

■規模・コストについて

1. 規模

1) 本庁舎の規模（面積）の検討

本庁舎に必要な規模（面積）について、次に示す視点を通じて、検討します。

①面積検討の視点

平成 27 年（2015 年）度に行った「本庁舎機能更新に係る基礎調査（以下「基礎調査」という。）」により、本庁舎に必要な規模を約 25,000 m²～30,000 m²として検討を進めてきましたが、現在検討している基本構想における本庁舎のあるべき姿（基本理念）では「コンパクトなスマート本庁舎」を検討素材としています。また、基本方針では「次世代の本庁舎」、「財政負担を抑えた本庁舎」を掲げようとしています。

基本理念などは検討段階ではありますが、このような考え方による新たな本庁舎のあるべき姿を実現するためには、可能な限り本庁舎に必要な規模のコンパクト化することが必要であり、これにより整備にかかるコスト（財政負担）の抑制を明文化していきます。

まずは整備規模について、これまで基礎調査で示した最大側の 30,000 m²（建設単価 60 万円/m²で 180 億円）で検討や取組周知をしてきましたが、5,000 m²コンパクトとなる 25,000 m²を本庁舎に必要な規模の目標設定（上限）として明文化し、整備に向けた検討を進めます。これにより、建設費の動向の影響を受けますが、現在検討に使用している建設単価で考えると整備に要するコスト約 30 億円を抑制することにもつながります。そして、社会情勢の変化を注視し、更なるコンパクト化と柔軟に対応できる本庁舎を目指します。

