

島本町新庁舎建設基本計画

概要版
令和元年6月策定

本町の現役場庁舎は、「耐震性能の不足」「建物の老朽化」「バリアフリーへの対応」などの問題を抱えており、早急な対応が必要となっております。現役場庁舎が抱える問題を解消するため、平成30(2018)年4月に策定した「島本町役場庁舎耐震化方針」において、現役場庁舎の敷地内で建て替える方針とし、役場庁舎に標準的に要請される限度の建物仕様とし、できる限り総事業費を抑制するとともに、将来を見据え、当該施設に求められる機能の変化などにも弾力的に対応できるよう、できる限り他の用途にも転用可能な建物仕様とすることを決定いたしました。

「島本町新庁舎建設基本計画」(以下「本計画」という。)は、「島本町役場庁舎耐震化方針」を踏まえ、新庁舎の機能や規模などをより具体化することを目的に策定します。

1. 新庁舎建設に向けた現況の整理

(1) 現役場庁舎の概要

- 現役場庁舎は、昭和47(1972)年11月に建設された建物で、各種手続きに係る住民窓口、様々な部局の執務室や町議会の議場などで構成され、町の災害対策の拠点機能も有しています。
- 役場庁舎敷地内東側には、ため池の鶴ヶ池があり、南側には、以前住民ホールがありましたが、平成27(2015)年度に解体し、現在は駐車場として利用しています。
- 町道東大寺水無瀬鶴ヶ池幹線と町道広瀬桜井幹線に面しており、町道東大寺水無瀬鶴ヶ池幹線を挟む役場庁舎前には来庁用者の駐車場・駐輪場が設けられています。

所在地	島本町桜井二丁目1番1号
建築年度	昭和47年(1972年)
築年数	46年
構造	RC造(鉄筋コンクリート造)
階層	地上3階・地下1階・塔屋1階
延床面積	4,737.27㎡
敷地面積	8,021.96㎡



(2) 現役場庁舎の課題

現役場庁舎における課題を整理すると、以下のとおりとなります。

耐震性能の不足

平成22(2010)年度に実施した耐震診断では、震度6強以上の揺れを受けた場合、倒壊または崩壊する危険性があると診断されています。

施設・設備の老朽化

外壁や内壁の仕上げ部分にひび割れが多くあり、空調・照明・給排水・換気等設備について、経年劣化による老朽化が進行しています。

災害時対応機能の不足

災害対策本部室、シャワー室、仮眠室等の災害対応を目的とした専用室が無いなど、災害活動拠点としての機能が不足しています。

利便性への対応不足

窓口の分散配置、諸室の分かりにくい配置や誘導・案内サインの不足、庁舎入口への動線など、利便性の面で課題があります。

バリアフリー等への対応不足

和式トイレが多い、キッズスペースが非常に狭い、床に段差があるなど、バリアフリーへの対応が十分ではありません。

庁舎の狭あい化・スペースの不足

各窓口スペースが狭く、会議室、書庫、倉庫等のスペースが不足しており、手続き時の混雑や執務効率面等の問題があります。

フレキシビリティ(柔軟性・融通性)・将来変化への対応不足

執務室内の間仕切壁による区画やOAフロア(二重床)でない床構造など、今後必要となるレイアウト変更やICT化(情報通信技術)に対応できない建物仕様となっています。



1. 新庁舎建設に向けた現況の整理

(3) 新庁舎建設の必要性

中長期的な公共施設管理の観点

- 建て替えを行う方が、耐震改修工事による一時的な対応よりも、現役場庁舎の抱える各種課題を解決できる
- 安全で良好な住民サービスを早期に提供できる

コスト・財政面

- 「市町村役場機能緊急保全事業」の活用が財政負担の軽減に繋がる
- 維持管理のしやすい建物の実現により、ランニングコストの軽減を図れる

「建て替えによる新庁舎整備」を進めていく方針とします

(4) 建設予定地

建設予定地は、以下の観点により検討しました。

- 総事業費の抑制
- 町が保有する資産の有効活用
- 早期の整備実現の必要性
- 新庁舎供用開始までの住民サービスの提供

現役場庁舎を利用しながら新庁舎を建設することが整備手法として有効

現在の役場庁舎敷地内
(中庭の駐車場部分)を
建設予定地とします



2. 新庁舎建設の基本理念

(1) 新庁舎建設の基本的考え方

住民の暮らしを支えるより良い庁舎を実現するための軸となる基本理念及び基本方針は、以下に示す視点に基づき設定を行います。

視点1 課題を解決する

【現状の課題】

- ✓ 耐震性能の不足
- ✓ 施設・設備の老朽化
- ✓ 災害時対応機能の不足
- ✓ 利便性への対応不足
- ✓ バリアフリー等への対応不足
- ✓ 庁舎の狭あい化・スペースの不足
- ✓ フレキシビリティ・将来変化への対応不足

