

行方市庁舎建設基本計画

令和3年5月

行方市

目次

第1 基本構想における検討の整理	- 4 -
1 新しい庁舎の必要性	- 4 -
2 基本方針と基本理念	- 5 -
第2 整備方針	- 7 -
1 新庁舎に必要な機能と備えるべき性能	- 7 -
2 新庁舎に必要な機能	- 8 -
(1) 防災拠点機能	- 8 -
(2) 窓口機能	- 11 -
(3) 執務機能	- 14 -
(4) 市民参画機能	- 19 -
(5) 議会機能	- 22 -
3 備えるべき性能	- 25 -
(1) 耐震性・安全性	- 25 -
(2) セキュリティ	- 28 -
(3) ユニバーサルデザイン	- 29 -
(4) ICT 環境・行政 DX への対応	- 30 -
(5) 省エネ・環境配慮	- 32 -
(6) 長期的総合コストの縮減	- 33 -
(7) まちづくりとの関係性	- 34 -
第3 新庁舎の規模と敷地条件	- 36 -
1 新庁舎の規模	- 36 -
2 敷地条件の整理	- 39 -
第4 新庁舎の建設地	- 41 -
1 新庁舎の建設地	- 41 -
(1) 防災拠点としての安全性	- 41 -
(2) 市民の利便性	- 41 -
(3) まちづくりとの関連性	- 41 -
(4) 現実性と経済性	- 41 -
2 医療センターの一部施設を活用する際の検討	- 42 -
(1) 施設の概要	- 42 -
(2) 敷地及び建物の活用パターン	- 42 -
(3) 活用する際の考え方	- 42 -
3 各候補地の評価	- 43 -

(1) 基本構想時 5つの候補地.....	- 43 -
(2) 定性的評価	- 44 -
(3) 実態に基づいて評価できる項目	- 44 -
(4) 事業費概算比較.....	- 44 -
(5) 懸念される事項.....	- 45 -
第5 事業計画	- 47 -
1 庁舎建設の概算総事業費.....	- 47 -
2 新庁舎整備の資金計画	- 48 -
(1) 新庁舎建設にかかる財政計画について	- 48 -
(2) 新庁舎建設にかかる財政効果について	- 51 -
(3) 庁舎にかかる維持管理費等の削減目標	- 53 -
(4) 新庁舎整備することによる削減効果	- 53 -
(5) 新庁舎建設の財源について	- 54 -
3 事業手法	- 56 -
(1) 想定する事業手法.....	- 56 -
(2) 評価の手法	- 56 -
(3) 定性評価.....	- 56 -
(4) 定量評価.....	- 60 -
(5) 総合評価	- 60 -
4 事業スケジュール.....	- 61 -
第6 現庁舎跡地活用方針	- 63 -
1 各地域の整備方針.....	- 63 -
2 整備の方向性	- 63 -
巻末資料 用語説明	- 64 -

はじめに

市役所は、市民の皆さまの生活に関わる福祉や子育て、教育、各種保険・年金、まちづくり、産業振興などの施策を展開する拠点であり、市民サービスを提供するとともに、災害時には復旧・復興の拠点とのなり、市民の皆さまの安全・安心を確保していくことが求められる施設です。

しかしながら、現庁舎は老朽化が進み、耐震化が図られていないなど、安全性の確保が困難になっています。また、バリアフリー機能が十分に備わっていないほか、3庁舎に市民サービスが分散してしまっているなど、市民の皆さまにとって利便性が高いものとは言えません。また、激甚化、頻発化する自然災害への備えも十分ではないため、いざという時の災害対応が困難になる可能性があります。

そこで、現庁舎が抱える様々な課題を解消し、アフターコロナに対応した新しい生活様式やデジタル化社会などこれからの時代に対応するため、新しい庁舎を整備し抜本的な対策を施していくことが求められています。また、本市では、すべての人にやさしく誰一人取り残さないという『SDGsの理念』を推進していますが、子どもから高齢者まで、障害の有無や性別に関わらず、誰もが利用しやすい新庁舎の整備が必要とされています。

これらの点を踏まえ、本市では、公募市民や関係団体の代表で構成された「庁舎建設市民会議」をはじめ、市議会庁舎建設等調査特別委員会および行政が三位一体となって協議を重ね、令和2年10月に「庁舎建設基本構想」を策定しました。そして、基本構想に基づいて、新庁舎に必要な機能、規模、建設地、事業計画など、新庁舎建設に向けた基本的な考え方を記載した「庁舎建設基本計画」を策定しました。

今後は、この基本計画が示す方向性に沿って、新庁舎建設に向けた具体的かつ詳細な検討を進めていくこととなります。新庁舎が単なる行政の事務所にとどまらず、市民サービスやまちづくりの拠点、そして、笑顔で住み続けたいまち行方の発信拠点となるよう、市民の皆さまの声をお聴きしながら取組を進めていきます。

第1 基本構想における検討の整理

本市では、令和元年度に市民で組織する「行方市庁舎建設市民会議」、庁舎整備の調査等を目的とする「行方市議会庁舎建設等調査特別委員会」及び「庁舎建設庁内検討委員会」を発足し、新庁舎建設に係る協議を積み重ねてきました。

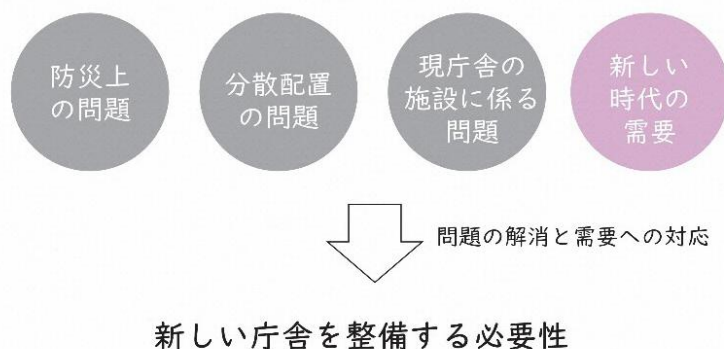
令和2年10月には行方市庁舎建設基本構想（以下「基本構想」という。）を策定し、その後新庁舎に係る詳細検討を進めました。

基本構想では、庁舎とまちづくりビジョン、庁舎の現状と問題点、庁舎建設の必要性について整理、検討を行い、庁舎建設の基本的な考え方、基本となる方向性、また具体化の課題について整理を行ったところです。

基本構想で定めた基本的な事項は、下記に示すとおりです。

1 新しい庁舎の必要性

（基本構想 p.18）



1. 防災拠点の整備

- ・市民の安全・安心を支える庁舎
- ・防災拠点、災害対策拠点としての十分な安全性と機能を備えた庁舎

2. 市民サービスの向上

- ・高度ICT化、ワンストップ窓口を実現し、行政サービスを充実・迅速化
- ・プライバシーの保護、セキュリティの強化
- ・市民と行政との協働・交流を促進

3. 将来負担の軽減

- ・省エネルギー設備を備え、維持管理コストを軽減
- ・業務を効率的に運営できる環境を整備し、経費・人件費を削減
- ・合併特例債を利用し、将来の財政負担を軽減

2 基本方針と基本理念

(基本構想 p.19)

新庁舎の基本方針

・市民の安全・安心を支える庁舎

新庁舎には市全体の中心的な防災拠点としての機能を確保し、災害の影響を最小限に抑えることができる庁舎にします。

・市民サービスを向上させる庁舎

市民の誰もが訪れやすく、利用しやすい開かれた庁舎にします。
市民へ質の高いサービスを提供できるような庁舎を目指します。
市民だけでなく職員も使いやすい機能的な環境を構築します。

・経済合理性に優れた庁舎

建設費用だけでなく、維持管理費用を抑えることで限られた財源を有効活用し、将来への負担軽減を考慮します。

・行方のまちづくりを先導する庁舎

新庁舎は、市のまちづくり再編の起点となり、持続可能なまちへと先導する役割を担うこととなります。
市民との協働を進め、市民自治の拠点としてふさわしい機能を確保し、市民に開かれた庁舎にします。

新庁舎の基本理念

『千年住み続けられる地域特性を生かし 市民と協働し未来を創造する庁舎』

本市が千年前から住み続けているという地域の優位性を生かすことができるように、新庁舎では、市民の安全・安心な生活を支えることができる防災の拠点として十分な機能を発揮する庁舎を目指します。また、市民自らが住みやすい市になるよう、提案や要望、意見が容易に出せて、市民が自分たちで未来の“まち”をつくることのできる開かれた庁舎を目指します。

第2 整備方針

第2 整備方針

1 新庁舎に必要な機能と備えるべき性能

基本構想での「基本方針」を基に庁舎に必要な機能と備えるべき性能に展開し、具体化を図ります。

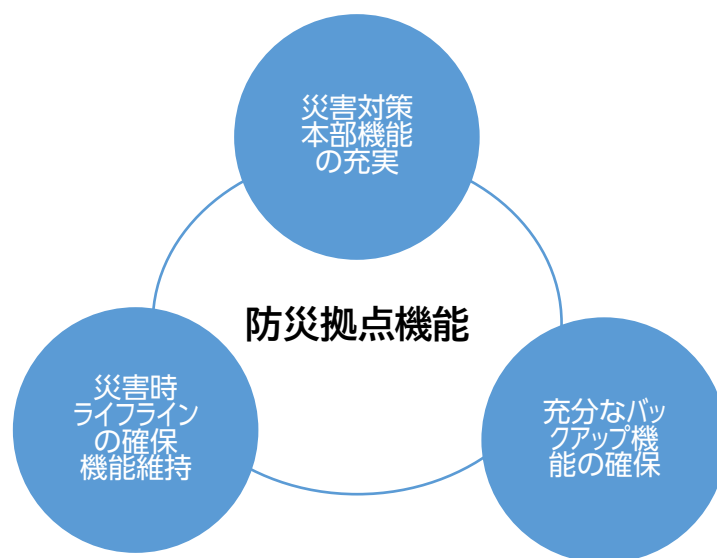
「必要な機能」は新庁舎に求められる機能を設定しており、「備えるべき性能」ではその機能を満たすために必要な質（グレード）を設定しています。

基本方針	必要な機能	備えるべき性能
市民の安全・ 安心を支える庁舎	《 防災拠点機能 》	◆耐震性・安全性 ◆セキュリティ(防犯性)
市民のサービスを 向上させる庁舎	《 行政機能 》 ◇窓口機能 ◇執務機能 ◇文書管理機能 ◇福利厚生機能	◆ユニバーサルデザイン ◆ICT環境・行政DX
経済合理性に優れた庁舎		◆省エネ・環境配慮 ◆コスト縮減
行方のまちづくりを 先導する庁舎	《 市民参画機能 》 ◇市民協働機能 ◇市民交流機能 ◇情報発信機能	◆まちづくりとの関係性
	《 議会機能 》	

2 新庁舎に必要な機能

(1) 防災拠点機能

市民の安心安全を支えるために、市全体の中心的な防災拠点となる機能を確保し、災害の影響を最小限に抑えることができる庁舎とします。



ア <<災害対策本部機能>>

災害対策本部機能を導入し、有事の際に迅速な対応が可能な施設とします。

- ・ 庁議室又は議場は、災害時の指示拠点となる災害対策本部室を兼ねます。
- ・ 災害対策本部室は、防災事務スペース、防災無線室等と連携できるように整備します。
- ・ 消防、警察等の防災関係機関が待機できるスペースを、災害対策本部室に整備します。
- ・ ホワイトボード仕様の可動間仕切りを備えた会議室を設置し、防災訓練・図上訓練等の防災能力向上の研修に活用します。
- ・ 会議室等を利用した職員の仮眠・宿泊スペースを整備します。
- ・ 災害の状況等について、情報の集約と本部内での情報の共有化を図るとともに、市民に対する直接の広報活動と報道機関に対する報道発表を行う機能を整備します。
- ・ 平時から、自らの身の安全を守る行動や地域における活動等の防災に関する知識の普及を図り、市民の防災意識の向上に努めます。

イ 《ライフライン》

災害時にも庁舎機能を維持するため、ライフラインを維持する機能、備蓄機能を整備します。非常時に最低でも72時間、行政機能が維持できる体制とします。

○ 電力設備

- ・ 災害時の電力を確保します。災害対策本部等、被災時に活動が必要となる庁舎機能を維持するため連続72時間運転可能な非常用自家発電設備・オイルタンク等を整備します。
- ・ 太陽光発電設備・蓄電池を設置し補助電源として利用します。
- ・ 公用車で、非常用電源の一部を確保することを検討します。
- ・

○ 給水設備

- ・ 飲料水や消防用水のための耐震性貯水槽を整備します。
- ・ 雨水貯留槽を設置し、災害時に水道水の供給が遮断された際には、トイレ等の洗浄水として利用します（平常時は散水用として利用します。）。



【耐震性貯水槽】

○ 情報システム関係

- ・ 重要情報システムの継続のために、損壊を回避すべき情報通信機器を把握し、重要情報システムごとに関係する機器を整理します。
- ・ 情報通信機器の損壊を防ぐため、機器周辺に置かれた収納棚備品の転倒防止のための固定の措置を行います。
- ・ 空調設備が故障した場合は、温度、湿度の異常により情報通信機器が停止する可能性が高いことから、復旧活動に必要となる資源を整理します。
- ・ サーバー室や電気室、電力線や通信線が浸水で被災しないようにします。
- ・ 情報通信機器の主要な設置場所には、ハロゲン化物消火設備等の消化対策を行います。

ウ <<バックアップ機能>>

○ 災害備蓄倉庫

- ・ 倉庫内には、災害・防災対策資機材を備蓄します。
- ・ 備蓄倉庫は、避難所に配布しやすく、緊急物資の受入れもしやすい位置に整備します。
- ・ 救援物資の集積地、救急救援・ボランティア活動等、多様な活動を支える防災拠点とします。

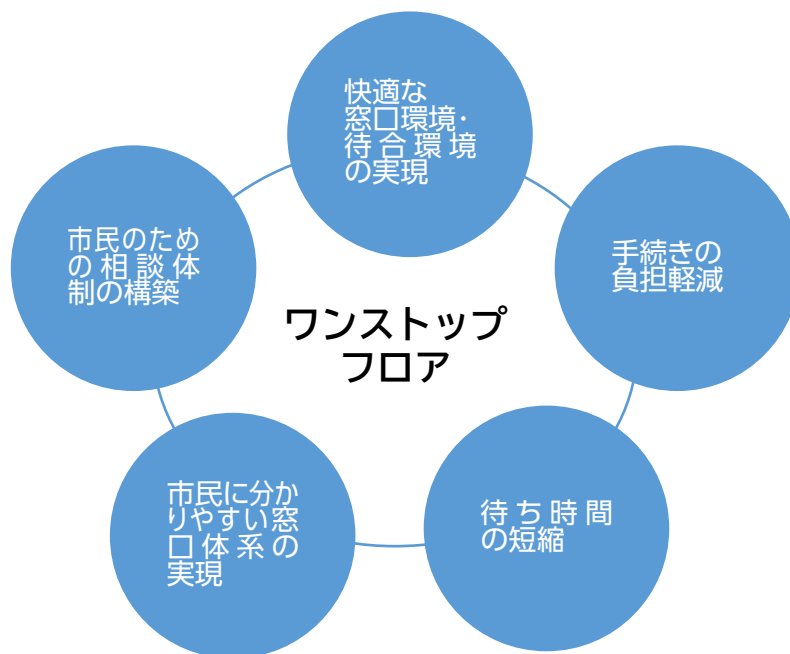


【備蓄倉庫イメージ】

(2) 窓口機能

ア <<窓口機能>>

市民の利便性を高めるため、便利で分かりやすいワンストップフロアを整備します。



5つの方策を盛り込んだワンストップフロアとすることで、市民の皆さんが快適で利用しやすい窓口を実現する

- 市民の利用頻度の高い窓口は、同一フロアに集約して整備します。(ワンストップフロア)
- 転入・転出・出生・死亡等住民異動に関する事務処理は、同一窓口にまとめます。
- 証明書発行は基本的に発行機で行い、機械に不慣れな方のために最小限の窓口を残します。
- 全ての窓口は、基本的にローカウンターとし、車いすの方の利用にも配慮します。
- 個人のプライバシー保護に配慮し、カウンターに仕切りやブースを設置します。
- 多言語翻訳機、振動呼出機、筆談機、コミュニケーション支援ボードを導入します。
- ICTを活用した地域情報プラットフォームの構築や行政手続きのオンライン化により、市役所に来なくても受けられるサービスを増やすなど、市民満足度の向上を図ります。
- 待合スペースは、待ち時間のストレス軽減のためカウンターと向かい合わない等、レイアウトの工夫をします。また、待ち時間を利用してモニターや掲示を使用し、市政情報の提供を行います。

