

富士吉田市新庁舎建設基本計画

令和8年3月

目 次

第1章 はじめに

- 1-1 基本理念
- 1-2 基本方針

第2章 新庁舎導入機能の検討

- 2-1 新庁舎導入機能の構成
- 2-2 新庁舎導入機能の整備方針

第3章 与条件の整理

- 3-1 敷地決定の経緯
- 3-2 敷地条件の整理

第4章 新庁舎施設計画の検討

- 4-1 庁舎規模及び駐車場規模の設定
- 4-2 土地利用及び配置計画
- 4-3 平面計画及び階層構成
- 4-4 災害非常時の施設計画
- 4-5 景観計画
- 4-6 維持管理及び施設運用計画

第5章 新庁舎整備事業計画の検討

- 5-1 事業手法の選定
- 5-2 各事業方式の概要
- 5-3 事業手法の決定
- 5-4 概算事業費の算出及び財源等の検討について
- 5-5 事業スケジュール

第1章 はじめに

1-1 基本理念

本市は、富士山がもたらす様々な恵み、富士とともに刻んできた歴史と独自の文化などを共通の宝として認識しています。また、行政だけでなく、富士吉田市に関わる市民、民間事業者や団体など、様々な主体がそれぞれの役割を分担しあい、知恵と力を出し合ってより良い富士吉田市となるよう協働して進める形としています。そのような中、これら二つのまちづくりの土台となる考え方を踏まえ、本市の総合計画の基本理念である「富嶽共創」の実現に向け、豊かさと幸せを実感できるまちづくりの拠点となる庁舎を目指します。また、昨今の激甚化、頻発化する風水害等の自然災害に加え、南海トラフ地震の発生への懸念、富士山を抱える本市としては噴火などへの対応が求められる中、市民の安心・安全を守ることができる防災拠点となる庁舎を目指します。なお、これらの考えを踏まえ、新庁舎の建設については、以下の基本理念を掲げる中で推進していきます。

富士の恵みと、人の力を活かし、
安心・安全と笑顔を未来につなげるまちづくりの拠点

1-2 基本方針

基本方針1

災害に強く、防災拠点となる安心安全の庁舎

- ・ 災害対策本部の設置
- ・ 防災拠点としてふさわしい構造
- ・ ライフラインの維持確保

基本方針2

誰もが快適で使いやすい庁舎

- ・ 市民サービス機能
- ・ ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮
- ・ プライバシー保護、防犯セキュリティへの配慮
- ・ 執務環境、働き方改革への対応
- ・ 駐車場、駐輪場
- ・ 議会機能

基本方針3

人と環境にやさしい庁舎

- ・ SDGs の達成
- ・ エネルギーの省力化・高効率化
- ・ 自然エネルギーの活用

基本方針4

将来の変化に柔軟に対応し、長く使える庁舎

- ・ 組織改編や社会情勢に柔軟に対応する汎用性
- ・ ICT 機能及び AI の活用
- ・ 維持管理への配慮、ライフサイクルコストの低減

基本方針5

富士の恵みとひとの力を活かしたまちづくりの拠点となる庁舎

- ・ 富士吉田市の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザイン
- ・ 市民交流機能
- ・ 情報発信

第2章 新庁舎導入機能の検討

2-1 新庁舎導入機能の構成

以下の7つの機能に区分し、基本方針を踏まえ、整備方針を設定します。
それぞれの機能の採用は基本設計の中で検討します。

庁舎機能	主な方針
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部の設置 ・構造計画(耐震性能の検討) ・設備計画(ライフラインの維持確保)
窓口機能	<ul style="list-style-type: none"> ・市民サービス機能 ・ICT機能及びAIの活用 ・ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮
執務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・執務環境の改善、働き方改革への対応 ・組織改編や社会情勢に柔軟に対応する汎用性 ・多目的な利用を想定した会議室 ・文書管理システムの活用
議会機能	<ul style="list-style-type: none"> ・議会機能の充実 ・誰もが利用しやすい議場づくり
セキュリティ対策機能	<ul style="list-style-type: none"> ・情報保護と安全確保のための対策 ・防犯、プライバシー保護への配慮
市民交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・富士吉田市の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザイン ・市民交流機能 ・情報発信
環境配慮機能	<ul style="list-style-type: none"> ・SDGsの達成 ・エネルギーの省力化・高効率化 ・自然エネルギーの活用 ・維持管理への配慮、ライフサイクルコストの低減

基本方針1

災害に強く、防災拠点となる安心安全の庁舎

防災機能

執務機能

基本方針2

誰もが快適で使いやすい庁舎

窓口機能

執務機能

議会機能

市民交流機能

セキュリティ対策

基本方針3

人と環境にやさしい庁舎

環境配慮機能

基本方針4

将来の変化に柔軟に対応し、長く使える庁舎

窓口機能

執務機能

環境配慮機能

基本方針5

富士の恵みとひとの力を活かしたまちづくりの
拠点となる庁舎

執務機能

市民交流機能

■庁舎機能の整備方針に対応する基本方針

2-2 新庁舎導入機能の整備方針

基本方針を踏まえた新庁舎導入機能整備における運用の方向性を庁舎機能ごとに設定します。

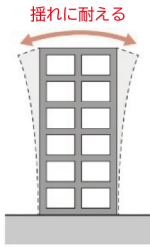
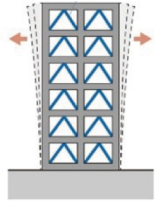
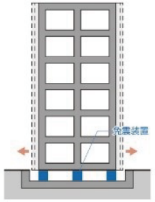
1. 防災機能

1) 災害対策本部の設置

- ・災害対応の拠点として、防災情報・通信システムを備え、災害時に多数の関係機関が一同に会して、情報共有・連携できる広いスペースを確保した災害対策本部室の設置を検討します。災害対策本部室は市長室と近接させ、安全対策課・通信室を併設することで、災害時における連携の強化を図ります。

2) 構造計画(耐震性能の検討)

- ・構造種別の選定については、地震時の耐震性能とコストに基づいて比較します。

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ			
特徴	・建物自体を堅固にして、地震の揺れに耐える構造。	・建物に制振装置（ダンパー）を組み込み、地震の揺れを吸収する構造。	・建物と地面の間に免振装置を設置し、地震の揺れを伝えにくくする構造。
メリット	・大きな地震にも耐え得る頑丈な作りで倒れず、傾かず、変形させない。	・揺れ自体を軽減。 ・繰り返しの地震に強い。	・揺れ自体を軽減。 ・繰り返しの地震に強い。 ・ひび割れなどの損傷が少ない。
デメリット	・地震の揺れが建物に伝わり、損傷の可能性がある。 ・書庫の転倒などは防げない。 ・繰り返しの地震に弱い。	・コストがやや高い ・書庫の転倒の可能性がある。	・コストが高い。

- ・大地震時も庁舎機能が継続し、防災拠点としての本部機能を発揮できる耐震性能を確保するために、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、耐震安全性の分類として「I類」、「A類」、「甲類」の達成を目標とします。
- ・耐震安全性の目標を達成するため、設計業務の中で建築物の詳細な規模設定・構造計算等を行い、構造種別と併せて検討を進め、採用する構造種別・形式を決定することとします。

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる。
建築非構造部材	A類の外部及び特定室(*1)	大地震後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類及びA類の一般室	大地震により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られる。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られる。

※1 特定室：活動拠点室、活動支援室、活動通路、活動上重要な設備室、危険物を貯蔵または使用する室等を示す

3) 設備計画(ライフラインの維持確保)

- ・災害時にライフラインが遮断された場合でも、災害対策本部機能が継続することができるよう、防災備蓄倉庫や自家発電設備(燃料の備蓄スペースを含む)、飲料水兼用の防火水槽や緊急遮断弁付きの受水槽などの給排水設備の確保について検討します。

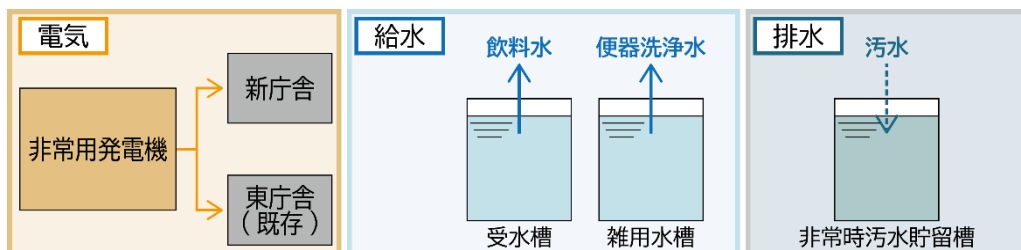


■災害対策本部のイメージ



■災害備蓄倉庫のイメージ

- ・太陽光発電及び蓄電池の非常用電源(72時間～1週間分)の整備を検討します。上水道は、遮断に備えて72時間～1週間分の庁舎運営ができる水を確保するため飲料用として受水槽を設置し、トイレ洗浄水用として地下に雑用水槽を設けます。下水道は、遮断時に敷地外へ排水できないことを想定して非常時汚水槽の設置を検討します。



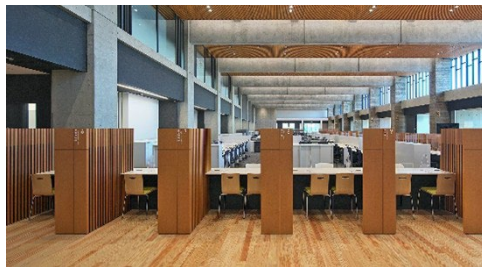
■災害時におけるインフラのバックアップイメージ

- ・災害時の上水道が使用できない事態を踏まえ、「災害時地下水利用ガイドライン」(令和7年3月)に基づいた地下水の災害時における生活用水(飲用以外の洗濯、風呂、掃除、トイレ等)の代替水源としての活用を検討します。
- ・電力受電を2回線受電(本線+予備線)として引き込み、災害時における冗長性の確保など、停電リスクの軽減および電力供給の安定性を確保する計画とします。
- ・市有施設や関係機関との通信手段の確保として、インターネット回線や無線、衛星電話などの複数の通信手段を検討します。

2. 窓口機能

1) 市民サービス機能

- ・来庁者が円滑に手続きを行えるよう、関連性の高い部署を低層階に配置を検討します。
- ・窓口は来庁者の利用目的に即してローカウンターやハイカウンターの設置や車いすやベビーカーの利用者にも配慮したゆとりある広さのカウンターの設置を検討します。また、来庁者の個人情報やプライバシーの保護に配慮するため、窓口カウンターへの仕切りや個人ブース(個別対応窓口)、相談内容に応じた個別の相談室(市民対応相談ブース)の各階設置を検討します。

