

市庁舎周辺整備に係る基本方針

平成28年5月

市庁舎周辺整備検討委員会

目 次

1. 本書の位置づけと現状・課題等	1
(1) 本書の位置づけ	1
(2) 市庁舎周辺の現状	1
(3) 市庁舎周辺の課題点と整備の必要性	1
1) 老朽化と狭あい	
2) 耐震性不足	
3) 周辺道路の渋滞	
4) ユニバーサルデザイン化対応の限界	
2. 上位関連計画等との整合性	2
(1) 関連する上位計画	2
1) 第六次前橋市総合計画改訂版	
2) 前橋市都市計画マスタープラン	
3) 前橋市中心市街地活性化基本計画	
4) ぐんま“まちづくり”ビジョン前橋市アクションプログラム	
5) 前橋市市街地総合再生計画	
6) 前橋市耐震改修促進計画	
7) 前橋市公共施設白書	
8) 前橋市市有資産活用基本方針	
9) 前橋市公共施設等総合管理計画	
3. これまでの検討経過と概要	4
(1) 平成25年度の検討結果等概要	6
1) 整備対象施設の現状	
2) 検討結果（まとめ）	
(2) 平成26年度 委託調査概要（事業手法及びスキーム）	8
1) 調査の目的	
2) 調査概要	
3) 調査結果	

4) 提出された整備パターン

4. 対象施設の整備について 1 6

(1) 市庁舎周辺整備の基本的な方向性 1 6

(2) 整備手法及び事業手法に係る前年度までの検討結果概要 . . 1 6

(3) 各施設の整備手法及び事業手法の基本的な方向性 1 7

1) 図書館本館

2) 議会庁舎

3) 職員研修会館

4) 民間活力の導入に係る方向性の整理

5. 対象土地の整備について 2 0

(1) 整備範囲 2 0

(2) 各駐車場等に係る整備の基本的な方向性 2 1

1) 来庁者及び来館者駐車場

2) 公用車駐車場

3) 周辺道路

6. 建設場所について 2 4

7. 基本構想の策定について 2 4

1. 本書の位置づけと現状・課題等

(1) 本書の位置づけ

本書は、平成25年度、庁内に設置した「市庁舎周辺整備検討委員会（以下「検討委員会」）」において調査検討した事項と、平成26年度に実施した「市庁舎周辺整備方針にかかる整備手法等検討調査業務（以下「委託調査」）」の結果、及び市議会市庁舎周辺整備特別委員会からの提言等を踏まえ、基本構想の策定に向けて、市庁舎周辺整備に係る基本方針（方向性及び考え方）を整理したものです。

(2) 市庁舎周辺の現状

現在の市庁舎周辺には、昭和41年竣工の議会庁舎及び昭和48年に竣工した図書館本館並びに昭和50年竣工の職員研修会館と182台駐車可能な来庁者駐車場及び53台駐車可能な図書館来館者駐車場があります。

このほか公用車用駐車場が、民間からの借地一箇所を含む複数箇所に分散（現議会棟南緊急用公用車駐車場を除く）しています。

建物の老朽化等については、修繕の必要が生じた際に応急的な補修で対応し、また、駐車場については、来庁者及び来館者駐車場の混雑時などは、誘導員等の適正及び増員配置等により対応しています。

(3) 市庁舎周辺の課題点と整備の必要性

1) 老朽化と狭あい

これまでの検討により図書館本館や議会庁舎は、施設の老朽化や狭あいにより利用者の利便性の低下を招いていることから、現状を改善する必要性があります。

2) 耐震性不足

議会庁舎・職員研修会館は、耐震性に課題があり、また、図書館本館は耐震性能は高いが、中央ホールの柱の耐力が低いためB判定となっています。「利用者の安全」や「求められる機能」を確保するためには補強が必要です。

3) 周辺道路の渋滞

来庁者及び図書館来館者駐車場は、渋滞により市庁舎や図書館に用事のない通行車両への影響も生じることもあり、渋滞緩和のための対策が求められています。

4) ユニバーサルデザイン化対応の限界

図書館本館及び議会庁舎については、現在、ユニバーサルデザインへの対応が十分とはいえない状況です。多目的トイレの不足、フロアの改善等、図書館本館及び議会傍聴に訪れる高齢者や身障者の方々にも優しい使いやすさが望まれますが、現在の建物は空間が限られているため、構造基準を充たした多目的トイレのほかスロープやエレベーターなどの設置スペースを確保することは困難な状況です。現在の建物を改修して使用した場合、ユニバーサルデザイン化への対応には限界があります。

2. 上位関連計画等との整合性

本整備事業は、下記の上位計画等との整合性を図りつつ具体的な整備に向けた検討を行っています。

(1) 関連する上位計画

1) 第六次前橋市総合計画改訂版

本市が策定する全ての計画の基本となる計画であり、本市のまちづくりを総合的かつ計画的に運営するための指針となる計画です。

この計画の中で市庁舎周辺は中心市街地とともに、将来都市像である「生命都市」の心臓部にあたる、都心核の中の「中心的機能空間（シティ・コア）」として位置づけられ、多様な都市機能を集積し、人と自然に配慮した景観の整備を進めることで、市民や来訪者にとって利便性が高く、親しみやすい魅力的な空間を形成する地区とされており、後期実施計画には「市庁舎周辺」の効率的利用の総合的検討及び具体的な整備推進として盛り込まれています。

2) 前橋市都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づく市の都市計画に関する基本的な方針であり、市が取り組む都市計画（都市づくり）の最も基本的な考え方となる計画です。

この計画の中においても、市庁舎周辺は「都心核」の中に位置づけられ、商業や業務機能の拡充とともに居住機能と文化機能の向上を図る地区とされています。

3) 前橋市中心市街地活性化基本計画

第六次前橋市総合計画や前橋市都市計画マスタープラン等の上位計画や関連計画における考え方を踏まえたうえで、中心市街地の活性化に向けた基本方針や方向性を整理したものです。

この計画の中で市庁舎周辺は「中心市街地」として位置づけられ、中心商業地区と連たんして、一体的に商業・業務系の土地利用が図られ、多様な主体や都市機能相互の連携、交流を促進する地区とされています。

4) ぐんま“まちづくり”ビジョン前橋市アクションプログラム

人口減少・超高齢社会への対応といった都市を取り巻く環境の変化を踏まえ、具体的なまちづくりの取り組みを着実に進めるための実現化計画として整理したものです。

この計画の中で市庁舎周辺は、重点プロジェクト地区として位置付けられ、公的不動産の有効活用により、業務機能集約による利便性向上や中心市街地との連携強化のため、市庁舎周辺整備を検討することとしています。

5) 前橋市市街地総合再生計画

中心市街地の老朽化した建築物等の更新や遊休化した土地等の利活用を図り、定住人口の増加や生活ニーズの変化に対応した都市機能の充実を推進しながら、持続可能なコンパクトなまちづくりを図るため、再開発事業を活用した総合的な市街地整備の方針を整理したものです。

この計画の中で市庁舎周辺は、重点施策区域の拠点的要素として位置づけられ、市民生活に密接した公共サービス、多くの市民が交流する拠点として民間活力の導入を踏まえながら、公共施設の再編を検討することとしています。

6) 前橋市耐震改修促進計画

耐震改修促進法第6条第1項に基づき策定したもので、国の基本方針及び群馬県耐震改修促進計画を勘案し、市内で想定される地震の規模、被害状況及び市内の耐震化の現状を踏まえて具体的目標を定め、耐震化の促進に取り組む基本的な計画の施策を定めています。

