

1. 1. 1 分庁舎方式と統合庁舎方式の比較検討等

庁舎方式の検討に当たり、庁舎の必要面積の過不足の程度を把握するため、適正規模を検討する。

なお、適正規模の算定に当たり、行政サービスセンターは含まないものとする。

(1) 適正規模の検討

- ここでは、平成22年度総務省「地方債同意等基準」(以下、総務省基準)及び人口規模の近い自治体における先行事例をもとに、適正規模を検討する。

※:その他に適正規模を算出する基準として国交省「新営一般庁舎面積算定基準」が参考になるが、数値設定に当たって現状の各部屋の規模と比較する等の詳細な調整を要するため、現段階では総務省基準と先行事例のみに基づいて検討を行う。

a) 総務省地方債同意等基準に基づく検討

■前提条件

- 対象職員数:363 人(嘱託・臨時職員含む)

(平成 23 年 4 月現在)

- 市人口:41,048 人(平成 23 年 10 月現在)

- その他:平成 22 年度総務省地方債同意等基準に基づき算出

市長、副市長は米原庁舎、教育長は山東庁舎で勤務すると想定

嘱託・臨時職員は事務室内に定位置を持つものとして一般職員に含めて計算

現在ルッチプラザに配属されている生涯学習課職員 11 人も新庁舎に配属されるものと想定

■計算方法

- 各職階の職員数に、定められた換算率を掛け合わせて、換算職員数を算出する。
- 職員数と換算職員数、議員定数から、各室に定められた計算式(図表 2 の注釈参照)に基づいて各室の適正規模を算出する。

図表 1 各職階の職員数と換算率、換算職員数

	特別職 ・三役	部長・ 次長級	課長級	一般職員	嘱託・ 臨時職員	合計
職員数 (4庁舎+ルッチプラザ)	3	15	40	254	51	363
換算率	12	2.5	1.8	1	1	
換算職員数 (4庁舎+ルッチプラザ)	36	37.5	72	254	51	450.5

注:換算率は、人口 5 万人未満の市町村のものを適用。一般職員の中の製図者の換算率は「1」とした。
特別職・三役には、市長、副市長、教育長を含む。
出先機関(幼稚園、保育園、小・中学校、図書館、給食センター、診療所など)への配置職員を除く。

■適正規模の算出結果

- ・ 現職員数と議員定数に基づき算出される米原市の庁舎の適正規模は、約 7,500 m²である。

図表 2 現職員数に基づく各庁舎の適正規模の算出

	職員数 人	換算職員数 人	事務室 m ²	倉庫 m ²	会議室等 m ²	小計 m ²	玄関等 m ²	合計 m ²
山東庁舎	111	137.5	618.8	80.4	777	1,476.2	590.5	2,066.7
伊吹庁舎	52	57.5	258.8	33.6	364	656.4	262.6	918.9
近江庁舎	94	105.0	472.5	61.4	658	1,191.9	476.8	1,668.7
米原庁舎	95	138.7	624.2	81.1	665	1,370.3	548.1	1,918.4
ルッチプラザ	11	11.8	53.1	6.9	77	137.0	54.8	191.8
合計	363	450.5	2,027.3	263.5	2,541	4,831.8	1,932.7	6,764.5

注: 事務室:[換算職員数]×4.5 m²で算出。応接室を含む。

倉庫:[事務室面積]×13%で算出。

会議室等:[職員数]×7.0 m²で算出。会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう。

玄関等:[事務室、倉庫、会議室等の合計面積]×40%で算出。玄関、広間、廊下、階段、その他通行部分をいう。

図表 3 議員定数に基づく議事堂の適正規模の算出

	議員定数 人	一人当たり 床面積 m ²	議事堂 床面積 m ²
議事堂	20	35	700

注: 米原市の議員定数は、「米原市議会の議員の定数を定める条例」より

図表 4 各庁舎の適正床面積と、現状床面積の比較

	庁舎面積 a m ²	議事堂面積 b m ²	合計 c=a+b m ²	職員あたり 床面積 m ² /人	現状面積 d m ²	超過面積 d-c m ²	超過率 d/c*100
山東庁舎	2,066.7	700	2,766.7	24.9	4,380	1613.3	158%
伊吹庁舎	918.9		918.9	17.7	2,010	1091.1	219%
近江庁舎	1,668.7		1,668.7	17.8	1,970	301.3	118%
米原庁舎	1,918.4		1,918.4	20.2	2,020	101.6	105%
ルッチプラザ	191.8		191.8	17.4	53※1	-138.9	
合計	6,764.5	700	7,464.5	20.6	10,433	2,968.4	140%※2

※1 ルッチプラザの現状面積は、現在のスポーツ振興室、歴史・文化財保護室の執務スペースと、総合事務室のうち生涯学習課の占める執務スペース（総合事務室の1/2）のみとした。

※2 合計の列の超過率は、統合庁舎の場合の合計面積（c）に対する現状面積（d）の割合を示している。

b)人口規模の近い自治体における先行事例に基づく検討

■前提条件

- 米原市と人口規模が近い自治体で、過去10年以内に建替えられた本庁舎、あるいは現在建設中・計画中的の本庁舎のある5自治体について、人口1人当たりの床面積と、職員1人当たりの床面積から、米原市の人口規模、職員数において適正な規模と考えられる庁舎の床面積を算出した。(先行事例の職員数は一般行政部門の職員数とした)

