開の場の提供/パブリックスペースの充実/NPO等、市民活動の支援 等	
まちづくりの貢献として期待される役割	市のランドマークとしての役割	市のシンボルとなる庁舎	各種機能(商業・観光・業務・居住・文化等)の拠点における整備/地域の象徴(シンボル)となる庁舎像/地場産業や観光等の案内 等
	まちづくりの中核としての役割	まちづくりの中核となる庁舎	住民参画の場の提供/地域アピール等の促進/パブリックスペースの充実/まちづくり講座等の開催 等
	市民と行政の連携拠点としての役割	地域に根ざした庁舎	パブリックスペースの充実/生活利便施設(福利厚生施設)の設置/住民参画や情報公開の場の提供/NPO等、市民活動の支援 等
その他考えられる課題等	施設の狭隘化	効率的で働きやすい庁舎	余裕あるフロア構成/効率的な作業動線/収納スペースの確保/共有空間の確保 等
	財政支出の削減	ライフサイクルを意識した庁舎	諸室の転用/素材の耐用年数の考慮/維持管理しやすい素材の使用/自然エネルギーの利用/シンプルかつ低コスト 等

(3) 庁舎の立地と配置方式

庁舎の立地については、地方自治法第4条第2項において示されているとおり、「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」ことから、住民にとって、近距離又は公共交通によるアクセスが容易である地域に配置することや、関係官庁との連絡調整が容易となるような位置に立地されることが重要である。

■事務所の位置に関する法令

○地方自治法（昭和22年法律第67号）の抜粋

（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

3 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

（支庁・地方事務所・支所等の設置）

第155条 普通地方公共団体の長は、その権限に属する事務を分掌させるため、条例で、必要な地に、都道府県にあつては支庁(道にあつては支庁出張所を含む。以下これに同じ。)及び地方事務所、市町村にあつては支所又は出張所を設けることができる。

2 支庁若しくは地方事務所又は支所若しくは出張所の位置、名称及び所管区域は、条例でこれを定めなければならない。

3 第4条第2項の規定は、前項の支庁若しくは地方事務所又は支所若しくは出張所の位置及び所管区域にこれを準用する。

（通知） 支所と称するのは、市区町村内の特定区域を限り主として市町村の事務の全般にわたって事務を掌る事務所を意味するものであって、土木、勸業その他特定の事務のみを分掌させる事務所は、法にいう支所ではない。（昭和22年5月29日通知）

（行政実例1） 支所は、市区町村内の特定区域を限り、主として市町村の事務の全般にわたって事務を掌る事務所であり、出張所は住民の便宜のために市役所又は町村役場まで出向かなくてもすむ程度の簡素な事務を処理するために設置するものである。（昭和33年2月26日行実）

（行政実例2） 支所とは、市区町村の全部事務を執行するものであって、その位置は、交通不便の地あるいは市区町村の廃置分合等により従前の市区町村役場を廃せず支所とする場合等であり、したがってその組織は相当の職員が常時勤務することを要件とする。（昭和23年11月20日行実）

しかし、市域が広範に及ぶ自治体や、市域が細長い自治体、地理的条件等により市内の一部の地域で交通の便が悪い自治体など、住民にとって近距離又は公共交通機関によるアクセスが容易である立地条件を満たすことが困難な自治体も多い。

このような場合には、自治体の核となる庁舎を市域の中央部に配置した上で、市全域を一定区域に分割し、住民の便宜のために本庁舎に出向かなくてもすむ程度の簡単な事務を市の窓口の延長として取り扱う出張所を配置し、住民の利便性を補完する方策がとられる場合がある。（※大津市に所在する31の支所は、地方自治法上の出張所に該当する。）

庁舎の配置方式については、表5のとおり本庁方式（集中方式又は分散方式）、分庁方式、総合支所方式が考えられる。

検討委員会報告書において提案された地域総合支所方式については、地方自治法上の支所として、市長の権限に属する事務の全般にわたって地域的に分掌することを意味するものである。この方式は、地域住民と行政の連携や現場対応の機敏性等で一定の効果が期待されるが、一方で、広域的なまちづくりのスケールメリットによるサービスの高度化、行財政の効率化（市全体の人件費や庁舎の維持管理コストなどの削減効果を含む。）を目指す市町村合併の方針に逆行するとも考えられる。

以上のように、地方自治法上の出張所（※大津市における支所）と支所（地域総合支所）はそれぞれ別の意義を持ったものであること（理論的には数か所の支所を設置することが自動的に出張所を廃することにつながらないこと）などに留意しながら、社会的背景、庁舎の役割、求められる機能等を踏まえ、総合的な視点で、庁舎の立地及び配置方式を検討する必要があると考えられる。

《表 5 庁舎の配置方式》

	本庁方式		分庁方式	総合支所方式
	集中方式	分散方式		
概要	<ul style="list-style-type: none"> 組織を一つの庁舎（本庁舎）に集約し、そこで全ての業務を担う方式。 本庁舎までの交通が不便な地域において窓口サービス等の事務業務を行う出張所等を配置する。 	<ul style="list-style-type: none"> 住民に直接かかわりのある業務（福祉事務所等）を行う事務所等を本庁舎外に配置する。 	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎をもたず、分庁舎に行政機能をもたせた組織を複数の庁舎（分庁舎）に振り分ける方式。 合併等の後、旧庁舎をそのまま利用する場合によく見られる方式。 	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎に管理部門及び事務部門といった中枢機能等の最小限の機能を残し、その他行政機能を全て支所で担う方式。 合併等の後、旧庁舎機能をそのまま暫定的に利用する場合によく見られる方式。
模式図			<p> 庁舎 A : 管理部門/事務部門 庁舎 B : 建設部門/環境部門 庁舎 C : 企業局/情報部門 </p>	

第4章 現況の整理と庁舎整備の考え方

1 市を取り巻く現状

(1) 志賀町との合併と中核市への移行

国全体では人口減少が問題となっている中であっても、大津市は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（平成14年1月推計）」によれば、平成42年においても増加するものと予測されており、実績値においても次第にその伸びが鈍化しているものの人口が増加し続けているところである。このような中、平成17年10月1日に実施された国勢調査の速報によると大津市の人口は、301,664人となり、人口が30万人を超えることを要件（面積は、100k㎡以上）としている中核市への移行要件を具備することとなった。中核市への移行を目指すことにより、地方分権の担い手として地域における行政を自主的かつ総合的に実施できる権限が拡大し、地域独自のきめ細やかな行政サービスの提供が期待できると考えられるが、行政組織としては新たな事務業務が増えることとなる。

さらに、平成18年3月20日に志賀町（同国勢調査の速報値人口22,049人）と合併し、人口323,713人、面積374.06k㎡の新大津市が誕生した。

以上の点から、志賀町との合併に伴う市職員の増加、並びに中核市への移行による権限委譲がもたらす事務業務の増加等に伴う市職員の増加及び執務空間の確保等を十分に考慮したうえで、庁舎整備を検討することが必要である。

■中核市が処理する主な事務

1 民生行政に関する事務

- ・身体障害者手帳の交付（身体障害者福祉法）
- ・母子・寡婦福祉資金の貸付け（母子及び寡婦福祉法）
- ・養護老人ホームの設置認可・監督（老人福祉法）
- ・育成医療給付（児童福祉法）

2 保健衛生に関する事務

- ・飲食店営業等の許可、食中毒患者等の報告（食品衛生法）
- ・営業の許可、立入検査、営業停止命令（興行場法・旅館業法及び公衆浴場法）
- ・定期外健康診断の実施、結核患者に対する施設への入所命令（結核予防法）
- ・未熟児への訪問指導、養育医療の給付（母子保健法）
- ・予防注射の実施、犬の抑留施設の設置（狂犬病予防法）

3 都市計画等に関する事務

- ・市街化区域又は市街化調整区域内の開発行為の許可（都市計画法）
- ・土地区画整理組合の設立の認可（土地区画整理法）
- ・宅地造成の規制区域内における宅地造成工事の許可（宅地造成等規制法）
- ・屋外広告物の条例による設置制限（屋外広告物法）

4 環境保全行政に関する事務

- ・ばい煙発生施設、一般粉じん発生施設の設置の届出（大気汚染防止法）
- ・騒音を規制する地域、規制基準の指定（悪臭防止法）

(2) 市の財政

大津市の財政環境は、景気の緩やかな回復においても、市税全体の増収にはつながらず、依然として低迷した状況にある。国の三位一体の改革による影響、少子高齢化の進行による扶助費の増加など厳しい状況にある。このような中、健全財政の堅持と確固たる財政基盤を確立するため、行財政構造改革方針に基づく取組の継続と中長期的な視点に立った事業の選択と集中が求められている。

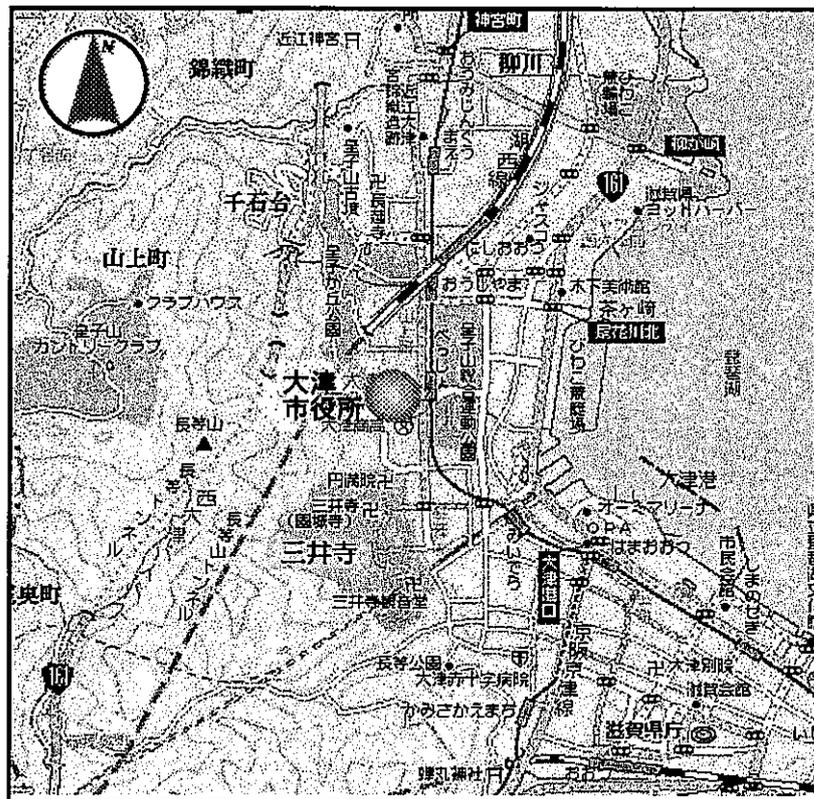
このような状況において、庁舎整備の検討を進めるためには、庁舎整備基金の設立等による具体的な財源の確保とともに、合併特例債の活用やPFI等の民間資金活用による整備手法の検討等をあわせて研究することが必要である。

2 現庁舎の立地

現庁舎は、御陵町に位置し、最寄駅としては、JR湖西線「西大津駅」まで徒歩12分、京阪電鉄石坂線「別所駅」の駅前に立地しているが、中心市街地とされる大津駅周辺及び浜大津駅周辺からは少し離れている。

現庁舎の南側には、大津商業高校や歴史博物館、伝統芸能会館、市民文化会館といった教育及び歴史・文化施設がならび、また、京阪電鉄石坂線を挟んだ東側には皇子山総合運動公園陸上競技場、野球場や、北側には皇子が丘公園が近接している。

《図3 現庁舎の立地条件》



《表6 現庁舎の敷地条件》

所在地	大津市御陵町3番1号
敷地面積	16,833.02 m ²
用途地域等	用途地域：近隣商業地域、建ぺい率：80%、容積率：300%

3 現庁舎の現況及び課題

(1) 現庁舎の現況

現庁舎は、昭和 42 年に竣工した本館をはじめ、その後の増築により整備された別館、新館、第 2 別館の 4 棟が一敷地に所在する分棟型の形態となっており、本館及び別館は、数回の増築を繰り返し現在に至っている。

現庁舎の各棟の施設概要は、以下のとおりである。

ア 本館

《表 7 本館の施設概要》

	竣工年月	構造	規模	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
新築	昭和 42 年 3 月	鉄骨鉄筋 コンクリート造	—	3,483.59	14,344.66
増築	昭和 52 年 3 月	鉄骨鉄筋 コンクリート造	—	309.31	309.31
増築	昭和 57 年 2 月	鉄骨造	—	160.38	160.38
増築	昭和 59 年 9 月	鉄骨造	—	246.19	246.19
増築	昭和 61 年 3 月	鉄骨鉄筋 コンクリート造	—	67.72	67.72
増築	平成 2 年 9 月	鉄骨鉄筋 コンクリート造	—	32.15	32.15
計	—	—	地上 5 階 地下 1 階	4,299.34	15,160.41

(留意点)

・ 5 回の増築を経て現在の本館にいたる。

(執務室の配置)

※下線は、部内の一部が他の棟に配置されているもの

- ・ 政策調整部：企画調整課、秘書広報課、市政情報課、人権啓発課
- ・ 総務部：総務課、総合防災課、職員課、財政課、管財課、契約検査課、行政管理課、市民税課、資産税課、納税課
- ・ 市民部：自治振興課、戸籍住民課
- ・ 健康福祉部：健康福祉政策課、高齢福祉・介護課、中央老人介護支援センター、障害福祉課、生活福祉課、子ども家庭課、保育課、保険年金課
- ・ 都市計画部：まちづくり政策課、都市再生室、都市景観課、市街地整備課、区画整理事業室、公園緑地課、住宅課、開発調整課、建築指導課、監察室
- ・ 建設部：建設監理課、交通・広域事業調整課、道路建設課、路政課、道路管理課、建築課、設備室
- ・ 出納室
- ・ 議会事務局

イ 別館

《表 8 別館の施設概要》

	竣工年月	構造	規模	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
新築	昭和 46 年 4 月	鉄筋 コンクリート造	—	1,472.19	4582.21
増築	昭和 53 年 10 月	鉄骨造	—	807.27	807.27
増築	平成 3 年 3 月	鉄骨造	—	227.18	503.97
新築	平成 8 年 2 月	鉄筋 コンクリート造	—	180.33	357.09
計	—	—	地上 3 階 地下 1 階	2,686.97	6,250.54

(留意点)

- ・ 3 回の増築を経て現在の別館にいたる。

(執務室の配置)

※下線は、部内の一部が他の棟に配置されているもの

- ・ 市民部：文化市民交流課
- ・ 産業観光部：産業政策課、観光振興課、農林水産課、土地改良課
- ・ 環境部：環境政策課、環境保全課、環境監視センター、ごみ減量推進課、生活衛生課、施設整備課
- ・ 教育委員会事務局：教育総務課、学務課、学校教育課、生涯学習課、学校保健体育課、市民スポーツ施設課
- ・ 消防局：消防総務課、予防課、警防課、通信指令課、中消防署
- ・ 土地開発公社
- ・ 行政事務組合総務課

ウ 新館

《表 9 新館の施設概要》

	竣工年月	構造	規模	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
新築	平成元年 3 月	鉄骨鉄筋 コンクリート造	地上 7 階	1,376.04	10,947.81

(執務室の配置)

※下線は、部内の一部が他の棟に配置されているもの

- ・ 政策調整室：合併準備室
- ・ 健康福祉部：健康推進課
- ・ 建設部：河川課、下水道管理課、下水道整備課
- ・ 選挙管理委員会事務局
- ・ 監査委員事務局
- ・ 農業委員会事務局
- ・ 企業局：企業総務課、技術監理課、工事検査室、経理課、料金課、営業開発課、ガス販売促進室、安全サービス課、指令室、水道整備課、水道施設課、ガス事業課、ガス施設課

エ 第2別館

《表 10 第2別館の施設概要》

	竣工年月	構造	規模	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
新築	平成5年9月	鉄筋 コンクリート造	地上2階 地下1階	314.26	1,272.54

