

橋本市新庁舎整備基本構想

令和8年4月



橋本市新庁舎整備基本構想 あいさつ

本市の本庁舎は昭和 32 年度に建設されてから 60 年以上が経過し、建物・設備の老朽化、相談・待合スペースの不足、駐車場スペースの不足など、様々な課題を抱えています。また、本庁舎に近接する本庁舎北別館、教育文化会館は築 50 年以上が経過しており、市役所周辺の老朽化した公共施設なども含めた再編・整備の検討が必要となっています。

新庁舎の整備にあたっては、市民サービス・満足度の向上と交流・賑わいの創出を図るとともに、市民の暮らしと未来を守り、機能性・効率性・生産性の向上を実現する庁舎を目指します。また、人口減少や市民ニーズの変化、DX の推進、激甚化する災害など、様々な社会情勢の変化に対応しながら、将来にわたって持続可能な行政サービスを提供し、魅力あるまちづくりを推進する拠点となる新たな庁舎の整備に取り組んでまいります。

その基本理念として、「人にやさしい出会いとつながりの場 ～いつでも、いつまでも、どこからでも～ 市民、職員、訪れる人みんなの居場所として、ふるさと橋本市の未来へのかけはしとなる新たな共創拠点」を掲げました。

基本構想策定にあたっては、外部の有識者や市民等で構成される「橋本市新庁舎整備検討委員会」や市議会「新庁舎建設特別委員会」、市民・職員アンケート及び各種団体意向調査、市民ワークショップ等において、現庁舎の課題や期待する庁舎像について多様な御意見・アイデアを頂きながら策定を行いました。今後、新庁舎整備の基本構想に基づき、基本計画の策定を行います。

結びに、基本構想の策定にあたり、橋本市新庁舎整備検討委員会の皆様をはじめ、ご意見を頂きました市民の皆様、関係機関・団体の方々に、深く感謝申し上げます。

令和 8 年 4 月

橋本市長 平木 哲朗



目次

第1章	はじめに	1
1	基本構想の策定にあたって	1
	(1) 基本構想策定の背景と目的	1
	(2) 基本構想の位置づけ・上位関連計画	2
第2章	現状と課題	5
1	現庁舎の概要	5
2	現庁舎の課題	8
	(1) 建物・設備の老朽化	8
	(2) 庁舎スペースの狭隘化	10
	(3) 建物や窓口の分かりにくさ	11
	(4) ユニバーサルデザインなどの対応不足	12
	(5) 駐車場の不足・使いにくさ	13
	(6) 防災対応など安全面の機能不足	14
	(7) 高度情報化への対応不足	15
3	新庁舎整備の必要性	16
4	周辺施設の現状・課題	17
第3章	新庁舎整備の基本方針	20
1	前提となる考え方	20
2	新庁舎の基本理念・方針	22
	(1) 基本理念	22
	(2) 基本方針	23
	(3) 想定される機能と方策	24
3	集約・複合化の方針	25
第4章	新庁舎の建設場所	26
1	前提となる考え方	26
2	候補地の抽出	27
	(1) 候補地の抽出要件	27
	(2) 候補地の抽出・概要整理	31
3	評価項目・評価方法	35
	(1) 評価項目の設定	35
	(2) 評価方法の設定	35
4	候補地の比較・評価	36
	(1) 候補地の比較・評価	36
	(2) 新庁舎の建設場所	38
第5章	今後の進め方	40
1	事業手法について	40
2	事業費・財源の考え方	42
3	事業スケジュールについて	43
4	今後の検討について	44

第1章 はじめに

1 基本構想の策定にあたって

(1) 基本構想策定の背景と目的

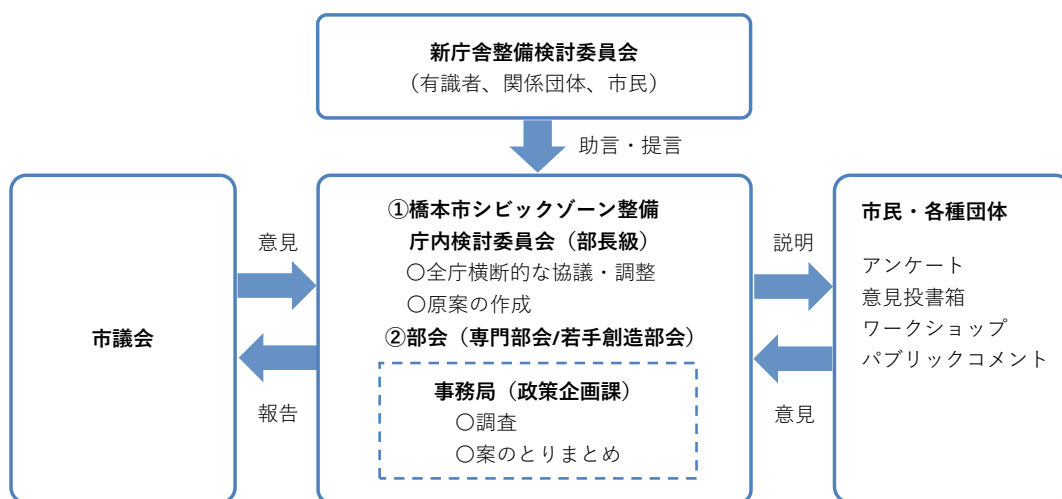
橋本市役所の本庁舎は昭和 32 年度に建設されてから 60 年以上が経過し、建物・設備の老朽化をはじめ、相談・待合スペースの不足、駐車場スペースの不足や来庁者動線に課題を抱えています。また、本庁舎に近接する本庁舎北別館、旧市民会館、教育文化会館は築 50 年以上経過しており、市役所周辺の老朽化した公共施設なども含めた再編、再整備の検討が必要となっています。

このような状況を踏まえ、本市では、平成 30 年度に策定された「橋本市長期総合計画後期基本計画」において、「市内公共施設の老朽化が進行していることを踏まえ、市民のニーズや財政的負担も勘案しながら、市役所庁舎の建て替えの在り方について検討を行う。」という方針を示しました。また、「橋本市公共施設等総合管理計画（基本方針編）」において、「老朽化の著しい庁舎等については、令和 15 年度の新庁舎への移行を目途に、新庁舎及び周辺整備に向けた検討を行うこととする。」という方針を示すとともに、「橋本市シビックゾーン整備庁内検討委員会」において、将来の庁舎等のあり方について検討を行いました。

この「橋本市新庁舎整備基本構想」（以下「基本構想」という。）は、これまでの検討経緯を踏まえながら、現状の課題や将来の市民ニーズ、社会的要求を念頭に、本市の新庁舎のあり方について検討し、その内容を取りまとめるものです。

なお、基本構想の策定にあたっては、外部の有識者や市民等で構成される「橋本市新庁舎整備検討委員会」（以下「検討委員会」という。）、職員により構成される「橋本市シビックゾーン整備庁内検討委員会」（以下「庁内検討委員会」という。）を設置し、また、市民・職員アンケート及び各種団体へのヒアリングを実施するなど、市民をはじめとする利用者の意見や要望を十分に踏まえながら専門的な検討を行います。

<策定体制図>

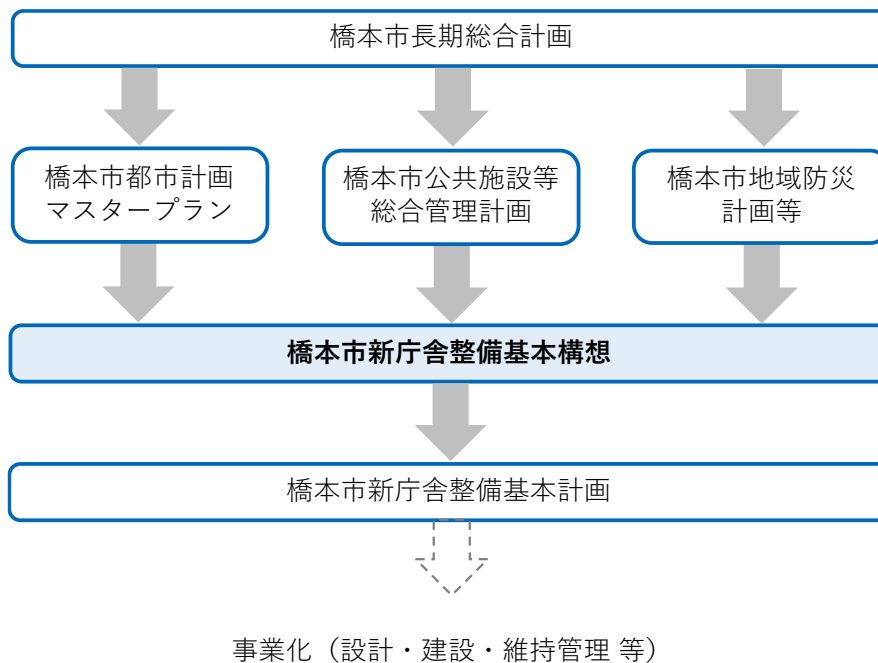


(2) 基本構想の位置づけ・上位関連計画

基本構想は、以下に示すとおり、今後新庁舎の整備を進めていくうえでの基本的な指針となるものです。そのため、今後新庁舎の整備を進めるにあたっては、本市が掲げる各種計画との整合を図ることを前提とします。

基本構想は、具体的な内容として現状の課題や将来の市民ニーズ、社会的要求を念頭に、望ましい新庁舎のあり方や目指すべき方向性を、基本理念・基本方針として整理します。さらに、新庁舎と他の施設との集約・複合化や新庁舎の建設場所について検討し、今後具体的な施設計画を進める際の前提条件、基本的な方針を示します。なお、次のステップとなる基本計画では、基本構想を基に、より具体的な施設計画や、事業化に当たって必要となる諸条件を検討することを予定しています。

< 基本構想の位置づけと関連計画 >



<主な上位・関連計画>

計画	概要・庁舎整備に関連する記載内容
<p>橋本市長期総合計画後期基本計画 (第2次) (2018年～2027年)</p>	<p>【概要】 今後の市政を長期的な視点で総合的かつ計画的に推進していくための基本的な指針であり、個別の計画や施策の基本となるもの。 橋本市の将来像を以下のように設定している。 「人輝き あたたかさ湧きでる みんなで創造する元気なまち 橋本」</p> <p>【関連する記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市の中心として行政サービスや生活利便施設などの都市機能の集積を図るエリアを『都市拠点』として市役所周辺（シビックゾーン）に配置します。 ・市内公共施設の老朽化が進行していることを踏まえ、市民のニーズや財政的負担も勘案しながら、市役所庁舎の建て替えの在り方について検討します。
<p>都市計画マスタープラン (第2次) (2023年～2032年)</p>	<p>【概要】 都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設等について、総合的かつ一体的に定める計画であり、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を参考に、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。 まちづくりの3つの目標を以下のように設定している。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 骨格・市街地づくりを進め、活力のある安全で持続可能な都市づくり ② 住みたい住宅都市としての価値づくり ③ 地域資源の活用と広域連携の都市づくり <p>【関連する記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進む市役所の整備については、北別館、教育文化会館、市民会館なども含めてシビックゾーン*の再編、再整備を検討し、市民ニーズ、賑わいの創出及び防災面を念頭に、建て替え、移転等も含め調査・研究を進めます。 ※本市では市役所、教育文化会館、市民会館、保健福祉センター等の公共公益施設が集積する地区をシビックゾーンと称している。 ・災害発生時に指令・拠点機能を十分に発揮するため、市役所の建て替え、移転等を検討する際には十分な防災機能を有したものとなるよう取組みます。 ・市役所庁舎の建て替え、移転等については、周辺の公共施設等の更新と合わせて、防災対策や地球温暖化対策などにより、持続可能な都市づくりの中心となるゾーンとするための調査・研究を進めつつ基金の積立を行います。
<p>橋本市公共施設等総合管理計画 基本方針編 (2015年～2044年)</p>	<p>【概要】 将来の人口減少や市民ニーズの変化を見据えて、効率的かつ効果的に公共施設を活用し、持続可能な財政運営を可能とするため、インフラを含む公共施設等を総合的かつ計画的に管理するための計画。</p> <p>【関連する記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化の著しい庁舎等については、令和15年度の新庁舎への移行を目的に、新庁舎及び周辺整備に向けた検討を行うこととする。 ・窓口機能のワンストップ化やICT化、余裕スペースの市民への開放など市民の利便性向上などについて検討する。 ・今後も存続すべき施設については、長寿命化や防災拠点として安全の確保を図るため、予防保全型へ転換します。

