

岸和田市 庁舎建替 庁内検討委員会

報告書

平成 25 年 5 月

目 次

第Ⅰ章	現庁舎の現状と課題	・ ・ ・ ・ ・	P. 1
第Ⅱ章	新庁舎に求められる役割・機能・性能	・	P. 9
第Ⅲ章	新庁舎の規模の試算	・ ・ ・ ・ ・	P. 16
第Ⅳ章	建設候補地	・ ・ ・ ・ ・	P. 21
第Ⅴ章	建設手法の検討	・ ・ ・ ・ ・	P. 28
第Ⅵ章	建設費用の試算	・ ・ ・ ・ ・	P. 36
第Ⅶ章	財源確保	・ ・ ・ ・ ・	P. 43
第Ⅷ章	平成 25 年度以降の検討手法	・ ・ ・ ・ ・	P. 48
※	新庁舎整備スケジュールの想定	・ ・ ・ ・	P. 51
資 料	・ ・ ・ ・ ・	・ ・ ・ ・ ・	P. 53

第Ⅰ章 現庁舎の現状と課題

1 これまでの経過・現状

① 老朽化

現在、本市における本庁舎は旧館、新館、別館、第2別館の4棟から構成されており、それぞれの完成年、経過年数等は表1のとおりです。

表1：岸和田市における庁舎の建築年等

名称	完成年	経過年数
旧館	昭和29年（1954年）	58年
新館	昭和46年（1971年）	41年
別館	昭和57年（1982年）	30年
第2別館	平成6年（1994年）	18年

※1：経過年数は、平成24年度時点で算定。

※2：第2別館については賃貸であり、契約期間は平成27年3月まで。

以上のように、最も古い旧館では、築58年を経過しているなど、老朽化が著しく、危険性を有する場所も見られます。

危険箇所の参考画像



平成24年1月から2月にかけて、庁内において実施した庁舎建替に関する調査（以下、「庁内調査」という。）でも、老朽化による危険性や雨漏り等の問題点、電気設備の容量等に関する不安、また、これら問題点による維持管理経費の増大が挙げられています。

② 狭隘化

現庁舎の中で最も古いのは旧館ですが、時代の流れに併せて、行政ニーズが拡大し、様々な業務に取り組む部署が必要となり、組織機構の改編により課の数も増え、それに対応するように、新館、別館と増築を重ね、更に第2別館を賃借するようになりました。

現在、組織機構や職員数については、行財政改革に取り組む中、行政のスリム化を念頭に、人員削減を行っていますが、国や府からの権限移譲が進んできていることもあり、依然として行政ニーズは多様化してきています。

庁内調査では、職員同士のイスがぶつかるほど狭い状況や、会議室や書庫スペースの慢性的な不足が挙げられていますが、こうした狭隘化の原因としては以下のような事項が考えられます。

- ⇒ 庁舎建設時には想定していなかったであろう永年保存資料の蓄積。
- ⇒ O A化によるパソコン、プリンター等の機器の設置スペース確保の必要性。
- ⇒ 以前は立って対応するカウンターが主流であったが、高齢者等に対応するため、ローカウンターへの転換が進み、座ることができるスペースが必要となった。
- ⇒ プライバシーに関わる相談も増加し、個人情報保護の観点から、来庁者間の間隔を開ける必要が生じた。

2 市民サービスの向上の限界

① 庁舎構造上の問題

i. 複雑な構成

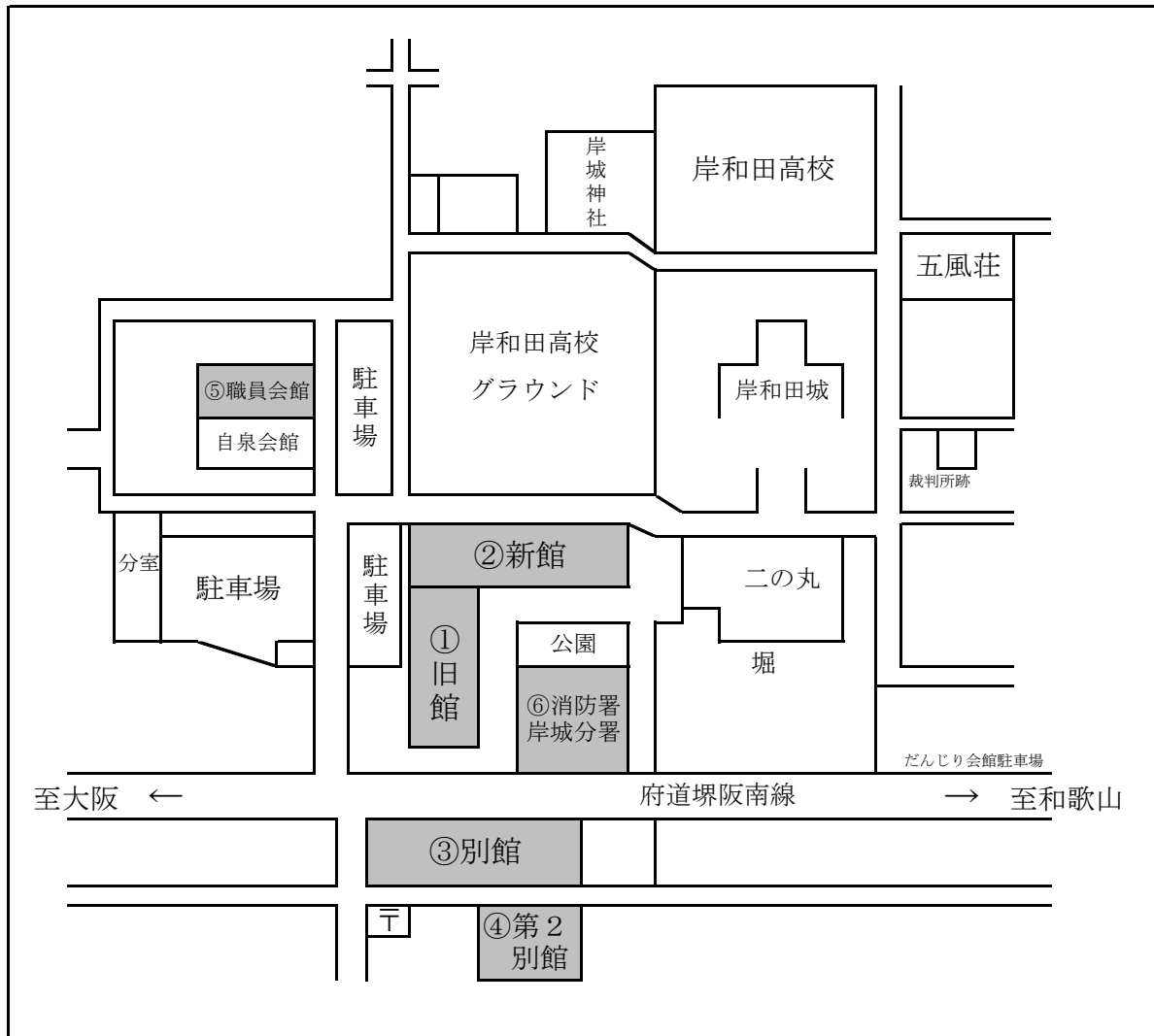
先述のように、本庁舎は、旧館、新館、別館、第2別館と、増築、賃借を重ねた結果、非常に複雑な構成となってしまっています。

坂に面して建っていることもあり、坂の下側から1階だと思って建物に入ると、実は地下1階であるなど、複雑さに拍車をかけています。

庁内調査においても、下記のような回答を得ています。

- ⇒ 庁舎の構成が、旧館、新館、別館、第2別館と複雑で、市民にとってはわかりにくい。
- ⇒ 庁舎構成が複雑なので、市民が行きたい場所への経路を説明しづらい。
- ⇒ 本庁舎内では手続きできない外部事務所があり、市民に改めて行ってもらわなければならない。

図 1 : 庁舎配置



庁舎として使用している建物

- ① 旧館
- ② 新館
- ③ 別館
- ④ 第2別館
- ⑤ 職員会館（会議室として使用）
- ⑥ 消防署岸城分署（3階を事務室として、4階を会議室として使用）

ii. 庁舎配置の課題

現状では、複雑な庁舎構成及び狭隘化を原因として、関連性のある課を並べることができない状況であり、いわゆるワンストップ化の実現が困難となっています。

本市では、昭和 57 年に市民課に総合窓口係を設置し、住民異動に伴う窓口業務を一本化したり、税関係の証明についても、市民税課を窓口として、1 箇所で発行したりするなど、市民にとって利用しやすい窓口となるよう努力してきました。

しかしながら、市民が必要とする全ての手続きが、ひとつの窓口や、並んで配置された関係課でスムーズに手続きできるというような環境には至っておらず、やはり、複数の場所を市民に移動していただかなければならない状況において、負担をおかけしていることは否定できません。

本市ホームページにおいても転入・転出の場合、住民異動の届出の他に、状況に応じて必要とされる手続きを照会していますが、手続き内容と場所の関係は表 2 のとおりとなっています。

表 2：住民異動手続き等

届出	手続担当課	所在場所
住民異動・戸籍届出	市民課	新館 1 階
年金加入者（国民年金 1 号加入者） 年金受給者	市民課（年金担当）	新館 1 階
国民健康保険	国民健康保険課	旧館 1 階
乳幼児医療（就学前医療）	児童育成課	新館地下
児童手当	児童育成課	新館地下
老人医療	福祉政策課	旧館 1 階
介護保険	介護保険課	旧館 1 階
学校手続	教育総務課	旧館 3 階

iii. バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化が未実施

近年の建設である第 2 別館を除き、各庁舎が建設された時点では、当然のことながら、バリアフリー、ユニバーサルデザインといった考え方はなく、時を経て、現在では、非常に使いづらい施設となってしまっています。

バリアフリーとは、文字通り、バリア（障壁）からのフリー（制約を受けない、取り除く）つまり障壁となるものによる制限を取り除き、制約を受けずに、生活しやすくすることを意味し、建物内の段差などをなくすことなどが代表的です。

ユニバーサルデザインとは、ユニバーサル（普遍的な、全体の）という言葉のとおり、年齢、性別、障害の有無などに関わらず、全ての人が使うことができるようにという考え方です。

庁内調査においても、現在の庁舎が、バリアフリーやユニバーサルデザインに対応できていないことを起因として、下記のように、市民が不便を感じている事例が

報告されています。

- ⇒ 障害者対応トイレが少ない。
- ⇒ 乳幼児のおむつ交換スペースがない。
- ⇒ 通路幅が狭く、車イスが通行しづらい。
- ⇒ 旧館・新館は隣接しているにもかかわらず、3階部分がつながっておらず、エレベーターが新館 1 箇所しかないため、車イスでは旧館 3 階の教育委員会へ行くことができない。

3 災害・防災対応の観点

① 耐震性能

平成 7 年（1995 年）に発生した阪神・淡路大震災を契機に、建物の耐震性能が重要視されるようになりました。

建物の耐震性能については、構造耐震指標（Is 値）により表 3 のように分類がなされており、Is 値が大きいほど耐震性能が高いとされています。

庁舎のように防災拠点となるべき建物については、0.9 以上が望ましいとされています。

表 3：Is 値と安全性

Is 値	地震に対する安全性
0.3 以下	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
0.3 以上 0.6 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
0.6 以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

※「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（国土交通省告示平成 18 年 1 月 25 日第 184 号）より抜粋。

本市の庁舎においても、阪神・淡路大震災の後、耐震診断が実施されましたが、「Is 値＝0.21」という結果が出た建物もあり、耐震性に課題があることが判明しています。

② 東日本大震災を契機にした課題

平成 23 年（2011 年）に発生した東日本大震災は、地震だけではなく、津波による被害も甚大なものでした。

その報道により、岩手県陸前高田市、大槌町、宮城県南三陸町の庁舎が被害を受け、行政機能の麻痺・停滞に至ったという事例を知りました。

こういったことより、先述の耐震性能だけでなく、地震等の災害発生時及び発生後に災害対策拠点を確保し、行政機能を維持・継続することの重要性がわかりました。

4 建替の必要性

これまで見てきた点から、本市の庁舎における課題を解決する方法として、建替の検討が考えられます。

では、本市の庁舎において、本当に、建替が必要なのかを検証します。

① 建替以外の選択肢として考え得る手段

i. 耐震補強の可否

建替という選択をする前に、現在の庁舎に耐震補強を施すことが可能かどうか、有効かどうか検討する必要があります。

平成 24 年 9 月、東京都新宿区役所について、Is 値が低く、免震工法による補強を実施する、補強事業費は概算で約 30 億円かかると報道されています。

本市の庁舎においても、耐震補強の工事をする自体は可能と考えますが、そのために、数多くの耐力壁や筋交いの増設が想定され、ただでさえ狭隘となっている庁舎が、更に狭く使いづらくなり、動線も複雑化することで、ますます市民にご迷惑をおかけすることが想定されますし、庁舎の分散化はそのまま残され、バリアフリーやユニバーサルデザイン化などは、別途検討しなければなりません。

また、耐震補強に費用を投入したとしても、老朽化が止まるわけではなく、本市の場合は、現時点においても、表 4 の建築物の耐用年数から見て、既に耐用年数を超過している建物もあり、根本的な解決にはならないものと考えられます。

