

羽曳野市本庁舎建替整備

基本構想

令和5年3月

羽曳野市

目次

第1章 新庁舎整備の背景	1
1. 基本構想の策定にあたって	1
2. 基本構想の位置づけ	1
3. 現状と課題	2
第2章 新庁舎の建設に向けた基本的な考え方	10
1. 上位・関連計画の方向性	10
2. 基本理念と基本方針	12
3. 求められる基本性能	13
第3章 新庁舎の整備方針	14
1. 求められる庁舎規模	14
2. 複合化の検討	18
第4章 世界遺産・文化財との調和と共生	19
1. 概要	19
2. 景観に対する配慮	19
3. 構成資産及び周辺環境に対する配慮	21
4. 今後の検討	21
5. 歴史資産の展示最新事例等	22
第5章 新庁舎の建設位置	24
1. 建設場所の検討	24
2. 新庁舎敷地の地域地区	24
3. 敷地内のゾーニング	25
4. 敷地内の配置計画	26
第6章 新庁舎建設事業の進め方	27
1. 事業方式の検討	27
2. 財源及び事業スケジュール	30
3. 想定される事業方式についてのサウンディング調査結果	32
4. 事業の進め方	32

第1章 新庁舎整備の背景

1. 基本構想の策定にあたって

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（1974）年1月の落成以来、49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、現状ではその機能を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¹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、耐震補強を含めた大規模改修では、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構想」は、令和4（2022）年6月に策定した「羽曳野市本庁舎建替整備基本方針」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整備に関する基本的な方向性を定めることを目的として策定するものです。

2. 基本構想の位置づけ

基本構想は、本庁舎の現状と課題を整理し、庁舎のあるべき姿を基本理念及び基本方針として掲げ、それを具体化するために必要となる機能を整理するとともに、概算規模や建設位置、概算事業費や事業スケジュールなどを示すものです。基本構想を基にして、より詳細な整備内容は次のステップである基本計画の段階で決定していきます。

●基本構想

現庁舎の課題等を把握・整理し、新庁舎の必要性、基本理念、基本方針、求められる機能、概算規模、建設場所等についての考え方を整理したもの

●基本計画

基本構想で整理された新庁舎の考え方について、具体的な機能、設備、規模等を示したもので、その後の設計の要求事項となるもの

●基本設計

基本計画で示された新庁舎の具体的な要求事項について、敷地条件や法令等を考慮して、平面・立面・断面等基本的な図面としてまとめたもの

●実施設計

基本設計の図面を基に、実際に工事を行うため、材料・寸法・数量・費用・意匠等を、詳細な図面・積算としてまとめたもの

●建設工事

実施設計図書に基づき、新庁舎を建設するもの

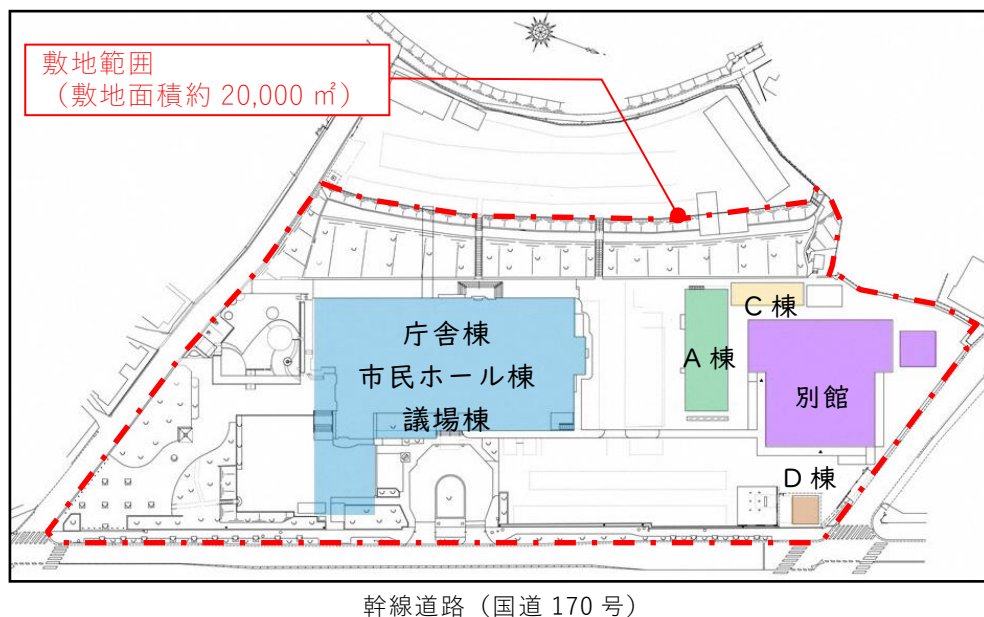
¹ 政府地震調査委員会が公表した地震発生確率値によるもの。

3. 現状と課題

(1) 庁舎概要

本庁舎は昭和 49（1974）年に建設された庁舎棟、市民ホール棟、議場棟からなる建物で、令和 5（2023）年で 49 年が経過します。建設当時の耐震基準（「以下「旧耐震基準」という。」）に基づき「震度 5 程度の地震にたえうるもの」として建設されています。本敷地内には A 棟、C 棟、D 棟、別館が存在し、それらに加えて駐車場及び広場が配置されています。

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	49 年	地下 1 階、地上 4 階	7,270.20 m ²	R C
市民ホール棟	昭和 49 年	49 年	地上 2 階		S R C
議場棟	昭和 49 年	49 年	地上 3 階	1,474.58 m ²	R C
本庁舎（本館）合計				8,744.78 m ²	

A 棟	昭和 49 年	49 年	地上 2 階	831 m ²	S
C 棟	昭和 57 年	41 年	地上 2 階	253 m ²	S
D 棟	昭和 48 年	50 年	地上 2 階	99 m ²	R C
別館	平成 10 年	25 年	地上 5 階	4,765 m ²	S R C

² 庁舎棟の面積は屋上部（162.02 m²）を含まない。議場棟の面積は渡り廊下（51.29 m²）を含む。

³ RC は「鉄筋コンクリート造」、SRC は「鉄骨鉄筋コンクリート造」、S は「鉄骨造」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。

(2) 課題

① 耐震性能の不足

- ・平成 25（2013）年 9 月に実施された現庁舎耐震診断では、現庁舎（本館）の庁舎棟 1～4 階、市民ホール棟の 1 階、議場棟の 1～2 階において、耐震性を示す I_s 値が 0.6 を下回り、震度 6 強の地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高いと診断されている。
- ・平成 23（2011）年 3 月の東日本大震災では、多くの庁舎が甚大な被害を受け、災害対策本部の設置に大きな支障をきたすこととなった。本市においても庁舎は行政機能に加え、防災拠点機能としての役割を担うことから、災害に備えた十分な耐震性能が必要となる。

	建築年	I_s 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

- ・ I_s 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する。「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 年国土交通省告示第 184 号及び 185 号）により震度 6～7 程度の規模の地震に対する I_s 値の評価⁴については、以下のとおり定められている。
 - ・ I_s 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
 - ・ I_s 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
 - ・ I_s 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



現庁舎（本館）

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 I_s 値 0.9 以上、「多数の人が利用する官庁施設等（Ⅱ類）」は I_s 値 0.75 以上を求めている。

② 建物・施設の老朽化

- ・ 現庁舎（本館）の3棟は、いずれも建築から49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。
- ・ 屋根、窓面からの雨漏り、外壁タイルの剥離等が発生している。
- ・ 床のたわみ、壁、床の仕上材部分のひび割れ、剥がれ等が確認されている。
- ・ 設備機器、設備配管の劣化が進んでおり、エネルギー効率も低く、修繕費や維持管理費が年々増加している。
- ・ 設備機器の交換部品が生産終了となっているものもあるため、故障時の修理対応が難しく、今後、大規模改修が必要となってくる。



屋上からの漏水跡



設備機器、設備配管の劣化

③ 防災機能の不足

- ・ 防災拠点として使用可能なスペースが十分でなく、有事の際の職員の動線構築、情報収集の体制の構築が困難である。
- ・ 災害対策本部要員や受援者のための備蓄品の保管スペース、シャワー室や休憩等が取れるスペースが十分確保されていない。
- ・ 災害時に停電等が発生した場合の自家発電設備や水道水の貯水槽などが機能的に配置されていない。
- ・ 現庁舎敷地は、防災ハザードマップ上で1 m以上2 m未満及び2 m以上3 m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。
- ・ 電気室、発電機室、空調機械室等の基幹設備は本館の地階に設置されている。そのため耐震性能が十分でないだけでなく、地階への浸水による機能停止も懸念される。



地階の受電室



浸水の恐れのある地階通用口

④ 機能・利便性不足

- ・窓口が分散して配置されているため、来庁者にとってスムーズな手続きが行えない。
- ・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。
- ・総合案内が奥にあり玄関からは見通せず、各案内サインも視認しにくい。
- ・喫茶店等は施設の地階にあり、動線もわかりにくく利用しにくい。
- ・設備機器が旧式のため非効率で環境負荷が大きく、環境に配慮した設備導入にはスペースや大規模改修が必要になる等の課題がある。