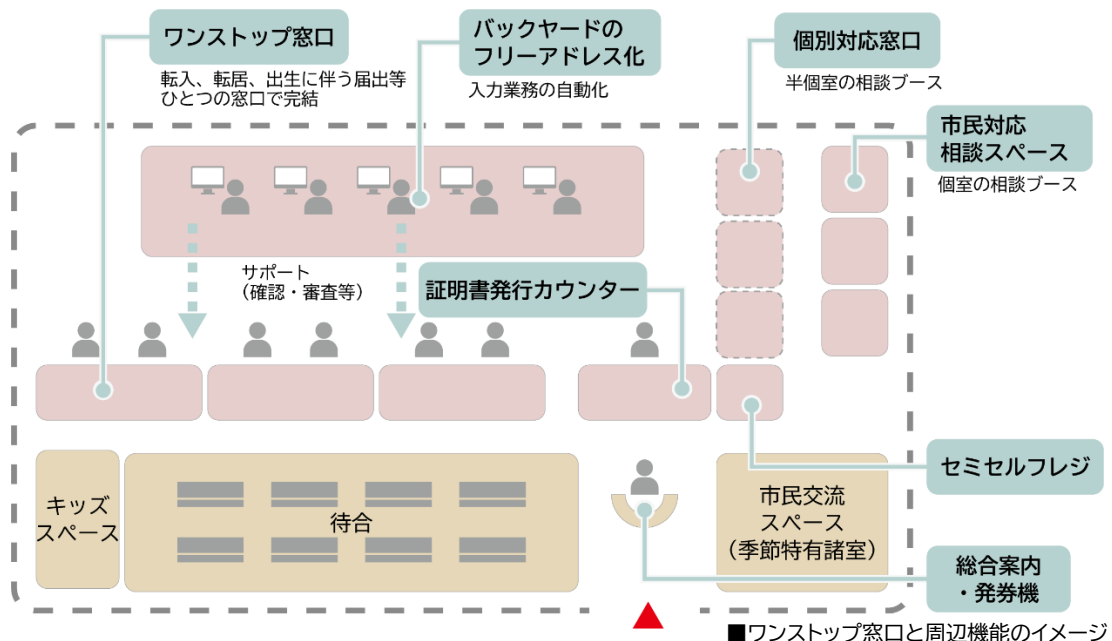


■窓口カウンターの個別ブースの事例
「壬生町庁舎」



■窓口カウンターと相談スペースの事例
「壬生町庁舎」

- ・庁舎を利用する市民が、手続だけでなく、ゆったりと過ごせるような環境を提供するため、飲食スペースや売店などの設置を検討します。情報技術の活用やワンストップ窓口など、利便性の高い窓口サービスの提供を検討します。



2) ICT 機能及び AI の活用

- ・来庁者や職員にとって最適な ICT を活用することで、窓口サービスの充実やペーパーレスの実現による業務効率化を図ることの可能な環境を検討します。
- ・DX 化に向けてオンライン手続きを推進し、ペーパーレス化によって書類保管スペースの縮小を検討します。
- ・働き方を改善するツールとして、AI の活用について検討します。

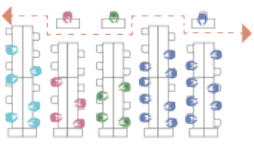
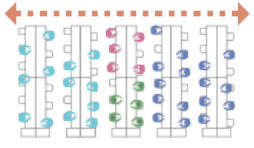
3) ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮

- ・初めて来庁される方でもわかりやすい、シンプルで視認性等にも配慮した平面計画とし、廊下等は車いす利用者がすれ違う際もゆとりのある幅になるよう検討します。
- ・高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れ、オストメイト等に対応した、だれもが快適に使える多機能トイレを設置するとともに、利用者が集中しすぎないように、ベビーチェアや手すりを一般トイレにも設け、機能分散を行います。
- ・高齢者や障がい者、外国人等にもわかりやすい案内表示となるよう、わかりやすい図やカラー表示のサイン計画、誘導ブロックや触知案内図の設置、多言語表記等を検討します。
- ・車いすやベビーカー対応エレベーター、スロープの設置などにより、障害のある方が使いやすい機能の導入を検討します。
- ・乳幼児連れの方が安心して利用できる場所に授乳室の設置を検討します。また、手続きなどの待ち時間に子どもと一緒に過ごせるキッズスペースの設置を検討します。
- ・様々な来庁者にとって安全で利用しやすい通路や階段となるよう、幅員や手すりの形状、床材、スロープ、点字ブロックや室内の明るさなどに配慮します。

3. 執務機能

1) 執務環境の改善、働き方改革への対応

- ・執務室は、相互連携の強化のため、見通しのよいオープンフロアとし、執務室の家具レイアウトは、組織変更や人事異動による職員数の変化などにも柔軟に対応できるユニバーサルレイアウトの採用を検討します。
- ・執務室は、壁や間仕切りのないユニバーサルレイアウトを活用したオープンフロアとすることで広々とした快適な執務空間を整えるとともに、部局間コミュニケーションを行いやすいフレキシブルな空間構成を検討します。
- ・職員が固定席を持たず自由に席を選べるフリーアドレスや ABW(Activity Based Working:業務に応じて時間と場所を職員自らが選択できるワークスタイル)等、働き方を総合的に検討し、職員が最大限の能力を発揮し、効率的に働ける環境の整備を検討します。
- ・職員の昼食・休憩スペース等は、部門を超えたコミュニケーションの場として、執務スペースとは異なる雰囲気の中で、柔軟な発想が生まれるような空間の整備を検討します。

	島型対抗式レイアウト（従来型）	ユニバーサルレイアウト
イメージ		
主な特徴	組織の人数、構成に合わせたレイアウト 役職席の島を正面に配置 スペース効率が悪い 役職席がありフリーアドレスには不向き	オフィスの形状に合わせたレイアウト 役職席を設けないことが最大の特徴 同じ島でも複数の課の配置が可能 フリーアドレスも運用が可能
組織変更への対応	組織変更に応じて家具も人も動く必要あり	原則として家具の移動は不要で、人が移動すればよい

■庁舎執務室の事例：「コクヨの庁舎空間づくり HP」より

伊丹市役所（2022） ・ユニバーサルレイアウト ・グループアドレスの運用 ・ABWの働き方 ・ペーパーレス化 ・テレワークの導入		
千葉市役所（2023） ・ユニバーサルレイアウト ・ABWの働き方		
島田市役所（2023） ・ユニバーサルレイアウト ・グループアドレスの運用 ・ペーパーレス化 ・職員専用のリフレッシュスペース		
守山市役所（2023） ・フリーアドレスの運用 ・グループアドレスの運用 ・ABWスペースの充実 ・マグネットスペース ・共創空間によるコミュニケーションの活性化		

■自治体庁舎の事例：「オカムラ HP」より

2) 組織改編や社会情勢に柔軟に対応する汎用性

- ・執務室は床の OA フロア化や移設しやすい間仕切り、無線 LAN の整備を検討し、汎用性の高い空間構成を検討します。

3) 多目的な利用を想定した会議室

- ・会議室は、現状の会議室の利用状況などを踏まえ、適正な規模や数とします。また、目的に応じた規模で利用できるよう、間仕切りによって分割可能な構造も検討します。
- ・市民活動を支えるため、閉庁時にも市民の利用可能な会議室の設置を検討します。
- ・庁舎 1 階には、選挙の期日前投票や災害時の一時避難スペースなど多目的に利用できる多目的スペースの設置を検討します。

4) 文書管理システムの活用

- ・文書管理システムの活用により行政文書を効率的に管理し、業務の効率化や住民サービスの向上を図ります。

4. 議会機能

1) 議会機能の充実

- ・議会関係施設はセキュリティに配慮し、一つのフロアに集約して配置します。
- ・インターネット中継設備や、電子投票システム、一般質問の時計計測をモニター表示する等の整備により、運営の効率化と、傍聴者にもより分かりやすい議会となるよう配慮します。
- ・タブレットの端末導入も踏まえ、wi-fi 環境及び議席への電源確保を検討します。

2) 誰もが利用しやすい議場づくり

- ・議場は、車いす利用者にも配慮し、スロープや昇降式の発言台の整備を検討します。
- ・車いす利用者や視覚障害者等を含め、親子傍聴席など個室傍聴席の設置を検討します。
- ・傍聴者の動線を明確にするとともに、車いす利用者等に配慮したバリアフリー設備を備えます。



■フラットな床で多目的利用を可能にした議場の事例「土庄町庁舎」



■親子傍聴席の事例「藤沢市庁舎」

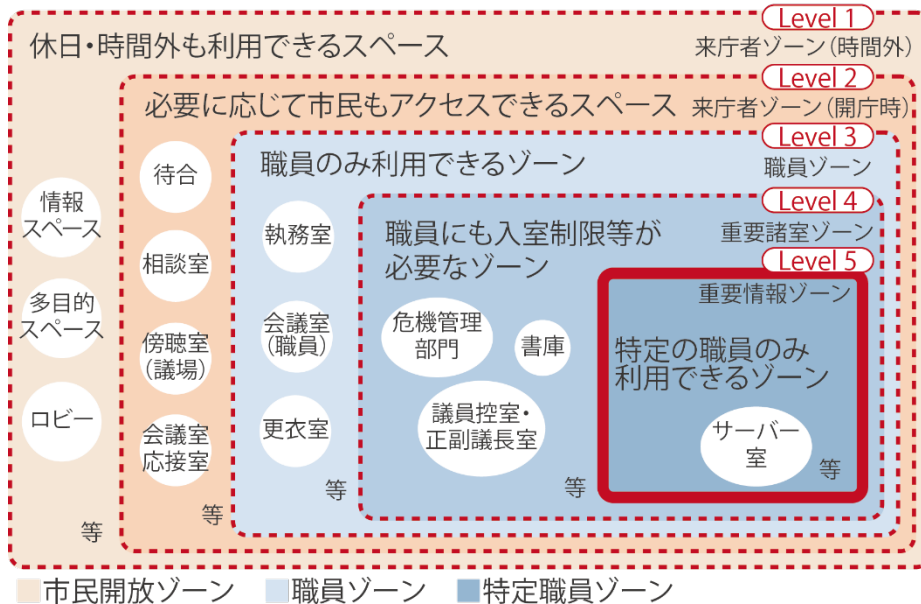


■昇降式発言台の事例「岐阜市庁舎」

5. セキュリティ対策機能

1) 情報保護と安全確保のための対策

- ・個人情報や行政情報の保護、防犯の観点から、来庁者の立ち入り可能なエリアと職員のみが入室できるエリア、それぞれのエリアを区分できるよう検討します。



2) 防犯、プライバシー保護への配慮

- ・プライバシーに配慮しつつ、来庁者や職員の安全を確保するため、適切な箇所に防犯カメラを設置を検討します。
- ・特にセキュリティを必要とする重要室は、IC カード等による入退室管理を行い、情報管理の徹底および防犯・警備機能の強化を図ります。

6. 市民交流機能

1) 富士吉田市の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザイン

- ・富士山への眺望を重視し、富士吉田市の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザインを検討します。
- ・富士山の麓の町である富士吉田市においては、富士山と周辺の山々の眺望を阻害しないことはもとより、市の景観計画に沿った形で位置、意匠、色彩などに十分に配慮し、ランドマークとしてふさわしい施設となるよう努めます。

2) 市民交流機能

- ・市民や観光客の方も利用可能な富士山の展望スペース等の設置を検討します。
- ・市民が気軽に集い、交流できる住民交流スペースを設けます。周辺の市有施設や民間施設の機能を考慮しながら、庁舎に必要となる市民協働機能の検討を進めます。



■展望テラスの事例「越谷市庁舎」



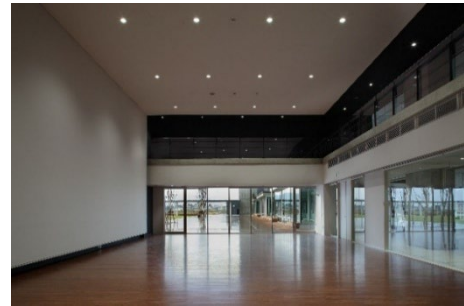
■住民交流スペースの事例「妙高市庁舎」

3) 情報発信

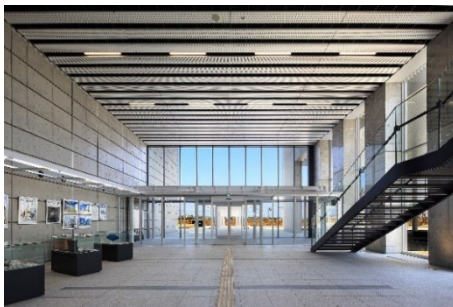
- ・庁舎のエントランスホールには、行政情報や富士吉田市の魅力を紹介する情報コーナーなどの設置を検討します。市民だけでなく観光で訪れた方も、気軽に情報を得られるスペースの設置などを検討します。