<主な上位・関連計画>

計画	概要・庁舎整備に関連する記載内容
橋本市公共施設等総合管理計画 個別方針編 (2015年～2044年)	<p>【概要】</p> <p>「橋本市公共施設等総合管理計画基本方針編」で示した基本方針に基づき、施設ごとに具体的な方向性と実施事項を定めた計画。</p> <p>【関連する記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎、北別館、市役所立体駐車場、教育文化会館(中央公民館)、保健福祉センターは令和7年度(2025年度)から令和16年度(2034年度)までの10年間公共施設として保有し続ける。
橋本市地域防災計画 (平成28年度)	<p>【概要】</p> <p>防災関係機関が処置しなければならない本市の地域に係る防災に関する事務又は業務について、総合的な運営を計画化したもの。</p> <p>【関連する記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 学校、公民館、病院、庁舎等の多人数を収容しうる建築物においては、災害時の避難収容場所や救護施設として使用されるため、これら施設の耐火性の強化促進に努めるとともに、次のような防災機能の充実に努める。 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 既存木造建築物の不燃化・耐震化を図る。 (イ) 防火水槽等を設置し、水利を確保する。 (ウ) 自家発電装置等の設置により、停電時に備える。 (エ) 消防法の規定に基づき、消防用設備等及び特殊消防用設備等の整備をする。 (オ) 2階以上の建築物は、耐火性能の向上を図るとともに、空き地を確保する。 <p>【関連する記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 警戒本部は、市庁舎内2階危機管理室に置く。危機管理室は、本部及びその周辺に、次の設備等を準備するとともに、いきいき長寿課、福祉課及びこども課とも常時連携し、関係部署に避難行動要支援者住区別リストの準備を行う。 ・ 市本部(災害対策本部)は、原則として市庁舎内2階市長応接室に置く(災害警戒本部からの移行)。ただし、市庁舎被災時には、市消防本部3階会議室に置く。
第1編 基本計画編	
第2編 災害対策編	

第2章 現状と課題

1 現庁舎の概要

現在の橋本市役所は庁舎機能が分散しており、本庁舎の他に、近接している北別館、上下水道庁舎、教育文化会館、保健福祉センターの4つの建物に配置されています。また、本庁舎と教育文化会館、旧市民会館は、連絡通路で接続されており、動線が複雑になっています。さらに駐車場スペースは、不足しているとともに、分散して配置されている状況です。

< 建物概要 >

施設・建物名称	建設年度	築年数	構造	階層	延床面積	敷地面積	備考
①本庁舎	昭和32年度 昭和44年度	67年 55年	RC造	地上3階 地下1階	4,895㎡	14,393㎡	耐震補強済み 昭和44年度に本庁舎北側を増築 平成11年度にEV棟を増築
②本庁舎北別館	昭和42年度	57年	S造	地上1階	390㎡		耐震改修未対応
③上下水道庁舎	平成27年度	9年	S造	地上2階	458㎡		
④教育文化会館	昭和50年度	49年	RC造	地上5階	6,270㎡		耐震補強済み
⑤旧市民会館	昭和43年度	56年	RC造	地上2階	2,352㎡		耐震補強済み
⑥保健福祉センター	平成24年度	12年	RC造	地上3階	5,887㎡	12,481㎡	

※ RC造…鉄筋コンクリート S造…鉄骨造





< 建物機能 >

施設・建物名称	市役所(庁舎機能)	他の公共施設(機能)
①本庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・市長室、副市長室（市長応接室） ・危機管理室 ・総合政策部（政策企画課、秘書広報課、職員課、人権・男女共同推進室、地域振興室） ・総務部（総務課、財政課、税務課、市民課、生活環境課） ・健康福祉部（保険年金課） ・経済推進部（農林振興課、農業委員会事務局、産業振興課、シティプロモーション課、企業誘致室） ・建設部（都市整備課、まちづくり課、建築住宅課、農林整備課） ・出納室 ・選挙管理委員会事務局 ・固定資産評価審査委員会事務局 ・公平委員会事務局 ・監査委員事務局 ・議場、議会事務局、委員会室 	<ul style="list-style-type: none"> ・市税等収納窓口（紀陽銀行橋本支店橋本市役所派出所）
②本庁舎北別館	<ul style="list-style-type: none"> ・総務部（環境美化センター） 	—
③上下水道庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・上下水道部（水道経営課、水道施設課、下水道課） ・水道サービスセンター 	—
④教育文化会館	<ul style="list-style-type: none"> ・教育長室 ・教育委員会事務局（教育総務課、学校再編推進室、学校教育課、生涯学習課） 	<ul style="list-style-type: none"> ・職員労働組合事務所 ・レストラン ・中央公民館（3階）各研修室、視聴覚室、幼児室 ・文化会館（2階、4階）大ホール、展示室等 ・図書館（5階）
⑤旧市民会館	—	<ul style="list-style-type: none"> ・大ホール ・ギャラリー ・会議室、和室 等

施設・建物名称	市役所(庁舎機能)	他の公共施設(機能)
⑥保健福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> ・健康福祉部 (福祉課、介護保険課、 いきいき健康課〔地域包括支援センター〕、 こども課、家庭教育支援室、 子育て応援課〔旧：子育て世代包括支援センター〕) 	<ul style="list-style-type: none"> ・集団指導室、遊戯室、屋外遊技場、 多目的ホール、調理室、栄養指導室 ・いきいきルーム ・市民活動サポートセンター ・ファミリーサポートセンター ・社会福祉協議会事務局 ・伊都地方休日急患診療所 ・伊都地方休日患者歯科診療所 ・橋本・伊都障がい者相談支援センター ・更生保護サポートセンター紀北伊都 ・伊都医師会事務局

2 現庁舎の課題

現庁舎の課題として挙げられる以下の7項目について、整理します。

<現庁舎における主な課題>

- (1) 建物・設備の老朽化
- (2) 庁舎スペースの狭隘化
- (3) 建物や窓口の分かりにくさ
- (4) ユニバーサルデザインなどの対応不足
- (5) 駐車場の不足・使いにくさ
- (6) 防災対応など安全面の機能不足
- (7) 高度情報化への対応不足

(1) 建物・設備の老朽化

- 主に本庁舎の内壁仕上げ部分において、部分的にひび割れ（クラック）が確認されます。
- 庁舎のための OA フロア（二重床）が未整備であり、床上に配線が露出しています。また、執務室では床仕上材がはがれている箇所があり、つまずきや転倒の原因になる恐れもあります。
- 庁舎内の天井には配線が露出している箇所があり、断線や劣化が進む可能性が高く、機器の故障や停電、さらには火災のリスクを引き起こす恐れがあります。
- 一部の天井には漏水跡があり、漏水による建物の劣化が進行する可能性があります。



床上配線のようす



天井の雨漏りのようす



天井や壁のむき出しの配管・配線

市民・職員アンケート、団体意向調査等において、市役所を利用する中で困ったこととして、「建物が古く、老朽化が気になる」との回答が多く見られます。また、「古く暗いため、不安になる」との回答も見られます。

(建物の耐用年数について)

本庁舎は築 67 年（増築部分は 57 年）を迎える建物です。

以下に示す技術文献などから想定される、鉄筋コンクリート造（RC 造）建物の標準的な耐用年限は 60 年程度（「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会 著）」に示される鉄筋コンクリート造の主要な建物の目標耐用年数の範囲は 50 年～80 年）ですが、これは建物躯体（コンクリート）の設計強度や施工品質によるところが大きく、例えば 65 年の場合の躯体コンクリートの耐久設計基準強度は、標準水準として 24 N/mm²以上を前提としています。

本庁舎の過年度の耐震診断における躯体コア抜き調査結果をみると、当初建物部分（築 67 年）の躯体強度は 16 N/mm²（設計では 18 N/mm²）、増築部分（築 57 年）は 21 N/mm²（設計も同）となっていること、耐震診断時期（平成 19 年度）から現在まで 18 年が経過し躯体強度はより低下しているとみられることから、本庁舎の経過年数と耐用年数を考えると、躯体強度は低い状態であると考えられます。

< 建物の耐用年数・耐久性について >

以下の技術文献より、構造別の望ましい目標耐用年数（RC 造事務所用途、普通品質で 60 年以上）や、鉄筋コンクリート造の耐久性（一般～標準水準の期間として 65 年）が示されています。

■ 建築物全体の望ましい目標耐用年数（建築物の耐久性に関する考え方／日本建築学会より抜粋）

用途	RC造・SRC造		S造			ブロック造 ・レンガ造	木造
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通の品質 の場合			
学校	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 60以上
官庁	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
住宅							
事務所	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
病院	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
店舗							
旅館	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 100以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 60以上	Y ₀ 40以上
ホテル	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 40以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上	Y ₀ 25以上
工場							

注 1 躯体の目標耐用年数は、建築物全体の目標耐用年数以上とすることになっている。

注 2 Yo60 の表示は、耐用年数の代表値を示す。(例：Yo60 の場合：代表値 60 年、範囲 50～80 年、下限値 50 年)

■ 鉄筋コンクリート造の耐久性（日本建築学会による基準／JASS5 より抜粋）

- 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は、建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）（以下「JASS5」という。）で定義する耐久設計基準強度を、目標耐用年数 65 年ものにあつては計画供用期間の級（標準水準）24 N/mm²以上、100 年ものにあつては計画供用期間の級（長期水準）30 N/mm²以上を採用することとしている。
- さらに、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の鉄筋の最小かぶり厚さは、原則、建築工事共通仕様書に定める数値に 10 mm 割増しするほか、海に近接した建物は「JASS5」による塩害対策を施すこととしている。また、構造体の総合的耐久性として次の 3 水準を定めている。
 - ①一般（大規模補修不要予定期間として凡そ 30 年、供用限界期間として 65 年）
 - ②標準（大規模補修不要予定期間として凡そ 65 年、供用限界期間として 100 年）
 - ③長期（大規模補修不要予定期間として凡そ 100 年）

(2) 庁舎スペースの狭隘化

- 本庁舎では、仕切りのない窓口カウンターや、個室の相談スペースが不足している場所が多く、来庁者のプライバシーの確保の面において課題があります。
- 庁内の待合スペースや機能が十分に確保されていないほか、市民が気軽に滞在・交流できるスペースが不足している状況です。
- 本庁舎・上下水道庁舎の会議室が不足しているため、隣接する教育文化会館や旧市民会館の会議室で補っている状況です。急な会議や来客への対応が困難で、執務室内で打合せを実施せざるを得ないなど、サービス提供に影響が出ています。
- 本庁舎の倉庫・収納スペースが不足しているため、隣接する教育文化会館の倉庫や庁舎内で数か所に分散して保管されている状況です。

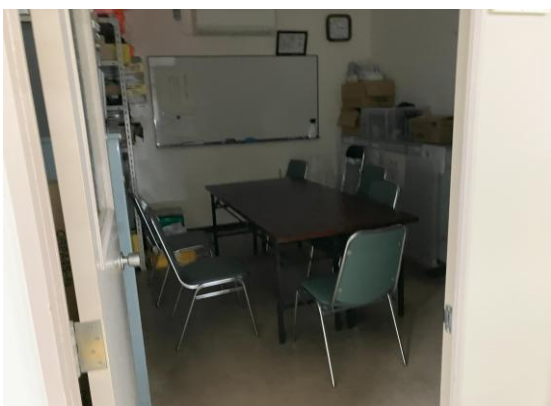
市民・職員アンケート、団体意向調査等において、市役所を利用する中で困ったこととして、「建物内が狭く開放感がない」、「暗い印象」との回答が見られます。



手続き窓口仕切りが無い場所



待合スペースのようす



会議室のようす



教育文化会館の倉庫に分散保管

(3) 建物や窓口の分かりにくさ

- 本庁舎は増築を重ねており、複雑な建物構成となっています。
- 本庁舎は入口が複数あり、2階では連絡通路で教育文化会館・旧市民会館に接続しています。案内表示がほとんどないため、来庁者にとっては複雑で分かりにくい利用動線となっています。
- 本庁舎では、関連する窓口が離れている部門もあり、場合によっては来庁者のスムーズな手続きに影響があり、職員においても業務上の効率的な連携がとりにくい課題があります。
- 上記に加えて、保健福祉センターや教育文化会館など周辺施設にも窓口や部署が分散配置されているため、移動に負担がかかる状況になっています。

市民・職員アンケート、団体意向調査等において、市役所を利用する中で困ったこととして、「建物が複雑で、階数や目的の場所が分かりづらい」、「窓口や部署が別の建物に分かれており、移動の負担が生じる」との回答が多く見られます。



