

第5章 事業計画

5-1 事業性の比較

建設用地は、重要な事業諸元の一つであるとともに、庁舎建設の設計上の制約条件ともなります。

ここでは、用地取得の仕方の違いによる、以下の3つの案について、それぞれの庁舎の建て方を想定するとともに、事業性の比較を行うこととします。

- ・ A 案：公有地のみ使用（用地取得なし）
- ・ B 案：必要最小限の用地を取得
- ・ B'案：B 案よりも広く用地を取得

※このほか、用地取得の仕方の違いや市道の付け替えなどにより様々な案が考えられます。

駅北公有地は、現在、4つの敷地と多目的広場から構成されています。

仮に現状の敷地のまま新庁舎を建設すると（A 案）、近接している北側4つの敷地の間に道路があるため、小さい平面形を有する庁舎施設が分散して建つ計画となり、建物の機能性等が損なわれる可能性があります。

ついでには、敷地の整序化等のために必要最小限の周辺民有地の取得を想定した事業案（B 案）と、B 案よりも広い用地を取得して民間活力の導入を展望する案（B'案）を考察することとします。なお、用地取得を行う B 案・B'案については、敷地集約を含めた面的整備を視野に入れ検討をしていく必要があります。

以下の視点から、各案の事業性を比較します。

[庁舎の機能性]

関連機能が集約配置されるなど機能的であることや面積効率が高いこと

[駐車場]

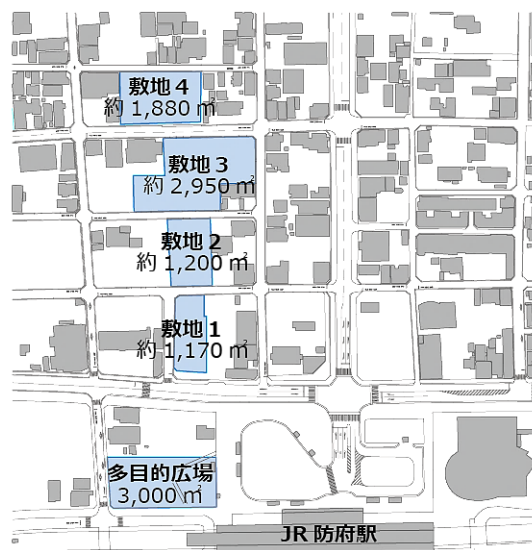
駅前立地という特性に配慮しながらも、相当程度の駐車台数が確保されていること

[まちの顔づくり]

