

春日部市本庁舎整備基本計画（原案）

平成 27 年〇月

目次

はじめに	- 1 -
第1章 基本計画策定の背景	- 2 -
1 これまでの検討経緯	- 2 -
2 現本庁舎の課題	- 5 -
3 基本構想の概要	- 8 -
4 基本計画とは	- 9 -
第2章 新本庁舎の移転先	- 10 -
1 市内全域からの検討（基本構想）	- 10 -
2 2敷地の詳細検証	- 12 -
3 移転候補地の検証結果	- 20 -
第3章 新本庁舎の整備方針	- 21 -
1 新本庁舎のコンパクト化	- 21 -
2 市立病院東棟の活用	- 21 -
第4章 新本庁舎の規模	- 22 -
1 新本庁舎の規模の算定	- 22 -
2 駐車場・駐輪場の台数の算定	- 27 -
第5章 新本庁舎の機能の整備方針	- 32 -
1 本庁舎の機能の構成	- 32 -
2 本庁舎に必要な機能	- 33 -
第6章 新本庁舎配置の考え方	- 40 -
1 敷地条件	- 40 -
2 建物配置	- 42 -
第7章 事業方式	- 43 -
1 事業方式の選定の視点	- 43 -
2 各事業方式の概要	- 43 -
3 他自治体の採用状況について	- 46 -
4 適切な事業方式及びその実現性について	- 47 -
第8章 事業スケジュール	- 48 -
1 庁舎整備にかかる事業スケジュールの検討	- 48 -

はじめに

第1章 基本計画策定の背景

1 これまでの検討経緯

本庁舎整備にかかるこれまでの経緯をまとめると、以下のとおりです。

- 昭和45年 竣工

→建築後40数年が経過し、老朽化が進む



- 平成23年3月11日 東日本大震災・・・①

→被災し、耐震壁や柱等の一部にひび割れを確認



- 平成23～24年 耐震診断および応急補修工事の実施・・・②

→耐震診断の結果：Is値（※）0.21

→応急補修工事：震災前と同等の耐震性能に

※ 建築物の地震に対する安全性を示す指標で、この数値が大きいほど耐震性能が高くなります。



- 平成24年～ 庁舎に関する庁内検討委員会・・・③

→仮移転が不要な耐震化の方向性の検討

→移転建替を想定した移転候補地の比較検討



- 平成26年1月 本庁舎耐震化に関する市民アンケート・・・④

→移転建替が妥当とする回答が、81.3%



- 平成25～26年 市役所本庁舎耐震化有識者会議・・・⑤

→市民サービスの低下を招かない「移転建替」が望ましい



- 平成26年～ 本庁舎整備審議会・・・⑥

→諮問事項 (1)本庁舎整備の基本構想に関すること

(2)本庁舎整備の基本計画に関すること

(3)本庁舎整備に関すること



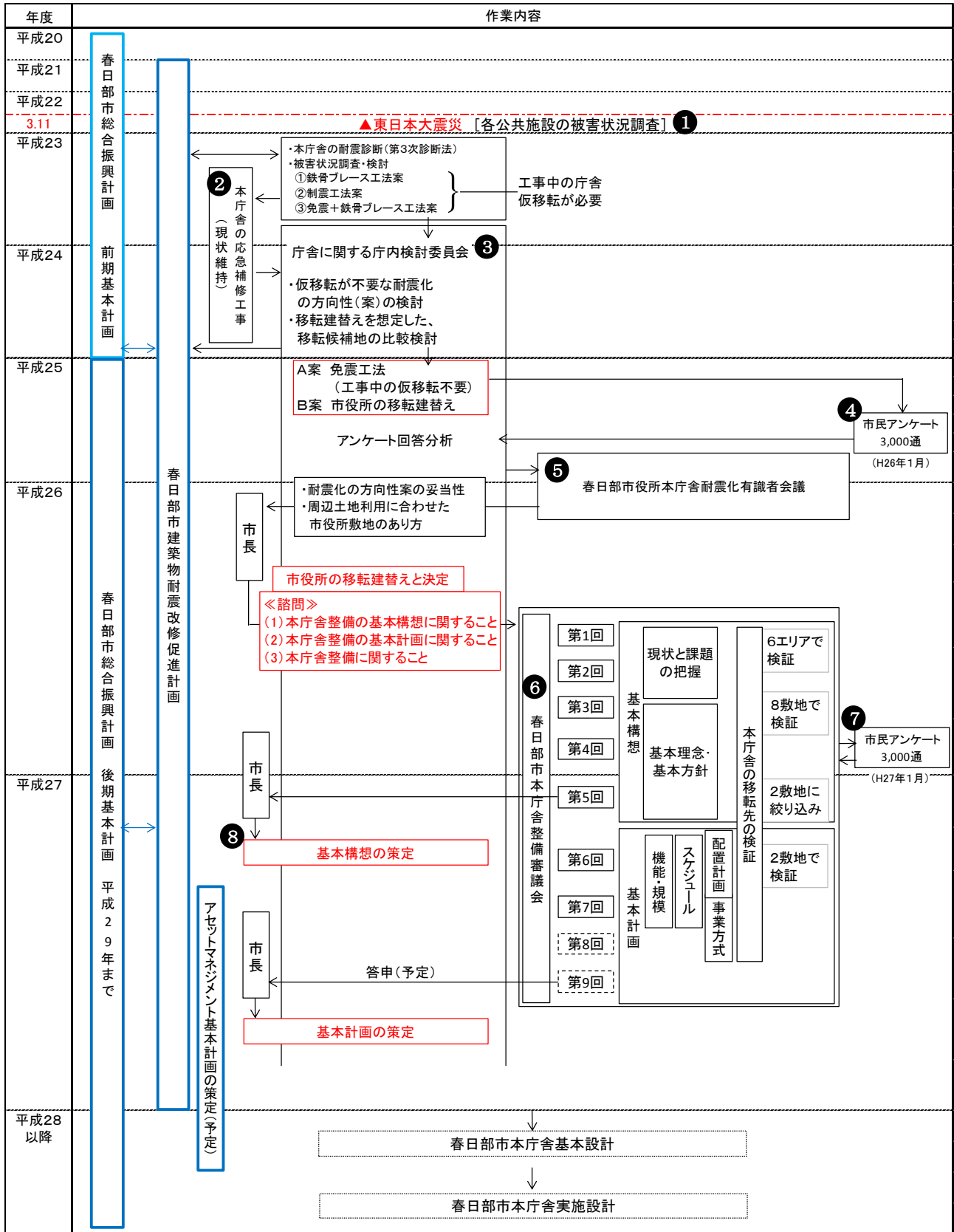
- 平成27年1月 市役所移転建て替えに関する市民アンケート・・・⑦

→現本庁舎で不便と感ずることや庁舎に必要な機能など



- 平成27年5月 春日部市本庁舎整備基本構想 策定・・・⑧

図表 - 1 これまでの経緯



図表 - 2 本庁舎整備審議会の経過

	開催年月日	審議内容
第1回	平成26年 9月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・春日部市庁舎の概要について ・春日部市本庁舎整備審議会の審議事項について
第2回	平成26年 10月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・春日部市庁舎の現状と課題の把握について ・本庁舎移転先の検討について ・市民アンケートの実施内容について
第3回	平成26年 11月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎整備の基本方針および基本理念について ・本庁舎移転先の検討について ・市民アンケートの実施について
第4回	平成27年 2月10日	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの集計結果について ・基本構想原案の検討について ・本庁舎移転先の検討について
第5回	平成27年 5月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎整備基本構想（原案） ・移転候補地見学
第6回	平成27年 7月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎の機能・規模について ・敷地の利用計画について ・整備スケジュールについて ・本庁舎の移転先について
第7回	平成27年 8月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・前回の審議内容の確認 ・移転候補地の検証 ・機能・規模の検証 ・事業方式の説明
第8回	平成27年 10月3日	<ul style="list-style-type: none"> ・移転先の絞り込みについて ・本庁舎整備基本計画（原案）について
第9回		<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎整備基本計画（原案）について（予定） ・答申（予定）

2 現本庁舎の課題

現本庁舎が抱える課題を5つの項目から整理します。

(1) 耐震性について

平成23年度に実施した耐震診断（第3次診断法）の結果、現本庁舎は、2階～5階など、 I_s 値が0.3未満の部分があり、災害時の拠点として、耐震性能が不十分な状況が見受けられます。

図表 - 3 耐震診断結果

I_s 値	地下 1階	1階	2階	3階	4階	5階	塔屋 1階	塔屋 2階
長辺方向 (X)	0.80	0.45	0.26	0.24	0.21	0.33	0.24	0.48
短辺方向 (Y)	0.78	0.52	0.43	0.33	0.27	0.28	0.28	0.51

※ 現本庁舎は被災をしましたが、震災後の平成24年2月16日から9月28日までの間に応急補修工事を実施しており、震災前と同等の耐震性能となっています。

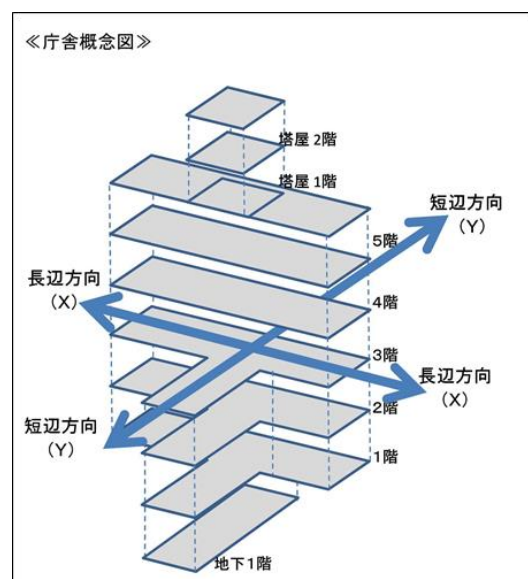
図表 - 4 耐震強度の基準

I_s 値 とは	0.6以上	地震の振動や衝撃に対して倒壊し、また崩壊する危険性が低い
	0.6未満 0.3以上	地震の振動や衝撃に対して倒壊し、また崩壊する危険性がある
	0.3未満	地震の振動や衝撃に対して倒壊し、また崩壊する危険性が高い

出典) 国土交通省告示 平成18年1月25日

第184号 別表第6

図表 - 5 庁舎概念図



(2) 設備について

電気設備や空調設備、給排水衛生設備等の機器類および配管類は、更新の時期を迎えており、省エネルギーの観点からも大規模な改修工事が必要な状況です。

また、現本庁舎全体の電気量を賄うことのできる大規模な自家発電機が設置されておらず、災害時の対応に影響が生じる恐れがあります。

(3) 庁舎内の利便性について

不十分なスペースやバリアフリー化への対応が不十分なこと、また庁舎機能の分散化により、来庁者の利便性が懸念されます。

- 市民課等1階部分の待合スペースや通路に十分な広さが確保されていません。

待合スペースと通路が一体的になっており、混雑時は待ち客と通行人の動線が交差してしまいます。

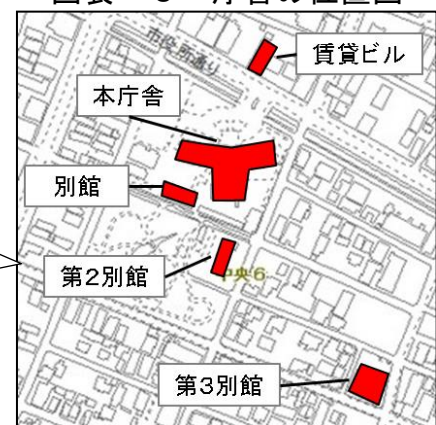


写真1. 1階市民ホール

- 庁舎機能が分散化しているため、複数の課に用事がある場合、他の棟に行く必要があります。

本庁舎と第3別館は約300m離れています。

図表-6 庁舎の位置図



- バリアフリー化、福祉のまちづくり等への対応が不十分です。

トイレの入り口では、出入口幅が不足しています(80cm以下)。



写真2. トイレ入り口

(4) 経済性について

設備の老朽化等によって、非効率的な稼働となり、また修繕にコストがかかる状況になっています。

- ・ 給排水・空調設備等の老朽化が進んでおり、非効率的な稼働となっている。
- ・ 執務空間の動線に対して照明器具がフレキシブルに対応できていない。
- ・ 庁舎の北側および南側の大部分がガラス張りであり、断熱性が低い。
- ・ 設備配管は、主に天井内やコンクリートブロック造で囲まれた配管スペースに収まっており、修繕を行うには下階の天井や壁を大幅に撤去する必要がある。

