

中村区役所等改築基本計画

平成30年5月

名古屋市

<目次>

はじめに	1
第1章 中村区役所改築の検討経緯	1
第2章 移転予定地	1
第3章 上位計画等	4
第4章 基本的な考え方	5
第5章 中村区役所の現状と課題	5
第6章 中村区役所等複合庁舎の整備に向けた基本方針	6
第7章 導入機能と施設規模	8
第8章 配置計画	15
第9章 事業手法	17
第10章 事業計画	19

はじめに

中村区役所は昭和 39 年に建築され、建設後 54 年がたち社会的ニーズや行政サービスなどの変化を受け、十分な区民サービスが提供できていない状況にあります。平成 20 年度より長年にわたる地域からの要望があり、平成 27 年度より改築に向け検討を進めているところです。その過程において、上位計画である「名古屋市総合計画 2018」、「区のあり方基本方針」、「市設建築物再編整備の方針」を踏まえ、周辺の公共施設との複合化や民間活力の活用についても検討してきました。本計画はこれまでの調査結果をもとに事業実施に向け改築の基本的な考え方を取りまとめたものです。

複合庁舎の改築等により、区民サービスの向上、地域の安全・安心の確保や活性化につなげていきたいと考えております。

第 1 章 中村区役所改築の検討経緯

平成 20 年度より地域の皆様から本市に対し、中村区役所の改築の要望が提出されており、中村区役所の改築は、区民の皆様の長年の願いとなっています。

改築に向けて、平成 27 年度に改築検討基礎調査、平成 28 年度に改築基本構想策定調査を行い、庁舎の複合化、民間活力の活用についても検討を行いました。

また、地域意見の聴取のため、平成 28 年 12 月から平成 29 年 3 月までの間に 4 回にわたり、地域の各種団体と、中村区役所改築推進委員会ワークショップを開催し「地域活動スペースのイメージ」や「目指す区役所のコンセプト」をまとめました。

第 2 章 移転予定地

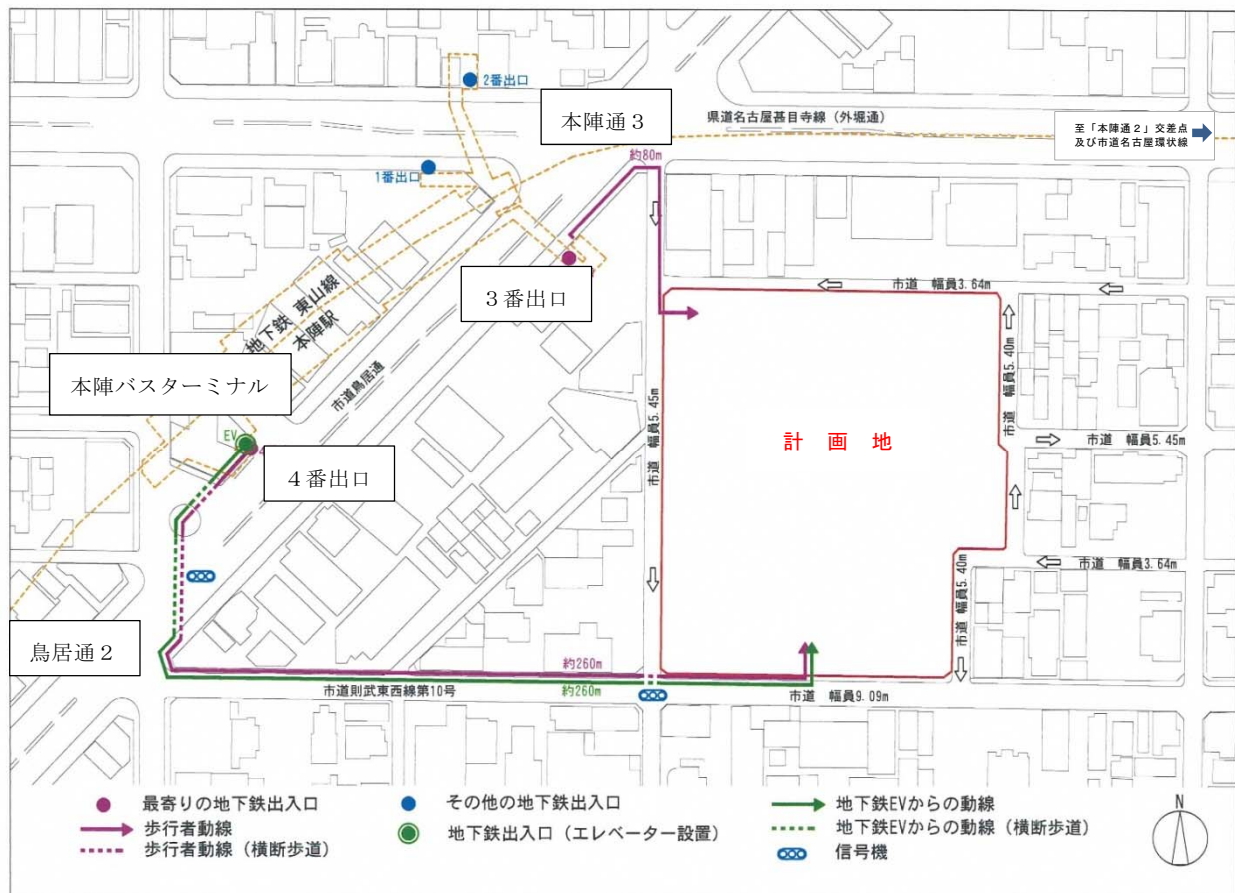
1 移転予定地選定の経緯

平成 27 年度に実施した改築検討基礎調査及び平成 28 年度に実施した改築基本構想策定調査を踏まえ、区全体からのアクセス性が高いことや、敷地面積が十分に確保できることから、旧本陣小学校跡地を移転予定地としました。

