

---

# 志木市新庁舎建設基本計画

平成28年10月

志木市

第1章 新市庁舎施設整備の背景	
1. 現市庁舎の状況	3
2. 新市庁舎整備検討の経緯	4
第2章 新市庁舎建設の基本方針	
1. 新市庁舎建設の意義	12
2. 上位計画・関連計画の整理	13
3. 新市庁舎の位置付け	17
4. 基本理念	23
5. 基本方針	24
第3章 新市庁舎に求められる機能と整備方針	
1. 新市庁舎に求められる機能と配慮事項	27
2. 新市庁舎の整備方針	28
第4章 新市庁舎の規模	
1. 新市庁舎施設規模の設定	41
2. 駐車場等の規模	44
第5章 事業手法の検討	
1. 事業手法	46
2. 設計者、施工者の選定方法	50
第6章 事業計画	
1. 建設場所・建設方法と建設規模	54
2. 事業スケジュール	54
3. 財源と事業費	55
第7章 今後の課題	
1. 設計及び施工に関すること	56
2. 仮庁舎及び仮駐車場に関すること	56
3. 防災機能の配慮に関すること	56

## 第1章 新市庁舎施設整備の背景

### 1. 現市庁舎の状況

#### (1) 現市庁舎の問題点

##### 1) 耐震性の不足による安全性の問題

- ・現市庁舎は平成19年度に実施した耐震診断【第3次診断法】の結果、 $I_s$ 値が全ての階で耐震判定の指標 $I_{s0}$ 値0.75（耐震安全性の分類：Ⅱ類）を大幅に下回った。特に、最小値としては事務棟の3階で $I_s$ 値0.16、議場棟の2階で $I_s$ 値0.12と低い値である。
- ・下記の $I_s$ 値に基づく安全基準に照らし合わせると、震度6～7の規模の地震に対し「倒壊又は崩壊の危険性が高い」ことが判明した。

※耐震診断第2次・3次診断法の耐震判定指標（ $I_{s0}$ 値）は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」では、0.6と定めているが、耐震安全性の分類をⅡ類とし、耐震判定指標を1.25倍して0.75としている。

（P12表「耐震安全性の分類」を参照）

建築物の耐震改修の促進に関する法律による $I_s$ 値に基づく安全基準

耐震強度	$I_s$ 値が0.3未満	$I_s$ 値が0.3以上0.6未満	$I_s$ 値が0.6以上
建築物の地震に対する安全性	倒壊又は崩壊の危険性が高い	倒壊又は崩壊の危険性がある	倒壊又は崩壊の危険性が低い

##### 2) 建物の経年劣化の問題

- ・現市庁舎は昭和47年（1972年）の竣工以後、定期的に必要とされている大規模修繕が屋上の防水を除き、全く行われないうちに、築後40年以上が経過している。
- ・耐震診断と同時に行った建物・設備等劣化調査では各部位での経年劣化や関係法令に対する不適合が指摘されている。

###### ①建物の劣化について

- ・事務棟のガラスカーテンウォールと妻面の小口窯変タイル及び内外装のコンクリート面にそれぞれ腐食や汚れ、クラックさらには爆裂を確認。
- ・劣化の進行による機能低下から維持管理費の負担の増大のみならず、市庁舎の来庁者や執務する職員にとっても、安全面や環境面において悪影響を及ぼしている。

###### ②電気、機械設備機器について

- ・一部更新や補修が行われた機器もあるが、大部分が竣工当初のものであり、機器の耐用年数の15～20年に比較すると、明らかに更新時期を越えている。

###### ③建築基準法関係について

- ・エレベーターシャフト内の防火区画不成立
- ・防火シャッターの安全装置未設置
- ・排煙区画の未成立

### 3) 東日本大震災時の状況

- ・現市庁舎の崩壊等の危険性を鑑み、来庁者と職員は駐車場へ速やかに避難した。庁舎機能は一時停止を余儀なくされ、市庁舎内部は危険と判断し、災害対策本部は駐車場に設置した。
- ・建物への直接的な被害は、目視で一部仕上げモルタルのクラックの拡大が確認されたが、後日、耐震診断を行った設計事務所による現地確認により、構造上の問題はないとの判断に至った。

## 2. 新市庁舎整備検討の経緯

### (1) 現市庁舎耐震診断等調査

- ・現市庁舎の耐震診断及び建築・設備等の劣化調査を行った。

期間 : 平成19年6月～平成20年1月

#### 1) 調査結果(課題)

- ・竣工後、既に40年以上が経過し、建物の様々な部位で老朽化による劣化が生じている。
- ・耐震性能が不足し、阪神・淡路大震災レベルの地震では、倒壊や崩壊の危険性が高いと判定された。
- ・建築基準法など関係法令に対する不適合箇所が指摘された。
- ・現用地は液状化被害の可能性が高いこと、電気や空調、給排水設備機器類は、更新時期を越え、省エネルギーの観点から問題があることから改善が望まれる。

### (2) 庁舎耐震化整備方針検討プロジェクトチーム

期間 : 平成20年2月～平成23年11月      会議回数 : 計11回開催

#### 1) 目的

- ・市庁舎の耐震化に係る諸問題に対し、将来の市庁舎のあり方も視野に入れた整備方針を検討するため、庁内関係課長で組織するプロジェクトチームを設置した。

チーム構成は以下の13局課

政策推進課長・人事課長・事務管理課長・財政課長・地域振興課長・総合窓口課長・  
生活安全課長・健康づくり支援課長・都市計画課長・建築耐震課長・水道施設課長・  
議会事務局次長・教育総務課長

#### 2) 検討内容

##### ①防災拠点である市庁舎に求められる耐震性能の考え方

- ・耐震安全性の分類は、安全性を考慮して構造耐震指標のⅡ類(Is値:0.75)としたが、東日本大震災を踏まえて、市庁舎は重要な防災拠点として、構造耐震指標のⅠ類(Is値:0.90)とする検討が必要であるとした。

##### ②市庁舎に求められる主な役割と機能について

- ・市庁舎の整備に関する基本的事項として、市民サービス面、災害対策面、環境対策面等の多面的に検討を進めた。

### ③耐震化整備方法について

- ・検討の結果、4つの現実的な整備方法を検討し、評価を行った。

項目	現市庁舎の耐震補強と併せて大規模改修		新市庁舎の建替え	
	A 案	B 案	C 案	D 案
整備案	鉄骨ブレース工法で耐震補強	免震工法で耐震補強	現地建替え	現市民会館用地の活用による建替え
事業期間	約3年6ヶ月	約4年4ヶ月	約7年10ヶ月	約5年5ヶ月
事業費	39.4億円	43.7億円	44.6億円(※)	52.6億円
使用可能年数	20数年		約100年	
特徴	・20数年後に建替えの必要性が生じる。		・耐震性能は格段に向上し、機能的な防災拠点の確保と庁舎機能の向上が可能。	
	・耐震補強のために約1割使用可能な床面積が減少する。 ・現庁舎が現行法不適合のため、増築は不可。	・耐震補強後の使用可能な床面積の減少はない。 ・建物周辺を掘り下げ等、施工が難しい。	・新たな用地の確保の必要がなく円滑な事業実施が可能。 ・事業期間は一番長い。	・液状化の無い土地に建設することができる。 ・不足地の確保が必要になるが、その取得は困難。

(※) 事業費は平成23年度時点の数値で、現時点に修正するとC案で71億円程度

### (3) 庁舎の耐震問題を考える市民検討会議

期間 : 平成20年5月～平成21年7月      会議回数 : 計12回開催

#### 1) 目的と構成メンバー

- ・市庁舎の耐震化整備の方針策定は、市全体の大きな課題であることから市民の自由で幅広い意見を聞き、市民の意向を反映させ検討を進めることとした。そのために市民自らが地域の課題と捉え、住民自治の原点に立って、意見や考え方を述べることを目的に、平成20年4月に「庁舎の耐震問題を考える市民検討会議設置規定」を施行し、検討委員の公募を行った。      検討委員数 : 16名

#### 2) 協議結果

- ・市民検討会議では、市庁舎の耐震化整備について広範な意見が展開されたが、整備方針のための意見の集約には至らなかった。

### (4) 志木市公共施設安心・安全化計画の策定

策定 : 平成23年2月

#### 1) 目的と内容

- ・市が保有する公共施設を安心・安全に活用するために、公共施設の長寿命化、機能保全及び財政負担の平準化を図り、有効な利活用と計画的かつ効率的な施設整備を推進することを目的として策定された。
- ・計画では、市庁舎を含む21施設32棟が、「耐震化・大規模な改修工事を要する建築物」に分類された。

## (5) 庁舎耐震化の市民説明会

期間：平成24年5月～6月

説明会回数：計6回開催

### 1) 目的

- ・市庁舎耐震化の課題など「庁舎耐震化整備方針検討プロジェクトチーム」で検討した4つの現実的な整備方法等の詳細な内容を広く市民に知らせるための説明会を開催した。

### 2) 説明会での市民からの意見・要望

#### ①建物、整備案について

- ・市の将来を見据えた計画であるとともに、行政機能の効率化、コンパクト化を検討してほしい。
- ・液状化の問題等地盤については十分な検討とアクセスのしやすさも考慮すべき。
- ・大地震が懸念される今、早期に耐震改修をすべきなのではないか。

#### ②財政面等について

- ・事業費が市民の負担とならないよう財源について、十分検討する必要がある。
- ・ランニングコストを含めた資金計画が必要であり、併せて自然エネルギー化や自然エネルギーの活用等の工夫を取り入れた計画としてほしい。

#### ③その他

- ・アンケートの対象は抽出ではなく、全世帯にした方が良いのではないか。また、アンケート集計後、検討は市民、議員、職員が一体となった検討組織を設立し、市長に答申した方が良いのではないか。

## (6) 市民アンケート調査

期間：平成24年10月～11月

### 1) 目的

- ・市庁舎耐震化の課題など「庁舎耐震化整備方針検討プロジェクトチーム」で検討した4つの現実的な整備方法等の詳細な内容を広く市民に知らせ、その内容に対するアンケートを実施した。

### 2) 回収結果

- ・調査対象数：3,000人
- ・有効回収数：1,435件
- ・有効回収率：47.8%

### 3) アンケート結果

整備案	A 案	B 案	C 案	D 案
	鉄骨ブレース工法で耐震補強	免震工法で耐震補強	現地建替え	現市民会館用地の活用による建替え
割合	10.7%	3.7%	55.3%	24.0%

(その他・無回答:6.3%)

### 4) 意見・要望

#### ①計画の方針について

- ・早急に取りかかるべき：19件
- ・無駄を省いた計画、施行を望む：15件

- ・市庁舎規模の妥当性や縮小等を考慮すべき : 14件
- ・社会変化への対応が必要 : 12件
- ・財政面で長期的な計画が必要 : 9件
- ・必要最小限の対策が良い : 8件
- ・将来の技術的進歩を期待し最小限の耐震補強にとどめる : 5件
- ②防災・安全・安心について
  - ・液状化対策、地盤の強固な土地への移転が重要 : 51件
  - ・災害時における防災対策本部機能の強化が重要 : 31件
  - ・安心、安全が感じられることが重要 : 26件
- ③新市庁舎の機能等について
  - ・新市庁舎の機能について : 82件
  - ・長期的使用を想定すべき : 67件
  - ・交通の利便性の確保が重要 : 21件
- ④費用負担について
  - ・税金、市民の負担への懸念 : 51件
  - ・財政難、費用の問題がある : 37件
- ⑤説明資料について（耐震化の案に対する印象・疑問）
  - ・耐震化に関する質問、疑問 : 29件
  - ・資産の妥当性に疑問がある : 28件
  - ・詳細な説明が必要 : 25件
  - ・市の誘導の意図、説明の偏りを感じる : 23件
- ⑥その他
  - ・A～D案以外の提案 : 42件
  - ・現市庁舎の存続が望ましい : 2件
  - ・その他 : 22件

## （7）庁舎建設基本計画検討委員会

期間 : 平成25年8月～平成26年7月 会議回数 : 計10回開催

### 1) 目的と構成メンバー

- ・市庁舎建設にあたり、基本方針など必要な事項について検討・協議し、基本計画を策定するために、「志木市庁舎建設基本計画検討委員会」が設置された。
- メンバーは学識経験者2名、一般公募による委員4名、各種団体の代表者9名、市議会代表3名の計18名で構成された。

### 2) 協議結果

- ・建設場所を含む広範な意見が展開されたが、基本計画策定までには至らず、現市庁舎敷地で、市庁舎と市民会館を複合化する方針の確認と、今後も引き続き、検討・協議を要するため、志木市庁舎建設基本計画検討委員会に市民会館の関係者を含めた検討組織による検討・協議を継続する必要があることについて市長へ中間答申を行った。

【中間答申の主な内容】

1 新市庁舎のあり方に関すること

- (1) 新市庁舎の基本理念は、「小さなまちの特長を活かし、市民と行政のふれあいが生まれる、志木市らしい“スマート”で“コンパクト”な庁舎を建設します。」とする。
- (2) 新市庁舎規模の想定を次の算定から約11,000㎡と想定する。
  - ①総務省起債許可に係る標準面積算定基準に基づく算定（平成22年） 10,945㎡
  - ②オフィス環境調査に基づく必要な執務面積の算定 11,140㎡
  - ③他市事例に基づく算定 10,110㎡
- (3) 市庁舎と市民会館の複合化を基本方針として課題や必要な事項を検討する。
- (4) 建設場所の基本方針は、現庁舎用地とすることが妥当である。

2 今後の検討について

- (1) 市民会館の基本方針について検討する。
- (2) 市庁舎と市民会館の複合施設としての基本計画案を検討する。

(8) 市庁舎及び市民会館複合化施設建設基本計画検討委員会

期間：平成26年8月～平成27年3月 会議回数：計7回開催

1) 目的と構成メンバー

- ・先に行われた「庁舎建設基本計画検討委員会」の中間答申により、市庁舎と市民会館の複合施設としての整備（案）を受け、従前の検討委員会メンバーに市民会館関係の有識者の市民3名を加え、検討を継続させた。

2) 協議の結果

- ・今後、予想される大規模地震への喫緊の対応が必要である。
  - ・少子高齢化や環境配慮、情報通信技術の高度化など社会環境は大きく変化し、市民の多様なニーズに対応できる市庁舎・市民会館複合施設が望まれる。
  - ・公共施設マネジメントの観点から将来にわたる財政軽減により、市有建築物の複合化や集約化が必要であり、現状で大きな施設である市庁舎と市民会館を複合化させるのは合理的である。
  - ・複合化による費用対効果が期待される。
  - ・新たなシンボルとなる施設建設により、まちづくりに寄与できる。
  - ・複合化により、市民会館機能の利用に与える影響が少ない。
- 以上のことから、市庁舎及び市民会館複合化施設建設基本計画（案）が答申される。

