

岸和田市庁舎整備計画策定支援業務委託 (建設地決定等)

報告書

平成 31 年 3 月
パシフィックコンサルタンツ株式会社

《目 次》

1 庁舎規模の検討	1
1.1 来庁者数の把握	1
1.2 来庁者の交通手段の把握	9
1.3 分庁舎への来庁者数の把握	13
1.4 駐車台数の把握	16
1.5 駐車場必要台数の算定	24
1.6 駐輪場必要台数の算定	26
1.7 自動車の駐車需要による発生集中交通量の算定	29
1.8 必要面積の算定	33
2 先行事例における付加機能の整理	42
3 建設地の選定のための諸条件の整理	49
3.1 交通量調査	49
3.2 新庁舎関連の交通量検討	58
3.3 新庁舎建設に係る交通処理の課題検討	70
3.4 配置計画案の作成	84
3.5 概算事業費及び事業期間の検討	89
4 跡地の活用方法の検討(サウンディング型市場調査調査結果の活用)	95
4.1 同様な提案事例調査とその顛末	95
4.2 サウンディング型市場調査の実施結果	104
4.3 提案実現のための課題及び解決方策	105
5 客観的評価案の策定	107
5.1 建設候補地の評価について	107
5.2 項目別評価	108
5.3 評価結果	132
6 会議等運営支援	134

1 庁舎規模の検討

1.1 来庁者数の把握

現庁舎(本庁新館、本庁旧館、別館、第2別館、職員会館)および福祉総合センターにおける時間毎の入館、退館人数をカウントする。

(1) 調査日時

1) 調査日

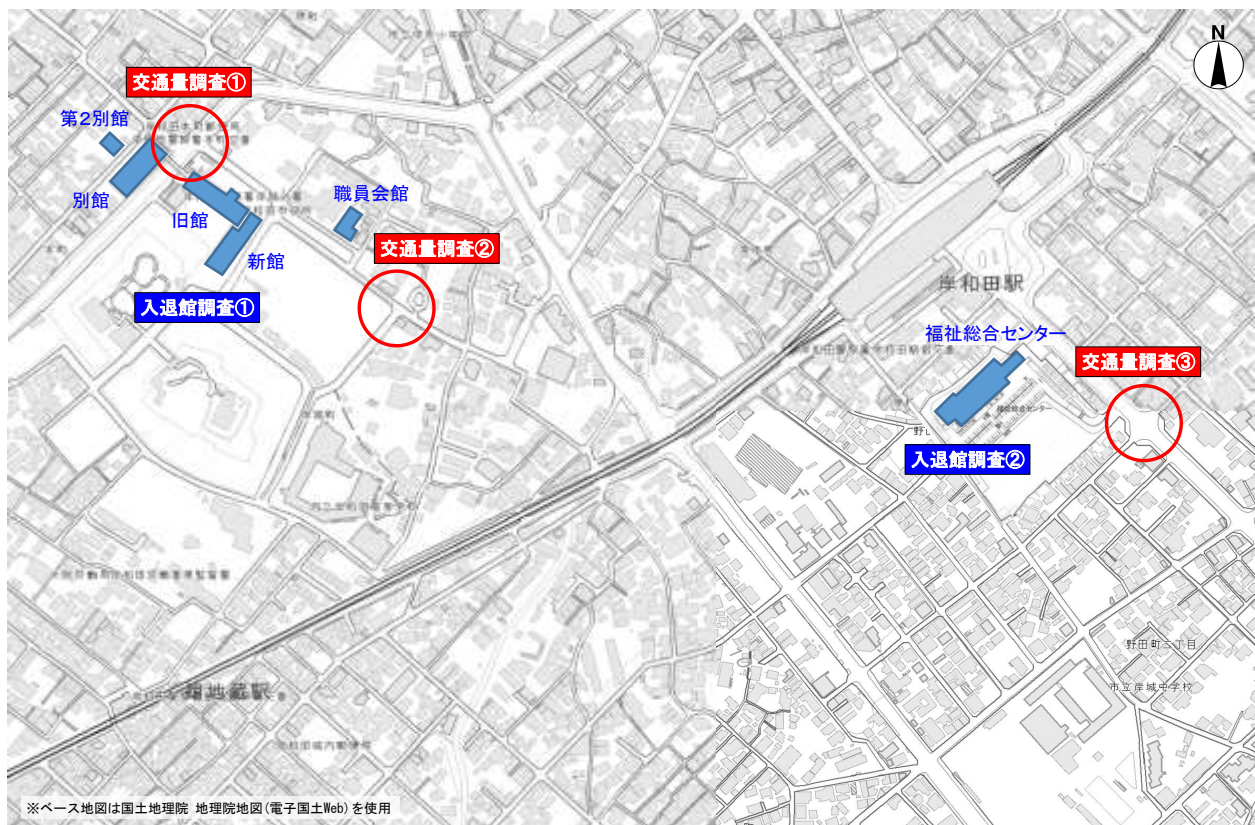
- 平成30年9月26日(水)
- 平成30年9月29日(土)・10月7日(日)※入退館調査②福祉総合センターのみ

2) 調査時間

- 7:00～19:00(12時間連続)＝入退館調査①(現庁舎)
- 7:00～21:00(14時間連続)＝入退館調査②(福祉総合センター)

(2) 調査地点

以下に調査地点位置図を示す。



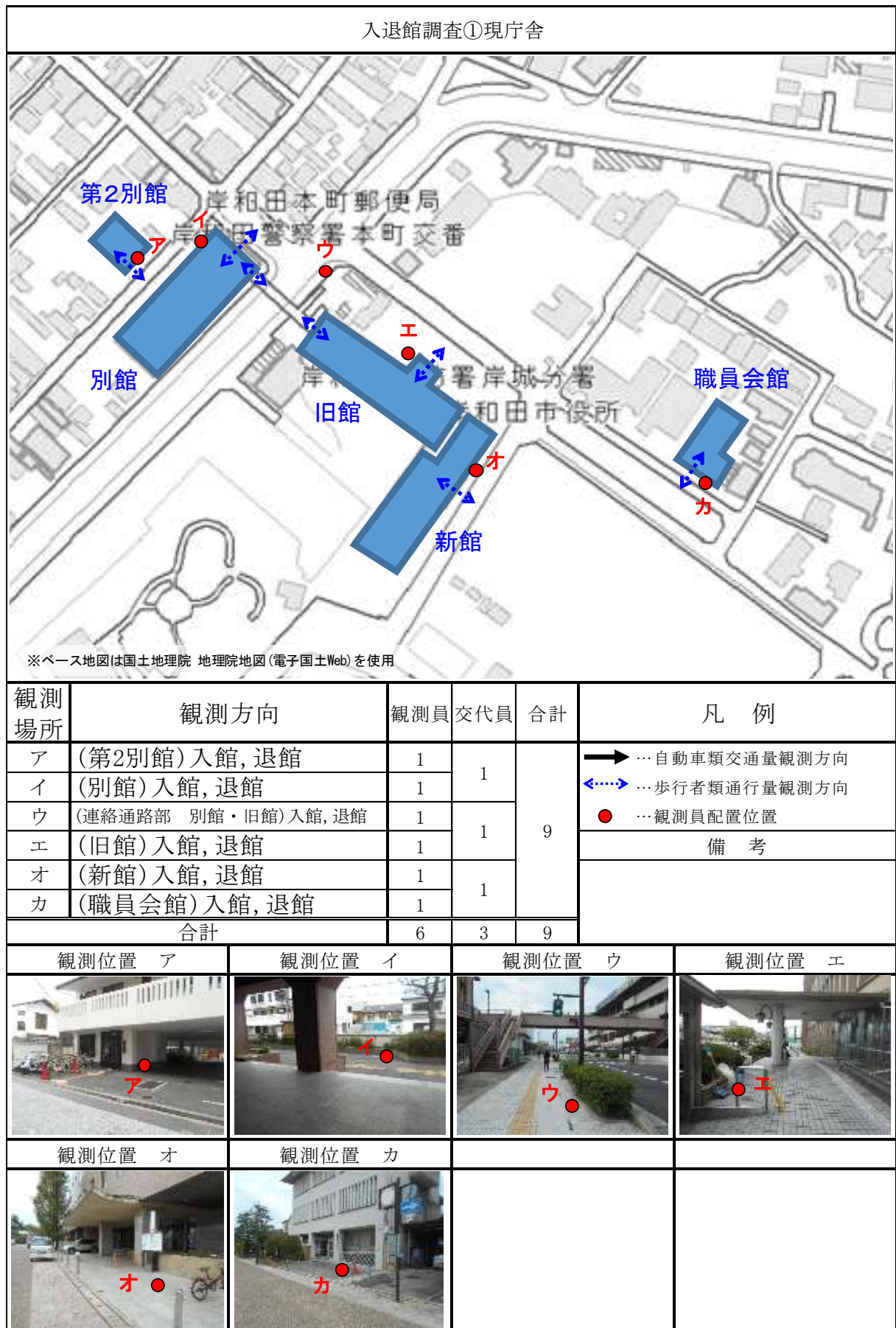
図表 1-1 調査地点位置図

(3) 調査内容

対象とする現庁舎（本庁新館、本庁旧館、別館、第2別館、2F連絡通路、職員会館）及び福祉総合センターにおける入館・退館人数を、数取器（カウンター）を用いて、分類（職員・職員以外に分類）別、入退館別、時間帯別に計測した。集計単位は1時間単位とした。

なお、2F連絡通路（旧館・別館）は外から歩道橋に上り、旧館・別館の庁舎に出入りする人をカウントするものとし、旧館⇄別館の移動は含まないこととした。

(4) 観測方向及び調査員配置





(5) 調査結果

1) 過年度調査との比較

現庁舎における12時間通行量について、過年度調査と比較して、職員は同程度となっているが、職員以外は少なくなっていることに留意が必要である。

箇所		12 時間通行量[人]					
		職員		職員以外		合計	
		今回	過年度	今回	過年度	今回	過年度
現庁舎	入館計	1,315	1,287	1,684	2,525	2,999	3,812
	退館計	1,294		1,691		2,985	
	入館・退館計	2,609		3,375		5,984	
福祉総合センター	入館計	262		514	581	776	
	退館計	260		497		757	
	入館・退館計	522		1,011		1,533	

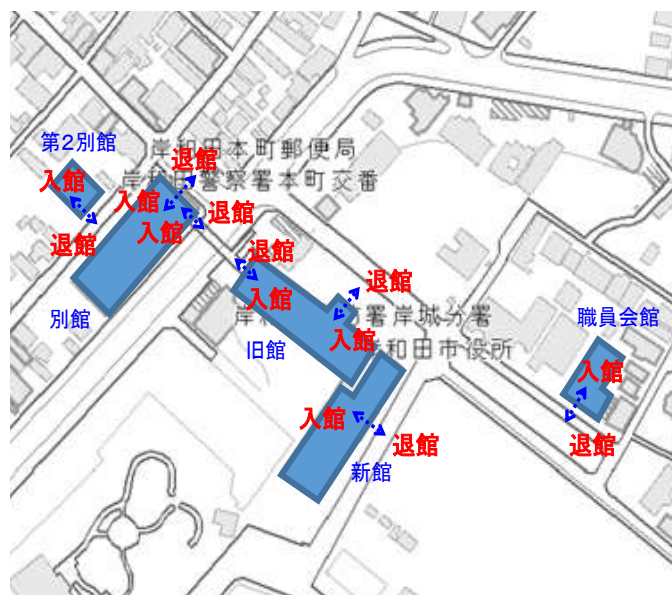
出典：今回「入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））」

過年度「入退館調査（平成 26 年 6 月 16 日（月））」

2) 全時間計

a) 現庁舎

箇所	12 時間通行量[人]		
	職員	職員以外	合計
第2別館・入館	268	41	309
第2別館・退館	265	41	306
第2別館計(入館+退館)	533	82	615
別館・入館	291	133	424
別館・退館	280	129	409
別館計(入館+退館)	571	262	833
(連絡通路部)別館・入館	20	13	33
(連絡通路部)別館・退館	40	20	60
(連絡通路部)別館計(入館+退館)	60	33	93
(連絡通路部)旧館・入館	53	11	64
(連絡通路部)旧館・退館	65	19	84
(連絡通路部)旧館計(入館+退館)	118	30	148
旧館・入館	129	957	1,086
旧館・退館	120	943	1,063
旧館計(入館+退館)	249	1,900	2,149
新館・入館	386	498	884
新館・退館	376	508	884
新館計(入館+退館)	762	1,006	1,768
職員会館・入館	168	31	199
職員会館・退館	148	31	179
職員会館計(入館+退館)	316	62	378
入館計	1,315	1,684	2,999
退館計	1,294	1,691	2,985
入館・退館計	2,609	3,375	5,984



出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））

b) 福祉総合センター

箇所	14 時間通行量[人]		
	職員	職員以外	合計
北東側・入館	184	306	490
北東側・退館	182	289	471
北東側計(入館+退館)	366	595	961
東側・入館	78	208	286
東側・退館	78	208	286
東側計(入館+退館)	156	416	572
入館計	262	514	776
退館計	260	497	757
入館計・退館計	522	1,011	1,533



出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））

3) 時間帯別

職員については、現庁舎・福祉総合センター両方において通勤・退勤の時間帯にピークとなっている。

職員以外については、現庁舎では 10 時台に入退館ともにピーク、福祉総合センターでは 9 時台に入館、15 時台に退館のピークとなっている。

a) 現庁舎

時 間	入館計				退館計				入館・退館計			
	職員 [人]	職員 以外 [人]	合計 [人]	時間 比率 [%]	職員 [人]	職員 以外 [人]	合計 [人]	時間 比率 [%]	職員 [人]	職員 以外 [人]	合計 [人]	時間 比率 [%]
7:00 ～ 8:00	22	8	30	1.0	3	8	11	0.4	25	16	41	0.7
8:00 ～ 9:00	401	42	443	14.8	66	13	79	2.6	467	55	522	8.7
9:00 ～ 10:00	74	234	308	10.3	114	180	294	9.8	188	414	602	10.1
10:00 ～ 11:00	48	242	290	9.7	51	266	317	10.6	99	508	607	10.1
11:00 ～ 12:00	136	229	365	12.2	109	222	331	11.1	245	451	696	11.6
12:00 ～ 13:00	207	194	401	13.4	230	211	441	14.8	437	405	842	14.1
13:00 ～ 14:00	104	214	318	10.6	135	187	322	10.8	239	401	640	10.7
14:00 ～ 15:00	58	204	262	8.7	74	182	256	8.6	132	386	518	8.7
15:00 ～ 16:00	77	156	233	7.8	72	177	249	8.3	149	333	482	8.1
16:00 ～ 17:00	59	106	165	5.5	58	155	213	7.1	117	261	378	6.3
17:00 ～ 18:00	99	42	141	4.7	259	63	322	10.8	358	105	463	7.7
18:00 ～ 19:00	30	13	43	1.4	123	27	150	5.0	153	40	193	3.2
12 時間計	1,315	1,684	2,999	100.0	1,294	1,691	2,985	100.0	2,609	3,375	5,984	100.0

出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））

b) 福祉総合センター

時 間	入館計				退館計				入館・退館計			
	職員 [人]	職員 以外 [人]	合計 [人]	時間 比率 [%]	職員 [人]	職員 以外 [人]	合計 [人]	時間 比率 [%]	職員 [人]	職員 以外 [人]	合計 [人]	時間 比率 [%]
7:00 ～ 8:00	3	0	3	0.4	1	0	1	0.1	4	0	4	0.3
8:00 ～ 9:00	46	12	58	7.5	3	4	7	0.9	49	16	65	4.2
9:00 ～ 10:00	30	121	151	19.5	16	50	66	8.7	46	171	217	14.2
10:00 ～ 11:00	11	43	54	7.0	18	48	66	8.7	29	91	120	7.8
11:00 ～ 12:00	31	75	106	13.7	34	51	85	11.2	65	126	191	12.5
12:00 ～ 13:00	16	47	63	8.1	33	42	75	9.9	49	89	138	9.0
13:00 ～ 14:00	37	82	119	15.3	19	22	41	5.4	56	104	160	10.4
14:00 ～ 15:00	25	39	64	8.2	13	45	58	7.7	38	84	122	8.0
15:00 ～ 16:00	13	46	59	7.6	36	108	144	19.0	49	154	203	13.2
16:00 ～ 17:00	11	19	30	3.9	17	69	86	11.4	28	88	116	7.6
17:00 ～ 18:00	16	2	18	2.3	40	32	72	9.5	56	34	90	5.9
18:00 ～ 19:00	18	16	34	4.4	15	2	17	2.2	33	18	51	3.3
19:00 ～ 20:00	5	9	14	1.8	11	6	17	2.2	16	15	31	2.0
20:00 ～ 21:00	0	3	3	0.4	4	18	22	2.9	4	21	25	1.6
14 時間計	262	514	776	100.0	260	497	757	100.0	522	1,011	1,533	100.0

出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））

1.2 来庁者の交通手段の把握

来庁者の交通手段の把握を目的に来庁者に対して交通手段を訪ねる簡単なアンケートを実施した。

(1) 調査日時

➤ 平成 30 年 9 月 25 日(火)、26 日(水)

(2) 調査内容

以下で示す簡単なアンケート票を、窓口対応のときに来庁者に対して記入を依頼する方法で実施した。

図表 1-2 アンケート票

市役所へお越しの交通手段についてお答えください	
該当する交通手段に○をつけてください。	
徒歩	☐
自転車	☐
バス	☐
自動車	☐
その他	☐

➡

自動車で来られた方は、あなたを含む同乗者数を教えてください。

人

(3) 調査結果

1) 回答者数

課	回答者数
市民税課	68
固定資産税課	102
納税課	21
市民課	400
障害者支援課	74
生活福祉課	20
介護保険課	57
健康保険課	114
子育て支援課	18
子育て給付課	45
子育て施設課	24
住宅政策課	7
上下水道局料金課	83
教育総務課	4
合計	1037

出典：来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25, 26 日）

2) 交通手段分担率

交通手段	回答者数	分担率
徒歩	47	4.5%
自転車	182	17.6%
バス	18	1.7%
自動車	709	68.4%
その他	81	7.8%
電車	11	1.1%
タクシー	10	1.0%
バイク・原付	28	2.7%
未記入	32	3.1%

出典：来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25, 26 日）

3) 平均乗車人数

同伴人数	回答者数(人)	総人数(人)	平均乗車人数
1 人	460	460	
2 人	200	400	
3 人	36	108	
4 人	10	40	
5 人	3	15	
合計	709	1023	1.44

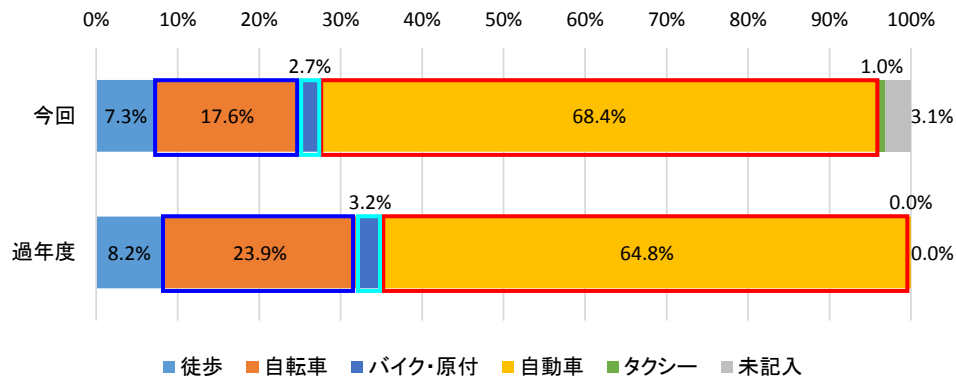
出典：来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25, 26 日）

4) 過年度調査との比較

調査日の天候が雨であったために、自動車の分担率が高くなっている。

また、自転車、バイク・原付の分担率は低くなっており、ピーク対応の観点から、過年度の調査データを用いて検討を進める。

a) 交通手段分担率



出典：今回「来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25, 26 日）」、
過年度「入退館調査（平成 26 年 6 月 16 日（月））」

b) 平均乗車人数

同伴人数	回答者数(人)	総人数(人)	平均乗車人数(人)
今回	709	1023	1.44
過年度	285	403	1.41

出典：来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25, 26 日）

c) 参考: 調査結果の詳細

【今回】

交通手段	人数(人)		交通手段	人数(人)	割合
徒歩	47	集約 ⇒	徒歩	76	7.3%
自転車	182		自転車	182	17.6%
バス	18		バイク・原付	28	2.7%
自動車	709		自動車	709	68.4%
バイク・原付	28		タクシー	10	1.0%
電車	11		未記入	32	3.1%
タクシー	10		合計	1,037	100.0%
未記入	32				
合計	1,037				

【過年度】

交通手段	人数(人)		交通手段	人数(人)	割合
徒歩	20	集約 ⇒	徒歩	36	8.2%
自転車	105		自転車	105	23.9%
バス	6		バイク・原付	14	3.2%
自動車	285		自動車	285	64.8%
バイク・原付	14		タクシー	0	0.0%
電車	10		未記入	0	0.0%
タクシー	0		合計	440	100.0%
未記入	0				
合計	440				

1.3 分庁舎への来庁者数の把握

本庁舎以外の分庁舎(外部職場)への来庁者数の把握を実施した。

(1) 分庁舎の種類および対象

以下の 7 種類が存在しているが、浄水課、健康推進課については、以下の理由より、本庁舎に機能を集約しないため、対象から除外するものとする。

浄水課 ……配水池等の情報のすべてを管理、一部委託を行っているものの、職員の常駐が必要と考える。広域化の考えがあるが、広域化により業務が減ったとしても、関連施設はすべて水道道よりも山手側であり、現場に近い現在地に職員を配置する必要があると考える。

健康推進課……検診などの業務対応が重要なので、健康推進課が本庁に入るなら、そのような設備が本庁内にないと業務は難しい。それらの施設が本庁内に確保できないなら保健センターからの移転はできないと考える。

施設名	施設内に存在する課	検討対象
下水処理場	下水道施設課	●
環境事務所	環境課	●
給食センター	学校給食課	●
市立公民館	生涯学習課	●
文化会館	文化国際課	●
流木浄水場	浄水課	
保健センター	健康推進課	

(2) 各分庁舎への来庁者数

各分庁舎への来庁者数は執務環境調査の必要窓口数調査の結果を用いて算出した。事務種類の処理件数1件＝1人と想定して来庁者数を集計した。

1) 下水道施設課

下表に事務種類別の来庁者数を示す。年間 25 件程度であることから、1 日あたりに換算すると 0.1 件となる。

具体的な事務種類	処理時間 (分)	月別処理件数												年間	1日 あたり 処理件数
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
特定施設設置等届け出	60分	2	2	2	3	2	0	1	4	1	3	3	2	25	0.10

※1 日あたり処理件数は年間処理件数を 240 日(12 カ月×平日 20 日)とする。

2) 環境課

下表に事務種類別の来庁者数を示す。環境課全体で年間 4,020 件程度であることから、1 日あたりに換算すると 16.75 件となる。

具体的な事務種類	処理時間 (分)	月別処理件数												年間	1 日 あたり件数
		4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月		
美化申請の受付	10 分	100	200	30	30	40	40	30	20	10	10	10	10	530	2.21
消毒器材申請の受付	5 分		100	50										150	0.63
し尿汲み取り申請の受付	3 分	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	20	130	0.54
公害関係各種届出等	10 分													500	2.08
苦情対応	20 分													50	0.21
集団回収申請手続き	5 分	200												200	0.83
集団回収申請手続き	5 分						200							200	0.83
家庭用生ごみ処理機器購入 補助金申請	5 分													50	0.21
死獣処理受付	5 分													1850	7.71
クリーンセンター搬入手続き	5 分													360	1.50
計														4,020	16.75

※1 日あたり処理件数は年間処理件数を 240 日(12 カ月×平日 20 日)とする。

3) 学校給食課

市民が関係する事務種類はない。

4) 生涯学習課

下表に事務種類別の来庁者数を示す。生涯学習課全体で年間 1,608 件程度であることから、1 日あたりに換算すると 6.70 件となる。

具体的な事務種類	処理時間 (分)	月別処理件数												年間	1 日 あたり件数
		4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月		
公民館の貸館	5 分	73	69	75	60	57	71	69	61	53	62	67	58	775	3.23
事業の参加費等の納入	10 分													150	0.63
地車祭礼における青少年非 行防止啓発事業に関する補 助金の申請・報告受付	10 分													6	0.03
社会教育関係団体運営補助 金の申請・報告受付	10 分													4	0.02
出前講座の申込	5 分													23	0.10
子ども会安全共済会受付	10 分													150	0.63
子ども会安全共済会受付	10 分													250	1.04
生涯学習に関する総合的な 各種相談・問い合わせ	10 分													250	1.04
計														1,608	6.70

※1 日あたり処理件数は年間処理件数を 240 日(12 カ月×平日 20 日)とする。

5) 文化国際課

貸館業務以外に市民が関係する事務種類はない(処理時間に関するデータはない)。

6) 結果のまとめ

対象とする分庁舎の1日あたりの合計来庁者数は約 24 人となる。

施設名	施設内に存在する課	検討対象	1 日あたり ^④ 来庁者数
下水処理場	下水道施設課	●	0.10
環境事務所	環境課	●	16.75
給食センター	学校給食課	●	0
市立公民館	生涯学習課	●	6.70
文化会館	文化国際課	●	0
流木浄水場	浄水課		
保健センター	健康推進課		
合計			約 24 人

1.4 駐車台数の把握

現状の庁舎駐車場及び、福祉総合センター駐車場における入出庫状況データを解析し、新庁舎における時間毎の利用状況を把握した。

(1) 集計期間

平成 30 年 9 月 25 日(火)～10 月 1 日(月)

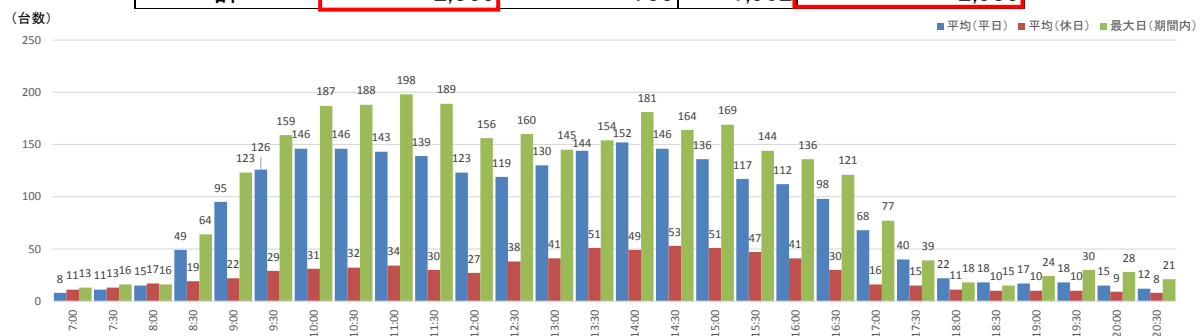
(2) 来庁者用駐車場（現庁舎）

平日と休日の平均を比較すると、平日平均の方が滞在台数は多く、ピークは 14 時台の 152 台となる。

一方、期間内の最大日のピークは 11 時台の 198 台であり、平日平均と比較し 46 台多くなっている。

1) 時間帯別滞在台数（各時間帯の駐車中台数）

時 間	平均(平日)	平均(土日)	全平均	最大日(期間内)
7:00 ～ 7:30	8	11	8	13
7:30 ～ 8:00	11	13	12	16
8:00 ～ 8:30	15	17	15	16
8:30 ～ 9:00	49	19	40	64
9:00 ～ 9:30	95	22	74	123
9:30 ～ 10:00	126	29	98	159
10:00 ～ 10:30	146	31	113	187
10:30 ～ 11:00	146	32	114	188
11:00 ～ 11:30	143	34	112	198
11:30 ～ 12:00	139	30	107	189
12:00 ～ 12:30	123	27	96	156
12:30 ～ 13:00	119	38	96	160
13:00 ～ 13:30	130	41	104	145
13:30 ～ 14:00	144	51	117	154
14:00 ～ 14:30	152	49	122	181
14:30 ～ 15:00	146	53	119	164
15:00 ～ 15:30	136	51	112	169
15:30 ～ 16:00	117	47	97	144
16:00 ～ 16:30	112	41	92	136
16:30 ～ 17:00	98	30	79	121
17:00 ～ 17:30	68	16	53	77
17:30 ～ 18:00	40	15	32	39
18:00 ～ 18:30	22	11	19	18
18:30 ～ 19:00	18	10	16	15
19:00 ～ 19:30	17	10	15	24
19:30 ～ 20:00	18	10	16	30
20:00 ～ 20:30	15	9	13	28
20:30 ～ 21:00	12	8	11	21
計	2,365	755	1,902	2,935



※赤字は各項目のピーク、最大日は 9 月 25 日(火)

出典：駐車場入出庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

2) ピーク滞在台数の比較

平成 30 年 9 月 25 日(火)～10 月 1 日(月)の平日の各日のピーク時間帯の滞在台数は下表となる。全期間平均では 165 台となるが、平均からの乖離が±20%以上ある日があり、特異日を含んでいる可能性が高い。

したがって、平均からの乖離が 20%未満の日で平均をとると約 156 台となる。

日程	ピーク時間帯	滞在台数	平均からの乖離
9 月 25 日(火)	11 時台	198 台	20.3%
9 月 26 日(水)	14 時台	144 台	-12.5%
9 月 27 日(木)	14 時台	160 台	-2.8%
9 月 28 日(金)	10 時台	156 台	-5.2%
10 月 1 日(月)	14 時台	165 台	0.2%
全期間平均		約 165 台	
平均からの乖離 20%未満の日平均 (9 月 26,27,28 日、10 月 1 日平均)		約 156 台	

出典：駐車場入庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

3) 平均滞在時間

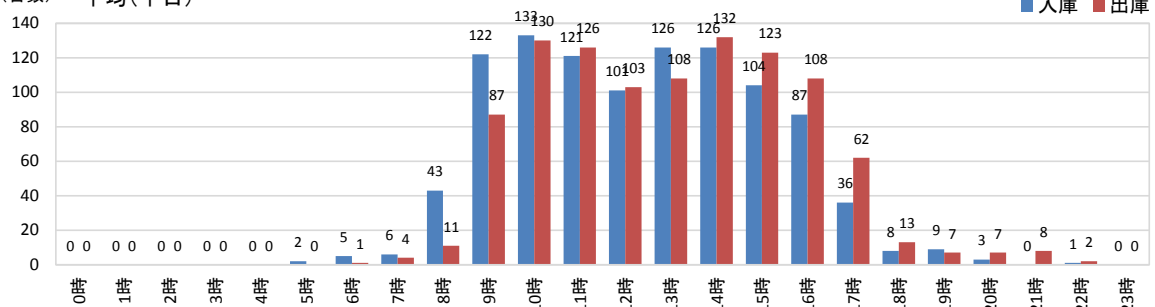
日時	平均滞在時間 (分)
H30 年 9 月 25 日 火	43
H30 年 9 月 26 日 水	39
H30 年 9 月 27 日 木	36
H30 年 9 月 28 日 金	42
H30 年 9 月 29 日 土	119
H30 年 9 月 30 日 日	143
H30 年 10 月 1 日 月	36
平均(平日)	39
平均(土日)	124
全平均	44

出典：駐車場入庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

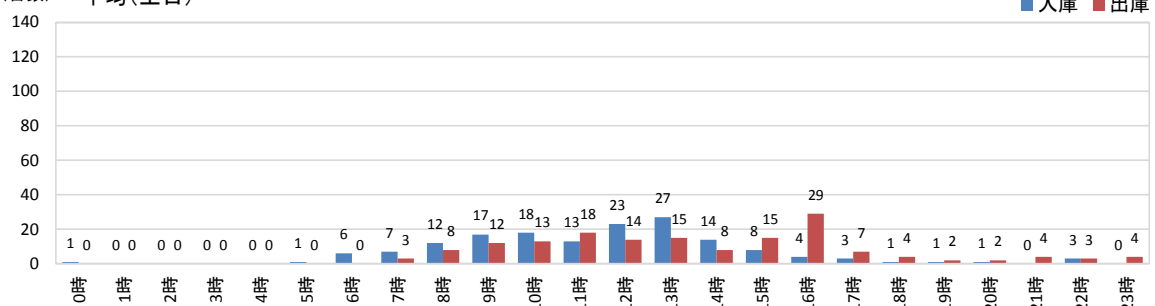
4) 参考：時間帯別入出庫台数・利用台数

時間帯		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
H30年9月25日 火	入	0	0	0	0	0	2	9	6	61	148	164	159	117	119	139	120	115	37	6	20	1	0	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	9	15	99	155	170	127	111	141	149	132	73	9	4	12	16	2	0
H30年9月26日 水	入	0	0	0	0	0	1	0	5	47	126	125	96	107	121	109	105	69	35	9	4	5	1	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	1	0	8	97	125	101	103	108	121	109	108	47	13	7	9	8	1	0
H30年9月27日 木	入	0	0	0	0	0	4	8	2	32	120	123	126	92	141	122	97	73	37	9	11	5	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	10	9	82	126	124	91	106	142	119	94	64	10	8	2	12	2	1
H30年9月28日 金	入	0	0	0	0	1	1	6	10	38	105	138	120	88	109	108	104	95	45	10	8	1	1	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	1	0	9	76	134	121	98	103	109	118	105	65	25	15	4	2	3	1
H30年9月29日 土	入	0	0	0	0	0	2	11	7	13	20	24	22	38	48	19	16	6	4	2	2	2	0	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	2	11	12	15	25	25	24	12	27	54	12	6	3	3	4	1	1
H30年9月30日 日	入	1	0	0	0	0	0	0	6	11	13	11	3	8	6	8	0	2	1	0	0	0	0	4	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	3	4	11	11	10	3	6	4	3	3	1	1	0	0	3	4	7
H30年10月1日 月	入	0	0	0	0	0	1	3	5	38	110	114	106	100	140	151	92	85	27	5	4	1	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	2	1	12	80	112	115	98	112	146	120	103	59	10	2	6	4	0	0
平均(平日)	入	0	0	0	0	0	2	5	6	43	122	133	121	101	126	126	104	87	36	8	9	3	0	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	1	4	11	87	130	126	103	108	132	123	108	62	13	7	7	8	2	0
平均(土日)	入	1	0	0	0	0	1	6	7	12	17	18	13	23	27	14	8	4	3	1	1	1	0	3	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	3	8	12	13	18	14	15	8	15	29	7	4	2	2	4	3	4
全平均	入	0	0	0	0	0	2	5	6	34	92	100	90	79	98	94	76	64	27	6	7	2	0	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	1	4	10	65	97	95	78	81	96	92	86	46	11	6	5	7	2	1
最大値(期間内)	入	1	0	0	0	1	4	11	10	61	148	164	159	117	141	151	120	115	45	10	20	5	1	4	0
	出	0	0	0	0	0	0	2	10	15	99	155	170	127	112	146	149	132	73	25	15	12	16	4	7

(台数) 平均(平日)



(台数) 平均(土日)



出典：駐車場入出庫データ（平成30年9月25日～10月1日）

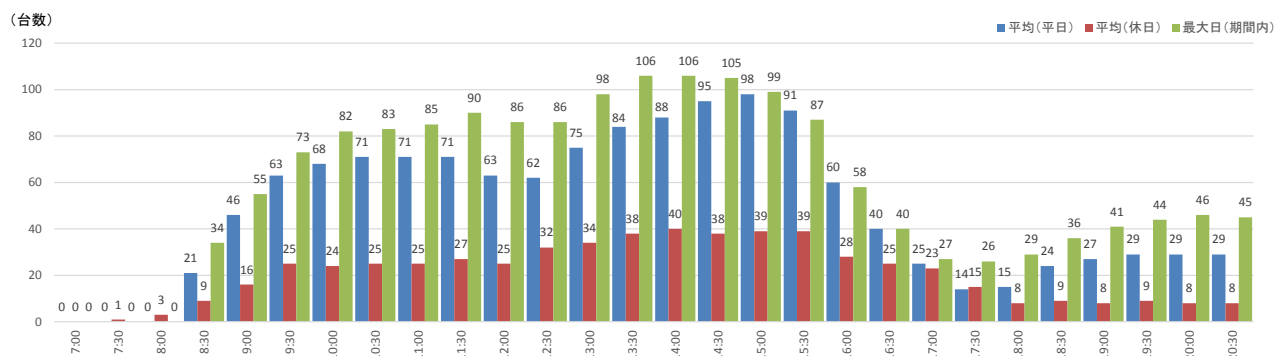
(3) 福祉総合センター

平日と休日の平均を比較すると、平日平均の方が滞在台数は多く、ピークは 15 時台の 98 台となる。

一方、期間内の最大日のピークは 13,14 時台の 106 台であり、平日平均と比較し 8 台多くなっている。

1) 時間帯別滞在台数

時 間	平均(平日)	平均(土日)	全平均	最大日(期間内)
7:00 ~ 7:30	0	0	0	0
7:30 ~ 8:00	0	1	0	0
8:00 ~ 8:30	0	3	1	0
8:30 ~ 9:00	21	9	18	34
9:00 ~ 9:30	46	16	37	55
9:30 ~ 10:00	63	25	52	73
10:00 ~ 10:30	68	24	55	82
10:30 ~ 11:00	71	25	58	83
11:00 ~ 11:30	71	25	58	85
11:30 ~ 12:00	71	27	59	90
12:00 ~ 12:30	63	25	52	86
12:30 ~ 13:00	62	32	53	86
13:00 ~ 13:30	75	34	63	98
13:30 ~ 14:00	84	38	71	106
14:00 ~ 14:30	88	40	74	106
14:30 ~ 15:00	95	38	78	105
15:00 ~ 15:30	98	39	81	99
15:30 ~ 16:00	91	39	76	87
16:00 ~ 16:30	60	28	51	58
16:30 ~ 17:00	40	25	36	40
17:00 ~ 17:30	25	23	25	27
17:30 ~ 18:00	14	15	14	26
18:00 ~ 18:30	15	8	13	29
18:30 ~ 19:00	24	9	19	36
19:00 ~ 19:30	27	8	22	41
19:30 ~ 20:00	29	9	23	44
20:00 ~ 20:30	29	8	23	46
20:30 ~ 21:00	29	8	23	45
計	1,359	581	1,135	1,667



※赤字は各項目のピーク、最大日は 9 月 27 日(木)

出典：駐車場入出庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

2) ピーク滞在台数の比較

平成 30 年 9 月 25 日(火)～10 月 1 日(月)の平日の各日のピーク時間帯の滞在台数は下表となる。全期間平均では 100 台となるが、平均からの乖離が 20%以上ある日があり、特異値である可能性が高い。

したがって、平均からの乖離が 20%未満の日で平均をとると約 109 台となる。

日程	ピーク時間帯	滞在台数	平均からの乖離
9 月 25 日(火)	15 時台	113 台	13.0%
9 月 26 日(水)	15 時台	115 台	15.0%
9 月 27 日(木)	13,14 時台	106 台	6.0%
9 月 28 日(金)	15 時台	103 台	3.0%
10 月 1 日(月)	15 時台	63 台	-37.0%
全期間平均		約 100 台	
平均からの乖離 20%未満の日平均 (9 月 25～28 日平均)		約 109 台	

出典：駐車場入庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

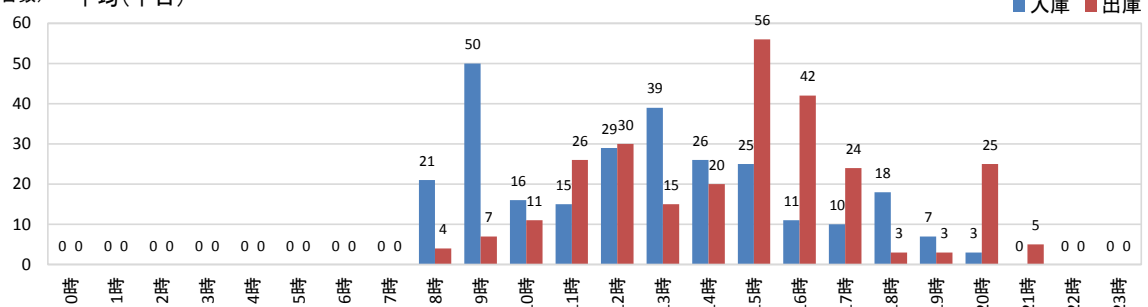
3) 平均滞在時間

日時	平均滞在時間 (分)
H30 年 9 月 25 日 火	94
H30 年 9 月 26 日 水	128
H30 年 9 月 27 日 木	149
H30 年 9 月 28 日 金	131
H30 年 9 月 29 日 土	120
H30 年 9 月 30 日 日	126
H30 年 10 月 1 日 月	86
平均(平日)	119
平均(土日)	122
全平均	119

