

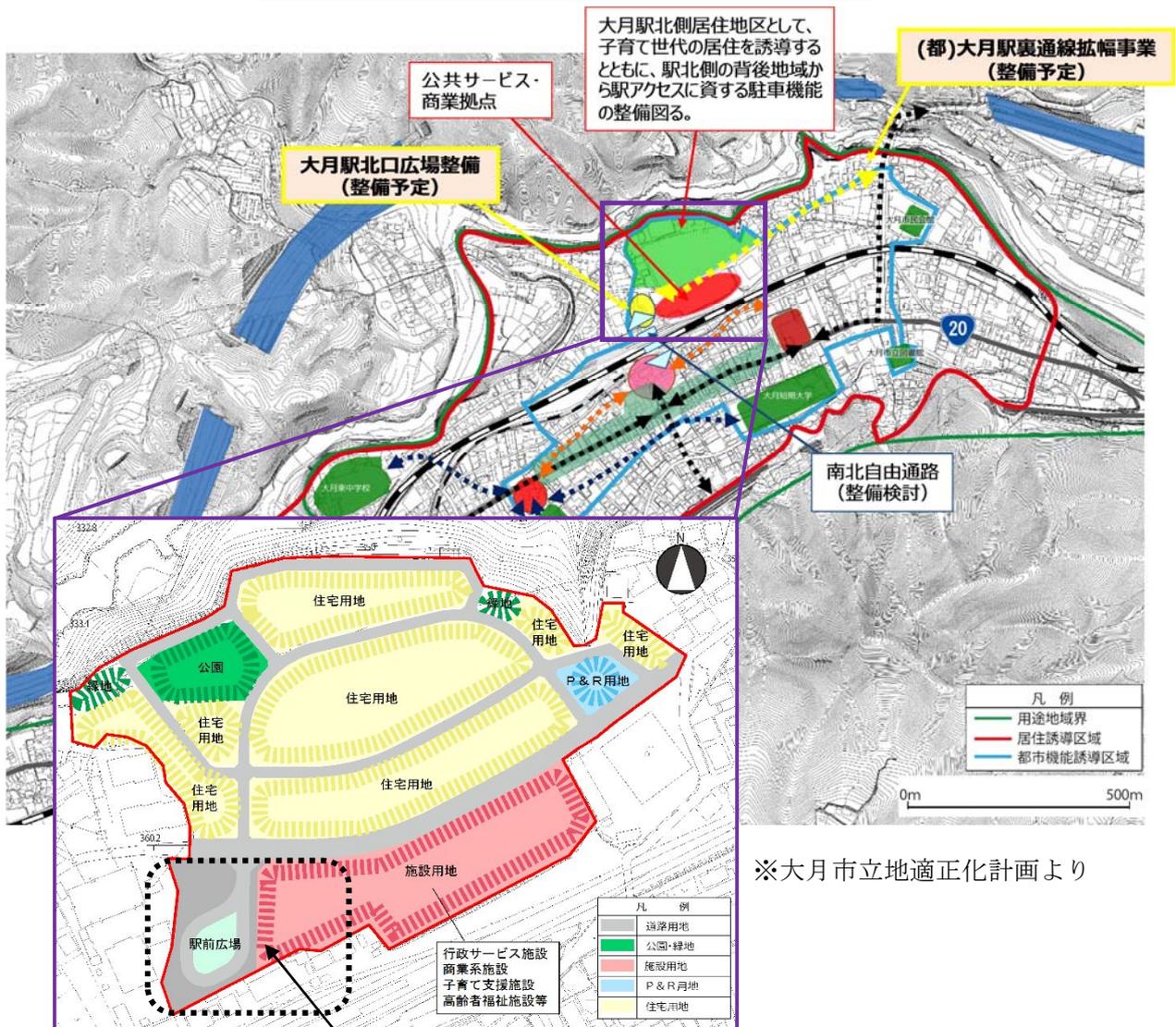
③機能配置の検討

1) 大月駅北側地区における官民連携機能の配置エリア

大月駅北側の将来イメージは下図に示すとおりであり、駅北側の（都）大月駅裏通線の北側には住居系地区を、南側に交通施設（駅前広場）と行政サービス機能等を含む施設用地を配置する計画としている。

本計画においては、大月駅北側地区における先導的な役割を担う行政機能と商業系機能の複合施設の配置は、駅北側のエントランスとなる駅前広場と一体的に整備し、複合施設に必要な駐車場（市役所来訪者駐車場と観光客用）と合わせ、下記のエリアで計画するものとする。

図表-大月駅北側の将来整備イメージと施設配置位置



※大月市立地適正化計画より

施設配置エリア【駅前広場、複合施設、駐車場】

2) 施設配置 (案)

【庁舎施設】

- ・職員数約 200 人に対する必要な庁舎規模 (延床面積) : 4,600 m²
(庁舎標準面積算出表 (ア)、(イ)、(ウ)、(オ) の面積の合計値)
- ・電気設備 : 約 400 m²
- ・その他施設 : 約 600 m²
(観光物産館、商業機能、子育て支援施設、高齢者福祉施設)
- ・合計 : 約 5,600 m²

図表-庁舎標準面積算出表

室名	面積基準	面積	適用			
㉞ 事務室	4.5 m ² × (換算職員数) (職員数換算率)	1,300 m ²	100 m ² 単位 四捨五入			
	区分			換算率	職員数	換算職員数
	特別職			12	3人	36人
	部長・次長級			2.5	4人	10人
	課長級			2.5	15人	37.5人
	課長補佐・係長級			1.8	39人	70.2人
	製図職員			1.7	0人	0人
	一般職員			1	139人	139人
計		200人	292.7人			
㉟ 付属面積	倉庫	事務室面積の13%	200 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	7 m ² × (全職員数) (内、電気設備 400 m ²)	1,400 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
㊱	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	㉞から㉟までの各室面積合計の40%	1,200 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
㊲	車庫	1台につき25 m ²	0 m ²	立体駐車場の利用		
㊳	議事堂	35 m ² × (議員定数) 14人	500 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
㊴	電気設備		400 m ²			
㊵	展望フロア		170 m ²			
㊶	観光物産館		60 m ²			
㊷	商業施設 (コンビニ)		270 m ²			
㊸	子育て支援施設		100 m ²			
合計			5,600 m ²			
敷地面積			1,600 m ²			
建築面積			1,200 m ²			
建ぺい率検証 : 1,600 × 80% = 1,280 m ² > 1,200 m ² . . . OK						
容積率検証 : 1,600 × 400% = 6,400 m ² > 5,600 m ² . . . OK						

【複合施設面積】

- ・上記より、約 5,600 m²を対象とし、商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%) であるため、敷地面積は約 1,600 m²とする (延床面積 = 建築面積 1,200 m² × 5 階 = 6,000 m²)。

【駅前広場】

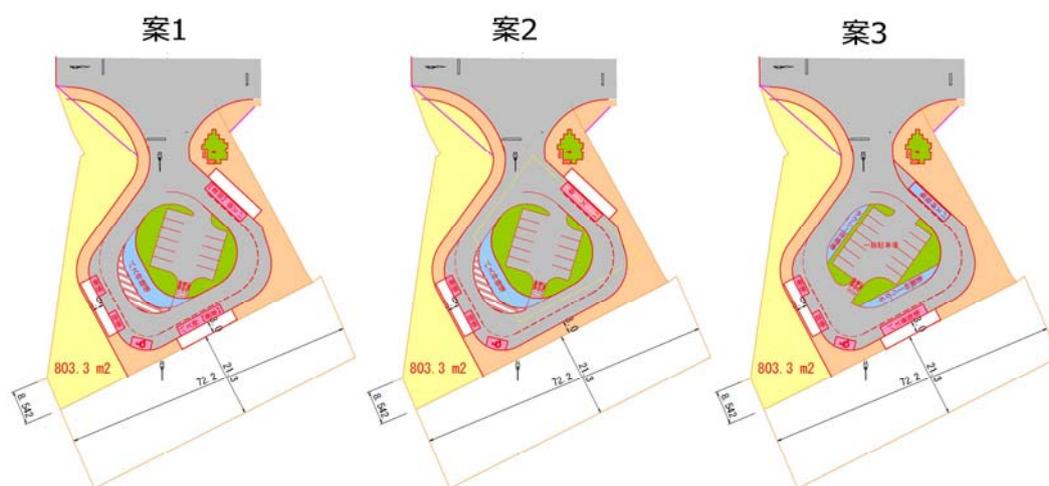
◆設計条件

- ・ロータリー内には各車両の乗降バースを1バースずつ設置（自家用車、タクシー、身障者用、バス）する。
- ・バスは全長12mの観光バスにも対応できるように大型車対応とする。また、タクシー用の待機場所を設置する。

