



桜井市新庁舎建設基本計画

平成 30 年 2 月

桜井市

はじめに

本市の本庁舎は昭和 42 年に完成し、昨年、築 50 年を迎え、建物や設備の老朽化や耐震安全性の不足などの様々な問題を抱えています。本市は、これまで小学校や幼稚園の耐震化工事を進めてまいりましたが、本庁舎の耐震診断でも「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。」との判定結果が出ています。



平成 28 年 4 月には熊本で震度 7 の大地震が起こり、大きな被害が出ました。桜井市地震防災マップでは本市の現庁舎周辺エリアは、奈良盆地東縁断層帯による地震や東南海・南海地震により、最大震度 7 が予想されています。

このような状況の中、本市におきましては、本庁舎の「耐震補強及び長寿命化」または「建替え」について、検討してまいりました。災害時の拠点となるべき庁舎の安全性や機能性の確保は急務で、今後、大きな災害が発生し、本庁舎に大きな被害を受けると、救援、支援、復旧等の活動に支障をきたすこととなります。また、本庁舎は築 50 年の建物で、バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応も不十分であり、市民の利便性の向上も図っていく必要があります。

こうした中で、平成 28 年 12 月に総務省から、平成 32 年度までの時限措置である市町村役場機能緊急保全事業が公表されました。この国の有利な財政措置が打ち出されたことや、「耐震補強及び長寿命化」では、本庁舎が抱える課題を根本的に解決することはできないとの判断から、本市では、平成 32 年度の新庁舎の完成を目指していくこととしました。

厳しい財政状況の中、「まちづくり」事業が動き始め、先送りされてきた課題も多い中ではありますが、いつ起こるかわからない大地震を含め、近年ではゲリラ豪雨や台風などによる自然災害が多発し、市民の安心・安全を守るための災害対策の拠点整備は急務であります。

本基本計画は、新庁舎整備の基本的な考え方を整理したもので、本市の目指す新庁舎のあり方について今後の建設に活かすための方針を示したものです。新庁舎は、市民の安心・安全を確保するとともに、市民の利便性を向上させ、まちづくりの拠点として進めてまいりますので、今後ご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

平成 30 年 2 月

桜井市長 松井正剛

桜井市新庁舎建設基本計画

目次

I. 桜井市新庁舎建設基本計画 本編

1. 新庁舎整備の必要性

1-1 新庁舎建設検討の経緯	1
1-2 上位計画の整理	3
1-3 考慮すべき社会的背景	4
1-4 新庁舎整備の必要性	5

2. 新庁舎建設に向けた課題整理

2-1 現庁舎の概要	6
2-2 現庁舎の課題点の整理	8
2-3 新庁舎の建設地の検討	10
2-4 新庁舎への入居施設の検討	12

3. 新庁舎整備の基本理念・基本方針

3-1 新庁舎整備の基本理念	14
3-2 新庁舎整備の基本方針	14

4. 新庁舎機能及び求められる性能の整理

4-1 新庁舎機能の整理	15
4-2 具体的な機能と必要諸室の整理	16
4-3 新庁舎に求められる性能	21
4-4 木材利用の検討	28

5. 新庁舎規模の検討

5-1 現庁舎規模の整理	29
5-2 新庁舎規模の算定	30
5-3 附帯施設の規模の算定	33

6. 新庁舎の配置計画

6-1 諸条件の整理	34
6-2 敷地利用計画の検討	36
6-3 新庁舎フロア構成	41
6-4 動線計画及び屋外施設計画	42

7. 事業実施方針

7-1 事業手法の選定	43
7-2 資金計画	46
7-3 事業スケジュール	47

Ⅱ. 桜井市庁舎における個別施設計画

1. 計画の位置づけ	48
2. 対象施設	48
3. 計画期間	49
4. 対策の優先順位の考え方	49
5. 個別施設の状態等	50
6. 対策内容と実施時期	55
7. 対策費用	55

Ⅲ. おわりに	57
---------	----

Ⅳ. 参考資料

- 資料1. 桜井市新庁舎建設検討委員会要綱
- 資料2. 桜井市新庁舎建設検討委員会名簿
- 資料3. 桜井市新庁舎建設検討委員会 検討経過
- 資料4. 用語解説

I . 桜井市新庁舎建設基本計画 本編

1 新庁舎整備の必要性

1-1 新庁舎建設検討の経緯

(1) 庁舎の現状

現庁舎の敷地内には、本庁舎・旧消防庁舎、分庁舎、西分庁舎があります。また、中央公民館 2 階には教育委員会棟があります。本庁舎・旧消防庁舎は昭和 42 年に建設され、平成 29 年に築 50 年を迎えました。

(2) 耐震診断判定の実施

本庁舎・旧消防庁舎のうち昭和 42 年築の 4,966 m²について、平成 20 年に耐震診断判定を行いました。判定結果は、Is 値 0.3 未満、「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。」とされています。

(3) 「耐震補強及び長寿命化」又は「新築」の検討

本市では、これまで優先的に小中学校の耐震補強等に取り組みました。平成 22 年度に小中学校の耐震化を終え、その後、保育所・幼稚園及び学校給食センターの耐震補強や新築に順次取り組んでいるところです。

本庁舎は平成 29 年に築 50 年を迎えたこと、また、熊本地震において使用不能となる庁舎が見られ、本市としても、庁舎の防災拠点としての機能強化が強く望まれることから、平成 28 年度に庁舎の新築を含めた耐震対策について検討しました。

① 耐震補強及び長寿命化の場合の課題

- ・ 耐震補強及び長寿命化を実施したとしても、既存の柱や梁などの構造体のコンクリート強度が向上するわけではなく、耐用年数を 70 年と設定した場合でも、約 20 年後には建替えが必要となる。
- ・ 庁舎全体の面積や基本的な執務室の配置に変更はなく、耐震補強材等により有効面積は減少するため、市民の利便性や職員の業務効率低下する。
- ・ 市民の安心・安全を守るための防災拠点として、災害対策本部や備蓄倉庫等の十分な機能の確保ができない。
- ・ 改修工事を行っても、市民の利便性向上のためのバリアフリー化や会議室・書庫等の確保には限界がある。
- ・ 改修工事中は、騒音や動線の悪化、仮設庁舎の設置やシステム移設等が必要となる。
- ・ 現庁舎が抱える課題の根本的な解決には至らない。

② 新築の場合の課題

- ・ 事業費が耐震補強及び長寿命化の場合より多くかかる。
- ・ 現庁舎敷地に新庁舎を建設する場合、工事中的駐車場の確保が困難である。
- ・ 多額の財政負担が見込まれることから、市の財政状況を踏まえ、適切な庁舎機能や規模の検討が必要であり、将来に大きな負担を残さないようにする必要がある。

(4)方向性の検討結果

これからの本庁舎には、防災拠点としての機能向上、ユニバーサルデザインを考慮した市民の利便性の向上やワンストップサービス等を見据えた行政サービス提供の拠点としての機能、来庁者にやさしい庁舎機能等が必要になります。しかし、前記の課題にも挙げているように、耐震補強及び長寿命化工事を行ったとしても、防災拠点としての機能や市民の利便性向上を図るには限界があります。また、長寿命化後の本庁舎の使用可能年数も約 20 年間と想定されることから、現庁舎が抱える課題の根本的な解決には至らないと判断されます。

このようなことから、「耐震補強及び長寿命化」と「新築」との比較検討の結果、本庁舎は、新築するほうが有利な点が多く見受けられ、新庁舎に必要な機能を考慮したうえで、事業費や建物性能などを検討し、新庁舎を建設することが望ましいとの結論に至りました。

(5)国の動向を踏まえて

平成 28 年 12 月に、総務省より「平成 29 年度地方財政対策の概要」が示され、市町村役場機能緊急保全事業【充当率 90%(交付税措置対象分 75%)、交付税措置率 30%、平成 32 年度まで】が公表されました。事業要件として、次の点が挙げられています。

- ・ 昭和 56 年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の本庁舎建替え事業
- ・ 公共施設等総合管理計画及び個別施設計画に基づくもの
- ・ 建替え後の庁舎を業務継続計画に位置付けるもの

通常、新庁舎建設に対する国からの支援はありませんが、これは有利な財政措置であるため、新庁舎建設にあたっては、この地方債を活用することが望ましいと考えられます。この場合、事業の対象期限が平成 32 年度末までであることから、新庁舎建設については平成 32 年度末までの完成が求められます。このため建設期間が非常に限られることから、新庁舎建設については、確実に実現可能な事業スケジュールの策定が必要となります。

1-2 上位計画の整理

新庁舎建設を進めるにあたっては、以下の関連計画等との整合性を考慮し、計画に反映します。

(1)第5次桜井市総合計画(平成23年4月)

第5次桜井市総合計画の基本構想の将来都市像には、「観光・産業創造都市～人と人とのつながりから、新たな歴史がはじまるまち～」と掲げられています。そして、生活・都市分野の取り組みとして、市民の安全で安心な暮らしの根幹となる身近な生活環境を充実させていくとあることから、減災に向けた防災体制の整備・充実が求められています。また、行政経営の方針には、「社会情勢の変化に対応しうる、質の高い行政を創造します」と示されており、新庁舎建設にあたっては、将来の変化に柔軟に対応できる計画が求められます。

(2)桜井市立地適正化計画(平成29年3月)

桜井市立地適正化計画において、新庁舎計画地は中心拠点の都市機能誘導区域に指定されています。「既存施設の機能集約・連携強化や、新たな機能の導入により、市の中心部としての強化・充実を目指す」とあり、新庁舎建設にあたっては、都市機能誘導に寄与する計画であることが求められます。

(3)桜井市地域防災計画(平成28年3月)

桜井市地域防災計画には、災害予防対策、地震災害応急対策、風水害等応急対策等が記載されています。災害発生時には災害対策本部を中心に、迅速で円滑な応急対策を行うことが必要であり、市民への確実な情報提供、避難所との万全な連絡調整、国・県・警察・消防・各種団体への連絡・応援要請等を行う防災拠点としての役割が新庁舎には求められます。

(4)桜井市公共施設等総合管理計画(平成28年3月)

桜井市公共施設等総合管理計画は、国のインフラ長寿命化計画に基づき、公共施設やインフラ施設に関する現状や課題を踏まえ、人口及び財政等の状況を含めた将来に向けての長期的な視点から、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として策定されています。この計画には、公共施設等の管理に関する基本的な方針が示されており、新庁舎建設にあたっては、これらの方針に即した計画を進める必要があります。また、市町村役場機能緊急保全事業の要件として、新庁舎建設は公共施設等総合管理計画及び個別施設計画に基づくものである必要があります。

(5)桜井市都市計画マスタープラン(平成23年4月)

桜井市都市計画マスタープランでは、地域別構想において、新庁舎計画地を含む中心部地域のまちづくりの将来目標の1つとして「まちの顔・中心部にふさわしい賑わい環境の充実」が掲げられています。新庁舎は、まちの顔としての役割を担い、まちなかの賑わい環境の充実を図る中心としての機能が求められます。

(6)桜井市業務継続計画(平成29年6月)

桜井市業務継続計画は、大規模な地震災害の発生時において実施すべき業務を選定し、発災直後から業務を円滑かつ適切に実施することを目的に策定されています。新庁舎は災害時に行政機能を確実に維持し、市民の安心・安全を守るために必要な機能を確保できることが求められます。また、市町村役場機能緊急保全事業の要件として、建替え後の新庁舎を業務継続計画に位置づける必要があるため、新庁舎建設にあたっては、この計画との整合を図る必要があります。

1-3 考慮すべき社会的背景

ここでは、基本計画を検討するにあたり、念頭に置くべき社会的背景等を整理します。

(1)大規模災害への備え

市庁舎は、災害発生時における防災拠点であり、市民の安心・安全を守る重要な役割があります。平成28年4月に発生した熊本地震では、旧耐震基準の建物であった庁舎が倒壊する被害が出ており、本市においても大規模災害への対策が喫緊の課題となっています。本市では、発生確率が非常に高いと予想されている南海トラフ地震や、奈良盆地東縁断層帯における直下型地震等に対し、十分に対策を講じておく必要があります。

(2)市民の利便性やサービスの向上

市庁舎は、本庁舎・分庁舎・西分庁舎・教育委員会棟に分散しており、市民や来庁者にとって、配置がわかりにくく、手続きの際、異なる建物への移動が生じる場合が多くあります。このため、市民や来庁者にとってわかりやすい窓口配置と利用者の視点に立った利便性やサービスの向上が必要となります。

(3)高齢化の進行と行政ニーズへの対応

本市では、高齢化率が28.7%(平成27年)であり、平成32年には高齢化率は30%を超えると見込まれています。これに伴い、高齢者に対する行政サービス需要がますます増加することが予測されます。また今後は、新たな市町村合併や広域連携も見据えながら、急激な社会変化に対応していくため、将来に向けた計画的な取り組みが必要となります。

(4)市民との協働

本市の人口は平成12年をピークに減少を続けており、少子化に伴う人口の減少と都市部への生産人口の流出により、本市の活力は徐々に減退するおそれがあります。こうした地域活力の低下への問題解決に向けては、地場産業の振興や観光振興などの施策と併せて、地域の課題解決を市民と行政が協働して進めていくことが重要となります。

(5)環境配慮への取り組み

近年、地球温暖化をはじめ、環境問題への関心が高まっており、CO2削減やライフサイクルコスト削減といった取り組みが求められています。国土交通省では官庁施設の環境保全性基準において「グリーン庁舎基準」を定めており、環境負荷低減に向けた取り組みが重要となります。

(6)財政事情

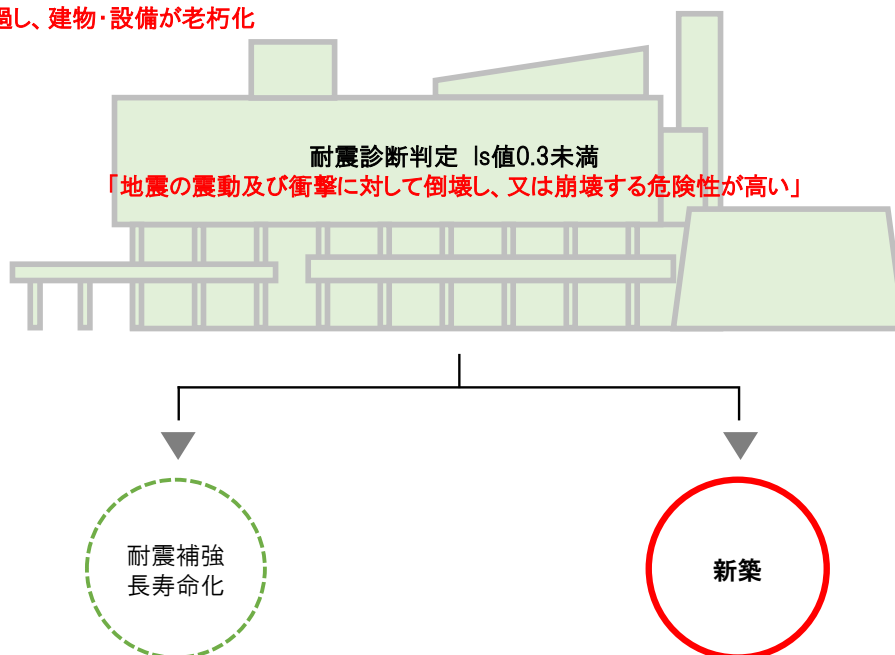
本市では、新庁舎建設に活用するための基金が少なく、厳しい財政状況であるため、中長期的な視点から計画的に事業の実施を行い、収支のバランスを保つとともに、国や県の補助金、有利な財政措置のある地方債を活用することが重要となります。

1-4 新庁舎整備の必要性

これらを踏まえ、今後の庁舎のあり方として、新庁舎建設が望ましいという結論に至りましたが、新庁舎建設には多額の財政負担が見込まれることから、将来を見据え最適な庁舎機能や規模に基づいた検討が必要となります。また、国の有利な財政措置の活用のため、平成32年度末までの新庁舎の完成を目標に、以降の検討を進めます。

<本庁舎・旧消防庁舎>

築50年が経過し、建物・設備が老朽化



国の動向

・市町村役場機能緊急保全事業
(※有利な財政措置：平成32年度まで)

上位計画との整合

・第5次桜井市総合計画
・桜井市立地適正化計画
・桜井市地域防災計画
・桜井市公共施設等総合管理計画
・桜井市都市計画マスタープラン
・桜井市業務継続計画

考慮すべき社会的背景

・大規模災害への備え
・市民の利便性やサービスの向上
・高齢化の進行と行政ニーズへの対応
・市民との協働
・環境配慮への取り組み
・財政事情

<今後の庁舎のあり方>

厳しい財政状況の中ではありますが、行政サービス向上や防災拠点としての性能確保等の観点から、将来を見据え**新庁舎を建設する**ことが望ましい。



2 新庁舎建設に向けた課題整理



2-1 現庁舎の概要

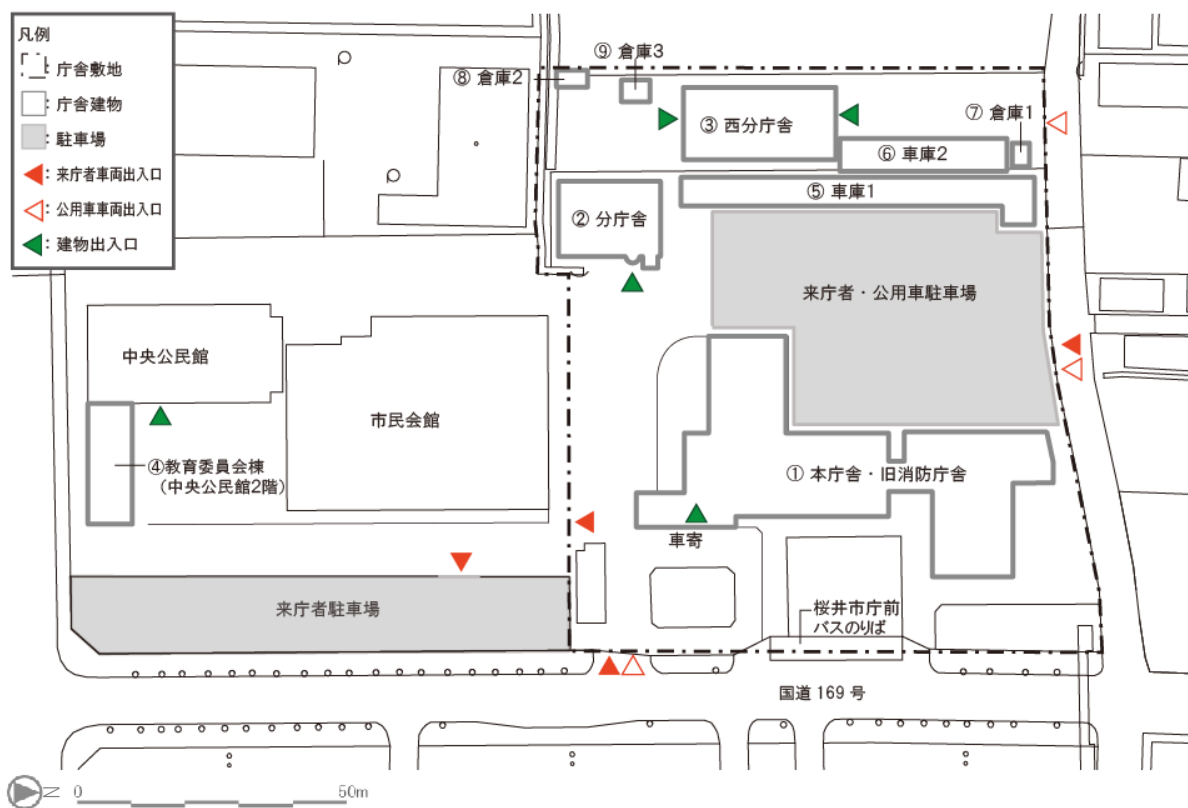
現庁舎の概要は以下のとおりです。

※公有財産台帳及び建築確認等による。

所在地	奈良県桜井市大字粟殿 432-1
敷地面積	12,112 m ²

	本庁舎・旧消防庁舎	分庁舎
外観		
建築年	昭和 42 年(増築:昭和 57 年)	平成 3 年
建築面積	2,032 m ² +増築 83 m ²	363 m ²
延床面積	4,966 m ² +増築 162 m ² (車庫・倉庫を除く)	671 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 4 階建	鉄筋コンクリート造 2 階建
耐震基準	旧耐震基準(Is 値 0.3 未満)	新耐震基準