本市における特定建築物全体の耐震化目標は、市庁舎周辺に位置する図書館本館・議会庁舎・職員研修会館を含め、平成27年度までに90%以上としています。

7) 前橋市公共施設白書

市有施設全体の現状と課題のほか、図書館本館・議会庁舎・職員研修会館も含めた主要な市有施設について、それら各施設の現状と課題について整理しています。

8) 前橋市市有資産活用基本方針

市有資産（インフラを除く、土地、建物、設備）の適切な維持保全と財政負担の軽減を両立し、市民が必要とする行政サービスの維持・向上を図りながら、持続可能な行財政運営を行うことを目的とし、市有資産を経営資源として捉え、基本的な利活用について方針としてまとめたものです。

本方針では、市有資産活用の方向性を「長寿命化の推進」「保有総量の縮減」「効率的利活用の推進」の3点とし、市庁舎周辺整備の対象施設についても、本方針を踏まえた整備を検討することとしています。

9) 前橋市公共施設等総合管理計画

公共施設等の全体（インフラ含む）の状況を把握し、長期的な視点で、長寿命化・更新・統廃合などを計画的に行い、財政負担の軽減化、適切な行政サービス提供等を目指すために策定しました。

市庁舎周辺整備の対象施設についても、本計画を踏まえた整備を検討することとしています。

3. これまでの検討経過と概要

本整備事業は平成25年度に庁内に「検討委員会」を設置し、「市庁舎周辺

整備の必要性と課題の整理」など、以下を理念として調査、検討を始めました。

- ①質の高い市民サービスの提供と更なる行政の効率化と財政の健全化
- ②次世代に過度な負担を残さないよう「民間活力」等も踏まえた市有資産の最大限活用
- ③市庁舎周辺地区を行政機能等の拠点とする「新たなまちづくり」の展開を見据えた整備

平成26年度は、平成25年度の「検討委員会」の調査・検討結果を踏まえ、新規整備における「行政施設分棟」と「合築（市単独、民間連携）」の調査・研究を中心に進める中で、『事業手法の検討（市直営工事あるいは民間活力の導入）』について比較し、どのようなメリットやデメリットがあるのか調査、検討しました。

また、コスト削減につながるのか、コスト削減につながるのであれば、どの程度の削減になるのか、さらに、『更新後の施設の有効活用』について、様々な角度から総合的に調査、研究、検討するとともに、あらためて「大規模改修工事」との比較を検証するための調査（委託調査）を中心に市庁舎周辺整備に向けた検討を進めました。

(1) 平成25年度の検討結果等概要

1) 整備対象施設の現状

	図書館本館	議会庁舎	職員研修会館	来庁者・図書館駐車場
建築年等	昭和48年建(築41年経過)	昭和41年建(築48年経過)	昭和50年建(築39年経過)	平成6年に機械管理
構造	鉄筋コンクリート造 地上3F地下2F	鉄筋コンクリート造 地上5F地下1F	鉄骨造 地上5F	—
延床面積	4, 765.43 m ²	3, 806.74 m ²	1, 966.24 m ²	11, 745.32 m ²
耐震診断の状況 (基準 Is 値は用途に基づき設定)	Is 値 0.86 (基準 Is 値=0.7) (耐震性能は高いが、中央ホールの柱の耐力が低いためB判定となり、補強する必要がある)	Is 値 0.32 (基準 Is 値=0.75) (C判定：耐震性能が低く補強が必要)	Is 値 0.47 (基準 Is 値=0.6) (B判定：耐震性能は比較的高いが、補強する必要がある)	—
主な改修実績	平成17年度 空調設備改修	平成14年度 空調設備改修	平成14年度 空調設備改修	—
管理コスト (H24年度実績)	27,761(千円)	24,852(千円)	17,581(千円)	25,531(千円) (うち料金収入 5,222(千円))
現 状 別冊：議会庁舎、図書館等の現状と課題等を参照	・講堂、中央図書室、視聴覚コーナー、新聞雑誌室、社会人読書室、郷土資料室、県内資料室、調査相談室、展示室、学習室、グループ読書室、視聴覚室、事務室、地下書庫等で構成される。 ・正規職員21名、嘱託員9名 ・設備の状況は、空調、給排水、電気設備、視聴覚室の音響設備など ・利用者用エレベータ未設置 ・中央カウンター業務等を民間事業者に委託	・議場、委員会室、正副議長室、議員控室、議会事務局、地下倉庫等で構成される。 ・市議会議員 38名(正副議長含む) ・議会事務局職員 14名 ・設備の状況は、空調、給排水、電気設備、本会議場・委員会室の音響及び録音設備など ・エレベータ設置済み	・男女共同参画室、国際交流協会、統計分析係各執務室(1.2階)、介護認定審査会会場(2階)、職員研修室(3階)、統計分析係執務室(4階)、体育室(職員共済会：卓球、剣道、空手部等が使用)、この他に文化国際課、介護高齢課、道路管理課の書庫、倉庫としての使用あり ・設備の状況は空調、給排水、電気設備等 ・エレベータ設置済み	・2ヶ所(構内駐車場、図書館駐車場) ・市役所に用務がある方や図書館利用者以外は、利用料金30分ごとに150円(夜間時間帯、休日の上限有り)徴収 【庁舎構内駐車場】 【図書館駐車場】 面積 9,648.40 m² 1,716.80 m² 駐車可能台数 182台 53台
主な課題 別冊：議会庁舎、図書館等の現状と課題等を参照	・建物の老朽化による雨漏り ・ユニバーサルデザインへの対応不足 図書資料の増加に対応し、一部高い書架の設置や、増設により書架の間が狭く、また、階段や段差が多くあるなど、車椅子やベビーカーの利用者等にとっては不便な状況。 ・図書館本館の蔵書数は32万冊を超え、収容能力の限界に近づいている。 ・各館(本館と分館、あるいは分館と分館)の間で移動する図書資料(物流)は年々増加している。それに係る専用の作業スペースがない。	・建物の老朽化による雨漏り ・議会運営委員会室及び各委員会室が狭あい化している。委員会室など限られた部屋を工夫して利用している反面、会議効率は悪い。 ・一定の耐震性能を備えていない。 地震等の大規模災害時に、議会の機能が停止してしまう可能性がある。 ・バリアフリー化への遅れ ※正面入口が重いガラスドア(自動ドアではない)により高齢者等が開けづらい状況 ※障害者用トイレ未整備 ※第一委員会室も車イスでの傍聴は難しい。	・建物の老朽化による雨漏り ・平成8年の耐震診断の結果、補強工事等の必要があるものの、未実施。 ・障害者用トイレ未整備	・確定申告時や年度末の各種申請、届出時期、あるいは、市庁舎において大規模な会議開催時は駐車場が満車となり、一時的な渋滞が発生している。 ・図書館駐車場入口への進入路は狭く、利便性の低下とともに渋滞の一因となっている。

2) 検討結果（まとめ）

今後の公共施設については、前橋市公共施設白書及び前橋市市有資産活用基本方針において、「長寿命化」「総量縮減」「効率的な運営」を基本とし、事案ごとに機能維持あるいは施設維持の方向性を検討する必要があるとしています。

本整備事業もこの考えの下で、現施設の規模や設備等を前提とした整備費用や更新後の施設の使用形態及び周辺市有地の有効活用等の観点から「大規模改修」と「新規整備」についての比較を中心に検討しました。

① 施設

整備費用、工期について「大規模改修」と「新規整備」の比較をしたうえで、対象施設のそれぞれの状況や整備の方向性に応じて、大規模改修か新規整備とするのか、また、単体更新の必要性や、他の公共施設等への機能移転等の検討を行う必要があるとしました。

② 駐車場

来庁者用及び図書館来館者用駐車場は「大規模改修」と「新規整備」のいずれによっても、混雑を緩和できる可能性が高く、公用車駐車場についても、業務効率の向上や管理コストの縮減等が図れる可能性はあるとしました。

③ まちづくりの視点

庁舎周辺の活性化を見据えた視点で、行政機能等の拠点としての「新たなまちづくり」について検討をする必要があるとし、今後の具体的な検討では、中心市街地活性化も検討する必要があるとしました。

