

燕市新庁舎建設基本計画



平成 21 年 2 月

燕 市

目 次

■ 策定フロー

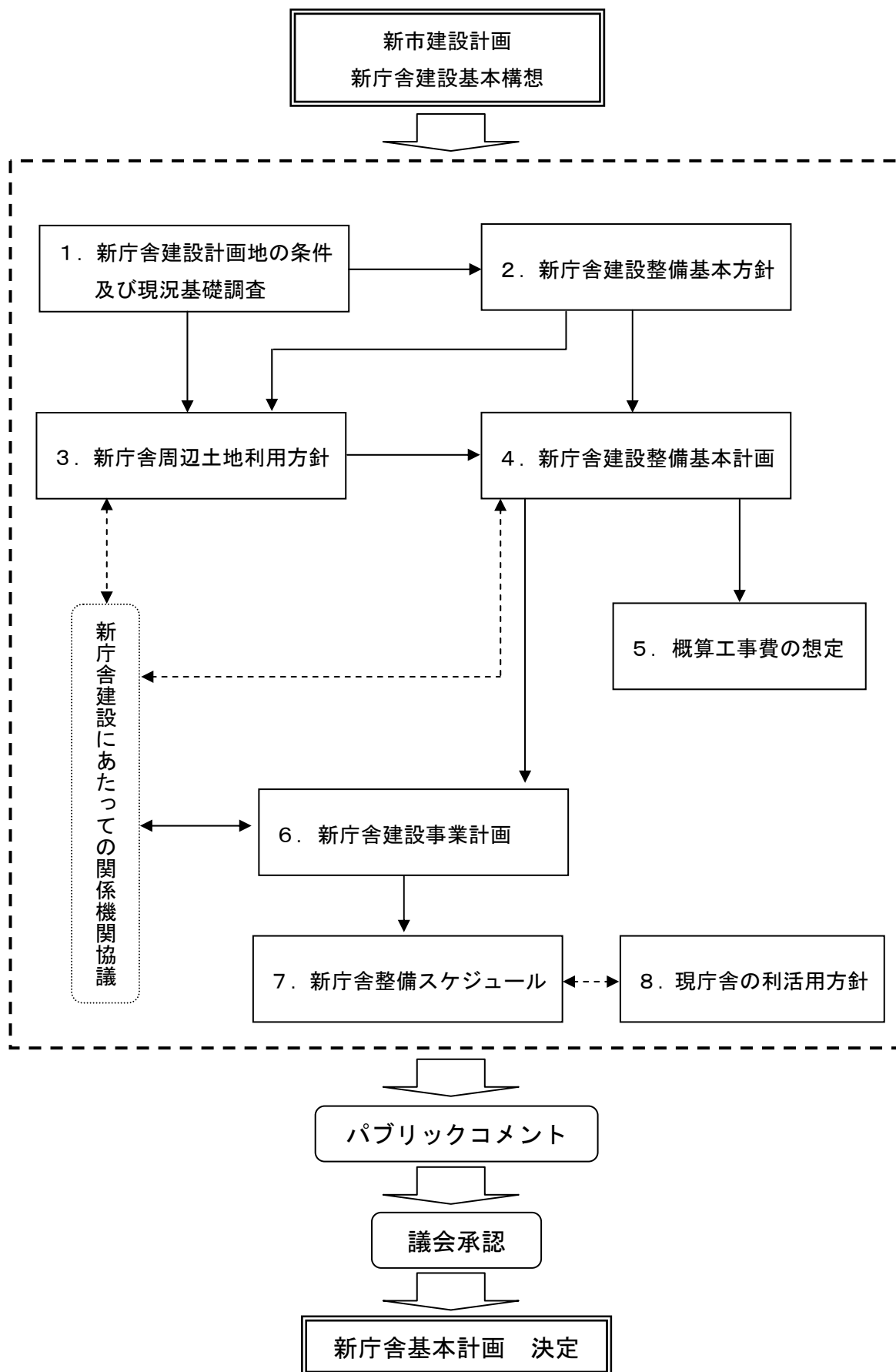
1

本編

1. 新庁舎建設計画地の条件及び現況基礎調査	2
1. 建設計画地の位置及び形状等	2
2. 建設計画地の自然条件・社会条件	4
(1) 自然条件	4
(2) 社会条件	8
(3) 建設計画地に係る上位計画及び関連計画	13
(4) 敷地条件の整理	16
(5) 現庁舎の概要	17
(6) 他団体の事例	19
2. 新庁舎建設整備基本方針	32
1. 新庁舎建設整備の基本方針	32
(1) 無駄を省いたスリムな庁舎	32
(2) あらゆる人にやさしい、安全・安心な庁舎	32
(3) 住民自治の拠点となる、親しまれる庁舎	32
(4) 環境にやさしく、周辺環境と調和した庁舎	32
2. 新庁舎施設整備の基本的な考え方	33
(1) 新庁舎のE S E C	33
(2) 窓口・市民交流部門のE S E C	36
(3) 議会・行政執行部門のE S E C	37
(4) 防災・外構部門のE S E C	39
3. 新庁舎周辺土地利用方針	40
1. 新庁舎周辺交通計画	40
2. 新庁舎周辺土地利用方針及び規制誘導策	41

4. 新庁舎建設整備基本計画	42
1. 新庁舎の本体施設	42
2. 新庁舎必要規模・機能構成等	42
(1) 規模算定における想定職員数	42
(2) 規模算定の検討視点	44
(3) 新庁舎の必要規模	50
3. 新庁舎の施設構造及び機能配置等	54
(1) 施設の構造	54
(2) 施設の階層及び機能配置等	55
4. 新庁舎敷地利用計画	59
(1) 庁舎敷地に求められる機能	59
(2) 敷地利用計画の比較検討	61
(3) 新庁舎の敷地利用及び施設機能のイメージ図	62
5. 概算工事費の想定	63
1. 概算事業費算出にあたっての条件設定	63
2. 工事費の概算	65
3. 全体工事費及び財源の概算	66
6. 新庁舎建設事業計画の策定	69
1. 新庁舎建設にあたっての協議	69
2. 新庁舎の整備手法	71
3. 設計業者の選定方法	73
7. 新庁舎整備スケジュール	76
8. 現庁舎の利活用方針	77

■策定フロー図



1. 新庁舎建設計画地の条件及び現況基礎調査

1. 建設計画地の位置及び形状等

新庁舎建設基本構想において定められた新庁舎建設計画地は下図のとおりである。

新庁舎建設計画地は、吉田庁舎から南東方面へ約 1.6km の吉田西太田地内にあり、国道 116 号と市道吉田 602 号線とが交差する西太田交差点から東へ 300m のところに位置している。

最寄り駅の J R 越後線南吉田駅からは東へ約 1km、徒歩で約 15 分の距離である。また、J R 越後線と弥彦線の接続駅である吉田駅からは約 2km で、車で約 5 分、徒歩では約 30 分の距離にある。

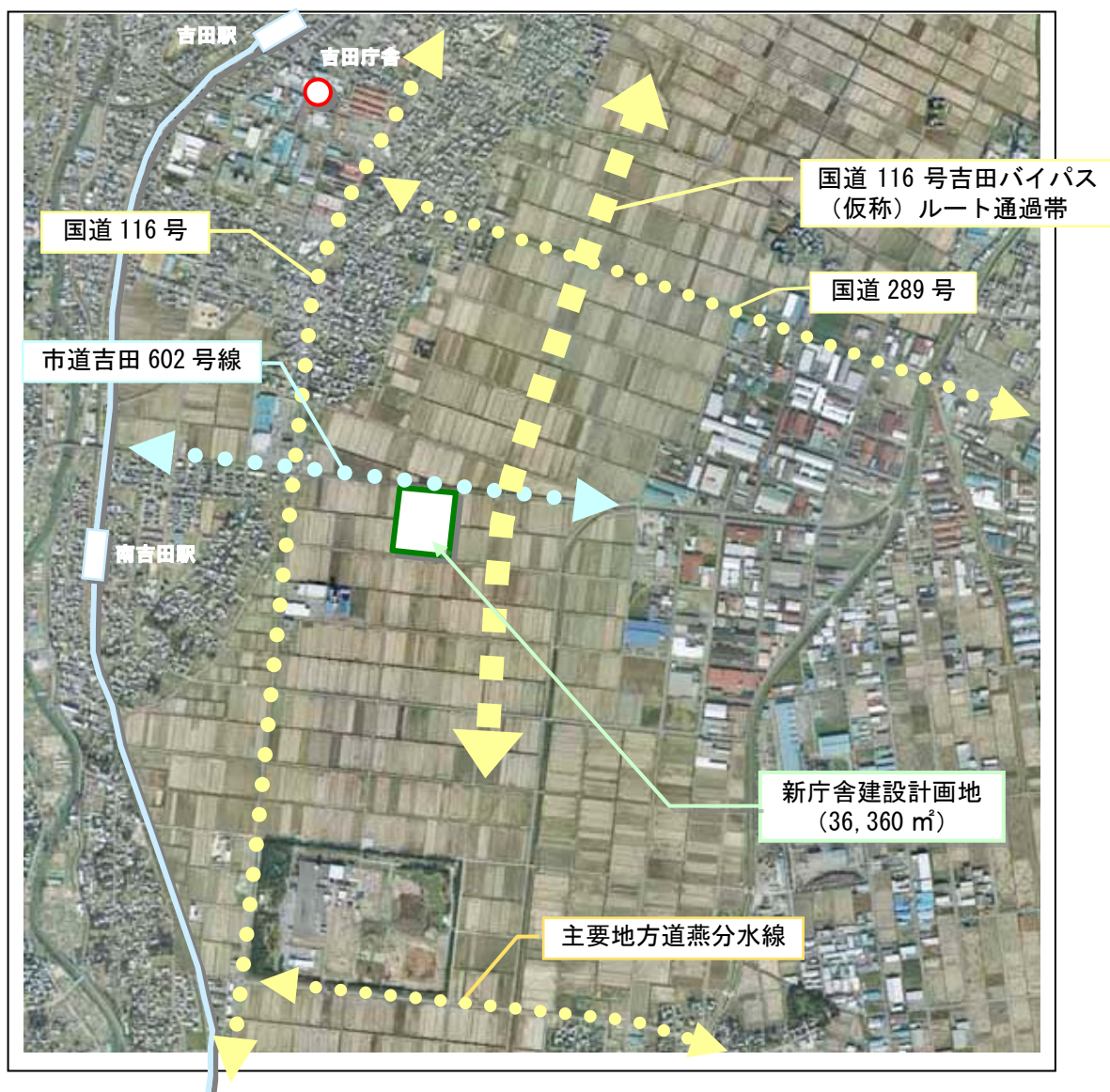
新庁舎建設計画地の地形は平坦であり、現況は農地（主に水田）として利用されている 36,360 m² のほぼ正方形の用地である。

図 1-1 新庁舎建設計画地の位置（その 1）



※ 用地規模：新庁舎建設基本構想における用地面積（取得面積）は 35,385 m² であるが、付随する土地改良施設の面積等を含めると 36,360 m² となる。

図 1-2 新庁舎建設計画地の位置（その 2）



2. 建設計画地の自然条件・社会条件

(1) 自然条件

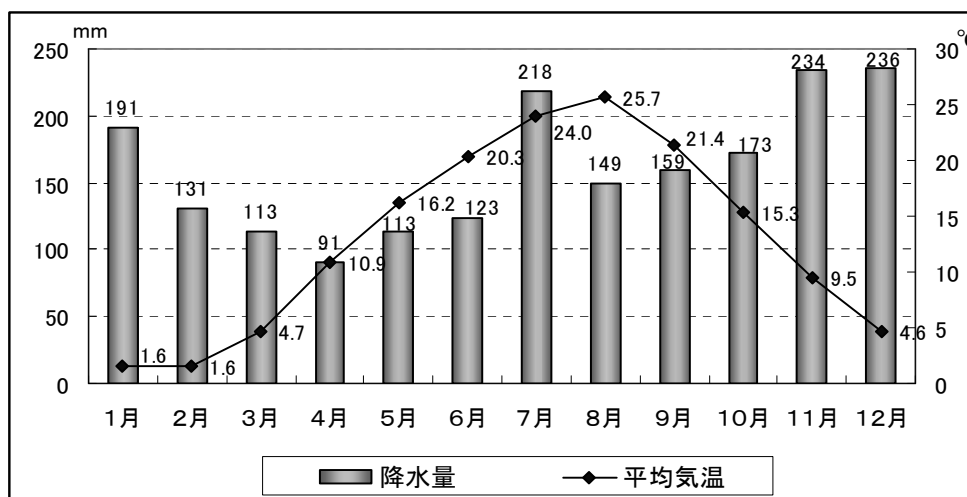
① 気象

気温・降水量

気象庁の新潟県三条観測所における過去30年間（1979～2000年）の気象状況を見ると、冬は1月から2月の平均気温が2度以下に下がり、夏は8月の平均気温が26度近くに達している。また、降水量は11月から1月の冬季に多く、典型的な日本海型気候である。

この気候を考慮した中で、自然エネルギーの活用など環境共存型の庁舎を検討する必要がある。

図1-3 過去30年間月別平均気温・降水量



資料：気象庁ホームページ

日射量

全国気象官署やアメダス観測所のデータをもとに、全国主要都市及び三条観測所の年間最適傾斜角における日射量を整理・比較した。

日射量は、全国主要都市よりも低く、同じ日本海側に位置する新潟、金沢よりも若干低くなっている。また、日射量が高くなる年間最適傾斜角は23.7度であり、年間平均日射量は3.39kWh/m²・日である。さらに、月別日射量では8月が4.86kWh/m²・日と最大値である。

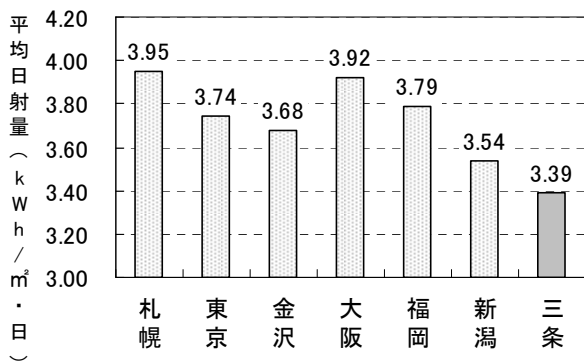
太陽光発電をはじめとした太陽エネルギーの庁舎への活用においては、この日射量を考慮する必要がある。

表1-1 年間最適傾斜角における月別日射量（三条観測所）

平均日射量 (kWh/m ² ・日)	月別日射量 (kWh/m ² ・日)											
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
3.39	1.55	2.42	3.45	4.40	4.79	4.41	4.41	4.86	3.68	3.21	2.09	1.39

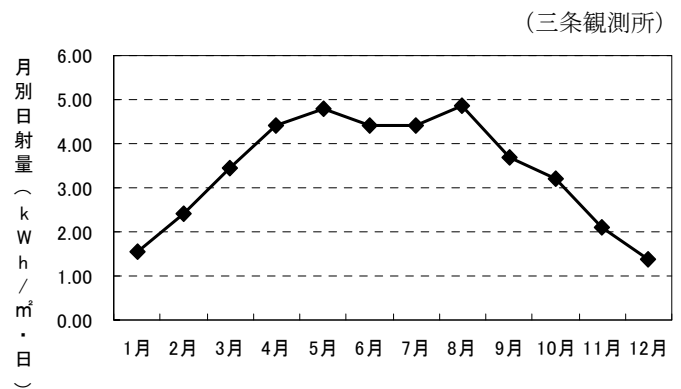
資料：NEDO 全国日射量平均値データマップ

図 1-4 全国各地の年間最適傾斜角における日射量



資料：NEDO 全国日射量平均値データマップ

図 1-5 年間最適傾斜角における月別日射量



資料：NEDO 全国日射量平均値データマップ

降雪日数・降雪量

降雪日数・降雪量の多い県内にあつて、降雪日数・降雪量とも比較的少なく、したがって積雪日数や積雪量も少ない。降雪があるものの消雪が早く、降雪累計と積雪累計はほぼ同一である。初積雪は平年 12 月下旬頃からで 3 月中旬には消雪する。

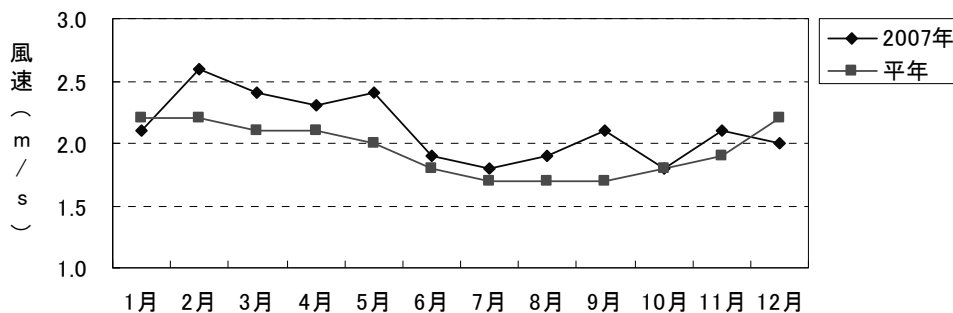
駐車場をはじめとして施設整備計画においては、この積雪に配慮する必要がある。

風

冬季間を除いては、一般的に風は弱く、主な風向は南または南西の方向が多い。晩秋から冬季にかけては、季節風の吹き出しによる北西または西北西の風が強くなる日が多い。

施設の配置及び整備計画においては、冬期の季節風を考慮する必要がある。

図 1-6 三条観測所の風速データ



資料：気象庁ホームページ

表 1-2 三条観測所の最大風速データ

(単位：m/s)

年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2007年	9.0	9.0	8.0	8.0	9.0	6.0	7.0	10.0	9.0	7.0	7.0	8.0
風向	西	北北西	西北西	西南西	北北西	西南西	北北西	北北東	北	北	北	北

資料：気象庁ホームページ

②地形・地質

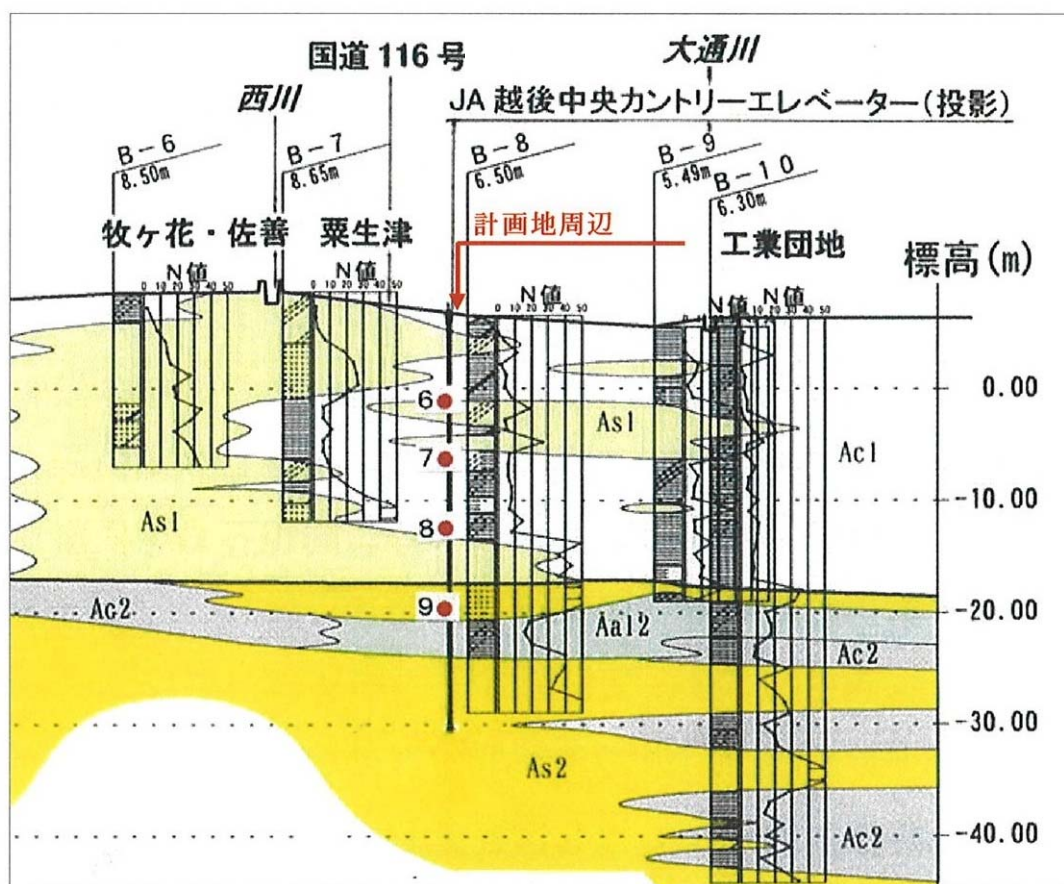
建設計画地周辺の地形は、氾濫原性の低地内に位置しており、周辺には自然堤防が散在している。

建設計画地の地質は、周辺のボーリング調査結果から、未固結な沖積層が厚く堆積していると想定される。周辺の推定地質断面図は以下のとおりである。

当該地の地盤構造は、深度 25m 程度までは軟弱な粘性土層が主体に分布し、以深、比較的締まった砂層が分布すると想定される。ただし、この砂層の下位においては、相対的に固い粘性土、締まり具合が不均質な砂層が、互層状に分布すると想定される。

なお、用地取得後、当該地のボーリング調査を早急に実施し、その結果を踏まえて設計・施工を実施するものである。

図 1-7 地質断面図

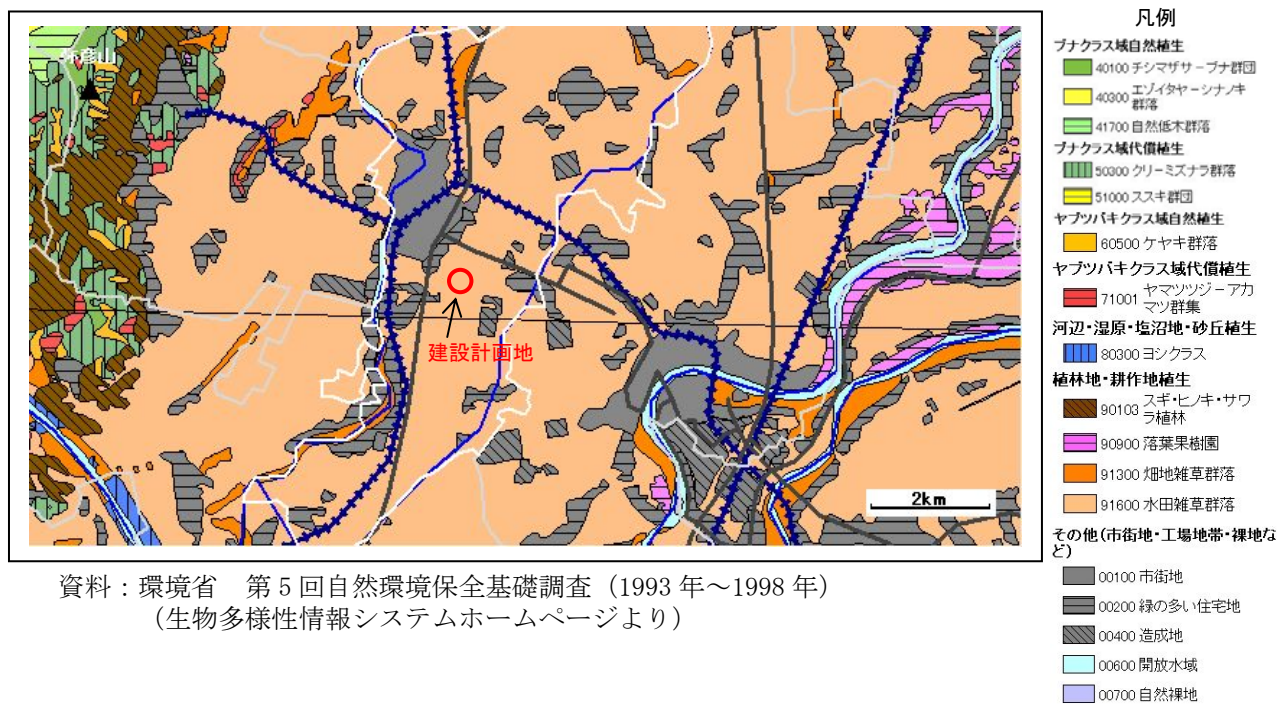


資料：分水町史

③植生

環境省の第5回自然環境保全基礎調査では、新庁舎建設計画地周辺の植生状況は下図のとおり水田雑草群落が多である。

図 1-8 新庁舎建設計画地周辺の植生分布状況



資料：環境省 第5回自然環境保全基礎調査（1993年～1998年）
（生物多様性情報システムホームページより）

建設計画地周辺は水田等として利用されているため、農業への影響が最小となるよう以下の点に配慮する必要がある。

- 病虫害防除が極力不要な植栽選定を行うとともに、病虫害の発生源とならないよう適正な管理を行う。
- 農地が日陰とならないよう建物や樹木の配置を考慮する。
- 農作物の育成に支障が出ないよう街灯の設置箇所、照明の方向、夜間消灯に配慮する。

