

高砂市庁舎整備計画基本構想（素案）

【概要版】

平成 28 年 3 月

高 砂 市

第1章 新庁舎建設の必要性

1 庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎の現状

現在の庁舎は、本庁舎を中心に別棟の庁舎が分散して配置されています。昭和32年に建設された本庁舎を中心に、老朽化と耐震安全性の不足といった懸念や、ユニバーサルデザインへの対応不足や施設の狭あい化など庁舎としての機能性における課題があります。

(2) 現庁舎の課題

① 老朽化と耐震性

平成20年3月に耐震診断(水道事業所は平成27年7月)を実施し、更に平成26年9月に見直した結果、特に本庁舎と分庁舎では、耐震性能を表す指標となる I_s 値が0.29となっており、今後、震度6強を超えるような大きな地震が発生した場合は、倒壊又は崩壊の危険性が高く、早期に改修を行うよう所管行政庁から指導がありました。

② 窓口(庁舎)の分散

現在の庁舎は、本庁舎に市民課窓口や国保・税金窓口、西庁舎に福祉関連窓口や教育関連窓口、水道事業所に料金センターが配置されるなど、いくつもの庁舎に窓口が分散しています。来庁者は、手続きの内容によって、それぞれの庁舎を移動する必要が生じており、雨天時は傘を差して移動しなければならないこと、各庁舎の配置窓口を示した案内表示での対応にも限界があることなど、分散化による具体的な課題が顕在化しています。

③ バリアフリーとユニバーサルデザインへの対応不足

- 段差解消の対応不足
- 通路の狭あい
- 多目的トイレの不足
- 車いす利用者用駐車場の対応不足

④ 庁舎の狭あい化

窓口や待合スペースが狭いほか、遮音性能を有した個室相談スペースが不足しており、来庁者のプライバシー保護に望ましくないものとなっています。また、臨時に開設する窓口や受付、期日前投票などができるフリースペースがないため、日常業務でも不足している会議室をも利用しなければならないなど、行政機能を円滑に行う上での問題が発生しています。