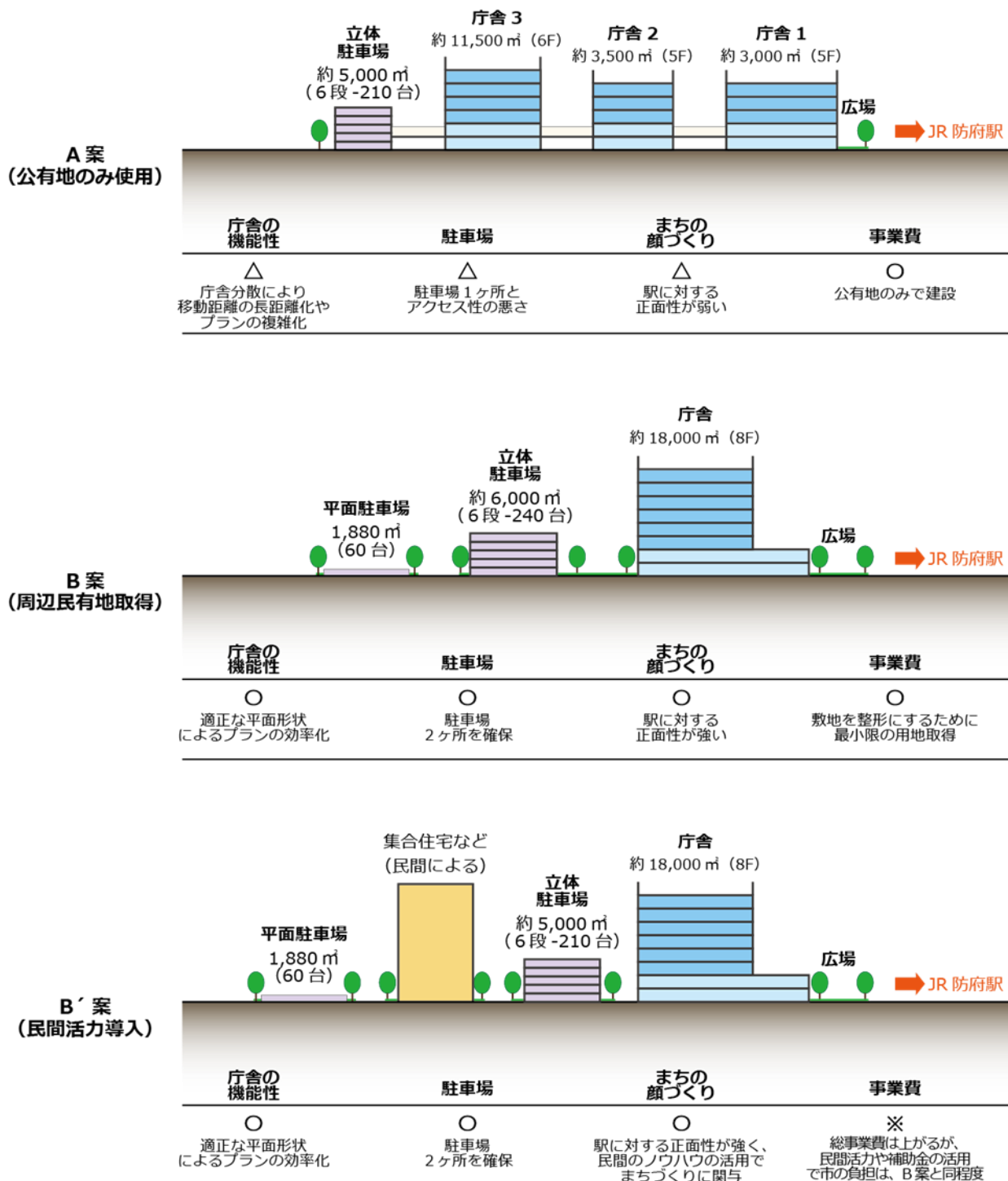
新庁舎がまちの顔づくりに貢献するとともに将来のまちづくりに関わること

[事業費]

コストについて配慮された計画であること



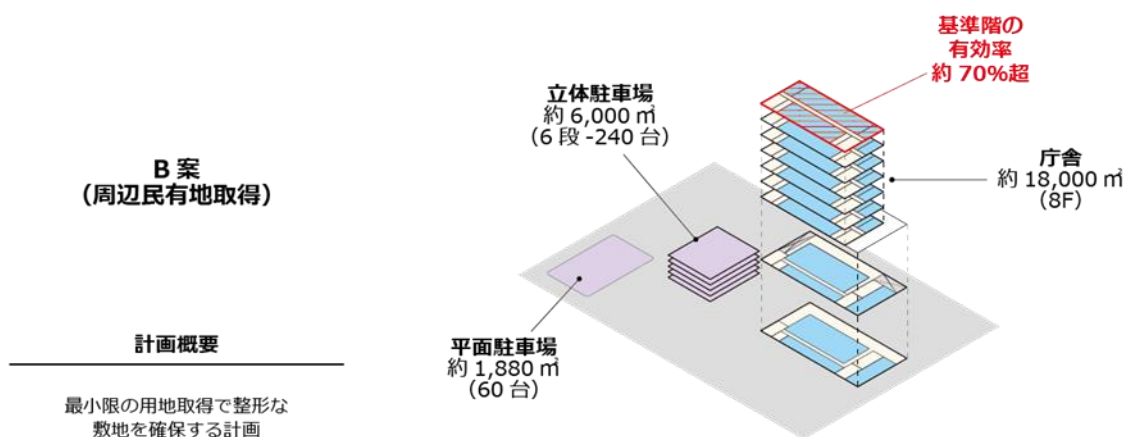
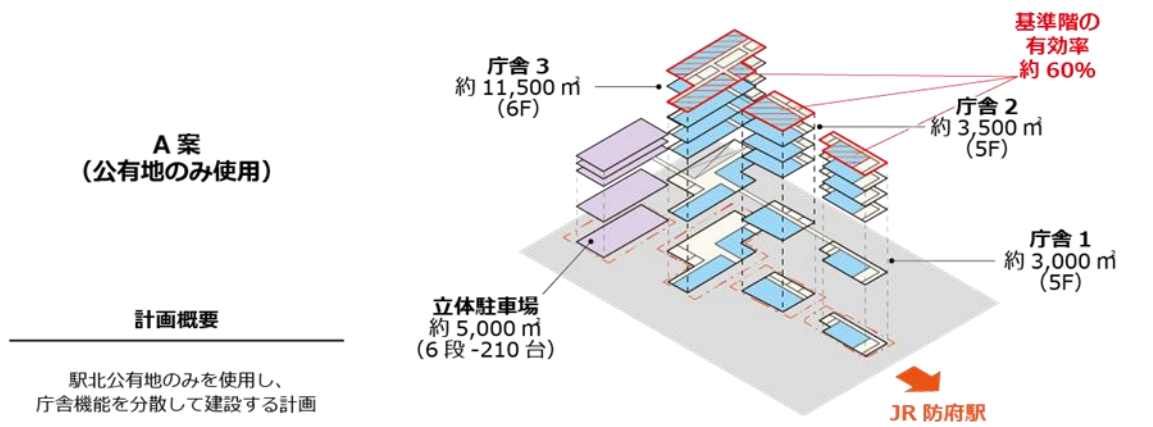
▲駅北公有地エリアの現況