他にも、例えば、建物の上層階など一部を撤去するという方法で、耐震性能が改善する場合があるようですが、ますます狭隘化が進むことが想定されます。

表 4：建築物の耐用年数

構造又は用途	細目	耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所、美術館等	50
	店舗、住宅、学校、体育館等	47
れんが造、石造又はブロック造のもの	事務所、美術館等	41
	店舗、住宅、学校、体育館等	38
金属造のもの (骨格材肉厚 4 mm 超)	事務所、美術館等	38
	店舗、住宅、学校、体育館等	34
金属造のもの (骨格材肉厚 3 mm 超、4 mm 以下)	事務所、美術館等	30
	店舗、住宅、学校、体育館等	27
金属造のもの (骨格材肉厚 3 mm 以下)	事務所、美術館等	22
	店舗、住宅、学校、体育館等	19
木造又は合成樹脂造のもの	事務所、美術館等	24
	店舗、住宅、学校、体育館等	22
木骨モルタル造のもの	事務所、美術館等	22
	店舗、住宅、学校、体育館等	20

※減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第一より抜粋。

ii. 民間物件への入居の可否

市が庁舎を建設してしまうのではなく、民間のテナントビル等を必要な広さの分だけ借り上げるという考え方もあります。

メリットとしては、所有主体ではないので、今回のように建替に際して費用負担を考えなくてもよいということになります。

デメリットとしては、「そもそも、市民のための市庁舎が賃借でよいのか」という考えや、家主から退去を申し込まれた場合、対応できるのか、結局、毎月の家賃を支払い続けることになる、という点が課題として挙げられます。

現に、本市においても、第2別館は民間ビルを借り上げていますが、現在の第2別館の賃料と延床面積を基に、単純に、現在の庁舎のうち、最小範囲で見て、旧館、新館、別館、第2別館の延床面積の合計に換算すると、年額約4億5千万円を超える賃料が発生することになります。単純計算ではいけないと思いますが、毎年の賃料と、起債した場合の償還との比較も検討材料となります。

これについては、第Ⅴ章で、建替後の庁舎の想定面積でも検討します。

② 庁舎建替の必要性

これまで見てきたように、本市の庁舎においては、老朽化、狭隘化、それによる市民サービスの低下や耐震性能が低いこと、将来の防災・災害対策拠点としての役割の必要性など、多くの課題があります。

耐震補強では、それによる庁舎の狭隘化・動線の複雑化も見込まれ、市民サービスの低下につながることや、建替に比べて、一時的な費用は少なく済むものの、老朽化は解消されず、近い将来、やはり建替が必要になってしまう可能性があります。

本市の財政は非常に厳しい状況ですが、現在の庁舎において課題となっている市民サービスの向上や防災・災害対策拠点としての機能を強化し、市としてのスムーズな行政遂行を実施し、行政責任を果たしていくためにも、庁舎建替の必要性があるとの判断に至りました。

5 岸和田市庁舎建替庁内検討委員会

本市において、庁舎建替を検討するため、平成23年11月、岸和田市庁舎建替庁内検討委員会を設置し、検討を開始しました。

① 組織構成：岸和田市庁舎建替庁内検討委員会：関係部長・課長（20名）

(1) 副市長（2名）・企画調整部長・総務部長・市民生活部長・危機管理部長・保健福祉部長・まちづくり推進部長・建設部長・教育総務部長

(2) 政策企画課長・総務管財課長・財政課長・市民課長・危機管理課長・福祉政策課長・都市計画課長・市街地整備課長・建築住宅課長・教育総務部総務課長

作業部会：上記(2)の各課から、参事～主査級職員（11名）

② **活動内容**：庁舎建替に係る調査・資料収集、課題の抽出・整理を行う。

※ 参考資料：岸和田市庁舎建替庁内検討委員会等設置要綱（P. 56）
岸和田市庁舎建替庁内検討委員会・作業部会構成（P. 57）

第Ⅱ章 新庁舎に求められる役割・機能・性能

第Ⅰ章では、現在の庁舎の施設的な側面から見た課題を挙げましたが、これらは、本来、庁舎として保有すべき役割・機能・性能の不足に起因するものです。

新庁舎を建設する際には、こうした現在の課題を補う検討が必要であり、その課題の解決策こそが、新たに庁舎を建てる場合、庁舎に求められる役割・機能・性能だと言えるでしょう。

表5を基に、新庁舎に求められる役割、それに対応する機能・性能それぞれの内容について検討していきます。

表5：新庁舎に求められる役割・機能・性能の相関関係

役割	機能	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

<役割1> 市民に親しまれる庁舎・人にやさしい庁舎

庁舎は、行政職員が事務を遂行するのはもちろんですが、多くの市民が利用するものであり、近づくづらいようなところではなく、市民にとって親しみを感じていただけたところでなければなりません。

また、本市では、職員の政策づくりの基礎となる「問題の発見、解決能力」の養成に取り組むため、人事課において行政課題実践研修を実施していますが、平成21年度に『人にやさしい庁舎づくり』を研修テーマとして取り上げたグループがありました。

その研修報告では、「人」、「やさしい」を次のように定義しています。

「人」・・・庁舎を利用する市民・職員

「やさしい」・・・○単純でわかりやすい

○すべての市民に配慮されている

○市民から好印象が得られる

新庁舎の求められる役割として、「市民に親しまれる」、「人にやさしい」という観点から見していきます。

1 市民に親しまれる庁舎・人にやさしい庁舎の機能

① シンボル機能

多くの市民が利用する「市の中心的な建物、市を代表する建物」として、市庁舎は

シンボリックな機能を有すると思われます。

財政状況が厳しい中、華美な装飾等は想定していませんが、誰からも愛され、岸和田市の顔となるような新庁舎を検討する必要があります。

② 窓口機能

i. スムーズな手続き

庁内調査において、市民の手続きに関する課が隣接していないことや、動線が複雑になっていること等で、市民サービスの向上が難しくなっているとの回答が多数見られました。

新庁舎の建設に際しては、来庁した市民がスムーズに手続き等を済ませることができるよう、以下の機能の必要性が考えられます。

⇒ 待合スペース

現状では、廊下にパイプイスを並べて対応するような場合もあり、待つ人も、通過する人も不便な状況です。

庁舎建替に際しては、窓口のある課については、市民の方にストレスなく待っていただくことができる待合スペースの確保が必要です。

⇒ 動線・課の配置への配慮

窓口サービスにおける基本的な考え方として、来庁者の動線がスムーズであることが挙げられます。

現状では、複雑な庁舎構成や狭隘さを起因として実現していませんが、庁舎建替の際には、市民にとってスムーズな動線、より利便性の高い窓口の配置が望まれます。

ii. プライバシー対応

⇒ 相談室

来庁者の中には、プライバシーに大きく関わる内容の問題を抱えて、相談に来られる方もいます。現状では、他の方と同じカウンターか、他の職員がいる事務室内の一角などでしか話を伺うことができず、話しづらい状況になってしまっている場合があります。

庁舎建替に際しては、今後増加するであろうこうしたデリケートな対応が可能な相談スペース等の確保が望まれます。

⇒ 仕切り付きカウンター

プライバシーに関わる問題ではなくても、同じカウンターに他の人と並んでの受付では、話しづらいという場合もあり、仕切り付きのカウンターの設置なども考えられます。

③ 交流機能

市民が集まる場所としての庁舎は、単に手続きのみをする場所ではなく、市民と行政の、また、市民同士の交流の場としての機能も期待されます。

i. 市民の憩い

庁内調査において、新庁舎の求められる役割として挙げられているのは、市民の憩いのスペースです。

- ⇒ 休憩所、市民の憩いのスペースが必要。
- ⇒ 市民、来庁者に開放できるスペースが必要。

現在、不足している待合スペースの拡充という意味だけでなく、単に、事務的に用事を済ませるにとどまらず、市民が集い、憩える空間を提供し、開かれた行政でありたいと考えます。

ii. 市民参画・協働推進

平成 17 年に施行された岸和田市自治基本条例において、市民の市政への参画の機会の保障や、協働してまちづくりを行うことなどが挙げられています。

新庁舎では、情報発信・情報交換のコーナーなども設けることで、こうしたスペースを活用して、市民との情報共有を充実させ、更なる市民との連携、交流、協働の推進も可能となると考えます。

④ 事務遂行機能

市民にスムーズで適切なサービスを提供することはもちろんですが、職員が効率よく事務を遂行するために必要と思われる機能もあります。

i. 事務効率の向上

⇒ 会議室

現状では、会議室が少なく、議会の委員会室も会議室として利用していますが、会議室の確保が難しい状況です。

庁舎建替に際しては、効率的に利用できる会議室の検討、確保が必要であると考えます。

⇒ 書庫

現状では、保存年限が永年である資料の累積等もあり、慢性的に書庫スペースが不足しています。その結果、書庫に入りきらない書類等が、事務室内にあふれ、狭隘化に拍車をかけ、事務効率低下の一因となっています。また、高所へ積み上げた書類等による危険性も発生しています。

庁舎建替に際しては、書庫スペースの確保や、電子データ化により書庫スペースを生み出す工夫なども必要となります。

ii. 労働環境の確保

庁舎は市民の利用はもちろんですが、職員が、日々、職務を遂行する場でもあり、適正な労働環境の確保が、事務遂行効率の向上にもつながるものと考えます。

⇒ 空調

現状では、旧館、新館は統一的に空調がなされており、個別の事務室ごとに調整ができません。事務室の場所によっては、空調が効き過ぎる場合、全く効かない場合等のムラがあり、職員の健康管理にも影響が出る場合があります。

庁舎建替に際しては、効率的に対応可能な空調が望まれます。

⇒ 更衣室

現状では、女性職員の更衣室はありますが、男性職員の更衣室はなく、事務室内や廊下におかれたロッカーを使用しており、更衣の状況が人目に触れる場合もあることから、庁舎建替に際しては、改善が望まれます。

2 市民に親しまれる庁舎・人にやさしい庁舎の性能

① 景観形成・緑化

新庁舎は、市のシンボル、顔となる建物であり、その規模や、市民の利用が多い点などから、その立地の地域特性を生かした景観形成を検討する必要があります。

また、市民の憩いの場所、まちの憩いの場所として、十分な緑化にも配慮すべきです。

② バリアフリー・ユニバーサルデザイン

第Ⅰ章で、現在の庁舎の課題として、バリアフリー・ユニバーサルデザインの状況が不十分であることは述べましたが、庁内調査においても、新庁舎の求められる役割として挙げられているのは、高齢者、障害者、乳幼児なども含め、誰もが利用しやすい庁舎という視点です。

⇒ 障害者をはじめ、どんな人でも使いやすい多目的トイレが必要。

⇒ 車イスや杖の利用でも移動が容易な通路の幅、エレベーターの設置、課の配置等への工夫が必要。

⇒ おむつ替えスペース、授乳室が必要。

などの意見がありました。

新庁舎の建設に際しては、こういったバリアフリー、ユニバーサルデザインの視点が不可欠です。

③ セキュリティ

i. 個人情報保護

近年拡大する情報社会の中で、個人情報の保護について厳しく取り扱うことの重要

性がクローズアップされてきています。

庁舎建替に際しては、市民の個人情報に厳格に、適正に取り扱われる環境を設ける必要があります。

⇒ 個人情報の安全な保管

施錠可能な書庫、書棚等を設け、個人情報は必ず施錠下で管理することが必要です。

⇒ 入室可能範囲の制限

特に、厳格な取り扱いを要する情報が存在する場所には、ID カード等での個人認証が必要とするエリアを設けることが必要です。

現在でも、別館 2 階の上下水道局の電算室や別館 4 階の情報政策課のマシン室において、入室の際に、ID カードでの個人認証が行われていますが、それ以外にも同様の情報管理が必要と思われる案件がある場合には、こうしたエリアの設定が必要です。

⇒ 廊下から見えない工夫

職員が机上に書類を広げて作業する場合もあり、現状のように、狭隘な事務室の状況では、書類が廊下から見えてしまう可能性もあり、市民の通行エリアとの十分な距離の確保、ついたてなどの障壁の設置の必要があります。

ii. 防犯対策

本市庁舎において、平成 22 年～23 年にかけて、盗難事件が発生し、その後、防犯カメラの設置等、一定の改善が行われています。この事例では、金銭的な被害のみでしたが、庁舎には、先述のように個人情報等も存在します。

庁舎建替に際しては、不審者の侵入を防ぐ対応が望まれます。

<役割 2> 災害に強いまちづくりの核としての庁舎

第Ⅰ章でも述べましたが、東日本大震災は、改めて我々の防災意識を喚起するに至りました。

特に、自治体の庁舎が大きな被害を受けたために、災害発生時の住民への避難指示や、避難住民への支援、復興支援はもちろん、通常業務等も含め、果たさなければならない行政機能に大きな影響が出ているニュースを目の当たりにし、これからの庁舎のあり方として、災害に強いまちづくりの核としての役割を果たすことが必要と考えられます。

1 災害に強いまちづくりの核としての庁舎の機能

① 防災機能

i. 防災拠点機能

地震、豪雨などの災害が発生した場合でも、行政機能を維持・継続し、災害対策本

部として、市民を支え続けることができるように、あらゆる災害に耐えうる構造・設備を有していることが必要です。

ii. 災害支援拠点機能

災害が発生した場合、被災した市民を支援できるような体制を取れる庁舎作りが必要です。

災害発生時の一時避難・応急処置や、行政機能の維持・継続による市民生活のバックアップだけでなく、支援物資の保管、配送など、復興においても拠点としての機能が果たせる庁舎であることが必要です。

