

庁舎建設基本設計発注に向けた条件整理に関する報告書

社団法人 公共建築協会

平成 22 年 3 月

庁舎建設基本設計発注に向けた条件整理に関する報告書

目次

1. 事業費縮減のための検討	1
1-1 施設規模の縮小	2
1-2 事業手法による縮減	19
1-3 工法・構造等による縮減	20
2. 配置計画・仮設庁舎の検討	21
2-1 土地利用計画の検討	21
2-2 配置計画の検討	23
3. その他の与条件の検討	29
4. 整備費等の検討	31
5. 財 源	32
6. 今後のスケジュール	33

庁舎建設基本設計発注に向けた条件整理

1. 事業費縮減のための検討

「厳しい財政状況の中で、昨今の経済状況を踏まえ、可能な限り庁舎建設基金（約 25 億円）の範囲内での建設を」といった市民意見等を受け、事業費縮減の手法等について検討する。

事業費を圧縮するためには、施設規模縮小、事業手法による縮減、工法・構造等による縮減が主な検討要素と考えられる。

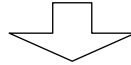
平成 21 年 3 月の庁舎建設基本計画策定後、「庁舎建設基本計画の見直し」及び「新庁舎建設における市民満足度向上のための実態調査」を実施し、事業費縮減の観点も含め、北本市における新庁舎の最適な庁舎規模・機能等について検討を実施した。

基本設計時点
(平成 21 年 3 月)

現状面積 約 5,700 m²

国基準等による算定（職員数等からの算定）
約 9,000 m²

他市事例等からの算定
9,825 m²～14,934 m²

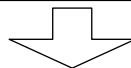


庁舎建設規模の目標
庁舎建設基本計画 約 8,500 m²程度

現在の検討

基本計画 8,500 m²の適正度の検証
総事業費、規模、工法等からの検討（基本計画の見直し）

実態調査業務における各課要望等の積み上げ、現状調査からの算出
約 9,000 m²



北本市庁舎として最適な庁舎規模・機能の設定
(設計と条件の設定)

今後の検討

基本設計業者等との協議による最適な庁舎規模・機能の決定
経済的・効率的な庁舎の具体化

1-1. 施設規模の縮小

(1) 事業費の観点からみた施設規模

庁舎建設基金財源内での整備を前提とすると、事業手法や工法・構造等により若干異なるが、解体撤去や仮設庁舎等の必要な費用を除く新庁舎の施設規模は下表 1.1 のように推測される。

表 1.1 庁舎建設基金内での新庁舎施設規模面積の試算

	記号	項 目	金額 (千円)	備 考
全 体	A	庁舎建設基金	2,526,800	平成19年末度時点
本体以外	B			
	B-1	設計・監理、 事前調査	140,000	想定
	B-2	解体撤去、仮設庁舎	320,000	
	B-3	外構等	120,000	
小計	B		580,000	
本 体	C=A-B	本体工事費	1,946,800	
施設規模	C/想定㎡単価		1,946,800/282.5 千円	≒ <u>6,890 ㎡</u>

現庁舎の延床面積は約5,700㎡であり、庁舎建設基金のみで建替えを図ろうとすると現状の約2割アップ程度の施設規模という試算となる。

地方債の上限に関しては、職員数から導かれる算定基準があり、上限は15億円程度まで起債が可能である。表 1.2、1.3 に起債額別の施設規模試算案を記す。

表 1.2 起債額3億円の場合の新庁舎施設規模面積の試算

	記号	項 目	金額 (千円)	備 考
庁舎建設基金	A-1		2,526,800	平成19年末度時点
起債額	A-2		300,000	設定額
計	A		2,826,800	
本体以外	B			
	B-1	設計・監理、 事前調査	150,000	想定
	B-2	解体撤去、仮 設庁舎	320,000	
	B-3	外構等	120,000	
計	B		590,000	B-1～4 の計
本 体	C=A-B	本体工事費	2,236,800	
施設規模	C/想定㎡単価		2,236,800/282.5 千円	≒ <u>7,918.0 ㎡</u>

表 1.3 起債額 5 億円の場合の新庁舎施設規模面積の試算

	記号	項 目	金額 (千円)	備 考
庁舎建設基金	A-1		2,526,800	平成 19 年末度時点
起債額	A-2		500,000	設定額
計	A		3,026,800	
本体以外	B			
	B-1	設計・監理、 事前調査	150,000	想定
	B-2	解体撤去、仮 設庁舎	320,000	
	B-3	外構等	120,000	
計	B		590,000	B-1～4 の計
本 体	C=A-B	本体工事費	2,436,800	
施設規模	C/想定㎡単価		2,436,800/282.5 千円≒8,625.0 ㎡	

表 1.3 のように 5 億円程度の起債で、数字上は延床面積 8,500 ㎡程度の新庁舎等の整備が可能と考えられるが、情報設備等新庁舎整備に付随する項目は含んでいないため、逐次検討段階における財政状況等を見据えて決定する必要がある。

(2) 機能面からみた最低施設規模の検討

現状施設に対する意見を踏まえながら、新庁舎に求められる次のような機能を満たす最低許容面積をここでは考察する。

なお、事務室に関する記述は、床面積を基本に押さえながら計画を遂行していく建築設計側からの視点によるものであり、オフィスレイアウトの専門分野からの視点とは若干異なる。別途、北本市新庁舎建設に向けた住民満足度向上のための実態調査業務において職員の満足度や必要スペース数調査等が行われている。詳細のすり合わせが設計時において必要と考えられる。

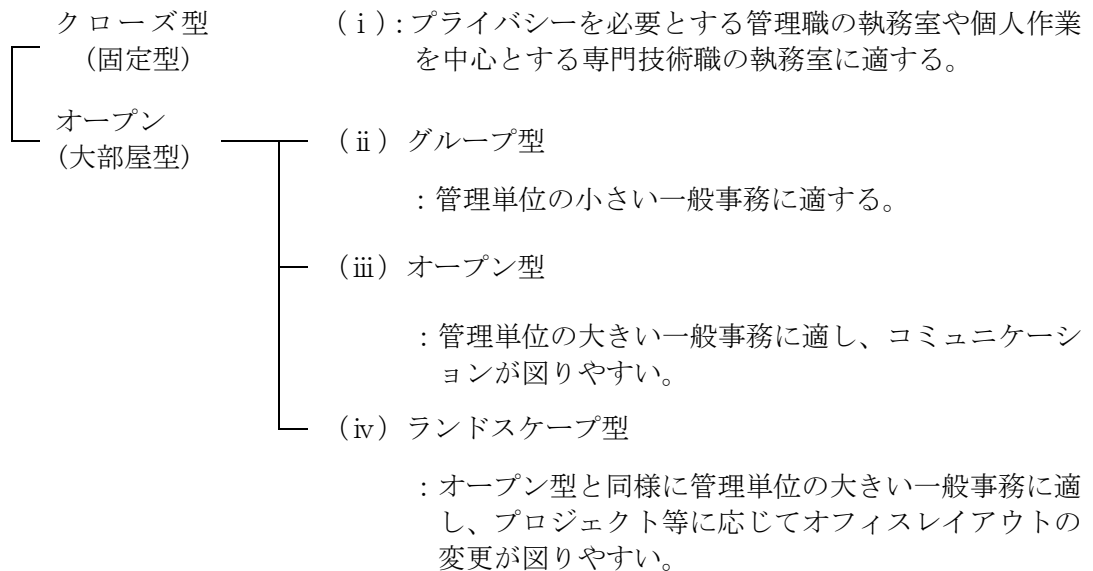
また、ここで挙げられた規模・単位面積等については、あくまでも基準や事例等から設定したものであり、現時点では庁舎規模算出のための参考値として扱い、実際の規模については、今後行われる基本設計において詳細な検討が行われることとなる。

1) 事務室

オフィスレイアウト、デスクレイアウト、1人あたりの面積の設定から事務室面積の検討を行う。

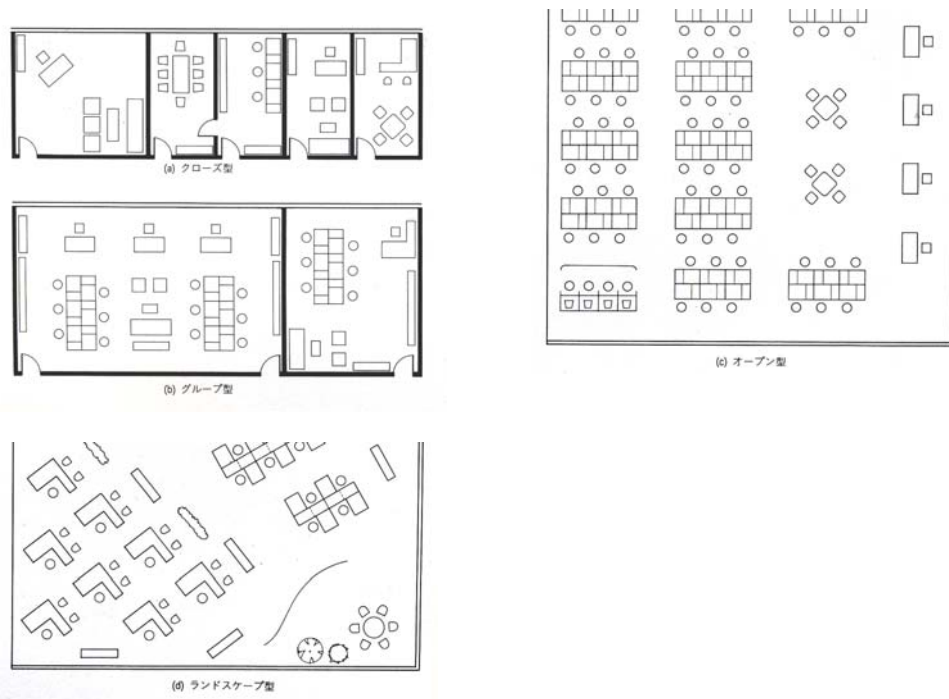
a) オフィスレイアウト

業務の内容等によりオフィスレイアウトは異なり、一般的に次のように分類される。



それぞれ必要とされる面積は、形式により異なり、一般的にオープン型<グループ型<ランドスケープ型、クローズ型となる。

図 1.1 オフィスレイアウトの分類 (『新建築設計ノート オフィスビル』彰国社より)



庁舎の場合、市民に直接対応する課等はオープン型、情報を慎重に扱う課等はクローズ型やグループ型が一般的と考えられるが、近年のオフィスレイアウトはプロジェクトごとのコミュニケーションをより一層図るためにランドスケープ型とする例も多くなってきている。