■展望デッキの事例「藤沢市庁舎」



■市民ホールの事例「燕市庁舎」



■エントランスホールの事例「燕市庁舎」



■共用会議室の事例「壬生町庁舎」

7. 環境配慮機能

1) SDGs の達成

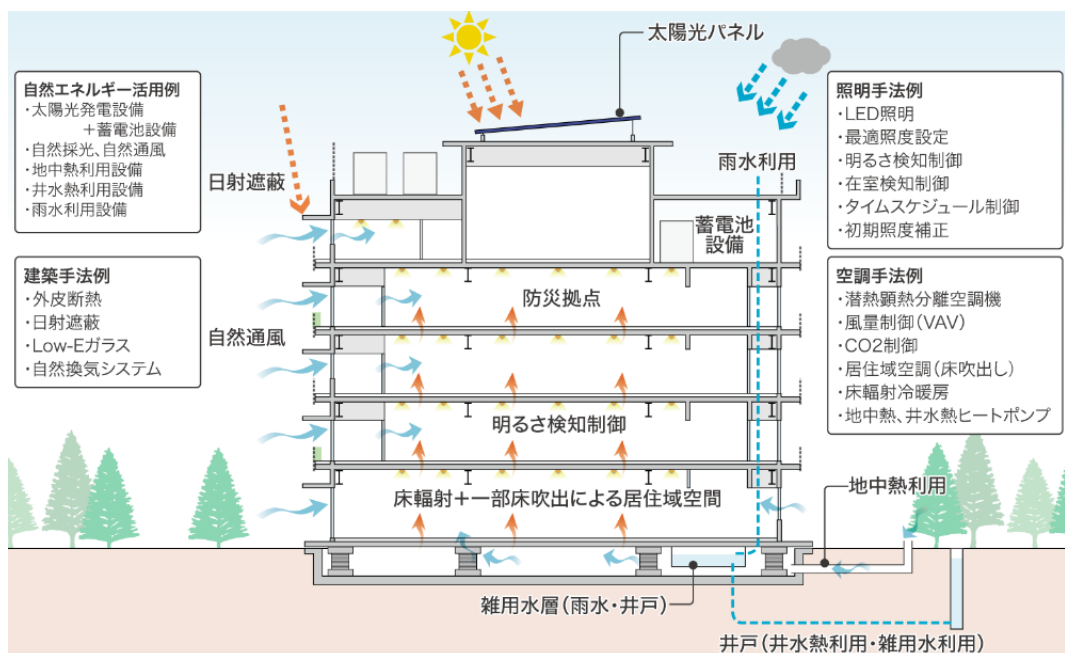
- ・新庁舎は、これからの富士吉田市のまちづくりを率いる存在として、SDGs の達成を目指します。自然エネルギーの積極的な活用や環境負荷の低減だけでなく、災害に強く、すべての人にやさしい庁舎の実現に向けて努めます。



2) エネルギーの省力化・高効率化

- ・富士吉田市地球温暖化防止実行計画(令和 6 年 3 月)を踏まえて、地球温暖化防止に貢献するため、ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の概念を導入した環境配慮型の庁舎づくりを目指します。
- ・高効率熱源機器や空調設備の導入を検討し、ランニングコストを低減します。
- ・自然採光や自然通風など自然エネルギーを積極的な活用を検討し、照明や中間期の空調設備の省エネ化を図ります。
- ・LED 照明や人感センサー等の採用を検討し、エネルギーの無駄を削減します。

3) 自然エネルギーの活用



■自然エネルギーの活用例

- ・太陽光発電設備や地中熱による空調熱源、雨水利用など自然エネルギーの有効利用について、費用対効果を検証し、採用を検討します。

4) 維持管理への配慮、ライフサイクルコストの低減

- ・内外装の仕上げ材は、耐久性に優れた建材を採用し、日常的な清掃や修繕のしやすい建築設備については、機能的で汎用性のある資材・システムを採用し、維持管理の容易さと経済性に配慮します。
- ・建物をより長く活用していくため、修繕や更新が容易でライフサイクルコストの低減に資する無駄のない施設とします。

第3章 与条件の整理

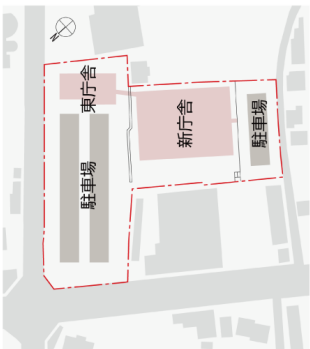
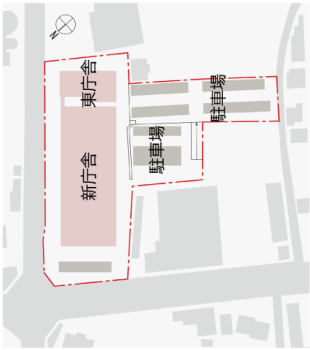
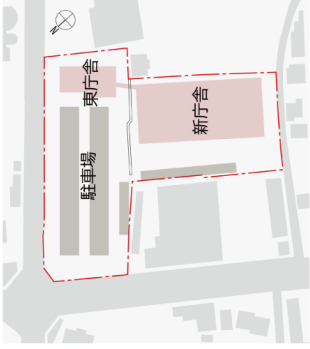
3-1 敷地決定の経緯

基本構想においては『新庁舎建設は、富士吉田市役所敷地にて行うものとします』と定めましたが、現在、公用車駐車場として利用をしている土地と南側の民間事業者が駐車場として活用している土地を新たに市役所敷地に加えた形での敷地決定に改めます。なお、敷地拡張案ではありますが、仮に用地買収についての課題が解決できないと判断した場合は、現有敷地内での新庁舎建設に計画を変更することを検討することとします。



計画地(地名地番)	山梨県富士吉田市下吉田六丁目1842番地外		
敷地面積	9,026.57 m ² (7,734.80 m ²)		
区域区分	都市計画区域内	用途地域	第二種住居地域、準住居地域
防火地域指定	法第22条区域	高度地区	なし
その他地区指定	なし		
指定容積率	200%	指定建蔽率	60%
前面道路	北側:市道幅員11.15m、西側:市道幅員18.00m		
斜線制限	道路斜線制限:勾配1.25 適用距離20m 隣地斜線制限:勾配1.25 立上り高さ20m以上		
日影規制	5m-5時間、10m-3時間、GL+4m		
その他	敷地内に水路あり		

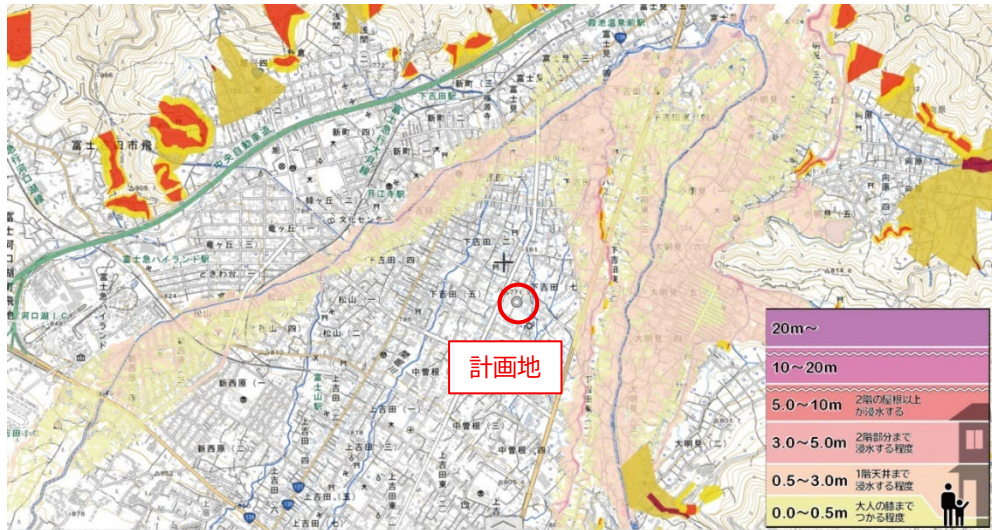
パターン毎の比較表

		パターン1	パターン2	パターン3
配置計画				
				
項目	評価	考察	評価	考察
建物	必要面積の確保	◎ 一棟で確保可能 建築面積が小さくなることでコスト面で有利	○ 一棟で確保可能	○ 一棟で確保可能
	完成後の利便性	◎ 集約化されることとなり、利便性は高い	◎ 集約化されることとなり、利便性は高い	◎ 集約化されることとなり、利便性は高い
その他	既存庁舎との連携	◎ 新庁舎全体と東庁舎が連携しやすい	◎ 新庁舎全体と東庁舎が連携しやすい	◎ 新庁舎全体と東庁舎が連携しやすい
	工事の施工性	◎ 大きな支障なし	◎ 大きな支障なし	◎ 大きな支障なし
	敷地の拡張	△ あり	○ なし	△ あり
	仮庁舎の必要性	◎ なし	△ あり	◎ なし
	新庁舎の工事期間	○ 48 か月（供用開始：34 か月） ※南側敷地造成期間含む	△ 49 か月（供用開始：46 か月）	○ 50 か月（供用開始：36 か月） ※南側敷地造成期間含む
既存庁舎の改修	△ 新庁舎建設のため、既存インフラ（通信）の盛替えが必要 ・ 新庁舎に合わせて東庁舎の外壁改修を検討	△ 東庁舎の開口塞ぎ、新庁舎の建設のため既存インフラ（通信）の盛替えが必要 ・ 既存庁舎の通信設備を敷地内に移設想定	△ 新庁舎建設のため既存インフラ（通信）の盛替えが必要 ・ 新庁舎に合わせて東庁舎の外壁改修を検討	
敷地の活用	◎ 南側に公用車駐車場を確保できるとともに、大通り沿いの駐車場は緊急時の防災広場、イベントスペースとして活用可能	△ 南側の来庁者駐車場については段上となることから一体的なスペースとして活用することは難しい ・ 災害時における大型車両の通行に若干の支障を来すおそれがある	○ 大通り沿いの駐車場は緊急時の防災広場、イベントスペースとして活用可能	
総合評価	◎	△	○	○
		・ 建設中は現庁舎を活用ができたため、仮庁舎の建設が不要となる ・ 敷地の拡張のため、新たな土地取得に伴う手続きが必要となる ・ 道路側に十分な駐車スペースを確保できると併せ、当該スペースについて防災広場・イベントスペースなどの活用の幅が広がる ・ 南側に公用車駐車場を確保することができる	・ 仮庁舎の建設に伴うコスト増が見込まれる ・ 現有の市有地の中で建設ができるため、新たな敷地取得に伴う手続きが不要となる ・ 現有敷地内の駐車台数に若干の減少が生じる	・ 建設中は現庁舎を活用ができたため、仮庁舎の建設が不要となる ・ 敷地の拡張のため、新たな土地取得に伴う手続きが必要となる ・ 道路側に十分な駐車スペースを確保できると併せ、当該スペースについて防災広場・イベントスペースなどの活用の幅が広がる

