

第3回湖南省庁舎整備計画検討委員会資料

湖南省庁舎建設及び周辺整備基本計画
(素案)

平成 29 年 8 月

《目 次》

第 1 章 基本計画策定の経緯	· · · 1
1. 基本計画策定の経緯	· · · 1
(1) 現庁舎の状況	
(2) 庁舎建設に向けたこれまでの取り組み	
2. 基本計画の位置づけ	· · · 2
第 2 章 庁舎建設の基本的な考え方	· · · 3
1. 現状の課題と東庁舎周辺の整備方針	· · · 3
(1) 現庁舎等の現状	
(2) 現庁舎等の課題	
2. 庁舎整備の基本方針（理念）	· · · 8
第 3 章 庁舎の機能	· · · 11
1. 庁舎の基本的な機能要件	· · · 11
2. 市民の安全・安心な暮らしを支える拠点となる庁舎	· · · 13
防災拠点機能	
(1) 耐震性の確保	
(2) 災害対策本部の整備	
(3) バックアップ機能の整備	
(4) 災害対応スペースの確保	
3. 市民に開かれた誰もが使いやすい庁舎	· · · 15
市民利用機能	
(1) 案内機能の整備	
(2) 窓口・相談機能の整備	
(3) ユニバーサルデザインへの対応	
(4) 駐車場・駐輪場の整備	
市民交流機能	
(1) 市民の利活用スペースの確保	
(2) 情報提供機能の整備	
4. 社会情勢の変化に対応できる	
長寿命で柔軟性の高い庁舎	· · · 20
行政執務機能	
(1) 執務室の整備	
(2) 会議室等の整備	
(3) 倉庫・書庫の配置	
(4) セキュリティへの配慮	
(5) 職場環境の改善	

議会機能	
(1) 議場の整備	
(2) 委員会室・諸室の整備	
5. 環境に配慮した庁舎	· · · 25
環境共生機能	
(1) 省資源・省エネルギー機能	
(2) ライフサイクルコストへの配慮	
(3) 景観への配慮	
第 4 章 施設集約の考え方	· · · 27
1. 各施設の現状	· · · 27
(1) 各施設の運営状況	
(2) 各施設の利用状況	
(3) 現状の施設に関する各課・各諸室の配置構成と諸室機能	
2. 各施設の主な機能と集約の方針	· · · 29
3. 集約する各施設の考え方	· · · 30
第 5 章 各フロアの配置構成と面積規模	· · · 31
1. 各フロアの配置構成	· · · 31
(1) 各フロアの配置構成イメージ	
(2) 各フロアの配置構成と面積規模	
2. フロアゾーニング	· · · 33
第 6 章 庁舎の配置と敷地利用計画	· · · 34
1. 庁舎の配置	· · · 34
(1) 敷地の状況	
(2) 敷地条件	
(3) 新庁舎等の配置について	
2. 敷地利用計画	· · · 36
(1) 敷地利用計画	
(2) 駐車台数の算定	
第 7 章 事業計画	· · · 38
1. 整備手法の検討	· · · 38
(1) 基本的な考え方	
(2) 整備手法の概要	
2. 財源の検討	· · · 40
(1) 概算事業費の算出	
(2) 財源の検討	
3. 整備スケジュール	· · · 43

第1章 基本計画策定の経緯

1. 基本計画策定の経緯

（1）現庁舎の状況

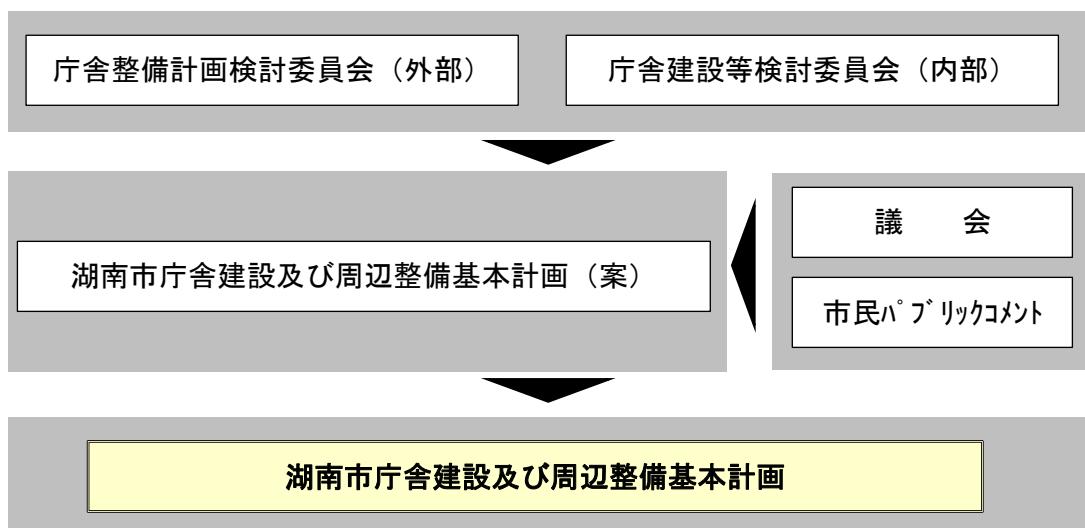
平成16年10月1日に旧甲西町と旧石部町の合併により湖南市が誕生し、現在は分庁舎方式により、本庁機能を分担して行政運営を行っております。しかし、現在の庁舎は、庁舎機能の分散による行政効率の低下や、耐震機能不足、施設・設備の老朽化による今後の維持管理・更新費用の増大など多くの問題を抱えており、抜本的な庁舎体制の見直しが求められております。

（2）庁舎建設に向けたこれまでの取り組み

年度	会議等	検討内容
平成25年度	東庁舎整備検討準備検討委員会	現状の課題、必要な行政機能
平成26年度	第2回湖南市行政改革外部評価委員会	東西庁舎の機能の見直し
平成27年度	湖南市東庁舎周辺整備計画 (基本構想)策定	東庁舎周辺整備の方向性
平成28 ・29年度	庁舎整備計画検討委員会(外部) 庁舎建設等検討委員会(内部)	湖南市庁舎建設及び周辺整備 基本計画の策定

平成28年度から、学識経験者や各種団体長により構成された「庁舎整備計画検討委員会(外部)」と各部局の課長クラスにより構成された「庁舎建設等検討委員会(内部)」により庁舎建設に向けた具体的な検討を進めております。

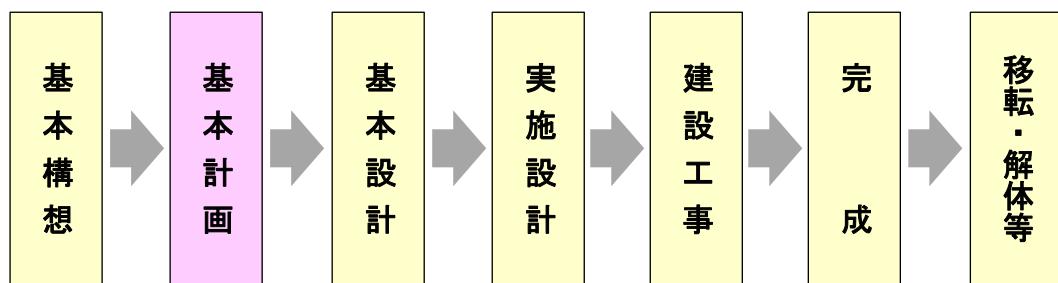
【基本計画策定の流れ】



2. 基本計画の位置づけ

基本計画は、基本構想で検討した庁舎建設及び庁舎周辺施設等の整備を進めるにあたっての基本方針をはじめ、庁舎に必要な機能や、各フロアの配置構成と面積規模、庁舎の配置と敷地利用計画、事業計画に関する検討等、設計条件の整理を行うものであります。よって、庁舎建設に向けた詳細な検討については、今後策定される「基本設計」「実施設計」の中で行うこととします。

【庁舎建設の流れ】

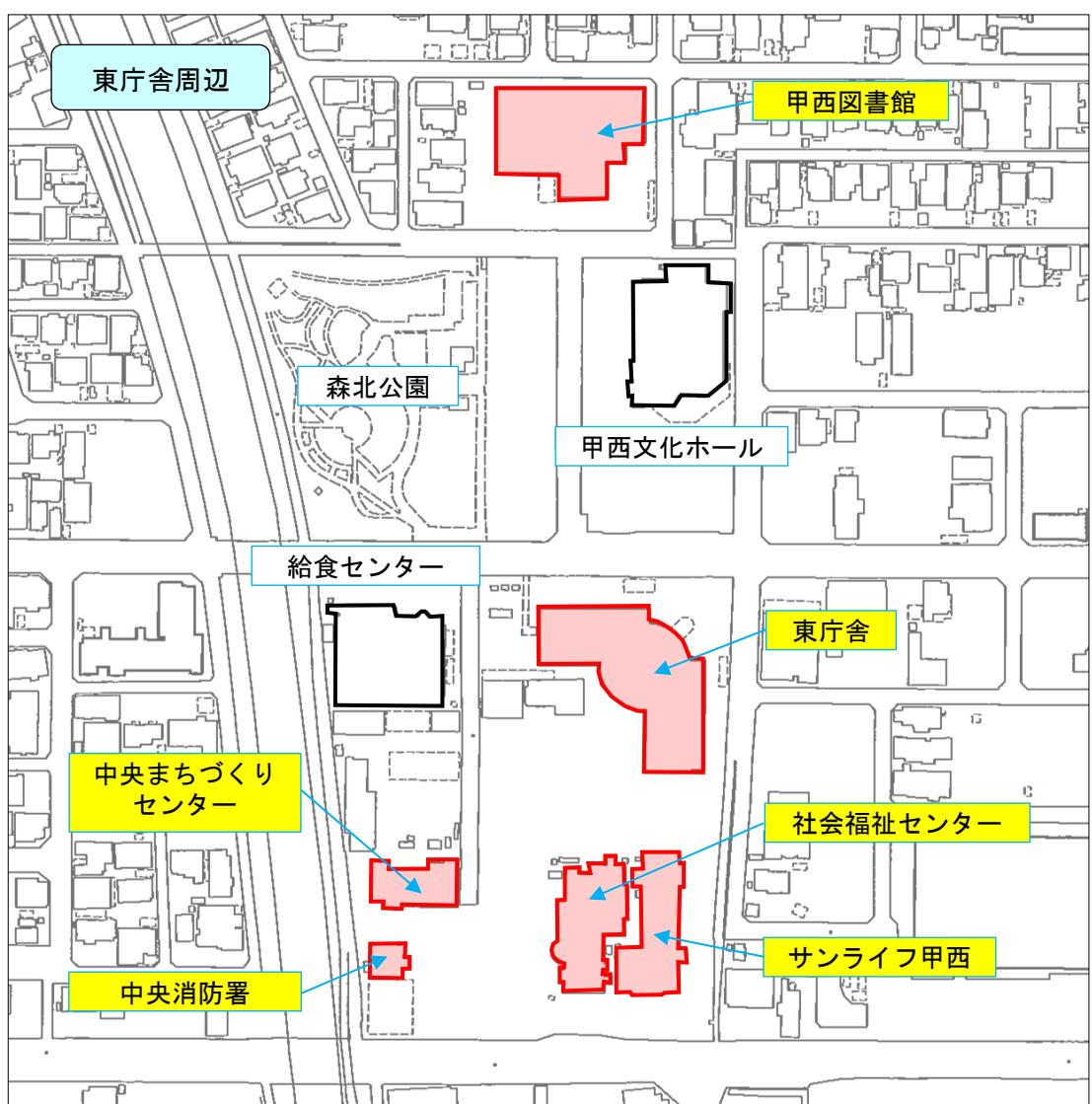
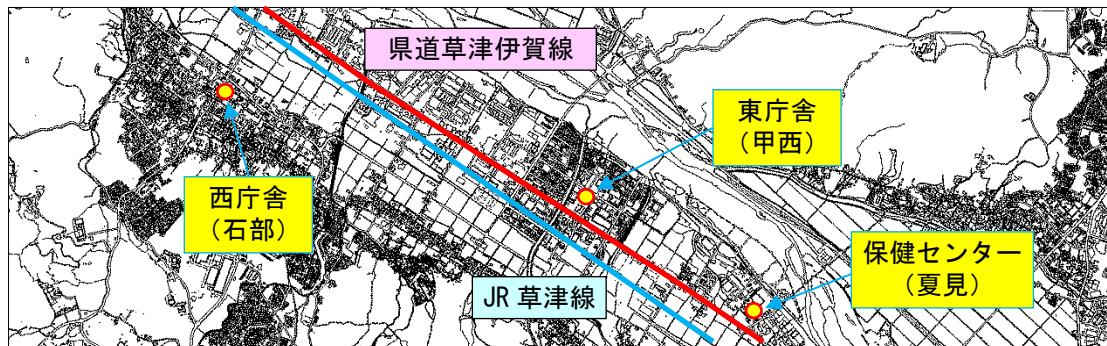