なお、オフィスレイアウトの詳細については、新庁舎建設後の執務体制や窓口形式等による影響も受けるため、基本設計時点で設定するものとする。

b) デスクレイアウト

デスクレイアウトは概ね次のように大別される。

(i) 対面式

：机を向かい合わせに並べ、責任者を中心にグループ化されたもので、コミュニケーションがとれやすい一方、プライバシーに欠けやすい。

(ii) 並行式（同向配置）

：机を同一方向に並べ、仕事単位にグループ化されたもので、プライバシーが保たれる一方、コミュニケーションに欠けやすく、談話スペースを近辺に設けることが望ましい。

(iii) スタグ式（又はクラスター式）（交互配置）

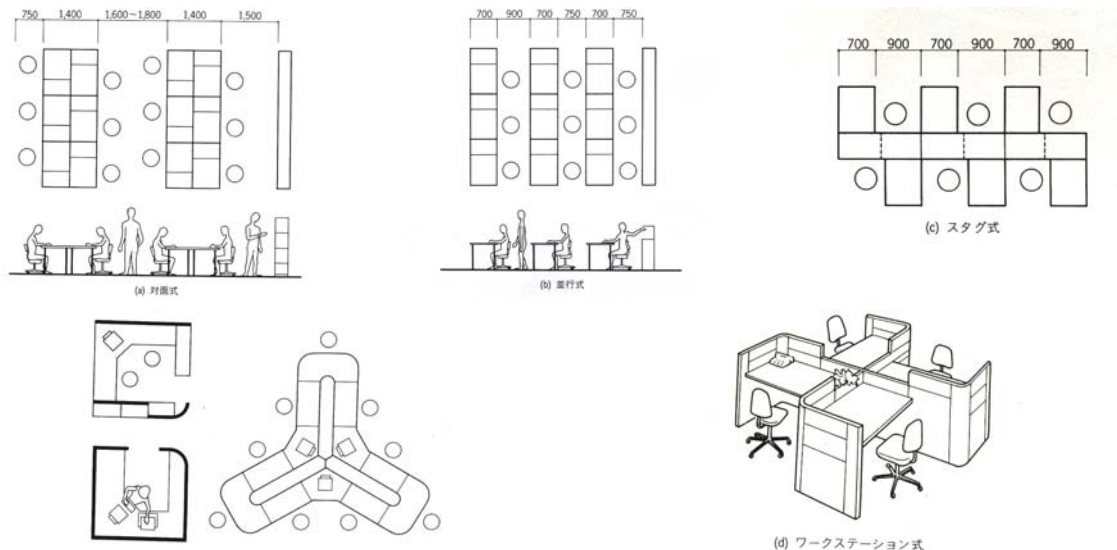
：下図のように机を一定の間隔で交互に配置する形式で、視線が合わないため仕事に集中しやすい、机の有効利用や収納スペースの増大を図りやすいというメリットがある。

(iv) ワークステーション式

：机は個人のものという考え方ではなく、仕事を遂行するための場として捉える形式で、基本単位として仕事の内容に合わせて最小の什器・機器等を組み合わせ、人を配置する。

それぞれ必要とされる面積は、形式により異なり、一般的に対面式<並行式<スタグ式、ワークステーション式となる。

図 1.2 デスクレイアウトの分類（『新建築設計ノート オフィスビル』彰国社より）



c) 1人あたりの面積の設定

現状における各課等の1人あたりの面積を表1.4、1.5に記す。なお、各課の人数については、臨時職員、非常勤職員等の人数も含めている。

表 1.4 現況庁舎 課ごとの1人あたりの面積(1)

庁舎	階	課名・室名		面積(㎡)	人数	1人あたりの面積(㎡/人)	備 考	
第1庁舎	1階	市民課		141.3	㎡	25	5.7	
		税務課	市民税・固定資産税担当	128.0	〃	26	4.9	
		税務課	納税担当	71.2	〃	16	4.5	
		電話交換室		14.5	〃	—	—	
		相談室(第1)		14.8	〃	—	—	
		会計課		63.8	〃	8	8.0	
		警備員室		14.7	〃	—	—	
		くらし安全課		78.3	〃	17	4.6	
		みどり環境課		66.4	〃	7	9.5	
			上記 小計	593.0				
			その他トイレ、交通部分等	354.0	〃	—	—	
		1階 計	947.0					
	2階	政策推進課		70.8	㎡	14	5.1	
		秘書広報課		41.7	〃	7	6.0	
		市長室		27.1	〃	1	27.1	
		副市長室		20.4	〃	1	20.4	
		応接室		23.5	〃	—	—	
		議場		104.3	〃	—	—	
		傍聴席		16.3	〃	—	—	
		防災無線室		5.5	〃	—	—	3階
			上記 小計	309.6				
			その他トイレ、交通部分等	39.9	〃	—	—	
		2階 計	349.5				一部3階も含む	
	第1庁舎 計	1,296.5						
第2庁舎	1階	こども課		72.7	㎡	26	2.8	
		健康づくり課		59.3	〃	20	3.0	
		福祉課		86.6	〃	21	4.1	
		福祉課	生活保護担当	25.1	〃	8	3.1	
		保険年金課		116.1	〃	26	4.5	
		高齢介護課		78.7	〃	24	3.3	
		保健福祉部長室		13.0	〃	1	13.0	
		相談室(第2)		7.7	〃	—	—	
		相談室(第3)		12.3	〃	—	—	
		相談室(第3)		12.3	〃	—	—	
			上記 小計	483.8				
			その他トイレ、交通部分等	260.2	〃	—	—	
		1階 計	744.0					
	2階	総務課		114.3	㎡	27	4.2	
		総務部長室		18.6	〃	1	18.6	
		総合政策部長室		13.1	〃	1	13.1	
		協働推進課		27.9	〃	6	4.7	
		土地開発公社		32.4	〃	8	4.1	
		議会事務局		52.3	〃	6	8.7	
		正副議長室		35.0	〃	—	—	
		議員控室		64.0	〃	—	—	
		委員会室(1)		24.7	〃	—	—	
		委員会室(2)		30.8	〃	—	—	
		委員会室(3)		25.1	〃	—	—	
		図書室		15.4	〃	—	—	
		コピー室		12.5	〃	—	—	
			上記 小計	466.1				
			その他トイレ、交通部分等	376.0	〃	—	—	
			2階 計	842.1				

表 1.5 現況庁舎 課ごとの 1 人あたりの面積 (2)

庁舎	階	課名・室名	面積(㎡)	人数	1人あたりの面積(㎡/人)	備 考
第 3 庁舎	1 階	書庫(1)	23.4 ㎡	—	—	
		書庫(2)	34.9 "	—	—	
		書庫(3)	34.9 "	—	—	
		物置	34.2 "	—	—	
		印刷室	24.4 "	—	—	
		倉庫(土木課)	21.1 "	—	—	
		1階 計	172.9			
	2 階	くらし安全課	28.1 ㎡	3	9.4	
		都市計画課	68.9 "	10	6.9	
		産業振興課	69.9 "	8	8.7	農業委員会事務局含む
		市民経済部長室	19.0 "	1	19.0	
		研修室	49.3 "	—	—	
		相談室(第5)	41.6 "	—	—	
		上記 小計	276.8			
		その他トイレ、交通部分等	406.9 "	—	—	
		2階 計	683.7			一部3階も含む
	第3庁舎 計		856.6			
第 4 庁舎	1 階	道路課	91.5 ㎡	13	7.0	
		南部地域整備課	22.3 "	3	7.4	
		都市整備部長・参与	17.5 "	2	8.8	
		下水道課	69.4 "	7	9.9	
		建築開発課	77.9 "	12	6.5	
		書庫(道路課)	7.0 "	—	—	
		更衣室(男)	10.0 "	—	—	
		更衣室(女)	6.9 "	—	—	
		上記 小計	302.5			
		その他トイレ、交通部分等	151.5	—	—	
	1階 計		454.0			
	2 階	学校教育課	61.1 ㎡	9	6.8	
		体育課	34.0 "	5	6.8	
		教育総務課	40.0 "	5	8.0	
		生涯学習課	65.6 "	15	4.4	
		教育部長室	17.2 "	1	17.2	
		教育長室	30.6 "	1	30.6	
		職員組合事務所	39.4 "	—	—	
		打合室	11.0 "	—	—	
		倉庫(教育部)	8.0 "	—	—	
		更衣室(男)	9.9 "	—	—	
		上記 小計	316.8			
		その他トイレ、交通部分等	129.0	—	—	
	2階 計		445.8			
	第4庁舎 計		899.8			

上記表からわかるように 1 人あたりの面積は 3.0～5.7 ㎡程度となっている。

後述するが、一般的なオフィスにおける 1 人あたりの面積は、5.0 ㎡～6.5 ㎡程度と考えられており、全体的に標準的なオフィス環境より狭い状況となっている。

特に第 2 庁舎の 1 階部分においては、1 人あたりの面積がかなり低い値となっており、仕事の効率性やプライバシーの確保等が十分にできていないことが読み取れる。

一般的にはオフィスレイアウト・デスクレイアウト別の1人あたりの面積は、概ね次のように考えられている。

図 1.3 主なレイアウト別1人あたりの面積
(『コンパクト建築設計資料集成』日本建築学会 編、丸善(株)より)

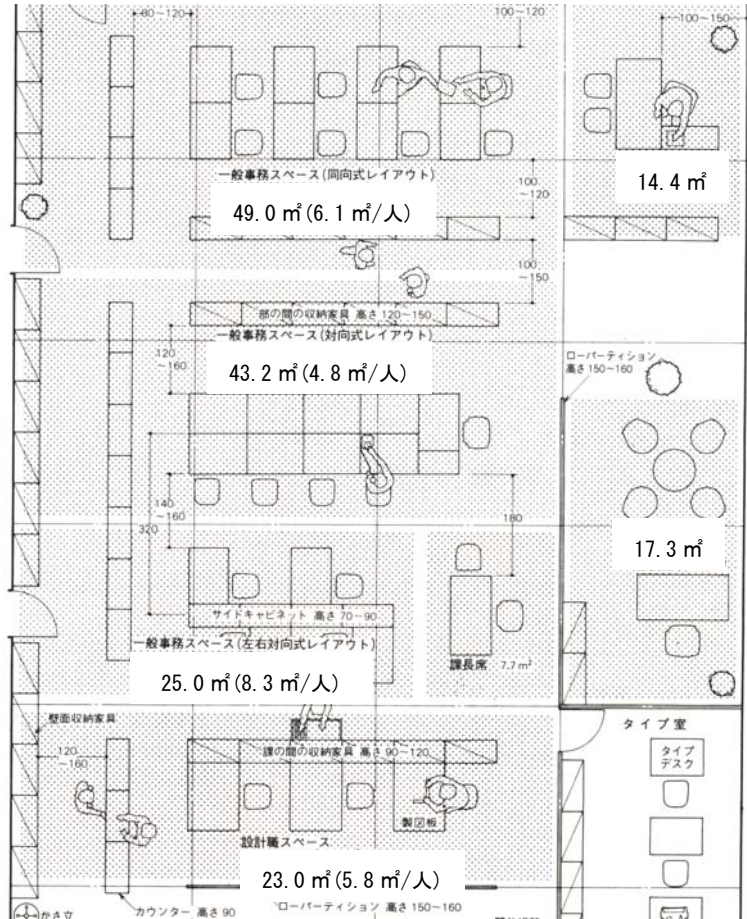


図 1.4 対面式のレイアウト例

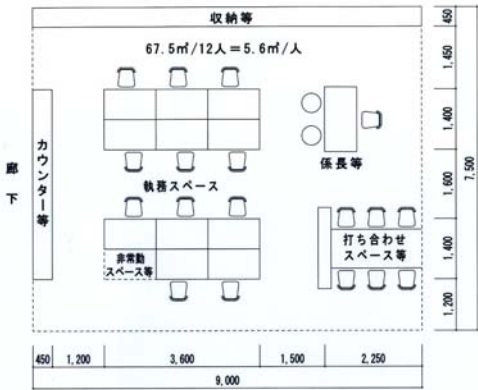
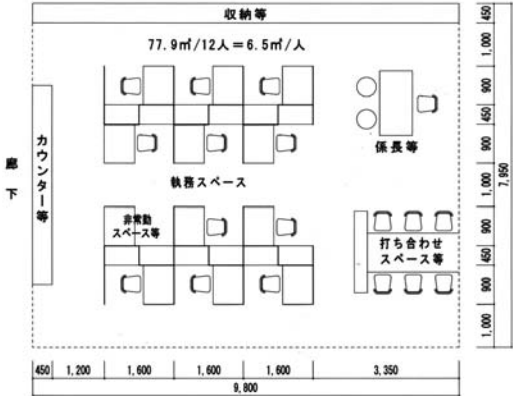


