

貝塚市庁舎計画

～人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎～

2018年11月

貝塚市

1. 貝塚市庁舎計画について	1
1) 庁舎計画策定の背景	
2) 庁舎計画の検討経過	
2. 新庁舎整備の基本的な考え方	5
1) 新庁舎整備の基本理念	
2) 新庁舎整備の基本方針	
3. 新庁舎に必要な機能及び方策	7
1) 誰もが利用しやすい庁舎	
2) 市民交流の場となる庁舎	
3) 市民を支える安全・安心な庁舎	
4) 環境にやさしい庁舎	
5) 柔軟で機能的な庁舎	
4. 新庁舎の施設計画	26
1) 新庁舎の面積	
2) 土地利用計画	
3) 施設計画及びフロア構成	
4) 構造計画	
5. 新庁舎整備の進め方	35
1) 事業手法の選定	
2) 事業スケジュール	
3) 概算事業費と財源	

1. 貝塚市庁舎計画について

1) 庁舎計画策定の背景

現在の市役所本庁舎は、1965年3月に竣工した鉄筋コンクリート造の地下1階、地上4階の建物で、建設後50年以上が経過し、老朽化が進んでいることに加え、耐震性能が不足しています。

このため、2014年度に「貝塚市役所本庁舎建替等検討調査業務」を実施し、市民及び市役所来庁者から現在の市役所の問題点、新庁舎建設に関するご意見等をいただき、新庁舎建設に関する基礎データとして活用するため、市民アンケートを実施しました。その結果、「庁舎の分散化」「駐車場の不足」「トイレの使い勝手」「庁舎の老朽化や耐震性能」等の課題が指摘され、建て替えの視点としては「災害対策機能の充実」「コストの低減」「使いやすい窓口」を重視する意見が多く出されました。また、市役所本庁舎を建て替えるとした場合、周辺施設の統合や複合化を見据え、財政負担の平準化を図ることができるため事業手法は「PFI」によることとしました。

さらに、2016年度に策定した「貝塚市公共施設等総合管理計画」において、市役所本庁舎は「建て替えを行う際は、保有総量の削減に努めるものとし、その実施時期については市の財政状況等を見据え、最適な時期を見極めるもの」との方針を示しました。

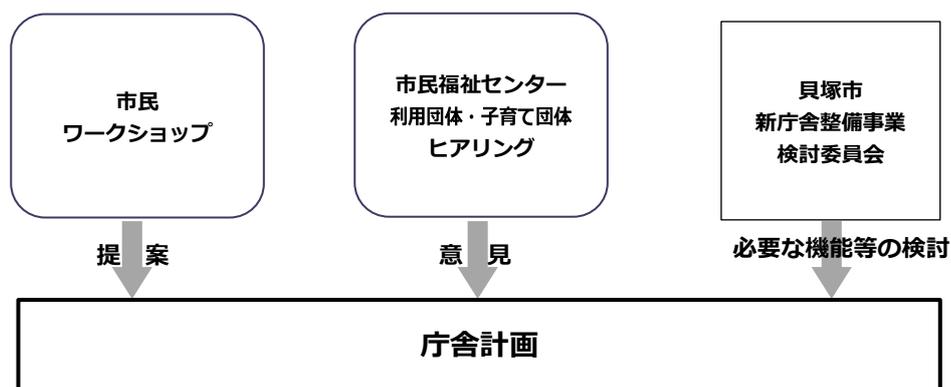
この度、これらの経過を踏まえ、国の「公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）」を活用しながら、民間活力をも導入した「新庁舎整備事業」に着手することとしました。

本事業では、市役所本庁舎及び市民福祉センター、教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を統合することで、市民の利便性の向上を図り、かつ、防災拠点機能を備えた新庁舎の整備をめざします。

本事業の実施にあたり、新庁舎整備における「基本理念」及び「基本方針」を定め、これらを実現するために必要な機能及び方策並びに施設計画、整備の進め方を示すものとして「貝塚市庁舎計画」を策定するものです。

2) 庁舎計画の検討経過

庁舎計画の策定にあたり、「市民ワークショップ」ではご提案を、「市民福祉センター利用団体及び子育て団体へのヒアリング」では利用者の立場からのご意見をいただきました。また、市の職員で構成する「貝塚市新庁舎整備事業検討委員会」を設置しました。これらを通じて、新庁舎整備の基本的な考え方並びに新庁舎に必要な機能及び方策等について検討を行いました。



図：庁舎計画の検討体制

① 市民ワークショップの開催

市内各種団体からの推薦（12名）及び公募（3名）で選ばれた15名の委員の方々から、利用者の立場で新庁舎に求められる機能等について、ご提案をいただく場として「市民ワークショップ」を開催しました。

市民ワークショップでは、「現在世代の立場」「将来世代の立場」それぞれの立場で、未来を見据えた社会のために取り組んでおくべき施策を考える「フューチャーデザイン*」という考え方を基本に「過去、現在、そして将来における貝塚市での暮らし」「その貝塚市での暮らしから市民と市役所の関係」「その関係から新庁舎のあり方」について、3つのグループに分かれて検討を行いました。

第1回
市民ワークショップ
平成30年7月21日(土)
テーマ
「2060年の貝塚市での暮らしを考える」

第2回
市民ワークショップ
平成30年8月25日(土)
テーマ
「市民と貝塚市役所の関係を考える」

第3回
市民ワークショップ
平成30年9月22日(土)
テーマ
「新しい貝塚市役所への提案」

市民ワークショップにおけるフューチャーデザインとは…

将来世代に持続可能な社会を引き継いでいくために、「現在世代の立場」、「将来世代の立場」それぞれの立場から新庁舎整備のあり方考える取組が、市民ワークショップにおけるフューチャーデザインです。

新庁舎整備に向けた、市民ワークショップからの提案

[A グループ]

提案コンセプト【つながりで市民が元気になる庁舎】

①HOT（ほっと）な庁舎

→市民が訪れたい場所、集える場所がある さまざまな用途に対応できる場所がある
市民が集い活動していく場所を市民自らが運営していく

②市民がつかえる庁舎

→訪れやすい庁舎 役所の機能が集約されている 日常のあらゆる問題が解決する場所

③災害に強い庁舎

→災害に対する備えがある コミュニティの形成による災害に強いまちづくり

[B グループ]

提案コンセプト【自慢したくなる庁舎】

①全世代 自然と集まる 「シティホール」

→子育て世代が気軽に訪れ、集まり、交流する場 市民活動の場をつくり、交流を支援する場
誰もが楽しく学び、貝塚への愛着を育てる場

②やさしさも 使い勝手もよい 「ホーム」

→誰でも使いやすい設備・機能 わかりやすい表示案内 移動しやすい庁舎
誰でも利用できる公園のような広場

③安心・安全・安定の魅力あふれる堅固な「オフィス」

→防災拠点としての庁舎 平時は防災スペースを市民スペースとして利用
泉州地域の防災モデルとなる庁舎 民間オフィスのように快適で魅力的な執務空間

[C グループ]

提案コンセプト【貝塚の良さが輝くダイバーシティホール】

①人がやさしいハートフル庁舎

→子ども連れにもやさしい 高齢者にもやさしい ハンディキャップのある人にもやさしい
外国人にもやさしい 目的の場所を見つけやすい工夫をする 待ち時間が少ない市役所とする

