

島本町新庁舎建設基本計画

(案)

平成 31(2019)年●月



島 本 町

はじめに

本町の現役場庁舎は、昭和 47(1972)年 11 月の建設からすでに 46 年が経過しており、耐震性能の不足や建物の老朽化などの問題を抱えています。こうした中、日本各地で発生した大規模地震により、多くの自治体庁舎が被害を受け、災害対応や行政機能に影響を与えたことから、庁舎の重要性が改めて認識されたところです。

庁舎の耐震化については、今後発生が予想される南海トラフ巨大地震や有馬高槻断層帯地震等の大規模地震の際にも、防災拠点として建物を補修することなく使用できること、十分な防災機能を確保することが必要となります。

これらのことから、現役場庁舎の耐震化の手法について、耐震改修工事で対応するのか、または、建て替えて対応するのかを検討するため、平成 29(2017)年 8 月に「島本町庁舎整備検討委員会」を設置し、建築事務所の技術的支援を受けながら検討を重ね、平成 30(2018)年 4 月に「島本町役場庁舎耐震化方針」を策定し、現役場敷地内で建て替える方針としました。

このたび、「島本町役場庁舎耐震化方針」の内容を踏まえ、「島本町新庁舎建設基本計画住民ワークショップ」にて住民の皆様から頂いたご意見や、「島本町庁舎整備検討委員会」にて検討した結果を基に、現役場庁舎の現状や課題、新庁舎に備えるべき機能や規模、概算事業費や整備手法、事業スケジュールなどの整理を行い、「島本町新庁舎建設基本計画」を策定しました。

今後は、本計画に掲げる基本理念である、「命をつなぎ 夢をはぐくむ 安心して集える親しみのある庁舎」の実現を目指して、新庁舎の建設に取り組んでまいりたいと考えております。

最後になりましたが、本計画の策定にあたり、ご協力いただきました島本町新庁舎建設基本計画住民ワークショップの参加者の皆様をはじめ、関係各位に、心から厚くお礼申し上げるとともに、お力添えを引き続きお願い申し上げます。

平成 31(2019)年●月

島本町長 山 田 紘 平

目 次

序 章 基本計画策定にあたって	1
1 基本計画策定の目的	1
2 基本計画の位置付け	1
第1章 新庁舎建設に向けた現況の整理	2
1 現役場庁舎の概要	2
2 現役場庁舎の課題	3
3 新庁舎建設の必要性	8
4 建設予定地	8
5 上位関連計画との整合	9
第2章 新庁舎建設の基本理念	10
1 新庁舎建設の基本的考え方	10
2 新庁舎建設の基本理念及び基本方針	10
第3章 新庁舎の必要機能・規模	11
1 新庁舎の必要機能	11
2 新庁舎の規模設定	28
3 駐車場等の規模設定	31
第4章 新庁舎の施設計画	33
1 敷地条件	33
2 土地利用・建て替え計画	34
3 配置計画	36
4 部門・フロア構成	36
第5章 新庁舎建設に係る事業計画	37
1 事業手法	37
2 概算事業費	39
3 財源計画	40
4 事業スケジュール	40

序 章 基本計画策定にあたって

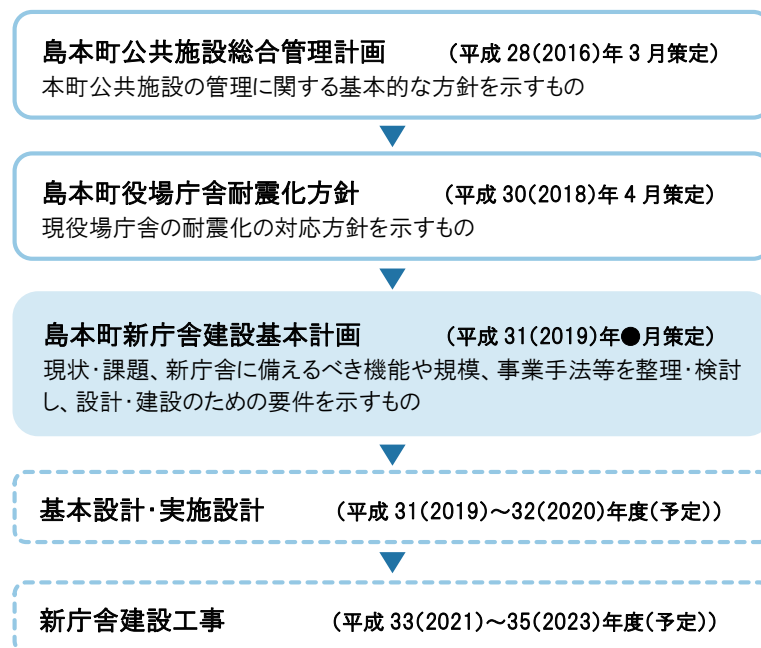
1 基本計画策定の目的

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。

2 基本計画の位置付け

本計画は、現役場庁舎の現状や課題、新庁舎に備えるべき機能や規模、事業手法など、新庁舎建設を進めるために必要な基本事項の調査・検討を行い、次の段階である設計や建設のための要件を示すものとして位置付けます。



第1章 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、町の主たる事務所であり、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しています。また、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。

また、現役場庁舎は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者用の駐車場・駐輪場が設けられています。

＜現役場庁舎の概要＞

所在地	建築年度	築年数	構造	階層	延床面積	敷地面積
島本町桜井二丁目 1番1号	昭和47年 (1972年)	46年	RC造※	地上3階 地下1階 搭屋1階	4,737.27 m ²	8,021.96 m ²

※RC造…鉄筋コンクリート造



2 現役場庁舎の課題

現役場庁舎における課題を以下に整理します。

(1) 耐震性能の不足

- 昭和 56(1981)年に改正された建築基準法の新耐震基準以前に建設された建物であることから、平成 22(2010)年度に耐震診断を実施いたしました。耐震診断の結果、構造耐震指標値(Is 値)について、最低値が0.37と低く、耐震性能が不足しており、震度6強以上の強い揺れを受けた場合に、倒壊又は崩壊する危険性があるものと診断されています。

＜平成 22 年度 耐震診断結果＞

方向	階	Is 値	耐震補強
X 方向 (東西)	塔屋	1.38	不要
	3 階	0.45	必要
	2 階	0.37	必要
	1 階	0.38	必要
	地階	0.46	必要
Y 方向 (南北)	塔屋	1.02	不要
	3 階	1.17	不要
	2 階	0.58	必要
	1 階	0.37	必要
	地階	0.38	必要

(参考)

■構造耐震指標 Is 値について

構造耐震指標に用いるIs 値は、地震力に対する建物の強度、靱性(じんせい:粘り強さ)を表すもので、平面等の形状指数や経年劣化を考慮した指標として、建築物の階ごとに算出する。

＜参考:構造耐震指標 Is 値についての評価＞

構造耐震指標(Is 値)	震度 6～7 程度の地震に対する Is 値の評価
Is 値が 0.6 以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い。
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある。
Is 値が 0.3 未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成 18 年 国土交通省告示第 184 号)

■庁舎に求められる Is 値

一般の建物では 0.6 以上が必要となっているが、特に重要な防災拠点として機能する庁舎は、一般建物の概ね 1.5 倍(Is 値=0.9)以上が必要とされている。(国土交通省 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準より)

(2) 施設・設備の老朽化

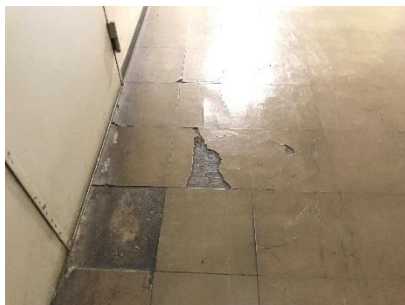
- 外壁や内壁の仕上げ部分にひび割れ(クラック)や塗装の剥離が多くあります。
- 床材がめくれているなど、安全な環境の確保が十分ではありません。
- 窓(建具)が一部歪んでおり、開閉しづらい状況です。また、窓廻りのシーリング不良により、雨漏りが発生しています。
- 過去に一部空調設備機器の更新を行ったものの、更新が行われていない空調設備、照明設備、給排水設備、換気設備、電話設備などの機器について、経年劣化による老朽化が進んでいます。また、設備配管の一部においても、経年劣化による老朽化により不具合が生じており、部分的な補修を繰り返しながら対応しています。
- 通気性が悪く、庁舎内が暗いといった課題があり、快適な環境ではありません。通気性の悪さについては、衛生管理面のみならず、書類等の保存環境面においても影響を与えます。
- 建設ときに設置された基幹電気設備の電気容量は、OA機器が今後増加した際に、電気容量をまかなうには不足しており、基幹電源設備を増設する必要があります。



庁舎内のひび割れ(クラック)



外壁塗装の剥離



床材がめくれている様子



暗く通気性が悪い庁舎内

(3) 災害時対応機能の不足

- 災害対策本部室等の防災・災害対応を目的とした専用の会議室が無く、災害時における活動拠点としての機能が不足しています。
- 災害時や緊急時に対応する際のシャワー室や仮眠室、待機場所以外の休憩スペースがありません。
- 大雨時に地階が浸水する恐れがあり、地階にある電気室・機械室に被害が出るのが懸念されます。また、自家発電機はありますが、十分な仕様を満たしておらず、災害時の能力が不足しています。

