

# **羽曳野市本庁舎建替整備基本方針**

**令和4年6月**

**羽曳野市本庁舎建替整備庁内検討委員会**



## 《目次》

1. 基本方針策定の趣旨	1
2. 庁舎の現状と課題	2
(1) 庁舎の現状	
(2) 現庁舎の主な課題	
3. 新庁舎整備の基本的な考え方	6
(1) 整備手法の検討	
(2) 新庁舎に求められる機能	
4. 新庁舎整備の場所	9
(1) 建設場所の検討	
(2) 新庁舎の建設場所	
5. 新庁舎の規模	12
(1) 面積算定の考え方	
(2) 新庁舎の想定面積	
6. 世界遺産・文化財との調和と共生	17
7. 新庁舎の概算事業費及び財源	19
(1) 概算事業費	
(2) 財源について	
8. 新庁舎整備の事業手法	20
9. 新庁舎の整備スケジュール	21

## 1. 基本方針策定の趣旨

羽曳野市本庁舎（本館：庁舎棟、市民ホール棟及び議場棟）は、昭和49年1月の落成以来、48年が経過しており、耐震診断結果では、震度6強の地震が発生した場合、「倒壊または崩壊する危険性が高い」とされています。

庁舎は、防災拠点として最も大きな役割を担うべき施設ですが、現状ではその機能が果たせない状況にあります。南海トラフにおいて今後30年間に70～80%、40年間に90%程度の確率で発生すると予測<sup>※1</sup>されているマグニチュード8～9クラスの巨大地震や様々な災害に備えるためにも、庁舎の安全性確保が急務となっていますが、耐震補強による大規模改修では、仮庁舎の建設等による費用負担、施設・設備の老朽化やバリアフリーへの対応など、以前からの課題を根本的に解決することは困難です。

「羽曳野市本庁舎建替整備基本方針」は、令和3年に改訂した「羽曳野市公共施設等総合管理計画」及び「羽曳野市公共施設等総合管理計画アクションプラン」を踏まえた上で、「防災拠点」や「庁舎機能」の観点から、本市がめざす新庁舎の建設指針となる基本的な考え方を示すことを目的として策定するものです。



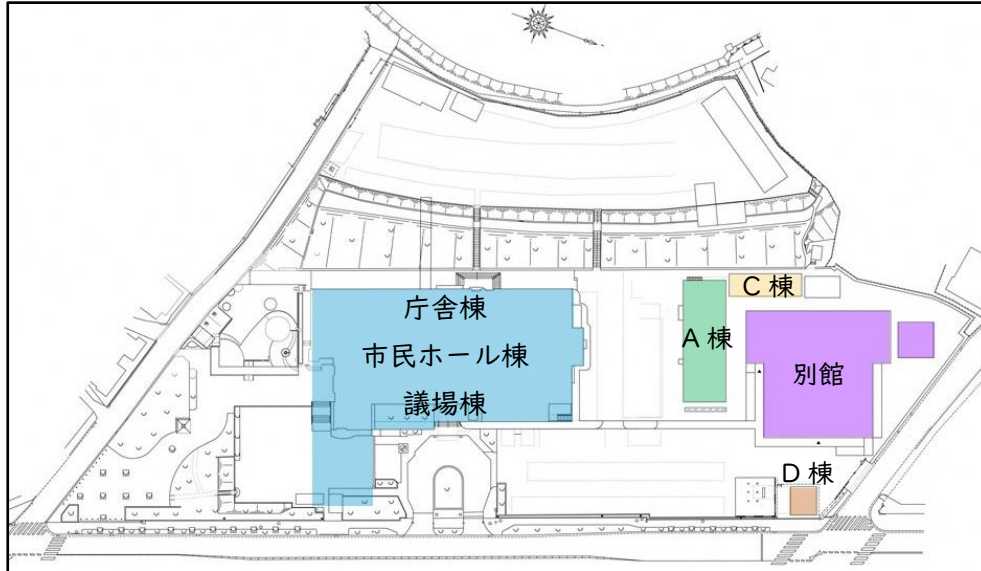
現庁舎（本館）

※1 政府地震調査委員会が公表した地震発生確率値によるもの。

## 2. 庁舎の現状と課題

### (1) 庁舎の現状

#### ① 現庁舎の配置状況



#### ② 現庁舎の概要

建物名称	建築年	経過 年数	階数	延床面積※2	構造※3
庁舎棟	昭和 49 年	48 年	地下 1 階、地上 4 階	7,270.2 m <sup>2</sup>	RC
市民ホール棟	昭和 49 年	48 年	地上 2 階		SRC
議場棟	昭和 49 年	48 年	地上 3 階	1,474.58 m <sup>2</sup>	RC
本庁舎（本館）合計				8,744.78 m <sup>2</sup>	

A棟	昭和 49 年	48 年	地上 2 階	831 m <sup>2</sup>	S
C棟	昭和 57 年	40 年	地上 2 階	253 m <sup>2</sup>	S
D棟	昭和 48 年	49 年	地上 2 階	99 m <sup>2</sup>	RC
別館	平成 10 年	24 年	地上 5 階	4,765 m <sup>2</sup>	SRC