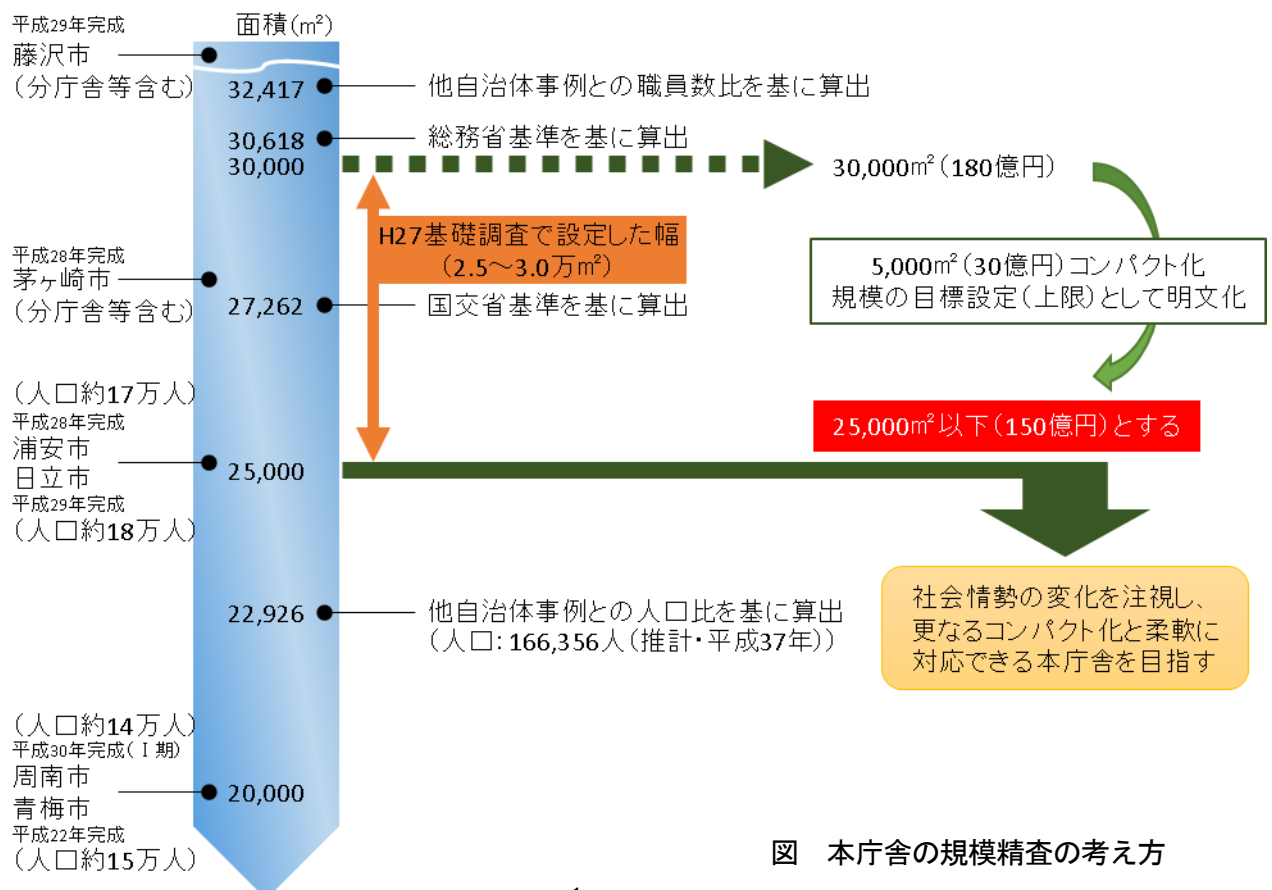


図 本庁舎の規模精査の考え方

②総務省基準による面積の低減の検討

25,000 m²に目標設定した場合、下表の基礎調査において総務省基準をもとに算出した30,618 m²と比較して、無理のあるコンパクト化になっていないか、次の2つの項目を考慮した補正により検証します。

(a)開庁時期を平成37年(2025年)とした場合の人口減少の比率を考慮した職員数(座席数)(以下「職員数」という。)の低減補正

(b)現況の執務空間を考慮した事務室の基準面積の低減補正

表 総務省基準(基礎調査(平成27年(2015年)度))

諸室	職階	職員数 (座席数) (人)	職階別基準面積 (m ² /人)	基準面積 (m ²)
イ) 事務室	特別職・三役	4	90.00	360
	部長・次長級	40	40.50	1,620
	課長級	64	22.50	1,440
	課長補佐・係長級	209	9.00	1,881
	一般職員	405	4.50	1,823
	製図者	63	7.65	482
	臨時職員等	367	4.50	1,652
	小計(A)	1,152	-	9,257
ロ) 倉庫	事務室面積(A)の13%			1,203
ハ) 会議室等	職員数×7m ²			8,064
ニ) 玄関等	(事務室+倉庫+会議室等)×40%			7,410
ホ) 車庫	本庁にて直接使用する自動車数×25m ²			0
ヘ) 議事堂	議員定数(26人)×35m ²			910
合計……総務省基準庁舎面積(x)				26,844
ト) 防災機能及び市民交流スペース((y)=(1.1406-1)(X))				3,774
防災機能及び市民交流スペースを含めた庁舎面積				30,618

(a)人口減少の比率を考慮した職員数の低減補正

平成27年(2015年)と平成37年(2025年)の鎌倉市の人口は、基礎調査(国立社会保障・人口問題研究所の資料に基づく資料)によると下表のとおり、平成27年(2015年)の人口を1とした場合、平成37年(2025年)の人口減少の比率は0.96となります。特別職・三役、部長・次長級の職員数については、行政サービスの分野の変更・縮小の影響による減少はないものと考え補正を行いませんが、それ以外については人口減少の比率を乗じ、低減補正した職員数を想定します。

表 平成27年(2015年)と平成37年(2025年)の人口と人口減少の比率

	平成27年(2015年)	平成37年(2025年)	人口減少の比率
人口	174,050人	166,336人	0.96

表 本庁舎に必要な面積の算出のための職員数の想定

職階	平成 27 年 (2015 年)	人口減少 の比率	平成 37 年 (2025 年)	(備考)
特別職・三役	4 人	1	4 人	
部長・次長級	40 人		40 人	
課長級	64 人	0.96	62 人	
課長補佐・係長級	209 人		201 人	
一般職員	405 人		389 人	
製図者	63 人		61 人	
臨時職員等	367 人		353 人	
計	1,152 人	-	1,110 人	

(b) 事務室の基準面積の低減補正

職階別の一人当たりの基準面積については、次の考え方で低減補正します。

表 低減補正後基準面積とその考え方

職階	総務省 基準面積 (㎡/人)	低減補正後 基準面積 (㎡/人)	考え方
特別職・三役	90.00	90.00	
部長・次長級	40.50	18.00	部内に配置するものとして低減（一般職員（4.5㎡/人）の9倍から4倍へ低減）
課長級	22.50	9.00	ユニバーサルレイアウト※により、課内の一角に配置するものとして低減（一般職員（4.5㎡/人）の5倍から2倍へ低減）
課長補佐・係長級	9.00	5.625	ユニバーサルレイアウトにより、課の一角に配置するが、掌握事務が一般職員より多いことから一般職員より若干広くする程度で低減（一般職員（4.5㎡/人）の2倍から1.25倍へ低減）
一般職員	4.50	4.50	一般職員一人の基準面積として示されていることから、低減しない。
製図者	7.65	4.50	コンピュータでの作図が普及したことを考慮し、一般職員と同じ座席配置とするものとして低減（1.7倍から1倍へ低減）
臨時職員等	4.50	4.50	

