

# **市 庁 舎 の 整 備 促 進 調 査 検 討 報 告 書**

**平成21年3月**

**市庁舎の整備促進調査検討チーム**

# 目 次

<b>1. はじめに</b>	P 1
<b>2. 検討方針</b>	P 1
(1) 候補地	P 1
(2) 入居組織	P 1
(3) 建築費用	P 1
(4) 年次計画	P 1
(5) 財政計画	P 2
(6) 耐震改修	P 2
(7) 候補地別のシミュレーション	P 2
<b>3. 検討事項</b>	P 2
(1) 候補地	P 2
(2) 入居組織	P 2
1) 組織別の理想規模と現実的規模	P 2
2) 共有できる付加機能	P 3
(3) 建築費用	P 3
(4) 年次計画	P 4
1) 基本的な流れ	P 4
2) 各プロセス	P 4
3) 各プロセスに必要な期間	P 4
(5) 財政計画	P 5
1) 予算	P 5
2) 充当財源	P 6
(6) 耐震改修	P 7
<b>4. シミュレーション</b>	P 8
<b>5. 先進地視察</b>	P 8
(1) 東京都町田市役所	P 8
(2) 千葉県浦安市役所	P 11
(3) 茨城県つくば市役所	P 14
(4) 東京都文京区役所	P 19
(5) 富士通㈱ソリューションスクエア	P 20
(6) S R F 施工現場	P 24
<b>6. まとめ</b>	P 24
<b>7. 資料</b>	P 24

# 市庁舎の整備促進調査検討報告書

## 1. はじめに

大津市の現庁舎は、狭隘化及び老朽化が進み、加えて平成16年度の調査により、耐震不足が指摘されている。

昭和42年に新築されて以来、増改築が繰り返し行われてきたが、前述の問題には抜本的な整備方針を検討する必要がある。

このことについては、平成16年度より検討委員会を設け毎年、積極的検討を繰り返している。平成18年度には外部委員で構成される「庁舎のあり方委員会」でも検討されたが、具体的整備方針を示すには至らなかった。

また、従来から庁舎整備基金を積み立てていなかったことに加え、近年の財政難により基金の積極的積み立ても出来ない状況にある。

## 2. 検討方針

平成19年度の市庁舎の整備促進検討チームでは、平成18年度の「庁舎のあり方委員会」で市長に提言された、「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」について、より検討を深めてきた。

平成20年度はこれらの結果を受け、さらに具体的な財政計画や候補地別のシミュレーションを行った。

### (1) 候補地

具体的候補地を選定し、敷地面積、土地購入費及び許容延床面積などの検討を行った。

### (2) 入居組織

組織別の規模及び共有できる付加機能の検討を行い候補地別のシミュレーションを行った。

### (3) 建築費用

先進地の整備予算を基に建築費用の検討を行った。

### (4) 年次計画

市制120周年である平成30年度が築51年目にあたることから、今後10年間の整備を仮に目標年と設定し検討を行うこととした。また、目標年までの年度毎スケジ

ュールと年度毎目標を設定することとした。

#### (5) 財政計画

先進地の整備予算を基に、財政計画の検討を行った。

#### (6) 耐震改修

整備方針が定まっても竣工に至るまでには、ある程度の年数がかかることから、この間の現庁舎の最低限の維持管理検討を管財課が中心となり行っており、その検討についても参考として概要を記載する。

#### (7) 候補地別のシミュレーション

候補地別に可能な延床面積を算出し、可能入居施設や建設費をシミュレーションした。

### 3. 検討事項

#### (1) 候補地

移転候補地の検討を行ない、従来から検討されている候補地に移転予定の現庁舎隣接地を加えた8箇所を選定し、敷地面積・土地購入費・許容延床面積、その他建設に関する規制の内容等について調査検討を行った。

#### (2) 入居組織

##### 1) 組織別の理想規模と現実的規模

多様化する行政ニーズや地方分権の進展に即応するために、庁舎規模はゆとりと使いやすさに着眼して設定することが理想である。しかしながら、その床面積については、敷地面積によって大きく左右されることから一概に論ずることができないため、本報告においては、起債許可標準面積を基に、平成19年度職員数で試算した数値により部局別面積を算定した。

##### ①部局別面積

i. 市長部局	29,264 m <sup>2</sup> (中核市分約1,300 m <sup>2</sup> を含む。)
ii. 教育委員会	2,522 m <sup>2</sup>
iii. 企業局	5,932 m <sup>2</sup>
iv. 消防局	2,408 m <sup>2</sup>
v. 議会関係	1,400 m <sup>2</sup>
vi. その他施設	3,000 m <sup>2</sup>
合計	44,526 m <sup>2</sup>



## 2) 共有できる付加機能

市民が集う親しみやすい庁舎とするために、近年、庁舎と併設して図書館や多機能ホールなど様々な機能が付加されている。本検討チームとしては、これ以外にも市内大学との連携を深めるためのコンソーシアムや、市内の産業振興を図るための施設など、全国的に例のない機能の付加についても視野に入れ検討を進めたい。

しかしながら、付加機能については庁舎の整備時期、候補地と既存の施設との位置関係や市民需要等を考慮する必要があることから、今回は付加機能を考慮せず基本機能のみでの検討を行った。

## (3) 建築費用

上記結果を受け、庁舎に必要な事務所床面積を 44,526 m<sup>2</sup>、駐車場の面積を 6,750 m<sup>2</sup> (地上部 250 台×25 m<sup>2</sup>+地下部 10 台×50 m<sup>2</sup>) として建築費を算定する。

別敷地（浜大津 B、皇子丘公、中央小、東レ G）に移転新築する場合は、必要事務所床面積 44,526 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 17,810,400 千円、駐車場面積 6,750 m<sup>2</sup>に建築費 185 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 1,248,750 千円となり合計 19,059,150 千円となる。

現在地建て替えなら、必要事務所床面積から新館床面積 11,000 m<sup>2</sup>を引いて、事務所床面積 33,526 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 13,410,400 千円となる。ただし、駐車場は既存を使用する。

浜大津 A 及び C の場合、必要事務所床面積から新館及び明日都の活用床面積 15,132 m<sup>2</sup>を引いて事務所面積 29,394 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 11,757,600 千円、駐車場 1,248,750 千円と合わせて 13,006,350 千円となる。

上記結果を受け、庁舎に必要な事務所床面積を 44,500 m<sup>2</sup>、駐車場の面積を 6,750 m<sup>2</sup> (地上部 250 台×25 m<sup>2</sup>+地下部 10 台×50 m<sup>2</sup>) として建築費を算定する。

別敷地（皇子丘公、中央小、東レ G）に移転新築する場合は、必要事務所床面積 44,500 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 178 億円、駐車場面積 6,750 m<sup>2</sup>に建築費 185 千円/m<sup>2</sup>を掛けて約 12 億 5 千万円となり合計 190 億 5 千万円となる。

現在地建て替えなら、必要事務所床面積から新館床面積 11,000 m<sup>2</sup>を引いて、事務所床面積 33,500 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 134 億円となる。ただし、駐車場は既存を使用する。

浜大津 A の場合、建築可能な延床面積 30,000 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて 120 億円、駐車場 12 億 5 千万円と合わせて 132 億 5 千万円となるが、必要床面積に対して 14,500 m<sup>2</sup>の不足が生じる。

浜大津 C の場合、明日都の床面積 15,231 m<sup>2</sup>を引いて、必要事務所床面積 29,269 m<sup>2</sup>に建築費 400 千円/m<sup>2</sup>を掛けて約 117 億 1 千万円、駐車場 12 億 5 千万円と合わせて 129 億 6 千万円となる。

※ 建築費の工事単価、1平方メートル当たり 400,000 円の根拠は、今年度先進地視察した浦安市の試算を参考にした。

近年建設された市庁舎事例 7 市（豊田市・大府市・岩倉市・鈴鹿市・立川市・つくば市・青梅市）の落札金額の平均工事単価が、1平方メートル当たり 326,000 円（税抜き）であった。⇒この㎡単価に消費税率 1.05 を掛け、最近の落札率 0.85 で割ると  
$$326,000 \text{ 円} / \text{㎡} \times 1.05 \div 0.85 = 402,705 \text{ 円} / \text{㎡} \Rightarrow 400,000 \text{ 円} / \text{㎡} \text{ が設計額となる。}$$

#### （４）年次計画

十年間のスケジュールを設定したが、この期間が整備期間（検討及び施工期間等）として適切かどうかを、先進地の調査等に基づき検証した。

##### 1）基本的な流れ

庁舎を整備するには、市役所内部における初期的検討期間から始まり、正式な検討委員会へと移行していく。また、検討主体も市役所内部職員の検討から、市民参加あるいは学識経験者のアドバイスと、多方面からの検討へと進行していき、総合的な検討が行われることとなる。

これらのプロセスから策定されるものは、一般的には、基本構想から始まり、それを受けての基本計画、基本設計、実施設計と発展し、ようやく施工、竣工に至る非常に長い道のりである。

##### 2）各プロセス

###### ①初期検討

庁舎の整備検討のプロセスは老朽化、狭隘化及び耐震不足等の問題から始まるが、検討手法は様々であり、市職員あるいはコンサルタントのみで検討する場合や、この段階から学識経験者や市民に参加してもらう場合もある。

検討内容も概略検討だけで済ませる場合や、基本構想に至るものまで多種多様である。

###### ②基本構想

調査研究及び企画を基に構想を練り、条件の総合化を図る。

###### ③基本計画

基本構想を基に、具体的候補地の確定、入居組織の検討及び財政計画等を行う。

###### ④基本設計

基本計画を基に設計の空間構成を具体化し、建築物の確定をする。

###### ⑤実施設計

基本設計に基づき工事施工と設計額に必要なで、かつ十分な設計図書を作成する。

##### 3）各プロセスに必要な期間

大津市は、平成 16 年度に耐震診断を行って以来、市職員における「庁舎整備検討委

員会」や「庁舎整備研究会」などを行い、あるいは平成18年度には、外部委員（公募委員や学識経験者）による「庁舎のあり方検討委員会」や、議会における「庁舎整備特別委員会」を経て研究を重ねており、加えて平成19、20年度にも、より具体的な検討を行ってきており、初期検討は十分に行っていると判断できる。

今後は基本構想、基本計画、基本設計、実施設計、施工そして竣工に至る具体的プロセスに入っていくこととなる。

今年度はこれらのプロセスの期間を算出するため、先進地調査を参考に、より具体的な検証を行い、十分かつ最短の期間を算出した。

先進地事例は近年の8事例を基に年次計画を（資料1）プロセス毎にまとめた。

結果として、各都市の期間にバラツキはあるが、現在の大津市の検討状況からスタートして庁舎整備を終えられる時期は、10年が十分かつ最短の適切期間であり、少なくとも10年と言う歳月が必要だということを認識しておかなければならない。

## （5）財政計画

具体的な財政計画は基本計画においてたてるものであるが、庁舎整備には多額の費用が必要であり、早い時期から財政計画をたてる必要がある。

このことから、初期検討においても先進地の状況調べにおいて、大まかな建設費を把握している。しかし、建設費は「庁舎のあり方委員会」で市長に提言された、「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」によって大きく左右されることから、これらについて、より具体的に検討を深めなければ目安が立たない。

今回は新築を前提とした8箇所の候補地を設定し、それぞれの最大延床面積を算定することにより、求められる機能を限定し、そこから適正規模の検討、予算の算出といった過程でシミュレーションを行った。

### 1）予算

候補地によって予算が大きく変わるため、候補地別の予算を（資料6）にまとめた。また、参考として先進地の財政計画を（資料2）にまとめた。

#### ①建設費

3.（3）で述べたとおり、先進地で予算化された、あるいは実際に要した費用を延べ床面積で割り、㎡あたり単価を40万円とした。

#### ②土地購入費

本来、土地の正当な価格の算定を行なうにあたっては、公示価格（または地価調査価格）や近隣売買事例、その土地の持つ収益性等を総合的に検討し、価格を算定しようとする土地の標準的な土地を基準地として地域・個別要因を比準しながら鑑定すべきところであるが、不動産鑑定資格を有する専門家でないと算定が困難であるところから、今般は、国税庁が公表している相続税評価（路線価：円／㎡）を実勢価格補正（約20%割増し）した単価に所定の面積を乗じて算出した。

＊参考資料・・・・・・地価公示制度の概要（資料３）

路線価図の説明（資料４）

### ③仮庁舎建設費

事務所を賃貸する方法と仮庁舎を仮設する方法がある。また、現庁舎と異なる場所であれば、仮庁舎は必要が無い。

賃貸については、これだけの延べ床面積を確保するには、機能を分散することになるが、機能面からも現実的には不可能と思われ、仮庁舎方式が有効と思われる。

仮に仮庁舎方式にすると、まず借地を探す必要があり、また仮庁舎の建設費や借地料が発生してくる。建設費については、最近の事例として大津地方合同庁舎の例を用いて算出を行うと、2,280,000 千円（150 千円×15,200 ㎡）を要する。借地料は借地の相手方により様々なため、具体的算出は困難である。

### ④移転費

先進地として唯一算出している立川市の事例では、延べ床面積 17,500 ㎡に対し 3 億円を計上しており、大津市の庁舎延べ床面積が 50,000 ㎡とすると 8.6 億円が発生することとなる。

旧志賀町役場の場合は非常に安く済んでおり、200 万円／6,000 ㎡であり、50,000 ㎡に換算すると 1,700 万円で済む。

### ⑤備品費

現在使用している物をどれだけ使用するかによる。先進地事例はないが、旧志賀町役場の備品購入（全て買い替え）が 9,000 万円／6,000 ㎡であり、50,000 ㎡に換算すると 7.5 億円となる。