■適正規模の算出

- 参考とした5自治体において、本庁舎の人口1人当たりの床面積の平均は0.13~0.21㎡/人のばらつきがあり、平均は0.18㎡/人である。これに基づいて算出される米原市の庁舎の適正規模は約7,300㎡となる。
- 職員1人当たりの床面積の平均は18.0~34.8㎡/人のばらつきがあり、平均は26.3㎡/人である。これに基づいて算出される米原市の庁舎の適正規模は約8,100㎡となる。

図表5 人口規模の近い自治体における先行事例

自治体	人口		職員数※1		建物床面積 ㎡	対象床面積 ㎡※2	人口当たり床面積 ㎡/人	職員当たり床面積 ㎡/人	建替年度	建設費 百万円	建設単価 千円/㎡
	人	調査時点	人	調査時点							
四万十市 (高知)	36,058	H23年 10月現在	367	H22年	9,706	6,597	0.18	18.0	H22年度 (済)	約3,500	約361
加東市 (兵庫)	40,159	H23年 10月現在	227	H22年	8,867	7,273	0.18	32.0	H25年度 竣工予定	2,750	310
豊後大野市 (大分)	40,266	H23年 10月現在	417	H22年	10,420	8,475	0.21	20.3	H24年度 夏着工	2,700	259
岩倉市 (愛知)	48,382	H23年 10月現在	263	H22年	9,144	9,144	0.19	34.8	H13年度 (済)	-	-
犬山市 (愛知)	75,877	H23年 9月現在	370	H22年	9,754	9,754	0.13	26.4	H21年度 (済)	3,100	318
米原市 (総務省基準 による規模)	41,048	H23年 10月現在	309 ※3	H22年	7,465	7,465	0.18	24.2	-		
平均							0.18	26.3	※4		

※1 職員数は全て各自治体で公表される給与・職員定員管理等の資料から、一般行政部門の人数を抜粋した。

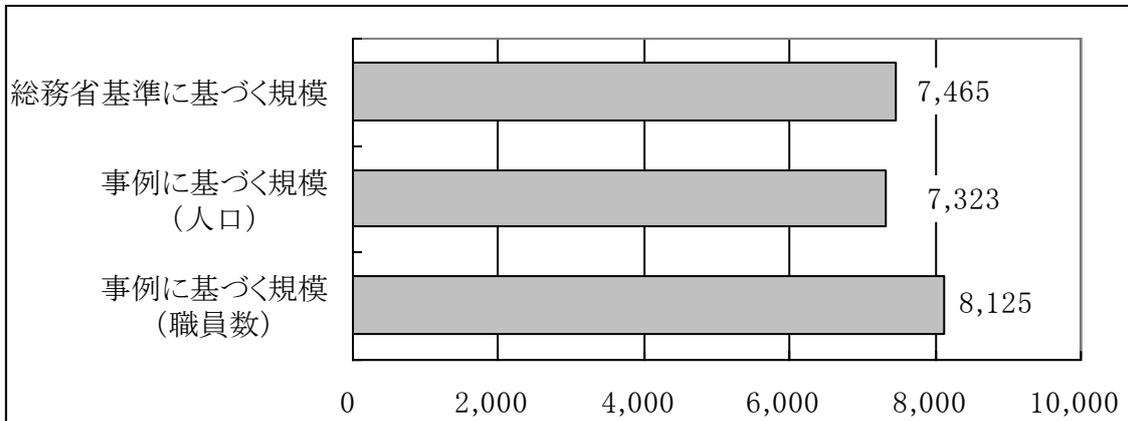
※2 対象床面積とは、庁舎が複合施設の場合に、市役所部分の面積を示す。

※3 本表において米原市の職員数は一般行政部門の人数を採用しており、前項での検討で採用した職員数とは一致しない。

※4 平均の算出に当たって、米原市の値は除いた。

図表 6 総務省基準と先行事例（2パターン）から算出される適正床面積の比較

	適正床面積 m ²	備考
総務省基準に基づく規模	7,465	総務省基準に基づいて、現職員数とその職階から算出。
事例に基づく規模(人口)	7,323	[米原市人口(H23年10月)]×[人口当たり床面積]
事例に基づく規模(職員数)	8,125	[正規職員数(H23年4月)]×[職員当たり床面積]



注 本図表中の適正床面積は、人口当たりの床面積と米原市人口、職員当たりの床面積と米原市職員数をかけて算出したが、図表 5 では各単位当たりの床面積を四捨五入した数値を掲載しているため、図表 5 の数値のみで計算した場合は、本図表の数値とは合致しない。

c)まとめ

- ・ 総務省基準と先行事例に基づく規模の検討から、米原市の庁舎の適正規模は、7,300～8,100 m²程度と考えられる。

(2) 庁舎方式の比較検討ケースの設定

①基本的な考え方

- ・ 現在4か所ある庁舎をそのまま維持する4庁舎方式のほか、市民の利便性を確保する（市民自治センターを残す）ことを前提に、業務の効率化の観点から庁舎数を減らす方向で集約化することが考えられる。
- ・ 集約化に当たっては、効率化の観点から3か所への集約化は想定せず、1か所又は2か所への集約化を想定する。
- ・ なお、庁舎の適正規模については、「(1)適正規模の検討」において試算した適正規模(7,500~8,100㎡)のほぼ上限値である8,000㎡（各地区に残す市民自治センターを含む）とする。

