

■ ■ ■ 泉佐野市庁舎周辺整備工事基本設計業務委託

(概要版)

2024 年 3 月

1	庁舎施設整備計画の経過	1
2	設計主旨	2
3	計画概要	2
4	配置計画	3
5	平面計画	4
6	防災計画・環境配慮計画・断面計画	9
7	立面計画	10
8	立体駐車場概要	11
9	本庁舎改修計画	13
10	概略工事工程表	14
11	概算工事費	14
12	事業手法の検討	15

1 庁舎施設整備計画の経過

現庁舎の抱える問題点の解決を図るため、また近年、頻発する大規模自然災害に迅速に対応できる機能を備えるため、庁舎敷地内の機能の再配置を行う施設整備を進めています。令和4年度に庁舎整備の基本理念と基本的方針を定めた「基本計画」を策定し、令和5年度には基本計画を踏まえた庁舎整備の基本的な整備内容を定めた基本設計を策定いたしました。

(1) 現状の問題点

- ①庁舎別館の耐震強度不足

庁舎別館（公用車駐車場棟）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。
- 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。
- ③市民サービスの向上を図るためのスペース不足



老朽化が進行している現在の庁舎別館（公用車駐車場棟）

1. 健診事業 ▶ニーズの多様化に対応できる多目的スペースが不足  健診センター出入口（プレハブ棟）  健診センター内部（プレハブ棟）	2. 子育て支援事業 ▶乳幼児連れの来庁者が安心して利用できる環境が不足  庁舎本館3階のエレベーターホールに遊び場を設置	3. 執務室・会議室 ▶執務スペースや会議室が慢性的に不足  庁舎本館2階・エレベーターホールにマイナランバーカードの窓口を設置
	4. 子ども図書館（自習室） 5 ▶親子が気兼ねなくくつろいで利用できる図書スペースがなく、誰もが利用できる自習室が不足  生涯学習センター内の自習室	5. 災害対策本部 ▶災害発生直後に迅速な対応をするための設備やスペースが不足  防災無線室

(2) 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（公用車駐車場棟）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（公用車駐車場棟）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。
- ・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。



デザインコンセプト
「豊かな自然」が育んだ「いずみさの文化」を未来へ紡ぐ新しいランドマークを創造します



日根荘



泉州タオル



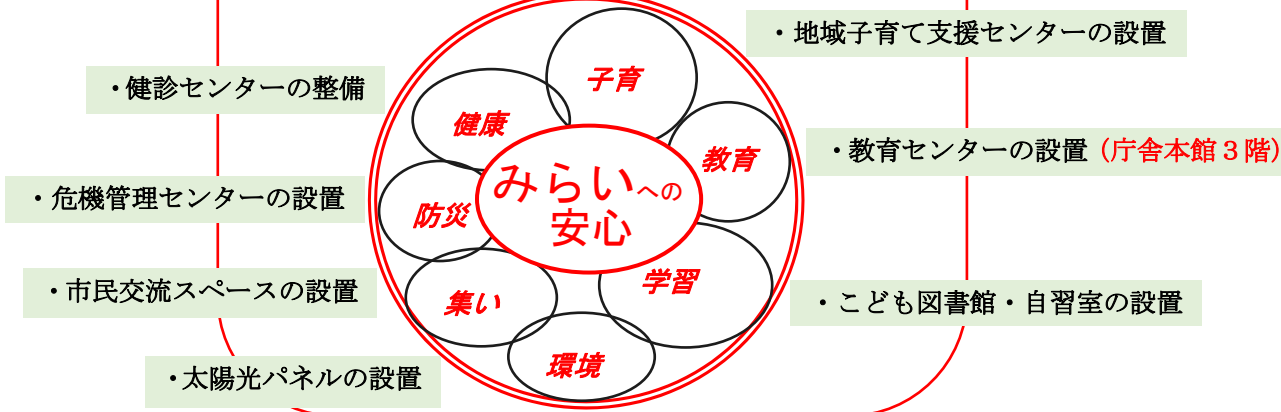
地域の特徴（日根荘・織物）・法令（斜線制限）から導かれるファサード

2 設計主旨

（仮称）みらい安心センター

基本方針

- （1） 市民の安全・安心を支える施設
- （2） 市民サービスの向上を目指した施設
- （3） 人が集い親しまれる施設
- （4） 効率性・機能性の高い施設
- （5） 人にやさしい施設
- （6） 環境に配慮した緑豊かな施設



3 計画概要

地名地番 : 大阪府泉佐野市市場東一丁目1番1号 敷地面積: 14,262.65 m²
用途地域 : 近隣商業地域
その他法令規制 : 道路斜線制限・隣地斜線制限・日影規制（北側・西側）、地区計画（市場東地区）

計画建物一覧表

用途		新設			既設	
		（仮称） みらい安心センター	立体駐車場	その他新設 附属棟※1	庁舎本館 （改修）	プレハブ棟 （改修・増築）
建物構造	構造	RC造一部S造	S造	S造・AL造	SRC造	S造
	階数	地上7階	地下1、地上3階	平屋	地下1、地上6階	地上2階
	耐震性能	構造（Ⅰ） 非構造（A） 設備（甲）	構造（Ⅱ） 非構造（B） 設備（乙）	構造（Ⅲ） 非構造（B） 設備（乙）	既存 建築基準法相当	既存 建築基準法相当
規模	建築面積 （㎡）	1,909.77	3,237.92	597.83	2,756.39	569.42
	延床面積 （㎡）	10,145.03	8,071.43	602.47	10,352.43	912.29
最高高さ（m）		29.86	15.86	—	32.30	6.40

その他新設付属棟※1

- ・ごみ置き場
- ・大型公用車用駐車場
- ・普通公用車用駐車場
- ・バス・クレーン駐車場
- ・身障者・EV用駐車場
- ・屋根付き歩廊
- ・駐輪場
- ・ガバナー室

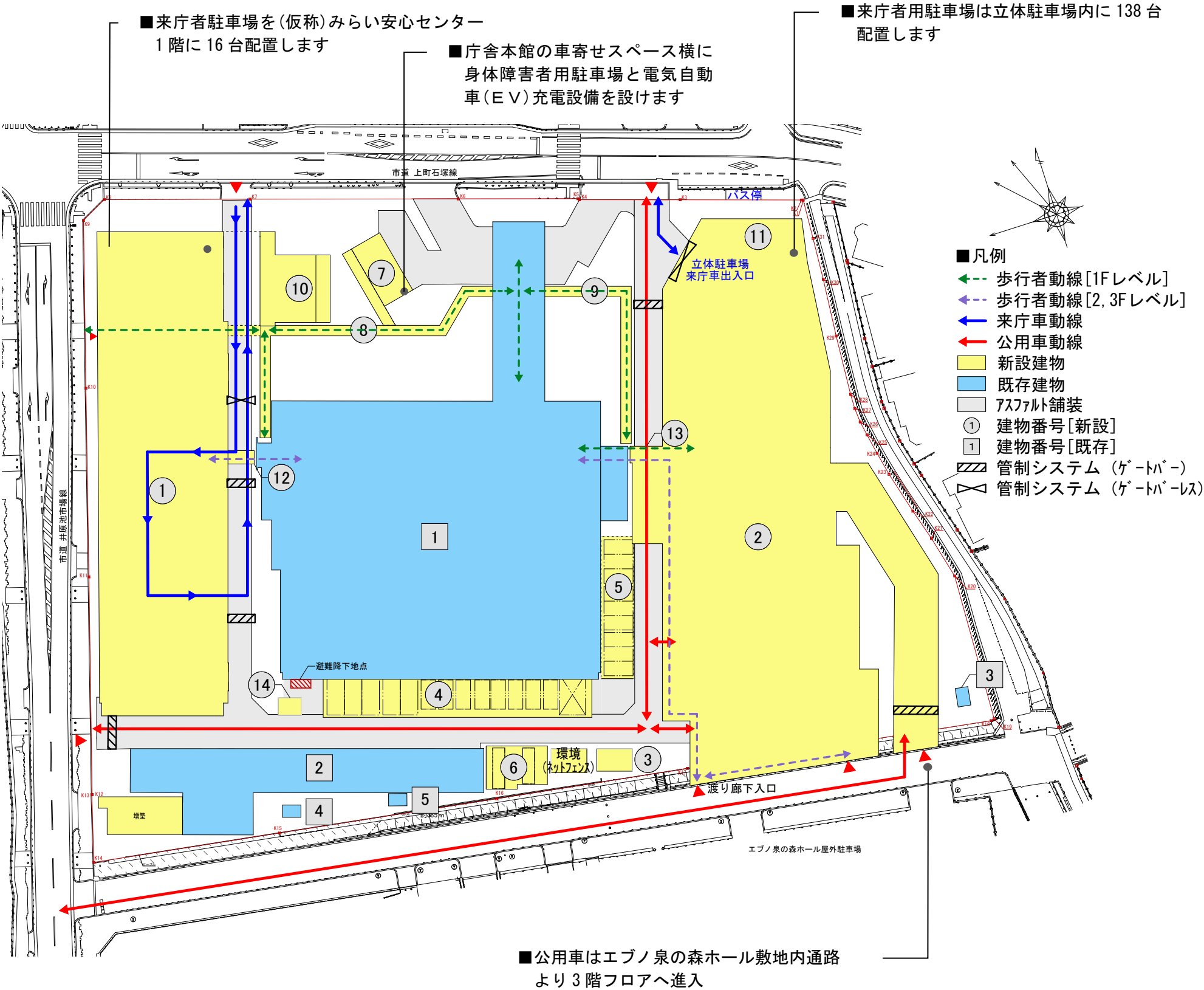
4 配置計画

基本方針

- ・(仮称) みらい安心センターは敷地西側の現平面駐車場に配置します。
- ・庁舎別館を解体しその敷地に立体駐車場を配置します。また、エブノ泉の森ホール敷地内通路の利用や通行区分を管制システム及び出庫管理します。来庁車・公用車の動線の分離を図ります。
- ・庁舎本館南側のプレハブ棟については、一部を改修することで継続利用とします。
- ・既存敷地内通路を有効活用しつつ、横断歩道やキャノピーを設置することで安全な歩行空間の整備を行います。