	西分庁舎	教育委員会棟(中央公民館 2 階)
外観		
建築年	平成 12 年	昭和 56 年
建築面積	486 m ²	217 m ²
延床面積	486 m ²	217 m ²
構造	軽量鉄骨造 平屋建	鉄筋コンクリート造
耐震基準	新耐震基準	旧耐震基準(未診断)



■ 現庁舎配置図

番号	名称	構造	建築年	延床面積
①	本庁舎・旧消防庁舎	鉄筋コンクリート造 4階建	昭和42年 (増築:昭和57年)	4,966㎡ +増築162㎡
②	分庁舎	鉄筋コンクリート造 2階建	平成3年	671㎡
③	西分庁舎	軽量鉄骨造平屋建	平成12年	486㎡
④	教育委員会棟 (中央公民館2階)	鉄筋コンクリート造	昭和56年	217㎡
⑤	車庫1	鉄骨造平屋建	昭和42年(車庫部分) 平成10年(書庫部分)	398㎡(車庫部分) 102㎡(書庫部分)
⑥	車庫2	鉄骨造平屋建	平成3年	200㎡
⑦	倉庫1	鉄骨造平屋建	昭和42年	19㎡
⑧	倉庫2	鉄骨造平屋建	昭和42年	13㎡
⑨	倉庫3	鉄骨造平屋建	昭和42年	20㎡

2-2 現庁舎の課題点の整理

(1)耐震安全性の不足

- ・ 昭和 42 年に建築された本庁舎・旧消防庁舎 4,966 m²は、平成 20 年の耐震診断判定の結果「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。」と診断されています。なお、本庁舎・旧消防庁舎の耐震性能は、Is 値 0.3 未満となっています。

(2)建物・設備の老朽化

- ・ 本庁舎は、築 50 年が経過し、建物や設備の老朽化が進んでいます。
- ・ 外壁、内壁のひび割れや、天井部分の雨漏りが発生しています。
- ・ 空調、電気、給排水設備の老朽化が著しく、維持管理に要する費用が増加傾向にあります。



■外壁のひび割れ



■内壁のひび割れ



■内壁の劣化



■天井の劣化



■天井の雨漏り跡



■床面のタイルの劣化

(3)庁舎機能の分散化による利便性・効率性の低下

- ・ 庁舎機能が、本庁舎、分庁舎、西分庁舎、教育委員会棟(中央公民館 2 階)の 4 つに分散しており、市民の利便性と行政効率の低下がみられます。
- ・ 市民交流や市民協働のためのスペースが不足しています。

(4)防災拠点に必要な機能の不足

- ・ 災害対策本部等の十分なスペースの確保が求められます。
- ・ 十分な耐震性の確保が必要となります。
- ・ 停電時や断水時の対策が必要となります。

(5)バリアフリー対応の不足

- ・ 窓口カウンターの高さが、高齢者や体が不自由な方の利用に適していません。
- ・ 本庁舎・分庁舎に車椅子対応トイレ、西分庁舎に多機能トイレが設置されていますが、数が不足しています。
- ・ 本庁舎に授乳室やキッズスペースが整備されていません。



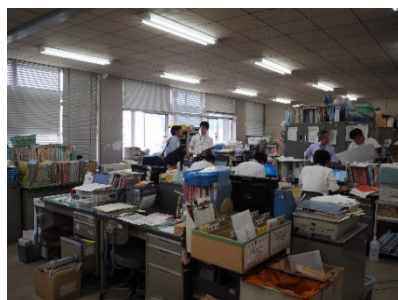
■使いづらい窓口カウンター



■バリアフリー対応トイレの不足

(6)執務スペースの不足

- ・ 執務スペースが不足しているため、柔軟な組織運用に対応できず、十分な市民サービスの提供が困難になっています。



■狭隘な執務スペース



■会議室・打合せスペースの不足



■露出するOA機器の配線



■倉庫スペースの不足



■書庫スペースの不足



■狭隘なロッカースペース

(7)市民から挙げられた課題・要望

○桜井市新庁舎建設に関する市民アンケート(平成 29 年 7 月実施)

- ・ 現庁舎の課題については、庁内の暗さ・狭さ、耐震性の低さ、建物の分散等に関する意見がありました。
- ・ 新庁舎への要望については、防災機能の充実、分散した建物(部署)の集約、木材の利用、ユニバーサルデザインを取り入れた誰にでも使いやすい庁舎といった意見がありました。

※詳細については、別途公表しております「桜井市新庁舎建設に関する市民アンケート調査報告書(平成 29 年 8 月作成)」をご覧ください。

2-3 新庁舎の建設地の検討

(1)建設地選定の前提条件

新庁舎建設にあたっては、本市の財政状況を踏まえ、限られた予算の中での実現可能な計画であることと、平成 32 年度の竣工を見据えた事業スケジュールであることが求められます。建設地選定の前提条件としては、必要な施設が配置できるまとまりのある敷地が確保できること、市の拠点としての機能や防災拠点としての機能が確保できること、交通の利便性の確保ができること、建設費以外の負担が少ないことが望まれます。

(2)新庁舎の建設地選定に向けた選択肢

新庁舎の建設地選定に向けた選択肢としては、①民有地を取得する、②公有地を転用する、③現庁舎の敷地での建替えを行う、の3つが挙げられます。

①民有地の取得の可能性

民間が所有する土地を新たに購入することは、用地取得による事業費の負担が増加してしまいます。また、民有地の取得には、事業認定申請・事業説明会の開催等の事業認定に係る手続きと税務協議(租税特別措置法による課税特例)を実施し、事業認定後、用地取得手続き(土地鑑定評価、測量調査、地権者との協議・契約)を行うこととなります。手続きには約1年以上を要するためスケジュールへの影響が懸念されます。

②公有地の転用の可能性

本市は土地面積が 1 万㎡以上の公有地として、庁舎、小学校、中学校、図書館、環境・衛生、公営住宅、公園・緑地等の土地を所有しています。

○小学校、中学校、図書館、公営住宅の土地

これらの土地は、既存の施設があり、施設の転用には市民の理解が必要となります。また、既存施設の移転・解体等により、財政負担の増加が懸念されます。

○公園・緑地の土地

これらの土地は、市の中心部から離れた場所にあり、市民の利便性が低下することが懸念されます。また、用地の転用には都市計画変更手続きを要するため、スケジュールへの影響が懸念されます。

○その他の公有地

その他の公有地は、市の中心部から離れた場所に位置しており、市民の利便性の低下が懸念されます。また、用地の造成には、大規模な工事が必要なため、事業費の増加が懸念されます。

③現庁舎の敷地での建替えの可能性

現庁舎は、空地部分(駐車場、芝生広場等)を活用することで、新庁舎を建設するための敷地を確保することが可能であると考えられます。また、現庁舎は市の中心部に位置し、市民会館、中央公民館、税務署等、他の行政機能と近接しており、現位置のため、市民にとっての利便性を維持することが可能です。

(3)建設地の検討のまとめ

以上の検討から、新庁舎の建設地として、現庁舎の敷地を活用することが望ましいと考えられます。なお、現地建替えを行うにあたっては、現庁舎の機能を維持しながらの建替えとなるため、安全性、利便性に十分な配慮が必要となります。併せて、工事期間中の来庁者駐車場の確保や工事ヤードの確保などが課題となります。また、分庁舎、西分庁舎、車庫等を取り壊す必要がある場合、工事期間中の代替施設の確保が必要となります。このため、関係法令との整合性を十分に確認し、新庁舎建設に向けた詳細な検討が必要となります。

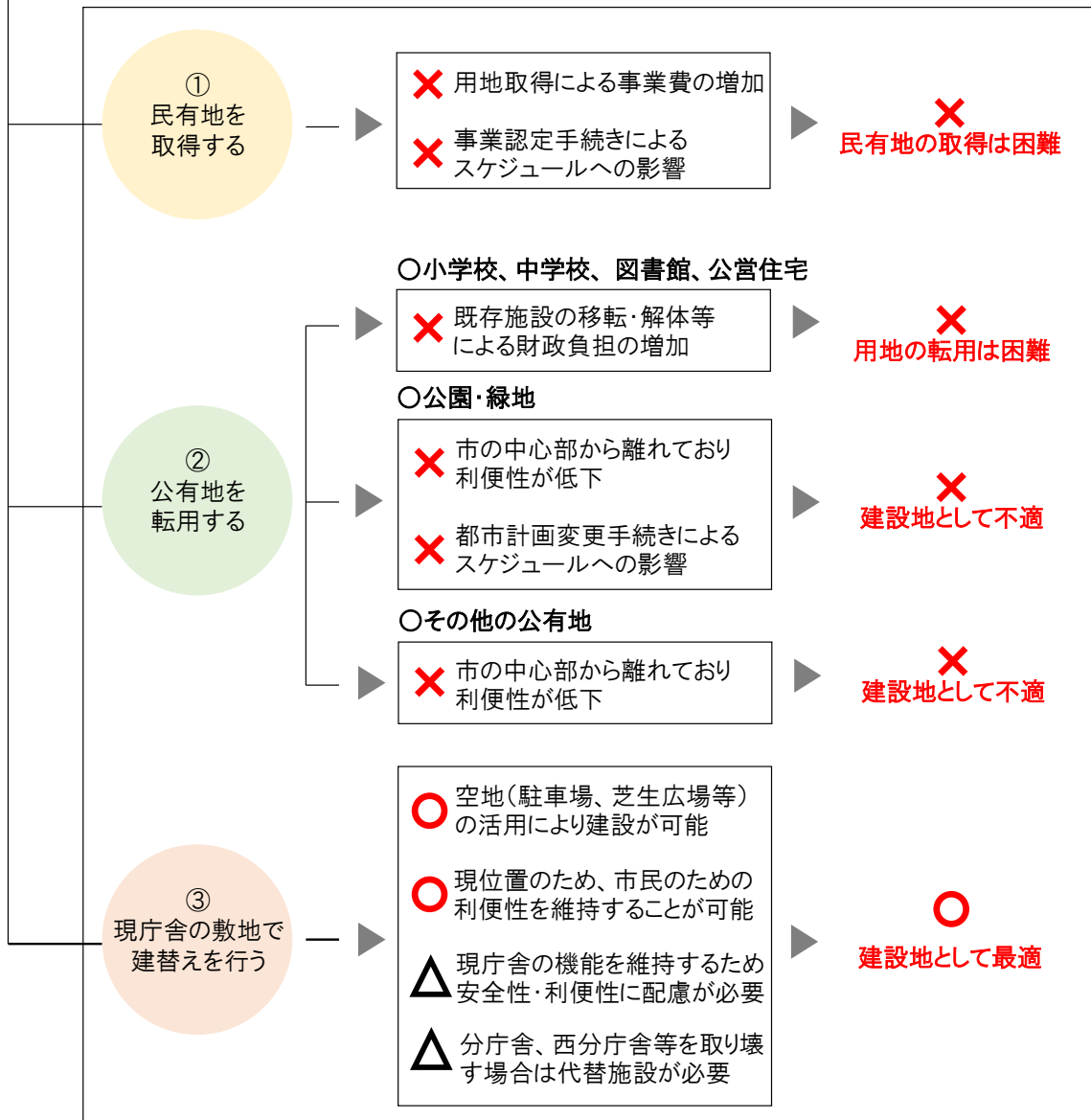
＜新庁舎建設にあたっての本市を取り巻く現況＞

- ・限られた予算の中での実現可能な計画
- ・平成32年度の竣工を見据えた事業スケジュール

＜建設地選定の前提条件＞

- ・必要な施設が配置できるまとまりのある敷地
- ・市の拠点としての機能や防災拠点としての機能が確保できること
- ・交通の利便性の確保ができること
- ・建設費以外の負担が少ないこと

＜新庁舎の建設地選定に向けた選択肢＞

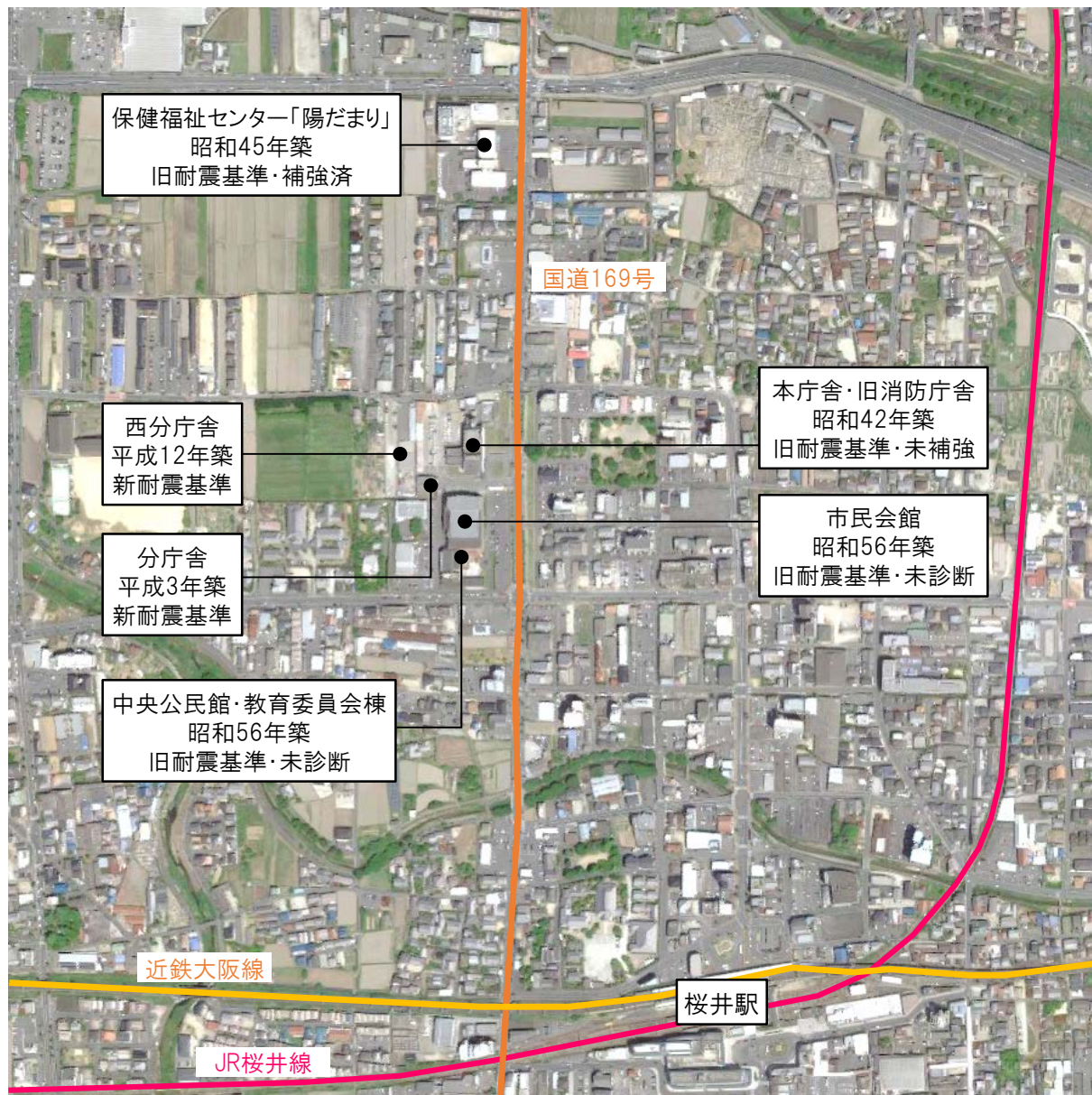


＜新庁舎建設地＞

新庁舎建設地として、**現庁舎の敷地を活用**することが望ましい。

2-4 新庁舎への入居施設の検討

(1) 現庁舎周辺施設の現状



(2)新庁舎への入居対象範囲

新庁舎を建設する場合、本庁舎・旧消防庁舎・分庁舎・西分庁舎、市民会館・中央公民館及び教育委員会棟、保健福祉センター「陽だまり」の新庁舎への入居対象範囲が課題となります。

①本庁舎・旧消防庁舎・分庁舎・西分庁舎・教育委員会棟

総務省より示された「市町村役場機能緊急保全事業」では、旧耐震基準の耐震化未実施の本庁舎建替え事業が対象となるため、これらの機能を新庁舎に入居対象とできるよう検討を進めます。

②市民会館・中央公民館

今回の「市町村役場機能緊急保全事業」では対象となりませんが、市民会館・中央公民館は、築 36 年を迎えた旧耐震基準の建築物であり、不特定多数の市民が利用されていることから、耐震診断を実施し、耐震補強など今後の施設のあり方の検討を進めていく方向とします。このことから、新庁舎への入居対象としないこととします。