【想定される庁舎方式】

- 現状の4庁舎方式を維持するケース
- 1か所に集約化するケース
- 2か所に集約化するケース

②1か所に集約化するケース

【集約化方法】

- 1) 現在の庁舎を改修又は庁舎を除く公共施設等の全部若しくは一部を改修して利用するとともに、不足部分について新たに周辺に第2庁舎を整備するケース
- 2) 庁舎を除く公共施設等の全部又は一部を改修して利用するケース
(利用可能な公共施設等がある場合に限る)
- 3) 新庁舎を整備するケース

注) ※：各地区に残す市民自治センターを除くため、正確に言えば8,000㎡よりも小さくてよいが、必要な市民自治センターの規模が不明のため、現時点では8,000㎡とする。

【市民自治センターの確保の方法】

- 1) 改修工事を実施したうえで既存庁舎を利用するケース
 - ・ 執務機能の集約後において、市民自治センター以外の既存庁舎の未利用スペースの有効活用方法がある場合、必要に応じて耐震補強工事等の改修工事を実施したうえで、既存庁舎を市民自治センターを含む公共施設として利用する。
- 2) 公共施設等の低未利用スペースを有効活用し既存庁舎を解体するケース
 - ・ 執務機能の集約後において、市民自治センター以外の既存庁舎の未利用スペースの有効活用方法が特段ない場合、公共施設マネジメントの観点から、同じ地区内の他の公共施設等の低未利用スペースを有効活用し、既存庁舎を解体撤去する。

③ 2か所に集約化するケース

- ・ 2か所への集約化を想定した場合において、①交通アクセス、②築浅度、③耐震性能、④敷地の余裕度、⑤事業費の観点から各庁舎を評価すると、以下のとおりであり、2か所のうち1か所は山東庁舎が適切と考えられる。

図表 7 2か所に集約する場合における各庁舎の評価

概要及び評価項目	伊吹庁舎	山東庁舎	近江庁舎	米原庁舎
敷地面積	3,190㎡	8,280㎡ (借地1,660㎡含む)	6,960㎡	10,730㎡
延床面積	2,010㎡	4,380㎡	1,970㎡	2,020㎡
建築年月	S32年12月 H13年4月	S61年9月 S59年10月 S48年3月	S38年3月 S57年3月 H14年3月	S45年9月
①交通アクセス	△ 鉄道駅からのアクセスが不便	○ 鉄道駅からのアクセスが良好	△ 鉄道駅からのアクセスが不便	○ 鉄道駅からのアクセスが良好
②築浅度	△ 築後54年(△) 築後10年(○)	○ 築後25年(○) 築後27年(○) 築後39年(△)	○ 築後49年(△) 築後29年(○) 築後9年(○)	△ 築後41年
③耐震性能	△ 主要棟は未補強	○ 主要棟は新耐震基準	△ 3棟のうち1棟は耐震補強が不十分な可能性がある	△ 未補強
④敷地の余裕度	△ 狭隘	△ 駐車場を借地し余裕度は低い	○ 比較的余裕がある	○ 余裕がある
⑤事業費	△ 適正規模の1/4の床面積しか確保できない	○ 適正規模の半分の床面積を確保可能	△ 適正規模の1/4の床面積しか確保できない	△ 適正規模の1/4の床面積しか確保できない

【集約化方法】

- ・ 山東庁舎（約4,400㎡）の対応については改修して利用する。
- ・ 残り1か所の庁舎の対応については、以下の3ケースが想定される。
- ・ 市民自治センターの確保の方法については、1か所に集約するケースと同様とする。

- 1) 既存庁舎を耐震補強工事等の改修工事を実施したうえで利用し、不足する部分については新たに第2庁舎を整備するケース
- 2) 庁舎を除く公共施設等の全部又は一部（約3,600㎡※）を耐震補強工事等の改修工事を実施したうえで利用し、既存庁舎を解体撤去するケース
- 3) 新庁舎（約3,600㎡※）を新たに整備し、既存庁舎を解体撤去するケース

注) ※：1か所に集約化するケースと同様に、各地区に残す市民自治センターを除くため、正確に言えば3,600㎡よりも小さくてよいが、必要な市民自治センターの規模が不明のため、現時点では3,600㎡とする。

(3) 庁舎の維持管理費の比較検討

①維持管理費の比較検討の基本的考え方

- ・ 1か所に集約化するケースと2か所に集約化するケースについて、維持管理費を比較する。
- ・ 各庁舎の過去3か年の維持管理費の内訳をもとに、内訳の費目を以下の3種類（2種類の変動費と固定費）に分類し、合計10,380㎡ある床面積が適正規模まで削減されることによる維持管理費削減効果と、拠点数が4か所から1か所又は2か所に削減されることによる維持管理費削減効果を算定する。
- ・ 1か所に集約化するケースの適正規模については、「(1)適正規模の検討」において試算した適正規模(7,500~8,100㎡)のほぼ上限値である8,000㎡（各地区に残す市民自治センターを含む）とする。2か所に集約化するケースの適正規模については、1か所に集約化するケースに比べ非効率に利用される床面積が1割程度発生することを見込み、同ケースの適正規模より1割大きい8,800㎡を適正規模として想定する。
- ・ 現状維持及び集約化するケースとも床面積に市民自治センターを含むため、市民自治センターに関する維持管理費を含むものとして維持管理費を比較する。

②維持管理費削減効果の試算結果

- ・ 1か所に集約化するケースは、床面積の削減効果に加えて、拠点ごとに人員（正規職員又はシルバー人材センター）を配置している清掃関連費用及び保安関連費用が削減拠点数に比例して削減されることもあり、年間約2,900万円の維持管理費の削減が期待される。
- ・ 2か所に集約化するケースは、1か所に集約化するケースよりも清掃関連費用及び保安関連費用の削減効果が小さく、年間約1,600万円の削減効果が期待される。