2階の連絡通路



道路を挟んで立地する保健福祉センター

(4) ユニバーサルデザインなどの対応不足

- 本庁舎入口部分にはスロープが設置されているものの屋根がなく、庁舎内において音声案内がないなど車いす利用者や視覚障がい者の来庁者が安心して移動できる環境になっていない状況です。
- エレベーターが設置（増築）されているものの1基のみで、奥まった場所にあるため分かりにくい動線となっています。
- 一般利用トイレでは洋式の数が不足しており、内部のブース扉や洗面設備が古いなど、快適に利用できる環境になっていません。
- 授乳室やキッズスペースが設けられていますが、十分な授乳スペースや設備が確保されていない状況です。
- 本庁舎3階の議場は、傍聴席へのルートが狭い通路と急勾配の階段のみであり、誰もが利用できる環境になっていません。

市民・職員アンケート、団体意向調査等において、市役所を利用する中で困ったこととして、「トイレが使いづらい（狭い・古いなど）」との回答が見られます。



屋根のないスロープ



古いトイレのようす



授乳室のようす



議場の傍聴席への経路

(5) 駐車場の不足・使いにくさ

- 庁舎の駐車場（駐車台数）が不足しており、分散配置となっているなど、車での来庁者に不便をきたしています。
- 手続の繁忙期や、隣接する教育文化会館等の施設でイベントが開催される際には満車状態になり、来庁者は周辺の離れた場所を探して駐車している状況です。
- 駐車場の通路動線や駐車マスなどもあまり余裕がない状況です。車庫入れ時に後ろの車が待たざるを得ないなど、利便性にも課題があります。
- バイクや自転車置場は、一定数はあるものの十分ではなく、設置場所についても利用者にとって分かりづらい状況です。

市民・職員アンケート、団体意向調査等において、回答者の9割が来庁手段として車を利用しており、市役所を利用する中で困ったこととして、「駐車場・駐輪場が利用しにくい」との回答が多く見られます。また、「公共交通機関（電車・バス）が利用しにくい」という回答も多く見られます。



繁忙期で満車状態のようす



分かりづらい車路動線と駐車マス



駐輪場のようす

(6) 防災対応など安全面の機能不足

- 地下に電気設備が設置されており、災害時における浸水時の危険度が高いことから、基幹設備のある地階の電気室等が浸水した場合、全館の電気・空調等が機能不全となる恐れがあります。また、電気設備と水道設備が隣接しており、危険性が高くなっています。
- 庁舎機能の分散化により、非常時の職員招集に時間を要し、円滑な情報共有・指示に支障をきたすことが考えられます。さらに庁舎内の狭隘化によって、情報収集・指揮統制や現場対応の控室、資機材保管などの各種対応スペースが不足しているなど、頻発に起こる各種災害に対して、スムーズな災害対応を行うための施設機能面の課題があります。
- 本庁舎や教育文化会館は、これまでに耐震改修工事を実施済みであり、必要最低限の耐震性は確保されています。ただし、庁舎建物は非常時の災害対策拠点として重要な役割を果たす必要があります。本庁舎の耐震改修後のIs値は0.7以上を満たしていますが、より望ましい耐震基準(Is値0.9以上)までは満たしていない状況です(下表参照)。

(参考)

■旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56(1981)年5月31日までの建築確認において適用されていた基準のこと。
同年6月1日以降の建築確認において適用されている基準を新耐震基準という。

■構造耐震指標 Is 値について

構造耐震指標に用いるIs値は、地震力に対する建物の強度、靱性を表すもので、建物形状や経年劣化を考慮した指標として、建築物の階ごとに算出する。

<参考：構造耐震指標 Is 値についての評価>

構造耐震指標 (Is 値)	震度 6~7 程度の地震に対する Is 値の評価
Is 値が 0.6 以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い。
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある。
Is 値が 0.3 未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成18年国土交通省告示第184号)

■庁舎に求められる Is 値

一般の建物では0.6以上が必要となっているが、特に重要な防災拠点として機能する庁舎は、**一般建物の概ね1.5倍(Is値=0.9)以上が必要**とされている。(国土交通省 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準より)

(7) 高度情報化への対応不足

- 現在の庁舎では、情報設備の配線が自由に行える OA フロアではないため、通信インフラの配線自由度の低さなど、座席配置の変更がしにくい執務室となっています。
- 今後、行政事務やサービスの DX 推進を図っていく上では、機器類の最適配置や執務レイアウトの変更に柔軟に対応できる環境や文書類の削減・整理によるペーパーレス化の促進も必要になります。
- また、社会情勢の変化に応じた効率的な行政サービスのあり方として、利用人数に合わせた可変性のある会議室、オンライン協議を行う打合せ室やブースなども求められています。手続きのデジタル化の推進や職員の働き方改革への対応も考慮すると、現在の庁舎はこれらの情報化や働き方に見合った環境となっていない状況です。



レイアウトの変更に対応しづらい執務空間



書類や物品があふれ動きにくい執務室

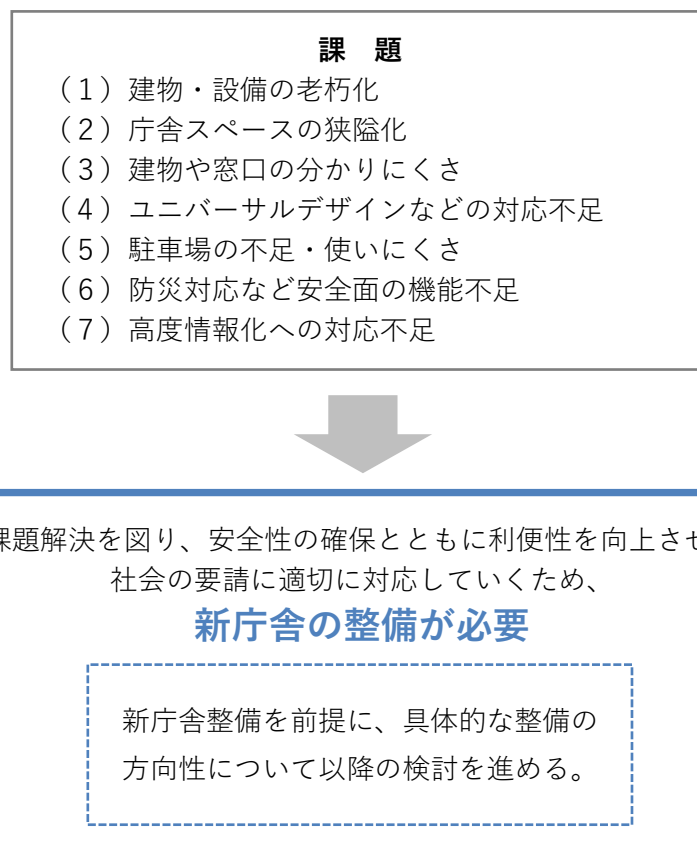
3 新庁舎整備の必要性

これまでの庁舎整備は、耐震改修をはじめ、部分的な設備改修や更新など、局所的な課題解決として、現庁舎の建物をベースとした検討・対応を図ってきており、昨年度、新庁舎の整備に向けた庁内検討に着手しました。

前項に整理したとおり、現在の本庁舎等は築 67 年（増築部分は 57 年）を経過しつつあり、老朽化や建物躯体の寿命、狭隘化をはじめとする各種課題は、抜本的な建物の構造・規模等に起因する大きな問題であり、これまで同様の改修対応では解決が困難です。

また、近年頻発する災害への対応として、これまで以上に公共施設の安全性が重視されていることや、多様化する社会構造や生活スタイル、働き方の変化など、時代の要請に適切に対応できる市民サービスの提供が必要であることから、これらの実現に向けて、新庁舎の整備を前提に検討を進めていくこととします。


なお、新庁舎の具体的な整備の方向性については、第 3 章以降で検討を行います。




4 周辺施設の現状・課題

本庁舎周辺の公共施設における現状及び課題は、以下のとおりです。

■ 本庁舎北別館

<施設外観>		<基本情報>	
		施設分類	行政系施設
		所在地	橋本市東家 1-1-1
		所管課	総務部総務課
		延床面積	390 m ²
		構造・階数	鉄骨造・地上 1 階建て
		建設年度	昭和 42 年度
<配置部署>			
<ul style="list-style-type: none"> 総務部（環境美化センター） 			
<他の公共施設機能>			
なし			
<現在の利用状況・課題>			
<ul style="list-style-type: none"> ごみ持込の受付窓口として利用している。 ごみに関する相談等の受付窓口が整備されていない。 施設が老朽化している。 			
<その他特筆事項>			
<ul style="list-style-type: none"> 現在実施しているごみ持込スペース（ごみの一時保管場所含む）と受付窓口が今後も必要。 ごみ収集車両駐車スペース、洗車施設等の整備が必要（公用車管理上の洗車・排水施設）。 本庁舎とは別棟で通路に屋根等もない。 			


■ 上下水道庁舎

<施設外観>		<基本情報>	
		施設分類	行政系施設
		所在地	橋本市東家 1-1-1
		所管課	上下水道部水道経営課
		延床面積	458 m ²
		構造・階数	鉄骨造・地上 2 階建て
		建設年度	平成 27 年度
<配置部署>			
<ul style="list-style-type: none"> 上下水道部（水道経営課、水道施設課、下水道課） 水道サービスセンター 			
<他の公共施設機能>			
なし			
<現在の利用状況・課題>			
<ul style="list-style-type: none"> 上下水道部の執務スペース及び水道サービスセンターとして利用している。 来庁者や公用車の駐車スペースが不足している。 会議室や独立した更衣室の確保が必要。 書庫スペースが不足している 2 階へは階段のみでバリアフリー化されていない。 			
<その他特筆事項>			
<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎とは別棟で通路に屋根等もない。 			


■ 教育文化会館

< 施設外観 >		< 基本情報 >	
	施設分類	市民文化系施設 / 社会教育系施設	
	所在地	橋本市東家 1-6-27	
	所管課	教育委員会中央公民館	
	延床面積	6,270 m ²	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 5 階建て	
	建設年度	昭和 50 年度	
< 配置部署 >			
<ul style="list-style-type: none"> 教育長室 教育委員会事務局（教育総務課、学校教育課、生涯学習課、学校再編推進室） 			
< 他の公共施設機能 >			
<ul style="list-style-type: none"> 職員労働組合事務所 レストラン 中央公民館（2～4 階）大ホール、研修室、視聴覚室、幼児室、展示室 図書館（5 階） 			
< 現在の利用状況・課題 >			
<ul style="list-style-type: none"> 令和 6 年度における教育文化会館全体の稼働率（利用枠数 / 利用可能枠数）は 37%程度で、社会教育認定団体、行政関係団体の利用が多い。 会議、研修を主な利用目的として、職員による利用が見られる。 老朽化による雨漏りが深刻。 教育委員会部局が本庁舎と別棟にある。 			
< その他特筆事項 >			
<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎とは 2 階連絡通路で接続している。 			

■ 旧市民会館

< 施設外観 >		< 基本情報 >	
	施設分類	市民文化系施設	
	所在地	橋本市東家 1-6-27	
	所管課	総務部総務課	
	延床面積	2,352 m ²	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 2 階建て	
	建設年度	昭和 43 年	
< 配置部署 >			
なし			
< 他の公共施設機能 >			
<ul style="list-style-type: none"> 大ホール、ギャラリー、会議室、和室 等 			
< 現在の利用状況・課題 >			
<ul style="list-style-type: none"> 令和 7 年 3 月に閉館。 会議、研修を主な利用目的として、職員による利用が見られる。 			
< その他特筆事項 >			
<ul style="list-style-type: none"> 公共施設等総合管理計画の管理方針において、機能廃止が示されている。 本庁舎とは 2 階連絡通路で接続している。 			

■ 保健福祉センター

< 施設外観 >		< 基本情報 >	
	施設分類	保健施設	
	所在地	橋本市東家 1-3-1	
	所管課	健康福祉部福祉課	
	延床面積	5,887 m ²	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 3 階建て	
	建設年度	平成 24 年度	
< 配置部署 >			
<ul style="list-style-type: none"> • 健康福祉部（福祉課、介護保険課、いきいき健康課（地域包括支援センター）、こども課、家庭教育支援室、子育て応援課〔旧：子育て世代包括支援センター〕） 			
< 他の公共施設機能 >			
<ul style="list-style-type: none"> • 集団指導室、遊戯室、屋外遊技場、多目的ホール、調理室、栄養指導室 • いきいきルーム • 市民活動サポートセンター • ファミリーサポートセンター • 社会福祉協議会事務局 • 伊都地方休日急患診療所、伊都地方休日患者歯科診療所 • 橋本・伊都障がい者相談支援センター • 更生保護サポートセンター紀北伊都 • 伊都医師会事務局 			
< 現在の利用状況・課題 >			
<ul style="list-style-type: none"> • 本庁舎と別棟のため、市民や利用者の利便性に課題がある。 • 職員においても、業務上本庁舎との行き来・移動が発生している。 			
< その他特筆事項 >			
<ul style="list-style-type: none"> • 本庁舎の敷地から道路を挟んだ別敷地に立地している。 			

