

# 八潮市庁舎建設基本構想（素案）

## 参考資料

平成 30 年●月

八潮市庁舎建設基本構想策定審議会

## 【目次】

参考1：市民アンケート結果概要.....	3
参考2：庁舎事例 .....	26
京都市伏見区（基本設計先行型 BTO） .....	26
岩手県紫波町（BTO） .....	28
京都市左京区（DBO） .....	30
東京都渋谷区（DBO+定期借地権の活用） .....	32
横浜市庁舎（基本計画以降の DB） .....	34
大熊町庁舎（基本計画以降の DB） .....	37
女川町庁舎（基本設計以降の DB） .....	39
参考3：新庁舎の規模に関する調査.....	41

## 参考 1 : 市民アンケート結果概要

ワークショップの意見を基に、以下の通り市民アンケートを実施しました。

目的	基本構想を策定するにあたり、現在の本庁舎の利用状況などを把握するとともに、これからの八潮市にとってどのような市役所本庁舎が必要と考えるのか、市民の皆様のご意見を伺うため実施するものである。
実施期間	8月28日(月) 第3回八潮市庁舎建設基本構想策定審議会開催 9月12日(火) 市民アンケート調査票発送 10月 2日(月) 市民アンケート調査回答期限 10月 3日(火) ～ 集計・分析 10月13日(金) 10月27日(金) 第4回八潮市庁舎建設基本構想策定審議会開催
対象	18歳以上、3,000名 ※住民基本台帳から無作為抽出(男女、居住地域のバランスを考慮)
アンケート方法	郵送による配布、回収
回収率	46.7% (1,401件)

アンケートの送付先割合と回収率は以下の通りです。

送付者数(基準日H29.8.1)

年代	男	女	合計	割合
10	39	34	73	2.4%
20	194	192	386	12.9%
30	235	212	447	14.9%
40	341	261	602	20.1%
50	208	195	403	13.4%
60	206	251	457	15.2%
70	213	246	459	15.3%
80	64	109	173	5.8%
合計	1500	1500	3000	100.0%

※10代は18歳以上

回収数

男	女	合計
10	10	20
38	61	99
54	102	156
100	140	240
89	114	203
115	169	284
126	180	306
33	40	73
565	816	1381

回収率

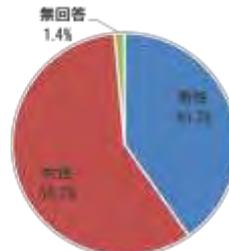
男	女	合計
25.6%	29.4%	27.4%
19.6%	31.8%	25.6%
23.0%	48.1%	34.9%
29.3%	53.6%	39.9%
42.8%	58.5%	50.4%
55.8%	67.3%	62.1%
59.2%	73.2%	66.7%
51.6%	36.7%	42.2%
37.7%	54.4%	-

回答者の属性は以下の通りです。

問11 あなたの年齢をおたずねします。



問12 あなたの性別をおたずねします。



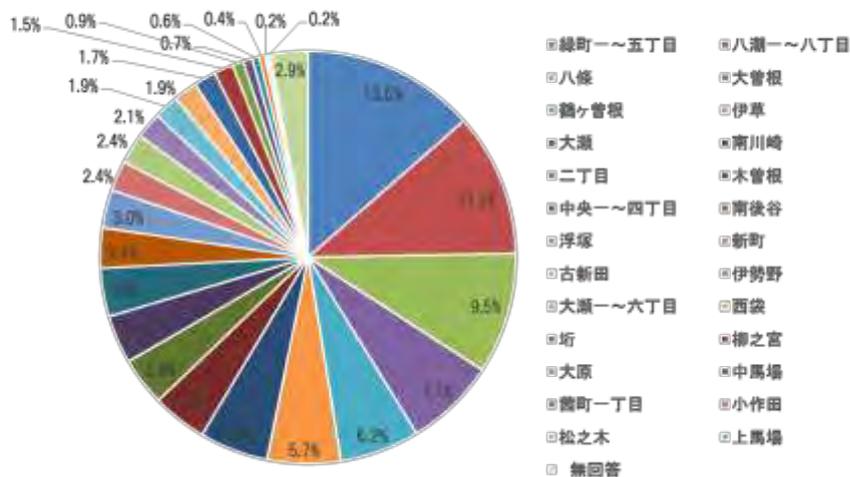
問13 あなたのご職業についておたずねします。



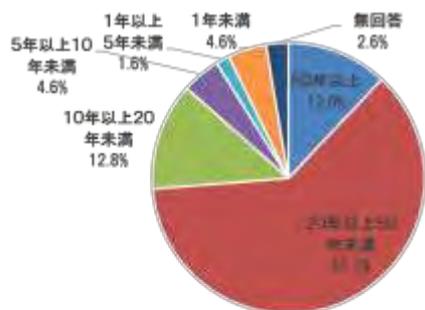
問14 つぎに該当するお子様はいらっしゃいますか。(複数回答)



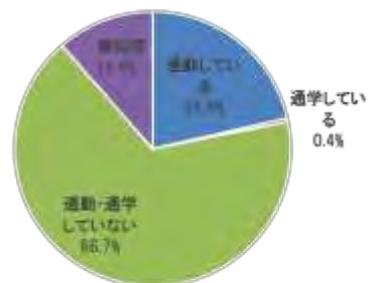
問15 あなたのお住まいの地域についておたずねします。



問16 あなたは八潮市にどのくらいの期間、お住まいですか。



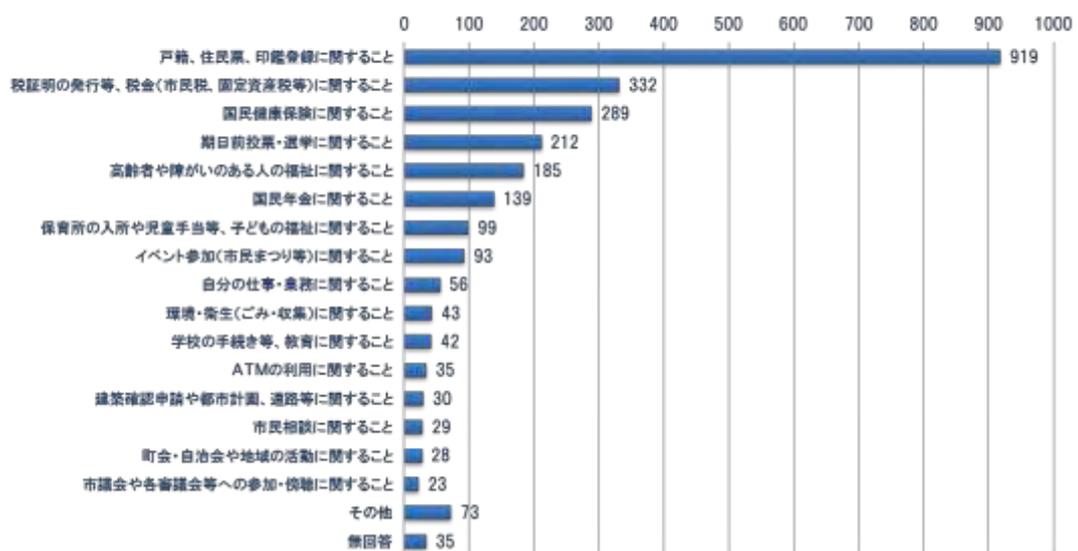
問17 あなたは八潮市内に通勤・通学していますか。



アンケート結果の概要は以下の通りです。

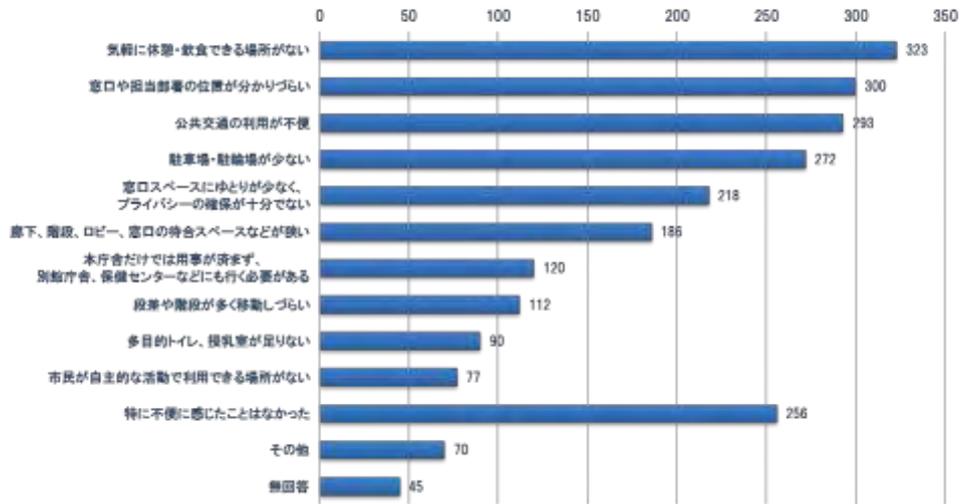
【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】

問3 主にどのような用件で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。(3つまで)



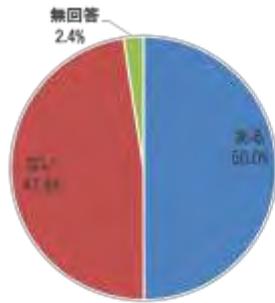
【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】

問4 本庁舎・別館庁舎を訪れて、主にどのようなことを不便に感じましたか。(3つまで)

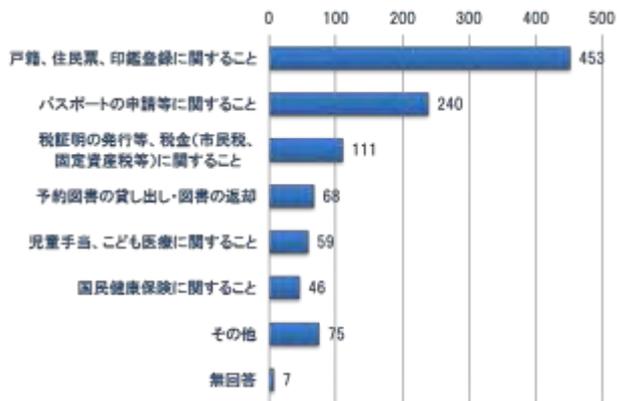


【駅前出張所の利用者ベース】

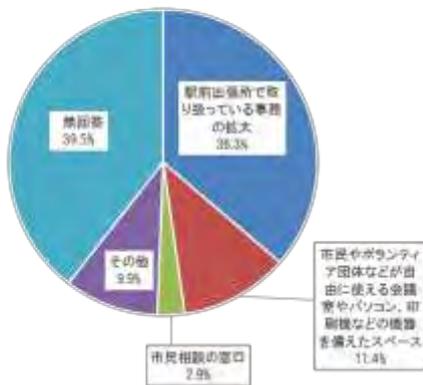
問5 これまでに駅前出張所を利用したことがありますか。



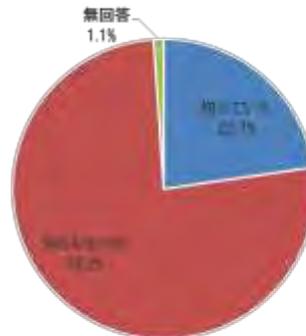
問6 主にどのような用件で駅前出張所を訪れましたか。(3つまで)



問7 駅前出張所に特に望みたい機能はありますか。



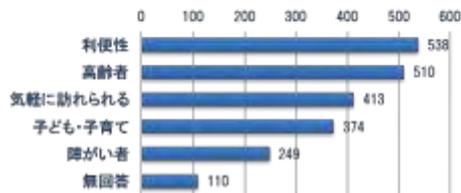
問8 本庁舎が、耐震基準を満たしていない状況であることをご存知でしたか。



問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

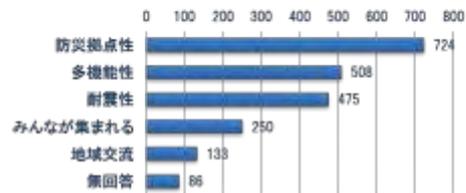
①基本方針1:

市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎  
(複数回答)



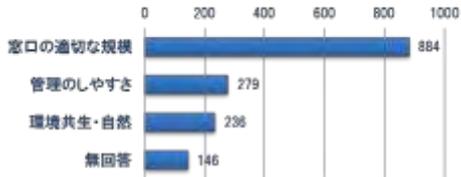
②基本方針2:

まちづくりや災害時に拠点となる、安全・安心な庁舎  
(複数回答)



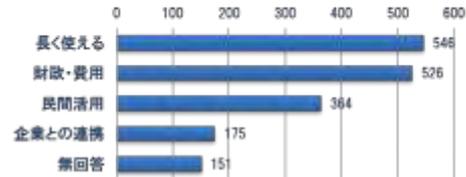
③基本方針3:

機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎(複数回答)



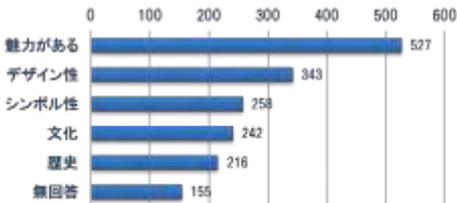
④基本方針4:

将来の変化に柔軟に対応できる庁舎(複数回答)