(4) 利便性への対応不足

- 庁舎入口が2つあり、来庁者にとって分かりにくい配置となっています。
- 西側エントランスには、フロアパーソンや案内板を配置・設置していますが、目的の窓口・部署に行くまでの動線上の誘導・案内サインが不足しています。
- 各種申請窓口が複数の場所に分散して配置されており、スムーズな手続きが出来ません。
- 文化・情報コーナーを設置していますが、分かりにくい場所にあるため、情報発信機能を広く活用できていません。
- 役場庁舎前の駐車場・駐輪場から庁舎入口への動線は、一度道路を横断する必要があり、中庭駐車場から庁舎入口への動線は、階段を上らなければならないなど、利便性の面で課題があります。



庁舎入口が2つある様子



西側エントランス



案内サイン



文化・情報コーナー



中庭から庁舎への階段



役場庁舎前駐車場・駐輪場

(5) バリアフリー等への対応不足

- 1 階及び 3 階には、車椅子対応トイレを設けていますが、地階及び 2 階には設置されていません。また、全体的に和式トイレが多く、高齢者や障がい者への配慮が十分ではありません。
- キッズスペースが非常に狭く、小さな子どもを連れた来庁者への配慮が十分ではありません。
- 議場や議場傍聴席に段差があり、特に車椅子利用者への配慮が十分ではありません。
- 庁舎の構造的な制限によりOAフロア(二重床)の整備が困難であることから、床上に配線が露出しており、バリアフリーへの対応が十分ではありません。



和式トイレ



窓口カウンターの傍に設けられた狭く簡易なキッズスペース

(6) 庁舎の狭あい化・スペースの不足

- 各窓口のスペースが狭く、手続きの際に混雑します。
- 個別の相談室が不足しており、来庁者への相談体制が十分に確保されていません。
- 会議室が不足しており、やむを得ず各部署の打合せスペースや応接室、ふれあいセンターの諸室などを利用している状況です。
- 書庫及び倉庫のスペースが不足しており、書類や物品を執務室に置いたり、庁舎外などに保管するなどの対応をしていますが、書類が散在しているため、セキュリティ面や執務効率面においても問題があります。
- 1 階窓口にはカウンターが設置されていますが、その他の部署の中にはカウンターが設置できない部屋があり、容易に執務室内へ入ることができるため、セキュリティ面での問題があります。



待合スペースが少なく
窓口前の通路幅が狭い様子



カウンターを設置する
スペースが不足している様子

(7) フレキシビリティ(柔軟性・融通性)・将来変化への対応不足

- 庁舎全体においてスペースが不足している上、執務室が間仕切壁で区画されており、また、各階の平面形状やコンクリート壁などの構造躯体の現状から、レイアウトの変更等に制約が生じ、必要に応じて柔軟に対応ができない建物仕様となっています。
- OAフロア(二重床)の対応ができない床構造であるため、今後、必要となるICT化(情報通信技術)に対応できないことが懸念されます。
- 現役場庁舎の議場は、階段状に段差のある床や固定された傍聴席など、議場としての用途のみに限定されており、多目的な利用ができずに稼働率が低い仕様となっています。



床に段差がある議場



固定式の傍聴席

3 新庁舎建設の必要性

役場庁舎は、災害時における災害救助活動の拠点施設となりますが、現在の役場庁舎は、前項にまとめたように、耐震性能が不足しているという課題だけでなく、施設・設備の老朽化や利便性・バリアフリー等への対応不足、庁舎の狭あい化など、多くの課題を抱えており、応急措置的な対応では根本的な解決が困難な状況となっているため、庁舎を利用する住民や職員の安全性・利便性を確保するためには、早急な課題解決・整備が必要です。

耐震性能の不足に対する解決策として、現役場庁舎の耐震改修工事による対応でIs値 0.9 を確保するためには、避難経路に補強部材を設置するなどの対策が必要であることや、補強部材が執務空間を分断することなどの理由から、現実的には極めて困難な状況です。

また、現役場庁舎が建設後すでに46年を経過していることを考慮すると、耐震改修工事による対応では、現役場庁舎の抱える諸課題の抜本的な解決ができないまま、引き続き将来における建て替えの必要性を継続して検討する必要があります。

さらに、建物の長寿命化を図るには、大規模改修工事を実施していく必要があり、総額では建て替えに近い事業費が想定されることとなります。

したがって、現役場庁舎が抱える諸課題を解決し、かつ、高い耐震性を確保するには、建て替えによる対応が適当と判断しました。

また、平成28(2016)年4月に発生した熊本地震により、自治体庁舎が被害を受けたことから、国は「市町村役場機能緊急保全事業」を創設しました。この事業は、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緊急に実施するよう促すために創設された事業ですが、平成32(2020)年度までに新庁舎建設の実施設計に着手する必要があります。本町の財政状況を勘案すると、当該事業を活用し新庁舎建設を進めることが財政負担の軽減に繋がります。

以上を念頭に置き、中長期的な公共施設管理の観点からは、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、現役場庁舎において抱える各種課題を解決し、安全で良好な住民サービスを早期に提供できること、省エネルギーに配慮した維持管理のしやすい建物の実現によるランニングコストの軽減を図れることなど、財政面においても建て替えによる対応が最適な手法であることから、**「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

「島本町役場庁舎耐震化方針」では、総事業費の抑制の他、現在町が保有する資産の有効活用の観点、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提供の観点、建設に係るコスト等を考慮し、現役場庁舎を利用しながら新庁舎を建設することが有効な整備手法となるため、**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。



新庁舎建設予定地となる中庭の駐車場

5 上位関連計画との整合

本計画の検討を進める上で、主に以下に示す本町の上位・関連計画との整合を図ります。

＜主な上位・関連計画の概要＞

計画	概要
島本町バリアフリー基本構想 (平成 20(2008)年 3 月策定)	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき、鉄道駅を中心とした地区で、駅とまちのバリアフリー化を進めることを目的に策定したもの。 役場庁舎については、重点整備地区内の生活関連施設として、短期～中長期における整備の基本的な方針を示している。
第四次島本町総合計画 (平成 23(2011)年 3 月策定)	町のさまざまな計画の最上位に位置づけられ、住民や団体が本町のまちづくりを推進する際の基本的な指針、持続発展性を展望した総合的で計画的な行財政運営の指針及び国や大阪府などの事業に対し本町の基本的な姿勢を明らかにするための指針としての役割を果たすもの。本町の総合計画では、「 <u>自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち</u> 」を将来像として定めている。 平成 31(2019)年を目標年次とした基本計画では、関連施策として、 <u>防災対策の推進や開かれた行政運営の推進、バリアフリー化の推進、時代に対応した行政運営などについて示している。</u>
島本町都市計画マスタープラン (都市計画に関する基本的な方針) (平成 24(2012)年 6 月改訂)	島本町総合計画におけるまちの将来像である「自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち」の実現をめざし、まちづくりの基本的な方針を示すもの。都市の将来像を明示し、都市計画の総合性・一体性を確保する、個々の土地利用規制や各種事業の決定、変更の指針となる等の役割を果たす。 将来の都市構造では、 <u>現役場庁舎敷地は中心市街地ゾーンとして位置づけ</u> ており、 <u>土地利用の方針では、公共公益系地区として、行政・文化機能の整備・充実を図ると示している。</u>
島本町地域防災計画 (平成 27(2015)年 3 月一部修正)	災害対策基本法等に基づき、地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、災害予防計画、地震災害応急対策などの計画を示したもの。 建築物等の耐震化対策について、町の管理する諸施設の向上に努めるものとし、災害時において、災害救助活動の拠点となる庁舎及び避難場所として使用する学校、公民館等の公的建築物については、重点的に対策を講じることとしている。
島本町公共施設総合管理計画 (平成 28(2016)年 3 月策定)	施設の老朽化により、大規模改修や更新の時期を一斉に迎える公共施設について、「 <u>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こと</u> 」を基本的な目標としており、また、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を示している。 役場庁舎については、 <u>耐震化を図るためには、建て替えも選択肢として検討する必要がある</u> としており、建て替えを行う際には、他の施設の機能を担うことによる多機能・複合化も含めた検討を行うこととしている。
島本町役場庁舎耐震化方針 (平成 30(2018)年 4 月策定)	現役場庁舎の耐震化について、これまで対策を検討してきた耐震改修工事に対応するのか、または建て替えにより対応するのかに関して、島本町庁舎整備検討委員会において検討し、方針として示したもの。 <u>現役場庁舎敷地内で建て替えにより整備を行うことや建物構造形式、建物仕様の想定等について、方針を示している。</u>

第2章 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	視点2 ニーズに対応する	視点3 施策・計画との整合性を図る
【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	【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	【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

