

岸和田市新庁舎整備基本計画

令和4年度 改定版

検討経緯のまとめ

目次

1	新庁舎整備必要性の検討経過、現況把握	1
1-1	新庁舎整備の必要性に関する検討経緯及び基本計画の位置づけ	1
1-2	ハザードマップ	11
1-3	大阪湾南東岸断層	13
2	新庁舎整備方針の検討	16
2-1	ウィズコロナを見据えた新庁舎	16
2-2	導入機能の見直し	17
3	新庁舎の施設計画	19
3-1	新庁舎規模の見直し	19
3-2	駐車場規模	28
3-3	駐輪場規模	29
3-4	バイク駐輪場規模	30
3-5	配置検討	31
3-6	動線計画	33
3-7	新庁舎フロア構成	34
3-8	建替計画	35
4	新庁舎建設の事業計画	36
4-1	概算事業費見直し	36
4-2	ライフサイクルコスト（LCC）検討	38
4-3	事業スケジュール	47

1 新庁舎整備必要性の検討経過、現況把握

1-1 新庁舎整備の必要性に関する検討経緯及び基本計画の位置づけ

岸和田市新庁舎整備に係るこれまでの検討経緯は以下の通りである。

これまでに庁舎建替の必要性の検討から、建設候補地の検討を行い、その結果を踏まえて、令和元年度、新庁舎整備基本計画を策定した。令和2年度には新庁舎整備基本計画を基に岸和田市新庁舎整備事業設計施工業務公募型プロポーザルを実施し、仮契約を締結したが、本契約とするための議案について議決を得られなかった。本契約に移行できなかったことで有利な起債制度が活用できなくなり、建設方法や事業費の見直しが必要となった。

<検討経緯>

■平成 25 年度 「岸和田市新庁舎建替庁内検討委員会報告書」

老朽化や狭あい化、市民サービスの低下や耐震性能の低さ、防災・災害対策拠点として求められる役割などから、庁舎建替の必要性を示す。

新庁舎に求められる役割	新庁舎に求められる機能	新庁舎に求められる性能
● 市民に親しまれる庁舎 ● 人にやさしい庁舎	● シンボル機能 ● 窓口機能 ● 交流機能 ● 事務遂行機能	● 景観形成 ● バリアフリー・ユニバーサルデザイン ● セキュリティ
● 災害に強いまちづくりの核としての庁舎	● 防災機能	● 防災性能
● 環境にやさしい庁舎		● 環境への配慮

■平成 30 年度 建設候補地の評価結果の公表 現庁舎位置で建替することを決定。

■令和元年度 岸和田市新庁舎整備基本計画(基本計画)の策定

- 庁舎規模(延床面積)を約 15,400 m²、2 棟建て
- 別館、第2別館配置部署を除く。文化国際課とIT推進課を配置替え。
- 北館(地上4階)、南館(地下1階、地上4階)
- 主に北館には窓口関係部署、南館には議会や政策立案業務の多い部署及びその他部署を配置。
- 災害対策本部機能や非常時のインフラ・物資など適切に確保できる機能。
- 概算事業費を 131.6 億円と試算。
- 財源として、市町村役場機能緊急保全事業の起債を活用。
- 令和 10 年度までに完成予定。

■令和2年度 設計施工業務公募型プロポーザルの実施

- 3者(共同企業体)からの応募があり、2者(共同企業体)が失格となったが、1者(共同企業体)の審査を続行し、受注候補者の特定後、仮契約。
- 仮契約を本契約とする工事請負契約議案が否決。



■令和3年度 事業の見直し検討（議案否決後における検討の方向性）

- 市町村役場機能緊急保全事業の起債制度の終了に伴い、そのまま継続すれば約 33.2 億円の追加財政負担が想定された。
- 令和元年度基本計画で想定した実質的な財政負担約 113.0 億円を目安とし、建設方法と事業費を見直す。
- 令和元年度基本計画の整備方針や導入機能・性能を基本として受け継ぎつつ、コロナ禍を契機とした新しい生活様式への留意や、リモートワークなどの働き方改革なども踏まえ、対応できる庁舎を考える。
- 仮設庁舎を使用しない方法、集約部署の見直し、執務スペースの圧縮により延床面積を見直し、立体駐車場も見直す。
- 執務スペースの圧縮については、余白率を 72%から許容範囲の 65%とする。
- 令和元年度基本計画の竣工期限である令和 10 年度を完成目標とする。



* 令和4年4月 庁舎建替庁内検討委員会(庁内会議)

現地1棟案と、現地と一部機能を福祉総合センター敷地内に設ける分棟案を考え、比較検討の結果、現地1棟案で進めることを確認。

(比較検討資料 次頁参照)



* 令和4年5月 庁舎建設特別委員会(議会)

現地1棟案で進めることを報告し、承認。

現地 1 棟案の概要

①庁舎建設位置に係る新庁舎整備基本計画との適合性

建設予定地を現庁舎の位置としていることから、現地2棟建てを現地1棟建てに変更するものの、現新庁舎整備基本計画に沿った案と考えられる。

令和4年3月24日 市議案第1号議案第26号令和4年度岸和田市一般会計予算のうち2款総務費1項総務管理費8目財産管理費に対する附帯決議において、「今回の庁舎建替事業に計上されている計画策定委託料の執行に当たっては、現庁舎位置の建替え並びに福祉総合センター横敷地での一棟建てを加えた計画策定を行うこと」との決議がなされている。

②敷地・建物の法的条件

事業費を圧縮するため、仮設庁舎を使用しないで済む方法とし、現新庁舎整備基本計画から更に本庁舎以外に執務室のある部署(環境保全課、廃棄物対策課、人権・男女共同参画課、文化国際課、生涯学習課)の機能集約は行わない(*)こととするとともに、ユニバーサルレイアウトを徹底し、かつ、他市で採用されている執務スペース余白率を許容範囲として考え、当初想定していた72%から65%まで圧縮し、必要延床面積を13,400㎡とする。

なお、1棟化により、現新庁舎整備基本計画よりも高層となる点があるが、建築基準法による条件はクリアしており、建設は可能である。

* 現新庁舎整備基本計画においても、別館及び第2別館については、今後も必要な修繕更新を行いながら継続して利用する考えである。

<第2駐車場敷地・公用車庫含>		<上下水道局駐車場敷地>	
敷地面積	3,424.21㎡	敷地面積	1,106.21㎡
用途地域	近隣商業地域	用途地域	近隣商業地域
容積率	300%	容積率	300%
建蔽率	80%	建蔽率	80%
防火地域	準防火地域	防火地域	準防火地域
景観地区	旧市街・歴史景観区	景観地区	旧市街・歴史景観区
道路斜線	1.5(適用距離20m)	道路斜線	1.5(適用距離20m)
隣地斜線	31m 2.5	隣地斜線	31m 2.5
その他	文化財包蔵地内	その他	文化財包蔵地内
建蔽率による最大上限		3,624.34㎡	
容積率による最大上限		13,591.26㎡	

※ 上下水道局敷地・第2駐車場・公用車庫を敷地とする。

< 庁 舎 >

建築面積	約 2,400 m ²	階数	地上 6 階
延床面積	約 13,400 m ²		

< 人工地盤（駐車場整備） >

建築面積	約 1,500 m ²
延床面積	約 1,500 m ²

人工地盤 50 台 ・ ・ 下部平面を含めると 135 台

③ 新庁舎の機能配置の考え方

低層から中層に窓口業務の多い部署を配置し、総合窓口機能化を図るとともに、高層に議会や政策立案業務の多い部署及びその他の部署を、それぞれ集約的に配置することを考える。

新庁舎は、別館・第2別館とも庁舎群を形成でき、物理的集約状態を確保できる。

④ 駐車場の確保

駐車場整備は以下のとおりであり、必要台数を確保可能である。

※旧館跡に第1駐車場と同じ高さの人工地盤を建設する。

駐車場の概要	令和元年度計画	見直し数	整備必要台数
市民利用(障害者含)	189台	※1 -24	165台
公用車	121台	※2 -27	94台
必要数計	310台		259台

※1 下水道施設課、環境保全課、廃棄物対策課、学校給食課、生涯学習課、文化国際課、浄水課、健康推進課に対する来庁台数予想数 24 台

※2 マイクロバス 1、斎場 1、人権・男女課 1、環境保全課 2、廃棄物対策課 4、文化国際課 1、第2別館（建設管理 3、高架道路 4、公共マネ 1、水とみどり 1）、流木墓苑 2、学校給食 1（令和元年度計画は 1 台）、生涯学習中央公民館 1、郷土文化自然資料館 1、下水道施設課 3

	整備必要台数
市民利用	165台
公用車	94台
必要数計	259台

	整備台数
第3駐車場	42台
第4駐車場	91台
第1駐車場	16台
新第2駐車場	135台
計	284台

⑤ 災害拠点としての機能強化

現新庁舎整備基本計画の防災拠点機能の考え方を継承し、免震構造など十分な耐震性能を備えるとともに、災害時における災害対策本部機能や非常時のインフラ・物資・食料など適切に確保できる機能を備えた庁舎を目指す。

⑥ 新しい生活様式への対応

いわゆる三密を避け、非接触を確保できるような、非接触型設備の導入を図るとともに、リモートワークやモバイルワークなど多様な働き方を可能にできる庁内デジタル環境整備を図る。

また、市役所に来なくても自宅等で行政手続(電子申請)やオンライン相談が行えるデジタル社会にも対応した庁舎を目指す。この場合、総合窓口機能のみならず、各市民センターにおいても自宅等で電子申請やオンライン相談を行うのが難しい方を対象に、サポートを行うことを検討する。

⑦ 概算試算額

上記を踏まえた概算試算額は、約 99.4 億円(起債利息を含めて約 110.1 億円)であり、総務省の市町村役場機能緊急保全事業を活用できなくなった分を差し引いた、市の実質的な財政負担約 113.0 億円の範囲内となっている。

概算試算額

約 99.4 億円

⑧ ランニングコスト試算額

また、現新庁舎整備基本計画における LCC の試算方法により、現地1棟案について試算したところ、65 年合計で約 130.4 億円(運用コスト約 22.9 億円、保全コスト約 107.5 億円)である。

※ランニングコストとは、ライフサイクルコストの内、建設・解体処分コストを除いた、運用コスト(水道光熱水費等)、保全コスト(維持保全、修繕等)をいう。

◆現地及び福祉総合センター側分棟案の概要

①庁舎建設位置に係る新庁舎整備基本計画との適合性

建設予定地を変更するものではなく、現庁舎の位置での建替えを中心としながら、福祉総合センター横の敷地も活用するものであることから、現新庁舎整備基本計画に沿った案と考えられる。

他方で、議会において「現庁舎の位置に加えて、候補地選定外となった福祉総合センター横敷地を活用し別棟も建設することが検討されております。それはこれまでの選定経過を踏まえた選定理由を覆すものであることから、我々が承認した新庁舎整備基本計画から大きく逸脱していると言わざるを得ません」との指摘がある(令和4年3月24日市議案第1号議案第26号令和4年度岸和田市一般会計予算のうち2款総務費1項総務管理費8目財産管理費に対する附帯決議の提案理由)。

②敷地・建物の法的条件

事業費を圧縮するため、仮設庁舎を使用しないで済む方法とし、現新庁舎整備基本計画から更に本庁舎以外に執務室のある部署(環境保全課、廃棄物対策課、人権・男女共同参画課、文化国際課、生涯学習課)の機能集約は行わない(*)こととするとともに、ユニバーサルレイアウトを徹底し、かつ、他市で採用されている執務スペース余白率を許容範囲として考え、当初想定していた72%から65%まで圧縮し、必要延床面積を13,400㎡とする。

