

■規模・コストについて

1. 規模

1-1 これまでの検討

(1) 既往調査における必要な本庁舎の規模（面積）

必要な本庁舎の規模（面積）については、整備方針の検討に当たって、平成 27 年（2015 年）度「本調査機能更新に係る基礎調査（平成 28 年（2016 年）3 月策定、以下「基礎調査」という。）で、次の 4 つの考え方をを用いて整理し、約 25,000 m²～30,000 m²となると示しています。

表 本庁舎の必要面積の検討

番号	考え方	本庁舎の規模（面積）	備考
1	総務省基準を基に算出	30,618 m ²	平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱に基づき、平成 27 年 12 月時点の職員数（座席数）を踏まえた算出面積に、防災機能や市民交流スペースの面積を付加して算出
2	国交省基準を基に算出	27,262 m ²	国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づき、平成 27 年 12 月時点の職員数を踏まえた算出面積に、議事堂（議場、委員会室及び議員控室）について総務省基準で算出した数値を準用して算出
3	他自治体事例との職員数比を基に算出	32,417 m ²	近年の庁舎建設もしくは計画されている自治体事例より、職員数と庁舎面積から回帰分析により職員一人当たりの面積を 28.187 m ² と設定し、算出
4	他自治体事例との人口比を基に算出	22,926 m ²	近年の庁舎建設もしくは計画されている自治体事例より、人口と庁舎面積から人口一人当たりの庁舎面積を回帰分析して算出（本市の人口を平成 37 年（2025 年）度の想定（166,356 人）と設定して算出）



必要な本庁舎の規模（面積）	約 25,000～30,000 m ²
---------------	--------------------------------

(参考) 現況本庁舎の床面積など

番号	考え方	面積	備考
参 1	現況（本庁舎のみ）	約 11,975 m ²	現在地に立地する主要棟（本庁舎）のみの床面積
参 2	現況	約 13,121 m ²	本庁舎に各分庁舎を加えた床面積
参 3	現況（本庁舎の敷地外の執務室含む）	約 15,443 m ²	本庁舎敷地内のすべての建物の延床面積に平成 27 年度の基礎調査で把握した集約化検討部署の床面積を加えた床面積

必要な本庁舎の規模（面積）は、前述のとおり整備方針の検討段階において踏まえた数値であり、今後、本庁舎の具体的かつ詳細な検討を進めるにつれ、精査を重ねていくものです。

1-2 精査の視点

必要な本庁舎の規模（面積）の精査に当たっては、次に示す視点について今後の検討の進捗状況（例：基本構想の検討段階、基本計画の検討段階、設計の検討段階など）に応じて、可能な限り繰り返し精査を行うことで、コンパクト化を図っていくものとします。

（１）移転先と現在地における機能配置

現在地に残す窓口機能と移転先を含めた全市的な行政サービスの機能配置を踏まえた上で、現在の職員等の配置状況や将来の職員等の配置状況の精査を進めていきます。

（２）社会情勢

人口減少の想定を踏まえた人口比による本庁舎の規模（約 23,000 m²）だけに着目すれば、約 25,000～30,000 m²とした規模を下回ります。多様化・複雑化した行政サービス需要は人口減少に応じて直ちに必要が無くなるものばかりではありません。このため、人口減少に応じて直ちに職員数が減少するとは考え難い面もありますが、AI^{*1}やRPA^{*2}の普及により業務や行政サービスの提供方法が激変する可能性も含めて、可能な限り縮小し、激変する社会情勢を見込めた本庁舎の規模の精査を進めていきます。

エーアイ アーティフィシヤル インテリジェンス
 ※1 AI とは…Artificial Intelligence の略。人工知能のこと。

アールピーエー ロボティック プロセス オートメーション
 ※2 RPA とは…Robotic Process Automation の略。ロボットによる業務自動化のこと。

（３）公共施設再編

新たな本庁舎の整備に当たっては、公共施設再編の取組方針に沿って、あらゆる施策・手法を排除せず、複合化・集約化等による施設の面積の圧縮だけでなく、運営方法の見直し等による運営コストの削減も含めて取り組む必要があります。このため、行政施設用地に整備が予定されている消防本部や総合体育館との一体的な整備や運営などを検討していく必要があります。具体的には、本庁舎と複合化することで供用部などの圧縮できる面積の精査を進めていきます。精査については、本庁舎を含めた総合的なシビックゾーンの施設配置のイメージについて、複合化、隣接施設の連携の効果を踏まえて検討します。

また、地域拠点校の整備の取組と調整する必要がありますが、本庁舎を移転して整備することとしたことから、深沢行政センターに設置している地域支援機能の他、学習センターや図書館の機能についても、地域拠点校としての複合化と本庁舎との複合化とを比べ、どちらが効果的であるかの観点を踏まえて検討します。

