

---

檀原市新本庁舎建設基本計画  
(案)

平成 31 年 3 月

# 目次

	頁
<b>第1章 新本庁舎整備の背景</b>	
1.1. 基本計画策定の目的	1
1.2. 新本庁舎の建設位置	3
1.3. 新本庁舎周辺のまちづくり	4
1.4. 新本庁舎周辺の現状	6
<b>第2章 新本庁舎整備の方針</b>	
2.1. 庁舎整備のコンセプト	8
2.2. 新本庁舎に導入する機能	9
<b>第3章 庁舎の規模</b>	
3.1. 庁舎規模算定の方針	20
3.2. 職員数の想定	20
3.3. 新本庁舎の規模算定	21
3.4. 将来生まれる余剰スペースの活用対策	26
3.5. 駐車場・駐輪場の規模	27
<b>第4章 新本庁舎の基本計画</b>	
4.1. 建設敷地の条件	31
4.2. 土地利用の方針	32
4.3. 建物高さ及び階数の方針	33
4.4. 機能配置の方針	34
4.5. 景観及びデザインについての方針	34
4.6. 構造計画	36
4.7. 設備計画	39
<b>第5章 事業計画</b>	
5.1. 事業手法	40
5.2. 財源及び事業スケジュール	44

## 第1章 新本庁舎整備の背景

### 1.1. 基本計画策定の目的

昭和 36 年（1961 年）に建設された橿原市庁舎は、老朽化や耐震性能の不足、庁舎の分散による利便性の低下等の課題を抱えており、建て替えの必要性が高まってきている。

本計画は『橿原市新庁舎基本構想（平成 22 年）』（以下「基本構想」という。）に基づき、本庁舎の建て替えへ向けた具体的な整備方針の設定、導入機能の配置と規模の設定を行うとともに、財源計画・事業手法・事業スケジュール等の事業計画を策定することを目的とする。

表 1.1. 現庁舎が抱える課題

<p>(1) 社会情勢の変化や市民ニーズへの対応</p>	<p>全国的な少子高齢化の進展による人口減少社会の到来に加え、グローバル化が進展するなどの社会経済状況の急激な変化により、市民ニーズが多様化・高度化する状況において、<u>効率的なサービスの提供やコストの縮減</u>が行政運営に求められている。これらを踏まえ、これからの本庁舎においては、<u>長寿命化・省エネ・環境・ユニバーサルデザイン・利便性・コスト縮減</u>といったキーワードに配慮した整備が求められている。</p>
<p>(2) 災害対応活動拠点としての機能の確保</p>	<p>現本庁舎は、新耐震設計基準（昭和 56 年建築基準法の改正に伴う耐震基準）を満たしておらず、<u>中規模地震以上の地震発生時には倒壊し、または崩壊する可能性</u>がある。来る大規模地震に備え、市民の安心・安全な暮らしを支えるためにも、新本庁舎には、災害対策本部や受援窓口などを備えた災害対応活動拠点としての機能を充足した整備が求められている。</p> <p>なお、現本庁舎については、長寿命化を図るべく耐震補強の実施に向けて検討を行ったが、相当の数の耐震壁を設置する必要があり、効率性・経済性などの判断から断念した経緯がある。</p>
<p>(3) 庁舎本来の機能の向上</p>	<p>本庁舎は、各執務室が狭あいであったために事務事業の効率の妨げになっていたが、分庁舎が供用開始したことにより、現時点における本庁舎の執務室の狭あい問題は解消されている。しかしながら、建物自体の老朽化が著しく、耐震性能不足の本庁舎においては、引き続き、相当数の職員が業務を執り行い、市民の来庁がある現状である。そのようなことから、<u>一人ひとりが安全で安心して利用することができるよう、環境の改善</u>が求められている。</p> <p>また、本市のこれまでの行政機能は、本庁舎、保健福祉センター、かしはら万葉ホールなどに分散されていた。分庁舎の供用に伴い、総合窓口機能などある一定の集約化が図られたところであるが、今後もより一層の市民サービスと利便性の向上を図るためにも、行政機能の集約化を促進することが求められている。</p>

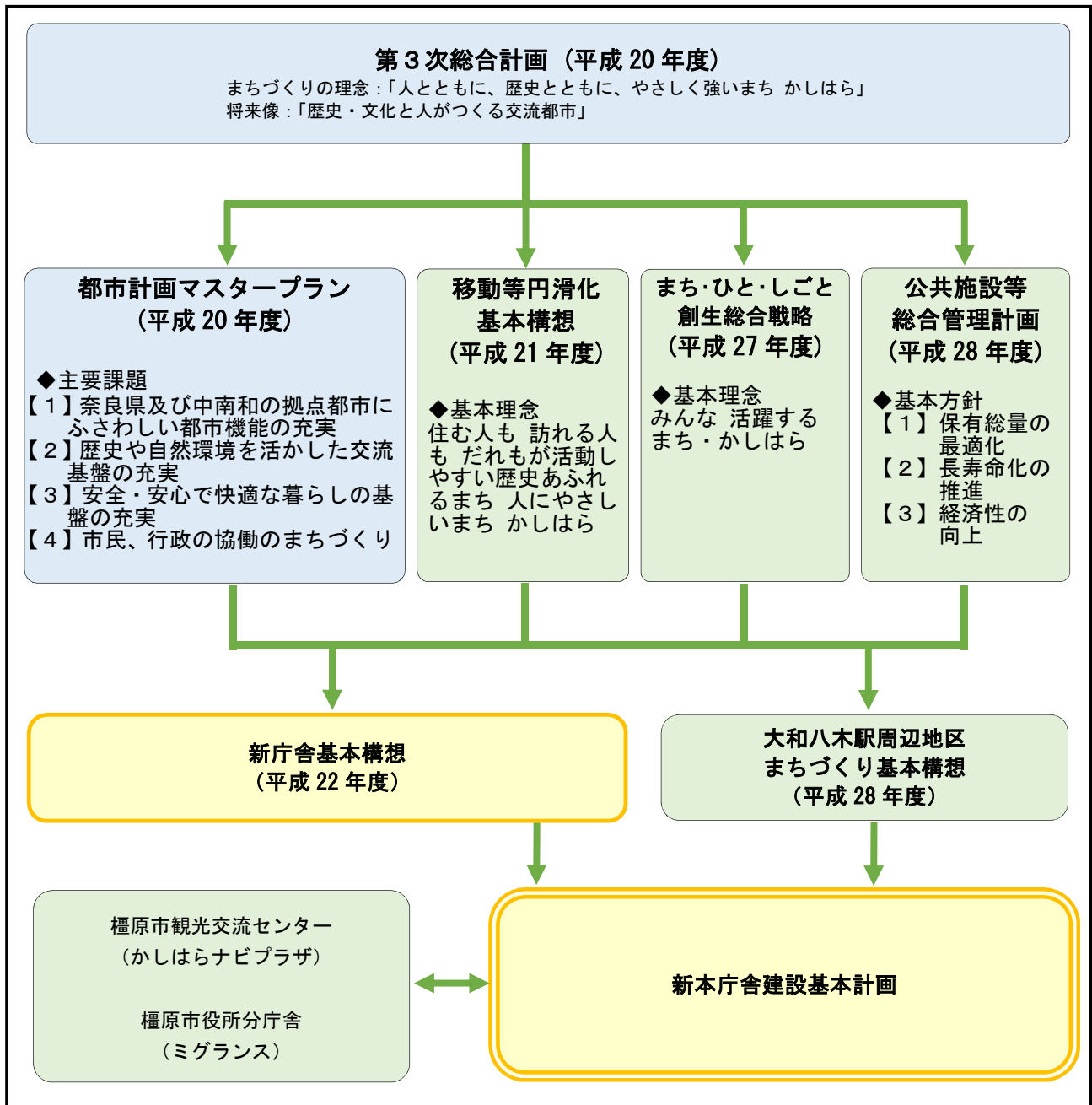


図 1.1. 基本計画策定の位置付け

## 1.2. 新本庁舎の建設位置

『橿原市新庁舎建設基礎調査（平成 20 年）』及び基本構想において、複数の建設候補地を比較検討した結果、「近鉄大和八木駅や近鉄八木西口駅、JR 畷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うえでも大きな役割を担う拠点として位置付けられる」という長所を評価し、現庁舎敷地を新本庁舎の建設敷地に選定した。

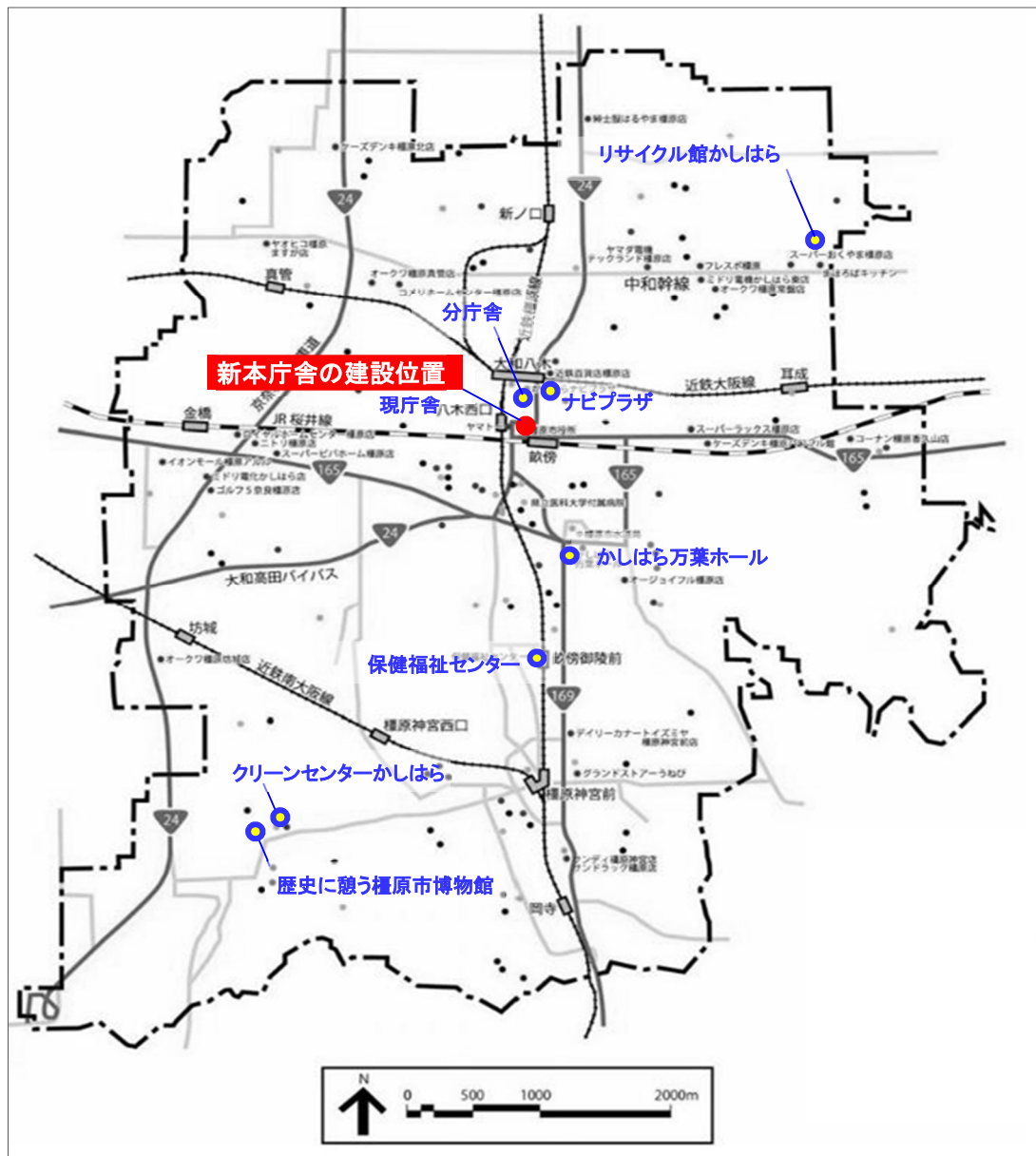


図 1.2. 新本庁舎の建設位置

### 1.3. 新本庁舎周辺のまちづくり

橿原市では、大和八木駅周辺地区に観光拠点を整備して近代的な都市機能との共存を図り、将来にわたり市民・来訪者にとって魅力のあるまちとして更なる活気や賑わいを創出することを目指し、『大和八木駅周辺地区まちづくり基本構想（平成 28 年）』（以下「まちづくり基本構想」という。）を策定した。

その中で、以下に挙げるコンセプトやその実現に向けた「まちづくりの将来ビジョン」を設定しているため、これらの内容に配慮した整備方針を定めることとする。

#### 大和八木駅周辺地区まちづくり基本構想のコンセプト

- 日本国はじまりの地「橿原」にふさわしい広域観光の玄関口の形成
- 中南和地域の拠点都市にふさわしい都市機能を備えた中心市街地の形成
- 近代的な都市機能と、伝統的な歴史的景観との共存および融合

#### まちづくりの将来ビジョン

##### 将来ビジョン①：中南和地域の「玄関口」にふさわしい拠点づくり

大和八木駅は中南和地域の交通結節点であり、奈良を始め大阪・京都・和歌山・三重等の近畿圏の観光地へ周遊を行える位置にある中南和地域の「玄関口」として、観光客が訪れ、本市を拠点とした滞在型の広域観光を行える都市機能の強化を行う。また、民間ノウハウの活用を図り、市民や来訪者にとって快適な駅前空間を整備し、現庁舎の耐震性能の確保及び交通処理・交通ネットワークに配慮したコンパクトシティとしてのまちづくりを目指す。

##### 将来ビジョン②：賑わい事業\*の創出と地域の交流により歴史的景観を継承するまちづくり

大和八木駅は市内または近隣市町村から、通勤や通学、また買い物など多くの人々に幅広く利用されている。市民や来訪者のニーズに応じた賑わい事業を実施し、かつ、市民や地域団体が参画するまちづくりを進めることで地域の交流を深め、都市の賑わいを創出する。また、地区内の歴史文化遺産を保全・継承し、歴史的景観の維持に努め、観光ルートの整備を行い、回遊性向上による観光振興を図る。