2 移転予定地の法規制

項目			内容
計画地			名古屋市中村区松原町一丁目 33 番地
敷地面積			10,779.71 m ²
用途地域			第一種住居地域
建ぺい率			60%
容積率			200%
防火地域・準防火地域			準防火地域
高度地区			31m 高度地区
緑化地域			緑化地域（法定 15%＋公共施設 5%）
駐車場整備地区			—
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m
		勾配	1.25
	隣地斜線	立上り	20m
		勾配	1.25
	北側斜線		適用なし
日影規制	平均地盤面からの高さ		4m
	5m＜水平距離≤10m		≤4 時間
	水平距離＞10m		≤2.5 時間
敷地境界線	北側		市道松原町第 1 号線 幅員：3.64m（一方通行）
	南側	市道則武東西第 10 号 幅員：9.09m	
		市道松原町第 12 号 幅員：3.64m（一方通行）	
	東側	市道松原町南北第 10 号 幅員：5.40m（一方通行）	
		市道松原町南北第 11 号 幅員：5.40m（一方通行）	
	西側		市道則武南北第 12 号 幅員：5.45m（一方通行）

旧本陣小学校跡地とその周辺図



3 交通条件

(1) 地下鉄でのアクセス

計画地の最寄駅は地下鉄東山線本陣駅です。地下鉄出口から計画地までの距離は、北側では3番出口が最も近く（約80m）、南側では4番出口（約260m）となります。3番出口からは徒歩で「本陣通3」交差点を經由し、南進して計画地へアクセスできます。4番出口からは徒歩で「鳥居通2」交差点をわたり、東進して計画地へアクセスできます。

(2) 市バスでのアクセス

計画地の最寄駅である地下鉄東山線本陣駅に隣接して（前項の4番出口至近）本陣バスターミナルが立地しています。

(3) 自動車でのアクセス

計画地の周囲の道路は南側の市道則武東西第10号（幅員9.09m）を除き、他は全て一方通行となっています。従って、来庁者の車でのメイン動線は南側道路からとなるのが想定され、南側道路から計画地への進入は西側から東進して左折進入を基本と考えます。

計画地西側に位置する市道鳥居通は中村区内を北東部から南西方向につなぐ幹線道路であり、「鳥居通2」交差点から南側道路を經由して左折進入で計画地にアクセスすることができます。また、中村区内を東西につなぐ幹線道路である県道名古屋甚目寺線（外堀通）からも「本陣通3」交差点から市道鳥居通を經由して左折進入でアクセスすることができます。

できます。計画地東側に位置する市道名古屋環状線からは、「本陣通 2」交差点から県道名古屋甚目寺線（外堀通）、市道鳥居通を経由してアクセスすることができます。

なお、「本陣通 3」交差点から南進して南側道路を経由するアクセスや、中村区東部から南側道路を西進するアクセスについては、計画地周辺道路の安全性を確保し、円滑に通行できるよう対応が必要です。

第 3 章 上位計画等

中村区役所の改築等に係る上位計画及びその関連する内容は、以下のとおりです。

計画	関連する内容
名古屋市総合計画 2018	○中村区役所の移転改築について、平成 30 年度までの工事着手を目標とする。
区のあり方基本方針	○老朽化が進んだ区役所については、長寿命化を始めとしたアセットマネジメントの考え方に基づいた庁舎の改修等を計画的に進める。 ○既存施設の有効活用やアセットマネジメントの考え方に基づく集約化・複合化整備など条件が整った場合には、現在単独庁舎となっている保健所及び土木事務所について区役所との同一庁舎化を進める。
市設建築物再編整備の方針	○老朽化した施設の更新にあたっては、集約化または複合化による整備を基本とするとともに、利便性の高い立地を選択するなど、将来のまちづくりを見据えた施設の再配置を行う。 ○公民連携の促進により民間企業等の持つ資金、運営面、ノウハウなど積極的な活用（PPP、PFI 等）に努める。 ○土地の高度利用を図るため、民間施設との複合化などを検討する。

中村区役所等の改築に向け地域意見の聴取のため行った事業とその内容

事業	意見
中村区役所改築推進委員会ワークショップ	○中村区役所改築に伴い、多目的に使用できる地域交流の拠点となる場を庁舎施設内に設ける。

第4章 基本的な考え方

前章の上位計画や平成28年度に実施した改築基本構想策定調査を踏まえ、中村区役所の改築等にあたっては、以下の4つを基本的な考え方とします。

（1）区民の意見を踏まえた旧本陣小学校跡地への移転改築

中村区役所の移転改築が区民の皆様の長年の願いであることや、現在も地域に親しまれている小学校跡地を活用させていただくことを踏まえ、広く区民の皆様のご意見をお聞きしながら、移転改築等を進めていきます。