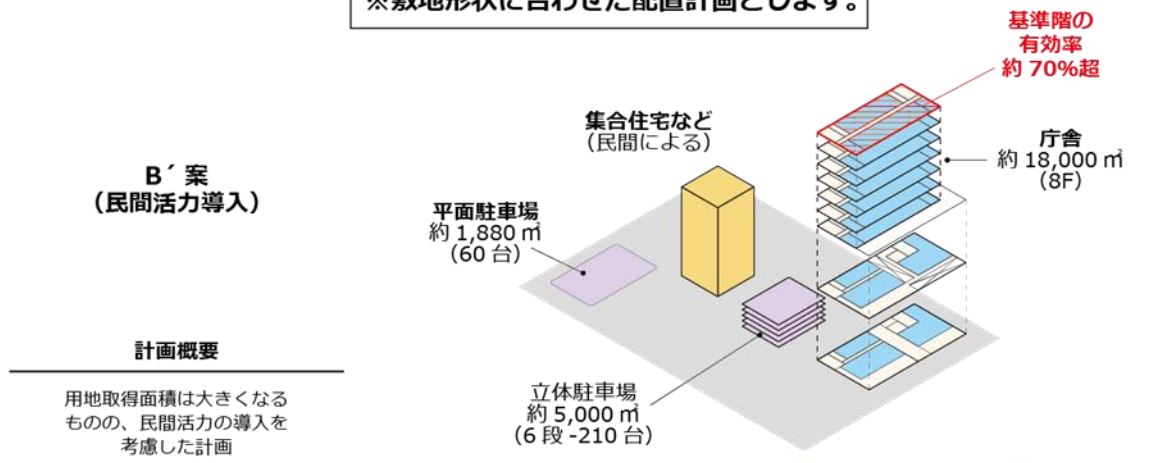
▲事業性の比較①

公有地のみで新倉舎を建設する A 案では基盤整備にかかる費用は抑えられます。

B 案・B'案では、敷地集約を行い、適当な大きさの平面形を確保するため、プランの効率性が良い機能的な倉舎施設となります。また、A 案と比較すると駅に対する正面性も高く、しっかりとした顔づくりが可能になるとともに、B'案では、補助金の活用等により市の負担を軽減しながら民間のノウハウを活用することにより、まちづくりへの更なる貢献ができる計画になるものと考えられます。