※大和八木駅周辺地区まちづくりに関わる市、地域団体、民間事業者が連携し、企画、実施するイベント及び政策を指す。

また、まちづくり基本構想では大和八木駅周辺地区の内、図 1.3. に示す現庁舎を含む 6 つのエリアと地区全体について、取組方針を設定している。それら 6 つのエリアの内、新本庁舎の建設予定位置である現庁舎エリアの取組方針は次の 2 点である。

## 現庁舎エリアの取組方針

### 取組方針①:現庁舎の耐震性能の確保と災害活動拠点としての役割の充足

現庁舎は、新耐震設計基準を満たさず、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い状態にあると判断されている。現庁舎については、現状では災害活動拠点の役割を果たせない状況であり、建物の建替えによって、現庁舎の耐震性を確保し、災害活動拠点としての役割を充足させる。

### 取組方針②:将来の人口動向を見据え分散した庁舎を集約し利便性の向上を図る

これまでの行政機能は、本庁舎、保健福祉センター、かしはら万葉ホールなどに分散していたが、分庁舎の供用に伴い、総合窓口機能などある一定の集約化が図られた。今後もより一層の市民サービスと利便性の向上を図るため、行政機能の集約化を促進する。

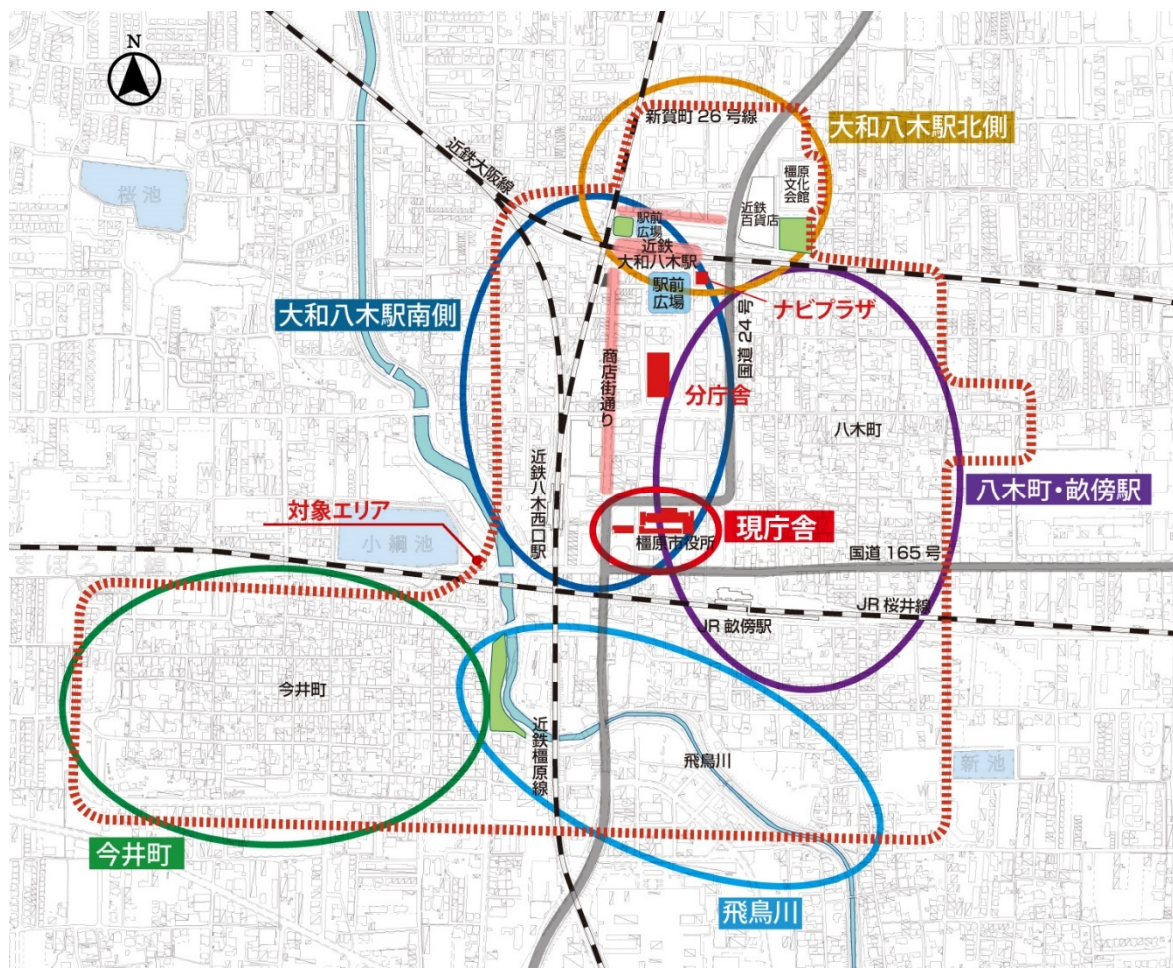


図 1.3. 大和八木駅周辺地区まちづくり基本構想のエリア区分

#### 1.4. 新本庁舎周辺の現状

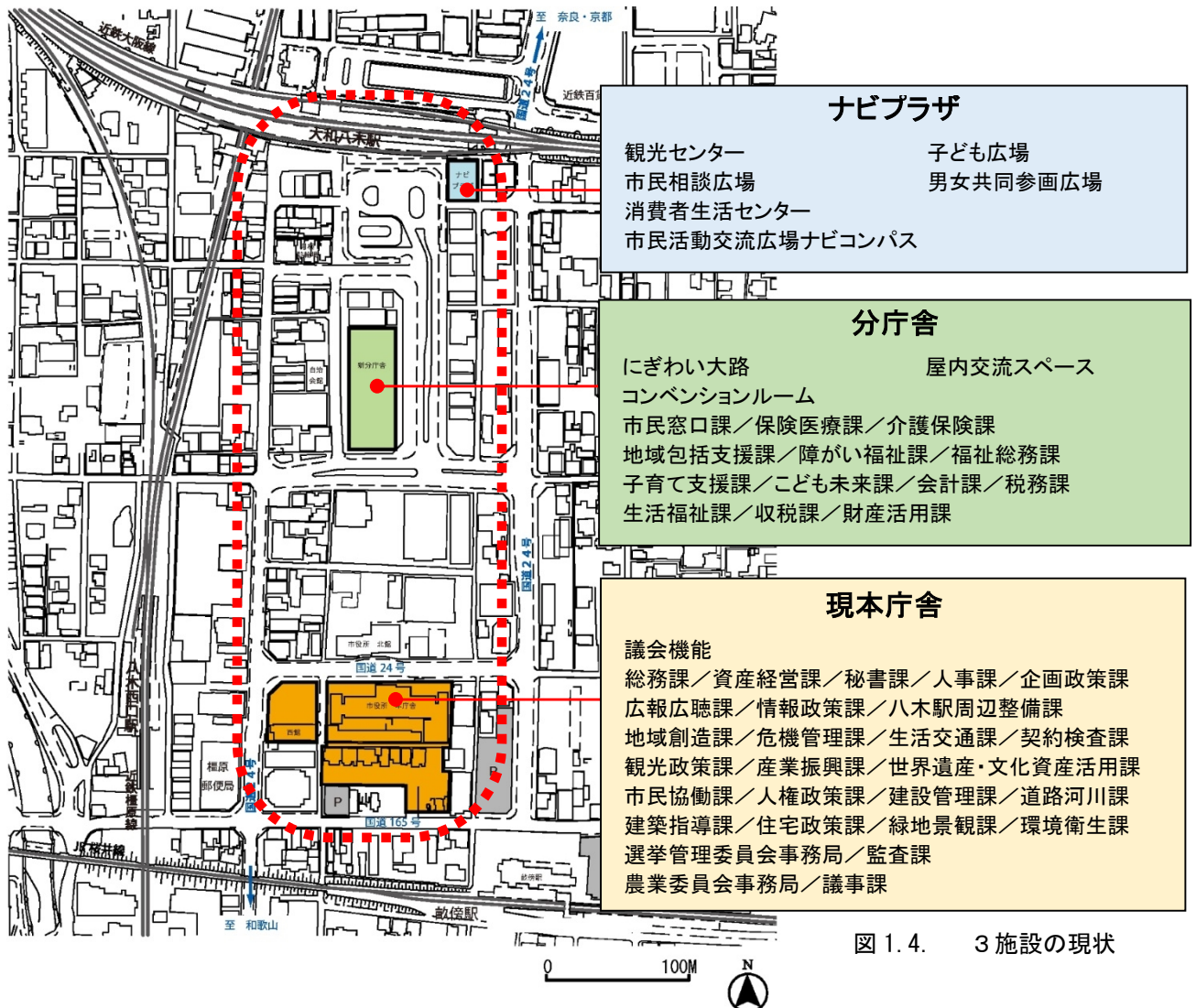


図 1.4. 3施設の現状

近鉄大和八木駅～現庁舎敷地を結ぶエリアは、橿原市の中心市街地を形成しており、奈良県中南地域の「玄関口」と位置付けられている。市は、このエリアに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方針でまちづくりを進めている。

その取り組みとして、平成 23 年（2011 年）4 月に橿原市観光交流センター（以下「ナビプラザ」という。）を近鉄大和八木駅南口に開設した。ナビプラザは、観光案内、子育て支援、市民協働、市民相談等の機能を担っている。

また、平成 30 年（2018 年）2 月に、庁舎と観光施設等からなる複合施設として、橿原市役所分庁舎（以下「分庁舎」という。）を開設した。分庁舎には、証明書の発行や福祉・子育て・納税等、市民のライフイベントと関わりが深い窓口課を集約し、また、市民や来訪者の交流や市民作品の展示・市政情報の発信の場として「にぎわい大路」・「屋内交流スペース」、企業等が会議・展示・研修等を開催できる「コンベンションルーム」を設けた。

現本庁舎は、議会機能及び市民のライフイベントと関わりが深い窓口課以外の執務機能を担っている。





商店街通り



大和八木駅南口・駅前広場



ナビプラザ



分庁舎西側の通り



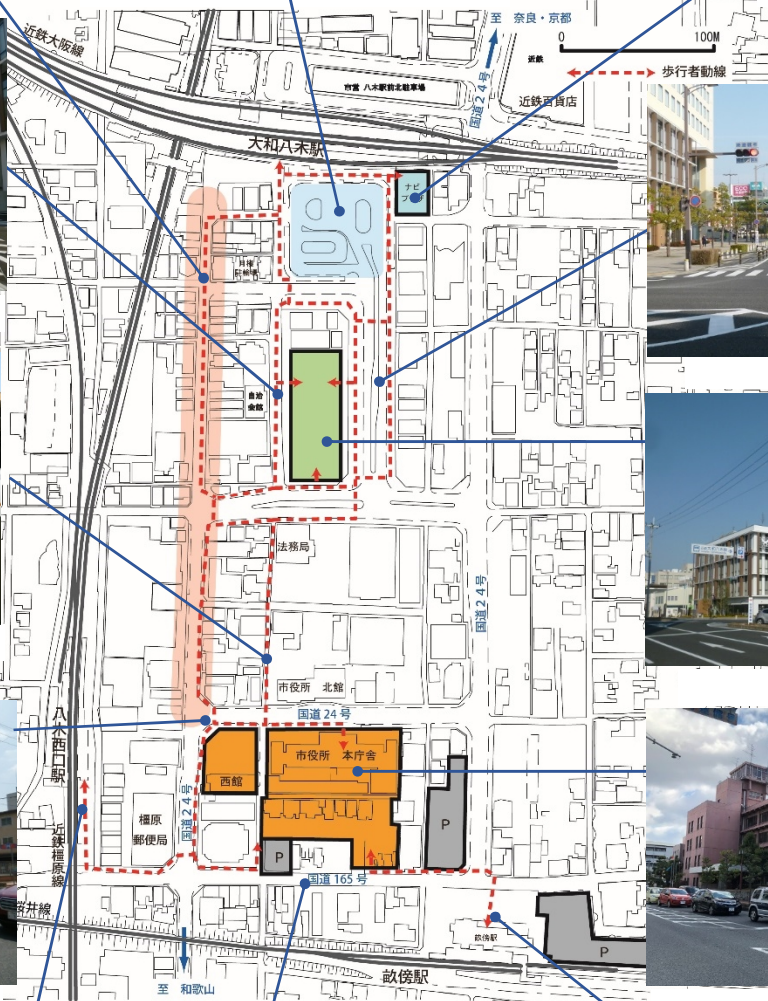
分庁舎から本庁舎へ通じる小道



市役所西交差点



八木西口駅前



駅前通り



分庁舎



現本庁舎



国道 165 号



JR 敵傍駅前

図 1.5. 新本庁舎周辺の現状

## 第2章 新本庁舎整備の方針

### 2.1. 庁舎整備のコンセプト

基本構想では「市民自治の拠点づくり」を実現するために6つの基本理念が設定された。この基本理念に基づき、ナビプラザ、分庁舎及び新本庁舎が一体となって市役所の機能を担うことを設定した市役所エリアのコンセプト並びに新庁舎建替え市民アンケートと住民参加型ワークショップの結果を踏まえた新本庁舎整備のコンセプトを図 2.1. のとおり設定する。



図 2.1. 新本庁舎整備のコンセプト

## 2.2. 新本庁舎に導入する機能

### (1) 3施設の機能分担と連携

3施設の機能分担を明確にし、現在分散している機能を集約することで関連部署間の連携を強化し、市民サービスの向上を目指す。

市民自治の拠点機能	市民サービス機能	執務機能	防災拠点機能	議会機能	施設管理機能
市民自治活動支援、総合情報、交流活動等	総合案内窓口、相談、駐車・駐輪等	執務、会議・打合せ、福利厚生、収納等	災害対策本部機能、ライフライン・備蓄等	議会・委員会、傍聴、市民利用等	セキュリティ、施設管理等

機能	新本庁舎	分庁舎	ナビプラザ	備考
防災拠点機能 (災害対応活動拠点)	○	—	—	
議会機能	○	—	—	
執務機能	○	○ (ライフイベント系)	○ (生活相談系)	分庁舎では、主にライフイベントに関する執務機能を担う。 ナビプラザでは、主に生活相談に関する執務機能を担う。
市民サービス機能	○	○ (ライフイベント系)	○ (生活相談系)	分庁舎では、主にライフイベントに関するサービス機能を担う。ただし、保健事業は新本庁舎にて行う。 ナビプラザでは、主に生活相談に関するサービス機能を担う。
市民自治の拠点機能	○ (市民自治拠点)	○ (市民交流)	○ (市民自治活動)	新本庁舎には、市民自治活動を支援する機能を導入する。 分庁舎では、主に市民交流を支える機能を担う。 ナビプラザでは、主に市民自治活動場所としての機能を担う。
施設管理機能	○	○	○	施設管理機能は、全施設で必要である。