### ⑥委託費

別敷地（浜大津 B、皇子丘公、中央小、東レ G）に移転新築する場合の建築費 19,059,150 千円に必要な設計監理費は、493,700 千円である。その内訳は基本設計費として 120,400 千円、実施設計費として 280,900 千円で設計費合計は 401,300 千円となる。また、工事監理費に 92,400 千円掛かる。以下同様に、現在地建て替えの場合の建築費 13,410,400 千円に必要な設計監理費は 378,400 千円（設計費合計 306,500 千円（基本設計費 91,900 千円、実施設計費 214,600 千円）、工事監理費 71,900 千円）となる。浜大津 A 及び C の場合の建築費 13,006,350 千円に必要な設計監理費は 369,700 千円（設計費合計 299,400 千円（基本設計費 89,800 千円、実施設計費 209,600 千円）、工事監理費 70,300 千円）となる。

現在使用している物をどれだけ使用するかによる。先進地事例はないが、旧志賀町役場の備品購入（全て買い替え）が 9,000 万円／6,000 ㎡であり、50,000 ㎡に換算すると 7.5 億円となる。

## ⑥委託費

別敷地に移転新築する場合の建築費 190 億 5 千万円に必要な設計監理費は、493,000 千円である。その内訳は基本設計費として 120,000 千円、実施設計費として 281,000 千円で設計費合計は 401,000 千円となる。また、工事監理費に 92,000 千円掛かる。以下同様に、現在地建て替えの場合の建築費 134 億円に必要な設計監理費は 378,000 千円（設計費合計 306,000 千円（基本設計費 92,000 千円、実施設計費 214,000 千円）、工事監理費 72,000 千円）となる。浜大津 A の場合の建築費 132 億 5 千万円に必要な設計監理費は 375,000 千円（設計費合計 304,000 千円（基本設計費 91,000 千円、実施設計費 213,000 千円）、工事監理費 71,000 千円）となる。浜大津 C の場合の建築費 129 億 6 千万円に必要な設計監理費は 369,000 千円（設計費合計 299,000 千円（基本設計 90,000 千円、実施設計 209,000 千円）、工事監理費 70,000 千円）となる。

## ⑦その他

現庁舎は耐震能力が極端に低く、 $I_s$  値が 0.1 の場所もあることから、他の用途に転用するより解体することが適当と判断する。

これにより発生する解体費用は 700,000 千円である。

## 2) 充当財源

### ①基金

通常積み立てなければならない庁舎整備基金は、平成 18 年度から始めたため、現在の積立額は 5.5 億円ではない。今年度（平成 20 年度）は 2 億円の積み立てであるが、次年度（平成 21 年度）の予算は 1 億円と、景気後退を反映して大変厳しい予算となっている。

今後、どれだけの額を積みかによって、起債等の予算に影響する訳だが、他の大型事業と調整しながら整備時期を定める必要がある。

その他の財源、例えば国・県等の各種補助金や合併特例債等は、当然、整備内容や時期が具体化されれば検討する必要があるため、資料については先進地視察等で収集を行ったが、現時点では検討しないこととした。

## (6) 耐震改修

現庁舎(本館・別館)の耐震診断を平成 16 年度に実施したところ、『大津市公共施設の耐震改修推進要領』が求めている  $I_s$  値 0.9 を著しく下回る結果となった。

このことから、別館地階においては、暫定的な対応として平成 18 年度に耐震工事を実施したところであるが、本館においては、耐震補強により庁舎機能に障害が生じることが予想されることから、耐震工事は構造的に可能であっても機能的には使えなくなることが明らかになり、『庁舎整備検討委員会』において庁舎新築が適当であるとの報告を導いたひとつの原因となったものである。

しかし、新庁舎新築までの間の維持管理の一環として一般来庁者及び職員の安全確保

のために暫定的な補強が必要であるとの考えから、新しい工法(S R F)による補強方法である生存空間確保を目的とした補強について検討している。

今回の先進地視察において、その工法の工事現場を視察した。最近では、総務省第二庁舎耐震補強工事に採用されている。

#### ＊ S R F (Super Reinforcement with Flexibility)工法

高延性材(ポリエステル樹脂)を使用(柱に巻き付けるなど)する耐震工事で、従来のF R P (Fiber Reinforced Plastic)工法と比較して、補強材単体で効果を発揮すること、補強材が柔軟性と屈曲性に富んでいること、部材面の凹凸に対応すること、接着が一部剥がれても耐震効果が持続することなどが特徴である。また、施工面、環境、人体への影響、コストなど多くの点で従来工法を凌ぐものである。

#### 【利 点】

- ① 施工が簡単で工事費は従来の耐震補強工事の約半分(粉塵、騒音等が発生せず、工期工費も格段に安価)
- ② 部分的な補強が出来る(建物の重さや堅さが変わらないので建物のバランスや基礎に大きな負担がかかるなどの影響がないので部分的な補強が出来る)
- ③ 居ながら補強が出来る(騒音、振動、作業員の大掛かりな出入りがない)
- ④ 障害物にも柔軟に対応出来る(屈曲性と柔軟性がありパイプやアンカーがある柱をそのまま補強出来る)
- ⑤ 仕上げ材を選ばない。
- ⑥ 狭いところでも施工出来る(人力で補強材を巻き付けたり貼り付けたり出来る)

＊生存空間確保を目的とした補強とは、建物のある範囲について、建物が倒壊した場合でも補強した柱の周囲には少なくとも三角錐状の生存空間が確保される補強方法である。

＊参考資料・・・庁舎本館耐震補強の流れ(資料5)

## 4. シミュレーション

3. の検討事項を基に検討した結果が、候補地毎のシミュレーションである。(資料6)

## 5. 先進地視察

### (1) 町田市

#### 1) 概要

町田市は、人口約41.9万人、面積約72km<sup>2</sup>で、市制は1958年2月に施工され東京都で9番目に生まれた都市である。

現庁舎は、1970（昭和45）年建設されて以来34年を経過して、さまざまな問題を抱えている。

主な問題点は、①地震に対して危険であること、②庁舎の分散、狭隘に加え、③設備が老朽化し、IT（情報通信技術）化への対応が難しいこと、④将来的な行政と市民との「協働・共治」の方向に対して現庁舎では対応できないこと、の4つに集約することができる。とりわけ、地震の危険に対処し、庁舎が防災・災害復興拠点として役割を果たすことはもっとも重要であり、急がれる課題である。

これらの諸問題に対して抜本的な対策を講ずる必要があるとの認識が高まったことが、新庁舎建設の基本的な背景である。この認識をふまえて、これまで、現庁舎敷地での建替えや移転も選択肢に入れたさまざまな建替え案が検討された。その結果、現庁舎問題に抜本的に対処するためには、森野二丁目用地に移転し、建替える案が、最も優位性を備えているとの結論に至り、この案が2004（平成16）年3月議会において可決された。現在、実施設計と工事発注準備中である。

## 2) 経過等

1970（昭和42）年：現本庁舎開庁（人口約18万人）

1989（平成元）年：本庁舎の狭隘化により、中町分庁舎と森野分庁舎を借り上げ（人口約34万人）

1990（平成2）年：現在の駐車場を利用した「庁舎増築基本構想」作成

1991（平成3）年：「庁舎増築基本計画」作成

1992（平成4）年：「庁舎増築基本設計」作成

1993（平成5）年：中町第二庁舎を借り上げ（人口約35万人）

財政事情等を考慮し、庁舎増築時期を延期

1995（平成7）年：阪神・淡路大震災を契機に現庁舎の耐震診断を開始

1996（平成8）年：現庁舎の耐震診断の結果、地震に対する危険性が指摘される。

1997（平成9）年：庁舎に関わる調査を行う。

1999（平成11）年：森野二丁目に18,000m<sup>2</sup>の土地を議会の承認を得て購入

2000（平成12）年：木曽町に水道部庁舎を建設（人口約37万人）

2003（平成15）年：中町第三庁舎を借り上げ（人口約40万人突破）

「市役所の位置を定める条例の一部を改正する等の条例」を可決

2004（平成16）年：「新庁舎建設基本構想」策定

2005（平成17）年：「新庁舎建設基本計画」策定、設計者選定

2007（平成19）年：基本設計完了・実施設計開始

### 3) 年次計画

2008 (平成 20) 年：実施設計完成・工事発注準備

2009 (平成 21) 年：工事開始

2012 (平成 24) 年：工事完了・移転・開庁

### 4) 財政計画

#### ①建設費用

単位：千円

項 目	金 額
建 設 工 事	14,979,000
設計管理、事前調査費用	585,000
そ の 他	1,076,000
合 計	16,640,000

#### ②財 源

単位：千円

項 目	金 額
国庫補助金等	2,000,000
地 方 債	8,940,000
積 立 金	5,170,000
一 般 財 源	530,000
合 計	16,640,000

### 5) 特徴

#### ①利用しやすい窓口配置

市民が利用する機会の多い証明書の発行や、転出転入などに伴う手続を 1 階の総合窓口で行い、複数の手続が一箇所で行えるようにし、また、来庁者の多い相談窓口を 1・2 階にまとめて配置し、誰にもわかりやすい庁舎となるようにした。

#### ②市民協働空間の確保

行政計画等の企画立案段階における市民と行政との話し合いの場や、ワークショップスペースなどの市民参加型活動の場を 2 階に確保し、市民と行政の協働での活動がしやすくした。

#### ③防災・災害復興拠点機能の整備

庁舎の耐震性能を通常建物基準の 1.5 倍の強度とし、災害対策本部室を始め、災害発生時の情報拠点となるための機器や機能を整備し、防災・災害復興拠点となる。

#### ④将来変化に柔軟に対応できる空間配置

エレベーター、トイレ等を北側と南側に集中配置することにより、執務空間を連続して確保し、将来の組織変更や業務変化にも対応しやすくなる。

#### ⑤環境への配慮

アトリウム（吹き抜け空間）を設けることで、自然光を採り入れやすくしたり、



空調効果を高めるなど、省エネルギー効果の高い建物とし、また、緑を多く配置し、景観にも配慮した。

## 6) その他

町田)

- 本庁舎に685人、分散する庁舎に708人の職員が勤務しており、分散する庁舎には年間6億円近い経費（賃料・管理費）がかかっている。
- 新庁舎に関する広報を、これまでに40回出したことにより、新庁舎建設に関するクレームは最近あまりない。
- 庁舎建設用地約18,000㎡は、自転車組立工場が破産し、破産管財人からの申し入れで、公共公益用地として購入した。用地費47億9千万円は、積立金が100億円あったので買えた。
- 新庁舎移転計画スタート時には、約52億円の整備基金がある。
- ワンストップサービスについては、松山市を参考とした。
- 建設地の上空を厚木基地のジェット機が通過することで、防衛省の補助金（防音工事）20億円が使える。
- 区画整理を8ヶ所行っており、住宅政策を推進した結果、年間人口2万人の増加があった。
- 現市長の任期が平成22年3月までである、市長が変わればこの計画が中止になることも考えられるので、何が何でも平成21年には工事着工しなければならない。

大津) 庁舎整備に関する調査票で、公用車台数が50台となっているが少なくないか。

町田) 現在の本庁舎における台数が50台ということで、全庁では130台である。

大津) 庁舎跡地利用について

町田) 商工会等から集客施設の要望が来ている。現在、検討の段階である。2011年度を目途に計画、立案する。

大津) 現庁舎を2002（平成14）年に耐震補強されているが、費用と工法について

町田) 来庁舎や職員の安全確保のために暫定的な応急措置として、既存の柱（外側でない中央の柱）に炭素繊維形成板を巻く耐震補強を行った。鉄骨ブレースや耐震壁による補強はしていない。費用は1億6千万円かかった。

## (2) 浦安市

### 1) 概要

浦安市は昭和56年4月に市制施行し今年で27年目を迎える大津市に比べ若い市である。人口約16万1千人、面積は約17km<sup>2</sup>（東西6.06km南北6.23km） 明

治22年3村が合併し浦安村が誕生、明治42年9月浦安町となる。その後昭和39年に海面埋め立て事業が行なわれた結果、総面積がかつての4倍に拡大し、先の国勢調査では5年間の人口増加率が16.77%と全国一を記録するなど急速に都市化が進んでいる。

## 2) 経緯等

現在の本庁舎(本庁舎及び議会棟)は、昭和49年に将来人口を16万5千人と想定して、まず8万人に対応した第一期整備として建設された。その後、昭和50年代中頃からの急激な人口増加による行政需要を満たすため、一時的な応急措置として昭和61年にプレハブ造の第2庁舎を建設、に昭和63年に第2庁舎の増築、平成16年にもプレハブ造の第3庁舎を建設してきた。

一方、今後の施設老朽化の対策として昭和63年に『庁舎増築検討委員会』を設置して検討を重ねた結果、平成2年には‘新しい庁舎の建設が望ましい’との提言を受け、庁内に『庁舎建設準備委員会』を設置して具体的な調査検討を始め、平成9年には『新庁舎建設基本構想(案)』を策定したが、翌平成10年11月、現市長が新市長に就任すると、先行き不透明なバブル崩壊後の社会経済状況により当基本構想(案)の凍結を決断せざるを得ないこととなった。

しかし、設備の老朽化やバリアフリーなどの対応が出来ない、また庁舎が分散している、全体スペースが狭隘など、住民サービスにも明らかに支障が生じて来たことから新庁舎整備の議論が再燃し、市議会側からの『市長は勇気を持って新庁舎建設にあたれ』との強いバックアップも有ったことから、平成13年度の『浦安市基本計画』の策定にあわせ新庁舎問題の議論を再スタートさせた。