(執務室の配置)

※下線は、部内の一部が他の棟に配置されているもの

・政策調整部：情報システム課

(2) 現庁舎の課題

現庁舎における課題について、検討委員会の若手部会による研究成果を引用しながら、改めて、その問題点を整理すると以下のとおりである。これらの課題は、業務効率を低下させると同時に、行政サービスの低下を招くことになる。

ア 施設の老朽化（本館及び別館）

- (ア) 本館の屋上や防災機能が劣化し、雨漏りが発生している。
- (イ) OA 機器導入の対応ができない
- (ウ) 本館のエレベーターの交換部品が製造されていない。
- (エ) 給排水管の管内は、錆びにより腐食している。

イ 構造上の不便さ

- (ア) 来庁舎にわかりやすい動線やバリアフリーが不備である。
- (イ) 本館と新館の連絡通路が1階と4階のみであり、別館にはエレベーターがない。
- (ウ) 駐車場が狭く、搬入・搬出のための車寄せもない。

ウ 狭隘な屋内空間

- (ア) 職員1人当たりの床面積が狭隘である。(別記、狭隘な執務空間面積参照)
- (イ) 窓口業務を行う課において、来庁者の待合スペースがなく、また車椅子に十分な通行スペースがないところもある。
- (ウ) 文書庫や倉庫が不足している。

エ 地震への不安

- (ア) 本館及び別館の耐震性能がかなり不足している。
- (イ) 琵琶湖西岸断層帯の活断層が直近に所在している。

(別記) 狭隘な執務空間面積

平成 17 年 11 月現在において、現庁舎に勤務する職員数（常勤の嘱託職員及び臨時職員を含む。）と執務空間面積（現庁舎のメンテナンス資料から執務室にかかる床面積を抽出し算出したもの）に基づき、現庁舎における 1 人当たりの執務空間面積を算出すると、表 11 のとおりとなる。

現庁舎全体における 1 人当たりの執務空間面積は、6.15 m²/人である。執務空間面積のとり方は、業務内容や役職により、また、机の配置方法や書棚の必要性等により異なるため、単純には比較できないが、事務オフィスの執務面積を調査した結果（表 12）を参考とすると、現庁舎の執務空間は、全体として不足していると考えられる。

《表 11 現庁舎の執務空間床面積》 (平成 17 年 12 月現在)

	執務空間面積	職員数	1 人当たりの執務空間面積
本館	4,485 m ²	756 人	5.93 m ² /人
別館	2,103 m ²	325 人	6.47 m ² /人
新館	2,366 m ²	382 人	6.19 m ² /人
第 2 別館	163 m ²	21 人	7.76 m ² /人
全体	9,117 m ²	1,484 人	6.14 m ² /人

《表 12 1 人当たりの執務面積》

1. 国の合同庁舎の執務面積（新営一般庁舎面積基準により算出）

入居機関	一人当たりの執務面積 (m ²)	調査対象 (注 1)	備考
中央官庁	12.04	合同庁舎 1 件 (6 官署)	・執務室面積には前室の面積が含まれている。
第 1 次出先機関 (注 2)	9.61	合同庁舎 4 件 (10 官署)	
第 2 次出先機関以下 (注 3)	7.26	合同庁舎 1 件 (4 2 官署)	

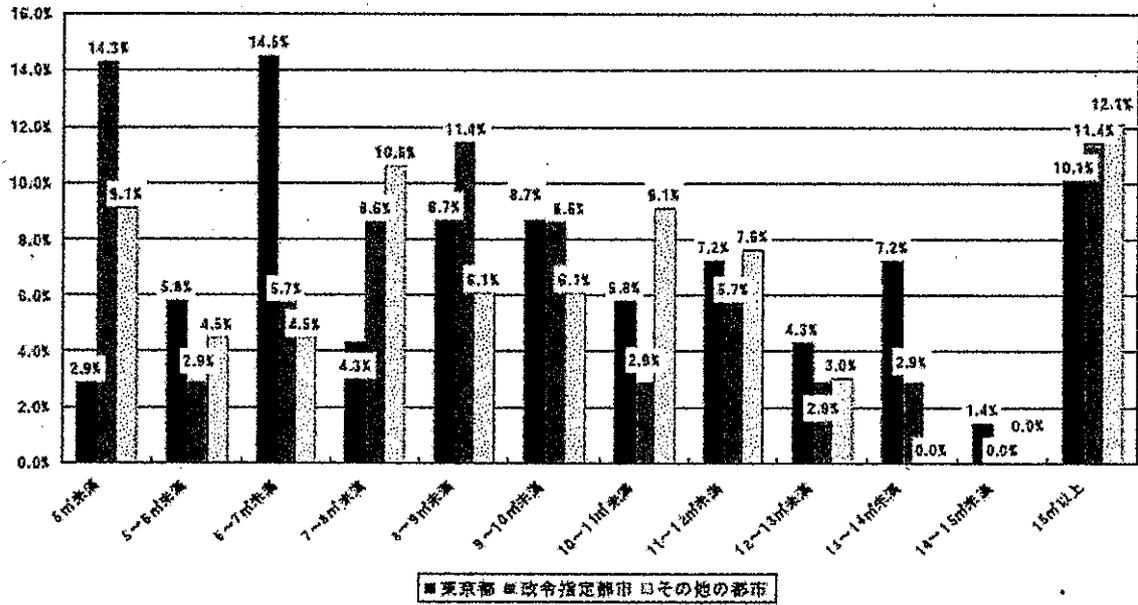
(注 1) 15 年度以降の予算で認められた合同庁舎を対象
 (注 2) 建設の都府県、北海道又は沖縄県を管轄する機関 (例、警視庁、国土院、地方整備局、北海道庁、沖縄総合事務局)
 (注 3) 都府県単位又は都道府県単位未満を管轄区域とする機関 (例、行政評価局、税務署、評定事務所、国選事務所出預所)

2. 民間のオフィスの執務面積

調査団体	一人当たりの執務面積 (m ²)	調査対象	備考
社団法人日本ファンディーマネジメント推進協会 (JFMA) (平成 10 年度アンケート調査)	10.40	90 件	・執務室面積には役員用前室の面積が含まれている。
	10.51	日本企業 (件数は公表されていない。)	
	9.73	外資系企業 (件数は公表されていない。)	
社団法人ニューオフィス推進協議会 (NOPA) (平成 13 年度アンケート調査)	10.19	130 件	・執務室面積には役員用前室の面積が含まれていない。
	10.07	大企業 (中小企業以外) ビル 61 件	
	10.21	中小企業 (中小企業基本法の定める別荘) ビル 69 件	
社団法人日本ビルディング協会連合会 (平成 17 年度アンケート調査)	13.02	1,032 件	・執務室面積には役員用前室の面積が含まれている。
	12.98	大規模ビル (延床面積 3 千坪以上) 448 件	
	13.20	中規模ビル (延床面積 千坪以上～3 千坪未満) 382 件	
	12.90	小規模ビル (延床面積 千坪未満) 208 件	

《参考資料：財務省財政制度等審議会資料より転載》

平成13年度版オフィス実態調査報告書(平成14年3月社団法人ニューオフィス推進協議会)より引用



《参考資料：財務省財政制度等審議会資料より転載》

《図4 所在地別1人当たり執務スペース》

(3) 耐震性能

平成7年に発生した阪神淡路大震災の建築物の被害状況をもとに、同年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定・施行され、特定建築物の所有者に対し、新耐震基準（昭和56年施行）制定前の建築物について積極的に耐震診断や耐震改修を行う努力義務が規定された。

大津市では、この法律を受け、平成7年及び平成8年に、新耐震基準前に施工された本館及び別館について耐震診断（2次診断）を行ったところであるが、より精密な数値を得るために、昨年度、3次診断を実施したものである。

耐震診断とは、新耐震基準制定前の建築物が新耐震基準の設計法と同等以上の耐震性を有しているかを判定するものであり、主に構造耐震指標 I_s 値で判断される。これは固有の建築物の耐震性能を総合的に表す指標で、①建築物が保有する耐震性能、②建築物の形状が耐震性能に及ぼす影響、③亀裂や変形、老朽化などの構造的欠陥が耐震性能に及ぼす影響の3つの視点により求められる。この I_s 値が、建築物が有すべきと考えられる指標を満たしていれば安全と判定され、満たしていなければ耐震改修等の措置が必要とされるものである。また、耐震診断は、1次から3次まであり、診断次数が上がるほど精度が高くなり、数値の信頼性が高くなるものである。

大津市は、「大津市公共施設の耐震化推進要領」において、市役所庁舎を病院や消防署と同様に災害応急対策に必要な施設として位置付けているため、構造体の I_s 値が0.90を満たすこと、すなわち、 $I_s \geq 0.90$ であれば、施設に求められる性能を有するものと判断されることになる。

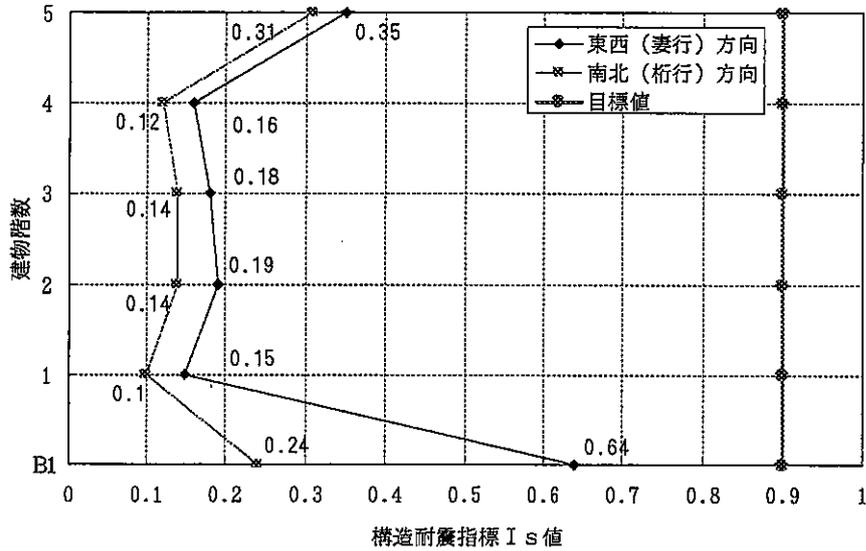
しかしながら、3次診断の結果は、表13及び表14のとおり、本館及び別館ともに I_s 値が0.90には程遠く及ばなかった。さらに、現庁舎の直近には、今後30年以内にマグニチュード7.8程度の地震が発生する確率が最大で9%（最小で0.09%）と予測される琵琶湖西岸断層帯のうちの比叡断層が所在しており、庁舎という施設の役割と機能を鑑ると、早急に耐震性能を有するための措置が必要となっている。

耐震対策として大きく分けると、耐震改修か改築（移転・新築を含む。）があるが、検討委員会報告書の総括において示されているとおり、耐震改修においても相当な費用がかかるが、現庁舎の耐用年数の大幅な延長が期待できないことなどを考えると、費用対効果の面で耐震改修が有効な方法とは考えられない。

《表 13 本館の耐震診断結果》

階数 耐震指標	南北（桁行）方向		東西（妻行）方向	
	Is 値	Ctu・SD※1	Is 値	Ctu・SD
5	0.31	0.22	0.35	0.25
4	0.12	0.12	0.16	0.16
3	0.14	0.14	0.18	0.19
2	0.14	0.14	0.19	0.20
1	0.10	0.10	0.15	0.16
B1	0.24	0.30	0.64	0.64
目標値	0.90	0.45	0.90	0.45

※1 Ctu・SD：保有水平耐力に係る指標

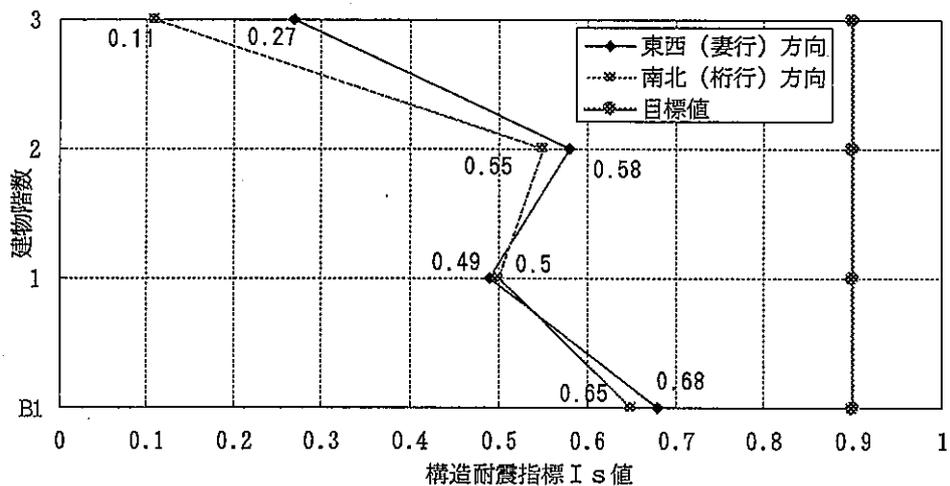


《表 14 別館の耐震診断結果》

階数 耐震指標	南北（桁行）方向		東西（妻行）方向	
	Is 値	Ctu・SD※1	Is 値	Ctu・SD
3	0.11	(0.34) ※2	0.27	(0.63)
2	0.55	0.56	0.58	0.60
1	0.50	0.51	0.49	0.51
B1	0.65	0.68	0.68	0.70
目標値	0.90	0.45	0.90	0.45

※1 Ctu・SD：保有水平耐力に係る指標

※2 () はq値であり、q値はCtu・SDと同様に保有水平耐力に係る指標。



《表 15 減価償却資産の耐用年数等に関する省令による耐用年数》

	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの	50
	金属造のもの(骨格材の肉厚が3ミリメートルを超え4ミリメートル以下のものに限る)	事務所用又は美術館用のもの	30
建物付属設備(主なもの)	電気設備(照明設備を含む)	蓄電池電源設備	6
		その他のもの	15
	給排水又は衛生設備及びガス設備		15
	冷房、暖房、通風又はボイラー設備	冷暖房設備(冷凍機の出力が22キロワット以下のもの)	13
		その他のもの	15
	昇降機設備	エレベーター	17
消火、排煙又は災害報知設備及び格納式避難設備		8	

(4) 防災センターの機能

検討委員会の防災部会における防災センターの研究結果を引用しながらその機能等について整理する。

琵琶湖西岸断層帯等による地震の発生、台風や集中豪雨による風水害の発生、さらには、多発する事件や事故等から市民の生命や財産を守るため地域防災拠点施設としての「防災センター」の整備が求められている。

防災センターは、表 16 のとおり、災害時には市の災害対策本部が設置されるなど、防災活動の中核拠点としての役割を担うものであり、各種通信機能を利用して災害情報の収集や関係機関との連絡調整等を行う「総合監理機能」をはじめ、緊急時のための非常食（食料や水等）を備蓄する「防災備蓄機能」、そして、平時に市民への防災啓発を行う「防災教育機能」の3つの機能を有することが望ましいと考えられる。

《表 16 防災センターの機能》

機能	具体的機能	概要
総合監理機能	災害対策本部機能	災害対策本部を中心に、災害対策を実施する防災対策活動の拠点としての機能
	消防局災害対策本部機能	救急、救助、消火等の活動を指揮・指令し、市民の生命・財産を守るための消防における災害対策本部としての機能
	消防通信指令・情報管理機能	消防通信指令や画像伝送システムなどを介した消防情報の中核として消防無線等による確かな災害情報を迅速に確保、収集、集約し提供する機能
	その他の機能	ボランティア活動の支援や自家発電による非常電源の確保など災害対策本部の運営を補助する機能
防災教育機能	防災教育機能	地震、台風、火災等の災害体験施設や、資料展示室等を設け、市民の防災対応能力の向上や自主防災会の活動支援、組織率向上や防災啓発などを行う機能
防災備蓄機能	防災備蓄機能	非常食等を備蓄する機能