敷地内建物整理表

敷地面積	14,262.65 m ²
建物番号	建物名称
1	(仮称)みらい安心センター
2	立体駐車場
3	ごみ置場
4	大型公用車用駐車場
5	普通公用車用駐車場
6	バス・クレーン駐車場
7	身障者・EV用駐車場
8	屋根付き歩廊(1)
9	屋根付き歩廊(2)
10	来庁者駐輪場(44台)
11	職員用駐輪場(58台)
12	渡り廊下1
13	渡り廊下2
14	ガバナー室
既存建物	
1	庁舎 本館
2	プレハブ棟
3	ポンプ室(電源庫)
4	排気塔
5	給気塔



5 (仮称)みらい安心センター・平面計画

1. (仮称)みらい安心センターのフロア構成

- (仮称)みらい安心センターの各階のフロア構成を以下とします。
- ・柱頭免震構造を採用し、1階は駐車場を設け、2階以上に執務等の諸室を配置します。
 - ・浸水高さを考慮して重要設備機器は屋上に集約します。
 - ・1階検診車スペースとの連携を考慮し、2階に健診センターを設けます。
 - ・オペレーションルームと災害対策本部は一体利用可能な計画とします。
 - ・授乳室・おむつ交換室を各フロアに配置し、来庁者の利便性の向上を図ります。

屋上	設備機器置場・太陽光発電			
7階	市民交流スペース・カフェ・ 食堂・セミナーホール		テラス	
6階	危機管理センター		テラス	
5階	こども図書室・自習室		テラス	
4階	会議室・調理室	地域子育て 支援センター 〔一時預かり 保育室〕	テラス	
3階	健康推進課・子育て支援課・こども家庭課		遊戯室	テラス
2階	健診センター		多目的室	だんだん テラス
(免震)				
1階	来庁者駐車場 (16台)		多目的室 (外国人サポート センター)	

2. (仮称)みらい安心センターの全体イメージ



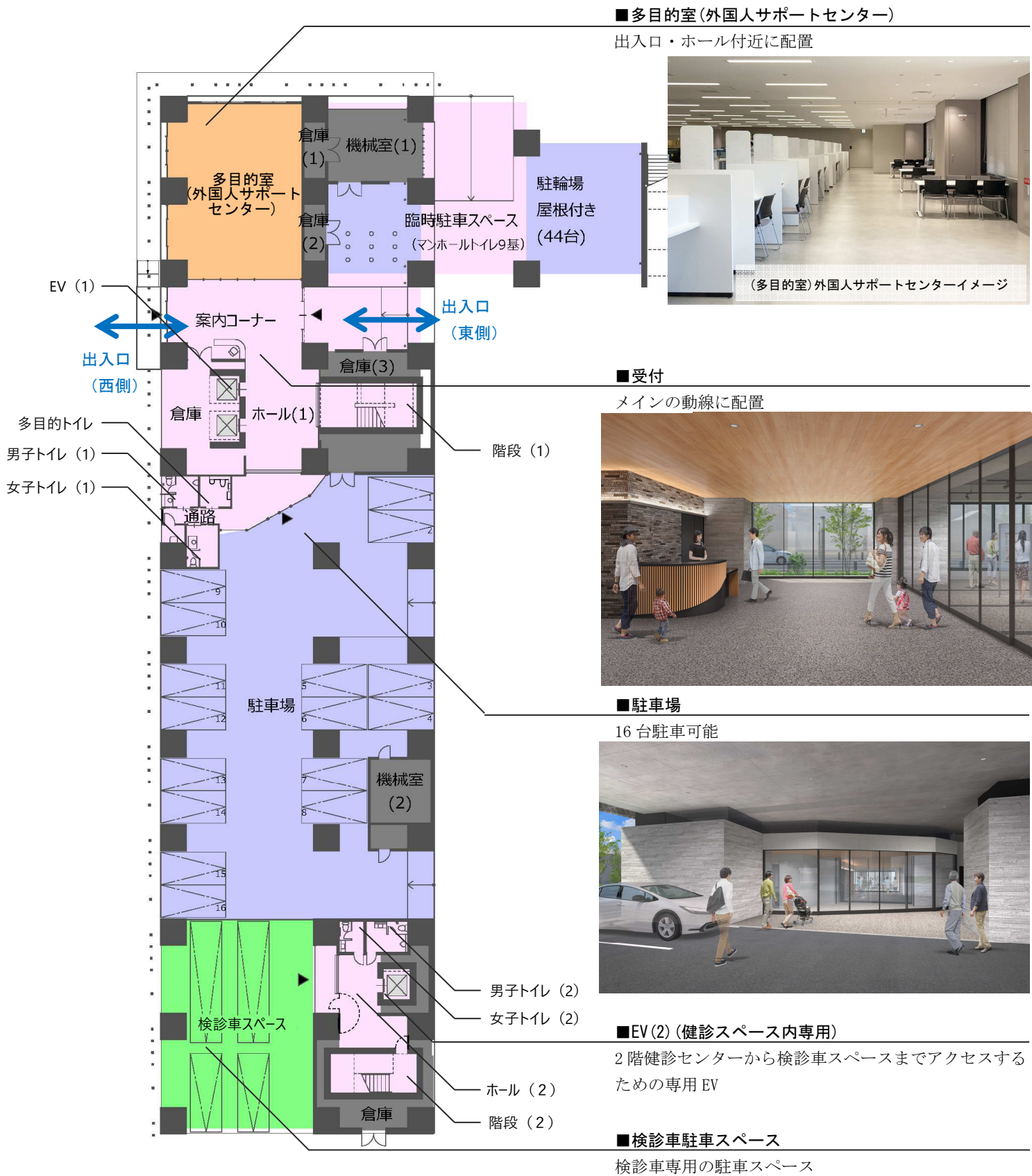
3. だんだんテラス部イメージ



4. 各階平面計画

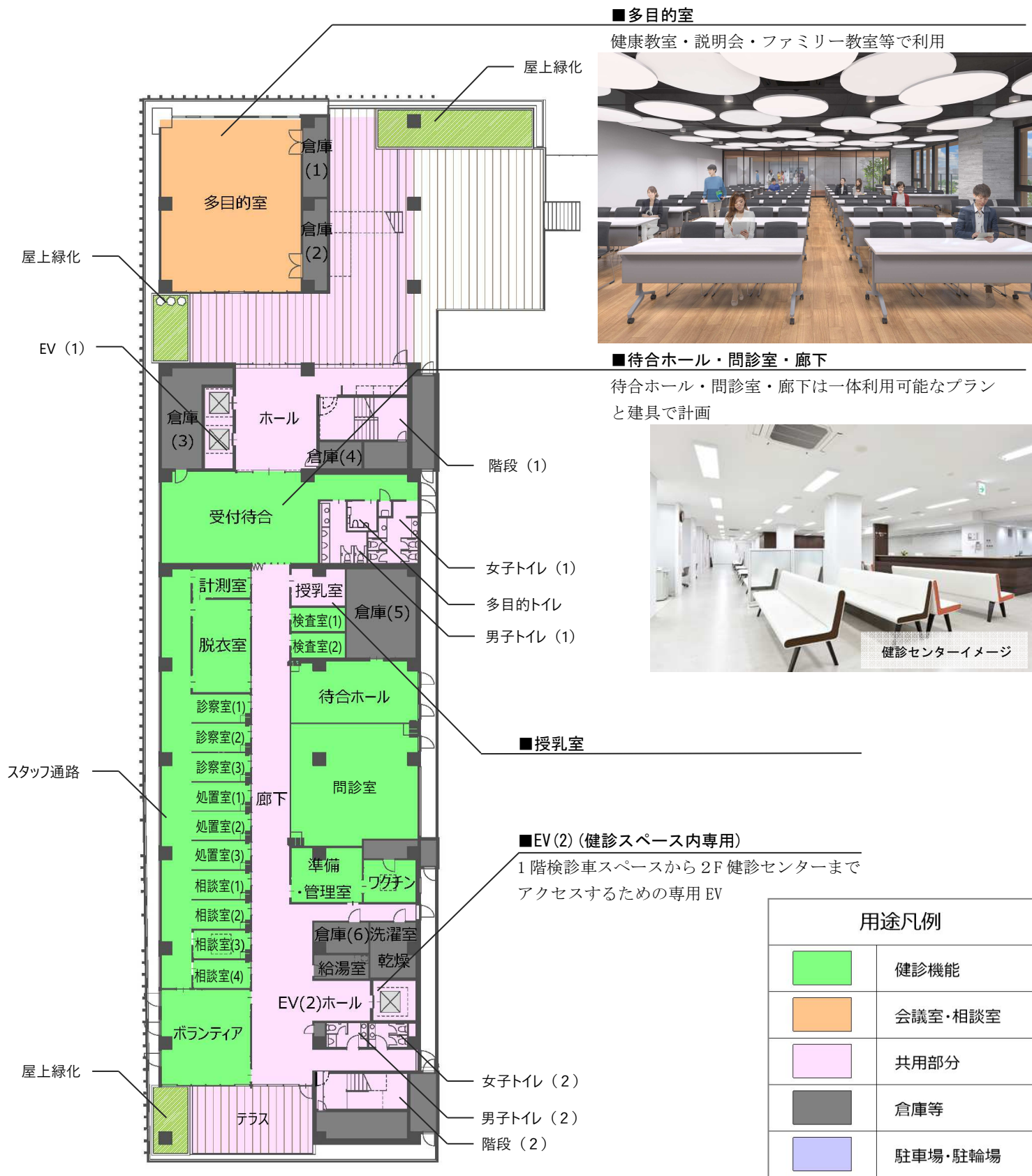
1階（駐車場・市民ホール）

- ・ 出入口・ホール付近に案内コーナーや外国人サポートセンターを配置します。
- ・ 浸水を考慮し浸水高さ以上に1階床レベルを設定します。
- ・ 臨時駐車スペースに非常時のためのマンホールトイレを設けます。
- ・ 南側に検診車スペースを設けます。



