

1 来庁者駐車場の規模について

○ 現状の最大滞留量*

*最大滞留量とは、ある施設の駐車場に同時に停まる車の最大数のこと。
 「最大滞留量の近似的計算法」(大阪大学名誉教授：岡田 光正)に基づき算出：1日当たりの最大入庫台数×滞留率×平均滞留時間/60

1日当たりの駐車台数が直近3年間で最大だったR6年3月の実績値を基礎数値として
 現行計画と同様の方法で、来庁者用駐車場の規模＝最大滞留量を算出

年度	1日当たり 駐車台数
R6	1,263
【参考】H30	1,262

・ 窓口部門 = $1,263 \text{台} \times 60\% \times 30\% \times 15 \text{分} / 60$

・ 窓口以外の部門 = $1,263 \text{台} \times 40\% \times 30\% \times 60 \text{分} / 60$

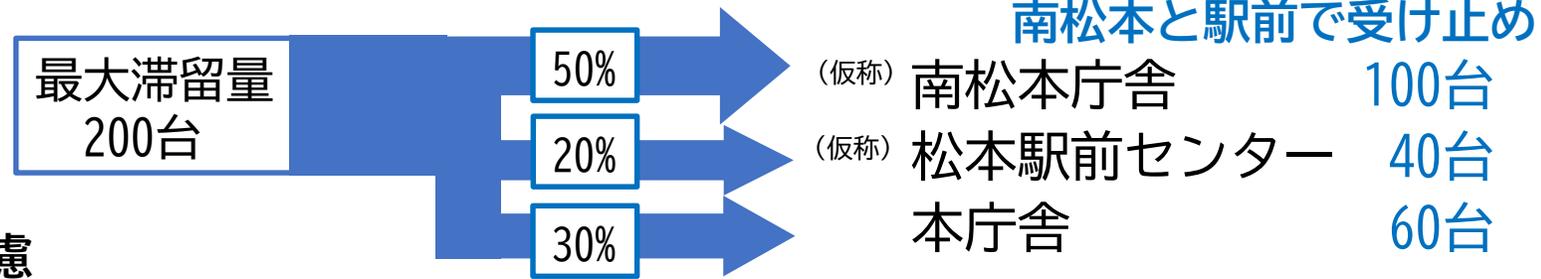
計 200台程度

*駐車台数のうち、窓口部門と窓口以外の部門の比率。比率は「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」によるもの(現基本計画と同条件)