分散された窓口



見つけにくい総合案内



庁内案内図（部署名等の変更はシールの貼り替えで対応）



本館から別館への通路

⑤ スペースの不足・狭あい化

- ・窓口に対し、個別相談スペースが十分に確保されていないなど、来庁者のプライバシー確保に課題がある。
- ・市民活動や交流のためのスペース、来訪される市民や観光客などに対する情報提供スペースが不足している。
- ・不特定多数の出入りに対するセキュリティ上の課題があり、休日夜間の市民スペース利用に対応できていない。
- ・公文書は、法令や重要度により保存年限を定めた保管が必要であるが、現状の書庫は本館地階にあるなど浸水時に書庫が水没する恐れがある。
- ・期日前投票所や給付金の申請など臨時的な行政事務のために様々な用途で使用できるスペースが十分でない。
- ・事務の増加や組織改編等により執務スペースが狭くなり、合わせて会議室や書庫等が不足している。



個別相談スペースが十分でない



執務スペースの狭あい化、書庫の不足



臨時的な事務にも使用されている市民活動スペース



倉庫・書庫としても使用されている会議室

⑥ バリアフリーやユニバーサルデザイン未対応

- ・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。
- ・来庁者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段差解消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。
- ・視覚障がい者誘導用ブロックについて、様々な不備があり、抜本的な改善が必要となっている。
- ・カウンターや記載台、案内表示なども、車いす利用者や高齢者、障がい者の方に配慮した設備・機能が不足している。
- ・キッズスペース等がなく、乳幼児や子ども連れの来庁者にとって不便である。
- ・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、車いす利用者や高齢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、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。



東玄関の段差解消機



バリアフリー未対応の議場と傍聴席



視覚障がい者誘導用ブロック



多機能トイレ（本館で1箇所のみ設置）

⑦ 世界遺産・文化財との調和

- ・ 現庁舎敷地の周囲には世界遺産登録された「百舌鳥・古市古墳群」の構成資産である応神天皇陵古墳、墓山古墳、向墓山古墳がある。
- ・ 庁舎の建設においては、世界遺産がある景観との調和が求められる。
- ・ 市内には多くの歴史資産が点在するが、その価値をさらに活かす工夫が求められる。
- ・ 歴史資産の魅力を体験できるような展示や施設が十分でない。
- ・ 展示スペースは目立たない場所にあり、世界遺産の古墳が近くにあるという立地を活かせていない。



隣接する墓山古墳



応神天皇陵古墳（本館屋上から）



市民ギャラリー（世界遺産展示スペースとしても使用）



展示を活かすために課題がある状況

(3) 新庁舎の必要性

現庁舎は前項に整理したとおり、耐震性能の不足や施設・設備の老朽化により、市民の安全・安心の確保や災害時に防災拠点として災害応急活動や災害復旧活動を統括するための機能が十分ではありません。

また、窓口の分散化、執務室の狭あい化、バリアフリーやユニバーサルデザイン等への対応不足等が市民サービスや業務効率の低下を招く要因となっています。

大規模改修や耐震改修といった方法では、前述した庁舎の抱える課題を解決することは困難であり、抜本的な解決方法として建替えによる新庁舎整備が必要です。

(4) これまでの取組

本市での本庁舎におけるこれまでの検討経緯等を以下に示します。

これまでの検討経緯

年月	取組等
平成8（1996）年	「耐震診断」を実施 ・庁舎棟1～3階、議場棟1階で耐震性の不足が確認されたが、財政状況により新庁舎建設を見送り
平成25（2013）年	「耐震診断」を実施 ・庁舎棟、市民ホール棟、議場棟全てで耐震性の不足が確認され、平成8年診断結果より構造耐震指標の悪化が確認された
令和4（2022）年2月	「羽曳野市本庁舎建替整備庁内検討委員会」を設置 ・副市長、関係部職員 ・令和4年3月、5月、8月、12月、令和5年3月に開催
令和4（2022）年6月	「羽曳野市本庁舎建替整備基本方針」を策定
令和5（2023）年1月	「新庁舎建設と歴史資産・観光資源の活用に関するシンポジウム」を開催
令和5（2023）年2月	「羽曳野市本庁舎建替整備基本構想（案）」のパブリックコメントを実施

第2章 新庁舎の建設に向けた基本的な考え方

1. 上位・関連計画の方向性

新庁舎整備を進めるにあたり、以下の上位計画や関連計画との整合性を図りながら基本構想、基本計画を取りまとめていきます。

○第6次羽曳野市総合基本計画（令和3年3月（後期））

まちづくりの中期的な指針として、施策体系・基本事業の体系を示すとともに、施策ごとの現状と課題を整理し、目的や方針、目標指標などについて定めた計画です。

○羽曳野市都市計画マスタープラン（令和3年12月）

羽曳野市総合基本計画や、南部大阪都市計画区域マスタープランの示す都市像との総合性、一体性の確保を行い、新たな社会経済情勢へ対応するとともに、市民・事業者などとの協働による円滑な施策展開を推進することを目的として、都市計画法に基づき、都市計画に関する基本的な方針について定めた計画です。

○羽曳野市景観計画（平成26年10月）

「羽曳野市特有の景観資源を活かした良好な景観の形成」と「世界文化遺産登録に向けた取組のさらなる推進」を図ることを目的として、景観法に基づき、良好な景観形成の取組を進めていくための目標像・基本方針・具体的な施策展開の方向性等について定めた計画です。

○羽曳野市バリアフリー基本構想（平成21年3月）

高齢者や障がい者をはじめ、誰もが安全・安心で快適な日常生活を営むことができるよう、公共交通機関や歩行空間の移動の円滑化、公共施設をはじめとする施設のバリアフリー化を推進するため、本市におけるバリアフリーの推進に関する基本的な方針や、「心のバリアフリー」の推進に向けたソフト面の取組などについて定めた構想です。

○羽曳野市公共施設等総合管理計画（令和3年3月）

老朽化問題に直面している公共施設やインフラ施設の計画的な更新をはじめ、中長期的観点からの施設総量の適正化、施設維持管理コストの適正化、安全性・利便性に配慮した施設管理について、基本的な方針を定めた計画です。

○羽曳野市地域防災計画（令和2年3月）

本市域及び住民の生命、身体ならびに財産を災害から保護するため、災害予防、災害応急及び災害復旧・復興対策に対する、市及び市域内の公共的団体、防災上重要な施設の管理者等が処理すべき事務や住民の役割について、災害対策基本法等に基づき定めた計画です。

○羽曳野市業務継続計画【地震編】（令和4年4月）

上町断層帯地震(B)や南海トラフ巨大地震など大規模災害の発生により、市役所機能が低下する中であっても、市民の生命、生活、財産を守り、行政サービスの提供機能や都市機能、社会経済活動を維持・復旧していけるよう、「非常時優先業務」の執行体制や対応手順、継続に必要な資源の確保等について定めた計画です。

○羽曳野市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）（令和5年3月）

地方公共団体の事務事業に伴う温室効果ガスの排出量の削減並びに吸収作用の保全及び強化のために、計画期間に達成すべき目標を設定するとともに実施する措置の内容等を定めた計画です。

○百舌鳥・古市古墳群-古代日本の墳墓群-包括的保存管理計画（平成30年1月）

百舌鳥・古市古墳群の世界遺産登録推薦にあたり、百舌鳥（堺市）と古市（羽曳野市・藤井寺市）という2つのエリアに所在する構成資産（古墳）について、資産全体及び周辺環境も含め、一体的な保護のあり方や方法、推進体制を含む包括的保存管理体制について定めた計画です。

○史跡古市古墳群整備基本計画（第1次）（平成30年3月）

古市古墳群全体の景観の一体的な保全、国指定史跡の古墳の保存と継承などを目的とし、調査結果を踏まえた適切な整備手法の設定、便益施設や学習交流施設の設置、百舌鳥古墳群や陵墓等との連携・協力などの基本的な考え方を示した計画です。

○羽曳野市PPP/PFI優先的検討方針（令和4年3月）

行財政運営の合理化及び健全化並びに市民サービスの一層の向上に向けて、PPP/PFI手法の導入を検討していくにあたり必要となる基本的な知識に加え、本市がPPP/PFI手法導入を従来型手法に優先して検討していくために、検討の対象となる事業分野や検討プロセス等の基本的な考え方を示した方針です。

2. 基本理念と基本方針

(1) まちの将来像と基本理念

第6次羽曳野市総合基本計画における基本構想で掲げる「まちの将来像」を実現するための拠点として、持続可能なまちづくりを推進する庁舎となることをめざし、以下の基本理念としました。