敷地面積合計：23,923 m<sup>2</sup>

※2 庁舎棟の面積は屋上部（162.02 m<sup>2</sup>）を含まない。議場棟の面積は渡り廊下（51.29 m<sup>2</sup>）を含む。

※3 RCは「鉄筋コンクリート造」、Sは「鉄骨造」、SRCは「鉄骨鉄筋コンクリート造」を表す。それぞれの想定耐用年数（一般的な建築物の耐用年数）は、RC・SRCが65年、Sが45年とされている。

### ③ 耐震診断の実施

本市では、平成7年1月に発生した阪神大震災をきっかけに、平成8年に耐震診断を行いました。診断結果から検討を重ねたものの、「現在の財政状況では新庁舎建設は見送らざるを得ない」という結論に至りました。

そして、平成23年に発生した東日本大震災を起因とした市民の危機意識の高まりなどから、平成25年に再度耐震診断を実施しましたが、平成8年の診断結果より構造耐震指標が悪化していました。

現庁舎（本館：庁舎棟、市民ホール棟及び議場棟）のIs値は0.6を下回っており、地震の振動及び衝撃に対して倒壊または崩壊する危険性が高く、耐震補強が必要であるとの判定となっています。

	建築年	Is 値	判定
庁舎棟	昭和49年	0.24～0.39	耐震補強が必要
市民ホール棟	昭和49年	0.32～0.79	耐震補強が必要
議場棟	昭和49年	0.30～1.35	耐震補強が必要

Is値とは構造耐震指標のことをいい、地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出します。「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」の告示（平成18年度国土交通省告示第184号と185号）により、震度6～7程度の規模の地震に対するIs値の評価※4については以下のとおり定められています。

- ・ Is 値 0.3 未満：大規模な地震により倒壊や崩壊の危険性が高い建物です。
- ・ Is 値 0.3 以上 0.6 未満：大規模な地震により倒壊や崩壊の危険性がある建物です。
- ・ Is 値 0.6 以上：大規模な地震に対して倒壊や崩壊の危険性が低い建物です。



建設当時の本庁舎

※4 国土交通省が平成25年に制定した「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」によると、災害応急対策活動に必要な官庁施設のうち、「特に重要な官庁施設等（Ⅰ類）」はIs値0.9以上、「多数の人が利用する官庁施設等（Ⅱ類）」はIs値0.75以上を求めている。

## (2) 現庁舎の主な課題

### ① 耐震性能の不足、老朽化への対応

- ・現庁舎（本館）の3棟は、いずれも建築から48年が経過しており、建物の内外装や設備等の老朽化が進んでいる。
- ・耐震診断調査の結果、現庁舎（本館）の3棟は耐震性能が不足しており、建物の安全性が確保されていない。

### ② 災害への対応、防災拠点としての機能不足

- ・防災拠点として災害時に対応するための機能（備蓄物資・蓄電設備等）が確保されていない。
- ・耐震性能が不足しているため、発災後、迅速な災害応急活動を行うための機能が確保されていない。
- ・現庁舎敷地は、防災ハザードマップ上で1m以上2m未満及び2m以上3m未満の浸水想定区域に属しているが、浸水対策が十分でない。

### ③ 庁舎の機能性・利便性の確保

- ・窓口が分散しており、来庁者の利便性確保が課題となっている。
- ・事務スペース、会議室等が分散して配置されているため、業務上の連携が取りにくく、事務効率の低下を招いている。

### ④ スペースの不足・狭あい化

- ・適正な窓口・待合・相談スペースが確保できず、窓口におけるスムーズな対応や個人情報の保護等が課題となっている。
- ・事務スペース、会議室、書庫等が不足しているため、業務量に応じたスペースの確保が必要である。
- ・OA機器やサーバー室の設置スペースが不足しており、また、事務スペースの効率的な利用に必要な、OAフロア等の整備が困難である。

### ⑤ バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応

- ・バリアフリー化が行われておらず、根本的な解決策が必要となっている。（来客用駐車場から東玄関まではスロープがあるが、東玄関から施設内に入るには階段もしくは昇降機を使用しなければならない/多機能トイレが1箇所しか設置されていない/視覚障害者誘導用ブロックの明度差が確保されていない 等）

- ・議会においても、議場や傍聴席等のバリアフリー化が行われておらず、高齢者や車いす利用者にとって利用しづらい状態になっている。
- ・年齢、性別、文化、身体状況など、人々が持つさまざまな個性や違いにかかわらず、最初から誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに対応していない。



### 3. 新庁舎整備の基本的な考え方

#### (1) 整備手法の検討

市役所は、市民サービスと行政運営の拠点であると同時に、災害時には市民の生命・財産・生活を守るための拠点でなければなりません。耐震補強による大規模改修という手法では、前述のような現庁舎の課題を解決することは困難です。そのため、大規模改修ではなく建替えを行うこととし、以下に挙げる機能を有した新庁舎の整備をめざします。

また、公共施設等マネジメントの推進のため、保健センター等の近隣公共施設との複合化についても検討します。

#### (2) 新庁舎に求められる機能

##### ① 災害に強い庁舎

---

###### ●庁舎の安全性の確保

- ・免震構造などの導入により、建築物本体と設備等の耐震性を確保する。
- ・来庁者への避難誘導、職員の避難を円滑に行うことができる避難経路を確保する。

###### ●防災拠点施設としての機能充実

- ・災害対策本部に必要な機器類（情報・通信用機器など）を整備する。
- ・生活支援物資や燃料等の備蓄機能を整備する。
- ・避難者の収容場所や受援を要請した国や大阪府、関係機関等の職員の待機場所などを想定したスペースを確保する。