図書館本館及び議会庁舎を「大規模改修」とした場合、行政機能等の拠点としての市庁舎周辺の活性化には課題があるとした。

④ 事業推進の方向性

図書館本館及び議会庁舎を「大規模改修」とした場合、やや課題も考えられるが、新規整備における「行政施設分棟」と「合築（市単独、民間連携）」の調査等をした上での比較により、最終的な方向性を判断していくべきとした。

(2) 平成26年度 委託調査の概要（事業手法及びスキーム）

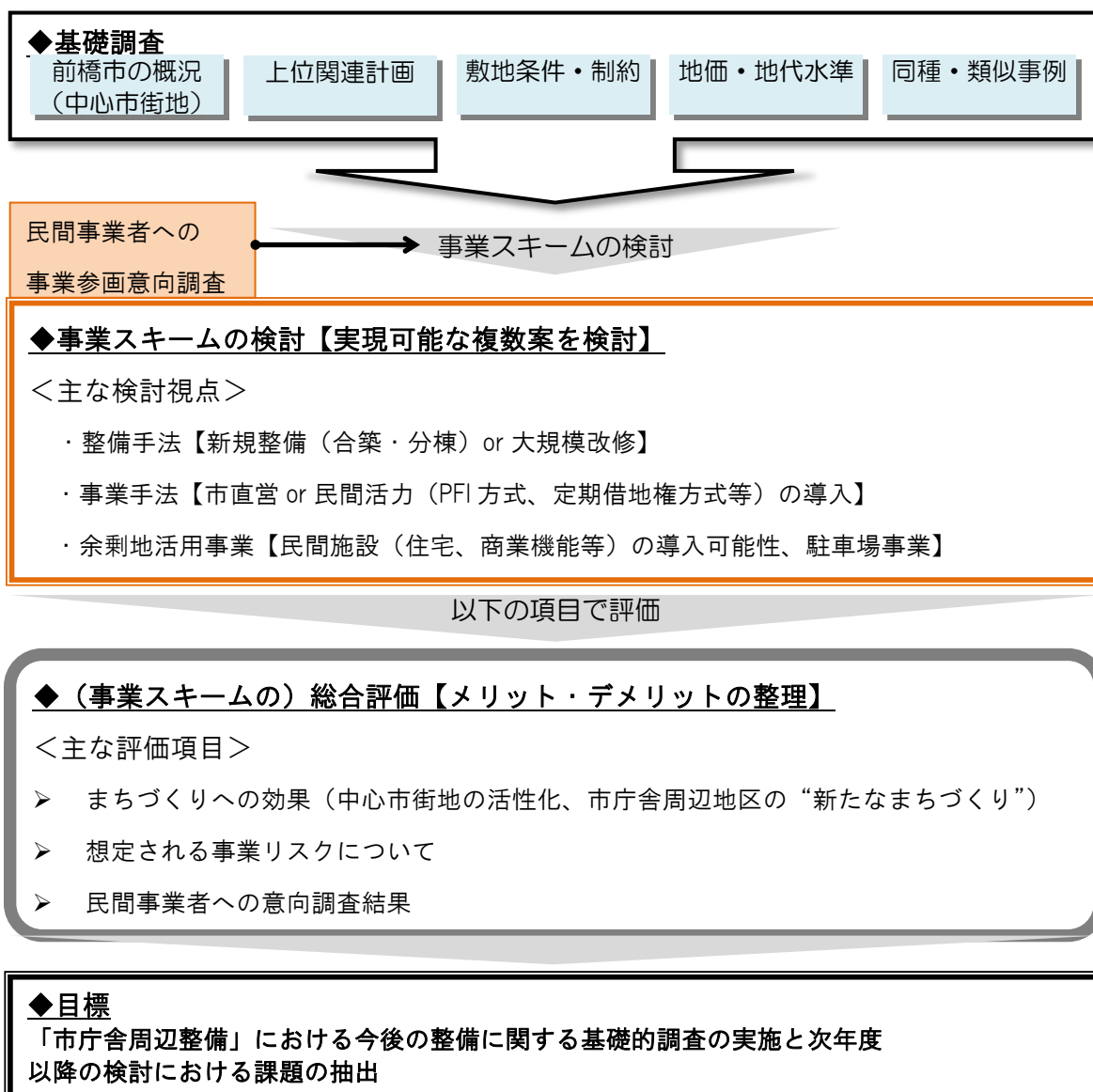
1) 調査の目的

平成26年度に実施した委託調査は、市庁舎周辺整備に係る整備手法及び民間事業者の進出意向の把握や誘致条件、民間活力の導入に係る課題や解決策等について調査、検討するとともに、対象施設の大規模改修整備と新規整備との比較検討を行い、効果的・効率的な整備の考え方について整理することを目的に実施したものです。

なお、現時点では更新後の施設規模を明確に設定し、整備手法及び事業手法を比較することが困難な段階にあることから、実施した「委託調査」では、それぞれの施設の更新後の規模を現施設の延床面積と想定しました。

想定規模：図書館本館は4,700㎡、議会庁舎は3,800㎡、職員研修会館は2,000㎡

2) 調査概要



【民間事業者への事業参画意向調査概要】

本委託調査は、本市の中心市街地の概況や「第六次前橋市総合計画改訂版」をはじめとした上位関連計画を踏まえたうえで、本整備事業に係る敷地条件・制約、地価水準等を整理し、PFI事業経験企業（不動産会社・リース会社・建設会社）など28社を対象に、第1段階調査としてアンケート形式により調査を実施しました。

また、第2段階調査として、第1段階調査で「本事業への参画に関心がある」と回答した14社を対象に対話型市場調査を実施した結果、事業者目線での具体的な整備パターンが複数案提出されました。

【本整備事業対象地の概要】



項目	内容				
位置(住所)	前橋市庁舎周辺（前橋市大手町、本町） ※JR 前橋駅より徒歩約 20 分				
用途地域	：【対象敷地】①、②、③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩の一部 第一種住居地域：【対象敷地】⑩の一部				
指定容積率	商 業 地 域：容積率：600%、建ぺい率：80%				
建 ぺ い 率	第一種住居地域：容積率：200%、建ぺい率：60%				
そ の 他	駐車場整備地区				
敷 地 番 号	①	②	③	④	⑤
敷 地 面 積	9,648.40 m ²	3,415.99 m ²	806.94 m ²	3,173.53 m ²	3,830.40 m ²
権 利 者	前橋市	前橋市	前橋市	前橋市	前橋市 (一部群馬県)
敷 地 番 号	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
敷 地 面 積	2,666.08 m ²	6,022.25 m ²	165.44 m ²	1,534.30 m ²	904.98 m ²
権 利 者	前橋市 (一部民間に貸付)	前橋市	前橋市	前橋市	前橋市

3) 調査結果

委託調査により提出された複数案の整備パターンによれば、P F I 方式（B T O方式※¹）により、市が直接施工する従来方式と比べ財政負担の抑制（V F M発現効果※²）に繋がる可能性が高い結果になっています。

また参画意向調査対象企業の多くが図書館本館や議会庁舎については、新規整備が現実的なことや、職員研修会館については、単独整備に比べ、その機能を他の施設へ移転し集約化を図りつつ、現敷地を売却等により本整備の財源とすることで、市の財政負担抑制の可能性があることなどが報告されました。

※¹ B T O方式＝民間事業者が独自に資金調達を行い、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維持管理を行う方式

※² V F M＝支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。

4) 提出された整備パターン

提出された整備パターンは、P F I 事業経験企業からのアンケート及び対話を通じ提出されたもので、この整備パターンに限定して今後検討するものではありませんが、提出された5つの整備パターンを参考に具体的な整備の検討を進めます。

【パターン①】

図書館本館を大規模改修により整備を進め、議会庁舎と職員研修会館は集約化を図るものです。財政抑制の観点から現在の図書館駐車場と職員研修会館敷地は売却し、国合同庁舎跡地に自走式立体駐車場を建設するものです。