第3章 新庁舎整備の基本方針

1 前提となる考え方

新庁舎整備の基本理念・方針は、以下の4つの観点を踏まえて設定します。

■ 現庁舎が抱える課題の解決

【現庁舎の課題】

- 建物・設備の老朽化
- 庁舎スペースの狭隘化
- 建物や窓口の分かりにくさ
- ユニバーサルデザインなどの対応不足
- 駐車場の不足・使いにくさ
- 防災対応など安全面の機能不足
- 高度情報化への対応不足

■ 新庁舎に求められる役割・機能の確保

【今までの庁内における検討】

<目指す庁舎整備の方向性>

- 「市民サービス・満足度の向上と交流・賑わいの創出」
- 「市民の暮らしと未来を守る」
- 「機能性、効率性、生産性の向上」

<庁舎整備に求められる機能や設備>

- 市民サービス機能の視点
- 効率的で効果的な執務機能の視点
- デジタル技術活用の視点
- ユニバーサルデザインの視点
- 環境負荷低減に配慮した経済性とのバランスの視点
- 防災機能の視点
- 庁舎浸水などの水害に対応した視点
- 議会機能の視点
- その他機能（市民ニーズを踏まえた中で検討すべき機能）

■ 市民等利用者ニーズの把握・反映

【市民・職員アンケート等】

- 整備理念や新庁舎のあり方として「機能性・利便性を確保し、市民サービスや業務の効率性の向上につながる庁舎」、「すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎」、「防災拠点として市民が安心して利用できる、災害に強く安全な庁舎」を重要視

【団体意向調査、ワークショップ等】

- 新庁舎のあり方、庁舎づくりのコンセプトに重要となるキーワードとして、「すべての人（市民・職員）」、「やさしい」等が多くあげられ、さらにまちづくりの観点からは、「居場所」、「つながり・出会い」等があげられる

■ 上位計画等における市の目指す将来像・公共施設のあり方との整合

【第2次橋本市長期総合計画】

<将来像>

人輝きあたたかさ湧きでるみんなで創造する元気なまち橋本

<行政推進の基本方針>

(基本方針1)協働によるまちづくり

(基本方針2)多様な連携の推進

(基本方針3)持続可能な行政運営

<基本目標>

ともに創る (産業の振興と雇用を創出し定住できるまち)

ともに守る (安全・安心な暮らしを守り支えるまち)

ともに育てる (子どもから高齢者までともに育み学び合うまち)

【第2次橋本市都市計画マスタープラン】都市づくりのビジョン

豊かな自然と文化・歴史を基盤に、農商工のモノづくりが育つ賑わい住宅都市橋本

【橋本市公共施設等総合管理計画】

<基本目標>

健全な都市経営と施設維持

安心安全な公共施設

公共サービスの維持

<基本原則>①公共建築物の3原則

(原則1)施設総量(延床面積)の削減

(原則2)施設の集約化・複合化

(原則3)効率的な施設の維持管理

2 新庁舎の基本理念・方針

前提となる考え方に基づき、新しく整備する庁舎については、以下のとおり定めます。

- ・市民等のニーズや意向を把握し、市民サービスや満足度の向上を目指します。
- ・市民の交流や賑わいを創出する機能を持たせるなど、市民と行政が一体となってまちづくりを進める共創の拠点づくり、訪れる人の居場所づくりを推進し、新庁舎エリアの魅力向上を目指します。
- ・来庁者だけでなく、職員の働き方やDX推進など日々庁舎で働く職員の視点にも着目し、職員の能力が最大限発揮でき、よりよい行政サービスの提供につながる、機能性、効率性、生産性の高い庁舎整備を目指します。
- ・人口減少や市民ニーズの変化に対応するとともに、災害対応拠点としての役割を果たす庁舎を目指します。また、建設費だけでなく将来の維持管理費まで含めたライフサイクルコストを考慮し、経済性にも優れた、未来にわたって持続可能な庁舎整備を目指します。

これらの実現に向けて、新庁舎整備の基本理念と基本方針を次のとおり定めます。

(1) 基本理念

人にやさしい出会いとつながりの場

～いつでも、いつまでも、どこからでも～
市民、職員、訪れる人みんなの居場所として、
ふるさと橋本市の未来へのかけはしとなる新たな共創拠点

人にやさしい

- ・新庁舎をはじめ、複合施設を含めて訪れる人の誰もが利用しやすく、オープンで分かりやすい施設
- ・ワンストップ庁舎の実現により、市民、職員、訪れる人の利便性に対応した施設づくり
- ・庁舎以外の機能との複合化（複合施設の整備）により、多様な利用者ニーズを受け止める施設づくり

いつでも

- ・市民交流や複合施設の諸室、ロビー空間など、誰もが気軽に訪れ、時間を過ごせる居場所・空間づくり
- ・【具体方策例】庁舎執務エリアは適切にセキュリティ・開庁管理しつつ、市民交流エリアや複合施設は休日、帰宅前時間の開館などできるだけオープンな施設、運用を図る

出会いとつながりの場／みんなの居場所／新たな共創拠点

- ・新庁舎をはじめ、複合施設を訪れる方々（市民、職員、市外からの来訪者）の居場所をつくり、交流・協働が生まれる施設を目指す
- ・日常の手続きや相談においても、市民と職員、職員同士のつながりを大事にする庁舎づくり
- ・庁舎と複合施設の一体整備による魅力ある公共施設として、職員と市民が一体となる新たな共創拠点を目指す

どこからでも

- ・市外から来られる方々も、市の取組みや観光情報、イベント紹介などが気軽に得られるような情報発信拠点をを目指す
- ・DX推進や働き方改革、多様性を受け入れ、リアルとオンラインの両輪で様々なコミュニケーションと交流が広がる庁舎を目指す
- ・【具体方策例】新庁舎へのアクセスについて、各方面や駐車場から利用しやすい出入口をつくり、使いやすい施設とする

いつまでも／未来へのかけはし

- ・市の未来、長きにわたって愛される施設とする
- ・将来変化にも対応しやすい施設づくり
- ・必要な機能・スペースを確保しつつ、公共施設としてコンパクトで環境にやさしい建物を実現し、ライフサイクルコストの低減により将来の財政負担にも配慮

(2) 基本方針

新庁舎整備の基本理念を実現するため、6つの基本方針を次のとおり設定します。

■方針1 市民サービスや働きやすさの向上につながる庁舎

概要

- 各種手続きや相談など、来庁者の方々が窓口等をスムーズに利用できる庁舎とします。
- 上記市民サービスを提供する職員が働きやすい環境をつくり、DX推進とともに行政サービスの質を向上できる庁舎とします。

キーワード

- スマートな窓口、ワンストップ
- 行政手続きのオンライン化
- ICT活用、DX推進
- 効率的で効果的な執務機能
- 働き方改革

■方針2 交流・協働によるまちづくりの拠点となる庁舎

概要

- 手続きや相談のために来庁するだけの施設でなく、気軽に訪れる場所を設け、市民や職員を含めた様々な人が交流し、協働が生まれる庁舎を目指します。

キーワード

- 市民交流、市民協働
- 共創の拠点づくり
- 居場所づくり（サードプレイス）

■方針3 誰もが利用しやすく開かれた庁舎

概要

- 来庁者の方々が分かりやすく、利便性に配慮した庁舎を目指し、誰もが不自由なく利用できる施設を実現します。

キーワード

- 利用者動線
- ユニバーサルデザイン
- 市民に開かれた議会

■方針4 安全・安心を守り支える庁舎

概要

- 災害対応拠点として、万一災害が発生した場合でも業務継続可能な庁舎とします。
- 市民に開かれた庁舎としつつ、行政財産や情報を確実に守るセキュリティを確保します。

キーワード

- 災害対策、業務継続
- 庁舎のライフライン維持
- セキュリティ対策

■方針5 環境にやさしい庁舎

概要

- 公共施設として環境配慮の先導モデルとなる建物を目指し、整備段階、運用段階の環境負荷をできるだけ低減できる庁舎とします。

キーワード

- 省資源、省エネルギー
- 環境負荷の低減

■方針6 経済的で将来変化に対応できる庁舎

概要

- 公共施設として財政面（イニシャル・ランニングコスト）に配慮した施設とし、将来変化にも柔軟に対応できる庁舎づくりを進めます。

キーワード

- ライフサイクルコスト
- 柔軟性（フレキシビリティ）

(3) 想定される機能と方策

基本理念や基本方針の実現のために必要と考えられる機能や方策を以下に示します。基本構想段階における例示として、基本計画で規模との整合を図りながら具体的に検討を行うこととします。

基本方針：

必要機能・方策（案）：

具体方策の例[※]：

1 市民サービスや働きやすさの向上につながる庁舎

【キーワード】

- ・スマートな窓口
- ・行政手続きのオンライン化
- ・ワンストップ
- ・ICT活用
- ・DX推進
- ・効率的で効果的な執務機能
- ・働き方改革

・手続きしやすい窓口機能

ワンストップ（ワンフロア）窓口、オンライン手続きへの対応、プライバシー配慮、快適な待合スペース

・働きやすい執務空間

ユニバーサルレイアウト、ICT対応、会議室・書庫・倉庫の適正配置、福利厚生機能

2 市民の交流・協働によるまちづくりの拠点となる庁舎

【キーワード】

- ・市民交流
- ・市民協働
- ・共創の拠点づくり
- ・居場所づくり（サードプレイス）

・情報発信機能

市政や最新情報等の発信、デジタルサイネージ

・市民協働・交流機能

市民のための協働・交流スペース

3 誰もが利用しやすく開かれた庁舎

【キーワード】

- ・利用者動線
- ・ユニバーサルデザイン
- ・市民に開かれた議会

・ユニバーサルデザイン

ゆとりある移動空間、分かりやすい案内サイン、利用しやすいトイレ等

・利用しやすい駐車場・駐輪場

適切な台数の確保、障がい者等用駐車区画、車寄せスペースの計画等

・開かれた議会

利用しやすい議場・傍聴席、傍聴システム

4 安全・安心を守り支える庁舎

【キーワード】

- ・災害対策
- ・業務継続
- ・庁舎のライフライン維持
- ・セキュリティ対策

・防災機能

耐震性確保、ライフライン維持

・危機管理機能

災害対策本部室の設置、災害時対応

・セキュリティ対策

セキュリティゾーニング計画、ICカード等施錠システムの導入

5 環境にやさしい庁舎

【キーワード】

- ・省資源
- ・省エネルギー
- ・環境負荷の低減

・カーボンニュートラル

ZEBを考慮した施設計画

・環境配慮の工夫

自然光、雨水利用等の自然エネルギーの活用、LED採用、高効率の空調システム導入、エコマテリアルの採用

・適切な運用管理

運用管理システムの導入

6 経済的で将来変化に対応できる庁舎

【キーワード】

- ・ライフサイクルコスト
- ・柔軟性（フレキシビリティ）

・ライフサイクルコスト低減

維持管理・運営段階を含む事業全体費用に配慮した計画、長寿命将来の施設ニーズに対応するためのレイアウト、間仕切壁の導入

・フレキシビリティ

日常的な清掃が容易な計画、適切な維持管理スペース・ルート確保

・維持管理・更新の容易性

日常的な清掃が容易な計画、適切な維持管理スペース・ルート確保

※「具体方策の例」は機能内容がイメージしやすいよう例として示すもので、導入することが決定しているわけではありません。詳細は基本計画において検討します。

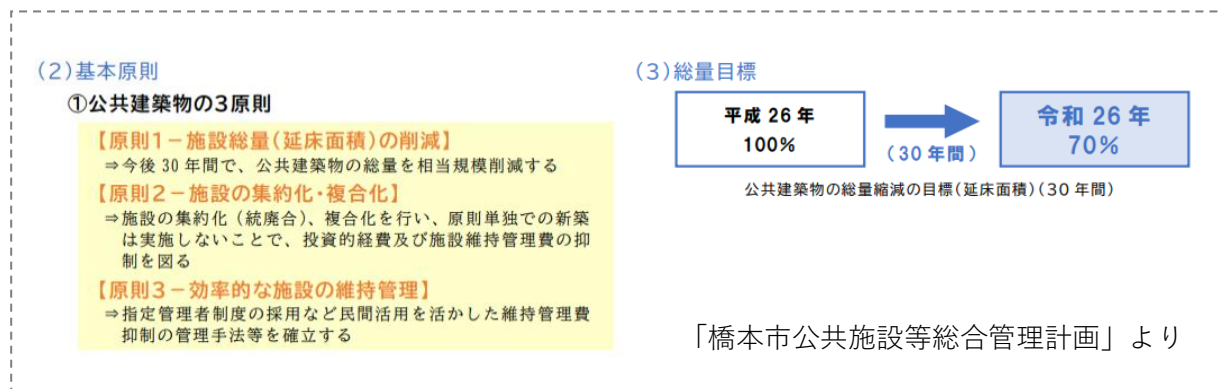
3 集約・複合化の方針

前提となる考え方や以下に整理する視点を踏まえ、集約・複合化の検討を進めます。

■ 市の公共施設のあり方

公共施設等総合管理計画において、公共施設マネジメントを推進する上での基本目標（①健全な都市経営と施設維持、②安心安全な公共施設、③公共サービスの維持）を達成するため、公共建築物の3原則として「原則1：施設総量（床面積）の削減」、「原則2：施設の集約化・複合化」、「原則3：効率的な施設の維持管理」が示されています。