建築基準法による条件はクリアしており、建設は可能である。

*現新庁舎整備基本計画においても、別館及び第2別館については、今後も必要な修繕更新を行いながら継続して利用する考えである。

＜第2駐車場敷地・公用車庫含＞		＜福祉センター敷地＞	
敷地面積	3,424.21㎡	敷地面積	17,414.02㎡
用途地域	近隣商業地域	用途地域	近隣商業地域
容積率	300%	容積率	300%
建蔽率	80%	建蔽率	80%
防火地域	準防火地域	防火地域	準防火地域
景観地区	旧市街・歴史景観区	道路斜線	1.5(適用距離20m)
道路斜線	1.5(適用距離20m)	隣地斜線	31m 2.5
隣地斜線	31m 2.5	※福祉センターと連絡通路を介して一体的建屋とする。 (福祉センター既存建築部分を除く)	
その他	文化財包蔵地内		
建蔽率による最大上限	2,739.37㎡	建蔽率による最大上限	10,816.87㎡
容積率による最大上限	10,272.63㎡	容積率による最大上限	44,686.61㎡

< 庁 舎 > ※分棟による建設

現地側	建築面積	約1,550㎡	福祉センター側	建築面積	約2,400㎡
	延床面積	約6,200㎡		延床面積	約7,200㎡
	階数	地上4階		階数	地上3階

③ 新庁舎の機能配置の考え方

総合窓口機能の考えを取り入れる観点から、福祉総合センター側に窓口業務の多い部署を、現地側に議会や政策立案業務の多い部署及びその他の部署を、それぞれ集約的に配置する。(*)

他方で、福祉総合センター側の総合窓口機能と、現庁舎、別館、第2別館の庁舎群との間に物理的距離が大きく離れる。この点について、将来的に ICT 技術の活用による庁内事務のデジタル化やリモートワーク等の進展により一部解消されるものと考えられるが、部署間の調整、連携への支障、施設管理等の重複等が指摘されている。

※《福祉C側》 財務部(税3課)、市民環境部(消費生活センター含む)、福祉部、保健部(介護保険課、健康保険課)、子ども家庭応援部、会計課、選挙管理委員会、監査事務局

《現 地 側》 総合政策部、総務部(IT 含む)、財務部、危機管理部、議会事務局、教育総務部、学校教育部、生涯学習部(スポーツ振興課、郷土文化課)

④ 駐車場の確保

駐車場整備は以下のとおりであり、必要台数を確保可能である。福祉総合センター側に窓口機能を集約することから、来庁目的の高い利用者は、概ね福祉総合センター側と想定している。

分棟による駐車場整備のイメージ

	必要台数
市民利用	165 台
公用車	74 台
福祉センター利用	109 台
必要数計	348 台

現地側

	整備台数
第1駐車場	16 台
第3駐車場	42 台
第4駐車場	91 台
計	149 台

福祉センター側

	整備台数
平面駐車場	174 台
福祉センター利用	109 台
計	283 台

⑤ 災害拠点としての機能強化

現新庁舎整備基本計画の防災拠点機能の考え方を継承し、免震構造など十分な耐震性能を備えるとともに、災害時における災害対策本部機能や非常時のインフラ・物資・食料など適切に確保できる機能を備えた庁舎を目指す。

⑥ 新しい生活様式への対応

いわゆる三密を避け、非接触を確保できるような、非接触型設備の導入を図るとともに、リモートワークやモバイルワークなど多様な働き方を可能にできる庁内デジタル環境整備を図る。

また、市役所に来なくても自宅等で行政手続(電子申請)やオンライン相談が行えるデジタル社会にも対応した庁舎を目指す。この場合、総合窓口機能のみならず、各市民センターにおいても自宅等で電子申請やオンライン相談を行うのが難しい方を対象に、サポートを行うことを検討する。

⑦ 概算試算額

上記を踏まえた概算試算額は、約 99.3 億円(起債利息を含めて約 110.0 億円)であり、総務省の市町村役場機能緊急保全事業を活用できなくなった分を差し引いた、市の実質的な財政負担約 113.0 億円の範囲内となっている。

概算試算額

約 99.3 億円

⑧ ランニングコスト試算額

また、現新庁舎整備基本計画における LCC の試算方法により、現地及び福祉総合センター側分棟案について試算したところ、2棟、65 年合計で約 152.0 億円(運用コスト約 19.9 億円、保全コスト約 132.1 億円)である。

※ランニングコストとは、ライフサイクルコストの内、建設・解体処分コストを除いた、運用コスト(水道光熱水費等)、保全コスト(維持保全、修繕等)をいう。

⑨ 附帯決議を踏まえた検討(福祉総合センター横敷地1棟建設について)

令和4年3月24日 市議案第1号議案第26号令和4年度岸和田市一般会計予算のうち2款総務費1項総務管理費8目財産管理費に対する附帯決議において、「現庁舎の位置に加えて、候補地選定外となった福祉総合センター横敷地を活用し別棟も建設することが検討されております。それはこれまでの選定経過を踏まえた選定理由を覆すものであることから、我々が承認した新庁舎整備基本計画から大きく逸脱していると言わざるを得ません」とした上で、「今般、その予算の執行が可となったことから、その選定外となっている福祉総合センター横敷地の活用を含めた見直しを検討するのであれば、それぞれの敷地において1棟建ても含めた計画策定を行うことを求めるため」との提案理由により、「今回の庁舎建替事業に計上されている計画策定委託料の執行に当たっては、現庁舎位置の建替え並びに福祉総合センター横敷地での1棟建てを加えた計画策定を行うこと」との決議がなされた。

福祉総合センター横敷地において1棟で建設することについては、建替える庁舎の場所が現地でなくなることを意味するものであり、根本的な部分において、現新庁舎整備基本計画から大きく逸脱しているものと考えられる。

なお、議会において、福祉総合センター横敷地を活用する分棟案についても、「新庁舎整備基本計画から大きく逸脱している」と指摘されている。（令和4年3月 24 日 市議案第1号議案第 26 号令和4年度岸和田市一般会計予算のうち2款総務費1項総務管理費8目財産管理費に対する附帯決議の提案理由）

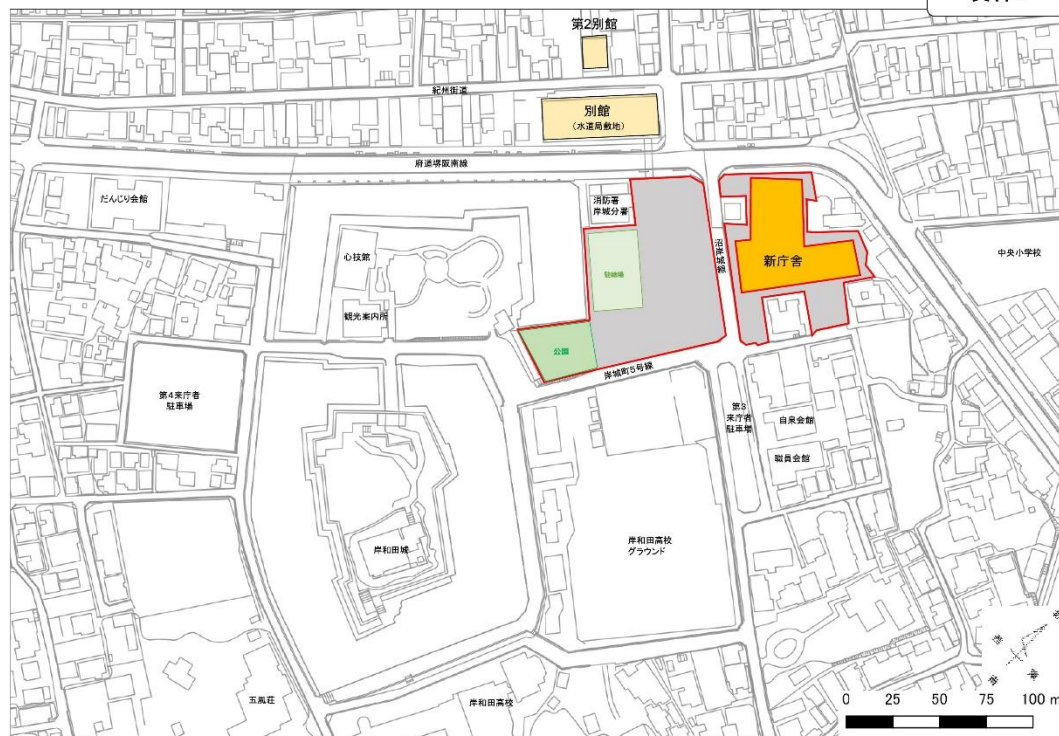
その上で、福祉総合センター横敷地での 1 棟建てについて分棟案との違いを比較すると、下記のとおり。

- ・福祉総合センター横敷地に1棟で約 13,400 ㎡の延床面積の庁舎を建設。
- ・駐車場については、必要台数 310 台に対し、平面では必要台数を確保できないため、立体駐車場を整備する。
- ・試算額は約 105.2 億円。（起債利息を含めて約 116.7 億円）
- ・分棟案と比較して、窓口業務の多い部署と議会や政策立案業務の多い部署との間では集約が図られるが、別館や第2別館とは物理的距離が大きく離れるため、分散化する。

(参考) 令和4年4月庁舎建替庁内検討委員会 資料

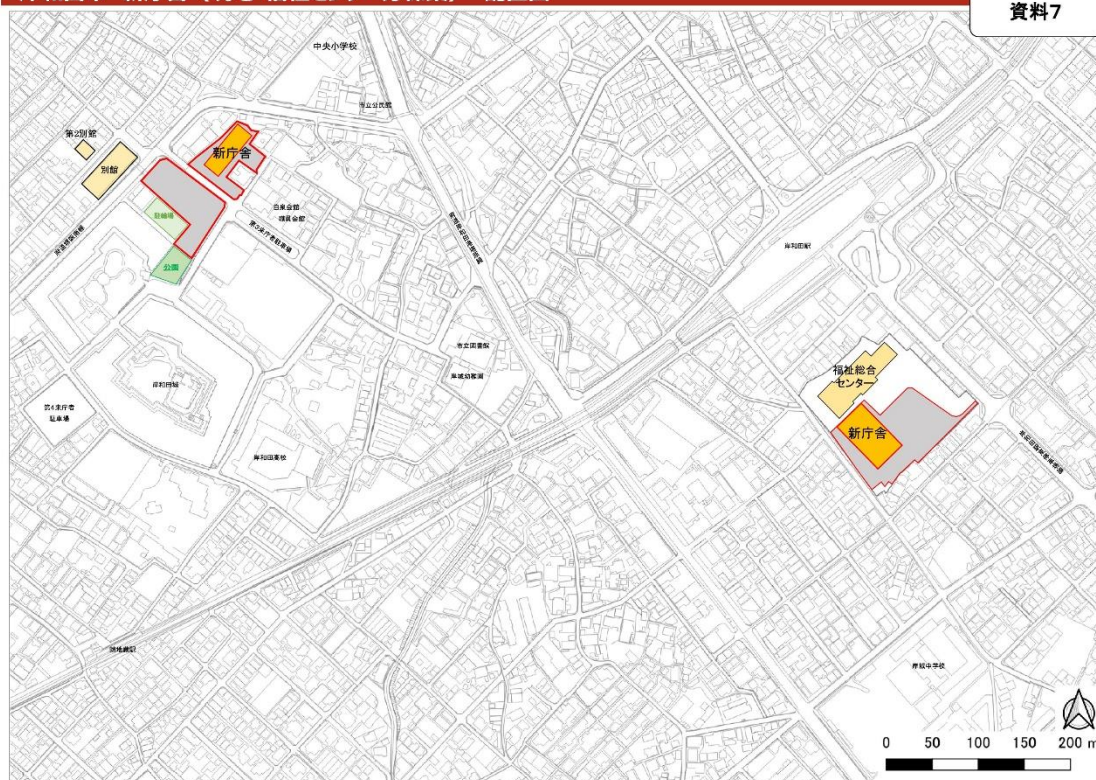
岸和田市 新庁舎（現地1棟案） 配置図

資料5



岸和田市 新庁舎（現地・福祉センター分棟案） 配置図

資料7



1-2 ハザードマップ

平成 27 年の水防法改正に伴い、想定最大規模の降雨(1/1000 年程度による降雨)による洪水浸水想定区域が岸和田市を流れる河川についても公表され(牛滝川:平成 31 年 3 月公表、津田川・春木川:令和 2 年 10 月公表)、令和 2 年 8 月には大阪府において高潮に関する浸水想定区域が新たに指定・公表されたことから、岸和田市では「岸和田市総合防災マップ」(各種ハザードマップ)を改訂した。