その後、庁舎建設に関する基礎的調査資料収集などの事務を経て平成17年には『浦安市新庁舎建設検討委員会(学識者3名、市内関係団体7名、公募市民5名)』を設置し‘新庁舎建設についての提言書’が市に提出され、これを基に翌18年度には『新庁舎建設基本構想(案)』が策定された。また新庁舎建設に向けた市民合意を取り付けるべく、市広報紙への掲載を初めパブリックコメントの実施や市民ワークショップの開催などを積極的に行なうとともに、新庁舎基本建設基本計画を策定する目的で『新庁舎アドバイザー会議(学識者5名、市内関係団体2名)』を設置し新庁舎の配置や機能などについてアドバイスを得、翌平成19年度に基本計画(案)が策定された。この基本計画(案)も基本構想(案)策定時と同様に、広報紙での情報開示やパブリックコメントを実施するなど市民と一体となって新庁舎建設に取り組む姿勢を貫いた結果、今年度、基本設計を実施するところまで進んだ。

## 3) 年次計画

今後は、次の点に留意しながら建設スケジュールが進められることとなる。

- ・ 市民参加について・・・基本設計作成においてもパブリックコメント、市民ワークショップを実施する。

- ・新庁舎の規模について・・・基本計画の庁舎面積を上限として庁舎機能や規模について精査を行い、面積や事業費について縮減を図る。

◎平成20年度

- ・基本計画策定
- ・基本設計及び実施設計(一部)実施

◎平成21年度

- ・実施設計実施
- ・建築事業者選考
- ・建築着手

◎平成24年度

- ・新庁舎への移転
- ・庁舎開庁

4) 財政計画

浦安市では昭和57年度から整備基金(当初は『庁舎増築基金』現在は『庁舎建設基金』に改称)を積み立てており平成19年度末現在で約75億8千万円の残高があり、建築時には80億程度の残高となる。

なお、建設に係る規模や財源及び想定費用は次のとおりである。

①庁舎建設の基本指標

- i. 想定人口・・・・・・約17万4千人(平成25年度)
- ii. 想定職員数・・・・・・約730人(新庁舎に勤務する者に限る)  
\*現職員総数1,308人
- iii. 議員数・・・・・・34人(現在21人だが地自法の法定議員数を計上)

②庁舎関連施設の規模(33,600㎡)

- i. 新庁舎(上限27,000㎡)・・・事務室、市民交流施設、防災拠点施設、議事堂、倉庫、会議室、食堂、地下駐車場(150台)など
- ii. 駐車場棟(6,000㎡)・・・・・・普通乗用車150台程度
- iii. 保育園(600㎡)・・・・・・議会から設置についてクレーム(・駅前につくるべき・市職員のために作るのか)があり廃止の方向。

③新庁舎位置・・・・・・現庁舎(本館棟)敷地に現地建て替えを行なう。

④想定建設費用

単位：千円

新庁舎建設費		11,350,000
内訳	庁舎本体工事費	9,240,000
	特殊工事費(地盤改良、免震工法)	2,110,000
別棟建設費		970,000

内訳	駐車場建設費	770,000
	保育園等建設費	200,000
設計・工事監理費、外構工事費、既存棟解体除却費		780,000
合 計		13,100,000

＊庁舎本体工事費単価は近年建設された7市(豊田市、大府市、岩倉市、鈴鹿市、立川市、つくば市、青梅市)の庁舎落札金額の平方メートルあたりの平均単価32万6千円(税別)とした。

#### ⑤財源内訳

単位：千円

内 訳	庁舎建設基金	8,000,000
	地方債(一般地方債)	3,000,000
	一般財源	2,100,000
合 計		13,100,000

＊平成19年度決算ベース 一般会計 約533億円

#### 5) 特徴

新庁舎は次の点を取り入れた内容となっている。

##### ①グリーン庁舎計画

国土交通省が地球温暖化防止等に資する目的で定めている『官庁施設の環境保全性に関する基準(いわゆるグリーン庁舎基準)』を踏まえ、下記5項に配慮した庁舎とする。

- i. 長寿命化を目指す
- ii. 建設副産物の発生を抑え、再使用及び再生利用を図る
- iii. エコマテリアルの推進
- iv. 省エネ、省資源の推進
- v. 周辺の環境保全を図る

##### ②シビックセンターコア地区の一環として庁舎を整備する(跡地利用も含む)。

シビックセンターコア地区には、老朽化しつつある公共施設が多くあることから地区全体で再整備を図っていく必要があるが今後、新庁舎の整備とともに不用となった現庁舎の移転後の利用を考えながら地区内に存する公共または公共施設を整備することにより、より一層市民の利便性向上と地区の活性化に繋げていく。

#### (3) つくば市

##### 1) 概要

つくば市の庁舎は、昭和62年11月の市誕生以来、分散庁舎方式を余儀なくされ、現在7庁舎（筑波・大穂・春日・豊里・桜・谷田部・茎崎）で業務を行なっている。そのため、市民や利用者へのサービス面で様々な弊害が出ているのをはじめ、行政面では、事務効率が悪く、政策立案や調整機能が働きにくい上、災害発生時の初動措置への対応が取りにくいといった問題点がある。また、市民や市職員の一体感を阻害する要因ともなっている。

さらに、現庁舎の維持管理費のほか、6庁舎については老朽化が進み、今後大規模な修繕が必要となることや、職員の庁舎間移動に伴う時間的ロスなどを含めた経済的ロスが年間4億円と推計され、また、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した十分な施設整備もなされていない状況にあった。

新庁舎建設は市誕生以来の懸案事項であり、利用者の利便性の向上と行政組織の一元化のため、さらに、万一の災害時の防災拠点として、本年度から着工され22年3月工事完了予定である。

#### ①つくば市の概要

- i. 総面積：284.07 平方キロメートル（東西 14.9km、南北 30.4km）
- ii. 市制施行 昭和 62 年 11 月 30 日
- iii. 人口：208,985 人（男性：107,426 人、女性：101,559 人）、世帯： 84,299 世帯
- iv. 人口密度：728 人／平方キロメートル
- v. 平成 20 年度当初予算：総額 997 億 5,900 万円。（うち一般会計は、628 億 8,000 万円）

#### ②庁舎の現況

	敷地面積	延床面積	建築年次
筑波	約 18,000 m <sup>2</sup>	約 3,600 m <sup>2</sup>	昭和 54 年 9 月
大穂	約 15,000 m <sup>2</sup>	約 3,000 m <sup>2</sup>	昭和 57 年 12 月
豊里	約 18,000 m <sup>2</sup>	約 3,000 m <sup>2</sup>	昭和 55 年 1 月
桜	約 12,000 m <sup>2</sup>	約 5,600 m <sup>2</sup>	昭和 53 年 7 月
谷田部	約 13,000 m <sup>2</sup>	約 7,200 m <sup>2</sup>	昭和 50 年 11 月
茎崎	約 8,000 m <sup>2</sup>	約 2,500 m <sup>2</sup>	昭和 49 年 7 月
春日	約 6,000 m <sup>2</sup>	約 4,000 m <sup>2</sup>	平成 6 年 10 月

#### ③新庁舎建設に伴う各種費用削減効果 $a + b + c + d = 4$ 億円

a 庁舎の維持管理費等の削減効果（年間） 約 1 億 2,000 万円

（7庁舎を庁舎として使用しない場合）

2 億 6,000 万円（7庁舎の維持管理費の合計）－1 億 4,000 万円（新庁舎の

想定維持管理費)

b 大規模修繕経費 (年間)	約 1 億 4,500 万円
----------------	----------------

(今後 20 年間、現庁舎を使い続ける場合)

29 億円 (耐震補強などの大規模修繕) ÷ 20 年間

c 統合庁舎建設による公用車削減効果	約 8,500 万円
--------------------	------------

(削減台数は本庁及び出先が保有する公用車の台数を現在の 3 分の 2 と想定)

d 庁舎間移動のための人件費	約 5,000 万円
----------------	------------

(1 年間に職員が庁舎間を公用車で移動する距離を平均移動速度で割ったものに、市職員の平均時給を乗じて算定)

#### ④新庁舎の概要

##### i. 建設位置

所在地 つくば市苅間 2 5 3 0 番地 2 (研究学園 D 3 2 街区 2 画地)

面積 7. 5 h a

用途地域 準工業地域 (容積率 200%、建ぺい率 60%)

##### ii. 建物規模

延床面積 約 20,000 m<sup>2</sup>

階 数 7 階建て

建設費 約 8 0 億円

##### iii. 建物構造

防災拠点としての機能をもつ必要があるため、建物は耐震性に優れた構造とする。

##### iv. 庁舎の計画規模

新庁舎の職員数は、現在の 7 庁舎に勤務する職員数を基準に算定し、約 800 人とする。

#### 2) 経緯等

昭和 62 年 1 1 月	つくば市誕生、初代市長が新庁舎建設を推進する。
平成元年 6 月	庁舎建設懇話会を設置する。(基本構想をまとめる)
9 月	市議会庁舎建設対策特別委員会(全議員)を設置する。
1 0 月	庁舎建設調査委員会(29 名)を設置する。(庁舎のあるべき姿, 機能, 規模, 形態, 位置等をまとめる)。
平成 2 年 1 1 月	新庁舎の位置を改める条例を可決する。(竹園地区: 未施行)
平成 4 年 1 月	第 2 代市長誕生 (市長が交代する) (庁舎建設よりもゴミ処理施設等の生活関連施設の整備を推進する) ※ 新庁舎建設が事実上凍結された
平成 8 年 1 1 月	第 4 代市長誕生 (市長が交代する)

平成 10 年 1 2 月	茎崎町に新町長が誕生（つくば市との合併を推進する）
平成 13 年 1 2 月	茎崎町の編入合併を議決する。
平成 14 年 2 月	新庁舎建設基礎調査検討会（職員 7 名）を設置する。 【30 歳代の職員を中心にしたプロジェクトチーム。このメンバーはその後の人事異動等にかかわらず当検討会に参画した。】
1 1 月	茎崎町を編入合併する。庁舎建設準備室を設置する。
平成 15 年 7 月	庁舎建設審議会（委員 20 名）を設置する。 【市議会 2 名、学識経験者 5 名、各種団体 11 名、経済・職域団体 2 名】
1 1 月	第 6 代市長が誕生（市長が交代する⇒新庁舎建設は推進するが、内容を再検討する）。
平成 16 年 5 月	庁舎建設審議会が「求められる新庁舎像」と「新庁舎建設指針」を庁舎建設基本構想案として答申
9 月	審議会の答申をもとに、庁舎建設基本構想を策定 【事業費 150 億円、延床面積約 3 万 m <sup>2</sup> 、用地は別途取得】
1 0 月	新庁舎建設のための現庁舎の利活用について、3 千人の市民を対象にアンケート調査
平成 17 年 5 月	新庁舎建設基礎調査検討会（職員 7 名）が基本構想の再検討結果をまとめる。 【事業費 80 億円、延床面積約 2 万 m <sup>2</sup> 、用地は借地とする】
12 月	市役所の位置を改める条例（竹園地区：未施行）を廃止する。
平成 18 年 2 月	パブリックコメントの実施（12 名、53 件の意見）
4 月	庁舎建設基本計画を策定する。 新庁舎用地貸借契約を（財）日本自動車研究所と締結する。 【（財）日本自動車研究所がテストコース予定地として保有していた土地を 50 年間の定期借地として契約された。茨城県が同様のコースを設置したことや、自動車メーカー等が独自のテストコースを保有することにより、当該予定地でのテストコース新設計画が頓挫したことから、同財団との交渉の結果、契約締結に至った。借地料は年間 400 万円（10.4ha、40 円／m <sup>2</sup> ）、50 年間で 2 億円】
5 月	基本設計業者選定プロポーザル（山下設計・つくば建築設計事務所 JV）
8 月	新庁舎建設基本設計
9 月	地質調査
1 2 月	基本設計素案を議会（全員協議会）に報告する。

平成 19 年	3 月	基本設計の概要を議会に報告する。(行政報告)
	4 月	庁舎建設推進室を庁舎建設室に組織機構を変更する。 新庁舎建設実施設計
	9 月	実施設計素案を議会（全員協議会）に報告する。
	12 月	新庁舎の概要を議会に報告する。(行政報告)
平成 20 年	2 月	新庁舎建設工事の起工式
	4 月	杭工事の開始
	8 月	1 階床・梁型枠工事
	9 月	1 階床・梁コンクリート工事

### 3) 年次計画

	新庁舎建設	土地区画整理事業（建設用地造成）
平成 17 年度	基本計画	
平成 18 年度	基本設計	敷地北側区画道路整備 インフラ整備
平成 19 年度	実施設計	西大橋葛城線整備 宅地整備
平成 20 年度	建設工事	
平成 22 年 3 月	完成	

### 4) 財政計画

事業費 80 億円	合併特例債	62 億円
	庁舎建設基金	18 億円（16 年度から積み立て）

### 5) 特徴

#### ① 空間構成

i. 窓口対応が主となる執務部門を低階層に配置し、ワンストップサービスの提供を目指す。

#### ② 窓口スペース部門

i. 天井を高く、明るく、ゆとりのある開放的な空間とする。  
ii. 市民交流コーナー・情報コーナーを設け、情報の受発信ができるスペースを確保する。

#### ③ 防災機能

i. 災害対策室としての機能を有し、平常時には会議室等として利用可能な施設とする。  
ii. 応急水槽、無線通信設備など災害時に必要な機能と常備の備蓄倉庫のほか、災害時に備蓄倉庫機能に転用できるスペースを確保する。

