

市庁舎の整備促進 調査検討報告書

平成20年3月

市庁舎の整備促進調査検討チーム

目 次

1. はじめに	P 1
2. あり方委員会からの提言	P 1
(1) 庁舎の適正規模	P 1
(2) 求められる機能	P 1
(3) 候補地の実現可能性	P 1
3. 検討事項	P 1
(1) 求められる機能	P 1
1) 現庁舎の現状・課題等	P 2
2) その他の現状と課題等	P 3
3) 理想の庁舎	P 3
4) 求められる庁舎機能の整理	P 6
5) 分庁方式について	P 6
(2) 適正規模	P 6
1) 各パーツの理想規模と現実的規模	P 6
2) 共有できる機能	P 9
別紙1 防災センターについて（求められる機能、施設規模）	P 10
(3) 耐震改修	P 11
1) 耐震改修工法について	P 11
2) 耐震改修工法毎の改修案（現庁舎での検討）	P 13
3) 公共施設耐震化の優先順位	P 14
(4) 候補地	P 19
1) 各候補地の概要	P 19
2) 各候補地の実現性	P 22
(5) 各候補地におけるシミュレーション	P 24
1) 既存庁舎の耐震改修案（耐震補強工事による改修）	P 24
2) 現地建替え案（現在地における庁舎の建替え）	P 24
3) 移転新築案（新たな場所に新庁舎を建設し機能を移転）	P 25
表3-6 耐震改修のまとめ	P 26
表3-15 各候補地の実現可能性	P 28
表3-16 各候補地におけるシミュレーション	P 29

(6) 財政計画	P 3 4
1) 予算の検討	P 3 4
2) 充当財源の検討	P 3 4
(7) 短期・中期・長期計画	P 4 0
1) P F I	P 4 0
2) 従来通りの公共事業整備方式	P 4 0
3) 大津市が取るべき計画方式	P 4 0
4. 検討結果	P 4 2
5. 先進地視察	P 4 2
(1) 新潟県長岡市役所	P 4 2
(2) 新潟県燕市	P 4 3
(3) 東京都千代田区	P 4 4
(4) 東京都立川市	P 4 8
(5) 東京都青梅市	P 4 9
(6) 視察結果	P 5 2
(7) 視察のまとめ	P 5 4
(8) その他	P 5 4
6. 検討チーム員の所感	P 5 4
7. まとめ	P 5 4

市庁舎の整備促進検討チーム報告書(H19年度)

1. はじめに

天津市の現庁舎は昭和42年新築後、増改築が繰り返されてきたが、施設の狭隘化や老朽化、さらには耐震化の問題等を抱えており、現庁舎のあり方について、平成16年度から庁内あるいは庁外の委員により調査研究を重ねてきた。(H16年度;「庁舎整備検討委員会」庁内委員、平成17年度;「庁舎整備研究会」庁内委員、平成18年度;「庁舎のあり方委員会」庁外委員)また、平成18年度は議会においても「庁舎整備特別委員会」で調査研究が行われた。

平成19年度はこれらの経過を踏まえ、特に平成18年度の「庁舎のあり方委員会」で市長に提言された検討課題について、庁内の委員(管財課、総合防災課、建築課、建築課設備室、企画調整課)による調査研究を深めた。

2. ありかた委員会からの提言

平成18年度の「庁舎のあり方委員会」では、現庁舎の諸課題について理解した上で、早急に抜本的な対応が必要であることを認識し、対応策としては、耐震改修よりも建替えが適当であるという点で概ね考えが一致した。

また、基本的な事項として、機能、規模及び候補地について、特にビジョンを描きながら以下のような検討がされたが、具体的な結論に至らず、「庁舎の適正規模」、「求められる機能」及び「候補地の実現可能性」等が、検討課題として残された。

(1) 庁舎の適正規模

庁舎の規模は床面積が指標となるが、増減要素として既存施設の活用や、IT化の推進、中核市への移行等が挙げられた。

(2) 求められる機能

機能に関する主な意見は、従来の機能に付加すべき機能に関する意見が出される一方で、支所機能の充実を期待する中で、本庁舎の従来の機能のコンパクト化を求める意見も多数あった。

(3) 候補地の実現可能性

市民提案や庁内の研究会で取り上げられた候補地について様々な意見が出された。

3. 検討事項

平成19年度は、「庁舎のあり方委員会」で提言された検討課題について、調査・研究を深め、一定の整理を行った。

(1) 求められる機能

庁舎の求められる機能を記述する前に、現庁舎の状況・課題等を整理しておく必要があ

る。

1) 現庁舎の現状・課題等

本市庁舎は、昭和42年に竣工した本館を皮切りに、昭和46年には別館、平成元年には新館、そして平成5年には第2別館が竣工し、現在4つの分館庁舎形態となっている。

表3-1 庁舎の概要

館名	竣工年月	規模	構造	延床面積
本館	S42.3	地上5階 地下1階	鉄骨鉄筋 コンクリート	15,160 m ²
別館	S46.4	地上3階 地下1階	鉄筋 コンクリート	6,250 m ²
新館	H01.3	地上7階 地下1階	鉄骨鉄筋 コンクリート	10,947 m ²
第2別館	H5.10	地上2階 地下1階	鉄筋 コンクリート	1,272 m ²

本館、別館については、それぞれ築後41年、37年が経過しており、経年劣化による建物や設備の老朽化、執務空間の狭隘化、耐震性能の不足など様々な問題を抱えている。

「大津市庁舎建設に係る実行可能性調査報告書〈平成18年3月〉(以下「調査報告書」という。)」において、現庁舎の課題が下記のとおり整理されている。

①施設の老朽化(本館及び別館)

- i. 本館屋上の防水機能が劣化し、雨漏りが発生している。
- ii. OA機器導入の対応ができない。
- iii. 本館のエレベーターの交換部品が製造されていない。
- iv. 給排水管の管内が錆びにより腐食している。

②構造上の不便さ

- i. 来庁者にわかりやすい動線やバリアフリーが不備である。
- ii. 本館と新館の連絡通路が1階と4階のみであり、別館にはエレベーターがない。
- iii. 駐車場が狭く、搬入・搬出のための車寄せもない。

③狭隘な屋内空間

- i. 職員1人あたりの床面積が狭隘である。
- ii. 窓口業務を行う課において、来庁者の待合スペースがなく、また車椅子に十分な通行スペースがないところもある。
- iii. 文書庫や倉庫が不足している。

④地震への不安

- i. 本館及び別館の耐震性能がかなり不足している。
- ii. 琵琶湖西岸断層帯の活断層が直近に所在している。

2) その他の現状と課題等

① IT関係

第2別館の機能については、庁舎の情報通信関係の中枢を担っており、LAN ケーブル等でメイン・サブを含め4系統で本館・新館・別館との間を結んでいるとともに、端末、プリンターなどのOA機器の保守管理を行っている。

庁舎の移転等によって生じる下記の課題について、十分検討を重ねる必要がある。

i. 第2別館機能を残留とした場合

仮に第2別館と新庁舎の間を光ケーブルで結ぶとすると、ケーブルの中継器も含めたランニングコストは年間2、3千万円と試算され、毎年の維持管理経費だけでも莫大な経費がかかることとなる。

ii. 第2別館機能を移転させた場合

ホストサーバーの設置場所、SE作業室の確保、端末とサーバー間のケーブル敷設や電算機器のための空調、非常用自家発電設備などの検討・調整が必要である。

いずれにしても、現在、LANが露出した状態でモールに覆い配線されているので、フリーアクセスの床(OAフロア化)の検討をする必要がある。

3) 理想の庁舎

庁舎が果たす役割とは、行政事務機能及び議会機能を果たす自治体行政の中核であるとともに、住民に対し行政サービスを提供する場である。

庁舎を取り巻く社会的背景から庁舎に求められる機能として、「市民の利便性に配慮した庁舎」、「誰もが利用しやすい庁舎」、「市民に開放された庁舎」、「効率的で働きやすい庁舎」、「環境・景観に配慮した庁舎」及び「災害に強い庁舎」の概念並びに一般的な機能等について、調査報告書において提言されている。

①基本的機能

- i. 行政事務機能
- ii. 議会事務機能
- iii. 行政サービス提供の場

②社会的背景

- i. 超高齢社会の到来；誰もが利用しやすい庁舎、利便性に配慮した庁舎
ユニバーサルデザインの導入や施設サービスの充実を図る。
- ii. 高度情報社会の到来；情報化に対応した庁舎
情報ネットワークの整備・充実を図る。
- iii. 環境への取り組み；環境に配慮した庁舎
環境と経済が両立した循環型社会の形成へ貢献する。

- iv. 景観形成への取り組み；景観に配慮した庁舎
周辺地域の景観に調和するとともに、地域のシンボル地区として新たな景観形成に寄与する。
- v. 防災意識の高まり；防災拠点としての庁舎、安心・安全な庁舎
総合的な防災対策拠点としての機能を整備する。
- vi. 地方分権社会の実現；行政改革を推進する庁舎、市民が憩い・集える庁舎
従来の行政機能を見直し、効果的・効率的な行政事務を推進する。

③まちづくりの貢献として期待される役割

- i. 市のランドマークとしての役割；市のシンボルとなる庁舎
都市整備や地区形成と一体となったまちづくりを進める。
- ii. まちづくりの中核としての役割；まちづくりの中核となる庁舎
まちの活性化や個性的なまちづくりに寄与する。
- iii. 市民と行政の連携拠点としての役割；地域に根ざした庁舎
地域ニーズに対応し、行政と市民の人的ネットワークやコミュニケーション強化に寄与する。

④その他考えられる課題等

- i. 施設の狭隘化；効率的で働きやすい庁舎
余裕のあるフロア構成及び共有空間を確保する。
- ii. 財政支出の削減；ライフサイクルを意識した庁舎
維持管理を考えた設計及びシンプル・低コストに努める。

前述した内容等について、近年の庁舎整備の事例をもとに、庁舎の求められる機能について次のとおり整理した。

《庁舎に求められる機能（一般的な事例）》

- ※ 平成17年度の「実行可能性調査報告書」P19の表4を転載したもので、近年の庁舎整備の事例をもとに、求められる機能を整理したものである。

表 3-2

背景・課題等		庁舎に求められる役割	施設整備具体例 (※一部ソフト面を含む)
(基本的機能)		行政事務機能	執務室/窓口スペース/会議室/資料室 等
		議会機能	議場/委員会室/議会図書室 等
		行政サービス提供の場	窓口スペース/市民相談室/情報閲覧室 等
社会的背景	超高齢社会の到来	誰もが利用しやすい庁舎	ユニバーサルデザインの登用/わかりやすいフロア構成及び動線整備/使いやすい設備機器/見やすくわかりやすい案内表示/フロアマナーの設置/ワンストップサービスの実施 等
		利便性に配慮した庁舎	アクセスの整備/総合窓口の設置(ワンストップサービスの実現)/支所機能の充実/オンラインによる24時間受付/生活利便施設の設置 等
	高度情報社会の到来	情報化に対応した庁舎	OA環境の充実/フリーアドレスの導入/電子行政(書類の電子化、庁内ネットワークの整備等)の実現 等
	環境への取組	環境に配慮した庁舎	エコマテリアルの使用/施設・設備の長寿命化/周辺環境への配慮/フレキシブルに対応できる諸室/省エネの実現/自然エネルギーの利用/廃棄物の削減 等
	景観形成への取組	景観に配慮した庁舎	周辺景観への配慮/地域になじんだ景観/地域の象徴(シンボル)となる庁舎像 等
	防災意識の高まり	防災拠点としての庁舎	防災機能の整備/情報機能の強化/生活物資の備蓄/非常用電源の設置/新エネルギーの導入/オープンスペースの確保 等
		安心・安全な庁舎	耐震性の確保/免震・制震構造の導入/非常用電源の設置/新エネルギーの導入/災害予測調査結果等に配慮した配置 等
	地方分権社会の実現	行政改革を推進する庁舎	機能及び組織の分散又は集中/時勢に対応した組織体制の整備 等
市民が憩い・集える庁舎		住民参画や情報公開の場の提供/パブリックスペースの充実/NPO等、市民活動の支援 等	
まちづくりの期待される役割	市のランドマークとしての役割	市のシンボルとなる庁舎	各種機能(商業・観光・業務・居住・文化等)の拠点における整備/地域の象徴(シンボル)となる庁舎像/地場産業や観光等の案内 等
	まちづくりの中核としての役割	まちづくりの中核となる庁舎	住民参画の場の提供/地域アピール等の促進/パブリックスペースの充実/まちづくり講座等の開催 等
	市民と行政の連携拠点としての役割	地域に根ざした庁舎	パブリックスペースの充実/生活利便施設(福利厚生施設)の設置/住民参画や情報公開の場の提供/NPO等、市民活動の支援 等
その他考えられる課題等	施設の狭隘化	効率的で働きやすい庁舎	余裕あるフロア構成/効率的な作業動線/収納スペースの確保/共有空間の確保 等
	財政支出の削減	ライフサイクルを意識した庁舎	諸室の転用/素材の耐用年数の考慮/維持管理しやすい素材の使用/自然エネルギーの利用/シンプルかつ低コスト 等

※色を変えている箇所は、主にハードである設備面での項目である。項目によっては、ソフトの側面が強い項目もある。

※フリーアドレスとは、職員が一人ずつ机・イスを持たず、可動式の書類入れを個人

で所有し、様々な場所で仕事を行える執務空間をいう。

4) 求められる庁舎機能の整理

現在の社会的背景や本市を取り巻く現状を踏まえ、将来を展望し、庁舎の基本的な役割やまちづくりへの貢献として期待される役割及びその他の課題等の調査・研究を進め、庁舎に求められる機能を十分に整理し具体化したうえで、庁舎整備に係る基本的方針を定める必要がある。

5) 分庁方式について

分庁方式は、本庁機能を持った庁舎を設置せず、それぞれ各分庁舎に総務などの管理局や市民、建設、福祉、教育等の各部局を設置する方式であり、各部局を分離した行政運営の体制となる。