③保健福祉センター「陽だまり」

奈良県と締結した「桜井市中和幹線栗殿近隣(医療・福祉・防災の新拠点施設)周辺地区のまちづくりに関する基本協定」に基づき進めている拠点施設であり、別に締結している個別協定において、本市は、旧奈良県桜井総合庁舎の建物譲与を受け、土地を医療・福祉の新拠点施設用地として 20 年間奈良県から借受け、奈良県は、本市に財政支援を行うこととされています。なお、耐震化及び大規模改修工事には、交付税措置を受けられる地域活性化事業債や奈良県まちづくり事業償還金補助金が充てられています。

これらのことから、保健福祉センター「陽だまり」については、現在の場所に医療・福祉・保健の機能集約を図り、「医療・福祉の拠点施設」と位置付けたうえで、まちづくりを行っており、市民への周知も図られていることから、新庁舎への入居対象とせず、奈良県との借地契約が終了する平成 47 年 3 月 31 日を見据え、今後の施設のあり方の検討を進めていくことが望ましいと考えられます。

<新庁舎への入居対象施設>

現庁舎等敷地内に所在する**本庁舎・旧消防庁舎・分庁舎・西分庁舎及び教育委員会棟を集約**し、新庁舎に入居する検討を進めていくことが望ましい。また、市民利用が多い窓口(各種申請・届出・証明書の発行)など、関連する部署をできるだけ集約して配置し、市民や来庁者にとって便利でわかりやすい庁舎とし、概ね 1 階から 2 階までの**低層階に、市民の利用頻度が高い部署を集約・配置**することが望ましい。

3 新庁舎整備の基本理念・基本方針

3-1 新庁舎整備の基本理念

新庁舎整備の基本理念を以下のとおり定めます。

【基本理念】

広がる輪、つながる世代、次の時代へと受け継ぐ 歴史 自然 文化 人の営み
まちの拠点、安心・安全の拠点となり、次の桜井をつくる原動力となる、長く愛され続ける庁舎

桜井のまちは、ヤマト王権の誕生と古代国家成立の舞台となった地であり、木の年輪のごとく、多くの歴史、自然、文化、人の営みを積み重ねてきました。しかし、人口減少時代を迎えた新しい時代の中で、地域を取り巻く社会状況は日々変化し続けています。月日が経っても変わるもの変わらないものがある中で、あらゆる変化に柔軟に対応し、未来へとつながる地域の輪を広げていかなければなりません。その輪の中心となるのが、新しい庁舎であり、明日の桜井をつくる力となるものです。あらゆる世代が集い、市民の安心・安全の拠点として、市民にやさしく親しまれる、市民のための庁舎をめざします。

3-2 新庁舎整備の基本方針

基本理念を受け、以下の6つの基本方針を定めます。

①市民が使いやすい庁舎

ユニバーサルデザインに対応した、市民にやさしく、誰もが使いやすい庁舎とします。

②市民交流の場となる庁舎

誰もが気軽に訪れることのできる環境を整え、人と人がつながり、交流する場となる庁舎とします。

③市民のための安心・安全な庁舎

災害時の防災拠点として十分な機能や性能を確保するとともに、セキュリティ機能の充実した庁舎とします。

④桜井の魅力発信の中心となる庁舎

桜井の産業や観光の振興に向け、地域材の活用や情報コーナーの設置等により、桜井の魅力を市内外に発信する庁舎とします。

⑤環境にやさしい庁舎

省資源、省エネルギー対策や自然エネルギーの利用を進め、環境に配慮した庁舎とします。

⑥将来の変化に対応できる庁舎

将来の行政需要の変化に対応しやすい空間レイアウトとし、市民ニーズに対応できる庁舎とします。

4 新庁舎機能及び求められる性能の整理

4-1 新庁舎機能の整理

新庁舎に求められる機能として、基本機能(庁舎として備えておくべき機能)と、付加機能(市民のための庁舎として付加すべき機能)に分類し、以下のように整理します。

新庁舎に求められる機能	基本機能	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口機能 : 総合案内、待合ロビー、窓口カウンター、相談室 等 ・執務機能 : 執務室、会議室、打合せスペース 等 ・執行機能 : 市長室、副市長室、教育長室、理事室、応接室 等 ・議会機能 : 議場、議長・副議長室、委員会室 等 ・共用機能 : トイレ、エレベーター、階段、書庫、倉庫、更衣室 等 ・交通機能 : 駐車場(来庁者、公用車)、駐輪場 等
	付加機能	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能 ・地域交流センター ・市民利便施設(売店、喫茶・軽食スペース 等) ・屋外施設(地域交流広場 等)

上記に示した機能の分類に基づき、新庁舎の機能とそれぞれの機能の相互関係を、以下のように整理します。



■新庁舎の機能構成図

4-2 具体的な機能と必要諸室の整理

新庁舎の機能構成図に基づき、具体的な機能と必要諸室を整理します。

(1) 窓口機能

○総合案内

- ・ 現庁舎の総合案内の機能を維持し、案内係によるわかりやすい総合案内サービスを提供する場とします。
- ・ 総合案内は、エントランス付近のわかりやすい位置に設置します。

○窓口

- ・ 窓口カウンターや記載台は、車いす利用者に配慮し、ローカウンターを設置します。
- ・ 窓口カウンターは、来庁者のプライバシーに配慮し、各席にパーテーションを設置します。

○待合ロビー

- ・ 待合ロビーは窓口に近接して配置し、高齢者や体が不自由な方にも配慮した座りやすいベンチなどを設置します。
- ・ 木材をふんだんに使ったあたたかみのある内装デザインとします。

○相談室、相談スペース

- ・ 利用者のプライバシーに配慮し、落ち着いて相談ができるよう、個室の相談スペースを設置します。
- ・ 来庁者の相談ケースに応じて適切な対応ができるよう、相談室・相談スペースを設置します。



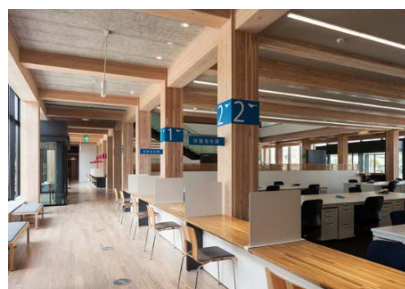
■ 現庁舎の総合案内



■ 利用しやすいわかりやすい窓口(イメージ)



■ 車いす利用者に対応した記載台(イメージ)



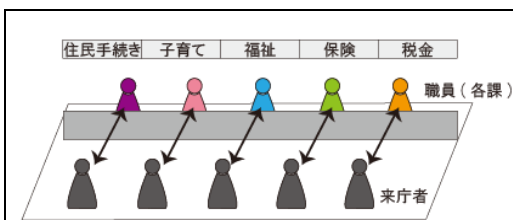
■ 木材を使用した内装(イメージ)

○窓口のワンストップ化

複数の部署や庁舎、機関にまたがっていた行政手続きを、一度にまとめて行えるような環境をワンストップ行政サービスといいます。一般的なワンストップ窓口には、以下の3タイプがあります。

①機能集約型

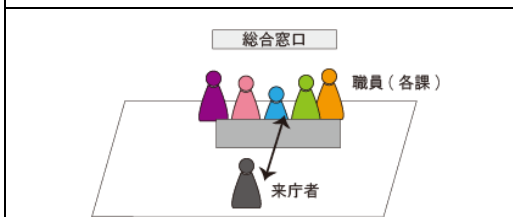
- ・ 関連する窓口部署を集約し、市民の移動範囲を短縮します。
- ・ 窓口は課ごとに設置し手続きを行います。
- ・ 関連部署を集約するためのスペースが必要となります。



■機能集約型のイメージ

②職員派遣型

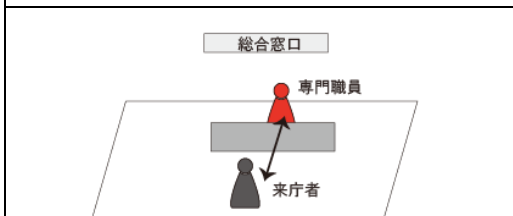
- ・ 申請・届出窓口を集約し1カ所の窓口で複数の手続きを行います。
- ・ 手続きの内容に応じて複数の職員が交互に対応します。
- ・ 職員のローテーションを効率的に行う必要があります。



■職員派遣型のイメージ

③専門職員型

- ・ 申請・届出窓口を集約し1カ所の窓口で複数の手続きを行います。
- ・ 全ての手続きについて固定した職員が対応します。
- ・ 全ての手続きに精通した職員の確保が必要となります。

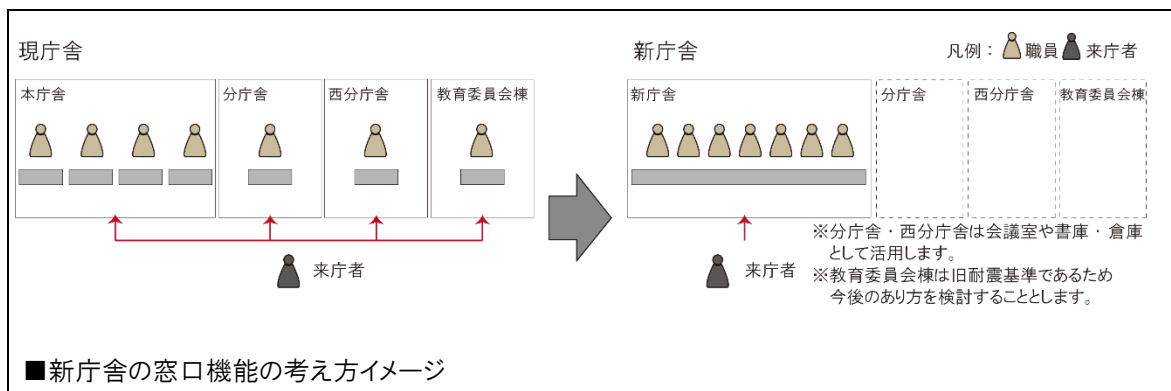


■専門職員型のイメージ

※どのタイプも複雑な相談や個別の相談については、別途窓口を設置する必要があります。

※季節に応じて臨時の窓口を設置するなどの検討が必要になります。

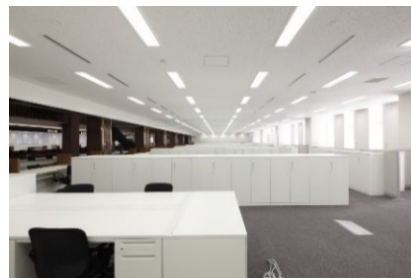
来庁者の利便性を考えた場合、③専門職員型が最も利便性が高くなりますが、現庁舎の業務体系を考慮すると全てに対応可能な専門知識を有する職員の確保と組織体制の見直しが必要となります。このことから、新庁舎の窓口機能は、これまで複数の庁舎にまたがっていた窓口業務を新庁舎の低層階に集約することにより、市民の利便性を高めていく方向とし、ワンストップ窓口のタイプは①機能集約型で進めることとします。



(2) 執務機能

○ 執務室

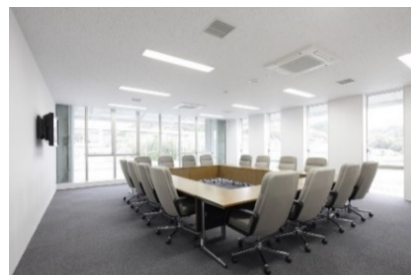
- ・ 職員が働きやすく、意思疎通がしやすいよう、執務空間は基本的にオープンフロアの構成とし、見通しが良く来庁者もわかりやすい空間とします。
- ・ 組織や業務体制の変化や情報システムの進展等による執務レイアウトの変更に柔軟に対応できるよう、フリーアクセスフロアを基本とした計画とします。



■ 開放的な事務室(イメージ)

○ 会議室・打合せスペース

- ・ 防音性能の配慮や可動間仕切り壁の採用により、柔軟なレイアウトができるように配慮します。
- ・ 少人数の打合せやミーティングスペースを各部門の特性に応じてフロアごとに配置します。



■ 様々な用途に対応可能な会議室(イメージ)

(3) 執行機能

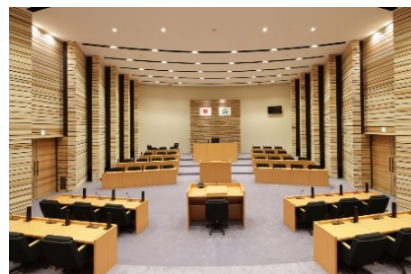
○ 市長室、副市長室、応接室

- ・ 市長室や副市長室は、執務機能とのつながりに配慮し、関連部署との連携がとりやすい配置計画とします。

(4) 議会機能

○ 議場

- ・ 議会運営が円滑に行われるように、関連諸室との連携が取りやすい配置計画とします。
- ・ 車いすで利用できるスペースを確保し、議員にも市民にも利用しやすい計画とします。

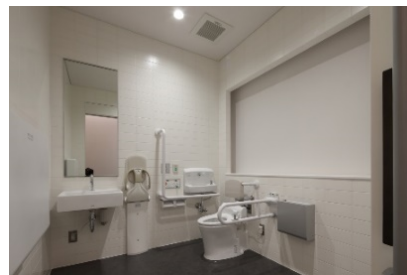


■ 利用しやすい議場(イメージ)

(5) 共用機能

○多目的トイレ

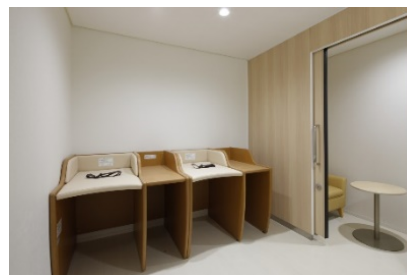
- ・ 手すりやおむつ交換台を備え、体が不自由な方やオストメイトの方等誰でも利用できる、多目的トイレを配置します。
- ・ 多目的トイレにサポートが必要な場合に備えて、外部への呼び出しボタンを設置します。
- ・ 一般のトイレ内に乳幼児連れで使えるブースを設置します。



■誰でも利用できる多目的トイレ(イメージ)

○授乳室・おむつ交換台

- ・ 乳幼児を連れた利用者にとって便利な授乳室やおむつ交換台を設置します。



■おむつ交換台(イメージ)

○廊下、階段

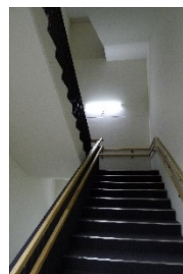
- ・ 廊下、階段等の共用空間は、人の往来に配慮し、十分な幅を確保し、移動しやすい計画とします。
- ・ 階段の両側に手すりを設置し、又、2段手すりとすることで、子どもや高齢者にやさしい計画とします。
- ・ 音声案内や触知対応による案内を導入し、目の不自由な方にも利用しやすい計画とします。



■子ども・高齢者に配慮した手すり(イメージ)

○書庫、倉庫

- ・ 職員数に応じた適切な規模の書庫、倉庫を計画します。
- ・ 重要書類の保管室等は、必要に応じて IC カード等を活用した入退室管理システムの導入を検討します。



■両側に設置された手すり(イメージ)

(6)交通機能

○駐車場・駐輪場

- ・ 道路からの出入りがしやすく、利用しやすい動線を確保します。
- ・ おもいやり駐車場は、庁舎への出入りがしやすい配置とします。

○歩車分離

- ・ 車両と歩行者の動線を分離することで、安心・安全な計画とします。



■おもいやり駐車場(イメージ)

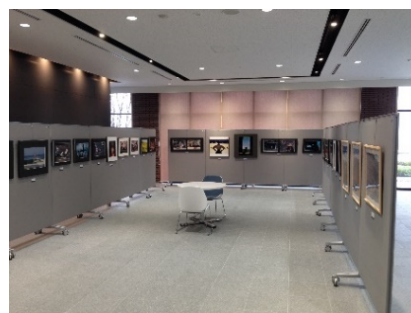
(7)付加機能

○防災機能

- ・ 防災機能については「4-3 新庁舎に求められる性能」で整理します。

○地域交流センター

- ・ 市民が気軽に立ち寄り、くつろぎ、市民同士の交流が生まれるスペースを設けます。
- ・ 来庁者が利用しやすい場所に刊行物や観光案内、地場産業等のパンフレットなどを閲覧できる情報コーナーを設置し、市内外からの来庁者にPRを行います。



■市民ギャラリー(イメージ)

○地域交流広場

- ・ 市民の憩いの場として、又、イベントの開催など様々な使い方に対応できる広場として整備します。

○売店、喫茶・軽食スペース

- ・ 来庁者や職員のための利便性を考慮して、売店や喫茶・軽食スペースを設置します。

○キッズコーナー

- ・ 待合スペースの近くにキッズスペースを設けて、乳幼児連れの来庁者の利便性に配慮した計画とします。



■キッズコーナー(イメージ)

4-3 新庁舎に求められる性能

(1)耐震性能

①新庁舎に求められる耐震性能

新庁舎は、災害時の防災拠点として、大地震に対しても主要機能が維持され、震災直後から補修することなく、継続使用ができることが求められます。

②耐震安全性の目標

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」では、大地震時に被害を最小限に抑え、機能継続が支障となるような損傷を生じないことをめざすには、構造体は「Ⅰ類」、建築非構造部材は「A類」、建築設備は「甲類」とすることが求められます。

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。
	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機能確保が図られている。
	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ている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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	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共に、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。

■官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

③構造形式の選択

構造形式には、「耐震構造」「制振構造」「免震構造」の 3 つの選択肢があります。各構造形式にはメリット・デメリットがあるため、耐震安全性、維持管理、建設工事費、工期などの観点から総合的に判断し、選択する必要があります。各構造形式の概要は以下のとおりです。

	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ図			
概要	構造物(柱・梁等)自体が地震に耐えられるような強度に造られており、地震で生じた揺れに耐えられるように設計された構造である。	建物に制振装置を組み込んで、主にこの制振装置が地震力を吸収する構造である。建物本体には軽微な損傷を生じる可能性はある。	構造物の基礎下に免震装置(免震ゴム等)を設置し、建物に入ってくる地震力を低減する。
大地震時の揺れ方	小刻みに激しく揺れる。揺れの大きさは上階ほど大きい。	揺れ方は耐震構造と同じだが、揺れの大きさは耐震構造より小さい。	建物全体が大きくゆっくりと揺れるので揺れの激しさは小さい。
機能維持	確実な移動・転倒防止対策等により機能維持を図る。	確実な移動・転倒防止対策等により機能維持を図る。	移動・転倒防止対策等なしでも機能維持が可能。
業務継続性	地震後、速やかに業務継続できない可能性がある。	地震後、速やかに業務継続できない可能性がある。	地震後、速やかに業務の継続が可能。
建物修復	柱や梁等の部材が塑性化(鉄筋の降伏やコンクリートの圧壊)してしまうと、修復は難しい。	制振装置の交換などに軽微な補修が必要となる。	構造躯体及び免震装置の補修はほとんど必要ない。
維持管理	不要である。	制振装置はほとんど必要ないが、大地震後の臨時点検が必要である。	免震装置は毎年の点検、定期点検及び大地震後の臨時点検が必要である。
建設費比率 ^{※1}	100	100~105	105~110
工事工期 ^{※2}	—	ほぼ同程度	免震層構築に +3~4 カ月程度必要

