

■規模・コストについて

1. 規模

1-1 本庁舎の規模精査の考え方

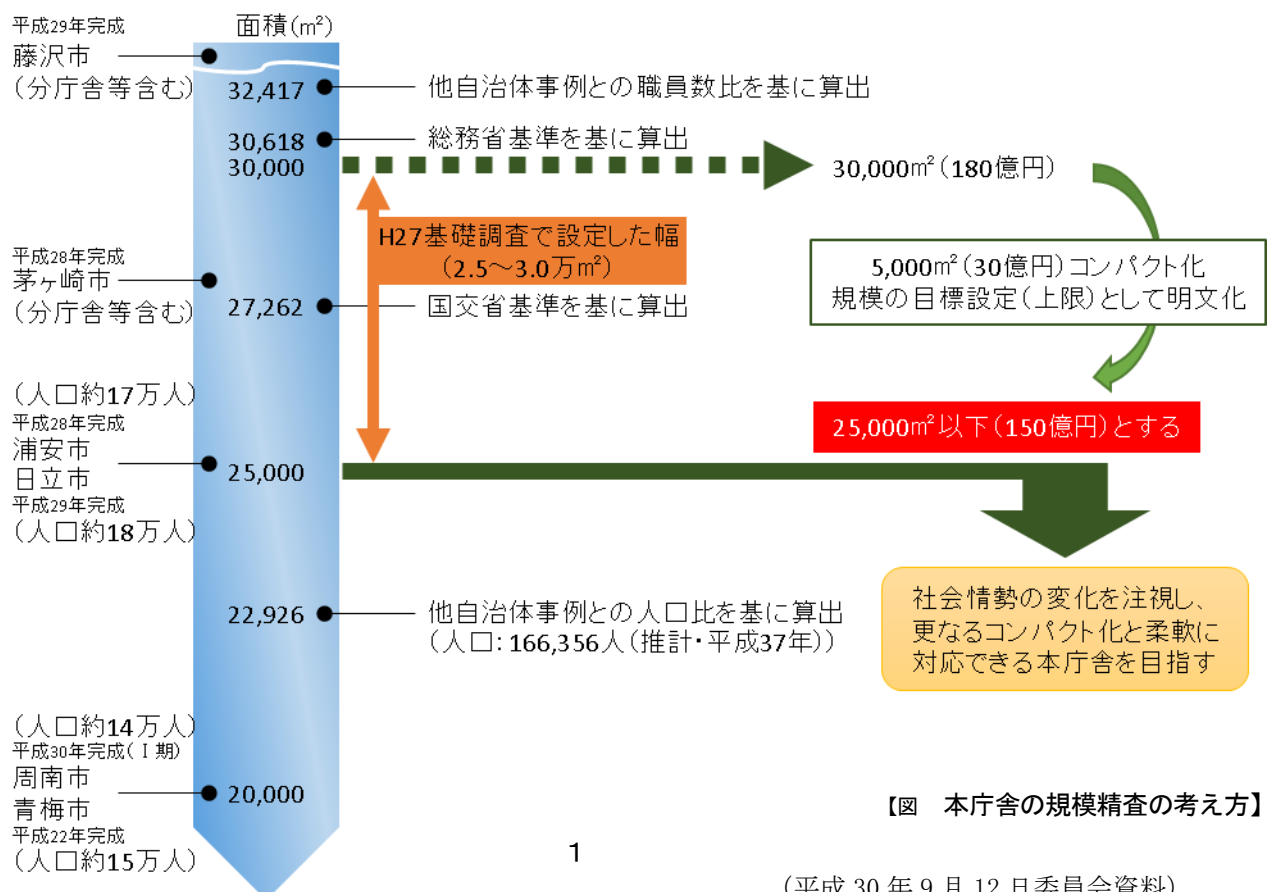
本庁舎に必要な規模（面積）の精査について、次に示す視点を通じて、基本構想の中で、精査を図ります。

（1）社会情勢等を見据えた基本理念の実現のために

平成 27（2015）年度に行った「本庁舎機能更新に係る基礎調査（以下「基礎調査」という。）により、本庁舎に必要な規模を約 25,000 m²～30,000 m²として、検討を進めてきましたが、現在検討している基本構想における本庁舎のあるべき姿（基本理念）の検討素材として、資料 8 に示すように「コンパクトなスマート本庁舎」を検討素材としています。また、基本方針では「次世代の本庁舎」「財政負担を抑えた本庁舎」を掲げようとしています。