###### ●発災後における業務継続のための機能確保

- ・発災後、市役所機能が低下する中であっても、「羽曳野市業務継続計画」に定める災害応急対策業務を速やかに開始するための機能・設備を整備する。整備にあたっては、地震のみならず、近年頻発している局地的大雨による浸水など様々な災害を想定し、備蓄スペース・機械室・書庫等は災害の影響を受けにくい配置とする。

## ② 市民サービスの向上をめざした庁舎

---

### ●来庁者の利便性向上・プライバシー保護

- ・市民の利用が多い窓口を集約して配置し、来庁者の利便性向上を図る。
- ・新庁舎を別館と接続させ、来庁者の利便性向上を図る。
- ・個人情報やプライバシー保護に配慮した相談窓口や相談室を整備する。

### ●全ての市民が利用しやすい施設

- ・誰もが安全で安心して利用できるユニバーサルデザインを導入する。
- ・市民の利活用スペース等を設置する。
- ・市民が気軽に利用できるキャッシュコーナー、飲食スペース、売店等を配置する。

### ●市民サービスのデジタル化

- ・来庁者の利便性向上のため、ICTを活用した市民サービスの提供に対応できる環境を整備する。

## ③ 行政機能の強化をめざした庁舎

---

### ●適正な事務スペース等の確保による効率的な執務環境の整備

- ・オープンフロアやユニバーサルレイアウトなど、様々な業務形態に対応できるフレキシブルな執務スペースを確保する。
- ・デジタル・トランスフォーメーション（DX）の推進に向けた環境整備を行う。
- ・デジタルサイネージやPRスペースの整備により、市政、世界遺産、観光、イベント等の情報発信機能の充実を図る。

### ●防犯機能・セキュリティ機能の充実

- ・市民の利用スペースと執務スペースを明確化し、個人情報保護と業務上のセキュリティ確保を図る。
- ・敷地内、建物内に防犯カメラやセキュリティシステムを設置する。

### ●円滑な議会運営に適した設備・機能の整備

#### ④ 環境にやさしく、経済性の高い庁舎

---

##### ●環境負荷低減への配慮

- ・太陽光発電や雨水の再利用など、環境に配慮した施設とする。
- ・カーボンニュートラルの推進に寄与するため、Z E B (Net Zero Energy Building) ※5等の考え方に配慮した施設とする。

##### ●ランニングコストの軽減・施設の長寿命化に配慮した構造と設備の導入

- ・メンテナンス等が容易であり、経済的な構造と設備を採用する。

#### ⑤ 歴史資産（世界遺産・文化財）と調和した庁舎

---

##### ●世界遺産・文化財が身近に感じられる施設

- ・世界遺産・文化財を身近に感じ、市民が誇りを持てる施設とする。
- ・周囲の景観と調和のとれたデザインを採用する。

##### ●歴史資産の価値理解の促進、魅力発信の拠点となる施設

- ・展示・展望スペース等を備えたガイダンス施設を整備するなど、来庁者・来訪者が歴史資産のもつ価値に対する理解を深めるとともに、その魅力を体感できる施設とする。

---

※5 Z E Bとは、Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称で「ゼブ」と呼ばれており、快適な室内環境を保ちながら、省エネ(エネルギーをへらす)と創エネ(エネルギーをつくる)により、年間のエネルギー収支をネット(正味)ゼロにすることをめざした建物のこと。

## 4. 新庁舎整備の場所

### (1) 建設場所の検討

地方自治法第4条第2項<sup>※6</sup>の規定によると、「事務所の位置は、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」とされています。現庁舎は、国道170号線からのアクセスが良く、近鉄南大阪線古市駅から徒歩圏内に位置していることや、他の官公署、郵便局等からも近い位置にあることから、新庁舎の整備を現庁舎敷地内で行うことは適当であると考えられます。

また、新庁舎の整備には広大な敷地面積が必要となり、新たな用地取得には多額の事業費を要することや、移転を行うことにより、行政機能が別館（平成10年築）と分散し、市民の利便性が確保できなくなる可能性があることから、より良い市民サービスの提供と効率的な行政運営のため、現庁舎敷地内での整備を中心に検討します。