分庁方式の場合は、どの部局を分離するかについて十分に調整し、分離による業務への支障や住民サービスへの影響を最小限に止めるよう考えておくことが必要である。

次に分庁方式の長所・短所について掲出する。

①長所

- i. 既存の土地、建物等の利活用が図れる。
- ii. 庁舎建設費・改修費が削減できる。
- iii. 各部局の効率的な配置が可能となる。

②短所

- i. 各部局に分類されるため、住民サービスへの影響が生じることが考えられる。
- ii. 部局ごとに庁舎が異なるため、複数部局をまたがる場合の業務調整に支障がでることについて懸念される。
- iii. 情報通信網（システム関係）の整備費用が増大となる。

(2) 適正規模

1) 各パーツの理想規模と現実的規模

今までの庁舎整備の検討は下記の起債許可標準面積に基づく算定であり、他市庁舎整備においても採用されている算定方式である。このことから起債許可標準面積に基づく算定で適正規模について検討する。

また、今後、別の観点からの面積の算定をする場合は、どのような算出方法を行うのか根拠を明確にする必要がある。

起債許可標準面積とは、起債の対象となる庁舎の施設面積のことで、算定に当たっては庁舎内の職員数を基礎として、必要とする事務室や会議室、倉庫など各施設の面積をそれぞれの基準に従い算定するものである。

i. 室別算出式

[事務室] $4.5 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数}$ (職員数 \times 換算率) $\dots \dots$ ①

[倉庫] 事務室面積 $\times 13\% \dots \dots$ ②

[会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室] 職員数 $\times 7 \text{ m}^2 \dots \dots$ ③

[玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分] (①+②+③) $\times 40\%$

[車庫] 1台あたり地上部 25 m²、地下部 50 m²
 [議場、委員会室、議員控室] 議員最大定数×35 m²
 [その他] 起債面積に含まない防災センター、福利厚生施設については仮定により積み上げる。

上記の各項目の合算が起債許可標準面積となる。

ii. 換算職員数

下記の換算率に各職種人数を掛け算定する。

職員換算率表 (人口 5 万～50 万人未満の市町村)

表 3-3

職 種	三役 特別職	部長 次長級	課長級	補佐級 係長級	一般職	一般職 (製図)	嘱託	臨時
換算率	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	1.7	1.0	1.0

iii. 平成 19 年度の算定

・換算職員数 (総職員数 1,570 人 うち消防局・中消防署 97 人)

表 3-4

職 種	三役 特別職	部長 次長級	課長級	補佐級 係長級	一般職	一般職 (製図)	嘱託 臨時	計
換算率	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	1.7	1.0	—
正味 職員数	6	71	104	673	391	0	228	1,473
換算 職員数	120	639	520	1346	391	0	228	3,244

※消防局・中消防署を除く、本館・別館・新館・第二別館の部署の合計職員数で試算。

・室別算定

[事務室] 4.5 m²×換算職員数 3,244=14,598 m²・・・①

[倉庫] 事務室面積 14,598 m²×13%=1,897.74 m²・・・②

[会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室] 職員数 1,473×7 m²=10,311 m²・・・③

[玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分]

(①+②+③) 26,806.74 m²×40%=10,722.696 m²・・・④

[車庫] 1台あたり地上部 25 m²、(地下部 50 m²) 250 台×25 m²=6,250 m²・・・⑤

※一般用駐車台数は含まず、公用車のみ。

[議場、委員会室、議員控室] 議員最大定数 40(H19.5.1 現在)×35 m²=1,400 m²・・・⑥

[その他] 起債面積に含まない防災センター、福利厚生施設については仮定により積み上げ、仮に 3,000 m² (防災センターを約 2,000 m²、福利厚生施設を約 1,000 m²) と仮定する。

[合計] ①+②+③+④+⑤+⑥+その他=48,179.436 m²

※別途、一般来庁舎用駐車場分を加える必要がある。

iv. 平成 19 年度の算定において、場合分けをしたケース

iii. については消防局を除く全部局を対象とした場合であるが、それを市長部局、企業局、教育委員会という部局毎に分けて検討した場合で、どれだけの規模が必要かを検討する。

a. 全部局を対象とし、車庫は一般駐車場を 100 台 (地上 50 台・地下 50 台) を見込んだケース

[事務室] 4.5 m²×換算職員数 3,244=14,598 m²・・・①

[倉庫] 事務室面積 14,598 m²×13%=1,897.74 m²・・・②

[会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室] 職員数 1,473×7 m²=10,311 m²・・・③

[玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分]

$$(①+②+③) 26,806.74 \text{ m}^2 \times 40\% = 10,722.696 \text{ m}^2 \cdots ④$$

[車庫] 1台あたり地上部 25 m²、地下部 50 m²

$$300 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 + 50 \text{ 台} \times 50 \text{ m}^2 = 10,000 \text{ m}^2 \cdots ⑤$$

[議場、委員会室、議員控室] 議員最大定数 40(H19.5.1 現在) $\times 35 \text{ m}^2 = 1,400 \text{ m}^2 \cdots ⑥$

[その他] 起債面積に含まない防災センター、福利厚生施設については仮定により積み上げ、仮に 3,000 m²と仮定する。

[合計] ①+②+③+④+⑤+⑥+その他=51,929.436 m²

b. 企業局を除く、市長部局と教育委員会等を対象とし、車庫を 250 台としたケース

[事務室] 4.5 m² \times 換算職員数 2,935 = 13,208 m² \cdots ①

[倉庫] 事務室面積 13,208 m² $\times 13\% = 1,717 \text{ m}^2 \cdots ②$

[会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室] 職員数 1,338 $\times 7 \text{ m}^2 = 9,366 \text{ m}^2 \cdots ③$

[玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分]

$$(①+②+③) 24,291 \text{ m}^2 \times 40\% = 9,716 \text{ m}^2 \cdots ④$$

[車庫] 1台あたり地上部 25 m²、地下部 50 m² 250 台 $\times 25 \text{ m}^2 = 6,250 \text{ m}^2 \cdots ⑤$

[議場、委員会室、議員控室] 議員最大定数 40(H19.5.1 現在) $\times 35 \text{ m}^2 = 1,400 \text{ m}^2 \cdots ⑥$

[その他] 起債面積に含まない防災センター、福利厚生施設については仮定により積み上げ、仮に 3,000 m²と仮定する。

[合計] ①+②+③+④+⑤+⑥+その他=44,657 m²

c. 企業局及び教育委員会を除く、市長部局等を対象とし、車庫を 250 台としたケース

[事務室] 4.5 m² \times 換算職員数 2,721 = 12,245

[倉庫] 事務室面積 12,245 m² $\times 13\% = 1,592 \text{ m}^2 \cdots ②$

[会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室] 職員数 1,236 $\times 7 \text{ m}^2 = 8,652 \text{ m}^2 \cdots ③$

[玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分]

$$(①+②+③) 22,489 \text{ m}^2 \times 40\% = 8,995 \text{ m}^2 \cdots ④$$

[車庫] 1台あたり地上部 25 m²、地下部 50 m² 250 台 $\times 25 \text{ m}^2 = 6,250 \text{ m}^2 \cdots ⑤$

[議場、委員会室、議員控室] 議員最大定数 40(H19.5.1 現在) $\times 35 \text{ m}^2 = 1,400 \text{ m}^2 \cdots ⑥$

[その他] 起債面積に含まない防災センター、福利厚生施設については仮定により積み上げ、仮に 3,000 m²と仮定する。

[合計] ①+②+③+④+⑤+⑥+その他=42,134 m²

v. 規模を検討する際の注意事項

上記の検討をする際、注意事項として下記の内容が挙げられる。

表 3-5

現在の庁舎は狭小状態であり、それより床面積を狭くすべきではなく、今後、拡充していくべき部署（例：福祉関係、環境関係など）については執務室の将来見込みを明確に計画し、スペースを確保しておく必要がある。
H16 作成の起債ベースで仮定されている防災センター・福利厚生施設は 3,000 m ² としているが、現状は、防災センター機能 588 m ² 、互助会関連 537 m ² であり、これと比較すると多めに設定されている。
現在、庁外倉庫に設置している文書庫を庁舎内に収めるようにするのか、また、するのであれば規模をどれだけとるのか。
駐車場を建物の地下 1 階・2 階に設置できるのか。できなければ立体駐車場にするのか。

福利厚生施設として互助会施設ではないかもしれないが、庁舎内にテナントをいれることは可能か。(集客力の観点から)

500人規模のホールや図書館などと市庁舎を複合施設化にすることは建ぺい率・容積率を考えると難しい。

2) 共有できる機能

市民が集う親しみやすい庁舎を目的とするため、近年、庁舎に様々な機能が付加されている。この庁舎に付加できうる機能としては、例えば下記の機能が考えられる。

- ①多機能ホール（500人規模程度）
- ②図書館
- ③市民が集えるスペース（作品展示・小集会ができる空間）
- ④防災センター（別紙1）
- ⑤展望ホール
- ⑥喫茶・レストラン・コンビニエンスストア
- ⑦ヘリポート
- ⑧児童コーナー
- ⑨市民情報センター

別紙 1

防災センターについて（求められる機能、施設規模）

本市における防災理念を「市民・地域・まちの防災力を高め、災害に強く安心・安全に暮らせる大津の形成」と定め、市民及び防災関係機関並びに行政が、それぞれの役割分担を明確化し、互いに連携を深めあうことで総合的な防災力の強化を図り、災害に強く安心して暮らせる安全な大津を築いていくものである。

災害予防策として、職員初動体制や災害対策本部体制の強化をはじめ、防災基盤の整備等が必要であるとともに、発生時には、迅速かつ的確な応急・復旧対応を図るため、被害情報の収集、防災関係機関や国、県、他都市との情報を共有化することで、市民に対して正確な情報を提供し、迅速に災害対応が図れる機能を有する施設が必要である。

さらには、平常時においては、老若男女問わず誰もが防災の意識を高められる学習の場としての防災拠点施設が望まれる。

『防災拠点施設の整備内容』

- ◎ 災害対策本部室（現存）；本部会議の開催、対応方針の決定
- ◎ 情報収集室（現存）；情報の収集、共有化
- ◎ 情報機器室（一部現存）；防災情報システムの統合型連携
- ◎ 執務室（現存）；日常の業務、防災体制の管理運営等
- ◎ 災害ボランティア室（現存）；災害時のボランティア活動の拠点
- ◎ プレス室（現存）；報道関係機関への情報提供用
- ◎ 学習室；平時は防災研修の実施や防災グッズ等展示室、会議室として利用
災害時は物資の収受、災害対応の作業、関係機関等との連絡調整等
- ◎ 仮眠室等；防災活動の従事者等に対する休憩室等機能
- ◎ 防災倉庫等；非常食、防災資機材等の備蓄
- ◎ ヘリポート整備

※主要な室は無停電電源装置の装備

○スペース（概算）

本部室 150.0 m²、収集室 50.0 m²、機器室 20.0 m²、執務室 100.0 m²

ボランティア室 100.0 m²、プレス室 70.0 m²、学習室 500.0 m²、仮眠室等 120.0 m²

防災倉庫等 30.0 m²、消防局執務室等 450.0 m²、通信指令課執務室等 200.0 m²、会議室等 80.0 m²、仮眠室等 140.0 m²、消防倉庫等 30.0 m² 計 2,040 m²

※学習室については、展示室、研修室、体験室等を含む

※ヘリポート（着陸帯等）については、2,500 m²

防災センター規模については、他都市の状況をみても 500～100,000 m²程度と様々な大きさのものがある。（消防局執務室の加算等の関係上）

市民向けセンター施設内容については、災害関連シアター、体験コーナー（地震、消火、煙体験、風水害等）、防災展示室、学習室など

(3) 耐震改修

1) 耐震改修工法について

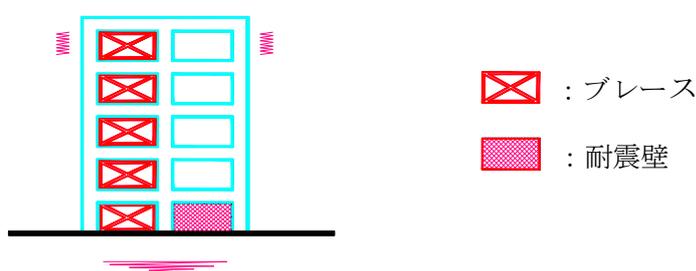
※平成16年度の「庁舎整備検討委員会報告書」及び平成18年度の「庁舎のあり方検討委員会」、「庁舎整備特別委員会」の資料を整理した。

①耐震工法

i. 概要

一般的な建物を地震に耐えるようにするもので、耐震壁、筋かい(ブレース)などの増設で行う。

ii. 概念図



iii. 長所

- a. 一般的な工法であり、特殊な工法を必要としない。
- b. 他の工法に比べて安価であり、費用対効果は大きい。

iv. 短所

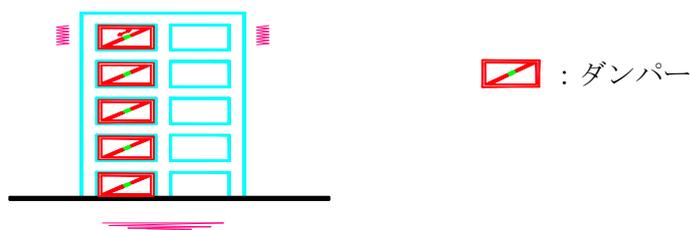
- a. 工事箇所にあたる執務室の移動が必要になる。
- b. 強度型補強のため、補強箇所数が多く、広範囲になる傾向がある。
- c. 壁などの新設に伴い、補強後の執務室における使用性が悪化する可能性がある。
- d. 外付けブレースを新設した場合、周辺執務室の日射が多少少なくなる。