視点2 ニーズに対応する

【利用者等のニーズ】

- ✓ 来庁時の分かりやすさ
- ✓ 手続や相談のしやすさ
- ✓ 誰でも使いやすい環境
- ✓ 執務室や会議室などの環境の改善
- ✓ 福利厚生面の充実
- ✓ 利便機能の充実など

視点3 施策・計画との整合性を図る

【上位関連計画】

- ✓ 「自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち」「いきいき、ふれあい、やさしい島本」
(第四次島本町総合計画)
- ✓ 将来の世代に過大な負担を残すことなく必要な施設を安全に引き継ぐ
(島本町公共施設総合管理計画)
- ✓ 災害救助活動の拠点となる庁舎
(島本町地域防災計画)

(2) 新庁舎建設の基本理念及び基本方針



3. 新庁舎の必要機能・規模

(1) 新庁舎の必要機能

新庁舎建設の6つの基本方針を踏まえ、新庁舎が保有すべき機能は以下のとおりとします。

基本方針1 住民の生活を守る安全・安心な庁舎

■ 耐震性能の確保

- 国土交通省が定める基準における最高水準の耐震性能を確保
- 構造形式は耐震構造とする
- 詳細な地質調査による地域特性に応じた基礎形式の検討

■ 防災機能の確保

- 災害対策本部室を設置し、必要な通信システムを整備
- 災害時用物資の備蓄スペース
- 非常用発電設備、システムのバックアップ機能を検討

■ 防犯・セキュリティ機能の確保

- 来庁者用と職員専用ゾーンを明確に分けるセキュリティゾーニング
- 防犯カメラやセキュリティシステムを設置



災害対策本部室の設置事例
(本部室と隣接する通信設備スペース)



備蓄倉庫の設置事例



職員専用室のセキュリティシステムの導入事例

基本方針2 利用しやすく人にやさしい庁舎

■ わかりやすく安心して手続きができる窓口環境

- 総合案内カウンターを設置
- プライバシーに配慮した窓口カウンター

■ ユニバーサルデザインの取組

- 車いす利用者等にとっても十分ゆとりのある移動空間を確保
- 誰もが利用しやすいトイレを整備
- 全体的に統一感を持たせたわかりやすい案内サイン

■ 利用しやすい駐車場・駐輪場

- 適切な台数の駐車場・駐輪場の確保
- 車いす利用者用駐車場やゆずりあい駐車場を設置
- 雨に濡れない車寄せスペースや屋根付き駐輪場を検討



総合案内カウンターの設置事例



仕切りのある窓口カウンターの設置事例



多目的トイレの設置事例



屋根付きの車いす利用者用駐車場の設置事例

基本方針3 機能的で効率性に優れた庁舎

■ 機能的・効率性に優れた執務環境の確保

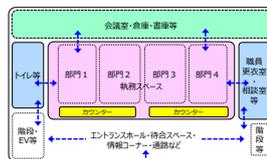
- 部局間の連携を考慮した効率的で機能的な配置を検討
- 執務室は基本的にオープンフロアとし、見通しがよく来庁者も分かりやすい空間を確保

■ 会議室、書庫・倉庫の適正配置

- 階層に応じた会議室の適切な大きさ、室数の確保
- 防音性能への配慮や可動間仕切壁の採用
- 各部局の特性に応じた少人数打合せスペースを配置

■ 福利厚生機能、公用車駐車場等の確保

- 適切な規模の職員用休憩室や更衣室、災害対応時に利用できる仮眠室やシャワー室を設置
- 来庁者用駐車場との動線に配慮した公用車駐車場の配置



オープンフロアの執務室イメージ及び事例



可動間仕切壁を採用した会議室事例



公用車駐車場(車庫)の設置事例

基本方針4 住民の主体性とふれあいをたいせつにする庁舎

■ 住民交流・協働機能の確保

- 展示ギャラリーや選挙の期日前投票所など 臨時的な活用が可能な多目的スペースの設置を検討
- 住民の地域活動、町政への参画などに利用できる 住民協働スペースの設置を検討
- 行政情報や町の魅力を積極的に情報発信し、観光案内や町内での生活に便利な各種情報を閲覧できる 文化・情報コーナーを設置