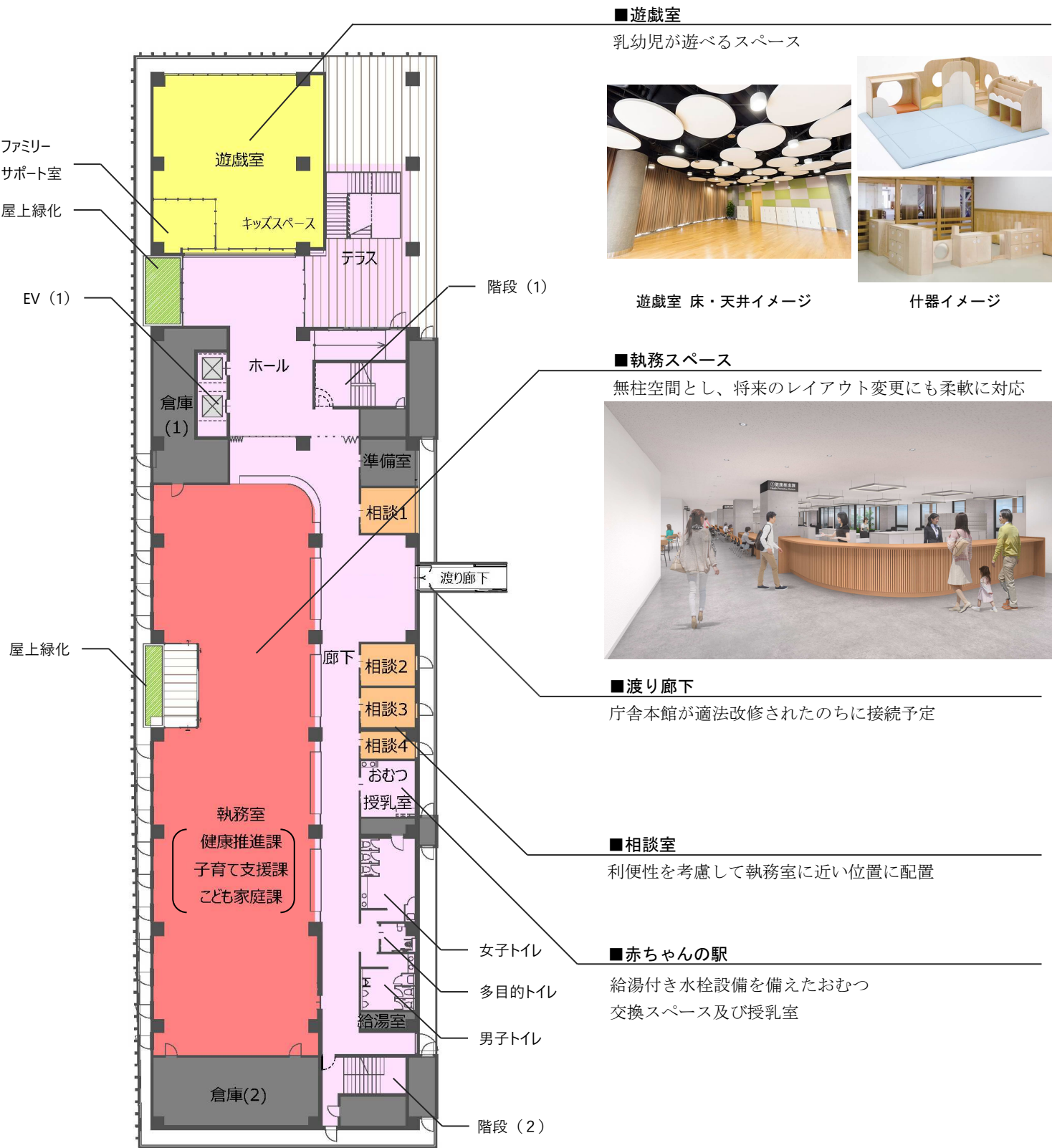
2階（健診センター）

- ・ 中央部にホールから一直線の廊下を設け、視認性の高い空間とします。
- ・ 段々テラスからの連続性も考慮した位置に多目的室を設けます。
- ・ 南側に検診車スペースへアクセスするため専用のエレベーターを設けます。



3階（執務室・遊戯室）

- ・執務室は無柱空間としてレイアウト変更にも柔軟に対応できる空間とします。
- ・相談室はカウンターの対面に配置し、利便性を高めます。
- ・遊戯室と執務室を明確に分離する配置とします。



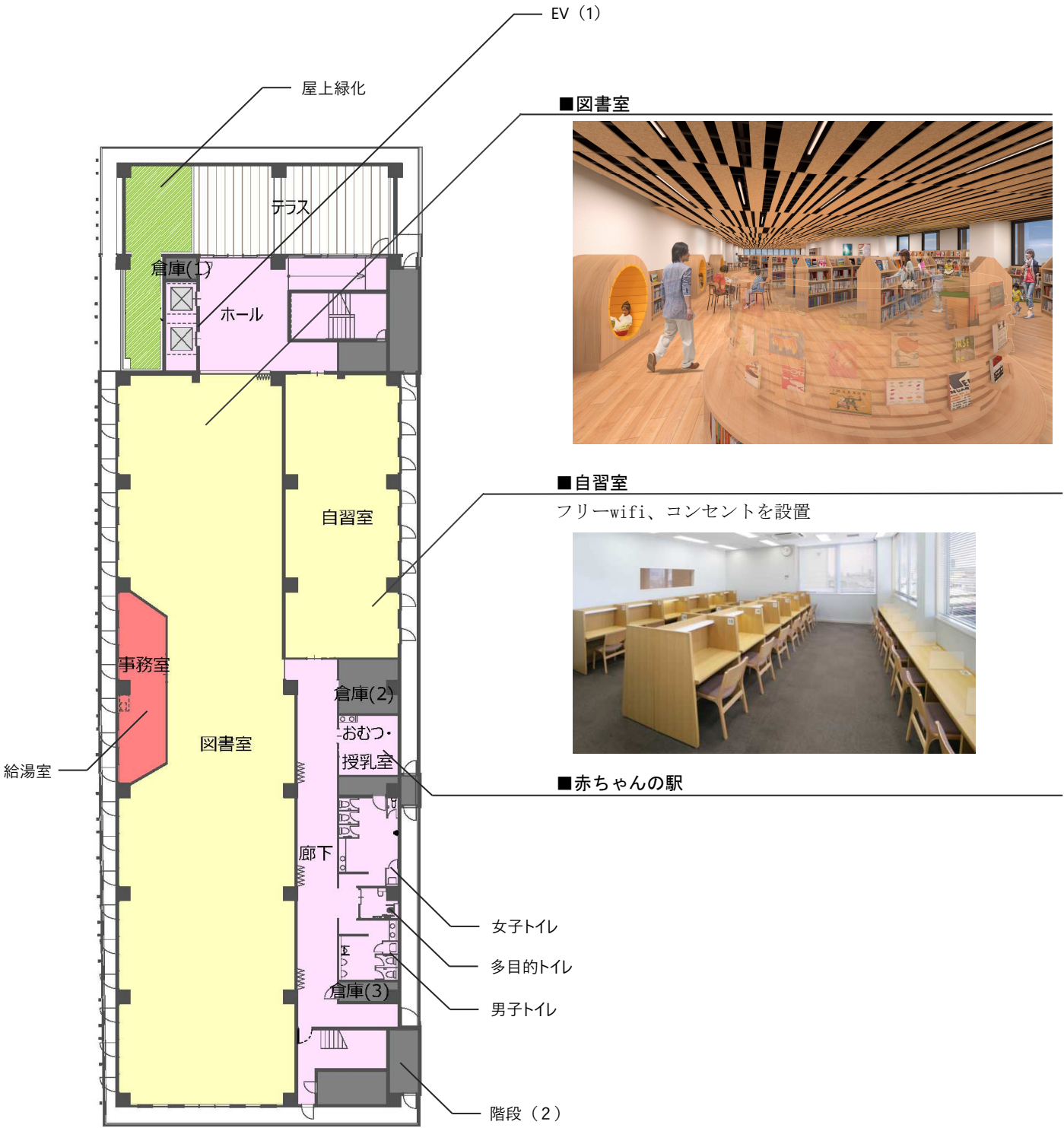
4階（会議室・一時預かり保育室）

- ・エレベーター、階段に近い位置に一時預かり保育室、料理教室を配置します。
- ・一時預かり保育室は移動できる間仕切り壁で用途に応じて区画できるようにします。
- ・（仮称）みらい安心センターで働く職員のロッカーを集約し、南側に配置します。
- ・それぞれの利用人数に応じた大きさの会議室を設けます。