なお、別館は建築から約25年が経過しており、設備の老朽化等が進んでいることから、大規模改修の実施を検討します。

---

#### ※6 地方自治法（抜粋）

（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

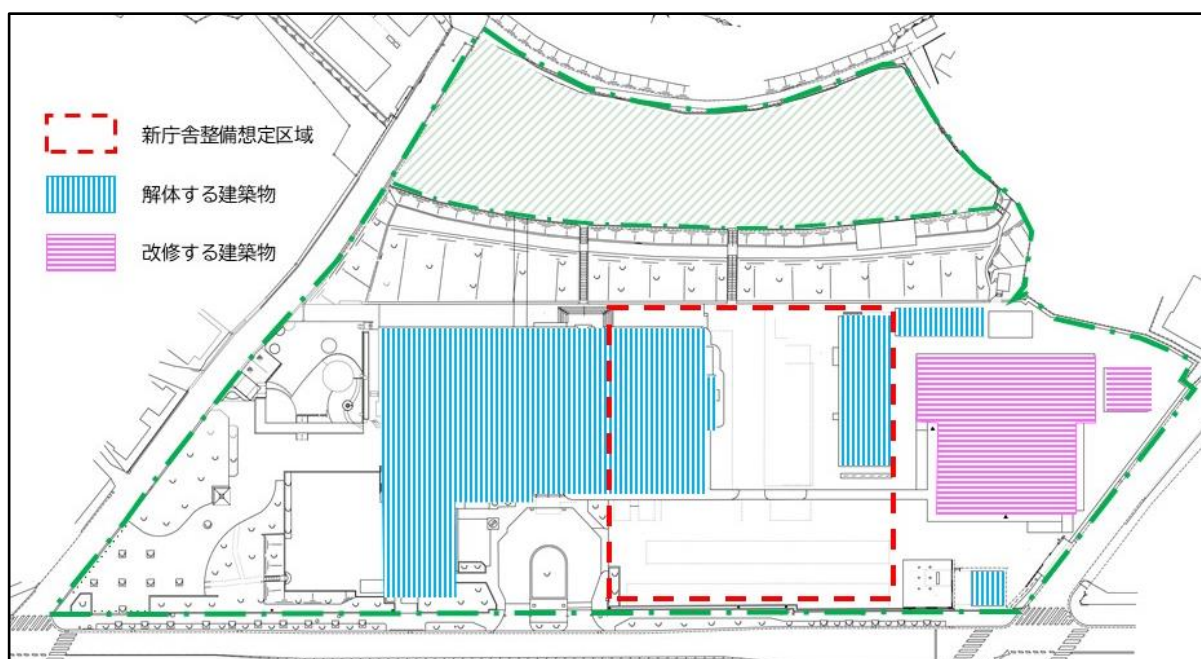
第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

## (2) 新庁舎の建設場所

新庁舎の建設場所は、現庁舎敷地内を中心に検討します。現庁舎敷地内において新庁舎を整備する場合の法規制等及び現有地で整備を行う場合の想定区域は以下のとおりです。

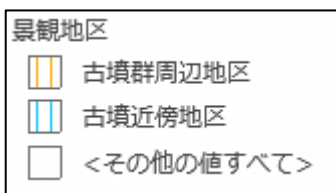
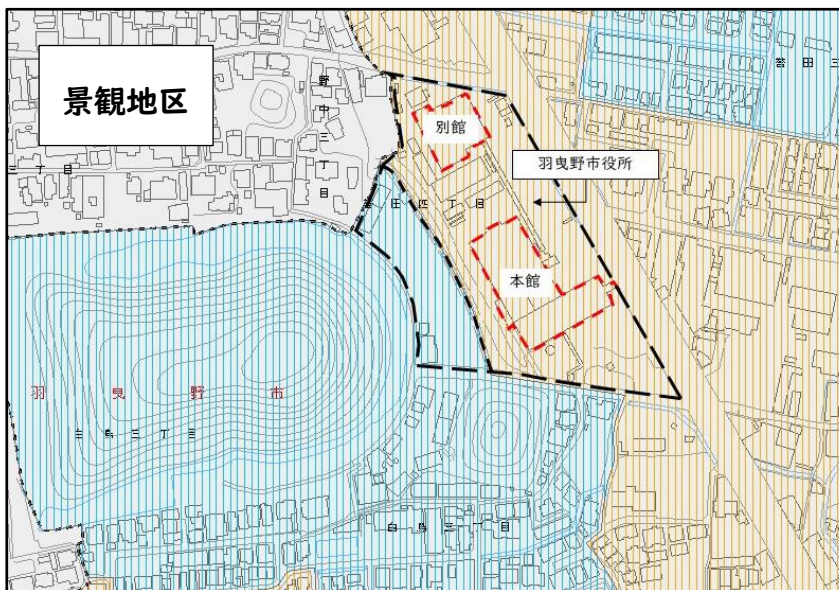
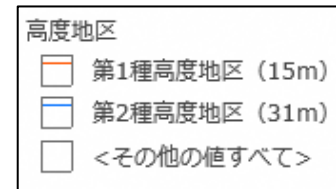
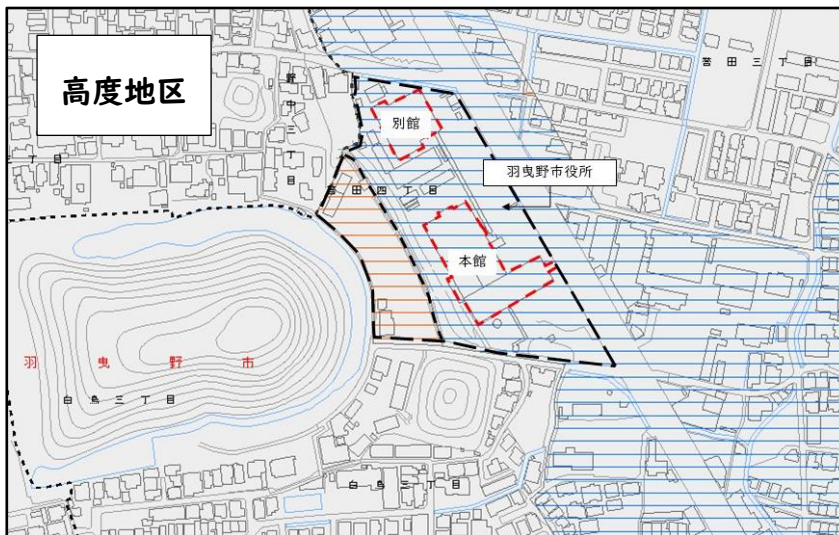
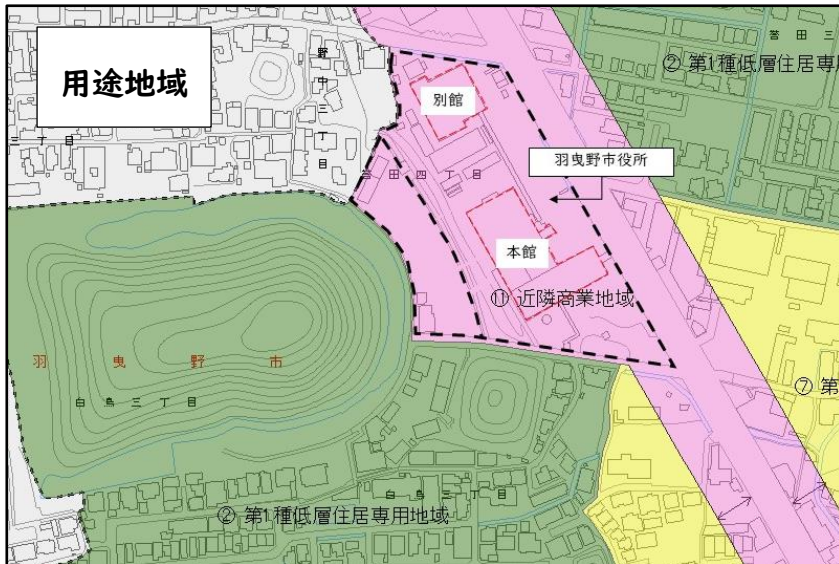
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域
容積率・建ぺい率	容積率 300%・建ぺい率 80%
高度地区	第2種高度地区 (31m)・第1種高度地区 (15m)
景観地区	古墳群周辺地区・古墳近傍地区



