

泉佐野市庁舎周辺整備 基本計画書

2023年3月



泉佐野市
IZUMISANO CITY

目次

第1章 はじめに.....	1
1.基本計画策定の目的.....	1
第2章 現庁舎の現状と課題.....	1
1.現庁舎の現状.....	1
2.現庁舎の課題の整理.....	9
3.庁舎整備の必要性.....	11
第3章 庁舎整備の基本理念・基本方針.....	12
1.基本理念.....	12
2.基本方針.....	12
3.庁舎整備の必要機能.....	13
基本方針1：市民の安全・安心を支える庁舎.....	13
基本方針2：市民サービスの向上を目指した庁舎.....	17
基本方針3：人が集い親しまれる庁舎.....	20
基本方針4：効率性・機能性の高い庁舎.....	21
基本方針5：人にやさしい庁舎.....	22
基本方針6：環境に配慮した緑豊かな庁舎.....	23
第4章 庁舎整備計画.....	26
1.配置計画.....	26
2.駐車場台数計画.....	30
3.庁舎新館計画.....	31
4.立体駐車場計画.....	32
5.工事計画.....	33
6.事業手法.....	35
7.事業費.....	36
8.消防署跡地等土地利用計画.....	38
9.事業スケジュール.....	39

第1章 はじめに

1.基本計画策定の目的

本基本計画は、庁舎周辺整備事業を行うに当たっての整備方針を定めるとともに導入機能や規模、概算事業費、事業スケジュールなどの基本的な条件を整理し、今後の設計・工事を進める上での指針の策定を目的とします。

第2章 現庁舎の現状と課題

1.現庁舎の現状

<主要施設概要表>

建物名称	建設年	築年数	構造	耐震性能	建物規模	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
庁舎本館	1974年	49年	SRC	2016年補強工事 Iso値0.75	B1F 地上6	2,756.39	10,352.43
庁舎別館	1974年	49年	S	Is値0.36	地上2	2,138.06	2,440.44
プレハブ棟	1992年	31年	S	新耐震基準	地上2	387.49	765.16
	2016年 増築	7年	S	新耐震基準	地上1	91.92	77.18
その他附属施設	-	-	-	-	地上1	508.03	630.03

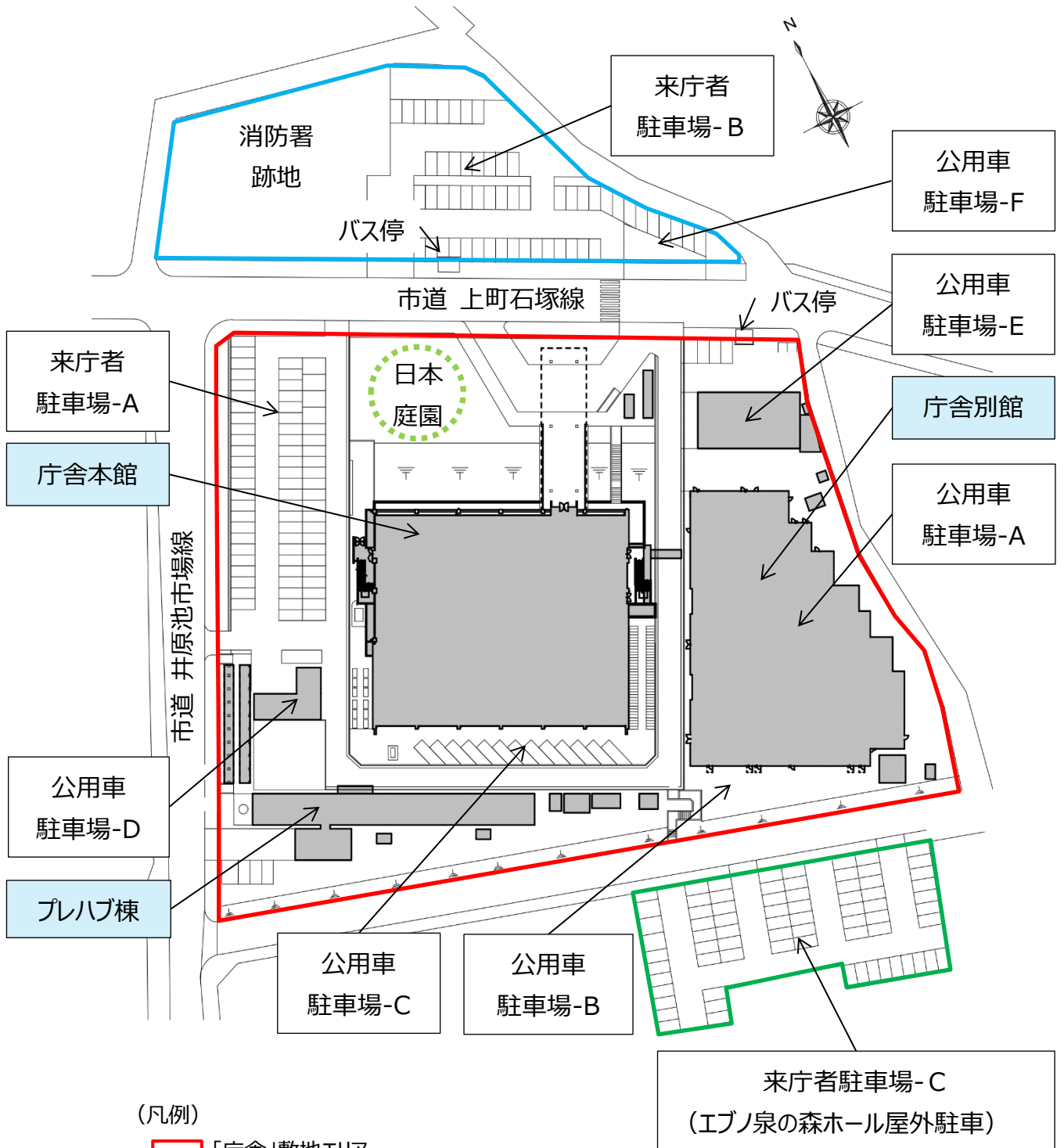
(凡例)

SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造

S : 鉄骨造

<施設配置図>

現庁舎の利用状況は、庁舎敷地エリアを中心に、北側にある「消防署跡地・来庁者駐車場-B・公用車駐車場-F」敷地エリアと、南側にある「来庁者駐車場-C」敷地エリアを駐車場として利用しており、来庁者駐車場及び公用車駐車場とも、分散配置されている状況となっています。



<施設写真>

▼庁舎本館



▼庁舎別館



▼プレハブ棟



▼来庁者駐車場-A



▼来庁者駐車場-B



▼公用車駐車場-D



▼公用車駐車場-E



▼日本庭園



<庁舎本館 階別概要表>

階数	室名
6F	議会傍聴席、傍聴ロビー、電話交換室
5F	議場、委員会室、第1会議室、第2会議室、正副議長室、議員控室、議会事務局
4F	市長室、副市長室、秘書課、政策推進課、ふるさと創生課、行財政管理課、人事課、広域福祉課、人権推進課、庁議室
3F	教育長室、学校教育課、教育総務課、子育て支援課、健康推進課、総合行政委員会、会議室
2F	自治振興課、危機管理課、環境衛生課、農林水産課、農業委員会、総務課、契約検査課、道路公園課、情報公開コーナー、会議室
1F	市民課、国保年金課、税務課、地域共生推進課、介護保険課、生活福祉課、会計課、指定金融機関、会議室、相談室
B1F	守衛室

<庁舎別館 階別概要表>

階数	室名
2F	委託業者事務室、行政事務サービスセンター事務室、倉庫
1F	公用車駐車場、人権協会事務所、組合事務所、倉庫

<プレハブ棟 階別概要表>

階数	室名
2F	健診センター、環境衛生課業務係、会議室
1F	健診センター、倉庫

<各種法令調査>

項目	内容
所在地	大阪府泉佐野市市場東1丁目1番1号
都市計画区域	市街化区域
用途地域	第一種住居地域 (※1 用途規制 自動車車庫)
道路幅員	市道(北側) : 上町石塚線約15m 市道(西側) : 井原池市場線14m
建ぺい率	60% (※2 建ぺい率緩和 70% 角地緩和の適用に該当)
容積率	200%
防火地域	22条対象区域
風致地区	無し
高度利用地区	無し
地区計画	区分(市場東地区 B地区) 壁面の位置の制限 : 上町石塚線 3.0m 井原池市場東線 1.5m 市庁舎外周線 1.0m 隣地境界線 1.0m 緑化率の最低限度:20%
特定街区	無し
建築協定区域	無し
宅地造成工事規制区域	有り
開発指導要綱	有り
大規模建築物等に関する行為の届出	有り
屋外広告規制区域	名称 : 国道26号 制限区分 : 路線型表示制限 沿線区分 : 23路線 路線区分 : ①住宅密集地等通過線 距離区分 : 200m以上500m未満
埋蔵文化財	檀波羅遺跡

※1 用途規制：第1種住居地域内に建てる附属自動車車庫は2階以下の制限となる。

用途地域	用途規制	
	独立	附属
第1種低層住居専用地域	禁止	<ul style="list-style-type: none"> ● 床面積600㎡以内、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内かつ1階以下のものを許容
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	床面積300㎡以内かつ2階以下のものを許容 （都市計画で決定されたものは面積制限なし）	<ul style="list-style-type: none"> ● 床面積3000㎡以内、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内かつ2階以下のものを許容 ● 独立車庫で許容されるものは許容 ● 自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内かつ2階以下のものを許容 ● 独立車庫で許容されるものは許容
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準住居地域	規模、階数にかかわらず許容	<ul style="list-style-type: none"> ● 規模、階数にかかわらず許容
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
工業専用地域		

※2 建ぺい率緩和

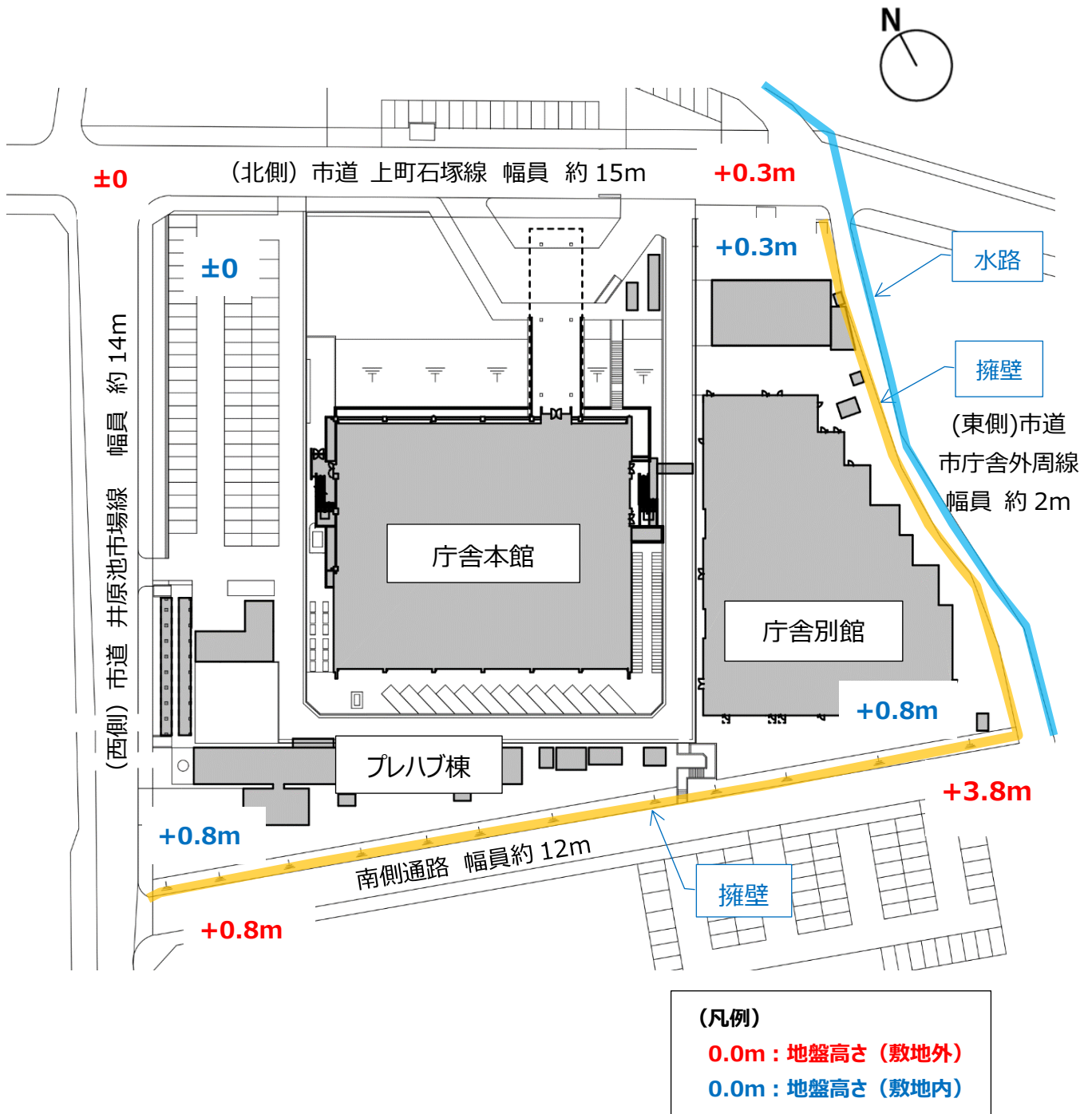
大阪府建築基準法施行細則第4条より、建築基準法第53条第3項第2号の規定により知事が指定する敷地は、次に掲げるものとする。