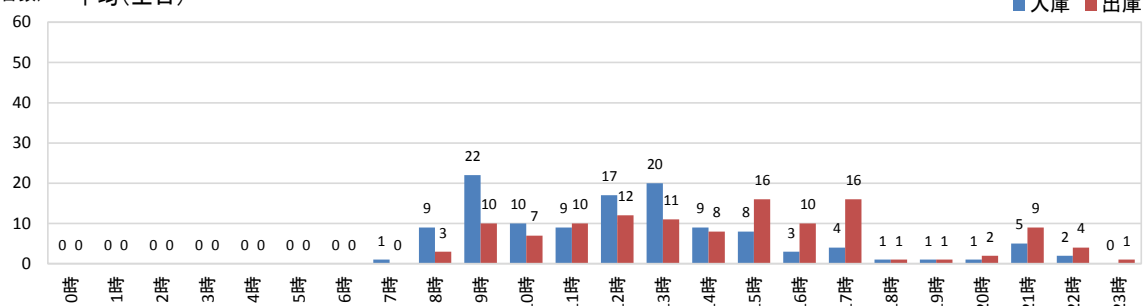
4) 参考：時間帯別入出庫台数・利用台数

時間帯		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
H30年9月25日 火	入	0	0	0	0	0	0	0	0	13	57	17	13	32	48	41	37	14	5	22	8	5	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	17	23	42	14	20	69	35	39	4	5	29	0	0	0
H30年9月26日 水	入	0	0	0	0	0	0	0	0	16	66	15	15	23	49	34	22	12	12	27	9	1	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	4	3	10	27	37	17	23	58	48	28	3	7	12	24	0	0
H30年9月27日 木	入	0	0	0	0	0	0	0	0	34	49	18	17	28	35	15	17	9	23	17	9	5	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	4	8	10	21	29	13	21	57	38	22	4	2	47	0	0	0
H30年9月28日 金	入	0	0	0	0	0	0	0	0	38	46	13	15	34	27	24	28	12	6	22	4	4	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7	14	30	22	17	18	58	62	8	4	0	30	0	0	0
H30年9月29日 土	入	0	0	0	0	0	0	0	1	10	35	12	8	29	35	13	8	4	6	0	2	1	0	2	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	2	12	9	11	21	18	11	29	17	28	1	2	2	1	2	0
H30年9月30日 日	入	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	7	10	4	5	4	7	2	1	1	0	1	9	1	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	4	7	5	8	3	3	5	3	2	3	1	0	1	17	5	1
H30年10月1日 月	入	0	0	0	0	0	1	2	1	4	30	17	17	26	36	16	22	9	3	3	5	2	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	1	2	1	2	9	6	27	19	14	18	37	26	22	2	1	7	0	0	0
平均(平日)	入	0	0	0	0	0	0	0	0	21	50	16	15	29	39	26	25	11	10	18	7	3	0	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	4	7	11	26	30	15	20	56	42	24	3	3	25	5	0	0
平均(土日)	入	0	0	0	0	0	0	0	1	9	22	10	9	17	20	9	8	3	4	1	1	1	5	2	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	3	10	7	10	12	11	8	16	10	16	1	1	2	9	4	1
全平均	入	0	0	0	0	0	0	0	0	18	42	14	14	25	34	21	20	9	8	13	5	3	1	0	0
	出	0	0	0	0	0	0	0	0	3	8	10	21	25	14	17	44	33	21	3	2	18	6	1	0
最大値(期間内)	入	0	0	0	0	0	1	2	1	38	66	18	17	34	49	41	37	14	23	27	9	5	9	2	0
	出	0	0	0	0	0	1	2	1	5	12	17	30	42	18	23	69	62	39	4	7	47	24	5	1

(台数) 平均(平日)



(台数) 平均(土日)



出典：駐車場入出庫データ（平成30年9月25日～10月1日）

(4) 職員の駐車場利用状況

現状の第4駐車場利用者のみを建替え後の庁舎敷地内の駐車場に収容するものとする。

駐車場	台数	備考
岸和田駅駐車場	64	
第4駐車場	9	妊婦や障害がある職員
外部公共施設	24	本庁以外の施設の勤務者
合計	97	

※民間駐車場利用は含んでいない。

(5) 公用車駐車場

公用車について、新庁舎建設後は新庁舎内の駐車場内に収容する予定であるため、下表の121台を駐車場の規模に加えるものとする。

本庁舎への移転を想定する部署の公用車台数(本庁舎への駐車を想定する車両のみ)

部	課	車保有台数	備考
市長公室	秘書課	1	
	広報広聴課	1	
	人事課	0	
企画調整部	企画課	0	
	情報政策課	0	
総務部	総務管財課	12	マイクロバス1台(消防本署に駐車)含む
	財政課	0	
	公共施設マネジメント課	0	
	契約検査課	1	
	市民税課	0	
	固定資産税課	3	
	納税課	3	
市民環境部	自治振興課	1	
	市民課	1	
	人権・男女共同参画課	1	
	環境課	6	収集業務用は除いている
危機管理部	危機管理課	1	
福祉部	福祉政策課	2	
	障害者支援課	2	
	生活福祉課	5	
保健部	介護保険課	2	
	健康保険課	2	
子育て応援部	子育て支援課	0	
	子育て給付課	1	
	子育て施設課	2	保育所は除いている
魅力創造部	産業政策課	1	
	農林水産課	6	
	観光課	1	
	文化国際課	1	
まちづくり推進部	都市計画課	1	
	建設指導課	3	
	住宅政策課	1	
	市街地整備課	2	
	丘陵地区整備課	2	現場事務所は除いている
建設部	建設管理課	5	
	高架事業・道路整備課	5	
	建築課	2	
	水とみどり課	6	
会計課		0	
上下水道局	総務課	0	来年度給水車1台リース予定
	料金課	1	
	上水道工務課	11	
	下水道整備課	7	
	下水道施設課	3	
議会事務局	総務課	1	
教育総務部	総務課	1	学校は除いている
	学校給食課	1	
	学校管理課	2	
学校教育部	学校教育課	2	教育C(2台)は除いている
	人権教育課	1	
生涯学習部	生涯学習課	2	
	スポーツ振興課	3	
	郷土文化室	3	
選挙管理委員会事務局		0	
監査事務局		0	
計		121	

※内、第4駐車場(裁判所跡)に駐車している台数:50台

1.5 駐車場必要台数の算定

「1.4 駐車台数の把握」を踏まえて、現庁舎を福祉総合センターに建替える場合と、現庁舎の場所に建替える場合の2パターンについて、駐車場必要台数を算定した。

(1) 駐車需要の設定

1) 分庁舎の来庁者

環境事務所等、地理的に自動車以外で来庁することが難しいことを踏まえ、全来庁者が自動車で来庁すると想定し、ピーク時間帯に全て合算するものとする。

2) 公用車

公用車は時間帯に関係なく、駐車マスを確保する必要があるため、ピーク時間帯に合算するものとする。

(2) 現庁舎を福祉総合センターに建替える場合

1) 福祉総合センター内の駐車場への駐車需要の種類

福祉総合センター内の駐車場を利用すると想定される駐車需要は以下とする。

- 現庁舎の来庁者
- 福祉総合センターの現状の駐車場利用者
- 現庁舎の一部職員
- 分庁舎の来庁者
- 公用車

2) 福祉総合センター内の駐車場の必要台数の算定

算定結果は以下となる。

項目	駐車台数
現庁舎の来庁者	156 台
福祉総合センターの現状の駐車場利用者	109 台
現庁舎の一部職員	9 台
分庁舎の来庁者	24 台
公用車	121 台
合計	419 台

以上より、**駐車場必要台数は419台**である。

(3) 現庁舎の場所に建替える場合

1) 現庁舎内の駐車場への駐車需要の種類

現庁舎内の駐車場を利用すると想定される駐車需要は以下とする。

- 現庁舎の来庁者
- 現庁舎の一部職員
- 分庁舎の来庁者
- 公用車

2) 現庁舎内の駐車場の必要台数の算定

算定結果は以下となる。

項目	駐車台数
現庁舎の来庁者	156 台
現庁舎の一部職員	9 台
分庁舎の来庁者	24 台
公用車	121 台
合計	310 台

以上より、**駐車場必要台数は 310 台**である。

1.6 駐輪場必要台数の算定

(1) 現庁舎を福祉総合センターに建替える場合

1) 福祉総合センター内の駐輪場への駐輪需要の種類

福祉総合センター内の駐輪場を利用すると想定される駐輪需要は以下とする。

- 現庁舎の来庁者
- 福祉総合センターの現状の駐輪場利用者
- 現庁舎の職員

2) 福祉総合センター内の駐輪場の必要台数の算定

a) 自転車

算定結果は以下となる。過年度の分担率の方が高いため、ピーク対応の観点から、過年度の調査データを用いて検討を進める。

自転車駐輪需要のピークは下表より、9 時台の 85 台となる。

時 間	入館計		自転車 分担率 17.6% C	自転車台数			参考:自転車台数		
	職員以外[人]			職員以外[人]			自転車分担率		
	現庁舎 A	福祉総合センター B		現庁舎 A×C	福祉総合センター B×C	合計	現庁舎	福祉総合センター	合計
7:00 ～ 8:00	8	0	0.176	1	0	1	2	0	2
8:00 ～ 9:00	42	12	0.176	7	2	9	10	3	13
9:00 ～ 10:00	234	121	0.176	41	21	62	56	29	85
10:00 ～ 11:00	242	43	0.176	42	8	50	58	10	68
11:00 ～ 12:00	229	75	0.176	40	13	53	55	18	73
12:00 ～ 13:00	194	47	0.176	34	8	42	46	11	57
13:00 ～ 14:00	214	82	0.176	38	14	52	51	20	71
14:00 ～ 15:00	204	39	0.176	36	7	43	49	9	58
15:00 ～ 16:00	156	46	0.176	27	8	35	37	11	48
16:00 ～ 17:00	106	19	0.176	19	3	22	25	5	30
17:00 ～ 18:00	42	2	0.176	7	0	7	10	0	10
18:00 ～ 19:00	13	16	0.176	2	3	5	3	4	7
19:00 ～ 20:00		9	0.176		2	2		2	2
20:00 ～ 21:00		3	0.176		1	1		1	1
計	1,684	514		294	90	384	402	123	525

※赤字は各駐輪需要のピーク

出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））および来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25、26 日）

「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号）」の自動車駐車場の必要台数の確保の算定式を用いると、

必要自転車駐輪台数＝ピーク 1 時間当たりの自転車来台数×平均駐車時間係数

＝現庁舎の 9 時台の自転車来台数×現庁舎の平均駐車時間係数

＋福祉総合センターの 9 時台の自転車来台数×福祉総合センターの平均駐車時間係数

＝56 台×(39 分/60 分)＋29 台×(119 分/60 分)＝36 台＋58 台＝94 台

※平均駐車時間係数は、駐車場入庫データ(平成 30 年 9 月 25 日(火)～10 月 1 日(月))の平日より得られる現庁舎、福祉総合センターの自動車の平均駐車時間(分)を 60 分で除した値

b) 原付・バイク

算定結果は以下となる。過年度の分担率の方が高いため、ピーク対応の観点から、過年度の調査データを用いて検討を進める。

時 間	入館計		原付・バイク 分担率 2.7% C	原付・バイク台数			参考：原付・バイク台数		
	職員以外[人]			職員以外[人]			原付・バイク分担率 過年度 3.2%の場合		
	現庁舎 A	福祉総合センター B		現庁舎 A×C	福祉総合センター B×C	合計	現庁舎	福祉総合センター	合計
7:00 ～ 8:00	8	0	0.027	0	0	0	0	0	0
8:00 ～ 9:00	42	12	0.027	1	0	1	1	0	1
9:00 ～ 10:00	234	121	0.027	6	3	9	7	4	11
10:00 ～ 11:00	242	43	0.027	7	1	8	8	1	9
11:00 ～ 12:00	229	75	0.027	6	2	8	7	2	9
12:00 ～ 13:00	194	47	0.027	5	1	6	6	2	8
13:00 ～ 14:00	214	82	0.027	6	2	8	7	3	10
14:00 ～ 15:00	204	39	0.027	6	1	7	7	1	8
15:00 ～ 16:00	156	46	0.027	4	1	5	5	1	6
16:00 ～ 17:00	106	19	0.027	3	1	4	3	1	4
17:00 ～ 18:00	42	2	0.027	1	0	1	1	0	1
18:00 ～ 19:00	13	16	0.027	0	0	0	0	1	1
19:00 ～ 20:00		9	0.027		0	0		0	0
20:00 ～ 21:00		3	0.027		0	0		0	0
計	1,684	514		45	12	57	52	16	68

※赤字は各駐輪需要のピーク

出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））および来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25、26 日）

「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号）」の自動車駐車場の必要台数の確保の算定式を用いると、

$$\begin{aligned}
 \text{必要原付・バイク駐輪台数} &= \text{ピーク 1 時間当たりの原付・バイク来台数} \times \text{平均駐車時間係数} \\
 &= \text{現庁舎の 9 時台の原付・バイク来台数} \times \text{現庁舎の平均駐車時間係数} \\
 &\quad + \text{福祉総合センターの 9 時台の原付・バイク来台数} \times \text{福祉総合センターの平均駐車時間係数} \\
 &= 7 \text{ 台} \times (39 \text{ 分} / 60 \text{ 分}) + 4 \text{ 台} \times (119 \text{ 分} / 60 \text{ 分}) = 5 \text{ 台} + 8 \text{ 台} = 13 \text{ 台}
 \end{aligned}$$

※平均駐車時間係数は、駐車場入庫データ（平成 30 年 9 月 25 日（火）～10 月 1 日（月））の平日より得られる現庁舎、福祉総合センターの自動車の平均駐車時間（分）を 60 分で除した値

c) 結果のまとめ

現庁舎の職員の自転車、自動二輪の利用状況は、自転車 358 台、自動二輪 87 台であることから
駐輪場の必要台数は

自転車：452 台（94 台＋358 台〔職員〕）

原付・バイク：100 台（13 台＋87 台〔職員〕）となる。

(2) 現庁舎の場所に建替える場合

1) 現庁舎内の駐輪場への駐輪需要の種類

現庁舎内の駐輪場を利用すると想定される駐輪需要は以下とする。

- 現庁舎の来庁者
- 現庁舎の職員

2) 現庁舎内の駐輪場の必要台数の算定

a) 自転車

算定結果は以下となる。

$$\begin{aligned}
 \text{必要自転車駐輪台数} &= \text{ピーク 1 時間当たりの自転車来台数} \times \text{平均駐車時間係数} \\
 &= \text{現庁舎の 10 時台の自転車来台数} \times \text{現庁舎の平均駐車時間係数} \\
 &= 58 \text{ 台} \times (39 \text{ 分} / 60 \text{ 分}) = 38 \text{ 台}
 \end{aligned}$$

b) 原付・バイク

算定結果は以下となる。

$$\begin{aligned}
 \text{必要原付・バイク駐輪台数} &= \text{ピーク 1 時間当たりの原付・バイク来台数} \times \text{平均駐車時間係数} \\
 &= \text{現庁舎の 10 時台の原付・バイク来台数} \times \text{現庁舎の平均駐車時間係数} \\
 &= 8 \text{ 台} \times (39 \text{ 分} / 60 \text{ 分}) = 5 \text{ 台}
 \end{aligned}$$

c) 結果のまとめ

現庁舎の職員の自転車、自動二輪の利用状況は、自転車 358 台、自動二輪 87 台であることから
駐輪場の必要台数は

自転車: 396 台 (38 台 + 358 台[職員])

原付・バイク: 92 台 (5 台 + 87 台[職員])となる。

1.7 自動車の駐車需要による発生集中交通量の算定

駐車需要により発生する発生集中交通量を算定した。

(1) 考慮すべき需要

以下の3種類の駐車需要を考慮する必要がある。

- 来庁者の駐車需要
- 職員の駐車需要
- 公用車の駐車需要

(2) 需要量の算定方法

上記の「考慮すべき需要」の3種類について需要量を算定するが、「来庁者の駐車需要」については、以下の2種類の方法で算定し、比較検討を行う。

① 入退館調査の結果および交通手段分担率、平均乗車人数を用いる方法

＝入退館調査×交通手段分担率／平均乗車人数

② 駐車場入出庫台数のデータを用いる方法

「職員の駐車需要」「公用車の駐車需要」については、「1.3 駐車台数の把握」で整理したデータを用いる。

(3) 需要量の算定結果

1) 来庁者の駐車需要の算定結果

a) 入退館調査の結果および交通手段分担率、平均乗車人数を用いる方法

時 間	入館計		自動車分担率 68.4% C	平均 乗車人数 1.44 D	自動車台数	
	職員以外[人]				職員以外[人]	
	現庁舎 A	福祉総合センター B			現庁舎 A×C/D	福祉総合センター B×C/D
7:00 ～ 8:00	8	0	0.684	1.44	4	0
8:00 ～ 9:00	42	12	0.684	1.44	20	6
9:00 ～ 10:00	234	121	0.684	1.44	111	57
10:00 ～ 11:00	242	43	0.684	1.44	115	20
11:00 ～ 12:00	229	75	0.684	1.44	109	36
12:00 ～ 13:00	194	47	0.684	1.44	92	22
13:00 ～ 14:00	214	82	0.684	1.44	101	39
14:00 ～ 15:00	204	39	0.684	1.44	97	18
15:00 ～ 16:00	156	46	0.684	1.44	74	22
16:00 ～ 17:00	106	19	0.684	1.44	50	9
17:00 ～ 18:00	42	2	0.684	1.44	20	1
18:00 ～ 19:00	13	16	0.684	1.44	6	8
19:00 ～ 20:00		9	0.684	1.44		4
20:00 ～ 21:00		3	0.684	1.44		1
計	1,684	514			799	243

出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））および来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25, 26 日）

b) 駐車場入出庫台数のデータを用いる方法

時 間	入庫	
	現庁舎	福祉総合センター
7:00 ～ 8:00	6	0
8:00 ～ 9:00	39	25
9:00 ～ 10:00	115	55
10:00 ～ 11:00	125	16
11:00 ～ 12:00	112	15
12:00 ～ 13:00	97	29
13:00 ～ 14:00	128	40
14:00 ～ 15:00	123	29
15:00 ～ 16:00	100	26
16:00 ～ 17:00	81	12
17:00 ～ 18:00	36	12
18:00 ～ 19:00	8	22
19:00 ～ 20:00		8
20:00 ～ 21:00		4
計	970	293

出典：駐車場入出庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

c) 来庁者の駐車需要のまとめ

結果を以下に示す。駐車需要は、入退館調査を用いる方法よりも駐車場入出庫データを用いる方法の方が、現庁舎で 171 台、福祉総合センターで 50 台多くなっている。また、ピークの駐車需要も駐車場入出庫データを用いる方法の方が多くなる傾向にある。

したがって、駐車場入出庫データを用いる方法による発生集中交通量を活用するものとする。

時 間	駐車需要			
	入退館調査を用いる方法		駐車場入出庫データを用いる方法	
	現庁舎	福祉総合センター	現庁舎	福祉総合センター
7:00 ～ 8:00	4	0	6	0
8:00 ～ 9:00	20	6	39	25
9:00 ～ 10:00	111	57	115	55
10:00 ～ 11:00	115	20	125	16
11:00 ～ 12:00	109	36	112	15
12:00 ～ 13:00	92	22	97	29
13:00 ～ 14:00	101	39	128	40
14:00 ～ 15:00	97	18	123	29
15:00 ～ 16:00	74	22	100	26
16:00 ～ 17:00	50	9	81	12
17:00 ～ 18:00	20	1	36	12
18:00 ～ 19:00	6	8	8	22
19:00 ～ 20:00		4	※計に含まない 7	8
20:00 ～ 21:00		1	※計に含まない 3	4
計	799	243	970 +171	293 +50

出典：入退館調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））および来訪者交通手段アンケート（平成 30 年 9 月 25、26 日）

2) 職員の駐車需要

現庁舎を福祉総合センターへ建替え時に考慮する駐車需要は、妊婦や障害がある職員による駐車需要の 9 台である。

駐車場	台数	備考	現庁舎を福祉総合センターへ建替え時に考慮する駐車需要	
岸和田駅駐車場	64		×	現在、岸和田駅駐車場に駐車している職員は、福祉総合センターへ建替え後も、同場所を利用すると想定。
第 4 駐車場	9	妊婦や障害がある職員	○	出来る限り職場に近い場所に駐車する必要があるため、福祉総合センター内の駐車場を利用すると想定。職員の入館が多い 8 時台、退館が多い 17 時台の需要に全台数を加味することとする。
外部公共施設	24	本庁以外の施設の勤務者	×	福祉総合センターへ建替え後も、現在利用している駐車場を利用すると想定。
合計	97			

※民間駐車場利用は含んでいない。

3) 公用車の駐車需要

公用車は 121 台を想定しているが、全て岸和田駅駐車場を利用すると想定し、現庁舎を福祉総合センターへ建替え時に考慮する駐車需要に含まないものとする。

4) まとめ

以降の分析で用いる駐車需要は以下とする。

時 間	駐車場を利用しに来る需要(集中交通量)						駐車場から出て行く需要(発生交通量)						総需要(発生集中交通量)		
	来庁者		職員の 駐車需要	駐車需要			退庁者		職員の 駐車需要	駐車需要			駐車需要		
	駐車場入出庫データ を用いる方法						駐車場入出庫データ を用いる方法								
	現庁舎	福祉総合 センター	現庁舎	現庁舎	福祉総合 センター	合計	現庁舎	福祉総合 センター	現庁舎	現庁舎	福祉総合 センター	合計	現庁舎	福祉総合 センター	合計
7:00 ～ 8:00	6	0		6	0	6	3	0		3	0	3	9	0	9
8:00 ～ 9:00	39	25	9	48	25	73	10	4		10	4	14	58	29	87
9:00 ～ 10:00	115	55		115	55	170	84	7		84	7	91	199	62	261
10:00 ～ 11:00	125	16		125	16	141	124	13		124	13	137	249	29	278
11:00 ～ 12:00	112	15		112	15	127	115	25		115	25	140	227	40	267
12:00 ～ 13:00	97	29		97	29	126	98	33		98	33	131	195	62	257
13:00 ～ 14:00	128	40		128	40	168	107	15		107	15	122	235	55	290
14:00 ～ 15:00	123	29		123	29	152	130	21		130	21	151	253	50	303
15:00 ～ 16:00	100	26		100	26	126	117	61		117	61	178	217	87	304
16:00 ～ 17:00	81	12		81	12	93	103	46		103	46	149	184	58	242
17:00 ～ 18:00	36	12		36	12	48	59	24	9	68	24	92	104	36	140
18:00 ～ 19:00	8	22		8	22	30	15	4		15	4	19	23	26	49
19:00 ～ 20:00	7	8		7	8	15	8	4		8	4	12	15	12	27
20:00 ～ 21:00	3	4		3	4	7	5	30		5	30	35	8	34	42
計	980	293	9	989	293	1282	978	287	9	987	287	1274	1976	580	2556

出典：駐車場入出庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）

1.8 必要面積の算定

1.8.1 庁舎規模算定の考え方

新庁舎の規模については、以下の3つの視点から適正規模を算定する。

①基準をもとにした算定

- ・地方債同意等基準運用要項等(総務省)による基準
- ・新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)による基準

②近年建設の類似規模自治体事例に基づく算定

③職員ヒアリング結果等に基づく算定

1.8.2 規模算定の基本指標

新庁舎規模算定における基本指標となる人口及び職員数については下記のとおりである。

人口については、「岸和田市まちづくりビジョン(第4次岸和田市総合計画)」(平成23年3月策定)において、2022年度の将来人口を約20万人、「岸和田市人口ビジョン」(平成28年2月策定)における2022年度の将来人口(市独自推計値)については、19万3千人と想定していることから、人口については約20万として設定する。

職員数については、現在、本庁舎ではない外部施設に事務所を置く所管課についても本庁舎内に統合することを前提として算定するものとし、また、現時点において定員管理計画が未作成であることから、以下に示す平成30年11月末現在の職員数をもとに算定する。

なお、職員数は、嘱託職員、再任用職員を含むが、製図職員については考慮しないものとする。

図表 1-3 職員数(平成30年4月1日現在)

役職	職員数
三役特別職	4人
部長次長級	22人
課長級	106人
課長補佐係長級	251人
一般職員	499人
製図職員	—
合計	882人

1.8.3 規模算定

(1) 基準をもとにした算定

1) 地方債同意等基準運用要項等（総務省）による規模算定

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）」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が、新庁舎の規模を算定する場合において、今もなお目安の一つとして先行事例においても用いられている基準である。

この要綱では、職員数に基づき施設規模を算定することとなり、本市の庁舎規模を算定すると、22,361.87 m²となる。

図表 1-4 地方債同意等基準運用要項に基づく規模算定

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	
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	4	22	106	251	499	—	882
換算率※	20	9	5	2	1	1.7	
換算 職員数	80	198	530	502	499	0	1,809

※事務室の換算率は、「人口5万人以上 50 万人未満の市町村」の区分を用いるとともに、製図職員については考慮しないものとして算定した。

区分	算定方法	面積
事務室	4.5 m ² × 換算職員数	8,140.50
倉庫	(イ)の面積の 13%	1,058.27
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 m ² × 職員数合計	6,174.00
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%	6,149.11
議事堂	議場、委員会室及び議員控室 議員定数(岸和田市 24 人) × 35 m ²	840.00
合計		22,361.87

2) 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省大臣官庁官庁営繕部）による規模算定

この基準は、国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部が官庁施設の営繕計画を実施するための基準であるが、市庁舎の面積検討の基準の一つとしても用いられていることが多い。

地方債同意等基準運用要項等（総務省）と同様に、職員数や職員数に基づく必要面積等をもとに、事務室、付属面積、設備関係などを算定するが、その他、個別に必要なものについては実情に合わせて追加していくものである。

本検討では、固有業務室等とした部分については、別途、事務機器メーカーで実施した現況調査結果をもとに下記のとおり算定し、結果として 23,836.74 m²となる。

図表 1-5 新営一般庁舎面積算定基準に基づく規模算定

施設区分		算定根拠				必要面積(m ²)	計(m ²)	導入機能の根拠	
事務室									
	職員数(人)	換算率	換算職員数	× 3.3m ²	× 1.1	6,993.20		新営一般庁舎面積算定基準より	
特別職	4	18.0	72.0	237.60	261.36				
部・次長室	22	9.0	198.0	653.40	718.74				
課長室	106	5.0	530.0	1,749.00	1,923.90				
課長補佐室	251	2.5	627.5	2,070.75	2,277.83				
係長室		1.8	0.0	0.00	0.00				
一般職室	480	1.0	480.0	1,584.00	1,811.37				
再任用		1.0	0.0	0.00	0.00				
非常勤・臨時		1.0	0.0	0.00	0.00				
計	882		1,328.50	6,357.45	6,993.20				
付属面積									
倉庫	事務室面積の13%	事務室×13%		826.47		2,800.19		新営一般庁舎面積算定基準より	
会議室	職員100人当たり40m ² 、10人増毎に4m ²	(300人/100人×40m ² +80人/10人×4m ²)×1		387.20				新営一般庁舎面積算定基準より	
喫煙室	1人まで10m ² 、1人増毎に3.3m ²	2人、シャワー付		13.30				新営一般庁舎面積算定基準より	
庁務員室	1人まで10m ² 、1人増毎に1.65m ²	2人		11.85				新営一般庁舎面積算定基準より	
電話交換室	換算人員1600～2400人			155.00				新営一般庁舎面積算定基準より	
通達室	1箇所6.5m ² ×5箇所	6.5×5＝		32.50				新営一般庁舎面積算定基準より	
受付(総合案内含む)	1.65m ² ×882/3			485.10				新営一般庁舎面積算定基準より	
便所及び洗面所	0.32m ² /人×全職員数	882人×0.32m ² /人＝		282.00				新営一般庁舎面積算定基準より	
カウンセリング室(面接室)	800人以上 146m ²			146.00				新営一般庁舎面積算定基準より	
売店	1人当たり0.05m ²			74.97				新営一般庁舎面積算定基準より	
食堂及び喫茶室	800人以上 338m ²			338.00				新営一般庁舎面積算定基準より	
授乳室	870人以上 48m ²			48.00				新営一般庁舎面積算定基準より	
固有業務室等									
業務支援機能									
会議・応接スペース				478.72	478.72		事務機器メーカー現況調査結果より		
議会議場				840.00	840.00		地方債同意等基準より		
窓口機能									
相談室				78.85		129.54	事務機器メーカー現況調査結果より		
相談ブース				50.69			事務機器メーカー現況調査結果より		
各課特有諸室				1,248.24			事務機器メーカー現況調査結果より		
保管機能等									
書庫				686.60		3,264.31	事務機器メーカー現況調査結果より		
図書庫				275.34			事務機器メーカー現況調査結果より		
物品庫				2,106.16			事務機器メーカー現況調査結果より		
福利厚生機能等									
福利厚生関係				861.70			事務機器メーカー現況調査結果より		
市民交流機能等									
市民スペース				973.70		1,055.10	事務機器メーカー現況調査結果より		
その他諸室(銀行、テナント等)				79.40			事務機器メーカー現況調査結果より		
設備関係									
機械室	有効面積5000～10000m ² (冷暖房(一般庁舎の場合))			831.00		1,044.00	新営一般庁舎面積算定基準より		
電気室	有効面積5000～10000m ² (特高受電)			184.00			新営一般庁舎面積算定基準より		
台車充電室	有効面積5000～10000m ²			29.00			新営一般庁舎面積算定基準より		
交通部分									
廊下その他	上記各室合計面積×40%	事務室		6,357.45	2,542.98	7,231.70			
		付属面積		2,890.19	1,120.08				
		固有業務		7,877.80	3,151.04				
		設備関係		1,044.00	417.60				
				合計面積		23,836.74			

(2) 類似規模自治体事例による規模算定

人口規模が概ね 15～20 万の自治体で、過去 10 年程度を目安に新庁舎を整備(竣工)した7事例をもとに面積等の算定を行った。

なお、職員数、地方債同意等基準面積等については、基本計画(立川市は基本構想)に示される数値とし、庁舎の延床面積等については、新建築等、公表されている資料に基づくものである。

図表 1-6 類似規模自治体の庁舎先行事例

自治体名	都道府県	竣工年度	人口規模 (H27 国調) (人) A	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡) B	人口 1 人当 たり面積 (㎡/人) B/A	職員数 ※ 1 (人) C	職員 1 人 当たり面積 (㎡/人) C/A	地方債同意等 基準面積 (㎡)	建築物内の 駐車台数
鈴鹿市	三重県	2006.10	196,251	4,292.89	26,789.43	0.137	—	—	—	
出雲市	島根県	2009.5	171,938	5,091.07	24,868.00 ※ 2	0.145	—	—	—	102 台
立川市	東京都	2010.4	179,090	6,880.25	25,981.60 ※ 2	0.145	590	44.04	17,500	116 台
東広島市	広島県	2012.11	192,907	2,816.00	17,371.00	0.090	—	—	—	
甲府市	山梨県	2013.4	193,123	4,392.12	27,972.61 ※ 2	0.145	820	34.11	22,141	駐車台数 139 台 バイク置き場 328 台 駐輪場ラック 196 台
浦安市	千葉県	2016.5	164,024	3,118.25	25,630.85	0.156	730	35.11	24,000	
日立市	茨城県	2017.5	185,054	4,369.09	24,872.82	0.134	853	29.16	21,400	
4 事例平均			183,198.14	4,422.81	<u>23,666.03</u>	0.129	748.25	—	21,260.25	
一部駐車場を含む(※ 2) 7 事例平均					24,783.76	0.135		34.90		
和泉市 参考※ 3	大阪府	—	186,109	—	18,356	0.099	687	26.72	18,222	

※1 職員数は基本計画(立川市は基本構想)時の計画職員数である。

※2 出雲市、立川市、甲府市については建築物内の地下等に駐車場が含まれているため、延床面積に駐車場が含まれていると考えられる。

※3 和泉市については、現在基本設計中であり竣工に至っていないが、近隣都市における最新事例として参考として追加した。

1) 延床面積による規模算定

図表 1-6 から、人口規模が概ね 15～20 万の自治体では、7 事例における延床面積の平均は 24,783.76 m²であるが、一部事例において駐車場面積が含まれている可能性があるため、それらを除いた4事例の延床面積の平均としては 23,666.03 m²であった。

なお、下記の規模算定に当たっては、いずれも駐車場面積は含まないものとする。

2) 人口による規模算定

人口1人当たり面積の平均から規模を算定した。

延床面積に駐車場面積を含まない4事例によれば、人口 1 人当たり面積は 0.129 m²/人であることから、これを用いて岸和田市の人口で算定すると、

$$0.129 \text{ m}^2/\text{人} \times 19.3 \text{ 万人} = 24,897.00 \text{ m}^2$$

という結果であった。

3) 職員数による規模算定

職員数 1 人当たり面積の平均から規模を算定した。

延床面積に駐車場面積を含まず、かつ、職員数が確認できる浦安市及び日立市の2事例(図表 1-7)をもとに算定すると、職員 1 人当たり面積は 31.90 m²/人であることから、これを用いて岸和田市の職員数で算定すると、

$$31.90 \text{ m}^2/\text{人} \times 883 \text{ 人} = 28,167.70 \text{ m}^2$$

という結果であった。

図表 1-7 地方債同意等基準面積からの増加割合、職員 1 人当たり面積

自治体名	都道府県	人口規模 (H27 国調) (人)	延床面積 (m ²)	地方債同意等 基準面積 (m ²)	職員数	職員 1 人当たり 面積 (m ² /人)	床面積 増加割合 (延床/基 準面積)
浦安市	千葉県	164,024	25,630.85	24,000	730	35.11	1.07
日立市	茨城県	185,054	24,872.82	21,400	853	29.16	1.16
平均		174,539	25,251.84	22,700	792	31.90	1.11

4) 付加機能分を踏まえた規模算定

先の、地方債同意等基準運用要項等(総務省)による規模算定で算定した面積、22,361.87 m²は、付加機能部分の面積を含まない規模として算定したものであるが、実際の庁舎整備にあたっては、執務空間以外の空間として、収益施設や市民交流のための施設等の付加機能を導入する場合が多い。

ここで、延床面積に駐車場を含まず、かつ基本計画により地方債同意等基準面積が確認できた浦安市と日立市の2事例について、竣工後の延床面積が、地方債同意等基準面積からどの程度の割合が増えているかを確認したところ、1.11 倍となっていることが確認できた(図表 1-7)。

すなわち、この1倍を超える部分が導入した付加機能面積分であると捉えることができる。

よって、この 1.11 を用いて延床面積を算定すると、

$$22,361.87 \text{ m}^2 \times 1.11 = 24,821.67 \text{ m}^2$$

という結果であった。

(3) 職員ヒアリング結果等に基づく算定

別途、執務環境調査に基づく算定結果を整理すると次のとおりである。

職員の現状を踏まえた要望の積み上げでは 26,657.22 m² となるが、文書や書籍を現状から 30%削減した場合には、23,807.05 m²、50%まで削減した場合には 22,264.46 m²となる。

1) 執務環境調査に基づく規模算定

図表 1-8 執務環境調査に基づく規模算定

スペース項目		A案	B案	C案
執務スペース	課室数	55課	55課	55課
	職員数	884人	884人	884人
	部長職デスク幅	1,600mm	1,600mm	1,600mm
	課長職デスク幅	1,400mm	1,400mm	1,400mm
	一般職デスク幅	1,200mm	1,200mm	1,200mm
	保管文書削減率	0 %	30 %	50 %
	保管図面削減率	0 %	30 %	50 %
書庫	保存文書量削減率	0 %	30 %	50 %
図面庫	保存図面量削減率	0 %	30 %	50 %
物品庫	物品量削減率	0 %	30 %	50 %
執務スペース余白率		72 %	72 %	72 %
共用部有効面積比		65 %	65 %	65 %

面積算定結果表

スペース項目		A案		B案		C案	
		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
役職個室	特別職	219.65 m ²	0.8%	219.65 m ²	0.9%	219.65 m ²	1.0%
執務スペース		9,229.94 m ²	34.6%	8,305.51 m ²	34.9%	7,682.36 m ²	34.5%
書庫・倉庫スペース	書庫	886.60 m ²	12.2%	664.95 m ²	9.8%	443.30 m ²	7.4%
	図面庫	271.54 m ²		196.87 m ²		144.82 m ²	
	物品庫	2,106.16 m ²		1,474.32 m ²		1,053.08 m ²	
会議・応接スペース		478.72 m ²	2.3%	478.72 m ²	2.6%	794.11 m ²	4.1%
相談スペース	相談室	78.85 m ²		78.85 m ²		78.85 m ²	
	相談ブース	50.69 m ²		50.69 m ²		50.69 m ²	
各課特有諸室(個室)		1,248.24 m ²	4.7%	1,248.24 m ²	5.2%	1,248.24 m ²	5.6%
福利厚生スペース		861.70 m ²	3.2%	861.70 m ²	3.6%	861.70 m ²	3.9%
議会関係(※1)		840.00 m ²	3.2%	840.00 m ²	3.5%	840.00 m ²	3.8%
市民スペース		975.70 m ²	3.7%	975.70 m ²	4.1%	975.70 m ²	4.4%
その他諸室(銀行・テナント)		79.40 m ²	0.3%	79.40 m ²	0.3%	79.40 m ²	0.4%
共用部分(コア部分等)(※2)		9,330.03 m ²	35.0%	8,332.47 m ²	35.0%	7,792.56 m ²	35.0%
①必要面積算定結果		26,657.22 m ²		23,807.05 m ²		22,264.46 m ²	
一人当り面積 =①/職員数884人		30.16 m ²		26.93 m ²		25.19 m ²	

※1 議会関係は、地方債同意等基準による面積。

※2 共用部分(コア部分等)は、レントラブル比を公共建築協会推奨の 65%と想定し、全体面積の 35%として想定した面積。

1.8.4 庁舎規模面積のまとめ

本算定結果を整理すると次のとおりであり、候補地検討を行う際の庁舎規模としては 22,000～28,000 m²、付加機能も含めた7つの結果の平均として 25,000 m²程度が必要と考えられる。

図表 1-9 算定結果

算定方法		算定結果	補足
基準をもとにした算定	地方債同意等基準運用要項等(総務省)	22,361.87 m ²	駐車場及び付加機能を除く
	新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)	23,836.74 m ²	駐車場を除く
近年建設の類似規模自治体事例に基づく算定	延床面積による規模算定	23,666.03 m ²	駐車場を除く
	人口による規模算定	24,897.00 m ²	駐車場を除く
	職員数による規模算定	28,167.70 m ²	駐車場を除く
	地方債同意等基準運用要項等(総務省)＋自治体事例に基づく付加機能	24,821.67 m ²	駐車場を除く
職員ヒアリング結果等に基づく算定	執務環境調査に基づく規模算定	26,657.22 m ²	駐車場を除く
	執務環境調査＋文書・物品 30%減の場合の規模算定	23,807.05 m ²	駐車場を除く
	執務環境調査＋文書・物品 50%減の場合の規模算定	22,264.46 m ²	駐車場を除く

以上から、庁舎規模面積は 25,000 m²を前提とする。

2 先行事例における付加機能の整理

先に整理した先行事例のなかで、基本計画（立川市については基本構想）のある4事例と参考事例とする和泉市について、基本計画等において検討された付加機能を次表のとおり整理した。

図表 2-1 先行事例における付加機能一覧表

			岸和田市（現状）	立川市	甲府市	浦安市	日立市	和泉市（参考）
基本計画策定年度				2005.3（基本構想のみ）	2009.3	2008.4	2012.9	2017.12
新庁舎建設の理念				市民の知恵と力を結集しスリムでやさしく美しい市民自治の拠点づくりを! 1 市民自治の拠点としての庁舎 2 市民参画で建設していく庁舎 3 経済的合理性に優れたスリムな庁舎 4 人や地球環境に対するやさしさをアピールする庁舎 5 周辺まちづくりを先導する美しい庁舎	1.市民、議会、行政の参画と協働の実現 2.市民サービスの質を高める行政運営の実現 3.地域の発展への貢献 4.ユニバーサルデザインの実現 5.環境との共生の推進 6.安全・安心の向上	・「親しみ」を感じる庁舎 ・「やさしさ」を象徴する庁舎 ・「防災」の拠点となる庁舎		
新庁舎建設の基本方針				①人にやさしいユニバーサルデザインへの配慮 ②地球環境や周辺環境への配慮 ③景観形成や周辺環境との関係への配慮 ④耐震性や長期にわたる維持管理への配慮 ⑤情報化への配慮		①使いやすく便利な庁舎 ②地球環境に配慮した庁舎 ③災害に備えた防災拠点となる庁舎 ④分かりやすい案内や相談窓口の充実した庁舎 ⑤経費を削減し経済的な庁舎 ⑥IT技術の活用と人の対応を兼ね備えた庁舎 ⑦ユニバーサルデザインをめざした庁舎 ⑧市民協働の拠点となる庁舎 ⑨効率的な行政経営の場としての庁舎 ⑩浦安公園を中心とするシビックセンターコア地区の形成	①防災拠点機能の充実を目指した庁舎 ②市民サービスの向上を目指した庁舎 ③行政機能・議会機能の強化を目指した庁舎 ④環境にやさしく、高い経済性を目指した庁舎 ⑤市民が利用しやすい庁舎	①市民の安全安心を支える庁舎 ②市民にやさしい、利便性の高い庁舎 ③環境にやさしい、ライフサイクルコストに配慮した庁舎
新庁舎に導入する機能・性能								
機能・性能	執務空間としての快適性	オープンフロア※ 1	×	●	●	●	●	●
		執務スペースにおける打合わせブース	×	●	●	●	●	●
		福利厚生スペース	×	・休憩室・更衣室、シャワー室 ・職員健康相談室 ・職員共済会事務室	●		・休憩室・更衣室	・休憩室・更衣室（兼仮眠室）
		フレキシビリティ※ 2	×		●	●	●	●
		総合文書管理システム※ 3	×	●				（文書類の適正な保管や電子化）
		その他		・LAN 設備を備えた会議室 ・議会施設の IT 化			・大きな図面や多量の郵便物発送作業などに利用できる作業室 ・車両棟（公用車の管理、点検及び修理等、車両整備スペースを備える）	
	利用者の利便性	総合案内窓口※ 4	○	●	●	●	●	●
		ワンストップサービス※ 5	×	●	●			
			総合窓口係の設置					
			窓口業務の一本化を進めるが					

