

松江市庁舎整備基本方針

平成 28 年 2 月

松江市

目 次

1. 新庁舎建設の背景	
(1) 経緯	1
(2) 現状と課題	2
(3) 庁舎整備の必要性	3
2. 庁舎整備の基本的な考え方	
(1) 基本理念	4
(2) コンセプト	4
3. 庁舎整備の基本となる方向性	
(1) 建設場所	6
(2) 庁舎規模	6
(3) 整備手法（直営方式、PFI、PPP）・財源	6
(4) 今後の進め方	7

1. 新庁舎建設の背景

(1) 経緯

本庁舎は、昭和 37 年に建設され、現在、築後 50 年以上を経過しました。

これまで、庁舎の大規模改修を行っていないため老朽化が進行しています。

行政事務のボリュームが大きくなるに従い、近隣の建物の買収（第 2 別館・第 3 別館・第 4 別館）や、西棟を増築することで対応してきました。

新庁舎建設に係る主な経緯

平成 20 年 7 月	松江市庁舎の耐震化に関する検討委員会を設置 →庁舎の耐震補強と大規模改修による庁舎整備の方向で検討
平成 25 年 7 月	庁舎整備方針の再検討を開始 →Is値の低さに加え、庁舎設備の劣化状況等から、庁舎建替えも視野に入れた上で、総合的に判断することとなった。
平成 26 年 2 月	本庁舎残存耐用年数調査実施
平成 26 年 4 月	第 1 回庁舎整備プロジェクト会議開催
平成 26 年 5 月	第 2 回庁舎整備プロジェクト会議開催
平成 26 年 9 月	松江市庁舎総合評価業務を実施 →耐震診断をはじめとする各種調査結果を基に、市庁舎建物の状況を把握。(平成 26 年 12 月完成)
平成 26 年 11 月	第 3 回・第 4 回庁舎整備プロジェクト会議開催
平成 27 年 1 月	第 5 回庁舎整備プロジェクト会議開催 松江市庁舎総合評価業務報告書について記者発表 市長コメント発表 →「今後、報告書を踏まえ、庁内のプロジェクト会議で『庁舎整備方針素案』を作成し、その結果や議員の皆さんの意見を聞きながら、今年度中に整備方針を判断したいと考えます。」
平成 27 年 2 月	第 6 回庁舎整備プロジェクト会議開催
平成 27 年 3 月	市長議会答弁(2 月議会) →「松江市庁舎総合評価の結果をふまえ、『現地建替え』を考えたいと思います。」 第 7 回庁舎整備プロジェクト会議開催
平成 27 年 4 月	第 8 回庁舎整備プロジェクト会議開催
平成 28 年 1 月	第 9 回庁舎整備プロジェクト会議開催

※ 基本方針の策定にあたり、公共施設部長と関係課の次長・課長の計 8 名で構成される庁舎整備基本方針策定ワーキング会議において基本方針案をまとめた。平成 27 年 7 月から 12 月にかけて 4 回開催。

(2) 現状と課題

現庁舎における現状と課題は、次のとおりです。

①耐震性の不足

庁舎には、市民の生命と財産を守る拠点という重要な役割があります。

しかし、現本庁舎は、本館西棟を除き、構造耐震指標(Is 値)※1が0.6を下回っている建物が多く、震災発生時にその役割が果たせない可能性があります。



現庁舎

課題

- 耐震性を確保する必要がある。
- 大災害を想定した防災拠点機能の強化が必要である。

②老朽化の進行による安全性の低下

コンクリート中性化の進行により躯体が劣化しています。

また、躯体以外の各部（屋根・屋上、外壁、床・壁・天井、電気設備、給排水設備、空調設備等）にも経年劣化が進行しています。

今後、老朽化が進むと、日常の建物の使用に支障をきたすだけでなく、安全性が確保できなくなる恐れがあります。



本館本棟柱の鉄筋の腐食

課題

- 市民が安心して庁舎を利用できるよう、早急な老朽化対策が求められる。

※1 構造耐震指標(Is 値)：旧耐震基準の建物の耐震性能を評価するための指標。今までの地震被害の研究から Is 値が 0.6 以上あれば安全と判定される。

③窓口の分散化による市民サービスの低下、窓口スペースの狭あい

現本庁舎は、本館(本棟・北棟・西棟)、別館、第2別館、第3別館、第4別館と複数の建物からなり、市民の利便性の低下を招いています。

また、行政ニーズの多様化に伴い、窓口の狭あい化が進み、待合スペースの確保が困難な窓口もあるため、来庁者の利便性を高める対策が求められています。



市民課窓口

課題

- 市民の利便性を高めるため、窓口の分散化を解消する必要がある。
- 窓口カウンターと執務スペースが分離できず、セキュリティ面に課題がある。

(3) 庁舎整備の必要性

現庁舎は、このような多くの課題を抱えており、応急措置的な対応では根本的な解決は困難な状況となっています。

庁舎の物理的な対策としては、「既存庁舎の大規模改修」と「新庁舎建替え」が考えられます。

平成26年度に行った「松江市庁舎総合評価業務報告書」によると、「既存庁舎の大規模改修」を行った場合、建物自体の寿命が延びるものではなく、10年程度先で建替えを検討する必要があることから、「既存庁舎の大規模改修」と「新庁舎建替え」のライフサイクルコストの比較においても、「既存庁舎の大規模改修」は「新庁舎建替え」に比べて割高となるという結果が出ました。