（４）防災機能及び市民交流機能

総務省基準で算出した 30,618 m²には、基準を用いて算出した 26,844 m²に他の自治体事例を参考にして、基準で考慮されていない防災機能や市民交流機能のスペースとして 3,774 m²が加算されています。防災機能は防災拠点機能や受援力とも関係するため慎重な検討が必要ですが、これらのスペースについても、他の機能やスペースと共用することや規模を縮小することができないか、精査を進めていきます。

2. 建設コスト

2-1 これまでの検討

(1) 既往調査における本庁舎建設コスト

平成 27 年度の基礎調査では、近年の建設費の状況を踏まえ、新築中層建築物（6 階建＋地下 1 階程度）について建設単価を 60 万円/㎡と設定しています。前述の本庁舎の必要面積が 25,000 ㎡～30,000 ㎡としていることから、最大値の 30,000 ㎡の場合では、本庁舎の建設コストは 180 億円となります。（60 万円/㎡×30,000 ㎡＝180 億円）

建設単価については、整備する建物の規模や形態、仕様の他、整備手法により幅があります。また、東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催の影響などから、建設資材や人件費の高騰により、建設単価は上昇しています。このような状況下で庁舎整備が進行中の県内の本庁舎の整備事例として、横浜市、川崎市、開成町の事例を確認したところ、二宮町の約 30 万円/㎡から川崎市の約 65 万円/㎡までの幅があることが分かります。開成町については、横浜市のようにスケールメリットがないことや新庁舎建設の基本方針に「地球環境への負荷、ライフサイクルコストを縮減する ZEB 庁舎」を掲げ、ZEB^{※1}を目指したことにより初期投資が嵩んでいることが考えられます。

※1 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、^{ゼロ エネルギー ビルディング}Zero Energy Buildingの略。年間で消費する建築物のエネルギー量を大幅に削減するとともに創エネでエネルギー収支「ゼロ」を目指した建築物のこと。

表 進行中の県内の本庁舎の整備事例

自治体名 〈人口〉	完成予定 〈状況〉	建設コスト (税込) (①)	規模 (②)	建設単価 (①/②)	備考
川崎市 〈1,509,887〉 〈1,545,896〉 〈1,549,891〉	平成 34 年 (2022 年) 〈実施設計〉	約 410 億円	約 6.32 万㎡	約 65 万円/㎡	概算事業費から第 2 庁舎解体、広場・周辺道路等整備等、調査、負担金、その他と移転の費用を除外（旧本庁舎地下部分解体を含む）
出典（引用元）：川崎市新本庁舎基本設計					
開成町 〈17,596〉 〈17,601〉 〈16,796〉	平成 32 年 (2020 年) 〈7 月着工予定〉	約 25 億円	約 0.39 万㎡	約 64 万円/㎡	予定価格
出典（引用元）：開成町新庁舎建設工事総合評価方式による入札結果報告書					
横浜市 〈3,731,706〉 〈3,714,957〉 〈3,446,124〉	平成 32 年 (2020 年) 〈着工済〉	約 694 億円	約 14.05 万㎡	約 49 万円/㎡	予定価格から設計費を除外し、別途発注予定の内装等工事費を加算
出典（引用元）：横浜州市庁舎移転新築工事入札結果報告書					
厚木市 〈225,194〉 〈221,546〉 〈193,759〉	平成 36～37 年 (2024～2025 年) 〈基本構想〉	約 100 億円	約 2.1 万㎡	約 48 万円/㎡	約 48 万円/㎡と仮定し、2.1 万㎡を想定した本体建築工事費用
出典（引用元）：厚木市新庁舎整備基本構想（案）					
二宮町 〈27,947〉 〈25,222〉 〈18,223〉	平成 34～35 年 (2022～2023 年) 〈基本構想・基本計画〉	約 13 億円	約 0.44 万㎡	約 30 万円/㎡	約 30 万円/㎡、4,400 ㎡と設定庁舎本體工事費用
出典（引用元）：二宮町役場庁舎整備手法調査報告書					
鎌倉市 〈172,194〉 〈166,392〉 〈147,250〉	平成 37 年 (2025 年) 〈基本構想〉	約 180 億円	約 3.0 万㎡	約 60 万円/㎡	約 60 万円/㎡と仮定し 2.5～3.0 万㎡の庁舎規模から 3.0 万㎡で算出
出典（引用元）：本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書					

（人口は上段が平成 30 年 4 月 1 日時点、中段・下段は平成 37 年（2025 年）・平成 57 年（2045 年）の国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 30 年（2018 年）推計）

本市で現在捉えている本庁舎の建設コストは、前述のとおり整備方針の検討段階において踏まえた本庁舎の規模（面積）の最大値を基に算出した概算の金額であり、建設単価も近年の建設コストの状況を踏まえて設定しているもので、その建設単価を前提したのではなく、いたずらに豪華な施設を整備することを考えているものでもありません。今後、本庁舎の具体的かつ詳細な検討を進めるにつれ、精査を重ねていくものです。