また、「原則1：施設総量（床面積）の削減」に関して、公共建築物の延べ床面積の総量縮減に係る目標として、平成26年からの30年間で3割削減を掲げており、これらの原則や目標を踏まえた検討が必要となります。



■ 集約・複合化において期待される効果・視点

集約・複合化において期待される効果・視点として、以下の項目が考えられます。

集約・複合化の検討にあたっては、これらの効果が発揮されるかがひとつの基準になると考えられます。

- 利便性 (手続き等市のサービスがワンストップで受けられる)
- サービス向上 (行政のさらなる連携により市民サービスの質が向上する)
- 賑わい・拠点性 (市民同士の交流や賑わいを生み出し、特色ある庁舎にする)
- 防災・安全対策 (災害時に迅速な連携・対応ができる)
- 経済性 (公共施設のコンパクト化により長期的な財政負担を軽減する)

市民・職員アンケート、団体意向調査等において、庁舎集約・複合化の重視項目として、「手続き等市のサービスがワンストップで受けられること」との回答が最も多く見られます。その次に、「行政のさらなる連携により市民サービスの質が向上すること」との回答が多く見られます。

第4章 新庁舎の建設場所

1 前提となる考え方

新庁舎の建設場所を検討するにあたり、前提となる考え方を整理します。

■ 庁舎の位置の視点

「地方公共団体の事務所の位置」について、地方自治法では、以下のように規定されています。

※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。

3 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。

市民サービスの提供拠点である庁舎は、地方自治法第4条第2項に示されるとおり、その建設場所を検討するにあたっては、交通アクセスや他の官公署との関係等、市民の利便性について十分に考慮することが必要です。

また、行政運営やまちづくりの拠点として、将来にわたって安定的に機能が発揮されるよう、市の都市計画・将来像に整合し、市域の活性化や拠点形成につながる場所であることが求められます。

さらに、市民の安全・安心な生活を守る役割を担うことから、地震・洪水・土砂災害等の自然災害リスクが低い場所、災害発生時にも防災・指揮拠点として機能し、業務を継続できる場所であることや物資・人的支援を受けやすい場所であることが望ましいです。

■ 整備事業としての視点

新庁舎整備事業を進めるにあたり、新庁舎の建物本体や外構・駐車場等付帯施設が整備可能な、一定規模以上のまとまった土地が必要です。

また、庁舎は市民サービスの提供や行政運営、災害時における防災・指揮拠点として重要な役割を果たす施設であり、整備事業が停滞した場合に、市民生活や行政機能に与える影響が大きいため、建設場所の検討においては、確実に事業が進められることも前提として必要な考え方となります。

2 候補地の抽出

(1) 候補地の抽出要件

前提となる考え方に基づき、本市において新庁舎の建設場所となり得る土地（＝候補地）を抽出するための要件を以下のとおり設定します。

< 候補地の抽出要件 >

- | | |
|------|-----------------|
| 要件 1 | 市民の利用に便利であること |
| 要件 2 | 一定の敷地面積が確保できること |
| 要件 3 | 確実な事業推進が可能であること |

■ 要件 1 市民の利用に便利であること

本市は、紀の川流域の平野部と周辺山地から構成されています。古くは紀の川水運や高野山参詣への街道の宿場町として栄え、近代以降、南海高野線・JR和歌山線が整備され、それらに沿って市街地が形成されました。高度経済成長期以降のインフラ整備や自動車交通の普及を経て市街地が広がり、現状の市街地が形成されています。また、第2次橋本市長期総合計画や都市計画マスタープランにおいて、現状の市街地に基づき、都市機能や生活サービス機能の集積・向上を図る方針とするエリア（都市拠点及び地域拠点）を設定しています。

新庁舎の位置については、市民の利便性を確保することが重要であることから、市内各所からの大きな偏りがなくアクセスが容易に行える位置にあることが望ましく、市街地の成り立ち・方針や市民アンケートにおいて来庁者の約90%が自動車を来庁手段としていることも踏まえ、候補地の具体的な抽出要件を以下のとおり設定します。

< 具体的な抽出要件 >

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">来庁者の多くが自動車を利用している実態を考慮し、<u>幹線道路や主要道路に近接または接続</u>していること。市内各所からの移動に大きな偏りが生じないように、<u>人口重心にできるだけ近い位置</u>にあること。 |
|---|

■ 要件2 一定の敷地面積が確保できること

新庁舎建設に際して、必要な敷地規模の目安設定を行います。

敷地規模は、新庁舎等建物の建築に必要な面積と駐車場や駐輪場、広場や緑地等の屋外付帯施設に必要な面積を合計して設定します。

1) 新庁舎等建物の建築面積

令和7年4月1日現在の職員数に基づく、旧総務省基準による新庁舎の規模算定は下表のとおりとなります。

◆庁舎機能・基準面積算定（旧総務省基準より）

区分	職区分	職員数	換算率	換算職員数	面積㎡
A 執務室	特別職	3	20	60.0	4,388
	部長・次長級	17	9	153.0	
	課長級	29	5	145.0	
	課長代理級・係長	98	2	196.0	
	一般職員 (会計年度職員・OS等を含む)	421	1	421.0	
	計	568		975.0	
面積計算		975.0 人 × 4.5㎡/人			
B 倉庫	A 面積 (㎡)	×	共用面積率13%		570
	4,388	×	0.13		
C 付属面積/会議室・ 便所等	職員数 (人)	×	1人当たり面積 (㎡)		3,976
	568	×	7.0		
D 玄関・広間・廊下・ 階段等	A+B+C 面積 (㎡)	×	共用面積率40%		3,574
	8,934	×	0.4		
E 議事堂/議場・ 委員会室・議員控室等 (車庫は別途)	議員定数 (人)	×	1人当たり面積 (㎡)		630
	18	×	35.0		
		合計			13,137
※R7年4月1日時点					≒ 13,000

上記に市民交流スペース等の付加機能面積を考慮し、新庁舎の計画規模を13,500㎡程度とします。

計画する新庁舎等の全体規模は、庁舎機能の集約・市民サービス機能や国等の機能の複合化を考慮すると、<表-1>のとおりとなり、建築物用地として約5,800㎡が必要となります。

<表-1 新庁舎等の建設用地規模検討>

機能区分	概略延床面積 (㎡)	階層等設定	想定建築面積 (㎡)	備考
新庁舎機能	13,500	低層階を窓口部門として必要な床面積	約2,500	新庁舎6階建て程度
保健福祉センター	3,600	2層	約2,500	庁舎機能を除く要望面積
図書館機能	2,600	1層		
文化会館機能	1,900	1層		
中央公民館機能	1,300			
国機関等機能	800	庁舎棟と別棟で1層	約800	要望面積※
合計	23,700		約5,800	

※現状面積は所管課への意向調査で把握した専用面積に必要な共用部分を含めた面積です。検討の参考とする概略面積であるため、今後の検討により変わる場合があります。

2) 駐車場等屋外付帯施設の面積

新庁舎における来庁者用駐車場の必要規模は、1日当たりの車ででの来庁台数と平均的な滞留(滞在)時間や車の最大滞留量を基に算出します。(「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」関龍夫、「最大滞留量の近似的計算法」岡田光正より)。

■ 1日当たりの車の平均来庁台数の想定

所轄人口の0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口部門以外の利用として想定し(「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」関龍夫より)、来庁者の約90%が自家用車を利用している想定とすると、1日当たりの車の平均来庁台数は以下のとおりとなります。

区分	人口(人) ※令和7年8月	×	人口に対する 来庁割合	×	自動車利用率	=	1日当たりの 平均来庁台数
窓口部門の来庁台数	58,372	×	0.9%	×	90%	=	473台/日
窓口部門以外の来庁台数	58,372	×	0.6%	×	90%	=	315台/日

なお、自動車利用率の設定は、来庁者の90%が自家用車を来庁手段としている市民アンケートの結果に基づいています。

■ 必要駐車台数の算定

庁舎を利用する際の滞在時間は、市民アンケートの結果から約65%の来庁者が10~30分未満、約15%の来庁者が10分未満、約20%の来庁者が30分から1時間以上となっています。

このことから、窓口部門の滞在時間を20分、窓口部門以外の滞在時間を60分と想定し、これに集中率を加味して駐車場必要台数を算定すると以下のとおりとなります。

$$\begin{aligned} \text{必要駐車台数} &= \text{最大滞留量(台/時間)} \\ &= \text{1日当たりの平均来庁台数} \times \text{集中率}(\alpha) \times \text{平均滞在時間}(T) / 60 \\ &\text{※集中率}(\alpha): 30\% \text{ (「最大滞留量の近似的計算法」 庁舎は一般事務所等と同じ扱い)} \end{aligned}$$

区分	1日当たりの 平均来庁台数	×	集中率(α)	×	平均滞在時間 (T)/60	=	設定台数
窓口部門	473	×	30%	×	0.33	=	47台
窓口部門以外	315	×	30%	×	1.00	=	95台
					計		142台

前述の必要駐車台数の算定により必要台数は142台となることから来庁者用駐車台数を**150台**と設定します。なお、本庁舎・教育文化会館・旧市民会館・上下水道庁舎周辺の現状の駐車台数は115台です。

保健福祉センターの現状の駐車場は、マイクロバス等を除いて196台分のスペースがあるため、集約・複合化を行う新庁舎用の**来庁者用駐車場としては、150+196=346⇒約350台分のスペース**を設けることとします。

公用車は現状で小型乗用車及び軽自動車(乗用及び貨物)の合計が125台、貨物(小型を含む)及び乗合自動車等の合計が25台を保有しており、この台数を確保することとします。

国機関用駐車場は要望台数を確保することとします。

<表-2 新庁舎等の整備に必要な屋外付帯施設規模の検討>

区分	算定根拠等	必要面積	
		平面駐車の場合	自走式立体駐車の場合
市庁舎用駐車場 (来庁者・複合化施設部分)	350 台 × 25 m ² /台	約 8,800 m ²	約 2,100 m ² (5 層)
公用車車庫	125 台 × 25 m ² /台 + 25 台 × 45 m ² /台	約 4,250 m ²	約 2,700 m ² (3 層)
国機関用駐車場	30 台 × 25 m ² /台	約 750 m ²	約 400 m ² (2 層)
職員・来庁者用駐輪場	100 台 × 2 m ² /台	約 200 m ²	約 200 m ²
広場・緑地帯・通路等		約 1,000 m ²	約 1,000 m ²
合 計		約 11,700 m ²	約 6,400 m ²

以上により、<表-1>に示す新庁舎等の整備に必要な敷地規模の目安は、1) 建築物用地 5,800 m² + 2) 屋外付帯施設を含む外構部分 6,400~11,700 m² = 12,200~17,500 m²となることから、候補地の具体的な抽出要件として、以下の規模が確保できることが求められます。

<具体的な抽出要件>

- **12,000 m²以上の面積を確保**できる用地であること。

なお、新庁舎等の建築規模や駐車場等の屋外付帯施設の規模は、基本計画段階で改めて精査することとします。

■ 要件3 確実な事業推進が可能であること

庁舎が重要な役割を担う施設であることに加え、第2章に整理する現状・課題解決のために、新庁舎整備の早期実現が望ましいです。用地取得のための調整期間等、可能な限り不確実性を回避し、設計・施工段階へ円滑に移行し、確実な事業推進ができるよう、以下を候補地の具体的な抽出要件として設定します。

<具体的な抽出要件>

- 山林等の未造成地を除く**市有地**であること。

(2) 候補地の抽出・概要整理

■ 候補地の抽出

前項(1)で設定した候補地の抽出要件に該当する市内の土地2箇所を、新庁舎の建設候補地として抽出します。

候補地の概要は以下のとおりです。

< 候補地の概要 >

候補地	所在地	敷地面積
候補地Ⅰ (現庁舎敷地)	橋本市東家 1-1-1	約 14,400 m ²
候補地Ⅱ (運動公園内)	橋本市北馬場 454	約 18,000 m ²