(9) 市庁舎・市民会館建設事業手法等比較検討

期間：平成27年8月～平成28年3月

1) 目的

- ・市庁舎及び市民会館複合化施設建設基本計画（案）が答申され、それを基に事業費の概略試算を行った結果、莫大な経費が必要となり、市の財政状況を鑑み、再度事業費を含む手法を詳細に検討した上で、事業推進することを目的に検討を行った。



---

## 2) 概算工事費の算定及び比較検討のための条件の整理及び設定

### (1) 新市庁舎の規模の設定

規模の算定に当たっては、現市庁舎の各部署等の執務室、議会関連スペース及び共用スペースを再整理するために、「志木市庁舎執務環境調査業務」（平成26年度）の分析結果を基準に、現市庁舎の使用形態を踏まえて新たに設定し、新市庁舎の規模を設定した。

- ・現市庁舎面積 9,457㎡
- ・新庁舎面積 10,000㎡を目標とする

### (2) 新市民会館の規模の設定

市民会館の規模の中で800席のホール部分については、同規模の近傍事例を参考にして必要機能、諸室と規模を設定した。現市民会館の会議室等については、「志木市庁舎及び市民会館複合化施設建設基本計画」（平成26年度）の中で設定した多目的機能のスペースを設定する。これらの機能は市庁舎の会議室や市民協働スペースと併用することによって、全体的に効率性の高いスペース構成とする。

- ・現市民会館面積 5,333㎡
- ・新市民会館面積 4,600㎡

### (3) 法的条件の整理

- ・地域地区 第二種住居地域・高度地区（25m高度制限）・防火指定なし
- ・建ぺい率／容積率 60％／200％
- ・日影規制 4.0時間／2.5時間（h＝4.0m）

### (4) 計画地盤高の設定

計画敷地は、志木市洪水ハザードマップによると大規模水害の場合、2～5mの浸水区域に指定されていることから、居室や機械室等の浸水被害が大きくなると予想される部分については、2～5mの浸水レベルよりも上部に設置する必要がある。

明治43年（1910年）の大洪水の時の最高水位（TP＋8.195m）の記録があるが、この大洪水を期に荒川を含む利根川流域の治水対策が見直され、流域の洪水時の被害の減少につながり現在に至っていることから、最高水位に達する洪水はないと想定される。

### 3) 事業比較の内容

・ A案【既存庁舎を鉄骨ブレース、RC壁で耐震補強】

事業期間：60ヶ月（5年）

事業費：49億8,047万円（10%課税込み）

使用可能年数：約20年

特徴：鉄骨ブレースによる補強で、従来の壁（窓）との間にデッドスペースが発生する。（約1,000㎡）  
耐震補強と併せて、大規模改修を行い、老朽化対策や設備機器の更新及び法規上の課題解決を図る必要がある。

・ B案【免震工法で耐震補強】

事業期間：62ヶ月（5年2ヶ月）

事業費：61億4,493万円（10%課税込み）

使用可能年数：約20年

特徴：建物の基礎下部を掘り下げ、免震ピットを新たに設け、基礎下に免震装置を設置し、基礎免震構造とする。  
耐震補強と併せて、大規模改修を行い、老朽化対策や設備機器の更新及び法規上の課題解決を図る必要がある。

・ C案【市庁舎・市民会館複合化による建替え（ローリング方式）】

事業期間：84ヶ月（7年）

事業費：124億1,900万円（10%課税込み）

使用可能年数：約100年（定期的に内外装改修や設備機器類の更新が必要）

特徴：新庁舎の一部を現駐車場内に建設した後、既存庁舎を解体し、不足する庁舎機能と市民会館機能を建設し、複合化を図る。既存庁舎解体及び第二期となる建設の期間は、一部不足する庁舎機能のための仮庁舎などが必要となる。  
地盤改良による液状化対策を行い、地下1階を駐車場として使用し、浸水対策を図る。基礎には、免震装置を設置し、基礎免震構造とする。

・ D案【市庁舎・市民会館複合化による建替え（クリアランス方式）】

事業期間：65ヶ月（5年5ヶ月）

事業費：125億7,300万円（10%課税込み）

使用可能年数：約100年（定期的に内外装改修や設備機器類の更新が必要）

特徴：既存庁舎を解体し、新に新庁舎及び市民会館複合施設を建設する。既存庁舎解体時から新庁舎完成までの間、庁舎機能を有する仮庁舎などが必要となる。  
地盤改良による液状化対策を行い、地下1階を駐車場として使用し、浸水対策を図る。基礎には、免震装置を設置し、基礎免震構造とする。

※1 ローリング方式：現庁舎敷地内の現駐車場内に先行して建物を建て、現庁舎の機能の一部を移転後、現庁舎を解体し、残る建物を建てる方式

※2 クリアランス方式：既存庁舎を解体後新たに建物を建てる方式  
（以下、同じ）

・ E案【市庁舎単独による建替え（ローリング方式）】

事業期間：78ヶ月（6年6ヶ月）

事業費：69億4,540万円（10%課税込み）

使用可能年数：約100年（定期的に内外装改修や設備機器類の更新が必要）

特徴：新庁舎の一部を現駐車場内に建設した後、既存庁舎を解体し、不足する庁舎機能を建設する。既存庁舎解体及び第二期となる建設の期間は、一部不足する庁舎機能のための仮庁舎などが必要となる。

地盤改良による液状化対策を行い、地下1階を駐車場として使用し、浸水対策を図る。基礎には、免震装置を設置し、基礎免震構造とする。

・ F案【市庁舎単独による建替え（クリアランス方式）】

事業期間：57ヶ月（4年9ヶ月）

事業費：71億1,150万円（10%課税込み）

使用可能年数：約100年（定期的に内外装改修や設備機器類の更新が必要）

特徴：既存庁舎を解体し、新に新庁舎を建設する。既存庁舎解体時から新庁舎完成までの間、庁舎機能を有する仮庁舎などが必要となる。

地盤改良による液状化対策を行い、地下1階を駐車場として使用し、浸水対策を図る。基礎には、免震装置を設置し、基礎免震構造とする。

#### 4) 検討の結果（整備方針）

- ・ 比較検討の結果、事業手法は、以下の理由からF案【市庁舎単独による建替え（クリアランス方式）】を前提に事業を進める。
  - 庁舎の安全性を確保するため、早期に事業を進める必要がある。
  - A案（耐震補強）B案（免震工法）では、20年間程度の使用可能期間しか見込めないこと。（20年後に改めて、整備の議論が必要）
  - A案の場合、鉄骨ブレースの設置により、執務スペースの狭あい化が発生する。
  - C案、D案（市庁舎・市民会館複合化）では、負担する事業費が高額であり、通常の市民サービスに影響を及ぼす可能性がある。
  - E案（市庁舎単独ローリング方式）とF案（市庁舎単独クリアランス方式）を比較した際、F案の手法は、一度に建設する面積が大きくできることから、移動（引越）にかかる時間と手間が省けるほか、事業期間も一番短く、市民サービスへの影響を最小限とすることができる。
- ・ 事業費は、概ね70億円を見込む。
- ・ 市民会館の整備は、財源等の観点から同時での事業進捗は難しいため、今後も引き続き公共施設適正配置計画の中で、他施設との複合化も含め議論を進める。
- ・ 仮庁舎や仮駐車場の課題は、引き続き検討を行う。

## 第2章 新市庁舎建設の基本方針

### 1. 新市庁舎建設の意義

#### (1) 新市庁舎建設の必要性

##### 1) 今後予想される大規模地震への喫緊の対応

- ・平成24年12月に発表された防災科学研究所の地震ハザードステーションの予測によると志木市内で30年以内に震度6弱未満の地震が発生する確率が58.78%と予想されているため、早期に耐震性の確保された建物への建替えが必須とされています。

##### 2) 災害時の防災拠点機能の確保

- ・市庁舎は、平常時には行政サービスを提供する建物ですが、災害発生時には市民の生命と財産を守るための防災拠点となると同時に、災害対策活動の指令本部として役割を果たすことが求められています。
- ・いつ起こるとも分からない災害に対して、防災拠点機能を発揮するためには、早急に堅牢な建物への建替えが必要です。

##### 3) 市庁舎に求められる耐震性能の考え方

- ・官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省監修）において、災害応急対策活動に必要な施設、人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設は、耐震安全性の分類のⅡ類（重要度係数1.25）以上に位置付けられています。

耐震安全性の分類

安全性の分類	重要度係数	構造体の耐震安全性の目標	対象施設	構造耐震指標の目標値
Ⅰ類	1.5	大地震後、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。	特に重要な防災拠点等	0.9
Ⅱ類	1.25	大地震後、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。	学校施設等 避難施設、 防災拠点	0.75
Ⅲ類	1.0	大地震後、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。	上記以外の一般建築物等	0.6

- ・東日本大震災を経て、市庁舎は更に重要な防災拠点であるべきという視点に立ち、耐震安全性の分類をⅠ類とし、重要度係数は1.5と設定する必要があります。

##### 4) 変わりゆく社会環境に対応した新市庁舎建設

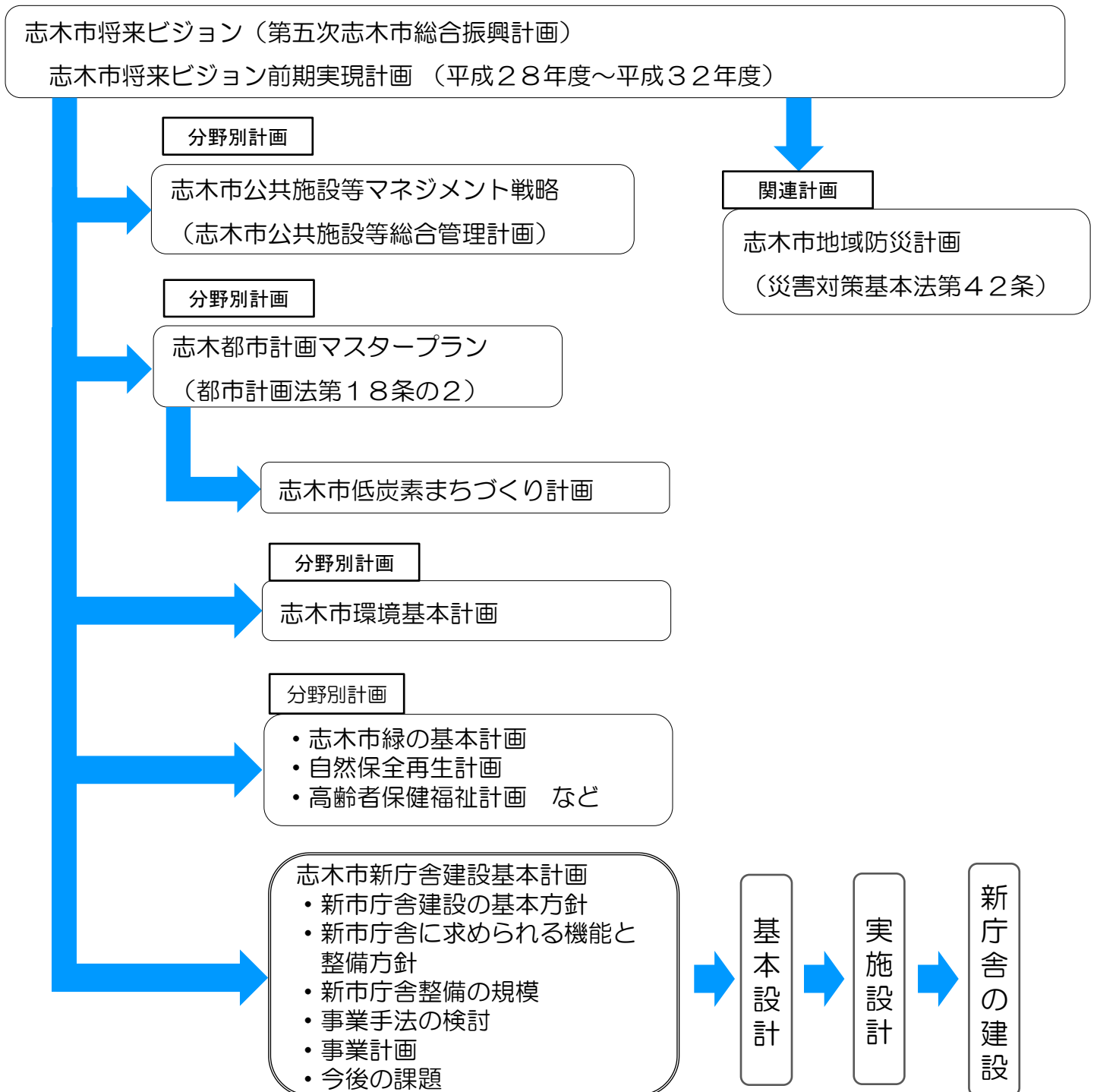
- ・高齢化社会への移行をはじめとして、地球環境への配慮や情報通信技術の高度化等により社会環境は大きく変化しています。その中で市のシンボルであるとともに、市民の多様な価値観に対応が可能となるフレキシブルな新市庁舎の早期の建設が望まれるところであります。
- ・建替えにより、一時的に庁舎機能の移転や分散化が考えられますが、市民サービスへの影響は、できる限り最小限に止めるように十分考慮する必要があります。

## 2. 上位計画・関連計画の整理

志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）では、良好な市民サービスの提供や日常生活における利便性の向上、公共施設の集約・適正配置、公的不動産の活用による行財政運営の健全化、防災・減災対策の充実、適正な情報発信などについて、効率的に取り組み、魅力的で持続可能なまちづくりを進めると位置づけられています。

そうした意向を踏まえ、本計画においては、庁舎建設に関する基本理念、整備方針、規模、事業計画及び今後の課題への対応について、基本設計に向けた諸条件の整理、検討を行うものとします。

### 全体の計画体系図



(1) 志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）

将来構想（平成28年度～平成37年度）

5 将来像の実現に向けて

4. 未来を支えるまちづくり

4-1 都市基盤を生かしたまちづくり

市民が利用する公共公益施設については、老朽化や利用状況などを踏まえて適正なマネジメントを進めます。

実現計画（平成28年度～平成32年度）

基本的施策4-1 都市基盤を生かしたまちづくり

施策4-1-1 長期的視野を持った公共施設の最適な配置

公共施設の更新のピークが訪れる前の今後20年間で公共施設のマネジメントを積極的に進め、公共施設等にかかるコストの平準化と長寿命化を進めます。あわせて、志木市公共施設等マネジメント戦略に基づき、コンパクトな市域を生かした施設の集約化や複合化等により、サービスを低下させないよう配慮しながら公共施設の総量（延床面積）を削減します。