整備想定区域



資料：羽曳野市都市計画図



## 5. 新庁舎の規模

新庁舎の整備にあたって、想定される庁舎の規模を算定します。ただし、あくまでも想定規模であるため、今後策定する基本構想・基本計画において引き続き精査を行います。

### (1) 面積算定の考え方

新庁舎の想定面積は、以下の基準に従って算定しました。

なお、算定に使用する職員数は令和4年度（令和4年4月1日）時点の数値とします。

- ① 総務省の基準（平成22年度地方債同意等基準運用要綱等）に基づく面積算定
- ② 国土交通省の基準（新営一般庁舎面積算定基準）に基づく面積算定
- ③ 他市町村「建設事例」に基づく面積算定

### (2) 新庁舎の想定面積

- ① 総務省の基準（地方債同意等基準運用要綱等）に基づいて算定した面積

この算定方法は、平成23年度から総務省の協議簡素化で取扱いを廃止されていますが、未だ多くの自治体が面積算定の基礎としていることから、本市においても算定方法として採用します。

- ② 国土交通省の基準（新営一般庁舎面積算定基準）に基づく面積算定

国土交通省においても国機関の一般庁舎の面積算定に関する基準が示されており、この算定方法においては、設備関係の算定基準がより詳細に定められています。

算定にあたっては、基準の補足事項のとおり、事務室・会議室の面積は基準の10%増で算出し、換算係数は総務省と同等の地方代官庁（局）地方ブロック単位の換算係数を採用しています。

- ③ 他市町村「建設事例」に基づく面積算定

なお、本方針における算定には防災機能、世界遺産・文化財のガイダンス施設、市民交流、福利厚生等の「付加機能」のための面積並びに来庁者用駐車場及び公用車駐車場の必要台数は含まれていません。必要な機能や面積について詳細な検討や調査の上、今後算定を行います。

地方債同意等基準運用要綱等（総務省）に基づく面積算定

事務室			職員数 人	換算率	換算職員数 人	基準面積 ㎡/人	事務室面積 ㎡
内訳	特別職	特別職	3	20	60	4.5	270
	部長 理事	部長・次長級	19	9	171		770
	副理事 課長 参事	課長級	75	5	375		1,688
	課長補佐 主幹 主査	課長補佐・係長級	233	2	466		2,097
	主任 主事 会計年度任用職員 再任用職員	一般職員	404	1	404		1,818
	合計		734		1,476		6,642

※職員数はR4.4.1時点

※本庁以外で勤務する職員、事務室内に定位置を持たない職員は含まない

倉庫	事務室面積 ㎡	掛率	倉庫面積 ㎡
内訳	事務室面積×13%	0.13	863

会議室等 (会議室・電話交換室・便所・洗面所・その他諸室)	常勤職員数 人	基準面積 ㎡/人	会議室等面積 ㎡
内訳	常勤職員数×7.0㎡	7	5,138

玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段その他通行部分)	各室面積計 ㎡	掛率	玄関室等面積 ㎡
内訳	各室面積計×40%	0.4	5,057