#### ④ 執務スペース部門

i. オープンフロアとし、相互にコミュニケーションのとりやすい執務環境とする。



ii. 利用人数やフロアに応じ、適正規模の会議室を計画的に配置する。

iii. 情報化に対応した構造とする。

⑤ 議会部門

i. 市民に開かれた議会を目指し、気軽に傍聴できる議場とする。

ii. 議場・議長室・議員控室・委員会室は同一階に配置する。

iii. 議員控室は、会派の議員数に対応できるように移動可能な間仕切り壁とする。

6) その他

① ユニバーサルデザインの推進

i. 誰もが快適に利用できる庁舎とするため、可能な限り段差などがなく、また、ゆとりのある設計とする。

② 案内表示

i. 来庁者がわかりやすい案内板やピクトグラム等の表示をする。

ii. 災害発生時の警報等、重要な庁内放送は多国語対応とする。

③ 情報通信・処理機能

i. 情報ネットワークについては、窓口を主とする基幹業務系と一般業務系の2系統での構築に対応し、高速通信網の設置や将来の増設に向けたスペースを確保する。

④ 環境への配慮

i. 自然光や自然換気を取り入れ、照明用電力や空調機器の負担軽減・削減に配慮する。

ii. 太陽光の有効利用について検討する。

iii. オゾン層の破壊防止・地球温暖化防止のため、新冷媒を使用するシステムの空気調和設備を設置する。

iv. 浸透トレンチの設置などにより、雨水はできるかぎり敷地内で処理し、流出を抑える。

(4) 文京区役所（東京都文京区春日一丁目16番21号）

1) 概要

① 区の概要

i. 人口 185,782人（H20.1.1）

ii. 面積 11.31m<sup>2</sup>

② 区役所の概要

東京ドームの北側に隣接している26階建て、シビックセンタービルの1Fから24Fに区役所機能が分散して配置されている。

地下鉄の駅から地下通路で接続されているなど非常に便利な立地であり、シビックホールなど様々な施設が入居している複合施設である。

また、都心部のなかでありながら公共駐車場として130台が確保されている。

2) 経緯等

今回は区役所との日程が合わなかったため詳細は不明である。

3) 年次計画

同上

4) 財政計画

同上

5) 特徴

複合施設として区の施設以外の施設も入居しており、またシビックホールも併設していること、スカイホールや展望レストランを夜まで開放していることなどから、曜日、時間に囚われず常に人の賑わいがあると思われる。

また、スカイホールではビルの外向きの視野として都内を一望できるだけでなく、内向きの視野として議場を傍聴席よりさらに上の視点から自由に見学できるように窓が設置されている。シャッターがあることから議会中は閉められていると思われるが、単なる観光だけでなく、区役所の施設、仕組みを同時に見せる工夫がなされていることは、複合施設として人を集めるだけのコンセプトをもう一步踏み込ませたアイデアとして非常に素晴らしいものである。

6) その他

今回は区役所の担当課の都合で日程が合わず、連絡なしに開放施設のみ勝手に見学してきたが、当市の庁舎整備には大変参考になる施設であるため、是非一度は先進地視察を行うべき庁舎と考える。

7) 参考資料2

①ホームページ資料

- i. 文京区の位置と地形
- ii. 住民基本台帳人口
- iii. 町丁別人口密度
- iv. シビックセンター案内
- v. 展望ラウンジ
- vi. 文京シビックセンター駐車場
- vii. 文京シビックセンター階層図

(5) 富士通(株)ソリューションスクエア（東京都大田区新蒲田一丁目17番25号）

1) 概要

オフィス業務で先端ワークスタイルを実践している富士通(株)ソリューションスクエアを視察し、民間のすぐれた先進事例を学んだ。

①建物概要

- i. 敷地面積；21,487.76m<sup>2</sup>
- ii. 延床面積；約51,249.67m<sup>2</sup>（含既存棟72,842.15m<sup>2</sup>）
- iii. ソリューション棟；地上3階建て  
オフィス棟；地上7階建て・棟屋1階建て
- iv. 収容人員；約4,000名（現在は5,200名が勤務）
- v. 工期；2002年6月～2003年10月

## ②場所

J R 京浜東北線、蒲田駅より歩いて5分程に位置し、J R 東京駅よりのアクセスが非常に便利な場所に位置する。

## 2) 経緯等

もともと富士通㈱のS Eの拠点として昭和42年より施設があったが、京浜地区の分散していたS Eを集結させ、21世紀のソフトサービスビジネス拠点とすべく新拠点として整備した。

現社長もこの地で勤務していたS Eであり、「人とI Tが融合した新しいワークスタイルの実践」のために、先進的な情報装備、高度なセキュリティ確保、ナレッジマネジメントの実現、ヒューマンタッチなオフィス環境と言ったキーワードで、ア)ビジネス変化に対応できるフレキシブルなオフィス、イ)モチベーションを高める空間、ウ)どこでもオフィス、エ)ワンストップソリューションの空間、オ)先端的な情報装備、カ)周辺環境と調和した施設、キ)地球環境を考慮した施設、を掲げ竣工3年前よりチームを発足させて検討をさせた。

## 3) 年次計画

別紙（庁舎整備に関する調査票）参照。

## 4) 財政計画

非公開であったが、97万円／坪（29.4万円／m<sup>2</sup>）であると現地説明を受けた。

## 5) 特徴

### ①建物

外部（お客様）と社員が使用するソリューション棟と社員のみが使用するオフィス棟に別れている。

- i. ソリューション棟は受付にコンシェルジュを配置し、ワンストップサービスを行うための会議室を縦型に多く配置している。

また、1階はレストランやコンビニなどが入居しており、近隣住民に開放されている。なお、社員のみ使用可能な社員食堂も併設されている。

- ii. オフィス棟は扇形の大規模空間を有するフロアで半径約86mと野球場とほぼ同じ大きさ、形状であり、7階建ての7フロアの内6フロアに1フロア約500人が勤務する。しかし、S Eは昼間に外出していることが多く、昼間は約2,3割の職員しか執務についていないことが多い。

## ②オフィス

大空間平面を活かし1フロアを大きく3つのゾーン（供用ゾーンと2つの執務ゾーン）に分け、シンプルな構成にしている。

- i．供用ゾーンには個人ロッカー、コンシェルジェカウンター、コラボブース及びクリエイティブエリアを配置している。

個人ロッカーには各個人毎のクライアントや個人所有のカバン等を収納でき、出勤時にクライアントを出し、カバン等を入れている。

コンシェルジェカウンターでは、コピーやプリントアウト業務、その他パソコンの貸し出し等、業務に対するサービス全般を行っている。

コラボブースは全面ガラス張りの5、6人が打ち合わせできる程度の小さな会議室で、パワーポイント等を使いながら予約なしで、社員が自由に使用できるブースである。

クリエイティブエリアはリラックスした環境での執務空間を確保し、執務環境の向上を図っている。

- ii．執務ゾーンは大きな空間の確保ができており、机は10人程度を一ブロックに島を構成している。1フロアに6箇所程度の割合で低いロッカーを配置し、大きくエリアを分けているが端から端まで見渡せる開放感があるフロアである。

また、外面は全面ガラスで中央部にパティオ（吹き抜け）を設けているため、非常に明るい執務ゾーンである。

## ③ユビキタス

ロケーションフリー電話としてIP電話を貸し出しており、クライアントに繋ぐだけで個人専用の内線電話がどの執務ゾーン、机でも設置可能である。

また、クライアントの設置により、電子会議や電子決済が可能であり、所在管理システムを用いて誰が何処のブースにいるかなどの情報も得ることができる。

個人情報も登録されており、個人の得意分野や資格等が即座に検索可能となっている。このことにより、自由で有効なグループが編成できる。

館内のネットワークは2.5Gの大容量の施設LANと10Gbpsの社内LANを採用している。

まさに、会社全体としてユビキタスが目標とする、「だれでも、どこでも」を実践している。

## ④セキュリティ

ソリューション棟では、一般開放エリアと社用として打ち合わせにこられたエリアを分けており、社用エリアでは入館時にコンシェルジェで受付を行い入館カードを作成してもらい、首からかけてセキュリティカウンターを通らなければ入館できない。

オフィス棟も同様に入室カードをセキュリティカウンターにかざさなければ入室できない。また、ガードマンも配置し、機械、人とのダブル監視を行っている。

執務ゾーンにあるロッカーにもセキュリティをかけており、勝手にクライアントの持ち出し等ができないようにチェックをかけている。

#### ⑤環境

建物自体、低層階であり、周辺にも緑を多く配した敷地である。自然光利用や排水再利用も積極的に取り入れてある。

内部はスペース毎の細かな個別空調を行っているのはもちろんのこと、照明についてもスペース毎の自動調光システムを採用し、また、特に人感センサーの感知により、照度を落とす工夫もされている。

ペーパーレスも進んでおり、従来比で紙の消費が30%になったとのことである。大津市も電子化によりペーパーレスを目指しているが、なかなか目標に到達できていない。

この30%という数字は驚異的であるが、執務スペースを見学すれば直ぐに理解できる。とにかく机に紙がない。ロッカーにも書類が積んでいない。(文書保管量も30%に減っている) コピーやプリントアウトもコンシェルジェに依頼する仕組みとし、徹底したペーパーレス化を図っている。

このことは、レイアウト変更費用にも影響しており、費用削減は90%となっている。

#### 6) その他

i. 建設の判断はボトムアップで社長決裁である。施設建設の決定に当たってはFM推進委員会(副社長が委員長で、それぞれの事業部長が委員<10名程度>、本社総務部長が事務局)が組織としてある。事業本部が事業計画を立てて、自らの責任においてFM推進委員会に挙げて常務会決裁に持ち込む。

ii. (社)日本ファシリティマネジメント推進協会、公共施設FM研究部会への参加を強く勧められた。これは官民を問わずに「これからの公共施設はどうあるべきか」を研究する部会であり、庁舎建設だけでなく、公共施設の状況を総合的に把握し、「これからの世代にどういう形で残していったらよいのか」の提言を行っている協会である。

国土交通省や都道府県、市も参加していることから、今後、庁舎問題を考えるにあたっては、参加することも一つの方法かもしれない。

iii. 建物内はキャッシュレスであり、社員食堂、コンビニ、一般に開放された食堂など、すべてがチャージ式のカードを採用している。なお、一般開放している食堂、コンビニのみ現金が使用できる。

iv. 各フロアに配置したコンシェルジェは、社員の工夫により仕事量を低減し、当初配置より人員を抑制した。

v. コラボブースは自由な利用方針だったが、利用勝手により自然と利用ブースに予約を紙で貼るようになったため、これが習慣となっている。

また、全面ガラスは開放し、協議内容が周囲に聞こえるようにしておくことで、

社員同士の意欲を向上させることとしている。

vi. 執務ゾーンは基本的にアドレスフリーだが、執務を行うなかで担当部長中心にした大体のエリアを設定することとなった。

vii. 電子決済については、全てに適用されている訳ではなく、重要な決裁については、やはりペーパーによる運用をしている。

## (6) S R F 施工現場

### 1) 概要

視察建物は、地上7階建て鉄筋コンクリート造、1階・2階テナント、3階～7階共同住宅の建築物で、2階の事務所部分の柱を、S R F（ポリエステル製の高延性材）を接着剤で貼り付け強度、靱性、耐力を向上させることによる生存空間確保補強であった。

前日に補強した柱を見たところ、臭いもなく接着剤は硬化していて、触っても問題なかった。また、当日の補強工事作業は、柱の仕上げ材であるクロスを撤去中で、時間的に余裕がなく貼り付ける現場作業は見られなかったが、接着剤の缶からは刺激臭もなく、騒音も無い静かな現場であった。

生存空間確保補強とは、建物のある範囲について、建物が倒壊した場合にも補強した柱の周りに少なくとも三角錐状の生存空間が確保される補強方法である。

## 6. まとめ

庁舎整備は、その役割、費用や期間が巨大なプロジェクトであり、多方面からの検討を重ねる必要がある。

しかし、まず検討の第1歩として候補地が決定しなければ、その他の検討もなかなか進まない。これには市民の理解と市としての大きな方向付け、政策決定が必要である。

## 7. 資料

資料 1	年次計画
資料 2	財政計画
資料 3	地価公示制度の概要予算
資料 4	路線価図の説明
資料 5	庁舎本館耐震補強の流れ
資料 6	シミュレーション
資料 7	候補地の航空写真

平成21年3月

平成20年度 市庁舎の整備促進調査検討チーム

建設部	建築課	参事	佐々木 篤
総務部	財政課	副参事	白川武史
総務部	総合防災課	副参事	岡嶋一郎
総務部	管財課	副参事	高阪一男
政策調整部	企画調整課	副参事	山田 崇