※敷地形状に合わせた配置計画とします。

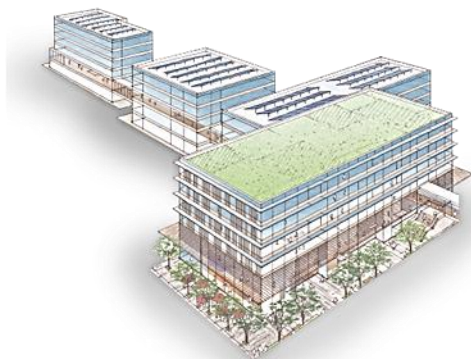


■ 専有部 ■ 共用部 ■ 駐車場

▲事業性の比較②

A 案においては、庁舎施設の分散や不整形敷地のため、有効率の低下や移動距離の長距離化などの問題が出ることが予想されます。

取得する敷地の形状により建物の配置は変わりますが、用地取得を行う B 案・B'案においては、適当な大きさの平面形を確保することが可能となります。



A 案
(公有地のみ使用)

△全体ボリューム



△JR 防府駅に向けたエントランス

空間構成	エントランス	窓口空間	広場
3つの庁舎をブリッジによって繋げ、JR 防府駅からまちなかへと人の流れを誘導する構成	JR 防府駅に向けたエントランスと「住宅・商業・観光交流軸」に向けたエントランスの2つの出入口を配置	3つの庁舎をブリッジで結んだ2階に窓口を配置	JR 防府駅に面した市民広場を設け、誰でも気軽に利用できる空間を整備



B 案・B' 案
(民有地取得)

△全体ボリューム



△JR 防府駅に向けたエントランス

空間構成	エントランス	窓口空間	広場
広い低層部と適当な大きさの平面形の高層部をもつ標準的な構成	JR 防府駅に向かって大きく開き、市民ロビーや市民広場が面したまともりのあるエントランス	大きい平面形の低層部を持ち、まともり良く窓口を配置	広がりのある市民広場を確保し、イベント等の会場や防災広場として使用

▲配置計画別の新庁舎のイメージ

5-2 概算事業費及び財源

5-2-1 概算庁舎施設建設費の想定

「4-4 想定規模」における延床面積 18,000 m²程度を基に、建設費を次のとおり想定します。

【設定条件】

項目	設定条件
延床面積	18,000 m ² 程度
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
構造体に関する耐震安全性の分類	I 類
建築非構造部材に関する耐震安全性の分類	A 類
建築設備に関する耐震安全性の分類	甲類

* 耐震安全性の分類は、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」によります。

【概算庁舎施設建設費】

区分	金額等（単位：百万円）	
	A 案	B 案（B'案）
建築工事	4,650	4,650
電気設備工事	1,580	1,350
機械設備工事	1,520	1,500
受変電設備	360	120
自家発電設備	660	220
エレベーター設備	300	100
非常用エレベーター設備	0	30
変動率	+6.7%	+6.7%
概算庁舎施設建設費	9,680	8,500

出典：平成 29 年度新営予算単価(公共建築協会)より(平成 28 年 11 月現在)

* 免震構造、屋上緑化、太陽光発電、蓄電池、熱源方式、仕上げ等の条件設定により費用は変動します。

5-2-2 概算事業費の想定

庁舎施設建設費に加えて、設計・監理費や既存解体費、用地取得費などの費用についても想定します。

(単位：百万円)

費目	A 案 (公有地のみ使用)	B 案 (周辺民有地取得)	B'案 (民間活力導入)
既存解体費	500	500	500
庁舎施設建設費	9,680	8,500	8,500
設計・監理費	250	250	250
用地取得費など	0	910	事業手法等による
付帯工事費など	570	700	〃
民間施設整備費	0	0	〃
概算総事業費	11,000	10,860	—

* 今後、基本設計や実施設計段階での検討により、変動する可能性があります。

* B 案の「用地取得費など」で計上している金額は、用地取得約 3,700 m² (物件移転補償等含む。)を想定した金額です。

なお、事業費については、今後の検討過程の中で、庁舎に求められる機能や想定職員数、庁舎規模といった諸条件が変更されることにより、それに併せて変動することになりますが、できる限り負担の軽減を図っていきます。

B'案に関しては民間活力の導入を図ることで、市の負担軽減の方策を検討します。

5-2-3 財源

新庁舎の建設には多額の経費が必要となりますが、基本的に国や県の補助制度がないため、本市単独の財源で賄わなければなりません。

概算事業費を想定した 2 案について、それぞれ財源を想定すると次のようになります。

(単位：百万円)

	A 案 (公有地のみ使用)	B 案 (周辺民有地取得)
概算総事業費	11,000	10,860
地方債	5,920	5,820
庁舎建設基金	3,100	3,100
一般財源	1,980	1,940