(2) 志木都市計画マスタープラン改定版（平成28年3月）

第Ⅰ章 3 目標とする都市構成

(2)目標とする都市構成 b拠点配置 (a)行政サービスと憩いの拠点

市役所及びいろは親水公園一帯を、本市における中心的な行政サービスと日常生活の憩いの拠点を形成します。

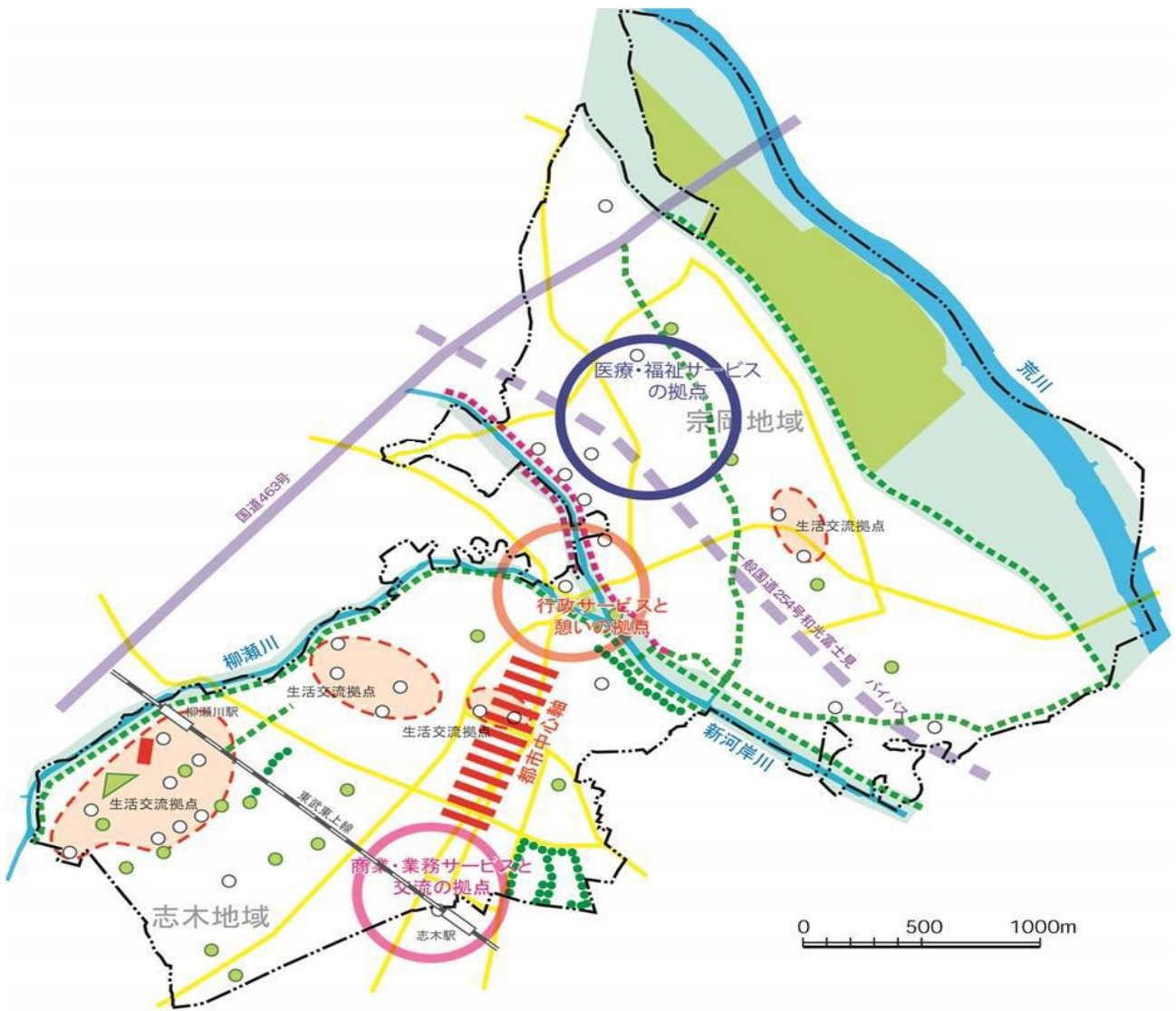
第Ⅱ章 1 土地利用の方針














1)土地利用の課題 (4)公共公益施設用地等の課題

①公共公益施設の機能・役割の複合化と施設まわりの改善

少子高齢社会を迎え、公共サービス需要が大きく変わることが予想されます。公共公益施設の機能・役割・利用形状に関しては、今後、時代の要求・変化に合致したものに改善することが求められています。

都市計画マスタープラン【都市構成図】



	医療・福祉サービスの拠点		都市中心軸		都市計画緑地と公園
	商業・業務サービスと交流の拠点		水と緑の軸		緑の帯
	行政サービスと憩いの拠点		主要生活軸		主な公共公益施設
	生活交流拠点		歩行者・自転車ネットワーク		近隣商店街
			広域交通動線(道路)		

(3) 志木市地域防災計画 (平成27年3月)

第2編 震災対策編 第2章 震災予防計画

第1節 建築物・施設等の耐震性の向上

第1 市有建築物の耐震化(抜粋)

市有建築物の公共施設は、不特定多数の人が利用するため、特に安全性を確保する必要がある。そのため、市は、志木市公共施設安心・安全化計画に基づき、昭和56年5月30日以前の基準で建築された市有建築物について耐震診断を行い、必要に応じ順次耐震改修等を実施する。

第8節 震災に備えた体制整備

第1 活動体制の整備 3 防災活動拠点の整備(抜粋)

市は、庁舎等をはじめ、必要な公共施設を防災活動拠点として位置づけ、これらの施設の耐震化等、施設の安全化に努める。

第3編 風水害対策編 第2章 風水害予防計画

第5節 防災活動拠点の整備

第1 防災活動拠点の整備(抜粋)

市は、庁舎等をはじめ、必要な公共施設を防災活動拠点として位置づけ、これらの施設の浸水防止対策等、施設の安全化に努める。

(4) 志木市環境基本計画 (平成21年3月)

第3章 計画の目標

1 環境像

～人とひとが織りなす、川のまち志木～

2 目標の柱(抜粋)

2 省エネルギー・新エネルギーのまち

3 重点プロジェクト

3 市全体で、低炭素社会※の構築に向けた取組を展開するための指針を策定します。

※低炭素社会：化石エネルギー消費に伴う温室効果ガスの排出を自然が吸収できる量と同等レベルにするとともに、生活の豊かさを実感できる社会。

(5) 志木市低炭素まちづくり計画 (平成26年7月)

第3章 低炭素まちづくりの方針

3-2 全体構想 3-2-3 エネルギー分野 ■公共施設の低炭素化の率先導入

市庁舎等の主要な公共施設への太陽光+E V、LED照明の導入

3-3 重点地域構想 3-3-2 市役所周辺集約地域(抜粋)

市役所および本町1丁目とその本町通り沿道を市役所集約地域として設定し、行政・コミュニティサービス機能と居住環境が一体となったまちづくりを進めます。現市役所では建て替えに合わせて、建物の低炭素化を推進します。



### 3. 新市庁舎の位置付け

#### (1) 志木市の都市構造、地理的条件

##### 都心へのアクセスに恵まれた立地

- ・ 志木市は埼玉県の南西部地域にあり、東京都心から25km圏内にある。
- ・ 都心への利便性を有している。

(池袋へは東武東上線・地下鉄有楽町線で約20分、また、地下鉄副都心線と東急東横線の相互直通運転により、渋谷、横浜方面への利便性も高い)



出典: 埼玉県5か年計画(平成24~28年度)(平成24年6月)

#### [人口・面積等の現況]

(資料) 人口: 「住民基本台帳(平成25年4月1日現在)」、面積: 国土地理院「平成24年全国都道府県市区町村別面積調」、人口密度: 小数点以下第3位四捨五入。

順位	都道府県	市	面積(km <sup>2</sup> )	人口(人)	人口密度(人/km <sup>2</sup> )
1	埼玉県	蕨市	5.10	71,341	13,988.43
2	東京都	狛江市	6.39	78,756	12,324.88
3	京都府	向日市	7.67	53,709	7,002.48
4	東京都	国立市	8.15	75,514	9,265.52
5	大阪府	藤井寺市	8.89	65,921	7,415.19
6	埼玉県	志木市	9.06	70,817	7,816.45
7	東京都	羽村市	9.91	56,554	5,706.76
8	東京都	清瀬市	10.19	74,129	7,274.68
9	東京都	福生市	10.24	58,816	5,743.75
10	愛知県	岩倉市	10.49	46,741	4,455.77

## コンパクトなまちに高密度な人口

- ・志木市の面積は、県内では蕨市に次ぎ2番目、全国では6番目に小さい都市となっている。
- ・人口密度は県内4位、全国で53位と稠密な市街地を形成している。
- ・平成2年をピークに人口集中地区の面積は横ばいだが、建物の高層化等により人口密度は高くなる傾向にある。
- ・市域の約75%が人口集中地区となっている。

〔人口集中地区の推移〕

年	集中人口(人)	面積(km <sup>2</sup> )	人口密度(人/km <sup>2</sup> )
昭和 35	6,415	0.70	9,164
40	13,788	1.70	8,111
45	24,851	2.90	8,569
50	38,893	5.00	7,779
55	47,577	5.80	8,203
60	57,983	6.50	8,921
平成 2	63,090	6.80	9,278
7	63,941	6.60	9,688
12	64,655	6.74	9,593
17	66,948	6.65	10,067
22	69,290	6.75	10,265

\*市制施行

出典：総務省統計局  
「国勢調査」(各年)

## (2) ) 市の特色を象徴した風景

### 歴史的風景と都市型景観をつなぐ

- ・都市近郊である好条件から住宅都市として発展してきた反面、市内を流れる荒川、新河岸川、柳瀬川を中心とした自然や田園風景が広がっている。
- ・歴史的には、新河岸川の舟運で発展した商業都市であり、現在も新河岸川を中心として繁栄が進んだ歴史的な風景が残されている。
- ・自然や田園風景が残されているとともに、地域ごとのそれぞれの発展の歴史から、人口密度は地域ごとに違いがある。



新河岸川・柳瀬川周辺エリア

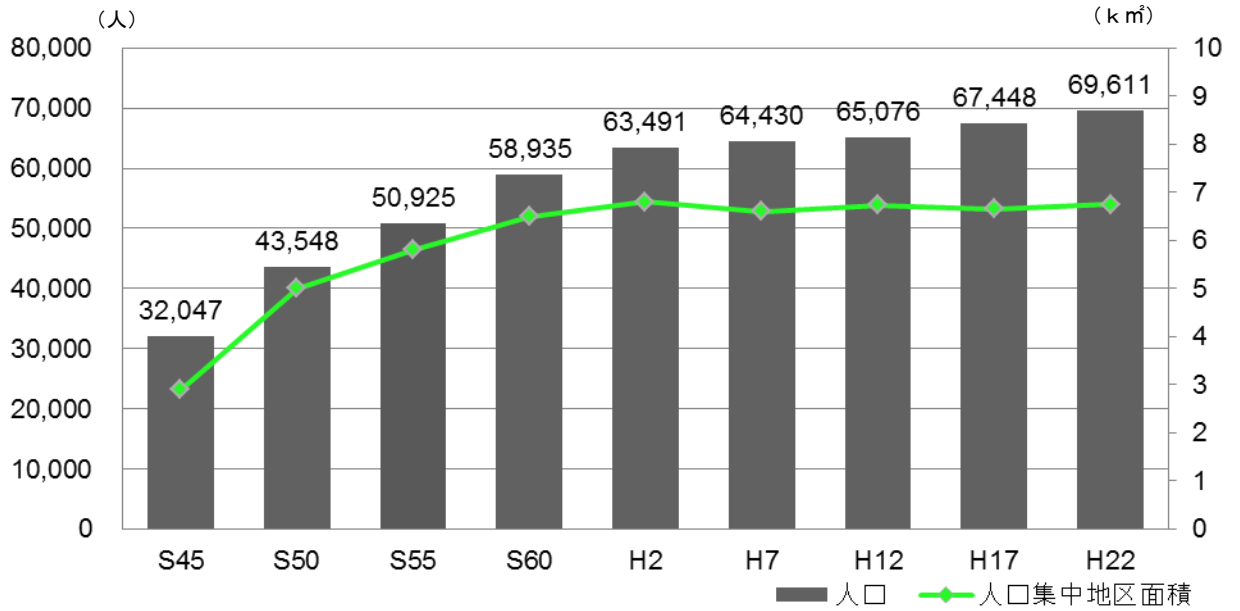
市の中心を流れる川辺の自然を活かした  
良好な住環境の保全が求められる「新河岸川・柳瀬川環境形成ゾーン」

(出典：志木市環境基本計画)

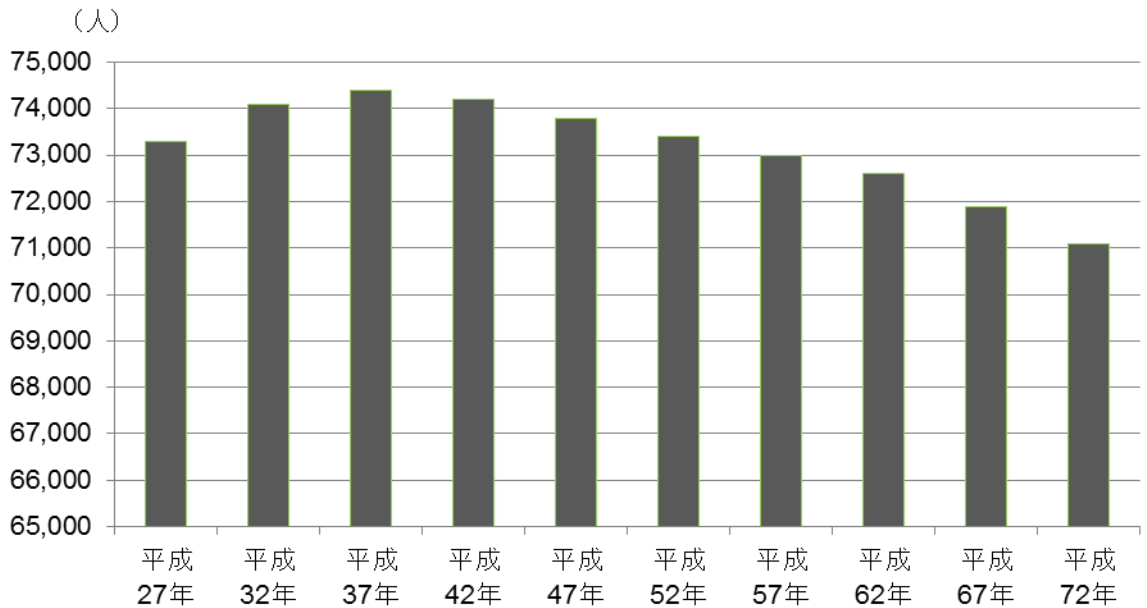
### (3) 人口の推移

#### 住宅都市としての発展

- ・高度経済成長期には、大規模な住宅団地や宅地化の進行により、人口が急増した。
- ・志木ニュータウンの開発で、一時期に人口流入が増加し、ベッドタウン化が進んだ。



[志木市の目標人口]