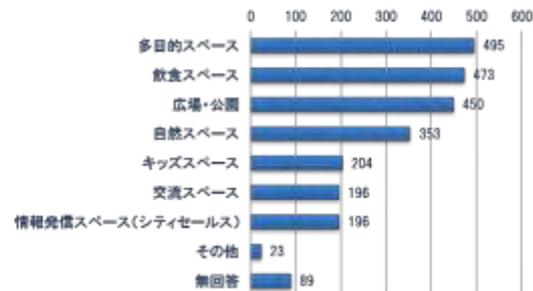
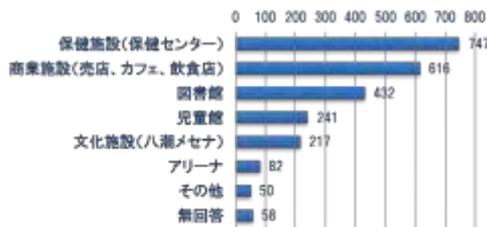
⑤基本方針5:

八潮らしさが感じられる庁舎(複数回答)



問10 それぞれについて、あなたのお考えをお伺いします。

- ①新庁舎に他の施設を複合化しようとする場合、  
どの施設が良いと思いますか。(複数回答)
- ②市民が利用する空間を設ける場合、必要と思われるものはどれですか。(複数回答)



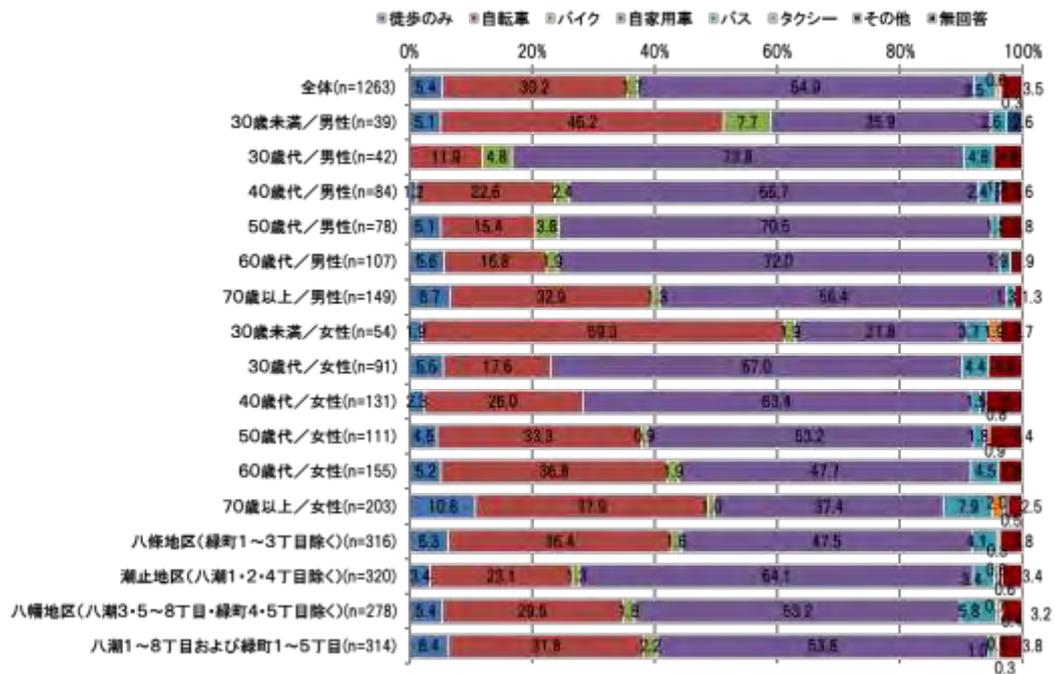
- ③市庁舎が耐震以外で対応すべきと思われるものはどれですか。(複数回答)



## 《現在の庁舎の利用状況や印象について》

【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】

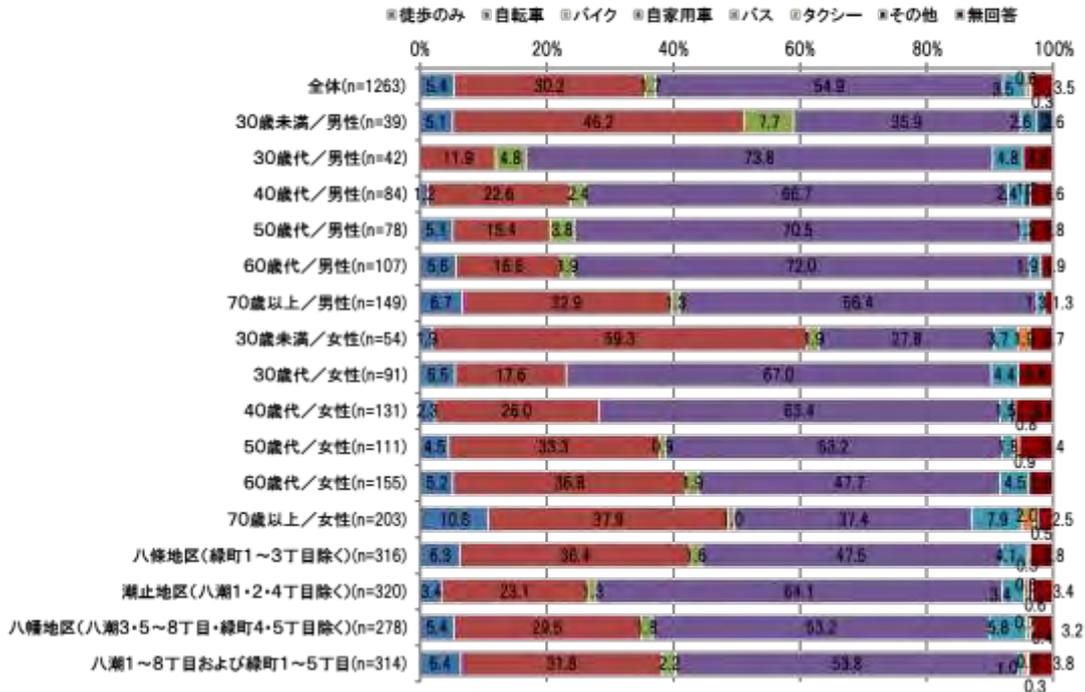
問2 主にどのような交通手段で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。



## 《現在の庁舎の利用状況や印象について》

【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】

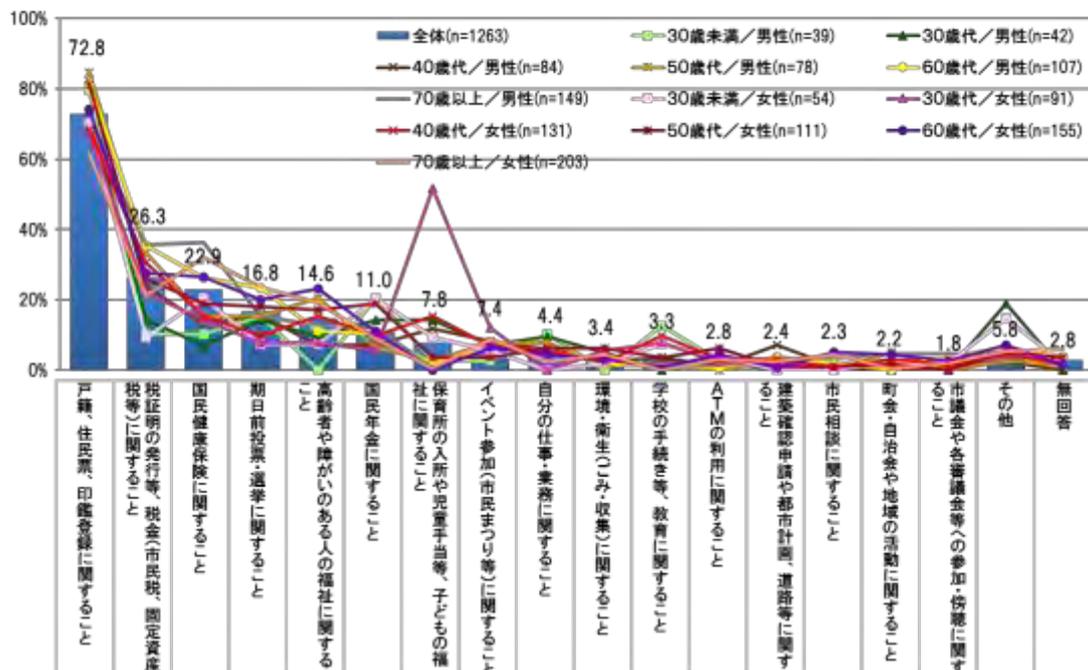
問2 主にどのような交通手段で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。



## 《現在の庁舎の利用状況や印象について》

【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】/性年代別

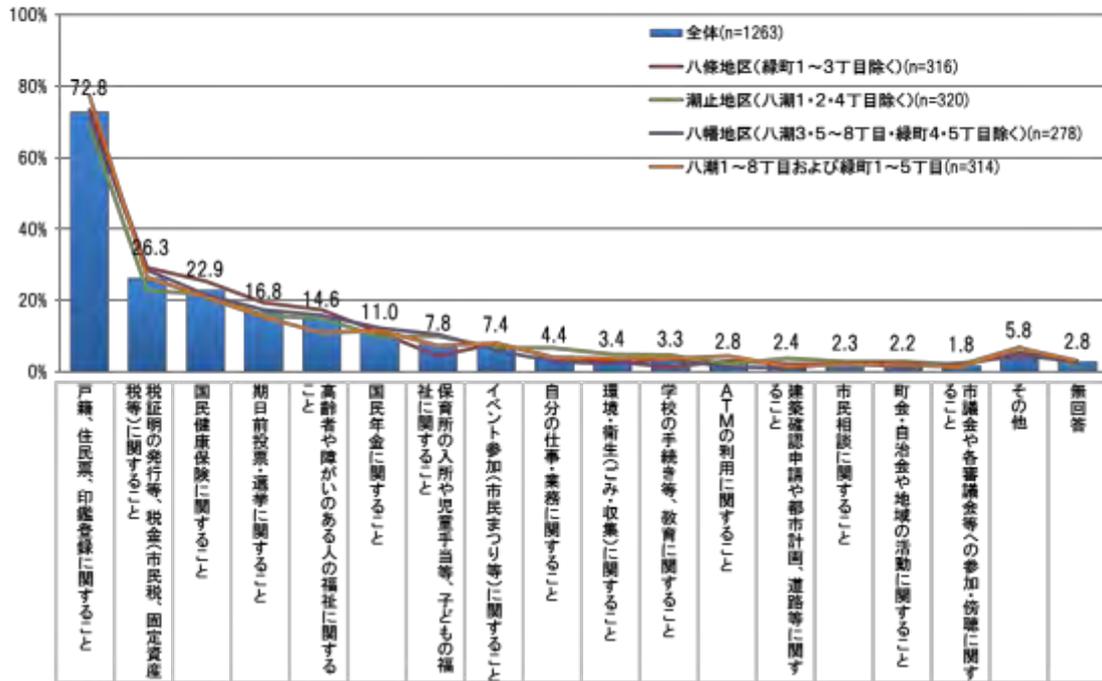
問3 主にどのような用件で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。(3つまで)



## 《現在の庁舎の利用状況や印象について》

【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】/地域別

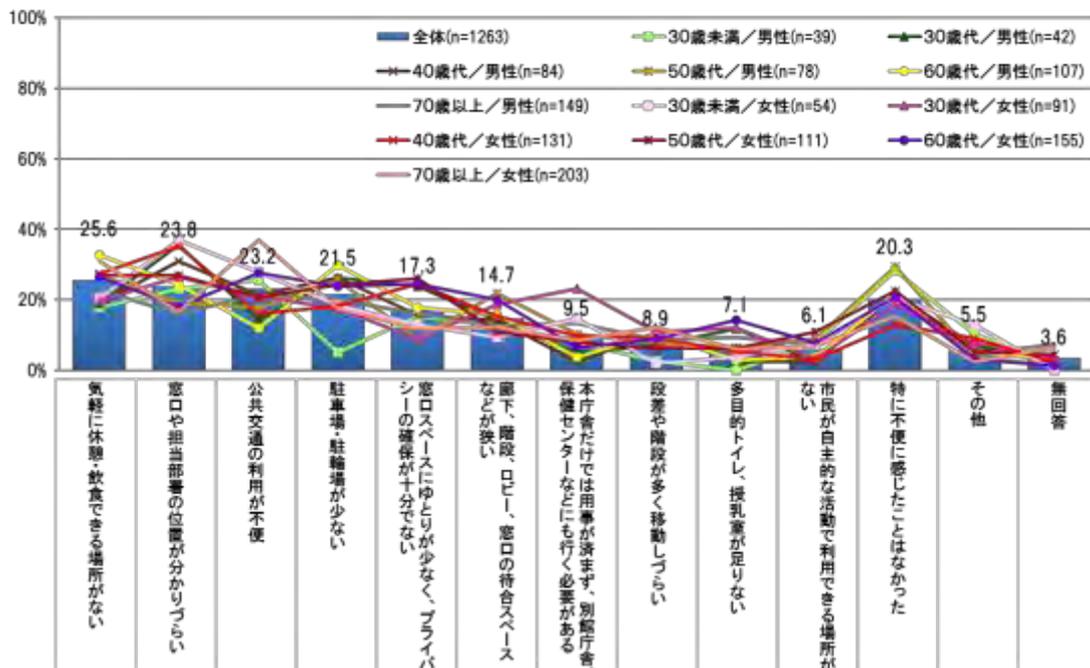
問3 主にどのような用件で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。(3つまで)



