

Ⅲ. 新庁舎等の概略規模並びに概算整備単価の想定

市役所を中心とするシビックゾーンにおける効果的な機能更新や土地利用を実現するため、市役所周辺施設（市民図書館並びに市民福祉センター、保健・福祉合同庁舎）との複合化を見据え、新庁舎等の概略規模並びに概算整備単価を算出する。

1. 市役所の概略規模

1) 規模算定の手法

市役所の概略規模を以下の方法により算定する。

- ・総務省起債対象事業算定基準（人口 5 万人以上 50 万人未満）
- ・国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（地方小官署（署・所）県単位）以下）

2) 前提条件（基本指標）の設定

- ・職員、嘱託職員を対象とし、兼務職員、アルバイトは対象外とする。
- ・議員数は議員定数の 20 人とする。
- ・現状の組織構成を採用する。
- ・公用車台数は 20 台とする。
- ・市民活動スペース、その他機能については別途検討を行う。

3) 総務省起債対象事業費算定基準による規模算定（人口 5 万人以上 50 万人未満）※H23 年度廃止

表：職員区分及び換算率

	3 役・ 特別職	部長・ 次長級	課長級	課長補佐・ 係長級	一般職員 (嘱託職員含む)	計
常勤職員数	4 人	9 人	50 人	159 人	291 人	513 人
換算率	20	9	5	2	1	
換算職員数	80 人	81 人	250 人	318 人	291 人	1,020 人

表：規模設定

施設区分	面積算定	算定基準
ア 事務室	4,590.0 m ²	4.5 m ² ×換算職員数
イ 付属面積	4,187.7 m ²	
	倉庫	596.7 m ²
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	3,591.0 m ²
ウ 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	3,511.1 m ²	アからイまでの各室面積合計の 40%
エ 車庫	500.0 m ²	公用車（20 台）×25 m ² /台
オ 議事堂	700.0 m ²	35 m ² ×議員定数
計	13,488.8 m ²	

4) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による規模算定（地方小官署（署・所）県単位以下）

表：職員区分及び換算率

	3 役・ 特別職	部長・ 次長級	課長級	課長補佐級	係長級	一般職員 (嘱託職員含む)	計
常勤職員数	4 人	9 人	50 人	62	97	291 人	513 人
換算率	18	9	5	2.5	1.8	1	
換算職員数	72 人	81 人	250 人	155	174.6	291 人	1,023.6 人

表：規模設定

施設区分		面積算定	算定基準
ア	執務面積	3,715.7 ㎡	
	事務室（応接室を含む）	3,715.7 ㎡	換算人数×（3.3 ㎡×110%）
イ	付属面積	1,377.4 ㎡	
	会議室	224.4 ㎡	（40 ㎡/職員 100 人+10 人増毎 4 ㎡加算）×110%
	電話交換室	94.0 ㎡	換算人数 1000～1200 人の場合 94.0
	倉庫	439.1 ㎡	事務室面積（補正前）×13%
	宿直室	14.0 ㎡	1 人まで 10 ㎡、1 人増毎に 4 ㎡加算
	庁務員室	11.7 ㎡	1 人まで 10 ㎡、1 人増毎に 1.65 ㎡加算
	湯沸室	13.0 ㎡	6.5～13.0 ㎡を標準
	受付及び巡視溜り	6.5 ㎡	1.65 ㎡×（人数×1/3）≥6.5 ㎡
	便所及び洗面所	164.2 ㎡	全職員数 150 人以上は 0.32 ㎡/人
	医務室	130.0 ㎡	全職員数 500～600 人は 130.0 ㎡
	売店	43.6 ㎡	全職員数 150 人以上に設け 0.085 ㎡/人
	食堂及び喫茶室	237.0 ㎡	全職員数 500～600 人は 237.0 ㎡
ウ	固有業務面積	1,512.0 ㎡	
	業務支援機能	445.0 ㎡	※現状規模を参照
	議会機能	700.0 ㎡	※総務省基準を参照
	福利厚生機能	367.0 ㎡	※現状規模を参照
エ	設備関係面積	1,512.0 ㎡	
	機械室	831.0 ㎡	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 ㎡は 831.0 ㎡
	電気室	131.0 ㎡	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 ㎡は 131.0 ㎡
オ	交通部分	2,001.0 ㎡	
	玄関・広間・廊下・階段室等	2,001.0 ㎡	上記各面積（補正前）の 35%
カ	車庫	368.3 ㎡	
	自動車置場	360.0 ㎡	公用車（20 台）×18 ㎡/台
	運転手詰所	8.3 ㎡	人数×1.65 ㎡
計		9,936.4 ㎡	

5) 概略規模の設定

「総務省起債対象事業費算定基準」及び「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」による市役所の概略規模は以下ようになる。