市民が被災した場合はもちろんですが、他の地域で発生した災害に対して、人的支援・物的支援を行う場合も、その拠点としての機能を果たすことが期待されます。

<役割3> 環境にやさしい庁舎

1 環境にやさしい庁舎の性能

① 環境への配慮

近年、環境への配慮・負荷軽減に対する考え方が広まりつつありましたが、東日本大震災を転機として、我が国でのエネルギーのあり方が問われ、再生可能エネルギーの重要性が説かれるようになりました。

新庁舎建設においても、地球環境への配慮・負荷軽減を目指します。

i. 省エネルギーの取り組み

庁舎における省エネルギーの取り組みとしては、平成10年度行政課題研究において研修テーマとして取り上げられた「エコ社会と公共施設～公共施設の省エネを考える～」で以下のような手法が紹介されています。

⇒ 自然エネルギー

太陽光発電、太陽熱の利用、風力エネルギー等

⇒ 未利用エネルギー

ヒートポンプ

(少ない投入エネルギーで、空気中などから熱をかき集めて、大きな熱エネルギーとして利用する。)

コージェネレーション

(ガスタービン等により発電し、その廃熱を冷暖房等の熱源として利用する。)

燃料電池

⇒ 省エネルギー

自然風・自然光の利用、屋上緑化・壁面緑化、雨水利用

その他、近年、LED照明の採用が拡大している。

ii. グリーン庁舎

建築物は、その計画から建設、運用、廃棄に至るまで、大量の資材とエネルギーを必要とし、常に環境に負荷を与えています。

国土交通省では、そういった建築物のライフサイクルを通じた環境負荷の低減に配慮し、建築分野における環境対策の模範となる官庁施設として「環境配慮型施設（グリーン庁舎）」の整備を推進しており、グリーン庁舎の計画、設計に当たっては、次のような対策を講じることとされています。

- ⇒ 周辺環境への配慮
- ⇒ 運用段階の省エネルギー、省資源
- ⇒ 長寿命化
- ⇒ エコマテリアル（環境負荷の少ない材料）の使用
- ⇒ 適正使用・適正処理

（※国土交通省ホームページを参考にしています。）

グリーン庁舎は、庁舎を建設する場合の条件や規制ではありませんが、本市においても、新庁舎建設に際して、参考にできる点は多いと考えます。

第Ⅲ章 新庁舎の規模の試算

庁舎を建替えるに際し、まず、どれくらいの規模の庁舎面積が必要であるのかの検討が必要です。

本市の現状や、先行して建替を進めている団体の手法なども参考に、新庁舎の規模について検討します。

1 計算方法の検討

① 現状

i. 現庁舎の床面積

表 6：現庁舎の延床面積 (㎡)

施設名称	延床面積	計	計	計
旧 館	4,937.89	14,277.90	15,267.43	15,859.03
新 館	4,199.01			
別 館	4,197.88			
第2別館	943.12			
職員会館	989.53			
消防署岸城分署3・4階	591.60			

表6は現庁舎の延床面積です。旧館、新館、別館、第2別館だけでなく、現在、職員会館は会議室として使用されており、また、消防署岸城分署の3階は事務室として、4階は会議室として使用されていることから、現在でも、15,000㎡をフルで使用しており、庁舎の建替に際しては、必要な最低ラインと考えることができます。

ii. 庁内調査での意見

庁内調査で寄せられた意見を見ると、第Ⅰ章では、現庁舎の課題として「狭隘化」が、第Ⅱ章では、新庁舎に必要な機能の中で「通路幅の確保」が挙げられています。

職員の労働環境だけではなく、市民の利便性の視点からしても、現庁舎よりは広い面積が望まれます。

② 総務省算定基準

庁舎の建替について、先行して建替を進めている団体が、新庁舎の必要面積の算定材料としてよく利用しているのが、総務省の平成22年4月1日付の「平成22年度地方債同意等基準運用要綱等について（別紙2）」です。

これについては、平成23年1月25日付で「地方債充当率等の簡素化について」が出されたことにより、効力はなくなっているのですが、庁舎に係る起債対象事業についての内容として事業実施に際し妥当な数値を想定しているものと考えられるため、現在でも、庁舎建設時における必要面積算定の根拠として有用性を持つものであると考えます。

表 7：総務省「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について（別紙 2）」より算定

区分	三役 特別職	部長 次長級	課長級	課長補佐 係長級	一般 職員	製図 職員	
(イ) 事務室	特別職	部長 理事	課長 参事	主幹 担当長 主査	一般 職員	製図 職員	計
職員数	5	30	93	285	483	45	941
換算率	20	9	5	2	1	1.7	
換算 職員数	100	270	465	570	483	76.5	1,964.5

	算定方法	面積(㎡)
(イ) 事務室	4.5 ㎡×換算職員数	8,840.25
(ロ) 倉庫	(イ) の面積の 13%	1,149.233
(ハ) 会議室等	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他の諸室 7.0 ㎡×職員数合計	6,587
(ニ) 玄関等	玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分 (イ) ～ (ハ) の合算面積の 40%	6,630.593
(ホ) 車庫	自動車 1 台につき 25 ㎡ 台数	144 3,600
(ヘ) 議事堂	議場、委員会室及び議員控室 議員定数（岸和田市 26）×35 ㎡	910
合計		27,717.08

合計（車庫を除く）	24,117.08
-----------	-----------

※ 算定に関する留意事項

- ⇒ 「人口 5 万人以上 50 万人未満の市町村」区分に従い算定する。
- ⇒ 職員数は、現在、定員管理計画が未設定であること、また、庁舎建替時期が不明確であることから、平成 24 年 4 月 1 日現在の職員数を根拠とする。
- ⇒ 製図職員については、職種上区分けをしていないため、技術職を想定。
- ⇒ 職員数は、嘱託職員、再任用職員を含む。（机をひとつ使って業務に携わる以上、雇用形態に関係なく事務・作業スペースが必要であるため。）

-
- ⇒ 庁舎建替に際して、現在、本庁舎ではない外部施設に事務所を置く、文化国際課、環境保全課、生活環境課、健康推進課、生涯学習課、スポーツ振興課等を本庁舎内に統合することも想定した場合の職員数を計上している。
 - ⇒ 上下水道局庁舎である別館も含めての想定としている。
 - ⇒ 今後、検討を進める中で、財政状況等も含め、精査することとする。
 - ⇒ 精査する際には、職員だけでなく、近年導入されている納税課の市税納付案内センター、国民健康保険課の国民健康保険料自主納付案内業務、上下水道局料金課の業務委託業者の執務スペースも考慮する必要がある。

以上のように、表 7 の試算からすると、本市では、約 25,000 m²の床面積が必要であると想定されます。

③ 先行団体事例

本市が実施した、先行して建替の検討を進めている団体へのアンケート調査結果で、本市の規模に比較的近い団体（人口が 15 万人～20 万人程度）の状況を見てみると次ページの表 8 のとおりとなります。

表 7 の算定材料とした、本市における新庁舎で勤務する想定職員数は、「941 人」（特別職を含む）でしたが、表 8 の先行団体事例を見ると、府中市、甲府市、呉市などと比較的近い状況です。これらの市の建替後面積の想定を見ても、表 7 の試算「約 25,000 m²」は現実的な数字であると考えられます。

表 8：先行団体事例

立川市 (東京都)		人口	179,668 人	面積	24.38 km ²	職員数	1,209 人
建替前 面積	敷地 延床	9,304.00 m ² 9,271.00 m ²	建替後 面積	敷地 延床	11,000.41 m ² 25,981.60 m ²	新庁舎 職員数	688 人
建替の状況		H22年 5 月：新庁舎へ移転済。					
府中市 (東京都)		人口	255,506 人	面積	29.34 km ²	職員数	1,258 人
建替前 面積	敷地 延床	8,674.59 m ² 20,926.11 m ²	建替後 面積	敷地 延床	未定 約25,000～ 29,000 m ²	新庁舎 職員数	約900 人
建替の状況		H23年 8 月：庁舎整備構想検討調査委託、基本構想内の整備検討パターンを絞り込むための作業を実施中。					
平塚市 (神奈川県)		人口	260,780 人	面積	67.88 km ²	職員数	2,263 人
建替前 面積	敷地 延床	19,019.17 m ² 7,652.43 m ²	建替後 面積	敷地 延床	16,411.40 m ² 36,421.43 m ²	新庁舎 職員数	想定 1,026 人
建替の状況		H23年 9 月：工事着手					
茅ヶ崎市 (神奈川県)		人口	236,274 人	面積	35.76 km ²	職員数	1,895 人
建替前 面積	敷地 延床	14,655.72 m ² 13,748.90 m ²	建替後 面積	敷地 延床	8,883.00 m ² 約16,000 m ²	新庁舎 職員数	711 人
建替の状況		H23年12月～：公募型プロポーザル方式にて、新庁舎建設基本設計、実施設計業務設計者選定手続き開始。					
甲府市 (山梨県)		人口	198,992 人	面積	212.41 km ²	職員数	1,740 人 (病院等含む)
建替前 面積	敷地 延床	8,729.00 m ² 24,500.00 m ²	建替後 面積	敷地 延床	8,729.00 m ² 27,000.00 m ²	新庁舎 職員数	852 人
建替の状況		H23年 5 月：新庁舎建設（建築・設備）工事着工					
小牧市 (愛知県)		人口	147,132 人	面積	62.82 km ²	職員数	1,769 人
建替前 面積	敷地 延床	8,292.68 m ² 6,811.58 m ²	建替後 面積	敷地 延床	16,277.97 m ² 17,049.52 m ²	新庁舎 職員数	605 人
建替の状況		H22年 7 月：工事着手					
呉市 (広島県)		人口	239,973 人	面積	353.84 km ²	職員数	2,556 人
建替前 面積	敷地 延床	5,660.50 m ² 11,218.58 m ²	建替後 面積	敷地 延床	12,000.00 m ² 約31,500 ～36,000 m ²	新庁舎 職員数	1,000 人
建替の状況		現在：基本設計段階 ・ 委託期間：平成23年11月～平成24年10月					

※ 調査時期：平成24年 1 月～2 月

人口：平成22年国勢調査より

面積：平成24年 1 月 1 日現在

職員数：平成23年地方公共団体定員管理調査における、平成23年 4 月 1 日現在の職員数

2 新庁舎規模の試算

① 新庁舎に求められる役割・機能から

第Ⅱ章で挙げたように、庁舎建替に際しては、現在の庁舎では不足していたり、課題となっている役割・機能・性能が求められており、庁舎規模を検討するうえで、現在よりも広いスペースが求められます。

② 総務省基準から

P. 17～18 でご覧いただいたように、延床面積「約 25,000 m²」が導き出されました。

③ 庁舎の高さ・1階の床面積の検討

新庁舎の延床面積の想定に基づき、どれくらいの階数の庁舎とすればよいのかを検討します。

敷地が狭い場合高層化もあり得ます。狭隘な土地でも建設可能という点がメリットですが、用途地域、日影規制等の配慮も必要になります。

また、デメリットとしては、高層化の場合エレベーターの待ち時間が長くなり、逆に不便となってしまう、または、多数のエレベーターが必要となり、コストアップしてしまう可能性があります。非常時の避難等の配慮も必要です。

今回の試算では、中層程度として、5階建てを想定して検討することとします。

$$< \text{新庁舎延床面積想定 } 25,000 \text{ m}^2 \div 5 \text{ 階} = 5,000 \text{ m}^2 >$$

1階の床面積は、5,000 m²程度と想定します。

表9は、現庁舎の1階床面積を示したのですが、各館の1階床面積を合計すると、現在でも、3,260 m²を使用していることがわかり、延床面積の想定でもあったように、それ以上の面積が必要と考えられます。

表9：現庁舎の1階床面積 (m²)

施設名称	1階床面積	計	計
旧 館	1,208.40	2,934.87	3,260.90
新 館	762.44		
別 館	729.79		
第2別館	234.24		
職員会館	326.03		

第Ⅳ章 建設候補地

1 候補地の選定

地方自治法第4条第2項に、庁舎の位置については、「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。」とあります。

庁舎建替の候補地選定に当たっては、これらの項目に留意しながら進める必要があると言えます。

① 理想の建設場所

庁舎建設の候補地を検討する場合、その時点で、庁舎建設に適した面積を有するまとまった土地の有無から考えるのもひとつの方法ですが、一方で、そもそも市役所はどこにあるべきかという観点から、庁舎を建設する市内の理想の場所を想定すべきではないかという考え方もあります。

理想の場所を想定する条件としては、利用する市民の利便性等の観点から、下記の項目が考えられます。

i. 交通

駅、バス停から近く、公共交通機関が利用しやすい位置であること。主要幹線道路からも近く、自動車の利用においても便利であること。

ii. 市域における位置

現在の市役所の位置は、市域の端になります。これは、大正11年（1922年）市制施行時から一定の時期までの市域においては中心となる場所であったものですが、その後、表10のように、合併が行われたことで、市域が拡大した結果、端となったものです。

市役所は、市民が来庁することが前提であり、市の全域から行きやすい場所にあるべきではないかとの考え方もあります。

表10：岸和田市の沿革

時 期	状 況
大正11年11月1日	市制施行
昭和13年3月3日	編入 土生郷村
昭和15年6月1日	編入 有真香村 東葛城村
昭和17年4月1日	合体 山直町 南掃守村 春木町
昭和23年4月1日	編入 山滝村

iii. 考察

現実問題として、上記の条件に当てはまる土地があったと仮定して、その土地の買収を計画し、そこに存在する家々や店舗、そこに居住する何十人何百人の市民に対して、立ち退き・移転を申し入れてまで建替を進めるというのは、現実味が薄いと考えられます。