図表 8 維持管理費削減効果の試算結果

区 分	現状維持 (4庁舎方式)	1か所に集約化 するケース	2か所に集約化 するケース
拠点数	4	1	2
削減拠点数 (削減率)	—	3 (75%)	2 (50%)
延床面積	10,380㎡	8,000㎡※	8,800㎡※
削減床面積 (削減率)	—	2,380㎡ (23%)	1,580㎡ (15%)
維持管理費	84,315千円/年	55,360千円/年	68,051千円/年
	8,123円/年㎡	6,920円/年㎡	7,733円/年㎡
削減可能な 維持管理費 (削減率)		28,955千円/年 (34%)	16,264千円/年 (19%)

注) ※：各地区に残す市民自治センターを含む。

第5回 米原市庁舎等の在り方検討市民委員会

図表9 (参考)維持管理費の削減効果の算定表

(単位:千円)

費目(大項目)	費用(小項目)	伊吹	山東	近江	米原	合計	削減判断※3	1か所に集約化	2か所に集約化	備考
建物保守管理関連費用	修繕料	507	1,267	315	338	2,427	1	1,871	2,058	庁舎修繕
設備保守管理関連費用	電気工作物保守管理	161	251	227	364	1,003				
	非常用自家発電設備保守点検業務委託	0	69	0	0	69				山東庁舎のみ設置
	水道検査手数料等	76	3	0	0	79				
	空調機器保守	1,034	1,538	267	233	3,072				
	地下タンク及び埋設配管機密検査	78	78	0	0	156				空調用ボイラーの地下タンク有
	エレベータ保守	0	572	0	0	572				
	消防設備保守	49	87	57	67	260				
	防火対象物定期点検	0	18	0	0	18				
	電話設備保守	305	326	101	111	843				
	事務機器修繕料	0	0	10	0	10				
小計		1,703	2,941	662	776	6,081	1	4,687	5,156	
清掃関連費用	定期清掃業務委託	385	652	338	251	1,626	0	1,626	1,626	
	用務員業務委託	1,573	3,290	1,571	3,366	9,800	2	2,450	4,900	伊吹、近江はシルバー人材センターに委託 山東、米原は正規職員の人件費
	消耗品費	177	298	246	226	947	0	947	947	清掃用品等
	小計		2,136	4,239	2,155	3,843	12,373		5,023	10,490
保安関連費用	警備保障	454	530	278	164	1,426	0	1,426	1,426	
	宿直・日直代行業務委託	3,718	3,829	3,829	3,036	14,412	2	3,603	7,206	シルバー人材センター
	日直臨時職員賃金	772	778	780	1,084	3,414	2	854	1,707	宿直・日直代行業務委託とセット 米原は正規職員への手当分の経費
	小計		4,944	5,137	4,888	4,284	19,252		5,882	10,339
環境衛生管理関連費用	環境衛生管理業務委託	0	244	172	0	416	0	416	416	山東:空気環境測定・水質検査・害虫防除業務委託(床面積による) 近江:トイレ衛生管理業務委託
植栽管理関連費用	剪定委託	0	292	0	0	292				山東庁舎のみ実施
	雪吊委託	0	32	0	0	32				山東庁舎のみ実施
	小計		0	324	0	0	324	0	324	324
使用料及び賃借料	電話料金	1,447	2,466	1,674	1,403	6,991				
	電話機リース	0	0	55	44	99				山東・伊吹:購入品を使用
	施設使用料	21	0	0	0	21				出先機関(ジョイいふき等)を結ぶ有線共架料
	放送受信料	65	60	35	50	211				NHK受信料
	ケーブルテレビ使用料	13	13	13	13	52				
	コピー機等使用料 ※1	1,665	1,789	1,900	1,911	7,265				
	ガス漏れ警報機リース	0	18	0	0	18				伊吹・米原:購入品を使用 近江:未設置
	AED使用料 ※2	130	130	130	130	520				
	玄関マット・モップ	104	172	8	53	337				近江:モップは未使用、玄関マットは掃除機による清掃
	小計		3,446	4,649	3,815	3,604	15,513	0	15,513	15,513
光熱水費	燃料費	1,488	2,226	58	2	3,774				山東・伊吹:空調用ボイラーを使用
	電気、ガス、水道、下水道	3,190	6,449	5,483	8,513	23,634				
小計		4,678	8,675	5,541	8,515	27,408	1	21,124	23,236	
その他	駐車場用地借地料	0	314	0	0	314				
	火災保険料	42	46	32	26	146				
	防火保安協会負担金	0	0	0	26	26				米原で一括して支出
	クリーニング代等	9	12	7	6	34				
	小計		51	372	39	58	520	0	520	520
合計	(千円/年)	17,483	27,847	17,588	21,416	84,315		55,380	88,051	
	(円/年㎡)	8,688	6,358	8,928	10,602	8,123		6,920	7,733	
	(円/月坪)	2,393	1,751	2,459	2,921	2,238		1,906	2,130	
	削減額							28,955	16,264	
削減率							34%	19%		
拠点数比例削減率								75%	50%	
面積比例削減率								23%	15%	
延床面積(㎡)		2,010	4,380	1,970	2,020	10,380		8,000	8,800	

