富田林市庁舎整備基本計画

（素案）

富田林市

目　次

第１章　はじめに 1

1　庁舎整備検討の経緯 1
2　基本計画策定の目的・位置づけ 2
3　上位・関連計画との整合 2

第２章　現庁舎の現状と課題 4

1　現庁舎の概要 4
2　現庁舎の課題の整理 5
3　庁舎整備の必要性 13

第３章　庁舎整備の基本方針 14

1　基本理念・基本方針 14
2　庁舎整備の必要機能 16
3　庁舎整備の必要規模 31

第４章　庁舎整備の場所 42

1　検討の前提 42
2　候補地の抽出・評価 43
3　整備場所の設定 49

第５章　庁舎整備の方法 50

1　敷地条件の整理 50
2　検討の前提・整備方法の抽出 51
3　整備方法の比較・設定 54
4　施設計画の検討 59

第６章　庁舎整備の進め方 66

1　事業手法 66
2　概算事業費 70
3　財源計画 71
4　事業スケジュール 72
5　今後に向けて 72

第１章　はじめに

1　庁舎整備検討の経緯

(1) 庁舎整備に関する検討

富田林市本庁舎（以下「庁舎」という。）は、北館、南館、別館があり、北館及び別館は昭和45（1970）年の竣工から 49 年が経過し、南館は昭和 59（1984）年の竣工から 35 年が経過しています。

北館・別館は昭和 56 年の建築基準法改正に伴って規定された「新耐震基準」以前に建設された建物であり、平成 18（2006）年度に実施した耐震診断では、現行の耐震基準を下回る結果となりました。

その結果を受け、耐震補強などを検討しましたが、市の公共施設全体を考え、小中学校・幼稚園・保育所等他の公共施設の耐震改修を優先して進めながら、庁舎に関しては、災害対策本部機能及び危機管理室を耐震性が確保された消防庁舎へ移すなどの対応を行ってきました。

このような中で、平成 28（2016）年 4 月に発生した熊本地震では庁舎が被災し、行政機能に支障をきたす事態になったことから、本市では平成 29（2017）年度に行いました市庁舎耐震化構想業務において市本庁舎耐震調査を実施し、これをまとめた「富田林市庁舎耐震調査業務調査報告書」で庁舎北館の耐震性能が確保されていないことを再確認したことに加え、衛生配管等設備・庁舎建物の老朽化、大規模災害発生時の対応に関わる課題など、多くの課題点を把握しました。

「富田林市庁舎耐震調査業務調査報告書」において把握した課題点に対する改善策を検討するため、平成 30（2018）年度に「富田林市庁舎耐震化庁内検討会議」を設置し、「富田林市庁舎整備基本計画」（以下「本計画」という。）の前段階として、新庁舎の建物の整備方法、耐震補強の可能性やその他の整備方法について検討し、本計画につなげるための方向性を定めることを目的として「富田林市庁舎耐震化庁内検討会議報告書（令和元（2019）年 5 月）」にまとめました。

(2) 富田林市庁舎耐震化庁内検討会議報告書　（令和元(2019)年 5 月）

「富田林市庁舎耐震化庁内検討会議報告書」（以下「報告書」という。）では、主に以下の内容について整理しました。

市本庁舎の現状・課題
➡耐震性能の不足、設備の老朽化、組織改編による窓口・事務スペースの問題、バリアフリー・ユニバーサルデザイン、駐車場等の配置

今後の市本庁舎に求められるもの
➡災害に強い庁舎整備、すべての人にわかりやすく・利用しやすい・人にやさしい庁舎、地球環境にやさしい庁舎、ライフサイクルコストを低減する経済的な庁舎

市本庁舎の耐震補強と免震化の検討
➡耐震補強は費用対効果が見込めず、免震化は地下ピットのスペース確保が困難であることから、有効でないと判断

耐震補強、免震化工事以外の整備方法の検討
➡現在の敷地で行う「北館建替え・南館の大規模修繕案」及び「庁舎全面建替え案」が有効

事業計画
➡財源、事業手法、事業の進め方について

報告書の整理として、特に庁舎整備方法については、コストや耐震性能の確保、今後の庁舎に求められるものを基に、現在の敷地で行う「北館建替え・南館の大規模修繕案」及び「庁舎全面建替え案」が有効と示していますが、本計画において、別敷地移転や一部移転及び他の公共施設の活用を含めて包括的に検討を進め、決定する旨が記載されています。

2　基本計画策定の目的・位置づけ

本計画は、報告書を基に、現庁舎の課題、庁舎整備の必要性、基本理念・基本方針、整備方法や事業手法など、庁舎整備において必要となる項目について、より具体的に検討し、次の段階である設計や整備のための要件を示すものとして位置づけます。

なお、本計画の策定にあたっては、有識者や団体の推薦を受けた方、市民公募の委員で構成される「富田林市庁舎整備基本計画策定委員会」や、市職員で構成する「富田林市庁舎整備基本計画策定庁内検討委員会」で検討するため、市民アンケートや市民意見箱、市民ワークショップ、団体ヒアリング、パブリックコメント、職員アンケートなどを実施し、市民の方をはじめとする庁舎の利用者からの意見を取り入れながら検討します。

3　上位・関連計画との整合

基本計画の検討をはじめ、今後、庁舎整備を進めるにあたっては、主に以下に示す本市の上位・関連計画との整合を図ります。

＜主な上位・関連計画＞

計画	概要・庁舎整備に関連する記載内容
富田林市総合ビジョン及び総合基本計画 （2017 年～2026 年）	【概要】 今後の市政を長期的な視点で総合的かつ計画的に推進していくための基本的な指針であり、個別の計画や施策の基本となるもの。 富田林市の将来像を以下のように設定している。 「ひとがきらめく！自然がきらめく！歴史がきらめく！ 　みんなでつくる　笑顔あふれるまち　富田林」 【関連する記載内容】 「防災体制の強化や災害時の行政機能維持に向け、公共施設の耐震化を推進します。」
富田林市都市計画マスタープラン （第３次） （2019 年～2029 年）	【概要】 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設等について、総合的かつ一体的に定める計画であり、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を参考に、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。 まちづくりの５つの目標を以下のように設定している。 ①　都市の活力あふれる持続可能なまちづくり ②　あらゆる世代が住みたい・住み続けたいまちづくり ③　安全・安心に暮らすことのできるまちづくり ④　寺内町や石川などの地域資源を活かしたまちづくり ⑤　みんなで手を取り合う協働のまちづくり 【関連する記載内容】 「防災体制の強化や災害時の行政機能維持に向け、市庁舎等の公共施設の耐震化を推進します。」
富田林市公共施設等総合管理計画 （2016 年～2040 年）	【概要】 将来の市民ニーズの変化を見据え、市民本位のまちづくりと持続可能な財政運営を可能とするため、インフラを含む公共施設等の計画的な整備を推進することを基本理念としたもの。 【関連する記載内容】 「耐震診断により耐震性能が低いと判断された公共建築物については、災害時に果たすべき施設機能の重要性等を考慮した上で耐震補強や除却等について早急に検討します。」

計画	概要・庁舎整備に関連する記載内容
富田林市公共施設 再配置計画（前期） （2018 年～2028 年）	【概要】 「富田林市公共施設等総合管理計画」に基づき、保有する公共施設について、各施設の再配置方針を定めたもの。 【関連する記載内容】 「本施設（市庁舎）は維持しますが、防災体制の強化や災害時の行政機能の維持に向け、耐震化を検討します。」
第 2 期　富田林市 耐震改修促進計画 （2017 年～2025 年）	【概要】 耐震化の促進を図ることにより、地震による住宅・建築物の倒壊等の被害を未然に防止し、市民の生命・身体及び財産を守るとともに、安全・安心で美しく快適なまちづくりを実現するための施策を定めることを目的としたもの。 【関連する記載内容】 「行政財産と普通財産の中で庁舎や災害時要援護者施設の機能を有する施設などの公共性の高い建築物について、災害時の機能を確保するために、建築物の管理者に対して耐震化の必要性の認識を高め、安全性の確保を進めていくように努める。」

その他、庁舎の位置づけなど直接的な記載はありませんが、以下の計画等についても参照しながら、基本計画の検討を進めていきます。

計画	概要
富田林市人口ビジョン （平成 28 年 3 月策定）	【概要】 平成 26 年（2014 年）の国による「まち・ひと・しごと創生法」の制定に基づき、地域における人口動向や将来推計・中長期的な展望を示す「富田林市人口ビジョン」、それを踏まえた「富田林市まち・ひと・しごと創生総合戦略」をあわせて策定したもので、本市における市民生活や社会経済活動を、将来にわたり活力あるものとしていくために、人口減少の抑制と地方創生に向けた取組みの実践につなげていくための指針となるもの。
富田林市交通等バリアフリー基本構想 （平成 19 年 3 月策定）	【概要】 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー新法：平成 18 年 12 月施行）に基づき、市役所などの官公庁施設が集積する近鉄富田林駅・富田林西口駅を中心とする区域を重点整備地区とし、バリアフリー化を推進するために策定されたもの。 高齢者や障害者等だれもが、安全・安心・快適に移動でき、自立した社会生活ができるまちを創りあげるため、市民・事業者・行政が協働して、人にやさしいまちづくりを積極的に進めることとしている。

第２章　現庁舎の現状と課題

1　現庁舎の概要

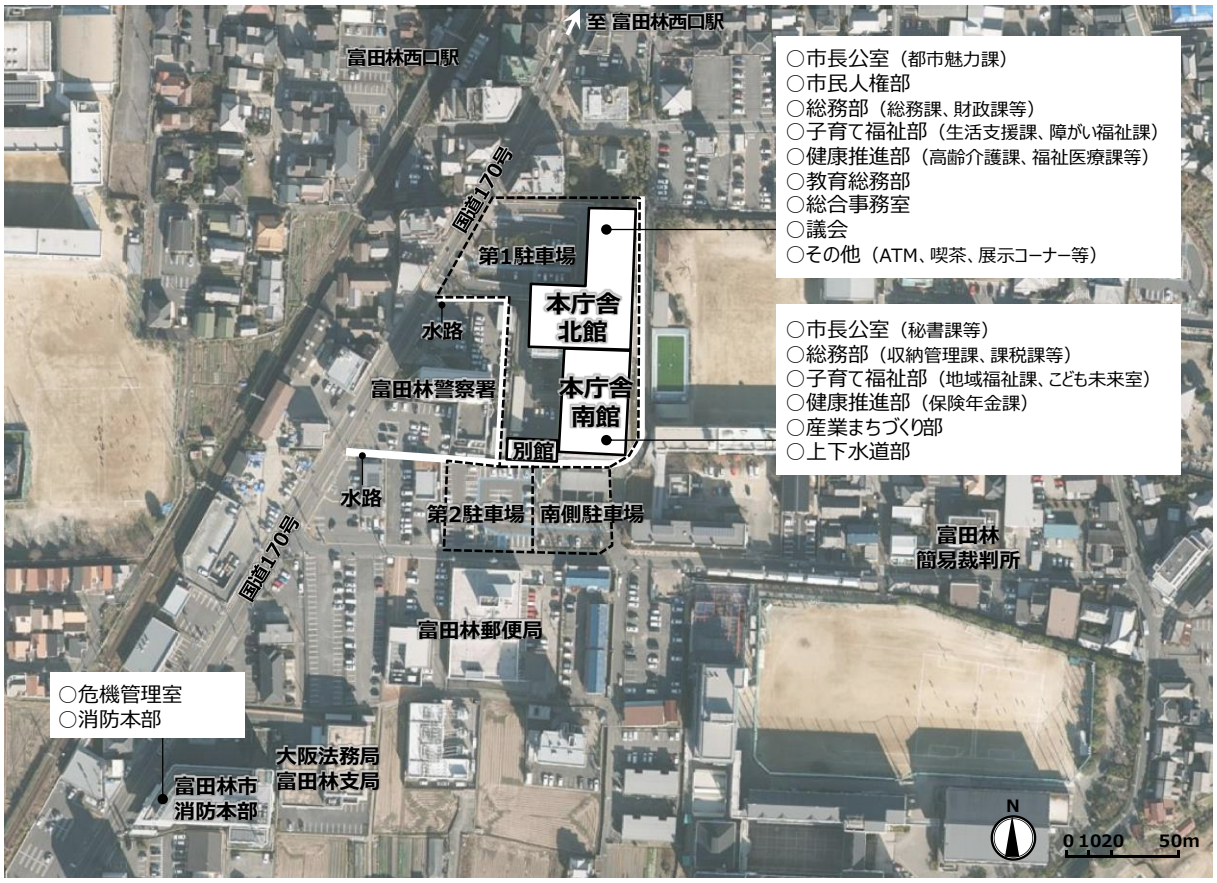
庁舎は、近鉄富田林西口駅から南南東約 200m の国道 170 号に面した場所に位置しています。西側隣接地には富田林警察署、南へ約 100m の位置に富田林市消防本部があります。

庁舎の主な建物としては、北館と南館が連絡通路で接続されており、北館と国道との間の空間は駐車場として利用されています。また、南館に隣接して別館が建てられており、庁舎の南側には水路を隔てて、第 2 駐車場や南側駐車場など、駐車施設があります。

＜現庁舎の概要＞

施設・建物名称		建設年度	築年数	耐震性能	構造※2	階層	延床面積※3	敷地面積※4
庁舎	北館	昭和 45 年	49 年	なし （Is 値※1 0.31）	SRC 造	地下 1 階 地上 4 階	約 6,804 ㎡	約 10,143 ㎡
	南館	昭和 59 年	35 年	あり	SRC 造	地下 1 階 地上 6 階	約 6,533 ㎡	
	別館	昭和 45 年	49 年	なし	RC 造	地上 2 階	約 294 ㎡	

※1　Is 値…詳細は次頁に記載　　※2　SRC 造…鉄骨鉄筋コンクリート造　RC 造…鉄筋コンクリート造
※3　北館は昭和 59 年増築分約 335 ㎡を含む　※4　借地等を含む



本庁舎北館

本庁舎南館・別館

第２駐車場

2　現庁舎の課題の整理

現庁舎の課題は、大きく分けると以下の８項目が挙げられます。

＜現庁舎における主な課題＞

（１）耐震性能の不足
（２）施設・設備の老朽化
（３）市民ニーズに伴う行政需要の変化によるスペースの不足・狭あい化
（４）建物構成・窓口配置の分かりにくさ
（５）バリアフリーや誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの対応
（６）駐車場・駐輪場の利便性不足
（７）災害対応・安全面の機能不足
（８）まちづくりの拠点としての課題

各課題について、以下に整理します。

（1）耐震性能の不足

- 北館は旧耐震基準による建物であり、Is 値は 0.31 で一般的な建物に必要とされる Is 値 0.6 を大幅に下回っています。大規模地震に対して倒壊または崩壊の危険性があり、現行建築基準法の耐震基準には適合していない建物で、防災拠点としての耐震性能が確保されていません。
- 別館は北館と同時に建設されたものであり、旧耐震基準で設計されており、北館と同様の状況にあります。
- 南館においては、新耐震基準により Is 値 0.6 相当は確保されていますが、防災拠点としての庁舎に求められる Is 値（Is 値 0.9）より下回っており、耐震性能が十分ではありません。

（参考）

■旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56（1981）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準のこと。
同年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準を新耐震基準という。

■構造耐震指標　Is 値について

構造耐震指標に用いる Is 値は、地震力に対する建物の強度、靭性（じんせい：粘り強さ）を表すもので、建物形状や経年劣化を考慮した指標として、建築物の階ごとに算出する。

＜参考：構造耐震指標 Is 値についての評価＞

構造耐震指標（Is 値）	震度 6～7 程度の地震に対する Is 値の評価
Is 値が 0.6 以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い。
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある。
Is 値が 0.3 未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年　国土交通省告示第 184 号）

■庁舎に求められる Is 値

一般の建物では 0.6 以上が必要となっているが、特に重要な防災拠点として機能する庁舎は、一般建物の概ね 1.5 倍（Is 値＝0.9）以上が必要とされている。（国土交通省　官庁施設の総合耐震・対津波計画基準より）

（2）施設・設備の老朽化

- 主に北館の内壁仕上げ部分において、ひび割れ（クラック）が多く確認されます。
- 庁舎内の床は OA フロア（配線のための二重床）として整備されていないため、床上に配線が出ています。そのほかに、床材がはがれている箇所も見られ、つまずくなどの原因となることから、安全な環境の確保が十分ではありません。
- 庁舎の全ての設備配管及び設備機器、全館のエネルギーの供給と制御が行われている機械室に設置されている電気・空調等の基幹設備機器について、老朽化が進んでいます。
- 既に新品の交換部品の供給が断たれた状況にあり、破損した部品を修理しながら、かろうじて基幹設備機能を存続させており、今後の維持管理費の増加が見込まれます。

庁舎内のひび割れ（クラック）

床上配線のようす

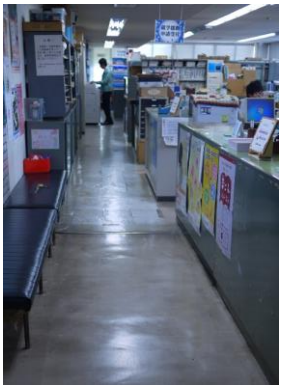
床材がはがれているようす

漏水による天井のシミ

市民アンケート結果では、「建物が古く、老朽化が気になる」との意見が４割弱あり、２番目に多い回答となっています。

(3) 市民ニーズに伴う行政需要の変化によるスペースの不足・狭あい化

- 待合スペースが十分に確保されておらず、利用しづらい状況です。課によって、窓口が奥まった位置に設けられている場所や、待合スペースだけでなく、窓口前の廊下・移動スペースも不足している場所があり、他人とのすれ違いに配慮しながら手続きする状態となっています。
- ほとんどの手続き窓口に仕切りがなく、仕切りのある窓口においても簡易的なもので、その役割を果たしていない状況です。そのほかにも、窓口に沿ってすぐ後ろに待合スペースがある、個別相談スペースが十分に確保されていないなど、来庁者のプライバシー確保の面において課題があります。
- 市民ニーズに伴う行政需要の変化により、建設当初から繰り返されてきた組織改編において、一部の部署では事務スペースが手狭な状態となっています。また、庁舎以外の建物を使用して文書等を保管する部署があるなど保管庫が不足している、職員間の打合せを行う打合せスペースが十分にないなど、各執務諸室のスペースが不足している状況です。



窓口まわりに十分なスペースが確保されていないようす

奥まった場所に設けられている窓口

仕切りのない窓口スペース

簡易的な仕切りが設けられている窓口スペース

保管庫の不足から執務室内に保管される文書

市民アンケート結果をみると、「窓口や部署が分散し、スムーズな手続きが困難」「相談の際のプライバシー確保が不十分」「待合や休憩のスペースが少ない」との回答が合計で３割強の結果となっています。

（4）建物構成・窓口配置の分かりにくさ

- 庁舎への入口が、地下に２ヵ所、または国道からスロープで連絡された１階に１ヵ所、駐車場から階段をのぼった１階に１ヵ所など複数の場所にあります。また、庁舎内については、北館がＬ字型の建物で入り組んでいることから、同一階にある部署を見通すことができないようになっており、複雑で来庁者にとって分かりにくい建物構成となっています。
- 庁舎の１階は、建設当初の窓口の配置から組織改編が繰り返された影響から、来庁者が頻繁に利用する転入・転出、結婚、出産などライフイベント関係の窓口と福祉関係の窓口が混在し、分かりにくい窓口配置となっています。
- 関連部署が分散して配置されているため、来庁者にとってはスムーズな手続きが行えず、職員にとっては業務上の効率的な連携がとりにくくなっている状況です。
- 夜間・休日窓口は庁舎建物の中ほどに位置し、来庁者にとって分かりづらく、職員にとっても説明しづらい状態となっています。

地下入口のようす

１階入口につながるスロープ

入口が複数あるようす

関連部署が分散しているようす
（教育総務課の分散配置）

夜間･休日窓口入口のようす

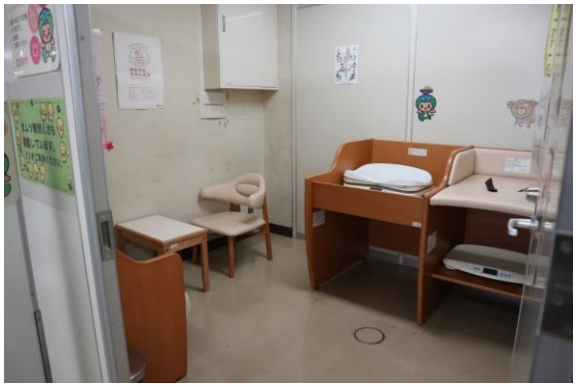
夜間･休日窓口のようす

市民アンケートでも「建物が複雑で階数や場所が分かりづらい」との回答が多い結果となっています。

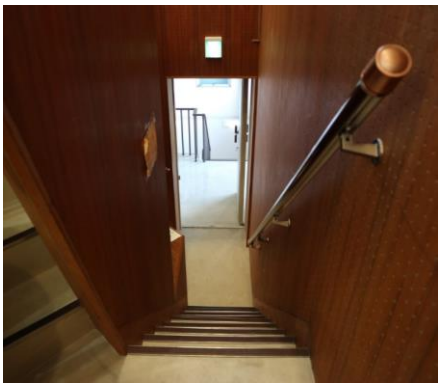
(5) バリアフリーや誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの対応

- 庁舎入口へは、庁舎前面の国道から地下へおりるか、スロープをのぼって入るため、庁舎へのアプローチにおいて、バリアフリーや全ての人が快適に使うことができるユニバーサルデザインへの対応が十分ではありません。
- 第２駐車場から庁舎への経路は、車いすで通行できる動線となっていません。
- 一部の窓口について、ハイカウンターとなっており、座って手続き・相談をすることができない状況となっています。
- 子ども連れの来庁者が多く使う部署の近くに授乳室やキッズスペースが設けられていますが、十分なスペースや設備が確保されていない状況です。
- トイレに関して、洋式トイレの数が少なく、トイレ室入口の扉が無い、トイレ内部の扉・洗面等設備が古いなど、一部のトイレにおいて快適に利用できる環境ではありません。また、ベビーカーごとトイレブースへ入れず、乳幼児や子ども連れの来庁者にとって不便な状況であるほか、多機能トイレが１階に１箇所しかないため、車いす使用者や高齢者等の来庁者にとっても不便な状況となっています。
- 議場の傍聴席への経路は、勾配が急で通路幅の狭い階段しかないため、利用しにくい状態となっています。

車いすでは通行できない経路


授乳室のようす

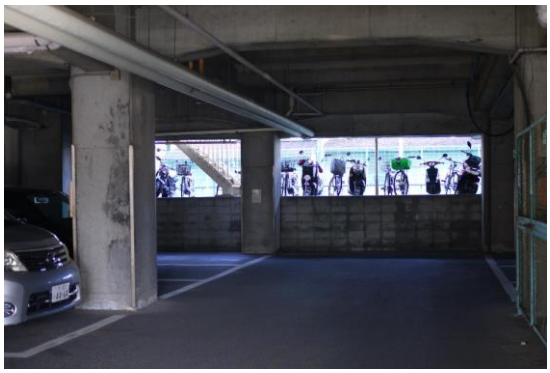
入口扉がなく設備の古いトイレ


議場への狭い経路のようす

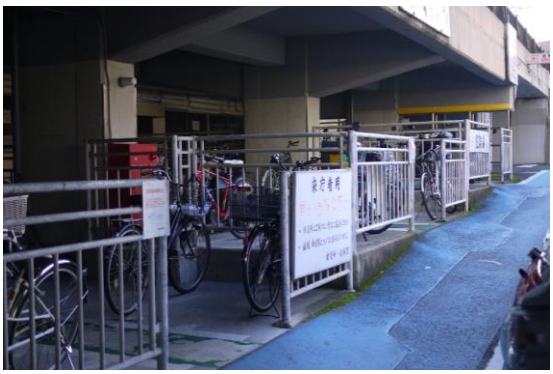
市民アンケートでも、「トイレが使いづらい（狭い、古い）」との回答が約３割と多い結果となっています。

(6) 駐車場・駐輪場の利便性不足

- 国道 170 号から東に向けて下り勾配になっており、傾斜地及び半地下に第１駐車場が設けられています。また、南館・別館建物を挟んで南側に第２駐車場、南側駐車場が分散して設けられているため、一体利用が難しい状況です。
- 市民税申告時期等に慢性的な満車状態となるなど、駐車台数の不足が見られます。駐車ゲートと前面道路の近さから、満車時には前面道路にも影響が出ている状況です。
- 障がい者用駐車区画は設けられていますが、一般車が停められていたり、本当に必要とする方が駐車できない場合があります。
- 駐輪スペースは第１駐車場と同一敷地にあり、車とバイク・自転車の動線が混在し、利便性・安全性が十分確保されていません。
- 建物配置により、一部の駐車場通路において高さ制限があり、中庭へ大型車両が進入できない状況です。



傾斜地及び半地下に設けられている駐車場



駐車場と同一敷地に設けられている駐輪スペース

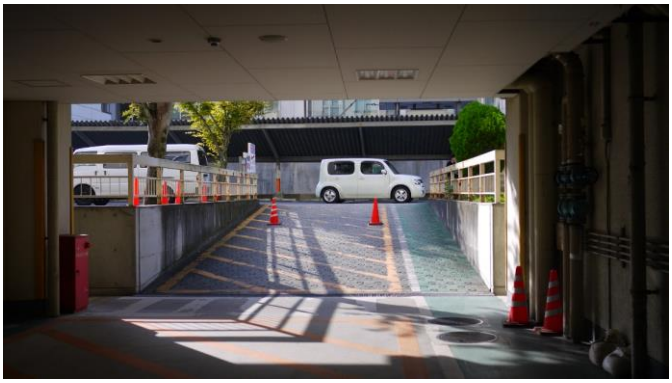
車の出庫時の動線と交差する自転車等の通行レーン

高さ制限のある駐車場通路

市民アンケートの来庁時の交通手段として、７割弱の方が「自家用車」、１割強の方が「自転車」利用の結果となっています。
また、４割強の方が「駐車場・駐輪場が利用しにくい」と回答で、最も多い結果となっています。

(7) 災害対応・安全面の機能不足

- 本市の場合、災害対策本部機能は十分な耐震性能が確保されている消防本部建物に設置されており、防災拠点の中枢としての役割を担う市庁舎に当該機能がないため、災害時における状況把握や関係諸機関との連携、救援活動等の指揮命令において十分な対応が図れない状況となっています。
- 全館のエネルギー供給と制御を行っている電気室・発電機室・空調機械室等の基幹設備は、耐震性能が十分でない北館地階に設置されている状況で、地震等の災害時において、被災状況により正常に機能するかどうかが懸念されます。
- 近年頻発しているゲリラ豪雨などの雨量が、庁舎建設時に想定した排水機能を超えることがあり、基幹設備のある地階の電気室等が浸水した場合、全館の電気・空調等が機能不全となる恐れや、エレベーター等が使用できない状況などが懸念されます。過去に浸水した際は、職員が止水板を設置し、フロア内に被害が出ないよう対応しましたが、職員が滞在していない夜間や休日に発生する災害に対してはすぐに対応ができないため、根本的な浸水対策を講じる必要があります。



浸水の可能性が大きい地階

浸水時における対応のようす

(8) まちづくりの拠点としての課題

- 庁舎には、さまざまな施策をリードする「まちづくりの拠点」としての役割を担う必要があります。時代とともに変遷してきたニーズ、まちづくりへの貢献、社会情勢への対応といった側面での重要な役割を果たしていくことが求められます。
- 例えば、休日などの閉庁時において、市民参画などに利用できる会議室や多目的に利用できる十分なスペースが必要です。（利用できる場所があってもわかりにくい、アクセスしにくいなど。）
- 現在、1 階にある展示コーナーや情報公開コーナーは、市政情報等を気軽にゆったりと閲覧できる十分な広さがない状況です。
- 街並みに対しても、狭い歩道や道路沿いの空間の単調さ（緑が少ない）などを改善し、市街地の環境や景観づくりに貢献することが求められます。
- 近年の社会情勢や動向として、SDGs（持続可能な開発目標）への対応、進展する国際化社会への対応、LGBT（性的少数者）など多様化する社会生活への配慮や各種課題に取り組み、より住みやすい富田林を実現させる役割を果たすことができる庁舎とする必要があります。

十分なスペースがない展示コーナー

沿道空間への配慮不足

多様化する社会への対応が求められる

- 市民アンケートでは、市役所を訪れて不便に感じたことや自由意見として、「市民活動などに利用できるスペースが少ない」等が挙がっています。
- 市民ワークショップでも、「市民が集う」「人がつながる」「持続可能な」といったキーワードが多く出されるなど、庁舎整備がこれからの富田林のまちづくりに重要な役割を果たすとの意識が強く感じられます。