※ユニバーサルレイアウトとは…組織変更があっても、基本的なレイアウト変更をせずに「人」「書類」の移動のみで対応可能なワークスペースのこと。

③必要面積の総務省基準との比較結果

人口減少の比率を考慮した職員数と現況の執務空間を考慮した本庁舎の必要面積を算出すると、24,965 m²となり、計算上目標値である 25,000 m²と近似します。また、基礎調査実施時点での本庁舎の一人当たりの執務面積は約 4.1 m²/人でしたが、低減補正した場合の執務面積では約 5.75 m²/人（事務室面積：6,384 m²/職員数：1,110 人）となります。一人当たりの執務面積は基礎調査実施時点の 1.40 倍となり、低減補正前の総務省基準による 8.04 m²/人（9,257 m²/1,152 人）から大きく下回るものの、ユニバーサルレイアウト等による執務環境の改善により、職員の執務環境に大きな影響を及ぼすことはないと考えます。

表 総務省基準（低減補正基準面積を用いた場合）

諸室	職階	職員数 (座席数) (人)	低減補正を考慮 した職階別基準 面積 (m ² /人)	低減補正 基準面積 (m ²)
イ) 事務室	特別職・三役	4	90.00	360
	部長・次長級	40	18.00	720
	課長級	62	9.00	558
	課長補佐・係長級	201	5.63	1,131
	一般職員	389	4.50	1,751
	製図者	61	4.50	275
	臨時職員等	353	4.50	1,589
	小計 (A)	1,110	-	6,384
ロ) 倉庫	事務室面積 (A) の 13%			830
ハ) 会議室等	職員数 × 7 m ²			7,770
ニ) 玄関等	(事務室 + 倉庫 + 会議室等) × 40%			5,994
ホ) 車庫	本庁にて直接使用する自動車数 × 25m ²			0
ヘ) 議事堂	議員定数(26人) × 35m ²			910
合計……総務省基準庁舎面積 (x)				21,888
ト) 防災機能及び市民交流スペース ((y) = (1.1406-1)(X))				3,077
防災機能及び市民交流スペースを含めた庁舎面積				24,965

また、低減補正により、下表のとおり事務室以外でも議事堂を除き、面積が減少しています。併せて、総務省基準にはない防災機能及び市民交流スペースについては、他自治体の事例を考慮して総務省基準庁舎面積の 0.1406 倍として算出しているため、庁舎面積の低減補正に伴い、防災機能及び市民交流スペースの面積も減少しています。

なお、これらの面積は、今後の検討の目安とするものであり、確定値ではありません。

表 低減補正前と補正後の諸室等の面積比較

諸室	補正前	補正後		備考
	面積 (m ²)	面積 (m ²)	補正縮小率	
イ) 事務室	9,257	6,384	69%	
ロ) 倉庫	1,203	830	69%	
ハ) 会議室等	8,064	7,770	96%	
ニ) 玄関等	7,410	5,994	81%	
ホ) 車庫	0	0	-	本庁舎建物に含めない
ヘ) 議事堂	910	910	100%	
ト) 防災機能及び市民交流スペース	3,774	3,077	82%	
合計	30,618	24,965	82%	

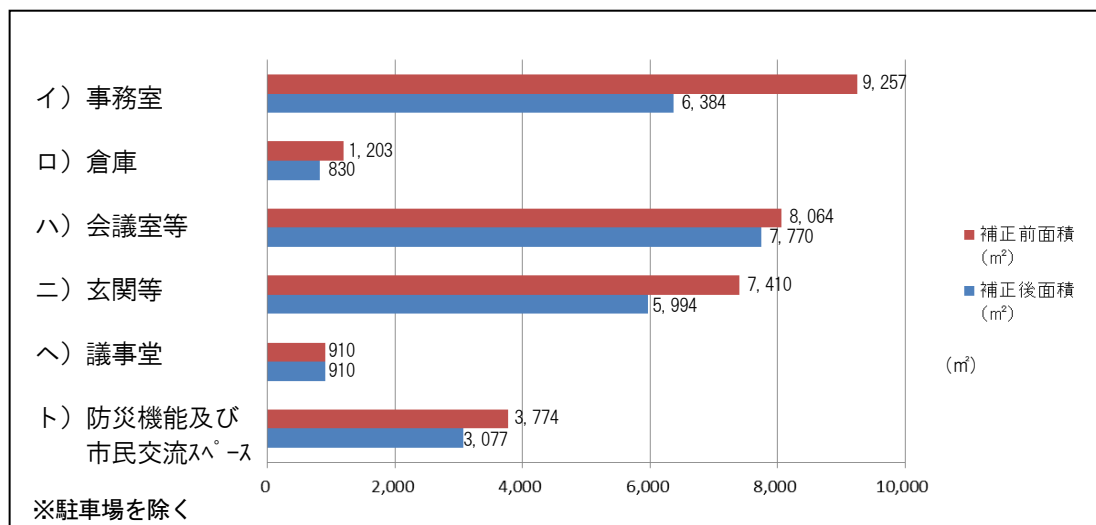


図 低減補正前と後の諸室等の面積比較

2) 防災機能及び市民交流スペース

①低減補正基準を用いた面積

総務省基準に含まれない防災機能（災害対策本部、備蓄倉庫等）及び市民交流スペース（市民交流のための会議室、ラウンジ、プラザ等）の面積については、他自治体の事例を考慮して、総務省基準庁舎面積を 0.1406 倍して算出しています。