まちの将来像
ひと、自然、歴史文化を育み 笑顔輝く はびきの
～みんなでつくる だれもが住みたいまち～

基本理念
歴史・文化・自然を受け継ぎ 安全・安心な未来を創る新庁舎

(2) 基本方針

現庁舎の課題等を踏まえ、新庁舎の基本理念を実現するため、以下の5つの基本方針を定めました。

基本方針1 災害に強い庁舎

基本方針2 市民サービスの向上をめざした庁舎

基本方針3 行政機能の強化をめざした庁舎

基本方針4 環境にやさしく、経済性の高い庁舎

基本方針5 歴史資産（世界遺産・文化財）と調和した庁舎

3. 求められる基本性能

基本理念と基本方針を実現するため、新庁舎に必要な基本性能を以下のように設定します。

なお、新庁舎において整備する具体的な機能・方策については、今後策定する基本計画において検討します。

基本方針	基本性能	整備する機能
基本方針1 災害に強い庁舎	(1) 庁舎の安全性の確保	●耐震性の確保
	(2) 防災拠点施設としての機能充実	●必要機器類の整備 ●備蓄機能の整備 ●帰宅困難者や受援者待機スペースの確保
	(3) 発災後における業務継続のための機能確保	●災害応急対策業務実施のための機能・設備の整備
基本方針2 市民サービスの向上をめざした庁舎	(1) 来庁者の利便性向上・プライバシー保護	●窓口機能の向上 ●別館との接続による利便性の向上
	(2) 全ての市民が利用しやすい施設	●バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮 ●市民利用・交流空間の確保 ●市民サービス、憩い空間の確保
	(3) 市民サービスのデジタル化	●ICTの活用
基本方針3 行政機能の強化をめざした庁舎	(1) 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	●フレキシブルな執務スペースの確保 ●デジタル・トランスフォーメーション（DX）の推進 ●情報発信機能の充実
	(2) 防犯機能・セキュリティ機能の充実	●セキュリティの確保 ●防犯機能の充実
	(3) 円滑な議会運営に適した設備・機能の整備	●適切な配置・動線、バリアフリー、セキュリティ、議会設備等の確保
基本方針4 環境にやさしく、経済性の高い庁舎	(1) 環境負荷低減への配慮	●ZEB化、脱炭素化などの環境負荷低減 ●環境問題への配慮
	(2) 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	●メンテナンスが容易な施設
基本方針5 歴史資産（世界遺産・文化財）と調和した庁舎	(1) 世界遺産・文化財が身近に感じられる施設	●世界遺産・文化財への配慮 ●景観との調和
	(2) 歴史資産の価値理解の促進、魅力発信の拠点となる施設	●歴史遺産のガイダンス等機能

第3章 新庁舎の整備方針

1. 求められる庁舎規模

新庁舎の整備にあたり想定される庁舎規模は、基本方針にて算定しています。ここでは基本方針段階での算定を再掲の上、基本構想による精査を追加します。

(1) 規模算定の基本指標

算定に使用する職員数は令和4（2022）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（新鋭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) 新庁舎の想定面積検討

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

この算定方式は、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。

事務室	職員数(人)	換算率	換算職員数(人)	基準面積(m ² /人)	事務室面積(m ²)
特別職	3	20	60	4.5	270
部長	19	9	171		770
副理事	75	5	375		1,688
課長					
参事	233	2	466		2,097
課長補佐					
主幹					
主任	404	1	404	1,818	
主事					
会計年度任用職員					
再任用職員	734		1,476		6,643
合計					

倉庫	事務室面積(m ²)	掛率	倉庫面積(m ²)
内訳	事務室面積×13%	0.13	864

会議室等(会議室・電話交換室・便所・洗面所・その他)	常勤職員数(人)	基準面積(m ² /人)	会議室等面積(m ²)
内訳	常勤職員数×7m ²	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(m ²)	掛率	玄関室等面積(m ²)
内訳	各室面積計×40%	0.40	5,058

議事堂(議場・委員会室及び議員控室)	議員数(人)	基準面積(m ² /人)	議事堂面積(m ²)
内訳	議員定数×35m ²	35	630

起債許可標準面積(m ²)	事務室	倉庫	会議室等
	6,643	863	5,138
	玄関室等	議事堂	想定面積(m ²)
	5,058	630	18,332

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。

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	18.0	54	197
	部長	部長・次長級	19	9.0	171	621
	理事					
	副理事	課長級	75	5.0	375	1,362
	参事					
	課長補佐	課長補佐・係長級	76	2.5	190	690
	主幹	係長級	157	1.8	283	1,028
	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	5,365	
会議室（大中小）		職員数（人）	40㎡（/100人）	4㎡（/10人）	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㎡加算		734	7	3	1.10	321
電話交換室		換算人員数（人）	換算人員1200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舎		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%		5,365			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）		14	
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）		14	
湯沸室			基準面積（㎡）	設置想定箇所数	湯沸室面積（㎡）	
6.5㎡（3坪）～13㎡を標準とする			6.5	10	65	
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	6.50	7
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	
査定基準外のその他諸室（付属面積・固有業務室等）					想定面積（㎡）	
専用会議室・倉庫等					1,000	
業務支援機能、相談機能、ユニバーサル対応、福利厚生機能、市民交流機能、歴史遺産展示スペース等					2,000	
防災機能					1,000	
					合計	4,000
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
		5,365	321	94	697	14
		庁務員室	湯沸室	受付及び巡視室	便所及び洗面所	その他諸室
		14	65	7	235	4,000
						有効面積（㎡）
						10,812
機械室				有効面積㎡	機械室等面積（㎡）	
冷暖房・一般庁舎（有効面積5000以上）				4,000	831	
電気室				有効面積㎡	電気室等面積（㎡）	
冷暖房の場合・高圧受電（有効面積5000以上）				4,000	131	
自家発電室				有効面積㎡	自家発電室面積（㎡）	
有効面積5000以上から				4,000	29	
交通部分（玄関・廊下・広間・階段室）		有効面積（㎡）	設備関係諸室（㎡）	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		10,812	991	0.40	4,721	
議事室			議員数（人）	基準面積（㎡/人）	議事室面積（㎡）	
議員定数×35㎡			18	35.00	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
		5,365	321	94	697	14
		庁務員室	湯沸室	受付等	便所等	その他諸室
		14	65	7	235	4,000
		機械室	電気室	自家発電室	交通部分	議事室
		831	131	29	4,721	630
						全体面積（㎡）
						17,154

③ 他市町村「建設事例」に基づく面積算定

●他事例

※各市WEB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	10,251	27.26
大阪府和泉市	687	12,558	18.28
大阪府富田林市	621	15,719	25.31
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

※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）

●職員ひとりあたりの面積に、羽曳野市職員数を乗じる

市町村名	単位面積（㎡） （職員数／庁舎面積）	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	27.26		20,011
大阪府和泉市	18.28		13,417
大阪府富田林市	25.31		18,579
大阪府枚方市	18.27		13,414
平均	23.67	計	104,251
		平均面積の算出（÷6事例）	17,375

以上の①②③の各検討での平均値にて、純庁舎部分の面積を算定します。

- 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
→18,332㎡
- ②国土交通省の基準（新鋭一般庁舎面積算定基準）に基づく面積算定
→17,154㎡
- ③他市町村「建設事例」に基づく面積算定
→17,375㎡

平均約17,600㎡（純庁舎部分面積）

④ 複合化による加算（詳細は2.複合化の検討による）

複合化部分面積 約2,200㎡

(3) 新庁舎整備想定規模

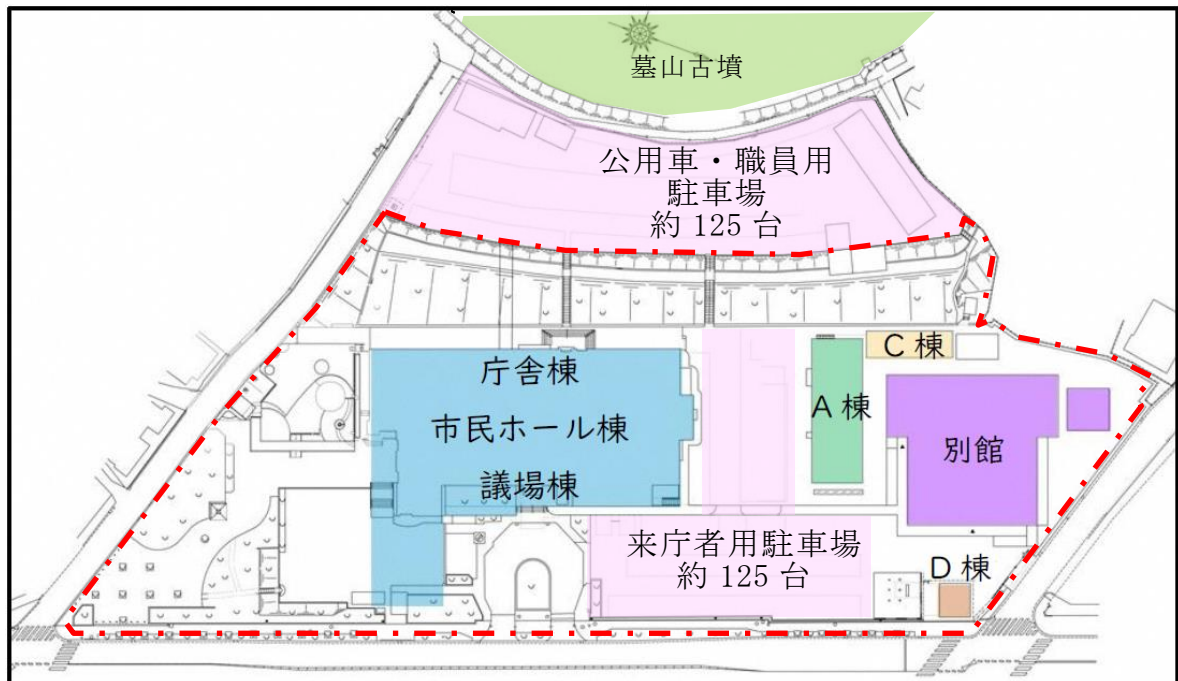
庁舎整備規模 約19,800㎡（純庁舎部分17,600㎡＋複合化2,200㎡）
（職員一人あたり面積 26.9㎡/人）