※地方債 : 一般単独事業債・充当率 75%

※庁舎建設基金：平成 28 年 11 月現在の積立額

今後も庁舎建設基金への計画的な積立や補助金の活用を検討など行っていくとともに、初期費用だけに留まらず、維持管理費用の削減ができる限り可能となるよう計画を考えていきます。

B 案による事業推進を基本としつつ、さらに B'案を展望していくこととします。

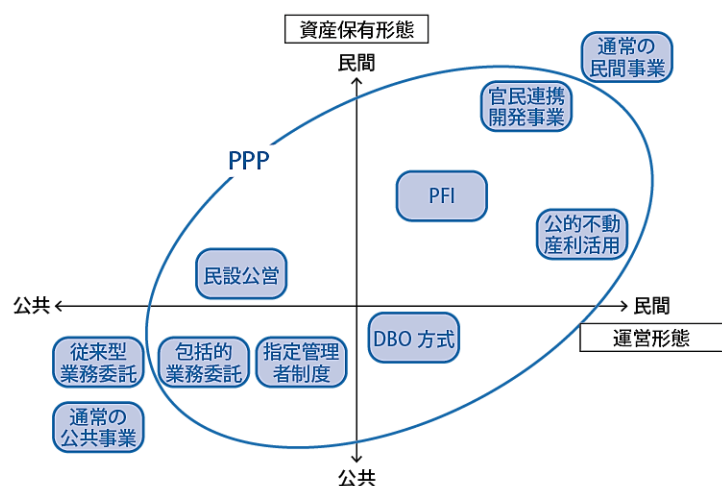
公有地のみ使用する A 案よりも、周辺民有地の取得を想定した B 案の方が建物の有効率の観点等からも望ましいことから、今後、B 案による事業推進を基本とし、用地取得に向けた地権者への意向確認等の地元調整を行うとともに、民間活力導入の可能性を模索することにより、B'案を展望していくこととします。

5-3 事業手法と民間活力の利用

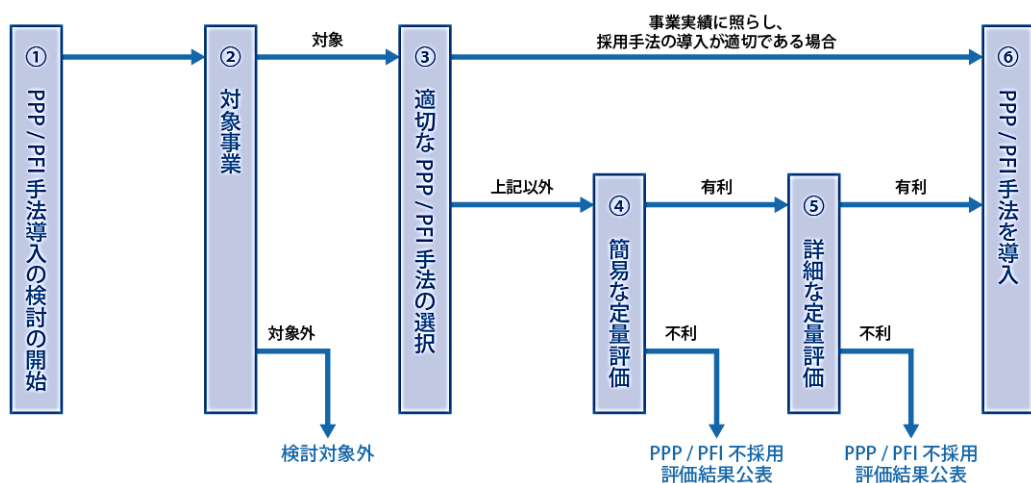
5-3-1 事業手法

公共施設等の整備に関しては、公設公営の従来方式だけではなく、民間のノウハウを活用するために官民連携の様々な手法が導入されています。平成 27 年 12 月には国の民間資金等活用事業推進会議において「多様な PPP / PFI 手法を優先的に検討するための指針」が公表され、国においてもこれらの民間活力を利用した手法の導入拡大に力を入れているところです。

本市の庁舎建設では、このような民間活力の利用も検討し、効率的で効果的な計画を考えていきます。なお、検討に当たっては建設敷地の集約手法や面的整備の可能性なども含めて考慮していくことが必要と考えられます。