防災機能及び市民交流スペースについては、今後とも面積や各機能の配分等も含め検討してまいります。

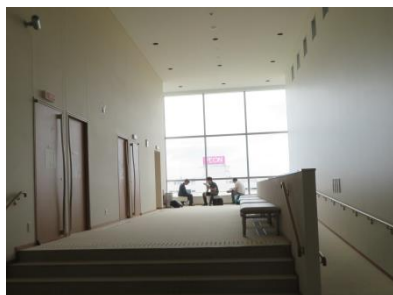
②近年建設された近隣の庁舎事例における防災機能及び市民交流スペース

近年建設された平塚市、茅ヶ崎市及び藤沢市における防災機能及び市民交流スペースについては、明らかにこれらの機能に該当する部分を図上で確認したところ、これらの面積及び延べ面積に対する割合は下表のとおりです。3事例における防災機能及び市民交流スペースは、次ページ以降の図及び写真のように確保されており、市民交流スペースについては、通路等と一体的に確保されているものもあり、空間に効果的な広がりを持たせています。

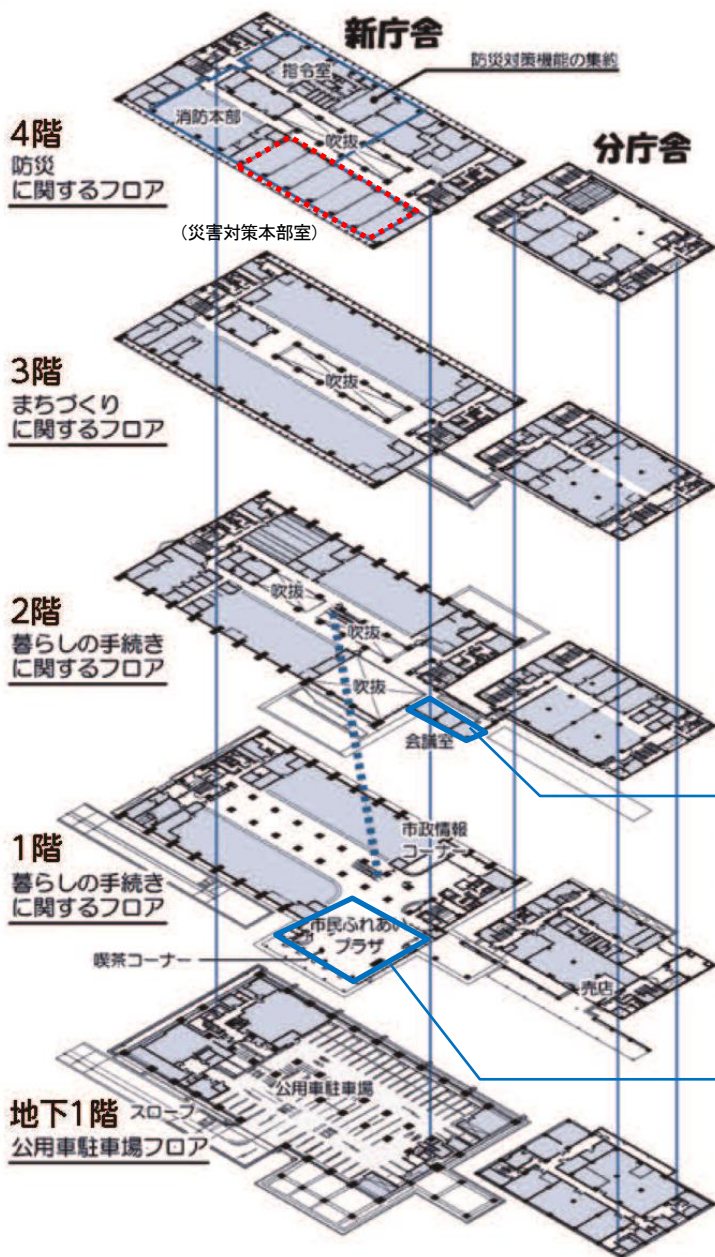
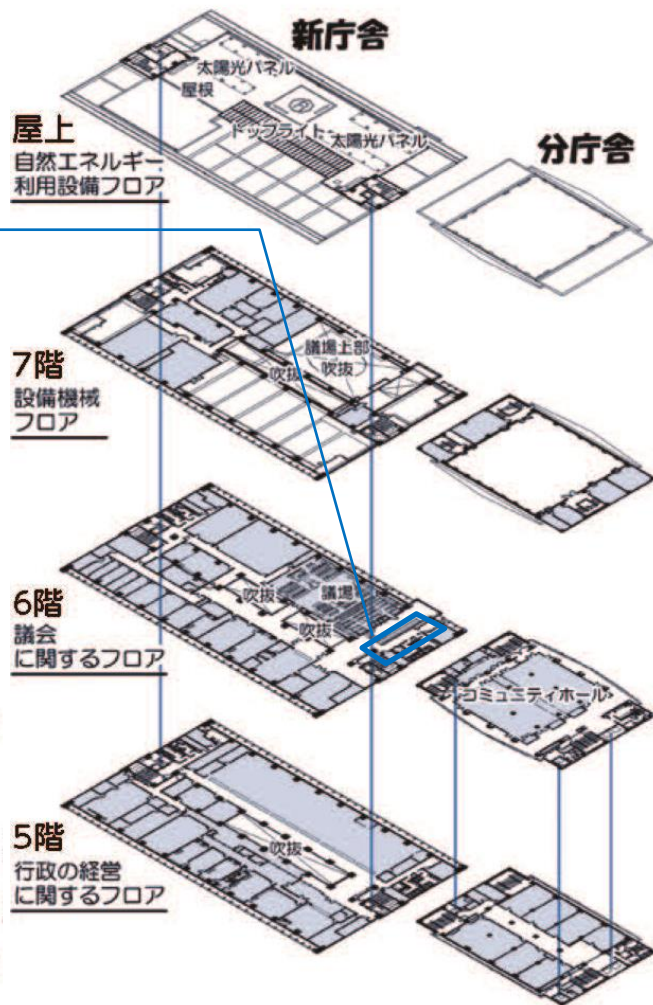
表 本庁舎整備事例の防災機能及び市民交流スペース面積

