

美濃加茂市未来のまちづくり委員会

答申書付属参考資料

【令和元年 12 月 24 日付 答申】

本資料について

本資料は、美濃加茂市未来のまちづくり委員会の令和元年12月24日付け答申書（最終答申）の付属参考資料です。答申書の各項目は、本資料の各章と対応しています。

なお、新庁舎の整備地については、平成31年2月12日付け中間答申において答申済みです。

目次

はじめに	1
1. 新庁舎の機能	2
1-1. 基本的な機能の具体化について	2
1-2. 新庁舎に求められる基本機能・設備・性能	4
2. 新庁舎の規模	18
2-1. 前提条件の整理	18
2-2. 公的基準による算定	20
2-3. 各機能からの規模の検討	22
2-4. 新庁舎規模の算定	26
2-5. 他庁舎との比較	27
2-6. 追加機能の規模想定	28
2-7. 駐車台数、駐輪台数の算定	29
3. 新庁舎の整備方針	31
3-1. 環境要件の整理	31
3-2. 整備方針	34
3-3. 断面ゾーニングの類型	35
3-4. 整備の類型比較 <例示>	36
3-5. 詳細検討	37
3-6. 配置・規模の方針	41
3-7. 部署配置の考え方と規模	42
4. まちづくりと計画地	44
4-1. 計画地	44
4-2. 広域からみた計画地の位置づけ	45
4-3. 計画地周辺エリアにみた計画地の位置づけ	47
5. 施設計画	49
5-1. 計画地における庁舎の配置計画	49
5-2. 計画地の敷地条件	60
5-3. 計画地における駐車場、駐輪場計画	61
5-4. 災害時に配慮した庁舎計画	62
5-5. 新庁舎及び駅周辺の配置計画	64
6. 事業手法	65
6-1. PFI 方式の諸条件の整理	66
6-2. 事業方式の比較	68
6-3. 民間事業者の参画可能性の検討	70

6-4. 民間活用を行う目的と効果.....	77
6-5. 新庁舎整備における官民連携の事業スキーム.....	79
6-6. PFI 手法で想定される事業スキーム.....	80
6-7. 事業手法の検討課題.....	84
6-8. 事業スケジュール.....	87
7. 新庁舎からはじまる新しいまちづくり.....	88
7-1. 新庁舎整備基本構想における位置づけ.....	88
7-2. 「現代版 太田宿」の実現にむけて.....	89

はじめに

現在の美濃加茂市（以下、本市とする）の本庁舎は、1961年に建設され築58年を迎え、建物設備の老朽化・狭あい性など様々な課題を抱えており、災害時に強い市の中心機能として再整備する必要があります。

本市では、現庁舎の課題を整理しつつ、今後の新庁舎整備の方向性を示す「美濃加茂市新庁舎整備基本構想」を平成30年3月に策定いたしました。基本構想では、単純に「新庁舎を整備する」という視点だけではなく、「2050年を見据えた新庁舎をいかしたまちづくり」という視点から、現庁舎の課題整理、新庁舎整備の基本理念、新庁舎の基本機能の整理、候補地の選定を行いました。

基本構想では、①現庁舎周辺、②美濃太田駅周辺、③美濃太田駅北側スーパー周辺、④前平公園周辺の4つの候補地を選定していました。このうち、新庁舎をコンパクトに整備しながらも、新庁舎をいかしたまちづくりを行うなかで、美濃加茂市が一層活気づき、にぎわう整備計画地として②美濃太田駅周辺が最も適切だと判断しました。

以上を踏まえ、本計画では、美濃太田駅周辺において、最適な新庁舎の建設地を選出し、具体的な規模や配置計画、導入する機能を具現化、事業手法等を検討することで、新庁舎を活かしたにぎわいのあるまちづくりの実現を目指します。

1. 新庁舎の機能

1-1. 基本的な機能の具体化について

新庁舎整備基本構想では、新しい市役所づくりの基本理念を「みんなのまあるいまちづくりひろば」としています。この理念は、新しい市役所が「市民が主人公となって日常を豊かに過ごすことができるまちづくり」や「美濃加茂市を訪れる人々が魅力を感じるまちづくり」を行う拠点（ひろば）となることを目指しているものです。

さらに、この基本理念を実現するため、新庁舎整備の5つの基本方針として「まちが元気になる庁舎」「安全で安心な庁舎」「すべての人にやさしい庁舎」「市民が集う開かれた庁舎」「持続可能な庁舎」が基本構想に掲げられており、新庁舎に求められる基本機能として ①市民サービス機能 ②執務機能 ③市民とのつながりやまちとのつながりに対応した拡張機能が定められました。

このように整備された新庁舎は、すべての市民の暮らしを守り、みんなの活動をサポートし、美濃加茂市の魅力そのものを向上させる役割を果たし、「2050年になってもみんなが幸せを感じることができる市役所のあるまち」の実現を目指すものです。

そこで基本計画においては、基本構想において定めた新庁舎に求められる3つの基本機能に技術的配慮と人間的配慮を加え、導入を計画する具体的な機能・設備・性能について計画します。

なお、市民サービス、利便性の向上や人口減少による利用者の減少など社会環境の変化にあわせて、ニーズの変化を考慮しながら、庁舎のフロア構成や窓口、部課の再配置などを随時適正化していくことも大切です。

<理念>

<基本方針>

<基本機能>

<具体的な導入機能・設備・性能>

みんなのまあるいまちづくりひろば

■まちが元気になる庁舎

- ・にぎわいをうむ
- ・人が行き交い、商いが育まれる
- ・美濃加茂暮らしを楽しむ

■安全で安心な庁舎

- ・災害に耐え市民の暮らしを守る
- ・地域防災拠点として機能する

■すべての人にやさしい庁舎

- ・にぎわいをうむ
- ・人が行き交い、商いが育まれる
- ・美濃加茂暮らしを楽しむ

■市民が集う開かれた庁舎

- ・市民協働ができる
- ・市民が気軽に関わり活動できる
- ・ふらっと寄れる憩いのある空間

■持続可能な庁舎

- ・環境負荷の低減
- ・自然環境を活かす
- ・社会ニーズや高度な技術への柔軟な対応ができる

①市民サービス機能

- 市民窓口
- 市民相談

②執務機能

- 防災拠点
- 市政・議会運営

③拡張機能

- 市民とつながる
- まちとつながる



①技術的配慮

②人間的配慮

■すべての人が
利用しやすい窓口

- ・利便性を高めるワンフロア
(ワンストップサービス) 市民窓口
- ・相談対応型窓口への移行
- ・「クイック窓口」と「ゆったり窓口」
- ・フリー窓口
- ・プライバシー保護に配慮した窓口
- ・柔軟に対応できる平面計画
- ・フロアコンシェルジュ
- ・快適な待合環境の創出 等

■みんなにやさしい
ユニバーサルデザイン

- ・わかりやすいサイン
- ・デジタルサイネージ
- ・多目的トイレ
- ・授乳室等
- ・来庁者用駐車場 等

■快適で働きやすいオフィス

- ・使いやすく、フレキシブルに
対応できるオフィス環境
- ・会議室・ミーティングスペース
- ・書庫
- ・福利厚生・リフレッシュコーナー
- ・セキュリティ

■市民とつながる
・まちとつながる

- ・コンベンションセンター
- ・市民等が自由に利用し、
交流できるスペース
- ・エントランス・市民ロビー
- ・利便施設
- ・利便性の高い交通アクセス機能
- ・美濃加茂の顔

■地震など災害に強い
防災拠点

- ・地震に備えた安心・安全な庁舎構造
- ・BCP(業務継続計画)対応への
取り組み
- ・災害対策本部
- ・情報通信・発信機器の強化
- ・十分な備蓄スペースの整備
- ・一時滞在スペース等の確保

■市民が開かれた議会運営

- ・議場
- ・傍聴席
- ・議会関連施設

■人にやさしい、
地球にやさしい環境機能

- ・省エネルギー対策
- ・建物の環境性能
- ・再生可能・自然エネルギー
- ・郷土材の利用
- ・低公害車
- ・建物の長寿命化
- ・環境機能
- ・機器・設備運転管理システム

基本的な機能の具体化のフロー

1-2. 新庁舎に求められる基本機能・設備・性能

基本構想で示した基本機能を基に検討した、新庁舎に求められる具体的な機能・設備・性能の内容について以下の様に設定します。

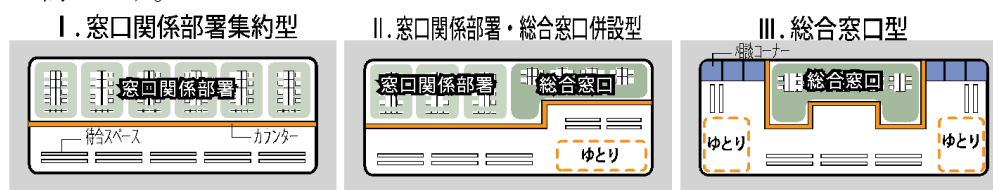
※導入するものは「💡」、検討するものは「✓」を表記します。

■すべての人が利用しやすい窓口

安心して相談することができて、スムーズに、スピーディーに手続きができる。すべての人にとって利用しやすい窓口とします。

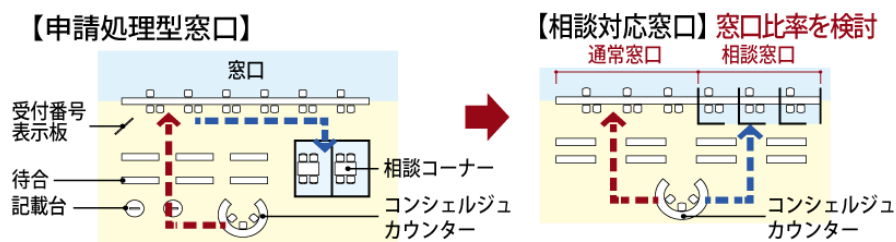
<利便性を高めるワンフロアの市民窓口>

- 💡 ・市民の利用が多い窓口をワンフロア、低層階に集約し、窓口間の移動を少なくして、利便性の向上を図ります。
- ✓ ・窓口関係部署の集約型から総合窓口型まで、様々な窓口サービスのシステムを検討します。



<相談対応型窓口への移行>

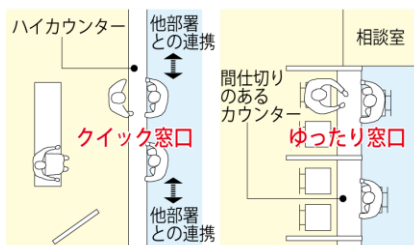
- 💡 ・今までの「申請処理型窓口」から「相談対応型窓口」への変化を見込み、利用者ニーズに適した窓口のレイアウト・窓口面積を整備します。



<「クイック窓口」と「ゆったり窓口」の設置>



・市民窓口は諸証明の申請・交付を対面式で即時に行えるハイカウンターによる「クイック窓口」（住所変更等）とプライバシーに配慮した年金や税金等の相談を行えるローカウンターによる「ゆったり窓口」を設置します。



クイック窓口とゆったり窓口



窓口カウンターの例



<フリー窓口>



・通常はどの課でも使用でき、税の申告等の繁忙期には専用の窓口として機能するフリー窓口を年間の稼働率を考慮して設置します。

<プライバシー保護に配慮した窓口>



・各窓口には、相談者のプライバシーを守りながら各種の相談ができるように、パーティションや半個室の相談ブース等を設置します。



半個室の相談ブースの例

<柔軟に対応できる平面計画>



・市民窓口や担当課の執務スペースはICTの推進や人口増減、社会ニーズの変化により、窓口の形態が大きく変わることも想定されるため、柔軟に対応できる平面計画とします。

<フロアコンシェルジュ>



・来庁者の用件に応じた窓口の案内や、書類の書き方の説明など、市民の窓口利用を支援するフロアコンシェルジュの配置を検討します。

<多言語対応発券機>



・ICT を活用した多言語対応発券機などの案内機器を総合案内付近に設置し、フロアコンシェルジュ等専用の職員が操作説明補助を行うなど、外国人利用者の利便性向上を図ります。

<公衆無線 LAN>



・来庁者の利便性向上や災害時における有効な通信手段の確保のために、市政情報等の収集が可能な公衆無線 LAN を整備します。

<快適な待合環境の創出>



・来庁者が快適に待ち時間を過ごすことができるように、ゆとりある待合スペースを設置します。また、お子様連れの方に配慮した、キッズスペースや絵本コーナー等を整備します。



キッズスペースの例

■みんなにやさしいユニバーサルデザイン

高齢者や障がい者、外国人、お子様連れの方など多様な来庁者に配慮した、だれもが安心して利用できる建物とします。

<わかりやすいサイン>



・高齢者や障がい者、外国人など、だれにでもわかりやすい案内表示となるように、ピクトグラム、絵や図、カラー表示を活用したサインを設置し、多言語表記も行います。



・視覚障がい者の利用に配慮した誘導ブロックや触知案内図、また聴覚障がい者の利用に配慮したフラッシュライトや補聴器等補助設備を設置します。



・初めて来庁される方でもわかりやすい、シンプルで視認性等にも配慮した平面計画とします。



移動式サイン・わかりやすいカラー分類の例

<デジタルサイネージ>



・多言語に対応して来庁者の目的にあわせて窓口を案内する機能、イベントや行事、市民活動情報等のお知らせ機能を持つデジタルサイネージを設置します。



デジタルサイネージの例

<多目的トイレ>



・高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れの方、オストメイト等に対応した多目的トイレを設置します。



・多目的トイレの利用が集中しすぎないように、ベビーチェアを利用可能な便房を一般トイレにも設け、利用目的に沿ったトイレ機能の庁内配置をわかりやすく表示します。



多目的トイレの例



<授乳室等>



・乳幼児連れの方も安心して利用できるように、ベビーシート、フィッティングボード、ミルク等の調整に必要な給湯設備等も備えた授乳室を設置します。



授乳室の例

<金融機関窓口等・ATM>



・庁者の利便性向上のため、金融機関窓口やATM等の設置を検討します。

<コールセンター>



・担当部署に電話をつなぐ以外にも、各種手続きや制度、施設案内等の市民の問い合わせに対し、オペレーターが直接回答するコールセンターの設置を検討します。

<多機能端末>



・事務効率や市民サービスの向上を目的として、紙媒体の代わりにスマートフォンやタブレット端末等、職員間の情報共有や通訳、事務手続きの迅速化を図る多機能端末を活用します。

<来庁者用駐車場等>



・障がい者や妊婦、ベビーカー利用者が利用できる駐車場を庁舎のエントランス付近に設置します。



・敷地内は歩車道の分離を徹底し、分かりやすい動線計画とすることで、来庁者の安全を確保します。雨天時に雨にぬれずに移動しやすいように、駐車場からエントランスに向かう歩道に庇を設置するなどし、利用者動線を確保します。



エントランス付近の駐車場の例



・来庁者の駐車区画を適切に確保できるようにパーキングシステム等の導入について検討します。

<エレベーター・階段>



・エレベーターや階段、トイレ等は視認性にすぐれたわかりやすい配置にします。エレベーターやトイレは、車椅子が回転できる十分なスペースを確保し、階段は滑りにくい床材の使用や2段手摺等を設置します。

■快適で働きやすいオフィス

オープンフロアでフレキシブルに対応でき、機能的かつ効率的に行政サービスを提供する、快適で働きやすいオフィスとします。

<使いやすく、フレキシブルに対応できるオフィス環境>



・執務スペースは大きな一室空間にまとめて配置し、見通しの良いオープンフロアを基本とします。比較的業務の関わりがある部署を近くに配置することで、職員の移動負担の低減や円滑なコミュニケーションを図ることができます。



・限られた執務空間を有効に活用できるフリーアドレスの導入を検討します。



・将来の組織改編や職員の増減等に対応した庁舎内の柔軟なレイアウトの変更が可能になるように、部門間の境目に物品を置かないユニバーサルレイアウトや ICT の推進による情報システムの適時更新にも対応しやすいフリーアクセスフロアを導入します。



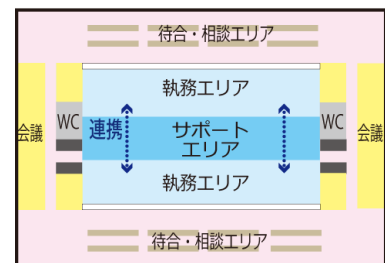
・各課の窓口には十分な長さのカウンターを確保し、ゆとりのある利用者の待合スペースを整備します。



執務空間の例

十分な長さのカウンター

執務エリアが一体化し職員の連携がしやすい



<会議室・ミーティングスペース>



・会議室やミーティングスペースは共用化をはかり、稼働率が高くなるように効率的に配置します。



・多様な会議の用途や人数、目的に対応できるよう、可動間仕切りの設置や隣室からの音漏れを防ぐことができるサウンドマスキング※1の導入等を検討します。



・大型スクリーンやパソコンなど ICT を活用した会議にも対応できる環境を整え、庁内のペーパーレス化を推進し、効率のよい事務環境を整えます。

※1 サウンドマスキング：背景音を流すことで会議や打ち合わせの声が隣室など外部に漏れたり、外部から聞こえてくる雑音を防いだりしてくれるシステムのこと。



会議室の例



打合せコーナーの例

<書庫>



・事務効率の向上のため、積極的なペーパーレス化を図りながら、書類量の低減を進め、効果的・効率的に文書を保管できる書庫を設置します。

<福利厚生・リフレッシュコーナー>



・職員間の情報交換やランチ時の利用等、多目的に使用できるリフレッシュコーナーを設置します。特に窓口部署など来庁者が多い部署の職員が、昼食時等にも快適に利用できるように配置します。



・来庁者や職員の体調不良時に、一時的に休むことのできる休養室を設置します。

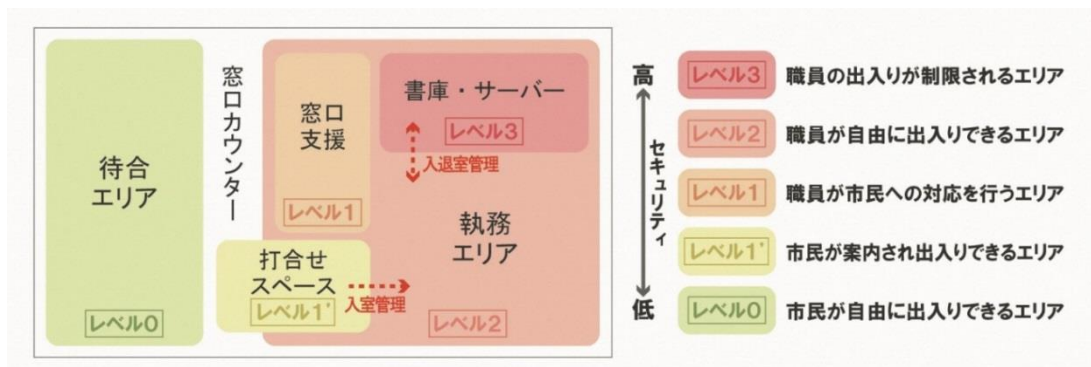
<セキュリティ>



・関係諸室の適正な配置と明確なゾーニングを行い、職員及び来庁者の動線に配慮し、庁舎の休日利用状況と合わせた適切なセキュリティレベルを設定します。



・サーバー室や書庫などの高い機密性が必要な室にはICカード等による入室制限を行うなど、情報を適切に管理するセキュリティ対策を整備します。



セキュリティエリアのイメージ図

■市民とつながる・まちとつながる

美濃太田駅周辺に立地する利点を最大限にいかして、庁舎のナカやソトで市民の交流やまちのにぎわいを創出し、市民に愛される場となるようにします。

<市民が自由に利用し、交流できるスペース>



・まちのにぎわいが生まれることを目指して、庁舎内外に市民が集い、交わる市民交流スペースを設置します。



・市民交流スペースは、市民が自由に気軽に訪れ、休憩できる、親しみのある空間とし、



市民の交流や活動の場となるように、イベントやギャラリー、学習活動など、多様な市民ニーズに対応できる多目的な空間とします。

・閉庁日には駐車場等を利用し、駅の前でマルシェやイベントができるようにします。



市民利用会議室の例



屋外休憩スペースの例

<エントランス・市民ロビー>



・エントランスやロビーは来庁者が気軽に休憩や懇談ができるように椅子やテーブルを配置し、ゆとりのある明るくて開放的な空間とします。



・エントランスやロビーの整備にあたっては、カフェやレストラン、市民交流スペースとの機能連携を図ります。



市民ロビーの例

<コンベンションセンター>



・美濃太田駅周辺にある立地をいかし、圏域の中核となるコンベンションや会議等を行うことができ、市民が会議や講演会、イベント等多様な用途で利用できる多目的なコンベンションルームを設置します。



・同時通訳室等国際会議が行える仕様を備えた会議室を検討します。

< 利便施設 >



・美濃太田駅に近接する立地をいかし、観光地の紹介や特産品を展示・販売するコーナーを設置します。



・売店、レストラン、カフェ等の利便施設の設置を検討します。利便施設には、庁舎外から直接アクセスできる動線を確保し、閉庁日等の庁舎のセキュリティを確保しながら、広く市民が利用できるように検討します。



レストラン・カフェの例

< 利便性の高い交通アクセス機能 >



・美濃太田駅に近接した環境をいかし、鉄道やバスなど公共交通の利便性が高いアクセス環境を整え、駅からアプローチしやすい動線を確保します。

■地震など災害に強い防災拠点

災害発生時には災害対策拠点施設として、市民の救助やまちの復旧の中核として機能を発揮する防災の拠点となる庁舎にします。



<地震に備えた安心・安全な庁舎構造>



・大地震でも倒壊しないこと、救援活動の拠点として直ちに復旧支援に着手できること、防災拠点としての機能の維持などが重要であり、免震構造を中心に工期・コスト等、総合的に検討し、地震に強い建物構造とします。



・耐震安全性分類^{※2}を構造体：I類（重要度係数^{※3}1.5）、建築非構造部材：A類、建築設備：甲類で基本として整備し、地震に強く、機能を継続して発揮する建物とします。

構造	免震構造	耐震構造	制振構造
イメージ図			
	建物と基礎の間に免振装置等を配置し、地震の揺れを直接建物に伝えない構造	建物の骨格を強化し、地震の揺れに耐える構造	制振装置により地震エネルギーを吸収して揺れを低減し、構造体の損傷を防ぐ構造
大地震時の揺れ	免震層でほとんどの地震力の衝撃を受け止め、上部構造はゆったりとした揺れとなる。什器への影響が一番少ない。	制震形式、免震形式に比べて大きい。地震力の衝撃を構造躯体で受けるため、什器への影響が大きい。	耐震形式よりも揺れを低減し、揺れを早くおさまり衝撃を緩和する。什器への影響があるため固定などの対策が必要。
大地震時の損傷の程度	構造体はほぼ無損傷	倒壊・崩壊しないが構造体等には軽微な損傷が生じる	構造体はほとんど損傷しない（局所的な損傷は生じる）
維持管理	免震装置の維持管理業務有（定期点検・臨時点検）	災害後点検が必要	災害後に制振装置の臨時点検が必要
BCP 建物機能維持	原則、施設の継続利用が可能	場合により、室内の復旧が必要	原則施設の維持利用が可能 場合により、室内の復旧が必要

構造形式の説明

※2 耐震安全性分類：官庁施設の多くは、地震災害時に、災害対策拠点として機能することが求められるため、入居する官署の特性に応じて、施設の構造体、建築非構造部材、建築設備に対して保有すべき目標。

※3 重要度係数：建物の設計時に地震力に割り増す係数で、大地震時に損傷を受けるものの倒壊はせずに人命を守ること、さらに建物が機能することを設計目標とする。

部 位	分類	耐震安全性の目
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。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策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。
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。

<BCP（業務継続計画）対応への取組み>



・災害時に市民の安全、安心を確保するため、ライフラインが途絶えた場合でも、災害対策本部機能や市民生活のための行政サービス機能が可能となる設備（非常用電源、太陽光発電、災害時優先電話回線等）を設置します。



・浸水害を考慮した床高とすることや、重要度の高い設備機器や通信設備については、下層階への設置を避ける等の浸水対策を行います。



災害対策室の例

<災害対策本部>



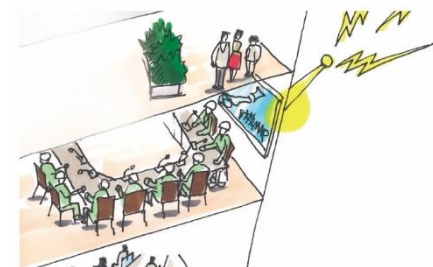
・防災安全の所管課に隣接して、非常時に災害対策本部等を速やかに設置でき、関係機関とのスムーズな連携や情報の収集・発信ができるように、電話回線やネットワーク回線等のインフラを備えた災害対策室を設置します。また、平時は通常の会議室として効率的に活用します。



・災害対策本部が指揮系統の中核として効果的、継続的に機能を発揮できるよう、災害対策室に近接して無線室や更衣室、仮眠スペース等を配置します。



災害対策室兼会議室の例



<情報通信・発信機器の強化>



・災害対策情報に関連部署と迅速に通信・共有することができるシステムを整え、被災した市民に早く広く情報発信できるデジタル防災無線等の情報発信機器を設置します。

<十分な備蓄スペースの整備>



・災害対策にあたる職員や防災関係者の初動期間に必要な緊急物資（毛布、医療品、飲料水、非常食、トイレパック等）や災害用資材（救助工具等）を備蓄する十分な防災備蓄スペースを整備します。

<一時滞在スペース等の確保>



・災害時における市民や帰宅困難者などの一時的な滞在や防災関係者の活動拠点となることを考慮し、エントランスやロビー等の大空間は滞在スペースとして利用できるように特定天井と同等の耐震化性能を確保します。



・駐車場等の屋外スペースには、災害時用マンホールトイレの設置や炊き出しスペースの確保など、非常時に有効な設備等を設置します。

■市民に開かれた議会運営

市民にとって見やすく、聴きやすく、そしてわかりやすい、市民に開かれた議会を目指し、議会を円滑に運営できる機能を整えます。

<議場>



・市民に開かれた議会が運営できるように、インターネットやCATVなどを活用した情報発信を進めるとともに、市民が気軽に議会をみることができるよう開放的な議場とします。