②制振工法

i. 概要

建物に生じる振(震)動を抑え、建物が崩壊するのを防ぐもので、地震時の揺れにブレーキをかける装置(ダンパー)を壁などに設置する。

ii. 概念図



iii. 長所

- a. 分散配置など、ダンパー設置場所の自由度が高い。

b. 既存建物の梁、柱、基礎への影響が少ない。

iv. 短所

a. 工事に伴い一部諸室の移動が必要となるが、耐震工法に比べ影響は小さい。

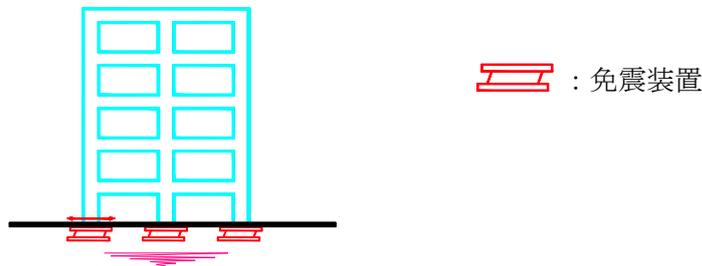
b. 制振装置を新設した周辺執務室の日射が多少少なくなる。

③免震工法

i. 概要

建物と基礎を切り離して、建物に入る地震動(揺れ)を低減するもので、建物と基礎との間に積層ゴムやダンパー(減衰装置)といった装置などを配置し、建物に揺れが伝わらないようにする。

ii. 概念図



iii. 長所

a. 建物の外観、意匠、内部空間を変えることなく補強することができる、

b. 工事に伴う執務室の移動がほとんど発生しない。

iv. 短所

a. 特殊工法となるため、費用が割高となる。

b. 基礎免震の場合、膨大な土工事が必要となる。

c. 水平方向に大きく変形する部分があることから、免震層の変形に対応したクリアランスを確保する必要がある。

d. 歴史的建造物以外は実例が少ない。

④暫定工法(緊急措置)

i. 概要・概念

暫定的な工法は色々あると思われるが、あくまで緊急措置としての施工であり強度については明確な数値として期待できない。

しかしながら、現市庁舎のIs値が非常に低いことを考えると、整備期間を要する場合は、生存空間を確保するといった観点からは、視野に入れる必要がある。

また、あり方委員会から市長に提言があった際にも、委員長から「緊急措置を行ったほうがよい。」と言った忠告も受けている。

緊急措置としての暫定工法には、柱をコンクリート部材で覆い鋼材で巻きつけるなど、各々の部材そのものの引っ張り、圧縮、座屈強度を強化する方法などがある。

建物そのものの破壊にはあまり抑止効果はないが、スラブが破壊されても柱が破壊されなければ、その周辺に避難することにより、生存空間はある程度期待できる。

ii. 長所

短期間の施工で、しかも執務にあまり大きな影響を及ぼさずに、経費が極端に小額で行える。現況値よりは被災程度が改善される。

iii. 短所

建物全体の耐震補強ではないため、また期待値についても明確にならないため、地震が発生した際、どこまで破壊されるかが不明確である。

2)耐震改修工法毎の改修案(現庁舎での検討)

※平成16年度の「庁舎整備検討委員会報告書」の資料を整理した。(表3-6)

①耐震工法

i. 具体的方法

- a. 建物外周に梁、スラブを追加する。
- b. 建物内にRC造の壁又はS造のブレースを新設する。
- c. 耐震性能が低いB1階、1階は部分的に増床する。

ii. 考慮すべき事項

- a. I_s 値 0.75 程度の性能確保は可能であるが、 I_s 値 0.90 の確保は困難である。
- b. 仮庁舎の確保が必要である。

iii. 改修工期

- a. 本館 12 ～ 18 ヶ月
- b. 別館 10 ～ 15 ヶ月

②制振工法

i. 具体的方法(※本館の場合)

- a. 建物外周に梁、スラブを追加し、制振装置を配置する。
- b. 耐震性能が低いB1階、1階は部分的に増床する。

ii. 考慮すべき事項

- a. 別館は建物が低層であり、建物形状が複雑であるため、効果が十分に得ることができない。
- b. 特殊な構造方式であり、施工にあたっては十分な知識、経験のある業者選定が必要である。
- c. 一次仮庁舎へ部分的な引越しが必要である。

iii. 改修工期

- a. 本館 12 ～ 18 ヶ月

③免震工法

i. 具体的方法

- a. 既存基礎下部に免震装置を設置する。

- b. B1 階床を補強する。
- ii. 考慮すべき事項
 - a. 一部 B1 階での工事が必要となるため、執務室の移動が必要となり、仮庁舎の確保が必要である。
 - b. 特殊な構造方式であり、施工にあたっては十分な知識、経験のある業者選定が必要である。
 - c. 敷地地盤の詳細調査が必要である。
- iii. 改修工期
 - a. 本館 24 ヶ月
 - b. 別館 20 ヶ月

④暫定工法(緊急措置)

様々な工法があり、維持管理の一環として検討すべきものである。

3) 公共施設耐震化の優先順位

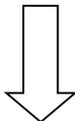
公共施設の耐震化は速やかに行うべき重要な課題であり、平成19年度には緊急避難所となる小学校の体育館の全て(1校除く)について耐震化改修を終えた。

次年度からは、校舎や市民センター、そして市庁舎についても順次、改修を行っていく予定であるが、優先順位を検討しながら改修していく必要がある。

①優先建築物について

- i. 第一優先建築物(大津市公共施設の耐震化推進要領による)

⇒ 市庁舎、小中学校の校舎及び体育館、市民センター



- ii. 最優先建築物

⇒ 市庁舎(災害対策中枢施設)

各施設の災害時における役割

A)市庁舎 ⇒ 災害対策中枢施設

B)市民センター ⇒ 災害対策施設

C)小中学校の校舎及び体育館 ⇒ 地域防災計画上の避難所

これらの中でも、機能的な側面を勘案すると市庁舎が耐震化最優先建築物の一つである。

※災害対策中枢施設＝市庁舎、消防本部、消防署、市民病院

②公共施設耐震化の現状

i. 公共施設の現状(平成19年6月建設部建築課作成「市有施設の現況」より抜粋)

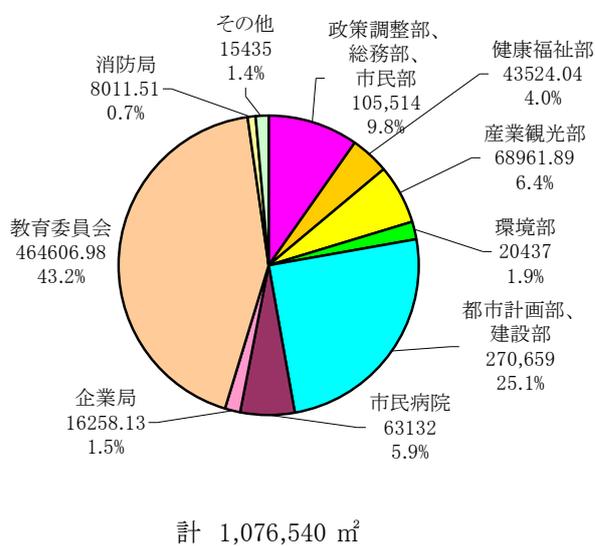
a. 公共施設の総延床面積一覧

(表 3-7)

部局	面積 [m ²]	全体面積率
政策調整部、総務部、市民部	105,514	9.8%
健康福祉部	43,524	4.0%
産業観光部	68,962	6.4%
環境部	20,437	1.9%
都市計画部、建設部	270,659	25.1%
市民病院	63,132	5.9%
企業局	16,258	1.5%
教育委員会	464,607	43.2%
消防局	8,012	0.7%
その他	15,435	1.4%
計	1,076,540	100.0%

※その他＝大津市志賀町行政事務組合・大津市産業廃棄物処理公社・不明分

(図 3-1)



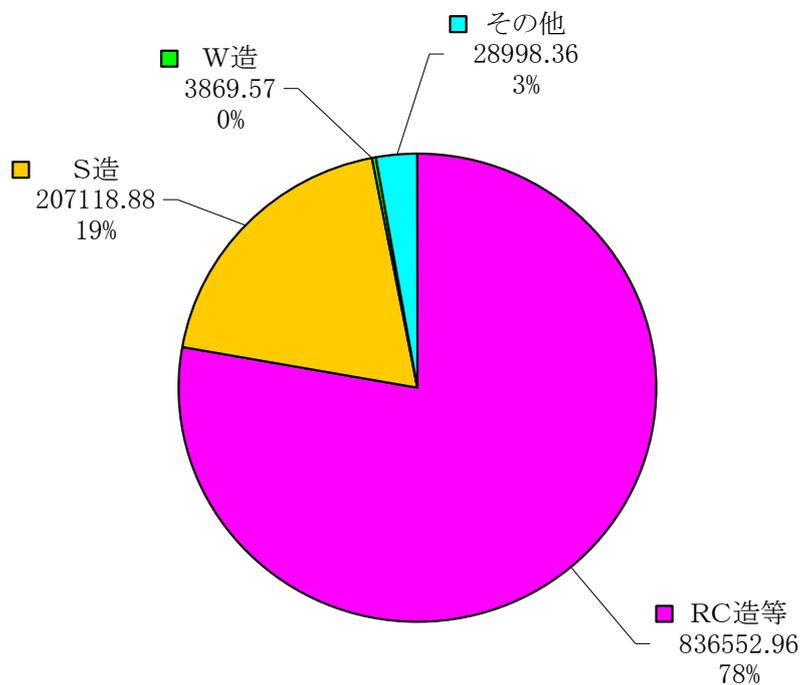
b. 公共施設の構造分類一覧

(表 3-8)

・棟数/延床面積 m²

部局	構造				合計
	RC造等	S造	W造	その他	
政策調整部、総務部、市民部	59	42	3	3	107
健康福祉部	30	55	4	0	89
産業観光部	14	30	5	2	51
環境部	13	5	0	0	18
都市計画部、建設部	191	45	2	75	313
市民病院	6	7	0	0	13
企業局	24	9	0	0	33
教育委員会	373	119	3	0	495
消防局	5	20	0	0	25
その他	7	6	1	0	14
合計(棟数)	722	338	18	80	1158
合計(延床面積 m ²)	836,553	207,119	3,870	28,998	1,076,540

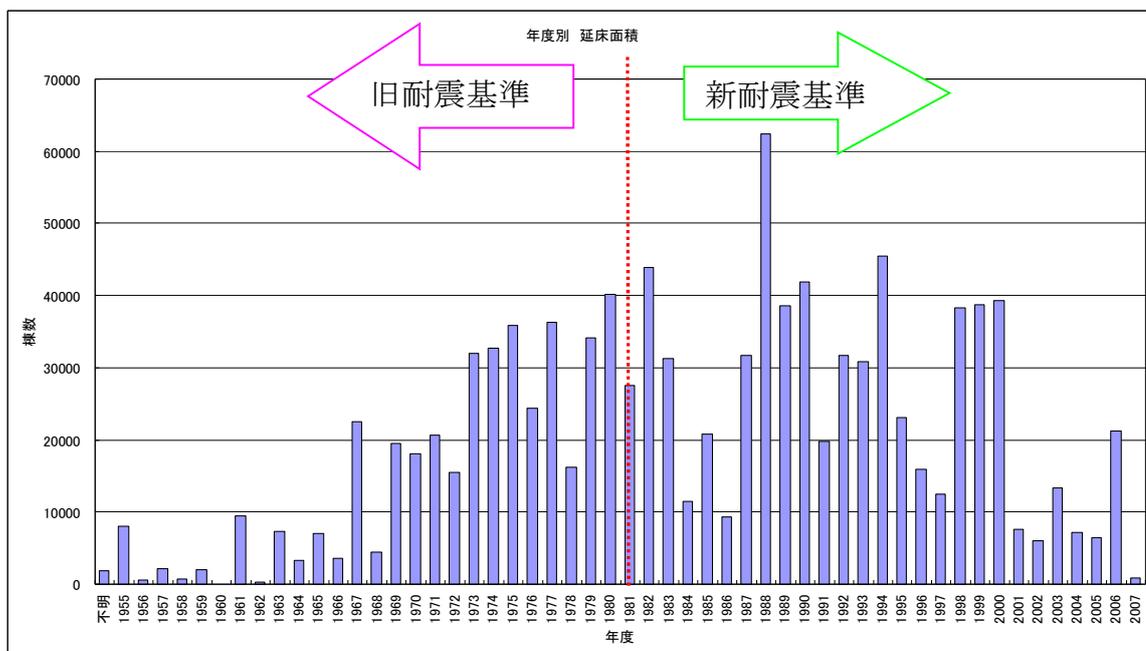
(図 3-2)



c. 公共施設の建築年度分類

旧耐震基準建築物 = 426,577m²【39.6%】
 (1,076,540m²;全体)

(図 3-3)

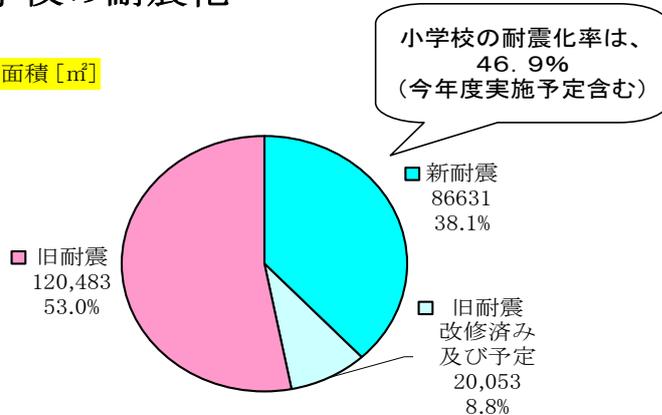


d. 耐震化第一優先建築物(市庁舎を除く)の現況

(図 3-4)

・小学校の耐震化

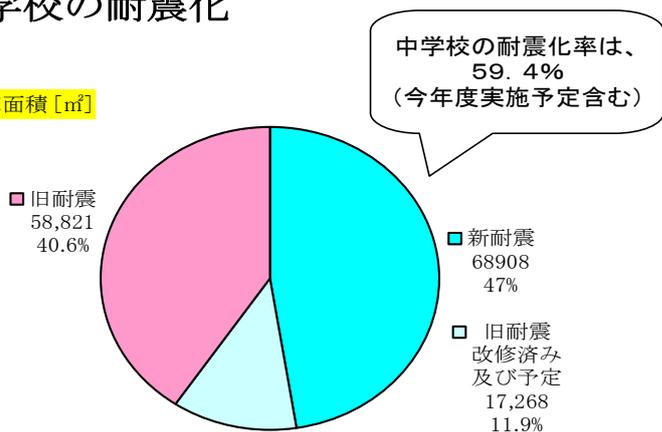
延床面積 [㎡]