(5) 執務環境について

狭い空間、IT化などによる職場環境の変化への対応が不十分な状況です。

- ・ 近年建設された他市事例では、執務空間が1人あたり25㎡～30㎡程度確保されており、現本庁舎の19.24㎡/人では執務スペースが不十分です。

通路スペースが不足しており、職員が着席している時は、通行に支障をきたします。



写真3. 執務空間 ①

- ・ 現本庁舎の執務空間のほとんどが、OA対応の床となっていないため、コンセント不足やOA機器の設置、移動に制約があります。

電源コードやLANコードを床の上に配線しています。



写真4. 執務空間 ②

3 基本構想の概要

「春日部市本庁舎整備基本構想」では、現庁舎の課題（安全性、利便性、経済性、執務環境）の検証の上、基本理念および基本方針を以下のとおり決めました。

図表 - 7 基本理念および基本方針

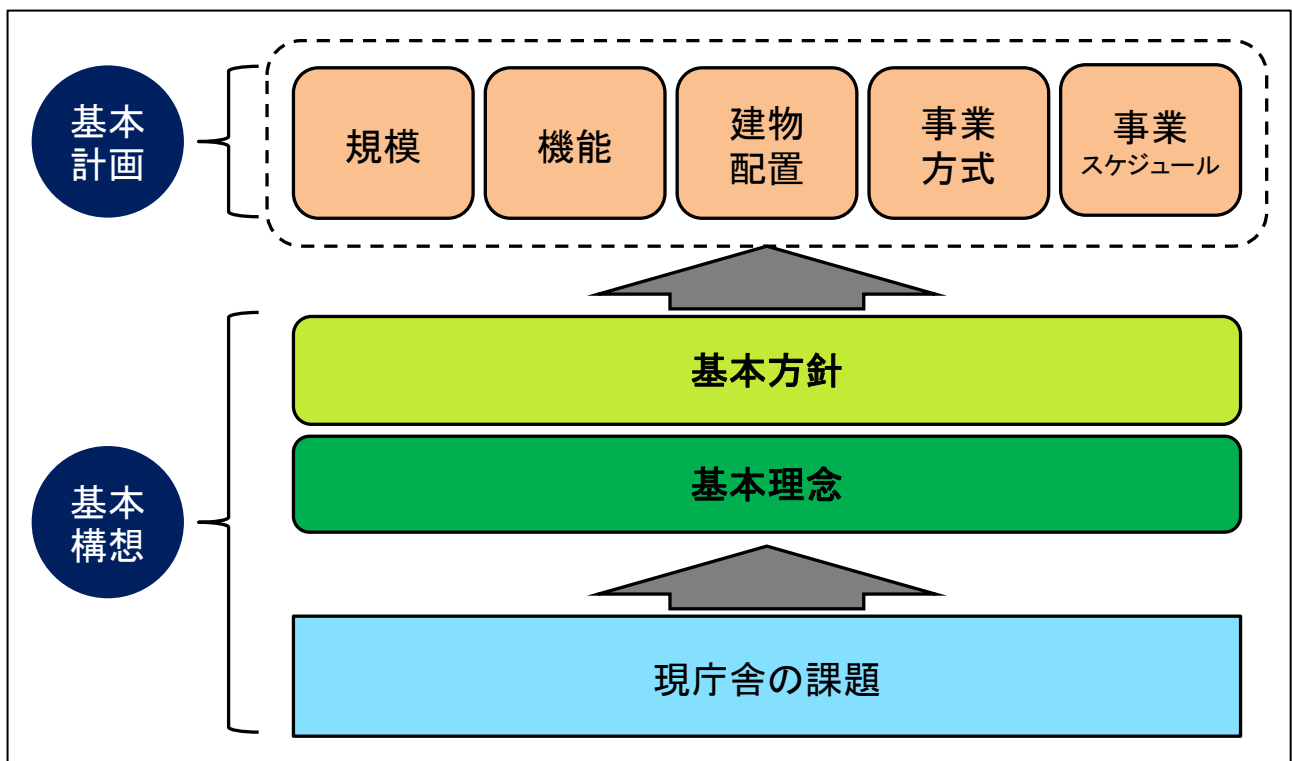
基本理念	
人に優しく 災害に強い 市民に親しまれる庁舎	
基本方針	
人に優しい庁舎 (利便性)	多くの人が訪れる本庁舎は周辺環境を含め、利用しやすい環境を整えます。また、多くの人が来庁する施設であることから、ユニバーサルデザインに配慮した本庁舎とします。
災害に強い庁舎 (安心・安全)	災害対策本部となる本庁舎は、災害対策拠点として市民の生命や財産を守る役割を果たす為、災害に強い工法を選択するとともに、防災倉庫や資材スペースを設けます。
環境・経済性に 配慮した庁舎 (経済性)	地球環境に配慮した先導的な施設として、太陽光、雨水等の活用や庁舎にかかる環境負荷を削減する省エネルギータイプの設備・機器の導入等、エネルギー使用量の抑制を図り、環境にやさしい庁舎とし、空調機器、給排水設備などについては、メンテナンスがしやすいものを選定します。
機能的で効率的な 庁舎 (執務環境)	行政情報および個人情報を保護するため、情報セキュリティに配慮した庁舎とします。また、事務の効率化を図るため、必要な執務スペースや会議室、書庫などを確保するとともに、機能的な執務環境を整えます。
春日部市に ふさわしい庁舎 (その他の機能)	市民に親しまれる庁舎となるよう、市民が交流できる空間を拡充するとともに、春日部市の特徴をPRできるようなスペースの確保に努めます

4 基本計画とは

「春日部市本庁舎整備基本構想」をベースとして策定される「春日部市本庁舎整備基本計画」は、基本構想で示された基本理念・基本方針をより具現化し、設計や工事にあたっての考え方を示すものです。

基本計画においては、必要な庁舎の規模、機能、建物配置、事業方式およびスケジュールについて方向性を定めます。

図表 - 8 基本構想と基本計画の関係性



第2章 新本庁舎の移転先

地方自治法第4条において、地方公共団体の事務所の位置を定める時は、「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」と規定されています。

行政の事務を担う庁舎は、いわば市町村の中核となる重要な施設のみならず、近年では防災意識の高まりから災害時の拠点として、地域のまちづくりとしても重要な施設と位置付けられています。

このことから、本市では新本庁舎建設に当たり、庁舎単体や敷地内の機能だけではなく、地域のまちづくりの中でこういった庁舎が可能な、様々な側面からの検討を行い、移転先を決定することとしました。

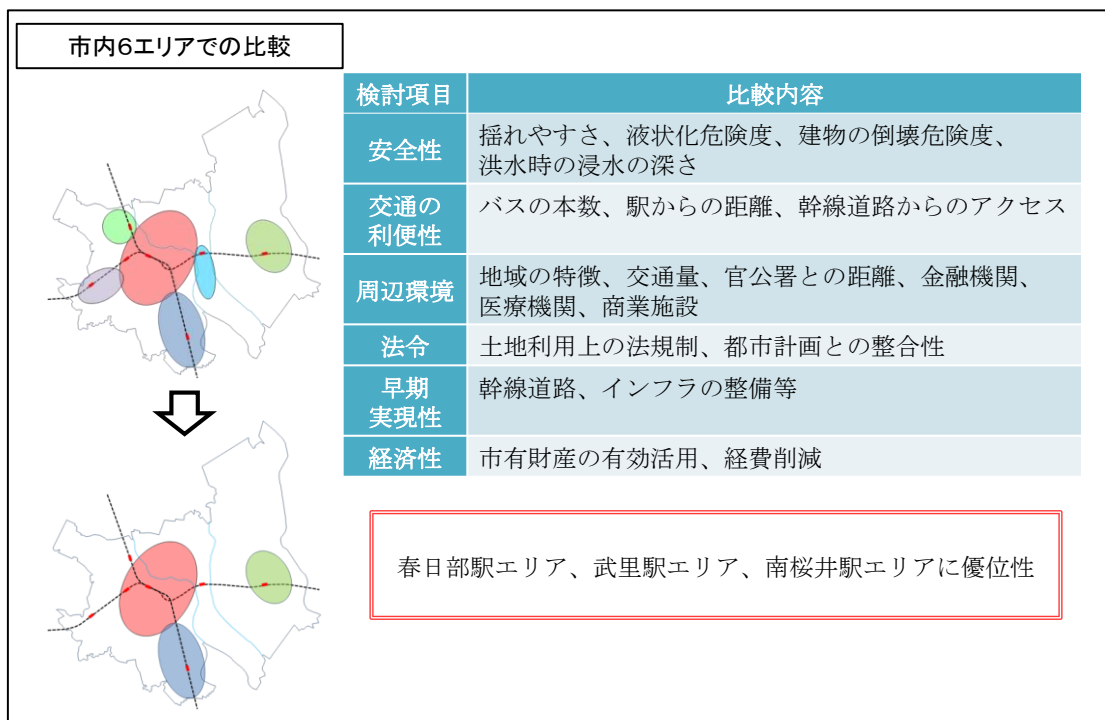
1 市内全域からの検討（基本構想）

(1) 移転候補地の選定

① 市内6エリアの比較検討

市内全域を対象とし、鉄道駅を中心とした交通の利便性や市街地及び生活圏並びに地形を考慮する中で、6つのエリアの検証を実施しました。その結果、春日部駅エリア、武里駅エリア、南桜井駅エリアに優位性が見られました。

図表 - 9 市内6エリアの比較検討



② 8敷地での比較検討

早期実現性、経済性を考慮するため、優位性が見られた春日部駅エリア、武里駅エリア、南桜井駅エリアの3エリア内で、本庁舎を建設するために必要とする敷地面積10,000㎡以上の市有地を8つ抽出し、再度比較検討を行いました。

図表 - 10 8敷地の比較検討

移転候補地	面積	検討項目	比較内容
市立病院	15,039㎡	安全性	揺れやすさ、液状化危険度、建物の倒壊危険度、洪水時の浸水の深さ
谷原第一公園	10,189㎡	交通の 利便性	バスの本数、駅からの距離、幹線道路からのアクセス
文化会館	18,706㎡	周辺環境	地域の特徴、官公署との距離、金融機関、医療機関、商業施設
大沼公園	81,102㎡	法令	土地利用上の法規制、都市計画との整合性
旧倉松公園	20,000㎡	早期 実現性	幹線道路、インフラの整備等
牛島公園	57,000㎡	経済性	庁舎として活用できる建物及び施設の有無、代替施設整備の必要の有無
一ノ割公園	16,000㎡		
庄和総合公園	149,000㎡		