上記の基本的な考え方に基づき、新庁舎建設の基本理念及び基本方針を以下のように設定します。

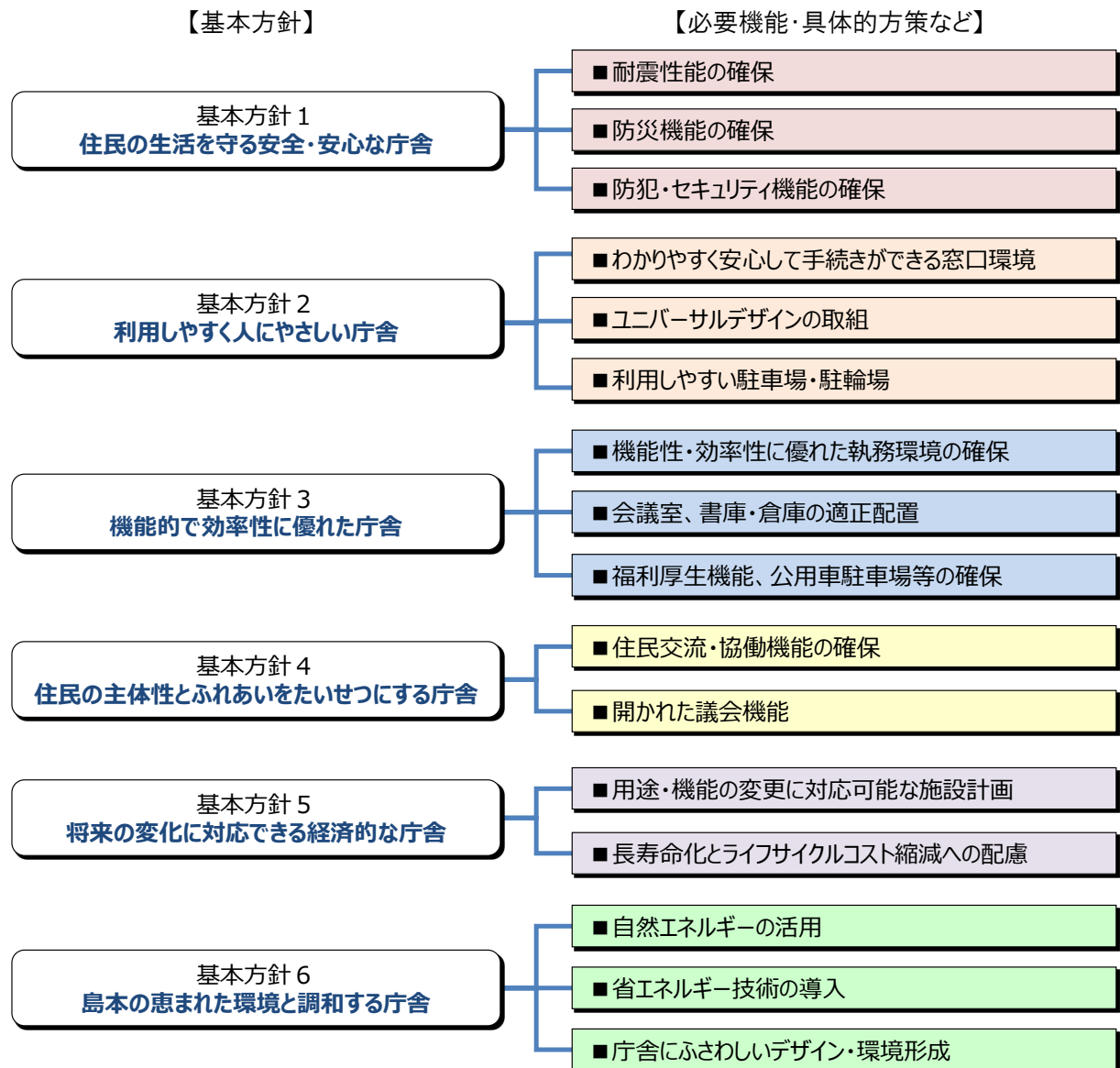


第3章 新庁舎の必要機能・規模

1 新庁舎の必要機能

(1) 新庁舎の必要機能・具体的方策

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。



(2) 必要機能の具体的な内容

① 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

- 庁舎は、大地震発生時に来庁者や職員の安全を確保することはもとより、その後も切れ目なく災害対応の指揮及び情報伝達を行い、災害時の活動拠点機能を担う施設であることから、庁舎の構造は、国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高水準の耐震性能を確保します。

＜官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通省)＞

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ている。(重要度係数は 1.5)
	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ている。(重要度係数は 1.25)
	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ている。(重要度係数は 1.0)
建築非構造部材 ※1	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受入れの円滑な実施、また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ている。
	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。
建築設備 ※2	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。
	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。

※1) 建築非構造部材: 柱、梁、床などの構造体ではなく、天井材や外壁(外装材)など、構造体と区分された部材のこと。

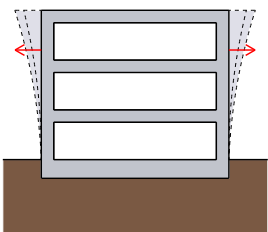
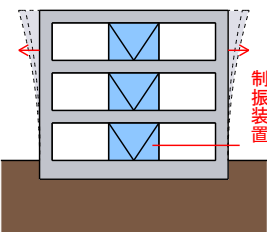
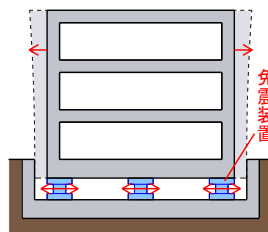
※2) 建築設備: 電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備など、建築物に設ける各種設備システム・機器のこと。

- 上記より、新庁舎は、災害対策の拠点となる施設であることから、構造体「I 類」、建築非構造部材「A 類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせることで、十分な耐震安全性を確保します。

【構造形式の検討】

- 建物の構造形式には、「耐震構造」、「制振構造」、「免震構造」があります。下表に示す各構造形式の比較のとおり、新庁舎の耐震安全性の基準である構造体「Ⅰ類」はいずれの構造形式を採用しても確保できますが、それぞれの特性を比較し総合的に評価した結果、「耐震構造」が本計画に適していると判断します。

＜構造形式の特性・比較＞

形式	耐震構造		制振構造		免震構造	
構造イメージ						
概要	・耐力壁などを配置し、建物の各部分が破壊しない強度を確保し、地震に対して構造体で耐える構造。		・制振装置により地震力を減衰、あるいは増幅を防ぐことで、建物の振れを低減させる構造。		・免震層及び免震装置により地震動エネルギーを吸収し、地震の揺れを建物に直接伝えないようにする構造。	
耐震性の確保	・構造体「Ⅰ類」の確保は可能。	◎	・構造体「Ⅰ類」の確保は可能。	◎	・構造体「Ⅰ類」の確保は可能。	◎
大地震時の揺れ方・機能保持等	・上階になるにつれ、揺れ幅が大きい。 ・家具や什器等の転倒対策が必要となる。	△	・耐震構造よりは揺れは抑えられるが、上階になるにつれ、揺れ幅が大きくなる。 ・安定の悪い家具や什器等の転倒対策が必要となる。	○	・建物はゆっくり大きく揺れ、上階でも揺れ幅は大きく変わらない。 ・家具や什器等の転倒がほとんどない。	◎
維持管理	・一般的な建物維持管理で対応できる。	◎	・一般的な建物維持管理で対応できる。	◎	・一般的な建物維持管理に加え、免震装置等の定期点検が必要になる。	△
コスト	・一般的に想定される範囲となり、制振・免震構造より低コストとなる。	◎	・制振部材の設置及びそれにとりまう構造体の補強等が増となる。	○	・免震装置及び免震層の構築にとりまう工事が増となる。	△
工期	・標準的な工期となる。	◎	・制振部材の設置を行うため、耐震構造に比べて工期がかかる。	○	・免震層の工事及び免震装置の設置を行うため、耐震構造、制振構造に比べて工期がかかる。	△
総合評価	求められる性能やコスト・工期など、本町の新庁舎の規模等に最も適した構造形式となる。 【採用】		コスト・工期において不利となり、本町の新庁舎の規模等に見合った構造形式とはいえない。		コスト・工期において不利となり、本町の新庁舎の規模等に見合った構造形式とはいえない。	

【地盤特性に応じた基礎形式】

- 建物の基礎については、設計段階に詳細な地質調査を行い、直接基礎、地盤改良、杭基礎など、地盤特性に応じた適切で合理的な基礎形式を検討します。

【建物計画に沿った構造種別】

- 構造種別には、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨造(S造)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)のほか、木造やこれらを組み合わせた混構造などがあります。庁舎のような大規模建築物において、木造は木の温もりを感じることや、吸湿性に優れていることなどのメリットがある一方、材料調達(期間)や経済性(高コスト)など他の構造に比べて不利となります。
- RC造は、重厚な建物構造となり耐久性や遮音・振動に比較的優れるといった利点があり、S造は柱のスパン(間隔)を大きくとり、空間の自由度を高められ、工期短縮や将来の可変性が容易といったメリットが一般的にあります。
- これらを踏まえ、新庁舎の構造種別は、RC造やS造の採用を基本とし、各部材のメリットを生かした組み合わせも視野に入れつつ、最適な構造を設計段階で選択していくこととします。