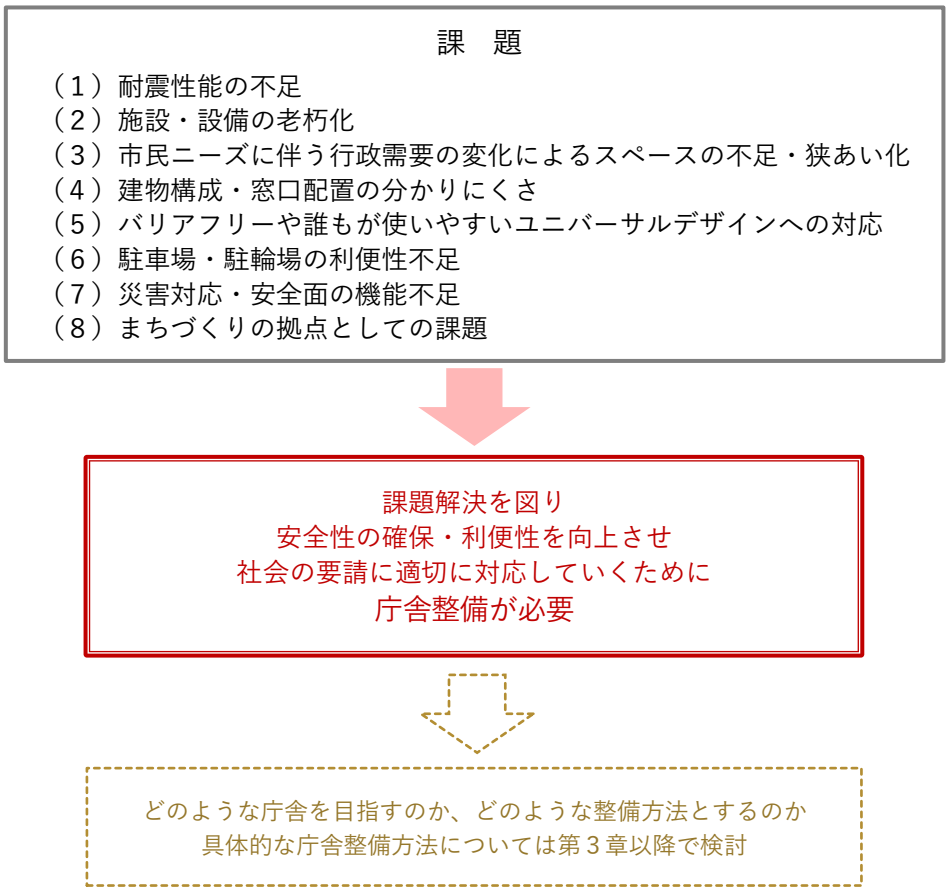
3　庁舎整備の必要性

これまで庁舎整備については、耐震性能の不足を中心とした課題への改善策について検討が進められてきましたが、前項に整理したとおり、現庁舎は耐震性能の不足だけでなく、施設・設備の老朽化や狭あい化、ユニバーサルデザインやバリアフリー等への対応不足、駐車場・駐輪場の利便性不足など、市民サービス面に関わる点についても多くの課題を抱えています。

そして、これからの富田林のまちづくりを先頭に立ってリードし、市民とともに推進していくこと、さらに、多様化する社会構造や生活スタイルなど、時代の要請に適切に対応できる、市の中心拠点としての役割が庁舎に求められます。

近年発生する災害の影響を受けて、今まで以上に安全性の確保が強く求められていることや、現状のまま使い続けることで、来庁者が利用する上で負担をかけてしまうことなどの課題解決を早急に図り、安心して利用でき、市民サービスをより向上させ、社会の要請に応えられる庁舎とするための庁舎整備が必要です。

なお、具体的な庁舎整備の方法については、第３章以降で検討を行います。



第３章　庁舎整備の基本方針

1　基本理念・基本方針

(1) 検討の前提

庁舎整備を進める上で軸となる基本理念･基本方針は、以下に示す観点を踏まえて設定します。

＜基本理念・基本方針の前提＞

■　今後の市本庁舎に求められるもの（富田林市庁舎耐震化庁内検討会議報告書より抜粋）

災害に強い庁舎整備
すべての人にわかりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎
地球環境にやさしい庁舎
ライフサイクルコストを低減する経済的な庁舎

■　現庁舎が抱える課題の解決

耐震性能の不足
施設･設備の老朽化
市民ニーズに伴う行政需要の変化によるスペースの不足･狭あい化
建物構成･窓口配置の分かりにくさ
バリアフリーや誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの対応
駐車場･駐輪場の利便性不足
災害対応･安全面の機能不足
まちづくりの拠点としての課題

■　市民等利用者ニーズ･意識の反映

市民アンケート結果（庁舎整備の方向性）として
「すべての人にわかりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎」
「防災拠点として市民が安心して利用できる、災害に強く安全な庁舎」
といった項目を重要視
市民ワークショップ結果（富田林市らしさ）として
「寺内町をはじめとする歴史あるまち」「豊かな自然」「人と人とのつながり」
といったイメージ、課題やニーズの抽出

■　本市の目指す将来像の視点（上位計画における本市の目指すべき姿）

主体的な市民参加と協働によるまちづくり、
新しい人の流れを生む魅力の発信と愛着の醸成、
時代に合った地域をつくり、安全･安心な暮らしを守る、
行政運営の効率化を図る、富田林版 SDGs の取組み　など

これらへの対応を考慮し、市の個性･富田林らしさを活かした
まちづくりにつながる庁舎整備の基本理念･基本方針を設定します。

・基本計画策定委員会において、まちづくりの観点を考慮に入れた庁舎整備や富田林らしさのある庁舎整備が必要ではないかとのご意見を多数頂きました。

(2) 基本理念・基本方針の設定

富田林市は、緑豊かな田園風景や石川の清流などの恵まれた自然環境、また、大阪府内では唯一の重要伝統的建造物群保存地区の寺内町をはじめとする神社仏閣などの豊富な歴史資源が、人々の暮らしと調和し、古くから南河内の中心として栄えてきました。

これらは、富田林のかけがえのない財産であり、市民にとっての誇りであるとともに、この地を訪れる人々に、さらにその魅力を伝えていくことが大切です。

市内には鉄道や広域幹線道路が南北に走り、交通利便性には恵まれていますが、賑わいや活気に欠けているのが現状です。また、市域は都市の発展経緯から旧市街地、新市街地に分かれ、市民意識の一体感や交流が薄いと言われています。さらに、本市の人口は減少傾向にあります。

新庁舎は、次世代のために、富田林市の魅力を活かしながら、まちに賑わいと勢いを取り戻し、あらゆる世代の市民が、この地に愛着と誇りを感じることができるまちづくりの拠点とすることを基本理念（コンセプト）として設定します。

＜庁舎整備の基本理念・基本方針＞

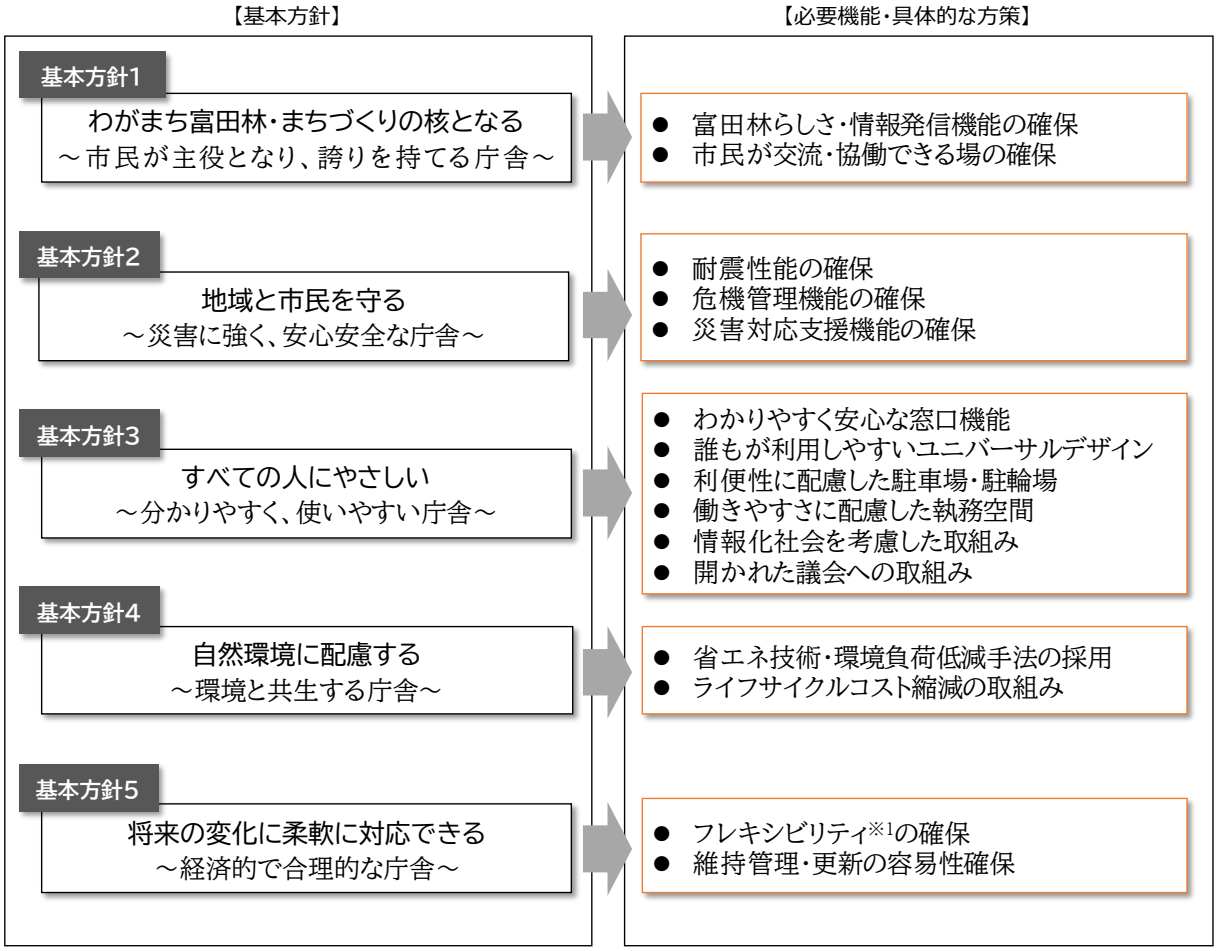
・基本理念、基本方針は、市民アンケートや市民ワークショップで出されたニーズや意見も参考にしながら検討、設定しました。

2　庁舎整備の必要機能

(1) 庁舎の必要機能

庁舎整備の基本理念及び基本方針を実現するために求められる機能及び具体的方策について、以下に設定します。

＜必要機能・具体的方策＞



設定した必要機能・具体的な方策について、検討・整理したものを次頁以降に示します。

なお、掲載の他市事例写真は、あくまで機能や空間イメージを示すためのものです。本市の庁舎整備における各機能・空間の詳細については、設計段階で検討していきます。

※1　フレキシビリティ：　変化に対する柔軟性のこと。空間の用途・機能の変化や改修等による間取りの変化などに対応可能であることを意味する。

(2) 必要機能の具体的な方策

基本方針１：わがまち富田林・まちづくりの核となる　～市民が主役となり、誇りを持てる庁舎～

本市の他の公共施設との連携にも配慮し、地域間の連携や市民同士の交流など、周辺地域を巻き込んだ一体感のあるまちづくりに積極的に取り組むことができるとともに、富田林の魅力を市内外に発信し、賑わいを創出するためのまちづくりの核としての庁舎づくりを推進します。

■ 富田林らしさ・情報発信機能の確保

◆ 情報提供機能

- 情報社会への対応として、１階に行政情報や市の魅力などを紹介する情報コーナーを設置し、誰もが情報を収集・発信できる場とします。
- 情報コーナーは、寺内町などの観光資源情報や産業情報、姉妹都市ベスレヘムの情報、市内での生活に便利な各種情報、また移住、定住につながる情報など、市内外を問わずすべての来庁者が気軽に書籍やパンフレット等を閲覧でき、情報が得られるスペースとします。
- 大型モニターでの動画上映やデジタルサイネージ※2 などのビジュアル化手法も検討します。

情報提供コーナーの設置事例（豊後高田市役所）

デジタルサイネージの活用イメージ

◆ 富田林らしさの表現

- コスト面に配慮しながら、建物ボリュームや外観の工夫など、富田林市の庁舎としてふさわしい景観デザインを検討します。
- 内外装の一部に森林環境譲与税基金※3 を活用した地域産木材の活用や伝統工芸・歴史を感じることのできるデザイン・素材の活用など、市民に親しまれる庁舎の実現を目指します。
- 屋外空間は、自然が豊かな富田林を表現し、市民の憩いの場となる計画を検討します。

富田林らしさを特徴づける景観・伝統工芸など

※2　デジタルサイネージ：　液晶ディスプレイや LED を用いた映像表示装置などのデジタル映像機器を使って情報を発信するシステム。

※3　森林環境譲与税基金：　地球温暖化防止のための森林吸収源対策の財源とすることを目的として、平成31年4月から森林環境譲与税が創設された。国から都道府県や市町村に配分される森林環境譲与税を、富田林市では基金を創設して積み立て、人材育成・担い手の確保や木材利用の促進に活用していくこととしている。

■ 市民が交流･協働できる場の確保

◆ 市民交流スペース

- 市民交流促進の観点から、エントランスロビー付近に、市民ギャラリーやイベント、期日前投票場所など様々な使い方ができる多目的・交流スペースの設置を検討します。
- 休憩コーナーなど誰もが自由に利用できる場所を適所に設け、市役所の手続き以外でも気軽に訪れ、親しみが生まれる空間づくりを目指します。

多目的スペースの事例（飯塚市役所）

市役所ロビーコンサート（出雲市役所）

休憩コーナーの事例（日向市役所）

◆ 市民協働スペース

- まちづくりの主体である市民及び行政が協働できるスペースを確保します。
- 市民協働のまちづくりや地域づくり活動、地域間連携を支援するため、ミーティング、ワークショップ等に利用できる会議室や市民活動室の設置を検討し、市民や地域に開かれた庁舎づくりを目指します。
- 市民協働スペースは、夜間や休日等の閉庁時間帯でも独立して利用できる配置を検討します。

市民協働のための会議室の事例（左：町田市役所　右：青梅市役所）

◆ 市民利便機能

- 来庁時に気軽に利用できる銀行 ATM コーナーや自販機スペースを設置し、市民の利便性に配慮した計画とします。
- 来庁者や職員が利用できる売店や食堂・喫茶スペースの設置を検討します。なお、食堂・喫茶スペースについては、運営面も考慮し、飲食可能なスペース提供による対応も視野に入れます。

自販機･飲食可能スペースの事例
（豊後高田市役所）

食堂の設置事例（福島市役所）

- 市民アンケートでは、庁舎整備の方針・あり方について、回答者の 11％（複数回答）が、「市の中心拠点として、市民のつながりや交流を促進できる庁舎」を選択しています。
- また、庁舎の付加機能・スペースとして、あれば良いと思われるものについて、回答者の多くが、「市民活動に利用できる会議室」・「イベントや集会に利用できる多目的スペース」・「市民が気軽に利用できるオープンなカフェスペース」・「屋内外のゆっくりすることができる休憩スペース」・「市政情報が充実したコーナーや展示スペース」を選択しています。

基本方針２：地域と市民を守る～災害に強く、安心安全な庁舎～

市民の生命・財産と地域の安全を守る拠点として、災害発生時において、初動から復旧・復興まで迅速かつ的確な対応が可能な庁舎とします。

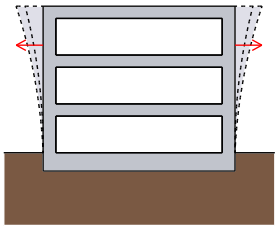
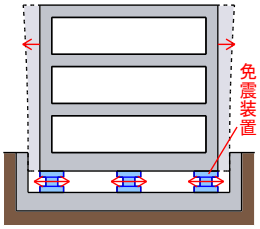
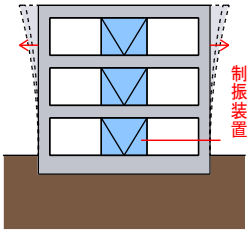
■ 耐震性能の確保

大地震動後も様々な機能を確保し、業務が継続できる耐震性能を有する庁舎とします。

◆ 構造体の耐震性能

- 国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準※4」等における防災拠点として適正水準の耐震性能を確保します。
- 施設の規模や形状に合わせて、十分な耐震性能が発揮できる構造を検討、採用します。

＜構造形式の概要＞

形　式	耐震構造	免震構造	制振構造
イメージ			
概要	地震に対して構造体で耐える構造。地震力を受けても倒壊しないよう耐力壁などを配置し、建物の各部分が崩壊しない強度を確保する。	建物と地盤や土台との間に、水平方向に変位し地震動エネルギーを吸収する免震装置を設置し、建物の揺れを抑える構造。	建物に設置する制振装置により、地震力を減衰、あるいは増幅を防ぐことで建物の振れを低減させる構造。
メリット	用途に係わらず、一般的に採用される構造で、コストも比較的抑えられる。	建物の揺れを最も抑えることができ、空間の自由度を確保できる。	免震構造に次いで、建物の揺れを抑えることができる。
デメリット	地震時の揺れが大きく、家具や設備の固定が必要となる。最も高い耐震レベルの場合、柱や梁などの躯体が大きくなり、他の形式より空間上の制約が大きくなる。	免震装置の設置などのコストがかかり、当該工事部分の工期も必要となる。	制震装置などのコストがかかるとともに、制震ダンパーをバランスよく配置するために空間上の制約が生じる可能性がある。

◆ ライフラインの維持確保

- 浸水対策として、電気室等の設備室やサーバー室などの重要室は上層階に設置するなど、万一の浸水時に影響のない施設とします。また、雨水流出抑制施設の整備など、必要となる対策について検討します。
- 電力供給途絶時の対応として、非常用発電設備（72 時間以上稼働）を設置し、非常時に必要な電源を確保します。
- 非常用発電設備の容量は、災害応急対策に必要となる拠点エリアの照明や通信・連絡用機器などを対象とするほか、執務室等の一部の非常用コンセント、防災設備用の電源など、設計時に系統分けを含めて設定します。
- 上下水供給途絶時の対応として、上水（受水槽、雑用水槽）、下水（汚水貯留槽）等の給排水設備のバックアップ対策を検討します。
- 消防水利としても活用できる飲料水兼用耐震型貯水槽の設置を検討します。

※4　官庁施設の総合耐震･対津波計画基準：　詳細は P65 を参照。

■ 危機管理機能

- 災害発生時の迅速かつ確実な指揮命令を行うため、防災情報・通信システムを備えた災害対策本部室を設置します。なお、災害対策本部室は、通常時は会議室として活用するなど、効率的な運用が可能となるよう考慮します。
- 危機管理室を災害対策本部室に近接して配置する。また応援体制（国や府の機関等）の待機室となる支援室も災害対策本部室に近接して配置し、通常時は会議室として利用するなど、運用の効率化を図ります。
- 消防本部の関係部署との連携を確保した整備を検討します。
- 24 時間体制での活動を支えるための仮眠室やシャワー室を設けます。なお、これらの施設は、通常時は職員の福利厚生施設としての運用を行います。

災害対策本部室の設置事例（愛西市HP）

■ 災害対応支援機能

- 来庁者や職員の災害時における必要物資を保管する備蓄倉庫の設置を検討します。
- 地震発生時の庁舎利用者への対応として、災害対応に支障のない範囲でロビーや会議室などを開放できる計画とします。
- 災害発生時に消防や警察等の関係機関が支援活動を行える屋外スペース（駐車場、広場）の確保を検討します。
- 敷地内に、災害時に利用できるマンホールトイレの設置を検討します。

マンホールトイレの設置事例（青梅市役所）

・市民アンケートでは、庁舎整備において重要と思われる事項として、回答者の 46%（複数回答）が、「防災拠点として市民が安心して利用できる、災害に強く安全な庁舎」を選択しています。
・また、庁舎に必要な機能・役割についても、回答者の 46%（複数回答）が、「耐震性の確保など防災拠点機能」を選択しています。

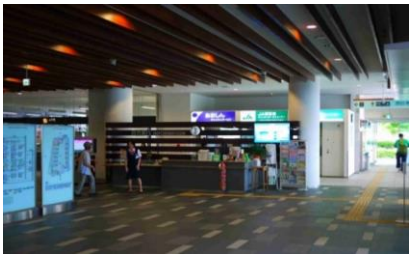
基本方針３：すべての人にやさしい～分かりやすく、使いやすい庁舎～

市民をはじめとするすべての利用者にわかりやすく、手続きがしやすい窓口環境を実現するとともに、関係する市民・利用者のご意見を伺いながら、すべての人にやさしい庁舎とします。

■ わかりやすく安心な窓口機能

◆ 総合案内の設置

- 現庁舎にも設置している総合案内は、わかりやすい配置を行い、カウンターや案内表示などの充実を図ります。



総合案内イメージ（左：福島市役所　右：青梅市役所）

◆ 窓口の集約配置と待合スペース

- 市民の利用が多い窓口を１階に集約し、目的の窓口が分かりやすい見通しのよいレイアウトとすることや、スムーズな手続きができるよう関連部署を近接配置するなど、手続きの負担を軽減できる窓口機能を確保します。
- 利用者の利便性を高めるワンストップ窓口や、繁忙期や混雑時、社会的な緊急事態時等を想定した臨時的窓口等の導入に向けた検討も進めます。
- 各課の窓口配置に合わせて、新型コロナウイルス（COVID-19）感染症等の感染拡大防止に重要とされるソーシャルディスタンス※5も念頭に置いて、快適な待合スペースを適切な広さで設置します。待合スペースは、順番待ちを表示し、音声案内できるモニター画面とともに、ＴＶモニターを設けてお知らせするなどの各種情報を提供できるよう検討します。
- 子育て関連の窓口近くに、キッズコーナーや授乳室等の配置を行うなど、安心して手続きが行えるよう配慮します。また、キッズコーナーや授乳室等は地域産木材を使用するなど、癒しの空間となるような工夫を検討します。
- 比較的短時間で処理可能な証明書発行などのハイカウンターや、座りながら落ち着いて手続きや相談ができるローカウンターを適切に設置します。
- 夜間や閉庁日の書類受付を行う窓口も分かりやすい配置を検討します。

見通しのよい窓口配置例（左：天草市役所　右：国東市役所）

待合スペースと情報提供モニターの配置例（立川市役所）　　キッズコーナー設置例（国東市役所）

※5　ソーシャルディスタンス：　公衆衛生学・感染制御学における用語で、2020 年現在、世界的な大流行となった新型コロナウイルス（COVID-19）感染症をはじめとする感染症の飛沫感染リスクを低減・防止するために重要とされる、人と人との間の物理的距離を意味する。また、広義に他人との接近を減らすという概念を示す言葉でもある。

◆ プライバシーの保護

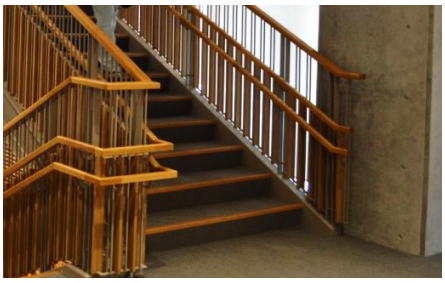
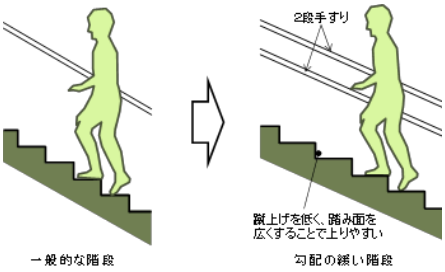
- 福祉や子育て、納税に関することなど、それぞれの窓口付近に相談室（個室）や個別ブースを設置し、市民が安心して相談できる環境を確保します。
- 一般の窓口カウンターにも仕切りを設置するなど、プライバシーの保護に配慮します。

プライバシー保護に配慮した窓口まわり(左：国東市役所　中：天草市役所　右：立川市役所)

■ 誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン

◆ 移動空間への配慮

- 屋外からのアプローチや屋内における通路、エレベーターなどの移動空間について、車いす利用者にも十分ゆとりのある幅と広さを確保し、段差の解消などスムーズな移動ができるよう工夫した計画とします。
- 主要な階段を、高齢者や子どもでも昇り降りしやすい緩やかな勾配とし、両側に２段手すりを設けるなどの配慮を行います。

緩やかな階段の設置イメージ

◆ 誰もが利用しやすいトイレなど

- 障がいの種別や LGBT、乳幼児等にも配慮した、誰もが利用できる多機能トイレの各階設置や一般用トイレにもベビーキープや手摺、荷物掛けフック、女子トイレの小物棚の設置など、利用しやすい施設づくりを検討します。
- 市民利用の多いフロアのトイレでは、利用しやすさについて、配慮すべき事項を設計段階で検討し、反映を行います。

誰もが利用できる多機能トイレ・乳幼児対応トイレのイメージ

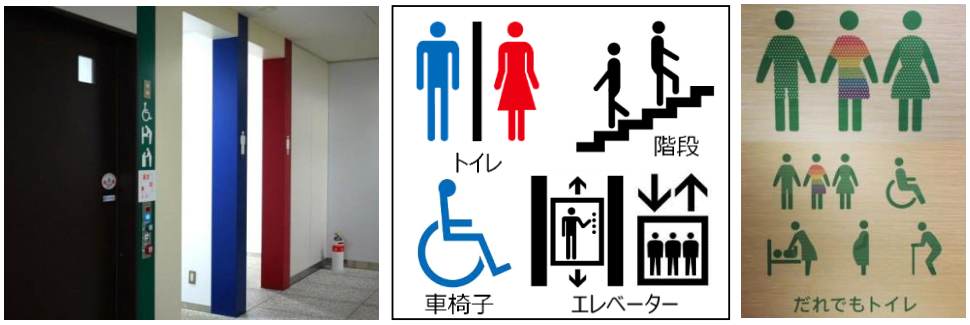
◆ **カウンター等の工夫**

- 窓口カウンターは、車いす利用者も利用しやすい形状や高さとします。また、カウンター前の通路も余裕のある幅とするなど、誰もが手続き、相談のしやすい空間とします。

◆ **わかりやすい案内サイン**

- 窓口の案内サインは、カラーデザインによる誘導サインや「納税のこと」など目的を記した窓口サインにするなど、直感的に分かりやすいサイン計画とします。
- 庁舎の案内・誘導サインは、外国語表記やふりがなを付すなどの工夫も含め、見やすく分かりやすいデザインとします。また、デジタルサイネージ（映像等による電子掲示板）の設置も検討します。
- トイレやエレベーターなど、よく使うスペースや機能について JIS などにも対応したピクトグラム（案内用図記号）を効果的に活用します。また、トイレの案内サインについては、障がいの種別や LGBT 等に配慮した表示などを検討します。
- 音声案内や点字標示についても、必要箇所への設置を考慮します。

分かりやすい窓口サイン（左・中：飯塚市役所　右：国東市役所）



分かりやすいサイン・ピクトグラムのイメージ

- 市民アンケートでは、庁舎整備において重要と思われる事項として、最も多い回答者の 53%（複数回答）が、「すべての人にわかりやすく、利用しやすい、ひとにやさしい庁舎」を選択しています。
- また、庁舎に必要な機能・役割についても、回答者の 55%（複数回答）が、「申請など手続きのしやすい窓口機能」を、42%の市民が「高齢者や障がい者など誰もが使いやすい機能」を、23%の市民が「案内サインなどわかりやすい誘導案内機能」を選択しています。
- 庁舎整備を検討する際、特に重要と思う事項として、最も多い回答者の 52%（複数回答）が、「関連する窓口がまとまっていてわかりやすいこと」を選択しています。

■ 利便性に配慮した駐車場･駐輪場

◆ 来庁者用駐車場

- 十分な駐車場台数を確保し、車両と歩行者・駐輪場利用者の動線を区別するなど、安全性に配慮します。
- 大阪府障がい者等用駐車区画利用証制度※6 に基づき、障がい者や高齢者など移動に配慮が必要な方が安心して利用できるよう、一般来庁者用と別に区画した「車いす使用者用駐車区画」や「ゆずりあい駐車区画」を庁舎出入口近くに設け、駐車スペース部分に屋根を設置するなど、雨天時の利便性にも配慮します。
- 送迎やタクシー利用時の対応として、雨に濡れない車寄せスペースや、駐車場の主要な部分に屋根付きの通路を設けるなど、雨天時に配慮した利用者動線を確保します。
- 電気自動車の更なる普及を見据え、電気自動車充電設備の設置を検討し、利便性の向上を図ります。
- 市民団体や寺内町を訪れる方などが利用する大型バス等の駐停車スペースを検討し、災害発生時における緊急車両等の運用にも対応できるよう配慮します。

