

檜原市新庁舎基本構想

平成22年12月

檜 原 市

目次

0. はじめに	
(1) 目的	1
(2) 検討フロー	1
1. 現庁舎の概要と新庁舎建設の必要性	
(1) 現庁舎の概要	2
(2) 新庁舎建設の必要性	4
2. 地方自治体をめぐる動向の整理	
(1) 新しい公共に関する動向の整理	5
3. 新庁舎の目指すべき姿（基本理念）及び導入する機能	
(1) 基本理念	6
(2) 導入する機能	8
4. 新庁舎の規模	
(1) 庁舎規模の設定	10
(2) 駐車場規模の設定	11
(3) 必要敷地面積の検討	11
5. 新庁舎の建設位置	
(1) 建設候補地及び概要	12
(2) 建設候補地の選定	12
6. 配置検討（ゾーニング）	
(1) 整備方針	13
(2) 計画にあたっての条件整理	14
7. 事業化計画	
(1) 事業費及び財源	15
(2) 事業手法	15
(3) 事業化検討	16
8. 今後の課題	
今後の課題	17

0. はじめに

(1) 目的

昭和 36 年（1961 年）に建設された橿原市庁舎は、老朽化や耐震性、分散配置による利便性の低下等の課題を抱えており、建て替えや移転整備の必要性が高まってきている。

この基本構想では、具体的な整備方針、導入機能の内容と配置、必要規模の検討を行うとともに、建設場所の絞り込みと新庁舎の建設方向、実現手法の検討を行い、今後の基本設計等の事業化検討に向けた建設方針の策定を図ることを目的とする。

(2) 検討フロー

検討にあたっての流れを以下に示す。

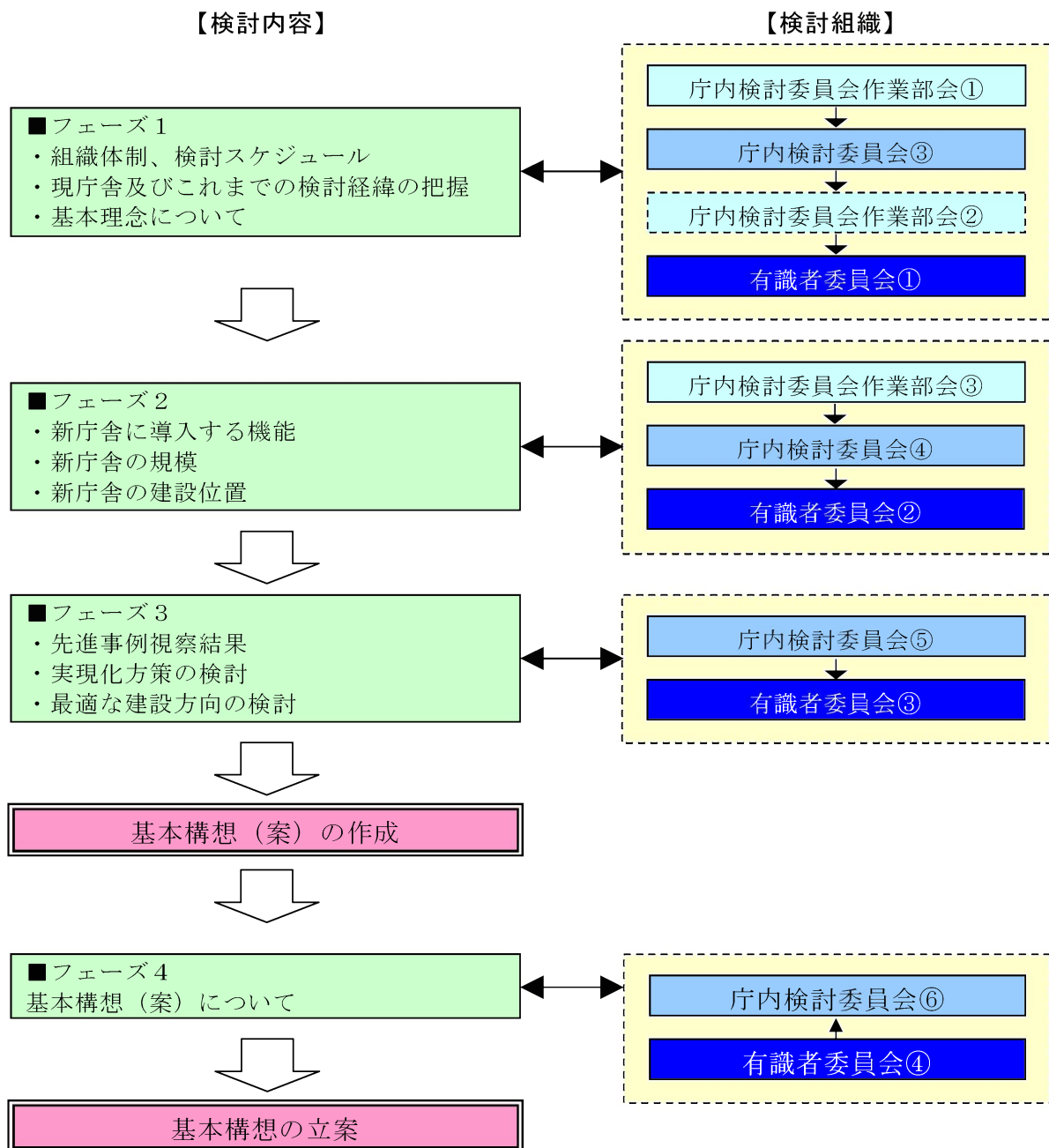


図 0-1：検討フロー

1. 現庁舎の概要と新庁舎建設の必要性

(1) 現庁舎の概要

1) 市庁舎のあゆみ

現庁舎は昭和 36 年（1961 年）に建設され、その後、行政の多様化への対応や人口増加への対応等で増築が繰り返され現在に至っている。表 1-1 に市庁舎のあゆみをまとめる。

表 1-1：市庁舎のあゆみ

S25(1950)年11月	建築基準法施行
S31(1956)年2月	橿原市制施行
S32(1957)年7月	現在地域確定
S36(1961)年1月	市庁舎落成
S46(1971)年6月	建築基準法（第1次改正）
S53(1978)年12月	分庁舎（保健センター）落成：畝傍町
S56(1981)年6月	建築基準法（第2次改正） 本庁舎改装
S61(1986)年12月	本庁舎東棟、西棟増築
H2(1990)年11月	市水道庁舎落成
H4(1992)年3月	分庁舎改装
H7(1995)年1月	(阪神淡路大震災発生)
12月	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」施行
H8(1996)年5月	本庁舎耐震診断を実施（当初）
8月	本庁舎耐震（2次）診断実施
H13(2001)年4月	リサイクル館かしはら落成
H14(2002)年2月	市民憲章、市歌制定
9月	「既設鉄筋コンクリート造建築物の外側耐震技術マニュアル」
H15(2003)年6月	市保健福祉センター改造完成
11月	「本庁舎耐震化問題に取り組む」担当者会議発足
H16(2004)年9月	「本庁舎耐震補強設計に伴う基本構想」策定委託
H17(2005)年2月	「本庁舎耐震補強設計に伴う基本構想」完了。 「第1回本庁舎耐震化検討委員会」
4月	クリーンセンター「かしはら」落成 「第2回本庁舎耐震化検討委員会」
11月	「第3回本庁舎耐震化検討委員会」
H18(2006)年6月	平成18年度「市庁舎耐震補強工事に伴う実施設計」委託
8月	市庁舎耐震補強工事設計業務（中間報告）
9月	「第4回本庁舎耐震化検討委員会」
H19(2007)年3月	橿原市浄化センター落成
H19(2007)年4月	庁舎対策課発足
11月	「橿原市新庁舎建設基礎調査業務委託」
H20(2008)年4月	「第1回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会」
5月	「第2回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会」 「橿原市新庁舎建設基礎調査業務委託」
12月	「橿原市新庁舎建設基本構想策定業務委託」
H21(2009)年4月	財産管理課庁舎対策室に組織変更
5月	「第1回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会作業部会」 「第3回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会」
7月	「第2回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会作業部会」
10月	「第1回有識者委員会」
11月	「第3回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会作業部会」 「第4回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会」
H22(2010)年2月	「第2回有識者委員会」
5月	「第5回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会」
8月	「第3回有識者委員会」
10月	「第6回橿原市新庁舎建設庁内検討委員会」
11月	「第4回有識者委員会」