【パターン②】

パターン①と比べ施設の建設場所に違いがあり、図書館本館は、新規整備で現構内駐車場に整備を進める配置です。また、議会庁舎と職員研修会館機能を集約化したうえで、現図書館本館を取り壊し、その場所に新規整備を行うとともに、国合同庁舎跡地は自走式立体駐車場を建設するものです。

【パターン③】

図書館本館を生活利便施設との合築により現構内駐車場に新規整備し、また、議会庁舎と職員研修会館機能の集約化、国合同庁舎跡地を民間に貸付け民間施設の整備、現図書館本館敷地は平面駐車場、そして現在の図書館本館駐車場に自走式立体駐車場を整備するものです。現職員研修会館敷地は、民間への売却により本整備に係る財政負担の抑制を図る整備です。

【パターン④】

現在の構内駐車場あるいは議会庁舎敷地、国合同庁舎跡地に図書館本館と民間施設の合築と自走式立体駐車場を新規整備し、現図書館本館建物を解体撤去したうえで、議会庁舎と職員研修会館機能を集約化した新規整備とその東隣（現図書館駐車場）に自走式立体駐車場を整備するものです。

このパターンでは、新規整備する図書館本館と民間施設は民間所有となることから、図書館本館建物は、市が民間から借り受ける（使用料の発生）こととなります。一方その敷地を定期借地として民間へ貸付ける手法であることから、本整備事業に係る財政負担の抑制に繋がる可能性を含んでいます。

【パターン⑤】

図書館本館と職員研修会館について民間との区分所有方式により新規整備を行うものです。区分所有となる民間施設に係る底地は、市所有でありそれを民間へ定期借地権方式で貸し付けるものになります。この整備パターンは、建物の区分所有が将来的にどのような影響があるのかななどを慎重に検討する必要があります。

各整備パターン図とそれに係るメリット及びデメリット、また、市の財政負担などについてまとめた表等は12ページ以降になります。

		パターン①	パターン②	パターン③	パターン④	パターン⑤		
事業手法	図書館	P F I（RO方式）を想定	P F I（BTO方式）を想定	P F I（BTO方式）を想定 ※図書館本館は「付帯施設」が併設	定期借地権方式（公共施設賃貸借方式）	定期借地権方式（準共有）による 区分所有方式 P F I（BTO方式）を想定		
	職員研修会館	P F I（BTO方式）を想定			P F I（BTO方式）を想定			
	議会庁舎	P F I（BTO方式）を想定			P F I（BTO方式）を想定			
施設構成								
※サ高住： サービス付き 高齢者向け住宅								
想定される土地利用								
★定性的評価（公共サービスに関連する事項）								
公共施設の快適性	△ 図書館のみ大規模改修となり、狭隘化の解消など、制約があるなかでの対応となる。	○ 新規整備となることから、時代のニーズにあった躯体・設備となり、大規模改修より快適性の確保は可能となる。						
公共施設の配置	◎ 市役所を中心に東西に隣接した配置。	○ 議会庁舎・職員研修会館は、市役所に隣接した配置（デッキ等接続想定）となるが、図書館は、離れた配置。						
利用者の利便性 （拠点形成への寄与）	×	民間施設の導入が住居系のみとなり、公共サービスの利用者の利便性の向上を図る機能導入は期待できない。		○ 図書館は、民間施設との合築となるが、民間施設規模が限定的となり、パターン④に比べ、集客効果はやや劣る。	◎ 図書館は、民間施設の合築となるため、利便性向上が図られ、集客効果が高まる。	△ 図書館は、住居系の民間施設との合築となり、利便性の向上が限定的。		
施設保有リスク の民間移転	△（○） P F I 方式による B T O 方式・B O T 方式の違いにより評価が変わる。B T O 方式の場合、リスクは公共のままのため、パターン④に比べ、保有リスクの評価は下がる。 ※施設の所有権を有することで、将来的に予想外の施設損害等が発生した場合の追加修繕コストがかかる可能性あり				○ 公共施設も民間所有とすることで、保有リスクを民間に移転可能となる。	×		
民間破綻時の 公共サービスの 安定性	◎ P F I 方式に基づく事業実施となるため、P F I 事業契約・金融機関との直接協定に基づき、公共サービスの継続的な提供を確保しやすい。				○ 土地所有者としての権限を有すること、民間破綻時には「更地返還」「建物を無償譲渡」等の選択が可能なこと、からパターン⑤に比べ、公共サービスの安定は確保。	△ 土地所有者としての権限を有しているが、建物が区分所有のため、パターン④に比べ、民間破綻時の対応が煩雑となる。（場合によっては有償譲渡の可能性もある。）		

	パターン①		パターン②		パターン③		パターン④		パターン⑤	
施設構成 ※ヒアリング結果を反映	① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥	
想定される土地利用 ※ヒアリング結果を反映	① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥		① ② ③ ④ ⑤ ⑥	
★定性的評価（公共用地（土地）に関連する事項）										
公共財産(土地)の保全	◎ 土地(底地)を市が保有したまま、公共サービスの提供を図る。		○ 図書館部分については、一部生活利便施設の導入がなされるため、パターン①・②に比べ、民間施設破綻リスクを負う。		○ 図書館部分については、一部生活利便施設の導入がなされるため、パターン①・②に比べ、民間施設破綻リスクを負う。		○ 図書館部分については、借地期間満了後、土地は市に返還される。		△ 図書館及び職員研修会館部分について、区分所有方式となるため、借地権の解消手続きにおいて、民間の承諾が必要。	
財政貢献 (全て定借方式での民間誘導と想定)	×× 民間施設の床面積が最も小さく、かつ、住居系用途のため収益性が低く、地代収入は限定的。		△ パターン①・②に比べ、大通りに面した活用となり、収益性の高い民間用途の誘導可能性が高まり、地代収入が見込みやすい。		△ パターン①・②に比べ、大通りに面した活用となり、収益性の高い民間用途の誘導可能性が高まり、地代収入が見込みやすい。		◎ 民間施設の床面積が最も大きくかつ収益性のある用途誘導の可能性があるため、最も地代収入が高い可能性がある。		○ 民間施設の床面積が大きい、住居系の民間施設用途の場合、それほど高い収益性が無く、パターン④に比べ、地代収入は劣る。	
★定性的評価（土地活用・まちづくりに関連する事項）										
建替えのしやすさ	△ 現議会庁舎・職員研修会館を使用しながら建替えることが可能だが、図書館は改修の間は使用できない。 ※議会庁舎は現敷地の南側で建替え		○ 施設は継続的に利用できるが、現図書館解体後に議会庁舎等を建替えるため、段階的な整備となる。		◎ 図書館・議会庁舎・職員研修会館を使用しながら建替えることが可能。 ※議会庁舎は現敷地の南側で建替え		○ 施設は継続的に利用できるが、現図書館解体後に議会庁舎等を建替えるため、段階的な整備となる。		◎ 図書館・議会庁舎・職員研修会館を使用しながら建替えることが可能。 ※議会庁舎は現敷地の南側で建替え	
駐車場の配置・台数確保	△ 利用者用駐車場は平面 1 箇所、議会庁舎・職員研修会館・市役所と近接しているが、図書館と離れて配置。		△ 利用者用駐車場は平面 1 箇所、図書館・市役所と近接しているが、議会庁舎・職員研修会館と離れて配置。		○ 利用者用駐車場は平面 2 箇所、2 箇所それぞれ図書館・議会庁舎・職員研修会館・市役所と近接して配置。		△ 利用者用駐車場は 2 箇所、そのうち 1 箇所は民間施設と共用の立体駐車場となる。		△ 利用者用駐車場は 2 箇所、そのうち 1 箇所はどの公共施設からも離れた立体駐車場となる。	
街づくりの視点 （商業・業務機能の拡充）	× 住居機能のみの誘導となる。		○ 商業(生活利便施設)の誘導、住宅の誘導が見込める。		○ 商業(生活利便施設)の誘導、住宅の誘導が見込める。		◎ 商業、住宅の誘導が見込め、パターン③に比べ、規模的に大きいことが想定される。		○ 商業(生活利便施設)の誘導、住宅の誘導が見込める。	
民間施設の実現性	△ 現状の周辺住居機能の導入状況を考慮すると、居住機能の導入がパターン③・④に比べ供給過多の状況となり、実現性が劣る（販売促進のリスクが大きい）。		◎ 「生活利便機能＋住居機能」の導入で、他のパターンに比べ、規模的にもバランスがとれ、実現性は高いといえる。 ※周辺店舗賃料の相場（約 3,000 円/㎡・月）が見込める可能性があり、駐車場確保の課題がクリアされれば実現性は高い。		◎ 「生活利便機能＋住居機能」の導入で、他のパターンに比べ、規模的にもバランスがとれ、実現性は高いといえる。 ※周辺店舗賃料の相場（約 3,000 円/㎡・月）が見込める可能性があり、駐車場確保の課題がクリアされれば実現性は高い。		○（◎） 生活利便機能＋フィットネス等＋住居機能の導入で、他のパターンに比べ、規模的にもバランスがとれ、実現性は高いといえる。 ※大規模商業導入のため駐車場確保の課題がクリアされれば実現性は高い。		× パターン①・②に比べても、住居機能が供給過多の状況となっており、実現性が劣る（販売促進のリスクが大きい）。	
	※近年の建設費高騰の影響により、「マンション」「サ高住」の事業採算性が厳しくなっている。									