内角が120度以下の2つの道路によってできた角敷地で、その周辺の3分の1以上がそれらの道路に接し、かつ、次のイ) 又はロ) に該当するもの。

- イ) それらの道路の幅員が、それぞれ6メートル以上でその和が15メートル以上のもの。
- ロ) それらの道路の幅員が、それぞれ4メートル以上で、敷地の面積が200平方メートル以下のもの。

<敷地状況>

- 庁舎敷地の北側と西側は、市道に接し利便性のよい立地条件となります。
- 敷地内の高低差は、約 0~0.8m程度で高低差が少ない敷地形状となっています。
- 南側と東側は、傾斜のある道路（通路）に接しており、庁舎敷地と道路（通路）敷との境界には、高さ約 0~3.0mの擁壁が設けられています。



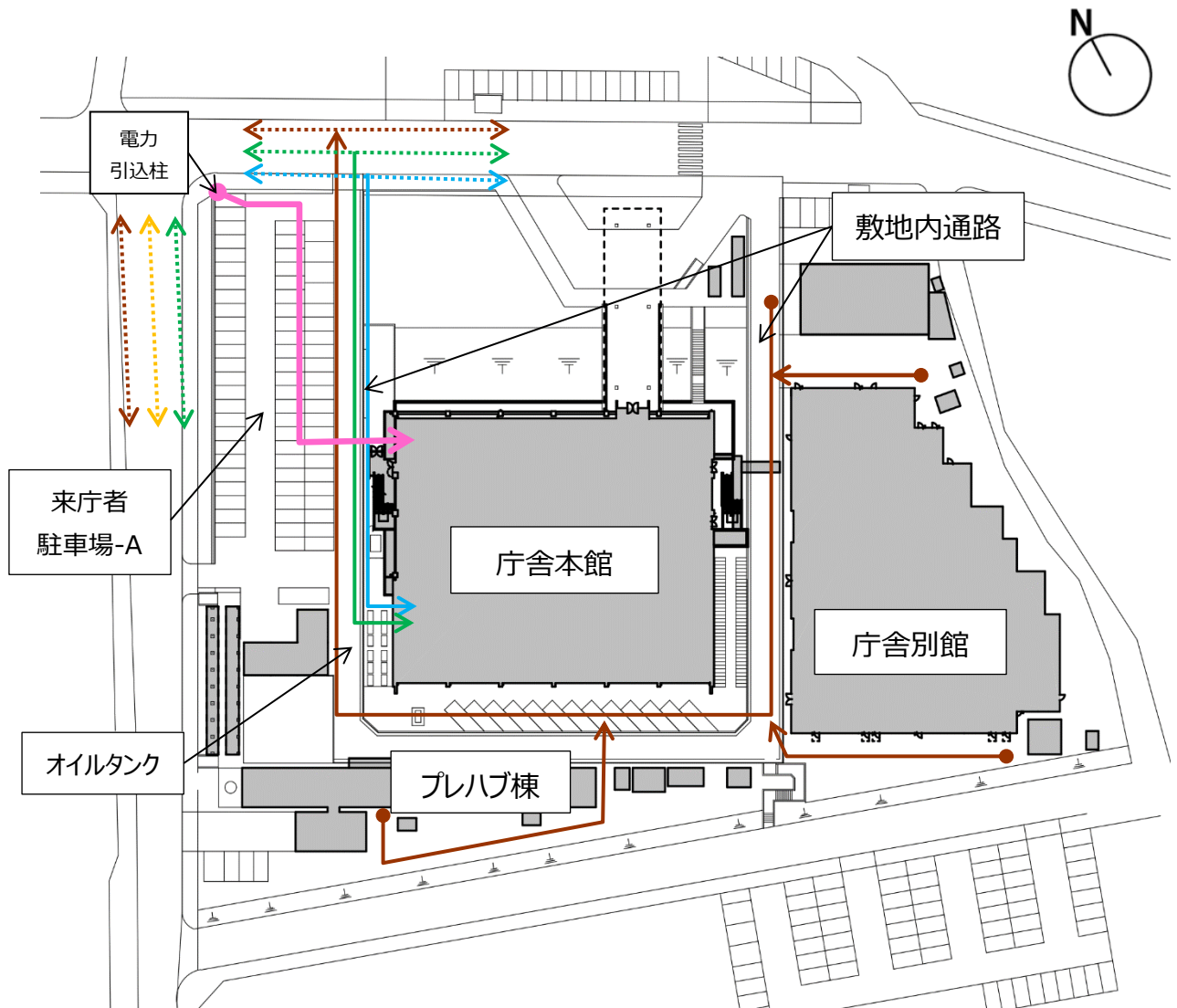
【敷地状況図】

<インフラ整備状況>

庁舎敷地周辺のインフラとして、給水本管、雨水本管、汚水本管、ガス本管（低圧・中圧）、電気、通信設備が整備されています。

庁舎敷地内のインフラは、敷地内通路に概ね集約されていますが、来庁者駐車場-A内については、電気幹線の引込ルートとなっている為、建設工事がある場合は、幹線切り替えに伴う一時停電などが発生します。

凡例記号	配管区分
	給水管 (本管)
	雨水管、汚水管 (本管)
	低圧ガス管 (本管)
	中圧ガス管 (本管)
	給水管 (宅内)
	雨水管、汚水管 (宅内)
	低圧ガス管 (宅内)
	電気・通信幹線 (宅内)



【インフラ整備状況図】

2.現庁舎の課題の整理

(1) 現状の問題点

<①庁舎別館の耐震強度不足>

庁舎別館は、耐震性能が不足（Is 値 0.36）しており、外観 目視調査においては、鉄部の浸食による老朽化が進行しています。

<構造耐震指標>

Is 値（構造耐震指標）	建物の耐震性評価
Is 値 0.3 未満	大規模な地震により倒壊や崩壊の危険性が高い建物
Is 値 0.3 以上 0.6 未満	大規模な地震により倒壊や崩壊の危険性がある建物
Is 値 0.6 以上	大規模な地震に対して倒壊や崩壊の危険性が低い建物



▲庁舎別館 外部



▲庁舎別館 内部

<②駐車場の利便性不足>

来庁者・公用車駐車場の駐車可能台数が不足していることから、庁舎敷地内外に駐車場が分散配置され、駐車区画も狭あいとなっています。

庁舎本館の向かいにある来庁者駐車場の利用者は、庁舎本館へ行く場合、道路を横断する必要があるため、来庁者の安全性が損なわれています。

エブノ泉の森ホールの屋外駐車場から庁舎本館へ行く場合、急勾配な階段を通行する必要があります。



▲庁舎本館 北側 来庁者駐車場-B



▲庁舎本館 南側 急勾配な階段

<③市民サービスの向上を図るためのスペース不足>

1. 健診事業

- 市民一人一人の健康意識が高まるとともにニーズが多様化し、新たな健診や健康講座の開催方法などに対応できるように多目的スペースの整備が必要となってきています。

2. 子育て支援事業

- キッズスペース（遊び場）が狭いなど、乳幼児連れの来庁者が安心して庁舎を利用できるような環境が整備されていません。

3. 子ども図書館（自習室）

- 子どもや親子が気兼ねなくつろいで本を読んだり、声を出して読み聞かせをしたりできる場所や、子どもの発達や成長段階に合わせた図書館サービスが求められています。
- 生涯学習センターで設置されている自習室は、学生を中心にニーズが高まり、スペースが不足している状態です。

4. 災害対策本部

- 必要な物資を備蓄しておく場所や、非常用発電装置によって維持できる庁舎機能が限られているなど、設備面においても災害時の機能確保が十分とは言えない状況です。
- 庁舎の狭いことから、災害対応の本部室や事務局室が常設とはなっていないため、災害対応職員の活動や関係機関との調整・情報収集など、災害発生直後からの迅速な対応ができない状況です。

5. 執務室・会議室

- 現庁舎は、市民ニーズの多様化に伴う行政需要の変化により、執務スペースや会議室が慢性的に不足し、円滑な行政事務の推進に支障をきたしています。

<④消防署跡地等の有効活用>

現庁舎の北側の敷地エリアは、現在は「来庁者駐車場-B・公用車駐車場-F」で利用されていますが、市消防署の跡地は活用されていないため、今後、有効活用方法を検討していく必要があります。



3.庁舎整備の必要性

庁舎本館の耐震補強工事は実施済みとなっていますが、庁舎別館の耐震性能は不足しており、施設の老朽化も進んでいるため、庁舎別館の建て替えをおこなう必要性があります。

分散化した駐車場の再整備や近年発生する災害の影響を受けて、今まで以上に安全性の確保が強く求められていることから、防災拠点としての機能強化が必要となっています。

また、庁舎機能の狭あい化の問題解決を図り、多様な市民ニーズや行政需要などに対応できる庁舎整備が必要となっています。

<現庁舎における主な課題と解決手法>

① 庁舎別館の耐震強度不足

② 駐車場の利便性不足

➡ 庁舎別館を解体し、立体駐車場を整備することで、
駐車場を集約化する。

③ 市民サービスの向上を図るためのスペース不足

➡ 庁舎本館を残しつつ、庁舎新館を整備することで、
狭あい化を解消し、市民サービスを向上させる。

④ 消防署跡地等の有効活用

➡ 市場調査を行い、有効活用方法を検証する。

第3章 庁舎整備の基本理念・基本方針

1.基本理念

市民に親しまれ交流の拠点となる庁舎

人と人の出会いと交流の場を創り、人々の交流を通じて地域の活性化と魅力づくりに大きく貢献し、新たな価値を創造していく時代にふさわしいまちづくりを展開することが可能な庁舎整備（新館建設等）を行うため、6つの基本方針を掲げます。

2.基本方針

① 市民の安全・安心を支える庁舎

災害発生時の迅速な復旧活動や、耐震性が高く、行政活動の継続が可能な安全性の高い持続可能な庁舎とします。

② 市民サービスの向上を目指した庁舎

健診センター、子育て支援センター、こども図書館（自習室）等を設け、多様化する市民ニーズに応える庁舎とします。

③ 人が集い親しまれる庁舎

海外や全国から贈呈された伝統工芸品や特産品を展示するスペースや、眺望を眺めくつろげる展望ホールを設けます。

④ 効率性・機能性の高い庁舎

事務の効率化や執務スペースの拡張にあわせ、執務室・相談室・会議室・書庫を効率的に配置していきます。

⑤ 人にやさしい庁舎

誰もがわかりやすいフロア構成や案内表示、ユニバーサルデザインの導入、バリアフリー化を行い、関連のある部門の近接配置など利用しやすい空間構成とします。

⑥ 環境に配慮した緑豊かな庁舎

ライフサイクル CO₂ の削減に配慮し、省エネルギーや自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎とし、ZEB ready の実現を目指します。

3.庁舎整備の必要機能

基本方針 1：市民の安全・安心を支える庁舎

<防災拠点として高い耐震性が確保された庁舎>

市民の生命・財産と地域の安全を守る拠点として、災害発生時において、初動から復旧・復興まで迅速かつ的確な対応が可能な庁舎とします。

<構造体の耐震性能>

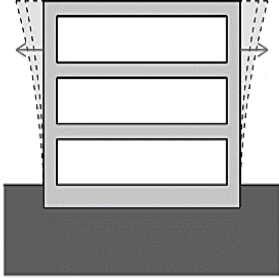
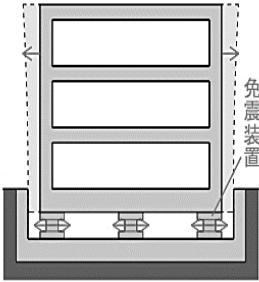
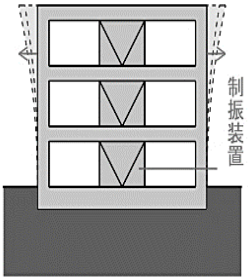
構造体の耐震性能は、国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」等における防災拠点として適正水準の耐震性能を確保するために、次の耐震構造とします。

構造体【Ⅰ類】 ・ 建築非構造部材【A類】 ・ 建築設備【甲類】

<耐震安全性の目標>

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十分な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ずるが、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上で、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	大地震動により非構造部材の損傷、異動など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。