イ <<案内機能>>

来庁した市民が、短期間で適切な市民サービスにたどり着けるようにします。

- ワンストップフロアにフロアマネジャーを置き、担当課案内、フロア案内、順番整理、書類の記載の支援を行い、来庁者と職員をつなぎます。
- 発券機・呼び出しシステムを導入し、待ち時間の見える化を図ります。
- サインは、見やすく分かりやすい案内表示とするため、統一したデザインとします。
- 庁舎出入口の総合案内サイン、階段・エレベータ近くのフロアの案内サイン、目的の課への誘導サインは、色や矢印等を使用し分かりやすくします。
- デジタルサイネージを用い、掲示物等の削減に努めます。

ウ <<相談機能>>

プライバシーに配慮し、市民が気軽に相談できる場を整備します。

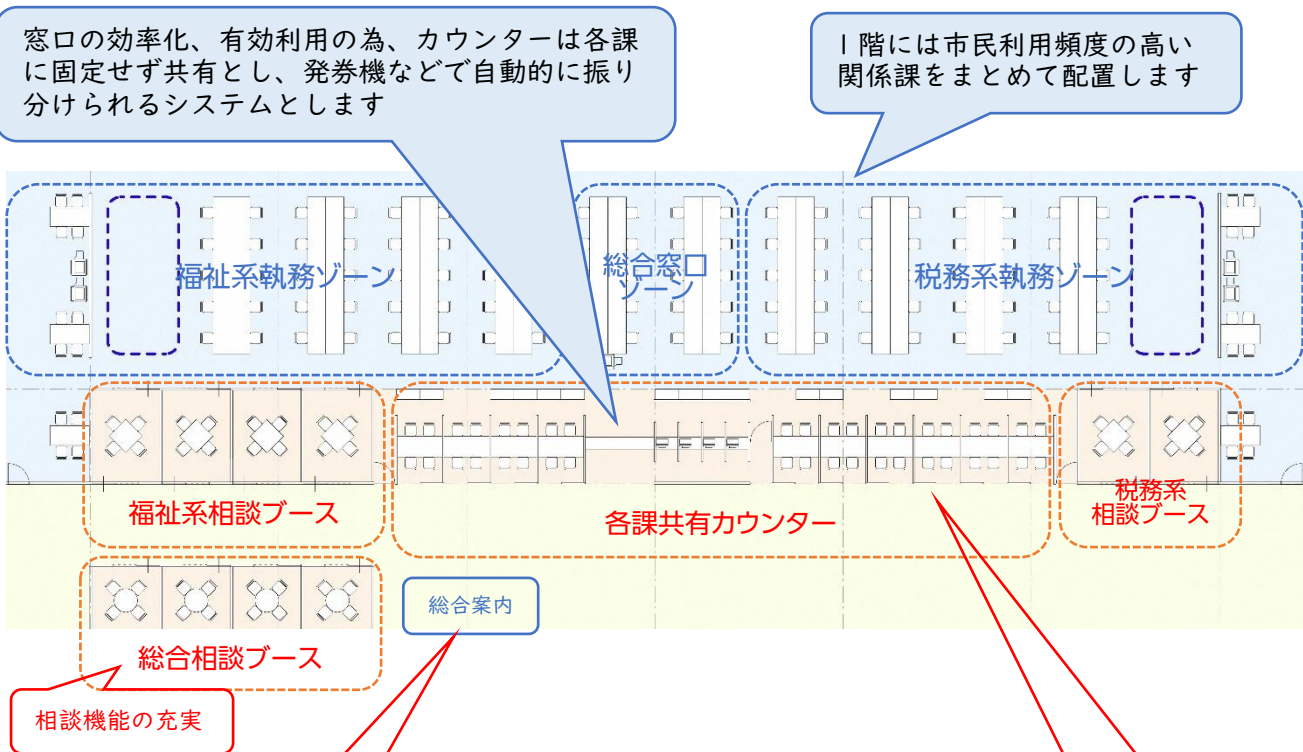
- 市民の利便性向上のため、1階ワンストップフロアに相談ブースを設けます。
- 簡単な相談ができるパーティションに区切られたスペースと、プライバシーがきちんと守られる個室を整備します。
- 市政全般に関する相談、日常生活上の困り事や心配事の相談を受ける総合的な相談窓口を整備します。

エ <<出先機関との連携機能>>

市民の利便性を確保するため、出先機関でも市民サービスが受けられるように、新庁舎と出先機関等とのネットワーク化を進める。

- 出先機関でも、証明書等の発行や各種申請・届出ができるように、ネットワーク化を行います。
- 職員は、市民を市役所で待つだけでなく、地域や現場に出て市民の意見を聴き、業務を処理できるようなモバイルワークができる環境を検討します。

1階窓口周辺機能レイアウトイメージの例



案内機能の充実

発券機の設置、大型モニターでの呼び出しなどを検討します



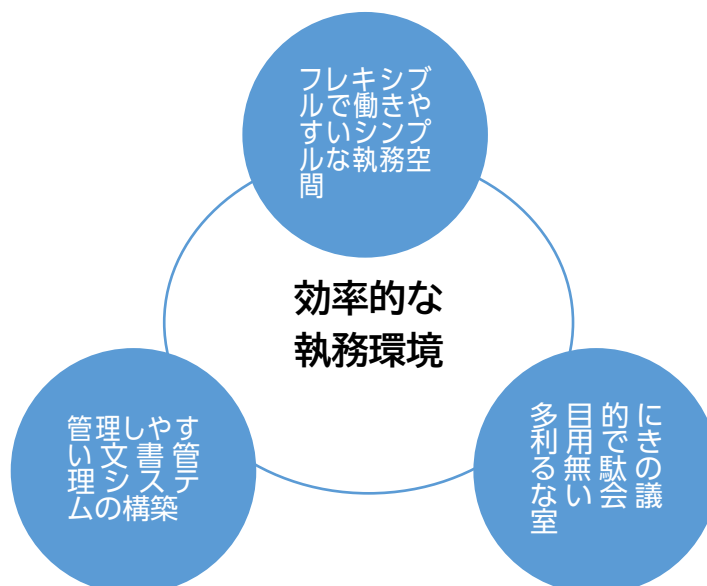
プライバシー配慮

カウンターは全てに間仕切りを設けます



(3) 執務機能

業務の変化にフレキシブルに対応でき、効率的な行政運営が可能な執務環境を整備し、市民とのコミュニケーションが図れる会議室も備えます。



ア <<執務機能>>



ユニバーサルレイアウトを採用

- 様々な業務形態、課の再編等にフレキシブルに利用できる執務空間とするため、ワークスペースをフリーアクセスフロアとし、ユニバーサルレイアウトを基本として整備します。
- 執務スペース内に、ワークスペースとオープンスペースを整備します。オープンスペースは、職員がミーティング、作業等多目的に活用できるようにします。
- 市民の個人情報を守るため、執務スペースと共用スペースを明確に分離します。
- 事務の効率化のため、各階にコピーや簡単な作業を行なうスペースを整備します。

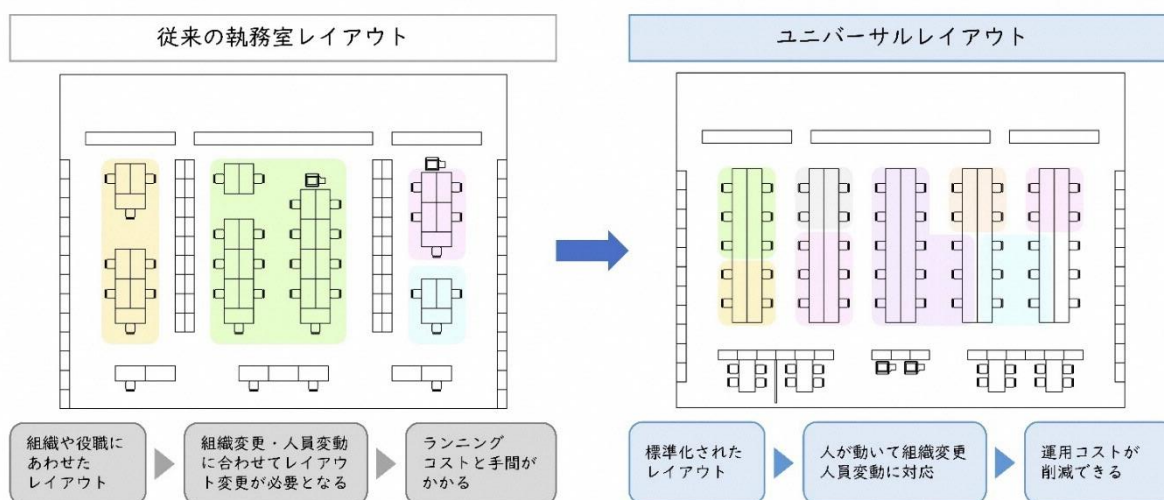
「組織にレイアウトを合わせる」のではなく

「どんな組織にも対応しやすいレイアウトにあらかじめしておく」

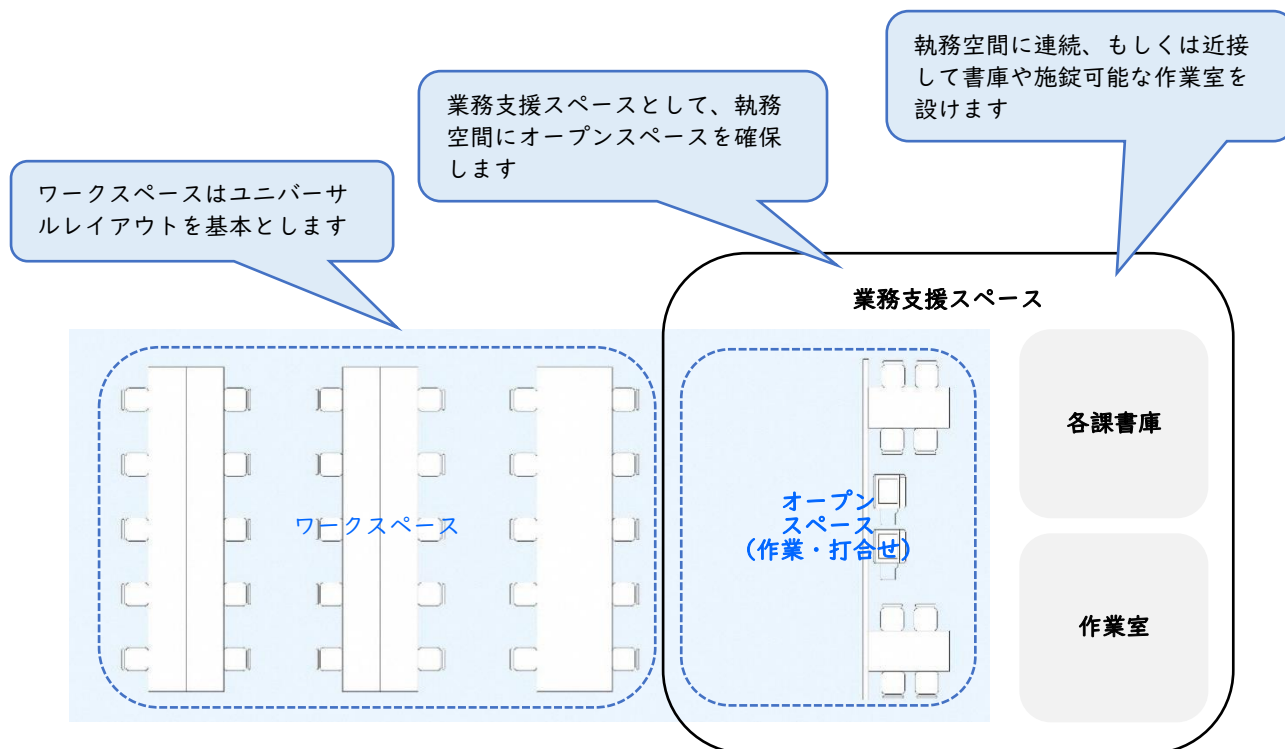
というレイアウトの考え方です。

ユニバーサル
レイアウト
とは

- デスクやOA機器の構成・配置を均一に設定し、デスクなどのモノを動かさずに、人が動いて組織変更、人員変動に対応
- 役職者などを考慮した席を設けず、基本的には横一線にデスクを並べるので省スペースを図れ、その分オープンスペースなどにスペースを配分できる
- デスクの移動やOA機器の移動がない為、組織改編に伴う改修工事等にかかるランニングコストが削減できる



執務機能レイアウトイメージ



個人情報なども扱うことから、窓口から職員の手元が見えないように工夫します

【ユニバーサルレイアウトとした執務空間のイメージ】

イ <<文書管理機能>>

すっきりした執務環境を実現するため、ファイリングシステムの導入や文書のデータ化等により、文書量を減らして効率的な収納スペースを整備します。

管理しやすい
文書管理
システムの
構築

文書管理システムの導入 効率的な収納スペースの確保

- 総合文書管理システム、電子決裁システムを導入し、ICTによる文書管理を推進します。
- 文書の保存期間を見直し、電子記録媒体への置き換え、庁舎外への保存等により収納スペースの削減を図ります。適切な収納量を算出し、必要な書庫を整備します。
- 文書作成時から廃棄までの統一したルールを作成し、本市に合ったファイリングシステムを導入します。集密書架等の設置によりスペースの有効利用を図ります。
- 書庫は文書の劣化を防ぐため、温度管理・湿度管理等に配慮します。
- 執務スペース内の書棚は、キャビネット他、カウンター下や壁面を有効に活用します。



【集密書架を利用した書庫】

ウ <<打合せ・会議機能>>

利用形態や人数に合わせて可変できる多目的な会議室を整備し、予約システムを導入することで、会議室を効率よく運用します。

多目的に
利用できる
無駄のない
会議室

会議室管理システムの導入

- 会議室予約システム等を導入し、市民との共有も視野に入れ、誰でも利用状況が見えるようにします。
- 執務スペース内のオープンスペースには、立ちミーティングスペースを設置し、会議室は最小限に整備します。
- 執務スペースと隣接するスペースには、市民や民間事業者と打合せを行うコーナーを整備します。
- 利用形態や人数に合わせて可変できる会議室を整備します。
- 職員向けの研修や、繁忙期の作業スペースとして対応できるように、全ての会議室に情報通信設備を整備します。
-



【スマート会議室予約システムの例】

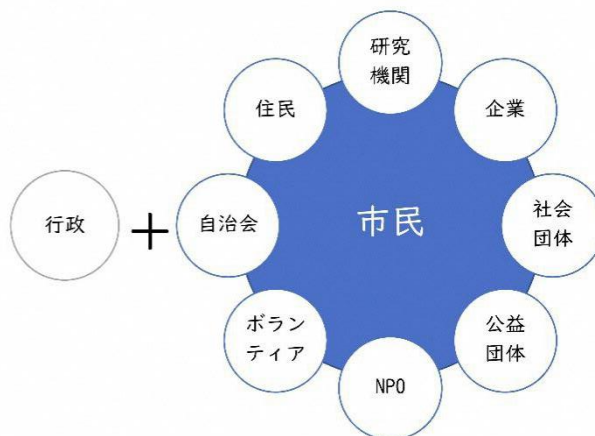
エ <<福利厚生機能>>

労働安全衛生法、事務所衛生基準規則等に準拠し、職員が健康を維持し、職務を円滑に進めるために必要な機能を整備します。

- 更衣室は、必要な部署の近くに整備します。
- 宿直等の宿泊勤務や災害時に利用するシャワー室を整備します。

(4) 市民参画機能

従来の庁舎には市民が利用する機能として、窓口機能や行政の情報を発信する機能がありました。これからの時代は、これらの他に「市民協働」に向けて必要な機能の整備が求められると考えます。