★定量的評価（市の財政負担額）						
		パターン①	パターン②	パターン③	パターン④	パターン⑤
お金の流れ						
歳出	合計	約 92.8 億円	約 101.3 億円	約 107.0 億円	約 124.9 億円	約 122.7 億円
	合計／年	約 3.1 億円／年	約 3.4 億円／年	約 3.6 億円／年	約 4.2 億円／年	約 4.1 億円／年
歳入	合計	約 10.5 億円	約 15.1 億円	約 25.4 億円	約 29.9 億円	約 16.7 億円
	合計／年	約 0.4 億円／年	約 0.5 億円／年	約 0.8 億円／年	約 1.0 億円／年	約 0.6 億円／年
市の事業収支（歳出－歳入）		約 82.3 億円	約 86.2 億円	約 81.5 億円	約 95.0 億円	約 105.9 億円
		約 2.7 億円／年	約 2.9 億円／年	約 2.7 億円／年	約 3.2 億円／年	約 3.5 億円／年
コメント	収支	市の単年度歳出が最も低く、市の単年度事業収支はパターン③の次に低いパターン。	市の単年度事業収支が3番目に高いパターン。	市の単年度事業収支が最も低いパターン。⇒パターン②との違いは、図書館本館に付帯施設を併設するため、歳出のうち、初期投資に係る費用が高くなるものの、歳入として、事業期間中、「行政財産使用料」が見込めるため、結果的にパターン②よりも市の単年度事業収支が有利となる。	- 事業主体が民間事業者になるため、交付金額が他のパターンに比べて低い。 「図書館本館」は建物全体を民間事業者が所有するため、建物（図書館部分）に係る税金（固定資産税、都市計画税）も含めて公共施設賃料として市から民間事業者に賃料を支払うため市の単年度歳出は最も高い。	- 市の単年度事業収支が最も高いパターン。 - 官民複合施設を想定した場合、民間事業者の事業採算性を確保するために市の負担（公共施設床取得費）で補填する結果となっている。
	歳出（維持管理）	一方で、維持管理期間中の維持管理費は、新規整備に比べて高くなる。	維持管理期間中の、維持管理費は、パターン①の大規模修繕に比べて低くなる。			
	歳入	市の歳入は、余剰地活用における「土地の売却費」のみである。		市の歳入は、パターン①と同様に余剰地活用における「土地の売却費」に加え、P F I の「行政財産使用料」が付加される。	- 官民複合施設全体の建物に係る税金（固定資産税、都市計画税）が市の歳入として見込める。 - また、商業系用途を導入するため民間事業者としては事業期間中、一定のテナント賃料が見込め、市に対して支払う地代（借地料）が高く見込める。 - 市の歳入の最大化。	歳入は、パターン④に比べ、導入する用途が「商業→住宅」に変わるため、地代負担力がパターン④に比べ劣る。

※ S P C：特定目的会社（specific purpose company）の略。資産流動化法に基づいて設立された、特定の目的を持った企業。

■VFM比較

事業期間： 30 年
(単位:億円)

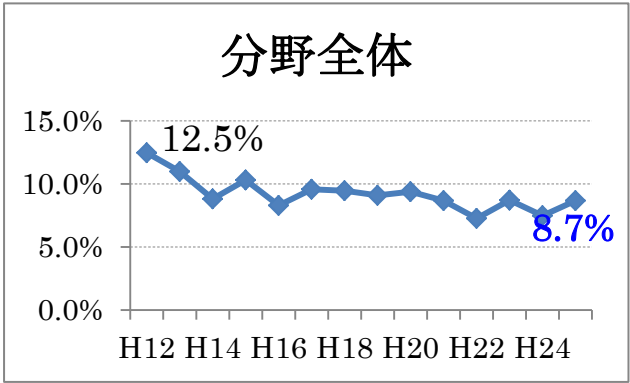
		従来方式 (全て新規整備)		パターン②		パターン③		パターン④				パターン⑤			
				PFI(BTO方式)		PFI(BTO方式) ※図書館本館は「付帯施設」が併設		PFI(BTO方式)		定期借地権方式		PFI(BTO方式)		定期借地権方式(準共有)	
		現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額
歳入	地方債	33.8	37.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.4	33.9
	都市再構築戦略事業交付金	10.5	11.5	9.2	10.4	10.1	11.4	-	-	4.6	4.9	0.5	0.5	9.6	10.4
	土地代(借地料)	-	-	4.6	4.8	2.8	3.6	1.9	2.0	8.4	15.8	2.5	3.2	0.5	1.0
	固定資産税等	-	-	-	-	-	-	-	-	4.3	7.1	-	-	1.0	1.7
	付帯施設使用料	-	-	-	-	5.4	10.4	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	44.2	48.7	13.8	15.1	18.2	25.4	1.9	2.0	17.3	27.9	3.0	3.7	42.4	46.9
歳出	サービス対価(固定資産税等相当)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.5	4.6	-	-	-	-
	サービス対価(全般管理費相当)	-	-	0.8	1.1	0.8	1.1	0.7	1.1	-	-	0.7	1.1	-	-
	都市再構築戦略事業交付金	-	-	9.2	10.4	11.0	12.4	-	-	9.1	9.9	0.9	1.0	-	-
	施設整備費	50.1	55.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	支払い利息	2.1	2.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	2.5
	元本返済	23.5	37.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.0	33.9
	解体費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	1.7
	サービス対価(初期投資相当)	-	-	30.7	46.6	32.0	48.6	21.8	33.1	13.7	25.8	16.2	24.6	41.8	45.2
	維持管理費	18.1	35.3	6.5	17.6	6.6	18.2	3.5	9.6	-	-	2.4	6.4	12.4	23.2
	サービス対価(維持管理費相当)	-	-	10.8	16.4	11.2	17.0	5.8	8.8	10.9	20.5	3.9	6.0	-	-
	消費税	6.8	9.0	5.8	9.2	6.2	9.7	3.2	5.3	3.6	6.1	2.4	3.9	5.4	6.8
	計	100.6	139.6	63.7	101.3	67.8	107.0	35.1	58.0	39.9	66.9	26.6	43.1	82.9	113.5
	収支(一般会計支出)	-56.4	-90.9	-49.9	-86.2	-49.5	-81.5	-33.2	-56.0	-22.6	-39.0	-23.6	-39.4	-40.5	-66.5
	VFM (現在価値割引後)	従来方式に対する 財政負担縮減額・率		6.4億円		6.8億円		0.6億円		-7.7億円		-7.7億円		▲13.7%	
単年度市歳出[名目値]		【歳出計／30年】		3.4億円／年		3.6億円／年		4.2億円／年		4.1億円／年					
単年度市収支[名目値]		【収支計／30年】		2.9億円／年		2.7億円／年		3.2億円／年		3.5億円／年					