○ 「市民に身近な市役所づくり」の実現と「中心市街地再設計」との政策連動

現状の最大滞留量200台に対し、次の視点から将来的に新庁舎への車での来庁が減ることを想定

- ・ 「市民に身近な市役所づくり」の実現
 - ・ 「ウォークラブルな中心市街地」の実現*
- *中心市街地再設計検討会議からの提言を踏まえたもの



○ 将来的なオンラインサービス拡充を考慮

加えて、今後のオンラインサービス拡充によって、将来的には、来所そのものの必要性が現状の8割に減少することを想定

(仮称) 南松本庁舎 100台

(仮称) 松本駅前センター 40台

本庁舎 60台

× 80%

来庁者駐車場の規模	
(仮称) 南松本庁舎	80台
(仮称) 松本駅前センター	30台
本庁舎	50台

◎公用車駐車場については、別途検討します。

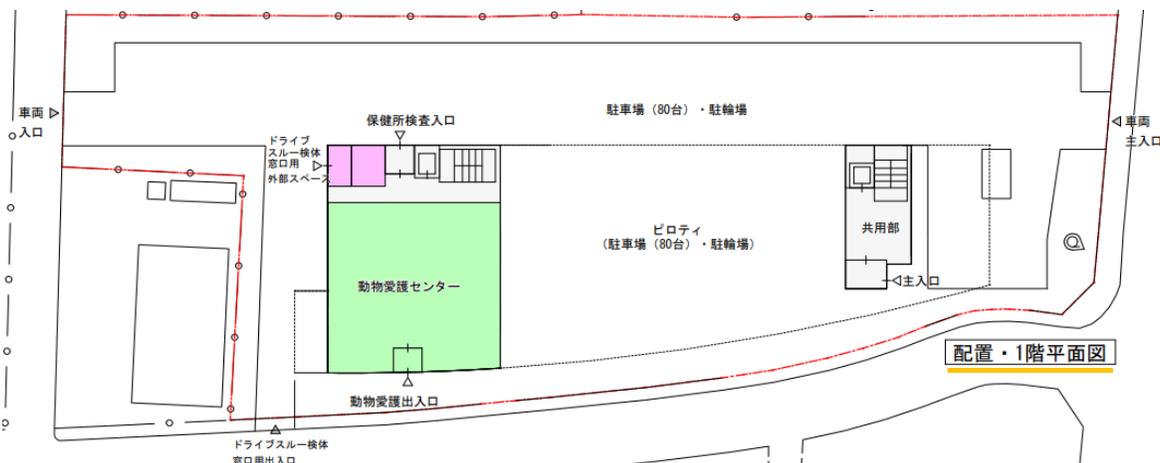
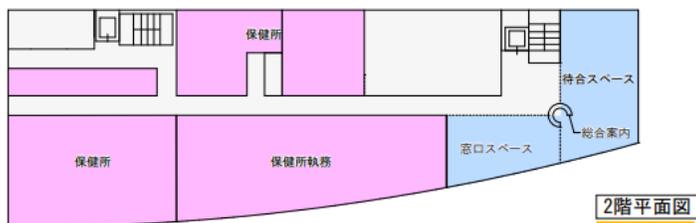
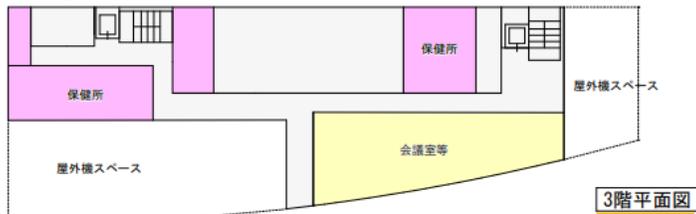
2 (仮称) 南松本庁舎の概算規模について

1 概算規模算定の前提条件

- (1) 来庁者駐車場の規模は、検討結果に基づき80台と設定
- (2) 必要な駐車場台数を確保するため、建物1階をピロティ*駐車場とする。
- (3) 支援事業者が作成したレイアウト案をもとに、改めて諸室面積を算出
*ピロティ：2階以上を部屋とし、1階部分を吹き放ちにした空間