本計画においても改訂版ハザードマップを反映する。

(1)津波

岸和田市津波ハザードマップでは、内閣府「南海トラフの巨大地震モデル検討会」が公表したモデルから、大阪府域に最も大きな影響を与えるモデルを選定し、最も悪条件となる場合に想定される浸水域と浸水深の予想を行っている。

対象敷地においては、浸水の被害は予想されていないが、敷地周辺まで近いことに留意する。

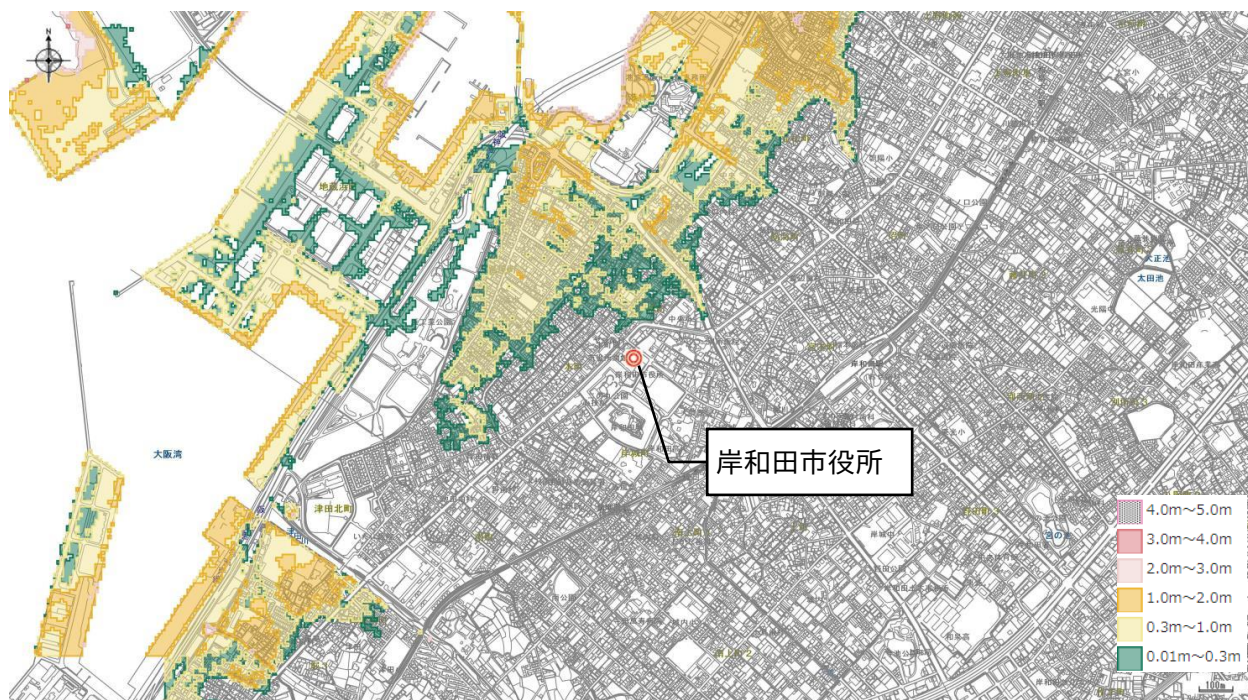


図 岸和田市津波ハザードマップ

(2)高潮

岸和田市高潮浸水ハザードマップでは、想定される最大規模の台風(室戸台風級:910hPa)により大阪湾の潮位偏差が最大となる台風経路を設定し、堤防等の決壊等も見込んだ高潮浸水予測を行っている。

対象敷地の一部は0.5～3.0m未満の浸水が想定されているため、電気室やサーバー室等の重要な諸室は、浸水した場合でも影響のないよう上層部に確保することや、浸水想定がある部分には執務室を配置しない等の対策を行う。



図 岸和田市高潮浸水ハザードマップ

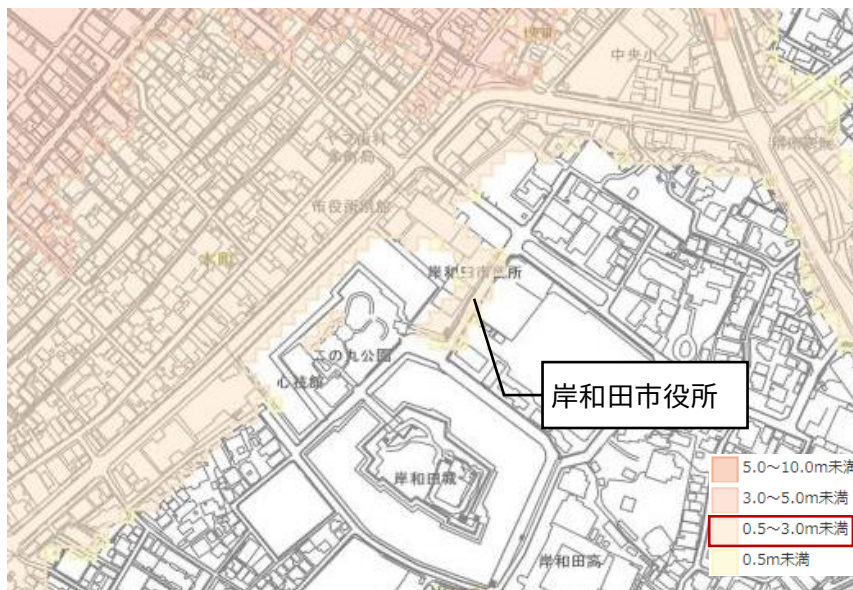


図 岸和田市高潮浸水ハザードマップ【拡大図】

1-3 大阪湾南東岸断層

泉大津市本町付近から阪南市尾崎町付近まで、大阪湾の沿岸部に延びる長さ約 21km の活断層が見つかり、2020 年 11 月 12 日掲載・公表の国土地理院活断層図において、大阪湾南東岸断層が位置付けられたが、対象敷地はこの活断層線付近に位置している。



図 国土地理院活断層図(一部抜粋)

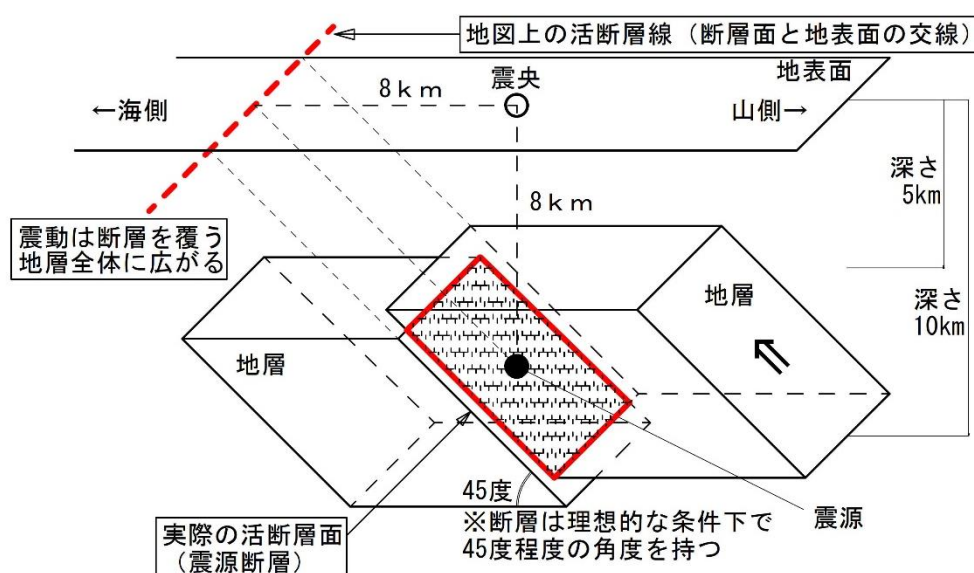
本活断層については、地震調査研究推進本部(文科省内)で近畿圏内の活断層の評価を審議中であるが、当活断層の仕組みについて有識者に伺ったところ、下記のとおりであった。

■関西大学社会安全学部・社会安全研究センター長・特別任命教授 河田 恵昭 教授

【活断層の仕組み】

- ・地図にある断層線とは、地下の断層面と地表面の交線で、断層面そのものは、断層線の位置から地下へ斜めに広がっている。震源となる断層の位置は、一般的には地下 5～10kmの深さにあり、断層線の直下に震源があるのではない。
- ・地震は、断層深部の岩盤の割れ目の崩壊が震源となり、断層を覆う地層全体に振動が広がるので、断層線上にだけ被害が起こるものではない。

《活断層の仕組み（イメージ図）》



※仮に震源が深さ8kmにあったと仮定した場合、震源の真上(震央)は、活断層線から8km離れた位置となる。

出典 関西大学社会安全学部・社会安全研究センター長・特別任命教授 河田 恵昭 教授の説明に基づき、庁舎建設準備課で作成

■京都大学大学院工学研究科・清野 純史 教授（地震工学専攻）

質問:大阪湾南東岸断層が付近にあっても、建築基準法に準拠して耐震性を求めて建築をすることに問題はないか。

回答:大阪湾南東岸断層は、活断層としての正確な議論が確定していない断層であり、これに対して、建築の前提として活断層調査を行うことは不合理と思われる。現行法規に従って建築することで差し支えない。

■京都大学・防災研究所地震防災研究部門・耐震機構研究分野・池田 芳樹 教授

質問:大阪湾南東岸断層が付近にあっても、建築基準法に準拠して免震構造を基本として耐震性を求めて建築することに問題はないか。

回答:建築耐震構造の分野からは、活断層にも留意して建物の耐震性を高めるため免震構造を予定しており理解できる。建築法規等に違反がないのであれば、現在の建築法規は、特定の断層に特化した構造設計は求めておらず、建築基準法に準拠して建築することで差し支えない。

2 新庁舎整備方針の検討

2-1 ウィズコロナを見据えた新庁舎

新型コロナウイルス感染症が常に身近に存在するものとして新しい生活様式が標準化していること、また、自治体のDX(デジタルトランスフォーメーション)化が進むことにより業務の一層のデジタル化とオンライン化が進み、あわせてリモートワークや執務室以外での活動へと働き方が多様化するものと考ええる。

デジタル化とオンライン化、働き方の多様化に対応するためには、庁内無線通信環境の整備が必要となる。さらに、将来的なデジタル化とオンライン化の進捗にあわせて、デジタルデバイド(情報技術により発生する格差)の対策として、支所、市民センターでのサポート体制も並行して検討する。

また、市の業務すべてがデジタル化とオンライン化だけで完結するというものではなく、対面コミュニケーションも必要であり、新庁舎にはプライバシーに配慮した相談スペースや多目的な活用スペースの設置を前提として、来庁者や職員等のための感染症対策を含めた庁舎環境衛生面の向上を図るべきであると考ええる。

さらに、庁舎の空間活用の考え方として、庁舎をコンパクト化しつつも臨機応変に対応できる庁舎を目指し、たとえば自然災害などの緊急時において、迅速に用途を切り替えられるような伸縮可能な会議室等や代替可能な空間の確保と、機構改革等の組織変更への柔軟性を求めるため、ユニバーサルレイアウトを基本としたオープンなフロアとし、空間のフレキシブル性が発揮できる庁舎を求めている。

○ 庁内無線通信環境の整備

有線 LAN による場所の制約をはずし、リモートワークやモバイルワークなど多様な働き方を可能にする整備を行う。

○ 感染症対策

十分な換気機能の確保のほか、自動水栓、抗ウイルス材の採用等、感染症対策を行う。

○ 空間のフレキシブル性

ユニバーサルレイアウトを採用したオープンスペースとし、空間を柔軟に使う。

2-2 導入機能の見直し

新庁舎に導入を図る機能及び性能について、機能（具体イメージ）及び利用方法について、以下のよう
に追加する（太字下線参照）。

○窓口機能

◆具体イメージ◆

窓口システム	◆ 窓口のワンストップ化に対応できるシステムを導入する。 ◆ <u>デジタルデバйдの対策として、支所、市民センターと連携したサポート体制を構築する。</u>
--------	--