## 《現在の庁舎の利用状況や印象について》

【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】/性年代別

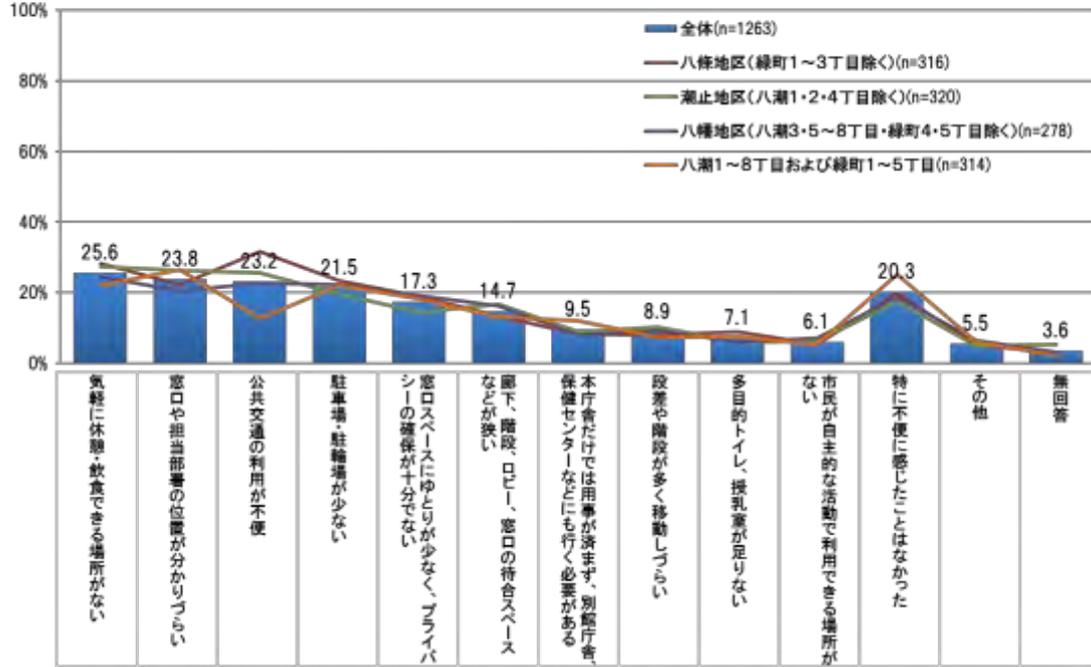
問4 本庁舎・別館庁舎を訪れて、主にどのようなことを不便に感じましたか。(3つまで)



## 《現在の庁舎の利用状況や印象について》

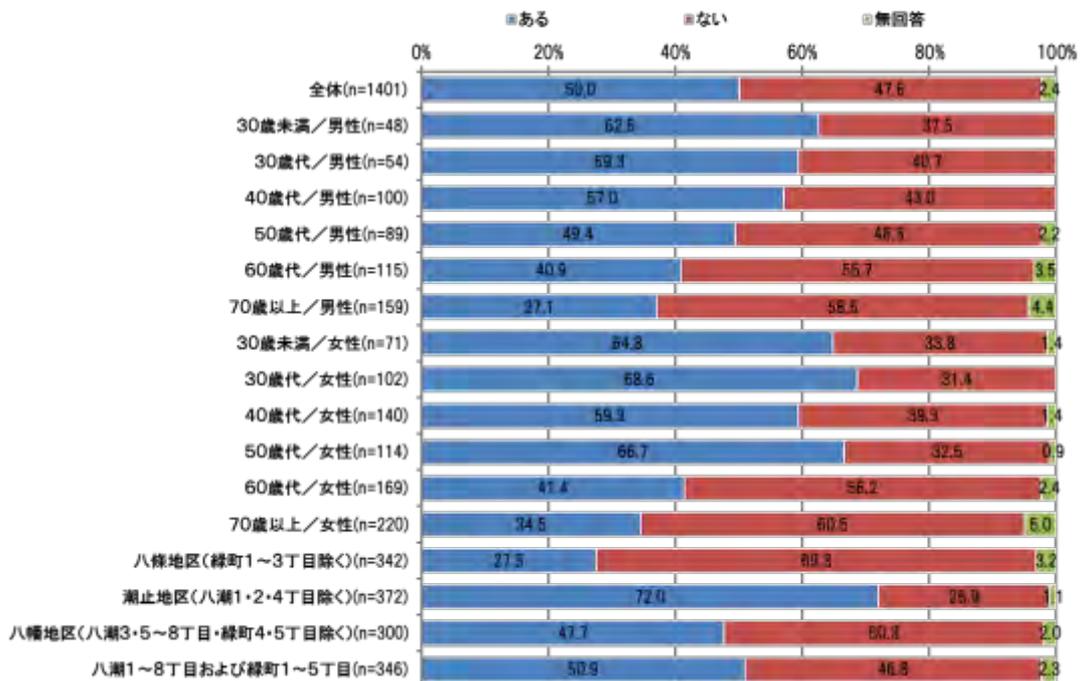
【本庁舎・別館庁舎への来訪者ベース】/地域別

問4 本庁舎・別館庁舎を訪れて、主にどのようなことを不便に感じましたか。(3つまで)



## 《市役所駅前出張所の利用について》

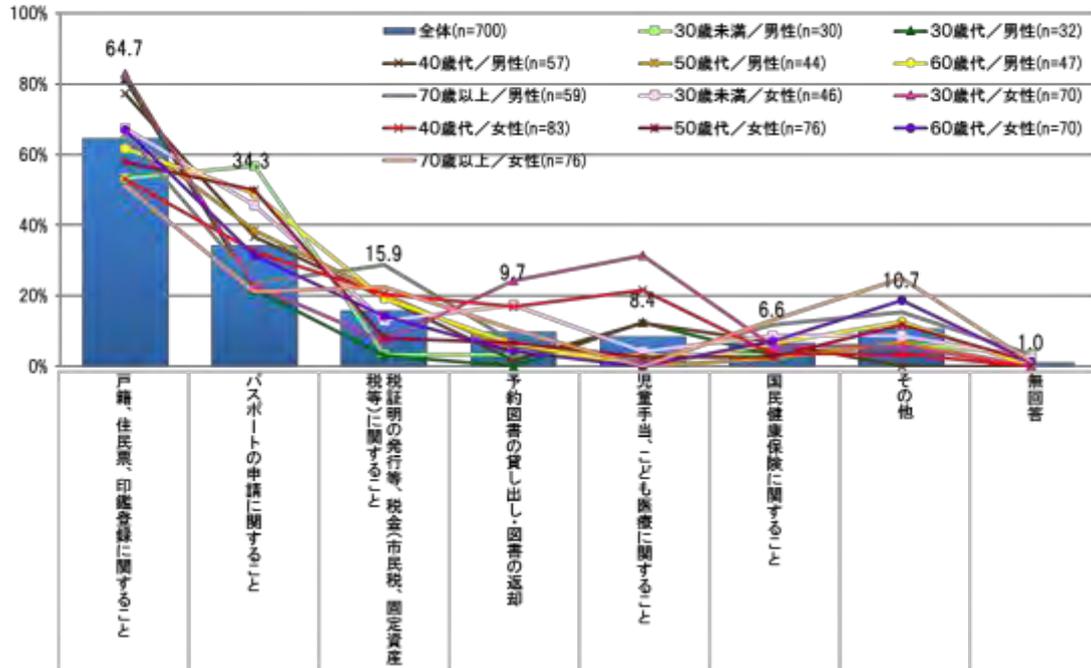
問5 これまでに駅前出張所を利用したことがありますか。



## 《市役所駅前出張所の利用について》

【駅前出張所の利用者ベース】/性年代別

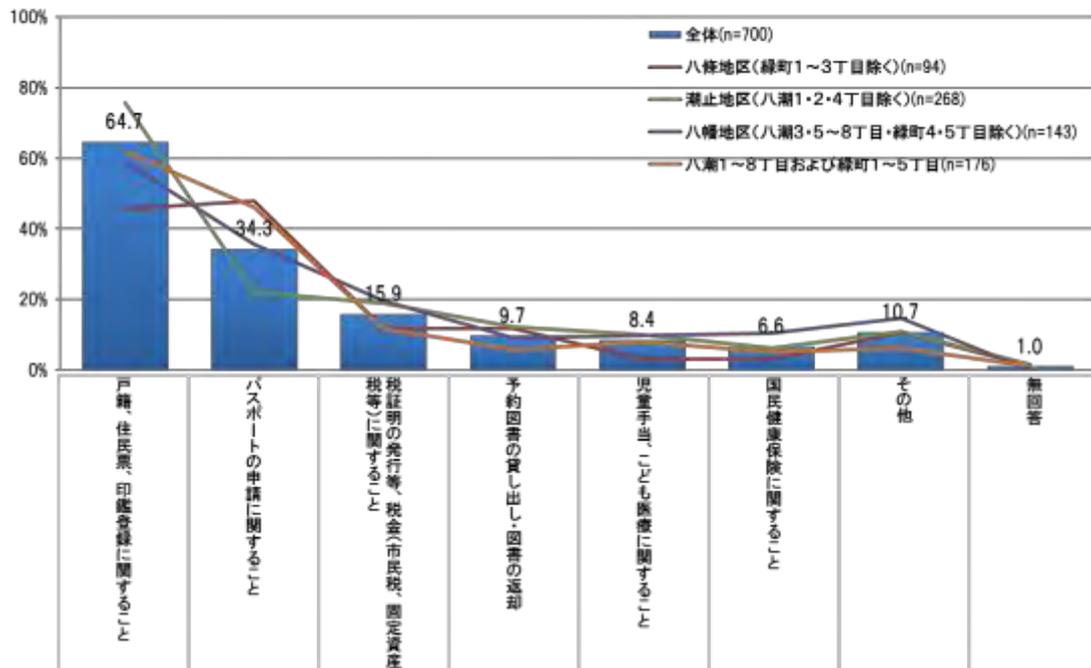
問6 主にどのような用件で駅前出張所を訪れましたか。(3つまで)



## 《市役所駅前出張所の利用について》

【駅前出張所の利用者ベース】/地域別

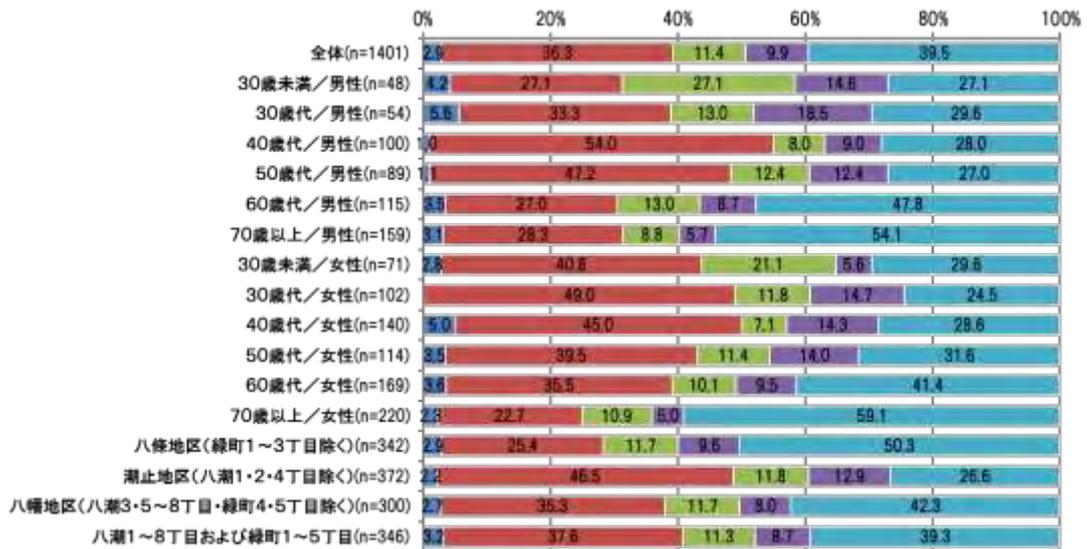
問6 主にどのような用件で駅前出張所を訪れましたか。(3つまで)



## 《市役所駅前出張所の利用について》

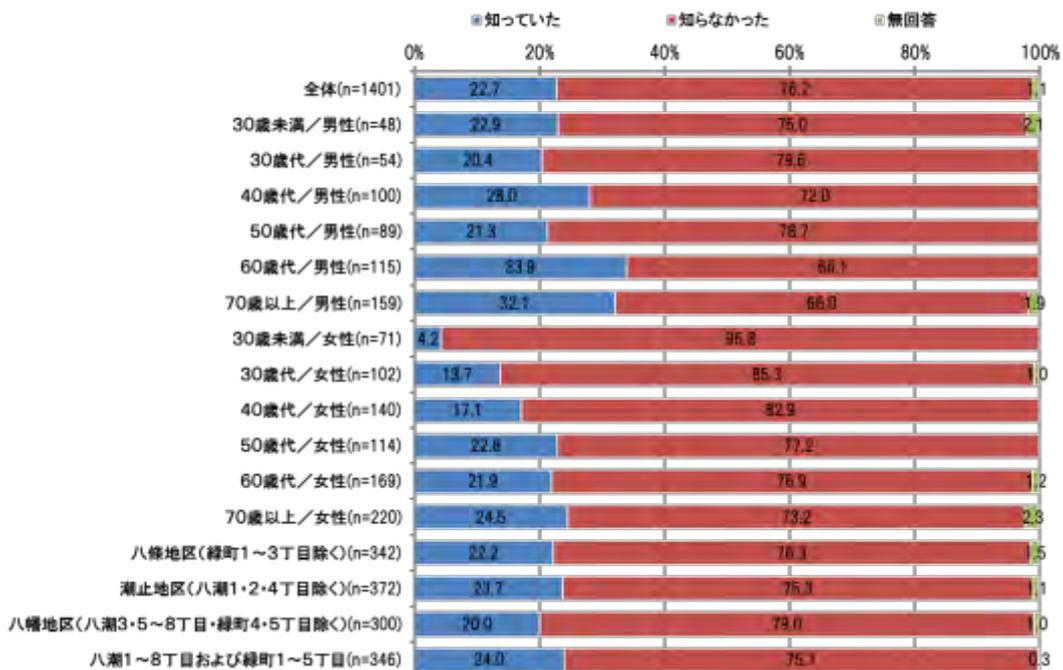
問7 駅前出張所に特に望みたい機能はありますか。

- 市民相談の窓口
- 駅前出張所で取り扱っている事務の拡大
- 市民やボランティア団体などが自由に使える会議室やパソコン、印刷機などの機器を備えたスペース
- その他
- 無回答