したがって、現庁舎の現状と課題を克服するために、新庁舎を建設する必要があります。

現庁舎の現状と課題

- ①耐震性の不足
- ②老朽化の進行による安全性の低下
- ③窓口の分散化による市民サービスの低下、執務スペースの狭あい



新庁舎の建設が必要

2. 庁舎整備の基本的な考え方

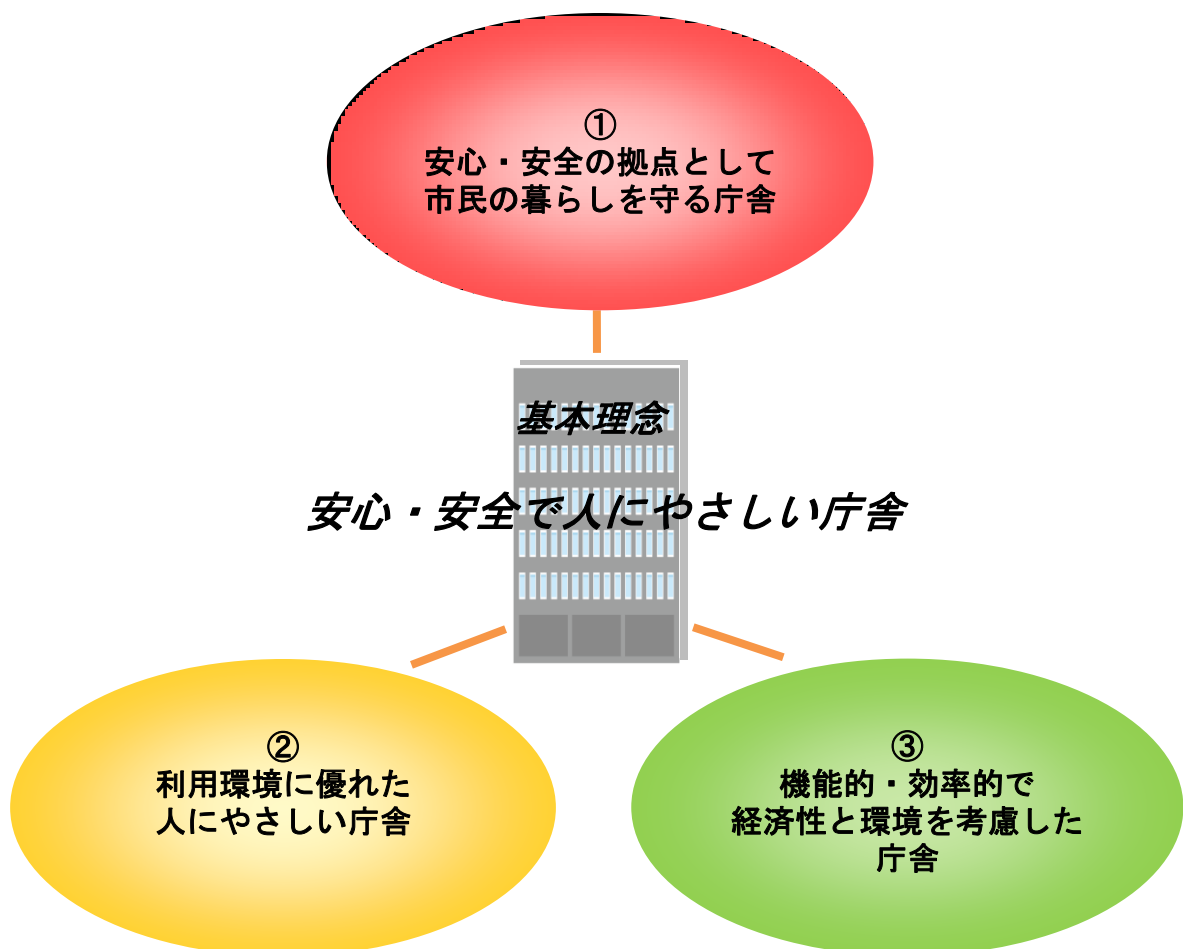
(1) 基本理念

新庁舎は、市民の安心・安全を確保するための災害対応拠点であるとともに、利用環境に優れた人にやさしい庁舎であることが求められます。また、経済性と環境を考慮した庁舎となるよう検討していきます。

「安心・安全で 人にやさしい庁舎」

(2) コンセプト

新庁舎の建設は、現庁舎が抱える課題を十分に踏まえた上で、基本理念の実現に向け、3つのコンセプトにより検討を進めていきます。



① 安心・安全の拠点として市民の暮らしを守る庁舎

耐震性能を有し、災害対応拠点機能を強化するとともに、市民生活に影響するデータの保全と業務継続性を確保できる庁舎を目指します。

② 利用環境に優れた人にやさしい庁舎

分散している窓口を可能な限り集約することにより市民の利便性の向上を図るとともに、全ての利用者にとって安全・快適なユニバーサルデザインに配慮した人にやさしい庁舎を目指します。