◆選定結果

- ・下図の3案を比較した結果、案3を選定する。

図表-駅前広場（ロータリー）案の選定



項目	案1	案2	案3
設計概要	バスの乗降を分ける案で、一般車等の中央部駐車場脇にバス待機場を設ける案	バスの乗降を分けない案で、一般車等の中央部駐車場脇にバス待機場を設ける案	バスの乗降を分けない案で、一般車等の中央部駐車場脇にタクシー待機場を設置する案
メリット・デメリット	メリット ：バス乗降が複合ビル全面で効率的。 デメリット ：バス乗降及び待機場所が3箇所必要、かつバス待機場所進入時に一般車駐車場の出入りと錯綜し、危険を伴う。	メリット ：バス乗降が1箇所効率的。 デメリット ：バス待機場所進入時に一般車駐車場の出入りと錯綜し、危険を伴う。	メリット ：バス乗降が複合ビル全面で効率的で、一般車駐車場の出入りとの錯綜がない。 デメリット ：左記2案に対しては、特にデメリットはない。
評価	△	○	◎

【駐車場】

- ・現在の駐車台数（下記①+②）、新たにEV車（③）と観光客用（④）台数の稼働率用想定した100台を確保する。
- ・①公用車（50台）の稼働率70%⇒35台（≒40台）
- ・②来客用（58台）、③EV車（2台）、④観光客（40台）の稼働率60%⇒60台

図表-駐車必要台数の算定

		本庁舎	第二庁舎	花咲庁舎	合計
公用車	普通車	26		15	41
	バン	3			3
	トラック	3		3	6
来客用		38		16	54
障害者用		1		1	2
その他（市長車、議長車）		2			2
合計		72	0	35	108

【配置計画（案）】

- ・上記を踏まえ、官民連携の対象施設の配置計画（案）を以下に示す。

図表-配置計画（案）



4. 事業化検討

4-1 事業手法等の検討

①参考にした類似事例

1) 「山梨県防災新館事業」

山梨県防災新館事業の概要

【目的】

- 防災拠点施設の整備
- 甲府市の中心市街地の活性化（喫緊の課題）

防災拠点としての役割を果たすため、警察本部・災害対策本部関連部署等を配置する「防災新館」を整備すると共に、1階部分には、まるごとやまなし館・オープンカフェ・オープンスクエア等を整備し、にぎわい創出・やまなしブランド発信を行う。

【事業手法】

- ・ PFI法に基づき実施
⇒事業者が第二南別館地下部、県民情報プラザ地下部を解体し、本施設を整備した後、県に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施する BTO (Build Transfer Operate) 方式による事業

【甲府市の中心市街地の活性化対策】

- ・ 県内外から多くの方々が訪れる甲府駅と甲府市中心街との間に位置する本施設の整備による「にぎわいの創出」を目指す

周辺地域との連携に配慮しながら、県民や観光客に、山梨県の魅力を効果的にアピールし、山梨県の新たな交流拠点施設として周知されることを期待

- ・ 本施設の1階を活用し、県内外から多くの県民や観光客に訪れていただけるよう、商業的な施設や情報発信施設を効果的に配置することにより、山梨県が世界に誇る地場産品や観光資源等のやまなしブランドを広く情報発信し、活気やにぎわいを創出する場を提供



1階:商業機能等



オープンカフェ

<p>導入施設</p> <p>ジュエリーミュージアム</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 山梨県の宝飾業の歴史や宝飾品等の紹介 (ジュエリー産地山梨で生産された宝飾品を中心にデザインや工芸等を含む幅広い作品を展示するとともに、実演・体験工房を通じてジュエリーの魅力をみなさまにお伝えする施設)
<p>総合観光物産案内センター</p>	<ul style="list-style-type: none"> 観光案内、観光コンシェルジュ機能の提供、観光ガイド、通訳ボランティアの紹介等 運営主体は、やまなし観光推進機構
<p>県産品PR・販売施設（まるごとやまなし館）</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ワイン、宝飾品等の県産品、旅行記念品等山梨県に関連する商品の販売 事業者は独立採算にて運営 (なお、開業後3年間は用途変更等を行わないこととし、開業後4年目以降、用途変更、事業形態又は事業主体を変更する場合は、予め県と協議)
<p>オープンカフェ</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 山梨県の特産品の提供や利用者の利便性向上を目的とし、オープンカフェを配置 事業者は独立採算にて運営 (開業後3年間は用途変更等を行わないこととし、開業後4年目以降、用途変更、事業形態又は事業主体を変更する場合は、予め県と協議)
<p>イベント広場（オープンスクエア）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市町村、J A、各種団体、民間会社等にスペースを貸し出し、イベント、キャンペーン等を実施（活気やにぎわいを創出） 管理運営は事業者が実施 運営費は山梨県から事業者 서비스에 対価として支払う

<ul style="list-style-type: none"> 発注者：山梨県 S P C名：山梨県防災新館 PFI 株式会社 代表企業：清水建設株式会社 構 成 員：株式会社東急コミュニティー 協力企業：株式会社U G都市建築、株式会社石本建築事務所、国際建設株式会社、セコム山梨株式会社 事業期間：施設整備（2010年10月～2013年8月） ：維持管理・運営（2013年10月～2028年3月） 事業方式：BTO方式 建物概要：S造（一部RC造）免震構造、地下2階・地上9階・塔屋2階建、防災行政無線鉄塔、屋上ヘリポート、延床面積28,677㎡

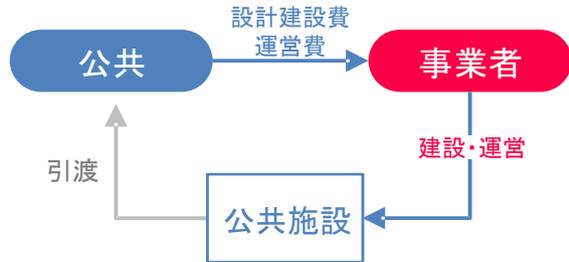
2) 「つくばみらい市伊奈庁舎設計・施工建設事業（茨城県/つくばみらい市）」

DB / DBO 方式



つくばみらい市伊奈庁舎設計・施工建設事業（茨城県/つくばみらい市）

【スキーム図】



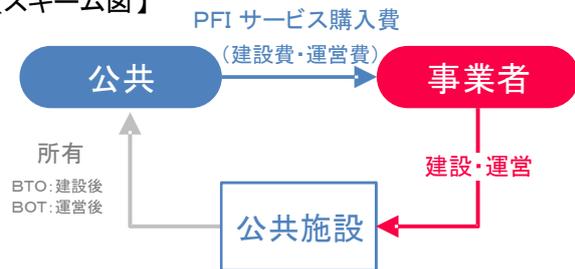
3) 「横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業（神奈川県/横浜市）」