## 《本庁舎の建替えについて》

問8 本庁舎が、耐震基準を満たしていない状況であることをご存知でしたか。

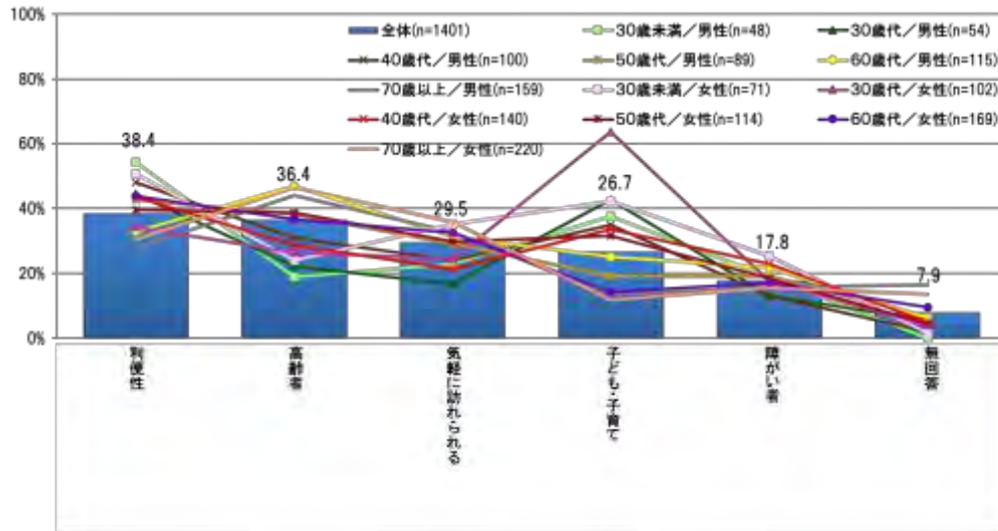


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ①基本方針1:

市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎(複数回答)/性年代別

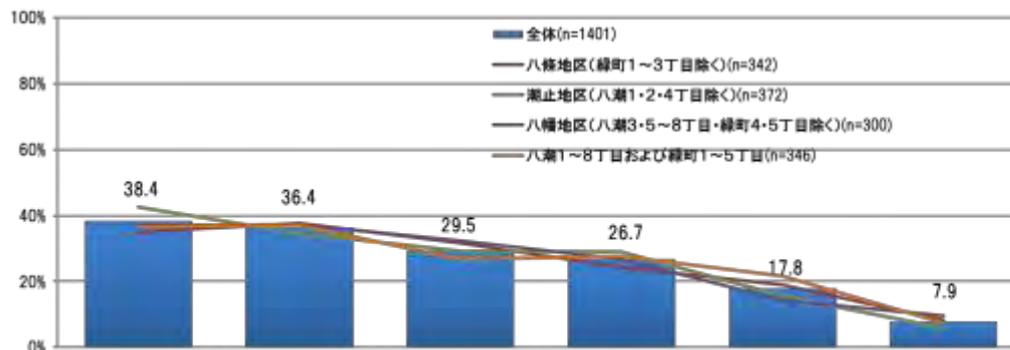


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ①基本方針1:

市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎(複数回答)/地域別

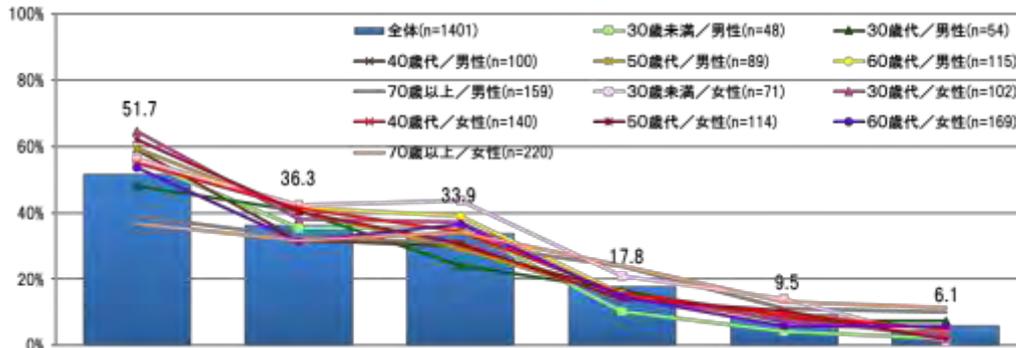


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ②基本方針2:

まちづくりや災害時に拠点となる、安全・安心な庁舎(複数回答)/性年代別

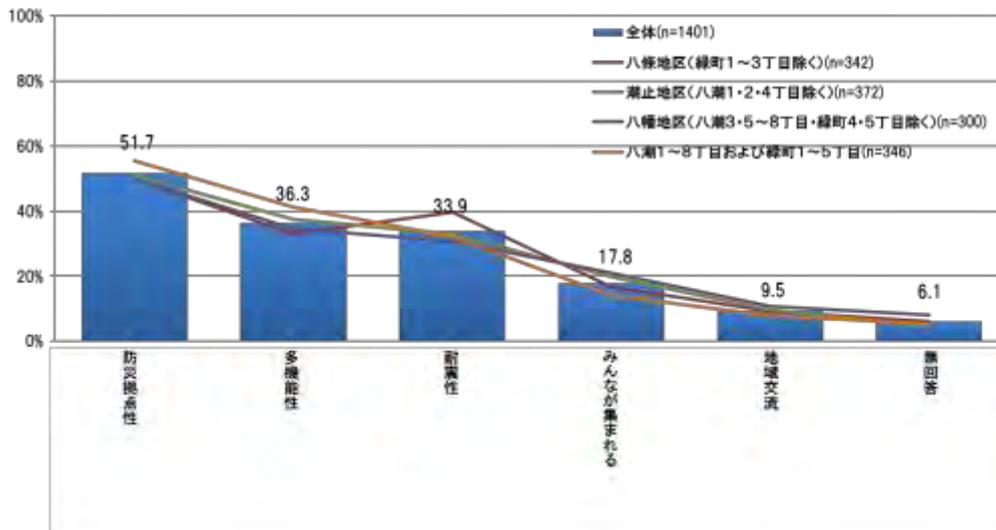


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ②基本方針2:

まちづくりや災害時に拠点となる、安全・安心な庁舎(複数回答)/地域別

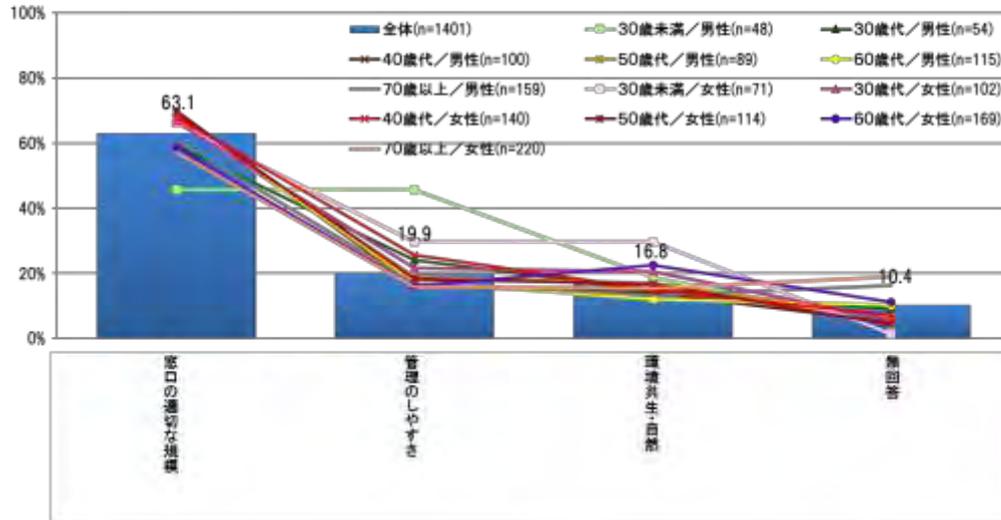


## 《本庁舎の建替えについて》

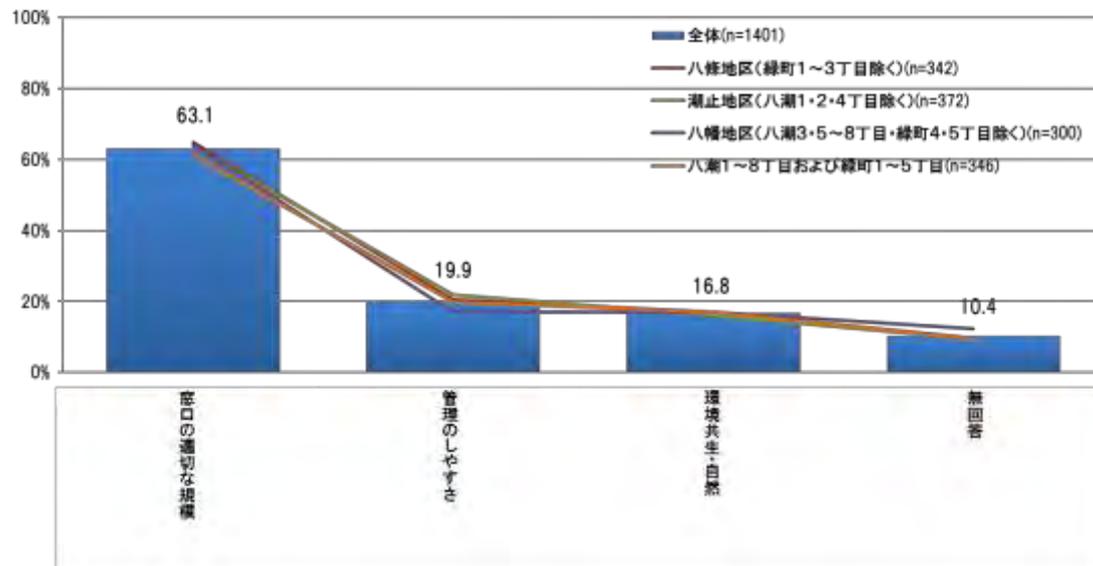
問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ③基本方針3:

機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎(複数回答)/性年代別



## 《本庁舎の建替えについて》

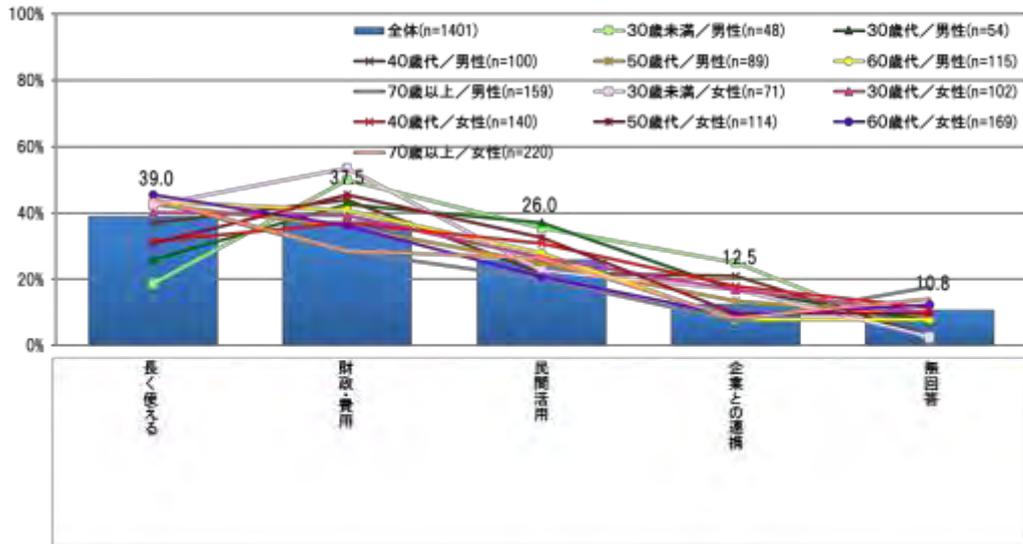


## 《本庁舎の建替えについて》

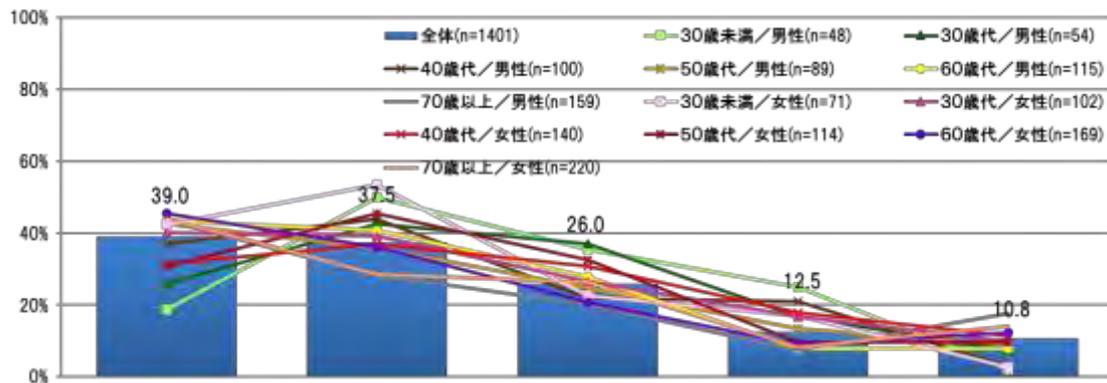
問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ④基本方針4:

将来の変化に柔軟に対応できる庁舎(複数回答)/性年代別



## 《本庁舎の建替えについて》

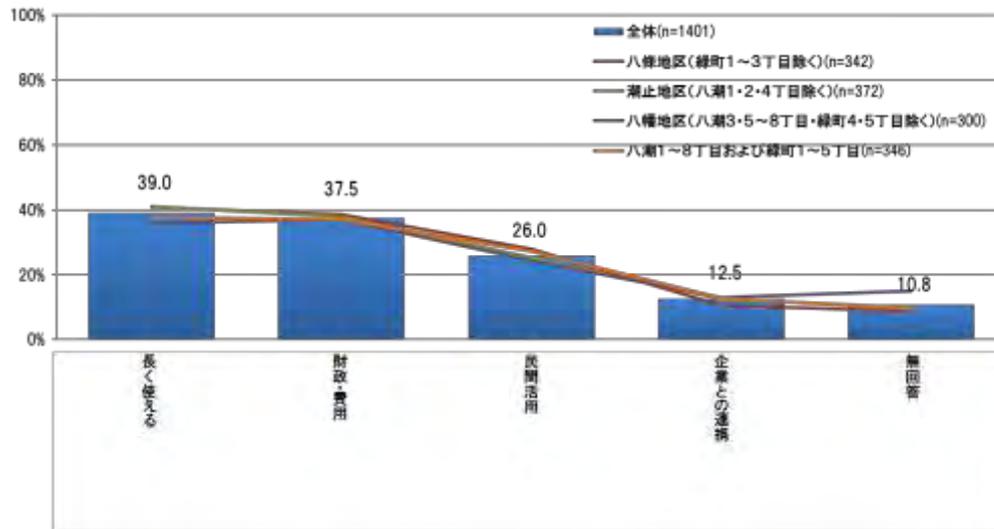


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ④基本方針4:

将来の変化に柔軟に対応できる庁舎(複数回答)/地域別

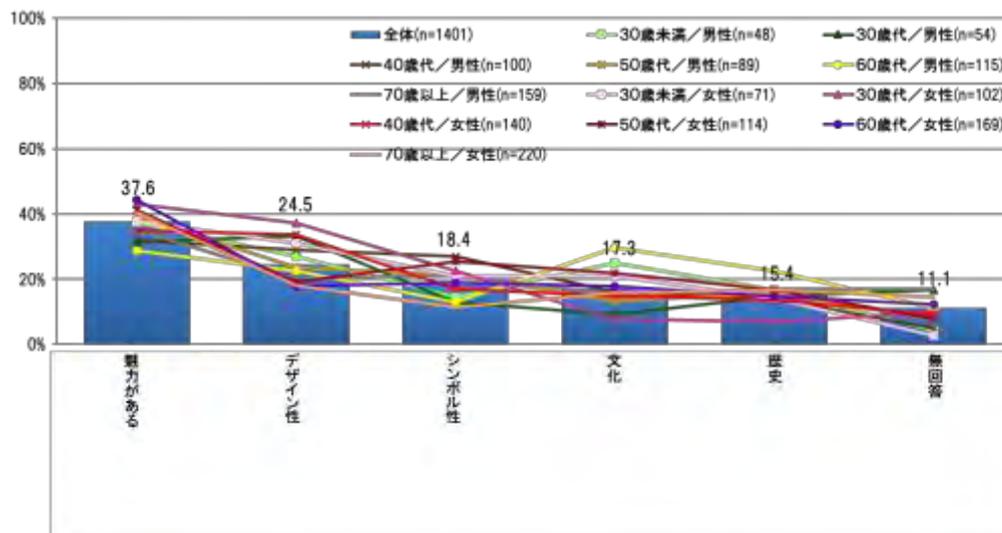


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

### ⑤基本方針5:

八潮らしさが感じられる庁舎(複数回答)/性年代別

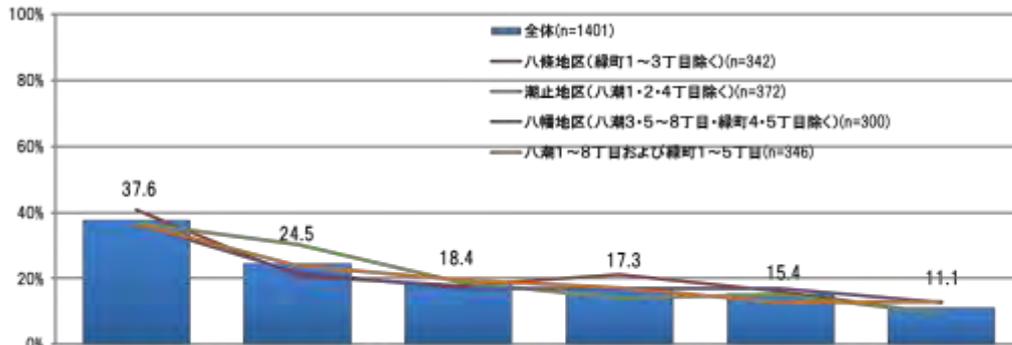


## 《本庁舎の建替えについて》

問9 それぞれの基本方針について、あなたが特に重要だと思うのはどれですか。

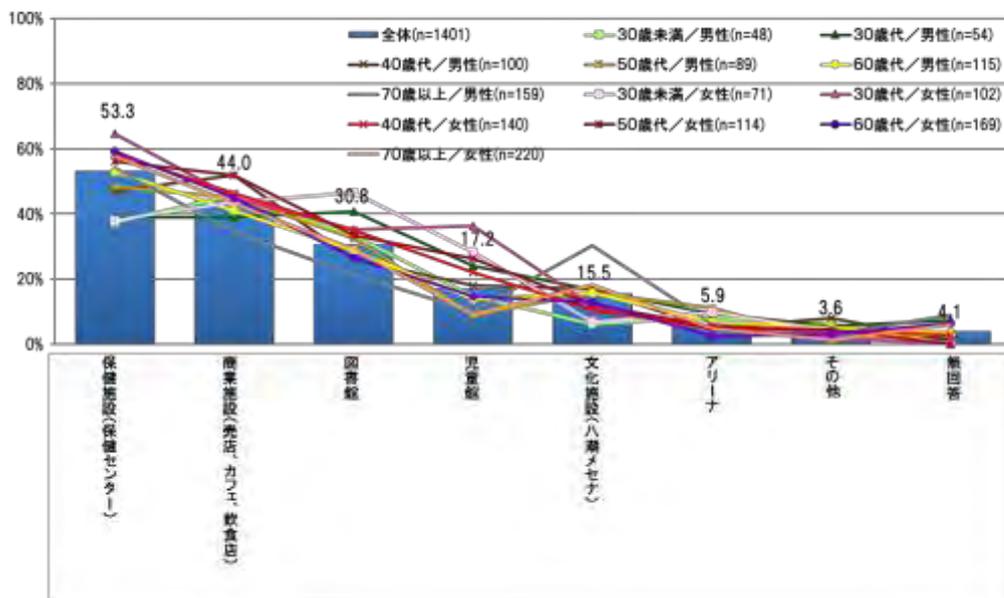
### ⑤基本方針5:

八潮らしさが感じられる庁舎(複数回答)/地域別



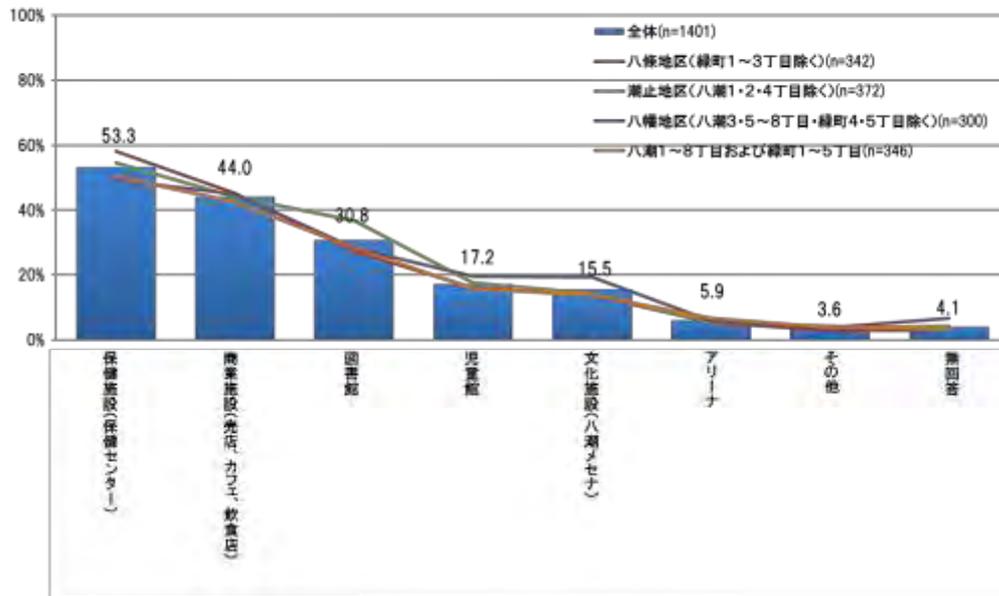
## 《本庁舎の建替えについて》

問10 ①新庁舎に他の施設を複合化しようとする場合、どの施設が良いと思いますか。(複数回答)/性年代別



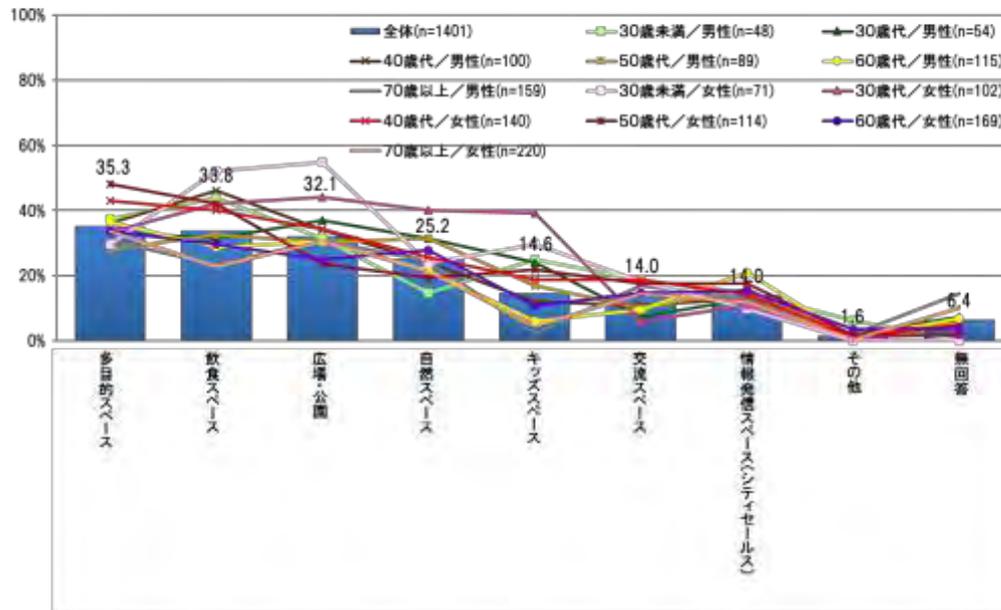
## 《本庁舎の建替えについて》

問10 ①新庁舎に他の施設を複合化しようとする場合、どの施設が良いと思いますか。(複数回答)／地域別



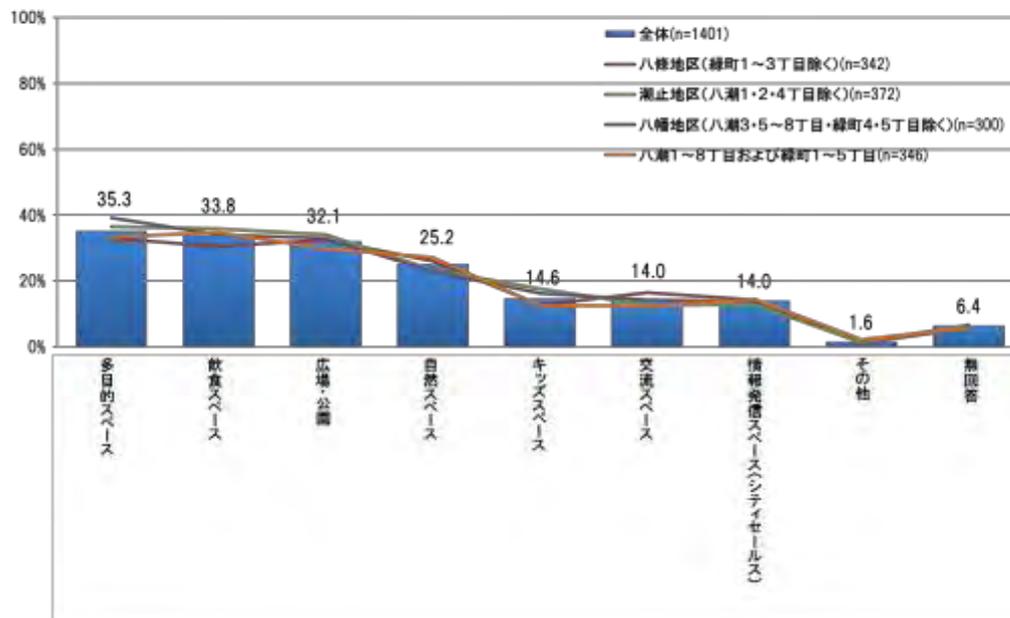
## 《本庁舎の建替えについて》

問10 ②市民が利用する空間を設ける場合、必要と思われるものはどれですか。(複数回答)／性年代別



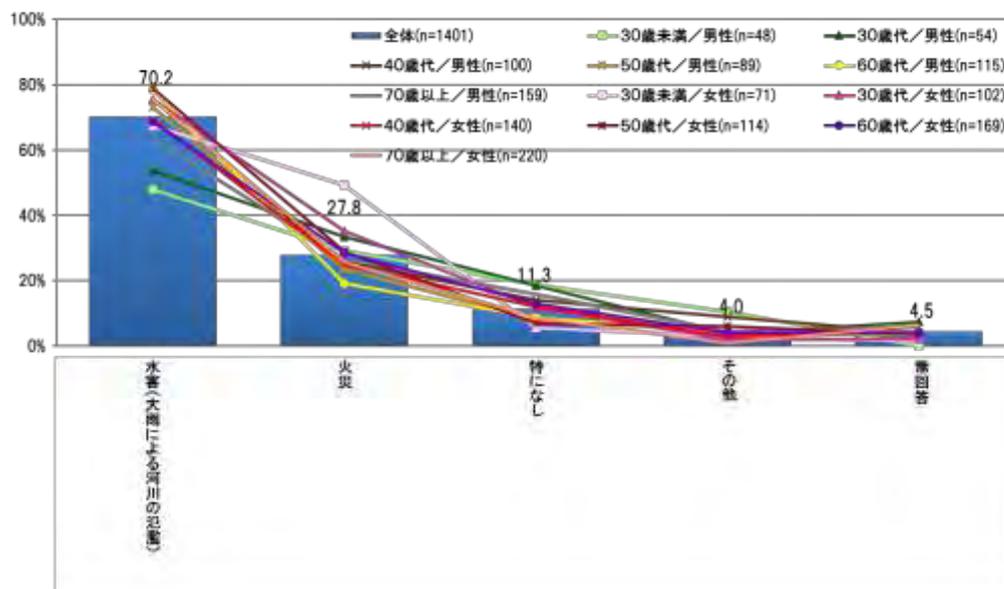
## 《本庁舎の建替えについて》

問10 ②市民が利用する空間を設ける場合、必要と思われるものはどれですか。(複数回答)／地域別

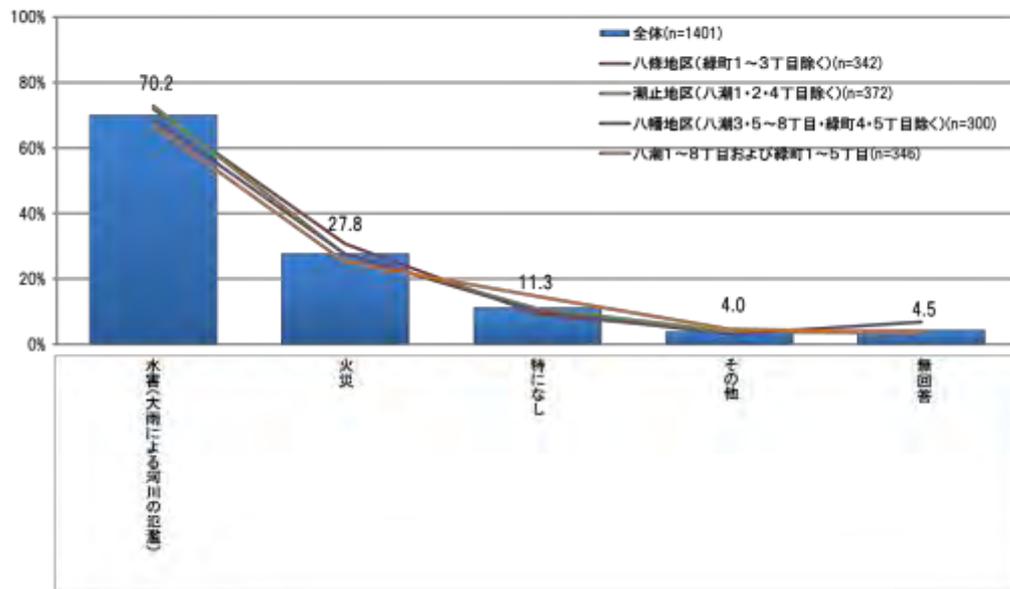


## 《本庁舎の建替えについて》

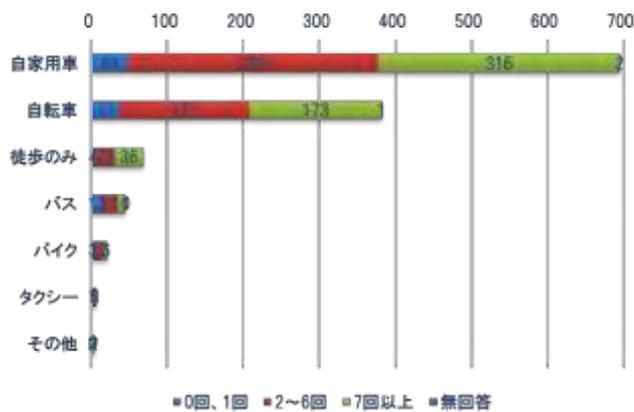
問10 ③市庁舎が耐震以外で対応すべきと思われるものはどれですか。(複数回答)／性年代別



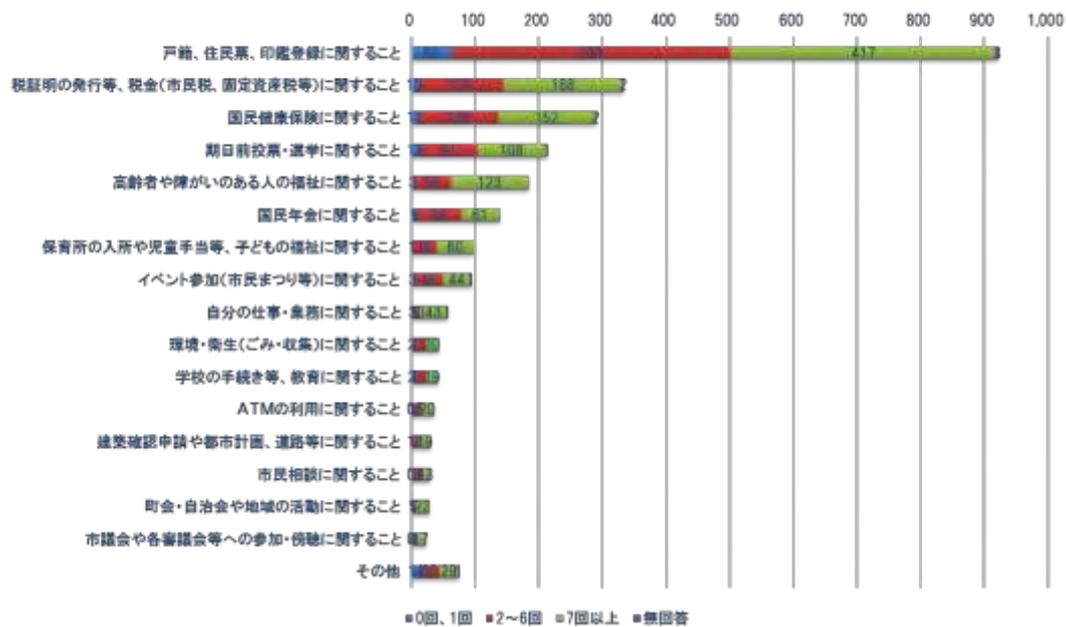
問10 ③市庁舎が耐震以外で対応すべきと思われるものはどれですか。(複数回答)／地域別



問2 主にどのような交通手段で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。



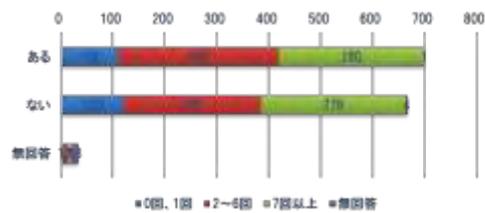
問3 主にどのような要件で本庁舎・別館庁舎を訪れましたか。(3つまで)



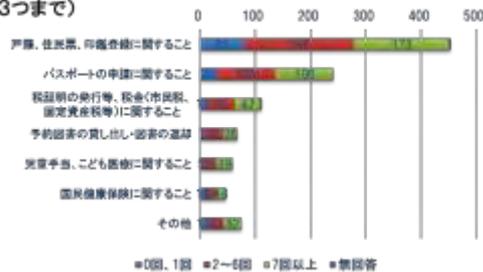
問4 本庁舎・別館庁舎を訪れて、主にどのようなことを不便に感じましたか。(3つまで)



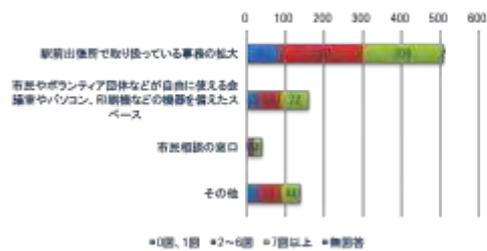
問5 これまでに駅前出張所を利用したことがありますか。



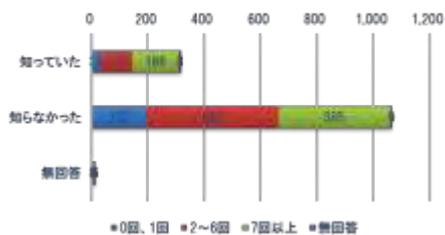
問6 主にどのような要件で駅前出張所を訪れましたか。(3つまで)



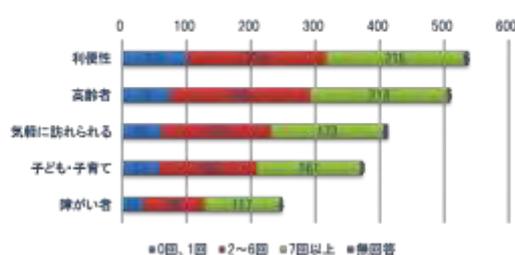
問7 駅前出張所に特に望む機能はありますか。



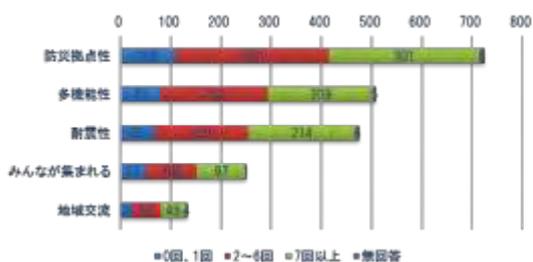
問8 本庁舎が、耐震基準を満たしていない状況であることをご存知でしたか。



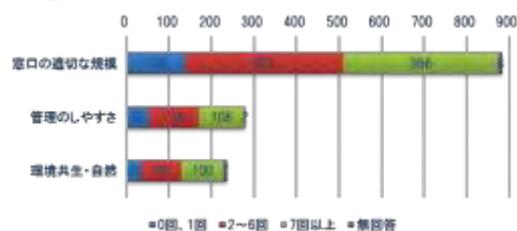
問9 ①基本方針1:市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎(MA)



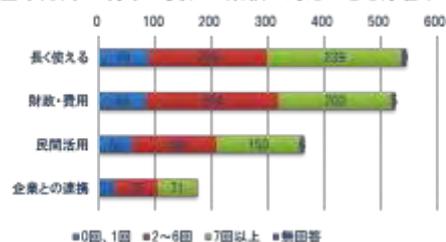
問9 ②基本方針2:まちづくりや災害時に拠点となる、安全・安心な庁舎(MA)



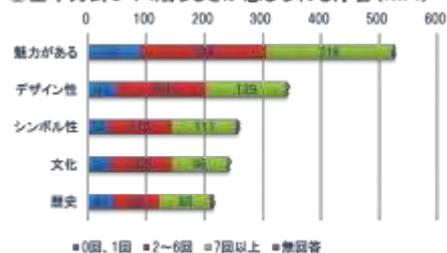
問9 ③基本方針3:機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎(MA)



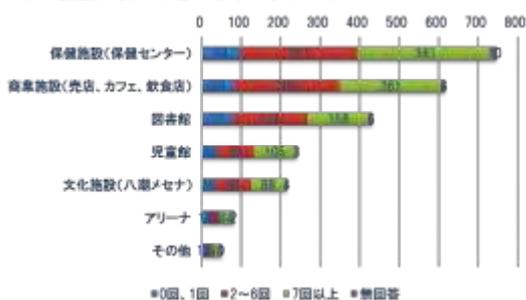
問9 ④基本方針4:将来の変化に柔軟に対応できる庁舎(MA)



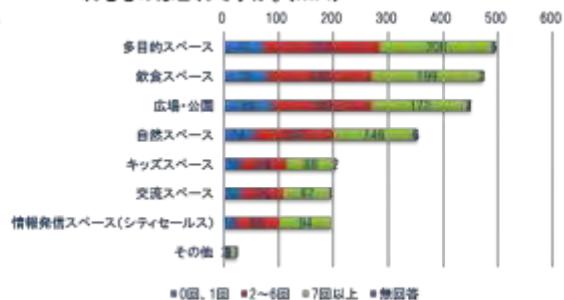
問9 ⑤基本方針5:八潮らしさが感じられる庁舎(MA)



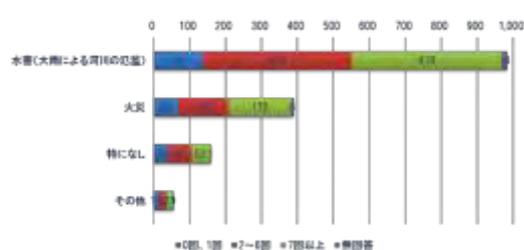
問10 ①新庁舎に他の施設を複合化しようとする場合、どの施設が良いと思いますか。(MA)