			岸和田市（現状）	立川市	甲府市	浦安市	日立市	和泉市（参考）
			複雑な庁舎構成がネック					
		フロアマネージャー※ 6	×	●				
		金融機関・ATM	○	●	●		●	
		飲食店・コンビニ	×	●		●	●	●
		相談室のプライバシー化	×	●	●	●	●	●
			来庁者間の間隔を開けることで対応しており十分ではなく、また、スペースの確保が課題となっている					
	ユニバーサルデザイン	その他						
		多目的トイレ	×	●	●	●	●	●
			障がい者対応トイレはあるが十分ではなく、多目的トイレはない					
		多言語表示	×		●	●	●	●
		授乳室・キッズスペース	×	●	●	●	●	●
			乳幼児のおむつ交換スペースや授乳室がない					
	防災	音声誘導・点字誘導等			●	●	●	●
		エスカレーター・エレベーターの設置	×	●	●		●	
			新館に1か所あるが、車いすでは旧館3階の教育委員会への移動は不可能					
		その他					・交通広場 ・思いやり駐車場	・車いす使用者区画・ゆずりあい駐車区画
		耐震性能	×	・制震・免震構造※10	・免震構造	・耐震性の確保	・免震構造	・制震・免震構造
			旧館については建築年数は 60 年以上経過しており、耐震性に大きな課題がある					
	防犯	防災情報システム・災害対策本部	×	●	●	●	● (防災センターとしての機能発揮)	●
		自家発電システム・飲料水の貯水槽	×	●	●	●	●	● (72 時間稼働の非常用自家発電設備及び受水槽の緊急遮断弁設置)
		資機材・食料等の備蓄倉庫		●	●	●	●	●
		仮眠・宿泊スペース		●			●	● (兼休憩室)
		その他				・防災公園	・複数の変電所からの電力供給 ・災害用井戸の設置 ・公用車の燃料等を備蓄するタンク	・一時避難場所としてのロビーや市民活動スペースの開放
	防犯	総合セキュリティシステム	×	●	●	●	●	●
		休日開庁に向けたセキュリティ配慮		●		●	●	●
		防犯カメラ	△ 盗難事件の発生をきっかけに一				●	●

			岸和田市（現状）	立川市	甲府市	浦安市	日立市	和泉市（参考）
			部設置					
		ICカード・生体認証※ 7	△ 電算室や情報政策課のマシン 室など、一部重要エリアにおい てIDによる個人認証が行われて いるが、個人情報保護の観点か らも十分でない				●	● (IC カードによるセキュリティ区画 の設定)
		その他						
	地球環 境保全	自然換気・自然採光 等、省エネルギー	×	●	●	●	●	●
		雨水利用等、省資源	×	●		●	●	●
		新エネルギー	×	・太陽光発電システム、天然ガス コジェネ※11、風力発電等	・太陽光発電	・太陽光発電、太陽熱給湯等	・太陽光発電	・太陽光発電
		屋上緑化・壁面緑化 等、緑化推進	×	●	●	●	●	●
		資源循環		●		●	●	
		その他		・ビオトープ※12 ・電子使用量のモニタリングシス テム		グリーン庁舎※13 として整備	グリーン庁舎※として整備	グリーン庁舎※として整備
	IT・情 報発信	フリーアクセスフロア※ 8	×	●	●	●	●	
		行政情報のデータベース 化	× 電子データ化が必要	●		●		
		総合情報コーナーの設置		●	●	●	●	●
		電子決裁システム※ 9		●				
		その他		・365 日 24 時間のノンストップサ ービス		電子自治体※14 の実現		
	交流機 能	多目的スペース	×	●	●	●	●	●
		飲食スペース	× 市民の憩いのスペースや開放で きるスペースが必要		●	●		
		市民ギャラリー		●		●	●	
		公園・広場			●	●	●	
		歴史・文化、特産品等 の紹介スペース	× 岸和田市自治基本条例に基づ く市民参画を進めるうえでも、情 報発信・情報交換コーナーを設 けることが必要	●	●	●	●	●
		市民対話等のスペース		●	●	●		
		ボランティア等の活動支 援スペース		●	●	●	●	
		議会スペースの市民利 用		●				
		その他						

【Keywords(※印)】

- 1 オープンフロア: 壁や間仕切り等のない広いフロアのオフィスルームの執務空間のこと。
- 2 フレキシビリティ: 組織の改編等、ワークスタイルの変化に応じた空間構成の柔軟性のこと。
- 3 総合文書管理システム: 起案する文書の番号をとったり、その文書を電子的に保管・管理するシステムのこと。
- 4 総合案内窓口: 来庁者の目的に応じ、担当窓口への案内や担当課の呼び出しを行う窓口のこと。
- 5 ワンストップサービス: 市民利用が多い証明書発行や各種手続き等について一つの窓口で手続きが済むようにするサービスのこと。
- 6 フロアマネージャー: 来庁者の手続き等に応じて、目的の場所を案内する担当のこと。
- 7 生体認証: 指紋や顔、網膜など、身体の一部を用いた本人確認のための認証方式のこと。
- 8 フリーアクセスフロア: 床下に 10 センチ程度の空間をつくり、ケーブル等を配線できるよう工夫したフロアのこと。
- 9 電子決裁システム: 起案した文書の決裁を電子的に行うシステムのこと。
- 10 制震構造・免震構造: 制震構造は、建物内にダンパーと呼ばれる制震部材を設置し、地震エネルギーを吸収することにより、地震発生時の建物の揺れを小さくするとともに、主体構造の損傷を限定する構造のこと。免震構造は、建物と地面の間に、免震装置を設置し、建物を地面から絶縁することにより、地震発生時の建物の揺れをかなり小さくできる構造のこと。
- 11 コージェネ: コージェネレーションシステムの略で、熱源から電力と有用な熱を同時に生産し供給するシステムのこと。
- 12 ビオトープ: 生物が生息する場所を再現した場所のこと。本来の意味は、生物の生息する地域固有の自然生態系すべてをさす。
- 13 グリーン庁舎: 建築物の計画から建設、運用、廃棄にいたるまでのライフサイクルを通じた環境負荷の低減に配慮し、我が国の建築分野における環境保全対策の模範となる庁舎のこと。



出典: 国土交通省 HP (http://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk6_000078.html)

図表 2-2 環境負荷低減に配慮した官庁施設イメージ図

- 14 電子自治体: コンピュータやネットワークなどの情報通信技術(IT)を行政のあらゆる分野に活用し、住民等がコンピュータやネットワークなどの情報通信技術(IT)を活用し、場所にとらわれず、行政機関に対する申請や届出を行うことができるなど、住民等の利便性が向上するとともに、行政事務の簡素化・合理化などを実現するシステムのこと。

先行事例から、すべての先行事例（和泉市含む）において導入を予定している機能としては、以下のとおりである。

図表 2-3 4先行事例において導入されている機能

執務空間としての快適性	・オープンフロア ・執務スペースにおける打合わせブース
利用者の利便性	・総合窓口 ・相談室のプライバシー化
ユニバーサルデザイン	・多目的トイレ ・授乳室・キッズスペース
防災	・耐震性能 ・防災情報システム・災害対策本部 ・自家発電システム・飲料水の貯水槽 ・資機材・食料等の備蓄倉庫
防犯	・総合セキュリティシステム
地球環境の保全	・自然換気・自然採光等、省エネルギー ・新エネルギー ・屋上緑化・壁面緑化等、緑化推進
IT・情報発信	・フリーアクセスフロア ・総合情報コーナーの設置
交流機能	・多目的スペース ・歴史・文化、特産品等の紹介スペース

いずれの機能についても、現状では、新庁舎の建設にあたっては一般的な機能となりつつある。

また、交流機能については、すべての先行事例において付加機能として導入されており、近年の主流となりつつあると考えられる。加えて、付加機能としては、上記で利用者の利便性として分類整理した「飲食店・コンビニ」が挙げられる。

上記、先行事例の4自治体について、基本計画（基本構想）で示す付加機能が、実際の新庁舎においてどのような施設内容となっているか確認すると以下のとおりである。

図表 2-4 交流機能と収益施設

	立川市	甲府市	浦安市	日立市
交流機能	1 階 ・多目的プラザ 2 階 ・市民協働会議室 3 階 ・市政情報コーナー 1～3 階 ・屋外テラス	玄関前 ・行政情報などを発信する大型ビジョン付き市民広場 ・来庁者用駐車場（休日、夜間は雨などに濡れないイベント広場、災害時の防災拠点） 1 階 ・市民コミュニティホール（市民プラザ、市民活動室） ・災害情報コーナー、展示コーナー 2 階 ・市政情報コーナー 10 階 ・展望ロビー	1 階 ・会議室付き市民活動センター ・オープンスペース ・来庁者専用託児室 10 階 ・情報公開コーナー ・協働会議室 ・市民ギャラリー	1 階 ・ギャラリー ・屋内広場 ・公文書公開室 ・情報センター（・小会議室） 2 階 ・会議室兼多目的スペース ・市民交流広場（小会議室）
収益施設	1 階 ・コンビニエンスストア ・喫茶コーナー 3 階 ・レストラン	1 階 ・コンビニエンスストア 3 階 ・銀行出張所	10 階 ・食堂	1 階 ・コンビニエンスストア ・銀行出張所

※各事例の内容としては実施設計又は庁舎案内や新庁舎建設時の公表資料等から整理した。

これらは、地方債同意等基準等の対象面積に含まれないことなどもあり、施設のあり方、将来的な維持管理等を踏まえると、導入には慎重な自治体もある。

交流機能については、実際に市民ニーズがあり、かつ施設の導入目的が明確となっていない場合には、単なる無目的なスペースが発生することから、長期にわたり維持していくことが難しいと考えられる。

また、収益施設については、施設の立地場所や施設内容にもよるが、継続的に収益性が得られることが求められ、収益性が低い場合には、テナントを見つけることが難しくなり、空き店舗になってしまう可能性もある。

以上から、実際の導入機能としては、メリット・デメリットを見極めて決定していく必要がある。

3 建設地の選定のための諸条件の整理

3.1 交通量調査

現庁舎における 2 箇所、福祉総合センターにおける1箇所について、自動車類の交通量調査を実施した。

(1) 調査日時

1) 調査日

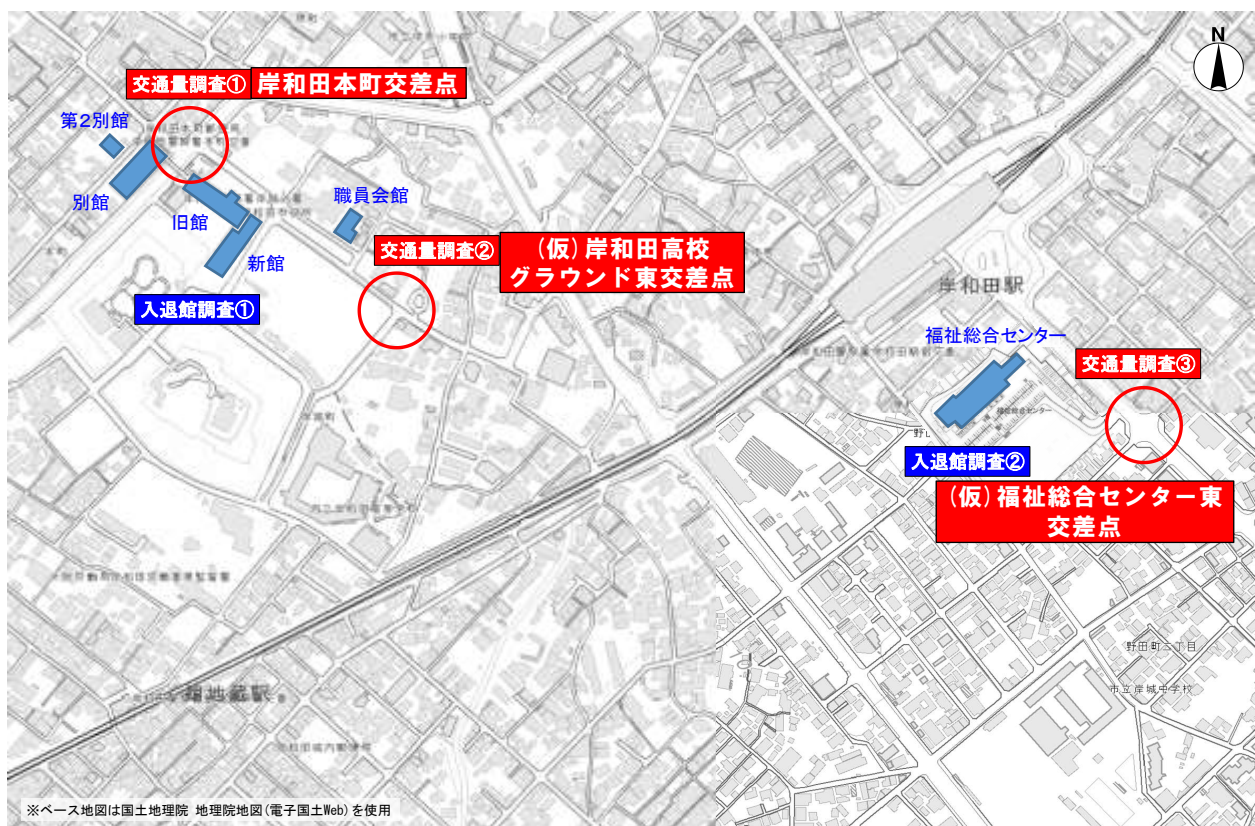
- 平成 30 年 9 月 26 日(水)

2) 調査時間

- 8:00～19:00(11 時間連続)＝交通量調査①②(現庁舎周辺)
- 8:00～21:00(13 時間連続)＝交通量調査③(福祉総合センター周辺)

(2) 調査地点

以下に調査地点位置図を示す。



図表 3-1 調査地点位置図

(3) 調査内容

対象とする現庁舎及び福祉総合センター周辺の交差点を通過する自動車類及び横断歩行者類を、数取器(カウンター)を用いて、分類別、方向別、時間帯別に計測した。集計単位は1時間単位とし、分類は下表に示す自動車類4車種＋二輪車の5分類と、歩行者類2分類とした。

図表 3-2 自動車類車種分類表

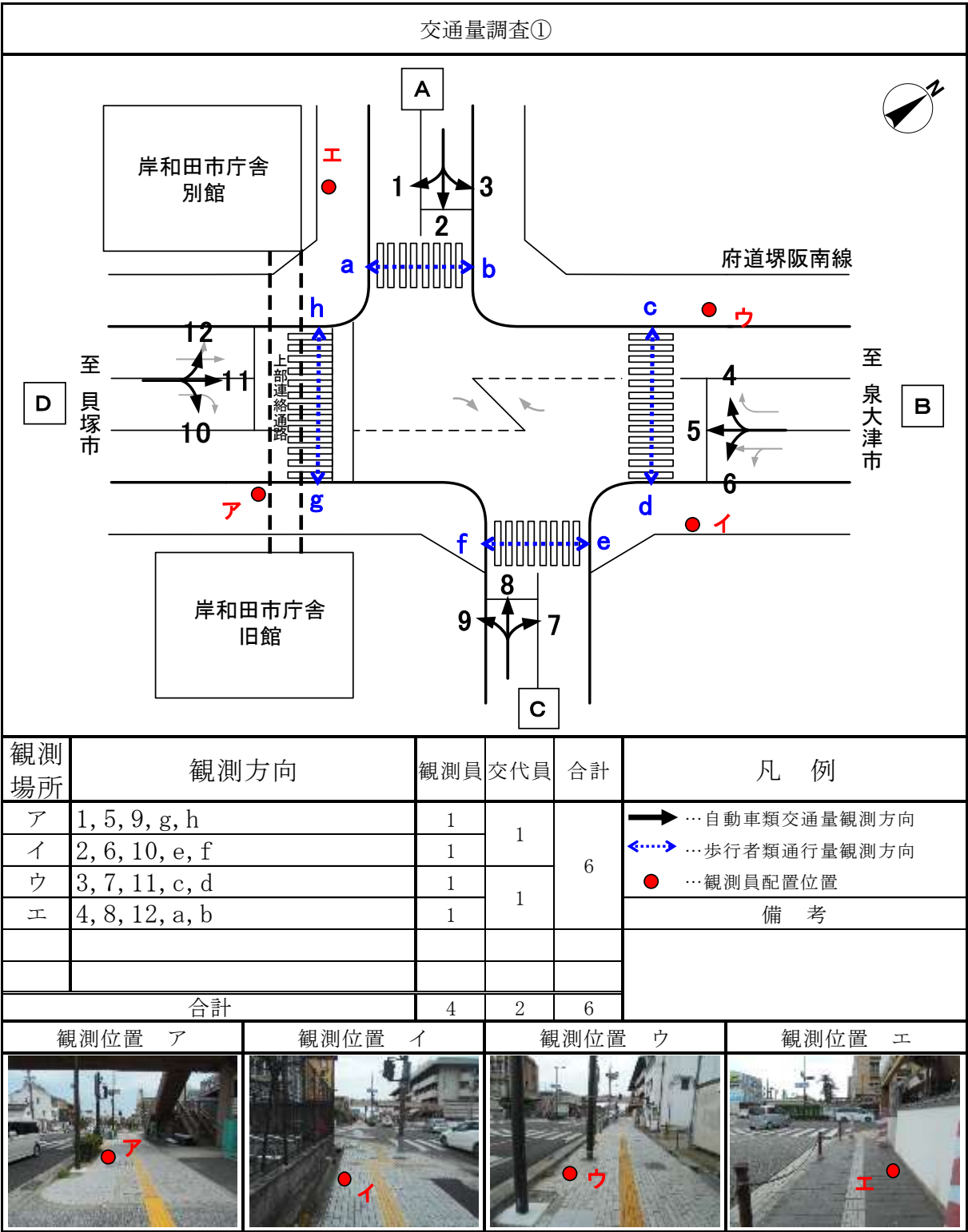
車種		ナンバープレート車頭番号等
自動車類	乗用車	3, 5, 7 (軽含む)
	バス	2
	小型貨物	4, 6 (軽含む)
	普通貨物	0, 1, 9
二輪車		原付を含む

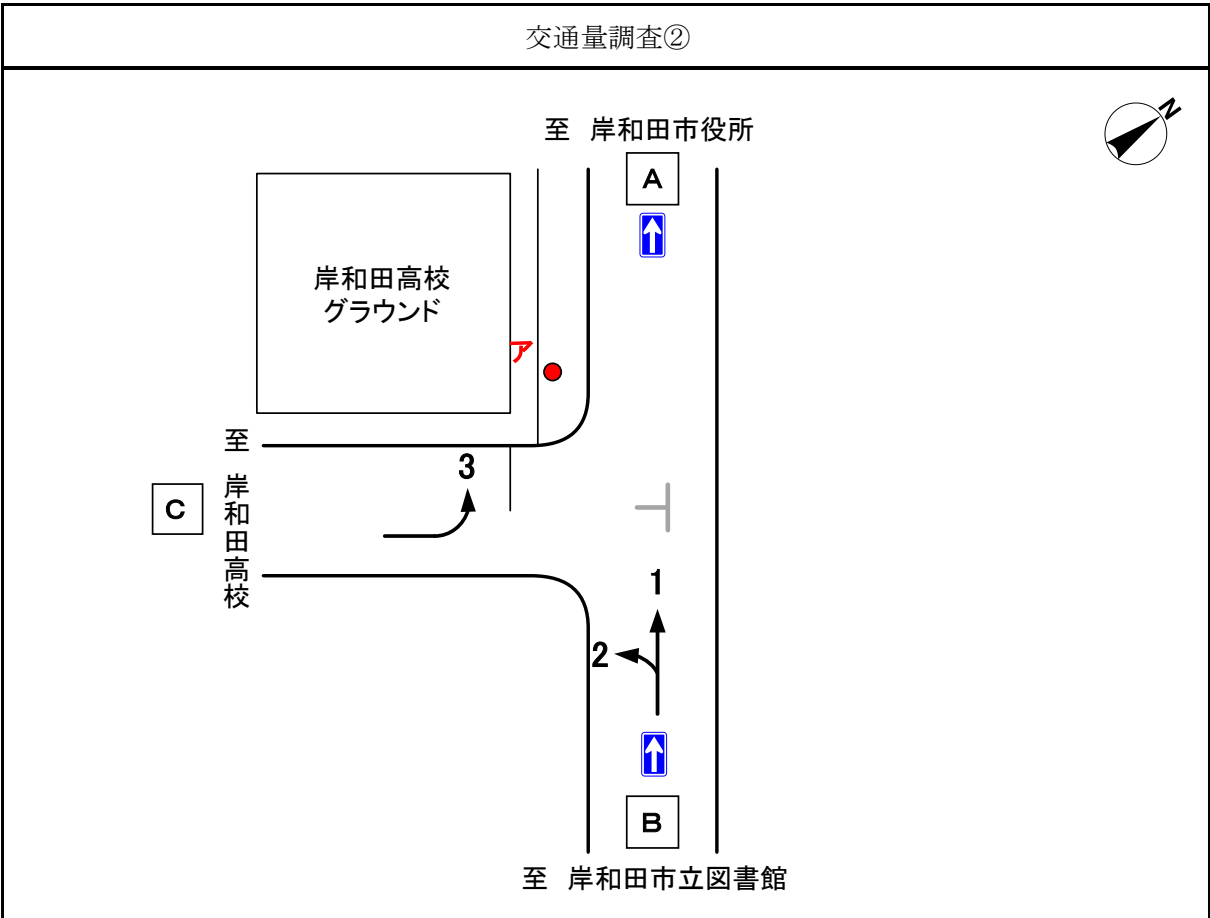
※車頭番号8の車両については形状で判断し上記分類に含める。

図表 3-3 歩行者類分類表

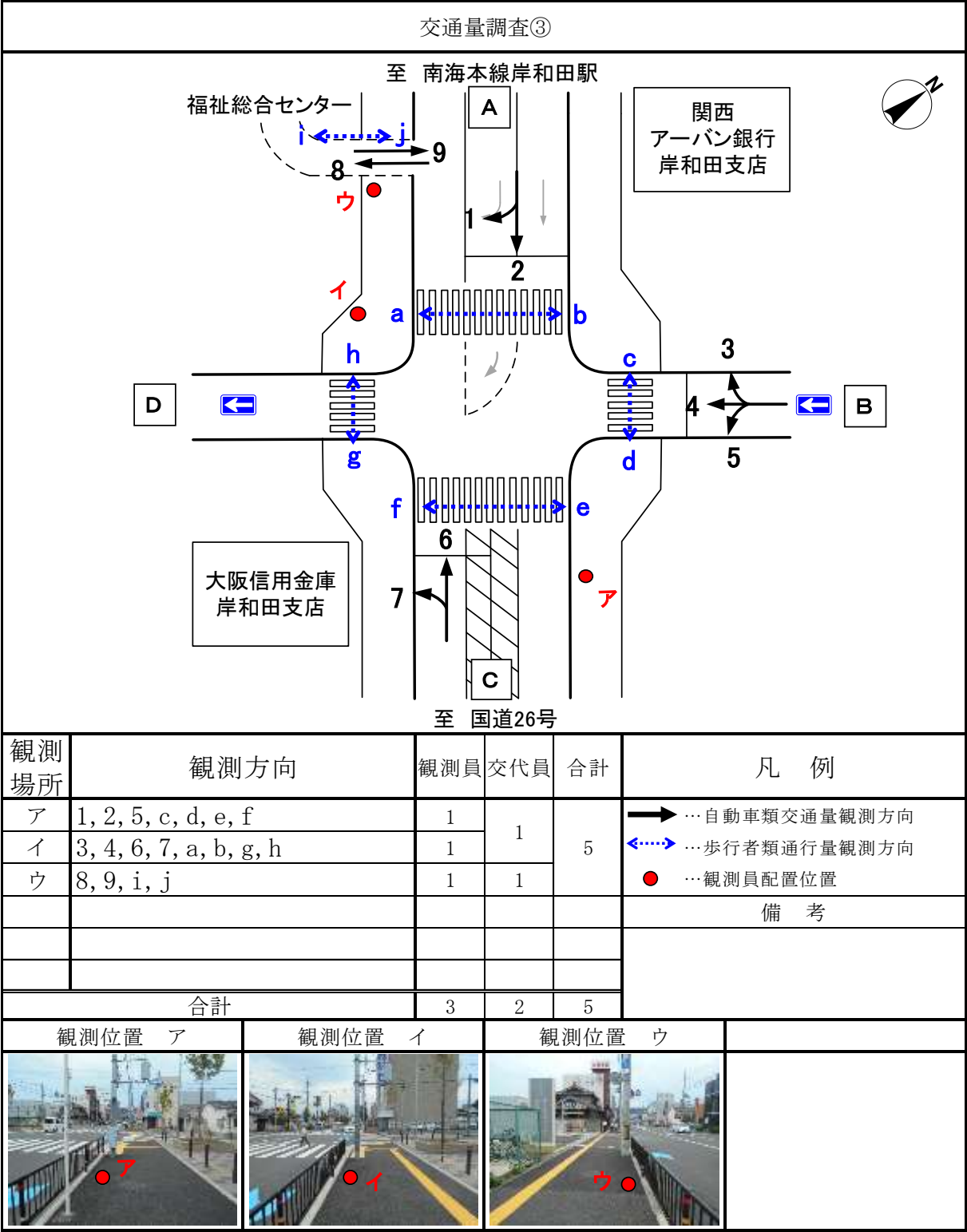
分類		備 考
歩行者類	歩行者	隊列・葬列等、非日常的な通行を除く
	自転車	車いす、小児用の車を除く 押して歩くものを含む

(4) 観測方向及び調査員配置





観測場所	観測方向	観測員	交代員	合計	凡 例
ア	1, 2, 3	1	1	2	→ …自動車類交通量観測方向
					↔ …歩行者類通行量観測方向
					● …観測員配置位置
					備 考
合計		1	1	2	
観測位置 ア					
					



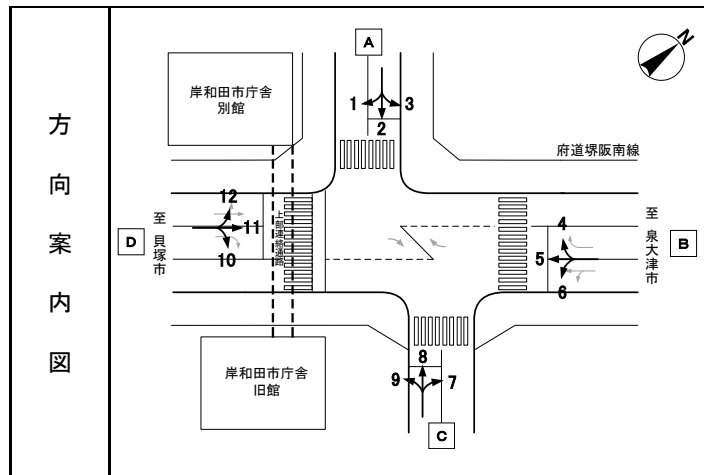
(5) 調査結果の整理

1) 交通量調査①「岸和田本町交差点」

自動車類交通量総括表

調査月日: 平成30年9月26日(水)

調査地点: 交通量調査①



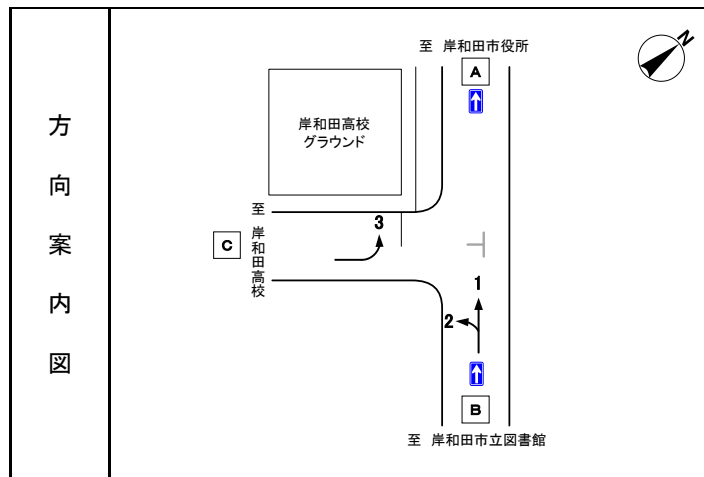
方 向	11時間交通量								
	乗用車 [台]	バス [台]	小型 貨物 [台]	普通 貨物 [台]	小型車 合計 [台]	大型車 合計 [台]	自動車類 合 計 [台]	大型車 混入率 [%]	二輪車 [台]
方向1	153	0	47	3	200	3	203	1.5	13
方向2	164	0	45	2	209	2	211	0.9	19
方向3	380	0	163	13	543	13	556	2.3	58
方向4	305	0	166	5	471	5	476	1.1	29
方向5	2,888	10	686	154	3,574	164	3,738	4.4	210
方向6	467	7	89	12	556	19	575	3.3	13
方向7	942	6	175	16	1,117	22	1,139	1.9	35
方向8	173	6	49	5	222	11	233	4.7	38
方向9	227	0	30	5	257	5	262	1.9	18
方向10	200	9	42	2	242	11	253	4.3	9
方向11	3,569	13	862	172	4,431	185	4,616	4.0	240
方向12	131	0	57	3	188	3	191	1.6	14
A流入	697	0	255	18	952	18	970	1.9	90
A流出	609	6	272	13	881	19	900	2.1	81
断面計A	1,306	6	527	31	1,833	37	1,870	2.0	171
B流入	3,660	17	941	171	4,601	188	4,789	3.9	252
B流出	4,891	19	1,200	201	6,091	220	6,311	3.5	333
断面計B	8,551	36	2,141	372	10,692	408	11,100	3.7	585
C流入	1,342	12	254	26	1,596	38	1,634	2.3	91
C流出	831	16	176	16	1,007	32	1,039	3.1	41
断面計C	2,173	28	430	42	2,603	70	2,673	2.6	132
D流入	3,900	22	961	177	4,861	199	5,060	3.9	263
D流出	3,268	10	763	162	4,031	172	4,203	4.1	241
断面計D	7,168	32	1,724	339	8,892	371	9,263	4.0	504
交差点計	9,599	51	2,411	392	12,010	443	12,453	3.6	696

2) 交通量調査②「(仮)岸和田高校グラウンド東交差点」

自動車類交通量総括表

調査月日: 平成30年9月26日(水)

調査地点: 交通量調査②



方 向	11時間交通量								
	乗用車 [台]	バス [台]	小型 貨物 [台]	普通 貨物 [台]	小型車 合計 [台]	大型車 合計 [台]	自動車類 合 計 [台]	大型車 混入率 [%]	二輪車 [台]
方向1	944	0	189	14	1,133	14	1,147	1.2	100
方向2	257	0	61	2	318	2	320	0.6	21
方向3	92	0	11	4	103	4	107	3.7	5
A流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A流出	1,036	0	200	18	1,236	18	1,254	1.4	105
断面計A	1,036	0	200	18	1,236	18	1,254	1.4	105
B流入	1,201	0	250	16	1,451	16	1,467	1.1	121
B流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
断面計B	1,201	0	250	16	1,451	16	1,467	1.1	121
C流入	92	0	11	4	103	4	107	3.7	5
C流出	257	0	61	2	318	2	320	0.6	21
断面計C	349	0	72	6	421	6	427	1.4	26
交差点計	1,293	0	261	20	1,554	20	1,574	1.3	126

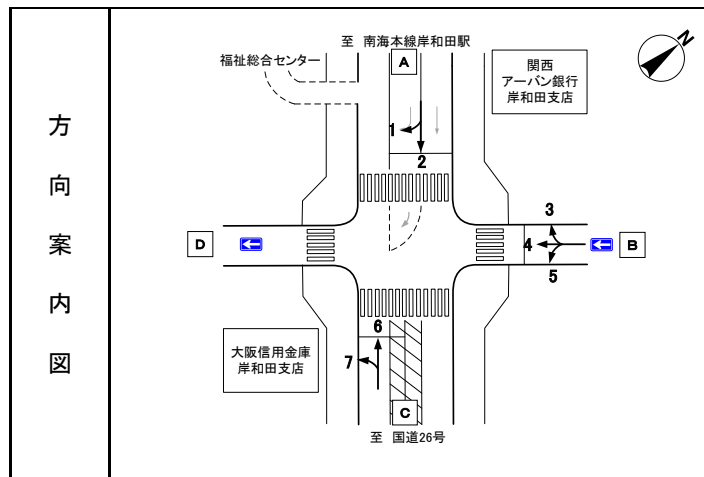
※以降では、交差点処理上の課題を検討するが、本交差点は交通量が少なく、かつ無信号交差点であり、方向 2,3 の左折交通量が少ないことから、交通処理上の課題はないと想定でき、以降の課題検討の分析は実施していない。

3) 交通量調査③「(仮)福祉総合センター東交差点」

自動車類交通量総括表

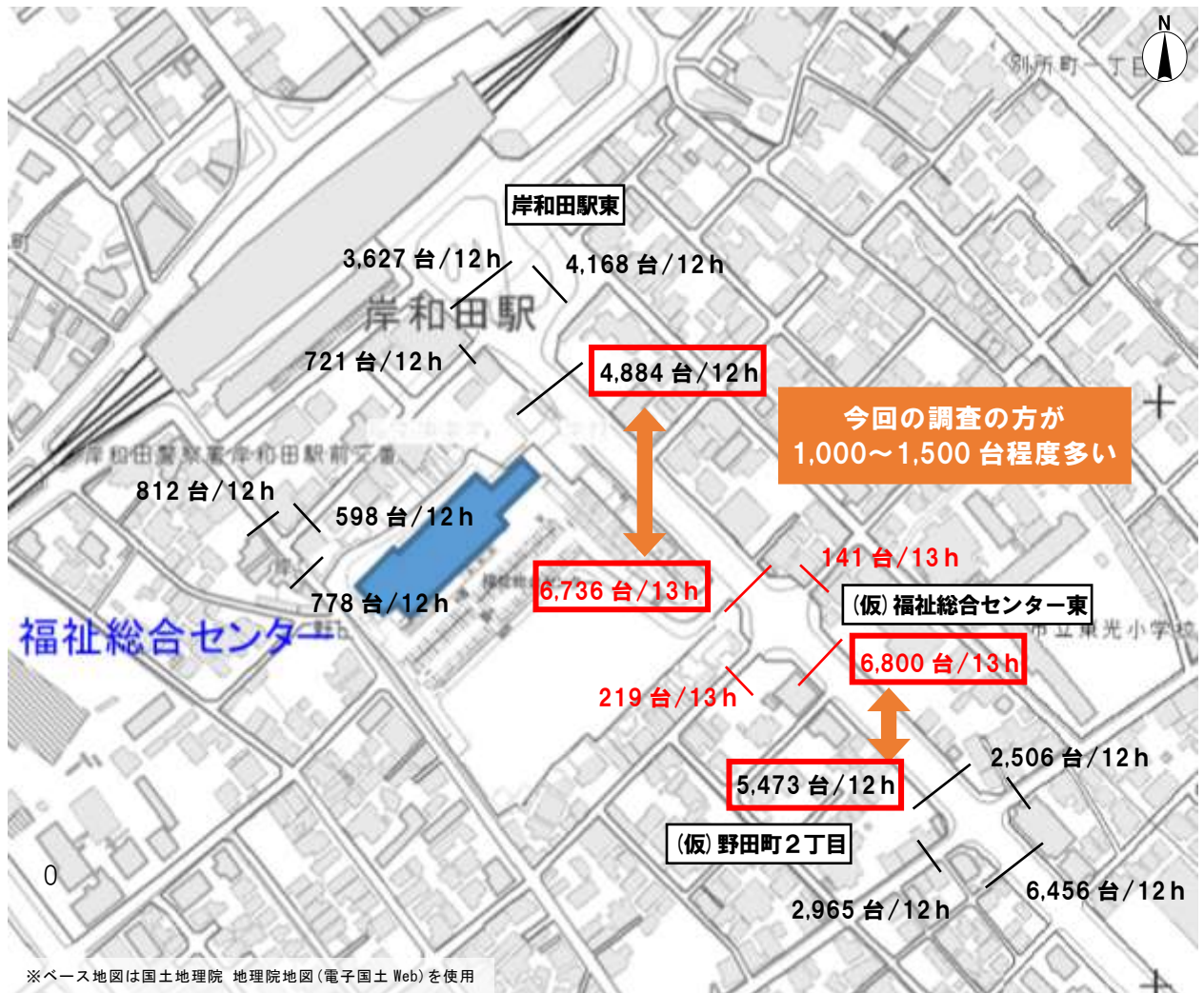
調査月日: 平成30年9月26日(水)

調査地点: 交通量調査③



方 向	13時間交通量								
	乗用車 [台]	バス [台]	小型 貨物 [台]	普通 貨物 [台]	小型車 合計 [台]	大型車 合計 [台]	自動車類 合 計 [台]	大型車 混入率 [%]	二輪車 [台]
方向1	77	1	15	1	92	2	94	2.1	8
方向2	2,572	110	255	34	2,827	144	2,971	4.8	123
方向3	25	0	3	2	28	2	30	6.7	1
方向4	19	0	5	0	24	0	24	0.0	3
方向5	82	0	4	1	86	1	87	1.1	1
方向6	3,155	122	324	40	3,479	162	3,641	4.4	128
方向7	77	0	21	3	98	3	101	3.0	11
A流入	2,649	111	270	35	2,919	146	3,065	4.8	131
A流出	3,180	122	327	42	3,507	164	3,671	4.5	129
断面計A	5,829	233	597	77	6,426	310	6,736	4.6	260
B流入	126	0	12	3	138	3	141	2.1	5
B流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
断面計B	126	0	12	3	138	3	141	2.1	5
C流入	3,232	122	345	43	3,577	165	3,742	4.4	139
C流出	2,654	110	259	35	2,913	145	3,058	4.7	124
断面計C	5,886	232	604	78	6,490	310	6,800	4.6	263
D流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D流出	173	1	41	4	214	5	219	2.3	22
断面計D	173	1	41	4	214	5	219	2.3	22
交差点計	6,007	233	627	81	6,634	314	6,948	4.5	275