・一方で非公開案件にも対応できる機密性も備えた議場とします。



・議場内は車椅子の方などにも対応できる演壇やフラットな床面としてバリアフリーな議場とします。



・議会閉会中は、市民がコンベンションや教育活動等で多目的に利用できるよう、柔軟なレイアウトが可能な議場を検討します。



議場の例

<傍聴席>



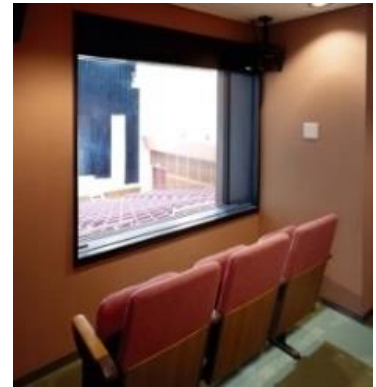
・十分な席を設け、市民が傍聴しやすい議場となるように、傍聴席までの動線をシンプルにわかりやすい、ユニバーサルデザインとします。



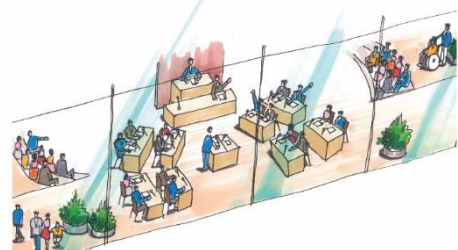
・車椅子の方などに対応した広いスペースの確保や難聴者補助システム等、障がいのある方にも配慮した傍聴席とします。



・幅広い世代が議会への興味や関心を高めることができるように、親子など子育て中の方も安心して傍聴できるスペースを設置します。



親子用傍聴スペースの例



<議会関連施設>



・正副議長室、議会図書室、議会事務局、委員会室等必要に応じた諸室を設置します。

■人にやさしい、地球にやさしい環境機能

来庁者や職員に快適な環境を提供し、庁舎のライフサイクルを通じて環境負荷も低減する、人にやさしい、地球にやさしい環境機能を整えます。あわせて建物の維持管理コストの削減を図ります。

<省エネルギー対策>



・LED 照明や自動水栓等の効率の良い設備機器、照明・空調センサーによる運転制御、タスクアンドアンビエント照明^{※4}導入により、消費電力を削減します。



・庇やルーバー等を用いた適切な日射遮へい制御や外気の利活用、断熱効果に優れた建材の使用等によりエネルギー損失を減らします。



・建物の吹抜けや階段などの縦の空間を利用して暖かい空気が自然に上昇する力を使用する自然換気を利用し、ナイトパージ^{※5}等を行うことで、環境負荷の低減を図ります。

※4 タスクアンビエント照明：作業を行う領域には所要の照度を与え、その他の周辺領域には、これより低い照度を与える照明方式。視作業域は、主にタスク照明によって必要な照度を確保し、視作業域以外は、アンビエント照明によって視作業域に比べて照度の低い照明を行う方式。

※5 ナイトパージ：夜間の気温が低くなった外気を取入れ外気冷房を行うことで、空調機器の立ち上りエネルギー負荷の低減を図る手法。



ルーバーの例

<建物の環境性能>



・建物の客観的な評価手法である CASBEE（建築環境総合性能評価システム）^{※6}による高い評価（A）を目指すことで、建物利用者や周辺環境にやさしい建物（サステナブル建築）を実現します。

※6 CASBEE：建築物や街区、都市などに係る環境性能（省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用などの環境配慮、室内の快適性や景観への配慮も含めた建物の品質等）を総合的に評価するツール。

<再生可能・自然エネルギー>



・災害時の複数の電源確保といった目的も含め太陽光発電の設置を検討します。その他に太陽熱・雨水・中水^{※7}再生可能・自然エネルギーの利用を推進します。

※7 中水：上水と下水の中間。上水を使用し、処理した後、水洗トイレの用水や公園の噴水など、飲用に適さないが雑用水として利用できる。



太陽光パネルの例

<郷土材の利用>



・里山千年構想に基づき、環境への意識を高め、郷土への愛着を深めるために、県産材・市産材の木材を内装等の建材として積極的な利用を図ります。

<低公害車>



・低公害自動車に燃料補給する急速EV充電器や水素スタンド等の設置を検討します。



急速EV充電器の例

<建物の長寿命化>



・建物の長寿命化のために、維持管理の容易性に配慮したメンテナンスのしやすい材料や設備機器を導入します。

<環境機能>



・近隣のヒートアイランド対策や周辺環境との調和、日射の軽減による環境負荷の低減を図るために、駐車場の舗装材の工夫や、庁舎の壁面や屋上の緑化等を検討します。

<機器・設備運転管理システム>



・BEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入により、エネルギー消費データの収集・記録、改善箇所の早期発見、継続的な省エネルギー運用等を行い、エネルギー消費の最適化を図ります。



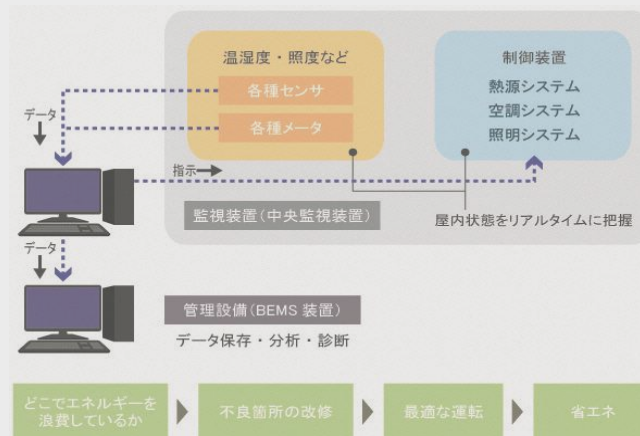
・エネルギー消費量を見える化し、環境配慮への啓発を進めます。



見える化の例

BEMS（ビルエネルギー管理システム）

室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システムのことで、ITを利用して照明や空調等を制御し、最適なエネルギー管理を行うものです。



BEMS のシステムイメージ図

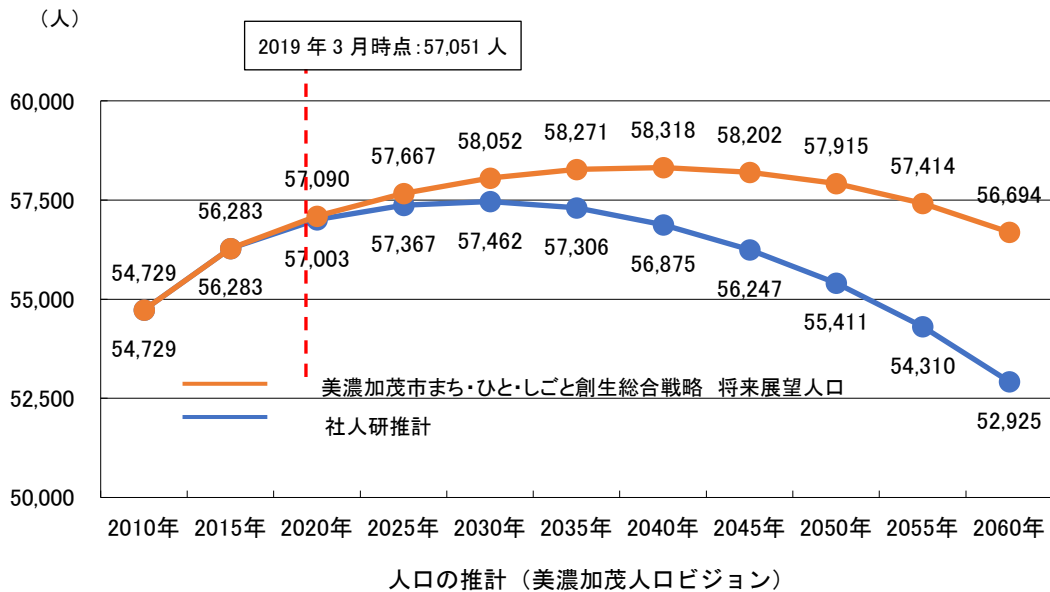
2. 新庁舎の規模

2-1. 前提条件の整理

新庁舎の規模の算定に係る前提条件を整理します。

2-1-1. 現状と将来人口推移の見込み

美濃加茂市の人口は平成31年（2019年）3月時点で5.7万人となっています。将来人口は「美濃加茂市人口ビジョン」では2040年頃までは緩やかに増加し、2040年に5.83万人、その後緩やかに減少し、2060年には5.67万人まで減少していく見込みとなっています。以上の事から、過大な整備とならないように留意するとともに高齢人口の増加も考慮して、利便施設や必要な機能を整備する必要があります。



2-1-2. 職員・議員数

■現状の職員数

現在、職員は、本庁舎本館、本庁舎西館、分庁舎、外部庁舎に配置され、本庁舎本館、本庁舎西館、分庁舎、外部庁舎合わせて450人以上が勤務しています。

その内、庁舎への配置対象職員数は、本庁舎本館、本庁舎西館、分庁舎、外部庁舎の一部を含む370人を想定します。(平成30年10月時点)

■将来の職員数

減少等により、職員体制や本庁舎機能の見直しが必要になることも予測されますが、近年複雑化してきている市民ニーズへの対応を考慮し、新庁舎の職員数は原則として現状と同規模にて計画します。

■議員数

平成30年10月時点での議員数は16人となっています。

2-2. 公的基準による算定

(1) 「地方債同意等基準運用要綱等」による算定

「地方債同意等基準運用要綱等」(総務省：平成22年度版)に基づく算定方法によると新庁舎の規模は約9,300㎡となります。

区分	室名	算定基準					面積[㎡]
		職階区分	職員数	換算率	換算人員	基準面積(㎡/人)	
A. 執務室	事務室	特別職	3	20	60	4.5	270.00
		部長・次長級	7	9	63		283.50
		課長級	33	5	165		742.50
		課長補佐級	74	2	148		666.00
		係長級					
		一般職員	235	1	235		1,057.50
		一般職員(製図)	18	1.7	31		137.70
計		370		702		3,157.20	
B. 付属室	倉庫	事務室面積の13%					410.44
	会議室等	7.0㎡×常勤職員の現在数 会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他の諸室					2,590.00
C. 通行部分	玄関等	事務室・倉庫・会議室等の合計面積の40% 玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分					2,463.06
D. 議会諸室	議事堂	議員定数(16人)×35㎡ 議場、委員会室及び議員控室					560.00
E. 車庫	屋内車庫	現状台数5台×25㎡					125.00
A～E 合計面積							9,305.70

(2) 「新営一般庁舎面積算定基準」による算定

「新営一般庁舎面積算定基準」(国土交通省)に基づく算定方法により新庁舎の規模を算定します。国土交通省の算定基準に含まれない諸室の面積は総務省の算定基準又は、既存庁舎面積から算定し合計します。それらを考慮し、合計した面積は約8,300㎡となります。

<職員数の換算人員表>

	職員数	換算率	換算人員	基準面積[㎡/人]	執務面積[㎡]
特別職	3	18	54	3.30	178.20
部長・次	7	9	63		207.90
課長級	33	5	165		544.50
課長補佐	74	2.15	159		525.03
係長級					0.00
一般	235	1	235		775.50
一般(製)	18	2	31		100.98
合計	370		707		2,332.11

区分	室名	備考	面積[m ²]
執務	事務室 (一般事務室、 応接室)	職員数の換算人員表執務面積の補正 10%増	2,565.32
計①			2,565.32
付属	会議室	職員 100 人当たり 40 m ² とし、10 人増すごとに 4 m ² 増加 補正 10%増	162.8
	電話交換室	換算人員 1,000~1,200 人の場合 68 m ² 、休憩室、電池室、その他付属室を含む。(最小値を採用)	68
	倉庫	執務面積(10%加算前)の13%	303.17
	宿直室 (押入、踏込共)	1 人まで 10 m ² とし、1 人増すごとに 3.3 m ² を加算 押入、踏込 共 3 人想定	16.6
	庁務員室 (押入、踏込共)	1 人まで 10 m ² とし、1 人増すごとに 1.65 m ² を加算 押入、踏込 共 3 人想定	13.3
	湯沸室	6.5 m ² ~13 m ² を標準とする(耐火構造、高層の場合別途算出)	13
	受付及び巡視溜	1.65 m ² ×人数/3を標準とする 最小 6.5 m ²	6.5
	便所及び洗面所	全職員数 150 人以上の場合、0.32 m ² /人	118.4
	医務室	全職員数 350 人以上 400 人未満の場合 95 m ²	95
	売店	全職員数 150 人以上に設置し、1 人当たり 0.085 m ² とする。	31.45
	食堂及び喫茶室	全職員数 350 人以上 400 人未満の場合 161 m ²	161
	理髪店	全職員数 290 人以上 530 人未満の場合 30 m ²	0
計②			989.22
設備 関係	機械室	有効面積(①+②) 3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満の場合 547 m ² 。冷暖房(一般庁舎)とする。	547
	電気室	有効面積(①+②) 3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満の場合 96 m ² 。高圧受電とする。	96
	自家発電機室	有効面積(①+②) 5,000 m ² 以上のみの規定	0
計③			643
交通 部分	玄関、広間、 廊下、階段室等	執務面積、付属面積、設備関係面積の 40%	1,679.02
議会	議場、委員会室 及び議員控室	議員定数(16 人) × 35 m ²	560
計④			2,239.02
窓口機能		相談室、待合スペース、市民ロビー、市政情報コーナー	650
福利厚生機能		休憩室、更衣室	200
業務支援機能		共用会議室 50 m ² ×2、相談室 10 室×10 m ² 、入札関係諸室	200
電算室		100 m ² ×1 箇所と想定	100
新聞記者室		1 ヲ所 50 m ² と想定	50
印刷室		各階 25 m ² ×2 箇所	200
待合室		各階 100 m ² ×1 箇所(4 層で想定)	400
計⑤			1,800.00
車庫	自動車置場	乗用車 1 台につき 18 m ² 。現状の車庫公用車台数と同じ 8 台とする。	90
	運転手詰所	1 人当たり 1.65 m ² 1 台に運転手 1 人と想定	0
計⑥			90
合計(①+②+③+④+⑤+⑥)			8,326.56

2-3. 各機能からの規模の検討

(1) 算定基準と現庁舎の各機能の面積

新庁舎の規模検討にあたり、現庁舎の現況調査を行いました。事務室や共用部等の機能ごとの構成を確認することで、現庁舎の特徴を把握すると共に、機能毎の規模を検証します。

現庁舎の規模を公的基準の算定項目を参考に「事務室」「議会」「付属室」「倉庫」「共用部」「車庫」に分類し、公的算定基準の平均値と比較しました。

<算定基準の機能別面積構成>

	事務室 (㎡)	議会 (㎡)	付属室 (㎡)	倉庫 (㎡)	共用部 (㎡)	車庫	合計
地方債同意等基準運用要綱等（総務省）の面積構成（H22年）	3,157	560	2,590	410	2,463	125	9,305
新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）の面積構成	2,565	560	2,079	303	2,729	90	8,326
算定基準の平均値の面積構成	2,861	560	2,334	357	2,596	108	8,816

※新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）の着色は、2-2（2）算定表の着色毎の合計

<現庁舎の機能別面積構成>

	事務室 (㎡)	議会 (㎡)	付属室 (㎡)		倉庫 (㎡)	共用部 (㎡)	車庫 (㎡)	その他 (㎡)	合計
			会議室	更衣室等					
本庁舎、西館	1,703	622	141	777	160	1,020	52	207	4,682
付属倉庫	-	-	-	-	407	-	0	0	407
分庁舎	657	0	143	286	229	339	0	306	1,960
合計	2,360	622	1,347		796	1,359	52	513	7,049 6,536※

※その他：ゴミ庫や自転車置場等の面積を除いた合計

(2) 各機能の比較

算定基準の平均面積 (8,816 m²) と現庁舎面積 (6,536 m²) を比較しました。算定基準の平均値と比較して、約 2,280 m² 程度、現庁舎が不足していますが、特に「事務室」「付属室」「共用部」は算定基準と比較して不足している事がわかります。

<算定基準の機能別面積構成>

	事務室 (m ²)	議会 (m ²)	付属室 (m ²)	倉庫 (m ²)	共用部 (m ²)	車庫	合計
算定基準のおよその 平均値 (8,800 m ²) の面積構成	2,861	560	2,334	357	2,596	108	8,816
現庁舎の面積構成	2,360	622	1,347	796	1,359	52	6,536
算定面積と現況の差	▲501	62	▲987	439	▲1,237	▲56	▲2,280

「事務室」

事務室は、算定基準と比較し、約 500 m² 不足していますが事務室が不足することは、行政サービス機能の低下する恐れがあります。現状の事務室は、1人当りのデスクエリアが小さく、通路幅が狭い課等も見られました。近年のオフィススペースにおける1人当りのデスクエリアの面積は、5.5～6 m² が一般的です。それに加え、オフィス調査より現庁舎と同等の書棚面積 (約 450 m²) 及び窓口面積 (225 m²) が必要と考えます。

(事務室面積：職員数 370 × 5.5～6 + 450 + 225 ÷ 2,700～2,900 m²)



小さいデスクと通路幅の狭い事務室



スペースがなく何台ものPCが置かれたデスク

「議会」

議会は、算定基準と比較した場合、およそ同等の面積になります。

「付属室」

付属室は、算定面積と比較して、大きく不足しています。近年の事例では、市民が利用する機能として、各階における相談室等の設置も見られます。また、便所等多目的シートやオストメイト、ベビーシート等が充実しているなど、ブースの数も市民窓口の階には多く確保する等から、面積が大きくなっています。その他にも授乳室や赤ちゃんの駅等の親子連れに配慮した機能の充実も重要となっています。また、休憩室の設置も求められます。一方で食堂やカフェスペース、売店・コンビニ等の設置はにぎわい機能と調整することも考えられます。なお、現庁舎では、それらに関する整備は殆ど無く、現庁舎の2倍程度の面積を確保していく必要があると考えられます。

(付属室面積： $1,347 \times 1.7 \sim 2.0 \approx 2,300 \sim 2,700 \text{ m}^2$)

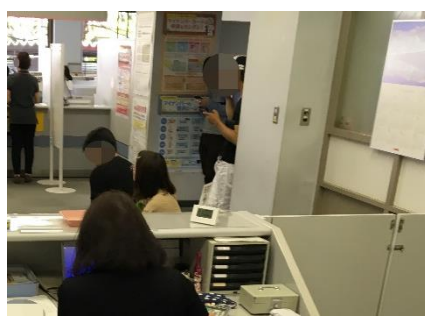
「共用部」

共用部は待合スペースの不足、十分な廊下巾の確保等は市民サービスへの影響が大きいと予想されます。現庁舎の調査より、待合スペースが非常に不足しており、混雑時は立って待っている市民や通路に設置された記帳台が通行の支障になっています。近年はエントランスホールでは、情報ラウンジや市民の活動スペース、展示スペース等を設置している事例が多くみられ、現庁舎の2倍程度の面積が必要と想定されます。

(共用部面積： $1,359 \times 1.7 \sim 2.0 \approx 2,300 \sim 2,700 \text{ m}^2$)



通過に支障となる記帳台



混雑時は立って待つ市民がいる待合



列が通路まではみ出している待合

「倉庫」

現庁舎との比較より倉庫・書庫の面積が大きい事がわかりました。全体規模の8,800㎡を基準としながらも、書類の保管や防災備品の貯蓄等、必要な倉庫量は十分確保する事が必要です。コンパクトな庁舎を目指すにあたり、約400㎡超過している倉庫・書庫をそのまま確保することは、市民サービス機能や行政機能に関する他の諸室に影響もあり、利用率の低い棚の整理整頓やペーパーレス化や集密書庫等を有効利用することで、書庫・倉庫面積の削減を図ります。その他は、庁舎建設までの期間を用いて不要な備品の整理や分庁舎の適切な利用により、200㎡の削減を目指します。

稼働率の低い棚の整理整頓・不要な備品の廃棄により、倉庫面積を削減します。 倉庫・書庫面積の削減目標=15%	現書庫・倉庫面積から -15% (-120㎡)
ペーパーレス化による文書量の削減・集密書庫の利用により書庫面積を削減します。 書庫・書庫面積の削減目標=15%	現書庫・倉庫面積から -15% (-120㎡)
不要な備品や書類を撤去します。	現書庫・倉庫面積から -200㎡の削減

以上のことから、各機能の面積は以下となります。

	事務室 (㎡)	議会 (㎡)	付属室 (㎡)	倉庫 (㎡)	共用部 (㎡)	車庫	合計
現庁舎の調査および事例調査からの想定面積	2,700～ 2,900	560	2,300～ 2,700	796～400 ≒400	2,300～ 2,700	52	約8,300 ～9,300

各機能の面積を足した結果は8,300～9,300㎡となり、この平均は約8,800㎡となります。

2-4. 新庁舎規模の算定

以上の「2-2 公的基準による算定 (1)「地方債同意等基準運用要綱等」による算定」、
(2)「新営一般庁舎面積算定基準」による算定」、「2-3 各機能からの規模の検討」より新
庁舎規模を定めます。

算定方法		面積 (㎡)
2-2	(1)「地方債同意等基準運用要綱等」による算定	9,300
	(2)「新営一般庁舎面積算定基準」による算定	8,300
2-3	各機能からの規模の検討	8,800
平均		≒8,800

以上3点より、分庁舎を含む庁舎全体の規模を以下の様に設定します。

庁舎の全体規模=約 8,800㎡

※市庁舎機能のみ

これらの方法で算定される面積は行政機能と議会機能のみの面積を算定するもので、
市民交流機能や防災危機管理機能等、その他の面積は考慮されていないため、別途規模の
算定を行い加算する必要があります。また、複数棟に分かれる場合はエントランスホール
や廊下、階段などの交通部分の面積が多くなるため、別途面積を加算する必要があります。

2-5. 他庁舎との比較

近年の他自治体の庁舎事例と規模を比較しました。他庁舎と比較するため、8,800㎡に含まれていない防災機能を仮に200㎡と仮定した場合、職員一人当たりの面積は24.3㎡/人(9,000㎡/370人)となっています。近年の他自治体の庁舎事例と比較してもコンパクトな規模となっています。

<職員一人当たりの庁舎規模比較>

自治体	庁舎面積	階数	構造	完成年	人口・職員数		面積/職員
	(単位： ㎡)				単位： 人	単位： 人	単位 ㎡/人
岐阜県美濃加茂市	9,000.00	—	—	—	54,729	370	24.3

自治体	庁舎面積	階数	構造	完成年	人口・職員数		面積/職員
	(単位： ㎡)				単位： 人	単位： 人	単位 ㎡/人
福岡県嘉麻市	8,731.00	地上5階	RC/免震	H31(予定)	36,764	370	23.6
新潟県魚沼市	6,939.00	地上4階	SRC	H32(予定)	37,352	260	26.7
茨城県結城市	10,376.99	地上5階	S/免震	H32(予定)	51,594	352	29.5
兵庫県太子町	7,363.98	地上3階	RC	H27	33,690	193	38.2
山口県長門市	7,012.54	地上5階	W・RC/免震	H31	35,439	270	26.0
岐阜県土岐市	9,703.89	地上3階	RC	H31	57,827	319	30.4
愛知県阿久比町	9,080.00	地上4階	RC/免震	H29	27,747	215	42.2
兵庫県小野市	10,921.93	地上6階 地下1階	S/免震	H32(予定)	48,580	352	31.0
広島県尾道市	13,973.00	地上5階 地下1階	S/免震	H32(予定)	138,626	533	26.2
鹿児島県奄美市	11,095.19	地上9階	RC/免震	H31(予定)	43,156	490	22.6
愛知県常滑市	10,400.00	地上4階	S/免震	H32(予定)	55,384	296	35.1

2-6. 追加機能の規模想定

市民とつながる・まちとつながる機能として、利便施設やコンベンション機能を想定します。美濃加茂市商業ビル（シティプラザ美濃加茂）の利用状況から、現在の規模と同程度を確保することを検討します。

■ 商業的機能

みんなが集う場所であるためのまちづくりの仕組みとして、テラスや外部にも開放された店舗の設置を検討します。また、自由に利用できる市民スペース等も設置を検討します。閉庁時、休日にも利用できるスペースを充実させることで、常に人が集いにぎわいがあふれる庁舎を目指します。規模は商業ビルにおいてもカフェや店舗が現状もあり、一定以上の利用が想定されることから、シティプラザの1～2階の店舗等の面積を参考とし、1,000～1,500 m²程度の確保を検討します。

■ コンベンション機能

現シティホテル内にある、コンベンション機能は、美濃加茂市を含む周辺市町村からも利用があり、今後も同程度の機能を維持していく事は、駅周辺のまちづくりにとって重要です。規模は、現在のシティプラザ（シティホテル）の需要を加味し、大宴会場含む3～4階の面積から1,000～1,500 m²程度の多目的ルームを検討します。浸水被害時には、周辺市民の一時避難スペースとしての活用を想定します。



コンベンション機能（多目的ルーム）イメージ図

2-7. 駐車台数、駐輪台数の算定

(1) 駐車台数の算定

駐車台数のうち、来庁者用駐車台数の算定は既往の研究を用いた推計による算定方法と現庁舎の駐車台数を比較検討し、駐車台数を設定します。公用車用駐車台数、職員用駐車台数については、現庁舎の駐車台数を確保します。

① 現庁舎の駐車台数

○ 公用車

場所	駐車場分類	台数(台)	合計台数(台)
本庁舎	公用車駐車場 A	6	63 (うちトラック 2 台)
	公用車駐車場 B	13	
	公用車駐車場 C	5	
	公用車駐車場 D	13	
	公用車駐車場 E	5	
	公用車駐車場 G	なし	
	公用車駐車場 H	8	
	公用車駐車場 I	4	
	公用車駐車場 J	9	
分庁舎	公用車駐車場 F	24	24 (うちトラック 4 台)