< 候補地位置図 >



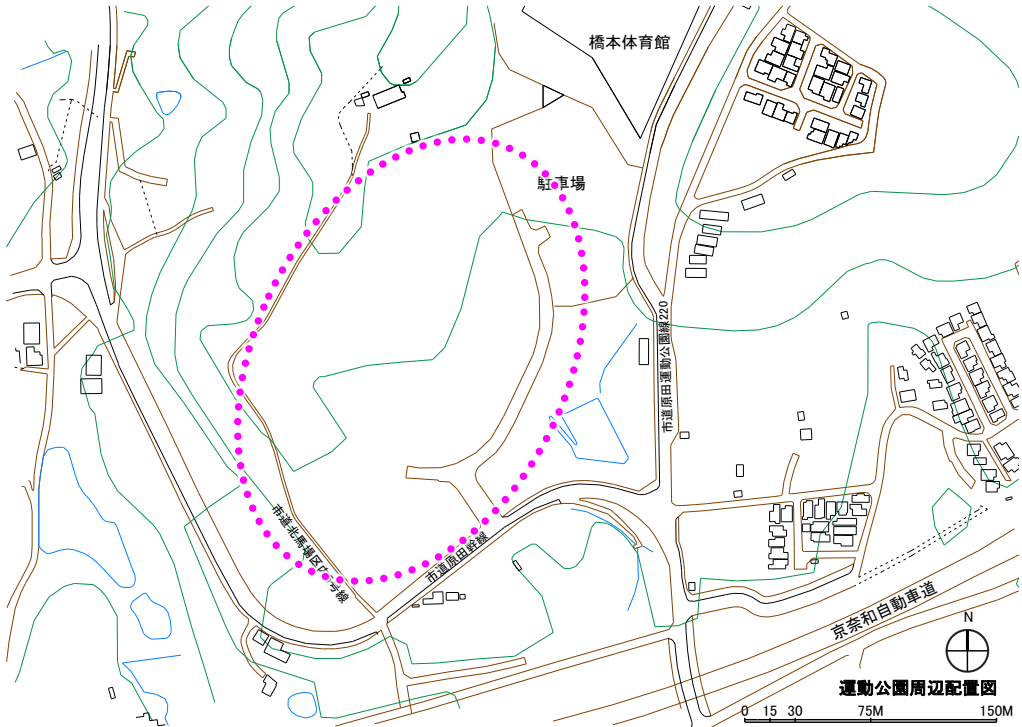
出典：第2次橋本市都市計画マスタープラン

■ 候補地の概要

< 候補地 I 現庁舎敷地 >

項目	内容
<p>周辺配置図</p>	
<p>敷地面積</p>	<p>敷地①（市庁舎敷地）約 13,600 m² 敷地②（駐車場：民有地）約 800 m² （新庁舎用敷地）計 約 14,400 m² 敷地③④（保健福祉センター及び駐車場）約 7,800 m² + 950 m² 敷地⑤（保健福祉センター駐車場：民有地）約 3,700 m²</p>
<p>道路</p>	<p>南側：国道 24 号（幅員 15～18m）、西側：市道東家西御門線 9（幅員 11m）</p>
<p>用途地域</p>	<p>商業地域</p>
<p>建蔽率・容積率</p>	<p>80%・400%</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 22 条地域、宅地造成等工事規制区域 ・ 現庁舎敷地と保健福祉センター敷地は、ほぼ平坦。（標高約 80m）

<候補地Ⅱ 運動公園内>

項目	内容
周辺配置図	
敷地面積	<p>敷地（現状臨時駐車場）約 18,000 m² 敷地（現状緑地）約 10,000 m²（一部、民有地を含む）</p>
道路	南側：市道原田幹線 1031、西側：市道北馬場区内 5 号線 382
用途地域	無指定区域
建蔽率・容積率	60%・200%
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園（都市計画施設）、建築基準法第 22 条地域、宅地造成等工事規制区域 ・敷地（現状臨時駐車場）内で約 5m 程度の高低差がある。（標高約 155m～160m）

【参考】本市まちづくりの観点による検討

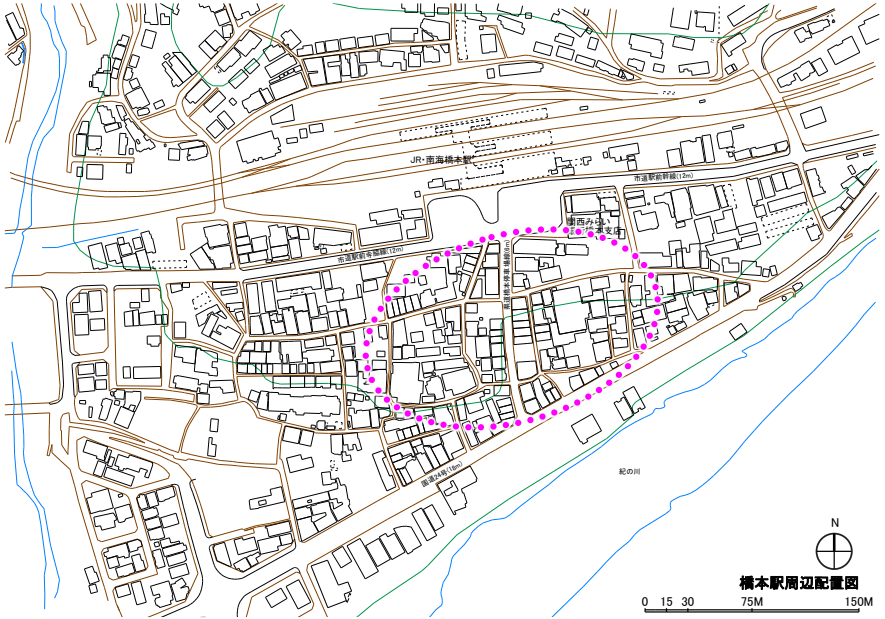
本市は、第2次橋本市長期総合計画に示すとおり、生活サービス機能の向上を図るエリアを「地域拠点」として、橋本・御幸辻・林間田園都市・高野口・隅田の5駅と京奈和自動車道インターチェンジ周辺に配置しており、都市活動での様々なサービスを効果的に享受できるような整備を検討しています。

また、都市計画マスタープランの土地利用の方針に示すとおり、橋本駅前にはオープンスペースの有効活用等土地利用の高度化を図り、居住と都市機能の集積に取り組む地域として「都市市街地地区」に位置づけられており、その土地利用について検討が進められています。

橋本駅前エリアは大部分が民有地であり、確実かつ円滑な事業推進が難しく、新庁舎建設候補地の抽出要件には合致しませんが、本市まちづくりの土地利用等の観点から、参考として新庁舎整備をする場合の評価を行います。

なお、評価を行う上で敷地の設定や周辺環境の条件を整理していますが、具体的な敷地設定や当該土地の取得等について、実際に調整を行っているものではありません。

<参考用地 橋本駅前>

項目	内容
周辺配置図	
所在地	橋本市古佐田 1,2
敷地面積	計 約 12,200 m² (ほぼ全て民有地) ※都市計画道路予定部分を含まず
道路	南側：国道 24 号 (幅員 18m)、 中央部：県道橋本停車場線 (幅員 6m) ※都市計画道路予定あり 各敷地内及び外周に認定道路あり
用途地域	商業地域
建蔽率・容積率	80%・400%
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 22 条地域、宅地造成等工事規制区域 ・駅前広場 (標高約 90m) と国道 24 号・県道橋本停車場線交差点 (標高約 84m) では約 6m の高低差がある。

3 評価項目・評価方法

(1) 評価項目の設定

前項で抽出した各候補地について、新庁舎建設場所の検討の前提となる考え方に沿った庁舎の建設場所としての適性を評価するため、以下の3つの視点に基づき評価項目を設定します。

<評価項目>

視点	評価項目	評価内容
市民の 利便性	自家用車によるアクセス性	アクセス道路の状況（接道状況・幅員等）
	公共交通機関によるアクセス性	駅との位置関係
	主な公共公益施設との近接性	主な公共公益施設との位置関係
まちづくり ・防災	まちづくりとの整合	用途地域、都市計画マスタープランとの整合
	敷地の安全性	洪水による浸水の影響度合い、土砂災害警戒区域、大規模地震時の想定震度、液状化危険度との関係
	防災拠点としての優位性	緊急輸送道路との接続性、消防本部との位置関係
事業の 効率性	整備コスト	土地取得・整備等を含む庁舎整備に必要な費用
	用地関係手続き・工事等の影響	必要となる敷地関連手続きや関連工事等の有無
	建設工事の施工性	現庁舎を運用しながらの工事計画等の必要性や施工難易度等

(2) 評価方法の設定

上記(1)で設定した評価項目に付与した配点に対して、評価区分及び評価基準に応じて点数化し、各候補地の適性を評価します。

<評価項目への配点>

視点	評価項目	配点	
市民の利便性	自家用車によるアクセス性	20	50
	公共交通機関によるアクセス性	20	
	主な公共公益施設等との近接性	10	
まちづくり・防災	まちづくりとの整合	10	50
	敷地の安全性	20	
	防災拠点としての優位性	20	
事業の効率性	整備コスト	20	40
	用地関係手続き・工事等の影響	10	
	建設工事の施工性	10	

<評価区分・評価基準>

評価区分	評価基準	係数（×配点）
A	特に評価できる（庁舎の建設場所として適している）	1.0
B	一定の評価はできる（庁舎の建設場所として概ね適している）	0.7
C	評価が低い（庁舎の建設場所として課題が多い）	0.4

市民・職員アンケートにおいて、庁舎建設場所で重要視することとして、「道路などの交通の利便性が良いこと」、「鉄道駅周辺など、公共交通機関が利用しやすいこと」、「自然災害に対する安全性が確保でき、迅速に対応できること」との回答が多く見られます。

4 候補地の比較・評価

(1) 候補地の比較・評価

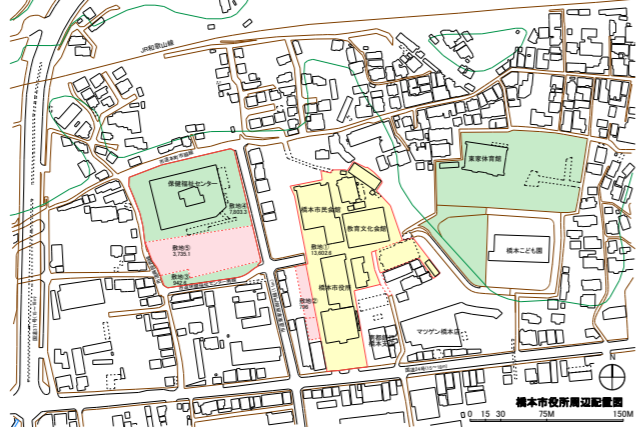
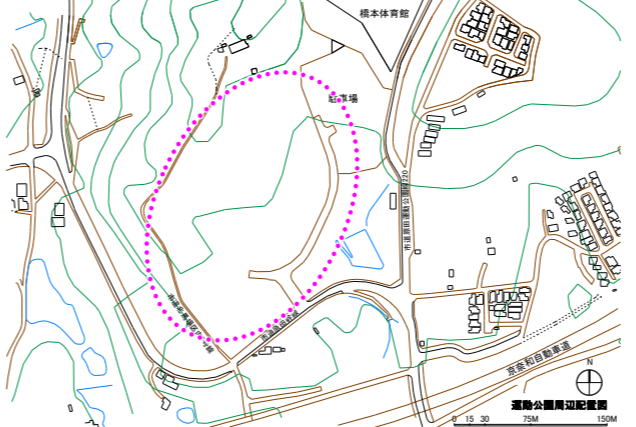
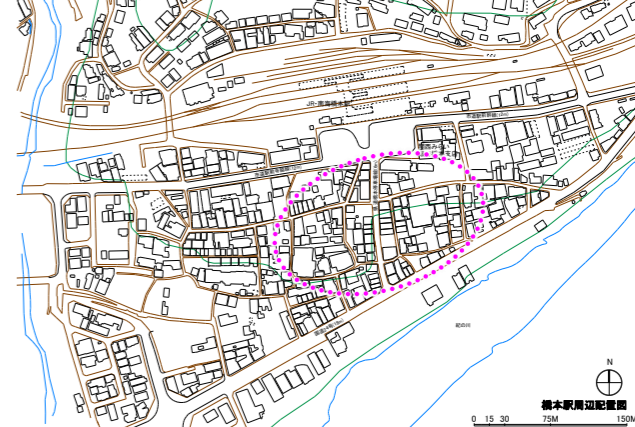
抽出した2つの候補地及び参考検討用地について、前項で設定した評価項目への配点及び評価区分・評価基準に基づいて比較・評価すると、下表に示すとおりとなります。