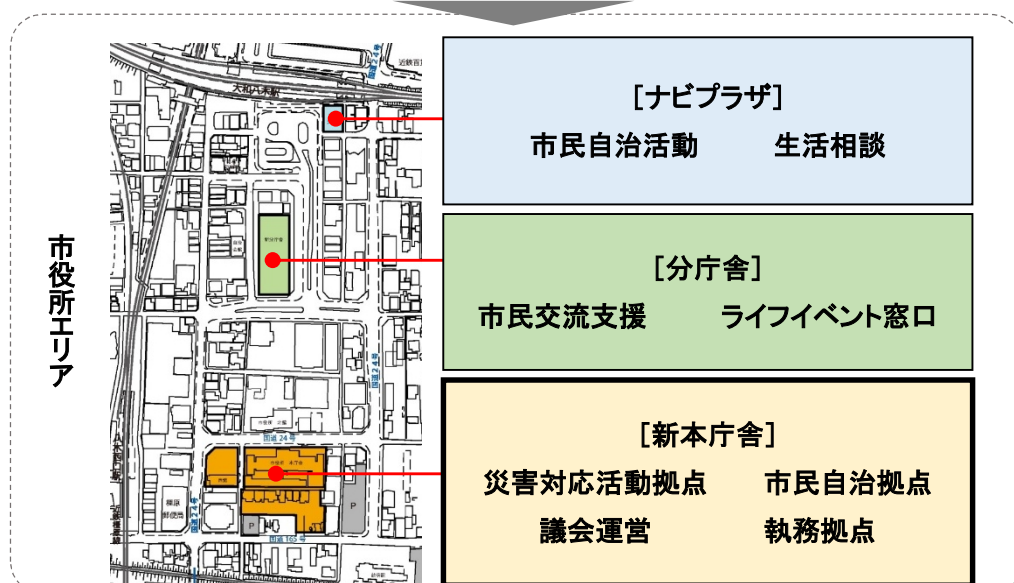


図 2.2. 3施設の機能分担

(2) 各施設における課の配置

新本庁舎建設後の各課配置を以下のとおり整理する。

表 2.1. 新本庁舎建設後の各課配置

	新本庁舎	分庁舎	その他の施設
総務部	総務課		
	資産経営課		
		財産活用課	
	秘書課		
	人事課		
		税務課 収税課	
総合政策部	企画政策課		
	広報広聴課		
	情報政策課		
	地域創造課		
	八木駅周辺整備課		
生活安全部	危機管理課		
	生活交通課		
	契約検査課		
魅力創造部	観光政策課		
	産業振興課		文化振興課 かしはら万葉ホール
	スポーツ推進課		
	世界遺産・文化資産活用課		
市民活動部	市民協働課		
		市民窓口課	
福祉部		福祉総務課	
		生活福祉課	
		障がい福祉課	
		介護保険課	
		地域包括支援課	
健康部	健康増進課	健康増進課(窓口)	
		保険医療課	
		子育て支援課	
		こども未来課	
環境づくり部			環境企画課 クリーンセンターかしはら
			環境業務課 クリーンセンターかしはら
	環境衛生課		環境保全課 リサイクル館かしはら
まちづくり部	建設管理課		
	道路河川課		
	住宅政策課		
	緑地景観課		
	建築指導課		
会計		会計課	
教育委員会	教育総務課		
	学校教育課		
	人権教育課		
	社会教育課		社会教育課(施設係) 文化財課 かしはら万葉ホール 榎原市博物館
選挙管理委員会事務局	選挙管理委員会事務局		
監査委員事務局	監査課		
農業委員会事務局	農業委員会事務局		
上下水道部			経営総務課 クリーンセンターかしはら
		上水道課(窓口)	上水道課 クリーンセンターかしはら
			下水道課 クリーンセンターかしはら
議会事務局	議事課		

※名称については平成30年度時点のものであり、今後の機構改革等により変更される可能性がある。

(3) 防災拠点機能（災害対応活動拠点）

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。

災害対策本部として、以下の諸室を配置する。

表 2.2. 災害対策本部の所要室

必要諸室	内容	想定人数
災害対策本部室 (執務室)	各部署の部署長及び連絡調整員等が参集し、各部署に係る被害状況や災害対応業務の対応状況等の組織的な情報収集・集約を行い、部署としての対応策の検討と対応計画の立案、横断的な対応業務に係る調整、活動拠点における対応業務の管理を行う場。本部長（市長）の判断材料をつくり、決定事項を具現化する。 大型プロジェクター設置（3面）	60人
災害対策本部 会議室	本部長（市長）、副本部長（副市長、教育長）、本部付（政策審議監、地域活性監、服務倫理監、生活安全監、消防団長）、本部員（各部署長）等が参集し、把握している状況や対応している状況を報告し情報を共有する。市としての方針の決定を行う場。 大型プロジェクター設置（2面）	20人
災害対策 本部長室	本部長（市長）、副本部長（副市長、教育長）、本部付（政策審議監、地域活性監、服務倫理監、生活安全監、消防団長）などの市の災害対応の中核を担う職員を中心として、市の重要事項の検討・審議や意思決定、本部会議に先立ち今後の対応方針の確認や対策の方向性などを調整する場。	8人
関係機関室	災害対応に関係する各機関の要員が参集し、関係機関における対応状況の把握と関係機関間での情報共有を実施し、対応策の検討をする場。	25人
危機管理 情報機器室	防災情報ネットワークシステムや J-ALERT 等の機器を設置し、危機管理情報の収集・集約・共有・発信を行う場。 デマンド管理型の外部サーバーを活用した防災情報システムの設置	-
活動要員仮眠室 (休憩室)	長期間に及び災害対応業務での活動要員等が休憩や仮眠をとる場。男女別に設置。	20人
プレスセンター	市の幹部職員が記者発表を行う場。マスコミの控え室。	20人
コールセンター	市民からの問い合わせ対応や支援活動の窓口となる場。	6人
備蓄倉庫（災害 対応職員用）	災害対応を実施している市職員のために、事案発生後 3 日間の食料や毛布等を備蓄する倉庫。	-

(平成 30 年 4 月 1 日時点)

【留意点】

- ・ 上表の諸室は原則として同一階に配置する。ただし、活動要員仮眠室、プレスセンター、コールセンター、備蓄倉庫（災害対応職員用）は別の階に配置することも可とする。
- ・ 災害対策本部を市長室と同一階に配置する場合は、市長室は災害対策本部長室を兼ねる。
- ・ 危機管理課執務室は災害対策本部室と同一階に配置する。
- ・ 災害対策本部室（執務室）、災害対策本部会議室、関係機関室は、平常時に会議室等として活用する。
- ・ 活動要員仮眠室は、平常時に職員休憩室等として活用する。
- ・ 危機管理課執務室と危機管理情報機器室は、隣接配置する。

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に整備する。

- ・ ライフライン途絶時に、72時間程度自立稼働可能な機能を備えることとし、以下の設備等を検討する。

自家発電機+オイルタンク
緊急排水槽
非常水源(受水槽、防火水槽等を一時的水源として利用) ※上水引込経路上に非常用貯水槽を設置する。
無停電電源装置(UPS)
太陽光発電設備+蓄電池
マンホールトイレ
備蓄倉庫
デマンド管理型の外部サーバーを活用した防災情報システム

③ 受援機能

災害時に円滑な受援のための窓口を設置するスペースを確保する。

- ・ 受援窓口 : 災害時に他自治体等からの救援を受入れるための窓口を設置するスペースを確保する。

【留意点】

- ・ 災害ボランティアの活動拠点及び受援窓口は、社会福祉協議会に設置されるため、新本庁舎には計画しない。
- ・ 平常時は、受援窓口スペースを市民交流スペースとして活用する。

④ 災害対応、救援、一時避難のための屋外スペース

災害時の災害対応活動、一時避難を想定した整備をする。

- ・ 防災広場 : 災害対応活動スペースとして計画する。また災害発生直後の一時避難を想定した整備とする。

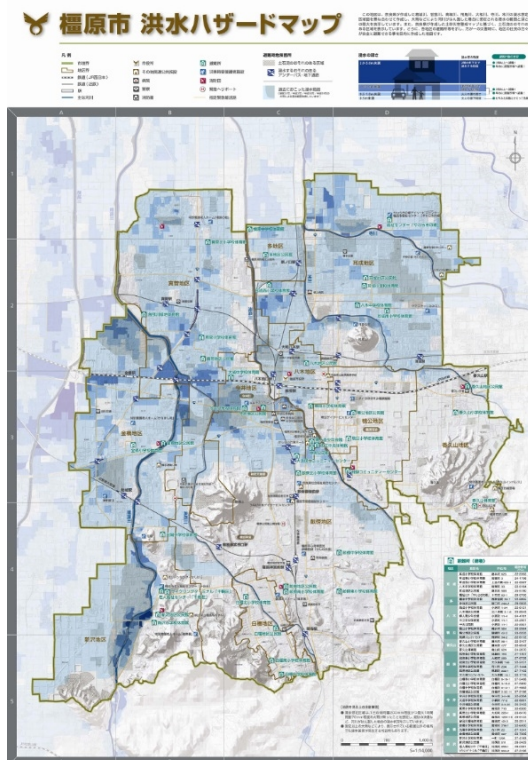
【留意点】

- ・ 災害対応活動、一時避難に有効な屋根付きの半戸外のスペースを検討する。
- ・ 災害対応が進むにしたがって、各関係機関の災害対応車両や各種支援車両及びマスコミ各社の中継車等の駐車場として活用する。
- ・ 広場は災害時に車両が進入することを考慮した舗装とする。
- ・ 平常時は、防災広場を市民交流広場として活用する。

## 『檀原市地域防災計画（平成29年）』における新本庁舎の位置づけ

新本庁舎に設ける災害対策本部は、災害時の指揮・調整、情報収集、物資調達・輸送管理、部外連絡協力及び広報等の役割を担う拠点機能である。

また、新本庁舎は指定緊急避難場所には位置づけないが、敷地内に設ける防災広場は、災害発生直後に一時避難できるスペースとして活用する。その後、災害対応が進み周辺の安全が確認されるにしたがって、避難者を指定避難所へ誘導し、各関係機関の災害対応車両や各種支援車両及びマスコミ各社の中継車等の駐車場として利用する。



洪水ハザードマップ  
(地区の避難場所が掲載されている)

指定緊急避難場所：洪水、地震など切迫した災害の危険から命を守るために、緊急的に避難する場所をいう。  
(46 か所)

指定避難所：災害の危険性があり避難した住民等が、災害の危険性がなくなるまで必要な期間滞在し、または災害により自宅へ戻れなくなった住民等が一時的に滞在することを目的とした施設をいう。  
(44 か所)

### (4) 議会機能

#### ① 議会・委員会機能

議場・委員会室は独立性を保つとともに、市民に開かれた構造とする。

- ・ 議場：議員定数 24 名に対し、適正な規模の議場を設ける。
- ・ 委員会室：大小 2 室の委員会室を設ける。
- ・ 議員控室：防音やセキュリティに配慮する。
- ・ 議会図書室：政治、法律、行政などに関する図書を収集、整理、所蔵する。

#### 【留意点】

- ・ 議場には、電子投票設備、出退席表示の電子化、残時間時計、机上ディスプレイの導入を検討する。
- ・ 議会機能とその他機能の動線が混乱しないように配慮する。

## ② 傍聴機能

市民が見やすく、聞きやすく、出入りしやすい構造とする。

- ・ 傍聴席 : 議場・委員会室には、市民が見やすく、聞きやすく、出入りしやすい傍聴席を設ける。

### 【留意点】

- ・ 車いす用傍聴スペースの設置のほか、高齢者や障がいのある方等に配慮する。
- ・ 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

議会運営に支障のない範囲で、市民が有効に利用できるようにする。

- ・ 議場 : 議会期間外の市民利用を検討する。

## (5) 執務機能

### ① 執務機能

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の執務スペースを整備する。

- ・ 執務スペース : 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の事務室とする。

### 【留意点】

- ・ 業務の特性によって、オープンフロアの対象外とする課もある。
- ・ 部門間連携を考慮したゾーニング・職員動線とする。
- ・ 執務スペースの床はフリーアクセスフロアとし、通路との境は見通しの良いカウンターとする。
- ・ 照明、空調はフロア全体をいくつかのエリアに分け、個別にコントロールできる方式とする。
- ・ 個人情報や行政情報の漏えい対策などのセキュリティに配慮した動線計画とする。

### ② 会議・打合せ機能

会議や打合せのできるスペースを効率よく配置する。

- ・ 会議室 : 遮音性に配慮する。
- ・ 相談コーナー : 遮音性やプライバシーに配慮する。
- ・ 職員用打合せスペース : 各執務スペース内に設ける。



### 【留意点】

- ・ 会議室・相談コーナーは、各執務スペースから利用しやすい位置に分散配置する。
- ・ 会議室は、全庁共用を原則とし庁内 LAN で一括管理（会議室予約システム）する。
- ・ 会議室は、非常時に災害対策本部室、災害対策本部会議室、関係機関室として活用できるよう整備する。
- ・ 可動式間仕切り（パーティション）、LAN 設備等の設置を検討する。

## ③ 福利厚生機能

執務環境および執務効率向上の目的で福利厚生機能を整備する。

- ・ 職員更衣室 : 個人用ロッカーのある更衣室を設ける。
- ・ リフレッシュスペース : 職員の休憩のためのスペースを設ける。
- ・ 喫煙コーナー : 分煙に配慮した喫煙コーナーを設ける。建物外に配置する。

## ④ 収納機能

執務効率の向上、スペースの有効利用に配慮した収納機能を整備する。

- ・ 共用倉庫 : 各階に配置する。当該階に執務スペースのある各課が共用する。現年度、前年度の文書等は各課執務スペース内の棚で保管する。
- ・ 文書保管庫 : 2～3年程度前の文書を一括保管する。