資料)米原市決算関連資料より作成

注:数値は小数点第一位を四捨五入しているため、表中の数値の合計が合わない場合がある。

※1 コピー機は平成21年度中に更新したことにより、平成21年度以前と年間の維持管理費用が大きく異なるため平成22年度の実績を適用した。

※2 AEDを平成21年度中に新規導入したことにより、平成21年度以前と年間の維持管理費用が大きく異なるため平成22年度の実績を適用した。

(4) 庁舎の建設・改修費の比較検討

①建設・改修費の比較検討の基本的考え方

- ・ 1か所に集約化するケースと2か所に集約化するケースについて、現状維持（4庁舎を改修する方式）に対してどの程度、新庁舎の建設・改修に要する事業費が増大するかを比較検討する。
- ・ 両ケースとも、以下の2ケースについて建設・改修に要する費用を試算し、現状維持と比較検討する。
- ・ なお、ここでは各地区に残す市民自治センターの設置方法は考慮しないものとする。そのため、各地区の市民自治センターの改修費用や、集約化に伴い執務部分が退去した庁舎の解体又は改修に要する費用は含まないものとする。

● 1か所に集約化するケース：

新庁舎（約8,000㎡※1）を整備するケース

● 2か所に集約化するケース：

山東庁舎を改修するほか新庁舎（約4,400㎡※2）を整備するケース

注）※1：各地区に残す市民自治センターを除くため、正確に言えば8,000㎡よりも小さくてよいが、必要な市民自治センターの規模が不明のため、現時点では8,000㎡とする。

※2：（8,800－4,400）㎡

②前提条件

a) 新庁舎を建設した場合の事業費

- ・ 改築費単価は、近年の市場動向を踏まえ330千円/㎡と設定する。
- ・ 新庁舎の規模については、上記の適正規模を踏まえ1か所に集約化するケースは8,000㎡、2か所に集約化するケースは8,800㎡と設定する。

b) 既存庁舎を改修した場合の事業費

- ・ 既存庁舎の改修については、改修により長期間利用することを想定し、躯体・設備の一部更新や長寿命化対策、大規模修繕、内外装工事などを含むことを想定する。
- ・ 改修費については、各庁舎について劣化診断調査や一部耐震診断調査を実施していないため、正確な費用を試算することは困難である。
- ・ そこで、本検討では概算方法として、建物のリノベーション・コンバージョンを実施している設計事務所等へのヒアリングをもとに設定する。
- ・ 上記を踏まえ、耐震補強を必要としない既存庁舎の改修費については、対改築単価の40～50%を設定し、耐震補強の必要がある既存庁舎の改修費については、近年の同種同規模の耐震補強事例を踏まえ、耐震補強の必要のない場合の改修費単価に10～15%（1.6～2.4億円※後述参照）を上乗せするものとする。

③試算結果

- ・ 現状維持の場合の既存庁舎をすべて改修する場合の事業費は15.3～19.6億円と試算される一方で、1か所に集約化するケースの事業費は約26.4億円、2か所に集約化するケースの事業費は20.4～21.9億円と試算される。
- ・ 1か所に集約化するケースでは、現状維持に比べ6.8～11.1億円建設・改修費が増大するが、2か所に集約化するケースでは、約2.3～5.1億円の増大にとどまる。
- ・ なお、本試算では、現状維持（4庁舎方式）については、2か所に集約化するケースと同じ改修費単価を用いているため改修費がやや高めに試算されている一方で、1か所及び2か所に集約化するケースについては、各地区に残す市民自治センターの床面積が適正規模として設定した延床面積から除外されていないため、市民自治センターの面積分改築費がやや高めに試算されていることに留意する必要がある。

図表 10 建設・改修費の試算結果

区 分	現状維持※ (4庁舎方式)	1か所に集約化 するケース	2か所に集約化 するケース
建設・改修費	15.3～19.6億円	約26.4億円	20.4～21.9億円
現状維持から の増大額	—	6.8～11.1億円	2.3～5.1億円

注) ※：劣化診断調査や耐震診断調査等の結果によっては建替が必要なことが想定され、その場合は、現状（4庁舎方式）の維持のためには1か所に集約化するケースを上回る建設・改修費が必要になる可能性もある。

図表 11 新庁舎の改築費等及び既存庁舎の改修費の試算結果

(改修費対改築単価40%、耐震補強上乘せ率10%のケース)

区分	棟名	設定値	建築年月	耐震補強	床面積 ㎡	改築費		改修費		計		
						金額 百万円	単価 千円/㎡	金額 百万円	対改築 単価	金額 百万円	差額※1 百万円	公債費※2 百万円
既存庁舎	伊吹庁舎	庁舎①	S32年12月	要	1,940			320	50%			
		庁舎②(サロン)	H13年4月	不要	70			9	40%			
	山東庁舎	庁舎	S61年9月	不要	2,960			391	40%			
		別館	S59年10月	不要	1,110			147	40%			
		食堂・作業室	S48年3月	要	310			51	50%			
	近江庁舎	庁舎①	S38年3月	要	670			111	50%			
		庁舎②	S57年3月	不要	1,220			161	40%			
		庁舎③	H14年3月	不要	80			11	40%			
	米原庁舎	庁舎	S45年9月	要	2,020			333	50%			
		耐震補強「要」のみ		要	4,940			815	50%			
合計					10,380		1,533					
新庁舎	1庁舎に集約化するケース				8,000							
	2庁舎に集約化するケース				4,400							
現状維持(4庁舎の改修)								1,533		1,533	-	83
1庁舎に集約化(改築)するケース							2,640			2,640	1,107	143
2庁舎に集約化(改築+改修)するケース							1,452	588		2,040	507	111
設定値	改築単価		330	千円/㎡								
	改修費対改築単価(耐震補強なし)		40%									
	改修費単価上乘せ率(耐震補強あり)		10%									