2) 現庁舎の建物概要

建物別の建設年次、規模等をまとめると以下の通りとなる。

表 1-2：現庁舎の建物概要

	竣工	床面積 (㎡)						構造 ※2	階 数	
		執務室	会議室	倉庫	議会	その他※1	延床			
本館	当初	S36						3,452.567	RC	4階
	増築	S56						454.610	S	4階
	計		1,439.691	68.838	72.647	572.963	1,753.038	3,907.177		
南館	S54	295.692	96.822	231.947	0	368.589	993.050	S	2階	
西館	S55	323.319	109.441	358.718	0	170.142	961.620	S	3階	
西棟	S61	273.304	143.876	35.89	0	52.781	505.851	S	3階	
東棟	S61	453.295	110.529	23.266	0	222.592	809.682	S	4階	
北館1		595.473	106.665	18.020	0	549.032	1,269.190	RC	(1,2階部)	
北館2		0	91.020	0	0	0	91.020	RC	(1階部)	
万葉ホール	H8	452.811	149.367	39.693	0	151.929	793.800	SRC	B1階、 5階	
保健福祉 センター北館	S53	176.368	84.789	0	0	242.843	504.000	RC	5階 (4階部)	
保健福祉 センター南館	H15 改装	278.866	15.463	34.675	0	201.566	530.570	RC	3階、 PH1 (1階部)	
計		4,288.819	976.810	814.856	572.963	3,712.512	10,365.96 0			
一人当たり面積 ※3		3.396 (4.5)			23.873 35					

※1：その他面積には「廊下」「階段」「ホール」「便所」「湯沸室」「電気室」等を含む。

※2：構造欄のRCは鉄筋コンクリート造、Sは鉄骨造、SRCは鉄骨鉄筋コンクリート造を示す。

※3：一人当たり面積は、執務室はH21.12.1現在の本庁職員数571名（臨時職員含む）に総務省地方債庁舎起債基準にある換算率をかけた職員数1,263人で除したものの、議会は市議会議員24名で除したものの。

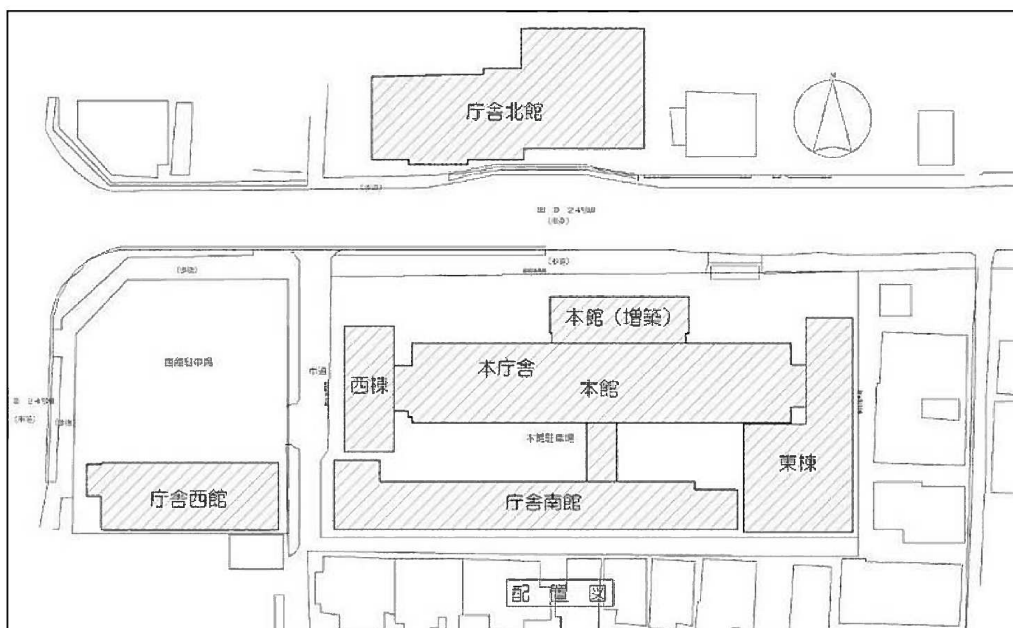


図 1-3：現庁舎の建物位置

(2) 新庁舎建設の必要性

1) 市民ニーズへの対応

近年の急速な高齢化社会への移行や高度情報化、国際化の発展により社会経済は多様化、高度化し、行政に対する市民のニーズも大きく変化している。

現庁舎においては市民窓口の混雑によるサービス低下、相談室や待合スペースの狭隘化、会議室や駐車場の不足など多くの課題を抱えており、また高齢者や身体障がい者の方々に配慮した施設にしていく必要がある。

2) 施設の狭隘化、職場環境改善への対応

各執務室の狭隘さは事務能率を妨げ、職場環境を悪化させる要因にもなっている。特に現庁舎の本館・別館は建物、電気、給排水、衛生、暖房設備の老朽化が著しく、建築基準法および消防法等の対策も必要と考えられる。

3) 防災拠点としての耐震性の確保

市庁舎は、災害時には災害対策本部を設置し、災害対策の拠点となるべき建物である。しかしながら本庁舎は、昭和36年竣工で昭和56年の建築基準法改正以前の旧耐震基準で建設されており、平成8年の耐震診断において、耐震補強工事が必要と診断された。この結果を踏まえ、平成17年2月にまとめられた本庁舎耐震補強設計に伴う基本構想では、庁舎外部にフレームを設置し内部に南北方向の耐震補強のための鉄骨ブレースを設置する工法を採用し、執務しながら改修工事を行うことが提示された。

その後、平成18年度の実設計において、構造壁のコンクリート強度について、コンクリートコアを採取し、圧縮試験を行ったところ、当初の計画より大幅に耐震改修を増強する必要性が出てきた。さらには、耐震補強を行ったとしても壁だらけとなり、耐震補強工事が現実的ではないと判断し実施予定であった耐震補強工事を見直すこととした。

以上のことから、現本庁舎は、災害対策の拠点となる施設として不十分な施設であるため、現位置での建て替え、あるいは移転整備により十分な耐震性を持った庁舎を確保する必要がある。

2. 地方自治体をめぐる動向の整理

(1) 新しい公共に関する動向の整理

1) 新しい公共空間について

経済状況、社会状況の劇的な変化に対応するため、地方自治体においては行政組織の再編などの見直しが迫られている。

この大きな流れの中で、「分権型社会に対応した地方行政組織運営の刷新に関する研究会」（総務省）が平成17年3月にまとめた『分権型社会における自治体経営の刷新戦略 ―新しい公共空間の形成を目指して―』において下図のような新しい「公共空間」の形成のイメージが提示されている。