### 【留意点】

- ・ 文書保管庫には手動式可動書架の設置を検討する。

## (6) 市民サービス機能

### ① ユニバーサルデザイン

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庁舎とする。

- ・ 通路・階段 : 見通しが良く、十分な幅で滑りにくい床の通路・階段とする。
- ・ エレベーター : 高齢者、障がい者が利用しやすい位置、構造とする。
- ・ 案内表示 : 見やすい位置に適切な大きさと、分かりやすい案内サインを設ける。
- ・ 多目的トイレ : 車いす利用者への対応に加え、ベビーチェア、ベビーベッド、オストメイト対応設備を適宜備える。また、非常呼出し設備を設置する。
- ・ 授乳室 : 外から覗き見られることが無いようにする。哺乳ビン等の洗浄用に流し台を設ける。

---

**【留意点】**

- ・ 同一階における床の段差をなくす。
- ・ 非常時に、すべての施設利用者が安全に避難できるよう配慮する。
- ・ 視覚や聴覚の障がいのある方への対応を考慮し、音声案内・点字表示・誘導点字ブロックを設置する。
- ・ エレベーターやトイレなどの共用部は、動線を考慮した配置とする。
- ・ 案内表示は、観光で訪れる外国人等にも配慮し、多言語併記、国際規格によるピクトサインとする。

② 総合案内機能

来訪者を分かりやすく目的場所へ誘導する案内機能を備える。

- ・ 案内窓口 : 来訪者を目的の場所へ案内する窓口（有人）を配置する。
- ・ 案内表示 : 来訪者が本庁舎内の各課の位置や分庁舎に配置された課を把握するための総合案内板をエントランス付近に、各階のエレベーターホールには各階配置図と当該階の案内図を設置する。

**【留意点】**

- ・ 案内表示は大きさ、デザインを統一する。

③ 窓口機能

来訪者を案内窓口で誘導し、目的とする課の窓口で個別に対応する。

- ・ 各課の窓口 : 来訪者対応用の窓口を各課執務スペースに設置する。

**【留意点】**

- ・ 来訪者の多い窓口を持つ課は低層階に配置する。

④ 保健事業機能

市民の健康増進の総合的な推進及び、市民の自主的な保健活動に関する機能を整備する。

- ・ 保健事業 : 健診や様々な講座・教室の目的に応じた居室を整備する。ただし、他の機能と可能な限り共用で使用できる配置とする。
- ・ 待合スペース : 健診や相談等の来訪者が待機できるスペースを確保する。

**【留意点】**

- ・ 健診、講座・教室、相談等の来訪者が多世代に渡ることを考慮した配置・動線計画とする。

⑤ 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。公用車専用駐車場については、日常の業務のみならず、非常時にも機動的に対応できるように配置する。

- ・ 駐車場 : 来訪者用、公用車用の駐車場を設ける。
- ・ 駐輪場 : 来訪者用、職員用の駐輪場を設ける。

【留意点】

- ・ 駐車場は、非常時には災害対応職員が使用する必要があることを考慮する。
- ・ 利便性、安全性、周辺交通に配慮した位置とする。

(7) 市民自治の拠点機能

① 市民自治の拠点機能

市民の協働、市民公益活動を支援する、市民自治の拠点機能を整備する。

- ・ 市民協働課執務室：自治振興等に関する執務を行う。

② 総合情報機能

行政に関する情報や各種イベント情報、観光情報等を提供する総合情報機能を整備する。

- ・ 総合情報コーナー：市政やイベントなどの情報を提供する。

③ 市民の交流を支える機能（防災広場と受援窓口スペースの平常時の使い方）

防災広場等を、平常時に、市民が語らい・憩える場として活用する。

- ・ 市民交流広場 : 防災広場を、平常時に、市民が語らい・憩える場、また、イベントの開催が可能な屋外広場として活用する。
- ・ 市民交流スペース : 受援窓口スペースを、平常時に、市民が語らい・憩える交流の場として活用し、以下の機能等を検討する。

学習・読書・談話のためのスペース	市民が利用できる無線LAN設備
ラウンジ : 喫茶コーナー(自販機)を備える	キッズコーナー : 親同士の交流の場
ATMコーナー	

【留意点】

- ・ 市民交流広場は積極的に緑化する。また、利便性に配慮し、閉庁時における利用について検討する。
- ・ 市民交流広場と市民交流スペースの連携利用に配慮する。
- ・ 休日にも開放できる構造とするなど、利便性に配慮する。
- ・ 防災広場、受援窓口スペースを平常時に市民交流広場、市民交流スペースとして活用するため、来訪者に分かりやすい案内表示・サインを検討する。

## (8) 施設管理機能

### ① セキュリティ機能

安全性と利便性の高いセキュリティ機能を導入する。

- ・ 情報セキュリティ対策：個人情報や行政情報の事故による損失や漏えいを防止するためのセキュリティシステムの導入。
- ・ 入退館セキュリティ対策：設備に依存しすぎるあまり使いやすさが損なわれることもあるため、適切なシステム選択とエリア設定により、安全性と利便性が両立するように配慮した対策とする。

#### 【留意点】

- ・ 防犯センサーや監視カメラ等の導入を検討する。
- ・ 市民利用エリアと執務エリアを区切る方法を検討する。
- ・ 入退館セキュリティ対策は、総合案内窓口機能の対応方式と合わせて考える。
- ・ 分庁舎の防災室との連携を考慮する。

### ② ICT (Information and Communication Technology) 機能

高度情報化や電子自治体実現に対応した ICT 環境を整備する。

- ・ 本庁舎や各出先機関と専用光ファイバによる高速ネットワークシステムを整備する。
- ・ サーバルーム：非常用電源系統とし、各サーバーに小型の無停電電源装置 (UPS) を設置する。温湿度等の室内環境の管理を徹底する。
- ・ OA 機器スペース：各部署のローカルサーバー等の設置スペースを確保する。

### ③ 環境配慮機能

『橿原市地球温暖化対策推進実行計画 (平成 30 年)』に基づき、省エネルギー、省 CO2 設備の導入等により、地球環境に優しい庁舎を計画する。

省エネ、省 CO2 による環境負荷低減のための対策を検討する。

#### 【留意点】

- ・ 環境技術の選定においては、環境負荷低減効果、費用対効果、被災時の有効性、教育効果等を考慮する。

---

④ 長寿命化

市民に親しまれ、長寿命な 100 年使い続けられる庁舎を目指す。

【留意点】

- ・ 耐震性が高く、高耐久な構造体とする。
- ・ 執務スペースの配置替えや室用途の変更に柔軟に対応できる平面計画とする。
- ・ 設備機器や配管の点検・修繕・改修が容易でライフサイクルコストにも配慮した設備計画とする。
- ・ 市の歴史を継承し、未来を見据えた建築計画とする。

## 第3章 庁舎の規模

### 3.1. 庁舎規模算定の方針

庁舎規模を適正に算定するとともに、効率的なレイアウトや運用の工夫により、コンパクト化を図る。また、将来の人口減少に伴って職員数も減少することを想定し、それによって生まれる余剰スペースについては、新たな用途へ転用して有効活用を図れるように設計段階から配慮する。

### 3.2. 職員数の想定

庁舎面積は、職員数に基づいて算定されることから、総人口規模に応じた適正な職員数を設定する必要がある。そのため、算定においては、供用開始予定である平成 35 年時点の人口推計値に基づいて試算した想定職員数を用いる。

#### (1) 職員数の内訳と集計

本市における職員数とその内訳は下記のとおりである。

表 3.1. 本市における職員数

		特別職	部長級	課長級	課長補佐級	係長級	一般職員等	臨時職員	計 (うち、入居職員数)
平成 30 年 (2018 年)	新本庁舎	3	32	28	75	52	152	57	399(330)
	分庁舎	—	9	12	24	48	118	102	313
								合計	712
平成 35 年 (2023 年)	新本庁舎	3	30	27	71	50	144	55	380(317)
	分庁舎	—	9	12	23	47	117	98	306
								合計	686

調査時期：平成 30 年 4 月 1 日時点

※新本庁舎の職員数は、入居する部署の職員数を記載している。

※平成 35 年における職員数は、人口値の推移と定員管理計画より試算した想定値である。

※入居職員とは、特別職、短時間任期付職員、短時間再任用、一般非常勤職員、臨時職員を除いた職員のことを言う。

※新本庁舎に入居する部署は次の通りである。

総務課、資産経営課、秘書課、人事課、企画政策課、広報広聴課、情報政策課、地域創造課、八木駅周辺整備課、危機管理課、生活交通課、契約検査課、観光政策課、産業振興課、スポーツ推進課、世界遺産・文化資産活用課、市民協働課、人権政策課、環境衛生課、建設管理課、道路河川課、住宅政策課、緑地景観課、建築指導課、教育総務課、学校教育課、人権教育課、社会教育課、健康増進課、選挙管理委員会事務局、監査課、農業委員会事務局、議事課  
(計 33 課)

## (2) 職員数の将来推計

将来の規模縮小に伴い生まれる余剰スペースの活用に資するべく、橿原市における将来の人口と職員数の推移を図 3.1 に示す。

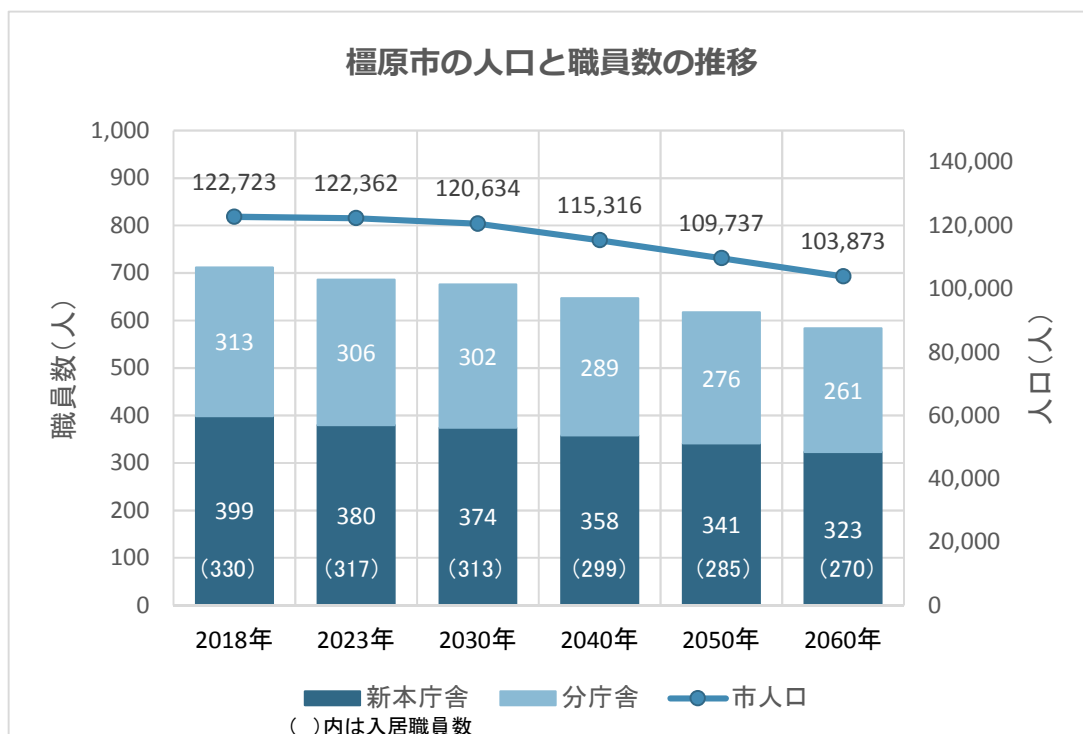


図 3.1. 橿原市の人口と職員数の推移

※2023年以降の数値は人口値の推移と定員管理計画より試算した想定値である。

### 3.3. 新本庁舎の規模算定

新本庁舎の規模算定にあたっては、総務省の『平成 30 年度地方債同意等基準運用要綱』(以下「総務省基準(H30)」という。)において、起債対象となる庁舎の標準面積が示されている。本計画では、この標準面積をベースに検討を行い、その妥当性を、総務省の『平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱』(以下「総務省基準(H22)」という。)を用いて確認する。

#### (1) 総務省基準(H30)による庁舎面積の算定

庁舎の建設に当たっては、財源として地方債を充てることが認められており、その際の庁舎面積の基準として、総務省基準(H30)に起債対象となる標準面積が示されている。この基準は、入居職員数をもとに庁舎面積を求めるものである。

### 平成 30 年度地方債同意等基準運用要綱

原則として、建替え前延床面積を上限として、起債対象事業費を算出するものであるが、建替え前延床面積が建替え後の本庁舎の入居職員数に一人当たり 35.3 m<sup>2</sup>を乗じて得た面積を下回る場合は、建替え後の本庁舎の入居職員数に一人当たり 35.3 m<sup>2</sup>を乗じて得た面積を上限として、起債対象事業費を算出することができるものであること。

表 3.2. 総務省基準 (H30) の算定基準

算定基準
標準面積 = 入居職員数 × 職員一人当たり面積 (35.3 m <sup>2</sup> )
標準面積 = 317 人 × 35.3 m <sup>2</sup> = 11,190.1 m <sup>2</sup>
※入居職員数は表 3.1 に示す 2023 年の値。

表 3.3. 総務省基準 (H30) には含まれないと解釈される面積

室名	面積 (m <sup>2</sup> )
受援窓口スペース	300 m <sup>2</sup>
備蓄倉庫	200 m <sup>2</sup>
ハローワーク、記者クラブ等	500 m <sup>2</sup>
保健事業機能	550 m <sup>2</sup>
合計	1,550 m <sup>2</sup>

以上の算定より、

総務省基準 (H30) による標準面積 11,190.1 m<sup>2</sup>に、この算定に含まれないと解釈される面積 1,550 m<sup>2</sup>を加えると、新庁舎の必要面積は、**12,740.1 m<sup>2</sup>** となる。



(2) 総務省基準（H22）の算定による妥当性の確認

総務省基準（H22）は、現在取り扱いが廃止されているが、庁舎面積基準算定方法の1つとして、多くの地方公共団体で活用されている。そのため、(1)の算定結果の妥当性を、この基準を用いて確認する。なお、この基準は、職員数をもとに事務室や会議室などの機能別標準面積により庁舎面積を求めるものである。

表 3.4. 総務省基準(H22)の算定基準

区分ごとの換算率		各機能の算定基準
特別職	20	① 事務室: $4.5 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数}(\ast)$ ② 倉庫: $\text{事務室} \times 13\%$ ③ 会議室: $7.0 \text{ m}^2 \times \text{全職員数}$ ④ 玄関・広間・廊下: $(\text{①} + \text{②} + \text{③}) \times 40\%$
部長級	9	
課長級	5	
課長補佐級	2	
係長級	2	
一般職	1	$\ast$ 職員の区分に応じて職員数に換算率をかけたもの