(図 3-5)

・中学校の耐震化

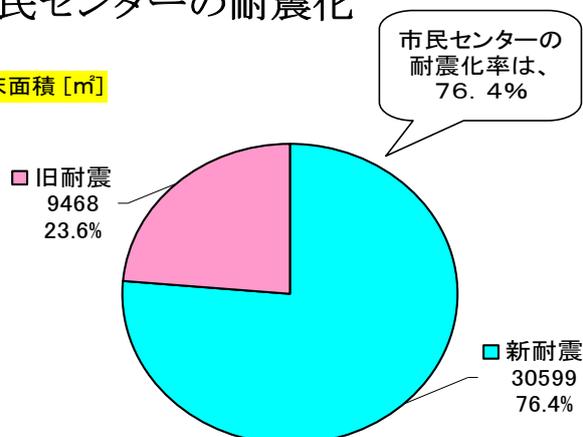
延床面積 [㎡]



(図 3-6)

・市民センターの耐震化

延床面積 [㎡]



ii) 各公共施設の耐震改修に関する課題

現在、市有施設及び民間建築物の耐震改修に関して、次のような取り組みがなされている。

- | |
|--|
| a. <u>建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正</u> (平成 18 年 1 月 26 日)
計画的な耐震化の推進、建築物所有者等に対する指導の強化 |
| b. <u>滋賀県既存建築物耐震改修促進計画の制定</u> (平成 19 年 3 月)
目標 (県有施設); 耐震化率 100% (平成 27 年度末)
目標 (県内全体); 耐震化率 90% (平成 27 年度末) |
| c. <u>大津市既存建築物耐震改修促進計画策定予定</u> (平成 19 年度中予定) |

市有公共施設の耐震化の現状は前項のとおりであるので、今後は市庁舎を含め、平成 19 年度中に策定される大津市既存建築物耐震改修促進計画に基づき計画的に耐震改修を進めていく必要がある。

(4) 候補地

候補地については、市民から文書により提出された提案や、市民意見募集期間（平成 18 年 5 月 26 日～同年 7 月 31 日）に寄せられた意見、平成 17 年度の庁舎整備研究会において例示的に抽出された候補地を基に選定を行った。

1) 各候補地の概要

① 現在地

現庁舎は御陵町に位置し、JR「大津京駅」、京阪電鉄「別所駅」が最寄駅となる。近接する公共施設としては、歴史博物館、伝統芸能会館、皇子山総合運動公園、皇子が丘公園などがある。現庁舎敷地内での建替えとして検討する。

表 3-9

場 所	御陵町
所 有 者	大津市
用 途 地 域	近隣商業地域
用地面積(m ²)	16,833
建ぺい率(%)	80
容 積 率 (%)	300
建設可能な 最大床面積(m ²)	50,499
その他の規制、 要件など	琵琶湖西岸断層帯の活断層が直近に 所在している。

② 浜大津（※（ ）内の数値は、アーカス駐車場を含む数値）

浜大津（港湾業務用地）は浜大津五丁目に位置し、JR「大津駅」、京阪電鉄「浜大津駅」が最寄駅となる。近接する公共施設としては、大津市立図書館、明日都浜大津、市民会館、スカイプラザ浜大津などがある。大津港湾区域内の県有地であり、現在、未利用地となっている。

表 3-10

場 所	浜大津五丁目
所 有 者	滋賀県
用 途 地 域	商業地域
用地面積(m ²)	7,515 (12,090)
建ぺい率(%)	80
容 積 率 (%)	400
建設可能な 最大床面積(m ²)	30,060 (48,360)
その他の規制、 要件など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 臨港地区 ・ 駐車場整備地区

③ 皇子山総合運動公園

皇子山総合運動公園は御陵町に位置し、JR「大津京駅」、京阪電鉄「別所駅」が最寄駅となる。現庁舎との近接地であり、現在、皇子山総合運動公園のグラウンドとして利用されている。

表 3-11

場 所	御陵町
所 有 者	国
用 途 地 域	商業地域
用地面積(m ²)	31,780
建ぺい率(%)	80
容 積 率 (%)	200
建設可能な 最大床面積(m ²)	63,560
その他の規制、 要件など	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画公園

④ 東レグラウンド

東レグラウンドは栗津町に位置し、JR「石山駅」、京阪電鉄「京阪石山駅」が最寄駅となる。近接する公共施設としては、晴嵐市民センターなどがある。

表 3-12

場 所	栗津町
所 有 者	東レ
用 途 地 域	工業地域
用地面積(m ²)	18,282
建ぺい率(%)	60
容 積 率 (%)	200
建設可能な 最大床面積(m ²)	36,564
その他の規制、 要件など	・ 駐車場整備地区

⑤ 中央小学校

中央小学校は島ノ関に位置し、JR「大津京駅」、京阪電鉄「島ノ関駅」が最寄駅となる。近接する公共施設としては、市民会館、中央市民センター、大津税務署などがある。中心市街地である浜大津の近接地であり、中央小学校の敷地内に大津幼稚園が併設する。

表 3-13

場 所	島ノ関
所 有 者	大津市
用 途 地 域	商業地域
用地面積(m ²)	13,118
建ぺい率(%)	80
容 積 率 (%)	400
建設可能な 最大床面積(m ²)	52,472
その他の規制、 要件など	・ 駐車場整備地区

⑥ 皇子が丘公園

皇子が丘公園は皇子が丘一丁目に位置し、JR「大津京駅」、京阪電鉄「皇子山駅」が最寄駅となる。現庁舎との近接地であり、現在、皇子が丘体育館、皇子が丘公園グラウンドとして利用されている場所で検討する。

表 3-14

場 所	皇子が丘一丁目
所 有 者	国
用 途 地 域	1種住居
用地面積(m ²)	166,692
建ぺい率(%)	60
容 積 率 (%)	200
建設可能な 最大床面積(m ²)	333,384
その他の規制、 要件など	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画公園 ・第三種高度地区（高さ制限 20m）

2) 各候補地の実現性

① 現在地

i. 長所

- a. 市有地であるため、用地取得にかかる期間、費用が不要となる。
- b. 比較的に市民の理解が得やすい。

ii. 短所

- a. 現庁舎として利用しているため、仮庁舎の建設が必要となる。
- b. 建物撤去費が必要となる。
- c. 琵琶湖西岸断層帯の活断層が直近に所在する。

iii. 分庁方式での検討

- a. 庁舎新館とは同一敷地内にあることから、分庁方式は可能である。

② 浜大津

i. 長所

- a. 未利用地であるため、代替地及び代替施設（機能）整備が不要である。
- b. 大津市の中心地に位置することから、地域活性化への貢献が期待できる。

ii. 短所

- a. 滋賀県の所有地であるため、用地取得費が必要である。
- b. 分庁方式を考慮しない場合、隣地（アークス駐車場）の確保が必要となることから、関係機関との協議に期間を要する。

- iii. 分庁方式での検討
 - a. 現庁舎とは比較的近接した場所にあるため、庁舎新館との分庁方式は検討可能である。
 - iv. 臨港地区であり、都市計画の変更が必要である。
- ③ 皇子山総合運動公園
- i. 長所
 - a. 公園内のグラウンドとして利用されているため、代替施設の整備は不要である。
 - ii. 短所
 - a. 用地取得及び代替機能確保が必要となるため、建設費用が増大する。
 - b. 用地取得及び代替機能確保が非常に困難であり、相当長期の期間が必要である。
 - iii. 分庁方式での検討
 - a. 現庁舎の周辺地であるため、庁舎新館との分庁方式は可能である。
- ④ 東レグラウンド
- i. 長所
 - a. グラウンドとして利用されているため、代替施設の整備は不要である。
 - ii. 短所
 - a. 用地取得及び代替機能確保が必要となるため、建設費用が増大する。
 - b. 用地取得及び代替機能確保が非常に困難であり、相当長期の期間が必要である。
 - iii. 分庁方式での検討
 - a. 現庁舎から相当な距離があるため、庁舎新館との分庁方式には不利である。
- ⑤ 中央小学校
- i. 長所
 - a. 市有地であるため、用地取得にかかる期間、費用が不要となる。
 - ii. 短所
 - a. 代替地、代替機能確保及び建物撤去費が必要となるため、建設費用が増大する。
 - b. 代替機能確保が非常に困難であり、相当長期の期間が必要である。
 - iii. 分庁方式での検討
 - a. 現庁舎とは比較的近接した場所にあるため、庁舎新館と分庁方式は検討可能である。
- ⑥ 皇子が丘公園
- i. 長所
 - a. 広大な用地面積を有することから、建設プランを様々なバリエーションで検

討することが可能となる。

ii. 短所

- a. 代替地、代替機能確保及び建物撤去費が必要となるため、建設費用が増大する。
- b. 用地取得及び代替機能確保が非常に困難であり、相当長期の期間が必要である。
- c. 高さ制限（20m）の規制を受ける。

iii. 分庁方式での検討

- a. 現庁舎の周辺地であるため、庁舎新館との分庁方式は可能である。
- b. 琵琶湖西岸断層帯の活断層が直近に存在する。

（5）各候補地におけるシミュレーション

これまで、求められる機能や適正規模、候補地などについて検討を進めてきたが、将来の自治体のあり方を見据えるとともに、広く市民の意見を取り入れた中で、どのような方法で庁舎を整備すべきなのか基本方針を決定していかなければならない。

ここでは、これまで検討してきた結果を踏まえ、1) 既存庁舎の耐震改修案、2) 現地建替え案、3) 移転新築案の3つに大別し、長所・短所を含め、各候補地の実現可能性について検証する。

なお、候補地によっては、延床面積の不足が生じる場合もあることから、庁舎機能の分離・分庁も視野に入れて検討を進めていく必要がある。

（表3-15；各候補地の実現可能性表に整理）

1) 既存庁舎の耐震改修案（耐震補強工事による改修）

①長所

- i. 庁舎整備期間の短縮化が図れる。
- ii. 既存施設を利活用するため、市民の理解が得やすい。

②短所

- i. 経年劣化が進行する。さらに狭隘化が進む。
- ii. 多額のリニューアル費用がかかることも考えられる。
- iii. 工事中における一部仮庁舎の建設が必要である。

2) 現地建替え案（現在地における庁舎の建替え）

①長所

- i. 新たな用地の検討や購入のための経費が不要となる。
- ii. 比較的市民の理解が得やすい。

②短所

- i. 現庁舎と同規模の仮庁舎が必要となり、経費がかかる。

ii. 仮庁舎の建設場所の検討が必要となる。

3) 移転新築案（新たな場所に新庁舎を建設し機能を移転）

①長所

i. 理想の庁舎像に近づくことができる。

ii. 中心市街地の活性化が図れる。

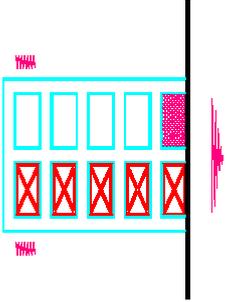
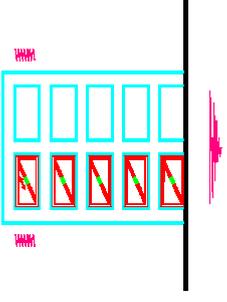
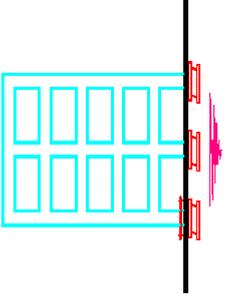
②短所

i. 新たな用地確保が必要となり、コスト負担も増大する。

ii. 議会や市民、関係機関との協議が必要であり、多くの時間を要する。

以上について、最大床面積などを数値化し、各候補地におけるシミュレーションを行った。（表3-16）

耐震改修のまとめ

	耐震工法	制振工法	免震工法
概要	一般的な建物を地震に耐えるようにするもので、耐震壁、筋かい(ブレース)などの増設で行います。	建物に生じる振(震)動を抑え、建物が崩壊するのを防ぐもので、地震時の揺れにブレーキをかける装置(ダンパー)を壁などに設置します。	建物と基礎を切り離して、建物に入る地震動(揺れ)を低減するもので、建物と基礎との間に積層ゴムや鉛(減衰装置)といった装置などを配置し、建物の揺れが伝わらないようにします。
概念図	 <p style="text-align: center;"> ✕ : ブレース : 耐震壁 </p>	 <p style="text-align: center;"> ▤ : ダンパー </p>	 <p style="text-align: center;"> ▬ : 免新装置 </p>
メリット・デメリット	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般的な補強方法であり、特殊な工法を必要としない。 他の工法に比べて安価であり、費用対効果は大きい。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事箇所にあたると執務室の移動が必要。 強度型補強のため、補強箇所数が多く、広範囲になる傾向がある。 壁などの新設に伴い、補強後の執務室における使用性が悪化する可能性がある。 外付けブレースを新設した周辺執務室の日射が多少少なくなる。 	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 分散配置など、設置場所の自由度が高い。 既存建物の梁、柱、基礎への影響が小さい。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事に伴い一部諸室の移動が必要となるが、耐震工法に比べ影響は小さい。 制振装置を新設した周辺執務室の日射が多少少なくなる。 	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の外観、意匠、内部空間を変えずに補強することができる。 工事に伴う執務室の移動がほとんど発生しない。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> 特殊工法となるため、費用が割高となる。 基礎免震の場合、膨大な土工が必要となる。 水平方向に大きく変形する部分があることから、免震層の変形に対応したクリアランスを確保する必要がある。 歴史的建造物以外は実例が少ない。
改修事例	<ul style="list-style-type: none"> 膳所小学校、大津市内体育館耐震補強(平成19年度実施分) 	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島県庁舎行政棟、群馬県庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> 四日市庁舎、国立西洋美術館