※分庁舎は、算定台数から除きます。

※令和元年 9 月現在のものです。

○ 来庁者用

場所	駐車場台数	合計台数
本庁舎	103	126
本庁舎	23	

○ 合計 63 台 + 126 台 = 189 台

※職員用駐車場は、現状と同様に庁舎敷地外に計画します。

② 既往研究を用いた推計

○ 来庁者用 104 台

③ 来庁者用駐車場の利用想定値の算定

平成 30 年 11 月から令和元年 6 月の間で現庁舎来庁者数をカウントしました。その結果、1 日最大利用者数が 547 人、1 日平均利用者数が 305 人でした。また新庁舎整備基本構想策定時来庁者アンケートでは、来庁の交通手段が自家用車の割合は 81%、市民課が目的の来庁者の割合は 41%でした。これらの結果から推定される平均駐車台数は 42~55 台となり、推定平均瞬間駐車台数は 49 台となりました。

④新庁舎の計画台数

既往研究による推計結果では、来庁者台数が104台となったこと、公用車は配置される部課によって変動もあることを踏まえ、駐車台数は公用車を約60台、来庁者用約100台として、合計160台以上を確保することとし、新庁舎へ移転後も利用状況を踏まえ柔軟に対応することとします。

新庁舎の駐車台数=160台以上

駐車場は庁舎内及び別敷地駐車場、民間駐車場の活用も含め検討します。

(2) 駐輪台数の算定

駐輪台数のうち、来庁者用駐輪台数の算定は駐車台数の査定と同様に既往の研究を用いた推計による算定方法と現庁舎の駐輪台数を比較検討し、駐輪台数を設定します。公用車用駐輪台数、職員用駐輪台数については、現庁舎の台数を確保します。

① 現庁舎の駐輪台数

○公用車

30台

○来庁者用

58台

○職員用

24台

② 既往研究を用いた推計

○来庁者用

11台

③ 新庁舎の計画台数

現況駐輪台数は112台ですが、駅南への移転となること、試算結果では来庁者台数は11台となったことを踏まえ、駐輪台数は公用車30台、職員用24台を加え、合計65台を確保することとし、新庁舎へ移転後も利用状況を踏まえ柔軟に対応することとします。

新庁舎の駐輪台数=65台以上

駐輪場は駅周辺の駐輪場の活用も含め検討します。

3. 新庁舎の整備方針

近い将来に人口がピークを迎えることが予想され、健全な財政状態を維持するためにも、公共施設を有効に活用し、まちづくりに活かしていく視点が大切です。美濃太田駅周辺地域が新庁舎整備の候補地に選定されたことを受け、新庁舎を美濃太田駅周辺に整備することは、駅周辺のまちづくりに大きな役割を果たすと考えられます。

3-1. 環境要件の整理

新庁舎の配置等を計画するための環境要件を整理します。

(1) 人口ビジョン

前述のとおり、「美濃加茂市人口ビジョン (H28.3 策定)」ではピーク時の 2040 年に 5.83 万人となるとされ、その後緩やかに減少する見込みとなっています。そこで、最大で 5.8 万人の市民利用に対応し、少子高齢化など人口構成の変化に伴う公共施設に対する利用者ニーズの変化に応えながら、インフラ施設の過剰な整備にならないようにしなければなりません。

(2) 公共施設等総合管理計画

今後、公共施設の大規模改修や建て替えなどに要する費用が増えることも予想され、平常の維持管理と合わせると財政負担の増加も懸念されます。

そこで、「美濃加茂市公共施設等総合管理計画 (H29.3 策定)」では、公共施設の総数・総量削減の方針として、「建替時は統合・複合化を検討し、施設の総数を圧縮すること」、「施設の総量（延床面積）は現況以上に増やさない」ことを掲げ、「効率的な運営を基本として公共施設の更新・維持管理費用の削減を図る」ことを最優先で検討するとしています。さらに、同計画にある「公共施設等マネジメントの 5 原則」においては、健全な財政を維持するために、「公共施設等の整備（更新・統合・複合化・民間施設の活用等）を行う際は、将来負担比率 0% を堅持することを絶対的な条件とし、将来負担比率 0% の維持及び市債残高の削減」を図ることとしています。

また、新庁舎整備の候補地である美濃太田駅周辺では、限られた土地を有効に活用した整備が求められます。

(3) 新庁舎整備基本構想

新庁舎整備基本構想においては、新しい市役所をいかしたまちづくりの理念を「現代版太田宿」と定め、新庁舎の整備とまちづくりを一体的に考え、2050年になってもみんなが幸せを感じることができる市役所のあるまちを描いています。それは、市民の交流を育み、人の流れができることによってまちのにぎわいを創出する効果も市役所に求めているものであり、新しい市役所の位置づけとしてまち全体に庁舎機能を配置した“まちまるごと市役所”を掲げています。

(4) 立地適正化計画と都市計画マスタープラン

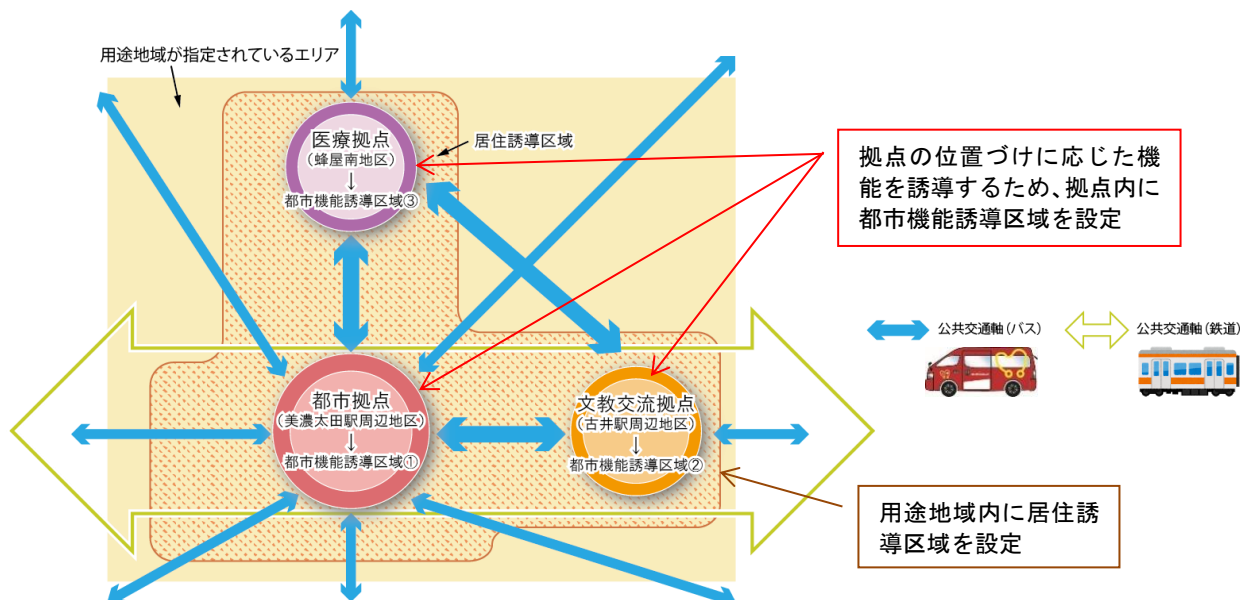
立地適正化計画とは、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとするあらゆる世代の住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等に容易にアクセスできるように誘導するための計画です。

美濃加茂市立地適正化計画においては、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地する都市機能誘導区域に、美濃太田駅周辺、古井駅周辺、(仮称)中部国際医療センターの3つが位置づけられ、公共施設や商業施設等が集約される都市の活力(にぎわい、回遊性などを含む)を向上させる機能を備えた都市拠点となることを目指しています。

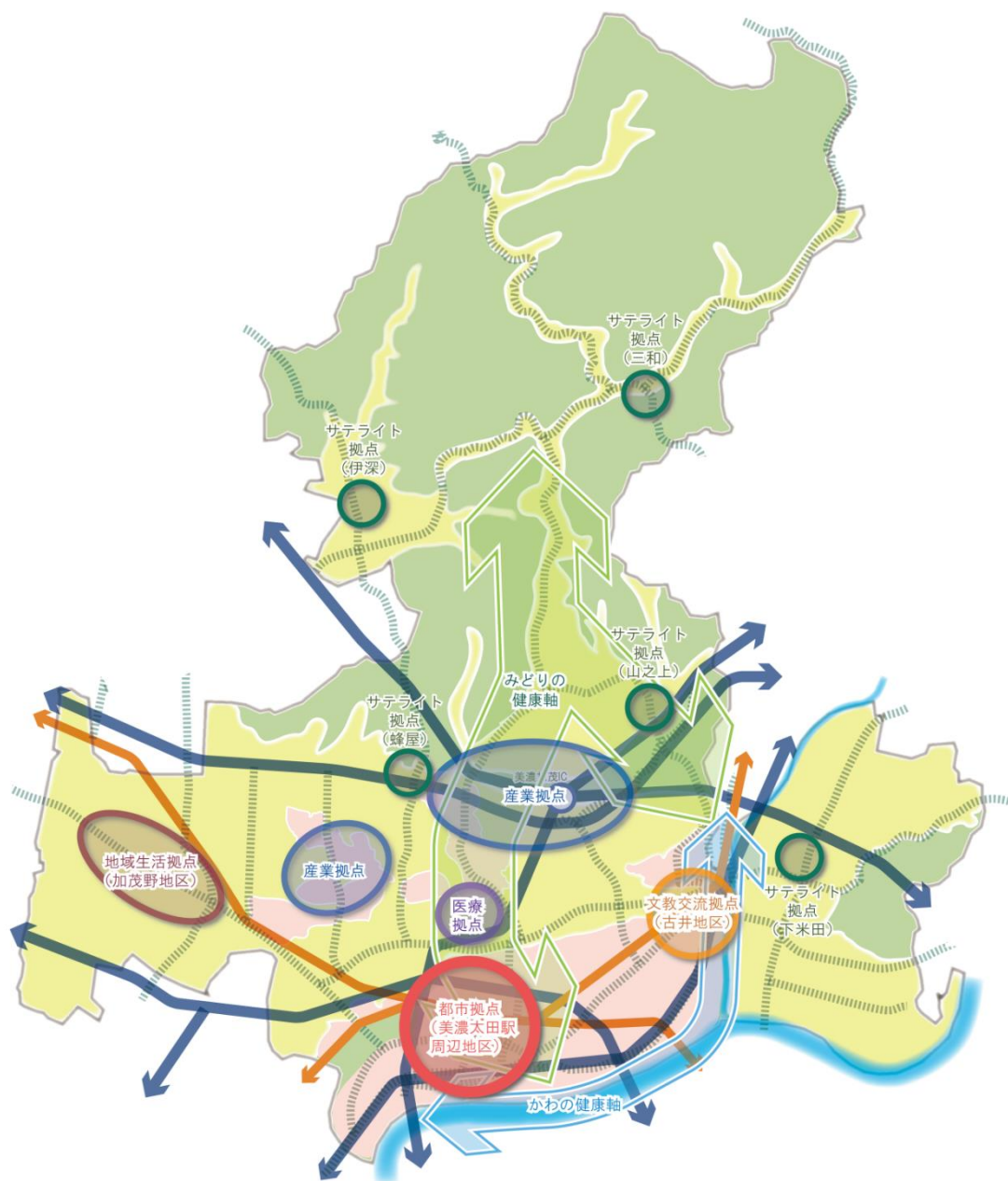
併せて、こうした都市拠点と交流センター(連絡所)を重心とした市内各地(サテライト拠点)を公共交通ネットワーク(鉄道・バス等)で結ぶ、「コンパクト+ネットワーク&サテライト」の形成をはかる都市計画マスタープランを定め、市内のだれもが便利で快適に暮らすことができるまちを目指しています。

そこで、都市機能や公共交通ネットワーク機能の強化に合わせ、ICTも活用した支所(連絡所)での相談や申請など窓口機能をさらに充実させ、市内各地でのハード・ソフト一体となった利便性の向上を図ります。

<立地適正化計画における都市の骨格構造(概念図)>



<都市計画マスタープラン 将来都市構造図>



凡 例					
	都市拠点		産業拠点		広域連携軸：広域幹線道路
	文教交流拠点		市街地地域		広域連携軸：鉄道
	地域生活拠点		集落・農業地域		拠点間／地域内連携軸：幹線道路
	サテライト拠点		森林・丘陵地域		みどりの健康軸
	医療拠点				かわの健康軸

以上のことから、新庁舎の配置等を計画するにあたり、過度な財政負担を求める過大な施設整備とならないように配慮しつつ、新庁舎整備基本構想に掲げる理念や立地適正化計画等の実現に資する計画である必要があります。

3-2. 整備方針

新庁舎整備基本構想において掲げられた新庁舎をいかしたまちづくりの理念「現代版太田宿」の実現に向け、環境要件を整理し、新庁舎の整備に係わる配置と断面ゾーニングを検討します。

新庁舎の整備方法として、配置には機能を集約して一つの建物とする「一棟型」と、分庁舎など複数の建物を活用し、庁舎機能を分散して整備する「分散型」があります。

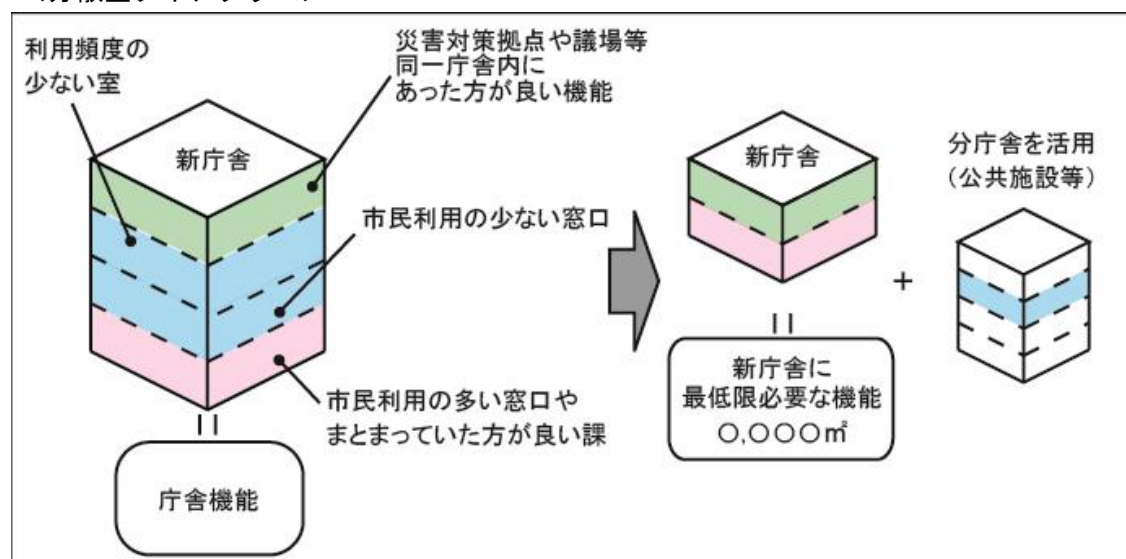
●一棟型

新庁舎の規模は大きくなりますが、来庁者や職員が複数の建物に移動しなくて良いメリットがあります。

●分散型

既存の公共施設等を分庁舎として利用することにより、新庁舎として建設する庁舎の規模を小さくできるメリットがあります。

<分散型ダイアグラム>



3-3. 断面ゾーニングの種類

「一棟型」「分散型」いずれの配置であっても、新庁舎整備の方法として大きく分けて2つの断面ゾーニングが考えられます。

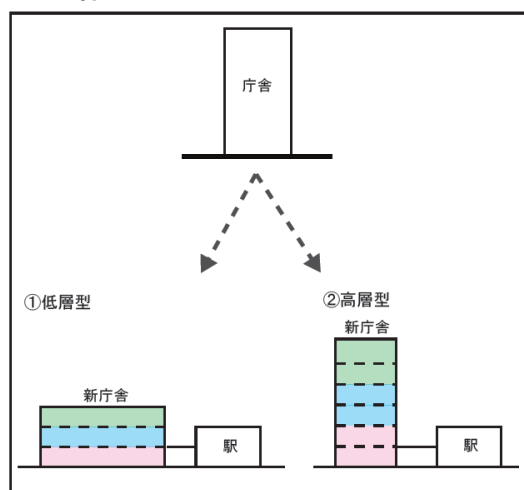
●低層型

一つのフロアに関する課や窓口を多く設置することにより、目的の課や場所を見つけやすく、平面的で容易な移動が可能となります。関係課の連携が進みますが、一つのフロアの面積が大きくなることから、より広い土地の確保が必要になります。

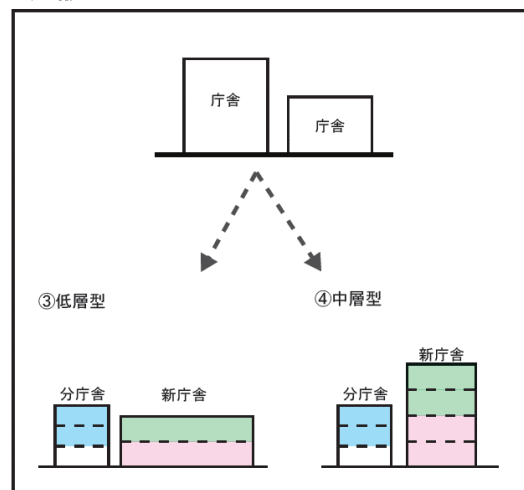
●中・高層型

建物の建築面積を最小限とすることで、有効な土地利用を図ることができます。一方で、一つのフロアに入る課や窓口が低層型と比べて少なくなり、来庁者は複数の階を移動する必要が生まれる可能性があります。また、必要な書庫や会議室などは同フロアにまとめて確保するのではなく、各階に分散した配置となることがあります。

<一棟型>



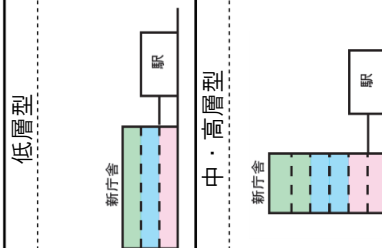
<分散型>



3-4. 設備の類型比較 <例示>

□配置	建築的観点			庁舎機能			まちづくり的観点		将来のフレキシビリティ
	敷地	建設費	維持費	市民利便性	防災拠点	職員利便性	まちづくりへの貢献	市民開放施設設置	
一棟型	△	○	○	◎	○	◎	○	△	△
	広い敷地が必要	延床面積がフルで必要	新庁舎のメンテナンス費及び光熱水費が必要	1つの建物で対応できる	1つの拠点を調整可能になる	課をまたいだ連携がしやすい	新庁舎に限定された交流や創出にこだわる	外部からの視認性は良いが、付加施設により更に建築面積が増える	業務内容の変化に伴う施設規模の縮減に対応できない
分散型	◎	◎	△	○	○	△	◎	○	◎
	敷地条件に対応しやすい	既存ストックを有効に活用して延床面積が小さくなるため建設コストも削減	新庁舎+分庁舎のメンテナンス費及び光熱水費が必要	市民の利用度の高い課等を考慮して各庁舎への配置を行う必要がある	分庁舎等に配置された非常時の効果的連携が求められる	業務の関係を考慮して各庁舎への配置を行う必要がある	新庁舎に加え分庁舎など周辺も活用し、市民交流や創出の進み、地域が活性化される	コンパクトな新庁舎に設置されるため、付加施設を合わせた合計の建築面積も抑制される	業務内容の変化による施設規模の縮小にも柔軟に対応しやすい

□断面ゾーニング	建築的観点			庁舎機能			まちづくり的観点		将来のフレキシビリティ
	敷地	建設費	維持費	市民利便性	防災拠点	職員利便性	まちづくりへの貢献	市民開放施設設置	
低層型	△	△	○	◎	○	◎	○	△	○
	広い敷地が必要	構造形式、基礎形式によっては建設費が高くなる	低層建物の場合、清掃性等は良い	市民窓口が1フロア	1拠点	課をまたいだ連携がしやすい	新庁舎周辺は活性化	付加する規模により建築面積が広大化する可能性がある	庁舎規模縮小に伴い、低層フロアにまとめたため他用途への転用も可能
中・高層型	◎	○	△	○	○	○	○	△	◎
	駅周辺の限られた敷地に柔軟に対応	合理的な計画によってコストを抑える事が可能	高層建物の場合、清掃方法等に配慮が必要	市民窓口が上下階にまたがる	1拠点	上下階にまたいだ関係が薄い配慮が必要	新庁舎周辺は活性化、景観への配慮が必要	十分な市民利用スペースを確保する工夫が必要	空きフロアが発生した場合にフロア単位での転用等が行いやすい

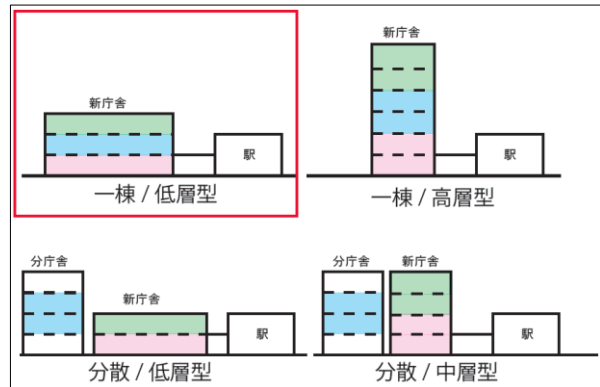


※延床面積が同一の場合として比較

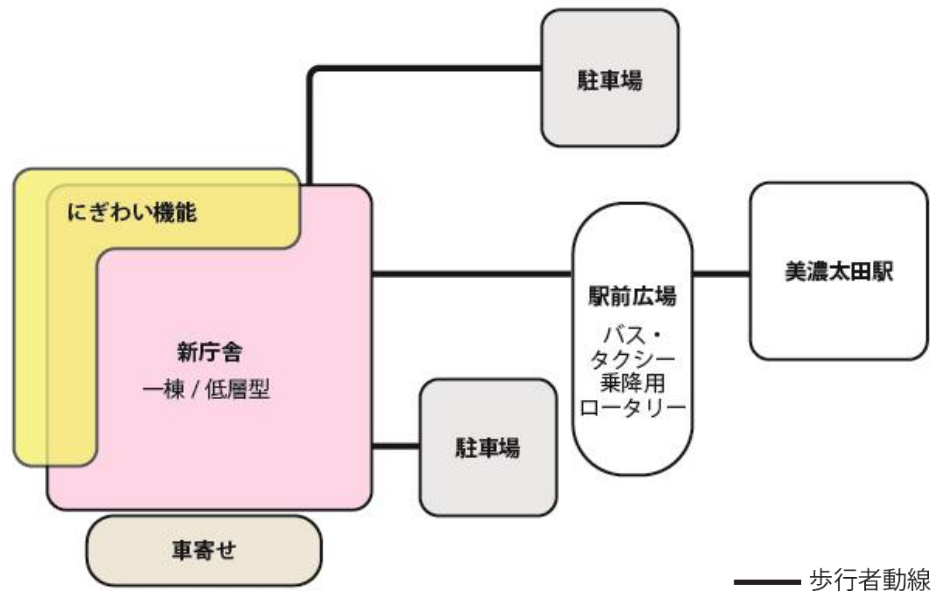
3-5. 詳細検討

●一棟/低層型

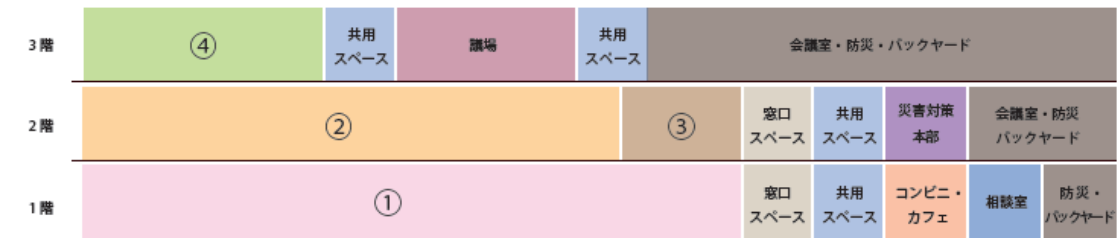
一つのフロアに関する窓口を多く設置することで、目的の課や場所を見つけやすくなり、平面的な移動により、容易な移動を可能とします。同一の建物にあるため関係課の連携も進みますが、一つのフロアの面積が大きくなることから、より広い土地の確保が必要になります。特に「一棟/低層型」は、他の類型と比較して最も広い用地を必要とします。



<平面イメージ>



<断面イメージ>

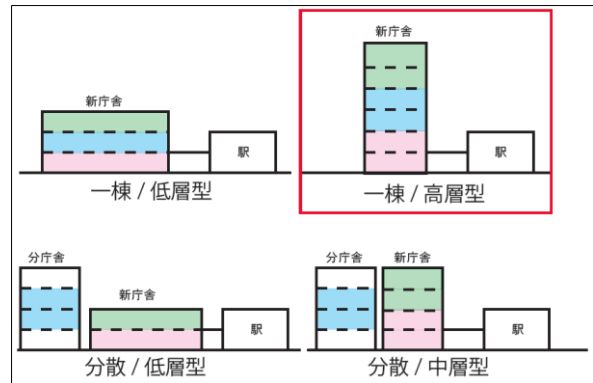


【凡例】

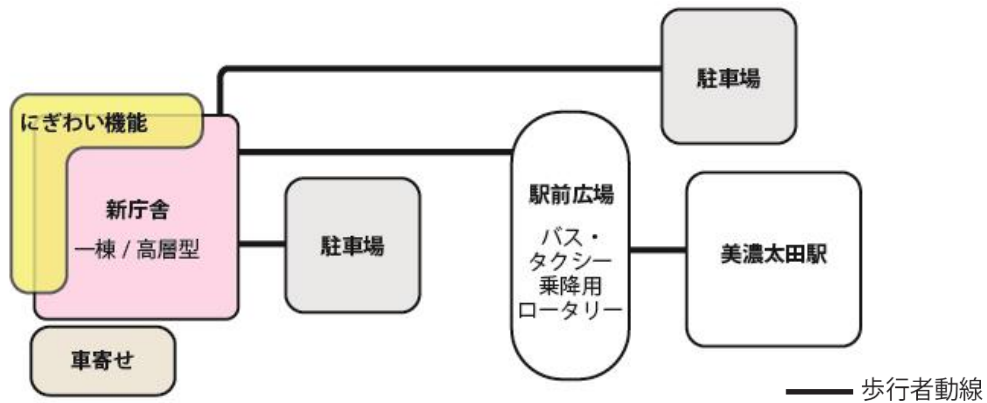
- ① : 市民が多く利用する窓口
- ② : 特定の利用者が多く利用する窓口
- ③ : 市長他執行部
- ④ : 議会関係諸室