注)※1:現状維持(4庁舎方式)の改修費からの増大額

※2:起債(金利2.5%、償還期間30年、元本償還据置期間5年、元利均等償還)により全額資金調達(交付金を考慮せず)した場合の年間元利償還額

図表 12 新庁舎の改築費等及び既存庁舎の改修費の試算結果

(改修費対改築単価50%、耐震補強上乘せ率15%のケース)

区分	棟名	設定値	建築年月	耐震補強	床面積 ㎡	改築費		改修費		計		
						金額 百万円	単価 千円/㎡	金額 百万円	対改築 単価	金額 百万円	差額※1 百万円	公債費※2 百万円
既存庁舎	伊吹庁舎	庁舎①	S32年12月	要	1,940			416	65%			
		庁舎②(サロン)	H13年4月	不要	70			12	50%			
	山東庁舎	庁舎	S61年9月	不要	2,960			488	50%			
		別館	S59年10月	不要	1,110			183	50%			
		食堂・作業室	S48年3月	要	310			66	65%			
	近江庁舎	庁舎①	S38年3月	要	670			144	65%			
		庁舎②	S57年3月	不要	1,220			201	50%			
		庁舎③	H14年3月	不要	80			13	50%			
	米原庁舎	庁舎	S45年9月	要	2,020			433	65%			
		耐震補強「要」のみ		要	4,940			1,060	65%			
合計					10,380		1,957					
新庁舎	1庁舎に集約化するケース				8,000							
	2庁舎に集約化するケース				4,400							
現状維持(4庁舎の改修)								1,957		1,957	-	106
1庁舎に集約化(改築)するケース							2,640			2,640	683	143
2庁舎に集約化(改築+改修)するケース							1,452	738		2,190	233	119
設定値	改築単価		330	千円/㎡								
	改修費対改築単価(耐震補強なし)		50%									
	改修費単価上乘せ率(耐震補強あり)		15%									

注)※1:現状維持(4庁舎方式)の改修費からの増大額

※2:起債(金利2.5%、償還期間30年、元本償還据置期間5年、元利均等償還)により全額資金調達(交付金を考慮せず)した場合の年間元利償還額

④ (参考) 耐震補強費の試算

a) 試算の考え方

- ・ ここでは、既存庁舎の改修費のうち耐震補強費のみの事業費を参考として試算する。
- ・ 4庁舎のうち近江庁舎の庁舎①は既に耐震補強工事が実施済みとなっているが、施工内容をみると補強が不十分な可能性があると考えられるため、安全側を見込み耐震補強が必要と判断して補強費を見込むものとする。
- ・ 米原庁舎については、実施設計(平成18年度)により耐震補強工事費の見積額が積算されており、その積算額を活用する。
- ・ 残りの伊吹庁舎、山東庁舎、近江庁舎の一部(計2,920㎡)については、用途及び規模が類似した施設について平成18年度以降に耐震補強工事が実施された実績値等を参考に、耐震補強工事費等を試算する。

図表 13 各庁舎の概要

区分	棟名	建築年月	耐震補強	床面積(㎡)
伊吹庁舎	庁舎①	S32年12月	要	1,940
	庁舎②(サロン)	H13年4月	不要	70
山東庁舎	庁舎	S61年9月	不要	2,960
	別館	S59年10月	不要	1,110
	食堂・作業室	S48年3月	要	310
近江庁舎	庁舎①	S38年3月	要	670
	庁舎②	S57年3月	不要	1,220
	庁舎③	H14年3月	不要	80
伊吹+山東+近江計(「要」のみ)				2,920
米原庁舎		S45年9月	要	2,020

図表 14 用途・規模が類似した施設の耐震補強工事費

施設	延床面積	竣工年	構造	補強工事金額	想定補強工事設計金額※		補強計画内容等
	㎡				千円	千円	
① 庁舎	6,358	S38	RC	200,000	250,000	39,300	制振41.5構面
② 福祉施設	1,385	S44	RC	52,400	65,500	47,300	制振7構面、在来ブレース6構面
③	3,502	S54	RC	185,000	231,300	66,000	制振21構面、在来ブレース7構面
④	2,872	S43	RC	63,000	78,800	27,400	制振13構面
⑤	3,277	S45	RC	86,600	108,300	33,000	制振15構面
⑥ 学校校舎	2,713	S39	RC	101,155	126,400	46,600	制振12構面
⑦	2,121	S39	RC	98,029	122,500	57,800	制振12構面
⑧	2,202	S41,S51	RC	94,900	118,600	53,900	RC壁、増築有り
⑨	2,115	-	RC	86,835	108,500	51,300	-
⑩	3,065	-	RC	-	287,400	93,800	サッシュ撤去・再取付含む
同規模物件(⑦~⑨)平均	2,146			93,255	116,533	54,300	
類似規模物件(①~⑨)平均	2,949			107,547	134,433	45,600	