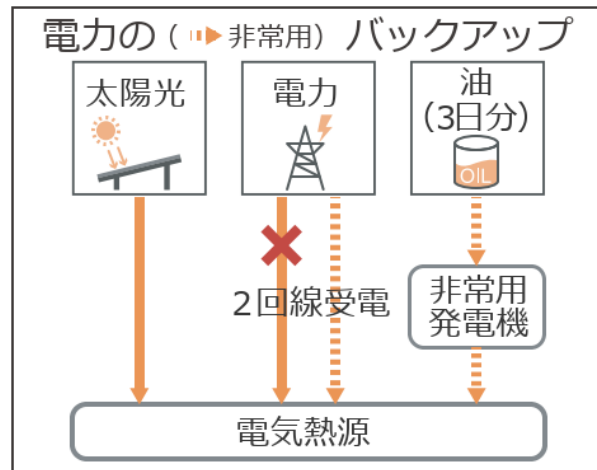
<構造形式の概要>

形式	耐震構造	免震構造	制振構造
イメージ			
概要	地震に対して構造体で耐える構造。地震力を受けても倒壊しないよう耐力壁などを配置し、建物の各部分が崩壊しない強度を確保する。	建物と地盤や土台との間に、水平方向に変異し地震動エネルギーを吸収する免震装置を設置し、建物の揺れを抑える構造	建物に設置する制振装置により、地震力を減衰、あるいは増幅を防ぐことで建物の揺れを低減させる構造
メリット	用途にかかわらず、一般的に採用される構造で、コストも比較的抑えられる。	建物の揺れを最も抑えることができ、空間の自由度を確保できる。	免震構造に次いで、建物の揺れを抑えることができる。
デメリット	地震時の揺れが大きく、家具や設備の固定が必要となる。最も高い地震レベルの場合、柱や梁などの躯体が大きくなり、他の形式より空間上の制約が大きくなる。	免震装置の設置などのコストがかかり、当該工事部分の工期も必要となる。	制振装置などのコストがかかるとともに、制震ダンパーをバランスよく配置するために空間上の制約が生じる可能性がある。

<ライフラインの維持確保>

①電力のバックアップ対策

電力供給途絶時の対応として、非常用発電設備（72時間以上稼働）を設置し、非常時に必要な電源を確保します。非常用発電設備の容量は、災害応急対策に必要となる拠点エリアの照明や通信・連絡用機器などを対象とするほか、執務室等の一部の非常用コンセント、防災設備用の電源など、系統分けを含めて設定します。

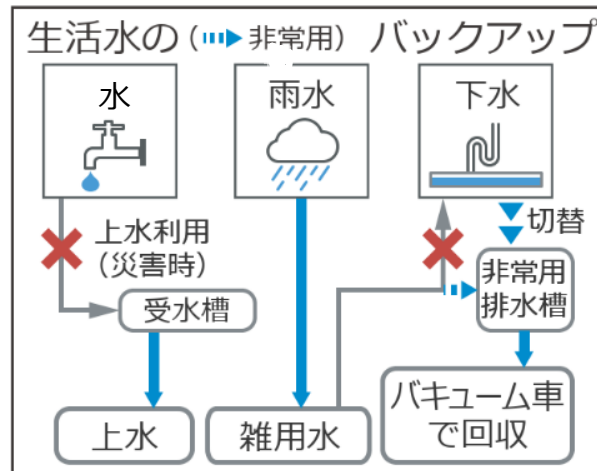


▲電力のバックアップイメージ

②上下水のバックアップ対策

上下水供給途絶時の対応として、上水（受水槽、雑用水槽）、下水（汚水貯留槽）等の給排水設備のバックアップ対策を行います。

また、マンホールトイレの設置や災害時用トイレトレーの導入を検討します。



▲生活水のバックアップイメージ

③中圧ガスによるバックアップ対策

井原池市場線に中圧ガス配管が整備されていることから、エネルギー供給源の多様化の為、「停電対応型コージェネレーション」や「停電対応型ガスヒートポンプ」など、分散型エネルギーの導入を検討します。

※中圧ガス導管は耐震性の高い材料を使用されており、大地震にも十分耐えられる構造となっている。

<危機管理センター：市民の安心・安全を守る防災拠点としての機能>

多岐にわたる災害対応を全庁的に統括する機能を強化し市民を守ります。

①災害対策本部

災害発生時の迅速かつ確実な指揮命令を行うため、防災情報・通信システムを備えた災害対策本部を素早く設置できるようにします。

通常時は会議室として活用するなど、効率的な運用が可能となる計画とします。



▲災害対策本部イメージ

②災害対策本部事務局室 (オペレーションルーム)

現場からの情報収集・分析、現場職員への伝達、事態への対応を行う場となるため、情報収集・分析のための防災情報システム及び情報共有のためのモニター等を導入します。災害対策本部と隣接させ、災害時は一体的に利用可能とします。

通常時は多目的室として利用する計画とします。

防災システム：大阪府防災情報、テレビ会議、原子力モニタリング、津波、避難行動要支援者、地震計のシステムを予定



▲オペレーションルームイメージ

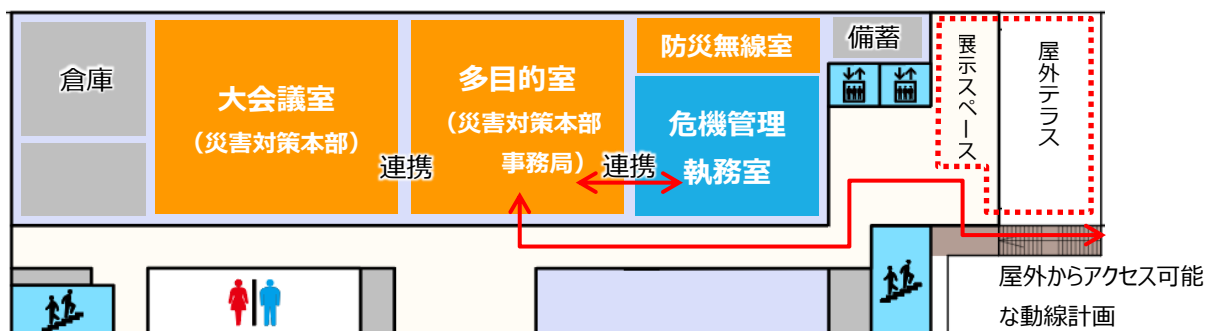
③防災無線室

防災行政無線（同報系、移動系）操作盤、小型無線機と充電器を設置します。ただし、防災無線機の本体は既存の庁舎本館の屋上に設置しているため、費用対効果も含め以下の内容について今後検討を進めていきます。

- ① 本体を庁舎新館棟に移設する。
- ② 更新時に移設する為のスペースを庁舎新館棟に設ける。
- ③ 更新時の移設に備え、発電機の容量に無線機分を含める。

④執務室機能

事務の効率化を図るため、関係部署の執務室を併設します。



(凡例)

救援物資仮置場

【4階 危機管理センターゾーン】

基本方針 2 : 市民サービスの向上を目指した庁舎

<健診センター：市民の健康をつくり・守る健康コンシェルジュとしての機能>

母子保健事業、健(検)診・保健指導、予防接種などの健康づくり事業を行い市民の健康を見守ります。

①待合ホール、問診・総合室

一体的に使用できる空間とし、集団健(検)診が行える柔軟性が高い空間とします。

②診察・検査・相談室

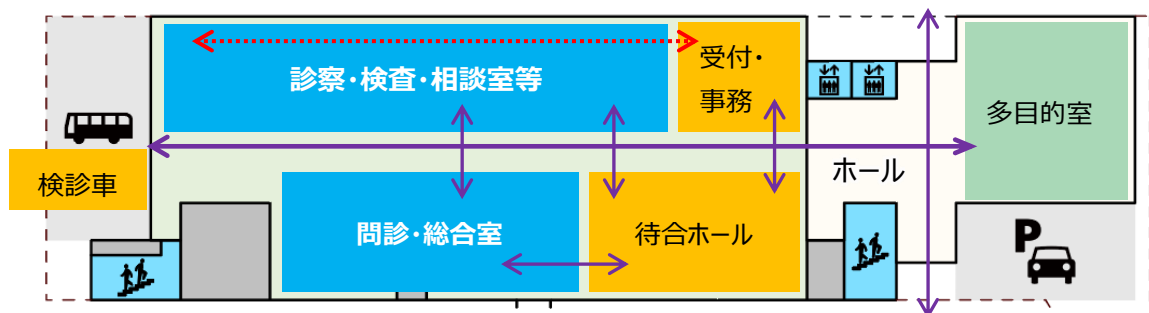
健(検)診フローにフレキシブルに対応するため、待合ホールと問診・総合スペースを隣接させた計画とし、診察室・検査室・相談室等へアクセスできる計画とします。また、健(検)診内容により、多目的に使用できる共有のスペース（フリーアドレス化）の設置を検討します。

③多目的室

健康教室など多目的に講習や研修が行える多目的室を計画します。また、離乳食講習会は5階にある共用エリアの料理教室を利用する計画とします。

④検診車

検診車を最大で4台駐車（胃・肺がん検診2台、子宮がん検診1台、乳がん検診1台）できる屋根付き駐車スペースを確保します。



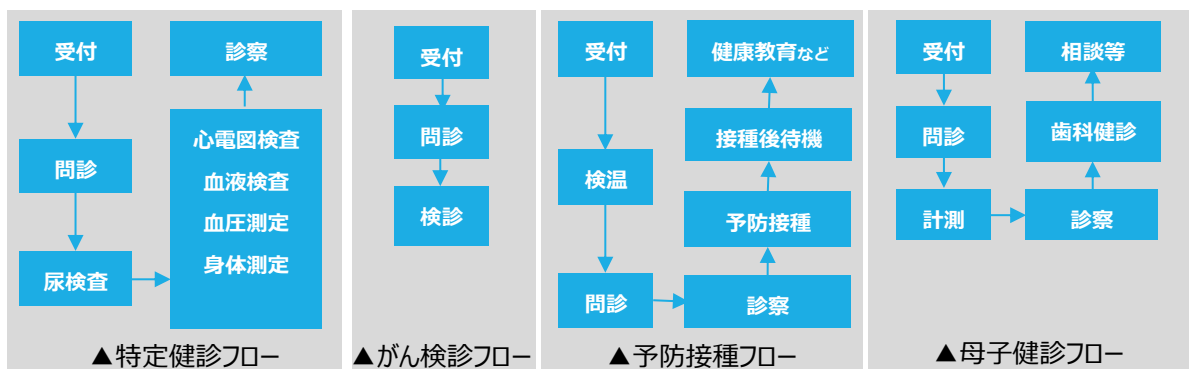
(凡例)

⇄ 患者動線 (来庁者)

⋯⇄ スタッフ動線

【1階 健診センターゾーン】

<各種検査・予防接種フロー>



<子育て支援機能>

子育て中の市民の交流の場を提供するとともに、子育てに関する相談、情報提供等を行うことにより、子育ての不安等を緩和し、子育て支援の充実を図ります。

①子育て相談・講座の開催

プライバシーに配慮した子育て相談室や授乳室を設けます。また、5階の会議室・多目的室エリアでは料理教室や育児講座が行える計画とします。

②子育て世代の交流支援・遊び場の提供

子どもの自由な遊び場、親子の触れ合いの場、さらに親同士の交流の場として、2階に遊戯室を設けます。

遊戯室には、各年(月)齢の子どもたちの成長に合わせた遊具を設置し、親子交流コーナーを併設した計画とします。また、健康診査後に親子教室を行うなどのスペースとして計画します。