図 1.5 スタグ式又はクラスター式のレイアウト例



庁舎の場合、市民サービスを主眼とする課等に関しては“オープン型、対面式”のレイアウトが従来一般的と考えられており、職員1人あたりの面積はより5.8～6.1㎡程度である。(図1.3参照)

ただし、個々の業務の集中度の向上や懸案事項等の日常的な収納の効率性、またよりきめ細やかな市民サービスの遂行にあたっては、

- ・スタグ式又はクラスター式レイアウト(図1.5の例参照)等の検討
- ・相談スペース等の設置
- ・書類等プリントアウト・コピースペース等の確保

等についても考慮する必要がある、6.5㎡/人程度で見込むことが望ましい。

実際には、基本設計段階において各室の形態、人数、執務内容等により各事務室の面積を決定することとなるが、ここでは一般事務スペースを後述のA案で6.5㎡/人、B案では5.8㎡/人として試算する。(臨時職員は一般職同等としているが、面積を切り詰めているB案のうち、B-2案では若干下回る5.0㎡/人で設定した。)

なお、製図者等の必要スペースに関しては、近年CADの普及により製図板を必要とした時代よりは若干小さくなっている。ただし、大きな図面を広げての打ち合わせやチェック等は必要であり、ここでは図1.3の8.3㎡/人に、打ち合わせスペース等を加算し、9.0㎡/人程度とする。

役員等のスペースに関しては、図1.3等より次のように設定する。

◎三役特別職	: 59.4㎡/人 (国土交通省新営庁舎面積算定基準より)
◎部長次長級	: 18.0㎡/人 (図1.3より)
◎課長級	: 15.0㎡/人 (図1.3より)
◎課長補佐以下一般職	: 6.5㎡/人 (A案)、5.8㎡/人 (B案)
◎製図者等	: 9.0㎡/人 (上記より)

2) 会議室

現状の庁舎においては、次の諸室を会議等で利用しており、議会中や会議が集中する時期等においては、その利用がかなり制限されている状況にある。統計調査の準備から実施にいたるまでの長期の作業や入札、監査、各種文書発送手続き時の作業場として使われるケースも多い。また、新庁舎においては防災拠点における“指令本部”としての役割も求められることから、議会関連とは別に会議スペースを設けることが重要と考えられる。

また、現状においては文化センター会議室、研修室等を利用して会議を実施している状況もあるが、市民の利用についても勘案する必要がある、今後調整を行う必要がある。

・第1委員会室	約 22.8㎡
・第2委員会室	約 29.9㎡
・第3委員会室	約 22.5㎡
・第4委員会室	約 25.4㎡
・研修室	約 48.6㎡
・第5相談室	約 39.6㎡
・会議室	約 53.0㎡
計	241.8㎡

国の一般的な庁舎を計画する場合の国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準では、職員 100 人あたり 40 m²とし、10 人増すごとに 4 m²増加するとなっている。ただし、この通りに設計・建設が行われると、会議室が圧倒的に足りないという事態となることが多い。それを回避するためには、計画段階で会議室に転用できるようなスペースを設けておくといった事前の心積もりが必要となる。

参考として上記面積算定基準に沿って、職員 308 人の場合の会議室面積を求めると、
 $308 \text{ 人} \div 100 \text{ 人} = 3$ 、余りは 10 人に満たず $\rightarrow 3 \times 40 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$
となる。

臨時職員を含めて計算すると、
 $393 \text{ 人} \div 100 \text{ 人} = 3$ 、余りは 93 人 $\rightarrow 3 \times 40 \text{ m}^2 + 9 \times 4 \text{ m}^2 = 156 \text{ m}^2$
となる。

現況は約 240 m²であり計算上は満たしているが、実際には適正な会議運営ができていないことから、会議の実施状況やその際の人数、文化センターとの連携等も踏まえて、広さや室数等の設定を行う必要がある。

庁舎等で実際に必要となる会議スペースは、一般的に事務室の概ね 6 %～10 %程度となるといわれている。

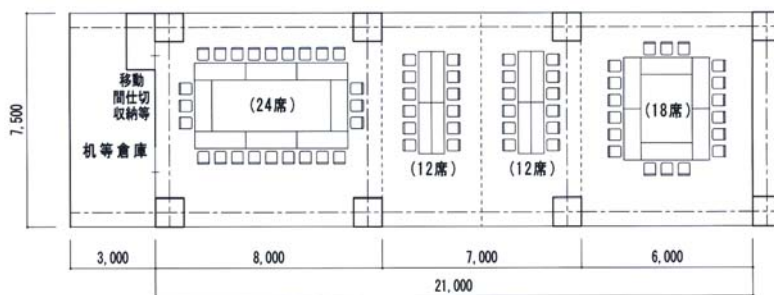
後述するが、北本市新市庁舎の望ましい事務スペースの集計は 3,000 m²程度と推計されるため、仮にその 6 %としても、

$3,000 \text{ m}^2 \times 0.06 = 180.0 \text{ m}^2$
程度となる。

近年は会議スペースの確保に加え、出席者数に応じて移動間仕切等により部屋の大きさの可変性をもたせ、フレキシブルに多様な会議に対応させることも求められる。

ここでは移動間仕切のための収納や机等のための倉庫も若干考慮し、180 m²程度と設定する。

図 1.6 会議室レイアウト案



◎ 会議スペース 21.0m × 7.5m + 机等倉庫 3.0m × 7.5m = 180.0m²

3) 多目的室

現状、多くの職員は昼食時自席で食事を摂らざるをえない状況にある。

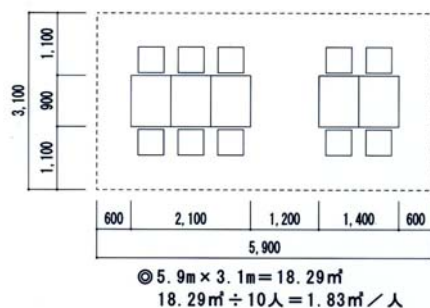
前述の事務室の面積の検討からもわかるように、1人あたりの事務スペースを余裕もって確保できる状況にはなく、特に窓口においては交代制を取っているにもかかわらず、市民の目を気にする場合も少なくない。

福利厚生や業務効率の向上の観点からもリフレッシュのための空間は必須と考えられ、これを多目的室として検討する。なお、多目的室は昼食時以外には、会議スペース等としても活用することを前提とする。

カフェテリア等の客席の単位面積は、 $1.4 \sim 1.9 \text{ m}^2/\text{人}$ 程度とされている。(図 1.7 参照)

ここでは自販機スペースやゴミ箱等のスペースも若干見込み、 $2.0 \text{ m}^2/\text{人}$ 程度と設定し、職員数 308 人の 6 割が同時に利用できる規模と設定する。

図 1.7 多目的室 客席（食卓）部分 基本単位面積求積図



4) 議会関連

現状の議会関連の諸室面積は次のようになっており、議員控室等に関して特に狭隘との指摘が多い。

- ・ 議場(傍聴席含む) 約 124.0 m^2
- ・ 議員控室 約 66.3 m^2
- ・ 正副議長室 約 35.3 m^2
- ・ 第1委員会室 約 22.8 m^2
- ・ 第2委員会室 約 29.9 m^2
- ・ 第3委員会室 約 22.5 m^2
- ・ 第4委員会室 約 25.4 m^2
- ・ 傍聴席 約 22.6 m^2

計 348.8 m^2

総務省自治財政局通知における面積算定基準では、議員1人あたり 35.0 m^2 となっている。

現状の議員数は20名であるため、この規定によると

$$20 \text{ 人} \times 35.0 \text{ m}^2/\text{人} = 700.0 \text{ m}^2$$

となるが、これは予算を計上するための施設面積全体の想定値であり、議場に入る前のホールやラウンジ、廊下等を含めた面積と考えられる。

後述の面積表ではホールやラウンジ等は「交通部分」に含むこととし、必要面積は

現状の約3割増の450.0 m²程度と設定する。

なお、委員会室の数、図書室の設置等の詳細については、今後の基本設計において議会事務局等とのすり合わせを実施するものとする。

また、近年では議場等の多目的利用の事例も増えていることから、庁舎全体面積の縮小等を考慮しながら、利用方法や規模の設定を行うものとする。

5) 市民ホール等

“市民ホール”という市民の集会の場や活動等の発表の場など、人それぞれ様々なイメージを持たれがちであるが、ここではロビー等も含めて多目的な用途に対応できるスペースとして位置づける。

新庁舎は防災上の拠点となることが求められており、災害時における臨時的な集会等の場として、また日常時における市民活動の発表の場等でも活用できるような場として、ある程度の規模のスペースの整備が求められる。

また、隣接する文化センターと連携し、その補完的な役割を担う場としても考慮する必要がある。また、市民との共働スペースや情報公開スペース等の設置も求められており、それらを総合的に考慮した計画が重要となる。

窓口形式や多機能化、複合化についても検討する必要があるが、詳細は基本設計のなかで調整を行うこととする。

現状の施設ではホールと呼べる場は、第1庁舎のロビー、待合室等を兼ねたエントランスホールしかなく、日光があまり差し込まないため暗い印象を与えている。

このスペースを明るい“開かれた”空間、一新した庁舎というイメージを創出することが新市庁舎の創出における重要なテーマのひとつと考えられる。

立席での集会の場合、盆踊り等でお互いに触れ合わない間隔、周囲の人と圧迫感を感じない程度の距離感は1.5 m²/人程度とされている。

各部署や地区の代表等100人程度の集会を想定すると、市民のスペースは1.5 m²/人×100人=150 m²となるが、説明者や周囲の必要スペース、受付等を考慮すると、その3倍450 m²以上の面積が必要と考えられる。

後述の面積表では、新営一般庁舎面積算定基準より受付等として170 m²程度が見込まれる。ただしこれは受付周辺の待合スペースも含んだ面積であり、ここに市民ホールとして300 m²を加算し、トータルで470 m²程度の面積を想定する。

図 1.8 市民ホール等模式図(市民等100人程度が立席で集会の場合(図は作図上、整列状態で記載))



6) その他

◎倉庫

： 現状、文書等の整理・保存等は外部への委託としている状況もあるが、業務の効率性や委託費用縮減等の観点から、全て新庁舎で整備することが望ましいと考えられる。

なお、現庁舎全体の倉庫の割合は20%となっており、国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準では、倉庫面積は事務室面積の13%程度とされていることから、現時点において計算上は必要面積を満たしていることとなっている。

