

## 4.各ケースの検討

### (1) ケース 1 分庁方式 1 : 本庁舎・大井川庁舎・再開発ビル

#### ①計画概要

「耐震性に劣る」または「やや劣る」と判定されている 5 施設(別館・議会庁舎・福祉庁舎・産業会館・下水処理場)に配置されている部署を、市が所有する床のある再開発ビル(アトレ焼津)の床を買い増して、本庁舎、大井川庁舎を中心に庁舎の機能分担を図りながら、平成 23 年度を目標に庁舎機能の再配置を行います。

**既存施設(再開発ビル「アトレ焼津」)を活用して庁舎機能を再配置**

#### ②計画方針

再開発ビル 1 階には、現福祉庁舎に配置されている福祉部門を基本として移転配置し、併せて現在再開発ビル 2 階に配置されている「親子ふれあい広場」を 1 階に再配置することにより、福祉部門との連携のもと子育て支援機能のさらなる充実を図ることとします。

再開発ビル 2 階には、本庁舎及び産業会館から都市整備部門を、大井川庁舎から土木部門をそれぞれ再配置し、建設土木等都市機能の整備を図る部門を一括して配置することによりその充実を図ります。これに伴って、現在経済振興部門を中心に別館に配置されている部署を本庁舎に移転配置し、議会庁舎の議会機能を大井川庁舎に再配置することとします。

また、現在汐入処理場事務棟に配置されている下水道部門については、処理場施設の管理も必要なことから、長寿命化計画に基づく施設改修を進めるとともに、部署の一部についてはその他の庁舎の利用も視野に入れて再配置を検討することとします。

なお、現在再開発ビル 2 階には、1 階に再配置する「親子ふれあい広場」以外に、展示発表会などができる「市民ギャラリー」や市民が自由に使用できる「市民開放スペース」がありますが、これらの機能が喪失されることから、代替施設を検討するなど利用者への配慮が必要となります。



## (2) ケース2 分庁方式2：本庁舎・大井川庁舎・新別館建設

### ①計画概要

新別館を、議会庁舎と別館を取り壊した跡地に建設し、本庁舎・大井川庁舎との機能分担を図りながら、分庁方式により庁舎機能を整備します。本庁舎及び大井川庁舎の現状の庁舎利用状況に即した事務室面積シェアに基づいて、部署の再配置を計画することとします。新別館の規模については、庁舎の全体面積を第3章で算定した新庁舎建設の場合の計画延床面積17,700㎡とし、不足面積にあたる8,997㎡を基礎に検討しています。

新別館の計画面積＝新庁舎の計画面積－(本庁舎面積＋大井川庁舎面積)＝8,997㎡

**議会庁舎及び別館跡地に約9,000㎡(延べ床面積)の新別館を建設**

区 分		計	小計	新別館	本庁舎	大井川 庁舎	備考
庁舎規模	敷地面積		6,090㎡			-	
	建築面積		2,368㎡	1,000㎡	1,368㎡	-	
	延床面積	17,703㎡	13,944㎡	9,000㎡	4,944㎡	3,759㎡	
	建ぺい率 (許容建ぺい率)		38.8% (80%)	16.4%	22.4%	-	
	容積率 (許容容積率)		230.6% (400%)	147.7%	81.2%	-	
	階数			9階	6階	3階	
	高さ			32.5m	22.8m	-	新別館：1、2F=4m、3～9=3.5mと想定
	駐車台数	323台	195台			128台	既存172台+新設25台(地方債同意等基準「車庫」面積25㎡/台により算定)
	広場・緑化面積		920㎡	920㎡	-	-	みどり育成条例基準の10%以上を確保
	計画職員数	663人	570人	319人	251人	93人	現状利用状況に即した配置
事業費	用地取得費	-	-	-	-	-	市有地のため不要
	建設工事費	3,303 百万円	-	3,303 百万円	-	-	他都市平均単価367千円/㎡として算定 (P.92 他都市の庁舎工事費事例参照) 9,000㎡×367千円/㎡
	外構工事費	26.7 百万円	-	26.7 百万円	-	-	15千円/㎡として算定。 1,780㎡×15千円/㎡
	各種調査 設計・監理費	499.4 百万円	-	499.4 百万円	-	-	総工事費(建設工事費+外構工事費)× 15%として算定 3,329,700千円×15%
	総事業費	3,829.1 百万円	-	3,829.1 百万円	-	-	
	維持管理費	141.3 百万円		73.3 百万円	40.2 百万円	27.8 百万円	既存庁舎維持管理費8,141円/㎡として算定 (P.94 既存庁舎維持管理費参照)

## ②計画方針

別館・議会庁舎を取り壊した跡地に新別館を建設します。道路斜線制限・隣地斜線制限等の条件から、必要な執務スペースを確保するために高層(9F)の建物が想定されます。また、前面道路側の敷地に広場・緑化スペースを、また、北側の既存駐車場に隣接して駐車場を配置することとします。

なお、このケースでは、本庁舎躯体自体の耐用年数も迫りつつあることから、将来的には本庁舎の建て替えも検討していく必要が生じてくることとなります。

### 事務室面積シェアによる計画職員数の想定

新別館の建設により、新別館、本庁舎、大井川庁舎の3施設において分庁方式機能(部署・職員)の再配置を行うこととなりますが、一つの目安として事務室面積のシェアによりあん分すると計画職員数は下表のとおりになります。

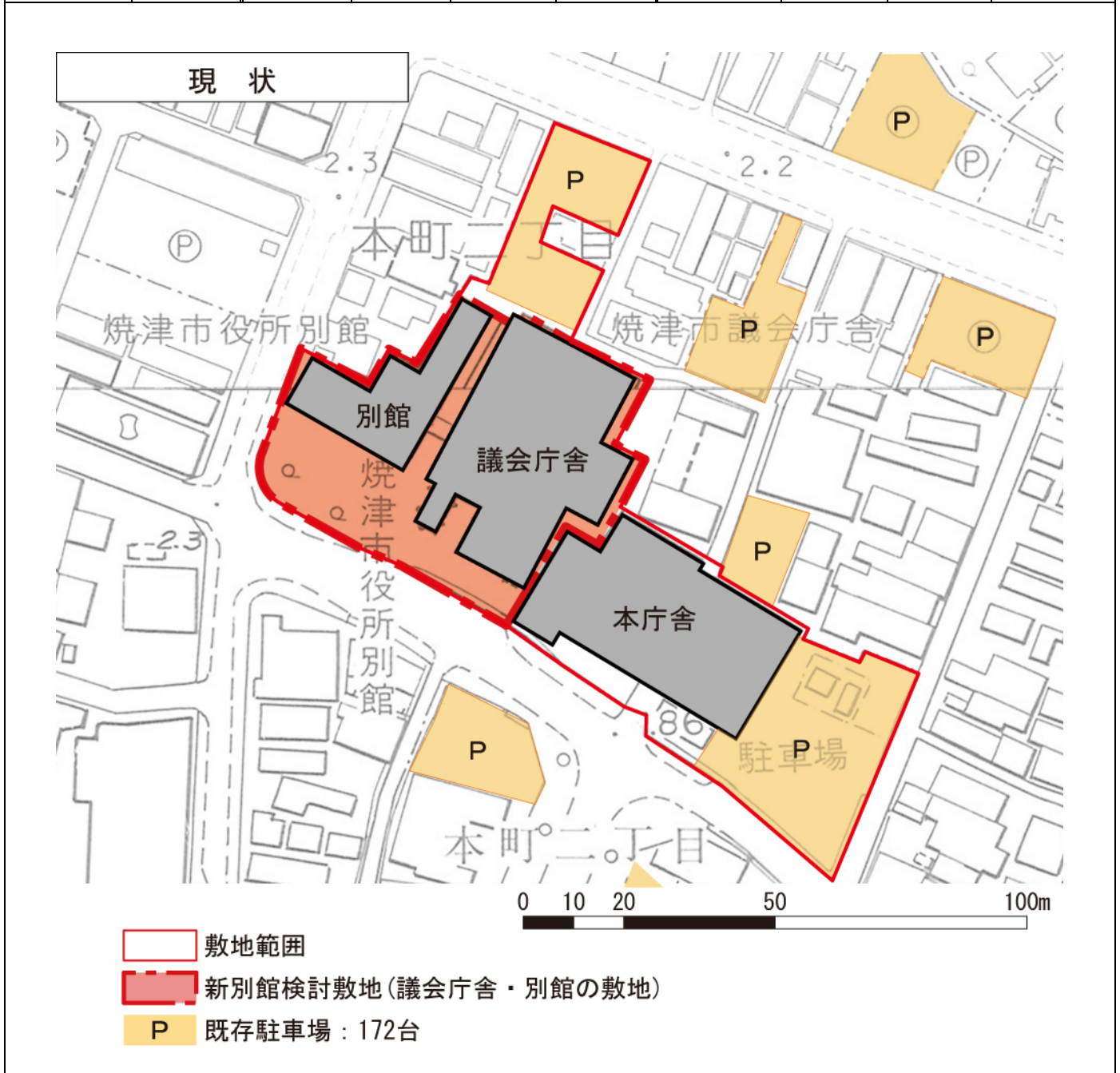
区 分	延床面積 (㎡)	事務室面積 (㎡)	事務室面積シェア (%)	現状職員数 (人)	計画職員数 (人)
本庁舎	4,944	2,128.5	37.9	333	251
大井川庁舎	3,759	783.4	14.0	125	93
新別館	8,997	※2,699.1	48.1	(その他の庁舎) 205	319
計	17,700	5,611.0	100	663	663

※新別館は、地方債同意等基準を参考として事務室面積を全体の30%と想定しています。

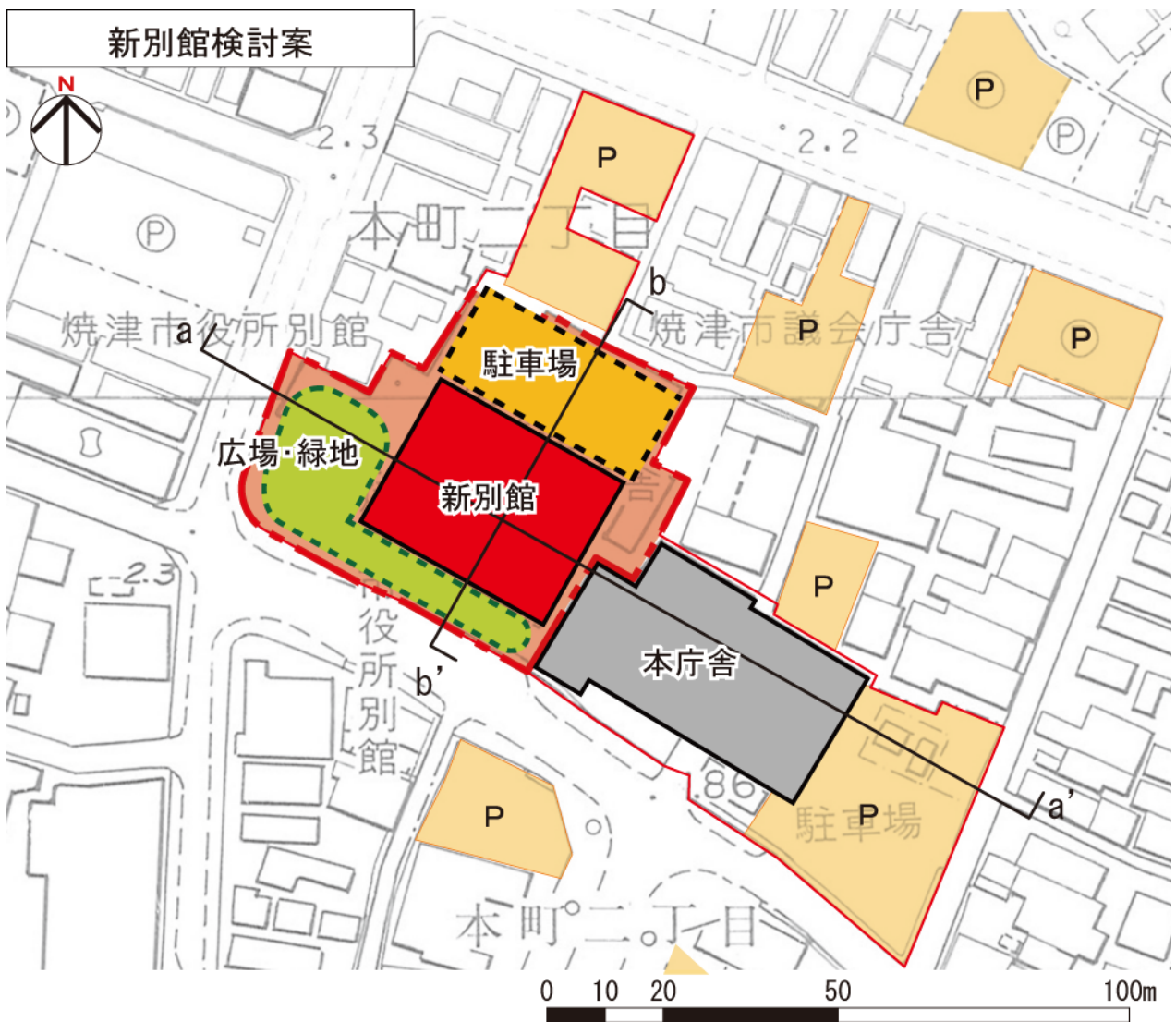
(参考)







●既存施設の概要

	計	小計	本庁舎	議会庁舎	別館	大井川庁舎	福祉庁舎	産業会館	下水処理場
敷地面積		6,090 m <sup>2</sup>				-	-	-	-
建築面積		-	1,368 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
延床面積	16,976 m <sup>2</sup>	10,496 m <sup>2</sup>	4,944 m <sup>2</sup>	3,586 m <sup>2</sup>	1,966 m <sup>2</sup>	3,759 m <sup>2</sup>	2,234 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
駐車場台数		172 台	172 台			128 台	19 台	55 台	20 台
現状職員数	663 人	394 人	333 人	8 人	53 人	125 人	103 人	24 人	17 人

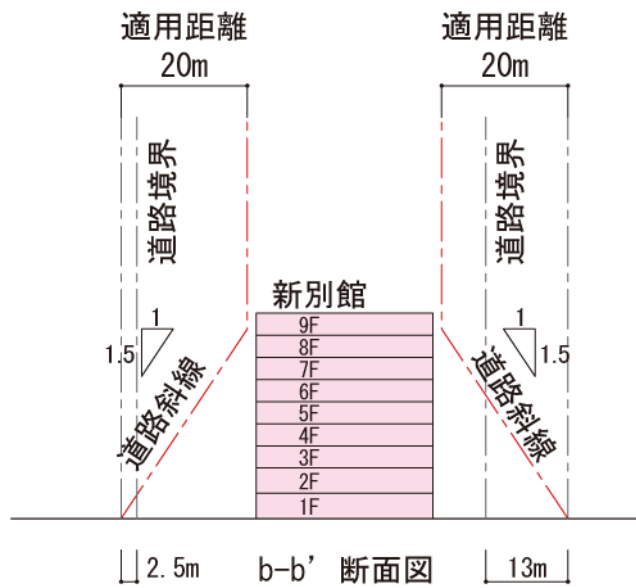
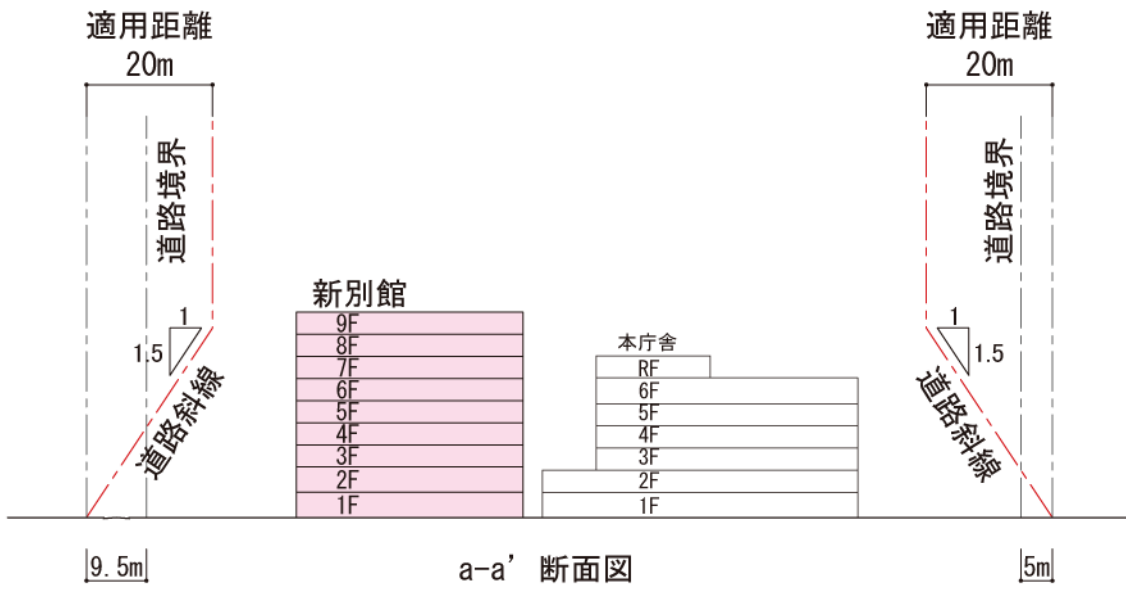