表 3.5. 総務省基準（H22）の基準面積

区分	積算				面積 (㎡)
	役職	職員 (人)	換算率	換算職員 (人)	
①事務室	特別職	3	20	60	4,077.00 m <sup>2</sup>
	部長級	30	9	270	
	課長級	27	5	135	
	課長補佐級	71	2	142	
	係長級	50	2	100	
	一般職員	144	1	144	
	(小計)	325			
	臨時職員	55	1	55	
	合計	380	—	906	
面積計算	916人 × 4.5㎡/人				
②書庫・倉庫	①の面積 (㎡)		共用面積率		530.01 m <sup>2</sup>
	4,077.00 m <sup>2</sup>		13%		
③付属面積 会議室・その他	常勤職員数 (人)	325	一人当たり 面積 (㎡/人)	7	2,275.00 m <sup>2</sup>
④玄関、廊下階段等	①+②+③の面積 (㎡)		共用面積率		2,752.80 m <sup>2</sup>
	6,882.01 m <sup>2</sup>		40%		
⑤車庫	公用車数 (台)	5	一台当たり 面積 (㎡/台)	25	125.00 m <sup>2</sup>
⑥議場、委員会室、議員控え室	議員定数 (人)	24	一人当たり 面積 (㎡/人)	35	840.00 m <sup>2</sup>
合計					10,599.81 m <sup>2</sup>

表 3.6. 総務省基準 (H22) に含まれないと解釈されるもの

室名	面積(m <sup>2</sup> )
災害対策本部関係	700 m <sup>2</sup>
受援窓口スペース	300 m <sup>2</sup>
備蓄倉庫	200 m <sup>2</sup>
ハローワーク、記者クラブ等	500 m <sup>2</sup>
保健事業機能	550 m <sup>2</sup>
合計	2,250 m <sup>2</sup>

※基準の成り立ちから、災害対策本部関係の面積は含まれていないと解釈される。

これらの算定より、  
市役所としての基準面積 10,599.8 m<sup>2</sup> に、  
この基準に含まれないと解釈される面積 2,250 m<sup>2</sup>  
を加えると、新庁舎の必要面積は **12,849.8 m<sup>2</sup>**  
となり、(1)で算定した結果とほぼ同規模となっているため、総務省基準(H30)で計画することは妥当である  
と言える。

### (3) 新本庁舎の規模

(1)、(2)の算定結果が概ね同等となるので、新本庁舎の規模を総務省基準(H30)で算定した庁舎面積は適正である。しかし、庁舎のコンパクト化・コスト縮減を図る観点から、効率的なレイアウトや運用の工夫により、約1,000 m<sup>2</sup>削減することを目標とする。

よって、新本庁舎の規模は、上記算定による12,740.1 m<sup>2</sup>から約1,000 m<sup>2</sup>を削減し、**11,500 m<sup>2</sup>**を目標とする。また、今後の基本・実施設計においては、より一層の削減を図れるよう検討していくこととする。

#### (参考) 新本庁舎とその他事例との面積規模の比較

##### ① 分庁舎との執務空間面積の比較

ここでは、新本庁舎と分庁舎の職員一人当たりの庁舎面積を表3.7.に整理した。

ただし、同一条件での比較をするため、新本庁舎の計画面積から、分庁舎には無い議会等の面積を除いて算定している。

表 3.7. 新本庁舎と分庁舎の執務空間面積

番号	対象施設	庁舎面積(m <sup>2</sup> )	職員数(人)	職員一人当たりの庁舎面積(m <sup>2</sup> /人)	計画年次(年)
①	新本庁舎	11,500 m <sup>2</sup>	—	—	—
②	受援窓口スペース	-300 m <sup>2</sup>	—	—	—
③	ハローワーク、記者クラブ等	-500 m <sup>2</sup>	—	—	—
④	保健事業機能	-550 m <sup>2</sup>	—	—	—
⑤	特別職執務室	-270 m <sup>2</sup>	—	—	—
⑥	議会機能	-840 m <sup>2</sup>	—	—	—
⑦	公用車庫	-125 m <sup>2</sup>	—	—	—
	新本庁舎 ①～⑦合計	8,915 m <sup>2</sup>	380 人	23.5 m <sup>2</sup> /人	平成 35 年
	分庁舎	7,664 m <sup>2</sup>	313 人	24.5 m <sup>2</sup> /人	平成 30 年

※上記のうち、⑤、⑥、⑦は表3.5.の値を参照した。

表3.7.の通り、職員一人当たりの庁舎面積は、分庁舎 24.5 m<sup>2</sup>/人 に対して、新本庁舎 23.5 m<sup>2</sup>/人 となり、新本庁舎の執務空間としての規模は、分庁舎と比べてやや少なくなっており、コンパクトな庁舎計画となっていると言える。

## ② 類似団体の事例との職員一人あたりの庁舎面積の比較

ここでは、類似団体の新庁舎建設基本計画における職員一人あたりの庁舎面積を整理し、本計画との比較をする。(類似団体とは、全市区町村を指定都市、中核市、特例市、特別区、その他の一般市、町村に区分した中で、人口と産業構造に応じて区分した類型が同一の自治体を指す。なお、橿原市は類型Ⅲ－3に属する。『類似団体別職員数の状況(平成30年 総務省自治行政局公務員部 給与能率推進室)』より)

表 3.8. 類似団体の職員一人あたりの庁舎面積

市町村名	総人口 (人)	職員数 (人)	計画庁舎面積 (㎡)	職員一人あたりの 庁舎面積 (㎡/人)	計画年次 (年)
三田市(兵庫県)	113,192	521	14,469	27.8	平成 23 年
筑紫野市(福岡県)	103,000	475	14,306	30.1	平成 28 年
小金井市(東京都)	120,000	559	13,000	23.3	平成 24 年
飯塚市(福岡県)	129,310	719	27,125	37.7	平成 24 年
類似団体の平均				29.7	—
橿原市(参考)	122,362	686	19,164	27.9	平成 30 年

※同一条件での比較をするため、新庁舎建設基本計画を公表している市を比較対象とする。

※橿原市の計画庁舎面積は、目標値である 11,500 ㎡に、分庁舎の実面積 7,664 ㎡を加えた値である。

表 3.8. の通り、類似団体の職員一人あたり庁舎面積の平均は、29.7 ㎡/人となる。対して、本市は 27.9 ㎡/人 となっており、類似団体の平均と比べても、コンパクトな庁舎計画となっていることが分かる。

---

### 3.4. 将来生まれる余剰スペースの活用対策

新本庁舎は建設後 100 年使い続けられる長寿命な建築を目指している。そのためには、将来、不可避な人口減少を想定し、余剰スペースが生まれた際にも有効活用が出来るよう事前に検討する必要がある。

#### (1) 余剰スペースの活用方法

将来の人口減少及びこれに伴う職員減少により生じる余剰スペースについては、以下の活用方法を想定する。

##### ① 他の公共施設との複合化

本市では、『橿原市公共施設等総合管理計画（平成 28 年）』に基づき、限られた財源で総合的・長期的視点に立って適切な維持保全・企画・活用を推進している。他の公共施設の用途や特性などを考慮して複合化を検討する。

##### i. 庁舎との複合化に関する用途上の適性

複合化による賑わい創出が期待できる施設かどうか

##### ii. 建物の構造上の適性

建物の構造上、転用が容易な施設かどうか（大空間が必要、事務用途の積載荷重では不足する、給排水等の設備が必要などの場合には転用は困難であると考えられる）

##### ② 貸事務所スペースとしての活用

大和八木駅に近い利便性を活かし、各種団体、民間事業者を対象とする賃貸事務所スペースやサテライトオフィスとしての活用を検討する。

#### (2) 将来の複合化へ向けた配慮事項

将来発生すると予想される余剰スペースの有効活用に向け、以下の点に留意して設計する。

##### ① 用途転用範囲の想定

- ・ 将来の用途転用エリアを予め想定し、特殊な設備等を備える諸室は用途転用エリア外に配置する。

##### ② 動線・共用部の配置

- ・ 複合化後に利用者動線が混乱しないよう、エントランス、階段・EV、トイレ等の共用部を計画する。

##### ③ 構造上の配慮

- ・ 間仕切り変更の障害となる固定壁は外周壁に集約する。

##### ④ 設備に対する配慮

- ・ ゾーニングの変更や個別計量が出来るような設備システム（機器・系統）とする。

### 3.5. 駐車場・駐輪場の規模

#### (1) 駐車台数

##### ① 来訪者用の駐車台数の算定

##### i. 庁内ヒアリング及び「最大滞留量の近似的計算方法」による算定

駐車台数の検討にあたり、平成 29 年に実施した庁内ヒアリングの結果をもとに「最大滞留量の近似的計算方法」（岡田光正氏）の算定式を用いて規模算定を行う。

#### 1日あたり駐車台数＝

新本庁舎に配置される課の来訪者合計×車での来訪者割合×対応内容別割合／台換算係数

新本庁舎の来訪者（平成 35 年時点）：222 人

（ヒアリング結果（224 人）に人口指数（99.0%）を乗じた想定数）

車での来訪者割合：90%（檀原市近辺の業者が主であると想定した割合）

対応内容別割合（閲覧等）：53%（ヒアリングより算定した割合）

対応内容別割合（協議等）：47%（ヒアリングより算定した割合）

台換算係数：1.3 人/台

#### 1日あたり駐車台数（平成 35 年）

<閲覧等> 222 人×90%×53% / 1.3 人/台=81.46 …≒81 台

<協議等> 222 人×90%×47% / 1.3 人/台=72.24 …≒72 台

#### 必要駐車台数＝1日あたり駐車台数×集中度×平均滞留時間

集中度：30%（「最大滞留量の近似的計算方法」（岡田光正氏）より、一般事務所タイプ）

平均滞留時間：閲覧等 20 分（想定）

協議等 90 分（想定）

必要駐車台数 <閲覧等> 81 台×30%×20 分 / 60=8.1 …≒8 台

<協議等> 72 台×30%×90 分 / 60=32.4 …≒32 台

計 40 台

#### [新本庁舎の必要駐車台数]

議員用として 24 台、

健診などで一時的に 50 台程度利用されている実績から、保健事業用 50 台を追加する。

40 台+24 台+50 台=114 台

**114 台**

ii. 「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方法」による算定

駐車台数の検討にあたり、他自治体の庁舎建設計画において広く利用されている「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫氏）をもとに「最大滞留量の近似的計算方法」（岡田光正氏）の算定式を用いて規模算定を行う。

「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫氏）によれば、人口に対する来訪者の割合は窓口利用者が0.9%前後、窓口以外の利用者が0.6%前後とされている。

平成 35 年時点の檀原市の人口	122,362 人
分庁舎の駐車台数	67 台
自動車での来訪者の割合 ※市民アンケート結果より	55%
台換算係数	1.3 人/台
集中度	30%
窓口平均滞留時間（想定）	30 分
閲覧平均滞留時間（想定）	20 分
協議平均滞留時間（想定）	90 分

1日あたりの窓口と窓口以外に来訪者数＝人口×人口に対する来訪者の割合

<窓口利用者>

$$=122,362 \text{ 人} \times 0.9\% = 1,101.3 \dots \approx 1,101 \text{ 人}$$

<窓口以外利用者>

$$=122,362 \text{ 人} \times 0.6\% = 734.2 \dots \approx 734 \text{ 人}$$

1日あたりの自動車の来訪台数＝1日あたりの来訪者数×自動車での来訪者の割合／台換算係数

<窓口利用者>

$$=1,101 \text{ 人} \times 55\% \div 1.3 \text{ 人/台} = 465.81 \dots \approx 466 \text{ 台}$$

<窓口以外利用者>

$$=734 \text{ 人} \times 55\% \div 1.3 \text{ 人/台} = 310.54 \dots \approx 311 \text{ 台}$$

市役所エリアの1日あたり必要駐車台数＝1日あたりの自動車の来訪台数×集中度×平均滞留時間

<窓口利用者>

$$=466 \text{ 台} \times 30\% \times 30 \text{ 分} \div 60 = 69.9 \dots \approx 70 \text{ 台}$$

<窓口以外利用者（閲覧）>

$$= (311 \text{ 台} \times 53\%) \times 30\% \times 20 \text{ 分} \div 60 = 16.48 \dots \approx 17 \text{ 台}$$

<窓口以外利用者（協議）>

$$= (311 \text{ 台} \times 47\%) \times 30\% \times 90 \text{ 分} \div 60 = 65.77 \dots \approx 66 \text{ 台}$$

<上記以外の必要駐車台数>

$$= \text{議員用} : 24 \text{ 台}、\text{保健事業用} : 50 \text{ 台}$$

$$\text{以上の合計} \quad 70 + 17 + 66 + 24 + 50 = 227 \text{ 台}$$

[新本庁舎の必要駐車台数]

$$= \text{市役所エリアの1日あたり必要駐車台数} - \text{分庁舎の駐車台数}$$

$$= 227 \text{ 台} - 67 \text{ 台}$$

$$= 160 \text{ 台}$$

160 台
-------

### iii. 災害時配備体制参集職員数からの算定

本市の防災配備体制（平成 30 年 4 月 1 日時点）における、初動レベル 3 の時点で新本庁舎へ参集する職員数から、新本庁舎の必要駐車台数を算定する。

まず、大雨警報等による夜間参集時には JR、近鉄、自転車、単車通勤者は自動車を使用すると想定し、全職員数に占める駐車場を使用する職員の率を算出する。なお、自動車通勤者は、契約駐車場があるため計算には含めない。

表 3.9. 職員の通勤手段の調査結果

調査時	JR	近鉄	自転車	単車	自動車	徒歩	合計
平成 30 年 2 月	5	107	42	30	96	25	305 人
	JR、近鉄、自転車、単車通勤者の合計=184 人						
平成 30 年 4 月	6	102	34	23	77	25	267 人
	JR、近鉄、自転車、単車通勤者の合計=165 人						

