

他自治体の庁舎等整備事例

日 時:平成27年10月23日(金)

13時30分～15時30分

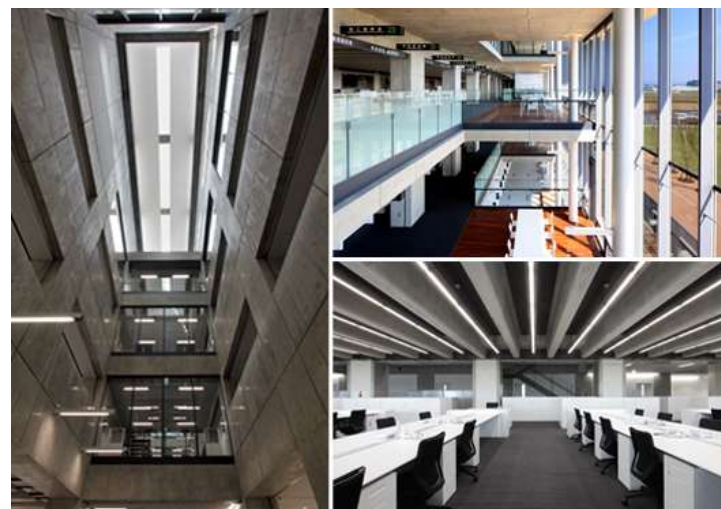
場 所:會津稽古堂 研修室2

◆燕市庁舎◆①（複数庁舎集約必要最小限型）

分庁舎方式で建設された各庁舎が、当時、建築後38年～46年が経過しており、老朽化が著しく、また行政組織の分散によって行政内の非効率だけでなく住民サービスの低下を招いていたために、新しく整備された事例。

施設概要

施設名	燕市役所新庁舎
運営主体	燕市
敷地面積	約35,932㎡
延床面積	約13,109㎡(庁舎棟+附属施設等)
導入施設	市役所各部、ホール、会議室(附属施設:公用車車庫、機械室、倉庫、書庫)
施設整備費	約43億円(県合併特別交付金約10億円、合併特例債約20億円、地域づくり資金県貸付金約1億円、一般財源約9億4千万円)
開庁年	平成25年5月
事業期間	検討開始:平成18年10月～(「新庁舎建設市民検討委員会」) 基本構想:平成19年9月 基本計画:平成21年2月 基本設計:平成22年6月 工期:平成23年7月～平成25年4月



出所:燕市ホームページ

出所:写真は梓設計ホームページより

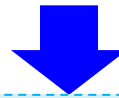
◆燕市庁舎◆②（複数庁舎集約必要最小限型）

<施設整備に至った経緯>

背景:もともと、旧庁舎は3庁舎に分かれて建築（吉田庁舎:昭和45年、燕庁舎:昭和37年、分水庁舎:昭和40年）。各施設の老朽化（竣工から約38年～46年）。施設の狭隘化、複雑化。バリアフリーへの非対応。