○執務機能

◆具体イメージ◆

執務スペース	◆ ユニバーサルレイアウトを採用した<u>オープンスペースを徹底</u>する。 ◆ 文書量削減をふまえた適正な文書収納用書架の配置を行う。 ◆ 昨今の働き方や今後発展する働き方を念頭においた知的生産性を高められる執務レイアウトとする。 ◆ 庁内の連携（コラボレーション）を円滑にするオフィスにする。 ◆ <u>リモートワークやモバイルワークなど多様な働き方を可能にする庁内無線通信環境を整備する。</u>
会議室	◆ 会議室や打合せスペースは適正な規模・室数を確保し、可動式の間仕切り等で多様な利用を行う。 ◆ <u>オンライン会議等にも対応できる設備を整備する。</u> ◆ <u>非常時には災害対策本部に切り替えるなど、臨機応変に対応する。</u>

○防災拠点機能

◆具体イメージ◆

非常時インフラ	◆ 防災上必要な重要機器について、無停電電源装置を導入する。 ◆ 非常用電力は、災害対策本部の機能維持及び庁舎機能の業務継続のために、必要最低限の電力で 72 時間程度確保する。 ◆ ガスは耐震性の高い中圧ガス導管の採用を検討し、場合によってLPガスへの切り替えの可能性についても併せて検討する。 ◆ 災害対策本部や一時避難者、庁舎機能の業務継続に対応するための最低限の飲料水等の確保が行える受水槽を設置する。 ◆ 非常用汚水槽により配管切替を可能とし、非常時の排水機能を確保する。 ◆ エレベーター内に防災キャビネット（非常用物資）を設置する。 ◆ <u>電気室等の設備室やサーバー室等の重要な諸室は、浸水時に影響のないよう上層階に確保する。</u>
---------	--

○環境衛生

◆具体イメージ◆

感染症対策	◆ <u>十分な換気機能の確保のほか、自動水栓、抗ウイルス材の採用等、感染症対策を実施する。</u> ◆ <u>大規模感染症が発生した際に来庁者と職員の安全を確保するための透明遮断板等を設けることが可能な備えとする。</u>
-------	---

○市民交流・情報発信機能

◆具体イメージ◆

市民交流

- ◆ エントランス周辺や待合スペースなど、市民交流含め多目的に活用できるスペースを設置する。
- ◆ 必要に応じてカフェやコンビニ、イートインスペースなどの機能の導入を検討する。
- ◆ 非常時や災害時等にも活用できるよう空間をフレキシブルに使用する。

3 新庁舎の施設計画

3-1 新庁舎規模の見直し

事業費を圧縮するため、仮設庁舎を使用しないで済む方法とし、令和元年度策定の『岸和田市新庁舎整備基本計画』から更に本庁舎以外に執務室のある部署の機能集約は行わない※¹こととするとともに、ユニバーサルレイアウトを徹底し、かつ、執務スペース余白率を圧縮し、1棟建て※²の必要延床面積を13,400 m²とする。

なお、1棟化により、令和元年度策定の『岸和田市新庁舎整備基本計画』よりも高層となる点があるが、建築基準法による条件はクリアしており、建設は可能である。

※1 別館及び第2別館は、令和元年度策定の『岸和田市新庁舎整備基本計画』のとおり、現施設を引き続き使用する。

※2 令和4年5月 庁舎建設特別委員会(議会)において現地1棟案を進めることを報告し、承認。

(1)新庁舎に配置する部署の見直し

新庁舎に配置する部署について、令和4年時点の部署名及び人数と整合させる。

事業の見直し検討の方向性を踏まえ、令和元年の基本計画から更に本庁舎以外に執務室のある部署(環境保全課、廃棄物対策課、人権・男女共同参画課、文化国際課、生涯学習課)の機能集約は行わない。(詳細は次頁一覧表参照。)

表 新庁舎に配置する部署と職員数の整理

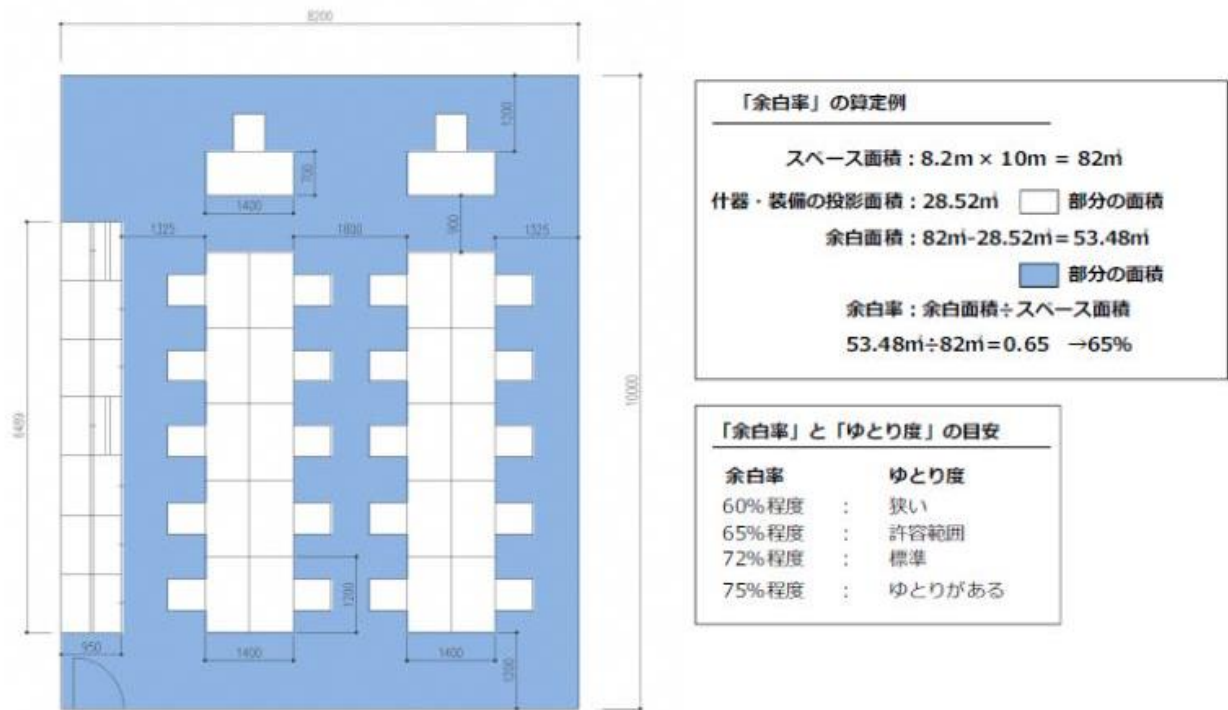
令和元年				令和4年		
各部	各課	職員数		各部	各課	職員数
総務部	市民税課	24 名	→	財務部	市民税課	23 名
総務部	固定資産税課	24 名	→	財務部	固定資産税課	23 名
総務部	納税課	24 名	→	財務部	納税課	28 名
総務部	財政課	8 名	→	財務部	財政課	9 名
総務部	総務管財課	17 名	→	総務部	総務管財課	17 名
市長公室	人事課	14 名	→	総務部	人事課	16 名
総務部	契約検査課	10 名	→	総務部	契約検査課	10 名
市民環境部	市民課	46 名	→	市民環境部	市民課	54 名
市民環境部	自治振興課	13 名	→	市民環境部	自治振興課	13 名
福祉部	福祉政策課	8 名	→	福祉部	福祉政策課	8 名
福祉部	障害者支援課	32 名	→	福祉部	障害者支援課	32 名
福祉部	生活福祉課	57 名	→	福祉部	生活福祉課	68 名
保健部	介護保険課	37 名	→	保健部	介護保険課	40 名
保健部	健康保険課	41 名	→	保健部	健康保険課	45 名
子育て応援部	子育て支援課	11 名	→	子ども家庭応援部	子育て支援課	11 名
子育て応援部	子育て施設課	23 名	→	子ども家庭応援部	子育て施設課	24 名
教育総務部	総務課	15 名	→	教育総務部	総務課	16 名
教育総務部	学校管理課	8 名	→	教育総務部	学校管理課	7 名
学校教育部	人権教育課	5 名	→	学校教育部	人権教育課	6 名
学校教育部	学校教育課	9 名	→	学校教育部	学校教育課	9 名
生涯学習部	スポーツ振興課	8 名	→	生涯学習部	スポーツ振興課	8 名
生涯学習部	郷土文化室	6 名	→	生涯学習部	郷土文化課	8 名
危機管理部	危機管理課	10 名	→	危機管理部	危機管理課	10 名
市長公室	秘書課	8 名	→	総合政策部	秘書課	7 名
市長公室	広報広聴課	13 名	→	総合政策部	広報広聴課	12 名
企画調整部	企画課	19 名	→	総合政策部	企画課	14 名
—	会計課	8 名	→	財務部	行財政改革課	7 名
議会事務局	総務課	10 名	→	—	会計課	8 名
選挙管理委員会事務局		6 名	→	議会事務局	総務課	10 名
監査事務局		6 名	→	選挙管理委員会事務局		6 名
市民環境部	人権・男女共同参画課	6 名	→	監査事務局		6 名
子育て応援部	子育て給付課	20 名	→	集約対象外		—
生涯学習部	生涯学習課	18 名	→	子ども家庭応援部	子ども家庭課	22 名
市民環境部	環境課	17 名	→	集約対象外		—
魅力創造部	文化国際課	9 名	→	集約対象外		—
			(新)	集約対象外		—
			(新)	総務部	IT 推進課	12 名
			(新)	総務部	庁舎建設準備課	6 名
			(新)	子ども家庭応援部	こども園推進課	4 名
			(新)	教育総務部	学校適正配置推進課	4 名
合計		590		合計		603 名

(特別職・短時間会計年度任用職員除く)

※部課名及び人数については令和4年時点のため、今後組織の新設、統廃合等が想定される。

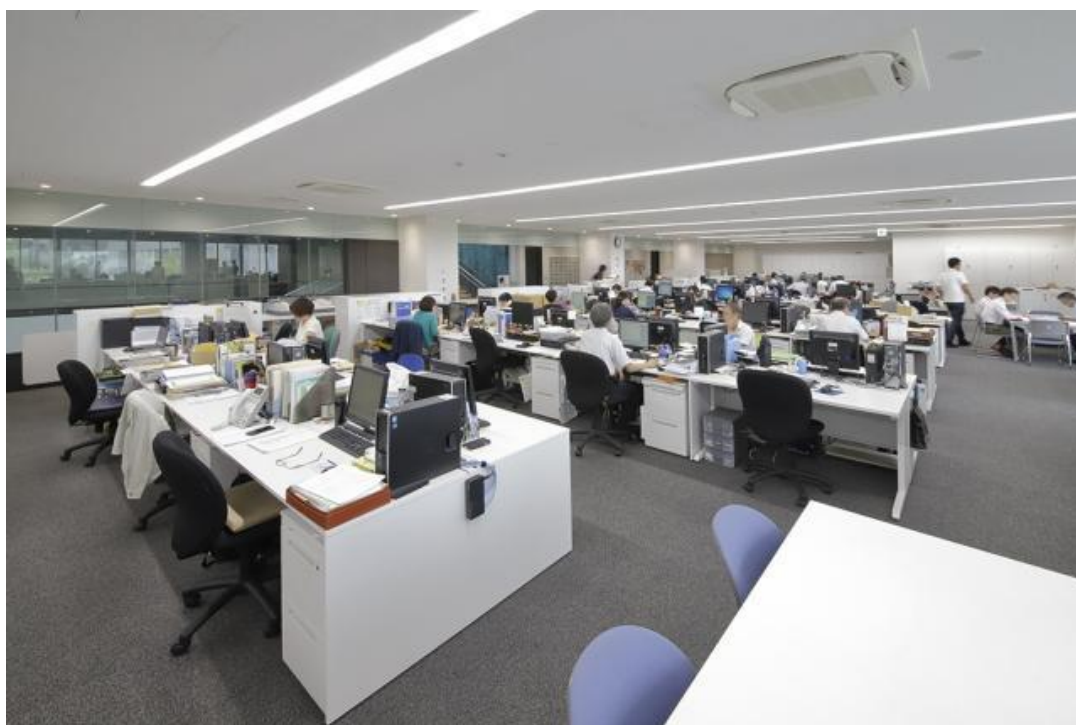
(2)余白率の見直し

新庁舎規模の見直しにあたり、執務空間の余白率(執務空間をとらえる中で、「部屋面積」に対する「机や椅子の占有部分以外の面積」の比率)を標準の72%から許容範囲の65%へ見直しを行った。