2 ゾーニングのイメージ

- : 保健所
- : 窓口機能
- : 動物愛護センター
- : 保健所及び窓口機能の共用スペース
- : その他共用部



3 概算面積

区分	機能	諸室等	概算面積 (㎡)		備考
			R6.12提示	精査後	
窓口機能		窓口	500~	350	・保健所の窓口と共用
		市民スペース	1,000	50	・授乳室、キッズスペースなど
保健所	基本機能	執務室		700	・グループアドレスを想定 83人×5.5㎡+所長室 (45㎡) +非常時応援職員 (最大50人×4㎡) ・可能な限りワンフロアに整備
		松本食品衛生協会		20	・食品・生活衛生課の近傍に配置
		会議室		350	・用途に応じて、大、中、小を配置 ・Web会議を実施することを前提に、効率的かつ機能的に配置 ・災害時は保健医療調整本部を設置
		窓口 (市民スペース)		0	・窓口機能と共用
	付帯機能	相談室		80	・プライバシーに配慮し、重層的な相談に対応できるスペースを複数配置 (16㎡×5部屋程度)
		書庫・倉庫		80	・各課の文書を保管・保存可能な広さを確保 ・各課の災害用、感染症用備品を保管
		福利厚生		110	・給湯室、更衣室、休憩室
		施設管理		240	・機械室・発電機室・電話室
	検査機能	共用部		1,380	・玄関、ロビー、階段、エレベーター、廊下、トイレ等
		検査室		60	・バイオセーフティレベルに応じた設備を整備
診察室・処置室			70	・受検者のプライバシーに配慮し、独立動線を確保	
動物愛護センター	付帯諸室		40	・洗濯室、PPE着脱室、シャワー室、ドライブスルー検体窓口	
	普及啓発 連携・協働		50	・レクチャールーム ・しつけかた教室等に使用	
	相談室		10	・相談、支援に使用 ・動物の入室可	
	譲渡推進		120	・犬舎、猫舎、飼料室、処置室、洗浄室、ふれあい室等	
	危機管理		40	・隔離室 (犬、猫)、物品庫	
	共用部		190	・玄関、廊下、トイレ等	
	屋内書庫		20		
屋外運動場		40	・ドッグラン等		
保健所計			2,200	3,600	
合計			2,500~ 3,500	4,000*	

*差分の主な要因は、1階をピロティ駐車場にしたことによる共用部 (階段、廊下等) の増及び動物愛護センターの独立した動線を確保したことによるものです。

3 事業スキームについて ①

1 PPP/PFI導入可能性調査について

(1) 市場調査の実施

- ア 目的
PPP/PFI導入可能性の検討に必要な事項の整理を行うもの
- イ 主な調査内容
- ・ 建築単価
 - ・ VFM (Value For Money…事業費削減効果)
 - ・ 事業期間、民間機能の導入可能性
 - ・ 導入可能な民間機能
 - ・ 望ましい事業期間・事業方式
 - ・ 参加意向・参加組織形態等
- ウ 調査対象
18者 (うち、建設 14者、維持管理 4者)
※ 直近5年以内に庁舎事業又は県内PFI事業の実績や
応募実績がある企業及び前回調査時に協力をいただいた企業
- エ 回答結果
15者より回答 (うち、建設 11者、維持管理 4者)

(2) VFMの算定

事業手法は、設計・施工分離発注 (従来) 方式、設計・施工一括発注 (DB) 方式及びPFI (BTO) 方式を念頭に、市場調査の結果等を踏まえ、以下の条件でVFMを算定しました。

項目	条件
事業期間	15年
財源	従来手法における資金調達として、基金、起債、一般財源を想定
コスト削減率	設計・建設 4.2% (3.9%) 維持管理 7.5% (4.2%)
割引率	2.5% (2.6%)
物価上昇率	設定しない。
起債金利	政府資金金利：2.90% (0.28%)
SPC資金調達金利	借入金利：3.30% (1.28%)

() 内は、前回算定時の条件

3 事業スキームについて ②

2 事業スキーム

定性的評価 (新庁舎・(仮称)南松本庁舎共通)

事業方式	メリット	デメリット
設計・施工分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工、維持管理を個別に発注するため、各段階で発注者の意向を反映しやすい。 従来どおりの契約手続であり、一般的な工期が見込めるなど、事業期間の見通しがつきやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 段階ごとに仕様を定め発注するため、一体的な費用削減効果への期待が低くなる。 民間事業者の創意工夫やノウハウ活用の余地が限られる。
設計・施工一括発注方式 (DB)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の持つ独自技術やノウハウを設計や工事に活用しやすいため、コスト削減が期待できる。 一括発注するため、事業期間の短縮が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 施工者側に偏った設計になりやすく、チェック機能が働きにくい。 設計や仕様に発注者の意向を反映する仕組みが必要
PFI方式 (BTO)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の持つ独自技術やノウハウを設計や工事に活用しやすいため、コスト削減が期待できる。 設計・施工・維持管理を一括して発注するため、施工や維持管理に配慮した設計・整備が可能となり、ライフサイクルコストの低減が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 準備や契約手続が煩雑なため、事業着手までに相当な期間を要する。 性能発注となるため、設計(特に外観デザイン等)に発注者の意向を反映することが難しい。

