

■現庁舎の状況と建替の必要性

岸和田市の市役所庁舎は、最も古い旧館が昭和29年の建設で、築60年以上経過し、老朽化の進行と、増築による複雑な庁舎構造や業務の多様化に伴う配置替えなどによる狭隘化が重なり、市民の皆様にも不便を強いる状況です。

また耐震性能についても問題を有していることから、災害対策拠点でもある庁舎の建て替えについて検討を進めています。

●現庁舎概要

建物名	旧館	新館	別館
建築年(築)	S29年(64年)	S46年(47年)	S57年(36年)
構造	鉄筋コンクリート造		
階数	5階B1階	4階B1階	4階B1階
耐震性	×	×	○
延床面積	4,937㎡	4,199㎡	4,197㎡

※第2別館は賃貸物件



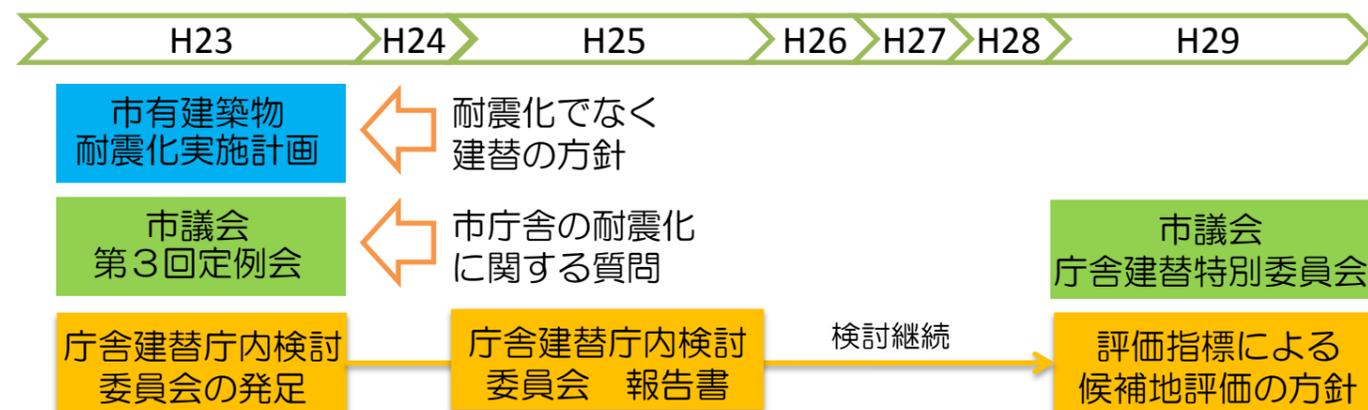
●現庁舎の課題

- ①施設の老朽化⇒構造体の劣化による危険性・雨漏等や、維持管理経費の増大
- ②耐震性能の不足⇒耐震性能不足による地震発災時の安全面の懸念
- ③施設の分散・狭隘化⇒狭い窓口・執務空間、バリアフリー化が困難、迷路のような庁舎内の動線

●新庁舎の必要性

- ①耐震改修での対応が困難⇒耐震化しても老朽化は止まらない(耐震化+近い将来建替コスト)補強により更なる狭隘化・動線の複雑化
- ②課題の早急な解決・対応 ⇒防災拠点でもあり、市民サービス向上のためにも、早急な対応が求められる

■庁舎建替検討の経過



■建設候補地について

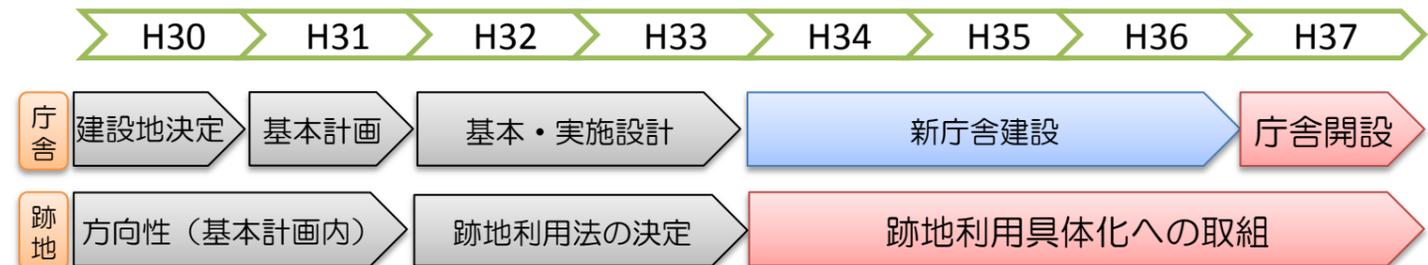
庁舎建設候補地は、市有地である「福祉総合センター敷地」と「現在位置」の2候補地に絞り、建設地を選定します。建設地の選定には、評価指標を設けて、候補地の状況を客観的に点数評価し、総合的に建設地を判断します。