●一棟/高層型

建物の建築面積を最小限とすることで、有効な土地利用が図れます。一方で多くの課・窓口が同じ建物に配置されながらも、一つのフロアに配置できる窓口は少なくなります。よって、「一棟/高層型」では利用者が多段にわたる複数階を移動する必要が発生することもあり、縦方向の移動手段を十分に整備する必要があります。



<平面イメージ>



<断面イメージ>

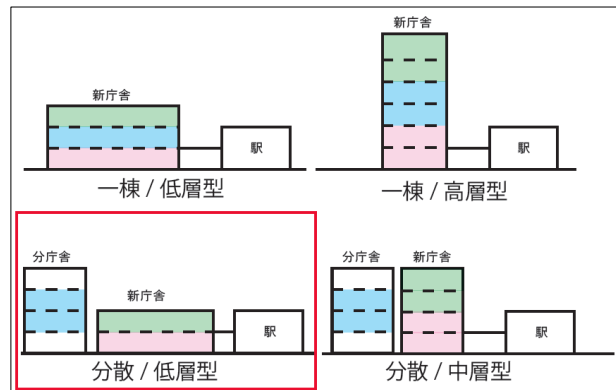
7階	④	共用スペース	議場	防災・バックヤード		
6階	②	窓口スペース	共用スペース	会議室 防災・バックヤード		
5階	②	窓口スペース	共用スペース	会議室 防災・バックヤード		
4階	②	③	窓口スペース	共用スペース	災害対策本部	防災・バックヤード
3階	①	窓口スペース	共用スペース	相談室	会議室 防災・バックヤード	
2階	①	窓口スペース	共用スペース	相談室	会議室 防災・バックヤード	
1階	①	窓口スペース	共用スペース	コンビニ・カフェ	相談室	防災・バックヤード

【凡例】

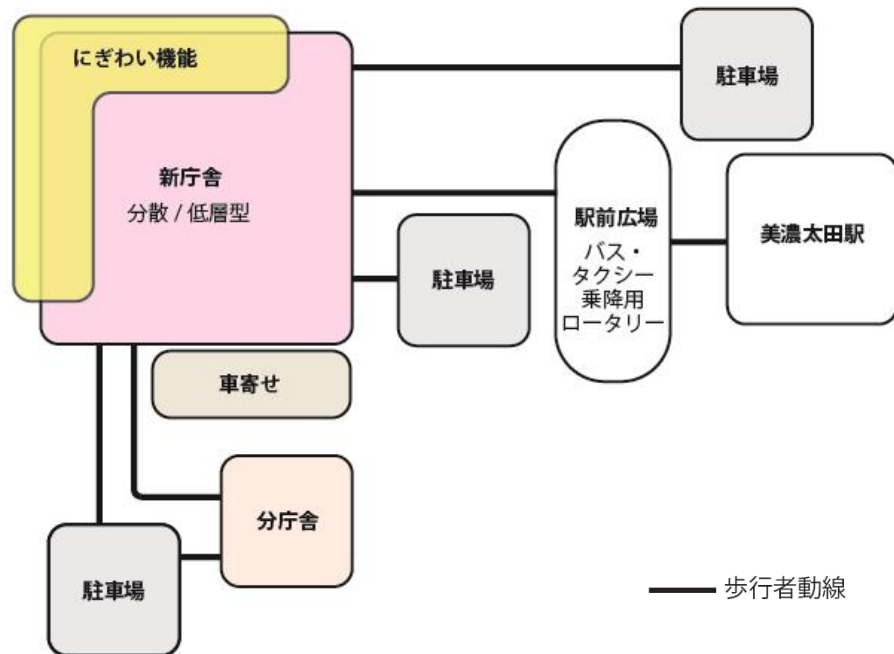
- ① : 市民が多く利用する窓口
- ② : 特定の利用者が多く利用する窓口
- ③ : 市長他執行部
- ④ : 議会関係諸室

●分散/低層型

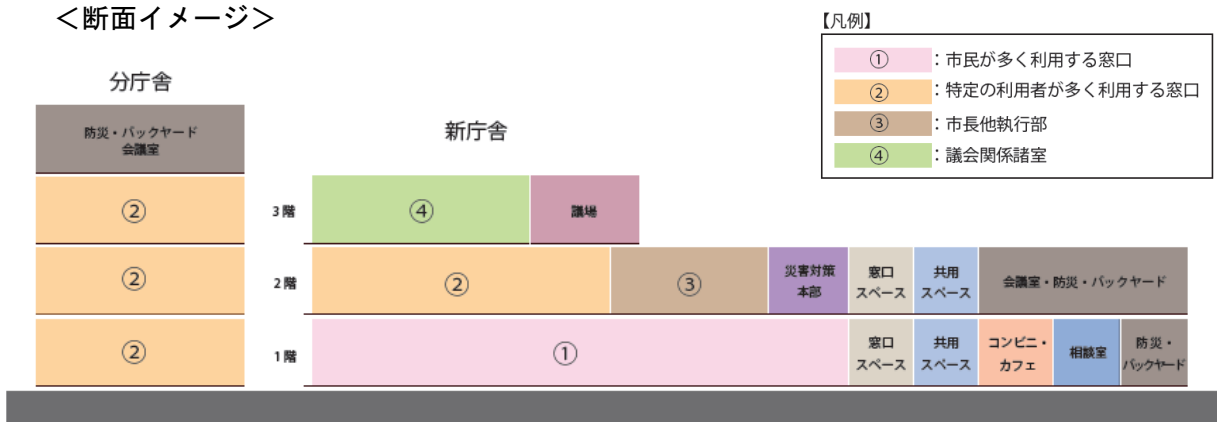
分散型は、既存の公共施設等を分庁舎として利用することで、新庁舎として建設する施設規模を小さくすることができます。しかし、一つのフロアに関する課・窓口を集合して設置する低層型の場合、一つのフロアの面積が大きくなることから、高層・中層型と比較してより広い土地の確保が必要になります。



<平面イメージ>

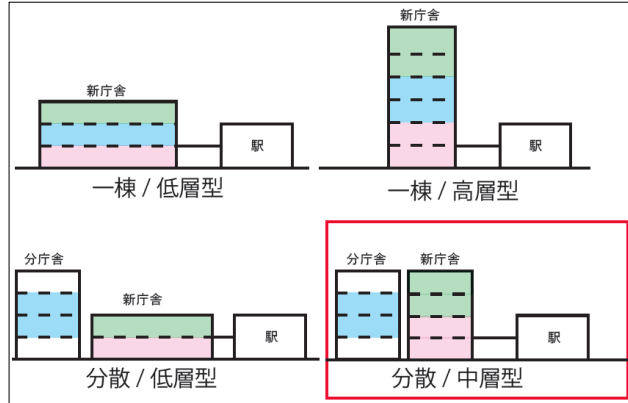


<断面イメージ>

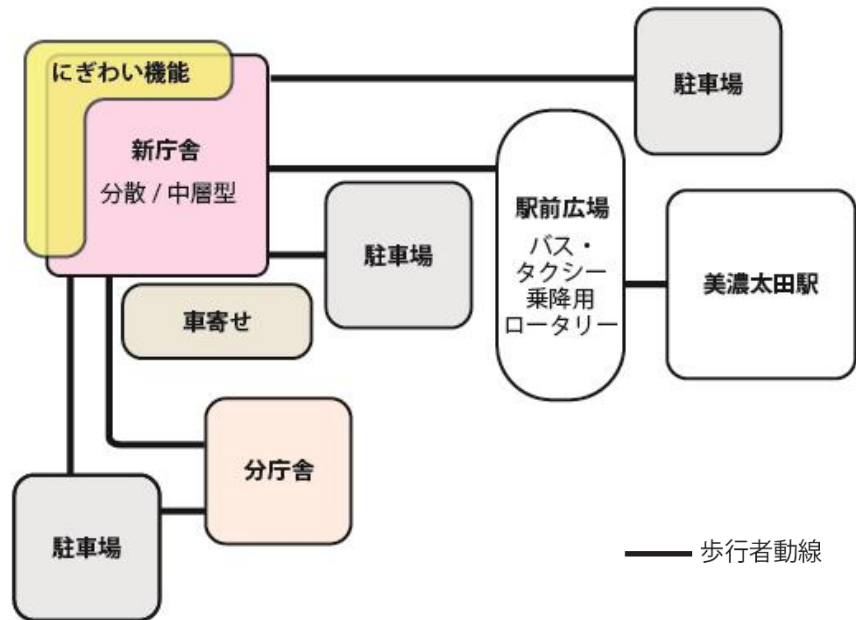


●分散/中層型

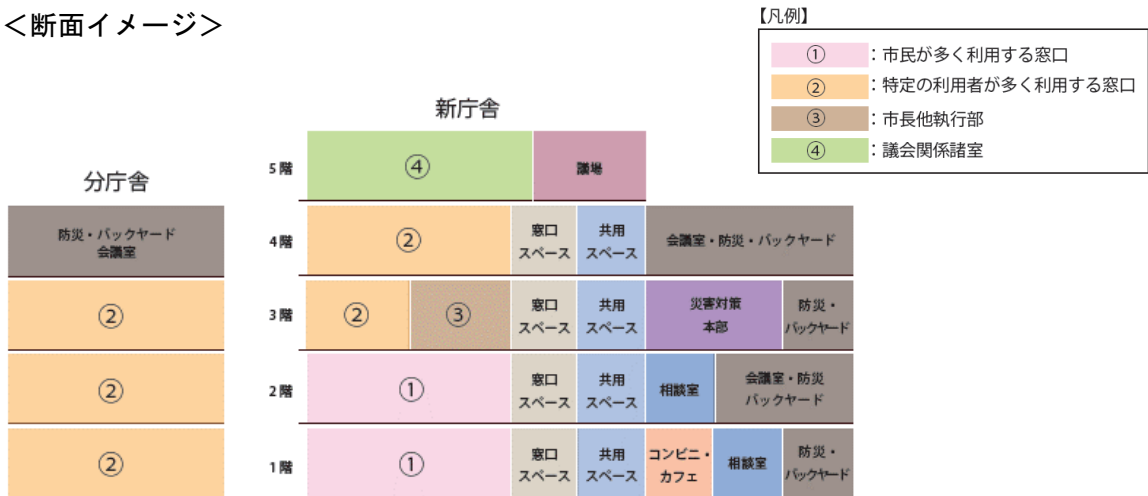
分散型は、既存の公共施設等を分庁舎として利用することで、新庁舎として建設する施設規模を小さくすることができます。さらに中層型は新庁舎の機能を積層化することによって、土地の有効活用が図れます。一方で、利用者は複数の階を移動する必要が発生する可能性もあり、縦方向の移動手段を十分に整備する必要があります。



<平面イメージ>



<断面イメージ>



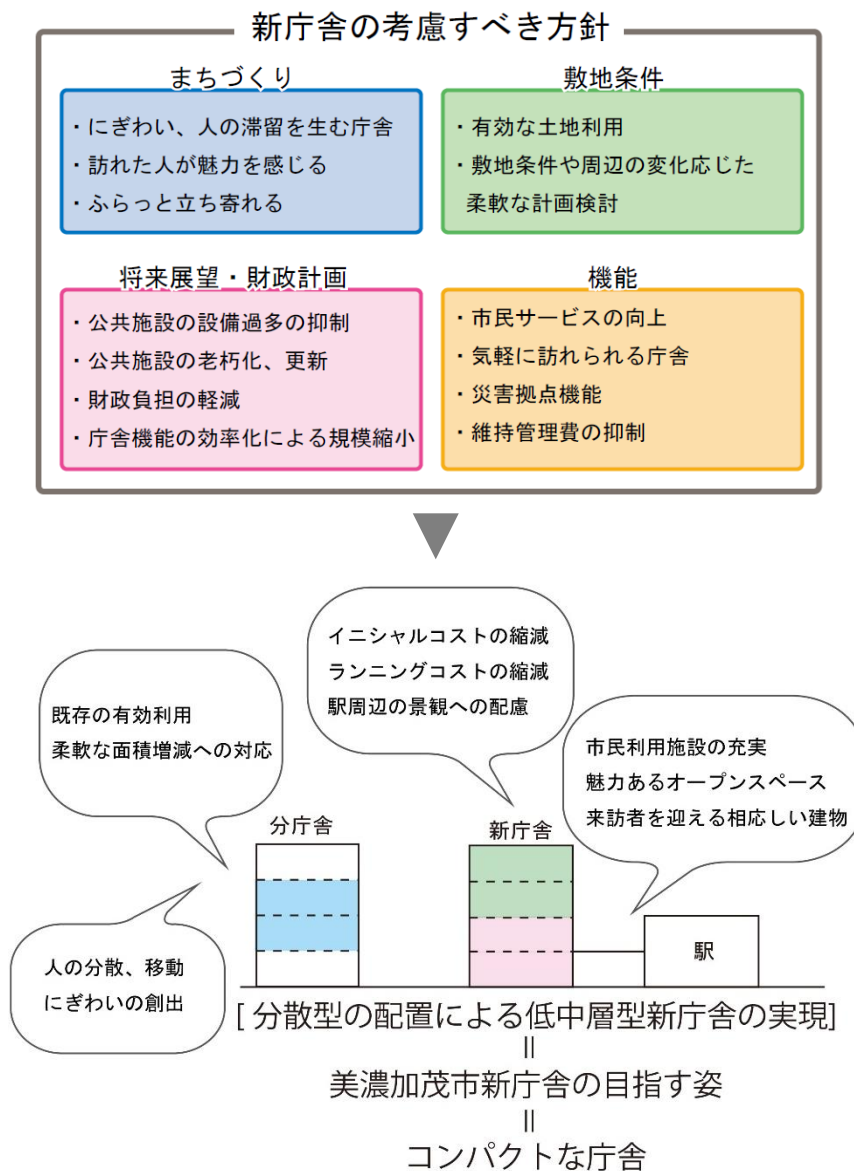
3-6. 配置・規模の方針

環境要件やこれまでの配置及び断面ゾーニングの類型比較を鑑み、検討した結果、新庁舎整備は分散型、断面ゾーニングは低・中層型が望ましいと考えます。

これは美濃太田駅周辺での新庁舎整備に向けて、駅周辺の土地の有効利用や敷地条件に対応しながら、地域のにぎわいや人々の交流を育む新庁舎の実現につながると考えられます。また、新庁舎が過大な施設とならないように、コンパクトな規模として整備することは、健全財政の維持からも有効です。

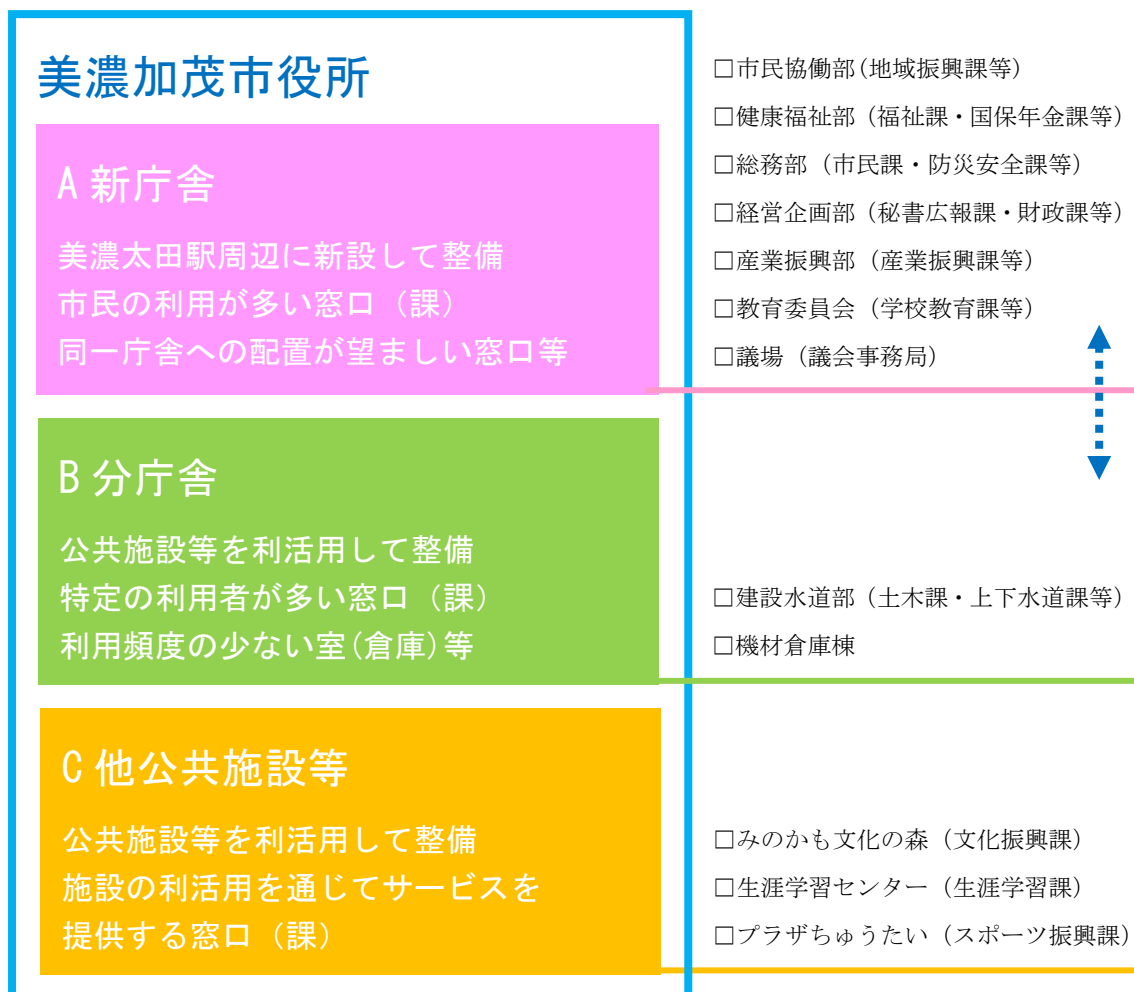
よって、公共施設等の既存ストックを活かしながら、適正な規模で新庁舎を建設する「分散/低・中層型」を新庁舎整備の配置及び断面ゾーニングとして計画します。

新庁舎整備 = 配置：分散型 / 断面ゾーニング：低・中層型



3-7. 部署配置の考え方と規模

これまでの配置・規模の方針を踏まえながら、新庁舎は市民が主に利用する窓口や同一庁舎への配置が望ましい窓口、災害時に機能すべき施設などを優先的に整備していく事が必要です。現況庁舎の利用状況及び関係者ワークショップなどより、庁舎機能の維持・向上を図りながらも分散することが可能な機能を選定し、新庁舎の規模のコンパクト化を検討します。



概算延床面積 8,800 m²（A+B）に算定されていた窓口（課）のうち、当面の間、建設水道部等を現在の分庁舎に配置することにより新庁舎の面積を低減することが可能です。さらに窓口やバックスペース等を加えた場合、他事例や既存庁舎から算出し、1,700～1,900 m²程度の縮減が可能であると想定し、分散型新庁舎の規模を下記のように設定します。

新庁舎の延床面積 $A=7,000 \text{ m}^2 + \alpha = 8,800 \text{ m}^2 - 1,800 \text{ m}^2 + \alpha$

※α：算定基準には含まれていない、市民交流のための面積や防災機能、にぎわい機能等のための面積。

＜参考事例：長岡市役所「アオーレ長岡」＞

長岡市（新潟県）では、長岡駅周辺の中心市街地に庁舎機能を整備。シティホールプラザ「アオーレ長岡」は、ナカドマ（屋根付き広場）を中心に市役所庁舎、市議会議場、市民交流スペースなどを配置。市民活動が行われるすぐそばで市役所の業務が行われ、議会も開催されます。行政と市民活動がモザイクや市松模様のように交じり合うイメージが、壁面や大屋根のデザインにも反映されています。また、中心市街地において庁舎機能を分散配置することで、まちなかのにぎわいや交流を創出し、あわせて将来の業務量の変化にも対応することとしています。



①市役所庁舎、議場、アリーナに囲まれた中庭的な空間「ナカドマ」。だれもが自由に気軽に立ち寄ることができるスペース ②市民に開かれた議場を目指してナカドマに面した1階に配置された議場 ③本庁舎1階総合窓口 ④デッキで長岡駅と直結し、駅からの誘客動線を確保 ⑤分庁舎として中心市街地再開発事業で整備されたフェニックス大手内に大手通庁舎を開設

4. まちづくりと計画地

4-1. 計画地

前述の環境要件、適切な各課配置や規模の検討、駅に近いという立地を活かしながら、まちのにぎわいを創出することを目指し、さらに市有地を中心に計画することで財政負担を減らすことを考慮し、以下の土地を新庁舎の整備計画地とします。

【新庁舎の主たる整備計画地】（表記は現在の利用形態による）

- A：美濃加茂市商業ビル敷地
- B：美濃加茂市商業ビル北側の道路及び美濃太田駅南広場の一部
- C：美濃加茂市商業ビルの駐車場（C1、C2、C3：平面駐車場）



敷地面積	
A	1,720 m ²
B	約 1,560 m ²
C-1	1,082 m ²
C-2	896 m ²
C-3	1,620 m ²
計	約 6,900 m ²

凡例： ■ 市有地

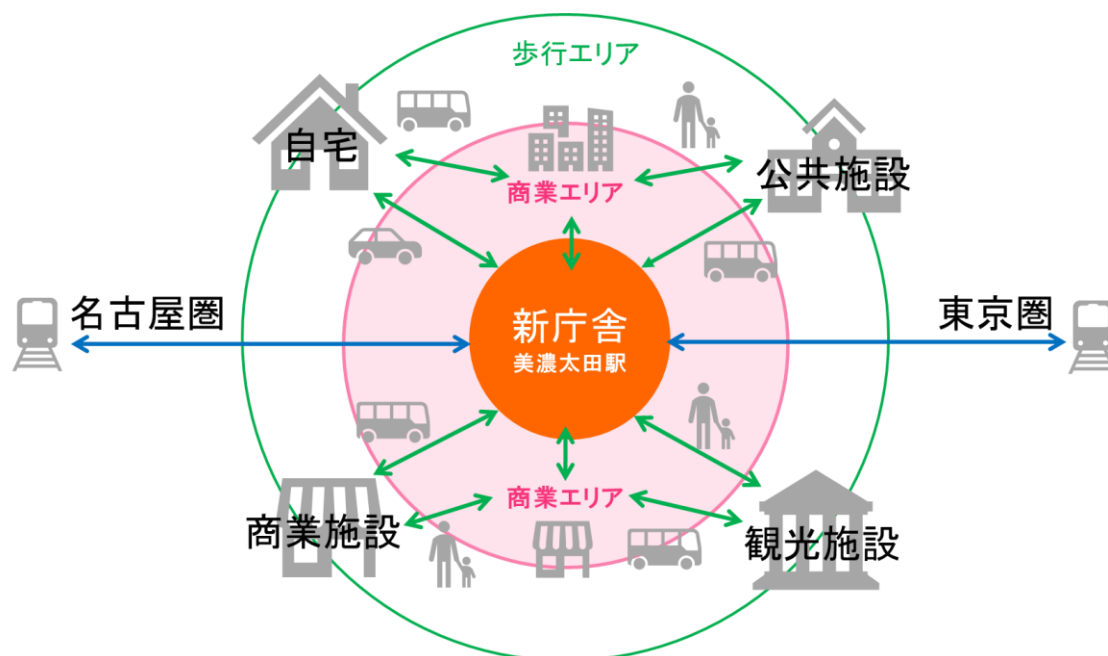
※敷地面積は、A、C-1、C-2、C-3は登記上面積、BはGISによる測定面積による。

※Aは一部民間所有地（区分所有）を含む。

4-2. 広域からみた計画地の位置づけ

新庁舎の整備計画地は美濃太田駅に近接しています。美濃太田駅は JR 高山本線と太多線、長良川鉄道の3路線が乗り入れ、市のコミュニティバス「あい愛バス」の多くの路線や東濃鉄道の子バス路線も美濃太田駅より発しており、市内外より公共交通によるアクセスの利便性が高いのが特徴です。さらに、美濃太田駅の南北に駐車場を設けることによって、自動車でも駅の北側・南側から容易にアクセスできます。

市全体を俯瞰してみると、公共交通や自動車の利用者に加え、自転車や徒歩の人も含む人の流れが商業エリアの中心に位置する新庁舎（美濃太田駅）へ向かって生まれることにより、商業エリアを含む周辺地域へのにぎわいの波及効果が期待できます。



4-3. 計画地周辺エリアにみた計画地の位置づけ

計画地周辺において歩行者が移動可能なエリアに焦点を当てると、以下の動線が想定されます。

歩行者は、駅の南側のエリアでは、中央図書館や中央体育館、生涯学習センター、文化会館、分庁舎などの公共施設、中山道太田宿やリバーポートパークなどの観光エリアに向かって新庁舎（美濃太田駅）からまち中を周遊することで、周辺にある商業エリアのにぎわい創出の一端を担うことが予想できます。