※1 耐震構造を 100 とした場合

※2 耐震構造と比較した場合

以上のように、大地震時の揺れ方や機能の維持、業務の継続性など、安全性では免震構造が一番有利ではありますが、コストアップとなり、工期が長くなります。このことから免震構造を採用する場合には、事業スケジュールと事業費について詳細な検証を行い、また、維持管理や大地震後の建物の修復についても考慮しながら、構造形式を選定する必要があります。

これらの検証を踏まえたうえで、新庁舎は市民の安心・安全を守るための防災拠点としての機能が求められることから、大地震時の建物の安全性や業務の継続性を最優先とし、免震構造の採用を検討することとします。

④主な構造種別の選択

新庁舎の主な構造種別には、「RC造(鉄筋コンクリート造)」「S造(鉄骨造)」「SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造)」の採用が考えられます。各構造種別の概要は以下のとおりです。なお、これについては基本設計の段階において詳細なプラン検討を進めるうえで比較・検証を行い決定します。

	耐久性 ^{※1}	経済性 ^{※2}	平面プランの自由度	施工性、工期	総合評価
RC造 (鉄筋コンクリート造)	50年	100	現場打PCの採用により大スパンを実現できる。自由度が大きい。	—	◎
S造 (鉄骨造)	38年	100~105	大スパンにより自由度が大きい。	施工性が良く、RC造よりやや工期が短い。	○
SRC造 (鉄骨鉄筋コンクリート造)	50年	105~110	大スパンにより自由度が大きい。	重量の大きな部材となるため大型重機が必要となる。RC造より工期が長くなる。	△

※1 法定耐用年数による比較

※2 RC造の躯体費を100とした場合

(2)防災性能

新庁舎は桜井市地域防災計画に基づき、災害発生時には災害対策本部を設置し、市民への確実な情報提供、避難所との万全な連絡調整、国・県・警察・消防・各種団体への連絡・応援要請等を行う防災拠点としての役割を担います。そのため新庁舎は、本市で想定される災害への備えに加え、防災拠点としての災害対策本部機能、災害時に庁舎機能を維持するためのバックアップ機能を備える必要があります。

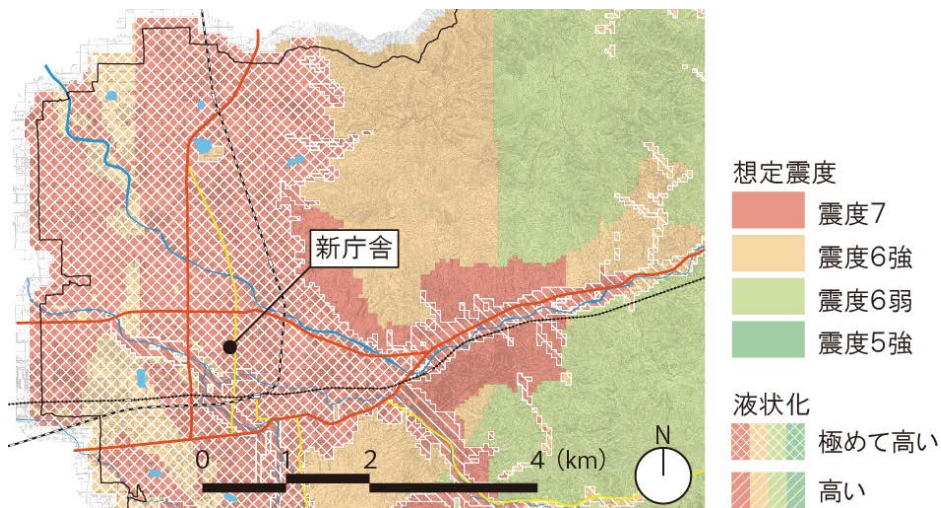
①桜井市で想定される災害

○地震

桜井市地震防災マップでは、本市に大きな被害を及ぼす恐れのある奈良盆地東縁断層帯による地震や東南海・南海地震が同時発生した場合の揺れやすさや液状化の危険性が示されています。これによると、庁舎敷地は最大震度7の揺れが想定されているエリアでもあり、新庁舎は地震や液状化等を考慮し、災害に対して防災拠点としての十分な機能を確保する必要があります。

○水害

庁舎の北には大和川、南には寺川がありますが、本市が公開している桜井市洪水ハザードマップには、河川が氾濫した場合の浸水想定区域に庁舎敷地は含まれていません。しかしながら、近年の突発的な豪雨などにも留意し、市内で大雨災害が発生した際にも迅速に対応できる機能を確保することが求められます。



■桜井市地震防災マップ



■桜井市洪水ハザードマップ

②防災性能に関する方針

新庁舎には、災害時の指揮系統や情報発信等の活動拠点施設として、下記の機能を整備します。

○災害対策本部機能

- ・ 桜井市地域防災計画に基づき、新庁舎は災害発生時に災害対策本部を設置します。市民への確実な情報提供、避難所との万全な連絡調整、国や県、協力団体への報告や応援要請などを行うための万全な体制を構築します。



■災害対策本部(イメージ)

○災害時に庁舎機能を維持するためのバックアップ機能

- ・ 自家発電設備(72 時間)の設置により停電・災害時の電源の確保を行います。
- ・ 情報通信手段の確保のため、防災情報システムや情報通信設備を整備し、無停電電源装置を設置します。
- ・ 災害時に対応した備蓄倉庫を設置します。
- ・ 耐震性貯水槽の設置により水源を確保します。

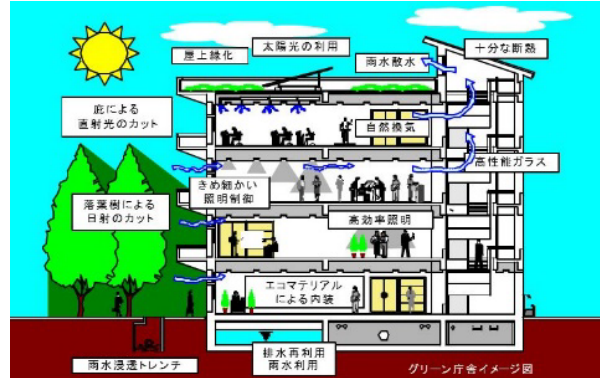


■災害時に対応した備蓄倉庫(イメージ)

(3)環境・設備性能

①環境・設備性能に関する基準

新庁舎建設にあたっては、「官庁施設の環境保全性基準(グリーン庁舎基準)」に定められている各性能の確保及び総合的な調和を考慮し、環境負荷の低減に資する技術を積極的かつ効果的に活用し環境負荷低減効果の高い庁舎をめざします。



■グリーン庁舎イメージ図 出典:国土交通省「グリーン庁舎の環境性能水準に関する調査研究」

②環境・設備性能に関する方針

環境負荷低減に向けて、グリーン庁舎基準に示される技術的事項は以下のとおりです。環境負荷低減に向けての具体的な技術的事項の採否については、基本設計の段階において建設費や維持管理費を含めて比較・検証を行い決定します。

1)長寿命

施設の長寿命化を図り、総合的に環境負荷を低減させます。

2)適正使用・適正処理

廃棄物の削減及び適正処理、資源の循環的な利用等を行い、総合的に環境負荷を低減させます。

3)エコマテリアル

環境負荷低減に配慮した資機材を使用し、総合的に環境負荷を低減させます。

4)熱負荷等の低減

建築設備への負荷を抑制し、総合的に環境負荷を低減させます。

5)自然エネルギーの利用

自然エネルギーの有効利用を図り、総合的に環境負荷を低減させます。

6)エネルギー・資源の有効利用

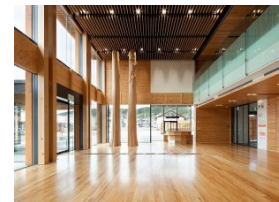
エネルギー及び資源の有効利用を図り、総合的に環境負荷を低減させます。

7)地域生態系保全

地域生態系の保全を図り、総合的に環境負荷を低減させます。

8)周辺環境配慮

騒音・振動、風害及び光害の抑制等により、周辺の居住環境の保全に配慮する等、施設周辺の環境への影響に配慮し、総合的に環境負荷を低減させます。



■自然素材活用イメージ



■庇イメージ



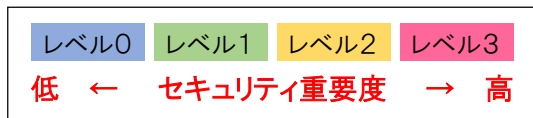
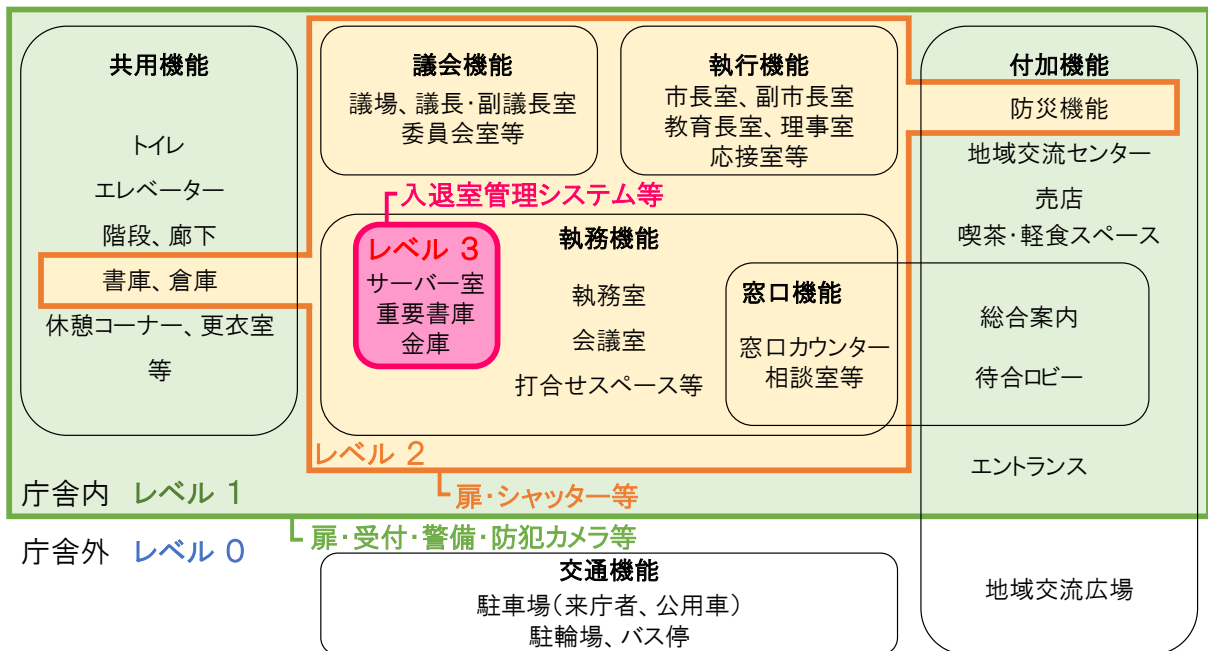
■太陽光パネルイメージ



■敷地内緑化イメージ

(4)セキュリティ性能

防犯や情報セキュリティの観点から、セキュリティ機能の強化を図ります。なお、サーバー室は庁内の電子情報を管理するため、セキュリティを高めた管理システムとします。



■セキュリティ性能のレベル設定イメージ

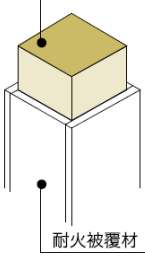
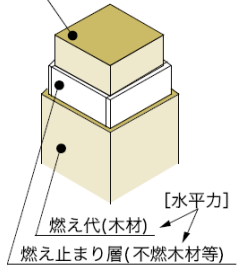
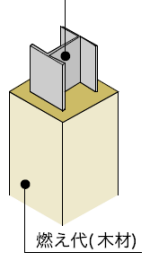
4-4 木材利用の検討

近年、公共建築物への木材利用促進が全国的に高まっています。国では、平成 22 年に「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が施行され、国が率先し国産木材の需要拡大をめざす動きが出ています。また、県では平成 24 年に「公共建築物における“奈良の木”利用推進方針」が策定され、公共建築物における県産材利用に向けて「木材利用の効果と費用とを総合的に考慮し、可能な限りその利用の推進に取り組むものとする。」と示されています。

本市においては、古くから木材の集散地として栄えた「木材のまち」であり、平成 25 年には「桜井市公共建築物等における“地域材”利用推進方針」を定め、「公共建築物への地域材利用を推進するものとする。」としています。近年では、保健福祉センター「陽だまり」や桜井小学校など、市の公共施設に木材を活用した事例があります。木材利用のメリットとしては、木材の調湿作用による室内の温度変化を緩和させ快適性を向上させる効果や、木材の柔らかくで温かみのある感触を与えるといった作用により、心理・情緒・健康面への効果も期待されます。

以上のことから、新庁舎建設の木材利用に関する基本的な方針としては、「地元の木(県産材)を、市民が身近に利用する空間に積極的に活用する」こととします。木材の利用方法には、①内装材に利用する、②外装材に利用する、③構造部材に利用する方法が考えられます。それぞれの利用方法にはメリット・デメリットがあることから、基本設計の段階において建設費や維持管理費を含めて比較・検証を行い決定します。

＜新庁舎建設の木材利用に関する基本的な方針＞
地元の木(県産材)を、市民が身近に利用する空間に積極的に活用する

<p>＜木材利用の方法＞</p> <p style="font-size: 2em; color: green;">①</p> <p style="text-align: center;">内装材に 利用する</p> <p style="text-align: center;">木材利用の しやすさ ○</p>	<p>床材</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐久性、耐衝撃性、防汚性、耐水性が求められる ・清掃やメンテナンスが容易であることが求められる <p>壁材</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人の目に触れやすく、意匠性が求められる ・手触りが良く、ささくれにくい材の選定が求められる <p>天井材</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床材等よりも比較的傷みにくく、木材選定の自由度が高い ・防火上の安全性への配慮が求められる <p>建具・家具等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹種の選定やディテール等の意匠性が求められる ・耐久性、耐摩耗性が求められる <p>サイン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹種の選定やディテール等の意匠性が求められる ・手触りが良く、ささくれにくい材の選定が求められる <p>※3階以上で延床面積500㎡超のため内装制限を受ける ⇒天井、床面からの高さ1.2mを超える壁は難燃材料、 3階以上の階の天井は準不燃材料とする等の制限を受ける</p>
<p style="font-size: 2em; color: green;">②</p> <p style="text-align: center;">外装材に 利用する</p> <p style="text-align: center;">木材利用の しやすさ △</p>	<p>外装材</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装材以上に耐久性、耐衝撃性、防汚性、耐水性が求められる ・清掃やメンテナンスが容易であることが求められる ・防火上の安全性への配慮が求められる
<p style="font-size: 2em; color: green;">③</p> <p style="text-align: center;">構造部材に 利用する</p> <p style="text-align: center;">木材利用の しやすさ ✖</p> <p style="color: red; font-size: 0.8em;">コスト等を含め、 詳細な検討が必要</p>	<p>新庁舎は、準防火地域内に位置し、 官公庁施設の建設等に関する法律により耐火建築物とする必要がある ※主要構造部を、政令で定める技術的基準に適合させる必要がある</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>木構造支持部材</p>  <p>耐火被覆材</p> <p>方策1:被覆型</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>木構造支持部材 [鉛直力]</p>  <p>燃え代(木材) 燃え止まり層(不燃木材等)</p> <p>[水平力]</p> <p>方策2:燃え止まり型</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>鉄骨</p>  <p>燃え代(木材)</p> <p>方策3:鉄骨内蔵型</p> </div> </div>

5 新庁舎規模の検討

5-1 現庁舎規模の整理

新庁舎規模を検討するにあたり、現庁舎の規模の整理を行いました。以下に、本庁舎、分庁舎、西分庁舎、教育委員会棟、その他(車庫・倉庫)の面積を示します。

機能	窓口・執務機能			執行機能		議会機能		共用機能				合計	その他 駐車場
	執務室	会議室 相談室	業務支援 (コピー室 ・サーバ ー室等)	市長室 副市長室 応接室 等	廊下等	議場 委員会室 議員控室 等	廊下 ホール等	トイレ 更衣室等	倉庫 収納 書庫等	設備室 等	廊下 ホール 階段・EV 等		
本庁舎	1,271	685	69	183	29	583	95	297	258	328	1,256	5,053	242
分庁舎	316	14	104	0	0	0	0	41	57	2	133	665	0
西分庁舎	127	183	0	0	0	0	0	40	34	0	99	483	0
教育委員会棟 (中央公民館2階)	164	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	217	0
その他 (車庫・倉庫)	0	0	0	0	0	0	0	0	320	21	0	341	536
諸室合計	1,878	881	173	183	29	583	95	378	668	351	1,541	6,760	778
機能合計	2,932			212		678		2,938				6,760	778

※CAD による求積のため、公有財産台帳や建築確認等に記載の面積と異なりますが、概ね一致していることを確認しています。また、各面積は端数処理のため、合計値が一致しない場合があります。

5-2 新庁舎規模の算定

新庁舎規模の算定の一般的な方法としては、(1)総務省(地方債庁舎算定基準)に基づく算定、(2)国土交通省(新営一般庁舎面積算定基準)に基づく算定があります。これらについては、想定職員数等をもとにし諸室の面積を算定します。新庁舎の完成予定年度である平成32年度時点での職員数は、現在と比較して極端な増減は考えにくいことから、現在の職員数(320名)を想定職員数とし、以下の検討を行います。