# 新別館検討案



- |   |  |
|---|--|
|  敷地範囲                |  新別館   |
|  新別館検討敷地(議会庁舎・別館の敷地) |  駐車場   |
|  既存駐車場               |  広場・緑地 |

○斜線制限の検討



### (3) ケース3 統合方式1：新庁舎建設（別館・議会庁舎跡地及び本庁舎敷地）

#### ①計画概要

別館及び議会庁舎を取り壊した跡地に加え、本庁舎を取り壊した敷地も含めた現在の本庁舎、別館、議会庁舎の全体敷地 6,090 m<sup>2</sup>に新たに計画延床面積 17,700 m<sup>2</sup>の新庁舎を建設します。

#### 現在の本庁舎、別館、議会庁舎の敷地に新庁舎を建設

	項目	内容	備考
庁舎規模	敷地の法規制	商業地域、防火地域	
	敷地面積	6,090 m <sup>2</sup>	
	建築面積	2,300 m <sup>2</sup>	
	延床面積	17,700 m <sup>2</sup>	
	建ぺい率 (許容建ぺい率)	37.8% ( 80%)	
	容積率 (許容容積率)	290.6% (400%)	
	階数	12 階	
	高さ	43m	1、2F=4m、3～9=3.5m と想定
	駐車台数	170 台	本庁舎 1 階部分の既存駐車場が減るため、現状維持
	広場・緑化面積	670 m <sup>2</sup>	
	計画職員数	663 人	
事業費	用地取得費	—	市有地のため不要
	建設工事費	6,495.9 百万円	他都市平均単価 367 千円/m <sup>2</sup> として算定 (P. 92 他都市の庁舎工事費事例参照) 17,700 m <sup>2</sup> ×367 千円/m <sup>2</sup>
	外構工事費	56.8 百万円	15 千円/m <sup>2</sup> として算定。 3,790 m <sup>2</sup> ×15 千円/m <sup>2</sup>
	各種調査 設計・監理費	982.9 百万円	総工事費(建設工事費+外構工事費)×15%として算定 6,552,750 千円×15%
	総事業費	7,535.6 百万円	
	維持管理費	144.1 百万円	既存庁舎維持管理費 8,141 円/m <sup>2</sup> として算定 (P. 94 既存庁舎維持管理費参照)

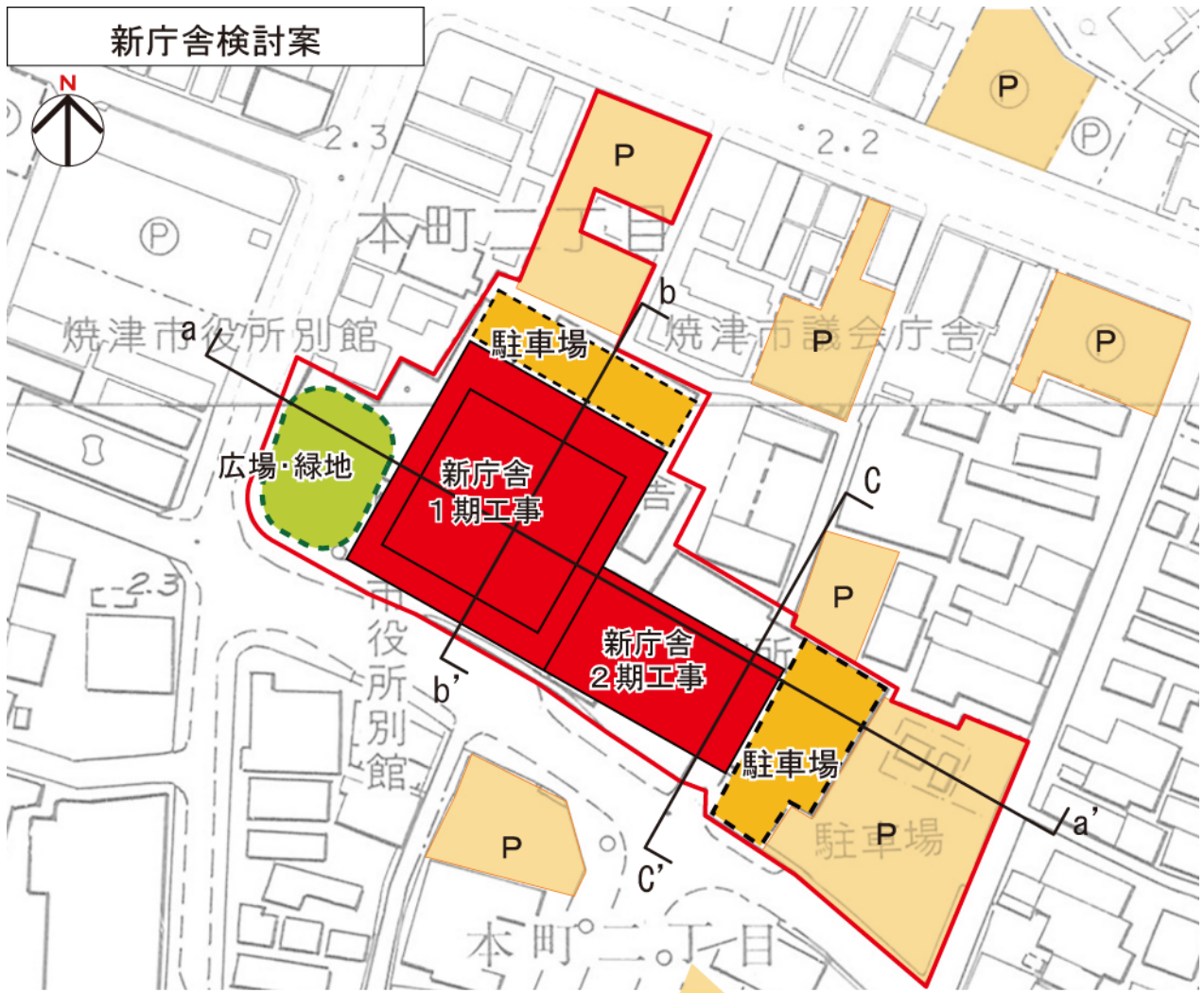
#### ②計画方針

新庁舎建設にあたり、道路斜線制限・隣地斜線制限等の条件があり、別館及び議会庁舎を取り壊した跡地のみで必要面積の新庁舎を建設することは困難であるため、本庁舎の敷地も含めた検討が必要となります。

工事期間中に仮設庁舎を建設しないこととして新庁舎建設を行う方針により、工事を2期に分け、1期工事は別館・議会庁舎跡地に高層(12階)の建物を、2期工事では本庁舎敷地に中層(5階)の庁舎を配置することを想定しました。



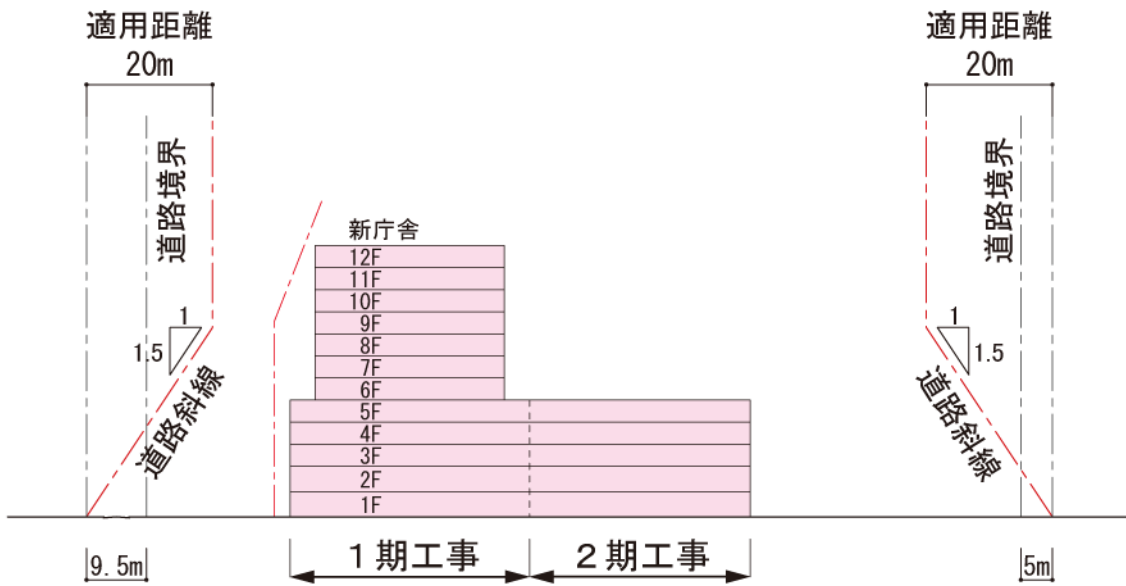
# 新庁舎検討案



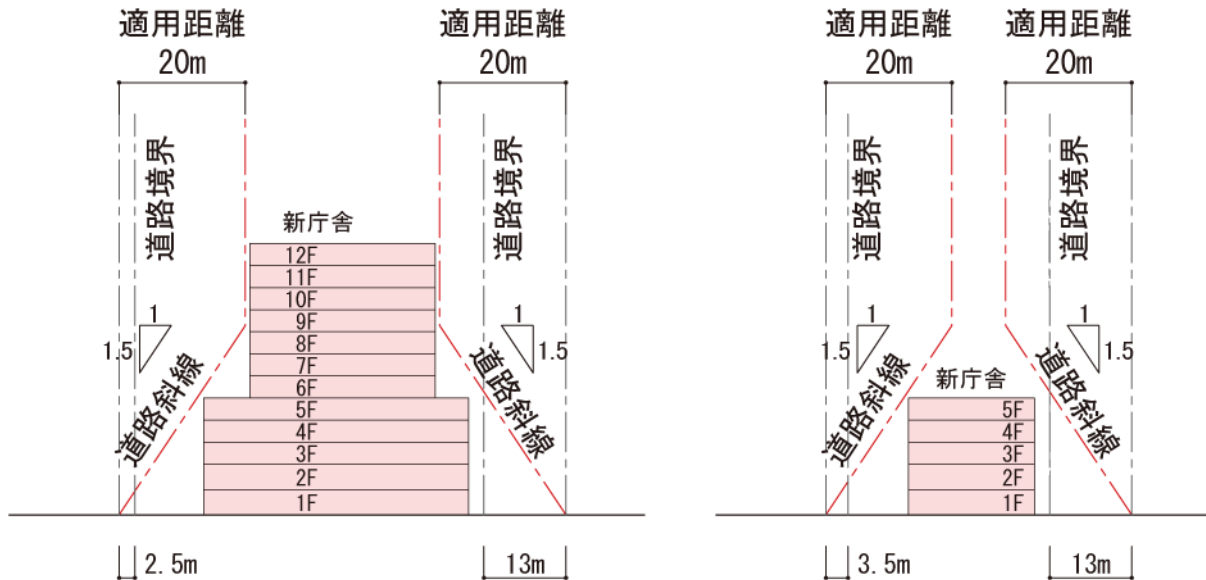
敷地範囲  
 P 既存駐車場

新庁舎  
 駐車場  
 広場・緑地

○斜線制限の検討



a-a' 断面図



b-b' 断面図

c-c' 断面図

#### (4) ケース4 統合方式2：新庁舎建設（市内適地）

ケース4では、市内に新たな敷地を選定しその候補地ごとに新設する統合庁舎について検討しました。長期的視点に立った統合庁舎とすることから、いずれの候補地とも「計画職員数663人」、「延床面積17,700㎡」の同一条件で検討しています。

なお、個々の計画敷地に応じて、高層・中層・低層を仮定して計画を検討していますが、実際の計画に当たっては、ワンストップサービス導入の観点から1階に市民の利用頻度の高い部署を効率的に配置したり、市民開放スペースを配置するなど、執務以外の機能配置の観点からも検討していくことが必要となります。

#### ケース4-①《焼津駅周辺ゾーン》

焼津駅周辺の市街地においては一定の広さを有する適当な市有地がないため、庁舎敷地として民有地を仮想して検討することとしました。このケースでは、焼津駅周辺の状況や他のケースで設定した諸条件との比較を考慮し、敷地面積を15,000㎡の民有地として仮定し、諸条件を整理しました。

### 焼津駅周辺ゾーン（想定敷地面積15,000㎡）に新統合庁舎を建設

#### ①計画概要

※面積はCAD計測による

	項目	内容	備考
庁舎規模	敷地の法規制	工業地域、準工業地域	
	計画敷地面積	15,000㎡	
	建築面積	2,250㎡	
	延床面積	17,700㎡	
	建ぺい率 (許容建ぺい率)	15.0% (60%)	
	容積率 (許容容積率)	118.0% (200%)	
	階数	8階	高層
	高さ	29m	1、2F=4m、3～8=3.5mと想定
	駐車台数	280台	地方債同意等基準「車庫」面積25㎡/台により算定
	広場・緑化面積	5,400㎡	36%
	計画職員数	663人	
事業費	用地取得費	1,230.0百万円	近傍地価82千円/㎡×15,000㎡により算定
	建設工事費	6,495.9百万円	他都市平均単価367千円/㎡として算定 (P.92 他都市の庁舎工事費事例参照) 17,700㎡×367千円/㎡
	外構工事費	191.2百万円	15千円/㎡として算定。12,750㎡×15千円/㎡
	各種調査、設計・監理費	1,003.0百万円	総工事費(建設工事費+外構工事費)×15%として算定 6,687.1百万円×15%
	総事業費	8,920.1百万円	
	維持管理費	144.1百万円	既存庁舎維持管理費8,141円/㎡として算定 (P.94 既存庁舎維持管理費参照)

## ②計画方針

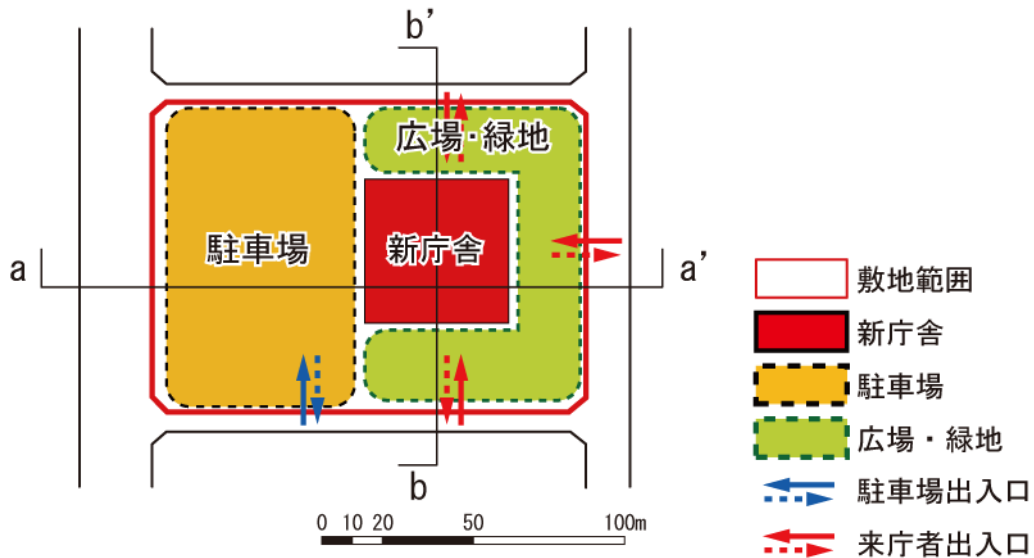
焼津駅に近い市街地内で密度の高い広大な既存宅地があるため、庁舎整備を契機として、周辺の土地利用の転換や建物の更新により市街地が活発化することを期待し、高度利用する計画としました。

新庁舎は高層とし、周辺に駐車場、広場・緑化スペースを配置します。

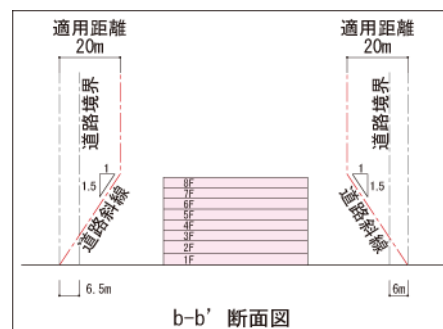
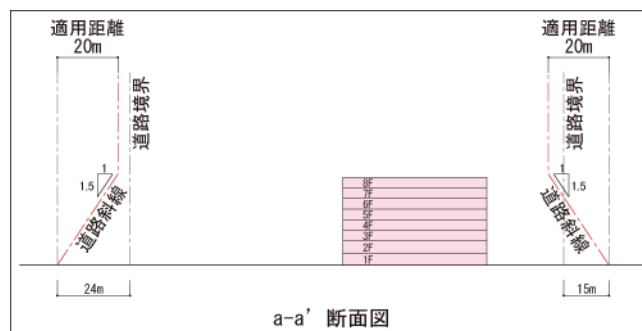
### 焼津駅周辺ゾーン