2 新庁舎建設の必要性

現在の庁舎の最大の問題は、耐震性の不足であり、一刻も早く整備に着手する必要があります。

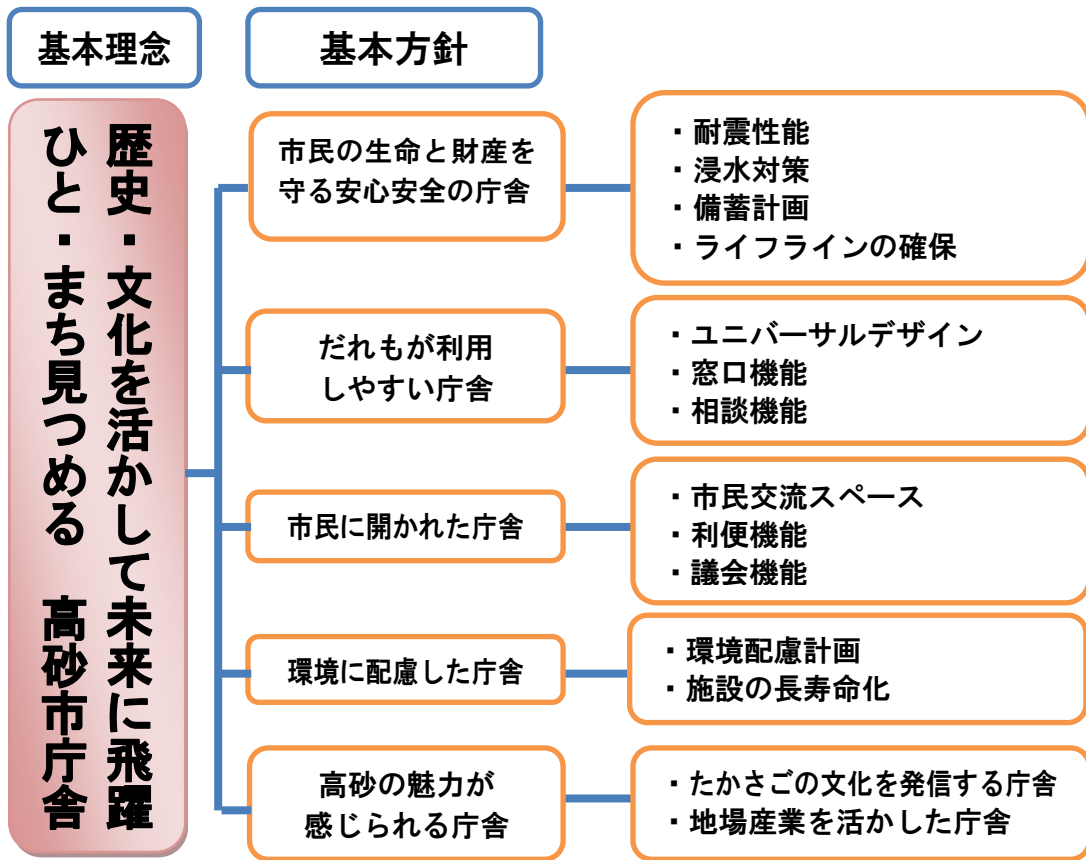
高砂市に今後被害を及ぼすと推定される大きな地震として、「南海トラフ地震」と山崎断層帯を発生源とする「内陸型地震」が挙げられます。中でも「南海トラフ地震」の発生確率は今後30年以内に70%程度と想定されており、いずれの地震も高砂市の広範囲が震度6強以上と予測されており、耐震性の無い庁舎は、倒壊または崩壊する恐れがあります。

この問題を早急に解消できるのが耐震補強工事の実施ですが、耐震補強により倒壊や崩壊の恐れが無くなるものの、庁舎内には多数の補強壁や鉄骨が設置されることになり、業務や窓口として使用できない箇所ができることから、その不足部分の増築と老朽化している外壁や更新時期が過ぎている空調やポンプ、照明設備などの改修も行わなければならない。また、重要なことは耐震補強が一時的な延命措置であり、近いうちには建替えをすることが必要となり、結果的には建替え以上に負担が大きくなります。

このことから、耐震問題を解決するためには、建替えが必要であると判断しました。

第2章 新庁舎建設の基本的な考え方

1 新庁舎の基本理念と基本方針



2 新庁舎整備方針

(1) 新庁舎建設地の検討

新庁舎の建設地の候補地は、高砂市庁舎整備検討委員会で出た意見を踏まえ、現在と同じ面積である23,000㎡の土地で以下の4箇所を仮に想定し、検証を行いました。さらに事業費や都市計画法上の制約から①現庁舎敷地と③明姫幹線南の一部に絞り再検討を行いました。

- ① 現庁舎敷地
- ② 高砂駅南の一部
- ③ 明姫幹線南の一部
- ④ 総合運動公園内の一部

	① 現地建替え	③ 移転建替え
敷地	現在の位置	明姫幹線南の一部
用途地域	近隣商業地域	市街化調整区域
費用 (税別)	約59.2億円*	約83.9億円*
事業期間	約5年11ヶ月	約9年1ヶ月
計画概要	新庁舎 約11,100㎡ [※] (7階建て程度)	新庁舎 約15,300㎡ [※] (5階建て程度)
	既存庁舎 約4,200㎡ (大規模改修等)	既存庁舎 約6,700㎡ (耐震補強)
本体工事に 伴う仮設等	—	仮設庁舎 約4,000㎡ (2~3階建て)
メリット	既存の西庁舎、南庁舎を有効に活用しながら利便性の高い市民サービスを行う新庁舎が整備できます。	<ul style="list-style-type: none"> 自由度の高い建築計画が可能で、利便性が高くなります。 市域のほぼ中央に位置することができます。
デメリット	既存庁舎を利用しながら工事を行うため、建物の配置に制限が出ます。	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎の竣工までの間、事業の長期化が予測でき、既存庁舎の安全確保のため耐震補強を行う必要があります。 最寄り駅まで遠距離であるため、交通機関の対策が必要となります。