3-2 敷地条件の整理

1) 土砂災害、洪水ハザードマップによる被害想定

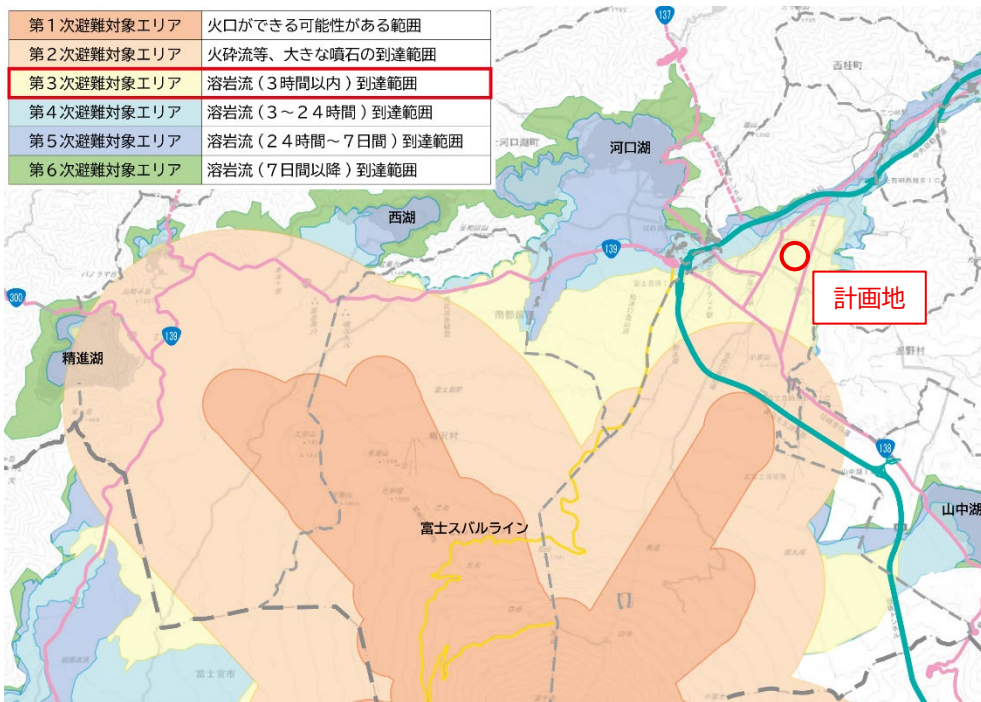
- ・本敷地は、土砂災害・洪水ハザードマップ(令和6年3月作成)において、浸水の恐れのないエリアに想定されています。
- ・浸水の恐れのないエリア内ではありますが、溶岩流の流入における河川の氾濫対策として建物の基礎の嵩上げを検討します。



■重ねるハザードマップ(国土交通省)より引用

2) 富士山ハザードマップによる被害想定

- ・富士山火山避難マップに示された、火山による影響想定範囲において新庁舎は「第3次避難対象エリア」に指定されています。
- ・外装のガラスに強化ガラスや飛散防止フィルムの採用、窓枠の補強など、富士山噴火時の空振対策を検討します。



■富士山火山避難マップより引用

第4章 新庁舎施設計画の検討

4-1 庁舎規模及び駐車場規模の設定

新庁舎建設の規模は基本構想にて定められた以下の通りとします。

区分		職員数(人)	換算率	換算職員数(人)	面積(m ²)	現状面積(m ²)
執務面積	事務室	特別職	3	12	36	
		部長級	20	5	100	
		課長級	36	2.5	90	
		係長	113	1.8	203	
		一般職員	130	1	130	
		再任用・嘱託	25	1	25	
		会計年度任用	101	1	101	
	小計	428		685		
	面積計	685 × 4.5m ²			3,083.00	
小計					3,083.00	2,698.65
付属 面積	倉庫	執務面積×0.13			400.79	764.62
	会議室等(会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室)	職員数×7m ²			2996.00	1,479.11
小計					3396.79	2,243.73
交通	玄関室等(玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分)	(執務面積+付属面積)×0.4			2591.92	1,650.18
小計					2591.92	1,650.18
固有 業務	議事堂 (議場・委員会室及び議員控室)	議員定数20人×35m ²			700.00	768.4
面積 小計					700.00	768.4
合計					9,771.71	7,360.96

1) 現庁舎にある固有機能

現庁舎にある固有の機能は、今後も必要な機能として下記に示す機能を見込みます。
なお、固有機能の面積は、現庁舎に現状整備されている面積とします。

区分	場所	種別	床面積(m ²)
1 金庫室	本庁舎	その他	10.1
2 印刷室	本庁舎	その他	29.3
3 記者クラブ	本庁舎	その他	15.8
4 防災無線室	東庁舎	防災関連	16.0
5 自販機コーナー	東庁舎	その他	13.0
6 休憩スペース兼売店 (飲食スペースも含む)	東庁舎	その他	84.1
小計			168.3

2) 新庁舎に新たに必要とされる機能

防災性、バリアフリー性、拠点性を向上するため、今後必要である機能として下記の機能を付加することを想定します。なお、この付加機能の面積は、近年に庁舎整備の基本構想や基本計画を策定している他自治体の事例を参考に設定しています。

区分	職員一人当たり面積 (㎡/人) [a]	換算職員数 (人) [b]	床面積 (㎡) [c=a*b]
1 キッズコーナー	0.05	685	35.0
2 授乳室	0.04		28.0
3 住民交流スペース	0.29		199.0
4 情報発信スペース	0.14		96.0
小計			358.0

3) 新庁舎規模

1)～2)の算定により、新庁舎に必要な面積は 約10,300㎡ となります。

執務面積等		9771.71
その他必要となる面積	現庁舎にある固有機能	168.30
	新たに必要とされる機能	358.00
合計(㎡)		10298.01

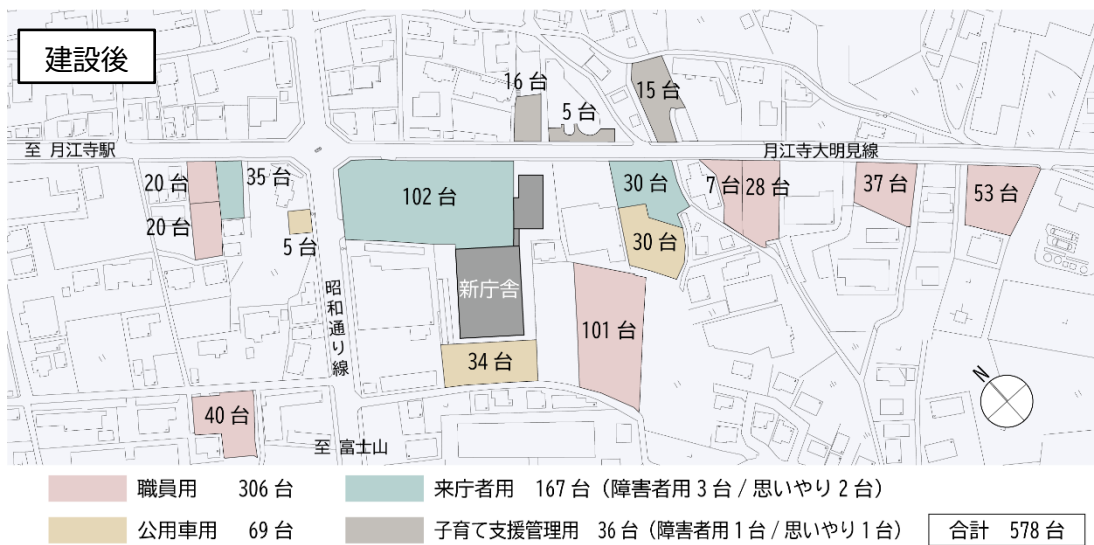
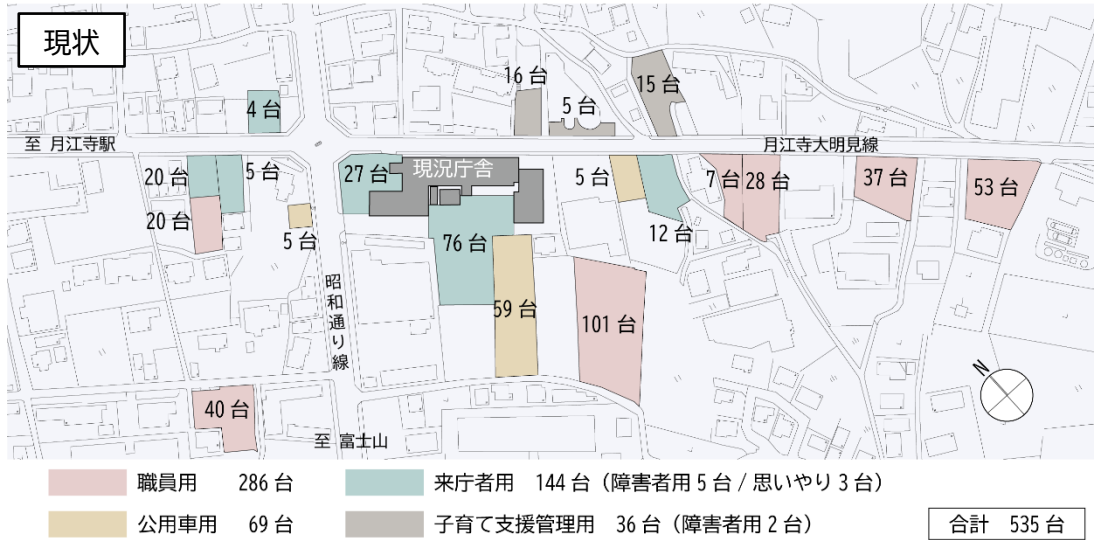
4) 駐車場規模

既存本庁舎の機能や整備方針を踏まえ、設置を検討する諸室について具体的に整理を行います。

区分	想定台数	摘要	現状台数(参考)
来庁者用駐車場	167台	うち3台は車いす対応	144台
公用車用駐車場	69台		69台
職員用駐車場	306台		286台
子育て支援管理用 駐車場	36台	うち2台は車いす対応	36台
駐輪場	20台	来庁者用10台、職員用10台	

5) 駐車場の配置

来庁者の駐車台数を含め、現状の駐車台数より多くの駐車スペースの確保に努めます。



4-2 土地利用及び配置計画

新庁舎における土地利用及び配置計画は、以下の方針に基づき検討します。

1) 土地利用計画及び配置計画の基本方針



- ・新庁舎は敷地南側に配置し、昭和通り線及び月江寺大明見線側にまとまった空地を確保することで、イベント時の活用や、緊急時防災広場として活用を検討します。
- ・来庁者駐車場は大通り沿いに配置し、車利用者の利便性の向上を目指します。
- ・北側に来庁者用駐車場、南側に公用車車庫を設け、市民と市職員の動線を明確に区分することで、セキュリティの確保を検討します。また、公用車駐車場には新庁舎から直接出入り可能な計画を検討します。
- ・本庁舎の1階は来庁者駐車場と同じ床レベルとし、イベントスペースや防災広場と本庁舎が連動しやすい計画を検討します。
- ・本庁舎と周辺建物との建物間隔は庁舎内部の通風・採光が得られるよう、慎重に検討を進めます。
- ・車寄せは本庁舎北側の来庁者がアクセスしやすく、初めて来た人がわかりやすい位置を検討します。

2) 外構計画の基本方針

- ・昭和通り線や月江寺大明見線の敷地に接するメインの大通り沿いを緑化し、緑のうるおいを周囲環境にもたらす計画を検討します。
- ・現敷地内に植わっている樹木の活用や保存について、基本設計にて検討します。