(2) 検証結果

上記の検証の結果、春日部駅エリアに属する市立病院と文化会館の2敷地について優位性が認められました。

2敷地については、さまざまな議論が交わされましたが、交通の利便性やインフラ整備については甲乙つけがたいものの、安全性の観点や経済性の観点では、市立病院に優位性が認められるため、市立病院を最有力候補地とするという結論に達しました。

しかし、「経済性のみを優先して決定すべきものではなく、将来を見据えて文化会館敷地を検討すべきではないか」との意見があったため、この時点で一つの候補地に絞らず、文化会館を次点の候補地とし、この2敷地について基本計画で、更なる検証を行い、最終候補地を決定することとしました。

2 敷地の詳細検証

2 敷地の詳細検証としまして、候補地の配置計画についての前提条件を設定した上で、基本構想における評価指標に加え、さらに掘り下げた調査項目、新たに視野を広げた項目など、より詳細な条件設定を行い、まちづくりの視点、既存建築物の状況や有効活用、建設コスト、及び事業スケジュールなどを含めた検証を行いました。

(1) 2 敷地の詳細検証における前提条件

それぞれの移転候補地には、昭和 56 年以降に建築されている既存建築物があり、極力これらの施設を活用していくこととします。

① 市立病院敷地の条件設定

東病棟は新耐震基準の建築物であり、東病棟を改修し庁舎として活用が可能か調査を行ったところ、コンクリート強度・中性化の状況は健全という結果がでています。また、荷重条件についても、当初設計の構造計算を調査したところ、概ね事務所相当の荷重設定がされています。このように、庁舎に用途変更を行った場合でも、活用できる可能性は十分にあるという調査結果となっています。さらに、敷地内の配置計画についても、新本庁舎・駐車場の計画に支障がないと見込まれます。

以上の理由から、市立病院敷地の東病棟は改修し活用する条件を設定します。

② 文化会館敷地の条件設定

現在の文化会館・図書館を解体せずに北側駐車場部分に新本庁舎を建設する検証を行ったところ、1階部分に設定できる執務室の床面積が現本庁舎の面積よりも小さく、市民窓口部門が低層階にまとまって配置出来ないため、市民サービスの低下が懸念されます。また敷地内での十分な駐車場が設置できないほか、ロータリーが狭く、車寄せが確保できないなどの問題が発生します。建築物としても、建て詰まった状況となり、採光・消防活動へ影響が出ます（右図参照）。

よって今回の検証の条件設定は、文化会館・図書館を解体し、新本庁舎、文化会館、図書館の複合施設を建設する条件を設定します。

図表 - 11 文化会館敷地の配置検証



(2) 2 敷地の詳細検証項目の設定

2 敷地の詳細検証に当たり、次の①から⑧までの8項目を設定し、比較検証を行いました。

① 上位計画との整合性（まちづくりの視点）

まちづくりの視点としまして、春日部駅周辺のまちづくりを一体的に進めることが重要となります。ここでは上位計画との整合性をまちづくりの視点から、総合振興計画（災害に強いまちづくりの推進）、都市計画マスタープラン、中心市街地まちづくり計画、中心市街地活性化基本計画との整合性の検証を行いました。

② 配置計画・空間構成

新本庁舎に必要とされる、庁舎、駐車場、駐輪場の配置や歩行者動線などが、それぞれの敷地に配置することが可能であるか、また、十分なスペースが確保できるかを確認するため、各施設などの必要面積を想定し、それぞれの敷地の配置計画の検証を行いました。

③ 安全性

災害に対する安全性の詳細検証として、それぞれの敷地の地質、地盤の硬さ、支持層の深度、地下水位、液状化の可能性を確認するため、ボーリングデータにより検証を行いました。

また、それぞれの敷地の土地の人工改変に起因した地盤沈下などの被害の可能性を予測するため、人工改変の状況の検証を行いました。

④ 交通の利便性

ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、一般来庁者のみならず障がい者の来庁にも対応し、より公共の福祉の増進に資するため、それぞれの敷地と春日部駅間のノンステップバスの本数及び春日部駅からそれぞれの敷地までのバリアフリー性、音響信号機設置状況、サイン計画などの比較検証を行いました。

⑤ 周辺環境

新本庁舎の建設により交通量が著しく増えた場合、渋滞や混雑が発生する確率も高くなり、道路の拡幅工事や歩道の整備等が必要となります。そのような整備の可能性を把握するため、周辺道路の交通量の検証を行いました。

⑥ 法令

法令のさらなる検証として、都市計画法では用途地域・高度利用地区・生産緑地地区・地区計画・市街地開発事業に関して規制等の確認を行いました。

また、文化財保護法による、埋蔵文化財包蔵地図により、敷地に存在する埋蔵文化財の有無の確認をそれぞれの敷地で行いました。

⑦ 早期実現性

新本庁舎の早期実現性を意識し、それぞれの敷地の既存施設・建築物等の移転・除却の期間を含めた、新本庁舎竣工までの想定事業スケジュールを作成し比較検証を行いました。

また、新本庁舎建設に伴い、新たなインフラ整備の必要性の有無を確認するため、既存のガス・上下水道及び周辺道路の幅員の確認を行いました。

⑧ 経済性（建設コスト）

新本庁舎整備に係る建設コスト減縮のため、それぞれの敷地で必要となる建設費、仮設移転費用を含めた想定建設費の検証を行いました。

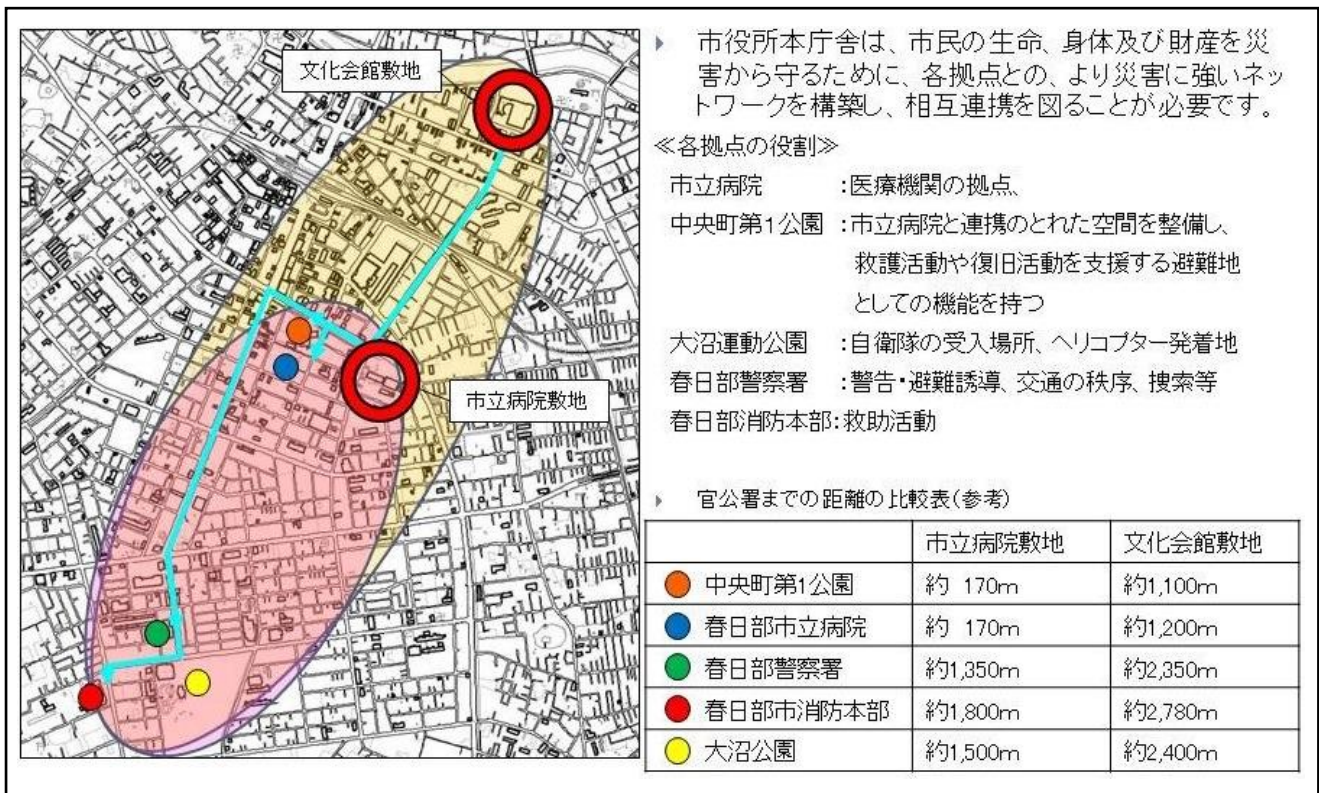
(3) 移転候補地の詳細検証結果

移転候補地の詳細検証結果として下記のとおり⑥法令以外の7項目の評価について、市立病院敷地が文化会館敷地より優位であることを確認しました。

① 上位計画との整合性（災害に強いネットワークの構築）

評価：市立病院敷地は、各防災機関と、より災害に強いネットワークを構築し、相互連携を図ることが可能であることから優位性があります。

図表 - 12 災害に強いネットワークの比較



第2章 新本庁舎の移転先

② 配置計画・空間構成

評価：文化会館機能は、機材の搬入や避難時を考慮すると低層階に設置することが望ましく、本庁舎1階に設置するべき窓口機能と文化会館部分がスペース競合となり、窓口部門が複数階に跨る可能性があります。一方、市立病院敷地では東棟を利用する場合においても、本庁舎、駐車場等を無理なく配置することができ、自転車・歩行者それぞれの動線も確保できます。

以上より、文化会館敷地では、窓口部門を低層に確保することが課題となることから、市立病院敷地に優位性があります。

図表 - 13 市立病院敷地の配置検証



図表 - 14 文化会館敷地の配置検証



③ 安全性（敷地の地盤）

評価：文化会館敷地は市立病院敷地よりも軟弱地層が深くなっています。

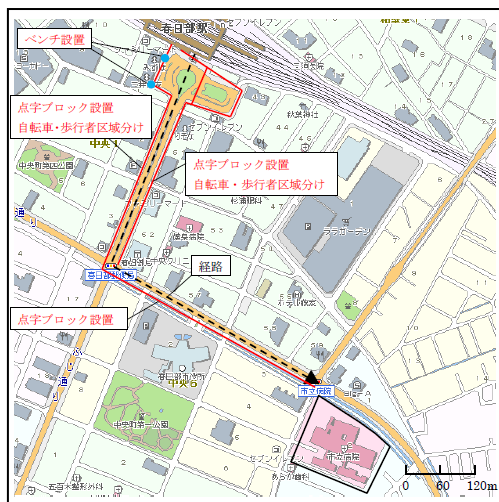
また、表層付近にゆるい砂質土があり、液状化の危険性が高いと言えます。

以上のことから、市立病院敷地に優位性があります。

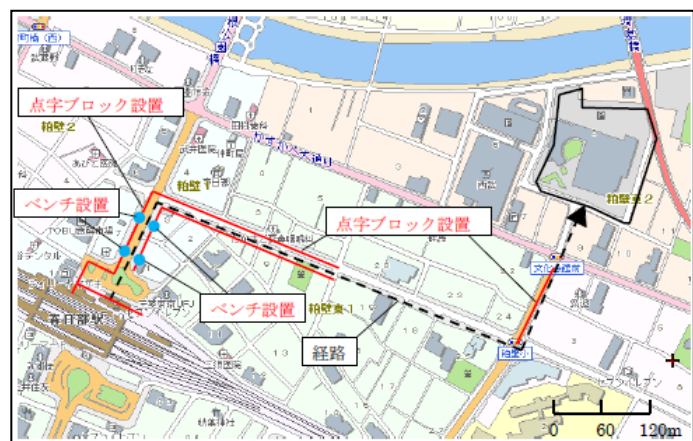
④ 交通の利便性（ノンステップバス・バリアフリー経路）

評価：ノンステップバスについては、市立病院敷地の方が20便多く、またバス停も敷地に近いことから優位性があります。また、バリアフリー経路については、文化会館敷地までの経路では、点字ブロックがない区間があり、また、右左折の回数も多くなっています。これに対し、市立病院敷地は右左折の回数が少なく、初めて訪れる駅利用者から認知しやすく利便性が高いと言え、優位性があります。