問題点:業務効率の低下、耐震性の不足、維持補修費のコスト高、市民サービスの低下



こうした経緯があり、燕市は“無駄を省いたスリムな新庁舎建設”をすすめることとなった

また、整備に際しては、

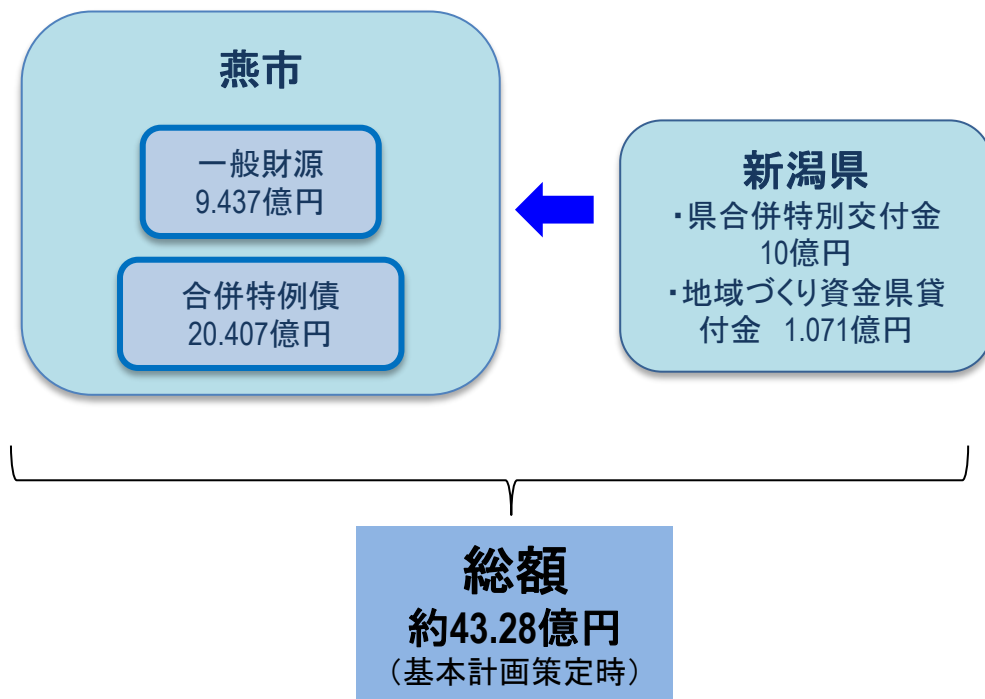
- 華美な要素を排除した、機能性・効率性を重視した整備
- 計画策定から建設までの各過程で市民の理解を得ながら進めること
- ライフサイクルコストを考慮した長期的に経済効率が高い庁舎が目指された。

出所: 燕市「燕市庁舎建設基本計画」

◆燕市庁舎◆③（複数庁舎集約必要最小限型）

<整備手法>

建設費



事業手法

- **直営(従来方式)**を採用。
基本計画にて、各整備手法の検討過程あり。

【設計】

評価方式：2段階方式による一般公募型プロポーザル（全国公募の公開型コンペを基本とし、提案された設計内容をベースに市民等の意見の反映に努めることを提案条件として設定するもの）

落札者：(株) 梓設計

【建築】

入札形式：一般競争入札

請負業者：(株)竹中工務店

出所：燕市「燕市庁舎建設基本計画」

◆燕市庁舎◆④（複数庁舎集約必要最小限型）

<施設の特徴>

- 経済効率が高く、ランニングコストとライフサイクルコストの低減を図った設計
⇒機能性・効率性を重視。施設の長寿命化、維持管理の効率性、スペースの汎用性に重点。併せて、自然採光や太陽光発電、自然通風などの自然エネルギーを積極的に活用。
- にぎわいあるまちづくりの拠点となる庁舎の工夫
⇒青空市やフリーマーケット、地域に伝わる伝統芸能など、様々なイベントに活用できるスペースの設置。土日・祝日に市民が集える場を提供。災害時には、災害対策スペースとして機能。

<今後の課題>

- ✓ 新庁舎に3庁舎が集約されたため、アクセスするには遠いと感じている人もおり、そういった市民にとってサービスの低下とにならないように取り組む。
(→循環バスのルート見直し、予約制乗合ワゴン車 おでかけきららん号)
- ✓ 旧庁舎跡地の効率的な利用。(分水庁舎は新分水消防署の建設に着手など)

◆延岡市庁舎◆①

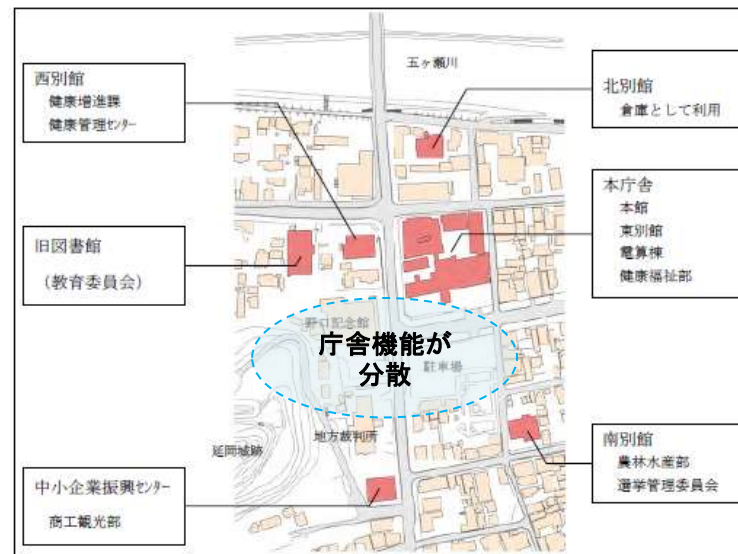
本庁舎は、建築後56年(当時)が経過しており、老朽化が著しかった。また、分散した庁舎でのサービス提供となっていたために、行政内の非効率が起こり、住民サービスも低下していたことから、整備に至った事例。