（2）周辺公共施設との複合化

「区のあり方基本方針」や「市設建築物再編整備の方針」に基づき、区役所単独の整備ではなく、保健センターや土木事務所、市税事務所を複合化し、区民サービスの向上とともに、会議室など類似・重複機能の統合を図ります。

（3）避難所機能及び多目的広場等の確保

旧本陣小学校が現在も指定避難所や地震時の指定緊急避難場所とされていることを踏まえ、庁舎施設内に避難所機能を確保するとともに、地震時に緊急避難場所となり、平常時には地域コミュニティの拠点となる多目的広場を確保します。

また、区民の交流や情報発信に活用でき、災害時には福祉避難スペースとして活用可能な交流拠点機能も庁舎施設内に整備します。

（4）民間活力の活用

整備にあたり、民間活力を活用するとともに民間施設を導入することで、地域の利便性向上や活性化につなげていきます。

第5章 中村区役所の現状と課題

現中村区役所はUR住宅と合築となっています。管理主体が異なることから修繕周期の違いなど維持管理面での課題を抱えています。UR住宅の土地賃貸借が平成34年度に60年の区切りを迎えるため、その時期までの現施設の使用を念頭に区役所庁舎の改築を検討しています。改築の主施設である中村区役所の現状と課題の主なものは、以下のとおりです。

（1）建物の老朽化等

- ・建物本体や空調・電気・給排水設備等の老朽化が進んでいます。

（２）施設の狭隘化等

- ・繁忙期にはエントランスや通路に来庁者が滞留してしまい、来庁者が快適に利用できない場合があります。
- ・社会的ニーズの変化により区民への情報提供、区民による交流の場が必要とされていますが、対応するスペースの不足により来庁者へのサービスが不十分な状況にあります。
- ・正面玄関付近において、歩行者・自転車・自動車の動線が交錯しており、来庁者の安全性の確保に課題があります。

（３）セキュリティやプライバシーへの対応不足

- ・相談者が個別に相談できる窓口設備が不足しているため、プライバシーや個人情報の保護に課題があります。
- ・来庁者（市民開放）エリアと職員事務エリアとの間でセキュリティの区分がされておらず、情報管理や防犯の観点から課題があります。

（４）バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応不足

- ・多目的トイレ、ベビーベッド等が不足しています。
- ・エレベーターが１基しかなく、来庁者が快適に利用できない状況です。

第６章 中村区役所等複合庁舎の整備に向けた基本方針

第４章の基本的な考え方や前章の課題に対応するため、中村区役所等複合庁舎の整備に向けた基本方針を以下のとおり設定します。

（１）だれもが利用しやすい施設

- ・高齢者や乳幼児を含めて多数の市民等の来庁があり、これらすべての来庁者にとって利用しやすい施設とします。
- ・来庁者の目的別動線を考慮した行先のわかりやすい、職員が案内しやすい施設とするとともに、誰もがわかりやすいサイン計画とします。
- ・諸室ごとの利用者数を踏まえ、手続き等の流れに応じた、効率的な諸室配置（待合スペースを含む。）と動線の確保によって、安全で快適な施設とします。
- ・多数の来庁者が訪れる施設であることから、常に明るく、清潔な施設とします。
- ・職員の業務効率の向上に配慮した機能的な施設とします。

（２）来庁者数の変動に柔軟に対応する施設

- ・長期間にわたる庁舎施設の存続期間中には、来庁者数及び職員数の変動が予想されるため、これに対応できる施設とします。
- ・区役所、保健センター、市税事務所のいずれにおいても、曜日や季節により来庁者数が大きく変動するため、円滑な動線や十分な待合スペースを確保します。

- ・閉庁日における講堂などの施設の利用に配慮し、トイレ、給湯室、空調、エレベーターなどは、施設の利用者が使用できる配置計画とします。

(3) セキュリティを確保し、プライバシーに配慮した施設

- ・個人情報を取り扱う事務のほか、各種行政文書の保管及び移動において、適切なセキュリティを確保した施設とします。
- ・来庁者（市民開放）エリアと職員事務エリアを明確に区分し、セキュリティを確保した施設とします。
- ・情報システム関連機器のディスプレイに表示された情報の内容がカウンター越しに容易に確認できないようにするなど、個人情報等を適切に管理できる施設とします。
- ・個人ごとに相談等を行うエリアを他の来庁者等からは距離を保ち、動線も分離できる構造とするなど、来庁者のプライバシーに配慮した施設とします。
- ・防犯の観点から、人目につきにくいスペースのない施設とします。