(1)総務省(地方債庁舎算定基準)に基づく算定

総務省の地方債庁舎算定基準は、現在、取扱いが廃止されていますが、多くの地方公共団体において庁舎算定基準の1つとして使用されています。これによりますと、(a)事務室、(b)付属面積、(c)玄関、広間、廊下、階段等の交通部分、(d)議事堂の算定式が示されています。これらは最低限の行政機能と議会機能のみであるため、執務機能(大会議室)、共用機能(書庫)、付加機能(売店、喫茶・軽食スペース)、防災機能(備蓄倉庫)については別途計上し算定を行います。算定根拠は以下のとおりです。これらを計算すると新庁舎に必要となる庁舎規模は、8,966.90㎡と算定されます。

■庁舎標準面積算出表(総務省 地方債庁舎算定基準) ※駐車場(車庫)の面積は含まない。

室名		面積基準				面積(㎡)
(a)事務室	4.5㎡×(換算職員数) [職員換算率] (区分:人口5万人以上50万人未満の市町村)					2,794.50
	区分	換算率	職員数(人)	換算職員数(人)		
	特別職	20	3	60		
	部長級	9	10	90		
	課長級	5	27	135		
	主幹級	2	18	36		
	係長級	2	38	76		
	一般職員	1	147	147		
	再任職員	1	22	22		
非正規職員	1	55	55			
計			320	621		
(b)倉庫	事務室面積の13%				363.29	
(b)付属面積 会議室、 電話交換室、便所、 洗面所、その他諸室	7㎡×(全職員数)				2,240.00	
(c)玄関、広間、廊下、 階段等の交通部分	(a)(b)の合計面積の40%				2,159.11	
(d)議事堂	35㎡×(議員定数)16人				560.00	
(e)合計 (a+b+c+d)					8,116.90	

■その他の必要機能

以下の諸室については、個別に計上し算定する。

機能	室名	面積(㎡)
執務機能	大会議室	200
共用機能	書庫	250
付加機能	売店、喫茶・軽食コーナー	150
	市民交流・協働スペース	200
防災機能	備蓄倉庫	50
(f)合計		850

◎総務省 地方債庁舎算定基準に基づく庁舎規模

合計: (e) + (f) = 8,966.90 ㎡

(2)国土交通省(新営一般庁舎面積算定基準)に基づく算定

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準には、(a)事務室、(b)付属面積、(c)設備関係面積、(d)交通部分(玄関、広間、廊下、階段室等)の算定式が示されています。これらは最低限の行政機能のみであるため、執務機能(印刷製本室、電算室、相談室、大会議室)、議会機能(議事堂)、共用機能(書庫、休憩室、更衣室)、付加機能(市民交流・協働スペース)、防災機能(備蓄倉庫)については、別途計上し算定を行います。算定根拠は以下のとおりです。これらを計算すると、新庁舎に必要な庁舎規模は、7,520.09 m²と算定されます。

■換算表(国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準)

区分	換算	想定職員数(人)
市長	局長級(大官庁)	1
特別職	署長・所長級	2
一般職	部長級	10
	課長級	27
	主幹級	18
	係長級	38
	一般職員	147
	再任職員	22
	非正規職員	55
小計		317
合計		320

■庁舎標準面積算出表(国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準) ※駐車場(車庫)の面積は含まない。

室名	面積基準	面積(m ²)	摘要				
(a)	執務面積	4.0 m ² ×(換算人員)×補正係数 1.1	2,333.32	補正後			
	事務室	〔職員数換算率〕・地方小官署(署・所)県単位以下		2,121.20	補正前		
		区分	換算率			職員数(人)	換算人員(人)
		局長級(大官庁)	18			1	18
		署長・所長級	10			12	120
		課長級	2.5			27	67.5
		補佐級	1.8			18	32.4
		係長級	1.8			38	68.4
一般級	1	224	224				
計		320	530.3				
(b)	会議室	職員 100 人当たり 40 m ² 10 人増すごとに 4.0 m ² 増×補正係数 1.1	140.80	補正後			
	電話交換室	換算人員 400~600 人の場合:40 m ²	128.00	補正前			
	倉庫	事務室面積(補正前)の 13%	275.76				
	宿直室	1 人 10 m ² 、1 人増ごとに 3.3 m ² 増	13.30	2 人			
	庁務員室	1 人 10 m ² 、1 人増ごとに 1.65 m ² 増	11.65	2 人			
	湯沸室	9.9 m ² ×階数	39.60	階数 4			
	受付	最小 6.5 m ²	6.50	最小値			
	便所・洗面所	全職員数 320 人×0.32 m ²	102.40				
	医務室	全職員数 320 人の場合:85 m ²	85.00				
	売店	全職員数 320 人×0.085 m ²	27.20				
(c)	食堂・喫茶室	全職員数 320 人の場合:140 m ²	140.00				
	機械室	有効面積 5,000~10,000 の場合:831 m ² (一般庁舎)	831.00				
	電気室	有効面積 5,000~10,000 の場合:131 m ² (高圧受電)	131.00				
設備関係面積	自家発電設備	有効面積 5,000~10,000 の場合:29 m ²	29.00				
(d)交通部分(玄関、広間、廊下、階段室等)	上記(a)~(c)の面積計(事務室、会議室は補正前)×35%	1,393.56					
(e)合計(a + b + c + d)		5,600.09					

■その他の必要機能

以下の諸室については、個別に計上し算定する。

機能	室名	面積(m ²)
執務機能	印刷製本室	100
	電算室	200
	相談室	100
	大会議室	200
議会機能	議事堂	500
共用機能	書庫	400
	休憩室	50
	更衣室	120
付加機能	市民交流・協働スペース	200
防災機能	備蓄倉庫	50
(f)合計		1,920

◎国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準に基づく庁舎規模

合計：(e) + (f) = 7,520.09 m²

今回の新庁舎建設にあたっては、市町村役場機能緊急保全事業の適用をめざしているため、交付税措置の対象となる上限面積を考慮する必要があります。そこで、(3)市町村役場機能緊急保全事業の起債対象基準に基づく算定を以下のように行います。

(3)市町村役場機能緊急保全事業の起債対象基準に基づく算定

市町村役場機能緊急保全事業の起債対象基準では、職員一人あたりの面積が 35.3 m²と定められており、この職員数には、旧耐震基準で未補強の庁舎(本庁舎、教育委員会棟)に勤める正規職員の人数しか算定できません。よって、庁舎規模の算定の想定職員数は、本庁舎 218 名、教育委員会棟 18 名の計 236 名となります。このことから、起債対象となる面積は 8,330.8 m²が上限値となります。

(4)新庁舎規模のまとめ

以上の検討を踏まえ、新庁舎規模については以下の考え方で進めます。

- ・ 本庁舎、分庁舎、西分庁舎、教育委員会棟の窓口機能、執務機能(執務室、相談室)、執行機能、議会機能と、その他市民サービスに直接関係すると考えられる機能(共用機能、付加機能等)を新庁舎に集約して配置します。
- ・ 市民サービスに直接的な影響が少ないと考えられる会議室、書庫、倉庫については、できる限り分庁舎及び西分庁舎を活用します。
- ・ 新庁舎の延床面積は、附帯施設を含め市町村役場機能緊急保全事業の起債対象基準の上限値である 8,300 m²までの範囲の中で適切な規模を検討します。

5-3 附帯施設の規模の算定

(1) 駐車場規模の算定

① 公用車用駐車場

現在の所有台数に準じ、公用車用駐車場は、46 台とします。

② 来庁者用駐車場

必要な駐車場の台数は「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正, 大阪大学名誉教授)によると、「利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行う」とされており、この考え方にに基づき、次のとおり算定します。

$$\text{必要駐車台数} = \text{最大滞留量(台/時間)} = 1 \text{日あたり来庁台数(台/日)} \times \text{集中率}(\alpha) \times \text{平均滞留時間}(T) / 60$$

「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」(関 龍夫著)によると、「来庁者のうち、自動車による来庁者数の統計値で想定できるが、一般に所轄人口の 0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口部門以外の来庁者と想定する」とされています。

基本条件			
桜井市人口(2020年推計)	56,666人	①	桜井市人口ビジョン(平成27年10月)
自動車保有台数	37,007台	②	平成28年版「桜井市統計」 乗用車・軽自動車等保有台数
自動車保有率	65.3%	③=②/①	
窓口部門 来庁者用台数	333台/日	④=①*0.9%*③	
窓口部門以外来庁者用台数	222台/日	⑤=①*0.6%*③	
集中度	30%	⑥	設定値(一般事務所・美術館タイプ)
窓口部門 平均滞留時間	20分	⑦	設定値
窓口部門以外平均滞留時間	60分	⑧	設定値
算定式			
窓口部門 必要駐車台数	33台	⑨=④*⑥*⑦/60	
窓口部門以外 必要駐車台数	67台	⑩=⑤*⑥*⑧/60	

したがって、来庁者用駐車場の必要台数は、100台とします。

③ 職員用駐車場

職員用駐車場は、従来どおり敷地外に確保します。

④ おもいやり駐車場

駐車台数200台以下であるため、奈良県住みよ福祉のまちづくり条例施行規則(高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令)より、おもいやり駐車場は、 $146 \text{台} \times 1/50 = 3 \text{台}$ として計算されます。しかしながら、現状のおもいやり駐車場・障害者用駐車場は9台であることから、9台として今後の検討を進めます。

以上の検討より、駐車台数は146台と算定されます。しかしながら、敷地面積が限られていることや、公用車用駐車場と来庁者用駐車場との共用化等も考慮し、新庁舎に必要な駐車場台数を現状駐車場と同じ約120台と想定し、今後の検討を進めることとします。

6 新庁舎の配置計画

6-1 諸条件の整理

(1)新庁舎の建替え方針

新庁舎の建替え方針について、これまでの内容を整理すると以下のとおりです。

- ・新庁舎建設地は、現庁舎敷地とします。
- ・新庁舎には、本庁舎、分庁舎、西分庁舎、教育委員会棟の窓口機能、執務機能(執務室、相談室)、執行機能、議会機能と、その他市民サービスに直接関係すると考えられる機能(共用機能、付加機能等)を集約して配置します。
- ・分庁舎及び西分庁舎は、会議室、書庫、倉庫として活用します。
- ・新庁舎の延床面積は、附属施設を含め 8,300 ㎡までの範囲の中で適切な規模を検討します。

(2)新庁舎計画地の概要

新庁舎計画地の敷地概要、都市計画、建築基準法上の形態制限を整理すると以下のとおりです。

■敷地概要

計画地	奈良県桜井市大字粟殿 432-1
敷地面積	12,112 ㎡

■都市計画

区域区分	都市計画区域内
用途地域	近隣商業地域
その他地域	31m高度地区
日影規制	あり(敷地北側が第一種中高層住居専用地域)

■建築基準法上の形態制限

容積率の限度	300%
建蔽率の限度	80%
建物高さの限度	31m
日影規制	隣地境界線又は道路中心線より 5mライン:4 時間の日影 隣地境界線又は道路中心線より 10mライン:2.5 時間の日影 →北側道路境界線からの距離に応じて、建物高さの制約が生じる。

(3)関係法令の整理

下記の関係法令及び条例等に従い計画を行います。

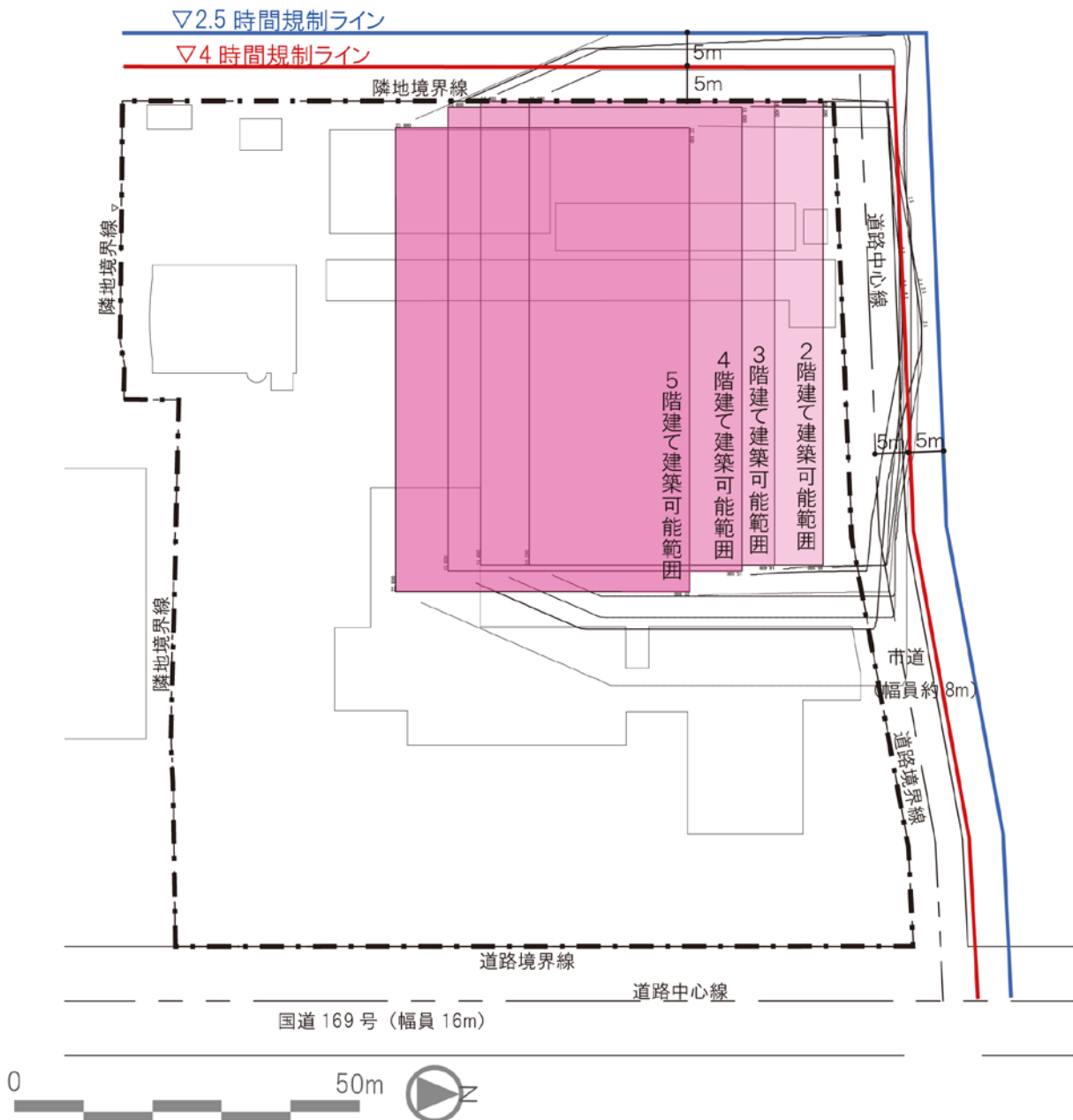
- ・建築基準法及び同施行令、同施行規則、同関係告示
- ・奈良県建築基準法施行条例、同施行細則
- ・都市計画法
- ・高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・奈良県住みよい福祉のまちづくり条例及び施行規則
- ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・桜井市開発指導要綱

(4) 建築可能範囲の検討

日影規制を満たす建築可能範囲について検討を行いました。等時間日影図には、敷地の境界(特に北側、西側)からの建築可能範囲を 2 階建て、3 階建て、4 階建て、5 階建ての場合について、色の濃淡で示しています(階高は 4.5m を想定)。

■ 等時間日影図の作図条件

緯度	34 度 31 分
測定日	冬至日
測定時間	8:00~16:00
測定面	GL+4.0m
日影時間	2.5 時間、4.0 時間



■ 日影規制による建物高さの制約

6-2 敷地利用計画の検討

6-1 の条件を踏まえ、新庁舎の敷地利用計画について検討を行いました。

(1) 建物配置の配慮事項

新庁舎建物の配置について下記の事項を考慮し計画します。

① 現庁舎機能の維持

・新庁舎建設中の市民サービスを考慮し、できる限り現庁舎の機能を維持します。

② 新庁舎建設時の安全確保

・来庁者車両と工事車両のルートを分離し、安全を確保します。

・新庁舎建設中の既存庁舎への動線を確保し、市民の利便性をできる限り確保します。

③ 事業トータルの費用に配慮

・仮設庁舎の建設や仮移転等の費用を最小限とします。

④ 新庁舎の外観デザインに配慮

・国道169号からの見え方に留意して配置を検討します。

⑤ 屋外施設計画に配慮

・利便性のよい車寄や駐車場の配置を検討します。

・市民が集える広場等を含めた屋外計画とします。

(2)敷地利用計画

新庁舎は、現状の駐車場と車庫1を解体したスペースを活用した南北に長い形状とし、国道169号に対して正面性を意識した建物ボリュームとします。新庁舎の階数は4階建てと想定し、日影規制を考慮して北東側の一部は2階建てとします。駐車場は敷地南東側に配置し、来庁者・公用車駐車場とします。また、公用車駐車場の一部は、敷地北西側に配置します。敷地北東側には地域交流広場を整備します。なお、新築倉庫・車庫については、基本設計時に詳細に検討します。

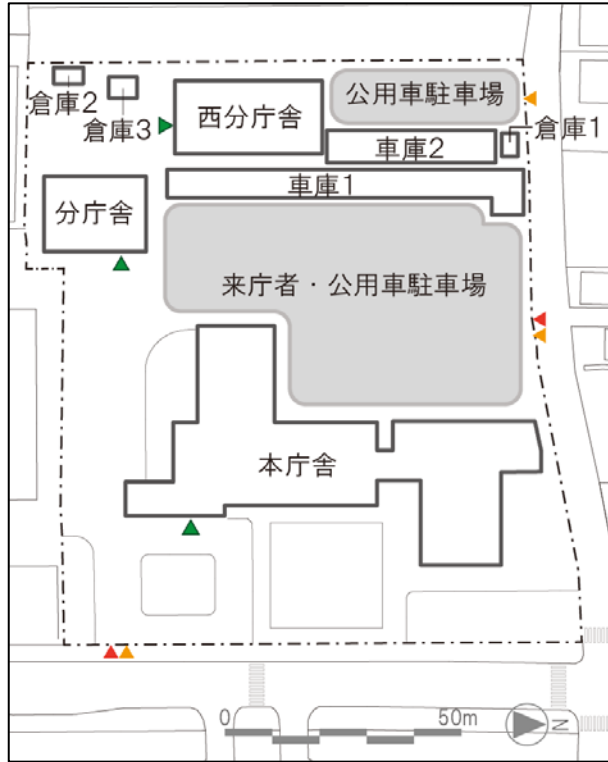


◀ 建物出入口 ▶ 来庁者車両出入口 ◀ 公用車車両出入口

(3) 工事ステップ

新庁舎の建設工事は、現庁舎の機能を維持し、市民の安全性を確保し、利便性をできる限り損なうことのないように配慮する必要があります。以下に、工事ステップの概要を示します。