当然、庁舎を建てる場所としての理想となる条件はあるのですが、「ここがよい」として、ピンポイントで、実際の場所を特定するのではなく、「こういった条件が整った場所」というように、エリアとして示す程度にとどめるべきではないかと思われます。

そして、現実的には、経済的な条件等も鑑み、市有地の中で、その理想に近い場所を候補とするのが妥当ではないかと思われます。

表 11：現庁舎の敷地面積 (㎡)

施設名称	敷地面積	計	計	計	計	計
旧 館	6,211.85	7,351.00	8,065.46	11,245.44	12,468.59	16,251.69
新 館						
別 館	697.12					
第 2 別館	442.03					
職員会館	714.46					
第 2 来庁者用駐車場 (市民会館跡)	2,512.32					
第 3 来庁者用駐車場 (職員会前)	667.66					
公用車車庫 (分室)	809.15					
岸城神社横 公用車駐車場	414.00					
五風荘横駐車場	3,783.10					

② 建設候補地

建設候補地を検討するにあたって、下記のような観点から、候補地の検討を行いました。

i. 面積

表 11 は、本市における現在の庁舎の敷地面積です。その合計は、駐車場も含めて約 12,000～16,000 ㎡ですが、現在の庁舎が分散化しており、使いづらいことが課題となっている点や、庁内調査においても、庁舎が狭隘となっていることによる弊害について回答がなされている等の点から、少なくとも、現在の敷地面積と同程度以上は必要であると考えられます。

ii. 防災

東日本大震災による、地震、津波被害で、自治体庁舎が壊滅的な被害を受け、行政機能が麻痺した事例から、庁舎には、災害発生時、発生後における行政機能の確保、防災・災害対策拠点としての役割が必要であることが再認識されました。

災害は、地震による津波だけでなく、地盤による地震の揺れ自体の強弱、台風による風水害、河川の氾濫等も考慮しなければならず、候補地選定に当たっては、災害発生時には、安定的に行政機能の継続、被災者支援の実施が可能な位置であることが望まれます。

また、災害発生後、庁舎は、災害支援本部となることが想定されますので、自衛隊、救助隊が参集しやすい場所、物資の運搬がしやすい場所などの視点も必要となります。

※ 参考資料：P. 55「南海トラフ巨大地震による岸和田市の深度分布・津波高・浸水域」

iii. 経済性

本市の抱える課題の中には財政問題があり、庁舎建替の検討においても、当然、配慮すべき問題となります。

建設用地の確保についても、新たな用地取得のための買収、換地が必要になるのか、その土地に既存の建築物があれば、解体、撤去も必要になるのか、また、新庁舎を建設する間に使用する、仮設庁舎が必要になるのかなども考慮して検討しなければなりません。

iv. まちづくり

庁舎の建替は、それ自体で完結する話ではなく、本市における将来のまちづくりのあり方に大きく影響するものと思われます。

候補地の選定においては、第4次総合計画「岸和田市まちづくりビジョン」や、「岸和田市都市計画マスタープラン」との整合性を図り、市全体における長期的な展望を考慮しなければなりません。

v. 位置・アクセス

市民が来庁することが前提とすると、駅、バス停から近く、公共交通機関が利用しやすい位置であり、自動車利用においても、主要幹線道路から近く、市の全域から行きやすい場所であることが必要です。

vi. 環境への影響

庁舎に限らず、大規模な建設は、環境への負担になることが多いと思われます。候補地の選定においても、自然環境への影響の有無等にも配慮すべきです。

vii. その他

その他、本市における公共施設の適正配置、土地活用等、考慮すべき案件も複数あり、各方面との調整も必要です。

財政難の状況下、公共施設の適正配置を検討することにより、新庁舎にその機能を含むことができる施設があれば、統廃合による従前敷地の処分や活用も可能となり、庁舎建替の財源に充てることも考えられます。

2 候補地選定についてのまとめ

上記の条件から、表 12 のように、市有地から 3 箇所を挙げ、メリット、デメリットについて比較し、整理しました。

当検討委員会では、こうした諸条件を勘案し、候補地について比較検討を行い、現段階における優先順位を設定しました。

本報告書における庁舎建替の第一候補地は、福祉総合センター等敷地と想定します。

第一の候補となる場所を想定することで、今後の庁舎建替の検討においても、条件の整理等がスムーズになるとともに、並行して行われている公共施設の見直しに際しても、ひとつの整理材料となるものと考えられます。

ただし、本報告書においては、引き続き、様々な可能性を検討するため、第一候補以外の場所に建設される場合に起こりうる想定（仮設庁舎費用や土地取得費用）も参考として掲載しています。

今後も引き続き検討を行う中で、候補地についての議論を継続していきます。

※ 岸和田市まちづくりビジョン将来構想に示す土地利用の方向性（抜粋）

⇒ 歴史文化ゾーン

歴史的遺産の保全・活用により、国内外の人々をひきつける、個性あふれる文化観光の拠点形成を図る。

⇒ 都市中枢ゾーン

商業・業務など都市機能の集積を図るとともに、地域福祉を考慮した快適なまちなか居住の環境づくりにも配慮し、本市の中枢拠点として、にぎわいの創出を図る。

⇒ 都市交流ゾーン

商業を中心ににぎわいのある都市機能の集積とともに、市民の多様な文化交流拠点の形成を図る。

⇒ 風致ゾーン

情趣豊かな景観を保全しながら、良好な住環境の形成を誘導する。

表12：候補地比較

優先順位	1	2	3
候補地	福祉総合センター等敷地	防災広場	現在位置
所在地	野田町	下松町	岸城町
面積	約18,000 m ² (ただし、福祉総合センターについては、当該敷地内での建替えを前提にした、基本計画を25年度中に策定する予定。庁舎建設時には、福祉総合センター建設に要する面積を、上記面積から差し引く。)	約11,000 m ²	約12,000 m ²
防災	・津波の影響なし	・津波の影響なし ・隣接地に、防災拠点となる上松公園がある	・海岸部に近い →津波対策を施した建物も可能
経済性	・既存建築物あり	・起債条件あり、繰上償還必要	・既存建築物あり ・仮設庁舎が必要でコストアップ
まちづくり	岸和田市まちづくりビジョン将来構想における土地利用の方向性		
	都市中枢ゾーン	都市交流ゾーン 風致ゾーン	歴史文化ゾーン
位置・アクセス	・交通アクセスがよい ・市道岸和田駅東停車場線への接道が1箇所である	・JR下松駅からは標準的な距離 ・岸和田市の中央部である	・市域の端である ・南海岸和田駅からは標準的な距離
その他	・中心市街地であり、昼間人口を増加させる公共施設（学校、病院、市役所など）であれば、中心市街地の活性化に有効という見方もできる	・現庁舎のエリアでの市民サービス業務の低下を招かないようにしなければならない	・現状同様に建物の分散化の可能性あり

③ 新庁舎の駐車場面積に関する試算

候補地を想定する際に、必要な駐車場面積も材料のひとつとなりますが、駐車場の場合、平面だけではなく、立体駐車場や地下駐車場を選択する可能性もあり、候補地の検討に直結するものではないと考えられるため、ここでは、平面で駐車場を設けると仮定した場合必要となる面積の試算のみを行うこととします。

① 駐車スペース

「道路構造令の解説と運用（社団法人日本道路協会）」には、駐車ますを定める場合、奥行きについては「5 m」、幅については他車やドアの開閉を考慮し、車幅から一般的に 0.3mを確保するとして、2.3m幅としています。文中では 0.5mが望ましいという主旨の表記になっており、差の 0.2mを加えた「2.5m」が妥当と考えられます。

現に、他の自治体のホームページに掲載されている路外駐車場の届出基準などでは、「奥行き 5 m×幅 2.5m」を標準としているところが多いようです。

以上から、ここでは、1 台あたりの必要面積を幅 2.5m×奥行き 5 m=12.5 m²と想定します。

② 必要な駐車台数

i. 公用車駐車場

公用車台数は、平成 24 年 2 月時点で 212 台ですが、斎場、市民センター、保育所、浄水課、施設課、学校、消防署等の 68 台は、それぞれの施設に駐車されており、それらを除くと「144 台」となります。

ii. 来庁者用駐車場

現在、本庁舎において駐車可能な台数は 110 台となっています。

自家用車での来庁台数の想定については、建設候補地の位置や、公共交通機関、周辺道路の状況により変化があることから、現在同様の「110 台」で想定することとします。

iii. 職員駐車場

現在、職員で自動車通勤し、職員厚生会管理の駐車場を利用しているのは、110 台です。（岸和田駅駐車場 100 台・五風荘横 10 台）

③ 必要な駐車場面積

i. 必要台数にかかる面積の試算

あくまでも試算として、1 台あたりの必要面積を、全て①で想定した 12.5 m²とし、福祉車両やごみ収集車などの特殊車両の大きさ、洗浄スペースの必要性については考慮しない場合、以下のとおりです。

公用車	：144 台	$\times 12.5 \text{ m}^2$	$=1,800 \text{ m}^2$
来庁者	：110 台	$\times 12.5 \text{ m}^2$	$=1,375 \text{ m}^2$
職員用	：110 台	$\times 12.5 \text{ m}^2$	$=1,375 \text{ m}^2$

合 計	：364 台		4,550 m^2
-----	--------	--	--------------------

ii. 駐車場内の通路

駐車場内での円滑かつ安全な走行のために、駐車場法施行令第8条では、対面交通の場合 5.5m の車路を設けなければならないと規定されています。

iii. 面積の想定

上記 i の試算は、通路がなく、駐車ますのみを並べたものになりますので、360 台の自動車が、60 台 $\times$ 6 列の駐車場を考えるとします。6 列の駐車場なので、間の通路が 5 本あるとすると、以下のようになります。

⇒ 駐車場の縦は、 $2.5\text{m} \times 60 \text{ 台} = 150\text{m}$

⇒ 駐車場の横は、 $5 \text{ m} \times 6 \text{ 列} + \text{通路 } 5.5\text{m} \times 5 \text{ 列} = 57.5\text{m}$

⇒ この駐車場の面積は、 $150\text{m} \times 57.5\text{m} = 8,625 \text{ m}^2$ となります。

駐車ますを背中合わせにつけることで、通路が 4 本でも可能になります。

⇒ 駐車場の横は、 $5 \text{ m} \times 6 \text{ 列} + \text{通路 } 5.5\text{m} \times 4 \text{ 列} = 52\text{m}$

⇒ $150\text{m} \times 52\text{m} = 7,800 \text{ m}^2$

④ 新庁舎の候補地による駐車場の留意点

新庁舎の建設地がどこかによって、職員駐車場の確保をどのように考えるかが課題となります。

i. 候補地：現在位置・福祉総合センターの場合

現在同様、職員駐車場として、岸和田駅駐車場の活用が可能です。

ii. 候補地：防災広場の場合

周辺での民間駐車場活用の可能性低く、敷地内に全ての駐車場を確保する必要があります。

第Ⅴ章 建設手法の検討

庁舎を建設するに際し、どのような手法を採用するかについても検討しておかなければなりません。この章では、①PFI方式、②リース方式、③従来方式の三つについて、比較検討を考えたいと思います。

1 建設手法の比較

① PFI方式

i. PFIの定義

PFIについて、内閣府民間資金等活用事業推進室（PFI推進室）のホームページの掲載内容を抜粋すると、下記のとおりです。

- ⇒ 「PFI（Private Finance Initiative）」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する手法であり、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFIの導入により、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すものです。
- ⇒ PFI事業として実施するかどうかについては、VFM（Value For Money）が基本となります。VFMは、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方のことであり、従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のことです。

ii. 庁舎建設におけるPFI導入事例

- ⇒ 九段第3合同庁舎
総務省関東総合通信局、財務省会計センター、厚生労働省関東信越厚生局、国土交通省関東地方整備局の複合施設となっています。
- ⇒ 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園
区役所、公会堂、消防署、公園の複合施設となっています。
- ⇒ 千代田区役所本庁舎
区役所、図書館、男女共同参画センター、障害者福祉施設の複合施設となっています。
- ⇒ 京都市伏見区総合庁舎
区役所、福祉事務所、青少年活動センター、保健所の複合施設となっています。

iii. PFI方式導入の特徴

導入している事例は、いずれも複合施設であり、出先機関の集合体のようになっています。

地方自治体の本庁舎でPFIが導入された事例はなく、山梨県甲府市、愛知県半田市で、庁舎建設に際し、計画の段階では、PFI方式を採用との案が出たようですが、その後、断念しています。

地方自治体の本庁舎でP F I が導入されにくい理由については、以下の点が考えられます。

⇒ P F I 方式導入については、V F Mの効果が問われますが、庁舎は、他の施設とは違い、P F I 事業者が担える収益事業の要素（施設維持管理、食堂、売店など）が少ない。

⇒ 手続きが複雑であり、事業を進めるのに時間を要する、導入可能性調査、アドバイザー費用が発生する、など。

iv. P F I 導入の可能性

上記の理由により導入のハードルが高いP F I ですが、庁舎建設には基本的に補助制度がなく、財源確保が困難な現状のため、民間資金に対するニーズは今後高まる可能性があります。また、庁舎P F I は、他の公共施設P F I より事業スキームがシンプルであり、事業費が大きいいため、V F Mの効果も参入事業者の創意工夫によっては大きくなる余地はあります。