施設概要

施設名	延岡市新庁舎
運営主体	延岡市
敷地面積	約6,816㎡
延床面積	約15,071㎡
導入施設	市役所一部を除く各課(高層棟)、市民スペース、講堂等
施設整備費	約76億円(参考:延岡市ホームページ)
開庁年	平成27年3月(ただし、高層棟のみ)
事業期間	<p>検討開始:平成19年12月市議会において、「第5次延岡市長期総合計画」の中で「庁舎整備の推進」が位置付けられた。</p> <p>平成20年7月～11月にかけ、4回の市庁舎建設会議。</p> <p>平成21年8月～22年4月にかけ、10回の庁舎建設検討委員会を実施。</p> <p>平成23年2月に2回、市民懇談会を開催。</p> <p>基本構想・基本計画:平成23年3月</p> <p>基本設計:平成24年5月</p> <p>工期:平成25年5月～平成27年2月(新庁舎高層棟)</p> <p>平成29年3月には、現庁舎と庁舎西側の健康管理センターを解体して全ての工事完了</p>

出所:延岡市「延岡市新庁舎建設基本構想・基本計画」平成23年3月「基本設計」

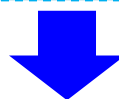
庁舎整備前



◆延岡市庁舎◆②

<施設整備に至った経緯>

背景:本庁舎をはじめ、各施設の老朽化。行政の役割の多様化に伴う、施設の狭隘化、複雑化。
バリアフリーへの非対応。



問題点:耐震性といった安全面への懸念や機能性の不足、
庁舎分散や狭隘化による市民サービス機能や行政業務効率の低下



こうした経緯があり、延岡市は市民が安心して集う、まちづくりの拠点としての庁舎
を目指す姿に据えて整備を行うこととなった。

また、新庁舎整備は、市の上位計画に主要事業として位置づけられ、方向性としては財政の効率化が目指された。

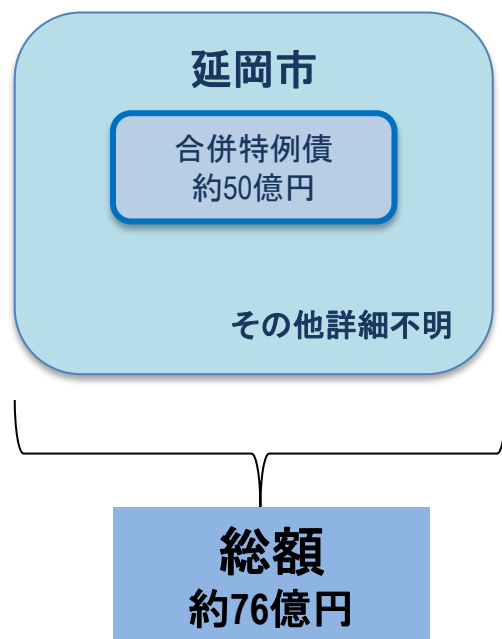
新庁舎建設の基本理念は下記の通り。

- (1)市民サービスの向上につながる庁舎
- (2)人と環境にやさしい庁舎
- (3)市民の安全・安心を支える庁舎
- (4)まちづくりの拠点となる庁舎

◆延岡市庁舎◆③

<整備手法>

建設費



事業手法

➤ **直営(従来方式)**を採用。
「建築主体工事」「電気設備工事」「空調設備工事」「給排水衛生設備工事」の4工種に分離して発注。
基本構想・基本計画段階で、PFI方式の導入を検討したものの、事業期間に時間を要することから断念。(合併特例債の期限までの完成が困難となるため。)