(6) 過年度調査との比較



赤字: 今回の交通量調査結果

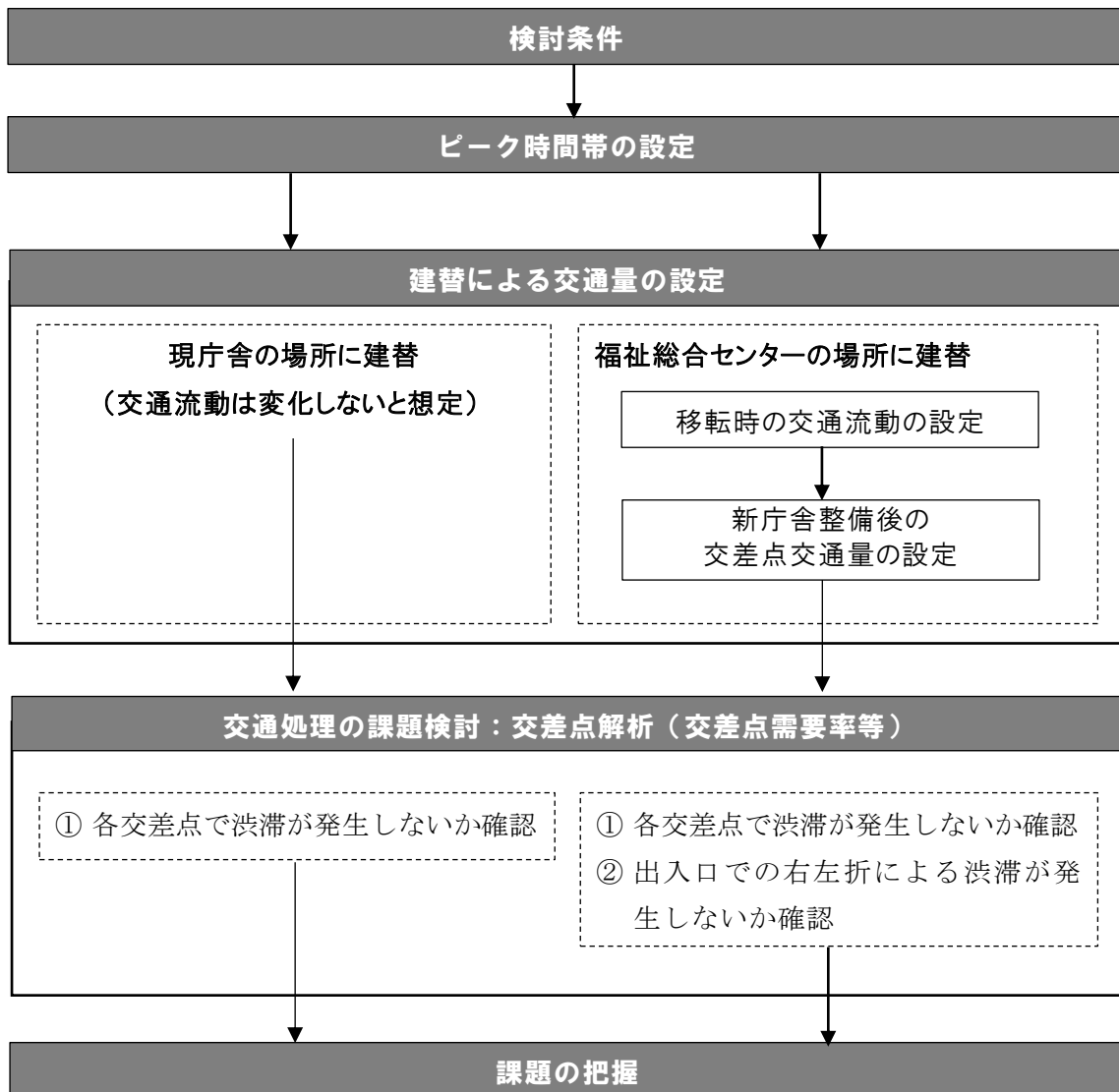
黒字: 過年度(平成 26 年 6 月 19 日(木))の交通量調査結果

3.2 新庁舎関連の交通量検討

これまでに実施した交通量調査結果と現況周辺交通量調査の結果から、各々の建設候補地周辺における発生集中交通量を推計した。

(1) 検討手順

以下の手順で検討を行う。



図表 3-4 検討フロー図

(2) 検討条件

周辺道路への交通影響を検証するために、交通量推計を行う。

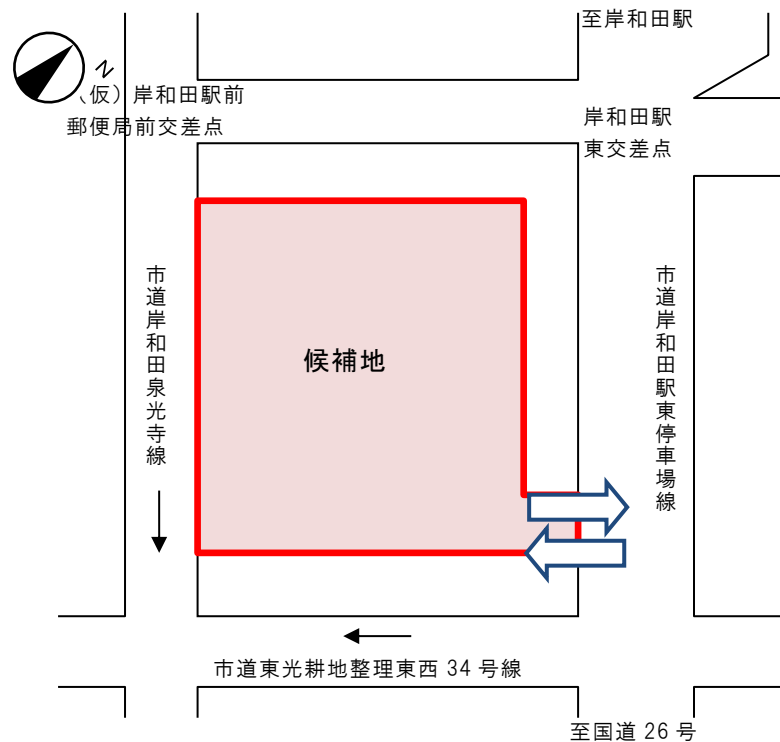
交通量推計のために以下のとおり条件を設定する。

1) 候補地（新庁舎駐車場）への来退場路線

- ・候補地南側に位置する市道岸和田泉光寺線（一方通行）は、生活道路であることを踏まえ、不特定多数の車両交通の流入を抑える路線とする。
- ・候補地南側に位置する市道東光耕地整理東西 34 号線は、将来的には都市計画道路忠岡野田線となる路線であるが、現状は車両交通の流入を抑える路線とする。

2) その他

- ・職員の自動車通勤者用の駐車場は、岸和田駅駐車場とする。
- ・来退庁ルートの設定に際して、選択ルートが複数存在する場合は、距離時間比により按分する。



図表 3-5 候補地及び周辺図

(3) ピーク時間帯の設定

下表に、時間帯別の駐車需要と交差点交通量の結果を示す。この結果をもとに、現庁舎を「A 現庁舎の場所に建替える場合」、「B 福祉総合センターに建替える場合」の2パターンの考慮すべき交通量を算出した結果、交通量が最も多い下記の時間帯について、以降の分析を行うものとした。

A 現庁舎の場所に建替え:17 時台

B 福祉総合センターに建替え:16 時台

時 間	駐車需要			交差点交通量		考慮すべき交通量	
	総需要(発生集中交通量)			岸和田本町 交差点	(仮)福祉総合センター 東交差点	A 現庁舎の場所に建替え	B 福祉総合センターに 建替え
	現庁舎 A	福祉総合センター B	合計 C	自動車類合計 D	自動車類合計 E	(建替えによる交通変化なし) D	A+E
7:00 ～ 8:00	9	0	9				9
8:00 ～ 9:00	58	29	87	1,105	441	1,105	499
9:00 ～ 10:00	199	62	261	1,050	476	1,050	675
10:00 ～ 11:00	249	29	278	1,134	533	1,134	782
11:00 ～ 12:00	227	40	267	1,104	506	1,104	733
12:00 ～ 13:00	195	62	257	1,081	575	1,081	770
13:00 ～ 14:00	235	55	290	1,174	554	1,174	789
14:00 ～ 15:00	253	50	303	1,122	476	1,122	729
15:00 ～ 16:00	217	87	304	1,135	541	1,135	758
16:00 ～ 17:00	184	58	242	1,181	663	1,181	847
17:00 ～ 18:00	104	36	140	1,240	677	1,240	781
18:00 ～ 19:00	23	26	49	1,127	642	1,127	665
19:00 ～ 20:00	15	12	27		449		464
20:00 ～ 21:00	8	34	42		415		423
計	1,976 (14 時間計)	580 (14 時間計)	2,556 (14 時間計)	12,453 (11 時間計)	6,948 (13 時間計)		

※赤字は各駐車需要、交差点交通量のピーク

出典：駐車需要「駐車場入出庫データ（平成 30 年 9 月 25 日～10 月 1 日）」、交差点交通量「交通量調査（平成 30 年 9 月 26 日（水））」

(4) 移転時の交通流動の設定

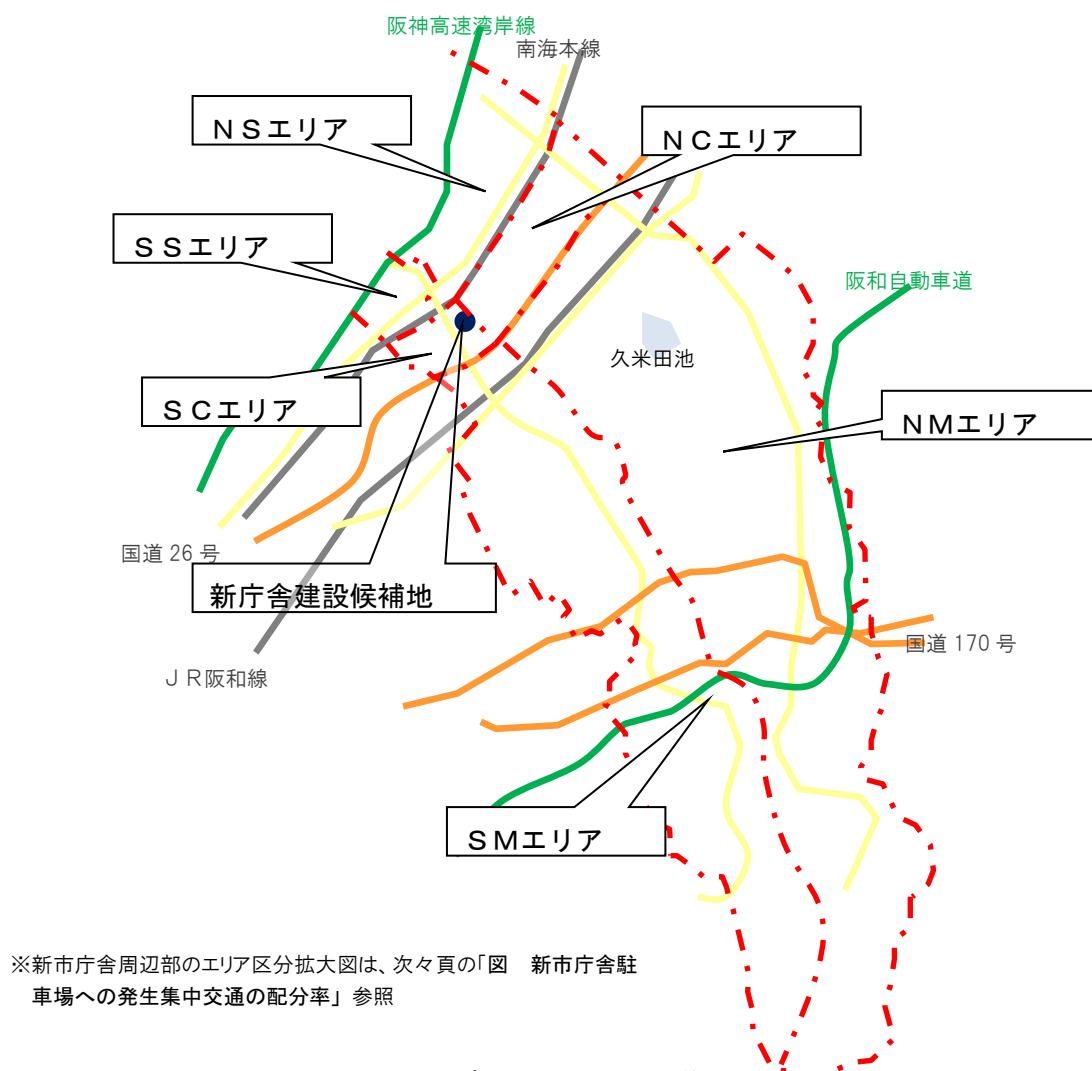
ここでは、移転時に交通流動が変化するB 福祉総合センターに建替えの場合の設定について示す。

1) 方向別配分比

候補地を中心としたエリアの人口比により利用者の方向別配分比を設定する。

表 エリア別人口比			
エリア		人口	人口比
NSエリア (The North side of the Sea side)	南海本線から海側で沼町・筋海町・並松町ラインから北側	34,568人	17.7%
SSエリア (The South side of the Sea side)	南海本線から海側で沼町・筋海町・並松町ラインから南側	11,392人	5.8%
NCエリア (The Central North side)	南海本線から国道26号までの間で別所町1丁目～八坂町1丁目ラインから北側	32,465人	16.6%
SCエリア (The Central South side)	南海本線から国道26号までの間で別所町1丁目～八坂町1丁目ラインから南側	9,826人	5.0%
NMエリア (The North side of the Mountain side)	国道26号から山側の北側(下松町、尾生町、大沢町ライン)	73,140人	37.4%
SMエリア (The South side of the Mountain side)	国道26号から山側の南側(下松町、尾生町、大沢町ライン)	34,248人	17.5%
合計		195,639人	100.0%

出典：住民基本台帳人口(外国人住民数を含む) 平成30年10月1日現在(町丁目別人口は、次ページ参照)

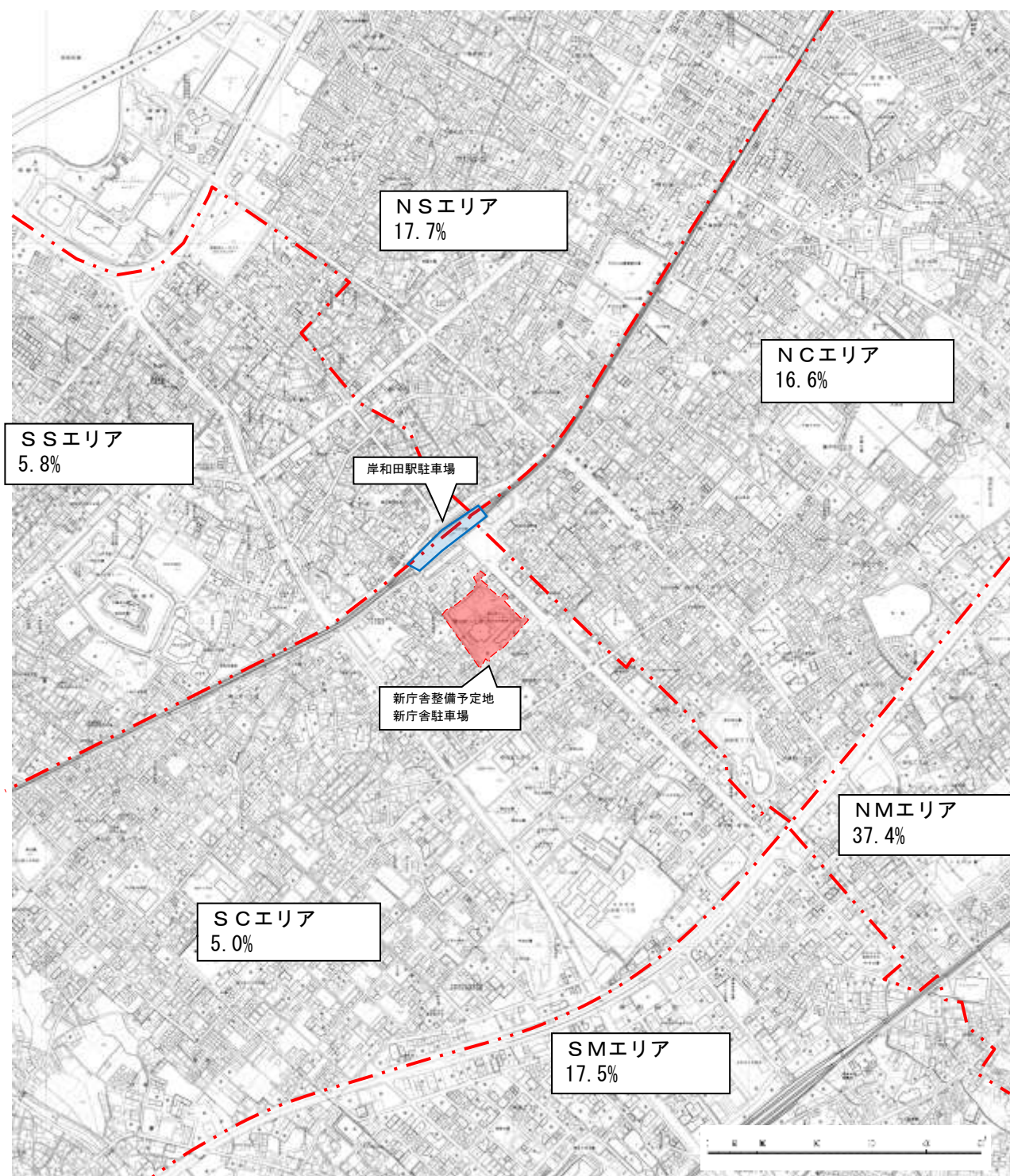


図表 3-6 エリア区分

図表 3-7 人口配分エリア別町丁目別人口及び構成比

エリア	町名	人口	人口構成比	エリア	町名	人口	人口構成比
NSエリア (The North side of the Sea side)	磯上町1丁目	1,121人	0.6%	NMエリア (The North side of theMountain side)	池尻町	5,034人	2.6%
	磯上町2丁目	919人	0.5%		稲葉町	1,283人	0.7%
	磯上町3丁目	736人	0.4%		今木町	1,088人	0.6%
	磯上町4丁目	1,004人	0.5%		内畑町	1,521人	0.8%
	磯上町5丁目	1,890人	1.0%		大沢町	453人	0.2%
	磯上町6丁目	836人	0.4%		大町	756人	0.4%
	戎町	929人	0.5%		大町1丁目	568人	0.3%
	上野町西	1,412人	0.7%		大町3丁目	650人	0.3%
	上野町東	1,599人	0.8%		大町4丁目	1,872人	1.0%
	加守町1丁目	1,093人	0.6%		岡山町	5,694人	2.9%
	加守町2丁目	1,128人	0.6%		尾生町	3,236人	1.7%
	加守町3丁目	862人	0.4%		尾生町3丁目	1,109人	0.6%
	岸野町	523人	0.3%		尾生町4丁目	882人	0.5%
	下野町1丁目	383人	0.2%		尾生町5丁目	819人	0.4%
	下野町2丁目	1,688人	0.9%		尾生町6丁目	537人	0.3%
	下野町3丁目	362人	0.2%		尾生町7丁目	470人	0.2%
	下野町4丁目	176人	0.1%		額原町	3,208人	1.6%
	下野町5丁目	518人	0.3%		包近町	1,208人	0.6%
	新港町	26人	0.0%		上白原町	251人	0.1%
	筋海町	388人	0.2%		上松町	4,843人	2.5%
	並松町	1,993人	1.0%		上松町1丁目	251人	0.1%
	沼町	1,684人	0.9%		上松町2丁目	354人	0.2%
	八幡町	2,269人	1.2%		上松町3丁目	326人	0.2%
	春木泉町	2,494人	1.3%		上松町4丁目	384人	0.2%
	春木大小路町	778人	0.4%		上松町5丁目	569人	0.3%
	春木北浜町	358人	0.2%		小松里町	6,622人	3.4%
	春木大田町	275人	0.1%		三ヶ山町	314人	0.2%
	春木中町	500人	0.3%		下池田町	22人	0.0%
	春木本町	984人	0.5%		下池田町1丁目	1,412人	0.7%
	春木南浜町	769人	0.4%		下池田町2丁目	1,155人	0.6%
	春木宮川町	582人	0.3%		下池田町3丁目	1,571人	0.8%
	春木宮本町	276人	0.1%		下松町	1,435人	0.7%
	春木元町	204人	0.1%		下松町1丁目	714人	0.4%
	春木若松町	1,218人	0.6%		下松町2丁目	934人	0.5%
	松風町	1,762人	0.9%		下松町3丁目	441人	0.2%
	港緑町	814人	0.4%		下松町4丁目	313人	0.2%
	木材町	13人	0.0%		田治米町	3,818人	2.0%
	臨海町	2人	0.0%		積川町	651人	0.3%
計		34,568人	17.7%	西大路町	2,051人	1.0%	
SSエリア (The South side of the Sea side)	魚屋町	127人	0.1%	東大路町	833人	0.4%	
	大北町	1,079人	0.6%	東ヶ丘町	1,950人	1.0%	
	大手町	477人	0.2%	摩湯町	1,806人	0.9%	
	紙屋町	480人	0.2%	三田町	4,069人	2.1%	
	岸城町	1,302人	0.7%	箕土路町1丁目	1,321人	0.7%	
	北町	791人	0.4%	箕土路町2丁目	1,300人	0.7%	
	五軒屋町	305人	0.2%	箕土路町3丁目	788人	0.4%	
	塚町	623人	0.3%	山直中町	1,137人	0.6%	
	地蔵浜町	26人	0.0%	八坂町2丁目	513人	0.3%	
	大工町	689人	0.4%	八坂町3丁目	584人	0.3%	
	中北町	545人	0.3%	岸の丘町1丁目	0人	0.0%	
	中之浜町	492人	0.3%	岸の丘町2丁目	0人	0.0%	
	中町	305人	0.2%	岸の丘町3丁目	20人	0.0%	
	本町	422人	0.2%	計	73,140人	37.4%	
	南町	3,066人	1.6%	SMエリア (The South side of the Mountain side)	阿間河滝町	787人	0.4%
	宮本町	663人	0.3%		河合町	766人	0.4%
計	11,392人	5.8%	葛城町		1,161人	0.6%	
NCエリア (The Central North side)	荒木町1丁目	2,519人	1.3%		北坂町	80人	0.0%
	荒木町2丁目	2,541人	1.3%		神須屋町	1,929人	1.0%
	加守町4丁目	2,343人	1.2%		神於町	189人	0.1%
	中井町1丁目	789人	0.4%		極楽寺町	887人	0.5%
	中井町1丁目	1,028人	0.5%		極楽寺町1丁目	212人	0.1%
	中井町3丁目	1,096人	0.6%		極楽寺町2丁目	648人	0.3%
	西之内町	3,854人	2.0%		作才町	1,557人	0.8%
	春木旭町	3,699人	1.9%		相川町	102人	0.1%
	藤井町1丁目	1,545人	0.8%		天神山町1丁目	1,892人	1.0%
	藤井町2丁目	1,311人	0.7%		天神山町2丁目	708人	0.4%
	藤井町3丁目	817人	0.4%		天神山町3丁目	342人	0.2%
	別所町1丁目	839人	0.4%		塔原町	148人	0.1%
	別所町2丁目	1,285人	0.7%		流木町	1,767人	0.9%
	別所町3丁目	1,434人	0.7%		畑町	993人	0.5%
	宮前町	1,057人	0.5%		畑町1丁目	932人	0.5%
南海本線から国 道26号までの間 で別所町1丁目 ～八坂町1丁目ラ インから北側	吉井町1丁目	1,508人	0.8%		畑町3丁目	774人	0.4%
	吉井町2丁目	913人	0.5%		畑町4丁目	260人	0.1%
	吉井町3丁目	1,752人	0.9%		八田町	455人	0.2%
	吉井町4丁目	1,592人	0.8%		土生滝町	706人	0.4%
	八坂町1丁目	543人	0.3%		土生町	5,279人	2.7%
計	32,465人	16.6%	土生町2丁目		2,786人	1.4%	
SCエリア (The Central South side)	上町	2,431人	1.2%		土生町3丁目	358人	0.2%
	作才町1丁目	523人	0.3%		土生町4丁目	702人	0.4%
	野田町1丁目	999人	0.5%		土生町5丁目	1,670人	0.9%
	野田町2丁目	883人	0.5%		土生町7丁目	790人	0.4%
	野田町3丁目	460人	0.2%		土生町8丁目	855人	0.4%
	土生町1丁目	47人	0.0%		土生町9丁目	1,020人	0.5%
	南上町1丁目	2,447人	1.3%		土生町13丁目	742人	0.4%
南海本線から国 道26号までの間 で別所町1丁目 ～八坂町1丁目ラ インから南側	南上町2丁目	2,036人	1.0%		真上町	557人	0.3%
	計	9,826人	5.0%		行遇町	884人	0.5%
					門前町1丁目	355人	0.2%
					門前町2丁目	912人	0.5%
					門前町3丁目	43人	0.0%
				計	34,248人	17.5%	
				合計	195,639人	100.0%	

出典：住民基本台帳人口(外国人住民数を含む) 平成30年10月1日現在



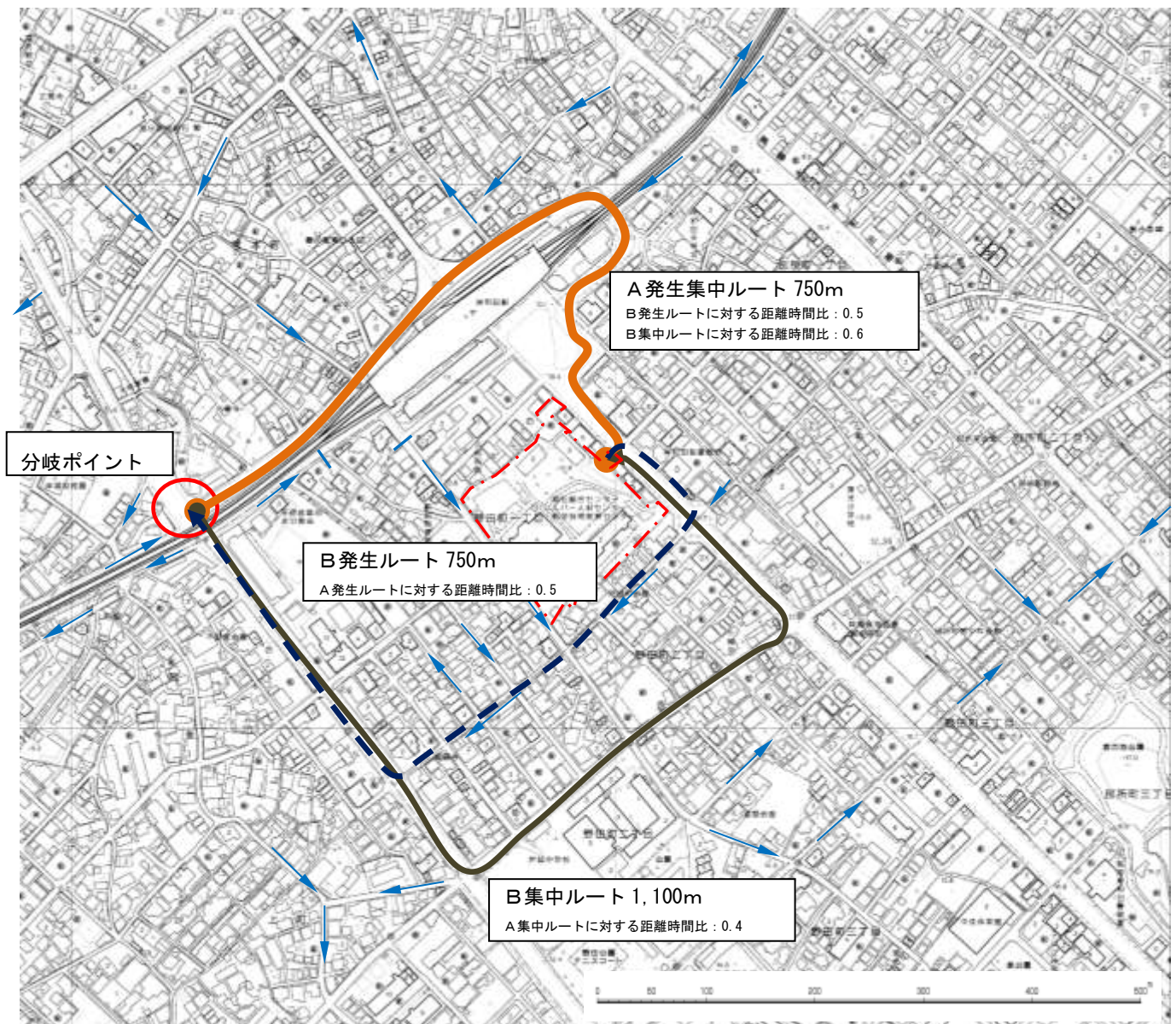
図表 3-8 新庁舎駐車場への発生集中交通の配分率

2) 新庁舎への選択ルート

a) 各エリアからの選択ルート

「SSエリア」と「NCエリア」は、新市庁舎への選択ルートが複数想定される。この場合の選択ルートの通行確率は、分岐点となる出発地点と目的地点の距離時間比により按分する。

SSエリアからの交通量については、発生、集中とも2ルートの選択が考えられ距離時間比により配分比率を設定する。

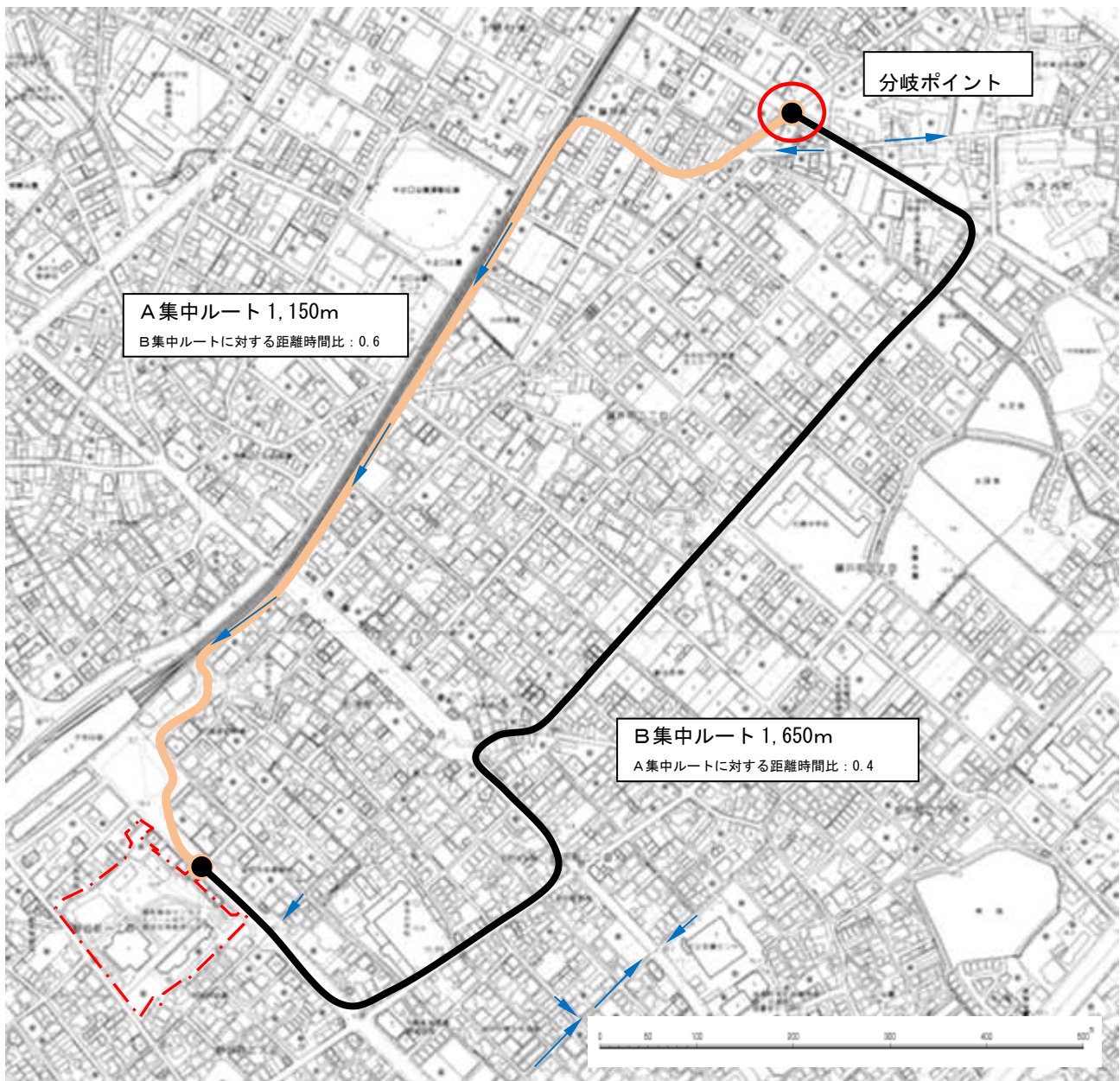


← 一方通行規制

距離時間比は、全ての区間の平均旅行速度を 20 km/h として計算

図表 3-9 通行規制と選択ルートによるSSエリアからの距離時間比

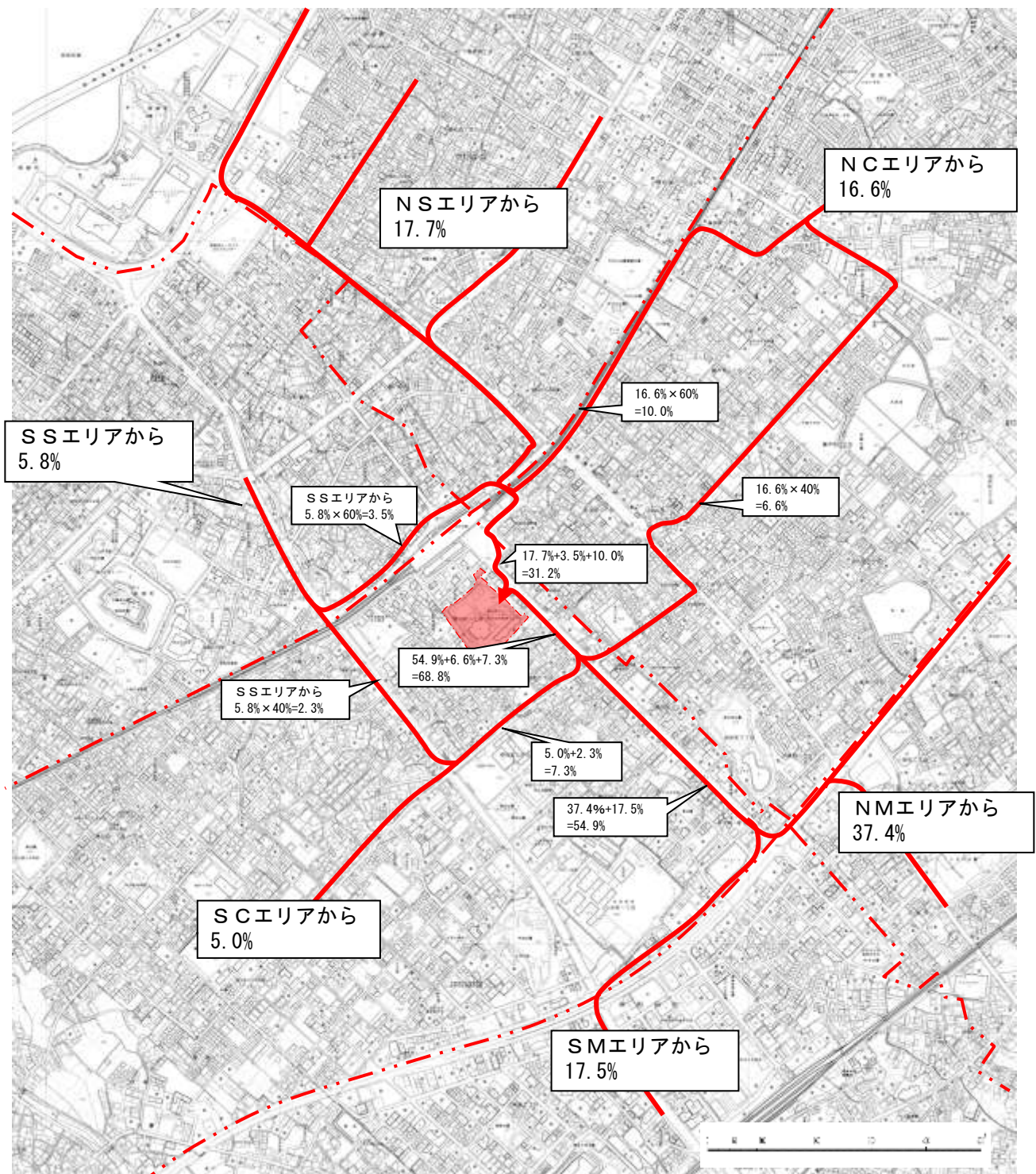
NCエリアからの集中交通量については、2 ルートの選択が考えられ距離時間比により配分比率を設定する。



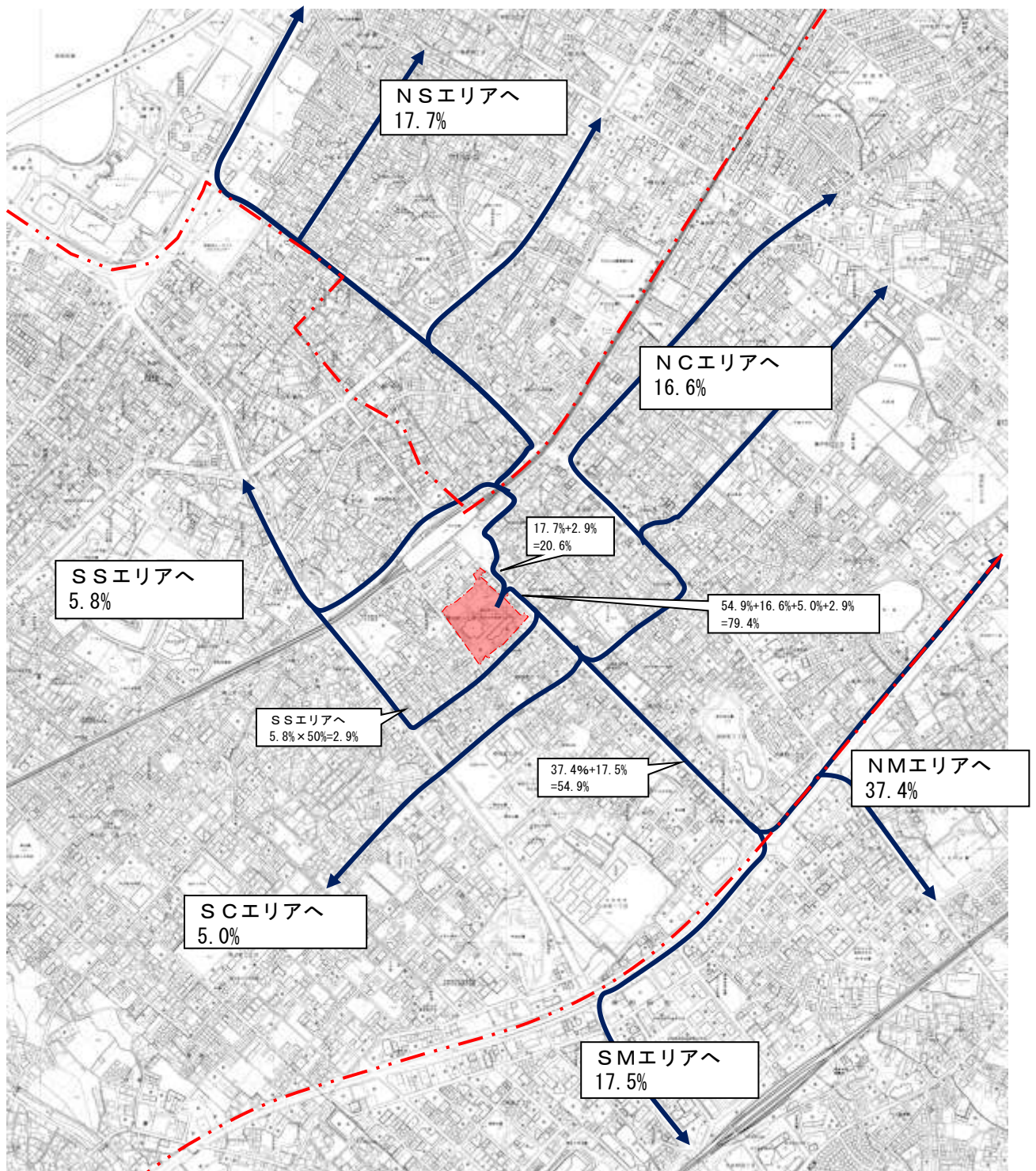
← 一方通行規制
距離時間比は、全ての区間の平均旅行速度を 20 km/h として計算

図表 3-10 通行規制と選択ルートによるNCエリアからの距離時間比

b) 新庁舎への各エリアからの選択ルートと交通量比



図表 3-11 新庁舎駐車場への集中交通動線



図表 3-12 新庁舎駐車場からの発生交通動線

3) ルート別推計交通量

a) 新庁舎(福祉総合センター)への交通量

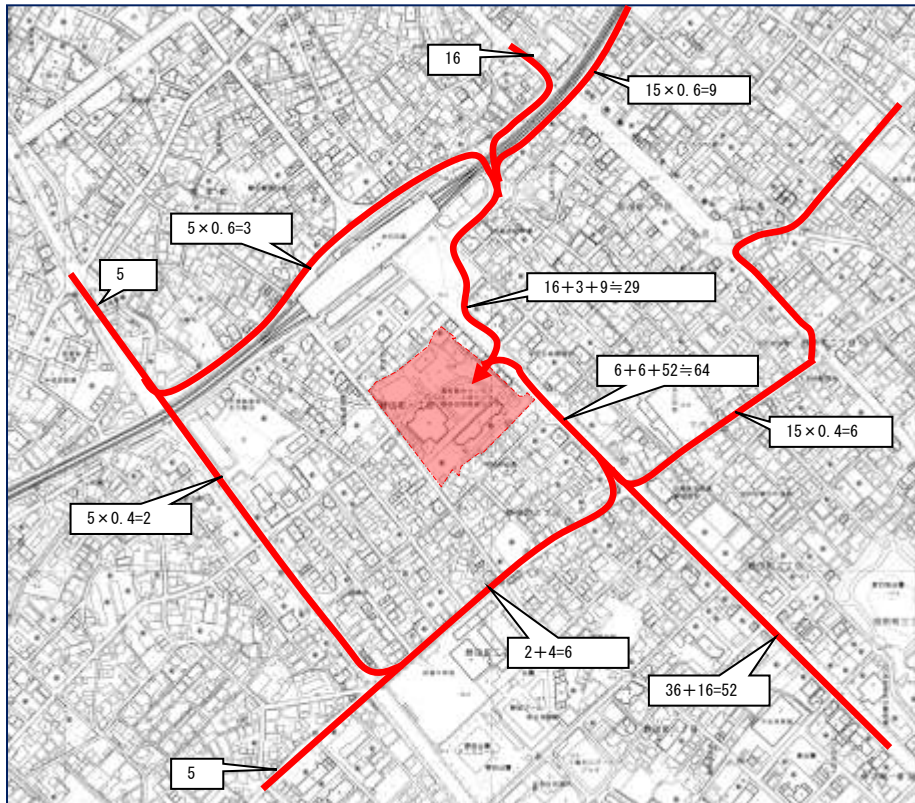
ピーク時(16 時台)について方面別発生集中交通量(表及び動線交通量図)を以降に示す。