## 年次計画

資料 1

	項 目	詳 細	時 期																		平均月数	備 考
			町田市	月数	つくば市	月数	浦安市	月数	富士通	月数	鈴鹿市	月数	高崎市	月数	太田市	月数	東久留米市	月数	大津市	月数		
1	庁舎整備		S42		S50,53,57 S49,54,55 H6		S49											S42,46 H01,H05				
2	耐震診断		H07		未実施													H16				
3	庁舎整備検討委員会	内部	H09		H14	12	S63											H16				
4	庁舎整備研究会	内部					H02											H17				
5	庁舎のあり方検討委員会 庁舎整備特別委員会	外部 議会					H17 H18、19											H18 H18				
6	庁舎整備検討委員会	内部																H19				
7	庁舎整備検討委員会	内部																H20				
8	準備室設置	内部			H14																	
9	基本構想検討委員会 特別委員会	内部 外部 議会	H16		H15	11	H18			2、3年	H11 4	H01		H03		H04						
10	基本計画	委託	H17		H17	8	H18															
11	議決(位置)	議会	H15																			
12	基本設計	委託	H19		H18	7	H20			2年	H12 10	H02 H05	30	H04 H05	9	H05 4						
13	実施設計	委託	H20		H19	11	H21				H13 10	H05 H06	18	H05	5	H05 H06	9					
14	建設工事		H21		H20	24	H21			17	H15 H18	32	H06 H10	39	H06 H10	39	H06 H08	28				
15	竣工		H24		H22		H24			移転3ヶ月								H30				



## 財政計画

資料 2

[illegible]

## 地価公示制度の概要

## 1. 地価公示

地価公示とは、地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年 1 月 1 日時点で、標準地の地価の正常な価格を算定して公示する制度で、昭和 45 年から（滋賀県では昭和 49 年から）実施されています。

また、地価公示は、適正な地価の形成に寄与することを目的として、都道府県が実施する地価調査とともに、①一般の土地取引価格の指標、②公共事業用地の取得価格算定の規準、③相続税や固定資産税評価の目安、④国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格審査の規準等、土地の適正な価格を判定する客観的な目安として活用されており、その価格は、建物が建っている現在の土地ではなく、更地としての評価をしています。

なお、地価公示および都道府県地価調査に関する情報（所在地番・価格等）は、国土交通省 土地総合情報ライブラリー (<http://tochi.mlit.go.jp/>) で全国の情報を閲覧することができます。

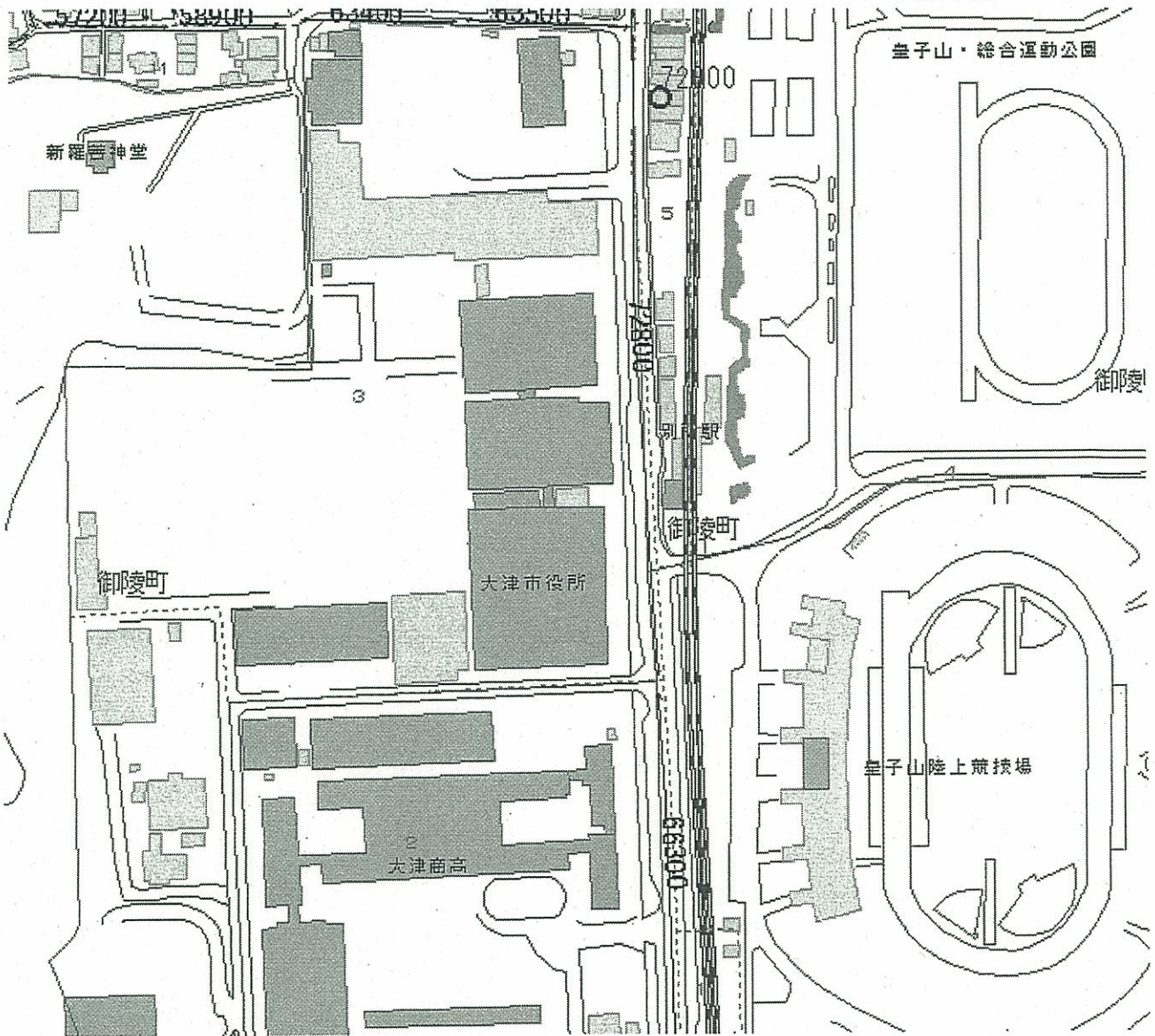
## 2. 公的土地評価制度との比較

地価公示と地価調査をはじめとする他の公的评价との比較は、次のとおりです。

	地価公示	(都道府県) 地価調査	相続税評価 (路線価)	固定資産税評価
根拠法令	地価公示法 第 2 条	国土利用計画法 施行令第 9 条	相続税法 第 22 条	地方税法 第 341 条
実施機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
評価時点	毎年 1 月 1 日 29,100 地点（標準地）	毎年 7 月 1 日 24,374 地点（基準地）	毎年 1 月 1 日 約 410,000 地点	1 月 1 日（3 年毎） 約 450,000 地点
目的等	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般の土地取引の指標</li> <li>不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>公共用地の取得価格算定の規準</li> <li>収用委員会の補償金額算定の規準</li> <li>相続税、固定資産税評価の目安</li> <li>国土法に基づく価格審査の規準</li> <li>国土法に基づく買収価格算定の規準</li> <li>土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準</li> <li>国有財産の時価評価の基準</li> <li>企業会計における販売用不動産時価会計の基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国土法に基づく価格審査の規準</li> <li>国土法に基づく買収価格算定の規準</li> <li>土地の再評価に関する法律に基づく再評価の基準</li> <li>国有財産の時価評価の基準</li> <li>企業会計における販売用不動産時価会計の基準</li> </ul> <p>上記以外に、地価公示とほぼ同様の役割を果たす</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続税、贈与税および地価税の課税のため</li> </ul> <p>地価公示価格水準の 8 割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地的形態形成地域は、路線価方式</li> <li>その他の地域は、固定資産税評価倍率方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の課税のため</li> </ul> <p>地価公示価格水準の 7 割程度を目途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地的形態形成地域は、路線価方式</li> <li>その他の地域は、標準宅地比準方式</li> </ul>
県内の対象地域	県内 13 市 12 町 標準地：380 地点 うち林地：なし	県内全域 基準地：407 地点 うち林地：5 地点	県内全域	県内全域 約 5,800 地点









## 路線価図の説明

路線価は、路線(道路)に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額(千円単位で表示しています。)のことであり、路線価が定められている地域の土地等を評価する場合に用います。

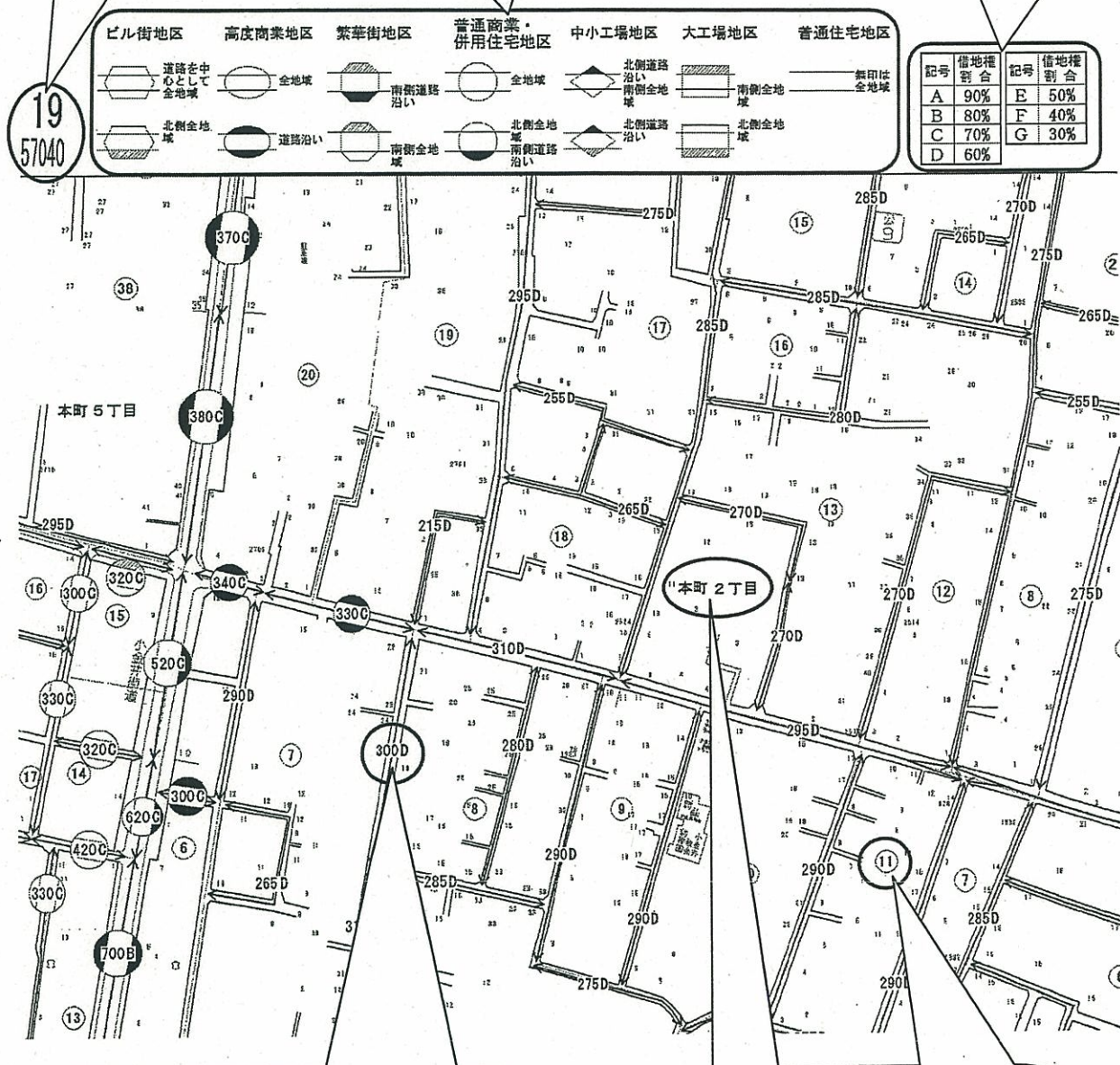
なお、路線価が定められていない地域については、その市区町村の「評価倍率表」をご覧ください。

山林は、

路線価図の年分及びページを表示しています。

地区及び地区と借地権割合の適用範囲を示す記号です。

各路線価の右隣に表示しているA～Gの記号に対応する借地権割合を示します。



1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示しています。  
この場合は、1平方メートル当たりの路線価が300,000円で、借地権割合が60%であることを示しています。