第2章 庁舎建設の基本的な考え方

1. 現状の課題と東庁舎周辺の整備方針

(1) 現庁舎等の現状

東西庁舎及び検討に係るその他公共施設の配置は以下のとおりです。



東西庁舎及び検討に係るその他公共施設の面積、建築年、構造等は以下のとおりです。

施設名	延床面積	建築年	構造
東庁舎 	5,887.2 m ² (庁舎のみ)	1978年 (S53年) 築39年 【旧耐震基準】	鉄筋コンクリート造 5階建て
西庁舎 	2,432.0 m ² (庁舎のみ)	1977年 (S52年) 築40年 【旧耐震基準】	鉄筋コンクリート造 5階建て
甲西図書館 	2,299.3 m ² (土地は借地)	1988年 (S63年) 築29年 【新耐震基準】	鉄筋コンクリート造 2階建て
保健センター 	1,608.0 m ² (土地は借地)	1989年 (H1年) 築28年 【新耐震基準】	鉄筋コンクリート造 2階建て
社会福祉センター 	1,250.0 m ²	1981年 (S56年) 築36年 【旧耐震基準】	鉄骨鉄筋 コンクリート造 2階建て
サンライフ甲西 	1,035.1 m ²	1988年 (S63年) 築29年 【新耐震基準】	鉄筋コンクリート造 2階建て
中央まちづくりセンター 	1,055.0 m ²	1968年 (S43年) 築49年 【旧耐震基準】	鉄筋コンクリート造 3階建て
中央消防署 	334.9 m ² (車庫除く)	1980年 (S55年) 築37年 【旧耐震基準】	鉄筋コンクリート造 2階建て

※耐震基準…1981年に耐震基準が大きく改定され、1981年以前は旧耐震基準、以後は新耐震基準

※築年数…2017年 (H29年) を基準

（2）現庁舎等の課題

現庁舎等の課題については、以下のとおり整理されます。

①耐震機能不足

- ・東庁舎は昭和 53 年、西庁舎は昭和 52 年に旧耐震基準で建築されており、現行の耐震基準を満たしていないため、災害時の建物倒壊の危険性が懸念されます。
- ・東庁舎については、平成 18 年に耐震補修の補強診断を実施しており、耐震補強は必要であるとの結果が出ましたが、工事は未着手のままでです。
- ・耐震補強工事を実施する場合には、鉄骨ブレースの新設や柱・壁等の増設等により、執務スペースが狭くなり、執務効率の低下に繋がる可能性があります。
- ・耐震補強自体は、建築物の耐用年数を延ばすものではなく、耐震性を向上させるために行いますので、建築物の延命に繋がるというわけではありません。
- ・東日本大震災、熊本地震を受けて、防災拠点となる庁舎の耐震化の推進がより一層強く求められています。

②防災拠点としての機能不足

- ・東日本大震災を契機に防災拠点施設の役割が庁舎にも求められていますが、庁舎に耐震機能が備わっていないことから、大規模災害発生時の安全性が懸念されます。
- ・東庁舎付近は、浸水想定区域（0.5m～1.0m）となっているため、災害時に備え、浸水対策が必要になります。

③庁舎の狭隘化

- ・多様化・複雑化する市民ニーズや行政事務量の増加等により、執務スペースや収納スペース等が不足しており、職務環境にも影響を与えています。
- ・窓口・待合スペース、個別相談スペース等が不足しており、市民サービスの低下が懸念されます。

④施設、設備の老朽化

- ・平成 29 年現在、東庁舎は築 39 年、西庁舎は築 40 年となっており、老朽化の目安となる 30 年を既に超えております。その他の行政施設についても、老朽化の傾向にあります。
- ・これまで大規模な修繕・補修等は行っておらず、不具合が生じた時に事後的対応として修繕を行っているため、今後の維持・更新費用の増大が予想されます。
- ・中央まちづくりセンターなど、庁舎以外の施設も施設・設備の老朽化が進んでいます。

【具体例】

- ◇トイレ、流し台などの一部で排水詰まりが見られる。
- ◇雨もれの報告が各所からあるが、修理をしても根本的に直っていない。
- ◇扉や窓など特注品や廃番の品が多く、修理するのにコストがかかる。
- ◇配線が床に散らばっているため、机の配置などに支障が出ている。
- ◇非常用電源装置のバッテリー電池が使用期限を大幅に超えており、劣化している。
- ◇5階電気室の設備が庁舎建設以来、一度も取り替えが行われていない。
- ◇エレベータ点検の結果、不適の報告がされている。

⑤ユニバーサルデザインへの対応不足

- ・庁舎は、様々な市民が多数訪れる場所であるため、誰にでも利用しやすい施設であることが求められますが、現庁舎は、ユニバーサルデザインへの対応が十分ではありません。

【具体例】

- ◇障がい者用トイレが 1 階中央にしかない。
- ◇授乳室、オムツ替えスペースがない。
- ◇障がい者用駐車スペースから庁舎に入るまでの通路に屋根がない。

⑥来庁者、職員駐車場不足

- ・来庁者の多くが自家用車を利用する事から、慢性的に駐車場が不足しております。
- ・中には、甲西駅に比較的に近い事もあり、通勤・通学者または近隣居住者で、庁舎等の公共施設を利用することなく駐車場を利用する方も見受けられます。
- ・職員駐車場については、不足分を庁舎周辺の月極駐車場で補っており、年間約 700 万円の費用がかかっております。(利用職員からは、駐車代金を一部徴収)

⑦庁舎機能の分散

- ・現在の庁舎機能としては、市長部局が東庁舎（甲西）、教育委員会部局が西庁舎（石部）、保健センターが夏見、商工観光労政課がサンライフ甲西と分散して配置されているため、来庁者の用件等により、それぞれの施設へ行き来しなければならなくなり不便を強いております。
- ・職員間での連絡や会議のための移動等により、行政効率の低下を招いております。
- ・複数の施設及び設備等を維持管理する必要があるため、管理・運営費等のコストが割高になります。

⑧図書館、保健センターの借地問題

- ・甲西図書館の底地の一部（3846.1 m²のうち 2830.3 m²）は昭和 62 年 12 月に期間 30 年、年間約 604 万円で借地契約をしており、平成 29 年 11 月末に契約期間が満了します。
- ・今後の動向としては、当分の間は借地を継続し、現行の施設で図書館を運営する予定です。
- ・保健センターの底地も借地契約されており、年間 386 万円支払っております。
- ・市の将来的な財政負担を減らすためにも、これらの施設を今後どのようにしていくのかが近々の課題となっております。

⑨自然エネルギーの有効活用、省エネルギー化への対応不足

- ・地球温暖化に伴い全国的に低炭素化が求められる中で、市の中核施設となる庁舎においても、環境負荷を逓減させる試みが必要となりますが、現時点においては取り組まれておりません。
- ・設備が古いことから、空調機器等の光熱費増大により、電気代が高くなっています。

2. 庁舎整備の基本方針（理念）

湖南市東庁舎周辺整備計画（基本構想）の中で、現庁舎及び他の行政施設の現状と課題について整理し、これらの課題への対応や湖南市中心拠点としてふさわしい整備を行うための整備方針を以下のようにとりまとめました。その中で、整備の方向性として、庁舎機能の集約を前提とした「東庁舎の増築案」と「東庁舎の建替え案」について様々な視点（課題への対応、整備の実現性、工事期間中の公務への影響、整備費用等）で比較検討し、総合的な判断のもと「東庁舎の建替え案」が望ましいということで、今後より具体的な検討を進めていきます。

【整備方針】

- ・災害時でも安全・安心が確保できるよう耐震機能の向上を図ります。
- ・大規模災害発生時に、防災拠点としての役割が果たせるよう機能向上を図ります。
- ・庁舎の狭隘化を解消するために、必要なスペースを確保・拡充します。
- ・施設、設備の老朽化による維持・更新費用を抑制するために、中長期的な視点での適切な更新を目指します。
- ・ユニバーサルデザインの導入、自然エネルギーの有効活用、省エネルギー化等に配慮します。
- ・来庁者・職員駐車場不足を解消するために、立体駐車場等により必要な駐車台数を確保します。
- ・市民サービスや行政効率の観点から、現在、東庁舎・西庁舎等に分散している庁舎機能を東庁舎に集約します。
- 併せて、東庁舎周辺の老朽化している施設についても集約を検討します。
- ・市の将来的な財政負担を減らすために、借地を解消し、市有地で対応します。
- ・給食センターの跡地を有効活用します。