(4) 安全が確保され、安心して利用できる施設

- ・多数の来庁者が訪れる施設であることから、来庁者等の安全を確保するとともに、平時及び非常時において来庁者が安心して利用できる施設とします。
- ・地震・火災等の発生時には、来庁者等の避難及び誘導がしやすい施設とします。
- ・災害時には、災害対策本部を設置し、災害対策活動の拠点となるとともに、区民等の緊急避難場所や避難所ともなるため、耐震・耐火性に優れた施設とします。
- ・施設の防犯機能を確保するとともに計画地も含めて死角の少ない空間とし、犯罪を招きにくい施設とします。
- ・徒歩・公共交通機関・自転車・自動車といった多様な手段での来庁者の安全を確保し、歩行者・自転車・自動車との動線が交錯しないよう工夫した施設とします。
- ・災害発生時等の職員の対応に支障のない施設とします。

(5) 環境に配慮した施設

- ・太陽光発電などの再生可能エネルギーの利用、建物の断熱性能向上や省エネ機器の採用を図るなど、環境に配慮した施設とします。
- ・「名古屋市役所環境行動計画 2030」に基づき、温室効果ガス排出量削減等の環境配慮に取り組む施設とします。

(6) ライフサイクルコストの縮減

- ・省エネルギーや効率的な維持管理・運営に配慮し、ライフサイクルコストの縮減に寄与する施設とします。

(7) 地域における交流等の促進

- ・地域コミュニティの拠点となる多目的広場や交流拠点機能を整備することにより、地域の交流の促進を図ります。

(8) 計画地周辺への影響の低減

- ・周囲が住宅地のため建物の高さを抑え、計画地周辺への圧迫感や日影に配慮した施設とします。
- ・駐車場を一部地下に確保することにより計画地周辺への騒音等を抑制するとともに、自動車を計画地へ導入する車路（以下「導入路」という。）を複数台が待機できる場所として使用することで周辺道路での渋滞を回避するなど、周辺への影響の低減を図ります。
- ・土木事務所から発生する作業音等を抑制し、周辺への影響の低減を図ります。

第7章 導入機能と施設規模

1 主要諸室

施設	主要諸室	整備の考え方
区役所	窓口 待合スペース	・プライバシーや個人情報を保護する。 ・待合スペースを十分確保する。
	相談室	・プライバシーや個人情報を保護する。
	執務室	・事務量に対応した執務面積を確保する。 ・業務の流れなどから関係する諸室が連携できる配置とする。 ・ICT化や組織変更に対応可能で、セキュリティを確保した建築・設備計画とする。
	特別会議室	・必要な面積を確保する。 ・執務室と同等の設備計画とする。
	書庫・倉庫	・必要な面積を確保する。 ・可動式書架や移動棚を設置して集約化し、空間効率を高める。
	その他	・授乳室、銀行、電話交換室などを整備する。
保健センター	窓口 待合スペース	・プライバシーや個人情報を保護する。 ・待合スペースを十分確保する。
	相談室	・プライバシーや個人情報を保護する。
	診察室 検査室 指導室	・プライバシーや個人情報を保護する。 ・診察や検査の流れや運用に配慮した配置とする。 ・健康増進に寄与するスペースや設備を整備する。
	執務室	・事務量に対応した執務面積を確保する。 ・業務の流れなどから関係する諸室が連携できる配置とする。 ・ICT化や組織変更に対応可能で、セキュリティを確保した建築・設備計画とする。

施設	主要諸室	整備の考え方
保健センター	会議室	・必要な部屋数や面積を確保する。 ・執務室と同等の設備計画とする。
	書庫・倉庫	・必要な面積を確保する。 ・可動式書架や移動棚を設置して集約化し、空間効率を高める。 ・行政文書や物品の保存期間を区分して整理する。
	その他	・授乳室などを整備する。
土木事務所	窓口	・必要な打合せスペースを確保する。 ・有料公園施設利用の受付・収納事務を配慮した建築計画とする。
	執務室	・事務量に対応した執務面積を確保する。 ・ＩＣＴ化や組織変更に対応可能で、セキュリティを確保した建築・設備計画とする。 ・浸水時にも非常配備活動が継続できる配置、または、設備を整備する。
	会議室	・必要な部屋数や面積を確保する。 ・執務室と同等の設備計画とする。
	書庫・倉庫	・必要な面積を確保する。 ・可動式書架や移動棚を設置して集約化し空間効率を高める。
	機材倉庫・車庫作業所	・必要な面積を確保する。 ・防音、給排気機能を確保し、収納する機材、燃料に応じた建築・設備計画とする。 ・区役所の閉庁日・時間において出入庫できる動線を確保する。 ・緊急車両の出入口として２方面以上の出入口を確保する。
市税事務所	窓口 待合スペース	・プライバシーや個人情報を保護する。 ・待合スペースを十分確保する。
	個人面談スペース	・プライバシーや個人情報を保護する。
	執務室	・事務量に対応した執務面積を確保する。 ・ＩＣＴ化や組織変更に対応可能で、セキュリティを確保した建築・設備計画とする。
	会議室	・必要な部屋数や面積を確保する。 ・執務室と同等の設備計画とする。
	書庫	・必要な面積を確保する。 ・保存期間を区分し、空間効率を高める。 ・セキュリティを確保した建築・設備計画とする。
	その他	・サーバー室を整備する。