※ 当初の想定から執務面積等の見直しを行い、面積及び費用を変更しています。

(2) 新庁舎建設地の選定

移転候補地の1つである明姫幹線南の一部は、市域の中心にあり、新しいまちづくりの発展と可能性を持った地域であります。しかしながら市街化調整区域のため、建築が制限されており、将来に向けての展開が見通せない状況にあり、結果として庁舎だけが建設されることも想定されます。

現庁舎の最大の問題は、新庁舎の必要性でも述べたように耐震性が不足し、所管行政庁から耐震性を確保することが指摘されていることから、「庁舎の耐震性を早期に確保できる」、「建設用地はすでにあること」、「移転建替えと比較して事業費が低い」という利点を総合的に評価し、現庁舎敷地に新庁舎を建設することが最適と判断したものです。

なお、まちづくりの観点からは、明姫幹線南の一部については、別途調整区域内におけるまちづくりを進める中で事業展開を図ってまいります。

第3章 新庁舎の機能整備の方針と必要な機能

1 市民の生命と財産を守る安心安全の庁舎

(1) 耐震性能

新庁舎の耐震性能は、人命の確保に加え、災害時においても防災拠点施設として機能し続けることができるように、安全性を確保します。

(2) 浸水対策

高砂市の市域は広範囲にわたって高潮による浸水が予想され、庁舎の敷地は高潮による浸水レベルが2.0m以上と予想されているため、新庁舎では、浸水対策として電気室、機械室などを上層階に配置します。

(3) 備蓄計画

災害対策本部の災害復旧活動に必要な備蓄品の充実を図るとともに、救援物資や義捐金の集積場所を確保するため、現在の防災倉庫面積を拡大し、浸水対策と物資の搬出入にも配慮した建物とします。

(4) ライフラインの確保

- ① 電力の確保（非常用発電設備などの設置）
- ② 上水の確保（耐震性貯水槽の整備など）
- ③ 雑用水の確保（雨水貯留施設の設置）
- ④ 通信の確保（情報通信回線の二重化や衛星通信の確保）

(5) 災害対策本部機能の確保

災害発生時に、速やかに災害対策本部を設置し、関係機関と連携したスムーズな対応が可能となるよう、災害対策本部室や防災センターを常時設置します。

2 だれもが利用しやすい庁舎

(1) ユニバーサルデザイン

① 高齢者や障がい者にも優しい計画

ゆとりある廊下幅の確保や各所に手すりを設けるほか、音声案内や点字表示などのサイン計画や、多目的トイレの設置を行います。

② 誰にでもわかりやすいフロア計画

わかりやすい動線計画と多言語での案内表示などを行います。

③ 子どもからお年寄りまで利用しやすい施設計画

授乳室やおむつ替えコーナー、キッズスペースなどを整備するほか、自宅にパソコンが無い人がインターネット等を利用できたり、児童・生徒が学習できたりするスペースも整備します。

(2) 窓口機能

① 来庁者の利便性の向上

手続き上関連性の高い部門をまとめて、移動の少ない窓口計画とします。

② わかりやすい案内表示と身体の不自由な方や車いすへの対応

行き先が分かりやすい案内表示と身体の不自由な方や車いすに対応したカウンターやベビーベッドなどを設置し、安心して手続きができるようにします。

③ プライバシーの確保

プライバシーを確保するため、必要に応じてカウンターにパーティションを設けます。

(3) 相談機能

相談内容により使い分けができる相談コーナーや相談室を適宜設置します。

(4) 執務機能

- ① 執務空間の向上（オープンフロアと業務効率を図る配置など）
- ② セキュリティ対策の向上（ＩＣカードによる施錠管理、防犯カメラの設置など）
- ③ 共有スペースの適正配置（会議室や書庫等の適正配置）