ア <<市民協働機能(市民の自治活動を推進する機能)>>

市民と行政が協働し、各種政策を企画・立案・実行・評価するため、市民との協働を推進する協議の場づくりを進めます。

- 市民協働を通して、各種政策の企画・立案・実行・評価を進めるため、職員の執務スペースに近接して、市民と行政との打合せスペースを整備します。
- 市民協働や共創で使用するための会議室を整備します(モニター等ネットを介した打合せが可能な情報通信設備を整備し、不使用時は庁内会議室としても使用します。)
- 継続的に市民協働活動を行うための専用の作業スペースやロッカーを整備します。
- 持ち込まれた提案やテーマ等に合わせて、人材や団体、民間事業者等をつなぐ役割を担う『コーディネーター』の配置を検討します。

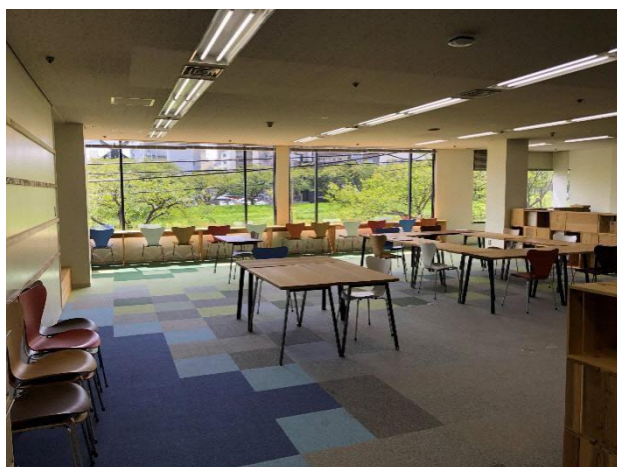
イ <<市民交流機能>>

市民サービスへの新たな付加価値を継続的に創出するために、自宅でも会社でもない第3の場所「サードプレイス」として、市民、民間事業者、大学、行政等の業種業態の垣根を越えた交流・活動を通して、創造的な価値を生み出すことができる空間とします。

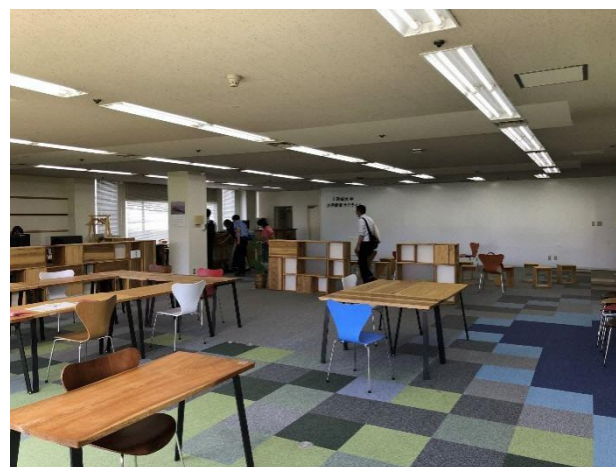
- 市民協働の推進や市民の共同体意識を高めるため、日常的に市民の交流が生まれるよう市民が自由にイベントを企画し、使用できる空間（多目的スペース）を整備します。
- ワークショップ、事業者交流、教育交流、国際交流、イベント、展示、発表、チャレンジショップ、チャレンジキッチン、チャレンジオフィス等ができるフレキシブルなスペースを備えます。
- 市内外との交流や国際的な交流を前提とした行方市らしさを感じる空間、また、市民の郷土愛を育むような空間とします。
- 市民だけに開かれたスペースでなく、産学官で連携し、行方市の未来を創造していく市民協働のシンボルとしての『オープンイノベーションラボ』のような機能整備を検討します。
- 地元の高校、地元の事業者、県内の大学と連携し、地元産業の育成を図ります。
- 先端技術の展示、実演等、「あそこに行くといつも何か楽しいことがある、わくわくするものがある」という仕掛けを整備します。
- まちづくりを若いうちから身近に感じてもらえるよう、高校生を含む若者の学習スペースとしても使えるようにします。
- 市民協働に関する情報や、市民活動や芸術・文化活動の情報を発信するコーナーを整備します。
- 交流を促進するために、休憩のためのカフェラウンジやキッチン、公衆無線 LAN 等の通信設備の整備を検討します。

参考イメージ：茨城大学水戸駅南サテライト

大学として学外と様々なコラボレーションを行うため、キャンパスから離れた水戸駅前に整備した空間



約 300 m²の空間に自由にレイアウトできるイスや机が配置されている



奥の壁はホワイトボードとなっており、オープンなセミナーなど開催できる空間となっている

公民館との役割分担について

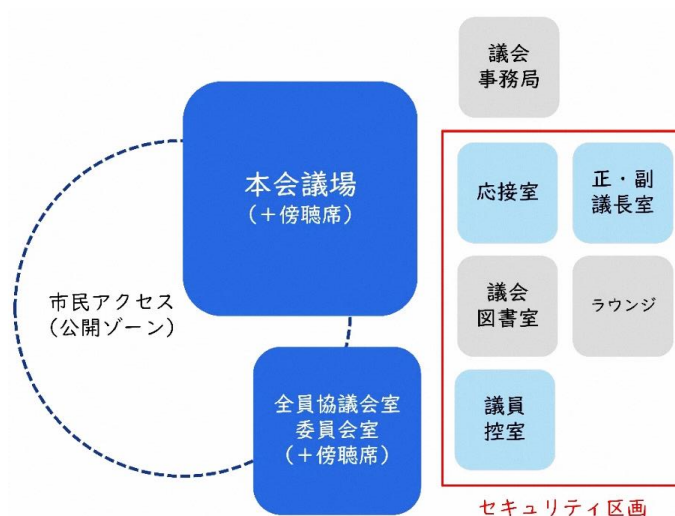
市民交流を行う場としては、既存の公共施設として公民館があります。

公民館は、地域課題を解決するための活動の場、市民同士が交流するための場として位置付けています。「地域包括ケア」「健康づくり」「生涯学習（社会教育）」等の機能を持っており、市民主体による地域づくりの拠点としての役割を担っています。

「市民協働」・「市民交流」の機能は、市民のほか、行政職員はもちろん教育・研究機関や事業者等と連携し、地域を越えて本市の未来を考え、企画・実行することを目的として設置する場所です。市民だけでなく市外の方々との連携や行政職員とのやり取りを考慮に入れると、公民館とは役割を分け、庁舎の中に拠点となる場を整備することが効果的だと考えられます。

なお、本市では市民協働を推進していくため、現在、行政の組織体制の見直しを検討しています。

(5) 議会機能



ア <<本会議・委員会機能>>

活発な議論を行なえるように、議場や委員会室の機能を充実します。

- 議場内の家具は、可動式のものを採用し、登壇・対面併用式、円形方式等、目的に合わせたレイアウトが可能な議場とします。
- 議場、委員会室、議席等の ICT 化を図ります。
(電子投票設備・出退席標示の電子化、残時間時計の設置、机上へのディスプレイの設置タブレット端末の利用によるペーパーレス化等)
- 委員会室は、全員協議会が開催できる広さを整備します。また、遮音性の高い可動式間仕切り壁を採用し、委員会の人数に応じて部屋を分割して使用できるようにします。また、説明委員席・傍聴席の必要数を整備します。
- 議場及び委員会室に隣接するスペースには、関係職員の控室を整備します。
- 議会部門の動線と市民や執行部等の動線に配慮し、セキュリティを強化します。
(傍聴者ロビー付近に傍聴者用トイレを設置し、トイレについても、傍聴者の動線と議員・執行部の動線を分けます。)



【可動式家具で構成した議場の例（愛媛県設楽町役場）】

イ <<傍聴・情報提供機能>>

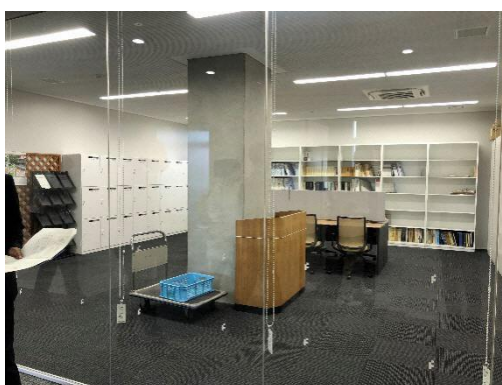
市民に開かれた議会を実現するため、本会議や委員会の傍聴機能、市民への情報提供機能を充実させます。

- 防災対応型エリア放送(以下「なめがたエリアテレビ」)用のカメラを設置して議会を中継し、市政情報コーナーでも視聴可能にします。このことから、傍聴席の必要数は必要最低限となるように検討します。
- 傍聴席の最前列には、車いす等の障害者用スペースや記者用スペースを整備します。
- 傍聴席は議員席との高低差を少なくし、フラットな議場とします。傍聴席と議員席は、ガラスパネルのようなもので間仕切りを整備します。
- 議事フロアは、サイン計画に充分配慮し、正面玄関から不安なく傍聴席等に到着できるようにします。

ウ <<調査研究機能>>

市民のニーズや地域の実情に合った政策立案のため、議員の調査研究活動を支える機能を充実させます。

- 法的に義務付けられている議会図書室を設け、議員の調査研究活動がしやすい環境を整備します。また、室内に集中執務ブースやミーティングルームを設けます。議会図書室の市民利用を検討します。
- 将来の議員数の変化に対応できるよう、多用途でも活用しやすいように、議員控室は可動式間仕切り壁で分割可能な設備とし、遮音性に配慮した控室とします。
- 議員控室には、専用デスクと会議用テーブルを設置し、設備のICT化を図ります。



【議員図書室のイメージ (埼玉県深谷市庁舎)】

エ <<災害対策時に対応する機能>>

市域が災害にみまわれた際、本会議場を災害対策本部室として使用できるようにします。

- 本会議場は災害時に災害対策本部室として臨時的に使用できるよう、必要な設備等を整備します。

オ <<市民利用を想定した機能>>

庁舎内のスペースを有効利用するため、議会の閉会期間中、議会ゾーンの市民利用を想定します。

- 本会議場は、閉会中に限り、市民が多用途に活用できるように整備します。
- 段差のないフロアで可動式家具を採用し、議会で使用する家具は、議場に隣接した倉庫で収納できるようにします。
- 議会の会期前と会期後には、議場内レイアウトを変更し、市民利用時と切替えを行います。
- 委員会室についても、閉会中に限り、市民利用を可能（会議等で使用可能）とします。
- 災害時は、市民利用よりも災害対策での利用を優先します。
- 議員が請願者や市民と面談するための、プライバシーが守れる「面談室」（小会議室 15 m²程度×2部屋）を整備します。

3 備えるべき性能

(1) 耐震性・安全性

ア <<耐震安全性能について>>

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」（国土交通省）において、官庁施設に求められる耐震性能の基準が設定されています。

官庁施設の建築物に要求される耐震性能は、大地震後の災害対策活動に供する用途に応じて分類されます。

新庁舎は基本方針「市民の安全・安心を支える庁舎」として、市全体の中心的な防災拠点としての性能を整備します。

大地震後、構造体の大きな補修をすることなく利用が可能で、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図れる耐震性・安全性を確保します。

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ものとする。
	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ものとする。
	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ものとする。
建築 非構造部材	A類	大地震動後、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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動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ていることを目標とする。
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ことを目標とする。
	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ていることを目標とする。

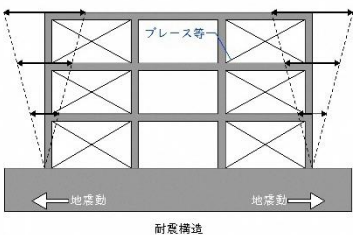
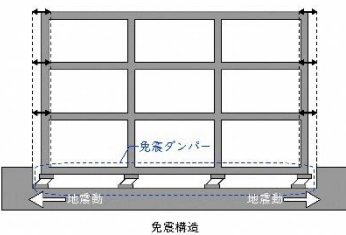
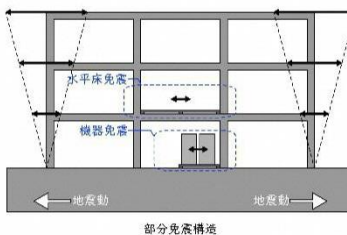
※国土交通省 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 耐震安全性の目標及び分類の一覧

イ <<構造形式の検討について>>

高水準の安全性を確保するために、大地震時に対しても、躯体の損傷や揺れによる屋内への影響を最小限に抑え、震災発生直後から災害対策活動の拠点施設として機能する必要があります。また、維持管理やコスト、工事工程への影響も考慮し、構造形式を選定する必要があります。

構造形式は「耐震構造」「免震構造」「部分免震構造(床免震)」の3つについて検討し、経済合理性が高く、耐震性能が十分に確保できる構造形式を採用します。

<<構造形式の比較表>>

構造形式	耐震構造	免震構造	部分免震(床免震)
イメージ			
特徴	一般的な構造で、構造体により、地震時の揺れに対する安全性を確保する	地面と建物の間に専用の装置(免震ダンパー)を設置することによって地震エネルギーを吸収する	システムを最小化し、建物内で特に高い安全性が要求される施設を部分的に地震などの外力から守る
耐震性能	免震構造と比べ、耐震性が低い	免震層により、高い耐震性能を確保	床免震部分について、耐震性能を確保
設計手法	建築基準法、施行令により設計を行うため、特別な設計手法は必要ない	特別な設計手法が必要。(地震応答解析) 設計期間が長くなる	建築基準法、施行令により設計を行うため、特別な設計手法は必要ない
大地震後の使用	大規模の修繕が必要となる可能性がある(構造体部分)	構造体の補修を行わず持続使用が可能(免震層ダンパー部分は点検・交換)	大規模の修繕が必要となる可能性がある(構造体部分)
工期	標準的な工期	耐震構造に比べ長い	耐震構造に比べやや長い
建物の維持管理	一般的な維持管理を行う	一般的な維持管理に加え、専門業者による点検が必要	一般的な維持管理に加え、専門業者による点検が必要
コスト	比較的低い	高い(耐震構造の3~7%増加)	比較的高い

ウ <<構造種別の検討について>>

構造体には、様々な形式があります。今後、地質調査の結果や経済合理性等の総合的な検討を行い、最適な構造形式を採用します。ここでは、それぞれの構造形式の種類及びその特徴を整理します。

<<構造種別比較表>>

項目	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨造 (S造)	軽量鉄骨造 (プレハブ造)	木造 (W造)
主架構	<ul style="list-style-type: none"> ・ラーメン架構、耐震壁併用ラーメン架構 ・標準柱間隔 8 m 	<ul style="list-style-type: none"> ・重量鉄骨ラーメン架構 ・柱・梁の構造体が厚さ 6 mm 以上の鋼材で構成される。 ・標準柱間隔 10 m 	<ul style="list-style-type: none"> ・柱・梁の構造体が厚さ 6 mm 以下の鋼材で構成される ・軽量鉄骨で建物の骨組を組み、その躯体にパネルを組み合わせた構成 	<ul style="list-style-type: none"> ・木造軸組構法、在来工法 ・大断面集成材やトラス構造により、大スパン構造の構成にも対応可能
耐火性 (耐火構造)	耐火構造とすることが容易	耐火構造とするためには、耐火被覆が必要	耐火構造とするためには、耐火被覆が必要	耐火構造とするためには、特殊工法を採用する必要がある
居住性 (防音・防振)	優れている	やや振動が伝わりやすい	振動が伝わりやすい	やや振動が伝わりやすい
工期	やや工事工期が長くなる	工事工期は比較的短い	あらかじめ工場で製作された規格製材を使用するため、工期は短い	工事工期は比較的短い
コスト (※1)	1.00	0.95~1.05 ※採用する手法、市場変動による影響大	0.90	1.13~1.55 ※採用する手法(木質ハイブリット、準木造)による影響大
耐用年数(※2)	90年	80年	30年	50年
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性、耐震性、耐火性に優れる ・防音・防振に優れる 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性、耐震性、耐火性に優れる ・柱間隔が取れる 	<ul style="list-style-type: none"> ・在来工法(鉄骨造)と比べて施工期間・コストの減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・地場産材の活用が可能 ・特殊工法を採用することで柱間隔が取れるが、コストがかかる
短所	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の重量が大きい ・柱間隔があまり広く取れない 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層となる場合、部材コストが割高となる。 ・防錆処理が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計の自由度に制約がある ・増改築が困難 ・大空間には向かない ・耐用年数が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・木材を大量に使用するため、材料確保に時間を要する ・腐朽対策が必要 ・耐火構造とする場合には、コストがかかる