議事堂 (議場・委員会室及び議員控室)	議員数 人	基準面積 ㎡/人	議事堂面積 ㎡
内訳	議員定数×35㎡	35	630

起債許可標準面積 (㎡)	事務室	倉庫	会議室等
	6,642	863	5,138
	玄関室等	議事堂	
	5,057	630	
合計	18,331		

<b>想定面積</b>	<b>18,331 ㎡</b>
-------------	-----------------



国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく面積算定

事務室			職員数 人	換算率	換算人員数 人	基準面積 ㎡/人	事務室面積 ㎡
内訳	特別職	特別職	3	18.0	54	3.3×1.1= 3.63	197
	部長 理事	部長・次長級	19	9.0	171		621
	副理事 課長 参事	課長級	75	5.0	375		1,362
	課長補佐	補佐級	76	2.5	190		690
	主幹 主査	係長級	157	1.8	283		1,026
	主任 主事 会計年度任用職員 再任用職員	一般級	404	1.0	404		1,467
	合計		734		1,477		5,363

※事務室、会議室の面積は基準の10%増で算出する

※職員数はR4.4.1時点

※本庁以外で勤務する職員、事務室内に定位置を持たない職員は含まない

会議室（大中小）	職員数 人	40㎡ 100人あたり	4㎡ 10人あたり	補正率 10%増	会議室面積 ㎡
職員100人あたり40㎡、10人増すごとに4㎡増加	734	7	3	1.1	321

電話交換室	換算人員数 人	換算人員1,200人・回線数300	電話交換室面積 ㎡
交換手休憩室・電池室その他所要付属室含む	1,477	クロスバーキャビネット型中継台式	94

倉庫	事務室面積 ㎡	倉庫面積 ㎡
事務室面積×13%	5,363	697

宿直室（押入れ・踏込共）	想定人数 人	宿直室面積 ㎡
1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算	2	10+3.3（小数点切り上げ）

本館・別館各1想定

庁務員室（押入れ・踏込共）	想定人数 人	庁務員室面積 ㎡
1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算	3	10+（1.65×2）（小数点切り上げ）

本館2、別館1想定

湯沸室	基準面積 ㎡	設置想定箇所 箇所	湯沸室面積 ㎡
6.5㎡（3坪）～13㎡を標準とする	6.5	10	65

6.5㎡を適用、各階1箇所（本館6、別館4想定）

受付及び巡視室	受付職員数 人	基準面積 ㎡	算定面積 ㎡	最小面積 ㎡	受付面積 ㎡
1.65㎡×（人数×1/3）、最小6.5㎡	2	1.65	1.1	6.5	7

算定面積<最小面積のため、最小面積を採用（切り上げ）

便所及び洗面所	全職員数 人	基準面積 ㎡	便所等面積 ㎡
150人以上の場合0.32㎡/人	734	0.32	235

有効面積算定 (設備関係面積・交通部分を含まない)	事務室	会議室	電話交換室	倉庫	宿直室
	5,363	321	94	697	14
	庁務員室	湯沸室	受付	便所等	有効面積
	12	65	7	235	6,573

機械室	有効面積 ㎡	機械室面積 ㎡
(d)冷暖房・一般庁舎(有効面積5,000以上)	6,573	831

電気室	有効面積 ㎡	電気室面積 ㎡
冷暖房の場合・高圧受電(有効面積5,000以上)	6,573	131

自家発電機室	有効面積 ㎡	自家発電室 ㎡
有効面積5,000以上から	6,573	29

交通部分(玄関・廊下・広間・階段室等)	執務室面積 ㎡	付属室面積 ㎡	設備関係面積 ㎡	掛率	交通部分 ㎡
各室面積合計の35%、必要に応じ40%まで認める	5,363	1,445	991	0.4	3,120

議事堂	議員定数 人	基準面積 ㎡	議事堂面積 ㎡
議員定数×35㎡	18	35	630

新営一般庁舎面積(㎡)	事務室	会議室	電話交換室	倉庫	宿直室
	5,363	321	94	697	14
	庁務員室	湯沸室	受付等	便所等	機械室
	65	7	235	235	831
	電気室	自家発電室	交通部分	議事堂	
131	29	3,120	630		
合計					11,772

<b>想定面積</b>	<b>11,772 ㎡</b>
-------------	-----------------

## 他市町村「建築事例」に基づく面積算定

### ●他市事例

出典：各市ウェブサイトより

市町村名	職員数 (人) (基本構想・基本計画より)	庁舎面積 (㎡) (基本設計・実施設計より)	単位面積 (㎡) (職員数/庁舎面積)
和歌山県田辺市	561	16,551	29.50
兵庫県高砂市	506	11,840	23.40
奈良県大和高田市	376	10,308	27.41
大阪府和泉市	687	12,558	18.28
大阪府富田林市	621	15,500	24.96
大阪府枚方市	1,368	25,000	18.27

※庁舎面積は新築部分のみ算定対象とする

※富田林市、枚方市の庁舎面積は想定面積（基本/実施設計未策定のため）

### ●職員 1 人あたりの面積（上表単位面積）に羽曳野市職員数を乗じる

市町村名	単位面積 (㎡)	羽曳野市職員数 (人)	換算面積 (㎡)
和歌山県田辺市	29.50	734	21,655
兵庫県高砂市	23.40		17,175
奈良県大和高田市	27.41		20,123
大阪府和泉市	18.28		13,417
大阪府富田林市	24.96		18,320
大阪府枚方市	18.27		13,414