余白率	レイアウト図
現計画 : 72% (標準)	A B C 1,800 2,690 1,340 1,800 1,100 1,800 A 書架前で作業及びデスクの椅子を出した状態で一人が通過できる幅員 B デスクの椅子を出した状態で二人が通過できる幅員 C デスクに座った状態で一人が通過できる幅員

■余白率 65%の執務室（周南市提供）



(3)庁舎規模の算定

庁舎規模の算定にあたっては、平成 30 年度実施「岸和田市庁舎執務環境等調査業務」の調査結果を基に、前項(1)(2)の見直しに基づき必要面積を積み上げて算定した。

【規模算定のために行った調査】

- ・ 各職階に応じた必要執務面積
- ・ 平成 30 年度実施の執務環境調査における会議実態調査から算定した会議室数
- ・ 市民や事業者との相談実態から得られた相談スペース数
- ・ 窓口対応状況調査で分かった必要窓口数
- ・ 保管する文書・物品等の保管のための必要面積
- ・ 会議室の頻度調査から得られる会議室数
- ・ 各課ごとの特有諸室の広さ

表 新庁舎の必要面積

諸室	役割	面積
執務スペース	各部署の執務スペース等	5,188.58 m ²
全庁共用諸室	庁内で利用される打合せスペース、会議室、書庫、更衣室等	2,068.74 m ²
議会諸室	議事堂諸室(議場・委員会室・会派控室)、応接関連その他諸室等	910.00 m ²
市民スペース、その他(銀行・テナント等)	市民が利用できる多目的室、銀行やコンビニ等のテナントスペース等	779.40 m ²
共用スペース	エントランス、待合、通路、階段、便所、設備スペース等	4,452.40 m ²
合計		13,399.12 m ²

表 各課必要面積

グループ	コード	各部	各課	職員数 【人】	部門別標準 必要面積 【㎡】	部門別必要面積 (通路係数 1.1) 【㎡】
A	180	総務部	契約検査課	10	65.74	72.32
A	190	財務部	市民税課	23	159.20	175.12
A	200	財務部	固定資産税課	23	134.71	148.19
A	210	財務部	納税課	28	205.97	226.56
A	220	市民環境部	自治振興課	13	69.57	76.53
A	230	市民環境部	市民課	54	377.53	415.28
A	270	福祉部	福祉政策課	8	48.29	53.11
A	280	福祉部	障害者支援課	32	199.45	219.40
A	290	福祉部	生活福祉課	68	414.08	455.49
A	300	保健部	介護保険課	40	242.46	266.70
A	310	保健部	健康保険課	45	350.42	385.47
A	320	子ども家庭応援部	子育て支援課	11	62.97	69.27
A	330	子ども家庭応援部	子ども家庭課	22	146.74	161.42
A	330	子ども家庭応援部	こども園推進課	4	18.89	20.77
A	340	子ども家庭応援部	子育て施設課	24	127.80	140.58
A	550	教育総務部	総務課	16	127.45	140.20
A	570	教育総務部	学校管理課	7	43.26	47.58
A	580	学校教育部	学校教育課	9	45.40	49.94
A	590	学校教育部	人権教育課	6	26.57	29.23
A	550	教育総務部	学校適正配置推進課	4	16.54	18.20
B	150	総務部	総務管財課	17	142.59	156.85
C	100	総合政策部	秘書課	7	318.20	350.02
C	110	総合政策部	広報広聴課	12	105.69	116.26
C	120	総務部	人事課	16	136.71	150.39
C	130	総合政策部	企画課	14	80.71	88.79
C	130	財務部	行財政改革課	7	32.57	35.83
C	160	財務部	財政課	9	41.66	45.82
C	170	総務部	庁舎建設準備課	6	28.20	31.02
C	260	危機管理部	危機管理課	10	85.28	93.81
なし	140	総務部	IT 推進課	12	278.77	306.65
なし	480		会計課	8	62.89	69.17
なし	540	議会事務局	総務課	10	53.17	58.49
なし	610	生涯学習部	スポーツ振興課	8	46.57	51.23
なし	620	生涯学習部	郷土文化課	8	58.97	64.87
なし	630	選挙管理委員会事務局		6	273.97	301.37
なし	640	監査事務局	監査事務局	6	87.89	96.68
全庁共用部					1,880.67	2,068.74
小計				603	6,597.57	7,257.32
議会関係						910.00
市民スペース						400.00
労働組合諸室						100.00
委託業務諸室						200.00
その他諸室 (指定金融、テナント等)						79.40
有効面積合計(通路係数 1.1 を含む)					7,257.32	8,946.72
共用部分面積(コア部分等) レンタブル比: 66.77%						4,452.40
算定面積総合計						13,399.12

また、施設計画における各課の配置については、平成 30 年度実施「岸和田市庁舎執務環境等調査業務」における図 3-1「コミュニケーション相関図のグループ」を基本として設定を行った。

表 グループ毎の機能概要

	主な機能
Aグループ	市民窓口・健康福祉・子育て支援・学校教育・生涯学習
Bグループ	まちづくり・建設・総務管財
Cグループ	企画・市長公室・危機管理・財政
Dグループ	上下水道
Eグループ	産業・観光

(4) 共用部構成比の検証

執務空間と共用部のバランスを確認するため、レントابل比を用いて共用部構成比を算出する。下表内の共用部とは、待合スペース、廊下、階段、トイレ、更衣室、機械室、委託者控室等を指す。

表 現庁舎の共用部構成比

■本庁舎(旧館)

	専有部	共用部	合計面積	レントابل比	共用部構成比
3 階	1,111.14 m ²	182.39 m ²	1,293.53 m ²	85.9%	14.1%
2 階	997.92 m ²	190.08 m ²	1,188.00 m ²	84.0%	16.0%
1 階	1,038.80 m ²	209.76 m ²	1,248.56 m ²	83.2%	16.8%
B1 階	444.47 m ²	763.33 m ²	1,207.80 m ²	36.8%	63.2%
合計	3,592.33 m ²	1,345.56 m ²	4,937.89 m ²	72.8%	27.2%

■本庁舎(新館)

	専有部	共用部	合計面積	レントابل比	共用部構成比
4 階+R 階	398.04 m ²	246.04 m ²	644.08 m ²	61.8%	38.2%
3 階	589.22 m ²	239.50 m ²	828.72 m ²	71.1%	28.9%
2 階	794.05 m ²	311.87 m ²	1,105.92 m ²	71.8%	28.2%
1 階	572.19 m ²	285.66 m ²	857.85 m ²	66.7%	33.3%
B1 階	481.86 m ²	280.58 m ²	762.44 m ²	63.2%	36.8%
合計	2,835.36 m ²	1,363.65 m ²	4,199.01 m ²	67.5%	32.5%

※レントابل比＝専有部面積比(施設面積の内、共用部以外の面積の割合)

※執務空間相当を専有部として算定

※廊下部にロッカー等作業用品がある場合は、専有部として計上

表 新庁舎の共用部構成比

■新庁舎(想定)

	専有部	共用部	合計面積	レントابل比	共用部構成比
合計	8,946.72 m ²	4,452.40 m ²	13,399.12 m ²	66.77%	33.23%

一般的なオフィスビルのレントابل比は 65～75%とされており、新庁舎においては、執務スペースや会議・応接スペース、書庫等の必要な専有部面積を積算したうえで、共有部の必要面積を算出したところ、65%に近いレントابل比となり、概ね許容範囲と考えられる。

(5) 他市事例との職員一人当たり面積の比較

現在利用している施設の延床面積を基に、職員一人当たりの面積(必要面積)を算出すると、18.63 ㎡/人となり、他市事例における一人当たりの面積と比較しても低い値となっている。

現状機能の面積の算出においては、複数施設の面積値の合計を行っているため、施設ごとに余裕度にばらつきがあるが、現在の施設が庁舎人員に対して狭いものになっていることが確認できる。

表 庁舎における必要面積(『岸和田市庁舎執務環境等調査業務委託報告書』参照)

年度	自治体	人口 【人】	職員数 【人】	施設延べ面積 【㎡】	一般執務室 (1人あたり) 【㎡/人】	必要面積 (1人あたり) 【㎡/人】
平成 30 年度	A 市役所	67,812	367	10,063.14	9.41	27.42
平成 29 年度	B 市役所	121,385	608	13,917.12	9.25	22.89
平成 28 年度	C 市役所	336,794	1,421	28,732.62	8.18	20.22
平成 27 年度	D 市役所	65,675	461	11,709.40	7.11	25.40
平成 26 年度	E 市役所	76,271	334	11,135.56	11.13	33.34
平成 25 年度	F 市役所	59,381	452	13,975.84	10.36	30.92
				平均値	9.24	26.70
現庁舎	岸和田市役所	188,815	884	22,267.96	—	18.63
新庁舎	岸和田市役所	188,815	603	13,399.12	8.60	22.22

※上記表中の現庁舎及び新庁舎の人口は令和3年推計値(総務管財課資料)

3-2 駐車場規模

新庁舎整備に伴い利用できなくなった「①第2来庁者用駐車場」の一般車 51 台を「③現庁舎敷地」の庁舎跡に「現第1来庁者用駐車場」と同じ高さの人工地盤により駐車場整備を行い、必要台数を確保する。

なお、人工地盤上駐車場については、 1500 m^2 ($30\text{ m}^2/\text{台} \times 50\text{ 台分}$) 整備する。

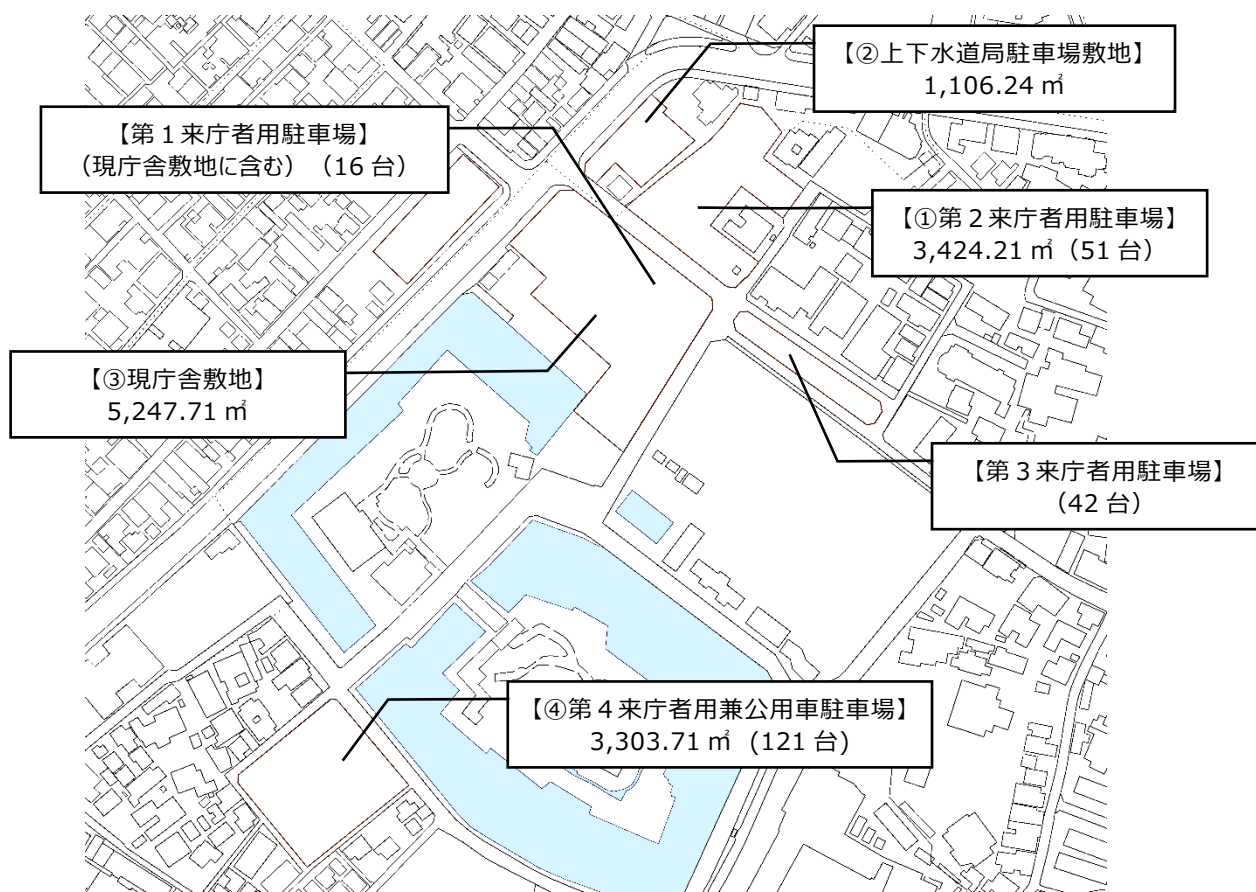


図 駐車場利用敷地の考え方の整理

3-3 駐輪場規模

平成 30 年度実施「岸和田市庁舎整備計画策定支援業務」において算定した必要駐輪台数を基礎に、別館や第2別館に駐輪している台数を除外し、新庁舎に必要となる駐輪台数を以下のように設定する。