3 市民に開かれた庁舎

(1) 市民交流スペース

- ① 地域づくり・人づくりの場となる「交流・啓発機能」
ギャラリーやロビーコンサートが可能なスペースの設置を検討します。
- ② ブライダル都市の新たなステップとなる「子育て支援機能」
子育て情報交換コーナーや、屋内外で安全に子どもが遊ぶことができるスペースや子育て広場を整備し、自然と親や子どもが集える場所を提供します。

(2) 利便機能

一般の方も利用可能な食堂、銀行ＡＴＭの設置並びに、マイナンバー制度の導入に伴い証明書発行が可能となるコンビニエンスストアの誘致も検討します。

(3) 議会機能

「市民に開かれた議会」に向けて、議会機能の独立性を踏まえながら、議員、職員はもとより、訪れる市民にとっても安全で利用しやすいよう、議場や諸施設の配置、動線に配慮した整備をします。

4 環境に配慮した庁舎

(1) 環境配慮計画

環境省の官庁施設の環境保全性に関する基準に基づき、周辺環境の保全及び配慮や、高効率、省エネルギー・省資源やエコマテリアルの採用検討を行います。また、工事期間中については建設副産物の抑制や廃棄物の適正処理を行い、環境負荷の低減を目指します。

(2) 施設の長寿命化

庁舎は、長期間にわたり使用することから、社会情勢の変化による市民ニーズに的確に対応するためには、将来の改修工事の抑制など長期的な環境負荷の低減にもつながるよう、当初から自由度の高い庁舎を目指し、また、主要構造部材は耐久性の高い資材や、メンテナンスの容易性や耐久性の高い設備を採用し、ライフサイクルコストに配慮します。

5 高砂の魅力が感じられる庁舎

(1) たかさごの文化を発信する庁舎

たかさごの魅力や市政情報の発信の場となる「文化発信機能」を有し、文化・歴史を発信する展示コーナーや、行政情報を発信する情報コーナーを設置します。

(2) 地場産業を活かした庁舎

地域経済の活性化を促し、地域の魅力を高める地場製品の地域ブランド化を推進するため、高砂市の地場産材を活かした庁舎とします。また、地域を担う市内企業の技術を活かす工夫をしています。

第4章 新庁舎の施設計画

1 新庁舎の規模

(1) 現状

既存庁舎面積合計 (㎡)	庁舎用途	11,962.47
	特殊用途	77.76
	合計	12,040.23

(2) 規模設定の前提条件

項目	想定数(人)	根拠
① 想定人口	91,000	高砂市人口ビジョンでの平成32年の将来人口
② 職員数	506	平成27年度の職員数
③ 議員数	21	高砂市議会議員定数条例に定める議員数

(3) 新庁舎の配置部署

現在の本庁舎、分庁舎、南庁舎、西庁舎・防災センター、水道事業所及び下水道事務所に配置している部署を基本とします。

(4) 新庁舎の施設規模

一般的に(2)規模設定の前提条件の「②職員数」、「③議員数」から総務省の地方債事業費算定基準により算定される面積とします。

ただし、算出される面積は行政機能として最低限の面積であり、算定基準に含まれていない災害対策機能や、市民利便機能などの多目的スペースとする特殊用途部分は別途加算する必要があります。

① 庁舎面積の算定

総務省の地方債事業費算定基準により算定した庁舎面積

$$14,542.72 \text{ m}^2 \div \mathbf{14,600 \text{ m}^2} \quad \mathbf{1}$$

② 特殊用途部分の算定

災害対策拠点として必要な防災倉庫と平常時は市民の憩いの場所となり、期日前投票や臨時受付会場に活用できる多目的スペースを特殊用途部分として加算します。

特殊用途	計画面積 (㎡)
防災倉庫	250.00
多目的スペース	450.00
合計	700.00

2

③ 新庁舎面積の決定

耐震性に問題が無い既存の南庁舎と西庁舎・防災センターを引き続き利用するものとし、その面積分を減算すると実質の新庁舎の面積は以下のとおりです。

(単位：㎡)