		従来方式 (図書館本館は大規模改修)		パターン①	
				PFI(RO+BTO方式)	
		現在価値 割引後	名目金額	現在価値 割引後	名目金額
歳入	地方債	29.5	32.6	-	-
	都市再構築戦略事業交付金	5.8	6.4	5.1	5.8
	土地代(借地料)	-	-	4.6	4.8
	固定資産税等	-	-	-	-
	付帯施設使用料	-	-	-	-
	計	35.4	39.0	9.7	10.5
歳出	サービス対価(固定資産税等相当)	-	-	-	-
	サービス対価(全般管理費相当)	-	-	0.7	1.1
	都市再構築戦略事業交付金	-	-	5.1	5.8
	施設整備費	40.8	45.0	-	-
	支払い利息	1.9	2.5	-	-
	元本返済	20.5	32.6	-	-
	解体費	-	-	-	-
	サービス対価(初期投資相当)	-	-	26.8	40.7
	維持管理費	19.6	38.3	7.0	19.2
	サービス対価(維持管理費相当)	-	-	11.6	17.6
	消費税	6.0	8.3	5.1	8.4
	計	88.9	126.7	56.5	92.8
収支(一般会計支出)		-53.5	-87.7	-46.7	-82.3
VFM (現在価値割引後)		従来方式に対する 財政負担縮減額・率		6.8億円	
				12.7%	
単年度市歳出[名目値]		【歳出計／30年】		3.1億円／年	
単年度市収支[名目値]		【収支計／30年】		2.7億円／年	

◆VFM算定結果に対する考察

- 従来方式と比較した結果「パターン①～④」においてVFMが得られるという結果となった。
- 「パターン⑤」がVFMを得られなかった理由として以下の点が挙げられる。
【パターン⑤】「公共施設」と「マンション、サービス付き高齢者向け住宅」との合築による市の負担額の増大(民間事業の補填)
⇒「近年の建設費の高騰」及び「(前橋市の)事業対象地における土地価格の実勢」等を踏まえると、過度な居住機能の導入は難しい状況にある。
⇒民間事業者への意向調査の結果より、本事業対象地においては、近年の高齢化に伴い、住宅の需要も高くなく、民間事業者が上限と考える計画戸数(～100戸)では、事業採算性が確保できない収支構造となっている。
⇒よって、官民複合施設を想定した場合、民間事業者の事業採算性を確保するために市の負担(公共施設床取得費)で補填する結果となっている。
- 図書館を新規整備する事業スキームの中で「パターン②～③」(以上、PFI事業)と「パターン④」(定期借地権方式)を比較した場合にVFM効果に差がある理由としては、以下の理由が挙げられる。
【交付金額(都市再構築戦略事業)の金額差】
⇒「パターン②～③」の場合、歳入として交付金が「約11億円」見込めるのに対して「パターン④」の場合は「約5億円」となり「6億円」の差が生じている。
⇒上記の理由は、交付金算定における制度上の「事業主体」の違いにより、交付金額も差が生じるためである。従来方式(PFI方式)の場合は、事業主体が「公共」であるが、パターン④の場合は、「定期借地権(公共施設賃貸借方式)」となるため事業主体は、「民間事業者」となる。よって、交付金額に差が生じている。
- 本事業は、「公共施設整備」と「余剰地活用事業」を一体的に実施することによって、VFMが発現する要因の一つとなっている。今後、更なるVFM発現効果を高めるために、以下のとおり「公共施設の運営業務」も含めた業務範囲の検討が望ましい。
「公共施設の運営業務」も民間事業者の業務範囲に含めることにより、民間事業者の事業経営ノウハウを最大限活用することができ、ライフサイクルコストの更なる低減が期待できる。

※(参考)過去のPFI事業における、年度別の「VFM(特定事業選定時)の推移」を確認すると、平成12年度以降、VFMは減少傾向にある。理由の一つとして、近年の建設費の高騰により、従来方式に比べ縮減効果が得られにくい傾向になっている。



※「PFI年鑑 2014」より作成

図(参考)PFI事業の年度別のVFM(特定事業選定時)の推移

4. 対象施設の整備について

(1) 市庁舎周辺整備の基本的な方向性

市庁舎周辺整備については、施設の課題である老朽化と狭あいや耐震性不足、また駐車場不足による周辺道路の渋滞等を解消し、施設をユニバーサルデザインへ対応させることを基本に検討します。

また、市庁舎周辺地区の活性化を見据え、整備区域外の行政機能等の移転による行政拠点の充実及び防災拠点機能等の整備、水と緑と詩のまちに相応しい景観の創出による「新たなまちづくり」を進め、市民や来訪者にとって利便性が高く、親しみやすい魅力的な空間の形成についても併せて検討します。

(2) 整備手法及び事業手法に係る前年度までの検討結果等概要

平成25年度「検討委員会」では、大規模改修と新規整備（施設の整備手法）について比較検討した結果、大規模改修による整備は「建物の基本構成（面積・レイアウト）は変わらないことから、施設の有効活用の向上は望みにくい」こと、また「耐震改修の内容によっては、耐震補強のために壁が増設され現在よりも使いにくくなるなど、機能上支障となる恐れもある」こと、さらに、現時点での課題である「狭あいやユニバーサルデザイン・バリアフリー化に係る課題解消は難しい」ことから、図書館本館と議会庁舎について「大規模改修」で進めることはやや課題があるとなりました。

平成26年度に実施した「委託調査」におけるPFI参加経験事業者への聴き取り調査でも、大規模改修による整備について積極的な意見等が見られなかった状況でした。

また、この「委託調査」により、市の直接整備と民間活力を導入した整備の比較を行った結果では、民間活力（PFI：BTO方式）導入により市の財政負担抑制の可能性が高く、条件により参加意向を示した企業も多くあったことから、民間活力の導入も踏まえて検討することとします。

(3) 各施設の整備手法及び事業手法の基本的な方向性

1) 図書館本館

【方向性 1】民間施設との合築による新規整備を基本に検討する

耐震改修と機能改善改修を行う場合は、約 12.7 億円の整備費がかかるうえ、新たに 1 階に中央柱を設置する必要等があるため、図書館本館としての利用に支障をきたす可能性があります。

また、高齢者や身障者の方をはじめとした、全ての人が使いやすいユニバーサルデザイン化を図るためには、バリアフリー化等の改修整備が必要となります。それにより来館者の利用エリアが狭あい化する等、著しい機能低下を招く可能性があります。このようなことから大規模改修整備により機能向上を図るには課題があるため、新たに図書館本館を建設することを基本に検討します。

建替えにあたっての事業手法は、平成 26 年度に実施した「委託調査」結果からその導入の可能性があります、また来館者等の利便性の向上や民間施設からの土地利用料収入などによる市の財政負担の抑制などの相乗効果が期待できる民間施設との合築を基本とします。

【方向性 2】現建物は議会庁舎を含め、行政機能の移転等による利活用についても検討する

一方、建物自体は耐震診断で中央ホールの柱の耐力が低いと判定されていますが、 I_s 値（構造耐震指標）は基準値よりも高い状況です。

本市が、平成 26 年度に策定した市有資産利活用基本方針において、今後の公共施設については、財政負担の観点から適切な維持保全による長寿命化を推進するとしています。さらに平成 26 年度に実施した「委託調査」によれば、現有建物を他の機能で利活用することで、本整備事業全体の財政負担を抑制する可能性も報告されています。