【設計】

設計者：山下・延岡設計連合特定建築設計
共同体

【建築】

施工者：西松・上田・西本・寺田特定建設工事
共同企業体

出所：朝日新聞長官宮崎全県1地方 平成25年2月8日

出所：延岡市「延岡市新庁舎建設基本構想・基本計画」平成23年3月

◆延岡市庁舎◆④

<施設や工事期間中の特徴>

- ✓ 地元産木材の利用
- ✓ 新庁舎は、現庁舎敷地に建設するため、順次解体となる。したがって、仮庁舎として、現庁舎周辺の公共施設や民間ビルを活用。本庁舎完成後、分庁舎や健康管理センター等が順次解体、公用車駐車場等へ利用、その他跡地については基本構想の中で、活用方法の検討の必要性が触れられている。
- ✓ 庁舎や外交の意匠は、周辺環境や歴史的景観と調和させている。

<今後の課題>

- ✓ 建設費が、建築資材と人件費の高騰、レイアウト変更によって、当初の予定より1億円増。財源は庁舎建設整備基金を充てる予定。(2015年1月朝日新聞記事デジタルより)

【参考：新庁舎建設の基本方針】

目指す姿	基本理念	基本方針	備える機能：配慮すること
" 市民が安心して集う、まちづくりの拠点としての庁舎 "	-1- 市民サービスの向上につながる庁舎	①分かりやすく利用しやすい庁舎 ②利便性の高い庁舎 ③高度情報社会に対応した庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・ワンストップサービス ・わかりやすい動線、サイン ・交通利便性 ・生活利便施設 ・情報通信技術（ICT）の活用 ・情報発信・情報受信
	-2- 人と環境にやさしい庁舎	①ユニバーサルデザインに配慮した庁舎 ②地球環境にやさしい庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・移動しやすい動線 ・障がい者やお年寄りに配慮したエレベーター、多目的トイレ、ローカウンター ・省エネルギー対策 ・自然エネルギーの採用
	-3- 市民の安全・安心を支える庁舎	①災害に対して防災拠点となる庁舎 ②耐震性能を有し安全性の高い庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・危機管理機能 ・関係機関と連携する災害対策室 ・耐震性能の高い構造 ・大地震でも機能する設備
	-4- まちづくりの拠点となる庁舎	①市民に開かれた親しまれる庁舎 ②市民の健康維持管理をサポートする庁舎 ③歴史・文化を尊重し、まちづくりの拠点となる庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動支援機能 ・市民に開かれた議会機能 ・健康相談機能 ・健康維持管理機能 ・歴史、文化交流の場 ・周辺環境に配慮した景観整備

◆アオーレ長岡◆①（機能別分散型）

市役所本庁機能を中心市街地活性化のために集約し、計画段階、資金調達段階、運営段階において市民と連携し、市が整備を行った複合施設。

施設概要

施設名	長岡市シティホールプラザアオーレ長岡
運営主体	長岡市、NPO法人ながおか未来創造ネットワーク (官民協働による運営、施設ハード面は別途専門業者に管理委託)
敷地面積	約14,938㎡
延床面積	約35,485㎡
導入施設	市役所庁舎、市議会議場、アリーナ、市民交流ホール、屋根つき広場
施設整備費	総額約131億円(土地は市の所有地。一般財源3億円、基金45億円、市債55億円[合併特例債、特定事業用市民債を含む])、交付金・補助金等29億円
開業年	平成24年4月
事業期間	検討開始：平成18年7月→平成19年2月市議会可決 基本計画：平成20年3月 工期：平成21年12月～平成24年2月

①施設全景



②市民協働のスペース



市民協働センター（夜10時まで営業）



③ 東棟（行政棟）夕景
執務室と公共空間があたかも市松状に混在する構成

出所：写真②③については石岡市「先進事例調査」より

◆アオーレ長岡◆②（機能別分散型）

<施設整備に至った経緯>

背景：平成16年に発生した中越大震災での被災により、耐震性の不足が認識された。
JR長岡駅前に立地する既存の厚生会館の老朽化。
平成17年度以降、3度の市町村合併による、機能分散化。
中心市街地活性化への取組み。（旧本庁舎は中心市街地から約2kmと不便）