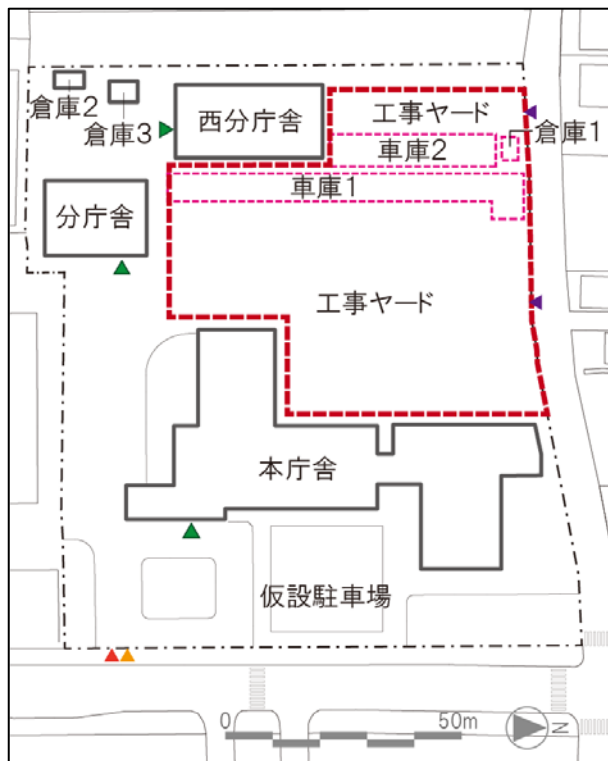
STEP0 現況



凡例

- ◀ 建物出入口
- ◀ 来庁者車両出入口
- ◀ 公用車車両出入口

STEP1 解体工事(車庫1、車庫2、倉庫1)

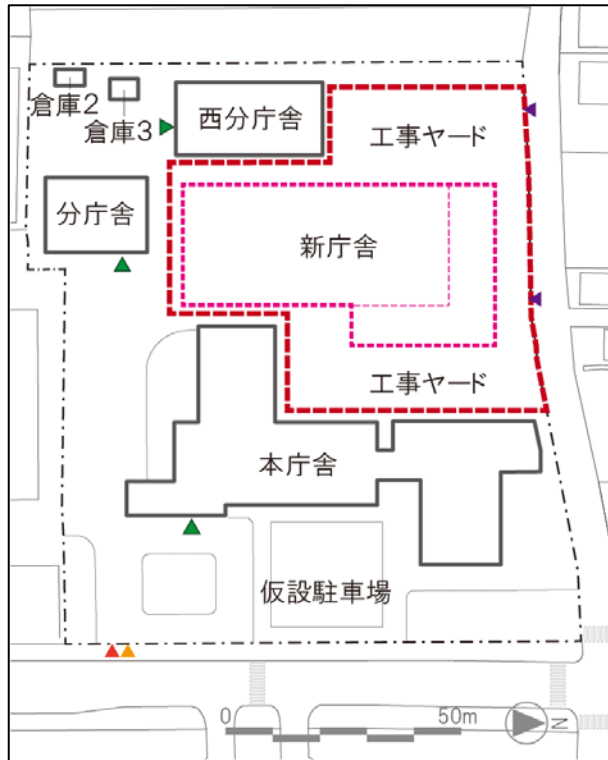


新庁舎を建設する用地を確保するため、車庫1、車庫2、倉庫1を解体します。

凡例

- ◻ 解体工事
- ◀ 建物出入口
- ◀ 来庁者車両出入口
- ◀ 公用車車両出入口
- ◀ 工事車両出入口
- 仮囲い

STEP2 新庁舎建設工事

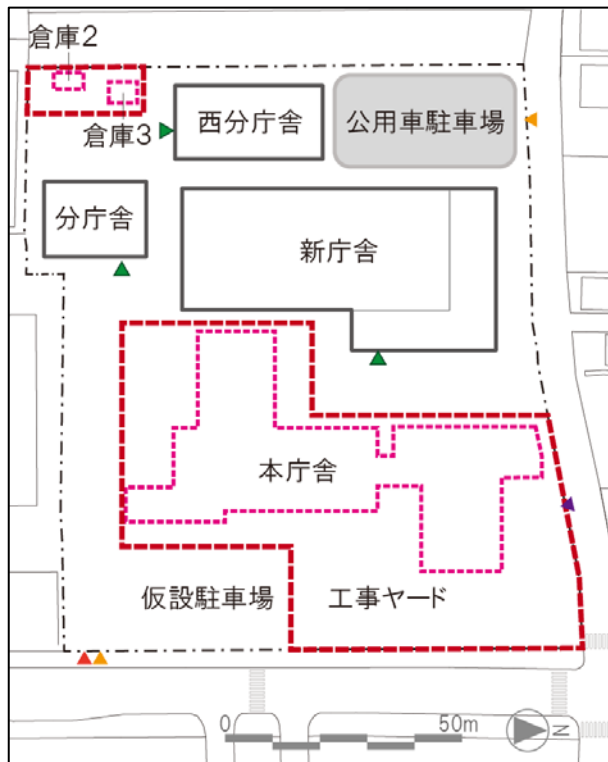


新庁舎建設工事を行います。工事車両は北側道路を利用し、来庁者の車両動線と明確に分離します。

凡例

- 新庁舎建設工事
- ▲ 建物出入口
- ▶ 来庁者車両出入口
- ▶ 公用車車両出入口
- ▶ 工事車両出入口
- 仮囲い

STEP3 解体工事(本庁舎、倉庫2、倉庫3)

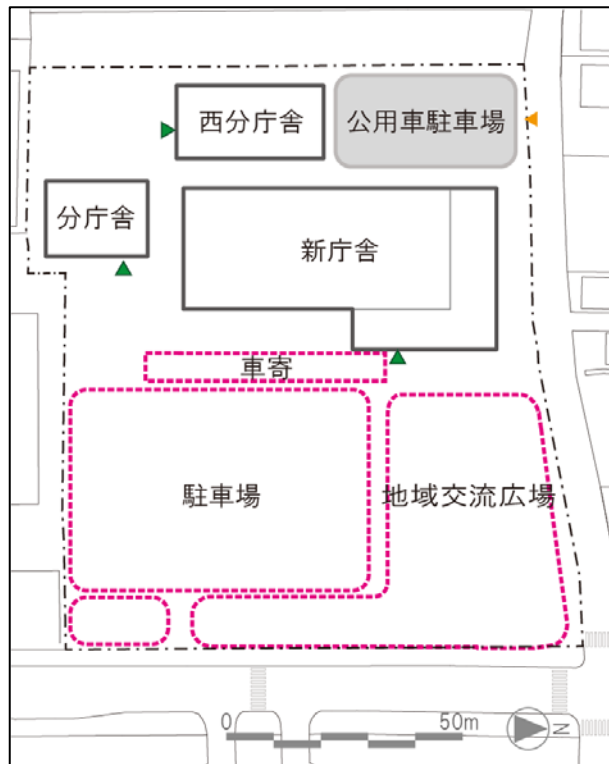


本庁舎から新庁舎へ移転し、本庁舎の解体工事を行います。また、倉庫2、倉庫3の解体工事を行います。

凡例

- 解体工事
- ▲ 建物出入口
- ▶ 来庁者車両出入口
- ▶ 公用車車両出入口
- ▶ 工事車両出入口
- 仮囲い

STEP4 屋外施設整備(車寄、駐車場、地域交流広場)



車寄、駐車場、地域交流広場を整備します。
また、分庁舎、西分庁舎の改修工事を行います。

凡例

- 屋外施設整備
- ▲ 建物出入口
- ▲ 来庁者車両出入口
- ▲ 公用車車両出入口

STEP5 完成



凡例

- ▲ 建物出入口
- ▲ 来庁者車両出入口
- ▲ 公用車車両出入口

6-3 新庁舎フロア構成

(1)各機能の配置構成の検討

新庁舎機能の検討を踏まえ、各機能の配置構成について基本的な考え方の整理を行いました。新庁舎に求められる配置構成とイメージ図を示します。

■新庁舎に求められる配置構成

階層	導入機能	配置構成の基本的な考え方
低層階	窓口機能、執務機能、付加機能	<ul style="list-style-type: none"> 市民の利便性とプライバシーの確保に配慮 市民の利用頻度の高い部署を配置 窓口機能と近接して付加機能を配置
中層階	執務機能、防災機能	<ul style="list-style-type: none"> 開放的で働きやすい執務空間を確保
高層階	執務機能、執行機能、議会機能	<ul style="list-style-type: none"> 関連部署との連携がとりやすい配置計画
共通事項	共用機能	<ul style="list-style-type: none"> 市民、職員の双方が快適で利用しやすい配置計画 バリアフリーに対応、ユニバーサルデザインに配慮
屋外	交通機能、付加機能	<ul style="list-style-type: none"> 安心・安全で利便性の良い屋外施設計画



■イメージ図

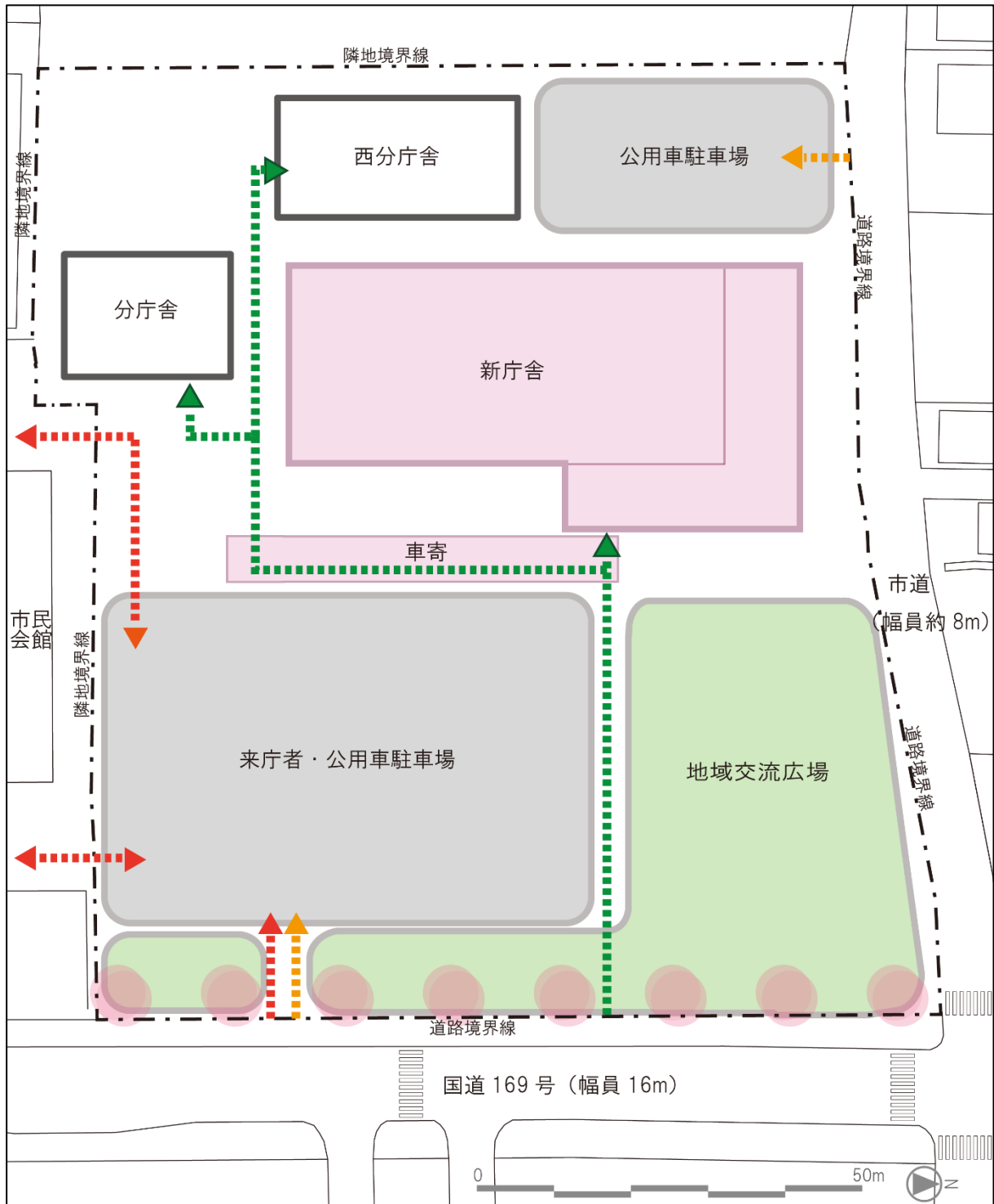
6-4 動線計画及び屋外施設計画

(1) 動線計画

歩車分離を基本とし、来庁者や職員の安全に配慮した計画とします。車寄を設けることで雨に濡れずに建物へアクセスできるように計画します。

(2) 屋外施設計画

市民の憩いと交流の場となる地域交流広場を計画します。また、国道169号沿いに植樹を行い、景観に配慮した計画とします。



◀---◀---◀--- 来庁者(歩行者)動線 ◀---◀---◀--- 来庁者車両動線 ◀---◀---◀--- 公用車車両動線

7 事業実施方針

7-1 事業手法の選定

(1) 事業手法の検討

市町村役場機能緊急保全事業の対象となる新庁舎建設事業手法は、従来方式、ECI方式、DB方式、DBO方式、PFI方式の5つの方式が挙げられます。なお、リース方式については市町村役場機能緊急保全事業の適用外となるため検討しないこととします。DB方式については技術提案・交渉方式のうち、設計交渉・施工タイプ(D+B方式)で検討することとします。

①従来方式	…	設計・施工を分けて段階的に発注する方式
②ECI方式	…	設計と同時期に施工予定者を決定し、設計に対して技術協力を行う方式
③DB方式	…	設計と施工を一括して発注・選定後、段階的に契約する方式
④DBO方式	…	設計と施工、施工後の維持管理を一括して発注する方式
⑤PFI方式	…	民間に委託して設計と施工、施工後の維持管理を一括して発注する方式

【新庁舎建設事業の事業手法選定のポイント】

本市が抱える下記の課題に対応できる事業手法を選定する必要があります。

- ・平成32年度末までに新庁舎が完成できること
- ・施工段階において設計変更等のリスクを低減するため、精度の高い実施設計が求められること
- ・事業者選定において、不調・不落のリスクが低いこと
- ・限られた財源の中での事業であり、VE・CD提案を含めたコスト縮減を図れること

事業手法の選定にあたって重要となるポイントは以下の3つです。

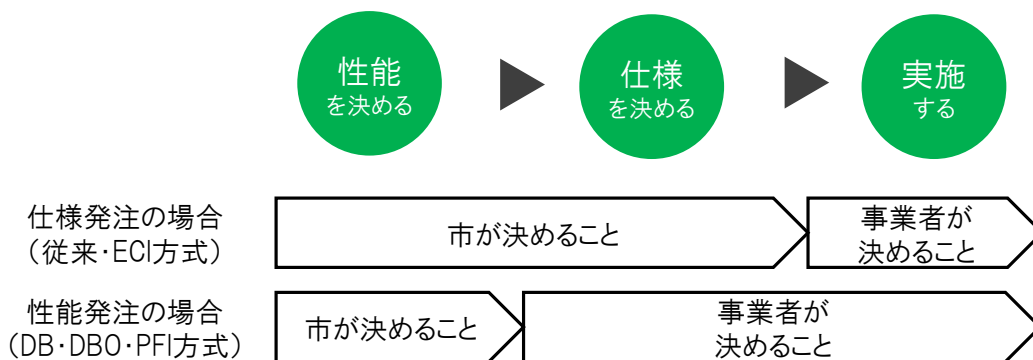
ポイント① 発注形態について

発注形態には、『仕様発注』と『性能発注』の2つの方法があります。

どのような建物をつくるかを決めるにあたっては、

建物に求められる性能を決め、具体的な仕様を決め、設計・施工を実施していきます。

発注形態によって、設計・施工の内容を決めるための市の関与度が変わってきます。



性能発注の場合、事業者の柔軟な提案が期待できます。

一方で、市の関与度が少なくなり、市の意向反映が難しい場合があります。

ポイント② 財政負担の軽減について

従来方式の場合、不確定要素がある中での設計の場合、施工においてコスト増のリスクが発生します。

ECI方式の場合、設計時における施工予定者の技術協力や、発注前の協議によるコストの縮減が期待できます。

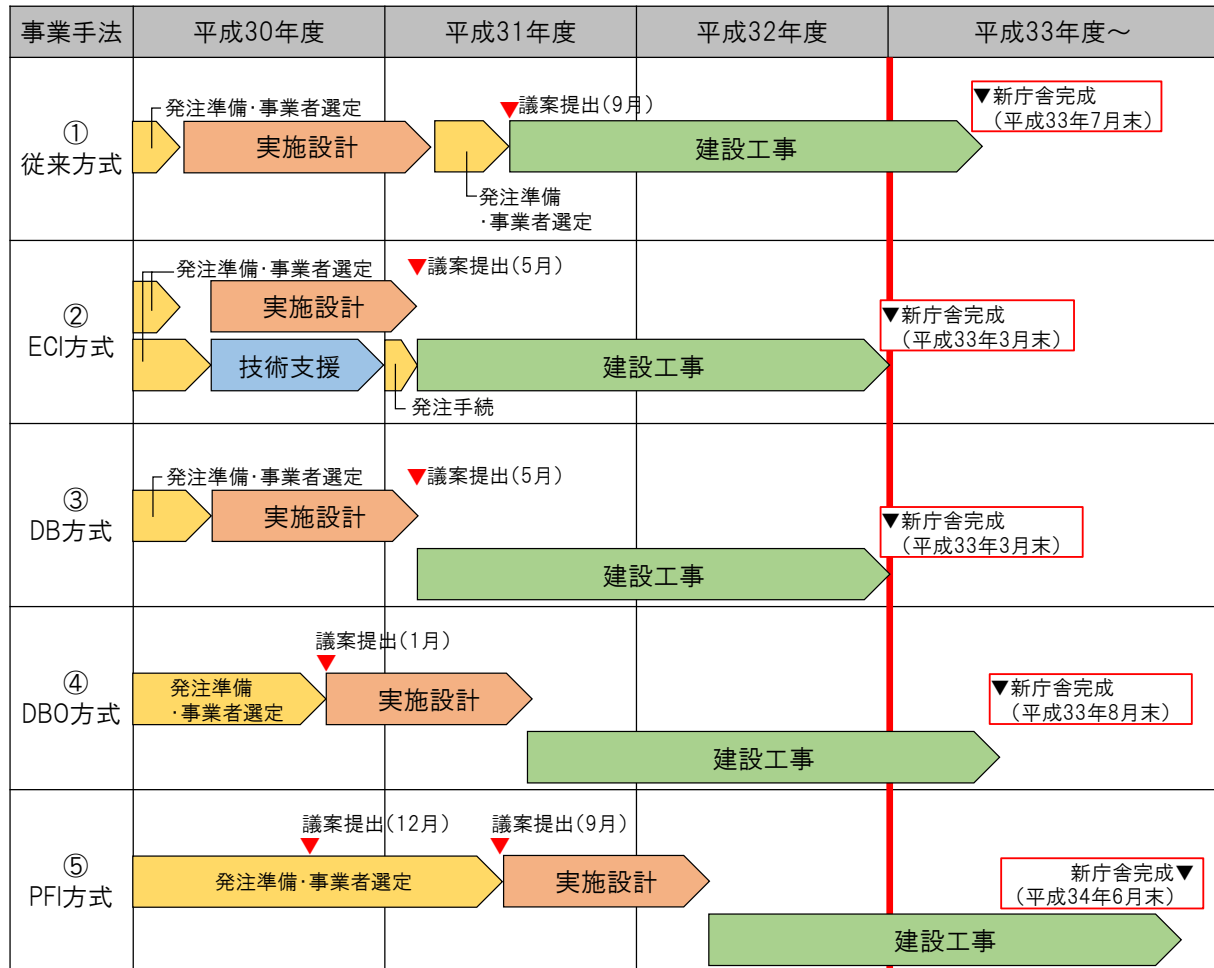
DB方式の場合、工事契約までの期間におけるVE提案によるコスト縮減が期待できます。