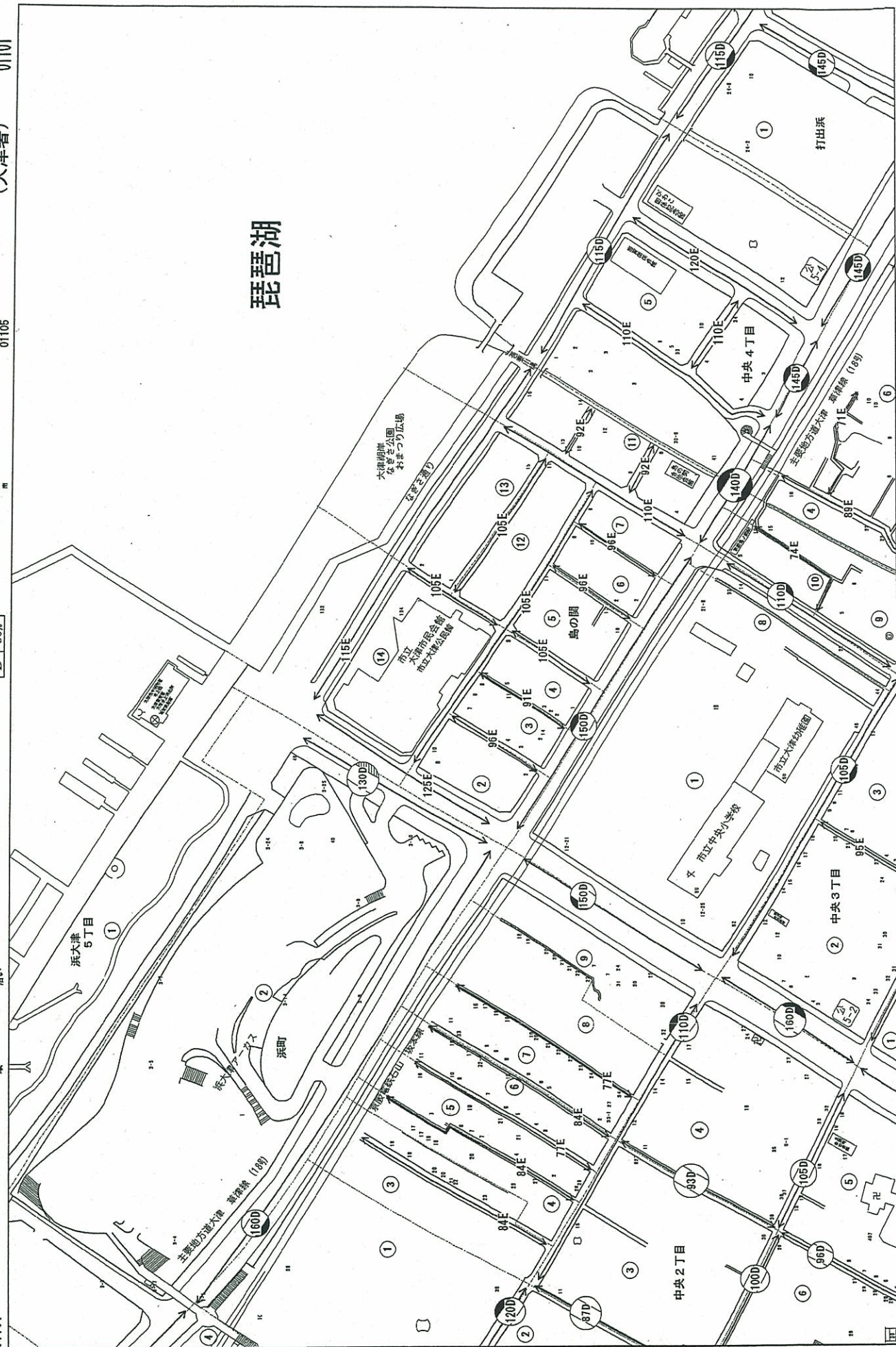
町丁名及び街区番号を表示しています。  
この場合は、本町2丁目11番であることを示しています。



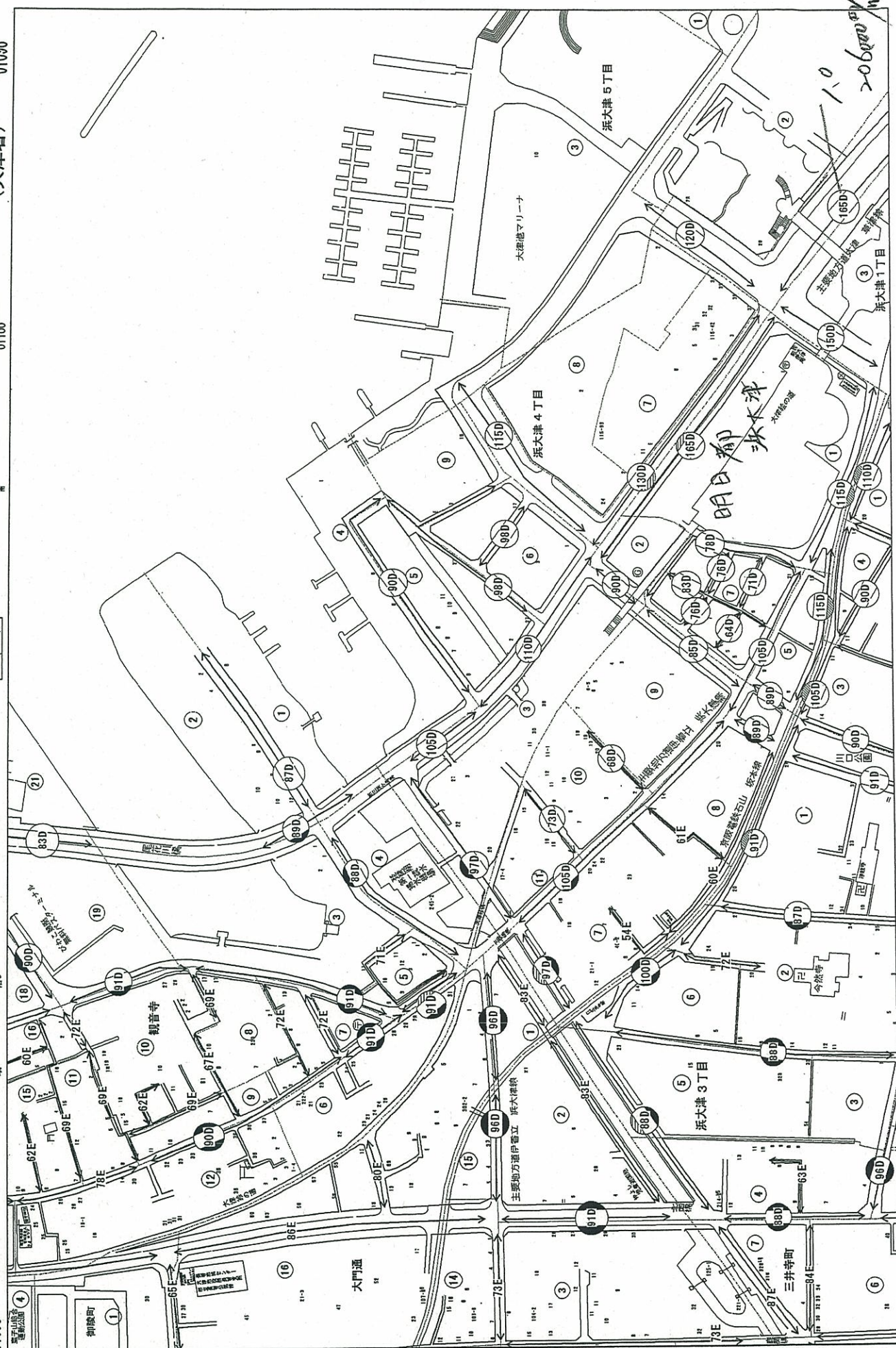




湖田塾



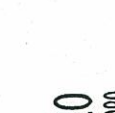
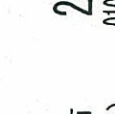
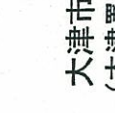
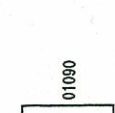
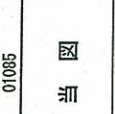
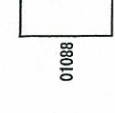
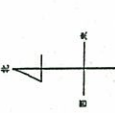
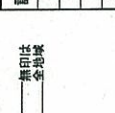
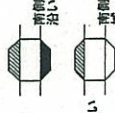
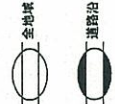




$\frac{2M}{\pi \alpha \beta \gamma \delta}$



ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



20

01089

20

01089

大津市  
(大津署)

01090

01085

01088

01093

01086

01087

01088

01089

01090

01091

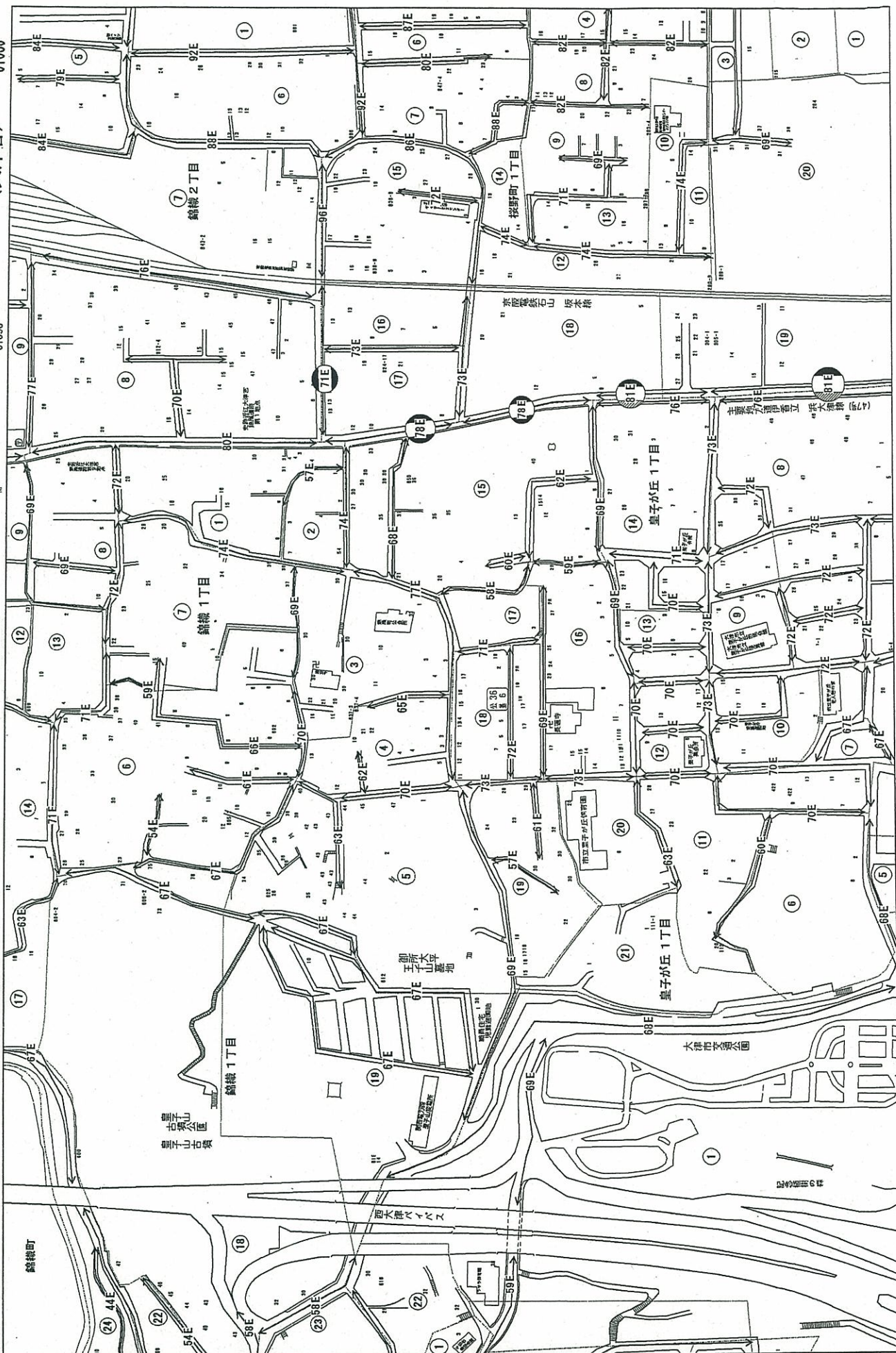
01092

01093

01094

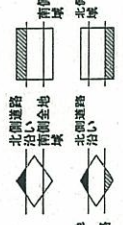
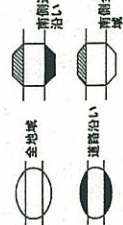
01095

01096



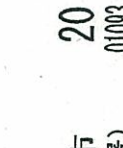
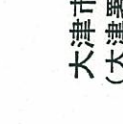
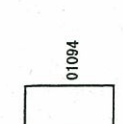
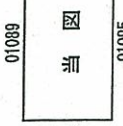
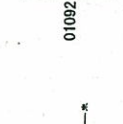
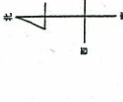


ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 中小工場地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区



借地権 記号	割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

借地権 記号	割合
E	50%
F	40%
G	30%



20  
01093

20  
01093

大津市  
(大津署)