耐震改修のまとめ

※大津市庁舎(本館、別館)での検討

	耐震工法	制振工法	免震工法
考慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> -Is値0.75程度の性能確保は可能であるが、Is値0.90の確保は困難。 -仮庁舎の確保が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> -別館は建物が低層であり、建物形状が複雑であるため、効果が十分に得ることができない。 -特殊な構造方式であり、施工にあたっては十分な知識、経験のある業者選定が必要。 -一次仮庁舎へ部分的な引越が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> -一部B1階での工事が必要となるため、執務室の移動が必要となり、仮庁舎の確保が必要。 -特殊な構造方式であり、施工にあたっては十分な知識、経験のある業者選定が必要。 -敷地地盤の詳細調査が必要。
具体的方法	<ul style="list-style-type: none"> -建物外周に梁、スラブを追加する。 -建物内にRC造の壁又はS造ブレースを新設する。 -耐震性能が低いB1階、1階は部分的に増床する。 	<ul style="list-style-type: none"> ※本館の場合 -建物外周に梁、スラブを追加し、制振装置を配置する。 -耐震性能が低いB1階、1階は部分的に増床する。 	<ul style="list-style-type: none"> -既存基礎下部に免震装置を設置する。 -B1階床を補強する。
改修工期	<ul style="list-style-type: none"> -本館 12～18ヶ月 -別館 10～15ヶ月 	<ul style="list-style-type: none"> -本館 12～18ヶ月 	<ul style="list-style-type: none"> -本館 24ヶ月 -別館 20ヶ月

各候補地の実現可能性

候補地	浜大津	現在地	現在地周辺 (皇子山総合運動公園)	東レグラント*	浜大津 (アークス駐車場含む)	中央小	皇子が丘公園	
用地情報	浜大津五丁目 滋賀県 商業地域	御陵町 市有地 近隣商業地域	御陵町 国 商業地域	栗津町 東レ 工業地域	浜大津五丁目 滋賀県 商業地域	島ノ関 市有地 商業地域	皇子が丘一丁目 国 1種住居	
必要面積確保	用地面積(m ²)	16,833	31,780	18,282	12,090	13,118	166,692	
	建ぺい率(%)	80	80	60	80	80	60	
	容積率(%)	400	300	200	400	400	200	
	①建築可能な最大床面積(m ²)	30,060	50,499	63,560	36,564	48,360	52,472	333,384
建設容易性	②緩和規定 ^{※1} を適用した最大床面積(m ²)	36,310	56,749	42,814	54,610	58,722	339,634	
	②- ^{※2} ()内は不足用地面積	△11,869 (△2,968)	—	△5,365 (△2,683)	—	—	—	
財政負担要素	利用状況	未利用地	皇子山総合運動公園 (グラント)	グラント	未利用地	中央小 大津幼稚園	皇子が丘公園 体育館、グラント	
	用地取得及び代替確保の容易度	県との協議が整えられ、比較的短期に取得可能	仮庁舎が必要であり、一部業務を行いつつながらの工事となる	用地取得に長期の期間が必要であり、代替機能確保が非常に困難である	県及びアークス駐車場の地権者と協議が整えば、比較的短期に取得可能	代替機能確保が非常に困難である	用地取得及び代替機能確保が非常に困難であり、相当長期の期間が必要である	
その他	代替地の要否	不要	必要	必要	不要	必要	必要	
	代替施設(機能)整備の必要性	不要	不要	不要	不要	必要	移転施設の建設が必要	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・臨港地区 ・駐車場整備地区 ・琵琶湖西岸断層帯の活断層が直近に所在 							<ul style="list-style-type: none"> ・臨港地区 ・駐車場整備地区 ・都市計画公園 ・駐車場整備地区 ・都市計画公園 ・駐車場整備地区 ・都市計画公園 ・第三種高度地区
備考	<ul style="list-style-type: none"> ※1 自動車車庫等の用途に供する部分の床面積は、敷地内建築物の延べ面積の1/5を限度として延べ面積の計算より除く。 ※2 消防局・中消防署を除く、本館・別館・新館・第二別館のH19年度合計職員数で試算、車庫を6,250m²、防災センター及び福利厚生施設を3,000m²加算した場合の面積：48,179m² 							

各候補地におけるシミュレーション

- ★各候補地における建築可能な最大床面積を計上する。
ただし、緩和規定を適用した最大床面積について、今回のシミュレーションでは除く。
- ★庁舎の施設面積については、起債許可標準面積を基に平成19年度現在職員数で試算した数値を適用（消防局含む）する。
- ★総務部関係には、出納室、議会事務局、選挙管理委員会事務局、監査委員会事務局、農業委員会事務局、土地開発公社を含む。
- ★健康福祉部には、現在、庁外職場である健康推進課執務室（450 m²）を含む。
- ★都市計画部には、現在、庁外職場である都市再生課執務室（50 m²）を含む。
- ★その他施設として、防災センター、福利厚生施設 3,000 m²を加算して計上する。
- ★車庫面積については、「適正規模」で試算した面積を基に 6,750 m²（250 台×25 m²+10 台×50 m²）、又は 10,000 m²（300 台×25 m²+50 台×50 m²）を計上する。
- ★付加機能等については、建設可能な最大床面積に応じて図書館施設 3,500 m²+500 人規模のホール等 1,500 m²を計上する。
- ★第2別館機能については、起債許可標準面積を基に算定しているため、各候補地の面積に含めていないが、庁舎規模としては、現施設の延床面積（約 1,200 m²）を考慮する必要がある。
- ★今回の庁舎規模のシミュレーションについては、単純に平成19年度の職員数による床面積を抽出したにすぎず、付加機能の充実、IT化の推進、中核市への移行等による増加要素を見込んでおく必要がある。

候補地	浜大津	現在地
建設可能な 最大床面積	30,060 m ²	50,499 m ²
収容可能な部局別 面積 ①	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² 計 24,279 m ²	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 教育委員会 2,522 m ² 企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 計 38,141 m ²
車庫 (公用、一般等) ②	6,750 m ²	6,750 m ²
付加機能等 (図書館等) ③	-----	図書館、ホール等 5,000 m ²
①+②+③	31,029 (△969 m ²) m ²	49,891 m ²
新館 (延床面積) 10,947 m ²	教育委員会 2,522 m ² 企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 計 10,862 m ²	-----
明日都 (延床面積) 5,308 m ²	健康福祉部 5,085 m ²	健康福祉部 5,085 m ²
備考	<p>福祉、教育、企業局、消防局の部局を分庁 (分離) 方式で整備することが前提。緩和規定を適用した最大床面積での試算であれば駐車場確保は可能。</p> <p>ただし、その他施設 (防災センターや福利厚生施設等) 及び付加機能等の整備は不可能。</p>	福祉部局の一部及びその他施設 (防災センターや厚生施設等) を明日都に整備することにより、本庁方式 (現行) が可能。

候補地	東レグラウンド	皇子山総合運動公園
建設可能な 最大床面積	36,564 m ²	63,564 m ²
収容可能な部局別 面積 ①	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 計 27,279 m ²	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 教育委員会 2,522 m ² 企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 健康福祉部 5,085 m ² 計 43,226 m ²
車庫（公用、一般等） ②	6,750 m ²	10,000 m ²
付加機能等（図書館等） ③	図書館 3,500 m ²	図書館、ホール等 5,000 m ²
①+②+③	37,529 m ² （△965 m ² ）	58,226 m ²
新館（延床面積） 10,947 m ²	教育委員会 2,522 m ² 企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 計 10,862 m ²	-----
明日都（延床面積） 5,308 m ²	健康福祉部 5,085 m ²	-----
備考	福祉、教育、企業局、消防局の部局を分庁（分離）方式で整備することにより候補地面積での整備が可能。	全部局が本庁舎のみで整備が可能。 また、緩衝地帯等の追加整備も可能。

候補地	浜大津No.1 (アーカス駐車場含む)	浜大津No.2 (アーカス駐車場含む)
建設可能な 最大床面積	48,360 m ²	48,360 m ²
収容可能な部局別 面積 ①	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 教育委員会 2,522 m ² 健康福祉部 5,085 m ² 計 34,886 m ²	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 企業局 5,932 m ² 健康福祉部 5,085 m ² 計 38,296 m ²
車庫 (公用、一般等) ②	6,750 m ²	6,750 m ²
付加機能等 (図書館等) ③	図書館、ホール等 5,000 m ²	図書館 3,500 m ²
①+②+③	46,636 m ²	48,546 m ² (△186 m ²)
新館 (延床面積) 10,947 m ²	企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 計 8,340 m ²	-----
明日都 (延床面積) 5,308 m ²	-----	教育委員会 2,522 m ² 消防局 2,408 m ² 計 4,930 m ²
備考	企業局、消防局を新館にて分庁(分離)方式とすることにより、整備が可能。	浜大津周辺に機能を集中させた場合、教育委員会、消防局の分庁(分離)方式により、概ね整備が可能。

候補地	中央小学校	皇子が丘公園
建設可能な 最大床面積	52,472 m ²	333,384 m ²
収容可能な部局別 面積 ①	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 教育委員会 2,522 m ² 企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 健康福祉部 5,085 m ² 計 43,226 m ²	政策調整部 1,845 m ² 総務部関係 6,931 m ² 市民部 2,135 m ² 産業観光部 2,049 m ² 環境部 2,150 m ² 都市計画部 2,840 m ² 建設部 4,929 m ² 議会関係 1,400 m ² その他施設 3,000 m ² 教育委員会 2,522 m ² 企業局 5,932 m ² 消防局 2,408 m ² 健康福祉部 5,085 m ² 計 43,226 m ²
車庫 (公用、一般等) ②	6,750 m ²	10,000 m ²
付加機能等 (図書館等) ③	図書館 3,500 m ²	図書館、ホール等 5,000 m ²
①+②+③	53,476 m ² (△1,004 m ²)	58,226 m ²
新館 10,947 m ²	-----	-----
明日都 (延床面積) 5,308 m ²	-----	-----
備考	新館の活用、また、その他施設 (防災センターや厚生施設等) の整備状況 (増減) によっては、候補地面積での整備が可能。	本庁舎のほかに、他の公共施設、広場等の整備が可能。

(6) 財政計画

庁舎整備における財源は、庁舎整備基金や様々な補助金が考えられるが、基金については平成18年度より積み立てを開始したところであり、非常に小額である。

今後、施工費の予算検討を行う中で、その財源の確保に最大限の努力を行う必要がある。

1) 予算の検討

総額 210億円（平成17年3月庁舎整備検討委員会報告書による）

〔内訳〕

①建設費（求められる市庁舎の延床面積 48, 179㎡）

190億円（平成17年3月庁舎整備検討委員会報告書による）

②用地費

20億円（平成17年3月庁舎整備検討委員会報告書による）

【参考試算（建設費のみ）】

（試算）1 192億円（430千円／㎡）（参考：東大阪市実績、長岡市試算額）

（試算）2 179億円（400千円／㎡）（参考：立川市試算額）

（試算）3 162億円（362千円／㎡）（参考：青梅市試算額）

（試算）4 143億円（320千円／㎡）（参考：千代田区実績額）

（試算）5 129億円（290千円／㎡）（参考：燕市試算額）

2) 充当財源の検討

充当財源の候補としては下記のもの等が挙げられるが、庁舎整備に関して充当できるか否かも含め今後さらに詳細な検討を行い様々な財源を駆使する必要がある。

①PFI方式

②合併特例債

③市町村合併推進体制整備費補助金（合併市町村補助金）

④まちづくり交付金

⑤電源立地地域対策交付金

⑥国有提供施設等所在市町村助成交付金

⑦大津市公共施設等整備基金

以下にそれぞれの概要を示す。

①PFI方式

PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する方式で、PFIにより事業コストの削減、より高い公共サービスの提供を目指せるものである。

民間事業者が公共の要求水準に合うサービスを提供し、公共がサービスの提供に対して対価を支払うタイプのPFIもある。（基本設計・実施設計は設計せずPFI事業内で行い、実施主体が業務要求水準書を作成し、事業者がその内容を満たすというもの。）

いずれもVFMの達成が確認でき、かつ現行制度下で実現可能であると判断される場合である。

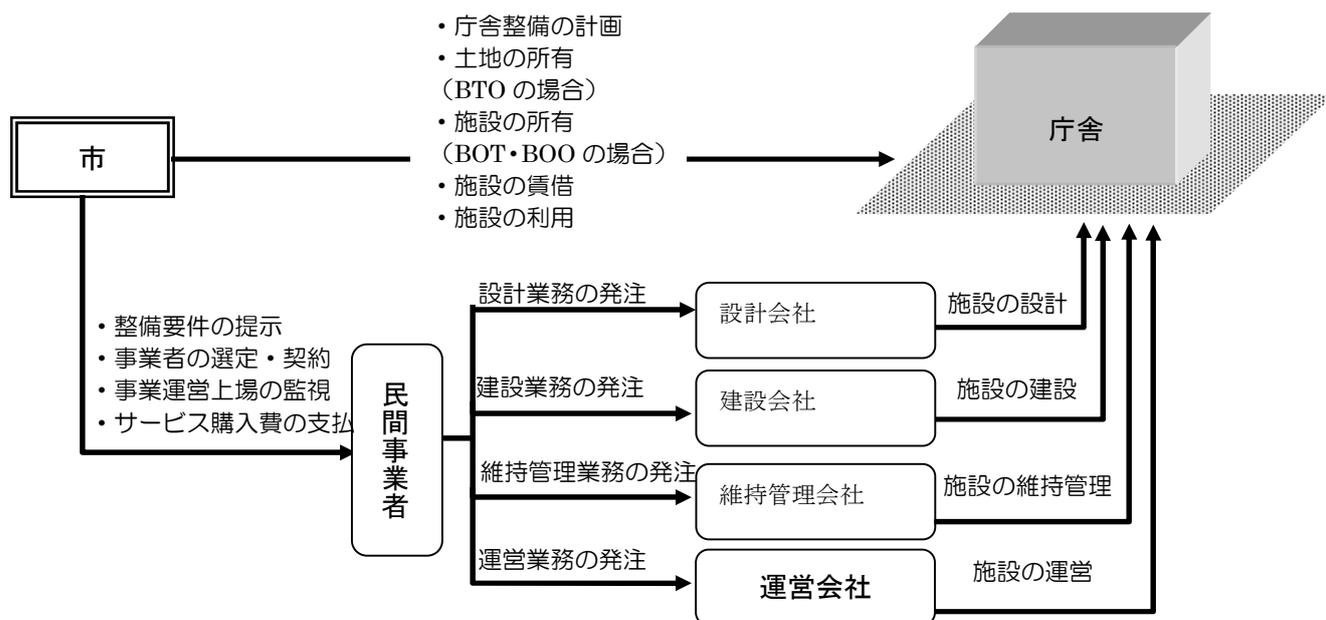
手法概要 (平成17年度「実行可能性調査報告書」より一部抜粋)