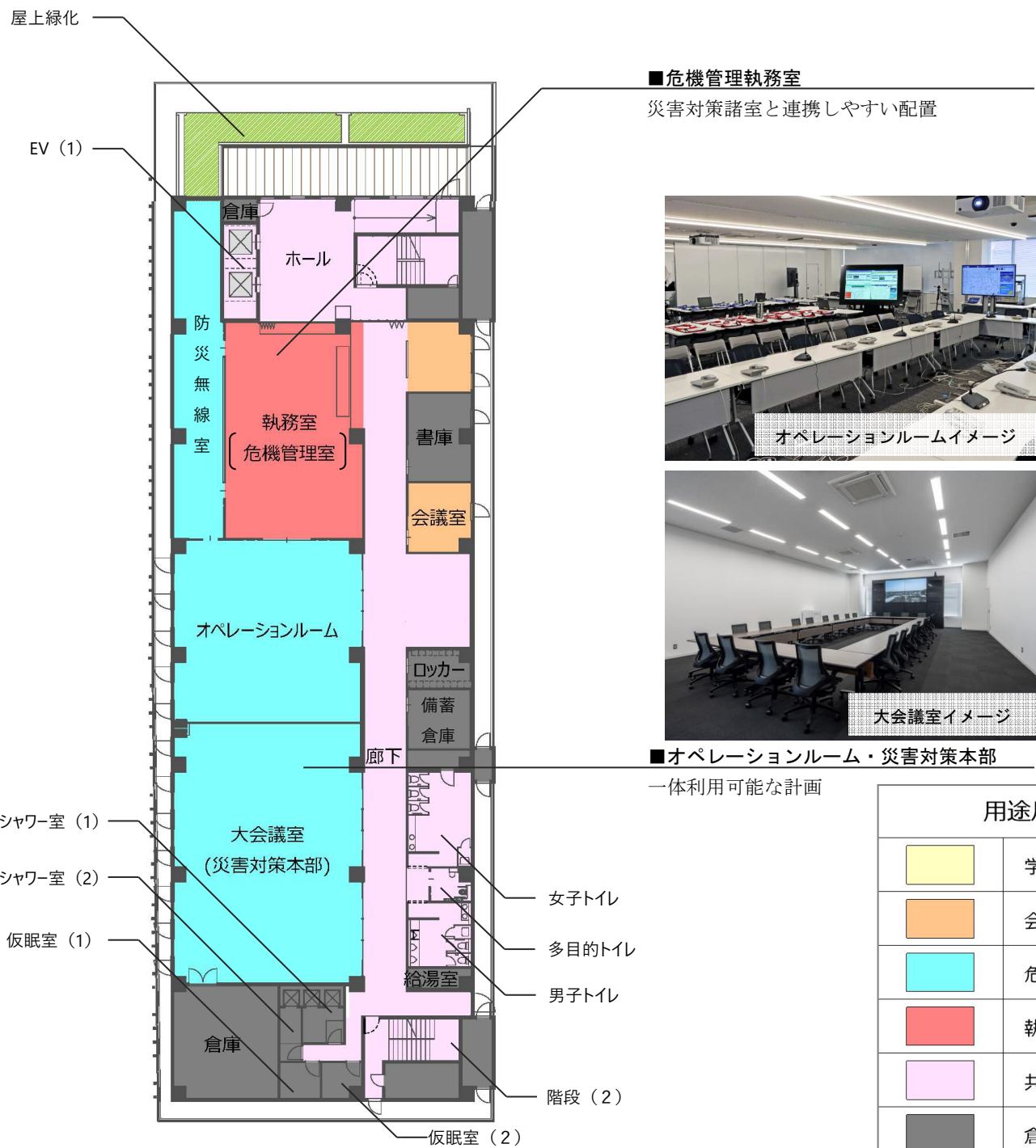
5階（こども図書館・自習室）

- ・図書室・自習室を配置します。
- ・図書室と自習室の運営時間帯が異なるため、どちらかが閉鎖されても出入り可能な計画とします。



6階（危機管理センター）

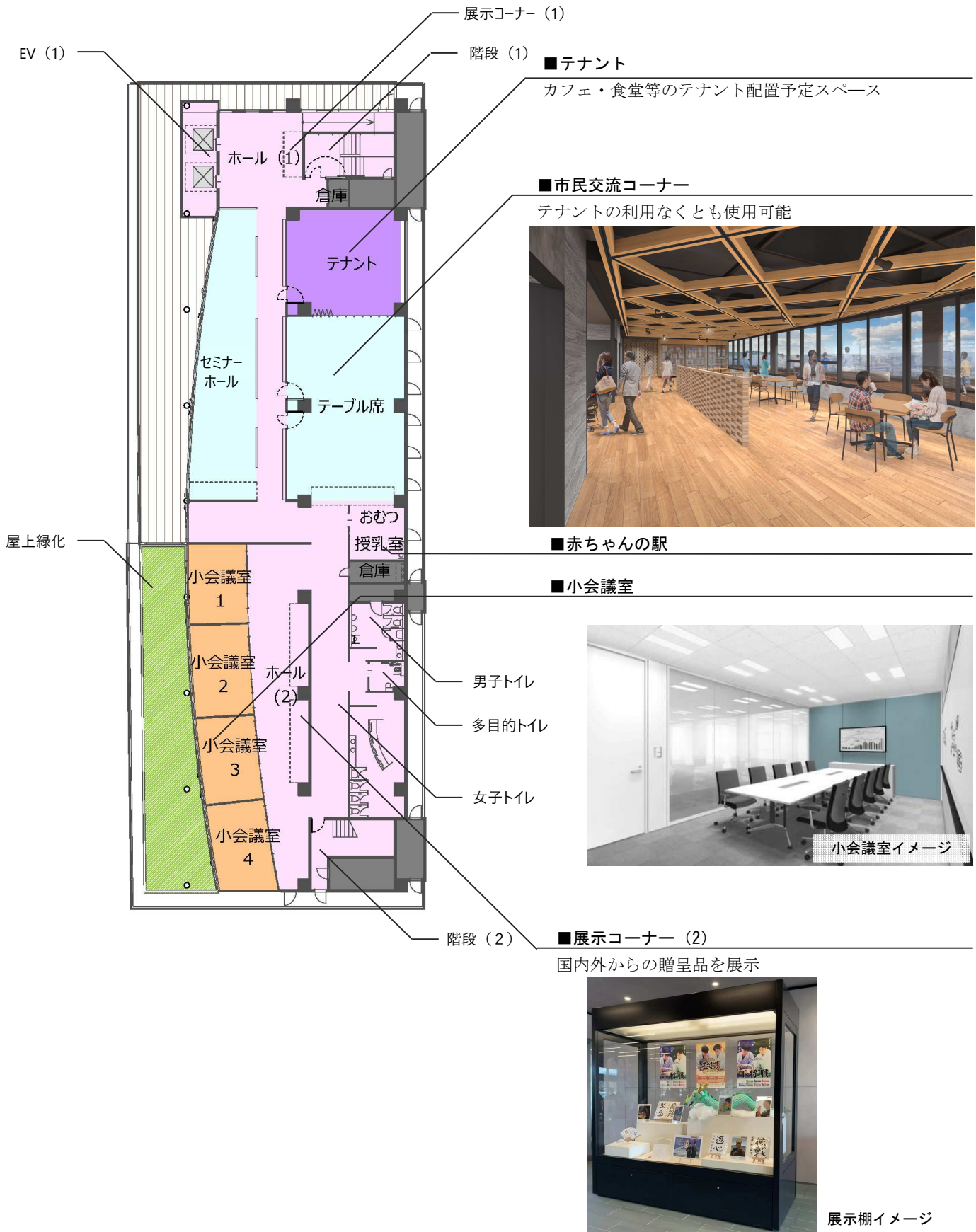
- ・災害時の活動拠点として災害対策本部を設けます。その執務室や関連諸室は連携の取りやすい配置とします。
- ・災害対策本部、オペレーションルームは移動できる間仕切りを設け、一体利用可能とします。
- ・平常時については、災害対策本部・オペレーションルームは会議室として利用します。