また、「新潟県緑花推進計画」では、「緑の確保目標」として市街地の緑被率を20%以上とする目標が定められている。現時点での3庁舎の合計緑被率が、7.6%であることから大幅な配慮が必要である。

【参考】燕市の花・木及び推奨の木 (平成18年8月10日制定)

市の花 キク、サルビア、バーベナ・テネラ

市の木 サクラ

市の推奨の木 サザンカ、ナツツバキ、ナナカマド、ナンキンハゼ、マツ

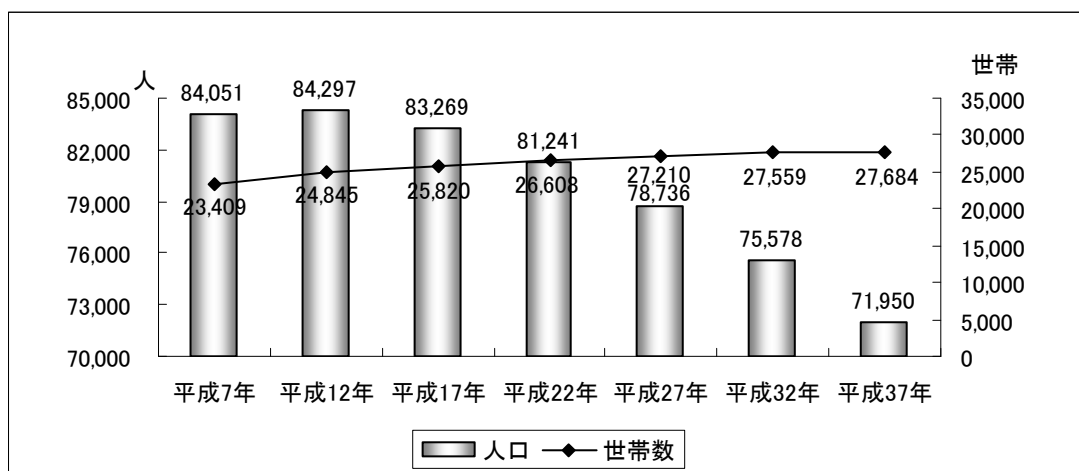
(2) 社会条件

①人口

平成17年国勢調査による燕市の人口は83,269人、世帯数は25,820世帯であり、人口はこれから減少傾向が続くと推測され、世帯数は今後も増加が見込まれている。

また、年齢3区分別人口の比率推移をみると、年少人口、生産年齢人口の比率はともに減少し、老年人口の比率が高まっており、この傾向は今後も続いていく見込みであることから、高齢者人口の増加に配慮した庁舎とすることが求められる。

図1-9 人口・世帯数の推移



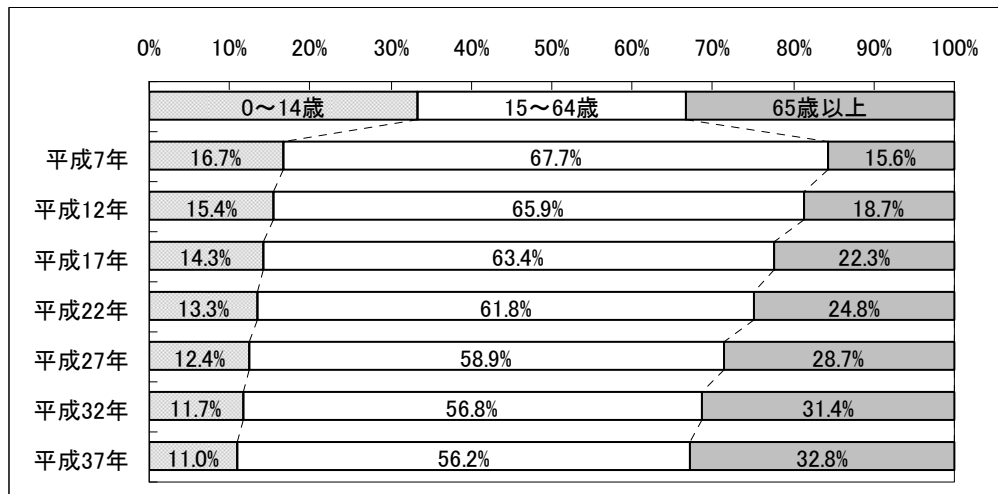
資料：燕市総合計画

表1-3 人口・世帯数・1世帯あたり世帯人員の推移

	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
人口	84,051	84,297	83,269	81,241	78,736	75,578	71,950
世帯数	23,409	24,845	25,820	26,608	27,210	27,559	27,684
1世帯あたり世帯人員	3.59	3.39	3.22	3.05	2.89	2.74	2.60

資料：燕市総合計画

図1-10 年齢3区分別人口の比率推移



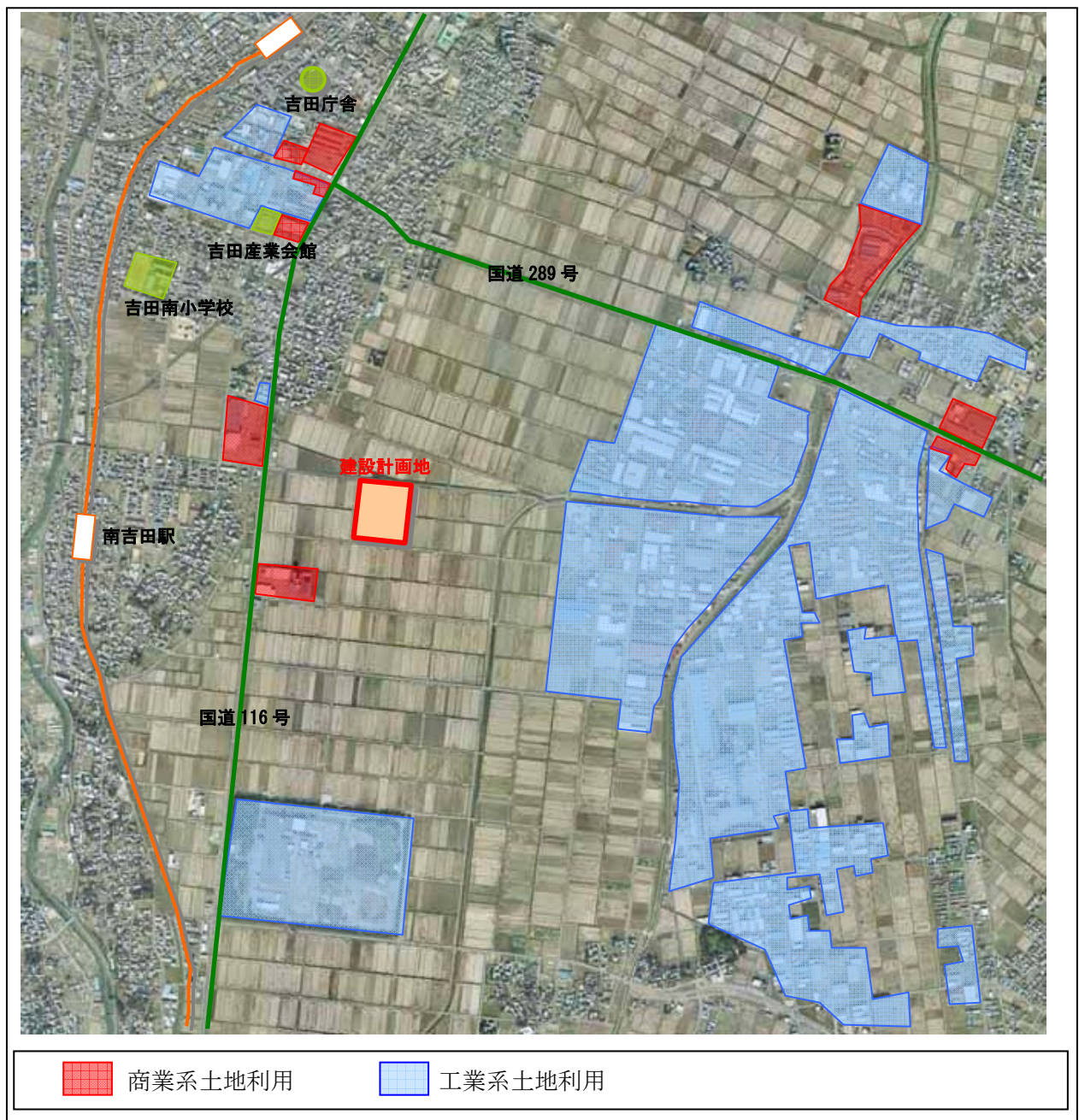
資料：燕市総合計画

②周辺土地利用

新庁舎建設計画地は、下図に示すように農地の中に位置しており、東側は工業団地を中心に工業用地としての土地利用となっている。

建設計画地周辺では、ショッピングセンターやホームセンターなどの大規模商業施設が国道 116 号、289 号沿道に立地している。

図 1-11 建設計画地周辺の主な土地利用現況



③法規制状況

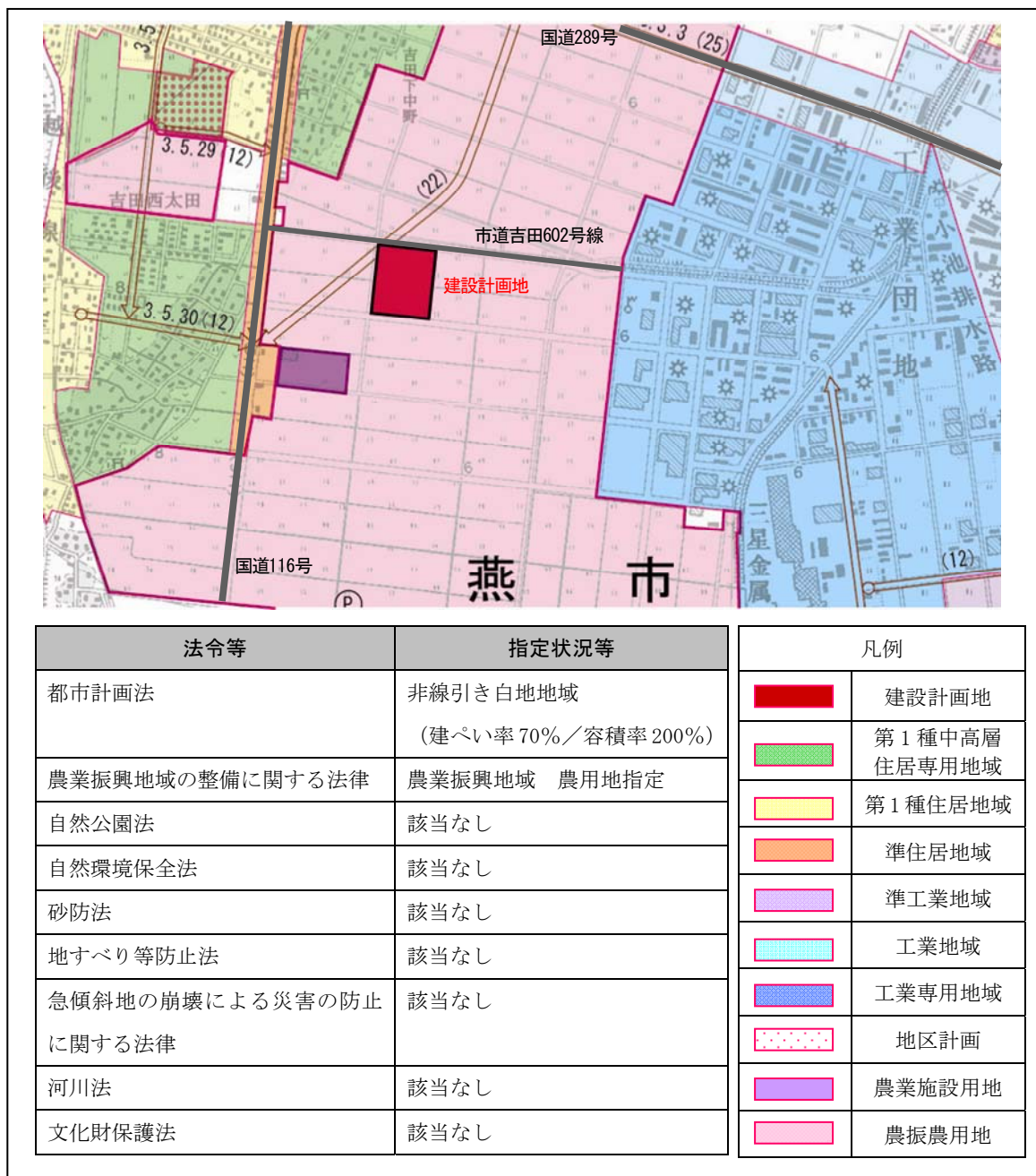
新庁舎建設計画地周辺の法規制状況は下図に示すとおりである。

新庁舎建設計画地は、都市計画法上は用途地域の指定のない白地地域であり、農業振興地域の農用地に指定されている。

このため、農政関係機関との協議を行いながら用地取得を進めてきており、また、現在策定を進めている都市計画マスタープランにおいて、当該地区の土地利用のゾーニングを行い、将来の用途地域を見据えた土地利用の設定により、無秩序な開発につながらないように努めるものである。

その他の土地利用に係る規制は特になし。

図 1-12 建設計画地及び周辺の法規制状況

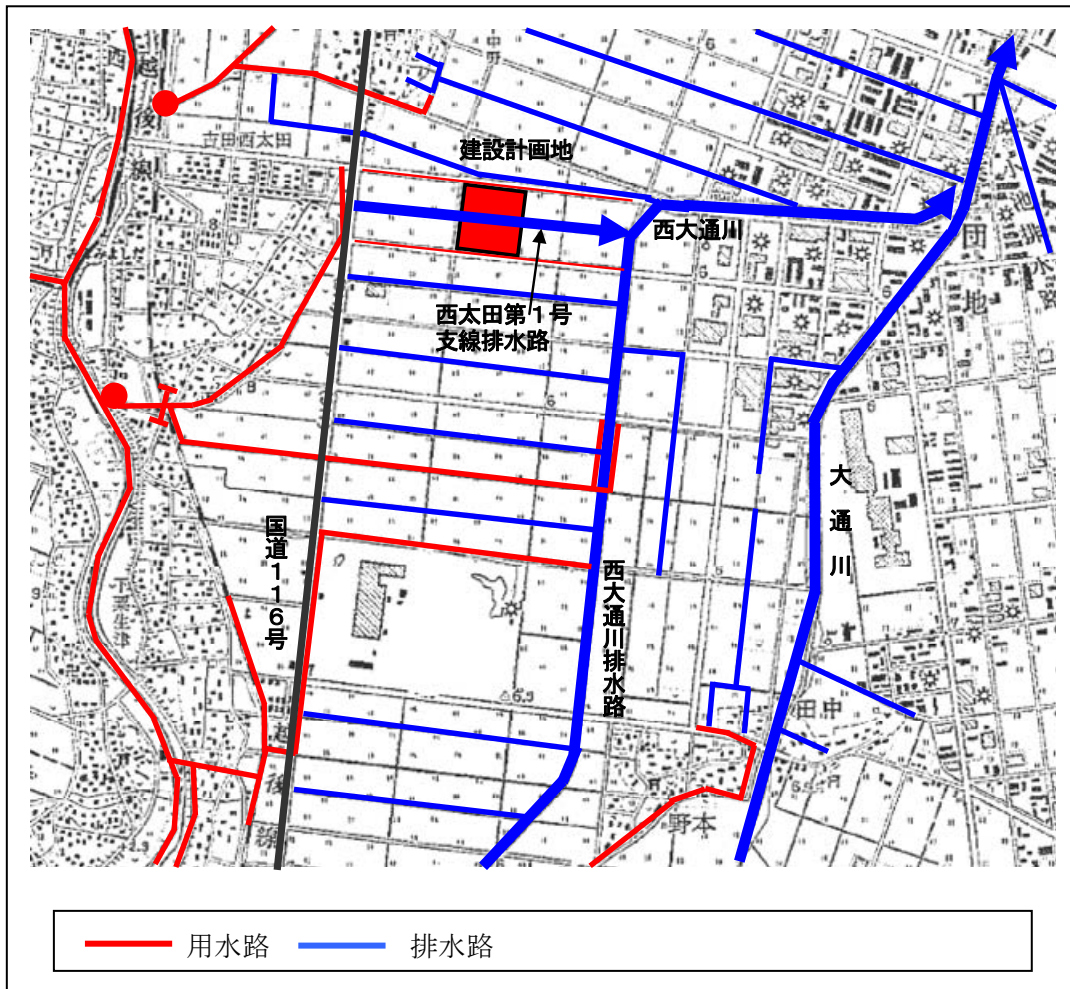


⑤農業用用水・排水施設

新庁舎建設計画地周辺の農業用用水・排水施設の状況は下図に示すとおりであり、建設計画地の北側と南側には用水路、中央には排水路が流れている。

この用水路と排水路の機能に支障が出ないように、用地の造成時に必要な整備を行う必要がある。

図 1-14 建設計画地周辺の農業用用水・排水施設の状況



(3) 建設計画地に係る上位計画及び関連計画

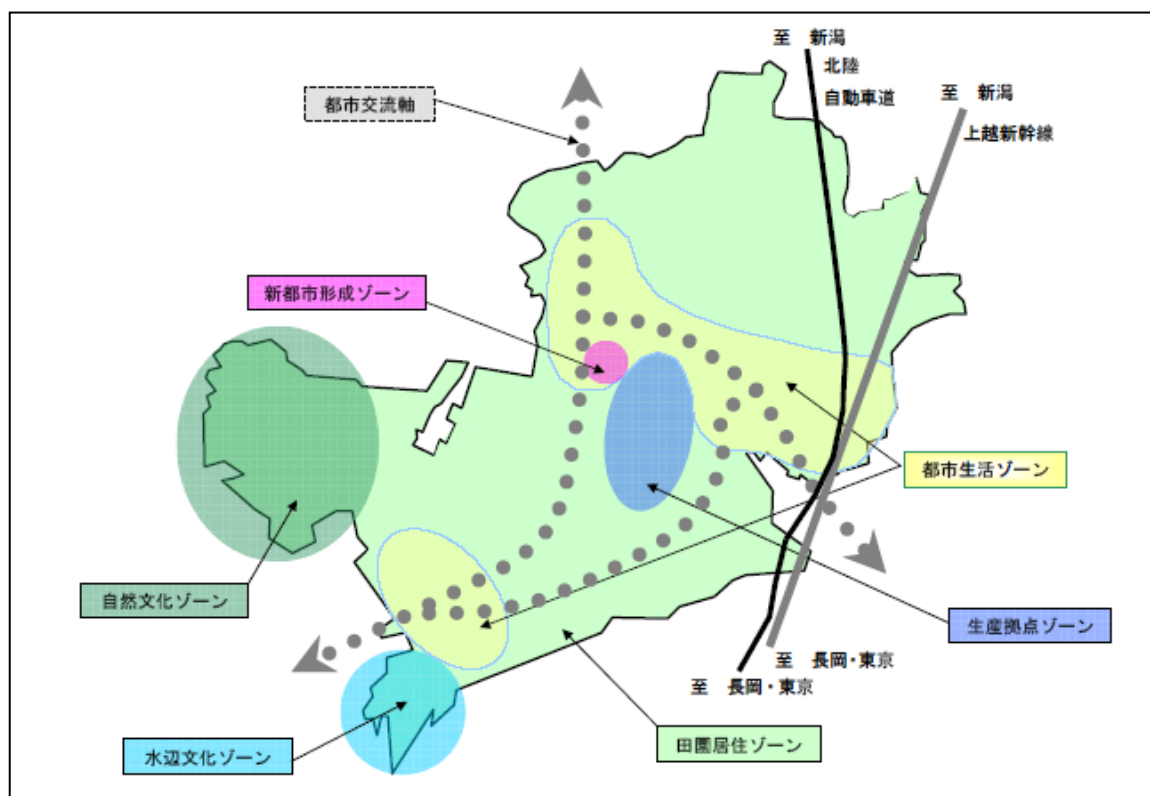
① 燕市総合計画

平成 20 年 3 月策定の燕市総合計画基本構想の「土地利用の方針」において、新庁舎建設計画地周辺を「新都市形成ゾーン」として位置付けて、下記のとおり整備を推進することとしている。

新都市形成ゾーン	市役所新庁舎の建設を進めるとともに、利便性が高く市民に親しまれる新たな都市核として、周辺地域の整備を推進します。
----------	--

資料：燕市総合計画基本構想

図 1-15 土地利用方針概要図



資料：燕市総合計画基本構想

また、同基本計画の「第 6 章 市民とともに築くまち（第 6 節 成果を重視した自治体経営の推進）」の主な取り組みとして、下記のとおり本事業の実施について掲げている。

新庁舎の建設	分散している本庁組織の統合による行政の効率化を図るための新庁舎の建設
--------	------------------------------------

資料：燕市総合計画基本計画

②都市計画マスタープラン

新市の都市計画マスタープランは、上位計画である県の都市計画区域マスタープラン（燕弥彦都市計画区域）及び前記①の燕市総合計画の土地利用方針に即して策定することとなり、現在、平成 21 年度末の策定に向けて事務を進めている。

新庁舎建設計画地周辺の土地利用については、新たな都市核の形成を目指し、下記のとおり土地利用計画によるゾーニングの実施や地区計画の策定など都市計画マスタープランの策定を通して具体化していくものである。

白地地域の土地利用の方針	<p>③計画的な開発誘導の方針</p> <p>白地地域において新たに開発を行う場合は、農林漁業と調整を行い、用途地域内の土地利用の状況、都市の発展の動向、自然条件及び交通条件、既存の都市基盤施設の有効活用などに配慮した適正な規制、誘導を図ることとする。</p> <p><u>大規模な開発が見込まれる地域については、用途地域の指定、地区計画の策定などの規制誘導策を用い、一体的かつ計画的な市街地形成を図る。</u></p>
--------------	--