民間事業者が自ら資金調達し、主体的に設計・建設、維持管理等を行う方式。BOT、BTO、BOO等の方式があるが、本事業では、庁舎という特性上、最終的に施設の所有権が公共に移管されることが望ましいと考え、BTO方式及びBOT方式が検討の対象になると考えられる。

BTO方式は、設計・建設後、施設の所有権が民間事業者から公共に移転する方式。BOT方式は、事業期間(概ね10年~30年程度)終了後、施設の所有権を民間事業者から公共に移転する方式。

設計・建設、維持管理等、民間事業者が主体となって実施する事業範囲については、民間事業者が責任を負担することが原則となるが、その他の事業範囲については、事業ごとに民間事業者と公共が適切に責任分担することとなる。

図3-7



②合併特例債

合併市町村が、まちづくり推進のため市町村建設計画に基づいて行う事業や基金の積立に要する経費について、合併年度及びこれに続く10カ年度に限り、その財源として借り入れることができる地方債のことをいう。

合併特例債によって充当できるのは対象事業費のおおむね95%で、更にその元利償還金の70%が普通交付税によって措置される。

この合併特例債に該当する事業としては、次のような事項があげられる。

- i. 合併市町村の一体性の速やかな確立を図るために行う公共的施設の整備事業

例) 旧市町村相互間の交流や連携が円滑に進むような道路、橋梁、トンネル等の整備

合併後の市町村の住民相互が集う運動公園等の整備

ii. 合併市町村の均衡ある発展に資するために行う公共的施設の整備事業

例) 合併後の市町村内の行政サービスの水準の均衡を図るため、介護福祉施設が整備されていない地区への施設の整備

合併後の市町村全体としてのバランスのとれた発展を図るため、同一内容の施設の重複を避けて行う施設の整備

iii. 合併市町村の建設を総合的かつ効果的に推進するために行う公共的施設の総合整備事業

例) 類似の目的を有する公共的施設を統合する事業

・ 合併市町村における地域住民の連帯の強化又は、その地域振興等のために設けられる基金（合併市町村振興基金）の積み立て

・ 市町村の一体感の醸成に資するものとして、イベント開催、新市町村のCI、新しい文化の創造に関する事業の実施、民間団体への助成

・ 旧市町村単位の地域の振興として、地域の行事の展開、伝統文化の伝承等に関する事業の実施、民間団体への助成、コミュニティ活動・自治会活動への助成、商店街活性化対策

③市町村合併推進体制整備費補助金（合併市町村補助金）

i. 事業の目的

合併市町村における一体性の速やかな確立や住民福祉の向上等を図るとともに、均衡ある発展に資するため、合併市町村の支援を行う。

ii. 制度内容

a. 助成対象

平成17年3月末までに合併申請し、平成18年3月までに合併した市町村において、合併に伴い必要な事業として市町村建設計画に位置付けられ、かつ、地域内の交流・連携・一体性の強化のために必要な事業であって、合併により付加的に必要となる事業に要する経費

b. 助成内容

人口規模により算出される合併関係市町村ごとの額の合算額を上限とする定額の補助金を合併市町村に交付する。（交付期間は合併年度から概ね10年）

関係市町村人口 補助金額（単位：人，百万円）

5,000人・・・・・・・・・・・・ 60

5,001～10,000人・・・・・・・・・・・・ 90

10,001～50,000人・・・・・・・・・・・・ 150

50,001～100,000人・・・・・・・・・・・・ 210

④まちづくり交付金

まちづくり交付金は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした地域主導の個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための制度である。

(概要)

市町村が作成した都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付する交付金である。(交付期間は概ね3～5年)

i. 都市再生整備計画の作成

市町村は地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標と目標を実現するために実施する各種事業等を記載した都市再生整備計画を作成する。

ii. 交付金の交付

国は、市町村が作成した都市再生整備計画が都市再生基本方針に適合している場合、交付金を年度毎に地区単位で一括交付する。

iii. 事後評価

国は、交付期間終了時、市町村に目標の達成状況等に関する事後評価を求めるとし、その結果等について確認し公表する。

(特徴)

地方の自主・裁量性の極めて高い制度

地域の特性と創意工夫を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効果的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための制度である。

従来の補助金においては、あらかじめ補助の対象となる事業が定められていたが、まちづくり交付金においては市町村の提案に基づく事業に対しても支援の対象とするなど、地域の自主性を最大限尊重している。

ア. 全国的に重要な政策課題への対応の確保と地方の独自性・自主性との調和

まちづくり交付金として交付された国費は計画に位置付けられた事業に自由に充当することができる。また、事業の進捗状況に応じて年度毎の充当額を調整することができる。

イ. 事前の具体的目標設定と事後評価を重視

まちづくりの目標と事業による効果を明らかにするため、市町村はあらかじめ3年から5年程度の計画期間の都市再生整備計画を策定し、その中でまちづくりの目標と指標を設定し、事業実施後には市町村自らにより評価を行うこととしている。

【交付対象】

都市再生整備計画に位置付けられたまちづくりに必要な幅広い施設等を対象とす

る。

- ア. 道路、公園、下水道、河川、多目的広場、修景施設、地域交流センター、土地区画整理事業、市街地再開発事業等
- イ. 高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、公営住宅、住宅地区改良事業等
- ウ. 市町村の提案に基づく事業（一定の範囲内）
- エ. 各種調査や社会実験等のソフト事業（一定の範囲内）

【事業効果】

明確なまちづくりの目標実現のために、市町村の自主性・裁量性を最大限発揮することにより、地域の創意工夫を活かした個性あふれるまちづくりを行うことが可能となる。

また、市町村が作成した都市再生整備計画に基づき総合的・戦略的に事業を実施することにより、通常の事業では得ることのできない相乗効果・波及効果が得られることが想定されるため、全国の都市の再生をより効率的に推進することが期待される。

⑤電源立地地域対策交付金

電源三法とは、「電源開発促進税法」「特別会計に関する法律」「発電用施設周辺地域整備法」を指し、これら法律に基づき、電力会社が販売電力に応じて納付する税金をもとに、発電所周辺の地方自治体等に交付金が交付されている。

このうち、金額的にウェイトの高い電源立地地域対策交付金は、公民館や診療所、スポーツ・文化施設等の公共用施設や道路の整備、工業団地、農業・商業等の近代化施設、観光等の産業振興施設及び福祉施設等の整備並びに電気料金の実質的な割引措置に活用されている。

また、地域特有の産品等の開発や普及など地域の産業振興に資する事業や福祉サービスの提供、人材育成に資する事業等、地域の活性化を目的とした事業活動に対する支援にも活用されている。

「電源立地地域対策交付金」は、次のような事業に活用できる

表 3 - 1 7

対 象 事 業	事 業 内 容
公共用施設整備事業	道路、港湾、漁港、公園、水道、通信施設、スポーツ等施設、環境衛生施設、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設、消防施設、国土保全施設や産業振興施設の整備並びにそれらの施設の維持補修、維持運営のための事業

地域活性化事業	<p>○地域特有の産品等の開発及び普及その他地域の産業振興に資する事業 (例)特産品パンフレットの作成、特産品開発のための講師招聘、就職情報会の開催等</p> <p>○地域の特性を活用して地域の魅力を向上する事業 (例)観光パンフレット等の作成、伝統芸能フェスティバルの開催、美術展覧会の開催等</p> <p>○地域における福祉サービスを提供する事業 (例)保育所・病院等の運営費、ホームヘルパー等福祉サービスに携わる職員の人件費等</p> <p>○地域の自然環境等の維持・保全及び向上を図る事業 (例)河川・海等の汚染調査、希少動植物の保護・管理等</p> <p>○地域住民の生活利便性向上に資する事業 (例)地域巡回バス運行事業、情報提供ホームページ作成等</p> <p>○地域の人材育成に資する事業 (例)国際シンポジウム、先進技術研修会の開催、地元大学進学のための奨学金等</p>
理解促進事業	先進地の見学会、研修会、講演会、検討会、ポスター・チラシ・パンフレット制作等、発電用施設等の理解促進事業
福祉対策事業	医療施設、社会福祉施設等の整備・運営、ホームヘルパー事業等地域住民の福祉の向上を図るための事業や福祉対策にかかわる補助金交付事業
企業導入・産業活性化事業	商工業、農林水産業、観光業等の企業導入の促進事業並びに地域の産業の近代化及び地域の産業関連技術の振興等に寄与する施設の整備事業やその施設の維持運営等の事業
給付金交付助成事業	電気の供給を受けている一般家庭や工場・企業等に対し、電気料金の実質的な割引措置として給付金を交付する事業

⑥国有提供施設等所在市町村助成交付金

国が、その所有する固定資産のうち、日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及

び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定の実施に伴う国有の財産の管理に関する法律の規定により使用させている固定資産並びに自衛隊が使用する飛行場及び演習場並びに弾薬庫、燃料庫及び通信施設の用に供する固定資産で政令で定めるものが所在する市町村に対し、毎年度、予算で定める金額の範囲内において、当該固定資産の価格、当該市町村の財政の状況等を考慮して、国有提供施設等所在市町村助成交付金（以下「市町村助成交付金」という。）を交付するもの。

⑦大津市公共施設等整備基金

本市における義務教育施設、公益施設、清掃施設その他公共施設の整備に資するため、地方自治法第 241 条第 1 項の規定に設置された基金。

(7) 短期・中期・長期計画

市庁舎整備計画は財政計画や他の公共施設との優先順位によって大きく左右される。よって、ここでは単純に庁舎のみをとらまえ整備するとしてのシミュレーションを行う。

1) P F I

財源がなくても整備できることから、短期・中期・長期計画いずれにも適合する。しかし、一般的には維持管理経費も含め 7 年から 30 年間の長期間、事業費にかかる支払いが生じることから、綿密な長期財政計画や高い V F M を求める必要がある。

2) 従来通りの公共事業整備方式

①短期計画

予算上、短期的に市庁舎の全面整備が出来ない場合、市庁舎の緊急時の役割を考え、建物全体の耐震補強ではない部分的かつ効果的な補修・改修を維持・管理として行う必要がある。

しかし、あくまで暫定措置であるため将来計画に影響を及ぼさない範囲で行う必要がある。

②中期計画

資金的に市庁舎全てを同時に整備できない場合や分庁方式にする場合等は、最終目標である市庁舎全ての整備に無駄が生じないよう中期計画を立て、効率的な整備を図る必要がある。

③長期計画

どのような整備計画であっても、市庁舎全てを整備し、整備後のメンテナンスやその次の整備計画をも含めた計画を立てる必要がある。

3) 大津市が取るべき計画方式

短期計画は現庁舎の維持管理計画と整合をとりながら行うべきであるが、いずれにしても財政的リスクを伴う計画である。しかしながら、現庁舎の I s 値を考えた場合、暫定的あるいは緊急措置が必要であり、計画は必要と考える。

中期計画は周辺地整備、分庁方式、財政事由、その他の要因がある場合に立てる。分庁方式は特別な理由がない限り、あまりメリットはなく全国的にも最近の整備事例はない。短期、長期

計画を検討するなかで、必要に応じて整備することが望ましい。

長期計画は全てのケースで立案すべき計画であり、整備基金を例に取っても従来の大津市にはこれが欠けていたと言わざるをえない。先進地視察を行った青梅市では整備費を100パーセント基金で賄える。また、整備後の庁舎を再整備することも考え、用地は現在の庁舎に隣接した用地を取得し、現庁舎用地はそのまま駐車場として活用、将来建替えが生じた場合は、また現在地に庁舎整備を行う計画を立てている。

大津市においても、再々整備まで含めた長期計画を立てる必要がある。

4. 検討結果

大局的判断を行わず、様々な視野から考えうる全てのケースについて、課題別に調査研究を行い、シミュレーションを行った。言い換えればパーツ毎の調査研究であった。

今後は各パーツの組み合わせを行なっていくことになるが、組み合わせは無数である。全ての要求を満たす組み合わせは不可能であり、やはり大津市の将来像を見据えたビジョンを明確に打ち出し、それに合ったパーツの組み合わせによる市庁舎像を描かなければならない。

将来都市像をしっかりと見据え、先進地の流行を追うのではなく、総合計画に謳われているように、持続可能な都市づくりに対応した市庁舎であるべきである。

5. 先進地視察

今年度、5ヶ所の先進地視察を行ったので、その概要を述べる。

(1) 長岡市

1) 長岡市役所（新潟県長岡市幸町二丁目1番1号）

視察日；平成19年11月20日

2) 長岡市の状況

人口約28.3万人、面積約840km²。二度の合併により、本庁は7ヶ所に分散しており、支所も9箇所ある。今後も合併が進む可能性がある。

3) 市庁舎建設の進捗状況

現在、基本設計に関する設計コンペ中で、平成19年12月には基本設計に着手する予定。

実施設計は、平成20年10月～平成21年6月、建設工事は平成21年7月～平成23年10月を予定している。

4) 現、長岡市長について

現在3期目で、国土交通省出身（東大建築工学科卒）。庁舎建設に反対の共産系候補を抑えて当選（7万票／2万票）。中越地震の経験を教訓に、市災害対策本部の重要性を再度認識され、市庁舎の耐震性不足に対し大きな危機感を抱き、早急な抜本的改善が必要と考えている。また、市中心地である大手通り*の活性化を図るためには市庁舎を大手通り付近に移転することが重要な要素として現在、市庁舎の移転を推進している。