③一時預かり事業

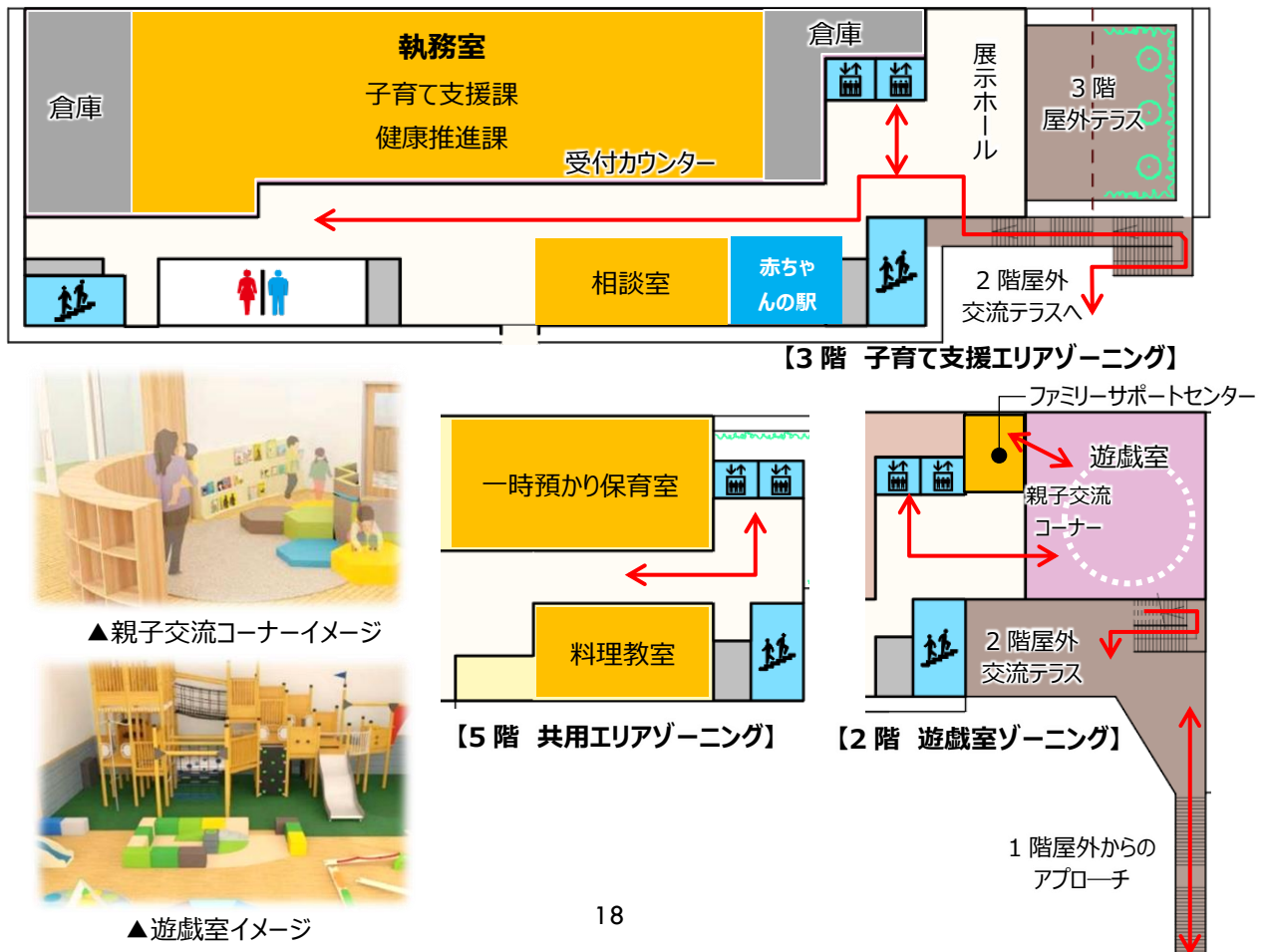
一時的に短時間、子どもを預かることができる保育室を設けます。

④ファミリー・サポート・センター事業

育児の援助を受けたい人と援助を行いたい人とを結び、子育てを地域で相互援助する事業の拠点施設を設けます。

⑤執務室機能（子育て支援課・健康推進課）

事務の効率化を図るため、関係部署の執務室を併設します。



<こども図書館（自習室）：こども図書館と自ら学ぶ学習エリア機能>

子どもが本に親しみ、読書習慣を身につけ、気軽に集うことができる場として、また、すべての子どもたちとの主体的な学びの場として、子どもの読書活動の推進の拠点を担います。



①こども図書館

「未就学児から高校生まで」を対象としたこども図書館を整備し、絵本からYA（ヤングアダルト）まで幅広く蔵書を配架し、子どもに読み聞かせができるコーナー設けます。

定期的な読み聞かせイベントや親子交流会などを行い子育て世代を支援します。

▲こども図書館イメージ



▲読み聞かせコーナーイメージ

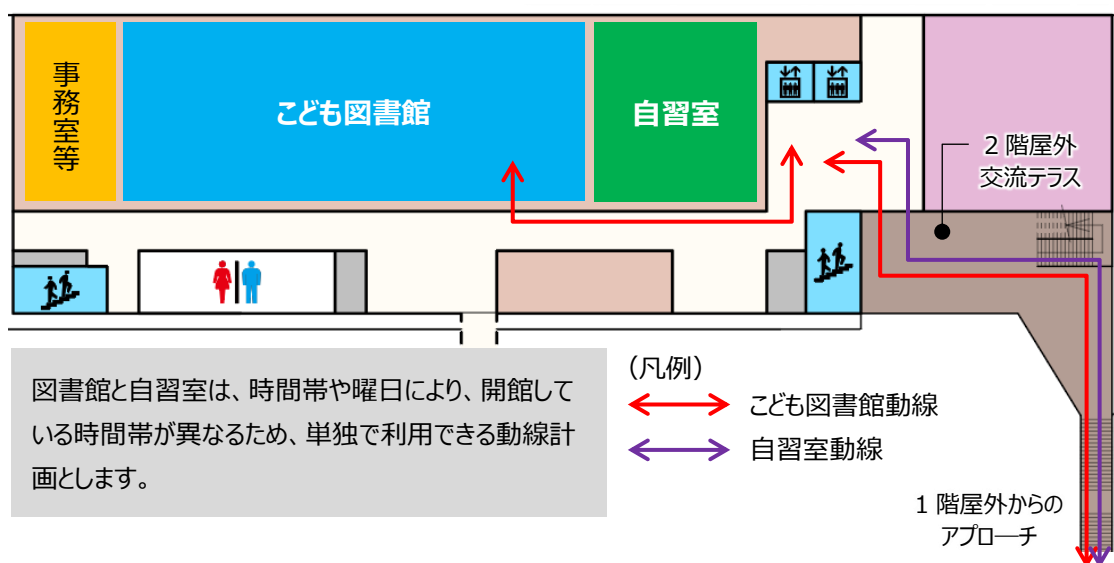
②自習室

こども図書館に併設した自習室は、フリーWifi・サービスコンセントを整備し、誰でも図書資料を活用しながら、快適に勉強ができる自習室を整備します。

この自習室は、災害時の支援物資の貯蔵・配布などで活用します。



▲カウンター型個別ブースイメージ



図書館と自習室は、時間帯や曜日により、開館している時間帯が異なるため、単独で利用できる動線計画とします。

(凡例)

↔ 赤い線 子ども図書館動線

↔ 紫色の線 自習室動線

1階屋外からのアプローチ

<2階 こども図書館ゾーン>

基本方針 3 : 人が集い親しまれる庁舎

<展望ホール>

庁舎新館の最上階には、展望ラウンジ、テナントエリア、展示コーナーを計画します。

①展望ラウンジ

展望ラウンジは、カフェ等を提供し、人が集う憩いの場として運用します。

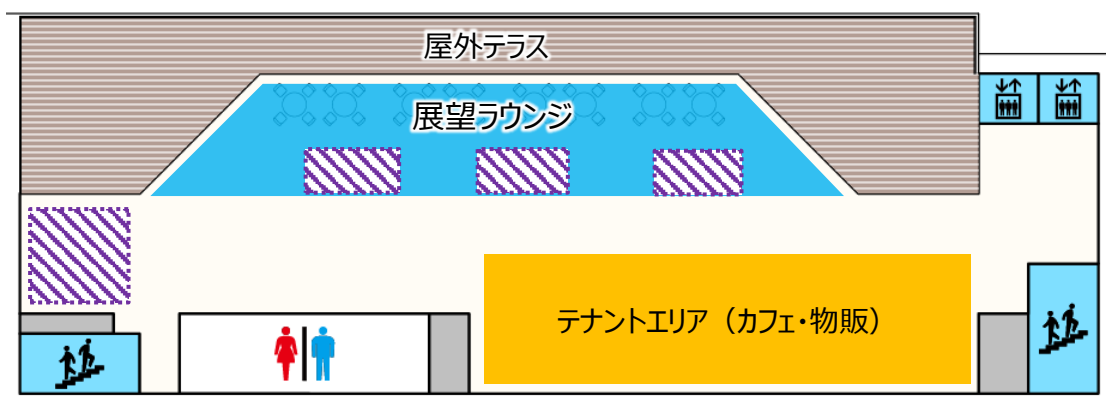
緊急時は、罹災証明等の申請会場や災害状況確認等の役割として利用するなどの柔軟性の高い計画とします。



▲展望ラウンジイメージ

②展示コーナー

展示コーナーには、海外や全国からの贈呈品を展示できるスペースを設けます。



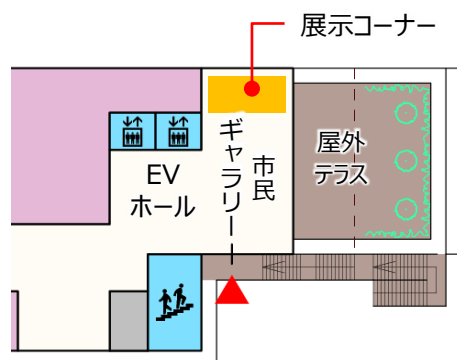
(凡例)

 展示コーナー

<6階 展望ホールゾーニング>

<各階 市民ギャラリー>

3階・4階のEVホールに隣接する市民ギャラリーでは、泉佐野市PR情報（観光・特産品）の発信や海外や全国からの贈呈品を展示します。



▲3階 市民ギャラリーゾーニング



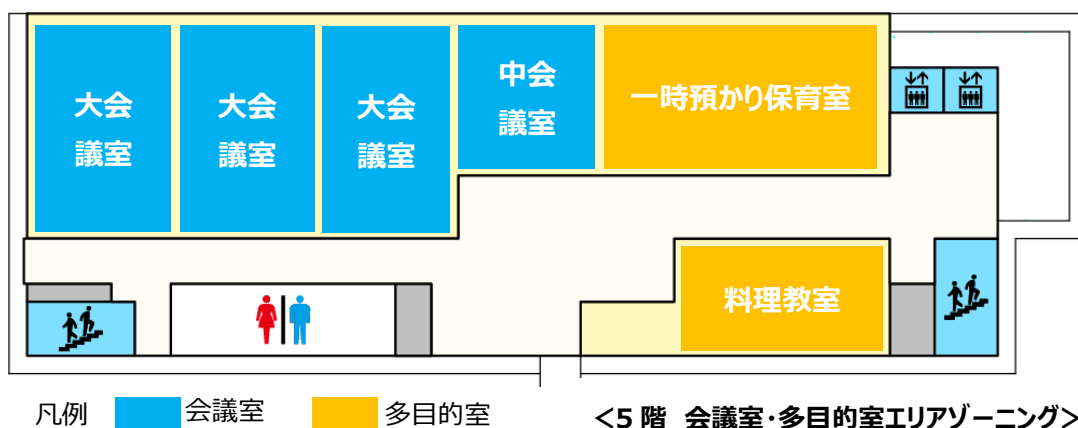
▲市民ギャラリーイメージ

基本方針 4 : 効率性・機能性の高い庁舎

<会議室・多目的室機能>

大会議室や中会議室の他、一時預かり保育室や料理教室など、多目的に使用できる部屋を設け、庁舎本館の慢性的な会議室不足の解消及び市民サービスの向上を図ります。

また、ペーパーレス会議やウェブ会議に対応できるよう ICT 環境を整備します。



<書庫・倉庫等のストック機能>

効率的に収納量を確保できる移動棚を活用し、ストック機能を強化します。

地震対策として、地震力による棚の動きを最小限に抑える事が可能な制震機能も視野に入れ検討します。



▲移動棚イメージ

<セキュリティ機能>

休日や業務時間外などの利用が考えられる子ども図書館（自習室）、展望・展示エリアは、施設管理区分を設定し、ICカードリーダーを利用した入退室管理や、監視モニターによるセキュリティ管理を検討します。

【施設管理区分】

執務エリアと市民開放エリアとはシャッター等で区画できるようにし、休日や業務時間外などのセキュリティを確保できるようにします。



▲ICカードリーダー
イメージ



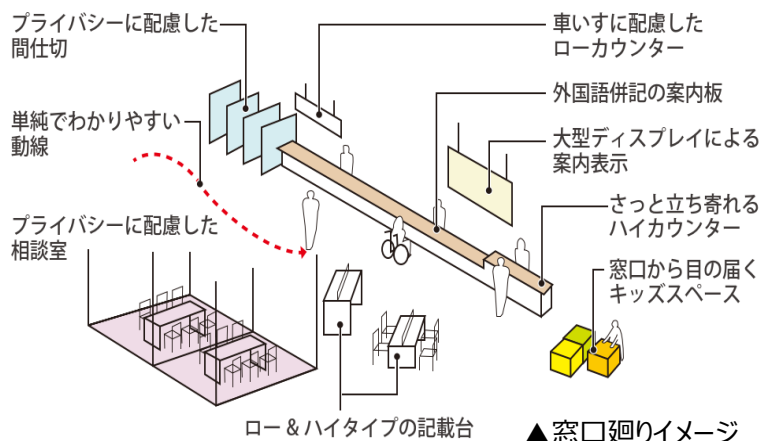
▲監視モニター
イメージ

基本方針 5 : 人にやさしい庁舎

<誰もがわかりやすいフロア構成や案内表示>

案内表示は、カラーデザインによる誘導案内表示にするなど、誰にでもわかりやすい絵や図、カラー表示、ひらがなや多言語表記をおこなった案内表示とします。

また、タッチパネルによるデジタルサイネージ（映像等による電子掲示板）などの設置も検討します。



▲カラーデザイン サインイメージ

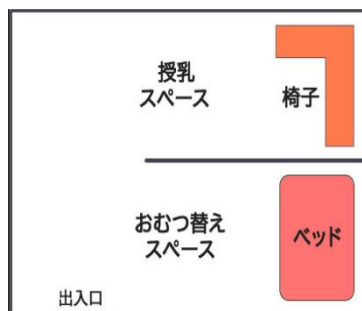


▲デジタルサイネージイメージ

<ユニバーサルデザイン・バリアフリー>

屋外からのアプローチ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、車いす利用者にも十分なゆとりある幅と広さを確保し、段差の解消などスムーズな移動ができる計画とします。