② リース方式

i. リース方式とは

リース方式とは、民間事業者が、施設の設計、建設及び維持管理業務を行い、市がその建物のリースを受ける手法です。

民間事業者は、施設のリース料の支払いにより資金を回収し、契約期間満了後は、市へ施設を無償譲渡してもらうこともできます。

ii. 庁舎建設におけるリース方式導入事例

- ⇒ 和歌山県和歌山市東庁舎
- ⇒ 兵庫県淡路市第1庁舎
- ⇒ 広島土木建築事務所庁舎
- ⇒ 沖縄県那覇市西消防署

iii. リース方式導入の特徴

V F Mの効果を生まなくてはならないP F I ほどハードルが高くなく、手続きが簡素であり、財政状況が悪い場合、毎年の支出を平準化できる方策として、上記事例のように、庁舎への導入も見られるようになってきています。

リース期間満了後、市へ無償譲渡してもらえるので、いわゆる賃借とは違い、ローン販売に近い手法であると考えられます。

iv. リース方式導入の可能性

従来方式では建設時に多額の財源を用意しなくてはなりませんが、リース方式だとその負担は軽減されます。従来方式でも、数年間、毎年計画的に財源を確保し、一定

の金額を準備した上での庁舎建設の実現性は十分見込めますが、リース方式のメリットは、早急に建設する必要があるが、当面の資金の確保が困難という場合にでもすぐに着手できるということです。

さらに、リース会社の大部分では不動産仲介業のような業務も行っていますので、現庁舎の解体後の跡地活用や庁舎建設用地の余剰地の有効活用策といったノウハウの獲得も期待できます。

③ 従来方式

ここでは、上記で説明したPFI方式、リース方式ではなく、これまで、一般的に広く行われてきた通常の公共事業の実施手法を従来方式と呼ぶことにします。

市が自ら調達した財源（一般財源、基金、起債等）で施設を建設し、維持管理、運営するものです。

PFI方式やリース方式では、清掃、警備など、維持管理業務等も含めた運営によりコスト削減が行われますが、従来方式においても、清掃、警備など、業務の一部を民間に委託することは可能です。

表 13：建設手法の比較

比較事項	PFI方式	リース方式	従来方式
建物所有者	施設完成後：市又は民間（PFI方式の手法により異なる）	リース期間中：民間 リース期間終了後：市	市
実施主体 設計	民間	民間	市
実施主体 建設	民間	民間	市
整備資金の調達	民間（市が契約金を支払う）	民間（市が契約金を支払う）	市（基金、一般財源、起債）
維持管理	民間	市又は民間	市
発注形態	一括発注（設計、施工）	一括発注（設計、施工）	分離発注（設計、施工）
発注方式	性能発注（市が基本的な性能要件を提示し、民間業者はそれを自己責任で解釈、設計して施工する。使用する資材や技術、工法は自由に提案できる）	性能発注又は仕様発注	仕様発注（構造、材料などの詳細な仕様書を市が作成し発注する）

比較事項	P F I 方式	リース方式	従来方式
従来方式と比べたコスト削減可能性	高い(民間ベースによる効率設計・施工、V E、一体管理、運営による全体コストの削減) ※ 1	高い(民間ベースによる効率設計・施工、V E、一体管理、運営による全体コストの削減)	—
支出の平準化	年度ごとの予算の低減と平準化が可能	年度ごとの予算の低減と平準化が可能	事業費全額を竣工時に支払うため、短期間での支払いが必要
維持管理	市又は民間の長期契約(事業期間終了後は市負担)	市又は民間の長期契約(リース終了後は市負担)	原則、市の分離・分割発注による単年度契約
従来方式と比べた事業の進捗度	遅い(P F I 法による手順、手続きのフロー遵守)	早い(手続きの効率化、契約手法の柔軟性)	—
地元企業の参入	困難(国の基本方針の趣旨遵守により)	困難(J V 構成員としての参入は可能) ※ 2	容易(分離・分割発注により参入しやすくなる)

※ 1 V E (Value Engineering) : 製品やサービスの価値をそれが果たすべき機能とそのためにかかるコストとの関係で把握し、システム化された手順によって価値の向上を図る手法。

※ 2 J V (Joint Venture) : 大規模な工事を、複数の企業が共同で請け負うために作る企業体組織。

表 14 : 建設手法のメリット・デメリット比較

比較事項	P F I 方式	リース方式	従来方式
メリット	・ 民間のノウハウを活用して公共サービスの質を向上できる。 ・ 設計・建設及び維持管理・運営のコストを削減できる。 ・ 財政負担を平準化できる。	・ 民間の資金とノウハウを活かすことができる。 ・ 財政負担を平準化できる。 ・ 質的向上や財政負担の低減が図れるとともに、手続きなどの負担も比較的軽いので、導入期間も短くなる。	・ 長年採用してきた方式であり、手続き的な負担も軽く安心感がある。 ・ 既存の実務方式、実務経験を活かせるので効率的に事業推進できる。 ・ 分離発注方式によるため、地元企業の参入は比較的容易である。

比較事項	P F I 方式	リース方式	従来方式
課題	・ V F Mが見込めることが前提。 ・ 市町村レベルでの採用実績はほとんどない。	・ 自治体の本庁舎が「リース」でいいのかが課題。 ・ リース会社から退去を申し入れられる可能性の問題。	・ 基金の積み立て、起債、一般財源、補助金による資金調達の目処が立ち、将来の財政への影響が限定的で吸収可能なことが前提。
デメリット	・ 手続が複雑で、P F I 対応方針や対応部署の設置、導入可能性調査のアドバイザー費用の発生等、準備業務に時間を要する。 ・ 性能発注なので、想定以上の案が出る場合とそうでない場合のリスクがある。 ・ 地元業者が参入しづらい。 ・ 資金調達コストが割高になる場合がある。	・ リース期間中、庁舎の所有者はリース会社となるため、リース会社の財務状況に左右される場合がある。	・ 起債が想定されるが、前提として総額の 25%は、基金等による自主財源を確保しておかなければならない。 ・ 仕様に基づく発注であるため、大幅な質の向上や財政負担の低減は見込みにくい。

2 その他

建設手法とは違いますが、庁舎を建替えるに際し以下の形態についても、検討が必要です。

① 合築

合築の利点は、複数の施設が一箇所に存在することによる市民の利便性の向上や、建築コストの上では、ロビーやトイレ、廊下、階段、エレベーターといった共用部分について、2棟分作る必要がなく、その分の経費削減が可能となるにあります。

i. 他団体の施設との合築

他の団体（国や府）の公共施設と一体化によって建設するものであり、神奈川県平塚市の事例では、市役所庁舎と国の施設である税務署との合築となっており、市役所一帯に官公署が集約され、市民の利便性向上につながります。共用部分については、専有割合に応じて負担することになりますが、それぞれに建設するよりはコスト縮減が可能です。

ただ、このケースでは、本市の庁舎建替と時を同じくして、他団体でも施設建替が必要となっていることが大前提であり、本市の建替に係る予定等を明確化し、情報を発信して、提案していくことが必要となります。

市民にとっては、国や府の施設と市庁舎が同じ場所に存在することになり、手続等についての利便性向上が見込まれるものです。

ii. 民間施設との合築

東京都豊島区の実例では、1階と2階には店舗と事務所が入り、3～9階の下層階が豊島区新庁舎、11～49階の中・高層階をマンションとして450戸を分譲する予定とのことです。（平成27年春移転予定。10階は中間免震層。）

庁舎建替だけではなく、再開発事業と一体計画にすることにより、国・都からの補助金を確保するなど、事業費負担を軽減する工夫を行っています。

iii. 本市の施設との合築

公共施設の見直しにおいて、他に、建替が必要な施設があり、その建設時期や、建設想定エリアが重複する場合、庁舎との合築の可能性も検討する必要があります。

同じ敷地内で別棟として建設する場合や、庁舎のワンフロアをその施設として充てる場合等が想定されますが、いずれの場合でも、駐車場や共用部分を一体として建設可能となることで、建設経費の削減、また、一方の敷地を処分したり、新たな活用に充てたりできるという利点が生まれます。

業務時間帯が異なる施設と合築する場合は、セキュリティ上、シャッター等で、利用エリアを区分できるようにすることが必要です。

② 民間施設の購入・賃貸

i. 民間施設の購入

庁舎建設が想定されるエリアに、庁舎として利用できる規模の大規模な空き施設が存在した場合、土地建物を購入し、建物を改修の上、庁舎として活用するというものであり、下記の事例が参考となります。

⇒青森県むつ市

閉店したショッピングセンターを購入。

庁舎整備費用を新築に比較して半分以下にすることができたとのことです。

⇒ 大分県杵築市

閉店したスーパーを購入。商店街の中心地の空洞化を防ぐ意味合いもあったとのこと。庁舎整備費用を新築に比較して4分の1にすることができたとのこと。

⇒ 山梨県甲州市

閉店したショッピングセンターを購入。土地の取得はしていないが、概算で半分程度の費用で整備できたとのこと。

⇒ 山梨県山梨市

閉鎖した工場を購入。再利用できるものは徹底的に再利用し、庁舎整備費用を新築に比較して半分程度にすることができたとのこと。

こういった事例の場合、建物については改修で済むので、新築よりは安価となること、また、大規模店舗であった場合などは、既に駐車場等の整備がなされていること等で、建設費用の削減が見込めるのですが、注意すべき事項としては、当該民間施設の経過年数、老朽度合いや耐震性能についても十分な調査を要することと、元来、庁舎とすることを目的として建設されていないことによる採光や通風、来庁者の利用環境、職員の労働環境に課題がないかなどの確認も必要になると考えられます。

例えば、店舗施設などでは、窓を設けていない場合が多く、消灯してしまうと真っ暗になってしまうので、非常時の照明の確保はもちろん、現在、本市で実施しているような、環境負荷や経費削減を目的とする昼休みの消灯などは実施困難となります。

ii. 民間施設の賃借

第Ⅰ章でも取り上げましたが、市が庁舎を建設してしまうのではなく、民間のテナントビル等を必要な広さの分だけ借り上げるという考え方です。

メリットとしては、所有主体ではないので、今回のように建替に際して費用負担を考えなくてもよいということがあります。

デメリットとしては、「そもそも、市民のための市庁舎が賃借でよいのか」という考え方や、家主から退去を申し込まれた場合、対応できるのか、結局、毎月の家賃を支払い続けることになる、という点が課題として挙げられるでしょう。

現に、本市においても、第2別館は民間ビルを借り上げているわけですが、現在の第2別館の賃料と延床面積から想定して、仮に、単純に、第Ⅲ章（P. 18）で試算した、新庁舎で必要とされるであろう延床面積 25,000 m²に換算すると、年額約7億8千万円を超える賃料が発生することになってしまいます。

もちろん、建設場所や、規模、その他条件等もあり、当然、単純計算ではいかないでしょうが、毎年の賃料と、起債した場合の償還との比較も検討材料となるでしょう。

3 建設手法の選択

以上のように、建設手法について検討してきましたが、庁舎建設の実施時期をいつと想定するかによって、選択し得る手法に差異が生まれるものと思われます。

第Ⅶ章で掲載しますが、財源の確保の見込みにより、基金を積み立てて、財源に充てていくなれば、従来方式が妥当と思われますし、比較的近い時期に早急に建設する必要があると想定するならば、リース方式が見込まれます。

P F I 方式については、先述のように、地方自治体の本庁舎の建設手法として採用された事例がなく、事務作業も参入事業者との合意調整や法律確認等、実現までにかかなりの期間を要することになります。さらに、V F Mの効果も応募段階では見込みづらく、大都市圏の商業施設と一体的な施設整備ならまだしも、集客能力が小さい地方都市の庁舎建設では事業者参入の実現も懐疑的であり、現時点では検討の対象とし難いと考えます。

本市としては、今後、継続されていく検討の中で、建設時期が想定され、財政見込みと照らし合わせることで、その状況に応じて、従来方式かリース方式のどちらかを選択するのが妥当と考えられます。

第Ⅵ章 建設費用の試算

これまで検討してきた庁舎を建替える場合に想定される規模等を基に、本市において、庁舎を建設する場合、どれくらいの費用が必要かを試算してみます。

1 庁舎本体

① 試算単価の想定

i. 総務省基準

総務省の「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について【別紙 2】」において、建設時における 1 m²あたりの単価が示されていますが、新庁舎を、第Ⅲ章（P. 20）で想定した「5 階建て」と仮定すると、「鉄筋コンクリート造 5・6 階建 177,600 円/m²」が該当することになります。

しかしながら、本市における近年の事例と比較すると、この金額は現実的ではないと考えられます。

ii. 本市における近年の事例

本市における近年の事例は、以下のとおりです。（1 m²あたり）

⇒ H20	消防本部	: 351,709 円
⇒ H22	春木中学校	: 233,206 円
⇒ H22	競輪場クラブハウス	: 242,514 円
⇒ H23	光明小学校	: 321,269 円
⇒ H24	（仮称）久米田地区市民センター	: 275,217 円
⇒ H24	（仮称）岸和田中部地区市民センター	: 308,380 円

※ この金額は、設備工事費を含んでいます。

iii. 新庁舎建設の想定単価

新庁舎建設の単価を想定するにあたって、上記事例の中から、比較的、庁舎と機能等が近いと考えられる消防本部の単価を参考とし、「360,000 円/m²」として検討することとします。