②連帯と交流が促進する庁舎

→市民と市民の交流・連携 行政と市民の交流・連携 行政と行政の連携

③命を守り命が輝く庁舎

→防災の拠点 観光の拠点

② 市民福祉センター利用団体及び子育て団体へのヒアリングの実施

市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等は、新庁舎と一体的な整備をすることから、市民福祉センター利用団体及び子育て団体の方々に、新庁舎の整備に際し、新庁舎に求める機能や施設の利用状況等のヒアリングを実施し、「様々な世代が集まり、つながったりできるような場所があると良い。」「バリアフリー化を徹底してほしい。」「市役所本庁舎と市民福祉センターの出入口は別に設けてほしい。」等、利用者の立場からご意見をいただきました。

貝塚市障害者児団体連絡会ヒアリング

開催日：平成 30 年 8 月 6 日（月）

参加団体：身体障害者貝塚市中心杖会、貝塚市障害児者父母の会、貝塚市視覚障害者協会、貝塚市手をつなぐ親の会、貝塚ろうあ福祉会、貝塚市仲よし親の会

福祉センタークラブ連絡協議会、囲碁・将棋・バンパー利用者ヒアリング

開催日：平成 30 年 8 月 8 日（水）

参加団体：第 1 カラオケ、第 2 カラオケ、第 4 カラオケ、ウインダンス、大正琴クラブ、第 2 書道、第 3 書道つくし会、陶芸芸クラブ、木曜ヨガ、第 3 生き生き体操、第 5 生き生き体操、健康マージャン、農園芸クラブ、クラブ連絡協議会、囲碁・将棋・バンパー利用者

貝塚子育てネットワークの会ヒアリング

開催日：平成 30 年 9 月 11 日（火）

参加団体：貝塚子育てネットワークの会

③ 貝塚市新庁舎整備事業検討委員会における検討

副市長を委員長とする「貝塚市新庁舎整備事業検討委員会」を設置し、新庁舎の概略計画及び PFI 手法による事業スキームに関する事等、新庁舎整備の基本的な考え方並びに新庁舎に必要な機能及び方策等について検討を行いました。

また、新庁舎に必要な機能及び方策等についての検討にあたっては、同委員会に設置したワーキンググループにおいて、「窓口業務」、「事務機能」、「市民の安全・安心」という 3 つの視点から、行政サービスの質の向上や業務の効率化、安全性の確保等を実現するため、議論を重ねてきました。

2. 新庁舎整備の基本的な考え方

1) 新庁舎整備の基本理念

【基本理念】 人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎

新庁舎整備の基本理念は、人がつどう交流の拠点、貝塚市の輝く未来を実現するまちづくりの拠点、市民が安心できる防災の拠点となることをめざし、「人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎」と定めます。

本事業では、新庁舎に市民福祉センター機能を複合化し、また、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を統合することで、市民の利便性の向上を図るとともに、災害時の防災拠点として必要な機能の整備をめざします。

また、市民福祉センター跡地等へ他の行政機関を誘致し、本市における新たなシビックコア（新庁舎を中心とした行政機関の集積）の形成をめざします。

「人がつどい」 多様な世代の交流や情報発信の拠点としての機能を備えた「つどいの場」となることをめざします。

「未来輝く」 市民や議会、行政が一体となり、これからの貝塚市を担う将来世代に輝く未来をつなぐための、まちづくりを行う拠点となることをめざします。

「安全・安心な庁舎」 災害時の業務継続機能を確保し、市民の安全・安心を支える防災拠点となることをめざします。

2) 新庁舎整備の基本方針

基本理念の実現に向け、次のとおり、5つの新庁舎整備の基本方針を定めます。

【1】誰もが利用しやすい庁舎

ワンストップサービスの実現やユニバーサルデザイン*を取り入れた、市民の利便性の向上を図る庁舎とします。

【2】市民交流の場となる庁舎

複合する施設の特性に配慮し、市民交流の場となる庁舎とします。

【3】市民を支える安全・安心な庁舎

安全性を確保し、災害時の防災拠点としての機能を備えた庁舎とします。

【4】環境にやさしい庁舎

自然エネルギーの活用と省エネルギー化の推進を図り、環境に配慮した庁舎とします。

【5】柔軟で機能的な庁舎

将来の変化にも対応可能な、効率的で機能的な庁舎とします。

【用語解説】

ユニバーサルデザイン：「すべての人のためのデザイン」を意味し、老若男女といった差異や、障害の有無、能力等にかかわらず、できるだけ多くの人々が利用可能であるようにデザインすること。

3. 新庁舎に必要な機能及び方策

基本理念並びに基本方針を実現するため、新庁舎に必要な機能及び方策を示します。

【基本理念】 人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎

基本方針	新庁舎に必要な機能及び方策
【1】 誰もが 利用しやすい庁舎	① 窓口配置及びレイアウト ワンストップサービスを考慮した窓口レイアウト
	② 総合案内機能及びサイン計画 わかりやすく ていねいな案内
	③ オープンカウンターと相談室 来庁者のプライバシーに配慮したオープンカウンターと相談室
	④ 待合スペース 来庁者にとって快適な窓口環境
	⑤ 駐車場 駐車場の整備と活用
【2】 市民交流の場 となる庁舎	① 複合機能（市民福祉センター、教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等） 複合する施設の特性に配慮した新庁舎整備
	② 市民交流スペース 市民交流の場となるスペースの整備
	③ 開かれた議会 市民に開かれた議会スペース
【3】 市民を支える 安全・安心な庁舎	① 防災拠点 災害発生時により迅速に対応できる機能・設備を備えた庁舎
	② 安全性が高い庁舎 耐震性能が確保され災害時に業務継続が可能な庁舎
	③ セキュリティ対策の充実 セキュリティの機能を向上した庁舎
【4】 環境にやさしい庁舎	① 環境負荷の低減 自然エネルギーの有効活用と省エネルギー化の推進
	② 更新性に配慮した施設整備 ライフサイクルコストの低減と長寿命化
	③ 周辺環境への配慮 シビックコアの形成や地域性に配慮したデザイン
【5】 柔軟で機能的な庁舎	① 機能性が高く柔軟な執務空間 来庁者にもわかりやすい開放的な執務空間
	② ICT化への対応 事務効率向上のためのICT化への対応
	③ 文書管理と情報公開 文書管理と情報公開への対応
	④ 会議室や打合せスペース 使いやすい会議室や打合せスペースの整備

1) 誰もが利用しやすい庁舎

【1】誰もが利用しやすい庁舎

①窓口配置及びレイアウト

ワンストップサービスを考慮した窓口レイアウト

【窓口の配置】

- ・来庁者の利便性の向上を図るため、ワンストップサービスを考慮した窓口レイアウトとします。
- ・待合スペースを中心に窓口を配置することで、来庁者の移動が最小限となるように、わかりやすい窓口空間を計画します。
- ・利用者数や来庁者の状況、用件や動線等を考慮し、戸籍や住民登録、福祉、税務関連等、市民の利用頻度が高い窓口を低層階に配置します。

【窓口への動線】

- ・エントランス（玄関）から総合案内までのわかりやすい動線をつくります。
- ・エントランスには屋根等のある車寄せ空間を設置します。また、駐車場を近接させることで、利便性の向上を図ります。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・市役所機能や窓口が集約された、利用しやすい庁舎。
- ・利便性を考慮して窓口は低層階に集約が必要。
- ・対応がよいこと、雰囲気がいよこと、対応が迅速であることに配慮した訪れやすい庁舎づくりが重要。
- ・障害者の平面的な移動は負担が大きいためコンパクトで機能的な動線の整備が必要。