市民利用	38 台
職員用	358 台
別館等利用（除外）	(120 台)
合計	276 台

一般的な自転車の駐輪面積は、0.6m×1.9m であり、通路幅を 3.0m 以上と設定する。下図の考えで、自転車 1 台あたりに必要となる面積を仮定すると、276 台分の駐輪場は、**約 560 m²必要**であると考えられる。

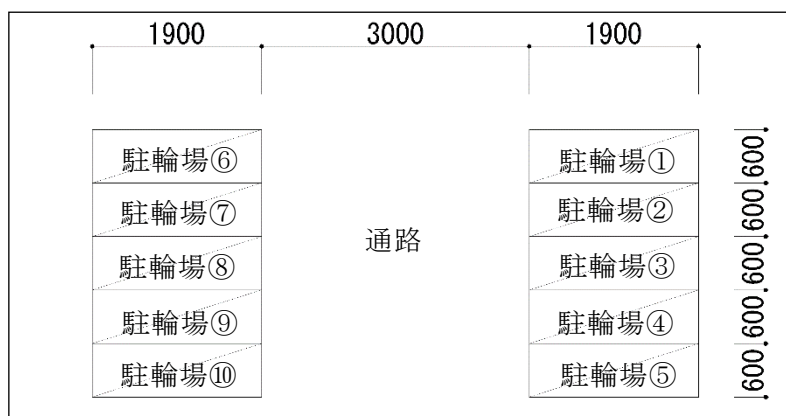


図 駐輪場面積算定の考え方

3-4 バイク駐輪場規模

平成 30 年度実施「岸和田市庁舎整備計画策定支援業務」において算定した必要駐輪台数を基礎に、別館や第2別館に駐輪している台数を除外し、新庁舎に必要となる駐輪台数を以下のように設定する。

市民利用	5 台
職員用	87 台
公用車バイク	22 台
別館等利用（除外）	(44 台)
合計	70 台

一般的なバイクの駐輪面積は、0.9m×2.3m であり、通路幅を 3.0m 以上と設定する。下図の考えで、バイク 1 台当たり必要となる面積を仮定すると、70 台分のバイク駐輪場は、**約 240 m²必要**であると考えられる。

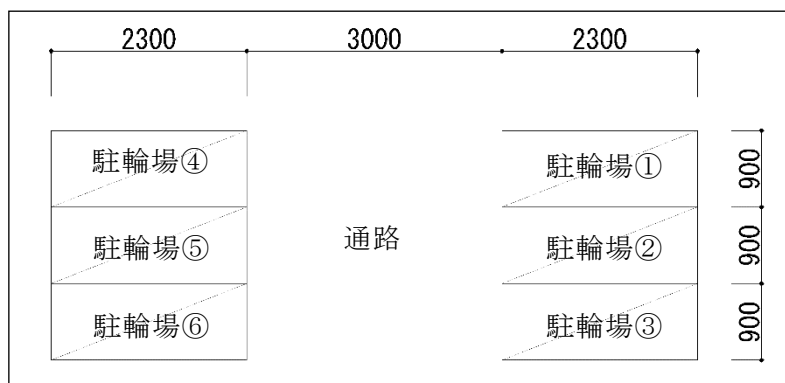


図 バイク用駐輪場面積の算定の考え方

3-5 配置検討

前章の機能配置から新庁舎整備事業における整備施設の概要を以下に示す。

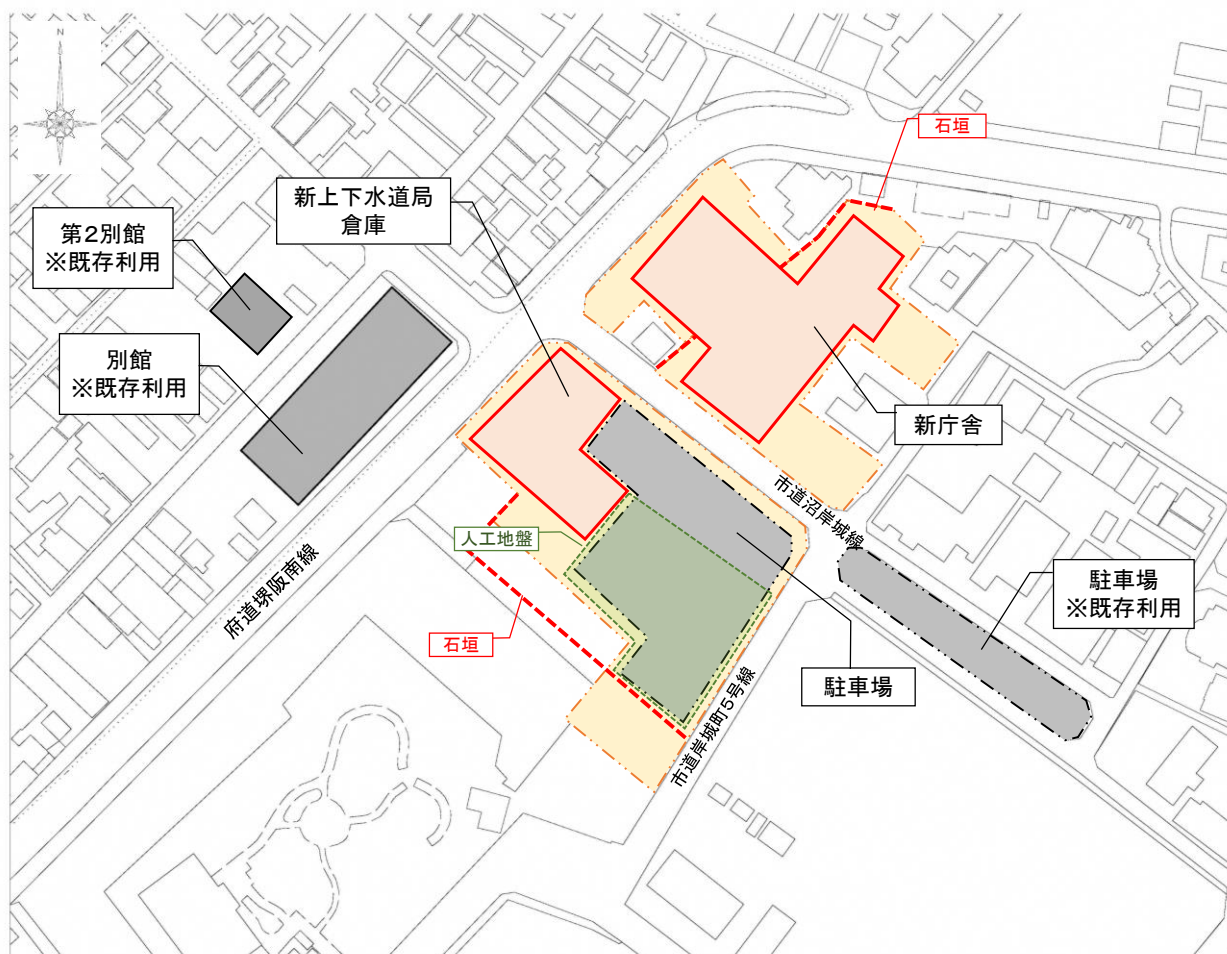


図 配置計画イメージ

新庁舎の配置構成は、工事期間中に仮設庁舎を建設しないことを前提に、上図に示すような配置構成とする。

新庁舎建設中の市民サービス及び行政効率の低下や、新庁舎整備に要する費用を抑制するため、耐震性能を満たし耐用年数上使用可能な別館・第2別館については、今後も必要な修繕更新を行いながら継続して利用することとする。

なお、正式な建物の階数、形状および配置については、工費・工期などを踏まえ、基本設計において決定するものとする。

また、外構整備などにおいても、本庁舎の敷地にだんじり祭など、地域に根付いた文化と調和するオープンスペースを計画する。

本庁舎概要		
延床面積	約 13,400 m ²	
建築面積	約 2,400 m ²	
階数	地上6階	
フロア構成	6階	【議会関係】 議会室(議場・委員会室・会派控室) 【その他】 議会総務課、監査事務局
	5階	【Cグループ】 秘書課、危機管理課、広報広聴課 【その他】 選挙管理委員会事務局
	4階	【Bグループ】 総務管財課 【Cグループ】 人事課、企画課、財政課、IT推進課、行財政改革課 【その他】 契約検査課、自治振興課、郷土文化課
	3階	【Aグループ】 市民税課、固定資産税課、納税課、生活福祉課、こども園推進課、学校管理課、学校適正配置推進課、人権教育課、学校教育課 【その他】 スポーツ振興課
	2階	【Aグループ】 福祉政策課、障害者支援課、介護保険課、子育て支援課、子ども家庭課、子育て施設課、教育総務課 【Cグループ】 庁舎建設準備課 【市民スペース】
	1階	【Aグループ】 市民課、健康保険課 【その他】 会計課 【市民スペース】

駐車場概要	
面積	約 1,500 m ²
備考	駐車場台数:51 台

別館概要 ※現況のまま継続利用	
延床面積	約 4,200 m ²
階数	地上 4 階
備考	現在配置されている課 【Bグループ】・まちづくり関係課 【Dグループ】・上下水道局関係課 【Eグループ】・産業関係課、観光関係課

第2別館概要 ※現況のまま継続利用	
延床面積	約 900 m ²
階数	地上 4 階
備考	現在配置されている課 【Bグループ】・建設関係課 【Cグループ】・公共施設マネジメント関係課