上記の3つの機能を有する施設は、内閣府が示す「地域防災拠点施設」としての位置づけを有することとなるが、その整備条件は次のとおりと考えられる。平時に庁舎内に「総合監理機能」を確保していない多くの自治体は、災害等が発生

した場合に、平時の庁舎機能の一部を転用することにより災害時の活動拠点として対応することを前提としており、混乱する災害時において、スムーズな庁舎機能の転用が図れるのか、必要機能・機器等に不備がないか、関係諸官庁等とのスムーズな連携が図れるかなど、特に初期対応が重要とされる災害時に円滑に機能するかという不安を抱えている。これらのことから、庁舎の建替え時には「総合監理機能」を確保することが重要視されることになる。

災害対策本部の設置等が行われる「総合監理機能」については、災害活動において迅速かつ的確に展開することが必要であるため、行政の中核組織、情報を収集・発信する消防局、さらには議会と一体化した配置とする必要がある。

一方、「防災備蓄機能」については、地域の備蓄状況を踏まえたうえでの整備が重要であり、公園や学校等の避難場所や他の公共施設での代替整備が可能であることから、必ずしも庁舎に併設する必要度が高いとはいえない。

さらに、平時の機能となる「防災教育機能」については、多くの市民が利用しやすい場所であることが重要であり、必ずしも庁舎内に併設する必要があるとは考えにくい。

いずれにしても防災センターの3つの機能については、一体的に整備することが基本となるが、庁舎整備の具体的段階においては、その機能に係る設備内容や規模を精査するとともに、それぞれの機能と行政機能との連携の必要度合に基づき庁舎と併設する機能についてさらに検討する必要があると考える。

4 施設規模等の整理

大津市の将来の職員数を試算したうえで、起債対象の標準面積の算定方法を用いて、庁舎の施設規模についての算定を試みる。

(1) 職員数の将来予測（試算）

平成18年3月20日の志賀町との合併や、中核市への移行（予定）を控え、職員数が大きく変動する要素を抱えた時期に、職員数の将来予測を試みることは、非常に困難であるが、現時点で試算できる範囲で次のとおり推計した。

平成17年12月現在において、現庁舎に勤務する職員数1,484人をもとに、以降の変動要素として志賀町との合併に伴う増加、大津市職員の退職不補充に伴う減少、総合保健センターが明日都浜大津へ移転することに伴う減少、中核市への移行に伴う増加を想定し、その変動数として40人程度の増加と推計したうえで、今後の人口増加等に伴う行政需要増大による増加は、定員適正化計画による減少により相殺されると仮定し、職員数の将来予測人数を1,524人と試算した。

なお、この試算は、不透明な要素が多いため、実際の職員数の変動に大きな乖離が生ずる可能性があるため、庁舎整備が具体化する時点で改めて精査し、推計しなおさなければならない。

(2) 庁舎の規模の算出（試算）

起債対象の標準面積の算定方法を用いて庁舎の適正規模の概算を試算する。

まず、前号で試算した職員数の将来予測を基準として表17のとおりそれぞれの職種に応じた換算率を掛け換算職員数を算出し、その職員数を基礎として事務室、会議室、倉庫等の各施設の面積をそれぞれの算定基準に従い表18のとおり試算した。

《表17 職員換算表（人5万～50万人未満の市町村の場合を適用）》

	三役 特別職	部長級 次長級	課長級	課長補佐級 係長級	一般職員	一般職員 (製図者)	合計
常勤職員の現在数 (平成17年12月現在)	6	61	125	630	627	35	1,484
常勤職員の将来数 (a)	6	63	128	647	644	36	1,524
換算率 (b)	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	1.7	—
換算職員 (c)=(a)×(b)	120.0	567.0	640.0	1,294.0	644.0	61.2	3,326.2

《表 18 起債対象の標準面積の算定方法による試算》

起債許可標準面積 (算定基準)		計算式	算出面積
諸室	事務室 (A)=(c)×4.5 m ²	3,326.2 人×4.5 m ²	14,967 m ²
	倉庫 (B)=(A)×13%	14,967.9 m ² ×13%	1,945 m ²
	会議室等 (C)=(a)×7.0 m ²	1,524 人×7.0 m ²	10,668 m ²
	玄関等 (D)={(A)+(B)+(C)}×40%	27,581.727 m ² ×40%	11,032 m ²
	議事堂 (E)=議員定数×35 m ²	46 人 (法定議員定数) ×35 m ²	1,610 m ²
	地下車庫 (F)=台数×50 m ²	20 台 (特別車等) ×50 m ²	1,000 m ²
合計			41,222 m ²

- 注 1 標準面積には、防災センターや福利厚生施設等の面積を含まないため、その必要面積を加える必要がある。必要面積を約 3,000 m²と仮定すると、合計床面積は 44,222 m²となる。
- 2 標準面積の算定にあたっては、諸条件があるが、今回の試算にあたっては加味していない。
- 3 一般の公用車や来庁者用の駐車場は算定していない。

5 整備候補地の検討

庁舎整備候補地については、本調査と並行して行われている庁舎整備研究会において、現在地の他、J R唐崎駅前国有地、現在地周辺（皇子山総合運動公園）、浜大津（港湾業務用地）、中央小・中央団地、J R大津駅周辺、東レグラウンドの7か所の候補地を抽出し、①庁舎が備えるべき条件、②庁舎建設による効果（まちづくりへの貢献）、③実現可能性の3つの視点から、比較検討を行い、研究の到達点として、庁舎整備の候補地については、浜大津が最適地であるとの結論に至ったところである。（研究内容については、研究会の報告書を参照）

庁舎整備候補地については、今後の本格的な議論の中から絞り込まれていくものと考えてるので、本書においては、省略するものとする。

なお、本調査においては、第1章で述べたとおり、庁舎整備研究会の研究に必要な資料等を適宜提供したものである。

第5章 実行可能性の検討

1 検討課題の整理

前章までにおいて、庁舎整備にあたっての基本的な課題等を整理し、その課題に関する参考資料等を収集するとともに、検討にあたっての提案やその留意点等を示してきたが、来年度から始まる本格的な議論を前にして、次のとおり、検討課題となる項目とその要点を整理することとする。

(1) 庁舎の役割と機能の整理

庁舎の役割と機能については、現在の社会的背景や本市を取り巻く現状を踏まえた上で、将来を展望し、庁舎の基本的な役割(社会的課題への対応を含む。)や、まちづくりへの貢献として期待される役割を確認しながら、その役割を果たすために庁舎に求められる機能を十分に整理しておくことが必要である。

さらに、今後の議論を円滑に進めるためには、上記の事項を踏まえた庁舎整備の基本的な方針を定めることが有効であると考ええる。

(2) 庁舎整備候補地の選定

庁舎整備候補地については、庁舎の役割を果たし、その機能を発揮できる最適地を選定する必要があり、総合的な見地からの比較検討が重要となる。

今年度、庁舎整備研究会がこのことについての研究を集中的に行い、一定の到達点を明らかにしたところであるが、この研究成果において、特に参考となるべきことは、候補地を多角的に比較検討するために設定した30の評価項目等や、研究過程で用いた合理的な比較検討手法であると考ええる。

(3) 庁舎の規模や具体的な機能の検討

庁舎の規模を算出する基礎となる職員数については、志賀町との合併や、総合保健センターの移転などの大きな変動が収まった後に、改めて、中核市への移行や定員適正化計画等に伴う増減要素を精査し、推計し直さなければならない。

庁舎の規模を検討する際には、まず、職員数を基礎として起債対象の標準面積を算出した上で、各部屋等の必要面積を積み上げた面積により検証するとともに、類似都市の庁舎の面積も参考にしながら、基本的な機能を果たすための適正規模を導き出し、さらに、防災センターをはじめとする社会的課題の対応やまちづくりへの貢献のために必要な施設に係る必要面積や、来庁者用の駐車場等の施設面積を加算することになる。

最終的に、庁舎の規模を定めるには、選定された候補地の特性を最大限に活か

すための施設内容や、さらには、耐震性能に問題のない新館及び第2別館の活用も視野に入れながら、庁舎全体の配置について検討する必要がある。

(4) 庁舎整備事業費の積算

庁舎整備に係る事業費については、現時点では積算するために最も基礎的な事項（整備場所、施設規模、施設内容等）が定まっておらず、仮に一定の想定を行って積算しても、この想定が変われば積算額が大きく変動し、そのたびに無用の混乱を引き起こすおそれがあるため、本調査においてはあえて積算を試みなかった。

しかしながら、庁舎整備の検討を深めていくためには、事業費の概算額を把握しておく必要があることから、今後の検討過程において、整備候補地が絞り込まれ、かつ、規模や複合施設の内容等がある程度具体化される段階で、並行して概算事業費を積算し、実現化に向けて議論の熟度を高めていくことが重要である。

(5) 整備手法の研究

庁舎整備については、いずれにしても多額な費用がかかるものである。したがって、庁舎整備の実現のためには、必要な財源を確保することはもとより、有効な整備手法を併用することも視野に入れて、その見通しを立てる必要がある。

整備手法の研究にあたっては、いくつかの手法を想定し、それぞれの手法のメリット及びデメリットを正確に理解し、先行事例等も把握した上で、さらに、本市の庁舎整備におけるシミュレーション分析等を具体的に行いながら、慎重に検討を進める必要がある。

今後の研究に資する材料として、次項において、従来手法のほかPFI手法等を例示し、それぞれの適性等について解説することとする。

2 整備手法の検討

整備手法について、従来手法のほか、いくつかの手法を例示し、本事業における適性を示すこととする。

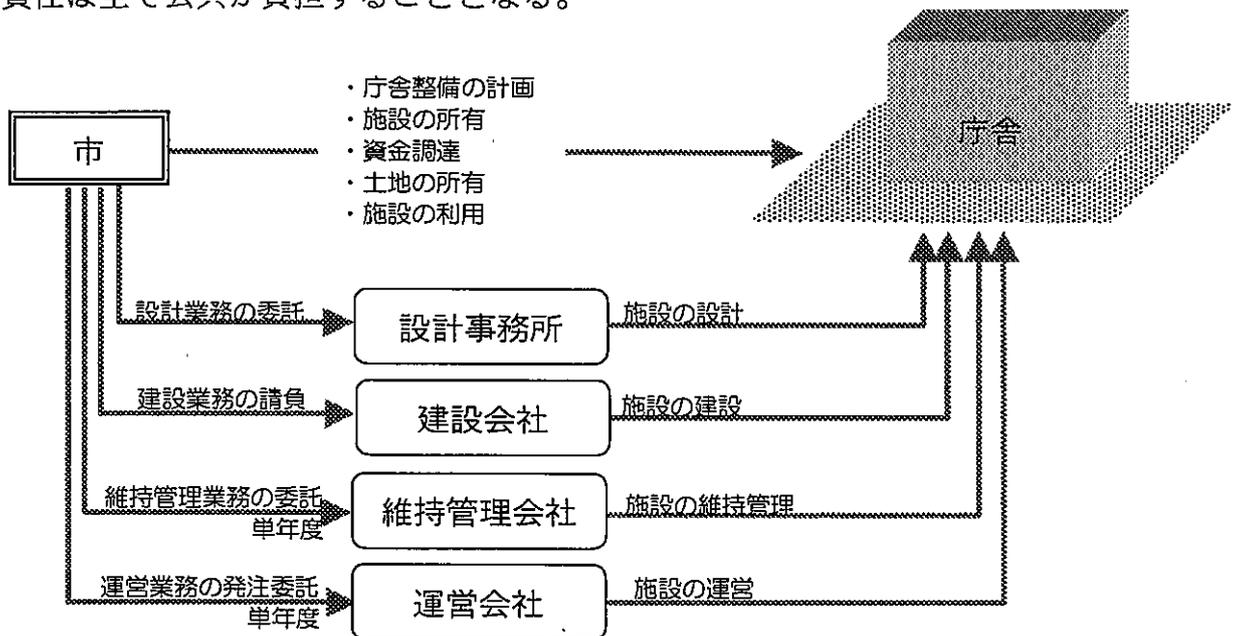
(1) 従来手法

手法概要

従来の公共事業の整備手法（直接建設方式）。

公共が起債や国庫補助金等により資金調達し、設計・建設、維持管理及び運営等について、業務ごとに民間事業者にも単年度業務として委託等を行う方式。

施設の所有は公共であり、事業主体も公共となるため、一般的に、事業実施上の責任は全て公共が負担することとなる。



《図5 従来手法の事業スキームイメージ》

本事業における適性等

従来の熟知した手法であるため、体制や法律、制度等において、比較的容易に事業実施できると考えられる。生じる課題やスケジュール等についても想定しやすく、早期に対策がとりやすい。

しかしながら、庁舎整備の初期費用の資金を公共が調達することになる。

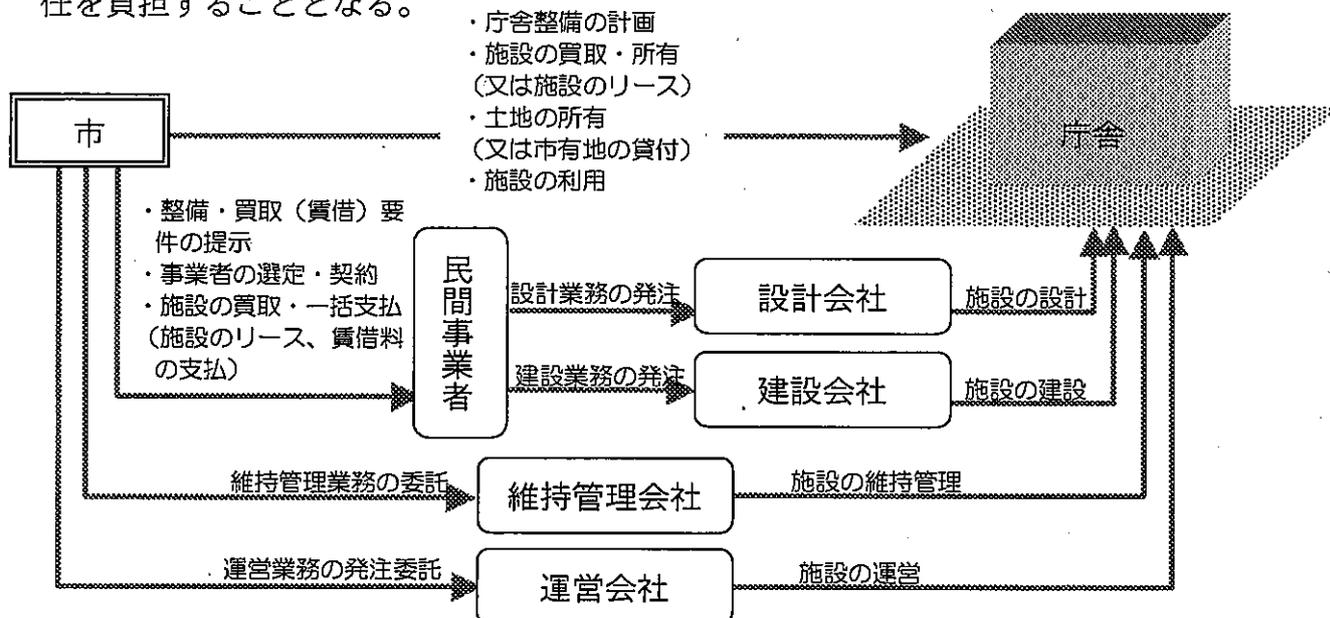
(2) 民設公営手法

手法概要

民間事業者が自ら資金調達し、施設の設計・建設を行い、公共はその施設を買い取る（買取方式）、又は借り上げる（リース方式）方式の二つがある。

維持管理及び運営等については、民間事業者の事業範囲に含まれる場合と民間事業者に別途業務委託する場合が考えられる。

原則として、施設の設計・建設については民間事業者が、維持管理及び運営等については公共が（民間事業者の事業範囲に含まれる場合を除く。）それぞれの責任を負担することとなる。