図表 - 15 市立病院敷地のバリアフリー経路の検証



図表 - 16 文化会館敷地のバリアフリー経路の検証



⑤ 周辺環境（敷地周辺道路の交通量の予測）

評価：本庁舎と市立病院の位置関係が、現状と概ね変わらないため、交通量の増加はないと考えられます。一方、文化会館敷地では、周辺道路の車線数が市立病院敷地と変わらない状況に対し、新本庁舎と文化会館・図書館の交通量が同時に発生する可能性があります。

以上のことから、市立病院敷地に優位性があります。

第2章 新本庁舎の移転先

⑦ 早期実現性（事業スケジュール）

評価：文化会館敷地は、新しい文化会館及び図書館の基本構想・基本設計の策定に2年程度を要し、基本設計・実施設計および建設工事においても複合施設となることから、竣工までの期間が長期化します。
 以上より、市立病院敷地に優位性があります。

図表 - 17 事業スケジュールの想定比較

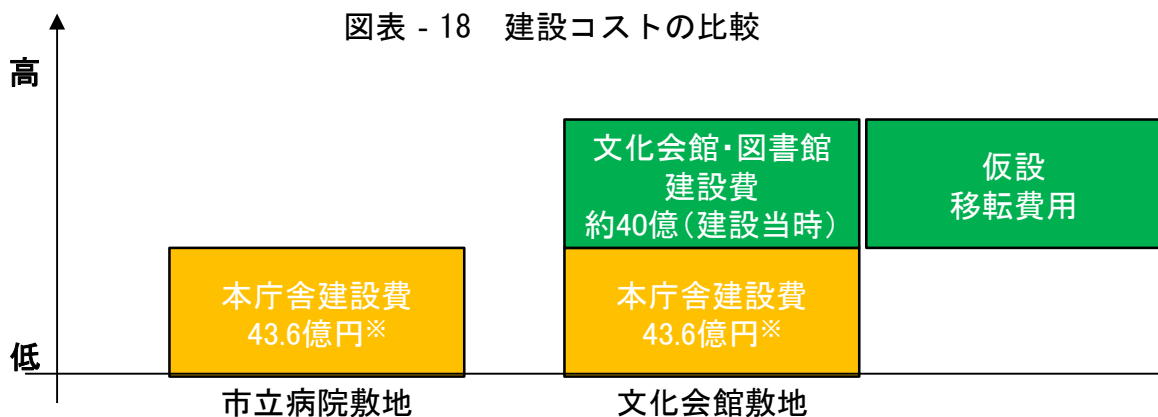
関連施設	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
市立病院	新本庁舎		基本設計・実施設計	建設工事		竣工						
	現本庁舎					解体設計・工事						
	現市立病院		解体設計・工事									
	新公園					設計・工事		竣工				
文化会館及び図書館	新本庁舎			基本設計・実施設計			建設工事				竣工	
	新文化会館・図書館		基本構想・基本計画									
	現本庁舎								解体設計・工事			
	現文化会館・図書館					解体設計・工事						
	新公園									設計・工事		竣工
	課題						文化会館・図書館 使用不可					

早期実現性を考慮し、竣工までの最短のスケジュールを表示しています。
 文化会館・図書館の解体については、関係機関と協議・調整が必要であることから、事業スケジュールに遅れが生じます。

⑧ 経済性（建設コスト）

評価：文化会館敷地においては、新本庁舎建設費に加えて文化会館・図書館部分の建設に係る費用分が加算されることから、市立病院敷地の方が、建設コストがかからず、優位性があります。

図表 - 18 建設コストの比較



※本庁舎建設費：平成26年1月実施のアンケートで表示した額です。
 庁舎面積、機能の充実や物価の変動により、増減する可能性があります。

(4) 2敷地の詳細検証項目と評価概要

図表 - 19 2敷地の詳細検証比較表

詳細検証項目	詳細内容	市立病院	文化会館	評価概要
		敷地	敷地	
① 上位 計画 との 整合性	総合振興計画 (災害に強いネット ワークの構築)	○		市立病院敷地は各防災機関との距離が比較的近く、相互連携を図ることが可能。
	緊急輸送道路網との 接し方	○	○	双方が緊急輸送道路に面している。
	都市計画 マスタープラン	○	○	双方の敷地で連携を図ることが可能。
	中心市街地 まちづくり計画	○	○	双方、中心市街地まちづくり計画に定められたゾーンとの連携を図ることが可能。
	中心市街地 活性化基本計画	○	○	双方の敷地でイベント・地域コミュニティとの連携を図ることが可能。
②配置計画・空間構成		○		市立病院敷地の配置計画で窓口機能を低層階にまとまって配置することが可能。
③ 安全性	敷地の地盤調査	○		文化会館敷地は軟弱地層が深く地表面にゆるい砂質土があり、液状化の危険性が高い。
	土地の人工改変の 状況調査	○	○	双方の土地改変状況は同等である。
④ 交通の利 便性	ノンステップバス	○		市立病院敷地 52 便、文化会館敷地 32 便。
	バリアフリー経路	○		文化会館敷地は点字ブロックが無い区間が有る。
	音響信号機設置状況	○	○	音響信号機設置数は双方で同じであった。
⑤ 周辺 環境	敷地周辺道路 の交通量の予測	○		文化会館敷地の周辺道路において、交通量の増加が想定される。
⑥ 法令	都市計画法	○	○	双方とも用途制限はあるが、庁舎建設は可能。
	文化財保護法	○	○	双方該当しない。
⑦ 早期 実現性	事業スケジュール	○		文化会館敷地は期間が長期化する。
	インフラ整備	○	○	双方、インフラの整備はなされている。
	周辺道路の幅員	○	○	双方、法令上の拡幅整備必要はない。
⑧経済性 (建設コスト)		○		文化会館敷地では、文化会館・図書館部分の建設費用、仮設移転費用が加算される。
総合評価		18	10	○の数で判定

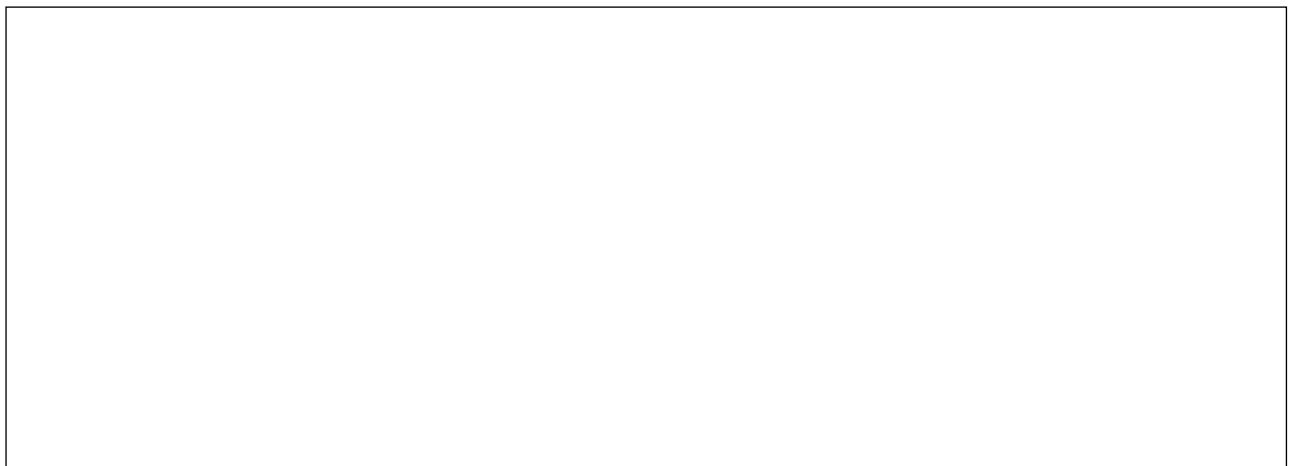
※相対的評価で優位性が見られた敷地に「○」、優位性が同等の場合は両敷地に「○」

3 移転候補地の検証結果

(1) 審議会による検証結果

A large rectangular box with a red border, currently empty, intended for the audit committee's verification results.

(2) 市としての考え方

A large rectangular box with a black border, currently empty, intended for the city's perspective.

第3章 新本庁舎の整備方針

1 新本庁舎のコンパクト化

新本庁舎はコンパクト化を図り、利便性の向上とコスト節減を図ります。

(1) 集約による利便性の向上

現在、市役所の機能は、現本庁舎、別館、第2別館、第3別館、貸事務所ビル、車庫書庫棟のほか、敷地外の施設を利用した倉庫、これらの施設に分散されています。

これらの施設を集約し機能的な配置を構成することで、利便性を向上させ、建設コストや維持管理費の節減を図ります。

(2) コンパクトな庁舎

新庁舎は、住民サービスの向上や機能的な執務環境の整備を図りながら、無駄を排除したシンプルでコンパクトな庁舎を目指します。

2 市立病院東棟の活用

既存の施設を大切に活用し、建設コストの節減を図ります。

(1) 市立病院の移転

現在の市立病院は、昭和43年、当時の県東部地域随一の総合病院として開院しました。しかし近年、施設の老朽化が著しく、また狭あい化しており、快適な医療環境を提供することが困難となり、平成26年から新市立病院の新築工事を開始しました。新市立病院が完成した後、平成28年に移転する計画となっています。

(2) 既存施設の状況

市立病院の敷地内には7棟の建築物があり、この建築物のうち東棟はまとまった床面積を持つ建築物です。昭和62年に増築され築30年を迎えますが、コンクリートの強度や中性化は健全で、これからも活用のできる建築物です。

(3) 東棟の活用

これまで、東棟は医療機関として市民の健康を支えてきました。今後は市民生活の拠点、また災害時には市民の生命及び財産を守る拠点として、リニューアルを行います。東棟の活用にあたっては、構造部分や意匠部分など、利用可能な部分を活かし、市民ニーズに対応するレイアウトを検討します。また、東棟と新たに整備する部分（以下、新築部分という）は連携の図られた空間構成を検討します。

第4章 新本庁舎の規模

新本庁舎の規模は、施設を利用する職員数を基に算定します。本計画では、総務省起債対象事業費算定基準、国土交通省新営庁舎面積算定基準、また、近年において本庁舎を建設（計画）している他市の事例を基に、新本庁舎の規模を想定します。

1 新本庁舎の規模の算定

(1) 職員数の想定

庁舎規模を算定するにあたり、新本庁舎で執務する職員数を想定する必要があります。

平成27年4月1日時点での春日部市本庁舎に執務する職員数は図表-20の通り733名です。人口規模と職員数には一定の関係があり、将来における人口規模によって、職員数が増減することが考えられます。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると現在約24万人である本市の人口は徐々に人口減少が進み、20年後の平成47年には約18.7万人になると推計されています。

将来推計人口については、平成26年に「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、市町村においては人口ビジョンおよび地方版総合戦略の策定に努めることとなり、現在、本市でも人口ビジョンの策定を進めています。

一方で、地方分権化や市民ニーズの多様化によって行政の役割も多様化し、業務量が増加傾向にあります。現在の人口／職員比で今後も行政としての役割を十分に果たしていけるかについては、本庁舎の建設とは別に議論が必要になってきます。