- ・ 焼津駅周辺の市街地内の民有地約 1.5 ha (15,000 m<sup>2</sup>) の敷地を想定。
- ・ 高度利用するために、駐車場と広場・緑地スペースを確保しながら、高層(8F)を想定した計画。

#### ○ゾーニングの検討



#### ○斜線制限の検討



## ケース 4-② 《西焼津駅周辺ゾーン》

広域的な拠点形成を視野に入れて、藤枝市と隣接する市内中西部地区、西焼津駅周辺で検討しました。ケース 4-①焼津駅周辺ゾーンでは民有地を想定したことから、同じ駅周辺という類似条件であるこのケースでは市有地を仮定し、郊外部の広大な敷地面積を活かした計画とし、諸条件を整理しました。

### 西焼津駅周辺ゾーン（想定敷地面積 30,000 m<sup>2</sup>）に新統合庁舎を建設

#### ①計画概要

※面積はCAD測定による

	項目	内容	備考
庁舎規模	敷地の法規制	市街化調整区域	
	敷地面積	30,000 m <sup>2</sup>	
	建築面積	6,000 m <sup>2</sup>	
	延床面積	17,700 m <sup>2</sup>	
	建ぺい率 (許容建ぺい率)	20.0% ( 60%)	
	容積率 (許容容積率)	59.0% (200%)	
	階数	3階	低層
	高さ	11.5m	1、2F=4m、3F=3.5mと想定
	駐車台数	480台	地方債同意等基準「車庫」面積25 m <sup>2</sup> /台により算定
	広場・緑化面積	6,500 m <sup>2</sup>	22%
	計画職員数	663人	
事業費	用地取得費	—	市有地のため不要
	建設工事費	6,495.9百万円	他都市平均単価367千円/m <sup>2</sup> として算定 (P.92 他都市の庁舎工事費事例参照) 17,700 m <sup>2</sup> ×367千円/m <sup>2</sup>
	外構工事費	360.0百万円	15千円/m <sup>2</sup> として算定 24,000 m <sup>2</sup> ×15千円/m <sup>2</sup>
	各種調査、設計・監理費	1,028.3百万円	総工事費(建設工事費+外構工事費)×15%として算定 6,855.9百万円×15%
	総事業費	7,884.2百万円	
	維持管理費	144.1百万円	既存庁舎維持管理費8,141円/m <sup>2</sup> として算定 (P.94 既存庁舎維持管理費参照)

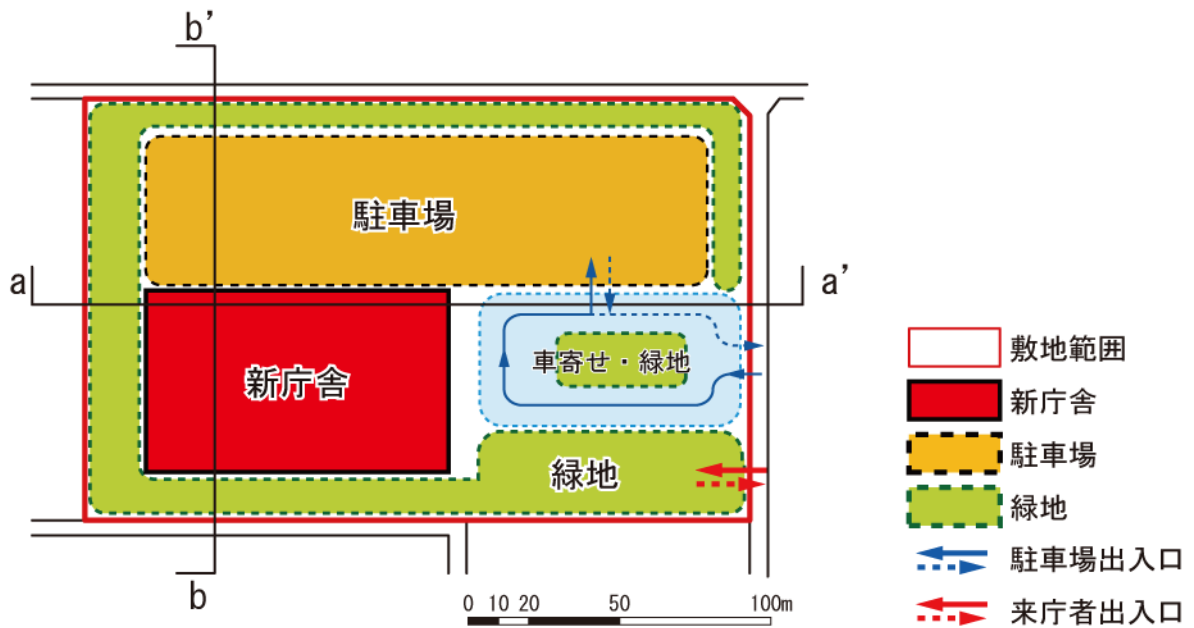
#### ②計画方針

郊外部の広大な敷地面積を活かし、低層の建物として計画しました。車両による来庁が主になることが想定されるため、駐車場を大きく配置しています。

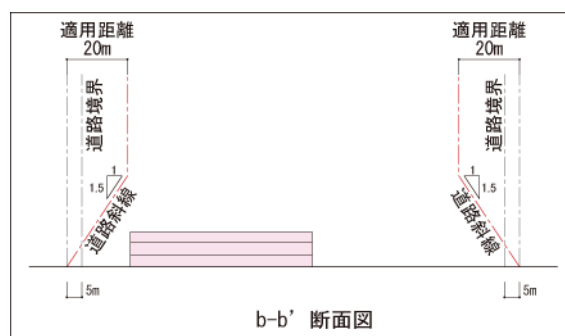
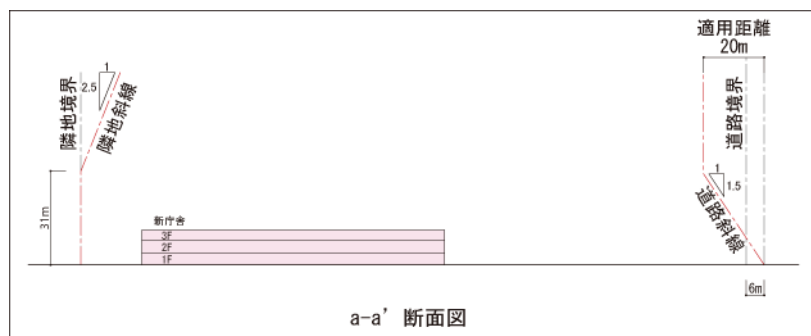
## 西焼津駅周辺ゾーン

- ・ 西焼津駅周辺の市有地に約3ha(30,000㎡)の敷地を想定。
- ・ 緑豊かな景観と広大な敷地面積を活かし、低層(3F)建築を想定。
- ・ 駐車場は、イベントの開催等オープンスペースとしても活用できるように大きく配置した計画。

### ○ゾーニングの検討



### ○斜線制限の検討



### ケース4-③ 《新市街地ゾーン》

幹線道路を中心に商業系、住居系の土地利用が進み、新たな市街地を形成している小川地区において新たな統合庁舎を検討しました。新市街地においては新たに用地を求めることは困難なため、敷地として市有地を仮定しました。また、このケースでは、道路を挟んだ2つの敷地を想定し、諸条件について整理しています。

#### 新市街地ゾーン（想定敷地面積 10,000 m<sup>2</sup>）に新統合庁舎を建設

#### ①計画概要

※面積はCAD計測による

項目	内容			備考	
庁舎規模	敷地の法規制	近隣商業地域，第1種・第2種住居地域			
		計	(敷地A)	(敷地B)	
	敷地面積	10,000 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	7,000 m <sup>2</sup>	
	建築面積	—	1,000 m <sup>2</sup>	1,600 m <sup>2</sup>	
	延床面積	17,700 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	12,700 m <sup>2</sup>	
	建ぺい率 (許容建ぺい率)	—	33.3% ( 80%)	22.8% ( 60%)	
	容積率 (許容容積率)	—	166.6% (200%)	181.4% (200%)	
	階数		5階	8階	中層及び高層
	高さ	—	18.5m	29m	1、2F=4m、3～8=3.5mと想定
	駐車台数	180台	28台	152台	地方債同意等基準「車庫」面積25 m <sup>2</sup> /台により算定
	広場・緑化面積	2,500 m <sup>2</sup>	1,300 m <sup>2</sup>	1,200 m <sup>2</sup>	25%
	計画職員数	663人	187人	476人	面積比率により想定
事業費	用地取得費	—	—	—	市有地のため不要
	建設工事費	6,495.9百万円	1,835.0百万円	4,660.9百万円	他都市平均単価367千円/m <sup>2</sup> として算定(P.92 他都市の庁舎工事費事例参照)
	外構工事費	129.0百万円	30.0百万円	99.0百万円	15千円/m <sup>2</sup> として算定
	各種調査、 設計・監理費	993.6百万円	279.7百万円	713.9百万円	総工事費(建設工事費+外構工事費)×15%として算定
	総事業費	7,618.5百万円	2,144.7百万円	5,473.8百万円	
維持管理費	144.1百万円	40.7百万円	103.4百万円	既存庁舎維持管理費8,141円/m <sup>2</sup> として算定(P.94 既存庁舎維持管理費参照)	

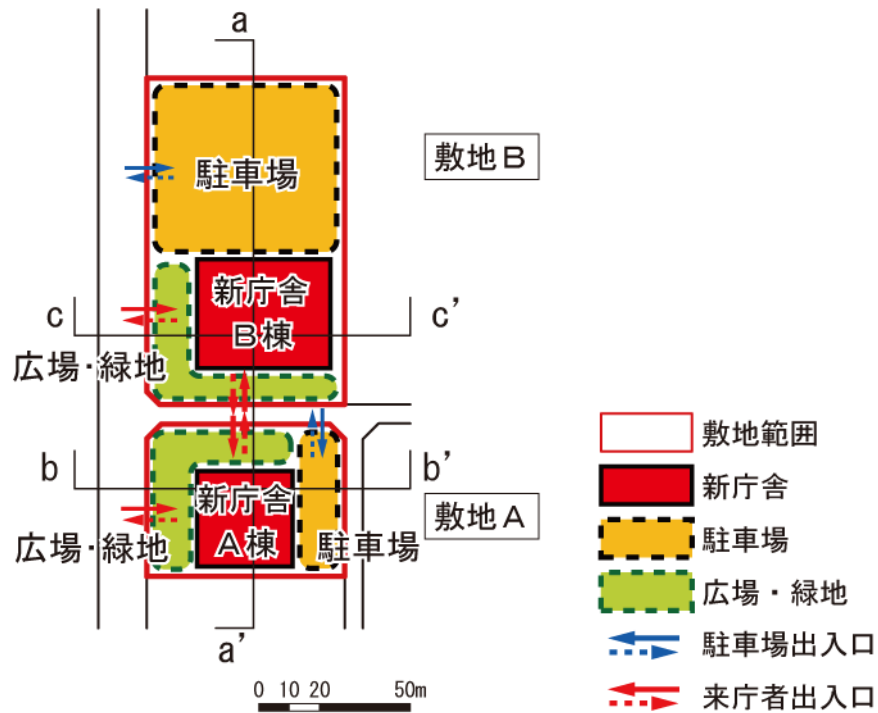
#### ②計画方針

敷地が狭く、ひとつの敷地では必要な面積の庁舎を建設することが困難なことを想定し、2つの敷地で庁舎を建設する分棟形式で計画しました。また、日影規制があることから、敷地内の建物配置の位置と高さへの十分な配慮が必要となります。そのため、敷地B(別図参照)では、B棟は敷地の南側に配置し高層(8F)として、建物の北側に駐車場を配置しました。また、敷地A(別図参照)では、A棟は中層(5F)とし、必要面積を確保しています。

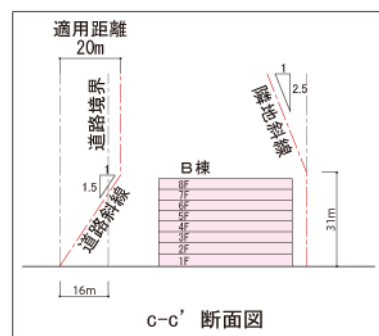
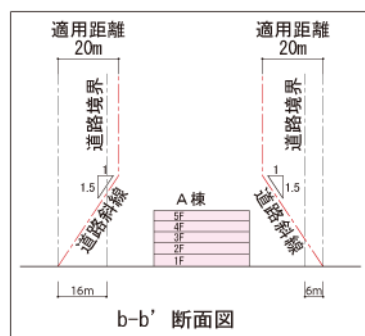
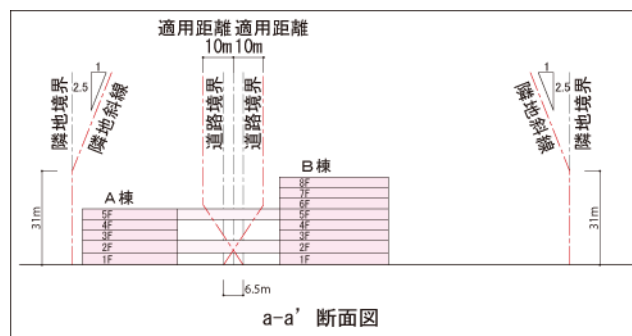
## 新市街地ゾーン

- ・新市街地において、道路を隔てた市有地約1ha(10,000㎡)の2つの敷地を想定。
- ・日影規制に配慮しながら、中・高層(5F・8F)分棟型を想定。

### ○ゾーニングの検討



### ○斜線制限の検討





## ケース4-④ 《市域中心ゾーン》

地理的に市域のほぼ中心部となるゾーンで、焼津市立総合病院、消防防災センター、水道局庁舎、焼津警察署などの官公署が集中する地域の市有地を想定して検討しました。市街化区域と市街化調整区域の境界部で、広大な用地を活用した統合庁舎を仮定した上で、諸条件を整理しました。

### 市域中心ゾーン（想定敷地面積 30,000 m<sup>2</sup>）に新統合庁舎を建設

#### ①計画概要

※面積はCAD測定による

	項目	内容	備考
庁舎規模	敷地の法規制	市街化調整区域	
	敷地面積	30,000 m <sup>2</sup>	
	建築面積	3,540 m <sup>2</sup>	
	延床面積	17,700 m <sup>2</sup>	
	建ぺい率 (許容建ぺい率)	11.8% ( 70%)	
	容積率 (許容容積率)	59.0% (200%)	
	階数	5階	中層
	高さ	18.5m	1、2F=4m、3F=3.5mと想定
	駐車台数	290台	地方債同意等基準「車庫」面積25 m <sup>2</sup> /台により算定
	広場・緑化面積	18,000 m <sup>2</sup>	60%
	計画職員数	663人	
事業費	用地取得費	—	市有地のため不要
	建設工事費	6,495.9百万円	他都市平均単価367千円/m <sup>2</sup> として算定 (P.92 他都市の庁舎工事費事例参照)
	外構工事費	396.9百万円	15千円/m <sup>2</sup> として算定 26,460 m <sup>2</sup> ×15千円/m <sup>2</sup>
	各種調査、設計・監理費	1,033.9百万円	総工事費(建設工事費+外構工事費)×15%として算定 6,892.8百万円×15%
	総事業費	7,926.7百万円	
	維持管理費	144.1百万円	既存庁舎維持管理費8,141円/m <sup>2</sup> として算定 (P.94 既存庁舎維持管理費参照)