用途凡例	
	学習機能
	会議室・相談室
	危機管理機能
	執務機能
	共用部分
	倉庫等

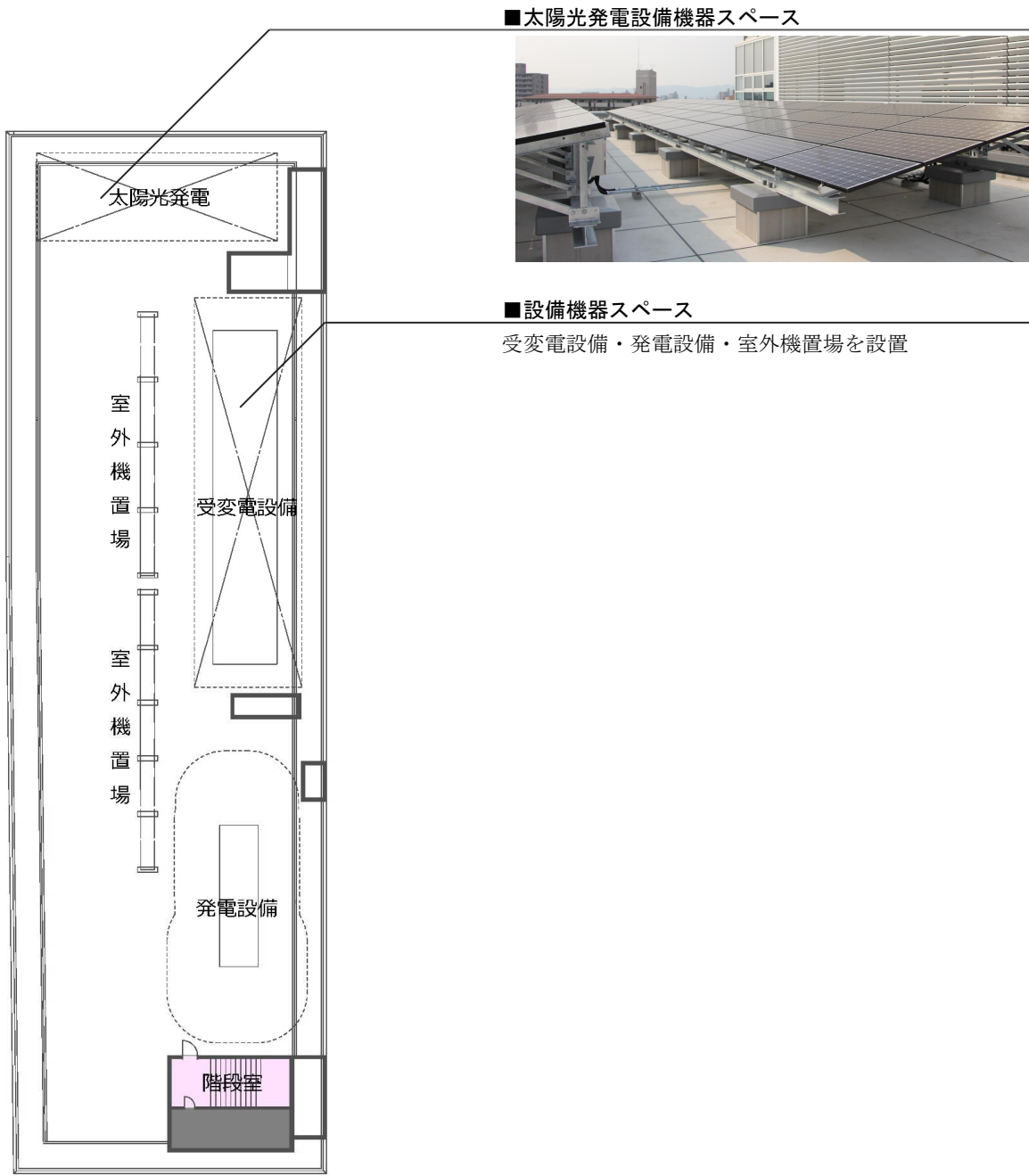
7 階（市民交流スペース）

- ・泉佐野の豊かな自然、海や山々を望むことができる展望スペースを設けます。
- ・市民の交流のスペースとなるカフェ、食堂等を設けます。
- ・泉佐野市PR情報、海外・全国からの贈呈品を展示するスペースを分散配置します。
- ・小会議室を設けます。



R 階

- ・敷地の浸水高さを考慮して、できる限り設備機器類をR階に集約します。
- ・残りのスペースに太陽光発電設備を設置します。



用途凡例	
	会議室・相談室
	市民交流機能
	テナントスペース
	共用部分
	倉庫等

6 防災計画・環境配慮計画・断面計画

基本方針

- ・今回計画する(仮称)みらい安心センターについては、災害応急対策を行う拠点となる室(災害対策本部、危機管理執務室、防災無線室等)が配置されます。
- ・地域の防災の拠点として、地震、浸水、豪雨等の自然災害に対して施設全体が安全な計画とします。
- ・自然災害やインフラの途絶に対して、自立的に機能を維持し、業務を継続できる計画とします。
- ・ZEB化も視野に入れ、一次エネルギー消費量を大幅に削減するとともに、自然エネルギーを積極的に導入することで、持続可能な施設を目指します。

■太陽光発電・蓄電池

- ・太陽光発電パネルを設置し、発電した電力を施設内にて利用する。
- ・蓄電池は、電力停電時でも特定負荷に対して自立供給する。

■自然換気・昼光利用

- ・居室のある室については、建物東西面へ開口部を設け自然換気を促す。
- ・窓からの自然採用に伴う調光制御を行い、照明エネルギーを削減する。

■日射遮蔽庇及びルーバー

- ・建物内への日射をコントロールし、熱負荷を低減する。

■排水

- ・下水道の遮断時には、非常用汚水槽 25 m³にて7日分の污水排水を貯留する。
- ・非常用電源のバックアップが途絶え給水ポンプが稼働できない場合や水洗トイレが使用できない場合、マンホールトイレ9基により対応する。

■自家発電機・熱源機器

- ・災害時の浸水を避けた屋上配置とする。
- ・災害時にもライフラインが断絶せず応急対策や復旧・復興の拠点として機能し続ける。

(仮称)みらい安心センター防災計画概要

建物構造	構造：免震構造
	耐震安全性の目標値 構造体 I 類 非構造部材 A 類 建築設備 甲類
電気	非常用発電設備 ディーゼル発電機 400kVA 連続運転7日(168時間) 備蓄燃料 A 重油 3日間分(72時間)とし燃料継足し方式
給水	飲料水：受水槽に確保 7日間分 雑用水：受水槽に確保 7日間分
排水	マンホールトイレ9基
通信	2系統引込・異キャリア引込
ガス	耐震性が優れる中圧ガス引込
空調設備	災害対策室の空調：停電時電源自立型ガスヒートポンプエアコンの採用
備蓄	備蓄倉庫 災害対応に従事する職員の食糧・毛布など

■LED照明

LEDの超寿命の特性、効率性を活かし、省資源・省エネ・CO₂削減つなげる。

■空調

危機管理センターなど災害対策室の空調は、停電時電源自立型ガスヒートポンプエアコンを採用し、商用電源が途絶した場合でも空調運転が可能にする。

■木質化・エコマテリアル

ラウンジ・図書室等の内装材・什器に木質系材料を採用する。
建築材料には、VOC(揮発性有機化合物)の含有を制限した材料を採用する。

■電気・ガス・通信

- ・電気：高圧2回線受電方式とする。また、停電時には非常用発電装置による電源供給とする。
- ・ガス：耐震性が優れる中圧ガス引込とする。
- ・通信：複数の供給先からの引込とする。

■水道

上水道の遮断時に備え、受水槽 30 m³に7日分の水を貯留とする。

柱頭免震構造の採用

- ・大地震発生時の建物の損傷や設備機能の被害を最小限に抑え、防災・災害拠点として機能を継続できる。
- ・各構造形式を比較し、最も安全性が高く、今回の敷地特性を考慮した柱頭免震構造を採用する。

	耐震構造	制震構造	基礎免震構造	柱頭免震構造(採用)
図				
評価	一般的な構造形式である。他工法に比べコスト的には有利。	得られる耐震性能は高い。制震ダンパーが必要となる。	得られる耐震性能は最も高いが、基礎工事が大掛かりとなる。	得られる耐震性能は最も高く、事業全体への影響も比較的少ない。

赤字：防災計画
青字：環境配慮計画

7 (仮称)みらい安心センター・立面計画

豊かな自然が育んだ「いずみさの文化」を未来へ紡ぐ外観デザインを創造し、以下のテーマを掲げます。

織る

- ・縦に伸びるルーバーと横に伸びる水平庇の構成を織物に見立て、緯糸・経糸を「織る」ようなファサードデザインを建物の顔となる西面に用い、地域性と歴史性を表現します。

編む

- ・水平庇により、夏場の日射負荷軽減を図ります。また、日本の軒下空間を意識し、人々の交わりを編む落ち着きある内外の中間領域を創出します。この庇はメンテナンスバルコニーとしても活用します。

縫う

- ・新庁舎や敷地内に緑の空間を縫うように配置し、建物の外観、外構に潤いと癒しを与え、豊かな自然に恵まれた泉佐野の特性を表現します。

組む

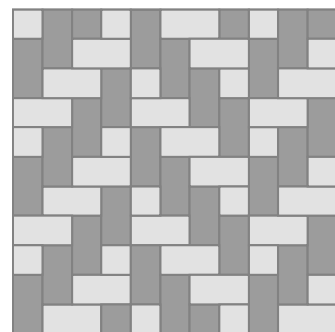
- ・新庁舎のファサードに組み込まれた緑のヴォイド空間は、庁舎内の利用者にも緑・四季の変化を感じさせ、室内空間に光や風を呼び込みます。

紡ぐ

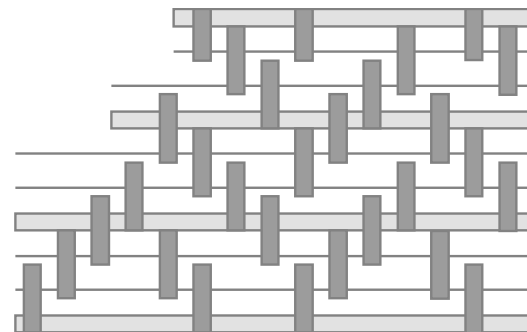
- ・日根荘の農村景観を連想させる階段状の庇を構成し、過去から受け継がれた景観を未来へ紡ぎます。