#### <新本庁舎の駐車場を使用する職員の率>

平成 30 年 2 月 (5+107+42+30) 人 / 305 人=0.603

平成 30 年 4 月 (6+102+34+23) 人 / 267 人=0.617 …≒60%

次に、災害時に新本庁舎へ参集する職員数に前述の駐車場を使用する職員の率を掛け、必要な駐車台数を算出する。

#### [新本庁舎の必要駐車台数]

=新本庁舎へ参集する職員数×新本庁舎の駐車場を使用する職員の率

=246×60%

=147.6 …≒148 台

148 台

### iv. 来訪者用駐車場に必要な台数

以上の i～iii の算定結果を踏まえ、来訪者用の駐車場としては、上記の中で最大の 160 台分 のスペースを確保する。

## ② 公用車用の駐車場台数の算定

新本庁舎には、現在各所に分散している 79 台分の公用車用駐車場と 22 台分の出先機関等来庁時用駐車場が必要となる。ただし、JR 畷傍駅前公用車駐車場において公用車用 31 台分と出先機関等来庁時用 22 台分を確保できるため、残る 48 台のうち特別職等の公用車 5 台を除いた 43 台分については、JR 畷傍駅前第 2 駐車場を整備する。なお、特別職等の公用車 5 台分については、計画敷地内に公用車車庫として整備する。

表 3.10. 新本庁舎で整備する公用車用駐車場

	現状	本庁舎整備後	備考
JR 畷傍駅前 公用車駐車場	27 台	31 台	駐車枠は 53 台分あるが、出先機関等の駐車枠が下記の通り必要であり、残りを公用車用として活用する。 【 現 状 】出先機関等来庁時用 26 台 【本庁舎整備後】出先機関等来庁時用 22 台
北館	13 台	—	廃止
西館下	12 台	—	廃止
東駐車場	9 台	—	廃止
第 2 駐車場車庫	2 台	—	廃止
万葉ホール	9 台	—	現状 9 台には文化振興課用公用車（2 台）は含まない。
保健福祉センター	7 台	—	廃止
本計画での新規整備分 (JR 畷傍駅前第 2 駐車場)	—	43 台	
公用車車庫	—	5 台	
合計	79 台	79 台	

※調査時点：平成 30 年 4 月 1 日

## ③ 駐車台数の規模

以上①、②の検討結果を踏まえ、来訪者用駐車場 160 台分に公用車用駐車場 101 台分（出先機関等来庁時用駐車場 22 台分を含む）を加えた 261 台分を基準とする。

ただし、②「公用車用の駐車場台数の算定」で述べた通り、公用車用駐車場は JR 畷傍駅前駐車場を活用し、来訪者用駐車場・公用車車庫として 165 台分を計画敷地及び現東駐車場に確保する。なお、平面部のみで確保が困難な場合は、立体化も含め検討する。

### (2) 駐輪場（自転車、バイク）の規模

自転車やバイクの駐輪場について、来訪者用は分庁舎に 100 台（自転車 80 台、バイク 20 台）が整備されている。新本庁舎における来訪者は事業者や各種団体メンバーが多いと想定され、交通手段は主として車になると考えられる。よって来訪者用の駐輪場については、市民交流スペースや選挙投票所の利用など、小～中規模人数の利用を想定した規模とし、以下の台数とする。

#### <来訪者用>

自転車：30 台

バイク：10 台

#### <職員用>

自転車：100 台

上記より、必要駐輪台数は来訪者用自転車 30 台、バイク 10 台、職員用 100 台とする。



## 第4章 新本庁舎の基本計画

### 4.1. 建設敷地の条件

建設敷地は、八木町1号線を挟んだ敷地1と敷地2からなり、国道24号側および国道165号側の道路拡幅を見込んだ範囲とする。

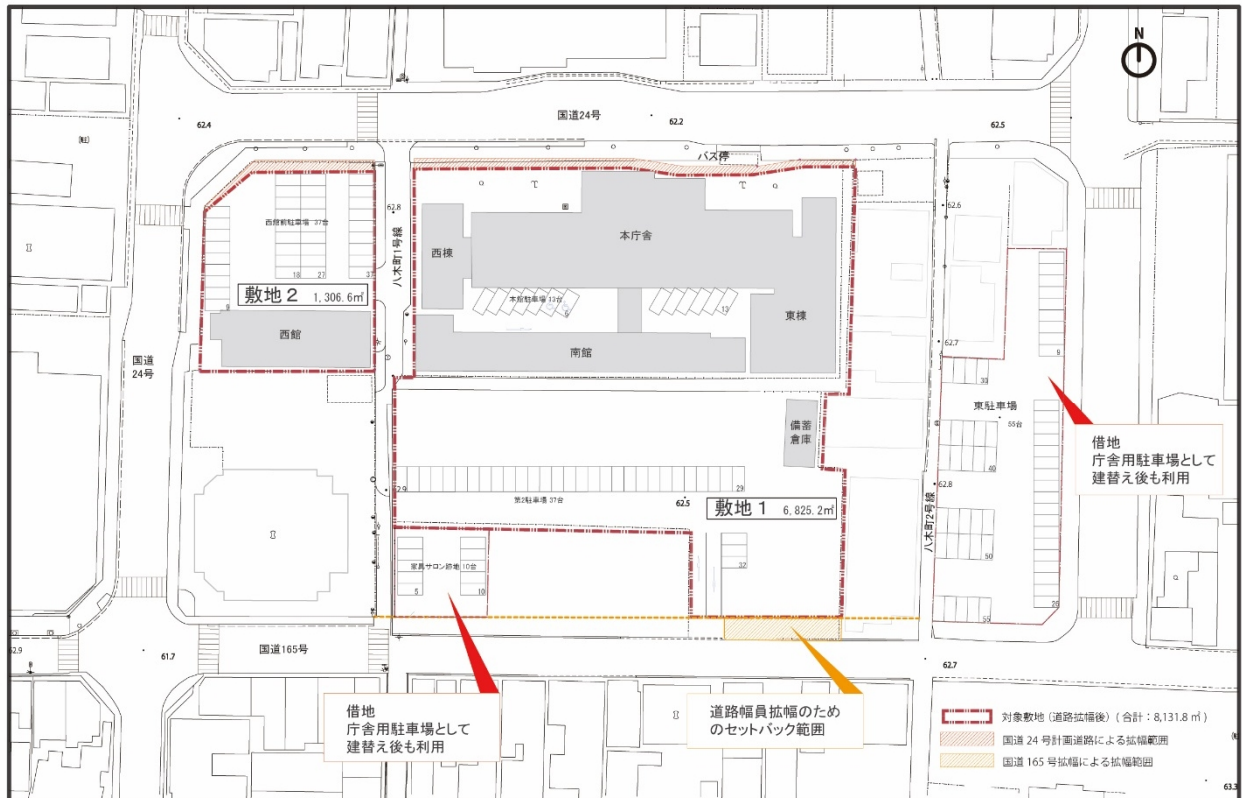


図 4.1. 建設敷地の現況

表 4.1. 敷地条件

所在地	住居表示 : 奈良県橿原市八木町 1-1-18
	地名地番 : 奈良県橿原市八木町 1丁目 510 番他
敷地面積 (道路拡幅後)	8,131.8 m <sup>2</sup> ※敷地1 (6,825.2 m <sup>2</sup> )と敷地2 (1,306.6 m <sup>2</sup> )
地域地区	都市計画区域/市街化区域/商業地域
	31m 高度地区
防火指定	防火地域
日影規制	なし
容積率・建ぺい率	容積率 400% 建ぺい率 80%
斜線制限	道路斜線 適用範囲: 20m 勾配: 1.5/1
	北側斜線 なし 隣地斜線 31m 勾配: 2.5/1 ※31m 高度地区のため斜線制限範囲外
周辺道路	国道 24 号、国道 165 号、市道・八木町1号線
その他	橿原市景観条例に基づく橿原市景観計画におけるエリア区分: 一般地区・商業業務地エリア 橿原市緑の基本計画における緑化重点地区 埋蔵文化財包蔵地: 院上遺跡、藤原京跡

## 4.2. 土地利用の方針

新本庁舎は、仮設庁舎や一時移転等の事業費を抑えるため、現庁舎を使用しながら建設を行う。ただし、現在利用の無い南館は庁舎建設に先行して解体し、南館の跡地と現在の駐車場スペースを活用する。

新本庁舎の完成後には、現庁舎の解体を行い、跡地北側を防災広場、東及び南側は駐車場として整備する。整備の際は国道24号と国道165号を拡幅し、駐車場の出入り口を各道路沿いに設ける。

新本庁舎への歩行者の動線は、北側（分庁舎・近鉄大和八木駅方面）、南側（近鉄八木西口駅、JR畷傍駅方面）からの来訪を考慮し、市道・八木町1号線には歩行者の通り抜けルートを設定する。

敷地2は広場として整備し、将来、賑わい創出の場として活用する。

図4.2. は新本庁舎を配置する土地利用のイメージ案である。敷地面積の有効活用を図り、建物と民地の距離を離して民地への圧迫感を少なくするため、配置計画において配慮する。

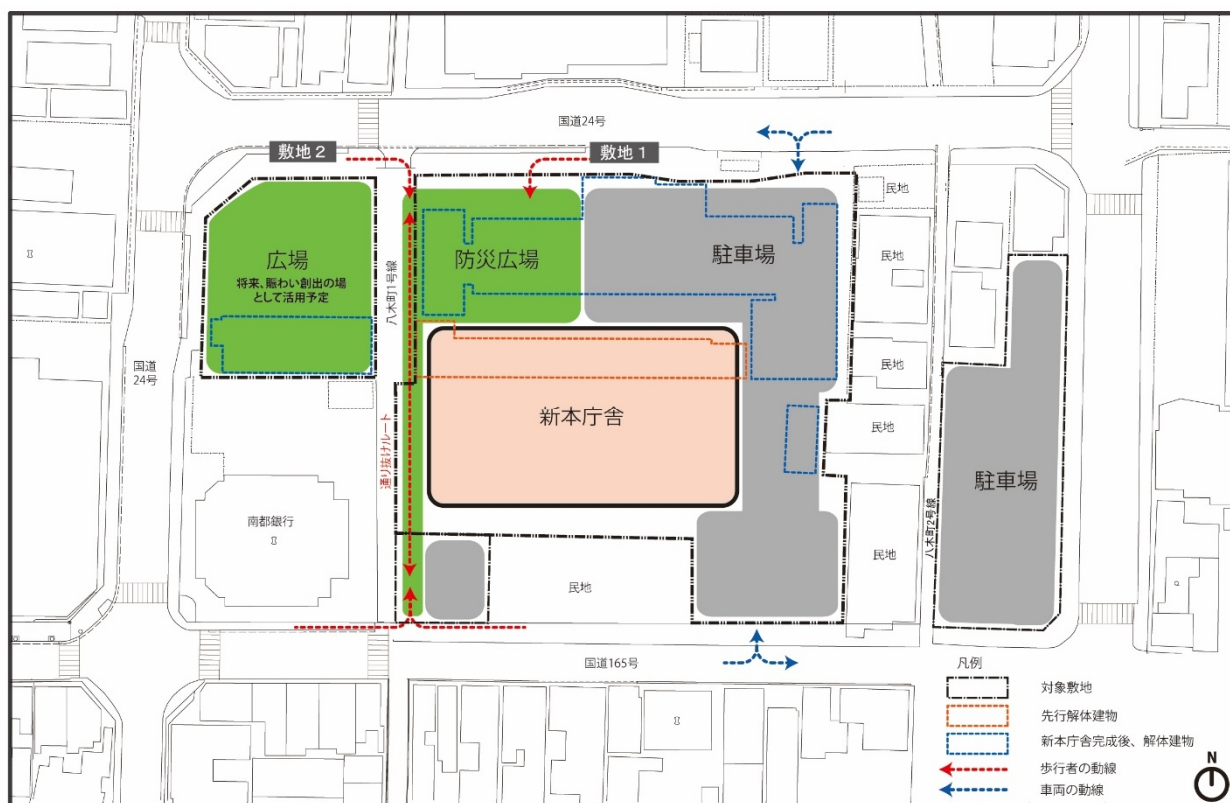


図 4.2. 土地利用のイメージ（案）

### 4.3. 建物高さ及び階数の方針

#### (1) 建物高さ及び階数

フリーアクセスフロアや天井内の設備配管など、将来の維持管理や改修のしやすさを考慮し、標準階高は4m程度確保する。

建設敷地は31m高度地区（最高高さ31m以下）であるため、建物の階数は**最大で7階建**とする。

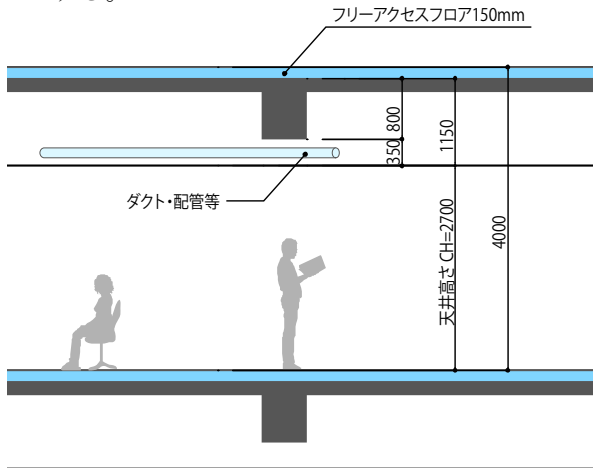


図 4.3. 標準階高

階数	最大 7 階建
断面のイメージ	
標準階高	4000mm
天井高	2700mm (1階除く)

図 4.4. 階高および階数

#### (2) 地下の利用について

「橿原市洪水ハザードマップ」によると、計画敷地は、大雨などにより河川がはん濫した場合に0.5m未満の浸水が予想される場所である。過去に計画敷地内で行った地質調査（昭和55年、昭和60年実施）では、いずれも地表面から1m程度の深さに水位が確認されている。

庁舎を一部地階にすることは、地上面の容積を減らすことによる土地の有効活用や圧迫感の軽減といった効果が期待できるが、掘削工事、防水対策のための工事費や建設工期が、地階をつくらない場合と比べて余計にかかる。

以上の点を考慮し、地下利用を極力抑えることのできる配置計画を検討する。



図 4.5. 橿原市洪水ハザードマップ（抜粋）

#### 4.4. 機能配置の方針

階層別の機能配置は次のとおりとする。

- ・ 低層階 ⇒ 議会機能、来訪者の多い執務機能、保健事業機能、受援窓口スペース（市民交流スペース）等
- ・ 中層階 ⇒ 災害対策本部機能、市長室、執務機能等
- ・ 高層階 ⇒ 執務機能、行政委員会等