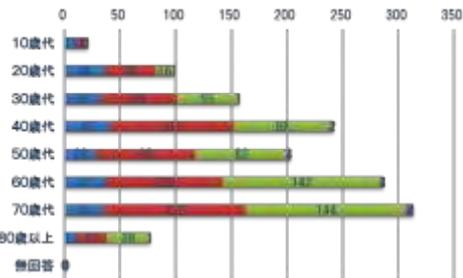
問10 ②市民が利用する空間を設ける場合、必要と思われるものはどれですか。(MA)



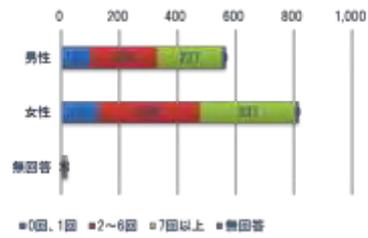
問10 ③市庁舎が耐震以外で対応すべきと思われるものはどれですか。(MA)



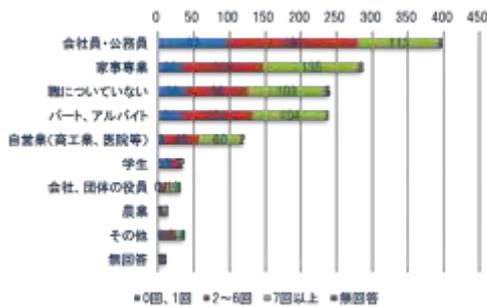
問11 あなたの年齢をおたずねします。



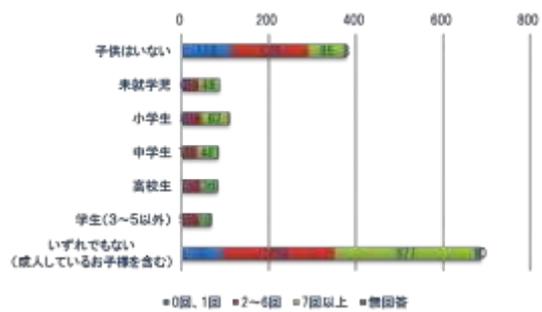
問12 あなたの性別をおたずねします。



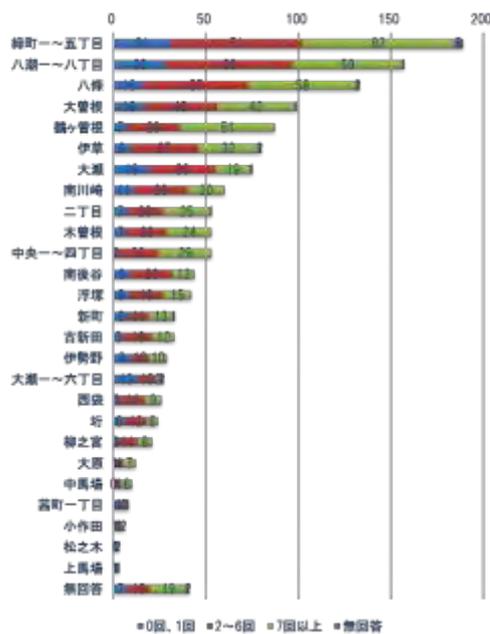
問13 あなたのご職業についておたずねします。



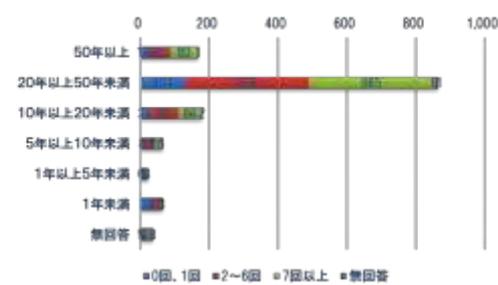
問14 つぎに該当するお子様はいらっしゃいますか。(MA)



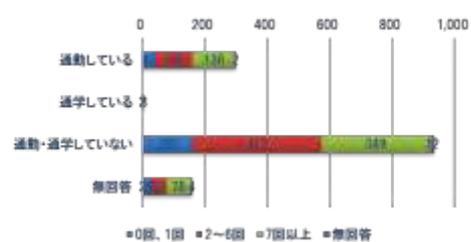
問15 あなたのお住まいの地域についておたずねします。



問16 あなたは八潮市にどのくらいの期間、お住まいですか。



問17 あなたは八潮市内に通勤・通学していますか。



## 参考 2 : 庁舎事例

### 京都市伏見区（基本設計先行型 BTO）

伏見区役所の区民部・福祉部・保健部の各庁舎を統合するとともに、伏見青少年活動センターを併設した総合庁舎を基本設計先行型 BTO 方式により整備した事業。宝酒造の敷地を取得して建設された本施設は、京都市伏見区にて有力な産業であった「酒造」をイメージした作りとなっている。さらに、屋上には太陽光発電設備を設けるなど、自然エネルギーを活用する工夫が凝らされている。

施設概要	
施設名称	京都市伏見区総合庁舎
竣工	2009 年
敷地面積	約 9,610m <sup>2</sup>
延床面積	14,772m <sup>2</sup>
整備機能	区役所機能 別棟となっている福祉事務所及び保健所を合築 青少年活動センター機能 市民交流スペース
基本方針	～21 世紀の伏見区のシンボル～ 市民の様々な活動を支援する場としての総合庁舎 次代に向けて伏見区の活力を生み出す総合庁舎 区民や観光客の集いや交流を促進する総合庁舎 誰もが使いやすく安心ややさしさを感じられる総合庁舎 地球環境や周辺環境に十分に配慮した総合庁舎

事業概要	
事業主体	京都府京都市
事業者	代表企業：藤井組 構成企業：三菱 UFJ リース、松田平田設計、高松伸建築設計事務所、太平ビルサービス、近建ビル管理
事業手法・事業類型	BT0 方式サービス購入型
事業費	約 60.6 億円
事業期間	15 年
VFM	特定事業選定時：7%、入札後：7% 割引率：3.0%
業務範囲	施設の設計・建設及び工事管理業務 施設等の所有権移転業務 施設の維持管理業務 現伏見区役所等の除去業務



(出典) 松田平田設計ホームページ、高松伸建築設計事務所

### 岩手県紫波町（BTO）

築 50 年が経過し、老朽化した役場庁舎を BTO 方式により移転新築した事例。公民連系による新たな都市像の創出「オガールプロジェクト（紫波町中央駅前都市整備事業）」の一旦を担う施設として位置付けられて整備が進められた。町産材を積極的に活用しており、木造庁舎としては国内最大級の規模となっている。

施設概要	
施設名称	紫波町役場庁舎
竣工	2015 年
敷地面積	約 6,600m <sup>2</sup>
延床面積	約 6,650m <sup>2</sup>
整備機能	庁舎施設 ➤ 役場機能 ➤ 保健センター機能 ➤ 屋外付帯施設・外構等（駐車場、植栽等）
基本方針	町民サービスの向上を目指した機能性・効率性の高い庁舎 すべての町民に開かれた庁舎 防災拠点機能を備えた庁舎 町民に親しまれる庁舎 環境のまちにふさわしい庁舎

事業概要	
事業主体	岩手県紫波町
事業者	代表企業：橘建設 構成企業：久慈設計、寿広、岡崎建設、佐々木建設、富岡鉄工所、十文字組、紫波建設、興和電設
事業手法・事業類型	BT0 方式サービス購入型
事業費	約 29.7 億円
事業期間	15 年
VFM	特定事業選定時：6%、入札後：6% 割引率：4.0%
業務範囲	設計業務 工事管理業務 建設業務 維持管理業務



(出典) 木造建築技術先導事業「紫波町庁舎整備事業」

## 京都市左京区（DBO）

老朽化、狭あい化した庁舎を、基本設計先行型 DBO 方式により新たに整備した事例。基本計画策定の際に開催されたワークショップにて出てきたキーワードは、基本方針に反映されており、周辺環境と調和するデザインが特徴的な庁舎となっている。

施設概要	
施設名称	京都市左京区総合庁舎
竣工	2011 年
敷地面積	7,000m <sup>2</sup>
延床面積	12,654m <sup>2</sup>
整備機能	総合庁舎機能 区民交流機能（会議室、ロビー等）
基本方針	区民に開かれた親しみやすい空間と心配りを備えた総合庁舎 区民の自主的な活動を支援する拠点としての総合庁舎 誰もが安心して快適に利用できる総合庁舎 左京区の自然環境や周辺環境と調和した総合庁舎 地球環境に配慮した経済的で長寿命な総合庁舎
(参考) ワ ークショッ プでのキー ワード	<ul style="list-style-type: none"> <li>•区民に開かれた区役所</li> <li>•区民がふらっと立ち寄れる場</li> <li>•障がい者等を支える仕組み</li> <li>•区民の活動の場</li> <li>•学生の間</li> <li>•NPO 等の活動の場</li> <li>•左京区の情報拠点</li> <li>•景観・周辺環境との調和</li> <li>•ユニバーサルデザイン</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

事業概要	
事業主体	京都府京都市
事業者	代表企業：藤井組 構成企業：南海ビルサービス、（協力会社：大建設計、近建ビル管理）
事業手法・事業類型	DBO 方式サービス購入型
事業費	約 50 億円
事業期間	15 年
VFM	特定事業選定時：6%、入札後：1.6% 割引率：3.0%
業務範囲	施設の設計・建設及び工事管理業務 施設等の所有権移転業務 施設の維持管理業務（大規模修繕業務は含まない）



(出典) 東畑建築事務所ホームページ

### 東京都渋谷区（DBO+定期借地権の活用）

新庁舎と公会堂の整備にかかる費用を、事業者への定期借地料により調達した事例。公募により選定された事業者が、現庁舎・現公会堂の敷地の一部に、70年の定期借地権設定による対価を得て、新庁舎・新公会堂を整備する。事業者は定期借地敷地に分譲マンションを建設・分乗し、定期借地期間終了後、区に土地を更地返還することとなっている。

施設概要	
施設名称	渋谷区新庁舎、公会堂
竣工	庁舎：18年度中、公会堂：19年度中
敷地面積	7,853m <sup>2</sup>
延床面積	庁舎：31,400m <sup>2</sup> 、公会堂：9,570m <sup>2</sup>
整備機能	<p>【庁舎】</p> <p>区民交流ゾーン（飲食スペース、展示スペース等）</p> <p>総合窓口ゾーン</p> <p>事務室ゾーン（事務室、災害対策機能、保健所検診スペース、教育委員会）</p> <p>区議会ゾーン</p> <p>会議室ゾーン</p>
基本方針	<p>安全・安心</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 免震構造、防災備蓄倉庫の設置、電力のバックアップ機能の強化、等</li> </ul> <p>環境に優しい</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 自然エネルギーの積極的活用、自然採光・自然通風の活用、等</li> </ul> <p>機能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「待たない、移動しない、わかりやすい」窓口の設置、ユニバーサルデザインの採用、等</li> </ul>

事業概要	
事業主体	東京都渋谷区
事業者	三井不動産、三井不動産レジデンシャル、日本設計
事業手法・ 事業類型	定期借地（4,565m <sup>2</sup> 、70年）による資金調達
事業費	211億円（定期借地収入により相殺） 建築費：193億円 設計費：5億円 解体費：13億円 定期借地料：約3億円/年
事業期間	70年間
VFM	—
業務範囲	新総合庁舎の整備（設計、工事管理、建設工事等） 民間施設の分譲（設計、工事管理、建設工事、販売等）



(出典) 渋谷区ホームページ

### 横浜市庁舎（基本計画以降のDB）

基本計画において、「新市庁舎は、横浜市が自ら使用して、管理・運営するものであり、一部導入を検討している商業機能の面積は、全体の1割にも満たず、大部分は調査yであることから、事業手法については、本市が建物の発注者となる直営（公共発注）手法で整備する」と定め、耐震性能や環境配慮等の面で最新技術の導入が可能、工期短縮が可能、コスト圧縮が可能、スケジュールリスクの低減が可能、といったメリットから、設計・施工一括発注方式を採用し、整備を進めているもの。また、市が求める性能や仕様を確保するために、コンストラクション・マネジメント事業者を選定し、「新市庁舎整備に伴う事業準備支援業務」を委託している。

施設概要	
施設名称	横浜市新市庁舎
竣工	庁舎：2020年供用開始予定
敷地面積	13,160m <sup>2</sup>
延床面積	庁舎：143,450m <sup>2</sup>
整備機能	行政機能 議会機能 屋根付き広場 市民協働・共創スペース 展示スペース 市民ラウンジ 飲食・物販・サービス等の商業施設
基本方針	①的確な情報や行政サービスを提供し、豊かな市民力を活かす開かれた市庁舎 ②市民に永く愛され、国際都市横浜にふさわしい、ホスピタリティあふれる庁舎 ③様々な危機に対処できる、危機管理の中心的役割を果たす市庁舎 ④環境に最大限配慮した低炭素型の市庁舎 ⑤財政負担の軽減や将来の変化への柔軟な対応を図り、長期間有効に使い続けられる市庁舎

事業概要	
事業主体	横浜市
事業者	設計・施工：竹中・西松建設共同企業体 コンストラクション・マネージャー：山下 PMC/山下設計共同企業体
事業手法・事業類型	基本計画後の DB
事業費	入札価格（税抜）：629 億円
事業期間	—
VFM	予定価格の 94.5%
業務範囲	新市庁舎の設計および施工



(出典) 横浜市ホームページ



## 大熊町庁舎（基本計画以降のDB）

復興のシンボルとして位置づけるとともに、持続可能かつ利便性の高い行政サービス及び防災機能の実現を目的として新庁舎の整備を行うもの。また新庁舎整備とは別に、新庁舎周辺において、復興再生拠点市街地形成施設の整備を実施し、新庁舎周辺の総合的な整備を進めている。

