

富田林市庁舎整備基本計画

概要版
令和2年11月

1. はじめに

富田林市本庁舎の北館・別館は、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、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・保育所等の公共施設の耐震改修を優先して進めてきました。

平成29（2017）年度に市本庁舎耐震調査を実施し、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の不足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、それらの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、新庁舎の整備方法や耐震補強の可能性等について、「富田林市庁舎耐震化庁内検討会議報告書」にまとめました。

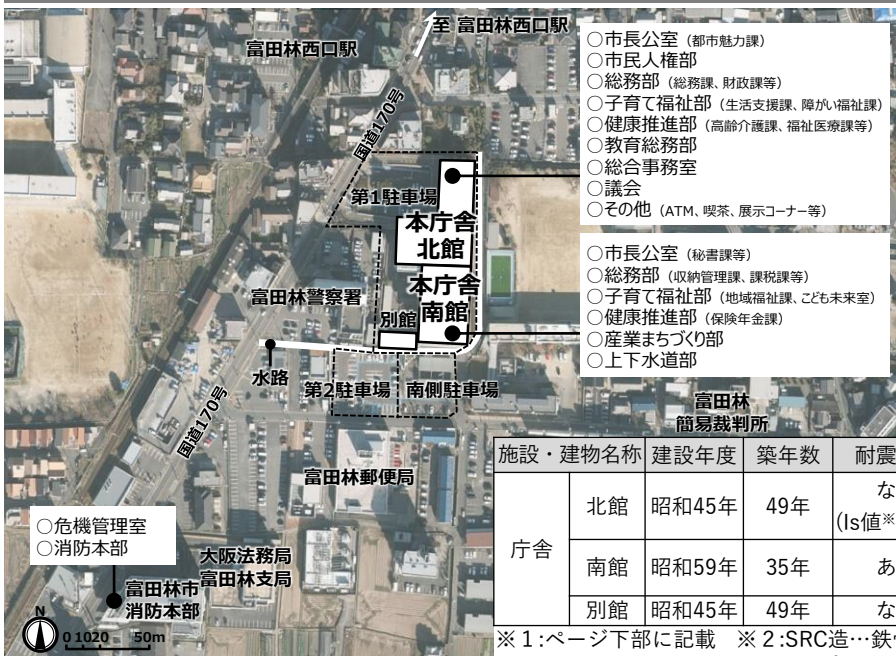
「富田林市庁舎整備基本計画」（以下「本計画」という）は、報告書を基に、現庁舎の課題、庁舎整備の必要性、基本理念・基本方針、整備方法や事業手法など、次の段階である設計や整備の要件を示すものとして策定しています。



2. 現庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎の概要

【基本計画P4】



- 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、北館と国道との間や、水路を隔てた庁舎の南側には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10,143㎡
	南館	昭和59年	35年	あり	SRC造	地下1階 地上6階	
	別館	昭和45年	49年	なし	RC造	地上2階	

※1: ページ下部に記載 ※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㎡含む ※4: 借地等を含む

(2) 現庁舎の課題の整理

【基本計画P5~12】

現庁舎における現状と課題を整理すると、以下のとおりとなります。

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>◆ 耐震性能の不足
特に北館のIs値は0.31で、一般的に必要とされる基準を大幅に下回っており、南館は防災拠点として求められる基準より下回っています。</p> | <p>◆ 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
スロープ等のアプローチ空間や一部の窓口、トイレ等について、ユニバーサルデザインへの対応が十分ではありません。</p> |
| <p>◆ 施設・設備の老朽化
主に北館の内壁仕上げ部分にひび割れが多く、庁舎の全ての設備配管・設備機器について、老朽化が進んでいます。</p> | <p>◆ 駐車場・駐輪場の利便性不足
駐車場が分散している、市民税申告時期等に慢性的な駐車台数の不足が見られるなどの課題が見られます。</p> |
| <p>◆ 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
待合スペースや窓口前通路、事務スペースや保管庫等が不足している状況です。</p> | <p>◆ 災害対応・安全面の機能不足
災害対策本部機能が本庁舎にない、全館の基幹設備が地階にある等、地震・浸水等災害時の機能不全が懸念されます。</p> |
| <p>◆ 建物構成・窓口配置のわかりにくさ
庁舎への入口が複数あり、北館がL字型で入り組み、関連部署が分散している等、利用する上でわかりにくい状況です。</p> | <p>◆ まちづくりの拠点としての課題
様々な施策をリードするまちづくりの拠点として、時代と共に変遷してきたニーズ、社会情勢等への対応が求められます。</p> |