これらのことから、本計画においては、現在の職員数が今後も推移していくと想定し、庁舎面積の計算をすることとします。

図表-20 平成27年4月1日現在の職員数(本庁舎のみ)

職員 総数	部長 相当級	次長 相当級	課長	主幹	主査	主任	主事・ 技師	その他 職員
733人	17人	25人	45人	114人	157人	163人	212人	0人

※市長・副市長を除く

(2) 庁舎規模想定

新本庁舎規模は、現本庁舎の規模及び下記の3つの方法により、比較検討します。

① 総務省起債対象事業費算定基準

総務省の地方債同意等基準に起債対象となる庁舎標準面積が示されており、この基準を超える部分は一般財源で対応する事となる為、規模の検討における重要な要素となります。

図表 - 21 の算定結果より 19,429 m² と想定。

※災害対策本部、駐車・駐輪場、市民利用スペースを含んでいません。

② 国土交通省新営庁舎面積算定基準

国土交通省により、「利用者の利便の確保や執務能率の増進」を目的として定められた規模算出基準です。

図表 - 22 の算定結果より 20,756 m² と想定。

※災害対策本部、駐車・駐輪場、市民利用スペースを含んでいません。

③ 他市の事例による算定

春日部市と同等程度の人口であり、かつ比較的最近の建設又は計画をしている都市の事例から、職員一人当たりの面積の平均値を基に規模の検討を行う事で、昨今計画されたコンパクト化された庁舎との比較を行います。

図表 - 23 の算定結果より 21,000 m² と想定。

(3) 新本庁舎の規模

現本庁舎の延べ面積が約 15,000 m²（敷地外の倉庫は含めていません）である事から最少面積は 15,000 m²とし、上記算出結果の基準面積によると、新本庁舎の規模はおよそ 19,429 m²～21,081 m²と考えられます。今後の「基本設計」の段階で、整備方針を基に適正規模を確定していきませんが、災害対策本部やまちのコモンスペース等の付加機能に係る面積を勘案し、他都市の事例も踏まえ、新本庁舎の面積は現時点において最大約 21,000 m²まで（車庫は別とする）を想定します。

新本庁舎の規模 : 約 15,000～21,000 m²

図表 - 21 ① 総務省起債対象事業費算定基準による算定

区分	役職	人数	換算係数	換算人数	面積 (㎡)
(イ)事務室	特別職	2	20	40	
	部長・次長級	42	9	378	
	課長級・副参事	45	5	225	
	課長補佐級・係長	271	2	542	
	一般職員	375	1	375	
	製図員	0	1.7	0	
	その他	0	1	0	
	計	735	-	1560	
	面積計	換算人数 × 4.5 ㎡/人			
(ロ)倉庫	(イ)面積(㎡)	7,020	指数	0.13	913
(ハ)会議室(会議室・便所・洗面所・その他諸室)	職員数(人)	735	標準面積	7 ㎡/人	5,145
(ニ)玄関等(共用スペース・玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分)	(イ)+(ロ)+(ハ) (㎡)	13,078	指数	0.4	5,231
(ホ)車庫	想定台数(台)	436	標準面積	25 ㎡/台	
(ヘ)議事堂(議場、委員会室及び議員控室等)	議員数(人)	32	標準面積	35 ㎡/人	1,120
合計					19,429
職員一人当たり面積(㎡/人)					26.43

図表 - 22 ② 国土交通省申請庁舎面積算定基準による算定

区分	役職	人数	換算係数	換算人員	面積(m ²)
(1)事務室	特別職	2	18.0	36	5,582
	部長・次長級	42	9.0	378	
	課長級・副参事	45	5.0	225	
	課長補佐級・係長	271	2.5	678	
	一般職員	375	1.0	375	
	製図員	0	1.7	0	
	その他	0	1.0	0	
	計	735	-	1,692	
	面積計	換算人数 × 3.3 m ² /人			
(2)会議室	100人当たり40m ² 、10人増すごとに4m ²				284
(3)電話交換室	換算人員1600人	標準面積	155	155+(187.5/1942) *168	171
	換算人員2400人	標準面積	220		
(4)倉庫	(1)の面積	5,582	指数	0.13	726
(5)宿直室	1人当たり10m ² 、1人増すごとに3.3m ² (10名を想定)				33.0
(6)庁務員室	1人当たり10m ² 、1人増すごとに1.65m ² (10名を想定)				16.5
(7)湯沸室	9.9m ² (3坪) × 5か所(5階と想定した場合、各階に1か所)				49.5
(8)受付及び巡視溜	最小 6.5m ²				7
(9)便所及び洗面所	職員数(人)	735	標準面積	0.32(m ² /人)	235
(10)医務室	職員数800人以上の場合		標準面積	146(m ²)	146
(11)売店	職員数(人)	735	標準面積	0.085(m ² /人)	62
(12)食堂及び喫茶室	職員数800人以上の場合		標準面積	338(m ²)	338
(13)固有業務	業務支援機能、窓口機能、防災機能、保管機能、福利厚生機能等(職員一人当たり7m ² (仮)で計算)				5,145
(14)議場・委員会・議員控室等(※1)	議員数(人)	32	標準面積	35(m ² /人)	1,120
(15)機械室(冷暖房)	(1)～(14)の面積計が10,000～15,000m ² までの場合		標準面積	1,182(m ²)	1,182
(16)電気室	"		標準面積	234(m ²)	234
(17)自家発電室	"		標準面積	44(m ²)	44
(18)玄関・広間・廊下・階段等	(1)～(17)の計	15,375	指数	0.35	5,381
合計					20,756
職員一人当たり面積(m ² /人)					28.2

※1 総務省基準を準用(新営一般庁舎面積算定基準にないため)

※2 国土交通省新営庁舎面積算定基準には理髪店の標準面積も記載されているが、既存庁舎に同様の施設がないため今回の面積算定には含んでいません。

図表 - 23 ③ 他市の事例による算定

市名	人口	延床面積 (㎡)	庁内 職員数	職員1人当り の面積(㎡)	竣工年
鈴鹿市	201,827	26,789	881	30.40	2006
刈谷市	144,828	28,031	618	45.35	2009
諫早市	141,281	18,504	751	24.63	2009
小牧市	153,557	17,049	687	24.81	2010
町田市	430,304	41,520	1589	26.12	2012
つくば市	215,668	21,004	812	25.86	2010
新発田市	101,202	12,995	420	30.94	2013
那覇市	321,467	38,656	1500	25.77	2012
甲府市	194,800	27,972	844	33.14	2015(予定)
佐野市	121,329	20,440	550	37.16	2015(予定)
平均				28.76	
春日部市	237,244 人 (平成 27 年7月現在)	21,081	733	平均値による	

※刈谷市については本庁舎内のフリースペースを簡易ホールとして活用していることから、職員1人当たりの面積が広がっていると考えられます。平均値の算定からは除いて平均値を算出しています。

2 駐車場・駐輪場の台数の算定

(1) 一般来庁者駐車場・駐輪場

新本庁舎の駐車場・駐輪場は来庁者の利便性を考慮し、庁舎付近にまとまりのある配置が必要です。規模については、「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）を用いて算定を行います。この方法は、「必要駐車台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行う。」とされています。

利用総数は「市・区・町役場の窓口事務施設の調査（関龍夫 著）」（Ⅰ）および「来庁者数調査（平成27年6月22日実施）」（Ⅱ）から算出を行います。

① 利用総数

I 市-区-町役場の窓口事務施設の調査

「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%前後が窓口以外の来庁者数として想定します。」とされており次の式で表されます。

来庁台数（台/日）＝人口(a)×人口に対する来庁者の割合(b)×交通手段の割合(c)
--

(a)：人口 237,244人（平成27年7月1日現在）

(b)：窓口 → 0.9% 窓口以外 → 0.6%

(c)：春日部市本庁舎移転建替えに係る市民アンケート結果より（平成27年1月）

自家用車 → 54.2% 自転車 → 32.8% バイク → 1.6%

図表 - 24 I 「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」をもとにした来庁台数

I の場合		a	b	c	a×b×c
		人口	係数	交通手段の割合	来庁台数
自家用車	窓口	237,244	0.009	0.542	1,157
	窓口以外		0.006		772
自転車	窓口		0.009	0.328	700
	窓口以外		0.006		467
バイク	窓口		0.009	0.016	34
	窓口以外		0.006		23

II 来庁者調査

平成27年6月22日(月)に実施した来庁者調査から、実際の来庁者数をもとに利用総数を想定します。

$$\text{来庁台数(台/日)} = \text{来庁者数(d)} \times \text{人口に対する来庁者の割合(b)} \times \text{交通手段の割合(c)}$$

(d) : 3,219人(乳幼児を除きます)

図表 - 25 II「来庁者調査」をもとにした来庁台数

IIの場合		d	b	c	a×b×c
		来庁者数	係数	交通手段の割合	来庁台数
自家用車	窓口	3,219	9/15	0.542	1,047
	窓口以外		6/15		698
自転車	窓口		9/15	0.328	633
	窓口以外		6/15		422
バイク	窓口		9/15	0.016	31
	窓口以外		6/15		21

② 必要駐車台数

また、「最大滞留量の近似的計算法」によると、「必要駐車台数は、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、次の式で表されます。

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

- ・集中率(α) : 30%(一般事務所タイプ)
- ・窓口部門の平均滞留時間 : 30分と想定(窓口20分、往復5分)
- ・窓口部門以外の平均滞留時間 : 60分と想定

図表 - 26 I 「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」をもとにした必要駐車台数

I の場合		来庁台数	α	β	台数 $\times \alpha \times \beta / 60$
			集中率(※)	平均滞留時間	必要駐車台数
自家用車	窓口	1,157	0.2	30	174
	窓口以外	772		60	231
	計	1,929			405 (I-①)
自転車	窓口	700		30	105
	窓口以外	467		60	140
	計	1,167			245 (I-②)
バイク	窓口	34		30	5
	窓口以外	23		60	7
	計	57			245 (II-①)

図表 - 27 II 「来庁者調査」をもとにした必要駐車台数

II の場合		来庁台数	α	β	台数 $\times \alpha \times \beta / 60$
			集中率(※)	平均滞留時間	必要駐車台数
自家用車	窓口	1,047	0.2	30	105
	窓口以外	698		60	140
	計	1,745			245 (II-①)
自転車	窓口	633		30	63
	窓口以外	422		60	84
	計	1,055			148 (II-②)
バイク	窓口	31		30	3
	窓口以外	21		60	4
	計	52			7 (II-③)

(2) 議員用駐車場

議員数 32 名を計上し、32 台 (④) とします。

(3) 車いす使用者用駐車場

バリアフリー法施行規則第 12 条における車いす使用者用駐車施設の設置台数の基準では、駐車場 200 台を超える場合にあっては当該駐車台数/100 + 2 (台) 以上を最低限確保するものとされています。

これにより次の算定式により車いす使用者用駐車施設の設置台数を求めます。

$$\text{I の場合: } 405 (\text{I}-①) \div 100 + 2 = 6.05 \rightarrow 7 \text{ 台 (I}-⑤)$$

$$\text{II の場合: } 245 (\text{II}-①) \div 100 + 2 = 4.45 \rightarrow 5 \text{ 台 (II}-⑤)$$