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。つまり、別館は約4,700㎡のため、新庁舎の規模は15,100㎡程度と想定しています。

新庁舎の整備にあたり、基本計画段階では庁内の執務機能を「新庁舎」「別館」にゾーニングしながら検討を進めます。付属面積・固有業務諸室・複合化の規模については、利用者要望を把握の上、整備する機能・規模等を精査し、可能な限りの効率化に努めます。

(4) 駐車場規模の算定

① 現状の駐車台数の確認



現状の駐車場は、庁舎棟・別館の間の敷地内に来庁者用として約 125 台、墓山古墳東の敷地に、公用車・職員用として約 125 台、計 250 台確保されています。

② 現状の駐車場の利用実態

本市では、来庁者の自動車の利用率が高く、開庁時間中も午後にはほぼ駐車場に空きがない状況が散見されます。特に議会開催時、確定申告等、関係者や来庁者が集中する時期には駐車場の混雑が著しい状態です。また自由に駐車が可能であるために、近隣施設の利用者が市役所内の駐車場を利用している例もあり、来庁者が駐車できないという事例も発生しています。

③ 公用車・職員用駐車場の扱いについて

墓山古墳に隣接する公用車・職員用駐車場（約 125 台分）は、現庁舎が整備された昭和 49（1974）年当時から職員用駐車場、平成 8（1996）年以降は公用車・職員用駐車場として利用されているものであり、新庁舎整備後も引き続きの利用を前提として考えます。ただし当該敷地は古市古墳群周辺景観地区の「古墳近傍地区」及び百舌鳥・古市古墳群包括的保存管理計画の「重点ゾーン」に該当し、駐車場の維持保全のための改修が難しいエリアです。そのため将来的に使えなくなった時でも、庁舎側の敷地で台数確保できるような駐車場計画を行います。



利用率の高い来庁者用駐車場

④ 駐車場想定台数

- ①現状の駐車台数→来庁者用 125 台、公用車・職員用 125 台 計 250 台。
 ②現状の駐車場の利用実態→利用率が高く現状と同等の規模確保は必要である。
 ③墓山古墳脇の駐車場の扱い→継続利用を想定するが、将来使えなくなることを視野に入れた計画とする。
 →想定台数 250 台（来庁者用 125 台、公用車・職員用 125 台）を庁舎側敷地内で確保

250 台の駐車場計画にあたっては、限りある敷地内での計画となるため、平面駐車と並行して一部立体駐車場を想定し、台数を効率的に確保する計画を行います。駐車場棟は高さを抑えることや、意匠上の配慮により、墓山古墳のある景観に配慮した計画とします。

基本計画段階では駐輪場台数、その他庁舎機能に必要なスペースなどの外構計画について、引き続き検討を行います。

2. 複合化の検討

(1) 複合化の候補施設について

公共施設等マネジメントの推進のため、新庁舎と近隣公共施設との複合化についての検討を行います。複合化候補施設については、近隣にある「保健センター」を想定します。

(2) 複合化候補施設の概要

対象施設	延床面積	運用主体	代表建築年	駐車場
保健センター (諸室) 健診室、予防接種室、栄養指導室等	2265㎡	羽曳野市	S62年	22台 + 検診車スペース

(3) 方針の整理

複合化候補施設について、導入方針を整理します。

① 保健センター

保健センターは昭和 62 (1987) 年築であり、新耐震基準で建築された施設のため、今後も利用可能な施設です。この施設には、「健康増進課」の執務室のほか、休日急病診療所等の機能がありますが、令和 4 年度より、健康増進課の所管業務の一部が本館の「こどもえがお部」に移管されました。今後、さらなる機能移転を行うことで、新庁舎での保健・健康関連事業のワンストップサービスの実現が期待できることから、保健センターを新庁舎への複合化の候補とします。

本施設の延床面積は 2,265 ㎡であり、現状と同程度の約 2,200 ㎡を複合化の対象面積として想定します。なお、複合化を行った場合、複合化後の保健センターの施設については、本館または別館内にある部署の移転等、有効活用を検討します。

② まとめ

新庁舎と複合化する施設の候補は、保健センターとします。複合化を検討する面積は、既存施設規模の 100% (約 2,200 ㎡) とし、新庁舎整備想定面積に加算します。

【新庁舎に複合化する施設の想定規模】

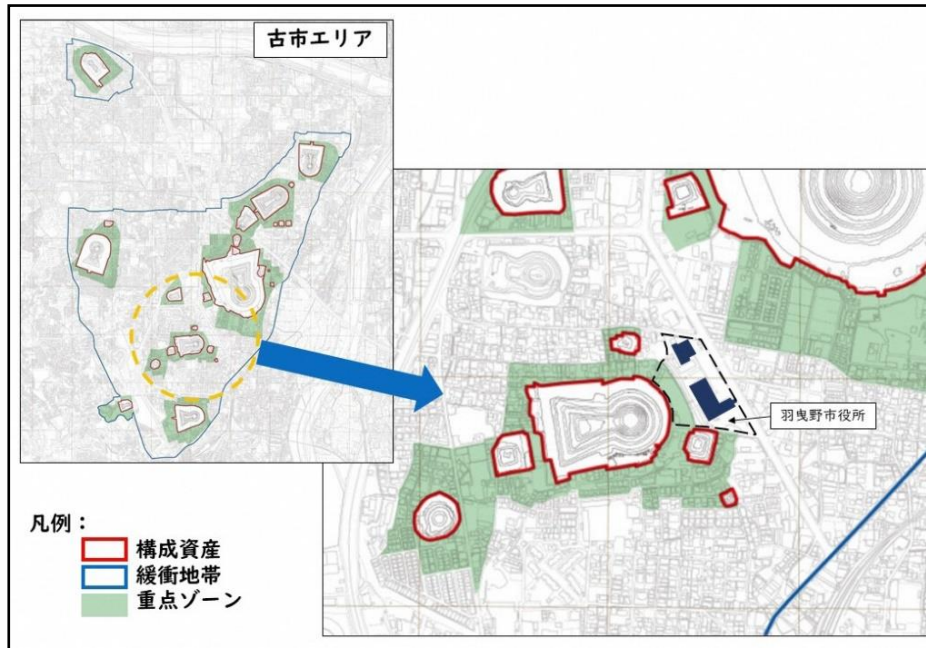
- 保健センターを複合化候補とする 約 2,200 ㎡

第4章 世界遺産・文化財との調和と共生

1. 概要

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（2019）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^3 ）では国内第1位とされています。



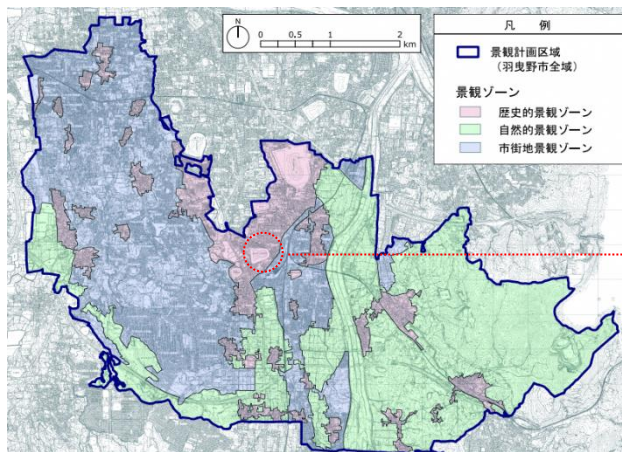
資料：世界遺産「百舌鳥・古市古墳群」遺産影響評価マニュアル

2. 景観に対する配慮

(1) 景観計画区域の区分と景観形成基準

① 景観計画区域区分

羽曳野市は市全域が景観法第8条第2項第1号に規定する景観計画区域に指定されており、本敷地は「歴史的景観ゾーン」に指定されています。



本敷地は「歴史的景観ゾーン」に該当

高さが20mを超えるもの又は建築面積が2000 m^2 を超えるものは届出（通知）対象

資料：羽曳野市景観計画

② 景観計画区域における景観形成基準

項目	基準	景観ゾーン		
		歴史的	自然的	市街地
建築物及びこれに附属する工作物の配置	屋外に設置するもの	○	○	○
	外壁に設置するもの	○	○	○
	屋上に設置するもの	○	○	○
建築物及び工作物の外観	色彩	○	○	○
	外壁	○	○	○
	意匠	○	○	○
敷地内の緑化	緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。	○	○	○
	道路に面する敷地には、緑を適切に配置する。	○		○
	敷地内には緑を適切に配置する。		○	
	山並みの緑に配慮し、又は河川に面する敷地においては、敷地に緑を適切に配置する。		○	
	河川（堤防）に通じる道路に面する敷地に緑を適切に配置する。		○	