Is値：地震力に対する建物の強度、靱性（粘り強さ）を表す指標のこと。一般の建物では0.6以上、特に重要な防災拠点として機能する庁舎は、一般の建物の1.5倍（Is値 0.9）以上が必要とされる。

(3) 庁舎整備の必要性

【基本計画P13】

- 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、そのほかにも、**施設・設備の老朽化や狭あい化、ユニバーサルデザイン・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、市民サービス面についても多くの課題を抱えています。
- これからの富田林のまちづくりをリードし、市民とともに推進していくことや、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。



課題解決を図り
安全性の確保・利便性を向上させ
社会要請に適切に対応するために
庁舎整備が必要

3. 庁舎整備の基本方針

(1) 基本理念・基本方針

【基本計画P14～15】

以下に示す観点や市の背景を踏まえて、庁舎整備を進めるうえで軸となる基本理念・基本方針を設定します。

◆ **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

◆ **市民等利用者ニーズ・意識の反映**
市民アンケート結果、市民ワークショップ結果

◆ **現庁舎が抱える課題の解決**
耐震性能の不足、市民サービス面、まちづくり拠点としての課題

◆ **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

- 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、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、古くから南河内の中心として栄えてきました。
- 富田林のかけがえのない財産は、市民にとっての誇りであり、この地を訪れる人々にその魅力を伝えていくことが大切です。
- 市内には交通網が南北に走り、交通利便性には恵まれています。賑わいや活気に欠けているのが現状です。



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>



(2) 庁舎整備の必要機能

【基本計画P16～30】

上記(1)で設定した各基本方針を実現するための必要機能やその取組方策は、以下のとおりとなります。

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～

富田林らしさ・情報発信機能の確保

- ◆誰もが情報を収集・発信できる情報提供機能の確保
- ◆市民に親しまれる庁舎の実現・庁舎内外装デザインにおける富田林らしさの表現



富田林らしさを特徴づける景観

市民が交流・協働できる場の確保

- ◆多様な使い方が可能な市民交流スペースの確保
- ◆市民協働や活動を支援する市民協働スペースの確保
- ◆市民利便機能の確保

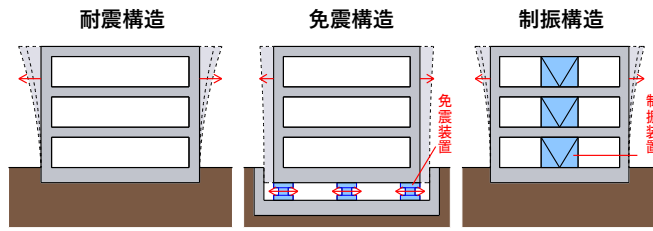


休憩コーナーの事例

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～

耐震性能の確保

- ◆構造体について国土交通省が定める防災拠点としての適性水準の耐震性能確保・構造形式の検討
- ◆設備室・サーバー室等の上階設置による浸水対策、非常用発電設備の設置などライフラインの維持確保