1 算定面積(14,600㎡) + 2 特殊用途面積(700㎡) =	15,300
既存庁舎利用(南庁舎、西庁舎・防災センター)	△ 約 4,200
新庁舎面積	約 11,100

2 配置部門と機能構成

(1) 配置部門の検討

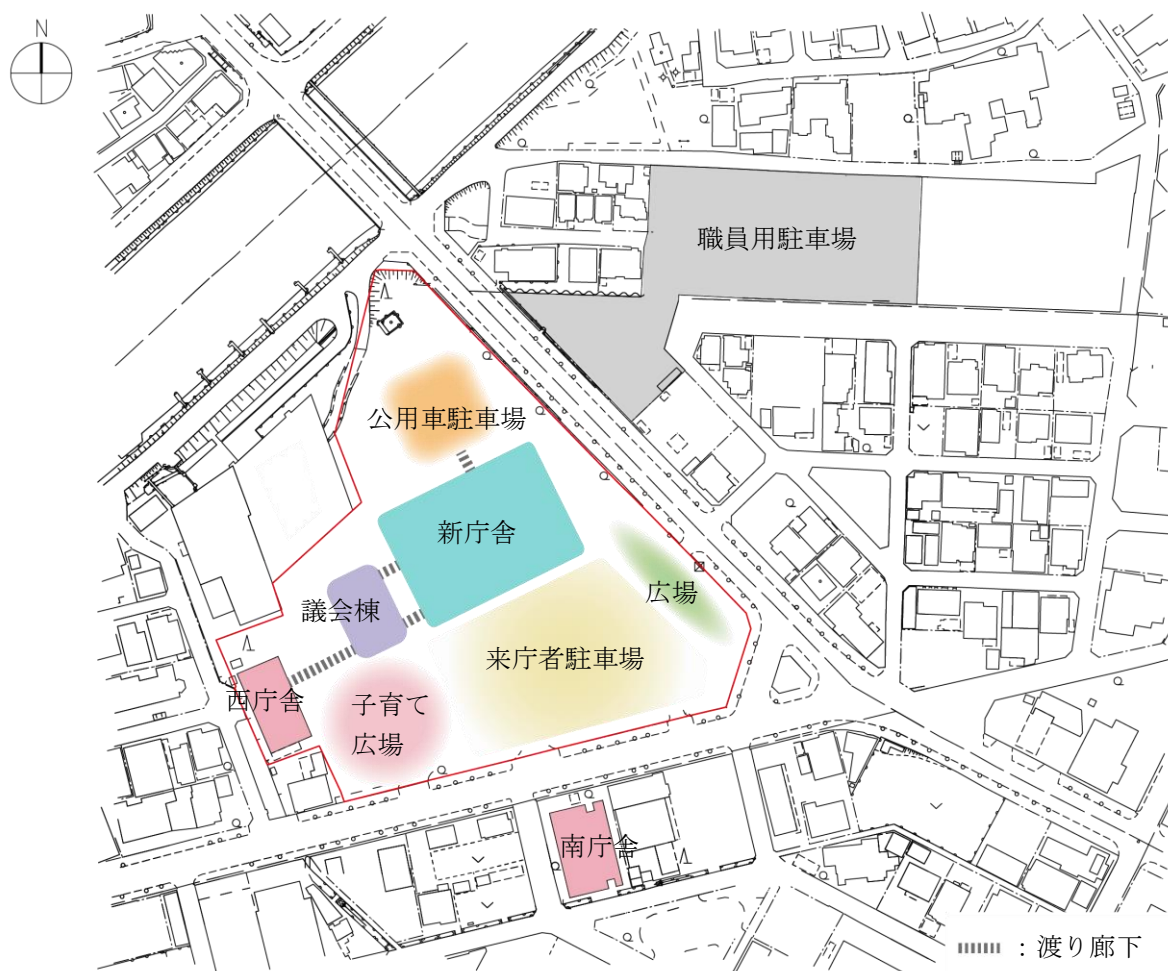
部門の配置については、来庁者の利便性、市民サービスの向上、業務の効率化を可能にする配置とします。