5) 市庁舎を中心部に移転するためのシナリオ

過去に、大手通りを活性化するために、約100億円を投資し、百貨店等を誘致し商業の活性化を推進したが、結果として無駄に終わった。従って、商業施設のみを誘致するのではなく、お金がなくても市民が中心市街地に集まることのできるようにすることを重要なポイントとしている。（中心市街地の民間の空きビルを活用した市民との協働によるまちづくりの実証実験として行った市民センターの成功例が

基本原則にある)

従って、市庁舎を中心として市街地形成するのではなく、中心市街地にある市民交流スペースの中に市のランドマークである市庁舎が共存するというコンセプトであり(欧米における「シティーホール」の考え方)、市庁舎の行政事務時間外においては一般に市民に公開、利用できるようにも計画している。具体的な方法として、現在、長岡駅前であり市民に愛されている厚生会館を多目的ホールとしてリニューアルし、このホールの中に一部市庁舎を共存させる方向で検討している。これらのコンセプトから、市庁舎は高層階にして一極集中型にするのではなく、大手通を中心とした中心市街地(半径150m程度の中)に分散的に配置し、それぞれの基幹事業である市街地活性事業も動くように検討している。

これらの取り組みが評価され、市庁舎建設に伴うまちづくり交付金の適用を受け、まち交大賞(国土交通大臣賞)も受賞している。

6) 建設費用について

建設予定規模=延床面積;約19,000㎡(43万/㎡)

まちづくり交付金を含め、総費用105億円を想定しており、その中でまちづくり交付金、合併特例債等の充填により市負担分は35~45億円としている。交付金等により市単独の負担は少なくなるとしても国税等を含めた建設費であるため、市民への周知が難しいところである。なお、想定単価については東大阪市の建設費用(43万/㎡)を参考に概算を行っている。

7) まちづくり交付金について

基本的に国は市庁舎の建設にまちづくり交付金の適用はしない方針。長岡市は、中心市街地の中の市民交流スペースの一部に市庁舎機能を付加することを特別の理由により交付認定を受けた。(詳細の交付申請書類等については後日、長岡市より送付予定)

長岡市の事例による交付金の決定を受け、各自治体から交付の問い合わせが殺到しており、国土交通省は交付の可否についての線引きに苦慮している状態とのことであるが、一極集中型の市庁舎建設に伴う費用には交付しない方針である。

なお、長岡市の場合、まちづくり交付金の交付割合は1割であり、基幹事業を大きくするなどして交付額の確保に努めている。

(2) 燕市

1) 燕市役所(新潟県燕市吉田日之出町1番1号)

視察日;平成19年11月21日

2) 燕市の状況

人口約8.4万人、面積約110km²。平成18年3月に3町が対等合併。中心市街地は旧燕市。将来人口は約7万人になる見込み。参考までに新潟県は平成の大合併により県内112市町村が現在35市町村になっており、来年度は31市町村になる予定。

3) 市庁舎建設の進捗状況

現在、庁舎用地の取得関連手続き及び総合コンサルタントによる庁舎整備基本計画のプロポーザル中。実施設計は平成21年～22年度。建設工事は平成22年～24年度で、平成24年度中の竣工を目指している。

4) 市庁舎の建設経緯

対等合併により3町の庁舎をそのまま利用した配置になっており、市域の3箇所に機能が分散している。また、旧3町の既存庁舎は昭和37年～45年に建設され、老朽化及び耐震性に問題を抱えている。市民の利便性向上と防災拠点整備を含めた行財政運営の効率化による「コンパクトシティー」のコンセプトを念頭に、市域における地理的重心点と人口重心点を加味し、新庁舎建設計画を立てている。庁舎建設予定地は農業振興地域農用区域にあるが、国道バイパス（予定地）に近く交通利便性の高い位置である。

今後、都市計画区域の変更も行っていく予定。

なお、新庁舎の建設については、平成16年8月における3町合併推進協議会において既に承認され、市議会においても賛成28、反対2の大多数で可決している。

市民参加については、市全体事業の選定に市民参加を導入するなど、市庁舎建設計画が全体事業の中でどのような位置にあるのかを市民を含めて検討している。また、庁舎候補地の選定にあたっては、予定地権者に事前説明により合意を得るなどの配慮を行い、市民から概ねの理解を得ている。

5) 建設費用について

建設予定規模＝延床面積；約10,000㎡（約29万円／㎡）

用地面積；35,385㎡

総工費＝約41億円（内、用地取得費4.5億円）

県合併特別交付金（有効期間合併後10年、限度額10億円）＝10億円

合併特例債＝20.4億円

県地域づくり資金貸付金（起債対象事業費×5%；無利子）＝1.1億円

一般財源＝9.4億円

(3) 千代田区

1) 千代田区役所（東京都千代田区九段南1-2-1）

視察日；平成19年11月29日

2) 概要

人口45,517人（H19.7.1現在）、面積11.64k㎡。本庁舎は今年度5月7日にオープン。

新庁舎は、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎と1つの建物内にあり、地下3階と1階から10階までが千代田区役所本庁であり、地下2階と11階から23階までが合同庁舎、地下1階が一般来庁舎用駐車場となっている。

詳細は、1階がエントランス・区民ホール・パン工房、2階から6階までが一般執

務室で、その他に2階が総合窓口、3階が障害者就労支援施設、4階が防災センター、6階に区長室を設置し、7・8階は議会関係、9・10階は図書館と複数機能を持った本庁舎となっている。

3) 経過等

①建替への必要性について

旧館が昭和30年、新館が昭和44年に竣工したもので老朽化が進み、また、平成7年に実施した耐震診断結果では庁舎施設の総合耐震計画基準（災害応急対策活動に必要な施設としての本庁舎等は通常の耐震性より1.5倍の高い耐震安全性が必要。）を満たしていなかった。また、民間ビルの賃貸により行政機能が分散されていた状態であった。

②立替方法について

千代田区は平成13年から国と協議を重ねるが、国が合同庁舎の整備のため平成13年8月に都市再生プロジェクトで九段第3合同庁舎をPFI方式（後述③参照）による整備を検討することが決定され、その後、平成16年度に新庁舎整備事業の概要が決定された。国土交通省関東地方整備局が主導となり、千代田区は合同庁舎の整備に合わせる形となった。千代田区としては、この話に合わせないと庁舎立替が建設用地等の観点から現実的に厳しくなる現状があった。

③PFI方式について

PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する方式で、PFIにより事業コストの削減、より高い公共サービスの提供を目指せるものである。

今回のケースは、民間事業者が公共の要求水準に合うサービスを提供し、公共がサービスの提供に対して対価を支払うタイプのPFIであり、そのため、基本設計・実施設計は設計せずPFI事業内とし、国・千代田区が業務要求水準書を作成し、事業者がその内容を満たすというものであった。結果は、清水建設グループが落札をしている。

4) 建設費用等

千代田区分は、予算として庁舎建設費として137億円、維持管理費として36億円見込んでいたが、実施額は、庁舎建設費は78億円、維持管理費は18億円と減額となった。

5) 建設規模等

①執務室の規模について

旧庁舎と旧図書館の合計延べ床面積が約20,400㎡であるのに対し、新庁舎は約24,500㎡である。全体としては広がっているが、区民ホールや障害者就労支援施設なども入っているため、各課・会議室等の執務スペースについては、以前より狭小になっている。

②フリーアドレスの採用

フリーアドレスとは職員が単独の事務机を持たず、どの机でも執務ができるようにすることであるが、千代田区については、キャビネットタイプの脇机を職員1人に対し1つ割り当て、どこで執務をしても良いこととしている。(ただし、課長席のみ固定。)現状では、内線電話近くに職員が座っている状態である。ファイルは戸棚に置くように徹底し、また、今後、電子決裁も予定している。

③防災センター

4階に位置しており、防災センターとして24時間体制をとり、職員が宿直する部屋を設置している。また、防災のため屋上の150mの鉄塔に2基の可動式カメラを設置しており区役所周辺を常時監視している。性能は歩行者が確認できるレベルである。

④会議室

会議室は市民に開放しており、夜間休日対応として、エレベーター等の出入口から会議室までの通路だけ通行可能な構造になっている。

⑤コールセンター

新庁舎建設以降、庁舎内に区のサービスや施設案内を年中無休で午前8時から午後9時まで行っている。その業務には、単独の電話番号を設置し、また、それと併せて電話交換業務も行っている。しかし、各種証明書の交付や転入・転出等の手続きを1カ所の窓口で対応できる総合窓口(ワンストップサービス)を設置しているため電話交換業務は総合窓口で電話を転送するのが大半であり、来庁舎同様、電話の問い合わせについてもまず総合窓口という流れになっている。コールセンターは常駐4人で外部委託である。

⑥受付

1階受付は、合同庁舎と千代田区役所の入口となるため、インフォメーションにはコンシェルジュ2名と別途、千代田区独自の受付案内として1階エスカレーター前と2階総合受付前に各2名、10人シフト制で外部委託を2種類行っている。

⑦食堂・売店

九段PFIサービス株式会社が運営している。本来、地代を取れるが、今年度は行政財産目的外使用で無償としており、今後、検討する予定である。

売店については、生活彩家という株式会社ポプラが全国にチェーン展開をしているコンビニエンスストアが入居している。生活彩家の問題点は、営業時間が午前8時から午後6時であり、そのことにより集客力が低くなっている点である。

⑧図書館

指定管理者制度をとっており、監視カメラを設置している。また、保育士による生後6ヶ月から5歳児までの子供預かりサービスを実施している。

⑨議場

委員会室及び議場を市民に有料貸出を行っている。セキュリティー上、エレベータ

一から廊下までのみ出入り可能とする構造となっている。議会の机・イスは傍聴席の下部に収納できるようになっている。

未使用時は一般開放し貸し出しをしており、コンサート会場等に利用できる。議場の隅にはピアノが置かれていた。この貸し出しは議会からの提案であった。

⑩視覚障害者向けの設備

音声案内として端末機器を持ち、トイレ前、エレベーター前で端末ボタンを押すと天井から音声で案内をするようになっている。廊下については、タイルカーペットの模様を工夫し進路が見やすく分かりやすいようにしている。

⑪喫煙室

喫煙室については、事業要求水準書の中で、ヤニ・煙による壁・天井の劣化は想定しておらず、様子見をしている状況。

⑫備品について

机やパソコン、電話など主な物については新調したが、移転当日は、不足している消耗品や備品を旧庁舎に取りに行く職員で行列になったとのことである。それだけ備品・消耗品については、想定外のことがあった。

6) 市民への周知等

市民参加として市民からの要望を聞くことについては、国との合築の関係で、時期及びスケジュールが大変厳しかったため、市民へは区長・副区長が出席する区政懇談会やホームページなどにより周知を図った。

7) 新庁舎の維持管理

建設、維持管理ともに清水建設グループが設立した九段 PFI サービス株式会社が実施している。維持管理については、今後 15 年間は同社が行うが、15 年経過後の予定は今後の課題となっている。

メリットとしては、エレベーター・自家発電設備・清掃などの各種業務委託をそれぞれ締結する必要がない点である。デメリットとしては、建物について事業要求水準書に基づいて建設されているが、建物の不具合が同水準書に明記されているものかどうかという点で国・千代田区・九段 PFI サービス株式会社との間で認識が異なる場合があり、その場合の判断・対応が挙げられる。具体的にあったのが、案内表示板が見えにくいということで案内表示板の手直しがあった。

8) その他

旧庁舎は現在、そのままになっているが、地下に井戸水があるため、現在、電気のみ通電している。井戸水のため、設備業者に昼間常勤で委託しているが、業者が建物のことを考え窓を開けて換気を行う等仕事を工夫している。

近隣の大学等からの場所の提供依頼もあることから、今後、旧庁舎は少し手直しをかけ、賃貸も視野に入れているが、今のところ未定である。

(4) 立川市

1) 立川市役所（東京都立川市錦町3-2-26）

視察日；平成19年11月30日

2) 概要

人口約17.1万人、面積約24km²。第一庁舎は昭和33年に建設され、昭和38年の砂川町との合併後、昭和45年に第二庁舎を増築。その後も人口の増加及び行政需要の増大に対応するため、付近の民間ビル2箇所を借上げ、現在に至る。

3) 経緯

- ・平成15年度：立川基地跡地内の用地を取得。市民参画（「立川市新庁舎建設市民100人委員会」）による新庁舎建設の検討を開始し、「新庁舎建設基本構想市民案」と「現庁舎敷地利用計画市民案」を作成。
- ・平成16年度：市民案に基づき、「立川市新庁舎建設基本構想」及び「新庁舎建設事業手法等検討委員会報告書」を作成。
- ・平成17年度：同報告書に基づき、「設計者選定競技（立川モデル）*」により、設計者を決定。

*設計者選定競技（立川モデル）：プロポーザル方式とコンペ方式の特長を取り入れた選定方式。

- ・平成18年度：平成18年7月に基本設計完了。平成19年6月に実施設計完了。
- ・平成19年度：「技術提案型総合評価方式」により、施工者を決定。（平成19年12月2日（日）予定。）
- ・平成21年度：工事完了予定。

4) 必要性

第一庁舎は築後40余年を経過し、多摩地域で最も古い庁舎となっている。現庁舎は起債額確定における標準面積の約6割に過ぎず、事務室の不足により民間ビルを借りて対応しているため、分散化による市民の利便性及び業務効率の面で支障をきたしている。

また、現庁舎の位置は、砂川町との合併以前に決定されたものであり、市全域からみて南東に位置が偏っている。災害の発生時における他機関との密接な連携の面でも課題があり、防災拠点として十分な役割を果たしきれない状況にある。

十分な行政サービスを遂行し、市民ニーズや時代の要請に応えるためには、早急に新庁舎を建設することが必要となっている。

5) 建設費用等

事業費104億6900万円程度を想定。内訳は用地費19億6500万円（既に国より取得済）、建設費約85億円程度となっている。また、建設費約85億円については、庁舎新築工事にかかる入札予定価格を約77億円で設定し、本体工事に影響がないものは市内業者への発注を視野に入れ、別途発注として外構、間仕切、屋上緑化