基本理念などは検討段階ではありますが、このような考え方による新たな本庁舎のあるべき姿を実現するためには、本庁舎に必要な規模を可能な限りコンパクト化を図ることが必要であり、これにより整備にかかるコスト（財政負担）の抑制を明文化していきます。

まずは整備規模について、これまで基礎調査で示した最大側の 30,000 m²（建設単価 60 万円/m²で 180 億円）で検討や取組周知をしてきましたが、5,000 m²コンパクトとなる 25,000 m²を本庁舎に必要な規模の目標設定（上限）として明文化し、整備に向けた検討を進めます。これにより、建設費の動向の影響を受けませんが、現在の建設単価で考えると整備に要するコスト約 30 億円を抑制することにもつながります。そして、社会情勢の変化を注視し、更なるコンパクト化と柔軟に対応できる本庁舎を目指します。



【図 本庁舎の規模精査の考え方】

(2) 今後も検討・注視する事項

・ 公共施設再編

行政施設用地では、消防本部や総合体育館の再編を予定しており、これに本庁舎を加えた効率的な公共施設の再編を進めていくことで、本庁舎の規模・コストの削減の可能性を検討していきます。現在地では市民サービスの機能を維持し、周辺の公共施設の再編を進めていくことから、全市的な施設である本庁舎との関係性などを踏まえて検討していきます。

市民対話において、現在地との分散化あるいは役割分担（市長室、行政資料コーナー、議会は現在地にあるべき・あってほしい）に関する意見も出ていますが、一方で、現在の分散した庁舎の状況について、利便性やコストの削減のために集約化すべきとの意見（平成 27 年度から平成 28 年度に行った各種アンケート）や現在地で期待することについて、整備費や維持管理費が増えるものは不要という意見（第 43 回 e-モニターアンケート）もあります。

このような中、限られた財源で効率的な公共施設を整備し、維持管理することが一層厳しい状況となることが見込まれるため、未来を見据え、行政機能を最大限に集約化することで、効率化を図ります。このことから、まとまった規模の本庁舎を整備し、空間・組織力を生かした防災力及び受援力の発揮による総合的な防災力の向上を目指します。

公共施設整備の効率化の追求は、利便性と相反する面がありますが、現在地にも市民サービス機能を維持し、今後、更に進むであろう電子行政の流れなどによるソフト面で利便性の維持・向上を目指します。

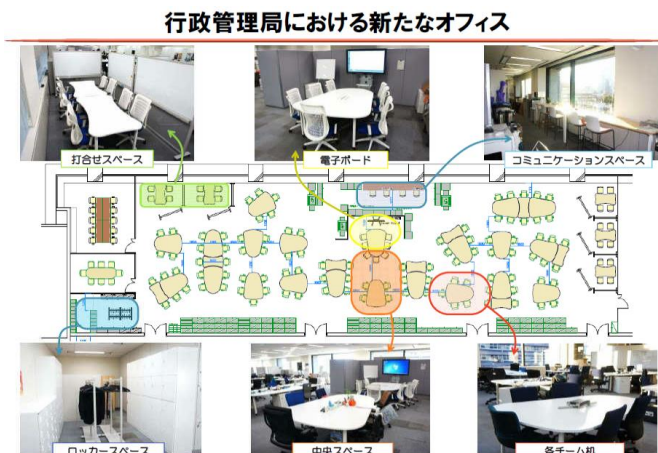
・ 深沢地域における官民の役割分担の視点

新たな本庁舎の整備は、深沢地域のまちづくりにおける建築物整備の先発事業としての側面もある一方で、市民対話の中でミニマム化、公民の役割分担といった意見もあげられており、ただ単に、消防本部や総合体育館との再編だけでなく、深沢地域や周辺のまちづくりを考慮し、建築物とまちの関係性、まちなかの民間事業者との役割分担（例：災害時に向けた協定の締結）などを深沢地域整備事業と連携して検討を進めます。

・ 社会情勢

社会情勢については、人口減少のほか、民間企業を中心とした AI や RPA の普及、働き方の変化によるテレワークの導入などがみられます。行政における取組事例としては、総務省行政管理局のワークスタイルを変えるオフィス改革の試行的取組として、個人の座席を固定しないフリーアドレス制が導入され、ICT を活用し、ペーパーレス化に取り組んでいます。