資料：新潟県都市計画区域マスタープラン

③旧分水町地域新エネルギービジョン

旧分水町では、豊かな自然と恵まれた資源を次世代へ伝えるため「分水町地域新エネルギービジョン」（平成 16 年 2 月）を策定している。

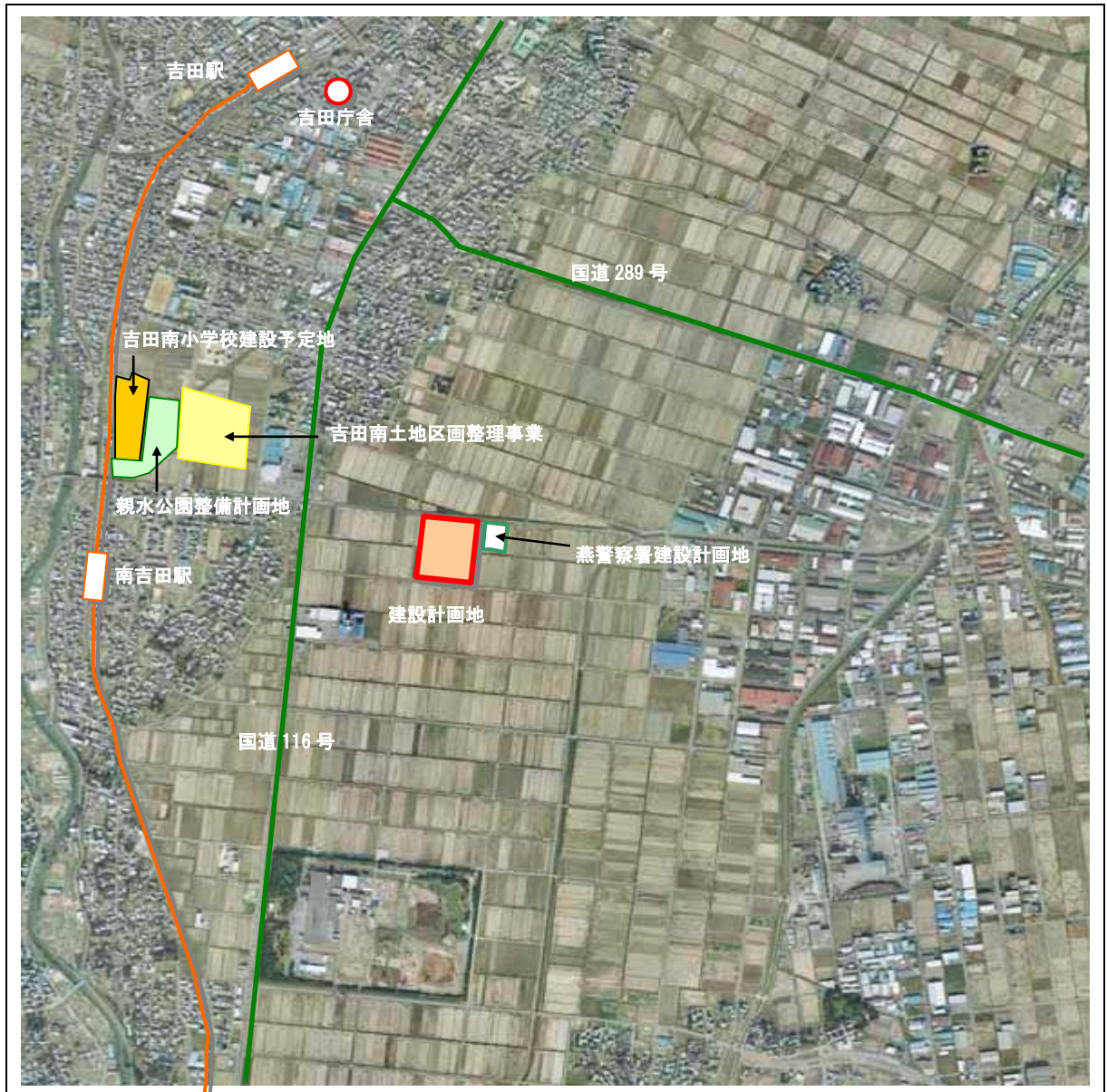
この新エネルギービジョンでは、地域の現況調査や風力、太陽光、太陽熱をはじめとする各種新エネルギーの導入の可能性についての検討を行い、役場、小中学校等の公共施設については、太陽光発電及び太陽熱利用の設備を中期的（5 年～10 年）に導入整備していくことが掲げられている。

④周辺大規模開発等の状況

新庁舎建設計画地周辺における大規模開発としては、現在、郊外型店舗群が形成されている国道 116 号西側地域において、吉田地区の既成市街地を拡大する形で吉田南土地区画整理事業による住宅地開発が進められており、その隣接地には市が吉田南小学校の移転及び親水公園の整備事業を行っている。

また、新庁舎建設計画地の東側隣接地には、県の燕警察署建設（移転）事業も計画されており、本新庁舎建設事業と連携・調整のうえ、事業推進が図られていくものである。

図 1-16 周辺大規模開発等の状況



【吉田南土地区画整理事業の概要】

事業名称（施行者）	吉田南土地区画整理事業（吉田南土地区画整理組合）
事業年度	平成 19 年度～平成 20 年度
施行地区面積／計画人口	36,831 m ² ／約 222 人
法規制等	第 1 種中高層住居専用地域・燕弥彦都市計画地区計画の指定

【燕警察署建設（移転）事業の概要】

事業名称（施行者）	燕警察署建設事業（新潟県）
事業年度等	平成 20 年度～平成 24 年度（H20. 用地取得、H21. 造成・基本設計、H22. 実施設計、H23～24 建築工事、H24. 完成・移転）
用地規模	6,193 m ²

(4) 敷地条件の整理

新庁舎建設計画地の敷地形状は、下図に示すとおり整形な形状であり、面積は36,360㎡である。

前面道路となる市道吉田602号線との高低差が約1m程度あるため、敷地全体の土盛(約36,000㎡)と農地に接する部分は擁壁工事が必要となる。

また、敷地の中央部分には農業用排水路が通っていることから、その機能に支障が出ないように整備を行うとともに、宅地化に伴う雨水対策として、調整池の設置が必要となる。

前面道路は、今後整備が予定されている国道116号吉田バイパス(仮称)に接続する主要な動線の一つとなることから、都市計画道路としての整備が検討されている。したがって、敷地の接道部分は将来的な道路計画との整合を図りながら、農業用排水路の機能維持に係る整備を一体的に行う必要があり、その他敷地西側の道路、南側の道路及び農業用排水路についても、用地造成時に整備調整を図る必要がある。

図1-17 新庁舎建設計画地の敷地状況図



(5) 現庁舎の概要

各庁舎の現状は、吉田庁舎が昭和 45 年 5 月（分館：昭和 45 年 3 月）、燕庁舎が昭和 37 年 6 月（新館：昭和 53 年 11 月／分館：昭和 39 年 4 月）、分水庁舎が昭和 40 年 6 月にそれぞれ建築され、平成 20 年 10 月現在で、建築後 38 年～46 年が経過していることから、いずれの庁舎も老朽化等による様々な問題を抱えており、主な問題点としては、次の 4 点があげられる。

また、現状の分庁舎方式は、行政組織が部局単位で各庁舎に分散しているため、組織の縦割り傾向が強まるとともに、多様化する住民ニーズへの迅速な対応が難しい状況である。事務的にも各庁舎間の移動が頻繁に必要であり、無駄な労力を費やすとともに、コストの増嵩につながっている。さらに、住民にとっては各庁舎の業務範囲が分かりづらく、来庁者の用件によっては別の庁舎への移動を伴うなど、住民サービスの低下を招いている。

主な問題点	内 容
施設・設備の老朽化	○各庁舎とも老朽化に伴う施設の改修や空調・衛生・給排水設備等の補修を繰り返しながら対応してきており、維持補修費が嵩んでいる。
庁舎等の狭隘化、複雑化	○狭隘化対策として、吉田庁舎は旧消防庁舎を分館として利用、燕庁舎は新館の増築と分館の増設、分水庁舎は本館の増改築を行ってきた経緯がある。その結果、庁舎内部が複雑になり、住民にとってわかりづらく、職員にとっても使いづらい庁舎となっている。 ○施設の構造上、高度情報化に伴う電子計算機器の設置やシステム配備のためのスペース確保等が困難な状況である。また、庁舎によっては、会議室の不足や保管公文書の分散等の問題も生じている。 ○燕庁舎においては、慢性的に駐車場が不足している状況であり、駐車場内での事故等も懸念されている。
耐震性の問題	○昭和 56 年に建築基準法（耐震規定）が改正され、いずれの庁舎もその建築年次から、現基準を満たしていない。特に、燕庁舎においては、平成 16 年に起きた「新潟県中越地震」により構造体にまで被害がおよび、応急の補強工事を行っている状況である。 ○各庁舎は、防災システムの統制機能を有し、各種防災情報を管理していることから、災害対策の拠点施設としての機能を発揮しなければならないが、その役割を果たすためには、耐震補強を実施する必要がある。
バリアフリーへの対応	○公共施設は、高齢者や障がい者に配慮したバリアフリーへの早急な対応が必要であるが、各庁舎ともエレベーター、スロープ、多目的トイレ等の設備の部分的な改修にとどまっているのが現状である。特に分水庁舎にはエレベーターが設置されていない。 ○各庁舎とも、施設全体にわたるバリアフリーへの抜本的な対応が求められている。

【現庁舎の状況】

平成 20 年 4 月 1 日現在

区 分		内 容	
吉 田 庁 舎	本 館	建 築 年 月	昭和 45 年 5 月
		構 造	鉄筋コンクリート造り・地上 3 階建て
		延床面積	3,318.62 m ² (勤務職員数 92 人)
	分 館	建 築 年 月	昭和 45 年 3 月
		構 造	鉄筋コンクリート造り・地上 2 階建て
		延床面積	443.09 m ² (勤務職員数 30 人)
	敷 地 面 積		10,351.62 m ²
駐 車 可 能 台 数		146 台	
燕 庁 舎	本 館	建 築 年 月	昭和 37 年 6 月
		構 造	鉄筋コンクリート造り・地上 3 階建て
		延床面積	2,611.16 m ² (勤務職員数 101 人)
	新 館	建 築 年 月	昭和 53 年 11 月
		構 造	鉄筋コンクリート造り・地上 4 階・地下 1 階建て
		延床面積	2,847.51 m ² (勤務職員数 70 人)
	分 館	建 築 年 月	昭和 39 年 4 月・昭和 50 年 10 月一部増築
		構 造	鉄筋コンクリート造り一部鉄骨造り・地上 3 階建て
		延床面積	延床面積 544.23 m ² (勤務職員数 36 人)
	敷 地 面 積		7,247.78 m ²
駐 車 可 能 台 数		95 台	
分 水 庁 舎	本 館	建 築 年 月	昭和 40 年 6 月・平成 3 年 11 月一部増築
		構 造	鉄筋コンクリート造り・地上 3 階建て
		延床面積	2,239.41 m ² (勤務職員数 96 人)
	敷 地 面 積		5,118.27 m ² (分水消防署部分含む)
駐 車 可 能 台 数		110 台	
合 計	庁舎延床面積		12,004.02 m ² (勤務職員数 425 人) ※吉田庁舎分館 (水道局) を除く延床面積 11,560.93 m ² (勤務職員数 395 人)
	敷 地 面 積		22,717.67 m ² ※吉田庁舎分館 (水道局) 及び分水消防署分を除く敷地面積 約 21,393 m ²
	駐 車 可 能 台 数		351 台

①東京都千代田区役所

整備状況	平成 19 年 5 月開庁
庁舎規模	敷地面積：4,258.5 m ² 建築面積：2,600 m ² 延床面積：60,000 m ² のうち区所有床面積 24,500 m ² （区分所有） 規 模：地上 23 階、地下 3 階（千代田区役所部分は、1 階～10 階部分） 構 造：鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
事業手法	P F I 事業 千代田区役所の入るこの建物は、P F I 事業を採用し、国と千代田区が共同で建設を進めていた「九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎」である。
特徴	○2 階にはワンストップサービスを目指した総合窓口があり、複数の課の窓口を回る必要がなく、来庁者の利便性は飛躍的に向上している。 ○各階の執務スペースは、各課を仕切る壁が少ないためフロアが開放的である。 ○9 階と 10 階に区立の「千代田図書館」が併設されている。平日は午後 10 時まで開館おり、公営では最も遅くまで開いている図書館である。 ○視覚障がい者に配慮し、「音声誘導装置」を建物内部と周辺に設置している。 ○庁舎 1 階エントランスにはパンショップがあり、障がい者の方の働く場としての役割も果たしている。 ○建物には「太陽光発電装置」や「雨水・排水再利用装置」の設置など、環境にやさしい「グリーン庁舎」の機能がある。 ○庁舎地下 1 階の駐車場料金は原則として 30 分単位で 250 円。ただし、最初の 30 分は無料。また、高齢者や障がい者の方が利用する場合は無料。

【千代田区役所 新庁舎】



■各階の配置

11階～23階	国合同庁舎（財務省会計センター、厚生労働省東京労働局、総務省関東総合通信局、国土交通省東京国道事務所ほか）
10階	千代田図書館、男女共同参画センター（MIW）、食堂・喫茶・売店
9階	千代田図書館
8階	委員会室、議場傍聴席、会計室、監査委員事務局
7階	議場、議員控室、区議会事務局
6階	区長室、政策経営部（総務課、契約担当課、広報広聴課、職員課、施設経営課、国際平和・男女平等人権課、企画財政課、政策立案課、観光・特命担当課）
5階	まちづくり推進部（まちづくり総務課、都市計画課、景観・地区計画担当課、地域まちづくり担当課、道路公園課、開発担当課、建築指導課）、環境安全部（安全生活課、環境推進課）、政策経営部（IT推進担当課）
4階	防災センター（防災課）、選挙管理委員会事務局、教育委員会事務局こども・教育部（こども総務課、育成・指導課、特命担当・こども施設課）
3階	障害者福祉施設（ジョブ・サポート・プラザ ちよだ）、保健福祉部（福祉総務課、生活福祉課、高齢介護課）
2階	総合窓口 区政情報コーナー、区民生活部（区民商工課、総合窓口課、税務保険年金課、文化スポーツ課）、教育委員会事務局こども・教育部（こども支援課）
1階	さくらベーカリー（パン工房・ショップ）、区民ホール 夜間・休日受付
地下1階	来庁者用駐車場

資料：千代田区ホームページ

②東京都あきる野市役所

整備状況	平成 13 年 5 月開庁
庁舎規模	敷地面積：18,501.05 m ² 建築面積：3,276.54 m ² 延床面積：本庁舎 13,709.46 m ² 防災センター 360.80 m ² 規 模：本庁舎 地上 7 階、地下 1 階 防災センター 地上 2 階 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造
特徴	<p>○庁舎の建物構造は、市民ロビーである 6 層吹き抜けのアトリウム空間を挟んで、南側と北側に 1 階から 6 階の 2 つの執務棟を配している。その上に乗る形で 6 階と 7 階に 2 層吹き抜けの議場、7 階（屋上）にドーナツ状の展望テラスという構造になっている。</p> <p>○1 階から 6 階のアトリウム空間と南北の執務フロアは、ほとんどオープンスペースに近い大空間になっており、視覚を遮蔽する仕切りがないため開放的である。</p> <p>○庁舎内は建物構造に配慮して、南と北の執務棟は空調系統が別れている。VAV システムを採用し、還気ダクト内に取りつけたセンサーにより、各フロア・系統ごと、負荷に応じた快適な環境づくりが可能である。熱源には、夜間電力を活用する蓄熱槽システムが採用されており、ヒートポンプチラー 2 台により蓄熱槽制御を行っている。</p> <p>○アトリウムを含むオープンな大空間を快適な環境に保つための工夫として、ナイトパーズとデリバントファンの制御を行っている。この 2 つの制御システムをそれぞれ暖房時と冷房時に活用することにより、年間を通して空調の効率化と省エネ効果が期待できるとしている。</p> <p>①ナイトパーズは、夏季の夜間、自然換気による室内の予冷が可能と判断された場合、対象階と屋上に設けられたダンパーや天窓を自動的に開閉するもので、動力の必要はない。</p> <p>②デリバントファン制御は、冬季、吹き抜け上部から 1 階へと空気を循環させている。</p>

【あきる野市役所 新庁舎】



■各階の配置

7階	展望ロビー
6階	議会事務局
5階	企画政策課・市長公室・財政課
4階	健康課・監査委員事務局・選挙管理委員会・情報システム課・地域防災課・職員課・契約管財課・総務課
3階	都市計画課・区画整理推進室・建設課・施設営繕課・環境課・農林課・商工観光課・地域産業推進室・下水道課
2階	課税課・徴税課・子育て支援課・児童課・教育総務課・指導・学務課・生涯学習推進課
1階	市民課・保険年金課・会計課・高齢者支援課・障がい者支援課・生活福祉課
地下1階	資料室・印刷室・電話交換室・中央監視室・蓄熱槽・機械室

資料：あきる野市ホームページ

③東京都立川市役所

整備状況	二段階選定方式による設計者の選定
新庁舎の設計概要	敷地面積：11,000.41 m ² 建築面積：6,807.01 m ² 延床面積：25,814.20 m ² 規模：地上4階、地下1階（4階部分は塔屋・機械室等） 構造：地上階 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下階 鉄筋コンクリート造 （免震構造） 地下駐車場面積：5,798.69 m ² 駐車台数：178台（内：大型駐車場4台、普通駐車場174台） 駐輪台数：500台（内：バイク90台）

※本設計内容は、総合評価入札方式による技術提案に基づき、現在、設計変更を実施している。



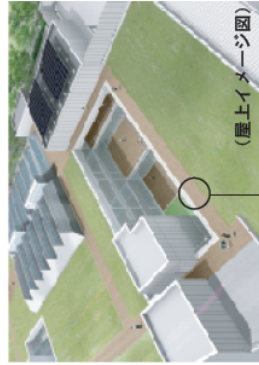
資料：立川市新庁舎実施設計概要

■各階の配置

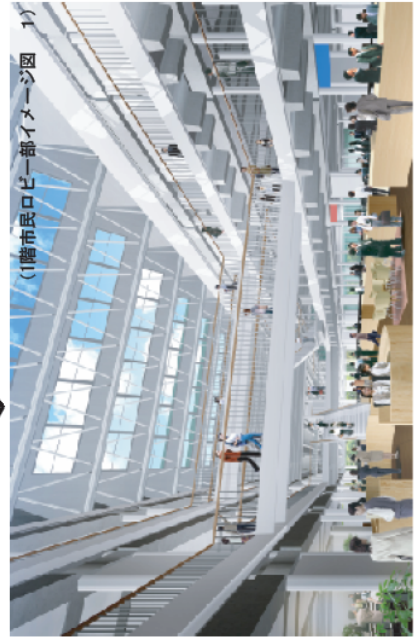
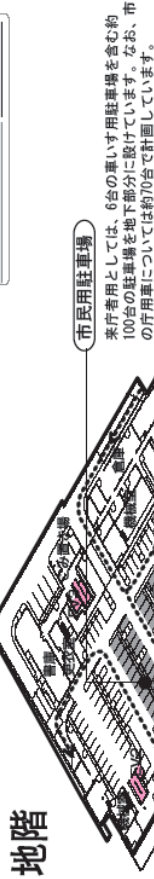
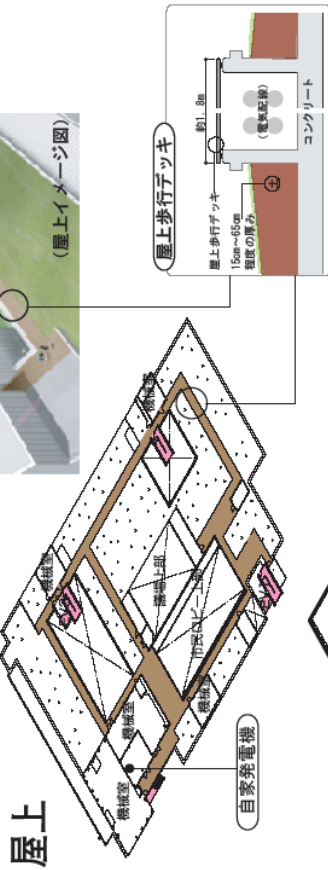
4階	塔屋・機械室等
3階	議場・総合情報コーナー・食堂
2階	執務スペース・協働会議室
1階	執務スペース・多目的プラザ・市民ラウンジ・個別相談室
地下1階	駐車場・書庫・倉庫・機械室

資料：立川市新庁舎実施設計概要

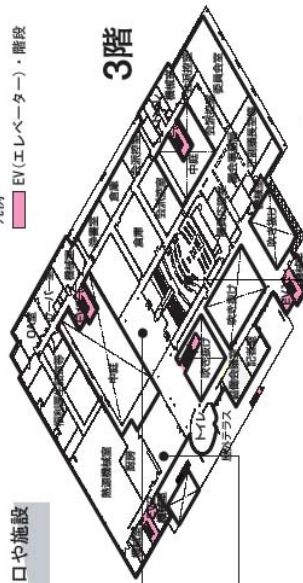
各階の配置計画



- 凡例
 □ 屋上緑化
 ■ 歩行デッキ



- 凡例
 ■ EV(エレベーター)・階段



市民の皆さんの利用に配慮し、窓口や施設を配置しました。

総合情報コーナー

市政情報コーナーと議会図書室を統合した総合情報コーナーを配置します。

食堂

100席程度を想定し、テラスでの利用も予定しています。

議場

市民に開かれた議会を実現するため、傍聴席は議員席との高低差を少なくし、議事中継など議場システムを充実します。

駅務スペース

自由度の高い各階配置計画を検討中です。設備については、床下空間の活用により効率的に駅務空間全体を空調します。

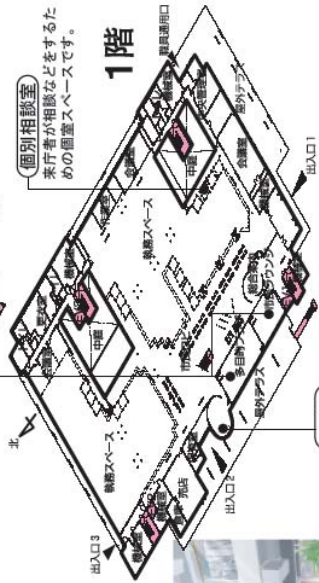


協働会議室

市民との協働を推進するための会議室です。

多目的プラザ・市民ラウンジ

市民活動や様々な催し物を行うためのスペースです。西側テラスとのつながりも確保し、開放的なスペースとなっています。



障害者や乳幼児を運んだ方など多目的に利用可能なトイレを各階に配置します。
設備として、車椅子対応便座、オストメイト対応流し(※1)、ペーパーベッド等を設置します。