比較・評価の詳細は、「橋本市新庁舎建設候補地 比較・評価一覧」を参照してください。

< 候補地の評価点 >

評価・比較の視点/配点			候補地Ⅰ 現庁舎敷地		候補地Ⅱ 運動公園内		参考用地 橋本駅前	
市民の 利便性	自家用車による アクセス性	20	A	20.0	B	14.0	B	14.0
	公共交通機関に よるアクセス性	20	B	14.0	C	8.0	A	20.0
	主な公共公益施 設等との近接性	10	A	10.0	C	4.0	B	7.0
まちづく り・防災	まちづくりとの 整合	10	A	10.0	B	7.0	A	10.0
	敷地の安全性	20	C	8.0	A	20.0	B	14.0
	防災拠点として の優位性	20	B	14.0	A	20.0	B	14.0
事業の 効率性	整備コスト	20	B	14.0	B	14.0	C	8.0
	用地関係手続き・ 工事等の影響	10	A	10.0	B	7.0	C	4.0
	建設工事の 施工性	10	B	7.0	A	10.0	C	4.0
総合評価		140	107.0		104.0		95.0	

■ 橋本市新庁舎建設候補地 比較・評価一覧

		候補地Ⅰ（現庁舎敷地）	候補地Ⅱ（運動公園内）	参考用地（橋本駅前）
周辺配置図				
用地面積 ※CAD計測のため誤差を含む		現庁舎敷地：(市)約13,600㎡+(民)約800㎡ 保健福祉センター：(市)約8,750㎡+(民)約3,700㎡	現臨時駐車場：(市)約18,000㎡（一部、民有地を含む） +緑地：(市)約10,000㎡ うち(民)約3,000㎡	計 約12,200㎡（ほぼ全て民有地）※都市計画道路予定部分を含まず
都市計画		商業地域、建蔽率80%・容積率400%	都市公園、用途地域無指定、建蔽率60%・容積率200%	商業地域、建蔽率80%・容積率400%
市民の 利便性	自家用車による アクセス性	・国道24号（幅員15～18m）に接道。 ・国道371号（市協交差点以南幅員15m、以北幅員20～26m）の利用が容易。	・市道原田幹線・運動公園線（幅員8～9m）に接道。 ・アクセス道路が上記市道に限定され、車両混雑への対応が必要。 ・敷地へのアクセス道路が京奈和自動車道に接続している。	・県道橋本停車場線（幅員6m）に接道。※都市計画道路予定あり ・国道24号との接続性は幅員も狭く、高低差があるためアクセス性が良いとは言い難い。
	公共交通機関による アクセス性	・JR及び南海電鉄橋本駅から国道24号経由での移動距離で約1.1km離れている。 ・バス・タクシーの利用が容易。	・JR及び南海電鉄橋本駅からの移動距離で約1.8km離れている。 ・鉄道駅からのバス路線は、現状の運行が1便/時間程度であり、利用が困難。※増便や路線新設などの対応が必要。	・JR及び南海電鉄橋本駅前に位置する。 ・バス・タクシーの利用が容易。
	公共公益施設との 近接性	・半径500m圏内に、国の機関（合同庁舎）、警察署、消防署、郵便局、銀行、医療施設、商業施設などがある。	・橋本市運動公園（サカイキャニオングススポーツパーク）、県立橋本体育館はあるが、生活利便施設等はない。	・近接して銀行、郵便局はあるが、国の機関（合同庁舎）、警察署、消防署、郵便局、医療施設や大型商業施設と約1km程度離れている。
まちづくり・ 防災	まちづくり との整合	・橋本市長期総合計画では地域拠点、都市拠点エリアとされ、行政サービスや生活利便施設等の都市機能の集約を図るエリアである。	・橋本市長期総合計画で交流レクリエーション拠点とされている。	・橋本市長期総合計画では、商業・観光・住宅・防災機能等を充実させる地域拠点とされており、都市計画マスタープランでも土地利用の高度化を図り、都市機能の集積に取組む地域とされている。
	敷地の 安全性	・紀の川浸水想定：0.5m～3.0m 一部3.0m～5.0m ・保健福祉センターエリア：土石流警戒区域 ・浸水時の対策として、施設計画の工夫や災害対策本部活動の内容や体制等を十分に検討する必要がある。 ・南海トラフ地震による想定震度は、震度6強（県想定 H26） ・中央構造線断層帯地震による想定震度は、震度6強（市想定 R6） ・大地震発生時、地盤の液状化危険度が大きい（大地震発生時の地盤沈下量は、10cm未満）。	・紀の川浸水想定範囲外、土砂災害警戒区域外 ・南海トラフ地震による想定震度は、震度6弱（県想定 H26） ・中央構造線断層帯地震による想定震度は、震度6強（市想定 R6） ・大地震発生時、地盤の液状化危険度は小さい（液状化しない）。	・南側の一部が紀の川浸水想定区域内 ・土砂災害警戒区域外 ・南海トラフ地震による想定震度は、震度6弱（県想定 H26） ・中央構造線断層帯地震による想定震度は、震度6強（市想定 R6） ・大地震発生時、地盤の液状化危険度は小さい（液状化しない）。
	防災拠点 としての 優位性	・和歌山県緊急輸送路ネットワークの第1次緊急輸送道路である国道24号と国道371号（橋本バイパス）に近接しているが、浸水時に国道24号は機能しない恐れがある。国道24号の代替道路として、市道本町市脇線を利用することが可能。 ・消防本部と近接しており、連携が取りやすい（浸水時を除く）。	・和歌山県緊急輸送路ネットワークの第1次緊急輸送道路である京奈和自動車道と市道運動公園線に近接しているが、市道運動公園線の拡幅等が必要。 ・消防本部からは約2.5km（移動距離）離れているが、浸水時を含め、広域活動拠点として自衛隊や県、北消防署との連携が取りやすい。	・敷地に接道する県道橋本停車場線は、和歌山県緊急輸送路ネットワークの第1次緊急輸送道路である国道24号と第2次緊急輸送道路である市道橋本駅前幹線に接続するが、浸水時に国道24号は機能しない恐れがある。国道24号の代替道路として、市道橋本駅前幹線及び市道駅前寺脇線を利用することが可能。 ・消防本部に比較的近く、連携が取りやすい（浸水時を除く）。
事業の 効率性	整備コスト	・仮設建築物、浸水災害対策が必要となる。	・インフラ整備、用地造成、道路改良、用地取得が必要となる。	・インフラ整備、用地造成、道路改良、用地取得が必要となる。 ※費目は候補地Ⅱと同一であるが、対象範囲の違いにより費用増大。
	用地関係手続き・ 工事等の影響	・特に手続き等の必要なし	・敷地の範囲によっては、造成工事が必要となる。 ・都市公園の変更手続きや代替施設整備が必要。	・駅前再開発と同等の事業となり、都市計画決定から工事完了まで6～10年程度の期間を要すると考えられ、新庁舎整備の早期の実現は難しい。
	建設工事の 施工性	・新庁舎建設に先立ち、教育文化会館・市民会館の解体を行うため、仮設の図書館機能、文化会館機能、中央公民館機能の代替施設の建設が必要で新庁舎等の完成までに、ローリング計画が必要。	・全ての施設が移転新築となるため、現庁舎等を運用しながらの建設工事が可能。	・全ての施設が移転新築となるため、現庁舎等を運用しながらの建設工事が可能。 ・前面道路幅員が狭く、敷地周辺に家屋が近接することから、施工に一定の制約がある。
その他の検討課題		・保健福祉センターの一部改修工事が必要。 ・建替え工事期間中の工事ステップごとの駐車場確保や市民動線の安全性確保に注意を要する。 ・職員用駐車場は、現在の契約駐車場が利用できる。	・現庁舎周辺の跡地利用（売却を含む）の検討が必要。場合により、保健福祉センターの建物の有効利用の検討も必要。 ・運動公園でのイベント時の駐車場の確保、広域防災拠点の用地面積の確保等の課題を解決する必要がある。 ・職員用駐車場は、隣接の緑地を造成・転用利用が可能と考えられる。	・現庁舎周辺の跡地利用（売却を含む）の検討が必要。場合により、保健福祉センターの建物の有効利用の検討も必要。 ・都市計画道路等を挟み敷地が分割されており、また、高低差に配慮した安全で円滑な動線確保のための合理的な土地利用計画が必要。 ・職員用駐車場は駅周辺で確保することは困難。

(2) 新庁舎の建設場所

比較・評価の結果から、総合評価点が最も高い候補地は、「候補地Ⅰ 現庁舎敷地」となります。新庁舎の建設場所として概ね適していると考えられる点を以下に整理します。

■ まちづくりとの整合・位置づけ

- 橋本市長期総合計画や都市計画マスタープランにおいて、都市の中心として行政サービスや生活利便施設等の都市機能の集積を図るエリアとして、「都市拠点」に位置づけられるとともに、生活サービス機能の向上を図るエリアとして「地域拠点」にも位置づけられています。
- 現庁舎敷地周辺の公共公益施設が集積する地区をシビックゾーンと称し、行政サービス集積地区として、土地利用の規制や誘導を図っています。
- 本市都市づくりの目標の一つ「骨格・市街地づくりを進め、活力ある安全で維持可能な都市づくり」のために、賑わいのある拠点づくりと交通ネットワークを形成することを方針として掲げ、都市拠点や地域拠点において、都市機能・生活利便機能の集積やシビックゾーンの整備により、賑わいのある拠点づくり・便利で暮らしやすい拠点づくりを推進しています。当該拠点に位置するとともに、東西の主要道路・鉄道と南北の幹線道路が交差するエリアに位置しており、現状のまちづくりの位置づけに整合するだけでなく、将来の市域の活性化や拠点形成につながる場所であると考えられます。

■ 市民の利便性

- 幹線道路である国道 24 号（緊急輸送道路）に接道し、周辺（半径 500m 圏内）には国・県の機関をはじめ、郵便局、商業施設、医療・福祉、飲食店等生活利便施設が集積しており、市民にとって利便性が高いエリアであることが特徴としてあげられます。

■ 事業の効率性・確実性

- 用地取得や大規模な造成を必要とせず、確実に事業を進めていくことができる点が、新庁舎建設を進める場所として適していると考えられます。

以上の点において、他の候補地と比較して優位であり、新庁舎の建設場所として概ね適していると考えられることから、新庁舎の建設場所を以下のとおり設定します。

新庁舎整備にあたり、市民の利便性、まちづくりの方向性を重視し、
幹線道路に隣接し、公共公益施設や生活利便施設が立地する
「候補地Ⅰ 現庁舎敷地」を新庁舎の建設場所と設定し、具体的な検討を進めます。

なお、浸水想定区域内に位置していることから、防災拠点としての機能、災害時の業務継続性の確保について、敷地内における対応策（ピロティ化、災害時の対応計画等）だけでなく、河川護岸整備（嵩上げ）等に関する要望を行う等、市内関連箇所における対応も含めて、敷地の安全性確保の検討を進めます。

また、自動車を利用しない方にも来庁しやすい庁舎となるよう、公共交通機関の利便性確保に資する対応策やバス停から新庁舎までの動線を検討することで、公共交通機関によるアクセス性の向上を図ります。

さらに、複数の既存施設が位置する敷地であることから、既存施設の解体から新庁舎建設までの適切な工事計画を詳細に検討・設定し、建設工事の施工性を確保します。

■浸水対策の方向性

浸水時において、市民サービスの提供を担う庁舎機能を維持しながら災害時の対応・連携の中核を担う防災拠点機能を発揮する必要があります。

以下の対策例を踏まえ、ハード面においては庁舎機能を維持し防災拠点機能を発揮するための施設整備上の対策、ソフト面においては業務継続計画や浸水時の職員対応マニュアル作成など水害対応の円滑化・効率化やソフト面の強化を図る対策について、庁舎の施設計画と併せて具体的に検討を進めます。

①ハード面の対策例

分類	考えられる対策（例）
地盤関係	・ 浸水時に必要な箇所への高上げ対策
建物階層	・ ピロティ構造の採用、庁舎業務の主要室及び災害応急対策活動拠点室の上層階への配置
重要設備	・ 電気室、発電設備等の重要設備の上層階への設置
建物周囲	・ 主要な出入口への止水板や防水シャッターの設置
排水設備	・ 排水貯留施設、ポンプ設備の設置
避難関係	・ 高台等へ避難できる動線の確保、デッキの設置
資機材等	・ 浸水時に利用可能な防災倉庫の設置