問題点：財政問題、市民サービスの低下、行政効率の低下、耐震性能問題



こうした経緯から、
“中心市街地活性化の視点で、市庁舎、アリーナ、市民交流広場の整備が求められた”

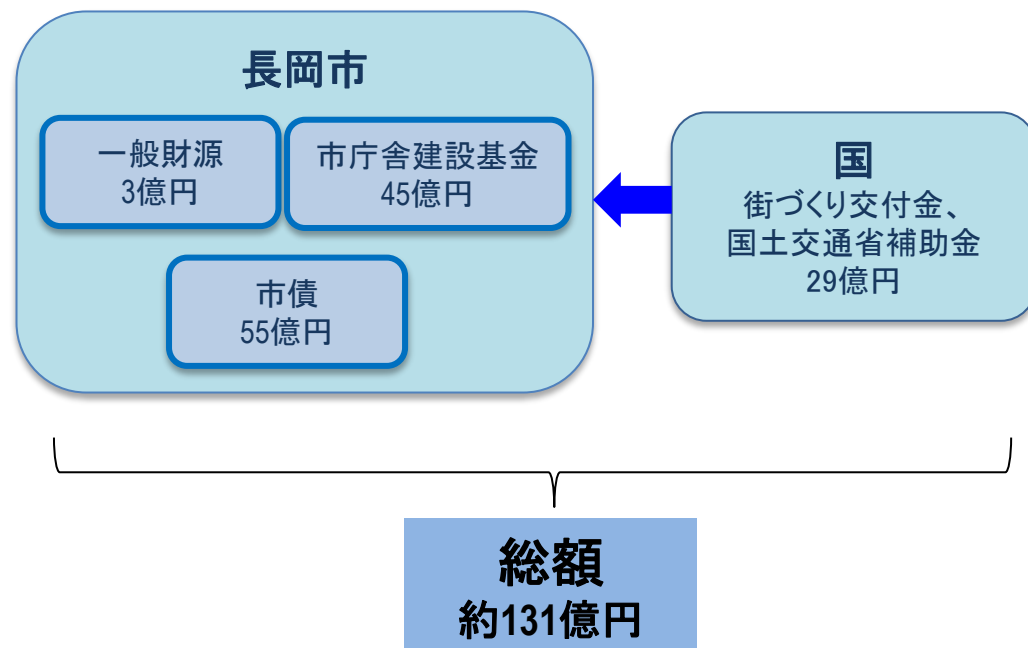
これら複合施設の整備に際しては、

- 市民協働・交流の拠点づくりをコンセプトとした。
- 計画段階、資金調達段階、運営段階での市民協働

◆アオーレ長岡◆③（機能別分散型）

<整備手法>

建設費



事業手法

- **直営(従来方式)**を採用。
なお、PFI導入可能性調査は実施していない。

【設計】

評価方式: 随意契約(コンペ方式)
落札者: (株)隈研吾建築都市設計事務所

【建築】

入札形式: 制限付一般競争入札
請負業者: 大成・福田・中越・池田シティー
ホール建築工事特定共同企業体

- 資金調達に際し、住民参加型市場公募地方債「アオーレ長岡市民債」を発行。
- 施設事業費の大部分を市債(約42%)と市庁舎建設基金(約35%)で賄っている。

出所: 長岡市HP、
大岩まさかず(横浜市議会委員)「長岡市庁舎整備 調査報告書」

◆アオーレ長岡◆④（機能別分散型）

<施設の特徴>

- 計画段階における市民協働
⇒計画段階からワークショップ等、厚生会館(前施設)の利用団体を含めた市民との意見交換の場を多く開催。市の意見を計画に反映させる取組み。
- 市民債の発行
⇒資金調達手段の多様化と市民の行政への参加意識の高揚のため。
- 運営段階における市民協働
⇒NPO法人ながおか未来創造ネットワークが施設運営を担う。長岡市のスタッフと運営スタッフ21名が協働で運営。(指定管理者制度でも市直営でもない)市民参画による市民のニーズに応える施設運営の実現。
- 市民活動の場と行政施設が一体
- 市民に身近な窓口サービスをワンフロアに集約 など

<今後の課題>

- ✓ 施設利用者数の維持、継続的な増加。
- ✓ 官民連携により、施設の稼働率は改善されているが、近年若干停滞気味。
- ✓ 中心市街地活性化にとどまらず、他地域への経済波及。