(4) 公用車駐車場

現在、春日部市が所有している公用車総数とします。

所有している公用車は 81 台 (⑥) です。

(5) 職員駐輪場

現況調査より駐輪場の使用台数は、自転車 215 台 (⑦)、オートバイ (原動付自転車含む) 41 台 (③) となっています。

上記の方法により算定を行った新本庁舎における必要駐車・駐輪台数は次ページの図表 - 28 のとおりとなります。

図表 - 28 必要駐車台数

交通手段	利用者	I (市-区-町役場の窓口事務施設の 調査(関龍夫 著))	II (来庁者調査)
		台数	台数
車	来庁者用	(I-①) 405 台	(II-①) 245 台
	議員用	(②) 32 台	(④) 32 台
	車いす使用者用	(I-③) 7 台	(II-⑤) 5 台
	公用車用	(④) 81 台	(⑥) 81 台
	計	525 台	363 台
自転車	来庁者用	(I-①) 245 台	(II-①) 148 台
	職員用	(5) 215 台	(⑤) 215 台
	計	460 台	363 台
オートバイ	来庁者用	(I-①) 12 台	(II-①) 7 台
	職員用	(⑥) 41 台	(⑤) 41 台
	計	53 台	48 台

駐車場台数 : 約 350~550 台

駐輪場台数 : 約 420~520 台

第5章 新本庁舎の機能の整備方針

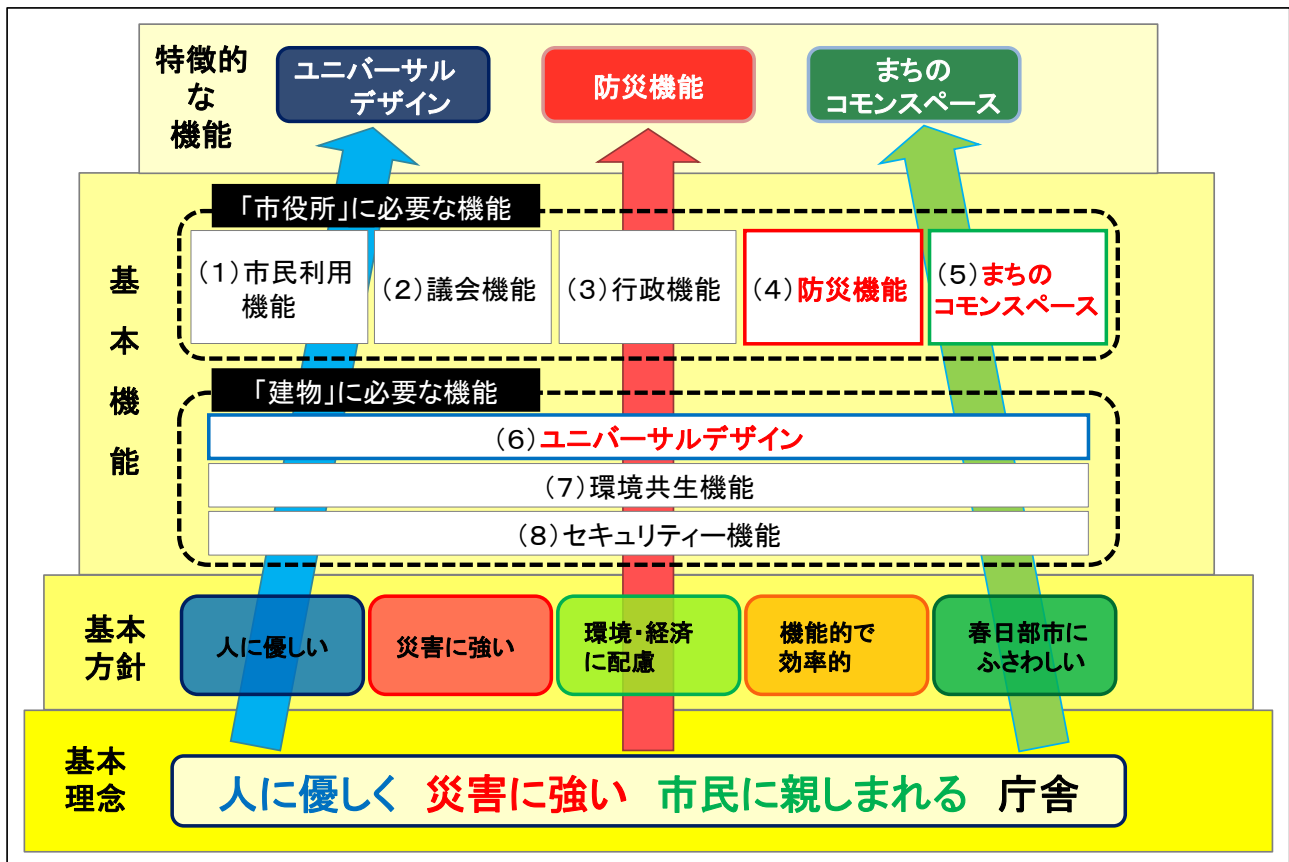
1 本庁舎の機能の構成

基本構想においては、本庁舎整備の**基本理念**『人にやさしく 災害に強い 市民に親しまれる庁舎』と**基本方針**『人に優しい庁舎』『災害に強い庁舎』『環境・経済性に配慮した庁舎』『機能的で効率的な庁舎』『春日部市にふさわしい庁舎』を整理しました。

基本計画においては、基本方針を実現する為の8つの**基本機能**をあげ、その中でも特に重要なものとして3つの**特徴的な機能**を抽出し、更なる充実を図る機能として位置づけます。



図表 - 29 機能のイメージ図



2 本庁舎に必要な機能

(1) 市民利用機能

① 案内環境

市民が迷うことなく目的の窓口に行けるように配置や案内表示を計画します。

検討項目

- ・インフォメーションコーナーの充実
- ・フロアマネージャー^{※1}の配置
- ・適切なサイン配置（ピクトグラム^{※2}など）

図表- 30ピクトグラムによる表示



※1 来訪者の要望を聞いて的確に案内する役目。積極的に声を掛けて対応する役柄。

※2 案内用図記号により言葉や文字に代わって絵・図を用いた情報提供手段。

② 窓口環境

市民が効率よく手続きや相談が行えるように窓口配置などを計画します。



写真5. 受付案内システム
(参考：栃木市)



写真6. 待合スペース(参考：北本市)

検討項目

- ・市民利用の多い窓口を低層階に配置
- ・関連窓口の集約
- ・受付案内システムの設置
- ・ワンストップサービス^{※3}
- ・十分な待合スペース（キッズコーナー、ベビーベッドなどを配置）
- ・窓口のブース化

※3 一度の手続きで、関連する手続きをすべて完了させられるサービス。

③ 相談環境

市民が安心して相談できるようにプライバシーの保護に配慮します。

検討項目

- ・窓口のブース化
- ・個別相談室の整備
- ・相談室の配置と動線を配慮

④ 駐輪・駐車環境

第4章の結果を基に必要な駐車・駐輪台数を確保します。

また、来庁者の安全性を配慮した動線を計画します。

検討項目

- ・立体駐車場及び駐輪場の整備
- ・歩行者、自転車及び自動車の動線計画

(2) 議会機能

① 委員会室、諸室の構成

会派の変動などに対応できる構造・設備を検討します。また、情報の保護やセキュリティに配慮します。

検討項目

- ・フレキシブルな委員会室、議員控室を整備
- ・傍聴者エリアと議員エリアを区画

② 議場

市民のニーズや利用のしやすさを配慮し、市民に開かれた透明性のある議場を計画します。

検討項目

- ・傍聴席に車いす用スペースを確保
- ・ゆとりのある傍聴者ロビーを整備

(3) 行政機能

① 執務環境

円滑な業務連携が可能な執務室の配置、様々な会議形態や利用人数に対応できる会議室を計画します。また、執務環境の変化に対して柔軟に対応できる構造を検討します。



写真7. オープンフロア

検討項目

- ・ 関連部署との連携が取りやすい配置と会議室の整備
- ・ フリーアクセスフロア^{※4}
- ・ オープンフロア^{※5}

※4 床下に一定の空間を確保し、電源などの配線が自由にできるようにするもの（二重床）。

※5 間仕切りのない執務空間。見通しが良く、配置変更の柔軟性が期待できる。

② 情報通信環境

ICT^{※6}などの活用により業務の効率化を図ります。また、電子データの防犯・災害対策を検討します。

検討項目

- ・ 会議室のネットワーク整備
- ・ 電子ホワイトボード
- ・ サーバーのクラウド化

※6 情報通信技術を表すITに、コミュニケーションの概念を加えた言葉。
（ネットワークによる情報共有など）

③ 書庫・倉庫環境

業務効率の良い書庫・倉庫の配置を計画します。また、保存文書の合理化を行い、必要な書庫・倉庫面積を検討します。

検討項目

- ・ 業務効率を考慮した書庫配置
- ・ 保存文書の合理化（文書の削減、電子化）

④ 福利厚生環境

各フロアに適切な規模、配置の休憩室及び更衣室を検討します。

検討項目

- ・食事のできる休憩室を整備（窓口から見えない休憩スペース）
- ・労働安全衛生規則に基づく休養室を計画
- ・分煙環境の整備

(4) 防災機能

① 災害への対応

「災害応急対策活動に必要な施設」として、強固な構造・設備を検討します。

検討項目

- ・構造体の耐震安全性「I種」
 - ・建築非構造部材の耐震安全性「A種」
 - ・建築設備の耐震安全性「甲種」
- ※国の基準（官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説）による。

② 備蓄設備

災害対策に必要な備蓄倉庫を検討します。

検討項目

- ・緊急生活物資の備蓄
- ・災害対策本部に必要な資機材、通信機材及び文房具などを保管

③ 災害対応スペース

災害対策本部として機能できる構造・空間・設備を計画します。

検討項目

- ・災害対策本部として利用できる広い空間を整備

④ ライフラインの強化

洪水や停電時に業務が停止しないようにライフラインの強化を検討します。

検討項目

- ・ 浸水深以上の階で設備系統を分離
- ・ 自家発電機や太陽光パネルの整備
- ・ 雨水貯留槽の設置
- ・ 給排水設備の耐震性強化
- ・ 通信網の複数系統化

(5) まちのコモンスペース

① 市民・職員の共有空間

市民一人ひとりが持つ、春日部市の「好きのところ(+1)」^{※7}を共有し、高めていくための空間、また春日部市の魅力を発信する空間を春日部市のコモンスペースとして整備します。



写真8. まちのコモンスペース
(御殿場市民交流センターふじざくら)