DBO方式、PFI方式の場合、設計段階で入札等に比べてコストの縮減幅は少なくなります。

ポイント③ スケジュールについて

新庁舎建設は平成 32 年度末までの完成が求められます。(現庁舎解体工事、外構工事を除く)

事業手法によって、事業者選定に必要な手続き期間が大きく異なります。



※建設工事の工程は、免震構造を採用し4階建てとした場合の計画による想定です。

※図中の▼は議案提出の時期を示します。PFI方式の場合、PFI法に基づく議案提出が2回必要となります。

上記スケジュールのとおり、平成 32 年度末までに新庁舎の完成が可能な方式は、ECI方式とDB方式(D+B方式)となります。

(2)事業手法の選定

前節のとおり、平成32年度末までに新庁舎の完成が可能な事業手法は、ECI方式とDB方式(D+B方式)の2つの方式となります。この2つの方式に絞り込み、新庁舎建設に対して本市が抱える課題に対応できるかどうかをポイントとし比較検討を行います。比較検討の評価項目としては、事業者選定手続き、不調リスクの軽減、コストの低減性、要求性能実現性が挙げられます。

事業手法		分離発注方式		一括発注方式	
		ECI方式		DB方式(D+B方式)	
概要		実施設計段階から優先交渉権者(施工予定者)が参画し、施工の実施を前提に設計に対する技術協力を行い、工法・施工数量等を定めて発注する方式。		設計と施工を一括して発注・選定後、段階的に契約する方式	
イメージ図					
発注形態	実施設計(Design)	個別発注(仕様発注)		一括発注(性能発注)	
	建設(Build)	個別発注(仕様発注)		設計者と施工者を選定	
	維持管理等(Operation)	個別発注(仕様発注)		個別発注(仕様発注)	
資金調達		市		市	
事業者選定手続き		◎	施工予定者の選定手続き期間を短縮でき、施工提案により工期短縮が期待できる	○	事業者の選定手続きに期間を要するが、施工提案により工期短縮が期待できる
不調リスクの軽減		△	新しい事業手法のため、全国的に事例が少なく、事業者の参入意欲が不透明である	◎	実施設計段階から施工者が決まっているため、不調リスクが少ない
コストの低減性		◎	実施設計段階から施工予定者が技術協力を行い、効果的なVE・CDの提案が可能である	◎	設計者と施工者が一体であるため、効果的なVE・CDの提案が可能である
要求性能実現性		◎	設計者と施工予定者との協議により具体的な施工検討が可能である	◎	設計者と施工者が一体であるため、具体的な施工検討が可能である
メリット		<ul style="list-style-type: none"> 設計時に施工予定者の技術協力により民間ノウハウが活用できる 設計者・施工予定者間での協議によるコスト縮減が期待できる 		<ul style="list-style-type: none"> 施工性を踏まえた設計により民間ノウハウを活用できる 施工を見据えた実施設計でのVE提案等によるコスト縮減が期待できる 	
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 設計時に設計者と施工予定者との調整が必要となる 		<ul style="list-style-type: none"> 発注時の計画内容や設計施工者を選定する条件等の整理が必要となる 	
総合評価		○		◎	

事業手法について、上記による比較検討、メリット・デメリット、新庁舎の建築スケジュール等を総合的に評価した結果、DB方式(D+B方式)が本市にとって最良であると判断されます。

7-2 資金計画

(1) 事業費の想定(概算)

歳出		(単位:千円)
業務名	業務内訳	金額
基本計画		8,710
建築設計	基本設計	29,398
	実施設計	88,000
工事監理		35,000
各種調査	埋蔵文化財発掘調査	7,279
	ボーリング調査	20,000
	土壌汚染調査	800
	敷地調査等	8,567
	本庁舎アスベスト調査	10,000
許認可関連		6,000
外構・除却・改修設計		25,000
コンストラクション・マネジメント業務		61,641
建設工事		3,499,100
外構工事		270,000
本庁舎除却工事		159,000
改修工事		50,000
システム移設		66,000
引越し等移転		14,600
什器備品購入		140,900
合計		4,499,995

※物価変動等により、上記金額が変動する可能性があります。

歳入		(単位:千円)
財源名	財源内訳	金額
公共施設等適正管理推進事業債	市町村役場機能緊急保全事業	3,042,500
	除却事業	159,500
一般事業債	一般事業	303,300
一般財源		994,695
合計		4,499,995

※市町村役場機能緊急保全事業に対する交付税措置額は、約7億6,000万円と想定されます。

※アスベスト処理費は、調査結果を受けて、別途算定する予定です。

(2) 事業費及び財源計画

新庁舎建設に必要な概算工事費は、これまでの検討を踏まえ8,300㎡までの範囲の中で適切な規模を検討しており、新庁舎は7,700～7,800㎡程度(免震構造を想定)、車庫・倉庫等は400～500㎡程度を想定しています。これらの建設費として、約35億円が必要になります。

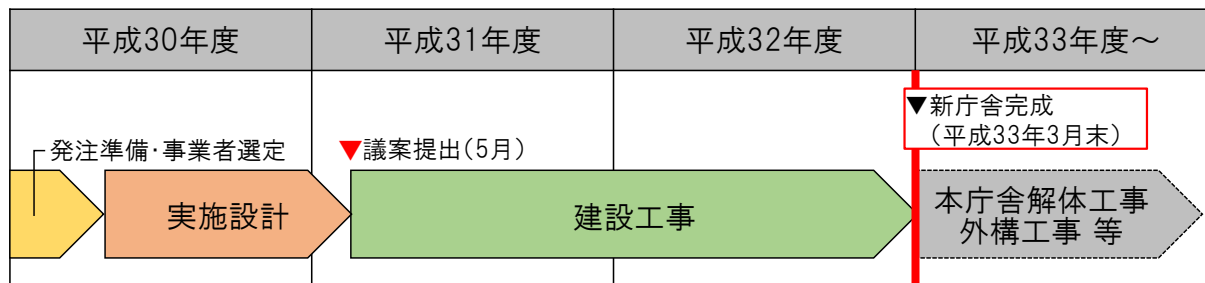
この金額に加え、基本計画費、建築設計費、工事監理費、各種調査費、外構・除却・既存庁舎改修費や新庁舎への移転費用などを含めると、総事業費は約45億円と見込まれます。

財源については、通常、新庁舎建設に対する国からの支援はありませんが、国では平成29年度から32年度までの時限措置として、「市町村役場機能緊急保全事業(地方債充当率:90%、交付税措置:地方債対象経費の22.5%)」が設けられたことから、本市では、この有利な地方債を最大限に活用していくこととしています。また、平成33年度まで認められている除却事業債(地方債充当率:90%)などを活用し、一般財源の平準化に努めると共に、事業費の想定では約10億円と見込まれる一般財源を節減するため、新庁舎と併せて設置する地域交流センターや地域交流広場などについて、国や県などの補助制度を活用することをめざします。

なお、人件費や建築資材費は、東京五輪に向けて上昇傾向が続くと見込まれますので、建設等に係るコスト削減に努め、事業進捗に合わせてより詳細な検討を重ねたうえで、進捗状況を公表しながら新庁舎建設事業を進めます。

7-3 事業スケジュール

DB方式(設計交渉・施工タイプ(D+B方式))を採用した場合の事業スケジュールは以下のとおりです。平成30年度に事業者を選定し、実施設計を行います。その後、約2年弱の期間で建設工事を行い、平成32年度末までに新庁舎の完成をめざします。なお、本庁舎解体工事及び外構工事等は、平成33年度以降に実施します。

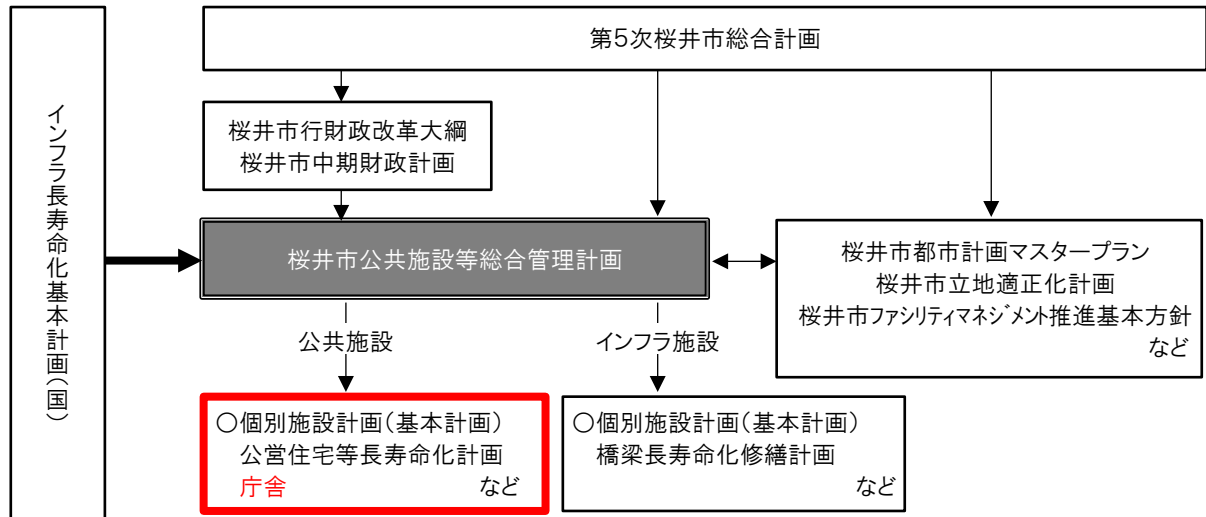


Ⅱ. 桜井市庁舎における個別施設計画

桜井市庁舎における個別施設計画

1. 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である桜井市公共施設等総合管理計画を踏まえ、国のインフラ長寿命化基本計画に基づく個別施設計画に位置付けられます。



2. 対象施設

対象施設は、桜井市公共施設等総合管理計画における行政系施設(庁舎等)のうち、庁舎(4施設、下表 1-1~1-4)を対象とします。なお、桜井市公共施設等総合管理計画の庁舎等には、「旧老人福祉センター」が含まれていますが、平成 35 年度に除却を予定しているため、本計画では対象外とします。

対象施設は以下のとおりです。本計画では「1-1 市庁舎」は「本庁舎」と表記し、「1-2 消防庁舎」は「旧消防庁舎」と表記します。

●庁舎等

	施設名	所在	建築年	構造	階数	延床面積 (㎡)
1-1	市庁舎 = 「本庁舎」	粟殿 432-1	昭和 42 年	RC 造	4	5,543.13
1-2	消防庁舎 = 「旧消防庁舎」	粟殿 432-1	昭和 42 年	RC 造	2	629.06
1-3	分庁舎	粟殿 432-1	平成 3 年	RC 造	2	670.80
1-4	西分庁舎	粟殿 432-1	平成 12 年	S 造	1	486.34
1-5	旧老人福祉センター	倉橋 2116-2	昭和 46 年	RC 造	2	841.71
合計						8,171.04

3. 計画期間

39年間(平成29年度から平成67年度)

維持管理、更新等に係る中長期的な視点及び財政状況等の現状を踏まえた計画とするため、上位計画の桜井市公共施設等総合管理計画の計画期間に合わせたものとします。

計画期間中においても上位計画の見直し等により必要に応じて本計画の見直しを行うとともに、計画期間終了以降も継続的に取り組みを推進します。

4. 対策の優先順位の考え方

(1)施設の現況と課題

①本庁舎・旧消防庁舎

- ・ 本庁舎・旧消防庁舎は、市政全般にわたる拠点施設です。本庁舎にある市民課では、1日あたり平均260件の利用があります。
- ・ 築50年(増築部分は35年)が経過し、建物や空調・機械設備の劣化、老朽化が進行しています。
- ・ 耐震基準は、旧耐震基準であり、平成20年に実施した耐震診断判定では、Is値0.3未満、「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。」という結果が出ています。
- ・ 庁舎(本対象施設)は、災害時における防災拠点としての機能強化が強く望まれています。
- ・ 耐震補強及び長寿命化を図る場合、事業費は約21億円以上と試算されています。対策を実施した場合でも使用可能な年数は約20年とされており、根本的な課題解決には至らないと判断されます。

②分庁舎・西分庁舎

- ・ 築30年未満で、軽微な劣化や修繕箇所はみられるものの、健全な状態を維持しています。
- ・ 耐震基準は、新耐震基準であり、耐震上の課題はみられません。
- ・ 庁舎機能が分散して配置されているため、効率的なサービス提供等の課題がみられます。

(2)基本方針

- ・ 本庁舎・旧消防庁舎は、防災拠点としての機能向上、市民の利便性の向上やワンストップサービス等を見据えた行政サービス提供の拠点としての機能、来庁者にやさしい庁舎機能などが必要であり、今後のあり方としては、建替えに向けた検討を行い、新庁舎を建設します。
- ・ 分庁舎、西分庁舎は、長寿命化を図り、計画的に予防保全を行います。
- ・ 現在の庁舎機能は複数の庁舎に分散しているため、分庁舎、西分庁舎等の活用方法を含めて新庁舎の規模を設定し、総合的に検討を行います。

5. 個別施設の状態等

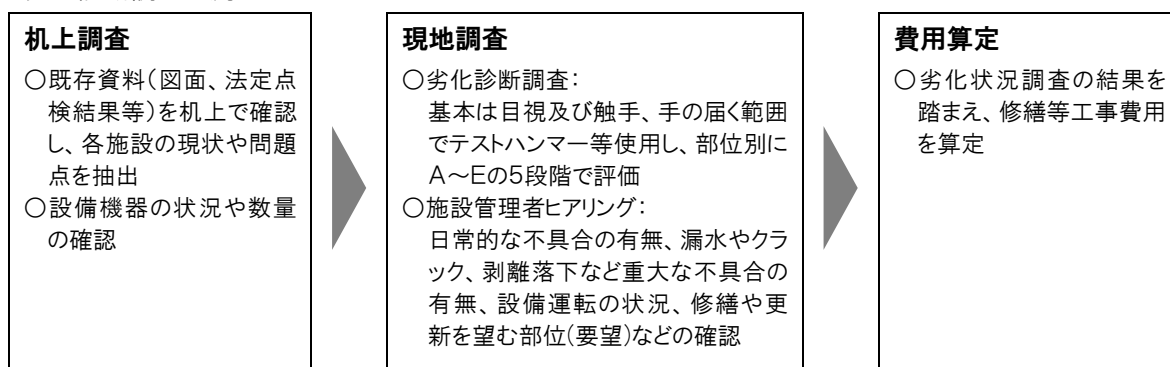
「桜井市有施設のライフサイクルコストを考慮した施設総合評価事業」(平成 25 年 7 月～平成 26 年 3 月実施)において、劣化診断調査を実施しました。

(1)劣化診断の方法について

劣化診断調査は、各部位別に劣化の状況を調査しました。劣化診断調査は、現地調査による外観の目視及び必要に応じた簡単な打診だけでなく、図面や法定点検記録などの報告書類の確認、施設管理者へのヒアリングなどを踏まえ実施しました。

現地での調査部位と評価の定義は以下のとおりとなっています。なお、施設の状況によって、類似の用途や規模であっても現地で確認する調査部位は異なる場合があります。

■劣化診断調査の流れ



■劣化診断調査部位及び評価について

○建物劣化診断調査部位

外部仕上	屋根(葺材/防水/ルーフレイン/笠木/金物)、 外壁(吹付仕上/タイル仕上/シーリング)、外部開口部、外部天井、外部雑
内部仕上	内部床、内壁、内部開口部、内部天井、内部雑
電気設備	受変電、幹線・動力、電灯コンセント、照明器具、電話、弱電、防災、避雷針
衛生設備	給水、給湯、排水、衛生器具、ガス
消防設備	消火、スプリンクラー、屋内消火栓、消火水槽
空調設備	熱源、空調、ダクト、自動制御、配管、換気
搬送設備	昇降機、エスカレーター、機械駐車

○建物劣化診断の評価の定義

A:ほぼ健全	特に修繕上問題となる事項なし
B:軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる(要経過観察)
C:修繕最適時	数年内で修繕が望まれる(計画最適時)
D:早急な対処要	安全面や快適性の維持のため、早期の修繕が必要
E:要詳細調査	(調査に足場が必要な場合など)
一:点検対象外	(設置がない場合など)