2 区民等の利用に供する施設

地域コミュニティ機能、避難所機能等、区民等の利用に供する施設を計画します。

施設	主要諸室	整備の考え方
共用	交流拠点機能	・区民交流や地域活動の支援が可能な拠点機能を確保する。 ・災害時には福祉避難スペースとして運用する。 ・多目的広場と隣接し、一体的に利用できる配置とする。広場との合計面積を 3,000 m²程度とする。
	集会会議室	・旧本陣小学校の体育館面積（約 620 m²）と同程度の避難所機能を 2 階以上に確保する。 ・職員が会議、打合せ等に使用するほか、地域団体等との会議に使用する。 ・災害時には、区民等の指定避難所として運用する。 ・選挙時には、中村区の期日前投票所として運用する予定である。 ・分割利用が行えるように可動間仕切りを設ける。 ・区役所の閉庁日・時間において、利用可能な動線を確保する。
	多目的広場	・区民等のスポーツ（グラウンドゴルフ、ソフトボール等）、レクリエーション（盆踊り等）の利用に供することを目的に、計画地内に多目的広場を設ける。 ・形状は矩形、面積 2,700 m²以上とし、計画地の南西角に配置する。 ・交流拠点機能と一体的に利用できるようにし、合計面積を 3,000 m²程度とする。 ・災害時の避難場所として対応できる計画とする。災害対策用の設備を整備する。 ・指定緊急避難場所（一時避難場所（地震））として使用可能となる整備をする。

施設	主要諸室	整備の考え方
区役所	講堂	・区役所が主催する行事に使用する。 ・区民等が集会や催しなど各種行事に使用する。 ・選挙時には、中村区の開票所として運用する。 ・レクリエーションバレーボール等で使用するため旧本陣小学校の体育館と同程度の高さを確保する。 ・舞台を整備する。 ・区役所の閉庁日・時間において、利用可能な動線を確保する。

3 防災拠点機能

複合庁舎には地域防災活動拠点の拠点施設となる区役所、保健センター、土木事務所を合わせて整備します。災害時には区役所に中村区災害対策本部（以下「区本部」という。）及び本陣学区災害救助地区本部（以下「地区本部」という。）が設置されることから区本部の運営拠点となる災害対策本部室及び防災無線室、地区本部の運営拠点となる本部室を、また、各本部運営を継続して行うために必要な物資や機材を保管する倉庫を新たに整備します。

あわせて、合築施設についてもそれぞれが担う防災業務が支障なく行えるよう整備し、連携を図っていきます。

施設	主要諸室	整備の考え方
区役所	区本部室	・災害時に区の災害対策本部を設置する。
	区本部用防災備蓄倉庫	・災害時に区本部の運営に必要な防災物資及び機材を保管する倉庫を整備する。
	区本部用防災無線室	・区本部の防災無線を整備する。
	地区本部室	・災害時には、災害対策委員等が地区本部を開設し、運営する。 ・地区本部用デジタル移動無線を防災用に整備する。
	地区本部用防災備蓄倉庫	・地区本部の運営に必要な防災物資を保管する倉庫を整備する
	職員用防災備蓄倉庫	・災害時に区本部の運営を担う職員が継続的に従事するために必要な防災物資を保管する倉庫を整備する。

施設	主要諸室	整備の考え方
土木事務所	執務室 機材倉庫・車庫 作業所等	・ 非常配備体制時における道路、橋梁、河川等の被害状況調査及び応急復旧等が担える空間を整備する。 ・ 本庁組織と連絡するためのネットワーク回線及び防災無線を整備する。
保健センター	執務室等	・ 傷病者の応急措置などを行う保健救護班の編成等 地域医療活動拠点として地域での医療活動の総括・支援を支障なく行えるよう整備する。
	保健衛生関係諸室	・ 感染症の予防に必要な衛生指導や臨時予防接種の実施等を支障なく行えるよう整備する。
市税事務所	執務室等	・ 災害に伴う市税の減免、り災証明発行のための家屋被害調査等を支障なく行えるよう整備する。

4 民間施設

民間施設の導入により、地域の利便性向上や活性化を図ります。また、民間活力を活用し、地域への貢献を求めることを予定しています。

民間施設の用途と規模に関する民間意向調査の結果は下表のとおりです。

	主な用途	規模
A 社	福祉施設	4,000～6,000 m ²
B 社	医療施設、教育施設	2,000～3,000 m ²
C 社	住宅、福祉施設	2,000～3,000 m ²
D 社	住宅、教育施設、商業施設	2,000～3,000 m ²
E 社	住宅、商業施設	2,000～3,000 m ²
F 社	商業施設	1,000～1,500 m ²
G 社	住宅、福祉施設、商業施設	4,000 m ²

5 その他の機能

その他、施設の計画にあたっては、以下に留意します。

(1) 環境負荷の低減

- ・「建築物環境配慮制度（CASBEE 名古屋）」による評価を行い、最も環境性能の高いSランクを目指します。
- ・二酸化炭素排出量に関しては、「官庁施設の環境保全に関する基準（グリーン庁舎基準）」に基づき、できる限りライフサイクルCO2の削減に努めます。
- ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する資源循環型社会の構築に向けて、建設工事においてもリサイクル資材の活用を配慮します。