基本構想

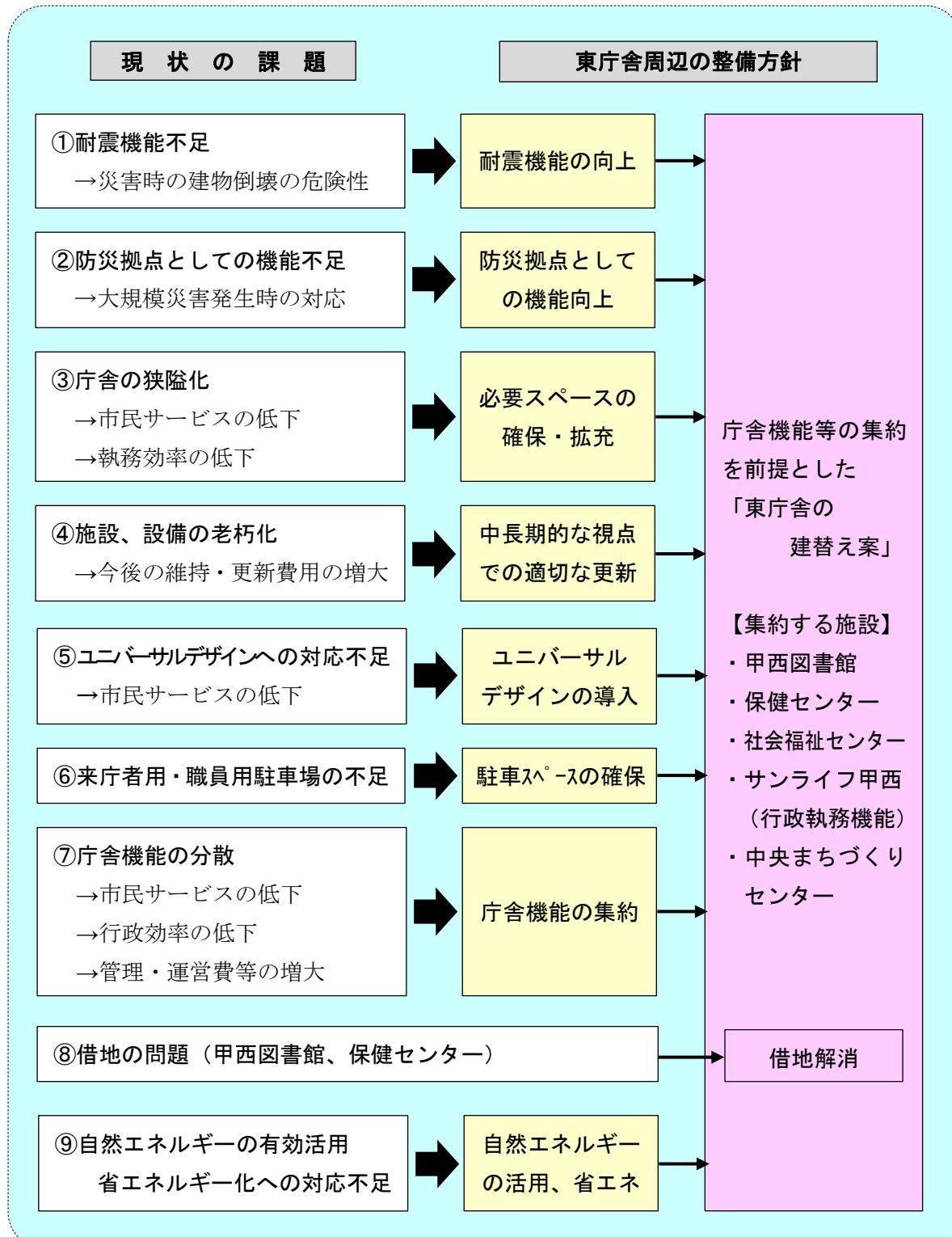
検討案1 庁舎機能等の集約を前提とした「東庁舎の増築案」

検討案2 庁舎機能等の集約を前提とした「東庁舎の建替え案」

基本計画

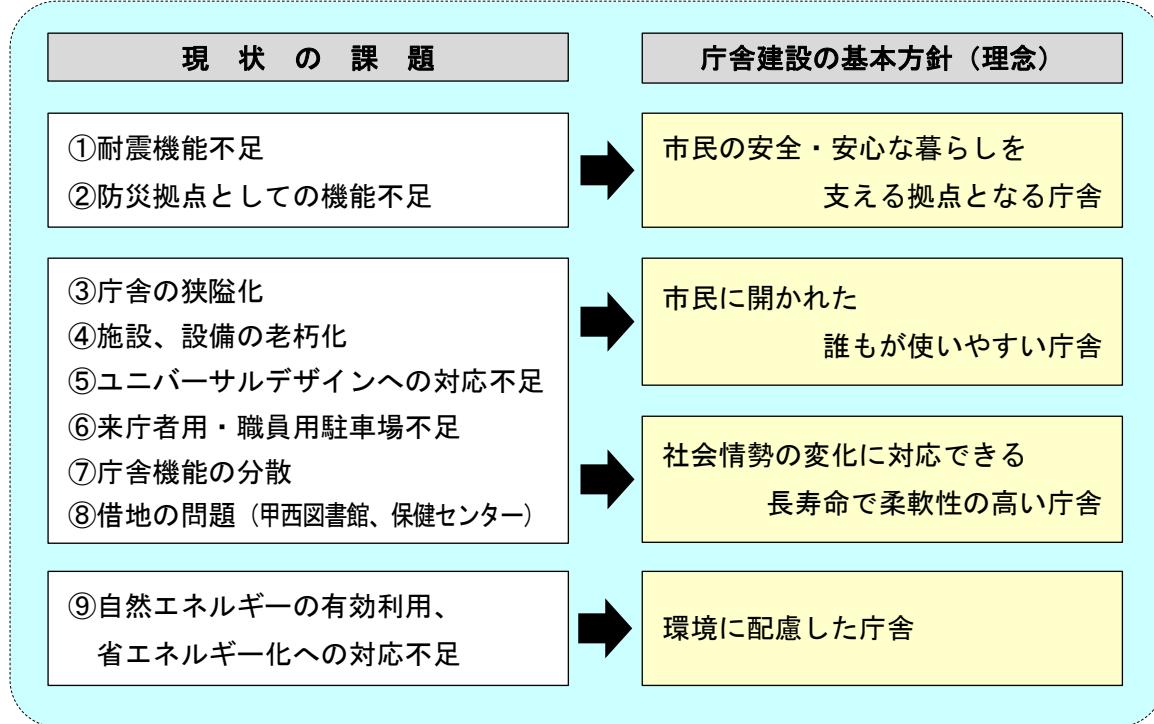
庁舎機能等の集約を前提とした「東庁舎の建替え案」

【現状の課題と東庁舎周辺の整備方針】



【庁舎建設の基本方針（理念）】

現庁舎の現状と課題や、整備の方向性、上位計画や関連計画等を踏まえ、新庁舎の基本方針（理念）を以下のように設定します。



1. 市民の安全・安心な暮らしを支える拠点となる庁舎

- ・高度な耐震機能を備え、大規模災害の発生時には救助や復旧・復興に向けた指揮活動、情報収集など、災害復旧・復興活動の機能を担う拠点となる庁舎を目指します。

2. 市民に開かれた誰もが使いやすい庁舎

- ・市民参画の場、市民と行政を繋ぎ交流を図る場として、市民が気軽に立ち寄ることができる開かれた庁舎を目指します。
- ・市民サービスの向上を重視した機能の充実を図り、年齢や障がいの有無にかかわらず、誰にとっても使いやすく、わかりやすいユニバーサルデザインの考え方に基づいた庁舎を目指します。

3. 社会情勢の変化に対応できる長寿命で柔軟性の高い庁舎

- ・今後の社会経済情勢の変化を踏まえた将来の行政組織等の変化に対応できる柔軟性の高い庁舎を目指します。
- ・高度情報化社会に対応した設備や、多様化する市民ニーズに応える最適な執務環境を備えた庁舎を目指します。

4. 環境に配慮した庁舎

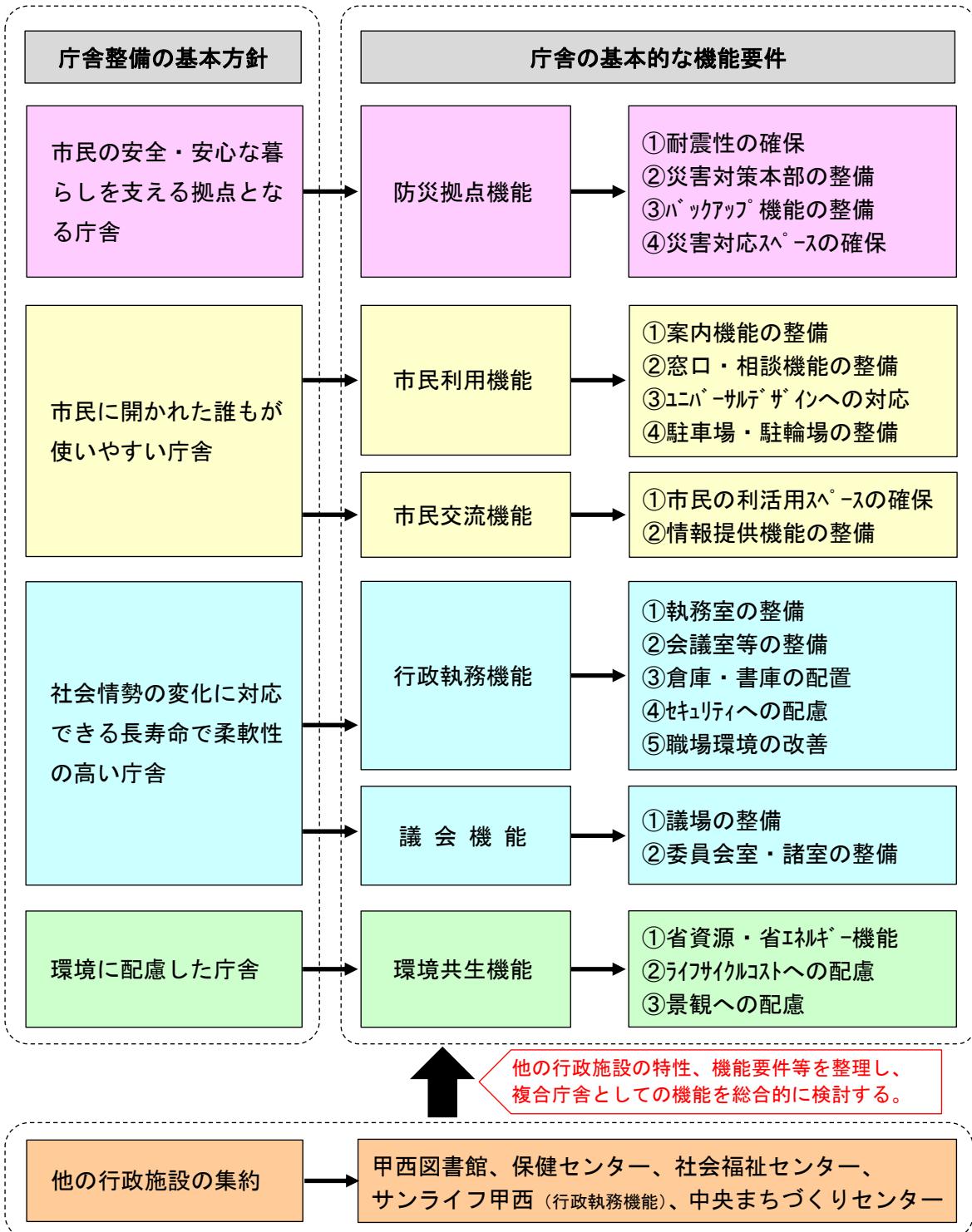
- ・自然エネルギーの有効利用や省エネルギー化、省資源化を図り、地球環境に配慮した庁舎を目指します。

第3章 庁舎の機能

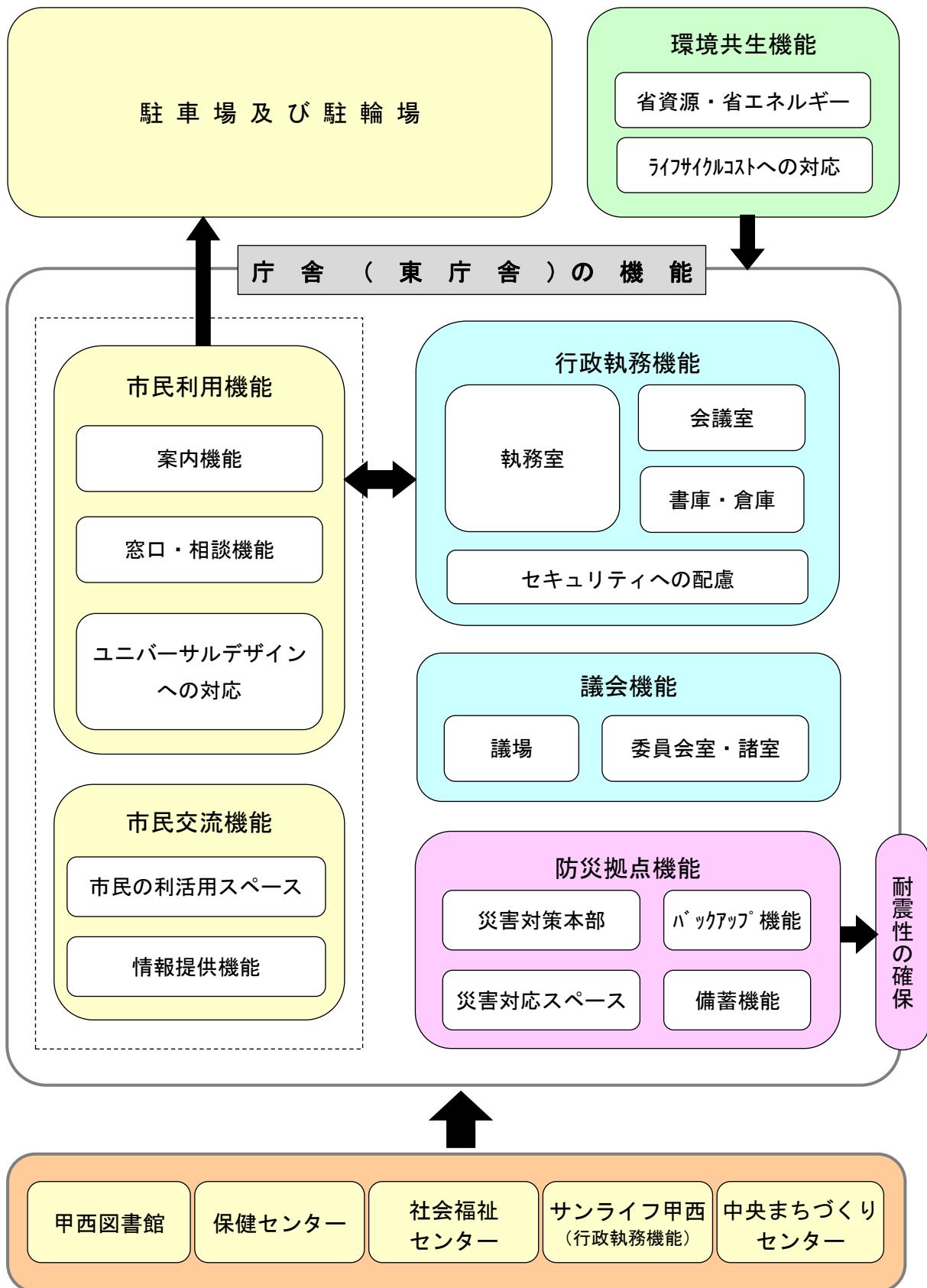
1. 庁舎の基本的な機能要件

新庁舎に必要な機能については、第2章の「庁舎建設の基本的な考え方」及び「庁舎建設に向けた現状の課題等に関する調査（各部局、各課）」結果に基づき、以下のように整理し、具体的な方策については、第2節～第5節で示します。

【庁舎の基本的な機能要件】



【庁舎機能の相関関係図】



2. 市民の安全・安心な暮らしを支える拠点となる庁舎

防災拠点機能

災害時に迅速に対応ができる設備を整え、災害対応、復旧・復興の活動拠点としての機能を果たすために、次のような整備を目指します。

(1) 耐震性の確保

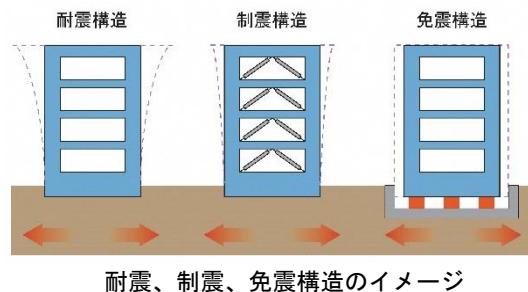
現状の課題

- ・現庁舎の耐震補強が不十分であり危機管理への十分な対応ができない。
- ・浸水想定区域に建っているため、駐車場を含め全ての施設に対策が必要である。

整備方針

●耐震性に優れた建物構造の検討

- ・大規模地震発生時において、市民や職員の安全を確保し、災害対策活動の拠点施設として十分な機能を発揮できるよう耐震性の優れた構造を検討します。
- ・庁舎建設地の地盤状況、立地特性、建物の規模・形状などを勘案し、総合的に決定しますが、震災後も防災拠点として機能する必要があることから、建物の揺れが穏やかで、家具等の転倒、移動が無く、地震直後でも十分に建物の機能を確保できる免震構造の採用を基本として検討します。



耐震、制震、免震構造のイメージ

(2) 災害対策本部の整備

現状の課題

- ・現庁舎の耐震補強が不十分であり、災害対策本部としての機能を果たせない。
- ・災害対策本部室がなく、代わりに会議室を利用している。

整備方針

●災害対策本部室の設置

- ・災害対策本部は、迅速かつ適切な指揮が可能となるよう防災担当部門と連携できる計画とします。
- ・災害対策本部室は、災害時の応急対応、復旧・復興の活動拠点となることから、十分なスペースを確保します。