資料：羽曳野市景観計画

③ 景観地区における行為の制限

さらに本敷地は「古市古墳群周辺景観地区」の「古墳群周辺地区」に該当します。

1. 古市古墳群周辺景観地区の区域

〈景観地区〉
古市古墳群周辺景観地区

古墳近傍地区 古墳群周辺地区



2-1. 景観地区の制限内容（基準）

- 一般基準
 - 地形・自然特性に関する基準
 - 歴史・文化特性に関する基準
 - 市街地特性に関する基準
- 項目別基準
 - 通り外観
 - 屋根・壁面
 - 色彩
 - 附属建築物・建築設備

本敷地は「古墳群周辺地区」に該当

景観地区での認定申請（市町村は通知）が必要

資料：古市古墳群周辺景観地区認定制度概要資料

④ 本計画での対応

①～③により、本敷地は景観地区（古市古墳群周辺景観地区）に該当するため、景観法第16条第5項及び第7項の規定による届出（地方公共団体が行う行為の場合は通知）は不要となります。

なお、景観地区内で行う行為については、景観法第63条第1項の規定により認定申請が必要ですが、地方公共団体が行う行為であるため、同法第66条第2項の規定による通知を行います。

3. 構成資産及び周辺環境に対する配慮

(1) 『包括的保存管理計画』による本敷地での制限

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。

緩衝地帯（重点ゾーンを除く範囲）保全の基本的な考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・濠越しに巨大古墳を眺望する際の景観を保全するため、墳丘背後に建築物を視認することがないように、突出した高さの建築物を抑制する。 ・周囲の景観が多様な古墳の静寂さや雄大さに調和するよう、周辺の建築物や附属建築物についても、落ち着いた色彩や目立たない外観となるよう形態・意匠の制限を図る。 ・住宅や店舗等の土地利用に応じた必要最小限の屋外広告物の掲出とし、落ち着いた景観保全を図る。 	

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	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

資料：百舌鳥・古市古墳群包括的保存管理計画

4. 今後の検討

新庁舎は、市民サービスの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必要があります。その一方で、百舌鳥・古市古墳群は日本の古墳時代の文化やそれに伴う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）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引き続き検討を行います。庁舎はもちろんのこと、立体駐車場等も前面幹線道路からの景観に影響するため、ボリュームの低減を図るとともに、外観デザイン等への配慮によって、景観との調和を図ることが重要です。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」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。

5. 歴史資産の展示最新事例等

(1) 展示施設比較

古墳関連を中心とした展示施設6施設について、竣工年順に抽出し、展示内容についての比較を実施しました。詳細は以下の通りです。

	①斑鳩文化財センター	②しだみ古墳群ミュージアム	③百舌鳥古墳群ビジターセンター
運営	斑鳩町	指定管理者（しだみの里守グループ）	指定管理者：株式会社アスウェル
竣工年	2010年3月20日	2019年4月1日	2021年3月13日
立地	斑鳩町役場近傍 住宅地内	古墳群地区内（住宅地内）	公園内
展示室			
平面イメージ			
施設規模	展示棟341.42㎡、管理棟190.97㎡	延床面積1,560.20㎡	床面積447.59㎡
主要諸室	展示室、映像ホール、図書コーナー	展示室、収蔵庫、ミュージアムショップ、体験活動室、こどもこふん（親子コーナー）、カフェレストラン	展示コーナー、シアター（プロジェクトマッピング）、観光案内所、物販コーナー、レンタサイクル
展示傾向	展示型・体験型	展示型・体験型	展示型・体験型
展示内容	藤ノ木古墳出土品の主なもの60点のレプリカを展示	中社古墳、朝顔形埴輪、志段味大塚古墳、鈴鏡（復元模造品）、西大久手古墳、巫女形埴輪、志段味大塚古墳、須恵器形土製品、須恵器、東山15号窯、須恵器大甕	－
イベント内容	藤ノ木古墳石室特別公開 インスタライブ （年2回春と秋に現地にて特別公開。コロナの関係で新たにインスタライブを設けた。令和3年度は申込を行い人数制限で公開した）	歴史講演会、謎解きゲームイベント、古墳古墳ガイドツアー 埴輪づくり、勾玉または管玉づくり、古墳グッズづくりなど	－
年間来場者数	令和3年度：約6,700人 令和2年度：約6,000人	令和2年度：約11万人	57,086人
料金	無料（特別展等は有料の場合あり）	一般200円、中学生以下無料	無料
コメント	町役場の近傍施設というところで、本計画との類似点がある。レプリカを主体としたベーシックな展示のようであるが、インスタライブ等、ソフト面での新しい試みなどを実施している。	住宅地内の展示施設というところで、本計画との類似点がある。「体感！しだみ古墳群ミュージアム」という名前のおり、体験型を強く推した展示施設である。こどもこふんやカフェなども併設されており、親子で訪れるイメージが予想される。	大仙公園内にあるビジターセンターであり、古墳関連の歴史的な価値よりも、古墳の魅力にカジュアルに触れることを目的にしている様子。

	④安満遺跡公園歴史拠点展示館	⑤芝山町立芝山古墳・はにわ博物館	⑥奈良県立橿原考古学研究所附属博物館
運営	指定管理者 (安満遺跡公園パートナーズ： 西部造園、ワールドインテック、 地域環境計画)	芝山町	奈良県
竣工年	2021年3月27日(昭和5～8年に建設、 改修し施設にした)	1988年開館 2021年4月リニューアルオープン	2021年11月3日リニューアルオープン
立地	公園内	公園内	畝傍御陵前駅 研究所に隣接
展示室			
平面イメージ			
施設規模	不明	床面積1,464㎡、展示面積570㎡	1,271.10㎡、展示総面積247.33㎡
主要諸室	シアター、ギャラリー、展示室	第1, 2, 3展示室、学習室	常設展示室、特別展示室 映像ライブラリー、情報コーナー、 講座室
展示傾向	展示型・体験型	展示型	展示型
展示内容	・復元された当時の生活用具(複製品) ・真下をとおり弥生時代の環濠から 実際の地層を剥ぎとって展示 ・弥生時代の暮らしを映像で紹介	－	橿原考古学研究所が1938年以来 行ってきた発掘調査で出土した 実物資料の展示
イベント内容	－	北方交流録 －北とつながる五つの物語－ はにわ祭り	・ボランティアの方々による展示解説 ・ワークシートや考古学おもしろ ブックPDFデータの提供
年間来場者数	令和3年：43,672人	12,022人(令和3年度実績)	令和3年4月～11月時点：約22,000人
料金	無料	大人200円、小人100円	大人400円、学生300円、小人200円
コメント	こじんまりとした展示施設であるが、 シアターなどを用いて、分かりやすく 展示している様子。公園内には他にも 遊具やカフェなどが併設されている。	展示品の寄付などを受け、2021年にリ ニューアル。展示内容については出土 品をもとにしたベーシックなものと思 われるが、 <u>はにわ祭り等、町おこしと 結びついたイベントで連携している。</u>	研究所に隣接しており、沢山の出土品 の展示がされている博物館である。

近年では出土品等の展示のみでなく、映像やVR、ワークショップやイベントによる「体験型」の施設が多くなっています。また規模に関しては概ね500～1000㎡のものが多い状況です。これらを踏まえて引き続き基本計画段階でも検討を進めていきます。

第5章 新庁舎の建設位置

1. 建設場所の検討

地方自治法第4条第2項の規定によると、「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号からのアクセスが良く、近鉄南大阪線古市駅から徒歩10分以内に位置していることや、他の官公署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。

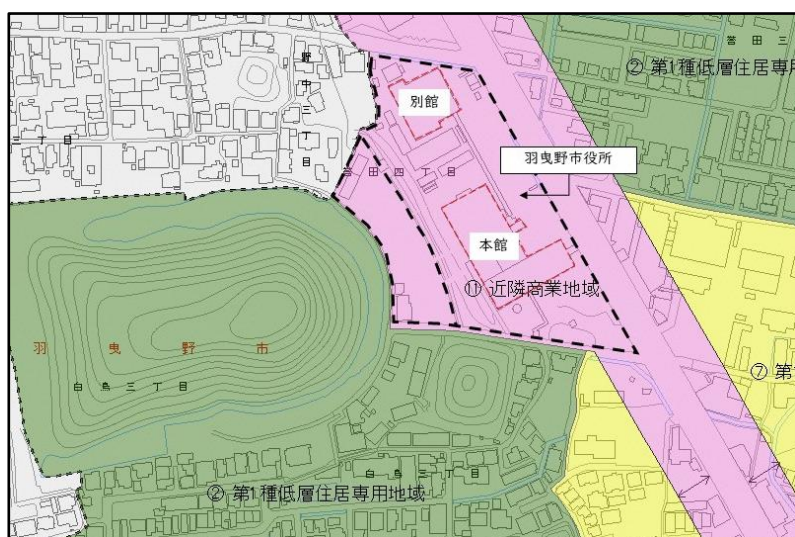
また、新庁舎の整備には広大な敷地面積が必要となり、新たな用地取得には多額の事業費を要することや、移転を行うことにより、行政機能が別館（平成10（1998）年築）と分散し、市民の利便性が確保できなくなる可能性があることから、より良い市民サービスの提供と効率的な行政運営のため、現庁舎敷地内での整備を中心に検討します。