### ●平均値の算出

事例数	換算面積合計	平均面積 (㎡)
6	104,104	<b>17,351</b>

算定結果は以下のとおりであり、①～③の平均値を想定面積とします。

- ① 総務省の基準（平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等）に基づく面積算定  
⇒ 18,331 ㎡
- ② 国土交通省の基準（新営一般庁舎面積算定基準）に基づく面積算定  
⇒ 11,772 ㎡
- ③ 他市町村「建設事例」に基づく面積算定  
⇒ 17,351 ㎡

**想定面積：15,818 ㎡**

この想定面積は既存の別館も含めた数値となっています。新庁舎の整備にあたり、別館部分の執務機能を新庁舎へ移転することも含めて検討する必要があり、新庁舎の面積については、公共施設総量の最適化の観点からも引き続き精査を行います。

## 6. 世界遺産・文化財との調和と共生

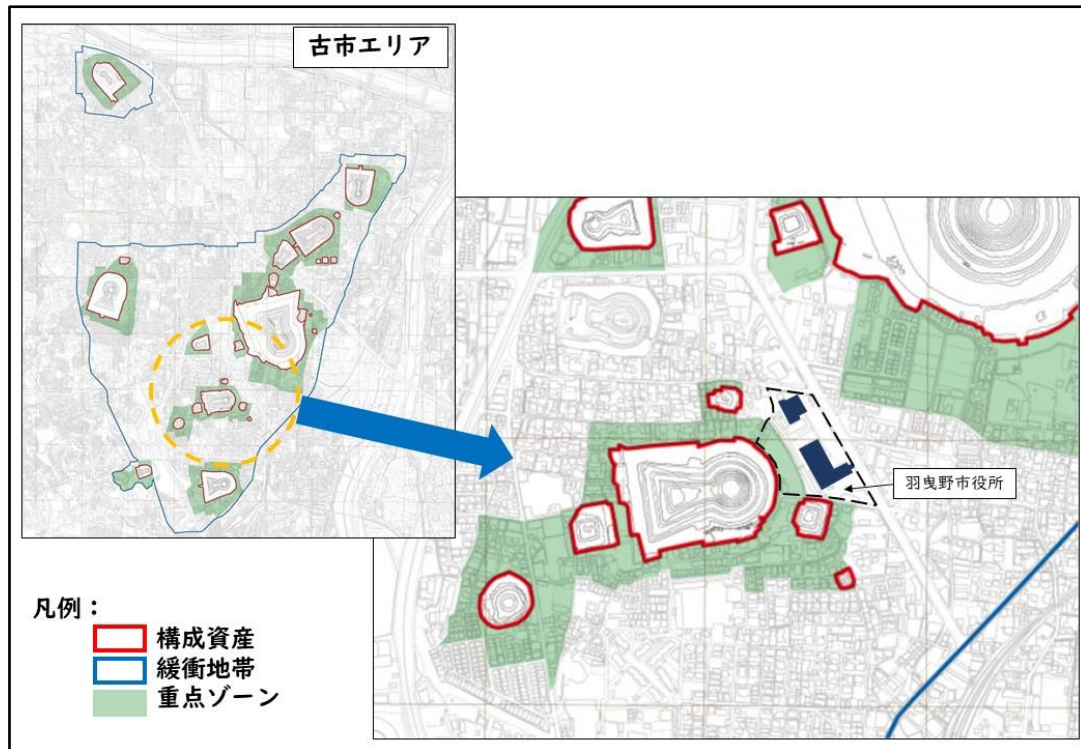
百舌鳥・古市古墳群は、古墳時代の最盛期（4世紀後半から5世紀後半）にかけて築造された、古代日本列島の王たちの墓群です。令和元年7月6日、アゼルバイジャンの首都バクーで開催された第43回ユネスコ世界遺産委員会において、大阪では初となる世界遺産一覧表への記載が決定されました。

市役所庁舎は、百舌鳥・古市古墳群の古市エリアに位置し、その構成資産である応神天皇陵古墳・墓山古墳・向墓山古墳に囲まれています。応神天皇陵古墳は国内第2位の墳丘長（約425m）の前方後円墳で、墳丘の体積（約143万m<sup>3</sup>）では国内第1位とされています。

百舌鳥・古市古墳群の構成資産及び周辺環境を保全するため、緩衝地帯とその中でも構成資産近傍に設定されている重点ゾーンでは開発等が景観法・都市計画法、屋外広告物法により規制されています。新庁舎の整備想定区域は緩衝地帯に属しており、「建築物の高さ」、「建築物の色彩などの形態意匠」、「屋外広告物の大きさや高さ等」が下表のとおり制限されています。

制限内容	緩衝地帯	
		重点ゾーン
建築物の高さ制限	31m以下に制限	15m以下に制限（第1種低層住居専用地域は10m以下）
建築物の色彩などの形態意匠の制限	小規模を除く、建築物の形態意匠を制限	すべての建築物について、規模に応じた色彩等の形態意匠を制限
屋外広告物の大きさや高さ等に関する制限※7	用途地域に応じて、広告物の大きさ、高さ等の制限	原則掲出禁止