危機管理機能

- ◆防災情報・通信システムを備えた災害対策本部室の設置
- ◆危機管理室の近接配置
- ◆仮眠室・シャワー室等設置による24時間体制での活動支援



災害対策本部室の設置事例

災害対応支援機能

- ◆災害時における必要物資を保管する備蓄倉庫の設置
- ◆災害発生時に消防や警察等の支援活動のための屋外スペース
- ◆マンホールトイレの設置



マンホールトイレの設置事例

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～

わかりやすく安心な窓口機能

- ◆総合案内の設置
- ◆手続きの負担を軽減する窓口の集約配置と快適な待合スペース
- ◆個室の相談室や個別ブース設置によるプライバシーの保護



見通しのよい窓口配置例

働きやすさに配慮した執務空間

- ◆間仕切り壁が少ないオープンフロアを基本とした執務スペース
- ◆各フロア・執務室配置に応じた会議室、書庫・倉庫の適正配置



打合せスペースの事例

誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン

- ◆屋内通路、エレベーター等の移動空間への配慮
- ◆誰もが利用しやすいトイレの設置
- ◆利用しやすいカウンター等の工夫
- ◆分かりやすい案内サイン



誰もが利用できる多機能トイレのイメージ

情報化社会を考慮した取組み

- ◆休日や夜間利用を考慮したセキュリティ・防犯システム
- ◆積極的なICT(情報通信技術)機器導入による効率化の推進



ICカード等による施錠システムイメージ

利便性に配慮した駐車場・駐輪場

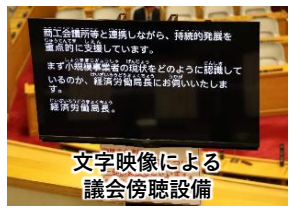
- ◆安全性や雨天時利用に配慮した来庁者用駐車場
- ◆屋根付き駐輪場の設置
- ◆公用車駐車場の集約配置
- ◆交通アクセスの改善



雨に濡れない車寄せ

開かれた議会への取組み

- ◆誰もが利用しやすい議場・傍聴席のバリアフリー化
- ◆議会中継システム等誰もが傍聴しやすい機能整備



文字映像による議会傍聴設備

基本方針4 自然環境に配慮する ～環境と共生する庁舎～

省エネ技術・環境負荷低減手法の採用

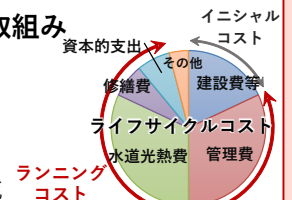
- ◆再生可能エネルギー・資源の有効利用
- ◆費用対効果に配慮した省エネルギー技術の導入



発電状況が分かるモニター

ライフサイクルコスト削減の取組み

- ◆躯体・外装材等の工夫等による建物の長寿命化
- ◆ランニングコスト削減に配慮した計画や施設運用の効率的な管理によるライフサイクルコストの削減



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～

フレキシビリティの確保

- ◆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
- ◆組織変更に対応できるユニバーサルオフィス導入



ユニバーサルオフィスの事例

維持管理・更新の容易性確保

- ◆劣化や不具合が生じにくいシンプルな構造の庁舎
- ◆修繕・清掃しやすい内外装仕上材の採用
- ◆メンテナンスが容易な建築技術・設備の採用

(3) 庁舎整備の必要規模

【基本計画P31～41】

庁舎規模算定の基本指標（職員数・議員数）に基づき、「起債対象事業費算定基準」（「総務省基準」）を用いて算定される庁舎の「基準面積」と、基準面積に含まれない機能の規模として算定する「付加機能面積」の合計面積（基準面積+付加機能面積）を本市庁舎整備に必要な庁舎全体面積として設定します。

< 庁舎規模算定の基本指標（職員数・議員数） >

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
議員数 18人	○ 入居対象となる委託先職員・外部団体(45人) ○ 「富田林市議会議員数条例」の規定数より

総務省
基準

① 起債対象事業費算定基準による基準面積
約15,000㎡

+

付加機能面積
約1,500㎡

約1,000㎡削減

② コンパクト化を
目指した基準面積
約14,000㎡

+

付加機能面積
約1,500㎡

庁舎規模を **約 15,500㎡** と設定します

来庁者用駐車場の台数は、
155台程度 確保します

公用車用駐車場の台数は、
62台程度 確保します

駐輪場は **現状と同程度の規模** とします

- 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。
- ①で算出した職員1人当たりの平均執務室面積約9.5㎡を、10%程度削減した約8.5㎡とすることで、基準面積を約1,000㎡削減します。
- 現状の来庁者用駐車場台数は113台ですが、市民税申告時期等の慢性的な満車状態や駐車場を広くしてほしいとのご意見を考慮に入れ、**155台程度**が必要と考えられます。
- 公用車用駐車場を**62台程度**と設定します。
- 現状の駐輪場台数は約255台分となっています。動線に配慮した配置計画を検討しながら、**現状と同程度の規模**の駐輪場を庁舎敷地内に設けることとします。

4. 庁舎整備の場所

(1) 検討の前提及び候補地の抽出

【基本計画P42～43】

本市にある複数の土地の中から、以下の2つの要件を基に、庁舎の整備場所となりうる候補地を抽出します。

- 要件1：一定の敷地面積があること
- 要件2：市の土地（市有地）であること

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	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㎡