候補地	評価指標	配点
①福祉総合C敷地 ②現在位置	防災性(安全性)	25
	利便性	20
	まちづくり	20
	環境への影響	10
	経済性(実現性)	25

点数化客観評価 → **建設地を決定** (政策決定会議→市議会の議決)



■庁舎建設スケジュール(案)



※最短で実施した場合のスケジュールであり、工法(仮設の有無等)によっては期間が延長される可能性があります。

■評価結果概要

評価項目			評価								評価結果					
大項目	評価満点	内訳点	中項目	評価内容	ページ番号	内訳		得点		得点率						
						候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)	候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)	候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)					
防災性 (安全性)	25	10	災害時における安全性	地震により市庁舎建築物が受ける被害(上町断層帯地震想定)	p.1	○	○					<p>各候補地の評価</p>				
				津波により市庁舎周辺地域が受ける被害(南海トラフ最大想定)	p.2	○	△									
				液状化により市庁舎周辺地域が受ける被害(南海トラフ最大想定)	p.3	△	×									
				内水氾濫の危険性	p.4	○	△									
				洪水・土砂災害の危険性	p.5	○	○									
	災害時における安全性の総合評価						9.00	6.00	18.375	15.375	74%		62%			
	15	防災拠点 (災害対策の中心拠点)	災害時のアクセス性(緊急交通路への接続)	p.6	○	○										
			災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性	p.7	△	○										
			災害時に連携が必要な他公共機関の立地状況	p.8	△	×										
災害時のライフラインの復旧の容易性			p.9	△	△											
防災拠点としての総合評価						9.375	9.375									
利便性	20	10	都市機能の集積	他公共機関の立地状況	p.10	○	△						<p>評価得点率</p>			
				市域全体から見た市庁舎の位置	p.11	○	○									
	都市機能の集積の総合評価						10.000	7.500								
	10	交通アクセス	公共交通機関の充実度(交通結節点)	p.12	○	△			16.666	15.833	83%	79%				
			公共交通機関の充実度(バス)	p.13	○	○										
自動車による入出庫の容易性			p.14	×	○											
交通アクセスの総合評価						6.666	8.333									
まちづくり	20	10	地域性	関連計画等との整合性	p.15	○	○					<p>評価得点率</p>				
				地域性の総合評価						10.000	10.000			15.000	20.000	75%
10	地域貢献性(将来性)	選外地の発展	p.16	△	○											
		地域貢献性(将来性)の総合評価						5.000	10.000							
環境への影響	10	3	工事中の周辺への影響	振動、騒音等対策の必要性	p.17	×	△							<p>評価得点率</p>		
				工事中の周辺への影響の総合評価						0.000	1.500					
		3	庁舎完成後の周辺への影響	庁舎の整備が昼間人口に与える影響	p.18	×	○			2.000	8.500		20%		85%	
				庁舎完成後の周辺への影響の総合評価						0.000	3.000					
4	環境負荷の低減	渋滞発生のおそれ	p.19	△	○											
		環境負荷の低減の総合評価						2.000	4.000							
経済性 (実現性)	25	10	事業費	庁舎整備に関する事業費	p.20	×	△						<p>評価得点率</p>			
				事業費の総合評価						0.000	5.000					
		5	敷地条件	設計の自由度	p.22	○	△			15.000	7.500				60%	30%
				敷地条件の総合評価						5.000	2.500					
5	建設候補地に係る不確定要因	埋蔵文化財等の不確定要素による事業リスク	p.23	○	×											
		建設候補地に係る不確定要因の総合評価						5.000	0.000							
5	事業期間	事業期間の長期化によるコスト増リスク	p.24	○	×											
		事業期間の総合評価						5.000	0.000							
総合評価	100	総合評価について大項目、中項目の配点については、第1次で設定した内容と同様とし、各項目(小項目)は○=1.0 △=0.5 ×=0を評価指数として以下の方法で評価する。「中項目の評価点=中項目の配点/小項目の数×小項目の評価指数合計」 なお、小項目の評価指数については、小数第4位を四捨五入することとした。 評価例)中項目「災害時における安全性」(配点10点 小項目5つ)において、各評価内容の配点は均等割で、10点÷5=2点である。 評価が、○3つ、△1つ、×1つだった場合、(2点×1.0×3つ=6点)+(2点×0.5×1つ=1点)+(2点×0.0×1つ=0点)=7点が中項目の点数となる。						67.041	67.208	67%	67%					

