

橋本市新庁舎整備基本構想(案)

第1章 はじめに

【基本構想 p.1~4】

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、旧橋本市市民会館、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、市民のニーズや財政的負担も勘案し、市役所庁舎建て替えの在り方について検討する方針を示しました。また、「橋本市公共施設等総合管理計画（基本方針編）」では、令和15年度の新庁舎移行を目的に、新庁舎及び周辺整備に向けた検討を行う方針を示しました。その後、令和6年度には「橋本市シビックゾーン整備庁内検討委員会」を設立し、将来の庁舎等のありかた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かたについて検討し、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等」（以下「庁内検討委員会等」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。

第2章 現状と課題

【基本構想 p.5~19】

■ 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※2	階層	延床面積	敷地面積
①本庁舎※1	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㎡
②本庁舎北別館	昭和42年度	57年	S造	地上1階	390㎡	
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※1	昭和50年度	49年	RC造	地上5階	6,270㎡	
⑤旧市民会館※1	昭和43年度	56年	RC造	地上2階	2,352㎡	
⑥保健福祉センター	平成24年度	12年	RC造	地上3階	5,887㎡	

※1 耐震改修済みの施設・建物 ※2 RC造…鉄筋コンクリート S造…鉄骨造

<本庁舎周辺概要図>



■ 現庁舎の課題

■ 建物・設備の老朽化

内壁のひび割れや床・天井の配線露出、床材の剥離、漏水跡等が確認されており、劣化が進んでいる状況です。

■ 建物や窓口の分かりにくさ

複雑な建物構成や窓口・部署の分散配置により、動線が分かりにくく、利便性や業務効率に課題が生じています。

■ 駐車場の不足・使いにくさ

駐車場が不足・分散しており、通路動線や駐車マスにも余裕がないことから、利便性に課題が生じています。

■ 高度情報化への対応不足

OA化の非対応により、配線自由度や空間の可変性が低く、DX推進や働き方改革への対応が難しい状況です。

■ 庁舎スペースの狭隘化

プライバシーに配慮した窓口や市民が気軽に滞在、交流できるスペース、会議室、収納スペースが不足しています。

■ ユニバーサルデザインなどの対応不足

庁舎へのアクセスや庁内動線、議場等の諸室において、誰もが安心して利用できる環境になっていない状況です。

■ 防災対応など安全面の機能不足

基幹設備の地下配置や庁舎機能の分散、耐震性能の不足等、災害防災拠点としての機能確保に課題がみられます。

■ 新庁舎整備の必要性

現庁舎の課題及びこれまでの調査結果等を踏まえた以下の整理から、**新庁舎整備**を進めます。

- 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。
- 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。

■ 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

前頁に整理した7つの課題

■ 新庁舎に求められる役割・機能の確保

「令和6年度橋本市シビックゾーン整備庁内検討委員会」において、目指す庁舎整備の方向性、庁内整備に求められる機能や設備を検討

■ 市民等利用者のニーズの把握・反映

市民意向把握調査において、整備理念や新庁舎のあり方についてニーズを把握

■ 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をはじめとする上位計画における目指す将来像・公共施設のあり方 など

■ 新庁舎の基本理念

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。

<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

- ・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
- ・複合化による多様な利用者対応

いつでも

- ・誰もが気軽に訪れ、時間を過ごせる居場所・空間づくり

どこからでも

- ・市内外に開かれた情報発信拠点
- ・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交流が広がる庁舎

出会いとつながりの場／みんなの居場所／新たな共創拠点

- ・訪れる方々の居場所をつくり、交流・協働が生まれる施設
- ・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
- ・複合施設との一体整備により、職員と市民が一体となった新たな共創拠点

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
- ・将来変化にも対応しやすい施設づくり
- ・コンパクトで環境にやさしい建物

■ 新庁舎の基本方針・想定される機能と方策

【必要機能・方策（案）】

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
- ・働きやすい執務空間

2. 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
- ・市民協働・交流機能

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
- ・利用しやすい駐車場
- ・開かれた議会

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
- ・セキュリティ対策
- ・危機管理機能

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
- ・環境配慮の工夫
- ・適切な運用管理

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
- ・フレキシビリティ
- ・維持管理・更新の容易性

■ 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では、「施設総量（延床面積）の削減（平成26年からの30年間で3割削減）」、「施設の集約化・複合化」、「効率的な施設の維持管理」を示しており、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・複合化の検討にあたっては、右記に挙げられる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 サービス向上 賑わい・拠点性
防災・安全対策 経済性