(2) 整備場所の設定

【基本計画P44～49】

各候補地を5つの視点で評価・比較し、庁舎の整備場所を設定します。

- ◆**防災性**
 - どの候補地も特に問題のない場所である。
- ◆**利便性**
 - 公共交通機関までの距離は候補地1が最も近く、人口重心までの距離は候補地3が最も近い。
- ◆**敷地の制約**
 - 候補地2～5は、既存施設機能の代替施設を確保する必要があり、用途地域における建物の階数制限や建物用途が適合しない場合がある。
- ◆**事業の効率性**
 - 候補地2～5は、代替施設の整備や引越し、既存施設の解体等に費用・時間が別途必要となるため、候補地1が有利と考えられる。
- ◆**まちづくりの可能性**
 - どの候補地も一定考えられるが、特に候補地1は、市全体のまちづくりを牽引していく場所として期待できる。

「候補地1 現在地」は、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ります。

「**候補地1 現在地**」を
整備場所として設定します

5. 庁舎整備の方法

(1) 敷地条件の整理

【基本計画P50】

庁舎整備場所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。



(2) 検討の前提・整備方法の抽出

【基本計画P51~53】

■北館の扱いについて

耐震改修については、以下の懸念事項が挙げられます。

- **費用対効果が低くなる**
躯体寿命の残り僅かな建物に対して、新築と同等の多額のコストがかかり、大規模な投資となる。
- **機能面への影響が大きい**
耐震強度を高めるために必要となる耐震ブレース等により、利用者動線や間仕切り壁の区画位置等が制限される。

耐震性を有していない北館の整備方法を **建替え整備** とします

■検討する整備パターンの整理・比較

庁舎整備方法は、以下の2パターンで検討します。

- **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
規模は15,500㎡ (新棟 9,000㎡ 南館 6,500㎡(既存))
- **パターン2 全面建替え**
北館、南館ともに建替え(新築)
規模は15,500㎡ (新棟15,500㎡)
工事は南館を利用しながらとなるため、1期・2期工事

整備方法の比較

項目	パターン1 一部建替え	パターン2 全面建替え
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、誇りを持つ庁舎~	・新棟に情報発信や市民交流・協働機能は設けられるが、南館が残るため、全体的な魅力ある庁舎デザインの実現に制約が残る。	△ ・全館的な情報発信、市民交流・協働機能の展開の可能性が広がる。 ・景観デザイン面で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~	・南館の改修により、新棟・南館で一定の耐震性能、危機管理機能確保が可能。 ・南館B1Fの浸水対策が必要となる。	○ ・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。 ・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~	・一定の利便性・機能性の確保は可能。 ・南館は新棟と半階ずれているため、分かりやすさ、ユニバーサルデザイン面で課題が残る。	△ ・フロアの半階ずれなどが解消できる。 ・全館統一的なユニバーサルデザインの導入、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~	・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。	△ ・全館統一的な望ましい省エネ・環境配慮方策が可能。
将来の変化に柔軟に対応できる ~経済的で合理的な庁舎~	・南館は既存の構造体の制約があるが、内装・設備部分での工夫が可能。	△ ・将来対応を見据えた柔軟な施設づくりや、将来の部分的な室利用の変更への対応が可能。
工事中の対応		
工事期間	・現庁舎を活用しながらの建替えとなるため、5年程度かかる(北館建替え後、南館大規模改修)。	△ ・現庁舎を活用しながらの建替えとなるため、5年程度かかる(北館建替え後、南館建替え等)。
安全性・利便性	・敷地外の臨時駐車場を利用するなど一定の支障がでる。	△ ・敷地外の臨時駐車場を利用するなど一定の支障がでる。
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	・南館は15~20年後に建替えの必要性があり、20~35億円の整備費(長期的にみて85~117億円の整備費)が必要。 ・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。	△ ○ ・長寿命に配慮した庁舎整備により、長期的にみて79~99億円の整備費が必要。 ○ ・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。