※1 オストメイト対応流しとは、人工肛門や人口膀胱を装着された方が使用する設備です。



④東京都福生市役所

<p>整備状況</p>	<p>平成 17 年度 実施設計 平成 18 年度 第 1 期建築工事（現利用者駐車場に第 1 棟（仮称）を建築） 平成 19 年度 第 1 期引越し（本庁舎、第 2 庁舎、第 3 庁舎組織） 現庁舎解体 第 2 期建築工事（現庁舎敷地に第 2 棟（仮称）を建築） 平成 20 年度 第 2 期引越し（第 4 庁舎、教育委員会一部）、一部外構工事 4 月 開庁</p>	
<p>庁舎規模</p>	<p>■東側 敷地面積：4,759 m² 建築面積：3,339.6 m² 延床面積：10,403.9 m² 規 模：地上 5 階、地下 1 階 構 造：鉄筋コンクリート造</p>	<p>■西側 敷地面積：1,033 m² 建築面積：26.5 m² 延床面積：838.7 m² 規 模：地上 2 階、地下 1 階 構 造：鉄筋コンクリート造</p>
<p>特徴</p>	<p>○南北に地上 5 階、地下 1 階のタワー 2 棟とタワーの間をつなぐフォーラム（総合窓口、市民利用スペース）を配置。 ○フォーラムの屋上に緑化された広場（仮称：丘の公園）を配置。 ○駐車場は地下 1 階に利用者用駐車場 78 台、西側敷地に公用車駐車場（立体式含む）40 台を配置。</p>	



建設中の福生市役所新庁舎

■各階の配置

5階	【第1棟】総務課、職員課、契約管財課、企画調整課、財政課	【第2棟】市議会議場
4階	【第1棟】秘書広報課秘書係、企画調整課基地・渉外担当	【第2棟】委員会室
3階	【第1棟】まちづくり計画課、施設管理課、施設工事課	【第2棟】議会事務局
2階	【第1棟】安全安心まちづくり課、監査委員事務局	【第2棟】地域振興課、環境課、協働推進課、選挙管理委員会事務局、教育委員会事務局、庶務課、指導室、社会教育課
1階	秘書広報課広報広聴係、総合窓口課、課税課、収納課、保険年金課、社会福祉課、介護福祉課、子ども育成課、子育て支援課、会計課、情報コーナー、授乳室	
地下1階	駐車場	

資料：福生市ホームページ

⑤神奈川県綾瀬市役所

整備状況	平成8年11開庁
庁舎規模	敷地面積：29,515 m ² 建築面積：5,432 m ² 延床面積：22,461 m ² 規 模：地上7階、地下1階 構 造：鉄筋コンクリート造
特徴	○綾瀬市庁舎は、事務棟、議会棟、窓口棟の3つに分かれている。 ○新庁舎建設にあたっては、計画の段階から開かれたインテリジェントシティホールというコンセプトを掲げ、最上階の7階に市民展示ホールを設置した。個人、サークルなどの作品発表、展示会などの気軽な共用施設として、多くの市民に利用されている。 ○1階の市民ホールでは、毎月、市民アーティストによる市民ホールコンサートが開催され、市民が身近で音楽に親しむ場として定着している。

【綾瀬市役所 新庁舎】



■各階の配置

①事務棟

7階	屋上庭園・市民展示ホール・展望回廊
6階	教育長室・教育総務部長室・教育総務課・学校教育課・教育指導課 教育研究所
5階	都市経済部長室・生涯学習部長室・都市計画課・都市整備課・深谷中央区画整理事務所・産業振興課・生涯学習課・青少年課・青少年相談室
4階	建設部長室・基地対策課・道路管理課・道路整備課・下水道課・建築課 監査事務局・農業委員会事務局
3階	市長室・副市長室・秘書課・行政改革推進課・情報システム課
2階	企画部長室・総務部長室・企画課・職員課・財政課・管財契約課 選挙管理委員会事務局・行政資料室・現説入札室・情報公開コーナー
1階	保健福祉部長室・福祉総務課・障害福祉課・健康介護課 市長と未来を語る部屋・社会福祉協議会
B1	レストラン・売店

②議会棟

3階	第1委員会室・第2委員会室・第3委員会室・傍聴席・傍聴者ロビー
2階	議場・全員協議会室・議員ロビー・理事者控室
1階	正副議長室・正副議長応接室・議会応接室・議員控室・図書室 議会事務局長室・議会事務局

③窓口棟

3階	301～315 会議室
2階	広報広聴課・課税課・納税課・市民協働安全課
1階	子育て支援課・保険年金課・市民課・会計課 市民ホール・待合ロビー・情報提供コーナー・喫茶コーナー

資料：綾瀬市ホームページ

⑥新潟県妙高市役所

<p>整備状況</p>	<p>平成 16 年度 基本構想策定、基本設計競技 平成 17 年度 基本設計、実施設計 平成 18 年度 工事着手 平成 19 年度 工事完了（20 年 2 月 29 日） 平成 20 年度 4 月開庁 周辺整備（現庁舎解体・駐車場整備等） 平成 21 年度以降 周辺整備（駐車場・広場・緑地整備等）</p>
<p>庁舎規模</p>	<p>敷地面積：5,866.14 m²（第 1 期区域） 建築面積：1,653.27 m² 延床面積：8,798.90 m²（ほか屋外機置場：535.13 m²） 規 模：地上 6 階、地下 1 階、塔屋 1 階 構 造：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 免震構造</p>
<p>特徴</p>	<p>○屋上にヘリポートを設置。 ○自然換気では、吹き抜けを活用した自動開閉式の窓等で、空調に係るエネルギーの低減を図っている。 ○1 階部分に市民課・税務課・福祉課を配置し、窓口カウンターの改善を含めてワンストップサービスによる市民の利便性向上を図っている。 ○1 階ロビー及び併設の多目的スペース（通常は会議室）、6 階のスカイラウンジ等は、夜間・休日の利用も含めて、市民が利用できる。 ○職員数の設定は、平成 25 年度に設定し積算している。（現在：正規 270 人＋臨時 40 人⇒平成 25 年度 250 人） ○その他の現庁舎の利活用は、旧妙高高原町の庁舎が新しいため、1 階は支所、2 階は企業局、3 階（議場）は住民の集会・ミニコンサート等ができる多目的スペースの活用を考えている。</p>

【妙高市役所 新庁舎】



■各階の配置

6階	スカイラウンジ・傍聴席・機械室
5階	議場・議会事務局
4階	こども教育課・生涯学習課・監査委員事務局
3階	総務課・企画政策課・財務課
2階	建設課・環境生活課・農林課・農業委員会・観光商工課
1階	市民税務課・健康福祉課・会計課
地下1階	公用車駐車場

資料：妙高市ホームページ

2. 新庁舎建設整備基本方針

1. 新庁舎建設整備の基本方針

新庁舎建設基本構想では、「新庁舎建設市民検討委員会」から提出された報告書の主旨を踏まえて、新庁舎建設整備の基本方針として次の4項目を定めている。

(1) 無駄を省いたスリムな庁舎

- 華やかな要素を排除し、機能性・効率性を重視して建設に要する費用の削減に努める。
- 計画策定から建設までの過程において、建設に係る費用、資金の調達方法、将来の財政予測と新庁舎建設が市財政に与える影響などについて詳細に検討し、市民の理解を得ながら進める。
- 施設の長寿命化、維持管理の効率性、スペースの汎用性、将来の施設改修・設備更新への対応を容易にするなどライフサイクルコストも考慮した長期的に経済効率の高い庁舎を目指す。

(2) あらゆる人にやさしい、安全・安心な庁舎

- 新庁舎は、市民サービスの向上を重視した機能の充実を目指すとともに、年齢や障がいの有無などに関わらず、あらゆる人にとって使いやすく、わかりやすいユニバーサルデザインを基本とする。
- 建物だけでなく、周辺道路や市内循環・巡回バスなどの公共交通の整備、必要台数を確保した駐車場の整備などにより、来庁者の利便性の向上を図る。
- 防災拠点にふさわしい安全性・耐久性と高度な機能を確保するとともに、個人情報保護などの観点から、高いセキュリティ機能を備え、外部からの侵入に対しても万全の対策を備えた庁舎とする。

(3) 住民自治の拠点となる、親しまれる庁舎

- 市民が市政に関する情報を得られ、議会・行政も政策立案のための情報を共有できる総合情報機能を強化し、市民と議会・行政が交流・連携し、協働を円滑にできる庁舎とする。
- 市民が気軽に立ち寄り、交流を深めることができるようにするため、様々な市民交流や市民活動に開かれた庁舎とする。
- 既存の公共施設との機能分担や、当該施設が老朽化した際の移転統合なども、今後充分検討することとし、将来的に他施設との連携や拡張が容易な庁舎とする。

(4) 環境にやさしく、周辺景観と調和した庁舎

- 太陽光や自然通風などを採り入れ、省資源、省エネルギー対策に配慮するとともに、太陽光発電システムや風力発電などの自然エネルギーの導入も検討し、環境負荷の低減に配慮した庁舎とする。また、周辺の田園環境への影響を考慮し、景観形成にも配慮した緑化を進め、うるおいのある環境づくりを進める。

2. 新庁舎施設整備の基本的な考え方

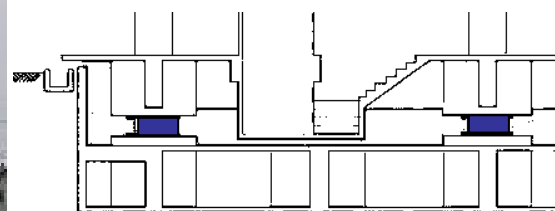
新庁舎建設整備の基本方針と新庁舎建設基本計画検討委員会から提案があった「防災拠点としての庁舎のあり方」、「行政サービス（利便性の向上）のあり方」、「駐車場・公共交通のあり方」、「コストを踏まえた環境問題と機能性のあり方」を考え、「ESEC」（＝【Economy（経済性）、Safety（安全性）、Ecology（環境性）、Civic（市民性）】）の4つの視点から検討を行なった。

ここでは、新庁舎全体のESEC、窓口・市民交流部門のESEC、議会・行政執務部門のESEC、防災・外構部門のESECの4項目に区分し、新庁舎施設整備の基本的な考え方を整理する。

（1）新庁舎のESEC

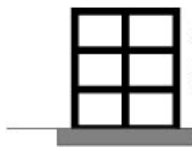
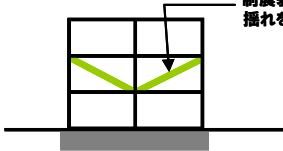
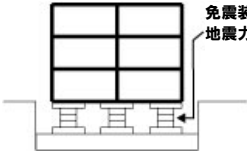
経済性 Economy	①合理性と耐久性に優れた材料・工法の工夫により、コストの低減を図る。 ②自然エネルギーとの併用を行い、ランニングコストの軽減を図る。 ③将来負担の軽減や維持管理コストを最小限に抑えた庁舎とする。
安全性 Safety	①耐震性能を備えた建物とし、大地震直後から大きな補修をすることなく使用できる施設とする。 ②災害時用緊急ヘリポートを設置する。
環境性 Ecology	※環境保全対策の模範となる「グリーン庁舎」を目指す。 ①外部環境への負荷の低減に配慮した環境共生型の庁舎を目指す。 ②中間期には機械換気に頼らない自然換気を行い、快適な室内環境を作る。 ③ソーラーシステム・雨水再利用やコージェネレーションシステム等の導入などを検討する。
市民性 Civic	①明るく入りやすい窓口空間を作る。 ②市民に分かりやすく、窓口サービス機能は低層階に配置する。 ③ユニバーサルデザインに配慮した建物にする。

免震構造を採用した他事例：妙高市庁舎

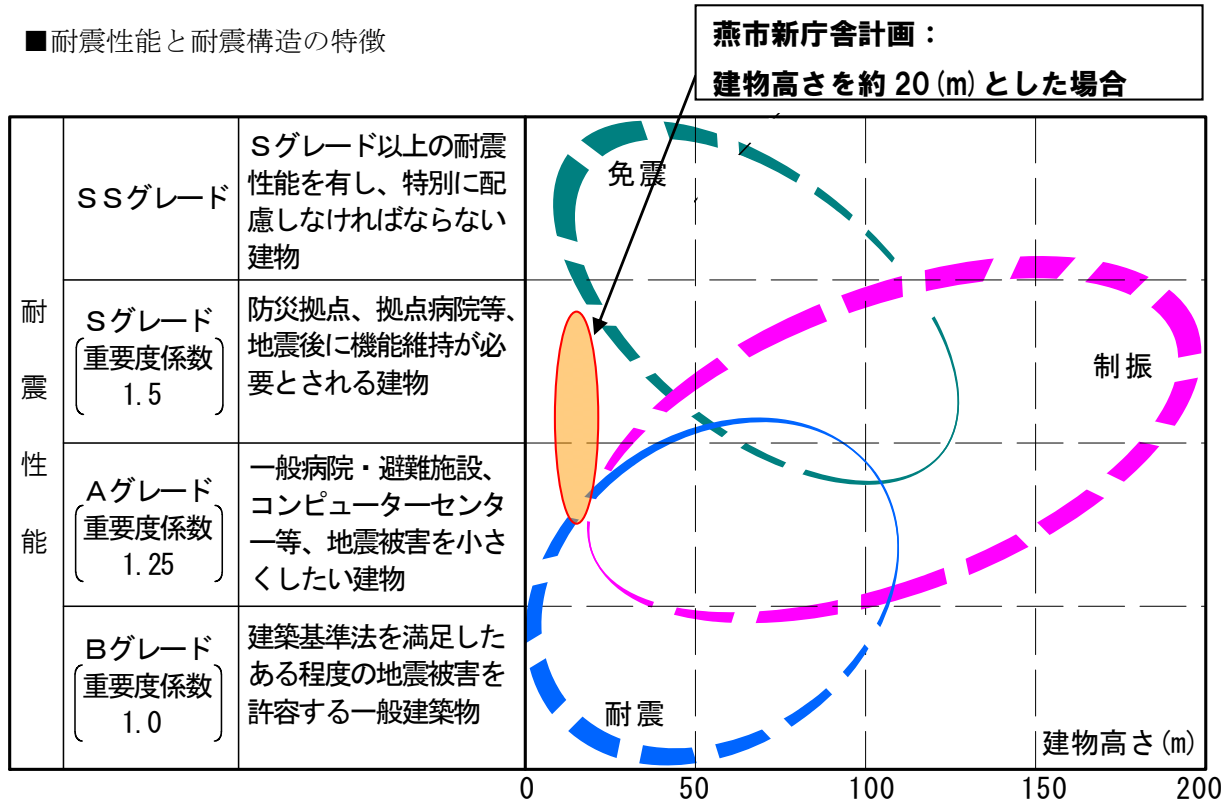


免震装置のイメージ

■耐震・免震・制震構造の特徴

	耐震構造	制震構造	免震構造
特徴	構造体を堅牢にすることで地震力に耐える技術。	建物自体に組み込んだエネルギー吸収機構により揺れを抑制する技術。	地盤との絶縁などにより、地盤の揺れに建物が追従しないようにする技術。
地震の際の揺れ方	上階、下階とも小刻みに激しく揺れる。揺れの激しさは上階ほど大きい。	上階ほど揺れは激しくなるが、地震エネルギーを制振ダンパーが吸収するため、揺れの大きさは耐震建物よりも小さい。	建物全体が大きくゆっくり揺れるので揺れの激しさは小さい。
メリット	維持管理が容易で費用が掛からない。	構造体の破損が軽減されるため繰り返しの地震に有効。維持管理費は免震に比べて掛からない。	建物がゆっくり揺れるので、ひび割れなどの損傷が少なく、家具も転倒しにくい。
デメリット	建物の壁がひび割れたり、室内の家具が倒れたりすることがある。また、大地震後の補修費が多額となる。	大地震等災害後に点検が必要。	定期的な点検が必要なため、維持管理費が掛かる。大地震等災害後に点検が必要。
構造	 柱を太くすることで頑丈な建物に	 制震装置で揺れを吸収	 免震装置が地震力を吸収

■耐震性能と耐震構造の特徴



■耐震と免震構造の維持管理の特徴

項目		耐震構造	免震構造				
法的規準の有無（建築基準法第8条及び第12条）		有り ※罰則等はない	有り ※罰則等はない				
維持管理基準		無し 建物の所有者、管理者または占有者が常時適法な状態に維持するように努めなければならない。	有り 建築基準法第8条及び第12条に基づき、社団法人日本免震構造協会により「免震建物の維持管理基準」が制定されている。				
適用	維持管理	構造躯体に関わる維持管理は無い。					
	補修費用	地震PML ^{※1} 定義：建物使用期間中で予想される最大規模の地震（再現期間475年相当＝50年間で10%を超える確率）に対して予想される最大の物的損失（90%非超過確率）の、再調達費に対する割合をいう。 現時点で新築すると30億円かかる建物があったと仮定すると、その建物の存在する地点に対して予想される最大規模の地震が起きたときに、その建物の補修に必要な費用が、約3億円かかると予想される。	新築工事費の8～12% 工事費の約10%程度であるが、地震が小さいときは0%に近い。	維持管理（検査項目） ^{※2}	A) 竣工検査	計測	工事の契約により異なる
				B) 定期点検	計測など	70～80万円/1回	
				①竣工後5年10年、以降10年毎	目視	①の70%/年	
				②上記以外の毎年	迅速目視	①の70%/年	
C) 応急点検（地震が起きた直後）	計測など	70～80万円/1回					
D) 詳細点検（震度5以上、風速30m、火災、水浸透等が起きた場合）							
補修費用		概算：最小（四隅）の場合で200万円/1基～中央部の場合で1,000万円/1基					

※1 地震PMLとは、地震による予想最大損失額(Probability of Maximum Loss)のこと。

※2 免震建物の維持管理の費用については、建築面積3,600とした場合の想定で、メンテナンス業者が算出した参考値である。

耐震構造と免震構造とで、大地震が起きた場合に、どちらの建物が甚大な損傷が発生する可能性が大きいのか、それに伴いどれ程の人的被害が発生する恐れがあるのか、また補修費の予測を含め比較検討した結果、免震構造を採用した場合のメリットが多大であると思われる。

■建築基準法抜粋
(維持保全)

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

(報告、検査等)

第12条 第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。)で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(2) 窓口・市民交流部門のE S E C

経済性 Economy	①自然光を採り入れ、照明用電力の削減に配慮する。 ②自然換気を行い、空調機器の負荷軽減に配慮する。 ③市民と職員で会議室の共用を行う。
安全性 Safety	①災害後、業務復旧ができるだけ速やかに可能となる設備とする。 ②個人情報の保護に配慮した相談コーナーを設ける。 ③歩車道の分離を行った市民交流広場を設け、安全性の高いスペースを確保する。
環境性 Ecology	①自然採光、自然通風などの活用により、エネルギー消費の軽減を図る。 ②市民交流広場への植栽により、憩いの空間整備と環境に配慮する。 ③3R（廃棄物の発生抑制（リデュース Reduce）、再使用（リユース Reuse）、再生利用（リサイクル Recycle））及び再生可能な施設整備の推進により、環境に配慮する。
市民性 Civic	①総合窓口やワンストップサービス、機能配置の区分化により、市民にとっての利便性・効率性の向上を図る。 ②市民の利便性や効率性の向上が図られるように、書類の簡素化、夜間や休日の窓口利用等、窓口サービスのあり方を検討する。 ③市民活動や地域からの情報、市政等さまざまな情報を共有でき、市民交流の場となるラウンジ等の設置を検討する。

プライバシーの保護を図っている総合窓口の他事例：妙高市庁舎



総合窓口のイメージ



市民交流スペースのイメージ



(3) 議会・行政執行部門のE S E C

<p>経済性 Economy</p>	<p>①自由なデスクレイアウトが可能な執務空間とし、スペースのコンパクト化を図り、将来の機構改革等にも対応する。</p> <p>②議会の委員会室等は、議会開催時以外にも多目的利用ができる汎用性を持たせる。</p> <p>③グローバルな視点を踏まえ、コンピューター・インターネット等の情報通信技術の整備に配慮する。</p>
<p>安全性 Safety</p>	<p>①各種業務サーバーを集中管理する電算室を中層階以上へ配置し、効率性及び安全性を確保する。</p> <p>②書庫・書棚など、災害時の破片落下防止対策を図る。</p> <p>③短期書類保管庫、長期保管庫（公文書保管スペース）を適切な場所に配置し、情報の保護に配慮する。</p>
<p>環境性 Ecology</p>	<p>①自然採光、自然通風などの活用により、エネルギー消費の軽減を図る。</p> <p>②外光に応じた照度調整が可能など、効率の良い照明計画を検討する。</p> <p>③将来において産業廃棄物の処分が軽減できる素材を選択する。</p>
<p>市民性 Civic</p>	<p>①市民に開かれた議会を目指し、明るく入りやすい・傍聴しやすい空間を作る。</p> <p>②オープンフロアとし、職員が相互にコミュニケーションのとりやすい執務空間、ゆとりある接客スペースを作る。</p> <p>③だれにでも優しい庁舎として、ユニバーサルデザインに配慮する。</p>

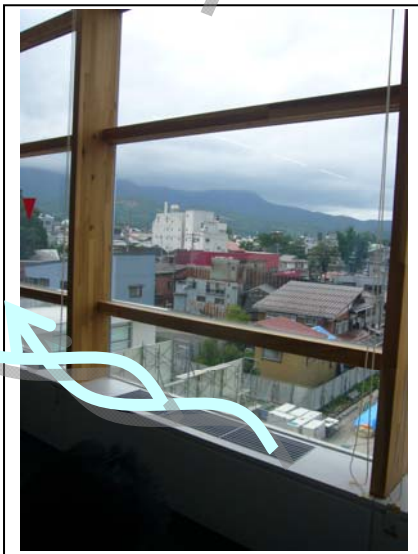
執務スペースのイメージ



議場の他事例（傍聴席）：福生市



自然エネルギーの活用した他事例：妙高市庁舎

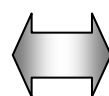
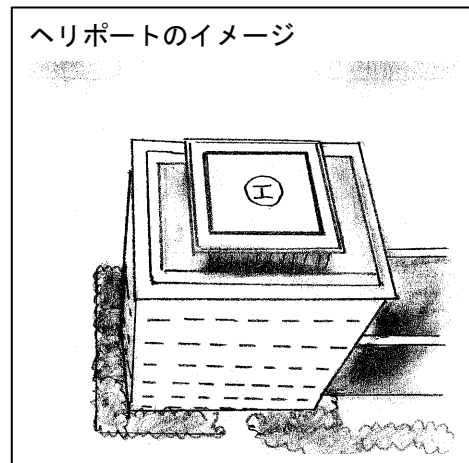
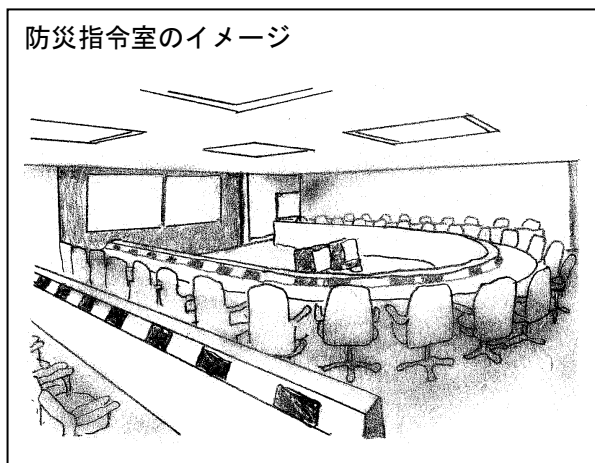