2-2 精査の視点

建設コストの精査に当たっては、次に示す視点について今後の検討の進捗状況（例：基本構想の検討段階、基本計画の検討段階、設計の検討段階など）に応じて、可能な限り繰り返し精査を行うことで、建設コストの縮減や財政への負担の軽減を図っていくものとします。

（1）建設コストの縮減

建設コストの縮減に向けて、単純に施設のコンパクト化によるものの他、本庁舎そのものだけではなく、深沢地域整備用地（行政施設用地）へ移転による本庁舎以外の公共施設再編のメリットなどについて規模の精査と併せて建設コストの精査を進めていきます。

ア 消防本部との合築

深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の導入施設のうち、消防本部については、これまでも本庁舎との合築の検討を行うこととしています。合築による効果については、本庁舎の建設コストの軽減ではなく、消防本部について単独で建設する場合のコストと合築する場合のコストとの比較等について検討を行います。

イ 総合体育館及びスポーツ施設との一体的な整備

深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の導入施設のうち、総合体育館を建設することや、公園・行政施設用地（公園・スポーツ施設）が隣接していることから、本庁舎も含め、これらをシビックゾーンとして一体的に計画を進めることによって、維持管理施設やトイレ等の共用施設、駐車場の合理化の検討を行います。

ウ 建物配置のボリューム検討による建設コストダウン要素の抽出

今後、基本計画・設計へ引き継ぐ与条件の整理の検討の中で、例えば、地階部分を減らす等の建設コストダウン要素の抽出を行います。

（2）財政負担の軽減

本市では、本庁舎整備基金による財源確保に取り組み、整備に向けた準備を進めています。工事費の支出が必要な期間における集中的な財政負担を避け、平準化を図るだけでなく、民間の資金やノウハウの活用や発注方式等幅広く項目を取り上げ、少しでも財政負担を軽減するための精査を進めていきます。その際、本庁舎整備単独ではなく、他の公的不動産との連携を視野に入れて検討を行います。

ア PPP^{*}等の民間の資金やノウハウの活用（余剰容積の効果的な活用）

豊島区の区役所整備や神奈川県の高津合同庁舎の整備の事例からも、余剰容積の効果的な活用は、建設コストとの相殺や賃料の相殺に有効です。深沢地域整備事業用地（行政施設用地）の面積を敷地面積と捉え、容積率を200%と想定した場合に、導き出される建築可能延床面積は52,000㎡であり、本庁舎、消防本部（約3,000㎡と想定）、総合体育館の必要面積の合計を41,000㎡と想定すると、余剰容積部分は11,000㎡となります。本庁舎をコンパクト化することなどにより、この余剰容積は更に増える可能性があります。この余剰容積について、民間事業者へのサウンディング等により有効活用の可能性が見出せるようであれば、敷地の一部又は床の一部を民間事業者にリースして土地貸付による地代収入や賃料収入により、財政収入を得ること等が考えられます。このように、余剰容積を資産として捉えて積極的な利活用することを検討します。

一方で、高津合同庁舎の事例のように、民間事業者が建物を整備し、その建物の大部分を公共施設として本市が賃借することで、賃料の支出という形で財政負担の平準化や賃料の支出と地代収入との相殺を図ることも考えられます。本市の賃料支出と地代収入とが相殺される場合、民間事業者は余剰容積部分の賃料収入で建設のための投資費用を回収する事業スキームとなります。公共施設部分が大きく、余剰容積が少ない場合には相殺が難しくなるとともに、民間事業者が事業を行いたくなるような立地でなければ実現も難しくなります。このように、余剰容積の規模と民間事業者の収益性の確保がこの方式の採用のポイントとなるため、民間事業者へのサウンディング等により可能性を検討します。

ピーピーピー パブリック プライベート パートナershhip
 ※ P P P とは…Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指す手法のこと。

イ 設計及び施工の発注にかかる契約方式等

昨今の公共施設の発注形態として、横浜市の本庁舎の整備での設計・施工一括発注方式（デザインビルト方式）や設計段階から施工者が建設コストの縮減や工期短縮に技術協力する方式（ECI※方式）の導入が見られます。いずれの方式も工事発注時の入札不調によるスケジュール遅延やコストアップ、設計変更発生（着工後のコストアップ）に対するリスク回避のため、導入する自治体が出てきています。これらのについても、導入のメリット・デメリットを整理し、財政負担の軽減や増加リスクの回避方策として検討していきます。

イーシーアイ アーリー コンストラクト インボルブメント
 ※ E C I とは…Early Contract Involvementの略。

ウ 公共施設再編（維持管理コストの縮減）

施設整備に当たっては、建設コスト等のインシヤルコストだけでなく、運営コスト等のランニングコストを含めたトータルのコストであるライフサイクルコストを縮減する視点も重要です。ZEB 庁舎とすることは、建設単価が上がることも考えられますが、エネルギーにかかるランニングコストを長い期間低減できます。金額としての効果への換算が難しいですが、環境を配慮した庁舎となることなども踏まえて、維持管理コストの縮減についても検討していきます。