- ・総務省起債対象事業費算定基準：13,488.8 ㎡
- ・国土交通省新営一般庁舎面積算定基準：9,936.4 ㎡

両者には 3,500 ㎡程度の開きがあるものの、今後、「災害や震災等の防災拠点機能」や「情報化への対応」「市民まちづくり活動支援機能」等による床面積の増加分が予想されるため、総務省起債対象事業費算定基準による整備規模を参考に、13,500 ㎡程度の概略規模を設定する。

2. 市民図書館の概略規模

1) 規模算定の手法

公立図書館として望ましい整備規模を、以下の方法により算定する。

- ・図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例（文部科学省：貸出密度上位の公立図書館整備状況 2011[日本図書館協会]）
- ・公立図書館の任務と目標（日本図書館協会）

2) 前提条件（基本指標）の設定

- ・本市における想定人口は 90,000 人とする。
- ・現在の市民図書館における延床面積は約 2,600 m²、蔵書冊数は約 224,000 冊、開架冊数は約 83,000 冊となっている。
- ・「浜手・山手地区公民館図書コーナー」、「移動図書館ひまわり号」については考慮しない。

3) 目標基準に基づく規模算定

前述の基準によると、本市に求められる図書館の概略規模は以下のようになる。

- ・図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例：4,188 m²
- ・公立図書館の任務と目標：4,361 m²

表：算定に基づく規模（貝塚市単独：想定人口 90,000 人）

算定基準等	延床面積	蔵書冊数	開架冊数
図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例	4,188 m ²	408,536 冊	235,165 冊
公立図書館の任務と目標	4,361 m ²	413,380 冊	222,795 冊

4) 概略規模の設定

本市において望ましい図書館規模は 4,300 m²前後と算出される。

しかしながら、本市では周辺 2 市 1 町（岸和田市、泉佐野市、熊取町）との相互利用サービスが展開されていることに加え、現在の市民図書館の規模に対する課題を特に抱えていないことから、現在の図書館規模を整備の目安とし、設備関係諸室のみで構成される 3 階部分を除く、2,200 m²程度の概略規模を設定する。

3. 市民福祉センターの概略規模

市民福祉センターは、1 階が福祉行政機能、2 階が身体障害者福祉センター機能、3 階が老人福祉センター機能、4 階が会議室機能、5 階が設備関係諸室で構成される複合施設である。

新庁舎に整備すべき概略規模は、福祉行政機能並びに設備関係諸室は新庁舎における市役所部分に計上されていることや、会議室機能は新庁舎に整備される会議室やコスモシアターの積極的な活用を想定し、身体障害者福祉センター・老人福祉センター機能により構成される 2・3 階部分の 1,700 m²程度の概略規模を設定する。

4. 保健・福祉合同庁舎の概略規模

保健・福祉合同庁舎は、1 階が保健・福祉行政機能並びに休日急患診療所、2・3 階が健康・福祉・医療関連機能、4 階が貝塚市医師会館並びに設備関係諸室で構成される複合施設である。

新庁舎に整備すべき概略規模は、保健・福祉行政機能並びに設備関係諸室は新庁舎における市役所部分に計上されていることから、1 階の休日急患診療所、健康・福祉・医療関連機能で構成される 2・3 階部分、4 階の貝塚市医師会館を合わせた 2,600 m²程度の概略規模を設定する。

しかしながら、保健・福祉合同庁舎は建築年が比較的浅いこともあり、後述する新たな施設の整備費と、活用に向けた敷地の市場性を比較すると、新庁舎に複合化する経済的効果は極めて少ない。

【参考：整備事業費と敷地の利活用による収入の比較】

整備事業費：施設整備費 [400 千円/m²×2,600 m²] + 解体撤去費 [40 千円/m²×3,600 m²]
=1,184,000 千円

敷地の利活用による収入：200 千円/坪×2,800 m²=169,400 千円

5. 概算整備単価の想定

建設費用が高騰している社会情勢を受け、平成 26 年以降に契約・着工となった直近の庁舎建設事例（「兵庫県太子町」「栃木県下野市」の 2 事例）を参考に、概算の整備単価を 400 千円/m²とし、図書館部分は固定家具（書架）等の整備費用（20 千円/m²）を加算するものとする。

また、既存庁舎等における解体撤去単価は 40 千円/m²、立体駐車場を設置する場合の整備単価は 72 千円/m²、仮庁舎を設置する場合の整備単価（撤去費を含む）は 250 千円/m²とする。

（※共に消費税 10%込の単価を想定）

表：近年の主要な庁舎整備工事の概要

自治体名	敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	階数	構造	整備費用 (税込) (千円)	m ² 単価 (税込) (千円/m ²)	契約時期	備考
兵庫県太子町	11,707	4,615	8,182	3F +塔屋 1	RC (+S/SRC)	3,304,800	400	H26.3	耐震構造
栃木県下野市	21,394	5,124	11,191	4F +塔屋 1	RC (+S/SRC)	4,435,560	400	H26.3	免震構造