

## 1. 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います。

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します。

表 1.1. 現庁舎が抱える課題

<b>(1) 社会情勢の変化や市民ニーズへの対応</b>
<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ます。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ます。</p>
<b>(2) 災害対応活動拠点としての機能の確保</b>
<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があります。</u>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、<u>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ます。</u></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いました。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ります。</p>
<b>(3) 庁舎本来の機能の向上</b>
<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ましたが、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ます。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ります。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、環境の改善が求められています。</u></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ました。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すが、今後も<u>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ます。</u></p>

### 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ました。

## 2. 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ました。この基本理念に基づき、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などを踏まえた新本庁舎整備のコンセプトを設定します。

#### 新本庁舎整備のコンセプト

1. 耐震性能を有し、災害対応活動拠点となる庁舎
2. 市民に開かれた庁舎
3. 施設のコンパクト化と環境配慮により、建設コストと維持管理コストを可能な限り抑えた庁舎
4. 将来の人口や職員数を踏まえ、社会状況の変化に柔軟に対応できる構造の庁舎
5. だれもが安心快適に利用できるユニバーサルデザイン庁舎

### 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

市役所エリアにおける、ナビプラザ、分庁舎、新本庁舎の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します。

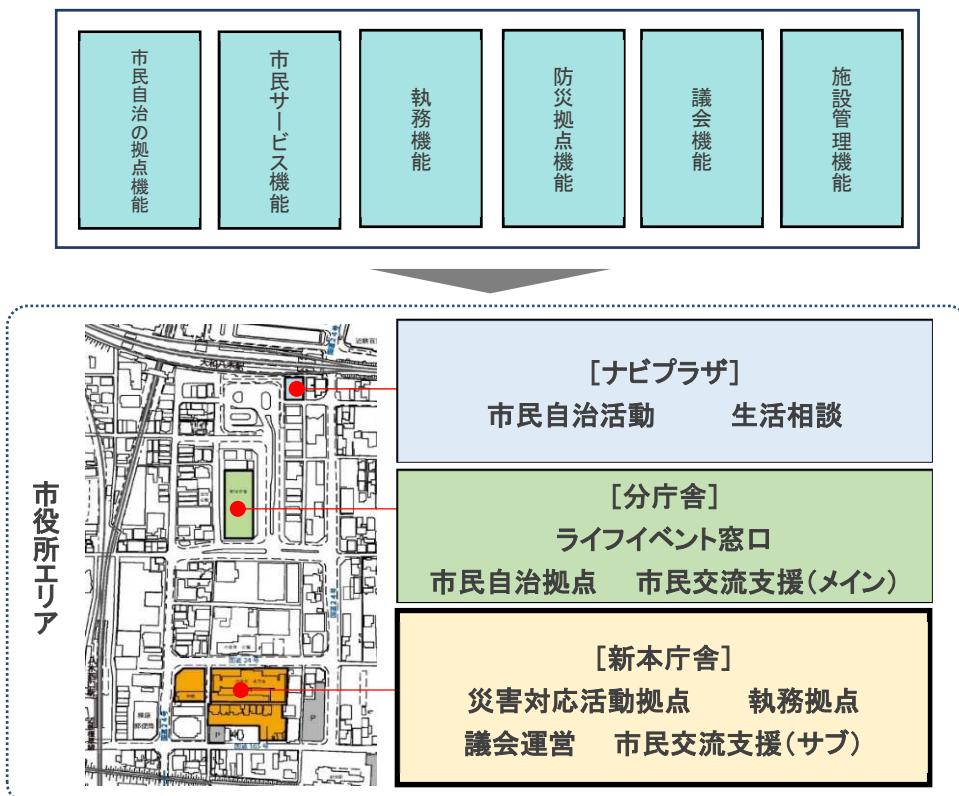


図 2.1. 3施設の機能分担

(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します。