PFI BTO / BOT 方式



横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業（神奈川県/横浜市）

【スキーム図】



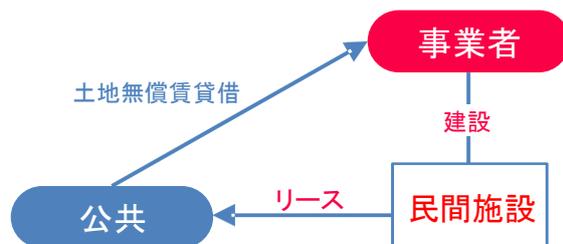
4) 「高浜市役所本庁舎整備事業（愛知県/高浜市）」

PPP リース方式



高浜市役所本庁舎整備事業（愛知県/高浜市）

【スキーム図】



②事業手法・スキームの整理

1) 事業手法・スキームの検討フロー

以下に検討のフローを示す。

官民連携手法について、スキームとして本事業への適用性を評価する。



<評価凡例> ○：他の方式と比較し相対的に有利 △：他の方式と比較し対的に不利
 ×：他の手法に関係なく不利

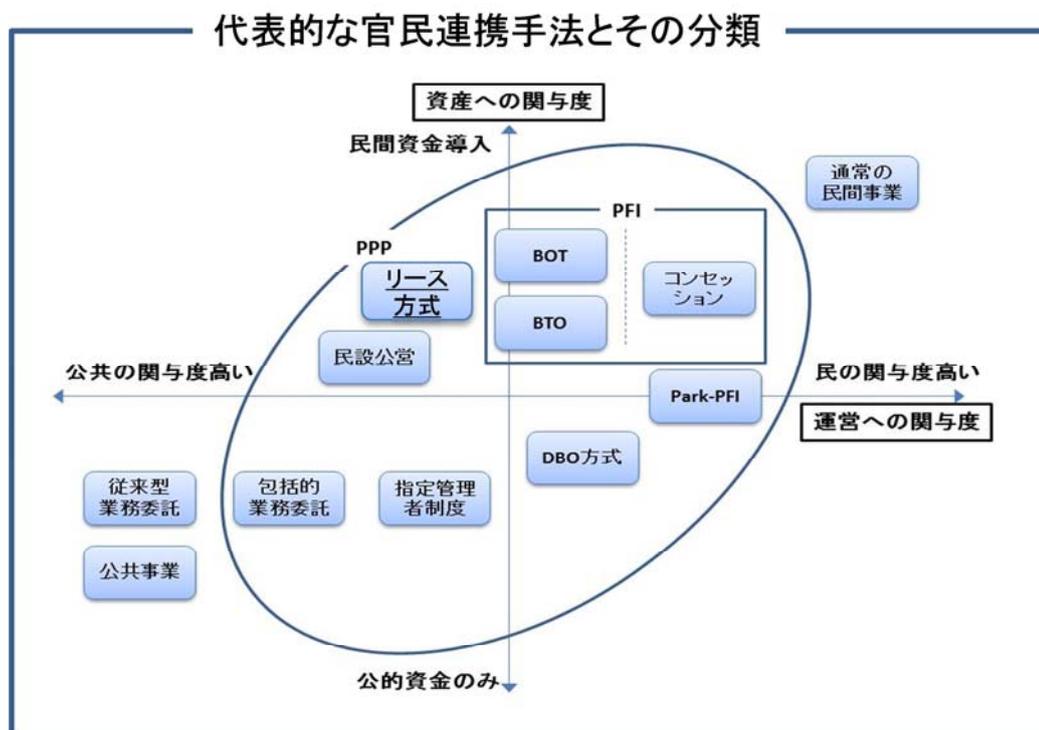
2) 官民連携事業について

自治体の財政負担の軽減と民間企業の新たな事業領域拡大の両面から、今後の社会資本整備の手法として官民連携事業の活用が注目されている。

- ・ PPP : Public Private Partnership (官民連携事業)
- ・ PFI : Private Finance Initiative

PPP の 1 手法で、民間の資金・経営能力・技術能力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

「一括発注・性能発注・長期契約・VFM 最大化・官民の役割分担の明確化」が特徴。



出典：三井住友信託銀行 HP を元に作成

庁舎の官民連携事業は事例が限られているものの、PFI や DBO 方式に加え、リース方式も存在する。

3) 一般的な官民連携事業の概要と分類

官民連携事業と従来の公共事業との違いとして、「資金調達」「設計・施設整備」「維持管理」「運営」「施設の所有」といった各段階において、官と民がリスクを適切に分担し、事業を進める点が挙げられる。

ここでは従来型公共事業と官民連携手法との違いを明確化するために、公共事業と主な官民連携手法の概要を示す。

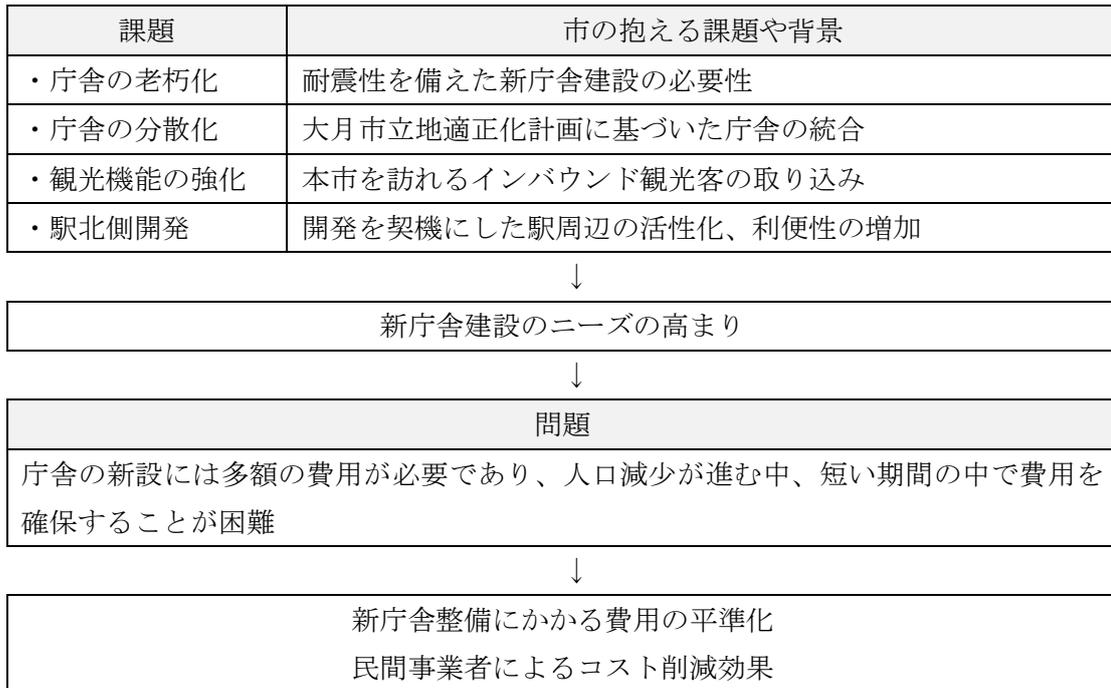
また主な官民連携手法の役割分担と代表的なスキームを示す。

官民連携手法	公共事業	公共事業(指定管理者)	DBO	PFI(BOT方式) サービス購入型	PFI(BOT方式) サービス購入型	リース方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 公共事業として資金調達 収益施設も公共事業として実施 全ての施設を公共が所有 公共の職員が維持管理運営を実施し、料金を収受 公共の職員が維持管理を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 公共事業として資金調達 収益施設も公共事業として実施 全ての施設を公共が所有 公共の職員が維持管理運営を実施し、料金を収受 公共の職員が維持管理を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 公募により民間事業者を募集する。 民間事業者側から提案する。 公共が建設主体となり資金調達、民間事業者に発注する。 民間事業者は設計・施工からその後の維持管理・運営までを担う。 維持管理・運営、料金徴収は指定管理者制度等を併用 	<ul style="list-style-type: none"> 競争的対話方式など民間事業者との調整の後、公募により民間事業者を募集し、PFI事業契約を締結する。(民間事業者はSPCを組成することが多い) 民間事業者は資金調達を行った上で公の施設を整備する(公共事業にあり所有し、契約終了後に所有権を公共へ譲渡する) 民間事業者は指定管理者に指定、公共施設の管理運営、民間収益施設の経営を行う 公共は公の施設の整備並びに管理運営に対する対価を支払う(サービス購入型) 	<ul style="list-style-type: none"> 競争的対話方式など民間事業者との調整の後、公募により民間事業者を募集し、PFI事業契約を締結する。(民間事業者はSPCを組成することが多い) 民間事業者は資金調達を行った上で公の施設を整備する(公共事業にあり所有し、契約終了後に所有権を公共へ譲渡する) 民間事業者は指定管理者に指定、公共施設の管理運営、民間収益施設の経営を行う 公共は公の施設の整備並びに管理運営に対する対価を支払う(サービス購入型) 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な不動産賃貸と同様 公募により民間事業者を募集し、リース契約を締結する。 民間事業者は資金調達を行った上で施設を整備する(民間事業にあたる) 施設の所有権は民間が保持したまま、施設の維持管理運営を行う。 公共は施設の整備並びに管理運営に対する対価を賃料として支払う。
資金調達	公共	公共	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者(割賦私)
設計	公共(分離発注)	公共(分離発注)	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
施設整備	公共(分離発注)	公共(分離発注)	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
維持管理	公共	指定管理者	民間事業者(指定管理者制度と併用)	民間事業者(指定管理者制度と併用)	民間事業者(指定管理者制度と併用)	民間事業者(法定点検等)
運営	公共	指定管理者	民間事業者(指定管理者制度と併用)	民間事業者(指定管理者制度と併用)	民間事業者(指定管理者制度と併用)	民間事業者(施設の清掃、警備等)
所有	公共	公共	公共	公共	公共	公共
建物	公共	公共	公共	公共	公共	民間事業者
施設整備段階						
施設運営段階						
法律	-	地方自治法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律	-
募集方法	設計・施工は公募	公募・非公募両方のケースあり 指定管理者の指定には条例の制定及び議会の承認が必要	公募	公募	公募	公募
事業期間	-	5年ごとに更新されるケースが多い	上限30年	上限30年	上限30年	リース契約内容に依る 15~20年程度
事業採算性の評価	一般的な公共工事と同様。	施設整備費までを含めた投資回収を行うことは難しい 施設利用料により、管理費用を賄うことができる場合もある	設計から整備、運営までを一括で委託することにより、分割発注する場合と比較してコストの削減が図れる。 資金調達は公共が行うため、中銀行よりも低い利率で初期投資を賄うことができる。	サービス購入型の場合、施設整備費用の平準化が期待できる 利用料+サービス購入料の双方で投資回収を行うジョイントベンチャー型の方式もある。 民間が整備した施設以外の施設(緑地・公園など)の維持管理を合わせて実施し、指定管理料を得る一部財政支援型もある。	サービス購入型の場合、施設整備費用の平準化が期待できる 利用料+サービス購入料の双方で投資回収を行うジョイントベンチャー型の方式もある。 民間が整備した施設以外の施設(緑地・公園など)の維持管理を合わせて実施し、指定管理料を得る一部財政支援型もある。	施設整備費までを含めた投資回収を行うことは難しい。 整備費用の負担が大きく、費用の平準化を図る必要がある場合等に適用される。