展示スペースとして利用している多目的スペース



情報コーナーの設置事例

■ 開かれた議会機能

- 利用しやすい議場・傍聴席の配置
- インターネットでの議会中継システムの導入を検討
- 多目的利用が可能となるフラット方式の採用
- 必要な規模、機能を備えた議会関連諸室



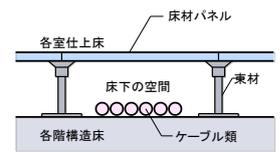
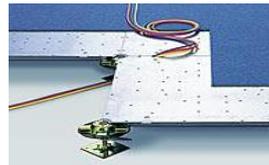
フラット方式の議場(左)と段床方式の議場(右)の設置事例



基本方針5 将来の変化に対応できる経済的な庁舎

■ 用途・機能の変更に対応可能な施設計画

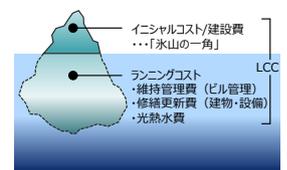
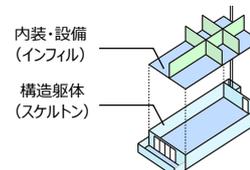
- 将来の機構改革や庁舎自体の機能の変化に対応できる構造
- OAフロア(二重床)や余裕のある設備ダクト空間・設備配管用スペース
- 組織改編に対応できるユニバーサルレイアウトの導入を検討



OAフロア(二重床)の構造

■ 長寿命化とライフサイクルコスト(LCC)縮減への配慮

- 修繕サイクルの期間を延ばすことが可能な建物
- 長期的な使用が可能となるスケルトン・インフィルの考え方の導入
- メンテナンスのしやすい建築計画
- 清掃・修繕等に配慮した資材の採用
- 維持管理費・修繕費・光熱水費を低減できる建物



スケルトンインフィルの概念イメージ(左)とライフサイクルコスト(LCC)の構成(右)のイメージ

基本方針6 島本の恵まれた環境と調和する庁舎

■ 自然エネルギーの活用

- 太陽光発電パネルの移設を含めた検討
- 雨水・地下水の有効活用を検討
- 平面形状や断面構成、開口部の工夫による自然採光・自然換気

■ 省エネルギー技術の導入

- 外壁や開口部の工夫による空調負荷の低減
- 照明用消費電力の縮減手法の検討
- 空調・換気設備の省エネルギー技術の導入を検討

■ 庁舎にふさわしいデザイン・環境形成

- 町のシンボルとしてふさわしい外観
- 機能性や快適性に配慮した内部空間、親しみやすいデザイン
- 維持管理がしやすく屋外空間の機能や設置場所を考慮した緑化



自然エネルギーの活用



省エネルギー技術の導入

◆再生可能(自然)エネルギーの有効活用

- ・太陽光発電
- ・自然光の活用 ・自然風の活用 (冷房負荷の低減)

◆エネルギー・資源の有効利用

- ・電力負荷の低減 ・部位に応じた運転制御方式
- ・高効率照明器具、部位に応じた点灯方式の採用
- ・雨水や地下水の利用、各種節水システムの採用
- ・適正な運転管理が可能なシステムの構築

◆負荷の低減

- ・建築物の向きや室の配置の工夫 (熱負荷の低減)
- ・断熱性の高い材料の採用、建物緑化
- ・日射遮蔽性の高い建具やガラス、庇等の採用
- ・エネルギー損失の低減を考慮した建築設備システム

各種環境配慮技術事例



内装デザインの事例(左)と



緑を効果的に活用した外構・植栽(右)の事例

(2) 新庁舎の規模設定

庁舎規模算定の基本指標(職員数・議員数)に基づき、「起債対象事業費算定基準」(「総務省基準」)を用いて算定される新庁舎の「**基準面積**」と、基準面積に含まれない機能の規模として算定する「**付加機能面積**」の合計面積(基準面積+付加機能面積)を**新庁舎の必要規模**として設定します。

＜庁舎規模算定の基本指標(職員数・議員数)＞

職員数 182人	○平成30(2018)年10月1日時点における組織の職員配置人数に基づく新庁舎ができた場合の想定される組織に属する職員数 ※特別職、再任用職員、臨時・非常勤職員の一部を含む
議員数 14人	○「島本町議会議員の定数を定める条例」の議員定数

総務省
基準

① 基準面積
約4,400㎡

② 付加機能面積
約1,100㎡

本計画における新庁舎の想定規模は
おおむね5,500㎡とします

(3) 駐車場等の規模設定

- 役場庁舎のみの来庁者用として必要となる駐車台数は約30台となりますが、ふれあいセンター駐車場が満車時の代替としての利用やイベント時利用に対応するため、また、現状の運用状況を踏まえ、来庁者用駐車場を**70台**と設定します。
- 公用車用駐車場を**25台**と設定します。
- 現状は約128台となっていますが、現在でも利用が多いこと、各種会議・イベント時利用等にも考慮し、駐輪場台数を**150台程度**と設定します。