【先進事例及び空間イメージ】



来庁者の移動が最小限となるよう、待合スペースを中心に窓口を配置する。

② 総合案内機能及びサイン計画

わかりやすく ていねいな案内

【総合案内】

- ・来庁者の用件に応じ、必要な窓口案内する総合案内を設置します。

【サイン計画】

- ・ユニバーサルデザインを取り入れた、誰もがわかりやすいサイン計画とします。
- ・案内表示は、位置や言語、文字サイズ、色使い等に配慮します。
- ・案内表示は、設置や変更が容易で費用対効果に優れた仕様とします。
- ・総合案内の表示は、国のガイドラインに準じて、外国語の表記を行い、その内容はシンプルな表現とします。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・総合案内機能を強化する。
- ・総合案内は不在にならないように複数人配置すべき。
- ・手話通訳等障害者への対応が必要。
- ・ハード面だけではなく、ソフト面で対応が必要。
- ・エントランス付近に庁舎の案内図を設置するとわかりやすい。
- ・わかりやすいサイン計画を検討。
- ・大きな文字やふりがなを用いたサインの採用が必要。

【先進事例及び空間イメージ】



総合案内カウンター（土浦市）

庁舎の案内や窓口手続きのサポート等を行うカウンターを設置。

写真・図版出典：株式会社イトーキ HP

③ オープンカウンターと相談室

来庁者のプライバシーに配慮したオープンカウンターと相談室

【カウンターのあり方】

- ・窓口はオープンカウンターを基本とし、開かれたイメージのデザインとします。

【来庁者の利用に応じたカウンター】

- ・手続きが比較的短時間で済む窓口には立ったまま手続きを行うハイカウンター、手続きに時間を要する窓口には座って手続きを行うローカウンター、プライバシー配慮型のカウンター等、窓口の利用に応じたカウンターとします。
- ・プライバシーに配慮したカウンターには仕切りパネルを設置します。

【相談室】

- ・各フロアに、共用の相談室（個室）を複数箇所設置します。
- ・相談室は、利用する人数に応じ、複数のタイプを設置します。
- ・相談室は、遮音性の高い構造とします。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・カウンターで隣の人に声が聞こえてしまう場合があるので、プライバシーへの配慮が必要。

【先進事例及び空間イメージ】



ローカウンター（弘前市）

ローカウンターには、隣り合う来庁者同士のプライバシーに配慮し、背の高い仕切りパネルを設置。

写真・図版出典：ココヨ株式会社 HP



相談室（早川町）

プライバシーに配慮された相談室。間仕切りは不透明のガラスでつくられ、内部の様子がうかがえる。

写真・図版出典：株式会社イトーキ HP

④ 待合スペース

来庁者にとって快適な窓口環境

【快適な待合スペース】

- ・ 窓口に面して、ゆとりある待合スペースを整備します。
- ・ 待合スペースは、誰もが使いやすい空間とします。
- ・ 子育てに関連する窓口の待合スペースには、近くにキッズスペースを設置します。

【情報提供機能の充実】

- ・ 待合スペースにモニターを設置し、順番待ちの番号表示や音声による案内を行うとともに、様々な行政情報を発信します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・ 待合スペースに授乳室やキッズスペースの設置が必要。
- ・ 待合スペースの近くに絵本やおもちゃがあり、子どもが遊べるキッズスペースがあると良い。
- ・ 子どもの居場所があると使い易い。子ども連れでも行きやすい庁舎になることが必要。
- ・ ソファやテーブルを配置した気軽に休憩できるスペースの設置が必要。
- ・ 音声だけでなく、文字表示を伴う受付番号案内が必要。

【先進事例及び空間イメージ】



快適な待合スペース（新発田市）

キッズコーナーを備えた待合スペース兼市民憩いの場。

写真・図版出典：コクヨ株式会社 HP

⑤ 駐車場

駐車場の整備と活用

【駐車場のあり方】

- ・庁舎敷地内に、現在の 1.2 倍程度の駐車場を整備します。整備にあたっては歩行者と車両の分離を原則とします。
- ・庁舎エントランス付近に障害者や妊婦等が安全に乗降できるおもいやり駐車区画や、コミュニティバスの乗降スペースを整備します。

【シビックコア全体の駐車場】

- ・駐車場整備にあたり、シビックコア内の駐車場を相互に利用できる運用を行います。
- ・目的外利用や長時間利用等に対する駐車場管理の適正化をめざし、駐車場を有料化します。なお、市役所等の施設利用者は一定時間無料とします。

【イベントや災害時の活用】

- ・駐車場は、イベント開催スペースとして多様な利用ができるように計画し、災害時には来庁者の一時避難のスペースとして活用します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・駐車場は庁舎及び庁舎入口に近接した設置が必要。
- ・傘をささずに施設にアクセスできるように、車寄せには屋根の設置が必要。
- ・おもいやり駐車区画の充実。
- ・コミュニティバスの屋内待合スペースの整備が必要。
- ・新庁舎には駐車場を今より増やすことが必要。
- ・施設利用者にサービスチケットを発行して、駐車場を有料化するアイデアもある。

【先進事例及び空間イメージ】



有料駐車場（大阪市）

市役所駐車場を有料化。目的外利用への不公平感の解消や、貸付による公有財産の有効活用が図られる。

2) 市民交流の場となる庁舎

【2】市民交流の場となる庁舎

① 複合機能（市民福祉センター、教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等）

複合する施設の特性に配慮した新庁舎整備

【市民福祉センター等との一体的整備】

- ・新庁舎は、市民福祉センターと一体的に整備し、身体障害者福祉センター機能及び老人福祉センター機能を配置します。
- ・利用者の視点に立ち、必要な機能を整備します。
- ・利用時間が異なることに配慮し、市民福祉センターのエントランスを設置します。

【分散した行政機能の統合】

- ・新庁舎は、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等の行政機能を統合し、出産・子育てに関する手続きや学校等の教育に関する手続き等のワンストップサービスにより利用者の利便性向上を図ります。

【他の機能との複合化】

- ・市民が気軽に利用できる売店や食堂を設置します。
- ・売店や食堂は、シビックコア全体を考慮し、教育庁舎の跡地に配置します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・市役所と市民福祉センターの出入口は別に設置が必要。エレベーターも別の方が使いやすい。
- ・市役所と市民福祉センターのゾーンは明確に分離する。
- ・コンビニエンスストアや売店が整備されれば利便性が高い。
- ・メニューが充実した食堂を整備。
- ・銀行や郵便局のATMの設置。
- ・市役所でランチしようと誘い合えるような場所が必要（テイクアウトや、持ってきたお弁当が食べられるとよい）。