《図6 民設公営手法の事業スキームイメージ》

本事業における適性等

買取方式は、施設の買取の際に施設購入費が一括で必要となる。また、設計・建設部分に民間活用が認められるものの、実質的に従来手法と大きく変わらない方式と考えられる。メリットとしては、従来手法と同様のメリットに加え、設計・建設の一括発注による効率化が期待できる。

リース方式の場合は、施設の所有者は民間事業者であり、公共は民間事業者から施設を借り上げることとなり、資金調達の視点からは長期間（原則20年以上）にわたりリース料（賃借料）を支払う形となるため、財政支出の平準化を図ることが可能である。しかしながら、民間事業者が所有する施設を公共がリースする形態をとるため、組織の再編などに対して諸室の機能変更等、柔軟な対応をとることが困難となる可能性がある。

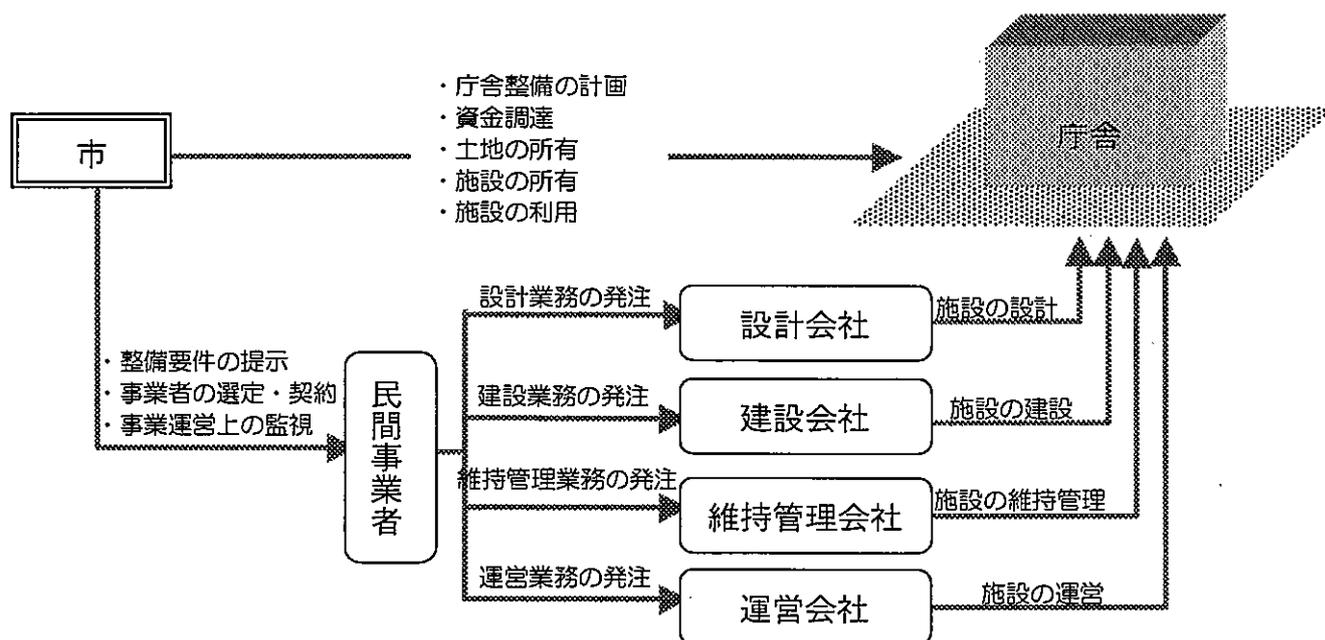
いずれの方式の場合も施設の設計・建設については民間事業者が事業主体とな
 っていくため、利用主体となる公共の意見がどこまで施設整備に反映されるのか
 という点に課題が残る。

(3) 公設民営手法

手法概要

公共が資金調達し、施設の設計・建設（維持管理及び運営等）を民間事業者
 に包括的に委託する方式。PFI的手法といわれるDBO方式や設計建設一括方式
 であるDB方式がある。

施設の設計、建設、そしてDBO方式の場合は維持管理及び運営等についても
 民間事業者が責任を負担することとなる。



《図7 公設民営手法の事業スキームイメージ》

本事業における適性等

本手法は資金調達を公共が行うため、金利コストを縮減できることや設計・建
 設（維持管理及び運営等）を民間事業者に包括的に委託することによる事業費の
 削減や民間事業者の創意工夫が期待できる。しかしながら、従来手法と同様に、
 初期費用の資金を公共が調達することになる。

(4) PFI手法 (PFIの詳細については資料編参照)

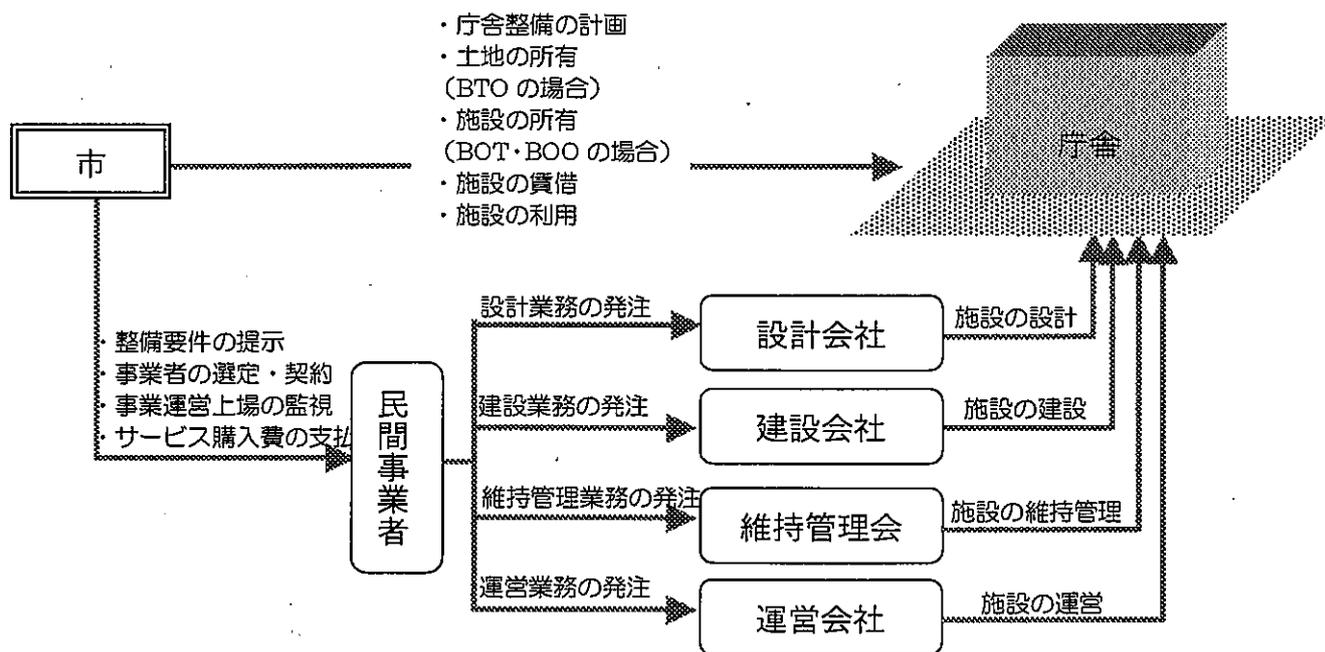
手法概要

民間事業者が自ら資金調達し、主体的に設計・建設、維持管理等を行う方式。

BOT、BTO、BOO等の方式があるが、本事業では、庁舎という特性上、最終的に施設の所有権が公共に移管されることが望ましいと考え、BTO方式及びBOT方式が検討の対象になると考えられる。

BTO方式は、設計・建設後、施設の所有権が民間事業者から公共に移転する方式。BOT方式は、事業期間(概ね10年～30年程度)終了後、施設の所有権を民間事業者から公共に移転する方式。

設計・建設、維持管理等、民間事業者が主体となって実施する事業範囲については、民間事業者が責任を負担することが原則となるが、その他の事業範囲については、事業ごとに民間事業者と公共が適切に責任分担することとなる。



《図8 PFI手法の事業スキームイメージ》

本事業における適性等

いずれの方式の場合についても、民間事業者が自ら資金調達を行うこととなるため、公共は初期費用等を準備する必要はなく、長期にわたって民間事業者にサービス購入費を支払えばよい。そのため資金調達の視点では、財政支出の平準化が見込まれる。

また、公設民営手法と同様に、民間事業者が設計・建設、維持管理及び運営について一括して実施することによる事業費削減や民間事業者の創意工夫が期待できる。

(5) 比較検討

以上第1号から前号までの手法についてまとめると表19のとおりである。

《表19 整備手法による比較検討》

		従来手法	民設公営手法		公設民営手法	PFI手法	
		直接建設方式	買取方式	リース方式	DBO方式	BTO方式	BOT方式
所有権	土地	公有地	公有地	民間が公有地を借受け	公有地	公有地	民間が公有地を借受け
	建物	公共	公共	民間	公共	公共	民間(事業期間)
設計		公共	民間	民間	民間	民間	民間
建設		公共	民間	民間	民間	民間	民間
維持管理		公共	公共	公共	民間	民間	民間
運営		公共	公共	公共	民間	民間	民間
初期投資 資金調達		公共	民間	民間	公共	民間	民間
公共の支払方法		—	施設購入費として一括支払	賃借料として長期支払	—	サービス購入費として長期支払	サービス購入費として長期支払

おわりに

庁舎整備については、今後、議会との協議とともに、幅広く市民からの意見や提案を踏まえながら、本格的な検討が始まることになる。

来年度当初から設置される庁舎のあり方委員会は、学識経験者、市民団体の代表者及び公募委員により構成される予定であり、同委員会においては、委員による議論のほか、市民からのさまざまな意見等を受けて、庁舎の役割や機能、整備候補地、具体的な施設内容等を整理、検討することとなっており、このことにより、市民が希望する庁舎像が導き出されてくることが期待されているものである。

本調査は、このような議論の開始前に行ったものであることから、庁舎整備にあたっての基本的な課題等の整理や、参考資料等の収集が中心となったが、検討課題やその要点を整理することにより、今後の検討過程についての一つの道筋を提案できたものと考えている。

なお、PFI手法等については、基本計画を策定する段階においてその導入を調査するべきものであるが、実行可能性を検討するうえで重要な事項であると考え、例示したものであり、早い段階から研究に着手し、その適性を見通しも視野に入れる必要があると考える。

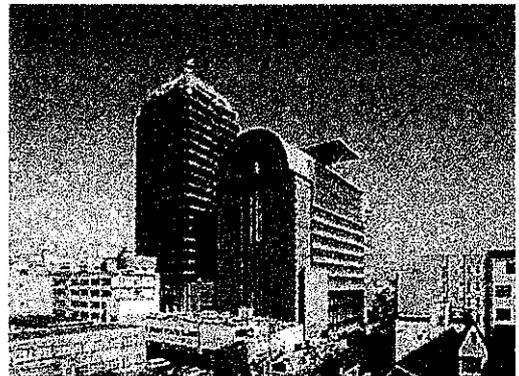
いずれにしても、本報告書が、別途、庁舎整備研究会が作成する報告書とともに、今後の議論の参考資料として活用されることを願うものである。

資料編

1 近年の庁舎整備事例

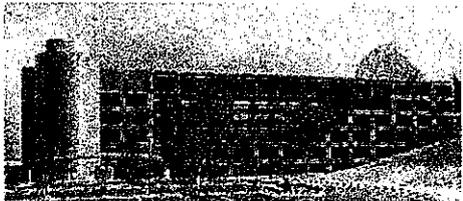
(1) 堺市庁舎

所在地		堺市南瓦町3番1号
竣工年月		1期棟：平成2年 2期棟：平成15年
人口（H17.10.1現在）		831,111人
都市の区分		平成18年4月政令指定都市へ移行予定
計画の基本理念・方針等		<ul style="list-style-type: none"> ○誰もが安心して利用できる庁舎 ○市民に関かれた庁舎 ○環境にやさしい庁舎 ○情報化に対応した庁舎 ○危機管理に対応した庁舎 ○堺東の活性化につながる庁舎
施設概要	面積	建築面積：1期棟1,070㎡ 2期棟3,348㎡ 延床面積：1期棟25,990㎡ 2期棟38,319㎡ 敷地面積：14,096㎡
	階数等	1期棟：地下4階 地上21階 塔屋2階 最高高さ94.6m 2期棟：地下3階 地上12階 塔屋1階 最高高さ59.8m
	構造	鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造
	特長等	<ul style="list-style-type: none"> ・段差解消や点字ブロック、車いす用のエレベーター、オストメイト（人工肛門や人工ぼうこうをもつ方）対応トイレなどを設置するとともに、窓口部門や市民開放スペースは低層階に設置し、ゆとりある配置としている。 ・「市民交流ギャラリー」や「市民活動コーナー」を設置し、市政情報センターも拡充している。 ・建物の断熱、省エネルギー機器を採用したりして、エネルギー利用の低減化を図る。雨水の利用、エントランスホール屋上の多年草植物による緑化、太陽光発電なども行う。 ・電子申請・届出、電子調達など今後の電子行政サービスの拡充に柔軟に対応していくため、OAフロアを採用している。 ・震度7の地震に耐えられる構造で、防災情報システムの整備、災害用備蓄倉庫、緊急用ヘリポートの設置などにより、危機管理機能を充実している。 ・国の合同庁舎整備事業や再開発事業など今後の堺東のまちづくりを先導するものである。
	主な機能	B1階：レストラン、売店 1階：市民活動コーナー、市民ロビー、堺支所（市民課）等 2階：市民交流ギャラリー、市政情報センター、パソコンふれあいステーション、保健福祉総合センター等 3階：市民生活部、大会議室 19階、20階：会議室 21階：展望ロビー、喫茶

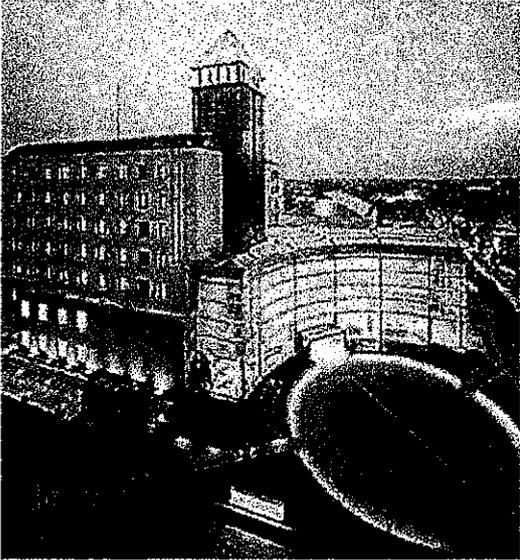


堺市HPより掲載

(2) 静岡県掛川市庁舎

所在地		静岡県掛川市長谷 701 番地 1
竣工年月		平成 8 年 3 月
人口 (H17.10.1 現在)		117,856 人
都市の区分		一般市
計画の基本理念・方針等		<p>基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市のシンボル・ランドマークとして、独自性・文化性を追求した市民の「誇り」になる建築。 ○住民・市民主体の市政を推進するためにサービス機能、シンクタンク・情報センター機能を発揮するにふさわしい空間構成。 ○生涯学習のふれあいの場が多く、一目見てわかりやすく、しかもエコロジカルで、将来の発展に柔軟に対応できる一体感の演出。 ○生物循環パビリオンと下水処理場と 3 点セットで万緑化の生涯学習総本山パークを形成すること。 <p>基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市民が利用しやすく、親しみやすいもの市のシンボルにふさわしい風格のもの ○職員にとって、能率的で、働きやすい環境を備えるもの ○将来の機構改革、用途変更に対応できるもの ○防災対策の拠点となるもの ○高度情報化社会に対応できるもの
施設概要	面積	建築面積：4,767.723 m ² 延床面積：16,135.58 m ² 敷地面積：38,000 m ²
	階数等	地下 1 階 地上 6 階 最高高さ 30.78m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
	特長等	<ul style="list-style-type: none"> ○市民生活に密接なつながりをもつ窓口部門を 1・2 階に集中させ往来には、わかりやすい直線階段とシースルーエレベーター 2 基を設置している。 ○事務室は、市民が利用しやすいように縁側廊下の空間構成とし、開放的で訪れやすいオープンカウンター方式を原則としている。 ○市民に開かれた庁舎をめざして、市民と職員、市民と市民がよく話し合える生涯学習テラス及びゆとりと一体感をつくりだすアトリウムを設置している。 ○身体の不自由な人やお年寄りのために、身障者用駐車場、玄関自動ドア、誘導ブロック、点字案内、身障者トイレ（各階に配置）、床は車いすで自由に移動できるよう段差をなくす等さまざまな配慮を施している。 ○民主政治を象徴するよう議場を円形としている。 ○インテリジェントビルとして汎用コンピューターを核としたネットワークを構築している。 ○IDカードによる庁舎入退・会議室及び・特別室の入退管理を行いセキュリティ対策や各種省エネ対策を講じている。 ○一目瞭然ガラス張り、どこからでも見える階段状吹き抜けとしている。
	主な機能	1 階：総合案内、窓口業務 2 階：食堂 6 階：議場、展望ロビー —
		 <p>掛川市 HP より掲載</p>