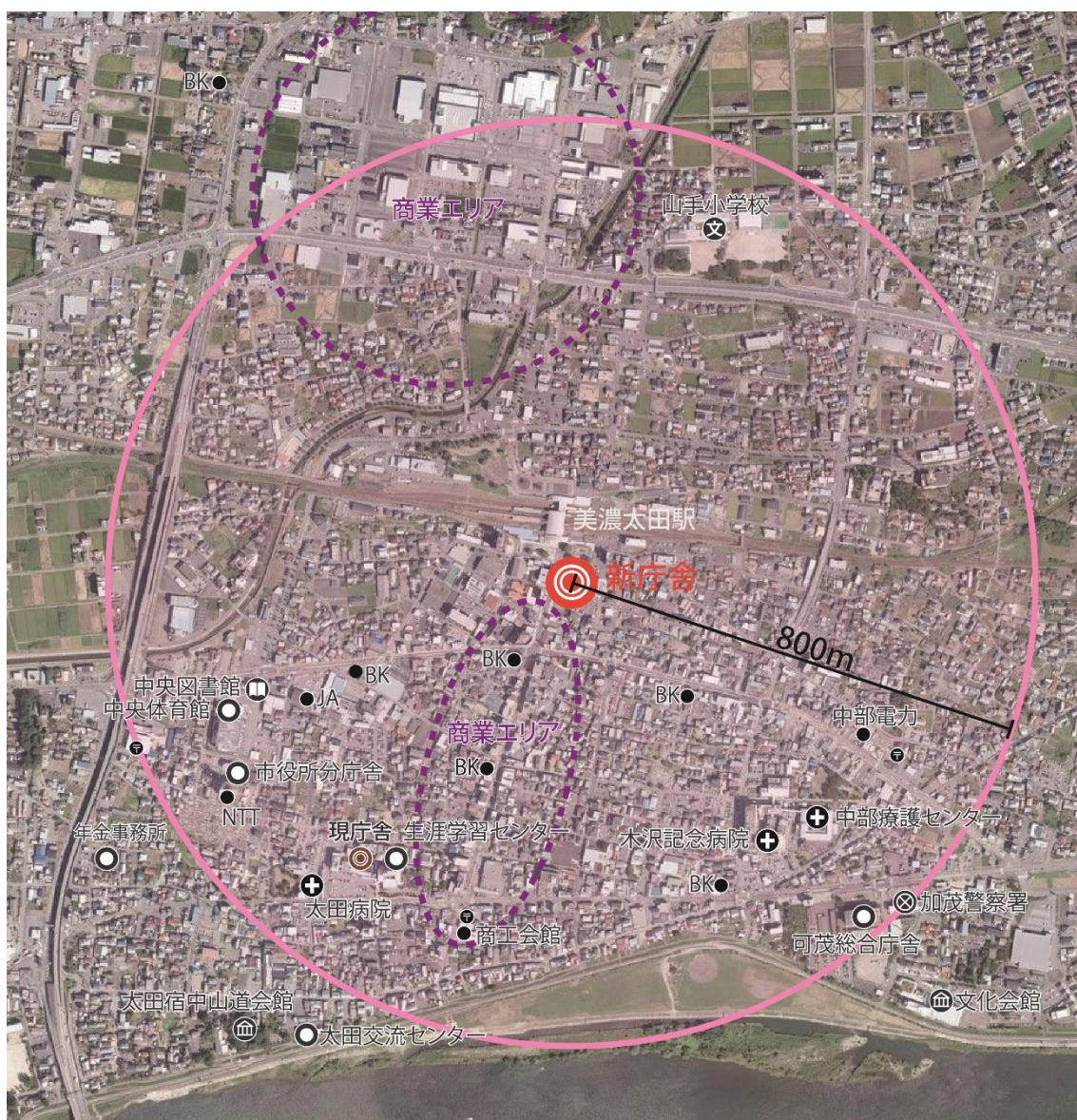
また、北側の商業エリアからも徒歩圏内にあり、利便性に富んだ配置といえます。



新庁舎を中心に半径 800m のエリアを表示します。これは、日常の暮らしにおいて、無理なく歩けるとされている距離の範囲※です。新庁舎を中心に、美濃太田駅の南側では、生涯学習センターや中央図書館、市役所分庁舎などがあります。駅北側では、商業エリアも含まれ、新庁舎や美濃太田駅を中心に歩いて移動できるエリアには多くの公共施設や商業施設が含まれます。

施設と施設を歩いて経由しながら、用事を済ましたり、買い物もしたりでき、新庁舎周辺を徒歩で回遊しながら移動することができるため、人々が歩く街並みにはにぎわいが生まれます。

※：「都市構造の評価に関するハンドブック（H26 国土交通省）」において、「徒歩圏」を半径 800m と定義している。



5. 施設計画

5-1. 計画地における庁舎の配置計画

バス・自動車動線及び歩行者動線を踏まえて、計画地に考えられる庁舎の配置について検討します。

美濃太田駅に隣接した敷地での計画であることから、周辺の環境要素である駅、周辺道路、広場に着眼して配置を計画する必要があるため、大きく以下の2パターンの配置が想定されます。

A案：新庁舎の南側ににぎわい機能と広場を配置

B案：新庁舎の北側ににぎわい機能と広場を配置

また、ここでは、「にぎわい機能」を下記のとおり定義し、庁舎の計画に含めることとします。

■「にぎわい機能」・・・

新庁舎が美濃太田駅に隣接して整備されることにより、庁舎が駅の北側の商業エリアや南側の太田宿や文化公園施設等へ人々が出かけていく拠点となることが期待されます。そこで、新庁舎には庁舎機能にとどまらず、広場と一体となって市民や来訪者が集い、交流したり、サービスを受けたりすることができる機能を計画します。

そしてこのような、様々な新庁舎内外にわたる活動により「にぎわい」を創出し波及させ、周辺のまちを活性化することでまちづくりの一助となる機能を「にぎわい機能」とします。

■広場と一体となる「にぎわい機能」

I：市民サービスを提供する機能

(貸会議室、カフェ、ショップ、情報ステーション、キッズスペース 等)

II：空間としての機能

(人のたまり・憩い・交流を生むイベント広場) ⇒庁舎のナカまたはソト

III：見せる機能

(広場や駅、道路からの見え方、庁舎に入りやすいオープンな外観 等)



<新庁舎の南側ににぎわい機能と広場を配置>

新庁舎の南側に広場を設け、庁舎南部を中心に設ける「にぎわい機能」から“まち（商店街・太田宿・文化施設等）”に向かって、広場をとおして人の流れやにぎわいが広がります。

建物が駅に近接するため、駅側への圧迫感が生じる可能性があります。



<新庁舎の北側ににぎわい機能と広場を配置>

新庁舎の北側に広場を設けて新庁舎と駅の間になぎわいの場を創出することで、美濃太田駅北側の市街地や美濃太田駅利用者が駅南側を訪れるきっかけをつくります。駅に隣接した広い空間がつけられることによりゆとりある環境が実現します。

南側の“まち”へ人の流れを促すよう、庁舎北部を中心に計画する「にぎわい機能」から外部へ活動があふれ出すような計画を行う必要があります。

広場の機能に加えて駅からのアクセス利便性に考慮した場合、広場をかねたペDESTリアンデッキによる空中アクセスも想定されます。

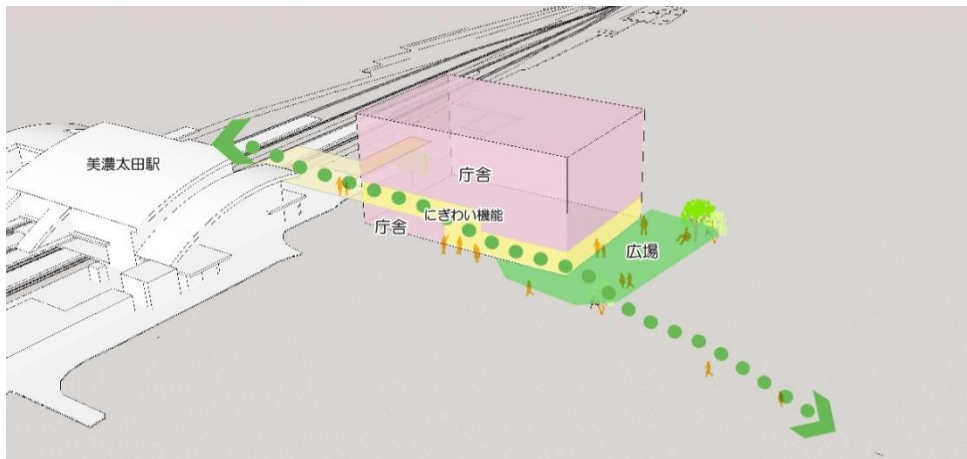
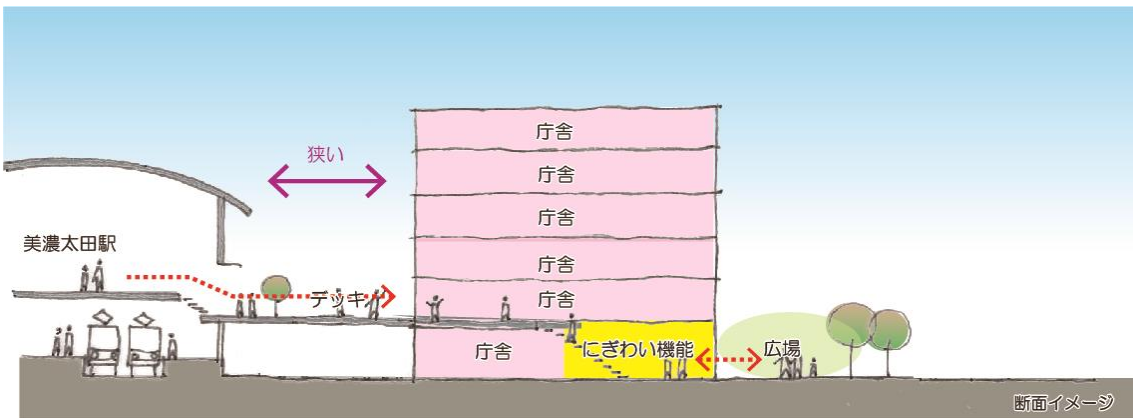
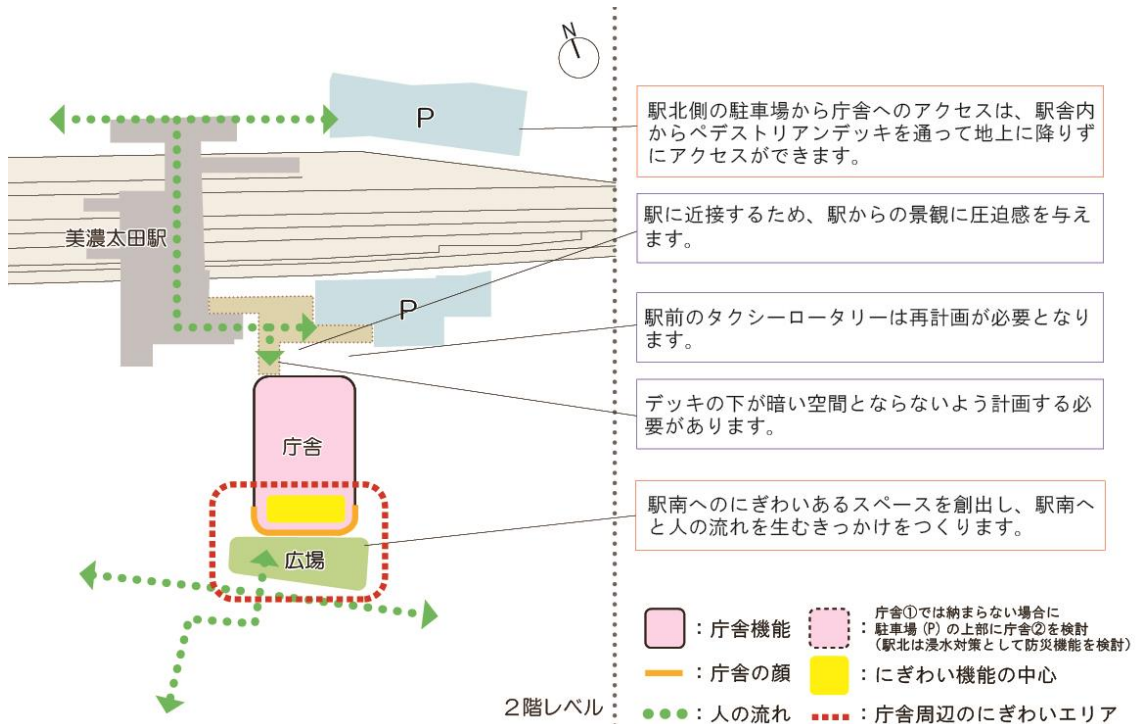
1：地上レベルで庁舎へアクセスをする計画

2：ペDESTリアンデッキにより2階レベルで庁舎へアクセスする計画

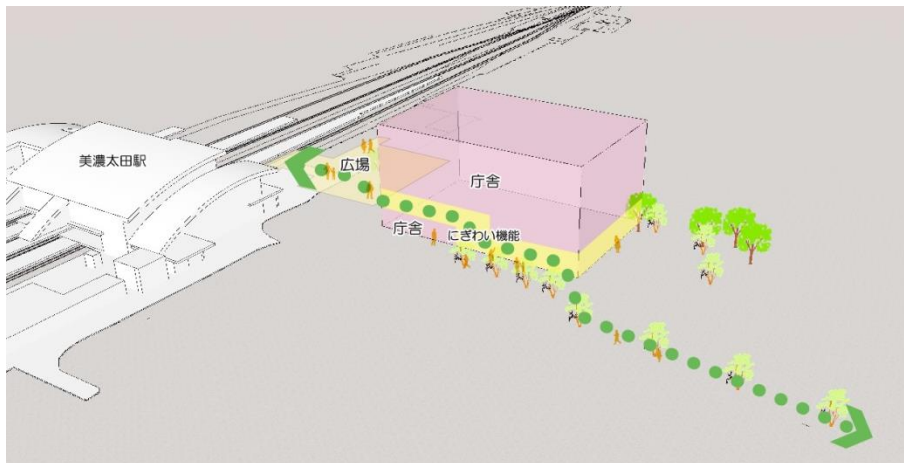
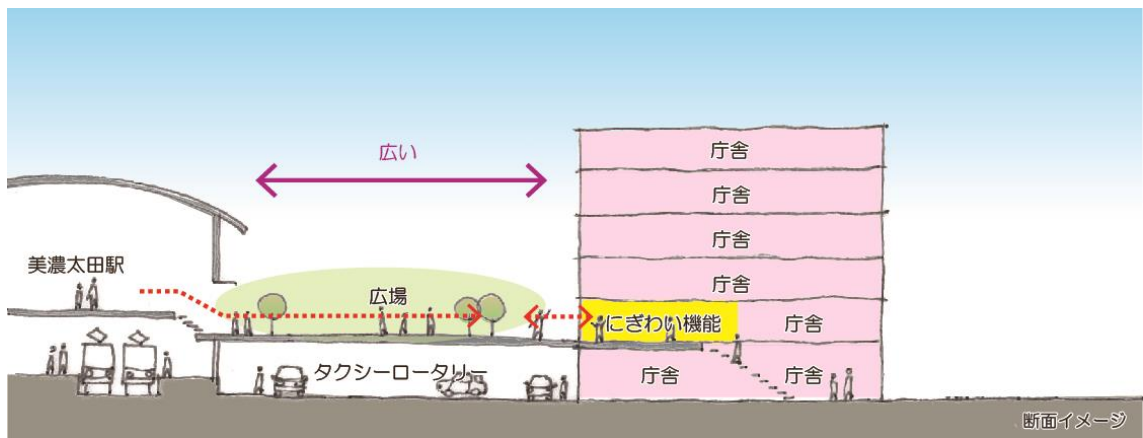
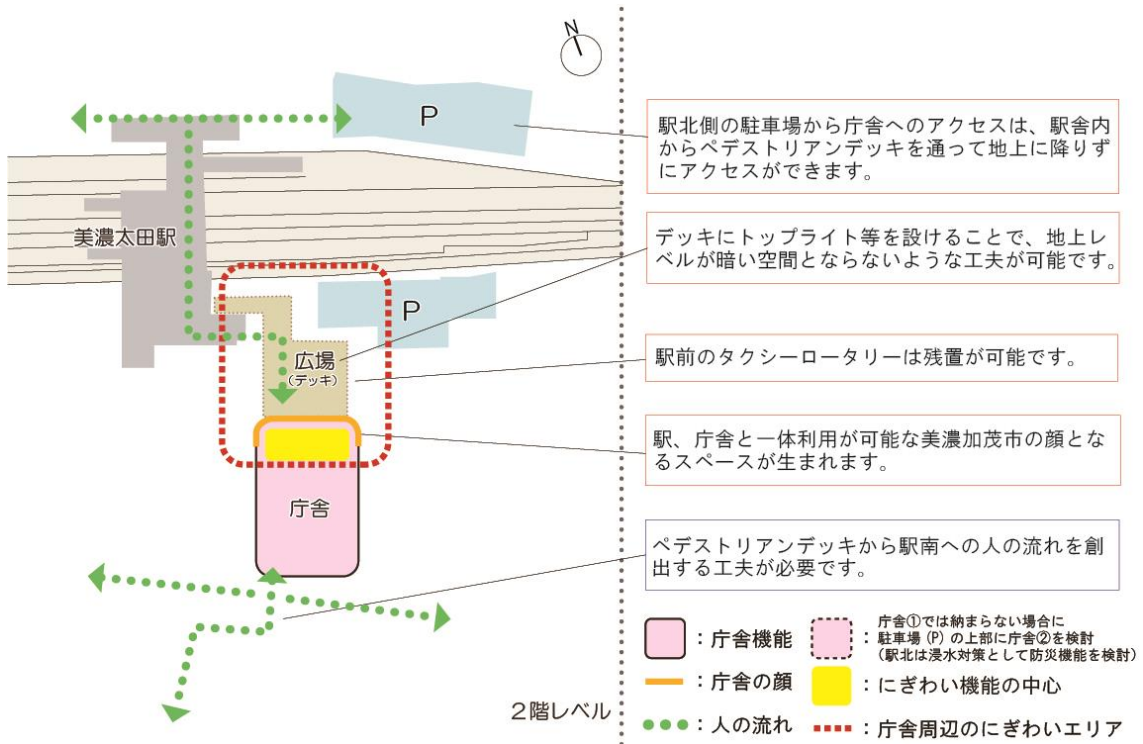
また、駅に隣接する庁舎として、ロータリーとの関係や駅南のランドマークとしての役割等、配慮すべき事項について、以下の項目に配慮しながら各案の比較検討を行います。

駅との関係性	駅に隣接するため、駅周辺の景観に配慮し、市民や来訪者を迎えるにふさわしい美濃加茂市の顔となるような庁舎とすることが大切です。
にぎわいの創出	まちづくりと一体的な庁舎整備とするため、庁舎周辺にとどまらないにぎわいの創出、市民交流スペースとしての計画への配慮が必要です。
市民利用スペース（市民窓口等）の利便性	市民窓口等の市民利用が多いと想定されるスペースを駅南の限られた敷地の中で可能な限り確保を検討することで、市民の利便性に配慮した庁舎を目指す必要があります。
駅南広場・ロータリーの整備	駅南ロータリーや広場の機能を失わないようにする必要があります。
駅及び駅北エリアからのアクセス性	駅の利用者及び人口の多い駅の北側エリアからのアクセスのしやすさにも配慮が必要です。

A-2：広場南側設置＋2階レベルアクセス案



B-2：広場北側設置+2階レベルアクセス案



A案、B案の特徴をまとめると以下のとおりです。

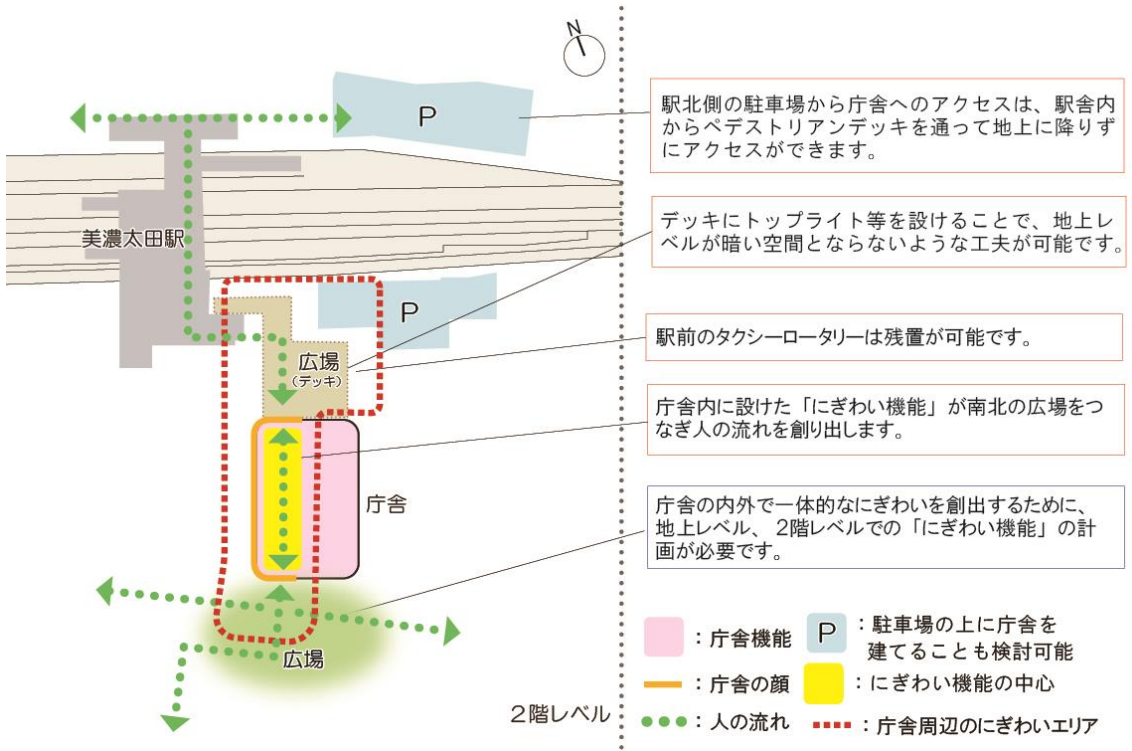
	A案		B案	
	A-1案		B-1案	
配置計画				
駅との関係性	圧迫感がある	△	駅への顔づくりが可能	○
にぎわいの創出	駅前からの動線を阻害	△	駅南との関係が希薄	△
市民利用スペースへの配慮	計画地内のみ確保可能	○	計画地内のみ確保可能	○
駅南広場・ロータリーの確保	広場・ロータリーの再計画	△	ロータリーの再計画	△
駅北エリアからのアクセス	上下移動が多いアクセス	△	上下移動が多いアクセス	△
	A-2案		B-2案	
駅との関係性	圧迫感がある	△	駅への顔づくりが可能	○
にぎわいの創出	駅前からの動線を阻害	△	駅南との関係が希薄	△
市民利用スペースへの配慮	計画地内のみ確保可能	○	デッキ上に確保可能	○
駅南広場・ロータリーの確保	広場・ロータリーの再計画	△	既存ロータリーを利用可能	○
駅北エリアからのアクセス	上下移動が少ないアクセス	○	上下移動が少ないアクセス	○

A案は、まちとの関係性が良好ですが、駅に対する正面性や圧迫感が課題です。

B案は、駅との関係性や景観に配慮できますが、周辺のまちとの関係が希薄です。

A案とB案の良いところを活かすことが、新庁舎の配置計画にとって大切なことです。

C-2 : 広場南北側設置 + 2階レベルアクセス案



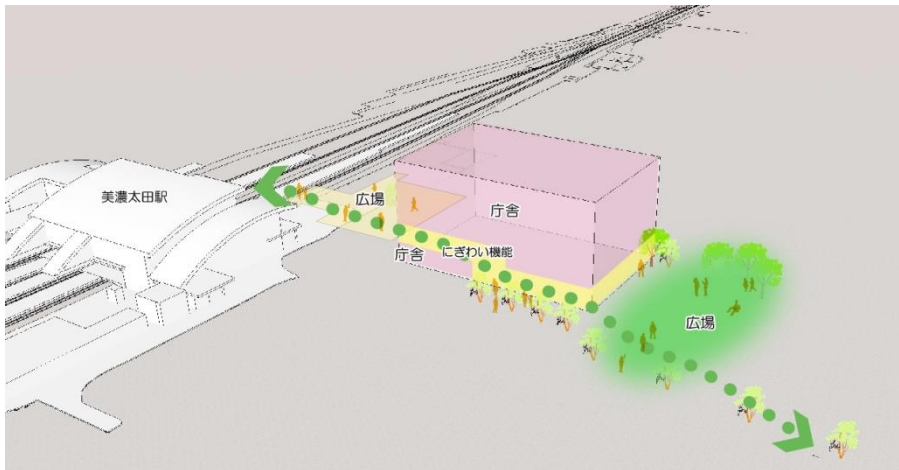
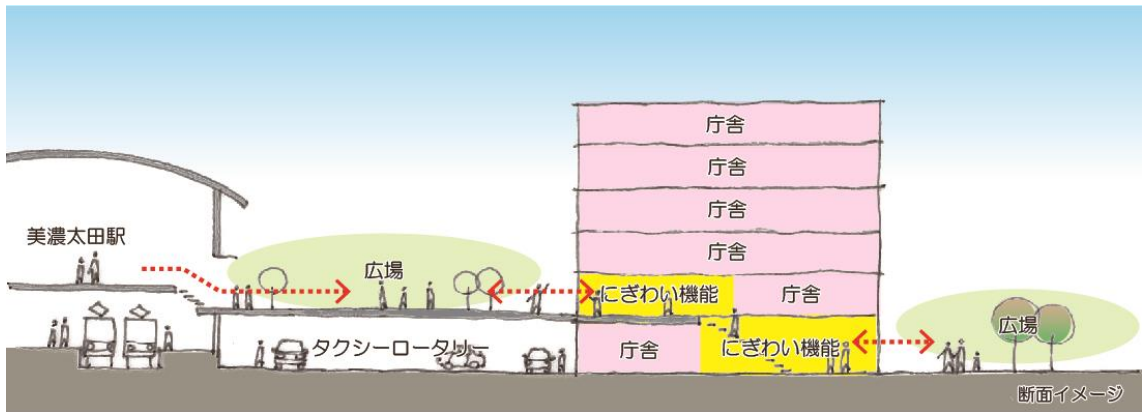
駅北側の駐車場から庁舎へのアクセスは、駅舎内からペデストリアンデッキを通して地上に降りずにアクセスができます。