自治体名	建設期間	庁舎面積** (㎡) (①)	防災機能及び市民交流スペース			備考
			市民交流スペース (㎡) (②)	防災機能 (㎡) (③)	②+③(㎡) (④) (④/①)	
平塚市	着工：2011/09 完成：2017/12	約 26,600	約 1,170	約 120	約 1,290 (4.9%)	市民交流スペースの面積に多目的スペース、食堂、売店、コミュニティラウンジを計上 防災機能の面積に3階の災害対策本部室を計上
	出典（引用元）：平塚市庁舎・国庁舎一体的整備基本設計概要					
茅ヶ崎市	着工：2013/12 完成：2016/01	約 18,000	約 480	約 520	約 1,000 (5.6%)	市民交流スペースの面積に市民ふれあいプラザ、市民が利用可能な会議室、展望スペースを計上 防災機能の面積に4階の災害対策本部室を計上
	出典（引用元）：雑誌 新建築 1604号					
藤沢市	着工：2015/10 完成：2017/12	約 33,500	約 1,060	約 350	約 1,410 (4.2%)	市民交流スペースの面積にコンビニエンスストアラウンジ、市民利用会議室、展示スペース（市民ラウンジ）を計上 防災機能の面積に地下1階の防災倉庫を計上
	出典（引用元）：藤沢市新庁舎建設実施設計の概要について					

※庁舎面積は、本市の庁舎規模の算出条件と揃えるために、既存庁舎、屋内駐車場、複合化機能（平塚市庁舎内の税務署）などを除いた面積です。



展望スペース



会議室



市民ふれあいプラザ (喫茶コーナー)

市民交流スペース 防災機能

図 茅ヶ崎市庁舎フロア図及び防災機能・市民交流スペース写真



図 藤沢市庁舎平面図及び防災機能・市民交流スペース写真

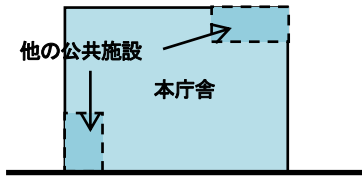

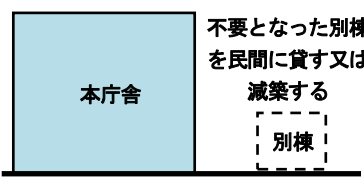
3) 今後の検討課題

本庁舎の面積を検討する中で、防災機能及び市民交流スペースの面積についても、コンパクト化に伴い、バリアフリーやユニバーサルデザインがおろそかにならないよう注意が必要です。