4-3 平面計画及び階層構成

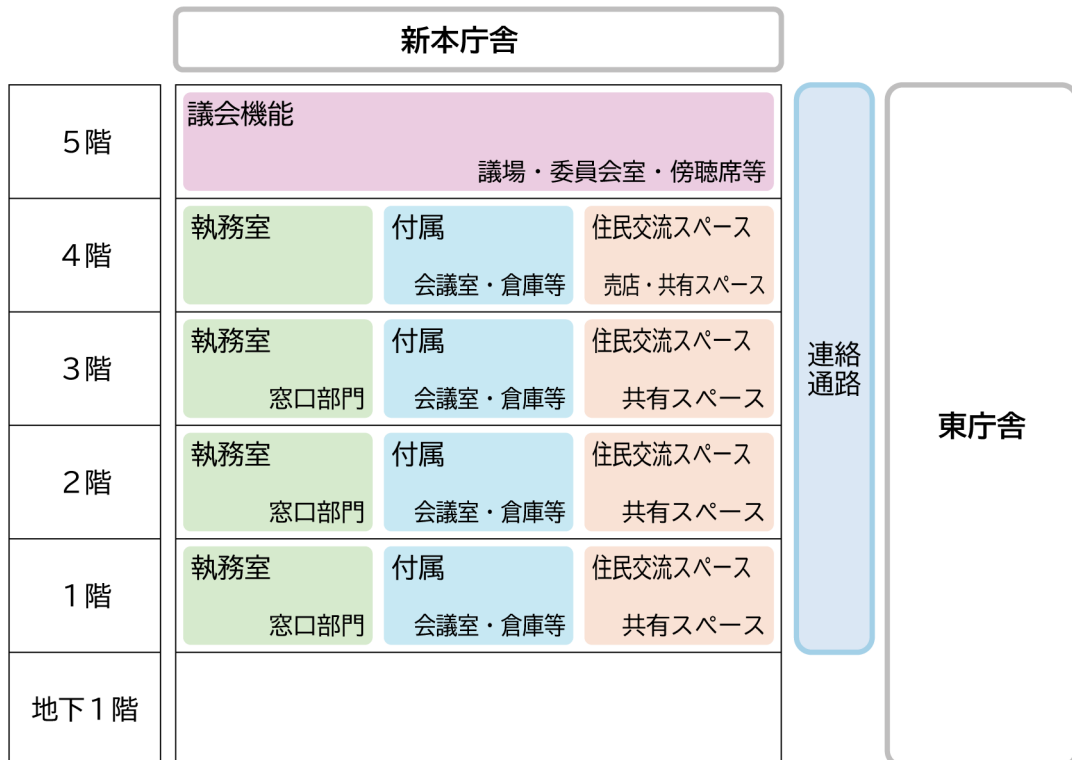
1) 平面計画及び階層構成の基本方針

新庁舎における平面計画及び階層構成は、以下の方針に基づき検討します。

- 市民の利用頻度が高い窓口機能は、利便性に配慮して低層に集中配置を行う。
- 富士山の景観を活かし、市民が集まる場(待合・市民交流スペース)を計画する。
- 利用者が限定される議会機能は、最上階に配置する。

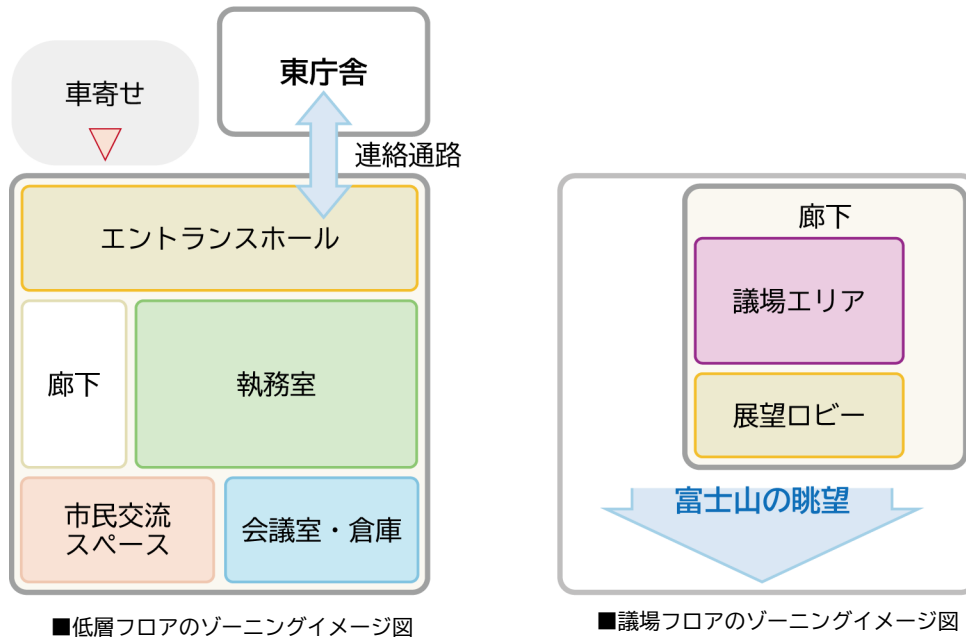
2) 階層構成

新庁舎における階層構成は、基本方針に基づき以下の構成を想定し、検討を行ってまいります。



■階層構成イメージ図

3) 平面ゾーニングプラン

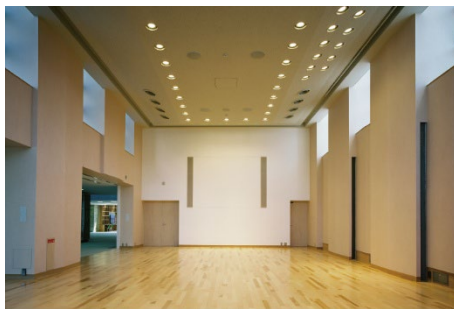


- ・メインの出入り口は車寄せからアクセスのよい箇所に設け、来庁者が利用しやすい計画を目指します。
- ・エントランスホールには一部吹抜けを設ける等、立体的な交流空間を計画し、初めて市役所に訪れる市民にも空間は把握しやすく、交流空間として魅力的な空間を検討します。
- ・1階のメインエントランス前には総合案内に面する計画とし、初めて訪れる来庁者にもわかりやすい計画となるよう検討します。
- ・1階の市民交流スペースは外部からもアクセスできる位置に配置し、イベント時利用しやすい計画を検討します。
- ・階段は市民が利用する待合空間からアクセスしやすい箇所に1か所、執務室側に1か所配置し、表と裏の縦動線を明確する方針とします。
- ・市民交流スペースや休憩スペースは富士山の眺望のよい位置に設け、市民の方が眺望を楽しめるプラン構成を検討します。
- ・ミーティングスペースや相談室、倉庫等のスペースについては、執務室から行き来のしやすい位置とし、執務空間としての利便性の向上を図ります。
- ・職員用の更衣室や休憩室、食堂等は待合からは待合空間からは奥まった位置とし、職員のプライバシーを確保できるよう検討します。
- ・高層に配置する議場フロアは富士山の眺望を楽しめる展望ロビーを設置するとともに、傍聴席を展望ロビーからアクセスしやすい位置とすることで、市政に日常的に触れることができる計画を目指します。

4-4 災害非常時の施設計画

1) 防災拠点としての機能

- ・駐車場は、災害時に支援作業車が入り出りできるような車止めを設けない計画とします。また、防災パーゴラ(平常時は休憩施設として活用)やラッピングトイレやマンホールトイレ、かまどベンチ、太陽光発電と風力発電を利用したハイブリッド屋外照明器具など、災害時に一時的に活用できる施設も検討します。
- ・ロビーやエントランスホール、ピロティなど災害時の帰宅困難者が一時的に避難できるスペースを検討します。
- ・庁舎屋上には災害時の支援物資の受け入れや緊急患者の搬送に活用するヘリポートの設置を検討します。
- ・火災時に避難路の断絶を想定して、救助袋や避難用タラップの設置を検討します。
- ・災害時に泊まり込みで勤務する職員や支援部隊の休憩所として想定する休憩室について検討します。併せて、当該人員が利用可能なシャワー室の整備についても検討します。
- ・富士山噴火による空振対策として、外装のガラスには強化ガラスや飛散防止フィルム、窓枠の補強などを検討します。また、溶岩流の河川への流入における河川の氾濫対策としての基礎の嵩上げ、天井の脱落対策など防災拠点としてふさわしい計画とします。
- ・災害対策に特化したサーバーを別棟に設置を検討します。
- ・災害時に市内公共施設に供給する目的として、燃料の貯留施設の設置を検討します。



■一時避難スペースの事例「妙高市庁舎」



■防災パーゴラの事例:「コトブキHP」より

2) 降灰による影響の想定

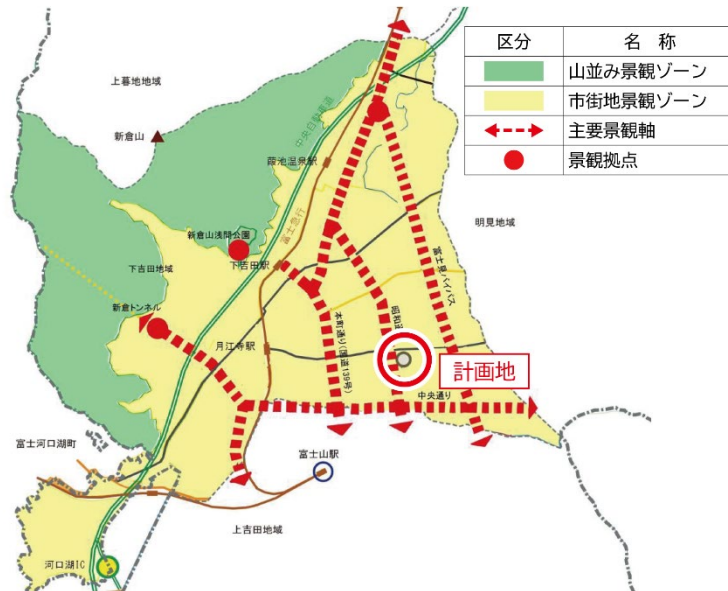
降灰に対する統一された基準はありませんが、大規模な降灰の対策として他の自治体の事例や各種ガイドラインに基づいて検討します。

- ・積灰を想定した設計荷重は規定されていませんが、積雪荷重との重複を考慮した設計荷重の強化を検討します。
- ・出入口や開口部については、降灰侵入を抑制するため、風除室の設置、気密性の高い建具の採用など、降灰時の庁内環境および防災機能の維持を保たれるよう検討します。(事例:鹿児島市庁舎)
- ・空調機への火山灰侵入対策として、通常よりも目の細かい高機能フィルタの採用を検討します。また、非常用発電機の給気対策として、発電機室の給気口に専用フィルタ設置の採用も併せて検討します。(事例:静岡県庁)

4-5 景観計画

1) 敷地周辺の環境

- ・ 霊峰富士とともに歩いてきた歴史のまちの中心に位置し、昭和通り線と月江寺大明見線に面する本敷地は、南側に富士山を望む立地であり、「富士吉田市景観計画(平成28年3月)」において「市街地・田園集落景観形成地域」に指定されています。



■富士吉田市景観計画(平成28年3月)より引用

2) 景観計画の考え方

- ・ 「富士吉田市景観計画(平成28年3月)」を踏まえ、新庁舎の外観デザイン、自然景観との調和や景観資源の保全など、景観の質を守り、他の制度と組み合わせて「まちづくりの秩序と景観の質」を両立させるよう努めます。
- ・ 新庁舎整備に関しては、周辺景観との調和に配慮し、今後予定されている昭和通り線の電線等地中化とも協調しながら、富士山への良好な眺望が維持向上できるよう進めていきます。