検討項目

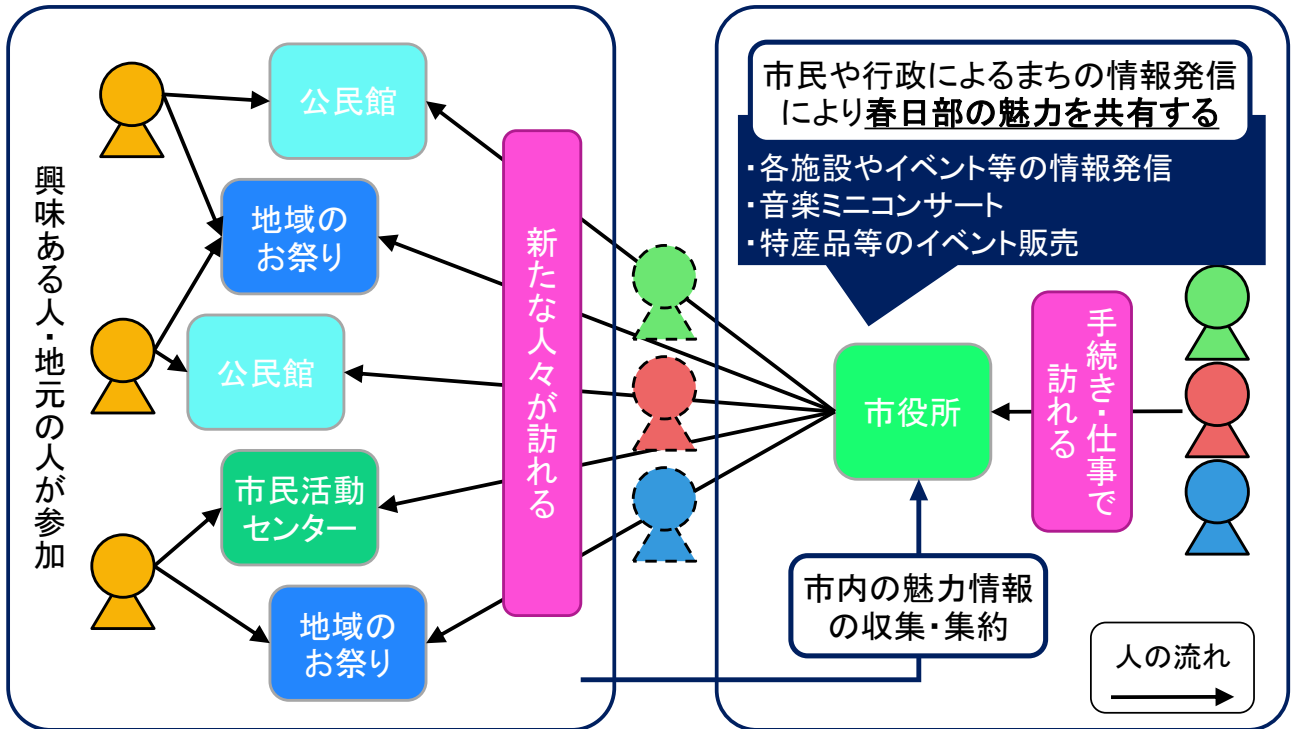
- ・ 市民が利用できるフリースペース
(音楽祭やジャズデイ、地場野菜の直売所などに利用)
- ・ お祭りなどの地域の情報の案内設備

※7 春日部市シティセールス戦略プラン



本市は市内外から選ばれるまちとなるため、「ホッとする住みごころ+1」を合言葉にシティセールスに取り組んでいます。その取り組みの1つとして一人ひとりが持つ、春日部の好きのところ(+1)を共有し、まち全体のものとする「“+1”Story Project (プラスワン ストーリープロジェクト)」を進めています。

図表 - 31 まちのコモンスペースの役割



(6) ユニバーサルデザイン

子供、高齢者及び障がい者などの誰もが利用しやすい空間を計画します。

検討項目

- ・敷地内通路や廊下に二段手摺や誘導表示などを設置
- ・多目的トイレや窓口のローカウンターを設置
- ・わかりやすい案内表示

(7) 環境共生機能

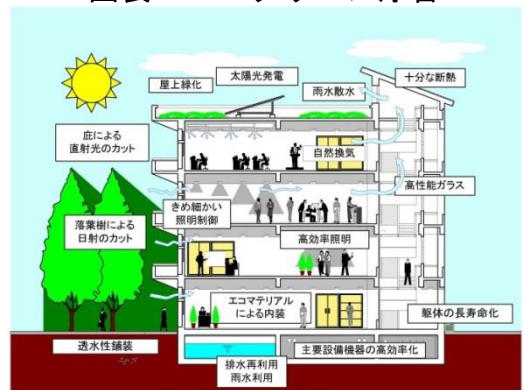
① 自然エネルギーの活用

国土交通省で定める環境保全対策の模範となる環境施設である「グリーン庁舎」を目指します。

検討項目

- ・自然エネルギーの活用（太陽光・雨水）
- ・エコマテリアル^{※8}の使用

図表 - 32 グリーン庁舎

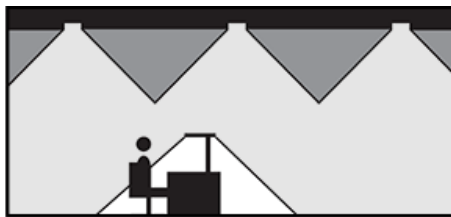


※8 資源の枯渇に配慮した材料、リサイクルが容易な材料等環境負荷の少ない材料。

② ライフサイクルコストの縮減



写真9. ルーバー
(福井県若狭町立三方中学校)



図表 - 33 タスク・アンビエント方式
の照明計画

建物の断熱性の向上などにより空調負荷軽減を検討します。また、省エネルギーな機器を選定するなど、維持管理コストの縮減を計画します。

検討項目

- ・夏の日射を遮るルーバー^{※9}
- ・建物への蓄熱を抑制する壁面緑化
- ・建物の断熱性・気密性の向上
- ・LED照明の選定
- ・タスク・アンビエント方式^{※10}の照明計画
- ・メンテナンス性の高い材料の選定

※9 日射の遮蔽による熱取得を抑制する効果をもつ南面に設置されたルーバー。

※10 室全体は必要最低限の明るさを確保し、必要な場所に適切な明るさを確保する方式。

(8) セキュリティ機能

① 防犯機能

本庁舎は、個人情報及び行政文書を保管しているため、防犯に配慮した建物とします。

検討項目

- ・動線やセキュリティーゾーンを考慮
- ・防犯カメラの設置

② 情報管理機能

市民に個人情報が漏えいしないように視認性を考慮して計画します。

検討項目

- ・窓口カウンターから職員PCが視認できない配置計画
- ・机上に書類を置かない什器を選定

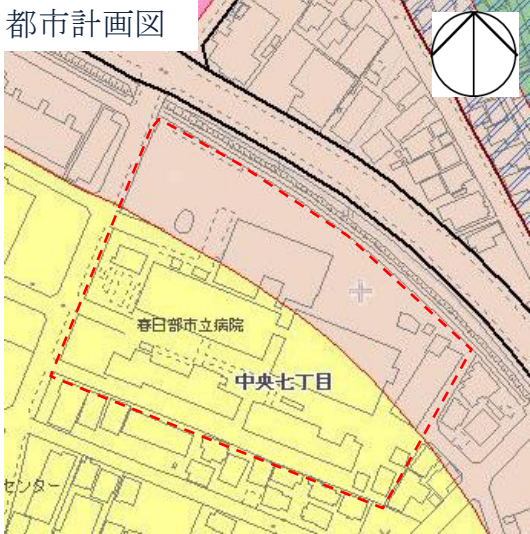
第6章 新本庁舎配置の考え方

1 敷地条件

(1) 敷地概要

移転予定地の市立病院敷地の敷地条件は次のとおりです。

図表 - 34 敷地概要

	所在地	中央七丁目 2 - 1
	敷地面積	15,039 m ²
	都市計画	市街化区域
		第一住居・第二種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	前面道路	北：市道 幅員 16.0m
西：市道 幅員 10.5m		
東：市道 幅員 6.2m		

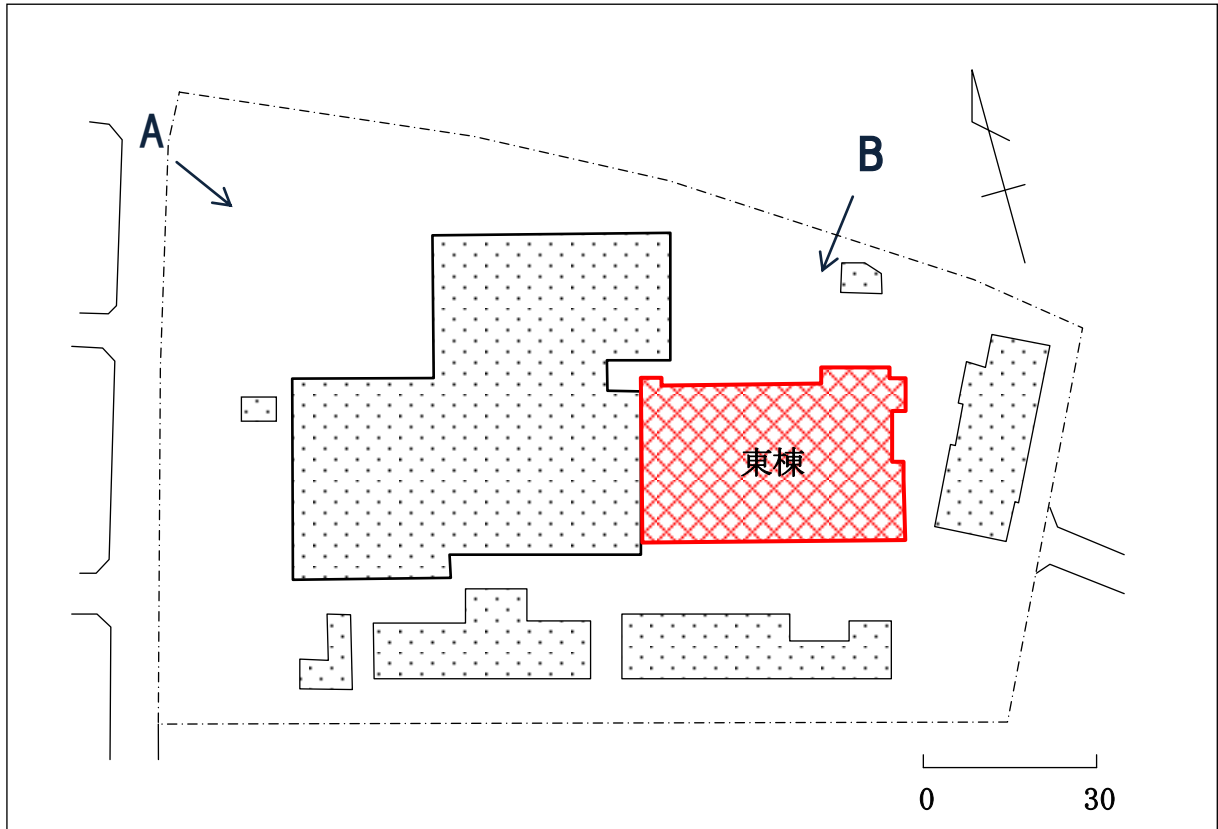
(2) 東棟の概要

改修利用する東棟の概要は次のとおりです。

図表 - 35 東棟の概要

建築確認	昭和 60 年 4 月 10 日 第 41 号
検査済証	昭和 62 年 4 月 9 日 第 8 号
構造	地下 1 ～ 地上 2 階：鉄骨鉄筋コンクリート 地上 3 ～ 5 階：鉄筋コンクリート
階数	地上 5 階 地下 1 階
延床面積	6,843.44 m ²

図表 - 36 現市立病院の建物配置



現況写真

A



B



2 建物配置

(1) 配置の考え方

新本庁舎の整備方針、機能の整備方針及び上位計画等を踏まえ、次のとおり建物を配置します。

① にぎわい回遊ゾーン・シンボル軸にアプローチ

にぎわい回遊ゾーン・シンボル軸（中心市街地まちづくり計画）にアプローチを設け、中心市街地のにぎわいや歩行者のたまり空間を演出します。また、歩行者・自転車・自動車の動線が交差しない建物配置とします。

② コモンスペースの整備

本庁舎・広場・シンボル軸が一体となったコモンスペースを整備します。

③ 東棟の改修利用

新築部分と東棟は、市民の利便性に配慮し、直接接続する配置とします。また、市民窓口となる低層部分は、連携の図られた空間を整備します。

④ 周辺住宅を配慮した緩衝帯を整備

敷地の東側・南側は、周辺住宅に配慮し、緩衝帯を整備します。

(2) 配置イメージ図

図表 - 37 配置イメージ図



第7章 事業方式

1 事業方式の選定の視点

事業方式の選定にあたっては、下記の4つの視点から検討を行います。

工期短縮の可能性	本庁舎は災害時の拠点施設となることから、早期の整備を目標としています。このことから、工期短縮の可能性を考慮します。
コスト縮減	整備方針として「建設コストや維持管理費の縮減」を掲げていることから、コスト縮減を考慮します。
運営・維持管理の柔軟性	本庁舎は災害時の拠点施設となることから、災害危険度の切迫性に応じて、運営・維持管理に変更が生じる可能性があります。このことから、運営・維持管理の柔軟性を考慮します。
社会情勢の変化への対応	新本庁舎の整備は長期の事業となることから、その間における社会情勢の変化への対応を考慮します。