■サウンディング調査 実施概要

- 調査内容: 新庁舎建設及び跡地利活用における民間活力の導入による事業手法・アイデア
- 調査対象: 候補地1(福祉総合センター敷地内)、候補地2(現庁舎位置)
- 調査期間: 平成30年6月1日(実施要領公表)～9月3日(調査結果公表)

実施要領の公表

・基本的な情報や調査内容目的等を公表
(6月1日～)

調査の実施

・活用意向やアイデアのある民間事業者と対話
(7月19日～7月31日)

調査結果の公表

・実施結果の概要を公表
(9月3日)

- 参加業種と参加者数: 6社(建設3社、リース1社、駐車場運営1社、その他1社)

■サウンディング調査 結果

●建設手法(発注方式)についての提案

①デザイン・ビルド(DB)

設計と施工を一括で発注する方式。施工者のノウハウを設計に反映させられるので、コスト縮減・工期短縮が期待できる。

②リースによる建設

リース会社が建設した庁舎をリース契約する。初期投資の抑制・予算の平準化が見込める。

《主な発注方式等》

建設手法	概要	期待される効果
従来方式	設計(基本・実施)、施工、運営を個別に発注	—
デザインビルド	設計と施工を一括発注	コスト・工期の縮減
ECI アーリー コンストラクター インボルブメント	設計段階から施工者が関与(技術協力)して設計を進め、施工者の技術を設計に反映した後、施工を契約	工期の縮減 品質確保
PFI	民間事業者(SPC)が調達する資金で設計・施工を行い、その後の維持管理、運営も併せて発注	コストの縮減 効率的な運営
リース	民間事業者が建設し、市が賃借する	初期投資の抑制 総コストの平準化

《サウンディング結果に対する所感》

- ・建設手法としては、デザインビルド(設計・施工一括発注)に有利な点もあると感じられた。PFI等の民間活用とともにメリット・デメリットを更に検証を行う必要がある。
- ・庁舎建設コスト・工期の縮減の面において、候補地1は仮設庁舎が不要なことや埋蔵文化財の包蔵地でないため、候補地2に比べると有利であるとの意見があった。
- ・候補地1は、跡地としては、駅近の立地を活かした民間利用も期待できると感じられた。
- ・候補地1は、庁舎を建設するにしても、跡地として民間活用するにしても、接道等の敷地条件改善の必要性が感じられた。
- ・候補地2は、跡地としては、住宅地等の民間活用よりも、城周辺の文化・観光を活かすための賑わいづくりを考えた土地利用や老朽化した公共施設の複合化整備等による活用が望ましいという意見があった。
- ・庁舎建設の際に民間施設との大規模な複合化や合築は困難との意見があった。
- ・跡地利用として、候補地1は民間活用(売却含)、候補地2は城周辺の観光資源を活かした土地利用か公共施設用地としてのニーズが高いと思われる。

●庁舎建設地としての長・短所

①候補地1(福祉総合センター敷地内)

- ・仮設庁舎の必要が無いなど建設コスト・工期の点で有利であり、駅前で市民の利便性も高い。
- ・敷地規模的に民間施設の合築は難しい。
- ・敷地の進入間口が狭く、民地買収や、動線として駅側の通路確保の検討必要。

②候補地2(現在位置)

- ・埋蔵文化財調査、仮設庁舎建設による遅延リスク・コスト増。
- ・敷地規模的に民間施設の合築は難しい。

●跡地としての利用可能性

①候補地1(福祉総合センター敷地内)

- ・駅前で土地活用のポテンシャルは高く、商業利用も考えられる。
- ・インバウンド向けの簡易な安い宿泊施設需要は南海本線沿線では考えられる。
- ・福祉総合センターとの親和性から、民間病院の誘致が考えられる。
- ・土地活用にあたっては、敷地条件の改善(敷地分割・接道確保)が必要。