駐車場台数は **95台程度** に設定します

駐輪場台数は **150台程度** に設定します

4. 新庁舎の施設計画

(1) 敷地条件・土地利用の方針

敷地条件

- 右図の赤色枠実線が隣地等の境界線となっており、変形した敷地となっています。
- 道路交差点付近と中庭駐車場との高低差が約4.5mあり、本敷地が道路よりも低くなっています。

所在地	大阪府三島郡島本町桜井二丁目1番1号
敷地面積	8,021.96㎡
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	高さ10mを超える建築物が対象 (4m平面、5h・3h)
高さ規制	第二種高度地区
前面道路	北東側:幅員約15.6m 北西側:幅員約9m
その他	淀川・水無瀬川の浸水想定範囲外 土砂災害警戒区域の指定なし 埋蔵文化財包蔵地の指定なし

土地利用の方針



- 役場庁舎敷地に接する町道広瀬桜井幹線は、町立第三小学校の通学路に指定されていますが、一部歩道において幅員が2.0m以下となっています。



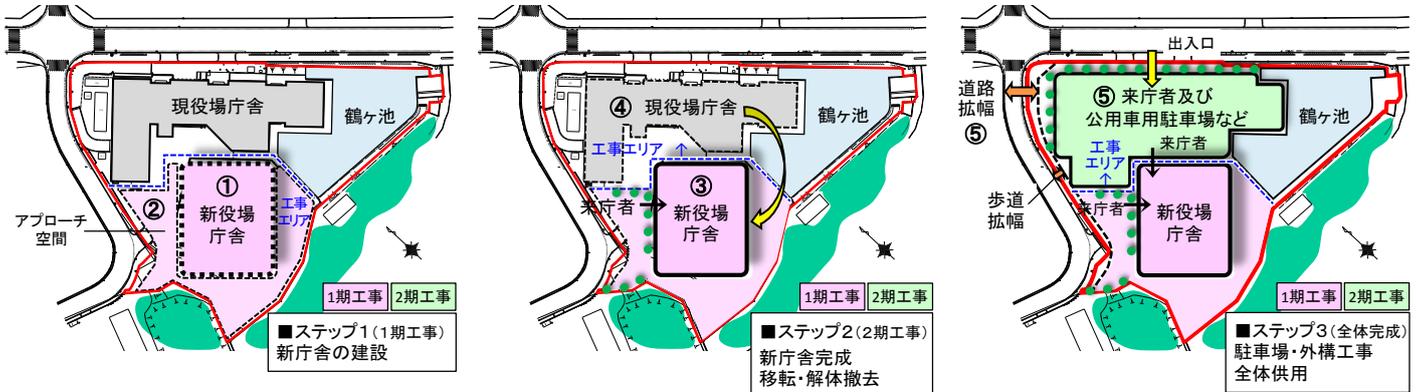
町道広瀬桜井幹線の現状

- 役場庁舎前駐車場・駐輪場は、保育所の整備を検討していることを踏まえ、新庁舎の整備に併せて役場庁舎敷地内に必要な台数の駐車場・駐輪場を整備し、町有地の有効活用を図ることを検討します。
- 歩道については、歩行者の交通量の多い道路は3.5m以上、その他道路は2.0m以上とすることが必要となることから、新庁舎の整備に併せて道路・歩道の拡幅を検討します。

(2) 建て替え計画の検討

- ・ 現役場庁舎を使用しながら、中庭駐車場に新庁舎を建設します(工事中の仮設駐車場対応も今後検討)。
- ・ その後、新庁舎完成後に移転を行い、現役場庁舎を解体することで、仮庁舎を設けない計画とし、総事業費の抑制を図ります。

<工事ステップ> ※ステップ図はイメージであり、配置や形状は設計段階の検討によります。



ステップ1

- ① 1期工事として、中庭駐車場に新役場庁舎を建設する。
- ② 町道広瀬桜井幹線からのアプローチの整備を行い、来庁者の動線を確保する。

ステップ2

- ③ 新庁舎完成後、移転を行い、新庁舎での供用を開始する。
- ④ 2期工事として、現役場庁舎の解体撤去工事を実施する。

ステップ3

- ⑤ 来庁者用及び公用車用駐車場などの外構工事を実施し、併せて町道広瀬桜井幹線の拡幅工事を行う。
- ⑥ 駐車場・外構工事の完了後、施設全体の供用を開始する。

(3) 配置計画

建て替え計画(工事ステップ)に基づく配置計画のイメージは右図のとおりです。

- ・ 新庁舎建物及び来庁者用駐車場への動線は、接道する2方向からのアプローチとするなど、利便性に配慮します。
- ・ 道路や歩道の拡幅及び植栽の工夫により、ゆとりと潤いのある沿道空間とします。