雨に濡れない車寄せ（玉名市役所）

屋根付きの通路（燕市役所）

屋根付き駐車スペース（飯塚市役所）

ゆずりあい駐車区画と利用証（大阪府HP）

◆ 駐輪場

- 適切な台数分を確保し、屋根付きの駐輪場として庁舎出入口に近い場所に設置します。
- 職員用駐輪場は、職員通用口付近に来庁者用駐輪場と区分して設置します。

◆ 公用車駐車場

- 公用車駐車場は、必要台数分のスペースを集約して配置し、来庁者用駐車場と動線が交差しないよう配慮します。

◆ 交通アクセス

- 市民アンケートでは、公共交通機関からのアクセスが容易なことを望む意見が多く、レインボーバスの停留所を敷地内に設置することや増便に関する要望があります。庁舎整備に伴い、アクセス性の改善を検討します。

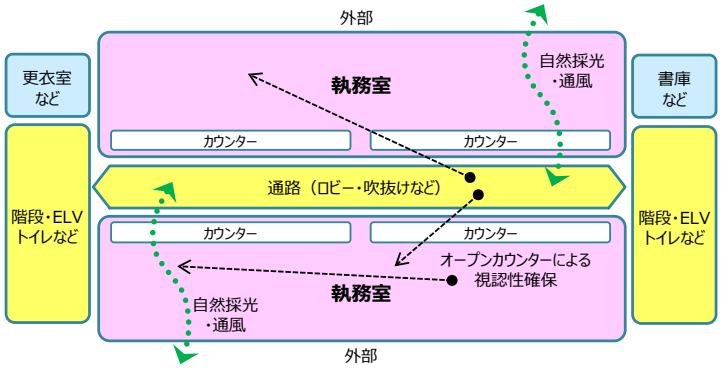
・市民アンケートでは、庁舎に必要な機能・役割として、回答者の 38%（複数回答）が、「利用しやすい駐車場や駐輪場」を選択しています。
・また、庁舎整備を検討する際、特に重要と思う事項として、回答者の 45%（複数回答）が、「駐車スペースが確保されていること」を選択しています。

※6　大阪府障がい者等用駐車区画利用証制度：　大阪府では、障がい者や高齢者など移動に配慮を要する方々が安心して外出できるよう、公共施設や商業施設などにおける車いす使用者用の駐車区画等の利用証を大阪府が交付する制度を平成26年2月から開始している。

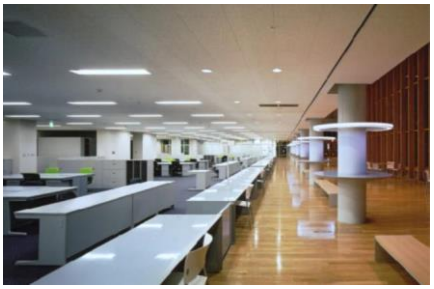
■ 働きやすさに配慮した執務空間

◆ 執務スペースの考え方

- 執務スペースは間仕切り壁が少ないオープンフロアを基本とし、視認性がよく一体感のある空間とします。
- 各部門の特性を踏まえた階層配置や関連性の強い部門の近接配置を行います。
- 執務室内のミーティングテーブルの効果的なレイアウトやバックゾーン（更衣室・休憩室）の配置など、有機的かつ効率的な執務が可能となるレイアウトとします。



基準階の執務空間のイメージ



オープンフロアの執務室イメージ（左：玉名市役所　右：八千代町役場）

◆ 会議室、書庫・倉庫の適正配置

- 大・中・小会議室を、各フロアの平面計画に応じて集約または分散配置により設けます。
- 大・中会議室は、可動間仕切壁により、目的に応じた規模で利用できるよう配慮します。
- 小会議室や打合せコーナーは、各階の執務室付近に設置するなど、日常的な会議・打合せが効率的に行える計画とします。
- 新型コロナウイルス（COVID-19）感染症等の感染拡大防止のために、「密」な状態を避けることが重要とされるため、庁舎内の他部署や庁舎外の遠隔地とのテレビ会議が行えるよう、各会議室にはモニタの設置を検討します。
- 新型コロナウイルス（COVID-19）感染症等への対応として、臨時的に執務室や窓口を別途設ける必要がある場合は、会議室を利用することとし、社会的緊急事態においても、安全かつ円滑に業務を進められるような計画とします。
- 適切な規模の書庫（共用・専用）スペースを設置し、利用頻度の高い書類保管スペース（キャビネットなど）を執務室内に設置するなど、文書管理システムの更なる効率的な運用を含め、最適な保管機能の検討を行います。
- 現場作業用の器具等倉庫を外部から利用しやすい配置とするなど、利便性に配慮します。
- 荷物等の積込み、集配が効率的に行える動線や、印刷室及び一時的な書類等をストックできるスペースなど、庁舎共用スペースも充実させます。

打合せスペースの事例
（左：立川市役所　右：飯塚市役所）

◆ 福利厚生諸室

- 各フロアに適切な規模の職員用更衣室や休憩スペースを設け、職員が市民の目に触れずに食事や洗面ができる工夫も行います。
- 男女別の休養室（シャワー設備等も含む）を設置し、災害対応時の職員の待機スペースとして利用できる計画とします。

休養室兼仮眠室の設置事例（青梅市役所）

■ 情報化社会を考慮した取組み

◆ セキュリティ・防犯システムの確立

- 通常の開庁時だけでなく土日・祝日の休日利用を考慮して、来庁者が利用するゾーンと職員の執務ゾーンを明確化し、セキュリティに配慮したゾーニング※7 の計画や庁舎管理室の設置を検討します。
- 職員専用室やサーバー室等の重要情報を扱う部屋は、ＩＣカードやテンキー方式等による施錠システムを導入し、情報管理を行います。

セキュリティゾーニング・ICカード等による施錠システムイメージ

- 敷地内、庁舎建物内に防犯カメラや出入口のセキュリティシステムの設置を検討します。
- 夜間や閉庁日等利用者のための窓口を兼ねた警備室を配置するなど、利便性、防犯性に配慮した計画とします。

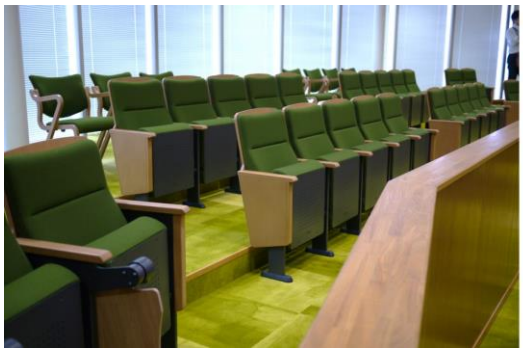
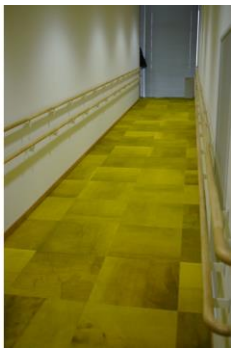
◆ 積極的な ICT（情報通信技術）機器導入による効率化の推進

- 庁舎設備の他、行政事務支援システムや庁内ＬＡＮ環境など、最新のＩＣＴ導入・ネットワーク構築を積極的に進め、今後の技術の進展にも対応した環境整備を図るとともに、事務管理負担の省力化や人件費の軽減を推進していきます。
- 各種窓口の手続きサービスに係る業務システムについても、新庁舎整備にあわせた窓口サービスのより望ましい方針に沿って、今後検討を行います。
- 災害発生時の避難情報等を含む情報発信機能の整備を検討します。

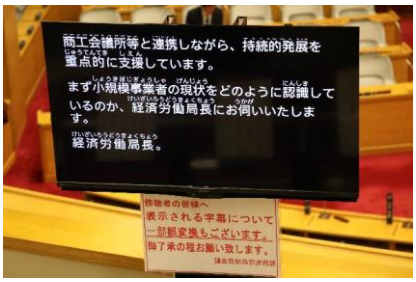
※7　ゾーニング：　建物の空間を機能や用途で分け、効率的に配置すること。

■ 開かれた議会への取組み

- 議会機能は１つのフロアに集約し、議場や議会事務局などの議会関連諸室のセキュリティ機能を確保します。
- 議会機能の独立性を踏まえ、議員、職員、傍聴者にとって利用しやすいよう、議場や傍聴席の配置、動線等に配慮するとともに、バリアフリー化を図ります。
- インターネットでの議会中継システムの継続、字幕映像、ヒアリングループ設備※8 など、市政情報を迅速に提供する機能や、どなたでも傍聴しやすい機能を整備するなど、開かれた議会に向けた検討を行います。

スロープ設置により利用しやすい傍聴席（国東市役所）



文字映像による議会傍聴設備（川崎市役所）

子ども連れでも利用できる特別傍聴室（浦安市役所）

・基本計画策定委員会において、議場等を市民に開放された、多用途に使える場所となるように整備することに対して、賛成・反対のご意見を頂きました。

※8 ヒアリングループ：難聴者の聞こえを支援する設備で、音声を電気信号に変換し、磁気コイル付補聴器で音声信号として聞くことができるシステムのこと。

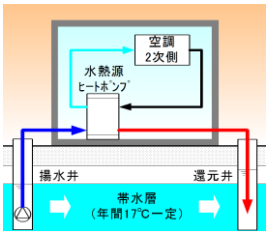
基本方針４：自然環境に配慮する～環境と共生する庁舎～

富田林版 SDGs の取組みの一環として、地球環境に配慮し、積極的な再生可能エネルギーの有効利用や省エネルギー新技術を採用し、環境にやさしいまちづくりを牽引します。

■ 省エネ技術・環境負荷低減手法の採用

◆ 再生可能エネルギー・資源の有効利用

- 屋上などへの太陽光発電設備の設置について、災害時の補助電源としての活用を含めて検討を行います。
- 空調エネルギー削減に効果が期待できる地中熱利用技術（クールチューブ※9・地下水熱利用ヒートポンプ※10 など）の導入を検討します。
- 基礎ピットなどを利用した雨水利用設備を設け、トイレ洗浄水や植栽潅水、雑用水としての有効活用を図ります。同様に、井戸水の有効活用についても検討を行います。
- 自然光の積極的な取り入れや中間期の通風・換気を促す開口部の工夫を行い、パッシブデザイン※11 の室内環境づくりを進めることで、消費電力の削減に努めるとともに、新型コロナウイルス（COVID-19）感染症をはじめとした感染症拡大防止対策等、公衆衛生上の観点も含めた空間の快適性の向上を目指します。
- 屋外照明を太陽光＋風力発電ハイブリッド器具とするなどの検討を行います。
- 再生可能エネルギーの利用状況等に関する情報の掲示を検討します。



太陽光発電／地中熱利用／風力発電などの活用イメージ

自然光を採り入れた明るい市民ロビーの例（八千代町役場）

発電状況が分かるモニター（深谷市役所）

◆ 省エネルギー技術の導入

- LED 照明の採用や、自然採光と明るさセンサーの併用、トイレ・倉庫等の人感センサー導入など、電力消費の縮減方策を積極的に進めます。
- 熱源選定を含めて、省エネや電気料金削減効果に優れた高効率の空調システム導入を検討し、空間形状や利用形態に応じた最適な室内環境となるよう配慮します。
- 全熱交換器や CO_2 センサーの採用を検討し、省エネと室内環境の維持の両立を図ります。
- 複層ガラスによる開口部構成や外壁の断熱性を十分に確保するとともに、夏季の日射対策としてルーバー・庇の設置などを検討し、空調エネルギー負荷を軽減します。
- 環境負荷低減策については、国が推進する環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）やゼロ・エネルギービル（ZEB）※12 の考え方を踏まえて、設計段階で費用対効果を検証しながら、最適手法を採用します。

※9　クールチューブ：地中熱を利用し、地中に通したチューブ内部の空気を夏季は冷却、冬季は過熱して屋外から室内に供給するシステムのこと。

※10　ヒートポンプ：熱媒体や半導体等を用いて、低温部分から高温部分へ熱を移動させる技術。冷蔵庫やエアコンで利用されている。

※11　パッシブデザイン：可能な限り機械的な手法に頼らず、建築的な工夫により冷暖房の効果を得ようとするデザインのこと。

※12　ZEB：省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、再生可能エネルギーの活用等により、年間の一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロまたは概ねゼロとなる建築物のこと。

建築物における環境配慮手法

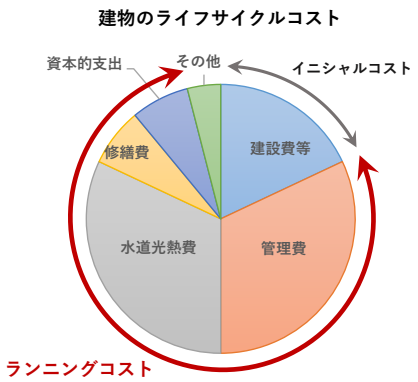
■ ライフサイクルコスト(LCC)縮減の取組み

◆ 長寿命化

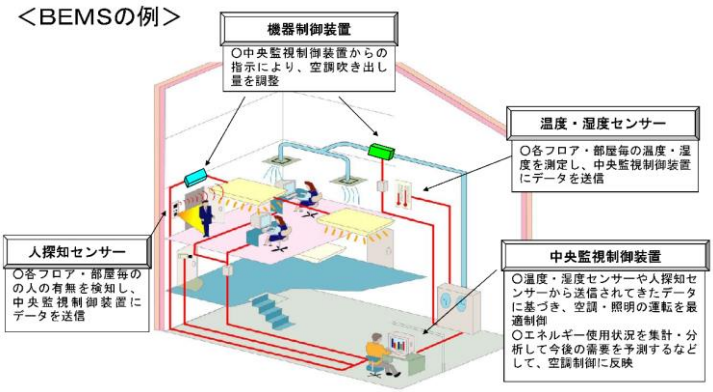
- 躯体を含む外装材（外壁・屋根など）は、気候変化にも十分に耐える性能を持たせ、修繕サイクルのスパンをできるだけ延ばせる計画とします。
- スケルトン・インフィル※13 の考え方も適所に取り入れながら、長期的な使用が可能となる建物を目指します。

◆ ライフサイクルコストの縮減

- 供用開始後のランニングコストの縮減に配慮し、メンテナンスのしやすい建築計画や清掃・修繕等に配慮した資材の採用、利用形態に応じた適切な設備の稼働など、維持管理費及び修繕費、光熱水費を低減できる建物とします。
- 施設運用の状況把握などを効率的に管理できるエネルギーマネジメントシステム（BEMS）※14 の導入を検討し、望ましい施設運用を可能にするシステム構築を目指します。



建物のライフサイクルコスト



BEMS 導入イメージ（環境省 WEB SITE より）

※13　スケルトン・インフィル：　建物を構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）に分けて設計・施工する方法。内装・設備機器の交換が行いやすく、長期間使い続けることができる。

※14　エネルギーマネジメントシステム（BEMS）：　業務用建物の設備や環境、エネルギー消費などを監視・制御するシステムのことで、利用状況の把握を行い、光熱水費の削減や室内環境などの最適化を実現する。

基本方針５：将来の変化に柔軟に対応できる～経済的で合理的な庁舎～

今後も変化する社会情勢に伴い、庁舎に求められる機能にも変化が生じると考えられます。費用を抑制しながら、柔軟に対応できるコンパクトな庁舎づくりを行います。

■ フレキシビリティの確保

- 将来の機構改革や庁舎自体の機能の変化に対応する場合に、大規模工事を必要としないような構造計画を検討します。
- 床のＯＡフロア化や間仕切り壁の移設しやすい工夫、余裕のある天井裏ダクト空間や設備配管スペースについても、将来の施設ニーズ・室利用の変化に対応した柔軟性の高い計画とします。
- 大型天板のデスク設置やキャビネット配置の工夫などを行い、人が移動するだけで組織変更に対応できるユニバーサルオフィス※15の考え方を導入する計画とします。
- 将来、人口減少に伴う行政需要の変化により、執務スペースに余剰が生じた場合、他の公共施設機能との複合施設化などが容易に行える計画とします。

ユニバーサルオフィスの事例（青梅市役所）

■ 維持管理･更新の容易性確保

- 複雑で奇抜な形態を避け、劣化や不具合が生じにくいシンプルな構造の庁舎とします。
- 内外装仕上材は、日常的な清掃や修繕しやすい材料を採用するとともに、外装デザインも清掃が容易な計画とします。
- 採用する建築技術や設備については、機能的で汎用性のある資材・システムを採用する方針とし、メンテナンスが容易で、迅速かつ経済的な修繕更新ができるよう配慮します。

・市民アンケートでは、庁舎整備の方針・あり方について、回答者の 31％（複数回答）が、「設計・建設から維持管理、改修・更新など、将来も含めた財政負担に配慮した経済的な庁舎」を選択しています。
・庁舎の基本的な機能・役割として重要なものとして、回答者の 12％が、「省エネルギーなど環境にやさしい機能」・「維持管理のしやすい建物機能」を選択しています。

※15　ユニバーサルオフィス（レイアウト）：レイアウト変更時の大幅な工事をなくし、家具を動かさず人が移動して組織変更に対応するプランニング方法のこと。

3　庁舎整備の必要規模

(1) 庁舎規模算定

■ 庁舎規模算定の基本指標

本市の人口は、令和２（2020）年２月末時点で 110,825 人となっていますが、富田林市人口ビジョン（平成 28（2016）年３月策定）の人口推計では、自然減及び社会減抑止の施策を行いながら、40 年先の 2060 年において 93,624 人まで減少（施策を実施しない場合 60,660 人まで減少）し、人口構成については老年人口の割合が増加することが見込まれています。

上記のような本市の将来の人口減少に伴い、職員数の削減が考えられますが、それと同時に、市民の生活スタイルの多様化などによる行政需要・市民ニーズの変化も考えられ、その変化に対応できる将来の行政組織の在り方や具体的な職員数の規模については、現時点において予測することが困難です。

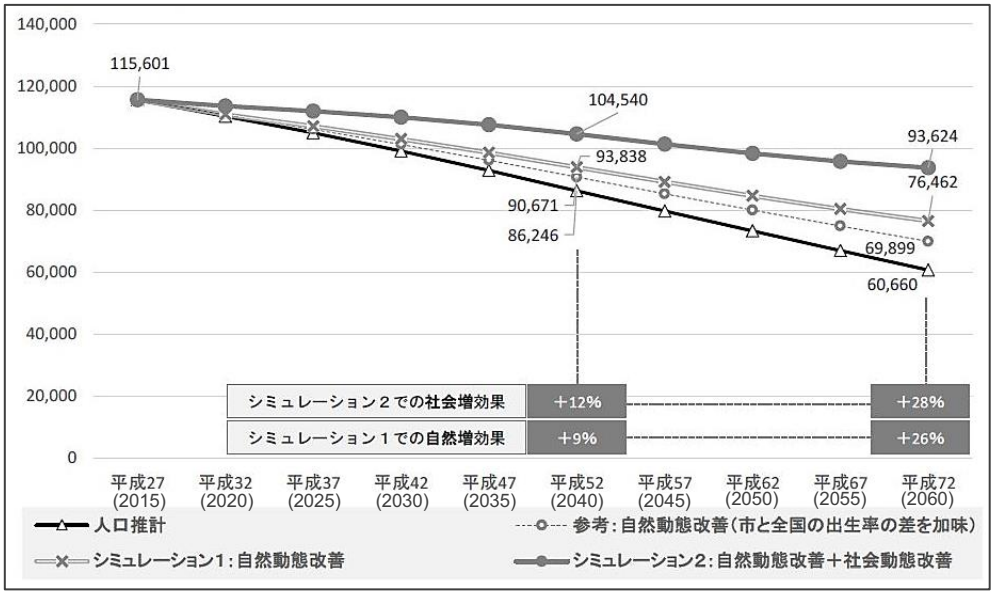
以上のことから、今回整備する庁舎について、適切で快適な市民サービスの提供ができるよう、現時点で入居対象となる組織・職員が収容可能な規模が必要であるため、入居対象となる組織の職員数と議員数（令和２年４月時点）を、庁舎規模を算定するための基本指標として、設定します。

なお、富田林市公共施設再配置計画において、現時点で他の公共施設との具体的な集約の計画はありませんが、人口減少に伴う職員数の減少により余剰スペースが生じる場合、出先部署や他の公共施設等の機能の導入が可能となるよう、用途変更のしやすい建物構造を検討します。

＜庁舎規模算定の基準（職員数・議員数）＞

人数		概要
職員数	621 人	・入居対象となる組織に属する職員数（576 人） ※令和２年４月時点における組織の職員配置人数 ※特別職、再任用、会計年度任用職員を含む ・入居対象となる委託先職員・外部団体（45 人）
議員数	18 人	「富田林市議会議員定数条例」の規定数より

＜参考：人口推計及びシミュレーション１・２における総人口の推移＞



（富田林市人口ビジョン（平成 28 年３月）より引用）

■ 庁舎規模の検討

起債対象事業費算定基準[※16]（以下「旧総務省基準」という。）による手法やコンパクト化を目指した規模検討を行い、他市事例との比較を行うことで、整備する庁舎の規模を設定します。

① 起債対象事業費算定基準による規模検討

ｉ：基準面積の算定

「■庁舎規模算定の基本指標」で設定した職員数・議員数に基づき、総務省の「起債対象事業費算定基準」により、庁舎の執務室や会議室、議場、廊下や階段等で構成される庁舎の「基準面積」を算定します。

本市の庁舎に入居する職員は、市の職員が 576 人と窓口業務等委託先職員や公園緑化協会、河南記者クラブなどの外部団体を含む 45 人で構成されています。基準面積を算出する際に、市の職員については、旧総務省基準（Step1）を用いますが、委託先職員・外部団体については、旧総務省基準をベースとした倉庫や会議室を見込まない方法での算出（Step2）とします。

Step1 及び 2 における算出を以下に示しますが、本市庁舎整備において必要とされる基準面積は **約 15,000 ㎡** と算出されます。

＜庁舎の基準面積の算定＞

■ Step１：市の職員（576 人）に対する基準面積の算出

区　分	職区分	職員数	換算率	換算職員	面積[㎡]
A　執務室	特別職	4	20	80	5,549
	部長・次長級	26	9	234	
	課長級	43	5	215	
	課長代理級・係長	201	2	402	
	一般職員（再任用等を含む）	302	1	302	
	計	576		1233	
	面積計算	1233 人 × 4.5㎡／人			
B　倉庫	A 面積（㎡）	×	共用面積率13%		721
	5,549	×	0.13		
C　付属面積/会議室・便所等	職員数（人）	×	１人当たり面積		4,032
	576	×	7.0		
D　玄関・広間・廊下・階段等	A＋B＋C 面積（㎡）	×	共用面積率40%		4,121
	10,302	×	0.4		
E　議事堂/議場・委員会室・議員控室等	議員定数（人）	×	１人当たり面積		630
	18	×	35.0		
（車庫は別途）	①　合　計				15,053

※R2年4月1日時点

■ Step２：外部団体・委託職員（45 人）に対する基準面積の算出

区分	職区分	職員数	換算率	換算職員	面積[㎡]
A'　執務室	その他	45	1	45	203
	面積計算	45 人 × 4.5㎡／人			
D'　玄関・広間・廊下・階段等	A' 面積	×	共用面積率40%		
	203	×	0.4		81
	②　合　計				284

■ Step1 ＋ Step２：本市庁舎整備において必要とされる基準面積の算出

①　＋　②　合計	15,337
※R2年4月1日時点　≒	15,000

※16 起債対象事業費算定基準（旧総務省基準）：総務省地方債同意基準に定める庁舎標準面積算定基準のこと。平成 23 年度に廃止されているが、新庁舎建設の規模設定において他自治体でも多く用いられており、完成後の規模においても大きくかけ離れない基準となっている。

ⅱ：付加機能面積の算定

必要機能等の検討に基づき、先述の旧総務省基準による基準面積算定に含まれていない付加機能の面積を設定します。

市民アンケートや市民ワークショップ等で要望が多く、本計画 P16～30 に必要機能として設定した市民交流・協働機能や市民利便機能、危機管理機能や福利厚生機能などを付加機能面積の中で確保することとし、下表に示すとおり、全体で 約 **1,500 ㎡** の規模を見込むものとします。

なお、本計画に示す諸室やスペースの設定面積は、使い方を想定した上での目標値であり、設計段階において、市民ニーズ等を取り入れながら再度検討します。

＜付加機能面積の設定＞

基本方針		諸室・スペース	面積（㎡）	合計（㎡）
1	わがまち富田林・まちづくりの核となる～市民が主役となり、誇りを持てる庁舎～	市民交流・多目的スペース・市民協働スペース	300	525
		市民利便機能（ATM・自販機コーナー）	25	
		売店・飲食スペース等	150	
		情報コーナー	50	
2	地域と市民を守る～災害に強く、安心・安全な庁舎～	災害対策本部室	（150）※	（400）※
		災害対策本部支援室	（100）※	
		備蓄倉庫	（50）※	
		非常用発電機室	（100）※	
3	すべての人にやさしい～分かりやすく、使いやすい庁舎～	キッズコーナー・授乳室	50	940
		相談室・個別ブース	（100）※	
		書庫	300	
		更衣室	330	
		休養室（仮眠室）	60	
		サーバー室	150	
		庁舎管理室	50	
		合計	1,465	
		≒	1,500	

（　　）※は別途計上せず、庁舎の基準面積に含むものとする。

ⅰ：基準面積 15,000 ㎡＋ⅱ：付加機能面積 1,500 ㎡より、庁舎全体の面積は、約 **16,500 ㎡**と算定されます。

①起債対象事業費算定基準による規模検討

基準面積：約 15,000 ㎡　＋　付加機能面積：約 1,500 ㎡

庁舎全体面積：約 16,500 ㎡

② コンパクト化を目指した規模検討

「①起債対象事業費算定基準による規模検討」で算定された庁舎規模約 16,500 ㎡について、財政面や将来における人口減少を考慮に入れて、可能な限りコンパクトな庁舎となるよう規模の検討を行います。

◆ 基準面積のコンパクト化

「①起債対象事業費算定基準による規模検討」のｉ：基準面積算定において算定した職員１人あたりの平均執務面積は、約 **9.5** ㎡となっています。現在の庁舎は、快適で適切な窓口・待合スペースや、執務室内に打合せスペース等が確保されておらず、また執務室についての職員アンケートでも、狭いとの意見が多数見られ、執務室環境を向上させるには事務机やキャビネット等の配置が適切な間隔でレイアウトすることが出来る面積が必要となります。

しかし、執務室の形状や執務室内の柱等の位置を工夫することで、より効率的なレイアウトが図れ、規模削減が可能となることから、適切な執務環境を確保しながら、職員１人当たりの平均執務面積について、9.5 ㎡より 10%程度削減した **8.5** ㎡を目標として、可能な限り庁舎面積のコンパクト化を図ります。

＜コンパクト化を目指した庁舎の基準面積の算定＞

■ Step１：市の職員（576 人）に対する基準面積の算出

区　分	職員数（人）	×	１人当たり面積[㎡]	面積[㎡]
A　執務室	576	×	8.5	4,896
B　倉庫	A 面積（㎡）	×	共用面積率13%	636
	4,896	×	0.13	
C　付属面積/会議室・便所等	職員数（人）	×	１人当たり面積	4,032
	576	×	7.0	
D　玄関・広間・廊下・階段等	A＋B＋C 面積（㎡）	×	共用面積率40%	3,826
	9,564	×	0.4	
E　議事堂/議場・委員会室・議員控室等	議員定数（人）	×	１人当たり面積	630
	18	×	35.0	
（車庫は別途）	①　合　計			14,020

※R2年4月1日時点

■ Step２：外部団体・委託職員（45 人）に対する基準面積の算出

区分	職員数（人）	×	１人当たり面積[㎡]	面積[㎡]
A'　執務室	45		8.5	383
D'　玄関・広間・廊下・階段等	A' 面積	×	共用面積率40%	
	383	×	0.4	153
	②　合　計			536