(資料)志木市人口ビジョン

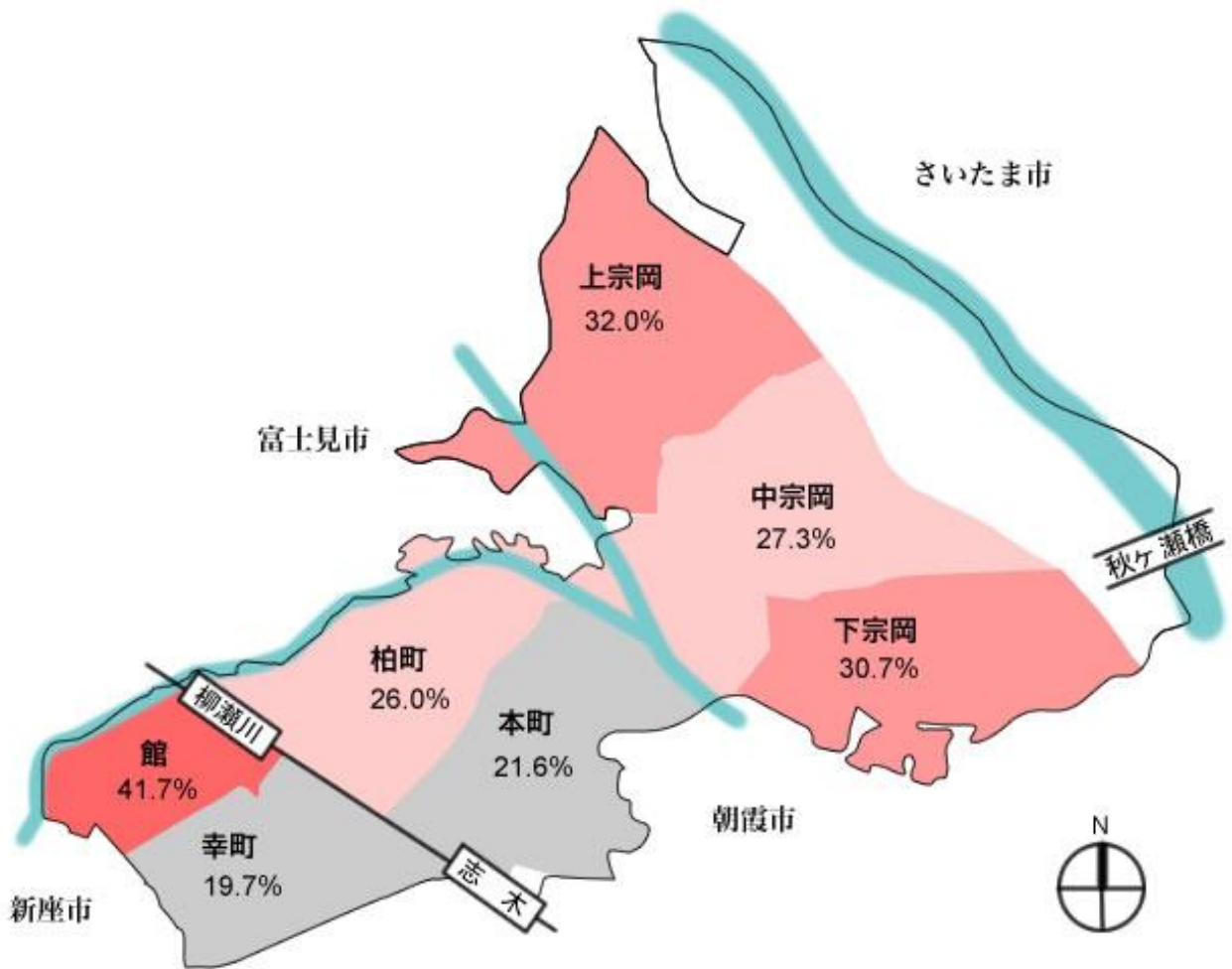
#### 人口の将来展望

- ・人口の将来展望は、2025（平成37）年の74,400人をピークにその後は、緩やかに減少し、2060（平成72）年の目標人口を71,100人としている。

## 住み続けられる新しいふるさと

- ・今後、新たに市街地が広がる余地がないため、当該地域に住む人がいつまでも住み続けられるような循環型の人口移動が見られる。

[20年以上の居住者の割合]

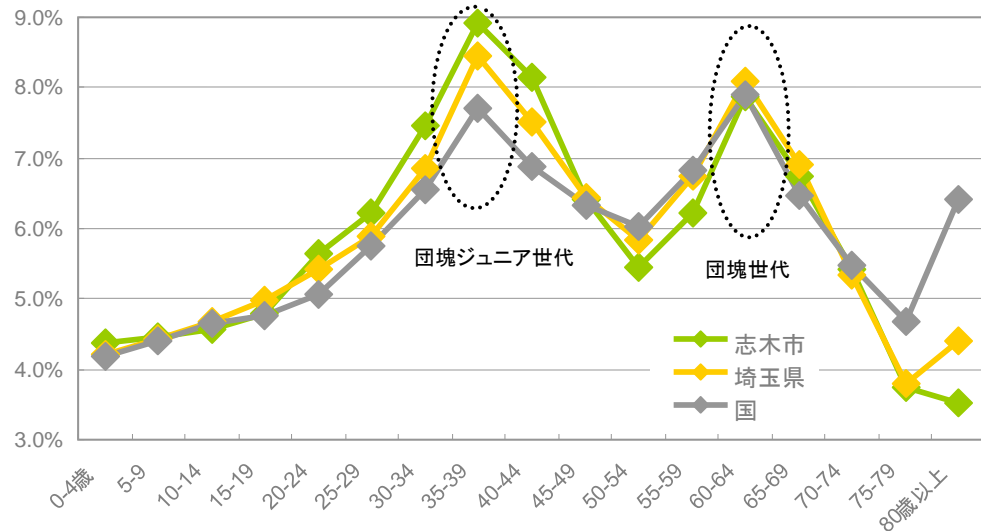


(資料)総務省統計局「平成22年国勢調査」

## 団塊ジュニア・団塊世代が多い

- ・定年期に達した団塊世代とその子どもの団塊ジュニア世代が多く、大きなライフステージの転換期を迎えている。

〔年齢(5歳階級)別人口の割合〕

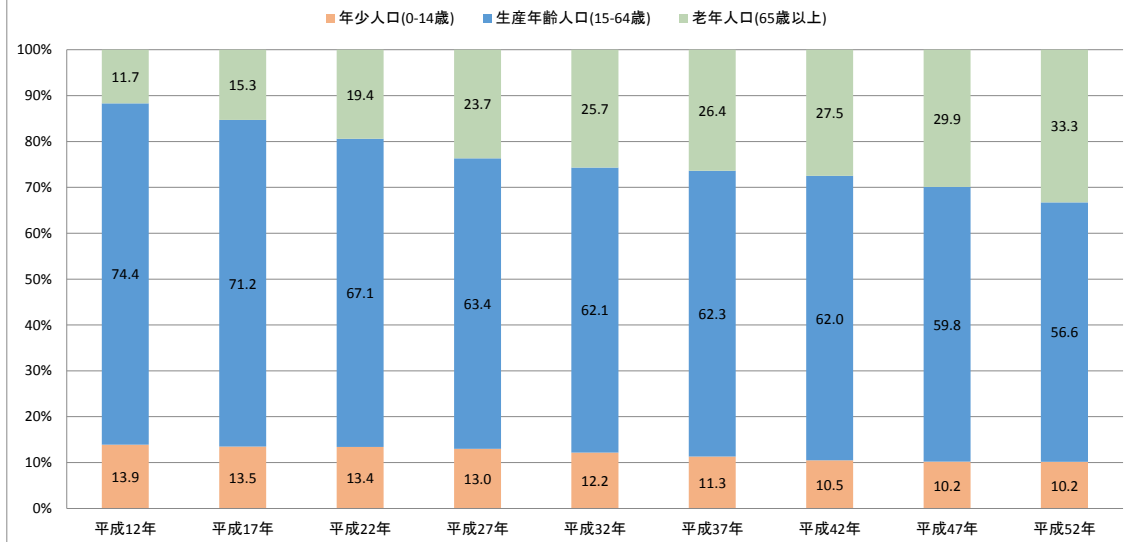


(資料) 総務省統計局「平成22年国勢調査」

## 急速な高齢化

- ・今後、急速な高齢化の進展から長く住み続けられるまちづくりが重要となる。  
(余暇時間の拡大、市民協働への展開)

年齢3区分別の人口推移と将来推計(年齢3区分別)



(資料) 志木市人口ビジョン【平成28年1月】

#### (4) 成熟した住宅都市

##### 住宅都市としての発展

- ・生活に必要な産業活動が中心となっている。(卸・小売業が比較的多く立地)
- ・市域の71%が市街化区域。今後の開発の余地は少ない。  
(市街化区域641ha 市街化調整区域265ha)  
※市域面積は、平成27年4月に変更された。
- ・大規模工場が移転し、住宅化が進む。  
(工場跡地の住宅等開発:「志木の杜」6ha、728戸、いなげや、ビバホーム、民間保育園、高齢者施設)

##### 施設の老朽化(公共施設等マネジメント戦略)

- ・公共施設は公平性や利便性から、市内各地域に分散して配置されている。
- ・市の成熟化に比例して、公共施設の老朽化が進んでいる。
- ・全ての公共施設を更新、改修すると今後50年で800億円の経費が必要である。
- ・公共施設の統廃合や長寿命化などによる財政負担の軽減と平準化が望まれる。
- ・公共施設を集約・複合化して総量(床面積)の削減が望まれる。



## 4. 基本理念

### ■考え方

上位計画などを受けて志木市の特徴を整理し、新市庁舎建設の方向性を5つの項目にまとめました。

#### 1) 小さなまちの立ち寄りやすい新市庁舎

志木市は全国でも6番目に小さなまち。徒歩や自転車等でも簡単に市庁舎を訪れることができるのは、大きなまちとは違う志木市らしい特徴の一つです。小さなまちの特徴を活かした市民が立ち寄りやすい新市庁舎をつくりまます。

#### 2) 高齢化や世代変化に対応できる新市庁舎

志木市の人口構成の特徴は、団塊世代とその子ども世代の団塊ジュニアが多いことにあります。今後の高齢化の進展と共に、その後は団塊ジュニアの人口構成に比重が移動していきます。また、志木市人口ビジョンによる将来展望も視野に入れながら、人口構成の変化により市民ニーズが変わることで行政サービスも変化して行くことから、時代の変化に柔軟に対応できる新市庁舎をつくりまます。

#### 3) 効率的で経済的な新市庁舎

志木市はベッドタウンとしての性格が強く、特に大きな産業がありません。今後の高齢化の進展等、時代の変化に伴う財政的な負担を考慮するとともに、ライフサイクルコストを意識した志木市の身の丈に合った新市庁舎をつくりまます。

#### 4) 志木市の自然環境を活かした新市庁舎

志木市は、荒川や新河岸川、柳瀬川の3本の川が流れるまちです。自然災害への十分な配慮をするとともに、舟運で栄えた市の歴史や自然環境を活かした新市庁舎をつくりまます。

#### 5) 市民力が活かされ、職員の可能性を引き出せる新市庁舎

市民・議会・職員との協働の機会を増やし、同時に職員は仕事がしやすく、市民力を十分に活かすことができる新市庁舎をつくりまます。



志木市の特徴を活かし、新市庁舎建設の「基本理念」を次項のとおりとします。

## 基本理念

小さなまちの特徴と市民力が活かせる、充実した機能が確保された「スマート」で「コンパクト」な市民に親しまれる市庁舎の建設を目指します。

### 【志木市らしさ】のキーワード

スマート	コンパクト
<ul style="list-style-type: none"><li>・魅力的な形態、魅力的な施設構成</li><li>・環境等に対する配慮 (周辺環境、省エネ、自然エネルギー導入)</li><li>・変化にも柔軟に対応 (様々な変化に対応)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・効率的 (機能性、経済性)</li><li>・重ね使い (機能の兼用、多目的利用)</li><li>・ふれあい (市民協働、市民交流)</li></ul>

## 5. 基本方針

### ■新市庁舎が担う役割

基本理念を受けて新市庁舎建設の基本方針を作成するために、新市庁舎が担う役割を4つに分類整理しました。

<b>1) 市民利用 (市民力再発見)</b>	市民(来庁者)が利用しやすく、市民に親しまれる施設であると同時に、質の高いサービスの提供が円滑に受けられることが求められます。また、新市庁舎機能により、市民協働の場として新たな人の流れを生み、それがまちづくりの賑わいになることを期待します。
<b>2) 行政活動</b>	職員が行政事務を効率よく行うことができる執務環境と、重ね使い(※1)によるスペースの効率化を図ることが求められます。また、市民に、より身近となる議会のあり方も求められます。
<b>3) 防災拠点</b>	災害時に市民の生命と財産を守るべく、災害対策活動の司令塔となることが求められる施設です。
<b>4) 環境への配慮</b>	公共施設として、率先して地球環境に対する配慮が求められます。立地特性を活かし、まちづくりの先導的役割を担う施設です。

※1 重ね使い：ある空間(部屋等)を時間帯等によって、機能の使い分けを行い、無駄のない空間とすること。



新市庁舎建設の担う役割に対する基本方針を整理すると次項のようになります。



## 1) 市民利用（市民力再発見）

### ア. 市民（来庁者）が利用しやすい新市庁舎

市民（来庁者）が利用しやすいように、各機能を配置します。例えば、市民の利用が多い窓口サービスを低層階を中心に効率的にまとめて配置（ワンストップサービス）するなど、市民（来庁者）に立ち寄りやすく、分かりやすい配置にします。

また、将来の窓口や相談機能のあり方など、時代の変化にも柔軟に対応できるレイアウトとし、長期にわたって使い続けることができる新市庁舎を実現します。

### イ. 夢と未来を語れる ふれあいがふれるまちの新市庁舎

志木市の夢や未来について語れる新しい情報の提供や発信を行いつつ、市民同士の交流の場としての市民協働スペースの設置や市民と行政の協働の場としての会議スペースを設置することなどにより、市民が気軽に親しめる施設を実現します。

その結果として、市民力を再発見し、市民が積極的に主役となる新市庁舎を目指します。

### ウ. 人にやさしい新市庁舎

障がいの有無、年齢、性別、人種等に係らず多様な人が快適に利用できるように、利用者の立場に立った、使いやすいユニバーサルデザインに対応した新市庁舎を実現します。

また、高齢者に対する人的対応や乳児を抱えた女性も利用しやすい施設とするなど、温かみのある対応を考えていきます。

## 2) 行政活動

### ア. 行政事務効率の向上を目指した機能的な新市庁舎

市民サービスのスペースを充実させるために、執務スペースは事務効率の向上を確保しつつコンパクトな配置とします。

今後の社会情勢からの行政需要の多様化や情報化の進展など、様々な変化に対応できる空間・設備を導入し、より機能的で効率的な管理運営が可能となる柔軟性の高い新市庁舎を実現します。

### イ. 開かれた議場のある新市庁舎

議会施設については、機能的な独立性を保ちつつ、議会が市民にとって、より身近な存在となるように、傍聴しやすい議場や会期以外の利用方法等の環境づくりについて検討します。