庁舎の建設にあたり、現状の分散化された状態の解消を図るとともに、不要な備品類の処分等の対応が必要となる。

限られた庁舎建設基金を見据えると、現在の庁舎のなかでは比較的建設年度の新しい第4庁舎（平成9年3月竣工）を残し、倉庫として利用することも選択肢のひとつと考えられる。

そこで後述の面積表では、新市庁舎を1棟とする望ましい床面積の案をA-1案、第4庁舎を残して活用する案をA-2案と設定する。

また、床面積をぎりぎりに切り詰めた案をB案とし、そのうちの1棟案をB-1案、第4庁舎を残して活用する案をB-2案とする。

なお、第4庁舎は事務所として設計された建物であり、倉庫として利用するにあたっては設計床荷重が低いおそれがあり、間仕切り壁の増設等に加えて構造的な補強が必要と考えられる。

また、現状においてねぶた等を収納したテント倉庫に関しては、施設配置上、解体・撤去が想定され、その収蔵物の保管を別途検討する必要がある。

◎売店

： 日常的にちょっとした買い物等ができる場所が近隣にないため、売店的な機能を満たすスペースをロビーや市民ホール等に面して設置することを検討する。

新営一般庁舎面積算定基準では、売店面積は職員数 $\times 0.085 \text{ m}^2/\text{人}$ 程度と規定されている。

業者の採算上の問題や委託方法の問題等があるため、基本的な考え方としては、大規模な売店の設置は考慮せず、ここでは

職員数 $308 \text{ 人} \times 0.085 \text{ m}^2/\text{人} = 26.2 \text{ m}^2$ 程度と設定する。

◎交通部分（玄関・廊下・階段等）

： 現状では建物の階数や設備等の決定が行われていないことなどから、設計における自由度を確保することも勘案し、必要諸室合計の約40%と設定する。

◎その他諸室

： その他諸室に関しては、新営一般庁舎面積算定基準や現状面積等を参考として設定する。なお、今後実施される基本設計において、その他所室の構成や面積は全体面積や事業費等を考慮しながら決定していくものとする。

(3) 施設規模案

前述の各機能の検討を基に、施設規模の検討を行う。

ここでは現状で望ましいと考えられる延床面積の諸室構成案をA案とし、そのうち新市庁舎1棟とする案をA-1案、第4庁舎を残し活用する案をA-2案とする。

また、前述のような検討から延床面積を更に切り詰めた1棟案をB-1案、第4庁舎を活用する案をB-2案として記載する。(表1.6～表1.9 参照)

なお、ここで想定する規模については、たたき台としての案であり、各室の面積の確定を約束するものではない。具体的な面積等については、基本設計やオフィス設計における全体調整のなかで確定を行うこととなる。

表 1.6 A-1 案 (1 棟案)

区 分		職員数等	換算率等	単位面積 (㎡)	面積 (㎡)	備 考
事務室	三役特別職	3 人	18.0	3.3	178.2	国土交通省新営庁舎面積算定基準より
	部長次長級	18 人	1.0	18.0	324.0	前項検討より18.0㎡/人と設定
	課長級	27 人	1.0	15.0	405.0	前項検討より15.0㎡/人と設定
	課長補佐係長級	90 人	1.0	6.5	585.0	前項検討より6.5㎡/人と設定
	一般職員	152 人	1.0	6.5	988.0	同上
	製図者	18 人	1.0	9.0	162.0	前項検討より9.0㎡/人と設定
	臨時職員	85 人	1.0	5.8	493.0	前項検討より5.8㎡/人と設定
事務室 小計		393 人			3,135.2	a 職員等 1人当たり平均:8.0㎡/人
倉庫		3,135.2 ㎡	0.13		415.0	国土交通省新営庁舎面積算定基準より 上記 a×13%
会議室					180.0	前項検討より
売店					26.0	国土交通省新営庁舎面積算定基準より 0.085㎡*308人
多目的室(職員食事等)					369.6	308人*2.0㎡*0.6
その他(相談室、防災センター、電話交換室、医務室、更衣室、便所等)					1,121.6	
附属面積 小計					2,112.2	b
設備関係面積 小計					991.0	c 国土交通省新営庁舎面積算定基準 より想定
議事堂 小計					450.0	d
市民ホール(受付含む)					470.0	前項検討より
玄関、廊下、階段等交通部分		6,688.4 ㎡	0.40		2,675.4	上記 (a+b+c)×40%
交通部分等 小計					3,145.4	e
合 計					9,833.8	a+b+c+d+e 職員等 1人当たり平均:25.1㎡/人

表 1.7 A-2 案（第 4 庁舎活用案）

区 分		職員数等	換算率等	単位面積 (㎡)	面積 (㎡)	備 考
事務室	三役特別職	3 人	18.0	3.3	178.2	国土交通省新営庁舎面積算定基準より
	部長次長級	18 人	1.0	18.0	324.0	前項検討より18.0㎡/人と設定
	課長級	27 人	1.0	15.0	405.0	前項検討より15.0㎡/人と設定
	課長補佐係長級	90 人	1.0	6.5	585.0	前項検討より6.5㎡/人と設定
	一般職員	152 人	1.0	6.5	988.0	同上
	製図者	18 人	1.0	9.0	162.0	前項検討より9.0㎡/人と設定
	臨時職員	85 人	1.0	5.8	493.0	前項検討より5.8㎡/人と設定
事務室 小計		393 人			3,135.2	a 職員等 1人当たり平均:8.0㎡/人
倉庫					—	
会議室					180.0	前項検討より
売店					26.0	国土交通省新営庁舎面積算定基準より 0.085㎡*308人
多目的室(職員食事等)					369.6	308人*2.0㎡*0.6
その他(相談室、防災センター、電話交換室、医務室、更衣室、便所等)					869.0	
附属面積 小計					1,444.6	b
設備関係面積 小計					991.0	c 国土交通省新営庁舎面積算定基準より想定
議事堂 小計					450.0	d
市民ホール(受付含む)					470.0	前項検討より
玄関、廊下、階段等交通部分		6,020.8 ㎡	0.40		2,408.3	上記 (a+b+c) × 40%
交通部分等 小計					2,878.3	e
合 計					8,899.1	a+b+c+d+e 職員等 1人当たり平均:22.6㎡/人

※ 倉庫と更衣室は第 4 庁舎で整備と想定する案。実際には倉庫の一部は新庁舎内に設置。その分の面積は事務室やその他面積等で調整。

表 1.8 B-1 案 (1 棟案)

区 分		職員数等	換算率等	単位面積 (㎡)	面積 (㎡)	備 考
事務室	三役特別職	3 人	18.0	3.3	178.2	国土交通省新営庁舎面積算定基準より
	部長次長級	18 人	1.0	18.0	324.0	前項検討より18.0㎡/人と設定
	課長級	27 人	1.0	15.0	405.0	前項検討より15.0㎡/人と設定
	課長補佐係長級	90 人	1.0	5.8	522.0	前項検討より5.8㎡/人と設定
	一般職員	152 人	1.0	5.8	881.6	同上
	製図者	18 人	1.0	9.0	162.0	前項検討より9.0㎡/人と設定
	臨時職員	85 人	1.0	5.8	493.0	前項検討より5.8㎡/人と設定
事務室 小計		393 人			2,965.8	a 職員等 1人当たり平均:7.5㎡/人
倉庫		2,965.8 ㎡	0.13		415.0	国土交通省新営庁舎面積算定基準より 上記 a×13%
会議室					180.0	前項検討より
売店					26.0	国土交通省新営庁舎面積算定基準より 0.085㎡*308人
多目的室(職員食事等)					369.6	308人*2.0㎡*0.6
その他(相談室、防災センター、電話交換室、医務室、更衣室、便所等)					976.3	
附属面積 小計					1,966.9	b
設備関係面積 小計					991.0	c 国土交通省新営庁舎面積算定基準 より想定
議事堂 小計					450.0	d
玄関、廊下、階段等交通部分		6,373.7 ㎡	0.40		2,549.5	上記 (a+b+c) × 40%
交通部分等 小計					2,549.5	e
合 計					8,923.2	a+b+c+d+e 職員等 1人当たり平均:22.7㎡/人

※ B 案 (B-1 案、B-2 案) では市民ホールの面積を計上しない。ただし、実際には必要であり、事務室やその他等の面積から捻出と想定。

表 1.9 B-2 案（第 4 庁舎活用案）

区 分		職員数等	換算率等	単位面積 (㎡)	面積 (㎡)	備 考
事務室	三役特別職	3 人	18.0	3.3	178.2	国土交通省新営庁舎面積算定基準より
	部長次長級	18 人	1.0	18.0	324.0	前項検討より18.0㎡/人と設定
	課長級	27 人	1.0	15.0	405.0	前項検討より15.0㎡/人と設定
	課長補佐係長級	90 人	1.0	5.8	522.0	前項検討より5.8㎡/人と設定
	一般職員	152 人	1.0	5.8	881.6	同上
	製図者	18 人	1.0	9.0	162.0	前項検討より9.0㎡/人と設定
	臨時職員	85 人	1.0	5.0	425.0	
事務室 小計		393 人			2,897.8	a 職員等 1人当たり平均:7.4㎡/人
会議室					180.0	前項検討より
売店					26.0	国土交通省新営庁舎面積算定基準より 0.085㎡*308人
多目的室(職員食事等)					369.6	308人*2.0㎡*0.6
その他(相談室、防災センター、電話交換室、医務室、更衣室、便所等)					869.0	
附属面積 小計					1,444.6	b
設備関係面積 小計					991.0	c 国土交通省新営庁舎面積算定基準 より想定
議事堂 小計					450.0	d
市民ホール(受付含む)					450.0	前項検討より
玄関、廊下、階段等交通部分		5,783.4 ㎡	0.40		2,313.4	上記 (a+b+c) × 40%
交通部分等 小計					2,763.4	e
合 計					8,546.8	a+b+c+d+e 職員等 1人当たり平均:21.7㎡/人

※ B 案（B-1 案、B-2 案）では市民ホールを計上しない。また、B-2 案では倉庫、更衣室は第 4 庁舎で整備と想定。ただし、実際には新庁舎内での整備が必要であり、事務室やその他の面積から捻出と想定。

近年、庁舎等を建設した類似の団体の例を比較すると、職員 1 人あたりの面積は 27 m²～38 m²程度となっている。

また、『建築計画・設計シリーズ 庁舎施設』における近年のデータでは職員 1 人あたりの面積は 25 m²～35 m²程度となっている。

新築したのはよいけれども、実際に使用し始めると狭くて使いにくいといった事例もよく聞かれる。

財源が最優先事項であることはいうまでもないが、せっかく造っても使いにくく、数年後には増築せざるをえないといった事態は避ける必要がある。

A－1 案（新市庁舎の延床面積／職員＋臨時職員数＝25.1 m²）が最も望ましいことは明らかである。

最も床面積を切り詰め、第 4 庁舎の活用をも想定した B－2 案（新市庁舎だけの延床面積／職員＋臨時職員数＝21.7 m²）が諸室の構成・必要面積等を見渡した上で、許容しうる最低床面積と考えられる。