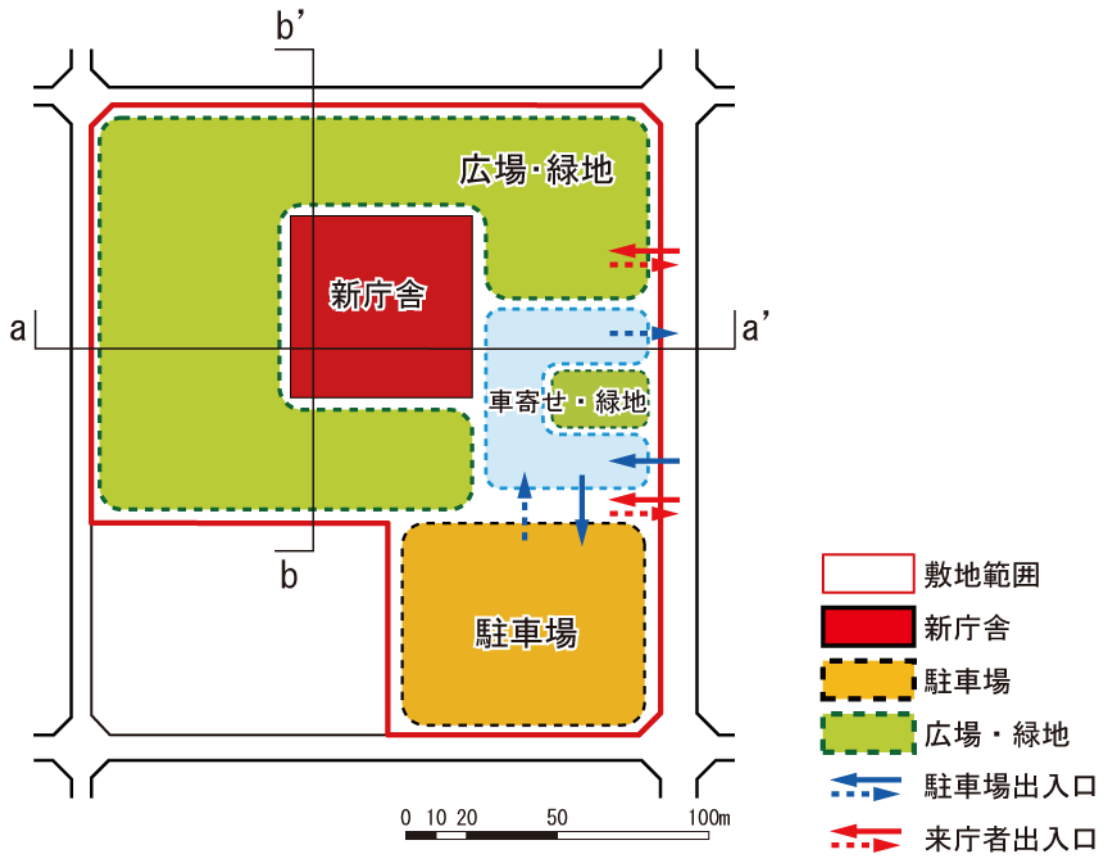
#### ②計画方針

市域のほぼ中心部の市街化調整区域に位置し、東西と南北の幹線道路が交差する既存宅地において、周辺の住宅環境に配慮し、中層(5F)の新庁舎を建設し、それを取り囲むように大きな広場・緑化スペースと駐車場を配置しています。

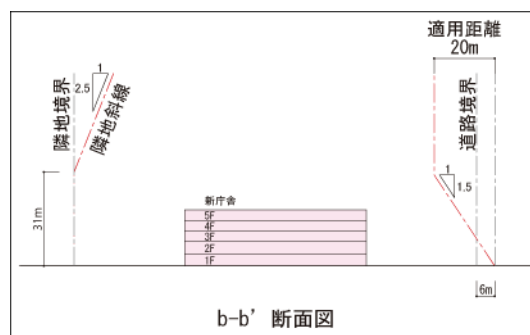
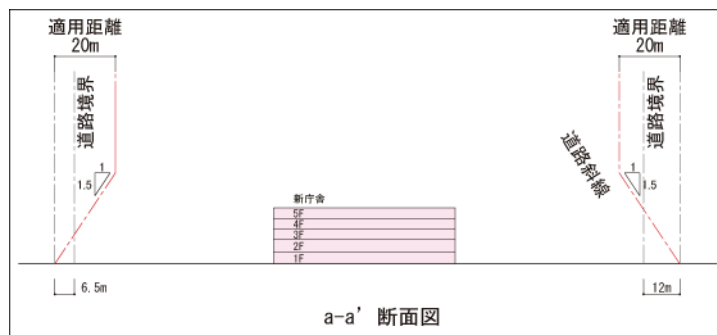
## 市域中心ゾーン

- ・市域の地理的中心ゾーンの約3ha(30,000㎡)の敷地を想定。
- ・周辺住宅地の環境に配慮し緑を多く配置、中層(5F)とした計画。

### ○ゾーニングの検討



### ○斜線制限の検討





### 参考資料：他都市の庁舎工事費事例

他都市における庁舎工事費の事例を調査したデータから、近年建設された立川市役所、青梅市役所、岩国市役所、福生市役所の4庁舎の建設費の平均単価 367 千円/㎡を新庁舎の概算建設費の検討に用いました。

	庁舎名	施設概要	工事費 (千円)	㎡単価	備考
1	立川市役所 (東京都)	竣工年：2010年3月 敷地面積：11,000.41㎡ 延床面積：25,981.60㎡(庁舎部分：18,000㎡) 構造：PC造+S造(免震構造) 階数：4階/地価1階	10,300,000千円	396千円/㎡	視察
2	青梅市役所 (東京都)	竣工年：2010年 敷地面積：16,046.18㎡ 延床面積：22,097.76㎡ 構造：SRC造+S造(免震構造) 階数：7階/地下1階	7,349,320千円	333千円/㎡	
3	岩国市役所 (山口県)	竣工年：2008年 敷地面積：15,636㎡ 延床面積：24,325㎡ 構造：SRC造+S造(免震構造) 階数：7階/地下1階	8,900,000千円	366千円/㎡	視察
4	福生市役所 (東京都)	竣工年：2008年3月 敷地面積：4,757.94㎡ 延床面積：10,228.77㎡ 構造：RC造+PC造+SRC造 階数：5階/地下1階	3,820,000千円	373千円/㎡	視察
5	木津川市庁舎 (京都府)	竣工年：2009年8月 敷地面積：6,054㎡ 延床面積：9,952㎡ 構造：RC造+S造(免震構造) 階数：7階/地下1階	2,949,000千円	296千円/㎡	
6	糸満市庁舎 (沖縄県)	竣工年：2008年3月 敷地面積：13,844㎡ 延床面積：15,434㎡ 構造：RC造/PC造 階数：5階	5,670,000千円	367千円/㎡	
7	宇陀市役所 (奈良県)	竣工年：2003年1月 敷地面積：7,801㎡ 延床面積：7,823㎡ 構造：SRC造/W造 階数：5階/地下1階	2,645,000千円	338千円/㎡	
8	市川大門町庁舎 (山梨県)	竣工年：2003年1月 敷地面積：8,340㎡ 延床面積：5,162㎡ 構造：RC造(免震構造) 階数：3階	1,329,000千円	257千円/㎡	
9	菰野町庁舎 (三重県)	竣工年：2002年3月 敷地面積：27,002㎡ 延床面積：11,533㎡ 構造：SRC造+S(免震構造) 階数：7階	3,113,000千円	270千円/㎡	

	庁舎名	施設概要	工事費 (千円)	m <sup>2</sup> 単価	備考
10	岩倉市庁舎 (愛知県)	竣工年：2002年2月 敷地面積：5,065 m <sup>2</sup> 延床面積：9,143 m <sup>2</sup> 構造：RC造+S造 階数：6階/地下1階	3,920,000 千円	429 千円/m <sup>2</sup>	
11	あきる野市庁舎 (東京都)	竣工年：2001年 敷地面積：18,501 m <sup>2</sup> 延床面積：14,070 m <sup>2</sup> 構造：RC造 階数：7階/地下1階	6,710,000 千円	477 千円/m <sup>2</sup>	
12	大淀町庁舎 (奈良県)	竣工年：2000年12月 敷地面積：11,582 m <sup>2</sup> 延床面積：8,196 m <sup>2</sup> 構造：S造+SRC造 階数：5階/地下1階	2,380,000 千円	290 千円/m <sup>2</sup>	
13	東久留米市 (東京都)	竣工年：1996年11月 敷地面積：6,794 m <sup>2</sup> 延床面積：20,129 m <sup>2</sup> 構造：SRC造+S造 階数：7階/地下1階	10,000,000 千円	497 千円/m <sup>2</sup>	視察

## 参考資料：既存庁舎維持管理費

既存庁舎〔焼津市役所(本庁舎・別館・議会庁舎)、大井川庁舎〕の H21 年度庁舎維持管理費の平均面積当たりの維持管理費 8,141 円/㎡を概算維持管理費の検討に用いました。

### H21 年度既存庁舎維持管理費

	焼津市役所 (本庁舎・別館・議会庁舎) 合計延床面積:10,496 ㎡	面積当り 維持管理費 (円/㎡)	大井川庁舎 延床面積:3,759 ㎡	面積当り 維持管理費 (円/㎡)	平均面積当り 維持管理費 (円/㎡)
庁舎管理修繕費	23,015 千円	2,193 円	3,798 千円	1,010 円	1,602 円
庁舎管理等委託	40,229 千円	3,833 円	※14,408 千円	3,833 円	3,833 円
電気代	14,034 千円	1,337 円	6,282 千円	1,671 円	1,504 円
ガス代	5,853 千円	558 円	50 千円	13 円	285 円
上下水道	1,789 千円	170 円	497 千円	132 円	151 円
電話代	8,317 千円	792 円	2,776 千円	738 円	765 円
合計	93,238 千円	8,883 円	27,811 千円	7,399 円	8,141 円

※大井川庁舎の庁舎管理等委託費は資料がないため、焼津市役所の面積当たり維持管理費により想定。

### 平成 17 年度版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）による概算

※延床面積 17,700 ㎡、耐用年数 60 年として算定

コスト区分		面積当たり単価 (円/㎡・年)	コスト	備考	
保全コスト	法令点検・定期点検保守・ 運転・日常点検保守コスト	1,510	1,268,400.0 千円	1,510×60年×17,700 ㎡	
	清掃コスト	800	672,000.0 千円	800×60年×17,700 ㎡	
	保安コスト	550	462,000.0 千円	550×60年×17,700 ㎡	
	経常的修繕	1－5年	271	23,983.5 千円	271×5年×17,700 ㎡
		6－10年	439	38,851.0 千円	439×5年×17,700 ㎡
		11－15年	763	67,525.5 千円	763×5年×17,700 ㎡
		16－20年	572	50,622.0 千円	572×5年×17,700 ㎡
		21－30年	819	144,963.0 千円	819×10年×17,700 ㎡
31年以降	768	407,808.0 千円	768×30年×17,700 ㎡		
小計		733,753.50 千円			
改善コスト		350	371,700 千円	350×60年×17,700 ㎡	
運用コスト		2,160	2,293,920 千円	2,160×60年×17,700 ㎡	
一般管理コスト		840	892,080 千円	840×60年×17,700 ㎡	
運用支援コスト		840	892,080 千円	840×60年×17,700 ㎡	
合計コスト			8,220,853.5 千円		
耐用年数 1 年当たりコスト			137,014.2 千円		

## (6) 庁舎候補地の特性

各ケースごとに、候補地の持つ特性について想定される可能性を端的に記載し、メリット、デメリットの指標として◎・○・△・×の4つのマークを示しました。

### ①分庁舎候補地のメリット・デメリット

分庁方式のケースについて比較し、市役所所在地の統合方式とも比較できる表としました。

◎：特性が優れている      ○：特性が見られる      △：特性が少ない      ×：特性が感じられない

	分庁方式		統合方式
	ケース1	ケース2	ケース3
場所・区域	本庁舎・大井川庁舎・再開発ビル(アトレ1,2階)	本庁舎・大井川庁舎・新別館新設(別館・議会庁舎敷地)	新庁舎建設(本庁舎・議会庁舎・別館敷地)
早期実施の可能性	○既存建物を活用するため、一部の改修で対応可。 ◎一部の設備の改修の他は、家具、備品等で対応可。	○本庁舎と大井川庁舎が残りの、既存用地での建設であるため、スムーズに着工可能。	○既存敷地でありスムーズに着工可能である。 △敷地条件が厳しいため、2期工事とする必要がある。
安全性	◎建物の耐震性は確保される。 ×本庁舎は老朽化が進んでいる。	◎新築建物の耐震化は問題ない。 ×本庁舎は、老朽化が進んでいる。	◎全て新築となるため、耐震性は問題ない。
経済性	○一時的には経費は抑えられる。 ×長期的に見ると本庁舎老朽化への追加対応が必要。	○別館・議会庁舎部は新しくなる。 ×本庁舎は老朽化への追加対応が必要。	×敷地が狭いため、立体駐車場は必要。
利便性	△庁舎機能が北部と南部の3か所となり、地域連携は図れるものの、分散化により非効率。	○庁舎機能が北部と南部の2か所となるため、今までよりは効率的で市民の利便性も高まる。	◎本庁舎に殆どの行政機能が集約されるので、効率的で市民の利便性も高まる。 ×南部地域の住民にとっては利便性が低下する。
周辺環境の状況	△分散立地となり、周辺の環境も各々異なる。	○本庁舎と隣接する新別館に大半の機能が集約され、現在と同様の周辺環境である。	○同左
必要面積確保の可能性	△十分とは言えないものの各施設を合わせて必要面積は確保できる。 ×場所によっては立体駐車場の検討が必要。	○新設することにより、現在より増床が見込める。 ×立体駐車場の検討が必要。	◎全て新設にすることにより、必要面積は十分見込める。 ×立体駐車場の建設が必要。
法的条件の適合性	◎既に建っている施設を利用するため、法規制は問題ない。	◎現在と同じ場所(商業地域)であることから、法規制は問題ない。	◎同左

注)：ケース2～3では既存施設の撤去費が必要となる。

②統合庁舎候補地のメリット・デメリット

統合庁舎について、市役所所在地と市内4か所を想定した候補地のケースとを比較しました。メリット、デメリットの指標については、前ページと同じです。

◎：特性が優れている ○：特性が見られる △：特性が少ない ×：特性が感じられない

	統合方式による新庁舎建設				
	ケース3(現在地)	ケース4(現在地からの移転)			
場所 区域	本庁舎・議会庁舎・別館敷地	①焼津駅周辺ゾーン [想定：15,000㎡民有地]	②西焼津駅周辺ゾーン [想定：30,000㎡市有地]	③新市街地ゾーン [想定：10,000㎡市有地]	④市域中心ゾーン [想定：30,000㎡市有地]
早期実施の可能性	○既存敷地でありスムーズな着工が可能。 △敷地条件が厳しいため、工事を2期に分離する必要がある。	×民地であることから、他のケースに比べ、用地取得に期間を要する。	△調整区域内であり、建設許可に対する協議手続きに時間を要する。	△幹線道路に面する細長い敷地形状であり、周辺への交通影響の検討が必要。	×調整区域であり、建設許可に対する協議手続きに時間を要する。
安全性	△商店や住宅も多く、駅への往来や臨港道路もあるため、交通渋滞や事故への配慮が必要。 ×津波浸水予想地域に位置する。	×工場跡地などを取得する場合には、土壌汚染や地質調査等が必要。 ×津波浸水予想地域に位置する。	◎市街地からの幹線道路が整備され、敷地も広く、安全性の確保は比較的容易。	△商店や住宅も多く、幹線道路に直接面していることから、交通渋滞や事故への配慮が必要。	◎市街地からの幹線道路が整備され、敷地も広く、安全性の確保は比較的容易。
経済性	◎取得費がかからない。 ×敷地が狭いため、立体駐車場が必要。 △仮設庁舎の建設又は1期工事、本庁舎解体、2期工事の工程が必要となる。	×民有地であることから、用地買収費や地盤調査費等が必要。 ◎JR駅周辺であるため、都市PRとしては適地。	○市有地であり用地取得費はかからない。	△市有地であるが、敷地が狭いため、建物等の高層化の検討が必要	◎市有地であり用地取得費はかからない。
利便性	◎行政機能が集約される。 △市域北部に位置し、市域中心部からは遠い。 ○市街地に位置する。 ○JR焼津駅に近い。 ○近くにバス停がある。	◎行政機能が集約される。 △市域北部に位置し、市域中心部からは遠い。 ○市街地に位置する。 ○JR焼津駅に近い。 ○近くにバス停がある。	◎行政機能が集約される。 △市域中西部に位置し、市域中心部からは遠い。 ×市街地からは遠い。 ○JR西焼津駅に近い。 ○近くにバス停がある。 ○隣接する藤枝市境に位置し広域連携を図る上で機動性に富んでいる。	◎行政機能が集約される。 ○市域中心部に比較的近い。 ○新市街地に位置する。 △JR焼津駅からは一定の距離がある。 ○近くにバス停がある。 ○焼津駅から市域中心部までを縦断する幹線道路沿いに立地しており機動性に富んでいる。 ◎市内で地価が最も高い地区に位置する。	◎行政機能が集約される。 ◎位置的に市域の中心部に位置する。 ×市街地から離れている。 ×JR両駅からは離れている。 ◎近くにバスルートの拠点がある。 ○東西南北をつなぐ幹線道路に比較的近く機動性に富んでいる。
周辺環境の状況	○本庁舎は現状位置に集約され、焼津漁港に近く焼津らしい環境が得られる。	○現状の各種公共的施設の立地環境からは少し離れるが、焼津漁港に近く焼津らしい環境が得られる。	○現状の各種公共的施設の立地環境からは離れるが、周辺の緑豊かな環境が得られる。	○現状の各種公共的施設の立地環境からは少し遠くなるが、スーパー等が周辺に立地し、買い物等は便利。	◎警察、消防防災センター等公共施設や大型商業店舗も立地しており、周辺の緑豊かな環境も得られる。
必要面積確保の可能性	○全て新設にすることにより、必要面積は十分見込める。 ×ただし、立体駐車場の建設が必要。	◎敷地の必要面積が充分見込めるかどうかは、候補地の選定に左右される。	○広々とした敷地の想定であり、低層でも必要面積は充分見込める。	△ケース4の中では最も敷地面積が狭く、日影規制もかかることから、建物や駐車場の配置の検討が必要。	◎敷地面積は広く、庁舎単独ならば必要面積は充分確保できる。
法的条件の適合性	◎現在と同じ場所(商業地域)であることから、法規制は問題ない。	○建ぺい率60%、容積率200%と現庁舎敷地(80%・400%)に比べ敷地効率は劣るが、敷地面積を広く取れば、建ぺい率・容積率のクリアは可能である。	△調整区域のため庁舎建設にあたっては、開発審査会の議を経る必要がある。	△近隣商業地域で建ぺい率は80%であるが、容積率は200%と少なく、敷地も細長く狭いことから、特に建物の容積率の検討が必要である。	△調整区域のため庁舎建設にあたっては、開発審査会の議を経る必要がある。