結ぶ

- ・ルーバー材で内外の関係性を穏和に結びつつ、西日の日射遮蔽効果を図ります。



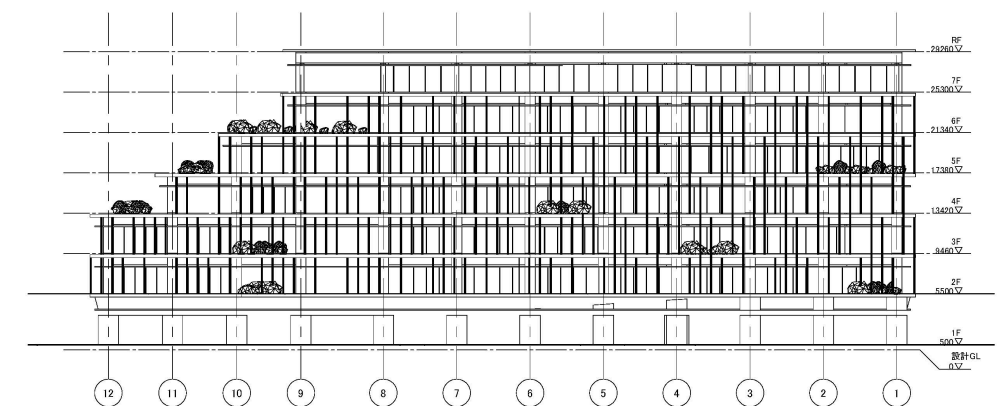
泉佐野の織物産業の歴史
織り柄（ヘリンボーン柄）



ルーバー材を縦糸、
スラブ間を4つの横糸に見立て、
織り柄に編み込みます。



編み込んだ織り柄の編み目を
上下に繋ぎ、配列します。



一枚の大きな布を作り上げる織物のような
ファサードデザインを表現します。

8 立体駐車場概要

1. 設計概要

(1) 建物面積

建築面積			3,237.92 m ²
延床面積	B1F	農水倉庫	51.23 m ²
	1F	来庁車・公用車駐車場	2,786.88 m ²
	2F	来庁車駐車場	2,707.04 m ²
	3F	公用車駐車場	2,501.84 m ²
	RF	屋上緑化・管理用通路	24.44 m ²
	合計		8,071.43 m ²

(2) 収容台数

	来庁車(台)				公用車(台)		
	普通車	軽自動車	身障者 駐車場	合計	普通車	軽自動車	合計
1 F	39	8	2	49	13		13
2 F	79	6	2	87			
3 F					48	5	53
合計	118	14	4	136	61	5	66

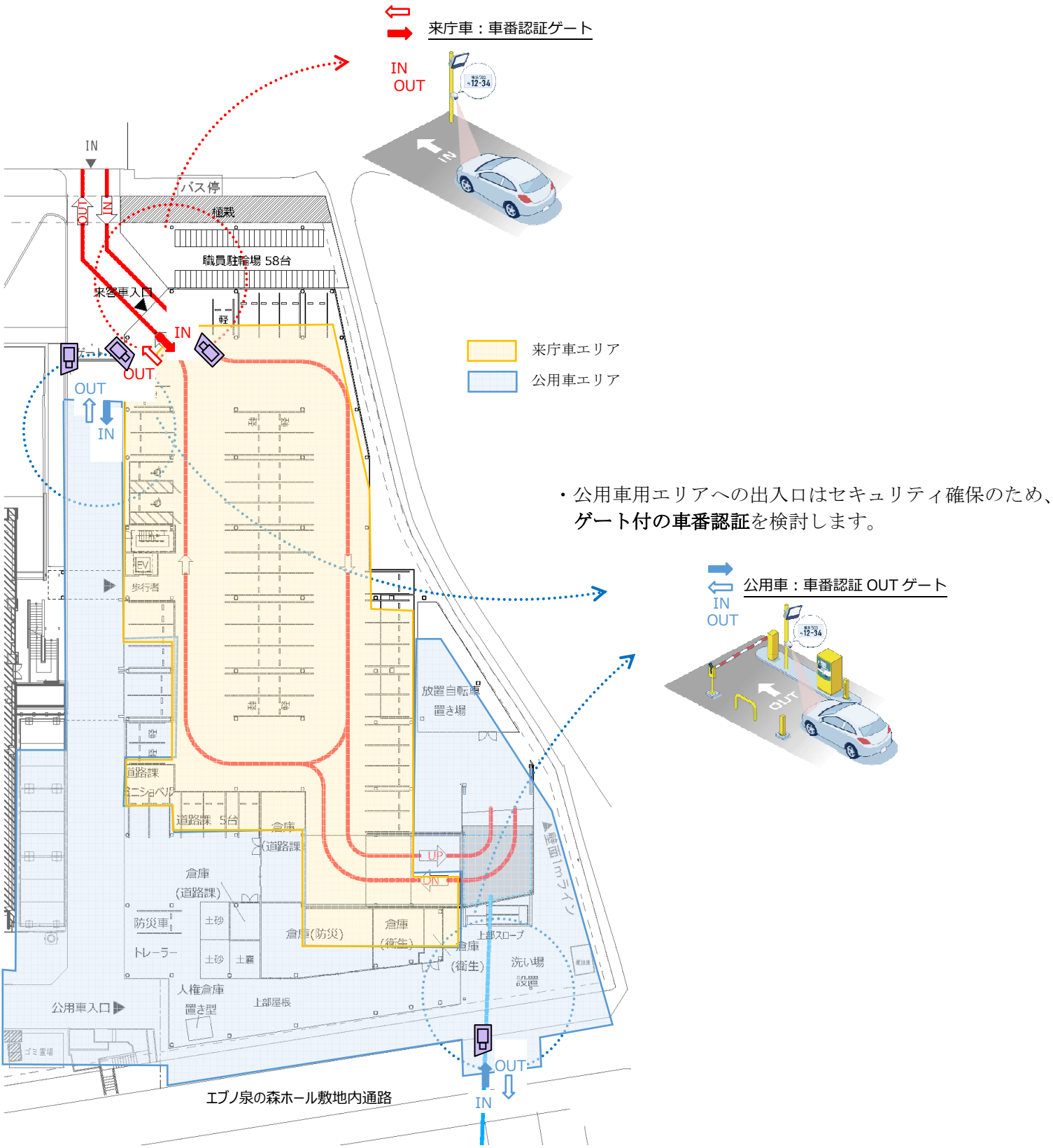
※（仮称）みらい安心センター1階に来庁車用 16 台

(3) 構造関係

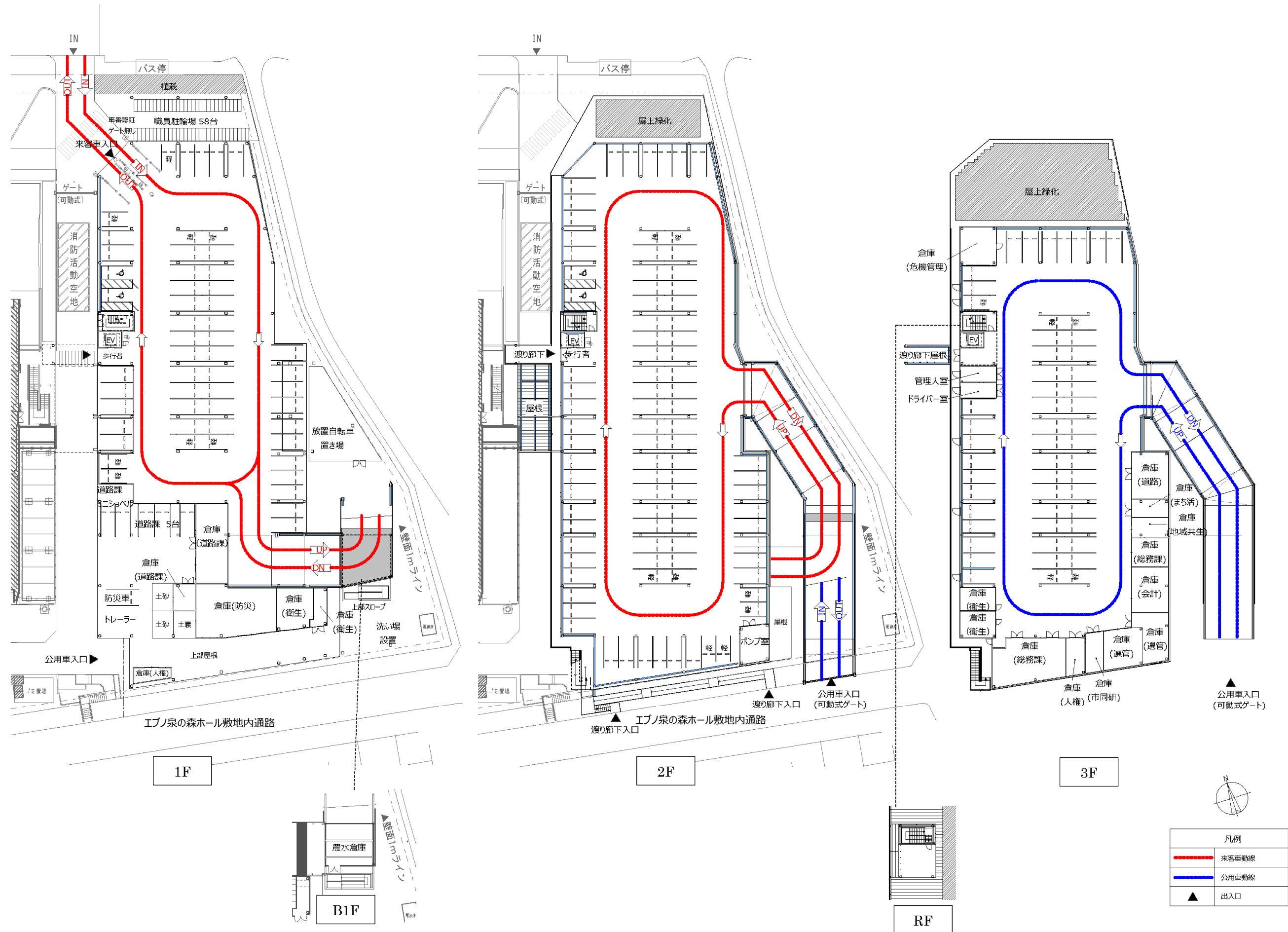
骨組形式	ラーメン構造
基礎形式	杭基礎
車両総重量	2.5 t 以下
官庁施設の総合耐震計画基準	Ⅱ 類