■ Step1 ＋ Step２：本市庁舎整備において必要とされる基準面積の算出

①　＋　②　合計	14,556
※R2年4月1日時点　≒	14,000

なお、設計段階においても、更なるコンパクト化を検討することを前提として、基準面積を約 14,000 ㎡とします。

前頁の設定で庁舎の基準面積を見直すと、「①起債対象事業費算定基準による規模検討」で算出された庁舎の基準面積から、約 **1,000** ㎡の面積が削減されます。

①起債対象事業費算定基準による規模検討
基準面積：約 15,000 ㎡

→ 約 1,000 ㎡ 削減 →

②コンパクト化を目指した規模検討
基準面積：約 14,000 ㎡

以上の結果から、「②コンパクト化を目指した規模検討」においては、基準面積を約 14,000 ㎡、付加機能面積を約 1,500 ㎡とし、約 **15,500** ㎡ が庁舎全体面積として算定されます。
この庁舎面積について、他市事例との比較により妥当性を検証します。

②コンパクト化を目指した規模検討
基準面積：約 14,000 ㎡　＋　付加機能面積：約 1,500 ㎡
↓
庁舎全体面積：約 15,500 ㎡

（参考）

■現在の庁舎面積との比較

本市の現在の庁舎面積は、消防署に入居している危機管理室の面積を含めて、約 13,900 ㎡です。
検討している庁舎整備では、現在の庁舎に入居していない危機管理室が入居し、第３章に示す今までに確保されていなかった機能を確保することから、現在の庁舎面積より大きな庁舎面積となることを見込んでいます。

③ 他市事例との比較

近年整備された庁舎及び整備が予定されている庁舎の事例との比較により、「②コンパクト化を目指した規模検討」で設定した面積の妥当性を検証します。

人口１人当たりの庁舎面積について、行政規模が近い自治体事例の平均では約 0.14 ㎡/人、関西圏の自治体事例の平均では 0.15 ㎡/人となっており、本市の設定である **0.14** ㎡/人と同等の面積となっています。また、職員 1 人当たりの庁舎面積について、本市の設定である **25.0** ㎡/人は、行政規模が近い自治体事例の平均である 28.1 ㎡/人や関西圏の自治体事例の平均である 27.9 ㎡/人よりも小さな値となることから、過剰な規模設定でないことが分かります。

＜庁舎規模の他市事例（行政規模が近い自治体）＞

自治体名	竣工年	人口[人]	職員数[人]	庁舎面積[㎡]	職員数当たり面積[㎡/人]	人口当たり面積[㎡/人]
飯塚市（福岡県）	H29	131,172	601	17,800	29.6	0.14
長浜市（滋賀県）	H26	125,000	600	18,000	30.0	0.14
糸島市（福岡県）	R5 予定	100,094	600	14,800	24.7	0.15
平均	—	—	—	—	28.1	0.14
富田林市	—	110,825	621	15,500	25.0	0.14

※庁舎面積は、基本計画における計画面積を示す

＜庁舎規模の他市事例（関西圏の自治体）＞

自治体名	竣工年	人口[人]	職員数[人]	庁舎面積[㎡]	職員数当たり面積[㎡/人]	人口当たり面積[㎡/人]
伊丹市（兵庫県）	R4 予定	200,000	974	24,000	24.6	0.12
和泉市（大阪府）	R4 予定	186,370	687	18,400	26.8	0.10
大東市（大阪府）	–	120,537	611	16,700	27.3	0.14
高砂市（兵庫県）	R1	91,000	506	15,300	30.2	0.17
守山市（滋賀県）	R6 予定	87,430	523	13,500	25.8	0.15
長岡京市（京都府）	R8 予定	80,992	488	16,000	32.8	0.20
平均	—	—	—	—	27.9	0.15
富田林市	—	110,825	621	15,500	25.0	0.14

※庁舎面積は、基本計画における計画面積を示す

以上のことから、「②コンパクト化を目指した規模検討」で算定した庁舎規模 約 **15,500** ㎡は、妥当な規模だと考えられるため、この面積を本計画における庁舎規模として設定します。

なお、この設定面積は、具体的な施設計画や財源計画の検討を総合的に勘案しながら、設計段階において、最終的な庁舎規模を再度精査し、コンパクト化を目指します。

庁舎規模を **約 15,500 ㎡** と設定します

(2) 駐車場等規模算定

■ 来庁者用駐車場の規模算定

来庁者用駐車場台数の現状整理から最低限必要となる駐車場台数を算出し、庁舎施設の利用動態や他市事例の整理を行うことで、来庁者用駐車場の必要台数を算定します。

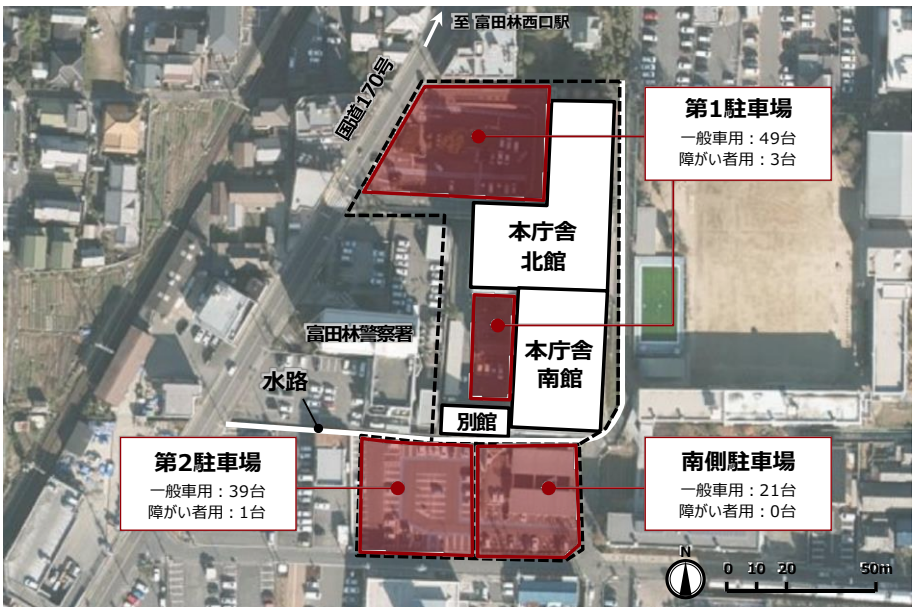
① 駐車台数の現状整理

現庁舎における来庁者用の駐車場台数は、第１駐車場、第２駐車場、南側駐車場を合計して 113 台となっています。

＜来庁者用駐車場の現状整理＞

駐車場	一般車用[台]	障がい者用[台]	合計[台]
第１駐車場	49	3	52
第２駐車場	39	1	40
南側駐車場	21	0	21
		合計	113

＜駐車場位置図＞



本計画 P10「（６）駐車場・駐輪場の利便性不足」で整理しているように、市民税申告時期等に慢性的な満車状態となることがあります。また、市民アンケートや団体ヒアリングにおいても、「駐車場を広くしてほしい」とのご意見が多く見られ、現状の台数は実情に合っておらず、不足していると考えられます。

これらのことから、新たに整備する来庁者用駐車場は、現状の駐車場台数（113 台）以上の台数を確保する必要があります。

② 計算式による台数検討

来庁者用駐車場の必要規模について、１日当たりの車での来庁台数（「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」関龍夫より）と平均的な滞留（滞在）時間や車の最大滞留量（「最大滞留量の近似的計算法」岡田光正より）を基に算出します。

１日当たりの車での来庁台数については、１日の来庁者数のうち自動車で来庁する人の統計値により想定できます。本市では、人口約 11 万人に対し、自家用車の保有台数をもとに算定すると、窓口部門で **478** 台/日、窓口部門以外で **319** 台/日の来庁台数となります。

これに、庁舎を利用する際の滞在時間（市民アンケート結果より窓口部門で **20** 分、窓口以外で **60** 分と設定）と集中率を加味して算定すると、駐車場必要台数は 約 **145** 台 となります。

＜駐車場必要台数の検討＞

「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」及び「最大滞留量の近似的計算法」による必要台数の略算

庁舎利用状況（来庁者数）を想定し、窓口部門、窓口部門以外に分けて来庁者数と平均滞留時間を求め、来庁者用駐車場規模を算定する。

来庁者用駐車場については、１日の来庁者数のうち自動車で来庁する人の統計値により想定できるが、データがないため、一般的に所轄人口の０．９％前後が窓口部門、０．６％前後が窓口以外の来庁者として想定する。
（関龍夫「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」より）

■１日当たり車の来庁台数の算定
１日当たり車の来庁台数＝所轄人口×乗用車保有率×人口に対する来庁者の割合

富田林市の人口	:	110,825	人	：令和2年2月末人口より
富田林市の車保有台数	:	53,072	台	：富田林市国民保護計画（令和元年度改訂）より
富田林市の乗用車保有率	:	0.479	台／人	

部門	所轄人口	×	乗用車保有率	×	人口に対する来庁舎の割合		１日当たりの来庁台数
窓口部門の来庁台数	110,825	×	0.479	×	0.90%	=	478 /日
窓口部門以外の来庁台数	110,825	×	0.479	×	0.60%	=	319 /日

■必要駐車場台数の算定（※「最大滞留量の近似的計算法」）

必要駐車場台数　＝　最大滞留量(台/時間)
　　＝　１日当りの車の来庁台数×集中率(α)×平均滞留時間(Ｔ)/60

集中率(α)	:	30	%	（庁舎は、一般事務所等のタイプに相当）
平均滞留時間（Ｔ）	:	20	分	（窓口部門）
		60	分	（窓口部門以外）

部門	１日当りの車の来庁台数	×	集中率(α)	×	平均滞留時間（Ｔ)/６０		設定台数
窓口部門	478	×	30%	×	0.33	=	48 台
窓口部門以外	319	×	30%	×	1.00	=	96 台
						計	144 台
						必要台数≒	145 台

③ 実際の庁舎利用動態による台数検討

「②計算式による台数検討」において、本市の人口、乗用車保有率及び人口に対する来庁者の割合を基に、1 日当たりの来庁台数について、窓口部門の来庁台数を 478 台、窓口部門以外の来庁台数を 319 台、合計で **797 台**と算出しました。

＜②計算式による台数検討・抜粋＞

■１日当たり車の来庁台数の算定
１日当たり車の来庁台数＝所轄人口×乗用車保有率×人口に対する来庁者の割合

富田林市の人口	：	110,825	人	：令和2年2月末人口より
富田林市の車保有台数	：	53,072	台	：富田林市国民保護計画（令和元年度改訂）より
富田林市の乗用車保有率	：	0.479	台／人	

部門	所轄人口	×	乗用車保有率	×	人口に対する来庁舎の割合		１日当たりの来庁台数
窓口部門の来庁台数	110,825	×	0.479	×	0.90%	＝	478 /日
窓口部門以外の来庁台数	110,825	×	0.479	×	0.60%	＝	319 /日
							797 台/日

実際の駐車場利用台数（平成 30 年度）は下表に示すとおりで、全体で見た平均利用台数は 810 台/日となり、「②計算式による台数検討」で算出された 797 台/日よりも多い実情となっています。また、月平均で 800 台/日を超える月が 6 か月あり、最も多い 3 月の月平均で 911 台/日となっています。

＜開庁時の駐車場利用台数＞

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
月平均	834	791	856	830	750	791	772	739	756	826	871	911
月最大	1,112	963	939	963	876	958	903	863	871	956	967	1,033
月最小	705	680	763	713	675	702	654	645	669	714	773	821

※赤色塗りつぶしは、月平均で 800[台/日]を超える月　　（平成 30 年度データ　単位：[台／日]）

上記より、市民税申告時期や転入・転出の多い時期の駐車場利用を考慮して、１月～４月の平均 861 台を基に、駐車場台数の算定を行うと、駐車場必要台数は **約 155 台** となります。

＜実際の庁舎利用動態による台数検討＞

■必要駐車場台数の算定（※「最大滞留量の近似的計算法」）

必要駐車場台数　＝　最大滞留量(台/時間)
＝　１日当りの車の来庁台数×集中率(α)×平均滞留時間(Ｔ)/60

集中率(α)	：	30	%	（庁舎は、一般事務所等のタイプに相当）
平均滞留時間（Ｔ）	：	20	分	（窓口部門）
		60	分	（窓口部門以外）

部門	１日当りの車の来庁台数	×	集中率(α)	×	平均滞留時間（Ｔ)/６０		設定台数
窓口部門	517	×	30%	×	0.33	＝	52 台
窓口部門以外	344	×	30%	×	1.00	＝	104 台
						計	156 台
						庁舎利用動態に基づく必要台数≒	155 台

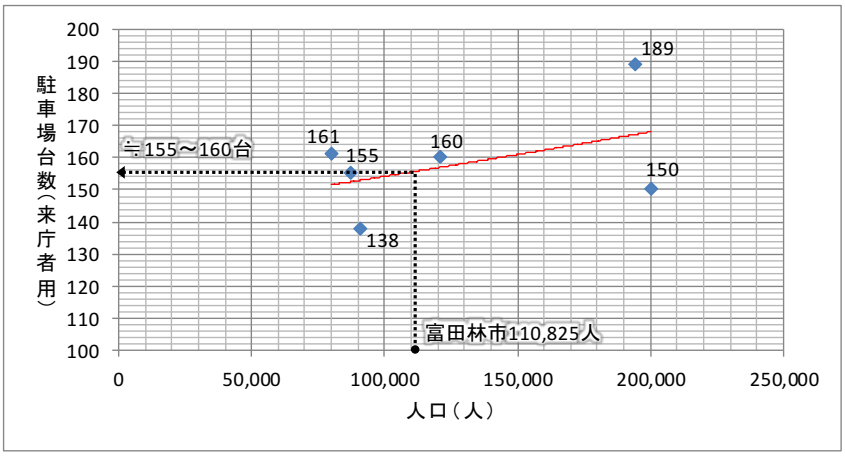
④ 他市事例による整理

庁舎の位置や地域の特性によって必要台数の考え方は様々ですが、近年整備予定の近隣自治体の庁舎における来庁者用駐車場計画台数は下表に示すとおりで、そこから得られる人口規模及び庁舎面積と駐車場台数の相関による近似値より、本市の必要台数は **約 155～160 台** と想定されます。この結果から、「③庁舎施設の利用動態からの算定」で算出された約 155 台は妥当な規模だと考えられます。

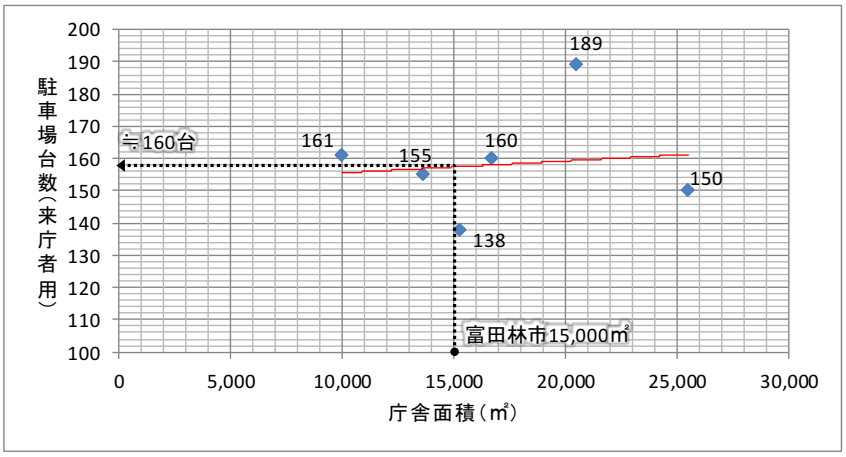
＜近隣自治体における来庁者用駐車場規模の事例＞

自治体名	人口	庁舎規模（㎡）	来庁者用駐車場（台）
伊丹市（兵庫県）	200,000	25,500	150
岸和田市（大阪府）	194,162	20,500	189
大東市（大阪府）	120,537	16,700	160
高砂市（兵庫県）	91,000	15,300	138
守山市（滋賀県）	87,430	13,620	155
大和郡山市（奈良県）	80,000	10,000	161
		（参考）平均：	158.8

＜人口規模と駐車場台数の相関＞



＜庁舎面積と駐車場台数の相関＞



①～④の整理・算定より、**155 台程度** を来庁者用駐車場台数として設定します。

来庁者用駐車場の台数は、**155 台程度** 確保します

■ 公用車用駐車場の規模算定

公用車について、庁舎整備に伴い敷地内に駐車する予定としているものは、下表に示すとおり、現状で 62 台あります。

今後、庁舎整備に伴い公用車台数の整理を行いながら、公用車用駐車場として、同程度の台数を庁舎敷地内に設けることとします。

＜公用車用駐車場台数の現状整理＞

現状の台数	
駐車場	台数[台]
公用車用駐車場（西側）	普通車：22 台
公用車用駐車場（東側）	普通車：10 台 ゴミ収集車・ダンプ等：9 台 マイクロバス：1 台
防災倉庫前駐車場	普通車：11 台
その他庁舎駐車場以外（仮置き）	普通車：6 台 青色防犯パトロールカー：3 台
合計	62 台 普通車：49 台、青色防犯パトロールカー：3 台 マイクロバス：1 台、ゴミ収集車・ダンプ等：9 台

■ 駐輪場の規模算定

駐輪場について、現状は下表に示すとおり区画面積 313.1 ㎡、全体駐輪台数約 255 台分（自転車、バイク含む）が設けられています。

市民アンケートや団体ヒアリングにおいて、「駐輪場が利用しにくい」とのご意見が多数みられたため、動線に配慮した配置計画を検討しながら、同程度の規模の駐輪場を庁舎敷地内に設けることとします。

＜駐輪場台数の現状整理＞

対象		区画面積[㎡]	換算台数[台]	
			自転車	バイク
来庁者用	北側駐車場内駐輪場	15.2m×6.5m＝98.8 ㎡	約 58 台	約 10 台
	南側駐輪場	24.3m×2.0m＝48.6 ㎡	約 36 台	約 6 台
	小学校側水路前駐輪場	60.5m×2.0m＝121.0 ㎡	約 90 台	約 16 台
職員用	中庭職員駐輪場(職員専用)	22.35m×2.0m＝44.7 ㎡	約 33 台	約 6 台
合計		313.1 ㎡	約 217 台	約 38 台
			約 255 台	

※自転車寸法：幅 0.5×長さ 1.9m、バイク寸法：幅 0.9×長さ 2.3mを基準として換算

※駐輪台数の割合、自転車：バイク＝３：１と想定（詳細は設計段階において検討）

第４章　庁舎整備の場所

1　検討の前提

市庁舎を起点として「まち」がつくられることから、今後の住みよいまちづくりを推進するうえで、庁舎の整備場所は重要な要素となります。

本計画の第３章までの中で、庁舎整備の基本理念や基本方針、必要機能や規模の検討を進めてきましたが、庁舎の整備場所はこれらの内容を実現できるような場所であることが求められるため、第４章では、防災性や市民の利便性、整備の実現性やスケジュール、財政面への配慮とともにまちづくりの観点を十分に考慮し、それらの視点から総合的に評価・比較を行うことで、庁舎整備の場所の設定を行います。

庁舎整備の場所を設定するために、本市にある複数の土地の中から、庁舎の整備場所となりうる候補地を抽出します。本市における検討の前提や土地の状況を整理し、候補地抽出のための要件を設定します。

過年度の検討（富田林市庁舎耐震化庁内検討会議報告書）では、庁舎機能の一部移転の可能性についても検討を進めていましたが、一部移転を行うことで庁舎機能が分散してしまい、市民の利便性への対応が難しいことや、市の中心拠点としての役割が十分果たされないことが考えられるため、今回の庁舎整備では「庁舎機能の一部移転」を考慮しないことを前提とします。このことから、全庁舎機能が入る一定規模以上のまとまった敷地面積が必要となります。

これらのことを踏まえて、候補地の要件を以下のとおりとします。

＜候補地の要件＞

- 要件１：一定の敷地面積があること
  庁舎は一定の施設規模が必要なこと、及び来庁者用などの駐車スペースを確保する必要があることから、現庁舎の敷地面積（10,143 ㎡）同等の広さを有する土地として、約１万㎡前後の敷地面積を有する土地を対象とします。
- 要件２：市の土地（市有地）であること
  本市には民有地もありますが、市街地内で一定規模以上の未利用地が無いことや、土地の購入費がかかり財政負担に影響を与えること、民間の土地所有者との交渉が必要となり、その交渉次第でスケジュールの遅延や購入費にも影響があることなどを踏まえて、市有地を対象に抽出します。

上記の要件を基に候補地を抽出し、候補地の敷地概要の整理及び評価・比較を行うことで、庁舎整備の場所を設定します。

2　候補地の抽出・評価

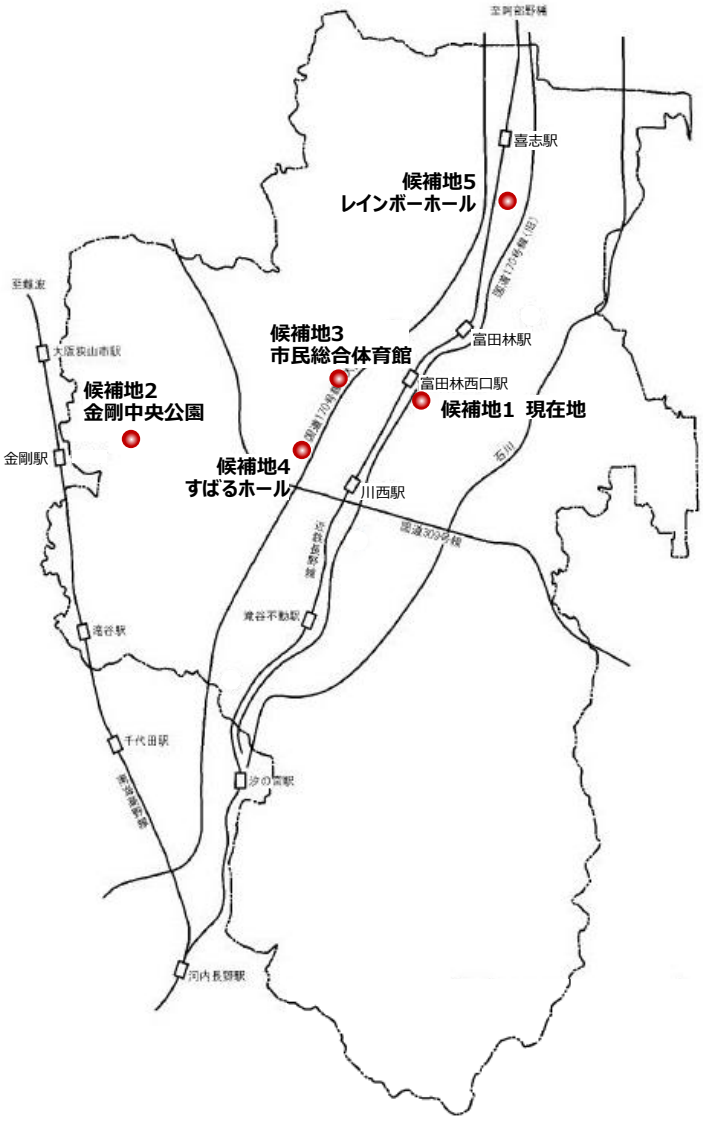
(1) 候補地の抽出

先述の候補地の要件を踏まえて、敷地面積が１万㎡程度の市有地として、以下の５箇所を抽出しました。

＜候補地の抽出＞

対象・候補地	現状	敷地面積
候補地１　現在地	現市役所庁舎の敷地として利用	10,143 ㎡
候補地２　金剛中央公園	青少年スポーツホールが立地	27,991 ㎡
候補地３　市民総合体育館	体育館、駐車場等に利用	13,226 ㎡
候補地４　すばるホール	ホール施設として利用	10,136 ㎡
候補地５　レインボーホール（市民会館）	市民会館、駐車場等に利用	9,511 ㎡

＜候補地位置図＞



図出典：富田林市公共施設等総合管理計画(H28.3)

(2) 評価項目・方法

抽出した各候補地について、敷地概要を整理した上で、以下の５つの視点に基づき、庁舎の整備場所としての適性を評価します。評価方法は、各項目に付与した配点に対し、以下に設定した評価区分及び評価基準に応じて点数化し、全項目における点数の合計を各候補地における総合評価とします。

＜評価・比較の視点＞

評価・比較の視点		配点	評価項目・内容
①防災性（20）	敷地の安全性	10	・洪水等による浸水の影響度合い ・推定活断層との位置関係
	災害時の対応性	10	・災害時の緊急避難路との接続性 ・消防本部との位置関係
②利便性※（20）	アクセス道路	5	・アクセス道路の状況
	駅・バス路線（直線距離）	5	・公共交通によるアクセスとして駅・バス路線との位置関係
	主要な公共公益施設との位置関係(直線距離)	5	・主要な公共公益施設との位置関係
	人口重心※との位置関係	5	・人口重心との直線距離
③敷地の制約（20）	庁舎整備上の課題	10	・敷地状況（現状の土地利用） ・庁舎整備を行う際の検討課題
	法的規制	10	・用途地域における制限・関連手続きの有無
④事業の効率性（20）	事業スケジュール	10	・庁舎整備を進める上で必要な工事や手続き工程
	経済性	10	・庁舎整備に関連して必要となる費用
⑤まちづくりの可能性（20）	周辺環境の特徴	10	・市域全体からみた位置 ・候補地を含む周辺環境・エリアの特徴
	将来性	10	・庁舎を核としたまちづくりの可能性

※②利便性の視点については、地方自治法第４条第２項：「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わねばならない。」の観点を基に評価項目・内容を設定

※人口重心とは、市民の一人一人が同じ重さであると仮定したときに、人口が全体として平衡を保てる点のこと（市域内の居住分布を踏まえた「人口中心地」に近い意味合い）

＜評価区分・評価基準＞

評価区分	評価基準	係数（×配点）
A	特に評価できる（庁舎の場所として適している）	1.0
B	一定の評価はできる（庁舎の場所として概ね適している）	0.7
C	評価が低い（庁舎の場所として課題が大きい）	0.4

(3) 候補地の評価

５つの候補地における庁舎の整備場所としての評価結果を整理すると、下表のとおりとなります。なお、各視点における詳細な評価は、次頁以降の一覧表に示すとおりです。

＜各候補地の評価一覧表・概要版＞

評価・比較の視点/配点			候補地１ 現在地		候補地２ 金剛中央公園		候補地３ 市民総合体育館		候補地４ すばるホール		候補地５ レインボーホール	
①防災性	敷地の安全性	10	A	10.0	A	10.0	A	10.0	A	10.0	A	10.0
	災害時の対応	10	A	10.0	B	7.0	B	7.0	B	7.0	B	7.0
②利便性	アクセス道路	5	A	5.0	A	5.0	A	5.0	B	3.5	B	3.5
	駅・バス路線	5	A	5.0	B	3.5	C	2.0	C	2.0	C	2.0
	公共公益施設	5	A	5.0	C	2.0	B	3.5	C	2.0	C	2.0
	人口重心	5	B	3.5	C	2.0	A	5.0	A	5.0	C	2.0
③敷地の制約	課題	10	B	7.0	C	4.0	C	4.0	C	4.0	C	4.0
	法的規制	10	A	10.0	B	7.0	B	7.0	B	7.0	C	4.0
④事業の効率性	スケジュール	10	B	7.0	C	4.0	C	4.0	C	4.0	C	4.0
	経済性	10	B	7.0	C	4.0	C	4.0	C	4.0	C	4.0
⑤まちづくりの可能性	周辺環境の特徴	10	A	10.0	B	7.0	A	10.0	A	10.0	B	7.0
	将来性	10	A	10.0	A	10.0	B	7.0	B	7.0	A	10.0
総合評価		100	89.5		65.5		68.5		65.5		59.5	