【先進事例及び空間イメージ】



城東区役所（大阪市）

区役所、保健福祉センター、区民センター、老人福祉センター、図書館の複合施設。1棟に各施設が集約されている。

② 市民交流スペース

市民交流の場となるスペースの整備

【市民交流スペース】

- ・ 1階ロビー付近に市民交流スペースを整備します。市民交流スペースは、来庁者がゆとりを感じられる休憩機能の他、ギャラリー等として使用できる空間とします。

【市民交流スペースの多目的な利用】

- ・ 市民交流スペースは、一時的に広いスペースが必要になる期日前投票所や税の申告会場等にも利用できるようにします。

【貝塚市の魅力情報発信機能の充実】

- ・ 貝塚市の観光や歴史、産業、イベント等の魅力ある情報の発信や展示を行うスペースや設備を設置します。

【市民広場】

- ・ 新庁舎に隣接したイベント等に利用できる市民広場を設置します。
- ・ 市民広場は、大規模災害時には防災広場として、救援物資の受け入れや支給等、一時的な支援活動の場として活用します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・ 1階に期日前投票ができるスペースの確保が必要。
- ・ 自由に使える集いのスペースが必要。
- ・ 子育て世代や高齢者等の多世代が集う場所が必要。
- ・ 貝塚市には市民の主体的な活動が多いので、いろいろな市民が集い、情報交換や市民同士を結びつける場になると良い。
- ・ 1階のロビーが広く、人が集まれるような場所が必要。
- ・ 芝生広場や水辺のような憩いのスペースが必要。

【先進事例及び空間イメージ】



しるくる広場（富岡市）

市民が自由に利用できる芝生の「しるくる広場」。月に1回マルシェが開催され、多くの市民で賑わう。

写真・図版出典：富岡市 HP

③ 開かれた議会

市民に開かれた議会スペース

【開かれた議会機能】

- ・傍聴や情報公開等、市民に開かれた議会スペースを整備します。
- ・車いす用の席を設置する等、バリアフリーに配慮します。
- ・誰もが視聴しやすい議会中継のために必要な設備を設置します。

【柔軟性の高い設備】

- ・可動式の座席とする等、変化に柔軟に対応できる議場とします。
- ・議場や委員会室には、拡張性のある映像音響設備を設置します。
- ・議員控室等は可動間仕切等により、人数の変化に柔軟に対応できる仕様とします。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・車いすでも傍聴しやすい議場の整備が必要。
- ・子どもがテーマとなる議会を傍聴したい。
- ・新しい市役所では市民が議会を傍聴しやすくすることが必要。

【先進事例及び空間イメージ】



議場（新発田市）

机・椅子は可動式で収納すれば平土間になる。

写真・図版出典：コクヨ株式会社 HP

3) 市民を支える安全・安心な庁舎

【3】市民を支える安全・安心な庁舎

① 防災拠点

災害発生時により迅速に対応できる機能・設備を備えた庁舎

【災害対策本部】

- ・災害発生時に災害対策本部を設置する会議室には、防災情報システム等必要な機能を設置するとともに、平常時には会議室利用を想定した仕様とします。
- ・災害の規模に応じて国や他の自治体等、他の機関との連携が図れるよう、柔軟に対応できる十分なスペースを整備します。

【防災情報システムの充実・整備】

- ・通信設備の耐震化及び停電対策を行います。
- ・防災行政無線や防災情報システムの拡充（映像による情報表示等）に対応できる設備を設置します。
- ・災害時の情報収集のため、屋上にカメラを設置します。

【災害備蓄】

- ・防災拠点として機能するために備蓄物品、各種資機材等を保管する備蓄倉庫を整備します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・防災拠点として市役所は重要。災害の備蓄をしっかりと行う。
- ・災害に備えた多目的に利用できる防災スペースがある。平常時は市民スペースとして利用する。
- ・ハンディキャップのある人にも対応可能な防災拠点とする。

【先進事例及び空間イメージ】



災害対策本部（秋田市）

モニターに同時に各種情報を表示させ、必要な情報を素早く集約させる映像システム。各地の的確な状況把握に貢献。

写真・図版出典：三菱電機株式会社 HP

② 安全性が高い庁舎

耐震性能が確保され災害時に業務継続が可能な庁舎

【耐震性能】

- ・新庁舎は防災拠点として整備することから、耐震安全性の目標として定められた「官庁施設の総合耐震・津波計画基準（平成 25 年版）」における最高水準の耐震安全性（構造体Ⅰ類、建築非構造部材 A 類、建築設備甲種）を確保します。

【災害時の業務継続機能】

- ・災害により停電した場合にも、防災拠点として機能するために、非常用発電設備を設置します。
- ・災害時の断水に備え、ポンプ設備の電源及び水の確保等の対策を行います。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・地震に備えた建物強度と電源が確保されている。
- ・拠点機能や避難場所機能を担うため、堅固な建物とする。
- ・災害時の停電に対応する非常用発電等の対策が必要。
- ・泉州地域の防災モデルとなるような庁舎とする。
- ・災害時に利用可能なエネルギー等のインフラを確保する。

③ セキュリティ対策の充実

セキュリティの機能を向上した庁舎

【セキュリティに配慮した庁舎】

- ・休日や夜間における利用も想定し、執務スペースと市民利用スペースを区分する等、セキュリティに配慮した動線及び配置計画とします。
- ・庁舎内や駐車場等には、必要に応じて防犯カメラを設置し、セキュリティレベルの向上を図ります。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・市民福祉センターを庁舎と一体的に整備すると、夜間や休日の利用もあるため、管理区分や出入口の仕組みに留意が必要。

【情報セキュリティ】

- ・個人情報等の重要な情報資産を適切に管理し、及び保護するため、コンピューター室や文書保管室では、より高い技術の認証方式による入退室管理の徹底を図ります。

4) 環境にやさしい庁舎

【4】環境にやさしい庁舎

① 環境負荷の低減

自然エネルギーの有効活用と省エネルギー化の推進

【自然エネルギーの有効活用】

- ・ 自然採光、自然通風を取り入れることで、照明や空調機器への負荷を抑制します。
- ・ 太陽光パネルの設置等、再生可能エネルギーを活用します。

【省エネルギー化の推進】

- ・ 消費電力削減に向け、LED 照明等を採用します。あわせて、人感センサーによる点灯方式、部分消灯等、使用場所に応じた照明方式を採用します。
- ・ 断熱性の高い外壁の設置や、樹木等による直射日光の遮断により、空調エネルギーの消費量を低減します。

【環境負荷の低減】

- ・ 環境負荷の少ない自然材料や再生資源を採用します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・ 新庁舎整備にあたっては、自然光を取り入れた明るい空間が必要。
- ・ 屋上を緑化する等施設に緑を入れることが必要。
- ・ 子ども達的环境教育に役立つような、太陽光発電等環境に配慮した庁舎にすることが必要。

② 更新性に配慮した施設整備

ライフサイクルコストの低減と長寿命化

- ・ 耐久性に優れた建築構造や材料を選定し、ライフサイクルコスト（建物の計画から廃棄までに要する費用の総額）を低減します。
- ・ 日常の維持管理並びに将来の更新や改修が容易となる構造や設備により、庁舎の長寿命化を図ります。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・ 維持コストがかからず、利用しやすい施設整備が必要。
- ・ 新庁舎は今後 50 年以上の供用が予想されることから、しっかり先を見据えた庁舎の実現が必要。
- ・ 時代の変化に対応できる施設整備を行うことが望ましい。

【先進事例及び空間イメージ】



ライフサイクルコストのイメージ

新築時に支払う建設費（初期費用）には、将来必要な光熱水費等の費用が含まれていないため、氷山の一角のようである。

写真・図版出典：国土交通省 HP

③ 周辺環境への配慮

シビックコアの形成や地域性に配慮したデザイン

- ・シビックコアとしての機能をより強化するため、新庁舎周辺に市内に点在する行政機関及び公共機関の移転を促進します。
- ・周辺環境との調和を図るとともに、シビックコアの形成に寄与する施設配置や景観づくりに配慮した庁舎とします。
- ・内装等に木材を活用する等、市民に親しまれる温かみのある庁舎を整備します。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・庁舎の中に公園のような中庭スペースがあるとよい。
- ・どこもアスファルトになっているので、芝生があつて安心して遊べる場所が必要。