■ 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】

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

【整備事業としての視点】

- ・ 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。
- ・ 整備事業が停滞せず、確実に事業が進められること。

■ 候補地の抽出

前提となる考え方に基づき、新庁舎の建設場所となり得る土地 (= 候補地) を以下の3つの要件に基づき抽出します。

- 要件1 市民の利用に便利であること**
 ⇒ 幹線道路や主要道路に近接または接続している
 ⇒ 人口重心にできるだけ近い位置にある
- 要件2 一定の敷地面積が確保できること**
 ⇒ 12,000㎡以上の面積を確保できる用地である
- 要件3 確実な事業推進が可能であること**
 ⇒ 山林等の未造成地を除く市有地である



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㎡
候補地 II (運動公園内)	橋本市北馬場454	約18,000㎡

■ 候補地の比較・評価

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



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

■ 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、都市の中心として都市機能の集積を図るエリアである、「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る。
- ・ 現庁舎敷地周辺の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る。
- ・ 地域拠点、シビックゾーン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る。

【市民の利便性】

- ・ 幹線道路である国道24号 (緊急輸送道路) に接道しており、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。

【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、確実な事業推進が可能な点から、新庁舎の建設場所として適していると考えられる。

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、「浸水対策による安全性の確保」、「公共交通機関の利便性向上によるアクセス環境の整備」、「適切な工事計画の検討・設定による施工性の確保」を踏まえ、検討を進めていきます。

■ 事業手法について

新庁舎及び複合施設の整備は、本市にとって大規模な建設プロジェクトであり、市の財政への影響が大きいため、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。

昨今の物価高騰により、建設物価の水準は10年前に比べて4～5割程度上昇し、設備費の高騰等も課題となっている状況から、民間ノウハウ活用や支出平準化が期待できるPPP/PFI手法が注目されています。

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。

■ 事業費・財源の考え方

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、物価高騰を見据えた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、市財政への影響も踏まえて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（財政措置）は、複合施設を対象として右記のものがあり、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。

■ 事業スケジュールについて

(1) 適切な整備期間の確保

現在地エリア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を考慮する必要があります。

(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ステップが異なります。

次年度の基本計画（事業手法の詳細検討）を踏まえ、整備期間を考慮した事業スケジュールの検討するものとします。

■ 今後の検討について

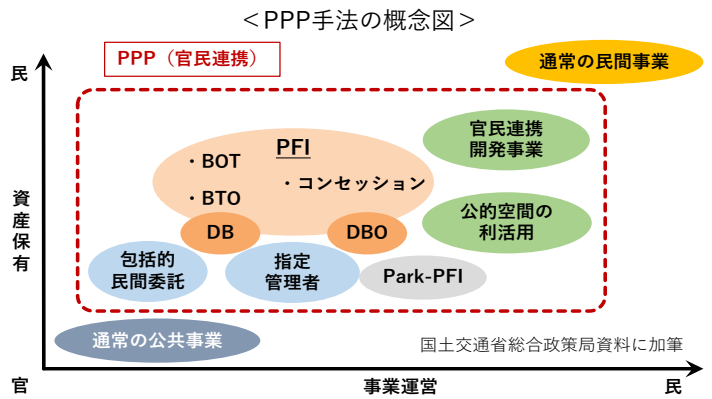
(1) 基本計画の検討（新庁舎+複合施設の施設計画）

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。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、（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、民間事業者への意向調査を行い、参画意欲や事業スキームへの意見を徴収し、並行して概算事業費をもとにVFMの算定を行います。これらの結果を相互に反映しながら検討を進め、公共と民間の適正なリスク分担の検討を経て民活手法の導入に係る総合評価を行います。

検討結果は、（1）基本計画における「新庁舎の事業計画」に反映し、事業スケジュール等を示します。



＜庁舎整備で想定される事業手法＞

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	一括発注	一括発注	一括発注	
維持管理/O	個別発注	個別発注	一括発注	一括発注	
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	

＜主な交付金等の概要（複合施設が対象）＞

- 【財政措置】公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業等）
- 【交付金】都市再生整備計画事業、都市構造再編集中心事業（社会資本整備総合交付金）
- 【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）

＜手続きの概念図＞