※各時間帯の発生集中交通量は「1.7 自動車の駐車需要による発生集中交通量の算定 4)まとめ」を参照。

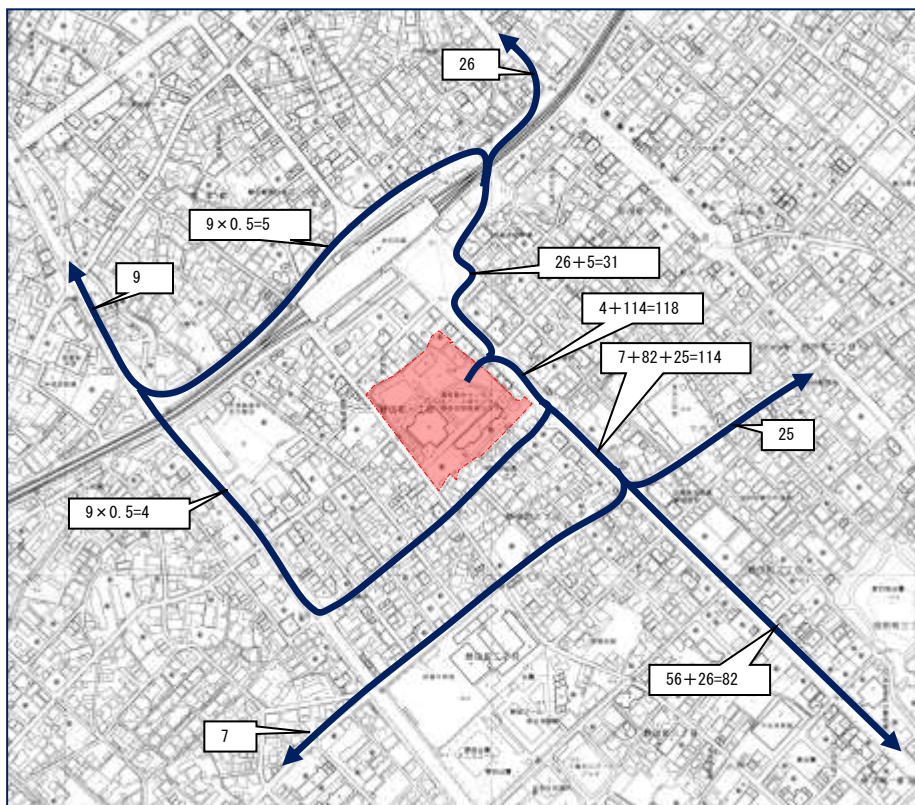
エリア	人口比率	駐車需要		
		集中量	発生量	発生集中量
NS エリア	17.7%	16	26	42
NC エリア	16.6%	15	25	40
NM エリア	37.4%	36	56	92
SM エリア	17.5%	16	26	42
SC エリア	5.0%	5	7	12
SS エリア	5.8%	5	9	14
	100%	93	149	242

来庁者 発生集中交通量図は以下となる。

【ピーク時 16:00~17:00】単位：台/時



集中交通量



発生交通量

3.3 新庁舎建設に係る交通処理の課題検討

庁舎建替庁内検討委員会で議論された配置プラン案を基に今後の課題を整理した。

(1) 新庁舎整備後の交差点交通量の設定

以下において、「2.1 交通量調査」の調査結果と、建替えによる交通流動の変化を踏まえ、新庁舎整備後の周辺交差点の交通量を整理した。

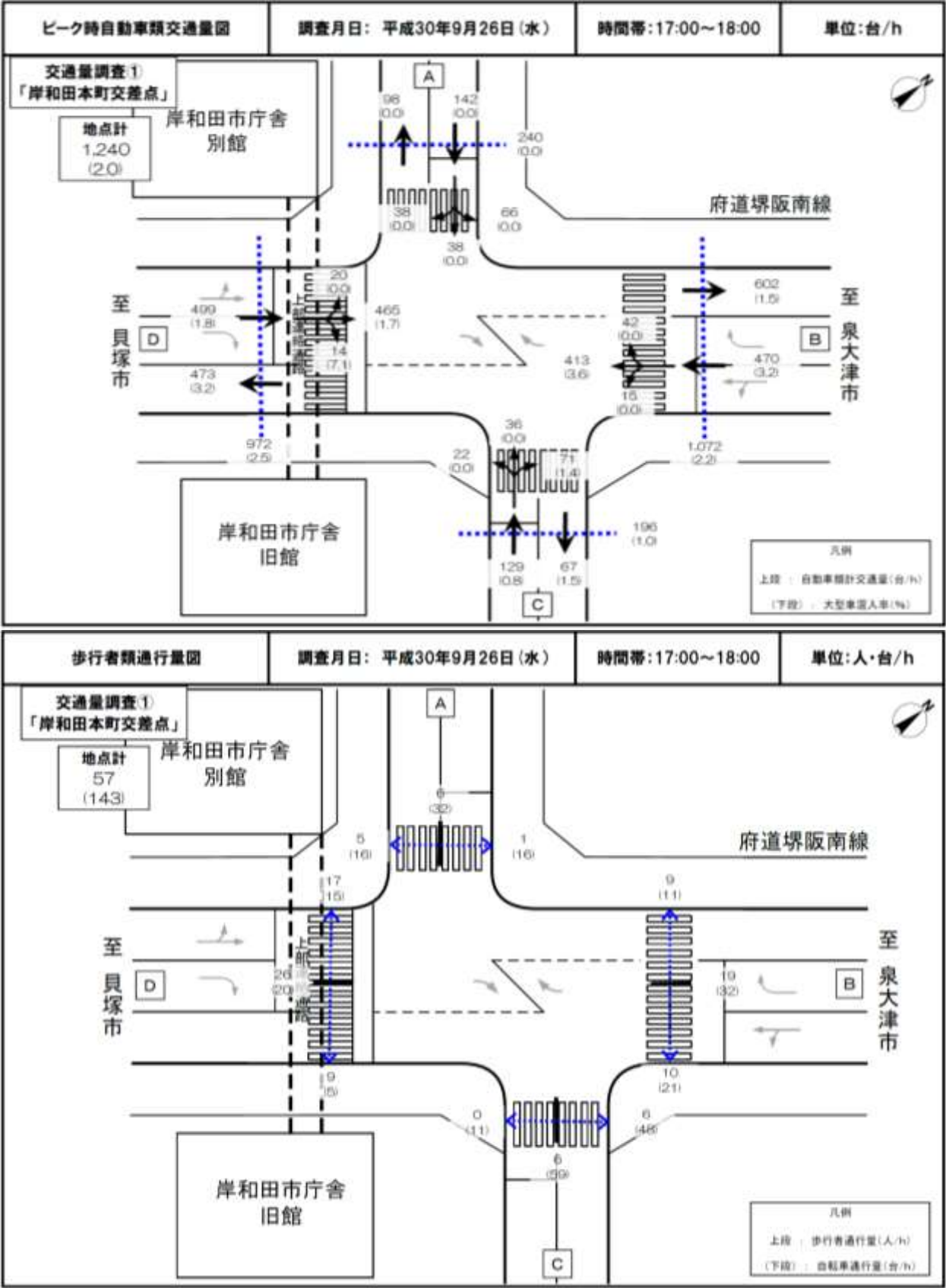
最も交通負荷がかかるピーク時間帯で検証するため、各配置プランにおけるピーク時間帯は以下である。

- ①現庁舎の場所に建替え:17 時台
- ②福祉総合センターに建替え:16 時台

1) 現庁舎の場所に建替えの場合

現庁舎の場所に建替える場合には、建替えによる交通変化はないため、現況交差点交通量となる。

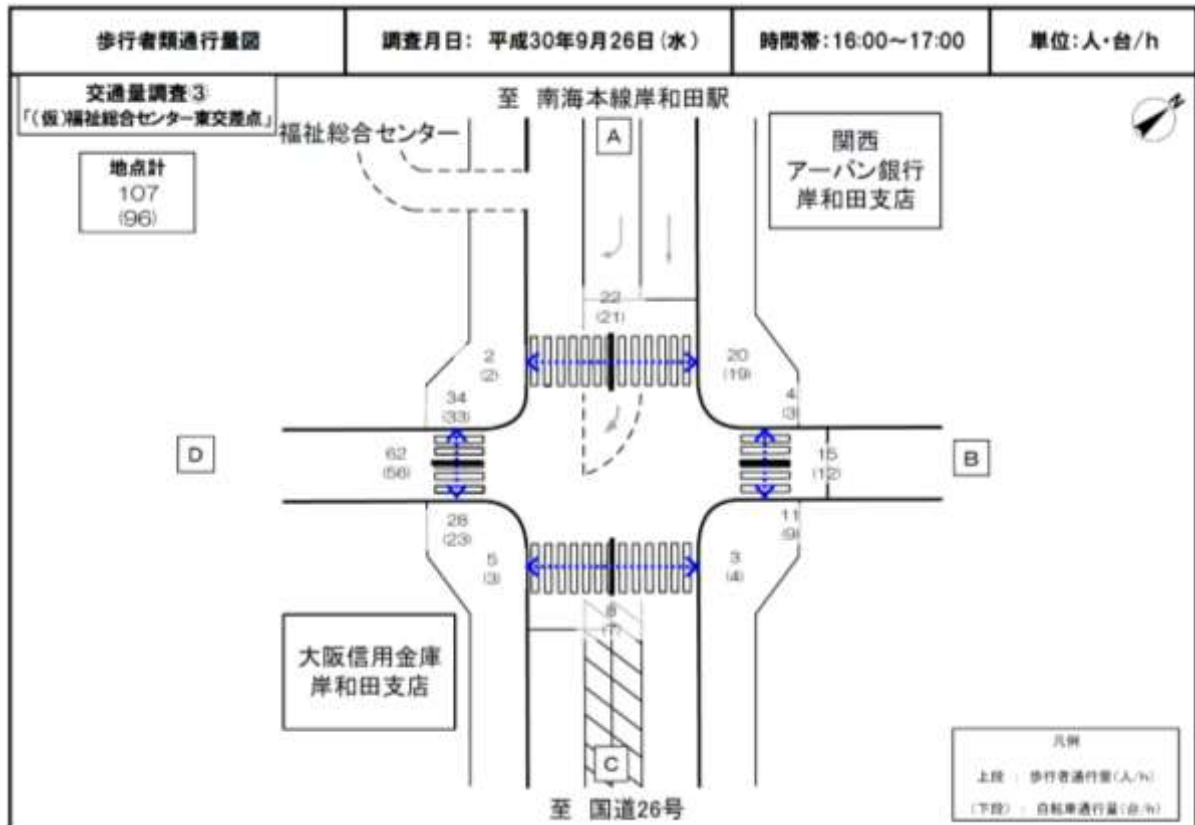
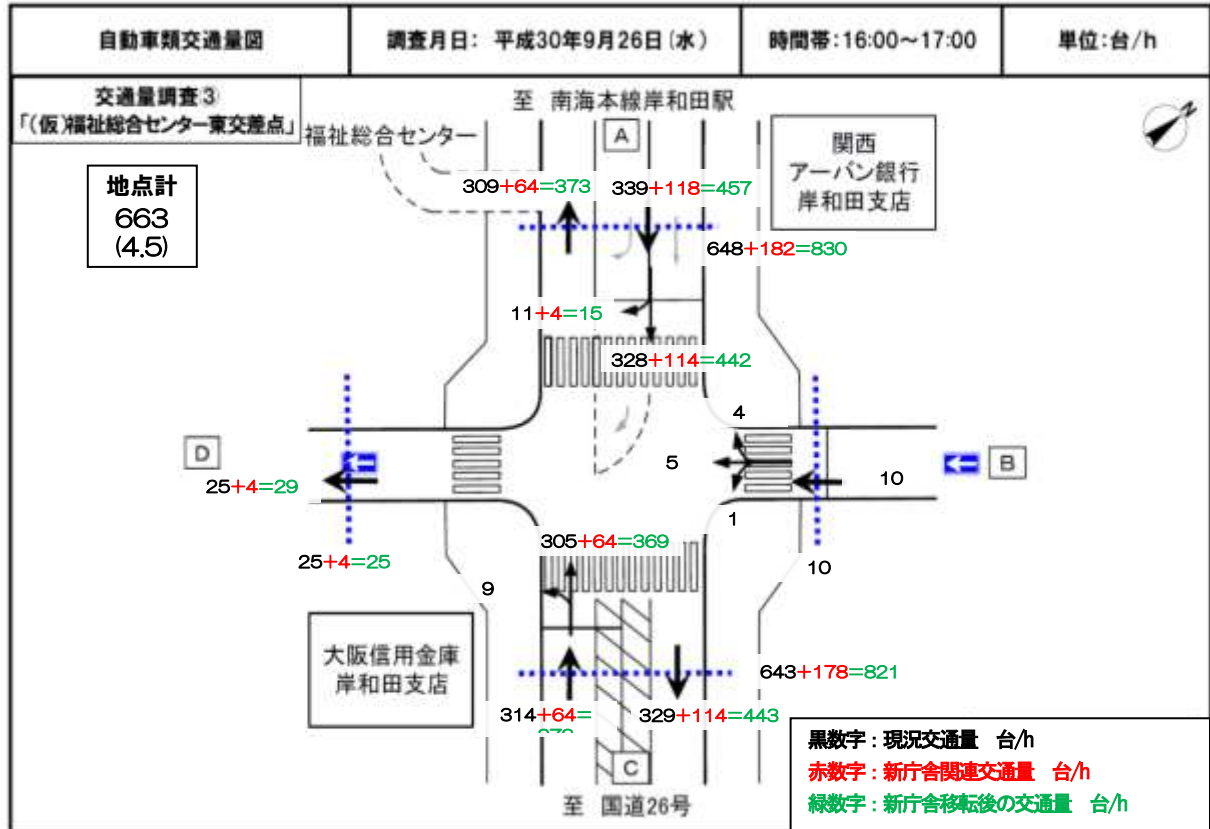
【ピーク時：17 時台】



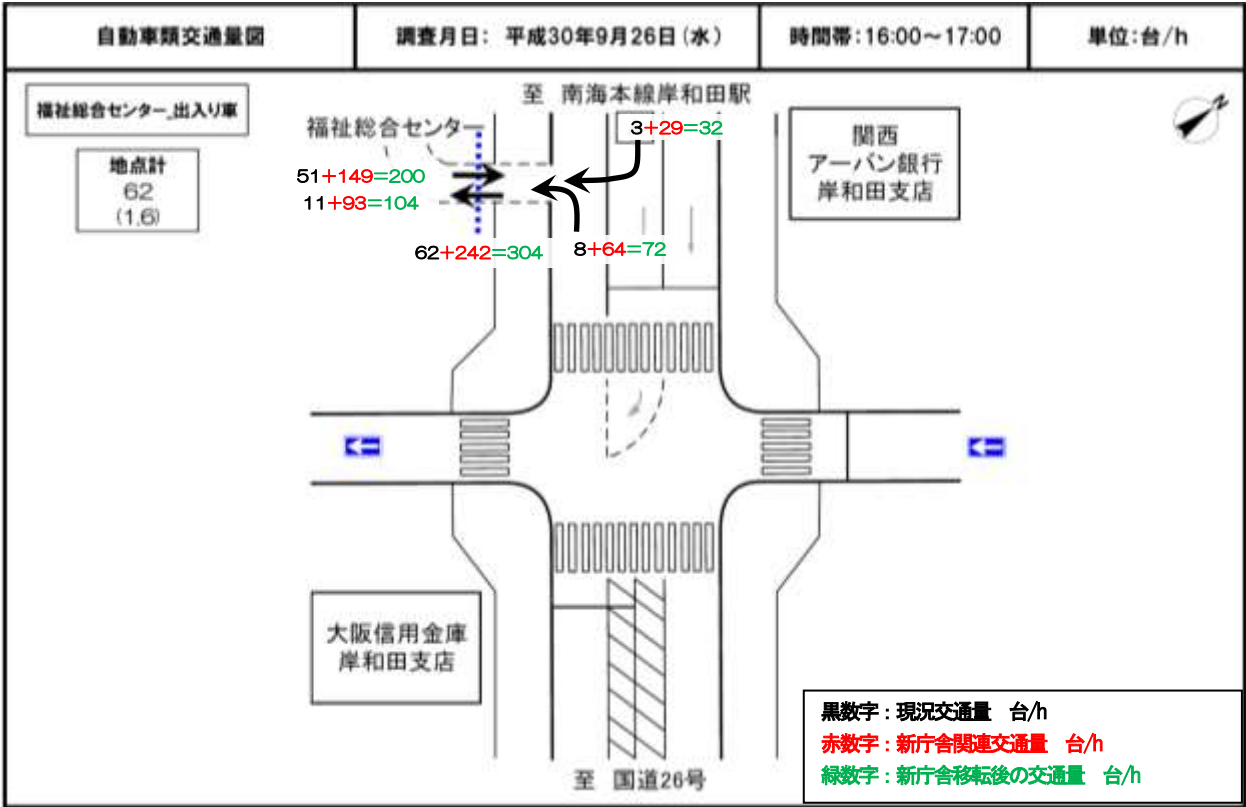
2) 福祉総合センターに建替えの場合

福祉総合センターに建替える場合には、現況交差点交通量に新庁舎関連交通量を加えた交通量となる。

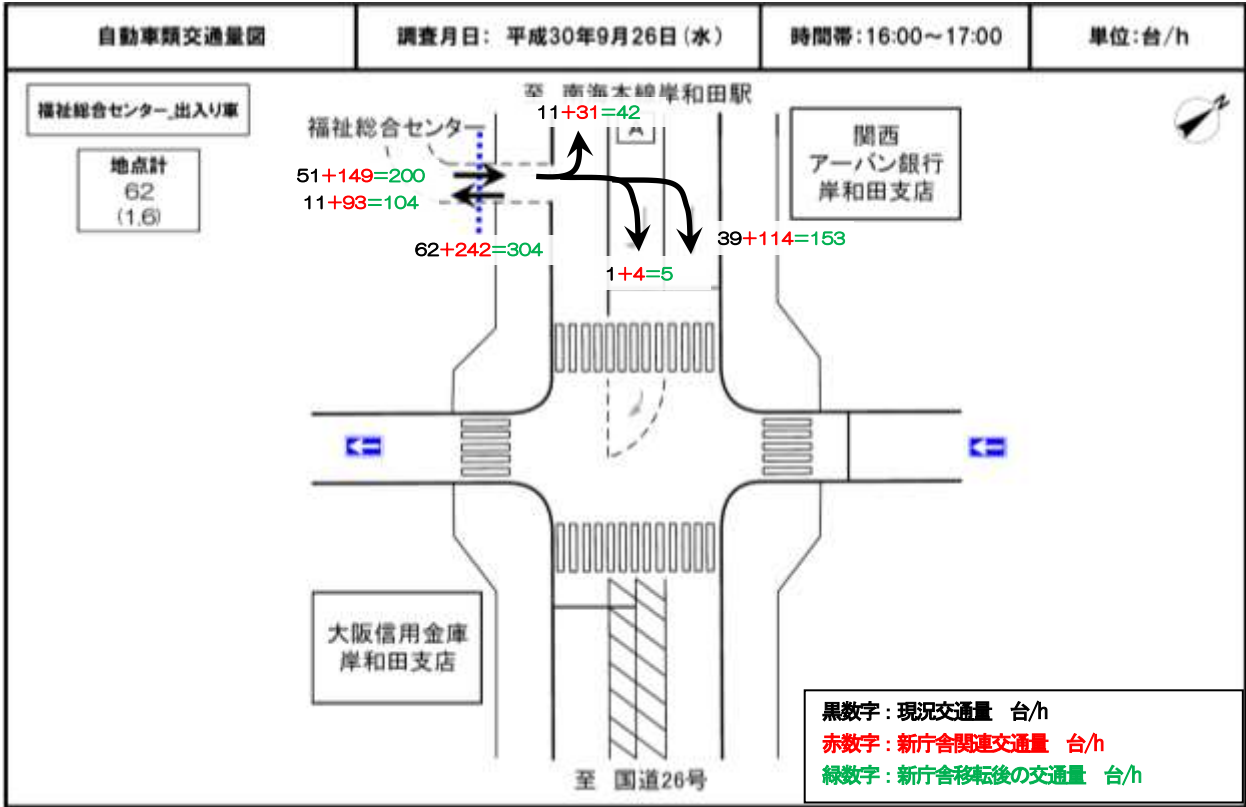
a) (仮)福祉総合センター東交差点



【福祉総合センター 入庫】



【福祉総合センター 出庫】



(2) 交通処理の課題検討

新庁舎整備後の交差点交通量の設定を踏まえ、交差点解析による交通処理の課題の検討を行った。検討に際しては、交差点需要率を用いて判断するものとした。

※交差点需要率

交差点に接続する各道路の方向別交通量データ等をもとに、その信号交差点が円滑に処理できるかどうかを示す数値である。一般的に、交差点の需要率が概ね 0.9 を越えると交差点が飽和状態となり、信号が一巡しても車を捌くことができずに渋滞を引き起こす要因となる。

1) 各交差点の交通処理の課題検討

岸和田本町交差点および(仮)福祉総合センター東交差点について、新庁舎整備後に交通処理上の問題がないか検討を行った。

a) 現庁舎の場所に建替えの場合

交通流動は変化しないため、現状の交通量を用いて、岸和田本町交差点での交通処理上の課題を検討した。

次頁に結果を示す。交差点の需要率は 0.327 であり、0.9 を大きく下回ることから交通処理上の問題はないと判断できる。

『岸和田本町交差点』（17時台）

表－1 交差点の需要率の算出

交差点名	岸和田本町交差点					
流入部	①		②		③	
車線の種類	左折・直進	右折	折・直進・右	左折・直進	右折	折・直進・右折
車線数	1	1	1	1	1	1
飽和交通流率の基本値 S B	2,000	1,800	2,000	2,000	1,800	2,000
車線幅員による補正率 α w	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(車線幅員) m	(3.00)	(3.00)	(3.00)	(3.00)	(3.00)	(3.00)
縦断勾配による補正率 α G	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(縦断勾配) %	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
大型車混入による補正率 α T	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
(大型車混入率) %	(0.02)	(0.07)	(0.00)	(0.04)	(0.00)	(0.01)
左折車混入による補正率 α L T	0.989		0.892	0.991		0.957
(左折率) L %	(4.1)		(46.5)	(3.5)		(17.1)
(歩行者による低減率) f p	0.130		0.130	0.130		0.130
(有効青時間) 秒	56		31	56		31
(歩行者用青時間) 秒	56		31	56		31
横断歩行者による補正率 α L						
右折車混入による補正率 α R T			0.971			0.943
(右折率) R %			(26.8)			(55.0)
(右折車の通過確率) f			0.966			0.964
(有効青時間) 秒			31			31
(現示変り目のさばけ台数増分) KER：台/サイクル		2(55)		2(55)		
(交差点内滞留台数) K：台/サイクル			2(55)			2(55)
飽和交通流率 S A	1,978	1,800	1,732	1,982	1,800	1,805
設計交通量 q	485	14	142	428	42	129
(20+465)			(66+38+38)	(15+413)		(22+36+71)
右折補正交通量 q R－N		0			0	
交差点流入部の需要率 ρ	0.245	－	0.082	0.216	－	0.071
必要現示率	1φ	0.245		0.216		0.245
	2φ		－		－	0.000
	3φ					0.000
	4φ		0.082		0.071	0.082
有効青時間(秒)	1φ	56		56		
	2φ		12		12	
	3φ					
	4φ			31		31
信号青時間比 G／C	56/130	12/130	31/130	56/130	12/130	31/130
可能交通容量 C i	852	221	413	854	221	430
交通容量比 q／C i	0.569	0.063	0.344	0.501	0.190	0.300
交通処理案のチェック	OK	OK	OK	OK	OK	OK
滞留長 L s (m)		6.7			20.0	

※ N = KER × $\frac{3,600}{C}$

N：1 時間で右折車が交差点内に滞留する台数

※＊：交通容量（実1時間）

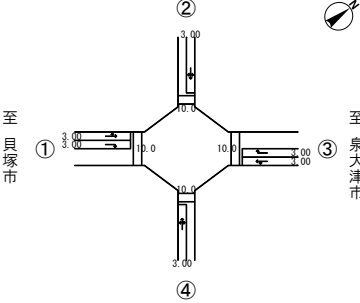
①：至 貝塚市

②：

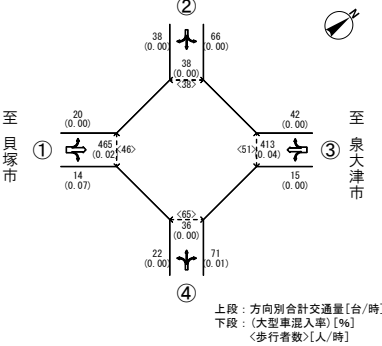
③：至 泉大津市

④：

交差点概略図



交通量図



現示方式の図示

現示	1φ	2φ	3φ	4φ	
表示時間	G:53 Y:3 AR:0	G:6 Y:3 AR:3	G:28 Y:0 AR:3	G:25 Y:3 AR:3	G=130
有効青時間	56	12	31	31	G=130
損失時間	0	0	0	0	L=0
歩行者青時間	0	0	28	0	

b) 福祉総合センターに建替えの場合

現状の現庁舎関係の交通量を現状の福祉総合センター関係の交通量に上乗せした場合の(仮)福祉総合センター東交差点の交通処理上の課題を検討した。

次頁に結果を示す。交差点の需要率は0.232であり、0.9を大きく下回ることから交通処理上の問題はないと判断できる。

検討用資料 『(仮)福祉総合センター東交差点』

表-1 交差点の需要率の算出

交差点名		(仮)福祉総合センター東交差点			
流入部		①	③	④	
車線の種類		左折・直進	直進	右折	折・直進・右折
車線数		1	1	1	1
飽和交通流率の基本値	S B	2,000	2,000	1,800	2,000
車線幅員による補正率	α_w	1.000	1.000	1.000	1.000
(車線幅員)	m	(3.00)	(3.00)	(3.00)	(3.00)
縦断勾配による補正率	α_G	1.000	1.000	1.000	1.000
(縦断勾配)	%	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
大型車混入による補正率	α_T	0.976	0.974	1.000	1.000
(大型車混入率)	%	(3.44)	(3.85)	(0.00)	(0.00)
左折車混入による補正率	α_{LT}	0.993			0.967
(左折率)	L %	(2.4)			(10.0)
(歩行者による低減率)	f p	0.180			0.180
(有効青時間)	秒	43			25
(歩行者用青時間)	秒	38			25
横断歩行者による補正率	α_L				
右折車混入による補正率	α_{RT}				0.958
(右折率)	R %				(40.0)
(右折車の通過確率)	f			0.675	1.000
(有効青時間)	秒			43	25
(現示変り目のさばけ台数増分)					
KER : 台/サイクル				2(80)	
(交差点内滞留台数)					
K : 台/サイクル					
飽和交通流率	S A	1,938	1,948	*517	1,853
設計交通量	q	378	442	15	10
		(9+369)			(1+5+4)
右折補正交通量	q R - N				
交差点流入部の需要率	ρ	0.195	0.227	-	0.005
必要現示率	1 ϕ	0.195	0.227	-	0.227
	2 ϕ				0.005
	3 ϕ				0.000
有効青時間(秒)	1 ϕ	43	43	43	
	2 ϕ				25
	3 ϕ				
信号青時間比	G / C	43/90	43/90	43/90	25/90
可能交通容量	C i	926	931	517	515
交通容量比	q / C i	0.408	0.475	0.029	0.019
交通処理案のチェック		O K	O K	O K	O K
滞留長	L s (m)			5.0	

$$N = KER \times \frac{3,600}{C}$$

N : 1 時間で右折車が交差点内に滞留する台数

※ * : 交通容量 (実 1 時間)

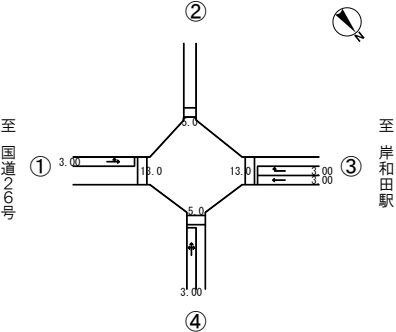
①: 至 国道26号

②:

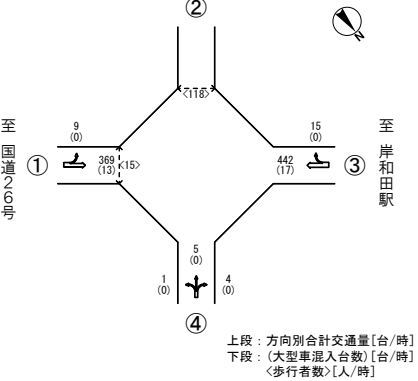
③: 岸和田駅

④:

交差点概略図



交通量図



現示方式の図示

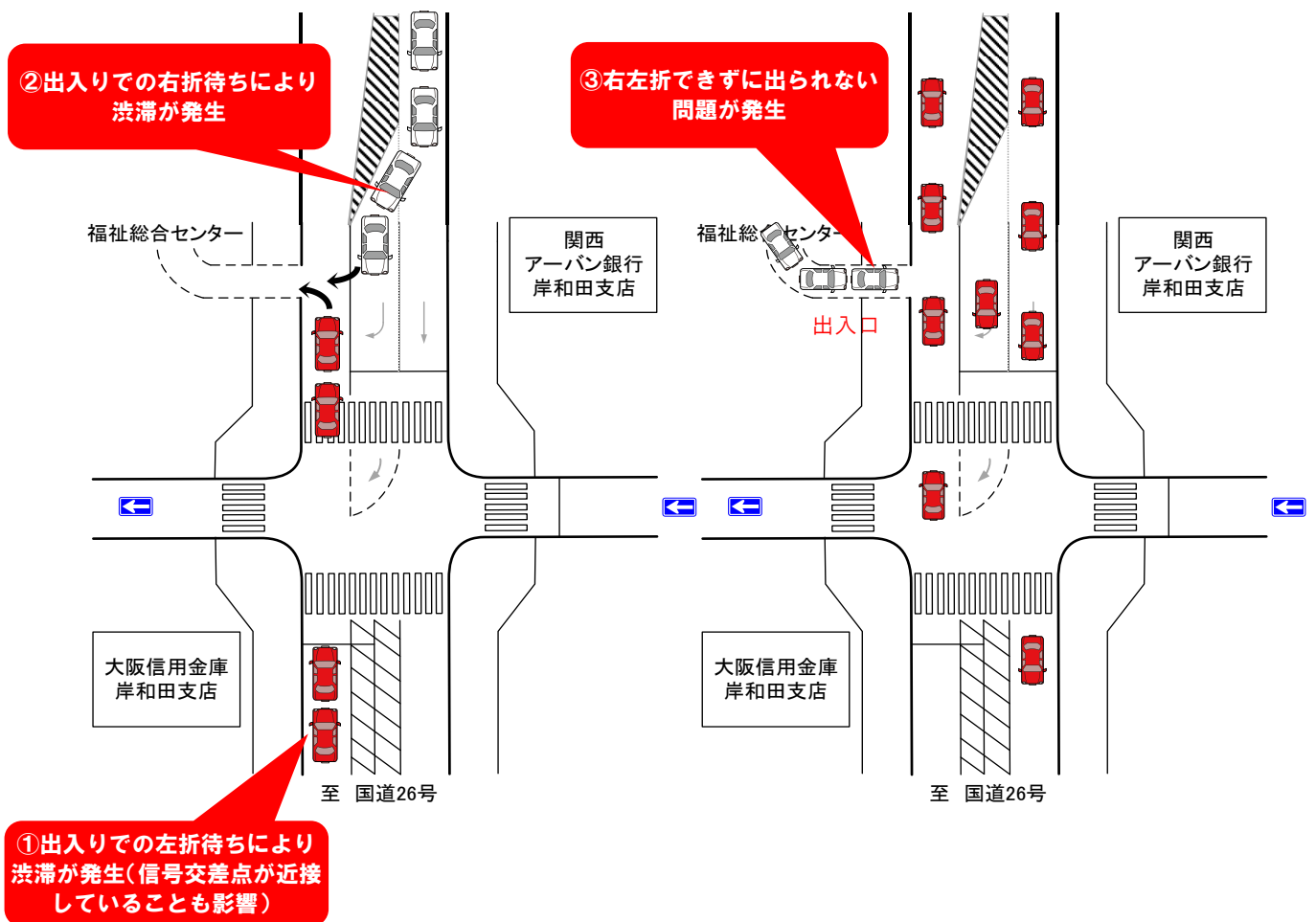
現示	1 ϕ	2 ϕ	3 ϕ	
表示時間	G:42 Y:3 AR:3	G:22 Y:3 AR:0	G:14 Y:0 AR:3	C=90
有効青時間	43	20	12	6=75
損失時間	5	5	5	L=15
歩行者青時間	38	22	14	

2) 福祉総合センターの出入り交通による課題検討

福祉総合センターに建替えの場合に、福祉総合センターに出入りする交通が大幅に増加するため、交通処理上の問題がないかどうか検討を行った。

福祉総合センターの出入口は下図で示すように、(仮)福祉総合センター東交差点と近接している。このため、福祉総合センターへの出入り交通が多くなると、出入り交通により、直進車の交通が阻害され、渋滞が発生する可能性が考えられる(左図参照)。

また、道路の交通量が多くなると、福祉総合センターから出る交通が出られなくなる可能性が考えられる(右図参照)。



a) ①福祉総合センターへ左折入庫する交通の滞留による渋滞の検証

【条件設定】

- ・(仮)福祉総合センター東交差点の信号サイクル長は 90s であることから、1 時間で 40 サイクル ($=3600/90$)となる。
- ・岸和田駅東停車場線の主方向の信号現示の青時間は、40s であり、この 40s の間に交差点を通過できる台数は、20 台程度となる。
- ・福祉総合センター出入口を横断する歩行者・自転車により、入庫待ちが発生するが、歩行者・自転車交通量は 16 時台で歩行者 84 人、自転車 77 台の計 161 人・台であり、ピーク時(10 時台)で歩行者 79 人、自転車 122 台の計 201 人・台となる。これは、1 サイクル当たりでは 16 時台が 4 人・台、ピーク時が 5 人・台である。
- ・福祉総合センター出入口の横断距離は約 10m であることから、歩行者、自転車の速度を 1.0m/s、4.2m/s と仮定すると、通過時間は歩行者 10s、自転車 2s となり、この時間だけ左折入庫車の進入を妨げることになる。
- ・左折入庫車の進入を妨げる確率は 44%(岸和田駅東停車場線の主方向の信号現示の青時間 40s/(仮)福祉総合センター東交差点の信号サイクル長 90s)であることから、1 サイクル当たりの歩行者・自転車通行者は 16 時台が約 2 人・台(歩行者 1 人、自転車 1 台)、ピーク時が約 3 人・台(歩行者 1 人、自転車 2 台)であり、歩行者、自転車が各 1 人・台、重なりがなく通行すると仮定すると、左折入庫車の進入を阻害する時間は 16 時台が約 12s、ピーク時が約 14s となる。
- ・各サイクルの先頭の車両が福祉総合センターへ左折入庫する車両とし、左折入庫するときに歩行者・自転車が出入口を横断すると仮定すると、出入口横断者による阻害時間を踏まえると、岸和田駅東停車場線の主方向の信号現示の青時間の間に通過できる時間は 16 時台で約 28s (40s-12s)、ピーク時で約 26s(40s-14s)となり、通過できる台数は 16 時台で 13 台、ピーク時で 12 台程度となる。

〔交差点の交通量のピーク時間帯(16 時台)〕

福祉総合センターへ左折入庫する交通は 72 台/時であることから、1 サイクル当たり 2 台程度(72 台/40 サイクル)となる。

岸和田駅へ向かう直進車は、1 時間で 369 台/時であることから、1 サイクル当たり 9～10 台程度(369 台/40 サイクル)となる。

したがって、1 サイクル当たり 11～12 台程度を捌くことができないければ、捌け残りが発生(渋滞発生)する可能性が高い。

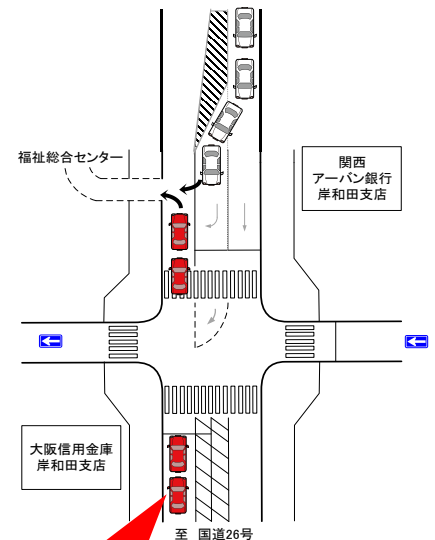
条件設定より、岸和田駅東停車場線の主方向の信号現示の青時間の間に通過できる台数は 13 台程度であることから、渋滞が発生する可能性は低い。

〔福祉総合センターへの入庫ピーク時間帯(9 時台)〕

現庁舎、福祉総合センター計の入庫が最も多い 9 時台では、170 台と上記の 16 時台と比較して、入庫台数は約 1.8 倍となる。

そこで、福祉総合センターへ左折入庫する交通は 130 台/時になり、1 サイクル当たり 3～4 台程度となる。

岸和田駅へ向かう直進車が 1 サイクル当たり 9～10 台程度であることから、1 サイクル当たりに 12～14 台程度を捌く必要があり、岸和田駅東停車場線の主方向の信号現示の青時間の間に通過できる台数は 12 台程度(歩行者・自転車交通量のピーク時)であることから、渋滞が発生する可能性が高い。



①出入りでの左折待ちにより渋滞が発生(信号交差点が近接していることも影響)

【検証結果】
渋滞が発生する
可能性が高い

留意事項①「左折入庫時の左折待ち時間について」

今回の検証では、歩行者・自転車の出入口横断時間＝左折待ち時間として、青時間内に通過できる台数から捌け残り(渋滞)が発生するかどうか判断している。しかしながら、実際の左折時の行動としては、歩行者・自転車が出入口を横断すると判断した場合に、歩行者・自転車の速度等を鑑み、歩行者・自転車が出入口を横断する手前の時点でも歩行者・自転車が横断するまで待つ場合が多く、出入口の横断にかかる時間よりも長く待つ場合がある(個人差により異なる)。

したがって、場合によっては、今回の検証よりも左折入庫を阻害する時間は長くなり、捌け残りが大きくなる可能性がある点に留意する必要がある。

留意事項②「自転車レーン整備による自転車交通量の増加について」

今回の検証で用いた歩行者・自転車交通量は、自転車レーンが完成した翌日に実施した交通量調査の結果を用いている。

一般的に、自転車レーンが整備されると、走行のしやすさ、安全性等が向上することから、別の経路を利用していた自転車利用者呼び込み、整備した区間の自転車交通量が増加することが多い。

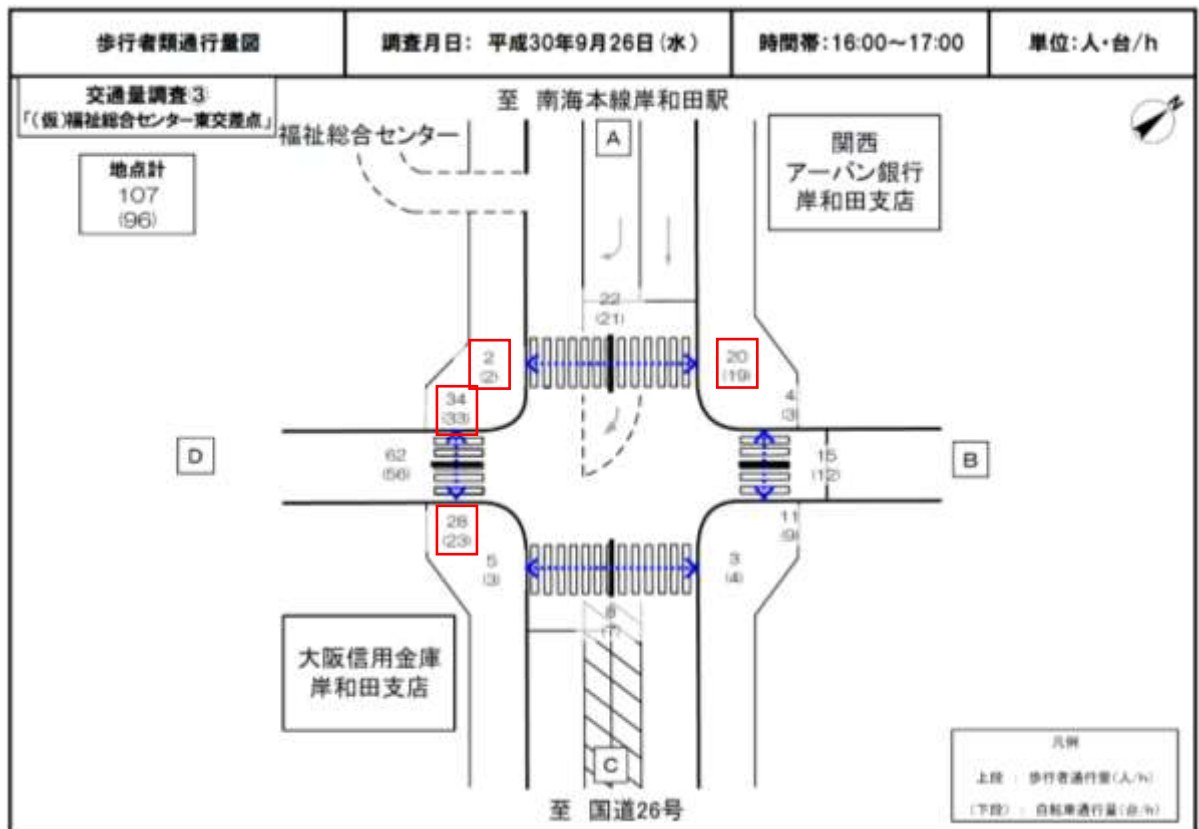
しかしながら、今回の場合、自転車レーン整備後ではあるが、翌日ということで認知度が低く、経路転換の過渡期であった可能性がある。