太陽光パネル



(4) 防災・外構部門のE S E C

<p>経済性 Economy</p>	<p>①災害対策拠点施設は、平常時は他の施設を兼ねるなど汎用性を持たせる。 ②NPO・団体等多数の人々が集えるスペース（広場等）として、駐車場や市民交流広場等を計画する。 ③駐車場は、コストや維持費、また滞留なども考慮した平面計画とする。</p>
<p>安全性 Safety</p>	<p>①大地震直後から大きな補修をすることなく使用できる施設とする。 ②ライフラインの断絶時にも連続3日間使用可能な庁舎とする。 ※非常用電源設備（自家発電室施設）の設置等。 ③構内は歩車道の分離を行い、歩道は可能な限り段差のない整備を行う。</p>
<p>環境性 Ecology</p>	<p>①敷地の緑化を推進し、良好な都市景観を形成する。 ②周辺（田園）環境を考慮し、殺虫剤などを使用しない植栽の選定を行う。 また、夜間照明など光害に配慮する。 ③雨水流出抑制対策（雨水再利用、構内舗装は浸透舗装や浸透枳など）を行う。</p>
<p>市民性 Civic</p>	<p>①防災無線の他、インターネット等の対応も強化し、情報の収集や発信を行う。 ②市内循環・巡回バス等の結節点となるバスターミナルを整備する。 ③駐車場は、休日の空いているときは市民活動などで使えるようにする。</p>



3. 新庁舎周辺土地利用方針

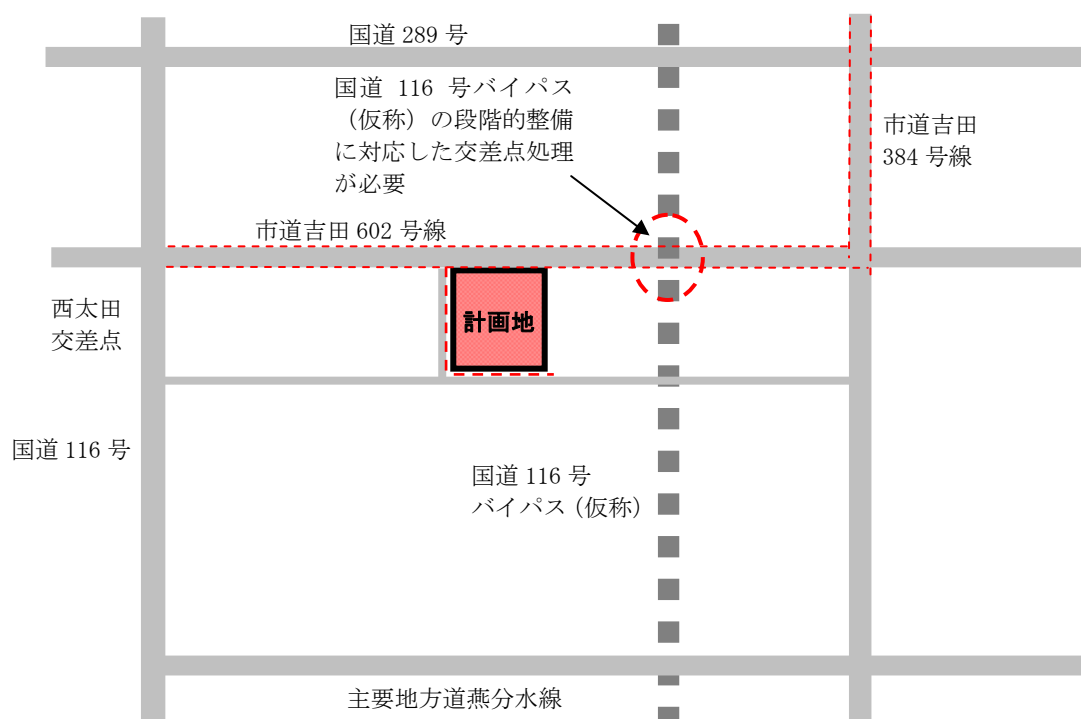
1. 新庁舎周辺交通計画

新庁舎建設基本構想では、市内各地からの交通の利便性を考慮し、現建設計画地が選定されており、市道吉田 602 号線が新庁舎の前面道路となる。

以下に、その他の幹線道路及びアクセス道路を含めた新庁舎周辺の道路整備の考え方を整理する。

表 3-1 新庁舎周辺道路整備の考え方

市道吉田 602 号線	○ 前面道路として、国道 116 号と市道吉田 384 号線との間の道路整備を行う。国道 116 号吉田バイパス（仮称）のアクセス道路として、将来的な都市計画道路の規格を踏まえた中で、当面は、片側（新庁舎側）の自歩道設置や右折レーンの設置等を実施する。
国道 116 号吉田バイパス（仮称）	○ 国道 116 号吉田バイパス（仮称）は、現在、法線・道路構造について検討されている。 ○ 交差点部分については、暫定 2 車線の段階では平面交差、完成形である 4 車線化になるとインター方式（高盛）または平面交差（低盛）となる見込みである。
主要地方道燕分水線	○ 4 車線化の継続整備（燕方面から国道 116 号吉田バイパス（仮称）まで）
市道 384 号線	○ 国道 289 号から新庁舎の前面道路である市道吉田 602 号線に接続する道路として、道路改良（拡幅）を行うことにより、燕地区側からの新庁舎へのアクセス向上を図る。
新庁舎周囲の道路	○ 新庁舎の西側の道路を拡幅し、南側の道路と農業用用水路の調整整備を行う。



2. 新庁舎周辺土地利用方針及び規制誘導策

- 新庁舎周辺の土地利用については、燕市総合計画の土地利用方針に基づき、新たな都市核の形成に向けて、周辺地域の整備を推進する。その内容は、現在策定中の都市計画マスタープランにおいて具体化する。（平成 21 年度末策定完了予定）
- なお、基本的な方針としては、新庁舎を核とした官公庁施設地及び当該地域の高い交通の利便性を活かした郊外型商業地域、国道 116 号の西側住宅地をはじめとした近隣住民の需要に対応した店舗の誘導を図るための近隣商業地域のゾーニングを行い、それら地区計画や用途地域の指定に基づく規制誘導策により、不適切な施設を排除しながら一体的かつ計画的な市街地の形成を図るものとする。
- 用途地域については、当該都市計画マスタープランに即した商業施設の建設計画等が具体化した時点で、県等の関係機関との協議を行いながら指定していく。公共的施設等の整備に際しても、関係機関との協議の上、適宜、適切な土地利用の計画を検討する。
- また、整備地区周辺の優良農地及び良好な営農環境については、今後も農業振興地域の農用地指定により保全されるものであり、無秩序な開発につながらないよう計画的な土地利用に努めるものである。
- このため、現段階における新庁舎周辺土地利用に関する変更要因は、前頁の当面必要な道路整備関係に限られ、当該地域の開発状況に合わせて、今後、各種基盤整備を行っていくものとする。

4. 新庁舎建設整備基本計画

1. 新庁舎の本体施設計画

新庁舎の本体施設の規模については、新庁舎に勤務する職員数を基礎とし、①現庁舎の規模（床面積等）、②総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎標準面積、③来庁者アンケートによる市民の意向、④職員アンケートによる各課（職員）の意向、⑤新庁舎建設基本計画検討委員会の意見、⑥類似団体との比較、以上の6つの視点から検討を加えて必要な面積の算定を行う。

なお、この規模の検討に際しては、前記の整備基本方針に基づき、庁舎のスリム化・スペースの効率化に努めることを基本とし、また、市民に親しまれる庁舎とするため、市民交流機能の面積を考慮するものとする。

施設の構造については、防災拠点としての耐震性能を備え、建設費の抑制にも配慮するとともに、1階部分に窓口機能や市民交流機能を集中的に配置できるよう、比較的低層で建築面積が広い、効率性・利便性の高い庁舎を目指すものとする。

2. 新庁舎の施設規模（床面積）

（1）規模算定における想定職員数

新庁舎の規模算定の基礎とする職員数については、合併に伴う職員数の削減を考慮し、新庁舎の完成予定年次である平成24年度の本庁勤務職員数を想定する。

なお、新庁舎の建設により庁舎が一本化されるため、行政組織・機構のスリム化も可能となり、現時点において想定される組織・機構の見直しも考慮した中で、職員数等の検討を行うこととする。

① 総職員数の想定

現状の定員適正化計画は、平成23年度までを計画期間としており、最終年度の職員数の目標は下表のとおりである。規模算定の想定年次としている平成24年度は、その翌年度にあたることから、現定員適正化計画の基本方針を引き継ぎ、平成23年度の退職予定者の2/5を補充する想定で、総職員数を646人と推計する。

■現職員数、定員適正化計画の目標及び想定年次の職員数の見込み（単位：人）

職 種	平成20年度 現職員数	平成23年度 (定員適正化計画)	平成24年度 想定職員数
一般職員	453	433	427
保育士 幼稚園教諭	183	176	168
技能労務職員	62	52	51
職員数合計	698	661	646

② 新庁舎勤務職員数の想定

平成 24 年度の想定総職員数 646 人から、新庁舎に勤務する職員数を想定する。

下表のとおり、現状の部門別の職員数を基に、組織の統廃合や指定管理者への移行等を考慮のうえ職員数の調整を行い、出先機関・施設勤務の職員数を除いて算出すると 313 人となる。

また、特別職 4 人及び規模算定に影響する通年雇用の臨時職員、嘱託員 17 人を加算し、平成 24 年度における新庁舎勤務の想定職員数を 334 人とする。

(単位:人)

部 門	H20 職員数		削減調整	H24 想定 職員数	出先・施設 勤務職員数	新庁舎勤 務職員数
		うち本庁舎				
総 務	63	63	△11	52		52
市 民	113	107	△3	110	31	79
民 生	79	53	△4	75	34	41
産 業	28	28	△4	24		24
土 木	67	65	△2	65		65
会 計	5	5		5		5
教 育	293	30	△26	267	234	33
議 会	5	5		5		5
選管監査	4	4		4		4
農 委	5	5		5		5
水 道	30		△2	28	28	
派遣出向	6			6	6	
小 計	698	365	△52	646	333	313
特 別 職	4	4		4		4
臨時職員	26	26	△9	17		17
合 計	728	395	△61	667	333	334

なお、この本庁勤務の職員数は、総務省の類似団体別職員数調査の結果を基に、類似団体と比較した場合に、普通会計全体では、平均を上回っているが、当市は保育園勤務者が多いため、本庁勤務者は現状でも平均を下回っており、更なる行政改革の推進を前提に職員数の削減に努めるものである。

(単位:人)

区 分	類似団体 職員数	平成 20 年度		平成 24 年度	
		現職員数	比 較	想定職員数	比 較
普通会計	555	627	72	577	22
うち保育園	93	189	96	180	87
うち本庁舎	321	290	△31	273	△48

(2) 規模算定の検討視点

① 現庁舎の規模（床面積等）

現 3 庁舎の延床面積を機能別に整理し、合計すると下記のとおりである。旧市町で使用していた議場をはじめ重複機能の調整等により、スリム化を図ることを基本として新庁舎の規模を算定する。

区 分	吉田庁舎	燕庁舎	分水庁舎
延床面積	3,318.62 m ²	6,002.90 m ²	2,239.41 m ²
勤務職員数	91 人	208 人	96 人



■ 現庁舎床面積の把握（3 庁舎合計面積での構成）

区 分	現況（平成 20 年度）	区 分	現況の面積
①人口	83,269 人	①議会部門	（事務局面積含）716.34 m ²
②本庁舎勤務職員数	395 人	②行政執行部門	3,240.61 m ²
③議員定数	30 人	③会議室その他	7,603.98 m ²
		合 計	11,560.93 m ²
		執務部門 m ² /人	8.20 m ² /人

② 総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎標準面積

新庁舎の規模（延床面積）算定にあたっては、総務省の地方債同意等基準に起債対象となる庁舎標準面積が示されていることから、この標準面積が検討の際の参考として一般的に用いられている。また、起債の基準を超える部分は一般財源で対応することとなるため、規模の検討における重要な要素となる。

この地方債同意等基準においては、「庁舎の標準面積は、施設の区分に応じてそれぞれに定めるところにより算定した面積を合算した面積とする。」となっており、職員 1 人あたりの基準面積は 4.5 m²、補正を行う換算職員数は以下のとおりである。

なお、標準面積算定における基礎データは、平成 24 年度の推計人口 80,239 人、本庁舎勤務予定職員数 334 人、議員定数 24 人とする。

$$4.5 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数（換算率により補正したもの）}$$

■ 補正を行う換算職員数

区 分	三 特 別 役 職	次 部 長 長 級	課 長 級	係 課 長 長 補 佐 級	一 般 職 員
人口 5 万人以上 50 万人未満の市町村	20	9	5	2	1 1.7（製図者）

■総務省地方債同意等基準に基づく新庁舎延床面積の算定

区分	起債の基準				新庁舎床面積
	職員数	換算率	*換算職員数	基準面積 職員1人あたり	積算根拠 (換算人員数×4.5㎡)
執務面積	合計	334		673.5	3,030.75 ㎡
事務室 (応接室を含む)	特別職	4	20	80.0	360.00 ㎡
	部長・次長級	7	9	63.0	283.50 ㎡
	課長級	22	5	110.0	495.00 ㎡
	係長級	116	2	232.0	1,044.00 ㎡
	製図職員	5	1.7	8.5	38.25 ㎡
	一般職員	163	1	163.0	733.50 ㎡
	小計	317		656.5	2,954.25 ㎡
	臨時職員	17	1	1.0	76.50 ㎡
倉庫	事務室面積×13%				394.00 ㎡
会議室等	常勤職員数×7.0 ㎡				2,338.00 ㎡
玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段・ その他通行部分)	各室面積×40%				2,305.10 ㎡
車庫	本庁にて直接使用する自動車×25 ㎡/台 (60台)				1,500.00 ㎡
議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数×35.0 ㎡ (24人)				840.00 ㎡
合 計					10,407.85 ㎡

総務省の地方債同意等基準に基づく新庁舎延床面積の算定は、上記表により約 10,400 ㎡となる。

新庁舎建設計画に際して、水害等への配慮も必要なため、地下室を設けない建物を前提とした場合、通常地下に配置計画を行う公用車庫は、新庁舎建物と別の建物として、敷地内に配置計画を行うことが望ましい。

したがって、地方債同意等基準に基づく新庁舎延床面積の算定は、面積合計の約 10,400 ㎡から車庫の面積 1,500 ㎡を除く、約 8,900 ㎡となる。

■総務省地方債同意等基準に基づく新庁舎床面積

区 分	平成 24 年度	区 分	起債基準による面積
①推計人口	80,239 人	①議会部門	(事務局面積含) 912.00 ㎡
②本庁舎勤務職員数	334 人	②行政執行部門	2,958.75 ㎡
③議員定数	24 人	③会議室その他	5,037.10 ㎡
		合 計	8,907.85 ㎡
		執務部門 ㎡/人	8.86 ㎡/人

③ 来庁者アンケート（市民の意向）

調査の目的：新庁舎建設基本計画の策定にあたり、現庁舎の利用実態や新庁舎の機能への市民の要望を把握する。

調査実施日：平成20年3月3日～11日

調査対象：全来庁者

調査方法：1,000件を目標にした職員の聞き取り調査（実績：1,333件）

調査内容：ア) 来庁目的 イ) 年間来庁回数 ウ) 利用交通手段
エ) 困ったこと不便に感じたこと オ) 窓口サービスへの期待
ク) 庁舎の建設に際して期待する機能 キ) 自由意見等

回答者の属性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 各庁舎とも男女の比率はほぼ同じであった。全体として30歳代以上の来庁者が殆どであり、特に60歳代、70歳代以上の両方で4割以上となり、新庁舎では高齢者への配慮が必要である。自由意見では「高齢者や車に乗れない人にも配慮した交通手段の確保」という意見が多かった。 ○ 全体として職業を持っている来庁者が2/3を占めるため、用務処理時間の短縮、待ち時間の短縮化への対応が望まれる。 ○ いずれの庁舎も80%以上の来庁者が自家用車を利用している。次いで自転車、徒歩といった割合となり、自由意見には「駐車場の1台あたりの枠が狭い」という要望や、「バス運行の充実」などの意見が見られた。
来庁者の用件及び利用窓口	<ul style="list-style-type: none"> ○ 来庁の目的として、「申請・届出」「証明書交付」など、窓口利用が63%を占める。特に利用が多いのは吉田、分水の各サービスセンターのほか、市民課、福祉課などである。こうした業務の殆どがカウンター越しとなることを考慮した設計とすることが必要である。 ○ 会議や打合せでの来庁は、1割弱あった。会議の種類、数が非常に多く、共用できる会議室のほか、小打合せへの対応も求められる。 ○ 相談のために訪れた人も8.5%あり、特に税務、保険年金、福祉の各課には常時使える、プライバシーに配慮した相談スペースが必要である。 ○ 公金の支払いのための来庁は4%に満たないが、指定金融機関の配置とともにコンビニ収納やクレジットカードによる納付も検討が必要である。
その他困ったことや不便に感じたこと	<p>「特になし」が最も多いが、「駐車場・駐輪場が足りない」「課の所在がわかりにくい」「1つの庁舎だけで用事が済まない」などの意見が上位を占めた。自由意見でも「1つの庁舎で用事が済むように」「転入したときに1つの窓口で済むように」といった意見があった。</p>
自由意見	<p>自由意見には、上記に記した以外に「新庁舎の建設は反対」という意見のほか、「現庁舎に窓口サービス機能を残してほしい」「経費をかけないで新庁舎を建設してほしい」「早期に建設してほしい」などの意見が多かった。</p>

④ 職員アンケート（各課・職員の意向）

調査の目的：新庁舎建設基本計画の策定にあたり、現庁舎の利用実態及び新庁舎の機能への職員の要望を把握する。

調査実施日：平成20年7月15日～25日

調査対象：庁舎在籍全職員（出先機関を除く）

調査方法：アンケート用紙に記載

調査内容：ア) 現況各課の執務空間について
 イ) 新庁舎に計画される執務スペースについて
 ウ) 現況の庁舎について
 エ) 新庁舎について

ア) 現況各課の執務空間について

現況各課の執務空間についての評価	「狭い」が35%、「やや狭い」が19%であり、54%が狭いと感じている。
打合わせスペース確保の単位	打合わせスペースは、「課ごとに」確保しているが37%で最も多く、次いで「部ごとに」確保している(23%)、「係ごとに」確保している(14%)の順である。
打合わせスペースの数についての評価	打合わせスペースの数については、「少ない」が39%、「やや少ない」が27%であり、全体の66%が少ないと感じている。
書類等の執務室内の収納スペースについての評価	「少ない」と「やや少ない」を合わせると79%が執務室内での収納スペースに不足を感じている。
物品等の保管スペースについての評価	「少ない」と「やや少ない」を合わせると79%が倉庫等の収納スペースに不足を感じている。
現在使用しているOA機器（コピー機）の配置と台数について	○ OA機器の配置は「課ごとに」が56%で最も多く、次いで「他の部署と共用」が27%、「部ごとに」が13%の割合である。 ○ OA機器の台数について、全体では「適当である」が59%を占めているが、「少ない」との回答が15%、「やや少ない」という回答は21%ある。

イ) 新庁舎に計画される執務スペースについて

起債基準より算出された執務スペースについての評価	68%が「適当である」と回答しており、「やや狭い」との回答は20%、「狭い」との回答は8%である。
打合わせスペースに望むこと	打合わせスペースに望むことの回答では、「課ごとに必要」との回答が66%で最も多く、次いで「係ごとに必要」が24%となっている。
書類等の収納スペースに望むこと	<ul style="list-style-type: none"> ○ 十分なスペースを確保 ○ 各部署別、各分類別、保存年数別に収納できるようにすべき ○ フロア全体が見えるように書棚は背が低いもの ○ 書棚の耐震化など、防災に配慮等
物品等の保管スペースに望むこと	<ul style="list-style-type: none"> ○ 十分なスペースを確保 ○ 部署ごとで余裕をもった保管スペースを確保 ○ 係毎の取扱文書量に応じたスペースの確保
OA機器の配置について望むこと	<ul style="list-style-type: none"> ○ 窓口等OA機器による対応を急務とする部署に優先配置 ○ コピー使用の頻度により配慮、課の規模に応じたコピー機の台数 ○ OAフロアで機器配置を自由にレイアウトできるようにすべき

ウ) 現況の庁舎について

会議室の使用頻度について	「月に1回程度」が41%で最も多く、次いで「使用しない」(20%)、「2週間に1回程度」(15%)、「週に1回程度」(17%)の順である。
会議室の使用単位について	「係単位」が37%で最も多く、次いで「課単位」(26%)、「来客時」(22%)の順である。
会議室の規模についての評価	「適当である」との回答が60%で最も多く、次いで「やや狭い」(23%)、「狭い」(10%)の順である。
会議室使用の人数	「6~10人」での利用が最も多く、次いで「2~5人」での利用が多い。
現在の昼食の状況について	<ul style="list-style-type: none"> ○ 昼食の状況を見ると「弁当持参」が58%で最も多く、次いで「弁当購入」(34%)、「周辺の飲食店」(4%)、「出前」(3%)の順である。 ○ 昼食を食べる場所は「自席」が92%であるが、窓口業務が中心の「市民課」では、「その他」が89%を占めている。
食事スペースの必要性	73%が食事スペースは「あった方がよい」と回答しており、「なくてもよい」との回答は11%である。
現在の更衣室のスペースについて	「狭い」という回答が49%で最も多く、「やや狭い」との回答を合わせると72%が更衣室のスペースに不満を感じている。

エ) 新庁舎について

夜間や休日に市民も利用できる会議室の提案について	「執務と市民活動施設は区別して設置すべき」が37%で最も多く、次いで「公民館等の他の公共施設を活用すべき」(29%)、「一部の会議室に限定すべき」(24%)の順であり、「開放すべき」という回答は9%で最も少ない。
会議室に望むこと	会議室に望むことは「広さ」が49%、「明るさ」が32%である。
カフェ・レストランの提案について	「よい」と「大変よい」という回答を合わせると52%であり、「なくてもよい」という回答は22%と少ない。
カフェ・レストラン等の利用意向	「時々利用する」が62%で最も多く、次いで「わからない」(19%)、「利用しない」(10%)、「常に利用する」(8%)の順である。
更衣室に望むことについて	○ 更衣室に望むこととしては「広さ」が76%を占めている。 ○ 「その他」の回答では、清潔さ、濡れた雨具等を乾かす施設、鍵がかかる個人別のロッカー、などの回答が多い。
必要と思う福利厚生施設について	○ 「談話室」が64%、「休養室」が30%の割合で必要と回答している。 ○ 「その他」では、談話室と休憩室の両方が必要という回答が多い。
その他、新庁舎に望むこと	○ 市民がワンフロアで用事が足りる庁舎であること。 ○ 来庁者にとって分かりやすい庁舎であること。 ○ 災害対策本部機能が生かせる施設。 ○ 収納や会議室や収納スペース等の機能を重視してほしい。 ○ 機能性を重視し、装飾はできるだけ排し、維持管理にコストのかからない構造とする。

(3) 新庁舎の必要規模

新庁舎の必要規模は、前記の現庁舎の規模、総務省地方債同意等基準に基づく庁舎標準面積、来庁者アンケートの市民の意向、職員アンケートの各課（職員）の意向と、これらを踏まえた燕市新庁舎建設基本計画検討委員会の意見を充分考慮して、規模の検討を行った。

当該検討委員会からは、「職員の昼食のスペースも踏まえた、市民とともに利用できるカフェ・レストランなど」の提案があった。一方、来庁者のアンケートでは、「経費をかけないで新庁舎を建設してほしい」との要望も多くあった。そういった提案や要望を取り入れた庁舎を計画するため、設備機器を必要とする厨房施設を伴わない規模で、市民の交流機能を備え、そして職員の厚生施設としての機能にも配慮したラウンジ等の設置を、新庁舎の規模の算定に反映させる。