(2) 窓口部門について

関連する手続きをワンフロアに収めるなど、来庁者の利便性とサービスの質向上を図ることが出来る窓口のあり方を検討します。

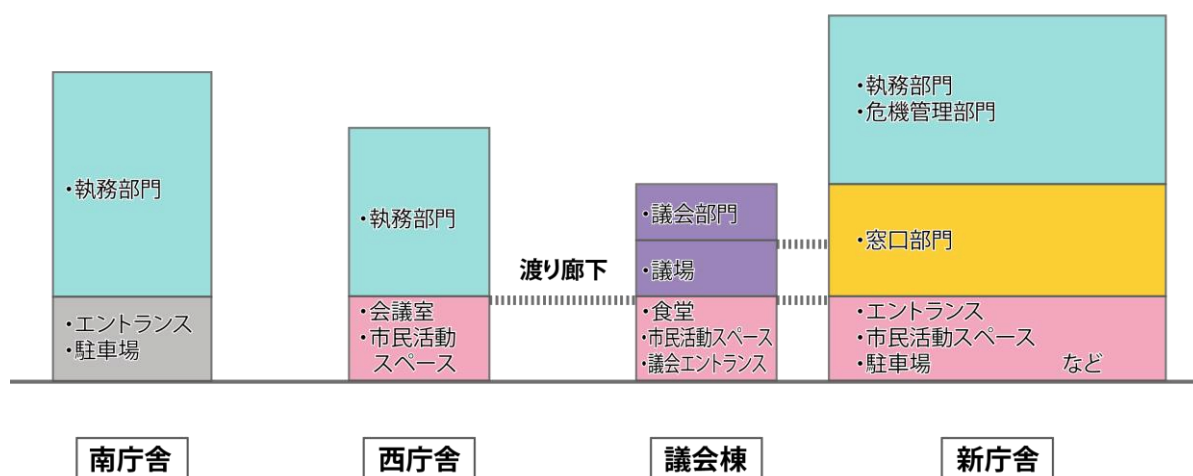
3 配置計画

- 来庁者の利便性及び業務効率の向上の観点より、各棟は近接して設けます。
- 来庁者の利便性向上及び安全性確保の観点より、駐車場は庁舎等に隣接させます。
- 公用車等駐車場は立体駐車場を基本とし検討します。
- 建替え期間中も市民サービスを継続して行うことができる建替えローテーションを検討します。



4 フロアゾーニング計画

- 部署配置、レイアウト変更に対応できるフレキシビリティを確保します。
- 収納・会議室等をまとめて設置します。



5 西庁舎・南庁舎の活用計画

西庁舎及び南庁舎は、庁舎規模及び新庁舎との関連性を考慮し、市民の手続き上不便が生じることのないよう、活用方法を検討します。

6 構造計画

(1) 構造種別の比較検討

代表的な構造種別として鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、鉄骨造（S造）が考えられます。新庁舎に必要とされる安全性能や機能保持性を確保するため、耐震性、居住性、耐久性に優れたRC造が想定されます。RC造は、剛性が高いことから地震・風に対して変形を小さく抑えることが可能であり、また、コンクリートを適切に調査・施工管理することによりS造に比べて高い耐久性を持つとされています。しかしながら、建物規模や構造形式、地盤条件、採用する耐震性能との兼ね合いによりSRC造やS造の採用も比較対象として検討します。