2. 管制システム

・来庁車出入口は車の渋滞防止のため、ゲート無しの車番認証を検討します。

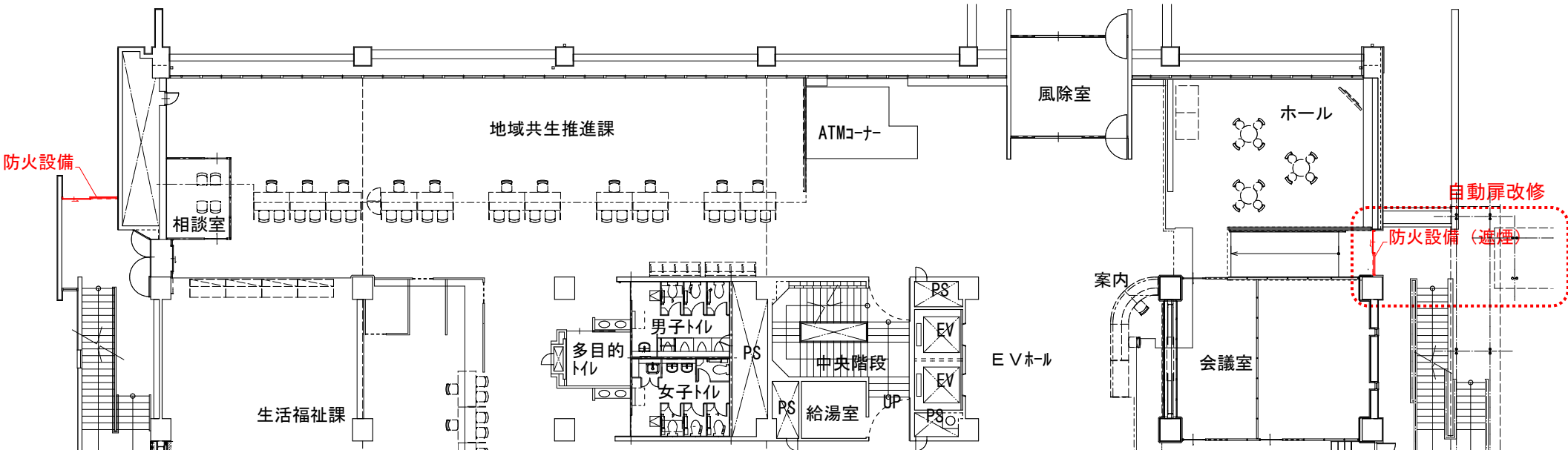


3. 平面図

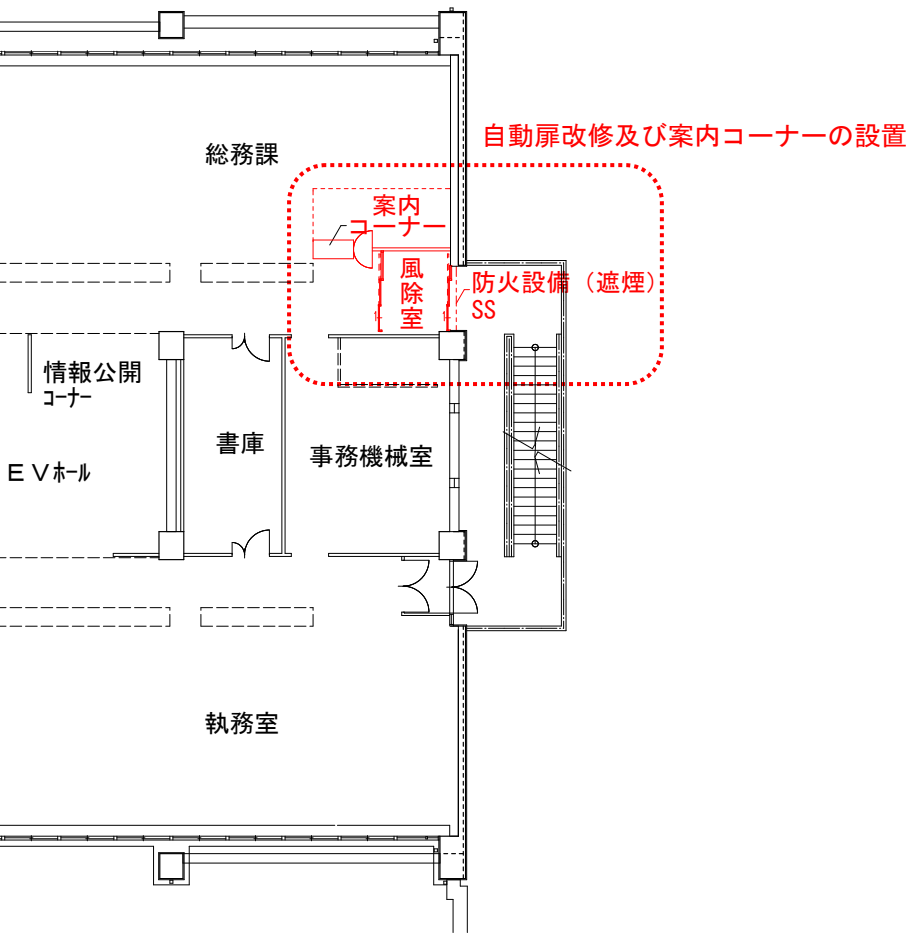


9 庁舎本館改修概要

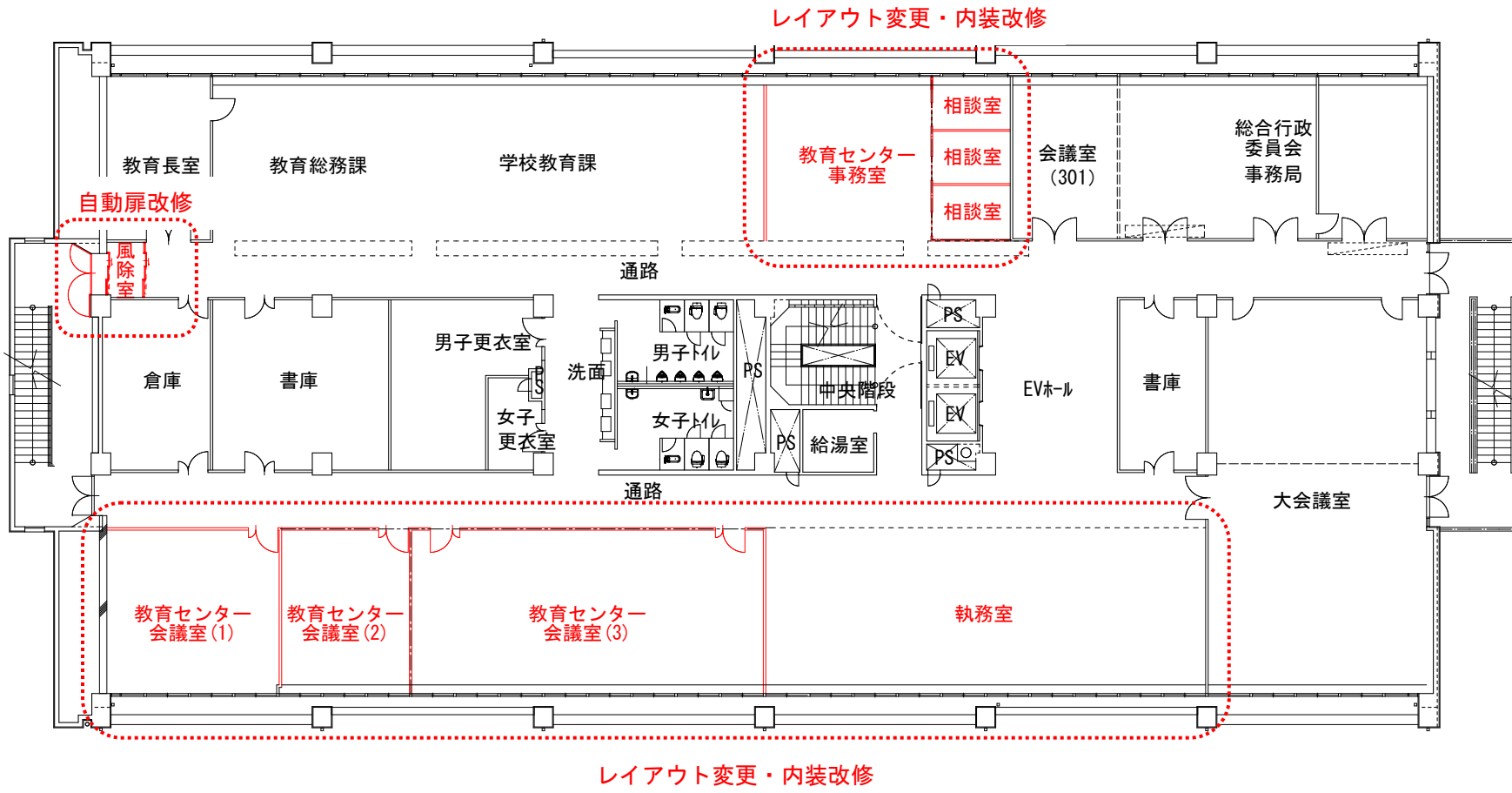
1 階 改修内容：自動扉設置



2 階 改修内容：立体駐車場側出入口自動扉設置改修



3 階 改修内容：執務室内装改修、新庁舎側出入口自動扉設置（今回トイレ改修は行わない）



10 概略工事工程表

◆事業スケジュール

項目		R5年度				R6年度				R7年度				R8年度				R9年度				R10年度				R11年度				R12年度			
＜設計業務＞																																	
基本	基本設計																																
	地質調査																																
	事業手法検討																																
実施	実施設計																																
	計画通知・各種届出等																																
	免震構造評定・大臣認定（6ヵ月）																																
調査	アスベスト調査																																
	土壌調査																																
	家屋調査																																
＜施工業務＞																																	
Ⅰ期	(仮称)みらい安心センター付近附属棟一部解体・設備支障盛替え（3ヵ月）																																
	(仮称)みらい安心センター建設工事（24ヵ月）																																
Ⅱ期	プレハブ庁舎改修工事（増築含む9ヵ月）																																
	庁舎本館改修工事（6ヵ月）																																
Ⅲ期	庁舎別館他附属棟解体工事（6ヵ月）																																
	立体駐車場棟建設工事（9ヵ月）																																

11 概算工事費

【施設整備費】					単位：千円（税込）
	数量	単位	単価(千円/㎡)	金額	
■ 調査設計段階					
① 調査費			小計	171,110	
各種調査	1	式		171,110	電波障害調査（想定補償費込み）+近隣家屋調査+土壌汚染調査+アスベスト調査
② 設計費			小計	368,000	基本計画+基本設計+実施設計+CM業務
(仮称)みらい安心センター・立体駐車場・その他	1	式		368,000	
■ 工事段階					
③ 工事監理費			小計	89,430	(仮称)みらい安心センターその他には庁舎本館の改修設計等も含む
(仮称)みらい安心センター その他	1	式		89,430	
④ 新築工事費			小計	9,597,181	
(仮称)みらい安心センター	1	式		7,379,900	RC造一部S造7階建て（免震構造）
立体駐車場	1	式		1,864,500	S造3階建て（耐震構造）
その他付属棟	1	式		107,041	ごみ置き場、大型公用車用駐車場、普通公用車用駐車場、バス・クレーン駐車場、身障者・EV用駐車場、屋根付き歩廊、職員用駐輪場、ガバー室
外構(舗装・緑化等)	1	式		245,740	
⑤ 改修工事費			小計	284,790	
本庁舎・プレハブ	1	式		43,769	内装改修等
本庁舎既存不適格	1	式		177,320	法令適合改修
プレハブ既存不適格	1	式		63,701	法令適合改修
⑥ 解体工事費	1	式		147,730	別館、駐輪場等の既存建物解体工事
⑦ 備品調達費	8,900	㎡	29	283,910	
施設整備費：			合計	10,942,151	①～⑦の合計

その他、「庁舎本館設備関係等老朽化対策費用」については、上記に含まれていません。

12 事業手法の検討

1. 事業手法の整理

本事業で想定される従来方式、DB方式、DBO(DBM)方式、PFI方式について、官民の業務の役割分担や、発注・契約形態を以下に整理します。

手法 項目		① 従来方式	② DB 方式	③ DBO 方式	④ PFI 方式
設計/D	基本	個別発注	個別発注	個別発注	個別発注
	実施	個別発注	一括発注	一括発注	一括発注
建設/B		個別発注			
維持管理/M		個別または 一括発注	個別または 一括発注		