4) 比較検討の官民連携手法の抽出

上記の主な官民連携手法に対し、今回比較検討する事業手法を市の抱える課題や背景から定性的に評価・抽出する。

本市の抱える課題・要望を整理すると下記の通りである。

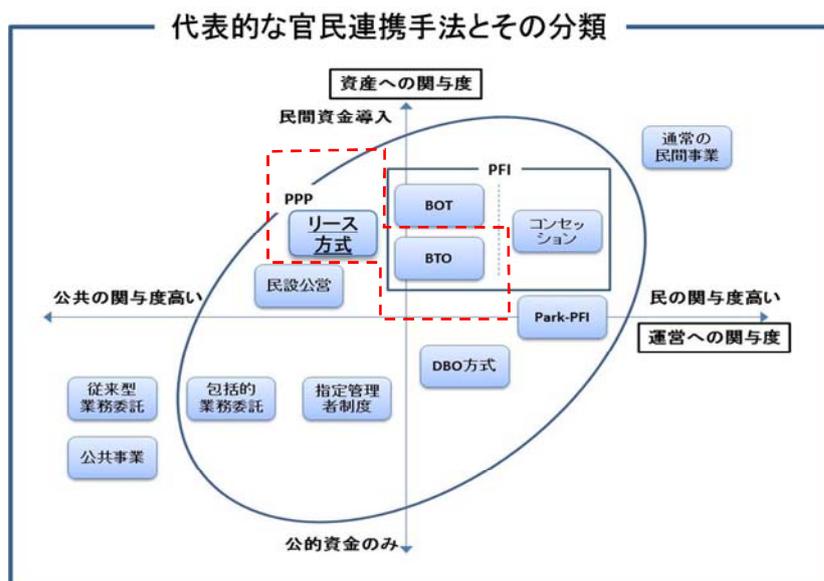


このことから、主な官民連携手法が本事業に適用可能か、定性的な面から評価した、評価の結果、「資金調達」の役割が公共に該当する官民連携手法は除外される。

図表-官民連携手法適用の定性評価

		定性的な 評価結果	評価理由
公共事業		×	資金調達が市の負担
公共事業（指定管理）		×	資金調達が市の負担
DBO		×	資金調達が市の負担
PFI	BTO （サービス購入型）	○	資金調達は民間事業者、また支払の平準化が可能 （オペレートは清掃や警備など）
	BOT （サービス購入型）	○	資金調達は民間事業者、また支払の平準化が可能 （オペレートは清掃や警備など）
	BOO	×	主な機能が庁舎機能で、民間が担う運営部分（清掃や警備など）の収入で建築費用までを担うことは不可能。
	コンセッション （参考）	×	コンセッション方式は資金調達や整備は公共が負担し、 運営権を民間に設定する方式である。 資金調達が市の負担となることと、庁舎機能は市が担当 するため、適合しない。
リース方式		○	資金調達は民間事業者、また支払の平準化が可能 （オペレートは清掃や警備など）

なお、「PFI（BOT方式、サービス購入型）」は事業スキームとしてリース方式とほぼ同じであるため、上記の定性評価の結果より、「PFI（BTO方式、サービス購入型）」「リース方式」を対象に事業スキームの比較検討を実施する。



図表-官民連携手法適用の該当手法

4-2 事業手法・スキームの比較

①各種設定条件とその根拠

1) 事業範囲

事業範囲の設定について、下記の2段階の検討により決定した。

- i) 大月駅北口開発の計画・設計
- ii) 計画内容に対する事業者ヒアリング

ここでは「①大月駅北口開発の計画・設計」の概要、及び官民連携事業の範囲について示す。

a) 大月駅北口開発の計画・設計

<大月駅北口開発の概要>



図表-大月駅北口開発の平面図

<官民連携事業の範囲>

大月駅北側エリアでは、北口駅前広場以外にも、大規模未利用地の民間事業者による宅地開発事業をはじめ、南北自由通路・都市計画道路の整備計画や宿泊施設の整備など複数の開発が見込まれている。

官民連携事業の範囲として想定した施設を下記に示す。

図表-検討当初に想定していた官民連携事業の対象施設

施設名	内 容	
複合施設	庁舎機能、子育て支援機能 大月市の運営を想定	商業施設 民間事業者での運営を想定
立体駐車場	自走式有料駐車場 民間事業者での運営を想定	
温浴施設	インバウンド観光客向けの施設 民間事業者での運営を想定	

b) 計画内容に対する事業者ヒアリング

第1回の民間事業者ヒアリングにて、官民連携事業の範囲について事業者の意見を整理した。

結果、温浴施設の運営を官民連携の条件に盛り込むことは、民間事業者にとって歓迎されないことが判明した。

仮に、不採算施設を官民連携事業の対象とした場合に、事業全体の採算性を確保するため複合施設のサービス購入料やリース料といった、市が民間事業者へ支払う施設の整備に対する対価が増加する可能性が高い。

よって、温浴施設は今回の官民連携事業の検討対象から除外することとする。

なお、民間事業者ヒアリング結果の詳細については後述する。

図表-民間事業者からの温浴施設事業参画に対する評価

A社	<ul style="list-style-type: none"> ・当社が温浴施設の所有者又は運営者として参画することはできません。 ・温浴施設の施設整備業務の担当企業として参画することは可能です。
B社	<ul style="list-style-type: none"> ・温浴施設はどのくらいの集客が見込めるか現時点では不明なため、今後の時期を含め要検討とします。
C社	<ul style="list-style-type: none"> ・当初の設備投資並びに事業期間中のランニングコストが多大にかかる事業。 ・周りからの受けは良いと思われるが、収益化は周辺人口、大月市への観光客等を考慮しても困難と思われる。
D社	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の需要はあるものと見込まれますが、施設の建設、所有を含めて民間事業者にて長期に亘り運営を担うこととなりますので、温浴施設の事業者が借地条件を含めて検討したうえで参画する意思を示さなければ事業が成立しないものと考えます。 ・同種施設の事業経験のない当社が上記の諸条件を整理、分析することは難しいことから、事業者として参画することは困難です。

図表-ヒアリングを受けて検討対象とした施設

施設名	概要	
複合施設	庁舎機能、子育て支援機能 大月市の運営を想定	商業施設 民間事業者での運営を想定
立体駐車場	自走式有料駐車場 民間事業者での運営を想定	

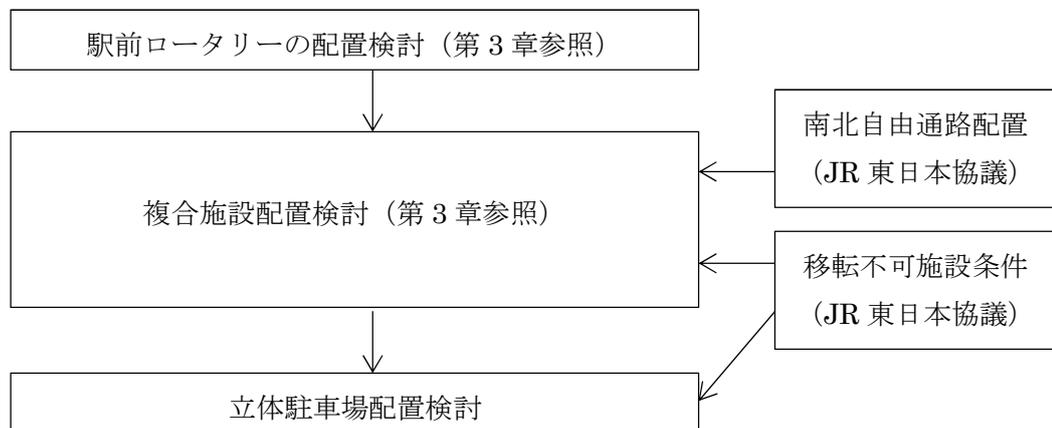
2) 施設規模

i) 施設規模の算定手順

大月駅北側エリアにおいて本市が所有する土地は限られており、複合施設と合わせて大月駅の北口を整備するには、本市所有の土地以外の土地を借地などで活用する必要がある。(第3章参照)