5) 柔軟で機能的な庁舎

【5】柔軟で機能的な庁舎

① 機能性が高く柔軟な執務空間

来庁者にもわかりやすい開放的な執務空間

【執務空間】

- ・ 執務空間は、来庁者にわかりやすく、関連窓口との連携もとりやすいオープンプローアを基本とします。
- ・ 執務室の机や書棚等は、可能な限り均一化させ、レイアウトの変更に対応できるよう工夫します。
- ・ 腰までの高さ程度の書棚等を採用し、開放的な執務室とします。
- ・ 机はコンパクトにし、共用部や通路にゆとりをもたせます。

【柔軟性への配慮】

- ・ 執務空間は、間仕切りの自由度が高く、将来の変化に対応できる柔軟性の高いものとします。

【市民ワークショップ等のご意見】

- ・ 民間オフィスのように機能的で、ここで働きたいと思えるような魅力的な執務空間が必要（優秀な人材の確保にもつながる）。

【先進事例及び空間イメージ】



執務空間（北本市）

組織改編にも柔軟に対応できる執務スペース。低めのキャビネットを採用し、見通しも確保している。

写真・図版出典：株式会社イトーキ HP

② ICT 化への対応

事務効率向上のための ICT 化への対応

【ICT 化への対応】

- ・更なる ICT*化に対応できる庁舎環境の実現をめざします。

【配線に制限されないオフィス環境】

- ・フリーアクセスフロア*を導入し、レイアウトの変更に
対応できるようにします。

【フリーアドレス】

- ・省スペース等の効果も期待できるフリーアドレス*の導
入を検討します。

【先進事例及び空間イメージ】



フリーアドレス（西予市）

固定の席を持たないフリーアドレスを採用し、省スペース化や共用スペースの充実を図る。

写真・図版出典：コクヨ株式会社 HP

【用語解説】

ICT：「Information and Communication Technology（情報通信技術）」の略で、通信技術を活用したコミュニケーション

フリーアクセスフロア：配線、空調等を収納できる製品化された二重床

フリーアドレス：職員が固定席をもたないオフィススタイル

③ 文書管理と情報公開

文書管理と情報公開への対応

【文書管理】

- ・執務室の書棚は可能な限り均一化します。
- ・集密書架の設置等による一括的な文書保管の方法を検討し、省スペース化を図ります。

【情報公開の対応】

- ・更なる情報公開を進めるため、情報公開コーナーを設置します。

【先進事例及び空間イメージ】



ハンドル式の集密書架（守口市）

収納効率が良く、操作が簡単なハンドルラック式の集密書架を用いた大容量の書庫スペースを確保している。

写真・図版出典：コクヨ株式会社 HP

④ 会議室や打合せスペース

使いやすい会議室や打合せスペースの整備

【会議室】

- ・各フロアに可動間仕切壁を有した会議室を設置します。
- ・会議室間での共用を可能とするため、備品を均一化し、軽量化します。

【打合せスペース】

- ・各フロアに少人数の打合せが行える共用の打合せスペースを設置します。
- ・短時間、少人数の打合せに適し、業務の効率化が期待できるスタンディングミーティング（立って行う会議）のスペースを設置します。

【先進事例及び空間イメージ】



大会議室（つくば市）

可動式パネルスクリーンによる会議室。頻度の高い少人数のミーティングから大規模な会議まで対応できる。

写真・図版出典：コクヨ株式会社 HP



打合せスペース（西予市）

効率化・能率化を実現する職場環境により、新たな発想と挑戦に取り組むことをめざす「オフィス改革モデル事業」の一例。

写真・図版出典：コクヨ株式会社 HP

4. 新庁舎の施設計画

1) 新庁舎の面積

新庁舎の面積は、「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」に基づき、下表の部署に属する職員数等から約 12,700 m²と算出しました。

算出の根拠については、以下に示すとおりです。

【算出条件の設定】

- ・ 2018年4月1日現在の職員及び嘱託員を対象とします。
- ・ 議員数は現行定数の18人とします。
- ・ 新庁舎に配置を予定する部署は、現状の組織構成により下表のとおりとします。

表：新庁舎に配置を予定する部署

部	課
都市政策部	政策推進課、行財政管理課、危機管理課、人権政策課、商工観光課、広報交流課
総務市民部	総務課、秘書課、人事課、情報統計課、契約検査課、課税課、納税課、市民課
福祉部	福祉総務課、生活福祉課、高齢介護課、障害福祉課、国保年金課
健康子ども部	子ども福祉課、子育て支援課、保育こども園課、健康推進課
都市整備部	道路公園課、土地情報課、都市計画課、まちづくり課、建築住宅課、農林課、環境衛生課
上下水道部	水道総務課、水道サービス課、下水道推進課
-	会計課
教育部	教育総務課、学校教育課、社会教育課、スポーツ振興課
議会事務局	-
選挙管理委員会事務局	-
公平委員会事務局	-
監査委員事務局	-
固定資産評価審査委員会	-
農業委員会事務局	-

表：職員区分及び換算職員数

	特別職	部長級	課長級	課長 補佐級	主査級	課員	計
職員数	4人	12人	48人	61人	99人	270人	494人
換算率	18	9	5	2.5	1.8	1	
換算職員数	72人	108人	240人	153人	179人	270人	1,022人

表：算出表

施設区分	面積算定	算定基準
ア 執務面積	3,709.9 m²	
事務室（応接室を含む）	3,709.9 m ²	換算職員数×（3.3 m ² ×110%）
イ 付属面積	1,155.4 m²	
会議室	215.6 m ²	（40 m ² /職員 100人+10人増毎 4 m ² 加算）×110%
電話交換室	94.0 m ²	換算職員数 1000～1200人の場合 94.0
倉庫	438.5 m ²	事務室面積（補正前）×13%
宿直室	14.0 m ²	1人まで 10 m ² 、1人増毎に 4 m ² 加算
庁務員室	11.7 m ²	1人まで 10 m ² 、1人増毎に 1.65 m ² 加算
湯沸室	60.0 m ²	6.5～13.0 m ² を標準 10 m ² ×想定階数
受付及び巡視溜り	6.5 m ²	1.65 m ² ×（人数×1/3）≥6.5 m ²
便所及び洗面所	158.1 m ²	職員数 150人以上は 0.32 m ² /人
医務室	115.0 m ²	職員数 450～500人は 115.0 m ²
売店	42.0 m ²	職員 150人以上に設けて 0.085 m ² /人
ウ 固有業務面積	3,680.0 m²	
議会	630.0 m ²	※総務省基準を参照 35 m ² ×議員数
市民福祉センター	2,750.0 m ²	※現状規模を確保（2～4階床面積）
市民交流スペース	300.0 m ²	※想定面積
エ 設備関係面積	962.0 m²	
機械室	831.0 m ²	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 m ² は 831.0 m ²
電気室	131.0 m ²	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 m ² は 131.0 m ²
オ 交通部分	3,202.7 m²	
玄関・広間・廊下・階段室等	3,202.7 m ²	上記各面積（補正前）の 35%
計	12,710.0 m²	