そのほか、人口が平成 37 年（2025 年）以降も減少することが想定される中、職員数の更なる低減や議員定数の見直しなども将来的に起こりうる状況が考えられますが、現時点では本庁舎整備後の職員数や議員数の減少を見込んだ整備が難しいため、将来的な対応策の検討も必要となります。

将来的に不要となる面積の対応策としては、「他の公共施設を集約化できるように建てる」、「一部を民間に貸せるように建てる」、「本庁舎と別棟に分けて建てる」などが考えられます。

表 将来不要となる面積への将来的な対応策のイメージ

他の公共施設を集約化できるように建てる	一部を民間に貸せるように建てる	本庁舎と別棟に分けて建てる
		
<ul style="list-style-type: none"> ・同じ公共施設であるため、階や位置等を柔軟に設計できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初から動線や管理区分等が分けられるように設計することが前提。高層階では特に縦動線（EV）等を別にする等の工夫が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・富岡市庁舎の公募型プロポーザルの最優秀提案のように、別棟を設計することにより、将来不要となる別棟部分を民間に貸すことや、減築する。

(参考) 群馬県富岡市新庁舎建設設計業務公募型プロポーザルの最優秀提案

群馬県富岡市の新庁舎建設設計業務公募型プロポーザルの最優秀提案では、庁舎を敷地の中に 4 棟に分けて整備することで、床面積が不要になった際には、一棟を丸ごと民間に貸し出せることを提案しています。（実際には、分棟のプランは実現していません）

表 富岡市庁舎の検討経過と基本構想等の特徴

	基本構想策定時 (平成 24 年 3 月)	基本設計（案）時 (平成 25 年 10 月)	基本設計完了時 (平成 27 年 2 月)	竣工時
人口	平成 27 年の本市の人口は、50,700 人と想定	50,543 人 (平成 25 年 10 月 1 日)	50,015 人 (平成 26 年 10 月 1 日)	49,096 人 (平成 30 年 9 月 1 日)
庁舎規模	概ね 9,000 m ²	約 8,532 m ²	約 8,400 m ²	8,575.54 m ²
コスト	約 30 万円/m ²	24 億円 973 万円 (約 29 万円/m ²)	32 億円 7,045 万円 (約 39 万円/m ²)	35 億円 9,144 万円 (約 42 万円/m ²)
備考	(基本計画なし)	分棟（4 棟）	1 棟	1 棟
主な出典元	富岡市新庁舎建設基本構想	富岡市新庁舎建設設計基本設計（案）	富岡市新庁舎建設設計基本設計	富岡市役所パンフレット 入札指名・執行調査 予定価格
基本構想の特徴	理想の庁舎像に『市民と共に進化する安全安心な 100 年庁舎』、基本方針の一つに社会の変化発展に柔軟に対応できる経済的で長寿命な庁舎を掲げた。			
設計業務公募型プロポーザルの特徴	「21 世紀の庁舎の考え方について」を提示し、「今後日本の社会は本市も含めて人口減少、高齢化など急激で大きな変化を受けることが想定される。これに対して、本市庁舎の計画においては、どのような考えで臨めばよいか。」の提案を求めた。 最優秀提案は「短・中・長期の変化に対応するフレキシブルな庁舎」とすることを提案。			

2. コスト

1) 本庁舎整備に関する事業費

本庁舎整備に関する事業費の概算については、目標設定した本庁舎の面積 25,000 m²を前提に、他自治体の基本構想の事例などを参考に試算したところ、下表のとおりとなります。概算費用はあくまで試算であり、社会情勢により変動する可能性があります。今後本庁舎機能や整備手法等の具体化に併せて、事業費についても精査していきます。

表 本庁舎整備に関する事業費（概算）の試算

	費目	内容	概算費用
本庁舎	建設工事費	建物を建設する費用 60 万円/m ² (引用:本庁舎機能更新に係る基礎調査報告書) 25,000 m ² ×60 万円/m ² =1500,000 万円=150 億円	150 億円
	外構工事費	通路や屋外駐車場、植栽などを整備する費用 3.3 万円/m ² (引用:水戸市庁舎整備基本計画) 行政施設用地 25,800 m ² の 60%程度を本庁舎敷地と仮定し、建ぺい率を 40%程度とすると、建物周囲の外構部分の面積の割合は 60%程度となり、約 9,000 m ² となる。 25,800 m ² ×60%程度×60%程度=9,288 m ² ≒9,000 m ² 3.3 万円/m ² ×約 9,000 m ² =29,700 万円≒3 億円	3 億円
	調査・設計費	調査等の業務（基本計画策定、事業手法調査、地盤調査、アドバイザー業務等）、設計業務（基本・実施設計、工事監理）などに要する費用（他自治体事例等より）	4 億円
	備品更新費 (初度調弁)	建設工事費の 3%として試算（引用:災害時に機能を損なわない基礎自治体庁舎整備の PPP による財源確保、東洋大学 PPP 研究センター紀要 NO.2 2012） 150 億円×3%=4.5 億円≒5 億円	5 億円
	移転費	引っ越しに要する費用 1.5 万円/m ² (引用:開成町新庁舎建設基本構想) 25,000 m ² ×1.5 万円/m ² =37,500 万円≒4 億円	4 億円
	本庁舎整備に関する事業費		