特に、JR 東日本が所有する土地の利用にあたっては、信号施設など移設が困難なものも存在するため、施設規模の算定にあたってはそれらと調整しながら検討する必要がある。

本業務においては、施設規模を下記の手順にて算定した。



ii) 施設規模設定の制約条件

施設規模設定における制約条件は下記の通りである。

図表-施設規模設定における制約条件

施設	制約条件	備考
JR 用地の 制約条件	<p>・以下の建築物の移転は不可</p> 	<p>信号設備など移転費用が高額となり、移転が困難であるため</p>
複合施設	<p>容積率 400% 建ぺい率 80%</p>	
駅前広場	<p>観光バスの出入りが可能であること</p>	
立体駐車場	<p>100 台</p>	<p>公用車や来庁者利用などのため、一定数を本市が借上げる想定</p>

iii) 複合施設の施設規模・面積構成

複合施設の施設規模・面積構成の算定にあたり、現状 3 庁舎に分散している庁舎機能をどのように統合すべきか検討した。

a) 庁舎の現状

庁舎の現状について、各機能別に整理した結果を以下に示す。

- 現庁舎の執務面積（職員一人当りの面積）は、総務省基準（4.5 m²/人）を大幅に上回る値となっている。
- 交通部分面積は、庁舎毎により増減はあるが、現状の 3 庁舎全体では概ね総務省基準値である。
- 議会関係面積（394 m²）は、総務省基準による議員数 14 人に対する必要な面積（490 m²）を下回っている。（総務省基準の 80%）
- 現状における本庁舎と第二庁舎を合計した延床面積（3,942 m²）は、総務省基準値（3,357 m²）と同程度の規模である。（値：次頁参照）
花咲庁舎を含めた延床面積（5,828 m²）では、総務省基準値（4,534 m²）を 29%程度上回る規模である。

※上記の現況の延べ床面積は、電気施設、屋上面積を除いた面積

【検討ケース】

【1】本庁舎（87人）

【2】第二庁舎（68人）

【3】花咲庁舎（45人）

【4】本庁舎+第二庁舎（155人）

【5】本庁舎+第二庁舎+花咲庁舎（200人）

※職員数に、庁舎内で業務を行う委託業者、目的外使用許可団体、外郭団体の人数は含まない。

【評価項目（面積評価）】

ア 執務面積：一般事務室及び応接室

イ 付属面積：倉庫、会議室、電話交換室、便所、洗面所、湯沸室、食堂、その他諸室)

ウ 交通部分面積：玄関、広間、廊下、階段、その他通行部分)

エ 議会関係面積：議場、委員会室、議員控室)

○庁舎毎の現況施設面積一覧

施設	庁舎		
	本庁舎	第二庁舎	花咲庁舎
①執務面積	610.9	761.1	480.9
②-1付属面積（倉庫）	129.6	72.7	188.7
②-2付属面積（その他）	614.3	474.3	633.5
③交通部分	671.6	213.9	307.7
④車庫	0.00	0.00	274.97
⑤議会関係	393.57	0.00	0.00
⑥電気関係	28.7	185.0	155.6
小計（①～⑥の合計）	2448.5	1706.9	2041.3
⑦その他（屋上）	395.3	189.4	0.0
合計	2843.8	1896.3	2041.3

屋上、電気設備を除いた面積 2,419.8 1521.9 2041.3

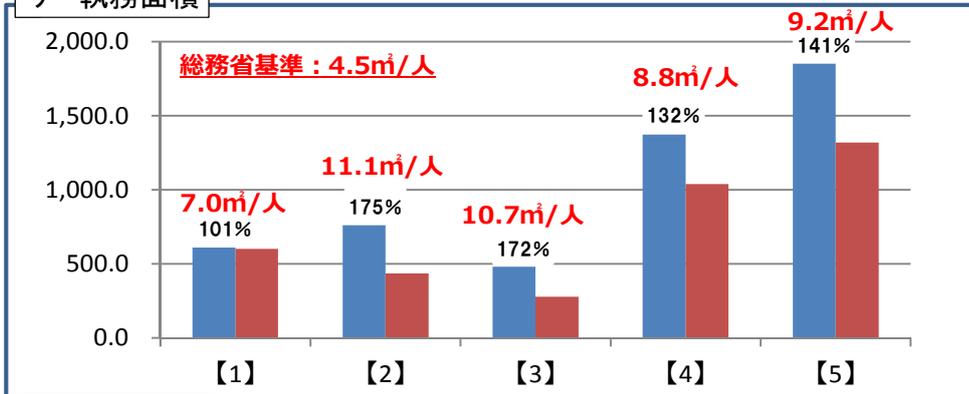
○総務省基準との比較一覧（赤書：基準値を下回る施設）

項 目		【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
ア 執務面積	①現 況	610.9	761.1	480.9	1,372.0	1,852.8
	②総務省基準	602.1	435.6	279.5	1,037.7	1,312.7
	評価（②÷①）	101%	175%	172%	132%	141%
イ 付属面積	①現 況	743.8	547.0	822.2	1,290.8	2,113.0
	②総務省基準	687.3	532.6	351.3	1,219.9	1,563.6
	評価（②÷①）	108%	103%	234%	106%	135%
ウ 交通部分面積	①現 況	671.6	213.9	307.7	885.4	1,193.2
	②総務省基準	515.7	387.3	252.3	903.0	1,150.5
	評価（②÷①）	130%	55%	122%	98%	104%
エ 議会関係面積 （議員数：14名）	①現 況	393.6	0.0	0.0	393.6	393.6
	②総務省基準	490.0			490.0	490.0
	評価（②÷①）	80%			80%	80%