施設概要	
施設名称	大熊町新庁舎
竣工	2019年3月予定
敷地面積	約17,840
延床面積	約4,800m <sup>2</sup>
整備機能	執行機能 行政機能 窓口機能 議会機能 防災・災害対策機能 その他共用部分
基本方針	①復興のシンボルとなる庁舎 ②誰もが利用しやすく人にやさしい庁舎 ③まちなみや自然環境と調和した庁舎 ④環境性能と災害対応力に優れた庁舎



図1 共同費（造中）実施設計段階（概）

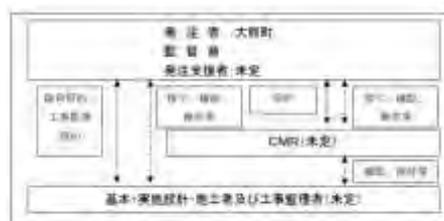


図2 共同費（造工程前）実施設計段階（概）

事業概要	
事業主体	大熊町
事業者	設計・施工：鹿島建設・永山建築設計特定建設工事共同企業体
事業手法・ 事業類型	基本計画後のDB
事業費	予定価格（税抜） 工事費：27億5,000万円 設計費：9,000万円 工事管理費：2,340万円
事業期間	—
VFM	—
業務範囲	基本設計業務 実施設計業務 工事管理業務 建設業務 その他関連業務



(出典) 大熊町ホームページ

### 女川町庁舎（基本設計以降のDB）

施設整備全般にわたる方針として、構造、機能、設備等に関し、必要不可欠な箇所には建設費用を重点配分し、その他の箇所については簡素化する等、従前の公共移設整備の手法又は考え方にとらわれない新たな視点・意識を反映した施設施微が重要であり、機能、利便性、デザイン、建設費用抑制等の課題に対応し、バランスのとれた施設整備を図るとしている。その方針のもと、基本設計での平面図による検討を通じ、機能の兼用や合理化を確認した後に、設計・施工の一括発注方式を採用している。

施設概要	
施設名称	女川町庁舎
竣工	2018年9月予定
敷地面積	21,270.41m <sup>2</sup>
延床面積	本体建物：8,390.85m <sup>2</sup> 附属建物：145.10m <sup>2</sup>
整備機能	役場庁舎 生涯学習センター 保健センター 子育て支援センター
基本方針	①町民の安心・安全が確保できる施設づくりを行う ②女川湾や山々への眺望の確保と自然（地形）と調和した施設づくりを行う ③人・歴史・文化を結ぶ・・・女川らしい場のある施設づくりを行う ④複合化によりコンパクトで利便性・機能性の高い施設づくりを行う ⑤将来のまちの姿を見据えた持続可能な施設づくりを行う

事業概要	
事業主体	女川町
事業者	基本設計：梓設計 発注支援業務：山下ピー・エム・コンサルタンツ 実施設計・施工：竹中工務店
事業手法・事業類型	基本設計後のDB
事業費	予定価格 工事費：43億8,000万円 設計費：1億58万円 工事管理費：5,989万円
事業期間	—
VFM	—
業務範囲	実施設計、工事管理、施工

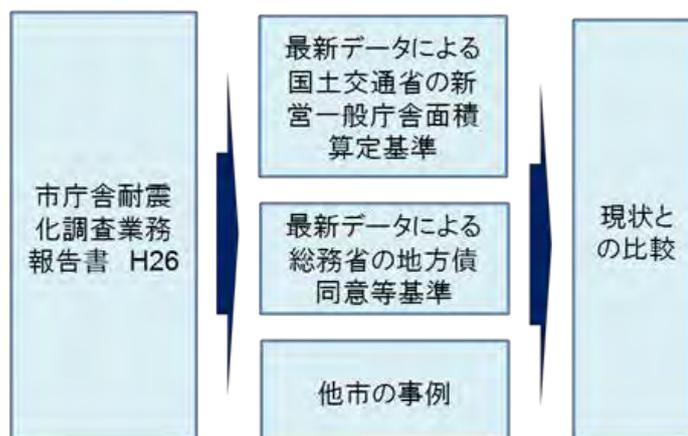


(出典) 女川町ホームページ

### 参考 3 : 新庁舎の規模に関する調査

下記のプロセスに沿って、規模設定の考え方を整理します。

図表 1 規模設定の流れ



前提条件は、以下の通りです。

図表 2 規模設定の前提条件

( )内の数値は換算率です。

	計画職員数 (平成29年 8月1日現在)	換算人員				
		(国土交通省)		(総務省)		
職員	市長等	3	(18.0)	54	(20.0)	60
	部長・副部長級	26	(9.0)	234	(9.0)	234
	課長級	38	(5.0)	190	(5.0)	190
	副課長級	28	(2.5)	70	(2.0)	56
	係長級	57	(1.8)	102.6	(2.0)	114
	一般職員	258	(1.0)	258	(1.0)	258
	再任用短時間勤務職員・任期付短時間勤務職員	26	(1.0)	26	(1.0)	26
	嘱託・臨時職員	128	(1.0)	128	(1.0)	128
	合計	564		1062.6		1066

※換算人員＝計画職員数×換算率

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準によると 11,075 m<sup>2</sup>程度となります。

図表 3 国土交通省基準による規模算定

区分		面積	算定根拠
1) 執務面積		3,857.2	換算人員1062.6×3.3m <sup>2</sup> ×補正係数1.1
2) 倉庫		902.4	換算人員1062.6×3.3m <sup>2</sup> ×13% + 現況資料室 446.5m <sup>2</sup>
3) 付属室	会議室	248.2	職員100人当たり40m <sup>2</sup> ×補正係数1.1
	電話交換室	40.0	現況に拠じた数値
	宿直室	13.3	想定2人:10m <sup>2</sup> +1人×3.3
	庁務員室	16.6	想定5人:10m <sup>2</sup> +4人×1.65
	湯沸室	39.0	想定3階:6.5~13.0m <sup>2</sup> ×3階
	受付及び巡視室	6.5	想定3人:最小6.5m <sup>2</sup>
	便所・洗面所	180.5	職員数564×0.32m <sup>2</sup>
	医務室	130.0	職員数500人以上の場合:130m <sup>2</sup>
	売店	47.9	職員数564×0.085m <sup>2</sup>
	食堂及び喫茶室	237.0	職員数500人以上の場合:237m <sup>2</sup>
	小計		959.0
★算定基準に含まれない諸室	4) 業務支援	500.0	大会議室400m <sup>2</sup> ×1+中会議室100m <sup>2</sup> ×1 (想定面積)
	コピー室	25.2	現況面積
	印刷室	19.3	現況面積(東棟・別館除く)
	公費分析室	87.3	現況面積
	相談室	120.0	20m <sup>2</sup> ×現況6室
	5) 窓口機能	84.0	情報
	銀行関係	18.6	現況面積
	6) 防災機能	51.6	防災倉庫
	7) 福利厚生機能	163.5	現況面積(東棟・別館除く)
	更衣室	71.8	現況面積
組合事務所	30.9	現況面積	
小計		1,106.6	
8) 設備関係		831.0)	~7)と9)の合計が5,000~10,000の場合:831m <sup>2</sup>
		131.0)	~7)と9)の合計が5,000~10,000の場合:131m <sup>2</sup>
		29.0)	~7)と9)の合計が5,000~10,000の場合:29m <sup>2</sup>
小計		991.0	
9) 議会機能		735.0	総務省基準準用 議員数21×35m <sup>2</sup>
10) 交通部分(玄関、廊下、階段等)		2,448.7)	~8)の合計×35%(※執務面積・会議室面積は補正前の面積)
11) 車庫		72.0	想定4台:4台×18m <sup>2</sup>
		3.3	想定2人:2人×1.65m <sup>2</sup>
小計		75.3	
合計		11,075.2	

総務省の地方債同意等基準によると 12,667 m<sup>2</sup>程度となります。

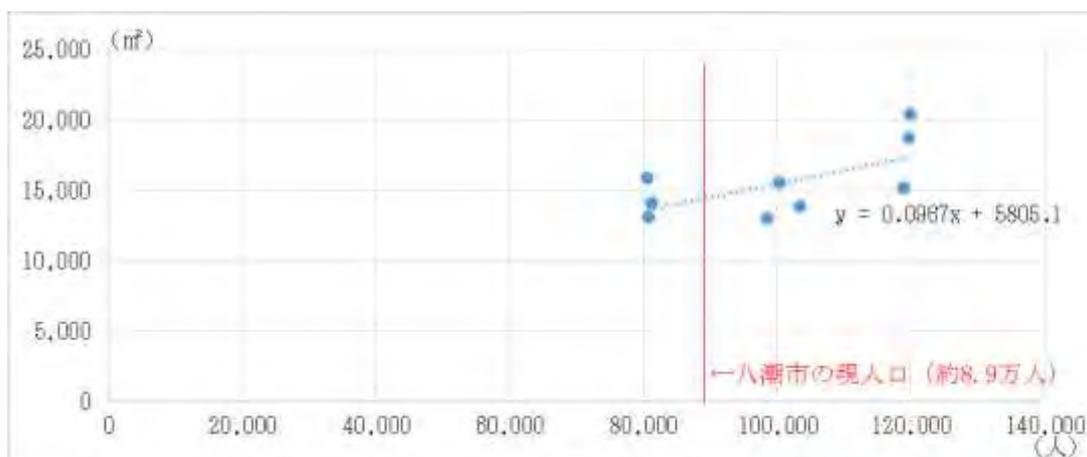
図表 4 総務省基準による規模算定

区分		面積	算定根拠
1) 事務室		4,797.0	換算人員1066人×4.5m <sup>2</sup>
2) 倉庫		623.6	1)の面積×13%
3) 付属室	会議室	3,031.0	常勤職員数433人×7.0m <sup>2</sup>
	電話交換室		
	便所・洗面所		
	その他諸室		
4) 交通部分(玄関、廊下、階段等)		3,380.6	1)~3)面積合計×40%
5) 車庫		100.0	4台×25m <sup>2</sup>
6) 議事堂		735.0	議員数21人×35m <sup>2</sup>
合計		12,667.2	

人口が8万人から12万人の同規模自治体の庁舎延床面積を見ると以下のように なっています。

図表 5 同規模自治体(人口)の庁舎面積

自治体名	人口	延床面積
栃木県佐野市	120,009	20,403.90
新潟県燕市	80,822	13,109.00
新潟県新発田市	98,611	12,995.70
愛知県半田市	118,960	15,181.00
兵庫県豊岡市	80,794	15,879.00
滋賀県長浜市	119,748	18,694.00
東京都あきる野市	81,315	14,090.26
福岡県筑紫野市	103,587	13,828.46
平均	100,481	15,523

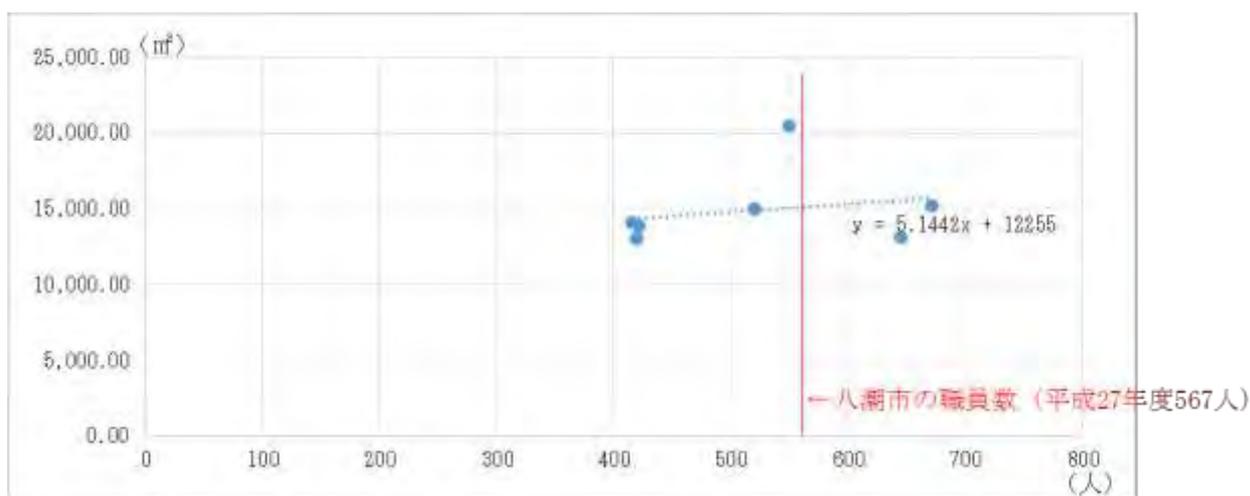


近似直線に八潮市の人口を当てはめると八潮市庁舎の延床面積は 14,411 ㎡と推計されま す。

また、職員数が 400 から 700 人の同規模自治体の庁舎延床面積は以下の通りです。

図表 6 同規模自治体(職員数)の庁舎面積

自治体名	職員数	延床面積
栃木県佐野市	550	20,403.90
新潟県燕市	646	13,109.00
新潟県新発田市	420	12,995.70
愛知県半田市	672	15,181.00
東京都あきる野市	416	14,090.26
福岡県筑紫野市	422	13,828.46
平均	521	14,935



近似直線に八潮市の職員数を当てはめると八潮市庁舎の延床面積は 15,171 m<sup>2</sup> と推計されます。

上記をまとめると庁舎単体として 11,075～15,171 m<sup>2</sup>程度と想定されます。

図表 7 庁舎規模のまとめ