※駐車場を自走式の 2 層等とする場合、建設工事費が増加し外構工事費が減少します。上記には、合築する施設の外構工事費も含んでいます。

※電話・LAN などのシステムや設備の移設費等を含んでいません。

※現時点の概算であるため端数を切り上げ、消費税等相当額は 8%で試算しています。

※消費税等相当額が 10%になった場合、本庁舎整備に関する事業性能 166 億円/108%×110%で計算すると、約 3 億円の増額という試算になります。

2) 財源

次の財源が考えられますが、民間活力を利用した事業手法の検討も必要なことから、引き続き検討します。

①基金

平成 29 年（2017 年）度から本庁舎整備基金として毎年約 5 億円を積み立てており、開庁予定年度（平成 37 年（2025 年）度）の前年度までの 8 年間の積立金額は、約 40 億円となります。

②地方債

平成 29 年（2017 年）度決算に基づく実質公債費日比率（公債費による財政負担の度合いを客観的に示す指標）は 0.3% であり、早期健全化基準の 25% 以上や地方債の活用に総務大臣又は都道府県知事の許可が必要となる 18% 以上を大きく下回っており、本庁舎や消防本部等の施設整備には、次のような地方債の活用が考えられます。

表 検討対象の地方債の例

事業	内容等
一般事業 充当率 75%	他の公共施設の整備状況、用地確保の状況、財源計画の確実な見通し及び事業の緊急度等を十分勘案すること
防災対策事業	<p>【防災基盤整備事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 消防防火施設整備事業（充当率 75%） <p>防災・減災に資する消防防災施設の整備に関する事業で地域防災計画との整合性を図りつつ行う事業（防災拠点施設などの整備に関する事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> 津波浸水想定区域移転事業（充当率 90%） <p>津波浸水想定区域内にあり、地域防災計画上、津波対策の観点から移転が必要と位置付けられた公共施設及び公用施設の移転</p> <p>職員一人当たり面積（35.3 m²まで）など、上限額などの条件あり</p>
緊急防災・減災事業 充当率 100%	大規模災害時の防災・減災対策のために必要な施設の整備 など

③国庫補助

現行の補助金等の制度において、本庁舎整備に関する直接的な補助制度はありませんが、間接的に利用できる補助金等の活用について引き続き研究していきます。

④一般財源

基金、地方債及び国庫補助を除く費用に、一般財源を充当します。

3) 整備手法

①官民連携の類型

近年様々な官民連携手法がありますが、それを含めた整備手法の検討については、平成31年（2019年）度に行う予定です。

官民連携の手法（PPP）類型

官民連携手法の類型	概要	手法活用の考え方
PFI (Private Finance Initiative)	PFI法に基づいて、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。	公共整備に伴い特別目的会社（SPC）が設立され、未利用地や空間を活用し、不動産開発や便益施設の整備・運営等を行うことが想定されます。
通常PFI (下記を除くもの)	民間事業者がPFI事業の契約に基づいて、公共施設などの設計・建設・維持管理・運営などを一括発注・性能発注・長期契約などにより行う手法。	
公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)	利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。	
PFIに類似する手法	PFI法に基づかない手法。PFI法には基づかないものの、民間事業者に施設整備や公共サービスの提供を委ねる点で、PFIに類似する手法。	民間施設との合築に際し、施設の設計・施工を民間事業者に委託するなどが想定されます。
DB・DBOなど (Design Build) (Design Build & Operate)	民間事業者に設計・建設などを一括発注・性能発注する手法（DB）や、民間事業者に設計・建設・維持管理・運営などを長期契約などにより一括発注・性能発注する手法（DBO）など。	
包括的管理委託	民間事業者に維持管理等を複数年契約・性能発注などにより一括発注・性能発注する委託手法	施設内の民間収益施設の運営を通じて、民間事業者が収益を得るなどが想定されます。
民設公営	民間事業者が施設の設計・建設などを行い、公共主体が維持管理・運営などを行う手法。（施設については、民間事業者から公共主体に譲渡する方式や賃貸する方式などがある。）	民間施設と合築する場合や、公的不動産を活用して民間事業者が一体的に開発を実施し、公共施設部分については地方公共団体に売却する一方で、残りの公的不動産の活用等は引き続き公共が担う場合などが想定されます。
民設民営（除くPFI）	民間事業者が施設の建設・維持管理・運営を実施する手法。	民間施設と合築する場合や、公的不動産を活用して民間事業者が一体的に開発を実施し、公共施設部分についても民間事業者が引き続き維持管理・運営する場合、あるいは、公共施設整備後に地方公共団体に売却した上で、指定管理者制度活用等により、当該民間事業が引き続き維持管理することなどが想定されます。