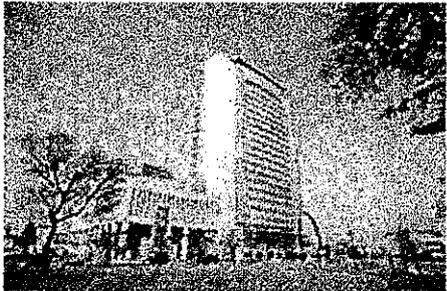
(3) 東京都東久留米市庁舎

所在地		東京都東久留米市本町3丁目3番1号
竣工年月		平成8年11月
人口(H17.10.1現在)		115,286人
都市の区分		一般市
施設概要	面積	建築面積：3,801 m ² 延床面積：20,129 m ² 敷地面積：6,794 m ²
	階数等	地下1階 地上7階 塔屋1階
	構造	鉄筋コンクリート造
	特長等	○窓口部門を1,2階に配置したほか、車椅子でも自由に行動できるようにしている。 ○市民との交流の広場を1,2階吹き抜け、全面ガラス張りで設置したほか、小集会などに利用できるホール、会議室を設けて、市庁舎が休日の土・日曜日も含む全日市民が利用できるように設計した行政センターである。
	主な機能	1,2階：窓口業務、市民プラザ（ホール、会議室、管理事務室）、屋内ひろば、喫茶室 等 3,4階：議場 7階：レストラン
		
		東久留米市HPより掲載

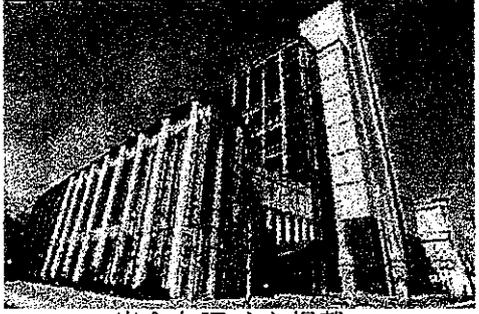
(4) 群馬県太田市庁舎

所在地		群馬県太田市浜町2番35号
竣工年月		平成10年3月
人口(H17.10.1現在)		213,300人
都市の区分		一般市
計画の基本理念・方針等		人と環境に優しい庁舎
施設概要	面積	建築面積：5,272.250 m ² 延床面積：30,535.041 m ² 敷地面積：15,176.220 m ²
	階数等	地下1階 地上12階 塔屋1階 最高高さ 59.950m
	構造	鉄骨造及び鉄骨鉄筋コンクリート造
	特長等	○災害時の防災拠点としての機能 ○情報センターを設置し、市民サービスの高度化庁内業務の効率化 ○メインの空調をノンフロン化 ○太陽光発電システムによる、最大30KWの発電設備 ○雨水ろ過設備による、トイレや散水への再利用 ○お年寄りや体の不自由な方でも安心して利用できるよう、バリアフリー化 ○庁舎内の分煙化
	主な機能	1階：総合案内、窓口業務、行政情報コーナー、キャッシュコーナー 等 2階：窓口業務、職業紹介、フリースペース、セミナールーム、マルチメディア体験コーナー、人材バンク 等 5階：議場 12階：展望レストラン R階：展望デッキ
		 <p>太田市HPより掲載</p>

(5) 群馬県高崎市庁舎

所在地		群馬県高崎市高松町 35 番地 1
竣工年月		平成 10 年 5 月
人口 (H17.10.1 現在)		245,023 人
都市の区分		特例市
施設概要	面積	建築面積 : 8,066.5 m ² 延床面積 : 44,774 m ² 敷地面積 : 13,857.6 m ²
	階数等	地下 2 階 地上 21 階 屋上階 塔屋 1 階 最高高さ 102.5m
	構造	高層棟 : 鉄骨造 低層棟 : 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
	特長等	<p>○市民スペースの充実 1階市民ロビーには、催し物や公共施設情報などを閲覧できる市民情報センターを新設し、情報はパソコンでも検索でき、また、映像情報を流している。</p> <p>○障害者にやさしい庁舎 障害者やお年寄りに配慮した庁舎としている。車椅子の人のために窓口には低いカウンターを設置し、また、点字誘導ブロックと音声誘導システムで、視覚障害者を総合案内窓口や障害福祉課窓口まで案内できる。車椅子対応のエレベーターやオストメイト専用トイレ、授乳室等を設置している。</p> <p>○21階展望ロビー・地下駐車場 最上階の 21 階には、市内はもちろん上毛三山などが一望できる展望ロビーとレストラン(120 席)を設置している。駐車場はシティギャラリーの地下駐車場と合わせると 583 台が駐車でき、市役所利用者は利用料を 1 時間まで市が負担する。</p> <p>○周辺環境や地球環境に配慮 市庁舎は、周辺環境や地球環境に配慮している。ビル風の発生やテレビの電波障害について配慮した構造とし、また、雨水をトイレの洗浄水に利用するほか、建物内に蓄積された熱を除去する夜間換気システム、冷暖房の熱源に地下水を利用した地域冷暖房システムを採用している。</p> <p>○1・2階市民スペース 市庁舎の 1、2 階は、市民の皆さんの利用が多い窓口や、情報を提供する市民情報センターなどを配置している。また、憩いの場として設けた中 2 階ロビーは、休憩所や待ち合い場所としての利用もできる。</p> <p>○美術品で温もりある庁舎に 市庁舎には、世界的な作家による美術作品を展示している。高崎をイメージしたものや前衛的な作品などを市民の集まる場所に設置し、市庁舎のイメージを高めている。</p>
主な機能	<p>B1 階 : 地下食堂、売店 1 階 : 市民ロビー、窓口業務 (市民部)、市民情報センター、金融機関、健康相談室 会議室 等 20 階 : 会議室、研修室 21 階 : 展望ロビー</p>	 <p>高崎市 HP より掲載</p>

(6) 愛知県岩倉市庁舎

所在地		愛知県岩倉市栄町1丁目66番地
竣工年月		平成13年2月
人口(H17.10.1現在)		47,926人
都市の区分		一般市
計画の基本理念・方針等		人にやさしい、市民に親しまれるシティホール
施設概要	面積	建築面積：1,585.33㎡ 延床面積：9,143.64㎡ 敷地面積：5,064.77㎡
	階数等	地下1階 地上8階 最高高さ 44.75m
	構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート造
	特長等	<p>○窓口サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要な窓口は1階に集め、お年寄りや車椅子の人の利用に配慮した設計としている。 ・市民の皆さんの移動がなるべく少なくなるような、カウンター配置や課の配置に配慮している。 ・1階には、相談コーナーやプライバシーの保護に配慮したブースの相談室を設置している。 <p>○市民窓口課</p> <ul style="list-style-type: none"> ・窓口は「証明窓口」と「届出窓口」があり、いずれの窓口も、ロビーに備え置き申請書・届出書に事前に記入する必要がない。 <p>○夜もオープン～市民スペース～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1,2階の市民スペースは、土・日曜日も含め、午前8時30分から午後9時まで利用可能 <p>○高度情報化社会に対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複雑化する日常業務を効率的、迅速に処理するため、コンピュータによる情報処理を推進し、将来、業務形態が変わっても対応できるような庁舎になっている。 <p>○省エネルギー・新エネルギーシステムの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中水利用システム、太陽光発電システム、天然ガスコージェネレーションシステム等の導入。 <p>○自然との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場をはじめとした建物の緑化を行い、敷地周辺の自然環境の向上に努めている。 <p>○防災拠点としての機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能をアップするため、制震構造を採用した構造となっている。
主な機能	<p>1階：窓口業務、市民相談室、指定金融機関、総合案内、コミュニケーションプラザ、児童コーナー、情報サロン、ミニステージ</p> <p>2階：レストラン、会議室、市民ギャラリー等</p> <p>8階：議場</p>	 <p>岩倉市HPより掲載</p>

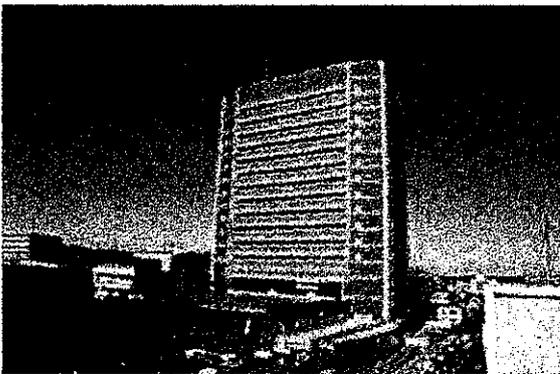
(7) 東大阪市総合庁舎

所在地	東大阪市荒本北 50 番地の 4	
竣工年月	平成 15 年 3 月	
人口 (H17.10.1 現在)	513,744 人	
都市の区分	中核市	
計画の基本理念・方針等	<p>○東大阪市の都市環境の向上及び地域の活性化に積極的に寄与し、シンボル性を持った新庁舎</p> <p>○高度情報化に適切な対応が可能で積極的に情報発信ができる新庁舎</p> <p>○行政サービス水準の向上に努め、サービス機能の多様化に柔軟に対応できる新庁舎</p> <p>○来庁者にとって、また執務者にとっても魅力的で快適な空間を創出し、市民に親しまれる新庁舎</p> <p>○長期的視点に基づき、省エネルギーやライフサイクルコストに配慮し、環境にやさしい新庁舎</p> <p>○災害時に広域防災拠点として、庁舎の機能が損なわれない耐震性能と、災害時の設備的バックアップ機能を持った新庁舎</p>	
施設概要	面積	建築面積：3,856.16 m ² 延床面積：50,052.13 m ² 敷地面積：11,000.01 m ²
	階数等	地下 2 階 地上 24 階 (塔屋 1 階含) 最高高さ 115.8m
	構造	地上；鉄骨造 地下；鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
	特長等	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪府内で最も高い庁舎 ・阪神大震災級の地震にも堪えうる ・氷蓄熱による省エネ対策 ・屋上にはヘリコプターの発着場 等
	主な機能	1 階：情報サービスコーナー、市民ロビー、多目的ホール、ATM コーナー 22 階：展望ロビー、市民ギャラリー 他：喫茶室、展望レストラン、職員食堂、駐車場 (有料)

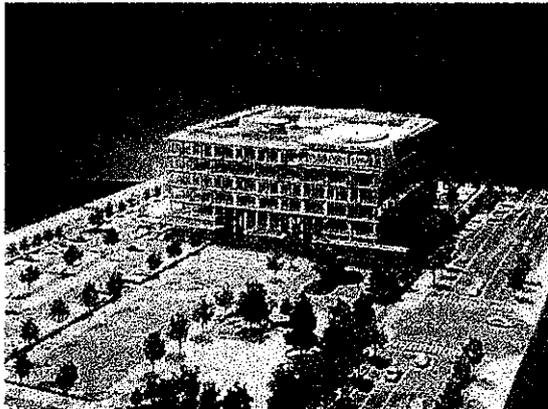


東大阪市 HP より掲載

(8) 三重県鈴鹿市庁舎

所在地		三重県鈴鹿市西条5丁目117
竣工年月		平成17年12月(本体のみ)、平成18年8月竣工予定
人口(H17.10.1現在)		193,112人
都市の区分		一般市
計画の基本理念・方針等		<p>○すべての人に開かれ わかりやすく使いやすい庁舎 明るく開放的な環境で効率的な使いやすい庁舎とすると共に、すべての人が安心して利用でき親しまれる庁舎とする。</p> <p>○情報のキャッチボール(共有)ができる庁舎 市民と行政の双方からの様々な情報を、多様な通信手段により、いつでも、どこでも、すべての人が自由に受信し、発信することができると共に、情報の共有化を目指した、情報通信網の整備が可能な庁舎とする。</p> <p>すべての人が自由に受信し、発信することができると共に、情報の共有化を目指した、また、災害時の対応力の向上を図るためにも、情報の収集・伝達体制の整備が可能な庁舎とする。</p> <p>○人と環境にやさしい庁舎 訪れる人々や働く人にとって安全な庁舎とすると共に、安心な市民生活の確保のため、防災の拠点としての役割を果たすことができる庁舎とする。</p> 同時に、省資源や省エネルギー対策など環境に配慮した庁舎とする。
施設概要	面積	延床面積：26,789.43 m ² 敷地面積：17,881 m ²
	階数等	地下1階 地上15階 最高高さ73.0m
	構造	鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造)
	特長等	<p>○人にやさしい庁舎 ・市民課、保険年金課など、利用頻度の高い窓口部門を1・2階(市民窓口センター)に集約。また、出入り口・通路の段差をなくし、多目的トイレや、わかりやすい案内表示を設置するなど、全ての来庁者が利用しやすい庁舎となっている。</p> <p>○環境にやさしい庁舎 ・太陽光発電、自然通風、自然換気を行い、雨水をトイレの洗浄水や植栽の散水に利用するなど、環境に配慮している。</p> <p>○災害に強い防災拠点 ・耐震性の高い構造であり、非常用自家発電機、ヘリコプターの緊急救助用スペース(ホバリングスペース)を設置するなど、大震災などの災害時には防災の拠点となる。</p>
	主な機能	<p>1階：市民窓口センター、防災ギャラリー、ATMセンター、市民ロビー</p> <p>2階：市民窓口センター、会議室</p> <p>3階：書庫</p> <p>14階：議場</p> <p>15階：売店・展望ロビー</p>
		 <p>鈴鹿市HPより掲載</p>

(9) 山口県岩国市庁舎

計画予定地	山口県岩国市今津町1丁目114番地1、2、3、4	
竣工年月	平成20年3月竣工予定(平成18年4月より着工予定)	
人口(H17.10.1現在)	103,495人	
都市の区分	一般市	
計画の基本理念・方針等	<ul style="list-style-type: none"> ○市民に開かれた庁舎(シティオフィスからシティホールへ) ○市民サービスの向上と円滑な事務の執行につながる施設 ○議会活動を推進する場 ○地域の防災センターとしての機能を持った施設 ○情報化に対応できる施設 ○環境配慮型庁舎(グリーン庁舎)への対応 ○環境緑化や周辺施設に配慮した施設 ○経済性・耐久性に配慮した施設づくりと維持管理の実践 	
施設概要	面積	建築面積：3,693 m ² 延床面積：24,325 m ² 敷地面積：17,542 m ²
	階数等	地下1階 地上7階(塔屋階含む) 最高高さ 32.25m
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造(基礎免振)
	事業費等	建築工事費 92億円
	特長等	<ul style="list-style-type: none"> ○ドーナツ型プラン：建物は中央外部吹き抜け構造を採用、見通しや風通しの良さを考えたドーナツ型プランを実現している。 ○低層化：現庁舎の高さに近い7階建て(塔屋部分)とし、街に溶け込むヒューマンなイメージを継承している。 ○ワンフロアを大きく：組織機構の見直し等に柔軟に対応できるようにワンフロアを大きくとっている。また、利便性を考えて関係部署を同階に集めるなど各機能の共有化を図っている。 ○全体の公園化：敷地全体を人々に親しまれる公園のイメージとし、アクセスしやすい動線としている。 ○親しみある造形：行政内部の活動がわかるよう透明性・開放性を確保し、また、市民に親しまれるシンプルな造形としている。 ○議場の開放性：議場の開放性とランドマーク化を図っている。 ○免震構造：活断層等による地震の発生に配慮し、建物全体を免震構造とすることで、被害を最小限に抑えている。 ○ダブルスキン：ダブルスキンによる断熱、防音、採光(遮光)に配慮している。 ○ライフサイクル配慮：耐久性の高い素材の採用や維持管理の容易性に配慮している。 ○まちづくりへの貢献：市民参加によるパブリックスペースの企画・実現を図っている。
主な機能	1階：総合案内、市民サービス部門(窓口業務、相談業務)、防災対策室、市民ロビー、レストラン、売店 2階：市民サービス部門(窓口業務、相談業務)、市政情報コーナー 6階：議場 7階：屋上庭園	