○…優位である △…一定の課題がある

(3) 整備方法の比較・設定

【基本計画P54～58】

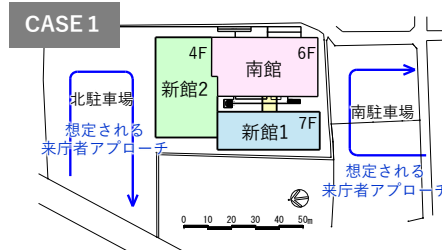
5 ページで整理した整備方法パターンについて、敷地内における建物の配置や建替え計画の観点を含めて、それぞれ5つずつケースを整理し、より具体的な視点・項目で比較し、本事業にふさわしい整備方法を検討します。

■各整備方法における検討ケース例及び比較（検討ケース例は、各整備方法パターンの代表的なものを抽出）

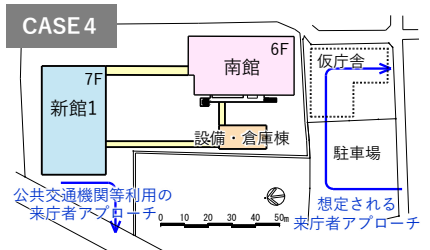
パターン1 一部建替え (CASE1~5)

北館は建替え、南館は大規模改修

- ・新館と南館に生じる約2mのフロアの高低差を解決するために、新館と南館の間に連絡通路が必要。
- ・既存の南館活用により、新館を整備できる範囲が限られる。
- ・既存南館を運用しながらの新館工事となるため、ケースによっては更なる騒音・振動対策等が必要。



- ・新館、南館の執務環境が劣り、部門連携でも動線が長く、非効率的である。
- ・免震構造にできない。

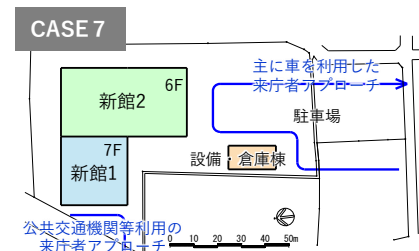


- ・新館、南館の連携が連絡通路によるため、動線が長く、非効率的。
- ・高コストとなる。

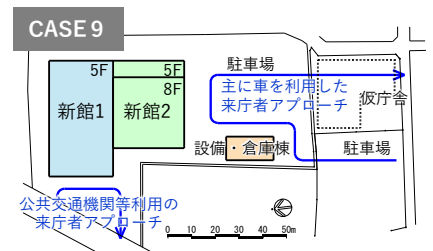
パターン2 全面建替え (CASE6~10)

北館、南館共に建替え

- ・北館機能を移転するための仮庁舎を建設しない案と、建設する案がある。
- ・全面的な建替えとなり、建物間の連絡通路の必要がなく、フロアの高低差を解消することが可能。
- ・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ことも可能。



- ・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。



- ・コストは高いが、効率的な部門配置や良好な執務環境の確保も可能。
- ・土地利用上、明確な施設配置が可能。

◆基本方針の実現について

- ・整備方法パターン1では、新館と南館の間に連絡通路を設けることにより、庁舎間移動時の市民・職員の負担増が懸念される一方、整備方法パターン2では、建物間の連絡通路を設けずに整備でき、フロアの高低差の解消も可能で、基本方針3の実現に優れた整備方法と言えます。

◆コストについて

- ・整備方法パターン1では、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すると、整備方法パターン2より財政負担の増大が予想されます。
- ・特に整備方法パターン1では、ケースによって必要となる騒音・振動対策等がコスト増加の要因となり得ます。

◆土地利用効率について

- ・整備方法パターン1では、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ます。

整備方法パターン2は、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、一体的な設計及び今後の設計における規模・仕様変更の対応が可能であり、総合的に優れた整備方法と考えられます。