(4) 部門・フロア構成

- ・ メインエントランスとなる1階を窓口部門や情報発信フロアとし、駐車場から同レベルでのアクセスとすることで、利便性を向上させます。
- ・ 2階は政策・総務等部門等、3階を議会部門等、B1階を主に職員が利用する福利厚生・倉庫等のフロアとし、公用車用駐車場を配置するなど機能的な計画とします。



5. 新庁舎建設に係る事業計画

(1) 事業手法

新庁舎建設の事業手法として、主に①設計と施工を分離発注する従来方式、②設計と施工を一括で発注するDB(デザインビルド)方式、③民間資金等を活用するPFI方式について、以下の項目で比較を行い、検討しました。

- 早期事業の実現
- コスト削減
- 柔軟な進め方(物価情勢への柔軟な対応、ニーズの反映)



設計・施工分離発注方式(従来方式)により
事業を進めることとします

(2) 概算事業費

新庁舎の概算事業費は直近の他自治体事例などを参考として、基本計画時点において以下の金額を見込んでいます。

- ・ 今後の消費税率の変更や、東京五輪・大阪万博を控えて人件費や建築資材費が上昇傾向となっていることなど、社会情勢の影響を受けますが、導入予定の機能及び設備の費用対効果等を十分精査し、将来的に多額の財政負担とならないよう事業費の削減に努めます。

＜概算事業費＞

項目		事業費	備考
工事費	①新庁舎工事費	約25.4億円	5,500㎡×462千円/㎡
	②駐車場整備費	約2.5億円	1,900㎡×132千円/㎡
	③外構工事費	約1.0億円	3,100㎡×33千円/㎡
	④解体工事費	約2.5億円	4,737㎡×53千円/㎡
関連費	⑤設計費	約1.5億円	基本・実施設計費
	⑥工事監理費	約0.4億円	
	⑦CM業務費	約0.9億円	
合計		約34.2億円	税込10%

※基本計画策定業務委託料、仮設駐車場整備費用、発掘調査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算定される場合があります。
 ※備品購入費、移転費用等については、基本設計・実施設計の段階で算定する予定です。
 ※CMとは、コンストラクション・マネジメントの略で、建築プロジェクトにおいて、第三者である建設コンサルタントが、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立ち、発注・設計・施工の各段階において、工事発注方式や設計の検討、工事管理、品質管理などの各種マネジメントを行うことです。

(3) 財源計画

財源については、国の「市町村役場機能緊急保全事業」による地方債(充当率90%で元利償還金の一部が地方交付税措置される有利な起債)を活用する計画とし、その他の地方債と合わせて財政負担の平準化を行っていくことにより、町の財政に与える影響をできる限り抑えることとします。

「市町村役場機能緊急保全事業」

昭和56(1981)年の新耐震基準導入以前に建設され、耐震化が未実施である市町村の庁舎の建て替えを対象とし、令和2(2020)年度までに新庁舎建設の実施設計に着手して、建て替えを実施すれば適用できる有利な財源です。

＜財源計画＞

項目	金額
概算事業費合計	約34.2億円
地方債 (うち元利償還金に対する地方交付税措置見込額)	約28.1億円 (約5.3億円)
公共施設整備積立基金繰入金	約2.3億円
一般財源	約3.8億円

※現時点の計画であり、今後の進捗により変動します。

(4) 事業スケジュール

新庁舎の建設事業は、右の表に示すスケジュールを基本として進めます。

- ・ 社会経済情勢や本町の公共施設を取り巻く環境の変化、国の制度改正などにより、見直しの必要が生じた場合には、適宜見直しを行います。

＜事業スケジュール＞

年度	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)
主な工程	基本計画	基本・実施設計 設計発注		新庁舎建設工事 工事発注	移転等 建物供用開始	現役場庁舎解体工事 駐車場・外構工事 全体供用開始

※現時点の予定であり、今後の進捗により変動します。

【お問い合わせ先】

大阪府三島郡島本町桜井二丁目1番1号

TEL 075-961-5151(代表)

HP <http://www.shimamotocho.jp/>

島本町 総務部 総務・債権管理課