(仮称)南松本庁舎は、施設規模が約4,000㎡で地元企業主体での事業参画が十分想定される規模であることから、地域経済への配慮の観点から地元企業の参画が可能な事業方式の採用が望ましいと考えます。

また、PFI手法を導入した先行事例では、10,000㎡を超える事業での採用実績が多く、本事業で想定する施設規模での実施事例は少ない状況です。

定量的評価 (新庁舎)

定量的評価として、VFMの算定を行い、事業方式ごとの比較を行いました。評価の結果、「設計・施工一括発注方式」、「PFI方式」ともに一定の財政負担の軽減効果(VFM)が確認され、その中でも「設計・施工一括発注方式」がより軽減効果が期待できる結果となりました。

	設計・施工一括発注 (DB) 方式	PFI (BTO) 方式
VFM	2.7%	1.6%

新庁舎の事業スキームは「設計・施工一括発注方式」を採用します。

※ 設計や仕様に発注者の意向を反映する仕組みを別途検討します。

(仮称)南松本庁舎の事業スキームは「設計・施工分離発注方式」を採用します。

※ 定性的評価で「設計・施工分離発注方式」が優位な結果となったため、本事業では、VFMの算定を行わず事業方式を選定しました。

4 概算建設事業費について ①

1 市場調査による単価等

	市場調査で得られた 工事単価	類似規模自治体における 近年の設計単価	Nearly ZEB手法に係る経費 (工事単価への掛率)	耐震構造を採用する場合の 掛率 (工事単価への掛率)
基本計画	55～60万円/㎡	50～56万円/㎡	10%程度 (×1.1)	—
新庁舎見直し (案)	66～96万円/㎡	70～83万円/㎡	20%程度 (×1.2)	95%程度 (×0.95)
(仮称) 南松本庁舎	50～70万円/㎡	45～65万円/㎡	20%程度 (×1.2)	—

2 想定する建築工事単価

		積算 (建築工事単価×Nearly ZEBに係る経費×耐震構造を採用する場合の経費)	想定する建築工事単価
基本計画		建築工事単価 55万円 × 1.1 =	60万円/㎡程度
新庁舎見直し (案)	I期工事	建設工事単価 75万円 × 1.2 =	90万円/㎡程度
	II期工事	建築工事単価 75万円 × 1.2 × 0.95 =	85万円/㎡程度
(仮称) 南松本庁舎		建築工事単価 55万円 × 1.2 =	66万円/㎡程度

4 概算建設事業費について ②

3 概算建設事業費

(1) 基本計画

項目	単価	面積	概算金額
設計・工事監理費			7.2億円
新庁舎建設工事費	60万円/㎡	23,000㎡	138.0億円
現庁舎解体工事費	6万円/㎡	14,428㎡	8.7億円
消費税(10%)			15.4億円
合計			169.3億円

(2) 見直し(案)

ア 新庁舎

項目		単価	面積	概算金額
設計・工事監理費				6.7億円
新庁舎建設工事費	I期工事	90万円/㎡	5,000㎡	45.0億円
	II期工事	85万円/㎡	10,000㎡	85.0億円
現庁舎解体工事費		9万円/㎡	14,428㎡	13.0億円
消費税(10%)				15.0億円
合計				164.7億円

イ (仮称) 南松本庁舎

項目	単価	面積	概算金額
設計・工事監理費			1.6億円
南松本庁舎建設工事費	66万円/㎡	4,000㎡	26.4億円
ピロティ建設工事費	30万円/㎡	1,200㎡	3.6億円
消費税(10%)			3.2億円
合計			34.8億円

合計199.5億円

5 建設スケジュール