※1 参照：「官庁施設における木造耐火建築物の設計手法についての一考察」(国法)土木研究所
プレハブ造のコストについては、耐用年数 30 年の庁舎として整備した場合の比較になるため、災害時仮設建築物などより割高となる。

※2 国土交通省 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 別表第 3 による。

(2) セキュリティ

ア <<防犯に関するセキュリティ>>

庁舎は公共空間として広く市民に開放されつつも、個人情報や行政情報の保護、適切な防犯対策が求められる特殊な施設です。

来庁者、職員、各種情報の安全性を確保するため、国土交通省で定める「官庁施設の防犯に関する基準」を参考とし、重要度に応じた段階的なセキュリティレベルを設けます。

セキュリティレベル	エリア	対象
レベル4	特別執務	議場、市長室 サーバー室、書庫 特定の職員のみが利用できるエリアとして、行政情報の中でも特に重要で機密性の高い情報を扱うエリア
レベル3	執務	一般執務スペース 職員のみが利用するエリアとして、執務室、行政情報等の保護を必須とするエリア
レベル2	共用	待合 窓口カウンター 建物内の市民・職員が共用するエリア
レベル1	開放	駐車場 建物外の市民・職員が共用するエリア

- 執務エリア内でも、市長室、議会エリア、サーバー室等、必要に応じて段階的なセキュリティの区別を可能とするために、ICカードを導入します。
- 防犯・警備機能を確保するため、敷地内、庁舎内に防犯カメラを設置します。
- 閉庁時や休日開放エリアを市民が利用できるように、セキュリティ区画に配慮します。



【セキュリティレベルイメージ】

イ 《情報システムに関するセキュリティ》

- 新庁舎では、行方市情報セキュリティポリシーに基づき、サーバー等の管理、情報システム室等管理区域の管理、通信回線及び通信回線装置の管理、職員のパソコン等の管理を行います。
- 新庁舎ではシンクライアント方式のパソコン（生態認証機能等）の導入を検討します。導入するためには、サーバー室のスペースを十分確保する必要があります。
- 総務省による「地方公共団体における情報セキュリティポリシーに関するガイドライン」に基づき、効率性・利便性の高いモデルである、インターネット接続系に業務端末・システムを配置したインターネット系モデルの導入を検討します。

(3) ユニバーサルデザイン

ア 《誰もが使いやすい・分かりやすいデザイン》

- 階段・通路・エレベータ等の幅・広さ等は、十分なゆとりのある寸法とし、全ての人が安全に利用できるように整備します。
- 車いす利用者が使うスロープの傾斜に配慮します。
- 子育てに関連する窓口付近にはキッズコーナーや授乳室を整備します。
- トイレは、男女ともに子ども用のトイレとチャイルドシートを設置します。
- 多目的トイレだけでなく、通常のトイレにも手すりをつけるなど、使いやすさに配慮します。
- トイレ内も、温湿度が適切で快適に使える環境を整備します。



【キッズコーナーイメージ】



【授乳室イメージ】
※移動型授乳室「mamaro」

(4) ICT 環境・行政 DX への対応

ア <<行政手続きのデジタル化による市民サービスの向上>>

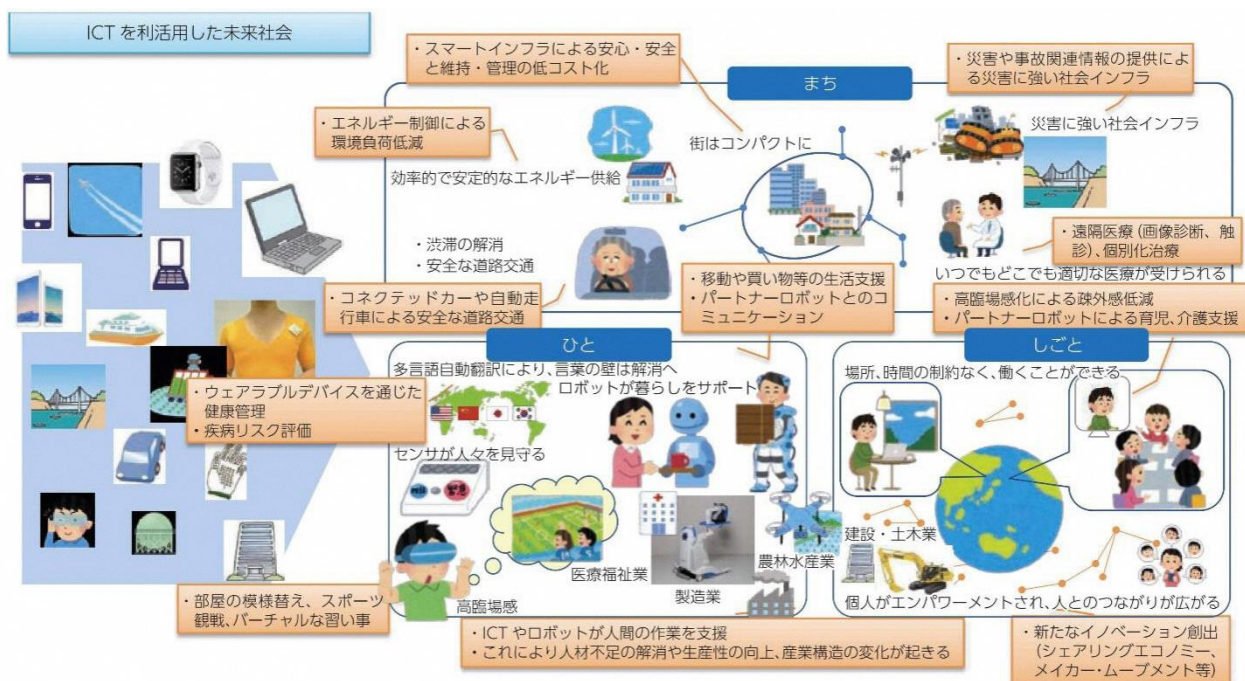
- **窓口申請のオンライン化を促進し、市役所に来なくてもできる手続を拡大します。**
例)・マイナポータルからマイナンバーカードを用いたオンライン手続
・SNS 等の市民に身近なアプリを活用したオンライン手続き、チャットボットによる問合せ自動応答のシステムの構築
- **ICT 活用により、「書かなくて済む窓口」、「待たなくて済む窓口」を整備します。**
例)・窓口で申請書作成を支援するシステムの導入
・窓口等で一度提出された情報は、二度提出することを不要とするシステムの構築
・窓口やオンライン申請において、キャッシュレス決済の導入

イ <<ICT 活用による働き方改革の推進と、効率的な執務環境の整備>>

- **職員の働き方の変化も踏まえ、ペーパーレス化、文書管理のデジタル化を促進します。**
例)・執務室内の5 S 活動を推進とペーパーレス化
・文書管理のルールを見直し、セキュリティで問題のある個人文書を廃止し文書の電子化
・廃棄文書、保存年限が決められていない文書の廃棄
・テレワークによる業務上、労務管理上の課題を整理し、セキュリティ上の安全性の高いテレワーク方式の導入
- **IoT 機器や RPA・AI 導入等、ICT 環境の変化を見据えた通信設備とデータ管理を行います。**
例)・業務の可視化を行い、業務フロー図とマニュアルを作成し、効果的な RPA・AI の導入
・最先端のデジタル技術を積極的に活用し、フロントオフィス（市民サービス）と、バックオフィス（行政内業務の効率化）の一体的かつ抜本的な改革の推進
- **効率的な業務を行うため、現在 100 以上ある行政システムを統廃合するなどの整理を行い、より使いやすい庁内 LAN のシステムを整備します。**
例)・ベンダーに依存しているシステムや複数の課に散らばっているシステムの見直し
・システムに係るコストの削減

ウ <<地域社会のデジタル化の実現>>

- 公衆無線 LAN (Wi-Fi) 環境の整備を行い、市民利用だけでなく市民サービスを提供できるような環境を整備します。
例)・デジタル技術を活用した観光振興や働く場の創出等、魅力ある地域づくりの推進
・デジタルコミュニケーション基盤(なめがたエリアテレビも有効活用)を整備し、市民と行政の双方向コミュニケーションの確立
- 職員は、市民を市役所で待つだけでなく、地域や現場に出て市民の意見を聴き業務を処理できるようなモバイルワークができる環境を検討します。
例)・なめがたエリアテレビの伝送路の高度無線化を活用し、地域の拠点(公民館や地区館)でモバイルワークができる仕組みを構築し、市民サービスも合わせて提供する。
・国のデジタル活用支援を活用し、市民からの日常的な相談対応体制の構築
- 世代に関わらず、誰でもデジタル化された社会の恩恵を受けられるようにします。
例)・高齢者等多くの市民が、デジタル社会の恩恵を実感できるためのデジタル活用支援の実施
・地域におけるデジタル活用支援の担い手の育成と、実施体制の確立(なめがたエリアテレビとの連携)
- ICT を活用した地域経済の活性化
例)・地域内資金循環を促すデジタル地域通貨プラットフォームの構築

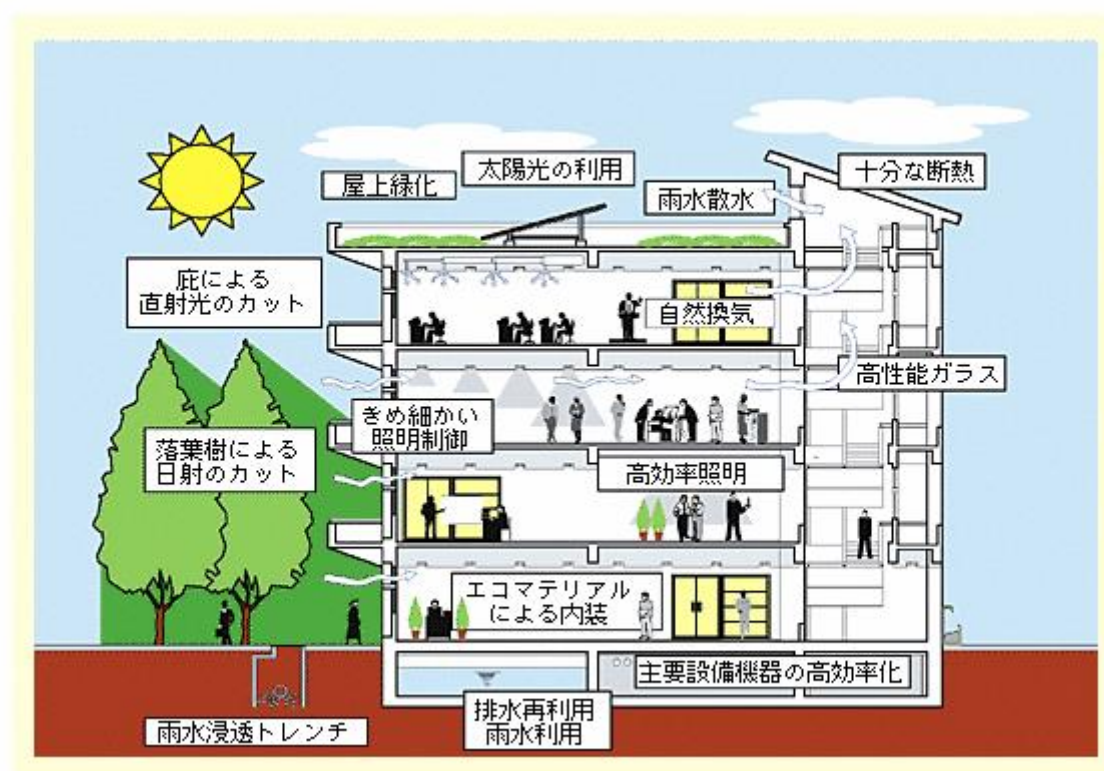


【ICTを活用した未来社会のイメージ(総務省 平成27年情報通信白書)】

(5) 省エネ・環境配慮

ア <<地球にやさしい環境に配慮した性能>>

- 太陽光発電設備等による創エネ設備、LED 照明等の省エネ設備の採用を積極的に検討し、ランニングコストの低減を図ります。
- 設備は部分的な維持管理や更新が容易なものを選定します。
- 使用エネルギーを一元化して可視化する手法を検討し、庁舎全体で最適な施設管理を行います。
- 自然採光や自然通風を積極的に採り入れた計画とします。また、断熱性能の高い外装材や日射制御、エコマテリアル等の採用により環境負荷低減を図ります。
- ソーラー発電による街灯を採用し、敷地内や周辺街路に整備します。

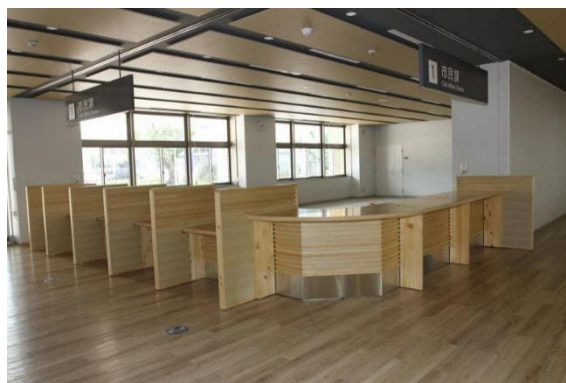


【グリーン庁舎イメージ図(国土交通白書より)】

(6) 長期的総合コストの縮減

ア <<長期的で総合的なコスト縮減対策>>

- 少子高齢化・人口減少・税収減少等の厳しい状況を踏まえ、建設から運用、維持管理、解体まで考えるライフサイクルコストを考慮したコストバランスの良い庁舎とします。
- 民間事業者のノウハウや活力を生かした、経済合理性の高い庁舎建設を行います。
- 耐久性の高い材料を採用し、建築物の長寿命化を図ります。
- 設計時より定期的な保守点検や維持管理に関わる費用等をあらかじめ「見える化」し計画的な予防保全を図ります。
- 木材などの再生可能な資材の利用を検討します。
- 県産財を利用した木質の内装空間、木製の家具等の採用を検討し、人と地球環境にやさしい庁舎とします。



【県産木材を利用した窓口カウンター（高萩市役所）】

(7) まちづくりとの関係性

ア <<行方市のまちづくりを先導する庁舎>>

- 本市の身の丈に合った、シンプルで機能的な庁舎にします。
- 行方の風土やまちの景観に配慮した庁舎とします。
- 市民が自分たちで未来の“まち”を作ることができる開かれた庁舎にします。
- 新庁舎を中心としたまちづくりの中核となる拠点化、3つの現庁舎跡地を中心とした地域の特色を生かした拠点化を図っていきます。
- 市民が安心した生活を送ることができるように、新庁舎内に防災の中核拠点を整備し、災害に強いまちづくりを進めていきます。



3つの帆は、麻生町・北浦町・玉造町を表しています。

それぞれの色は、赤『降りそそぐ太陽』、青『霞ヶ浦・北浦』、黄緑『豊かな自然』をイメージしています。

行方市の発展と飛躍を表現しています。

【行方市の「N」と帆引き船の帆をモチーフとした市章】

第3 新庁舎の規模と敷地条件の整理

第3 新庁舎の規模と敷地条件

1 新庁舎の規模

- ・ 新たに統合する新庁舎に必要な機能・性能に対して具体的な面積を設定します。
- ・ 各部門における職員の配置人数 304 人（令和元年度3つの庁舎に勤務する職員数。出先機関（※）に勤務する職員は含まない。）を基に算出した結果、全体として概ね 5,500 ㎡を新庁舎の必要床面積とします。

※ 出先機関…健康増進課、地域包括支援センター、公民館、給食センターなど

＜新庁舎の想定面積一覧＞

機能	区分		想定面積	
窓口・案内機能	窓口サービス	ワンストップフロア窓口、執務室など	950 ㎡	1,200 ㎡
	案内・相談	待合、総合案内、総合相談など	250 ㎡	
執務機能 福利厚生機能	執務機能	特別職室など	180 ㎡	1,900 ㎡
		執務室など	1,000 ㎡	
	業務支援	作業室、サーバー室、書庫・倉庫など	400 ㎡	
	打合せ・会議	大会議室(庁議室兼災害対策本部)、会議室など	200 ㎡	
	福利厚生機能	職員休憩、更衣室など	120 ㎡	
市民協働・市民交流機能、情報発信機能		多目的室、協働支援、情報発信コーナー（記者会見室含む）など	250 ㎡	250 ㎡
議会機能		本会議場、委員会室、正副議長室、議員控室、議会事務局など	500 ㎡	500 ㎡
その他の機能	市民共用部	WCなど	150 ㎡	1,650 ㎡
	庁内共用部	宿直室、警備員室など		
	機械室	機械室、電気室	200 ㎡	
	廊下・階段など		1,300 ㎡	
新庁舎想定面積	合計		5,500 ㎡	