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					
			市民税課				
			資産税課				
			収税課				
企画部		情報政策課					
		企画政策課					
		広報広聴課					
		秘書課					
		人事課					
		プロジェクト推進局	資産経営課		分庁舎管理室		
			市街地整備課				
庁舎整備課							
危機管理部		危機管理課					
		契約検査課					
魅力創造部		観光政策課					
		地域振興課					
		農政課					
文化・スポーツ局				文化振興課	かしはら万葉ホール		
				スポーツ推進課	かしはら万葉ホール		
				世界遺産登録推進課	かしはら万葉ホール		
市民活動部			市民協働課				
			市民窓口課				
			人権政策課				
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	グリーンセンターかしはら		
				環境業務課	グリーンセンターかしはら		
				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					
		都市計画課					
		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	教育総務部	教育総務課					
		学校教育課					
		人権教育課					
	生涯学習部	社会教育課		社会教育課(施設係)	かしはら万葉ホール		
			文化財課	橿原市博物館			
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(窓口)	経営総務課	グリーンセンターかしはら		
				上水道課	グリーンセンターかしはら		
				下水道課	グリーンセンターかしはら		
議会事務局		議事課					

※名称については令和2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. 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、コンパクト化を図ります。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します。

#### 3.2. 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」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ます。本計画では、この方法により、供用開始予定である令和 6 年（2024 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て算定します。

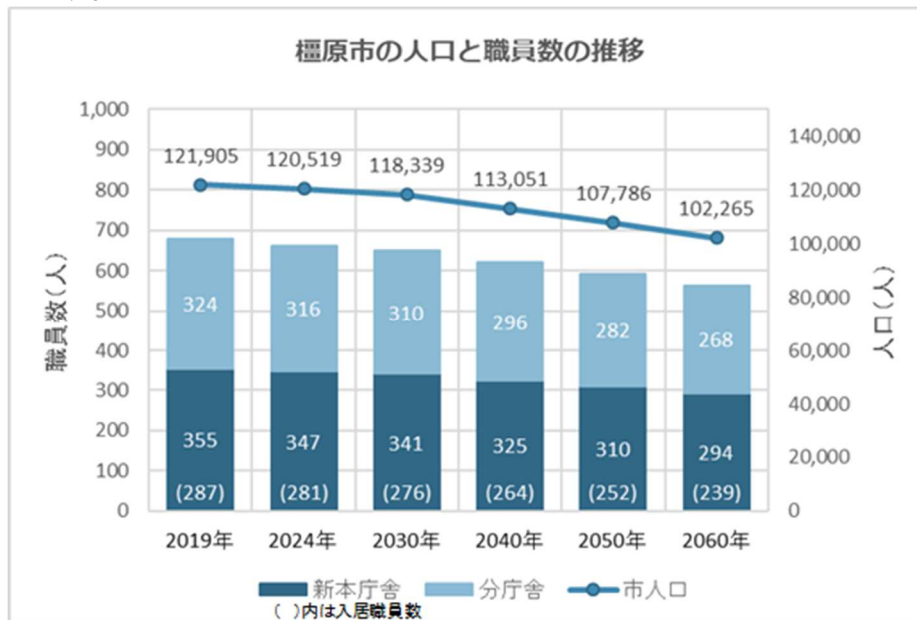


図 3.1. 橿原市の人口と職員数の推移

表 3.1. 総務省基準の算定基準

算定基準
標準面積＝入居職員数×職員一人当たり面積(35.3㎡)
標準面積＝ 281人 × 35.3㎡ = 9,919.3㎡
※入居職員数は図 3.1 に示す 2024 年の値。

表 3.2. 総務省基準には含まれないと解釈される面積

室名	面積(㎡)
受援窓口スペース	300m2
備蓄倉庫	200m2
記者クラブ等	300m2
保健事業機能	550m2
合計	1,350 m2

表 3.1. の総務省基準による標準面積 9,919.3㎡に、表 3.2. の総務省基準(H30)には含まれないと解釈される面積 1,350㎡を加えると、新本庁舎の必要面積は、**11,269.3㎡** となります。