新庁舎は、市民に開かれた庁舎であり、市民の利便性に配慮した庁舎を目指し、また、総合窓口部門（ワンストップサービス）に配慮し、規模の構成を行う。

以上の事項を十分に検討し、新庁舎に必要とされる面積として、下記のとおり約10,000 m²と算出した。

区 分	平成 20 年度
①人口	83,269 人
②本庁舎勤務職員数	395 人
③議員定数	30 人
現況の面積	
④議会部門	716.34 m ²
⑤行政執行部門	3,240.61 m ²
⑥会議室その他	7,603.98 m ²
合 計	11,560.93 m ²
執務部門 m ² /人	8.31 m ² /人

区 分	平成 24 年度
①推計人口	80,239 人
②本庁舎勤務職員数	334 人
③議員定数	24 人
起債基準面積	
④議会部門	912.00 m ²
⑤行政執行部門	2,958.75 m ²
⑥会議室その他	5,037.10 m ²
合 計	8,907.85 m ²
執務部門 m ² /人	8.99 m ² /人

区 分	新庁舎面積
④議会部門	900.00 m ²
⑤行政執行部門	2,900.00 m ²
⑥会議室その他	6,200.00 m ²
合 計	10,000.00 m ²
執務部門 m ² /人	8.81 m ² /人

○スリム化
○効率化

○市民交流機能

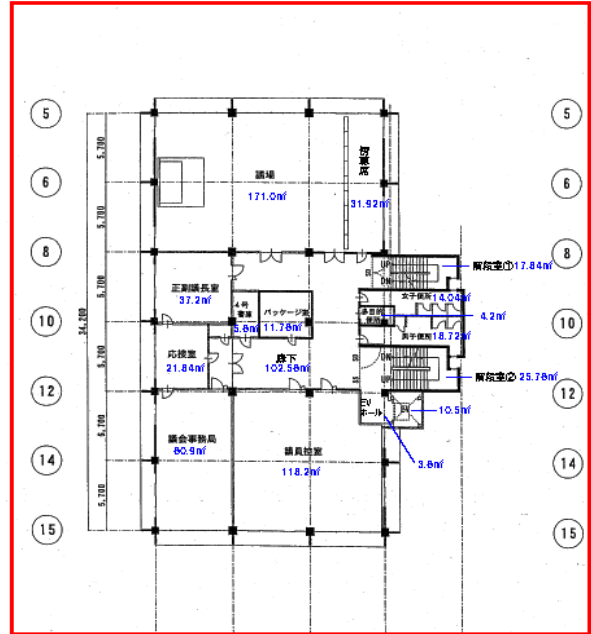
① 議会部門の現況と必要規模

議会部門については、現況面積よりも増加するが、現在の議会は、合併前の吉田町役場で町議会議員数 18 名で使用していたスペースを使用しており、手狭な状態で議会運営を行っている。平成 24 年度の議員定数は、現在の 30 名から 24 名に 6 名少なくなるが、議会運営に必要な附属諸室の機能の不備が認められる。

◇規模：約 720 m²

◇機能：

議場	議事堂（議会・議員控室）	○
	傍聴席	△
	委員会室	×
附属室	正副議長室	○
	応接室	○
	会議室	×
	議員控室	○
	会派室	×
	議員図書室	×
	書庫	○
議会事務局	○	

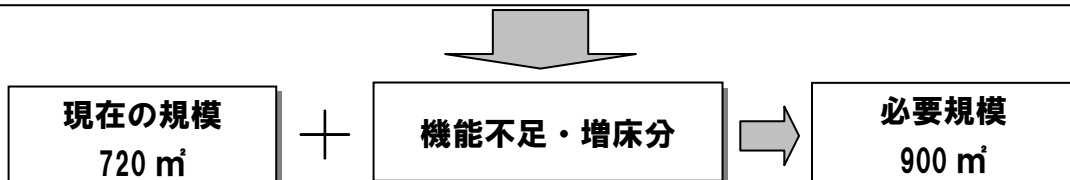


◇問題点

- 委員会室、会議室などの会議機能がなく、議会運営に著しく支障がある。
- 議員控え室はあるが、会派室がない。
- 傍聴席が狭い。

◇計画規模の基本的な考え方

- 委員会室、会派室などの不足機能の充足を図る。
- 円滑な議会運営を果たすとともに、一部は市民の開放に繋がる必要施設の増床を図る。
- 議会部門の全体規模としては、総務省起債基準による算定面積を踏まえ、過大設計にならないように留意する。



◆議会運営の遂行と市民に開かれた議会を考慮し、現況の規模の問題点と機能不足の充実を図るため、新庁舎の議会部門の面積を 900 m² と算出した。

② 行政執務部門の現況と必要規模

現在、行政執務部門は現 3 庁舎の中で部署別に配置されており、庁舎の規模、形状などから各部門別に一人当たりの執務面積に差があるが、アンケート結果では半数以上の職員が狭いと感じている。

また、現行政執務部門の総面積 3,240.61 m²は、390 人の現職員で総務省の起債基準に当てはめて算出した基準面積 3,521.25 m²を下回っているものであり、基本的に手狭な状態である。

新庁舎においては、勤務職員数が 329 人に減員となる想定であることから、下記のとおり総面積の削減を図るとともに、事務効率に配慮した 1 人あたりの必要な執務面積及び打合せスペース等の確保も考慮し、最小限必要な規模として、総務省の起債基準 (2,958.75 m²) の範囲内である 2,900 m²を算定している。

なお、この 2,900 m²は、後段に記載の類似団体の先進事例 (3 市平均 : 3,380.56 m²/職員 303 人) からみても、その平均を下回っているものである。

これらのことから、執務空間の構成については、可能な部署のフリーアドレス制の導入、オープンフロアによる柔軟性の確保などにより、限られたスペースの有効活用に努める必要がある。

部 門	現庁舎面積 (3 庁舎合計)				新庁舎必要面積の考え方		
	面積 (m ²)	人数	m ² /1 人		面積 (m ²)	人数	m ² /1 人
特別職	122.60	4	30.65	→	総務省の起債基準を考慮し、3,240.61 m ² から 2,900 m ² への総面積の削減を図る。 現段階では、新庁舎建設後の組織構成が未確定のため、部門別の面積は算出できないが、1 人あたりの執務面積 8.81 m ² を基礎として、適正な配置計画を作成する。		
総務	516.00	63	8.19				
市民	942.07	115	8.19				
民生	406.65	61	6.67				
産業	153.23	28	5.47				
土木	586.43	65	9.02				
会計	45.00	6	7.50				
教育	339.45	39	8.70				
選管監査	85.86	4	21.47				
農委	43.32	5	8.66				
合計	3,240.61	390	8.31				

※ 1. 議会事務局の面積 (約 60 m²) 及び職員数 (5 人) は、議会部門で反映している。

※ 2. 職員数には通年の臨時職員を含んでいる。

※ 3. 選管監査の 1 人あたり面積は、事務局職員のほかに、監査委員の執務面積が含まれているため、大きくなっている。

③ 会議室その他の現況と必要規模

現庁舎は、合併前の3庁舎を使用しているため、燕庁舎と分水庁舎の旧議場等を倉庫や会議室として使用しているなど、現庁舎をフルに活用しているが、市民活動支援スペースや市民交流の場としての機能は、ほとんど有していない。

新庁舎の計画では、市民交流機能の充実を図り、市民にとって開かれた庁舎を目指しているため、ラウンジや市民も利用可能な会議室、情報共有のスペース等を取り入れた面積構成にする必要がある。

また、現3庁舎には重複機能に係る面積があるため、適正規模の観点から、総務省の起債基準(5,037.10㎡)の面積を参考に合理化を図るものであるが、起債基準に含まれていない前記の市民交流機能の面積を加える等の調整をした結果、6,200㎡を必要規模として算定したものである。

なお、この6,200㎡は、後段に記載の類似団体の先進事例(3市平均:8,767.47㎡)からみても、その平均を下回っているものであり、新庁舎の諸室機能とともに効率的なゾーニングを充分検討する必要がある。

機 能		現庁舎面積 (3庁舎合計)	
		内 容	面積 (㎡)
①	書庫・倉庫等		1,423.65
②	会議室等	内) 電気室等	162.37
		内) 機械室等	380.55
③	玄関等		2,541.30
④	市民交流機能	ホール等含む。	360.00
合 計			7,603.98

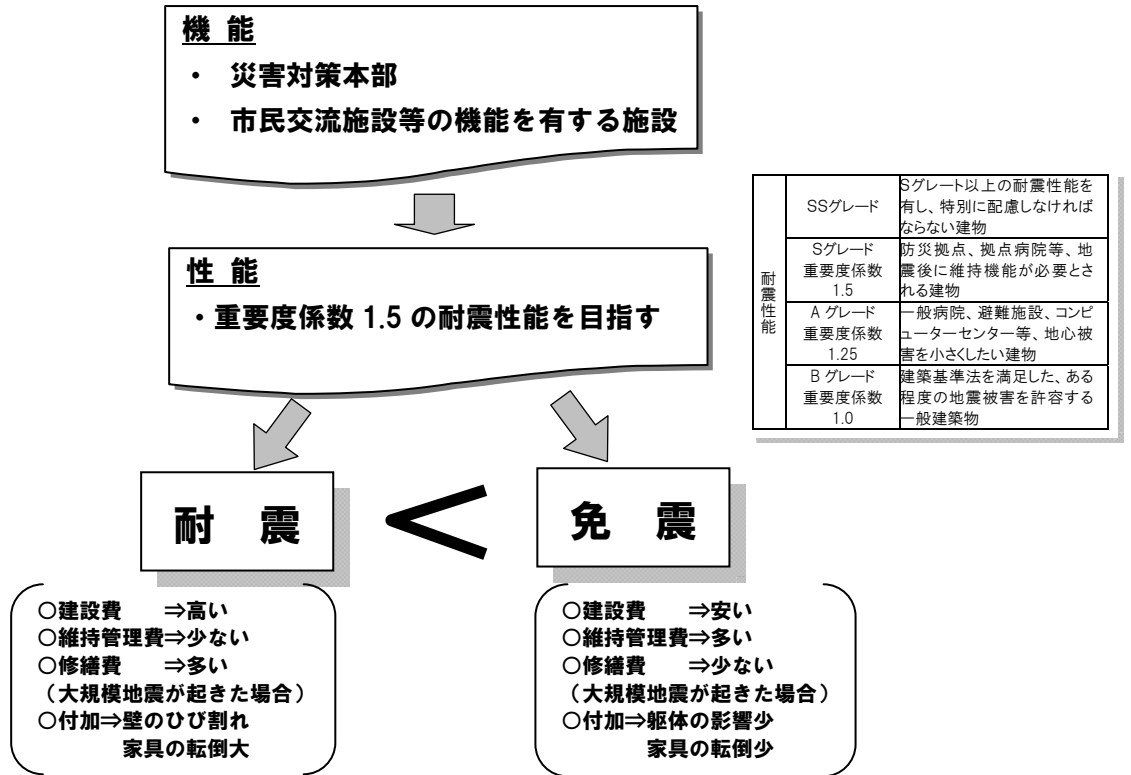
➔

新庁舎必要面積の考え方	
内 容	面積 (㎡)
市民交流機能に係る面積を新たに確保する中で、現状面積から約1,000㎡の削減を図る。	
面積算定の参考とした起債基準では、一般的に狭隘となる書庫、会議室等の面積との調整を図り、効率的な配置計画を作成する。	
	6,200.00

3. 新庁舎の施設構造及び機能配置等

(1) 施設の構造

施設の構造は、建設の基本方針のひとつである「無駄を省いたスリムな庁舎」を踏まえ、特に防災拠点としての機能を重視した結果、鉄筋コンクリート造り、免震構造の施設が適切と考えられる。



■ 建設費用の比較

上記の重要度係数 1.5 の耐震性能を前提とした場合、建築関係の統計資料から試算すると、下記のとおり、鉄筋コンクリート造り、免震構造の妥当性が認められる。

なお、詳細は、後記「5. 概算事業費の想定」のとおりである。

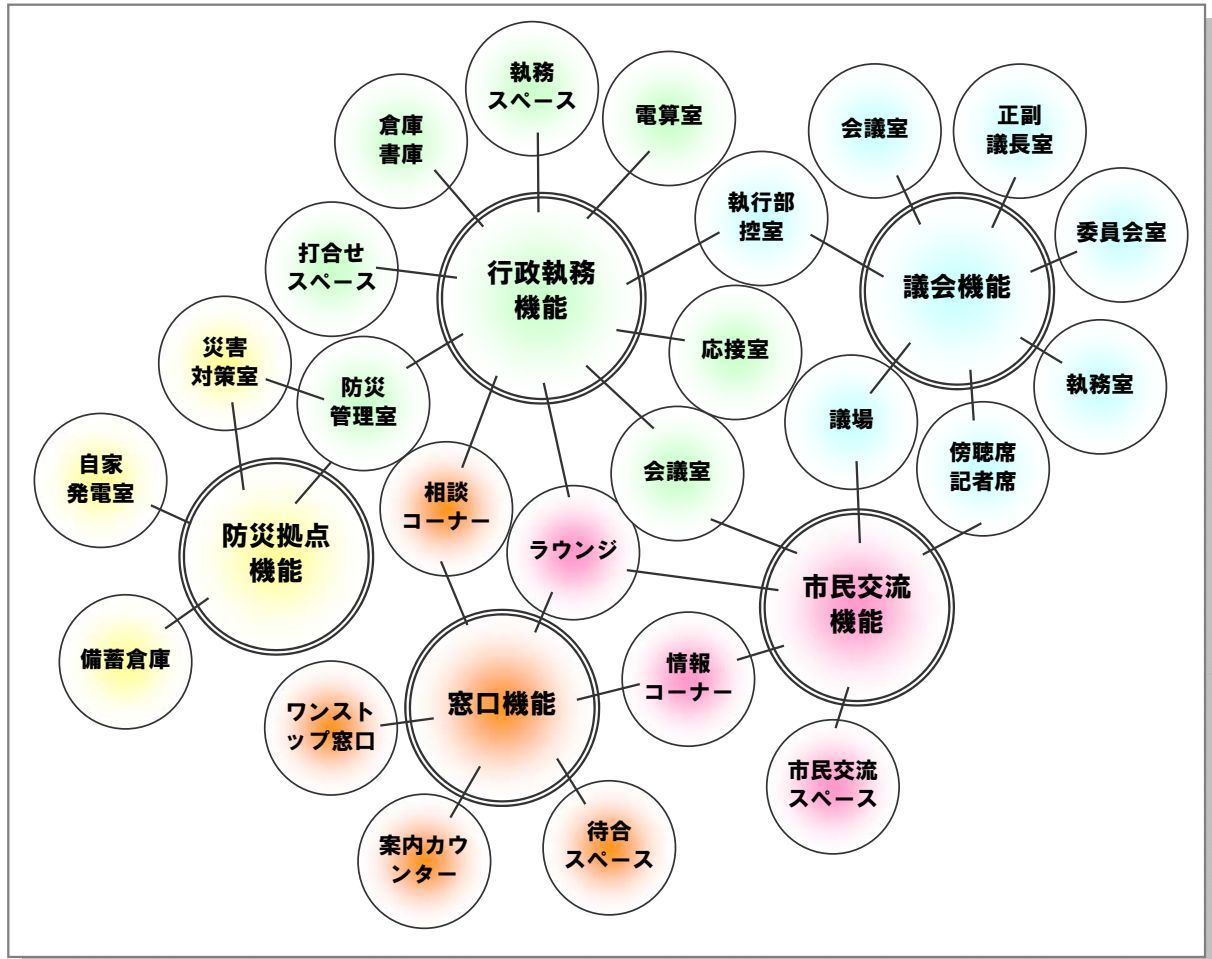
区分	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	鉄筋コンクリート造 (RC造)
	耐震構造	免震構造
重要度係数	1.5 相当	1.5 相当
m ² 単価	311 千円/m ²	307 千円/m ²

※ (財) 建物物価調査会発行：ジャパンビルディング・コスト・インフォメーション JBCI2007 を基に試算。

(2) 施設の階層及び機能配置等

① 新庁舎への導入機能

新庁舎に求められる主な機能を整理したものが以下の図である。



市庁舎は、住民の日常生活と直接かかわりを持つため、窓口部門への来庁者は、全来庁者の約75%を占めると言われ、窓口では「待たせない、歩かせない」ことが望ましく、配置構成は1、2階の低層階とする例が多い。

次に、新庁舎における各部署の立体的な配置構成とボリューム構成についての考え方を整理する。

② 新庁舎における立体的な配置構成の考え方

項目	各部署配置の基本的な考え方
低層階配置構成	<p>○低層部（概ね地上2階部分程度までとする）には、「市民との接点の多い部署」を中心に、ワンストップサービスの充実を図るため、窓口を持つ部課や市民関連施設等の機能を配置する。</p>
中高層階配置構成	<p>○中高層階の構成は、セキュリティや動線分離の観点などから、市民・来庁者利用空間と執務空間を区分し、市民・来庁者の流れと、業務上の移動や物の流れを分離する配置計画とすることが望ましい。</p>
議会機能	<p>○新庁舎における議会関係施設において、関係施設の空間配置ならびに動線は行政庁舎からの一定の独立性を確保する必要性があるが、コスト面での合理性、セキュリティの確保、市民の親しみやすさ、接しやすさなどを考慮して、行政庁舎との合築とし中高層階に配置する。</p> <p>○また、議会活動の一層の充実を図るため、関係諸室の十分な確保と高度な情報通信環境の整備をする。</p> <p>○さらに、「開かれた議会、親しみのある議会」として、市民との接点を重視した機能・空間を実現し、加えて議会の会期以外は、議会空間の市民利用の可能性など、多目的利用についても考慮する。</p>
その他機能配置の配慮事項	<p>○行政施設における市長室等の中枢機能と、災害時の対応が必要となる防災機能は、中層部に配置し、各々の関係性、緊急対応に配慮することが望ましい。</p> <p>○都市整備に関係する都市計画・土木・下水部門、教育委員会に所属する学校教育部門・生涯学習部門など、業務連携の必要性の高い部署は同一階、近接階に配置することが望ましい。</p> <p>○大小の会議室をはじめ、必要な諸室を各階の機能に応じて適切に配置する。</p> <p>○セキュリティおよび動線分離の観点から業務用エレベーター・階段の配置には十分に配慮する。</p>

③ 新庁舎のボリューム構成の考え方

- 新庁舎建設計画地の敷地面積は 36,360 m²であり、中央部に農業用排水路が通っている。
 - 敷地の北側に前面道路となる市道吉田 602 号線があり、庁舎としては、敷地の北側が表玄関となり来庁者の主動線となる。
 - 敷地の形状と動線を考慮するとともに、敷地の周辺は水田で稲作地帯であるため、周辺へ建物が及ぼす日影等にも充分配慮した建物配置が必要である。
 - 敷地内は、明快で安全な動線の確保が必要である。
 - これらの敷地条件を踏まえて、建築施工からみえる建物の大きさ、来庁者の利用利便性、執務空間として望まれる配置スペース、採光（省エネを含む）、避難動線などを考慮した建築面積を考えた場合、以下の事項も基本的な要件として加える必要がある。
 - ア) 建物の配置は、計画敷地内にある農業用排水路の位置を変えない形で配置
 - イ) 低層階の建築面積は、 85m×42m 約 3,600 m²程度
 - ウ) 中高層階の執務スペースは、東西に長い建物とし、均一な採光や陽射しによる熱負荷を抑える庁舎配置
- 以上の事柄に配慮した建物構成、敷地利用構成が適切と思われる。

- 以上を踏まえ、新庁舎必要規模の算定面積（約 10,000 m²）と、新庁舎における立体的機能配置構成の考え方を基に、階層のボリューム構成を検討した結果、4層構造のボリューム構成とすることが適当である。

④ 先行他事例からみた面積構成

市町村名		単位	大府市	あきる野市	福生市	3市の平均	燕市新庁舎計画
施設概要	人口	人	83,829	81,440	60,963	75,411	80,239
	議員定数	人	21	24	20	22	24
	職員数 (庁内勤務者)	人	297	341	272	303	334
	階数	階	地上6階・地下1階	地上7階・地下1階	地上6階・地下1階	7階	地上4階
	建築面積	m ²	3,368.54	3,276.54	3,200.75	3,281.94	3,600
	延床面積	m ²	15,409.05	14,070.26	10,539.58	13,339.63	10,000.00
	建築年度	年度	H10年～H12年度	H11年～H12年度	H18年～19年度		H22年～H24年度
部門規模	議会部門	m ²	1,474.00	1,008.80	1,330.25	1,271.02	900.00
	行政執行部門	m ²	3,831.94	3,631.80	3,068.39	3,510.71	2,900.00
	会議室その他	m ²	10,103.11	9,429.66	6,140.94	8,557.90	6,200.00
フロア構成	 <p>1階：総合案内</p>  <p>6階：議会・市民機能</p>		 <p>1階：総合案内・市民機能</p>  <p>6階：議会</p>		 <p>1階：総合窓口・市民機能</p>  <p>5階：第1棟執務・第2棟議会</p>		
外観							

4. 新庁舎敷地利用計画

新庁舎建設計画地の敷地利用については、利用者の利便性を考慮した駐車場スペースのほか、庁舎正面に車寄せやタクシー、市内循環バス等のターミナルスペースの配置をはじめ、災害発生時の対応スペースとなる市民広場や緑地の配置を計画する。

(1) 庁舎敷地に求められる機能

■庁舎建物敷地

市民に開かれた庁舎を目指し、総合窓口をはじめとする、市民の利用頻度の高い部署は低層階に配置し、議会部門は市民の動線を考慮して、中層階に配置を行う計画とし、建築面積を3,600㎡程度、また公用車用車庫(60台)として1,600㎡程度を予定。

■バスターミナルなど

庁舎への重要な交通手段となる市内循環・巡回バス等の結節点として、ターミナル方式を想定し、1,200㎡程度を予定。冬季対策を考慮し、乗降場から建物間に、シェルター機能を伴った整備を行い、来庁者の利便性の確保を図る。

■アプローチなど

全面道路から庁舎までの動線は、安全に考慮した、歩車道の分離を行ったアプローチとする計画とし、1,700㎡程度の面積を予定。

■駐車場(計画:計590台・16,000㎡程度を予定 ただし、内8台以上を障がい者対応)

① 一般(来庁者用)駐車場:庁舎玄関に近い場所への配置とし、300台8,200㎡程度を予定。身障者用駐車場の一部は、利便性に配慮し、庁舎内に駐車スペースを確保する。

② 職員駐車場:職員の約90%の利用を想定し、290台7,800㎡程度を予定。

※駐車場は、雨水調整池を兼ね備えた駐車場の整備計画を行い、敷地を有効活用する。雨水調整池に必要な面積は、1,700㎡程度を予定。

■市民広場・緑地

市民の交流スペースや防災対応スペースを兼ね備えた市民広場・緑地を配置する。「新潟県緑花推進計画」に基づき、また周辺の環境や景観にも配慮し、敷地の20~30%を確保する。

■総括表:必要敷地面積

項目		必要面積(㎡)	備考
1	建物	約5,300	公用車駐車場含む
2	バスロータリー	約1,200	
3	アプローチ	約1,700	
4	駐車場	約16,000	
5	市民広場・緑地	約7,900	敷地の20~30%
6	歩車道	約4,260	
合計		36,360	

■算定根拠：駐車場必要台数

現 3 庁舎の駐車可能台数合計は、約 350 台となっている。ただし、運用上は公用車の駐車スペースや一部職員駐車場にも転用されている状況にあり、公用車の使用状況により変動するが、一般（来庁者用）駐車場の規模としては、実質約 250 台と考えられる。