### 3) 防災拠点

#### ア. 市民の暮らしを支える新市庁舎

平常時は他用途として使用されているスペースが、災害発生時には災害対策活動の拠点として、市民の生命と財産を守るために、迅速な被災状況の把握と復旧活動を行うことができるよう、様々な機能を備えた新市庁舎を実現します。

#### イ. 建物性能を高めた新市庁舎

市庁舎としての十分な耐震性能を確保し、長期的に安心して使い続けることが可能な施設とするとともに、徹底した情報管理のもとにセキュリティ機能を備えた新市庁舎とします。

### 4) 環境への配慮

#### ア. 環境にやさしく、環境を活かす新市庁舎

「志木市低炭素まちづくり計画」に基づき、再生可能エネルギー・未利用エネルギーの導入を推進し、CO<sub>2</sub>排出量の少ない新市庁舎を目指します。そのために自然光を採り入れる等、自然エネルギーを活用するとともに、設備機器についても省エネルギー化を進めることによって環境負荷の低減による低炭素化を積極的に図り、地球環境にやさしい施設整備の先導的役割を担うとともに、ライフサイクルコスト（更新経費や維持管理経費）の負担削減を図ります。

あわせて2本の川に挟まれた特徴のある自然環境と恵まれた眺望を活かすとともに、熱環境改善のため敷地内に積極的にみどりを導入し、志木市らしい、市民が誇れる新市庁舎を実現します。

### 第3章 新市庁舎に求められる機能と整備方針

#### 1. 新市庁舎に求められる機能と配慮事項

基本方針から導かれる新市庁舎に求められる具体的な基本機能と配慮事項は次のようになります。

役割	基本方針	基本機能・配慮事項
1) 市民利用	ア.市民が利用しやすい新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 案内機能</li> <li>2 窓口機能</li> <li>3 相談機能</li> <li>4 来庁機能</li> </ul>
	イ.夢と未来を語れる ふれあいあふれるまちの新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 市民協働</li> </ul>
	ウ.人にやさしい新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 移動空間の配慮</li> <li>2 行為空間の配慮</li> <li>3 案内表示</li> </ul>
2) 行政活動	ア.行政事務効率の向上を目指した機能的な新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 執務機能</li> <li>2 会議・打合せ機能</li> <li>3 書庫・倉庫機能</li> <li>4 福利厚生機能</li> </ul>
	イ.開かれた議場のある新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 議場機能</li> <li>2 議会諸室機能</li> </ul>
3) 防災拠点	ア.市民の暮らしを支える新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 災害対策本部機能</li> </ul>
	イ.建物性能を高めた新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 災害時の建物性能の強化</li> <li>2 バックアップ機能</li> <li>3 セキュリティ機能</li> <li>4 情報管理機能</li> </ul>
4) 環境への配慮	ア.環境にやさしく、環境を活かす新市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 自然エネルギー等の活用</li> <li>2 ライフサイクルコストの縮減</li> <li>3 立地環境の特徴を取込む</li> </ul>

:基本機能  :配慮事項

## 2. 新市庁舎の整備方針

### 1) 市民利用

基本方針：ア. 市民が利用しやすい新市庁舎

#### 整備方針 ア : 1 案内機能

- ①多様な目的を持った来庁者が円滑に目的を果せるため、現在行っている総合案内機能を充実させるとともに、コンシェルジュデスク（総合案内）等を置くスペースを確保します。
- ②新市庁舎内で開催される会議・イベント等の案内掲示を行います。
- ③現在、使用しているデジタルサイネージ（\*注1）を活用した電子案内システムをわかりやすい位置に設置します。

\*注1 デジタルサイネージ: 表示と通信にデジタル技術を活用して平面ディスプレイやプロジェクターなどによって映像や情報を表示する広告媒体



既存志木市庁舎の総合案内(コンシェルジュデスク)とデジタルサイネージ(平成28年度から実施)

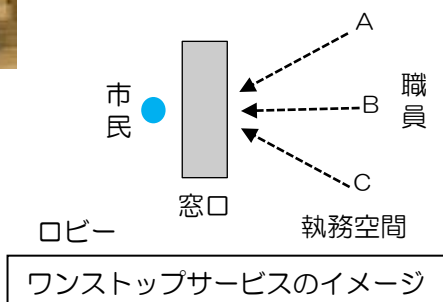
#### 整備方針 ア : 2 窓口機能

- ①市民（来庁者）が多く訪れる窓口を持つ部署は、利用者誰もが分かりやすく、使いやすい低層階部分に配置します。
- ②住民票や戸籍関係、各種証明、保険・年金関係等、利用頻度の高い手続きは一か所のできる、ワンストップ型の窓口を目指します。
- ③窓口や待合スペースはゆとりを確保した配置とします。また、窓口には、ローカウンターを使用した対面対応を基本とします。

④窓口及び執務スペースでの個人情報等は、プライバシーの確保ができる計画とします。

⑤窓口カウンターはロビーと一体とした、広々として見通しが利く空間とします。あわせて不測の事態への備えとして、防犯カメラの設置等セキュリティーの確保に努めます。

⑥将来的な社会情勢の変化に対しても、良好な市民サービスが確保できるよう、行政組織の変化にも柔軟に対応できる施設とします。



### 整備方針 ア : 3 相談機能

①プライバシーの確保がより必要とされる窓口については、相談ブースや完全に区画された相談室での対応が可能になるように計画します。

②相談ブースや相談室は、市民（来庁者）の通行が少ない場所への配置を考慮します。また、相談室は、遮音性能を高める等、プライバシーの確保についても十分に配慮します。

③相談室は利用頻度等を考慮し、他の用途（会議、打合せ）との兼用も可能とします。



## 整備方針ア : 4 来庁機能

①周辺からの円滑なアクセス動線を確保するために、バリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮した計画とします。

②敷地内への車両の出入については、交錯する歩行者や自転車の安全性を十分配慮した配置及び構造とします。

例：幹線道路である県道さいたま東村山線からの車両の出入をなくし、歩行者、自転車からのみのアクセス動線とします。（下図参照）

③現状の市庁舎の利用状況を踏まえ、敷地内に駐車場・駐輪場を適正数確保します。

④地下駐車場も含めて、外構部分ではその他の利用を考慮した計画とします。

（例：現在、月1回開催されている「しき土曜日」等）

⑤志木駅からの新たなまちづくりの拠点として、周辺からの視認性を高めるよう配慮します。

例：施設内部の様子を見通すことが可能となるファサードや夜間においても周辺を行きかう人々に親しみをもたらす計画とします。



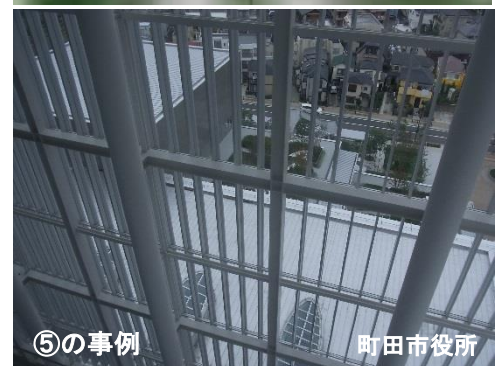
①②の事例

青梅市庁舎



④の事例

地下駐車場



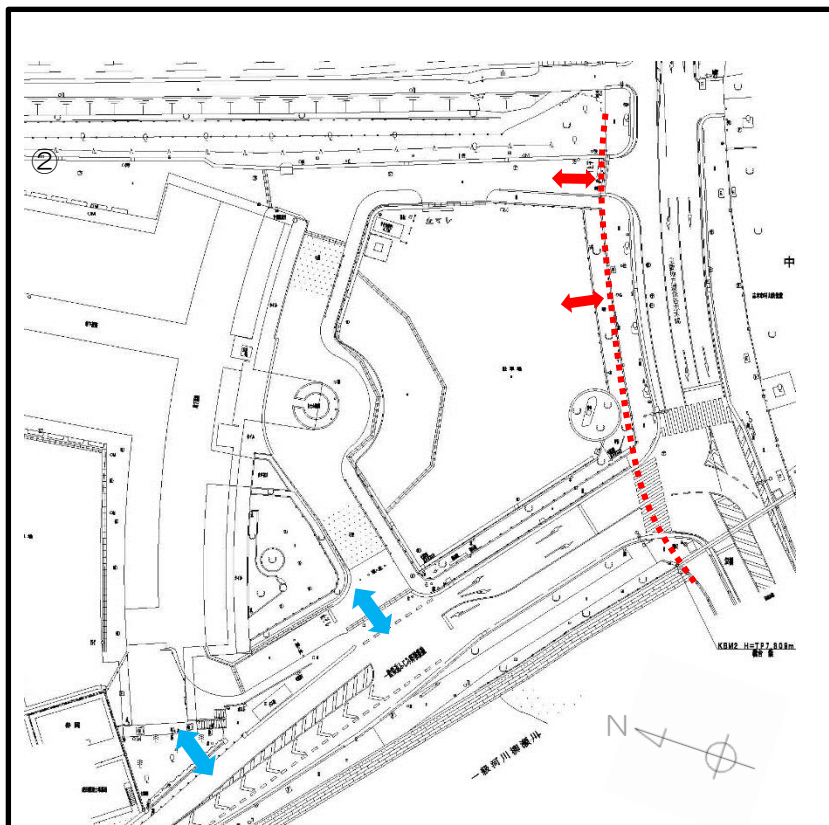
⑤の事例

町田市役所



⑤の事例

神奈川芸術劇場



..... 歩行者・自転車動線

↔ 車両の出入り口

↔ 歩行者、自転車の出入り口

整備方針 イ： 1 市民協働

- ①低層階もしくは展望階には、市民が気軽に集い、親しめる空間として、市民協働スペースとして活用可能な空間を確保し、各種のイベントに対応できる計画とします。
- ②憩いの場、交流の場としての市民協働によるカフェやサロンの導入を検討するとともに、現在も実施している「アグリシップしき」等、賑わいのスペースを考慮した計画とします。



① 流山市庁舎

市民ロビーを利用した、市民サロンコンサートの風景



② 町田市庁舎

社会福祉法人による市民協働カフェの風景



② 志木市庁舎

志木庁舎の「アグリシップしき」の協働（販売）風景

- ③行政と一緒に様々な活動を行う市民や各種団体に対し、会議スペースや機材等を提供します。
- ④市政や市民協働による地域活動情報を紹介する総合情報コーナーや、交流活動による作品の展示コーナーを設置します。



③ 立川市庁舎

市民・NPO・地縁団体等に、「市民協働会議室」として、市役所の会議室を貸し出します。



④ 町田市庁舎

町田市内で行われている市民活動・地域活動の情報発信をしている「NPO・地域活動情報コーナー」

- ⑤市民（来庁者）及び職員等にとってニーズの高いテナントの導入を検討します。

例) 食堂、売店、銀行ATM等



⑤ 都庁食堂



⑤ 売店

整備方針ウ：1 移動空間（※1）の配慮

- ①バリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮した移動空間とするために、ゆとりのあるスペースを確保します。
- ②通路動線は、待合スペースと重複しないように、ゆとりのある施設計画とします。

※1 移動空間：ロビーや通路



① 熊本県庁舎  
総合窓口案内所への誘導ブロック

整備方針ウ：2 行為空間（※2）の配慮

- ①バリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮した行為空間とします。
- ②高齢者や障がい者、子ども連れの方が利用しやすい多目的トイレを設置します。
- ③子育て世代の方も安心して施設を利用できるように、キッズスペース、授乳スペース、オムツ替えスペースを設置します。
- ④トイレも含めた行為空間は、使いやすさと同時に、清潔感のある空間とします。

※2 行為空間：部屋やコーナー



① 車椅子でも利用できるローカウンター



② 岡山市庁舎  
多目的トイレ



③ 青梅市庁舎  
子育て支援課に併設したキッズスペース

整備方針ウ：3 案内表示

- ①ユニバーサルデザインに配慮した案内表示とします。
- ②将来の施設内容や組織の変化に対応できるような案内装置を検討します。

10F	教育総務課	1001	指導課	1001
	保健給食課	1003	施設課	1003
	国体推進課	1005	スポーツ振興課	1005
	教育長室		教育委員室	
	会議室	10-1~10-5		
②	町田市庁舎			

将来の行政組織の変化に対応したマグネット式案内装置



## 整備方針 ア : 1 執務機能

- ①将来の組織体制の変化などにも対応できるように、柔軟性のあるフレキシブルで、開放的で視認性の高い空間を整備します。
- ②①の執務スペースを整備する一方で、個人情報等のプライバシーの確保については十分配慮した計画とします。
- ③各部署の配置やその執務スペースと付随するスペース（会議室、打合せコーナー、コピースペース等）の配置については、事務効率を高めるレイアウトを検討します。
- ④バリアフリー対応と組織の変更に伴うOA機器のレイアウト変更に対応するため、フリーアクセスフロアを採用します。
- ⑤部署によっては、職員が個々の専用機を持たないアドレス制の導入により、執務スペースの縮小化を検討をします。



①③④

青梅市庁舎



②窓口空間

青梅市庁舎

## 整備方針 ア : 2 会議・打合せ機能

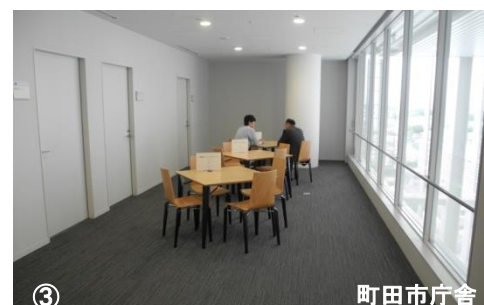
- ①「オフィス環境調査」を踏まえて、適正規模の会議室・打合せスペースを計画します。
- ②施設内の会議室は、可動間仕切りなどを活用し、会議規模の内容に合わせて、部屋の大きさを柔軟に変更できるように検討します。
- ③職員用会議室・職員用打合せスペースは、その他用途との兼用も検討します。



②③

横浜市庁舎

可動間仕切りを開けば、多目的室としても利用可能



③

町田市庁舎

職員用打合せスペース兼休憩スペース

### 整備方針 ア : 3 書庫・倉庫機能

- ① 「オフィス環境調査」を踏まえて、保管文書量のスリム化を図るとともに、文書容量を削減できる電子化等のシステムを検討します。
- ② 永年保存文書や歴史的資料として重要なものを保管する書庫・倉庫については、採光の遮断、空調設備の導入による温度・湿度管理を行い、文書の劣化対策と防災対策を検討します。

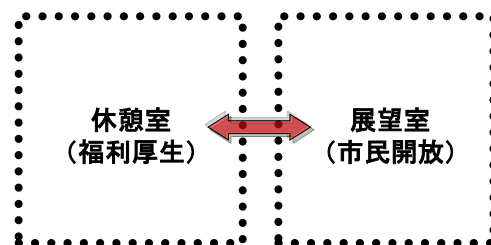


### 整備方針 ア : 4 福利厚生機能

- ① 職員が健康を維持し、職務を円滑に進められるよう、休憩室や更衣室を配置します。また、食堂や売店の設置も検討します。
- ② 一部の福利厚生諸室は、職員だけでなく、市民（来庁者）も利用できるように検討します。