運営/O					
資金調達		公共	公共	公共	民間
発注形態		仕様発注 分割発注	性能発注 設計・施工一括発注	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注
契約形態		分割	包括	長期包括	長期包括
概要		通常の公共事業の実 施手法であり、公共 の財政資金を用い て、設計、建設、維 持管理・運営業務等 それぞれを個別に民 間事業者に発注す る。	公共側の資金調達に より、実施設計・建 設業務を民間事業者 に一括発注する。	公共側の資金調達に より、実施設計・建 設、維持管理・運営 業務を民間事業者に 一括発注する。	民間事業者が自ら資 金調達を行い、実施 設計・建設、維持管 理・運営業務を民間 事業者に一括発注す る。

2. 民間活力導入の評価

民間活力導入の適性について、定性的な評価と、定量的な評価の両面から評価を行いました。それぞれの事業手法における利点・課題は以下のとおりです。

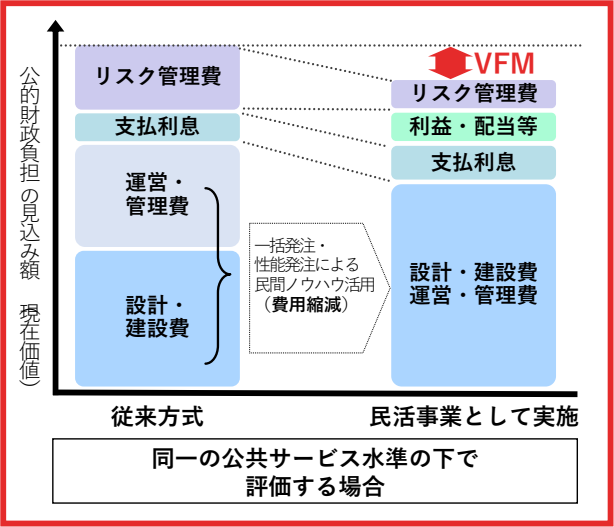
事業方式		内容
従来方式	利点	●これまで主流の事業方式であるため、民間事業者の参画に支障はない。 ●民活手法と比べて 供用開始は早くなる と想定される。 ●業務の各段階において 市の意向を反映しやすい 。
	課題	●性能発注・一括発注、長期契約によるメリット(サービス水準の向上、市の事務負担の軽減、事業リスクの民間移転、事業の効率化)は限定される。 ●性能発注・一括発注、長期契約による財政支出の削減は限定的となる。
DB 方式	利点	●基本設計先行型の先行事例は多く、事業者にとって参画しやすい。 ●設計・施工を一括で性能発注を行うことで、サービス水準の向上、市の事務負担軽減、事業の効率化といった定性的な効果が見込める。 ● VFM (▲2.76%) 。 最も財政支出の削減効果 が期待できる。 ●維持管理段階において、市の意向を反映できる。
	課題	●設計・建設段階での柔軟性は限定的となる。

事業方式		内容
DBO 方式	利点	●維持管理まで含めた一括発注・性能発注により、サービス水準の向上、市の事務負担の軽減、事業リスクの民間移転、事業の効率化といった効果が見込める。 ● VFM (▲1.92%) 。
	課題	●基本設計先行型の事例は少なく、また維持管理企業を含めた コンソーシアムの組成が必要 となるため、民間事業者の参画のハードルは上がる。 ●維持管理期間を含めた長期契約であるため、社会情勢など環境変化に対する事業内容の変更など 柔軟性に課題が残る 。
PFI 方式	利点	●維持管理まで含めた一括発注・性能発注により、サービス水準の向上、市の事務負担の軽減、事業リスクの民間移転、事業の効率化といった効果が見込める。
	課題	●基本設計先行型の事例は少なく、また維持管理企業を含めた コンソーシアムの組成、SPC 設立が必要 となるため、民間事業者の参画のハードルは上がる。 ●維持管理期間を含めた長期契約であるため、社会情勢など環境変化に対する事業内容の変更など柔軟性に課題が残る。 ● VFM (4.12%) 。

※ VFMについて

P F I 事業をはじめ、民間活力を導入した事業における最も重要な概念の一つで、**支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する**という考え方です。

具体的なVFMの評価は、同一の公共サービス水準の下で評価する場合(右図)、対象事業を公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込み額の現在価値(PSC: Public Sector Comparator)と、PFI方式により実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込み額の現在価値(PFI-LCC: Life Cycle Cost)を比較することにより行います。PFI-LCCがPSCよりも小さい場合には「VFMがある」ということができます。



以上により、DB方式は、設計施工の性能発注により民間ノウハウを活用することで、コスト削減やサービス水準の向上、市の事務負担の軽減、財政支出の削減といった効果が期待できます。よって、本事業にDB方式を導入することは有効であるといえます。

一方で、DB方式をはじめ民活手法では、**供用開始が遅くなってしまう**。また一括発注・長期契約により事業の柔軟性は限定的となるため、各段階において市の意向を反映しにくいことが大きな課題です。従来方式は、個別発注により各段階において**市の要望などの調整・反映機会を設けやすい**メリットがあるため、状況に応じて柔軟に対応しやすい手法です。また、地元企業も参入しやすいというメリットもあります。世界的な紛争や急激な物価高騰など、将来の社会情勢の予測が困難であるため、**事業の柔軟性を最重視する場合は、従来方式を採用**することが望ましいと考えました。