＜各候補地の評価一覧表＞

■基本事項			候補地１　現在地			候補地２　金剛中央公園		
敷地位置と周辺状況			所在地	常盤町 1-1		所在地	久野喜台２丁目２	
			敷地規模	10,143 ㎡		敷地規模	27,991 ㎡	
			用途地域等	近隣商業地域		用途地域等	第一種中高層住居専用地域	
			建ぺい率	80%		建ぺい率	60%	
			容積率	300%		容積率	200%	
			前面道路	南側：市道(約 5.7～6.7m) 西側：国道(約 11.0m)		前面道路	北側：市道(約 5.5m)　東側：市道(約 6.0m) 南側：市道(16.0～21.0m)　西側：市道(約 7.5m)	
■評価・比較の視点								
①防災性	敷地の安全性	10	・洪水浸水想定区域の指定なし。 ・内水被害時浸水深：問題なし。（ごく一部で 0.2m～0.5m 想定） ・推定活断層が比較的離れた場所に位置する。	A	10.0	・洪水浸水想定区域の指定なし ・内水被害時の浸水想定なし ・推定活断層が比較的離れた場所に位置する	A	10.0
	災害時の対応性	10	・広域（府選定）緊急交通路（国道 170 号）に 700m で接続。 ・広域（府選定）緊急交通路（国道 309 号）に約 1.2 ㎞で接続。 ・地域（市選定）緊急交通路（西側国道・南側市道）に接道。 ・消防本部と近接しており、連携がとりやすい。（体制及び代替施設として運用可能）	A	10.0	・広域（府選定）緊急交通路（国道 309 号）に約 1.4 ㎞で接続 ・地域（市選定）緊急交通路（北側・南側・西側市道）に接道 ・消防本部と離れた位置にある	B	7.0
②利便性	アクセス道路	5	・西側で国道に面し、南側で市道に面している。 ・第一駐車場へは西側国道から、南側駐車場へは南側市道からアクセスする。	A	5.0	・敷地全面において市道に接している。 ・主に東側、北側市道から敷地内へアクセスする。	A	5.0
	駅・バス路線(直線距離)	5	・近鉄長野線　富田林西口駅まで約 150m ・富田林西口バス停留所まで 100m ・市役所・警察署前バス停留所まで 120m	A	5.0	・南海高野線　金剛駅まで約 750m ・金剛連絡所前バス停留所まで約 150m ・高辺台３丁目バス停留所まで約 190m	B	3.5
	主な公共公益施設との関係(直線距離)	5	・警察署まで約 60m　・法務局まで約 210m　・保健所まで約 430m ・富田林郵便局まで約 120m　・簡易裁判所まで約 180m ・府民センターまで約 350m　・税務署まで約 1.1 ㎞	A	5.0	・警察署まで約 2.7 ㎞　・法務局まで約 2.6 ㎞　・保健所まで約 2.5 ㎞ ・富田林郵便局まで約 2.7 ㎞　・簡易裁判所まで約 2.9 ㎞ ・府民センターまで約 2.7 ㎞　・税務署まで約 3.5 ㎞	C	2.0
	人口重心との直線距離	5	・約 850m	B	3.5	・約 1.9 ㎞	C	2.0
③敷地の制約	敷地状況	10	・既存建物（現庁舎）があり、庁舎整備においては現庁舎機能や駐車場機能を一定確保しながら順次整備するなどの効率的な方法を検討・計画する必要がある。 ・用地や代替施設についての調整手続きが必要とならない。	B	7.0	・既存建物（青少年スポーツホール）があり、金剛中央公園は都市公園の指定を受けている。 ・庁舎整備のために、既存建物の解体及び既存機能の代替施設を計画・整備する必要があり、庁舎整備の際に整備する同規模以上の都市公園を別途確保する必要がある。	C	4.0
	用途地域・手続き	10	・用途地域は近隣商業地域で、想定規模の庁舎の建設が可能な用途地域である。	A	10.0	・用途地域は第一種中高層住居専用地域で、4 階建以下とする制限があり、計画によって建物用途が適合しない場合があるなど、整備の実現にあたって一定の制約を受ける。 （ただし、建築基準法第 48 条において特定行政庁が許可した場合は、建築できる可能性がある。）	B	7.0
④事業の効率性	事業スケジュール	10	・整備方法により必要となる工程が異なるが、仮庁舎を設ける場合、仮庁舎の整備や庁舎機能の仮移転（引越し）が必要となり、現庁舎の解体工事の工程が必要となる。 ・居ながら工事を行う場合、部分的な庁舎整備と現庁舎からの庁舎機能の引越しを繰り返す必要がある。	B	7.0	・敷地内にある青少年スポーツホールの現位置に庁舎を整備する場合、庁舎整備の新築工事に先立ち、既存施設の体育館等機能を別に確保する必要があり、別の場所とする場合は、用地選定・取得や代替施設の新築工事、既存施設の解体工事の工程が必要となる。 ・敷地内の既存施設がない場所に庁舎を整備する場合、青少年スポーツホールの体育館機能等を残すことはできるが、庁舎整備場所の面積と同規模以上の都市公園代替地を確保する工程が必要となる。	C	4.0
	経済性	10	・新庁舎の設計や解体、新庁舎への引越し費用等を含む整備費用に加えて、仮庁舎の建設が必要な場合は、その工事費及び仮庁舎への引越し費用等、約 7~12 億円（仮庁舎の規模により変動）が必要となる。	B	7.0	・新庁舎の設計や解体、新庁舎への引越し費用等を含む整備費用に加えて、青少年スポーツホールの代替施設関連費用（代替施設の新築工事費用、既存施設機能の引越し費用、既存施設の解体費用）、都市公園代替地の確保に係る費用等、約 56 億円が必要となる。（但し、代替地が未確定のため、変動の可能性があります。）	C	4.0
⑤まちづくりの可能性	周辺環境の特徴	10	・市域の中心に位置し、現庁舎をはじめ、消防署や警察署などの公共公益施設が近接して存在する。また、富田林西口駅や寺内町など生活・観光エリアとも近接した立地環境である。	A	10.0	・UR 住宅の開発により形成され、市の西の玄関口として成熟してきた大規模かつ閑静な住環境エリアとなっている。市域の中では、西に偏っているため、既存の公共公益施設等との利便性を考慮する必要がある。	B	7.0
	将来性	10	・行政機関が集積するエリアと本市の誇りである寺内町を中心とした観光エリアが密接な連携を図ることができ、市内外問わず、多くの人が集うエリアとして、まちづくりを展開することが期待される。	A	10.0	・大規模な住環境エリアに庁舎を整備することで生活サービスの向上につながり、少子高齢化やオールドタウン化など地域が抱える課題解決への契機となり、住みやすいまちとしてのまちづくりを展開することが期待される。	A	10.0
(参考) 関連計画における位置づけ			□都市計画マスタープラン ・将来都市構造：「都市拠点」（商業、行政、交通結節機能等が集積する市の中心拠点） ・地域別構想：中部地域（近鉄富田林駅～富田林西口駅周辺を拠点としたまちづくり（目標）） →都市機能（商業、医療、福祉等）及び居住の誘導について検討 □富田林市公共施設再配置計画 等 ・再配置方針として、機能方針では『行政上の執務及び手続等の拠点として、機能を維持する』とし、建物方針では『本施設は維持するが、防災体制の強化や災害時の行政機能の維持に向け、耐震化を検討する』としている。		—	□都市計画マスタープラン ・将来都市構造：「都市拠点」（商業、行政、交通結節機能等が集積する市の中心拠点） ・地域別構想：金剛地域（南海金剛駅～市役所金剛連絡所周辺を拠点としたまちづくり（目標）） →金剛地区再生指針に基づき新たな施設の導入や公共空間の魅力化等の取組の推進 □富田林市公共施設再配置計画 等 ・青少年スポーツホールの再配置方針として、機能方針では『「市総合基本計画」に掲げているスポーツ活動の促進に向け機能を維持』とし、建物方針では、『本施設は「金剛地区再生指針」に基づき、金剛中央公園の屋外型交流拠点化を進める中で多世代が交流する機能も含め、施設のあり方を検討する』としている。		—
総合評価			５つの評価視点に何れについても、候補地としての課題がほとんどなく、特に利便性やまちづくりの可能性に対する評価が高い。 また、事業スケジュール・経済性についても、候補地の中では最も合理的であると考えられ、庁舎の整備場所として適している。		89.5	防災性やアクセス道路等の利便性、まちづくりの可能性の観点からは候補地として一定の評価ができる。その反面、敷地の制約条件により、代替施設の整備などの関連する事業を含めた事業スケジュールの長期化や財政負担の増大につながる恐れがある。		65.5

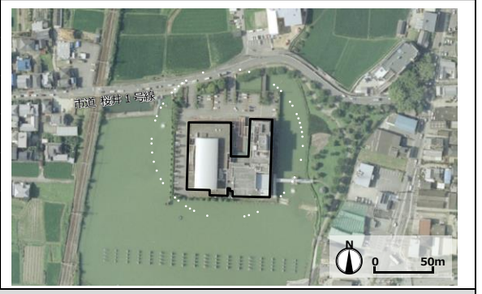
注）評価の意味合い：（各項目が庁舎の場所として）　A：特に評価できる（係数 1.0）B：一定の評価はできる（係数 0.7）C：評価が低い（係数 0.4）

＜各候補地の評価一覧表＞

■基本事項			候補地３　市民総合体育館				候補地４　すばるホール			
敷地位置と周辺状況			所在地	美山台 4-1			所在地	桜ヶ丘町 2-8		
			敷地規模	13,226 ㎡			敷地規模	10,136 ㎡		
			用途地域等	第二種中高層住居専用地域、準住居地域			用途地域等	第二種中高層住居専用地域、準住居地域		
			建ぺい率	60%			建ぺい率	60%		
			容積率	200%			容積率	200%		
			前面道路	北側：府道(約 16.5m)　東側：国道(約 23.0m) 南側：府道(約 10.0m)			前面道路	東側：国道(約 23.0m)		
■評価・比較の視点										
①防災性	敷地の安全性	10	・洪水浸水想定区域の指定なし ・内水被害時浸水深：問題なし（ごく一部で 0.5m～1.0m 想定） ・推定活断層が比較的近くに位置する		A	10.0	・洪水浸水想定区域の指定なし ・内水被害時浸水深：問題なし（ごく一部で 0.2m～0.5m 想定） ・推定活断層が比較的近くに位置する		A	10.0
	災害時の対応性	10	・広域（府選定）緊急交通路（東側国道 170 号）に接道 ・地域（市選定）緊急交通路（北側府道）に接道（ただし、出入り不可） ・消防本部と離れている		B	7.0	・広域（府選定）緊急交通路（東側国道 170 号）に接道 ・地域（市選定）緊急交通路に約 200m で接続 ・消防本部と離れている		B	7.0
②利便性	アクセス道路	5	・北側、南側で府道に面し、東側で国号に面している。 ・南側府道から敷地内へアクセスする。		A	5.0	・東側で国道に面しており、東側国道から敷地内へアクセスする。		B	3.5
	駅・バス路線(直線距離)	5	・近鉄長野線　富田林西口駅まで約 630m ・すばるホールバス停留所まで約 650m		C	2.0	・近鉄長野線　川西駅まで約 550m ・すばるホールバス停留所　施設すぐ		C	2.0
	主な公共公益施設との関係(直線距離)	5	・警察署まで約 670m ・富田林郵便局まで約 700m ・府民センターまで約 680m ・法務局まで約 670m ・簡易裁判所まで約 900m ・税務署まで約 1.5 ㎞ ・保健所まで約 390m		B	3.5	・警察署まで約 1.1 ㎞ ・富田林郵便局まで約 1.1 ㎞ ・府民センターまで約 1.3 ㎞ ・法務局まで約 950m ・簡易裁判所まで約 1.2 ㎞ ・税務署まで約 2.1 ㎞ ・保健所まで約 1.0 ㎞		C	2.0
	人口重心との直線距離	5	・約 230m		A	5.0	・約 470m		A	5.0
③敷地の制約	敷地状況	10	・既存建物（市民総合体育館）があり、解体及び既存機能の代替施設を計画・整備する必要がある。（既存体育館は大空間となっており、事務所用途への転換など全面改修の実施は困難で増築対応も非効率的であることから、新築が前提となる。）		C	4.0	・既存建物（すばるホール）があり、既存建物の解体及び既存機能の代替施設を計画・整備する必要がある。(既存建物はホール等の大空間や特殊な階層構成となっており、事務所用途への転換など全面改修の実施は困難で増築対応も非効率的であることから、新築が前提となる。）		C	4.0
	用途地域・手続き	10	・用途地域は第二種中高層住居専用地域と準住居地域で、第二種中高層住居専用地域においては、4 階建以下とする制限があり、計画によって建物用途が適合しない場合があるなど、整備の実現にあたって一定の制約を受ける。（ただし、建築基準法第 48 条において特定行政庁が許可した場合は、建築できる可能性がある。）		B	7.0	・用途地域は第二種中高層住居専用地域と準住居地域で、第二種中高層住居専用地域においては、4 階建以下とする制限があり、計画によって建物用途が適合しない場合があるなど、整備の実現にあたって一定の制約を受ける。（ただし、建築基準法第 48 条において特定行政庁が許可した場合は、建築できる可能性がある。）		B	7.0
④事業の効率性	事業スケジュール	10	・庁舎整備に伴い、既存施設の体育館、会議室等機能を別の場所で確保する必要があり、そのための用地選定・取得や代替施設の新築工事、庁舎整備の新築工事に先立って既存施設の解体工事の工程が必要となる。		C	4.0	・庁舎整備に伴い、既存施設のホール機能を別の場所で確保する必要があり、そのための用地選定・取得や代替施設の新築工事、庁舎整備の新築工事に先立って既存施設の解体工事の工程が必要となる。		C	4.0
	経済性	10	・新庁舎の設計や解体、新庁舎への引越し費用等を含む整備費用に加えて、代替施設関連費用（代替施設の新築工事費用、既存施設機能の引越し費用、既存施設の解体費用）等、約 35 億円と代替施設用地の取得費（代替用地未確定のため、費用算定困難）が必要となる。		C	4.0	・新庁舎の設計や解体、新庁舎への引越し費用等を含む整備費用に加えて、代替施設関連費用（代替施設の新築工事費用、既存施設機能の引越し費用、既存施設の解体費用）等、約 156 億円と代替施設用地の取得費（代替用地未確定のため、費用算定困難）が必要となる。		C	4.0
⑤まちづくりの可能性	周辺環境の特徴	10	・市域の中心に比較的に近く、戸建・集合住宅や業務施設、医療施設、緑地等が混在している。 ・外環状線と東西市道に面した傾斜のある地勢上、比較的、車交通が中心の立地となっている。		A	10.0	・市域の中心に比較的に近く、外環状線沿いの店舗等商業施設や学校、一歩奥まると住宅地が形成され緩やかな起伏があるなど視認性のよい立地環境となっている。		A	10.0
	将来性	10	・外環状線や市道に面し、戸建て・集合住宅や商業施設、医療施設等に近い立地であり一定のまちづくり貢献が期待できる。周辺が住商混在地域となっている現状や、地勢状（周辺との高低差）及び道路構造上の問題によりアクセスがしにくい状況であること、連携できる都市施設（鉄道駅や公共施設等）が近くに存在しないことから、庁舎整備を契機としたまちづくりの貢献が想定しづらい場所である。		B	7.0	・外環状線沿いのエリアで、庁舎を整備することにより、公共交通の必要性が高まり、交通面の発達、利便性向上の可能性が考えられる。周辺が住商混在地域となっている現状や、起伏のある立地環境であること、連携できる都市施設（鉄道駅や公共施設等）が近くに存在しないことから、庁舎整備を契機としたまちづくりの貢献が想定しづらい場所である。		B	7.0
(参考) 関連計画における位置づけ			□都市計画マスタープラン ・将来都市構造：指定なし ・地域別構想：金剛東地域 □富田林市公共施設再配置計画 等 ・再配置方針として、機能方針では『「市総合基本計画」に掲げているスポーツ活動の促進に向け機能を維持』とし、建物方針では『本施設は維持するが施設の効率的運用を図るため、他用途の受け入れ（一部転用）及び周辺自治体の関連施設との広域連携を検討する』としている。			―	□都市計画マスタープラン ・将来都市構造：指定なし ・地域別構想：中南部地域（近鉄川西駅、滝谷不動駅周辺等を拠点としたまちづくり（目標）） □富田林市公共施設再配置計画 等 ・再配置方針として、機能方針では『「市総合基本計画」に掲げている市民文化・芸術活動の促進に向け、機能を維持』とし、建物方針では、『本施設は維持するが施設の効率的運用を図るため、他用途の受け入れ（一部転用）及び周辺自治体の同種施設との広域連携を検討する』としている。			―
総合評価			防災性やアクセス道路等の利便性、まちづくりの可能性の観点からは候補地として一定の評価ができる。その反面、敷地の制約条件により、代替施設の整備などの関連する事業を含めた事業スケジュールの長期化や財政負担の増大につながる恐れがある。			68.5	防災性やアクセス道路等の利便性、まちづくりの可能性の観点からは候補地として一定の評価ができる。その反面、敷地の制約条件により、代替施設の整備などの関連する事業を含めた事業スケジュールの長期化や財政負担の増大につながる恐れがある。			65.5

注）評価の意味合い：（各項目が庁舎の場所として）　A：特に評価できる（係数 1.0）B：一定の評価はできる（係数 0.7）C：評価が低い（係数 0.4）

＜各候補地の評価一覧表＞

■基本事項			候補地５　レインボーホール（市民会館）		
敷地位置と周辺状況			所在地	粟ケ池町 2969-5	
			敷地規模	9,511 ㎡	
			用途地域等	指定なし（市街化調整区域）	
			建ぺい率	60%	
			容積率	200%	
			前面道路	北側：市道(約 11.0m)	
■評価・比較の視点					
①　防災性	敷地の安全性	10	・洪水浸水想定区域の指定なし ・内水被害時の浸水想定なし ・推定活断層が比較的近くに位置する	A	10.0
	災害時の対応性	10	・広域（府選定）緊急交通路（国道 170 号）に約 190m で接続 ・地域（市選定）緊急交通路（北側市道）に接道 ・消防本部と離れている	B	7.0
②利便性	アクセス道路	5	・北側で市道に面しており、北側市道から敷地内へアクセスする。	B	3.5
	駅･バス路線(直線距離)	5	・近鉄長野線　喜志駅まで約 550m ・喜志駅東口バス停留所まで約 550m	C	2.0
	主な公共公益施設との位置関係(直線距離)	5	・警察署まで約 2.3 ㎞ ・富田林郵便局まで約 2.4 ㎞ ・府民センターまで約 2.0 ㎞ ・法務局まで約 2.5 ㎞ ・簡易裁判所まで約 2.3 ㎞ ・税務署まで約 1.1 ㎞ ・保健所まで約 2.2 ㎞	C	2.0
	人口重心との直線距離	5	・約 2.8 ㎞	C	2.0
③敷地の制約	敷地状況	10	・既存建物（レインボーホール）があり、解体及び既存機能の代替施設を計画・整備する必要がある。（既存建物は各ホールを取り囲む建物形状となっており、事務所用途への転換としては一部活用の可能性はあるものの、制約が多く、大幅な改修や増築対応が想定され非効率的であることから、新築が前提となる。）	C	4.0
	用途地域・手続き	10	・市街化調整区域となっており、原則として、市役所は市街化調整区域における立地基準に適合せず、庁舎整備の実現性は現段階で見通しが困難。	C	4.0
④事業の効率性	事業スケジュール	10	・既存施設のホール、会議室等機能を別の場所で確保する必要があり、そのための用地選定・取得や代替施設の新築工事、庁舎整備の新築工事に先立ち開発許可の取得や既存施設の解体工事の工程が必要となる。	C	4.0
	経済性	10	・新庁舎の設計や解体、新庁舎への引越し費用等を含む整備費用に加えて、開発許可取得に係る費用、代替施設関連費用（代替施設の新築工事費用、既存施設機能の引越し費用、既存施設の解体費用）等、約 97 億円と代替施設用地の取得費（代替用地未確定のため、費用算定困難）が必要となる。	C	4.0
⑤まちづくりの可能性	周辺環境の特徴	10	・市域の中では北寄りの立地で、粟ヶ池に面し、北側に農地が広がる視認性の高い開かれた場所となっている。	B	7.0
	将来性	10	・庁舎を整備することで（現状以上に）人やものの往来を促すことができ、喜志駅（実際は少し遠いが）を中心としたまちづくりを展開するひとつの拠点となることが期待される。	A	10.0
(参考) 関連計画における位置づけ			□都市計画マスタープラン ・将来都市構造：指定なし ・地域別構想：北部地域（近鉄喜志駅周辺等を拠点としたまちづくり（目標）） →都市機能（商業、医療、福祉等）及び居住の誘導について検討 □富田林市公共施設再配置計画 等 ・再配置方針として、機能方針では『「市総合基本計画」に掲げている市民文化・芸術活動の促進に向け機能を維持する』とし、建物方針では『本施設は維持するが、施設の効率的運用を図るため、他用途の受け入れ（一部転用）を検討する』としている。		―
総合評価			防災性やアクセス道路の利便性、まちづくりの可能性の観点からは候補地として一定の評価ができる。その反面、敷地の制約条件については、関係機関との調整に時間を要し、方向性を見極めることが現時点では困難であり、庁舎整備の実現性に疑問が生じる。実現の可能性があるとしても、代替施設整備等の関連事業費の増大など、財政負担への影響も懸念される。		59.5

注）評価の意味合い：（各項目が庁舎の場所として）　A：特に評価できる（係数 1.0）B：一定の評価はできる（係数 0.7）C：評価が低い（係数 0.4）

3　整備場所の設定

各候補地の評価結果をもとに評価・比較の視点ごとに比較を行い、庁舎の整備場所を設定します。評価・比較の視点ごとに見た候補地比較の結果は下表のとおりです。

＜評価・比較の視点ごとに見た候補地比較＞

①防災性	・どの候補地も同等の評価で大きな差は見られず、防災面において特に問題のない場所であると考えられます。
②利便性	・アクセス道路については、どの候補地においても大きな差は見られず、問題のない環境だと考えられます。
	・公共交通機関までの距離については、「候補地１　現在地」が最も近く、人口重心までの距離は「候補地３　市民総合体育館」が最も近い結果となっています。
	・最も大きな違いがある項目は主要な公共公益施設との位置関係で、「候補地１　現在地」では、徒歩圏内と言われる半径 500m圏内に税務署を除くすべての主要公共公益施設が立地しており、他の候補地と比べて、行政間の事務処理や連携のしやすさの観点で優位であると言えます。
③敷地の制約	・どの候補地においても既存建物がありますが、「候補地２　金剛中央公園」、「候補地３　市民総合体育館」、「候補地４　すばるホール」、「候補地５　レインボーホール（市民会館）」では、既存施設機能の代替施設を確保する必要があります。 また、候補地２～５は用途地域における建物の階数制限や、計画によって建物用途が適合しない場合があるなど、庁舎整備の見通しが現時点で困難であり、敷地の制約に課題があると言えます。
	・「候補地１　現在地」は、整備方法の工夫により新たな用地取得や既存（庁舎）機能の代替施設の新築に係る調整手続きが不要となる点や、庁舎建設が可能な用途地域である点から、他の候補地と比べて敷地の制約が少ないと言えます。
④事業の効率性	・「候補地２　金剛中央公園」、「候補地３　市民総合体育館」、「候補地４　すばるホール」、「候補地５　レインボーホール（市民会館）」では、庁舎整備において既存施設機能の代替施設を整備する必要があり、施設の整備計画策定・設計、移転先となる用地選定・取得、代替施設の新築工事、既存施設の解体工事等が発生し、それらの工程に長い期間を要します。
	・「候補地１　現在地」においても、既存施設（現庁舎）の解体工事や整備方法によっては仮庁舎の整備が必要となり時間を要しますが、庁舎整備と別途で既存施設の機能移転・代替施設の整備を行う必要がないため、他の候補地よりも短期間で庁舎整備を実施することができます。
	・どの候補地においても、庁舎整備に係る工事費用、庁舎機能の移転引越し費用、現庁舎の解体費用が共通して必要となります。
	・「候補地２　金剛中央公園」、「候補地３　市民総合体育館」、「候補地４　すばるホール」、「候補地５　レインボーホール（市民会館）」では、代替施設の整備費用や既存施設からの引越し費用、既存施設の解体費用等が別途で発生するため、「候補地１　現在地」が経済的に最も有利となります。
⑤まちづくりの可能性	・現在の周辺環境の特徴や将来性を考慮に入れると、どの候補地においても、庁舎整備をきっかけとしたまちづくりの可能性が一定考えられます。
	・特に「候補地１　現在地」は、旧来からの市の中心地として寺内町エリアとも近接しており、市内外問わず多くの人が集うエリアとなり、市全体のまちづくりを今後さらに牽引していく場所として期待できる候補地であると言えます。

以上の結果から、候補地としての課題がほとんどなく、利便性や事業の効率性、庁舎整備によるまちづくりの可能性などの視点において他の候補地よりも優位となる**「候補地１　現在地」**を整備場所として設定します。

「候補地１　現在地」　を整備場所として設定します

第５章　庁舎整備の方法

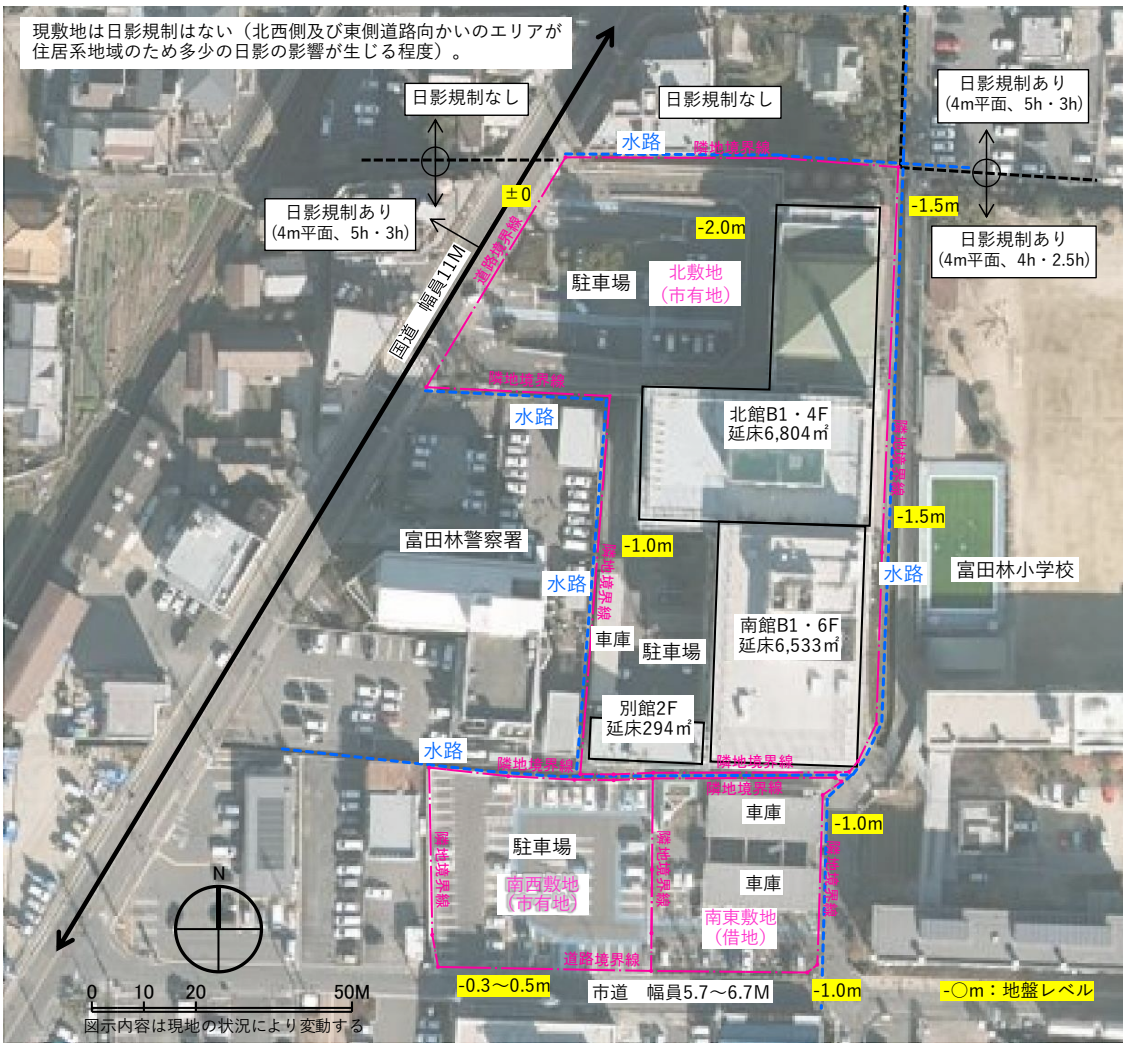
１　敷地条件の整理

現在地の敷地を庁舎の整備場所として決定したことを受けて、庁舎整備方法の検討のための敷地条件を以下に整理します。

＜敷地条件＞

所在地	富田林市常盤町１－１
敷地面積	10,143 ㎡
用途地域	近隣商業地域
指定建ぺい率・容積率	80％・300％
日影規制	なし（周辺地は日影規制あり）
前面道路	西側：国道（幅員約 11m）　南側：市道（幅員約 5.7～6.7m）
その他	北側敷地は国道側を除く境界線沿いに水路あり。 南側敷地は、北側・東側に水路あり。 南東敷地（1,223 ㎡）は借地となっており、敷地面積にはこれを含んでいる。 西側国道の地盤高に対して、東側隣地境界線付近が 1.5m 程度、南東側の境界線付近で 1.0m 程度低くなっている。