10階の展望スペースは市民と職員の憩いの場として利用されている



## 2) 行政活動

### 基本方針：イ. 開かれた議場のある新市庁舎

#### 整備方針 イ : 1 議場機能

- ①市民に開かれた議会とするため、十分なスペースを確保するとともに、誰もが傍聴しやすい議場となるように配慮します。
- ②議会開催中、傍聴者以外の市民にも議会内部の状況が分かるように、議会中継等を想定した設備を整備します。
- ③議会の独立性を踏まえつつ、議場を議会で使用しない場合でも、他の用途に有効活用が図れるような議場空間を検討します。



①

岩国市庁舎



③

千代田区庁舎

#### 整備方針 イ : 2 議会諸室機能

- ①議員控え室など議会諸室は、会派数や議員数の増減に柔軟に対応できるように整備します。
- ②委員会室は、遮音性の高い空間とします。
- ③委員会室は、議会がない場合にも、多用途に有効活用が図れるように検討します。
- ④地方自治や市政に関する調査・研究等のための機能的な議員図書室を設置します。



可動間仕切りを開けば、大会議室にもなる委員会室

### 3) 防災拠点

## 基本方針：ア. 市民の暮らしを支える新市庁舎

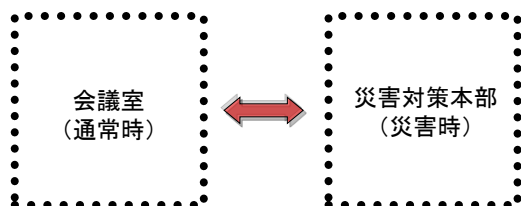
### 整備方針 ア : 1 災害対策本部機能

- ①災害時の応急対応、復旧・復興の活動拠点として、有効に機能する災害対策本部を整備します。併せて、関係設備器材も整備します。

設備器材例：被災状況を把握するための情報設備機器  
専用の電話回線  
大型モニター  
遠隔監視カメラシステム等



- ②災害対策本部は会議室等との兼用も検討します。

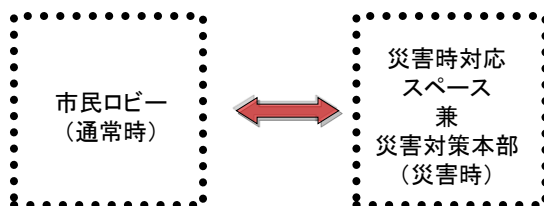


- ③エントランスロビーや外構周り等の広い空間を、災害時の対応スペースとしての活用も考慮して整備します。

災害時対応スペースの活用例：市民の一時避難場所  
職員の宿泊所  
ボランティア活動の拠点  
防災訓練等



- ④災害時に対応できる防災備蓄倉庫を整備します。なお、設置場所は、大規模水害の影響のない場所を選択します。



## 整備方針 イ ： 1 災害時の建物性能の強化

計画敷地は、大規模水害の場合、最大5mの浸水区域に指定されており、過去、宗岡地区では、明治43年（1910年）の大洪水の時の最高水位（TP+8.195m）が記録されています。

また、地震ハザードマップでは、「揺れやすさ」において、最大震度7の想定とともに「液状化危険度」では、Aランクに指定されています。

一方、同じハザードマップの「建物延焼に対する地域危険度」では、河川に挟まれているため危険度は、Dランクで比較的安全性が確保されているといえます。

これらの指標に対してより安全性を高める建物性能の強化の対策をとることにより、大規模災害時の人命の安全確保と建物機能の保全を図っていく必要があります。

## 1) 大規模水害に対する防災対策

## ① 現駐車場面を地下1階にします。

- ・ 現況市庁舎の1階以上に主要な所室を設けます。

## ② 地階には機械室等の浸水によって決定的ダメージを受ける施設は設けないものとします。

- ・ 地下階は駐車場等、災害時に移動可能な用途のためのスペースを検討します。

## ③ 災害対策本部は2階または3階に設置します。

- ・ 災害対策本部は、災害時により迅速な対応を行うために、低層部に設置する必要がある中、あわせて予想を超えた災害を想定し、2階または3階に設置する方向で計画します。

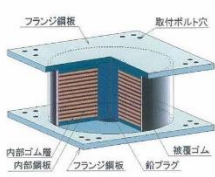
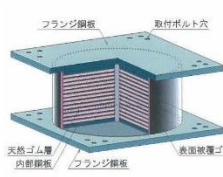
## 2) 大規模地震（揺れやすさ）に対する防災対策

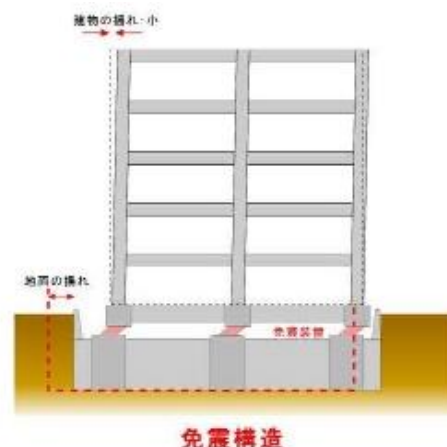
## ① 官公庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省監修）の重要度係数1.5の構造設計条件とします。

- ・ 災害対策本部があり、不特定多数の集まる庁舎であることから、より安全性の高い構造設計基準とします。また、設備機器や非構造部材の耐震性も確保します。
- ・ 窓ガラス等は破損し難く、破片等の落下防止の措置を検討します。
- ・ 災害時を見据えた自家発電設備や無停電電源装置などの設置や飲料水の備蓄策を検討します。

## ② 最も安全性の高い「免震構造」を採用します。

- ・ 免震構造を採用することにより、想定される大地震に対して、人命の安全確保と建物の機能確保を図ります。

装置名	鉛プラグ入り積層ゴム支承	天然ゴム系積層ゴム支承
記号	LRB	RB
性能	支承材・復元材・減衰材	支承材・復元材
材料形状		
装置原理	薄いゴムと鋼板を交互に重ねて高い水平変形性能を持った積層ゴムに鉛プラグの塑性変形により減衰性能を付加した支承材	薄いゴムと鋼板を交互に重ねて高い水平変形性能を持った積層ゴム支承材

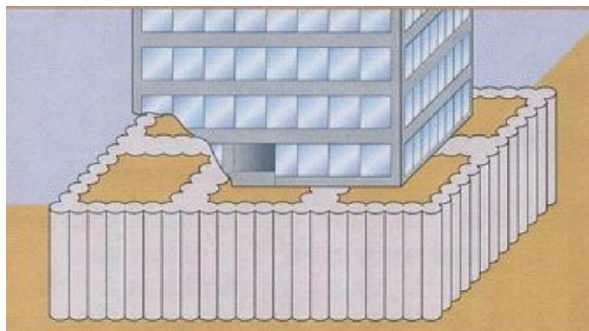


### 3) 大規模地震（液状化危険度A）に対する防災対策

#### ①液状化対策を行います。

- ・敷地全体の地盤改良を行い、液状化を発生させない敷地とします。
- ・液状化対策工法としては、固結工法や締固め工法等様々な工法が研究されていることから、今後、本敷地の詳細な地質状況から適正な工法を検討していくことになります。

液状化対策工法の概念図と事例：耐液状化格子状深層混合処理工法



出典：不動産HPより



出典：竹中工務店HPより



### 4) 複合大規模災害（マルチハザード）を想定した防災対策（市域全体の対策）

#### ①災害対策本部の代替機能の検討

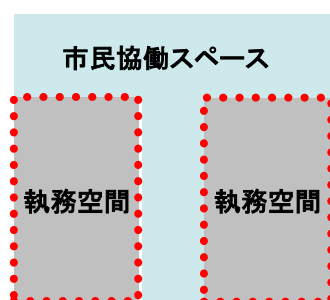
- ・市庁舎の災害対策本部機能の自立性がどこまで保てるかを想定する必要があります。
- ・使用困難になった場合の代替施設を想定する必要があります。  
(地域防災計画では代替施設として、いろは遊学館を指定)

## 整備方針 イ : 2 バックアップ機能

- ①電力供給、電話回線、排水システム等は災害時に備え、多重化を図ります。
- ②災害時公衆通信網の途絶への対応策として、通信衛星電話を利用します。
- ③災害時の万一のライフラインの機能停止に備え、給水設備の貯留機能を整備します。
- ④ライフラインに関わる設備機器等の耐震性能を高める計画とします。

## 整備方針 イ : 3 セキュリティ機能

- ①ICカード認証システムなどの導入により、時代に合わせたセキュリティレベルを設定し、市民協働スペースなどは、土日祝祭日や夜間等の時間外利用も可能とできるように検討します。
- ②庁内のセキュリティを確保するため、入退室管理システムや防犯カメラを整備します。



## 整備方針 イ : 4 情報管理機能

- ①行政情報や個人情報保護の観点から、執務室と受付窓口を区分したフロアとします。
- ②電子情報の漏洩や不正アクセスの防止を図るシステムを導入します。
- ③住民情報を含む重要情報の滅失を防止するため、電子情報のバックアップ体制の強化を図るとともに、非常時に電源が確保できるように整備します。

#### 4) 環境への配慮

基本方針：ア. 環境にやさしく、環境を活かす新市庁舎

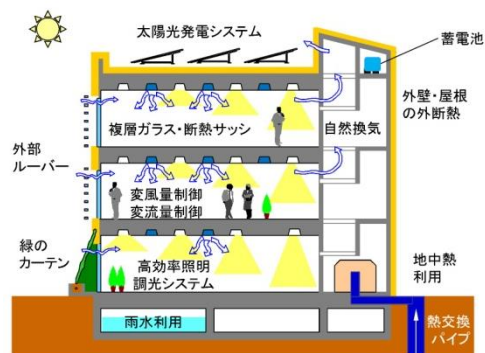
##### 整備方針 ア : 1 自然エネルギー等の活用

- ①太陽光発電、自然採光、自然換気、雨水・地熱等の活用、屋上緑化など、自然エネルギーの有効活用によるゼロエネルギー施設を目指し、低炭素のまちづくりを推進します。



##### 整備方針 ア : 2 ライフサイクルコストの縮減

- ①可能な限り長寿命の新市庁舎とするために、メンテナンスのしやすい材料と設備更新サイクルの長い機器の採用や更新工事が容易な施設設計を検討します。
- ②LED電球の導入、人感センサーによる自動点灯、電気スイッチの細分化、夜間電力の活用、自動水洗装置、照度感应式ブラインドなどの設置を検討し、光熱水費の消費量をできるだけ抑えられる設備の採用を検討します。
- ③市民（来庁者）や職員の意識啓発を図れるように、エネルギー使用量の「見える化」を検討します。



① 国土交通省



##### 整備方針 ア : 3 立地環境の特徴を取込む

- ①市民（来庁者）が富士山や志木のまちを眺望できる空間を、上層階に検討します。
- ②2本の河川に挟まれている自然環境や景観を活かし、四季折々の変化に富んだ表情が織り成す、緑豊かな憩いの場を訪れる人々に提供します。





## 第4章 新市庁舎の規模

### 1. 新市庁舎施設規模の設定

#### (1) 現市庁舎の規模

昭和47年に建設された現市庁舎の概要及び用途別にみた床面積の状況は、次のとおりです。

##### 〔現市庁舎の概要〕

竣工年	昭和47年
敷地面積	9,121㎡（H25測量）
建築面積	3,189㎡（建ぺい率35%）
延床面積	9,457㎡（地下ピロティー含め：11,301㎡）
階数	地下1階、地上5階、塔屋2階
最高高さ	20m
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
駐車場	144台
駐輪場	160～200台

##### 〔用途別床面積の状況〕

施設区分	面積（㎡）
事務室（市長室等含む）	3,475
会議室等	410
玄関等（エントランスホール、廊下、階段、便所、洗面所その他の部分）	3,397
議事堂（議場、議長・副議長室、委員会室及び議員控え室）	1,100
その他（倉庫、機械室等）	1,075
合 計	9,457

## (2) 新市庁舎施設規模の検討

新市庁舎の施設規模を以下のような手順で検討し、想定しました。

### 前提条件の整理

- ・ 組織構成、配置される職員数、役職別の職員数を勘案する

### ①総務省起債許可に係る標準面積算定基準に基づく算定（平成22年）

- ・ 配置職員数等及び算定基準面積に含まれない諸室等の面積の算定

### ②オフィス環境調査に基づく必要な執務面積の算定

- ・ 現況調査と配置職員数等及び執務関連以外の諸室等の面積の算定

### ③他市事例に基づく算定



### 新市庁舎規模の想定

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| ①総務省起債許可に係る標準面積算定基準に基づく算定 | : 10,945㎡ |
| ②オフィス環境調査に基づく必要な執務面積の算定   | : 11,140㎡ |
| ③他市事例に基づく算定               | : 10,110㎡ |



上記より、新市庁舎施設規模を10,000㎡程度と想定

#### 〔設定規模の考え方〕

- ・ 設計段階での詳細な検討により、面積は変動します。
- ・ 設計段階において、機能整理を基に、効率的な配置や室内のレイアウトなどにより面積の縮減に努めます。
- ・ この面積には、駐車場面積は含まれていません。設計段階において地下駐車場を計画する場合、その面積が加算されます。

### (3) 新市庁舎の規模の設定

#### ① 必要諸室と規模の設定

規模の算定に当たっては、現市庁舎の各部署等の執務室、議会関連スペース及び共用スペースを再整理し、「オフィス環境調査業務」（平成26年度）のスペース分析レポートを元に調整項目を現市庁舎の使用形態を踏まえて新たに設定し、新市庁舎の規模を以下のとおり設定しました。

	諸室名	現市庁舎面積 (㎡)	新市庁舎面積 (㎡)
専用部分	執務室（市長室等含む）	3,475	3,640
	会議室、相談室等	410	560
	倉庫、保存文書室、 コピー室等	810	880
	福利厚生関連室	265	280
	市民協働関連室	—	500
	議会関連室	1,100	940
小 計		6,060	6,800
共用部分	ロビー、通路、便所、 機械室等	3,397	3,200
合 計		9,457	10,000

#### ② 計画建物の延べ面積

執務空間その他の新市庁舎の床面積は、上記のとおりですが、地下部に駐車場等を設けた場合は、上記面積に加算されます。

## 2. 駐車場等の規模

### (1) 駐車場の規模

#### 1) 基本的な考え方

来客者の交通手段として、徒歩、自転車、バイク、バス、自家用車、タクシーがあげられます。それぞれの手段に応じて、安全で便利に利用できるアプローチ（出入口までの動線）や施設（駐車場、駐輪場等）とし、次の事項に配慮します。