②候補地2(現在位置)

- ・埋蔵文化財等の土地の特性上、土地の売却・民間活用は難しい。
- ・岸和田城のにぎわい創出のための用地として活用が期待でき、例えば、道の駅のような観光センター+小規模店舗や、市民が集える緑化をテーマとした多目的な空間として緑に囲まれた城空間の創出等。

■今後の予定

今回の調査結果は、建設地決定のための候補地評価及び建設地決定後の新庁舎建設基本計画(跡地の利活用方針を含む)の策定等の参考とさせていただきます。

サウンディング
調査結果

建設候補地の
評価資料

庁舎建設基本計画
(跡地の利活用方針)

■市民向け説明会の開催状況

●候補地周辺の地元町会向け説明会

町会	岸城町北部町会	岸城町南部町会	本町	野田町
日時	平成30年7月5日(木) 19:30~21:00	平成30年7月14日(土) 19:30~20:30	平成30年8月5日(日) 12:00~12:40	平成30年10月20日(土) 19:00~
場所	岸城町北部町会館	岸城町南部町会館	本町町会館	野田町会館
参加者	岸城町北部町会住民 約10名	岸城町南部町会住民 約10名	本町町会住民 本町のまちづくりを考える会役員 約10名	野田町住民 約30名

●市全域を対象とした説明会

会場	桜台市民センター	東岸和田市民センター	山直市民センター	八木市民センター	春木市民センター	市立公民館・中央地区公民館
日時	平成30年9月4日(火) ※台風のため中止	平成30年9月9日(日) 10:00~11:30	平成30年9月11日(火) 19:00~19:40	平成30年9月13日(木) 19:00~19:40	平成30年9月26日(水) 19:00~20:00	平成30年9月28日(金) 19:00~19:50
参加者		6名	2名	7名	5名	11名

■市民向け説明会等でいただいたご意見・要望等

●建設候補地についての意見・要望等

福祉総合C	<ul style="list-style-type: none"> ● 福祉総合センター敷地は、自動車の進入口が1か所で、袋小路のような状態。民有地を買収して間口を広げる、駅に近い通用門を使うなどしないと、非常に使い辛い敷地であり、解消するための民地買収なども考えるべきではないか。 ● 岸和田駅前には車の不法駐車も多く、福祉総合センターは自動車の出入口が狭いので、移転した場合には出入車両による交通の混雑が懸念される。 ● 岸和田駅前東駐車場線に自転車道ができてから、松風庵のあたりまで自動車が並んでいる時もあるが、交通渋滞の心配はないか。 ● 福祉総合センター敷地で駐車台数は十分確保できるのか。自家用車による利用者が来庁しづらくなるのではないかと不安を感じる。 ● 福祉総合センター敷地に建てるならば、交通公害が発生しないような周辺住民の生活基盤を優先した計画を庁舎位置決定前に提示すべき。 ● 新福祉総合センター建設において近隣住民は大変な迷惑を受けており、事前に周辺住民との対話を行い建設時の公害だけでなく、その後のビル風・車両利用状況も住民ファーストの計画にすべき。 ● 岸和田駅周辺の立地を活かし、ホテルなどを併設した岸和田市のランドマークとなるような複合的な庁舎にし、地域を賑わいある街とすべき。 	
現庁舎	建替	<ul style="list-style-type: none"> ● 現庁舎の位置で建て替えるのは、仮庁舎が必要なので、それに係る費用が無駄である。 ● 岸城町で建替えるならどの位の規模を想定しているのか等、新庁舎のイメージを聞かせてもらいたい。この地域は特に歴史や景観を大切にしてきた地域なので、市としてのビジョンがあるから、まちづくりに今後も引き続き協力して欲しい、意見を出し合おうとか、そういう感覚の話が今後できれば凄く良いと思う。 ● 岸城町で建替える場合は、現庁舎の近くに仮庁舎を建てる方が利便性は高い。仮庁舎であっても、その後に別の利用ができるような、例えば文化ゾーンの一端を担うような建物が良いと思う。 ● 現庁舎の位置が防災上安全なのか気になる。 ● 現在地で建替える場合は、お城や観光にそぐわないような景観の庁舎は考えないでほしい。
	耐震改修	<ul style="list-style-type: none"> ● 旧館・新館は構造上耐震補強がしやすいはずなので、建替えずとも耐震改修で対応できると思う。 ● 例えばデパートでは一部を改装しながら営業しており、今ある庁舎を使用しながら改修を進める方法もあると思う。 ● 耐震改修・建替えをした場合、それぞれ寿命と費用を算出し、跡地の有効利用も含めて、経済性にどれだけの差があるのかシミュレーションが必要、根拠が無いと意見も出せない。