※7 屋外広告物の規制は、大阪府屋外広告物条例で定められ、同条例内では、掲出禁止区域は「古墳周辺特別区域」、それ以外は「古墳周辺一般区域」に区分されている。



資料：世界遺産「百舌鳥・古市古墳群」遺産影響マニュアル

新庁舎は、市民サービスと行政運営の拠点であると同時に、災害時には市民の生命・財産・生活を守るための拠点として機能するよう整備する必要があります。その一方で、古市古墳群は日本の古墳時代の文化やそれに伴う物証を提供する貴重な歴史資産であり、世界遺産の構成資産及び周辺環境は、適切な保存管理を行うことが求められています。

そのため、開発事業等が世界遺産の価値に与える影響を評価し、資産保全と事業実施の合意形成を図ることが非常に重要であり、遺産影響評価（H I A : Heritage Impact Assessment）※<sub>8</sub>を踏まえた上で、古墳群の眺望と調和のとれた施設となるように引き続き検討を行います。

また、新庁舎の整備想定区域（現公用車駐車場部分は含まない）は「周知の埋蔵文化財包蔵地※<sub>9</sub>」ではないものの、文化財の保護と活用に配慮した整備のため、関係部局と協議・調整の上、試掘調査の実施等、適切な取り扱いを行います。

※<sub>8</sub> 遺産影響評価（H I A : Heritage Impact Assessment）とは、計画される事業などが世界遺産の価値に与える影響の可能性を事前に把握し、負の影響が想定される場合には、それらを回避または低減する手法を導き出すために実施する評価分析作業のこと。

※<sub>9</sub> 「周知の埋蔵文化財包蔵地」とは、文化財保護法の中で「貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地」とされ、考古学でいう「遺跡」に相当する概念。

## 7. 新庁舎の概算事業費及び財源

### (1) 概算事業費

概算事業費は、近年の他市の庁舎建設事例等を参考に積算しました。内容は下表のとおりです。

事業内容	概算事業費	備考
本体工事費 <sup>※10</sup>	60 億円	15,000 m <sup>2</sup> ×400 千円 <sup>※11</sup>
附帯設備・備品費等	9 億円	他市の事例を参考に算定
設計・工事監理費等	5 億円	
合計	約 74 億円	

### (2) 財源について

新庁舎の建設にあたっては、多額の事業費を要するため、有利な地方債等の活用により財源を確保する必要があります。

財源については、公共施設整備基金の活用のほか、緊急防災・減災事業債の活用等を検討し、可能な限り一般財源の支出を抑制するよう努めます。

※10 外構工事、解体工事費等は除く。

※11 羽曳野市公共施設等総合管理計画のシミュレーションによる工事単価（400 千円/m<sup>2</sup>）を採用。

## 8. 新庁舎整備の事業手法

公共施設の建設等に係る事業手法には、設計・建設・維持管理・運営の各業務を分離して発注する従来型手法のほか、発注者が求めるサービス水準や性能を明らかにし、事業者が満たすべき水準を規定して発注を行う手法として、設計・建設・維持管理・運営の業務を長期の契約として一括して民間事業者に委ねるPFI（Private Finance Initiative）方式や、設計・施工を一括で発注するDB（Design-Build）方式など、公共と民間が連携し、民間事業者の資金や技術、経営のノウハウを活かす手法（PPP/PFI手法）があります。

事業手法については、「羽曳野市PPP/PFI優先的検討方針」で示されているPPP/PFI手法導入に関する検討項目やプロセス等を参考にしながら、設計・施工品質の確保や建設・維持管理コストの縮減、また、施設の特性や建設スケジュールへの影響等を考慮し、従来型手法も含め、効率的・効果的に事業を推し進めるために最適な手法を検討します。

### ●整備手法の例

整備手法	従来型手法 (設計・施工等分離発注)	PPP/PFI手法	
		PFI方式	DB方式
概要	公共の資金調達により、設計・建設・維持管理・運営の各段階で個別に発注する方式	民間事業者の資金調達により、設計・建設・維持管理・運営を長期の契約として一括して発注する方式	公共の資金調達により、設計・建設を一括して発注する方式

## 9. 新庁舎の整備スケジュール

現段階での想定スケジュールは、以下のとおりです。

令和4～5年度に、公募型プロポーザル方式により、本庁舎整備基本構想・基本計画<sup>※12</sup>を策定します。これをベースに、基本設計を経て、実施設計・工事施工の事業者を選定し、令和7年度中の着工を目標とし、令和9年度中の部分供用開始をめざします。

また、令和10年度中の整備完了を目標とします。

### ●整備スケジュール（想定）

	(年度)						
	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
基本構想 基本計画 設計者選定	→						
基本設計		→	→				
実施設計 建設工事			→	→	→	→	
外構工事 解体工事				→		→	→

※12 基本構想とは、新庁舎の役割や機能に対して、設計の前提となる基本的な考え方を表したものの（建設位置、規模、機能、予算（財源）など）。基本計画とは、基本的な考え方（基本構想）を受けて、具体的な課題や条件を整理し、事業全体の方針を検討、確定することにより、建設規模、事業費概算等、事業実施のための設計の指針を表したものの（敷地の立地条件、法令上その他諸条件の把握、調査、延床面積、事業費概算の確定、建設スケジュールの作成など）。