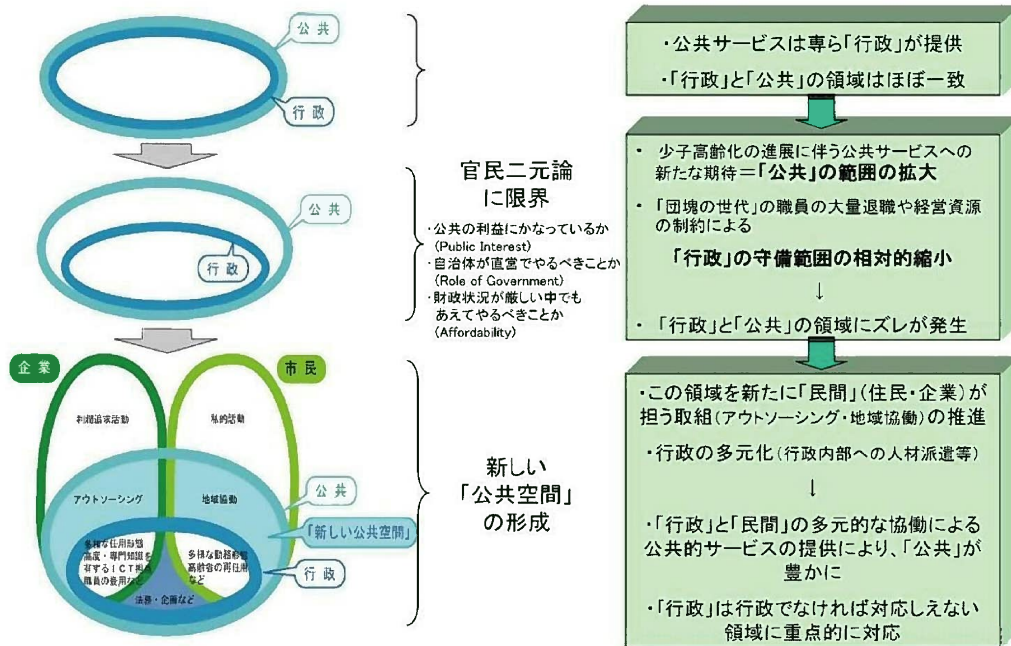


図 2-1：新しい「公共空間」の形成イメージ

「庁舎は、物理的なバリアフリーだけでなく、心理的にもバリアフリーとなり、このような地域協働のランドマークとなる開かれた庁舎となってほしい。」（「公共建築」No.192、「分権型社会に対応した地方行政組織運営の刷新に関する研究会」岩崎美紀子座長）とあるように、新しい公共空間の活動拠点としての庁舎整備が望まれている。

2) 橿原市の取り組み

第3次総合計画において、目指す将来像として「市民と行政の協働を進めるまち」が謳われている。そのうちの市民との協働の項においては、市内に拠点を持つ NPO 法人数を H18 の 20 団体から H24 の目標値として 25 団体に増やす目標が掲げられている。

また、それぞれの各項目において、市民等との役割分担について述べられており、市民と行政の新しい関わり方が述べられている。こうしたことから、橿原市においても、新しい公共の概念を実践する流れにあると見なせる。

3. 新庁舎の目指すべき姿（基本理念）及び導入する機能

(1) 基本理念

基本理念は、今後の基本計画、基本・実施設計の取組みにおいて、原点となるものであり、分かりやすく、皆で共有できるものである必要がある。そのためには、自分たちが暮らすまちづくりについて、自分たちで考え、決定し、行動していくことが大切となる。よって、『**市民自治の拠点づくり**』を中心に、以下のような基本理念を設定し、必要機能を検討していくこととする。

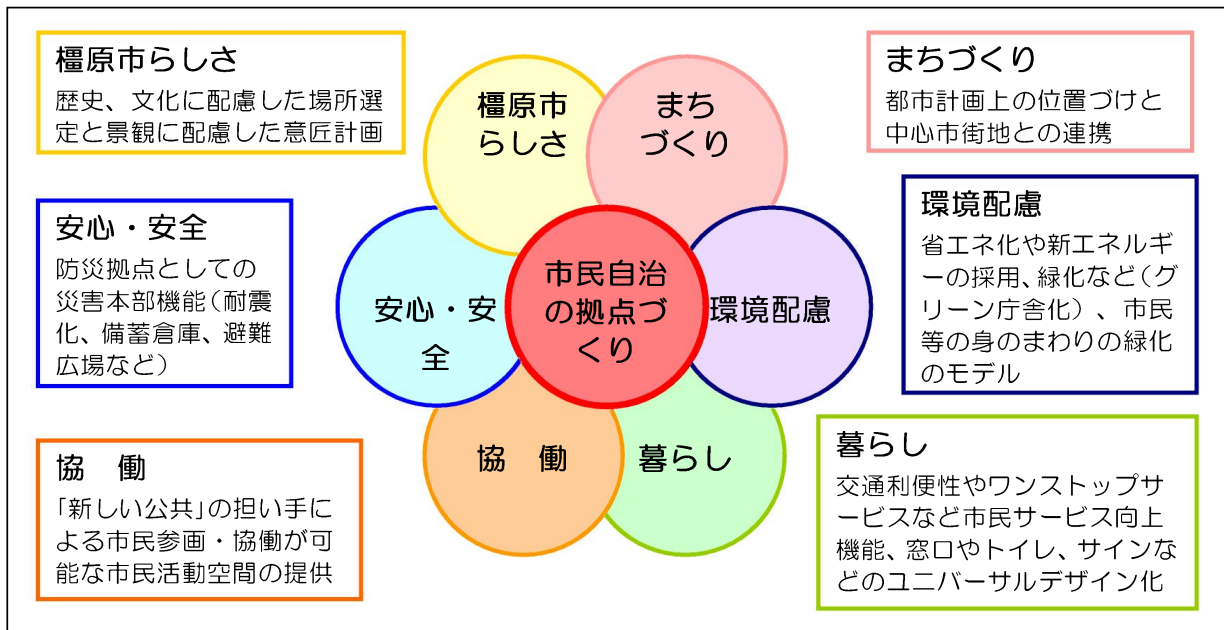


図 3-1：基本理念

1) 市民の安心・安全な暮らしを支える庁舎

新庁舎は、災害発生時には災害対策本部の設置をはじめ、防災・災害復旧活動の拠点として機能するよう、十分な耐震性能を備えた施設とする。

また、災害時にも行政サービスを継続・維持するために備蓄機能等を確保した庁舎とする。さらに、災害発生時に避難できる広場を設けるなど安心・安全を支える庁舎を目指す。

2) 檀原市らしさに配慮した市民に親しまれる庁舎

檀原市には、大和三山や藤原宮跡、今井町などの遺跡や歴史的街並みを有しており、歴史・文化・自然環境に恵まれている。こうした豊かな歴史・文化・自然環境と調和したデザインを施し、市民に親しまれ周辺の環境整備や景観形成に波及効果をもたらす庁舎とする。

3) まちづくりを先導する庁舎

都市計画、庁舎の果たす役割は重要である。庁舎は、中南和の拠点及び市の中心部としての位置づけを踏まえ、中心市街地と連携して魅力と活力のあるまちづくりの先導的役割を担うべく整備を行う。