ただし、配置案によっては第 4 庁舎の倉庫・更衣室等との行き来がしにくく、使いづらいつと感じられる場合もある。配置案は、次節 2. 配置計画・仮設庁舎の検討で検討する。

表 1.10 他事例との庁舎規模の比較

	職員数 308 人の設定	職員＋臨時職員数＝393 人の設定
類似団体による計算 (27～38 m ² ／人)	27 m ² ×308 人～38 m ² ×308 人 ＝8,316～11,704 m ²	27 m ² ×393 人～38 m ² ×393 人 ＝10,611～14,934 m ²
『建築計画・設計シリーズ』 (25～35 m ² ／人)	25 m ² ×308 人～35 m ² ×308 人 ＝7,700～10,780 m ²	25 m ² ×393 人～35 m ² ×393 人 ＝9,825～13,755 m ²
B－2 案	—（試算割愛）	8,546.8 m ²

1－2．事業手法による縮減

前年度に策定した北本市庁舎建設基本計画において従来方式、P F I 方式、リース方式の3つの事業手法について比較検討を行った。

そのうちP F I 方式については、市町村の庁舎での実績が少ないことや、庁舎単独となる場合V F M（バリュー・フォー・マネー）が出にくい、建設までの検討に相当の費用・時間がかかることなどから、採用は難しいと考えられる。

ここでは従来方式とリース方式の特徴等について記述する。

表1.11 従来方式とリース方式の特徴等

項 目	従来方式	リース方式
概 要	市が施設の設計、建設、及び維持管理・運営の各業務をそれぞれ委託・請負契約として別々の民間事業者が発注する。	民間事業者が資金調達・設計・建設を行った施設を市に長期リースし、投下資金回収後、市に施設所有権を移転する。
土地所有者	市	市（設計、建設及びリース期間中は民間へ貸付）
建物所有者	市	リース期間中：民間 リース期間終了後：市
実施主体 設計	市	民間
実施主体 建設	市	民間
整備資金の調達	市（基金、一般財源、起債）	市（基金）、民間
維持管理	市	市又は民間
発注方法	仕様発注（市が構造等の詳細な仕様書を提示）	仕様発注又は性能発注
発注形態	一括（設計）、分離（建設）	一括発注（設計、施工）
発注方式	仕様発注（構造、材料などの詳細な仕様書を市が作成し発注する。）	性能発注（市が基本的な性能要件を提示）
コストの削減可能性	低い	民間ベースによる効率設計・施工、V E、一体管理による全体コストの縮減が見込める
支出の平準化	事業費全額を竣工に支払うため、時短期間での支払いが必要	年度ごとの予算の低減と平準化が可能

支払利息 維持管理	小さい 原則、市の分離・分割発注による単 年度契約	大きい（民間資金は市場金利によるた め、公債と比較して高金利となる） 市又は民間の長期契約（リース終了後 は市負担） リース期間中は、リース業者が所有者 となるため、施設の安定的使用にはリ ース業者の財務力の影響を受ける。
事業のスピード	遅い（従来手法遵守）	比較的早い（手続きの効率化、契約手 法の柔軟性）
地元企業の参入	容易（分離分割発注により参入しや すくなる）	やや困難（ＪＶ構成員としての参入は 可能）

ここでは従来方式とリース方式の特徴等について記述する。

リース方式の場合、採算上の制約から工法等にも制限がかかる場合が多いため、設計業者は必然的にリース業者あるいは一般の設計業者とのＪＶという形態となる。

また、設計の自由度という点でもある程度の制約が生じるものと推測される。

安定感や地元企業の参加機会の確保、設計の自由度といった面からは、従来手法が有利である。

リース方式の場合、支払いの分割という点でのメリットがある。しかし、コストの削減については、求められる仕様・性能等によってはあまり金額面において差が生じないことがあり、大幅な縮減が望めると考えることは早計と考えられる。

近年の建設費全体の低価格化や入札時における落札減等や起債を活用した際の利率等を考慮すると、従来手法においても事業費の縮減や支出の平準化等も図れることから、従来手法によるメリットの方が大きいことも考えられる。

市の財政状況や庁舎建設基金のあり方、起債の活用等を踏まえ、今後手法の決定を行うものとする。

１－３．工法・構造等による縮減

一般的にはＳ造（鉄骨造）の方がＲＣ造（鉄筋コンクリート造）よりコストダウンが図れるとされているが、建物の形状や経済状況（鉄骨が急にコストアップする等の事態）によっても一概にいうことは困難である。

また、前述のようにリース方式のような事業形態となる場合、工法・構造等はある程度限られてくる。

現段階では、方針として基本設計段階から工法・構造等による縮減を意識しながら設計の遂行を図ることとする。

2. 配置計画・仮設庁舎の検討

2-1 土地利用計画の検討

(1) 敷地周辺の現況

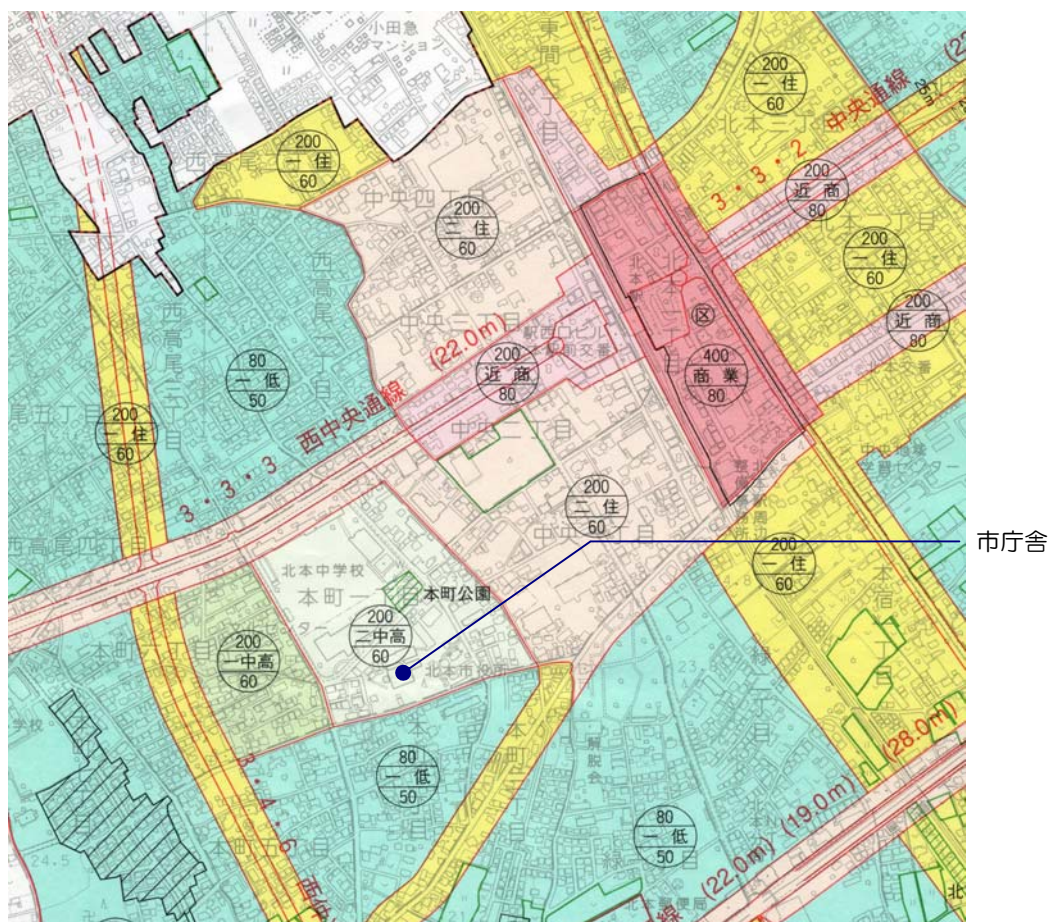
当該敷地周辺の土地利用状況は、北側に隣接する文化センター、さらにその北側には北本中学校があり、公共・公益ゾーンを形成している。また、周囲には、低層住宅が広がっている。

現在、用途地域の指定状況については、本町1丁目の内、西中央通線の沿道を除いて、第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されている。

現時点において建替え時には用途制限がかかり、事務所については2階建て以下かつ1,500㎡を超える建物を建設することができないことから、用途の緩和として、文化センター及び北本中学校を含む地域で、特別用途地区の指定及び建築条例の制定を行う予定である。

また、北本中学校及び文化センター周辺については、片側歩道が整備されているが、庁舎の周辺については歩道の整備がなされていない状況であり、特別用途地区指定に併せ、歩道等の整備を行う予定である。

図 2.1 現庁舎周辺 都市計画図

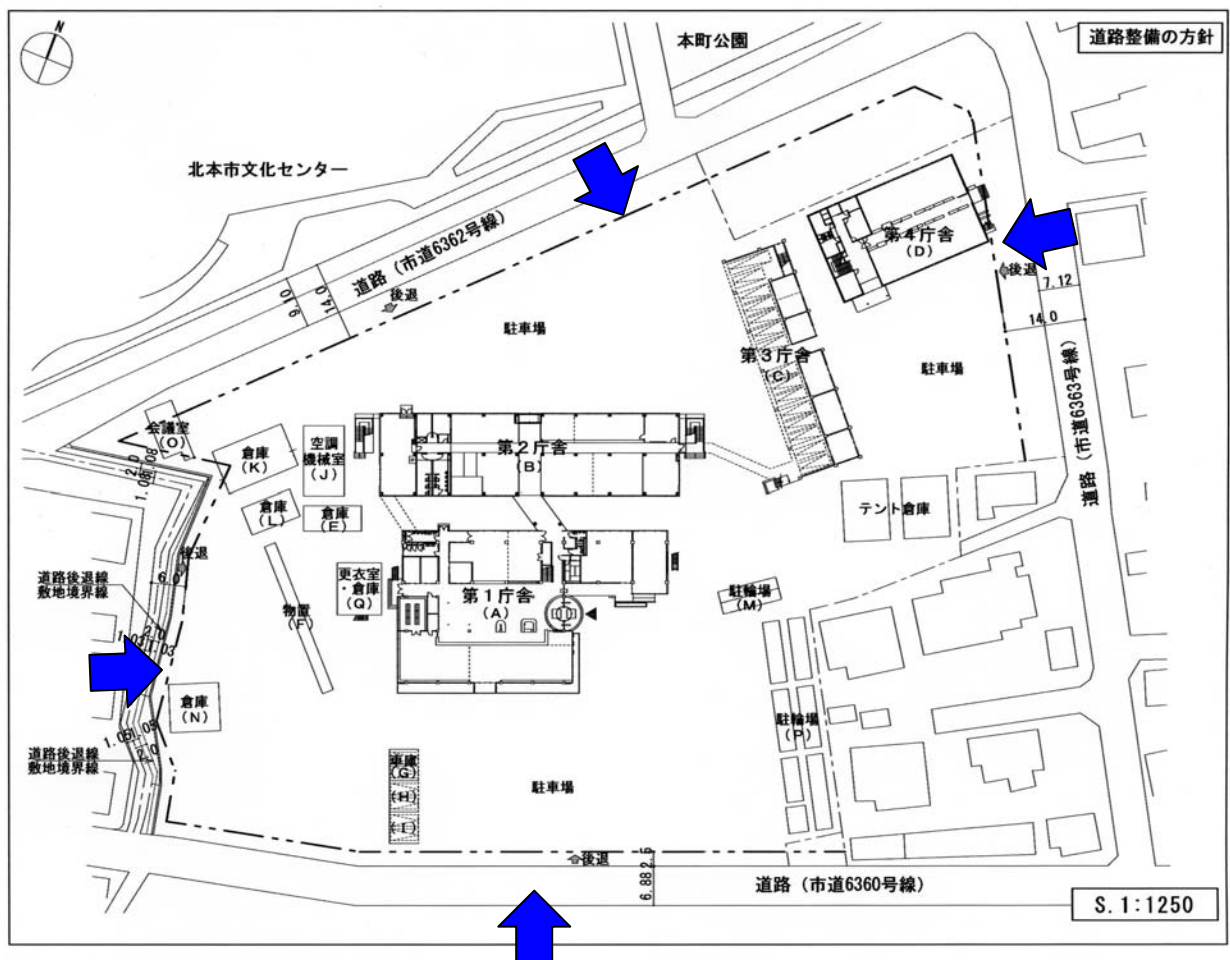


(2) 道路整備の方針

新庁舎が文化センター等と連携した「行政・文化拠点」となるように、アプローチの改善、歩道の連続性の確保、歩行者と車の動線などの観点から、道路の拡幅とともに歩道の整備を検討する。