## 第4章 短期的・中長期的課題の整理



## 第4章 短期的・中長期的課題の整理

### 1. 短期的な検討項目

#### 耐震性という課題への対応について

焼津市において、行政事務の管理・執務機能を担う7つの庁舎建築物のうち、5つの建築物が耐震性に弱点があります。具体的には、「東海地震に対する各ランク別耐震性能基準」において、「議会庁舎」、「別館」、「産業会館（B棟）」が「耐震性が劣る」、「福祉庁舎」、「下水処理場（管理棟）」が「耐震性がやや劣る」という状況にあるため、執務庁舎を検討する際にはこの耐震性の課題の解決が何よりも優先されるべきであると考えられます。

平成17年3月、国が東海地震の死者数半減を数値目標とする「地震防災戦略」を策定したことを受け、平成18年6月、静岡県は東海地震の死者数半減を目標とする「静岡県地震対策アクションプログラム2006」を策定・公表し、県内の市町に対して「地域目標」の策定を働きかけることとしました。この働きかけを受け、焼津市では「アクションプラン」のひとつとして行政庁舎を含む「市有公共建築物の耐震化率100%」を平成27年度末までに達成することを目標に鋭意取り組んできたところであります。

このアクションプランの達成は、現庁舎の耐震性不足という課題を解決するものであり、平成27年度末という期限を十分に配慮しながら、耐震化に重点を置いた庁舎移転計画を検討する必要があります。

### 2. 中長期的な検討項目

本庁舎については、平成16年の免震補強工事を行ったことにより、東海地震に対する耐震性能基準では「耐震性能が優れている建物」に位置づけられてはいるものの、建築後すでに41年を経過しており、庁舎の躯体の法定耐用年数50年に近づきつつあります。さらに、庁舎内の設備については老朽化が着実に進んでおり、維持管理費面でも非効率なだけでなく、修理部品の調達や修繕方法にも苦慮している状況となっています。

これらのことから、差し迫った課題として「耐震化に関する短期目標」を達成した後においても、予測される躯体・設備の老朽化や分散・狭あい化による市民サービスの低下や行政事務効率の低下などに対処するため、統合庁舎として新庁舎の建設も視野に入れた「焼津市の新庁舎のあり方」について検討を重ね、概ね10年後には、行政のサービス水準や市民の利便性を一層向上させた、市民に開かれた、市民の防災拠点ともなりうる新庁舎の建設を実現していく必要があると考えられます。

また、庁舎の建設には多額の経費が必要となることから、できるだけ早い時期に建設基金の積み立てを開始するなど、財源措置についての対応も必要と考えられます。

ここでは、国内における他市の事例も参考にしながら、新庁舎の建設構想からその具体化に向けて今後取り組むべき主な項目について考察します。

#### （1）新庁舎建設を検討するための検討委員会の設置と市民参加について

新庁舎建設の検討にあたっては、検討委員会を設置するのが一般的ですが、この検討委員会の位置づけについては、事例調査の対象とした「出雲市」と「立川市」のように異なる二つのタイプがあります。

具体的に新庁舎建設までの経緯を概観しながら、その役割を考えると、次のとおりとなります。

## ■出雲市における新庁舎建設までの経緯

平成 17 年 3 月	新出雲市誕生（2 市 4 町合併）
平成 17 年 6 月	出雲市議会庁舎建設特別委員会の設置
平成 17 年 12 月	出雲市役所庁舎建設促進に関する決議（出雲市議会）
平成 18 年 4 月	<b>出雲市新庁舎建設調査検討会議の設置</b>
平成 18 年 6 月	検討会議の中間答申（県立中央病院跡地を建設場所とする）
平成 18 年 8 月	検討会議の最終答申
平成 18 年 12 月	最終答申に基づく新庁舎建築基本・実施設計の委託（プロポーザル方式）
平成 19 年 2 月	<b>出雲市新庁舎建築設計検討委員会の設置（基本設計の内容検討・決定）</b>
平成 19 年 3 月	島根県より新庁舎及び中央広場用地の取得
平成 19 年 5 月	基本設計の完了・実施設計の着手
平成 19 年 6 月	新庁舎用地造成工事着手
平成 19 年 9 月	実施設計の完了

出雲市では、新庁舎建設に向けた新庁舎建設調査検討委員会を設置し、その委員会が建設場所及び新庁舎建設における基本方針を答申しています。そして、この答申に基づいた新庁舎建築基本・実施設計の委託をプロポーザル方式で決定した後に、新庁舎建築設計検討委員会を設置し、基本設計について内容を検討し決定に至っています。この、新庁舎建設に係る各検討委員会には、委員として市民関係者も参加していますが、住民代表が過半数を占めるような委員会ではなく、新庁舎建設に関するワークショップ等も行われていません。

## ■立川市における新庁舎建設までの経緯

平成 14 年 3 月	市議会が「市役所の位置を定める条例の一部を改正する条例」を可決
平成 15 年 2 月	財務省と土地の売買契約を締結
平成 15 年度	<b>立川市新庁舎建設市民 100 人委員会</b> が、次の市民案を作成 ①新庁舎建設基本構想市民案 ②現庁舎敷地利用計画市民案
平成 16 年度	<b>新庁舎建設事業手法等検討委員会</b> を設置 市民案に基づき、市は立川市新庁舎建設基本構想を策定 <b>新庁舎建設事業手法等検討委員会</b> が事業手法に関する報告書を提出
平成 17 年度	「 <b>立川市新庁舎市民対話型 2 段階方式による設計者選定協議</b> （設計者選定立川モデル）」により設計者を決定
平成 18 年度	<b>施工者選定手法等検討委員会</b> を設置 基本設計・実施設計を実施 <b>施工者選定手法等検討委員会</b> が施工者選定に関する報告書を提出
平成 19 年度	「市民との連携による一括発注技術提案型総合評価方式（施工者選定立川モデル）」により施工者を選定
平成 20 年 6 月	技術提案による設計変更手続きを経て着工
平成 22 年 3 月	竣工

立川市では、市民代表から成る「立川市新庁舎建設市民 100 人委員会」を設置し、その委員会が作成した2つの市民案、「新庁舎建設基本構想案」と「現庁舎敷地利用計画市民案」に基づいて、市が「立川市新庁舎建設基本構想」を策定しています。また、建設の事業手法に関しても、市民参加により「新庁舎建設事業手法等検討委員会」を設置しているほか、設計者や施工者選定においても、市民参加による独自の決定方式を採用しています。このように、立川市では徹底した市民参加の下で、基本構想、事業手法、設計者、施工者等を決定していることが特徴的で、検討には相当な年月を要しています。

焼津市において、新庁舎建設の検討を行う際には、新庁舎は市のシンボル（顔）であり、行政機能の中心として、あるいは防災拠点として、重要な役割を担うものであるため、市民の視線に立った協議を進めていく必要があります。また、その進め方として、次の点に留意する必要があると考えられます。

新庁舎の検討において、市と市民の役割分担をどうするか

どのような検討委員会を設置するか

検討委員会への市民の参加割合をどうすべきか

新庁舎に関する市民意識調査を実施するか

ワークショップやフォーラム等を実施するか

これらの点において、出雲市と立川市は対照的ですが、焼津市においても行政庁舎が持つべき多くの役割と機能について検討し、「焼津市の顔でもある行政庁舎」を実現していく過程で、市民参加のあり方を検討していくことが必要であり、かつ重要であると考えられます。

## （２）財政計画との整合性の確保

庁舎建設事業そのものは、一般的には国庫補助の対象とはならないため、その財源は、庁舎整備基金、一般財源のほか、起債等が想定されますが、事業費に見合った財源の確保が重要となります。先進事例調査結果から新庁舎建設費として概ね 90 億円から 100 億円の事業費が必要となっていることを踏まえ、焼津市財政計画との整合性を図っていく必要があります。

なお、事業費を決定していく上では、従来型の「業務分離発注方式」、民間で一般的な「設計・施工業務一括発注方式」、最近注目されつつある P F I 方式（設計・施工・維持管理業務一括発注方式）など建設に関する事業手法についても併せて検討していくことが重要となります。

業務分離発注方式	設計業務、施工業務、維持管理 や運營業務をそれぞれの段階 で個別に発注・契約する方式	公共施設では一般的方式である
設計・施工業務一括発注方式	設計業務と施工業務を同時に 一括発注・契約する方式	施工方式が異なる複数案が考 えられ、施工方式により設計 内容が大きく異なる事業で採 用される
P F I 方式	設計業務・施工業務をはじめ、 施設の維持管理業務及び運 營業務を含め、一体として発 注・契約する方式	民間の資金、経営能力及び技 術的能力を活用することによ り効率的・効果的に実施され る事業で採用される



## 資料編

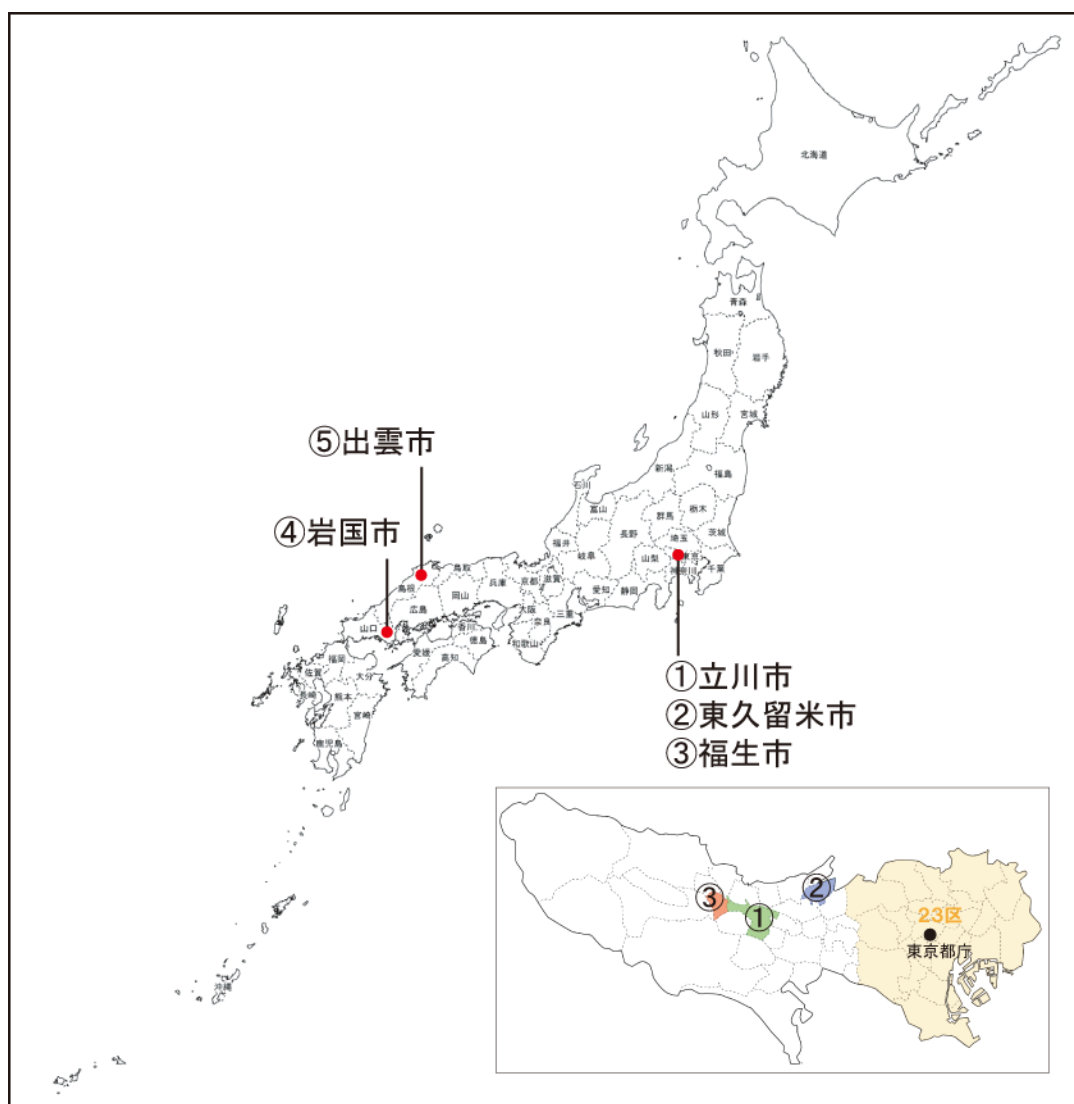




## 資料編 庁舎検討のための先進事例調査

市庁舎の検討にあたり、最近建設された先進事例の調査を行いました。構想や計画の策定過程も含め、いずれも特徴的な庁舎事例であり、以下にその概要を整理しました。

- ①立川市役所（東京都）
- ②東久留米市役所（東京都）
- ③福生市役所（東京都）
- ④岩国市役所（山口県）
- ⑤出雲市役所（島根県）



(1) 先進事例に見る市庁舎の概要

市役所 都・県	立川市 東京都	東久留米市 東京都	福生市 東京都	岩国市 山口県	出雲市 島根県
人口※	178,379人 (2010年11月1日)	115,994人 (2010年11月1日)	59,546人 (2010年11月1日)	143,315人 (2010年12月1日)	144,824人 (2010年12月1日)
合併年次	—	—	—	2006.3	2005.3
合併前市町村数	—	—	—	1市6町1村	2市4町 (2011.10.1町編入予定)
旧庁舎建設時期	昭和33年 昭和45年	昭和38年	昭和38年	昭和34年	昭和33年
敷地面積	11,000㎡	6,794㎡	4,757㎡	15,636㎡ (街区公園を含んだ面積は17,452㎡)	9,596㎡
延床面積	25,981㎡	20,129㎡	10,228㎡	24,328㎡	24,786㎡
階数	地上4階・ 地下1階	地上7階・ 塔屋1階・ 地下1階	地上5階・ 地下1階	地上6階・ 塔屋1階・ 地下1階	地上7階・ 地下1階
建ぺい率	62.55% (許容70%)	55.95% (許容80%)	67.27% (許容80%)	24.24% (許容80%)	53.05% (許容90%)
容積率	188.96% (許容200%)	296.28% (許容300%)	171.99% (許容300%)	155.59% (許容%400・ 一部600%)	258.30% (許容400%)
用途地域	準工業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	商業地域	商業地域
構造	PC造+S造 (免震構造)	SRC造+S造	RC造+PC造+SRC造	SRC造+S造 (免震構造)	S造 (制振構造)
駐車台数	普通163台 大型4台 内来庁舎用 93台	普通96台 (地下・機械2段含む) 内来庁舎用 80台	普通76台 (地下駐車場)	普通283台 内来庁舎用 197台	普通304台 (内地下駐車場102台) 内来庁舎用 204台
駐輪台数	自転車681台 バイク90台 内来庁舎用自 401台・バ20台	自転車136台 バイク24台 内来庁舎用自 90台・バ8台	—	自転車228台 バイク56台	自転車98台 すべて来庁舎用 98台
事業費	83.3億円 (用地費含むと103億円)	108.84億円	38.2億円	86.13億円 (2002年度～2007年度)	79.47億円 (用地費含むと89.58億円)
財源	国庫補助金 (防衛省): 14.2億円 地方債(見込): 19.9億円 基金(見込): 68.9億円 計:103.0億円 ※建設費の一部に 「たちかわエコ庁 舎みんなの市民債」 5億円活用	国庫補助金 (福祉): 0.97億円 (振興): 2.70億円 地方債: 37.16億円 基金: 60.70億円 一般財源: 7.31億円 計: 108.84億円 (1997年2月2日現在)	国庫補助金 (防衛省): 6.32億円 (NEDO): 0.47億円 地方債: 3.43億円 基金: 27.99億円 計: 38.22億円 (2008年3月末現在)	国庫補助金 (防衛省): 50.18億円 地方債: 22.43億円 基金: 12.29億円 一般財源: 1.23億円 計: 86.13億円 (2002年度～2007年度)	国庫補助金 (太陽光発電): 0.39億円 地方債: 71.83億円 基金 (庁舎整備): 16.53億円 (環境): 0.39億円 一般財源: 0.43億円 計: 89.58億円 (2006年度～2009年度)
建設時期	2008.6～2010.3	1994.8～1996.11	2006.3～2008.3	2005.9～2008.3	2007.12～2009.1
対象頁	108～122	123～134	135～144	145～166	167～183