■建設後の建物ボリュームイメージ

4-6 維持管理及び施設運用計画

新庁舎整備の基本理念を実現するため、施設完成後における管理運用に関し検討を行います。

1) 維持管理の効率化

新庁舎の適切な運用管理に向け、竣工後の維持管理にも配慮することで、長期間のライフサイクルコストの低減を図ります。

① 耐久性のある建築材料の選定	耐久性のある建築材料の選定により、修繕の必要となる時期を可能な限り延長できる選定を検討します。
② 清掃など維持管理のしやすい建築計画	清掃など維持管理のしやすい建築材料の使用や建物形状、設備機器の入替えを見据えた更新のしやすい平面・断面計画を検討します。
③ 将来の可変性に備えた計画	整形の平面形状とすることで、将来のレイアウト変更等に柔軟に対応できる計画を検討します。
④ 施設運用の効率化	施設の運用状況の把握などを効率的に管理できるエネルギーマネジメントシステムの導入など、最適な施設運用が可能な施設づくりを検討します。
⑤ 建物保守・運営の最適化	新庁舎の施設性能を効果的に運用した保守管理や警備、清掃等の維持管理における人的負担の軽減など、ソフト面における効率性、経済性に配慮した運用管理の実現に向けた検討を行います。

2) ICT化に向けた検討

- ・将来的に空いた空間を活用し、その時々で最適な市役所機能の確保や市民協働スペースの拡充等が検討できるよう、庁舎の可変性にも対応したスケルトン・インフィルの考え方を取り入れた設計を検討します。
- ・個人情報などの取扱いに十分配慮しつつ、市民サービスや業務効率の向上につながる執務環境の実現を目指します。
- ・将来の情報通信量の増大に対応できるよう、情報通信機器の配置スペースや配線スペースの拡張性に配慮します。
- ・個々の手続き・業務がデジタルで完結する仕組みや、何度も同じ情報を入力しない仕組みづくりなど、利用者目線での行政サービスを目指します

3) デジタルサイネージ

デジタルサイネージは以下の情報発信を行うことを検討します。

①地域情報の発信	エントランスホールや待合空間に地域の地図案内板を設置することにより、地域貢献を目指します。
②議会情報	各階の待合やエントランス、議場ロビーにて議会の様子を発信することで、市政をより近くに感じられる庁舎を検討します。
③手続き情報	手続き情報や各課の案内を発信することで、利便性の高い庁舎を目指します。
④行政情報	行政に関する最新情報を発信します。
⑤広告	広告付きの地図案内板とすることで、貸付料収入による市の歳入確保や地域経済の活性化を目指します。

第5章 新庁舎整備事業計画の検討

5-1 事業手法の選定

1) 事業手法とは

- ・事業手法とは、庁舎の設計や施工、庁舎完成後の維持管理及び運営など、事業の進め方のことです。これまで富士吉田市が発注する公共事業では、設計と施工を分離発注する「従来方式」を採用してきました。「従来方式」とは例えば、富士吉田市または富士吉田市に委託された設計者が作成した設計図書に基づき、価格競争入札で施工者を選定する方式です。
- ・近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる場合があることから、設計段階から施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れるなど、公民連携（PPP：Public Private Partnership）の事業手法を採用する自治体の事例も増えてきています。

2) 公民連携手法

- ・公共施設の施設整備は、これまで設計、施工、維持管理等のそれぞれ仕様を確定させて個別に発注する「分離発注」が主体でしたが、施設整備業務の一部または全部を性能規定により一括発注することで、民間事業者のノウハウや資金を最大限活用する公民連携による手法も多く採用されており、庁舎整備においても例外ではありません。
- ・公民連携手法には数種の手法があり、手法により設計・施工期間の短縮、整備コストの縮減や平準化、余剰地の活用、付帯事業の実施、市民サービスの向上、発注者の事務・調整業務の低減などのメリットがあります。

3) 本事業で想定される業務内容

新庁舎の建替えに伴い、本事業で想定される主な業務内容を以下に整理する。

図表 本事業で想定される主な業務内容

大分類	中分類	小分類	業務内容	
施設整備 業務	設計業務	各種調査及び申請業務	測量、地質調査等 その他調査、届出、申請等	
		設計業務	基本設計 実施設計 その他業務	
	建設業務	建設業務	工事(駐車場、外構含む) 事前協議、申請、届出、検査等 その他業務(建物への保険付保等)	
		什器備品の調達、設置	什器備品の調達、設置	
		完了検査	工事完了の検査等	
	工事監理業務	工事監理業務	工事監理	
	維持管理 業務	建物保守・点検業務		保守及び点検、環境衛生管理
		建物設備保守・点検業務		運転・監視、点検等
清掃業務		日常・定期清掃等		
修繕・更新業務		長期修繕計画の作成及び更新、修繕・更新等		
運営業務	各種運営業務		市職員による各種運営業務	

4) 業務内容に応じた事業手法・発注方式の整理

我が国では、多くの地方公共団体において、公共施設の整備を行う場合には、様々な事業手法が検討されている。以下に、各事業段階に応じた PPP/PFI 手法のバリエーションを整理する。

設計・施工段階の事業手法・発注方式

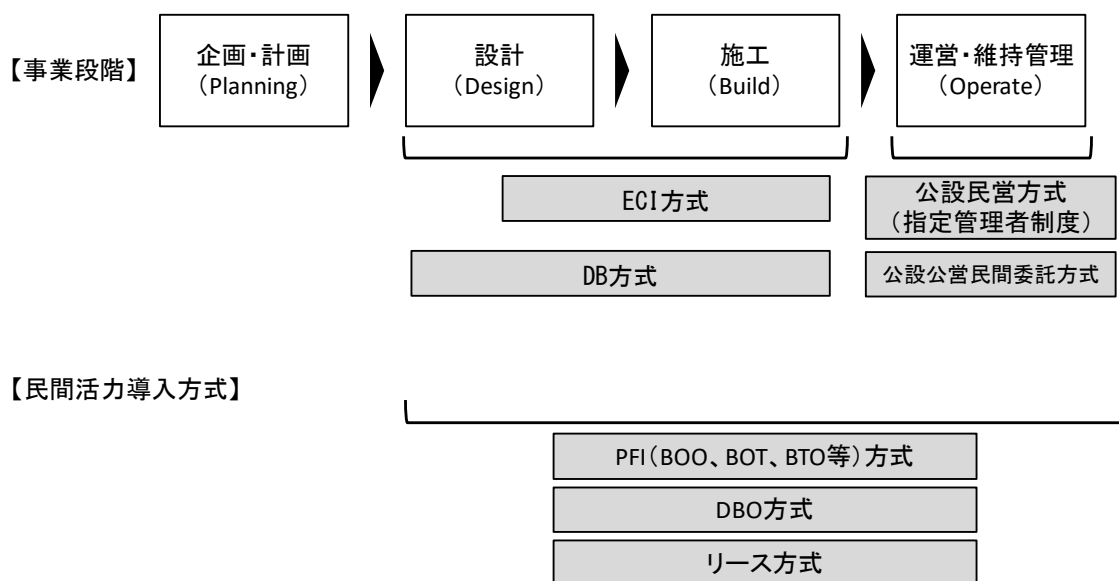
- ECI 方式
- 設計・施工一括発注方式 (DB 方式)

維持管理・運営段階の民間活力導入方式

- 公設民営方式 (指定管理者制度)
- 公設公営民間委託方式

設計・施工・運営・維持管理の包括的民間活力導入方式

- P F I 方式
- D B O 方式
- リース方式



図表 PPP/PFI 手法のバリエーション

5) 新庁舎施設整備において想定される事業手法

前項までの検討を踏まえ、新庁舎整備において想定される事業手法では「① 従来方式」のほか、多くの地方公共団体において採用実績のある公民連携手法の「② ECI 方式」、「③ DB 方式」、「④ DBO 方式」、「⑤ PFI 方式」、「⑥ リース方式」が想定されます。

項目/ 事業手法		従来方式	PPP方式					
		①設計・施工 分離発注	②ECI		③DB	④DBO	⑤PFI	⑥リース
発注 方法	設計	個別	個別	技術 支援	一括	一括	一括	一括
	建設	個別	個別					
	維持 管理等	個別	個別		個別			
事業費用		発注者(市)・事業者間の協議により設計・建設の各事業段階で内容の見直しによるコスト削減が可能	以下のようなコスト削減が期待できる ・事業者選定時の提案 ・設計段階の施工者協議	事業者選定時の提案内容によるコスト削減が期待できる	事業全体における民間事業者のノウハウ活用によりコスト削減が期待できる	事業全体における民間事業者のノウハウ活用によりコスト削減が期待できる 事業費を割賦払いで支払うため財政支出を平準化できる	事業全体における民間事業者のノウハウ活用によりコスト削減が期待できる 事業費を割賦払いで支払うため財政支出を平準化できる	
事業者選定に要する期間		入札方式によるが、短期に発注が可能	業者選定時に事業者から提案を受けて、最も評価の高い事業者を選定するため、提案審査や契約手続きに一定期間を要する	同左	PPP/PFI手法の導入可能性調査等の諸手続きを実施すると他の手法と比較して1年程度事業が延伸する	PPP/PFI手法の導入可能性調査等の諸手続きを実施すると他の手法と比較して1年程度事業が延伸する	PPP/PFI手法の導入可能性調査等の諸手続きを実施すると他の手法と比較して1年程度事業が延伸する	
品質の確保		各事業段階で発注者(市)の意向を反映しやすい	業者選定時に事業者から提案を受けて事業を実施するため、内容確認が必要であり、発注者が品質確保の確認に労力を要する	業者選定時に事業者から複数の業務を包括した提案を受けて事業を実施するため、各業務段階における内容確認が必要であり、発注者が品質確保の確認に労力を要する	DBに加え、長期の維持管理業務も含まれるため、より、発注者が品質確保の確認に労力を要する	同左	同左	
事業変更への対応		設計・施工の発注段階で内容の見直しが可能	業務発注以降は発注内容や設計・施工段階でのスケジュールの見直しが困難である	同左	同左	同左	同左	

項目/ 事業手法		従来方式	PPP方式					
		①設計・施工 分離発注	②ECI		③DB	④DBO	⑤PFI	⑥リース
発注 方法	設計	個別	個別	技術 支援	一括	一括	一括	一括
	建設	個別	個別					
	維持 管理等	個別	個別		個別			
運営主体		市が運営主体 となるため、災 害等の不測の 事態にも対応 が可能	同左		同左	市が運営主体 ではあるが、維 持管理、運営を 長期かつ包括 的に発注する 場合、事業契約 時に災害時の 対応等につい て取り決めを行 う必要があり、 不測の事態に 対して柔軟な対 応が難しい	同左	同左

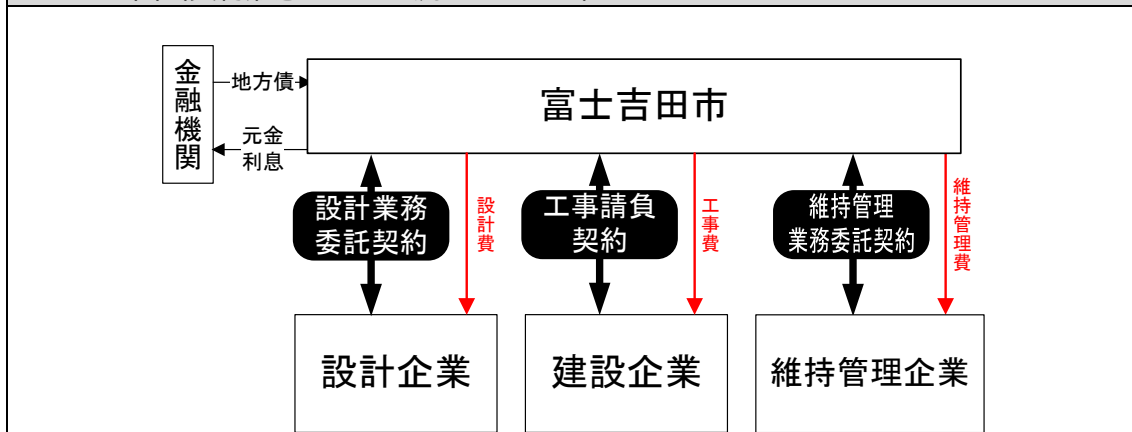
5-2 各事業方式の概要

各方式の概要、庁舎整備での採用実績を次に整理します。

①従来方式(分離分割発注)