■ 防災倉庫、公用車車庫

- ・ 庁舎とは別に敷地内に防災倉庫、公用車専用の車庫を整備します。

区分		想定面積	
防災倉庫		200 m ²	360 m ²
公用車車庫	4+バス2台、ローダー2台 中型車4台	160 m ²	

■ 部門構成

新庁舎における各部門の設置階の考え方は、以下のとおりです。

新庁舎に必要な床面積から、使い勝手の良さ、日照・自然通風、環境負荷、建設コスト、敷地の有効活用等を複合的に加味すると、新庁舎は2～3階建てとするのが適当と判断します。

《平屋建てと2～3階建ての比較》

	平屋建て	2～3階建て
土地の有効活用	△ 建築面積が大きくなるため、より広い土地が必要となる。	○ 建築面積が平屋建ての半分程度で済むため、平屋建てとするより土地を有効に活用できる
使い勝手 (移動距離)	△ 平面形状が広がるため、水平方向への移動が長距離となる。 (奥行25mとすると全長220mになる。)	△ 上下階の移動が必要となる。 水平方向への移動は、平屋建ての半分以下になる。
バリアフリー	◎ 上階への移動手段を考慮しなくて済む。	○ 上階への移動手段として階段・エレベータが必要となる。
日照・自然通風	△ 平面的に大きくなるため、中間で採光・通風の為の中庭などが必要となる。	○ 奥行方向を短縮できるため、二面採光・通風で済む。
環境負荷	△ 屋根面積が大きくなるため、日射熱負荷が増大する。	○ 屋根面積が絞られ、下階については直接上部日射を受けないため、全体熱負荷が低減する。
建設コスト	△ 外壁周長、屋根面積、基礎面積(基礎杭の本数など)が大きくなるためコストアップの要因となる。	○ 建築面積が小さい方が有利になる。 一般的に、平屋建てより5%程度コスト削減となる。
維持管理 更新コスト	短期的にみると、平屋建てはエレベータ等がない分、維持管理コストが安くなるが、長期的にみると、平屋建ての方が屋根面積が大きくなるため、防水・屋根塗装改修コストなどが高くなる。	
構造合理性	△ 基礎面積が大きくなる。	○ 基礎面積が平屋建てより小さくできる。

《窓口》

市民の利用頻度の高い窓口は、ワンストップフロアの実現と利便性やバリアフリーに配慮し、1階に集約して整備します。

《市民協働・市民交流・情報発信》

市民交流や情報発信のスペースは、市民の交流が促進されるように、市民の目に触れやすくアクセスしやすい1階とします。市民協働スペースは、落ち着いた空間の確保、職員の会議室と兼用することから低層階とします。また、閉庁時における市民の有効利用を想定する場合はセキュリティの区画が可能な配置計画とします。

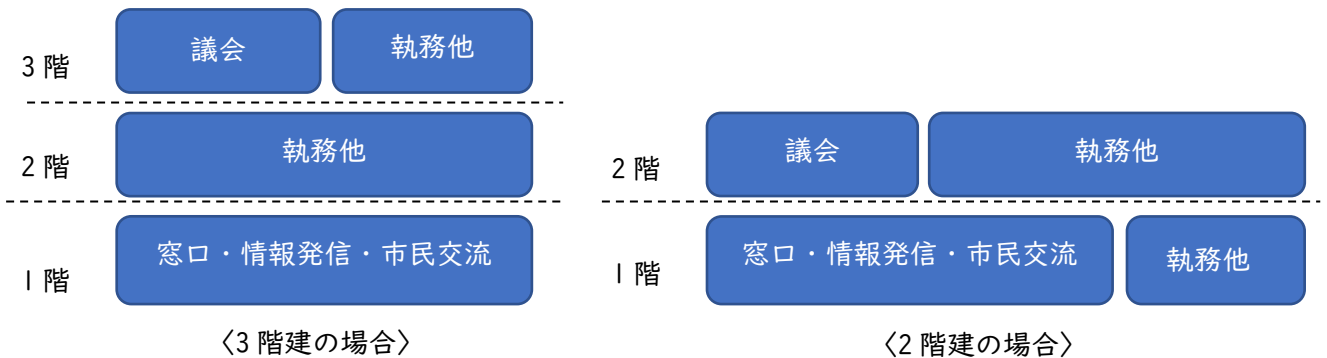
《執務》

窓口以外の執務空間は市民の来訪が限定されることから中層階に設定します。組織改編に柔軟に対応できるよう、ユニバーサルレイアウトを基本とする執務スペースをまとめて整備します。

《議会》

議場等で柱のない大きな空間が必要になることから最上階にまとめて整備します。

○ 想定されるフロア構成のイメージ



※コスト縮減を念頭にしつつ詳細は、設計段階で決定していきます。

2 敷地条件の整理

ア <<敷地面積>>

敷地内には、庁舎・附属建物のほか、駐車場や駐輪場、植栽帯、土地の開発が必要な場合調整池等を整備することになります。

これらを合わせると、庁舎敷地として 20,000 m²程度が必要となります。

<<庁舎敷地内に必要となる駐車场面積>>

区分		駐車台数	基準面積	算出面積
来庁者用駐車場	一般	168 台	25 m ² /台	4,200 m ²
	車いす	4 台	30 m ² /台	120 m ²
議員駐車場		18 台	25 m ² /台	450 m ²
公用車駐車場		100 台	25 m ² /台	2,500 m ²
合計				7,270 m²

- ・ 敷地内の駐車場は利便性に配慮し、来庁者用の駐車スペースを庁舎出入口近くに整備します。
- ・ 公用車車庫及び公用車駐車場は、庁舎のバックヤードエリア付近又は来庁者駐車場の奥にまとめて整備します。

イ <<職員駐車場>>

職員用駐車場は、敷地に隣接又は付近にスペースを確保することとします。

<<必要となる職員用駐車场面積>>

区分	駐車台数	基準面積	算出面積
職員駐車場	304 台	25 m ² /台	7,600 m ²

第4 新庁舎の建設地

第4 新庁舎の建設地

1 新庁舎の建設地

各候補地において、定性的評価、実態に基づいて評価できる項目、事業費概算比較を行った結果、「なめがた地域医療センター（以下「医療センター」と言う。）周辺」を建設地とします。

《優位性について》

(1) 防災拠点としての安全性

- 台地上に位置し、水害、土砂災害の恐れがなく、東日本震災時の影響も少なかったため、防災拠点としての安全性が高いと考えます。
- 消防本部、医療機関が近接し、防災拠点として連携が図りやすいと考えます。

(2) 市民の利便性

- 市の地理的中心であり、将来市内に2か所のICが開通した際も、偏りなく中心となる位置です。市内の路線バスがハブ化されており、どの地域からもアクセスが良好であり市民利便性の評価が高い位置です。
- 建設地は、合併時の合意事項でもあり、市民からの認知度、関心度も高いと考えます。

(3) まちづくりとの関連性

- 市総合戦略書では、「医療」「公共交通」「健康づくり」を本市の重要課題としています。医療センターと新庁舎が連携することで、新しいまちづくりにつなげていくことができます。

(4) 現実性と経済性

- 「医療センター」の敷地等を活用できれば、事業コストを抑えられる可能性があります。また、用地交渉にかける時間を短縮できる可能性があります。

2 医療センターの一部施設を活用する際の検討

新庁舎の建設地である「医療センター周辺」の中で、医療センターの敷地や建物の空きスペースを調査し、経済合理性の高い事業とすることを目指します。

市民に不安な思いをさせないように、地域医療が確保されることを前提として、施設管理者と協議を進めます。

(1) 施設の概要

- 所在：行方市井上藤井 98-8
- 敷地面積：44,831 m²
- 延床面積：23,060 m²
- 建築年：平成12年6月病院本館、平成18年3月救急救命センター
- 構造：鉄筋コンクリート造5階建
- 施設の種類：病院本館、救急救命センター、リハビリ棟、医師住宅、看護師宿舎、他

(2) 敷地及び建物の活用パターン

- ◇ Aパターン：病院施設は活用せず、敷地を活用し新庁舎を新築する。
- ◇ Bパターン：病院施設の一部を活用し新庁舎として改修し、不足分を新築する。
- ◇ Cパターン：病院施設の一部を活用し新庁舎として改修する。

(3) 活用する際の考え方

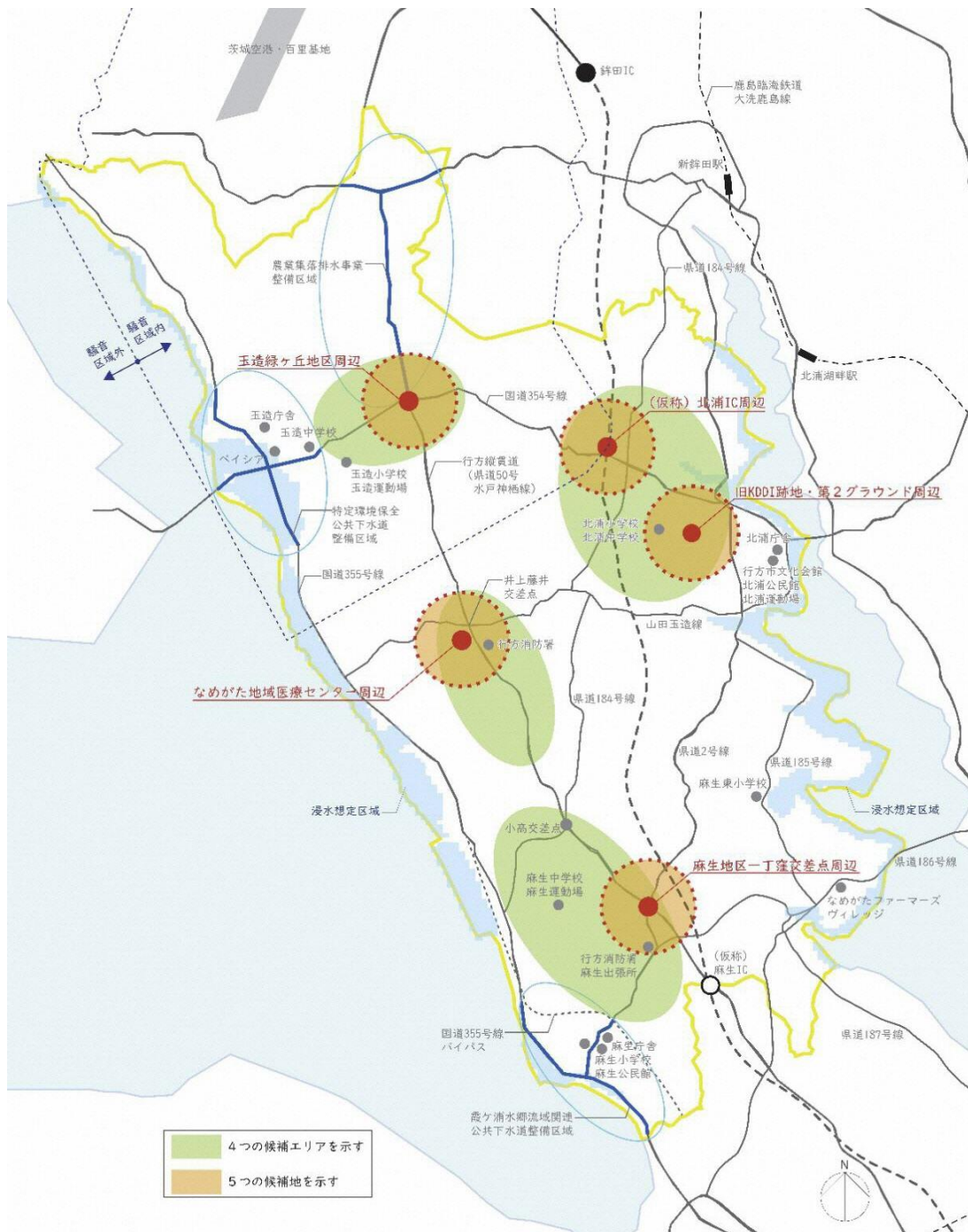
- 本計画策定後、速やかに医療センターを活用することができるか、劣化状況、法的実現可能性、及び概算事業費の算出など活用可能性調査を行い判断します。
- それぞれの活用パターンについて、ランニングコストを含む整備費用のコスト検証を行い、費用対効果の高い活用パターンを採用します。
- ただし、医療センター機能の確保、新庁舎機能の確保ができることを前提とし、コストだけではなく総合的に判断し、最終的には市民にとって有益となる選択をします。

3 各候補地の評価

「行方市庁舎建設市民会議」「行方市議会庁舎建設等調査特別委員会」「庁舎建設庁内検討委員会」から意見を聴収し、5つの建設候補地の『定性的評価』『実態に基づいて評価できる項目（定量的評価）』及び『事業費概算比較』について総合的に評価を行い、優先順位を付けました。

また、総合的に判断する材料として、各候補地の懸念される事項についても整理しました。

(1) 基本構想時 5つの候補地



(2) 定性的評価

※数字は各項目の点数合計を表す(詳細は資料編による)

評価項目	なめがた地域 医療センター 周辺	麻生地区一丁 窪交差点周辺	旧KDDI・第2 グラウンド周辺	(仮称)北浦 IC 周辺	玉造緑が丘地 区周辺
1.防災拠点としての 安全性	370	310	178	185	246
2.市民の利便性	203	196	106	121	153
3.現実性と経済性	91	67	72	53	67
4.将来のまちづくりの 発展性	264	301	142	203	228
5.その他	203	186	116	137	131
点数合計	1131	1060	614	699	825
優先順位	1	2	5	4	3

(3) 実態に基づいて評価できる項目

※数字は各項目の点数合計を表す(詳細は資料編による)

評価項目	なめがた地域 医療センター 周辺	麻生地区一丁 窪交差点周辺	旧KDDI・第2 グラウンド周辺	(仮称)北浦 IC 周辺	玉造緑が丘地 区周辺
1.防災拠点としての 安全性	19	19	15	8	19
2.市民の利便性	26	20	18	21	24
3.現実性と経済性	40	27	26	28	34
4.将来のまちづくりの 発展性	27	23	20	11	19
点数合計	112	89	79	68	96
優先順位	1	3	4	5	2

(4) 事業費概算比較

項目	地域医療センタ ー周辺	麻生地区一丁窪 交差点周辺	旧KDDI・第2グ ラウンド周辺	(仮称)北浦 IC 周 辺	玉造緑が丘地区 周辺
最大 整備費 合計	約1億3,000万 ～ 3億1,600万円	約2億8,550万 ～ 4億1,200万円	約2億3,300万円	約2億8,300万円	約2億2,700万 ～ 2億4,900万円