このようなこととあわせ、市庁舎は市町村合併や中核市への移行などにより手狭な状況にあり、来庁者等の利便性や事務効率の低下が懸念され、その改善に向けた検討も必要な状況にあります。

これらを踏まえ、現図書館本館建物が、市庁舎に隣接した立地であり、

議会庁舎としての利活用も考えられることから、他の用途で活用した場合の本整備事業全体に係る民間活力導入の可能性や、それに伴うVFMの発現などのメリットを検証したうえで、長寿命化し利活用することも検討します。

改修工事については、耐震性の課題を改善するための耐震改修工事と施設の長寿命化に向けた予防保全工事を実施し（改修工事内容は今後検討）、議会庁舎としての利用や、市庁舎の一部機能や他の行政機能の移転等による利活用について検討します。

なお、現図書館本館建物を残すことにより、整備区域内における駐車場用地が減少する可能性が考えられます。また、民間施設との合築を基本に検討する新図書館本館は来館者の増加が見込まれることから、駐車場を確保するための自走式立体駐車場建設の必要性やそれに伴う整備費増加等の可能性も想定されます。

そうしたことから、今後、本整備事業に係る検討が具体的に進展する中で、改めて、現図書館本館建物の利活用及び適正な駐車場確保について、財政負担の抑制やまちづくりの観点などから比較検討します。

2) 議会庁舎

【方向性】現図書館本館建物を生かした整備を基本に、市庁舎等と相互利用が可能な機能等を加えることについて検討する

平成25年度の「検討委員会」では、現議会庁舎について耐震改修と機能改善改修を行う場合、参考整備費として約7.1億円を見込みました。また耐震壁等を新たに設置する必要があり、庁舎内の更なる狭あい化から著しい機能低下を招く可能性があるとししました。加えて平成26年度の「委託調査」においても、現議会庁舎の大規模改修という報告はありませんでした。

そのようなことから、Is値が基準値より高い現図書館本館建物を生かして、議会庁舎機能との効率的な相互利用が可能な会議室などの行政機能を加え、議会庁舎としての活用について、財政負担の検証と合わせて検討します。

3) 職員研修会館

【方向性】新たに整備する図書館本館や議会庁舎等への機能移転と跡地の売却や貸付等を検討し、市財政負担の軽減を図る

平成26年度に実施した「委託調査」では、職員研修会館を現施設規模で新規整備（他の行政施設と合築）した場合、職員研修会館機能に係る施設整備費を約8.0億円と推計しています。

そのため、施設維持から機能維持という考えの下で、必要な施設規模や機能について精査したうえで、整備後の図書館本館や議会庁舎をはじめ、他の市有施設への機能移転を検討するとともに、その跡地については、売却や貸付けを検討し、本整備事業に係る市財政負担の軽減を図ります。

4) 民間活力の導入に係る方向性の整理

【方向性】民間活力（PFI方式等）の導入を基本に検討する

平成26年度に実施した「委託調査」における民間事業者の事業参画意向調査では、整備手法や事業手法により、民間活力（PFI：BTO方式等）を導入することで、財政負担が抑制できる可能性や新たなまちづくりの展開が見込める結果でした。

そのようなことから、今後は民間活力の導入を基本として民間参入をさらに促すために、国からの支援制度活用環境を整え、整備に向け具体的な検討を進めます。

なお、平成26年度の「委託調査」においては、VFM効果発現の可能性の有無を検証するために、PFI事業参加経験事業者からのアンケート及び聴き取り調査を基に、整備対象施設と民間施設の合築及び配置等をパターン化して想定しました。

その想定整備パターン及びVFM効果の比較結果は、16ページのとおりで、「財政縮減効果の最大化」ではパターン③が、「歳入の最大化」では、パターン④が、優先順位、実現性が高いとされました。

また、委託調査結果の従来方式と民間活力導入方式を比較すると、PFI（BTO方式等）を活用した民間活力導入方式による整備が、市の財政負担を抑制する可能性が高いと考えられます。

このようなことから、具体的な整備を検討する段階で、詳細なV F M効果と民間施設との合築等による権利制限など、民間活力導入によるメリット・デメリットを検証します。

また、平成26年度の調査結果では、「民間事業者が独自に資金調達を行い施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転したうえで、民間事業者が維持管理を行う方式であるB T O（Build Transfer and Operate）方式※による整備の実現可能性が高いとしています。

さらに、定期借地・公共施設賃貸借方式（パターン④）や「民間事業者が独自に資金を調達したうえで、施設等の設計・建設、維持管理・運営を一括して行い、次事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式である、B O T（Build Operate and Transfer）方式」※などの手法による整備実現の可能性についても、具体的な整備手法の検討段階で検証することとします。

※P F Iの主な事業手法は26ページを参照

5. 対象土地の整備について

（1）整備範囲

市庁舎周辺は、「第六次前橋市総合計画改訂版」の中で、「中心的機能空間（シティ・コア）」として位置付けられ、多様な都市機能を集積し、人と自然に配慮した景観形成を進めることで市民や来訪者にとって利便性が高く、親しみやすい空間を形成する地区としています。

また、「前橋市都市計画マスタープラン」や「前橋市中心市街地活性化基本計画」などでも、「都心核として商業や業務機能等を集積した居住機能と文化機能の向上を図る地区」、「中心市街地として多様な主体や都市機能相互の連携、交流を促進する地区」としています。

平成25年度の「検討委員会」においては、このような上位計画を踏まえつつ、整備に係る財政負担の抑制の観点などから、整備の範囲を、東は現図書館駐車場（南の取得要望中の県有地含む）、西は現構内駐車場、南は市庁舎と桃井小学校を挟む市道に接する市有地、北は国合同庁舎跡地とし

ています。

一方、平成26年度の「委託調査」結果では、図書館本館は民間施設との合築の可能性があることから、それに伴う来館者増と民間施設利用者の駐車場確保に加え、現図書館本館建物を利活用する場合の駐車場用地検討、さらに都市景観の観点や来庁者等の利便性向上の観点等から庁舎周辺道路も含めた検討が必要です。

そのようなことから、現在想定している整備範囲に隣接する民有地についても、所有者の意向を尊重したうえで、整形地化等を視野に入れた整備について検討します。

(2) 各駐車場等に係る整備の基本的な方向性

1) 来庁者及び来館者駐車場

【方向性】 今後の整備検討の進展により、効率的な配置、駐車場規模、立体化について検討する

現在、構内駐車場は182台、図書館駐車場は53台が駐車可能ですが、年度末や年度初めなどは多くの方が来庁されることから、約80台の臨時駐車場を設置してその対応に努めています。

今後検討する来庁者及び来館者駐車場の配置場所や規模などについては、図書館本館と議会庁舎の整備場所や図書館本館と合築する民間施設の業種等に加え、図書館本館の新規整備に伴う来館者増も予想されることから、適切な配置の検討が必要です。

このようなことから、現段階では来庁者及び来館者用として350台の確保が必要と考えていますが、今後、整備の検討が進展するなかで、誘導等を効率的に行える配置等に留意するとともに、駐車場規模や市有地の高度利用の観点から自走式立体駐車場についても検討します。

2) 公用車駐車場

【方向性】 市有地内への駐車を基本に、余剰地については売却し、また借用地は解消を進める

現公用車駐車場である旧女性会館跡地（一部県所有地）及び大手町一丁目公用車駐車場と群馬会館東公用車駐車場については、民間等への売却等

を推進し、本整備事業に係る実質的な財政負担の抑制に努めます。

また、現在借用している公用車駐車場については、今後の維持管理に係る負担の抑制を図るため借用を終了し、公用車は適正な台数管理を行ったうえで市有地内への駐車を基本に検討します。