＜敷地現況説明図＞



2　検討の前提・整備方法の抽出

(1) 北館の扱いについて

現在地における庁舎整備方法の検討の前提として、以下に示す２つの理由を踏まえ、耐震性を有していない北館の整備方法を建替え整備とし、検討を行う方針とします。

■ 北館の整備方法を建替え整備とする理由

① 耐震改修は費用対効果が低くなること

- 大幅に不足している耐震性を確保するとともに、内外装の改修及び設備の全面更新を前提とした大規模な耐震改修工事は、同規模の建替え（新築）と比べても同等の多額のコストがかかると想定されます。
- 一般的な鉄筋コンクリート（RC）造建築物の耐用年数（躯体が普通品質の場合）は 60 年～65 年程度（参考※1）とされており、築 49 年を迎える北館についても、（当時の設計、施工状況によりますが）残りの耐用年数はそれほど長くはないと考えられます。
- 北館の築年数と躯体寿命の観点（参考※2）より、十数年後には建替えについての検討が必要となることから、躯体寿命の残りわずかな建物に対して大規模な投資を行うこととなり、費用対効果が低くなります。

（参考 ※１）

技術文献（日本建築学会）より、構造別の望ましい目標耐用年数（RC 造事務所用途、普通品質で 60 年以上）や鉄筋コンクリート造の耐久性（一般～標準水準の期間として 65 年）とされています。

■建築物全体の望ましい目標耐用年数（建築物の耐久性に関する考え方／日本建築学会より）

構造種別 ＼ 用途	RC造・SRC造		S造			ブロック造・レンガ造	木造
			重量鉄骨		軽量鉄骨		
	高品質の場合	普通の品質の場合	高品質の場合	普通の品質の場合			
学校	Y_0 100以上	Y_0 60以上	Y_0 100以上	Y_0 60以上	Y_0 40以上	Y_0 60以上	Y_0 60以上
官庁							
住宅							
事務所	Y_0 100以上	Y_0 60以上	Y_0 100以上	Y_0 60以上	Y_0 40以上	Y_0 60以上	Y_0 40以上
病院							
店舗							
旅館	Y_0 100以上	Y_0 60以上	Y_0 100以上	Y_0 60以上	Y_0 40以上	Y_0 60以上	Y_0 40以上
ホテル							
工場	Y_0 40以上	Y_0 25以上	Y_0 40以上	Y_0 25以上	Y_0 25以上	Y_0 25以上	Y_0 25以上

注１　躯体の目標耐用年数は、建築物全体の目標耐用年数以上とすることになっている。
注２　Yo60 の表示は、耐用年数の代表値を示す。（例：Yo60 の場合：代表値 60 年、範囲 50～80 年、下限値 50 年）

■鉄筋コンクリート造の耐久性　（日本建築学会による基準／ＪＡＳＳ５ より）

鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は、建築工事標準仕様書（ＪＡＳＳ５ 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）（以下「ＪＡＳＳ５」という。）で定義する耐久設計基準強度を、目標耐用年数 65 年ものにあっては計画供用期間の級（標準水準）24Ｎ／㎟以上、100 年ものにあっては計画供用期間の級（長期水準）30N／㎟以上を採用することとしている。

さらに、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の鉄筋の最小かぶり厚さは、原則、建築工事共通仕様書に定める数値に 10 ㎜割増しするほか、海に近接した建物は「ＪＡＳＳ５」による塩害対策を施すこととしている。また、構造体の総合的耐久性として次の３水準を定めている。

①一般（大規模補修不要予定期間としておよそ 30 年、供用限界期間として 65 年）
②標準（大規模補修不要予定期間としておよそ 65 年、供用限界期間として 100 年）
③長期（大規模補修不要予定期間としておよそ 100 年）

（参考 ※２）

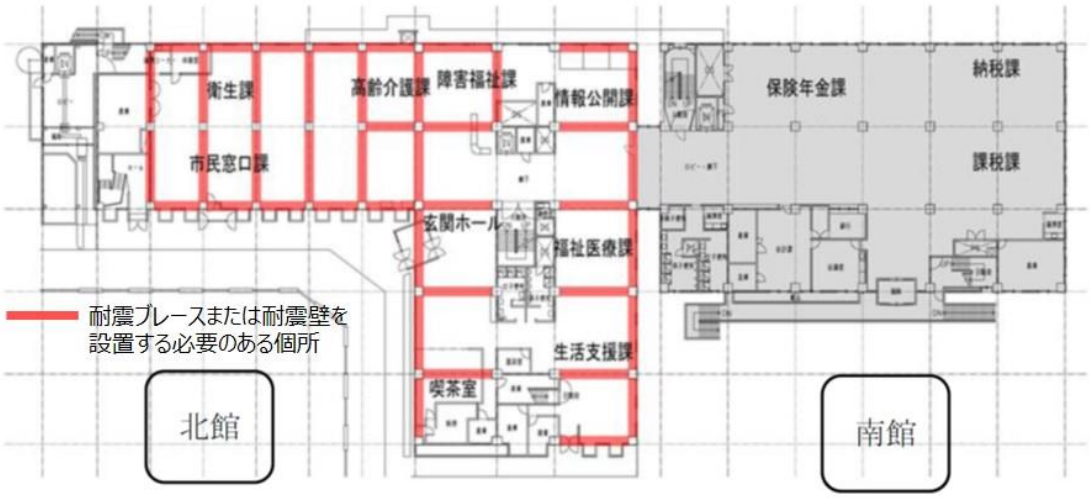
それぞれの建物の寿命は、新築当時の躯体品質（設計強度、材料、工事精度等）により変動するため、残りの耐用年数がどの程度かについては、躯体サンプルをコア抜きにより採取し、コンクリートの物理試験（中性化試験、圧縮強度試験）を行ったうえで、施工図の確認とともに余寿命の検討・判定を実施することで躯体の耐用年数を推定する方法があります。

なお、上記は物理的な耐久性の考え方であり、一般的には、変動する社会的な需要やニーズに対し、施設が機能的に対応できなくなることや税法上の減価償却（資産）の考え方などにより、平均的に使用年数 40～50 年程度で建替え等を実施している公共施設の事例が、国や自治体等のデータで見られます。

② 耐震改修は機能面への影響が大きいこと

- 北館の耐震改修は、構造体の耐震強度を必要グレード（庁舎に求められる Is 値）まで高めるため、相応の耐震ブレース等（耐震壁を含む）を設置することが想定されます。
- 構造計算上効果的な場所に設置される耐震ブレースは、下図に示すように、室内各所に鉄骨製のフレームが補強材として設ける必要があります。これにより発生する床の段差）により人の行き来が阻害され、利用者動線として使えなくなります。
- 執務室など必要諸室の配置ゾーニングにおいても、耐震ブレースの設置によって間仕切壁等の区画位置が制限されることや、窓口カウンターや事務机、収納キャビネット等の配置レイアウトに制約やムダなスペースが生じて、床面積の利用効率が低下するといったデメリットもあります。

北館の耐震改修検討による補強部材：耐震ブレース等の設置位置（１F平面図）



耐震ブレースの設置例

富田林市庁舎耐震化内検討会議報告書（令和元年5月）より抜粋

(2) 検討する整備方法パターンの整理

先述の整理を踏まえ、北館は建替え整備を行う前提で、庁舎整備方法は以下の２パターンで検討を行うこととします。

＜整備方法のパターン＞

整備方法	規模	備考
パターン１：一部建替え ・北館は建替え（新築） ・南館は大規模改修	全体 15,500 ㎡ ・新棟 9,000 ㎡ ・南館 6,500 ㎡（既存）	・南館は、新築する北館と同性能の耐震グレードへの改修など必要機能の確保（設備の全面更新等）を前提とした大規模改修を行う。 ・北館撤去の前に設備建屋の整備、切替え（南館用）を想定する。
パターン２：全面建替え ・北館、南館共に建替え（新築）	全体 15,500 ㎡ ・新棟 15,500 ㎡ （１期＋２期）	・南館を利用しながらの建替えローリング※17 となるため、１期・２期工事となる。 ・北館撤去の前に設備建屋の整備、切替え（南館用）を想定する。

パターン１及び２について、下表に示すとおり、庁舎整備において設定した「基本方針の実現」の視点と、「工事中の対応」及び「経済性」の観点より項目を設定し、比較・評価を行います。

＜比較項目・内容＞

項目	視点
基本方針の実現	・５つの基本方針の実現性について 「わがまち富田林・まちづくりの核となる～市民が主役となり、誇りを持てる庁舎～」 「地域と市民を守る～災害に強く、安心安全な庁舎～」 「すべての人にやさしい～分かりやすく、使いやすい庁舎～」 「自然環境に配慮する～環境と共生する庁舎～」 「将来の変化に柔軟に対応できる～経済的で合理的な庁舎～」
工事中の対応	・想定される工事期間や工事中の利用環境（安全性、利便性）など、工事中の対応について
経済性	・庁舎整備に必要となる概算コストについて ・パターン１及びパターン２における当初の整備費とパターン１における 15～20 年後の南館建替え整備費等を考慮した経済性

また、２つの整備方法パターンには、それぞれ具体的な配置・建替えローリングを考慮に入れた複数の検討ケースが考えられるため、それらについても比較・評価を行い、整理することで、総合的に優位となる整備方法を設定します。

※17 建替えローリング：施設内機能を継続させながら建替えること。施設機能を維持させなければならない場合や、敷地にゆとりがない場合において、建物を部分的に解体･建設･移転を繰り返しながら整備すること。

3　整備方法の比較・設定

(1) 整備方法の比較

前段の整理を踏まえ、２つの整備方法の比較を行います。

＜整備方法（パターン）の評価＞

項目	パターン１　一部建替え （北館：建替え、南館：大規模改修）		パターン２　全面建替え （北館・南館：建替え）	
基本方針の実現				
わがまち富田林・まちづくりの核となる ～市民が主役となり、誇りを持てる庁舎～	新棟において情報発信、市民交流・協働機能を持たすことができるが、庁舎デザインについては南館が残るため、全面建替えに比べて全体的な魅力ある庁舎デザインの実現に制約が残る。	△	全面建替えにより、全館的な情報発信、市民交流・協働機能の展開ができる可能性が広がる。 景観デザイン面でも、一部建替え案に比べて工夫の余地が大きい。	○
地域と市民を守る ～災害に強く、安心安全な庁舎～	南館は耐震性向上を含めた改修により新棟と同程度の耐震性能を確保でき、危機管理面でも新棟、南館で一定の機能対応が可能。南館の B1F レベルが残るため、浸水対策を図る必要がある。	○	全館統一的な耐震性能の確保、危機管理機能等の確保が可能となる。 敷地とフロアレベル差の解消・工夫を行うことにより、抜本的な浸水対策を図ることができる。	○
すべての人にやさしい ～分かりやすく、使いやすい庁舎～	新棟、南館とも一定の利便性、機能性を確保できるが、新棟は前面道路レベルからのバリアフリー動線を確保できるが、南館は半階ずれたフロア構成となっているため、分かりやすさ、ユニバーサルデザインの観点で課題が残る。	△	全面建替えにより、フロア構成の半階ずれなどの解消、分かりやすい庁舎づくりが可能となり、全館統一的なユニバーサルデザインの導入及び利便性、機能性の確保が実現できる。	○
自然環境に配慮する ～環境と共生する庁舎～	省エネ対応や環境配慮など各種対策が可能であるが、南館の構造体が既存のままとなることによる制約が一定残る。	△	全面建替えにより、省エネ・環境配慮方策の全館統一的な望ましい対応が可能となる。	○
将来の変化に柔軟に対応できる ～経済的で合理的な庁舎～	新棟はフレキシビリティに配慮した施設整備が可能で、南館は既存の構造体の制約はあるが、内装・設備部分での工夫は可能。	△	全面建替えにより、将来対応を見据えた柔軟な施設づくりが可能で、将来のニーズに応じて部分的な室利用変更などにも対応しやすい。	○
工事中の対応				
工事期間	配置案によるが、現庁舎を活用しながらの建替えローリングとなるため５年程度かかる（北館建替え後、南館大規模改修）	△	配置案によるが、現庁舎を活用しながらの建替えローリングとなるため５年程度かかる（北館建替え後、南館を建替えなど）	△
安全性・利便性	工事エリア以外の現庁舎利用動線など、利用者の安全性を確保した工事計画が前提となるが、敷地外の臨時駐車場を利用するなど利便性に一定の支障が出る。	△	工事エリア以外の現庁舎利用動線など、利用者の安全性を確保した工事計画が前提となるが、敷地外の臨時駐車場を利用するなど利便性に一定の支障が出る。	△
経済性				
当初必要となるコスト	65～82 億円（配置案による）	○	79～99 億円（配置案による） 南館の建替えに有利な事業債が活用できない。	△
15～20 年後の南館建替えを含むコスト	当初イニシャルコストとして 65～82 億。南館は 15～20 年後に建替えの必要性があり、建替え規模によるが、20～35 億円の整備費が必要で、長期的にみると 85～117 億円のコストが必要となる。	△	全面新築により長寿命に配慮した庁舎整備が実現できるため、長期的にみてもイニシャルコストとして 79～99 億円。	○
	ランニングコストは、南館も省エネや維持管理に配慮した設備更新、改修整備が一定可能となり、パターン２と比較して大差はない。	○	全面新築建物により、省エネに配慮した設備システムの導入、維持管理に配慮した施設整備が可能となる。	○

注）評価の意味合いは「○優位である」「△一定の課題がある」。
　コストは解体費を含む税込みの概算工事費（一部仮設庁舎案も含む）。設計監理費や移転費などの関連費用は別途。

(2) 各整備方法におけるケース検討

それぞれの整備方法について、敷地内における建物の配置や建替えローリング計画の観点を含めて考えられる複数の検討ケース（CASE１～10）を整理し、下表に示すとおり、より具体的な視点・項目で比較を行います。

＜整備方法・検討ケース対応一覧＞

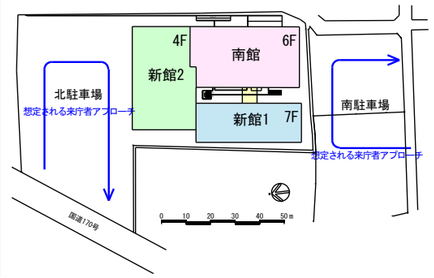
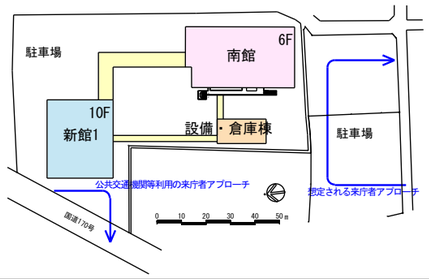
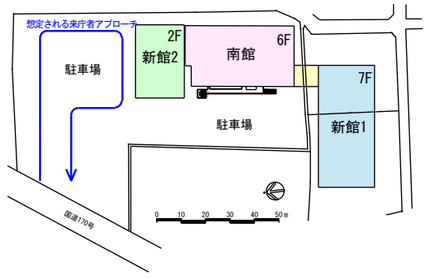
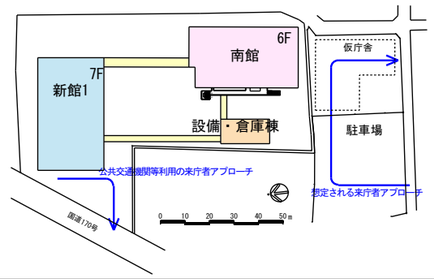
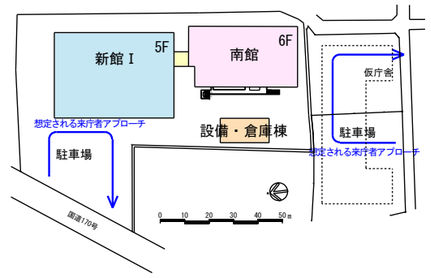
整備方法	検討ケース
パターン１：一部建替え ・北館は建替え（新築）・南館は大規模改修	CASE１～５
パターン２：全面建替え ・北館、南館共に建替え（新築）	CASE６～10

＜比較項目・内容＞

項目	視点
運営面の特徴	・工事中及び完成後の市民や職員の動線、庁舎内の部門配置の効率性 ・バリアフリーの実現性（特に、現庁舎のフロアレベル（前面道路を基準としたときの床面の高さ）設定と新庁舎における対応） ・自然採光・自然換気等に着目した執務環境の確保等についての長所・短所
駐車場	・工事中及び完成後の駐車場確保に関する問題点等
施工性	・工事スペースの確保、 ・工期区分による仮設対応（騒音・振動対策、安全対策）の要否
構造形式	・免震構造の採用可能性（困難な場合は、耐震構造を採用）
工事工期	・建替えローリングを考慮した工事完成までの概略工期
整備コスト	・建替えローリングを考慮した概算工事費
その他	・庁舎のフロアレベル設定についての詳細内容 ・配置計画上の特徴　他

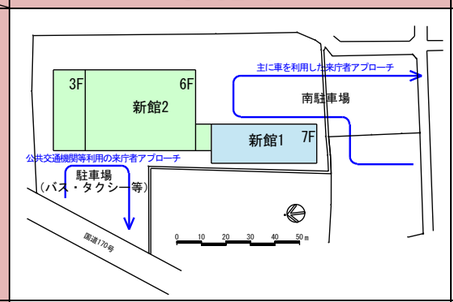
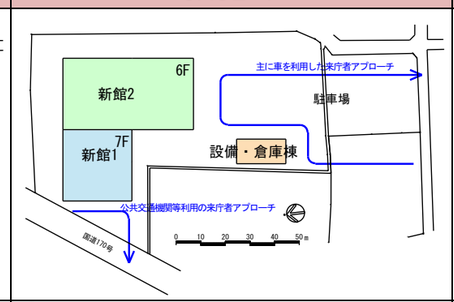
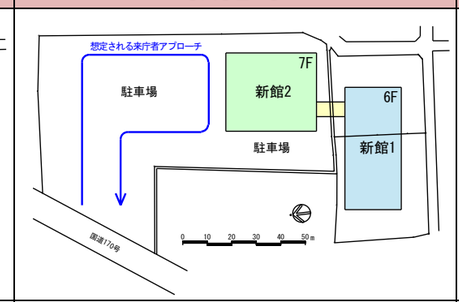
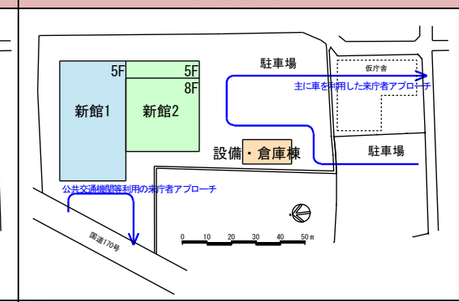
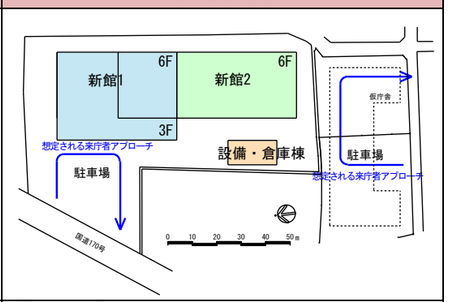
なお、今回整理している検討ケース（CASE１～10）は、現時点において考えられる配置案を示しているもので、実際の配置計画は、設計段階において再度検討を行うこととします。

■ 各整備方法におけるケース検討　【パターン１：一部建替え（北館建替え＋南館大規模改修)】

	CASE- 1		CASE- 2		CASE- 3		CASE- 4		CASE- 5	
配置図										
計画概要（主な工事手順）	①別館・南館西側車庫解体 ②南館西側に新館１(7F:4,700 ㎡)を建設 ③南館大規模改修 ④北館解体（議会部門は他施設へ一時移転） ⑤北館跡地に新館２(4F:4,300 ㎡)を建設 ⑥南側車庫解体及び敷地内全体整備		①別館･南館西側車庫･玄関スロープ部分等解体 ②設備棟(400 ㎡)新館１(10F:8,600 ㎡)を建設 ③南館大規模改修 ④北館解体 ⑤南館連絡通路建設 ⑥南側車庫解体及び敷地内全体整備		①別館・南側車庫・公用車車庫解体 ②新館１(7F:8,200 ㎡)建設･北館連絡仮設通路設置 ③南館大規模改修、新館１との連絡通路設置 ④北館・仮設連絡通路解体 ⑤新館 2(2F:800 ㎡)建設 ⑥敷地内全体整備		①別館・南側車庫解体 ②仮庁舎(3F:2,100 ㎡),設備棟(400 ㎡)を建設 ③北館議会エリア解体 ④新館１(7F:8,600 ㎡)建設、仮庁舎解体 ⑤南館大規模改修・南館連絡通路建設 ⑥北館解体 ⑦　敷地内全体整備		①別館・南側車庫解体 ②仮庁舎(3F:4,500 ㎡),設備棟(400 ㎡)を建設 ③北館解体 ④新館１(5F:8,600 ㎡)建設･仮庁舎連絡通路設置 ⑤南館大規模改修 ⑥仮庁舎・連絡通路解体後、敷地全体整備	
運営面の特徴	・工事途中の新館 1 と南館の連絡動線は短い。 ・完成後の動線は逆コの字型となり、効率的には不利となる。 ・新館と南館のレベル差対応が必要。	△	・工事中及び完成後も新館と南館の連絡動線が長くなり、非効率な配置となる。 ・新館と南館のレベル差対応が必要。	△	・南館大規模改修時は、新館と北館の連絡動線が長くなる。 ・新館と南館のレベル差対応が必要。	△	・工事中及び完成後も新館と南館の連絡動線が長くなる。 ・新館と南館のレベル差対応が必要。	△	・工事中の南館・仮庁舎、完成後の新館・南館の連絡動線は短くできる。 ・南館大規模改修時の仮庁舎と新館の動線が長く非効率的。 ・新館と南館のレベル差対応が必要。	△
	・工事動線と来庁者動線の分離は容易。	○	・工事動線と来庁者動線の分離は比較的に容易。	○	・工事動線と来庁者動線の分離は容易。	○	・北館及び仮庁舎解体時以外は、工事動線と来庁者動線の分離は比較的容易。	○	・工事動線と来庁者動線の分離は容易。	○
	・新館 1 のフロア面積が 680 ㎡程度であるため、1 部門が 2 フロアに跨る可能性がある。(新館 2 完成後は 1 フロア面積が 2,100 ㎡程度に拡大するが、部門配置替えが生じる可能性あり)	△	・新館 1 のフロア面積は 860 ㎡程度確保できるが、効率的な部門配置が困難な場合が生じる可能性がある。 ・連絡通路が長いため、庁舎規模が大きくなる恐れがある。	△	・新館は、1 フロア面積が 1,150 ㎡程度確保でき、効率的な部門配置が可能。	○	・新館 1 のフロア面積は 1,200 ㎡程度確保できるため、効率的な部門配置が可能。	○	・新館 1 のフロア面積は 1,700 ㎡程度確保できるため、効率的な部門配置が可能。	○
	・新館 1・2、南館ともに採光面が限定され、執務環境はあまり良くない。	△	・新館 1 の執務環境は良くなる。南館は従来のまま。	○	・新館 1 の執務環境は良くなる。南館は従来のまま。	○	・新館 1 の執務環境は良くなる。南館は従来のまま。	○	・庁舎全体が南北軸配置となるため、環境配慮設計面では、不利となる	△
駐車場	・北館解体時を除き駐車場確保は容易。	○	・北館解体時を除き駐車場確保は容易。	○	・北館解体時を除き駐車場確保は容易。	○	・北館解体時を除き駐車場確保は容易。	○	・北館解体時を除き駐車場確保は容易。	○
施工性	・建設中の建物と既存部分との仮設間仕切り等の仮設工事の盛替えが多い。 ・南館大規模改修は、居ぬきで実施するが､騒音･振動を生じる工事は閉庁日工事とするなどの配慮が必要。 ・既存棟と接し、免震構造の採用は困難。	△	・南館大規模改修は、居ぬきで実施するが､騒音･振動を生じる工事は閉庁日工事とするなどの配慮が必要。	○	・南館大規模改修は、居ぬきで実施するが､騒音･振動を生じる工事は閉庁日工事とするなどの配慮が必要。	○	・南館大規模改修は、居ぬきで実施するが､騒音･振動を生じる工事は閉庁日工事とするなどの配慮が必要。	○	・南館大規模改修は、仮庁舎を運用することにより、南館全館を閉鎖状態で施工することが可能。	○
構造形式	耐震構造	△	新館 1 は免震構造	○	新館 1 は免震構造	○	新館 1 は免震構造	○	新館 1 は免震構造	○
工事工期	4 年 6 ヶ月程度	○	4 年 6 ヶ月程度	○	4 年 4 ヶ月程度	○	5 年程度	○	4 年 6 ヶ月程度	○
整備コスト	約 64.8 億円（税込み） ※将来の南館建替え費用は、規模により幅があるが、約 20~35 億円が必要。	○	約 70.5 億円（税込み） ※将来の南館建替え費用は、規模により幅があるが、約 20~35 億円が必要。	△	約 70.5 億円（税込み） ※将来の南館建替え費用は、規模により幅があるが、約 20~35 億円が必要。	△	約 76.2 億円（税込み） ※将来の南館建替え費用は、規模により幅があるが、約 20~35 億円が必要。	△	約 82.3 億円（税込み） ※将来の南館建替え費用は、規模により幅があるが、約 20~35 億円が必要。	△
その他	・新館 1・2 と南館は各階で接続しますが､フロアレベルを揃えるため、1 階は前面道路より約 2 m高い断面構成となる。 ・南館大規模改修を居ぬきで行うため、庁舎内での引越が増える。	△	・南館大規模改修を居ぬきで行うため、庁舎内での引越が増える。 ・南館と新館は連絡通路での往来となり、効率的に不利。連絡通路は、新館と南館のレベル調整のため、スロープとなる。	△	・新館と南館は各階で接続しますが、フロアレベルを揃えるため、 1 階は前面道路より約 2 m高い断面構成となる。	△	・仮庁舎の工事発注を庁舎工事発注までに済ませておく必要がある。 ・北館の部分解体について、構造的な安全性を確認する必要がある。 ・南館大規模改修を居ぬきで行うため、庁舎内での引越が増える。 ・南館と新館はスロープ形式の連絡通路での往来となり、効率的に不利。	△	・仮庁舎の工事発注は左記に同じ。 ・仮庁舎に北館の全部門を収容できないため、一部を他施設に仮移転する必要がある。 ・新館と南館は各階で接続しますが、フロアレベルを揃えるため、 1 階は前面道路より約 2 m高い断面構成となる。	△
総合評価	･新館、南館の執務環境が劣り、部門連携面でも動線が長く、非効率的である。	△	・新館、南館の連携が連絡通路によるため、動線が長く、非効率的である。	△	･新館、南館の動線が長くなり、非効率的である。 ・南側敷地の土地利用効率も低い。	△	・新館、南館の連携が連絡通路によるため、動線が長く、非効率的である。 ・高コストとなる。	△	・部門配置や動線は、現庁舎とほぼ同程度であるが､仮庁舎の規模により､高コストとなる。	△