岩国市HPより掲載(模型)

(10) 東京都福生市庁舎

計画予定地	東京都福生市本町5番地（継続利用する本庁舎への併設）	
竣工年月	平成20年3月竣工予定（平成18年4月より着工予定）	
人口（H17.10.1現在）	61,058人	
都市の区分	一般市	
事業者選定方式	設計者選定方式 ： プロポーザル方式	
計画の基本理念・方針等	<p>基本理念</p> <ul style="list-style-type: none"> ○災害に対する防災拠点として高い耐震性と充分に対策が施された設備が必要です。 ○効率的で経済的な建物で、環境に優しく維持管理費が少ない施設が必要です。 ○市民にとって利用しやすく、親しみやすい施設であることが望まれます。 ○将来の変化に対応できる施設機能を備えておく必要があります。 ○魅力ある都市景観を創設するとともに、地域の活性化に貢献し、市街地環境を向上させていく必要があります。 <p>基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○防災拠点としての市庁舎 ○経済的で環境に配慮した市庁舎 ○市民サービスの充実 ○将来変化への対応 ○ユニバーサルな利用を促す市庁舎 ○周辺市街地環境への貢献と外部空間の充実 	
施設概要	敷地条件	敷地面積：5,867 m ² 新庁舎整備に利用可能な敷地面積：約2,000 m ² 用途地域：近隣商業地域 建蔽率：90%（角地による緩和を含む） 容積率：300%
	庁舎規模等	○全体の規模：約8,000 m ² ○駐車場、駐輪場の規模 ・来庁舎用駐車場：100台 ・公用車用駐車場：50台
	事業費等	建築費：41億1,250万円

(11) 東京都立川市庁舎

計画予定地	東京都立川市泉町1,156番9(現在地からの移転)	
竣工年月	平成21年3月竣工予定(平成18年3月現在、事業者選定済み)	
人口(H17.10.1現在)	174,287人	
都市の区分	一般市	
事業者選定方式	設計者選定方式 : 立川市新庁舎市民対話型2段階方式による設計者選定競技(立川モデル) 施工者選定方式 : 技術提案型競争入札方式(入札時VE)	
計画の基本理念・方針等	基本理念 ○市民の知恵と力を結集し、スリムでやさしく美しい、市民自治の拠点づくりを! ・市民自治の拠点としての庁舎 ・市民参画で建設していく庁舎 ・経済的合理性に優れたスリムな庁舎 ・人や地球環境に対するやさしさをアピールする庁舎 ・周辺まちづくりを先導する美しい庁舎 建設にあたっての方針 ○新庁舎建設への配慮 ・人にやさしいユニバーサルデザインへの配慮 ・地球環境や周辺環境への配慮 ・景観形成や周辺環境との関係への配慮 ・耐震性や長期にわたる維持管理への配慮 ・情報化への配慮 ○新庁舎に導入する機能 ・市民自治の拠点機能 ・便利でわかりやすい市民サービス機能 ・防災センターとしての機能 ・市民に親しみやすい議会機能 ・効率的で職員が働きやすい行政機能 ・適切な駐車・駐輪機能 ・適切な機能配置	
施設概要	敷地条件	敷地面積: 約11,000 m ² 用途地域: 準工業地域 建蔽率: 60% (角地による緩和を含めて70%) 容積率: 200%
	庁舎規模等	○全体の規模: 概ね17,500 m ² ○駐車場、駐輪場の規模 ・駐車場: 250台程度 ・駐輪場: 500台程度(バイク含む)
	事業費等	用地費: 24億円未満 建築費: 85億円程度

(12) 東京都町田市庁舎

計画予定地	東京都町田市森野2丁目939番1(現在地からの移転)	
竣工年月	平成23年3月竣工予定(平成18年3月現在、事業者選定済み)	
人口(H17.10.1現在)	404,798人	
都市の区分	一般市	
事業者選定方式	設計者選定方式 : 資質(適性)評価型簡易提案方式 施工者選定方式 : 総合評価一般競争入札	
計画の基本理念・方針等	<p>○市民に開かれ便利で使いやすい庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ワンストップ行政サービスの導入 ・ 市民協働や市民交流が活発に展開される庁舎 ・ 情報の提供・発信機能が充実した庁舎 <p>○今後の社会と環境に対応した機能・性能を実現した庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害等への安全・安心を確保した庁舎 ・ 誰にもわかりやすく、使いやすい庁舎 ・ 環境の持続性と健康に配慮した庁舎 ・ 高度情報化社会に対応できる庁舎 <p>○諸機能が適切に配置され将来の変化に柔軟に対応できる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民に開かれ充実した議会施設を備えた庁舎 ・ 効率的に業務が遂行できる庁舎 ・ 将来の変化への柔軟な対応と長寿命の実現 ・ 適正なライフサイクルコストの実現 	
施設概要	敷地条件	敷地面積: 18,097.65 m ² 建築可能延床面積: 57,700 m ² 用途地域: 近隣商業地域 建蔽率: 80% 容積率: 300%・400%
	庁舎規模等	<p>○全体の規模: 合計 40,000 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 総務省起債基準に基づき算出した庁舎規模: 36,500 m² ・ 市民協働空間や防災拠点機能、その他必要な諸機能空間: 3,500 m² <p>○駐車場、駐輪場の規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 来庁者用駐車場: 250 台以上 ・ 庁用車用駐車場: 130 台程度 ・ 駐輪場: 300 台程度
	事業費等	建設工事費: 166 億 4 千万円 (事前調査費用等含む)

(13) 東京都青梅市庁舎

計画予定地	東京都青梅市東青梅1丁目12番1ほか	
竣工年月	平成23年3月竣工予定（平成18年3月現在、事業者選定済み）	
人口（H17.10.1現在）	142,333人	
都市の区分	一般市	
事業者選定方式	設計者選定方式 ： 設計提案競技（コンペ）	
計画の基本理念・方針等	<p>基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○分かりやすく利用しやすい機能や安全性に配慮するとともに、市民の触れ合いの場として親しまれる庁舎とする。 ○高齢者・障害者はもとより、すべての人が利用しやすいユニバーサルデザインが図られた庁舎とする。 ○議会の独立性を保ち、行政部門との連携を図ることができる庁舎とする。 ○地震等災害時の防災拠点としての機能を有する庁舎とする。 ○環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）を考慮し、省エネルギー時代に即応した経済的で維持管理のしやすい庁舎とする。 ○高度情報化など今後の行政需要の変化に対応可能な庁舎とする。 	
施設概要	敷地条件	敷地面積：15,555.46 m ²
	庁舎規模等	○全体の規模：21,000 m ²

(14) 福島市庁舎

計画予定地	福島市五老内町3番1号(現在地の拡張)	
竣工年月	平成18年4月より着工予定	
人口(H17.10.1現在)	290,867人	
都市の区分	一般市	
事業者選定方式	設計者選定方式 : 公募型プロポーザル方式	
計画の基本理念・方針等	<p>基本理念 市民、街なか、広域に開かれた市役所づくり</p> <p>基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市民参加・市民交流の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・主たる来庁目的が「窓口利用」から「市民参加・市民交流」へと転換していくことにも対応して、市民を迎える空間、環境、手段を整える。その象徴的な空間として「市民広場」等を整備する。 ・民の参加や利用スタイルの変化を想定して柔軟でゆとりのある計画とする。 ・計画段階から、市民の意向や希望を反映することに努める。 ○21世紀の行政事務の実現(市民サービスの高度化) <ul style="list-style-type: none"> ・21世紀の行政事務のあり方を踏まえて、それにふさわしい市民サービスの場、執務スペース、執務環境を整える。 ・電子市役所など情報化が急速に進むことに対して、機動的かつ段階的に事務処理方式と施設整備を対応させていく。 ○安全・安心の拠点づくり <ul style="list-style-type: none"> ・市民が日常的に市役所を利用する中で、防災意識を高める工夫を導入する。 ・平常時の施設利用と災害発生時の対策活動を整合させるため、敷地や施設全体で防災拠点となるよう整備を図る。(防災目的だけに特化しない施設整備) ・災害対策活動においては、防災協定を締結している福島競馬場をはじめとする周辺施設との的確な連携と分担を行う。 ○ユニバーサルデザインと環境共生への取り組み <ul style="list-style-type: none"> ・全ての市民が、施設を不自由なく使い、市政に参加できるようにするために、特別でない方法であらゆる人々が自分の選択で自由に施設を使えるようにするユニバーサルデザインの考え方と方法を導入する。 ・国によって提唱されている環境共生建築(グリーン庁舎)*の考えを取り入れ、地球環境や周辺環境への配慮・運用段階での省エネルギー・長寿命化などの実現を目指す。 ○街なかにふさわしい生活環境の回復と創造 <ul style="list-style-type: none"> ・公民連携のまちづくりを推進し、街なか生活を回復するための機能を導入、育成する。 ・周辺市街地の既存の街並みとの調和に配慮した形態や意匠とする。 ・安全で快適な歩行者空間(新庁舎敷地南辺の「シビックモール」)を創出し、憩いと賑わいのあるまちづくりの形成に寄与する。 ○広域連携の拠点づくり <ul style="list-style-type: none"> ・市町村間の広域的な行政事務等の展開に対応する機能、場の整備を図る。 ・県北50万都市圏の住民や各種団体等の交流の場として整備を図る。 ・将来の広域行政需要に対応するために、機能、規模の拡充の余地を確保する。 	
施設概要	敷地条件	敷地面積：概ね2ha
	庁舎規模等	○全体の規模：約30,000㎡ 10階以内 ○駐車場、駐輪場の規模：300台程度
	事業費等	用地費：40億円 建築費：120億円

2 PFIとは

(1) PFIの概要

ア PFIの基本的な考え方

PFI (Private Finance Initiative) は、1990年代のイギリスにおいて、民間の資金やノウハウ等を活用して公共施設を整備し、公共サービスを提供するために導入された手法である。公共サービスの提供は必ずしも行政のみが行うものではなく、最も効率的に又は最も質の高いサービスを提供できる者が行うべきであるとの考え方に基づくものである。

また、PFI手法では、官民がそれぞれ役割分担をすることでより効率的な公共事業を行うことが可能となるため、行財政改革を推進するという観点からも積極的に導入することが必要と考えられている。この手法は、効率的・経済的な社会資本整備等の手段として、我が国においても近年注目を集め、平成18年2月現在240事業を超えるPFI事業が全国で実施されており、廃棄物処理施設、老人福祉施設、小中学校、給食センターや余熱利用施設等を中心として多岐の分野にわたり展開されている。

PFI手法では、民間の技術的・経営的ノウハウを積極的に活用して、効率的で質の高い行政サービスを達成することを目的としているため、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等を民間事業者に包括的に行わせることが基本となる。民間のノウハウやプロジェクトファイナンスを主とした資金を活用することによって、これまでの公共事業と比べ財政負担の削減や公共が提供するサービスの向上が図られることが期待される。

また、PFI手法は公共サービスを提供するための一つの手法であるため、従来手法による財政負担額とPFI手法による財政負担額を比較検証した場合に、VFM (Value for Money) の達成が確認でき、かつ、現行制度下で事業の実施が可能と判断される場合に導入されることになる。

PFI手法の導入にあたっては、下記に示す法令、基本方針、ガイドラインのほか、各種の関係法令等を遵守しながら手続を行う必要がある。

- ・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 (PFI法)
(平成11年7月30日 法律第117号)
- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針
(平成12年3月13日 総理府告示第11号)
- ・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の一部を改正する法律
(平成13年12月12日 内閣府)
- ・PFI事業実施プロセスに関するガイドライン
(平成13年1月22日 内閣府)
- ・PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
(平成13年1月22日 内閣府)
- ・VFM(Value For Money)に関するガイドライン
(平成13年7月27日 内閣府)
- ・契約に関するガイドライン—PFI事業契約における留意事項について—
(平成15年6月23日 内閣府)
- ・モニタリングに関するガイドライン
(平成15年6月23日 内閣府)
- ・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の一部を改正する法律
(平成17年8月15日 内閣府)

イ 事務庁舎のPFI手法先行事例

PFI手法で実施されている事務庁舎（内閣府区分による）先行事例によれば、事務庁舎の事業方式は、施設の特性上から全てBTO方式（ESCO事業を除く。）であった。また、公表されている最終VFMは以下の結果となり、9事業のVFMの平均は27%となっていることが確認された。

VFMは、事業内容や事業方式、シミュレーションの前提条件、そして競争環境の確保といった要因が複雑に絡みあい達成されるものであるため、単純に比較することは適当ではないと考えられる。

しかしながら、従来手法とPFI手法における事業期間にわたって必要となる総事業費（すなわち、設計費、建設費、維持管理・運営費、経常修繕等、モニタリング費用、アドバイザー費用等の財政負担額）の比較の目安として以下に掲載する。

《参考 事務庁舎PFI事業のVFM》

事業名称	公共施設の管理者等	事業方式	VFM
中央合同庁舎第7号館整備等事業	国土交通省・文部科学省	BTO	(未公表)
(仮称) 大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業	大分市	BTO	28%
(仮称) 大分市穂田総合市民行政センター整備事業	大分市	BTO	22.3%
九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業	国土交通省・千代田区	BTO	37%
在エジプト日本国大使館新事務所整備等事業	外務省	BTO	15%
埼玉県浦和地方庁舎ESCO*事業	埼玉県	BOT	32.4%
苫小牧法務総合庁舎整備等事業	法務省・国土交通省	BTO	26%
東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備等事業	最高裁判所	BTO	30%
衆議院新議員会館整備等事業	衆議院・国土交通省	BTO	29%
参議院新議員会館整備等事業	参議院・国土交通省	BTO	24%
京都市伏見区総合庁舎整備等事業	京都市	BTO	(募集段階)
東京地家裁立川支部(仮称) 庁舎整備等事業	最高裁判所・国土交通省	BTO	(募集段階)

*ESCO事業：Energy Service Companyの略称。既存建築物を民間資金を活用して省エネ改修するとともに、それに伴い必要となる技術、設備、人材等を包括的にマネジメントする事業のこと。