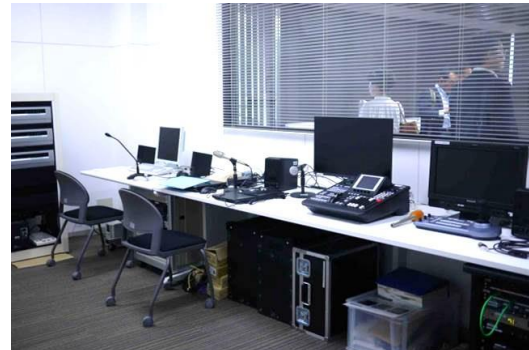
■ 防災機能の確保

【災害対策本部機能】

- 災害時の迅速かつ確実な指揮命令が可能な庁舎とするため、災害対策本部室を設置し、必要な通信システムの整備を図ります。なお、災害対策本部室は、平常時は庁議室や会議室として活用するなど、効率的な運用が可能となるように整備を行います。また、新庁舎の屋上にヘリポートの設置を検討します。
- 災害時における職員の 24 時間対応に配慮し、仮眠室(平常時は職員休憩室として利用)やシャワー室を設けるなど、災害応急活動を支える機能を確保します。



(豊後高田市)



(豊後高田市)

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)



(青梅市)



(青梅市)

職員休憩室兼仮眠室の設置事例

【災害対策支援機能】

- 支援物資の供給が途絶える事態も想定し、災害応急対策活動のための予備燃料、万一の住民の緊急避難及び職員のための水・食料・毛布等を保管する備蓄スペースを設けます。



(国東市)

備蓄倉庫の設置事例

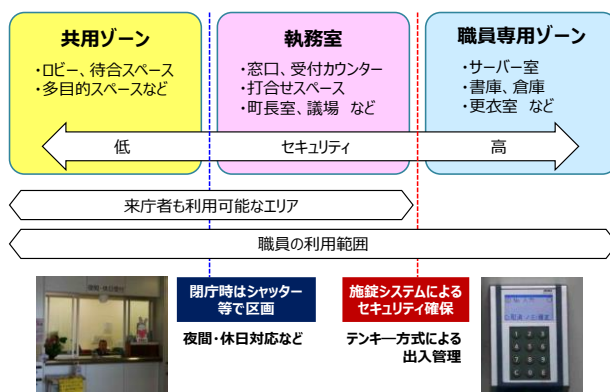
【設備システムのバックアップ機能】

- ・「大規模災害発生時における地方公共団体の業務継続の手引き」(平成 28(2016)年 2 月内閣府(防災担当))において、「72 時間は、外部からの供給なしで非常用電源を稼働可能とする措置が望ましい。」とされています。発災直後からの応急対策の重要性を鑑み、大規模な災害が発生した場合には、物資の調達や輸送が平常時のようには実施できないという認識の下、72 時間は外部からの供給なしに非常用電源を稼働できるように、非常用発電設備の整備を検討します。
- ・ 情報システムのバックアップとして、ネットワーク上の外部サーバーに保存するなど、庁内システムのクラウド化を検討します。
- ・ 大雨時の浸水に備え、重要となる電気室・機械室等の配置については、上階に設置するなどの検討を行います。

■ 防犯・セキュリティ機能の確保

【セキュリティゾーニング】

- ・ 来庁者が利用するゾーン(共用ゾーン・受付カウンター・打合せスペース)と職員専用ゾーンを明確に区分し、セキュリティに配慮したゾーニング・動線計画とします。
- ・ サーバー室や書庫などの職員専用ゾーンについては、セキュリティの高い施錠システムとし、情報管理を徹底します。
- ・ 執務室は、職員のパソコン画面や机上の書類等が受付から見えないう、カウンターとの間に書棚を設けるなど、レイアウトを工夫します。



庁舎内のセキュリティゾーニングイメージ



(飯塚市)
職員専用室のセキュリティシステムの導入事例

【防犯対策等の強化】

- ・ 入退室管理として、敷地内や庁舎建物内の必要な箇所に防犯カメラや出入口等にセキュリティシステムを設置し、防犯・警備機能を確保します。
- ・ 夜間や休日利用者のための窓口を兼ねた警備室の設置など、利便性、防犯性に配慮した計画とします。

② 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

【窓口の集約化・ワンフロアストップサービス】

- 利用頻度が高い住民票の手続きや福祉・保険関係等の窓口を1階に集約し、わかりやすく配置することで、利用者の負担を軽減し、利便性に優れた窓口環境を整えます。
- エントランスロビーに総合案内カウンターを設け、来庁者への案内や問い合わせが容易に行える仕様とします。



総合案内カウンターの設置事例 (玉名市)

【窓口での手続きに安心感を与える工夫】

- 窓口カウンターでの仕切り板の設置や相談室(個室)を複数設けるなど、プライバシーに配慮した仕様とします。
- 窓口に向して、ゆとりのある待合スペースを確保します。待合スペースは、モニター画面による番号案内や各種情報を提供できる設備の導入を検討します。
- 小さな子どもを連れた来庁者が安心して、窓口で手続きや相談等を済ませることができるよう、利用しやすいキッズスペースや授乳室を設置します。



(設楽町)



(立川市)

仕切りのある窓口カウンターや個室の相談室の設置事例



(立川市)



(豊後高田市)

情報案内のある待合スペース・窓口に向したキッズスペースの設置事例

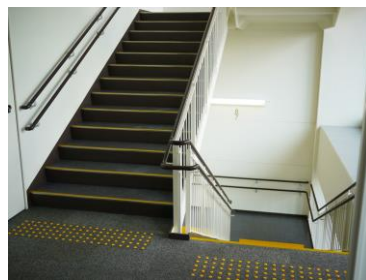
■ ユニバーサルデザインの取組

【移動空間への配慮】

- ・ 屋外からのアプローチ空間や屋内における通路、エレベーターなどの移動空間について、車椅子利用者等にとっても十分ゆとりのある幅と広さを確保し、スムーズな移動ができるよう段差を設けないなどの配慮を行います。
- ・ 主要な階段を、高齢者や子どもでも昇り降りしやすい緩やかな勾配とし、両側に2段手すり(点字表記付)を設けるなどの配慮を行います。

【誰もが利用しやすいトイレ】

- ・ 多目的トイレの各階設置や乳幼児対応(ベビーベッド等の設置)、オストメイト対応、大人用介護ベッドの設置のほか、一般のトイレにも手すりの設置を検討するなど、誰もが利用しやすいトイレを検討します。



(福島市)



(飯塚市)

2段手すり(左)と多目的トイレ(右)の設置事例

【わかりやすい案内サイン】

- ・ 案内サインのデザインは全体的に統一感を持たせ、来庁者がわかりやすく、スムーズに目的場所に誘導できる仕様とし、手続き内容の表示や窓口ごとに色分け・番号の表示、多言語表示、ふりがなを付すなど、見やすくわかりやすいデザインを検討します。また、視覚のかわりに手で触れて、目的場所が理解できるような触地図の設置を検討します。
- ・ トイレやエレベーターなどは、ピクトグラム(案内用図記号)を効果的に活用し、直感的に分かりやすい表示を検討します。
- ・ 案内サインやピクトグラムについては男女共同参画の視点を取り入れます。



(国東市)



(国東市)



(豊後高田市)

分かりやすい案内サイン・ピクトグラムの設置事例

■ 利用しやすい駐車場・駐輪場

【来庁者用駐車場】

- 適切な駐車場台数を設け、車両と歩行者の動線を区別するなど、安全性に十分配慮します。
- 車いす使用者用駐車場やゆずりあい駐車場は、一般の来庁者が混同利用しないよう、庁舎出入口近くに区画して配置し、屋根を設置するなどを検討し、雨天時の利便性に配慮します。
- 雨に濡れない車寄せスペースの設置を検討し、送迎やタクシー利用時に配慮します。

【来庁者用駐輪場】

- 適切な駐輪場台数を設け、屋根付きとします。また、庁舎出入口に近い場所を中心に配置を検討し、利便性に配慮します。



(紀の川市)



(大阪府資料より)



(玉名市)



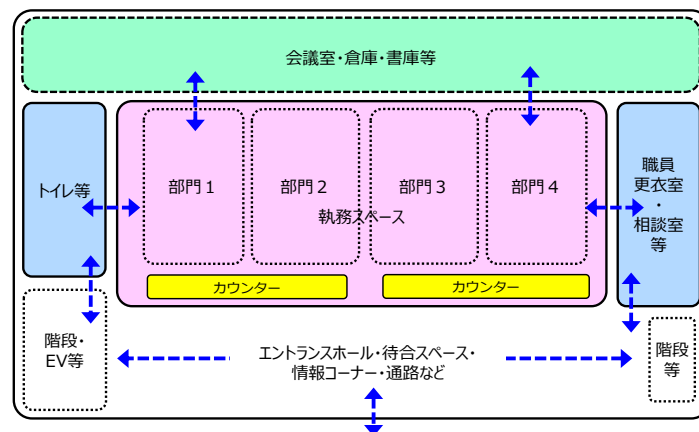
(玉名市)

屋根付きの車いす使用者用駐車場・ゆずりあい駐車場、駐輪場、車寄せの設置事例

③ 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

- 各部局の配置は、部局間の連携を考慮した効率的で機能的な配置とし、移動のしやすさなどに配慮したレイアウトを検討します。
- 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とします。また、カウンターと執務スペースの間には、来庁者がカウンター席に座ったときに視線を一定遮る高さの書棚等を設置し、職員の机が見えないよう工夫します。