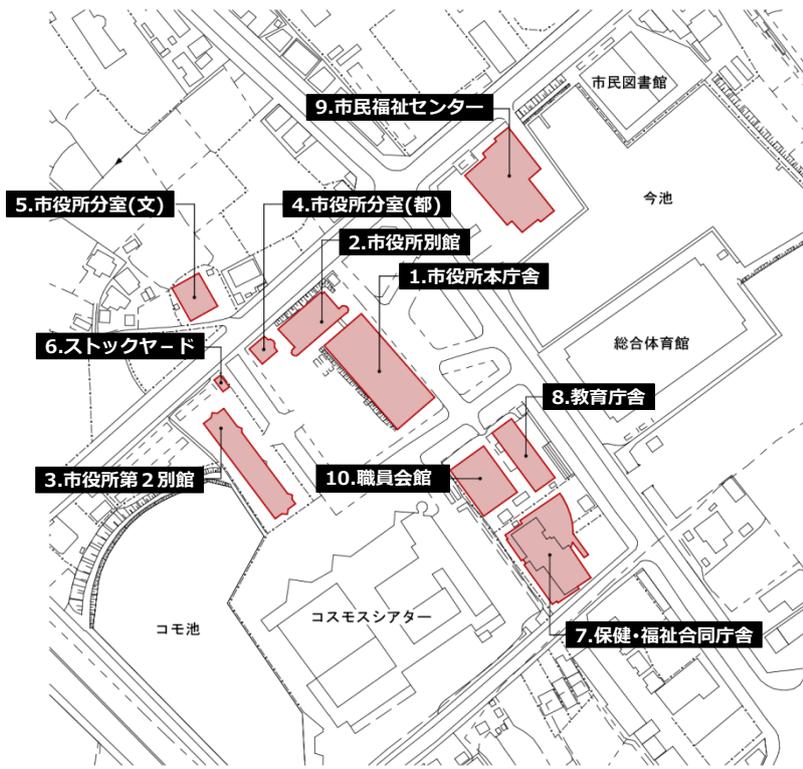
・新庁舎の建物内に、公用車の車庫及び食堂は設置しない。

「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」には、上記の算出表のうち「ア. 執務面積」「イ. 付属面積」「エ. 設備関係面積」「オ. 交通部分」の算定式が示されています。これらは、最低限の行政機能の面積のみであるため、新庁舎の整備にあたっては、「ウ. 固有業務面積」として「議会」「市民福祉センター」「市民交流スペース」を別途計上します。

その結果、必要となる面積は 12,710 m²と算出されることから、新庁舎の面積を約 12,700 m²に設定します。

2) 土地利用計画

① 現在の本庁舎周辺施設の配置



図：現在の本庁舎周辺施設の配置図

市役所本庁舎は、1965年3月に竣工した鉄筋コンクリート造の地下1階、地上4階建の建物で、老朽化が進んでいることに加え、耐震強度（Is値0.51）についても防災拠点施設として必要な耐震強度（Is値0.90）を大きく下回っています。

市役所本庁舎の周辺には、多くの公共施設が集積しており、以下にその概要を示します。

表：本庁舎周辺施設の概要

No.	施設名称	建築年月	経年数	構造	階数 [地上/地下]	延床面積 [㎡]	耐震対策	
							診断	改修
1	市役所本庁舎	1965/3	53	RC造*	4/1	5,711.38	実施済	未実施
2	市役所別館	1991/3	27	RC造	4/1	2,597.37	不要	不要
3	市役所第2別館	1992/3	26	S造*	2/-	1,593.32	不要	不要
4	市役所分室（都市整備部分室）	1991/10	26	RC造	2/-	200.00	不要	不要
5	市役所分室（文化財分室）	1994/5	23	S造	2/-	597.96	不要	不要
6	ストックヤード	2012/3	6	S造	1/-	27.84	不要	不要
7	保健・福祉合同庁舎	1995/10	22	RC造	4/-	3,570.97	不要	不要
8	教育庁舎	1964/10	53	RC造	3/1	1,647.86	未実施	未実施
9	市民福祉センター	1980/4	38	RC造	5/-	4,001.36	未実施	未実施
10	職員会館	1964/11 (1990/3)	53 (28)	RC造	2/-	955.05 (385.90)	未実施 (不要)	未実施 (不要)

- ・経年数は2018年4月時点
- ・職員会館の（ ）は増築部分を示す
- ・No.2、3、4、5、6、7及び10の増築部分は新耐震基準に適合

【用語解説】

RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造



1.市役所本庁舎



2.市役所別館



3.市役所第2別館



4.市役所分室
(都市整備部分室)



5.市役所分室
(文化財分室)