※想定落札率= 80% (ただし、⑩は耐震補強計画作成時の想定工事費)

b) 試算結果

- ・ 伊吹・山東・近江庁舎の耐震補強工事費の試算に当たり、同種・類似の実績値に基づく安全目の単価（55,000円/㎡）を採用すると、既存庁舎の耐震化に必要な耐震補強事業費（耐震診断、耐震補強計画、実施設計、耐震補強工事費の合計額）は、245百万円と試算される。
- ・ ただし、この試算額には、補強工事に伴うサッシュの取り換え等の道連れ工事の費用や施設レイアウトの変更に伴う改修費等は含まれていないことに留意する必要がある。

図表 15 耐震補強事業費の試算結果

区分		金額 千円	面積 ㎡	単価 円/㎡	備考
米原庁舎	耐震診断・耐震補強計画策定費	—			既の実施済み
	実施設計費	—			〃
	耐震補強工事費	80,325			実施設計に基づく見積積算額(平成18年度)
伊吹・ 山東・近江 庁舎	耐震診断・耐震補強計画策定費	1,000			一般的な費用
	実施設計費	3,000			〃
	耐震補強工事費	160,600	2,920	55,000	平成18年度以降の同規模物件の平均値※
合計		244,925			

注)※:別表参照

(5) 庁舎間移動にかかる費用の比較検討

庁舎間移動についても、1か所に集約化するケースと2か所に集約化するケースを想定し、現状と比較して、職員の移動にかかる費用と公用車の庁舎間移動に要した走行経費が、どの程度の経費が削減するかを試算する。

なお、ここで試算する費用は、庁舎間移動に要した費用のみであり、移動目的地が庁舎以外の場合に公用車を利用した場合などは含まれていない点に留意する必要がある。

(費用の現状値について集計ミスがあり、第4回市民委員会資料と値が異なっている。)

① 1か所に集約化するケース

1か所に集約化するケースは、どこの庁舎に集約しても、これまで発生していた庁舎間移動が一切発生しなくなるため、4か所に分散していた際に要した庁舎間移動にかかる費用はすべて発生しなくなる。「市民サービス目的移動」については、市民自治センターを4か所に残すのであれば、それらはすべて残るものと考え、当機能も含めてすべてを集約する場合はこれらも削減される。

削減効果は下表のとおりであり、すべてを集約した場合は月間約270万円（年間約3,200万円）の人件費と約18万円（年間約210万円）の走行経費が削減できる。

図表 16 1か所に集約化するケースの職員移動費用

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	合計
現状	311千円/月	2,378千円/月	2,689千円/月

【1か所に集約後の費用】

すべてを集約	0円/月	0円/月	0円/月
執務部のみ集約	311千円/月	0千円/月	311千円/月

【削減効果】

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	合計	削減率
すべてを集約	311千円/月	2,378千円/月	2,689千円/月	100.0%
執務部のみ集約	0千円/月	2,378千円/月	2,378千円/月	88.4%

図表 17 1か所に集約化するケースの公用車の走行経費の削減効果

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	合計
現状	23千円/月	154千円/月	176千円/月

【1か所に集約後の費用】

すべてを集約	0千円/月	0千円/月	0千円/月
執務部のみ集約	23千円/月	0千円/月	23千円/月

【削減効果】

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	合計	削減率
すべてを集約	23千円/月	154千円/月	176千円/月	100.0%
執務部のみ集約	0千円/月	154千円/月	154千円/月	87.1%

② 2か所に集約化するケース

2か所に集約するケースの試算方法として、複数の集約パターンを想定し、その平均値のみを示す。この試算の目的は、どこに集約するかということではなく、どの程度のコスト削減効果が見込まれるかを知ることであるためである。

削減効果は、下表のとおりであり、すべてを集約した場合は月間約170万円（年間約2,100万円）の人員費と約4万円（年間約53万円）の走行経費が削減できる。

図表 18 2か所に集約化するケースの職員移動費用

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	合計
現状	311千円/月	2,378千円/月	2,689千円/月

【2か所に集約後の費用】

すべてを集約	73千円/月	887千円/月	960千円/月
執務部のみ集約	311千円/月	887千円/月	1,198千円/月

【削減効果】

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	削減率	
すべてを集約	238千円/月	1,491千円/月	1,730千円/月	64.3%
執務部のみ集約	0千円/月	1,491千円/月	1,491千円/月	55.5%

図表 19 2か所に集約化するケースの公用車の走行経費の削減効果

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	合計
現状	23千円/月	154千円/月	176千円/月

【2か所に集約後の費用】

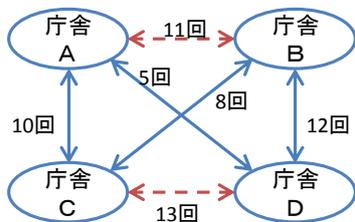
すべてを集約	20千円/月	112千円/月	132千円/月
執務部のみ集約	23千円/月	112千円/月	135千円/月

【削減効果】

	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	削減率	
すべてを集約	3千円/月	41千円/月	44千円/月	25.1%
執務部のみ集約	0千円/月	41千円/月	41千円/月	23.4%

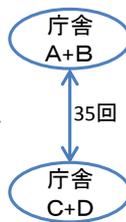
【2か所に集約化するケースの考え方】

(現状)



※移動回数は説明のための例示

(シミュレーション)



- ・現状のA庁舎にB庁舎の部署すべて、C庁舎にD庁舎の部署すべてが移動と仮定
- ・現状のA⇔BとC⇔Dの移動(24回)はなくなる
- ・現状のその他の移動は、すべて統合された庁舎間の移動になる
- ・これに伴い、移動距離が短くなる部分もある(B⇔CがA⇔Cになり短くなるなど)ため、走行経費が低くなる