なお、現在、公用車駐車場として使用している旧教育資料館敷地については、進行中の桃井小学校整備の中で利活用することとして、本整備事業の対象から除きます。

3) 周辺道路

【方向性】利用者等の利便性向上や整備範囲の有効活用等に向け検討する

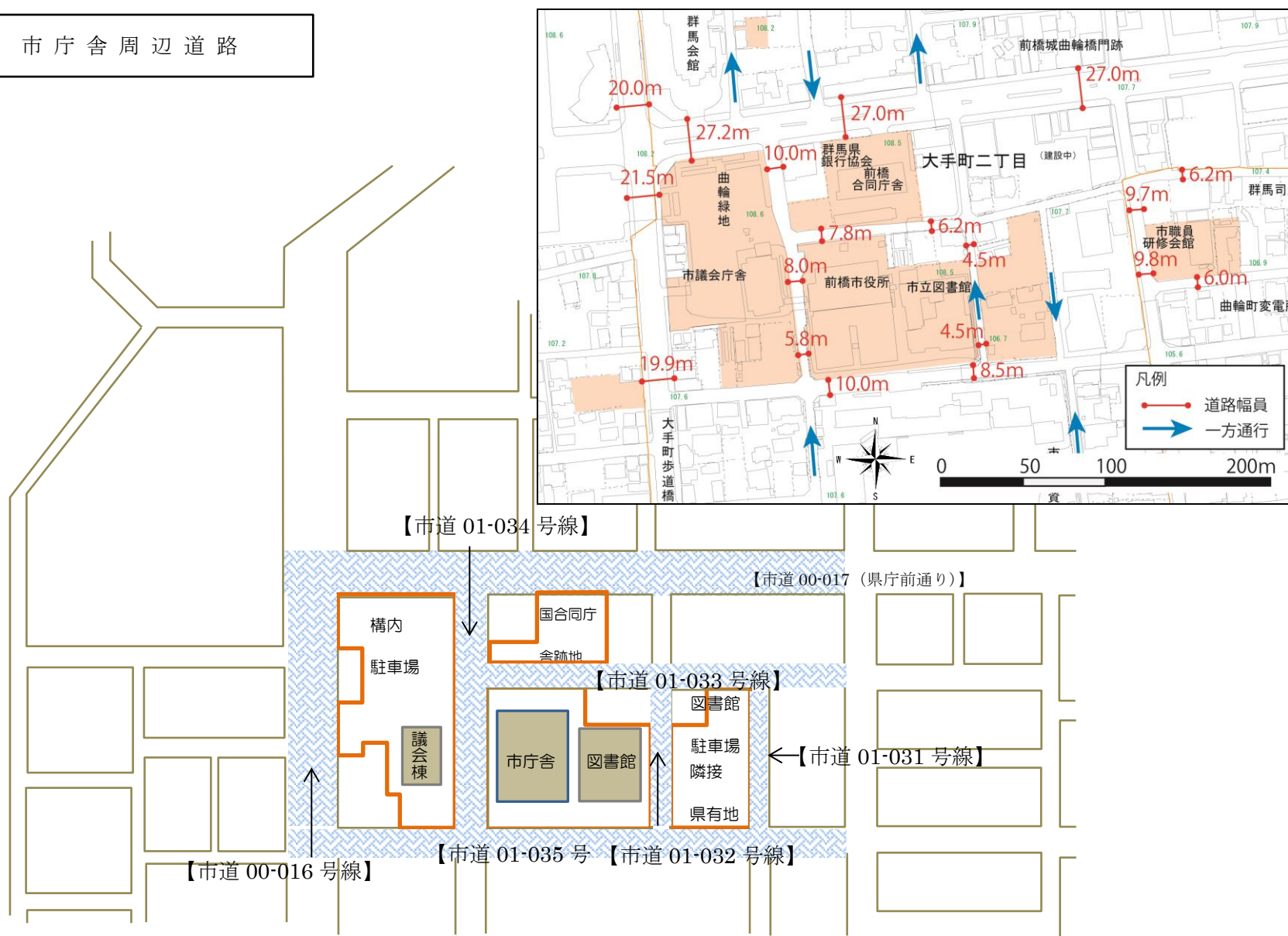
現在の市庁舎周辺道路は、東は図書館駐車場東に接する一方通行の市道01-031線、西は構内駐車場に接する市道00-016線、南は市庁舎と桃井小学校に挟まれる市道01-035線、北は市道00-017号線（県庁前通り線）で、また、構内駐車場東の市道01-034号線と主に図書館駐車場の利用者が通行する一方通行の市道01-032号線があります。（P23参照）

構内駐車場入庫口が一箇所であることから、構内駐車場の利便性に課題があります。

また、図書館本館東の市道01-032号線は、一方通行としているものの、幅員が比較的狭いことから図書館駐車場へ入庫待ちする車両が道路上に滞留するときなどは、一般車両の通行に支障が生じる課題もあります。

このようなことから本整備事業は、市庁舎や図書館本館利用者等の利便性の向上と整備範囲の有効活用等に向け、市道の整理についてそれぞれに隣接する地権者の意向等を踏まえ検討します。

市庁舎周辺道路



6. 建設場所について

各施設の建設場所については、将来を見据えた「まちづくり」や都市景観の形成の観点を踏まえるとともに、平成26年度に実施した「委託調査」の結果や市議会からの提言等踏まえて検討することとします。

新図書館本館については、まちづくりの観点や財政負担の抑制に向け、国合同庁舎跡地等への整備を含め、合築する民間施設の業種を勘案して、建設場所をさらに検討する必要があります。

新議会庁舎の建設場所については、議会機能の維持や財政負担の観点から現議会庁舎を使用しながら、現図書館本館建物の場所を基本に検討します。

市有地に隣接する民有地については、地権者の意向等を踏まえ市庁舎及び新図書館本館等利用者の利便性向上の観点や施設整備にかかる財政負担などを勘案したうえで、整備範囲へ加えるかどうかなど、必要に応じて検討します。

7. 基本構想の策定について

基本構想については、委託調査結果等を踏まえ、本書の「4. 対象施設の整備について」～「6. 建設場所等について」で整理した各整備等に係る考え方を基本として、具体的な合築内容や各施設の配置等について今後、詳細に検討し策定することとします。

PPP (Public Private Partnership)

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを PPP (パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携) と呼ぶ。PFI は、PPP の代表的な手法の一つ。

PPP の中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営 (DBO) 方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

(P F I の主な事業手法)

BOT (Build Operate and Transfer) 方式

民間事業者が独自に資金を調達し、施設等の設計・建設、維持管理・運営を一括して行う。事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式。

BTO (Build Transfer and Operate) 方式

民間事業者が独自に資金調達を行い、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、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。

BOO (Build Operate and Own) 方式

民間事業者が独自に資金調達を行い、民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営を行うが、公共への所有権移転は行わない方式。

DBO (Design Build Operate) 方式

資金調達は行政が行うが、設計、建設、長期運営まで一括して民間企業が行う手法である。PFI 方式に準じた方式である。

行政の資金調達能力を活用し金利コストを低減でき、さらに民間事業者の経営能力及び技術能力を活用し、建設費・運営費等の縮減効果が期待できる。

RO (Rehabilitate Operate) 方式

民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う事業方式。所有権の移転はなく、公共が所有者となる方式。

【事業方式別の業務主体と所有権】

業務等 事業方式	資金調達 (建設費用)	設計建設 期間	運営開始	維持管理 ・運営	事業終了	事業終了 以降
BOT	民間	民間	民間	民間	所有権移転	公共
BTO	民間	民間	所有権移転	民間	公共	公共
BOO	民間	民間	民間	民間	民間	民間
DBO	公共	民間	所有権移転	民間	公共	公共
RO	民間	民間	公共	民間	公共	公共

※ ・表中の 色は施設所有＝公共 / 色は施設所有＝民間を示す。
 ・本表での民間とは、PFI事業者を指す。