平塚市：災害対策本部室

(3) バックアップ機能の整備

現状の課題

- ・非常用貯水槽による水の確保が必要である。
- ・災害に対応できるための非常用電源が老朽化している。

整備方針

●雨水貯留設備等の設置

- ・雨水貯留設備を設け、平常時には散水等に利用するほか、災害時に水道水が遮断された場合にも、トイレ排水等に活用します。



小田原合同庁舎：雨水貯水槽

●非常用発電装置の設置

- ・非常用発電装置は、災害対策本部のほか、被災時ににおける活動に必要な庁舎機能を維持できる電力を確保し、かつ災害に強く、72時間以上の連続運転が可能となる形式を検討します。

(4) 災害対応スペースの確保

現状の課題

- ・災害発生時、職員が長期に勤務する場合の待機室や仮眠室が必要である。
- ・災害発生時に円滑に対応できるようなスペースがない。
- ・災害時の食料や資材等を保管するスペースが不足している。

整備方針

●災害対応に配慮した多目的スペース、仮眠室、駐車場等の整備

- ・エントランスホールや多目的室、駐車場等については、避難者や支援活動を行うボランティアの一時受け入れに対応可能な構造を検討します。
- ・災害発生時、長期勤務する職員が利用できる機室や仮眠室を設置します。

●災害対応用の備蓄倉庫の設置

- ・災害発生時に支援活動を迅速に行えるように、必要な資材（救助道具、毛布、医薬品等）や、支援物資が到達するまでの孤立期間に相当する食料、飲料水等を蓄えておくための備蓄倉庫を設置します。



備蓄庫イメージ

3. 市民に開かれた誰もが使いやすい庁舎

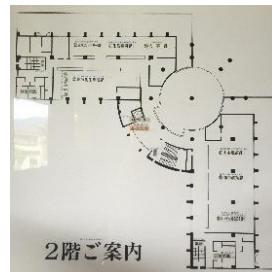
市民利用機能

市民をはじめとする来庁者にとって、使いやすく分かりやすい庁舎を実現させるために、次のような整備を目指します。

(1) 案内機能の整備

現状の課題

- ・案内表示が統一されていない。
- ・案内表示が分かりにくい。



整備方針

表示が統一されていない案内板

●案内表示の適正配置と統一化

- ・案内表示については、適正な位置に配置し、視力の弱い方でも見やすい色、文字サイズ及び形状等に統一します。
- ・重要な案内・サインについては、必要に応じて多言語の表記を行います。



西宮市：統一された案内表示版

●分かりやすい案内表示の設置

- ・庁舎出入り口付近には、総合案内板、各階にはフロアの案内板を設置し、現在地とフロアの配置が分かりやすいような形式とします。
- ・ピクトグラム等の図記号情報やカラー表示によって、誰もが分かりやすい表示に配慮します。



ピクトグラムの例

●親切・丁寧な総合案内サービス

- ・総合案内をエントランス付近の視認性の高い位置に配置することにより、利用者の利便性を高めます。
- ・高齢者や障がい者、子供連れの利用者等あらゆる利用者に対して、親切・丁寧な案内サービスを提供します。



つくば市：分かりやすい総合案内

（2）窓口・相談機能の整備

現状の課題

- ・プライバシーを守れる相談スペースがない。
- ・待合スペース、相談スペースが不足している。
- ・現在の待合スペースでは、どの課に用事があるのか分かりにくい。
- ・2階のカウンターが高くて座って話ができない。
- ・手続きによって、複数の窓口（施設）を周らなければならない。

整備方針

●プライバシーに配慮した相談スペースの確保

- ・相談スペースには仕切りを設け、個室型にすることで相談者のプライバシーを保護します。
- ・各担当課へ訪れた来庁者の様々な相談に対応できるように、各フロアの窓口に近い位置に相談スペースを必要数設けます。



仕切りによる個室型相談室イメージ

●ゆとりある待合スペース、相談スペースの確保

- ・待合スペースや相談スペースは広くゆとりを持たせることで、市民サービスの向上を図ります。

●待合スペースの適正配置

- ・市民サービス等の窓口業務を行う各課については、できる限り低階層に配置し、その利用状況等に応じて窓口に近い位置に待合スペースを確保します。

●市民が利用しやすい窓口カウンター

- ・窓口カウンターは、座って話ができる高さにし、仕切りを設置することで相談者のプライバシーを保護します。
- ・カウンターの高さは、車椅子利用者にも対応した高さとします。



北本市：仕切りのある窓口カウンター

●ワンストップサービス窓口の導入

- ・市民が窓口を渡り歩かずに、一箇所で複数の手続きを済ませることができるワンストップ窓口を導入することにより、利用者にとっての利便性を高めます。
- ・ワンストップ窓口を実現しやすくするために、関連のある課や市民窓口となる課はできる限り近隣に配置します。

(3) ユニバーサルデザインへの対応

現状の課題

- ・事務スペース確保のため、カウンターが通路に押し出され、通路が狭い。
- ・床に配線用の突起物があり危険である。
- ・子供連れの利用者も多く、手続きに時間がかかるため、子供が安全に遊べるスペースや子供用トイレ、授乳室等の設置が必要である。
- ・現状のトイレは暗く不衛生で数も少ない。和式トイレが多い。
- ・車椅子対応の個室トイレはあるが、入口のドアがノブ式になっている。
- ・高層の建物になるならば、荷物用のエレベーターが必要である。
- ・エレベーターを広くし、車椅子や大型電動椅子等も乗れるようにしてほしい。



バリアフリー化されていないトイレ

整備方針

●安全で歩きやすい通路・廊下幅の確保

- ・車椅子やベビーカー利用者が余裕を持って通れ、すれ違いにも対応できるゆとりある幅を確保します。
- ・通路の段差や通行の妨げになるような床の突起物は、できるだけ設置しないように配慮します。

●多様な利用者への配慮

- ・乳幼児連れの利用者の利便性に配慮し、授乳、おむつ替えができるスペースを確保します。
- ・子供連れの利用者が、時間を気にせず安心して手続き等ができるように、子供が遊んで時間を過ごせるキッズスペースを設けます。
- ・通路等には、必要に応じて椅子を配置し、高齢者に配慮します。



箕面市：キッズスペース

●誰でも利用しやすいトイレ、エレベーターの設置

- ・車椅子や子供連れの利用者、高齢者など多様な状況に対応できる、十分なスペースを確保した誰でも利用しやすい多目的トイレを設置します。
- ・エレベーターには、手すりを設置し、車椅子が中で転回できる十分な広さを確保します。また、一般の操作ボタンの他、車椅子利用者用の操作ボタンも設けます。

（4）駐車場・駐輪場の整備

現状の課題

- ・駐車場が慢性的に不足している。
- ・裏口近くに公用車用の駐車スペースと荷物を下ろすためのスペースがほしい。
- ・特に障がい者用の駐車場には、庁舎に入るまでのアプローチに屋根をつけてほしい。
- ・ポンプ操作法の練習や、イベント等が開催できる多目的広場としても使用可能な設備、レイアウトとしてほしい。
- ・駅に近いため駐車場が市民の通勤用に利用されている。



東庁舎の現在の駐車場

整備方針

●駐車場・駐輪場の適正な配置と規模の確保

- ・庁舎規模や建設位置等を考慮し、来庁者の利便性が高い駐車場の配置と必要な台数を確保します。
- ・駐車場内には、来庁者用スペース、公用車用スペース、職員用スペースを設け、来庁者の利便性を優先した駐車配置とします。
- ・歩行者と車両の動線を明確に区分し安全性を確保します。

●誰でも利用しやすい駐車場の設置

- ・車椅子利用者、障がい者、妊娠中の方が長い距離を歩かなくても済むように、屋根付きのハートフル駐車場を建物入り口付近に配置します。
- ・市民の利便性の向上を図るために、庁舎敷地内のロータリー付近にバス停を設置することを検討します。



東員町：屋根つきのハートフル駐車場

●多目的な活用が可能となる駐車場の検討

- ・駐車場の敷地を利用して、集会やイベント等の多目的な利用が可能となるような駐車場配置を検討します。

●駐車場利用時のルールづくり

- ・目的外使用者（駅利用者）への対応として、コインゲート式有料駐車場にし、来庁者は窓口で無料手続きを行う等、駐車場利用時のルールを検討します。

市民交流機能

市民をはじめとする来庁者にとって交流の拠点となり、人が集まりやすい庁舎を実現させるために次のような整備を目指します。

(1) 市民の利活用スペースの確保

現状の課題

- ・市民が交流できるような多目的スペースがない。
- ・コンビニ、販売所、カフェ等市民も利用できるような利便施設があると良い。

整備方針

●市民交流の拠点となる多目的スペースの設置

- ・市民が利用可能な会議室やホール、イベント等に利用可能な多目的スペースを設置し、市民が交流できる場を提供します。
- ・市民の利便性向上を図るために、一時的に広いスペースを要する確定申告や期日前投票所等にも活用します。

●利便施設の検討

- ・庁舎の利便性を高めるために、2階エントランスホール横にコンビニエンスストア、3階に市民も利用可能な飲食スペースを設けることを検討します。



立川市：コンビニのある庁舎

(2) 情報提供機能の整備

現状の課題

- ・お知らせ掲示板や情報提供スペースが不足している。

整備方針

●情報提供スペースの設置

- ・2階エントランスホール付近に情報提供スペースを設置し、観光情報をはじめとして、物産情報、市勢情報を発信し、併せて市勢関連資料の閲覧やパソコン利用が可能なスペースを整備します。
- ・来庁者の目にふれるような場所に、生活全般に役に立つ情報を発信するための掲示やパンフレットを設置するスペースを設けます。



甲府市：情報提供スペース

4. 社会情勢の変化に対応できる長寿命で柔軟性の高い庁舎

行政執務機能

職員にとって快適で働きやすく、質の高い市民サービスの提供が可能となるように、次のような整備を目指します。

(1) 執務室の整備

現状の課題

- ・執務スペースはフロアに奥行きがなく、柱が邪魔で組織改編などの際にフレキシブルに対応できない。
- ・業務効率を上げるための動線が確保されていない。
- ・収納スペースが不足している。
- ・備品や消耗品等の物品を整理・保管する場所が不足している。



廊下に置かれた備品等

整備方針

●柔軟性の高い執務スペースの確保

- ・市民ニーズや庁内の組織改変、職員の増減に柔軟に対応できるように、各課の間仕切りやキャビネットによる区切りをなくし、組織改変の際には、机・椅子の移動ではなく職員の移動により対応できるようユニバーサルデザインによるフロアの導入を検討します。
- ・限られた執務スペースを有効に活用するために、基本的にオープンな空間とし、個室の設置は、市長等の特別職に限るものとします。



青梅市：ユニバーサルデザインによる執務スペース

●業務連携の取りやすい各課の配置

- ・関連性のある課は、同じフロアの近隣に配置することで業務連携を確保し、より速やかな窓口対応と業務遂行を可能にします。

●効率的な収納スペースの整備

- ・文書保管量のスリム化と効率的に文書を管理し活用する体制を築いた上で、必要な文書保管スペースを確保します。
- ・作業効率の向上を図るために、常時利用する収納、倉庫等は執務スペース内に確保します。また、カウンターと一体となった収納庫やファイリングに適した文書書架など限られたスペースの中での省スペース化を目指します。

（2）会議室等の整備

現状の課題

- ・会議室や会議スペースが不足している。
- ・会議室以外に長期利用できる多目的室が必要である。
- ・職員の研修や国政選挙の開票事務ができる大会議室があると良い。
- ・パワーポイント等の視聴覚室を利用した会議が多くなるので、プロジェクトやスクリーンがある会議室が必要である。
- ・各フロアに会議室や内部事務用のフリースペースがあると効率が上がる。
- ・期日前投票ができるスペースを1階に設けるべきである。

整備方針

●柔軟性の高い会議室の適正配置

- ・会議室は、利用規模や用途によって使い分けができるように大会議室、中会議室、小会議室の3つの大きさの会議室を複数設置します。
- ・大会議室には、柔軟に空間の変更ができるよう可動間仕切りを整備し、机や椅子を収納できるスペースを設けます。
- ・会議室については、基本的に様々な利用に対応できるLAN環境、音響設備、映像設備などの導入を検討します。



可動間仕切りのイメージ

●各課に共有スペース（協議、作業）を確保

- ・日常的に必要となる簡単な打合せや作業ができる共有スペースを、各課に配置することで業務効率を高めます。
- ・共有スペースでは、職員の食事、休憩もとれるよう、窓口や執務スペースから離れた位置に設置します。また、キャビネットなどで執務スペースとの間に仕切りを作ることにより、来庁者からの視線を遮ることも可能となります。



打合せ・作業スペースイメージ

●低階層に多目的利用可能な会議室を設置

- ・来庁者の利便性を確保するために、低階層に確定申告や期日前投票が可能な多目的室を設けます。
- ・多目的室については、行政だけでなく市民利用も可能とします。

（3）倉庫・書庫の配置

現状の課題

- ・倉庫や書庫が不足している。
- ・市民の個人情報の管理に対応できるような棚類がない。

整備方針

●倉庫や書庫の効率的な配置

- ・倉庫は作業効率の向上を図るために、各フロアに必要な面積を配置します。
- ・視認性や開放性に配慮しつつ、ローキャビネットや天井までの壁面収納を使い分け、効率的な収納スペースを設置します。
- ・保存文書や歴史的資料として重要なものを保管する書庫・倉庫については、文書の劣化を防ぐよう採光の遮断、空調設備の導入による温度・湿度管理に配慮します。また、書庫を耐火構造とするなど火災や地震等の災害への対応策を検討します。