出所：アオーレ長岡HP、長岡市「複合施設アオーレ長岡の整備・運営」

◆平塚新庁舎◆①（国機関合築型）

昭和39年に建設され、当時築49年以上が経過していた市庁舎と、国合同庁舎を一体的に整備し、まちづくりの拠点として新庁舎を整備した全国初の事例。

施設概要

施設名	平塚新庁舎
事業主体	平塚市、国(国土交通省関東地方整備局、財務省関東財務局入官署)
敷地面積	約16,540m ²
延床面積	約40,530m ²
導入施設	市役所各部局、市議会議場、税務署、公共職業安定所、労働基準監督署
施設整備費	総額約127億円(うち、市負担分120億円。基金71億円、地方債49億円)
開庁年	平成26年5月新庁舎完成（現在、旧庁舎解体及び駐車場工事進行中）
事業期間	検討開始(記者発表): 平成19年11月 基本構想: 平成20年10月 基本計画: 平成21年4月 基本設計: 平成22年1月 工期: 平成23年10月～平成29年3月

庁舎全景



市民協働の打ち合わせスペース



建築計画図に見る配置図



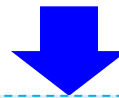
◆平塚新庁舎◆②（国機関合築型）

<施設整備に至った経緯>

背景：旧市庁舎（昭和39年建設）と税務署庁舎（昭和44年建設）の老朽化。
両庁舎とも、耐震性能の不足や業務拡大に伴う施設の狭隘化が進行。
市庁舎については、市民が利用する窓口が4つの敷地に分散。



問題点：市民サービスの低下、行政効率の低下、耐震性能問題、高度情報化への対応の限界



こうした経緯から、“新庁舎の早期建設が求められた”

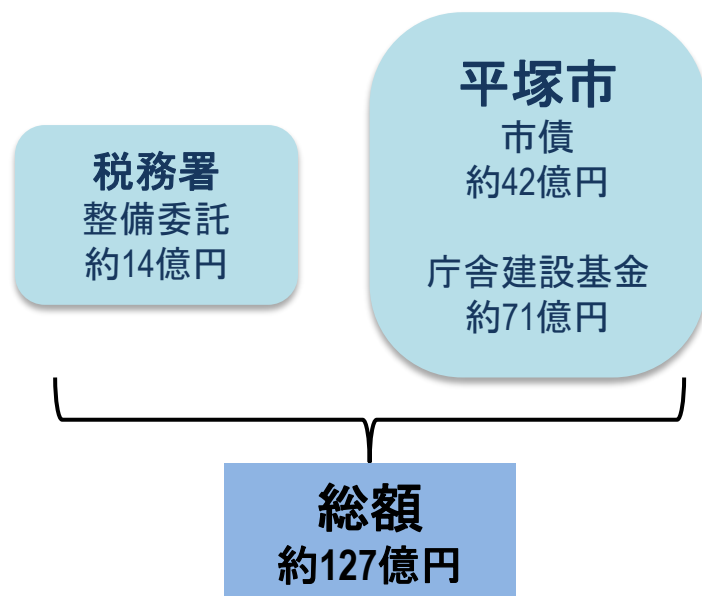
また、新庁舎の整備に際しては、

- 市庁舎と国合同庁舎の一体的整備による整備費用逡減と市民の利便性の向上
 - 国と地方の交流が促進されることによる効率的な行政の実現
 - 災害時の対応・復興拠点と成り得る庁舎
- が目指された。

◆平塚新庁舎◆③（国機関合築型）

<整備手法>

建設費



事業手法

➤ 直営(従来方式)を採用。

各種事業手法の検討を行い、最終的に直営(従来方式)とPFI方式をあらゆる視点から比較検討を実施。安全性や分散化の解消による市民サービスの向上などの視点から、早期の庁舎建設の実施を図るべく、前者を採択。