したがって、今回の検証の歩行者・自転車交通量は、自転車レーン整備後の自転車交通量としては少ない可能性がある点に留意する必要がある。

参考：福祉総合センター出入口を横断する歩行者・自転車交通量

歩行者・自転車の横断で福祉総合センター出入口前を横断していると想定できる交通量は、

- ① A⇒Cに向かう交通：歩行者 28 人、自転車 23 台
 - ② C⇒Aに向かう交通：歩行者 34 人、自転車 33 台
 - ③ D⇒Bに向かう交通：歩行者 20 人、自転車 19 台
 - ④ B⇒Dに向かう交通：歩行者 2 人、自転車 2 台
- 合計：歩行者 84 人、自転車 77 台



b) ②福祉総合センターへ右折入庫する交通の滞留による渋滞の検証および

③福祉総合センターから出庫する交通の出庫遅れの問題の検証

[②右折入庫する交通の滞留による渋滞の検証]

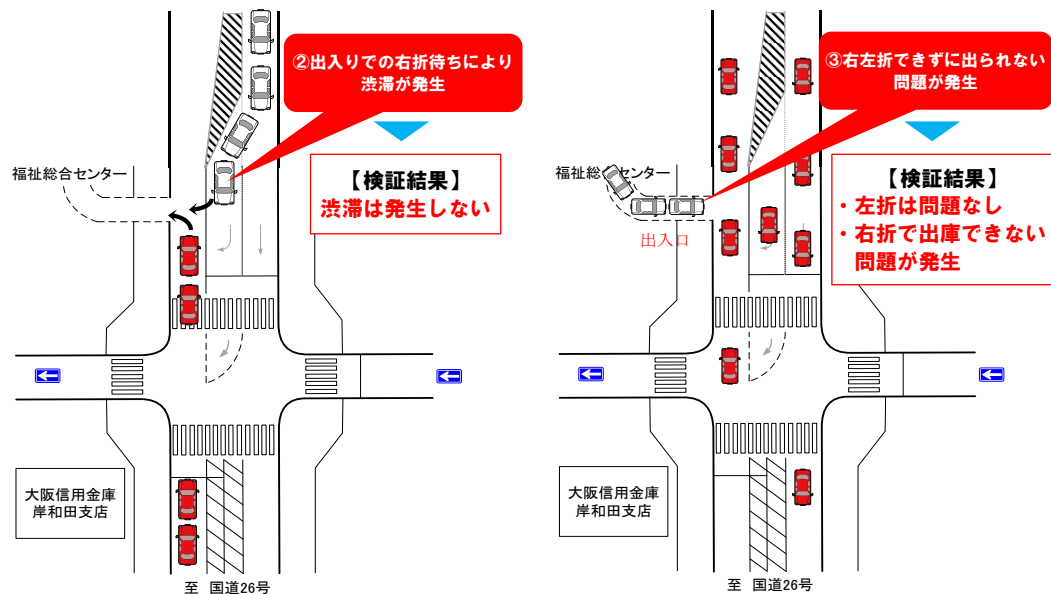
右折入庫については、遅れの程度を表す指標(次ページ参照)が「遅れなし」であることから、右折入庫待ちの滞留による渋滞は発生しないと考えられる。

[③福祉総合センターから出庫する交通の出庫遅れの問題の検証]

出入口からの左折出庫については、遅れの程度を表す指標(次ページ参照)が「非常に小」であることから、左折出庫時の遅れは発生せず、出庫できない問題は発生しないと考えられる。

一方で、出入口からの右折出庫については、遅れの程度を表す指標が「非常に大」であることから、右折出庫時の遅れが大きく発生し、出庫できない問題が発生すると考えられる。

このため、出庫するための敷地内の動線が現状で、右左折混用であるために、出庫時に敷地内で渋滞が発生する可能性が高いと考えられる。



検討用資料 信号機のない交差点の交通容量の計算方法：西ドイツの計算方法
（「改訂 平面交差の計画と設計」基礎編 第3版 附録1 P181～）
『福祉総合センター出入口』

表-1 交通容量、評価

No	実交通量 Mn	Mh	tg	交通容量 max. Mn	交通容量差 max. Mn-Mn	交通容量比 Mn / max. Mn	評価
1	32	409	5.0	812	780	0.039	遅れなし
2	42	409	6.0	623	581	0.067	非常に小
3	158	898	7.5	194	36	0.814	非常に大
混1	200	—	—	226	26	0.885	非常に大

No.1：主道路（流入部③）からの右折
No.2：従道路（流入部②）からの左折
No.3：従道路（流入部②）からの右折
No.混1：従道路（流入部②）左右混用車線

○ 滞留長

	車線	M(台)	S(m)	滞留長
流入部②	左右折	200.0	6.000	40.0
流入部③	右折	32.0	6.000	6.4

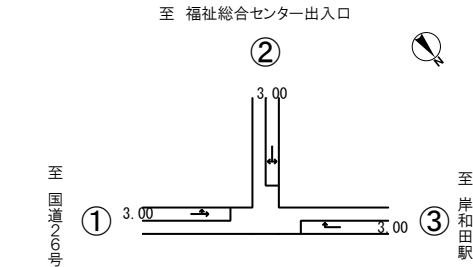
《全体評価》

○ 遅れの程度を表す指標

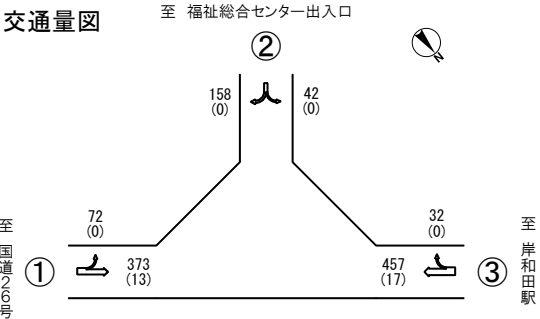
	交通容量max. Mn - 実交通量Mn[pcu/時]	
	平均	範囲
滞留	<0	<0
非常に大	50	0-75
大	100	76-125
平均	150	126-175
小	200	176-250
非常に小	400	251-600
遅れなし	>600	>600

【「改訂 平面交差の計画と設計」基礎編 第3版 附録P185 附表 1.3】

交差点概略図



交通量図



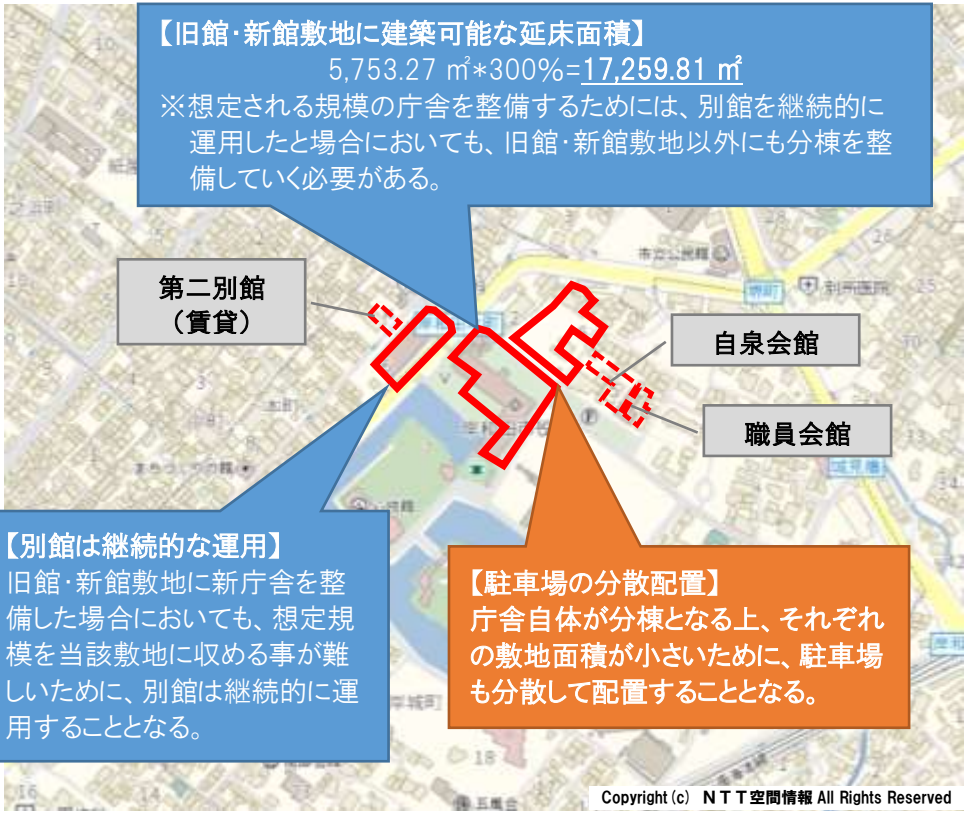
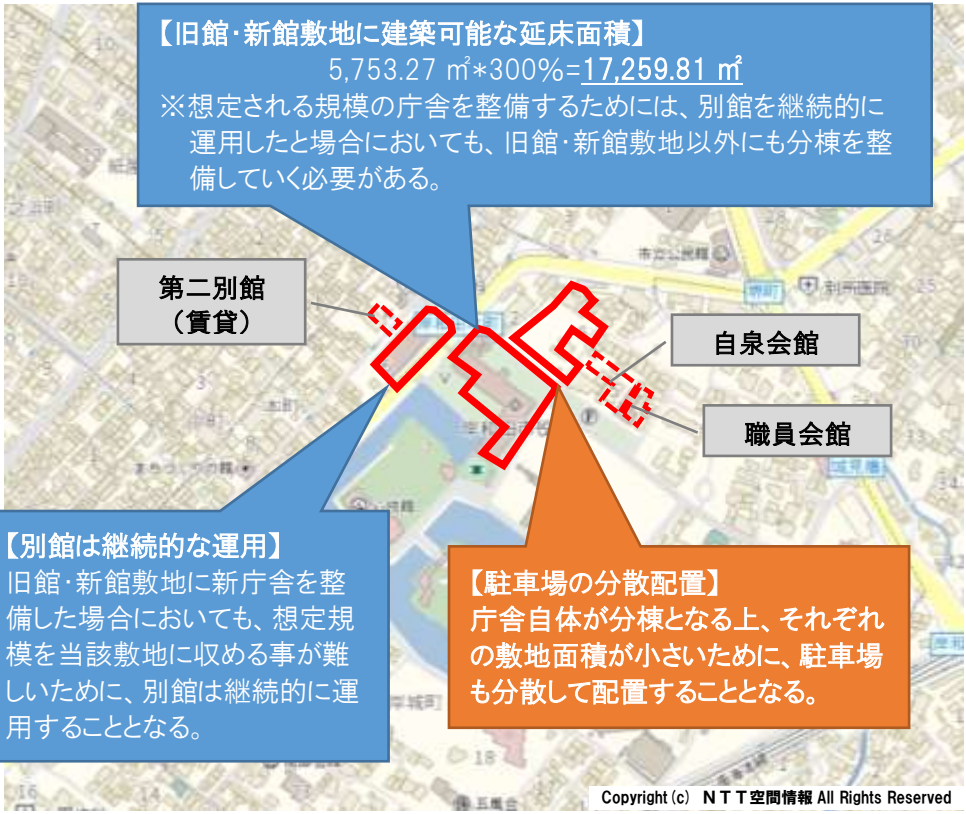
上段：方向別合計交通量[台/時]
下段：(大型車混入台数)[台/時]

3.4 配置計画案の作成

3.4.1 建設候補地が有する課題

これまでの検討結果(庁舎及び駐車場における規模想定、駐車場の必要規模、動線処理上の課題等)を踏まえ、各建設候補地の課題や課題への対応方針(案)は以下のとおりに整理される。

図表 3-13 候補地が有する課題

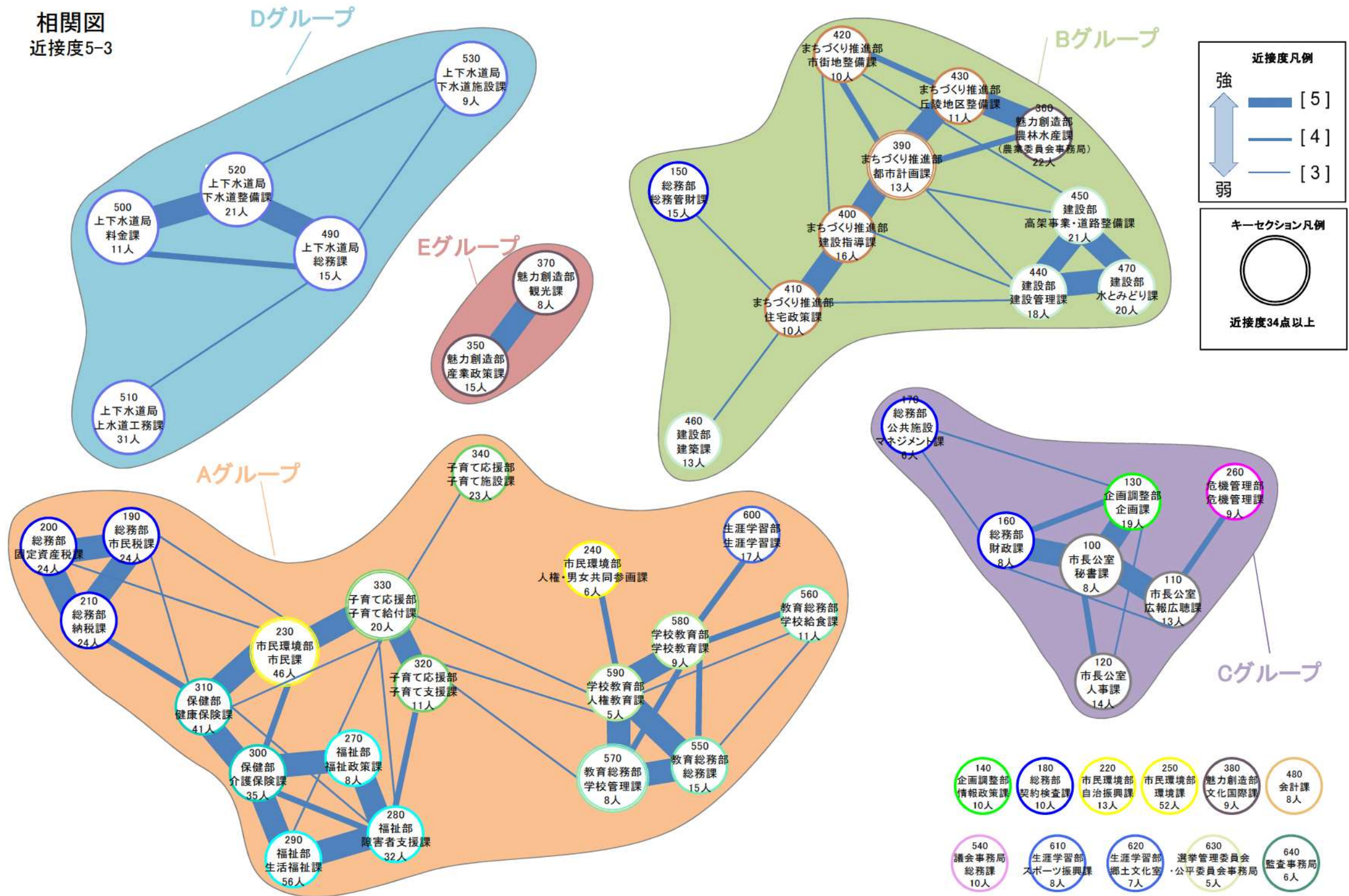
候補地		各候補地の課題	課題の対応方針(例)
福祉総合センター	【福祉総合Cに建築可能な延床面積】 17,414.02 m²*300%=52,242.06 m² ※既存の福祉総合Cの延べ床面積(7521.04 m²)を差し引いても、44,721.02 m²の延べ床面積が確保可能であり、想定される規模の庁舎を整備可能(立体駐車場を整備する場合も十分な余裕が確保される) 	＜庁舎規模＞ ■新庁舎の必要規模が敷地内に集約できる ⇒福祉総合センターの延床面積が 7,500 m²であることから、規模想定 の 25,000 m²～28,000 m²を確保したとしても、十分に既存の敷地内での整備が可能(市民も利用しやすく、部署間の職員連携も容易)である。	(特に課題はない)
	【福祉総合C出入口の交通処理】 交差点交通量や市役所が移転した際の想定入出庫台数を踏まえれば、現状のままでは円滑な交通処理が困難となる。 	＜交通処理＞ ■立体駐車場についても、敷地内での建築が十分に可能 ⇒敷地に余裕があることから、敷地内で立体駐車場も一体的に整備することが可能である。(福祉総合センター利用者、市役所利用者の一般・公用車を含めて 351 台の駐車場が必要) ■駐車場出入口に関して、現状では交通処理に問題が発生 ⇒交差点の交通量や入出庫状況を踏まえれば、左折入庫や右折出庫がスムーズに処理できない可能性が高い。	＜交通処理＞ ■駐車場の出入口については、円滑な交通処理を検討 ⇒候補地南側の都市計画道路(東光耕地整理 32 号線)を一部整備(用地買収が必要)することも含めて、アクセス動線を検討する必要がある。
現庁舎	【旧館・新館敷地に建築可能な延床面積】 5,753.27 m²*300%=17,259.81 m² ※想定される規模の庁舎を整備するためには、別館を継続的に運用した場合においても、旧館・新館敷地以外にも分棟を整備していく必要がある。 	＜庁舎規模＞ ■新庁舎の必要規模が一つの敷地に集約できない(分棟となる可能性) ⇒庁舎の規模想定が約 25,000 m²～28,000 m²であることから、既存の法定容積率(300%)内であれば、機能を分散配置(市民の利用しやすさ、部署間の職員連携に懸念)しなければならない可能性がある。 ⇒具体的には、別館(4,200 m²)を継続的に運用した場合には、20,800 m²の庁舎を新規に整備することになるが、旧館・新館敷地のみではその全てが確保されないこととなる。その他(市民会館跡地等)の敷地も活用しながら、分棟型の配置を検討しなければならない可能性が高い。	＜庁舎規模＞ ■1棟で集約整備する際には、庁舎規模の見直し等について検討が必要 ⇒法定容積率の中で1棟に集約整備する際には、庁舎規模の縮小を検討する必要がある。 ⇒新設する庁舎や別館の継続的な運用に加えて、一般事務所を借り上げ、庁舎機能の一部を確保するケースも想定される。
	【別館は継続的な運用】 旧館・新館敷地に新庁舎を整備した場合においても、想定規模を当該敷地に収める事が難しいために、別館は継続的に運用することとなる。 【駐車場の分散配置】 庁舎自体が分棟となる上、それぞれの敷地面積が小さいために、駐車場も分散して配置することとなる。 	＜交通処理＞ ■分棟型の庁舎とした場合には、駐車場についても集約整備が難しい ⇒庁舎自体が分棟となった場合、旧館・新館の市民会館跡地それぞれの敷地面積が小さいために、駐車場も集約配置が難しい。(市役所利用者の一般・公用車含めて 259 台の駐車場が必要) ■駐車場は現状の配置が維持される場合、動線上の問題は発生しない ⇒交差点の交通量や入出庫状況を踏まえれば、特に問題が発生しないと考えられる。	＜交通処理＞ ■駐車場の柔軟な機能配置を検討 ⇒庁舎と駐車場の立体的な機能配置や駐車場用地の買収、裁判所跡地の駐車場を継続的に運用する等のケースも想定される。

3.4.2 施設配置の検討

(1) 施設配置の検討

1) 各部署間の相関関係

「岸和田市庁舎執務環境等調査業務」では、各部署間の相関関係が分析されており、その結果が以下の通り示されている。



2) 空間別必要面積

「岸和田市庁舎執務環境等調査業務」での各スペースの必要面積算出結果から、文書量の削減を進めることを前提に、相関関係に基づく各部署間のまとまりを基に、各スペース別の必要面積を算出すると以下の通りとなる。

●各部署執務室

A グループ 4,224 m²(市民窓口、健康福祉、子育て支援、学校教育・生涯学習関連)

B グループ 2,002 m²(まちづくり・建設関連)

C グループ 1,199 m²(企画・市長公室・総務関連)

D グループ 2,037 m²(上下水道関連)

E グループ 252 m²(産業・観光関連)

グループ無 1,929 m²(強い相関なし)

計 11,643 m²

●執務室内全庁共用スペース :2,645 m²

(コピー室 521 m²、ミーティングスペース 55 m²、会議室 428 m²、相談室 23 m²、書庫 821 m²、更衣室 797 m²)

●議会関係 : 778 m²

●市民スペース : 903 m²

●その他諸室 : 74 m²

●共用部分 : 8,639 m²

上記合計 約 25,000 m²

3) 相関関係に基づくフロア構成の検討

各グループの面積と共有スペース等の想定規模から、2つの候補地におけるフロア構成を以下の通り設定する。

福祉総合センター敷地

階	フロアプラン				⇒	フロア規模		
	執務室(グループ)	執務室内共用	その他	計		執務室等	共用部分	計
6	C 1,199	コピー室 54, 書庫 90 更衣室 160	議会関係 778	2,281	⇒	2,300	1,200	3,500
5	E+無 2,181	コピー室 98, 会議室 180 書庫 100, 更衣室 160		2,719	⇒	2,800	1,500	4,300
4	D 2,037	コピー室 91, 会議室 128 書庫 250, 更衣室 160	その他諸室 74	2,740	⇒	2,800	1,500	4,300
3	B 2,002	コピー室 90 ミーティングスペース 45 会議室 20, 書庫 371 更衣室 198		2,726	⇒	2,800	1,500	4,300
2	A 4,224	コピー室 189, 相談室 23 ミーティングスペース 10 会議室 100, 書庫 10 更衣室 120	市民スペース 903	5,579	⇒	2,800	1,500	4,300
1					⇒	2,800	1,500	4,300
	11,643	2,647	1,755	16,045		16,300	8,700	25,000

現庁舎敷地

【旧館・新館敷地】

階	フロアプラン				⇒	フロア規模		
	執務室(グループ)	執務室内共用	その他	計		執務室等	共用部分	計
4		コピー室 61, 会議室 170 書庫 381, 更衣室 200 ミーティングスペース 25	議会関係 778	1,615	⇒	1,750	900	2,650
3	C 1,199	コピー室 132, 会議室 100 書庫 50, 更衣室 180		1,661	⇒	1,750	900	2,650
2	A 4,224	コピー室 50 相談室 23	市民スペース 903	5,200	⇒	2,650	1,350	4,000
1					⇒	2,650	1,350	4,000
	5,423	1,372	1,681	8,476		8,800	4,500	13,300

【第2来庁者用駐車場（市民会館跡）敷地】

階	フロアプラン				⇒	フロア規模		
	執務室(グループ)	執務室内共用	その他	計		執務室等	共用部分	計
5	無 1,850	コピー室 83 ミーティングスペース 20		1,953	⇒	1,000	500	1,500
4					⇒	1,000	500	1,500
3	B+無 2,081	コピー室 93, 会議室 138 書庫 290, 更衣室 227	その他諸室 74	2,903	⇒	1,000	500	1,500
2					⇒	1,000	500	1,500
1					⇒	1,000	500	1,500
	3,931	851	74	4,856		5,000	2,500	7,500

【別館】

階	フロアプラン				⇒	フロア規模		
	執務室(グループ)	執務室内共用	その他	計		執務室等	共用部分	計
4	E 252	コピー室 51, 更衣室 191 会議室 20, 書庫 100 ミーティングスペース 10		624	⇒	700	350	1,050
3	D 2,037	コピー室 51		2,088	⇒	700	350	1,050
2					⇒	700	350	1,050
1					⇒	700	350	1,050
	2,289	423	0	2,712		2,800	1,400	4,200

(2) 配置方針及びイメージ図

各候補地に庁舎を整備した場合における、規模感や周辺道路や施設との関係性を把握することを目的に、イメージ図を作成した。

対象敷地	福祉総合センター	現庁舎
配置イメージ図		
建物階層の考え方	・新庁舎の階層は6層とし、1棟での整備とする。 ・敷地内に整備する立体駐車場については、庁舎と一体的な整備を想定する。	・現在の旧館・新館敷地への庁舎建物は4層、現在の第2来庁者用駐車場(市民会館跡)敷地への庁舎建物は5層、現別館はそのままの建物で4層を想定する。
敷地内の配置方針	・敷地周辺は低層の民家等が存在しており、庁舎建物は敷地の端から離して、圧迫感を軽減する。 ・敷地へのエントランス部から、庁舎建物と福祉総合センターの両方の建物が見通せる配置とする。 ・催事等における賑わい創出や災害発生時における救援救急活動の場として活用できるオープンスペースを確保する。	・現在の旧館・新館敷地については、裏側に石垣や消防庁舎が存在しており、これらに支障しない形での配置とする。 ・建物は道路境界よりできるだけセットバックし、エントランスにふさわしい溜り空間を確保する。 ・現在の第2来庁者用駐車場(市民会館跡)敷地については、周辺の既存建物の存在等の敷地条件から、こなから坂方向を短辺とした直方体として配置する。

3.5 概算事業費及び事業期間の検討

2つの配置計画案に沿って、建設事例等をもとに概算事業費及び事業期間について検討した。

3.5.1 従来手法における概算事業費及び事業期間の検討

(1) 概算事業費の算定

福祉総合センターにおいては、設計監理費、本体工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費用までを含め約 129.5 億円となっており、什器備品費及び移転費等を踏まえると約 133.6 億円となる。

一方、現庁舎においては、設計監理費、本体工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費用、将来的な別館の更新までを踏まえると 103.1 億円となっており、これらの仮設庁舎整備費、什器備品費、移転費等を踏まえると約 111 億円となる。

図表 3-14 概算事業費の算定(従来手法)

	福祉総合センター	現庁舎	
施設整備条件	・施設規模は 25,000 m²を想定 ・駐車台数は 419 台（公用車 121 台、市役所ならびに福祉総合センター利用者 298 台）を立体駐車場で整備 ・仮設庁舎費が不要	・施設規模は 25,000 m²を想定。ただし、別館（4,200 m²）を利用するため、新築部分は 20,800 m²とし、市民会館跡地も活用しながら分棟として整備 ・将来的には別館の老朽化が進み、別途別館の更新も考えられるが、将来における規模想定等は出来ないため、今回は考慮しないこととした。 ・駐車台数は 310 台（公用車 121 台、市役所利用者 189 台）を立体駐車場で整備 ・現地建て替えのため仮設庁舎（1,600 m²）が必要であり、段階的な施設解体・整備が必要	各数値の根拠
事業方式	新庁舎整備に必要なイニシャルコスト	新庁舎整備に必要なイニシャルコスト	
設計監理費用	235,165 千円	215,060 千円	平成 21 年国土交通省告示第 15 号に基づく業務報酬算定
本体工事費 (サイン工事費等含む)	25,000 m ² ×40 万円/m ² =10,000,000 千円	20,800 m ² ×40 万円/m ² =8,320,000 千円	JBCI※ 2013～2017 一般事務所（グレード上）に基づき設定
外構工事費 (植栽工事費等含む)	13,600 m ² ※×5 万円/m ² =680,000 千円 ※候補地面積から福祉総合センターの整備済み面積を減じた面積。	5,753.27 m ² ×5 万円/m ² =287,664 千円	他自治体駅前広場整備の実績による想定
立体駐車場	419 台×25 m ² ×15 万円/m ² =1,571,250 千円	310 台×25 m ² ×15 万円/m ² =1,162,500 千円	JBCI 2013～2017 駐車場（グレード上～中）に基づき設定
現庁舎解体・撤去費用	13,334.8 m ² ×3.5 万円/m ² =466,718 千円 ※旧館・新館・別館	9,136.9 m ² ×3.5 万円/m ² =319,791 千円 ※旧館・新館	JBCI 2013～2017 解体工事（RC 造）に基づき設定
小計	12,953,133 千円 (約 129.5 億円)	10,305,015 千円 (約 103.1 億円)	
仮設庁舎費	—	<仮設庁舎整備費> 1,600 m ² ×25 万円/m ² =400,000 千円 <仮設庁舎解体・撤去費> 1,600 m ² ×2.5 万円/m ² =40,000 千円 <仮設庁舎関連小計> 440,000 千円	JBCI 2013～2017 一般事務所（グレード中）に基づき設定 JBCI 2013～2017 解体工事（S 造）に基づき設定
什器備品費	40 万円/人×882 人=352,800 千円	40 万円/人×683 人（882-別館職員数 199）=273,200 千円	事務機器メーカー実績聞き取りによる
移転費	6 万円/人×882 人=52,920 千円	6 万円/人×683 人×2 回=81,960 千円	事務機器メーカー実績聞き取りによる
建築物関連 整備費合計	13,358,853 千円 (約 133.6 億円)	11,100,175 千円 (約 111.0 億円)	

＜参考＞各数値の根拠について

根拠資料の数値と採用金額の考え方を整理すると下記のとおりである。

図表 3-15 各数値の根拠

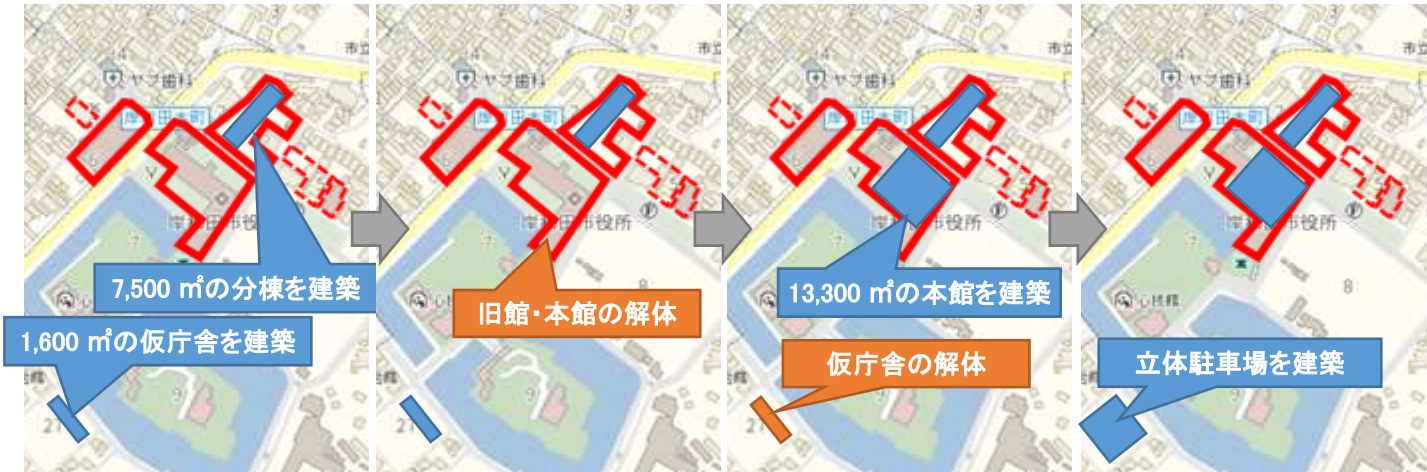
費目	根拠資料	採用金額の考え方
設計監理費用	平成 21 年国土交通省告示第 15 号に基づく業務報酬算定	左記資料に基づく算定結果は ・総合福祉センター：235,165,092 円 ・現庁舎：215,060,501 円 千円未満を切り捨てた金額を採用
本体工事費 (サイン工事費等含む)	JBCI 2013～2017 一般事務所（グレート上）に基づき設定	左記資料における総工事費は 385,929 円/㎡ 5 万円単位の金額とし、近年の物価の高騰等を踏まえ切り上げ、40 万円/㎡を採用
外構工事費 (植栽工事費等含む)	他自治体駅前広場整備の実績による想定	
立体駐車場	JBCI 2013～2017 駐車場（グレート上～中）に基づき設定	左記資料における総工事費は ・グレート上が 177,509 円/㎡ ・グレート中が 129,239 円/㎡ この平均をとり 153,374 円/㎡ 5 万円単位の金額として切り捨て、15 万円/㎡を採用
現庁舎解体・撤去費用	JBCI 2013～2017 解体工事（RC 造）に基づき設定	左記資料における参考価格（全国）の基礎解体有の平均値が 32,453 円/㎡ 5 千円単位の金額とし、近年の物価高騰等を踏まえ切り上げ、3.5 万円/㎡を採用
仮設庁舎費	【仮設庁舎整備費】 JBCI 2013～2017 一般事務所（グレート中）に基づき設定 【解体・撤去費】 JBCI 2013～2017 解体工事（S 造）に基づき設定	【仮設庁舎整備費】 左記資料における総工事費は 269,895 円/㎡ 5 万円単位の金額として切り捨て 25 万円/㎡を採用 【解体・撤去費】 左記資料における参考価格（全国）の基礎解体有の平均値が 24,798 円/㎡ 5 千円単位の金額とし、近年の物価高騰等を踏まえ切り上げ、2.5 万円/㎡を採用
什器備品費	事務機器メーカー実績聞き取りによる	
移転費	事務機器メーカー実績聞き取りによる	

1) 仮庁舎の整備

【想定される庁舎規模(25,000 ㎡)を確保しようとする場合】

- ⇒市民会館跡地(2,512 ㎡)には、約 7,500 ㎡分(容積率 300%)の建築が可能(分棟を認めた上で、仮設庁舎を少なくしようとした際には、市民会館跡地を最大限に活用する必要)。
- ⇒想定規模の 25,000 ㎡から別館の 4,200 ㎡、分棟の 7,500 ㎡を差し引いた 13,300 ㎡を旧館・新館敷地に建築する必要がある。(敷地面積が 5,800 ㎡:容積率 300%であることから十分に建築可能)
- ⇒この際、仮設庁舎としての必要最低限の規模としては、旧館・新館の延床面積約 9,100 ㎡から分棟とした 7,500 ㎡を差し引いた 1,600 ㎡分となる(1,600 ㎡の仮庁舎を確保すれば、少なくとも現状と同レベルの執務室等が確保できる)。
- ⇒上記の仮設庁舎を確保しようとした際には、以下に示すとりの施工ステップが想定される。

図表 3-16 施工ステップ(案)



【現庁舎の延床面積(単位:㎡)】

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	11,245.44	12,468.59	16,251.69
職員会館	989.53			
消防署岸城分署3・4階	591.60			

現庁舎(旧館・新館)の延床面積は約 9,100 ㎡であり、仮設庁舎も含めてこの規模を確保しなければ、行政としての機能の維持が困難。
(4,937.89 ㎡+4199.01 ㎡=9136.9 ㎡)

【現庁舎の敷地面積(単位:㎡)】

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						
第2別館	442.03	11,245.44	12,468.59	16,251.69		
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	3,783.10				
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					

分棟を市民会館跡地に建築した場合は、約 7,500 ㎡の庁舎が建築可能。現在の本館・旧館の延床面積の合計である 9,100 ㎡との差の 1,600 ㎡の仮設庁舎を建築しなければ、現在の機能も維持が難しくなる。

(2) 事業期間の検討

福祉総合センターにおける事業期間は、新庁舎及び立体駐車場の整備にあたり、およそ 29 か月で整備、開設まで含めると 30 か月を要する。

現庁舎における事業期間は、分棟庁舎と仮庁舎で 21 か月を要し、その後、旧館・新館の解体を経て本館庁舎の整備・開設まで 58 か月を要する。

図表 3-17 福祉総合センターにおける事業期間

	施設名	工事種別	初年度												2年度											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
①	新庁舎	新築																								
②	立体駐車場	新築											10ヵ月													
③	旧館	解体																								
④	本館	解体																								
—	移転作業	—																								

	施設名	工事種別	3年度												4年度											
			25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
①	新庁舎	新築					29ヵ月																			
②	立体駐車場	新築																								
③	旧館	解体												6ヵ月												
④	本館	解体																	5ヵ月							
—	移転作業	—																								

図表 3-18 現庁舎における事業期間

	施設名	工事種別	初年度												2年度											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
①	分棟庁舎	新築																				21ヵ月				
②	仮庁舎	新築						6ヵ月																		
③	旧館	解体																								
④	新館	解体																								
⑤	本館庁舎	新築																								
⑥	仮庁舎	解体																								
⑦	立体駐車場	新築																								
—	移転作業	—																								

	施設名	工事種別	3年度												4年度											
			25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
①	分棟庁舎	新築																								
②	仮庁舎	新築																								
③	旧館	解体					6ヵ月																			
④	新館	解体									5ヵ月															
⑤	本館庁舎	新築																								
⑥	仮庁舎	解体																								
⑦	立体駐車場	新築																								
—	移転作業	—																								

	施設名	工事種別	5年度												6年度											
			49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
①	分棟庁舎	新築																								
②	仮庁舎	新築																								
③	旧館	解体																								
④	新館	解体																								
⑤	本館庁舎	新築									24ヵ月															
⑥	仮庁舎	解体											1.5ヵ月													
⑦	立体駐車場	新築																				8ヵ月				
—	移転作業	—																								

3.5.2 PPP手法における概算事業費及び事業期間の検討

(1) 想定されるPPP手法

庁舎整備事業では、従来手法のほか、DB方式、DBO方式、PFI(BTO)方式が想定される。

地方自治体の本庁舎の場合、運営・維持管理については、付帯施設等がなければ、維持管理業務のみとなることから、施設整備から維持管理・運営業務までを一体的に実施するDBO方式及びPFI方式については、従来方式・DB方式に比べると少ない。しかしながら、PFI方式においては、合同庁舎や区役所、消防庁舎や警察署庁舎等の事例はある。

また、庁舎整備事業をDB方式で実施する場合には、執務空間として自治体の要望を反映させやすいことから、基本設計までは公共が主体となって実施し、実施設計及び施工をまとめて発注する基本設計先行型DB方式で実施する事例が比較的多く見られる。

図表 3-19 庁舎整備事業で想定される事業手法

		従来方式	DB方式	DBO方式	PFI(BTO)方式
手法概要		市が起債等により自ら資金調達し、設計、建設及び運営・維持管理の各業務ごとに民間事業者に請負、委託契約として発注する方式。	市が起債等により自ら資金調達し、設計・建設を一体的に行う方式。 運営・維持管理がある場合は長期包括委託等、別途発注する方式。	市が起債等により自ら資金調達し、市が所有権を有したまま、施設の設計、建設及び運営・維持管理を民間事業者に一体的に発注する方式。	民間事業者が金融機関等において、自ら資金調達し、所有権を有したまま、施設の設計、建設を行い、その後、建物の所有権を市に移転したうえで、契約に基づき民間事業者が運営・維持管理を行う方式。
役割分担	資金調達	公共 (起債等)	公共 (起債等)	公共 (起債等)	民間 (金融機関等)
	施設整備	公共	公共	公共 (運営・維持管理と一体的に実施)	民間
	運営・維持管理	公共	— (別途委託)	民間	民間
	施設所有権	公共	公共	公共	公共 (施設整備後直ちに移転)
先行事例		● 鈴鹿市 ● 甲府市 ● 日立市（設計コンペ） ● 立川市（立川モデルによる設計者選定競技） 他多数	● 千曲市（基本設計先行型） ● 浦安市（基本設計先行型） ● 習志野市（基本設計先行型） ● 伊丹市（基本設計先行型） 他多数	● 京都市上京区総合庁舎（派生形のDBM方式） ● 京都市左京区総合庁舎（派生形のDBM方式） など	● 紫波町 ● さいたま市大宮区役所 ● 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業 ● 東大阪市新旭町庁舎 など

(2) DB 方式による工期短縮・事業費削減理由

一般的に、DB 方式のメリットとして、工期の短縮や建設コストの削減が挙げられる。

本項では、市が想定する基本設計先行型DB方式で実施する場合、工期短縮や建設コスト削減に関する理由について整理した。

1) 建設コスト削減理由

設計・施工を一元化することにより、建設コスト削減が期待できる理由としては以下のとおりである。

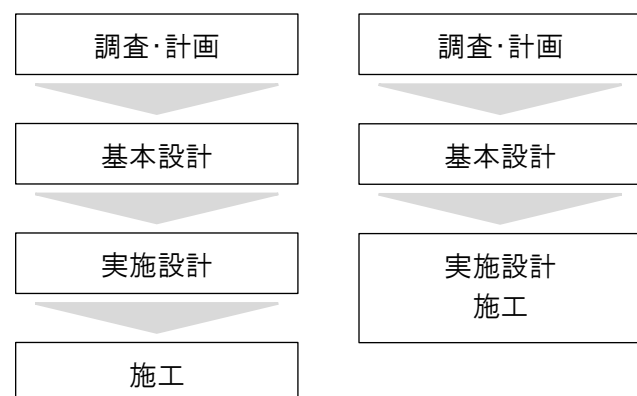
- ・施工者が最初から設計に関わることから、計画地条件に応じ、施工者の固有技術等ノウハウを活用した合理的な設計により、事業の早期段階で事業費を固めることが可能となり、従来方式のような追加工事等が発生しづらい(予見不可能な費用が発生しづらい)。
- ・基本設計先行型の場合、VE 提案を求めることにより、機能を低下させずにコスト縮減を図る(または同等のコストで機能を向上させる)ことが可能となる。