保存文書書庫のイメージ

●プライバシー保護に対応した収納

- ・市民のプライバシーに関する個人情報については、徹底した管理計画のもと、鍵付きのキャビネットに保管することを義務づけます。

（4）セキュリティへの配慮

現状の課題

- ・セキュリティ管理、防犯対策がなされていない。
- ・入室施錠管理に職員証によるカードキー等を導入した方が良い。
- ・窃盗事件等が何度か起こっていることから監視カメラが必要である。
- ・夜間休日は事務所の出入の制限ができる工夫が必要である。

整備方針

●セキュリティ計画の検討

- ・庁舎は公共空間として広く市民に開放されたスペースを確保しながら、個人情報や行政情報の保護、夜間や休日等におけるセキュリティの保持が必要であるため、動線計画に配慮しながら、総合的なセキュリティ計画を検討します。

●夜間休日利用に対応した各課・施設の配置

- ・時間外や閉庁日は、時間外出入り口から出入りができる、シャッター等によって市民が利用できるエリアを明確に区分できるよう各課・各施設等の配置を検討します。

（5）職場環境の改善

現状の課題

- ・職員の休憩スペースがない。
- ・更衣室やロッカーカーが足りない。

整備方針

●職員のリフレッシュスペースの配置

- ・来庁者からの視線を遮られる位置に職員の休憩・リフレッシュスペースとなる場を配置し、働きやすい職場環境を目指します。
- ・職員にも来庁者にも利用しやすい広く開放感のある飲食スペースの設置を検討します。

●更衣室、ロッカールームの充実

- ・各フロアに男女の更衣室及びロッカールームを必要人数分設置します。
- ・現場作業を伴う職員や災害対応のため宿泊勤務する職員への配慮として、シャワー室の設置を検討します。



ロッカールームのイメージ

議会機能

誰もが利用しやすく、議会運営に適した庁舎を実現させるために、次のような整備を目指します。

(1) 議場の整備

現状の課題

- ・議場、傍聴席のバリアフリー化ができていない。
- ・議場は、議会改革にも対応できるよう、柔軟性のある整備が必要である。
- ・ＩＣＴ化への対応ができていない。

整備方針

●議場、傍聴席のバリアフリー化

- ・議場や傍聴席はバリアフリー化し、車椅子でも対応できるよう十分なスペースを確保します。



●使いやすく柔軟性のある議場

- ・議会改革にも対応できるように、机や椅子の移動がしやすい段差のないフラットな床とし、議会閉会時には、オープンスペースとして他の用途として活用できるよう検討します。



●設備のＩＣＴ化

- ・議場には音響設備、インターネット中継に対応した放送設備等を設置し、運営設備の充実を図ります。

(2) 委員会室・諸室の整備

現状の課題

- ・委員会室や議員控室は、議会がないときは他の目的で利用できた方が良い。
- ・議員控室は会派の増減に対応できるよう配慮してほしい。

千代田区：議場をオープンスペースとして活用

整備方針

●効率的な議会関連諸室の配置

- ・議会関連諸室は近接した位置に配置し、業務の効率性を高めます。

●委員会室、議員控室の柔軟かつ多目的利用可能な整備

- ・委員会室は必要な室数を確保するとともに、一体的利用ができるよう可動間仕切り等で区分できる構造とし、休会時には他の用途として利用できるレイアウトや配置を検討します。

5. 環境に配慮した庁舎

環境共生機能

自然エネルギーを利用し、省エネルギーで環境にやさしく、低コストな庁舎を実現させるために、次のような整備を目指します。

(1) 省資源・省エネルギー機能

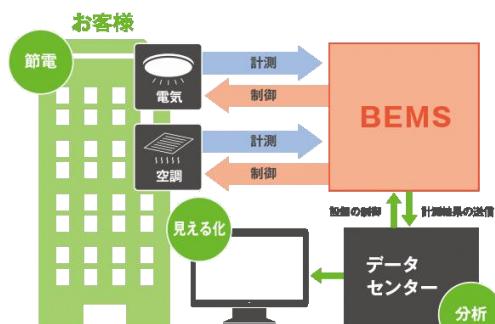
現状の課題

- ・空調設備が中央一括制御のため効きがフロアによって違い、温度調節が難しい。
- ・自然エネルギーや自然採光を活用すべきである。
- ・夏場にグリーンカーテンや空中イモ栽培ができると良い。

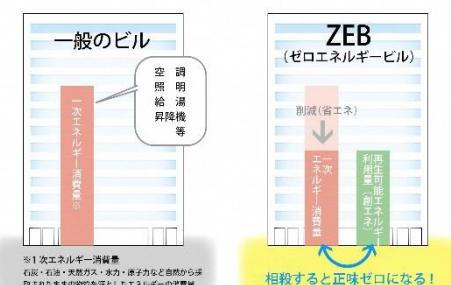
整備方針

●エネルギーの効率化

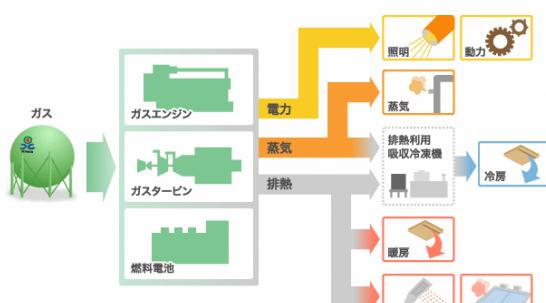
- ・LED照明や熱効率の高い熱源機器等の省エネルギー機器の積極的採用により、エネルギー使用量の効率化を図ります。
- ・複層ガラスや二重窓、遮光フィルム等の導入により、断熱性能を向上させ、空調設備等の省エネルギー化を目指します。
- ・最適なエネルギー管理を行い、省エネルギーに役立てていくためのシステム「BEMS」（エネルギー管理システム）の導入を検討します。
- ・建物の運用段階でのエネルギー消費量を省エネルギーや再生可能エネルギーの使用によって限りなくゼロにする「ZEB」（ゼロエネルギービル）の実現を目指します。
- ・ガスで発電すると同時に、廃熱を給湯や空調等に有効利用する「ガスコーチェネレーションシステム」の導入を検討します。



BEMSのイメージ



ZEBのイメージ



ガスコーチェネレーションのイメージ

●自然エネルギーの活用

- ・太陽光パネルの設置等再生可能エネルギーの積極的な活用について検討します。



平塚市：太陽光パネルを設置した屋上

●自然採光・自然通風の利用

- ・自然採光や自然通風を取り入れやすい構造とし、電力の省エネルギー化を目指します。
- ・壁面緑化やグリーンカーテンの設置により熱負荷の低減を図り、夏の冷房効率を向上させます。

（2）ライフサイクルコストへの配慮

現状の課題

- ・古い電化製品が多く、電気代が余計にかかっている。
- ・庁舎建設は当初に費用がかかっても、トータル計算の上で整備が必要である。

整備方針

●消費電力が低く長寿命な電子機器

- ・長寿命化に配慮し、設備や電子機器等の維持管理や改修について容易にかつ経済的な対応が可能な施設とします。

●将来の維持管理費の低コスト化を見据えた設計

- ・設計段階において、維持管理コストの低減が図れるよう配慮します。

（3）景観への配慮

現状の課題

- ・敷地内に緑が少ない。

整備方針

●周辺環境との調和

- ・湖南市景観条例と湖南市景観計画に基づき、周辺環境との調和に配慮した庁舎を実現する必要があります。
- ・敷地内緑化に努め、活力やにぎわいの中に安らぎを感じられる庁舎を目指します。

第4章 施設集約の考え方

1. 各施設の現状

現在の庁舎機能は、東西庁舎及び各公共施設に分散されており、来庁者の用件によっては複数の施設へ行き来しなければなりません。また、職員間の連絡や会議等によっても移動が生じるため、市民及び職員にとって非効率な庁舎体制となっております。さらに、複数の施設を維持管理する必要があることから、管理・運営コストが割高となっております。そこで、こういった問題を解決するために、市民サービスの向上、効率的な執務運営等を考慮しながら、集約すべき諸室や不要な諸室等を整理し、庁舎機能とその他公共施設機能を備えた複合施設を目指します。

（1）各施設の運営状況

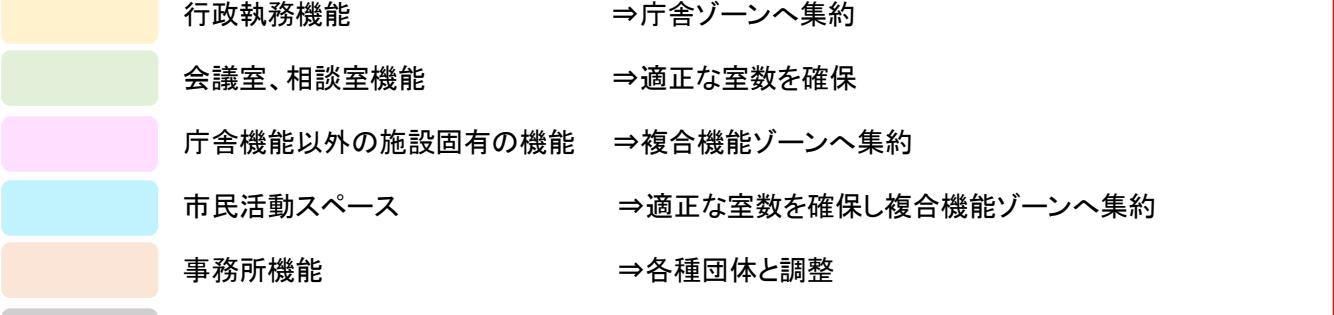
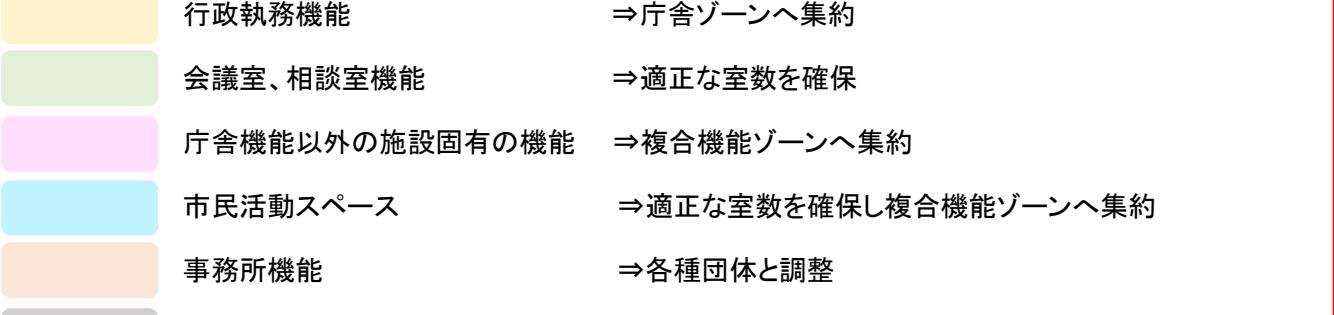
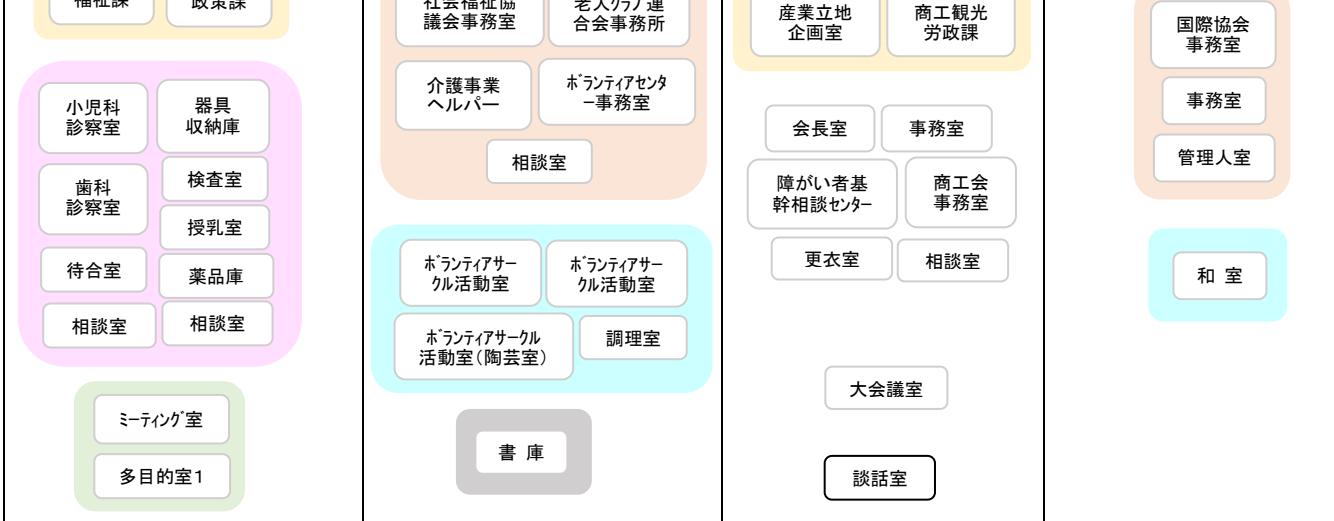
施設	開館時間	休館日
東西庁舎	8:30～17:15	土日、祝日、12/29～1/3
甲西図書館	10:00～18:00	月曜日、火曜日 (火曜日が祝日の場合その翌日) 月末木曜日 12/28～1/4
保健センター	8:30～17:15	土日、祝日、12/29～1/3
社会福祉センター	9:00～17:00	土日、祝日、12/29～1/3
サンライフ甲西	8:30～21:00	火曜日、12/28～1/4
中央まちづくりセンター	9:00～22:00	8/13、8/15、12/29～1/3