※ 留意事項

参考とした消防本部は、市民が頻繁に利用する施設ではなく、職員が使用することを主に建てられていますので、エレベーターが 1 基しか設置されていません。市民が頻繁に利用する市庁舎であれば、相応の建て方が必要となり、それ以上の金額が必要となることを念頭に置かねばなりません。

② 新庁舎建設費

上記想定単価「360,000 円/m²」に、第Ⅲ章（P. 18）で、新庁舎に必要な延床面積として導き出された 25,000 m²をかけると、以下のとおりとなります。

$$< 360,000 \text{ 円/m}^2 \times 25,000 \text{ m}^2 = 90 \text{ 億円} >$$

2 現在の庁舎の解体費用

移転するにせよ、現在地で建替えるにせよ、現在の庁舎は解体しなければなりません。

本市における近年の事例より、解体費用は、15,000 円／㎡ということが想定されますので、表 6（P. 16）の現庁舎の延床面積（職員会館含む）15,267.43 ㎡をかけると以下のとおりとなります。

$$< 15,000 \text{ 円} / \text{㎡} \times 15,267.43 \text{ ㎡} = 229,011,450 \text{ 円} \approx 2 \text{ 億} 3 \text{ 千万円} >$$

3 駐車場その他の敷地

敷地の内、庁舎部分以外は、駐車場、駐輪場や通路であったり、市民の憩いのため植栽で緑の空間とするなどが考えられますが、その詳細は、実際に建設計画が固まらないとわかりませんので、ひとまず、駐車場同様に舗装すると仮定して試算することとします。

最大の場合の必要額を想定しておくべきと考えますので、仮に表 12（P. 25）で挙げた想定候補地の中でいちばん面積が広い福祉総合センターの敷地（福祉総合センターは、平成 25 年度から、現地建替えを前提とした基本計画の策定に着手しています。ここでは福祉総合センターに要する面積を仮に 3,000 ㎡として想定し、18,000 ㎡からその面積を差し引いた 15,000 ㎡に舗装が必要として計算します。）として算定します。

第Ⅲ章（P. 20）から、想定される新庁舎 1 階床面積 5,000 ㎡以外を舗装すると考えると、 $(15,000 \text{ ㎡} - 5,000 \text{ ㎡} = 10,000 \text{ ㎡})$ の舗装が必要となります。

一般的な事例より駐車場舗装は、10,000 円／㎡と想定されますので、算定すると以下のとおりとなります。

$$< 10,000 \text{ 円} / \text{㎡} \times 10,000 \text{ ㎡} = 1 \text{ 億円} >$$

4 想定される建設費用

上記の算定を加算することにより、新庁舎の建設費用は以下のとおりとなると想定されます。

$$< 90 \text{ 億円} + 2 \text{ 億} 3 \text{ 千万円} + 1 \text{ 億円} = 93 \text{ 億} 3 \text{ 千万円} >$$

5 建設手法ごとの費用比較

さて、上記想定により建設費用が 93 億 3 千万円になると算定されましたが、建設手法により支払うことになる総額は異なります。ここでは、従来方式、リース方式の費用比較について考察します。なお、PFI 方式は、応募提案時の事業者の提案内容により金額設定は変わるので、ここでは比較しません。

① 従来方式の総費用

建設費用の 93 億 3,000 万円のうち 75%の 69 億 9,750 万円が起債で賄われ、残り 23 億 3,250 万円が一般財源として市が用意しなければならない金額になります。ただ、忘れてはならないのが、起債はいわゆる借入金ですので当然返済の義務が生じます。ここでは、借入れ後 20 年と 25 年でそれぞれ完済、かかる利息が 2 %として返済総額を試算し、従来方式の総費用を考えます。

借入れ後 20 年で完済と想定すると、利息分が 18 億 1,935 万円となり、利息分も含めた返済総額は 88 億 1,685 万円になります。これに、一般財源で賄う 23 億 3,250 万円を加えると、総費用は 111 億 4,935 万円になります。また、借入れ後 25 年で完済と想定すると、利息分が 21 億 6,923 万円となり、利息分も含めた返済総額は 91 億 6,673 万円になります。これに、一般財源で賄う 23 億 3,250 万円を加えると、総費用は 114 億 9,923 万円になります。

なお、年度ごとの返済負担費用は表 15・表 16 のとおりで、3 億円から 6 億円の負担費用が生じることになります。

② リース方式の総費用

建設費用の 93 億 3,000 万円を 20 年間のリース契約で賄うと、初期費用は必要ありませんが、リース料として年額約 6 億円が必要となり、20 年間の総費用は約 121 億円になります。また、25 年間のリース契約で賄うと、同じく初期費用は必要ありませんが、リース料として年額約 5 億円が必要となり、25 年間の総費用は約 129 億円になります。

ちなみに、50 年間のリース契約等、長期のリース契約を結ぶことも可能ですが、年度ごとの必要経費はより抑えられる反面、総費用は高くなります。

以上のことからわかるように、リース契約では総費用も年度ごとの負担費用も従来方式の費用を上回ることになります。このように見れば、従来方式を取るのが一番有利なのですが、従来方式を実現させる条件として 23 億 3 千万円もの初期費用を用意しなければならず、計画的な資金調達が求められます。

表15：従来方式とリース方式の各年度費用比較（20年）

(千円)

20年	従 来			リース
	起債償還費	一般財源	合計	リース料
1	139,950	2,332,500	2,472,450	604,700
2	139,950	0	139,950	604,700
3	139,950	0	139,950	604,700
4	139,950	0	139,950	604,700
5	139,950	0	139,950	604,700
6	606,450	0	606,450	604,700
7	597,120	0	597,120	604,700
8	587,790	0	587,790	604,700
9	578,460	0	578,460	604,700
10	569,130	0	569,130	604,700
11	559,800	0	559,800	604,700
12	550,470	0	550,470	604,700
13	541,140	0	541,140	604,700
14	531,810	0	531,810	604,700
15	522,480	0	522,480	604,700
16	513,150	0	513,150	604,700
17	503,820	0	503,820	604,700
18	494,490	0	494,490	604,700
19	485,160	0	485,160	604,700
20	475,830	0	475,830	604,700
計	8,816,850	2,332,500	11,149,350	12,094,000

表16：従来方式とリース方式の各年度費用比較（25年）

(千円)

25年	従 来			リース
	起債償還費	一般財源	合計	リース料
1	139,950	2,332,500	2,472,450	514,080
2	139,950	0	139,950	514,080
3	139,950	0	139,950	514,080
4	139,950	0	139,950	514,080
5	139,950	0	139,950	514,080
6	489,825	0	489,825	514,080
7	482,828	0	482,828	514,080
8	475,830	0	475,830	514,080
9	468,833	0	468,833	514,080
10	461,835	0	461,835	514,080
11	454,838	0	454,838	514,080
12	447,840	0	447,840	514,080
13	440,843	0	440,843	514,080
14	433,845	0	433,845	514,080
15	426,848	0	426,848	514,080
16	419,850	0	419,850	514,080
17	412,853	0	412,853	514,080
18	405,855	0	405,855	514,080
19	398,858	0	398,858	514,080
20	391,860	0	391,860	514,080
21	384,863	0	384,863	514,080
22	377,865	0	377,865	514,080
23	370,868	0	370,868	514,080
24	363,870	0	363,870	514,080
25	356,873	0	356,873	514,080
計	9,166,730	2,332,500	11,499,230	12,852,000

※ 起債設定条件は、借入金額 6,997,500千円（据置5年）
 利率2% 元金均等償還で計算している。

6 その他、検討しなければならない費用

上記以外にも、その時の状況に応じて、下記のような費用を念頭に置かなければなりません。

① 引越に関連する費用

i. 引越費用

新しい場所に移転する場合は1回、現在地に建設する場合は、仮設庁舎への引越と新庁舎への引越の2回の引越が必要になります。

本市の直近の事例では、平成23年度に農業会館内にあった旧東岸和田駅周辺整備課・旧区画整理課が別館へ移転した際に要した引越運搬費は、42万円でした。それまでの事例でも、ひとつの部局が外部・本庁間で引越しをした場合、概ね40～50万円程度の費用となっています。

規模が小さい事例であり、ごく単純な試算になることを前提としますが、現在、本市で対象となる部局を想定すると54あり、(外部になければならない部局を除く。)単純に掛け合わせると、 $42\text{万円} \times 54 = 2,268\text{万円}$ となります。

各部局において執務室に存在する荷物の移動だけでなく、書庫に収蔵されている文書類や会議室等についても引越が必要になります。

ii. 庁内LAN等移設費用

引越については、書類や事務機器だけでなく、庁内LAN等のシステム関連についても必要になります。

本市における回線の移設等に関する事例としては、現在建設中の市民センター2館分の移設費用が、約70万円となっています。(配線含まず。)

また、サーバ自体の移設の事例では、平成24年度に人事給与サーバを旧館から別館へ移設する費用として、約40万円が必要となっています。本市には、同様のサーバのラックが20本存在しますので、移転の際には、全ての移設が必要になり、単純に考えても、約800万円は必要です。

② 仮設庁舎の費用

現在地で建替を行う場合は、仮設庁舎の設置が必要になります。

本市における直近の小学校の仮設校舎の事例では、 $135,000\text{円}/\text{m}^2$ という金額が出ています。

仮設庁舎の規模としては、現在の庁舎と全く同規模の仮設庁舎を建設することはないと考えます。

例えば、想定されるのは、現在駐車場としている敷地に、一定規模の仮設庁舎を建設し、旧館の部局が移動、旧館部分を解体し、その場所に新庁舎の一部を建設、そこへ新館の部局が移動、新館部分を解体し、新庁舎の残り半分を建設、そこへ仮設庁舎

に入っていた部局が戻るという方法が市民にとっても部局の移動が少なく、引越回数も少ない効率的な方法になるでしょう。

仮に、旧館相当分の仮設庁舎を設置した場合、旧館の延床面積は、表 6 (P. 16) から、4,937.89 m²なので、以下のとおりとなります。

$$< 135,000 \text{ 円/m}^2 \times 4,937.89 \text{ m}^2 = 666,615,150 \text{ 円} \approx \text{約 6 億 7 千万円} >$$

仮設庁舎については、2階建ても可能ですが、仮設庁舎を5年間リースすると、買い取る金額と大差なくなってしまう。

③ 土地取得費用

市有地における建替の場合は発生しませんが、民有地を買収して建替を実施する場合、土地の取得費用が必要となります。

当該民有地が更地であれば問題はありませんが、用地内に住居や店舗等が存在した場合、移転補償等も計上しなければなりません。

④ 机・イス等の設備

庁舎を建替えた場合、庁舎本体だけでなく、新築移転にあわせて、新しい机・イスを入れることも考えられますが、仮に、表 7 (P. 17) において試算した、新庁舎における職員数 941 人分の事務机とイス全てについて、最も一般的な製品を購入すると想定します。

⇒ 事務用片袖デスク (915×635×740) : 単価 68,250 円

⇒ 事務用回転イス肘なし : 単価 14,700 円

$$< (68,250 \text{ 円} + 14,700 \text{ 円}) \times 941 = 78,055,950 \text{ 円} >$$

約 7,800 万円も必要になります。

実際には、まとめて購入するため、割引等も考えられるでしょうが、職員の机・イスの他にもまだ、書棚や、会議室用の机、待合用のベンチ等も考慮しなければならないので、財政難の折、使えるものがあるなら、使うことを考えるのが前提になるのではないのでしょうか。

最近増えてきた格安航空会社の中には、徹底的なコストカットを目指して、中古のオフィス家具を購入して使用しているとの報道もありました。

庁舎の建替の検討と並行して、こうした備品の取り扱いの検討も必要と思われます。

⑤ ランニングコスト

新庁舎を建設すればそれで終わりというのではなく、引き続き、ランニングコストが発生することも念頭に置かなければなりません。

一般的に、建築物が建設されてから耐用年数を迎えて解体されるまでの間に、建設時にかかった費用とほぼ同等の額が必要になると言われます。

P F I 方式やリース方式の場合も、民間企業が維持管理をする期間を経過すれば、同様にランニングコストは発生します。

建設費用はもちろんですが、その後のランニングコストを見越した計画を建てる必要があります。

⑥ その他

新庁舎の建替に係る費用とは直接関係はありませんが、関連して、以下についての検討や費用のことも考えなければなりません。

i. 移転の場合の跡地整備

現在地から移転する場合、跡地の整備が求められます。どのように活用するかも含めて、整備費用についても検討が必要になります。

ii. 消防署岸城分署の建替

現在、旧館に隣接している消防署岸城分署も、同様に、老朽化などの課題を抱えており、庁舎が現在位置で建替えるにせよ、移転するにせよ、早晩、検討が必要になります。

第Ⅶ章 財源確保

第Ⅵ章において、建設費用の試算を行ったところ、93 億 3 千万円という金額が想定されました。

建替に向けて歩を進めていくには、当該金額が支出できるような体制を構築していかなければなりません。

本市の現在の財政状況、将来の財政推計等から鑑み、この先、どのような準備を進めていけばよいかを考えていきます。

1 本市の財政状況

① 経過・現状

本市では、平成 9 年、行財政改革大綱を策定して以降、継続的に行財政改革に取り組んできましたが、その後も、景気動向や経済情勢は悪化を辿り、本市においても、財政状況の改善を図るため、平成 13 年度から実施した「財政健全化 3 カ年アクションプラン」や、平成 19 年度～23 年度まで実施した「きしわだ行財政再生プラン」など、行財政改革の努力を繰り返してきましたが、今なお厳しい財政運営が続いているのが現状です。