なお、拡幅については、庁舎敷地内への一方後退とし、幅員を次のように設定する。

- 北側道路（市道6362号線） 幅員14m（両側歩道の整備）
- 東側道路（市道6363号線） 幅員11m程度（庁舎側に片側歩道の整備）
 - ※ 第4庁舎を活用する場合、拡幅幅は見直す必要がある。
- 西側道路（市道6361号線） 幅員6～9m（車道及び庁舎側に片側歩道の整備）
- 南側道路（市道6360号線） 幅員9.5m（庁舎側に片側歩道の整備）
 - ※ 今後の特別用途地区の指定等に関連した国等との協議及び隣接して建設が予定される児童館等の配置計画により、幅員や計画の変更もある。



注) 上記矢印の方向は拡幅する方向を表わす。

2-2 配置計画の検討

新市庁舎の建設にあたっては、その建設場所が現在使用中であることから、通常の配置計画に加えて、既存建物との取り合いや施工計画等についても配慮することが重要になる。

(1) 配置計画の基本条件

日常の庁舎運営・建設時における市民利用の配慮など下記の点を考慮し、配置計画の検討を行う。

- ① 現庁舎の日常運営のため、既存機械室（受電設備）の取り壊しを極力避けることとするが、移転・仮設等の検討も行い、敷地の有効利用を図る。
- ② 議事堂等議会関係・執行部幹部関係は、仮庁舎運営を避けることとするが、工区分け（議会部分の先行）や仮設による運営などについても検討を行う。
- ③ 市民利用への配慮・建設コストの軽減を図るため、仮設庁舎の規模を最小限とする。
- ④ 近隣に対しての圧迫感を軽減する。
- ⑤ 庁舎敷地周辺には、外周部分に道路、歩道を設置する。（既存の敷地側へ一方後退とする。）
- ⑥ 文化センターとの一体的な敷地利用（市民広場・防災広場）が可能となるように配慮する。
- ⑦ 庁舎周辺の交通事情に配慮するとともに、文化センターとの一体的な利用が可能な駐車場とする。
- ⑧ 敷地周辺の住環境を良好に保つために、実日影を最小限に抑える。
- ⑨ 隣接を予定している児童館等（児童センター及び子育て支援センター）との連携を図るとともに、安全性にも配慮した計画とする。
- ⑩ 既存庁舎（第4庁舎）の活用、連携に配慮し計画とする。

(2) 配置計画の検討

基本条件を元に、配置計画案3案の作成を行い比較検討する。

□想定事項

建物	敷地の確保の観点や、想定規模（上限値）から建物概要を想定する。 ・建物階層 4～5階程度 ・建築面積 2,200㎡～2,500㎡程度
仮設庁舎	先行して解体する建物と同程度の規模とする。
X案	・庁舎敷地の中央に配置を想定し、周囲の住環境への配慮を図る。 ・概ね現在の第1庁舎の位置に建設位置を想定。
Y案	・庁舎をやや北側に配置し、南側に駐車場や広場を大きく確保することを想定する。 ・現在の第2、第3庁舎の位置を基本とした建設位置を想定。
Z案	・第1庁舎1階部分のみの解体を基本とした建設計画とする。 ・仮設庁舎の設置を極力少なくするものとして想定する。

注) 上記X～Z案と表1.6等で記載したA-1案～B-2案とはリンクしていない。（それぞれの配置案において、若干隣地境界線との離れが小さい等の問題が生じる場合はあるものの、基本的にはそれぞれの規模に対応する計画案は検討可能である。）

図 2.2 配置計画・仮設庁舎案比較表

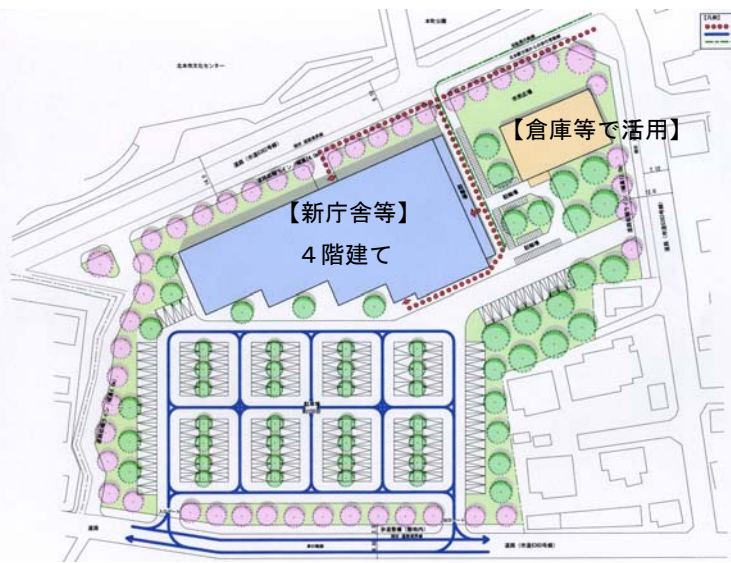
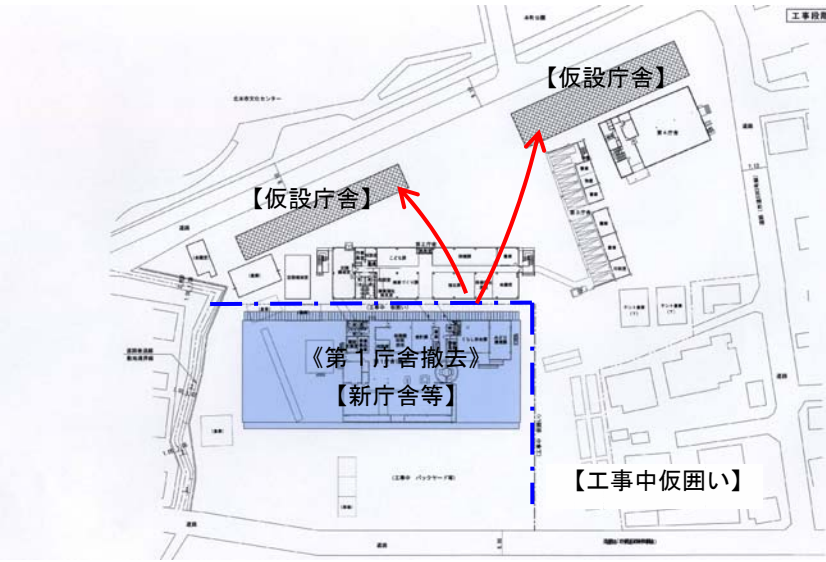
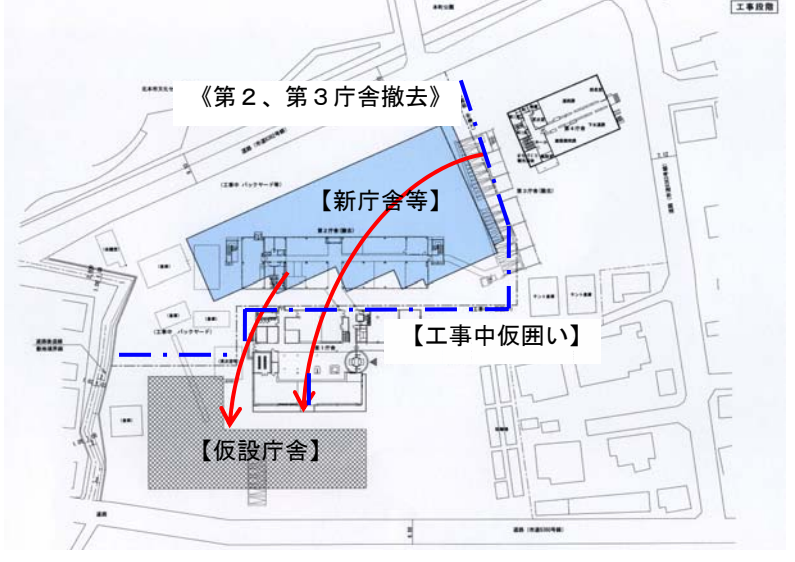
X 案		Y 案		Z 案	
					
					
建設 計画 概要	・第 1 庁舎及び敷地西側倉庫等を撤去 ・第 1 庁舎とほぼ同じ位置に庁舎を配置 ・仮設庁舎は敷地北東側、北西側で検討	建設 計画 概要	・第 2、第 3 庁舎等を撤去 ・新庁舎等は敷地北側に配置 ・仮設庁舎は敷地南西側、北東側で検討	建設 計画 概要	・第 1 庁舎低層部(南側)等を撤去 ・仮設庁舎は敷地北東側で検討
長所	・新庁舎等の位置を敷地の中央部(第 1 庁舎のほぼ重なる位置)に設定しているため、日影等周囲に影響を及ぼす可能性はほとんどない。 ・文化センターとの間にも大きな空地を確保でき、一体的な土地利用が可能。	長所	・敷地南側に広い空間や駐車場一体的に整備でき、一元的な管理が可能。 ・新施設の位置を計画地の北の方に設定しているが、4 階建てとすることで日影をクリアする。 ・仮設庁舎は南西側に比較的大きく必要。第 1 庁舎との連携を考慮すると使い勝手はよいものと推測される。	長所	・防音、防塵等に対する十分な配慮は必要であるが、工事中の議会開催も可能。 ・文化センターとの間にも大きな空地を確保でき、一体的な土地利用が可能。 ・工事に際しての解体面積が小さいため、仮設庁舎の規模も小さくて済む。
懸念 事項	・第 1 庁舎 2 F にある議場等を工事中において撤去してしまうため、仮設時期における議会開催の対策が必要。 ・工事中は現場事務所や資材置場等のバックヤードを必要とする。仮設庁舎部分を除く北側の空地部分が施工段階における来庁者用の駐車場となるが、現状よりかなり狭くなる。 ・新庁舎等の位置を計画地の中央部としているため、駐車場が南側と北側に分かれざるをえず、初めての来庁時にはわかりづらい。	懸念 事項	・工事段階において議員控室や委員会室等が撤去されてしまうため対策等が必要。 ・新市庁舎等は日影を考慮しながらのボリュームの検討となる。 ・工事段階において第 2、第 3 庁舎等を撤去するため、必要な仮設庁舎の面積が大きくならざるをえない。 ・工事中の仮囲いにより、工事中の第 4 庁舎と第 1 庁舎等との行き来が若干しづらい。	懸念 事項	・工事に際して第 1 庁舎低層部を撤去してしまうため、残った第 1 庁舎の業務に支障が及ばないように塞ぐなどの十分な対策が必要。