発注方式 業務別	設計	個別発注(委託)
	施工	個別発注(請負)
	維持管理	直営または個別発注(委託)
事業期間中の施設所有	市	
施設整備に係る資金調達	市(地方債、国費等)	
事業手法の概要	市が資金調達を行い、各業務を民間事業者へ個別・仕様発注する。従来からの発注方式であり、市/民間事業者ともに発注・受注形態に慣れている。	
事業手法の特徴	(主なメリット) ○ 設計、建設、維持管理、運営の各段階で、詳細な仕様を定めて発注するため、行政の意向を反映させやすい。 ○ 維持管理、運営が短期間の別途発注となるため、市場環境等の変化に対する長期リスクに対応しやすい。	
	(主なデメリット) ▲ 各業務を分離分割して発注するため、全体としてのコスト削減効果への期待が小さい。 ▲ 効率的な維持管理、運営を見据えた設計が困難。	
庁舎整備での主な採用事例	多くの地方公共団体で採用済み	

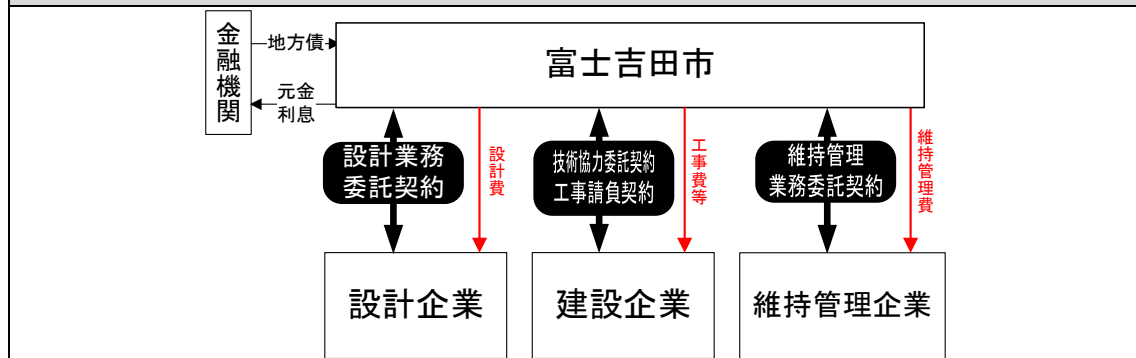
スキーム図(契約形態・お金の流れイメージ)



②ECI方式(公民連携:PPP)

発注方式 業務別	設計	個別発注(委託)
	施工	個別発注(請負)及び技術協力業務委託
	維持管理	直営または個別発注(委託)
事業期間中の施設所有	市	
施設整備に係る資金調達	市(地方債、国費等)	
事業手法の概要	市が資金調達を行い、各業務を民間事業者へ個別・仕様発注するが、施工時の特殊技術を活用するため、建設事業者の選定を先行させ、その技術ノウハウを設計に反映させる。	
事業手法の特徴	特殊な施工方法が必要な際に採用されることが多い。	
	<p>(主なメリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 早い段階から施工者(建設企業)の技術協力を受けられるため、事業スケジュールの短縮が期待できる。 ○ 施工者の技術力を設計に活かし、コスト削減や工期短縮につなげられる。 <p>(主なデメリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ 設計者(設計企業)と施工者(建設企業)の業務範囲が重複するため、役割分担が複雑となる。 ▲ 技術協力を受ける見積内容の比較検証ができない(技術協力を受ける建設企業1社から徴収する)ため、工事費の妥当性を検証しづらい。 	
庁舎整備での主な採用事例	<p>①愛知県新城市(国交省/多様な入札契約モデル事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 平成30年5月 ➢ 採用目的・効果: 検討当時の全国的な労働力不足、労務単価や建設資材の高騰から、当時の基本設計の見直しを行うため「ECI方式」の検討を実施 基本設計ベースでの機能確保と事業費削減を達成 <p>②愛知県常滑市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 令和4年1月 ➢ 採用目的・効果: 施工者の独自技術の設計への早期反映や設計時からの事前準備による工期の短縮を目的とし、建設工事の開始から竣工まで約1年6か月で完了 <p>③千葉県白井市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 平成30年5月 ➢ 採用目的・効果: 旧庁舎の減築及び耐震化、同一敷地内の保健福祉センターとの連絡性の向上等、複雑な工事が重なるため確実な工事工程の立案が必要であり、「ECI方式」を採用。施工予定者が事前に綿密な現場状況を把握されていて、工事に大きな変更等がなく、スムーズな工事着手が可能となった 	

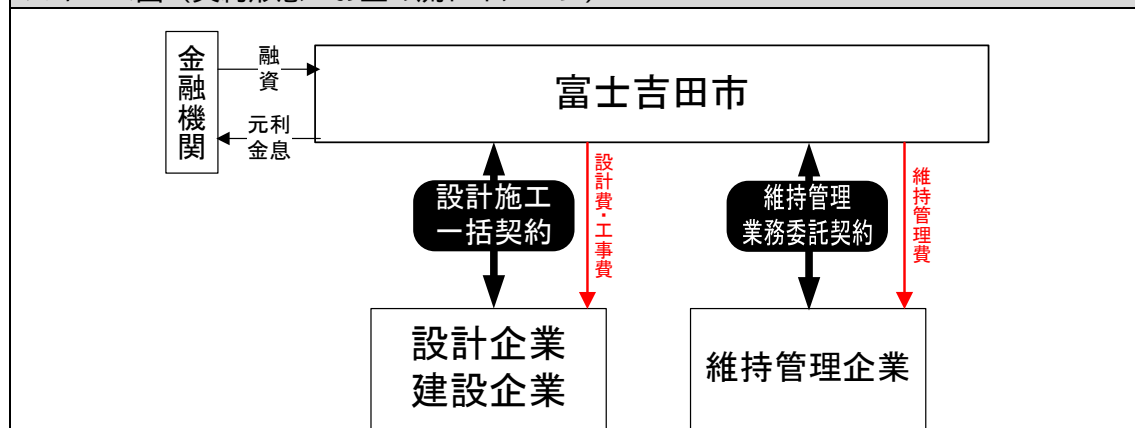
スキーム図(契約形態・お金の流れイメージ)



③DB(Design Build)方式(公民連携:PPP)

発注方式 業務別	設計	一括発注[性能発注]
	施工	
	維持管理	直営または個別発注(委託)
事業期間中の施設所有	市	
施設整備に係る資金調達	市(地方債、国費等)	
事業手法の概要	市が資金調達を行い、民間事業者により設計・施工を一括・性能発注する。維持管理は従来どおり個別発注する。	
事業手法の特徴	設計/施工業者が連携することで、品質向上、工期期間短縮が図れるほか、市の設計リスク転移、施工時の調整事務が低減される。	
	(主なメリット) ○ 施設整備の工期やコストの縮減効果の期待が大きい。 ○ 維持管理、運営が短期間の別途発注となるため、市場環境等の変化に対する長期リスクに対応しやすい。	
	(主なデメリット) ▲ 基本設計を分割した場合、コスト縮減効果の期待が小さい。 ▲ 効率的な維持管理、運営を見据えた設計が困難。	
庁舎整備での主な採用事例	<p>①福島県大熊町</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 令和元年5月 ➢ 採用目的・効果: 令和元年度の避難指示解除をめざし、基本設計から竣工まで2年という時間的制約の中、DB手法を採用し、急ピッチで設計・施工が実施された <p>②滋賀県守山市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 令和5年8月 ➢ 採用目的・効果: 民間企業の技術力の活用や創意工夫、多様な技術提案等により、市庁舎としての品質確保やコスト削減、工期遵守等を図ることを目的に、実施設計と施工を一括して発注するDB方式を採用 <p>③徳島県鳴門市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 令和6年5月 ➢ 採用目的・効果: 現本庁舎の老朽度や耐震性能などを勘案し、地方債などを活用しつつ、早期に事業を進めていく必要があり、令和2年度を期限とする「市町村役場機能緊急保全事業」の活用を基本とし、コスト縮減や工期短縮が期待できる「DB方式」を採用した。 	

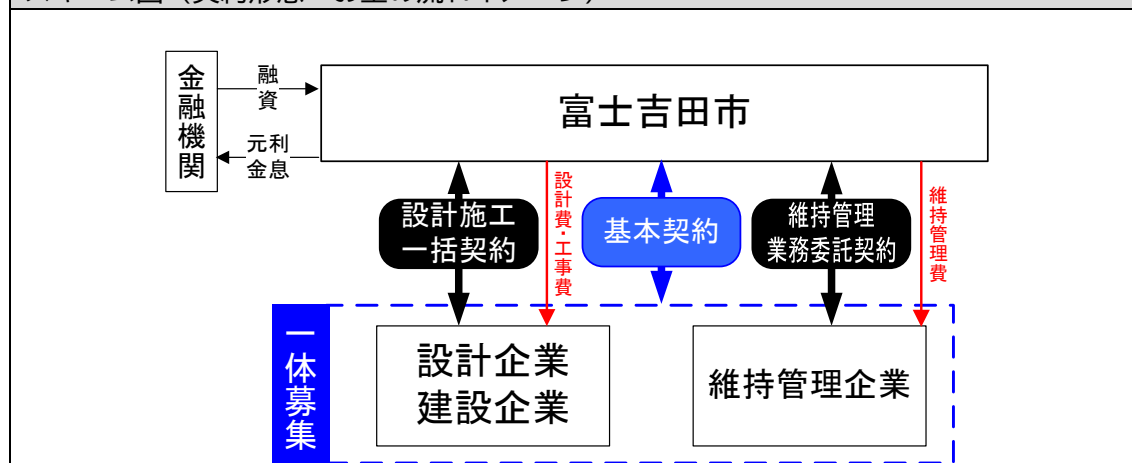
スキーム図 (契約形態・お金の流れイメージ)



④DBO(Design Build Operate)方式(公民連携:PPP)

発注方式 業務別	設計	一括発注[性能発注]
	施工	
	維持管理	
事業期間中の施設所有	市	
施設整備に係る資金調達	市(地方債、国費等)	
事業手法の概要	市が施設整備に係る資金調達を行い、民間事業者に設計・施工・維持管理を一括・性能発注する。	
事業手法の特徴	DB方式に加え、維持管理業者が設計段階から関与することで、維持管理が容易でコスト低減ができる施設となる。	
	<p>(主なメリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 施設整備の工期や、事業全体のコスト縮減効果の期待が大きい。 ○ 民間の創意工夫を活かした効率的な維持管理、質の高い公共サービスの提供の可能性が大きい。 <p>(主なデメリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ 長期契約のため、市場環境等の変化に対する長期リスクの検討が必要。 ▲ PFIと異なり、金融機関による事業計画の健全性のチェック機能が働かない。 	
庁舎整備での主な採用事例	<p>京都府京都市左京区</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始：平成23年4月 ➢ 採用目的・効果： 厳しい財政状況において、設計・建設段階だけでなく、竣工後の維持管理や補修・修繕を計画的に実施し、長期的なスパンでの財政負担を軽減することが求められた。 <p>そこで、事業の実施に当たって、DBO方式として実施することにより、財政縮減効果や公共サービスの水準の向上が期待できることから、本方式を導入。 ※基本設計及び資金調達は市が実施。</p>	