② 財政推計

平成 24 年 10 月に公表された直近の財政推計は表 17 のとおりです。これによると、各年度の累積収支は 0 円となっているものの、これは基金を取り崩して収支調整を行っているもので、依然、長引く景気低迷により市税収入の回復が見込めないこと、急激な少子高齢化の進行などによる社会保障関係費の増加、公債費の負担など厳しい財政状況が続きます。基金残高も年々減少してきており、将来の財政運営は大変厳しくなる見通しです。

表 17：岸和田市の財政推計（平成 24 年 10 月時点）

項目		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
歳入総額		751 億 300 万円	721 億 3,400 万円	722 億 7,000 万円	710 億 7,500 万円	695 億 8,600 万円	687 億 500 万円
歳出総額		751 億 300 万円	721 億 3,400 万円	722 億 7,000 万円	710 億 7,500 万円	695 億 8,600 万円	687 億 500 万円
累積収支		0 円	0 円	0 円	0 円	0 円	0 円
健全化判断比率	実質赤字比率	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	連結実質赤字比率	▲2.36%	▲2.07%	▲1.68%	▲0.90%	▲0.60%	▲0.34%
	実質公債費比率	14.90%	14.60%	14.40%	14.30%	14.40%	14.80%
	将来負担比率	104.60%	94.50%	84.70%	75.70%	65.70%	61.00%
市債現在高		826 億 9,500 万円	804 億 9,400 万円	778 億 8,300 万円	752 億 2,000 万円	715 億 6,800 万円	677 億 6,300 万円
積立金現在高		73 億 2,100 万円	61 億 5,300 万円	53 億 700 万円	43 億 9,100 万円	32 億 4,700 万円	18 億 7,000 万円

※ 平成 24 年 7 月現在の地方税財政制度を前提にした見通しです。今後の景気動向、税制改正などにより大きく変動する場合があります。

2 基金

① 先行団体の状況

先行して建替を実施している団体へのアンケート調査では、回答いただいた 28 団体の内、庁舎建替の財源として、基金を活用すると回答した団体は、24 団体ありました。その内の 20 団体は、まさに「庁舎建設基金」として積立をしており、残る団体も、「公共施設整備基金」という名目で基金を設けているとのこと。中には、積み立てた基金のみで建替費用全てを賄うことができるという団体もありました。

基金を活用しないと回答した 3 団体は、合併特例債の活用を予定しているようです。（1 団体回答空欄。）

このように、庁舎の建替を念頭に置いたとき、多くの団体が、必ずと言ってよいほど、基金の積立に着手していることがわかります。

② 庁舎建替に関する基金

しかしながら、本市では、これまで、庁舎建替が公に議論されたことはなく、おのずと「庁舎建設基金」が積み立てられることもありませんでした。したがって、新たに「庁舎建設基金」を検討するか、現在積み立てている基金の中で、庁舎建替に活用できるような基金があるのかを検討する必要があります。

③ 今後の基金積立について

先述のように、本市は、現在、厳しい財政状況の中、平成 23 年 12 月にスタートした「行財政新改革プラン」に基づき、粛々と行財政改革に取り組んでいる最中であり、今すぐ、庁舎建設の基金を新たに起こし、積み立てるための予算の確保は困難と言えます。

しかしながら、合併もなく、特例債等の活用が見込めない本市においては、庁舎建替の検討をスタートさせた今、多くの先行団体が行ってきたように、基金を積み立てなければ、庁舎建替の実現性は薄く、今後、平成 25 年度以降も庁舎建替にかかる検討を継続していく中で、基金の積み立てについて、引き続き議論していく必要があります。

ちなみに、建設事業費が 93 億 3 千万円で 10 年後の供用開始を目指し、7 年後に建設着工とすれば、充当率 75%の起債で 69 億 9,750 万円を調達し、残金の 23 億 3,250 万円をそれまでの 6 年間で割ると、毎年約 3 億 9 千万円は少なくとも積み立てなければならないことになります。

3 国・府の補助金

① 庁舎建設に対する補助金

それでは、地方自治体が、庁舎を建設するに際し、国や都道府県から、何らかの補助金があるかということ、現時点では、「ない」のが現状です。

しかし、将来的に、さまざまな条件の補助金等の活用が図れるように、現時点から、検討を重ね、いつでも対応できるような状況を整えておかねばなりません。そのためにも、今後も、庁舎建替の検討を継続し、精度を高めていきたいと考えています。

② 先行団体事例

庁舎建設自体に対する補助金はありませんが、先行して建替を実施している団体への調査では、付帯設備等の導入に対して、補助金を活用している事例もあります。

以下、調査回答にあった補助金について見ていきます。

i. 社会資本整備総合交付金（国土交通省）

（回答団体：5 団体）

活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する。

ii. 地域新エネルギー導入促進事業補助金（経済産業省）

（回答団体：1 団体）

地域の取り組みとしての先進性等がある新エネルギー等（太陽光発電、風力発電、太陽熱利用、温度差エネルギー利用、天然ガスコージェネレーション、燃料電池、バイオマス発電、バイオマス熱利用、バイオマス燃料製造、雪氷熱利用、水力発電、地熱発電、マイクログリッド）の種類毎の規模要件等を満たす設備を導入に必要な経費に補助率を乗じた金額を補助する。

iii. 高効率エネルギーシステム導入促進事業費補助金（経済産業省）

（回答団体：1 団体）

建築物に省エネ性能の高い高効率エネルギーシステムやビルエネルギーマネジメントシステムを導入する者に対して補助を行う。

iv. 住宅・建築物省 CO2 先導事業補助金（国土交通省）

（回答団体：1 団体）

住宅・建築物省 CO2 先導事業を行う者に補助金を交付する者に対し、国が必要な費用を補助する。

取り扱いは、独立行政法人建築研究所、一般社団法人日本サステナブル建築協会、一般社団法人環境共生住宅推進協議会。

事業期間は平成 25 年 3 月 31 日までである。

v. 暮らし・にぎわい再生事業補助金（国土交通省）

（回答団体：1 団体）

認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域において、中心市街地に不足してい

る都市機能（公益施設、住宅、商業等）を導入する取組に対して支援を行うことにより、都市機能の集積を図り、中心市街地の活性化を図るための事業。

国土交通省の資料によると、Q & Aの中で「市役所の建替は支援の対象となるか。」という質問に対して、「市役所の建替は、市役所機能に加えて、図書館や子育て支援施設などの公益施設を含むような複合施設を整備する場合には対象となるが、市役所単独の建替や改修は支援の対象とならない。」とあります。

vi. 本市では活用不可能な補助金

先行団体の回答には、上記以外にもいくつかの補助金が挙げられていましたが、東日本大震災の被災地限定の補助金、域内に基地施設が存在することによる防衛関連の補助金、東京都の補助金等であり、本市での活用は望めないものです。

以上のように、先行団体においても活用した補助金の事例が少なく、導入についても、なかなか難しい面があるものと思われます。

これらの補助金の多くについては、特定の設備を取り入れることに対する補助の場合が多く、あくまでも、その一部を補うものにしか過ぎないため、逆に支出増の可能性もありますが、庁舎建替に際し、必要な設備である場合などは、有効であると考えられます。

また、v. については、中心市街地ということで、建設候補地が限定されますが、庁舎建替をまちづくりと一緒に考えていくなら、有効であると思われます。

4 移転・統廃合等による跡地売却益

① 移転の場合の跡地活用

庁舎建替の候補地が1箇所決定していない現段階での想定は難しいですが、仮に、候補地が、現庁舎の場所でない場合、当然、現庁舎の跡地の活用・処分が課題となります。

② 新庁舎への統合

庁舎建替に際して、本市の所有する他の施設で、新庁舎に統合可能な施設がある場合、統合して建設することにより、当該施設の跡地の活用・処分が可能となります。

③ 公共施設見直しとの連携

庁舎建替だけでなく、現在、並行して検討されている、公共施設見直しと連携して歩を進めていくことで、見直しにより統廃合がなされた施設の敷地の活用・処分が可能となります。

5 財政難の中での建替検討について

本市のように、財政状況が厳しい中で庁舎建替を検討するのであれば、当然、どのように財源を確保するかが重要な課題となります。

上記で見てきたように、基金の積み立てが不明確であるならば、統廃合による施設の整理に伴う敷地処分をもって財源に充てるなど、一定の覚悟と準備を持って取り組まなければ、実現に至らないと言えます。

第Ⅷ章 平成 25 年度以降の検討手法

本報告書において、庁舎建替に係る課題について整理しましたが、これに基づき、今後
も、庁舎建替実現に向けて、継続した議論が必要です。

以下において、本市における今後の検討手法を想定します。

1 先行団体事例から見た検討体制のあり方

今回、ご協力をお願いした先行団体の調査回答を参考に、庁内で一定の検討を終えた
場合、その先の段階として、どのような検討手法を実施しているのかを見ると、以下の
ような事例が挙げられます。

① 学識経験者

i. 先行団体での事例

専門的な見地からの助言を頂くため、学識経験者による検討組織、または、学識経
験者と職員による検討組織を設置している事例があります。

庁内での検討結果に、外部有識者の見地を加えることで、精度を増し、次の段階へ
進むための課題の解決等にご協力いただくケースが考えられます。

また、本市では先の話になりますが、新庁舎の設計者の選定、発注方式の検討など
の場合は、専門的知識が必要となるので、学識経験者のみの組織で選定を実施してい
る事例もあります。

ii. 学識経験者の「シンクタンク」としての役割

ここで学識経験者に求められている役割は「シンクタンク」であり、専門分野の知
識や、先行団体での委員経験などから、本市の課題に対応する事例紹介、解決方法の
提案、適切な助言などをしていただくことが期待されます。

② 学識経験者＋市民委員

i. 先行団体での事例

検討組織として最も多い事例は、学識経験者と市民からなる検討組織です。

市民委員がどのような立場で参加されているかを見ると、各種団体代表として参加
している場合や公募に応じて市民委員として委嘱され参加している場合などがあり
ます。

各種団体代表だけに参加いただいている場合もあれば、公募市民だけに参加いただ
いている場合もありますし、また、その両方ともに参加いただいている場合などの事
例もあります。

ii. 学識経験者の「コーディネーター」としての役割

この場合の学識経験者は、学術的な見地からの解説や事例を照会する「シンクタン
ク」の役割を持つとともに、我々行政側の意見だけでなく、様々な分野から参加して
いる市民の多様な意見を上手に取り入れ、話に収拾がつかず分散してしまうことなく、

まとめていく「コーディネーター」の役割を担っていただくことが期待されます。

③ 市民委員・市民参画

上記②のように学識経験者も参加する組織委員ではなく、市民のみに参加いただく手法もあります。

i. ワークショップ

公募で市民の皆さんにお集まり頂き、庁舎建替についての課題や、新庁舎に必要な機能などのテーマについて議論していただく手法です。コーディネーターとして、学識経験者が参加する場合があります。

ii. アンケート、パブリックコメント

会議に委員として参加いただくだけが市民参画の手法ではなく、アンケートやパブリックコメントにご意見を提出いただくという手法もあります。

こういった手法を実施するには、漠然と意見を求めるのではなく、今後、庁舎建替の検討を継続し、基本方針や基本計画が策定される流れの中で機会を捉え、市民の皆さんのご意見を有効に活用する必要があります。

iii. 市民説明会

市としての方向性がある程度固まった場合、市民説明会を開催している事例もあります。

実際に市民に直接説明させていただき、生の声をお聞きすることで、市民と行政の相互理解を深めていく手法のひとつであると思われます。

2 平成 25 年度の検討体制

本報告書は、あくまでも庁内における検討に基づき取りまとめたものであり、平成 25 年度以降は、更に検討を深めるため、外部の意見を取り入れることが考えられます。

上記で見てきた先行団体の事例などを参考にして、本市における平成 25 年度以降の検討体制を構築するにあたり、学識経験者のシンクタンク機能及びコーディネーター機能を加え、更なる検討を進めるために、以下の流れを想定しています。

① 平成 25 年度：学識経験者によるアドバイス

学識経験者にアドバイザーとして就任いただきます。

本市庁舎建替担当部局が事務局となり、本報告書において内部検討されてきた各事項について、外部有識者としての見地から意見を頂き、検討内容の増補、修正等をし、取りまとめを行います。

② 平成 25 年度途中～平成 26 年度：市民参画

その次の段階としては、市民参画が考えられます。

学識経験者との検討の進み具合にもよりますが、早ければ、平成 25 年度の途中からでも、遅くとも平成 26 年度には、市民参画を検討します。

手法としては、上記で見てきたように、学識経験者と市民委員からなる検討組織の設置や、ワークショップ、アンケート等の実施を検討していきます。

③ 将来へ向けて

検討が進めば、順次「基本構想」、「基本計画」、「基本設計」、「実施設計」へと進んでいくことになります。

これまで、庁舎建替に関し、なんら手立てを打つことなく時間を経過してきた中で、今回、初めて、庁舎建替に向き合い、議論をスタートさせたことは大きな第一歩であると言えます。

本報告書でご覧いただいたように、前進するには多くの課題を抱えていますが、来るべき災害に対する備えとするためにも、実現へ向けて、一步ずつ検討を重ね歩を進めていかなければなりません。