誰もが利用できる多機能トイレ「だれでもトイレ」や授乳やおむつの替えができる「赤ちゃんの駅」を計画します。



▲赤ちゃんの駅イメージ

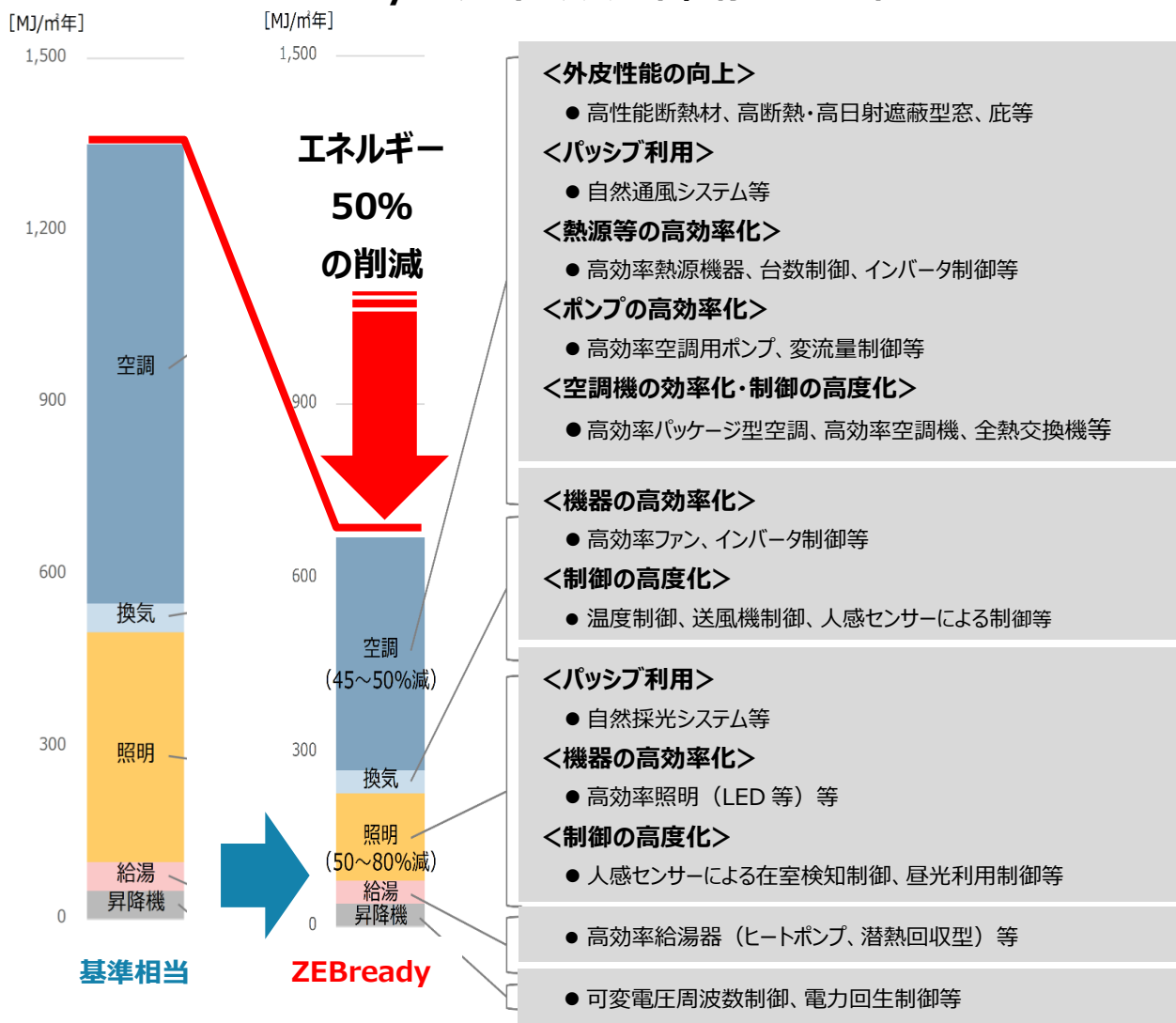
基本方針 6 : 環境に配慮した緑豊かな庁舎

<ZEB ready の実現を目指した庁舎>

SDGs の取り組みの一環として、地球環境に配慮し、積極的な再生可能エネルギーの有効利用や省エネルギー新技術を採用し、環境にやさしいまちづくりを牽引する計画とします。

- LED 照明、明るさセンサー、人感センサーを導入し、消費電力を縮減します。
- 省エネルギーや電気料金削減に優れた高効率の空調システム導入及び全熱交換器や CO₂ センサーの採用を検討します。
- 複層ガラスによる開口部構成や外壁の断熱性を十分に確保し、夏季の日射対策としてルーバーや庇などを設置し、空調の負荷を低減します。

<ZEB Ready 実現に向けた建築仕様・導入技術例>



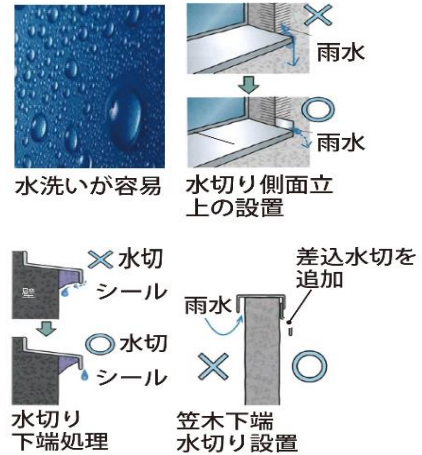
省エネルギー基準相当値から消費エネルギーを 50%以上削減させ、ZEB Ready の実現を目指します。

※省エネルギー基準相当値：国土交通省が定めた平成 28 年省エネルギー基準仕様の用途・規模に応じた空調、換気、照明、給湯、昇降機等から算定した諸設備のエネルギー消費量

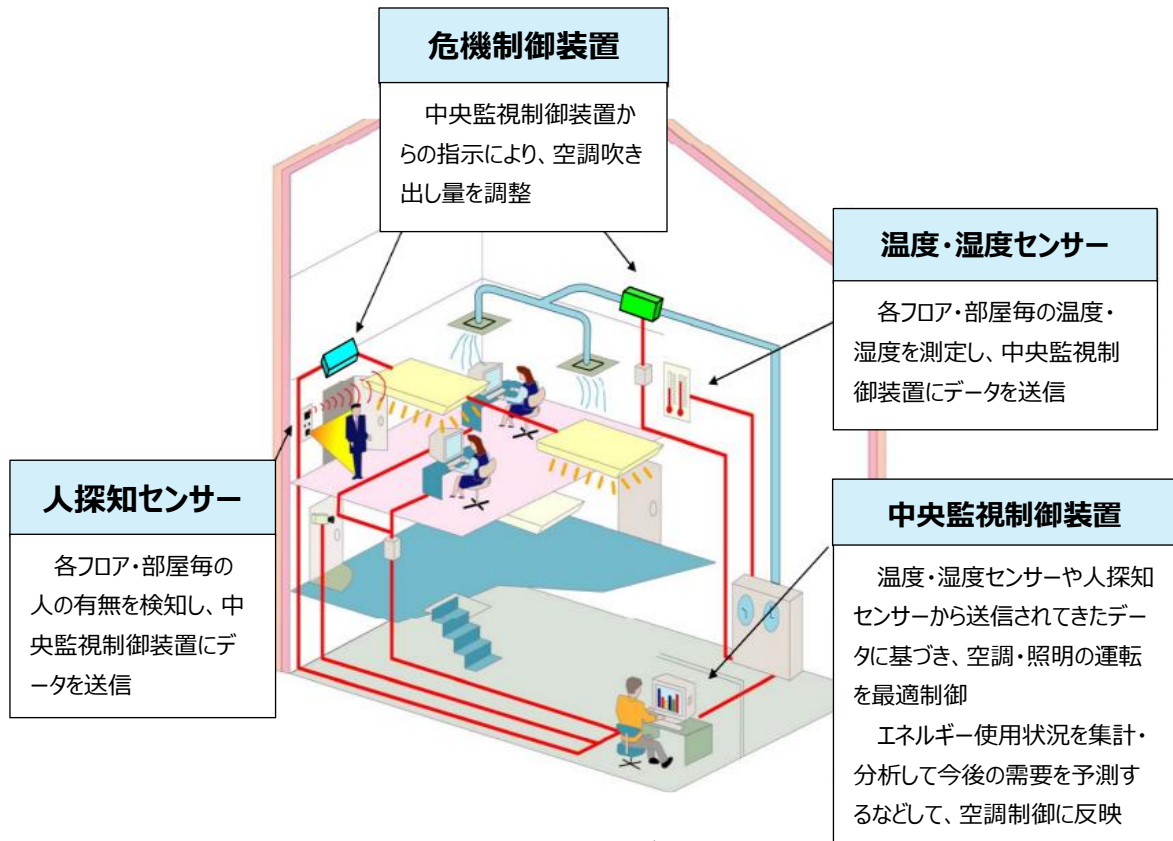
<ライフサイクル CO₂ の削減>

省エネルギー化による CO₂ 排出量の削減や清掃・修繕等に配慮した資材の採用により、ランニングコストの削減を図り、維持管理費及び修繕費、光熱水費を低減する計画とします。

また、施設運用の状況把握などを効率的に管理できるエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の導入を検討し、望ましい施設運用が可能な計画とします。



▲清掃性の向上イメージ

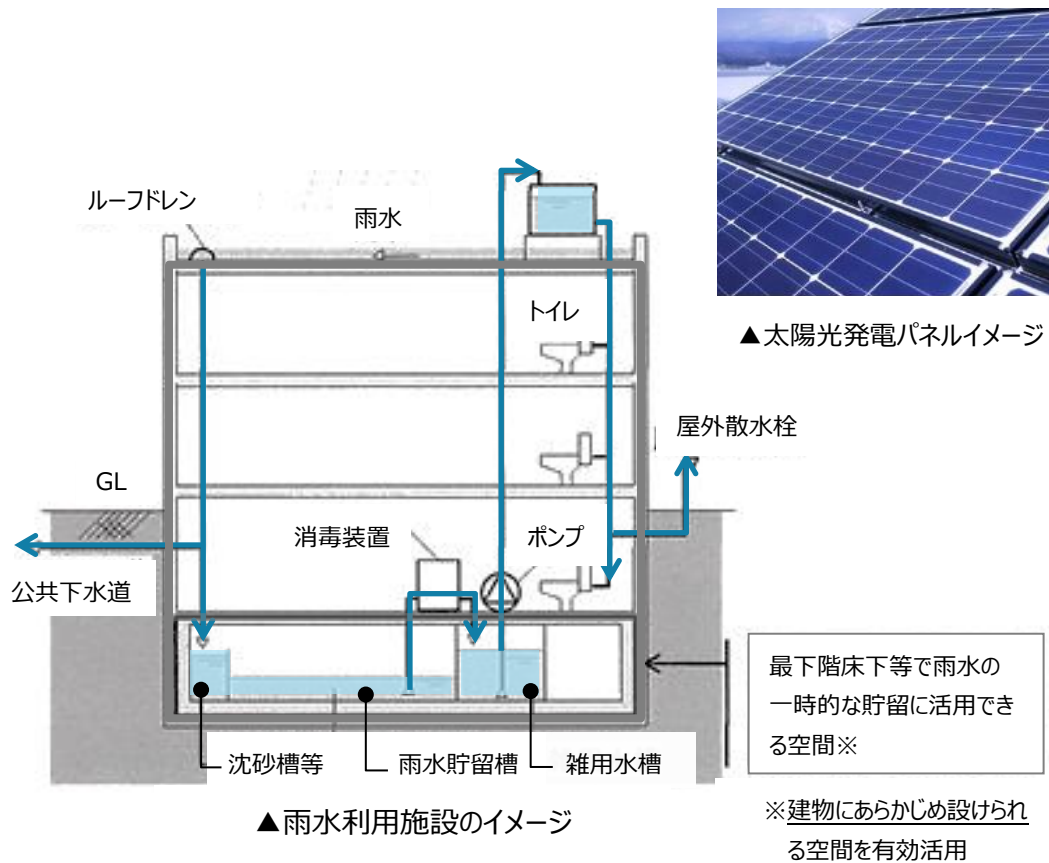


▲BEMS イメージ

※BEMS（ベムス）： 「ビル・エネルギー管理システム」と訳され、建物内で使用する電力の使用量などを計測し、「見える化」を図ると共に、空調や照明設備等を抑制するエネルギー管理システム