(2) バリアフリー・ユニバーサルデザイン

- ・高齢者・身体障害者・オストメイト等すべての施設利用者にとって、安全・安心かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮します。
- ・計画地内及び庁舎施設内は、来庁者にとってわかりやすく、職員等の案内がしやすい施設環境を確保するため、受付カウンター表示板、室名表示板、各種案内板などのサイン計画を適切に行います。また、季節によって、業務内容・来庁者数に著しい変化があることから、受付カウンター・諸室等を状況に応じ使い分けるため、変化に対応できるサイン計画とします。

(3) 防災計画

- ・「名古屋市地域防災計画」に基づく、行政機能及び災害対策活動が維持できる施設とします。
- ・災害時において、関係諸機関と連携しながら防災中核拠点としての機能を十分に果たせる施設とします。
- ・多目的広場は指定緊急避難場所（地震時は一時避難場所）に、集合会議室は指定避難所に指定する予定であり、また交流拠点機能は災害時の福祉避難スペースとして運用する予定であり、そのために必要な要件を満たす施設とします。
- ・インフラ途絶に備え、自然採光や自然通風を確保できる計画とするとともに、飲料水用の貯水槽を設ける等の施設計画とします。
- ・フレキシブルな空間利用により、救護所の設置など、多様な災害対策活動が可能となる施設配置や構造とします。
- ・地震・火災等の発生時において庁舎施設からの来庁者等の避難や誘導を容易かつ安全に行うことができる構造とします。

(4) 構造計画

- ・災害時においては、施設利用者の安全に加えて、庁舎施設の機能確保が図られる構造とします。
- ・耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震計画基準」等に基づき、構造体や建築設備等について、大地震災害時にも人命の確保や機能の確保が図られるものとします。
- ・長期的な耐久性はもとより、行政ニーズや社会情勢の変化、情報通信技術の進展に伴う機器の導入等による建築空間の利用状況の変化等に柔軟に対応できるよう施設全体において、改修・改善が容易な構造とします。

(5) 設備計画

- ・計画地が地上2 mまで浸水しても庁舎施設の使用が可能であるよう、電気室、水槽等を上層階に配置します。
- ・出入口や地下スロープに止水板を設置します。
- ・省エネルギー、省資源を考慮した設備とします。
- ・環境に配慮した設備及び機器・材料等を積極的に採用します。
- ・地球環境及び周囲の環境に配慮した計画とします。
- ・設備機器については更新や保持、補修等を考慮した選定を行います。

(6) セキュリティ

- ・来庁者（市民開放）エリアと職員事務エリアを明確に区分し、前者から後者への立ち入り制限をするシステム等を設け、セキュリティ性能を確保した施設とします。
- ・来庁者エリア、職員事務エリアの全体において、セキュリティレベルを設定し、各エリア及び諸室への入室可能者を設定します。
- ・入退室管理はＩＣカードによる方式とし、管理扉内外にリーダーを整備し入退室記録が行えるようにします。
- ・非常時の対応にも支障がないよう、閉庁時において職員の入退庁経路を確保するとともに、来庁者エリアから職員事務エリアへの職員以外の立ち入りをグリルシャッター等で遮断可能とする構造及び仕組みとします。

6 施設規模

(1) 建築物

庁舎施設棟の施設規模（延床面積）を以下のとおり設定します。

施設名		延床面積
庁舎施設棟	区役所	17,600 m ² 程度
	保健センター	
	土木事務所	
	市税事務所	

(2) 駐車場

駐車台数を以下のとおり設定します。

用 途	台 数
来庁者用	93台程度
公用車	37台程度
合 計	130台程度

第8章 配置計画

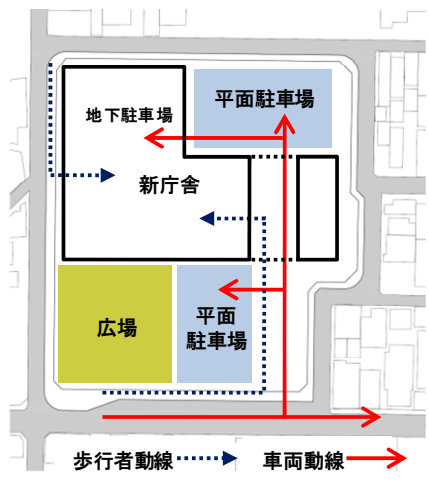
1 配置計画の検討

(1) 配置パターンの比較検討

想定される配置パターンを整理し、下記の観点などから評価します。

平成28年度に行った改築基本構想策定調査において作成されたA、B、C案について比較検討しました。

A、B案では建物が地下鉄駅にも近く、低層階のフロア面積が大きいと組織間で連携が図りやすいと考えられますが、C案では地下鉄から遠いうえフロア面積はやや小さくなります。また、A、B、C案ともに車両と歩行者の動線が交錯し安全面の課題も大きいと考えられます。広場については、A、B、C案ともに旧本陣小学校の運動場と比べるとかなり面積が小さくなり、地域の防災拠点、コミュニティ拠点としての活動への影響が懸念されます。建物の高さについてはA、B、C案ともに7階建てとなり、近隣に対して圧迫感や日影などの影響が考えられます。また、民間施設についてはいずれの案も合築となるため、民間施設の構造や用途の自由度は低いと言えます。このように、A、B、C案のいずれも課題が残りました。