また、愛媛県西予市^{せいよ}でもオフィス改革産学官連携・協力協定（平



【図 行政管理局による新たなオフィス】
（総務省ホームページより引用）

成 28 年 3 月) により、オフィス改革を進め、総務省のように執務室内のどこでも仕事ができる環境を構築しています。

いずれの事例も建物内の執務スペースを全て変更したものではなく、窓口業務がある執務スペースなどにそのまま導入することは困難です。しかし、こういった取組やテレワークを導入することで、効率的に業務を遂行することができるとともに、ペーパーレス化(書類の電子化)などによって収納に要するスペースなどの面積削減を図ることができると考えられます。

今のところこういった取組の導入による執務スペースや収納スペースの削減量などを定量的に算出することはできませんが、本庁舎の整備の検討を進める中で、先進事例や新たな技術、働き方の変化などを注視し、本庁舎の規模・コストの削減ができないか検討していきます。

なお、人口減少及び関連する職員数の減少について、庁舎整備に具体策を盛り込んだ事例は見当たらないものの、興味深い事例が群馬県富岡市の新庁舎建設設計業務公募型プロポーザルで提案されています。



【写真 富岡市庁舎】
(富岡市ホームページより引用)

最優秀提案は、庁舎を敷地の中に 4 棟に分けて整備することで、床面積が不要になった際には、一棟を丸ごと民間に貸し出せることを提案しています。実際には、分棟のプランは実現していませんが、社会情勢の変化で持て余す床が生じる場合は、容易に市による管理から切り離すことができる工夫を検討していく必要があります。富岡市での提案のように余った床を貸す、リース等によって暫定的に整備して余ったら減築する、テナントとして必要な床を借りて余ったら借りる面積を減らすなど、様々な工夫が考えられますが、本庁舎の整備手法や建物の形態意匠に工夫を要することから、引き続き検討していきます。

【表 富岡市庁舎の検討経過と基本構想等の特徴】

	基本構想策定時 (平成 24 年 3 月)	基本設計(案)時 (平成 25 年 10 月)	基本設計完了時 (平成 27 年 2 月)	竣工時
人口	平成 27 年の本市の人口は、50,700 人と想定	50,543 人 (平成 25 年 10 月 1 日)	50,015 人 (平成 26 年 10 月 1 日)	49,096 人 (平成 30 年 9 月 1 日)
庁舎規模	概ね 9,000 m ²	約 8,532 m ²	約 8,400 m ²	8,575.54 m ²
コスト	約 30 万円/m ²	24 億円 973 万円 (約 29 万円/m ²)	32 億円 7,045 万円 (約 39 万円/m ²)	35 億円 9,144 万円 (約 42 万円/m ²)
備考	(基本計画なし)	分棟(4 棟)	1 棟	1 棟
主な出典元	富岡市新庁舎建設基本構想	富岡市新庁舎建設設計基本設計(案)	富岡市新庁舎建設設計基本設計	富岡市役所 ^パ ソフレット入札指名・執行調書予定価格
基本構想の特徴	理想の庁舎像に『市民と共に進化する安全安心な 100 年庁舎』、基本方針の一つに社会の変化発展に柔軟に対応できる経済的で長寿命な庁舎を掲げた。			
設計業務公募型プロポーザルの特徴	「21 世紀の庁舎の考え方について」を提示し、「今後日本の社会は本市も含めて人口減少、高齢化など急激で大きな変化を受けることが想定される。これに対して、本市庁舎の計画においては、どのような考えで臨めばよいか。」の提案を求めた。 最優秀提案は「短・中・長期の変化に対応するフレキシブルな庁舎」とすることを提案。			

(参考) 建設コストの経年変化と建設単価について

1) 庁舎建築事例の建設単価の比較と傾向

近年完成、工事中又は計画中の県内等の庁舎建築事例の建設コストと建設単価は、下表のとおりであり、建設単価は、二宮町の約 30 万円/㎡から川崎市の約 65 万円/㎡となっています。また、これらの着工時又は着工予定時期と建設単価との関係は、次ページのグラフに示したように、サンプル数が多くありませんが、上昇傾向であることが分かります。