デッキにトップライト等を設けることで、地上レベルが暗い空間とならないような工夫が可能です。

駅前のタクシーロータリーは残置が可能です。

庁舎内に設けた「にぎわい機能」が南北の広場をつなぎ人の流れを創り出します。

庁舎の内外で一体的なにぎわいを創出するために、地上レベル、2階レベルでの「にぎわい機能」の計画が必要です。



A案、B案、C案の特徴をまとめると以下のとおりです。駅や周辺のまちづくりの視点からC案の配置計画が相応しいといえます。

庁舎への駅北を含むアクセスや避難等に配慮した場合、駅コンコースからペデストリアンデッキを経て2階レベルでアクセスも可能なC-2案を配置計画の基本方針とします。

	A案		B案		C案	
	A-1案		B-1案		C-1案	
配置計画						
駅との関係性	圧迫感がある	△	駅への顔づくりが可能	○	駅への顔づくりが可能	○
にぎわいの創出	駅前からの動線を阻害	△	駅南との関係が希薄	△	周辺をつなぐ計画が可能	○
市民利用スペースへの配慮	計画地内のみ確保可能	○	計画地内のみ確保可能	○	計画地内のみ確保可能	○
駅南広場・ロータリーの確保	広場・ロータリーの再計画	△	ロータリーの再計画	△	ロータリーの再計画	△
駅北エリアからのアクセス	上下移動が多いアクセス	△	上下移動が多いアクセス	△	上下移動が多いアクセス	△
	A-2案		B-2案		C-2案	
						
駅との関係性	圧迫感がある	△	駅への顔づくりが可能	○	駅への顔づくりが可能	○
にぎわいの創出	駅前からの動線を阻害	△	駅南との関係が希薄	△	周辺をつなぐ計画が可能	○
市民利用スペースへの配慮	計画地内のみ確保可能	○	デッキ上に確保可能	○	デッキ上に確保可能	○
駅南広場・ロータリーの確保	広場・ロータリーの再計画	△	既存ロータリーを利用可能	○	既存ロータリーを利用可能	○
駅北エリアからのアクセス	上下移動が少ないアクセス	○	上下移動が少ないアクセス	○	上下移動が少ないアクセス	○

5-2. 計画地の敷地条件

新庁舎の計画・建設の際に、規模や用途に影響する敷地条件を以下に示します。

なお、敷地条件は建設の計画地を P. 44、次頁で示す A、B と仮定したものです。

地名地番	岐阜県美濃加茂市太田町 2 5 6 5 他	
敷地面積	約 3,300 m ² (A、B)	
保有状況	市有地	
用途地域等	商業地域	
その他 地区	景観計画区域	段丘ゾーン
	その他	建築基準法第 22 条区域 市街地再開発事業区域・高度利用地区
建ぺい率	80% (角地緩和 80+10=90%)	
容積率	500%	
隣接道 路	東側	立石後田線 幅員：約 7.0m
	西側	岐阜県道 347 号蜂屋太田線 幅員：約 17.0m
	南側	下古井 16 号線 幅員：約 7.0m
	北側	隣地
高さ制限	道路斜線制限・隣地斜線制限	

5-3. 計画地における駐車場、駐輪場計画

駅に隣接する庁舎として、公共交通機関でのアクセスも想定されますが、駐車場、駐輪場の利便性を考慮した場所に設ける事が重要です。

前章より、算定した駐車台数、駐輪場を確保します。

■駐車場

前章より算定した公用車用約 60 台、来庁者用約 100 台、合わせて約 160 台以上を確保します。

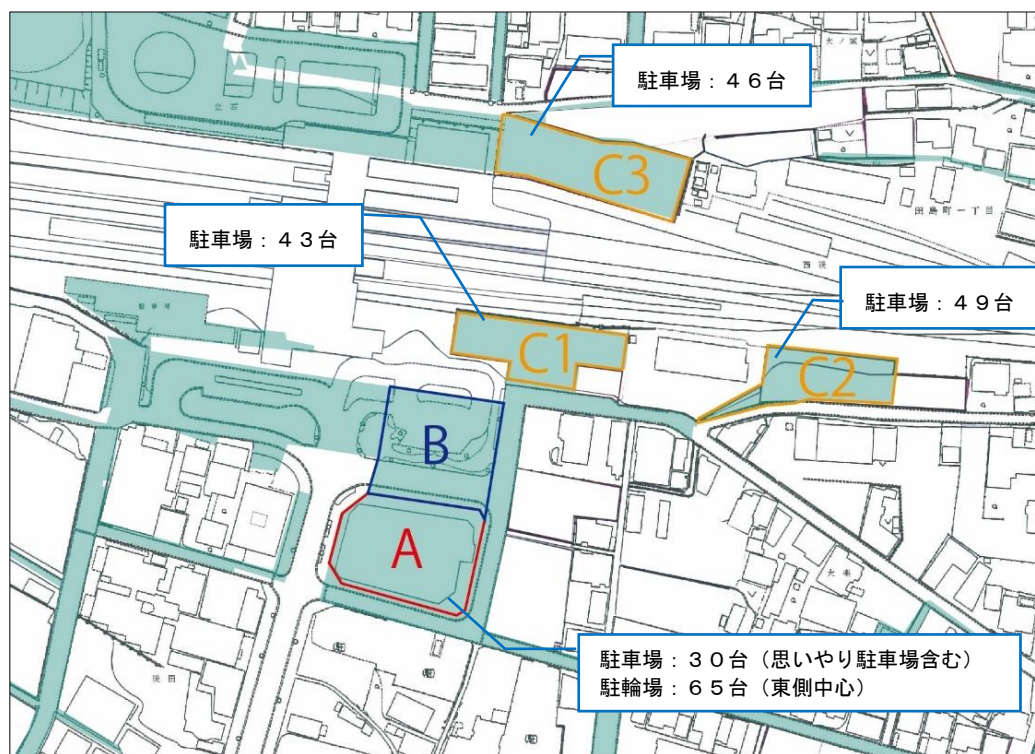
駅周辺に市が所有する駐車場（第 4 章 4-1、C1～3）の平面駐車場は 138 台分の駐車スペースがあり、駅の北側からの利用者に配慮し、C3 駐車場も含めて有効利用します。また計画地内に車いす利用者、障がい者等に配慮した思いやり駐車場を始め、30 台程度（約 900 m²）を確保し、平面駐車場と合わせ、約 160 台以上を庁舎周辺に確保します。

■駐輪場

前章より算定した駐輪台数の 65 台以上を検討します。駅周辺の駐輪場の有効活用を踏まえ、最終的な台数を算定していきます。

メインストリート側の歩行者の安全性や景観に配慮し、計画地内の東側を中心に駐輪場を確保します。

<市が所有する駐車場及び計画地における駐車・駐輪台数>

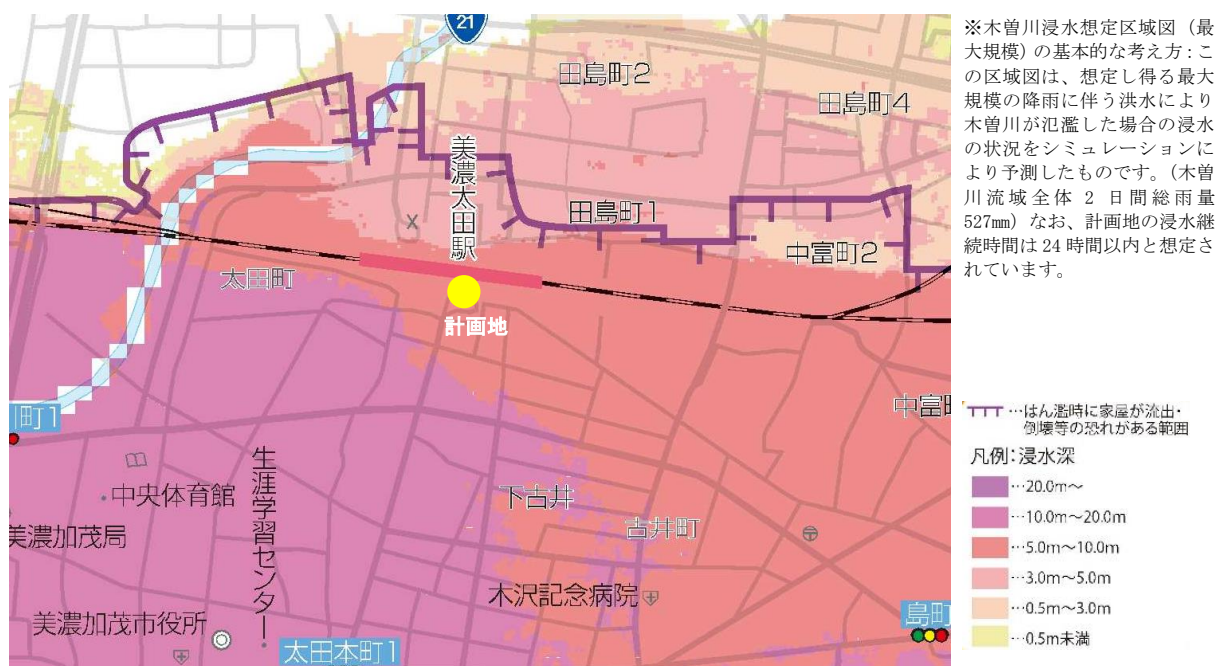


5-4. 災害時に配慮した庁舎計画

国土交通省「官庁施設の基本的性能基準」のうち、「対浸水に関する性能」では、河川氾濫等の水害に対して、人命の安全確保に加え、災害応急対策活動等に必要な機能の維持、又は財産・情報の損傷等の防止が図られる性能の水準を定めています。

美濃加茂市庁舎においても、防災拠点機能の維持及び、分散庁舎の仮執務スペース等の確保、市民の一時避難場所としても機能する必要があります。

木曽川浸水想定区域図より最大規模の災害が発生した時、庁舎の計画予定地である美濃太田駅周辺は浸水の恐れがあります。

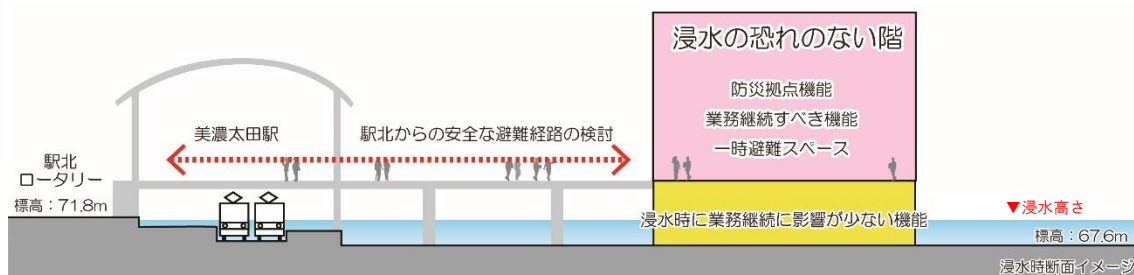


木曽川浸水想定区域図（最大規模）



木曽川浸水想定区域図（計画規模）

防災拠点機能及び業務継続が必要な機能、市民の一時避難スペースとなる機能は、浸水の恐れのない高さに設置し、浸水時の建物の機能不全を防止します。また駅北からの災害時の安全な避難等に配慮し、ペDESTリアンデッキ等により動線を確保することを検討します。



浸水時の庁舎断面イメージ

また、庁舎は、非常時・災害時に素早い対応と情報発信等が求められます。防災機能としては、課長級以上（現在43人）が緊急時に口の字型に着座ができる防災対策本部室と現庁舎同程度の防災無線室、防災備蓄倉庫等で約200㎡の面積を確保します。災害対策本部室は通常業務時には、大会議室として兼用可能な計画とします。



災害対策本部室イメージ（半田市役所）

また、周辺に分散している庁舎施設も浸水の恐れがあります。そのため、分散庁舎浸水を想定し、会議室等を仮執務スペースとして活用できる設備を整備します。

5-5. 新庁舎及び駅周辺の配置計画

「現代版太田宿」としてにぎわいの創出に寄与し、防災拠点として機能する災害に強い庁舎を実現するゾーニング計画とします。

「現代版太田宿」を実現する庁舎ゾーニング

「メインストリートに面して駅から市街地をつなぐにぎわいを創出する庁舎」

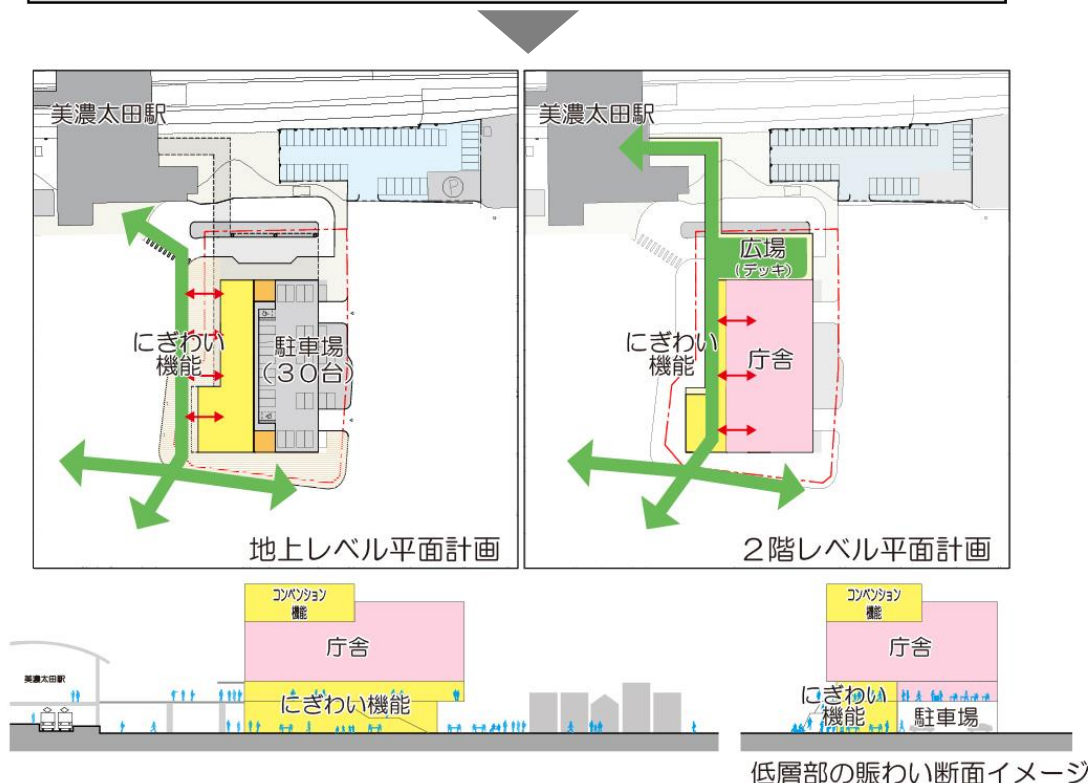
美濃太田駅から木曾川まで続くメインストリートに対し、にぎわいが駅前から市街地に向かって広がっていくように敷地内の西側に南北に長く市民が利用する広場や店舗等をゾーニングする計画とします。

+

災害に強い庁舎ゾーニング

「浸水を想定した庁舎機能・避難スペースの配置に配慮した庁舎」

庁舎機能及び市民避難スペースを地上レベルに設置することを避け、駅北からの安全な避難に配慮し、ペDESTリアンデッキにより空中レベルでのアクセスが可能な断面計画とします。コンベンションホールは市民の避難スペースとしての活用します。庁舎窓口機能を優先的に低層階に設置し、コンベンションホールは、最上階に設置します。



庁舎機能	約 7,200 m ²	商業的機能・コンベンション機能	約 2,000~3,000 m ²
防災機能	上記のうち 200 m ²	駐車場 (30 台)	約 900 m ²
合計	約 10,000~11,000 m ²		
駐輪場	65 台		

6. 事業手法

新庁舎の整備にあたって、より効率的に事業を推進し、より効果的にサービスを提供することを目指し、最適な新庁舎整備の事業手法を検討します。新庁舎整備にあたっては、にぎわい機能の一部を担う民間収益施設の併設を目指し、敷地全体の整備を一体的な事業と捉えて検討することとします。

美濃加茂市は、公共施設等総合管理計画で民間の資金やノウハウを積極的に活用していく「民間活用」を公共施設等の最適化を図るための方針の1つとしています。

平成29年10月には、「美濃加茂市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」を策定しています。これは、PPP/PFI手法を導入するための優先的検討を行うにあたっての必要な手続を定めており、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、良質なサービスの提供を確保し、地域の健全な発展に寄与することを目的としています。なお、この規定により、本事業では従来方式に優先して官民連携事業方式（PFI等）の検討が求められます。

また、平成30年2月には「美濃加茂市PPP/PFI導入ガイドライン」を策定し、積極的なPPP/PFIの導入を推進しています。

そこで、ここでは、PFIなど官民連携事業方式について従来方式と比較し、想定される最適な事業スキーム及び見込まれる効果と予想されるリスクの検討を行います。

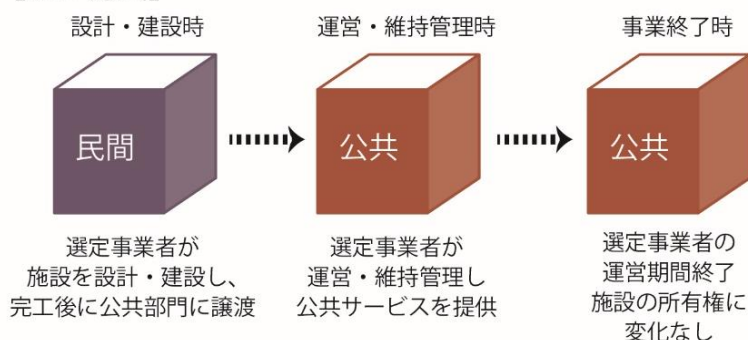
6-1. PFI 方式の諸条件の整理

PFI 方式は、公共事業を実施するための手法の 1 つですが、民間の資金と経営能力と技術力を活かし、設計・建設・維持管理・運営を行う手法です。設計・建設・維持管理・運営の全体、又は一部を一体的に行うことで、事業コストの削減と質の高いサービスの提供が期待できます。

6-1-1. 事業方式

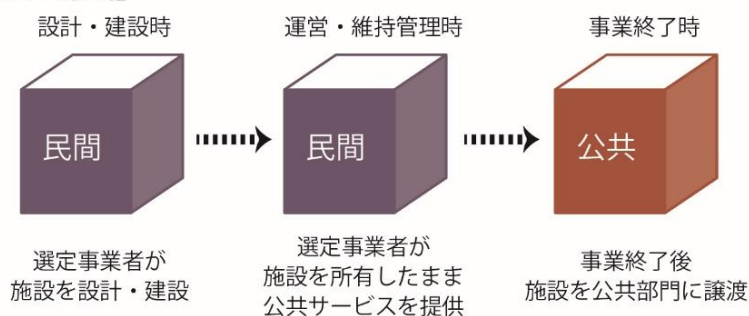
本事業で想定される施設の所有形態等による事業方式を分類すると以下のとおりです。

【BTO 方式】



民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が運営、維持管理を行う方式です。

【BOT 方式】



民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する方式です。

【B00 方式】

民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営を行い、公共に所有権を移転しない方式。

6-1-2. 事業類型

PFI 方式の事業費回収方法による事業類型の分類は以下のとおりです。

【サービス購入型】



選定事業者が資金調達、施設の建設・運営を行い、民間が提供するサービスに対し、公共が対価を支払う方式です。

【独立採算型】



選定事業者が資金調達、施設の建設・運営を行い、料金徴収等の収入によって直接投資回収する方式です。

【混合型】



料金収入によって投資回収しますが、公共による財政等支援がある方式です。

先進事例の事業方式及び事業類型は以下のとおりです。

事業名	事業方式	事業類型
京都市伏見区総合庁舎整備事業	BT0	サービス購入型
京都市左京区総合庁舎整備等事業	その他 (DBM)※	サービス購入型
京都市上京区総合庁舎整備事業	その他 (DBM)※	サービス購入型
紫波町新庁舎整備事業	BT0	サービス購入型
和泊町新庁舎建設事業	BT0	サービス購入型
東大阪市新旭町庁舎整備事業	BT0	サービス購入型
貝塚市新庁舎整備事業	BT0	混合型

庁舎部分の事業は、利用料金の発生する公共用施設（文化施設等）の整備ではないため、事業方式は BT0 型、サービス購入型を PFI 方式の基本として検討します。

※DBM:公共が資金調達し、設計業務と施工業務、維持管理業務を一括して応募企業に発注する方式。

6-2. 事業方式の比較

本事業には、大別して従来事業方式、官民連携事業方式（PFI等）の2つの事業方式が想定できます。

想定される事業方式を以下に示します。

【各事業方式】

①従来方式

設計、施工、維持管理の各業務を公共が直営（業務委託を含む）にてそれぞれ実施し、これらの実施に要する費用を地方公共団体等が一般財源、起債等によって調達する。

②DB方式

設計業務、施工業務を一括して民間事業者に性能発注するが、これらの実施に要する費用は地方公共団体等が一般財源、起債等によって調達する。維持管理業務は別途発注する。

③DBO方式

設計業務、施工業務、維持管理業務の各業務を一括して民間事業者に性能発注する。ただし、契約は設計業務及び施工業務と維持管理業務で別となり、民間事業者と「設計及び工事請負契約」及び「維持管理業務委託契約」を締結する。

資金調達は公共が行い、整備・更新費については竣工までに民間事業者へ支払うのが一般的である。

④PFI（BT0）方式

設計業務、施工業務、維持管理業務を一括して民間事業者に性能発注する。資金調達は民間事業者が行い、整備費については公共から民間事業者へ事業期間中に分割して支払われる方法が一般的である。

⑤リース方式

民間事業者が設計、施工し、設備を所有したまま維持管理を行う。資金調達は民間事業者が行い、地方公共団体等は、事業期間にわたってリース料を分割で支払う。

【市と民間事業者の役割分担】

	設計 (D)	建設 (B)	維持管理 運営 (O)	資金調達	所有
従来方式	市	市	市	市	市
DB方式	民間	民間	市	市	市
DBO方式	民間	民間	民間	市	市
PFI（BT0）方式	民間	民間	民間	民間	市
リース方式	民間	民間	民間	民間	民間

【各事業方式の特徴】

	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI (BT0)方式	リース方式
①事業の効率性	設計・施工、維持管理を分離して発注	設計・施工を一括発注するため、従来方式と比較し、施工の効率化が可能	設計・施工、維持管理を一括発注するため、従来方式と比較し、施工や維持管理の効率化、質の向上を見据えた設計が可能		
②発注者の負担の軽減	契約単位での個別調整が必要であり、調整負担が大きい	設計・施工を一括で発注するため、従来方式と比較すると一定程度負担が軽減される	設計・施工、維持管理期間を通じ、受注者の窓口が一本化され、発注者の負担が軽減される		
③サービス水準の向上	設計・施工、維持管理を分離して発注	設計・施工一括発注のため、発注手続き等を短縮できる 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	設計・施工、維持管理を一括発注するため、質の向上を見据えた設計が期待される。また、設計・施工、維持管理期間を通じて同一企業等に性能保証を求めることが可能		
④事業スケジュール	一般的に、PFI事業に比べ短い期間での発注手続きが可能（ただし、分離発注のため業務毎に発注手続きが必要）	設計・施工一括発注のため発注手続き等を短縮できる。 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	一般的に、PFI事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	
⑤財政負担	発注者が整備費用の資金調達を行い、竣工時に整備費用を負担する 維持管理業務は別途負担が必要となる 補助金活用も検討可能		従来方式と比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 補助金活用も検討可能	従来方式と比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 補助金が活用できない	
⑥民間の創意工夫	業務別の個別発注であり、業種を超えた創意工夫は期待できない	設計・施工においては効率化やコスト削減が期待できるが、管理運営のサービス向上は期待できない	設計・施工・維持管理運営まで各業務を担う企業のノウハウや創意工夫が発揮されることが期待できる 設計・施工・維持管理運営まで各業務を担う企業のノウハウや創意工夫が発揮される		
総合評価	適性が低い	適性がやや高い	適性がやや高い	適性が高い	適性がやや高い

6-3. 民間事業者の参画可能性の検討

6-3-1. 調査の目的・方法

事業手法の検討において、民間事業者の参加意欲の把握が必要不可欠です。本事業の特性、想定される事業スキームを鑑み、下記の業種を対象に民間意向調査を実施しました。

業種・業態	アンケート対象	アンケート回答
民間収益企業（飲食、物販、サービス）	40社	12社
建設企業（大手企業、地元企業）	20社	16社
維持管理企業	5社	3社
金融機関（地元金融企業）	3社	3社