庁舎整備方法は、北館・南館を含めた
全面建替え とします

(4) 施設計画の検討

【基本計画P59～65】

■土地利用配置計画の方針

以下に示す土地利用計画の方針を基に、建替え計画や施設計画を検討します。

- ・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。

■建替え計画

検討ケース7及び9を建替え計画の観点から比較します。

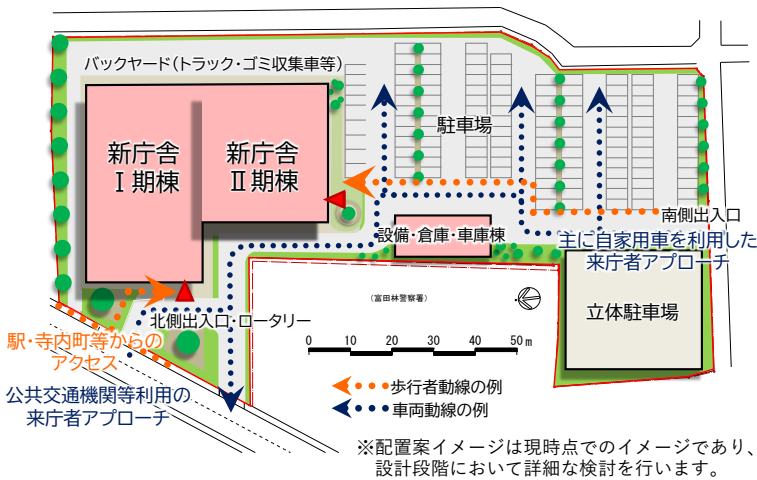
- ・検討ケース7は、検討ケース9と比較して新館1期棟の1フロアの面積が小さく、関連する部署を同一フロアに配置することが困難となる恐れがあり、市民サービスや執務効率への影響が懸念されます。
- ・検討ケース9は、検討ケース7と比較して、国道170号から庁舎建物までのスペースを広く確保することができ、ロータリーや快適なアプローチ空間を整備することが可能です。

検討ケース9が優位 と考えられます

※以降の施設計画や事業計画では、検討ケース9を基に検討した結果を示します。

■配置・外部動線計画

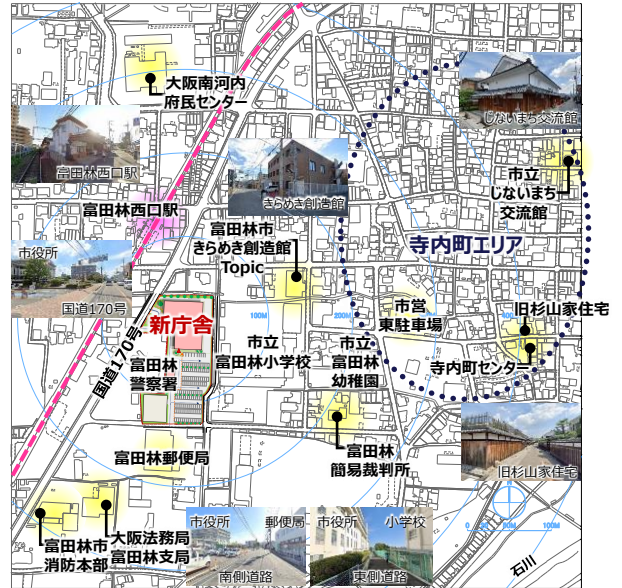
- ・周辺地域への環境性向上や景観に配慮し、敷地内は可能な限り緑化を行いながら、圧迫感を与えない配置とします。
- ・市民広場を庁舎エントランス付近に計画し、市民の交流の場・憩いの場となるよう計画します。
- ・駐車場スペースをまとめた規模・場所で確保し、災害時等の緊急事態に対応できる仮設テント等が設置可能なスペースを確保したユニバーサルスペースとします。
- ・周辺(特に南面の郵便局前)の道路交通上の懸念事項を考慮に入れて、南側駐車場から北側ロータリーへ抜けて、国道170号へ出られる動線を確保します。
- ・駐車場の形態は、設計段階で総合的に検討し、決定します。
- ・借地部分は、将来におい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。
- ・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、庁舎へのアクセス時の安全性確保に配慮します。