注)：人口は推計人口(法定人口(国調人口)に登録人口の増減を加算して計算された常住人口)。

## (2) 先進事例に見る市庁舎の特性

市役所 都・県	立川市 東京都	東久留米市 東京都	福生市 東京都	岩国市 山口県	出雲市 島根県
1. わかりやすく アクセスしやすい 利便性	市の中心部であるが、立川駅から遠い	東久留米駅西口から直進。徒歩5分	福生駅から直進→左折。徒歩5分	岩国駅から幹線道路を概ね直進。徒歩13分	出雲駅から直進。徒歩9分
2. 十分な駐車場の確保	167台	96台 (内、機械2段64台)	76台	283台	304台
3. 市の顔となる ランドマーク性	低層大平面の建物で周辺建物の方が高い	EVがランドマークを形成。3階から富士山の展望可	ツインタワーがランドマークを形成	7階建てのガラス張り建物全体がランドマークを形成	7階建てのガラス張り建物全体がランドマークを形成
4. 親しみやすい デザインの採用	威圧感はない。色・NOで案内板と窓口を表示	屋内・外ひろばが透明ガラス越しに一体感	道路から直接、屋上庭園に登れる。色・NOで案内板と窓口表示	全面ガラス張りで、威圧感はない。	全面ガラス張りで、威圧感はない。
5. 市民の利便性に配慮した複合施設化	協働会議室、多目的プラザ等	屋内広場、プラザホール、喫茶室、図書室	屋上広場、情報スペース	敷地全体を公園のイメージで構成。多目的ホール、レストラン、情報コーナー	敷地に公園を隣接。くにびきホール、ギャラリーコーナー、キッズルーム、行政資料展示コーナー、喫茶室
6. 防災拠点としての安全性	免震構造。防災基地が別に存在		建築基準法の1.5倍の耐震性	免震構造。1階に防災対策室（普段は多目的ホールとして使用）。敷地内に防災公園を設置	制振構造。1階に防災対策室（普段はくにびきホールとして使用）。防災公園が敷地に隣接
7. 環境に配慮した構造	自然エネルギーを多様	ガラス張りで自然採光	自然エネルギーを多様	ダブルスキン（二重窓）や自然エネルギーを多様。ドーナツ型プラン（吹抜け構造）	吹抜け・トップライト、断熱性の高い複層式Low-Eガラス、太陽光発電、省エネ型照明機器、中央制御と個別空調の組み合わせ他
8. 高度情報化に対応した情報受発信拠点	床0Aフロア	床0Aフロア	床0Aフロア	床0Aフロア	床0Aフロア
9. 将来の業務変化に対応できる施設機能	会議室の壁はパーティション仕切	建設時に会議室等の予備室を建設	柱や壁を減らし家具の配置で空間を構成	柱や壁を減らし家具の配置で空間を構成	柱や壁を減らし家具の配置で空間を構成
10. ユニバーサルデザイン採用	点字案内板、間口の広いEV、廊下に点字ブロック、オストメイト他	1.2階の動線はエスカレーター	全階トイレにオストメイト採用。階段の両側に手摺り、上り口の手摺りに点字表示	1.2階のトイレにオストメイトを採用	1階に盲導鈴、視覚障害者用歩行マットを設置。多目的トイレ、オストメイト、くにびきホール等に補聴器マイク放送が聞こえる「磁気ループ」を設置
11. 使い勝手の良い窓口カウンター	総合案内設置。座式対話型	総合案内設置。座式対話型	ワンストップ総合窓口。座式対話型	総合案内設置。座式対話型	総合案内設置。座式対話型
12. 明快な業務配置と圧迫感を感じさせないスペースの確保	1階に市民サービス配置（広空間）	1.2階に市民サービス部署を配置。吹抜け	1階に市民サービス部署を全て配置（広空間）	1.2階に市民サービス配置。ドーナツ型プラン	1.2階に市民サービス部署を配置。正方形で4箇所に出入り口を設置。吹抜け

### (3) 先進庁舎事例

#### ①立川市役所

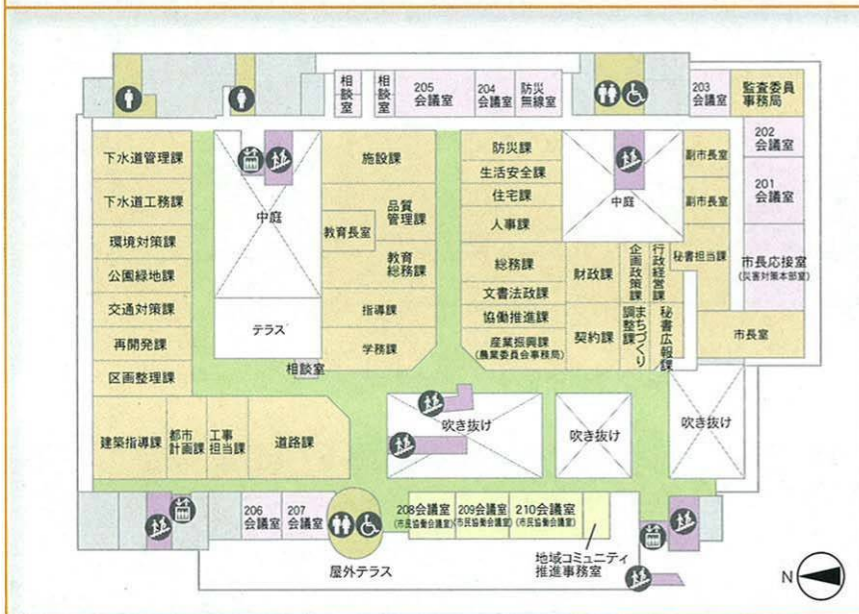
区分	概要	庁舎位置図 ※1	
所在地	東京都立川市泉町 1156-9	<p><b>案内図</b></p> <p>&lt;交通のご案内&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆JR中央線立川駅乗り換え多摩モノレール立川北駅より上北台方面1つ高松駅下車徒歩約10分。</li> <li>◆バスの場合は、立川北口①、②番のりばから「立川市役所」バス停下車。また、市民バス「ぐるりんバス」の北ルート線も同停留所に停車します。</li> </ul>	
市の面積	24.38 k㎡		
市の人口	178,379人 (2010年11月1日〔推計人口〕)		
市職員数			
旧庁舎建設時期	昭和33年、45年		
建設時期	2010年3月		
敷地面積	11,000.41㎡		
規模	建築面積		6,880.25㎡
	延床面積		25,981.60㎡(庁舎部分18,000㎡)
	階数		地下1階・地上4階
	建ぺい率	62.55%(許容70%)	
	容積率	188.96%(許容200%)	
構造	主体構造：プレキャストコンクリート造＋鉄骨造、鉄筋コンクリート造、免震構造(下地) 杭・基礎：直接基礎		
敷地条件等	地域地区：準工業地域／道路幅員：60m／駐車場：来庁者用93台、庁用車用70台、大型車4台／駐輪場：来庁者用401台、職員・庁用280台、バイク90台		
事業費	総事業費：103億円(用地費19.7億円、本体工事費73.1億円、別途工事費5.2億円、備品・委託料等：4.9億円)		
工程	設計期間：2005年12月～2008年7月／施工期間：2008年7月～2010年3月		
庁舎の特徴	<p>◆設計方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①市民自治の拠点としての庁舎…協働会議室・多目的プラザ等市民活動スペース確保</li> <li>②市民参画で建設していく庁舎…設計・工事過程・完成後の利用・運営に市民継続参画</li> <li>③経済的合理的性に優れたスリムな庁舎…長寿命な構造で100年建築を目指す</li> <li>④人や地球環境に対する優しさをアピールする庁舎…自然エネルギーを活用</li> <li>⑤周辺まちづくりを先導する美しい庁舎…多摩地域の中核に相応しい緑豊かなまちづくり</li> </ol> <p>◆基本的な考え方</p> <p>低層／大平面／明確なゾーニング／吹き抜けと中庭／屋上緑化／免震構造</p> <p>◆省エネルギーの工夫</p> <p>太陽光発電／コージェネレーション／氷蓄熱空調／雨水利用／複層ガラス／地中熱利用／照明制御／夜間自然換気</p>		
交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の中心地に庁舎を新設(立川駅より2km)、徒歩20分、立川駅からはバス利用が多い</li> <li>・旧市庁舎は支所として活用。立川駅には市ステーション窓口を開設</li> </ul>		
建設経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2003年2月に土地の取得完了(総務省と土地の売買契約締結)</li> <li>・2003年度に「立川市新庁舎建設市民100人委員会」が「市民構想案」を作成</li> <li>・2005年7月に「市民対話型2段階方式による設計者選定競技(コンペ)」が実施され設計者を決定。設計定例にも常に市民が出席し意見を述べるなど庁舎建設に市民の意見が多く反映</li> </ul>		

■庁舎案内※2



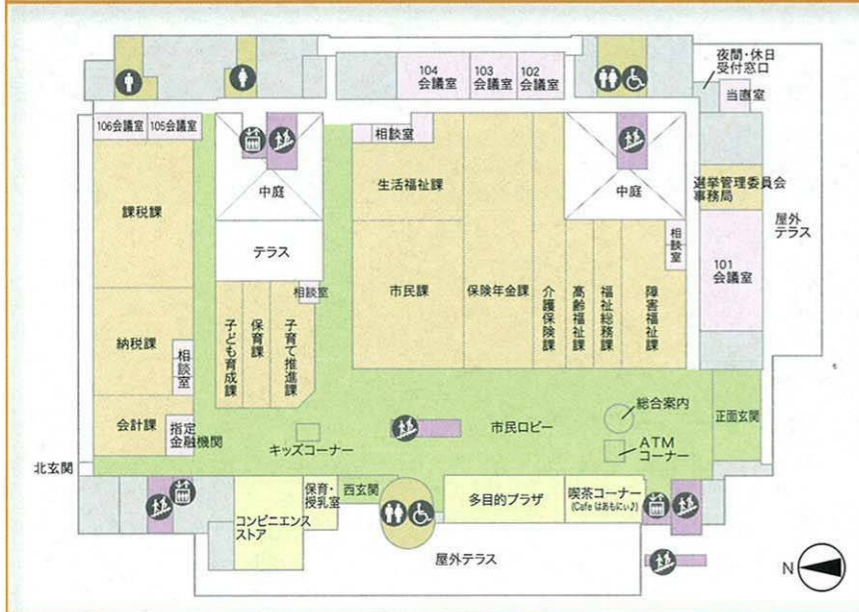
3F

議場を中央に配置し、委員会室や会派室などの議会関係諸室を南側に配置。また、市政情報コーナーやレストランを配置しています。



2F

市長室、副市長室などの理事者室を配置するほか、教育部門や総合政策、行政管理、財務、産業文化、都市整備、環境下水道部門などがあります。また、市民との協働を推進するため協働会議室を配置しています。



1F

住民登録や各種証明手続きの窓口である市民生活部門のほか、子ども家庭、福祉保健部門などを配置。多くの市民が利用する手続きのほとんどを1階で対応でき、大平面の特徴を生かした市民サービスを実現します。

- 市民ロビー・通路等
  - 市民利用施設
  - 執務スペース
  - 会議室等業務関連諸室
  - 議会スペース
  - トイレ
  - 階段・エレベーター
  - 倉庫・機械室等
- 市民利用スペース
  - 男子トイレ
  - 女子トイレ
  - トイレ
  - 多目的トイレ
  - 階段
  - エレベーター

※1、2：新立川市庁舎パンフレットより

【正面外観】

※()内番号は庁舎機能の該当項目番号

周辺環境との調和や利便性・居住性を考慮した低層大平面の庁舎 (1, 3, 4)

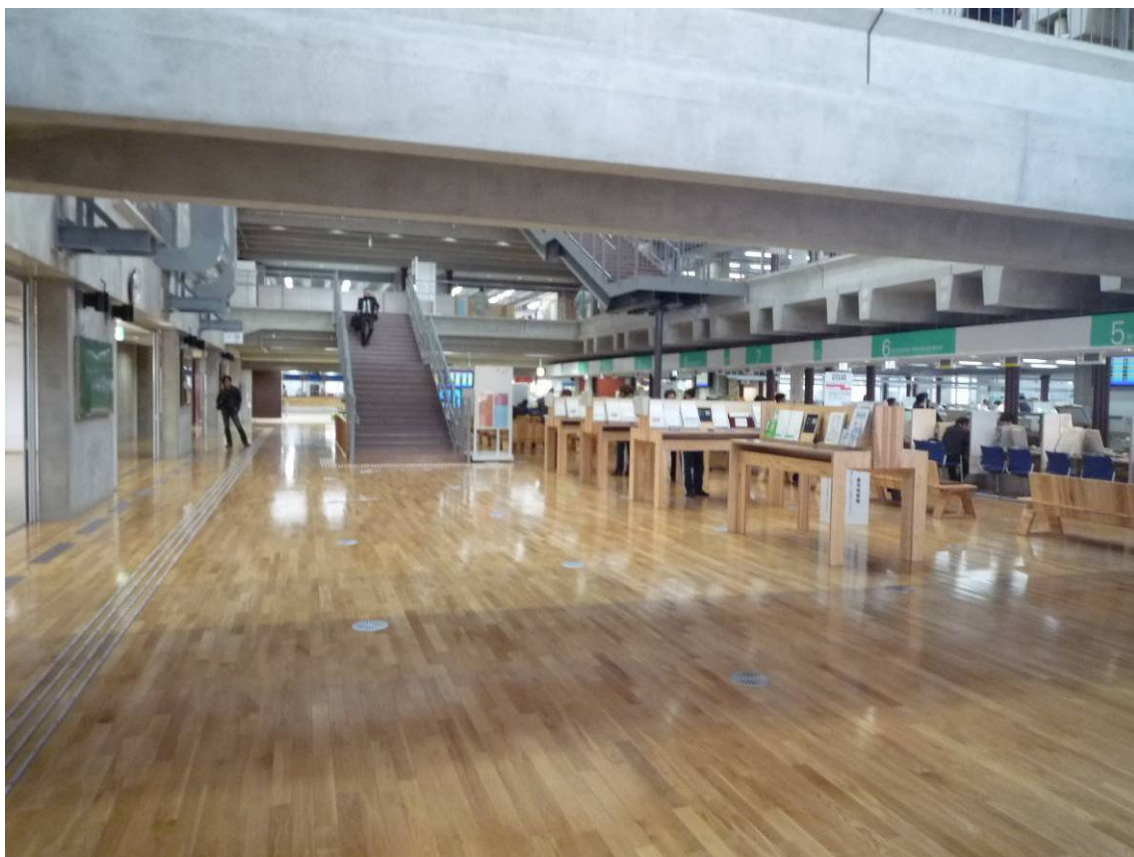


【西側玄関側外観】 (1, 3, 4, 7)



### 【市民ロビー】

市民ロビー西側(写真左)に市民に開放された市民プラザやテラス・会議室、東側は市民サービス窓口や執務スペースが配置されている。市民ロビーは両者を繋ぐスペースとして計画された(4, 5, 9, 10, 11, 12)



### 【市民ロビー吹き抜け】

市民ロビーを3層吹き抜けにし、空間のひろがりや位置関係の視認性を向上させるとともに、トップライトから自然光を取り入れている(5, 7, 9, 12)



### 【多目的プラザ】

市民ロビーと屋外テラスに面した多目的プラザ。市民活動スペースとして利用  
(4, 5)



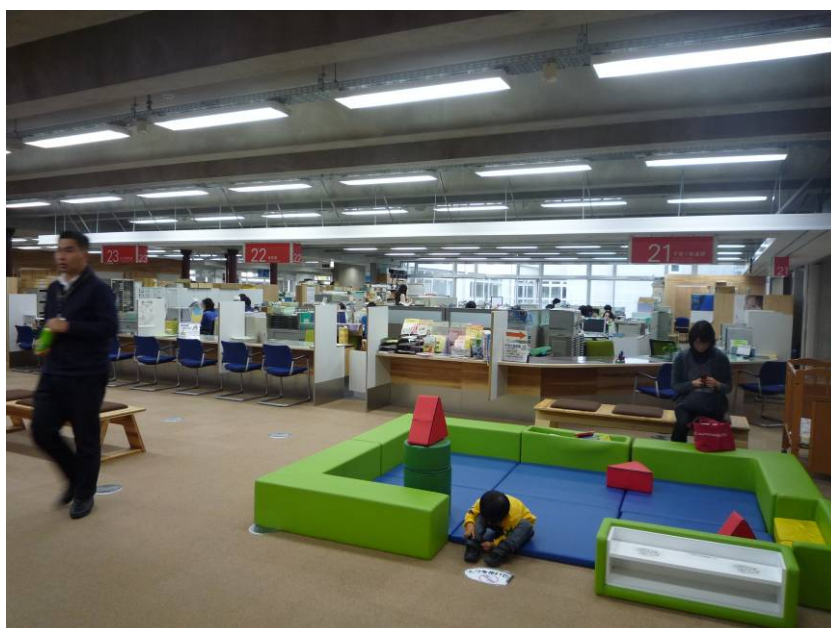
### 【市民サービス窓口】

1階に市民サービス機能のほとんどを配置した大平面を活かした配置。市民サービス窓口は、座式対話型としている  
(10, 11, 12)