市のまちづくりや市民自治を先導する庁舎として、市全体の将来構造を考慮した配置や周辺への影響を考慮した規模計画・緑化計画とする。また、市の中心に立地する施設として、回遊

する人々の立寄り場・休憩所としての機能を備えるなど魅力的なまちづくりの一役を担う。また、各種イベント等を開催する空間を計画し、歴史・文化活動や市民の交流の拠点としての役割を果たす。

4) 環境に配慮した庁舎

庁舎は、地球環境に配慮した環境負荷の低減のため、自然エネルギーを積極的に導入し、省エネ・省資源に対応したまちづくりの先導的役割を果たす。

また、建物の長寿命化を図り、建設コストだけでなく省エネなど維持管理コストを含めたライフサイクルコストを考慮した計画とする。

さらに、屋上緑化、敷地内緑化を施し、環境に配慮したまちづくりの先導的役割を担う。

5) 人々の暮らしを支える人にやさしい庁舎

新庁舎は、年齢・性別・障がいの有無などにかかわらず、あらゆる人にとって利用しやすいユニバーサルデザインの行き届いた計画を基本とする。

建物内部の受付やサイン表示、通路、エレベーター・エスカレーター、トイレなどだけでなく、駅やバス停などからの主要経路の段差解消、サインなどにも配慮した人にやさしい庁舎とする。

また、誰もが使いやすい庁舎とするため、一つの窓口で同時に複数の手続きができるワンストップサービスに対応した計画とするなど市民サービスの向上を図る。

6) 「市民と行政の協働を進めるまち」を実現する庁舎

第3次総合計画に掲げられている目指すべき将来像である「市民と行政の協働を進めるまち」を実現する拠点として新庁舎を計画する。

このため、「新しい公共」の創造に必要な機能を新庁舎内に設ける。

- ・市民・企業等の教育・訓練の場（新しい公共の考え方の普及、啓発）
- ・市民・企業等と市職員との情報共有・意思疎通の場
- ・「新しい公共」の担い手の活動拠点（組織運営支援の場）
- ・「新しい公共」の情報発信の場 など

また、新庁舎は、まち・人・文化の交流拠点としても機能するよう、市民が気軽に利用でき、交流（市民と市民、市民と行政、市民と議会）や各種活動の発表の場となるよう考慮する。

これらの機能を休日や夜間にも開放できる構造とするなど、新しい公共の創造に向けた配慮を図る。

(2) 導入する機能

新庁舎の目指すべき姿（基本理念）の実現を支える庁舎の機能には、以下のようなものが考えられる。

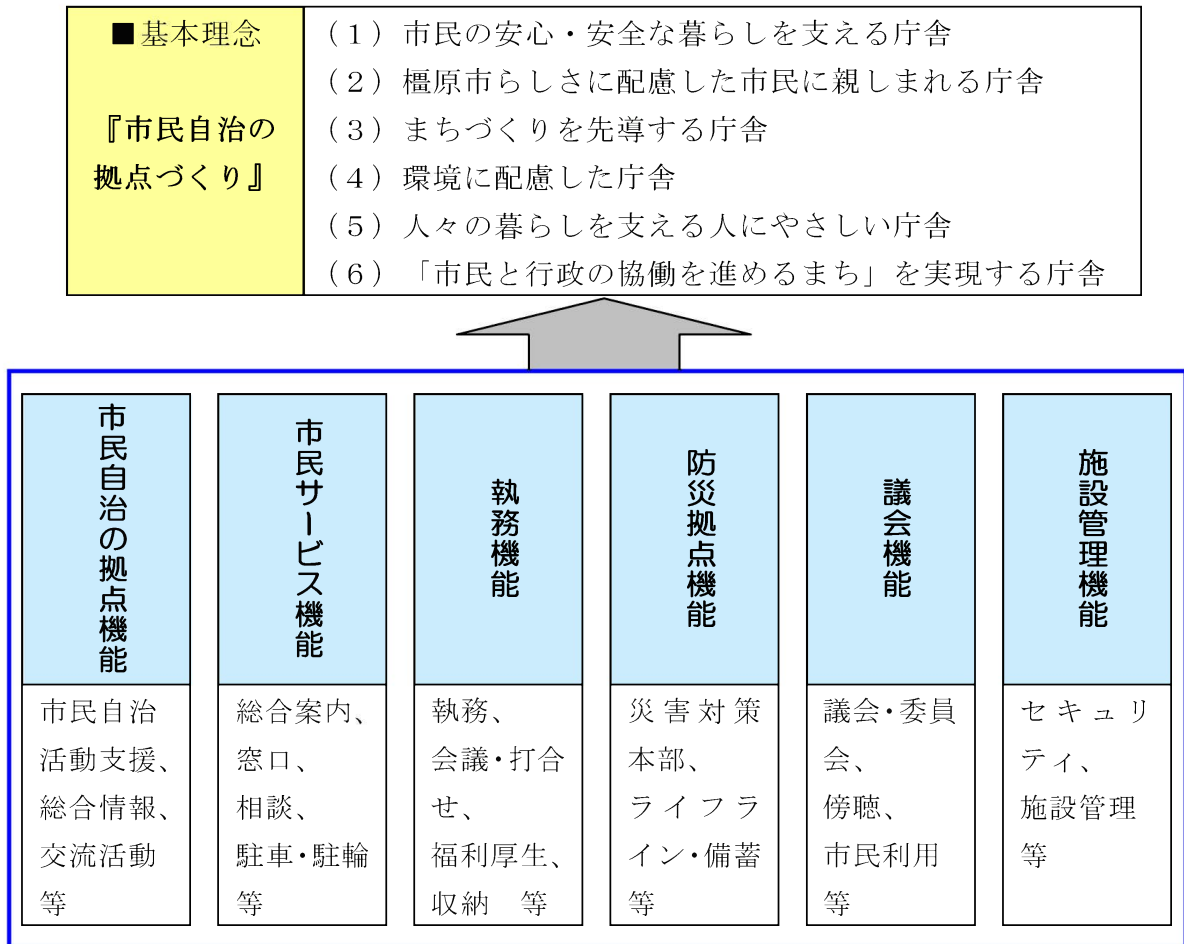


図 3-2：基本理念と導入する機能

1) 市民自治の拠点機能

①市民自治活動支援機能	「市民と行政の協働を進めるまち」を実現する拠点として「新しい公共」の創造に必要な機能。
②総合情報機能	市民や職員が市政に関する情報や各種イベント情報、観光情報等を容易に得られる総合情報機能。
③市民の交流、活動を支える機能	市民が気軽に利用できる談話コーナーや食堂、喫茶コーナー、多目的スペースや広場。

2) 市民サービス機能

①総合案内機能	フロアマネージャーや音声、サイン等による総合案内機能。適切なサイン計画、エレベーターやトイレなど動線を考慮した配置。
②窓口機能	ワンストップサービスの導入や IT を活用したノンストップサービスの導入を図る。特に、利用の多い窓口は低層階に集中させるとともに、高齢者や障がい者に配慮した配置とする。
③相談機能	市民が安心して相談ができる相談室や相談コーナーを設ける。用途に応じた個別カウンター等も設け、プライバシーに配慮する。

④駐車・駐輪機能	自家用車や自転車利用に対応した駐車場・駐輪場を適切な位置に配置する。 公用車用駐車場については、日常的な業務のみならず、非常時にも機動的に対応できるように配慮する。
----------	---