(2) 液状化対策

新庁舎建設地は、旧河川の流域上に位置した土地であるため、その地盤には地震発生時に液状化現象を引き起こす可能性のあるゆるい砂地盤が含まれています。そのため、基本設計においては各種調査による液状化判定を行います。液状化発生の可能性がある場合には、特にゆるい砂地盤を改良したり水を排除したりする直接的対策や、支持杭に対する補強を行うなど十分な対策を行い、安全性を確保します。

7 設備計画

(1) 環境に配慮した設備システムの導入

都市のヒートアイランド化や地球温暖化による気温上昇など冷房用エネルギーの増大が想定されることから、空調設備の省エネルギー対策として、空調熱負荷の削減や高効率空調方式・高効率熱源の採用など、設計段階で効果的な検討を進める必要があります。

(2) 次世代の環境配慮庁舎

庁舎全体の環境性能・環境品質の確保や将来にわたり維持管理しやすい庁舎とします。

8 駐車場・駐輪場の計画

公共交通との連携を取りつつ、周辺環境への配慮を行い、利用者の利便性・安全性を確保します。

また、非常時の対応や搬出入等のため、大型車が寄りつくことのできるスペースも確保します。

(1) 駐車場

○ 必要駐車台数 (単位：台)

項目	台数	(現在)
来庁者	138	(80)
公用車	62	(62)
議員	21	(18)
報道関係者	5	(0)
職員	185	(185)
計	411	(345)

※ この外にも荷物搬入車両、大型バス等の駐車スペースも別途確保するものとします。

(2) 駐輪場

庁舎へのアクセスの安全性確保を考慮して整備します。

9 交通アクセス

- 公共交通機関やコミュニティバスからのアクセスを考慮します。
- 敷地周辺道路からの車両のアクセスのしやすさ及び歩行者の安全性の確保を考慮します。
- 災害時の物資輸送用車両等のアクセスのしやすさを考慮します。

第5章 新庁舎建設に向けた事業計画

1 事業方式の検討

新庁舎建設の設計施工の選定にかかる事業手法については様々な事業手法がありますが、その中から特に「公設公営方式（従来方式）」、「PFI方式」、について検討を行いました。民間資金を利用したPFI方式の導入可能性について、別途詳細な検証が必要であることから、今後最も有利な手法を採用できるよう公設公営方式又はPFI方式の調査研究を行います。

発注方式	公設公営方式（従来方式）	PFI方式
資金調達	市	民間
発注区分	設計、施工、施設維持管理をそれぞれ分離して発注する方法	設計、施工、施設維持管理を一括で発注する方法
発注形態	仕様発注 (構造、材料などの詳細な仕様を市が提示し発注する)	性能発注 (市が基本的な性能要件を提示し民間事業者はそれを満たす設計、施工を行う。資材や技術、工法の自由な提案が可能)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・短期間で供用開始できる。 ・求める性能を確保しやすい。 ・市民の要望を計画案に柔軟に取り入れることが出来る。 ・維持管理、運営が分離発注のため、長期リスクに対応しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営期間において事業費を分割支払するため、コストを平準化できる。 ・包括発注することで、施工者のノウハウを設計に反映できることや、維持管理を見越した設計が出来、コスト削減の可能性はある。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・建設期間中に事業費の支出が集中する。 ・分割発注のため、コスト削減効果が期待しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI法に基づく手続きを行う必要があり、供用開始までの期間が一般的には長くなる。 ・性能発注であるため、求める性能を確保する工夫が必要。 ・市民の要望を計画案に取り入れる調整が困難。 ・長期契約のため、環境変化に対するリスク検討が必要。

2 発注方法の検討

設計者の選定については、第3章に掲げた機能を満たすために、設計者によって提案される内容や、設計者の技術力や創意工夫等を考慮した選定を行う必要があると考えます。また、業務の多様化に対応するために設計変更や、市民の要望を取り入れながら、柔軟に設計を進める必要があることから、技術提案書競技方式（プロポーザル方式）を採用します。