ウ PFI事業の一般的な仕組み

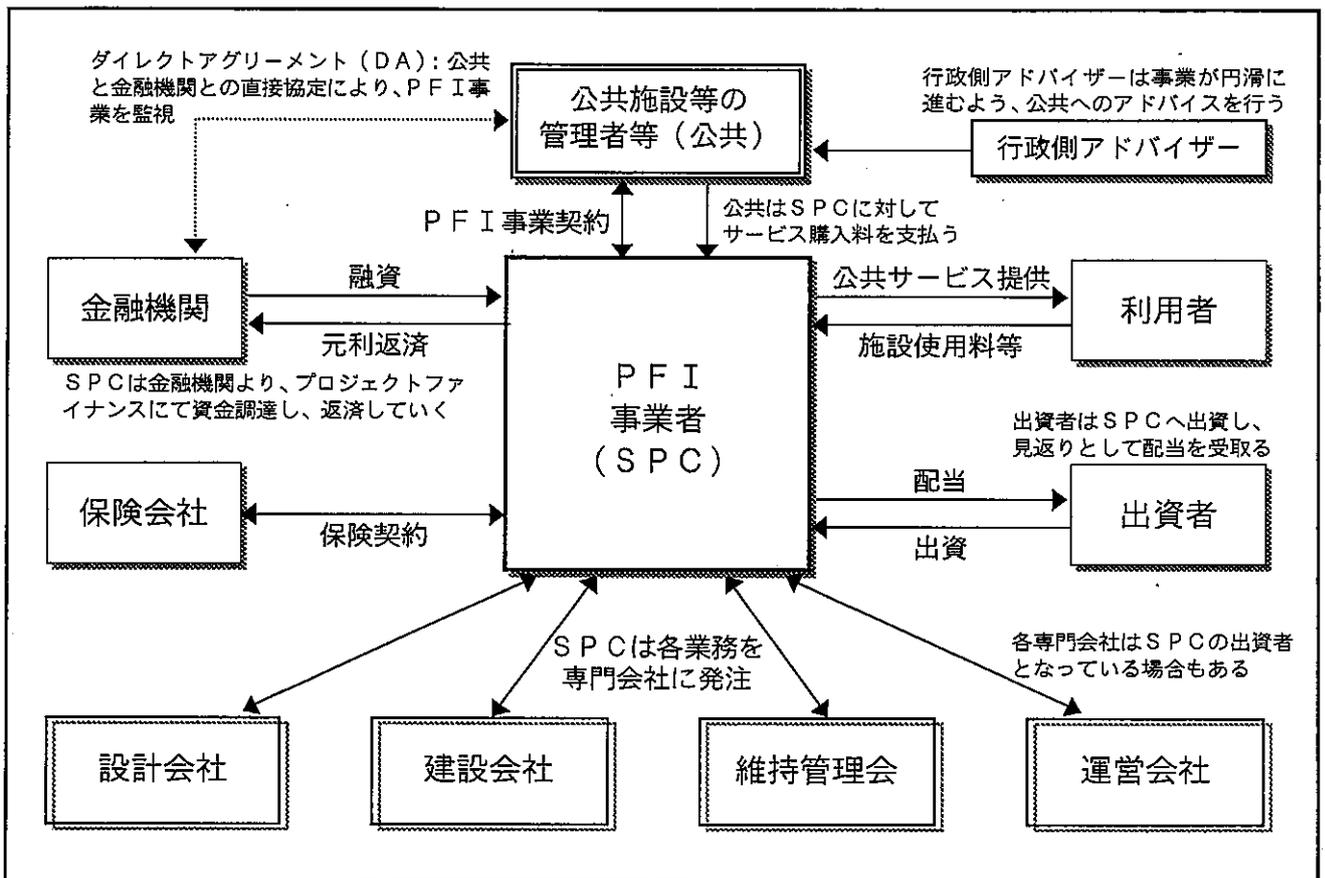
PFI事業では、民間企業がPFI事業を行う主体になり、自ら資金を調達して施設的设计・建設から維持管理・運営までのサービスを提供することになる。

提供するサービス内容が施設的设计、建設に加え、施設の維持管理、運営までを含んでいるため、通常、PFI事業に応募しようとする企業は、複数の異業種企業等と共同企業体（コンソーシアム）を組むことになる。

また、PFI事業ではサービスの安定的かつ継続的な提供が求められるため、コンソーシアムに参加する企業の経営状態がPFI事業に悪影響を与えないように、構成企業等が出資してPFI事業を実施するための特別目的会社（「SPC (Special Purpose Companyの略)」）を設立し、親会社から独立したSPCがPFI事業を実施することが一般的に用いられている手法である。

SPCは、事業に必要な資金をプロジェクトファイナンスにより調達し、コンソーシアムに参加している企業と工事請負契約や管理運営委託契約などの個別契約を結び、PFI事業を実施することになる。また、毎期のサービス対価によってSPCが得た利益については、配当などの形で出資者へ利益還元し、事業期間終了後にSPCは清算される。

PFI事業の一般的な仕組みとしては、次のような構成になる。



エ 従来手法とPFI手法との一般的な相違点

PFI手法では、従来手法と異なった方式や考え方が多く取り入れられているが、特に、公共が事業を実施する際に大きく関与する「(ア) 予算」「(イ) 事業者選定方式」「(ウ) 契約方式」について一般的な相違点を比較すると、次のようにまとめることができる。

(ア) 予算

	従来手法	PFI手法
予算措置	事業に必要な費用は、単年度ごとに予算化する。	事業に必要な費用は（SPCへの支払）、事業契約締結前に債務負担行為を設定して確保する。
公共の支払	公共の支払は、建設時に大きな費用が発生し、供用開始後は管理運営に係る費用が必要の都度発生する。	公共の支払は、事業期間を通じて固定化・平準化される。
資金調達	公共が一般財源、起債、国庫補助金等により資金調達する。	民間事業者がプロジェクトファイナンス等により資金調達する。

(イ) 事業者選定方式

	従来手法	PFI手法
事業者選定方式	一般競争入札方式 指名競争入札方式 随意契約方式	総合評価一般競争入札方式 公募型プロポーザル方式 等
選定期間	比較的短期間で事業者を選定することが可能。	可能性検討から事業契約締結まで通常1.5年～2年程度の期間が必要。

(ウ) 契約方式

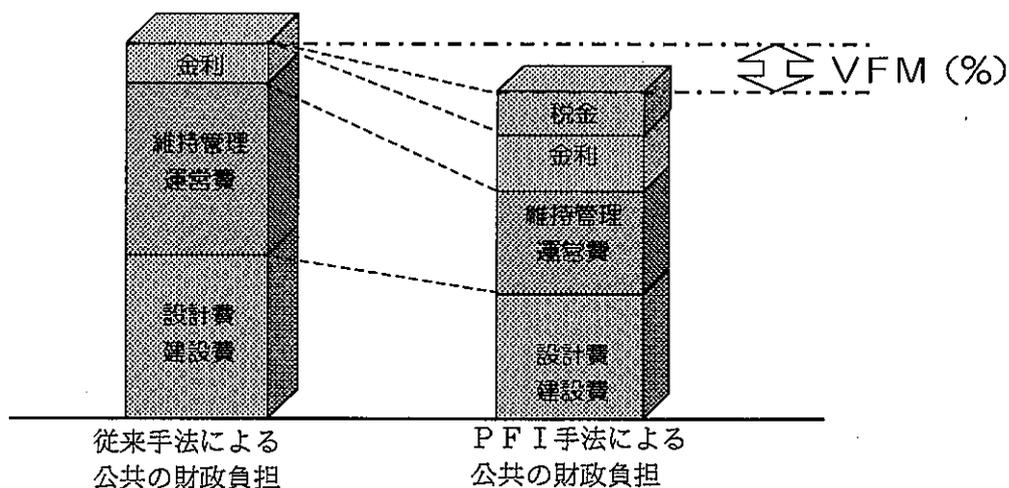
	従来手法	PFI手法
契約形態	個別契約 設計・建設・維持管理・運営の各業務を、専門会社と個別に契約。	PFI事業契約 設計・建設・維持管理・運営を全て含んだ「PFI事業契約」1本を、SPCと契約。
発注形態	仕様発注 施工方法や資材などを詳細に規定した設計書及び仕様書等を民間事業者に示す発注方法。	性能発注 民間事業者の創意工夫を十分に活かすため、サービスの内容・水準を示すことに留める発注方法。
金融機関との直接協定	特になし。	公共と金融機関とで直接協定を締結し、事業が不安定になった際、金融機関に事業改善の機会を与える。

オ PFIに関する基本的な用語

(ア) VFM (Value for Money) (バリュー・フォー・マネー)

PFI事業における最も重要な概念のひとつで、支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を提供するという考え方のこと。

地方公共団体が事業を実施するにあたり、事業手法を選択する際の判断基準となるもの。従来の手法とPFIによる手法を比較し、PFI手法で事業を実施した方が低廉で良質なサービスの提供が可能であると見込まれた場合、VFMを満たし、事業手法としてPFI手法が適切であると判断される。



(イ) SPC (Special Purpose Company) (特別目的会社)

PFI法に基づく特定事業を実施することを目的として設立された事業会社のこと。

PFI手法では、設計、建設、維持管理・運営等、業務が多岐にわたるため、一般的に複数の企業から構成される共同企業体(コンソーシアム)が公募提案を行うことになるが、共同企業体を構成する企業からの倒産隔離、会計の分離、責任所在の明確化等を目的として、構成企業等の出資によりSPCを設立して事業運営にあたることが多い。

(ウ) プロジェクトファイナンス (Project Finance)

企業の信用力や担保価値に依存するのではなく、経営ノウハウや技術力等に着目し、事業そのものが生み出すキャッシュフローに返済原資を限定する融資形態。一般的には、その事業を行うためだけに新たに設立されたSPCへ融資が行われる。

金融機関はリスクに応じた金利を設定するため、関係者間のリスク分担が明確化され、リスクの分散や低減が可能となる。

(I) 総合評価一般競争入札方式

一般競争入札は、原則として予定価格の範囲内で最低価格の入札者が落札者となる。

総合評価一般競争入札は、予定価格の範囲内で申込みをした者のうち、価格だけではなくその他の条件（維持管理・運営のサービス水準、技術力等）を総合的に勘案し、落札者を決定するもの（地方自治法施行令第167条の10の2）。

(ロ) 公募型プロポーザル方式

公募により提案書を募集し、予め示された評価基準に従って最優秀提案書を特定した後、その提案書の提出者との間で契約を締結する方式。

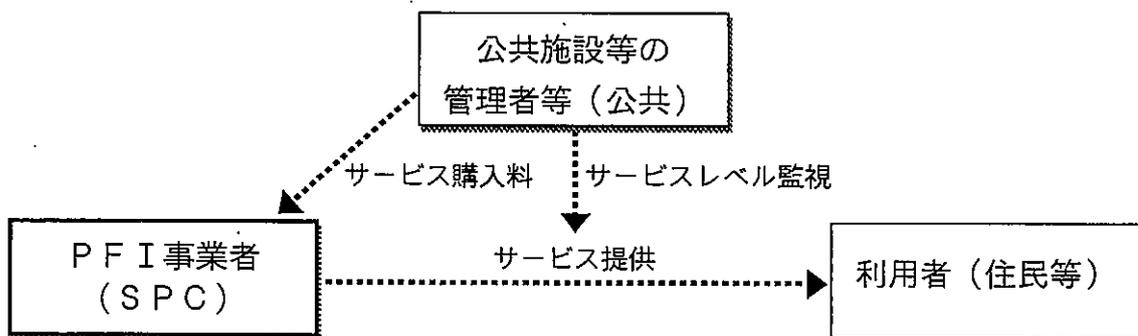
随意契約に該当するため、調達内容が随意契約の要件を満たしていることが必要となる。要件が満たされていれば、発注者たる公共と優先交渉権者との間で、予定価格の範囲内で契約の交渉を行い、契約が行われる。

(2) PFI手法の一般的な類型

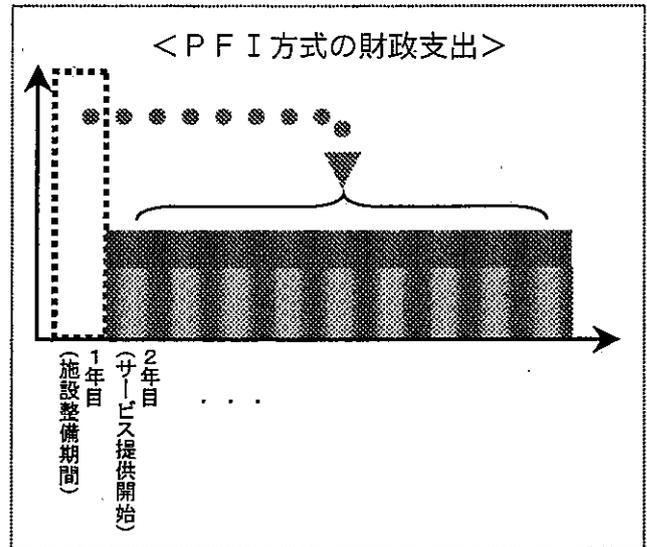
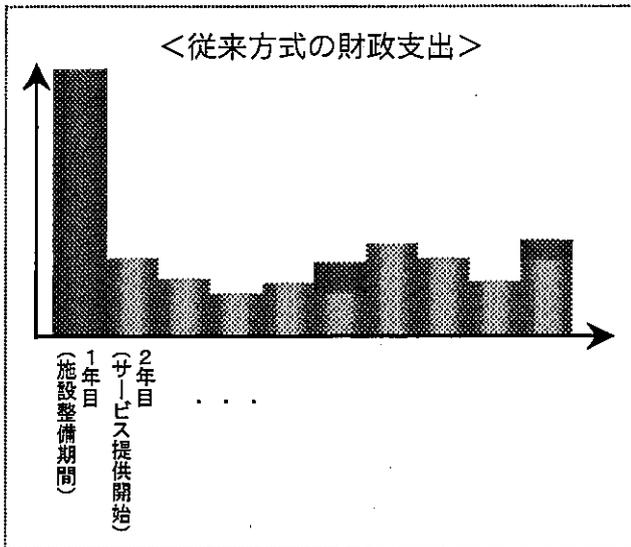
ア 公共関与の形態・特に支払形態による分類（事業形態）

PFI事業は、事業の収支に対する行政の関与の仕方に着目した場合、以下の2つの事業形態を基本に、事業の特性に応じて、これら2つの事業形態をミックスしたミックス型（ア）サービス購入型＋(イ)独立採算型）も多く見られる。事業形態の選択にあたっては、事業内容や法制度、採算性、民間事業者の動向等を勘案して、最も効果的で効率的なサービスが提供できる形態を選択することになる。

(ア) サービス購入型

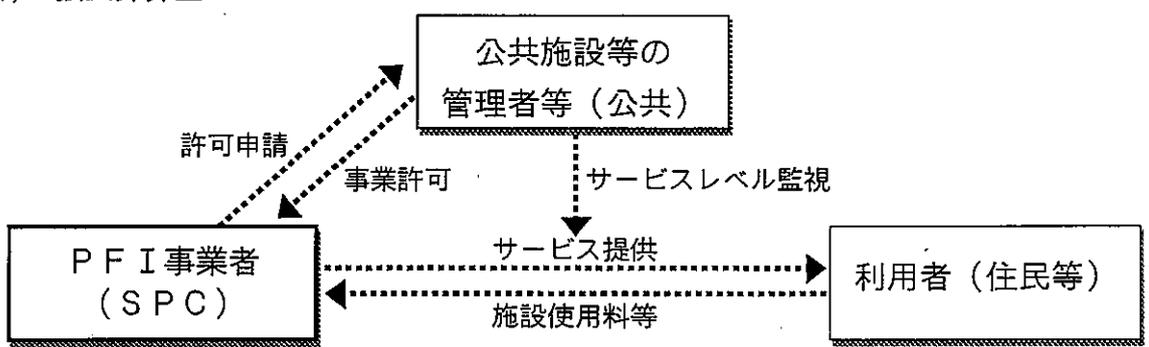


PFI事業者は、自らの資金調達により公共サービスを提供し（公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等）、公共施設等の管理者等（公共）から支払われる「サービス購入料」により投資回収する事業形態である。



- 導入事例
- ・ 千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設PFI特定事業 (千葉市)
 - ・ 神奈川衛生研究所等施設整備等事業(仮称) (神奈川県)
 - ・ 調布市立調和小学校整備並びに運用及び維持管理事業 (調布市)
 - ・ (仮称)加古川市立総合体育館整備PFI事業 (加古川市)
 - ・ 衆議院赤坂議員宿舎整備等事業 (衆議院)
 - ・ (仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業 (大分市)
 - ・ (仮称)東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業 (東大阪市)
 - ・ 柏市総合保健医療福祉施設整備等事業 (柏市)
 - ・ (仮称)東根市消防庁舎整備事業 (東根市)
 - ・ 横浜市立十日市場小学校整備事業 (横浜市)
 - ・ 戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業 (横浜市)
 - ・ 市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等PFI事業 (市川市)
- ほか多数