※事業費内訳…用地取得費用、造成工事費、雨水処理施設(調整池)整備費、浄化槽整備費、放流先整備費

(5) 懸念される事項

なめがた 地域医療 センター 周辺	<p>【病院敷地を一部活用した場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・病院の施設（合併浄化槽、調整池、駐車場等）を共用できる可能性がある。 ・感染症対策が必要となる。 <p>【病院敷地を活用しない場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用地交渉が必要となる。 ・水戸神栖線を横断した先（中池等）を流末とした場合、拡幅工事との調整が必要となる（拡張工事時期は不明）。 <p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存雨水排水管の流末部付近は、地権者と医療センターで土地賃貸借契約を締結している。
麻生地区 一丁窪交 差点周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設に隣接した場合、駐車場の無断利用等の可能性がある。 ・交通量の多い交差点に近くなるため、渋滞が発生する可能性がある。 ・流末になる可能性があるため池までの整備延長が長距離になる。 ・用地取得費用について、農地取引価格と周辺の公示価格に大きな差がある。 ・雨水は最終的に流末である城下川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証が必要となる。
旧 KDDI・ 第2グラウ ド周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地ため池の状況確認が必要となる（大雨時の状況、設置理由等）。 →隣地ため池（亀池・上池・中池・下池）は現状で貯水量を上回っている。 大雨時だけでなく通常の雨天時から貯水量を上回る状況か確認が必要となる。 ・流末である武田川は大雨時に溢水していることから、検証が必要となる。 ・雨水は最終的に流末である武田川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証が必要となる。
(仮称)北 浦 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内既存道路の付け替え、又は既存維持での計画が必要となる。 ・IC 出口、交差点に近接するため、周辺が渋滞した場合には高速まで続く可能性がある ・武田川が隣接するため、万が一の氾濫対策が必要となる。 ・雨水は最終的に流末である武田川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証が必要となる。 ・高圧電線鉄塔があり敷地端を架空高圧電線が通るため、工事中の配慮が必要となる。 ・北浦 IC 周辺は武田川が隣接し、軟弱地盤である。
玉造緑ヶ 丘地区周 辺	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得費用について、農地取引価格と周辺の公示価格に大きな差がある。 ・流末になり得るため池等までの整備延長が長距離になる。 ・雨水は最終的に流末である武田川が放流先となるが、冠水被害等が発生している状況であり、検証が必要となる。

第5 事業計画

第5 事業計画

1 庁舎建設の概算総事業費

他市の実績やサウンディング市場調査の結果を踏まえ、一定の条件設定を行い、概算の総事業費を約 32 億円から約 38 億円と試算しました。

健全な財政運営を維持していくために、今回試算した約 38 億円の総事業費を超えることがないようにします。また、今後設計段階で、条件設定を工夫することにより、更なるコスト縮減を図ります。

想定する総事業費:約 32 億円～約 38 億円

《32 億円の条件》

- ◇約 5,000 m²
- ◇鉄骨造
- ◇地上 2 階建
- ◇耐震構造

※延床面積 5,000 m²は、P.35『新庁舎の想定面積一覧』から、必要最小限の行政機能、ICT システムの活用により職員一人当たりの執務スペースを削減して試算した場合です。

※会議室を共有し、市民交流スペースを庁舎跡地に整備した場合です。

《38 億円の条件》

- ◇約 5,500 m²
- ◇鉄筋コンクリート造
- ◇地上 3 階建
- ◇免震構造

※延床面積 5,500 m²は、P.35『新庁舎の想定面積一覧』から引用したものです。

※概算工事費には、設計費用、監理費用、用地や什器購入費の諸経費などを含む。

※延床面積は、職員数 304 人で算出した（令和元年度 3 つの庁舎に勤務する職員数。出先機関である健康増進課、地域包括支援センター、公民館、給食センターなどに勤務する職員は含まない。）。

2 新庁舎整備の資金計画

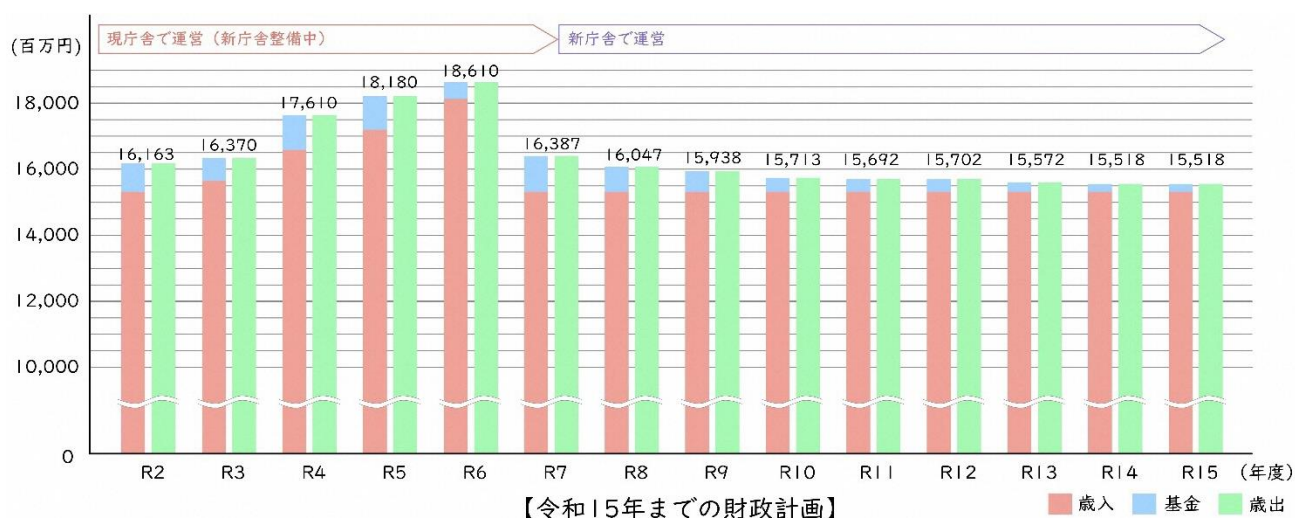
庁舎整備に必要な資金は、庁舎の建築物、敷地の規模、及び活用できる財源の検討と並行して算出を行いました。建築物に関しては、初期負担となるイニシャルコストと後年負担となるランニングコストを合わせて算出し、長期的な視野で市の財政負担の抑制を図り、健全財政を維持することができるようにしました。

イニシャルコストは、整備費用の多くを国が負担する合併特例債の活用が可能であること、ランニングコストは全て行方市の自己財源による負担となることを加味し、合理的で適切な整備予算を設定しました。

(1) 新庁舎建設にかかる財政計画について

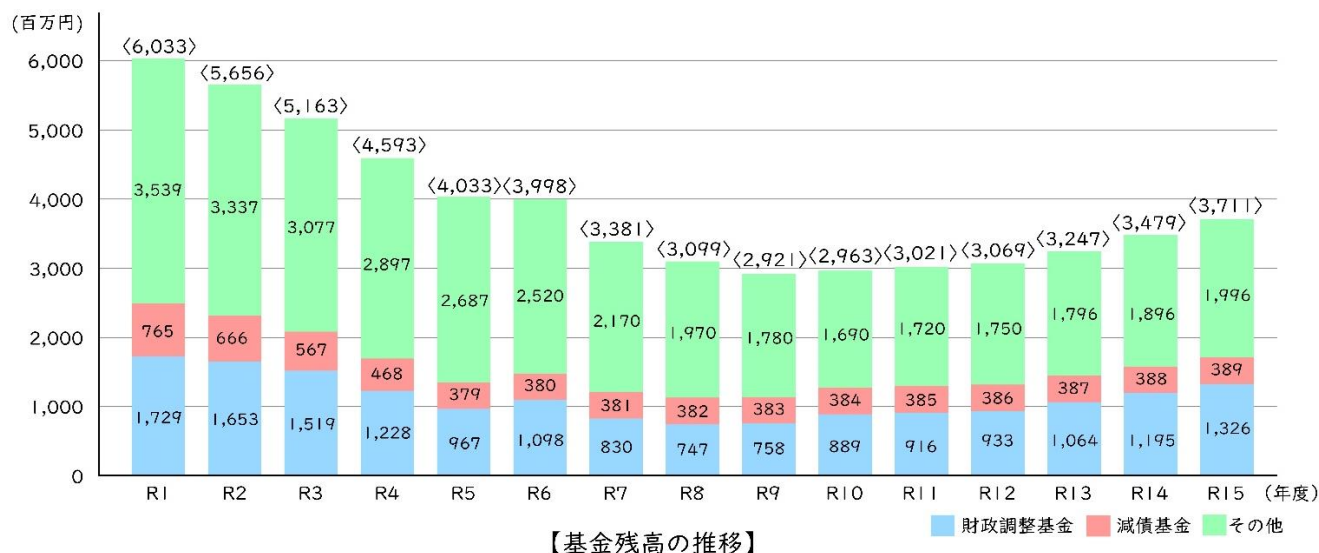
ア <<長期財政計画>>

- 下記の図表は、令和7年度までの新庁舎建設中の期間6年間と、建設後の令和15年度までの期間8年間を合わせた14年間の財政計画です。
 - 庁舎建設、コロナ対策、文化会館改修、美化センター改修を見込んだ計画になっています。
 - 令和6年度までは、庁舎整備事業等の大きなプロジェクトを見込んでいるので財政規模が大きくなっていますが、令和7年度以降は、少しずつ財政規模を圧縮することができるようになっていきます。このことは、大きなプロジェクトが終了するだけでなく、新庁舎を建設することで、事務、業務の効率化、人件費や維持管理費等の固定費の削減、施設の統廃合を進めることができると考えます。
 - 財政収支の赤字分は基金を繰り入れることで対応していきます。
 - 財政調整基金は、災害等により財源が必要となった時に安定した財政運営をするための基金です。本市の財政規模からすると、10億円から20億円あることが望ましいと考えます。
- (※) 今回作成した財政計画は、『財政運営方針・中期財政見通し（令和2年度見直し版）』と整合性を図りながら作成しました。よって、庁舎整備事業の総事業費を「43億円」として試算しています。



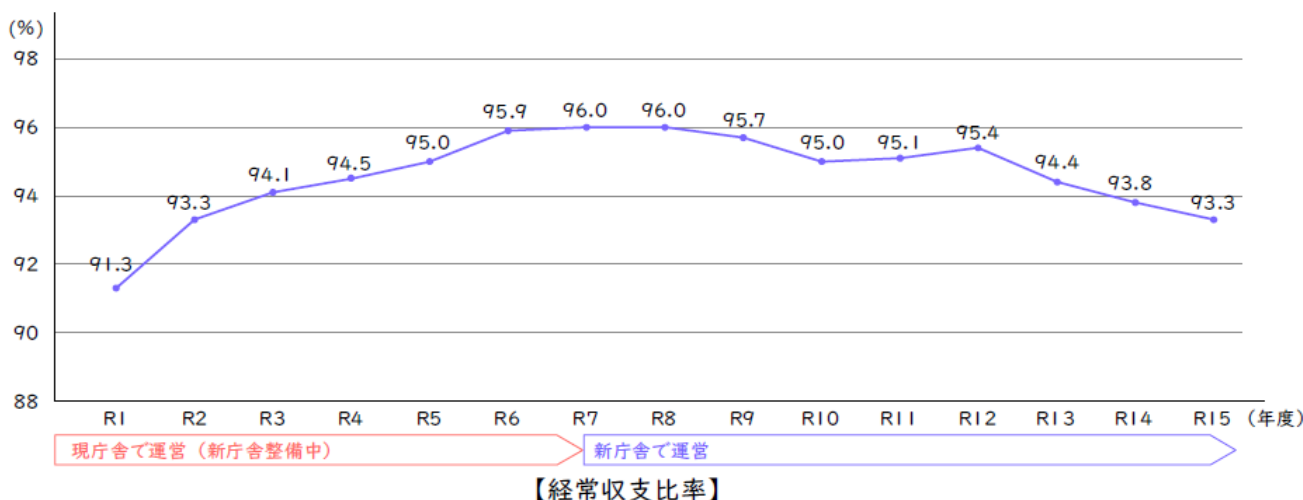
イ <<基金残高の推移>>

- 下記の図表は、令和9年度まで、大きなプロジェクトを予定していることから、基金が減少してしまいますが、新庁舎を整備し業務効率化や事業の見直し、人件費や施設の維持管理費等の固定費を削減することにより、財政規模を圧縮することが可能になることから、基金増加も見込むことができます。



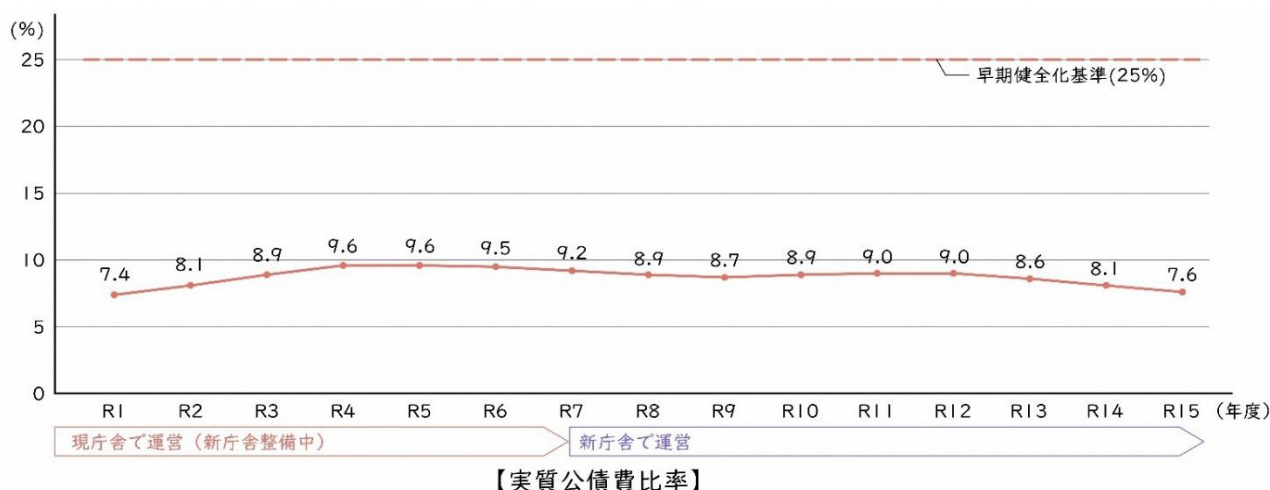
ウ <<経常収支比率の推移>>

- 下記の図表は、市の財政構造の弾力性を示す『経常収支比率』です。
- 比率が高いほど、自由に使えるお金が少ないことを意味しています。令和元年度から常に90%を超えていますが、このことは、職員にかかる人件費の増加、社会保障関係経費の増加、過去に発行した地方債の元利償還金が多額になっていること、施設数が多く管理費用が多額になっていることが上げられます。
- 新庁舎建設をすることで、高止まりしている人件費や施設の維持管理費の削減を図ることができ、経常収支比率の削減を図ることが可能になると考えます。



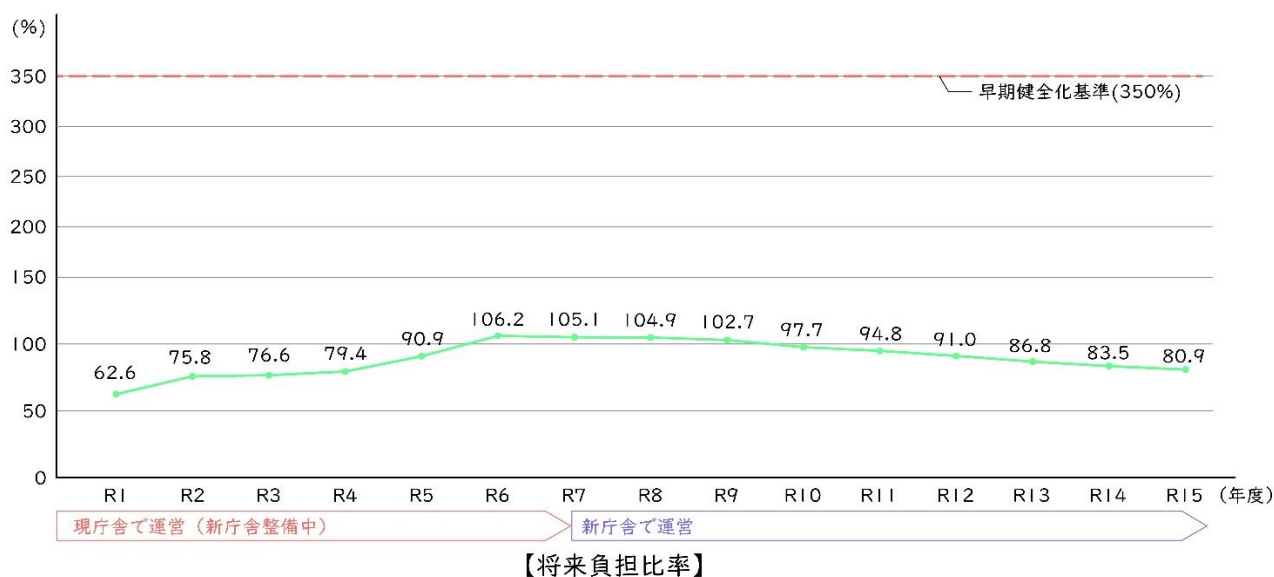
エ 《実質公債費比率の推移》

- 下記の図表は、借金返済のためのお金が通常見込まれる収入に占める割合を示す『実質公債費比率』です。
- 実質公債費比率の早期健全化基準である25%を大きく下回ることから、すぐに問題になることはありませんが、今後、基金残高が減少して起債が増えることで、比率が高くなることが予想されることに注意が必要です。
- 財政運営をするうえで、交付税措置が少ない起債をすることや、財源不足を補うために想定以上に大きく基金を取り崩した場合には、実質公債費比率が大きく上昇することが想定されますが、庁舎建設に関しては交付税措置が大きい合併特例債を活用する予定なので問題ありません
- 起債や基金への過度の依存を避け、特定財源の確保や事業内容の検討等、歳入歳出全体を見て、合理的かつ経済的な財政運営に取り組んでいく必要があります。