なお、受援窓口スペース（市民交流スペース）は防災広場（市民交流広場）との一体利用を検討する。

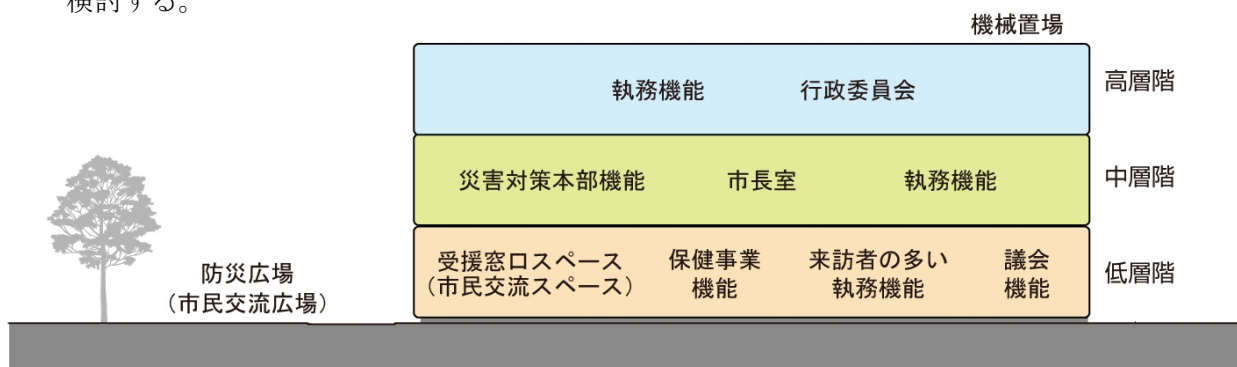


図 4.6. 断面構成のイメージ

#### 4.5. 景観及びデザインについての方針

建設敷地は、『檀原市景観計画（平成 24 年）』における「一般地区/商業業務地エリア」であり、『檀原市緑の基本計画（平成 14 年）』における「緑化重点地区」である。このため、以下に新本庁舎の設計における景観及びデザインについての配慮事項を整理する。

##### (1) 檀原市景観計画における景観形成方針

###### ① 一般地区/商業業務地エリアの景観形成方針

主要鉄道駅や幹線道路結節点等の交通拠点を中心として、商業・業務施設が立地している地域であり、交通拠点や公共施設を中心としたまとまりある景観づくりや賑わいのある歩行者空間づくりが重要な課題となっていることをふまえ、檀原の中心市街地、公共施設立地地区としてふさわしい景観形成を目指す。また、エリアに隣接する歴史的な町並み、檀原公苑、飛鳥川などの周辺の景観資源への配慮が求められる。

###### ② 景観形成の実現に向けて配慮すべき事項

###### i. 色彩、意匠、規模の調和

- ・ 隣接する地区からの近景や、周辺の山並みや田園など大きな景観（中・遠景）など、周辺に影響を及ぼすような、色彩・意匠・規模等の不調和は、市民の共有財産である景観にとって大きな阻害要因となる。建築物等が大きければ大きいほど、より広範囲の周囲の町並みをはじめ、地域の歴史的、地形的特徴等をふまえたうえで、個性のある場所づくりを行うことが求められる。

---

## ii. 景観資源への眺望、景色への配慮

- ・ 市民にとって印象的な眺望・景色等が建築物の高層化等により失われないよう、低層化や敷地内配置の変更によって景観への影響を低減させることが求められる。

## iii. 沿道部の景観への配慮

- ・ 歩行者にとっての景観は道路側部分、中でも建築物低層部分、塀、柵、建物前面部、駐車場などのデザインに負うところが大きい。この部分が持つ公共的な性格を踏まえて、地区の特性に応じた景観形成を行うことが求められる。

## ③ 中心市街地等の景観形成、整備についての重点テーマ

### i. 特性と課題

- ・ 「市の玄関口・顔」としての明快な都市空間の形成が求められる。

### ii. 景観形成の進め方

- ・ 大和八木駅周辺については、土地区画整理事業等の市街地整備の機会を捉え、都市基盤と個別の建物が調和し、拠点としてふさわしい景観を創り出していく。
- ・ 大和八木駅と橿原神宮前駅の間に位置する公共施設や橿原公苑等についても積極的に景観形成を進め、大きな都市軸の形成を目指す。

## (2) 新本庁舎における景観について

### ① 建設敷地内の緑化について

- ・ 憩いと快適、安全・安心な都市空間の形成のため、緑化を推進する。
- ・ 防災広場（市民交流広場）、沿道部及び民地との境界を積極的に緑化する。

### ② 建物内部のデザインについて

- ・ エントランスホールや市民が利用する部分は、市民に親しまれるデザインの空間とする。
- ・ 「市の玄関口・顔」として、ふさわしいデザインとする。
- ・ 「奈良の木」など、地域の特産品の活用を検討する。

### ③ 「橿原らしさ」について

- ・ 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を目指す。
- ・ 「橿原らしさ」のあり方については、以下の2点に留意して、基本設計でも継続して考えていくこととする。
  - 表層的な「橿原らしさ」のために過剰なコストを掛けることは回避する。
  - 「橿原らしさ」は、建物の形状だけにとらわれず、まちとのつながりや使い方などの運用面も含めて柔軟に考える。

#### 4.6. 構造計画

- 災害対応活動拠点として機能するための高い耐震性を備えた構造とする。
- 高耐久であり、将来の用途変更に対応しやすい、長く使い続けられる構造とする。
- 経済性、施工性の高い工法、周辺への影響の少ない工法により建設可能な構造とする。

##### (1) 構造体の耐震安全性の目標及び保有すべき性能

新本庁舎は橿原市の災害対応活動拠点となる重要施設である。従って、大地震に遭遇した場合も新本庁舎が災害対策本部として継続的に使用できる性能目標とし、耐震安全性の分類は「**I類+A類+甲類**」とする。

表 4.2. 耐震安全性の目標

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るものとする。
	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十分な機能確保が図られるものとする。
	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るものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、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るものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等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ことを目標とする。
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ことを目標とする。
	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ことを目標とする。

※建物の重要度に応じ設計時に地震力を割増す係数のことを重要度係数という。

表 4.2. の構造体の分類における I類の重要度係数は 1.5、II類は 1.25、III類は 1.0 である。

##### (2) 耐震工法の方針

新本庁舎は災害対策本部機能を有する建物であり、被災後の迅速な対応を可能とするため、大地震による主要構造部の被害および什器等の移動・転倒の可能性が最も少ない免震構造を基本とし、基本設計段階において上部構造や階数などを考慮し総合的に判断し決定する。

##### 大地震の定義

建設省 1972 年～1980 年の「総合技術開発プロジェクト」を経て、地動加速度を 0.33～0.4g (330～400gal) を大地震として、「新耐震設計法」として基準化された。330～400gal は、現在の計測震度の階級ではほぼ震度 6 強に相当する。

免震構造の場合の耐震安全性の分類は、「I類+A類+甲類」相当という扱いで計画を行う。

表 4.3. 耐震工法の比較

	耐震構造	制震構造	免震構造
構造形式			
	大地震時に柱、梁、壁などが塑性化、つまり損傷することで地震エネルギーを吸収する	耐震構造の架構に制震装置(ダンパ)を組み込んで、地震エネルギーの一部を分担させる	基礎と建物の間に免震装置を設置し、地震エネルギーを吸収させることで、建物の揺れを低減させる
大地震時の揺れと室内の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上層階ほど揺れが大きく、耐震壁やブレースが少ない場合には自分の意志では行動できない程度の大きな揺れが生じる。</li> <li>・什器等の移動や転倒は避けられない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震構造に比べると制震装置によって揺れはある程度は抑えられるが、上階ほど揺れは大きい。</li> <li>・固定されていない什器等の移動や転倒はある程度は避けられない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時の揺れを免震装置により吸収することによって、耐震構造や制震構造に比べて揺れを少なくすることが可能。上階でも揺れは大きくは変わらない。</li> <li>・什器等の移動や転倒はほとんどない。</li> </ul>
大地震時の躯体変形や損傷	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造部材にひび割れが生じることで地震エネルギーを吸収するため、地震後(特に大地震)には補修や復旧対応が生じる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造部材の損傷の程度は、制震部材が地震エネルギーを吸収する分、低減する。</li> <li>・耐震構造に比べて補修や復旧対応は軽減される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大地震後も主要構造部材の被害は最も少なく、補修や復旧対応は大幅に軽減される。</li> </ul>
建物の機能保持と維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大地震時には部材が損傷するため主要機能(構造体、内外装材、設備機器など)の回復・修復が必要になる。</li> <li>・一般的な維持管理が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大地震後の主要機能の回復・修復は耐震構造よりも抑えられる。</li> <li>・一般的な維持管理が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大地震時にもほぼ無被害に抑えることができるため継続的な使用が可能となる。</li> <li>・一般的な管理の他に、免震装置の目視点検(毎年)と専門業者による定期点検(5年、10年毎)が必要。</li> </ul>
構造上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性を高めるためには、必要な構造部材のサイズが大きくなったり、耐震壁やブレースが必要になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物がある程度水平方向に変形することで制震装置が効果を発揮するため、固有周期の長い建物、即ち、比較的高層の鉄骨造建物に適している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免震層が大きく変形するため、建物の周囲に 60[cm] 程度のクリアランスと、外周の地盤面と建物との間にエキスパンションジョイントが必要となる。</li> </ul>
概算工事費(指数)	1.00	1.03~1.07 ・制震装置とその付帯構造部材の増	1.08~1.10 ・免震装置と免震層部分の躯体および根伐り量の増 ・建築面積が大きいほど、免震層の数が増えるため、割高になる。
工期(指数)	1.00	1.00 ・制震装置取付は耐震構造とほぼ同等の工期	1.10 ・免震層と免震装置の取付けのための工期増
防災庁舎への適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の損傷や室内の被害程度によって、継続的な使用ができない場合がある。</li> <li>・大地震時の災害対策本部とするには、構造部材を強くしたり、耐震壁やブレースを多く配置する必要があり、それら配置によってプランや将来の模様替えに制約が生じる恐れがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大地震時にはある程度の揺れは生じ、継続的な使用ができない可能性がある。</li> <li>・大地震時の災害対策本部とするために配置する制震装置によって、プランや将来の模様替えに制約が生じる恐れがある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震構造、制震構造と比較して、インシタルの工事費・工期ともに増加するが、防災庁舎としての機能を維持するための効果が最も期待できる。</li> <li>・大地震後の建物の損傷が最も少ない構造形式なので、修復のための費用が軽減できる。</li> </ul>

(3) 構造方式の方針：基礎（免震構造）

昭和 55 年および昭和 60 年の既往の地質調査データによると、GL-23[m]付近までは N 値が 10～30 程度の砂質土と粘性土から成る互層である。

また、GL-30[m]まで標準貫入試験は実施されているが、その深さまでの地点において、「N 値 50 以上が 6 回以上、即ち厚さ 5 [m]以上」の工学的基盤とみなせる地盤は確認されていない。

工学的基盤の条件は『2015 年版 建築物の構造関係技術基準解説書』 p.472～p.479 より、

- ① 地盤の S 波速度  $V_s$  が約 400[m/sec]以上であること、
- ② 地盤の厚さが 5 [m]以上あること、
- ③ 建築物直下を中心とし表層地盤厚さの 5 倍程度の範囲の地盤深さが一様であり傾斜角 5 度以下であること、

が基準とされており、新本庁舎の基礎形式はこの「N 値 50 以上を厚さ 5 [m]以上確認できる地盤」を支持層とするために、本計画では **杭基礎** を採用する。

なお、新本庁舎の基本設計・実施設計にあたっては、予め工学的基盤の確認、PS 検層、表層地盤の液状化判定、常時微動測定、また免震構造採用の際、模擬地震波の作成を念頭においた地震環境調査など詳細な地盤調査が必要となることに留意する。

(4) 構造方式の方針：上部構造

新本庁舎の上部構造の構造方式は、表 4.4. の比較をもとに、設計段階において建設工期、コスト削減効果、近隣への影響と環境への影響など、総合的に判断し構造方式を決定する。

表 4.4. 上部構造の比較

	RC造 鉄筋コンクリート	S造 鉄骨造	SRC造 鉄骨鉄筋コンクリート造
特徴	剛性が高く(変形しにくい)、靱性が低い(粘り強くない)。	RC造と比べ、剛性が低く(変形が大きい)、靱性が高い(粘り強い)。	RC造とS造の長所を活かし、粘り強さ(靱性)と変形しにくさ(高い剛性)を有する。
	標準的なスパン。(8m程度)	RC造と比べ、大スパン(10～20m程度)が可能のため、室内のレイアウトの自由度を高めやすい。	RC造と比べ、大スパン(8～14m程度)が可能のため、室内のレイアウトの自由度を高めやすい。
	遮音・防振性能に優れている。	RC造と比べ、振動が伝わりやすい。	遮音・防振性能に優れている。
建設工期	現場作業多いため一定の工期を要する。	RC造と比べ、現場作業が少ないため工期短縮が可能。	RC造と比べ、現場作業が複雑で工期を長く要する。
工事費※	1.0	0.9	1.1
耐火性	構造躯体自体が必要な耐火性能を有する。	鋼材自体は耐火性が低いため耐火被覆により必要な耐火性能を確保する。	構造躯体自体が必要な耐火性能を有する。
近隣への影響	資材搬出入のための車両が多い。 型枠組立て、コンクリート打設時の騒音・振動が大きい。	RC造と比べ、資材搬出入のための車両が少ない。 RC造と比べ、騒音・振動が小さい。	資材搬出入のための車両が多い。 型枠組立て、コンクリート打設時の騒音・振動が大きい。
環境への影響	解体が難しく(騒音・振動が生じる)、廃棄物が多い。	RC造と比べ、解体が容易で、リサイクルが可能。	解体が難しく(騒音・振動が生じる)、廃棄物が多い。

※工事費は構造躯体にかかる工事費を示す。



## 4.7. 設備計画

・省エネルギー・省CO2 設備、自然エネルギーの導入により、ランニングコストを縮減するとともに、地球環境に配慮した設備とする。

### (1) 設備計画の留意点

- ・ 合理的な耐久性が確保されたものであるとともに、更新、修繕及び補修が容易なものとする。
- ・ 維持管理が容易に行えるよう、適切な作業スペース等を確保する。
- ・ 室内で発生した熱及び汚染物質の拡散を抑制し、空調・換気量を低減する。
- ・ エネルギー損失の低減を考慮した設備システムとする。
- ・ ゾーニングの変更や個別計量が出来るような設備システム（機器・系統）とする。