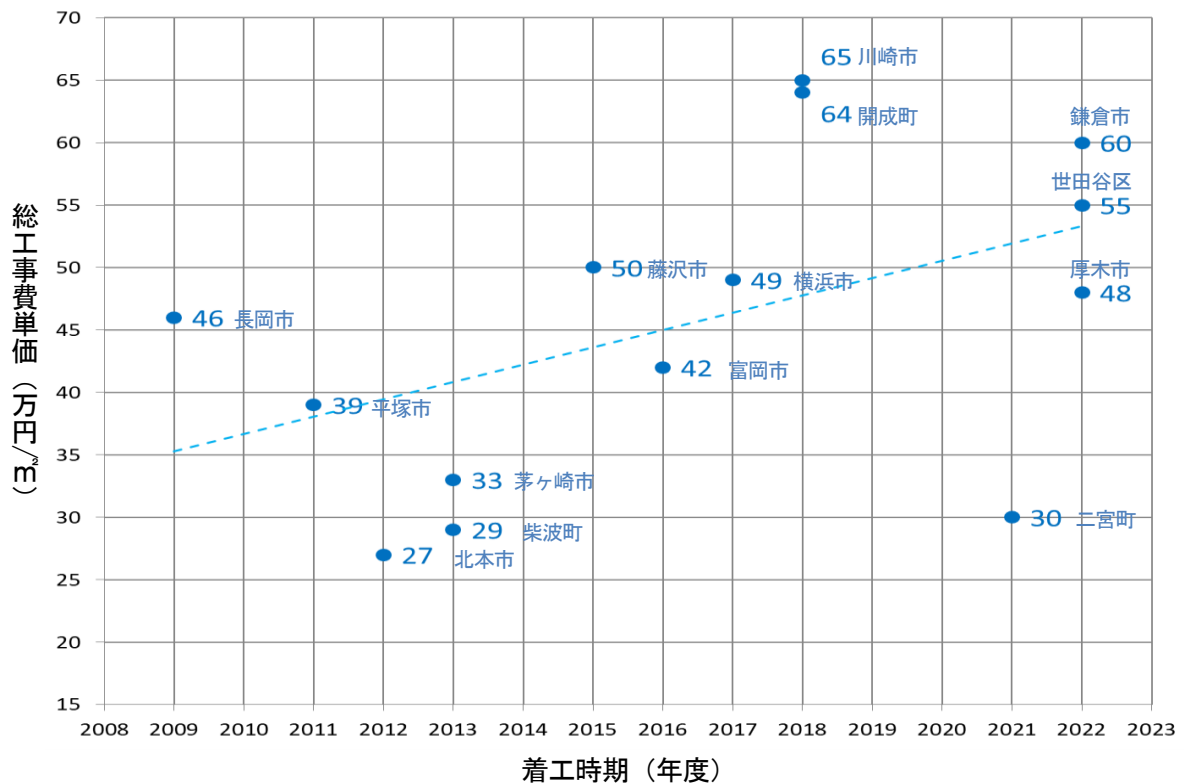
なお、本庁舎と消防本部との合築（一つの建物としての整備）を検討する場合、消防本部部分の工事費も検討することになります。合築の事例ではないものの、消防施設の整備事例として参考となる鎌倉消防署腰越出張所改築工事（平成 29 年（2017 年）完成。外構部分の工事を含む。）の予定価格による建設単価は約 60 万円/㎡でした。合築によるコストダウンが考えられますが、外構部分の工事費を含んでいることも踏まえ、合築する場合の消防本部部分の建設単価については、本庁舎の建設単価と同額の 60 万円/㎡と設定します。

また、鎌倉市公的不動産利活用推進方針（平成 30 年（2018 年）3 月）では、消防本部の規模を約 3,000 ㎡と想定しており、本庁舎の本庁舎に必要な規模の目標設定（上限）を 25,000 ㎡とした場合、合計の面積は最大約 28,000 ㎡となり、消防本部を含めた場合の建設コストは 168 億円となります。

【表 本庁舎整備事例の建設単価】

自治体名	建設期間	建設コスト (税込) (①)	延床面積 (②)	建設単価 (①/②)	備考
長岡市	着工：2009/11 完成：2012/02	約 55 億円	約 1.2 万㎡	約 46 万円/㎡	本庁舎部分のみの延床面積と概算事業費を引用
		出典（引用元）：新しい市役所プランー長岡市			
平塚市	着工：2011/09 完成：2017/12	約 143 億円	約 3.64 万㎡	約 39 万円/㎡	税務署(4,142 ㎡)と屋内駐車場(5,674 ㎡)を含む
		出典（引用元）：本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書			
北本市	着工：2012/11 完成：2014/03	約 25 億円	約 0.93 万㎡	約 27 万円/㎡	
		出典（引用元）：北本市庁舎建設基本計画			
柴波町	着工：2013/08 完成：2015/03	約 20 億円	約 0.7 万㎡	約 29 万円/㎡	本体工事（公共車庫を含む）部分のみの延床面積と概算事業費を引用
		出典（引用元）：柴波町新庁舎建設基本計画			
茅ヶ崎市	着工：2013/12 完成：2016/01	約 66.5 億円	約 2.00 万㎡	約 33 万円/㎡	予定価格 分庁舎面積含みません。
		出典（引用元）：本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書			
藤沢市	着工：2015/10 完成：2017/12	約 177 億円	約 3.54 万㎡	約 50 万円/㎡	予定価格
		出典（引用元）：本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書			
富岡市	着工：2016/1 完成：2018/2	約 34 億円	約 0.9 万㎡	約 42 万円/㎡	予定価格
		出典（引用元）：富岡市役所パンフレット・入札指名・執行調書			
横浜市	着工：2017/7 完成：2020 〈予定〉	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加算
		出典（引用元）：横浜市市庁舎移転新築工事入札結果報告書			
開成町	着工：2018/7 完成：2020 〈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			