（2）各施設の利用状況

施設	年間利用数	主な利用内容
東西庁舎	不 明	各種市民・行政サービス等
甲西図書館	71,939人	本の貸し出し、読み聞かせ等
保健センター	10,904人	健康診断、がん検診、予防接種等
社会福祉センター	15,229人	各種ボランティア活動等
サンライフ甲西	32,138人	各種セミナー、研修会等
中央まちづくりセンター	29,092人	各種サークル活動等

※利用数はH23～H25の平均年間利用者数です。

(3) 現状の施設に関する各課・各諸室の配置構成と諸室機能

	東庁舎	西庁舎	甲西図書館	保健センター	社会福祉センター	サンライフ甲西	中央まちづくりセンター	
5階								
4階								
3階								
2階								
1階								

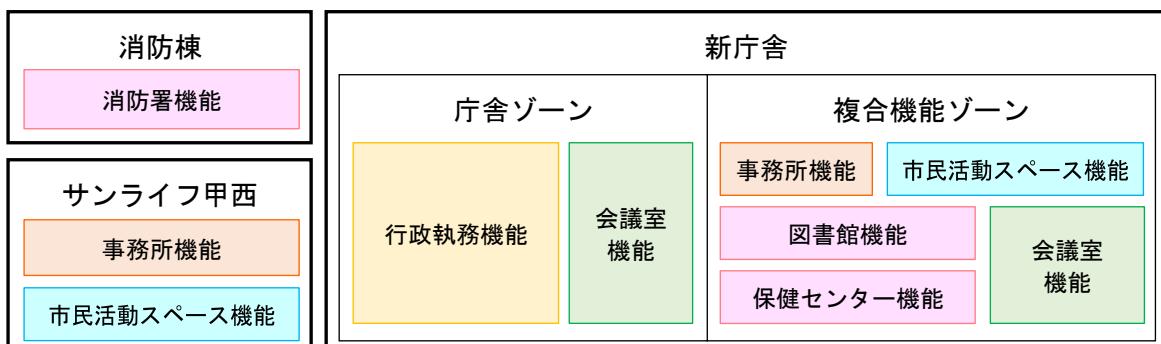
2. 各施設の主な機能と集約の方針

施設	主な機能		
東庁舎	行政執務機能	会議室機能	
西庁舎	行政執務機能	会議室機能	
甲西図書館	図書館機能	会議室機能	
保健センター	行政執務機能	保健センター機能	会議室機能
中央まちづくりセンター	事務所機能	市民活動スペース機能	
サンライフ甲西・商工会	行政執務機能	事務所機能	市民活動スペース機能
社会福祉センター	事務所機能	市民活動スペース機能	
中央消防署	消防署機能		



【集約の方針】

- ・主に東庁舎と西庁舎の機能を配置する「庁舎ゾーン」と、その他施設の機能を配置する「複合機能ゾーン」でエリアを分けます。
- ・庁舎ゾーンにはすべての施設の行政執務機能をまとめて配置し、会議室機能となる諸室は必要数を確保します。
- ・複合機能ゾーンには庁舎以外の事務所機能、市民活動スペース機能、保健センター機能、図書館機能を集約します。これらの施設は閉庁時にも運営する、庁舎ゾーンとは別にエントランス等を設置します。
- ・市民活動スペースに配置する諸室は、各施設の利用頻度によって一室の面積の規模と必要な数を検討します。
- ・サンライフ甲西は新耐震基準のため、引き続き施設を利用し、庁舎ゾーンに配置する行政執務機能の跡に社会福祉センターの事務所機能を配置します。
- ・各施設の機能集約に合わせて、中央消防署の機能の更新・充実を図ります。



3. 集約する各施設の考え方

	東庁舎	保健センター	甲西図書館	中央まちづくりセンター
対象施設	・行政系施設	・保健・福祉施設	・社会教育系施設	・市民文化系施設
計画期間	平成 34 年 3 月まで			
対策の優先順位の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 53 年に建築され、行政執務機能の中心的役割を担っているが、耐震機能・防災拠点としての機能が不足しており、対策の重要性が高い。 最も優先的に対策を進めていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成元年に建築され、市民の健康福祉を支える行政機能が入り、市民の健康保持と保健意識の向上、疾病の予防の拠点的役割を果たしている。 借地であり、東庁舎、中央まちづくりセンター、社会福祉センターに次いで、優先的に対策を進めていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 63 年に建築され、市民の自己教育、芸術・文学等の鑑賞、地域文化の創造等を支える拠点的役割を果たしている。 借地であり、東庁舎、中央まちづくりセンター、社会福祉センターに次いで、優先的に対策を進めていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 43 年に建築され、市民のまちづくり活動を支える拠点的役割を果たしているが、老朽化が著しく、対策の重要性は高い。 東庁舎に次いで、優先的に対策を進めていく必要がある。
個別施設の状態等	<ul style="list-style-type: none"> これまで大規模な修繕・補修等は未実施。 各種設備の老朽化が進展。 	<ul style="list-style-type: none"> これまで大規模な修繕・補修等は未実施。 各種設備の老朽化が進展。 	<ul style="list-style-type: none"> これまで大規模な修繕・補修等は未実施。 各種設備の老朽化が進展。 	<ul style="list-style-type: none"> これまで大規模な修繕・補修等は未実施。 各種設備の老朽化が進展。
対策内容と実施時期	<ul style="list-style-type: none"> 行政執務機能は新庁舎に移行し、平成 33 年度を目途に解体・除却を予定。 	<ul style="list-style-type: none"> 保健センター機能は新庁舎の複合機能ゾーンに集約化し、平成 33 年度を目途に解体・除却を予定。 	<ul style="list-style-type: none"> 図書館機能は新庁舎の複合機能ゾーンに集約化し、平成 33 年度を目途に解体・除却を予定。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民活動スペース機能は新庁舎の複合機能ゾーンに集約化し、平成 31 年度を目途に解体・除却を予定。
対策費用	・除却費は 1 億 7 千万円を想定。	・除却費は 4 千万円を想定。	・除却費は 5 千万円を想定。	・除却費は 2 千万円を想定。

第5章 各フロアの配置構成と面積規模

1. 各フロアの配置構成

(1) 各フロアの配置構成イメージ

1階は、市民の利用頻度が最も高いため、市民窓口関連、福祉関連の課を配置します。また、複合機能ゾーンに保健センターの機能を配置することで福祉関連の課との連携を図ります。

2階には、比較的市民の利用頻度が高い行政執務関連の課等を配置し、3階には、比較的市民の利用頻度が低い災害対策関連、教育関連、行政執務関連の課等を配置します。また、比較的広い空間を確保しやすい高階層に議会関連の諸室を配置します。

複合機能ゾーンでは、市民の利用頻度が高い図書館を2階、市民活動スペースを3階に基本として配置します。

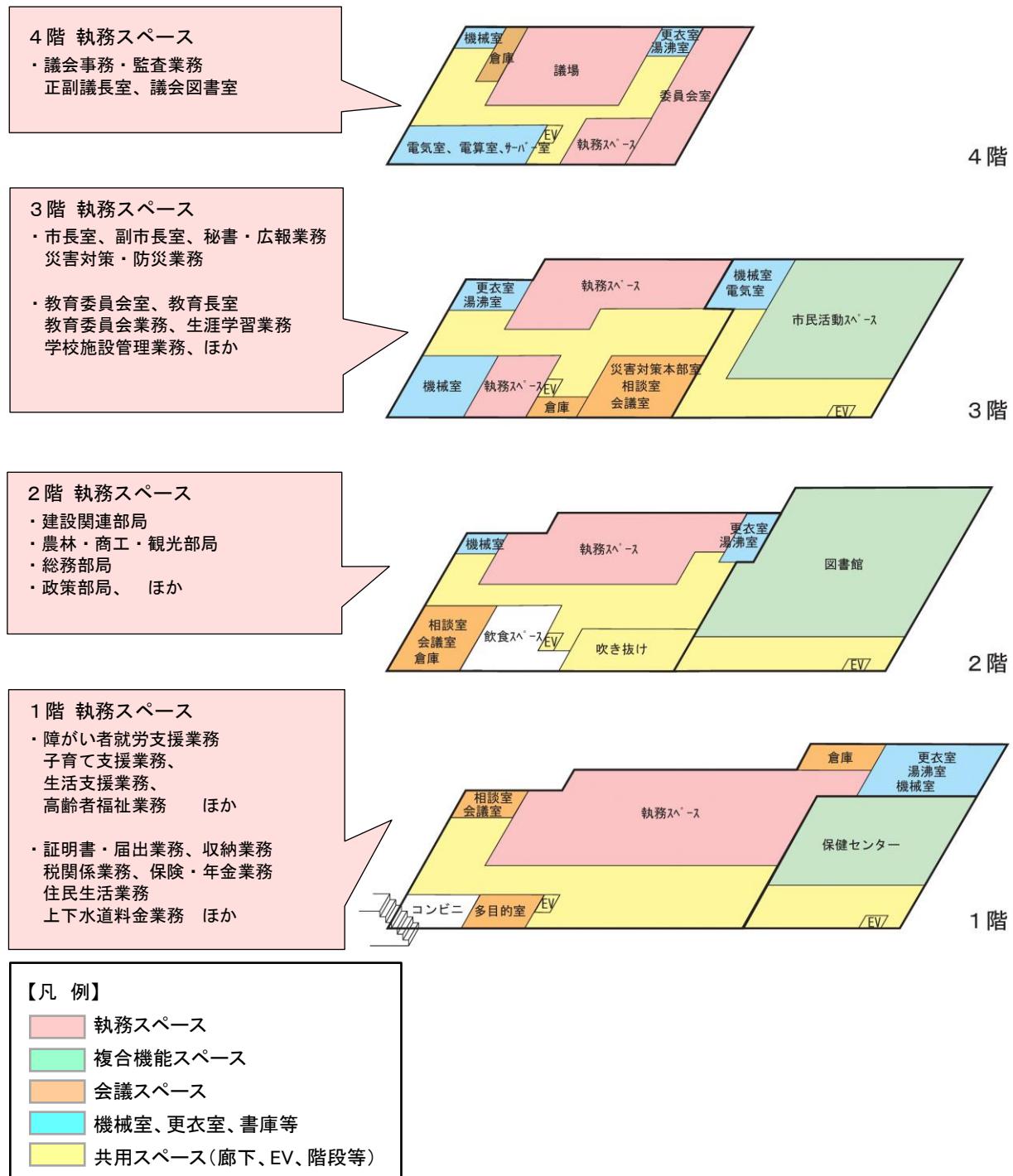
階数	消防棟	庁舎ゾーン	複合機能ゾーン
4階		議会関連部局	
3階		教育関連部局 災害対策関連部局	市民活動スペース 事務所
2階		行政執務関連部局	図書館
1階	消防署	市民窓口関連部局 福祉関連部局	保健センター 連携

(2) 各フロアの配置構成と面積規模

階数	別棟	消防棟	新 庁 舎					
			庁舎ゾーン			複合機能ゾーン		
屋上			太陽光パネル、パワーコンディショナー室					
4階			議会スペース ・議会関連部局 議場、正副議長室、委員会室 議会図書室、議会事務 ・監査業務	共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ 議会ロビー	機械室 更衣室 湯沸室	倉庫	電算室 サーバー室 電気室	
3階			執務スペース ・災害対策関連部局 市長室・副市長室 秘書・広報業務 災害対策・防災業務 ・教育関連部局 教育長室 教育委員会業務 学校施設管理業務 生涯学習業務	共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ	機械室 更衣室 湯沸室	災害対策本部室 (※平常時は大会議室として使用) 会議室 相談室 倉庫	市民活動スペース ・大ホール ・中ホール ・小会議室 ・和室	機械室 電気室 共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ
2階			執務スペース ・行政執務関連部局 建設関連部局 農林・商工・観光部局 総務部局 政策部局	共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ ・吹き抜け	機械室 更衣室 湯沸室	会議室 相談室 倉庫	飲食スペース 図書館 ※現在の諸室のうち、視聴覚室を 市民活動スペースに集約。	共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ
1階	水防倉庫 庁舎書庫	消防署	執務スペース ・福祉関連部局 障がい者就労業務 生活支援業務 子育て支援業務 高齢者福祉業務 ・市民窓口関連部局 証明書・届出業務 税関係業務 住民生活相談室 上下水道料金業務	エントランスホール ・待合ロビー ・総合案内 ・市民ギャラリー ・情報展示コーナー ・子育て支援スペース ・自動交付機 ・指定金融機関 ・ATM 共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ	機械室 更衣室 湯沸室	会議室 相談室 多目的室 倉庫	コンビニ 守衛室 保健センター ※現在の諸室のうち、会議室、 多目的室等を市民活動スペース に集約。	共用スペース ・廊下、階段、 EV、トイレ
計	600 m ²	700 m ²		8,900 m ²			4,500 m ²	