しかし、庁舎のコンパクト化・コスト縮減を図る観点から、約 1,500㎡削減することを目標とし、新本庁舎の規模は **9,500㎡** を目標とします。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きます。

### 3.3. 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

表 3.3. 来訪者用駐車台数の算定比較

算定方法	必要 駐車台数
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	108 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	155 台
iii 災害時配備体制参集職員数からの算定	109 台

来訪者用の駐車場としては、表 3.3. の中で最大の 155 台分 のスペースを確保します。

##### ② 公用車用の駐車台数の算定

新本庁舎整備後は、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になります。

ただし、特別職等の公用車 5 台分 は計画敷地内に車庫を整備するため、残る 96 台分 については JR 畷傍駅前公用車駐車場・JR 畷傍駅前第 2 駐車場において確保します。

##### ③ 駐車場の規模

以上①、②の検討結果を踏まえ、来訪者用駐車場 155 台分と公用車用駐車場 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 256 台を基準とします。

ただし、②「公用車用の駐車台数の算定」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・公用車車庫を合わせた 160 台分 を計画敷地及び現東駐車場に確保します。

なお、本計画敷地内の平面部のみで台数の確保が困難な場合は、駐車場の立体化も含め検討します。

#### (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）が整備されています。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く想定され、交通手段は主として車になると考えられます。

