

企 画 提 案 書 作 成 に 関 す る 条 件 明 示 書

1 既存建築物の概要について

- (1) 市庁舎整備の経緯
昭和 49 年 本庁舎・庁舎別館（公用車車庫等）建設
平成 4 年 プレハブ建設
平成 28 年 本庁舎耐震補強
平成 28 年 プレハブ（検診センター）増築

2 現状の問題点等について

- (1) 既存庁舎別館（公用車車庫：49 区画）が未耐震のままであり、耐震補強もしくは建替えを行う必要がある。
- (2) 既存来庁者駐車場（A：71 台、B：48 台の計 119 台）について、駐車台数が不足しているため、隣接するエブノ泉の森ホール屋外駐車場を臨時駐車場としているが本庁舎へのアクセスが悪い。また駐車区画が狭く停めにくい等の課題を抱えている。
- (3) 風致地区（※）により建蔽率の上限が 40%のため、増築に際して既存建築物の減築及び立体利用等について考慮する必要がある。特に、来庁者駐車場や公用車車庫の立体的活用については、建築費用と敷地有効活用の費用対効果を熟考した上で、適切な規模選定を行う必要がある。
※令和 4 年 11 月頃、地区計画の制定及び、風致地区の解除を予定している。
- (4) 既存本庁舎の検査済証が存在しない。また敷地の土地確定測量も行っていないことから、土地確定測量及び既存建築物状況報告が必要となっている。
- (5) 敷地内の既存建築物の既存図や改修履歴が残っていないものがあり、全ての建築物の現況及び埋設配管や地下埋設物等の現況を把握した上で、周辺整備計画の検討を行う必要がある。
- (6) 現庁舎の問題点として、会議室・事務室・書庫の不足、専用の災害対策本部会議スペースがないことが挙げられる。
- (7) 既存日本庭園は、利用者が少なく有効活用されていないため、法面を含めたランドスケープについての改善が必要となっている。
- (8) 既存プレハブ（検診センター）は、増築時に当該敷地を分割した確認申請を行っているが、本計画では当初の敷地設定で確認申請を行う必要がある。
- (9) 既存プレハブ（検診センター）は、集団検診等により多数の利用者が訪れた際、待合室等が狭いため施設に入りきれず屋外で待機する状況となっている。また検診バスの駐車スペースが検診センターと離れており、その経路に屋根が無いことから利用者が雨に濡れるなどの問題が生じている為、改善が必要となっている。

- (10) 消防本部跡地、来庁者駐車場-B、公用車駐車場-Dを一体敷地として、土地売却等による民間活力を活用した土地の有効利用の検討が必要である。

3 計画条件について

- (1) 企画提案書作成時の計画条件は、既存本庁舎・給排気塔は現状のままとし、プレハブ（検診センター）へ庁舎別館機能（公用車車庫除く）を移設する。それ以外の建物は撤去可能とする。整備概要は以下を参照のこと。また、現況建築物等の概要については、「【別紙3】配置図（参考）」を参照のこと。

①庁舎新館の整備

※庁舎新館に設ける機能は、以下を想定している。

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| ア. 危機管理課事務室等（災害対策本部会議スペース含む） | 1000 m ² 程度 |
| イ. 子育て支援スペース | 1000 m ² 程度 |
| ウ. 展示・展望スペース | 800 m ² 程度 |
| エ. 事務室等 | 1000 m ² 程度 |
| オ. 検診センター | 1000 m ² 程度 |
| キ. 消防団倉庫・車庫 | 100 m ² 程度 |
| | (計) 4900 m ² 程度 |

②公用車車庫の整備

③来庁者駐車場の整備

④日本庭園・駐輪場等の外構・付帯施設整備

- (2) 公用車車庫について、公用車の長寿命化を考慮すると屋根は必須であり、普通車90台以上、ゴミ収集車等の大型車については20台以上を確保すること。
- (3) 来庁者駐車場-Bを除く当該敷地内で、120台以上の来庁者駐車場を確保する必要があるが、屋根は必須ではない。また、駐車料金について、現在無料としているが、有料化についても考慮する必要がある。
- (4) 公用車車庫及び来庁者駐車場の立体化は可能とする。
- (5) 庁舎新館、公用車車庫、来庁者駐車場、その他付帯施設の合築は可能とするが、公用車車庫、来庁者駐車場の出入口は個別に設けること。
- (6) 消防団倉庫・車庫について、1階部分に設け、独立した出入口を設けること。
- (7) 既存日本庭園は撤去し、市民の憩いの場となる広場等を新たに整備する。
- (8) 駐輪場は屋根付きとし、200台以上確保すること。
- (9) 提案に際し、風致地区は解除とし、用途地域は第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、地区計画における壁面後退距離は、上町石塚線：3m、井原池市場東線：1.5m、市庁舎外周線：1m、隣地境界線：1m、また敷地面積に対して緑化率20%を確保する想定で計画すること。
- (10) 施設の利便性向上を目的とし、既存本庁舎・新設建築物（庁舎新館、立体駐車場）

エブノ泉の森ホール屋外駐車場を渡り廊下等によって接続すること。

(11) 撤去のみを予定している建築物は以下とする。

⑱ポンプ室

(12) 現庁舎機能を維持した状態で施工可能な配置計画を行うこと。また、工期を分割した段階施工も可能とする。

(13) 仮設ヤードとして、来庁者駐車場-B、公用車駐車場-D 及び、消防署跡地の利用は可能とする。