3) 執務機能

①執務機能	今後の組織変更や高度情報化社会の進展、事務システムの変化にフレキシブルに対応できる仕切りのないオープンフロア方式とし、設備面にも配慮する。
②会議・打合せ機能	職員が市民やNPO等の各種団体との打合せを行う会議室や打合せコーナーを効率よく配置する。
③福利厚生機能	職員や市民サービスの一環として、来庁舎も自由に利用できる食堂や喫茶コーナーを設ける。また、事務室等は、全面禁煙とし、喫煙室、リフレッシュコーナー等を設ける。
④収納機能	文書類の電子データ化を進めるとともに効率的な収納スペースとして各階に書庫（倉庫）を設ける。

4) 防災拠点機能

①災害対策本部機能	地震や風水害、火災などの災害時に、被災状況を的確に把握し、地域の防災組織や関係機関と連携して、速やかに対応できる災害対策本部機能を導入する
②ライフライン・備蓄機能	災害時の庁舎機能の維持及び緊急生活物資や資機材等の提供を行えるよう、非常電源装置、災害時に対応した通信システム、備蓄倉庫を設ける。

5) 議会機能

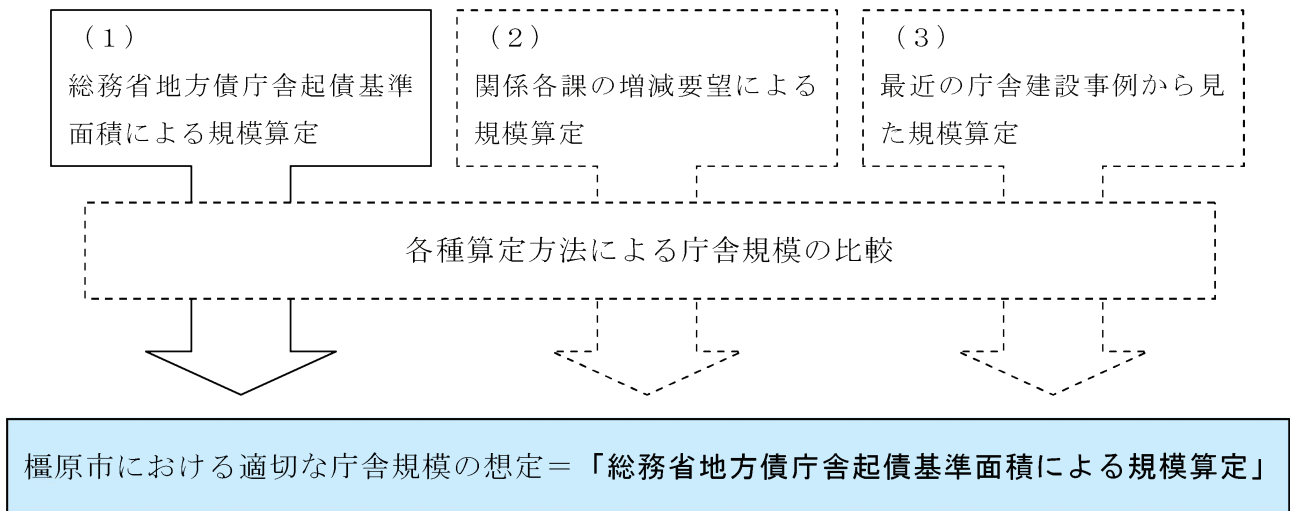
①議会、委員会機能	議会、委員会は独立性を保つとともに、市民に開かれた構造とする。
②傍聴機能	市民に開かれた議会とするため、傍聴席は、市民が見やすく、聞きやすく、出入りしやすい施設とする。また、既に議会についてはインターネット中継を行っているが、庁内ロビーなどでも議会や委員会の様子をモニター中継し、市民が気軽に傍聴できるようにする。
③市民利用を想定した機能	議場・委員会室については、議会運営に支障のない範囲内で、市民の会議利用やイベント利用等、市民が利用できる方法を検討する。

6) 施設管理機能

①セキュリティ機能	個人情報や行政情報を扱う庁舎としてこれらの情報を適切に保護する。また、市民の夜間や休庁日の利用にも対応した管理システムや機能配置とするとともに、ICカードや防犯カメラによる入退館チェックなど、セキュリティ機能の充実を図る。
②ICT機能 (Information and Communication Technology)	光ファイバーによる高速ネットワークの導入や、情報システムのためのサーバーームの設置、各部署におけるOA機器スペースの確保など、高度情報化や電子自治体実現に対応したICT機能の整備を図る。
③省エネルギー機能	地球環境への負荷軽減のため、雨水の再利用による水資源の消費量の削減、自然換気や自然採光など建築的手法による自然エネルギーの利用、太陽光発電など設備的手法による自然エネルギーの有効利用を図るとともに、屋上緑化についても配慮する。

4. 新庁舎の規模

新庁舎に想定される規模は、下記に示す3つの方法で算定した結果、「総務省地方債庁舎起債基準面積による規模算定」を採用することとなった。



(1) 庁舎規模の設定

1) 算出条件の整理

■ 計画対象職員数

計画対象職員数は現在の職員数（臨時職員含む）とする。

区分	特別職	部長級	課長級	補佐級	係長級	事務職員等	製図員	合計
職員数	3	35	44	91	94	310	0	571

※事務職員等には、臨時職員 75 人を含む

■ 計画対象議員数：計画対象議員数は現在の市議会議員数である 24 名とする。

■ 公用車台数：公用車台数は現在の公用車台数である 66 台に余裕を考慮し、80 台とする。

2) 算定結果

算定方法	庁舎面積
(1) 総務省地方債庁舎起債基準面積による規模算定	17,427 m ²
(2) 関係各課の増減要望による規模算定	12,863 m ²
(3) 最近の庁舎建設事例から見た規模算定（事例全市平均）	18,615 m ²
（類似都市平均）	20,442 m ²

4つの算定により、庁舎規模の検討を行ったが、「(2) 関係各課の増減要望による規模算定」では、具体的な面積増加の基準が不明確であり、ロビー・会議室等の共有スペースに関する要望や新規導入機能に関する床面積が含まれておらず過小である。また「(3) 最近の庁舎建設事例から見た規模算定」では、現庁舎規模(10,365.96 m²)の1.8~2.0倍となることから、過大と思われる。よって、規模算定にあたっては、「(1) 総務基準に基づく規模算定」を採用し、約 17,000 m²を目安とする。

檀原市における適切な庁舎規模：約 17,000 m²

(2) 駐車場規模の設定

公用車用車庫を除く一般駐車場は来庁者用と議員用とがあり、それぞれ必要台数を算出する必要がある。他市の事例を見ると、議員用の駐車場を特別に設けているところは希で来庁者用と区別していないところが一般的となっているため、特に議員用の専用駐車場は設けないこととする。

駐車場については、基準となる数値は無く科学的に規模を設定することも困難である。したがって、駐車場の規模は他市の事例を参考に以下のように算定する。

必要駐車場台数：160台
必要駐車場面積：4,000㎡

(3) 必要敷地面積の検討

1) 庁舎の階数

橿原市においては、商業地域が31m高度地区（一部を除く）に指定されている。その他にも高度地区として、25m、20m、15m、10m、といった区分の高度地区や20m勾配屋根強化型高度地区、15m斜線高度地区が指定されている。

また、橿原市景観計画により市域全域が景観計画区域に指定されており、「市街化調整区域（風致地区・景観保全地区を除く）については、高さが15m以下（ただし勾配屋根強化型（軒高さ12m以下））とする。」に制限されている。