【設計】

評価方式: 公募型プロポーザル方式
落札者: (株)佐藤総合計画

【建築】

入札形式: 総合評価一般競争入札
契約金額: 8,178,837,450円
請負業者: 竹中・成瀬 特定建設工事共同企業体（竹中工務店と地元2社による共同体）

◆平塚新庁舎◆④（国機関合築型）

<施設の特徴>

- 市庁舎と国合同庁舎の一体整備
⇒市民の利便性向上に加え、整備費用の削減効果
- みどり豊かな周辺環境に調和した「公園のような庁舎」
⇒コミュニティラウンジや多目的スペースを設置し、市民に開かれた空間の実現
- 高いレベルの庁舎機能を有する「サスティナブル建築」
⇒フレキシブルな執務空間の確保、災害対策活動を即座に実施可能に、そして全ての人の利用に配慮した明るい庁舎に
- 自然と建築の共生を目指す「高いレベルのグリーン庁舎」
⇒環境負荷の低減や自然エネルギーの有効活用などが可能に

<今後の課題>

- ✓ 当初想定 of 事業費を上回っており、市民全体の事業理解が求められる。また、第2期工事中であり、地中の支障物の発見や建設汚染土の発見により費用が膨らみ、今後も増加する可能性がある。

◆横浜税関本関庁舎◆①（保存再生型）

竣工70年という歴史的建造物の都市景観への配慮から、建物の外観の改変を最小限にとどめた上で改修・増築を行った事例。

施設概要

施設名	横浜税関本関庁舎
事業主体	国(財務省横浜税関、国土交通省関東地方整備局)
敷地面積	約7,202㎡
延床面積	約16,150㎡
導入施設	横浜税関、資料展示室(クイーンの広場)、食堂
施設整備費	総額約67億円(改修費)
開庁年	昭和9年完成、平成15年10月竣工 [改修・増築 (保存活用整備)]
事業期間(改修時)	設計:平成12年7月～平成13年2月 工期:平成13年3月～平成15年11月

出所: 国土交通省HP、国土交通省関東地方整備局「横浜税関本関 事後評価」(H18)、横浜市観光情報公式サイト

税関本関全景



◆横浜税関本関庁舎◆②（保存再生型）

<施設整備に至った経緯>

背景: 施設の老朽化(竣工から約70年)。
業務内容の拡大・高度化から、施設の狭隘化。
バリアフリーに非対応



問題点: 業務効率の低下、社会的要請への対応



こうした経緯があり、横浜市は“保存活用による施設改修を要請”

また、改修・増築に際しては、

- 税関としてその役割自体に意味のある歴史的建造物の保存改修と増築
 - 環境負荷の軽減
 - 利用者の利便性の確保
- が目指された。

出所：国土交通省関東地方整備局「横浜税関本関 事後評価」(H18)、神奈川県H. P

◆横浜税関本関庁舎◆③（保存再生型）

<整備手法>

建設費

総額
約67億円

(百万円)

	項目	種別	費用
費用	初期費用	建設費	6,767
		企画・設計関係費	260
		土地取得費	0
	維持修繕費		395
総費用			7,422

事業手法

- **保存活用事業**による改修・増築。
街路に面する建物の3方を保存・活用し、最小限の改修にとどめるとともに、中庭部分に増築を実施。

※平成13年横浜市認定歴史建築物

【設計】
横浜税関本関設計香山・アルプ設計共同体

【施工者】
戸田・銭高特定建設工事共同企業体

◆横浜税関本関庁舎◆④（保存再生型）

<施設の特徴>

- 既存施設の構造をほぼ残したままの改修・増築
⇒安全性に問題のない部分はそのまま使用し、最小限必要な改修、増築を行った。
歴史的景観の保全に成功。より良い街並みづくりに貢献。
- 歴史的価値と利便性の両立
⇒以前の設備・雰囲気を残しつつ、バリアフリー対応に成功。（スロープの設置、バリアフリースイールの設置）
文化・観光施設としての価値向上に貢献。観光スポットとしても利用される。

横浜観光情報H. P(公益財団法人横浜観光コンベンション・ビューロー運営サイト)では、横浜の夜景スポットとしても紹介されている。



<今後の課題>

- ✓ 定期的に庁舎の実態調査を実施し、利用者の利便性を確保。
- ✓ 経年による業務効率の低下等を招かないように、かつ長く横浜のシンボルとして親しまれるように、保全指導や適切な時期に改修を実施する。