(国東市)

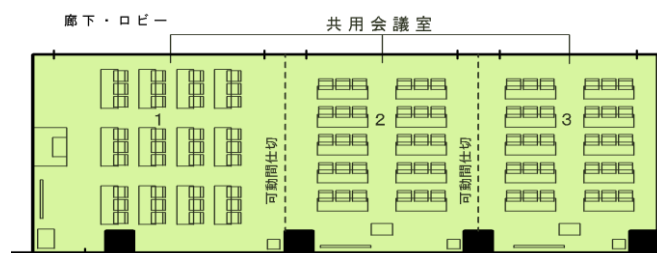
オープンフロアの執務室イメージ及び事例

■ 会議室、書庫・倉庫の適正配置

- 会議室は、階層に応じて適切な大きさや室数を確保し、防音性能の配慮や可動間仕切壁の採用など、利便性に配慮した仕様とします。
- 各部局の特性に応じて少人数の打合せスペースを、執務室内やロビー等に配置します。

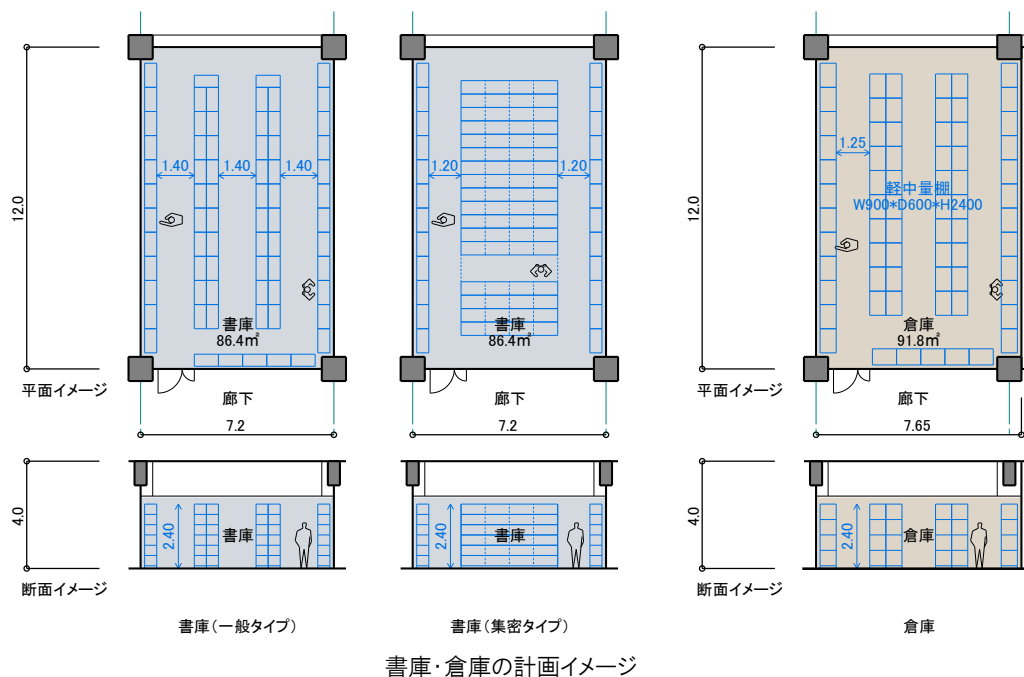


(国東市)



会議室の配置イメージ及び事例

- 適切な規模の書庫・倉庫スペースを設置し、利用頻度の高い書類の保管スペース(書棚等)を執務室内に設置するなど、レイアウトの工夫とともに業務の効率化を図る配置とします。



■ 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を設けるとともに、男女別の仮眠室(平常時は職員休憩室として利用)やシャワー室を設置し、災害対応時に利用できる計画とします。
- 公用車駐車場は必要台数分を集約して配置し、来庁者用駐車場と動線が交錯しないよう配慮します。



(玉名市)

公用車駐車場(車庫)の設置事例

④ 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

【多目的スペース】

- 新庁舎の1階に多目的スペースの設置を検討します。
- 多目的スペースは、展示ギャラリーとしての活用や、催事などの利用を想定するとともに、確定申告や選挙の期日前投票所など、臨時的な活用が可能な配置・スペースとします。

【住民協働スペース】

- 住民の地域活動や、町政への参画など、住民参加・協働に利用できるスペースを、新庁舎の利用しやすい場所に設置を検討します。



(豊後高田市)



(紀の川市)

展示スペースとして利用している多目的スペース(左)と住民協働スペース(右)の設置事例

【情報提供機能の設置】

- 1階に行政情報や町の魅力などを紹介する文化・情報コーナーを設置し、積極的に情報を発信します。文化・情報コーナーは、観光案内や町内での生活に便利な各種情報を揃えるなど、書籍やパンフレット等を閲覧できるスペースとします。



(国東市)

情報コーナーの設置事例

■ 開かれた議会機能

【議会フロア・議場】

- 議会機能は1つのフロアに集約し、新庁舎の上層階に配置します。
- 議会機能の独立性を踏まえ、議員、職員、傍聴者にとって利用しやすいよう、議場や傍聴席の配置、動線等に配慮するとともに、バリアフリー化を図ります。
- 適正な議会運営のため、議場や議会事務局などの議会関連諸室のセキュリティ機能を確保します。
- インターネットでの議会中継システムの導入など、町政の情報を迅速に提供する機能や、傍聴しやすい機能を整備するなど、開かれた議会に向けた検討を行います。
- 議場の方式について、段床方式では議会以外の利用が制限されるため、多目的利用が可能となるようフラット方式を採用します。



(太子町)



(豊後高田市)

フラット方式の議場(左)と段床方式の議場(右)の設置事例

＜議場の方式＞

項目	フラット方式	段床方式
断面イメージ		
目線(可視線)	フラットフロアのため、議会側と行政側の双方が見えにくい側面がある。	議会側、行政側双方からお互いが見えやすく、議論が行いやすい。
多目的利用のしやすさ	可動式什器とすれば、議会以外の用途にも活用でき、将来的な定数変更や多目的な用途への変更が容易にできる。	議会以外の用途としては使えず、定数変更や多目的な用途への変更対応も容易にできない。
段差の処理	床はフラットであり、段差の処理は基本的に不要となる。	議場と傍聴席に段差があり、スロープ等の設置やその分の面積確保が必要となる。

【議会関連諸室】

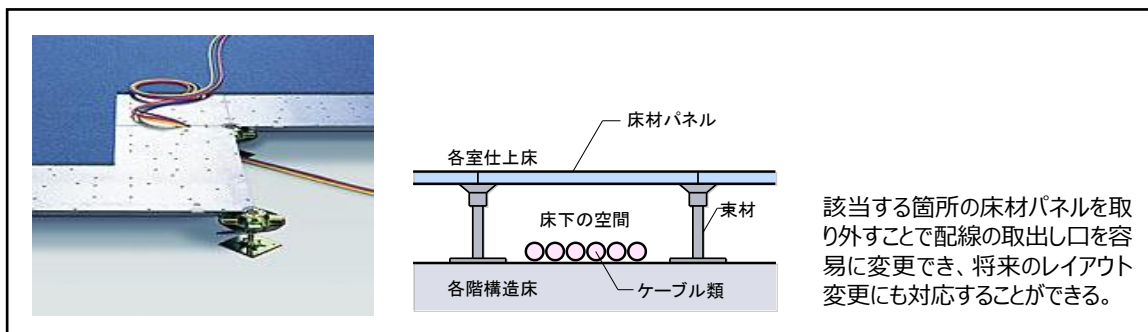
- 議会関連諸室は、正副議長室、議会応接室、会派室、委員会室、議会図書室、議会事務局など必要な規模や機能を整備します。
- 各諸室は必要に応じ、防音対策やプライバシーの確保などに配慮します。
- 会派室は、各会派人数の変動にも対応できるよう、可動間仕切壁で対応します。
- 議会事務局には、来訪者への対応や議員、職員の打合せにも利用できる執務スペースを確保します。

⑤ 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

【構造・設備面の配慮】

- 将来の機構改革や庁舎自体の機能の変化に対応する場合に、大規模工事とならないよう、コア部分を除いて、耐震壁を配置しない構造を検討します。
- OAフロア(二重床)や、余裕のある天井裏設備ダクト空間及び設備配管用スペースなど、将来の改修にも容易に対応できる計画とします。



OAフロア(二重床)の構造

【将来の組織改編等への対応】

- 机や書棚などの什器については、人が移動するだけで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します。
- 今後、将来において執務スペースに余剰が生じた場合に、他の公共施設機能との複合施設化などが容易に行える計画とします。

<ユニバーサルレイアウトの概念イメージ>

従来のレイアウト	ユニバーサルレイアウト
部・課単位で一つの島をつくるレイアウト。 組織改編の際には、その都度机を移動させ島を作り、レイアウトに合わせた配線工事が必要となる場合や、人数によっては机の配置がバラバラとなり、デッドスペースが生まれるなど、空間を効率的に使えない場合がある。	部・課単位で島をつくらず、組織改編、職員数変更の際は、人と荷物を移動させるだけで対応が可能となるレイアウト。 レイアウト変更時の配線工事の必要がなくなり、コストとレイアウト変更にかかる時間を削減することができる。