(6) 保有する公用車

庁舎間移動の際に公用車を移動する目的の9割近くは、非市民サービス目的移動に利用されており、庁舎を集約する場合は庁舎間移動の回数が減少するため、必要な公用車台数も削減することが可能と考えられる。

平成23年10月の公用車の利用実績をもとに、非市民サービス目的移動に使用された公用車の利用回数がどの程度削減されるかを試算する。

なお、ここでは市民サービス目的移動の利用回数は減らないもの、市民サービス目的移動と非市民サービス目的移動の利用比率は変わらないものとして試算する。

図表 20 公用車の利用回数の現状値（平成23年10月実績）

行き先	公用車稼働回数	
	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動
伊吹庁舎	6回/月	57回/月
山東庁舎	14回/月	101回/月
近江庁舎	12回/月	43回/月
米原庁舎	19回/月	243回/月
伊吹、山東	1回/月	13回/月
伊吹、近江	0回/月	1回/月
伊吹、米原	1回/月	1回/月
山東、近江	0回/月	1回/月
山東、米原	1回/月	3回/月
近江、米原	4回/月	1回/月
全庁舎一巡	3回/月	12回/月
合計	59回/月	477回/月

※「公用車稼働回数」は、全職員の利用実績の平均値であるため、小数点以下の数値も含まれる。このため、表中の数値の合計と「合計」の数値が合わない。

削減可能のある公用車台数の試算方法としては、1台の公用車は1日最大2回まで利用ができるものと想定する。すなわち、公用車1台は1か月（20日間）で40回利用できるものと想定する。この想定の下、削減できると試算された回数をこの値で割ることにより、削減できると考えられる公用車台数を試算する。

① 1か所に集約化するケース

1か所に集約する場合は、全体で現状536回/月利用されているものが、59回/月のみの利用と試算され、477回/月が削減される。

これを1か月利用回数（40回）で割ると、約12台が削減できると試算される。

図表 21 1か所に集約化するケースの公用車稼働回数と削減率

1か所に集約	公用車稼働回数		合計
	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	
現状	59回/月	477回/月	536回/月
集約後回数	59回/月	0回/月	59回/月
削減回数	0回/月	477回/月	477回/月
削減率	0%	100%	89%

② 2か所に集約化するケース

2か所に集約する場合は、212回/月のみの利用と試算され、324回/月が削減される。これを1か月利用回数（40回）で割ると、約8台が削減できると試算される。

考え方は、図表 19と同じである。

図表 22 2か所に集約化するケースの公用車稼働回数と削減率

2か所に集約	公用車稼働回数		合計
	市民サービス目的移動	非市民サービス目的移動	
現状	59回/月	477回/月	536回/月
集約後回数	10回/月	201回/月	212回/月
削減回数	49回/月	276回/月	324回/月
削減率	83%	58%	61%

③保有する公用車台数の削減によるコスト削減効果

保有する公用車台数が削減することにより、公用車の購入費、メンテナンス費が削減できる。

公用車には、乗用、乗合、貨物、特種の4種があるが、削減できる公用車は乗用車両と考えられる。平成23年現在保有している乗用車両39台の購入費は合計68,390千円であることから、1台平均1,754千円の購入費となる。

また、平成20～22年度の乗用車両のメンテナンス費（1台平均）は、157千円となっている。これらより、1か所及び2か所に集約した場合の削減額を試算する。

図表 23 乗用車両のメンテナンス費（車両借上料は含まない）

(単位:円)

区分	年度	合計	1台当たり平均値
需用費	H22	3,086,924	113,863
	H21	2,077,432	72,478
	H20	2,320,365	92,870
役務費	H22	1,526,826	45,451
	H21	1,007,399	39,734
	H20	1,429,583	47,872
公課費	H22	382,733	20,144
	H21	273,381	18,225
	H20	465,881	21,176
合計	H22	4,996,483	179,458
	H21	3,358,212	130,437
	H20	4,215,829	161,918
平均		4,190,174	157,271

図表 24 1か所に集約した場合のコスト削減効果

削減台数	購入費	メンテナンス費
12台	21,043千円	1,887千円/年

図表 25 2か所に集約した場合のコスト削減効果

削減台数	購入費	メンテナンス費
8台	14,029千円	1,258千円/年

(7) 集約化ケースの試算のまとめ

これまでの集約化ケースによる削減効果の試算結果をとりまとめると、次の2つの図表のとおりとなる。

図表 26は建設・改修費のいわゆる初期投資に該当する部分であり、

図表 27は施設の維持管理費と庁舎間移動に関する経費（走行経費と移動時の職員人件費）のいわゆるランニングコストに該当する部分である（執務機能のみ集約）。

1か所に集約化した場合、現状と比較して最大11.1億円のコスト増となるが、毎年6000万円のコスト削減となることから19年程度で回収することができる。2か所に集約化した場合は、同様の考え方から15年で回収することができる。

図表 26 建設・改修費の増大額試算結果（再掲）

区 分	現状維持 (4庁舎方式)	1か所に集約化 するケース	2か所に集約化 するケース
建設・改修費 (実質的な市の負担額※)	15.3～19.6億円 (5.1～6.6億円)	約26.4億円 (8.8億円)	20.4～21.9億円 (6.8～7.3億円)
現状維持からの増大額	—	6.8～11.1億円	2.3～5.1億円

注) 合併特例債による交付税措置（基準事業費×95%×70%）を除く米原市の負担額

図表 27 毎年の管理運営に関する費用の削減額試算結果