#### ①「志木市低炭素まちづくり計画」に基づく、環境への配慮

- ・低炭素社会の実現に向け、環境にやさしい交通手段として、公共交通機関の利用や徒歩自転車利用を基本に考えた計画とします。

#### ②平常時の駐車場利用を考慮

- ・駐車台数については、周辺のイベントや特異日等の利用者が集中する日で駐車台数を設定するのではなく、一般的な利用日時を考慮します。

以上の基本的考え方と現状の駐車場を考慮して、駐車場の適正台数を設定します。

### 2) 駐車場利用の現状

#### ①現状の駐車場の概要

現市庁舎は144台の駐車場を各敷地内に確保しています。

[現市庁舎の駐車場台数（平成27年度末現在）]

利用区別		駐車台数	備考
来庁者	一般用	89 台	議員用6台含む
	障がい者用	2 台	
公用等	一般用	0 台	通勤用は別敷地を借用
	障がい者用	2 台	
	公用車	51 台	市長車、副市長車、教育長車、議長車含む
計		144 台	

### 3) 駐車場台数の検討

①「志木市宅地等の開発及び中高校建築物の建築に関する指導要綱」の駐車場設置基準を参考に駐車場の台数を試算します。

#### ②標準駐車場条例（国土交通省）による検討

標準駐車場条例は、路外駐車場及び建築物における駐車施設の附置等について各地方公共団体が定める駐車場条例の雛形です。志木市では条例を定めていませんが、客観的指標としてこの基準に基づいて、駐車場の規模を試算します。

上記の①②とも床面積200㎡に対して1台となっています。

新市庁舎面積 10,000㎡

駐車場台数  $10,000\text{㎡} \div 200\text{㎡/台} = 50\text{台}$

[標準駐車場条例 (H26.8改正)]

	駐車情勢備蓄又は商業地域又は近隣商業地域				周辺地区又は自動車輻輳地区
	百貨店その他の店舗の用途に供する部分	事務所の用途に供する部分	特定用途(百貨店その他の店舗及び事務所を除く)に供する部分	非特定用途に供する部分	特定用途に供する部分
おおむね100万人以上の都市	200㎡	250㎡	250㎡	450㎡	250㎡
おおむね50万人以上100万人未満の都市	150㎡	200㎡	200㎡	450㎡	200㎡
おおむね50万人未満の都市	150㎡	200㎡	200㎡	450㎡	200㎡

③駐車場規模の想定

- ・標準駐車場条例からは、50台程度となりますが、現状を踏まえ、来客用の駐車場台数は100台程度とし、公用車等を53台で、合計153台程度が駐車場台数の目安となります。また、来客用の身体障がい者スペースは、2台以上確保します。
- ・低炭素社会の実現に向け、徒歩や自転車の活用が図られることから、利用料金の設定など自動車利用の抑制について、検討が必要であると考えられます。

[駐車台数の想定]

利用区別		駐車台数	備考
来庁者	一般用	98 台	議員用6台含む
	障がい者用	2 台	
公用等	一般用	0 台	現状と同様に通勤用は別敷地を借用
	障がい者用	2 台	
	公用車	51 台	市長車、副市長車、教育長車、議長車含む
合 計		153 台	

(2) 駐輪場の規模

1) 駐輪場利用の現状

現市庁舎は160～200台を敷地内に確保しています。〔平成27年度末現在〕

利用区別	駐輪台数	備考
来庁者	90～120 台	混雑時には適宜詰めて駐輪している
公用等	70～80 台	同上
計	160～200 台	

2) 前提条件

駐輪場の利用内訳としては、現状同様の来客者用と公用等を計画します。

3) 駐輪場規模の設定

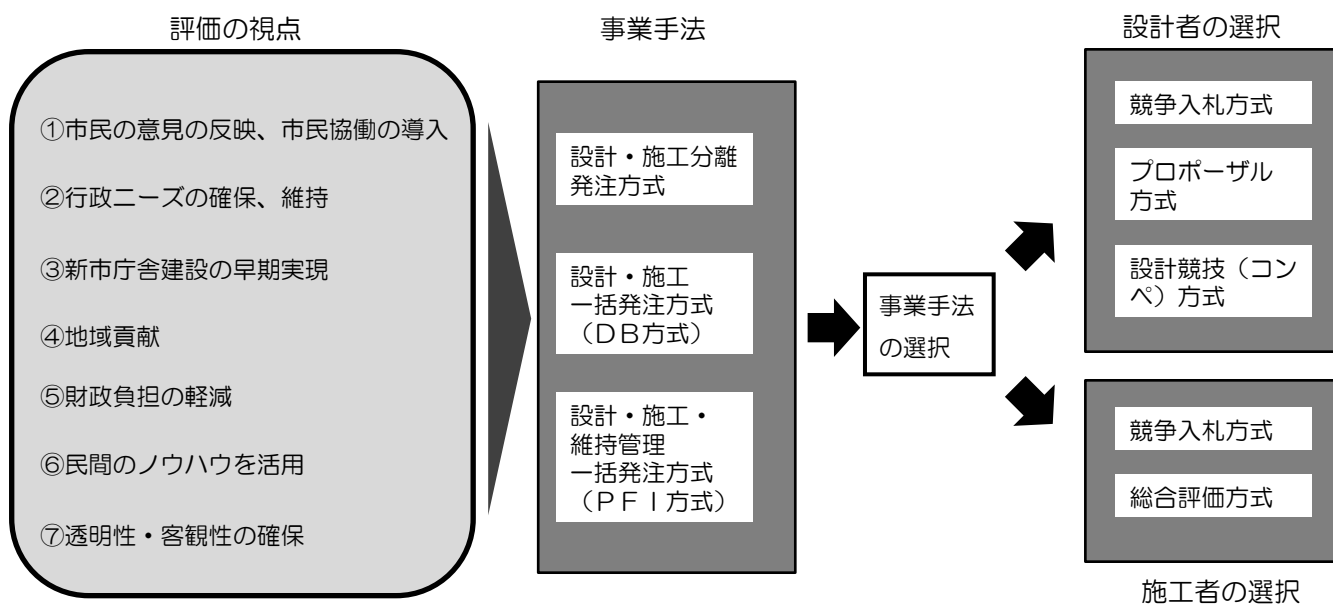
今後の自転車利用を考慮すると、来客者用は120台程度とし、公用等は現市庁舎の混雑時の駐輪台数を設定すると、合計で200台程度となります。

利用区別	駐輪台数
来庁者	120 台
公用等	80 台
合 計	200 台

1. 事業手法

新市庁舎建設に際して採用する事業手法及び設計の発注方法については、次のとおりです。

検討フロー



(1) 事業手法選定の基本的な考え方

新市庁舎建設にあたっては、次の点を重視し、総合的な評価のもと実現可能で効率的な手法を選定します。

①市民の意見の反映、市民協働の導入

- ・志木市市政運営基本条例の基本理念に基づき「市民及び市の協働によるまちづくり」を推進するため、市民の意見が反映される手法
- ・新市庁舎の基本方針の実現に向け、施設の運営や維持管理に市民協働の導入などが可能な手法

②行政ニーズの確保、維持

- ・発注者の意図を的確に反映し、公共施設としての施設の特性を確保・維持できる手法
- ・新市庁舎における防災拠点としての位置づけを踏まえ、災害時にも管理運営が柔軟に対応可能な手法

③新市庁舎建設の早期実現

- ・喫緊の課題である耐震性の確保や防災拠点整備が早期に実現可能な手法

④地域貢献

- ・新市庁舎の建設は大規模事業となるので、市内企業の参加など市内の産業振興に寄与できる手法

⑤財政負担の軽減

- ・新市庁舎の建設事業は、工事費や維持管理費を適正かつ効果的に縮減できる手法

⑥民間のノウハウを活用

- ・民間事業者等の専門的な知識や技術力、事業の進め方を取り入れ、効率的な新市庁舎の建設が可能な手法

⑦透明性・客観性の確保

- ・事業者選定に際して、透明性、客観性が確保できる手法

## (2) 事業手法の整理

- ①新市庁舎の建設においては、次の事業手法が考えられます。
- ②設計・施工分離発注方式及び設計・施工一括発注方式は、市が事業者として資金を調達し、仕様を定め建設・維持管理・運営等の事業を実施する方法です。
- ③PFI方式は、民間事業者が設計や建設、維持管理、運営等の事業を一括して実施するもので事業期間中は土地・建物を民間に貸し付ける方式です。

### 【事業方式の概要】

事業手法	事業構成図	業務範囲			
		基本設計	実施設計	監理・施工	維持管理
①設計・施工分離発注方式		基本・実施		監理 施工	維持管理
②設計・施工一括発注方式 (E C I方式) (基本設計は施工者とは異なる設計者が行う)		基本・実施監修		監理	維持管理
③設計・施工一括発注方式 (DB方式)		基本・実施		監理	維持管理
④設計・施工・維持管理一括発注方式 (PFI方式)		事業マネジメント・資金調達 (SPC)			
		基本・実施 (設計施工の場合もある)		監理	維持管理
		応募グループ			

### 【事業手法の特徴】

#### ① 設計・施工分離発注方式

公共建築工事では、従来から最も多く採用されている整備方式です。この方式は、設計者・監理者・施工者が完全に業務を分担し、それぞれが独立して業者選定される仕組みで、品質管理の視点から最も安定していると考えられます。

---

## ②・③ 設計・施工一括発注方式

②は、E C I方式と呼ばれ、プロポーザル等により、アイデアや特徴ある建物デザインを提案できる設計者を選び、選ばれた設計者が基本設計を行います。それを基に施工技術やV E（ヴァリューエンジニアリング）等により総合施工会社が実施設計及び施工を行い、基本設計の設計者は、実施設計の監修及び工事監理を行う方式です。

③は、DB（デザインビルド）方式とも呼ばれ、民間工事では施工会社の設計施工で広く採用されています。

この方式は、設計と施工を同時に検討でき、施工技術の改善や建設コストの削減など、早い段階から施工会社の提案を取り入れ、建設コストや工事工程の合理化が可能になります。

## ④ 設計・施工・維持管理一括発注方式

P F I（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）方式と呼ばれ、市が施設の性能を定め、選定されたP F I事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理・運営を一括受託して事業を行うもので、民間資金、経営能力及び技術能力を活用し、効率的かつ効果的に実施する方式です。しかし、導入可能性調査や基本方針書、要求水準書、提案書審査など事前の準備が発注側・S P C（特別目的会社：スペシャル パーパス カンパニーの略）側双方ともに過重負担となる傾向が強く、着工までに時間を要している事例が多くなっています。

## （3） 事業手法の評価

新市庁舎の建設は、設計段階における市民意見等の反映や施設の維持管理、運営に対する将来的な市民協働の可能性など、社会情勢の変化に柔軟に対応することが必要であり市が責任を持って管理運営を行うことが適切です。

事業手法選定については、基本的な考え方を踏まえ、総合的に判断していくことが望ましいと考えられます。



事業手法	メリット	デメリット
①設計・施工分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、施工、維持管理（以下、各段階）の各業者選定に透明性、客観性が確保しやすい。</li> <li>・各段階で発注者側（市民を含む）の意向を反映しやすく、相互のチェック機能も働く。</li> <li>・設計段階で市民参画がしやすい。</li> <li>・各段階での社会的変動要因等に対応しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各段階でのマネジメントは発注者（市）が行うため、経験値や技術力が必要になる。</li> </ul>
②設計・施工一括発注方式（ECI方式） （基本設計は施工者とは異なる設計者が行う）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工者の早期の参画により、施工技術等が実施設計へ反映され、建設コストや維持管理コストの縮減が図れる可能性がある。</li> <li>・実施設計から施工まで、一連の事業が、円滑に進捗することが期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計の趣旨を逸脱し、施工者側の意向に偏った実施設計になりやすく、変更も難しくなる。</li> <li>・実施設計段階の発注者側（市民含む）の意向が反映されにくい。</li> <li>・施工者側は基本設計条件により工事費を積算するため、詳細な実施設計による積算と乖離するリスクを伴う。</li> </ul>
③設計・施工一括発注方式（DB方式）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計段階から施工者が参画することで、施工者の施工技術や品質管理等が設計に反映されることで、建設コストや維持管理コストの縮減や工期短縮が図れる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある。</li> <li>・発注後の要求条件変更が、困難である。</li> <li>・事業者選定後に市民意見等を反映させる市民参加型には馴染み難い。</li> <li>・発注時の内容に変更が生じた場合、発注者側に負担が発生する可能性がある。</li> </ul>
④設計・施工・維持管理一括発注方式（PFI方式）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別目的会社を選定することで、民間のノウハウが発揮され、建設と維持管理のコスト縮減が図れる可能性がある。</li> <li>・発注者が締結する契約が1本化され、責任の所在が明確になる。</li> <li>・年間財政負担額の平準化が図れる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市庁舎であることから、民間ノウハウを発揮できる収益部分が少ない。</li> <li>・発注段階で発注者が設計や施工及び管理維持等に関する要求条件を明確にする必要がある。</li> <li>・発注後の要求条件の変更は難しく、特別目的会社選定後に市民意見等を反映させる市民参加型には馴染みにくい。</li> </ul>

上記比較表のメリット及びデメリットから、透明性、客観性の確保や発注者側の意向の反映、設計段階での市民参画がしやすい、①の設計・施工分離方式及び建設コストや維持管理コストの縮減や一連の事業が円滑に進捗することが期待できる②の設計・施工一括発注方式（ECI方式）を事業手法としての有効性が高いと判断します。



今後、設計候補者選定及び基本設計を進めながら、最終的な事業手法を検討します。（基本設計については、次項のとおり）

## 2. 設計者、施工者の選定方法

### (1) 設計者の選定

設計者の選定方法には次の方式があります。

#### 1) 設計者選定の特徴

##### ①競争入札方式

- ・競争入札方式は、提示する条件（仕様書）に対し、設計料を入札で競わせて、その中から一番安価な業者を選定する手法で、公共工事等では一般的な手法となっています。
- ・仕様書により、業務内容が明文化され、設計者の技術力などにより業務の質、結果の同一性に大きな差が出ないような業務の場合は、適切な方法といえます。
- ・設計者の技術力などによる業務の成果物に差が生じるものには適さない方式です。
- ・入札額により優劣が決定するので、判定基準は明確であるが、技術力やデザイン力などの評価はできません。

##### ②プロポーザル方式（技術提案方式）

- ・プロポーザル方式は、「業務内容に応じて具体的な取り組み方法の提示を求めるテーマ（評価テーマ）を示し、評価テーマに関する技術提案と当該業務の実施方針の提出を求め、技術的に最適な者を特定する」\*1) 方法であり、具体的な「設計案」ではなく、設計者の考え方を評価し、設計者を選ぶ方式です。
- ・設計者を選定するため、市民意見等を反映して設計を進めることが可能です。
- ・発注者の評価テーマの設定や設計者の評価基準の設定が難しい側面があります。

\*1) 出典：「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」（平成23年6月）調査・設計等分野における品質確保に関する懇談会（国土交通省）