表 2.1 配置計画案比較表

配置計画案 評価軸・評価項目	X 案	Y 案	Z 案	備 考
①既存機械室の取り壊し回避	◎	○	◎	Y 案の場合、解体に先立ち、配管等の切り回しが必要。
②仮設段階での議会関係等庁舎運営	×	△	◎	X 案では仮設段階で議場等を、Y 案では議員控室や委員会室等を解体せざるをえず、いずれの場合も仮設庁舎における議会運営が不可避となる。
③仮設庁舎の規模を最小限にする配慮	△	×	◎	解体する既存庁舎面積が大きければ必然的に仮設庁舎必要面積も大きくなる。 着工前撤去概略面積：X 案；庁舎 1,300 ㎡、倉庫等 470 ㎡ 計 1,770 ㎡、 Y 案；庁舎 1,910 ㎡、倉庫等 370 ㎡ 計 2,280 ㎡、 Z 案；庁舎 480 ㎡、倉庫等 370 ㎡ 計 850 ㎡
④近隣に対しての圧迫感の軽減	◎	○	△	Z 案の場合、南側民家等との距離が近くならざるをえず、圧迫感への配慮が必要となる。
⑤敷地外周に道路、歩道の設置	◎	◎	◎	いずれの案も計画可能。
⑥文化センターとの一体的な敷地利用（市民広場・防災広場等）	◎	◎	◎	X 案、Z 案とも文化センターとの間に広い広場等の空間を確保でき、広場を中心とした一体的な敷地利用が考えられる。Y 案の場合、文化センターと距離が近づくため、施設間の直接的な連携という面では有利と考えられる。
⑦文化センターとの一体的な利用が可能な駐車場の整備	○	△	◎	北側に一体的に駐車場を整備する Z 案が最も文化センターとの相互の利用が可能。
⑧日影における配慮（実日影を最小限に）	◎	○	○	Y 案は日影を考慮しながらのヴォリュームの検討となるが、いずれの案も計画可能。 Z 案の場合、建築基準法上は問題がないが、西側及び東側の民家に朝方と夕方、実際に影がかかるため、事前の説明が必要と考えられる。
⑨隣接を予定している児童館等との連携	○	○	○	児童館等の位置の案については後述の図 2.3、2.4 参照。いずれの案においても配置は可能。
⑩既存庁舎の活用と連携	△	○	△	いずれの案も第 4 庁舎を活用と想定。X 案、Z 案は新庁舎等との距離が離れてしまうため、活用しづらい。

《所見》

- ・ X 案においては、駐車場が南北に分かれてしまい使いづらいこと、議場部分等を仮設段階で解体せざるをえないため、その間の仮設庁舎での議会運営に配慮しなければならない点が懸案事項といえる。
- ・ Y 案は文化センターとの連携が最も図りやすい案であるが、駐車場は離れてしまうため一体的な利用が図りづらいこと、議員控室等を仮設段階で解体せざるをえないため、その間の配慮が必要という点が懸念事項といえる。
- ・ Z 案においては、仮設段階での問題は少ないが、北側以外の民家等との距離が他案より近くならざるをえないため圧迫感への配慮が懸念事項といえる。

(3) 児童館等の検討（参考）

児童館は、北本市次世代育成支援行動計画において建設を位置づけられている。平成20年度北本市次世代育成支援行動計画後期計画の策定のためニーズ調査を行ったところ、児童館の設置要望が1位を示している状況にある。

このようなことから、児童に健全な遊びの場を提供し、健康の増進を図り、情操を豊かにすることを目的に児童館を建設することとしている。

なお、児童館の建設にあたっては、現在の庁舎敷地の一部を利用することを検討する。

児童館等を本敷地内に整備する場合の主なメリットとしては、用地取得の必要がないといった点が一番大きい。

一方で次のような検討すべき事項があると考えられる。

- ・利用者の層が異なることによる管理や警備の問題
- ・子どもたちの嬌声等に対する対策
- ・車と自転車、人などの動きに配慮した安全性の確保

庁舎と児童館については、用途上可分の施設となることから、実際には敷地設定を分けることとなるが、行政文化拠点の形成といったまちづくりの観点や事業の連携、安全に配慮した動線計画等より、敷地全体において望ましい一体的な配置計画の検討を行う。

なお、庁舎と児童館は利用形態が異なることから、基本的には合築（複合施設として整備）とは捉えず、個々の建築物として検討することが望ましい。

配置計画案を後述の図2.3、2.4に記すが、総合的な決断が必要なことから、基本設計段階で詳細を詰めるものとする。

ここでは、仮に児童館等の施設規模を次のように設定し、配置案を記す。

- ・小型児童館：想定利用者数 約30～50人
- ・児童センター：想定利用者数 約30～50人
- ・事務室等：4人程度が事務を行えるスペースを確保
- ・子育て支援センター

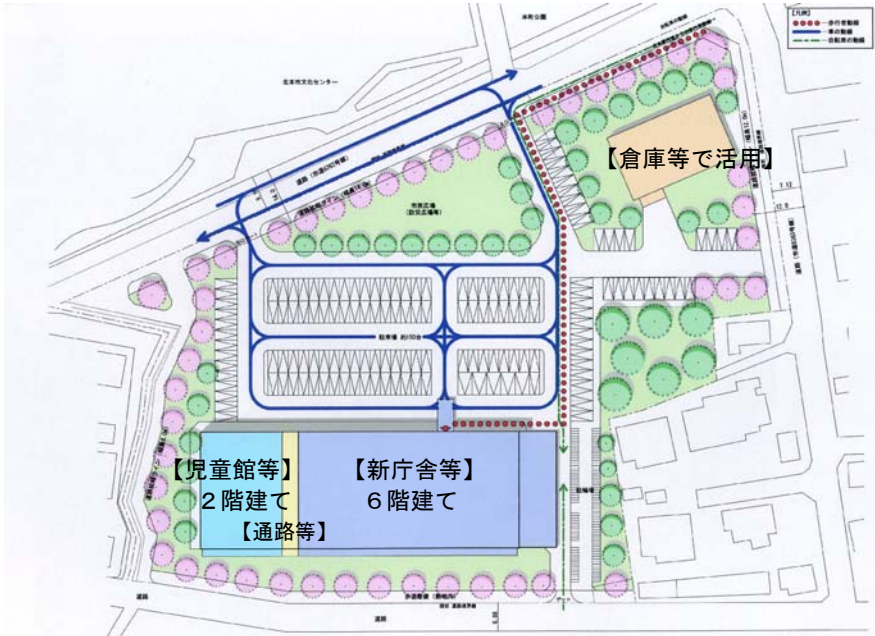
延床面積 720 m²（2階建て）程度と設定

なお、児童館等の配置を考慮しても、前述のX案とZ案では案全体での相違があまり見られないため、X案は割愛する。

図 2.3 児童館等を併設した場合の配置計画案比較表（1）

Y－1 案		Y－2 案		Y－3 案	
建設 計画 概要	・新庁舎の西側の低層階（1～2階）に児童館等を配置。 ・日影のボリュームの制限により、新市庁舎の一部低層階を児童館で活用するといったかたちとなる。	建設 計画 概要	・新庁舎等は敷地北西側に整備。 ・第4庁舎を児童館等として整備。	建設 計画 概要	・新庁舎等は敷地北西側に整備。 ・第4庁舎は倉庫等で活用。 ・第4庁舎南側に児童館等を整備。
長所	・施設間の距離が短いため、使い方によっては文化センターとの連携が図りやすい。 ・面積的に児童館等の上に新庁舎等の機能が乗かってこざるをえない。一体的な施設となるため、設備配管等に関しては若干効率的な整備・運用が図れる部分もある。	長所	・施設間の距離が短いため、使い方によっては文化センターとの連携が図りやすい。 ・機能別に棟を振り分けることで、機能的な運用が図れる。 ・児童館等の周囲に庭等の空間を若干設けることができ、子どもの運動スペースとしての活用も考えられる。	長所	・施設間の距離が短いため、使い方によっては文化センターとの連携が図りやすい。
懸念 事項	・施設管理や警備の時間・区分といった問題や子どもたちの嬌声等に対する検討が必要である。	懸念 事項	・施設の活用という観点からは、建設後の年月が比較的浅い第4庁舎の有効活用は意義のあることといえる。しかし、児童館等として活用する場合は、設備も含めて全面的な見直しが必要となる。躯体以外、ほとんどの部分が改修の対象となると考えられ、新築する場合の整備費とあまり差が生じないものと推測される。	懸念 事項	・施設管理や警備の時間・区分の問題を明確にする必要がある。 ・特に子どもたちの嬌声等に対する検討が必要。

図 2.4 児童館等を併設した場合の配置計画案比較表（2）

Z－1 案		Z－2 案		Z－3 案	
					
建設 計画 概要	・新市庁舎の西側に児童館等を配置。 ・第4庁舎は倉庫等で活用。	建設 計画 概要	・第2、第3庁舎等を撤去 ・新庁舎等は敷地北側に配置 ・仮設庁舎は敷地南西側、北東側で検討	建設 計画 概要	・第2、第3庁舎等を撤去 ・新庁舎等は敷地北側に配置 ・仮設庁舎は敷地南西側、北東側で検討
長所	・文化センターとの間にも大きな空地を確保でき、広場を介して市民センターとの一体的な土地利用が可能。	長所	・文化センターとの間にも大きな空地を確保でき、広場を介して市民センターとの一体的な土地利用が可能。 ・児童館等の周囲に庭等の空間を若干設けることができ、子どもの運動スペースとしての活用も考えられる。	長所	・文化センターとの間にも大きな空地を確保でき、広場を介して市民センターとの一体的な土地利用が可能。
懸念 事項	・施設管理や警備の時間・区分といった問題や子どもたちの嬌声等に対する検討が必要である。	懸念 事項	・Y－2案と同様に第4庁舎を児童館等として活用する場合は、設備も含めて全面的な見直しが必要となる。	懸念 事項	・施設管理や警備の時間・区分の問題を明確にする必要がある。 ・特に子どもたちの嬌声等に対する検討が必要。

3. その他の与条件の整理

(1) バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進

公共性のある建物を高齢者・障害者等が円滑に、安全に利用出来るような整備の促進を目的として、平成6年に「ハートビル法」が制定され、埼玉県でも平成7年3月に「埼玉県福祉のまちづくり条例」が定められた。

その後、平成18年12月に同法（不特定多数利用の建物が対象）と交通バリアフリー法（駅や空港等の旅客施設が対象）が統合され、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（通称「バリアフリー新法」）が施行された。