### 【キッズコーナー】

子ども家庭部窓口前にはキッズコーナーを設置  
(10)





【保育・乳児室】

子ども家庭部そばに保育・乳児室を設  
置

(10)



【サイン計画】

色と番号でわかりやすく分類している

(4, 10)



### 【総合案内】

正面玄関を入ってすぐの市民ロビーに  
設置

立川市の進める「まち全体が美術館構  
想」に基づく、作品のひとつ

(4, 10, 11)



### 【屋外テラス】

閉庁時も自由に入れる屋外テラス。

1階から屋上までつながり、通り沿いの  
桜並木を眺められる

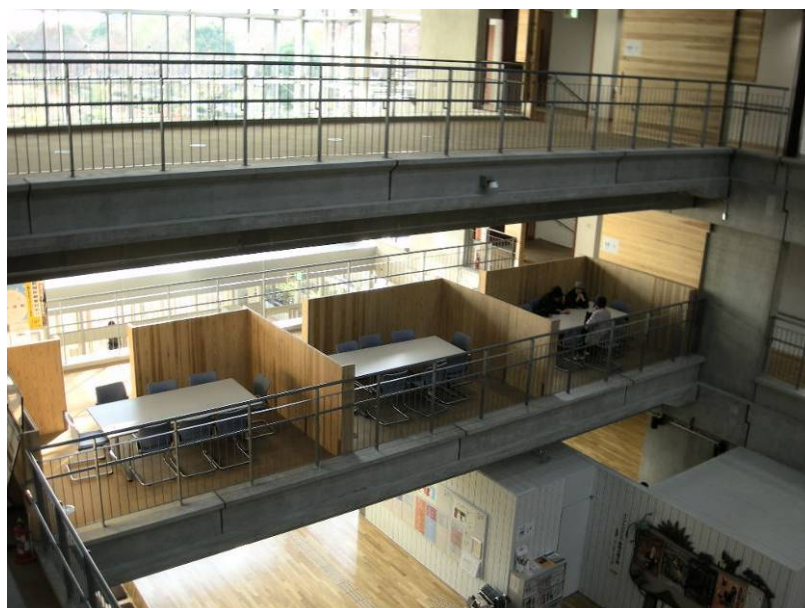
(3, 4, 5, 7)



### 【打合せスペース】

渡り廊下に設けられた市民も利用可能  
な打合せスペース

(5, 9, 12)



### 【3階市民ロビー】

3階の市民ロビーに面して、市民が自由に利用できる市政情報コーナーやレストランを設置

(5)



### 【多目的トイレ】

全てのトイレに多目的トイレを設置

(10)



### 【執務スペース】

将来のレイアウト変更に対応できるよう、壁や柱を減らし家具でレイアウトしている

(9, 10, 11, 12)



### 【可変可能な壁】

会議室の壁は可変可能なパーティションとして将来の機能変化に対応

(9)



### 【相談室】

各課の相談室は、地元木材を利用したパネルで構成し、可変可能にしている

(4, 7, 9)



**【議場】**

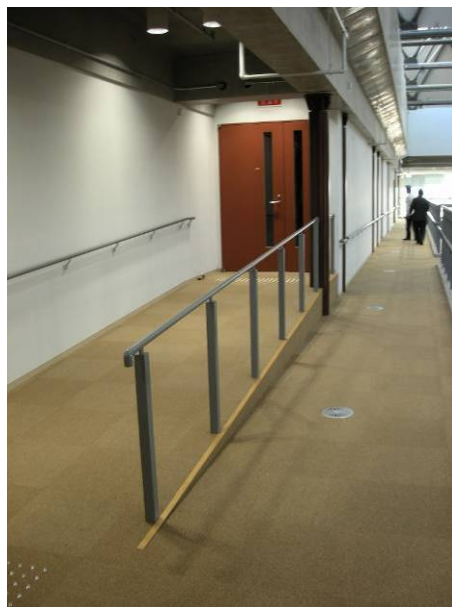
3階にある議場の机などに地元産のスギ材を使用している

(4, 7)



傍聴席入口にはユニバーサルデザインに配慮しスロープが設けられている

(10)



**【地元木材振興】**

各所に設置されたベンチは、地元木材を使用しデザインされたもの。  
パーティションや窓口など各所に地元木材を使用している

(4, 7)



### 【屋上】

屋根面積の約 35%を緑化し、太陽光パネルを設置している。自然エネルギーによる電力を庁舎の照明、空調に利用している

(3, 4, 5, 7)



屋上には、地元小学校の生徒の手形タイルが設置され、市民参画を象徴している

(4)



### 【省エネルギーへの取組】

モニターを1階市民ロビーに設置し、庁舎の省エネルギーの取組紹介している

(7)



### 【自然採光】

吹き抜けの市民ロビーには、トップライトは設けられ自然光を取り入れている

(7, 12)



### 【中庭・テラス】

中庭やテラスを設け、庁舎内に自然光を取り入れている

(7, 12)



### 【夜間自然換気】

夏期、中間期の夜間に外気を取り入れ、冷房負荷を削っている

(7)



【地中熱パネル】

多目的プラザに設置。

地中 100mまでパイプを埋め、取り出した地中熱を空調に利用

(7)



【コンビニエンスストア】

庁舎内に設置されたコンビニエンスストア。24 時間利用可能(閉庁時は庁舎側は閉鎖)

(5)



(庁舎内入口)

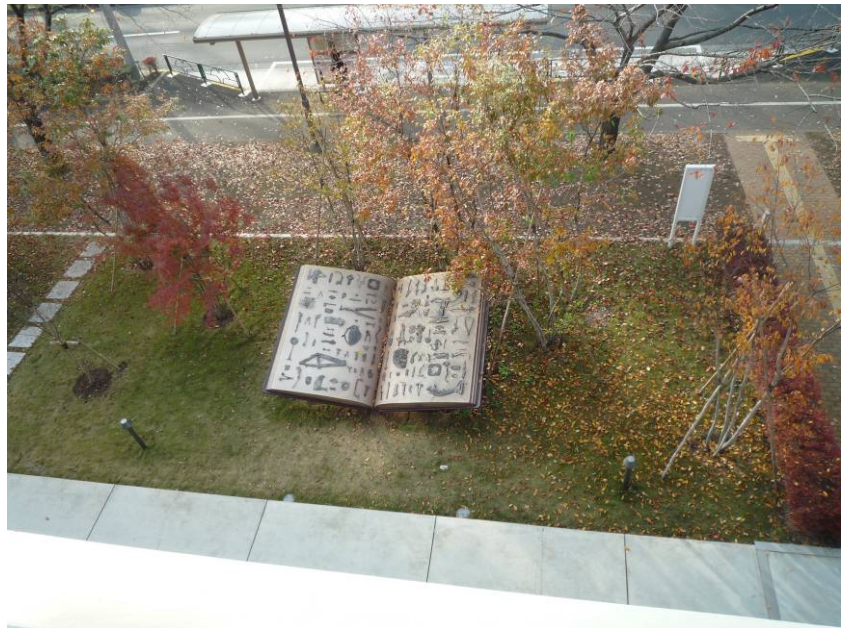




【アートワークの設置】

立川市の進める「まち全体が美術館構  
想」に基づき、庁舎にも6つの作品を  
設置

(3, 4)



【免震装置】

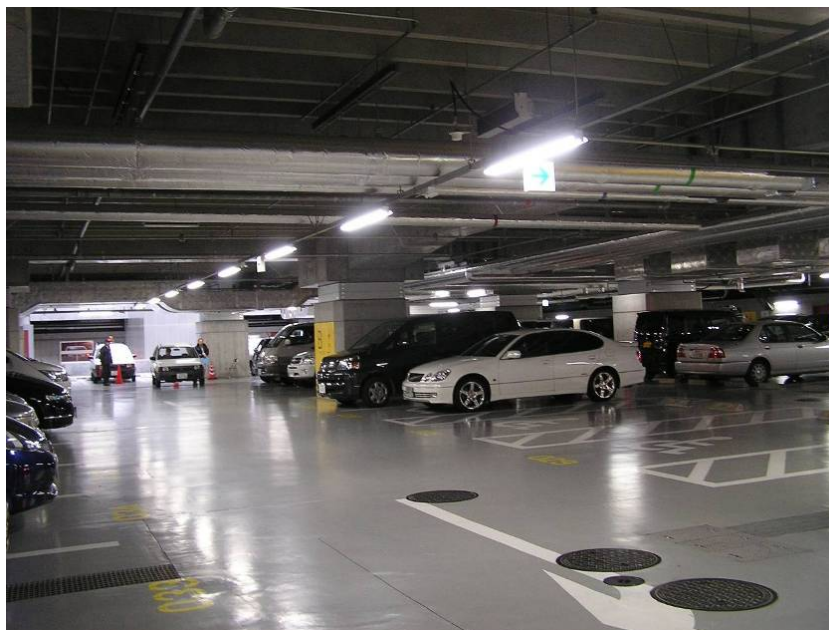
免震層を持たず、地下1階柱頭免震構  
造としているため掘削量を低減してい  
る

(6)



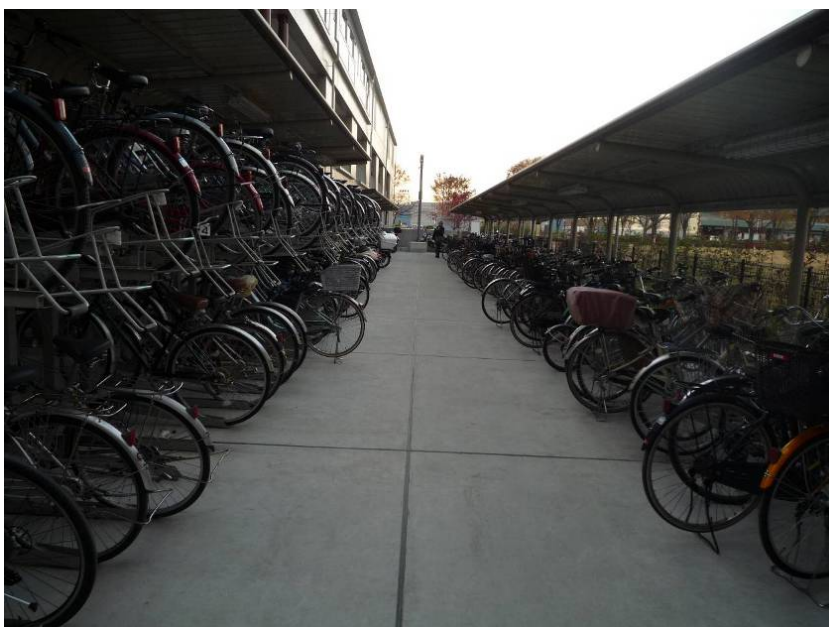
**【地下駐車場】**

来庁者・庁舎用含め 167 台(地上部含む) 収容可能な駐車場  
(2)



**【駐輪場】**

来庁者・庁舎用含め 167 台(地上部含む) 収容可能な駐車場  
(2)



**【バス停】**

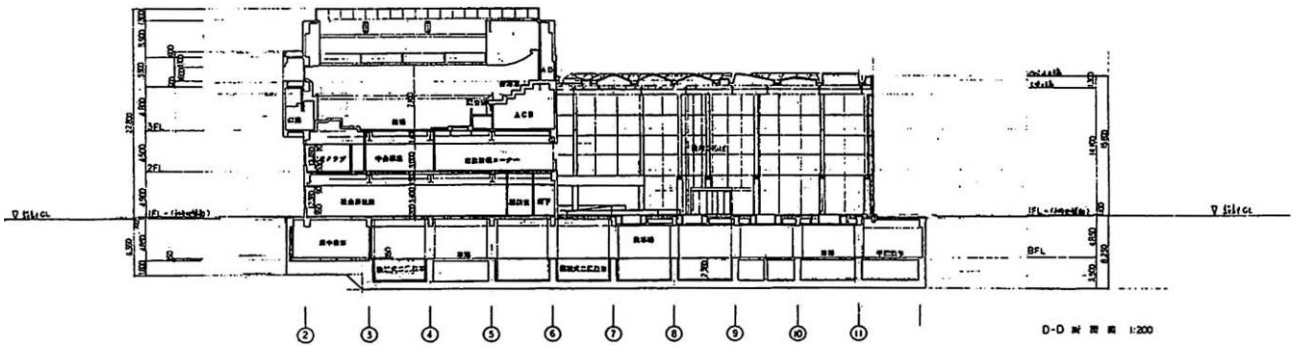
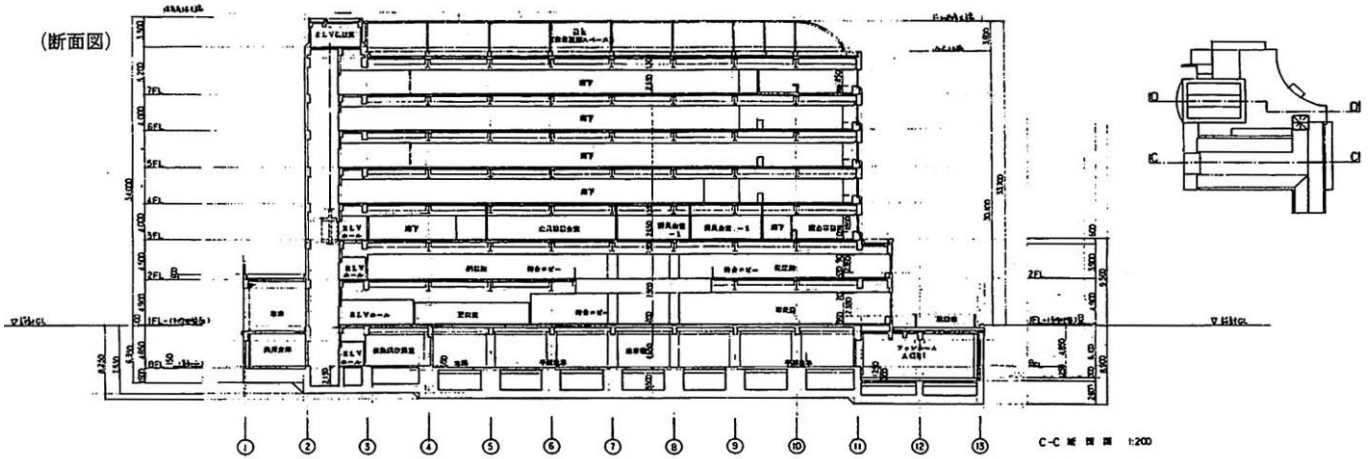
庁舎西口玄関そばに設置  
(1)



## ②東久留米市役所

区分	概要	庁舎位置図 ※1	
所在地	東京都東久留米市本町 3-3-1		
市の面積	12.92 km <sup>2</sup>		
市の人口	115,994 人 (2010年11月1日〔推計人口〕)		
庁内職員数	442 人		
旧庁舎建設時期	昭和 38 年		
建設時期	1996 年 11 月 (平成 8 年)		
敷地面積	6,794 m <sup>2</sup>		
規模	建築面積		3,801 m <sup>2</sup>
	延床面積		20,129 m <sup>2</sup>
	階数		地上 7 階・地下 1 階、塔屋 1 階 (高さ 30m・最高部 50m)
	建ぺい率	55.95% (許容 80%)	
	容積率	296.28% (許容 300%)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造 (議場、屋内ひろば周り他)、鉄筋コンクリート造 (地下) 基礎梁 : 現場打ち鉄筋コンクリート造		
敷地条件等	地域地区 : 近隣商業地域、第三種高度地区、準防火地域 / 駐車場 : 一般者用 (地下平面 16 台、機械 2 段 64 台) 庁用車用 (地上 4 台)、地下平面 12 台 / 駐輪場 : 一般者用 90 台・来庁者用 46 台、バイク 24 台		
事業費	事業費 : 108 億円 (建設費 100 億円)		
工程	設計期間 : 1993 年 5 月 ~ 1994 年 5 月 / 施工期間 : 1994 年 8 月 ~ 1996 年 11 月		
庁舎の特徴	<p>◎行政センターとして行政、議会部門、市民スペースを併設</p> <p>◆設計方針</p> <p>①行政センターは、「水と緑とふれあいの街“東久留米”」の実現を図る市政の拠点、市民自治のシンボル・・・市民に開かれた市民のための庁舎</p> <p>②市民スペースはシンボルロード沿いに屋外ひろばを配置し、屋内ひろばとプラザホールには市民交流の場として必要な機能を備える</p> <p>③低層部は、シンボルロードに面して屋内ひろばを設け、吹き抜けを介して 1、2 階の一体感を持たせた (1、2 階の動線にエスカレーターを採用する)</p>		
交通アクセス	・西武池袋線東久留米駅西口から徒歩 5 分。東久留米駅西口からは徒歩、バス利用が多い		
建設経緯	<p>・1963 年庁舎が木造から鉄筋コンクリート造に建て替え</p> <p>・1977 年第二分庁舎建設、1983 年民間ビル借上げ・・・庁舎は老朽・狭隘・分散の三重苦に</p> <p>・1982 年現庁舎での第三分庁舎建設を断念し、総合庁舎建設を決定</p> <p>・1984 年 2 月「東久留米行政センター建設検討委員会」を設置</p> <p>・1991 年 10 月「東久留米行政センター建設審議会」を設置</p> <p>・1993 年 2 月「東久留米行政センター建設推進委員会」を設置</p> <p>・1993 年 9 月基本設計を作成</p> <p>・1994 年 5 月実施設計を作成 (同年 6 月アートワーク、1995 年 1 月インテリアサイン発注)</p>		