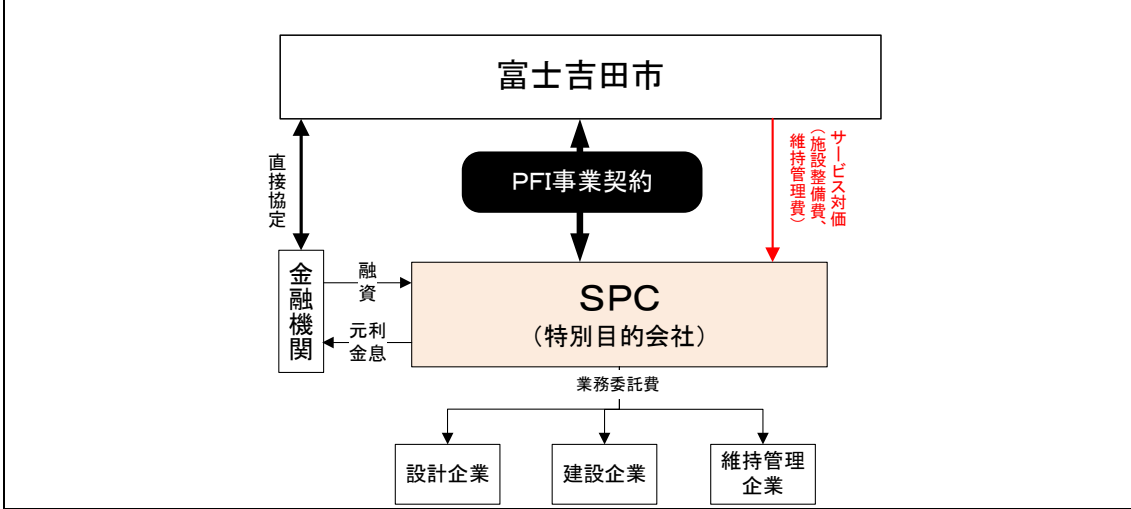
スキーム図(契約形態・お金の流れイメージ)



⑤PFI方式(公民連携:PPP)

発注方式 業務別	設計	一括発注[性能発注]
	施工	
	維持管理	
事業期間中の施設所有	市	
施設整備に係る資金調達	民間(条件等により地方債、国費の充当【併用】も可能)	
事業手法の概要	民間事業者が資金調達を行い、PFI事業契約に基づいて、公共施設などの設計・施工・維持管理を一括・性能発注・長期契約により行う。施工完了時の施設所有によりBTOとBOTに区分される。	
事業手法の特徴	事業に関わる民間事業者全体が連携することで、事業費削減、工期短縮、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。	
	<p>(主なメリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 民間の創意工夫を活かした効率的な維持管理、質の高い公共サービスの提供の可能性が大きい。 ○ 金融機関から資金調達するため、融資の審査にあたり、事業計画の健全性のチェックを受けることができる。 ○ 市からの民間への支払いは分割払いとなるため、市の財政支出が平準化される。 <p>(主なデメリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ 地方債よりも金利が高い民間資金を活用するため、事業内容によっては、コスト削減効果が相殺される可能性がある。 ▲ 事業に参画するためには、コンソーシアム組成のため各業務を担当する事業者とのネットワークが必要。 	
庁舎整備での主な採用事例	<p>①岩手県紫波町</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 平成27年4月 ➢ 採用目的・効果: 事業手法の検討に係る調査を行い、本事業をPFI事業として実施することにより、6.11%程度のVFMが期待できると認められた。また、PFI事業による定性的な効果として、民間事業者のノウハウの発揮による、町民のニーズに適合した庁舎の実現並びに効率的かつ効果的なリスク分担を行うことによる事業の継続的かつ安定的な遂行等も期待された。 <p>②大阪府東大阪市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 令和元年10月 ➢ 採用目的・効果: 事業手法の検討に当たって、市の意向によりDB方式及びECI方式については、業務の一括発注による効果の最大化を期待するため検討対象の除外とした。民間事業者への意向調査及びVFM算定結果より、施設整備費の一部を一時金として支払うBTO方式を採用した。 <p>③大阪府貝塚市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 令和4年5月 ➢ 採用目的・効果: 本事業では、補助金・交付金、起債で調達する以外の事業費について、民間資金の活用が志向されていることから、民間資金の活用が可能な事業手法を抽出することを基本に検討を行った。民間事業者への意向調査においては、集約した施設の跡地をPFIの付帯事業とすることも可能(民間事業者の参画意向による)との結果も得られ、VFM算定結果も考慮し、BTO方式を採用した。 	

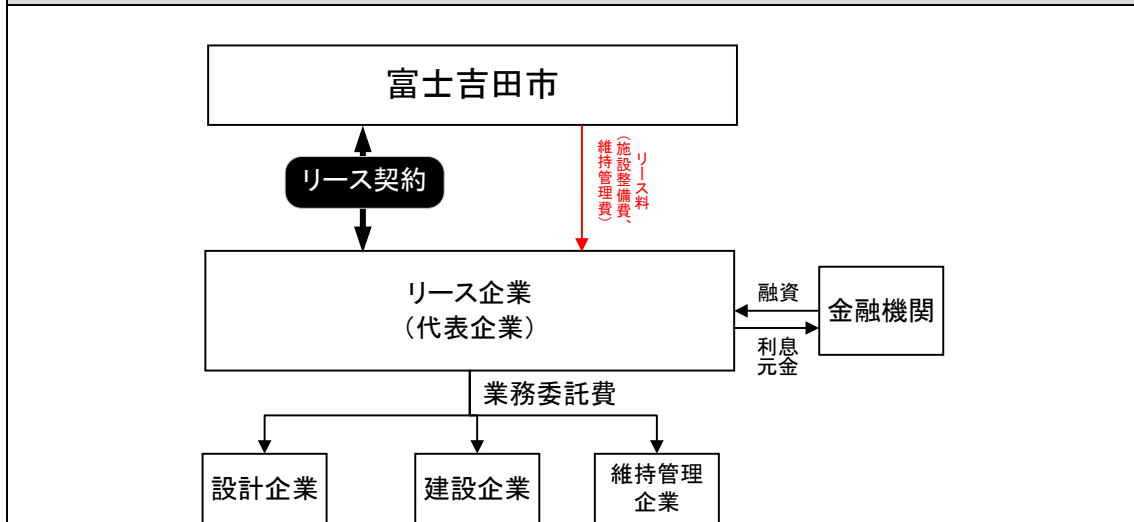
スキーム図（契約形態・お金の流れイメージ）



⑥リース方式(公民連携:PPP)

発注方式 業務別	設計	一括発注[リース契約等]
	施工	
	維持管理	直営または個別発注(委託)
事業期間中の施設所有	民間	
施設整備に係る資金調達	民間	
事業手法の概要	民間事業者が施設を設計・建設・所有し、市がリース契約等により施設を借り受け、使用する。契約方式により維持管理が含まれる。	
事業手法の特徴	市が施設を保有せず、民間資金とノウハウを有効活用でき、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。	
	(主なメリット) ○ 一般的に、PFI事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能 ○ 市からの民間への支払いは分割払いとなるため、市の財政支出が平準化される。	
	(主なデメリット) ▲ 長期契約のため、市場環境等の変化に対する長期リスクの検討が必要。 ▲ 一般的には、補助金等の国費の充当ができない。	
庁舎整備での主な採用事例	<p>愛知県高浜市</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 供用開始: 平成30年7月 ➢ 採用目的・効果: 整備コストや将来の維持管理・運営コストの低減を図るとともに、行政を取り巻く環境変化への対応や施設の有効活用を実現するために、保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用する新たな事業方式の提案を求めた。 <p>本事業は、当該提案の実現により、新たな地域活動拠点の形成を図るとともに、市庁舎機能整備に関連する財政負担を可能な限り節減し、かつ、財政支出の平準化を図ることが可能となった。</p>	

スキーム図 (契約形態・お金の流れイメージ)



5-3 事業手法の決定

- ・事業手法を検討した結果、PPP 手法は民間のノウハウを活用した事業展開が可能となり、発注方式によって事業費の削減や運営においてメリットが発生する可能性があります。事業者選定までに要する期間が従来方式と比較して 1~2 年長くなり、施設の供用開始時期が遅れることや、その期間の建築資材の高騰、設計から運営までの各段階において発注者が品質確保に労力を要するというデメリットがあります。
- ・また、従来方式は、庁舎建設に係る各段階で詳細な仕様を定めて発注するため、行政の意向を反映させやすい方式です。
- ・行政ニーズや庁内調整の結果を反映しやすく、合意形成のプロセスにも適合します。
- ・設計と行政が継続的に議論を重ねられる点や、入札により施工者を選定できることから公共工事として透明性と公平性が高く、設計と施工の品質を担保しやすいというメリットがあります。
- ・加えて、本事業ではまちづくり構想策定支援事業の活用を見込んでいることから、柔軟な事業展開が可能で、庁舎特有の高い公益性・特殊性を反映できる従来方式で事業を進めることとします。

5-4 概算事業費の算出及び財源等の検討について

1) 概算事業費の算出

新庁舎の概算事業費については、躯体構造に耐震性能を加味した上で算出をした結果、総額 91.4 億円(税抜)となりました。

ただし、この金額は、あくまで基本計画策定時点における概算の事業費であり、今後実施する基本設計、実施設計の各段階における具体的な検討の中で増減することが見込まれます。

加えて、建物工事費は、建築面積や建物仕様グレード、構造種別や耐震性能などにより掛かる事業費は異なります。

項目	税抜金額	備考
1. 設計・工事監理料等	6.4億円	基本設計、実施設計、測量、地質調査、工事監理費等
2. 本体工事費等	77.0億円	既存東庁舎の改修に要する費用を含む 新庁舎本体:延床面積8,036㎡×建設単価約88万円 既存東庁舎改修:延床面積2,084㎡×建設単価約30万円 (建設単価・工事費は設計段階で確認が必要)
3. 造成・外構・その他経費	5.5億円	外構面積6,905㎡×建設単価約8万円 (建設単価・工事費は設計段階で確認が必要) (土地高低差処理、擁壁、壁面緑化を含む)
4. 解体工事費	2.5億円	解体面積4,190㎡×建設単価約6万円 (建設単価・工事費は設計段階で確認が必要)
	91.4億円	

※前述のとおり、上記の金額は基本計画策定時点での概算です。今後の社会情勢や物価変動などの影響で金額が増減することが見込まれます。

※什器類、引っ越し等に要する費用については、上記の項目から除外しております。

2) 財源等の検討

新庁舎の建設事業には、まちづくり支援事業等(まちづくり構想策定支援事業及びまちづくり支援事業)の採択により得られた国からの補助金を財源の一部として活用することを計画しています。

なお、まちづくり支援事業等(まちづくり構想策定支援事業及びまちづくり支援事業)とは、「地方公共団体が、住民の需要及び防衛施設が存在、自然環境、歴史、文化等の地域の特性を踏まえつつ、施設の整備を通じて防衛施設存在を前提としたまちづくりを行う場合に、国がその費用の一部を補助し、防衛施設存在に対する住民の理解を深めることで、防衛施設とその周辺地域との調和を図る(【引用】まちづくり支援事業について[南関東防衛局])」ことを目的とする支援事業であります。

5-5 事業スケジュール

本庁舎建設基本計画の策定後、新庁舎の基本設計内にて事業スケジュールを検討します。