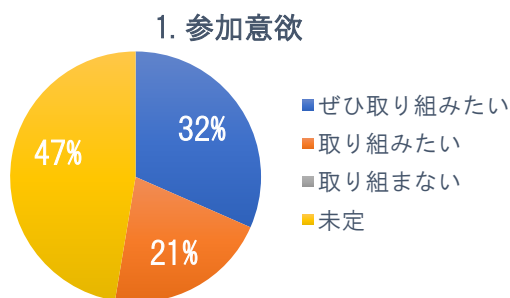
6-3-2. 調査結果

主要なアンケート結果は次のとおりです。

【建設企業・維持管理企業】

1. PFI手法を活用した場合の参加意欲

・ぜひ取り組みたい：6社 ・取り組みたい：4社 ・取り組まない：0社 ・未定：9社



<ぜひ取り組みたい>

・詳細が公表され次第、取り組みたい。

<取り組みたい>

・興味がある。

・事業者にとって適正なりスクバランスであれば、参画検討したい。

<未定>

・実績がないため。

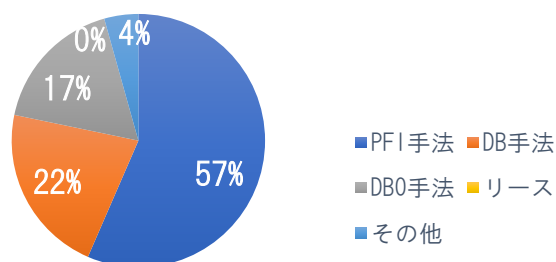
・詳細が未確定のため、判断できない。

・諸条件（立地及び施設規模、事業内容、昨今の建設需要に伴う施工人員の逼迫）を鑑みて慎重に対応したい。

2-1. 最適な事業手法について（施設の所有形態）

・PFI手法：13社			
・BOT：0社	・BT0：12社	・BT：1社	・その他：0社
・DB手法：5社	・DB0手法：4社	・リース：0社	・その他：1社

2-1. 最適な事業手法（施設の所有形態）



<PFI（BT0）手法>

- ・民間企業が不動産を所有するリスクを持たず、固定資産税、都市計画税、不動産取得税の発生しないため。
- ・施設整備だけでなく、公共サービスについても新たな民間活力や官民連携が求められていくと思われるため。

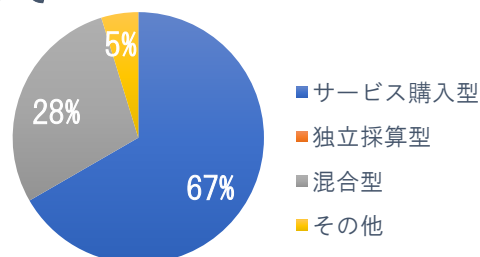
<DB手法>

- ・庁舎整備事業では、運營業務がほとんどなく、PFI手法で行う利点が少ないため。

2-2. 官民連携手法を取り組んだ場合の最適な事業手法について（事業費の回収方法）

・サービス購入型：14社	・独立採算型：0社	・混合型：6社	・その他：1社
--------------	-----------	---------	---------

2-2. 最適な事業手法について （事業費の回収方法）



<サービス購入型>

- ・民間収益事業と市役所の事業と離して運營業業に影響のないリスクの分離を行うべき。
- ・本事業は、市庁舎の整備運營業業であり、長期間の安定した維持管理運営が求められるため。
- ・県内の民間活力事業は、サービス購入型が多いため。
- ・駅前かつ町の中心地であるという立地から、民間収益施設の設置は可能と想定する。

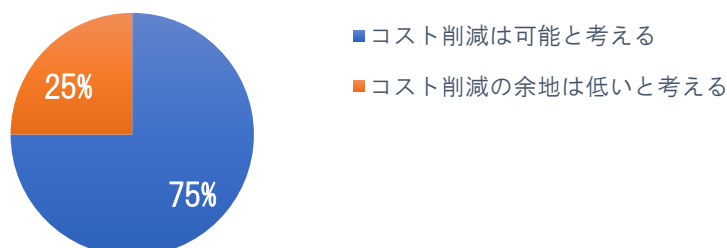
<混合型>

- ・市役所と地域に開かれた民間施設とを合わせて整備することで、地域と市役所との連携やまちづくりに寄与できるから。
- ・民間収益事業との複合を前提とした計画だから。

3. 設計・建設に係る費用の削減可能性

・コスト削減は可能と考える：12社		・コスト削減の余地は低いと考える：4社	
【コスト削減は可能と考える場合の概算のコスト削減率】			
・5%未満：7社	・5%～10%：3社	・10%～15%：1社	
・15%～20%：0社	・20%以上：0社		

3. 設計建設に係る費用の削減可能性



<コスト削減の余地は低い>

- ・コスト削減ができるとすれば従来手法における分離発注をPFI手法による一括発注にすること及び設計と建設を一括発注にすることの一体化のみで、コスト削減余地は低い。
- ・事業発注時の要求水準書において発注者と事業者の捉え方の相違が発生するリスクを回避するため、入札前に事業者の提案内容に関してヒアリング等を行い、互いの考えをすり合わせたい。
- ・過去の実績より、5%程度は削減可能。

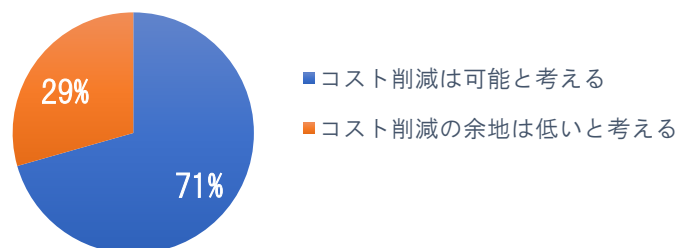
<削減率5%～10%>

- ・DB手法を採用することにより、参画のハードルが下がり、参画者が増えることで競争原理が働き、入札価格が下がる。
- ・DBOを含むPFI方式では、施工・維持管理会社と協力して提案するため、施設整備費の最小化が図れる。

4. 維持管理費に係る費用の削減可能性

・コスト削減は可能と考える：12社		・コスト削減の余地は低いと考える：5社
【コスト削減は可能と考える場合、概算のコスト削減率】		
・5%未満：4社	・5%～10%：5社	・10%～15%：0社
・15%～20%：0社	・20%以上：0社	

4. 維持管理費に係る費用の削減性



<コスト削減の余地は低い>

運用は市が行うため維持管理・運営企業の意見を設計に反映できる余地は限られるのでは。

<削減率5%未満>

・PFI事業のように長期間一括で発注した場合には、長期に渡る修繕費等の上振れリスクや想定外のリスクを考慮した場合、一定のリスクが発生することがあり、コスト縮減につながらない可能性がある。

・同要求水準、大規模修繕抜き、及び物価上昇を考慮しない設定で比較した場合、業務包括化による管理運営により5%程度の削減可能性はある。

<削減率5%～10%>

・維持管理運営については、単年度契約が長期契約になることによる人件費の安定化、業務の習熟度が高まることによる効率化等が考えられるため、一定のコスト削減は図れる。

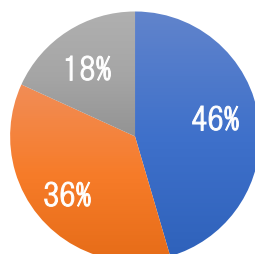
・審査の際、維持管理・運営費用の削減効果のある提案を求めることで、参画者が民間のノウハウを発揮し、設計提案に反映することで削減につながる。

【民間収益施設】

1. 関心の有無

・ 関心あり：5社	・ 現時点では特に関心なし：4社	・ どちらともいえない：2社
-----------	------------------	----------------

1. 関心の有無



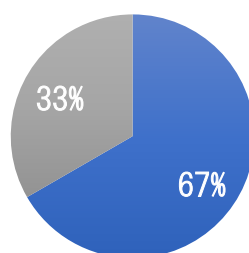
■ 関心あり ■ 現時点では特に関心なし ■ どちらともいえない

2. 新施設入居の意向

2-1. コンベンション機能のある新施設との併設の可能性

・ 可能：7社	・ 不可能：0社	・ どちらともいえない：4社
---------	----------	----------------

2-1. コンベンション機能のある 新施設との併設の可能性



■ 可能 ■ 不可能 ■ どちらともいえない

<可能>

- ・ オープンスペースでCAFÉやレストランなどは可能。
- ・ コンベンション本来の意味は展示会、見本市学術会議、講演会等を指すが、地域にもたらす経済効果を考慮すると、宿泊、飲食等は付随する物を期待できる施設とした方が望ましい。
- ・ 住民利用を考えると併設のメリットは大きい。
- ・ 集客要素となるため。

<どちらともいえない>

- ・ 相乗効果が期待できるが、フランチャイズ店舗して成功するかどうかに疑問がある。
- ・ 経済条件による。

2-2. 立地条件

・ 集客が大いに期待でき、望ましい：6社	・ 店舗のコンセプトに相応しくない：1社	・ その他：4社
----------------------	----------------------	----------

【集客が大いに期待でき、望ましい理由】

- ・ 駅前立地を活かした飲食店等の盛り上がり期待できる。

【店舗のコンセプトに相応しくない理由】

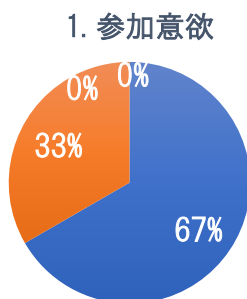
- ・ 駐車場の不足

【その他理由】

【金融機関】

1. 参加意欲

・ ぜひ取り組みたい：2社 ・ 取り組みたい：1社 ・ 取り組まない：0社 ・ 未定：0社



■ぜひ取り組みたい ■取り組みたい ■取り組まない ■未定

2. 民間事業者の業務範囲外とした方が良いと思われる業務、最大のリスク要因

- ・ 現状計画の店舗・コンベンションセンターを独立採算で運営することは、収支リスクが相応にある。
- ・ SPC 出資者が飲食業や物販業に精通していない建設業者等である場合、飲食店や物産店等の収益が加味される混合型（一部独立採算型）はリスクになる。

3. 必要と考えるコンソーシアムの構成及び役割、分担や美濃加茂市の特性を踏まえた地域要件

- ・ 地元の本事業への理解のために、建築について構成企業（または協力会社）の1社には地元企業を入れるコンソーシアムにするのも良い。
- ・ にぎわい創出のため、全国的にも実績のあるテナント運営ができる企業がコンソーシアムに入る必要がある。

※コンソーシアム：2つ以上の個人、団体、政府からなる何らかの目的に沿って活動する共同事業体

6-3-3. 傾向と分析

アンケート調査で頂いた意見を以下にまとめます。

【参加意欲】

- ・SPCの代表企業となりえる建設企業においては、参加意欲が高く見込まれる。
- ・民間収益施設は、駅の周辺という立地に対する集客性が不明瞭であることから、参加意欲の意見は分かれる。
- ・金融機関は、参加意欲が高く見込まれる。

【事業手法】

- ・PFI事業手法としてはBT0方式の希望が多い。
- ・DB0方式の希望も見受けられる。
- ・PFI事業手法としては事業費の回収方法において、サービス購入型が望ましい。

【PFI手法における削減効果】

- ・PFI事業手法による費用削減効果は、設計・工事では5%未満、維持管理では5～10%と見込まれる。

6-4. 民間活用を行う目的と効果

従来、まちづくりは行政が中心となって担ってきましたが、近年、民間主体によるまちづくりの取り組みが活発になってきています。人口減少に伴う税収の減少や高齢化に伴う社会保障費の増大により行政の財政状況は厳しくなる中、民間のまちづくりへの参入は、にぎわい創出や公的施設の整備・管理の負担軽減が期待されるため、今後さらに重要となってきます。

行政と民間企業が互いに協力する「官民連携」によって、それぞれの強みを活かした質の高いサービスの提供を行うだけでなく、民間の参入により、歳入歳出のバランスを最適化され、民間の創意工夫がより事業価値の向上につながることができます。

【民間活用による効果】

①サービス水準の向上

民間のノウハウを活用して、快適な施設を効率よく維持管理することができ、質の高いサービスの提供も期待できます。

②財政負担の削減

本事業を遂行するに際して必要となる膨大な事業費をできる限り削減するために、民間事業者の技術や管理能力を有効的に活用し、長期包括契約によるコスト削減が重要です。

③地元企業の参画が可能

地元企業の参画を促すことで、地域に根差したにぎわいづくりの一端を担うことができます。

<官民連携手法活用事例>

■ 檀原市役所分庁舎（ミグランス）

規模…地上 10 階 地下 1 階、延床面積：約 15,720 m²

機能…1～4 階：庁舎機能、1 階：レストラン、4 階：コンベンションルーム

檀原市が PFI 手法で整備を行っている庁舎機能、コンベンション機能、レストラン、ホテルの複合施設。



出典：ミグランス 檀原市役所分庁舎 HP

■ 紫波町新庁舎

規模…4 階、延床面積：約 6,650 m²

機能…庁舎機能、保健センター

紫波町が地域経済の活性化、雇用の創出を目指し、PFI 手法（BTO 方式）によって維持管理を行っている。



出典：紫波町 HP

■ 貝塚市新庁舎

規模…地上 6 階、延床面積：約 12,700 m²

機能…庁舎機能、民間収益施設（コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設）

貝塚市は、PFI 事業の本体事業として新庁舎の整備、ならびに付帯事業として敷地の一部を活用した民間収益施設の整備、維持管理費及び運営等を行う。

■ 長井市新庁舎

規模…地上 3 階（一部 4 階）、延床面積：約 8,320 m²

機能…庁舎機能、地域防災センター、まちなか交流施設

DB 方式で庁舎と駅の一体的な建設を計画、庁舎機能の集約と中心部活性化の新拠点・玄関口として道路も含めた周辺整備を行う。

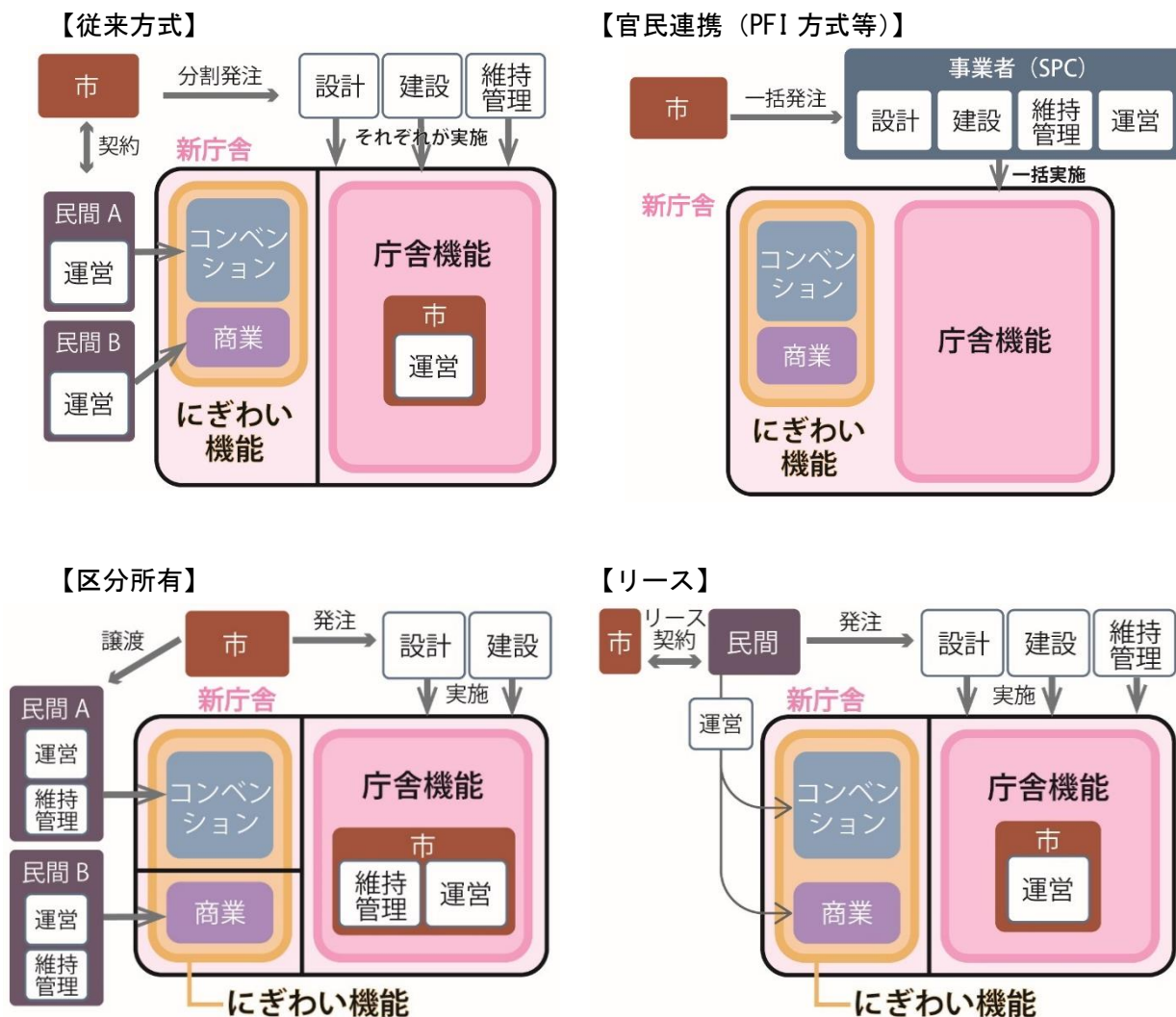


出典：長井市新庁舎建築工事実施計画 概要版

6-5. 新庁舎整備における官民連携の事業スキーム

本事業では、庁舎機能のみではなく、新庁舎とにぎわい機能の併設に効果的な事業スキームを計画する必要があります。これは、庁舎機能を最も基本とする機能として整えたいえに、にぎわい機能として商業的機能やコンベンション機能を併設し、バランスよく施設全体を維持管理運営するスキームです。

そこで、一般的な事業スキームを以下に示します。



※土地の権利に関して定期借地型などの借地権設定等の手法もあります。

□ 庁舎機能…

・自治体による行政サービスを提供する庁舎としての機能です。よって、市が安定して管理・運営できることが求められます。

□ にぎわい機能…

・コンベンション機能：会議・研修・イベント等、市民が交流する多目的スペースを運営する機能です。よって、民間の創意工夫を活かしながら、市民等が広く便利に利用できることが求められます。

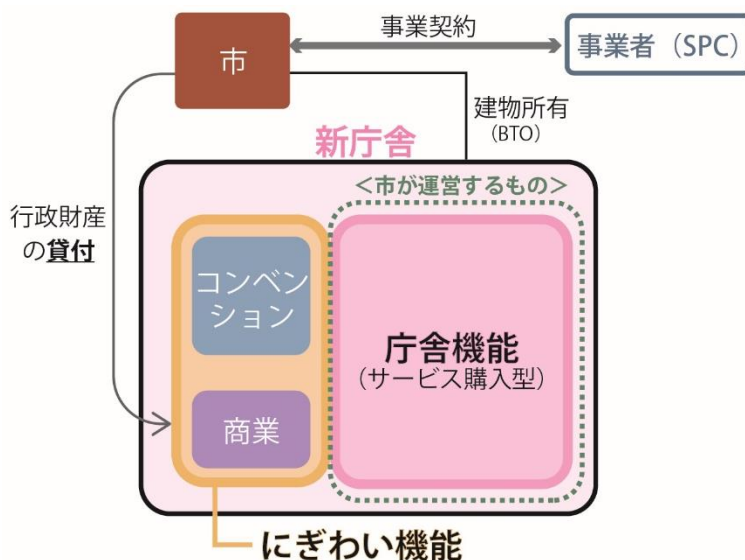
・商業的機能：人が集い、まちのにぎわいを創出する商業的な施設の運営機能です。民間の創意工夫によって魅力的な店舗などの運営が求められます。

6-6. PFI 手法で想定される事業スキーム

ここでは、PFI事業について民間事業者の意向調査等を踏まえ、庁舎機能に加えてコンベンション機能と商業的機能の運営について2つのケースを示します。

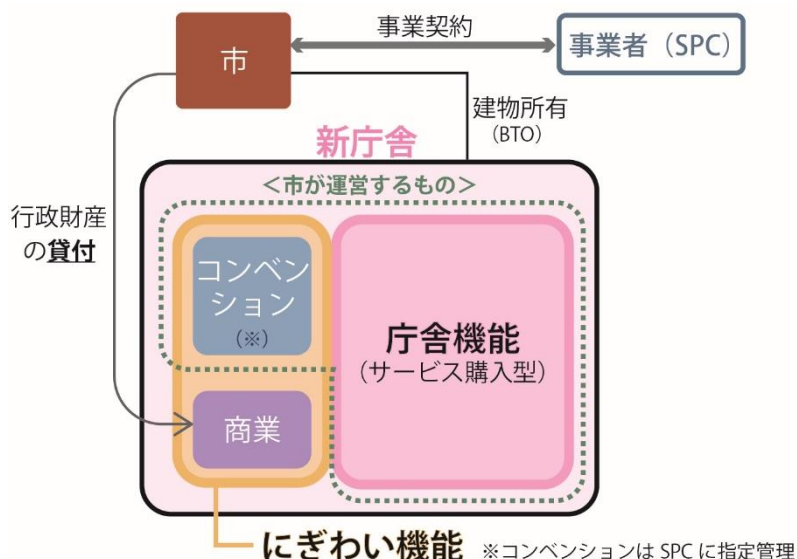
①市が庁舎機能のみ運営する場合

市が建物を所有し、庁舎機能のみ運営を行います。



②市が庁舎機能とコンベンション機能を運営する場合

市が建物を所有し、庁舎機能とコンベンション機能の運営を行います。



- ・ 庁舎機能は、公用施設として管理し、BTO・サービス購入型として運営
- ・ コンベンション機能は、公共用施設（公の施設）として管理し、SPCの指定管理による運営を想定
- ・ 商業的機能は、SPCにPFI法に基づく行政財産の貸付を行い、SPCによる民間事業者等の調整を見込む

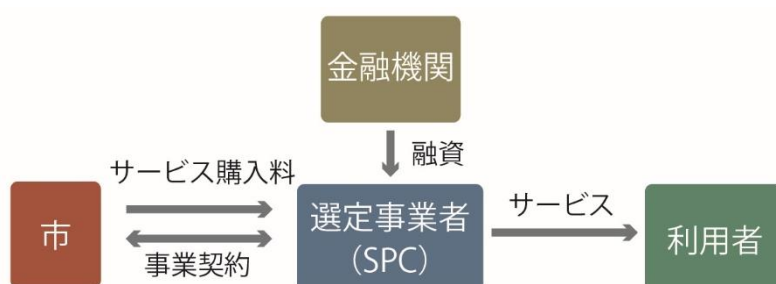
2つのケースの特徴は下記のように整理できます。

	メリット	デメリット
①市が庁舎機能のみ運営する場合	コンベンション機能の運営に民間活力・ノウハウを最大限に反映できる	民間はコンベンション機能の収益性を確実に確保できる保証がない
②市が庁舎機能とコンベンション機能を運営する場合	民間にとってはコンベンション機能を運営するリスクが少ないため、事業に参入しやすい	市にコンベンション機能の運営費の負担が生まれる

すなわち、コンベンション機能の運営は民間事業者にとって、リスクはあるもののノウハウを発揮できる機会でもあります。そこで、コンベンション機能の運営にあたっては、民間事業者が公の施設の運営に創意工夫を活かすことができる指定管理者制度を導入する上記のケース②とし、本体事業を庁舎機能とコンベンション機能、付帯事業を商業的機能として事業スキームを考えます。

- ・ 本体事業…新庁舎等（庁舎機能とコンベンション機能）の整備、維持管理及び運営等を行う事業のこと
- ・ 付帯事業…民間収益施設の整備、維持管理及び運営等を行う事業のこと
 （公共側がPFI事業を特定し、PFI事業とは別に民間事業者が自らの責任において利用者へサービスの提供を行い、その対価を利用者から徴収しながらPFI事業（本体事業）を阻害しない限度で公共の利益に資する事業）

【本体事業：庁舎機能（BT0方式・サービス購入型）】



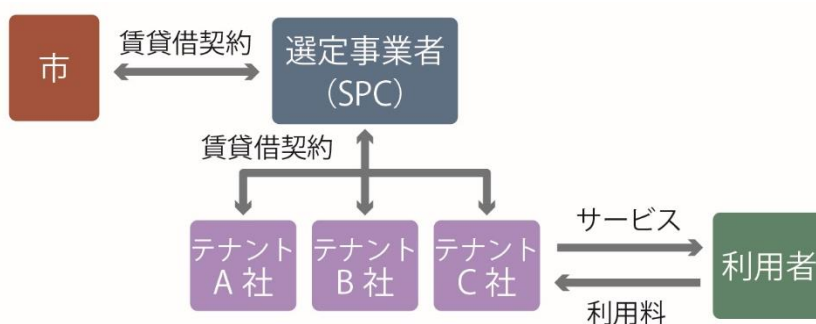
庁舎機能は、市が公用施設として管理します。よって、公用施設である庁舎で提供する行政サービスは安定したサービスの提供が求められ、民間事業者が創意工夫を発揮する範囲は狭いと考えられます。よって、BT0方式・サービス購入型を基本とします。

【本体事業：コンベンション機能（BT0方式・混合型）】



コンベンション機能は公共用施設（公の施設）として管理します。SPCを対象にした指定管理者制度（利用料金制）を導入することによって、運営に民間事業者の創意工夫を活かすことができます。また、公の施設として市が設置することにより、市民の利用を促すことができます。よって、BT0方式・混合型を基本とします。

【付帯事業：商業的機能（独立採算型）】



商業的機能は、民間事業者の創意工夫、アイデア等が十分に発揮されることが求められます。よって、SPCにPFI法に基づく行政財産の貸付を行い、SPCによる商業事業者のマネジメントを見込みます。よって、付帯事業とした独立採算型を基本とします。

【事業スキーム総括表】

機能	PFI事業	事業方式	事業類型	民間の創意工夫	備考
庁舎機能	本体事業	BT0	サービス購入型	設計から維持管理まで一括で行うため、相互に情報を共有し連携が図れることから、効率的な施設計画ができる	市による直接運営
コンベンション機能			混合型	コンベンション施設の運営に民間の工夫を活かすことができ、利用者のニーズにあわせた、より柔軟な運営が期待できる	民間事業者（SPC）へ指定管理者制度による管理委託
商業的機能	付帯事業	—	独立採算型	市民・社会ニーズに適した民間ならではのマーケット能力で店舗展開ができる	民間事業者（SPC）への貸付

以上のとおり、これまでの検討及び民間事業者の意向をふまえて、PFI手法による事業スキームの基本的な方針を本体事業（庁舎機能：BT0方式・サービス購入型、コンベンション機能：BT0方式・混合型）とし、付帯事業としての商業的機能を含めて市場調査等を実施し、事業手法の検討を重ねていきます。