##### ③設計競技方式（コンペ方式）

- ・設計競技方式は、事業規模が大きく、建物の象徴性、記念性、芸術性、独創性、創造性等を求められる場合に、「設計案」を選ぶ方式です。
- ・具体的な設計案を見てから選ぶことができますが、設計者選定後の大きな設計変更が難しく、設計段階において市民意見等を反映することも難しくなります。

### 2) 設計者選定方法の評価

- ・新市庁舎は、多くの市民が利用する市民共有の財産であることから、その建設にあたり設計者には創造力や確かな技術力、経験の蓄積に基づく専門家としての豊かなノウハウを要します。
- ・市民の意見を柔軟に反映できるとともに、選定方法に公正性、透明性、客観性等が確保可能な選定方式を選択していくことが重要になります。

手法	競争入札方式	プロポーザル方式	設計競技（コンペ）方式
選定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格の一番安い業者を選定</li> <li>・ 入札額</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最も技術力のある「設計者」を選定</li> <li>・ 評価テーマと計画コンセプトの技術提案</li> <li>・ 設計実績等と取組体制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最も優秀な「設計案」を選定</li> <li>・ 計画コンセプト</li> <li>・ 設計図</li> <li>・ パース、模型等</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選定基準が明確で、客観性が高い。</li> <li>・ 選定期間が短い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計段階でも要望（市民参加）を入れられる。</li> <li>・ 評価テーマの考え方や取り組みの体制を評価できる。</li> <li>・ 技術力・デザイン力のある設計者を選定できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的な設計案を選定できる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 技術力・デザイン力のある業者が選定されるとは限らない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価基準の設定が難しい。</li> <li>・ 審査期間が必要なため、競争入札方式に比べて選定に時間を要する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計段階での要望（市民参加）を入れにくい。</li> <li>・ 提案内容の変更が難しい。</li> <li>・ 発注者側・提案者側ともに選定までの費用・労力・時間の負担が大きい。</li> </ul>

設計段階においても発注者（市民）の各種要望を取り入れられやすく、技術力・デザイン力があり、実績などが豊富で、新市庁舎に対する技術提案の内容により設計者を選択することが重要であると考えます。



**プロポーザル方式による設計候補者を選定するものとします。**

## (2) 施工者の選定

- ・施工者の選定方法には、次の方式がありますが、公正さを確保しつつ良質なモノを適正な価格で調達するためには、施工品質の確保や建設費用の縮減、施工者の技術力を活用できる手法を選定する必要があります。
- ・平成17年4月1日施行の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」により、経済性に配慮しつつ価格以外の多様な要素も考慮し、価格と品質が総合的に優れた内容の契約がなされることによる適切な社会資本整備が求められています。
- ・施工者の選定は、工事全てを発注する「一括発注方式」と工事区分によりそれぞれの専門業者に発注する「分離発注方式」があります。

### 「一括発注方式」の特徴

全ての工事を一括して元請け業者が請け負い、それぞれの専門業種を専門業者に下請負をさせるため、工事管理においては、元請け業者のもと管理される。

### 「分離発注方式」の特徴

各業種でそれぞれの専門業者が元請け業者となり、専門性の高い工事管理となるが、全体の工事管理が困難である。

- ・今後、施工者の選定方法について引き続き検討が必要です。

手法	競争入札方式	技術提案型総合評価方式 (総合評価方式)
選定方法	価格の一番安い業者を選定 <b>【評価方法】</b> ・入札価格	技術提案と価格提案を総合的に評価し、最も優秀な施工者を選定 <b>【評価方法】</b> ・技術提案 ・入札価格
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・選定基準が明確で、客観性が高い。</li> <li>・選定期間が短い。</li> <li>・建設費を削減できる可能性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事品質の確保や向上が可能。</li> <li>・ライフサイクルコストを含め、最も有利なものを落札者とすることができる。</li> <li>・施工期間の制約が強いものや地域貢献策など、価格以外にも重視しなければならない工事に適している。</li> <li>・必要な技術的能力を有する建設業者のみが競争に参加することによりダンピングの防止、不良・不適格業者を排除できる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術力のある業者が選定されるとは限らない。</li> <li>・入札参加条件を設定することで一定の品質確保が可能となるが、価格が優先される懸念がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価項目や基準を明確にする必要がある。</li> <li>・技術提案・審査に係る競争参加者・発注者の負担が増える。</li> </ul>

### (3) 参考事例

	設計者選定方法（基本・実施）	施工者（請負者）選定方法
長野市 (複合)	<p>〔公募型プロポーザル方式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>代表企業枠と市内企業枠を設け、代表企業選定後、市内企業とのJVとする仕組。</li> <li>代表企業は公募型プロポーザル方式により、参加表明をした29者に技術提案書を求め、選考委員会により1次審査において5者を選定。</li> <li>2次審査において、公開プレゼンテーション及びヒアリングを実施し選定。</li> </ul>	<p>〔条件付一般競争入札〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>価格のみの競争で施工者を決定する一般競争入札に、入札参加資格の条件を付し、施工者の実績や技術力などを加味した上で入札を行う方法。</li> <li>総合評価方式等と異なり、施工者が参加しやすい。</li> </ul> <p>(第1工区：参加3者、第2工区：参加4者)</p>
呉市 (複合)	<p>〔公募型プロポーザル方式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公募型プロポーザル方式により、参加表明をした9者の中から、選考委員会により1次審査において8者を選定。</li> <li>2次審査において、非公開のヒアリング審査を行い選定。</li> </ul>	<p>〔条件付一般競争入札〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「工事発注方法検討委員会」を設置し、発注方法を検討。総合評価方式（標準型）を提言。</li> <li>1回目：不調につき発注方式を変更</li> <li>2回目：条件付一般競争入札</li> </ul> <p>(参加3者、2者辞退)</p>
町田市 (庁舎)	<p>〔公募型プロポーザル方式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公募型プロポーザル方式により、参加表明をした48者の中から、選考委員会により1次審査において12者を選定。</li> <li>2次審査において、簡易提案書を求め評価のうえ3者を選定。</li> <li>3次審査において、公開プレゼンテーション及びヒアリングを実施し選定。</li> </ul>	<p>〔総合評価方式〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>単に価格のみの競争で施工者を決定するのではなく、施工者の技術力、市内経済の活性化等の要素も加味した、町田型総合評価方式とした。</li> <li>公平性を確保するため、学識経験者による「新庁舎建設施工者候補者選考委員会」を設置して評価を行った。</li> </ul> <p>(参加6者、1者入札辞退)</p>
立川市 (庁舎)	<p>〔市民対話型2段階方式による選定競技〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プロポーザル+コンペ方式により第1次提案として全国公募し、177件の提案図書を公開展示した中で選考委員会が市民との意見交換を行い、第1次審査で3者を選定した。</li> <li>さらに市民とのワークショップを経て2次提案を提出してもらい、第2次審査で公開プレゼンテーション、市民との意見交換会、ヒアリングを実施して選定。</li> </ul>	<p>〔技術提案型一般競争入札〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>審査委員会を設置、事業手法選定委員会の公募市民委員のうち3名が立会人として集積し、公平性などが確保されているかを確認。建築と設備の一体化等に対する新しい技術提案を重要と考え、一括発注方式を採用。</li> <li>2次審査で公開プレゼンテーションを行う。</li> </ul> <p>(参加11者)</p>

## 第6章 事業計画

### 1. 建設場所・建設方法と建設規模

#### (1) 建設場所・建設方法の選定

建設場所・建設方法は、以下のとおりとします。

- ・ **建設場所**：現庁舎用地【「庁舎建設基本計画検討委員会」の中間答申より】P8参照
- ・ **建設方法**：クリアランス方式（既存庁舎を解体後、新市庁舎を建設する）  
【「市庁舎・市民会館建設事業手法等比較検討」の検討結果より】P10参照

#### (2) 建設規模

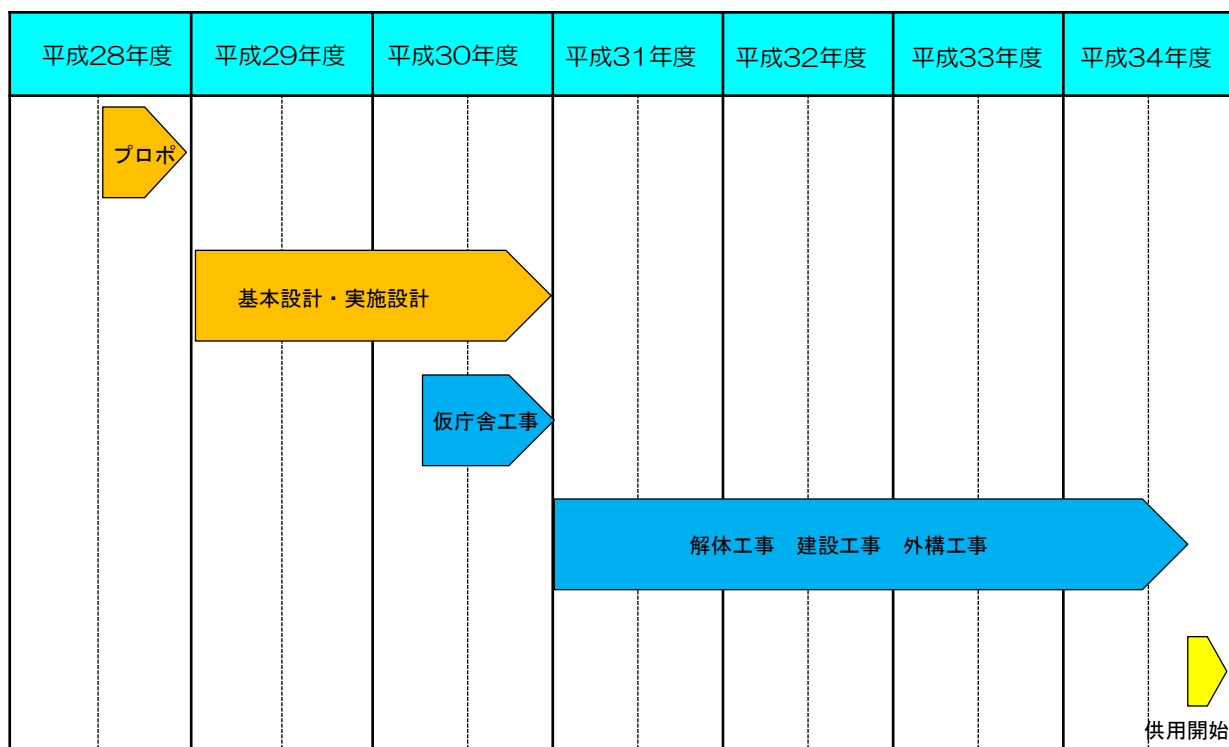
建設規模は、42ページに表記したとおり、駐車場等を除く、執務空間や共有スペース等の床面積は、概ね10,000㎡とします。なお、配置計画、高さや階数などは、現行法令の範囲で基本設計の中で具体的に検討していきます。

### 2. 事業スケジュール

#### (1) スケジュール（案）

新市庁舎整備の事業スケジュールの概略は次のとおりですが、設計段階における工法や材料の選定により、工期の短縮が期待できます。

- ・平成28年度 設計候補者プロポーザルの実施
- ・平成29年度 基本設計
- ・平成30年度 実施設計・仮庁舎工事
- ・平成31～34年度 建設工事（解体工事、外構工事等含む）
- ・平成34年度 全体供用開始



### 3. 財源と事業費

#### (1) 財源

投入できる財源は、公共施設安心安全化基金と地方債を見込みます。過去5年間の実質的単年度収支や将来予想される財政負担を加味し、工事着工から地方債完済までを34年間として試算し、地方債を償還しても現状の市民サービスを維持できることを確認し、以下のとおりとしました。

項目	金額
地方債	4,000,000,000円(40億円)
公共施設安心安全化基金	3,000,000,000円(30億円)
合計	7,000,000,000円(70億円)

公共施設安心安全化基金の残高は、約25.9億円（平成28年度9月末時点における年度末現在高見込み）です。市庁舎建設以外にも整備が必要な公共施設があり、想定する額が不足していることから、今後も引き続き積み立てを行います。

また、現在のところ新市庁舎建設に対する国・県等の支出金（交付金等）を見込んでいますが、活用できる交付金等の情報収集に努め、積極的に活用します。

#### (2) 事業費

概算事業費は、「市庁舎・市民会館建設事業手法等比較検討」の市庁舎単独【クリアランス方式】（P11参照）では、次のとおりとなります。

項目	金額
基本・実施設計	187,000千円
工事監理費	93,500千円
解体工事費	359,700千円
建設工事費	5,690,300千円
仮庁舎費	781,000千円
合計	7,111,500千円

概算事業費は、約71億円となっておりますが、「(1)財源」で投入できる事業費の限度額を設定していることから次のとおりとし、建設工事費等は、基本設計・実施設計を進める中で華美や無駄を省きながら、事業費の抑制を図ります。



**事業費の総額 70億円**

※1 事業費は、概算で算出していますので、今後の建設市場動向の変化などのより変動する可能性があります。

※2 消費税率の増税を見込み、税率10%として計算しています。

### 1. 設計及び施工に関すること

- ① 建設工事費の高騰や、前項で示した市庁舎建設事業費の他に市役所機能の移転の費用や仮駐車場など、様々な経費が発生します。

こうした経費の削減を図るために、工事スケジュールの短縮化や可能な範囲での既存公共施設の活用など、設計及び施工上の技術提案に対し、それらの経費削減につながる最も有効な手段を選択することが、設計及び工事発注の段階において求められます。

- ② 市民が来庁した際に利用しやすい新市庁舎とするためには、市民の多様な意見を可能な限り反映させていくことが必要となります。そのため基本設計の段階において、市民の意見を反映できる開かれた意見交換の場を設けることが望まれます。

### 2. 仮庁舎及び仮駐車場に関すること

- ① 仮庁舎の設置場所について

- ・ 早期に設置場所の選定が必要です。（現段階では、現庁舎駐車場、総合福祉センター第二駐車場、市民会館駐車場を想定しています。）
- ・ 市民サービスへの配慮が必要です。
- ・ 仮庁舎の必要期間の設定が必要です。

- ② 仮庁舎機能について

- ・ 市民サービスを可能な限り、低下させないように検討する必要があります。
- ・ 既存公共施設の活用法（市民サービスに影響を及ぼさない範囲で）の検討も必要です。

- ③ 仮駐車場について

- ・ 工事期間中や仮庁舎における来庁者の不便を最小限にとどめるように、必要台数の検討と場所の確保を検討する必要があります

### 3. 防災機能の配慮に関すること

- ① 「庁舎建設基本計画検討委員会」の中間答申においても課題として示されている、液状化対策と水害対策に関しては、地盤面のかさ上げや地盤改良など、有効となる手段の十分な検討が必要です。

- ② 市庁舎の防災機能とともに代替施設・機能を想定するなど、市域全体での防災対策に取り組む必要があります。