項目	競争入札方式	設計競技（コンペ）方式	技術提案書競技方式（プロポーザル方式）
評価方法	価格（設計料） 最低価格入札者	設計案（デザイン） 提案された具体的な設計に対する審査を行う。	設計者（能力） 会社の体制や取組み実績及び技術力を総合的に評価する。
概要	発注者の提示する仕様書や条件に対して、設計費の入札を行い、最低価格入札者を選定する方式	発注者が複数の設計者から対象事業の設計案の提出を求め、その中から最も良い設計案を選びその提案者を設計者に指名する方式	発注者が、複数の設計者から対象の事業の設計業務に対する設計体制、実施方法、プロジェクトに対する考え方等についての技術提案を求め、必要に応じてプレゼンテーションや聞き取りを行い、設計委託にふさわしい設計者を選ぶ方式
特徴	価格のみで設計者を選定するため、設計者の技術力や取組み体制等の把握が困難。	<ul style="list-style-type: none"> 設計案を選定するため、発注者側の準備作業や参加者（設計者）側の労力、時間及び費用等の負担も大きい。 設計案を選ぶため、契約後の設計条件の変更が困難となり発注者の意見が取り入れられにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> コンペ方式に比べ発注者、参加者（設計者）双方にとって、準備作業に係る労力、時間及び費用負担が少なく済む。 選定後、設計者と共同作業により設計を行うため、発注者の要望が反映できる。

3 事業費及び財源計画

(1) 事業費

事業費については、新庁舎建設費用には本体建築工事費のほか、外構や駐車場整備などの屋外整備工事費が含まれます。また、引き続き使用する既存庁舎の改修工事費、設計・工事監理費など現時点で想定される新庁舎建設に係る費用を含みます。

なお、執務面積等の見直しを行った結果、当初の事業費から変更しています。

項 目		概算金額（千円）
新庁舎建設費用	約 11,100 m ² ※屋外整備工事費含む。	4,731,000
既存庁舎改修費用	南庁舎・西庁舎大規模改修	796,000
既存庁舎解体費用	本庁舎、分庁舎、水道事業所、車庫など	167,000
その他	設計・監理費用、許認可費用	220,000
合 計		5,914,000

※この金額は、消費税並びに什器備品購入費及び引越費は含まれていません。

(2) 財源計画

庁舎建設費は、一般的に国や県の補助金が無いため、建設のための基金や起債事業で賄うこととなります。ただし、起債対象外経費（基本設計委託料や什器備品購入費等）については、一般財源が必要となります。このことから、防災や省エネルギー対策に関する国庫補助金等を積極的に活用し、できるだけ財政に負担をかけないよう努力します。

4 事業スケジュール

事業スケジュールは、公設公営方式（従来方式）で概ね約5年11ヶ月となります。

なお、建替え期間中の庁舎の利便性を高める方法や工期短縮の方法として仮設庁舎の利用等についても積極的に検討します。

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
設計者選定	→					
基本・実施設計	→					
新庁舎建設			→			
引越し						→

5 基本設計に向けて

基本設計においては、本基本構想の基本方針である「1 市民の生命と財産を守る安心安全の庁舎」「2 だれもが利用しやすい庁舎」「3 市民に開かれた庁舎」「4 環境に配慮した庁舎」「5 高砂の魅力が感じられる庁舎」の5項目に対し、具体策を更に検討し決定していくことが必要になります。

そのなかで、トップダウン式に市が全てを決めるのではなく、市民と一体となった庁舎づくりを目指し、特に市民交流スペース等の計画に際しては実際にその空間を利用する市民の意見を取り入れるため、意見の公募やワークショップの開催を検討します。

また、イニシャルコストのみならず、ランニングコストも含めた事業費の削減検討を行い、後世に負担の残らない庁舎にすることを検討します。