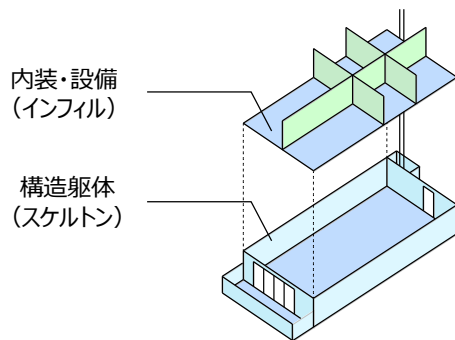
■ 長寿命化とライフサイクルコスト(LCC)縮減への配慮

【長寿命化】

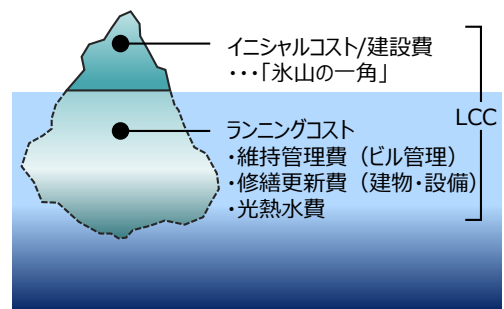
- 躯体を含む外装材(外壁・屋根など)は、気候変化にも十分に耐える性能を持たせ、修繕サイクルの期間をできるだけ延ばせる建物とします。
- スケルトン・インフィルの考え方を適所に取り入れながら、長期的な使用が可能となる建物とします。

【ライフサイクルコスト(LCC)の縮減】

- 供用開始後のランニングコストの縮減にも配慮し、メンテナンスのしやすい建築計画や清掃・修繕等に配慮した資材の採用、利用形態に応じた適切な設備の稼働など、維持管理費及び修繕費、光熱水費を低減できる建物とします。



建物を構造躯体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）に分けて設計・施工することで、内装・設備機器の交換が行いやすく、長期間使い続けることができる。



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

⑥ 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】

- ・ 新庁舎には、現役場庁舎に設置している太陽光発電パネルの移設も含めた検討を行います。

【雨水・地下水利用】

- ・ 基礎ピットなどを利用した雨水利用設備を設け、トイレ洗浄水や植栽散水、雑用水としての有効活用を検討します。また、地下水の有効活用についても検討します。

【自然採光・自然換気】

- ・ 建物の平面形状や断面構成、開口部の工夫により、可能な限り自然採光や通風を確保し、照明や空調のエネルギー負荷を抑えるよう検討します。

■ 省エネルギー技術の導入

【空調負荷の低減技術】

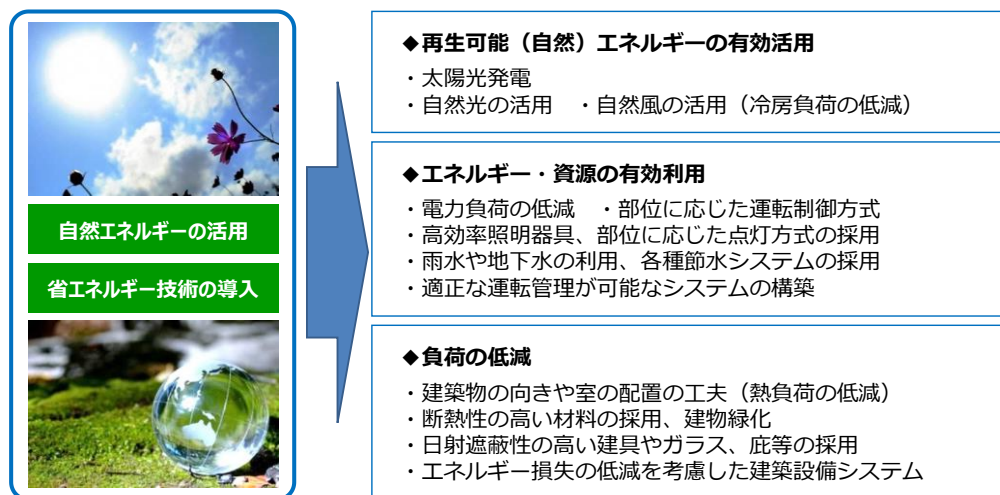
- ・ 外壁など断熱性の高い外皮構成や、開口部における高断熱仕様ガラスの採用などを検討し、夏季や冬季における熱負荷を軽減し、空調エネルギーの消費量を抑制します。
- ・ 開口部における日射抑制方策など、夏季の昼間における室内温度の上昇を軽減する手法を検討します。

【照明用消費電力の縮減】

- ・ LED照明の採用や、自然採光と明るさセンサーの併用、トイレ・倉庫等の人感センサー導入など、消費電力を縮減する手法を検討します。

【空調・換気設備の省エネルギー技術】

- ・ 熱源選定を含めて、省エネや電気料金削減効果に優れた高効率の空調システムの導入を検討し、空間形状や利用形態に応じた最適な室内環境となるよう配慮します。



各種環境配慮技術事例

なお、環境負荷低減策については、国が推進する環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）やネット・ゼロ・エネルギービル（ZEB）の考え方を踏まえ、設計段階において費用対効果を比較検証しながら、新庁舎に適した手法を検討します。

■ 庁舎にふさわしいデザイン・環境形成

- 新庁舎は、町のシンボルとしてふさわしい外観とし、華美なデザインを避け、機能美が現れるシンプルなデザインを目指します。
- 機能性や快適性に配慮した内部空間とし、親しみやすいデザインを検討します。
- 植栽については、維持管理の容易性を考慮しながら、住民の憩いの場となる空間等に四季の風情が感じられる樹木を植栽するなど、屋外空間の機能や設置場所を考慮した緑化を検討します。



(立川市)



(紫波町)

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

(1) 庁舎規模算定の基本指標

規模算定のための基本指標として、職員数と議員数を以下のとおり設定します。

本計画における庁舎の規模算定の基準となる職員数を、平成 30(2018)年 10 月 1 日時点における現役場庁舎の職員数を参考に、新庁舎ができた場合の想定される組織に属する職員数として 182 人と設定します。また、同様に議員数についても、本町の議員定数より 14 人と設定し、庁舎機能の規模算定を行います。

＜庁舎規模算定の基本指標(職員数・議員数)＞

人 数		概 要
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から、 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」の議員定数より

上記の庁舎規模算定の基本指標で設定した職員数・議員数に基づき、過去に総務省が『起債対象事業費算定基準』（以下「総務省基準」という。）として設定していた算定方法を用いて、新庁舎の執務室や会議室、議会、廊下や階段で構成される庁舎の「基準面積」を算定します。次に、基準面積に含まれない防災機能、福利厚生機能などを見込む必要があるため、これらの「付加機能面積」を算定し、これらの合計面積(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。

(2) 基準面積の算定

総務省基準により、新庁舎の事務室や倉庫、玄関等、議事堂で構成される庁舎の「基準面積」を算定すると、下表に示すとおり **約 4,400 m²** となります。

＜庁舎の基準面積の算定＞

区分	職区分	職員数	換算率	換算職員数	面積(㎡)
① 事務室	特別職	3	12.0	36.0	1,291
	課長級以上	41	2.5	102.5	
	係長	13	1.8	23.4	
	一般職等	125	1.0	125.0	
	計	182		286.9	
	面積計算	286.9 人 × 4.5 ㎡／人			
② 倉庫	①面積(㎡)	×	面積率 13%		168
	1,291	×	0.13		
③ 会議室 (会議室・電話交換室、便所、洗面所、その他諸室)	職員数(人)	×	1人当たり面積(㎡)		1,274
	182	×	7.0		
④ 玄関等 (玄関、広間、廊下、階段、その他通行部分)	①+②+③面積(㎡)	×	面積率 40%		1,093
	2,733	×	0.4		
⑤ 議事堂 (議場・委員会室・議員控室)	議員定数(人)	×	1人当たり面積(㎡)		490
	14	×	35.0		
合計					4,316
※H30(2018)年 10 月 1 日時点					≒ 4,400

※H30(2018)年 10 月 1 日時点

※車庫は別途算定

(3) 付加機能面積の算定

必要機能等の検討に基づき、前記の総務省基準に含まれない付加機能の面積を設定します。

必要機能として挙げられる防災・防犯機能や福利厚生機能、多目的・情報機能やその他機能などを付加機能面積として確保し、下表に示すとおり、全体で**約 1,100 m²**の規模を見込みます。

＜付加機能面積の算定＞

機能・諸室		面積(m ²)
防災・防犯機能	災害対策本部室、災害対策本部支援室、非常用発電機室、備蓄倉庫 等	250
	サーバー室、警備室 等	65
福利厚生機能	更衣室、職員休憩室(仮眠室)等	160
多目的・情報機能	多目的スペース、住民協働スペース、ロビー、文化・情報コーナー 等	250
その他機能	売店スペース、書庫 等	350
計		1,075
		≒ 1,100

(4) 新庁舎規模の設定

庁舎の基準面積約 4,400 ㎡、付加機能面積約 1,100 ㎡の算定結果より

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

参考として、人口や職員数が近い他市町村において、最近検討が行われた新庁舎の計画規模の設定を下表に示します。

これによると、職員1人当たりの床面積平均で 32.44 ㎡となっており、本町の規模設定 5,500 ㎡に対する職員1人当たり面積は 30.22 ㎡であることから、他市町村に比べても妥当な規模であるといえます。