新庁舎においては「バリアフリー新法」及び「埼玉県福祉のまちづくり条例」等を遵守し、様々な人々の利用に配慮した「ユニバーサルデザイン」の推進を図る。

【新庁舎におけるユニバーサルデザインに係る主な留意点等】

①駐車場

- ・車椅子使用者の駐車スペースの確保とその位置への配慮
- ・車椅子駐車スペースへのサインのわかりやすさ

②敷地内通路

- ・段差のない設計
- ・視覚障害者誘導通路、スロープ等に自転車等が置かれないような配慮
- ・車椅子の動線と点字ブロックができるだけ干渉しないような設計
- ・閉庁時における動線の検討

③建物出入口

- ・わかりやすい配置
- ・自動扉に自動音声案内装置等の設置を検討
- ・手助けが必要な場合の呼出し機器の設置の検討
- ・車椅子常設スペース、電動車イス充電スペース等の設置の検討

④建物内部全般

- ・わかりやすい案内板
- ・多国語対応の表示
- ・点字サインの設置
- ・車椅子利用者どうしが往来できるゆとりある廊下等の設計

⑤エレベーター

- ・車椅子利用者や視覚障害者対応の仕様

⑥トイレ

- ・おむつ替えやオストメイト等にも対応した多目的トイレの設置
- ・衛生器具の位置等を案内する点字表示の設置

(2)「グリーン庁舎」の推進

国の施設に関しては、総合的な環境対策の推進と公共建築分野における先導的な役割の遂行を目的として、「官庁施設における環境負荷低減プログラム（営繕グリーンプログラム）」（2004年7月）が策定された。

その後、気候変動に関する国際連合枠組条約の「京都議定書」が発効し（2005年2月）、温室効果ガス削減の達成を加速すべく、新たな政府の実行計画（2007年3月）が閣議決定され、さらに地球温暖化対策推進本部（2007年5月）において、総理大臣から各大臣に京都議定書の約束期間が終わる2012年までの6年間に庁舎のグリーン化を集中的に進め、対応可能な庁舎は全て太陽光発電・建物緑化を導入するよう積極的な取組について指示がなされた。

また、鳩山内閣は2009年に「90年比25%削減」の目標を打ち出し、タスクフォースのメンバーを定めて検討を進めている。

こうした「地球温暖化問題への対応」に関する一連の動向を踏まえながら、「循環型社会の形成」等を図っていくために国土交通省は「営繕グリーンプログラム2007」を策定し、官庁施設の「グリーン」診断・改修・整備等を推進している。

北本市の新庁舎においても、建物のライフサイクルを通じた環境負荷低減に配慮し、環境保全対策の模範となる「グリーン庁舎」を目指すことが求められる。

【「グリーン庁舎」への主な対応案】

①自然を活用・自然と共生

- ・自然光を採り入れ、照明用電力の削減に配慮
- ・春や秋などの中間期には自然の通風を心掛け、空調設備の負担軽減に配慮
- ・バルコニーの設置、落葉樹やつる性の植物等を活用したグリーンカーテンによる遮光や屋上緑化等により夏期の空調設備の負担軽減に配慮
- ・太陽（太陽光発電）の有効利用を検討
- ・雨水の有効利用（トイレ洗浄水や散水）を検討
- ・夏期の室外温度の低下を図るため、霧状の水の散布（ドライミスト）等を検討
- ・構内舗装をできるだけ浸透性舗装とし、敷地内の雨水は敷地内で処理

②環境にやさしい技術の活用

- ・建築の内装材等はエコマテリアルといえる素材の活用に配慮
- ・空調設備の負担軽減のため遮熱複層ガラス等の使用を検討
- ・外壁の外断熱を検討
- ・照明等は省電力型機器を使用し、センサー等による制御も行い消費電力を抑制
- ・トイレは節水型機器を使用し、使用水を抑制

4. 整備費等の検討

ここでは施設規模B－2案（延床面積 8,500 ㎡）、配置Y案を基に新庁舎に係る整備費を算出する。（配置により必要仮設庁舎面積等が異なるためここではY案を基としたが、参考までにZ案の場合の整備費も記す。）

なお、建設費等の単価は、平成 22 年度 新営予算単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）をベースに算出したものである。

また、予算単価の見直し（グリーン庁舎対応が標準単価に含まれるようになった等）や、第 4 庁舎の補強についても考慮していることから、基本計画（H21 年 3 月）の総事業費よりも増額となっているが、詳細な事業費は、基本設計時において再度積算を行うものとする。

表 4.1 整備費等の算出

項 目	数量(㎡)	単位	単価(円)	金額(千円)	備 考
1. 調査・設計等					
敷地調査	1	式		5,000	測量、ボーリング等含む
					延床面積6,000㎡の場合の目安3,370千円に加算
設計業務委託料	1	〃		96,770	基本設計、実施設計、積算・透視図作成等追加業務
上記小計				101,770	
2. 新庁舎 建設工事					
新庁舎 建築工事	1	式		1,406,715	複層ガラス等環境負荷低減対策、執務室内収納等含まず
新庁舎 電気設備工事	1	〃		949,795	
新庁舎 機械設備工事	1	〃		574,850	
上記小計				2,931,360	A
外構工事					
外構舗装、緑化等	1	式		113,929	C 既存保存樹木移植等含む
3. 解体・撤去、仮設庁舎					
Y案の場合 解体・撤去、仮設庁舎	1	式		298,472	D1:配置 Y案の場合
Z案の場合 解体・撤去、仮設庁舎	1	式		162,014	D2:配置 Z案の場合
4. 第4庁舎耐震補強等工事					
第4庁舎 耐震補強、 間仕切壁増設等	1	式		72,000	E
合計(Y案の場合)				3,415,761	A+B+C+D1+E
合計(Z案の場合)				3,279,303	A+B+C+D2+E

【参考】

近年建築または、建築予定の庁舎における平均単価

総事業費 437,540円（313,725円～523,349円） 7 市平均

庁舎建設費 368,371円（276,200円～452,963円） 10市平均

※単価は、国の庁舎等を試算する際に用いられる平成 22 年度 新営予算単価（国土交通省 大臣官房官庁営繕部）より、数量は計画案より算出したものである。

5. 財源

前項で示した庁舎建設費用について、財源ごとの調達金額を下表のとおり想定する。

本市では、昭和59年より庁舎建設基金の積み立てを行っており、平成20年度末残高は約2,539,530千円となっている。

また、市債については、職員数から導かれる庁舎面積による算定基準があり、この基準により現在の想定で約15億円程度の起債が可能となる。

市財政への影響に配慮し、事業費の縮減を図るとともに一般財源の持ち出しを可能な限り抑制するとともに、将来の負担額ができるだけ抑えられるよう起債の額とともに各種補助金の活用についても検討を行う。

◎財源内訳想定

項 目	金額（千円）
総事業費 ※ 1	約3,150,000千円～3,420,000千円
庁舎建設基金	約2,539,000千円
地方債※ 2	約610,000千円～約1,500,000千円

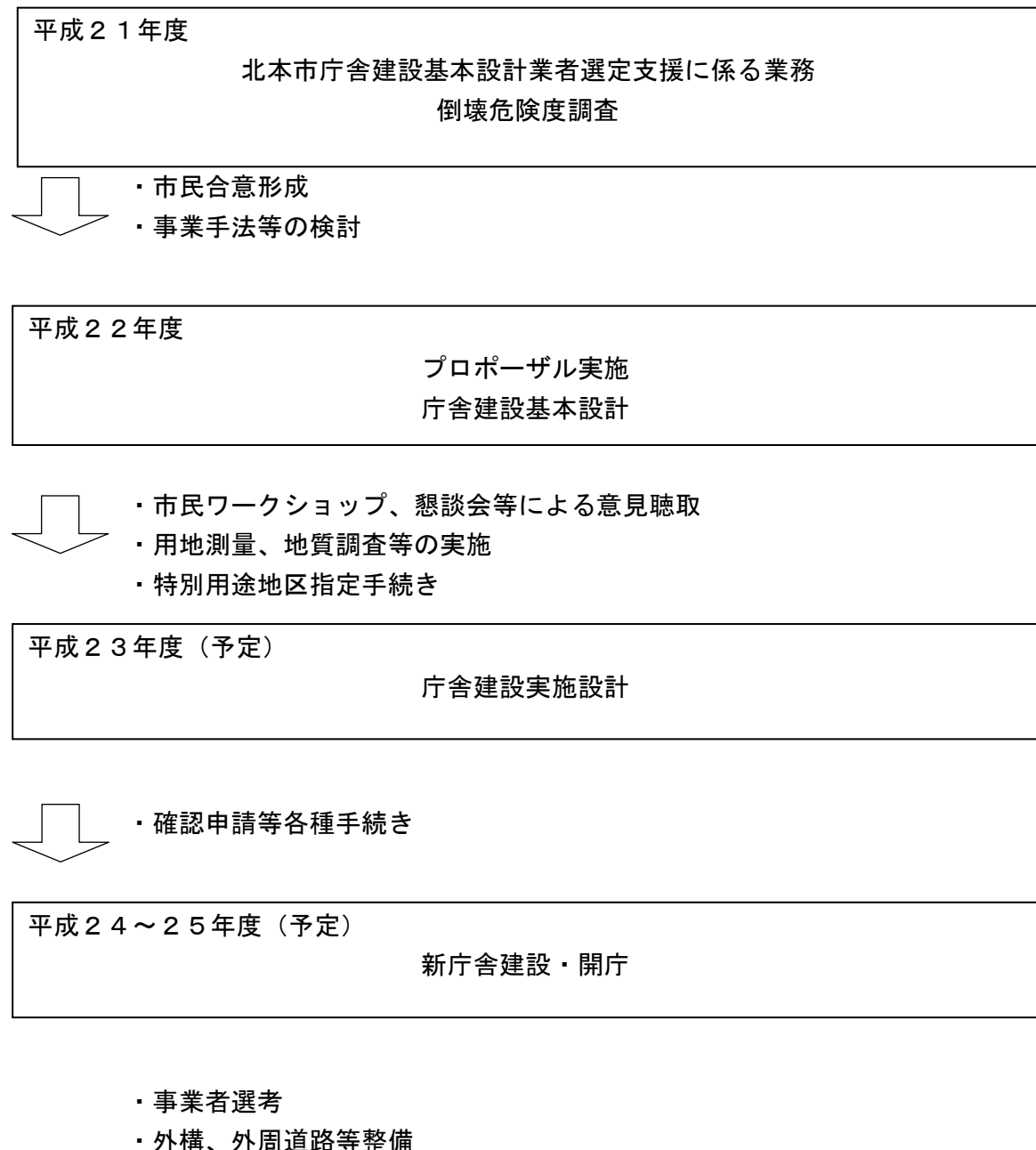
※ 1 総事業費については、第4庁舎の補強やグリーン庁舎への対応を含むとともに、仮設庁舎の必要規模により変動する。（今後の基本設計において、事業費を再度積算する）

※ 2 地方債については、総事業費や庁舎建設基金との調整を行いながら、充当金額を確定する。

6. 今後のスケジュール

通常のプロポーザル等による選定業務から設計、工事へと至るスケジュール案を記す。
リース方式の場合、引渡し方法やリスク回避、提案に対する評価基準の確立等に係る時間
が必要であり、下記よりずれ込む可能性がある。

□スケジュール案



上記は案であり、財政状況や構造・構法等により変更もある。