③ 機能的・効率的で、経済性と環境を考慮した庁舎

行政ニーズの多様化に対応可能なオープンフロアにするなど、機能的・効率的な庁舎を目指します。

また、高効率な設備機器の採用等、環境に配慮するとともに、維持管理コストを最小限に抑える経済性を兼ね備えた庁舎を目指します。

3. 庁舎整備の基本となる方向性

(1) 建設場所

現本庁舎は、松江市の中心部にあり、島根県庁舎にも近く、また、バス等の公共交通機関も確保されており、庁舎位置として適切な場所にあります。

また、平成17年に建設した本館西棟は、防災無線や非常用電源等の設備に加え、原子力災害に備えた放射線防護対策も施された災害対応拠点施設であることから、本館西棟の取扱いを考慮する必要があります。

平成26年度に行った「松江市庁舎総合評価業務報告書」によると、現本館敷地内で、延床面積25,000㎡まで（現庁舎の延床面積19,365㎡）の建物の建設が可能だといことがわかっています。

以上の点から、現本庁舎の位置での建替えを検討することとします。

(2) 庁舎規模

来庁者の利便性の向上に配慮するとともに、効率的な行政運営を行うため、将来的な職員数や組織機構を考慮しながら、新庁舎に必要な規模について検討を行います。

(3) 整備手法（直営方式、PFI、PPP）・財源

【整備手法】

PFI(※2)とは、民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)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で、PFIの導入により、事業コストの削減や、質の高い公共サービスの提供といった効果が期待されます。

そして、総事業コストをどれだけ削減できるかの割合をVFM(※3)といいます。

そこで、庁舎整備事業におけるPFI導入可能性の検討について、国土交通省の「VFM簡易試算ソフト」を用いた試算結果による定量的評価と、「適合性・実現性を評価するチェックシート」で定性的評価を行いました。

総務省の調査（平成23年12月）によると、導入可能性調査段階のVFMは、事業着手したものの平均が9.1%となっています。

本市の場合、庁舎整備にPFIを導入することで、市が直営方式で実施するより民間事業者が実施したほうが、建築や維持管理に係るコストを10%削減できるという条件設定での試算で、△2.99%という結果となりました。

また、定性的評価では、「建物の高さ制限もあり、商業施設等の収益を見込める事業が想定されない。」などの評価となりました。

他自治体の事例では、PFIによる整備は、庁舎と他施設との複合施設整備が多く、それらの事業の実施主体も大手企業などPFIのノウハウを持つ事業者に限られる傾向にあるのが現状です。

※2 PFI：プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。

※3 VFM：バリュー・フォー・マネーの略。支払い（マネー）に対して最も価値の高いサービス（バリュー）を供給するという考え方。

以上の結果から、PFI 導入効果を期待することが難しいと考えられるため、庁舎の整備手法については、直営方式による整備を検討することとします。

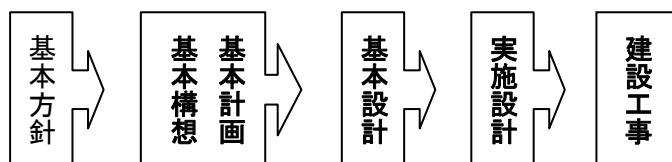
なお、新庁舎完成後の維持管理業務を包括的に民間委託するなど、可能な限り PPP（公民連携）（※4）手法を検討します。

【財源】

建設費の財源については、一般単独事業債（充当率 75%、交付税措置なし）を主要な財源として予定します。さらに庁舎建設基金などにより、補完する財源を確保していくこととします。

（4）今後の進め方

大規模な建設事業の場合、建設工事までの流れは、次のように進みます。



本市の庁舎整備については、この基本方針をたたき台として、平成 28 年度以降、「基本構想・基本計画」の策定に着手します。

①基本構想・基本計画

基本構想では、基本方針で定めた、基本理念・コンセプトを具体化します。

基本計画では、基本構想に基づき、新庁舎に導入する機能、庁舎の規模、配置計画、構造、概算事業費、財源、事業スケジュール、管理方針等を検討・確定します。

その過程で、外部委員会の設置や市民アンケート・パブリックコメント等の実施により、市民意見を反映させます。

②基本設計

基本計画に基づき、建物の基本構成やデザイン・仕様・諸元（形態・形状、部材性能、品質等）等を決定します。

③実施設計

基本設計に基づき、工事の契約や施工に必要な、詳細な図面や仕様書・計算書等を作成します。

※4 PPP（公民連携）：行政と民間事業者が連携して公共サービスの提供を行う事業手法。パブリック・プライベート・パートナーシップの略。PFI も PPP 手法の一つ。その他に指定管理者制度、公設民営方式、包括的民間委託等も含まれる。