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。

2. 新庁舎敷地の地域地区

所在地	大阪府羽曳野市誉田地内
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

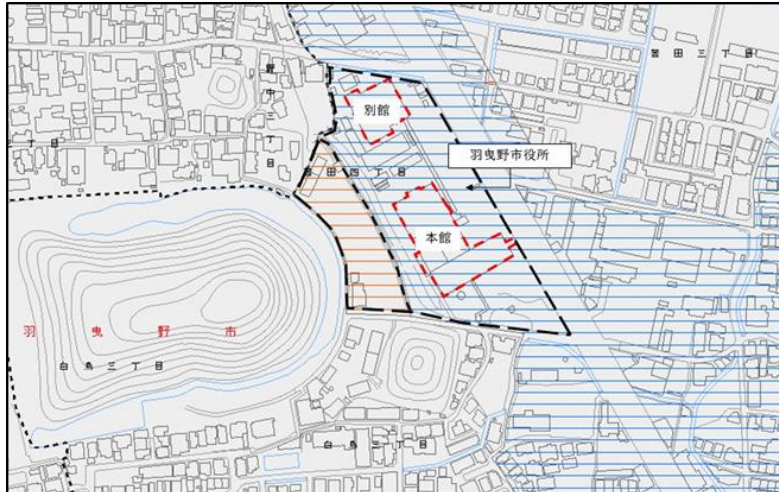
(1) 用途地域



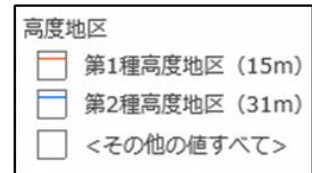
資料：羽曳野市都市計画図

用途地域	
■	第1種低層住居専用地域
■	第2種低層住居専用地域
■	第1種中高層住居専用地域
■	第2種中高層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	第2種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	準工業地域
■	工業専用地域
■	<その他の値すべて>

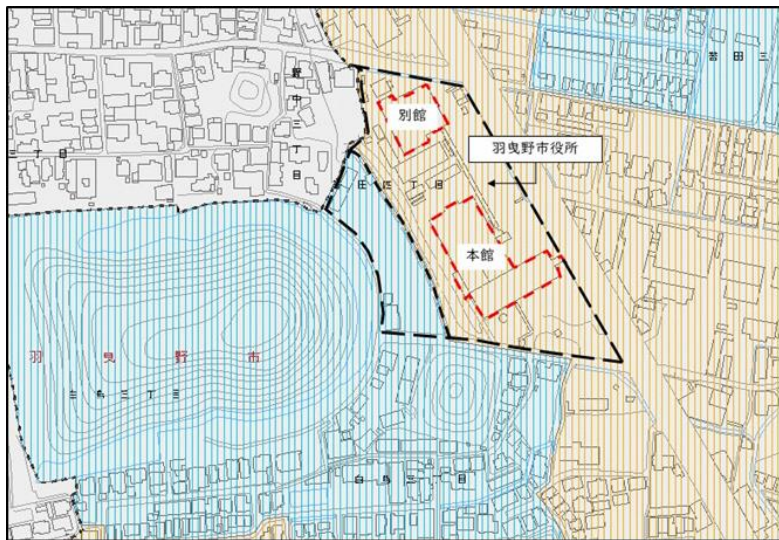
(2) 高度地区



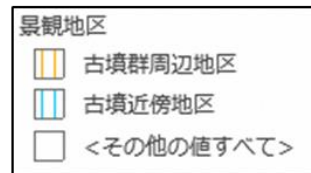
資料：羽曳野市都市計画図



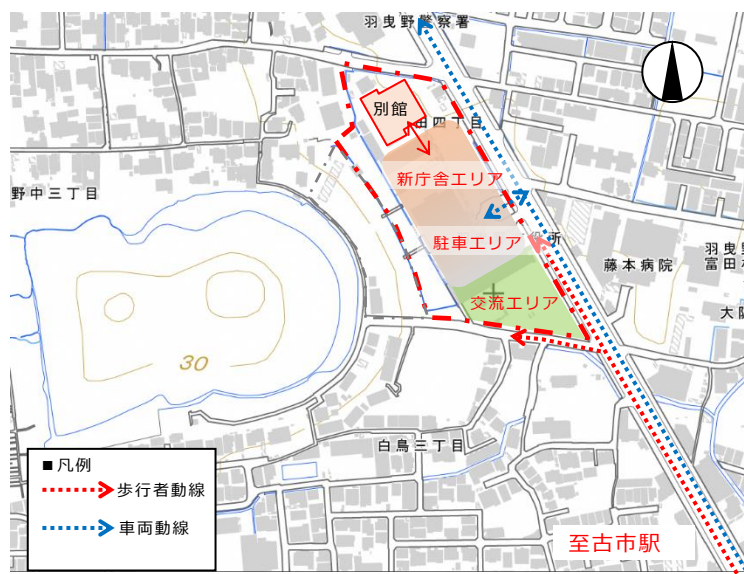
(3) 景観地区 (再掲)



資料：羽曳野市都市計画図



3. 敷地内のゾーニング

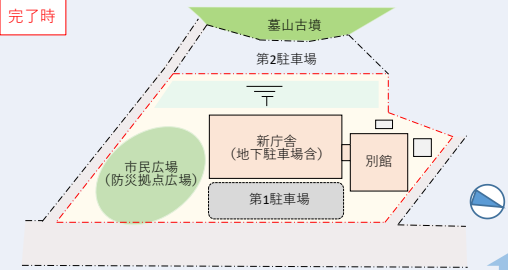
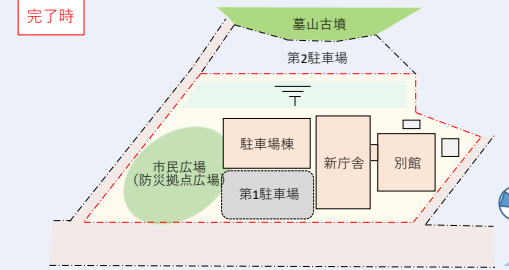

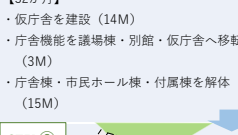
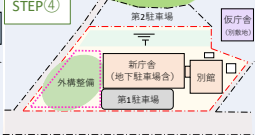
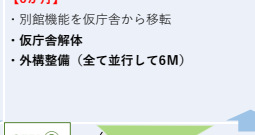



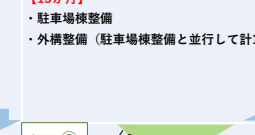


【現況・与件】

- ・ 歩行者動線は主に古市駅方面からのアクセスが主流である。
- ・ 車両は敷地東側道路からのアクセスが主流。
- ・ 別館と新庁舎はスムーズな連携が重要。
- ・ 敷地南側は、墓山古墳へのアクセス動線にも面しており、市民交流エリアとしての利用が適している。

→以上のことを踏まえながら敷地内は北側から順に、新庁舎エリア・駐車エリア・交流エリアが標準的なゾーニングイメージである。

4. 敷地内の配置計画

前提条件	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎規模 19,800㎡程度（新庁舎15,100㎡、別館4700㎡程度） 駐車台数250台（一部立体駐車場整備） 新庁舎と別館はブリッジ等で接続⇒別館と近接した位置に新庁舎整備が大前提 	
完成時配置イメージ	<p>パターンA（敷地全体使って低層建替え案）</p> 	<p>パターンB（仮庁舎なし・効率的ローリング計画案）</p> 
各施工ステップ	<p>STEP①</p>  <p>STEP②</p>  <p>STEP③</p>  <p>STEP④</p> 	<p>STEP①</p>  <p>STEP②</p>  <p>STEP③</p>  <p>STEP④</p> 
【凡例】	<ul style="list-style-type: none"> 整備後 既存使用中 新築中 改修中 解体中 市民広場 駐車場整備 来庁者動線 工事仮囲い 	
概要	<p>【テーマ】新庁舎と地下駐車場の一体化整備による低層化。庁舎棟および付属棟を先行解体し、新庁舎を建設および別館を改修。引越後に議場棟を解体し、外構を整備。</p>	<p>【テーマ】仮設庁舎を作らず、無駄のないローリング計画。付属棟を先行解体し、新庁舎を建設。庁舎棟から新庁舎へ引越後に別館の改修および庁舎棟+市民ホール+議場を解体し、駐車場他外構を整備。</p>
景観	◎ 駐車場を地下に埋めることで、低層での計画（地上4層程度）が可能	△ 高層（地上6～7層程度）となり古墳に対する景観的配慮が必要
想定工期	△ 75ヵ月（STEP②の新庁舎整備完了迄は55ヵ月）	◎ 58ヵ月（STEP②の新庁舎整備完了迄は30ヵ月）
仮設庁舎	△ 必要	◎ 不要
総事業費	△ 地下駐車場を含む新庁舎整備費高い・仮設庁舎整備必要	○ 仮設庁舎不要・地下階のない計画により、効率的な整備となる
業務	△ 一時 議場棟・別館・仮庁舎の3拠点運営になる	○ 庁舎棟と別館、あるいは新庁舎での運営となる
インフラ盛替	△ 庁舎棟を部分解体するにあたり設備の盛替えが必要	○ 一般的な敷地内建替えのインフラ対応が必要
新庁舎難易度	△ 新庁舎と一体で地下駐車場整備のため、地下躯体量多く、コストUP	○ 新庁舎と駐車場棟を別館とすることで地下躯体量減らし、シンプルな計画
浸水対策	△ 地下階が大きい為、水が入り込む範囲が広い	○ 地下階なく、高層化するため2F以上にBCP上の重要諸室配置可能
留意事項		<ul style="list-style-type: none"> STEP①前段階として、庁舎棟-別館間のインフラ盛替工事（1年程度）が発生 別館改修前の機能仮移転先と実施時期の検討（新庁舎整備と別館改修を並行できれば全体工期短縮可となる） 市民広場部分と新庁舎整備部分にある擁壁や、地下構造物（倉庫）の概要把握と解体範囲の整理が必要。
要検討事項		