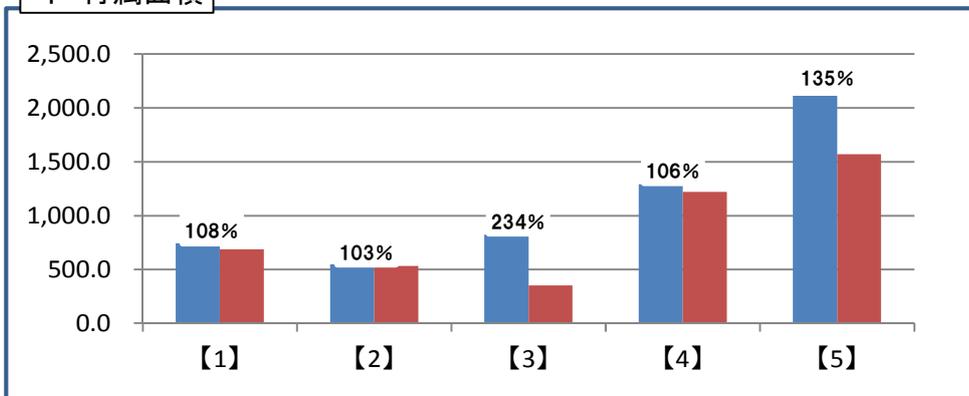
図表-現状の庁舎面積（青）と総務省基準値（赤）の比較

凡例： 【1】 本庁舎 【4】 本庁舎＋第二庁舎
【2】 第二庁舎 【5】 本庁舎＋第二庁舎＋花咲庁舎
【3】 花咲庁舎

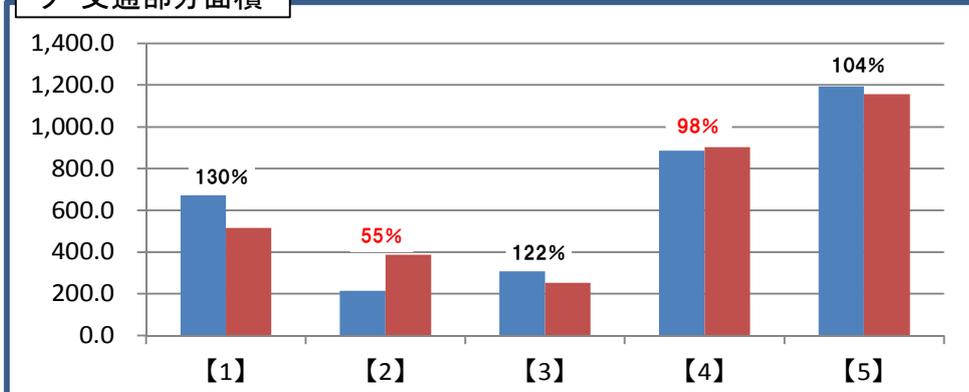
ア 執務面積



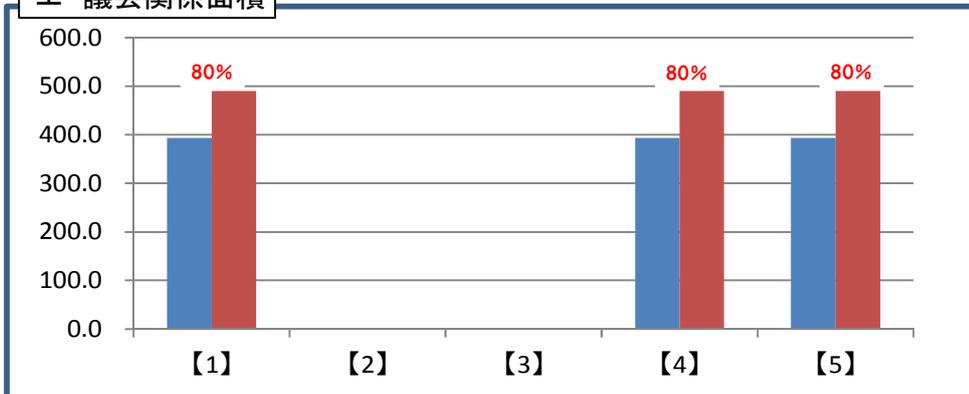
イ 付属面積



ウ 交通部分面積



エ 議会関係面積



図表-現状の庁舎面積（青）と総務省基準値（赤）の比

b) 庁舎の職員数

庁舎の職員数について、庁舎別、役職別に整理した結果を以下に示す。



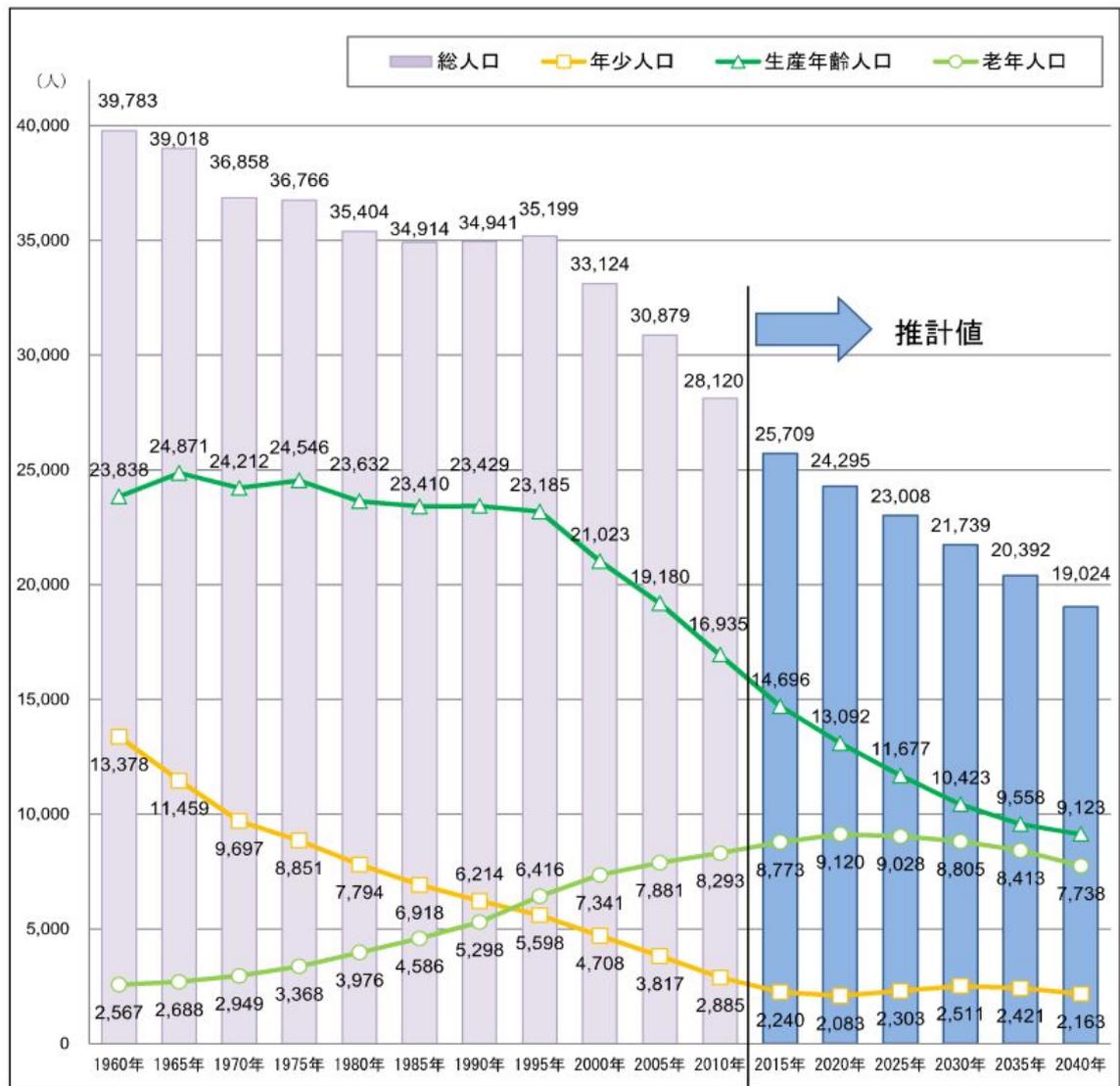
図表-経年別、庁舎別、役職別の職員数

項目		本庁舎			第二庁舎			花咲庁舎 (面積：消防署除く)		
建設年	築年数 (H30年7月時点)	築年数 58年		築年数 25年		築年数 49年		昭和44年	築年数	
	法定耐用年数	昭和34年7月	50年	30年(軽量)	5年	50年	1年			
耐震補強	構造 (延床面積) < > : 電気室、屋上面積を除く	耐震補強 ×			耐震基準適合建物			耐震補強 ○		
		鉄筋コンクリート (地下1階、地上4階、屋上) 2843.8㎡ < 2419.8㎡ >			鉄骨造 (地下1階、地上4階、屋上) 1896.3㎡ < 1,521.9㎡ >			鉄筋コンクリート (地下1階、地上3階、屋上) 2041.3㎡ (1,885.7㎡)		
職員室	【全体】	87人		68人		45人		○総務省基準による 新庁舎の執務室必要面積 ①換算職員数 62.1人 ②基準面積 4.5㎡/人		
		特別職	2人	1人	1人	○総務省基準による 新庁舎の執務室必要面積 ①換算職員数 96.8人 ②基準面積 4.5㎡/人	1人	○総務省基準による 新庁舎の執務室必要面積 ①換算職員数 62.1人 ②基準面積 4.5㎡/人		
		部長級	1人	7人	4人	◆新庁舎執務室面積 (①×②) 602.1㎡	4人	◆新庁舎執務室面積 (①×②) 278.4㎡		
		課長級	7人	16人	11人	◆新庁舎執務室面積 (①×②) 602.1㎡	11人	◆新庁舎執務室面積 (①×②) 278.4㎡		
		係長級 (主幹級)	16人	61人	51人	◆新庁舎執務室面積 (①×②) 602.1㎡	51人	◆新庁舎執務室面積 (①×②) 278.4㎡		
一般職員 (非常勤務嘱託含む)	61人	610.9㎡ (7.0㎡/人) > 4.5㎡/人	761.1㎡ (11.1㎡/人) > 4.5㎡/人	480.9㎡ (10.7㎡/人) > 4.5㎡/人	同 左					
①執務面積 (事務室・応接室) 黒書 (現況)		総務省基準による新庁舎の執務面積 (- 人当りの基準面積4.5㎡) より多い		同 左		同 左		同 左		
倉庫		129.6.4㎡ > 78.3㎡	72.7㎡ > 56.7㎡	188.7㎡ > 36.4㎡						
②附属面積 会議室、電話交換室、便所、洗面所、 その他諸室		614.3㎡ ≒ 609.0㎡	473.3㎡ ≒ 476.0㎡	633.5㎡ > 315.0㎡						
③交通部分 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分		671.6㎡ > 515.8㎡	213.9㎡ < 387.3㎡	307.7㎡ > 252.4㎡						
④車庫		-	-	275㎡						
⑤議会関係諸室 義場、委員会室、義意控室等		393.6㎡ < 490㎡	-	-						
電気室		28.7㎡	185.0㎡	155.6㎡						
備考	ケース 全体 特別職 部長級 課長級 係長級 一般職員	本庁舎 & 花咲庁舎		本庁舎 & 第二庁舎 & 花咲庁舎						
		155人	○総務省基準による新庁舎の執務室必要面積 ①換算職員数 230.6人 ②基準面積 4.5㎡/人	200人	○総務省基準による新庁舎の執務室必要面積 ①換算職員数 292.7人 ②基準面積 4.5㎡/人					
		3人	◆執務面積 (①×②) ⇒1037.7㎡ (基準) < 1372.0㎡ (現況) (4.5㎡/人) (8.8㎡/人)	3人	◆執務面積 (①×②) ⇒1317.1㎡ (基準) < 1852.9㎡ (現況) (4.5㎡/人) (9.2㎡/人)					
		3人	◆総務省基準による庁舎面積 3,650㎡ > 現況 < 3,941.7㎡ >	4人	◆総務省基準による庁舎面積 4,534㎡ < 現況 < 5,827.4㎡ >					
		11人		15人						
		27人		39人						
111人		119人								