3-6 動線計画

整備方針と敷地の特性を整理し、新庁舎建設における動線計画を以下に参考として示す。

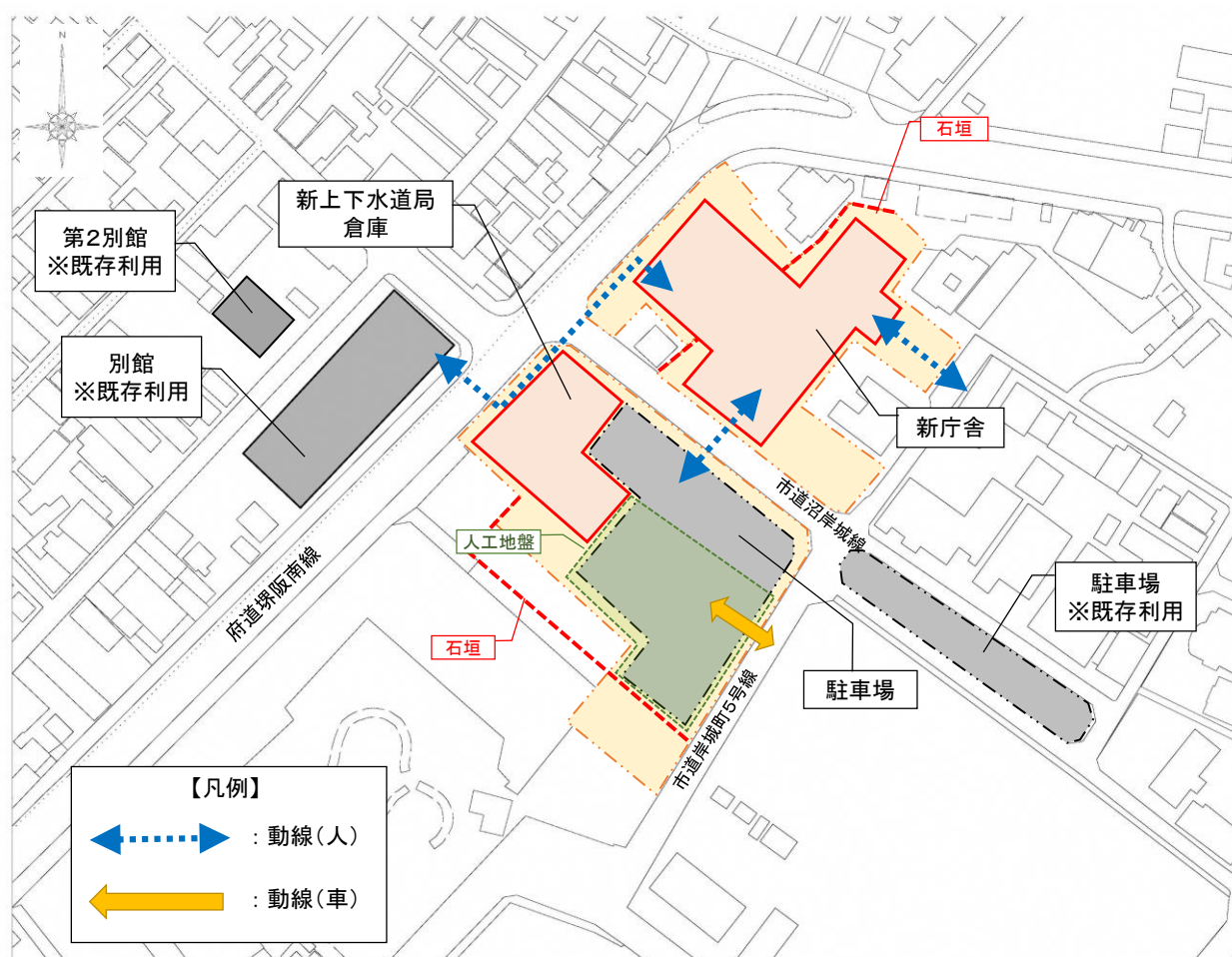
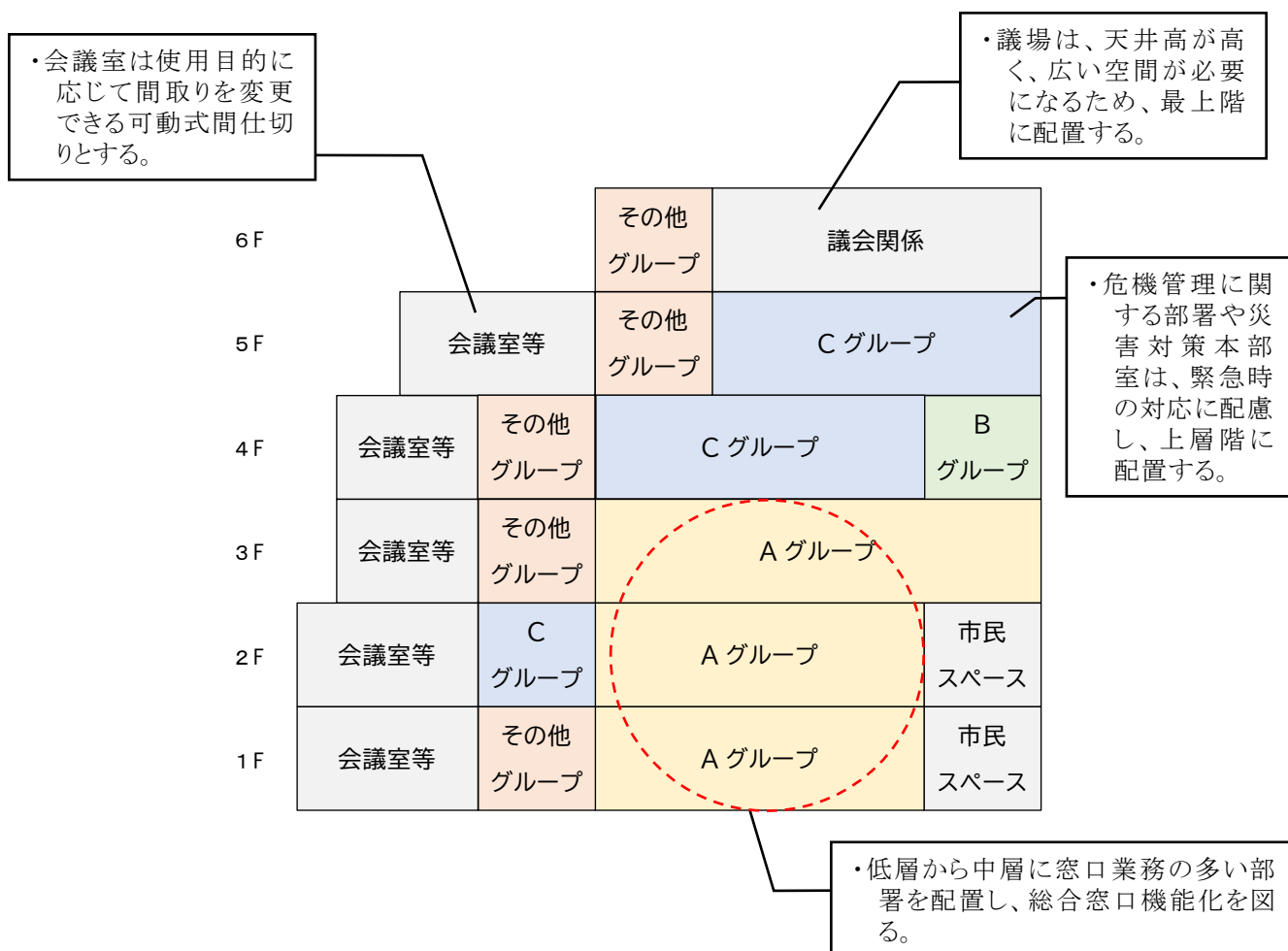


図 動線計画イメージ

- ・ 駐車場は現庁舎敷地に整備することとするが、庁舎の車寄せや駐輪場の一部は新庁舎敷地内に確保する。
- ・ 来庁者用駐車場は現庁舎の解体後、人工地盤により第1来庁者用駐車場と同じ高さで整備する。
- ・ 来庁者用駐車場は、府道及び市道沼岸城線の交通量と安全面に配慮し、市道岸城町5号線から進入することとする。

3-7 新庁舎フロア構成

機能配置に基づく、新庁舎のフロア構成の想定を以下に示す。



※新庁舎のフロア構成については、基本的な考え方は上記に示すところであるが、各庁舎の機能配置を引き続き検討することにより、各庁舎間の機能が一部入れ替わることも想定されるため、詳細は基本設計において決定するものとする。

3-8 建替計画

新庁舎の建設工事中、現在の駐車場の一部機能が確保出来ないため、第4来庁者用駐車場を代替駐車場として機能確保を行う。

新庁舎整備の工事フローを以下に示す。

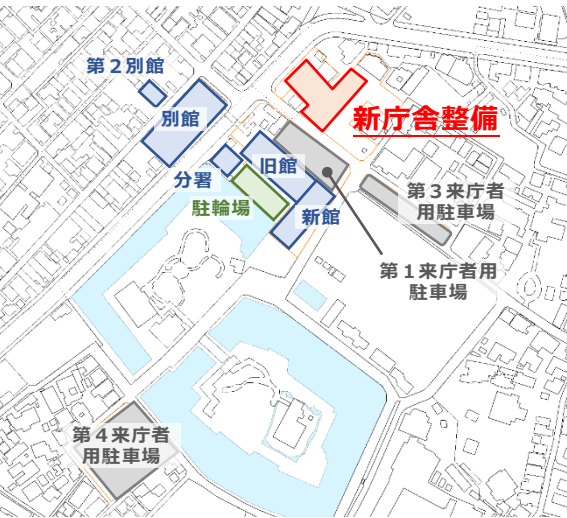
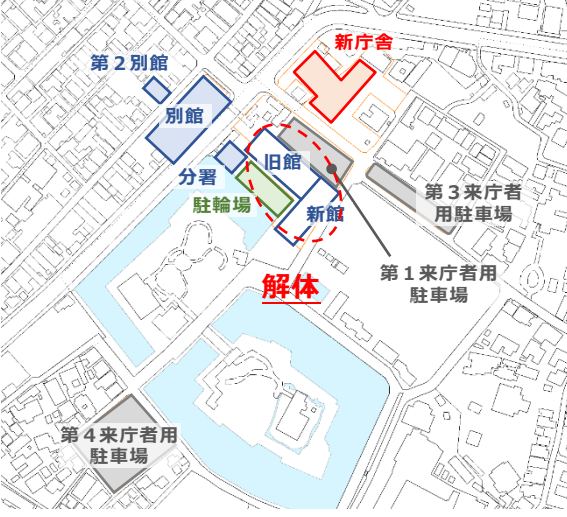
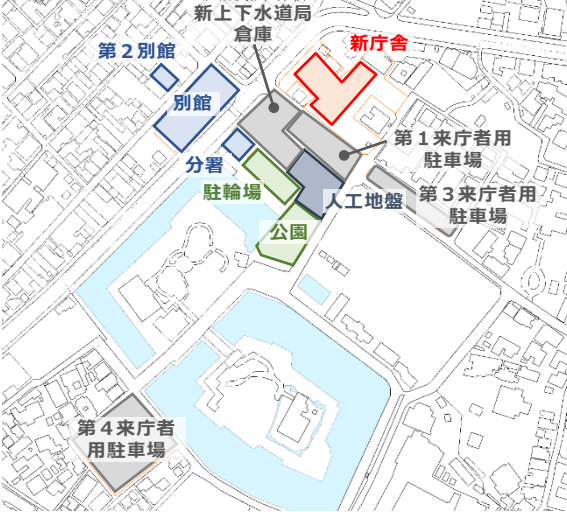
【①】対象敷地内既存施設撤去	【②】新庁舎建設
・第2来庁者用駐車場を解体 ・上下水道局倉庫、公用車庫を解体	・新庁舎の整備(移転) ・庁舎機能を新庁舎へ移転後、運用開始
	
【③】旧庁舎解体撤去	【④】駐車場整備
・旧庁舎を解体	・駐車場(平面・人工地盤)を整備
	

図 新庁舎整備フロー

4 新庁舎建設の事業計画

4-1 概算事業費見直し

概算事業費算定用の工事単価は、「JBCI(ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション)」内の2019年から2021年の3年間に建設された施設の工事費を参考とする。

※工事費、解体撤去費採用単価:2022年8月下旬時点JBCI単価による。

※舗装解体・撤去費採用単価:市の道路整備単価を調査したものによる。

※設計時詳細地質調査等の結果により必要となる造成工事費、地盤改良費、止水対策工事費、その他経費は別途とする。

※今後の物価変動等により費用の増減がある場合には、調整を行う。

(1)設計・工事監理費

平成31年国土交通省告示98号及び発注者支援業務の見積りにもとづき業務報酬を算定する。

(2)庁舎整備単価

新庁舎の整備単価は、JBCIの「事務所:自社ビル(一般事務所)」を採用する。

ただし、庁舎は、官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説のI類に該当し、通常の構造計算の1.5倍の地震力に耐えることのできる施設となる。また、災害時に利用する自家発電設備や通信設備などを整備する必要があり、庁舎は一般的な事務所と比較し高水準の施設になるため、JBCIの参考価格の上位値(75%値)を採用する。

表 JBCI「事務所:自社ビル(一般事務所)」平均工事費単価

貸事務所	上(75%値)
工事単価(円/㎡)	507,135
採用値	50.7(万円/㎡)