6.ストックヤード



7.保健・福祉合同庁舎



8.教育庁舎



9.市民福祉センター



10.職員会館

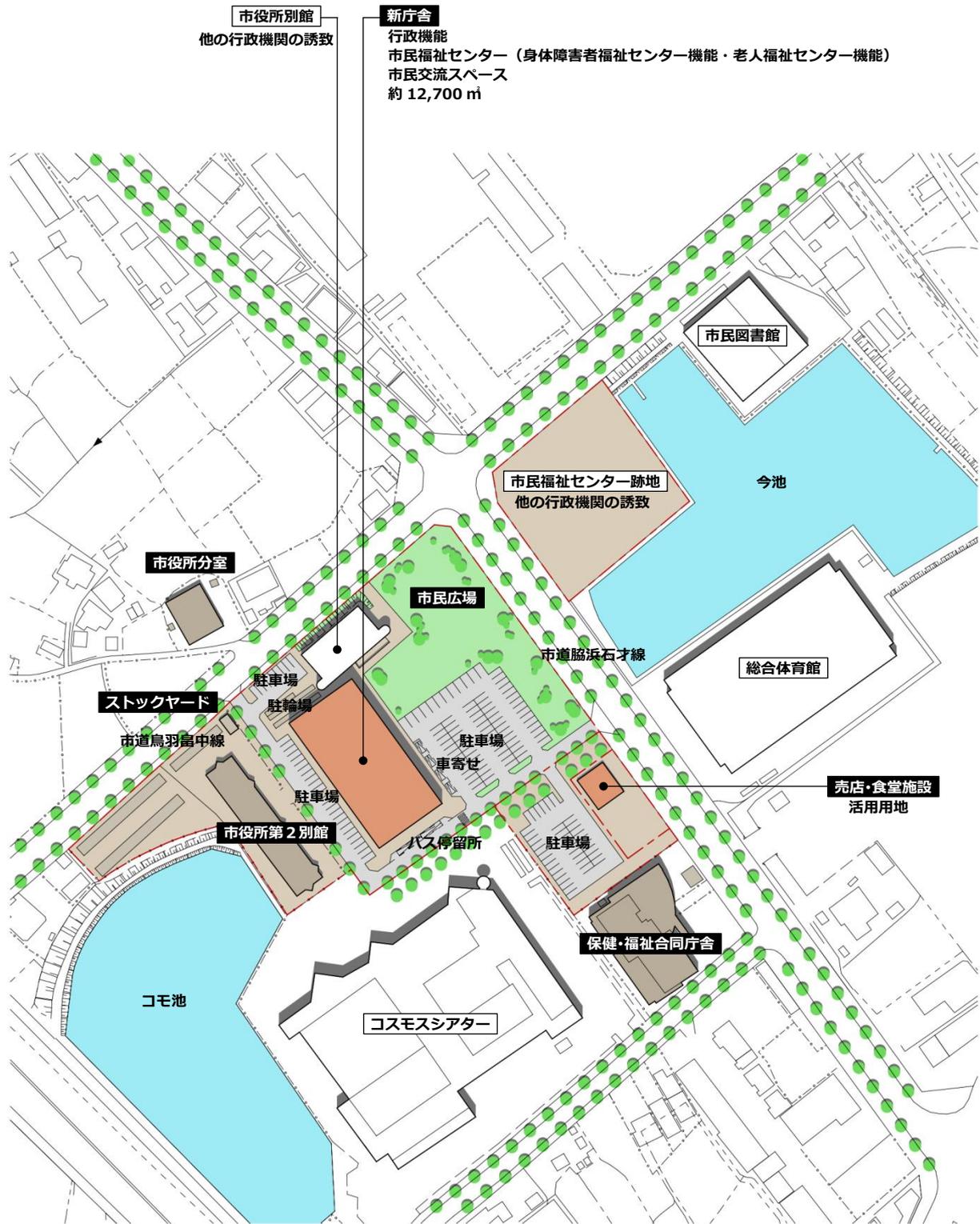
② 本庁舎及び周辺施設の再配置と土地利用の考え方

老朽化が進行し、かつ耐震性能が不足している「市役所本庁舎」「教育庁舎」「市民福祉センター」「職員会館」及び整備にあたり工事車両の進入路を確保するため「市役所分室（都市整備部分室）」については、撤去します。これらの施設を集約することで、行政サービスの質の向上及び業務の効率化を図ります。さらに、他の行政機関を誘致し、シビックコアの形成をめざします。

今後も活用する施設については、必要とされる庁舎の規模や機能の変化が発生した場合にも対応できるよう、適切な維持管理を行います。

③ 新庁舎配置の考え方

- ・新庁舎は、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を集約し、現在の市役所本庁舎裏側駐車場に建設します。
- ・新庁舎の建築面積は約 2,000 m²とし、階層については6階建てを想定します。
- ・新庁舎北側には市民広場を整備し、平常時は市民交流の場、災害時は防災広場として活用します。
- ・駐車場は、新庁舎周辺に現状の1.2倍程度の規模を確保します。
- ・市民福祉センターは撤去し、その跡地及び市役所別館には、他の行政機関の誘致をめざします。
- ・教育庁舎は撤去し、その跡地は売店・食堂施設用地とします。



図：新庁舎の配置イメージ

3) 施設計画及びフロア構成

- ・来庁者が多く訪れる窓口業務の執務スペースは、低層階に集約して配置し、ワンストップサービスの実現をめざします。また、1階には、市民交流スペースを整備し、売店等を設置します。
- ・現在の市民福祉センターにある「身体障害者福祉センター機能」、「老人福祉センター機能」、「大会議室（4階）」は、現行の面積を確保するとともに、利用者の視点に立ち、新庁舎に必要な機能を整備します。
- ・市民福祉センターは中間階に配置するとともに、エントランス及びエレベーターを設置します。
- ・大規模災害等における防災拠点となる災害対策本部は、迅速な意思決定を図るため、各部署との連携を考慮し庁舎の中間階に配置することとします。なお、平常時は会議室として利用します。
- ・傍聴席を有する議場は、天井高と広いスペースを必要とすることから、議会は最上階に配置します。
- ・最上階には、多目的に利用できる大会議室、展望テラス・喫茶コーナーを設置します。

6階	共用 スペース	展望テラス 喫茶コーナー	大会議室		議会		共用 スペース		
5階	共用 スペース	執務スペース			会議室	執務スペース	共用 スペース		
4階	共用 スペース	市民福祉センター (老人福祉センター機能)			コンピューター室 印刷室	会議室	執務スペース	共用 スペース	
3階	共用 スペース	市民福祉センター (身体障害者福祉センター機能)			会議室 (災害対策本部)		執務スペース	共用 スペース	
2階	共用 スペース	執務スペース (窓口業務主体)	窓口	待合・ロビー 総合案内	窓口	執務スペース (窓口業務主体)	共用 スペース		
1階	共用 スペース	エントランス	売店 ATM	市民交流スペース	エントランス	待合・ロビー 総合案内	窓口	執務スペース (窓口業務主体)	共用 スペース

図：新庁舎のフロアイメージ

4) 構造計画

① 耐震安全性の目標

新庁舎には、大地震発生時に来庁者や職員の安全を確保するとともに、防災拠点として業務の継続性が確保できる十分な耐震安全性が求められます。

そこで、耐震安全性の目標は、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成 25 年版)」により、構造体については「災害応急対策活動に必要な官庁施設のうち、特に重要な官庁施設」と同等の施設と位置づけ、分類「Ⅰ類」を、建築非構造部材及び建築設備については、いずれも「災害応急対策活動に必要な官庁施設」と同等の施設と位置づけ、それぞれ分類「A類」及び「甲類」を適用し、これらに相当する耐震安全性を確保します。

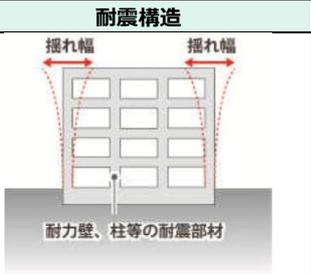
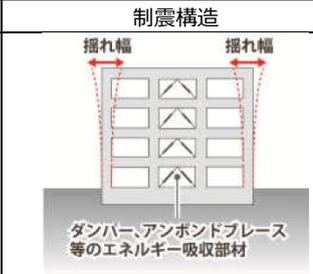
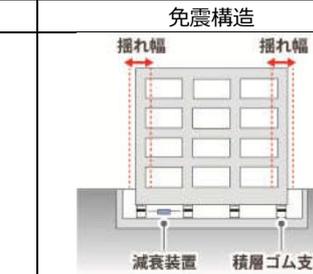
表：耐震安全性の目標

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るものとする。
	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機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	・大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、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るものとする。
建築非構造部材	A類	・大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえ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るものとする。
	B類	・大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等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ことを目標とする。
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ともに、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ことを目標とする。
	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ことを目標とする。

② 耐震・制震・免震構造の特徴

地震に対する建築物の構造の種類には、耐震構造、制震構造、免震構造があります。各構造形式には長所や短所があることから、特徴や工期、維持管理、工事費等の観点から総合的に判断して選定することとします。