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、以下の台数とします。

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

## 4. 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します。

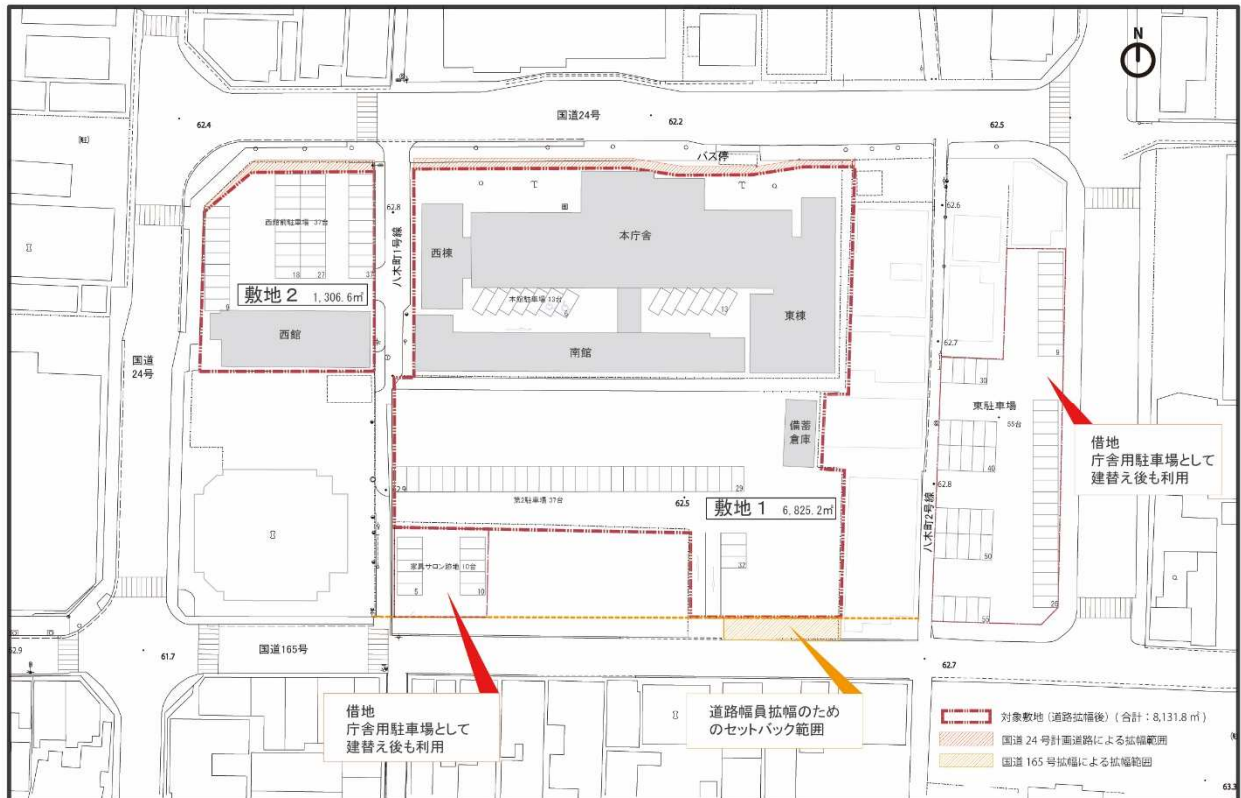


図 4.1. 建設敷地の現況

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番地
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います。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します。



図 4.2. 土地利用のイメージ

### 4.3. 建物高さ及び階数の方針

(1) 建物高さ及び階数	(2) 地下の利用について
建設敷地は 31m 高度地区（最高高さ 31m 以下）にあります。標準階高を 4m 程度確保し、建物の階数は <b>最大で 7 階建</b> とします。	地下利用を極力抑えることのできる配置計画を検討します。

### 4.4. 機能配置の方針

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します。

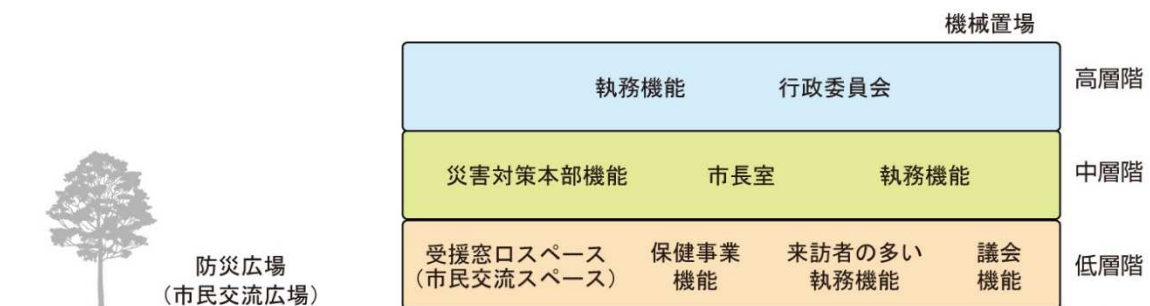


図 4.3. 断面構成のイメージ

#### 4.5. 景観及びデザインについての方針

『橿原市景観計画（平成24年）』における「一般地区/商業業務地エリア」の景観形成方針に基づき、橿原の中心市街地、公共施設立地地区としてふさわしい景観形成を目指します。また、エリアに隣接する歴史的な町並み、橿原公苑、飛鳥川などの周辺の景観資源への配慮が求められます。

##### (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、緑化を推進します。
- ・ 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します。

##### (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します。
- ・ 「市の玄関口・顔」として、ふさわしいデザインとします。
- ・ 「奈良の木」など、地域の特産品の活用を検討します。

##### (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します。
- ・ 「橿原らしさ」のあり方については、表層的な「橿原らしさ」のために過剰なコストを掛けず、また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ます。

#### 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、高耐久で将来の用途変更に対応しやすい構造、経済性・施工性を考慮の上、周辺への影響の少ない工法により建設可能な構造とします。

##### (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す。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」とします。