6-7. 事業手法の検討課題

前述のPFI事業手法において新庁舎整備を進めるにあたっては、以下に留意しながら事業を進めることが求められます。

【多様な方法による建設資金の調達】

本事業において市が負担する費用を抑え市民に新庁舎やまちづくりに愛着を持って頂くために、官民連携によるコスト縮減効果に加えて、クラウドファンディングや、ネーミングライツ、ふるさと納税等を活用した資金調達を検討します。

また、本事業において市が支出する予算を計画的に新庁舎建設基金として積み立てることによって、初期の費用負担を軽減します。

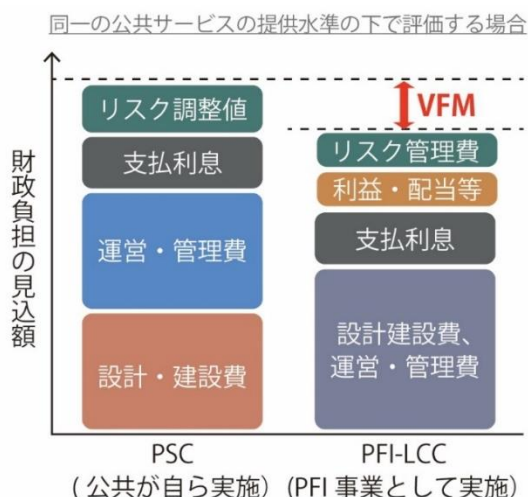
【マーケティングによる市場調査】

事業スキームを検討する際、必ず民間事業者の意見を反映させ、参加意欲を高めていかなければなりません。アンケート調査の意見を踏まえ、さらなるヒアリング等を経て、民間事業者の意向を明確にし、反映させることで、市と民間との考えをすり合わせ、より最適な新庁舎整備の事業手法を構築します。また、SPCにコンベンション機能や商業的機能の運営を通じてまちづくりに貢献できる企業が参画できるようなスキームが求められます。

【概算事業費の積算とVFMの比較検討】

公共施設の整備等にPFI方式を導入する場合には、VFM (Value For Money) の有無が評価の対象となります。VFMとは、「市民等が支払う対価(Money)に対して、最も価値(Value)の高いサービスを提供する」という考え方で、VFMが得られる場合には、従来方式よりPFI方式を実施することにより、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価されます。

本事業を従来方式及びPFI方式によって実施する場合の概算事業費及びVFMを比較検証し、最適な事業手法の選択に努めます。



【物価変動リスクへの対応】

事業実施期間において、建設需要や建設物価の変動が懸念されるため、PFI方式により設計と施工を一括で発注する場合は、従来方式より設計期間の分だけ、工事着手までに期間が長い場合、影響を受けやすくなります。PFI方式を検討しているため、事業者と物価変動を加味したサービス対価の見直しについて適切な条件を設定する必要があります。

【周辺環境の整備】

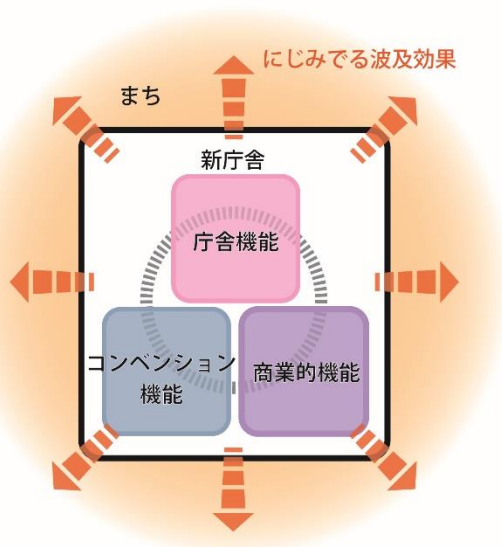
美濃太田駅南に新庁舎を整備するという立地条件やにぎわい機能の併設から、多くの人が地域に集まることが予想されます。その人たちが快適に滞在できる周辺環境として、駐車場や道路の整備を進めることも大切です。

【民間事業者のアイデアをいかしたソフト展開～にじみでる波及効果～】

庁舎機能・コンベンション機能・商業的機能の3つが有機的に結合して、お互いに求めあう存在となることによって、効果的ににぎわいが創出されます。ここで生まれるにぎわいを「にじみでる波及効果」としてとらえることができます。例えば、庁舎を訪れた人やコンベンションを訪れた人が商業施設のサービスを受けたり、商業施設を訪れた人が庁舎に立ち寄りたりなど、庁舎・コンベンション・商業といった単一の目的で存在するのではなく、互恵関係をもとに効果を共有することができます。こうした「にじみでる波及効果」は、建物としての新庁舎からさらに、まち全体ににじみでることが期待されます。

そのためには、適切なリスク分担のもとで、民間事業者の創意工夫がソフト面にも活かされることが大切です。これはVFMでは表すことができない効果ですが、新しい市役所をいかしたまちづくり「現代版 太田宿」の実現のためには大切であると思われます。

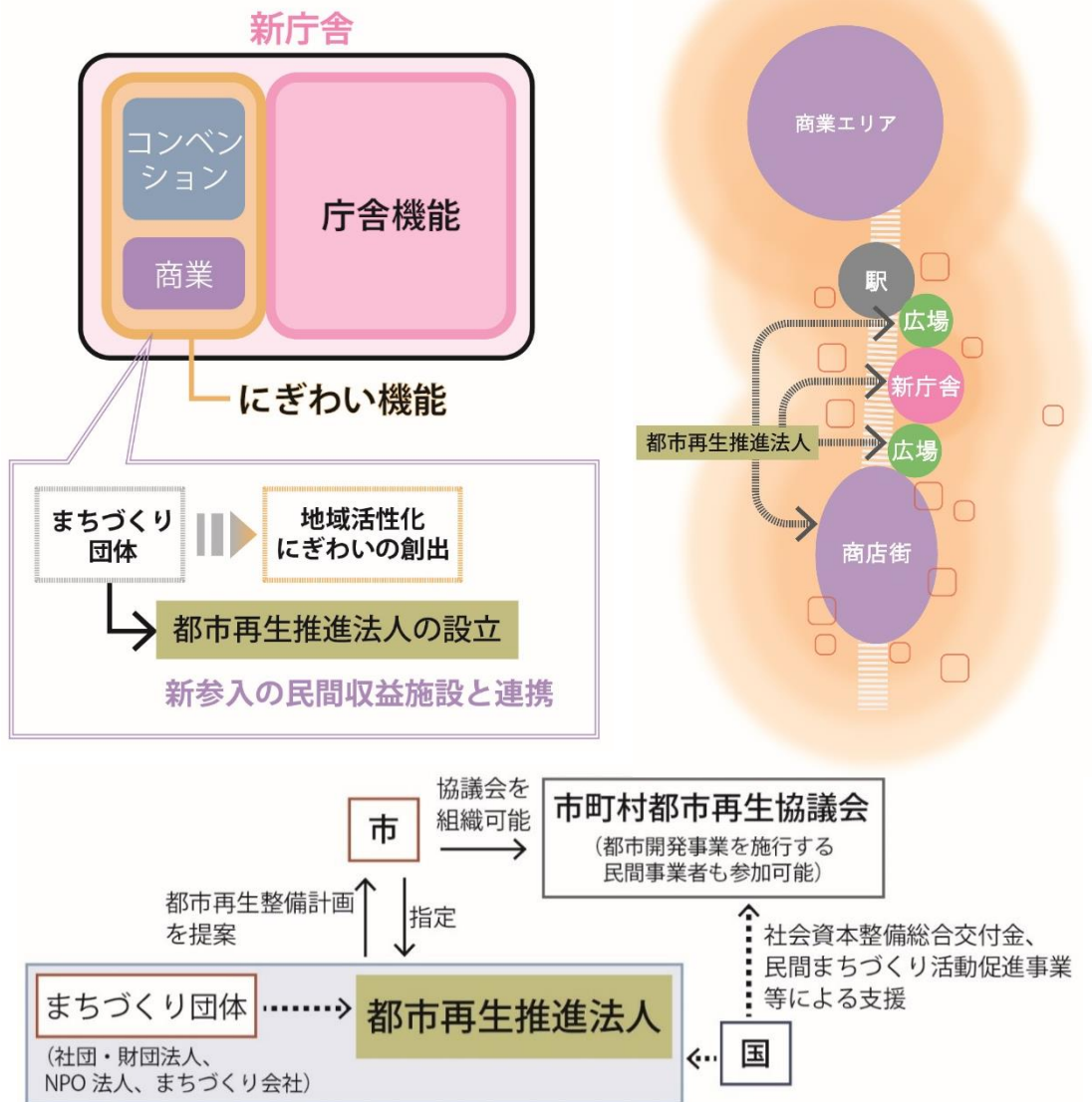
<にじみでる波及効果イメージ>



＜都市再生推進法人をきっかけとしたまちづくり＞（参考）

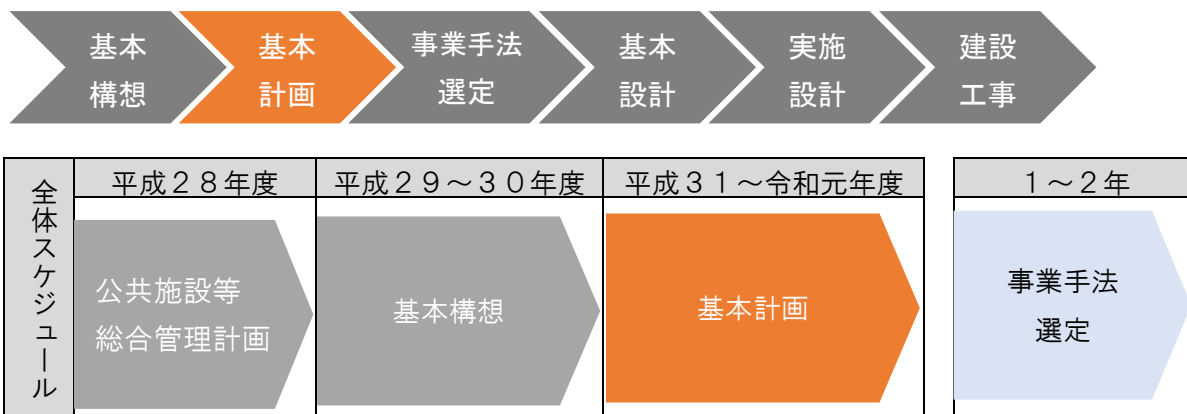
まちづくりの観点から、庁舎を地域に開かれた施設とするとともに、公共空間も活用しながら、まちぐるみでにぎわいを創出し、市民に愛される施設になるために、「都市再生推進法人」の活躍も期待されます。「都市再生推進法人」とは、都市再生特別措置法に基づき、市町村がまちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う団体を指定するものです。

地域のまちづくりに関わる団体が「都市再生推進法人」として、新庁舎のにぎわい機能（コンベンション機能・商業的機能）と連携して、エリアの魅力を高めるまちづくりを進めることが期待されます。新庁舎整備をきっかけに、周辺が「現代版 太田宿」として、にぎわいを創出するために、地域が連携し、市民の力や意見が活かされることで、信頼ある協力関係の構築が期待できます。

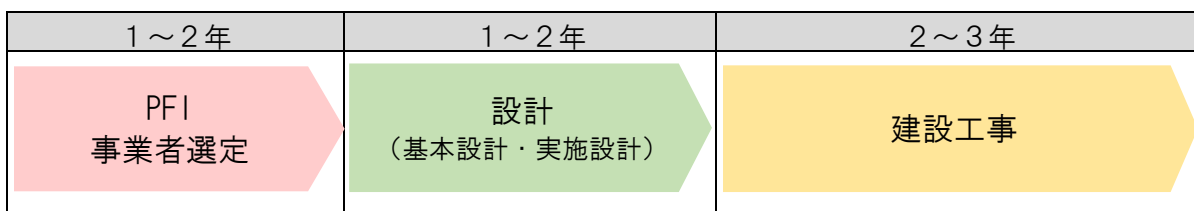


6-8. 事業スケジュール

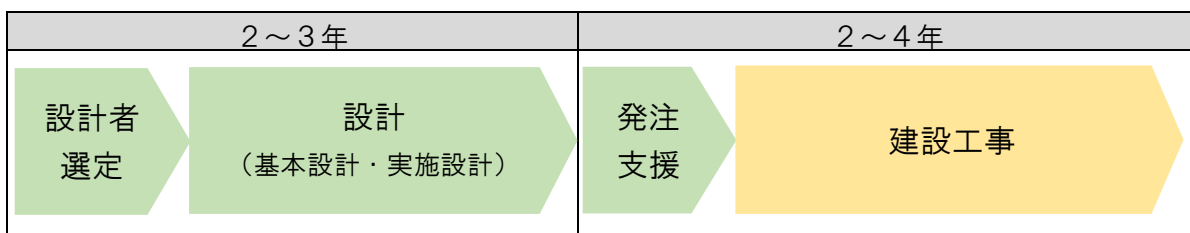
新庁舎整備事業の基本的なスケジュールは以下のとおりです。事業手法の検討や関係機関との調整、周辺環境整備等、様々な要因による設計期間や開業準備期間を含めたスケジュール調整を継続して実施していきます。



■官民連携方式（PFI方式）



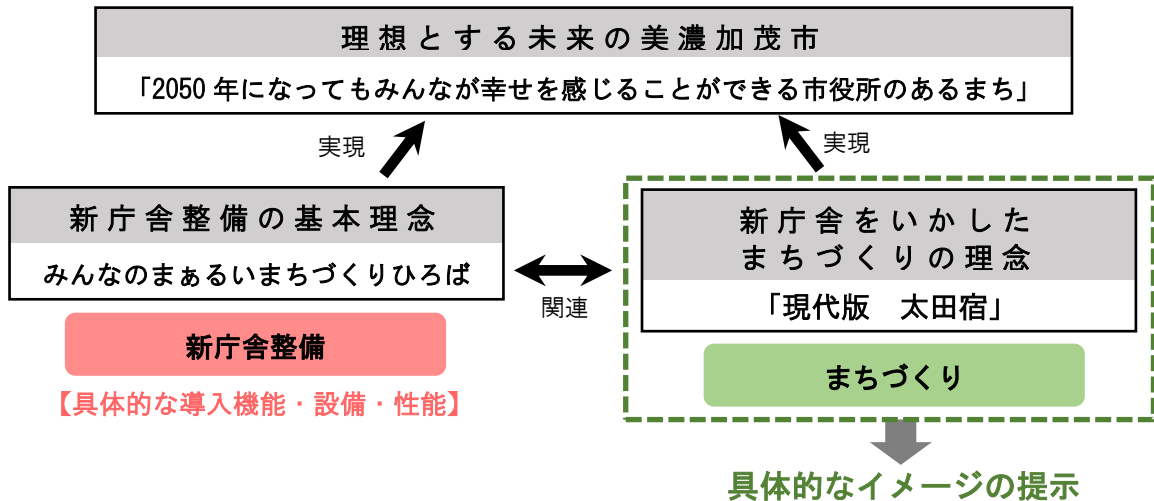
■従来方式



7. 新庁舎からはじまる新しいまちづくり

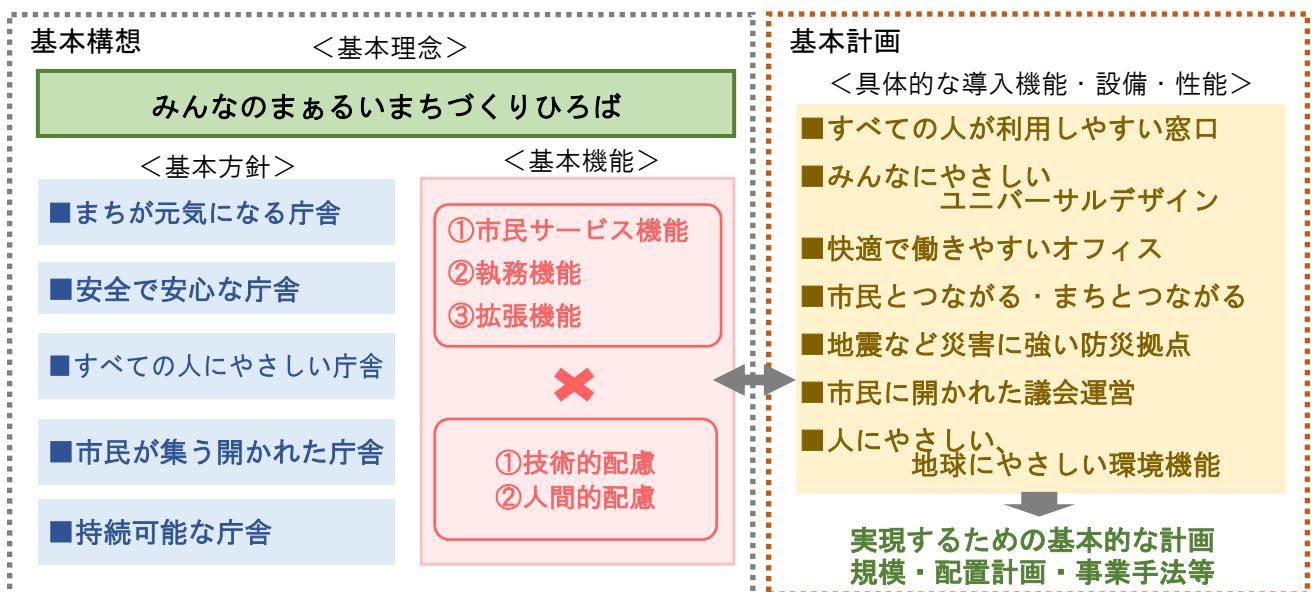
7-1. 新庁舎整備基本構想における位置づけ

基本構想では、「理想とする未来の美濃加茂市」である「2050年になってもみんなが幸せを感じることができる市役所のあるまち」の実現に向けて、以下の基本理念の関係図を示しています。



前章までの新庁舎の具体的な導入すべき「機能・設備・性能」の検討及び配置計画を経て、基本構想の「市民が主人公となって日常を豊かに過ごすことのできるまちづくり」や「美濃加茂市を訪れる人々が魅力を感じるまちづくり」を行う拠点として

新庁舎の基本理念「みんなのまあるいまちづくりひろば」の実現へ
 近づくことができると考えます。



7-2. 「現代版 太田宿」の実現にむけて

新庁舎を活かしたまちづくりの理念を「現代版 太田宿」としており、具体的なイメージの検討を行う必要があります。

今後のまちづくりに対して、国土交通省では「コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取り組みをさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォークアブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら『居心地が良く歩きたくなるまちなか』を形成する必要」があるとしています。

また、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を以下の要素で構成されるものと定義しており、美濃加茂市が第6次総合計画において掲げている、歩きつづけることによって「健康」の実現を目指した Walkable City Minokamo[すべての健康のために、歩き続けるまち]と紐づけることができます。

美濃加茂市の「みんなのまあるいまちづくりひろば」と「現代版 太田宿」を実現し、「2050年になってもみんなが幸せを感じることができる市役所のあるまち」の創造にも繋がるものと考えられます。

居心地が良く歩きたくなるまちなか

Walkable	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。
Eye level	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。
Diversity	多様な人の多様な用途・使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
Open	開かれた空間が心地よい	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

出典：国土交通省

「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」中間とりまとめ（令和元年6月）
（国土交通省では、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生を目指し、都市経済・社会の「多様性」の促進や、これら多様性の集積・交流を通じた「イノベーション」の創出など、付加価値を創出する都市のあり方について検討を行うために懇談会を開催しています）

市役所とその周辺が、「歩きたくなるまちなか」になるということは、市役所への用事の有無にかかわらず、グランドレベルでの人々の交流機会が増加し、日常の暮らしと都市が強い関係性を築くことでもあると考えられます。

また、庁舎が「まちに開かれること」によって「多様な人の多様な使い方」が建物のナカに留まらず、1階からまちににじみ出るように、ソトへ広がります。

新庁舎をきっかけにまちににぎわいが生まれ、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の実現のために、新庁舎整備事業では以下のような工夫を検討しています。

● **Walkable / Open / Eye level**

庁舎建物のソトとナカが分断されないように、1階のカフェなど商業施設と歩道が一体的に利用できるような平面計画及び歩道空間の整備

● **Walkable**

駅や周辺の商店街から入りやすい動線計画
安心・安全な歩行空間の整備

● **Eye level / Open**

道路に面した1階はガラス等を多用し、建物のナカを見せる工夫
ふらっと気軽に立ち寄りやすい景観・建物デザイン

● **Diversity**

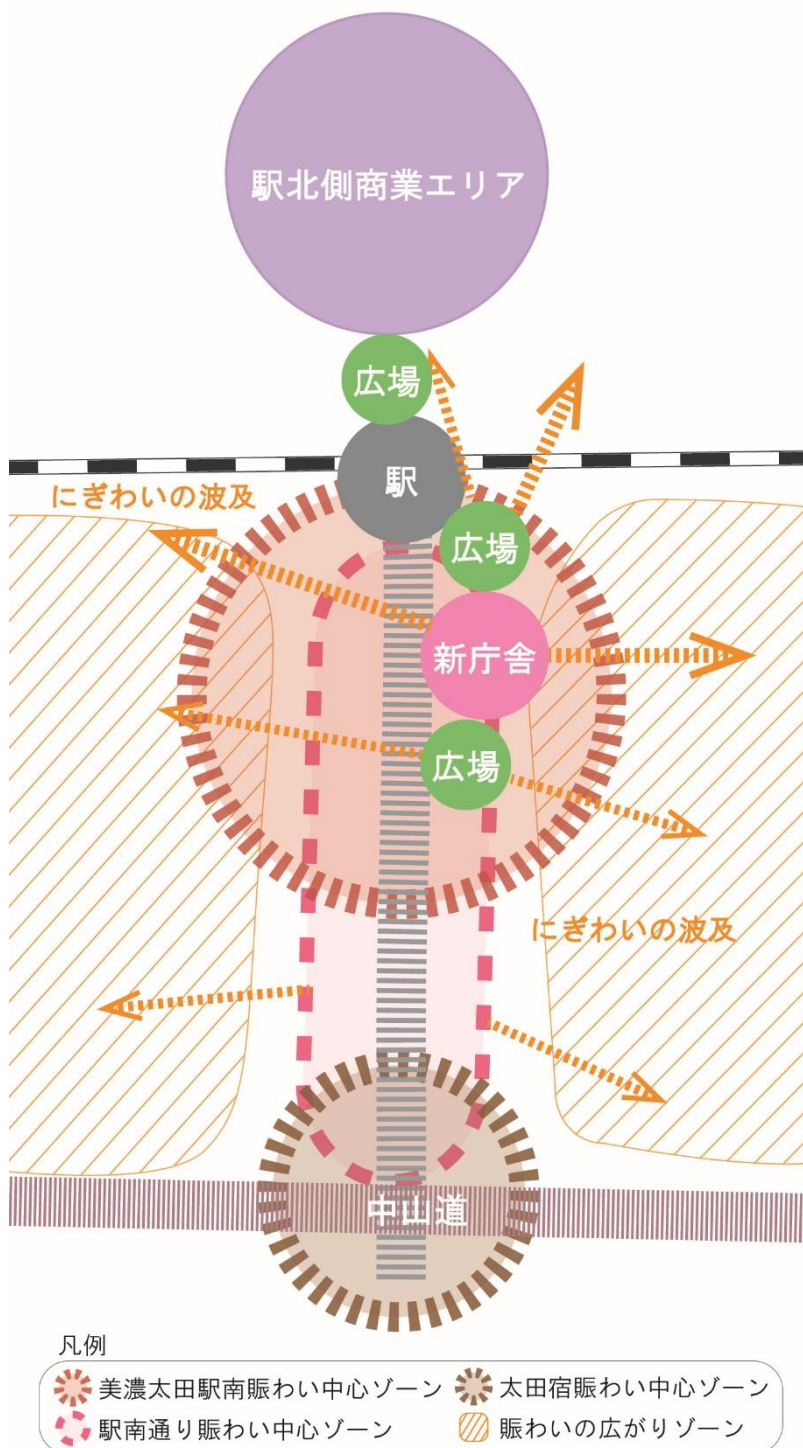
だれもが自由に利用し、長い時間滞在できる広場空間、休憩スペースの確保

新庁舎が「みんなのまあるいまちづくりひろば」として位置づけられ、新庁舎をきっかけに、にぎわいが周辺に波及し、エリア全体が「現代版 太田宿」として機能することが大切です。人々がまちを歩き、様々な新しいにぎわいの機能が周辺に生まれることで、みんなが幸せを感じることでできるまちを目指します。

＜現代版 太田宿におけるにぎわいの波及イメージ＞

新庁舎を中心とした「現代版 太田宿」の実現に向けた美濃加茂のまちづくりと、美濃太田駅周辺整備将来基本構想における「賑わい再生の進め方」の考え方を組み合わせた「にぎわいの波及イメージ」は以下のとおりです。

駅南通りのにぎわいだけでなく、その奥にも新庁舎や駅南通りからにぎわいが波及することで、居心地よく開かれたまちなみを形成します。



＜参考事例：市民とつながる・まちとつながる～新庁舎のソトへにぎわいが伝わる～＞

にぎわいが生まれるポイントは人が集まることと言えます。そのためには、だれにとっても快適で心地よいトコロであること、みんなが集まり、おしゃべりを楽しんだり、本を読んだり、コーヒーを味わったり、まちに暮らす人々が「心のよりどころとして集う場所」になることが大切です。みんなが集う場所であるためのまちづくりの仕組みを紹介します。

□建物と道がカフェやテラスなどでつながり、人が集い、まちににぎわいが生まれます



□都市空間の芝生広場は、みんなが思い思いに自分の時間を楽しむことができる憩いの空間になり、まちににぎわいと潤いを与えます



出典：国土交通省 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会中間とりまとめ

<新庁舎からはじまる新しいまちづくりのイメージ>