■周辺環境・配置イメージ

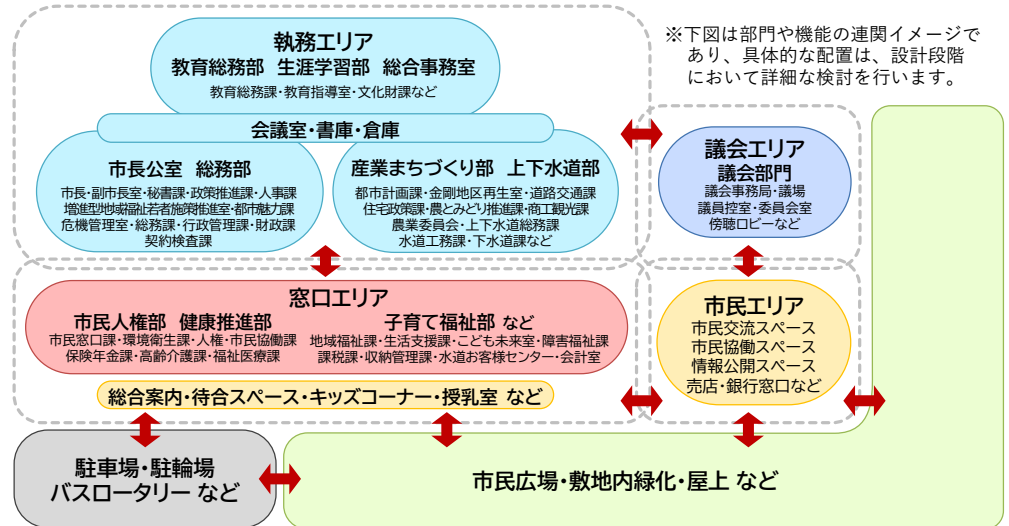
新庁舎の半径500m圏内には、数多くの公共公益施設が隣接し、富田林市の特徴の寺内町エリアも含まれることから、庁舎整備において以下の事項に配慮します。

- ・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、「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。



■部門連関・内部動線計画

- ・関連用途や部署・窓口は、可能な限り同一フロアに設け、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や市民交流・市民協働スペース、情報発信機能、緑を感じられるスペース等を低層階に設け、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。
- ・執務スペースや会議室、議会部門は、市民の利便性や親しみやすさ、職務連携のしやすさに配慮した配置とします。



■構造計画

- ・庁舎は、災害応急対策活動の拠点となる施設であるため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」において、構造体「I類」、建築非構造部材「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。

■設備計画

- ・一般的に、全体のエネルギー消費量の半分近くを空調エネルギーが占めることから、外皮負荷の削減や、高効率な空調方式・熱源、空調エネルギー削減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)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。

6. 庁舎整備の進め方

(1) 事業手法

【基本計画P66～69】

- ・ 庁舎事例が多く見られる分離発注方式(従来方式)、DB方式、PFI方式を対象に検討しました。
- ・ 本事業では、分離発注方式が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ります。
- ・ 競争入札方式(価格で選ぶ方式)、プロポーザル方式(設計者の能力で選ぶ方式)、コンペ方式(設計案を選ぶ方式)を対象に検討しました。
- ・ 庁舎整備の設計の際に、来庁者や職員など利用者の意見要望を取り入れ、柔軟に検討を進めるために、設計者の技術力や支援体制等が求められます。

庁舎整備の事業手法は **分離発注方式** とします

設計者の選定方法は **プロポーザル方式** とします

(2) 概算事業費

【基本計画P70】

- ・ 庁舎整備事業費は、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。
- ・ 将来負担の軽減を図るため、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。

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。

(3) 財源計画

【基本計画P71】

- ・ 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		金額	概要
地方債	公共施設等適正管理推進事業債	約 37.9億円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の耐震基準が導入された昭和56年以前に建設され、現行基準の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は、令和3年度以降も同様の地方財政措置を講ずる。
	/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 9.5億円	
	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	基本計画本文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、今後の状況に応じて適宜見直しを行います。

(4) 事業スケジュール

【基本計画P72】

- ・ 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。
- ・ 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。

	令和2年度(2020年度)	令和3年度(2021年度)	令和4年度(2022年度)	令和5年度(2023年度)	令和6年度(2024年度)	令和7年度(2025年度)	令和8年度(2026年度)	令和9年度(2027年度)	令和10年度(2028年度)
基本計画	基本計画								
CM業務	準備発注	基本・実施設計等支援業務			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。				
オフィス環境整備	発注	オフィス環境調査・計画							
設計	設計発注	基本・実施設計							
工事				工事発注	建設工事(新築・解体・外構・仮設等)				
移転					移転	移転	移転	移転	

※現時点での予定であり、今後の進捗により変動します。

(5) 今後に向けて

【基本計画P72】

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おり、新庁舎整備においては、今後の社会情勢の変化やSDGsにも対応した庁舎とするとともに、将来的なコストを含めた経費削減を図るよう進めます。

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、必要規模についても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。