2) 工期短縮理由

設計・施工を一元化することにより、工期短縮が期待できる理由としては以下のとおりである。

- ・設計と施工を分離発注する場合と比べて、施工段階の発注業務(発注期間)を軽減できる(右図参照)。
- ・設計時から施工準備に着手することが可能となり、並行作業が可能となる。

【設計・施工分離発注方式】 【基本設計先行型 DB 方式】



図表 3-20 発注段階

また、いずれの場合においても審査項目として定めることにより民間事業者の取組み意欲を高めることとなる。

特に、審査項目として事業期間の短縮化を設定すると、民間事業者のノウハウを活用した事業期間の短縮化に係るアイデアが得られる可能性がある。

4 跡地の活用方法の検討（サウンディング型市場調査調査結果の活用）

4.1 同様な提案事例調査とその顛末

4.1.1 事例抽出の考え方

公共用地の跡地活用事例として、福祉総合センターについては「福祉施設に隣接する公有地活用事例」、現庁舎については「城に隣接する公有地活用事例」について整理する。

なお、各敷地の条件等については、下記のとおりである。

図表 4-1 各敷地条件

	福祉総合センター敷地	現庁舎（旧館・新館部分）敷地
敷地規模	13,600 m ² ※候補地面積から福祉総合センター建物以北の面積を減じた面積	6,211.85 m ²
用途地域	近隣商業地域 ・建蔽率:80% ・容積率:300%	同左
主要駅からの距離	約 200m (徒歩 3 分)	約1km (徒歩 10 分)
類似事例抽出ポイント	人口 20 万程度の駅周辺の公有地活用例	観光施設に隣接する公有地活用例

4.1.2 福祉総合センター敷地

(1) 安城市中心市街地拠点施設「アンフォーレ」

安城市では、中心市街地活性化計画を策定し、中心市街地の活性化に向けた各種事業に取り組んでおり、その核となる公共施設の PFI 事業と合わせて民間収益事業の提案を求めた事業である。

平成 29 年 6 月にオープンし、これまでの入館者数を平均すると、本館が約 10 万 6 千人／月、図書館情報館が約 7 万 3 千人／月となっている。

図表 4-2 安城市中心市街地拠点施設「アンフォーレ」事業概要

名称	安城市中心市街地拠点整備事業
自治体名	安城市
事業目的	本事業は、中心市街地活性化の核となるプロジェクトとして、「地域力を育む健康と学びの拠点」のコンセプトのもと、市民一人ひとりの生涯にわたる健康づくりを支援するための拠点づくり、学びたい人に情報を提供し、その成果が発揮でき、市民の多様な交流が生まれる拠点づくりを目指し、中心市街地のにぎわいの創出や活性化、市の目指す都市像「市民とともに育む環境首都・安城」を実現することを目的として実施する。
事業概要	JR 安城駅徒歩 4 分の市有地において、公共施設（情報拠点施設、広場・公園、駐輪場、自由提案施設）の整備等を行う PFI 事業と、民間施設（提案施設、駐輪場）の整備等を定期借地権方式で行う民間収益事業とを一体的に実施した事業である。
敷地面積	12,305 m ² （建設用地 7,415 m ² 、広場 3,890 m ² 、公園 1,000 m ² ）
地域地区	用途地域：商業地域 建蔽率/指定容積率：80%/400%
事業内容	下記施設の設計、建設、維持管理、運営等の PFI 事業を行う。 【公共施設】情報拠点施設、広場・公園、駐輪場、自由提案施設（本事業の目的と合致し、情報拠点施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が期待されるもので、本事業の事業計画に過度の影響を与えない施設）。 【民間施設】事業用地の一部を活用し、民間事業者が以下の施設を整備し、運営等を行う施設。 (ア) 提案施設：本事業のコンセプトに合致し、中心市街地の活性化やにぎわいの創出に寄与する施設 (イ) 駐車場：拠点施設利用者や中心市街地来訪者等の利便性の向上に資する駐車場
事業期間	設計・建設期間：2.5 年 維持管理期間：15 年 民間収益事業は、15 年程度又は 20 年程度とする。
事業者選定結果	
参加者数	・ 5 グループが参加資格を提出・審査通過し、うち 4 グループが提案を提出した。
参加事業者	○大和リースグループ 代表企業：大和リース(株)名古屋支店 構成員：(株)梓設計名古屋事務所、戸田建設(株)名古屋支店、(株)渡辺設計、三菱電機ビルテクノサービス(株)中部支社 民間収益事業者：大和リース(株)名古屋支店 ○三菱 UFJ グループ

	代表企業：三菱UFJリース(株) 構成員：(株)竹中工務店名古屋支店、(株)管財ファシリティ名古屋支店 協力企業：(株)安井建築設計事務所名古屋事務所、(株)クサカ 民間収益事業者：三菱UFJリース(株) ○大成建設グループ 代表企業：大成建設(株) 構成員：(株)ナルセコーポレーション、大成有楽不動産(株) 協力企業：(株)佐藤総合計画、(株)堀尾佳弘建築研究所 民間収益事業者：オリックス不動産(株) ★落札者：清水建設グループ 代表企業：清水建設(株)名古屋支店 構成員：(株)三上建築事務所、スターツCAM(株) 協力企業：(株)丸山組、(株)シミズ・ビルライフケア、スターツファシリティサービス(株) 民間収益事業者：スターツアメニティー(株)
--	--

出典：公募資料より作成

(2) 小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーン整備

小田原駅国鉄貨物跡地において、小田原駅周辺地区に求められている広域的な人・もの・情報などの交流拠点としての役割を担うため、その交流の場を支える都市機能の整備を図るとともに、中心市街地の活性化に寄与することを目的として実施する事業である。

現時点においては平成 30 年 4 月に事業用定期借地権設定契約を締結し、整備着手しており、19 年度中頃の完成を目指している。

図表 4-3 小田原駅東口お城通り地区再開発事業「広域交流施設ゾーン」事業概要

名称	小田原駅東口お城通り地区再開発事業「広域交流施設ゾーン」事業
自治体名	小田原市
事業目的	富士・箱根・伊豆地域における広域交流の玄関口である小田原駅に近接し、市民、観光客等の来街者にとって重要な拠点地区であることから、小田原市景観計画に基づくペDESTリアンデッキ上からの小田原城天守閣への眺望に配慮するとともに、小田原の顔としてふさわしい土地利用を図ることとし、緑化歩道、駐車場施設ゾーン、広域交流施設ゾーンの3つに区分して、段階的な整備を進め、平成 27 年 11 月には、駐車場施設ゾーンの供用を開始した。 整備にあたっては、広域交流拠点にふさわしいゾーンとするため、商業・業務施設と公共・公益施設を配置し、人々の交流、憩い、待ち合いなどの適切な規模の広場を確保して、複合集客施設と広場を一体的に整備する。 また、急速な人口減少と少子高齢化を背景として、商業施設や医療・福祉施設、教育施設、公共施設等、生活利便施設にアクセスしやすいまちづくりが求められていることを踏まえ、公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性を生かして、質の高い公共的空間を創造し、中心市街地活性化と地域経済の振興を目指すものとする。
事業概要	
敷地面積	5,984.08 m ²
地域地区	用途地域：防火地域、商業地域 建蔽率/指定容積率：80%/500%
事業内容	【施設の目的と内容】 ①神奈川県西の「玄関口」としての広域交流施設 ・交通結節点である小田原駅前の特性を活かした施設 ・景観に配慮した質の高い公共的空間を創出する施設 ②羽田から一番近い城下町である「小田原の顔」を形成する施設 ・外国人観光客を含む来街者の増に寄与する施設 ・公共交通ネットワークの利便性向上に資する施設 ③中心市街地の活性化と地域経済の振興に貢献 ・人々の交流、憩い、待ち合いなどの場を提供し、にぎわいを創出する施設 ・中心市街地はもとより、市域全域への回遊性の向上を目指す施設 【導入機能】 ・ライブラリー機能 ・子育て支援機能 ・商業機能 ・業務機能 ・コンベンション機能 ・ホテル機能

		・ 広場機能 ・ 交通機能
	事業期間	借地期間は賃貸借開始日（土地の引渡し）から建物の撤去期間を含み 20 年以上とし、事業者の提案による。
	事業者選定結果	
	参加者数	・ 4 者
	参加事業者	★優先交渉権者：万葉倶楽部株式会社 ○次点者：ルートインジャパン株式会社・新都市ライフホールディングス共同企業体 ○未公表 ○未公表

出典：公募資料より作成

4.1.3 現庁舎（旧館・新館部分）敷地

(1) 金シャチ横丁（名城公園内）

名古屋城に隣接する名城公園において、公募型プロポーザル方式で、民間事業者の創意工夫を活かした営業施設を募集した事業である。

現在は、2018年3月29日にオープンしたところであり、名古屋城への来場者数増にも大きく貢献している。

図表 4-4 金シャチ横丁事業概要

名称	金シャチ横丁第一期整備事業提案	
主催者	名古屋市	
事業目的	世界の金シャチ横丁基本構想に基づき、事業者の斬新なアイデアと優れた経営ノウハウを活用し、尾張名古屋の歴史や文化を活かした賑わいを創出することを目的とする。	
提案対象区域	・尾張名古屋文化の旅の基点（正門側） ・東のゲートウェイの創出（東門側）	
事業概要	名古屋城に隣接する「尾張名古屋文化の旅の基点（正門側）」及び「東のゲートウェイの創出（東門側）」の2箇所の提案対象区域において、創意工夫により新たな営業施設等を設置し、管理・運営した事業である。	
	敷地面積	正門側：4,300.26 m ² （建築面積1,290 m ² 、床面積2,580 m ² を上限に提案） 東門側：3,474.30 m ² （建築面積1,000 m ² 、床面積2,000 m ² を上限に提案） ともに国有地
	地域地区	用途地域：第2種住居地域（都市計画公園区域内） 建蔽率/指定容積率：30%※/200% ※法53条 指定建蔽率60%、第1種風致地区の建蔽率30%
	事業内容	都市公園法に基づく占用許可及び都市公園法に基づく設置許可に基づく公的施設及び営業施設の建設・管理・運営を行う。 ・提案区域内における営業施設（飲食施設を基本とし、物販施設の併設を可能とする）の提案 ・区域内の既存の樹木の剪定や園路等の清掃等 ・公的施設を除く営業施設等については更地返還 ※公的施設の整備費用（既存施設の移設・撤去・整地に係る費用）については市が負担（上限あり）
	許可期間	10年を上限に5年毎に更新可
事業者選定結果		
	参加者数	・4者が応募登録し、うち3者が提案を提出した。 ・審査過程において1者が辞退したことから、最終的に2者により審査を行った。
	参加事業者	提案A：矢作地所株式会社 提案C（★最優秀提案者）： 【代表企業】株式会社新東通信、MUL プロパティ株式会社 【構成員】日本プロパティマネジメント株式会社、有限会社デザインクラブEMW、名鉄協商株式会社

出典：名古屋城公式ウェブサイト掲載資料より作成

https://www.nagoyajo.city.nagoya.jp/17_topics/271117/index.html

図表 4-5 実際のテナント一覧

正門側	義直ゾーン： 「なごやめし」を主としたテナントと土産を販売する物販テナントを合わせて 12 店舗が出店 ・ 十代目儀助 … 地酒のスタンドバー、酒販 ・ 山本屋総本家 … 味噌煮込みうどん、きしめん等 ・ 鳥開総本家 … 名古屋コーチン料理、親子丼、手羽先 ・ ひつまぶし名古屋備長 … ひつまぶし、うな丼、長焼きご飯等 ・ 矢場とん（仮称） … みそかつ ・ 河口商店（仮称） … 味噌田楽 ・ 尾張屋（仮称） … 魚の粕漬け ・ 那古野茶屋 両口屋是清（仮称） … 和菓子、スイーツ、ドリンク等 ・ えびせんべいの里 … えびせんべいの量り売り ・ 尾張那古屋 天井 徳川忠兵衛 … 天ぷら、天井、天むす等 ・ スギモト尾張牛鍋店 … 尾張牛鍋、尾張肉煮込み、肉惣菜等 ・ なごみや … 金シャチ横丁オリジナル商品等
東門側	宗春ゾーン： この地域において新しい食文化を創造する飲食テナント 7 店舗が出店 ・ 金シャチグリル … グルテンフリー料理、ピッツア等 ・ あんかけ太郎 … あんかけスパ、インディアンスパ等 ・ Pork Dining gakuya … 保美豚ポークソティ、有機野菜サラダ ・ フジヤマ 55 … 付け麺、豚骨ラーメン、まぜそば ・ 店名未定 … チョップドサラダ、金シャチソフト ・ 創作串揚げ つだ … 創作串揚げとワイン ・ All day café & Dinner POPOVER（仮称） … ステーキ、ポップパンケーキ等

(2) 熊本城桜の馬場城彩苑

熊本城のエントランスとしてふさわしい機能として、観光総合案内所と、歴史文化体験施設、多目的交流施設を整備するPFI事業である。

平成23年にオープンし、平均すると毎年90～100万人前後の集客となっており、平成28年には震災があり熊本城が被災し入込客数が微減したものの、平成29年には119万人の集客となっている。

図表 4-6 熊本城桜の馬場城彩苑事業概要

名称	熊本城桜の馬場観光交流施設（仮称）整備運営事業（公共事業） 熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業（民間事業） ※個別事業でありながら一体的に事業者選定を行う
自治体名	熊本市
事業目的	本事業は、熊本城のエントランス部に、観光総合案内所、歴史文化体験施設、多目的交流施設等の公共施設と、地場産品等を扱う飲食物販業務機能を整備することで、熊本城来城者の滞留時間を高めるとともに来城者の増加を目指すこと、周辺地域と連携することで回遊性を高め、中心市街地の活性化に寄与することを目指すこと、熊本県域など更に広域を見据えた連携拠点となることを目指すことを目的とする。
事業概要	○熊本城桜の馬場観光交流施設（仮称）整備運営事業 熊本城のエントランス部、桜の馬場地区に、観光総合案内所、歴史文化体験施設及び多目的イベント交流施設の公共施設については、PFI手法・BOT方式で、施設の整備、維持管理・運営業務を実施した事業である。 ○熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業 飲食施設及び物販施設の整備等にかかる事業については、公園施設の設置者を募集した事業とする。
敷地面積	約15,000㎡（建築予定区域面積） ・歴史文化体験施設エリア：約1,200㎡ ・総合観光案内所・多目的交流施設エリア：約350㎡ ・飲食物販施設エリア：約1,200㎡
地域地区	用途地域：第2種住居地域（都市公園内） 建蔽率：公園施設（教養・運動・休養）10% 公園施設（管理施設・その他）2% ※建築延面積：約3,100㎡（参考） 指定容積率：200% ※本件施設のうち、歴史文化体験施設については公園施設（教養・運動・休養）として取り扱い、それ以外は公園施設（管理施設・その他）として扱う。
事業内容	○熊本城桜の馬場観光交流施設（仮称）整備運営事業 観光総合案内所、歴史文化体験施設及び多目的イベント交流施設の設計、建設、維持管理、運営等のPFI事業を行う。 ※サービス購入型事業であるが、利用料金制の導入により全額または一部は事業者の収入となる。 ○熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業 地場産品等を扱う飲食物販業務（独立採算事業）とする。
事業期間	○熊本城桜の馬場観光交流施設（仮称）整備運営事業 設計・建設期間：1.5年 維持管理期間：20年

		○熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業 設置許可がなされた日から 10 年
事業者選定結果		
	参加者数	・両事業ともに 1 グループが参加資格を提出・審査通過し、提案を提出した。
	参加事業者	○熊本城桜の馬場観光交流施設（仮称）整備運営事業 ★落札者：K S B コンソーシアム・P F I グループ 代表企業：凸版印刷株式会社 構成員：株式会社岩永組、味岡建設株式会社、山本建設株式会社、西部電気工業株式会社、九州綜合サービス株式会社、株式会社キューネット、株式会社トータルメディア開発研究所 協力企業：株式会社久米設計九州支社、株式会社まちづくり熊本 ○熊本城桜の馬場飲食物販施設設置事業 ★落札者：K S B コンソーシアム・リテールグループ 代表企業：株式会社まちづくり熊本 構成企業：株式会社お菓子の香梅

出典: 公募資料より作成

4.2 サウンディング型市場調査の実施結果

新庁舎建設及び跡地利活用における民間企業の意見を把握するためのサウンディング型市場調査の結果は以下のとおりである。

図表 4-7 サウンディング型市場調査

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・アイデア等を把握することを目的として実施する。
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～9 月 3 日（結果公表）
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）

いずれの場合においても市が土地を所有し定期借地で市が借地料を受け取るような事業スキームが適切であるとの意見が見られた。

考えられる機能・施設については、福祉総合センター跡地では、インバウンド観光に対応したビジネスホテルやユースホステル等の宿泊施設や、福祉総合センターと連携した民間病院の誘致、サ高住や保育施設等の福祉施設、温浴施設や商業施設、住宅などの意見が見られた。

一方、現庁舎敷地は、フットサルやテニス、フィットネスなどの運動施設、岸和田城と一体となった庭園等の空間、岸和田市のお土産等を販売する道の駅のような物販施設という意見のほか、福祉総合センター跡地と同様に、サ高住や保育施設等の福祉施設、温浴施設、住宅などの意見が見られたが、総じて、岸和田城の付加価値向上に資する施設についての可能性があるという意見であった。

図表 4-8 跡地の利活用の可能性についての意見一覧

	福祉総合センター敷地	現庁舎敷地
事業スキーム	・現庁舎敷地よりポテンシャルは高い。 ・定期借地で市が借地料を受け取るような活用が見込まれる。	・土地の売却は困難と想定される（埋蔵文化財等がある）。 ・定期借地で市が借地料を受け取るような活用が見込まれる。
考えられる機能・施設	・商業施設 ・住宅 ・福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、保育施設） ・宿泊施設（インバウンド対応、ビジネスホテル） ・温浴施設 ・医療機関（病院移転、クリニックビル）	・運動施設（ランニングコース、フィットネスクラブ、屋内プール、フットサル、テニスコート） ・城址と一体となった庭園等の空間 ・福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、保育施設） ・温浴施設 ・道の駅のような物販施設 ・住宅

4.3 提案実現のための課題及び解決方策

提案実現のための課題として、民間事業者からは次のような意見が見られた。

図表 4-9 提案実現のための課題(サウンディング結果)

	福祉総合センター敷地	現庁舎敷地	共通の意見
課題	- 福祉総合センター敷地との分割、分割した土地の接道(自動車進入路整備に向けた隣地等の買収)が必要である。 - 導入施設と福祉総合センターとの親和性が必要である。	- 埋蔵文化財等による遅延リスクがある。 - 将来的に岸和田城を含めた観光客増加に向けた影響(効果)の把握が必要である。	- 民業圧迫の懸念がある。 - 民間収益施設の独立採算は困難である。

跡地の利活用の可能性としては、福祉総合センター敷地は、現庁舎敷地と比べると、駅前であることによるポテンシャルはあるとの意見が見られたが、現庁舎敷地は、駅からの距離があること、また、埋蔵文化財等の事業等スケジュール遅延の可能性があることから、民間事業者が主体となった土地活用は難しいとの意見もあり、公共施設を中心とした施設整備が望ましいと考えられる。

また、サウンディング調査で提案された機能・施設については、民間事業者がこれまでのノウハウや経験から一アイデアとして提案しているものであるが、当該調査時点において、意見をいただいた民間事業者の方々が、実際に事業者として実施するような詳細な検討を行ったものではないと考えられる。

よって、今後の課題及び解決方策として以下の点が挙げられる。

○当該機能・施設が、市のまちづくりの方向性、計画地の条件等と整合しているか確認する必要がある
実際に事業推進する場合には、いずれも公有地であり、仮に民間事業者が主体となった事業(官民連携事業)となる場合であっても、基本的に岸和田市のまちづくりの考え方と整合することが求められる。

そのため、計画地及び当該機能・施設について、上位計画、関連計画等との整合性や、用途地域等、都市計画法や建築基準法等との整合性がとれているか確認する必要がある。

○当該機能・施設について需要(ニーズ)があるかを確認する必要がある

民間事業者は、サウンディング調査時点において市場調査等、詳細な検討を行ったものではないと考えられることから、公共施設・民間施設を問わず、需要(ニーズ)を確認する必要がある。

当該機能・施設が公共施設の場合には、市として将来にわたり本当に必要な機能・施設であるのか、社会動向や費用(LCC※)、当該機能・施設の今後のあり方等から検討する必要がある。対して、民間が主体となった機能・施設の場合は、事業手法の検討を行い、事業条件を整理したうえで、民間事業者を対象にニーズ調査等を実施し、施設需要を見極める必要がある。

※LCC : Life Cycle Cost の略。施設の整備費用だけでなく、施設の維持管理、運営、大規模修繕等、解体まで、事業期間(建物の生涯)を通して必要となる全ての費用のこと。

○公共施設として整備する場合には、施設の基本構想・基本計画の策定、必要に応じて PFI 導入可能性調査等を実施する必要がある

一般的に、公共施設として整備する場合には、当該施設の基本構想や基本計画を策定する必要がある。その中で、施設の導入機能・規模等を詳細に検討していく必要がある。また、公共施設であっても PFI 事業等とする場合には、さらに PFI 導入可能性調査など、VFM※の算定を行う必要がある。

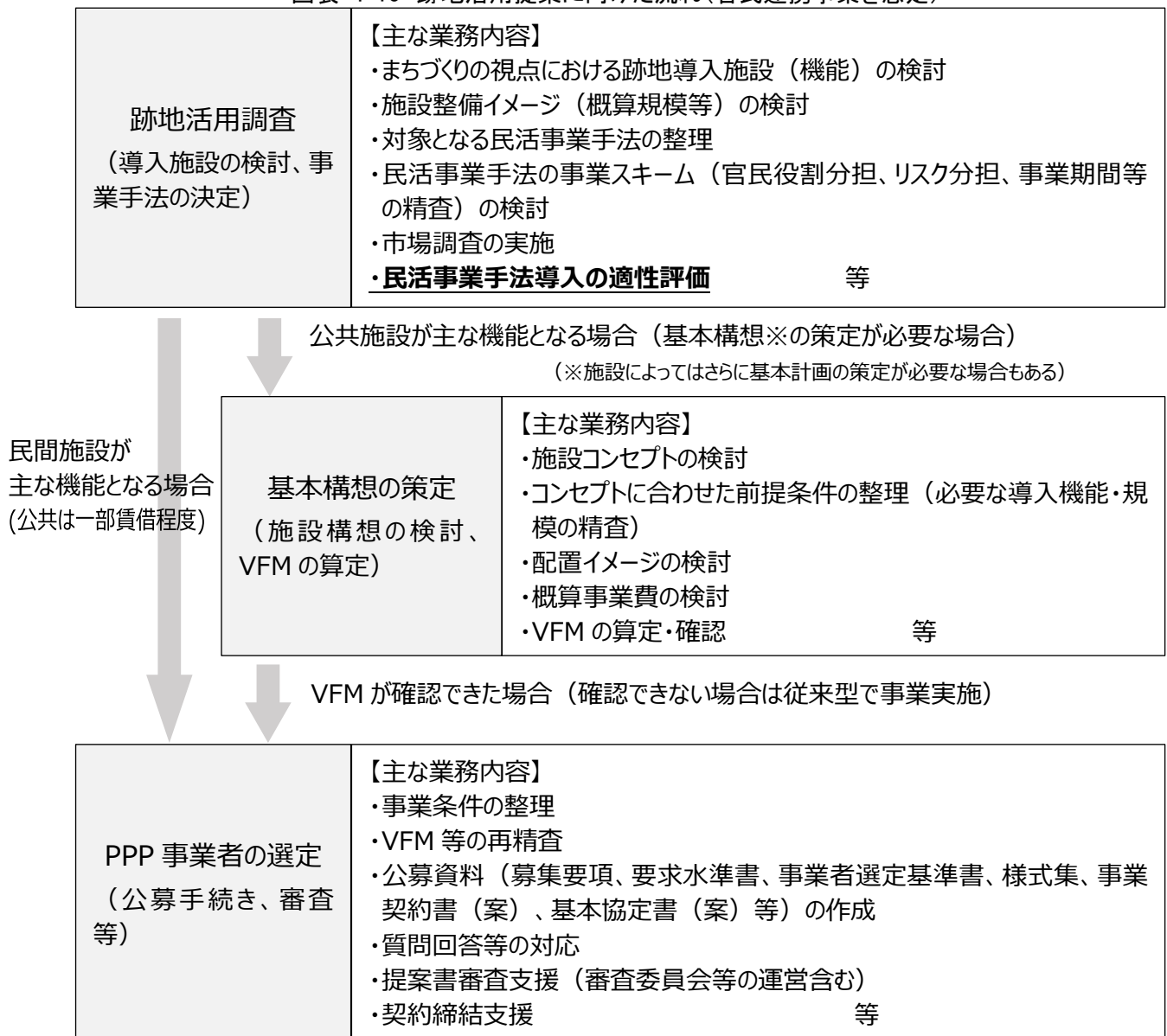
※VFM : Value for Money の略。支払いに対して価値の高いサービスを提供するという考え方にに基づき、一定の支払いに対するサービスの質の向上、あるいは一定のサービスに対する価格の低減を示す指標のこと。PFI 事業を実施する場合に最も重要な指標の一つ。

○官民連携事業手法で実施する場合、最適な事業者を選定する必要がある

PFI 事業等、官民連携事業で実施する場合、市の事業推進を担う、最適な民間事業者を選定する必要がある。

具体的には、事業者選定に際しては、事業条件等を検討するとともに、最適な事業者を選定する審査委員会等を設置し、公平かつ公正な審査遂行に向けた手続きを行う必要がある。

図表 4-10 跡地活用提案に向けた流れ(官民連携事業を想定)



5 客観的評価案の策定

5.1 建設候補地の評価について

これまでの検討経緯も踏まえながら、3候補地を対象とした昨年度の第1次評価(右図)をもとに、第1候補地(福祉総合センター)、第3候補地(現庁舎位置)の2候補地について、赤枠を中心に吹き出しに示す方針をもとに再度評価を行う。

なお、評価方法については、評価指標を設定しできるだけ定量的な評価を行うとともに、重複評価とならないよう精査することとする。

また、跡地の活用方策や市民意向等、定量的な評価が困難な項目については、評価とは別に、定性的な視点から配慮事項としてコメントを追加する。

新庁舎建設における候補地の第1次評価				
評価項目				
大項目	比重(%)	中項目	配点	評価内容
防災 (安全性)	25%	災害時における安全性	10	地震による被害(南海トラフ最大想定) 津波による被害(南海トラフ最大想定) 津波からの避難(南海トラフ最大想定) 液状化による被害(南海トラフ最大想定) 洪水・内水氾濫の危険性 土砂災害の危険性
		防災拠点 (災害対策の中心拠点)	15	大阪府震度分布図(南海トラフの最大クラスの地震) 大阪府津波浸水想定 岸和田市津波避難計画書による避難対象地域の有無 大阪府液状化の可能性(南海トラフの最大クラスの地震) 洪水・内水氾濫ハザードマップ 土砂災害ハザードマップ
				災害時における安全性の総合評価
				災害時のアクセス(通行確保 支援受援) 災害復旧拠点としてのスペース(防災広場) 出入口 他公共機関との関係が良好である(他公共機関との連携)
利便性	20%	都市機能の集積	10	緊急交通路に接続する経路の道路幅員(閉塞率) 敷地面積の余裕度・建物配置の柔軟性 駐車スペース(50台程度) 緊急交通路に面しているか 近隣の公共施設の立地状況
		交通アクセス	10	防災拠点としての総合評価
				他公共機関との関係が良好である(市民の利用し易さ) 近隣の公共施設の立地状況 人口重心(市民病院付近)からの距離 居住人口の集積度
				都市機能の集積の総合評価
まちづくり	20%	地域性	10	最寄駅からの距離 路線・コミュニティバスとの接続 敷地への接道状況 敷地内の駐車場確保 満車時における周辺駐車場の状況
		地域貢献性(将来性)	10	交通アクセスの総合評価
				関連計画等との整合性 6館構想の見直し 周辺景観に及ぼす可能性
				景観計画の位置づけ
環境への 影響	10%	工事中の周辺への影響	3	周辺経済への影響 周辺に隣接する民家の状況 仮設物の多さ、大きさ 仮設物の多さ、大きさ 工事期間
		庁舎完成後の周辺への影響	3	交通量、滞在人口の変化 現庁舎の1日あたり利用者数
		環境負荷の低減	4	環境負荷の低減の総合評価
				渋滞の起こしにくさ 公共交通機関の利用のしやすさ 交通量調査 鉄道・バスの接続状況
経済性 (実現性)	25%	事業費	10	仮設費用(庁舎・駐車場) 用地買収 用地造成・道路整備等費用 既存建物の撤去解体 選外となった跡地利用による効果
		敷地条件	5	設計の自由度 用地確保の容易性
		建設候補地に係る不確定要因	5	遺跡発掘調査 遺跡発掘調査の有無
		事業期間	5	工事期間が長くないか 工事期間 用地買収の有無

【精査の視点】

共通事項として、
○評価指標を設定し、根拠を明確にしたうえで可能な限り定量的な評価を行います。
○重複評価とならないように精査します。

エネルギー事業者(電気、ガス、通信、テレビ)へのヒアリングにより、災害への対応(復旧容易性等)について確認します。

交通量調査や入退館調査といった実査を行った上で、庁舎に関連した交通量を想定し、駐車場容量と駐車場からの出入り等による周辺道路への影響について確認します。

各費目ごとに事業費を試算し、経済性を定量的に算出し、ライフサイクルコストの考え方にに基づき再評価します。

跡地については、まちづくりの視点からも評価を検討します。

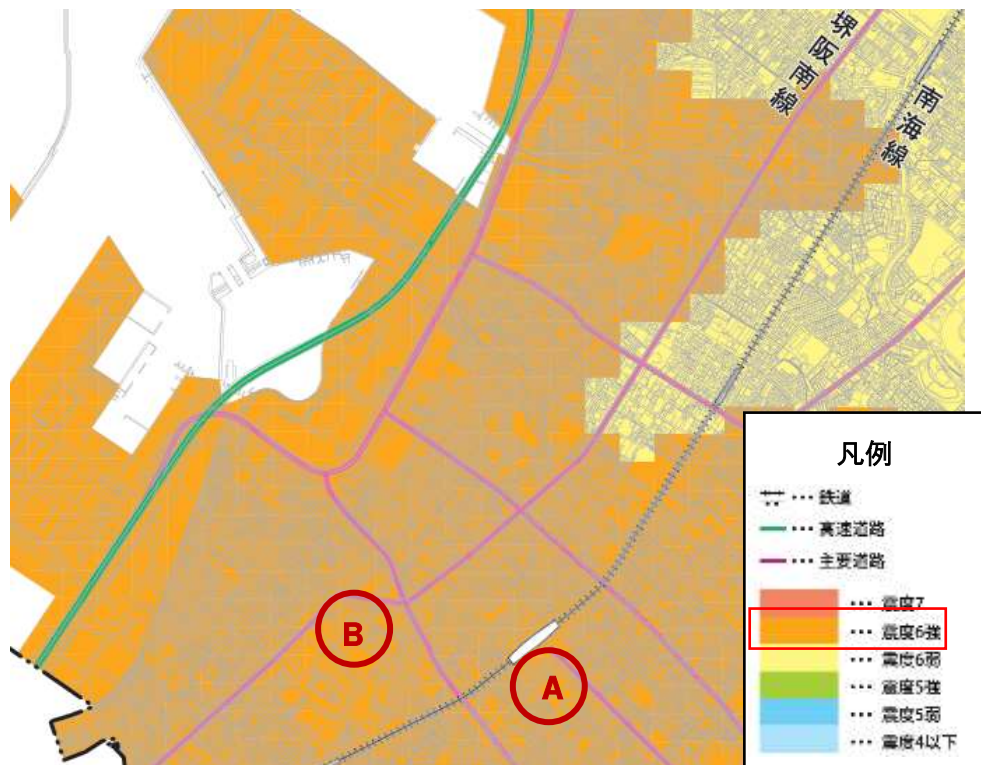
仮設庁舎の段階整備等を踏まえた工事期間から見直します。

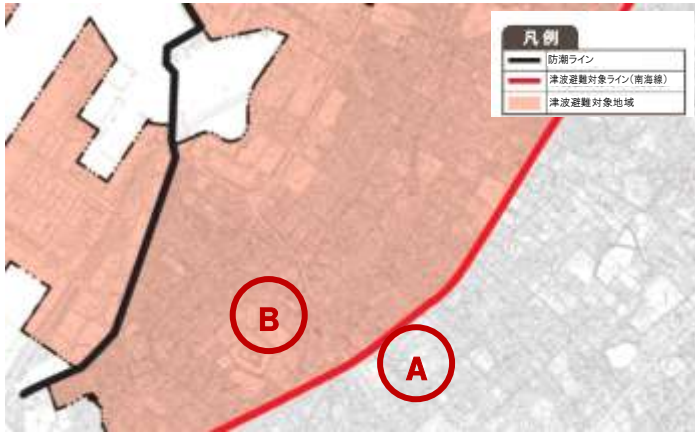
跡地の活用方策や市民意向等、定量的な評価が困難な項目については、配慮事項として定性的にコメントします。

5.2 項目別評価

個別の評価指標について指標を見直しつつ、根拠資料を整理すると下記のとおりである。

5.2.1 防災性（安全性）

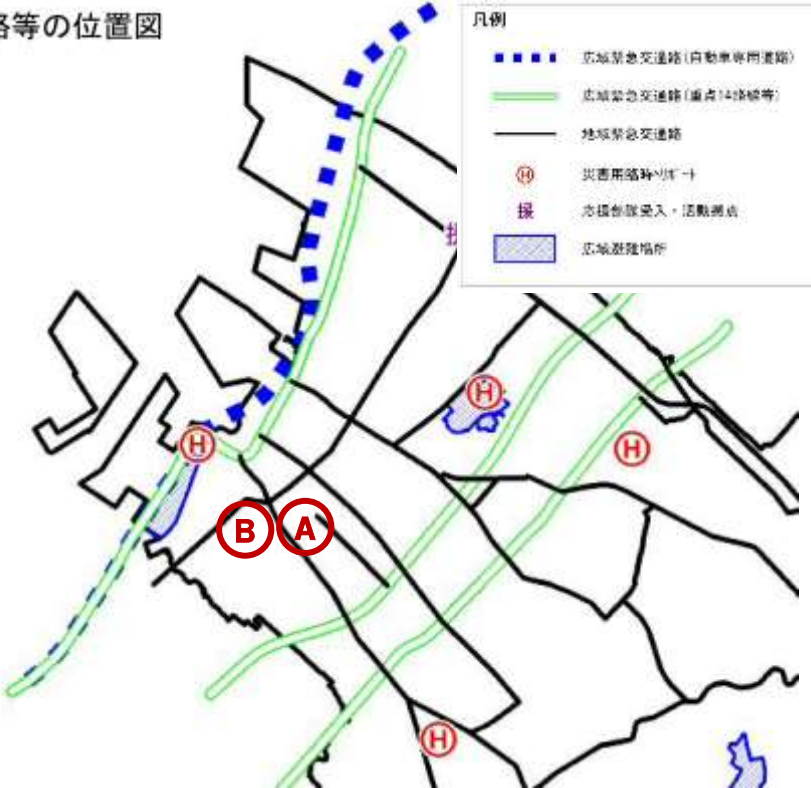
中項目	災害時における安全性	
評価内容	地震により市庁舎建物が受ける被害（上町断層帯地震想定）	
評価の視点	上町断層帯地震、中央構造線断層帯地震、南海トラフ地震のうち、最も震度が大いといと予測される上町断層帯地震により新庁舎が倒壊する恐れがないかを評価する。	
評価指標	耐震設計で対応できる可能性が高い：○ 耐震設計であっても困難である：×	
根拠資料	出典：岸和田市地震ハザードマップ	
	 ・いずれの候補地も震度 6 強が予測されているが、下記を目指すため評価は同じとなる。 【参考】 新庁舎整備にあたっては、いずれの場合であっても、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」「建築構造設計基準及び同解説」に基づき、目指す耐震安全性の目標は以下のとおりとする。 ○構造部材の耐震安全性：Ⅰ類 大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。 ○非構造部材の耐震安全性：A 類 大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。 ○設備の耐震安全性：甲類 大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。	
評価結果	候補地 A （福祉総合センター敷地）	候補地 B （現庁舎位置）
	○	○

中項目	災害時における安全性									
評価内容	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)									
評価の視点	南海トラフの最大クラスの地震発生時に、津波による浸水の恐れが無い、津波避難対象地域(市民はその場所から避難すべき区域)ではないかを評価する。									
評価指標	大阪府津波浸水想定区域、岸和田市津波避難計画の津波避難対象地域に含まれていない:○ 一方の区域に含まれている:△ 両方の区域に含まれている:×									
根拠資料	出典:「大阪府津波浸水想定(岸和田市津波ハザードマップ)」  ・いずれの候補地も大阪府津波浸水区域(図上の着色区域)には含まれていない。									
	出典:「岸和田市津波避難計画書(平成 26 年 7 月)」  ・候補地 B は津波避難対象地域※に含まれている。 ※津波避難対象地域:津波浸水想定には含まれないものの、津波の危険性から生命の安全を確保するため、南海線を基準線とし東(山)側への避難行動を促す区域として設定した、南海線以西の区域。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>候補地 A</th><th>候補地 B</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大阪府津波浸水想定区域</td><td>区域外</td><td>区域外</td></tr> <tr> <td>津波避難対象区域</td><td>区域外</td><td>区域内</td></tr> </tbody> </table>			候補地 A	候補地 B	大阪府津波浸水想定区域	区域外	区域外	津波避難対象区域	区域外
	候補地 A	候補地 B								
大阪府津波浸水想定区域	区域外	区域外								
津波避難対象区域	区域外	区域内								
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)								
	○	△								

中項目	災害時における安全性	
評価内容	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)	
評価の視点	南海トラフの最大クラスの地震発生時に、液状化発生の可能性がないかについて評価する。	
評価指標	液状化の可能性を示す指標の1つであるPL 値※が、 なし:○ 小・中(15 以下):△ 大(15 を超える):× ※PL 値:液状化危険度判定の指標の一つであり、一般的に、PL>15 となると液状化の危険性が高くなると判断され、液状化に関する詳細な調査や液状化対策が不可避と考えられている。	
根拠資料	出典:「液状化可能性」(大阪府) ・候補地 A は PL5～10（緑色）であり液状化の危険性は中、候補地 B は PL20～25（オレンジ色）であり、液状化の危険性は大となっている。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	×

中項目	災害時における安全性	
評価内容	内水氾濫の危険性	
評価の視点	大雨等による内水氾濫(水路や下水管等の雨水処理能力を超える降雨により市街地に水があふれる)の可能性について評価する。	
評価指標	内水氾濫による浸水想定区域に 含まれていない:○ 一部含まれている:△ 多くが含まれている:×	
根拠資料	出典:「内水氾濫ハザードマップ」(岸和田市)  ・候補地 A は、浸水想定区域には含まれていないが、候補地 B の一部は浸水想定区域に含まれている。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	災害時における安全性	
評価内容	洪水・土砂災害の危険性	
評価の視点	大雨等による洪水発生時等による浸水・土砂災害の可能性について評価する。	
評価指標	洪水の浸水想定区域や、土砂災害警戒区域に 含まれていない:○ 一部含まれている:△ 多くが含まれている:×	
根拠資料	出典:「洪水・土砂災害ハザードマップ」(岸和田市)  ・いずれの候補地も洪水の浸水想定区域や土砂災害警戒区域には含まれていない。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	○

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害時のアクセス性(緊急交通路への接続)	
評価の視点	地震等の災害発生時における受援体制として緊急交通路※への接続可能性について評価する。 ※緊急交通路:大規模災害発生時において、災害対応を実施する緊急車両(消防・救急、警察、自衛隊等)及びこの活動を支援する車両のみが通行できる道路。大阪府が指定する広域緊急交通路と市が指定する地域緊急交通路がある。	
評価指標	地域防災計画における緊急交通路と 接続している:○ 接続していない:×	
根拠資料	出典:「岸和田市地域防災計画(平成 27 年 4 月)」 緊急交通路等の位置図  ・候補地 A は岸和田駅東停車場線(地域緊急交通路幅員 16m 以上)と、候補地 B は堺阪南線(地域緊急交通路幅員 16m 以上)と接続している。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	○