表：耐震構造・制震構造・免震構造の特徴と評価

	耐震構造	制震構造	免震構造
モデル図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 地震力に対して構造体の力で耐える、最も一般的で実績のある構造形式。I類をめざすにあたり、耐力壁を配置し、強度を確保する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物に装着する制振ダンパーにより、地震力を吸収・制御することで、建物の揺れを低減させる構造形式。 高層や超高層建築物の場合、制振効果が発揮されやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物と地盤あるいは梁と柱の間に、地震力を吸収する免震装置を設置し、建物の揺れを抑制する構造形式。
長所	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な構造であり、特殊な施工を必要としない。 	<ul style="list-style-type: none"> 免震構造には及ばないものの、耐震構造よりも建物の揺れや構造躯体の損傷を抑えることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 最も建物の揺れを抑えることができ、空間の自由度も高い。 家具等の転倒や散乱を免れるため、業務の復旧が早い。
短所	<ul style="list-style-type: none"> 地震による揺れが大きいため、家具や天井、設備類の転倒・落下対策が必要。 耐力壁を多く配置する必要があるため、空間の自由度に制約が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> 制振ダンパーをバランスよく配置するために、空間の自由度の制約を受ける。 耐震構造より揺れは少なくなるが、耐震構造と同様、家具や天井、設備類の転倒・落下対策が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 地震時に建物が動くため、基礎免震の場合、建物周囲にクリアランスが必要。 設計及び施工工期が長い。 定期的にメンテナンスが必要。
工期	<ul style="list-style-type: none"> 標準的なスケジュールでの設計・施工が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 地震力を低減させる設計の場合、大臣認定が必要で、許認可手続きが半年程度長くなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 大臣認定が必要で、許認可手続きが半年程度長くなる。 免震ピットの掘削や装置取付けのため、施工工期が2ヶ月程度長くなる。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 平常時は、特別な維持管理は不要であるが、地震後（特に大地震時）には損傷部の補修や復旧が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 制振ダンパーの定期的なメンテナンスが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 免震装置の定期的なメンテナンスが必要。
工事費比率 (参考値)	1.00	1.03~1.05 (耐震構造を1.00とした場合)	1.05~1.12 (耐震構造を1.00とした場合)
評価	<ul style="list-style-type: none"> 耐震安全性がI類だと、耐力壁が多く、空間の制約が大きい。また大地震時、揺れが大きく、復旧対応が必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> 高層や超高層建築物の場合に効果を発揮する構造形式で、今回の建物規模には適さない可能性がある。大地震時、復旧対応が必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事費が高く、工期を要し、継続的なメンテナンスも必要ではあるが、大地震時、業務の復旧も早く、防災拠点としての安全性が高い。

③ 構造形式の選定

前頁において、耐震構造、制震構造及び免震構造の特徴や長所、短所等を取りまとめました。

制震構造は、主に高層・超高層建築物の場合に性能を発揮するものであり、新庁舎は6階建ての中層建築物を想定していることから、選定から除きます。

耐震構造及び免震構造のそれぞれの特徴や長所、短所等を比較した結果、建設及び維持管理コストに優れることに加え、設計及び建設工期も短いことから、最適な構造形式として「耐震構造」を採用することとします。

なお、耐震構造は免震構造と比較して、揺れが大きくなるという短所があることから、設備の耐震性能の確保や書棚等の転倒防止の徹底に努め、地震発生時における業務の継続性を高めます。

5. 新庁舎整備の進め方

1) 事業手法の選定

事業手法については、設計・建設・維持管理運営を分離発注する従来方式と比較して、民間の資金や経営能力、技術的能力の活用により、財政負担の軽減及び平準化が可能であることから PFI*を採用します。

PFI 手法の中で比較すると、BTO*は金融機関からの借入金利が低くなることから、事業手法としては PFI (BTO) を採用することとします。

表：各手法のメリット・デメリット

事業スキーム	メリット	デメリット
PFI(BTO)	<ul style="list-style-type: none">・金融機関からの借入金利が低くなる傾向がある。・民間事業者の参画意欲が最も高い。	<ul style="list-style-type: none">・大規模修繕を事業範囲に含める場合は、修繕実施の前年度に予算設定のための協議を行う等、やや煩雑になる。(ただし、提案時点での予測の困難性から大規模修繕を事業範囲に入れないことが現在では一般的)
PFI(BOT*)	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者が施設を所有するため、修繕等が機動的に実施可能。(ただし、提案時点での予測の困難性から大規模修繕を事業範囲に入れないことが現在では一般的)	<ul style="list-style-type: none">・民間事業者が施設を所有することから、ややコストが高くなる傾向がある。・金融機関からの借入金利がやや高くなる傾向がある。

【用語解説】

PFI：公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
(Private Finance Initiative)

BTO：民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式。
(Build Transfer Operate)

BOT：民間が公共施設等を整備し、一定期間施設を維持管理運営した後、公共にその施設の所有権を移転する方式。
(Build Operate Transfer)

2) 事業スケジュール

事業手法を PFI (BTO) とした場合の事業スケジュールは下表の通りです。

表：想定事業スケジュール

		2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
事業者選定		■			
P F I 事 業	設計 (基本・実施)		■		
	新庁舎建設工事		■	■	
	引越し				■
	撤去工事				■
	外構工事				■
業務運用		現在の本庁舎にて業務運用			新庁舎にて業務運用

3) 概算事業費と財源

事業手法を PFI (BTO) とした場合の概算事業費は、約 89 億円となります。PFI (BTO) を採用することにより、設計・建設・維持管理運営について、総合的に民間の資金や経営能力、技術的能力の活用が可能なことから、従来方式と比較して、約 15%の事業費削減が期待できます。さらに、PFI における民間の資金の活用により割賦払いが可能となることから、財政負担を平準化することができます。

教育庁舎跡地については、民間事業者による売店・食堂施設の整備を想定し、一定の地代収入を見込みます。

表：概算事業費の比較

(単位：千円)

項目	従来方式の事業費	PFI (BTO) の事業費	
		内訳	
基本設計・実施設計費	143,000	8,968,151	128,700
新庁舎建設費（仮設工事費、外構工事費を含む）	5,773,300		5,215,970
工事監理費	84,000		75,600
撤去費	513,000		461,700
移転費	30,000		27,000
備品購入費、処分費	240,000		216,000
維持管理費（25 年分）※PFI では SPC* 経費を含む	2,500,000		2,125,000
金利	1,246,671		718,181
PFI 経費（アドバイザー費・モニタリング費）	—		40,482
地代収入（25 年分）※売店・食堂施設用地	156,807	156,807	
概算事業費の合計	10,373,164	8,851,826	
従来方式の事業費と PFI (BTO) の事業費の差額		1,521,338	
概算事業費の削減率		14.7%	

- ・建設費や維持管理費等の各費用の算定にあたっては、近年の他の自治体の事例を参考としました。
- ・アスベスト処分費用は調査結果を受け、別途算定する予定です。
- ・概算事業費は現時点での試算であり、今後の諸条件や社会状況の変化に伴い変動が生じる場合があります。

また、財源については、国の「公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）」が 2017 年度から 2020 年度までの時限措置として設けられており、この事業債については交付税措置を受けられることから、最大限に活用し更なる財政負担の軽減を図ります。

【用語解説】

SPC：ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFI では、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新たに SPC を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。（Special Purpose Company）

<参考>

VFM*について

前頁「表：概算事業費の比較」では、従来方式とPFI（BTO）を概算事業費の合計により比較しています。

本来PFIでは、事業費を比較する場合、将来の支出を現在の価値に換算して比較することにより、VFM（従来方式に比べPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）を算出します。

それは、現在の100万円と10年後の100万円では、その価値が違う（例えば、現在100万円を預金すると、将来は利子が増えます。）ことから、将来の金額を現在の価値に置き換えることで比較するものです。

前頁「表：概算事業費の比較」よりVFMを算出すると、16.4%の削減が期待できます。

表：VFM

（単位：千円）

項目	従来方式の事業費	PFI（BTO）の事業費	差額
概算事業費（財政負担額）の合計	10,373,164	8,851,826	1,521,338
財政負担額現在価値	8,289,619	6,933,704	1,355,915
VFM			16.4%

【用語解説】

VFM：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のことで、従来方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。（Value For Money）

発行 貝塚市

編集 貝塚市総務市民部総務課

〒597-8585 大阪府貝塚市畠中 1-17-1

TEL 072-433-7073

発行年月 2018年11月