②ソフト面の対策例

分類	考えられる対策（例）
災害対策本部	・ 災害対策本部をはじめとする庁内体制・外部支援体制 ・ 業務継続計画 ・ 浸水時の職員対応マニュアル（参集、連絡） ・ 浸水を想定した訓練の実施
機関連携	・ 国、県機関との浸水時の連携体制 ・ 民間事業者との浸水時の連携、協働
交通対応	・ 公用車等の浸水時の避難、利用計画 ・ バス等公共交通機関との浸水時の対応連携
市民対応	・ 浸水時の市民の避難経路確保、誘導方法の確立

※あくまで現時点で考えられる対策の例であり、具体的な内容や導入の有無については、庁舎の施設計画と併せて検討します。

第5章 今後の進め方

1 事業手法について

(1) 事業環境・社会情勢

新庁舎及び複合施設の整備は、本市の公共事業として近年にない大規模な建設プロジェクトであり、市の財政運営に大きな影響を与えることから、可能な限り効率的かつ確実な事業推進を図っていく必要があります。

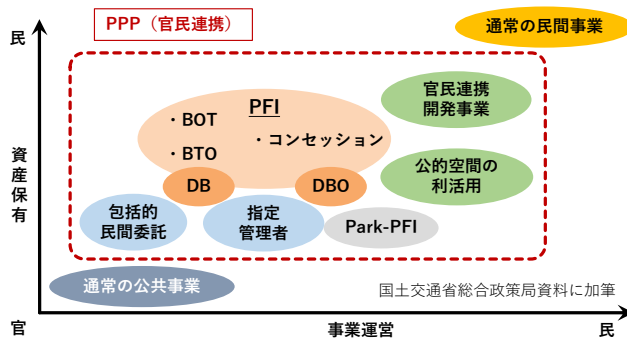
社会情勢として、昨今の物価高騰が引き続き顕著であり、建設物価の水準は10年前に比べて4～5割程度上昇し、実勢レベルではさらに設備費の高騰などが課題に挙げられています。

これらの状況より、近年の公共事業で導入が増えているPPP/PFI手法について、包括・性能発注による民間ノウハウの活用、PFIにおける施設整備費支出の平準化などが、効率的な公共事業に照らしてさらに脚光を浴びています。

本市においても、財政に配慮した事業手法、及び民間ノウハウの積極的な活用を踏まえ、PPP/PFI手法の導入を視野に入れた検討を引き続き進めていくこととします。

PFI等の民活手法を取り入れている庁舎整備事例は複数あり、以下に一例を示します。

<PPP/PFIの概念図>



<主なPPP/PFIの手法>

手法	概要	
① 指定管理者制度	・ 地方公共団体が、公の施設の維持管理・運営等を、管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる手法	
② 包括的民間委託	・ 民間事業者の創意工夫やノウハウ活用による効率的・効果的な運営のため、複数の施設管理等を包括的に委託する方式	
③ DB方式(設計-建設)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設を一括発注する方式	
④ DBO方式(設計-建設-運営等)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を一括発注する方式	
PFI	⑤ 公共施設等運営権制度(コンセッション)	・ 料金収入がある公共施設等について、公共が施設所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営等を行う方式
	⑥ BTO方式(建設-移転-運営等)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を一括発注する方式(BTO・BOTは施設の所有、移転のタイミングの違い)
	⑦ BOT方式(建設-運営等-移転)	・ 管理運営等の事業期間と連動した施設整備費の分割支払い(支出の平準化)が可能
	⑧ BT方式(建設-移転)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設を一括発注する方式(DB方式と同様だがPFIに位置づけられ、公営住宅に多い)
	⑨ RO方式(改修-運営等)	・ 既存の公共施設等の所有権を公共が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式

<他県の庁舎整備民活手法事例>

■大阪府 貝塚市 (PFI)

- ・ 現在地での建替として、PFI (BTO) 方式により設計、建設、維持管理等を包括的に発注し、25年間の長期維持管理を含む事業契約に基づき整備された新庁舎。付帯事業として定期借地権による民間独立採算事業を一体的に実施。

■京都府 八幡市 (DB)

- ・ 浸水の恐れのある現在地での建替として、基本設計先行型のデザインビルド方式（実施設計と建設工事を一括発注）により1万1千㎡強の新庁舎を建設したものの、1階を一部ピロティとし、庁舎のメイン機能は2階以上に設けた免震構造の庁舎。

<県内の庁舎整備民活手法事例>

■かつらぎ町 (PFI)

- ・ 現在地で浸水対策を講じた新庁舎建設をPFI (BTO) 方式により設計、建設、維持管理等を包括的に実施する事業に加え、隣接地に独立採算による商業施設等の民間収益施設（任意提案）を一体的に募集する官民連携事業として検討中。

■御坊市 (DB)

- ・ 基本設計先行型のデザインビルド方式（実施設計と建設工事を一括発注）により延床面積8千㎡弱の新庁舎を建設したもので、2023年11月に開庁。主要な庁舎機能を2階以上とし、中間免震構造の採用により災害に強い庁舎を実現。

(2) 主な事業手法一覧

庁舎整備で想定される主な事業手法は下表のとおりです。なお、事業手法によっては業務範囲の違いなど複数のパターンもあるため、詳細については基本計画段階で整理を行います。

< 事業手法一覧表 >

項目	手法	PPP/PFI手法			
		①従来手法	②DB方式	③DBO方式	④PFI方式
設計/D	個別発注	一括発注	一括発注	一括発注	
建設/B	個別発注				
維持管理/O	個別発注	個別発注			
資金調達	公共	公共	公共	民間	
施設の所有	公共	公共	公共	公共(BTO)	
発注形態	仕様発注 分割発注	性能発注 設計・施工一括発注	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注	
契約形態	業務ごとの 個別契約	包括による 事業契約	長期包括による 事業契約	長期包括による 事業契約	
一般的な スキーム図		<p>The diagram illustrates four project delivery models (スキーム図) for public facilities. Each model shows the flow of funds and services between 'Citizens/Users' (市民等利用者), 'City' (市), and various contractors (Design, Construction, Maintenance). ① 従来手法 (Traditional): Citizens pay taxes to the City. The City funds the project through general funds and bonds. The City commissions design, construction, and maintenance companies. ② DB方式 (Design-Build): Similar to traditional, but the design and construction are contracted together. Maintenance is still commissioned by the City. ③ DBO方式 (Design-Build-Operate): Design and construction are contracted together, and the contractor is also responsible for maintenance. The City commissions the design and construction. ④ PFI方式 (Private Finance Initiative): The City commissions design and construction. A Special Purpose Vehicle (SPC) is established to handle maintenance and financing. The SPC raises funds from financial institutions and repays them over time. Citizens pay taxes to the City, which provides services to the SPC.</p>			

2 事業費・財源の考え方

前記で触れたとおり、物価高騰を見据えた事業費の確保が重要です。従来型の事業、PPP/PFI手法に限らず、予定されるスケジュールに沿った事業推進においても、適正な整備費等の予算設定が必須であり、重要なポイントとなります。

現時点では具体的な施設計画（機能、規模等）が定まっていないため、概算事業費については次年度の基本計画で検討を行いますが、必要な費用とともに、どのような財源計画とするかについても本市財政運営に大きく影響するため、活用できる国等の交付金や財政措置についても併せて検討を行うこととします。

なお、現時点で活用が考えられる交付金等は、複合施設を対象として以下のものがあり、立地適正化計画等の関連計画の別途策定を前提に調整しながら、基本計画段階で適用可能性を見極めていくこととします。

< 主な交付金等の概要 >

(対象：複合施設)

■【財政措置】公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業など）

- 対象事業費について充当率 90%、交付税措置率 50%の財政措置。
- 公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画への位置づけ、延床面積減少が条件となる。

■【交付金】都市再生整備計画事業、都市構造再編集集中支援事業

- 都市再生整備計画や立地適正化計画の作成・策定が必要となる。

■【交付金】第2世代交付金（新しい地方経済・生活環境創生交付金）

- 地方創生に資する地域の独自の取組を支援するもので、「ソフト事業」「拠点整備事業」「インフラ整備事業」がある。

3 事業スケジュールについて

新庁舎の建設場所を現庁舎敷地として検討を進めること、及び複合施設を一体的に整備していく方針を踏まえ、事業スケジュールの基本的な考え方を整理します。

(1) 適切な整備期間の確保

新庁舎等の設計期間、建設工事期間など、施設用途や工事規模に応じた適切な期間設定とともに、昨今の働き方改革を踏まえた十分な工期を確保することが重要です。また、現庁舎敷地では既存庁舎等を使いながらの建替えローリング工事となり、新庁舎建設後に複合施設を建設する1期、2期工事などの工程も想定されるため、安全かつ確実な工事計画も考慮する必要があります。

以上より、整備に係るスケジュールは、具体的な施設計画の検討を踏まえる必要があることから、次年度の基本計画で事業手法の詳細検討や民間事業者への意見聴取と併せて整備期間を設定することとします。

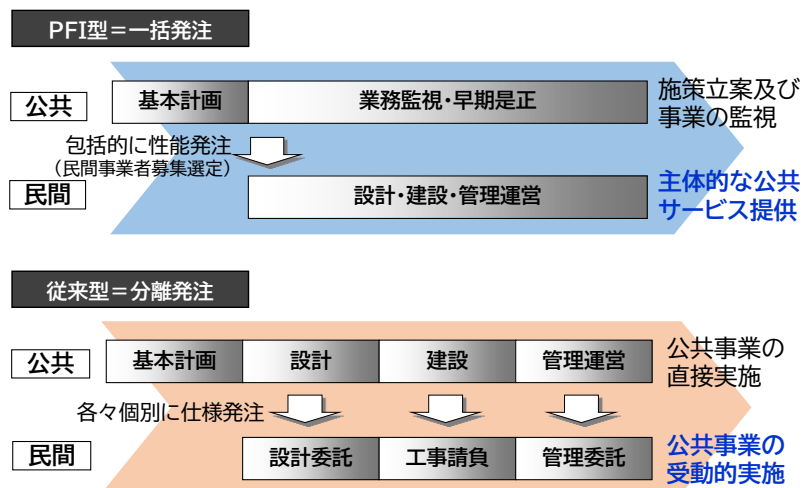
(2) 事業手法に沿ったスケジュール

事業スケジュールは、採用する事業手法によってもステップが異なります。

PPP/PFI手法の場合、基本計画の策定後に包括的な性能発注による「民間事業者の募集選定手続き」を経て事業契約を締結します。その後、設計、建設を民間事業者が一体的に行い、施設完成後に新庁舎等の供用開始となります。

従来手法の場合は、民間事業者の募集選定手続きがなく、設計業務、建設工事をそれぞれ単独で発注するかたちとなります。

<手続きの概念図>



上記いずれの事業手法も一定の手続き及び整備期間がかかると見込まれますが、現時点では具体的な施設計画が定まっていない段階のため、次年度の基本計画及び事業手法の詳細検討を踏まえ、前記の整備期間を考慮した事業スケジュールを検討するものとします。

4 今後の検討について

次年度において検討する主な内容は、以下のとおりです。

(1) 基本計画の検討（新庁舎＋複合施設の施設計画）

基本構想で示した基本要件（考え方）を整理した上で、新庁舎及び複合施設の「導入機能」、「必要規模」、「施設計画」を具体的に検討します。

導入機能は、基本理念・基本方針を実現するための必要な機能及び方策について、それぞれの分野、項目ごとにイメージを交えて分かりやすく検討します。必要規模は、基本構想で示した概略規模から、導入機能や諸室スペースの具体化により面積等の精査を行い、できるだけコンパクト化を図れるよう検討を進めます。

なお、これと並行して配置、平面ゾーニング、階層計画などを既存施設の活用方針も含めて概略プランによる検討を進め、必要規模の適正性を確認します。併せて、構造や設備計画として主要な性能、基本的な要件を検討します。なお、基本計画でも市民ワークショップ等を開催し、利用する市民等のニーズを反映した施設計画となるよう進めます。

上記の施設計画を踏まえ、想定される概算事業費や財源について検討を行い、並行して進める下記(2)の検討結果を踏まえた事業手法を設定します。

(2) 事業手法の検討（PPP/PFI手法導入可能性調査）

基本計画と並行して、PPP/PFI手法の導入可能性調査を検討します。

まず、事業の前提条件の整理として、(1)の基本計画（施設計画）に基づく施設概要を整理し、対象とする事業手法（事業スキーム）の検討を行います。その上で、民間意向調査として事業への参画意向や想定する事業スキーム等への意見をヒアリング等により聴取し、並行して概算事業費をもとにVFMの算定を行います。これらは相互に適宜フィードバックを行いながら検討を進め、公共と民間の適正なリスク分担の検討を経てPPP/PFI手法の導入に係る総合評価を行います。

検討結果については、(1)基本計画における「新庁舎の事業計画」に主要事項を反映させ、決定した事業スケジュール等を示します。