A案  地下駐車場 平面駐車場 新庁舎 広場 平面駐車場 歩行者動線 車両動線	建物	○低層階のフロア面積が広く取れる ○地下鉄駅に近い
	広場	×小さい（約1,600㎡） ○日照時間が長い
	駐車場	△駐車場が3か所に分散して配置され、来庁者にわかりづらく利用しづらい
	動線	△歩行者動線と車両動線（南側平面駐車場）が一部交錯する
	近隣への影響	×高層（7階建て）のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える
	民間施設	△庁舎施設と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける
	総合評価	×広場は小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者動線が一部交錯するため安全面の課題が大きい。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される

B 案 	<table border="1"> <tr> <td>建物</td><td>○低層階のフロア面積が広く取れる ○地下鉄駅に近い</td></tr> <tr> <td>広場</td><td>×小さい (約 1,600 m²) △他と比較して日照時間が短い</td></tr> <tr> <td>駐車場</td><td>○道路から近く、建物の長手方向に面するため来庁者にわかりやすい</td></tr> <tr> <td>動線</td><td>△歩行者動線と車両動線 (地下駐車場) が一部交錯する</td></tr> <tr> <td>近隣への影響</td><td>×高層 (7階建て) のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える</td></tr> <tr> <td>民間施設</td><td>△新庁舎と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける</td></tr> <tr> <td>総合評価</td><td>×広場が小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者の動線が一部交錯し安全面の課題がある。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される</td></tr> </table>	建物	○低層階のフロア面積が広く取れる ○地下鉄駅に近い	広場	×小さい (約 1,600 m ²) △他と比較して日照時間が短い	駐車場	○道路から近く、建物の長手方向に面するため来庁者にわかりやすい	動線	△歩行者動線と車両動線 (地下駐車場) が一部交錯する	近隣への影響	×高層 (7階建て) のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える	民間施設	△新庁舎と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける	総合評価	×広場が小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者の動線が一部交錯し安全面の課題がある。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される
建物	○低層階のフロア面積が広く取れる ○地下鉄駅に近い														
広場	×小さい (約 1,600 m ²) △他と比較して日照時間が短い														
駐車場	○道路から近く、建物の長手方向に面するため来庁者にわかりやすい														
動線	△歩行者動線と車両動線 (地下駐車場) が一部交錯する														
近隣への影響	×高層 (7階建て) のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える														
民間施設	△新庁舎と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける														
総合評価	×広場が小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者の動線が一部交錯し安全面の課題がある。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される														
C 案 	<table border="1"> <tr> <td>建物</td><td>△低層階のフロア面積が他案ほど広く取れない ×地下鉄駅から遠い</td></tr> <tr> <td>広場</td><td>×小さい (約 1,200 m²) ○日照時間が長い</td></tr> <tr> <td>駐車場</td><td>△車両動線が歩行者動線をさえぎる構造とせざるを得ない</td></tr> <tr> <td>動線</td><td>×歩行者動線と車両動線 (平面・地下駐車場) が交錯する</td></tr> <tr> <td>近隣への影響</td><td>×高層 (7階建て) のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える</td></tr> <tr> <td>民間施設</td><td>△新庁舎と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける</td></tr> <tr> <td>総合評価</td><td>×広場が小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者と自動車の動線が一部交錯安全面の課題がある。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される</td></tr> </table>	建物	△低層階のフロア面積が他案ほど広く取れない ×地下鉄駅から遠い	広場	×小さい (約 1,200 m ²) ○日照時間が長い	駐車場	△車両動線が歩行者動線をさえぎる構造とせざるを得ない	動線	×歩行者動線と車両動線 (平面・地下駐車場) が交錯する	近隣への影響	×高層 (7階建て) のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える	民間施設	△新庁舎と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける	総合評価	×広場が小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者と自動車の動線が一部交錯安全面の課題がある。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される
建物	△低層階のフロア面積が他案ほど広く取れない ×地下鉄駅から遠い														
広場	×小さい (約 1,200 m ²) ○日照時間が長い														
駐車場	△車両動線が歩行者動線をさえぎる構造とせざるを得ない														
動線	×歩行者動線と車両動線 (平面・地下駐車場) が交錯する														
近隣への影響	×高層 (7階建て) のため近隣に対して圧迫感、日影の影響を与える														
民間施設	△新庁舎と合築となり、構造や用途、保守や維持管理、運営に制約を受ける														
総合評価	×広場が小さくなり、駐車場の配置から車両と歩行者と自動車の動線が一部交錯安全面の課題がある。近隣への日影等の影響があり、民間施設の自由度が限定される														