(2)調査結果

調査部位は、分庁舎、西分庁舎はそれぞれ28か所、本庁舎・旧消防庁舎は41か所で実施しています。調査結果は、次のとおりです。

①本庁舎・旧消防庁舎

軽微な劣化が18か所、修繕最適時が17か所、早急な対処要が2か所、要詳細調査は4か所

②分庁舎

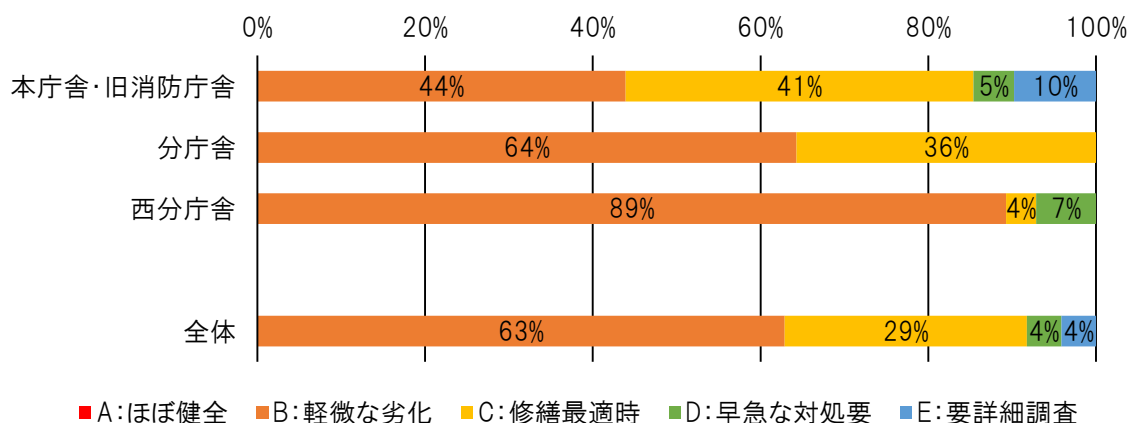
軽微な劣化が18か所、修繕最適時が10か所、早急な対処要はなし

③西分庁舎

軽微な劣化が25か所、修繕最適時が1か所、早急な対処要が2か所

■劣化診断結果について

施設名称	劣化診断評価					小計	—	部位数
	A	B	C	D	E			
本庁舎・旧消防庁舎	0	18	17	2	4	41	4	45
分庁舎	0	18	10	0	0	28	13	41
西分庁舎	0	25	1	2	0	28	13	41
全体	0	61	28	4	4	97	30	127
	0%	63%	29%	4%	4%	100%		



各施設の状態は次のとおりです。

①本庁舎・旧消防庁舎

屋根及び内壁、内部天井に一部漏水跡があり、西側外壁のタイルに浮き、ひび割れが確認されています。また、防災設備、消化設備に不良箇所が確認されており、修繕可能な部位の緊急修繕を行いました。施設全体的に老朽化がみられます。

②分庁舎

一部劣化部分がみられますが、緊急修繕を要する箇所は確認されていません。

③西分庁舎

防火設備と消化設備において、早急な対処が必要な部分がみられましたが、日常の修繕費用の範囲で対応済です。

次頁以降に現況写真を示します。

※【 】内は建物劣化診断の評価を表しています。






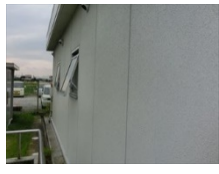



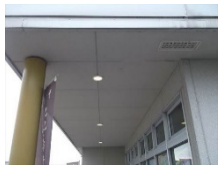











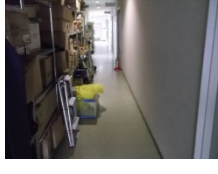




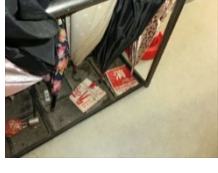





①本庁舎・旧消防庁舎

No.01	No.02	No.03	No.04	No.05
				
No.06 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.07 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.08 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.09 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.10 【E】 外部仕上/屋根(防水)
				
No.11 【E】 外部仕上/屋根(防水)	No.12 【C】 外部仕上/屋根(ルーフトレイン)	No.13 【B】 外部仕上/屋根(笠木)	No.14 【C】 外部仕上/屋根(金物)	No.15 【C】 外部仕上/外壁(吹付仕上)
				
No.16 【C】 外部仕上/外壁(吹付仕上)	No.17 【C】 外部仕上/外壁(吹付仕上)	No.18 【E】 外部仕上/外壁(タイル仕上)	No.19 【E】 内部仕上/内壁	No.20 【E】 内部仕上/内壁
				
No.21 【C】 外部仕上/外壁(シーリング)	No.22 【C】 外部仕上/外部開口部	No.23 【C】 外部仕上/外部開口部	No.24 【C】 外部仕上/外部開口部	No.25 【C】 外部仕上/外部開口部
				
No.26 【C】 外部仕上/外部開口部	No.27 【C】 外部仕上/外部開口部	No.28 【C】 外部仕上/外部天井	No.29 【C】 外部仕上/外部天井	No.30 【C】 外部仕上/外部天井
				
No.31 【C】 外部仕上/外部天井	No.32 【C】 外部仕上/外部雑			
				

②分庁舎

No.01	No.02 【C】 外部仕上/外部雑	No.03 【C】 外部仕上/外部天井	No.04	No.05 【C】 外部仕上/外部開口部
				
No.06	No.07 【C】 外部仕上/外壁(シーリング)	No.08	No.09 【C】 外部仕上/外部天井	No.10
				
No.11	No.12	No.13 【B】 外部仕上/外壁(塗布仕上)	No.14 【B】 外部仕上/外壁(塗布仕上)	No.15 【B】 外部仕上/外壁(塗布仕上)
				
No.16 【B】 外部仕上/外壁(塗布仕上)	No.17 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.18 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.19 【C】 外部仕上/屋根(防水)	No.20 【C】 外部仕上/屋根(防水)
				
No.21 【C】 外部仕上/屋根(ルーフレイン)	No.22 【B】 外部仕上/屋根(笠木)	No.23 【B】 外部仕上/屋根(笠木)	No.24 【C】 外部仕上/外部開口部	No.25 【C】 外部仕上/外部開口部
				
No.26 【C】 外部仕上/外部開口部	No.27 【C】 外部仕上/外部開口部	No.28 【C】 内部仕上/内部床	No.29 【C】 内部仕上/内部床	No.30 【C】 内部仕上/内壁
				
No.31 【C】 内部仕上/内壁	No.32 【C】 内部仕上/内壁			
				

③西分庁舎

No.01 	No.02 	No.03 【B】 外部仕上/屋根(笠木) 	No.04 【B】 外部仕上/屋根(笠木) 	No.05 【B】 外部仕上/屋根(葺材) 
No.06 【C】 外部仕上/外壁(吹付仕上) 	No.07 【C】 外部仕上/外壁(吹付仕上) 	No.08 【B】 外部仕上/外壁(吹付仕上) 	No.09 	No.10 
No.11 	No.12 	No.13 【C】 外部仕上/外部天井 	No.14 【C】 外部仕上/外部天井 	No.15 
No.16 	No.17 【B】 内部仕上/内部床 	No.18 【B】 内部仕上/内部雑 	No.19 【B】 内部仕上/内部雑 	No.20 【B】 内部仕上/内部雑 
No.21 【B】 内部仕上/内壁 	No.22 【B】 内部仕上/内壁 	No.23 【D】 電気設備/防災 	No.24 【B】 衛生設備/給湯 	No.25 
No.26 【D】 消防設備/消火 	No.27 【D】 消防設備/消火 	No.28 	No.29 【B】 空調設備/空調 	No.30 【B】 空調設備/空調 
No.31 【B】 空調設備/換気 	No.32 【B】 空調設備/換気 			

6. 対策内容と実施時期

「4. 対策の優先順位の考え方」及び「5. 個別施設の状態等」を踏まえ、対象施設ごとの対策と実施時期を下表に示します。なお、新庁舎建替え更新後、長期修繕計画の見直しを行います。

No.	施設名	状況	対策	実施時期
1-1 1-2	本庁舎 旧消防庁舎	早急な対処要	庁舎の機能を維持しながら、庁舎敷地内に新庁舎を建設する。新庁舎に本庁舎・旧消防庁舎・分庁舎・西分庁舎・教育委員会棟にある庁舎機能を移転・集約後、本庁舎・旧消防庁舎を除却する。新庁舎建設後、予防保全を図る。	○本庁舎・旧消防庁舎 平成 29～32 年度 : 現状維持 平成 33 年度 : 除却 ○新庁舎(建設事業) 平成 29 年度 : ボーリング調査 : 基本設計 平成 30 年度 : 実施設計 平成 31～32 年度 : 工事 平成 33～67 年度 : 予防保全
1-3	分庁舎	ほぼ健全	新庁舎に庁舎機能を移転・集約後、長寿命化改修、予防保全を行う。	平成 29～32 年度 : 現状維持 平成 33 年度 : 長寿命化改修
1-4	西分庁舎	ほぼ健全		平成 34～67 年度 : 予防保全

7. 対策費用

計画期間内の対策費用(概算)を下表に示します。

概算の算出にあたっては、「桜井市有施設のライフサイクルコストを考慮した施設総合評価事業報告書」の修繕更新予想費用を参考とします。また、新庁舎建替え更新後、長期修繕計画に基づく概算費用の見直しを行うものとします。

(単位:千円)

No.	施設名	修繕更新予想費用				※
		平成 29～32 年度	建替え・改修等	平成 33～67 年度	合計	
1-1	本庁舎	177,145	4,447,385	2,087,963	6,712,493	※1
1-2	旧消防庁舎					
1-3	分庁舎	11,601	52,610	198,261	375,853	※2
1-4	西分庁舎	8,293		105,088		

※1 建替え更新後の年間更新等費用は、総務省が公表する「公共施設等更新費用試算ソフト」の算出手法に基づき算出します。建替え更新後、見直し、精査するものとします。

※2、3 分庁舎、西分庁舎について、平成 33～55 年度までは「桜井市有施設のライフサイクルコストを考慮した施設総合評価事業報告書」の金額を用います。平成 56～67 年度までの間は、年平均の費用を用います。

参考資料

①新庁舎建設における事業費の想定(概算)

歳出		(単位:千円)
業務名	業務内訳	金額
基本計画		8,710
建築設計	基本設計	29,398
	実施設計	88,000
工事監理		35,000
各種調査	埋蔵文化財発掘調査	7,279
	ボーリング調査	20,000
	土壌汚染調査	800
	敷地調査等	8,567
	本庁舎アスベスト調査	10,000
許認可関連		6,000
外構・除却・改修設計		25,000
コンストラクション・マネジメント業務		61,641
建設工事		3,499,100
外構工事		270,000
本庁舎除却工事		159,000
改修工事		50,000
システム移設		66,000
引越し等移転		14,600
什器備品購入		140,900
合計		4,499,995

※物価変動等により、上記金額が変動する可能性があります。

歳入		(単位:千円)
財源名	財源内訳	金額
公共施設等適正管理推進事業債	市町村役場機能緊急保全事業	3,042,500
	除却事業	159,500
一般事業債	一般事業	303,300
一般財源		994,695
合計		4,499,995

※市町村役場機能緊急保全事業に対する交付税措置額は、約7億6,000万円と想定されます。

※アスベスト処理費は、調査結果を受けて、別途算定する予定です。

②新庁舎建設における事業スケジュール

事業スケジュールは以下のとおりです。平成30年度に事業者を選定し、実施設計を行います。その後、約2年弱の期間で建設工事を行い、平成32年度までに新庁舎の完成をめざします。なお、本庁舎除却(解体)工事、外構工事及び分庁舎・西分庁舎長寿命化改修工事は、平成33年度以降に実施します。



Ⅲ. おわりに

おわりに

本庁舎・旧消防庁舎は平成 29 年に築 50 年を迎え、老朽化が進行し、耐震安全性が不足していることから、庁舎の今後のあり方として、新庁舎を建設することが望ましいとの結論に至りました。基本計画では、現況を整理し、基本理念・基本方針を定め、新庁舎の機能・性能、配置計画、事業実施方針についてまとめました。また、個別施設計画において、市庁舎の今後の維持管理に関する基本的な方針をまとめました。

今後、新庁舎建設を進めるにあたっては、平成 32 年度末までの新庁舎の完成に向けた事業スケジュールの管理と、精度の高い事業費及び財源計画をまとめることが重要なポイントです。新庁舎を「市民のための庁舎」とすることをめざし、基本計画に掲げた基本理念と、6 つの基本方針の実現に向けて、新庁舎建設を進めてまいります。また、事業の進捗状況を適宜公表し、新庁舎建設について市民の皆様の理解が得られるように努めてまいります。

桜井市新庁舎建設基本計画をまとめるにあたっては、桜井市新庁舎建設検討委員会を全 3 回開催し、新庁舎建設に関する検討を進めてまいりました。委員の皆様からは、真摯かつ貴重なご意見を賜りましたことを、ここに厚く御礼申し上げます。

新庁舎建設に向けた次のステップは、基本設計となります。基本設計では、基本計画でまとめた新庁舎建設のための与条件を踏まえ、建物の具体的な配置、各階のレイアウト、構造、設備、建物内外のデザイン等を決めていく段階です。そして基本設計を終えると、実施設計、建設工事と進み、平成 32 年度末までに新庁舎完成をめざしてまいります。限られたスケジュールと厳しい財政状況のもとではありますが、市民に長く愛され続ける、「桜井らしい庁舎」となるよう、今後の新庁舎建設を進めてまいります。

IV. 參考資料

桜井市新庁舎建設検討委員会要綱

平成29年6月30日

告示第183号

(趣旨)

第1条 この要綱は、桜井市新庁舎建設基本計画の策定に当たり、市庁舎に必要な機能等に関する事項について検討及び協議を行うために設置する桜井市新庁舎建設検討委員会（以下「委員会」という。）について、桜井市附属機関設置条例（平成25年6月桜井市条例第8号）第2条の規定に基づき、その組織、運営等に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 新庁舎建設基本計画の策定に関する事項
- (2) その他新庁舎建設基本計画を策定するために必要な事項

(組織)

第3条 委員会の委員は、12人以内で構成し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 市議会議員
- (2) 学識経験者
- (3) 各種団体の代表者
- (4) 副市長
- (5) 理事
- (6) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委員の委嘱又は任命の日から平成30年3月31日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、委員の互選によりこれを定める。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 4 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見等を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、総務部庁舎建設準備室において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日等)

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。
- 2 第6条第1項の規定にかかわらず、この要綱の施行後最初の委員会の会議は市長が招集する。

桜井市新庁舎建設検討委員会名簿

No.	委員会 役職	区分	氏名	所属団体等名称・役職
1	委員長	学識	林田 大作	大阪工業大学工学部建築学科・准教授
2	副委員長	団体	河合 淳好	桜井市自治連合会・会長
3		議会	札辻 輝已	桜井市議会・議長
4		議会	吉田 忠雄	桜井市議会新庁舎建設特別委員会・委員長
5		有識	堀井 良殷	公益財団法人 関西・大阪21世紀協会・理事長
6		団体	卜部 能尚	桜井市商工会・会長
7		団体	東 幸次郎	桜井市民生児童委員連絡協議会・会長
8		団体	岡本 和美	桜井市要保護児童対策地域協議会・会長
9		団体	櫻井 晋也	桜井青年会議所・理事長
10		団体	小野 弘美	桜井市障害者(児)団体連合会・事務局
11		行政	笹谷 清治	桜井市・副市長
12		行政	林 功	桜井市・理事

桜井市新庁舎建設検討委員会 検討経過

開催回	開催日	会場	議事
第1回	平成29年7月18日(火)	市役所 大会議室	<ul style="list-style-type: none">・基本計画策定スケジュールの確認・現庁舎の概要の確認・現庁舎の課題の確認・建設地の検討・入居施設の検討・基本理念・基本方針の検討・配置計画および配置案の検討
第2回	平成29年9月13日(水)	市役所 大会議室	<ul style="list-style-type: none">・基本理念・基本方針の確認・新庁舎機能の整理・新庁舎に求められる性能の検討・新庁舎規模の検討
第3回	平成29年11月8日(水)	市役所 大会議室	<ul style="list-style-type: none">・事業手法の検討・事業費の確認・構造形式の検討

バリアフリー

障害者、高齢者などが、社会生活に参加するうえで支障となる物理的な障害や精神的な障壁を取り除くための施策、もしくは具体的に障害を取り除いた状態のこと。一般的には障害者が利用するうえでの障壁が取り除かれた状態として広く使われている。

ユニバーサルデザイン

文化、言語、国籍の違い、老若男女といった差異、障害、能力にかかわらず利用することができる施設・製品・情報のデザインのこと。

多目的トイレ

手すりや車いすが回転できるスペースを確保するだけでなく、着替え、おむつ交換台、ベビーチェア、オストメイト対応の汚物流し等の設置により、車いす利用者だけでなく、オストメイト、高齢者、子ども連れなどの多様な人の使用に配慮したトイレのこと。

ワンストップサービス

複数の部門や担当課にまたがる行政サービスを一つの窓口で受付、提供する仕組みのこと。各種の情報の電子化や組織の連携強化などにより、一連の手続きを一度に行うことで市民の利便性の向上を図ることができる。

ライフサイクルコスト

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理した後、解体・廃棄するまでの、建物の全生涯(＝ライフサイクル)に要する費用の総額のこと。ライフサイクルコストは、初期建設費のイニシャルコストと建設後のランニングコストにより構成される。

オープンフロア

執務空間を壁などで区画せず、フロア全体の見通しを確保した事務所の配置形式のこと。

フリーアクセスフロア

床下に配線用の空間を設け、電源やパソコン・通信用の配線、空調設備機器などを配置することができ、床上に露出させない床の構造のこと。

ECI 方式

Early Contractor Involvement の略。

施工者を早い段階で事業に含めて設計協力を求める方式。

DB 方式(設計交渉・施工タイプ(D+B 方式))

Design Build の略。

設計と施工を一括して発注する方式。技術提案・交渉方式のうち、設計交渉・施工タイプ(D+B 方式)では、まず設計を契約し、設計が完了した時点で施工契約を行う。

DBO 方式

Design Build Operation の略。

設計・施工・運営を一括して発注する方式。

PFI 方式

Private Finance Initiative の略。

民間に委託し、民間主導で資金調達から設計・施工・運営まで行う方式。

VE

Value Engineering の略。

建物の性能や価値を低下させずに、設計・施工方法を工夫することでコストを抑えること。

CD

Cost Down の略。

建物の性能や価値を低下することを許容した上でコストを抑えること。

コンストラクション・マネジメント業務

建設事業に精通した事業者が市の立場に立ち、事業を円滑に進めるとともに、

技術的支援と検証を行う業務のこと。

桜井市新庁舎建設基本計画

発行 / 桜井市

編集 / 桜井市 総務部 庁舎建設準備室

〒633-8585

桜井市大字粟殿 432 番地の 1

TEL 0744-42-9111(代表)

FAX 0744-42-2656