川崎市	着工：2018 完成：2022 〈予定〉	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			
二宮町	着工：2021～22 完成：2022～23 〈予定〉	約 13 億円	約 0.44 万㎡	約 30 万円/㎡	約 30 万円/㎡、4,400 ㎡と設定庁舎本体工事費用
		出典（引用元）：二宮町役場庁舎整備手法調査報告書			
厚木市	着工：2022 完成：2024～25 〈予定〉	約 100 億円	約 2.1 万㎡	約 48 万円/㎡	約 48 万円/㎡と仮定し、2.1 万㎡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）			
世田谷区	着工：2022 完成：2026～ 〈予定〉	約 385 億円	約 7 万㎡	約 55 万円/㎡	地下駐車場・駐輪場をつなぐ地下通路も含む
		出典（引用元）：世田谷区本庁舎整備設計基本方針			
鎌倉市	着工：2022 完成：2025 〈予定〉	約 180 億円	約 3.0 万㎡	約 60 万円/㎡	2.5～3.0 万㎡の庁舎規模とし、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			

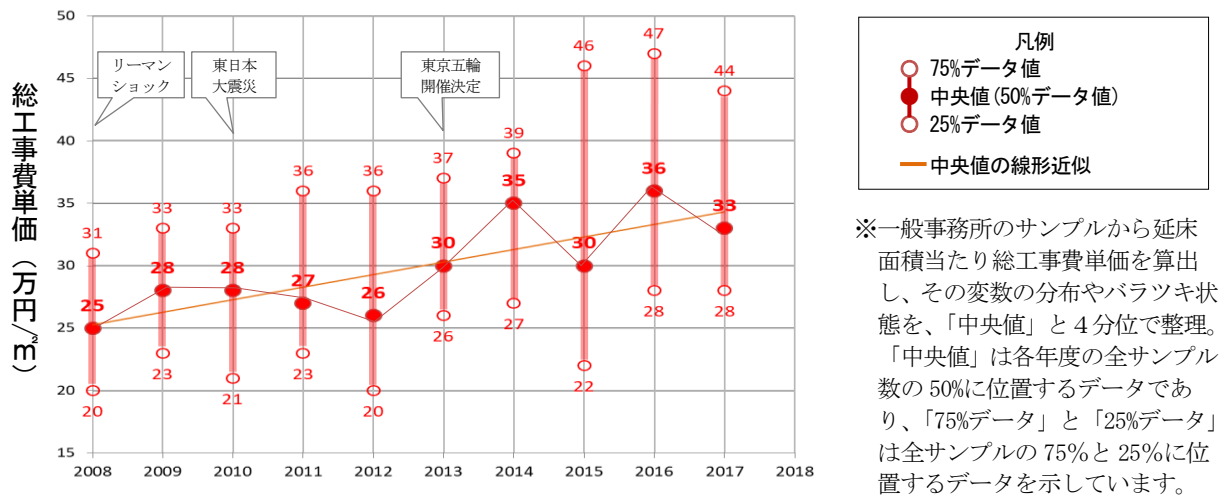


【図 本庁舎整備（予定含む）事例（建設着手時）と建設単価の傾向】

※2018年の開成町は7月着工、川崎市と2019年以降の事例は予定建設単価各自治体情報による。

2) 一般事務所ビルの建設コストの推移

過去の建設コストについては、一般社団法人建設物価調査会による用途別の調査が毎年行われていますが、庁舎の区分がないため、一般事務所ビル（自社ビル）の建設コストを見ると、2008年度のリーマンショック以降、下のグラフのように、単価は上昇傾向になっています。



【図 建設コスト（一般事務所）の推移】