採用の方向で今後詳細検討を実施する

敷地内のゾーニングイメージと、本計画の前提条件をもとに配置イメージの検討を実施しました。工程的、コスト的にも無駄がないパターンBをもとに今後詳細を検討します。

第6章 新庁舎建設事業の進め方

1. 事業方式の検討

(1) 事業方式の検討における基本的な考え方

新庁舎整備に係る事業方式については、設計・施工品質の確保や建設・維持管理コストの縮減、また施設の特性或建設スケジュールへの影響等、様々な観点から比較検討を行いより効率的で効果的な方式を選択する必要があります。

効率的で効果的な事業方式の選択に向けては、「羽曳野市PPP/PFI優先的検討方針」を活用した適切な手法の抽出に加え、他都市類似事業で採用されている方式などを参考に検討の対象となる方式を抽出します。

抽出された事業方式は、その特徴を事業方式毎に比較・評価を行い、本事業で採用を想定する事業方式を検討します。

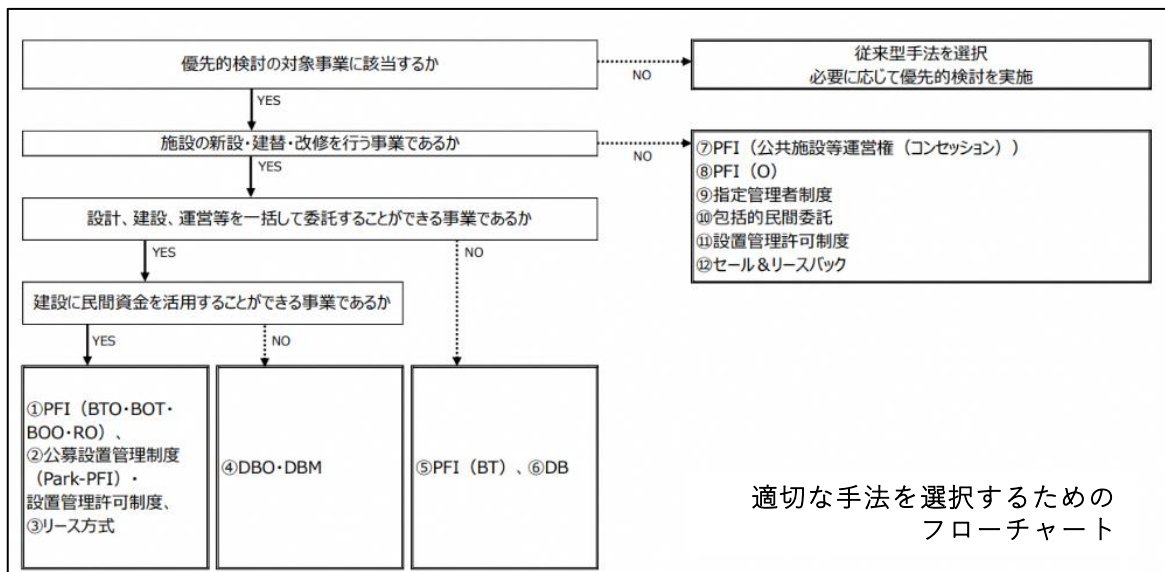
(2) 羽曳野市PPP/PFI優先的検討方針

本事業は、「羽曳野市PPP/PFI優先的検討方針」の対象であることから、民間資金や民間ノウハウを活用したPPP/PFIの導入について検討を行いました。ここでは、下記に示す「適切な手法を選択するためのフローチャート」を参考に、対象となるPPP/PFI手法の検討を行います。

絞り込みの結果、「施設の新設・建替・改修を行う事業」に該当するため、本事業では以下の事業方式が想定されます。

- ・PFI（BT）、DB方式
- ・DBO、DBM方式
- ・PFI（BTO・BOT・BOO・RO）方式
- ・公募設置管理制度（Park-PFI）、設置管理許可制度
- ・リース方式

なお、「設計、建設、運営等を一括して委託することができる事業であるか」「建設に民間資金を活用することができる事業であるか」には、該当すると考えられますが、他都市の検討では、幅広く比較検討しているケースが多く、現段階ではこの部分の絞り込みは行わず、特徴の比較・評価結果や市場調査結果を踏まえて判断することとします。



資料：「羽曳野市PPP/PFI優先的検討方針」の適切な手法を選択するためのフローチャート

(3) 他都市の庁舎建替えにおいて採用されている事業方式

他都市庁舎建替えにおいて採用されている事業方式の調査を行い、新庁舎建設事業で活用が想定される事業方式を確認します。

優先的検討方針に記載されている複数方式の中で、他都市における庁舎建替えの実績では「DB」「DBO」「PFI(BTO)」方式が多く採用されており、その他方式としては、過去にリース方式が採用されている事例が複数件あるという状況でした。

これらを加味して、本事業では、以下について確認を行うこととします。

- ・DB方式
- ・DBO方式
- ・PFI(BTO)方式
- ・リース方式

項目		① 分離発注方式 (従来方式)	② DB方式	③ DBO方式	④ PFI (BTO)方式	⑤ リース方式
概要		公共が資金調達し、民間事業者に設計・施工・維持管理を個別に発注する手法。	公共が資金調達し、民間が設計・施工を行う手法。 ※維持管理は、直営もしくは別途委託発注を行う	公共が資金を調達し、民間が設計・施工・維持管理を行う手法。	民間が資金を調達し、民間が設計・施工・維持管理を行う手法。 ※施設所有権は建設後に公共に移す	民間が資金調達・設計・建設した施設について、あらかじめ定められたリース料で公共に一定期間リースする手法。
民間業務範囲	設計施工	○※個別発注	○	○	○	○
	維持管理	○※個別発注		○	○	○
	資金調達				○	○
	施設所有					○
採用事例		-	横浜市庁舎 など	京都市左京区 総合庁舎 (DBM) など	貝塚市庁舎 など	淡路市庁舎 など

※その他、ECI方式(Early-Contract-Involvement)と呼ばれる、設計段階から施工会社を決めておき、施工会社の技術協力を得ながら設計を進めて工事仕様や数量を決定していく手法を採用している事例もある。

(4) 想定される各事業方式の概要とその比較・評価

本事業で採用が想定される「DB」「DBO」「PFI(BTO)」「リース」方式に加え、従来型の「分離発注」方式の比較や評価を行いました。

最終的な判断については、比較評価の結果に加え、民間事業者へのサウンディング調査結果なども加味した上で判断するものとします。

項目		① 分離発注方式 (従来方式)	② DB方式	③ DBO方式	④ PFI (BTO)方式	⑤ リース方式
比較・評価項目	発注者負担・準備期間	個別発注や単年度発注となるケースが多く、都度発注準備が必要	設計施工部分の個別の手續負担は軽減されるが、一括発注に対応した準備期間は必要	設計施工維持管理部分の個別の手續負担は軽減されるが、一括発注に対応した準備期間は必要	設計施工維持管理部分の個別の手續負担は軽減されるが、法に定められた手続きや発注に向けた要求水準書作成等が必要	設計施工維持管理部分の個別の手續負担は軽減されるが、PFIと同程度の手続きと発注に向けた要求水準書作成等が必要
	民間ノウハウの発揮余地	個別発注や単年度発注となるケースが多く、民間ノウハウの発揮余地は限定的	設計施工部分の一括発注となり、業務範囲が広がるため、民間ノウハウの発揮余地は大きい	設計施工維持管理部分の一括発注となり、業務範囲が広がるため、民間ノウハウの発揮余地は大きい	設計施工維持管理部分の一括発注となり、業務範囲が広がるため、民間ノウハウの発揮余地は大きい	設計施工維持管理部分の一括発注となり、業務範囲が広がるため、民間ノウハウの発揮余地は大きい
	コスト削減	業務受注競争の中でのコスト削減効果は一定あるものの、業務範囲が限定的となるため、削減余地は限定的	業務受注競争の中でのコスト削減効果に加え、設計施工一括での業務範囲の広がりによるコスト削減効果も期待できる	業務獲得競争の中でのコスト削減効果に加え、設計施工維持管理一括での業務範囲の広がりによるコスト削減効果も期待できる	DBOと同程度のコスト削減効果が期待できる一方で、DBOと比較すると民間資金調達での金利差分のコスト増傾向にある	PFIと同様のコスト削減効果やコストの増加が見込まれるが、更に固定資産税・都市計画税が賦課される
	地元事業者の参入	個別や単年度での発注となるケースが多く、既存の地元事業者の参入可能性は高い	設計施工という縛りはあるが、JV等での地元事業者の参入に加え、管理業務が別発注となるため、既存事業者の継続受注も可能	業務規模が大きくなり参入のハードルは上がるが、JV等での地元事業者の参入可能性は一定程度あると考えられる	SPC設立を要件化するケースが多く、その場合出資等も必要となるため、地元事業者が参入を見送る可能性もある	業務規模が大きくなり参入のハードルは上がるが、JV等での地元事業者の参入可能性は一定程度あると考えられる