##### (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を考慮し総合的に判断し決定します。

##### (3) 構造方式の方針

新本庁舎の上部構造の構造方式は、設計段階において建設工期、コスト縮減効果、近隣への影響と環境への影響など、総合的に判断し構造を決定します。



## 5. 事業計画

### 5.1. 事業手法

事業方式としては、事業期間の短縮、設計に対する市の意向の反映のしやすさの点で優れる **従来方式**（設計・施工分離発注方式）を採用します。

#### ① 設計者の選定

設計者選定の方式は、建物の品質確保、デザイン、コスト縮減、工期の厳守に対して高度な能力が要求されるとともに、市の意向に対し柔軟な対応が可能である **プロポーザル方式** を採用します。

#### ② 建設事業者の選定

建設事業者選定の方式は、提案を適切に評価することで、品質低下、工期の遅れ、価格交渉の不成立などのリスクを低く抑えることが可能な **総合評価落札方式** を採用します。

### 5.2. 事業スケジュール

令和7年度中の事業完了を目標とします。

また、新本庁舎は令和6年度7月の供用開始を目指します。

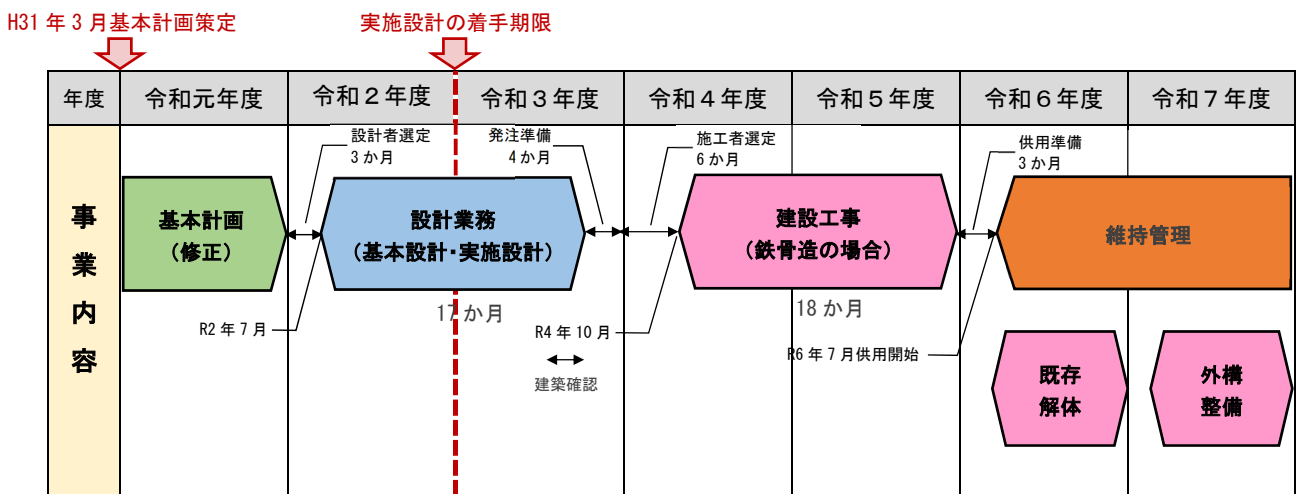


図 5.1 事業スケジュール

### 5.3. 概算事業費

本事業に関わる概算事業費を表 5.1 に示します。

表 5.1. 概算事業費

項目	金額（千円）	備考
本庁舎本体工事費	4,275,000	延床面積：9,500 m <sup>2</sup> 、支持杭、免震構造
既存解体工事費	330,000	本館、南館、西館、西棟、東棟
外構整備費	508,000	
埋蔵文化財調査費	67,000	
設計・監理・調査委託費	315,000	
什器・備品	278,000	
総事業費	5,773,000	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れておりません。

※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ります。

### 5.4. 財源計画

新本庁舎の整備のための財源計画を表 5.2 に示します。

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ます。

表 5.2. 財源計画

財源	金額	説明
起債 （地方債）	約 45.4 億円	○市町村役場機能緊急保全事業債（28.2 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（17.2 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 12.3 億円	○公共施設整備基金（9.4 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（2.9 億円）
合計	約 57.7 億円	税込

※財源計画については令和元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ります。