参照：浜松市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）

参照：公的不動産の有効活用等による官民連携事業 事例集（平成26年7月、国土交通省）

②整備手法の比較

本庁舎の整備手法としては、次の手法が想定できますが、その決定に当たっては、設計者や事業者等の選定の透明性・客観性の確保、事業遅延や事業費増加のリスク回避等、総合的に効果が高い手法を選定するものとします。

整備手法を検討するに当たっては、工事費の支出が必要な期間における平準化を図るだけでなく、民間の資金やノウハウの活用、発注方式等についても幅広く検討するとともに、少しでも財政負担を軽減するための研究を進めていきます。

1. 従来型手法（個別発注方式）
2. ECI 手法（設計段階から施工者が関与する方式）
3. DB 手法（設計・施工一括発注方式）
4. PFI 手法

表 整備手法の比較①

項目	1. 従来型手法	2. ECI 手法	3. DB 手法	4. PFI 手法
概要	<p>設計、施工をそれぞれ個別に発注する手法</p>	<p>設計段階から施工者が関与し、設計業務への技術協力をする手法</p>	<p>基本設計図をもとに、設計と施工を一括して発注する手法</p>	<p>民間事業者が調達する資金で設計、施工を行い、その後の維持管理、運営も併せて発注する手法</p>
基本計画後から工事発注までの業務	<p>①基本設計 ②実施設計 ③工事</p>	<p>①基本設計 ②実施設計 ③施工者技術協力業務 ④工事</p>	<p>①基本設計 ②実施設計・工事</p>	<p>①事業者選定業務 ②基本設計・実施設計・工事 ※従来型手法と比較して、事業者の決定期間が長くなります。</p>
財政負担の平準化	一般財源負担分が特定の期間に集中			一般財源負担分が発生しない。過去の事例から10～20年程度にわたり平準化が可能

表 整備手法の比較②

項目	1. 従来型手法	2. ECI 手法	3. DB 手法	4. PFI 手法
従来型手法との費用比較	—	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者の技術協力のもと設計ができるため、費用縮減効果の期待が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者の知識・技術が反映した設計ができるため、費用縮減効果の期待が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者の知識・技術を反映した設計ができるため、費用縮減効果の期待が高い ・維持管理の想定を反映した設計ができるため、費用縮減の効果の期待が高い
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・段階ごとに仕様を定め発注するため、求める性能を確保しやすい ・段階ごとに仕様を決め発注するため、そのときの最新の技術や工法を採用できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者の技術支援を受けながら、設計業務が行われるため、設計から施工への移行が円滑に進みやすくなる ・設計段階から施工者の持つ独自の技術や工法等を反映することが可能となり、最新の技術や工法を採用できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工を同時に発注するため、発注後は、比較的早期の施設整備が可能となる ・設計段階から施工者の持つ独自の技術や工法等を反映することが可能となり、最新の技術や工法を採用できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備後の維持管理や運営まで、民間事業者の創意工夫を生かすことが期待できる ・設計段階から施工者の持つ独自の技術や工法等を反映することが可能となり、最新の技術や工法を採用できる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・段階ごとに仕様を定め発注するため、一体的な費用縮減効果への期待が低い ・工事費の施工段階での発注が不調となり、事業が遅れる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階での設計者と施工者との調整を発注者が行う必要があり、担当者の経験が求められる ・庁舎建設における事例が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の仕様を事業者に委ねる部分が大きくなるため、求める性能を確保するための工夫が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・手続が複雑であり、事業者の決定公共整備にまでに要する期間が長くなる ・施設の仕様を事業者に委ねる部分が大きくなるため、求める性能を確保するための工夫が必要となる ・庁舎建設における事例が少ない
採用事例	平塚市、北本市、茅ヶ崎市、藤沢市、富岡市、開成町、川崎市	新城市、白井市	横浜市、習志野市、浦安市	柴波町、横浜市瀬谷区、さいたま市大宮区

参照：厚木市新庁舎整備基本計画（平成 30 年 9 月、厚木市）