オ 《将来負担比率の推移》

- 下記の図表は、将来、負担しなければならないお金が、通常見込まれる収入に占める割合を示す『将来負担比率』で、将来の財政を圧迫する可能性を示しています。
- 将来負担比率も実質公債費比率と同様に、基金残高が減少し、起債が増えることで、比率が高くなることが予想されますが、一番高くなる令和6年でも107%であり、早期健全化基準である350%を大きく下回っていることから、健全な財政運営への影響はありません。
- しかし、これに安心することなく、次世代に過度な負担を残さないためにも、一般会計の起債残高を減少させるなど公債費等の抑制を図り、地方債への過度の依存を避け、特定財源の確保や事業内容の検討等、歳入歳出全体を見て、合理的かつ経済的な財政運営に取り組んでいきます。



カ <<財政計画から見た新庁舎整備>>

- 新庁舎整備は、大規模な事業であると同時に、これからのまちづくりや行政運営の手法も大きく変わることから、財政計画を策定し、事業実施の可能性を検証しています。安定した財政運営ができなくなるような事業計画では、事業を実施することができないと考えます。
- 事業の判断をするための財政運営の指標として、国の基準を参照としています。最低限、国の基準を満たす必要があり、市民に安心してもらうためには、もっとコストの削減を図り、基金（特に財政調整基金）の増額を図る必要があります。
- 以上のことから、健全な財政運営ができることを条件として新庁舎整備を進めていきます。

(2) 新庁舎建設にかかる財政効果について

ア <<『新庁舎建設の場合』と『現庁舎を耐震補強して維持した場合』のシミュレーション>>

- 新庁舎シミュレーション
新庁舎の延床面積を 5,000 m²～5,500 m²で積算しました。
5,000 m²は、必要最小限の行政機能、免震無し、ICTシステムの活用により職員一人当たりの執務スペースを削減して試算した場合です。
5,500 m²は、免震あり、議会専用のスペースを整備、市民交流スペースを整備して試算した場合です。
総事業費を約 32 億円 (5,000 m²の場合) ～38 億円 (5,500 m²の場合) と想定します。
- 現庁舎維持シミュレーション
北浦、玉造庁舎は耐震補強及び改修、麻生庁舎は改修を想定します。耐用年数を迎える令和 21 年度に北浦庁舎、22 年度に玉造庁舎を、規模を縮小して新築することを想定します。
- 長期視点(20年間)により検証した結果
次頁の図表のとおり、経費支出総額は、14 年後の令和 16 年度に、『新庁舎の経費』が『現庁舎の経費』を下回ります。経費支出総額を約 40 億円の経費を抑制できると考えます。

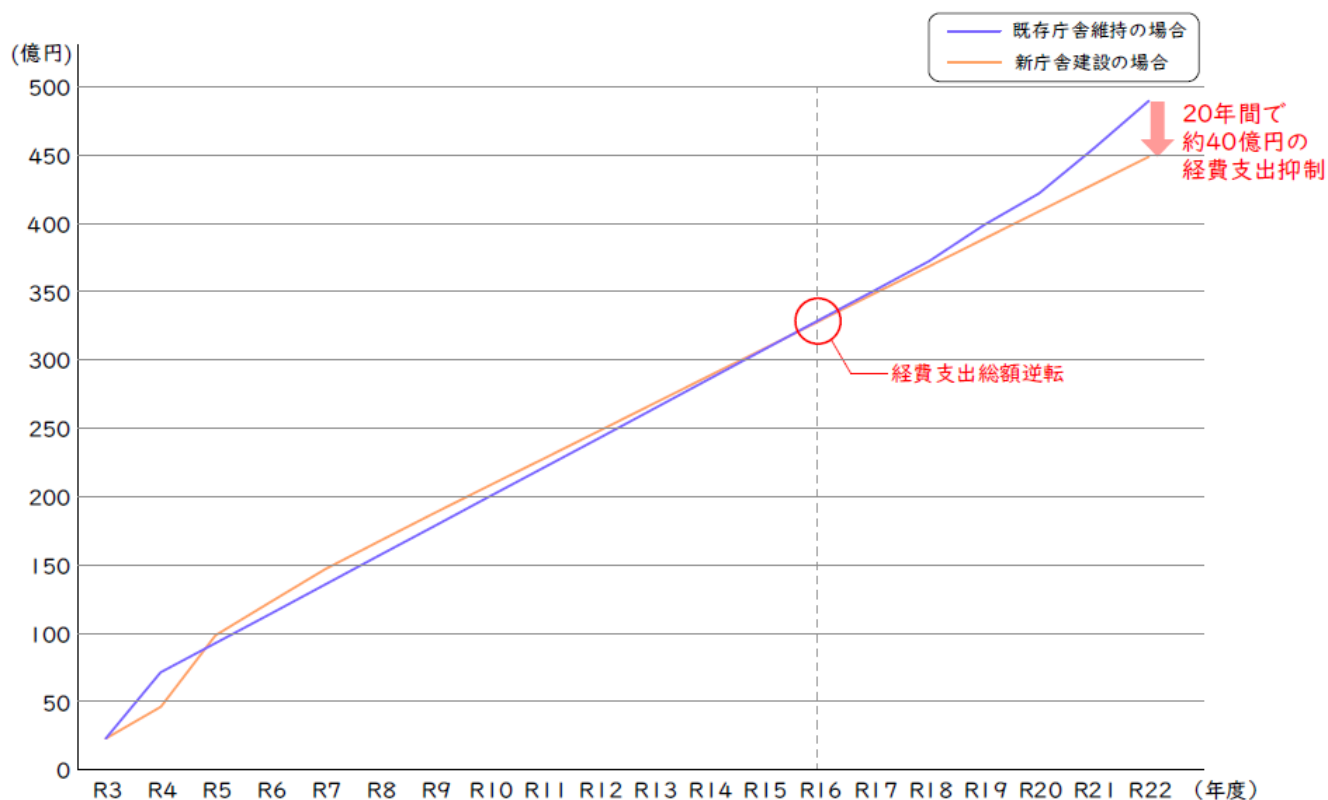
イ <<経費支出総額のシミュレーション>>

【年度ごとの経費支出】

(億円)

		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22
既存庁舎を維持した場合	支出総額	23	71	93	114	136	157	179	200	222	243	265	286	308	329	351	372	399	421	454	489
	単年度支出	23	48	22	21	22	21	22	21	22	21	22	21	22	21	22	21	27	22	33	35
新庁舎を建設した場合	支出総額	23	46	99	123	147	168	188	208	228	248	268	289	309	329	349	369	389	409	429	449
	単年度支出	23	23	53	24	24	21	20	20	20	20	20	21	20	20	20	20	20	20	20	20

※単年度支出＝建設費、維持管理費、人件費などの経費の総額



※支出に対するシミュレーションであり、跡地活用で得た収益や合併特例債の交付税措置額等、収入の分は見込んでいません。

※「新庁舎シミュレーション」における維持管理費は、現庁舎における保守管理業務と同水準を想定して試算しています。ここには、施設の長寿命化を図るための予防保全の費用を見込んでいないことから、そのための費用は、今後検討する必要があります。これにより、維持管理費が増加すること考えられます。そのような場合は、建築コストを抑制することで、全体の支出総額が上がらないようにします。

(3) 庁舎にかかる維持管理費等の削減目標

ア <<維持管理費の削減>>

新庁舎では維持管理費を現庁舎の20%～30%減を削減することを目指します（省エネ設備や包括的な管理業務等）。

削減効果としては、年間約16,000千円～24,000千円が想定されます。

イ <<公用車経費の削減>>

新庁舎が一つになることにより、3庁舎で活用している99台の公用車を40台～60台程度に公用車を削減することを目指します（職員の庁舎間移動の廃止、共用車の増加等）。

削減効果としては、年間約2,800千円～4,200千円が想定されます。

ウ <<人件費の削減>>

部署の統廃合、重複業務の見直し、庁舎間移動時間のロス、民間活力の導入、ICTシステムの導入により、現在の人件費より削減することを目指します。

削減効果としては、年間約78,000千円～122,000千円が想定されます。

(4) 新庁舎整備することによる削減効果

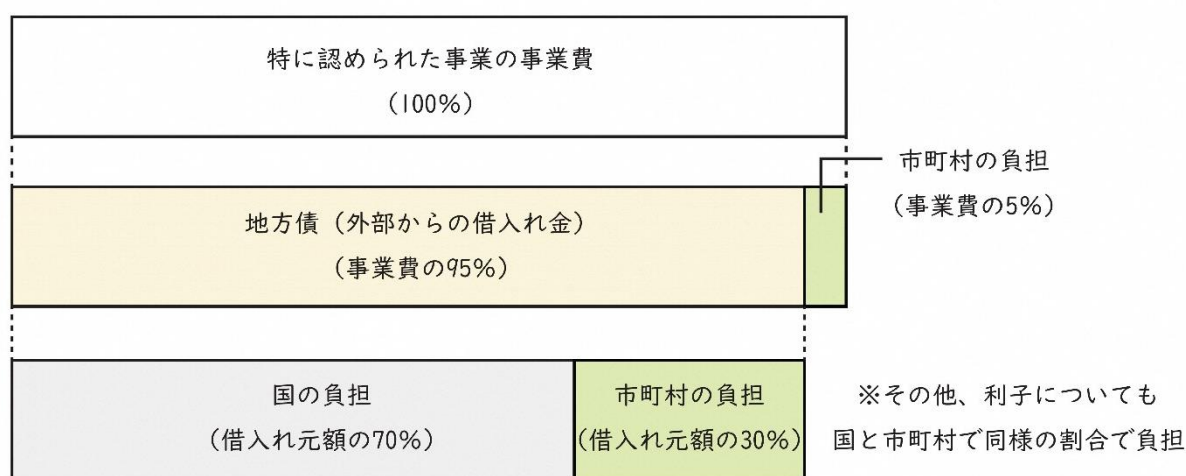
- 新築後5年で、庁舎の維持管理費、公用車の管理経費、人件費の削減を合わせると、年間約96,800千円～150,200千円の経費削減が想定されます。
- 合併特例債を40億円借り入れた場合、令和12年度から年間160,000千円を返済することになります。
新庁舎建設による借金の返済で、各年の財政収支が悪化しないように、新庁舎の規模を抑制するようにします。
現在の試算では、新庁舎建設により、年間約96,800千円～150,200千円の経費削減が想定されることから、年間の返済額が150,000千円を下回るような規模で、新庁舎を整備するようにします。
- 普通交付税で措置される約1億円は、新庁舎周辺や庁舎跡地の新たなまちづくりに再投資することが可能になります。

(5) 新庁舎建設の財源について

ア <<合併特例債について>>

合併特例債は、「平成の大合併」による新市町村建設計画の事業費として、特例的に起債できる地方債(負債)で、合併した市町村が新しい街作りのために実施する事業のうち、特に必要と認められた事業(公共施設建設など)に対する財源として借入れができるものです。

事業費の最大95%まで充当(借入れ)可能で、また元利償還金(返済額)のうち70%を国が負担(後年、普通交付税として措置)する仕組みです。



※合併による関係性が認められない事業については全額(100%)市町村で負担(例: 什器購入費等)

イ <<合併特例債の活用条件>>

○ 合併特例債の利用期限

合併特例債を利用できるのは平成18年3月末までに合併した自治体で、当初の利用期間(合併特例債の発行期限)は合併後10年間でした。しかし、東日本大震災の影響により、平成24年に改正特例法が成立し、発行期限が被災地では合併後20年間、被災地以外は15年間に延長されました。その後、平成30年に更なる改正特例法が成立し、発行期限が被災地では合併後25年間、被災地以外は合併後20年間に延長されました。

本市は平成17年9月2日に合併し、上記における被災地として定められています。本市の場合、合併特例債の利用期限は令和7年度までと設定しています。再延長を行うためには、市で定めた新市建設計画を変更し、国と県に延長の申請が必要となります。

○ 合併特例債が対象となる事業

- ・活用する場合には、新庁舎建設の基本設計ができ、具体的な内容が決まった段階で国・県と事前協議が必要になります。
- ・庁舎建設に係る実施設計、建設工事費用が対象になります。

- ・市が所有していない建物をリニューアルする場合、一般的には対象事業になりません。
- 合併特例債は、新庁舎を整備するうえで最も有利で本市の財政を悪化させない財源であるため、優先的に活用を考えますが、他の事業で活用することも可能なため、他の財源を全く考えていないわけではありません。
- 合併特例債は、国の支援措置のある有利なものであるとはいえ、借金であることには変わりなく、仮に40億円を借りられるとしても、全額借りるという考えはありません。合併特例債以外にも市にとって有利な財源があった場合は、積極的に活用を検討していきます。

3 事業手法

(1) 想定する事業手法

本事業において想定する事業手法は以下の4つです。

①従来方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎施設等の設計、建設、維持管理を個別に発注します。 ・ 仕様を決めて発注する「仕様発注」を前提とします。 ・ 資金調達はや市が行います。
②DB方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎施設等の設計 (Design)・工事監理業務・建設 (Build) を民間事業者に一括して発注します。 ・ 要求水準を定めて、その達成方法は民間に委ねる「性能発注」を前提とします。 ・ 資金調達は市が行います。
③DBM方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎施設等の設計 (Design)・工事監理業務・建設 (Build)・維持管理 (Maintenance) の全ての業務を民間事業者に一括して発注します。 ・ DB方式と同様「性能発注」を前提とします。 ・ 資金調達は市が行います。
④PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎施設等の設計・工事監理業務・建設・維持管理等業務の全てを民間事業者に一括して性能発注します。 ・ DB方式、DBM方式と同様「性能発注」を前提とします。 ・ 資金調達は民間が行います (Private Finance Initiative)。 ・ 事業者が設計・建設 (Build) し、完成後、施設の所有権を公共へ移転 (Transfer) します。所有権移転後、事業者は維持管理 (Maintenance) を行います。

(2) 評価の手法

事業手法の検討にあたっては、財政負担や地域経済、民間ノウハウの活用等の観点から定性的なメリット、デメリットを十分に考慮する必要があります。(定性評価)

また、どの事業手法が財政的に最も合理的であるかをシミュレーションするとともに、定量的に比較検討をすることも重要です。(定量評価)

以上のとおり、定性評価及び定量評価の両面を考慮して総合評価を行いました。

(3) 定性評価

本事業の特性を踏まえ、以下の観点から評価を行いました。

《評価の視点》

1.市の財政負担の軽減化	庁舎の整備には多額の費用がかかることから、市の財政負担を可能な限り軽減化できるかどうかを評価します。
2.民間ノウハウの活用	整備及び維持管理費に関して、民間ノウハウを最大限に生かせるかどうかを評価します。

3. 地域経済への貢献	庁舎の整備及び維持管理に関して、地元事業者の参画機会が十分に確保できるかどうかを評価します。
4. 参入事業者の確保	本事業のプロポーザルにおいて応募する民間事業者の数が一定数を確保できるかどうかを評価します。
5. 維持管理の合理化	維持管理は、後年度において長期間の財政負担が伴うため、可能な限り合理化できるかどうかを評価します。
6. 市の事務負担の軽減化	整備及び維持管理に関する業務の発注にあたり、市の事務負担を可能な限り軽減化できるかどうかを評価します。

以上の視点から評価した結果、下表のとおり、従来方式、DB方式、DBM方式、PFI方式のいずれの可能性もあることが分かりました。

(○：メリット △：デメリット)