c) 将来的な職員数の変化

本市は人口減少が進行しており、市の人口に応じた施設規模とするため、大月市の人口ビジョン等について整理する。

図表 31 2040（平成 52）年の大月市目標人口 年齢 3 区分人口の推移（※総数には年齢不詳を含む）



区分	S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
年少人口	33.6%	29.4%	26.3%	24.0%	22.0%	19.8%	17.8%	15.9%	14.2%	12.4%	10.3%	8.7%	8.6%	10.0%	11.6%	11.9%	11.4%
生産年齢人口	59.9%	63.7%	65.7%	66.8%	66.7%	67.1%	67.1%	65.9%	63.5%	62.1%	60.2%	57.2%	53.9%	50.8%	47.9%	46.9%	48.0%
老年人口	6.5%	6.9%	8.0%	9.2%	11.2%	13.1%	15.2%	18.2%	22.2%	25.5%	29.5%	34.1%	37.5%	39.2%	40.5%	41.3%	40.7%

※構成比の合計は、四捨五入の関係または総数に年齢不詳が含まれているため、必ずしも 100%とまらない場合があります。

出典：「国勢調査」（総務省）

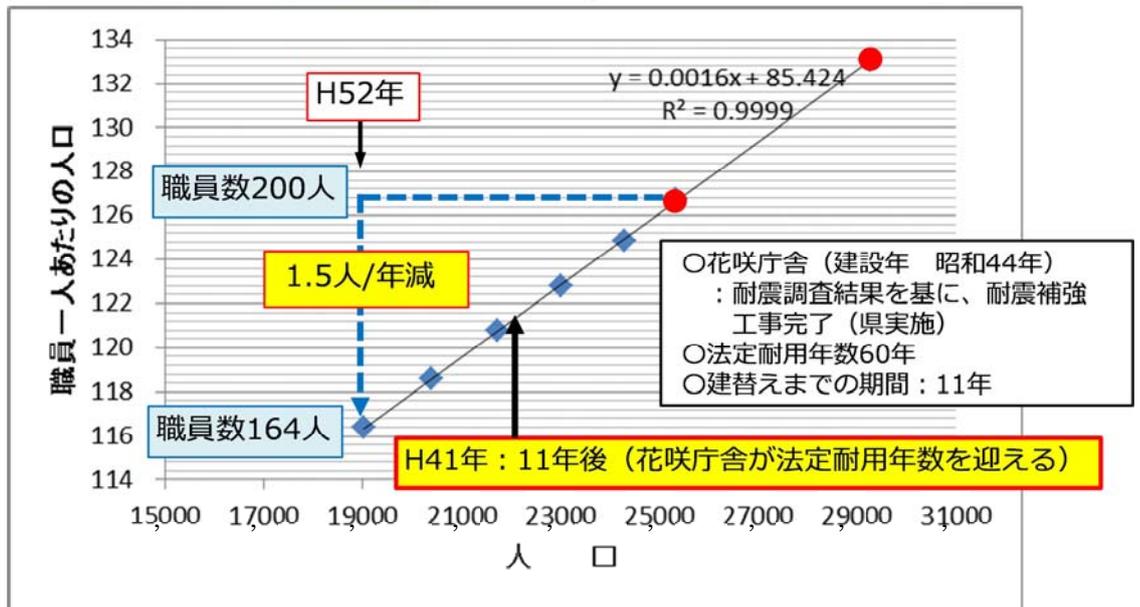
図表-大月市 人口ビジョン

将来的な職員数の算定に向けて、過去の本市の人口と職員数の関係について検証した。

人口推計による想定必要職員数一覧表

年	①人口	②職員数	③：①÷②
H 2 1	29,273	220	133
H 2 5	27,257	194	141
H 3 0	25,350	200	127
H 3 2	24,295	195	125
H 3 7	23,008	188	123
H 4 2	21,739	181	121
H 4 7	20,392	172	119
H 5 2	19,024	164	116

想定される職員削減率
18% (36名)
職員数：164人



図表-本市の職員数と人口の関係、将来職員推計

平成 21 年及び平成 30 年の職員数 1 人あたりの担当人口は、概ね人口の減少に比例して減少している（H21 年時の 90%）。

平成 30 年時における職員 1 人あたりの人口は 127 人/職員である。

将来の人口減少が予測されるため、人口減少に合わせて職員数が減少すると、平成 52 年には現在の職員数が約 164 人と予測される。（36 人減）

12 年後の平成 42 年の想定職員数は 181 人（19 人減）

d) 長寿命化対策による施設の延命化について

建替以外にも、長寿命化対策により現状の施設が利用可能か検証した。

結果、本庁舎の施設の延命化（長寿命化対策：2048年）を図った場合、22.2億が必要であり、2040年時の3庁舎職員数想定による新庁舎整備費25億円とほぼ変わらないことから建替が必須である。