※ 新庁舎整備スケジュールの想定

本市の財政状況からすると、現時点で、「いつ新庁舎を建てるのか。」という詳細なスケジュールを立てることは困難です。

しかしながら、一定の目安を示さないことには、現実味がないのも事実です。そこで、第Ⅶ章でも挙げましたが、あくまでも仮にという前提で、「新庁舎の10年後の供用開始を目指し、7年後に建設着工する。」と想定して、スケジュールを考えてみます。

1 庁舎整備スケジュールの参考

庁舎整備についてのスケジュール等を公表している団体の資料を参考にとすると、概ね、表18のようになっています。

表18：他団体における庁舎整備スケジュール事例

基本構想	基本計画	基本設計	実施設計	建設工事	合計
1～2年		2～3年		2～3年	5～8年

2 本市における想定

下記の3点に基づき想定すると、表19のようになります。

- ① 10年後である平成34年度に供用開始すると仮定し、スケジュールを逆算する。
- ② 工事着手時まで、起債するのに必要とされる金額（23億3,250万円：P.39参照）を基金で用意すると仮定し、毎年の積立額を想定する。
- ③ 工事着工後（平成31年度以降）は、起債の償還額を想定する。

表19：新庁舎整備スケジュールの想定

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30
作業予定	学識経験者 協議	基本構想・基本計画		基本設計・実施設計		
<u>基金必要 想定積立額</u>	388,750千円	388,750千円	388,750千円	388,750千円	388,750千円	388,750千円

年度	H31	H32	H33	H34	H35	・・・
作業予定	建設工事			供用開始	—	—
<u>起債償還額 (20年)</u>	139,950千円	139,950千円	139,950千円	139,950千円	139,950千円	606,450千円
<u>起債償還額 (25年)</u>	139,950千円	139,950千円	139,950千円	139,950千円	139,950千円	489,825千円

資料

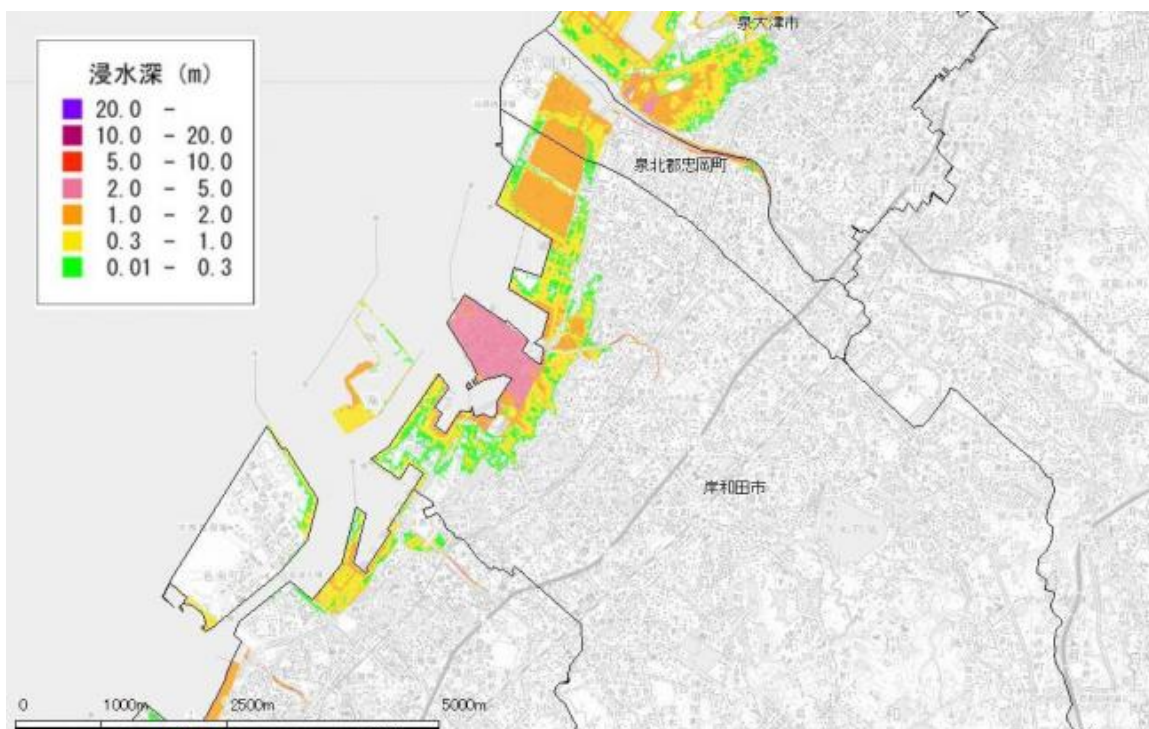
参考資料

「南海トラフ巨大地震による岸和田市の震度分布・津波高・浸水域」

平成 24 年 8 月 29 日、内閣府に設置された「南海トラフの巨大地震モデル検討会」から、新しい想定に基づく震度分布・津波高・浸水域等が公表されました。

	震度	津波高 平成 24 年 8 月 29 日公表 (切り上げ)		平成 24 年 3 月 31 日 公表値	大阪府 の 2 倍 想定	津波の 最短到達時間		浸水域
		最大値	平均値			津波高 1 m	津波高 3 m	
岸和田市	6 弱	5 m	4 m	3.8m	5.6m	95 分	105 分	360ha

岸和田市の津波による浸水深



(岸和田市公式ウェブサイトより)

岸和田市庁舎建替庁内検討委員会等設置要綱

(設置)

第1条 本市の庁舎の建替えに関し、必要な事項を調査、検討及び調整するため、迅速かつ戦略的な政策推進のための会議の設置に関する規程（平成23年庁達第5号）第9条第1項に規定する専門委員会として、岸和田市庁舎建替庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 前項の事務を補助するため、作業部会を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 庁舎建替えに係る必要な調査及び資料収集に関すること。
- (2) 前号の調査の結果及び収集した資料による庁舎建替えに係る課題の抽出及び整理に関すること。
- (3) その他庁舎建替えに関し、市長が特に必要と認めた事項

(組織)

第3条 委員長は、企画調整部の事務を担当する副市長を、副委員長は、他の副市長をもって充てる。

2 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- (1) 企画調整部長、総務部長、市民生活部長、危機管理部長、保健福祉部長、まちづくり推進部長及び建設部長並びに教育総務部長
 - (2) 政策企画課長、総務管財課長、財政課長、市民課長、危機管理課長、福祉政策課長、都市計画課長、市街地整備課長及び建築住宅課長並びに教育総務部総務課長
- (作業部会)

第4条 作業部会は、第2条各号に掲げる事務のうち、委員長から指示を受けた事項について調査研究する。

2 作業部会は、前条第2項第2号に掲げる課長が当該課に属する職員のうちから推薦する者をもって組織する。

3 作業部会に部会長を置き、前項に規定する者のうちから委員長が指名する者をもって充てる。

4 部会長は、作業部会の会務を掌理し、作業部会における調査の結果を委員会に報告する。

(庶務)

第5条 委員会及び作業部会の庶務は、政策企画課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会及び作業部会の運営に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年11月15日から施行する。

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

岸和田市庁舎建替庁内検討委員会

委員		役割・関連分野
副市長（企画調整部担当）		委員長
副市長		副委員長
企画調整部長	政策企画課長	事務局
総務部長	総務管財課長	庁舎管理
	財政課長	財源
市民生活部長	市民課長	窓口業務
危機管理部長	危機管理課長	防災拠点・立地
保健福祉部長	福祉政策課長	窓口業務
まちづくり推進部長	都市計画課長	まちづくり
	市街地整備課長	まちづくり
建設部長	建築住宅課長	建築
教育総務部長	教育総務課長	教育
副市長2人　＋　関係部長8人　＋　関係課長10人　＝　合計20人		

岸和田市庁舎建替庁内検討委員会作業部会 （関係10課の参事～主査11人で構成）

政策企画課（事務局：2人体制）
総務管財課
財政課
市民課
危機管理課
福祉政策課
都市計画課
市街地整備課
建築住宅課
教育総務課

岸和田市庁舎建替庁内検討委員会 ・ 作業部会 開催状況

回		開催日	曜日	時 間	内 容
第1回検討委員会		平成23年11月28日	(月)	13:00～15:00	・ 庁内検討委員会の設置について ・ スケジュール案について ・ 作業部会担当者の推薦について
	第1回作業部会	平成23年12月22日	(水)	13:00～15:00	・ 作業部会の設置について 経緯・作業部会の内容・各課の役割・スケジュール予定の確認 ・ 庁内調査・先行団体調査照会項目案の検討
	第2回作業部会	平成24年1月18日	(水)	13:00～15:00	・ 調査票（庁内対象・先行団体対象）質問項目の検討 ・ 津波ハザードマップ、洪水・土砂災害ハザードマップについて （報告：危機管理室担当者）
	第3回作業部会	平成24年2月1日	(水)	13:00～15:00	・ 調査票の変更点について確認 ・ 窓口の現状と課題について（報告：市民課担当者） ・ 候補地検討の際の規制・制限等について（資料提供：都市計画課担当者） ・ 報告書に盛り込む内容案について検討（資料提供：市街地整備課担当者）
	第4回作業部会	平成24年2月15日	(水)	13:00～15:00	・ 報告書作成・作業部会の進め方について 新庁舎建設に関する財源について（財政課担当者資料） ・ 報告書に盛り込む内容案について検討 ・ 窓口の現状と課題について（報告：福祉政策課担当者）
	第5回作業部会	平成24年2月29日	(水)	13:00～15:00	・ PFI、建物リース取扱い会社担当者を招聘 公共団体庁舎にかかるPFI、リースの事例照会、説明・質問会開催
第2回検討委員会		平成24年3月2日	(金)	10:00～12:00	・ 作業部会の進捗状況について ・ 先行団体調査・庁内調査途中経過報告について ・ 今後の予定について
	第6回作業部会	平成24年3月14日	(水)	13:00～15:00	・ 第2回検討委員会報告について ・ 報告書内容区分案について
	第7回作業部会	平成24年3月29日	(木)	13:00～15:00	・ 先行団体調査のまとめについて ・ 報告書「現庁舎の現状と課題」について
	第8回作業部会	平成24年4月12日	(木)	13:00～15:00	・ 新庁舎に求められる役割・機能について
	第9回作業部会	平成24年4月25日	(水)	13:00～15:00	・ 建設想定場所の検討について
	第10回作業部会	平成24年5月16日	(水)	13:00～15:00	・ 建設想定場所の検討について ・ 庁舎面積の試算について
	第11回作業部会	平成24年5月30日	(水)	13:00～15:00	・ 建設想定場所の検討について ・ 庁舎面積の試算について

第3回検討委員会		平成24年6月6日	(水)	10：00～12：00	・作業部会の進捗状況について ・今後の予定について
	第12回作業部会	平成24年6月13日	(水)	13：00～15：00	・第3回検討委員会報告について ・庁舎建設想定場所・庁舎建設規模について ・建設手法・建設費用について
	第13回作業部会	平成24年6月27日	(水)	13：00～15：00	・駐車場台数想定について ・建設候補地について ・建設費用について ・財源の確保について
	第14回作業部会	平成24年7月11日	(水)	13：00～15：00	・作業部会における検討状況について ・平成25年度以降の検討体制について
	第15回作業部会	平成24年7月25日	(水)	13：00～15：00	・報告書「新庁舎に求められる役割・機能」について
	第16回作業部会	平成24年8月8日	(水)	13：00～15：00	・中間報告資料について ・報告書「新庁舎の規模の試算」について
第4回検討委員会		平成24年8月23日	(木)	15：30～17：30	・作業部会の進捗状況について（中間報告） ・今後の予定について
	第17回作業部会	平成24年9月5日	(水)	13：00～15：00	・第4回検討委員会報告について ・学識経験者訪問について ・報告書「建設候補地」について
	第18回作業部会	平成24年9月19日	(水)	13：00～15：00	・学識経験者訪問について ・報告書「建設手法の検討」について
	第19回作業部会	平成24年10月3日	(水)	13：00～15：00	・学識経験者訪問結果について ・報告書「建設手法の検討」について
	第20回作業部会	平成24年10月17日	(水)	13：00～15：00	・報告書「建設費用の試算」について ・報告書「財源確保」について ・報告書「平成25次年度以降の検討手法」について
政策推進戦略会議		平成24年10月23日	(火)	9：30～11：30	・作業部会の進捗状況について（中間報告） ・今後の予定について
	第21回作業部会	平成24年11月14日	(水)	13：00～15：00	・政策推進戦略会議報告について ・報告書第Ⅰ章～第Ⅳ章について
	第22回作業部会	平成24年11月28日	(水)	13：00～15：00	・報告書第Ⅴ章～第Ⅷ章について
	第23回作業部会	平成25年1月31日	(木)	13：00～15：00	・報告書全体について
第5回検討委員会		平成25年3月19日	(火)	11：00～12：00	・「岸和田市庁舎建替庁内検討委員会報告書（案）」について ・平成25年度の予定について
政策推進戦略会議		平成25年3月28日	(木)	9：30～12：00	・「岸和田市庁舎建替庁内検討委員会報告書（案）」について ・平成25年度の予定について
政策推進戦略会議		平成25年5月28日	(火)	9：30～12：00	・「岸和田市庁舎建替庁内検討委員会報告書（案）」最終調整について ・平成25年度以降の予定について