上記の比較によると、個別発注に係る負担軽減の点では分離発注方式以外が有利ですが、発注準備作業、要求水準書作成等に係る期間が必要となります。民間ノウハウの発揮余地に関しては一括で発注される範囲内での創意工夫が見込める分離発注方式以外が有利となります。コスト削減においても同様ですが、PFI方式・リース方式に関しては民間資金調達での金利差分、固定資産税等の賦課によるコスト増があります。地元事業者の参入においては、個別発注や業務規模の小さい分離発注、DB方式が有利です。以上をまとめると、民間ノウハウの発揮余地、コスト削減、地元事業者参入の点からDB方式が最もメリットがあると考えられます。

2. 財源及び事業スケジュール

(1) 財源計画の考え方

事業費は今後の計画・設計段階においても段階的に精査し、効率的な計画によって縮減を図ります。

① 想定事業費

概算事業費は、事業内容の詳細化を踏まえて、再度の積算を実施しました。内容は下表の通りです。

事業内容	概算事業費 (単位：億円)	備考
本体工事費	94.77	新庁舎建設、別館改修工事 新庁舎部分 15,000 m ² ×600 千円
外構・解体工事費	22.93	外構、立体駐車場新設、 A,C,D棟・本庁舎解体、仮設工事等
調査・設計・工事監理費等	9.59	各種調査・コンサル業務、 基本・実施設計、工事監理等
付帯設備・備品費等	9	移転関連、備品整備、専門工事等
合計	136.29	

② 財源

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、羽曳野市本庁舎建替整備基本方針に記載した公共施設整備基金や緊急防災・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。

加えて、庁舎建替えに伴う木材利用部分に、森林環境譲与税基金を活用するなど、その他の財源等についても引き続き検討を行います。

補助金等名称	概要
緊急防災・減災事業債	<p>✓対象事業</p> <p>●公用施設における以下の施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部の設置 ・災害応急対策に係る施設(地域防災計画等に位置付けられる災害対策本部員室、災害対策本部事務局室、応援職員のための執務室、一時待機所、物資集積所等) <p>●耐震化が未実施の本庁舎の建替事業であって、個別施設計画に本庁舎の建替えを位置付けており、かつ建替え後の庁舎を業務継続計画に位置付けるものが必要</p>

(2) 事業スケジュール（供用開始時期）について

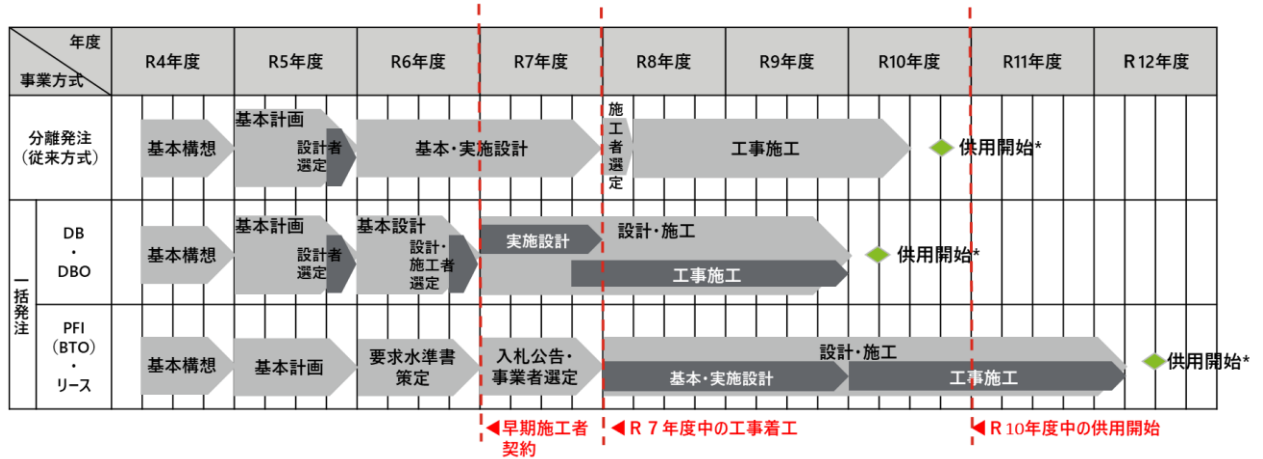
主な事業手法ごとの想定スケジュールを以下に示します。

分離発注方式（従来方式）では、設計業務や建設工事を個別に発注するため、各段階で相応の期間が必要となり、発注期間も含めると令和10年中の建替整備完了で、令和10年末頃の供用開始を想定しています。

PFI方式・リース方式では、事業者募集・選定期間が必要となる上、事前の導入可能性検討なども必要になるため、令和10年末の建替整備完了で、令和11年初旬での供用開始が想定されます。

一方で、DB・DBO方式は、設計業務や建設工事の事業者募集・選定期間がPFI方式よりも短く、かつ工期短縮（基本・実施設計及び施工の一体管理、工事工程の効率化）が期待できることから、令和7年度末頃からの着工が可能で、令和9年度末には建替整備が完了し、令和10年度初旬での供用開始が実現できると考えられます。

各手法の事業スケジュールを比較すると、新庁舎での市民サービスの早期提供実現の観点では、DB・DBO方式が最も効果が高いと言えます。



※供用開始後も、別途、既存庁舎解体工事・別館改修工事等が2年半～3年程度必要となる。

3. 想定される事業方式についてのサウンディング調査結果

サウンディングでは、庁舎整備の実績を有する事業者複数社に対して、希望する事業手法や現段階での参入意欲低下に繋がる懸念事項について確認を行いました。

事業方式では、DB方式を希望する事業者が最も多い結果となりました。

今後は頂いた意見などを参考に、より詳細な調査を進めることとします。

サウンディング項目	結果
参入可能性の高い事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ✓ シンプルなスキームで、プレーヤーの検討がしやすいDB方式は参入意欲が高まりやすいとの意見が最も多く、基本設計を先行し、要求水準・仕様を明確にさせた方が金額の妥当性が高く、参入可能性が高まる ✓ 庁舎の維持管理（O）については、事業期間の長期化でのリスク増大や新しい民間事業者が実施すると現行費用より高くなる傾向などを加味すると、参入意欲低下につながるなどの意見が一定数あった一方で、庁舎建替後の空間を利用した民間活用施設（飲食・物販など）を運営（O）するなどであれば、ノウハウを発揮できる可能性があると回答した事業者も一定数いた ✓ PFI（BTO）方式は、SPC組成等の手続き等で検討期間が長期化するケースが多く、公募期間を長めに設定しないと、参入可能性は低下するとの意見が出た ✓ リース方式については、民間での施設所有になった場合、補助金等の対象外になることが想定されるため、小規模庁舎建替えでの採用が想定され、羽曳野市庁舎建替えの規模では実現が難しいとの意見があった ✓ その他、近年採用実績が出ているECI方式については、施工会社による技術協力などが想定され、設計会社の目線では負担軽減につながる可能性は示唆されたものの、技術協力となる部分の工数が試算しづらくなるため、DB方式の方が価格を試算しやすいなどの意見が出た
参入意欲低下に繋がる懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 提案の評価方式について、定性的な提案点の割合を高めた方が参入意欲は高まりやすいとの意見が複数あった ✓ 地元事業者も重要なプレーヤーであるため、地元事業者の活用は前向きに検討を行うとの意見が多かったものの、地元事業者とのJVを参加要件として設定する場合は、地元事業者の取り合いとなることも想定され、参入できる事業者が限定される可能性があるとの意見が多く出た

4. 事業の進め方

新庁舎の建設事業については、早期の着工や供用開始が可能な上、事業者の参入意欲も高いと考えられる設計施工一括発注のDB方式による施設整備として、今後の検討を進めるものとします。

なお、発注等に向けた詳細の検討については、基本計画段階で具体的な施設計画に応じて検討を行うこととします。