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害復旧拠点としての余剰スペース確保の可能性	
評価の視点	災害時の災害救援活動の拠点※との連携の視点から、隣接敷地におけるオープンスペースの確保について評価する。 ※災害救援活動の拠点となる都市公園:災害発生時に、自衛隊や消防、ボランティア等の広域的な救援救護活動や救援物資輸送の中枢基地等の機能を発揮する都市公園(概ね 50ha 以上)。	
評価指標	広域消防隊等の救援・救助の集結や物資の搬出入、大型車両の駐車場として活用できる概ね 1ha 以上※のスペースが確保できる:○ 物資の集積場として活用できる概ね 5,000 m²以上のスペースが確保できる:△ 確保が困難である:× ※防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン(改訂第2版)において、一次避難地(避難終了後には、救援活動の場、復旧・復興活動の拠点等としての機能も果たす)の機能を有する都市公園の諸元を面積が概ね 1ha 以上としている。	
根拠資料	作成資料	
	Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A の、新庁舎の建築面積を 4,000 m² (7 階建)、立体駐車場の建築面積を 2,600 m² (3 層 4 段) とすると、福祉総合センターの建築面積(建物部分のみ)2,800 m²と合わせて 9,400 m²となる。敷地面積が 17,400 m²であることから、余剰地は 8,000 m²程度と想定される。施設配置によって平面的にまとまってスペース確保できるかは要検討。 ・候補地 B は、隣接して岸和田高校グラウンド(約 11,000 m²)や緊急避難場所でもある千亀利公園の一部(二の丸広場 約 4,400 m²)がある。ただし地域防災計画上の位置づけがないので、災害時にオープンスペースとして必ず利用できるかは要検討。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	○

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害時に連携が必要な他公共機関の立地状況	
評価の視点	大規模災害発生時における主要行政機関(消防本部・病院・警察・府民センター(土木事務所)との連携の容易性(近接性)について評価する。	
評価指標	災害時に連携の必要な主要行政機関(消防本部・市民病院・警察署・府民センター(土木事務所)が、800m※圏域内に 全て含んでいる:○ 一部含んでいる:△ 全く含んでいない:× ※800mは、『都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)』における評価指標での徒歩圏の考え方(一般的な徒歩圏:800m)を採用している。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A は、警察署と土木事務所を含んでいるが、候補地 B は含んでいない。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	×

中項目	防災拠点(災害対策の中心拠点)	
評価内容	災害時のライフラインの復旧の容易性	
評価の視点	災害発生時における供給遮断リスクや復旧の容易性について、対象事業者(上下水・電気・ガス・通信等)へのヒアリング結果より評価する。	
評価指標	ヒアリング調査結果により 全てのインフラにおいて、事業者が有利との回答であった:○ いくつかのインフラが有利との回答であった:△ 有利との回答が1つもなかった:×	
根拠資料	本年度調査結果 ・ヒアリング調査結果では、本市上下水道局及びインフラ事業者5者のうち3者がいずれの候補地においても変わりはないとの回答であり、1者が企業から候補地までの物理的距離・経路を踏まえたリスクや、引込ルートに制限があることを踏まえると、候補地Aのほうが有利であるとの回答、1社が自然災害による影響を受けにくいこと、また、企業から候補地までの物理的距離が近いことから候補地Bのほうが有利であるとの回答であった。 ・ヒアリング結果の概要については、以下にまとめとおりである。 ■上下水道（岸和田市上下水道局） 回答結果：候補地A及びBで変わらない（上水道は両候補地ともに同じ配水場から配水されており、また重要幹線管路が通っている。下水道は両候補地ともに接続する幹線道路に復旧を優先する主要幹線が通っていない。両候補地に条件的な差はない。） ■電力（関西電力） 回答結果：候補地A及びBで変わらない（供給遮断に至る過程は様々であり、一概にどちらのリスクが少ないかは評価しかねる。） ■都市ガス（大阪ガス） 回答結果：候補地A及びBで変わらない（地震による遮断リスクは同じであり、候補地A及びBのいずれも津波発生時の停止ブロックには属さない） ■電話・光ファイバー（NTT西日本） 回答結果：候補地Bの方が有利（候補地Bであれば自然災害の影響を受けにくい地下埋設から回線を引き込める。また、所有施設（南町の電話交換局）からの距離が近い） ■テレビ（テレビ岸和田） 回答結果：候補地Aの方が有利（候補地Bは電線共同溝からの引き込みが必要であり、制限※がある。また、所有施設（野田町の本社）からの距離が近い） ※電線共同溝自体は、災害対策に資するというのが国土交通省の見解（電柱倒壊の危惧がない等）であり、NTT西日本は地下埋設の安全性をあげる一方で、テレビ岸和田は2次占有者であるが故、利用に制限が生じるところを懸念している。	
評価結果	候補地A (福祉総合センター敷地)	候補地B (現庁舎位置)
	△	△

5.2.2 利便性

中項目	都市機能の集積	
評価内容	他公共機関の立地状況	
評価の視点	市民の日常利用が見込まれる官公署(警察署、府民センター、保健所、保健センター、金融機関、商店街)の集積状況について評価する。	
評価指標	市民の日常利用が見込まれる施設(警察署、府民センター、保健所、保健センター、金融機関、商店街)が 800m※圏域内に 多様な機能がほぼ集積している:○ 点在している:△ ほとんどない:× ※800mは、一般的な徒歩圏として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における評価指標の注釈に示される徒歩圏の考え方に基づくものである。	
根拠資料	作成資料	
	 Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved - 候補地 A は、ほぼすべての機能が立地しており、集積しているといえる。 - 候補地 B は、金融機関、商店街などは集積しているが、保健所・保健センター、府民センターなどは立地していない。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	都市機能の集積	
評価内容	市域全体から見た市庁舎の位置	
評価の視点	市民の多くが庁舎までの移動の容易性を感じられるよう、人口集中地区※からの距離を評価する。 ※人口集中地区：国勢調査結果に基づき、①原則として人口密度が 4,000 人以上/km²の基本単位区域が互いに隣接し、その隣接した地域の人口が 5,000 人以上を有する都市的地域。DID地区とも言う。	
評価指標	市民がより多く住んでいるエリアとして 人口集中地区内：○ 人口集中地区外：×	
根拠資料	出典：「人口集中地区(H27 国勢調査)」(国土地理院地図)  ・いずれの候補地も人口集中地区内（赤色着色箇所）である。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地) ○	候補地 B (現庁舎位置) ○

中項目	交通アクセス	
評価内容	公共交通機関の充実度(交通結節点)	
評価の視点	公共交通機関による来庁者の利便性として、交通結節点からの距離を評価する。	
評価指標	交通結節点(南海本線岸和田駅)から 概ね徒歩 5 分以内(直線距離で 400m以内):○ 概ね徒歩 10 分以内(直線距離で 800m以内):△ 徒歩 10 分を越える(直線距離で 800m※以上):× ※800mは、一般的な徒歩圏として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における評価指標の注釈に示される徒歩圏の考え方に基づくものである。また、所要時間については、不動産広告で一般的に用いられている、「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」の第 10 条に示される徒歩所要時間 80m/分に基づくものである。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A は駅前であり、直線距離で 400m圏域内(徒歩 5 分以内)であるが、候補地 B は直線距離であれば徒歩圏内(800m、徒歩 10 分以内)である。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	交通アクセス	
評価内容	公共交通機関の充実度(バス)	
評価の視点	バス利用による来庁者の利便性として、路線バス等を利用する場合のバス停との近接性(利便性)を評価する。	
評価指標	来庁者のバス利用による庁舎への交通利便性として、候補地周辺までの路線バス・コミュニティバス(ローズバス)のバス停が 直線距離で 300m※以内:○ 直線距離で 300mを超える:× ※300mは、一般的なバス圏域として、「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における評価指標の注釈に示される徒歩圏の考え方に基づくものである。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 Aについては、最寄りバス停として岸和田駅前（路線バス・ローズバス）が 300m 圏域内にある。 ・候補地 Bについては、最寄りバス停として市役所前（ローズバス）が 300m 圏域内にある。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	○

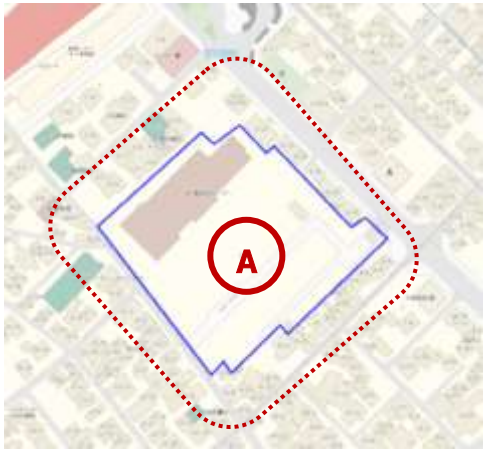
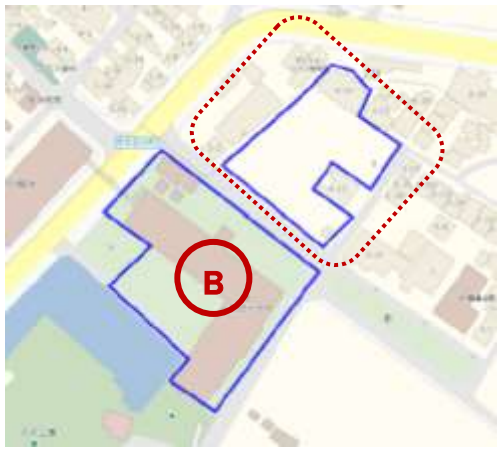
中項目	交通アクセス	
評価内容	自動車による出入庫の容易性	
評価の視点	自動車による候補地への進入(出入庫)の容易性を評価する。	
評価指標	候補地への進入(出入庫)が 支障なく容易にできる:○ 一部支障が生じる可能性がある:△ 支障があるため何らかの対策が必要である:×	
根拠資料	本年度調査結果 ・候補地 A については、(仮) 福祉総合センター東交差点と近接していることから、下図のとおり、出入庫上の課題が考えられる。 ①右折車が進入しづらく左折車と交錯する可能性がある。 ②入庫待ちの車により交差点内に車列が及ぶ。 ③右左折できずに出られない問題が発生。 福祉総合センター 関西アーバン銀行岸和田支店 大阪信用金庫岸和田支店 至 国道 26 号 ・候補地 B については現時点において特に問題はなく、支障なく出入庫できる。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	×	○

5.2.3 まちづくり

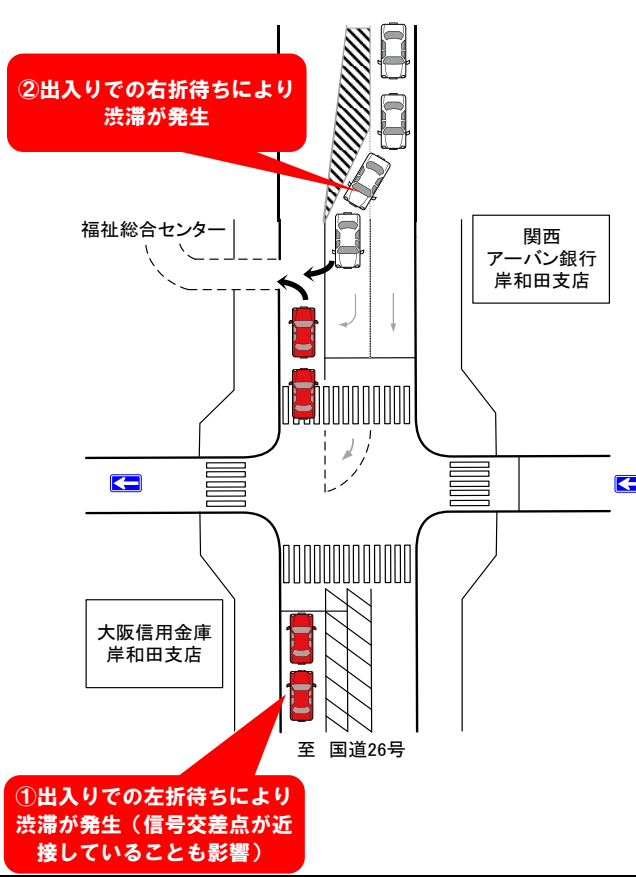
中項目	地域性	
評価内容	関連計画との整合性	
評価の視点	総合計画(まちづくりビジョン)及び都市計画マスタープランにおける位置づけ(土地利用計画の方針における庁舎の適性)との整合性について評価する。	
評価指標	候補地の位置づけが 都市区域(総合計画)※及び、都市拠点(都市計画マスタープラン)※※である:○ その他の拠点である:△ 拠点ではない:× ※都市区域:住宅・商業・工業などの用途を計画的に配置することにより、生活環境に配慮した都市的機能の充実したまちの形成を図る。(おおむね大阪臨海線沿道～泉州山手線沿道) ※※都市拠点:南海岸和田駅周辺の商店街、岸和田城周辺の観光資源、港緑地区の文化施設や商業施設などが相互に活性化しあい、一体的な都市拠点の形成を図る拠点。駅前に立地する公共公益施設の建替えと併せて、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、本市の都市拠点として、にぎわいの創出を図る。	
根拠資料	出典:「岸和田市まちづくりビジョン将来構想(平成 23 年 3 月)」(岸和田市) 「岸和田市都市計画マスタープラン(平成 23 年 3 月)」(岸和田市) 《土地利用の方向性(まちづくりゾーン図)》 ～まちづくりビジョン将来構想～  《まちづくりの取り組むべき方向性》 ～都市計画マスタープラン～  ・まちづくりビジョン将来構想(総合計画)の土地利用の方向性において、両候補地は都市区域内である。 ・ただし、都市区域の中でも、候補地 A は都市中枢ゾーン、候補地 B は歴史文化ゾーンに位置付けられており、各々のゾーンの特性にあったまちづくりに寄与する庁舎の建設が求められる。 ・都市計画マスタープランのまちづくりの「取り組むべき方向性」において、いずれの候補地も都市拠点区域内である。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	○

中項目	地域貢献性(将来性)	
評価内容	選外地の発展	
評価の視点	新庁舎の建設地として選定された場合、選定されなかった候補地においても、その土地を整備・利活用することで、地域経済・まちづくり等との相乗効果が期待できる商業施設・観光資源の立地状況を踏まえて、その活用のしやすさについて評価する。	
評価指標	選定されなかった場合に利活用しやすいか 候補地 A の場合は候補地 B 周辺(候補地 B の場合は候補地 A 周辺)に観光資源や商店街が集積するとともに 有効活用しやすい:○ 活用に制約が生じる恐れがある:△ 活用できない:× ※観光資源:「第2次岸和田市観光振興計画」(平成 29 年 3 月 31 日)に示される 10 か所の主要観光施設(岸和田城、だんじり会館、五風荘、いよやかの郷、観光案内所、観光交流センター、まちづくりの館、愛彩ランド、蜻蛉池公園、浪切ホール)のこと。	
根拠資料	作成資料  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A 周辺には商業施設が、候補地 B 周辺には観光資源が集積している ただし、候補地 B では歴史的背景や埋蔵文化財等を考慮すると売却を含めた民間利用に制約が生じる恐れがある。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	○

5.2.4 環境への影響

中項目	工事中の周辺への影響	
評価内容	振動、騒音等対策の必要性	
評価の視点	庁舎建設中の振動・騒音等による近隣住民への影響について評価する。	
評価指標	候補地に面して民家が 立地していない:○ 数軒立地している:△ たくさん立地している:×	
根拠資料	作成資料   Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved ・候補地 A は、3 面において、かなりの民家が立地している。 ・候補地 B は、旧館・新館敷地においては、民家は立地していないが、分棟での建築において市民会館跡地を使用する場合、数軒の民家が立地している。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	×	△

中項目	庁舎完成後の周辺への影響													
評価内容	庁舎の整備が昼間人口に与える影響													
評価の視点	昼間人口（常住人口に通勤・通学による流入・流出を加減算した人口）の変化は、周辺のまちの活気等、様々な側面から周辺環境に影響を与える。特に急激な昼間人口変化は、地域経済活動のバランスを乱すことも考えられる。 そこで候補地周辺の昼間人口の状況を踏まえ、庁舎の存在が周辺地域に与える影響度合いについて評価する。													
評価指標	庁舎立地による、候補地周辺地区の昼間人口に与える、 昼間人口の変化がない：○ 昼間人口の変化がある：×													
根拠資料	作成資料  MC-MAP/WebⅢにより作成（青線は各候補地から半径 500m 圏域） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>候補地 A</th><th>候補地 B</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現状の昼間人口</td><td>7,469 人</td><td>5,882 人</td></tr> <tr> <td>候補地 A に整備</td><td> 昼間人口 8,351 人（+882） 増減割合 1.11（11%増） </td><td> 5,064 人（-818） 0.86（14%減） </td></tr> <tr> <td>候補地 B に整備</td><td> 昼間人口 7,469 人（+0） 増減割合 1.00（変化無） </td><td> 5,946 人（+64） 1.01（0.1%増） </td></tr> </tbody> </table> ※現庁舎内の職員数 818 人 外部職場の職員数 64 人 合計 882 人として試算 MC-MAP/WebⅢにより作成 ・候補地 A の半径 500m 圏内における現状の昼間人口は 7,469 人あり、候補地 A に新庁舎を整備した際の昼間人口は 11%増と見込まれ、候補地 B の半径 500m 圏内における昼間人口は 14%減と見込まれる。 ・候補地 B での整備は、現在地であり、昼間人口の変化は両候補地ともほぼ変わらないので、昼間人口の変化が大きい候補地 A での整備の方が、より周辺環境への影響が大きい。			候補地 A	候補地 B	現状の昼間人口	7,469 人	5,882 人	候補地 A に整備	昼間人口 8,351 人（+882） 増減割合 1.11（11%増）	5,064 人（-818） 0.86（14%減）	候補地 B に整備	昼間人口 7,469 人（+0） 増減割合 1.00（変化無）	5,946 人（+64） 1.01（0.1%増）
	候補地 A	候補地 B												
現状の昼間人口	7,469 人	5,882 人												
候補地 A に整備	昼間人口 8,351 人（+882） 増減割合 1.11（11%増）	5,064 人（-818） 0.86（14%減）												
候補地 B に整備	昼間人口 7,469 人（+0） 増減割合 1.00（変化無）	5,946 人（+64） 1.01（0.1%増）												
評価結果	候補地 A （福祉総合センター敷地） ×	候補地 B （現庁舎位置） ○												

中項目	環境負荷の低減	
評価内容	渋滞発生のおしづらさ	
評価の視点	新庁舎ができることにより、周辺道路の交通渋滞の発生（環境負荷）の可能性がないかについて評価する。	
評価指標	交通量調査の結果として、交通渋滞が 発生する可能性は低い：○ 一部発生する可能性がある：△ 大きな交通渋滞を招く可能性がある：×	
根拠資料	本年度調査結果 - 候補地 A の出入口南側の交差点需要率※は 0.232 であり、0.9 を大きく下回っている。ただしタイミングによっては駐車場への出入庫車の右左折待ちにより、渋滞が発生する可能性がある。 - 候補地 B の交差点需要率は、0.327 であり、0.9 を大きく下回ることから、交通処理上の問題はないと考えられる。 ※交差点需要率：交差点に接続する各道路の方向別交通量データ等をもとに、その信号交差点が円滑に処理できるかどうかを示す数値である。一般的に、交差点の需要率が概ね 0.9 を越えると交差点が飽和状態となり、信号が一巡しても車を捌くことができずに渋滞を引き起こす要因となる。 	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	△	○

5.2.5 経済性（実現性）

中項目	事業費																						
評価内容	庁舎整備に関する事業費																						
評価の視点	新庁舎の整備費用について、各建設候補地における庁舎整備の前提条件に基づいて算出した事業費を、本市の財政負担の観点から評価する。																						
評価指標	本市が想定する事業費(100 億円)をもとに、試算した事業費の比率が 1.0(100 億円)未満である:○ 1.0～1.2 未満である:△ 1.2 以上である:×																						
根拠資料	本年度調査(次ページ参照) ・候補地 A については、設計監理費、本体工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費用までを含め約 129.5 億円となっており、什器備品費及び移転費等を踏まえると約 133.6 億円となる。事業費比率は 1.33 となる。 ・候補地 B については、別館を継続使用するとしうえで、設計監理費、本体工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費用、これらの仮設庁舎整備費、什器備品費、移転費等を踏まえると約 111.0 億円となる。事業費比率は 1.11 となる。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業費</th><th>候補地 A</th><th>候補地 B</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本体・外構工事等</td><td>109.1 億円 (25,000 m²)</td><td>88.3 億円 (20,800 m²※)</td></tr> <tr> <td>立体駐車場整備</td><td>15.7 億円 (419 台)</td><td>11.6 億円 (310 台)</td></tr> <tr> <td>庁舎解体・撤去</td><td>4.7 億円 (旧館・新館・別館)</td><td>3.2 億円 (旧館・新館)</td></tr> <tr> <td>仮設庁舎建設</td><td>—</td><td>4.4 億円 (1,600 m²)</td></tr> <tr> <td>什器備品・移転</td><td>4.1 億円 (882 人)</td><td>3.5 億円 (683 人)</td></tr> <tr> <td>計</td><td>133.6 億円</td><td>111.0 億円</td></tr> </tbody> </table> ※候補地 B は別館 (4,200 m²) を継続して使用し続ける想定で、新築に必要な面積を 20,800 m²にしている。 «候補地 B の整備順序»		事業費	候補地 A	候補地 B	本体・外構工事等	109.1 億円 (25,000 m ²)	88.3 億円 (20,800 m ² ※)	立体駐車場整備	15.7 億円 (419 台)	11.6 億円 (310 台)	庁舎解体・撤去	4.7 億円 (旧館・新館・別館)	3.2 億円 (旧館・新館)	仮設庁舎建設	—	4.4 億円 (1,600 m ²)	什器備品・移転	4.1 億円 (882 人)	3.5 億円 (683 人)	計	133.6 億円	111.0 億円
事業費	候補地 A	候補地 B																					
本体・外構工事等	109.1 億円 (25,000 m ²)	88.3 億円 (20,800 m ² ※)																					
立体駐車場整備	15.7 億円 (419 台)	11.6 億円 (310 台)																					
庁舎解体・撤去	4.7 億円 (旧館・新館・別館)	3.2 億円 (旧館・新館)																					
仮設庁舎建設	—	4.4 億円 (1,600 m ²)																					
什器備品・移転	4.1 億円 (882 人)	3.5 億円 (683 人)																					
計	133.6 億円	111.0 億円																					
評価結果	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)	候補地 B (現庁舎)	
施設整備条件	- 施設規模は 25,000 m²を想定 - 駐車台数は 419 台 (公用車 121 台、市役所ならびに福祉総合センター利用者 298 台) を立体駐車場で整備 - 仮設庁舎費が不要	- 施設規模は 25,000 m²を想定。ただし、別館 (4,200 m²) を利用するため、新築部分は 20,800 m²とし、市民会館跡地も活用しながら分棟として整備。 - 将来的には別館の老朽化が進み、別途別館の更新も考えられるが、将来における規模想定等は出来ないので、今回は考慮しないこととした。 - 駐車台数は 310 台 (公用車 121 台、市役所利用者 189 台) を立体駐車場で整備 - 現地建て替えのため仮設庁舎 (1,600 m²) が必要であり、段階的な施設解体・整備が必要	各数値の根拠
事業方式	新庁舎整備に必要な イニシャルコスト	新庁舎整備に必要な イニシャルコスト	
設計監理費用	235,165 千円	215,060 千円	
本体工事費 (サイン工事費 等含む)	25,000 m ² ×40 万円/m ² = 10,000,000 千円	20,800 m ² ×40 万円/m ² = 8,320,000 千円	JBCI※ 2013～ 2017 一般事務所 (グレート上) に基 づき設定
外構工事費 (植栽工事費 等含む)	13,600 m ² ※×5 万円/m ² = 680,000 千円 ※候補地面積から福祉総合センター の整備済み面積を減じた面積。	5,753.27 m ² ×5 万円/m ² = 287,664 千円	他自治体駅前広場整 備の実績による想定
立体駐車場	419 台×25 m ² ×15 万円/m ² = 1,571,250 千円	310 台×25 m ² ×15 万円/m ² = 1,162,500 千円	JBCI 2013～2017 駐車場 (グレート上～ 中) に基づき設定
現庁舎解体・撤 去費用	13,334.8 m ² ×3.5 万円/m ² = 466,718 千円 ※旧館・新館・別館	9,136.9 m ² ×3.5 万円/m ² = 319,791 千円 ※旧館・新館	JBCI 2013～2017 解体工事 (RC 造) に基づき設定
小計	12,953,133 千円 (約 129.5 億円)	10,305,015 千円 (約 103.1 億円)	
仮設庁舎費	—	<仮設庁舎整備費> 1,600 m ² ×25 万円/m ² = 400,000 千 円 <仮設庁舎解体・撤去費> 1,600 m ² ×2.5 万円/m ² = 40,000 千 円 <仮設庁舎関連小計> 440,000 千 円	JBCI 2013～2017 一般事務所 (グレート 中) に基づき設定 JBCI 2013～2017 解体工事 (S 造) に 基づき設定
什器備品費	40 万円/人×882 人 = 352,800 千円	40 万円/人×683 人 (882-別館職員数 199) = 273,200 千円	事務機器メーカー実 績聞き取りによる
移転費	6 万円/人×882 人 = 52,920 千円	6 万円/人×683 人×2 回 = 81,960 千円	事務機器メーカー実 績聞き取りによる
建築物関連 整備費合計	13,358,853 千円 (約 133.6 億円)	11,100,175 千円 (約 111.0 億円)	

※JBCI(Japan Building Cost Information): 一般財団法人建設物価調査会総合研究所が、建物の契約価格情報を調査し、発行する建物価格情報

中項目	敷地条件	
評価内容	設計の自由度	
評価の視点	施設を一体的に整備することによる有効性の観点から、建築条件を踏まえた敷地の形態・規模等について評価する。	
評価指標	新庁舎について 1 棟で建設することが可能:○ 分棟で建設せざるを得ない:△ 建設できない:×	
根拠資料	本年度調査 【候補地 A】 ・$17,414.02 \text{ m}^2 \times 300\% = 52,242.06 \text{ m}^2$ ※既存の福祉総合 C の延べ床面積 (7521.04 m^2) を差し引いても、$44,721.02 \text{ m}^2$ の延べ床面積が確保可能であり、規模想定 of $24,000 \text{ m}^2 \sim 28,000 \text{ m}^2$ を確保したとしても、十分に既存の敷地内での整備が可能（市民も利用しやすく、部署間の職員連携も容易）である。  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved 【候補地 B】 ・$5,753.27 \text{ m}^2 \times 300\% = 17,259.81 \text{ m}^2$ 庁舎の規模想定が約 $24,000 \text{ m}^2 \sim 28,000 \text{ m}^2$ であることから、既存の法定容積率（300%）を勘案すると、機能を分散配置（市民の利用しやすさ、部署間の職員連携に懸念）しなければならない。 具体的には、別館（$4,200 \text{ m}^2$）を継続的に運用した場合に、$20,800 \text{ m}^2$ 程度の庁舎を新規に整備することになるが、旧館・新館敷地のみではその全てが確保されないこととなる。その他（市民会館跡地等）の敷地も活用しながら、分棟型の配置を検討しなければならない可能性が高い。  Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	△

中項目	建設候補地に係る不確定要因	
評価内容	埋蔵文化財等の不確定要素による事業リスク	
評価の視点	新庁舎・仮庁舎の建設地の埋蔵文化財等の有無による事業費や工期等への影響について評価する。	
評価指標	埋蔵文化財が候補地周辺に ほとんど存在していない:○ 隣接街区等、近接した区域に存在している:△ 集積している:×	
根拠資料	出典:岸和田市遺跡分布図  ・候補地 A は周辺に埋蔵文化財がほとんどないと推測されるが、候補地 B は岸和田城に隣接していることもあり、周辺一帯に埋蔵文化財が集積している。 ・ただし、いずれの候補地においても、工事実施時に、試掘調査を行い、遺構が認められれば、本調査を実施する必要がある。	
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)
	○	×

中項目	事業期間																																																																																																																																																																																																																																																																				
評価内容	事業期間の長期化によるコスト増リスク																																																																																																																																																																																																																																																																				
評価の視点	庁舎の敷地形状等により工期が長期化することにより、コスト増等を招く可能性があることから、工事期間を評価する。																																																																																																																																																																																																																																																																				
評価指標	新庁舎の開設に至るまで、本市が想定する 3 年の工事期間で 収まる:○ 数か月超える:△ 1年以上長期化する:×																																																																																																																																																																																																																																																																				
根拠資料	本年度調査結果																																																																																																																																																																																																																																																																				
	【候補地 A】																																																																																																																																																																																																																																																																				
	<table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="12">初年度</th><th colspan="12">2年度</th></tr><tr><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th></tr><tr><td>① 新庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>② 立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>10ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③ 旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④ 本館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>— 移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				初年度												2年度												施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	① 新庁舎	新築																									② 立体駐車場	新築											10ヵ月														③ 旧館	解体																									④ 本館	解体																									— 移転作業	—																																																																																																					
			初年度												2年度																																																																																																																																																																																																																																																						
	施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24																																																																																																																																																																																																																																											
① 新庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
② 立体駐車場	新築											10ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																									
③ 旧館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
④ 本館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
— 移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																				
<table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="12">3年度</th><th colspan="12">4年度</th></tr><tr><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>25</th><th>26</th><th>27</th><th>28</th><th>29</th><th>30</th><th>31</th><th>32</th><th>33</th><th>34</th><th>35</th><th>36</th><th>37</th><th>38</th><th>39</th><th>40</th><th>41</th><th>42</th><th>43</th><th>44</th><th>45</th><th>46</th><th>47</th><th>48</th></tr><tr><td>① 新庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>29ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>② 立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③ 旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④ 本館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>— 移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				3年度												4年度												施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	① 新庁舎	新築					29ヵ月																				② 立体駐車場	新築																									③ 旧館	解体												6ヵ月													④ 本館	解体																				5ヵ月					— 移転作業	—																																																																																																						
		3年度												4年度																																																																																																																																																																																																																																																							
施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48																																																																																																																																																																																																																																												
① 新庁舎	新築					29ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																															
② 立体駐車場	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
③ 旧館	解体												6ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																								
④ 本館	解体																				5ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																
— 移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																				
【候補地 B】																																																																																																																																																																																																																																																																					
<table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="12">初年度</th><th colspan="12">2年度</th></tr><tr><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th><th>7</th><th>8</th><th>9</th><th>10</th><th>11</th><th>12</th><th>13</th><th>14</th><th>15</th><th>16</th><th>17</th><th>18</th><th>19</th><th>20</th><th>21</th><th>22</th><th>23</th><th>24</th></tr><tr><td>① 分棟庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>21ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>② 仮庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③ 旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④ 新館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑤ 本館庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑥ 仮庁舎</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑦ 立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>— 移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				初年度												2年度												施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	① 分棟庁舎	新築																				21ヵ月					② 仮庁舎	新築						6ヵ月																			③ 旧館	解体																									④ 新館	解体																									⑤ 本館庁舎	新築																									⑥ 仮庁舎	解体																									⑦ 立体駐車場	新築																									— 移転作業	—																								
		初年度												2年度																																																																																																																																																																																																																																																							
施設名	工事種別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24																																																																																																																																																																																																																																												
① 分棟庁舎	新築																				21ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																
② 仮庁舎	新築						6ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																														
③ 旧館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
④ 新館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
⑤ 本館庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
⑥ 仮庁舎	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
⑦ 立体駐車場	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
— 移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																				
<table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="12">3年度</th><th colspan="12">4年度</th></tr><tr><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>25</th><th>26</th><th>27</th><th>28</th><th>29</th><th>30</th><th>31</th><th>32</th><th>33</th><th>34</th><th>35</th><th>36</th><th>37</th><th>38</th><th>39</th><th>40</th><th>41</th><th>42</th><th>43</th><th>44</th><th>45</th><th>46</th><th>47</th><th>48</th></tr><tr><td>① 分棟庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>② 仮庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③ 旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td>6ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④ 新館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑤ 本館庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑥ 仮庁舎</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑦ 立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>— 移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				3年度												4年度												施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	① 分棟庁舎	新築																									② 仮庁舎	新築																									③ 旧館	解体				6ヵ月																					④ 新館	解体										5ヵ月															⑤ 本館庁舎	新築																									⑥ 仮庁舎	解体																									⑦ 立体駐車場	新築																									— 移転作業	—																								
		3年度												4年度																																																																																																																																																																																																																																																							
施設名	工事種別	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48																																																																																																																																																																																																																																												
① 分棟庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
② 仮庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
③ 旧館	解体				6ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																																
④ 新館	解体										5ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																										
⑤ 本館庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
⑥ 仮庁舎	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
⑦ 立体駐車場	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
— 移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																				
<table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="12">5年度</th><th colspan="12">6年度</th></tr><tr><th>施設名</th><th>工事種別</th><th>49</th><th>50</th><th>51</th><th>52</th><th>53</th><th>54</th><th>55</th><th>56</th><th>57</th><th>58</th><th>59</th><th>60</th><th>61</th><th>62</th><th>63</th><th>64</th><th>65</th><th>66</th><th>67</th><th>68</th><th>69</th><th>70</th><th>71</th><th>72</th></tr><tr><td>① 分棟庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>② 仮庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>③ 旧館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>④ 新館</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑤ 本館庁舎</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>24ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑥ 仮庁舎</td><td>解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1.5ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>⑦ 立体駐車場</td><td>新築</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>8ヵ月</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>— 移転作業</td><td>—</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				5年度												6年度												施設名	工事種別	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	① 分棟庁舎	新築																									② 仮庁舎	新築																									③ 旧館	解体																									④ 新館	解体																									⑤ 本館庁舎	新築										24ヵ月															⑥ 仮庁舎	解体												1.5ヵ月													⑦ 立体駐車場	新築																				8ヵ月					— 移転作業	—																								
		5年度												6年度																																																																																																																																																																																																																																																							
施設名	工事種別	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72																																																																																																																																																																																																																																												
① 分棟庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
② 仮庁舎	新築																																																																																																																																																																																																																																																																				
③ 旧館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
④ 新館	解体																																																																																																																																																																																																																																																																				
⑤ 本館庁舎	新築										24ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																										
⑥ 仮庁舎	解体												1.5ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																								
⑦ 立体駐車場	新築																				8ヵ月																																																																																																																																																																																																																																																
— 移転作業	—																																																																																																																																																																																																																																																																				
・候補地 A は、新庁舎及び立体駐車場の整備にあたり、およそ 29 か月で整備、開設まで含めると 30 か月を要する。 ・候補地 B は、分棟庁舎と仮庁舎で 21 か月を要し、その後、旧館・新館の解体を経て本館庁舎の整備・開設まで 58 か月を要する。																																																																																																																																																																																																																																																																					
評価結果	候補地 A (福祉総合センター敷地)	候補地 B (現庁舎位置)																																																																																																																																																																																																																																																																			
	○	×																																																																																																																																																																																																																																																																			

5.3 評価結果

新庁舎整備における候補地として、福祉総合センター敷地及び現庁舎位置における評価結果は下記のとおりである。

図表 5-1 評価結果一覧

評価項目			評価								評価結果		
大項目	中項目		評価内容	ページ 番 号	内訳		得点		得点率				
	評価 満点	内訳点			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	地震による被害（上司部帯地震想定）	p.1	○	○	18.375	15.375	74%	62%		
				津波による被害（南海トラフ最大想定）	p.2	○	△						
				液状化による被害（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							
		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	市民の日常利用が見込まれる他公共機関の立地状況	p.10	○	△	16.666	15.833	83%	79%		
				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	○	△						
				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	○	○	15.000	20.000	75%	100%		
				地域性の総合評価			10.000					10.000	
		10	地域貢献性（将来性）	圏外地の活用による地域の発展	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	×	△	2.000	8.500	20%	85%		
				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	庁舎の整備が周辺人口に与える影響	p.18	×	○						
				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	渋滞発生へのしづらさ	p.19	△	○					環境負荷の低減の総合評価	
経済性 （実現 性）	25	10	事業費	庁舎整備に関する事業費	p.20	×	△	15.000	7.500	60%	30%		
				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	○	△						
				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%			

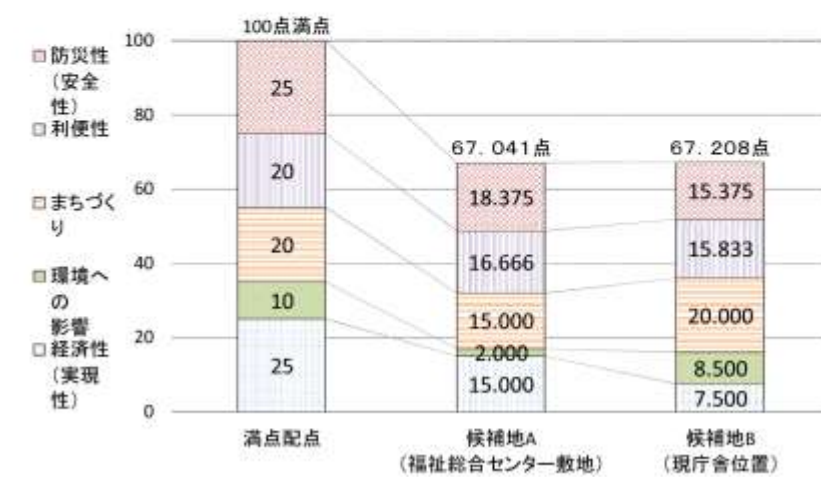
各候補地の評価

評価項目	満点配点	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	18.375	15.375
利便性	20	16.666	15.833
環境への影響	10	2.000	8.500
経済性（実現性）	25	15.000	7.500
合計	100	67.041	67.208

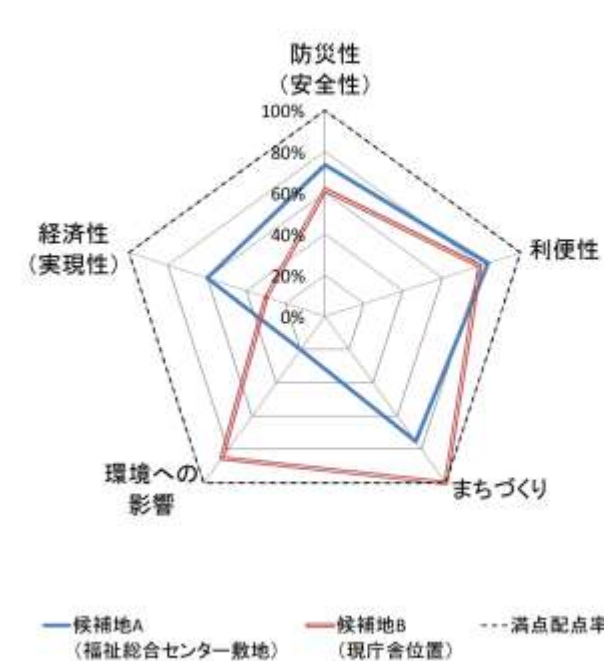
評価得点率

評価項目	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）	73.5%	61.5%
利便性	83.3%	79.2%
環境への影響	20.0%	85.0%
経済性（実現性）	60.0%	30.0%

各候補地の評価



評価得点率



また、定量的な評価が困難な項目として、以下が挙げられる。

< 定量的な評価が困難な項目について >

< 跡地の活用方策について >

- ・建設地として選定されなかった場合の土地利用について、民間事業者による活用を期待しており、民間事業者へのサウンディング型市場調査（6 者参加）を行ったところである。
- ・その結果として、候補地 A は、駅前立地の優位性から商業施設や宿泊施設、福祉センターとの連携を期待する医療施設の整備が一案として示されるものの、福祉センターとの敷地分割や交差点付近の交通問題等があることから、現実的には参入が難しいという意見がみられた。
- ・一方候補地 B は、岸和田城の門前を活かした緑化や道の駅等の小規模商業施設、スポーツ施設、福祉系施設等が一案として示されるものの、現実的に民間事業者が参入する場合には、埋蔵文化財リスクがあることや土地等の賃料設定を低くする必要があるなどが課題となるという意見がみられた。
- ・以上から、駅前の立地状況から候補地 A について民間活用についてやや優位性がえられたものの、いずれの敷地においても絶対的な民間活用のポテンシャルは確認できなかった。

< 市民意向について >

- ・庁舎建替えについて現庁舎ならびに福祉総合センターの地元町会（岸城北部、岸城南部、本町、野田町）への説明会を実施するとともに、市民向け説明会を市民センター等（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）で実施している。
- ・その結果として、どちらに新庁舎が整備されるべきという意見はなかったものの、現庁舎位置についての意見が多くみられた。
- ・具体的には、現在地で新庁舎を建替える場合には、岸和田城と一体となったまちづくりを踏まえた、庁舎の規模、景観についての配慮などを望む声のほか、現在地の防災性を心配する意見などがあった。
- ・また、跡地となる場合についても、どのように利用されるのか、規模と周辺景観への配慮は求めることができるのかなどについての意見があった。

6 会議等運営支援

以下の 2 回分の会議運営を支援した。会議資料及び議事概要は別資料とする。

開催日時	議題
平成 30 年 10 月 24 日 (水) 14:00～	1. サウンディング型調査結果について 2. 市民説明会開催結果について 3. 庁舎建設候補地の比較検討中間報告 各敷地比較のための調査検討状況の説明 4. 平成 30 年度から 31 年度にかけてのスケジュール案
平成 30 年 12 月 4 日 (火) 14:00～	1. 庁舎建設候補地の比較検討結果 客観的評価について 2. 市民からの意見、要望等について 3. その他