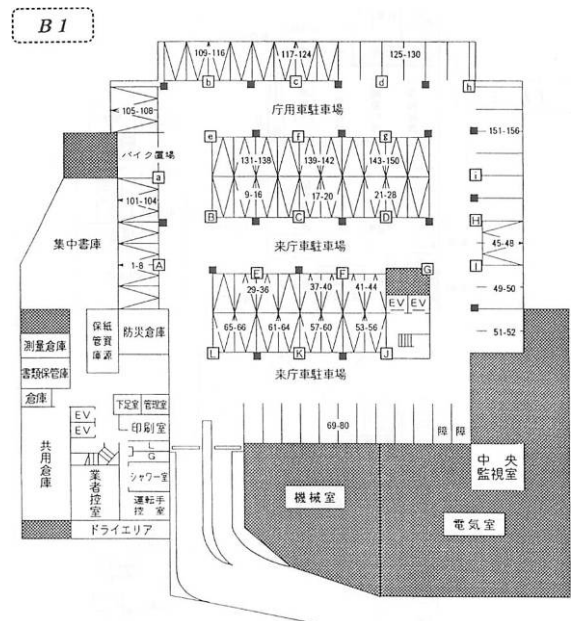
■断面図 ※2

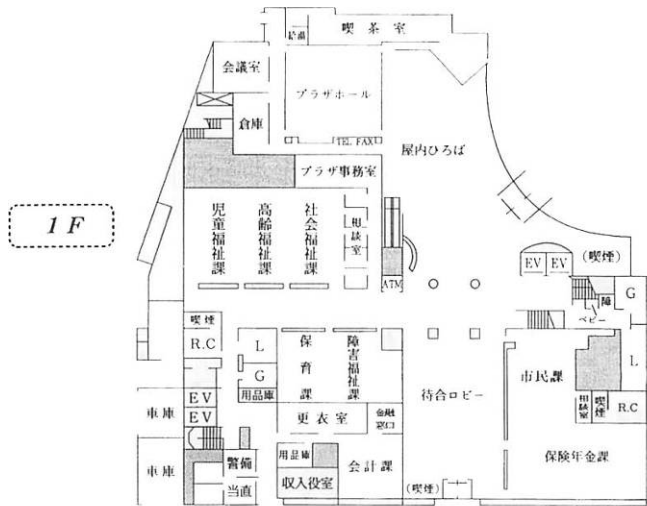


■庁舎断面案内 ※3

■各階平面図※4

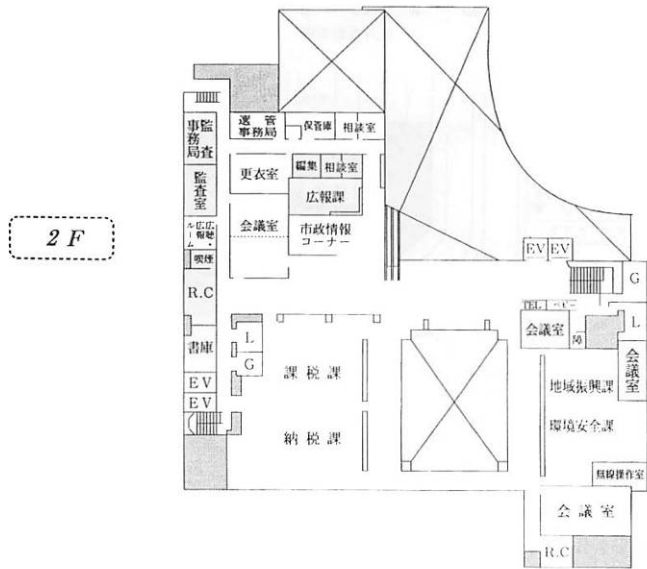
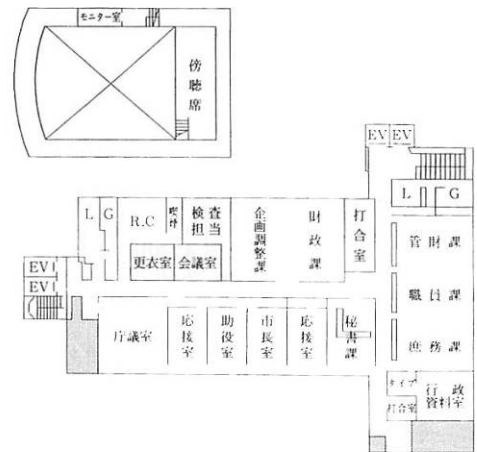
7階	入札室、会議室、電話交換室		
6階	【教育委員会教育部】 教育長室、総務課、学校適正化担当、学務課、指導室、生涯学習課	【企画経営室】 情報システム課 【市民部】 産業振興課、農業委員会事務局（産業振興課内）	
5階	【都市建設部】 都市計画課、都市政策担当、施設管理課、施設建設担当	【環境部】 環境政策課 【財務部】 管財課検査担当	
4階	【財務部】 財政課、管財課	市長室 副市長室 【企画経営室】 企画調整課、行財政改革担当、秘書広報担当、総務課、職員課	傍聴席 議場
3階	議会事務局 正副議長室	委員会1・2、全員協議会室、議員控室	
2階	【市民部】 生活文化課、防災防犯課 【子ども家庭部】 子育て支援課、青少年・幼児政策担当、保育課 【選挙管理委員会事務局】 【監査事務局】 【企画経営室】 消防事務委託担当	【財務部】 課税課、納税課	
1階	【市民部】 市民課 【会計課】 時間外受付窓口 証明書自動発行機コーナー	【福祉保健部】 福祉総務課、生活保護担当、障害福祉課、介護福祉課、保険年金課	市民プラザ(ホール、会議室、管理事務室) 市役所1階屋内ひろば 東久留米ワークコーナー
地下1階	駐車場		駐車場





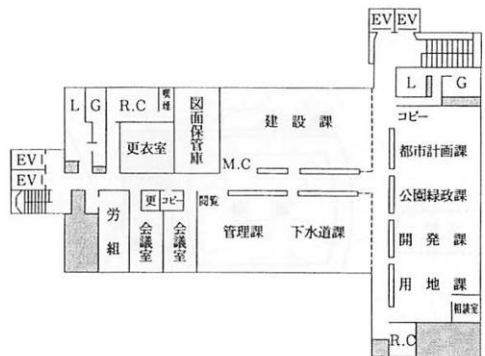
1 F

4 F

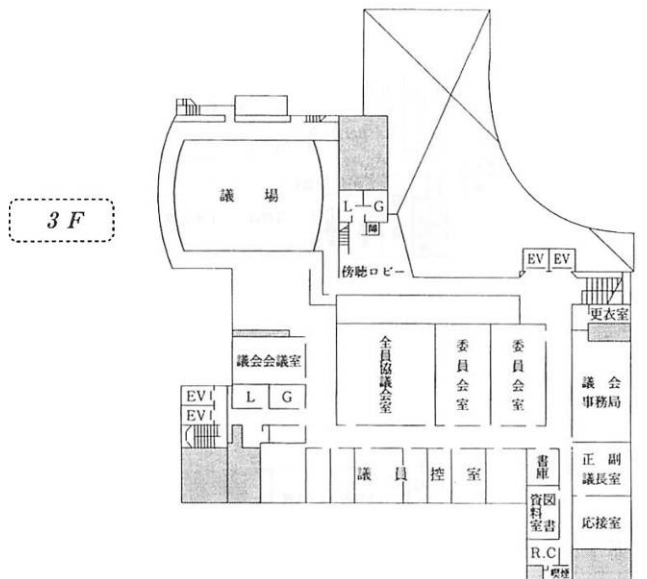
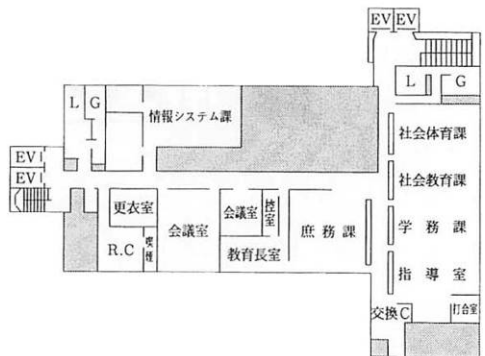


2 F

5 F



6 F



3 F

7 F



※1、3：東久留米市庁舎のホームページより

※2、4：建設の記録－市民のための新しい市役所を目指して－ 東久留米市より

**【正面外観】**

※()内番号は庁舎機能の該当項目番号

EV棟がランドマークを形成。EVからは富士山が望める(3, 4)



**【屋内ひろば】**

閉庁時も市民が自由に使える。コンサートなどのイベントも開催(3, 4, 5, 7)



### 【屋内広場・喫茶店】

屋内広場には喫茶店が併設され、誰でも利用できる

(5)



屋内広場にあるピアノは毎日お昼に自動演奏を行い、市民の憩いの時間となる。ピアノのある場所は、コンサートやイベント時は舞台となる

(3, 4, 5)



### 【プラザホール】

市民が利用できるホール。屋内広場に面し、一体的に利用もできる

(5)

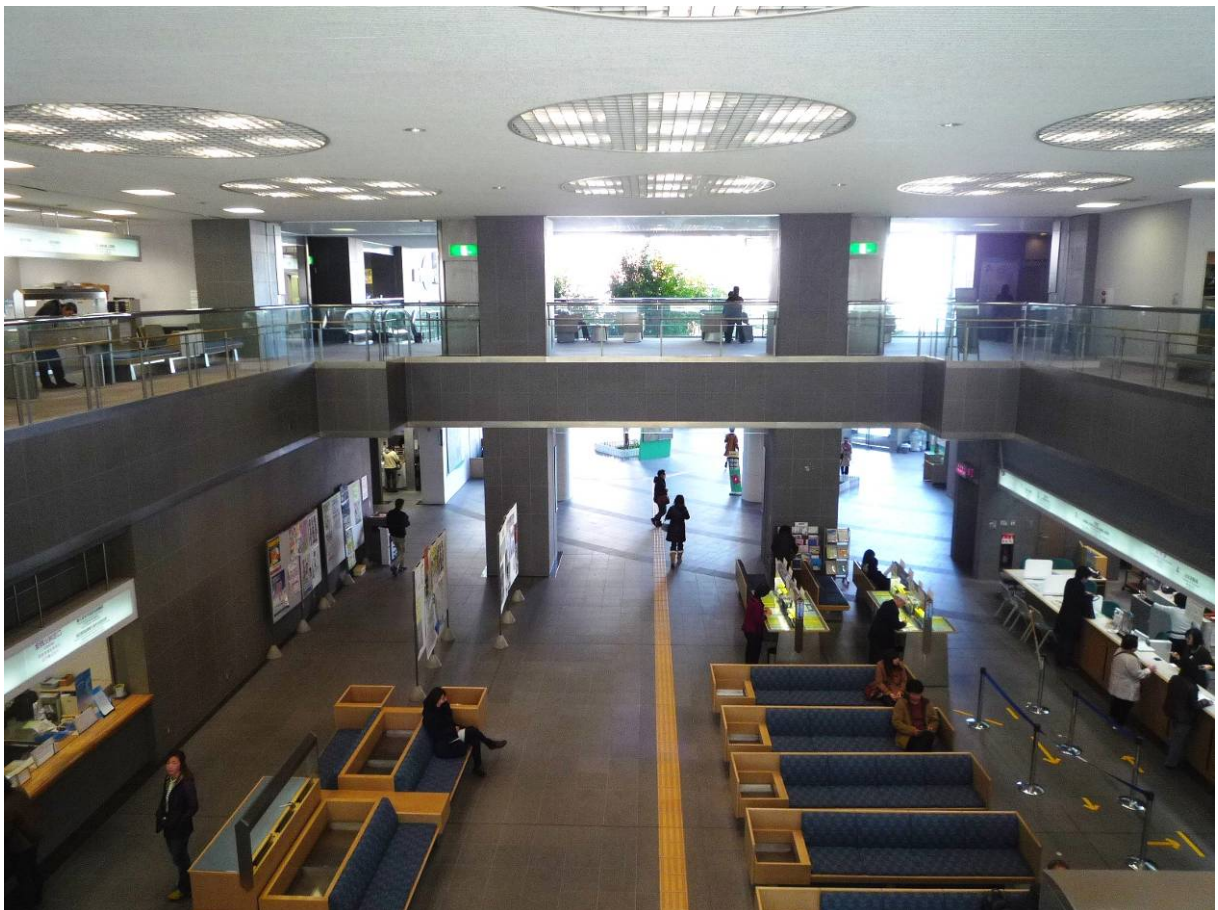


【窓口・待合いロビー】

市民サービス窓口は1, 2階に設けられ、吹き抜けによって2階もわかりやすくなっている(12)



屋内ひろばと市民サービス窓口は、1階でつながっているが明確にゾーンを分けている(12)





### 【市民サービス窓口】

各窓口前にはベンチが設置され、子育て支援課前には、ベビーベットを設置  
(11, 12)



### 【休憩スペース】

2 階の通路脇にも休憩スペースが設置され、打合せにも利用できる。  
1, 2 階の移動用にエスカレーターを設置



### 【簡易打合せスペース】

通路脇にテーブルを用意し、職員・利用者が打合せを行えるようにしている



### 【1階総合案内】

エントランスを入った正面のわかりやすい位置に配置された総合案内  
(10)



### 【窓口案内】

エントランスを入れて正面に設置された、市民サービスの窓口案内  
(10)



### 【市政情報コーナー】

2階に設けられ、自由に閲覧できる  
(5)



【議場】

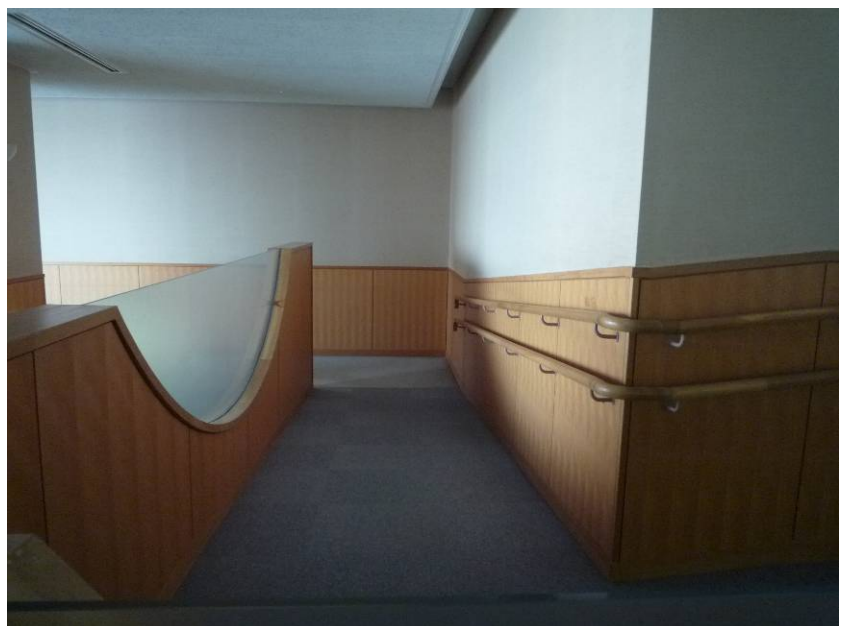
トップライトを設け自然光を取り入れている

(7)



傍聴席入口にはユニバーサルデザインに配慮しスロープが設けられている

(10)



### 【会議室】

通常時は会議室として利用。災害時等は、防災センターとして活用する  
(9)



### 【職員ロッカー】

職員用ロッカーは職員の移動効率を考慮し、暗証番号キーとしている



### 【職員用シャワーブース】

現場作業者などのために、職員用のシャワーブースを設置



### 【入退出管理】

職員の入退出管理は、すべてコンピュータで管理している。職員用入口、エレベーターホール等に設置



### 【アートワーク】

建設費の1割、約1億円をアートワークにかけ、オブジェや絵画など地元作家や東久留米に関連したアートワークを設置

(3, 4)





【地下駐車場】

96 台収容可能な地下駐車場

機械 2 段式は 64 台

(2)