新庁舎の駐車場規模は来客用の一般駐車場として、300 台を見込んでおり、燕庁舎の慢性的な駐車場不足が、非常に大きな問題となっている現状や、来庁者アンケートの結果、また、新庁舎の建設位置の関係から、市内循環・巡回バスの充実を図るものの、さらに自家用車での来庁者の割合が大きくなることを見込まれるため、当該規模の確保が必要である。

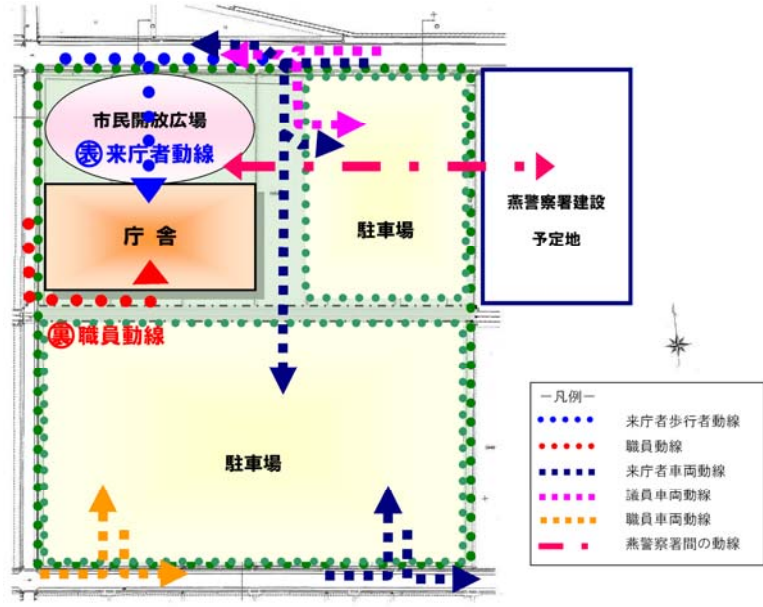
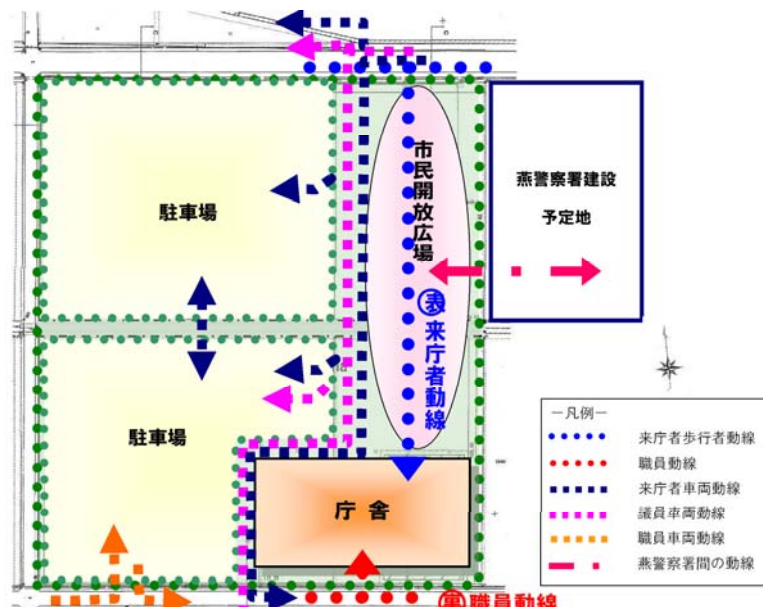
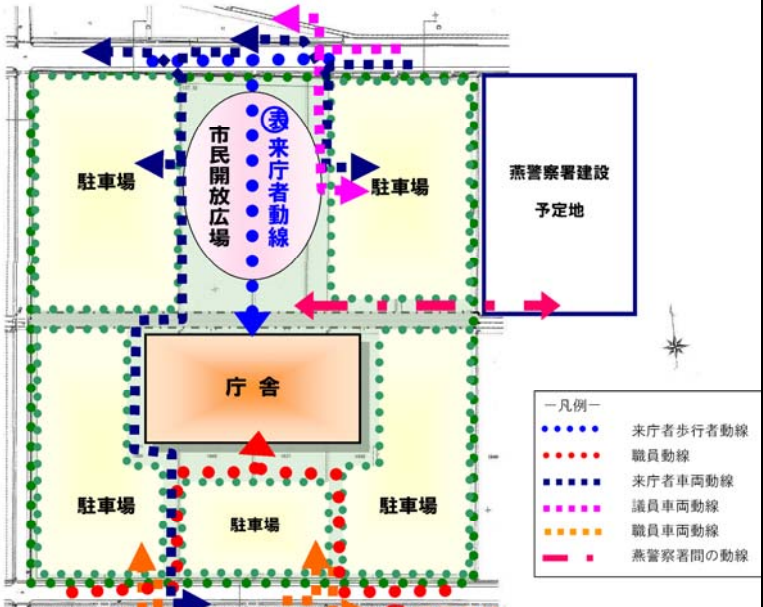
また、燕庁舎及び吉田庁舎の職員駐車場については、現在、他の公共施設の駐車場、庁舎付近の借地、民間駐車場の利用等でまかなっており、新庁舎の周辺の状況では、いずれの対応も困難なことから、一般（来庁者用）駐車場等と一体的に職員駐車場の整備を行う必要がある。この職員分の駐車台数については、新庁舎に勤務する職員数 334 人に対し、その殆どが自家用車で通勤すると見込まれるため、290 台分の駐車スペースの確保を要するものである。

さらに、新庁舎は、防災拠点としての重要な機能を有しており、災害時には関係機関の車両や装備が集結するなど各種災害対応スペースとして、当該駐車場を使用することとなる。また、市民交流の面でも全市的なイベントが開催されるなど、当該駐車場のスペースは、これらの観点からも必要な規模として算定している。

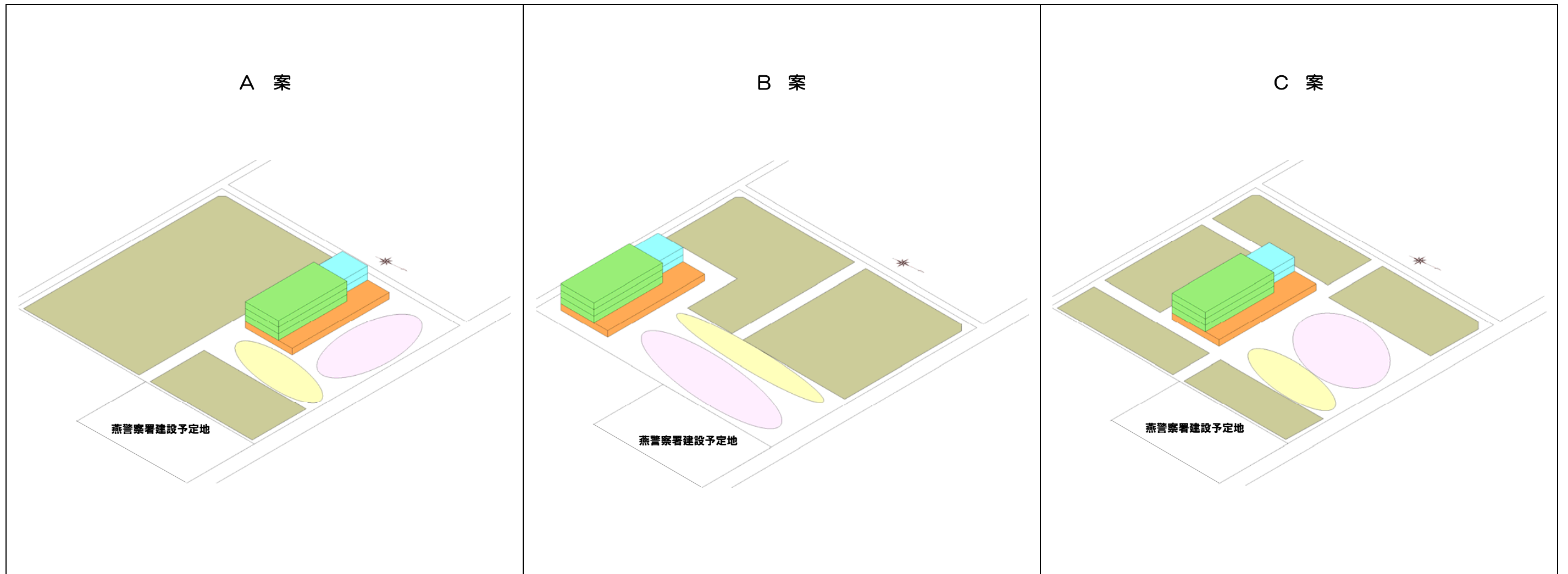
なお、規模算定における一台当りの面積については、(社)日本道路協会の駐車場設計・施工指針等に基づいて算定を行っている。

(2) 敷地利用計画の比較検討

新庁舎は敷地の中央部にある農業用排水路の機能に支障を来たさない位置に配置することとした。
 施設配置案として以下の3案を比較検討した結果、「C案」の施設配置が最も適したものと評価される。

		A 案	B 案	C 案
平面配置案		 <p>市民開放広場 来庁者動線 庁舎 駐車場 職員動線 燕警察署建設 予定地</p> <p>—凡例— ●●●●● 来庁者歩行者動線 ●●●●● 職員動線 ●●●●● 来庁者車両動線 ●●●●● 議員車両動線 ●●●●● 職員車両動線 ●●●●● 燕警察署間の動線</p> <p>駐車場想定規模：約 600 台</p>	 <p>市民開放広場 来庁者動線 庁舎 駐車場 職員動線 燕警察署建設 予定地</p> <p>—凡例— ●●●●● 来庁者歩行者動線 ●●●●● 職員動線 ●●●●● 来庁者車両動線 ●●●●● 議員車両動線 ●●●●● 職員車両動線 ●●●●● 燕警察署間の動線</p> <p>駐車場想定規模：約 600 台</p>	 <p>市民開放広場 来庁者動線 庁舎 駐車場 職員動線 燕警察署建設 予定地</p> <p>—凡例— ●●●●● 来庁者歩行者動線 ●●●●● 職員動線 ●●●●● 来庁者車両動線 ●●●●● 議員車両動線 ●●●●● 職員車両動線 ●●●●● 燕警察署間の動線</p> <p>駐車場想定規模：約 600 台</p>
庁舎への アクセス バランス	北側道路から	道路からの動線距離が近い。	庁舎までの動線距離が遠い。	各方面からの均等な動線距離に位置している。
	西側道路から	庁舎までの動線距離が近い。	庁舎までの動線距離が遠い。	同上
	南側道路から	庁舎までの動線距離が遠い。	裏動線となる為利便性が懸念される。	同上
	燕警察署から	アクセス動線の確保が弱い。	アクセス動線の確保が可能な適切な位置である。	適切な距離であるが、アクセス動線の確保が弱い。
市民広場		市民広場の奥行きが少なく歩行者動線との交差が懸念される	幅は狭くなるが奥行きが取れる広場となる	市民広場に奥行きあり歩行者動線との交差の心配がない。
駐車場から庁舎への アクセス		季節風を受ける時期は、庁舎の東側や南東部分の駐車スペースが、季節風の影響が少なく集中が推察される。	庁舎から離れた所に位置する駐車場は、季節風の影響も受けやすく、利便性にも問題がある。	庁舎近くにより多くの駐車台数が確保でき、日常の利便性が特に高い。 季節風を受ける時期は、庁舎の東側や南側の駐車場が、季節風の影響が少なく利用しやすい。
駐車場の 運用	車両動線	一般来庁者車両と職員車両動線の明確な分けが難しい。	同左	駐車場内での一般来庁者車両と職員車両動線の明確な分けが可能。
	滞留	時間帯や繁忙期において滞留の恐れが懸念される。	同左	時間帯や繁忙期においても滞留の恐れが少ない。
	利活用	イベント時の会場として運用などに適している。	同左	同左
	冬季の整備	除雪作業が容易である。	同左	積雪時には片側を除雪し、片側を開放する運用が可能。
	非常時の利用	駐車場がまとまって確保されているため、緊急支援物資や復旧資材置き場等としての展開が容易である。	同左	まとまった面積が確保できないが、エリア分け毎の利用に最適である。
周辺への影響		敷地の西側に沿って配置されているため、水田への日影が懸念される。	敷地の東側に沿って配置されているため、水田への日影が懸念される。	敷地の中央位置に配置されているため、日影の懸念は少ない。
季節風への対応		庁舎入口を北側の設けた場合、正面性は保たれるが、季節風の影響を受けやすく、庁舎東側入口の検討が必要。	庁舎入口を北側の設けた場合、正面性は保たれるが、季節風の影響を受けやすい。東側入口の配置は難しい。	庁舎入口を北側の設けた場合、正面性は保たれるが、季節風の影響を受けやすく、庁舎東側入口の検討が必要。
緑化計画		駐車場内面が広いので、芝などを組合せた駐車場を整備する事で、緑化や環境に配慮ができる。	同左	芝などを組合せた駐車場の整備や、駐車場の区面に添って植栽配置が出来るため、駐車場を感じさせない駐車場計画で、緑化や環境に配慮ができる。

(3) 新庁舎の敷地利用及び施設機能のイメージ図



- 凡例—
- 市民交流スペース
 - バスロータリー等
 - 駐車場
 - 議会部門
 - 窓口部門等
 - 執務部門等

5. 概算事業費の想定

1. 概算工事費算出にあたっての条件設定

概算工事費の算出は、建築面積や建物のグレード、並びに躯体の構造種別、また耐震性能などにより異なる。

そこで、新庁舎の概算事業費の算出にあたっては、以下の試算条件を設定のもと、2つの躯体構造タイプ別に耐震性能を加味し、概算工事費を算出のうえ、比較検討を行うものとする。

① 試算条件の設定

- 建築面積 : 3,600 m²
- 延床面積 : 10,000 m²
- 建物階数 : 地上4階

② 求められる耐震性能

耐震性能	SSグレード	Sグレード以上の耐震性能を有し、特別に配慮をしなければいけない建物
	Sグレード 【重要度係数 1.5】	防災拠点、拠点病院等、地震後に機能維持が必要とされる建物
	Aグレード 【重要度係数 1.25】	一般病院、避難施設、コンピューターセンター等、地震被害を小さくした建物
	Bグレード 【重要度係数 1.0】	建築基準法を満足した、ある程度の地震被害を許容する一般建築物

③ 構造種別

- 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）
- 鉄筋コンクリート造（RC造／免震構造）

④ 概算事業費算出のための条件

項 目		仕様
仮設工事	建設場所	郊外
土工事	地下階数	0
地業（杭）工事	上部構造	R C
	杭種別	場所打ち
躯体工事	構造	S R C / R C
仕上工事	屋根	歩行用
	外壁	タイル系
	外部開口部	オーダー・気密
		フロート一般
	外部雑	一般装飾
	内部床	カーペット系
	内壁	木・クロス系
	天井	岩綿吸音版系
	内部雑	一般家具
電気工事	電気容量 (kVA/m ²)	0.10 程度
	器具材質	普通
衛生工事	特殊設備	普通
	器具材質	普通
空調工事	空調面積率	60%以上
	空調方式	普通
昇降機工事	速度 m/分	90～105
	制御内装	中級
諸経費	建物程度	一般
	算定方法	見積り合せ

⑤ 概算工事費の算出

新庁舎の建設工事費の試算は、工事实績をデータベースとする概算コストプランニングデータ（市場コスト統計方式）を採用した（財）建設物価調査会発行の「ジャパン・ビルディング・コストインフォメーション JBCI2007」を基に、概算額の算出を行う。

2. 工事費の概算

躯体の構造種別における法定耐用年数は、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合 50～60 年、同じく鉄筋コンクリート造の場合も 50～60 年、鉄骨造の場合は 38 年である。庁舎は、経済的耐用年数なども踏まえた対応が求められ、更に新庁舎を防災拠点に位置付けた場合、耐震性能は重要度係数 1.5 相当を確保する事が求められる。

また、躯体の構造別に概算工事費を算出した結果は、下表に示す通りであり、鉄骨鉄筋コンクリート造（耐震構造）では約 31.1 億円、鉄筋コンクリート造（免震構造）では約 30.7 億円が想定される。

これらを踏まえた結果、新庁舎の躯体構造は鉄筋コンクリート造（免震構造）として、耐震性能を確保し、工事費価格の低減を図ることが妥当と考えられる。

表 躯体の構造種別による概算工事費の比較

躯体構造 項目	(A) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	(B) 鉄筋コンクリート造 (RC造)
重要度係数	1.5 相当	1.5 相当
耐震構造	耐震構造	免震構造
建物仕様	中	中
①土工事	126,000 千円	152,000 千円
②躯体工事	1,151,000 千円	720,000 千円
③仕上工事	761,000 千円	845,000 千円
④設備工事	772,000 千円	1,014,000 千円
⑤諸経費	306,000 千円	347,000 千円
合計	3,116,000 千円	3,078,000 千円
m ² 単価	311 千円/m ²	307 千円/m ²

※試算は、(財)建物物価調査会発行：「ジャパンビルディング・コスト・インフレーション JBCI2007」を基に算出した工事費に、2007 年 9 月から 2008 年 9 月の鉄の価格高騰分 130%を、躯体工事（仮設・山止め工事含まず）に補正をかけて概算工事費を試算している。

3. 全体事業費及び財源の概算

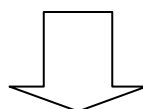
合併協議の段階で試算された概算事業費は約 41 億円であったが、施設の構造・規模等の検討結果や用地取得、造成の設計の進捗等により、現状では約 43 億円と試算している。

また、財源については、合併に伴う特殊事情により用地取得にも起債が可能となることから、有利な資金である合併特例債等の借入額を増加し、一般財源の抑制を図っている。

なお、合併に伴う財政支援措置が活用できない場合との財政比較や新庁舎の建設に伴って必要となる関連経費等についても試算を行い、その結果を参考に記載した。

①【参考】新市建設計画掲載時の概算事業費

区 分		数 量	単 価	事 業 費
本体工事費	耐震構造	10,000 m ²	290,000 円	2,900,000 千円
外構工事費		22,000 m ²	15,000 円	330,000 千円
設計監理費		1 式		161,500 千円
用地取得費		30,000 m ²	15,000 円	450,000 千円
造成費等		30,000 m ²	8,333 円	250,000 千円
合 計				4,091,500 千円
財 源	県合併特別交付金	限度額 10 億円		1,000,000 千円
	合併特例債	対象額×95%		2,040,700 千円
	地域づくり資金県貸付金	対象額×5%		107,100 千円
	一般財源			943,700 千円



② 現状における試算額

区 分		数 量	単 価	事 業 費
本体工事費	免震構造	10,000 m ²	307,800 円	3,078,000 千円
附帯工事費	公用車庫	1,500 m ²	100,000 円	150,000 千円
外構工事費		30,000 m ²	8,500 円	255,000 千円
設計監理費		1 式		174,150 千円
用地取得費		35,385 m ²	11,200 円	396,312 千円
造成費等		36,360 m ²	7,565 円	275,058 千円
合 計				4,328,520 千円
財 源	県合併特別交付金	限度額 10 億円		1,000,000 千円
	合併特例債	対象額×95%		2,797,500 千円
	地域づくり資金県貸付金	対象額×5%		146,900 千円
	一般財源			384,120 千円

※ 建築物の長寿命化に向けては、コンクリートの耐久性を向上させる工法を用いて、100 年以上の耐用年数にすることも可能である。本工事費にも影響すると考えられるが、設計段階での詳細な検討を要する。

③【参考】合併に伴う財政支援措置を活用できない場合の財源内訳

財 源	区 分	摘 要	金 額	
		通常債（一般単独事業債）	対象額×75%	1,591,400 千円
		一般財源		2,737,120 千円
		合 計		4,328,520 千円

④【参考】公債費を含む財政負担額（通常債との比較を含む。）

		1) 合併特例債等の活用		2) 通常債の活用
		合併特例債	地域づくり 県貸付金	通常債
試算条件	償還期間	25 年	10 年	25 年
	年 利 率	(仮) 2.0%	無利子	(仮) 2.0%
公債費	元 金	2,797,500 千円	146,900 千円	1,591,400 千円
	利 子	788,335 千円	0 円	473,813 千円
国からの 財政措置	交付税 算入額	2,510,085 千円	0 円	0 円
一般財源による 実質償還額		1,075,750 千円	146,900 千円	2,065,213 千円
建設時に必要とする 一般財源			384,120 千円	2,737,120 千円
事業全体の市の負担		1,606,770 千円		4,802,333 千円

※ 合併に伴う財政支援措置の活用により、市の一般財源ベースの負担が3分の1に軽減でき、その差額は約32億円となる。

⑤【参考】新庁舎建設に伴う関連経費

区 分		金 額	備 考
事業費	市道吉田 602 号線整備費	72,000 千円	新庁舎前面道路
	市道吉田 384 号線整備費	53,000 千円	国道 289 号からのアクセス道路
	備品購入費・引越費用	170,000 千円	備品再利用調査等により調整要
	吉田庁舎解体費	95,000 千円	現庁舎利活用方針（案）
	分水庁舎解体費	67,000 千円	現庁舎利活用方針（案）
	分水消防署建設費	200,000 千円	現庁舎利活用方針（案）
	燕庁舎改修費（地区保健センター）	243,900 千円	現庁舎利活用方針（案）
	配水管布設工事費	—	水道会計（5,000 千円）
	下水道接続管渠整備費	—	公共下水道会計（80,000 千円）
	電気・ガス・電話基盤整備費	—	市の負担は不要
合 計		900,900 千円	
財源	国庫補助金	38,500 千円	道路分
	合併特例債	503,600 千円	道路・消防署・保健センター分
	地域づくり資金県貸付金	26,200 千円	道路・消防署・保健センター分
	一般財源	332,600 千円	

※ 上記のほか、新庁舎建設に付随する費用として、ペーパーレス化や電子化の推進に伴う情報通信関連経費・交通環境整備（市内循環バス等の充実、道路案内看板の変更）関連経費があるが、新庁舎の建設スケジュールに合わせて具体化を図っていく必要がある。

⑥【参考】新庁舎建設に伴う経常経費の削減額

区 分	削減効果	備 考
施設修繕費	30,500 千円	現 3 庁舎の施設修繕費相当額
施設管理費	17,600 千円	現 3 庁舎の施設管理費と新庁舎の施設管理費想定額の差額
人 件 費	156,000 千円	組織機構のスリム化、サービスセンターから支所機能への移行に伴う職員給与費等の削減相当額（約 20 人分）
合 計	約 2 億円	

※ 上記区分には主な項目を記載したものであり、この他にも公用車の削減など、関連経費の削減効果が見込まれる。

6. 新庁舎建設事業計画の策定

1. 新庁舎建設にあたっての協議

(1) 農政協議

- 農業振興地域の整備に関する法律に基づき、新潟県、燕市農業委員会、越後中央農業協同組合、西蒲原土地改良区等の関係機関の意見書を受領し、次のとおり予定建設計画地での協議を完了している。
- 意見概要：農業振興地域における開発行為はやむを得ない。なお、開発に当たり周辺農用地の営農に支障を及ぼさないこと。農業用排水施設等の有する機能に影響を及ぼさないように事業計画段階において関係機関等と十分に協議すること。
- 市が行う事業であるが、県央土地開発公社において用地の先行取得・土地の造成を行うため、農地法に基づく農地の転用許可手続きを行う必要がある。北陸農政局との協議、県知事の許可を経て、造成工事に着手する。