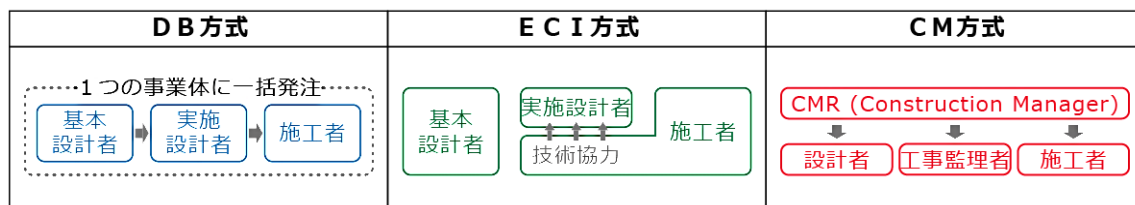


▲ PPP / PFI 手法のバリエーション図

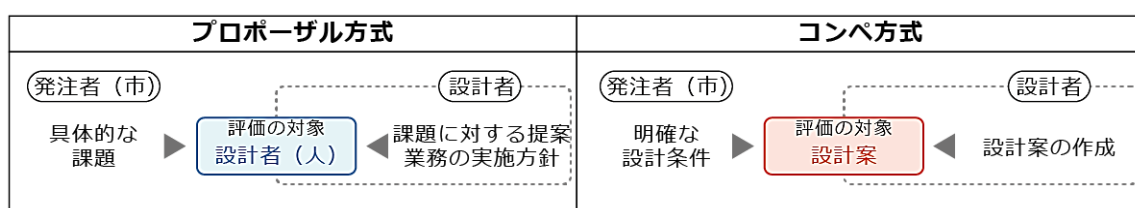


▲内閣府「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針について」中、「優先的検討プロセスの全体像」より引用

従来のような公設公営の手法を採用する場合でも、公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律 第 18 号）により、様々な形態の発注方式（DB や ECI など）や設計者選定方式（プロポーザルやコンペなど）も取り入れられてきており、地元経済への影響という視点も含めて、どのような方式で実施するか検討しておく必要があります。



▲発注方式のバリエーション



▲設計者選定方式のバリエーション

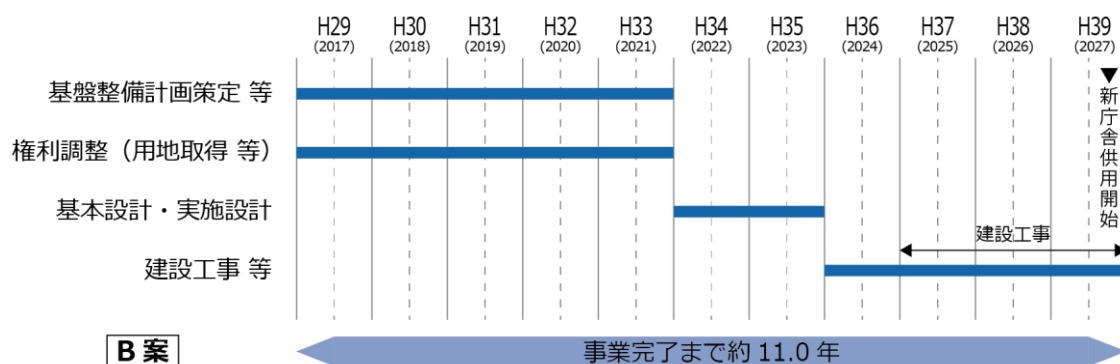
5-3-2 地元経済への関わり方

新庁舎の建設は、大規模なプロジェクトであり、地元経済への影響を考える必要があります。設計者や施工者、維持管理業者の選定に際して、地元企業の参画、地元人材の雇用、地元資機材の活用等に関する具体的な提案を求めるなど、地元経済への貢献の方法についても検討します。

5-4 整備スケジュール

基盤整備計画や権利調整等の進捗、事業手法の選択などによっても異なってきますが、B 案（周辺民有地取得）で実施する場合、事業完了までには次の程度の期間が見込まれます。

なお、B'案については、民間活力の導入の成否や、PFI をはじめとする事業手法の選択によりスケジュールが変わります。



※ 参考