		従来方式	DB方式	DBM方式	PFI方式
1. 市の財政負担の軽減化	○	合併特例債を活用することから市の財政負担は限定的である。	同左	同左	同左
	△	—	—	—	・民間資金を活用する場合は起債よりも金利は高い。 ・SPCの設置費用がかかる。
2. 民間ノウハウの活用	○	—	設計、施工を包括的に実施することから、一定の合理化、効率化が図られる。	設計、施工、維持管理を包括的に実施することから、最大限の合理化、効率化が図られる。	同左
	△	設計、施工、維持管理が個別の発注となることから、民間ノウハウの活用は限定的である。	—	—	—
3. 地域経済への貢献	○	包括受注のノウハウが不要であり、地元事業者が受注しやすい。	DBの包括受注のノウハウが必要であり、地元事業者の受注のしやすさは一部限定的である。	—	—
	△	—	—	DBMの包括受注のノウハウが必要であり、地元事業者の受注のしやすさは限定的である。	PFIのノウハウが必要であり、地元事業者の受注のしやすさは非常に限定的である。

		従来方式	DB方式	DBM方式	PFI方式
4. 参入事業者の確保	○	地元事業者も受注しやすく、参加意欲がある事業者は十分存在する。	地元事業者にとって受注しやすさは一部限定的ではあるが、参加意欲がある事業者は存在する。	同左	—
	△	—	—	—	地元事業者にとって受注しやすさが非常に限定的であること、資金調達が不要であること、かつ、施設更新が含まれないため、SPC設置の費用と事務の負担が好まれないことから、参加意欲がある事業者は少ない。
5. 維持管理の合理化	○	更新費用を含まないため、単年度ベースでは維持管理費用は抑制しやすい。	同左	民間事業者の創意工夫により維持管理費用の削減が期待で出来ることに加え、長期の委託期間において計画的な予防修繕を行いやすいため、施設の長寿命化が図れる。	同左
	△	市が維持管理を行うため、事後修繕が基本となり、施設が劣化しやすいことから長寿命化を図りにくい。	同左	維持管理費用の削減効果は期待できるものの、更新費用が加わるため、単年度ベースでは従来方式、DB方式よりも費用が高くなる可能性がある。	同左
6. 市の事務負担の軽減化	○	—	設計・施工を一括で発注するため、一部合理化する。	事業期間中1回の発注で可。業務量は大幅に合理化する。	同左
	△	毎年発注業務が発生する。	—	—	—
従来方式と比較した評価		—	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工を包括的に実施することから、従来方式より合理化を図ることができる。 民間ノウハウの活用は、限定的になる。包括受注のノウハウは必要であるが、地元事業者でも比較的受注しやすい手法である。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工、維持管理を包括的に実施することから、もっとも合理化が図られ民間ノウハウを最大限に活用できる。 維持管理を含む包括受注のノウハウが必要なため、地元事業者の受注のしやすさは限定的である。 	<ul style="list-style-type: none"> DBMと同じく、合理化と民間ノウハウを活用することができる。 SPCの設置費用や、民間資金の活用は起債よりも金利が高いなど、市の財政負担は増える。

なお、本事業において、PFI方式の評価が他の方式に比較して相対的に低くなる理由として以下が挙げられます。

ア 民間資金の調達が見込まれないこと

整備費において基金や起債などの公費の活用が限定的である場合に、PFIでは、民間資金により調達し後年度において整備費の負担を平準化できる（割賦支払が可能となる）点がメリットです。しかし、本事業では合併特例債の活用が見込まれており、民間資金の調達は想定されていません。一般に、民間資金の調達金利は、公的資金の調達金利よりも高いことから、「1. 市の財政負担の軽減化」にあるとおり、公費から捻出できる場合において、あえて民間資金の調達をする合理性がありません。

イ 民間の創意工夫が活かされる「運営」が伴わないこと

集客施設（観光施設、温浴施設など）や文教施設（体育館、図書館など）のように、市民サービスを行う「運営」が伴う事業の方が、民間の創意工夫の余地が高く、集客力の向上を計画的に図ることができる長期委託のPFIのメリットが生かされます。しかし、本事業では庁舎の維持管理（清掃、警備など基本的な業務）のみであることから、民間の創意工夫の余地が限定的です。このため、「2. 民間ノウハウの活用」にあるとおり、本事業における民間の創意工夫は、設計、施工、維持管理を包括的に実施する際の業務合理化に限定されます。

ウ PFIに係る特有の民間の費用負担の意義が低いこと

PFIでは、市民等のニーズがある事業において民間資金を調達するとともに、民間の創意工夫の余地が高い事業を長期間にわたって（多くは10年～20年程度）実施する際に、「事業継続性」を担保するために特定事業に特化した「特別目的会社（以下「SPC」と言う。）」を設置します。SPCは特定事業のリスクのみを負う法人であり、SPCに出資する民間事業者が倒産した場合には同機能を担う民間事業者を新たに参画させることで、事業期間中における特定事業の継続性が担保されます。

このようなSPCの設置や維持には、資本金のほか事業を管理するための費用が必要となります。本事業では民間による資金調達、運営事業、及び民間収益事業のほか、民間のノウハウを生かすことができる施設更新業務が事業範囲に含まれないことから、民間事業者はSPCのための費用負担と運営に費用な事務負担を好まない傾向があります。このため、「4. 適正な競争環境の確保」にあるとおり、PFI方式への民間事業者の参入意欲が低くなっています。

なお、DBMでSPCを設置しない場合、維持管理事業者の倒産リスクは残ります。このため、事業者選定時において、維持管理事業者が倒産した場合の対応を提案させるとともに、契約時においてもその旨を約束することにより、事業の継続性を担保することができます。

以上のとおり、今回の定性評価は本事業の特性によるところが大きく、PFI事業の全般がこのような評価になるものではありません。とりわけ民間の創意工夫の余地が高い事業においては、PFI事業のメリットが生かされる可能性が十分にあることを踏まえる必要があります。

(4) 定量評価

定性評価の結果、可能性が認められた従来方式、DB方式、DBM方式、PFI方式について、整備費用及び維持管理費用の総額について比較を行いました。算定にあたり見込む費用項目は次のとおりです。また、各種費用は現在価値化を行いました。

項目		条件／根拠
共通条件	設計期間	12カ月／「行方市庁舎基本構想・基本計画策定業務事業全体スケジュール」より
	施工期間	24カ月／「行方市庁舎基本構想・基本計画策定業務事業全体スケジュール」より
	維持管理期間	15年／大規模修繕の実施期間及びリスク負担を考慮し設定
	割引率	1.41％／（15年国債利回り－GDPデフレーター（前年度比））により算出。なお、各項は過去10年の平均値を利用
	地方債の条件	利率0.3%、償還期間30年間（5年据置）／合併特例債（充当率95%、地方交付税措置70%）を利用。行方市による設定値を採用
パターンごとの条件	施設整備費	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式の金額は、市の積算額で設定 DB方式・DBM方式の金額は、民間事業者の参考見積額等を基に算出
	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式・DB方式の金額は、市の積算額で設定 DBM方式・PFI方式の場合の金額は、民間事業者の参考見積額等を基に算出 現庁舎における維持管理業務と同水準を想定して試算 設備更新は民間事業者の業務範囲に含めない。

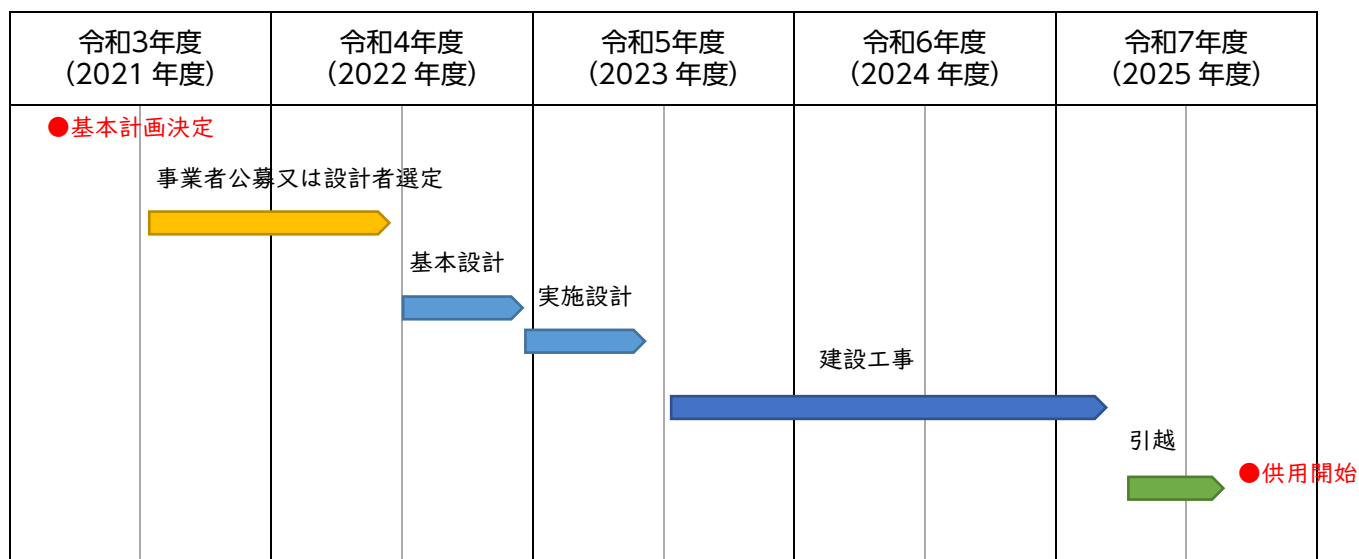
以上のとおり定量評価を行った結果、DBM方式のVFMが最も高くなり、7.37%となりました。

	従来方式	DB方式	DBM方式	PFI方式
VFM	0.00%	6.05%	7.37%	2.65%

(5) 総合評価

定性評価ではDB方式、DBM方式、PFI方式の全ての方式について可能性がありました。一方、定量評価では官民連携手法のDBMの評価が最も高かったことから、今後は『DBM方式』を優先的に検討することとします。ただし、定性的評価で評価が低かった「地域経済への貢献」及び「維持管理の合理化」への対策を踏まえて他の手法が合理的と判断される場合には、これによらず最善の事業手法を採用します。

4 事業スケジュール



第6 現庁舎跡地活用方針

第6 現庁舎跡地活用方針

1 各地域の整備方針

現庁舎跡地の活用については、麻生、北浦、玉造の3地域において、地域特性やこれまでの歴史や経緯等を踏まえ、各地域の整備の方向性を以下のとおり定めました。

◇麻生庁舎跡地周辺は、「パブリック機能の集積拠点」として、市内の公共関連施設の集約を図るとともに、観光施設や自然公園等の自然的レクリエーション資源の活用を図り、学校や公民館等と連携した「市民の学びと共創」を推進します。

◇北浦庁舎跡地周辺は、「スポーツ・文化拠点」として民間活力を導入し、既存のスポーツや文化施設を魅力ある施設にリニューアルするとともに、(仮称)北浦ICを生かして新しく人を呼び込みます。

◇玉造庁舎跡地周辺は、「新たな魅力を創出する定住促進拠点」として、恵まれた交通条件、観光施設や商業施設を生かすとともに、子育て世代の定住を促進します。

2 整備の方向性

整備方針を踏まえた整備の方向性のイメージ図です。今後、整備方針を踏まえて跡地活用方針を定めていきます。

《整備の方向性イメージ図》



巻末資料 用語説明

用語	説明
ハロゲン化物 消火設備	ガス系消火設備の内、消火薬剤にハロンを使用するもの 燃焼の連鎖反応を抑制する負触媒効果により消火を行う。 通電中の電子機器類がある室であっても使用できる消火設備
地域情報プラット フォーム	様々なシステム間の連携（電子情報のやりとり等）を可能にするために定め た、各システムが準拠すべき業務面や技術面のルール（標準仕様）のこと
フロアマネジャ ー	来庁者の不安を取りのぞき、安心してスムーズに手続きをしていただくため に、積極的にお声掛けし、手続きを担当する窓口への案内や住民票の写しなど の申請書を書くお手伝いをする人
モバイルワーク	ノートパソコンやスマートフォン、タブレットなどのモバイル機器を活用し て、施設や場所にとらわれずに仕事をする形態のこと
ユニバーサル レイアウト	オフィス空間において、役職や業務特性によらずデスクのレイアウトを標準化 した空間形式 組織内の人員の異動や数の変更の際には、レイアウトを変更するのではなく、 人の配置を変更することで容易に対応が可能となる。 スペースの合理化だけでなく、生産性向上の効果が期待できる。
ファイリングシ ステム	書類を分類して整理し、管理するための仕組みのこと
市民協働	市民と行政がそれぞれの特性を活かし、共通する目標の実現に向けて連携する こと
オープンイノベ ーション	民間事業者や大学、地方自治体、社会起業家など異業種、異分野が持つ技術や アイデア、サービス、ノウハウ、データ、知識などを組み合わせ、革新的なビ ジネスモデル、研究成果、製品開発、サービス開発、組織改革、行政改革、地 域活性化につなげていく方法のこと
構造体	建築物にかかる様々な荷重（積載物、地震、雪、風など）による変形から建築 物を守り支えるための骨組み等のこと
建築非構造部 材	建築物の快適性や美的を目的に設ける部材で、内部や外部に設ける仕上げ材 等（構造体でない部分）の総称
建築設備	建築物における電気・ガス・給排水・換気・暖冷房・消火・排煙・汚物処理な どの各種設備、および煙突や昇降機、避雷針等の総称
主架構	建築物の構造体である骨組み（柱、梁等）のうち、主要な部材及びその組み合 わせのこと
ラーメン架構	柱と梁が交わる部分（接合部）を固く接合することによって、荷重による変形 を抑える構造形式

トラス構造	直線部材で三角形を作り、その集合体で構成されたフレームの構造体のこと 特性上、部材交点を固く接合する必要が無く、ラーメン架構に比べて細長く軽量の部材で構成することができる
シンクライアント方式パソコン	クライアント端末から大容量の記憶媒体（HDDやSSD）を省き、アプリケーションのインストールも行わないという形態。アプリケーションの実行やデータ保持などはサーバー側で行うこと
マイナポータル	政府が運営するオンラインサービス。子育てや介護をはじめとする、行政手続の検索やオンライン申請がワンストップでできたり、行政機関からのお知らせを受け取れたりする、自分専用のサイトのこと
チャットボット	人間と会話しているような受け答えを、ロボットが自動で行うコミュニケーションツールで、ロボットに会話ルールをプログラミングすることで、自動的な受け答えが可能となる。
IOT	すべてのモノがインターネットにつながることで、それぞれのモノから個別の情報を取得でき、その情報を元に最適な方法でそのモノを制御できるという仕組み。 プロセスは次のとおり <ol style="list-style-type: none"> 1. 情報の取得は、人の操作やセンサーを通じて行う。 2. 集められた情報はクラウド上に蓄積、分析される。膨大なデータの解析にはAIが用いられる。 3. 分析結果に応じてモノが作動。ヒトに対して最適なフィードバックがもたらされる。
ベンダー	自社で作った製品を消費者に提供する会社や、他社の製品の販売を手掛けている会社のこと
デジタル地域通貨プラットフォーム	紙ベースの地域振興券に変わる、スマートフォンなどを活用したデジタルの地域通貨を発行することができる環境のこと。地域でお金を使い、そのお金がまた地域に回っていく、お金の『地産地消』の仕組みを、デジタル地域通貨というソリューションを活用して構築すること <ul style="list-style-type: none"> ・ 岐阜県飛騨高山地域の「さるぼぼコイン」 ・ 千葉県木更津市の「アクアコイン」 ・ 埼玉県深谷市の「ネギー」など
エコマテリアル	より少ない環境負荷で製造・使用・リサイクルまたは廃棄が可能な金属やプラスチック、ガラスなど「材料」のこと
二面採光	建築物において、採光のために設けられた開口部（窓）がある主要な方位とは別に、同一空間内で他の方位からも採光のための開口部を設けること

令和3年5月
行方市庁舎建設基本計画

発行者	行方市
企画・編集	政策秘書課政策秘書グループ
住 所	行方市麻生 1561-9
電 話	0299-72-0811
F A X	0299-72-2174
H P	http://www.city.namegata.ibaraki.jp