(2) 河川協議

- 雨水排水については、概ね 1,700m³ の地下式調整池を整備し、地区農業用排水路を経て、西大通川から大通川へ放流する。
- 敷地内の農業用排水路は、将来的に周辺地域が整備されていくことを考慮し、十分な排水機能を確保するため、敷地周囲への移設を行わず、現状位置において暗渠化等の整備を行うこととする。

(3) 都市計画協議

- 都市計画区域内における 3,000 m²以上の開発であるため、都市計画法に基づき、市の関係部署で協議（開発行為の申請・許可手続きに相当）を行い、技術基準等について遵守する。
- 国道 116 号吉田バイパス（仮称）の都市計画決定（平成 21 年度末）と同時に、市道吉田 602 号線を当該バイパスのアクセス道路として都市計画決定する。想定される都市計画道路（前面道路）の構造は幅員 17m であるが、新庁舎の建設に合わせては、片側の自歩道設置等の整備事業を実施する。（平成 21 年度から事業着手）

(4) 土地収用関係協議

- 土地収用法に基づき、県の事業認定手続きを進めるとともに、用地取得に関連する税協議を行い、円滑な事業推進を図る。

(5) ライフライン関連協議

- 上水道：市水道局と協議する。本管を前面道路に布設する必要があり、道路整備計画との関係を考慮のうえ効率的な整備に努める。
- 下水道：市下水道課と協議、調整を継続する。現在、建設計画地は公共下水道の整備計画区域外であるため、公共下水道事業としての整備に向けて関係手続きを進めていく。
- ガス：事業者と協議する。本管を前面道路に布設する必要があり、前面道路の整備計画との関係を考慮のうえ効率的な整備に努める。
- 電気：今後、事業者と事前協議を行ない、基本設計段階で協議・調整する。

(6) 公共交通計画

- 交通の利便性を確保するため、市内循環（巡回バス）の運行ルート等の再編・充実を図る。具体案については、新庁舎の建設スケジュールを踏まえて、「地域公共交通会議」において別途検討していく。
- 新庁舎建設に際しては、バスロータリーの設置を前提とした外構計画を作成するとともに、新庁舎内にバスの待合スペース（ラウンジ等の活用）を確保する。

(7) 建築確認申請

- 実施設計の段階で確認申請を行うが、近年、審査期間の長期化（4～6ヶ月程度）してきていることに留意が必要である。

2. 新庁舎の整備手法

公共施設の建設に係る事業手法については、近年、PFI方式をはじめとした民間活力導入型の手法が取り入れられてきている。本事業においても最も有効な事業手法を選択する必要がある、基本構想において方向付けた一般方式（従来方式）について、他の事業方式との比較を通して再度検討を行い、適性を確認した。

ここでは、様々な事業手法のうち、新庁舎の建設に適していると考えられる手法として、一般方式（従来方式）、DB一括発注方式、DBO方式、PFI方式（BTO方式）の4つの手法について、それぞれの特徴を整理するとともに、以下の視点から比較評価を行っている。

【事業手法の比較・評価の視点】

- ① 透明性の確保
- ② 市民意見の反映
- ③ 行政ニーズの反映
- ④ 民間ノウハウの発揮
- ⑤ 事業資金調達
- ⑥ 手続きに必要な時間

① 透明性の確保

すべての公共事業において発注の透明性を確保することが求められる。これについては、事業者間の競争性を確保することと監視が重要である。それには以下の点に留意する必要がある。

- ・選定基準の明確化と事前提示
- ・選定プロセスの公開

比較した4つの方法には、これらを阻害する構造的な要因はなく特に大きな差異はないが、発注の際には細心の注意を払うことが求められる。

② 市民意見の反映

庁舎の利用者であり、間接的な発注者でもある市民の意見を設計に反映する機会を設けることができるかどうかを比較した。

一般方式（従来方式）のうちプロポーザル方式の場合は、「設計者」を選定することから、設計過程で市民の意見を入れながら進めることができる。一般方式（従来方式）のコンペ方式やDB、DBO、PFI方式は、「設計案」を選定することから、設計条件を大きく変更する意見は反映しにくいということになる。特に、DB、DBO、PFI方式においては、その後の建設工事（DBO、PFI方式は管理運理も含む。）も含めて予め提案なされているため、設計案の変更への対応が難しい。

③ 行政ニーズの反映

同様に庁舎を利用する行政側のニーズを設計に反映する機会について比較した。これについては、直接の発注者であることから、設計協議の段階である程度の修正指示等は可能であると考えられる。

しかし、契約後の行政ニーズの反映については、市民意見と同様、一般方式のプロポーザル方式以外は、設計変更となり変更に対する費用負担が発生する可能性がある。

④ 民間ノウハウの発揮

事業者により、特定の工事（施工法）を得意としている、あるいは同様の経験をもっているために効率化できるといったような事情を設計に反映し、全体工事を効率的に進める余地があるかを比較した。

結果、設計と施工を同時に実施する方法であるDB、DBO、PFI方式は、こうしたノウハウの発揮余地が大きいと考えられる。

⑤ 事業資金調達

PFI方式の特徴は、事業資金を民間が調達し、公共側が初期投資のための資金を準備する必要がないことにあるが、本事業の場合は、合併特例債や県の合併特別交付金の活用を予定しており、財源の確保ができており、また返済等の将来的な負担を比較しても、そのメリットが生じない。

⑥ 手続きに必要な時間

DB、DBO、PFI方式は、発注にあたって、業務の範囲が広がることから実施方針、募集要項、またこれらについての質疑応答を行わなくてはならない。これらにより、設計条件やリスク分担について明確にすることが多く、そのため一般方式に対して12～15ヶ月の期間を追加で要する。その点で、DB、DBO、PFIの各方式は一般方式に対して劣ることとなる。

上記を総合的に判断した結果、本市の新庁舎建設については、従来方式（一般方式）が最も適していると考えられる。

表 本事業における事業手法の比較・評価

評価軸	従来方式	DB一括発注方式	DBO方式/PFI方式
特徴	<p>各業務を個別に契約</p>	<p>設計・建設を一括して契約</p>	<p>設計・建設を・管理運営を一括して契約</p>
①透明性	○	○	○
②市民意見の反映	△/○	△	△
③行政ニーズの反映	△/○	△	△
④民間ノウハウの発揮	△	○	○
⑤事業資金調達	公共	公共	公共/民間
⑥手続きに必要な時間	小	大(+12~15ヶ月)	大(+12~15ヶ月)
【参考】応募者の負担	小	大	大

3. 設計者の選定方法

(1) 設計者選定手法の比較

本事業を前記のとおり一般方式（従来方式）において実施する場合、今後はまず設計者の選定を行うこととなる。設計者の選定についても、大きく分けて3つの選定手法が考えられるため、下記のとおり、それぞれの特徴を整理する中で、本事業に適した選定手法を検討する。

①競争入札

競争入札は、提示する条件（仕様書）に対し、設計料の入札を行い、その中から一番安価な業者を選定する手法で、建設工事等では一般的な手法となっている。これは、設計内容の詳細を文書で表現し、事業者が変わっても業務の質に大きな差が出ないということを前提としている。

金額に対する評価であるので、判定基準は明確であるが、設計料だけで決定されるため、技術力やデザイン力を評価したものではないことが大きなデメリットとなる。

②プロポーザル方式

プロポーザル方式は、「提出された設計対象に対する発想・解決方法等の提案を審査し、設計者を選定する」手法である（1991 建築審議会）である。したがって、具体的な設計案ではなく、設計者の考え方を評価し、「人」を選ぶことを目的としている。

「設計案」を選ぶものではないので、市民参加等で設計を進めることが可能である反面、必ずしもデザイン的に独創的な設計となるとは限らず、また、設計者の判定基準の設定（明確性）が難しい。

③コンペ方式

コンペ方式は、「提出された具体的な設計案を審査し、設計者を選定する」手法である。したがって、設計条件を明確に示す必要があり、それに基づいて具体的な設計案を作成され、その良否により「案」を選ぶことを目的としている。

判定基準が明確であり、デザイン的に優れたものが選ばれる反面、発注者側の設計条件の変更については対応が難しく、設計変更の費用が発生する可能性もある。したがって、市民参加等で設計を進めにくいというデメリットがある。

■設計者選定方法

方法	説明	メリット	デメリット
競争入札	価格の一番安い業者を選定	判定基準明確	技術力のある業者が選定されるとは限らない
プロポーザル方式	最も技術力のある業者を選定	設計段階でも要望を入れられる	判定基準の設定が難しい
コンペ方式	最も優秀な提案を選定	判定基準明確	設計段階で要望を入れにくい

(2) 設計者の選定手法の他事例

近年の他団体の庁舎建設における設計者の選定手法は下記のとおりである。

①福生市	プロポーザル方式により全国公募で参加表明書を提出した設計者（50 者）の中から、選考委員会が第 1 次審査で 10 者を選定し、第 2 次審査でプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、選定した。
②小牧市	プロポーザル方式により全国公募で参加表明書を提出した設計者（9 者）の中から、選考委員会が第 1 次審査で 5 者を選定し、第 2 次審査でプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、選定した。
③妙高市	指名コンペ方式により市内の指名審査委員会が設計者を 5 者指名したうえ、提案図書を提出してもらい、選考委員会で選定した。
④立川市	コンペ方式により第 1 次提案として全国公募し、177 件の提案図書を公開展示した中で選考委員会が市民との意見交換を行い、第 1 次審査で 3 者を選定した。さらに市民とのワークショップを経て 2 次提案を提出してもらい、第 2 次審査で公開プレゼンテーション、市民との意見交換会、ヒアリングを実施し、選定している。
⑤長岡市	コンペ方式により全国公募で参加申込書を提出した設計者（83 者）のうち、提案図書の提出があった者（67 者）を選考委員会で 5 者を選定した。その後、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、選定している。

(3) 設計者選定に係る基本的な考え方

設計者の選定にあたっては、前記の選定手法の比較及び設計者の選定手法の他事例とともに、以下の 3 項目を基本方針として、選定方法を検討すべきと考えられる。

①公平性の確保：条件を満たせば誰でも参加可能

新庁舎の設計は、その規模の大きさや新市のシンボルとなる建物であることから、設計者が恣意的に選定されることがなく、誰でも条件を満たせば参加でき、またその選定過程において応募者が公平に扱われるようにすることが重要である。

②透明性の確保：選定プロセスの公開

設計者の選定過程は、誰の目にも明確で、恣意的な要素が入っていないことを保証するためにも、そのプロセスが公開されることが望ましい。具体的には、募集要項の事前告知、公募による設計者の募集、審査結果の公表などが考えられる。

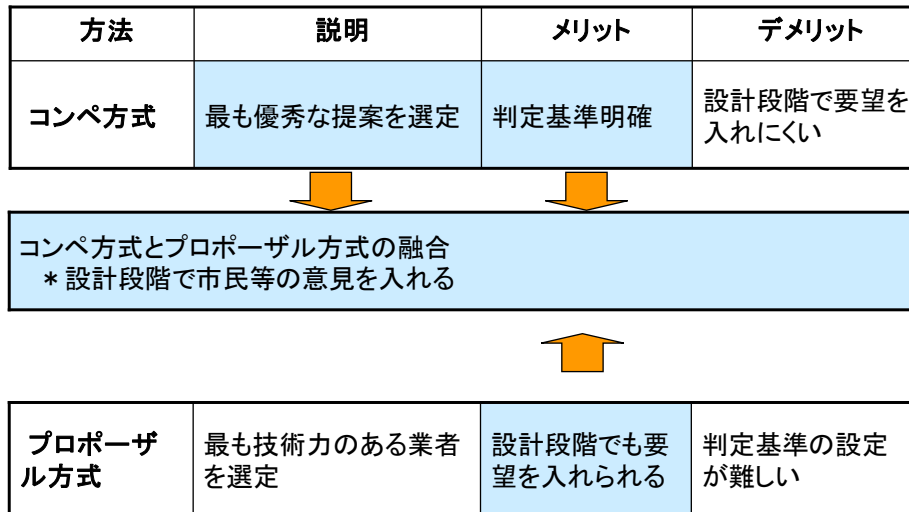
③客観性の確保：中立的な選考委員会の設置

上記の条件を満たすために設計者の選定に際しては、客観的な判断が担保されなくてはならない。具体的には、中立的な選考委員会の設置と評価基準の事前公表、選定結果の事後公表などが挙げられる。

(4) 設計者選定方法

本事業の場合、選定手法の特徴、上記の基本方針から、競争入札による設計者の選定は適切でないため、プロポーザル方式とコンペ方式を選定方法の対象とすべきである。

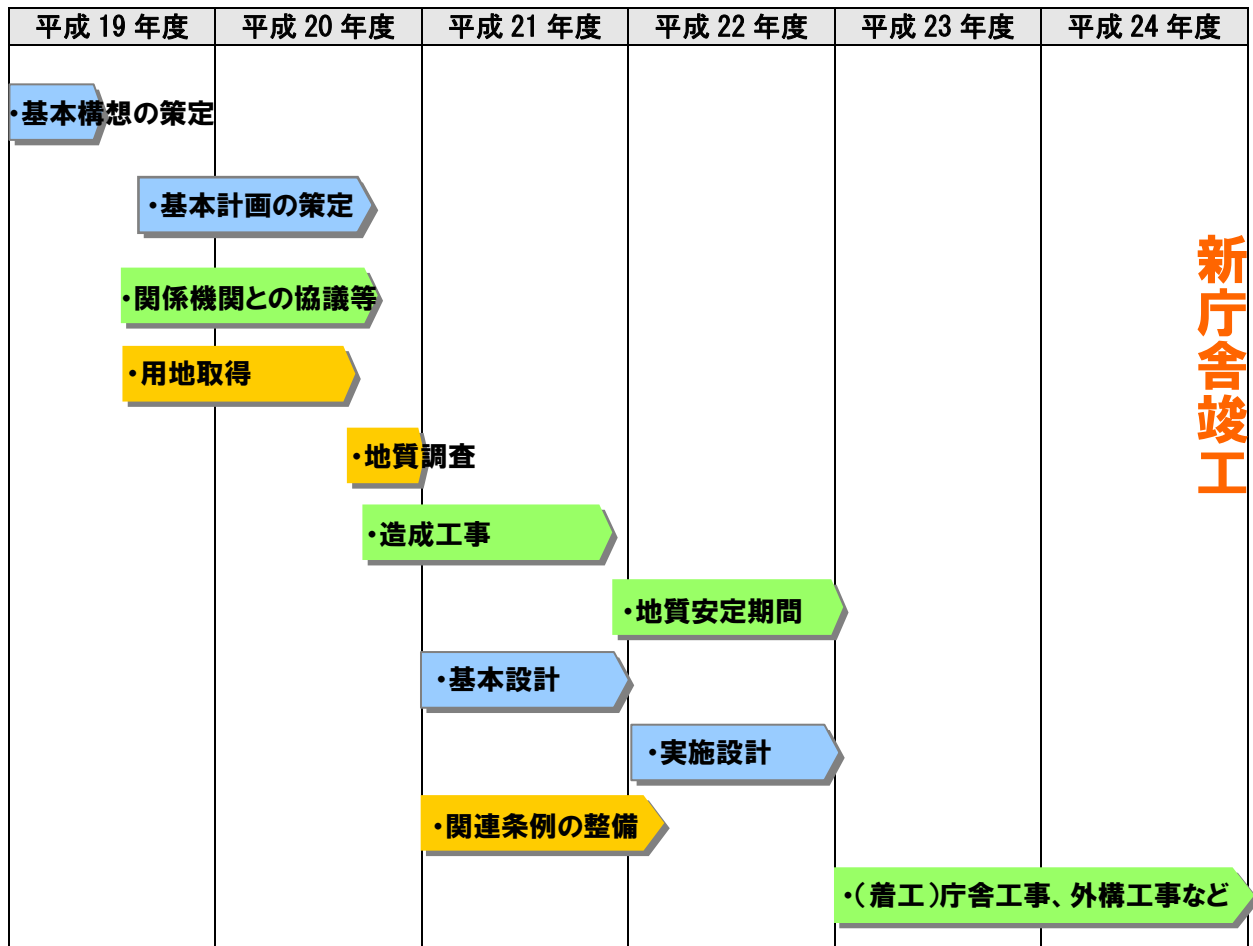
また、プロポーザル方式とコンペ方式には、前記のとおり一長一短があり、それらの短所を補う方式が望まれる。したがって、コンペ方式を基本とする中で、設計者選定の判定基準を明確にし、設計過程における市民参加等を可能とする条件設定を加えるなど、両方式を融合した方法を基本として、今後、具体的な競技実施要領、仕様書の作成を行っていくものとする。



なお、いずれの場合も、提出される提案は、設計者の価値観や思想が文章や図面の形で表現されたものであるため、著作権法における「思想・感情の創作的表現」にあたると思われる。そこで、これらについては、選定（特定）、非選定（非特定）にかかわらず他に流用することはできないことに留意しなくてはならない。

7. 事業スケジュール

一般（従来）方式とした場合の新庁舎整備の事業スケジュールを以下に示す。



8. 現庁舎の利活用方針

1. 現庁舎の状況

現庁舎の利活用に関しては、施設の耐震性の問題があるため、新市建設計画に事業計画が掲げられている燕庁舎を除き、耐震診断を実施している。その結果は、以下のとおりである。

①吉田庁舎

本館平屋棟は、所要の数値を満たしておらず、耐震性に問題がある。 → 耐震壁・構造スリット・屋根面へのブレースの設置等が必要である。

本館3階棟は、各階とも所要の耐震性能が確保されている。ただし、一般事務所の場合であり、避難所等として活用するには耐震補強を要する。

水道局棟・機械室等は、各階とも所要の耐震性能が確保されている。

②分水庁舎

本庁舎の1、2階は、所要の数値を満たしておらず、耐震性に問題がある。(3、4階も一部該当) → 随所に耐震壁の設置等が必要である。

本庁舎の鉄骨増築棟については、新耐震設計基準の施行後の建設であり、所要の耐震性能が確保されている。

消防庁舎の1階(車庫)は、所要の数値を満たしておらず、耐震性に問題がある。 → 耐震補強(構造上、車庫を塞ぐことになる。)では所要の数値を満たすことが出来ないため、抜本的な対策が必要である。

2. 吉田庁舎の検討状況

吉田庁舎の利活用については、基本構想において、中央図書館への改修を有効な選択肢として検討を行うこととしていた。

中央図書館への改修費用は、耐震補強費用、施設改修費(図書館への改修費用のほか、外壁・屋根等の施設補修費を含む。)、設備更新費の合計で約6億円という試算結果が出ている。

この試算額は、老朽化している設備の更新をはじめ、一括で施設全体にわたる改修を行った場合の概算額であり、当面これらの工事を先送りすることも可能であるが、いずれにしても近い将来、多額な費用が必要となるものである。また、この大規模改修を実施しても、施設本体は建築後38年を経過しており、その後の耐用年数との関係も考慮しなければならない。

なお、吉田庁舎については、関係団体から障害者自立支援センターへの整備要望がなされていること、社会福祉協議会から新庁舎建設計画地に隣接する本部等施設の建設要望(吉田庁舎の利活用を含めて検討すべき事項と考えられる。)がなされている

ことを踏まえて検討する必要がある。

○ 上記を踏まえた現状の考え方

中央図書館への改修は、同地域内に吉田図書館が現に機能している状況の中で、多額の施設改修費が必要となることから、財政の現状を考慮すると事業の実施は困難である。また、障害者自立支援センターや社会福祉協議会の施設への改修についても、改修費用及びその後の運営・維持管理費は、市の財政負担を伴うものであり、財政面への影響が大きい。

このことから、将来にわたり健全財政を維持していくため、売却または市の財政負担を伴わない形態での賃貸（貸与）を基本方針とし、今後も新庁舎の建設スケジュールに合わせて、更に検討を続けることとする。

【関係事業費：庁舎取り壊し費用（必要な場合） 約 95,000 千円】

3. 燕庁舎の検討状況

燕庁舎については、合併時に策定された新市建設計画において、地区保健センターへ改修する方針が主要プロジェクトとして掲げられている。

基本構想でも、新館は地区保健センターに改修、本館は現施設を取り壊したうえで、検診機能や支所機能を有する施設を整備（駐車場の拡張含む。）、分館及び第2駐車場は施設の形状等から売却という方向性で検討を進めることとしていた。

新市建設計画での概算事業費は、約2億4千万円であり、新館の改修に加え、本館を取り壊しのうえ新たな施設を建設する場合は、事業費の増額が必要と考えられ、財政面への影響を考慮する必要がある。

○ 上記を踏まえた現状の考え方

燕地区の保健センターは、旧施設が使用不能となり、庁舎新館の3階を仮に使用している状態にあることから、住民サービスの低下を招いている。

したがって、本来必要としている地区保健センター機能は、新館の改修（一部支所機能）で対応することとし、本館は取り壊しのうえ駐車場のみを整備、その他不要部分（分館及び第2駐車場等）は売却することを基本方針とする。

今後は、新庁舎の建設スケジュールに合わせて、当該事業計画の具体化を図っていくこととする。

【関係事業費：燕地区保健センター改修事業費 約 240,000 千円】

4. 分水庁舎の検討状況

分水庁舎については、基本構想において、地区図書館としての改修を中心に、支所機能・消防署の施設改良・社会福祉協議会事務室・市民活動支援スペースとして整備することを有効な選択肢として検討を行うこととしていた。

地区図書館をはじめとした上記の施設改修を設備の更新等も含めて一括で行うと、試算では、約6億円の事業費が新たに必要となる。吉田庁舎と同様に設備の更新等を

先送りすることも可能であるが、将来的な課題は残り、施設本体は建築後 43 年を経過していることから、施設改修後の耐用年数も考慮しなければならない。

ただし、消防署施設については、地震時に災害対応を行う地区の拠点施設であることから、耐震診断の結果を踏まえた対応を図る必要がある。

○ 上記を踏まえた現状の考え方

地区図書館等への改修は、多額の施設改修費が必要であり、その後の維持管理費、耐用年数の関係も含めて課題が多く、財政の現状を考慮すると事業の実施は困難である。なお、消防署施設については、施設改修では耐震性を確保できないため、新たに建設することが適切と考えられる。

このことから、消防署部分を含めて庁舎を取り壊し、当該敷地内に消防署を新築するとともに、残る不要部分（駐車場等）は売却することを基本方針とし、今後も新庁舎の建設スケジュールに合わせて、更に検討を続けることとする。

【関係事業費①：庁舎取り壊し費用 約 67,000 千円】

【関係事業費②：分水消防署建設事業費 約 200,000 千円】

5. 支所機能の考え方

支所については、合併協議の段階で方向付けられた燕地区と分水地区への設置を基本とする。また、機能面については、行政の効率化の観点から、来庁用件の殆どを占める窓口業務に範囲を絞ることとし、適正規模（現状では 10 人程度の職員数を想定）についての検討を今後も進めることとする。

なお、燕地区の支所については、現燕庁舎（新館）を地区保健センターに改修する方針であるため、1 階部分に支所を置くことが有効と考えられ、分水地区の支所については、現分水庁舎を活用しないことを前提に、分水地区公民館を部分改修のうえ、支所機能を付すことが有効と考えられる。

また、特定事務の取扱いが可能となる郵便局の拡大に努めるとともに、既存公共施設での可能なサービスの実施などを検討し、住民サービスの低下につながらないよう配慮する。