<再生可能エネルギー・資源の有効利用>

屋上などへ太陽光発電設備を設置し、災害時の補助電源としての活用を検討します。
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、植栽灌水、雑用水の有効活用を検討します。



<電気自動車 (EV) 充電設備>

電気自動車 (EV) の普及・啓発のため、充電設備を設け、環境問題・SDGs への取り組みに貢献します。



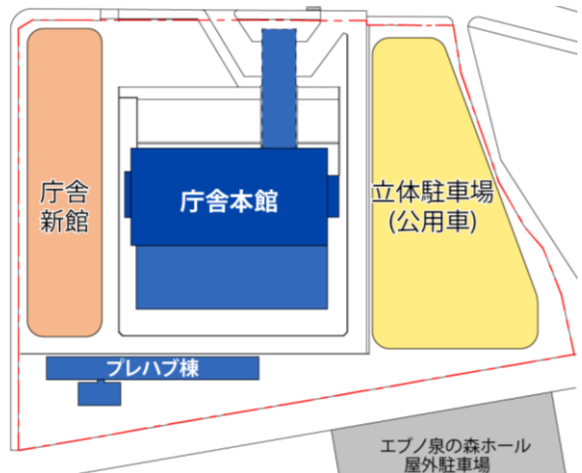
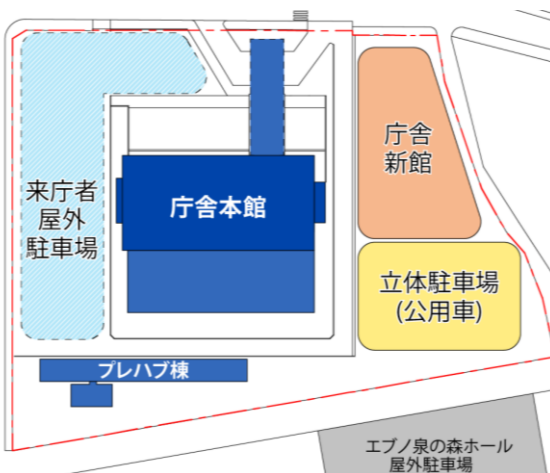
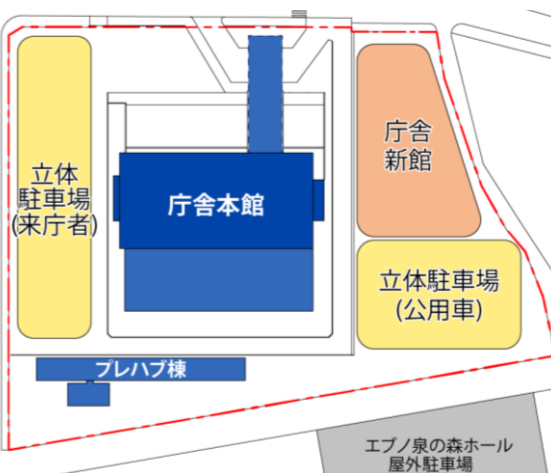
▲電気自動車充電設備イメージ

第4章 庁舎整備計画

1. 配置計画

(1) 配置比較検討

配点：◎1.5点、○1.0点、△0.5点

	A案	B案	C案
			
土地利用効率の良さ	庁舎新館と立体駐車場が広く確保でき、面積効率が最も良い。 ◎ 1.5	庁舎新館の面積は小さく、屋外駐車場を設ける為、面積効率が悪い。 △ 0.5	庁舎新館の面積は小さく、低層の立体駐車場が2棟になる為、面積効率がA案に比べて良くない。 ○ 1.0
駐車台数の確保	用途地域制限により自動車車庫は2層3段までとなる。自動車車庫を1棟とする事で、合理化を図る事が可能。 ◎ 1.5	用途地域制限により自動車車庫は2層3段までとなる。駐車スペースが確保できない可能性が高い。 △ 0.5	用途地域制限により自動車車庫は2層3段までとなる。分棟のため階段・EV等がそれぞれに必要となる。 ○ 1.0
インフラ盛替えリスク	敷地西側が、給排水・電気系統のメインルートとなっており、ルートの盛替えが必要となる。 △ 0.5	大きな盛替えは無いと考える。 ◎ 1.5	敷地西側が、給排水・電気系統のメインルートとなっており、ルートの盛替えが必要となる。 △ 0.5
健診センターと検診車との接続性	1階部分のスペースを確保することにより、検診車用の駐車場を地上部分に設けることは可能。 ◎ 1.5	検診車用の駐車場を地上部分に設けるのは難しく立体駐車場内となる。 △ 0.5	検診車用の駐車場を地上部分に設けるのは難しく立体駐車場内となる。 △ 0.5
上空渡り廊下の数と経済性	「庁舎新館⇔庁舎本館」と「庁舎本館⇔立体駐車場」の2ヶ所の上空渡り廊下が必要となり、経済性が良くない。 △ 0.5	「庁舎本館⇔庁舎新館・立体駐車場」の1ヶ所の設置のみとなり、経済性が良い。 ◎ 1.5	A案と同じ。 △ 0.5
駐車場と各庁舎の接続性	立体駐車場から渡り廊下で接続となるため利便性は良い。 ◎ 1.5	来庁者駐車場は屋外となるため、雨天時の利便性が悪い。 △ 0.5	A案と同じ。 ◎ 1.5
屋上の展望台からの眺望性	東側への眺望性は無い。 ○ 1.0	西側への眺望性は無い。 △ 0.5	B案と同じ。 △ 0.5
将来的な建て替え計画の容易性	建て替え用地が無い為、仮移転先の確保や解体を先行して行う必要がある。 △ 0.5	西側の平面駐車場が建て替え用地となる。 ◎ 1.5	建て替え用地が無い為、仮移転先の確保や解体を先行して行う必要がある。 △ 0.5
周辺住民への影響	西側に新館を計画し、東側に低層の立体駐車場を配置する為、東側の住民に対する圧迫感が少ない。 ◎ 1.5	東側に新館を配置する為、東側の住民に対する圧迫感が生じる。 △ 0.5	B案と同じ。 △ 0.5
総合評価	周辺住民への影響が比較的 low、立体駐車場の合理性が高く、各施設との接続性が比較的高い 10.0	インフラ盛替えリスクが低い為、駐車台数の確保が難しく、周辺住民への影響も大きい 7.5	駐車台数の確保は可能だが、インフラ盛替えリスクがあり、周辺住民への影響も大きい 6.5

(2) 土地利用計画

庁舎本館を残しつつ、現在の来庁者駐車場-Aエリアに庁舎新館を計画し、現在の庁舎別館位置に立体駐車場を配置し、プレハブ棟は改修を行い継続利用します。



<庁舎本館の取り扱い>

平成 28 年度策定の公共施設等総合管理計画において「計画的な予防保全に努め、施設の長寿命化を図る」と定めており、今後、概ね 30 年は活用していく方針としています。

庁舎本館は、耐震補強工事を施工済みです。

<附属施設>

- ① 渡り廊下
- ② 上空通路
- ③ 屋外屋根付き歩廊
- ④ 来庁者用駐輪場
- ⑤ 職員用駐輪場
- ⑥ EV車・ゆずりあい駐車場
- ⑦ 大型車両駐車場

【土地利用計画】

(3) 動線計画

車両	①車寄せ、車いす・EV車優先駐車場動線（市道 上町石塚線からアクセス）
	②立体駐車場への来庁者車両動線（市道 上町石塚線からアクセス）
	③立体駐車場への公用車車両動線（市道 井原池市場線からアクセス）
歩行者	④立体駐車場と庁舎本館は、2階部分を渡り廊下で接続する。
	⑤庁舎新館と庁舎本館は、2・3・4階を渡り廊下で接続する。
	⑥エブノ泉の森ホール屋外駐車場から、立体駐車場及び庁舎本館へ2階渡り廊下で接続する。
	⑦立体駐車場から庁舎新館へは屋外屋根付き歩廊を設ける。
	⑧屋外階段で庁舎新館2階へ接続する。



(凡例)

- 来庁者車両動線
- 公用車車両動線
- 歩行者動線

【動線計画図】

(4) 庁舎周辺整備全体の規模

建築概要			
建物名称	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	工事概要
庁舎本館、プレハブ棟、その他附属施設	3,249	11,208	既存
庁舎新館	1,425	6,606	新築
立体駐車場	3,000	6,000	
来庁者用駐輪場	30	30	
屋根付き大型車両駐車場	200	200	



▲庁舎新館北面イメージ



▲庁舎整備全体イメージ

2. 駐車場台数計画

<整備前の駐車台数>

	普通車	大型車	ゆずりあい 駐車区画	計
来庁者駐車場	114 台	0	5 台	119 台
公用車駐車場	63 台	16 台	0 台	79 台



<整備後の駐車台数>

駐車計画台数は、来庁者駐車台数 164 台、公用車駐車台数 83 台

来庁者駐車場を立体駐車場へ集約化し、駐車台数不足の解消を図るとともに、庁舎本館への利便性を高める計画とします。

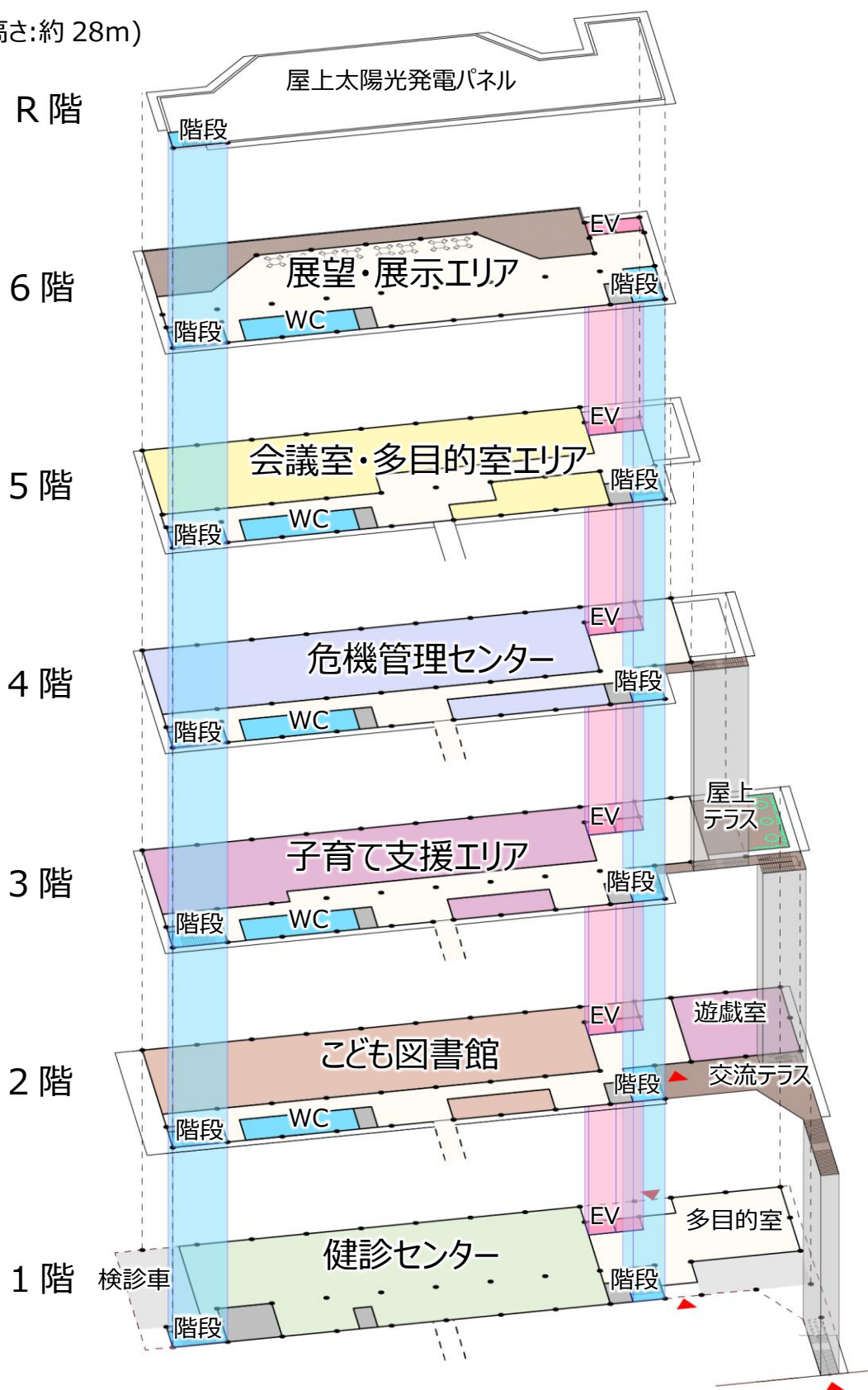
また、一般車と公用車の動線を区分し、交差することのないようにします。

		普通車	大型車	ゆずりあい 駐車区画	計
立体 駐車場	来庁者 駐車場	158 台	0 台	4 台	162 台
	公用車 駐車場	60 台	8 台	0 台	68 台
(屋根付き) 平面 駐車場	来庁者 駐車場	0 台	0 台	2 台	2 台
	公用車 駐車場	7 台	8 台※	0 台	15 台