(2) 配置計画

「(1) 配置パターンの比較検討」で把握した課題に対応するため、新たにD案を作成しました。D案については、フロア面積を確保したうえで、地下鉄に近い配置としています。建物を5階建てとし低くすることで近隣への影響を抑え、駐車場を車両と歩行者の動線が交錯しないよう配置しています。民間施設を南側道路沿いに配置し別棟とすることで自由度を確保しています。広場については、交流拠点機能と合わせて現在の旧本陣小学校の運動場と同程度の面積を確保することとしました。

D案 	建物	○低層階のフロア面積が広く取れる ○地下鉄駅から近い
	広場	○大きい (約 2,700 m ²) ○日照時間が長い
	駐車場	○車両と歩行者が交錯しない配置が可能である
	動線	○歩行者動線と車両動線を分離できる
	近隣への影響	△5階建てのため近隣に対して圧迫感、日影の影響が他案に比べ軽減されている
	民間施設	○公共棟の制約を受けず、構造や用途、保守や維持管理・運営に自由度がある
	総合評価	○広場は必要な面積を確保でき、駐車場の配置から車両動線と歩行者動線を分離できるため、安全面の課題が小さい。近隣への日影等の影響が他案より抑制でき、民間施設に一定の自由度がある

第9章 事業手法

1 想定される事業手法

庁舎施設の事業手法としては、基本構想において、想定される事業手法について定性的・定量的な観点から適性を検討した結果、DB+0方式(※1)又はBT+0方式(※2)の適性が高いと検討結果が得られており、DB+0方式、BT+0方式について検討します。

※1 市が資金調達し、民間事業者に設計・建設業務を一括発注し、維持管理業務、運営業務を分離発注する方式 (Design・Build+Operate)

※2 市が資金調達し(建設期間中は民間事業者が設計・建設費を立て替える)、民間事業者に設計・建設業務を一括発注し、維持管理業務、運営業務を分離発注する方式 (Build・Transfer+Operate)

	資金調達	設計	建設	維持管理	運営	施設の所有
従来方式	市	市	市	市	市	市
DB+0 方式	市	民間	民間	市	市	市
BT+0 方式	市 (建設期間中は民間事業者が立替え)	民間	民間	市	市	市

2 事業スキームの成立性・妥当性

事業スキームの成立性・妥当性を評価します。

(1) 庁舎施設の事業スキーム

- ・設計・施工一括発注における性能発注方式を採用する PPP/PFI 事業の庁舎の先行事例では、特定事業の選定時には概ね 5 %前後の VFM※を確保しています。

※VFM (Value For Money) とは、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことです。従来方式と比べて PPP/PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

先行事例 (PPP/PFI 事業) における VFM

年度	発注者	事業名	VFM
H19	国土交通省	盛岡第2地方合同庁舎(仮称)整備等事業	1%
H19	国土交通省	立川地方合同庁舎(仮称)整備等事業	2.8%
H19	国土交通省	大津地方合同庁舎(仮称)整備等事業	2.6%
H19	京都市	京都市左京区総合庁舎整備等事業	6.0%
H20	国土交通省	東京国税局(仮称)整備等事業	6.3%
H21	内閣府・国土交通省	中央合同庁舎第8号館整備等事業	5.55%
H21	関東地方整備局	東雲合同庁舎(仮称)整備等事業	4.6%
H23	京都市	京都市上京区総合庁舎整備等事業	4.96%
H23	紫波町	紫波町新庁舎整備事業	6%
H27	さいたま市	大宮区役所新庁舎整備事業	7.65%

- ・BT+0 方式は建中利息（建設費の立替え）が発生するため、財政負担削減効果を比較考量した場合、DB+0 方式を採用することが妥当です。
- ・市場調査では、民間事業者は、資金調達（建設費の立替え）のない DB+0 方式の採用を望んでおり、DB+0 方式の成立性が高いと考えられます。
- ・以上により、従来方式より 5 %前後の事業費削減効果が見込まれ、調達コストが高額となる民間資金を活用することなく財政負担の削減と平準化に寄与し、民間事業者の意向にも合致する DB+0 方式を採用します。

(2) 民間施設の導入における敷地の権原

- ・将来の庁舎施設の建替えなどにおける土地利用の再検討を考慮した場合、民間施設の導入における敷地の権原は、定期借地権とすることの妥当性が高いと考えられます。

3 事業スキームの設定

前項までの検討結果から、事業スキームを以下のとおり設定します。

項 目		内 容
庁舎施設	事業手法	DB+0 方式
	事業範囲	設計、建設
民間施設	整備形態	別棟
	事業範囲	設計、建設、維持管理、運営、施設の所有・経営
	借 地 権	定期借地権

第 10 章 事業計画

1 概算事業費

庁舎施設棟の概算事業費は以下のとおりです。

概算事業費	約 82 億円
-------	---------

2 事業スケジュール（予定）

DB+0 方式を採用した場合の事業スケジュール（予定）は、以下のとおりです。

平成 30 年度に本事業を実施する事業者を公募・選定します。平成 34 年度に施設の完成、供用開始を目標としています。

平成30年度 2018年度	平成31年度 2019年度	平成32年度 2020年度	平成33年度 2021年度	平成34年度 2022年度
事業者選定	基本・実施設計		建設工事	
		解体		