■市民向け説明会等でいただいたご意見・要望等

●土地利用についての意見・要望等

福祉総合C	● 福祉総合センター敷地は、もっと商業的に利用したほうが良いと思う。
現庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ● もし建設地が福祉総合センター敷地になった場合、現在地の跡地利用が一番の問題である。 ● 移転する場合は跡地の利用方法が一番の関心事なので、将来の跡地利用をどう考えているのか示してもらいたい。 ● 裁判所跡地の利活用も含め市の考えを示してもらいたい。 ● 現在地を売却などして大きなビルが建つと景観上の問題があり、心配。 ● もしも庁舎が移転したら、移転後の庁舎撤去後は、建物を建てずに、岸和田城が直接見ることができるような敷地整備をしてはどうかと思う。
共通	● 跡地利用の取組はもっと早くから具体的なデザインを作っておくべき。

●その他の意見・要望等

建築計画	分散建替え	● リスク管理のために、バックアップ機能を持たすため庁舎を2か所に分散して建設するのも良いのではないか。
	コンパクトな庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後、人口減少が進めば職員も減少していくはずであり、それを見据えた庁舎の床面積にしておくべきである。 ● IT化や少子高齢化を考えれば、市民センターを分庁舎として機能を移し、本庁舎の大きさをコンパクトにして無駄な費用を使わないようにすべき。
	複合化	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテルや、豊島区のようなマンション、老朽化した図書館などの複合化、または跡地に図書館を建て替えるなどの計画はないのか。 ● 岸和田市には美術館などの文化に触れる施設が無いので、市役所を建設するなら、そのような機能も含めた施設にしてほしい。
評価指標	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通利便性において、電車を利用して市役所に来る市民は限られており、多くは自動車か自転車を利用しているので、あまり考えなくてよいと思う。 ● 岸和田市のランドデザインが城下町をアピールするものであるなら市役所も含めて城下町を形成していると思うので、移転した場合にその地域をどうしていくのかも評価すべき。 ● 建設地の評価には、利便性だけでなく、歴史としての評価やまちづくりの観点も考えてほしい。もしも現在の位置から庁舎が移転したら、跡地としての使い方が決まったとしても、現在の場所は空洞化して寂れていくと思う。 	
資金計画等	<ul style="list-style-type: none"> ● 新庁舎の規模ならびに建設費はどのくらい必要と思っているのか。 ● 庁舎建設の為に資金は準備できているのか。 ● 庁舎建設に利用できる国庫補助はあるのか。 ● 先ず財政負担を考えて、確保できる予算から建設方法を考えるべき。資金を確保できないなら、耐震化で延命してその間に資金を貯めたり、庁舎外に市役所の機能を分散させたり等の方法もあると思う。数字の裏付けがある計画にすべき。 	
合意形成等	<ul style="list-style-type: none"> ● 今年度中に建設地を決めないとダメなのか。防災面や全体の開発計画を考えるなら、じっくり時間をかけて考えてほしい。 ● 建設地を決定する前の段階での説明や、意見を言う機会はないのか。 ● 説明会に多数参加してもらうためには、町会等に出席を依頼するなど、告知方法を色々考えたほうが良い。 ● 地元だけ説明するのではなく、町会連合会等にも説明すべき。 ● 税金で建てる以上は、我々を納得させるだけの裏付けあるデータや計画を示して、市として自信を持って建設地を決めてもらいたい。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園等の他の場所は候補地として考えられないのか。 ● 駅の乗降者も岸和田駅より東岸和田駅の方が多く、もっと山手側にある方が市民の利便性も良いと思う。 ● 阪南2区なら広い場所を確保できると思うので、候補地として活用できないのか。 ● 建設地がどちらになっても、良いものができればと思うので、建替えも跡地利用も同列に考えてもらいたい。 ● 岸和田市の中で、市役所がどのように位置付けられているのかランドデザインを作るべき。 ● 福祉総合センターを建設する時に、庁舎と複合して建設すればよかったのではないか。 	