※うち特殊車両 2 台 (マイクロバス、トイレトレーラー)

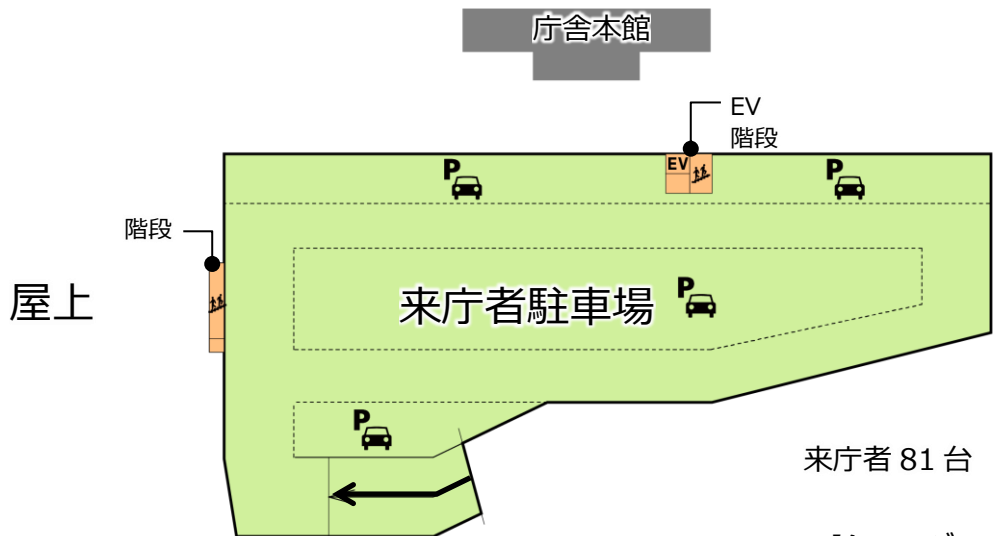
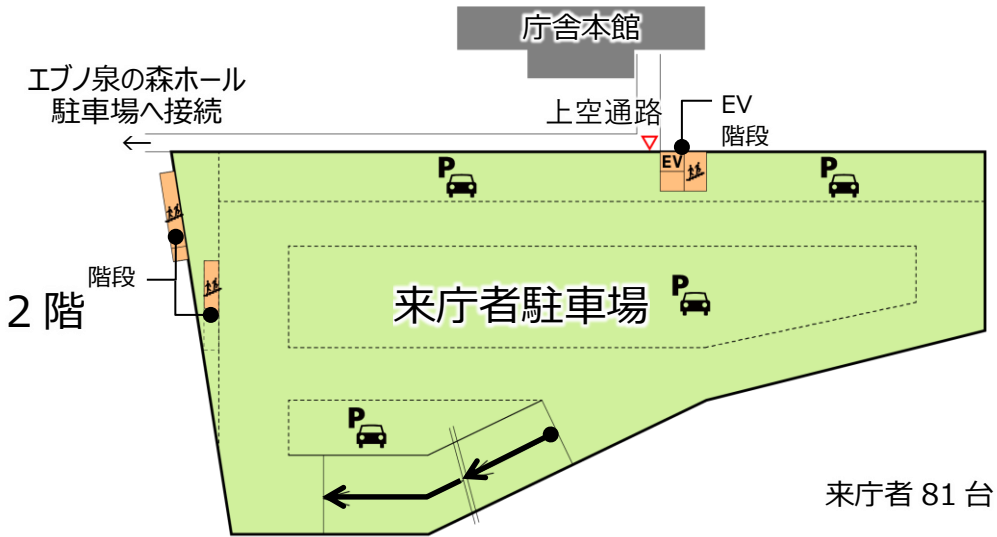
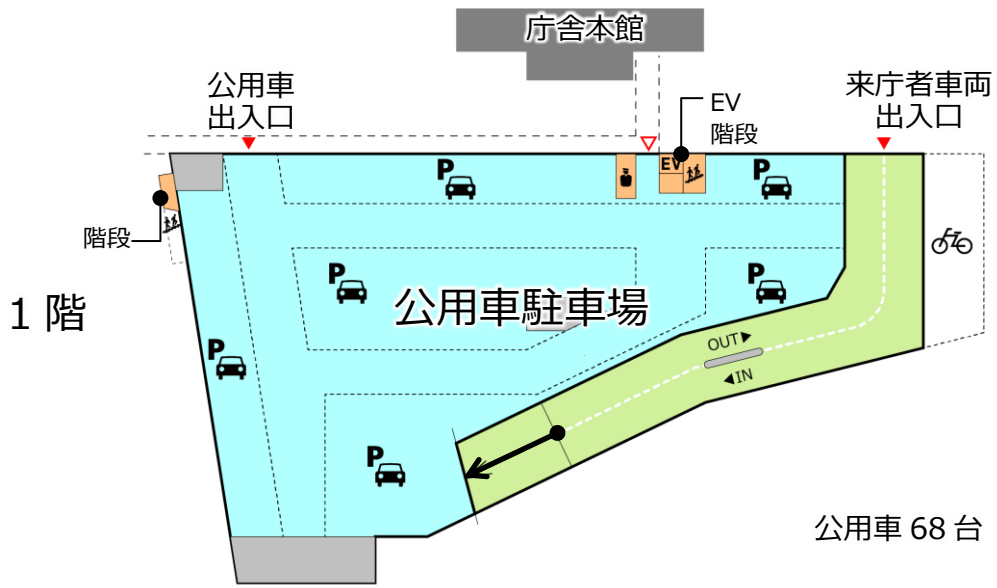
3.庁舎新館計画

(高さ:約 28m)



【各フロアゾーニング図】

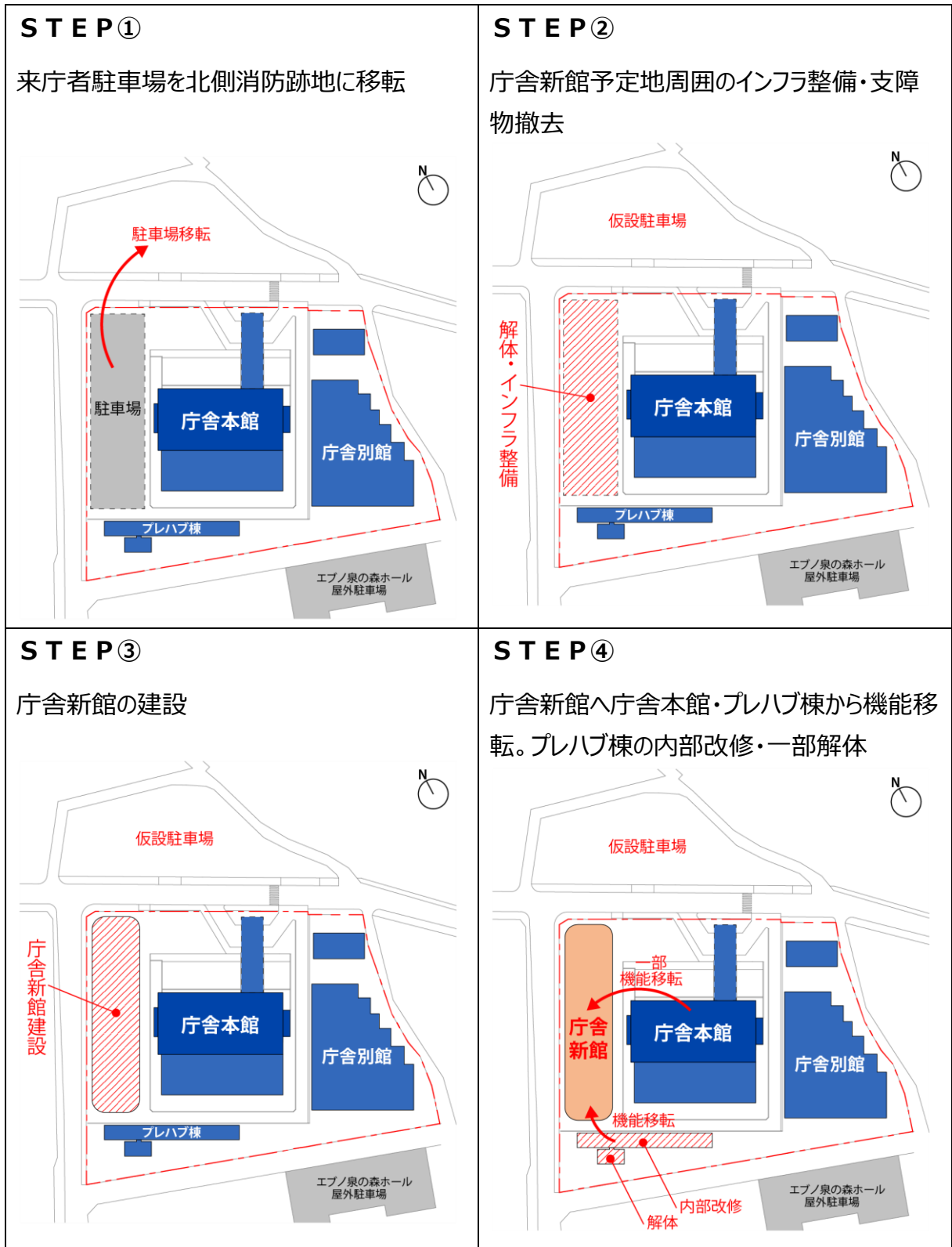
4.立体駐車場計画

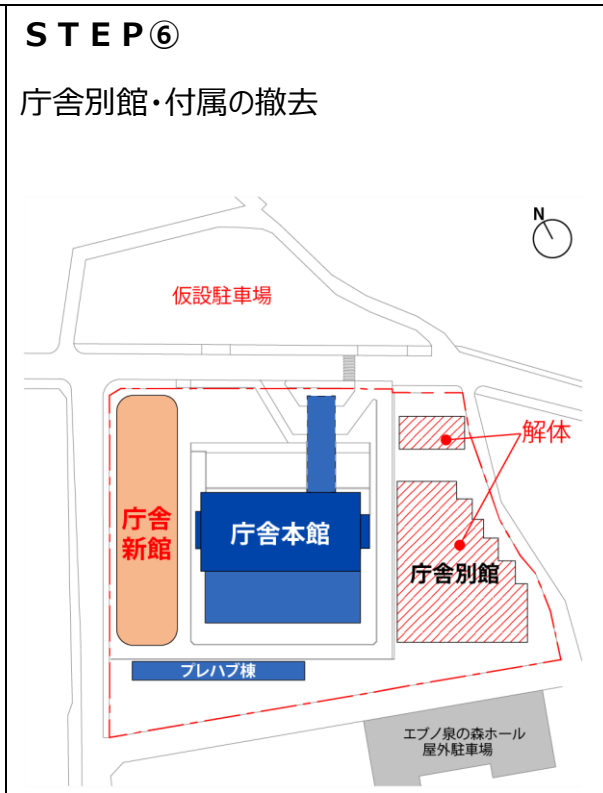


【各フロアゾーニング図】

5.工事計画

既存庁舎を利用しながらの工事となるため、段階的に工事を進める必要があります。





6.事業手法

(1) 事業手法比較

庁舎整備に係る事業手法については、様々な観点から比較検討を行い、最も有効な手法を選択する必要があります。

設計や施工の品質確保、コストの縮減、事業スケジュール等を踏まえて、「分離分括方式（従来方式）」、「基本設計先行型DB発注方式」、「PFI方式」の、3つの事業手法から、最適な事業手法を今後検討していきます。