(3)外構工事費

本基本計画策定委託の受託者データによる想定値5万円/㎡を採用する。

(4)駐車場整備費

駐車場の整備単価については、人工地盤による整備を行うことからJBCIの建物用途「駐車場」の上位値(75%値)を採用する。

表 JBCI 駐車場平均工事費単価

駐車場	上(75%値)
工事単価(円/㎡)	203,377
採用値	20.3(万円/㎡)

(5)解体費(既存庁舎)

既存庁舎の解体工事費の単価は、JBCI の「RC 造杭引き抜きあり」参考価格における上位値(75%値)を採用する。

表 JBCI 解体工事参考価格(RC 造)

RC 造解体	上(75%値)
杭引き抜きあり(円/㎡)	58,998
採用値	5.9(万円/㎡)

(6)舗装解体・撤去

市の道路整備単価を調査した 0.3 万円/㎡単価を採用する。

(7)倉庫建設費

倉庫の整備単価は、JBCI の建物用途「倉庫」の中位値(50%値)を採用する。

表 JBCI 駐車場平均工事費単価

駐車場	中(50%値)
工事単価(円/㎡)	199,183
採用値	20.0(万円/㎡)

(8)什器備品費

事務機器メーカー実績聞き取りによる 47 万円/人を採用する。

(9)移転費

事務機器メーカー実績聞き取りによる9万円/(人・回)を採用する。

4-2 ライフサイクルコスト(LCC)検討

(1) 試算条件

試算にあたっては、『平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト(第 2 版)』の LCC 計算プログラムをもとに算定を行ない、設計監理費及び建設費については、概算事業費を用いる。また、各種単価の設定値については、概算事業費算出時のものに準拠し、使用年数は岸和田市公共施設最適化計画により、65 年とする。保全形式については、「予防保全＋事後保全」及び「予防保全のみ」の 2 パターンの比較を行う。ただし、実際の保全を行う場合には、事後保全の部材であってもいずれは修繕等が必要となることから、「予防保全＋事後保全」を実施することが望ましい。

表 LCC 算定条件

	本庁舎
算定方式	床面積入力法
竣工年度	2028 年
使用年数	65 年
延べ面積	13,400 m ²
保全形式	① 予防保全＋事後保全 ② 予防保全のみ
共通費率	30%
地域別工事係数	97%
消費税	10%

※新築工事費単価は、概算工事費算出時の単価を利用

※設計・監理費は、概算事業費算出時の金額を延べ面積で割り戻した単価を利用

表 LCC 算定基本データ(①予防保全＋事後保全)

1.建物基本データ				備考
建物名称	岸和田市 新庁舎			
竣工年度(西暦)	2028			年度
使用年数(20～100年)	65			年
床面積(m2)	13,400.00			m2
2.モデル建物の選択				備考
モデル建物	3 大規模事務庁舎			
3. 修繕等コストの計算方法				備考
建築				
	屋根	0	床面積入力法	
	外部	0	床面積入力法	
	外部建具	0	床面積入力法	
	内部建具	0	床面積入力法	
	内部	0	床面積入力法	
	外構	0	床面積入力法	
電気	電力	0	床面積入力法	
	受変電	0	床面積入力法	
	電力貯蔵・発電	0	床面積入力法	
	通信・情報	0	床面積入力法	
	通信・情報(防災)	0	床面積入力法	
	中央監視	0	床面積入力法	
	避雷・屋外	0	床面積入力法	
機械	空調	0	床面積入力法	
	換気	0	床面積入力法	
	排煙	0	床面積入力法	
	自動制御	0	床面積入力法	
	給排水衛生	0	床面積入力法	
	消火	0	床面積入力法	
	ガス	0	床面積入力法	
	昇降機その他	0	床面積入力法	
4.修繕等コスト計算と条件				備考
対象工事種別	建築	1	あり	
	電気	1	あり	
	機械	1	あり	
対象費用	修繕費	1	あり	
	分解整備等費	1	あり	
	更新費	1	あり	
保全方式		1	予防保全＋事後保全	
外部足場	加算する・しない	1	加算する	
	単価		2,550	円/m2
	数量		5,599	m2
各種係数	閾値		0	%
	共通費率		30	%
	地域別工事費指数		97	
	消費税率		10	%
	割引率		0.00	%
修繕等コスト出力期間			2028	年度から
			2093	年度まで
5.LCC計算と条件				備考
建設コスト	設計コスト		22,208	円/m2
	新築コスト		507,178	円/m2
	工事監理コスト		6,059	円/m2
	その他		0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト		2,387	円/年・m2
	税金等		0	円/年
	その他		0	円/年
保全コスト	維持管理コスト		4,383	円/年・m2
	その他		0	円/年
解体処分コスト	解体コスト		17,945	円/m2
	廃棄処分コスト		14,841	円/m2
	その他		0	円/一式
LCC集計計算結果の出力期間			2028	年度から
			2093	年度まで

表 LCC 算定基本データ(②予防保全のみ)

1.建物基本データ				備考
建物名称		岸和田市 新庁舎		
竣工年度(西暦)		2028	年度	
使用年数(20～100年)		65	年	
床面積(m2)		13,400.00	m2	
2.モデル建物の選択				備考
モデル建物		3 大規模事務庁舎		
3. 修繕等コストの計算方法				備考
建築				
	屋根	0	床面積入力法	
	外部	0	床面積入力法	
	外部建具	0	床面積入力法	
	内部建具	0	床面積入力法	
	内部	0	床面積入力法	
	外構	0	床面積入力法	
電気	電力	0	床面積入力法	
	受変電	0	床面積入力法	
	電力貯蔵・発電	0	床面積入力法	
	通信・情報	0	床面積入力法	
	通信・情報(防災)	0	床面積入力法	
	中央監視	0	床面積入力法	
	避雷・屋外	0	床面積入力法	
機械	空調	0	床面積入力法	
	換気	0	床面積入力法	
	排煙	0	床面積入力法	
	自動制御	0	床面積入力法	
	給排水衛生	0	床面積入力法	
	消火	0	床面積入力法	
	ガス	0	床面積入力法	
	昇降機その他	0	床面積入力法	
4.修繕等コスト計算と条件				備考
対象工事種別	建築	1	あり	
	電気	1	あり	
	機械	1	あり	
対象費用	修繕費	1	あり	
	分解整備等費	1	あり	
	更新費	1	あり	
保全方式		2	予防保全のみ	
外部足場	加算する・しない	1	加算する	
	単価		2,550	円/m2
	数量		5,599	m2
各種係数	閾値		0	%
	共通費率		30	%
	地域別工事費指数		97	
	消費税率		10	%
	割引率		0.00	%
修繕等コスト出力期間			2028	年度から
			2093	年度まで
5.LCC計算と条件				備考
建設コスト	設計コスト		22,208	円/m2
	新築コスト		507,178	円/m2
	工事監理コスト		6,059	円/m2
	その他		0	円/一式
運用コスト	光熱水コスト		2,387	円/年・m2
	税金等		0	円/年
	その他		0	円/年
保全コスト	維持管理コスト		4,383	円/年・m2
	その他		0	円/年
解体処分コスト	解体コスト		17,945	円/m2
	廃棄処分コスト		14,841	円/m2
	その他		0	円/一式
LCC集計計算結果の出力期間			2028	年度から
			2093	年度まで

(2)LCC の算出結果

先述の LCC 算定条件に基づく、各施設の算定結果は下記の通りである。

LCC の内、イニシャル(建設・解体)コストを除く、ランニング(運用・保全)コストについて、予防保全＋事後保全を行なった場合、65 年合計で約 130 億円(1.5 万円／㎡・年)となる。LCC については、一般的に保全にかかるコストが最も割合が大きくなる傾向があるため、計画的な施設保全を実施することで LCC の縮減を行うことができる。

表 LCC の比較(65 年合計、消費税 10%含) (単位:百万円)

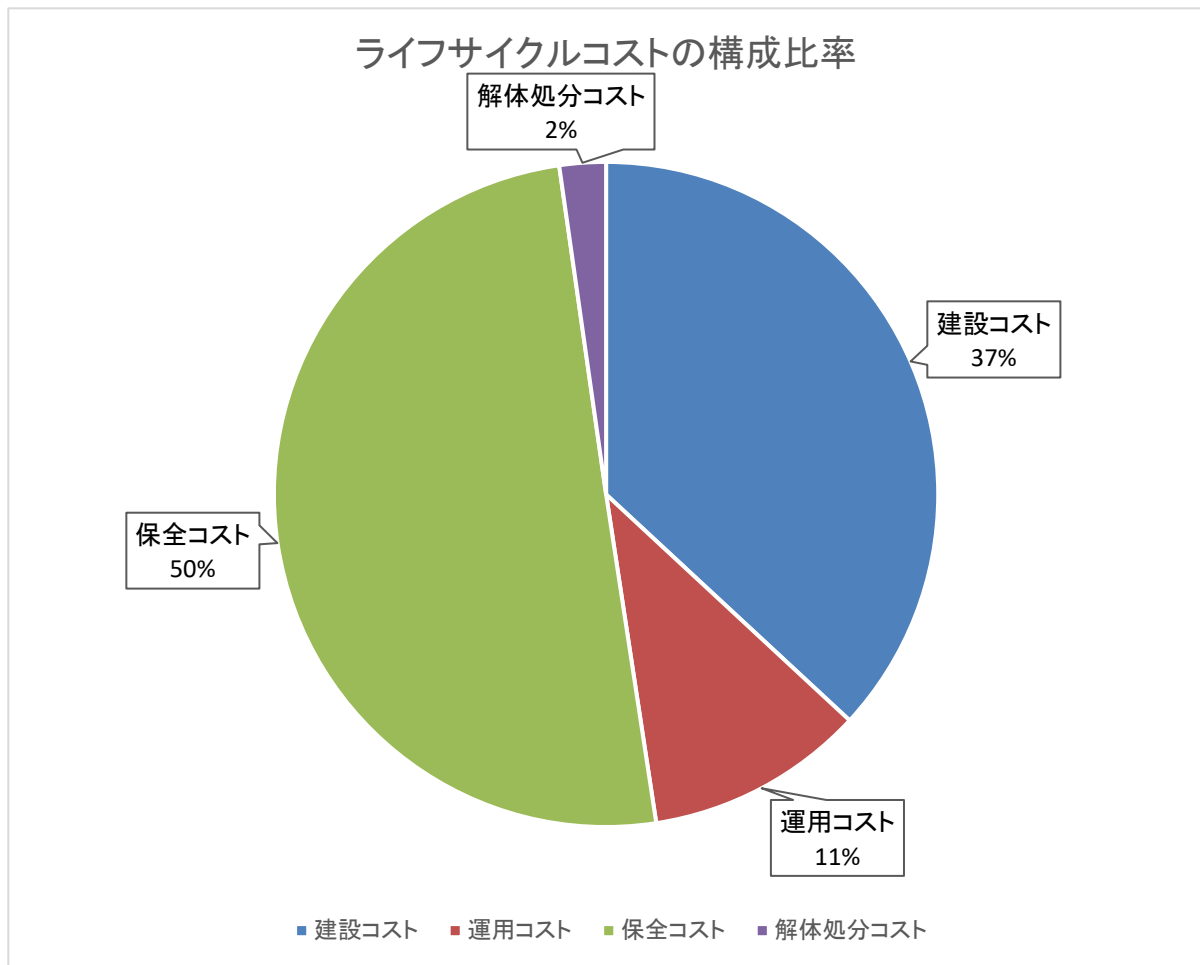
			本庁舎	
保全形式			予防＋事後	予防のみ※
LCC	イニシャル コスト	建設コスト	7,892	7,892
		解体処分コスト	483	483
		合計	8,376	8,376
	ランニング コスト	運用コスト	2,287	2,287
		保全コスト	10,729	8,441
		合計	13,016	10,728
	合計(イニシャル＋ランニング)		21,392	19,104

※イニシャルコスト：施設の建設、解体に要するコスト

※ランニングコスト：施設の運用（水道光熱費等）、維持保全（修繕等）に要するコスト

※事後保全を行う部材については算出対象としない。

図 本庁舎 LCC の構成比率(予防保全+事後保全)



4-3 事業スケジュール

プロポーザル方式で実施した場合の全体事業スケジュールを以下に示す。