(イ) 独立採算型



PFI事業者は、自らの資金調達により公共サービスを提供し (公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等)、利用者 (住民等) から支払われる「施設使用料等」により投資回

収する事業形態である。

公共施設等の管理者等（公共）は、行政的な許認可の付与、サービスレベルの規定及びサービスレベルの監視など公共性確保に関する業務を行い、財政的な関与は行わない。

導入事例

- ・ 常盤那珂港北ふ頭公共コンテナターミナル施設の整備及び管理運営事業（茨城県）
- ・ 神戸市摩耶ロッジ整備等事業（神戸市）
- ・ 江坂駅南立体駐車場整備事業（大阪府）
- ・ 鯖江駅周辺駐車場整備事業（鯖江市）
- ・ 江坂駅南立体駐車場整備事業（大阪府）
- ・ 新北九州空港駐車場整備等事業（国土交通省）
- ・ 横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業（横浜市） 等

(ウ) ミックス型 ((ア)サービス購入型+(イ)独立採算型)

一部サービス購入型を採用し、一部独立採算型を採用する事業形態である。基本的には、PFI事業者は、自らの資金調達により公共サービスを提供し（公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等）、公共施設等の管理者等（公共）から支払われる「サービス購入料」により投資回収する事業形態である。

例えば事業者の自主事業として公演事業を独立採算で行い、当該事業に関する利用者からの利用料等を投資回収したり、余剰地を市から一定期間借りて、事業者がレストラン等の民間収益施設を併設し、そこから得られる収益により投資回収するなど、独立採算を一部採用している形態がこれに当たる。なお、当該独立採算事業については、公共施設等の管理者等（公共）は、行政的な許認可の付与、サービスレベルの規定及びサービスレベルの監視など公共性確保に関する業務を行い、財政的な関与は行わない。

導入事例

- ・ 愛知県産業労働センター(仮称)整備・運営事業（愛知県）
- ・ (仮称)岡崎げんき館整備運営事業（岡崎市）
- ・ 指宿地域交流施設整備等事業（指宿市）
- ・ 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（国土交通省・千代田区）
- ・ (仮称)宮城野区文化センター等整備事業（仙台市）
- ・ 千葉県警察本部新庁舎建設等事業（千葉県）
- ・ 神宮前一丁目民活再生プロジェクト（東京都）
- ・ いわき市文化交流施設整備等事業（いわき市）
- ・ 横浜市立科学技術高等学校(仮称)整備事業（横浜市） 等

イ 事業資産の所有形態による分類（事業方式）

P F I 事業は、施設の所有・利用関係に着目すると以下のような事業方式に分類できる。採用する方式によって、税金（固定資産税等）や国の許認可・補助金等の取扱いが異なる場合があるので注意が必要である。

(ア) B T O方式 (Built Transfer Operate)

P F I 事業者が公共施設等を設計・建設した後 (Built)、施設の所有権を速やかに公共施設等の管理者 (公共) に移転し (Transfer)、P F I 事業者がその施設の維持管理・運営を行う (Operate) 事業方式である。公共施設等を公共が所有しているため、固定資産税等の負担が生じない等のメリットがある一方で、施設所有に伴うリスクは一般的に公共が負担する等のデメリットがある。

サービス購入型の場合、公共は施設の引渡し後、設計建設費（割賦支払いが一般的）及び維持管理運営費を P F I 事業者に対して支払うことになる。

導入事例

- ・ 調布市立調和小学校整備並びに運用及び維持管理事業（調布市）
 - ・ 岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター(仮称)整備等事業（岡山県）
 - ・ (仮称)加古川市立総合体育館整備 P F I 事業（加古川市）
 - ・ 衆議院赤坂議員宿舎整備等事業（衆議院）
 - ・ 尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業（兵庫県）
 - ・ (仮称)大分市植田総合市民行政センター整備事業（大分市）
 - ・ 熊本市総合保健福祉センター(仮称)整備等事業（熊本市）
 - ・ (仮称)プラザノース整備事業（さいたま市）
 - ・ 新浦安駅前複合施設整備運営事業（浦安市）
 - ・ 府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業（府中市）
 - ・ 山梨県立中央病院駐車場整備運営事業（山梨県）
 - ・ 横浜市下水道局北部汚泥処理センター消化ガス発電設備整備事業（横浜市）
 - ・ 石巻地区広域行政事務組合消防本部(石巻消防署併設)庁舎移転整備事業（石巻地区広域行政事務組合）
 - ・ 橿原市近鉄八木駅前南地下駐車場等施設整備事業（橿原市）
- ほか多数

(イ) B O T方式 (Built Operate Transfer)

P F I 事業者が公共施設等を設計・建設し (Built)、事業期間中その施設を所有して維持管理・運営を行い (Operate)、事業期間終了後、施設の所有権を速やかに公共施設等の管理者 (公共) に移転する (Transfer) 事業方式である。公共施設等を P F I 事業者が所有しているため、固定資産税等の負担が生じる等のデメリットがある一方で、施設所有に伴うリスクは大部分 P F I 事業者に移転することが可能等のメリットがある。P F I として最も民間のノウハウを活用しやすいとされているが、民間事業者による事業資産の所有が法制度上可能な場合に成立する事業方式である。

サービス購入型の場合、公共は施設の供用開始後、施設賃借料及び維持管理運営費を P

PF I 事業者に対して支払うことになる。

導入事例

- ・ 千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設PF I 特定事業（千葉市）
- ・ 神奈川衛生研究所等施設整備等事業(仮称)（神奈川県）
- ・ 神戸市摩耶ロッジ整備等事業（神戸市）
- ・ 桑名市図書館等複合公共施設整備事業（桑名市）
- ・ (仮称) 札幌市第2 斎場整備運営事業（札幌市）
- ・ 埼玉県浦和地方庁舎 ESCO 事業（埼玉県）
- ・ 杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業（杉並区）

ほか多数

(4) BOO方式 (Built Own Operate)

PF I 事業者が公共施設等を設計・建設し (Built)、その施設を所有し続け (Own)、維持管理・運営を行う (Operate) 事業方式である。BOT方式との違いは、事業期間終了後、施設の所有権を公共施設等の管理者（公共）に移転せず、PF I 事業者がそのまま所有し続けるか又は撤去する点である。公共施設等をPF I 事業者が所有しているため、固定資産税等の負担が生じる等のデメリットがある一方で、施設所有に伴うリスクは大部分PF I 事業者に移転することが可能等のメリットがある。

サービス購入型の場合、公共は施設の供用開始後、施設賃借料及び維持管理運営費をPF I 事業者に対して支払うことになる。

導入事例

- ・ 秋田県大館周辺広域市町村圏組合・ごみ処理事業（大館周辺広域市町村圏組合）
- ・ 朝霞浄水場・三園浄水場常用発電設備等整備事業（東京都）
- ・ 江坂駅南立体駐車場整備事業（大阪府）
- ・ 神奈川県立湘南海岸公園海洋総合文化ゾーン施設整備等事業（神奈川県）
- ・ マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業（神戸市） 等

(3) PFI手法の導入により期待される効果

ア 事業コストの削減とサービスレベルの向上

一般にPFI手法では従来手法に比べ以下に挙げる7つのポイントでコストの削減及びサービスレベルの向上が図られる。これらによるコストの削減及びサービスの向上は、これらが適正に組み合わせられ相乗効果が発揮されることにより、最大の効果(VFM)が得られることになる。

- (ア) 一括発注による民間経営ノウハウの活用
- (イ) 工期の短縮による設計・建設費の削減
- (ウ) 性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化
- (エ) 建物のLCC(維持管理・運営)を考慮した設計・施工の実施
- (オ) 施設の維持管理費用の削減
- (カ) 事業リスク移転によるリスク管理コストの抑制
- (キ) 公共の財政支出の平準化による実質的負担の軽減

(ア) 一括発注による民間経営ノウハウの活用

従来手法の公共事業では、受託事業者は、設計、施工、維持管理等の各業務の中で利益を確保する必要があったのに対し、PFI手法では公共がこれらの業務を一括して特定の民間事業者に委ねることを前提とするため、民間事業者は設計・施工から運営・維持管理までのライフサイクル期間全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。

具体的には、恒常的な収益性保持・向上へのインセンティブに基づいて民間の物資調達戦略やLCCマネジメントのノウハウが積極的に発揮されることで、以下の(イ)~(カ)に挙げるようなコストパフォーマンス向上策が実施され、これが公共側から見た場合の総事業費の抑制とサービス水準の向上につながる。この意味において「民間事業者への長期事業の一括発注」は、さまざまなPFI手法導入効果実現の基盤となるものである。

(イ) 工期の短縮による設計・建設費の削減

一括発注及び性能発注により、従来の公共施設整備事業と比べて調達プロセスが公共側からみて簡素化するため、施設の設計・建設にかかる期間を短縮し、事務作業量等を抑制することができる。また、維持管理業者や運営業者等とも早い段階から意見交換を行うことができ、ユーザーのニーズと設計者の意図のズレによって生ずる「手戻り」やレイアウト変更をはじめとする竣工後の追加工事の発生が抑えられる。

これらに加え、民間事業者の早期資金回収のインセンティブも相まって、工期短縮とそれに伴う建設コストの抑制が可能となる。PFI事業化によって増加する負担もあるが、費用抑制効果は通常それよりも大きく、規模の大きな施設では特に重要なコスト抑制要素

の一つとなる。

(ウ) 性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

従来手法の公共事業では、公共が仕様を定めて発注するため、その使用部材を提供し得るメーカー側も定価をベースに積算する。それに対し、PFI事業では民間事業者が部材の発注主体となり、多様なメーカーから性能仕様に合致しコストを抑えることができる部材を選ぶことになる。部材によっては、民間事業者がメーカーから大量購入契約しているものを利用するなどのコストダウン方策も採用される。

また、従来の公共建築の中には設計におけるコスト意識が希薄との批判を免れないものも多いのに対し、PFI手法では、性能発注のプロセスを経ることで公共側は公共施設として本当に必要なニーズの意識的な選別を行い、民間事業者がそれらのニーズを最高のコストパフォーマンスで充足することが可能なハードの提供を主体的に実施することで、結果的に公共の本質的なニーズを十分に満たしつつ建設コストを抑えた施設の整備が可能となる。ただしそのためには、適切な要求水準の設定から公平かつ透明な提案評価までを含む、適切で包括的な性能発注のプロセスを経ることが前提となる。

(エ) 建物のLCC（維持管理・運営）を考慮した設計・施工の実施

建物のライフサイクルコスト（LCC）のうち最大の部分は建設費ではなく維持管理・運用コストであることはよく知られているとおりでである。しかし、従来手法の公共事業では、通常設計・施工を発注する部門と実際に運営・維持管理等を行う部門が異なることから、十分な調整を行わずに施設が整備され、共用開始後にレイアウト変更が必要となったり、過大な維持管理・運用コストがかかったりすることが珍しくない。PFI事業では、民間事業者が一括して事業に取り組むために設計と運用の両面に配慮した提案が練られ、実際にそれに沿った運用によって維持管理コスト（特に人件費及び光熱水・エネルギー費用）の抑制がもたらされる。

(オ) 施設の維持管理費用の削減

管理費などに関して予算上の管理をするため毎期の費用に関して厳しい削減インセンティブが発生しない公共施設に対し、利益追求を目的とする民間企業所有の施設では、常に厳格なコスト削減努力が求められており、近年のFM（ファシリティ・マネージャー）の普及等もそれを裏付けている。例えば人件費について、民間ではできるだけ人件費がかからないような雇用戦略や人材配置、就業パターンを柔軟に操作することができ、そのためのノウハウも豊富に有している。さらに、利益が上がらない場合にはそれに応じた利益確保・コスト削減策が採られるため、長期間にわたる費用削減が達成される可能性が非常に大きくなる。

また通常は長期契約の中で、施設の性能・機能を維持する責任を民間が負うため、「予防保全」「計画修繕」が実施され、建物のLCCを大幅に抑制することが期待される。設備・部位・部材にもよるが、通常行われているような「壊れたら直す」事後保全の場合、その時々での修繕コストは、機能的劣化が放置されることにより故障率、修繕率が増加し、LCCベースで見れば予防保全を実施した場合よりもコストがかかることが一般的といえる。

(カ) 事業リスク移転によるリスク管理コストの抑制

「リスク分担」とは、事業の進行を妨げる様々な不確実要因（リスク）に対し、その負担者をあらかじめ事業契約等に明確に定めておくことを指している。

PFI手法では事業契約において事業に関わる様々なリスクが民間事業者に移転される。民間には保険への加入等、リスク対応策のノウハウが蓄積されており、これらの対応策を各種リスクに適切に配分し、そのコスト（顕在化時の復旧コスト+対応策自体の実施にかかるコスト）を最適化することにより、結果として公共よりも低いコストで事業リスクを管理することができる。

(キ) 公共の財政支出の平準化による実質的負担の軽減

上記(イ)～(カ)では、民間事業者が主体となって事業を実施することによって得られる公共施設サービスのコスト抑制及びパフォーマンス向上について述べたが、PFI手法では公共の財政支出が平準化されることもVFM発生の要因となる。

施設の種別にもよるが、従来の公共事業では起債対象事業であっても建設段階で一定のまとまった財政支出が必要とされることが通常であるのに対し、現在の厳しい国及び地方自治体の財政状況のもとで、必要な公共施設の整備をできるだけ迅速に進めていくためには、財政支出の平準化（単年度支出の抑制）を図ることが望まれる。PFI手法では、建設に伴う初期投資費用の調達を民間事業者が行うため、上記のようなまとまった支出は原則として必要なくなり、公共部門の支出を事業期間にわたって平準化することができる。このことによる実質的な財政負担の抑制は、従来手法の「トップヘビー」型の支払とPFI手法におけるフラットな支払を現在価値化して比較することで把握することができる。

イ 長期的な事業安定性の確保

(ア) 民間事業者による事業性の吟味

民間事業者の視点からPFI事業を見た場合、一般的に設計・建設費については施設完成後に直ちには支払われずに長期間にわたって分割払いされ、さらに提供するサービスレベルが低下した場合には減額や支払い停止もありえる方式である。

このため、従来の請負契約による工事と比較すると、PFI事業は長期的な投資ビジネスとして不安定な商取引と評価される。また、SPCを設立して長期間に渡り多額の資本

金を投下するなど、投資行為としての側面も強いいため、P F I 事業へ参画する際には従来手法の請負工事よりも高いレベルでの意思決定が必要な場合が多い。

従って、実際に複数の民間事業者が参画する意思を示したP F I 事業の場合、事業の安定性について相当高いレベルで吟味されている可能性が高いといえる。

(イ) 金融機関による事業性の吟味と財務状況の監視

金融機関の視点からP F I 事業を見た場合、プロジェクトファイナンスにより資金を調達することが一般的な方式であるため、途中で事業が破綻した場合には、融資を全額回収する道が途絶える危険性が高い方式である。

このため、融資実行の前提条件として、①当該P F I 事業から得られるキャッシュフローのみで借入元利の返済ができるよう綿密に検討された資金計画が作成されているか、②P F I 事業者の事業計画においてあらゆる観点からリスクを洗い出し有効な対処方策が設定されているか、③S P Cの構成員（株主）の信頼性や安定性は問題無いか等について厳しく査定することになる。

従って、実際に民間事業者の事業計画に対して金融機関が関心表明を示しているP F I 事業の場合、民間事業者の事業計画の安定性について相当高いレベルで吟味されている可能性が高いといえる。

また、P F I 事業契約締結後、金融機関は事業期間にわたってS P Cの経営状況を厳しくチェックし、経営が不振であれば必要に応じて返済条件の見直し等による経営支援措置を行うことになる。このような監視システムにより、P F I 事業の安定した事業運営に貢献することとなる。