等を4億円、庁舎建設にかかる設計額を2億円、引越等を2億円で想定している。

財源は、防衛補助金等で19億円程度、庁舎建設等基金で70億円程度、地方債で20億円程度となっている。

※想定建設費用は、40万円/㎡で概算を行っているが、実際は膨らむと懸念している。

6) 建設規模等

近隣市庁舎等と比較すると非常に規模が小さい計画であるが、議会对応等から以下の計画となったものである。

・敷地面積：11,000.41㎡

・建築面積：6,807.01㎡

・延べ面積：25,814.20㎡

※駐車場、駐輪場を含まない延床面積は、概ね17,500㎡となり、起債許可標準面積を基準に想定本庁職員数（正規職員のみ）から算出。

・構造・階数：地上階 PC造+鉄骨造 4階
地下階 RC造 1階

7) その他

①新庁舎建設準備課の職員体制について

課長以下6名体制。

課長（建築職）

建設係 係長（建築職）、担当2名（電気職、建築職）

調整係 係長（事務職）、担当1名（事務職）

※平成20年1月から工事を着工するため、専門職を増やす予定である。

②防災機能について

2階の南側に3部屋程度のスペースを確保している。近隣のあきる野市は、防災施設を単独で建てているが、立川市では事務スペースに余裕がないため、普段は会議室として使用する。

③備品の移設について

新庁舎へ移動させる備品等は、まだ白紙の状態である。そのため、現在所有する備品等の調査を、コンサルに発注する予定である。

(5) 青梅市

1) 青梅市役所（東京都青梅市東青梅1-11-1）

視察日；平成19年11月30日

2) 概要

人口約14万人、面積約103km²。昭和26年に1町2村、昭和30年に1市4村で合併。現庁舎は昭和36年に建設されたものであり、庁舎建設当時の人口は5万7千人余り、職員数は396人（総合病院職員除く）、現在は人口140,132人、職員数

は886人となり、庁舎の狭隘さが増してきた。

これまで、庁舎の増築、分室設置等の対応を図ってきたものの、建物の老朽化と併せて利便性、機能性、安全性等からも庁舎として十分に機能し得ない状況となっている。

このことから、一層の市民サービスや行政効果等を向上させていくためにも、新庁舎の建設は早急に取り組まなければならない重要な課題となった。

3) 経緯

昭和36年に建築された現庁舎において、建物の狭隘、分散化、老朽化、耐震性等の問題から、平成6年に基本設計を完了したが、折しも救命救急医療センターの整備時期と重なった関係もあり、財政状況からも困難であると判断し、新庁舎の建設計画自体を凍結することとなった。

平成12年に現市長（平成19年11月18日に再選、3期目）の市庁舎は市政全般にわたる中心的な行政拠点であり、市民生活の安全が図られる機能を有したものでなければならぬとの考え方から、総合長期計画で新庁舎の建設を目指すこととなった。

平成15年には、市議会の庁舎建設検討特別委員会において、平成6年に作成した基本設計を白紙にしたうえで、新庁舎を建設すべきとの決定がされた。

平成17年に基本構想を見直し、設計提案競技選考委員会での選考を得て、平成18年度に新たな基本設計を策定した。

現在（平成19年度）、実施設計策定中であり、完了後に工事着手し、平成22年夏頃の完成（工事工期26か月予定）を予定している。

設計提案競技選考委員会は、市議会議員全員（27人）と市長、助役（現副市長）、収入役、教育長及び市職員（20人）による51名で構成されており、指名設計者6社による一般公開（傍聴定員80人）プレゼンを実施し業者を選定した。

4) 建設費用等

新庁舎建設予定地については、100年後、新庁舎を建替えることになっても、現在地で建替えることが可能であることから、隣接地の民間地を市土地開発公社の先行取得により買収したものである。建設工事費は約80億円を見込んでいる。財源として公共施設整備基金が約117億円あるものの（バブル時に競輪事業による歳入が相当あった）、起債で約19億円を予定している。当初、公共施設整備基金内で協議を進めていたが、起債も活用することとなった。

5) 基本方針・構想、建設規模等

①基本方針

市民が行政サービスを迅速かつ的確に受けられ、親しみやすく利用しやすい庁舎であるとともに、市の業務が能率的に運営されるよう機能的な職場環境を整備し、職員にとっても快適で働きやすいものとする。

- i. 利用しやすい機能や安全性に配慮、親しみのある庁舎
- ii. ユニバーサルデザインの庁舎

- iii. 議会の独立性の確保及び行政部門との連携化に努めた庁舎
- iv. 防災拠点としての機能を有する庁舎
- v. 環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）、経済的で維持管理しやすい庁舎
- vi. 行政需要の変化に対応可能な庁舎

②構 想（建設の基本指標）

- i. 想定人口は15万人
- ii. 対象議員数は34人（想定人口に対する地方自治法に定める上限数）
- iii. 対象職員数は600人
- iv. 各分室、教育センター、福祉センター、他ビル内の部課の新庁舎への統一収容

③敷地概要

- i. 建設場所；青梅市東青梅1-11-1他（現庁舎隣地）
- ii. 用途地域；近隣商業地域、第3種高度地区
- iii. 防火地域；準防火地域
- iv. 敷地面積；15,555.46蔵（起債基準面積）
- v. 法定建ぺい率；80%
- vi. 法定容積率；300%（許容最大容積対象床面積46,666蔵）

④建築計画概要

- i. 建築面積；4,840蔵
- ii. 延床面積；22,097蔵
- iii. 建ぺい率；31.14%
- iv. 容積率；124.88%
- v. 構 造；鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、免震構造
- vi. 階 数；地上7階および4階、地下1階（行政棟、議会棟の2棟）
- vii. 高 さ；28.9m
- viii. 駐車台数；231台（地上174台、地下57台（約2,000蔵））
- ix. 駐輪台数；150台
- x. その他施設等で約3,500蔵

※庁舎の規模は想定人口、議員数、職員数等に基づき庁舎標準面積算定基準を参考

⑤新庁舎の特徴

行政棟及び議会棟の2棟に分けて建設する。1階に窓口、2階に市民ゾーン、災害対策本部室、会議室、3階から7階が行政事務の執務室となっている。災害対策本部室は通常は会議室として使用し緊急時に災害本部として机の配置、機材等を揃える。議会棟については、議会運営のみで、現在のところは一般開放しないということで考えている。

6) 市民への周知等

特に庁舎整備に関して市民説明、協議等は実施していない。

しかしながら、毎年、現市長が副市長や教育長等とともに、市内11地区を対象に地元住民との懇話会等を開催されており、その場において、新庁舎の話をされ、意見を聞く機会を設けておられた。そこでの意見については、できる限り取り入れてきた。(障害者関係の意見も多く見受けられた。)

なお、議会や市民等について、特に反対意見は無くスムーズに進んだ。

7) その他

もともと、シティホール構想もあったが、庁舎単独建設で最終決定した。

基本構想の段階から企画部に庁舎整備担当を設け、技術職、事務職1名ずつ、合計2名体制で業務を進めており、各課の意見集約や事務処理を行ってきた。また、行政棟における各部局階数の選定については、庁舎管理、窓口対応、防災部会などを係長級以下の職員で、事務管理部会を関係課長級以上の職員で、それぞれ部会を設けて検討・協議を行い決定した。

(6) 視察結果

1) 長岡市役所

中心市街地に市のシンボルである市庁舎を持っていくことが中心市街地の活性化に繋がるというコンセプトや防災拠点である市庁舎の耐震性向上が何よりも最優先事項であるとの考えは、本市においても共通事項であったが、中心市街地の活性化の手法として、中心通り周りに庁舎機能を分散させ、個別の市街地活性化事業と連動させる試みについては斬新性を感じた。市庁舎という枠組みから脱却し、市民の交流を目的とした多目的施設の中に行政機関の事務スペースを入れるという新しい発想をすることにより、市庁舎を含んだ多目的施設を中心に市民が交流し活気が生まれるよう検討されている。これらの手法については、中心市街地活性化問題を抱えている本市においても参考になるものであった。また、中心市街地活性化事業の一部として庁舎建設を共存させることにより、市庁舎の建設に伴うまちづくり交付金の適用についても国から認定されている。このことについても前例がなく、本市に限らず財政難が続く地方自治体の先進事例となり、まちづくり交付金の積極的な活用について研究する価値が十分にあると思われる。

2) 燕市役所

燕市における庁舎建設は、耐震性不足の問題もあるが、3町合併による分庁方式における市民サービス度低下の要因が最も大きく、合併後の市民や議員の総意として新庁舎建設について概ねの合意がなされていたというのが庁舎建設の出発点にある。新庁舎建設については合併協議会において賛成多数で決定されるなど、庁舎建設の推進が非常に円滑にかつスピーディーに行われている。庁舎建設位置については、全国的な潮流として中心市街地活性化と抱き合わせを行うケースがほとんどであるが、燕市の場合、市域に鉄道網が発達しておらず、車社会であるとの現状から、地理的重心と人口重心を最も重要視された位置(市中心市街地とは離れている)を採用することで市民の理解を得る手法を採用されたことは大変興味深い内容であった。建設費については、燕市において

も検討材料としている新潟県妙高市の実績（相当低い単価で設計を完了した事例）があるとのことで本市においても研究材料になると思われる。

3) 千代田区役所

国の合同庁舎と合築ということもあり特殊性はあるものの、PFI方式のメリット・デメリットが認識できた。ただし、PFI方式をとるならば、事業要求水準書の作成を十分検討しなければならない。

庁舎の構造・機能としては、フリーアドレスや防災センター、会議室のレイアウト等、今後、新庁舎立替の際に参考になるべき項目が多数あった。

また、千代田区は、庁舎整備担当課として、平成17、18年度に3人で構成され、また、別に副区長が座長で分科会を編成していたが、庁舎整備する上では、多数の者の意見の反映が必要であると認識した。

4) 立川市

新庁舎の建設については、昭和50年代後半より検討され、大きな問題となっていた建設用地の取得を契機に、建設に向けた準備が着々と進められている。その中で、特に関心をもったのは、新庁舎建設にかかる構想づくりから建設に至る過程において、積極的に市民が参画していることである。現庁舎の利用計画においても市民の参画が見られ、庁舎建設から跡地利用に至るまで、行政と市民が一体となって取り組まれている点については、本市も大いに参考とすべきである。

新庁舎の規模を決める際に、議会内で新庁舎建設に反対する意見もあり、規模の縮小やコスト縮減を特に配慮する必要が生じたようである。そのため、起債許可標準面積を基準に算定されていたが、嘱託職員や臨時職員を含めず、また本庁職員数を約1割減となる人数で想定するなど、かなり厳しい数値で規模を決めているため、新庁舎に移設してから問題等が生じるのではないかと危惧されていた。

基本構想や実施設計が完了するまでに規模や事業費がほぼ固まることになるため、本チームで算出する数値等の取扱いについても注意が必要である。

5) 青梅市

青梅市における庁舎建設は、紆余曲折したものの白紙撤回後に再検討し始めてからは、現庁舎の隣接地に建設できることや資金面についても公共施設整備基金が充実していること、また、議会や市民対応についても概ね合意がなされていたことから、ほとんど反対意見もなく賛成多数で進めてこられた経緯があり、平成6年の新庁舎基本設計時から庁舎整備における条件整備が整っていた。

新庁舎自体は必要最小限の機能を備えたものとして設計されているように思われるが、行政棟と議会棟との2棟に分けられ、市民利用スペースと議会スペースの独立や敷地全体を公園と見立てたコンセプト、緑化駐車場や樹木等による動線誘導など景観にも十分に配慮した構造となっている。

しかしながら、新庁舎建設位置を考えると中心市街地活性化の課題は残っているとの

ことであった。

(7) 視察のまとめ

各庁舎共、創意工夫を行っており、実際視察をすることにより見習うべき点や、建設に至る苦勞等様々な詳細情報を知ることができた。

本市においては、これから条件整備を整えていくものであるが、候補地の選定及び市民等に求められる機能や執務空間の調査に基づく規模並びに財源の確保等について、この視察結果を活用し、今後も幅広く研究を行い、深く議論を重ねていきたい。

また、新庁舎の必要性（耐震性の問題や老朽化、狹隘化、利便性の向上、防災拠点機能の整備等）について、十分に議会や市民に対して説明し理解を得ることが重要であることを再認識した。

(8) その他

先進地視察は大別して、構想・計画段階の、建設中・建設済みのもの及び民間の社屋に分けて検討を行った。また、現地視察は行わなかったが、ホームページや情報誌などによる資料収集も含めると以下のものがある。

1) 構想・計画段階

浦安市、町田市、甲府市

2) 建設中・建設済み

掛川市、厚木市、福生市、文京区役所

3) 民間社屋

サントリー、ソニー

6. 検討チーム員の所感

今年度の調査研究は中堅職員を中心とした担当者レベルでの検討であった。チーム員の意見を集約すると、現庁舎の直近に活断層帯が存在することや、改修は建物そのものの延命につながらないこと等から、整備は移転新築が望ましいとの意見であり、また分庁方式は市役所機能の面から相応しくないとの意見であった。

また、PFIについては予算上極めて困難な場合を除いて、採用するにはまだまだ問題が多いとの認識であった。

予算については、整備の方向性を見定めた上で具体的な検討を行わなければ、様々な補助金等の活用が行える見通しが見つからない、との結論となった。

7. まとめ

平成19年度は「庁舎のあり方委員会」で提言された各々の課題についての、庁内担当者レベルでの調査研究であった。

課題毎、各パーツでの研究が深まったことから、大局に立った決断がなされれば、即応できる材料が揃ったと言える。

今後は方向性が見出せる段階に早く到達させる必要があり、全庁レベルでの検討を進め、専門家のアドバイス、市民や議会の声を早期に取り入れながら、短期、中期あるいは長期的計画をより具体的な姿にしていかなければならない。

慎重に行うべき大変大きな課題ではあるが、同時に喫緊の課題であることも十分認識すべきである。

この報告書が次年度以降の検討に寄与できれば幸いである。

「市庁舎の整備促進調査検討チーム」メンバー

総務部総合防災課	主査	野村邦彦
総務部管財課	主任	飯村 啓
建設部建築課	主任	福田一志
建設部建築課設備室	主任	松村浩光
政策調整部企画調整課	副参事	山田 崇