図表-各庁舎の耐震状況と長寿命化対策による延命化（期間80年）を図る場合の費用
 （概算費用に期間終了後の建替費用含む）

項目		本庁舎（耐震補強による施設の長寿命化対策）		第二庁舎		花咲庁舎-消防署耐震補強（参考）																																																										
建設年	築年数	昭和34年7月		平成5年7月		昭和44年																																																										
	法定耐用年数	50年		30年(軽量)		50年																																																										
耐震補強（現況）	築年数	58年		25年		49年																																																										
	経過年数	8年が経過		5年		残り1年																																																										
構造（延床面積）	残り年数	残り2年		-		残り11年																																																										
	耐震補強	耐震補強 ×		耐震基準適合建物		耐震補強 ○																																																										
耐震診断結果	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート		鉄骨造		鉄筋コンクリート																																																										
	延床面積	2843.8㎡		(地下1階、地上4階、屋上)		(地下1階、地上3階、屋上)																																																										
課題	【耐震診断調査結果】	<table border="1"> <thead> <tr> <th>α (ISO 0.8)</th> <th>IS</th> <th>ISO</th> <th>性能ランク</th> <th>解説コメント</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.50</td> <td>></td> <td>1.50</td> <td>A1</td> <td rowspan="3">安全だと思います。</td> </tr> <tr> <td>1.25</td> <td>></td> <td>1.25</td> <td>A2</td> </tr> <tr> <td>1.00</td> <td>></td> <td>1.00</td> <td>A3</td> </tr> <tr> <td>1.00</td> <td>></td> <td>0.85</td> <td>B1</td> <td rowspan="3">耐震性能は比較的高いランクですが補強することをすすめます。</td> </tr> <tr> <td>0.85</td> <td>></td> <td>0.75</td> <td>B2</td> </tr> <tr> <td>0.75</td> <td>></td> <td>0.65</td> <td>B3</td> </tr> <tr> <td>0.65</td> <td>></td> <td>0.55</td> <td>C1</td> <td rowspan="3">補強が必要です。又は改築されることをおすすめます。</td> </tr> <tr> <td>0.55</td> <td>></td> <td>0.45</td> <td>C2</td> </tr> <tr> <td>0.45</td> <td>></td> <td>0.35</td> <td>C3</td> </tr> <tr> <td>0.35</td> <td>></td> <td>0.30</td> <td>D1</td> <td rowspan="3">大規模な補強又は改築が必要だと思います。</td> </tr> <tr> <td>0.30</td> <td>></td> <td>0.25</td> <td>D2</td> </tr> <tr> <td>0.25</td> <td>></td> <td>0.25</td> <td>D3</td> </tr> </tbody> </table>		α (ISO 0.8)	IS	ISO	性能ランク	解説コメント	1.50	>	1.50	A1	安全だと思います。	1.25	>	1.25	A2	1.00	>	1.00	A3	1.00	>	0.85	B1	耐震性能は比較的高いランクですが補強することをすすめます。	0.85	>	0.75	B2	0.75	>	0.65	B3	0.65	>	0.55	C1	補強が必要です。又は改築されることをおすすめます。	0.55	>	0.45	C2	0.45	>	0.35	C3	0.35	>	0.30	D1	大規模な補強又は改築が必要だと思います。	0.30	>	0.25	D2	0.25	>	0.25	D3	-		-	
	α (ISO 0.8)	IS	ISO	性能ランク	解説コメント																																																											
1.50	>	1.50	A1	安全だと思います。																																																												
1.25	>	1.25	A2																																																													
1.00	>	1.00	A3																																																													
1.00	>	0.85	B1	耐震性能は比較的高いランクですが補強することをすすめます。																																																												
0.85	>	0.75	B2																																																													
0.75	>	0.65	B3																																																													
0.65	>	0.55	C1	補強が必要です。又は改築されることをおすすめます。																																																												
0.55	>	0.45	C2																																																													
0.45	>	0.35	C3																																																													
0.35	>	0.30	D1	大規模な補強又は改築が必要だと思います。																																																												
0.30	>	0.25	D2																																																													
0.25	>	0.25	D3																																																													
対策	耐震補強を行い、長寿命化対策による延命化を図った場合	<p>○耐震改修と設備等の改修を実施（建設後：80年）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重要度係数（災害宅拠点施設）(I=1.5 I類 目標Is0.9以上) ・33万円/㎡（他事例より） ○総事業費：9.4億円 (2843.8㎡×33万円/㎡) ○期間：5カ月 ○残り25年間の維持管理運営費が必要 		-		<ul style="list-style-type: none"> ・3階の消防部署は、現在の構造耐震指標 (Is値) を満足していないため、新たに、耐震補強対策が必要である。(市コメントより) ※概算3.7億円 (免震：事例) (2041.4㎡×18万円/㎡) 詳細な検討が必要 																																																										
	建築物の許容限界期間供用限界期間：次頁参照	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強に関しては、目標耐震性能を確保するために、耐震壁などの構造物を相当数設置する必要がある。その結果、対策後の庁舎機能を著しく損なうこととなる ・空調設備等の居ながらの改修が難しく、別敷地の仮り庁舎に移転が必要となるため、その間の市民サービス、行政効率の低下が想定される。 ・さらに、概ね20年後には改めて本庁舎の建替が生じる (1.2.8億円：2843.8㎡×45万円) 		<ul style="list-style-type: none"> ・5年で法定耐用年数 ・施設の延命化を図る場合、5年毎に耐震診断調査を実施し、診断結果に応じた補強対策が必要であり、維持管理費や調査費が生じる。 		<ul style="list-style-type: none"> ・この対策後、施設の延命化を図る。5年毎に耐震診断調査を実施し、診断結果に応じた補強対策が必要であり、維持管理費や調査費が生じる。 ※残り35年間利用 (2054年：平成54年まで) ・30年後、建替必要：9.2億円 																																																										
評価（管理費含まない）	× (2043年 (平成55年) までの費用：22.2億円)		△		△ (2049年までの費用12.9億円)																																																											

e) 庁舎の規模（案）

以下の3ケースについて庁舎面積の規模を比較した。

最終的に、ケース1の値を採用することとした。

ケース1 (電気設備関係は除く)	H30 職員数を基本とし、3庁舎を統合 (職員数：200名)
ケース2 (電気設備関係は除く)	H30 職員数を基本とし、本庁舎と第二庁舎を統合 (職員数：155名)
ケース3 (電気設備関係は除く)	平成52年の人口ビジョンを元に3庁舎を統合 (職員数：164名)
※電気設備	391 m ² ⇒400 m ²

新庁舎整備条件 (敷地面積：1,300m ² (65m×20m))		新庁舎を含む複合施設の延床面積			概算事業費 (45万円/m ²) イニシャルコスト	
		①新庁舎*1	②その他	計 ①+②		
平成30年の職員数を基本 【職員数：202人】 ・本庁舎（87人） ・第二庁舎（68人） ・花咲庁舎（45人）	ケース1：3庁舎 (職員数：200人 議員数：14人) (現況：延床面積 6,196.7m ²)	4,534m ²	600m ²	5,134m ² ≒5,200m ² (25.7m ² /人)	23.4億円	
	ケース2：本庁舎・第二庁舎 (職員数：155人 議員数：14人) (現況：延床面積4,155.4m ²) (屋 上面積除く)	3,651m ²	600m ²	4,251m ² ≒4,300m ² (27.7m ² /人)	19.4億円	
平成52年の人口ビジョン (19,000人)による想定職員数 ・3庁舎（164人）	ケース3（3庁舎） (職員数：164人 議員数：14人)	3,843m ²	600m ²	4,443m ² ≒4,500m ² (27.4m ² /人)	20.3億円	
備 考	本庁舎の耐震補強による延命化後、新 庁舎建替（延命化：22年） ：建設から80年を想定	耐震補強		2,843.8m ² (現況の延床面積)	9.4億円 設備改修費含む	22.5億 円
			2,295m ²	2,295m ² ≒2,300m ²	10.1億円 建替費用	
	花咲庁舎（消防フロア3階）の耐震 補強による庁舎全体の免震補強を行い 延命化を図る（延命化） ：建設から80年を想定	免震補強		2,041m ² (現況の延床面積)	3.7億円	11.8 億円
			1,373m ²	1,373m ² ≒1,400m ²	6.3億円	

図表-ケース別の面積検討結果（電気設備関係は除く）

◆ケース1（H30 時の3庁舎の職員数（200人））

現在の3庁舎の職員数（200人）を基本とした庁舎規模とする。

- ①本庁舎・第二庁舎は、新庁舎へ（平成37年4月供用開始予定）
- ②花咲庁舎は、平成52年までの概ね22年間は、現施設を活用する。活用後は、新庁舎へ職員移動（消防フロアを除けば、耐震上問題なし）

◆ケース2（本庁舎と第二庁舎の職員数155人）

ケース2の規模では、将来、花咲庁舎の職員を含めた移転後の面積では賅えない。（総務省基準による評価）

※職員一人当りの面積を減らすことで、花咲庁舎職員を受け入れることは可能である。(総務省起債許可に係る標準面積：35.3 m²/人)

⇒ケース 2 は NG

◆ケース 3 (H52 時に想定される 3 庁舎の職員数 (164 人))

『大月市将来人口ビジョン』による将来推計人口『19,000 人 (2040 年：平成 52 年)』時に想定される 3 庁舎の職員数 (164 人) を基本とした庁舎規模とする。

①本庁舎・第二庁舎は、新庁舎へ (平成 37 年 4 月供用開始予定)

②花咲庁舎は、平成 52 年までの概ね 22 年間は、現施設を活用する。活用後は、新庁舎へ職員移動 (消防フロアーを除けば、耐震上問題なし)

⇒人口減少は市の課題であるものの人口減少に付随した職員数の減少が平成 37 年の整備時までには発生するとは考えにくいため、ケース 3 は NG

f) 複合施設の規模及び面積構成（案）

複合施設の施設規模及び面積構成（案）は以下の通りである。

図表-複合施設の施設規模及び面積構成（案）

室名	面積基準	面積	適用			
㊦ 事務室	4.5 m ² × (換算職員数) 〔職員数換算率〕	1,300 m ²	100 m ² 単位 四捨五入			
	区分			換算率	職員数	換算職員数
	特別職			12	3人	36人
	部長・次長級			2.5	4人	10人
	課長級			2.5	15人	37.5人
	課長補佐・係長級			1.8	39人	70.2人
	製図職員			1.7	0人	0人
	一般職員			1	139人	139人
計		200人	292.7人			
㊧ 付属面積	倉庫	事務室面積の13%	200 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	7 m ² × (全職員数) (内、電気設備 400 m ²)	1,400 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
㊨	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	㊦から㊧までの各室面積合計の40%	1,200 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
㊩	車庫	1台につき25 m ²	0 m ²	立体駐車場の利用		
㊪	議事堂	35 m ² × (議員定数) 14人	500 m ²	100 m ² 単位 四捨五入		
㊫	電気設備		400 m ²			
㊬	展望フロア		170 m ²			
㊭	観光物産館		60 m ²			
㊮	商業施設 (コンビニ)		270 m ²			
㊯	子育て支援施設		100 m ²			
合計			5,600 m ²			
敷地面積			1,600 m ²			
建築面積			1,200 m ²			
建ぺい率検証：1,600×80%=1,280 m ² >1,200 m ² . . . OK						
容積率検証：1,600×400%=6,400 m ² >5,600 m ² . . . OK						

なお、上記の施設規模・面積構成は官民連携事業評価にむけて設定したものであり、建物内の機能配置については別途検討する必要がある。