＜他市町村における新庁舎の計画規模＞

自治体名		人口 (人)	想定職員数 (人)	延床面積 (㎡)	職員一人当たりの 床面積(㎡/人)
全国	中泊町(青森県)	12,207	112	3,448	30.79
	岐南町(岐阜県)	24,693	144	5,000 ^{※1}	34.72
	川俣町(福島県)	14,276	146	3,800 ^{※2}	26.03
	那珂川町(栃木県)	17,982	148	4,600 ^{※3}	31.08
	岩内町(北海道)	13,788	151	3,600	23.84
	阿久比町(愛知県)	27,859	166	5,400 ^{※4}	32.53
	豊後高田市(大分県)	23,531	170	5,129 ^{※5}	30.17
	幕別町(北海道)	27,666	171	5,218 ^{※6}	30.51
近隣市町	湯浅町(和歌山県)	13,238	131	4,259	32.51
	大山崎町(京都府)	15,121	140	4,300	30.71
	久御山町(京都府)	15,914	174	6,535	37.56
	精華町(京都府)	35,630	248	12,104	48.81
事例平均					32.44
島本町		30,607 ^{※7}	182 人	5,500	30.22

※1 防災対策本部室 150 ㎡、町民相談室 40 ㎡、町民交流、協働スペース 598 ㎡。合計 788 ㎡の付加機能含む。

※2 災害対策本部室(平常時は庁議室) 50 ㎡、防災用倉庫 50 ㎡、防災無線室 20 ㎡、自家発電装置室 30 ㎡、情報危機管理室 50 ㎡、休憩室 50 ㎡。合計 250 ㎡の付加機能含む。

※3 防災対策室、電算室の付加機能は考慮しているが、面積は不明。

※4 防災対策室 70 ㎡、無線室 50 ㎡、電算室 80 ㎡、町民サロン 50 ㎡、自家発電室 29 ㎡。
合計 279 ㎡の付加機能含む。

※5 市民の活動支援、利便、交流、憩の機能、防災拠点機能として 854.78 ㎡。

※6 住民活動機能、防災機能として 700 ㎡程度。

※7 平成 30(2018)年 10 月 1 日 島本町人口

3 駐車場等の規模設定

(1) 現状台数の整理

現状の駐車場台数は、来庁者用 72 台、公用車用 21 台の計 93 台となっており、駐輪場は来庁者用 57 台、職員用 57 台となっています。

＜現状の台数＞

種 別	来庁者用駐車場	公用車用駐車場	駐輪場
内 訳	◇役場庁舎駐車場 ・一般用:4 台 ・身体障害者用:2 台 ◇役場庁舎前駐車場 ・一般用:65 台 ・身体障害者用:1 台	・公用車:20 台 ・消防分団車:1 台 ※平成 30 年 10 月 1 日時点保有台数	・来庁者用: 14.3m×2.05m×2 箇所 …約 57 台(0.5m/台換算) ・職員用: 14.3m×2.05m×2 箇所 …約 57 台(0.5m/台換算) ・公用車用: 7.0m×2.05m …約 14 台(0.5m/台換算)
計	72 台	21 台	128 台
	93 台		

(2) 来庁者用駐車場の規模設定

車による庁舎利用状況の想定に基づく計算(町全体の乗用車保有率及び来庁者の割合、平均滞留時間の想定等による必要台数の算定)によると、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。

ただし、ふれあいセンター駐車場が満車になった場合の代替駐車場としての利用や、各種会議・イベント時における利用にも対応する必要があります。また、現状の来庁者用駐車場台数(72 台)による運用状況も踏まえた結果、新庁舎の来庁者用駐車場を 70 台と設定します。

(3) 公用車用駐車場の規模設定

現状の公用車保有台数は 21 台で、マイクロバス分を一般用 2 台分と換算すると 22 台となりますが、一定の余裕を考慮し、新庁舎の公用車用駐車場を 25 台と設定します。

(4) 駐車場の規模設定

以上により、新庁舎に必要な駐車場台数を 95 台程度に設定します。

＜駐車場の規模設定＞

種 別	台 数	備 考
来庁者用駐車場	70 台	車いす使用者用駐車場やゆずりあい駐車を適宜確保し、庁舎出入口付近に配置する。
公用車用駐車場	25 台	所管及び車種に応じて適切な位置に配置する。
計	95 台	

(5) 駐輪場の規模設定

来庁者用及び職員用の駐輪場として、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・イベント時における利用等にも考慮し、新庁舎に必要な駐輪場台数を 150 台程度 に設定します。

＜駐輪場の規模設定＞

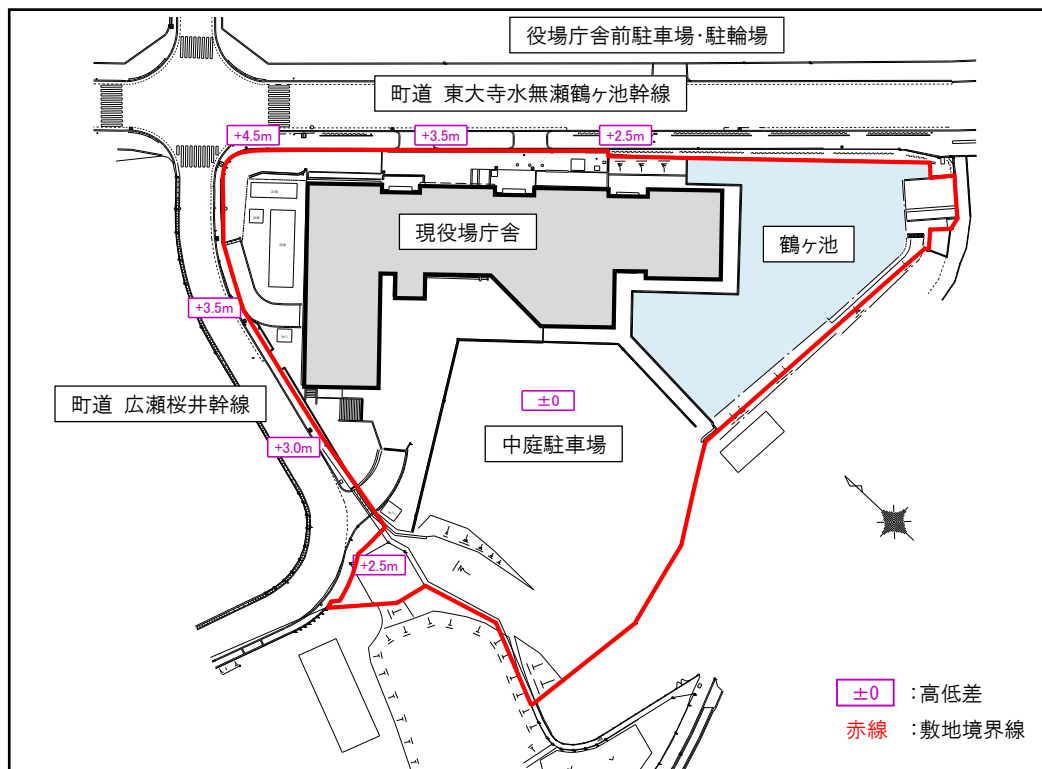
種 別	台 数	備 考
来庁者用及び職員用 駐輪場	150 台	屋根付きの駐輪場とし、来庁者用、職員用、公用車用に分けて適宜配置を検討する。

第4章 新庁舎の施設計画

1 敷地条件

(1) 敷地の状況

- ・ 役場庁舎敷地はJR島本駅から約 360m、阪急水無瀬駅から約 790mに位置しており、「島本町都市計画マスタープラン」の土地利用方針では、公共公益系地区として、行政・文化機能の整備・充実を図ると示しています。
- ・ 下図の赤色枠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。また、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。



敷地図

(2) 建築基準法等による基本条件の整理

項 目	概 要
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 m ²
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
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