01094

01095

01092

01089

01091

01090

01088

01087

01086

01085

01084

01083

01082

01081

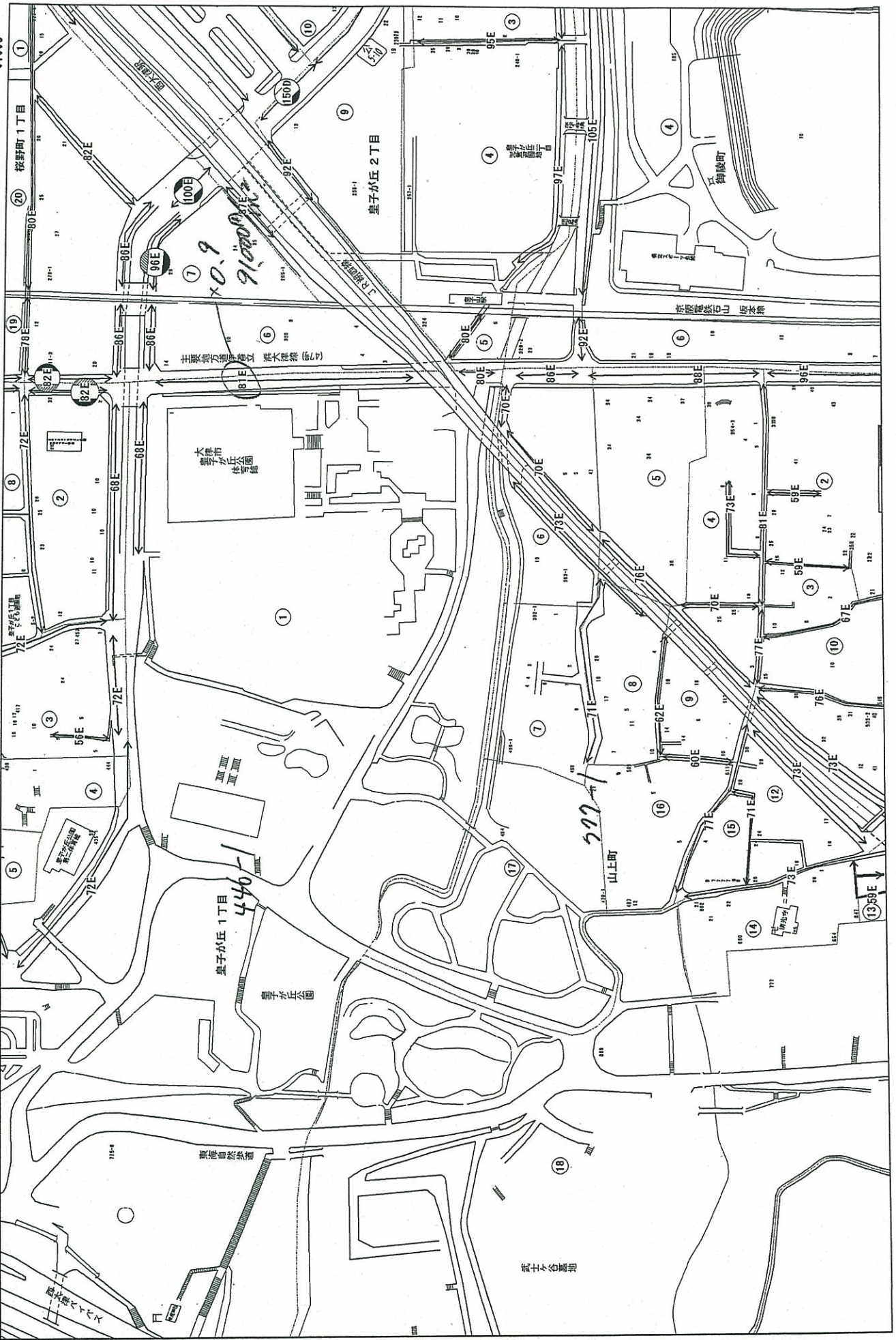
01080

01079

01078

01077

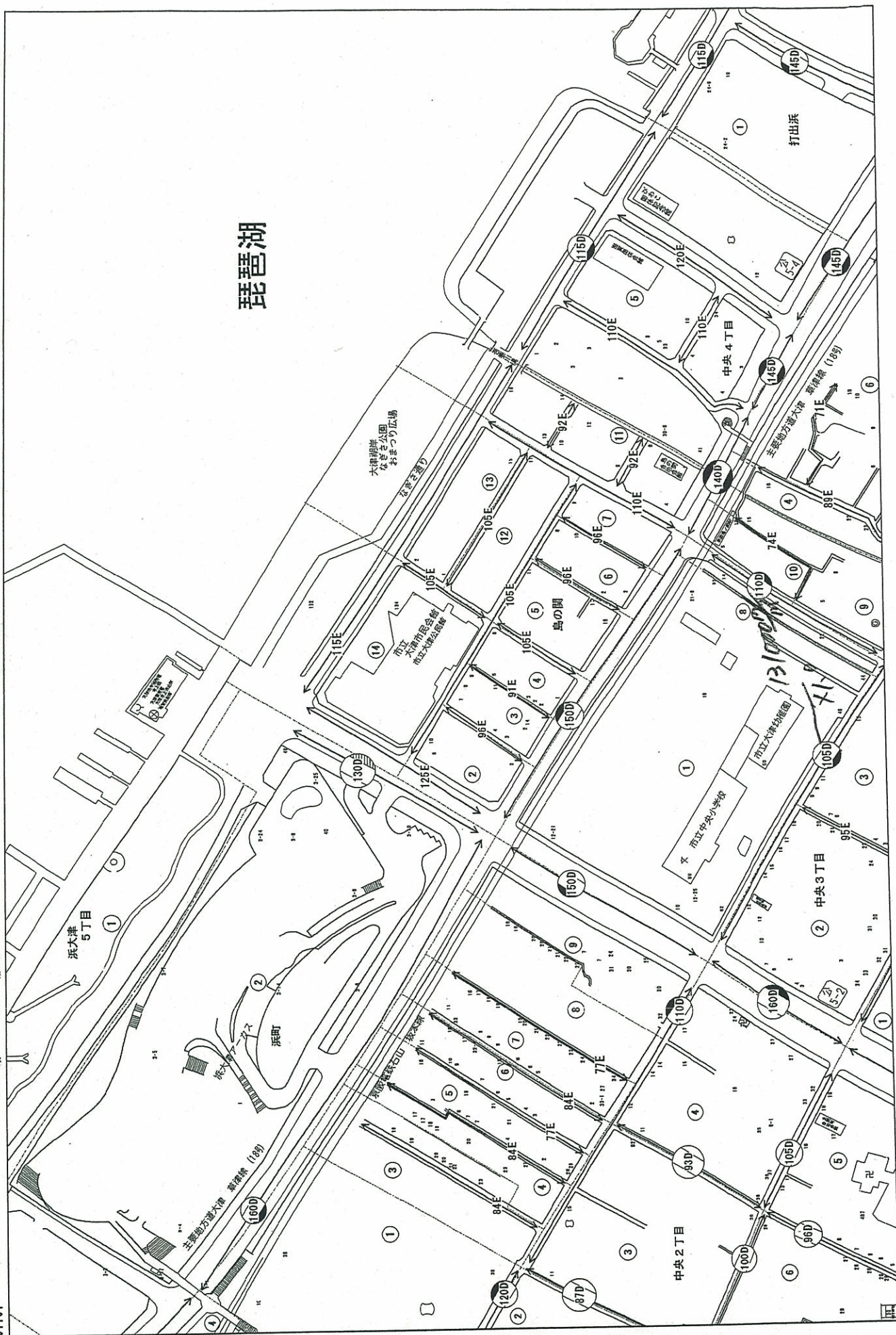
01076





借地権割合	記号
90%	A
80%	B
70%	C
60%	D

借地権割合	記号
50%	E
40%	F
30%	G

[illegible]

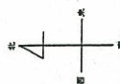






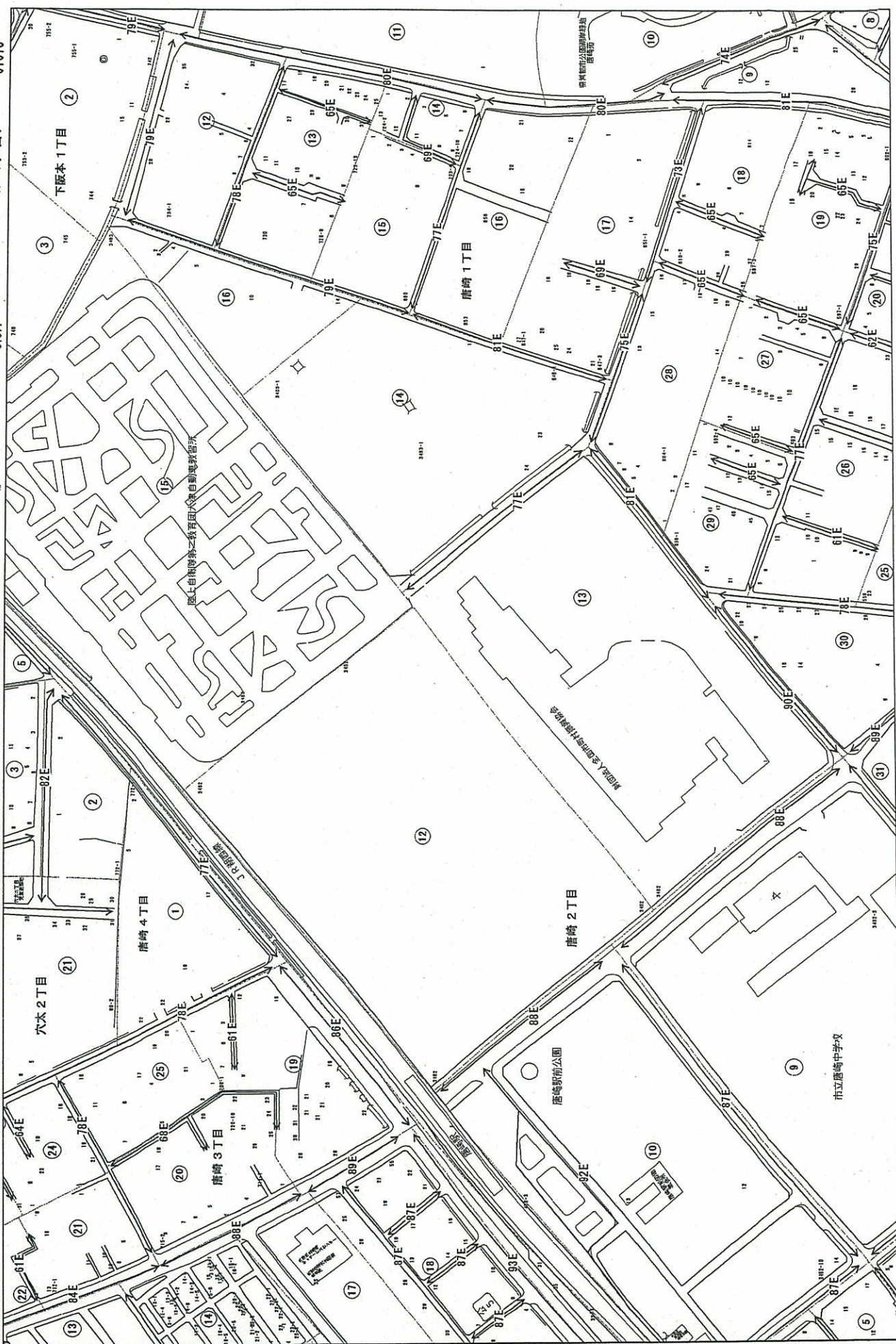
- ビル街地区  
 高度商業地区  
 商業街地区  
 普通商業・  
 供用住宅地区  
 中小工場地区  
 大工場地区  
 普通住宅地区

借地権 割合	借地権 割合
記号 A 90%	記号 E 50%
B 80%	F 40%
C 70%	G 30%
D 60%	

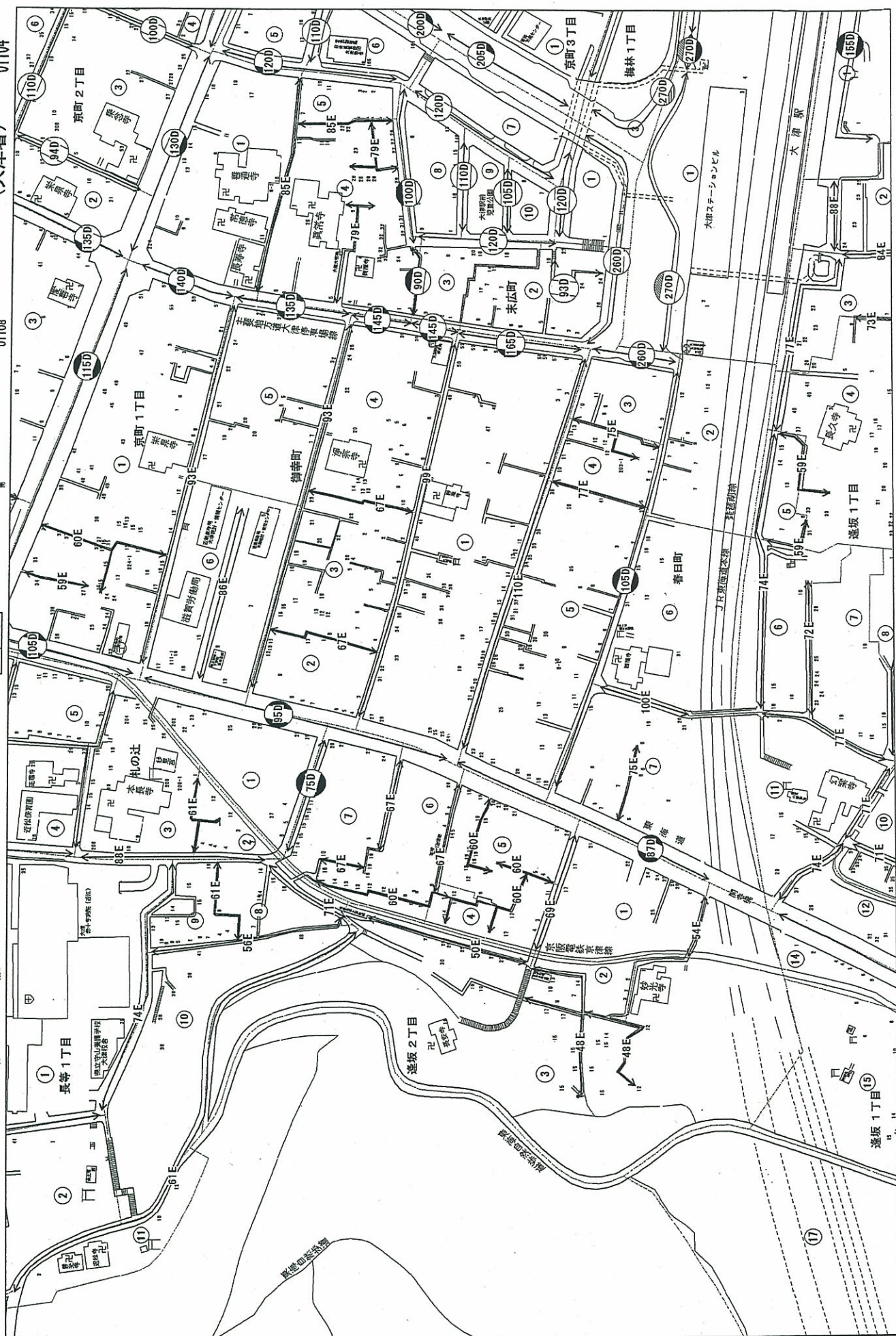


01069  
01072  
01074  
01077

20  
01073  
大津市  
(大津署)