※整備コストに、立体駐車場整備費用、設計･監理費用、備品購入･移転費用は含まれていない。

■ 各整備方法におけるケース検討　【パターン２：全面建替え】

	CASE- 6		CASE- 7		CASE- 8		CASE- 9		CASE-10	
配置図										
計画概要（主な工事手順）	①別館・南館西側車庫解体 ②南館西側に新館１(7F:4,700 ㎡)を建設 ③北館解体（議会部門は他施設へ一時移転） ④北館跡に新館２(6F 一部 3F:10,800 ㎡)を建設 ⑤南館解体後、敷地内全体整備		①別館・南館西側車庫・玄関スロープ部分等解体 ②設備棟(400 ㎡),新館１(7F:5,700 ㎡)を建設 ③北館解体 ④新館２(6F:9,400 ㎡)を建設 ⑤南館解体後、敷地内全体整備		①別館・南館西側車庫・公用車車庫解体 ②新館 1(6F:7,200 ㎡)建設・北館連絡仮設通路設置 ③南館解体 ④新館 2(7F:8,300 ㎡)・連絡通路建設 ⑤北館・仮設通路解体 ⑥敷地全体整備		①別館・南側車庫解体 ②仮庁舎(3F:2,100 ㎡),設備棟(400 ㎡)を建設 ③北館議会エリア解体 ④新館１(5F:6,800 ㎡)建設 ⑤北館・仮庁舎解体 ⑥新館２(8F 一部 5F:8,300 ㎡)建設 ⑦　南館解体後、敷地内全体整備		①別館・南側車庫解体 ②仮庁舎(3F:4,500 ㎡),設備棟(400 ㎡)を建設 ③北館解体 ④新館１(6F 一部 3F:7,200 ㎡)建設 ⑤南館解体 ⑥新館２(6F:7,900 ㎡)建設 ⑦仮庁舎解体後、敷地内全体整備	
運営面の特徴	・工事途中の新館１と南館の連絡動線は短い。（但し、レベル差対応が必要） ・完成後の動線が長くなる。	△	・工事途中の新館１と南館の連絡動線が長くなる。（レベル差対応も必要） ・完成後の動線は短く、L 字型ではあるが明解にできる。	○	・工事途中の新館１と北館の動線が長くなる。（レベル差対応も必要） ・完成後の動線は短くなる。	△	・工事途中の新館１と南館の連絡動線が長くなる。(但し、レベル差対応が必要) ・完成後の動線は短く、明解にできる。	○	・新館２完成まで、仮庁舎と新館１の動線が長くなる。 ・完成後の動線は長くなるが、明解にできる。	○
	・南館解体時の工事動線と来庁者動線の分離は容易。	○	・南側駐車場からの来庁者動線は南館西側に通路を設けることにより工事動線と分離ができる。	○	・南館解体時の工事動線と来庁者動線の分離は容易。	○	・南側駐車場からの来庁者動線は南館西側に通路を設けることにより工事動線と分離ができる。	○	・工事動線と来庁者動線の分離は比較的に容易である。	○
	・新館１のフロア面積が 680 ㎡程度であるため、１部門が２フロアに跨る可能性がある。(新館２完成後は１フロア面積が 2,200 ㎡程度に拡大するが、部門配置替えが生じる可能性あり）	△	・新館１の高層部フロア面積は 810 ㎡程度確保できるが、新館２完成後には部門配置替えが生じる可能性がある。（1 フロア面積は 2,300 ㎡程度に拡大する）	○	・新館 1･2 ともに、1 フロア面積は 1,150 ㎡程度確保でき、効率的な部門配置が可能。	○	・新館１の高層部フロア面積は 1,300 ㎡程度確保でき、効率的な部門配置は可能である。	○	・新館１の高層部フロア面積が 640 ㎡程度のため、効率的な部門配置が困難。 ・新館２完成後は、高層部フロア面積が 1,950 ㎡まで拡大し、効率は良くなる。	○
	・新館１西面は警察署に近接しており、南北軸配置であるため、執務環境はあまり良くない。	△	・高層部は正方形平面であるため、執務環境は良いが、低層部は南北方向に奥行きが大きく、執務環境は若干不利である。	○	・敷地内の水路により、新庁舎は分棟形式の建設になる。 ・執務環境は比較的に良い。	△	・新館２高層部は正方形平面、新館１は東西軸平面であるため、良好な執務環境を確保できる。	○	・庁舎全体が南北軸配置となるため、環境配慮設計面では、CASE-2・4 より不利となる。	△
駐車場	・工事中は、新館２完成まで、北側駐車場の利用困難。（計画はできるが、庁舎へのアプローチが困難）	△	・工事中は、南館解体後まで、南側駐車場しか利用できない。	△	・北館解体時の駐車場を敷地外に確保する必要がある。	△	・工事中は、南館解体後まで、南側駐車場しか利用できない。	△	・駐車場は北側に設けることになり、仮庁舎及び南館との距離が長くなる。	△
	・完成後は、駐車場が南北に別れる。	△	・完成後は、庁舎南側に駐車場・市民広場を集約できる。	○	・完成後は、敷地北側に駐車場・市民広場を集約できる。	○	・完成後は、庁舎南側に駐車場・市民広場を集約できる。	○	・完成後は、庁舎西側全体を駐車場・市民広場として利用できる。	○
施工性	・新館１は敷地境界線に近接しているため、免震構造は困難。	△	・新館１の工事スペースが狭く、設計及び施工計画の工夫が必要。	△	・工事スペースの確保は比較的に容易。	○	・工事スペースの確保は比較的に容易。	○	・工事スペースの確保は比較的に容易。	○
構造形式	耐震構造	△	免震構造	○	免震構造	○	免震構造	○	免震構造	○
工事工期	4 年 6 ヶ月程度	○	5 年程度	○	4 年 4 ヶ月程度	○	5 年 3 ヶ月程度	○	5 年 4 ヶ月程度	○
整備コスト	約 78.5 億円（税込み）	○	約 87.3 億円（税込み）	○	約 88 億円（税込み）	○	約 92.8 億円（税込み）	△	約 99.4 億円（税込み）	△
その他	・新館１と新館２で、執務環境に差異が生じる。	△	・新庁舎が敷地前面に位置し、現在よりも庁舎の存在感が増す。	○	・南側敷地の道路斜線制限により、15,500 ㎡を確保するために、新館３の建設が必要な場合がある。 ・新庁舎が富田林警察署の裏に隠れてしまい、正面性が薄れる。	△	・仮庁舎の工事発注を庁舎工事発注までに済ませておく必要がある。 (仮庁舎をリース契約とする場合、設計及び確認申請はリース業者が行う) ・北館の部分解体について、構造的な安全性を確認する必要がある。 ・新庁舎が敷地前面に位置し、適度に控えた低層部により存在感・安定感が増す。	○	・仮庁舎の工事発注は左記に同じ。 ・仮庁舎に北館の全部門を収容できないため、一部を他施設に仮移転する必要がある。 ・新庁舎の配置は、現状とほぼ同じになり、親しみやすい。	△
総合評価	・動線の長さや部門配置面で非効率的で、新館１の執務環境が劣る。 ・駐車場が分かれ、運用上の工夫が必要。	△	・効率的な部門配置が可能で、良好な執務環境も確保できる。 ・土地利用上、明確な施設配置が可能。	○	・水路の存在により、連絡通路で庁舎をつなぐ構造となり、効率性で劣る。 ・警察署に隠れ、新庁舎の正面性が低い。	△	・コストは高いが、効率的な部門配置が可能で、良好な執務環境も確保できる。 ・土地利用上、明確な施設配置が可能。	○	・効率的な部門配置、執務環境、明解な施設配置が可能であるが、仮庁舎の規模により高コストとなる。	△

※整備コストに、立体駐車場整備費用、設計･監理費用、備品購入･移転費用は含まれていない。

(3) 整備方法の設定

（１）整備方法（パターン１及び２）や（２）検討ケース（CASE１～10）の比較に示した内容で、評価に差が見られる項目や特に懸念される事項を整理すると、以下のとおりとなります。

■ 基本方針の実現について

- 整備方法パターン１（一部建替え）では、北館を新館に建替え、南館を大規模改修により整備しますが、敷地状況から新館と南館には、フロアレベルの差が生じます。(参考※３) その解決のためには CASE１～５に示すように、どのケースにおいても新館（１・２）と南館の間に連絡通路が必要となり、庁舎間移動による市民・職員の負担増が懸念されます。さらに、既存の南館を活用することで、新館を整備できる範囲が限られるため、新館と既存の南館の最適な配置・ゾーニングが難しいといった課題もあり、基本方針３「すべての人にやさしい～分かりやすく、使いやすい庁舎～」の実現に向けて課題があると言えます。
- 整備方法パターン２（全面建替え）では、CASE６～10 に示すように、建物形状が真四角とはならないものの、建物間の連絡通路を設けずに整備でき、フロアレベル差の解消も可能となるため、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応をはじめ、基本方針３「すべての人にやさしい～分かりやすく、使いやすい庁舎～」の実現に優位な整備方法と言えます。

（参考 ※３）
南館の１階フロアレベルは、前面道路から＋約 2m の高さとなっており、新館をバリアフリーに配慮して前面道路と同じ高さで整備すると、新館と南館には約 2m のフロアレベルの差（高低差）が生じることとなります。

■ コストについて

- 整備方法パターン１（一部建替え）では、整備方法パターン２（全面建替え）と比べて、当初費用面については優位となりますが、15～20 年後の南館建替えを考慮したコストについては、整備方法パターン２（全面建替え）よりも財政負担が増大することが予想されます。
- 実際の工事施工に際して、新館整備の期間中は既存南館を運用しながらの工事となるため、ケースによっては整備方法パターン２（全面建替え）に比べて更なる騒音・振動対策や安全確保のための仮設工事の必要性が考えられ、コスト増加の要因となると言えます。
- 検討ケースの中で、仮庁舎を建設する案がありますが、庁舎整備に先立ち、北館機能を他の公共施設へ一時移転することで、仮庁舎建設の必要性をなくす等、コストを削減する方法について、今後も検討を進めます。なお、多くの市民が利用する窓口等庁舎機能は建設工事中も市民の負担とならないよう配慮します。

■ 土地利用効率について

- 整備方法パターン１（一部建替え）では、南館の位置が固定されることにより、将来における新南館建替え時の庁舎配置や施工性に課題があり、土地利用効率が低下する可能性があります。

以上の整理より、整備方法パターン２（全面建替え）は、基本方針として掲げた内容すべてにおいて実現性が高く、当初のコストは一定かかるものの、市民サービス・執務効率の向上や目指すべき庁舎の実現、一体的な設計が可能となり、今後の設計において規模や仕様の変更に対応しやすく、総合的に優位な整備方法と考えられるため、全面建替えにより庁舎整備を行うこととします。

庁舎整備方法は、北館・南館を含めた **全面建替え** とします

なお、整備パターン２（全面建替え）における検討ケース（CASE6～10）の中でも、完成後の効率的な動線や良好な室内環境の確保が可能な点、庁舎機能の維持に優れる免震構造を採用する点、借地部分の土地利用方針等を踏まえると、検討ケース７及び９が庁舎整備方法としてふさわしい案となります。

4　施設計画の検討

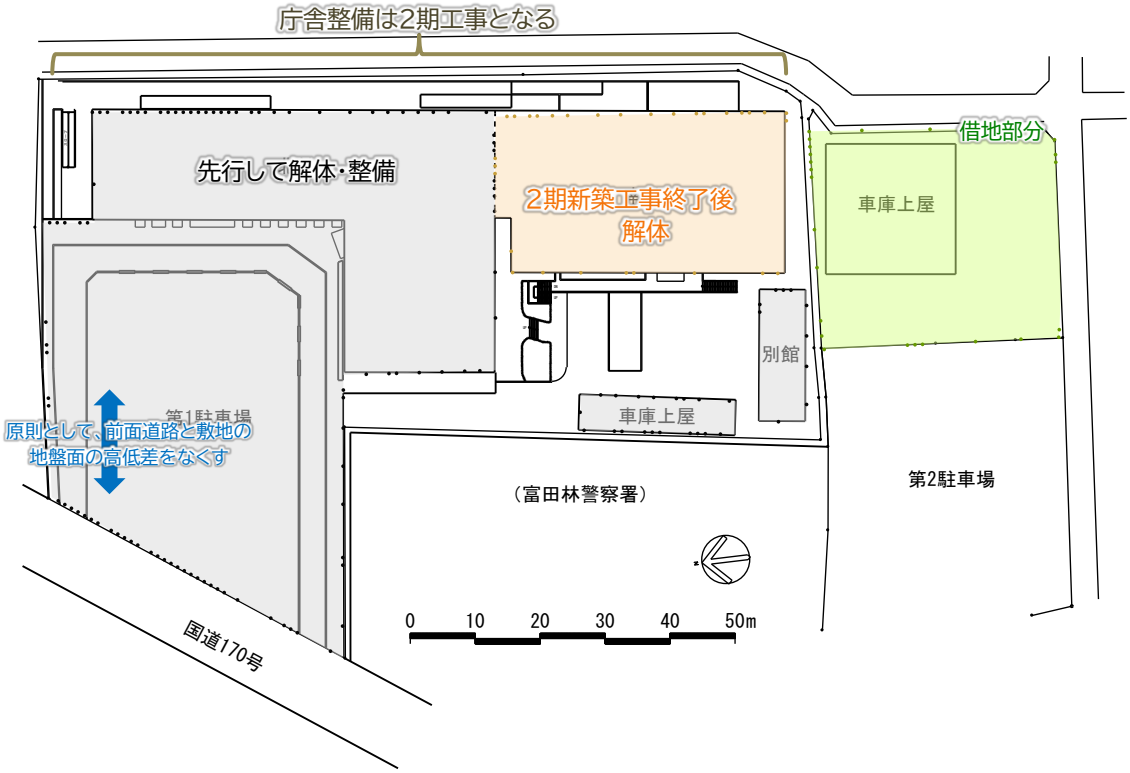
(1) 土地利用・建替え計画

■ 土地利用計画の方針

北館・南館を含めた全面建替え整備を前提として、土地利用計画の方針を以下に示します。

＜土地利用計画の方針＞

- 新庁舎の延床面積は約 15,500 ㎡とする。
- 駐車場は、約 217 台分（来庁者用駐車場を約 155 台、公用車用駐車場を約 62 台）の規模を確保する。
- 駐輪場は現状と同程度（約 310 ㎡）の規模を確保する。
- 原則として、前面道路と敷地の地盤面の高低差をなくす等、ユニバーサルデザインに配慮する。
- 借地部分は、将来、返還することも可能となるよう、構造物を設置しないこととする。



全面建替え整備では、北館、南館の順に解体し新築工事を行う整備（建替えローリング）となるため、１期・２期工事を経て庁舎建物が整備されます。庁舎建物だけでなく、玄関スロープや地下駐車場、別館、車庫上屋等の解体を含めた建替え計画（建替え工程イメージ）案を次頁に示します。

なお、建替え計画で示す建物等の配置計画は、良好な室内環境確保の観点から、先述の検討ケース７及び９を基にイメージを示しますが、建物の形状や具体的な設計については、設計段階において精査します。

■ 建替え計画

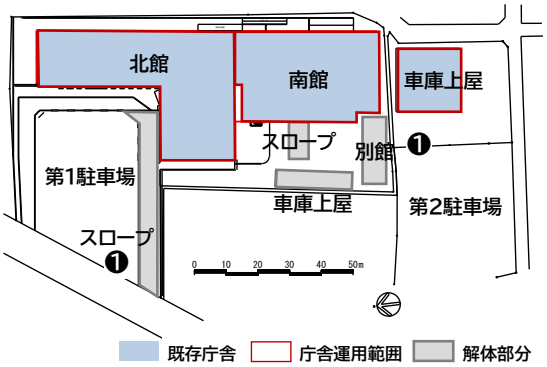
庁舎の建替えについて、北館や玄関スロープ等の解体を先行し、南館を利用しながら２期に分けて庁舎を整備する計画とします。

建替え工程には、検討ケース７のように仮庁舎を設けず（整備場所とは別の場所に一部機能を移転せず）に整備する方法と、検討ケース９のように仮庁舎を設けて（又は、整備場所とは別の場所に一部機能を移転して）整備する方法の大きく分けて２ケースあります。

以下に検討ケース７、次頁に検討ケース９の建替え工程イメージを示します。

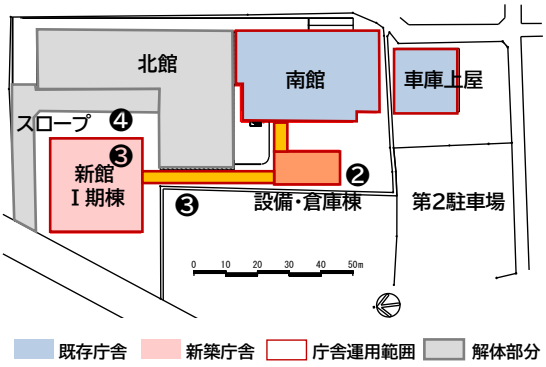
＜建替え工程イメージ（CASE 7）＞

Step 1　別館、車庫上屋、北館スロープの一部等解体(❶)



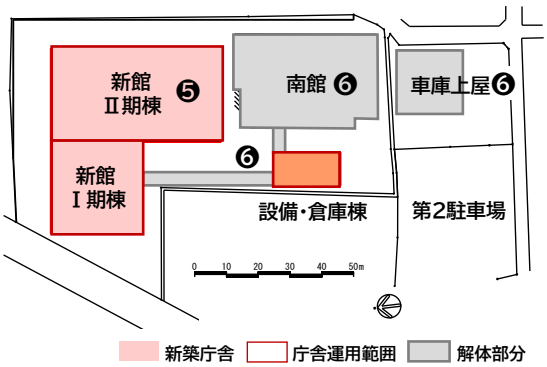
❶ 北館の電気室等を先行して建設するスペースや、新館Ⅰ期棟の建設スペースを確保するため、別館や車庫上屋・北館スロープの一部を解体します。

Step2　設備･倉庫棟、新館Ⅰ期棟新築、仮設連絡通路設置（❷、❸）
Step3　北館･残存スロープ解体(❹)



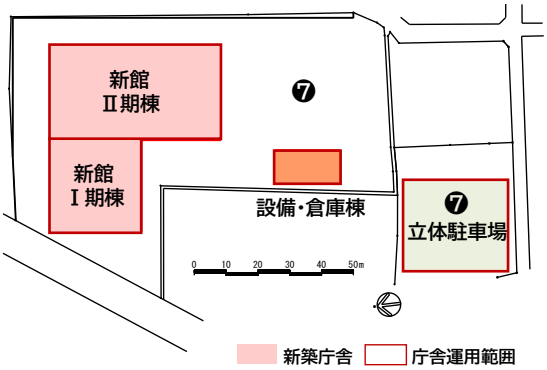
❷ 設備・倉庫棟を建設し、電源等の供給を行います。
❸ 新館Ⅰ期棟や仮設連絡通路を建設し、北館に配置している部署や議会スペースを移転し、業務を開始します。
❹ 移転完了後、北館と残存しているスロープを解体します。

Step4　新館Ⅱ期棟新築（❺）
Step5　南館･仮設連絡通路･車庫上屋解体（❻）



❺ 新館Ⅱ期棟を建設し、南館に配置している部署をⅡ期棟に移転し、業務を開始します。
❻ 移転完了後、南館・仮設連絡通路・南側敷地の車庫上屋等を解体します。

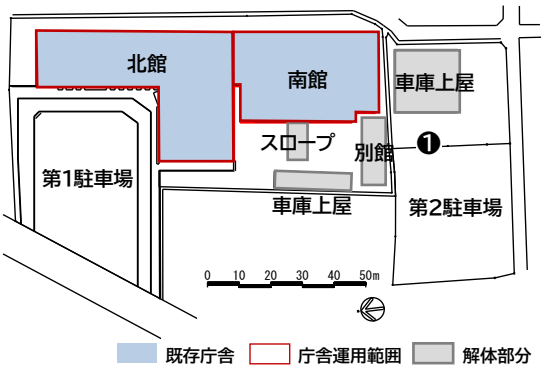
Step6　立体駐車場新築、敷地内全体整備（❼）



❼ 立体駐車場の建設や敷地全体の外構整備を行い、新庁舎整備事業が完了します。

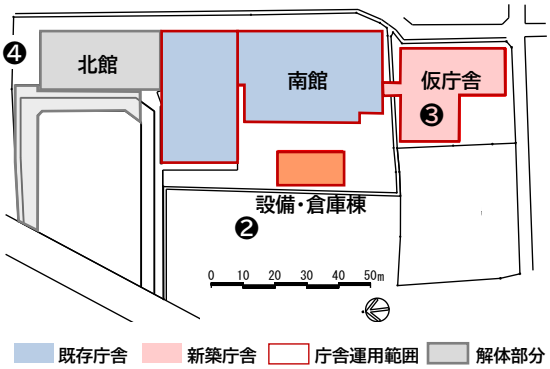
＜建替え工程イメージ（CASE 9）＞

Step 1　別館･車庫上屋等解体（❶）



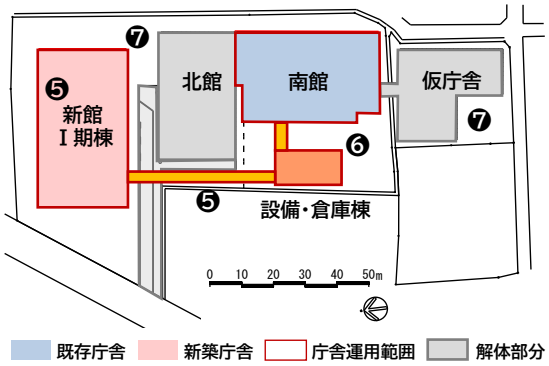
❶ 北館の電気室等を先行して建設するスペースや、仮庁舎の建設スペースを確保するため、別館や車庫上屋を解体します。

Step2　設備･倉庫棟、仮庁舎新築（❷、❸）
Step3　北館議会エリア解体（❹）



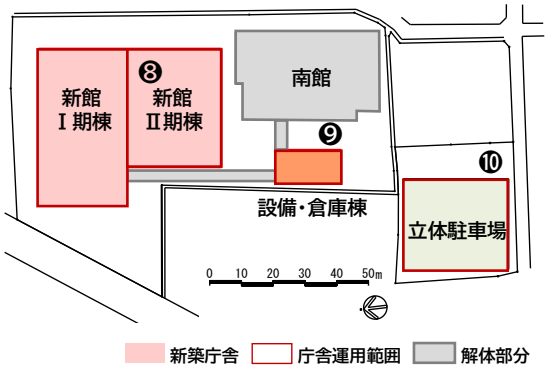
❷ 設備・倉庫棟を建設し、電源等の供給を行います。
❸ 北館に配置している一部の部署や議会スペースの移転のための仮庁舎及び南館との連絡通路を建設し、業務を開始します。
❹ 移転完了後、北館の北側低層部とスロープの一部を解体します。

Step4　新館Ⅰ期棟新築、仮設連絡通路設置（❺）
Step5　北館･仮庁舎解体（❼）



❺ 新館Ⅰ期棟を建設し、設備･倉庫棟や南館との仮設連絡通路も建設します。
❻ 新館Ⅰ期棟完成後、既存の北館や仮庁舎に配置している部署を新館へ移転し、業務を開始します。
❼ 移転完了後、既存の北館とスロープの残りの部分、仮庁舎を解体します。

Step6　新館Ⅱ期棟新築（❽）
Step7　南館･仮設連絡通路解体（❾）
Step8　敷地内全体整備（❿）



❽ 解体した北館・スロープ部分に新館Ⅱ期棟を建設し、完成後、南館に配置している部署の移転を行い、業務を開始します。
❾ 南館及び仮設連絡通路を解体します。
❿ 立体駐車場の建設や敷地内全体の外構整備を行い、新庁舎整備事業が完了します。

部署の一時的な移転を行わない検討ケース７は、仮庁舎を建設・機能移転する検討ケース９と比較して新館Ⅰ期棟の１フロアの面積が小さく、関連する部署を同一フロアに配置することが困難となる恐れがあります。そのため、市民サービスや執務効率への対応として、新館Ⅱ期棟完成後に部署の再配置を行わなければならない可能性が考えられ、業務運用への影響が懸念されます。

また、検討ケース９は、検討ケース７と比較して、国道 170 号から庁舎建物までのスペースを広く確保することができ、ロータリーや快適なアプローチ空間を整備することが可能です。

以上のことから、新庁舎整備の基本方針のひとつである「すべての人にやさしい～分かりやすく、使いやすい庁舎～」を実現する上では、検討ケース９の方が優位と考えられます。

上記を踏まえ、以降においては、建替え計画として優位と考えられる検討ケース９を基に、庁舎の配置案イメージ等を示します。

(2) 配置・外部動線計画

■ 配置･外部動線計画

建替え計画を基に、考えられる配置案イメージを以下に示します。

＜配置案イメージ＞

※配置案イメージは現時点でのイメージであり、
設計段階において詳細な検討を行います。

- 周辺地域への環境性向上や景観に配慮し、敷地内は可能な限り緑化を行い、敷地境界との離隔を設けるなど圧迫感を与えない配置とします。
- 市民広場を庁舎エントランス付近に計画し、市民の交流の場・憩いの場となるよう計画します。
- 公共交通機関等を利用する来庁者のアプローチと車を利用する来庁者のアプローチを確保することにより、駐車場スペースを分散させずにまとまった規模・場所で確保します。
- 駐車場スペースは、災害時等の緊急事態にも対応できるよう、マンホールトイレや仮設テントの設置が可能なスペースを確保したユニバーサルスペースとします。
- 駐車場については、周辺の道路交通上の懸念事項を考慮に入れて、南側駐車場の入出庫により南面（郵便局前）道路に車両が集中しないよう、南側駐車場に止めた車が北側ロータリーから国道 170 号へ出ることができる動線を確保することとします。
- 駐車場の形態について、地下駐車場、地上平面駐車場、立体駐車場のいずれが適しているのか、市民広場や防災面での活用、整備コスト等も含め、設計段階において様々なパターンについて総合的に検討し、決定することとします。
- 借地部分は、将来において返還する可能性を考慮し、建物を配置せず、駐車場スペースとして整備します。
- 庁舎へのアクセスや駐車場は、バリアフリー対応や歩行者通路と車路を明確にするなど、安全性確保に配慮した計画とします。

・市民アンケートでは、庁舎整備を検討する際、特に重要と思われる事項として、多くの回答者が「駐車場スペースが確保されること」を重要視しています。

■ **周辺環境･配置イメージ**

新庁舎の周辺環境および新庁舎の配置イメージは、以下に示すとおりです。

＜周辺環境・新庁舎配置イメージ＞

新庁舎の半径 500m 圏内には、富田林西口駅や富田林警察署をはじめとする数多くの公共公益施設が隣接し、富田林市の特徴の一つとして挙げられる寺内町エリアも含まれています。

このような周辺環境から、庁舎整備において配慮すべき事項を以下に示します。

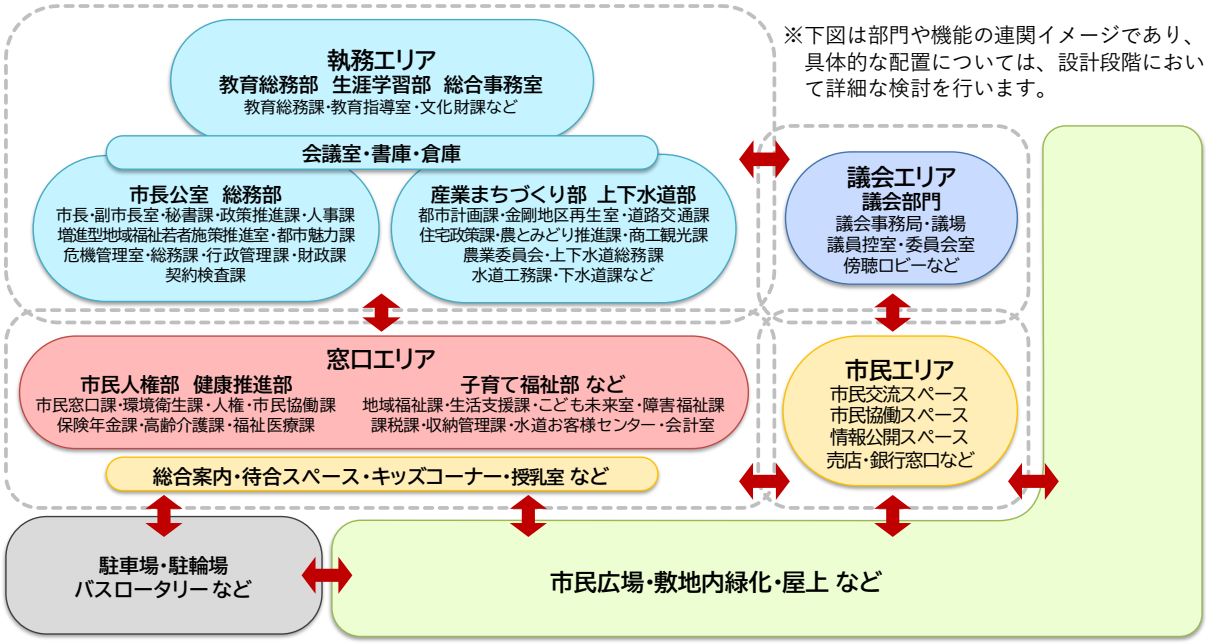
- 富田林西口駅・寺内町エリアとの往来やアクセス性への配慮として、新庁舎に複数の出入口を設け、オープンで入りやすいエントランス空間や敷地内動線を検討します。
- 市民交流・市民協働スペースについて、特にきらめき創造館 Topic との連携や役割分担を行いながら、市民が積極的に活用できるよう工夫します。
- 本市のまちづくりの核として、寺内町の歴史と文化を生かしたまちづくりの推進や地域の賑わい創出拠点となっている「じないまち交流館」との積極的な情報共有及び連携を図り、情報発信機能スペースにおいて展開していきます。