したがって、3.8m前後の階高となる庁舎の階数は、市街化調整区域の敷地の場合、3階以下となる。また、橿原市高度地区特例許可基準による特例を受けない限り、最大でも31mの高度地区の規定を満たす必要がある。橿原市の景観形成に先導的な役割を担うべき庁舎が特例を受けて高さ制限を超える建築物とすることも考えられるが、現時点では好ましいことではない。したがって、高度地区の高さを守ることを前提とすることとし、31mの場合で7階程度、20mの場合で5階程度、15mの場合で3階程度が限度となる。

2) 必要敷地規模

庁舎の必要規模を階数で除した最低必要建築面積、必要駐車場面積、橿原市開発指導要綱及び橿原市開発指導基準による必要緑地面積を合計した面積が、必要敷地面積となる。

表 4-1：必要面積規模

対象高度 地区等	階数	建築面積 (㎡)	来庁者 駐車場面積 (㎡)	公用車 駐車場面積 (㎡)	緑地面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建ぺい 率 (%)
31m	7階	2,200	4,000	2,000	260	8,460	26.0
25m	6階	2,500	4,000	2,000	270	8,770	28.5
20m	5階	3,000	4,000	2,000	280	9,280	32.3
15m	3階	5,000	4,000	2,000	350	11,350	44.1

※：必要緑地面積は10㎡単位で切り上げ

必要規模を階数で除した値は1階から最上階まで同じ大きさで積み上げた建物を示しており、実際には、市民が多く利用する窓口のある1階を他の階より大きくしている庁舎が多い。上表の敷地面積は、本市の商業地域における建ぺい率80%程度の比較的緩い基準での最低限のものである。それよりも低い建ぺい率60%かつ高度地区15m等の地区となると、さらに大きな敷地が必要となる。

5. 新庁舎の建設位置

(1) 建設候補地及び概要

新庁舎の建設としては、現位置での建替え、または新設移転が考えられる。建設候補地は、「橿原市新庁舎建設基礎調査（平成20年5月）」では、橿原市及び橿原市土地開発公社並びに奈良県の所有地7箇所と参考として近鉄八木駅南区画整理地を加え合計8箇所が挙げられている。

本基本構想においても建設候補地は、公有地の活用を基本に考え上記の8箇所から選択することを基本とする。ただし、上記のうち、「JR畝傍駅前」及び「ポリテクセンター」については敷地面積が狭小であること、「香久山中学校跡地」についてはアクセス性が悪いこと、また、「耳成高校跡地」は県の用地であること、「運動公園駐車場予定地」は市でバッファゾーン構想があることから、検討候補から外すこととする。

なお、「現庁舎敷地」に関しては、民地の買収による敷地拡大案も検討に加え①（現況）、②（敷地拡大案）とに分けて比較検討することとする。

したがって、本基本構想における建設候補地は、以下の4箇所とする。

表 5-1：建設候補地の概要

候補地名	所在地	敷地面積	法規制
①現庁舎敷地	八木町 1-510 他	約 7,200 m ²	商業地域、31m高度地区
	橿原市所有地		建ぺい率 80%、容積率 400%
②現庁舎敷地 (敷地拡大案)	八木町 1-510 他	約 9,700 m ²	商業地域、31m高度地区
	橿原市所有地		建ぺい率 80%、容積率 400%
③近鉄八木駅南 区画整理地	内膳町 1-329-6 他	約 3,800 m ²	商業地域、31m高度地区
	橿原市所有地		建ぺい率 80%、容積率 600%
④元処理場予定地	五井町 174-1 他	約 24,300 m ²	準工業地域、20m高度地区
	橿原市所有地		建ぺい率 60%、容積率 200%

(2) 建設候補地の選定

建設候補地の選定にあたっては、有識者委員会や庁内検討委員会において、「敷地形状、規模や仮庁舎の必要性など敷地単独の規模要件」や「総合計画、都市計画マスタープラン等、上位計画や関連計画における都市構造との整合性やアクセス性など、周辺環境や市全体に関する要件」等から総合的に検討を行った。

「①現庁舎敷地」については、敷地面積の狭小及び一部が民地であることによる土地利用上の制約があり、「③近鉄八木駅南区画整理地」については、現庁舎敷地より近鉄大和八木駅からの利便性が良いことは魅力であるが敷地面積が狭小である。また、「④元処理場予定地」については、敷地面積に余裕があるがアクセス性の問題が解消されず、建設候補地は、「②現庁舎敷地（敷地拡大案）」を基本として検討を行う。「②現庁舎敷地（敷地拡大案）」については、「①現庁舎敷地」の敷地面積の狭小といった課題を解消するとともに、近鉄大和八木駅や近鉄八木西口駅、JR畝傍駅及び道路からのアクセス性を最大限活用できるとともに、今後の周辺まちづくりを考える上でも大きな役割を担う拠点として位置づけられる。

次の配置検討（ゾーニング）では、総合計画、都市計画マスタープラン等の上位計画や関連計画の方針との整合を図り、庁舎だけでなく、周辺のまちづくりを考慮した上で、新庁舎計画の整備方針を設定する。

6. 配置検討（ゾーニング）

（1）整備方針

新庁舎の配置計画は、以下の方針に基づいて行う。

- ①敷地形状、接道条件、周辺駅からの動線、上位計画における南北の都市軸等を考慮すると、メインは敷地北側が望ましい。
- ②車は、道路との接道長さを考慮すると、北側からのアクセスがメインとなり、南側からもアクセスできれば、2方向で出入庫が可能となり、より望ましい。
- ③歩行者は、3本ある南北動線の中で、商店街通りからの動線や北館西側の道路と国道24号が交差する箇所に横断歩道が設置されていることから、敷地西側がメインアクセス空間と考えられる。
- ④国道24号と国道165号を繋いでいる敷地内の道路は、国道24号を挟んで北館西側の道路とも連絡するものであり、敷地においては1つの人の流れ（軸）を形成するものと捉える。
- ⑤駐車場は、規模算定による来庁者用（約4,000㎡）、公用車用（約2,000㎡）をともに現庁舎敷地内に設置する。
- ⑥庁舎規模は総務省規準により、窓口部門（約6,000㎡）、その他部門（約9,000㎡）とする。
- ⑦窓口部門は、その性格上、できる限り建物の低層部への配置が望ましい。