2 土地利用・建て替え計画

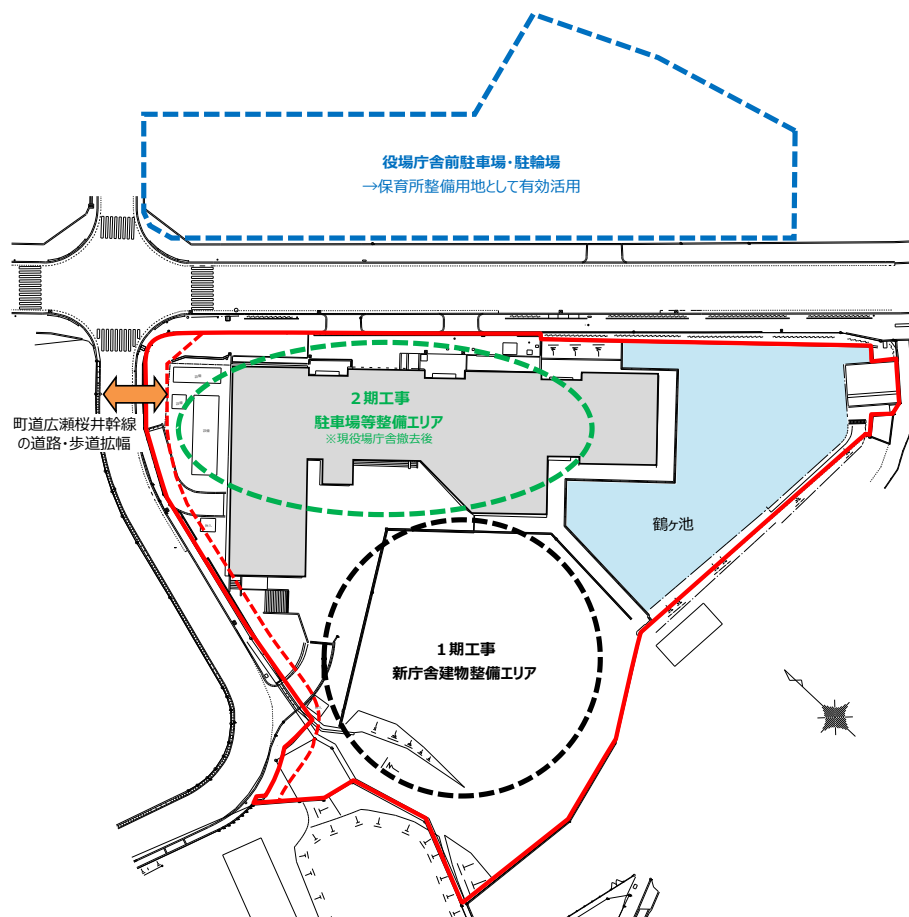
(1) 土地利用の方針

- 役場庁舎前駐車場・駐輪場は、平成 30(2018)年 11 月に策定した「島本町保育基盤整備加速化方針」において、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。
- 役場庁舎敷地に接道する町道広瀬桜井幹線については、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。歩道については、歩行者の交通量の多い道路にあつては 3.5m以上、その他道路にあつては 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。



町道広瀬桜井幹線の現状

<土地利用の方針>



(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>

各ステップ図	説明
	■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 新庁舎建物へのアクセスが可能となるよう、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。

※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。

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下図のとおりです。
- ・ 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。また、道路や歩道の拡幅及び植栽の工夫により、ゆとりとるおいのある沿道空間とします。

＜配置計画イメージ＞

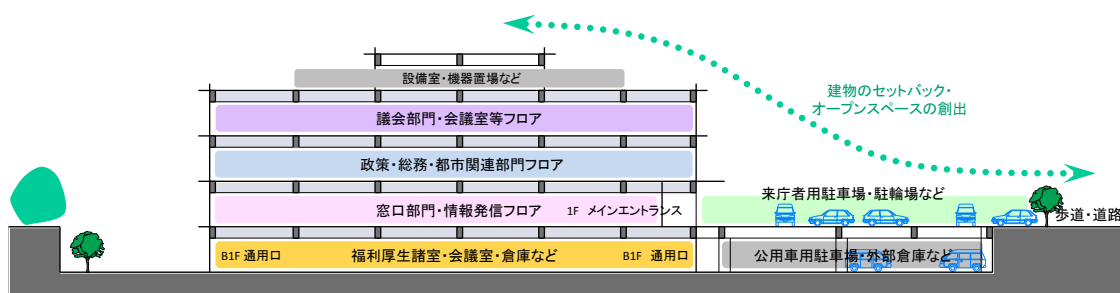


※配置計画図はイメージであり、詳細は設計段階の検討によります。

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。

＜階層・フロア構成イメージ＞



※階層及びフロア構成はイメージであり、詳細は設計段階の検討によります。

第5章 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方式があり、この3つの方式の比較を行いました。

<事業手法の概要>

事業手法	概 要
①設計・施工分離発注方式 (従来方式)	設計、施工、維持管理などの実施企業をそれぞれ別々に選定・発注し、個別に業務を実施していく方法で、従来の公共事業発注として最も一般的な手法。
②設計・施工一括発注方式 (DB方式)	施設整備のための資金等を公共が調達した上で、設計及び施工を同時に実施する事業者を選定・発注する手法。維持管理は、従来方式と同様に公共で実施する。
③民間資金等活用方式 (PFI方式)	設計、施工、維持管理を包括的に実施する事業者を選定し、事業契約に基づき実施する方式。民間事業者が資金調達を行い、整備後に所有権を公共に移転し、維持管理等の業務を実施する方式が多い。公共側は事業費を割賦方式により支払う。

事業手法別の整備スケジュールは以下のとおりとなります。

<事業手法別の整備スケジュール>

年度 事業手法	2018 年度 (H30 年度)	2019 年度 (H31 年度)	2020 年度 (H32 年度)	2021 年度 (H33 年度)	2022 年度 (H34 年度)	2023 年度 (H35 年度)
①設計・施工 分離発注方式 (従来方式)	基本計画	事業開始年度からの設計着手が可能 発注	基本・実施設計	発注	建設工事	移転等 ▲建物 供用開始 注) 解体・外構工事は省略
②設計・施工 一括発注方式 (DB方式)	基本計画	支援業務 発注	要求水準書等の作成 DB事業者の募集・選定	設計・施工	移転等 ▲建物 供用開始	
③民間資金等 活用方式 (PFI方式)	基本計画	事業者の選定手続き(PFIは事前の導入可能性調査)など、十分な発注・準備期間が必要 発注	可能性調査 PFI事業者の公募・選定	設計・施工を一括で効率的に実施することにより、期間短縮が可能 設計・施工	移転等 ▲建物 供用開始	

新庁舎建設にあたっては、最適な事業手法を選定して進める必要があるため、早期事業の実現、柔軟な進め方等の視点に基づく比較、評価を行うと、下表のように整理できます。

＜事業手法の比較整理＞

事業手法 評価の視点		①設計・施工分離発注方式 (従来方式)	②設計・施工一括発注方式 (DB方式)	③民間資金等活用方式 (PFI方式)
早期事業の実現		事業開始年度からの設計着手が可能となり、DB方式やPFI方式に比べてスケジュールの短縮、早期事業の実現が可能になる。	事業開始年度は事業者選定を行うにあたり、別途要求水準書を作成する必要があり、設計施工の一括実施による工期短縮を考慮しても、従来方式に比べて事業期間が長くなる。	事業開始年度において、PFI導入可能性調査や事業者選定を行う必要があり、設計施工の一括実施による工期短縮を考慮しても、他の事業手法に比べて事業期間が長くなる。
コスト削減		仕様発注が基本となり、コスト削減は設計業務、建設工事それぞれにおける削減度合いによる。	設計施工の性能発注となり、民間ノウハウ活用により施設整備のコスト削減が期待できる。	設計施工、維持管理までのトータルで民間ノウハウの活用、コスト削減等の効率化が期待できる。
柔軟な進め方	物価情勢への柔軟な対応	設計と施工を切り離して実施することにより、設計が完了した段階で次の工事発注に向けた物価変動の動きなどに柔軟に対応できる。	設計、施工を連続的に一括実施するため、事前に整備費等予算化を行った上で、工事費の物価変動対応を契約書にあらかじめ盛り込んでおく必要がある。	設計、施工、維持管理を連続的に一括実施するため、事前に総事業費の予算化を行った上で、工事費や維持管理費の物価変動対応を契約書等にあらかじめ盛り込んでおく必要がある。
	ニーズの反映	設計業務を単独で実施することから、新庁舎における役場のニーズへの対応や住民意見などを適時に反映することが可能。また、多くの先行事例があることも、柔軟なニーズの反映に有利。	設計施工一括発注時において、ニーズ等の反映をテーマとして事業提案を求め、事業者側の取組みにより一定の対応を可能とする仕組みを検討できる。	維持管理まで含めた設計施工において、新たなニーズや意見への対応を事業者に求めることは可能だが、そのために大幅な設計変更が必要となった場合は、事業費が増加するリスクを見込む必要がある。

上記を踏まえ、事業スケジュールの短縮による安全な庁舎利用環境の早期創出、より柔軟な施設整備の推進が可能となる、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。

なお、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。

上記に基づき、先行事例等も踏まえた概算事業費として、下表のとおり算定します。

＜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	約 31.4 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	約 2.8 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。

【CM業務導入の目的】

本計画の新庁舎建設は、島本町として今まで経験の少ない大規模建築工事です。このような大規模建築工事においては、短期的に技術職員の人数が必要となるばかりではなく、複数の大規模工事の実績や経験、建築市場や最新の建築技術に関わる情報の精通度が事業の成果を大きく左右します。

これらの課題を克服するため、技術面の補完と高度な専門技術の活用、最新技術の検討、限られた予算内で事業を実施するためのコスト管理を行うことを目的としています。

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ます。これは、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緊急に実施するよう促すために国により創設されたもので、平成 32(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となります。また、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。

＜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、下表に示すスケジュールを基本として進めます。

なお、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	2018 年度 (H30 年度)	2019 年度 (H31 年度)	2020 年度 (H32 年度)	2021 年度 (H33 年度)	2022 年度 (H34 年度)	2023 年度 (H35 年度)
主な 工程	基本計画 →	設計発注 →	基本・実施設計 →	工事発注 →	新庁舎建設工事 → 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。