(3) 部門連関・内部動線計画

■ 部門･機能連関

- メインエントランスとなる１階を前面道路と同じレベルとすることにより、庁舎へのスムーズなアクセスが可能となり、来庁者の移動負担を軽減します。
- 関連用途や部署・窓口は、可能な限り同一フロアに配置し、分かりやすさに配慮した明快なフロア構成とします。
- 市民の利用頻度が高い窓口部門を関連部署と近接させて低層階に配置し、来庁時の利便性に配慮します。さらに、市民が利用する市民交流・市民協働スペース、情報発信機能、緑を感じることのできるスペース等についても低層階（エントランス付近など）に設けることで、明るく、気軽に利用でき、まちに開かれた庁舎空間とします。
- 建物内部の低層階だけでなく、敷地内の外構空間や屋上空間についても市民に対して開かれた空間として利活用する計画とします。
- 屋上利活用の例として、オープンスペースや太陽光発電、屋上緑化等が考えられますが、それらを検討する際には、動線や安全性、セキュリティ面、費用対効果や維持管理等について十分に検討を行い、設計に反映します。
- 各部門の執務スペースや会議室、議会部門については、市民の利便性や親しみやすさ、職員の職務連携のしやすさなどに配慮した配置とします。

＜部門・機能連関イメージ＞



■ 内部動線計画

- ２期工事での整備となりますが、庁舎建物内において、可能な限り動線を短く、高低差をなくすことで、高齢者や車いす利用者をはじめとする来庁者の移動負担の軽減や執務効率の向上が図れる平面とします。
- 長方形平面の組み合わせの建物形状となる可能性もありますが、ゾーニングを工夫することで、視認性が良く、利用者（来庁者・職員）にとって分かりやすく、使いやすい窓口配置とします。

なお、庁舎の建替えローリング計画や配置計画は、コスト縮減や工期短縮に配慮しながら、基本設計段階で更に検討を行います。また、借地部分の取扱いについても、土地の返還を考慮した計画の検討を行い、より合理的で経済的な庁舎を目指します。

・市民アンケートでは、庁舎整備を検討する際、特に重要と思われる事項として、多くの回答者が「関連する窓口がまとまっていてわかりやすいこと」を重要視しています。

（4）構造・設備計画

■ 構造計画

- 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」では、人命の安全確保や官庁施設の機能確保を目的として、構造体・建築非構造部材・建築設備の項目ごとに、耐震安全性の目標を下表のように定めています。
- 庁舎は、災害応急対策活動の拠点となる施設であるため、構造体「Ⅰ類」、建築非構造材「Ａ類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせ、耐震安全性を確保することが求められます。
- 本計画（P19）で示すとおり、これらの耐震性能が十分に発揮できる構造形式とします。

＜官庁施設の総合耐震計画基準＞

部位	分類	耐震安全性の目標
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ている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな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機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築 非構造部材	Ａ類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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ている。
	Ｂ類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
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。
	乙類	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。

■ 設備計画

- 一般財団法人省エネルギーセンターによると、一般的な庁舎の場合、全体のエネルギー消費量の半分近くを空調エネルギーとして利用していることが示されています。
- 本計画（P28）に示すとおり、外皮負荷※18の削減や、高効率な空調方式・熱源、空調エネルギー削減に効果が期待できる技術の導入等、設計段階で詳細に検討し、採用します。
- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）※19に基づく評価なども念頭に置き、費用対効果を見極めながら環境品質に配慮した施設とします。

※18 外皮負荷： 建物の外壁や屋根など、外部環境に接する部分にかかる空調（冷暖房）負荷のこと。

※19 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）： 建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。評価結果は「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」「B＋ランク（良い）」「B－ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階となる。

第６章　庁舎整備の進め方

1　事業手法

(1) 事業手法の整理

公共施設の事業手法として、近年では、従来の分離発注方式や民間活力を導入した様々な手法があります。

代表的な事業手法の概要を整理すると、以下のとおりとなります。

① 分離発注方式

- 設計と施工を分けて発注する手法。
- 基本設計、実施設計を設計事務所などに発注し、作成した設計図書、工事予算に基づき建設工事を建設会社に発注する。

② DB方式(Design-Build)

- 公共側の資金調達による設計・施工一括実施手法。
- 設計者と施工者が同じ主体（設計事務所と建設会社の共同企業体も含む）となることで、施工を見据えた効率的・効果的な設計が可能となるメリットがある。
- 維持管理や運営業務を含む DBO 方式（Design-Build-Operate）もあり、特有設備の稼働・運転ノウハウが必要となる施設（上下水、ごみ処理施設や斎場など）への導入事例が比較的多い。

③ PFI方式(Private-Finance-Initiative)

- 民間資金を活用した設計・施工・維持管理業務などの一括発注手法。
- 建設資金の調達を含めて、民間事業者が施設整備後、一定期間の維持管理などを担う。PFI 導入に向けた事前の可能性検討（事業への参画が見込まれる民間事業者の意向調査の実施や VFM※20 の算定など）や、これを経て導入決定となった場合には、PFI 法に規定された手続として事業者選定に係る一定の募集期間が必要となる。
- PFI には、施設所有の違いによる事業方式（BTO※21、BOT※22 他）と、民間側の事業費の回収形態による事業類型（サービス購入型※23、独立採算型※24、両者の混合型）の違いがある。

④ リース方式

- 民間が資金を調達し、建設（設計・施工）した後、施設を所有したまま公共へ建物をリース契約（賃貸借契約）に基づき一定期間リース（賃貸）する手法。
- 短期間の利用となるリース建物が代表的な事例としてあり、民間所有の建物の一部のフロアに公共施設が入居する事例や、公共施設として全建物を民間が整備・所有し、公共が一定期間賃借する事例も出てきている。

※20 VFM： Value for Money の略。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のことで、従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

※21 BTO： Build Transfer Operate の略。民間事業者が施設等を建設し、施設完成後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持･管理及び運営を行う事業方式。

※22 BOT： Build Operate Transfer の略。民間事業者が施設等を建設し、維持･管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

※23 サービス購入型： 対価の支払い方法で、地方公共団体が民間事業者へ対価を支払う形態のこと。

※24 独立採算型： 対価の支払い方法で、地方公共団体が民間事業者へ対価を支払わず、利用者が料金を支払う形態のこと。

■ 庁舎整備の対象となる事業手法

各事業手法における発注方法や庁舎の整備事例を整理すると、以下のとおりとなります。

＜事業手法の分類・庁舎の整備事例一覧＞

<table>
<tr><th rowspan="2">手法
項目</th><th rowspan="2">①分離発注方式</th><th colspan="4">一括発注方式(民活手法)</th></tr>
<tr><th colspan="2">②DB・DBO</th><th>③PFI</th><th>④リース</th></tr>
<tr><td>設計/D</td><td>個別発注(委託)</td><td rowspan="2">一括発注
(DB)</td><td rowspan="3">一括発注
(DBO)</td><td rowspan="3">一括発注</td><td rowspan="3">一括発注</td></tr>
<tr><td>建設/B</td><td>個別発注(請負)</td></tr>
<tr><td>維持管理/O</td><td>個別発注</td><td>個別発注</td></tr>
<tr><td>資金調達</td><td>公共</td><td colspan="2">公共</td><td colspan="2">民間</td><td>民間</td></tr>
<tr><td>施設の所有</td><td>公共</td><td colspan="2">公共</td><td>公共(BTO)</td><td>民間(BOT)</td><td>民間(≒BOT)</td></tr>
<tr><td>支払方法</td><td>• 各業務を個別に発注し、各業務受託者等に業務委託費を支払う。</td><td colspan="2">• DB は、整備に係る対価を民間に支払う。
• DBO は、公共が設計建設の対価を民間に支払い、維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。</td><td colspan="2">• 公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。</td><td>• 公共は賃貸借によりリース料を支払い、民間が投下資金回収後に所有権を公共に移転する。</td></tr>
<tr><td>庁舎の
整備事例</td><td>事例多数</td><td colspan="2">習志野市庁舎、筑紫野市庁舎、大和高田市庁舎など(DB)
京都市左京区総合庁舎(DBM)</td><td colspan="2">京都市伏見区総合庁舎、橿原市総合窓口庁舎など</td><td>高浜市本庁舎（結果的に採用提案がリース方式であった）</td></tr>
</table>

庁舎の事例数が多い手法

上記の整理より、庁舎の整備事例が多く見られる①分離発注方式、②**DB** 方式、③**PFI** 方式を検討対象の事業手法とし、庁舎整備事業を円滑かつ効率的・効果的に進めるために求められる３つの視点から、①～③の事業の特徴を整理すると、以下のとおりとなります。

＜事業推進に求められる視点＞

- ニーズの反映・柔軟な対応　➡ 市民ニーズ・市の考え方の反映や柔軟な対応のしやすさ
- 早期整備の確実性　➡ 安全で良好な市民サービスの早期提供
- コスト削減・財政配慮　➡ コスト削減の可能性・有利な財源の活用

＜主な事業手法の特徴＞

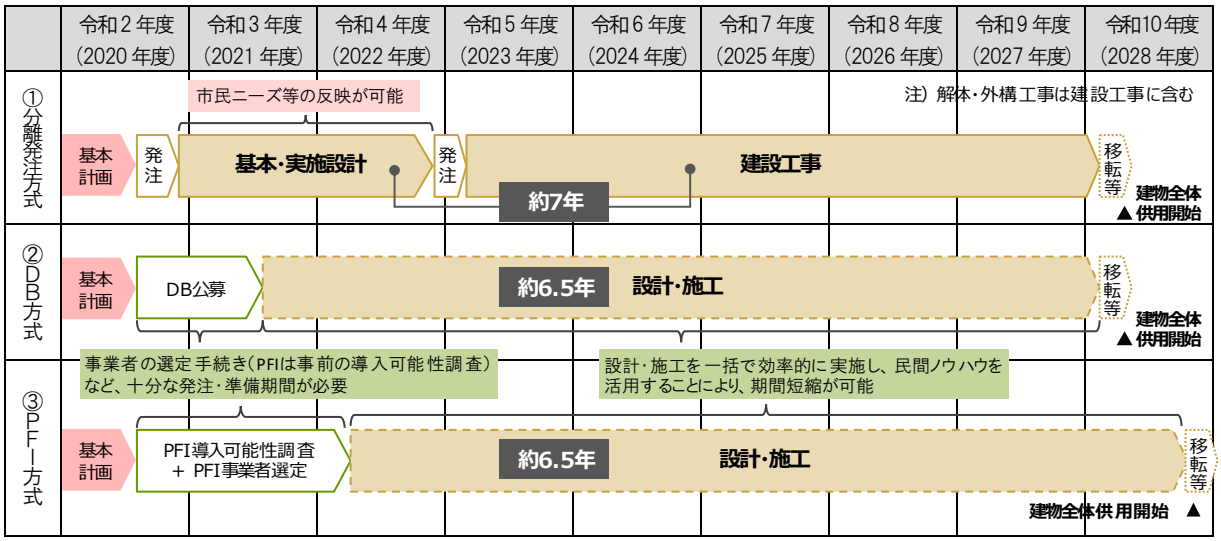
<table>
<tr><th rowspan="2">手法
視点</th><th rowspan="2">① 分離発注方式</th><th colspan="2">一括発注方式（民活手法）</th></tr>
<tr><th>② DB 方式</th><th>③ PFI 方式</th></tr>
<tr><td>ニーズの
反映・
柔軟な対応</td><td>• 設計業務の単独実施となることから、市民ニーズや市の考え方等の反映機会を設けて、柔軟に対応することができる。
• 先行事例が最も多い。</td><td>• 設計施工において、市民ニーズ等の反映を求めることは可能であるが、提案内容からの変更に対する一定の事業費増加のリスクがある。
• 発注前に詳細な整備計画(要求水準書※25)検討が必要となる。</td><td>• 維持管理まで含めた設計施工において、市民ニーズへの対応を求めることは可能であるが、設計提案の変更に対する事業費増加のリスクがある。
• 発注前に詳細な整備計画(要求水準書※25)検討が必要となる。</td></tr>
<tr><td>早期整備
の確実性</td><td>• 設計者選定や工事発注の手続きを 2 回行う必要があるが、期間は他の手法より短くできる。
• 早期整備のために、確実かつ円滑な工程管理が必要。</td><td>• DB 事業者の募集選定期間が必要となる。
• 設計施工の一括実施、民間の工夫による工期短縮により、工期の短縮が期待できる。</td><td>• PFI 法に基づく民間事業者の募集選定期間(可能性調査を含む)が必要となり、設計施工による工期短縮を考慮しても、完成･供用開始まで最も期間がかかる。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">コスト削減・
財政配慮</td><td>• 仕様発注※26 が基本となり、コスト削減は設計や工事における競争性や、各業務単位での工夫・削減努力次第となる。</td><td>• 設計施工の性能発注※27 となり、民間ノウハウ活用により施設整備のコスト削減が期待できる。</td><td>• 設計施工、維持管理までの性能発注※27 となり、民間ノウハウの活用によるコスト削減等の効率化が期待できる。</td></tr>
<tr><td>• 財源は起債や基金、一般財源の他、交付税措置される有利な事業債の活用が可能となる。</td><td>• 財源は起債や基金、一般財源の活用が可能。
• 交付税措置の事業債活用が工期的に難しい。</td><td>• 民間資金が基本で、金利水準により調達コストが変動。
• 交付税措置の事業債活用が工期的に難しい。</td></tr>
<tr><td>特　徴</td><td>工程に応じた市民ニーズ等の反映や柔軟な事業推進ができる一方で、民活手法と比べるとコスト削減はあまり期待できない</td><td>設計施工一括による創意工夫・工期短縮が期待できる一方で、柔軟な市民ニーズ反映面では、コスト増加リスクが伴う</td><td>創意工夫によるコスト削減が期待できる一方で、早期整備及び柔軟な意見反映・設計変更ができない</td></tr>
</table>

※25 要求水準書： 民活事業において、公共が民間事業者に求める施設整備などの性能水準を文章形式で示した書類のこと。
※26 仕様発注： 設計業務で作成した図面等（設計図書＝仕様書）に基づき工事発注を行う発注形式（従来手法）のこと。
※27 性能発注： 求める事項を性能水準として示した要求水準書に基づき設計･施工等を一括的に発注する形式（民活手法）のこと。

■ 事業手法別の整備スケジュール

事業手法別の想定される整備スケジュールは以下に示すとおりとなります。

＜主な事業手法別の想定される整備スケジュール＞



※現時点で想定される整備スケジュールであり、今後の検討により変動する可能性があります。
※②DB 方式及び③PFI 方式の設計・施工期間は、設計内容や建替え計画により変動すると考えられます。

■ 事業手法の設定

- 分離発注方式は、設計の単独実施により市民ニーズや市の要望などの調整・反映機会を設けやすいメリットがあり、これらを考慮した設計完了時点での物価動向を見据えた工事価格の設定など、柔軟に対応しやすい手法となります。また、P70 で示す CM 業務と連携することにより、財政面にも配慮した効率的な事業推進が期待できます。
- DB 方式は、設計施工の性能発注により民間のノウハウを活用することでコスト削減や工期短縮を期待できる効果的な手法ですが、事業提案に対して設計時の市民ニーズ等反映を行う場合に一定のコスト増加のリスクが懸念されるとともに、事業者の募集選定手続き期間（１年程度）を経る必要があります。
- PFI 方式は、設計施工から維持管理まで含めた性能発注による長期一括の事業契約書に基づく事業実施となり、さらなる民間ノウハウやコスト削減、工期短縮の可能性と確実な事業推進のメリットがありますが、市民ニーズ等の反映など柔軟な設計を行うためのコスト増加リスクが懸念されるとともに、事前の導入可能性調査や PFI 法に基づく事業者の募集選定期間（1.5 年～2 年）が必要となります。
- DB 及び PFI 方式におけるコスト削減効果は、予算設定や事業環境、実際の民間事業者の工夫次第によるところとなりますが、VFM 簡易シミュレーションによる試算結果として 4～5 億円程度の一定の財政支出の削減が想定される一方、交付税措置される有利な事業債の活用がスケジュール的に可能となる分離発注方式は、P71 で示すように約 9.5 億円の財政支出の軽減が図れる見込みとなり、本市の財政面においても有利な事業手法になるといえます。

以上より、市民ニーズの反映などの柔軟な対応、早期整備の確実性、財政面への配慮において優位となる分離発注方式により事業を進めることとします。

庁舎整備の事業手法は **分離発注方式** とします

(2) 設計者等の選定方法

設計者を選定する主な手法としては、競争入札方式、プロポーザル方式及びコンペ方式があります。各方式の概要は以下に示すとおりとなります。

① 競争入札方式 ➡ 価格で選ぶ方式

- 仕様書に基づき、設計委託料の入札（価格競争）により設計者を選定する方式。
- 最も低廉な委託料で契約することができるが、設計業務を遂行できる能力を有する設計者であることを確認する必要がある。

② プロポーザル方式 ➡ 設計者(企業等)の能力で選ぶ方式

- 基本条件とともにテーマを設定し、設計理念や考え方、取り組み姿勢など図面以外の文章や説明図等で、技術提案を求めて、最も優れた提案者を設計者に選定する方式。
- 提案テーマに、コスト縮減や環境配慮技術等の手法を設定することにより、技術力・能力のある設計者を選定することが可能。

③ コンペ方式 ➡ 設計案を選ぶ方式

- 設計条件（所要室や規模・機能など）を具体的に示し、優れた設計やデザインを提案した者を設計者とする方式。
- 設計案を選ぶため、結果が分かりやすい一方で、選定後の変更対応の調整が必要になる。

本市の庁舎整備の設計にあたっては、来庁者や職員など利用者の意見要望などを取り入れた、すべての人にやさしい庁舎となるよう、柔軟に検討を進める必要があります。

そのような検討を進めるためには、発注者である市と設計者が綿密なコミュニケーションを図りながら進めることが重要となるため、設計者の技術力や円滑で柔軟に対応できる支援体制等が求められます。

上記の要件から、選定方法としてプロポーザル方式が適していると考えられます。

設計者の選定方法は **プロポーザル方式** を採用します

なお、本市の財政に有利な起債の積極的な活用を踏まえて、設計業務については、基本設計・実施設計を一括で発注することを基本として、事業を進めます。

参加条件の設定や設計上の創意工夫の評価等、具体的な選定方法については、本計画に基づく庁舎整備の観点を踏まえて、今後精査します。

また、工事施工者を選定する方法としては、競争入札を予定しています。

2　概算事業費

庁舎の整備に必要となる事業費（主な内訳）は、以下に示すとおりとなります。なお、本計画では、検討ケース９の建替え計画を基に概算事業費を算出しています。

庁舎整備事業費は、設計段階における設計内容や建替え計画により大きく異なるため、今後も財政面に配慮し、事業費増大を可能な限り抑制するなど、確実かつ効率的な施設整備を推進します。

また、将来負担の軽減を図るため、庁舎建物の整備費用だけでなくライフサイクルコストについても、設計段階において精査します。

＜概算事業費＞

項　目		概算費用		備　考
工事費	① 本体工事費	約 76.9 億円	約 93.9 億円	新庁舎建設工事
	② 付帯工事費	約 3.7 億円		立体駐車場、外構工事（設計内容により変動する）
	③ 解体撤去費	約 7.5 億円		北館、スロープ、南館、車庫等既存建物の解体撤去
	④ 仮庁舎建設費	約 5.8 億円		解体含む
関連費	⑤ その他関連費	－	約 11.4 億円	調査・設計監理費（約 5.1 億円）、 移転・備品購入費（約 5.5 億円） CM 業務費（約 0.8 億円）
合　計		約 105.3 億円		（税込）

※現時点の概算であり、今後の設計や物価変動、消費税等に応じて、適宜見直しを行います。

※P57 の一覧表に示される整備コスト（約 92.8 億円 税込）と上記工事費（約 93.9 億円 税込）の差額は、立体駐車場整備に伴う関連費用の増額分にあたります。

※関連費として挙げられる調査・設計監理費や移転・備品購入費は、建替え計画のケースにより費用に差が生じるため、設計段階において再度精査します。

※建替え計画により④仮庁舎建設が必要とならない場合は、上記合計費用から当該費用が差し引かれます。

（参考）

■CM（コンストラクション・マネジメント）とは？

建設プロジェクトにおいて、第三者である建設コンサルタントが技術的な中立性を保ちながら発注者の側に立ち、発注・設計・施工の各段階において、コスト管理や設計の検討、工事管理、品質管理などの各種マネジメントを行うことです。

本事業において CM 業務を委託し、より確実かつ効率的な事業推進を目指します。

3　財源計画

庁舎整備のための財源計画（主な内訳）は、以下に示すとおりとなります。

本市に有利となる「市町村役場機能緊急保全事業」による地方債をはじめとする資金充当を中心に事業年度に応じてバランスよく配分し、基金の活用や整備内容に応じて活用可能な補助金の検討など、財政負担に十分配慮しながら検討を進めます。

＜財源計画＞

財　源		金　額	概　要
地方債	公共施設等適正管理推進事業債 ／市町村役場機能緊急保全事業債 （うち交付税算入見込額）	約 37.9 億円 （約 9.5 億円）	• 現行の耐震基準が導入された昭和 56 年以前に建設され、現行基準に沿った耐震化が未実施の庁舎建替え事業等が対象。 • 本事業においては、北館に係る整備（解体・新築）が対象事業となる。 • 経過措置として、令和 2 年度までに実施設計に着手した事業については、令和 3 年度以降も同様の地方財政措置を講ずる。
	一般単独事業債等	約 40.0 億円	
基金	公共施設整備基金	約 26.3 億円	
	森林環境譲与税基金	約 1.1 億円	P17 脚注参照
合　計		約 105.3 億円	（税込）

※現時点の財源計画であり、今後の状勢に応じて適宜見直しを行います。

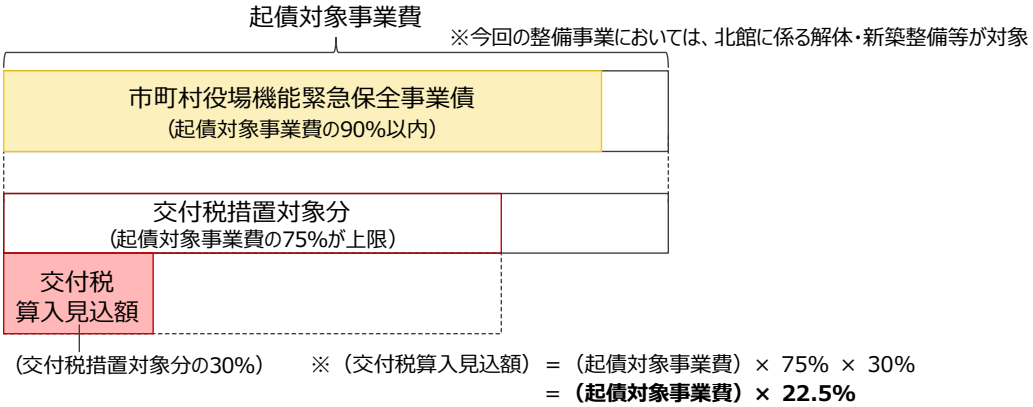
（参考）

■市町村役場機能緊急保全事業債における「交付税算入見込額」とは？

平成 28 年 4 月に発生した熊本地震と役場機能への甚大な影響を受け、国は平成 29 年度から平成 32（令和 2）年度までを対象期間として「市町村役場機能緊急保全事業」を創設しました。これは、対象期間内に実施される耐震化が未実施の庁舎の建替え事業を支援する制度で、起債対象事業費の 90%以内を事業債として充当することができるものです。

下図に示すように、起債対象事業費の 22.5%が国から本市へ交付される「交付税算入見込額」となります。今回の整備事業では、約 9.5 億円が交付税算入見込額となり、本市の財政負担を軽減できます。

＜市町村役場機能緊急保全事業債・交付税算入見込額イメージ＞



4　事業スケジュール

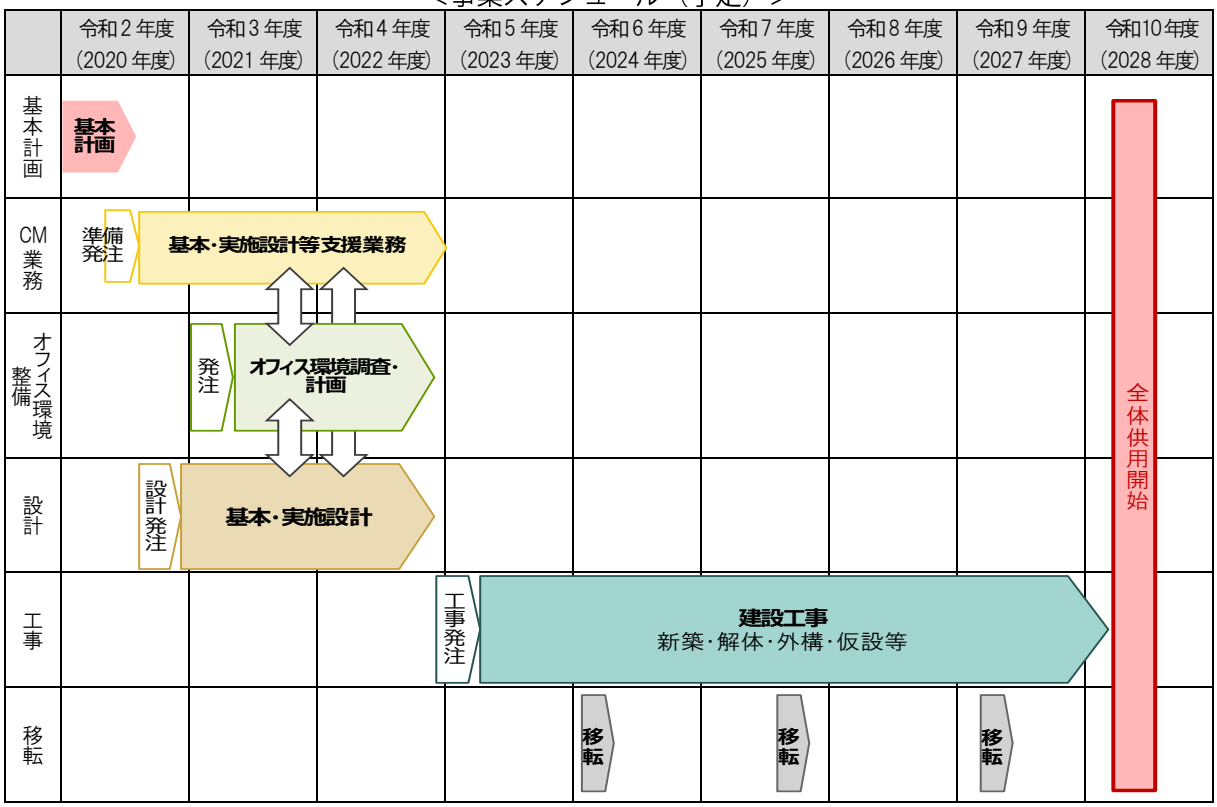
庁舎整備事業の現時点で想定されるスケジュールは、以下に示すとおりとなります。

大まかな流れとして、今年度（令和 2 年度）中に基本・実施設計業務に着手し、令和 5 年度に建設工事に着手、令和 10 年度に庁舎建物全体の供用開始を想定しています。

本事業では、確実かつ効率的な事業推進を目指して、設計の品質確保やコスト管理、進捗管理などを支援する「庁舎整備に係る管理支援業務（CM 業務）」を業務委託します。

また、より機能的で効率的な執務環境の確保を目指して、「オフィス環境調査・計画策定」の業務を別途で業務委託し、庁舎の基本・実施設計との連携を図ることとします。

＜事業スケジュール（予定）＞



5　今後に向けて

本計画では、新庁舎を他の公共施設とも連携したまちづくりの核として位置づけています。また、現在、本市では、新庁舎整備事業の他、金剛地区再生指針推進事業や若松地区公共施設再整備事業など、複数の事業について検討を進めているところです。

今後、人口減少やライフスタイルの多様化、AI 等先進的な ICT 技術の進歩、新型コロナウイルス感染症の拡大や働き方改革などによるテレワーク、リモート会議対応への切り替えなど、様々な変化が予想される中で、新たな行財政経営改革ビジョンの推進や公共施設再配置計画の推進による財源の確保も重要な課題となります。

新庁舎整備においては、今後の社会情勢の変化にも対応した庁舎とするとともに、有利な事業債の活用や、借地の返還、北館にある部署を事前に南館や他の公共施設に移すなど、安全面の早期確保と将来的なコストを含めた経費削減を図れるよう検討を進めます。

さらに、金剛地区における庁舎機能の必要性も勘案する中で、本計画で示した庁舎の各機能や空間の細部のあり方、具体的な施設計画、さらには必要規模についても、今後引き続き検討を行っていきます。

また、設計段階においては、設計の進捗状況の情報提供や市民の意見・要望を把握する機会を設けてまいります。

富田林市庁舎整備基本計画

（素案）

発行／富田林市
〒584-8511　大阪府富田林市常盤町１番１号
TEL　0721-25-1000（代表）
FAX　0721-25-9037

編集／富田林市　総務部　総務課