2 各事業方式の概要

公共施設の建設に係る事業方式としては、一般的な公共直営で設計・施工を分割発注し行う従来方式、設計・施工を一括で発注するDB方式、設計・施工に加え、運営・維持管理までを一括で発注するDBO方式、公共建築物にて設計・施工から維持管理・運営に至る一連の業務に民間の資金、ノウハウ、独自の技術等を活用するPFI方式があります。この章では各方式を本庁舎整備に当て、それぞれのメリット・デメリットを比較・検討します。

D : Design (デザイン) → 設計

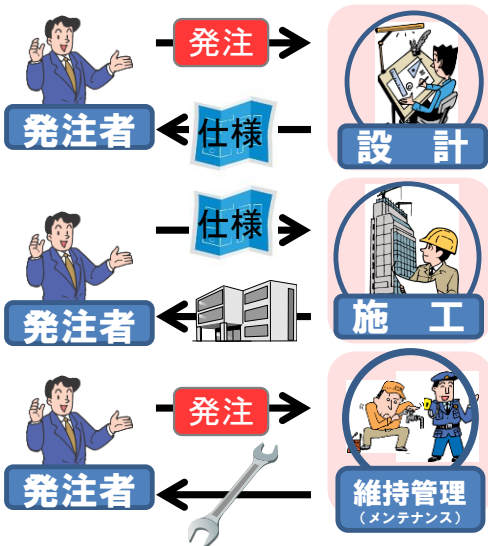
B : Build (ビルド) → 施行

O : Operate (オペレート) → 運営・維持管理

PFI : Private Finance Initiative

(1) 従来方式

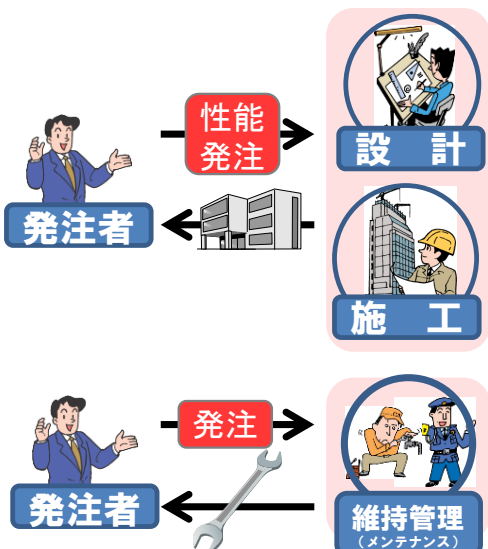
市が資金調達を行い、設計企業、施工企業、維持管理企業をそれぞれ選定・発注する最も一般的な手法です。



工期短縮の可能性	個別の発注期間が生じるものの、従来同様の業者選定であることから、あまり時間はかからない。
コスト削減	設計、施工、維持管理の個別段階でLCCを考慮し、コスト削減努力が必要。
運営・維持管理の柔軟性	単年度契約を行うこともでき、その時勢に合わせた内容の発注ができるため、柔軟性がある。
社会情勢の変化への対応	個別に発注することから、それぞれ発注時点での対応がしやすい。

(2) DB方式

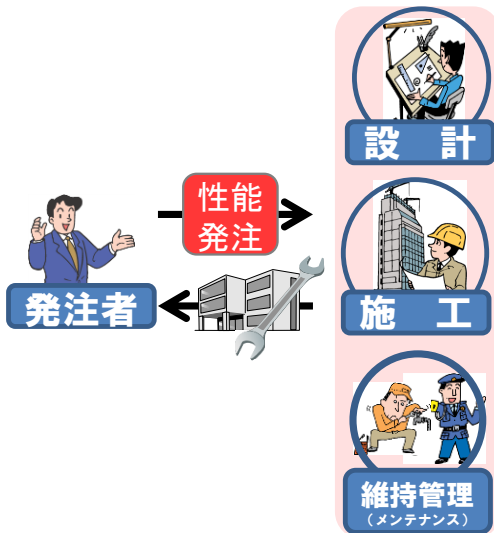
市が資金調達を行い、設計、施工を一体的に発注する方式です。



工期短縮の可能性	設計と施工の一括発注により建設工期は短縮される可能性はある。
コスト削減	独自の施工技術を生かした設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト削減の可能性はある。 設計と施工が一括発注のため、独立した専門的知識を有するコンストラクションマネージャーの設置に経費が加算される。
運営・維持管理の柔軟性	単年度契約を行うこともでき、その時勢に合わせた内容の発注ができるため、柔軟性がある。
社会情勢の変化への対応	実施設計期間中にコストが高騰した際、変更契約が必要。

(3) DBO方式

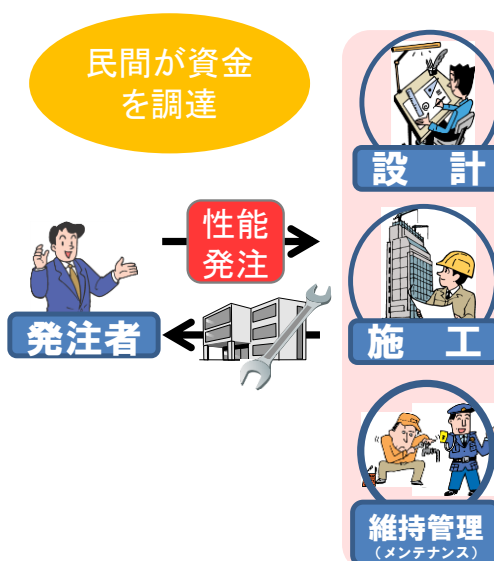
市が資金調達を行い、設計、施工、維持管理を一体的に発注する方式です。



工期短縮の可能性	設計と施工の一括発注により建設工期は短縮される可能性はあるものの、設計内容と施工方法に関する技術提案を求める必要があることから、選定期間が長期化する可能性がある。
コスト削減	独自の施工技術を生かした設計や維持管理までLCCを考慮した設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト削減の可能性はある。 設計と施工が一括発注のため、独立した専門的知識を有するコンストラクションマネージャーの設置に経費が加算される。
運営・維持管理の柔軟性	維持管理までを含めた長期の契約となるため、柔軟な対応が難しい。
社会情勢の変化への対応	長期の契約となるため、対応が難しい。

(4) PFI方式

公共施設等の設計、施工、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。

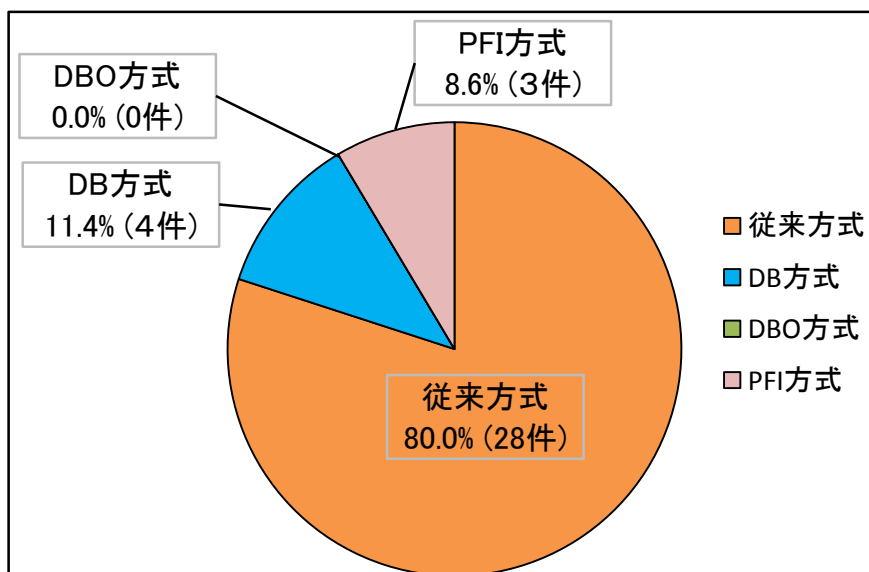


工期短縮の可能性	業務を任せる企業を選ぶ際には、PFI法に基づき価格だけではなく企業の持つ実績・事業計画の内容についても評価しなければならないため、事前の手続き業務が増え、従来方式と比べ1～2年の工期延伸が想定される。
コスト削減	独自の施工技術を生かした設計や維持管理までLCCを考慮した設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト削減の可能性はある。
運営・維持管理の柔軟性	維持管理までを含めた長期の契約となるため、柔軟な対応が難しい。
社会情勢の変化への対応	長期の契約となるため、対応が難しい。

3 他自治体の採用状況について

平成22年以降に着工、もしくは現時点で発注まで終了している庁舎単体の建設事例について、事業方式の調査を行いました。その結果、最近の庁舎単体の建設事例35件の内では、従来手法が最も多く28件(80.0%)、DB方式は4件(11.4%)、DBO方式は0件(0%)、PFI方式は3件(8.6%)との結果になりました。

図表 - 38 他自治体庁舎建設の事業方式採用数



※ PFI方式に関しては、PFI・PPP協会に掲載されている事例を、PFI方式以外についてはインターネットによって、できる限り多くの庁舎建設事例を収集しました。したがって、上記に含まれない庁舎建設事例が存在する可能性があります。

4 適切な事業方式及びその実現性について

新本庁舎は、本市が自ら使用して、管理・運営するものであることから、管理・運営面での民間ノウハウの導入効果は限定されます。このことから、PFI方式ではなく、本市が建物の発注者となる直営（公共発注）手法が適していると言えます。

災害に強い庁舎整備を進めていることから、工期短縮の可能性からは、手続きに時間のかからない「従来方式」「DB方式」に優位性が見られます。また、運営・維持管理の柔軟性においても、その時勢にあった維持管理を市の責任において行っていくことが望ましく、契約の柔軟性が担保できる事業方式として、同様に「従来方式」「DB方式」に優位性が見られます。

従来方式とDB方式でコスト縮減を比較すると、独自の施工技術を生かした設計など民間ノウハウの発揮余地がある点から、DB方式に優位性が見られます。しかし、2020年に行われる東京オリンピックの影響により、物価等の上昇が見られる近年の社会情勢を鑑みると、実施設計期間中のコスト上昇への対応が必要となる可能性があります。この点で、従来方式では、個別での発注となることから、時勢への柔軟な対応が可能であることが利点として挙げられます。

これらのことから、現時点で事業方式を1つに絞るのではなく、社会情勢の変化を考慮に入れ、「従来方式」および「DB方式」を中心に検討を進めていくものとします。

「従来方式」および「DB方式」を中心に検討する




第8章 事業スケジュール

1 庁舎整備にかかる事業スケジュールの検討

本庁舎を整備し、使用開始するまでのスケジュールは概ね次の通りと想定します。

ただし、本庁舎移転建て替えの着工時期については、社会情勢を注視しながら、総合的な見地から判断をしていくものとします。

図表 - 39 事業スケジュール

	平成28年度				平成29年度				平成30年度				平成31年度				平成32年度				平成33年度							
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1				
基本設計 実施設計																												
建設工事																												
移転																												

※現段階の想定であり、各事業工程は伸縮する可能性があります。