2. フロアゾーニング

前述の「(2) 各フロアの配置構成と面積規模」に基づき、各フロアの諸室の配置の例は以下のようになり、さらに詳細なフロアゾーニングについては基本設計の中で検討します。



第6章 庁舎の配置と敷地利用計画

1. 庁舎の配置

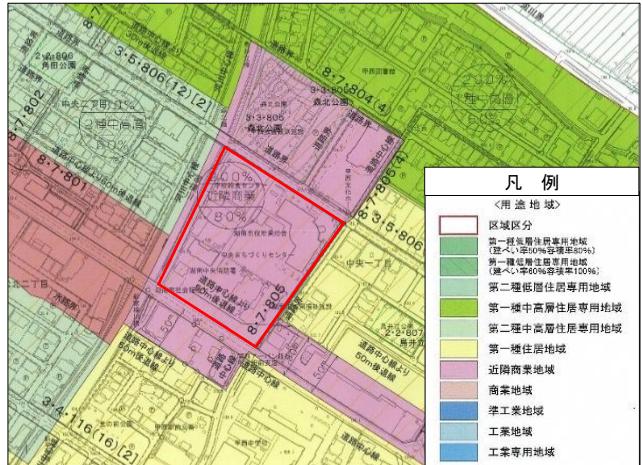
(1) 敷地の状況

東庁舎が立地する現在の敷地には、多数の公共施設が集積しており、駐車場を含め多くの市民に利用されております。敷地の南側は幅員 16m の県道草津伊賀線、北側は幅員 12m の市道、東側は幅員 6m の道路に面しております。また、右図赤点線のラインで高低差があり、敷地北側が南側より 2~4m 低くなっています。

東庁舎周辺を取り巻く道路事情として、県道草津伊賀線から北側の市道に抜ける道路が広い区間に渡ってないため、通勤ラッシュ時には敷地内道路を使って、北側の市道に抜ける車が多く見受けられます。そこで、このような危険な運転を防止し、市民の利便性向上を図るためにも、今後、南北を繋ぐ道路の整備について検討します。

(2) 敷地条件

新庁舎建設地において、都市計画法及び建築基準法に基づく制限は以下のとおりです。

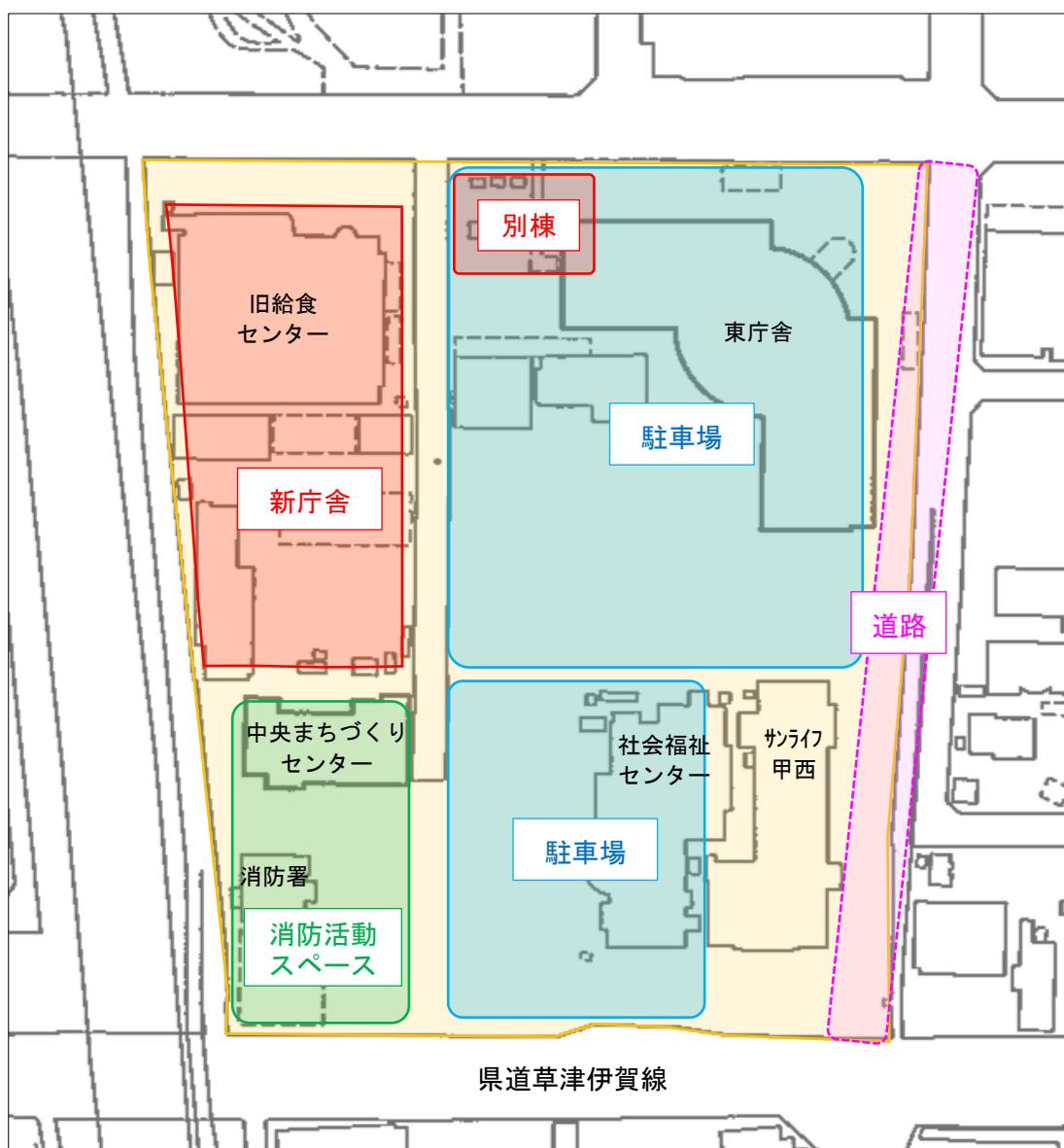
項目	内容	都市計画図
敷地面積	23,500 m ²	
用途地域	近隣商業地域	
建ぺい率	80%	
容積率	200%	
防火指定	なし	
高度地区	なし	 <p>凡例</p> <p>区画区分</p> <ul style="list-style-type: none">第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%容積率30%)第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%容積率100%)第二種低層住居専用地域第一種中高層住居専用地域第二種中高層住居専用地域第一種住居地域近隣商業地域商業地域準工業地域工業地域工業等用地域

（3）新庁舎等の配置について

新庁舎の位置は、現在の施設をできる限り利用しながら建設できる位置とし、旧給食センター、車庫・倉庫の跡地とします。また、現在の東庁舎、社会福祉センターが建っている箇所は、建物除却後、駐車場として利用し、現在の中央まちづくりセンター、消防署付近は消防活動スペースとして利用します。

中央まちづくりセンターについては、現在も利用されている施設ですが、主に貸館として利用されているため、一時的に他の施設でも代用が可能です。サンライフ甲西については新耐震基準で建設されているため施設を活用することとし、商工観光労政課等行政執務室があった場所に社会福祉センター機能を移します。

【庁舎の配置と敷地ゾーニング】



2. 敷地利用計画

(1) 敷地利用計画

1. 建物配置計画

- 現庁舎や他の公共施設ができる限り使用しながら新庁舎を建設するため、新庁舎は旧給食センター、車庫、倉庫等の跡地に配置します。
- 基本的に建物北側部分は複合機能ゾーンとし、南側部分は庁舎ゾーンとします。
- 中央まちづくりセンターの跡地に新消防棟を配置します。

2. 歩行・車両動線

- 歩行者の安全性を確保し、分かりやすい動線計画とします。
- 駐車場への車両動線と歩行動線が交錯しないよう配慮します。
- エントランス出入り口付近に、車寄せ等を設置し、歩行者が庁舎内まで雨に濡れずに通行できるよう配慮します。

3. 駐車場、駐輪場

- 駐車場は、東庁舎と社会福祉センター除却後の跡地部分に設置します。
- 駐輪場は、新庁舎北側に配置し、約 50 台分確保します。



(2) 駐車台数の算定

現在の庁舎敷地内には、来庁者用、職員用、公用車・議員用の駐車場があり、西庁舎を含めた駐車台数の合計は、526台となります。このうち職員駐車場161台分は、周辺部にある月極駐車場を借りています。

そこで、今後の計画の中では、月極駐車場の利用をなくし、庁舎敷地内に職員駐車場も確保する事を前提として駐車台数を検討します。

【現在の駐車台数】

施設	来庁者用	職員用	公用車・議員用	合計
東庁舎	68	222	43	333
西庁舎		56	10	66
サンライフ甲西・商工会	35			35
社会福祉センター	43			43
まちづくりセンター	10			10
消防署	13			13
旧給食センター	6			6
図書館	20			20
合計	195	278	53	526

【現在の駐車場の位置】



【駐車場の位置と台数】

駐車場は、新庁舎東側の東庁舎跡地部分とサンライフ甲西の西側に設置します。敷地内に確保できる駐車台数は新庁舎東側に302台、サンライフ甲西の西側に156台で合計458台です。

敷地内だけで必要台数を確保することは困難であるため、今後立体駐車場の建設等についても検討します。

将来の駐車台数	
必要台数	526
確保できる台数	458
不足	68



第7章 事業計画

1. 整備手法の検討

(1) 基本的な考え方

公共施設の建設に係る事業手法については、近年、設計と施工を分離して発注する「従来方式（設計・施工分離発注方式）」に加え、設計と施工を一括で発注する「DB（デザインビルド）方式（設計・施工一括発注方式）」や民間資金等の活用による「PFI方式」などの事業手法が採用されています。

「従来方式」では、設計段階においても市民の意見を反映しやすくなる、地元経済の活性化や地元企業の育成の観点から地元企業が参画しやすいなどのメリットがある一方、単独業務での仕様発注が基本となるため、事業費の縮減効果が限定的などのデメリットがあります。

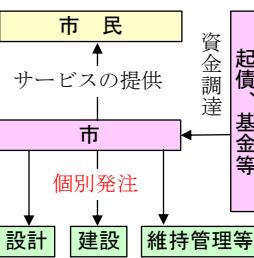
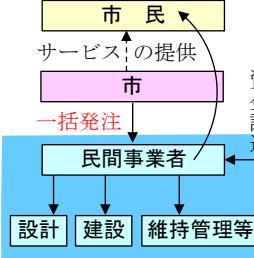
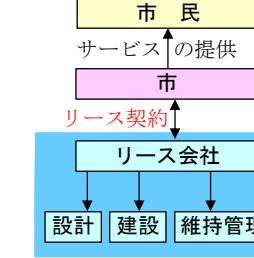
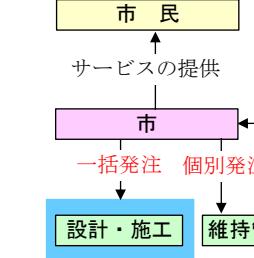
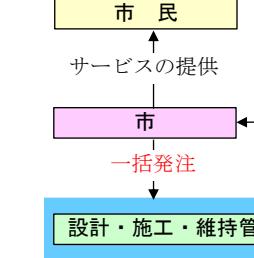
民間資金等の活用による「PFI方式」では、民間ノウハウの活用等による一定のコスト縮減等が期待でき、財政負担の平準化効果等のメリットがある一方、以下のようなデメリットが想定されます。

【「PFI方式」のデメリット】

- ◇起債と比べて民間業者が調達する資金の金利が高く、「従来方式（設計・施工分離発注方式）」と比べて、事業費が高くなる傾向がある。
- ◇PFI導入可能性調査の実施や民間事業者の募集選定手続きなど、建設工事に着手するまでに相応の期間が必要となる。
- ◇市民のみなさんからのご意見やご要望に対して、事業費の増大を懸念するあまり、設計への積極的な対応や要望反映が難しくなる。
- ◇長期間にわたって発生する事業リスクの想定や、将来における責任や財政負担など、行政と民間事業者のリスク分担が難しい。

このため、本市の庁舎等整備においても、整備手法のメリット・デメリットを踏まえつつ、耐震性能が低い庁舎の状況を早急に解決するとともに、公正さを確保しつつ良質なものを低廉な価格で調達することを基本として、多様な契約方式の中から本市の庁舎等整備に最も適した事業方式を選択していきます。