### (2) 省エネルギー・省資源の留意点

次の項目に配慮し、トータルコストの縮減を図る。

- ・ 自然光の活用による、照明負荷の低減。
- ・ 自然通風の活用による、冷房負荷の低減。
- ・ 太陽光発電、太陽熱給湯、外気冷房等による自然エネルギーの利用。
- ・ エネルギーの変換及び利用が、総合的かつ効率的に実施されるような設備システムの導入。
- ・ 電力負荷の低減及び平準化。
- ・ 施設部位に応じた運転制御方式により、搬送エネルギーの最小化。
- ・ 高効率照明器具、施設部位に応じた点灯方式等により、照明エネルギーの最小化。
- ・ 雨水利用・排水再利用設備、各種節水システムの活用等による、水資源の有効利用。
- ・ 信頼性が高く、適正な運転管理が可能な管理システムの構築及びエネルギー消費の見える化による、消費エネルギーの最小化。

また、以下を参考に環境保全性の水準を適切に設定する。

建築環境総合性能	建築環境総合性能評価システム（CASBEE）により環境効率やトータルコスト等を総合的に考慮する。
建築物のエネルギー消費性能	『建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成 28 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 1 号）』に示す「建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準」を満足すること。

### (3) 設備の配置に関する留意点

- ・ 設備機器は屋外に配置する方針とし、必要に応じて屋内の設置を検討する。設置においては、景観及び周辺への騒音に配慮した対策を講じる。
- ・ 屋外に配置する場合は、洪水時の浸水レベルを考慮した高さとする。
- ・ 『大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針(案)』に基づく雨水流出抑制対策を行う。

## 第5章 事業計画

### 5.1. 事業手法

#### (1) 事業方式の種類

事業方式としては、大きく分けて以下の3つの方式が考えられる。

表 5.1. 事業者選定方法の比較

従来方式	設計・施工・維持管理分離方式 設計 建設工事 維持管理
DB方式（デザインビルド方式）	設計・施工一括、維持管理分離方式 設計+建設工事 維持管理
PFI方式	設計・施工・維持管理一括方式 設計+建設工事+維持管理

新本庁舎は、市職員が中心となって利用する施設であり、また、収益事業はビル管理・ビル清掃等に限定されるため、維持管理上の民間提案の余地が少なく、大きなコストダウンが期待できない。この点で、3つの方式のうちの維持管理を含めて一括発注するPFI方式は、その効果を発現しにくい。

また、PFI方式は他の2つの方式と比べて契約形態が複雑であるため、特別目的会社（SPC）の組成、事業者決定までの書類の作成、審査委員会の設置等に長い期間を要する。また、早期に事業費を確定するため、その後の設計における本市の意見を反映しにくい。以上の理由から、本計画では従来方式とDB方式（デザインビルド方式）を比較検討する。

なお、DB方式は、本市の意見を十分に反映した基本設計に基づく工事予定価格を設定するため、基本設計の完了後に〔実施設計+建設工事〕として実施する前提とする。

(2) 従来方式と DB 方式の比較

表 5.2. 従来方式と DB 方式の比較

事業手法		メリット	デメリット
従来方式	工期	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設工事の発注方式を入札とすることで、発注に要する資料の作成や審査委員会の設置等の手続きに要する業務や期間を DB 方式と比較して縮減可能</li> <li>実施設計をもとにした工事予定価格が設定でき、入札不調リスクが小さい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階で工期短縮の可能性を検討するが、建設工事業者の独自の技術力やノウハウを設計段階から活用することが困難なため、工期短縮の可能性は限定的である</li> <li>設計段階で施工方法が特定できないため、工事段階での調整期間が必要</li> </ul>
	コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計図書に基づき入札予定価格を設定するため、適正な工事予定価格の設定が期待できる</li> <li>従来方式であるため、事業者が参加しやすく、競争環境が確保される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階でコスト削減の可能性を検討するが、建設工事業者の独自の技術等を採用することが困難なため、コスト削減効果は限定的である</li> <li>設計の不備による工事費増加リスクは市の負担となる</li> </ul>
	設計に対する市の意向の反映	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計と実施設計を通して市の意向を反映できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>
DB方式	工期	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設工事業者の独自の技術力やノウハウを実施設計の段階から活用した工期短縮が可能</li> <li>設計と並行して施工準備（資材発注等）ができるため工期短縮が可能</li> <li>施工方法を特定したうえでの設計となるため、工事段階での調整期間を短縮可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計をもとにした予定価格の設定となるため、入札不調リスクが残存する（仕様が未確定な部分に対して、施工業者は安全側に余裕を見込んで積算をする傾向がある）</li> </ul>
	コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から施工業者の持つ独自の技術や工法等を反映したコスト削減が期待できる</li> <li>設計の不備による工事費増加リスクは事業者の負担となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計図書に基づき工事予定価格を設定するため、実施設計後に比べて精度が低い</li> <li>DB方式の手続きに不慣れな事業者は、参加意欲が低下する可能性がある</li> </ul>
	設計に対する市の意向の反映	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計後に建物要求水準が確定するため、実施設計段階での意向を反映しにくい。</li> <li>実施設計段階で市の意向を反映する場合、当初の工事予定価格とは別途追加費用が発生する可能性がある</li> </ul>

以上の検討の結果、設計に対する市の意向の反映の点で優れる **従来方式** を採用する。

### (3) 事業者の選定方式

#### ① 設計者の選定

設計者を選定するための主な手法を比較するため、以下の表に整理する。

表 5.3. 設計者選定方式の比較

落札者の選定方法	メリット	デメリット
<b>価格競争方式</b> 価格提案のみから落札者を決定する	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ その他の方式に比べて手続の事務負担の軽減や手続期間の短縮が期待できる。</li><li>▪ 落札選定手続に、公平性・公正性・透明性が高い。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 落札者の能力によって品質低下や工期の遅れの可能性がある。</li><li>▪ 仕様が確定していない業務の発注が困難である。</li></ul>
<b>プロポーザル方式</b> 技術提案の評価により契約相手を決定する	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 発注者では困難な仕様の確定や目的の達成を期待できる。</li><li>▪ 仕様が確定していない業務の発注が可能である。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 受注者の想定価格と上限価格に大きな隔たりがある場合、契約が不成立となる。</li></ul>
<b>競技設計方式(コンペ)</b> 設計提案により契約相手を決定する	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 具体的な完成イメージをもって選定しやすい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ その他の方式に比べて手続期間が長くかかる。</li><li>▪ 市の望む設計案が出ない場合がある。</li><li>▪ 提示された設計案をもとに受注者を選定するため、設計段階で市の意向を反映しにくい。</li></ul>
<b>総合評価落札方式</b> 技術提案と価格提案を総合的に評価して落札者を決定する	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 発注者では困難な目的の達成を期待できる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 仕様が確定していない業務の発注が困難である。</li></ul>

価格競争方式は、透明性・公平性が高く、手続期間の短縮が期待できるものの、落札者の能力による品質低下や工期の遅れのリスクを回避しにくい。一方、競技設計方式（コンペ）は、具体的な完成イメージを求めることができるが、設計段階で市の意向を反映しにくい。

**プロポーザル方式** 及び **総合評価落札方式** は、これらのリスクを低く抑えることが可能であるため、設計者の選定においては、これらの方式を採用する。

参考までに、技術提案のテーマとしては、設計業務においては「櫃原らしい庁舎のあり方」や「これからの庁舎のあり方」、コスト縮減、工期短縮などに関するものが考えられる。

実施においては、技術提案が参加者に過度な負担とならないように、量より質を評価する仕組みと、中立かつ公正な立場から判断できるよう、審査・評価の体制構築が重要である。

## ② 建設工事業者の選定

建設事業者を選定するための主な手法を比較するため、以下の表に整理する。

表 5.4. 事業者選定方式の比較

落札者の選定方法	メリット	デメリット
<b>価格競争方式</b> 価格提案のみから落札者を決定する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 手続の事務負担の軽減や手続期間の短縮が期待できる。</li> <li>・ 落札選定手続に、公平性・公正性・透明性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 落札者の能力によって品質低下や工期の遅れの可能性がある。</li> </ul>
<b>技術提案・交渉方式</b> 技術提案の評価により優先交渉権者を選定した後に、価格を交渉して契約相手を決定する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発注者では困難な仕様の確定や目的の達成を期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優先交渉権者の想定価格が予定価格と大きく隔たりがある場合、交渉が不成立となる可能性がある。</li> </ul>
<b>総合評価落札方式</b> 技術提案と価格提案を総合的に評価して落札者を決定する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定される問題を事前に把握することができる。</li> <li>・ 建設業者の適切な施工や技術力の向上に対する意欲を高めることが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格競争方式に比べて手続期間が長くなる。</li> </ul>

価格競争方式は、透明性・公平性が高く、手続期間の短縮が期待できるものの、落札者の能力による品質低下や工期の遅れのリスクを回避しにくい。一方、技術提案・交渉方式は、品質向上や工期短縮が期待できるものの、価格交渉の不成立というリスクを回避しにくい。

総合評価落札方式は、技術提案と価格提案を適切に評価することにより、これらのリスクを低く抑えることが可能である。

以上の検討から、本事業においては **総合評価落札方式** を採用する。

参考までに、技術提案のテーマとしては、総合的なコストの縮減に関する技術提案、工期短縮に関する技術提案、性能・機能の向上に関するものが考えられる。

実施においては、技術提案が参加者に過度な負担とならないように、量より質を評価する仕組みと、中立かつ公正な立場から判断できるよう、審査・評価の体制構築が重要である。

## 5.2. 財源及び事業スケジュール

### (1) 財源計画の考え方

新本庁舎の建設は大規模な公共事業であるため、可能な限り市の財政に配慮した財源の確保が求められる。そのため、平成 29 年度に国より、耐震化未実施の庁舎建替に充当可能な事業債（市町村役場機能緊急保全事業）が創設されていることを踏まえ、新本庁舎建替にあたっては可能な限り当該事業債を活用するものとする。

ただし、平成 32 年度までの期限付き事業債であるため活用可能な期間を事業全体のスケジュールと合わせ、図 5.1 に示す。

### (2) 事業スケジュール

平成 36 年度中の事業完了を目標とする。なお、新本庁舎は平成 35 年度 7 月の供用開始を目指す。

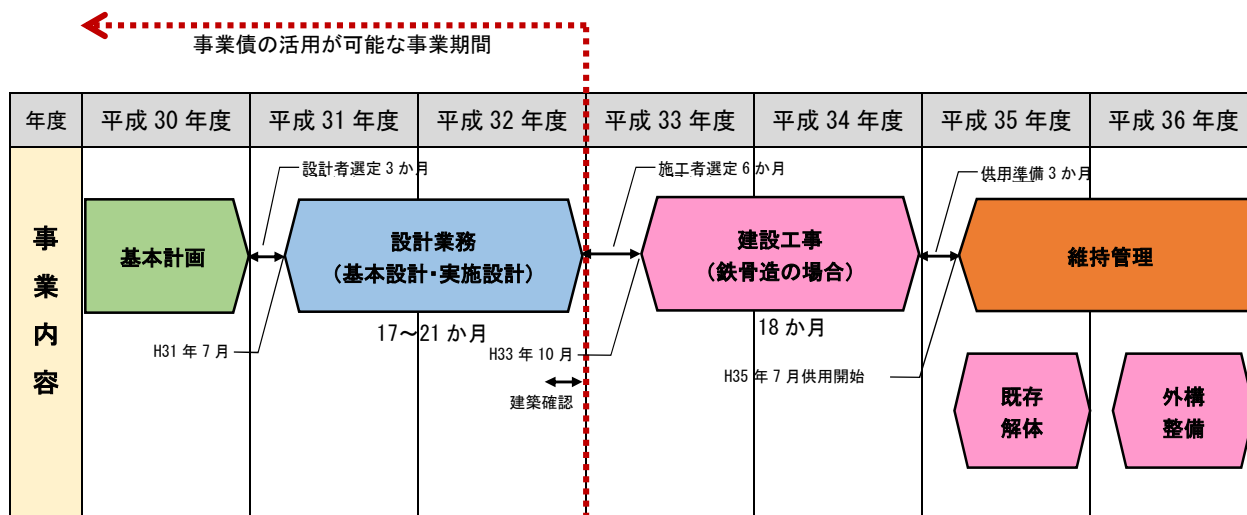


図 5.1. 事業スケジュール

### (3) 概算事業費

本事業に関わる概算事業費を表 5.5 に示す。

表 5.5. 概算事業費

項目	金額 (千円)	備考
本庁舎本体工事費	5,175,000	延床面積：11,500 m <sup>2</sup> 、支持杭、免震構造
既存解体工事費	336,000	本館、南館、西館、西棟、東棟
外構整備費	435,000	
埋蔵文化財調査費	88,000	
設計・監理・調査委託費	225,000	
什器・備品	316,000	
総事業費	6,575,000	消費税含む

※用地買収費、基本計画策定業務委託料等は含まない。

※ボーリング調査等の結果により、基礎杭や地盤改良等の工事費が別途加算される場合がある。

#### (4) 財源計画

新本庁舎の整備のための財源計画を表 5.6 に示す。

市の財政に有利な地方債をはじめとした、事業内容に応じた基金や補助金を活用することで、財政負担の軽減に努める。

表 5.6. 財源計画

財源	金額	説明
起債 (地方債)	約 46.7 億円	○市町村役場機能緊急保全事業債 (1.2 億円) 市町村役場機能緊急保全事業として、現行の耐震基準が導入された 1981 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事業等が対象。充当率 90% で、一部が地方交付税措置される。(交付税措置対象分 75%、交付税措置率 30%)  ○一般単独事業債 (45.5 億円) 市町村役場機能緊急保全事業債に該当しない部分は、一般単独事業債を適用。 (充当率 75%、交付税措置なし)
上記以外 (基金等)	約 19.0 億円	○公共施設整備基金 (15.8 億円) 上記地方債の充当残については、基金の活用が基本となる。  ○一般財源 (3.2 億円)
合計	約 65.7 億円	税込

※財源計画については平成 30 年度時点の試算であり、今後、制度等の動向や消費税の増税などにより変動が生じる場合がある。