その他の庁舎等整備事例一覧

	人口(約)	職員数	事業費 (概算含む)	財源内訳	事業期間	事業手法	背景		特徴等	
							複数庁舎の分散	市民協働スペースの設置	その他	
木更津市	13万人	577人	80.9億円	・庁舎整備基金7.5億円 ・社会資本整備総合交付金1億円 ・借入金(民間資金・起債)72.4億円	設計・建設期間: 平成29年9月30日(予定)	PFI(BTO)	○	○	入札不調により、新庁舎開庁延期。現在、民間施設を賃貸し、仮庁舎へ移転	
高浜市	4.6万人	183人	33.2億円	—	平成27年11月着工 平成29年1月～一部供用開始	リース	×	多目的ゾーン	執務ゾーンと多目的活用ゾーンで構成。庁舎整備コストの節約によって小学校建替え整備に振り分け。建物を民間事業者が建設し、建物を民間事業者から賃貸する。	
紫波町	3.3万人	242人	35億円(契約額)	・補助対象事業費約19.6億円 ・補助金額約2.7億円 その他不明	平成24年2月PFI事業者選定 平成24年10月～25年1月基本設計 平成25年2月～8月実施設計 平成25年10月～27年3月工事 平成27年5月開庁	PFI(BTO)	○	別棟であるが町有地内に近接	周辺に商業施設や公民館等を集積。町産材の活用。	
豊島区	26万人	1,273人	140億円	一般財源負担なし 国・区補助金111億円 組合員負担金188億円 保留床売却124億円 その他5億円	平成20年新庁舎整備方針策定 平成21年11月新庁舎整備基本計画策定 平成22年新庁舎整備推新計画策定 平成24年2月本体工事着工 平成27年3月竣工、5月開庁	定期借地権を設定	×	多目的スペース	民間施設との複合施設化(住宅・事務所・店舗)。定期借地権で民間事業者に貸し付けて整備費に充当。定期借地権50年を設定。そのうち、現庁舎の再開発を行う民間事業者から25年分を一括前払い。区庁舎建設事業→市街地再開発事業に変え、補助金をもらう事業。	
町田市	43万人	1,314人	166.4億円	国庫補助金等20億円 地方債89.4億円 積立金51.7億円 一般財源5.3億	平成16年6月基本構想策定 平成17年5月基本計画策定 平成19年11月基本設計 平成21年7月実施設計、建設施工者選定8月 平成21年10月着工～平成24年6月竣工 平成24年7月開庁	従来方式	○	○	基本計画時には一般財源負担を想定していたが、実際には一般財源負担0円で庁舎建替え実施。公募型プロポーザルによりカフェ、コンビニエンスストア機能。	
栃木市	16万人	1,167人	土地代を含めた事業費 総額約49.8億円 (うち改修費約29億円)	合併推進債約30.85億円 庁舎建設基金約9.54億円 グリーンニューディール約0.16億円 地域元氣臨時交付金等約1.3億円 一般財源約7.95億円	平成24年3月移転決定 平成24年8月土地・建物取得 平成25年3月着工 平成26年2月開庁	改修	×	多目的市民開放ゾーン	旧福田屋百貨店ビルへ市役所移転(2階～4階)。1階には商業施設を誘致し、中心市街地活性化に寄与。	
宮城県	232.4万人	27,688人	処分竣工型土地信託のため、整備事業の中で資金手当てが可能となり、新たな財政負担なし。	—	平成20年5月募集要項の公表 平成20年7月申込書の募集 平成20年8月受託予定者の決定 平成20年10月信託期間の開始 平成21年4月施設建設開始 平成21年9月竣工 平成21年11月信託期間の終了	信託方式	—	—	財政状況が厳しい中、既存の施設の余剰部分の土地に係る売却と宿舍の新築・再整備を処分竣工型土地信託の事業スキームを活用して一体的に実施。	
庁舎事例ではない										

※各地方公共団体の基本構想・基本計画でのわかるものを記載
 ※栃木市については、日経BP記事など参考<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/knp/column/20141009/679613/>
 ※旭川市「新庁舎整備先進事例」資料に基づく
http://www.city.asahikawa.hokkaido.jp/files/kanzai/fuzokukikan/25_1/1_siryu9.pdf