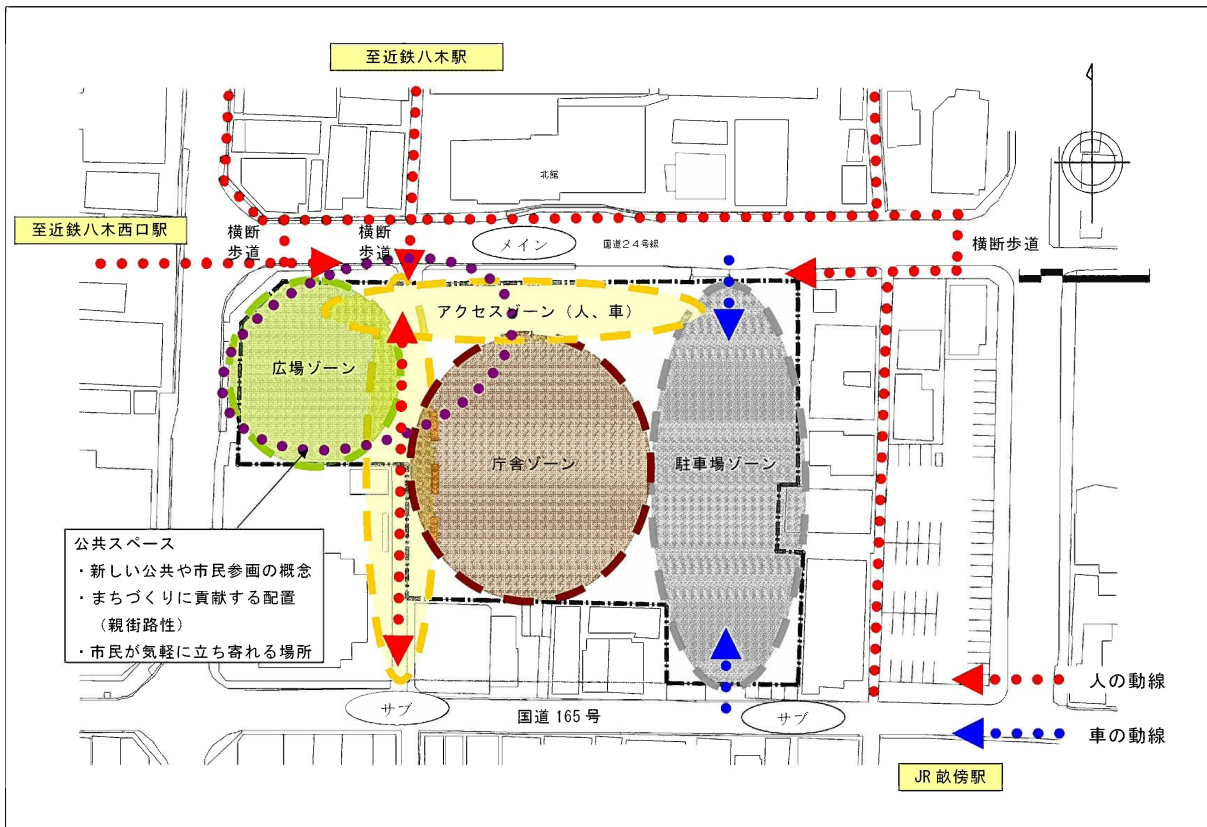


図 6-1：基本ゾーニング案

(2) 計画にあたっての条件整理

1) 新庁舎のイメージ (目標像)

- ①新しい公共や市民参画の概念を取り入れる。
- ②従来の箱を作って機能を入れていくのではなく、都市の規模にあったスケール（橿原市におけるふさわしさ）で計画する。
- ③増改築に対応可能なフレキシブル性（構造、レイアウト等）や環境面に配慮する。

2) 敷地 (立地条件)

- ①候補地は、現庁舎敷地
- ②現庁舎敷地南側の戸建住宅用地は買収予定（敷地拡大案）。

3) 配置計画

- ①まちづくりに貢献する配置。
- ②市民が気軽に立ち寄れる場所の配置。

4) 建築規模

- ①面積：庁舎規模は、総務省基準により算定（約 17,000 m²）。
- ②高さ：ランドマークとしての位置づけや周辺環境と調和のとれた建築。

5) 機能構成

- ①ワンストップサービス（機能を一箇所に集中）。
- ②機能の分散（物理的な分散ではなく機能的な分散）。

6) 工事計画

仮庁舎を設けないことが望ましい。

7) 環境

配置計画や建築計画において、以下の手法の取り入れを検討する。

- ①植栽
- ②庇・ルーバー
- ③窓ガラス
- ④自然通風・自然採光
- ⑤蓄熱槽、太陽光発電パネル 等

7. 事業化計画

(1) 事業費及び財源

近年に建設された新庁舎の工事費の平均㎡単価は約 34.2 万円である。本業務における新庁舎規模算定では、延床面積 17,000 ㎡となっているため、事例の平均㎡単価より、約 58 億円が必要である。ただし解体費や工事入札における落札率は含んでいないため予算レベルでは、70 億円程度は見込んでおく必要がある。

表 7-1：他都市庁舎事業費比較

	構造／地上・地下	床面積	工事費※	㎡単価	備考
岩国市	SRC / 7・1	24,325 ㎡	約 79 億円	約 32 万円	
西尾市	SRC / 7・1	19,032 ㎡	約 70 億円	約 37 万円	
出雲市	S / 7・1	24,786 ㎡	約 79 億円	約 32 万円	
木津川市	RC / 7・0	10,323 ㎡	約 36 億円	約 35 万円	
福生市	RC / 5・1	10,404 ㎡	約 41 億円	約 39 万円	
青梅市	SRC / 7・1	22,098 ㎡	約 74 億円	約 33 万円	

※事業費は、用地費を除く

庁舎建設の財源としては、公共施設整備基金等の活用とともに、以下に検討する事業化計画の中で土地・建物所有や管理方式、民間活力の導入などを勘案し検討を進めることとする。

(2) 事業手法

1) 事業手法の検討

公共施設の建設に係る事業手法については、近年、施設の設計・建設から維持管理・運営にいたる一連の業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用する方式の検討が求められている。庁舎建設では次の事業手法が想定される。

表 7-2：事業手法の比較

	①従来方式	②DB方式	③DBO方式	④PFI方式	⑤リース方式
設計施工	分離発注	一体発注	一体発注 (管理一体)	一体発注 (管理一体)	民間
施設所有	市	市	市	民間又は市 (BTO方式の場合 は市)	民間 (契約満了後所 有権移転もあり)
施設管理	市	市	民間 (SPC)	民間 (SPC)	民間
資金調達	市 (起債等市の与 信状況に影響さ れる)	市 (起債等市の与 信状況に影響さ れる)	市 (起債等市の与 信状況に影響さ れる)	民間 (市の与信状況に は影響されない)	民間 (市の与信状況に は影響されない)
リスク負担	全リスク負担	契約により リスク負担	契約により リスク負担を明確 に分ける 高い	契約により リスク負担を明確 に分ける 高い	契約によりリスク 負担をするが、明 確でない やや高い
コスト削減	低い	やや高い	高い (VFMが見込める 場合)	高い (VFMが見込める 場合)	やや高い (総価額は大き い)

・従来方式

通常の公共事業の実施手法であり、市の財政資金を用いて、設計、建設、維持管理及び運營業務について、それぞれ民間事業者へ委託・発注する方式。

・DB方式 (Design-Build) (設計施工一括発注方式)

市の財政資金を用いて、設計・建設業務の一括方式として、民間事業者に一体的に委ねる方式。

・DBO方式 (Design Build Operate) (公設民営手法)

施設の所有権を有したまま、民間事業者に設計、建設、維持管理及び運營業務を一体的に委ねる方式。

・PFI方式 (Private Finance Initiative)

民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設業務を一体的に行い、施設整備後に所有権を市に移転したのち、運営・維持管理業務を実施する方式。

・リース方式

市は、市有地を民間事業者に低廉で貸与し、民間事業者は、施設の設計、建設及び維持管理業務を行う方式。

(3) 事業化検討

1) 事業化の方針

メイン機能が導入され、敷地面積を最大限活用することから、敷地の分割は生じない。また、庁舎の核施設であることから、市民意向、行政意向、動線・機能配分などについて十分自由度を残したいことから、土地の売却は考えない。