(2) 整備手法の概要等

方 式	従来方式	PFI方式	リース方式	DB方式 (設計・施工一括発注方式)	DBO方式 (設計・施工・維持管理一括発注方式)
概要	市が資金調達を行い、設計、建設を別々の民間事業者へ個別発注する。維持管理・運営については市職員による直営か民間事業者へ個別に発注する。	PFI法に基づき、市が施設の性能を定め、選定されたPFI事業者が、資金調達、設計、建設、維持管理、運営の各業務を一括して行う。	民間事業者が資金調達を行い、設計・建設を行った施設を市に長期リースし、投資資金回収後、市に施設所有権を移転する。	市が資金調達を行い、市が施設の性能を定め、設計・建設を一体的に発注する。維持管理・運営については市職員による直営か民間事業者へ個別に発注する。	市が資金調達を行い、市が施設の性能を定め、設計・建設・維持管理等を一体的に発注する。
事業スキーム					
土地所有者	市	市	市	市	市
建物所有者	市	市 or 民間事業者	民間事業者→市	市	市
資金調達	市	民間事業者	民間事業者	市	市
調達金利	○ 起債部分は民間より低金利である。	△ 起債より高金利である。	△ 起債より高金利である。	○ 起債部分は民間より低金利である。	○ 起債部分は民間より低金利である。
支出の平準化	△ 設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる。 起債部分の平準化が可能である。	○ 事業費のすべてを対象に割賦での平準化が可能である。(20年が一般的)	○ 事業費のすべてを対象にリース料での平準化が可能である。(定期借地権方式では50年も可能)	△ 設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる。 起債部分の平準化が可能である。	△ 設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる。 起債部分の平準化が可能である。
コスト縮減	△ 各業務が分割して発注されるため、一体的な縮減効果は低い。	○ 各業務を一括発注することや民間主体による効率的な設計・施工等により事業費全体及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの削減が見込める。	○ 各業務を一括発注することや民間主体による効率的な設計・施工等により事業費全体及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの削減が見込める。	○ 各業務を一括発注することや民間主体による効率的な設計・施工等により事業費全体のコスト削減が見込まれる。	○ 各業務を一括発注することや民間主体による効率的な設計・施工等により事業費全体及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの削減が見込める。
施設所有に関する税	○ 不動産取得税、固定資産税は課税されない。	△ 民間所有の場合は、不動産取得税、固定資産税は課税される。	△ 不動産取得税、固定資産税は課税される。	○ 不動産取得税、固定資産税は課税されない。	○ 不動産取得税、固定資産税は課税されない。
事業のスピード	○ 公共事業として一般的な方式であるため、事業の見通しは立てやすく計画に応じた建設が可能である。	△ PFI法により事業者選定の手続きを行うため、工事着手までに時間を要する。	○ PFI方式に比べて事業者選定の手続きが簡素であるため、短期間で工事着手が可能である。	○ PFI方式に比べて事業者選定の手続きが簡素であるため、短期間で工事着手が可能である。	○ PFI方式に比べて事業者選定の手続きが簡素であるため、短期間で工事着手が可能である。
施設変更の容易さ	○ 市所有であるため変更が容易である。	△ 民間所有の場合には変更が困難な場合もある。	△ 民間所有であるため変更が困難な場合もある。	○ 市所有であるため変更が容易である。	○ 市所有であるため変更が容易である。
民間ノウハウの発揮	△ 業務毎の個別発注になるため、業種を超えたノウハウは発揮されづらい。	○ 一括発注になるため、各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービス向上につながる可能性がある。	○ 一括発注になるため、各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービス向上につながる可能性がある。	○ 一括発注になるため、各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービス向上につながる可能性がある。	○ 一括発注になるため、各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービス向上につながる可能性がある。
他市庁舎の事例	一般的で多数	市所有→比較的多数、民間所有→少数 ・木更津市役所 ・プラザノース(さいたま市)	少数	比較的多数	少数
	・豊岡市庁舎 ・尾花沢市庁舎 ・真岡市庁舎		・那覇市庁舎 ・和泊市庁舎	・横浜市庁舎 ・習志野市庁舎 ・浦安市庁舎	△ ・京都市左京区総合庁舎 ・京都市上京区総合庁舎

新庁舎については、平成29年度から交付税措置のある起債を活用できるようになったこと、また、市所有の施設として、事業費の削減効果や工事期間等の観点を踏まえ、DB方式(設計・施工一括発注方式)を第一選択肢とします。

2. 財源の検討

(1) 概算事業費の算出

新庁舎等整備に関する概算事業費として、以下のとおり、総額64億7千万円を想定します。

建設工事費	除却費	改修費	周辺整備費	調査・設計費	合計
56億2千万円	3億2千万円	3千万円	3億円	2億円	64億7千万円

①建設工事費

新庁舎、消防署の建設工事費は、以下のとおり、56億2千万円を想定します。

施設名	延床面積	工事単価	事業費	備考
新庁舎【庁舎機能】	9,500 m ²	382千円	36億3千万円	
【複合機能】	4,500 m ²	382千円	17億2千万円	
(保健センター)	(950 m ²)		(3億6千万円)	
(甲西図書館)	(2,130 m ²)		(8億2千万円)	
(中央まちづくりセンター)	(1,420 m ²)		(5億4千万円)	
消防署	700 m ²	382千円	2億7千万円	※消防本部が事業実施し、市が負担予定
合計	14,700 m ²	-	56億2千万円	

(参考) 建設工事単価

- ・湖南省公共施設白書内の公共施設の将来費用算定に用いている単価では、鉄骨鉄筋コンクリート造（今回想定）：28.9万円/m²となっていますが、近年の建設資材や労務単価の高騰といった社会情勢や、最近の他地区の事例等も考慮し 38.2万円/m² とします。

都道府県	市町村	人口(人)	建設年(年)	延床面積(m ²)	本体工事費(千円)	単価(円/m ²)
栃木県	佐野市	120,605	H.26	16,700	5,600,000	335,000
大分県	佐伯市	74,237	H.26	14,800	5,143,000	348,000
神奈川県	茅ヶ崎市	239,998	H.26	16,000	6,400,000	400,000
熊本県	玉名市	67,918	H.26	11,000	5,000,000	455,000
富山県	黒部市	41,858	H.27	9,676	3,460,000	358,000
長野県	安曇野市	98,243	H.27	18,000	6,750,000	375,000
栃木県	下野市	60,072	H.27	9,950	3,766,000	378,000
埼玉県	秩父市	64,757	H.27	9,628	4,400,000	457,000
宮崎県	延岡市	123,955	H.28	18,500	6,475,000	350,000
徳島県	阿南市	75,162	H.28	17,000	6,239,000	367,000

上記単価の平均より、382,000円/m²を建設工事単価として建設工事費を算出します。

②除却費

新庁舎等の建替えに当たって、解体する各施設の除却費は、以下のとおり、3億2千万円を想定します。

施設名	延床面積	工事単価	除却費	備考
東庁舎（本庁舎）	5,887 m ²	23千円	1億7千万円	
東庁舎（上下水道部）	289 m ²			
東庁舎（食堂等）	245 m ²			
東庁舎（相談室）	35 m ²			
東庁舎（公用車車庫）	826 m ²			
東庁舎（水防、倉庫）	297 m ²			
保健センター	1,608 m ²	23千円	4千万円	
甲西図書館	2,299 m ²	23千円	5千万円	
中央まちづくりセンター	1,055 m ²	23千円	2千万円	
社会福祉センター	1,250 m ²	23千円	3千万円	
消防署	334 m ²	23千円	1千万円	
合計	14,125 m ²	-	3億2千万円	

（参考）解体工事単価

- ・湖南市公共施設白書内の公共施設の将来費用算定に用いている過去の実績から算出された単価をもとに、2.3万円/m²とします。

③改修費

新庁舎等の建替えに当たって、サンライフ甲西の改修費として3千万円を想定します。

施設名	改修面積	工事単価	除却費	備考
サンライフ甲西	110 m ²	250千円	3千万円	
合計	110 m ²	-	3千万円	

（参考）改修工事単価

- ・総務省「公共施設及びインフラ試算の将来の更新費用の試算」の大規模修繕単価をもとに、25万円/m²とします。

④周辺整備費

新庁舎等の建替えに当たって、周辺整備費として3億円を想定します。

(参考) 周辺整備工事単価

- 平成28年度新営予算単価をもとに、13,000円/m²とします。

※ (外溝6,100円/m² + 構内舗装7,890円/m²) × 地域別工事費指数 97% = 13,570円/m²

※ 域別工事費指数：東京の工事費を100とした場合の滋賀県の工事費指数

⑤調査・設計費

新庁舎等の建替えに当たって、調査・設計費として、2億円（本体工事の約3%）を想定します。

(2) 財源の検討

庁舎等整備に当たっては多額の整備費が必要となることから、交付税措置のある起債等を活用しながら、効率的な整備を進めていきます。

財源・対象機能及び面積		金額	備考
起債	市町村役場機能緊急保全事業	庁舎機能 9,500m ²	32.1億円
	集約化・複合化事業	複合機能 4,500m ²	15.5億円
	除却事業	施設除却 14,125m ²	2.8億円
	緊急防災・減災事業債	消防棟 700m ²	2.7億円
	一般起債	サンライフ甲西改修 周辺整備	2.5億円
一般財源		9.1億円	◇庁舎整備基金 他
合計		64.7億円	

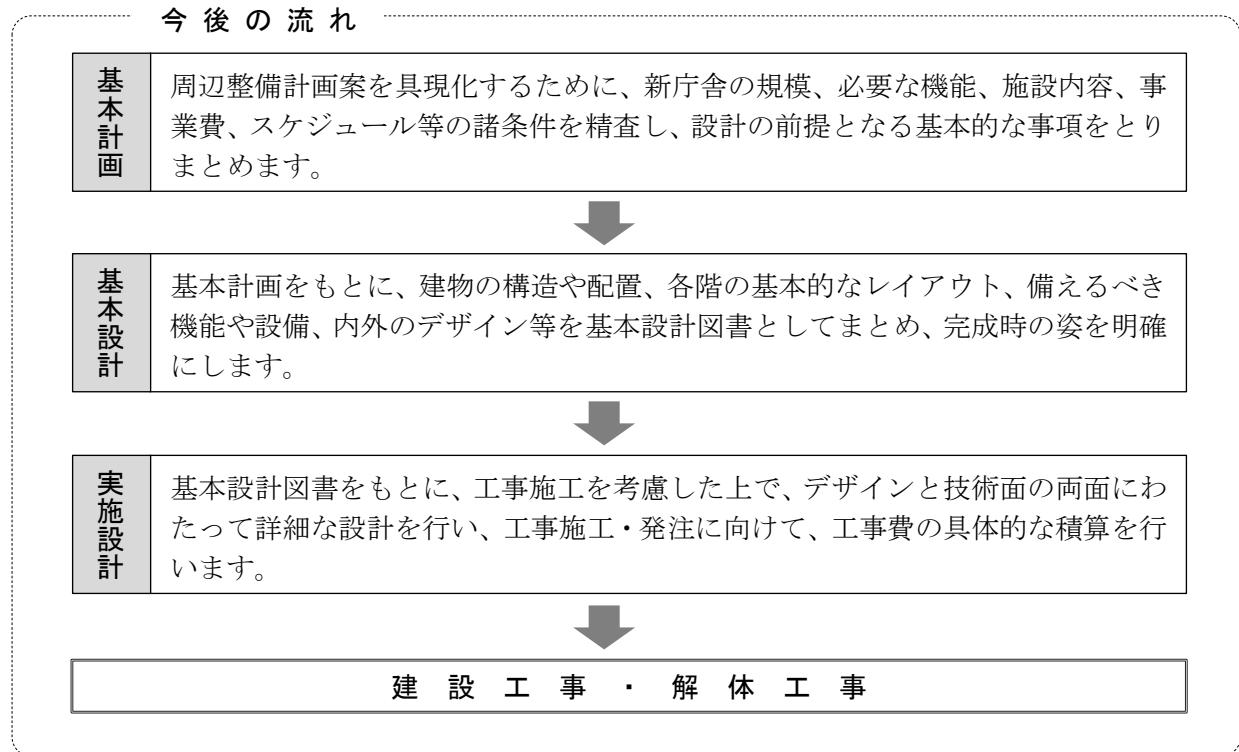
(参考) 各起債の充当率及び交付税措置率

起債名称	地方債充当率	交付税措置率
市町村役場機能緊急保全事業	90%	30% (※)
集約化・複合化事業	90%	50%
除却事業	90%	—
緊急防災・減災事業債	100%	70%
一般起債	75%	—

※起債対象経費の75%を上限としてこの範囲で充当した元利償還金の30%

3. 整備スケジュール

平成29年度に基本計画を取りまとめた後、平成30年度に基本設計・実施設計、平成31～32年度に建設工事を行い、平成32年度末に新庁舎の供用を開始するスケジュールで取組を進めていきます。なお、新庁舎の建設後、平成33年度に、サンライフ甲西の改修工事や集約した元の施設の解体工事を行う予定です。



	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
基本計画		→ タウンミーティング等				
基本設計 ・実施設計			→ 市民ワークショップ (約13ヶ月)			
建設工事				→ (約1年7ヶ月)	新庁舎供用開始	
解体工事				→ (中央まちづくりセンター)		→ (サンライフ甲西・改修) (約12ヶ月) (東庁舎・図書館・保健センター・福祉センター)