	分離発注方式	基本設計先行型 DB発注方式	PFI方式
の 説明 発注 方式	設計、施工、維持管理等業務を分離発注する方式	設計業務（実施設計）と施工業務を一括発注し、維持管理等は分離発注する方式	民間事業者が資金調達、発注者が設計、施工、維持管理業務等を一括発注する方式
調 達 資 金	公共	公共	公共・民間
意 見 反 映 発 注 者 の	反映しやすい。	基本設計段階で意見反映できる。	明確な要求水準書や仕様書の作成段階で反映できる。
の 発 揮 民 間 技 術	仕様発注により、創意工夫は、各業務単位で発揮される。	設計・施工の施設整備において創意工夫が期待でき、設計・建設に係る期間の短縮も期待される。	設計・施工・維持管理までのライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計・建設に係る期間の短縮も期待される。
縮 減 コ ス ト の	仕様発注、単年度契約が基本となり、コスト削減は各業務における競争性や削減努力による。	設計・施工部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。	設計・施工・維持管理までの一括した性能発注によるコスト削減が期待できる。
事 業 期 間	個別業務毎に発注手続きを行う為、事業期間が長くなる。	仮設計画などの早期施工検討及び課題解決が可能となるため、円滑な工事進捗による工期短縮が期待できる。	施設条件やリスク分担について明確にする内容が多く、またPFI法に基づく特定事業の事業者の選定となり、1～2年の期間が必要となり、事業期間が長くなる。
評 価	各段階で発注者の意向や市民の意見を反映できるなど、柔軟性をもって事業を進めることができる。施設計画に対して施工者のノウハウが発揮されにくい。	実施設計と施工業務を一括で発注することで、施工者のノウハウを活かした設計が可能となり、コスト削減効果が期待できる。	民間資金の活用による財政負担の平準化が図れる。施設計画や維持管理計画に対して、設計・施工・維持管理を行う民間事業者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。

7.事業費

(1) 概算総事業費（イニシャルコスト）

総事業費

番号	業務項目	金額（千円）	備考欄
1)	調査業務		
1-1	地質調査業務一式	15,000	新館+立体駐車+付属棟※設計段階
1-2	電波障害調査業務一式	1,500	事前・事後調査（机上検討+電波調査） ※設計段階+施工段階
1-3	土壌汚染調査業務一式	5,000	地歴調査（汚染詳細調査別途） ※設計段階+施工段階
1-4	アスベスト含有調査業務一式	2,000	スクリーニング+分析調査※設計段階・施工段階
1-5	近隣家屋調査業務一式	3,000	※設計段階+施工段階
計	調査業務一式	26,500	（税込み）
2)	基本設計業務		
2-1	庁舎新館その他一式	60,000	付属棟含む（建築・電気・機械）、ZEB検証
2-2	立体駐車場一式	9,000	（建築・電気・機械）
計	基本設計業務一式	69,000	（税込み）
3)	実施設計		
3-1	庁舎新館その他一式	150,000	付属棟含む（建築・電気・機械）、ZEB認証
3-2	立体駐車場一式	19,000	（建築・電気・機械）
計	実施設計業務一式	169,000	（税込み）
4)	設計意図伝達業務一式		
4-1	庁舎新館その他 意図伝達業務	9,000	付属棟含む（建築・電気・機械）、ZEB補助
4-2	立体駐車場棟 意図伝達業務	2,000	（建築・電気・機械）
計	意図伝達業務一式	11,000	（税込み）
5)	工事監理業務一式		
5-1	庁舎新館 工事監理	45,000	付属棟含む（建築・電気・機械）
5-2	立体駐車場 工事監理	10,000	（建築・電気・機械）
計	工事監理業務一式	55,000	（税込み）
6)	施工業務一式		
6-1	庁舎新館その他新築工事一式	4,100,000	付属棟含む（建築・電気・機械）
6-2	庁舎本館・プレハブ棟改修工事	75,000	簡易改修（1000㎡程度）（建築・電気・機械）
6-3	立体駐車場新築工事一式	900,000	（建築・電気・機械）
6-4	解体工事一式	110,000	（建築・電気・機械）
計	施工業務一式	5,185,000	（税込み）
7)	その他		
7-1	執務環境整備発注支援業務一式	10,000	オフィスレイアウト等
7-2	什器・備品整備工事一式	150,000	新規什器+既存什器移転
7-3	機能移転整備工事一式	50,000	既存備品引越・電子システム・防災システム等移転業務
計	その他業務一式	210,000	（税込み）
	総事業費	5,725,500	（税込み）

※計画内容や社会情勢による物価変動等で金額が大きく変わる可能性があります。

(2) 補助金活用検討

建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業（環境省）

1. 事業目的

一度建築されるとストックとして長期にわたり CO₂ 排出に影響する新築建築分野において、ZEB 化を促進し、2050 年のカーボンニュートラルに貢献致します。

災害時の活動拠点となる業務用施設を中心に、エネルギー自立化が可能であって、換気機能等の感染症対策も兼ね備えたレジリエンス強化型 ZEB の普及を図り、脱炭素化と地域におけるレジリエンス強化型 ZEB の普及を図り、脱炭素化と地域におけるレジリエンス向上の同時実現を目指します。

2. 事業内容

新築建築物の ZEB 化支援事業

『レジリエンス強化型の新築建築物 ZEB 実証事業』

災害発生時に活動拠点となる公共性の高い業務施設について、停電時にもエネルギー供給が可能なレジリエンス強化型の ZEB に対して支援する。

3. 補助率等

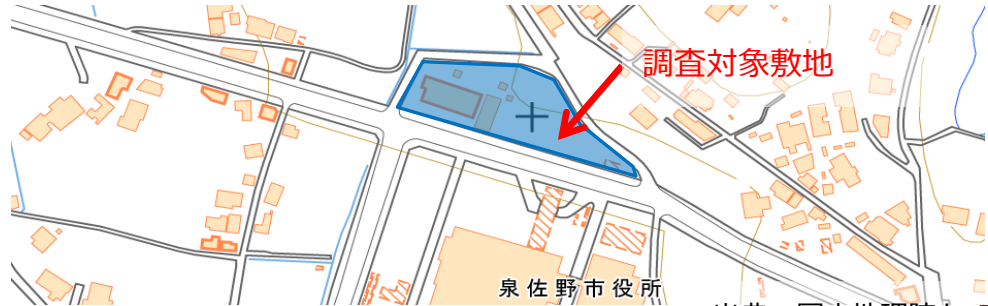
延べ面積	補助率等	備考
2000 m ² 未満	ZEB (2/3) Nearly ZEB (3/5) ZEB Ready (1/2)	() 内は補助率を示す 補助金上限額：3 億円
2000 m ² ～10000 m ²	ZEB (2/3) Nearly ZEB (3/5) ZEB Ready (1/2)	() 内は補助率を示す 補助金上限額：5 億円
10000 m ² 以上	地方公共団体のみ対象 ZEB (2/3) Nearly ZEB (3/5) ZEB Ready (1/2)	() 内は補助率を示す 補助金上限額：5 億円

※ 部分が当計画の対象範囲となる。

※ 補助率・補助金上限額は令和 4 度公募要領による。

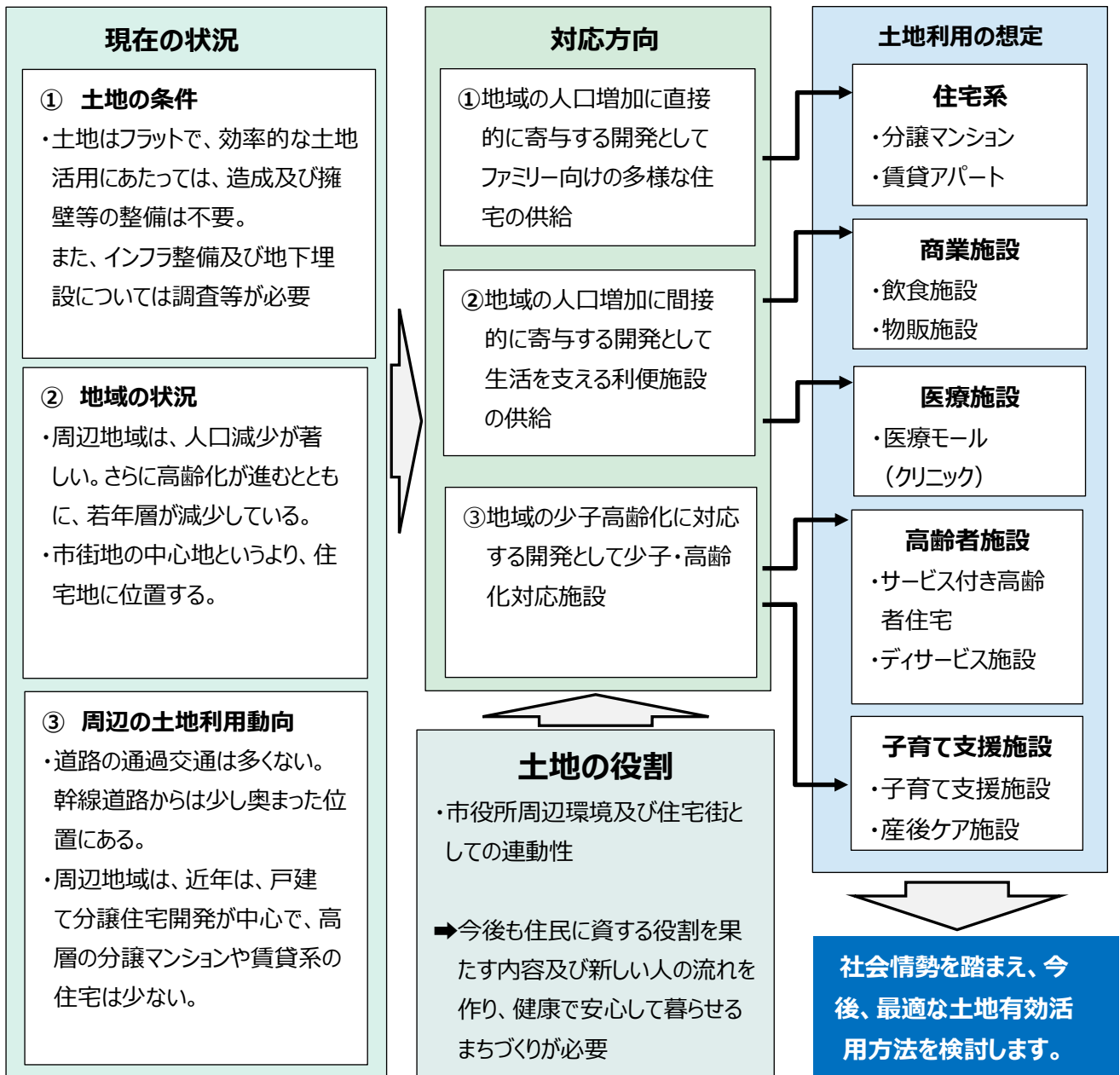
8.消防署跡地等土地利用計画

消防署跡地、来庁者駐車場-B、公用車駐車場-Dについて、サウンディング調査等の市場調査による土地有効活用の検討を行いました。



出典：国土地理院ウェブサイト









1.土地活用の方向性の検討



9.事業スケジュール

以下のスケジュールで市庁舎整備事業を進める予定となります。

- R5年度：基本設計
- R6年度：実施設計
- R7年度：庁舎新館建設工事着工
- R8年度：庁舎新館竣工～庁舎別館解体工事着工～解体完了
- R9年度：立体駐車場着工～竣工～市庁舎整備事業の完了

項 目	R4	R5	R6	R7	R8	R9
基本計画						
<設計業務>						
基本設計						
地質調査						
整備手法 検討						
実施設計						
<施工業務>						
庁舎新館 建設工事						
庁舎別館 解体工事						
立体駐車場棟 建設工事						

工事想定工期

- 庁舎新館建設工事 : 20 か月
- 庁舎別館解体工事 : 3 か月
- 立体駐車場建設工事 : 7 か月

用語説明集

用語	説明内容
ハザードマップ	土砂災害の危険性がある地域や洪水の浸水想定範囲、避難場所・避難経路などを地図上に示したもの
ユニバーサルデザイン	文化・言語・国籍の違いや、障害の有無や年齢、性別などにかかわらず、多くの人が利用しやすい環境づくりへの取り組み
ライフサイクル CO ₂	建物の計画から建設、運用、解体、廃棄までの間にわたって発生する二酸化炭素
BEMS (ベムス)	建物内で使用する電力の使用量などを計測し、「見える化」を図るとともに、空調や照明設備等を抑制するエネルギー管理システム
ZEB (ゼブ)	消費する電気やガスといった一次エネルギーを省エネルギーの工夫で削減し、使用するエネルギーを太陽光発電システムなどによって作り出すことで、年間エネルギー消費量をゼロにすることを目指した建物
ZEB ready (ゼブレディ)	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物
コージェネレーション	石油やガスなどのエネルギー源から発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステムのこと（回収した廃熱は冷暖房や給湯設備に利用）
コンシェルジュ	さまざまな要望を伺い、利用者が心地よくその施設を使えるようにサポートしてくれる人