よって、事業手法の「従来方式」「DB方式」「DBO方式」「PFI方式」が考えられる。

2) 事業手法の評価視点

a) 市民意見の反映

庁舎の利用者であり、間接的な発注者でもある市民の意見を設計に反映する機会を設けることができるかどうかを比較した。

b) 行政ニーズの反映

同様に庁舎を利用する行政側のニーズを設計に反映する機会について比較した。

c) 民間ノウハウの発揮

事業者により、特定の工事（施工法）を得意としている、あるいは同様の経験をもっているために効率化できるといったような事情を設計に反映し、全体工事を効率的に進める余地があるかを比較した。

d) 事業スピード

DB、DBO、PFI方式は、民間事業者選定業務として約1年必要である。さらにDBO、PFIの各方式では管理運営に関する項目も同様に生じる。従来方式は、計画通り進めると期間は短くなるが、会計年度との調整が必要となる。

e) 民間負担・参画可能性

PFI方式など民間活力導入による事業手法を活用した場合、魅力的な事業でなければ、適切な競争環境が確保されず、落札されない可能性がある。また、経済状況の先行きも不透明であり、リスクが高い事業に参画する意欲は低いと想定できる。

表 7-3：事業手法の評価

	①従来方式	②DB方式	③DBO方式	④PFI方式	⑤リース方式
市民 ニーズ	○	○	△	△	×
行政 ニーズ	○	○	△	△	×
民間 ノウハウ	△	△	○	○	○
事業 スピード	○	△	×	×	×
民間負担 参画意向	○	△	△	×	△
評 価	○	△	△	△	△

8. 今後の課題

今後、新庁舎建設に係る検討を進めるにあたっては、以下の課題が挙げられる。

①新庁舎建設の必要性

新庁舎建設は、「市民ニーズへの対応」、「施設の老朽化」、「耐震性」の欠如の大きく3つの問題から必要となっているが、今後は、「検討時点での最先端の技術」、「社会状況や市民ニーズの変化」、「経済・財政状況」などについて継続して検討していく。

また、既存公共施設や未利用民間施設の有効活用（リノベーション）の可能性なども含め、新庁舎建設を考えていく必要がある。

②基本理念及び導入機能

「新しい公共」に関する社会の動きは年々高まりつつある状況であり、市民の参画、協働は今後ますます増加する方向である。本構想においても、新庁舎の目指すべき姿（基本理念）を「市民自治の拠点づくり」とし、より具体的に実践できる導入機能の在り方を検討する。

そのようなことから、「市民自治の拠点づくり」を行うために庁舎に必要な基本機能については、現場の声、市民の声を十分整理し、より具体的な機能、役割、規模などを検討し、周辺のまちづくりをリードしてプロジェクトとして進めていく。

③必要規模の設定

新庁舎の規模（床面積）は、「総務省地方債庁舎起債基準面積（総務省基準）」に準拠して算定しているが、導入機能と対応した実態に即した検討、レイアウトやファイル量からのアプローチなど多面的な検討を行い、総合的に判断することが必要である。

また、総務省基準では、基本理念において掲げた「市民自治の拠点づくり」に該当する面積が含まれていないため、市民自治の拠点としての導入機能の在り方を検討するとともに、その機能に必要な面積の確保に努める。

一方、既存施設の有効利用などに伴う分散化、将来職員数の予測などについてもより詳細に検討を進めていく。

④敷地の確保

建設候補地としては、現庁舎敷地（敷地拡大案）を基本として検討を行うことになったが、現庁舎敷地において敷地拡大を行うにあたっては民地の買収が伴うため、早急に敷地を確保する必要がある。

⑤周辺まちづくりについて

現庁舎敷地（敷地拡大案）は、橿原市の「中心市街地」及び「南北軸（都市軸）」を形成している「近鉄大和八木駅～現庁舎敷地を結ぶエリア」に位置し、橿原市のまちづくりに大きく関わる地域である。この地において新庁舎を建設するにあたり、この地域を市としてどのように位置づけていくのかをまず明確にする必要がある。

新庁舎建設によって来庁する人々により賑わいや交流を生み出し、中心市街地として一層

の活性化を図るためには、現状を踏まえた上で、配置計画、建築計画（導入機能・施設・景観等）及び周辺の交通計画を検討していく必要がある。

また、平成 23 年春オープン予定の（仮称）橿原市観光交流センター等との役割分担、連携及び駅前土地区画整理事業地内市有地の利活用は重要な検討課題である。

⑥庁舎計画について

庁舎計画については、「6. 配置検討（ゾーニング）」において示しているように、南北の都市軸やその都市軸における現庁舎敷地（敷地拡大案）の位置づけを踏まえて定めた「整備方針」のもと、「計画にあたっての条件整理」において挙げた「新庁舎のイメージ（目標像）」、「敷地（立地条件）」、「配置計画」、「建築規模」、「機能構成」、「工事計画」、「環境」の7つの視点から検討を継続する必要がある。

今後は、敷地の決定、周辺のまちづくりを考慮した上で、本構想において行った計画にあたっての条件整理や周辺地域の将来像のもと、詳細な配置計画、建築計画（導入機能・施設等）を進めていく必要がある。

⑦事業費の確保

現段階では、庁舎建設の財源として、公共施設整備基金が他都市の庁舎事業費（実績値）と比較しても不足している状況であり、財源確保が最大の課題である。

このような厳しい財政状況を踏まえ、新庁舎建設については、極力事業費を抑えた施設整備を検討していくとともに、（仮称）橿原市観光交流センター等類似公共施設や未利用民間施設の有効活用（リノベーション）や連携、駅前区画整理地の民間による効率的な活用等についても検討していく必要がある。

⑧事業手法の選定

「直接建設方式」「DB方式」「DBO方式」「PFI方式」「リース方式」について検討を行い、財政状況、経済状況等から現時点では「直接建設方式」が現実的な事業手法であると整理を行った。しかしながら現段階では敷地の確保及び決定がなされておらず、また今後の経済状況や時代潮流など不透明であることから、今後、敷地の決定とともに詳細検討を行いその時代に合った最適な事業手法の採用、事業計画の策定を行う必要がある。

⑨スケジュール（基本計画・基本設計・実施設計）

現段階では、財源不足ということもあり、新庁舎建設の目標年度が明確にされていない。しかし、現庁舎の耐震問題等への対策は急ぐべき課題であり、基本構想において検討を行った事項については、今後も引き継ぎ、基本計画、基本設計、実施設計へと繋げていく必要がある。

また、設計者の決定には、事業手法とも関連し、他都市庁舎建設でも行われているプロポーザル方式（企画提案方式）やコンペ方式（設計競技方式）などを採用することも検討する必要がある。

⑩市民、専門家の参画

計画、設計等の各段階で必要な時期に必要な応じ市民意向、市民参画、専門家・学識経験者等による確認・検討などの段階を設ける必要がある。

現在の社会では公共事業に対する市民意向のくみとり、市民への確認、市民参画の場の形成は必要不可欠となっている。市民意向は、アンケートやヒアリング、パブリックコメントなど、市民参画にはワークショップや委員会、イベントなどの手法があり、適宜活用していく必要がある。

また、節目での専門家の意見も非常に重要な要素であるため、各分野の専門家・学識経験者による委員会や有識者会議などを開催する必要性は高い。

⑪庁内組織体制

新庁舎建設についての検討、計画等を事業化に向け推進するためには、業務の進捗に合わせて対応可能な庁内体制を確立する必要がある。専任の事務局部局を中心とし、全庁的な庁内組織（委員会、専門部会、作業部会など）を系統的に組織する必要がある。