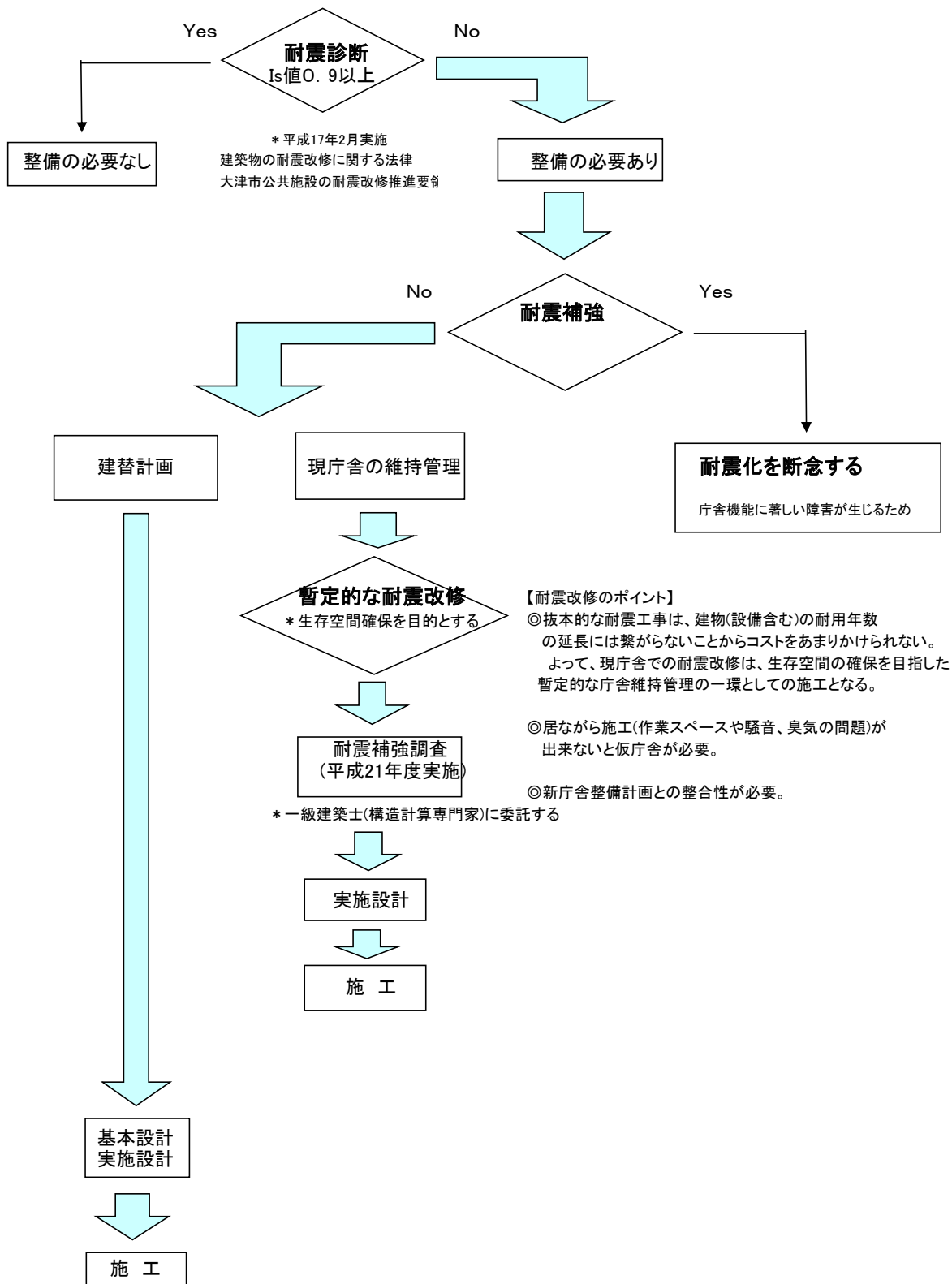






## 庁舎本館耐震補強の流れ

資料 5





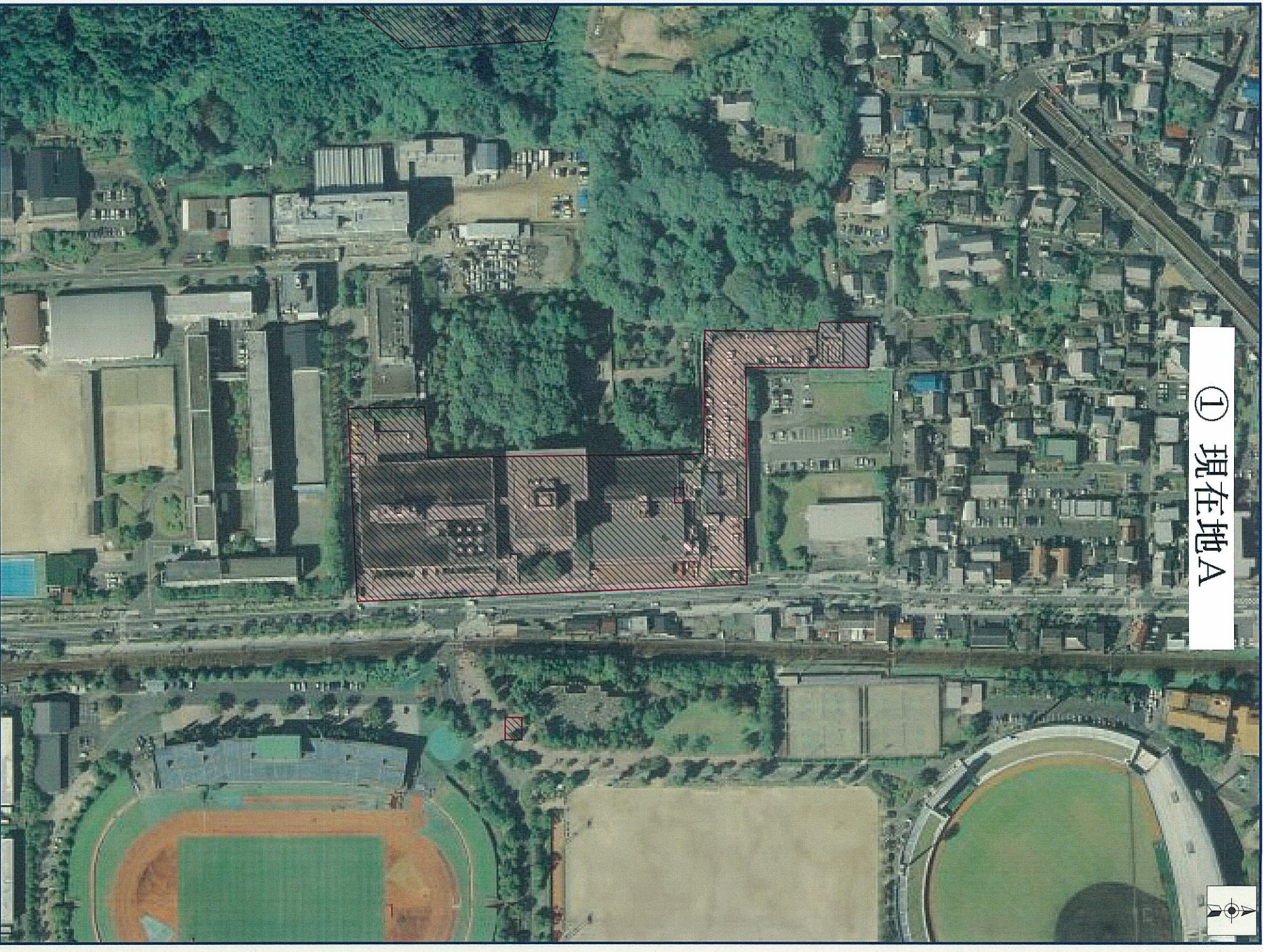
候補地別諸数値

資料 6

項 目	細 目	単位	候 補 地								備 考
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
候補地			現在地A	現在地B	浜大津A	浜大津B	浜大津C	皇子丘公	中央小	東レG	
				①+財務局	A+新館+明日都	③+ア-カス駐	A+明日都				
土地地番			御陵町72番5他	御陵町72番5他 御陵町72番1	浜町3-3他	浜町3-3他 浜町3-6他	浜町3-3他 浜大津4丁目336他	皇子丘1丁目446-1 他、山上町777-1他	島の関12-1他	栗津町23-1他	
敷地面積		㎡	16,833	24,442	7,515	12,090	7,515	166,692	15,293	18,102	
用途地域			近隣商業地域	近隣商業地域	商業地域	商業地域	商業地域	1種住居地域	商業地域	工業地域+商業地域	
建ぺい率		%	80	80	80	80	80	60(40)	80	60・80	
容積率		%	300	300	400	400	400	200	400・600	200・500	
建築可能な 最大床面積		㎡	50,499	73,326	30,060 (36,810)	48,360 (51,250)	45,291 (52,041)	266,707	65,182	54,249	( )内数値は、緩和規定「駐車場等の用途に供する部分の床面積は、敷地内の建築物の延床面積の1/5を限度として延床面積の計算より除く」適用による最大延床面積である。駐車場面積を6,750㎡とした。
入居部署	① 政策調整部	㎡	1,845	1,845	1,845	1,845	1,845	1,845	1,845	1,845	
	② 総務部関係	㎡	6,931	6,931	6,931	6,931	6,931	6,931	6,931	6,931	
	③ 市民部	㎡	2,135	2,135	2,135	2,135	2,135	2,135	2,135	2,135	
	④ 福祉子ども部	㎡	2,049	2,049	明日都 2,049	2,049	2,049	2,049	2,049	2,049	
	⑤ 健康保険部	㎡	2,221	2,221	明日都 2,221	2,221	明日都 2,221	2,221	2,221	2,221	
	⑥ 産業観光部	㎡	2,864	2,864	2,864	2,864	2,864	2,864	2,864	2,864	
	⑦ 環境部	㎡	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	3,450	
	⑧ 都市計画部	㎡	2,840	2,840	2,840	2,840	2,840	2,840	2,840	2,840	
	⑨ 建設部	㎡	4,929	4,929	4,929	4,929	4,929	4,929	4,929	4,929	
	⑩ 教育委員会	㎡	2,522	2,522	新館	2,522	明日都 2,522	2,522	2,522	2,522	
	⑪ 企業局	㎡	5,932	5,932	新館	5,932	明日都 5,932	5,932	5,932	5,932	
	⑫ 消防局	㎡	2,408	2,408	新館	2,408	明日都 2,408	2,408	2,408	2,408	
	⑬ その他施設	㎡	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
	⑭ 議会関係	㎡	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	
	合計	㎡	44,526	44,526	29,394	44,526	29,394	44,526	44,526	44,526	
土地購入費	算定面積	㎡	(大津市有地)	7,609	7,515	12,090	7,515	55,657	15,293	18,102	
	購入費	千円	0	836,990	1,548,090	2,490,540	1,548,090	5,064,787	2,003,383	1,730,551	
床権利取得費	算定面積	㎡	0	0	4,270	0	9,393	0	0	0	明日都総面積15,231㎡(内、既取得面積5,838㎡)
	取得費	千円	0	0	0	0	1,737,705	0	0	0	185,000円/㎡
建築費		千円	13,410,400	13,410,400	13,006,350	19,059,150	13,006,350	19,059,150	19,059,150	19,059,150	
その他費用	①仮庁舎	千円	2,280,000	0	0	0	0	0	0	0	
	②移転	千円	860,000	860,000	860,000	860,000	860,000	860,000	860,000	860,000	
	③備品	千円	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	
	④委託費	千円	378,400	378,400	369,700	493,700	369,700	493,700	493,700	493,700	
	⑤解体費	千円	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	本館、別館のみ解体
	⑥駐車場	千円	既存使用	既存使用	建築費に含む	建築費に含む	建築費に含む	建築費に含む	建築費に含む	建築費に含む	(260台、6,750㎡)
総費用		千円	18,378,800	16,935,790	17,234,140	24,353,390	18,971,845	26,927,637	23,866,233	23,593,401	
備考①			新館・駐車場活用	新館・駐車場活用	新館,明日都の活用		明日都の活用				
備考②			参考:土地価格 1,851,630千円								
備考③			仮庁舎借地費除く		臨港地区 駐車場整備地区	臨港地区 駐車場整備地区	駐車場整備地区	風致地区 都市計画公園	駐車場整備地区	駐車場整備地区	



① 現在地A



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2556





② 現在地B(①+財務局)



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。





### ③ 浜大津A



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2556







## ④ 浜大津B(③+アーカス駐)



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2556



OutputLogID=42F05115-E1A5-4025-0060-7AD102007313 (4040)  
平成21年03月16日 10時05分





⑤ 浜大津C(③+明日都)



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2556





## ⑥ 皇子ヶ丘公園



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2985

100m

OutputLogID=66939F09-CF23-4379-006C-3D50CCCF2048 (4040)

平成21年03月16日 10時54分



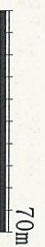


⑦ 中央小学校



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2383





## ⑧ 東レグラウンド



掲載情報は、内容を保証するものではありません。  
権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど  
重要な情報は、必ず担当課にご確認ください。

1/2383

70m

OutputLogID=SD0314CB-FA38-4270-8002-377711C20000(4040)

平成21年03月16日 10時11分