

土岐市新庁舎建設基本構想

平成27年6月

土 岐 市

目 次

1. 新庁舎建設の背景	
1－1. 経緯	1
1－2. 現庁舎の現状	2
1－3. 現庁舎の問題点・課題への対応	6
1－4. 新庁舎建設の必要性	7
2. 新庁舎建設の基本方針	
2. 基本方針	8
3. 機能・性能・規模の設定	
3－1. 新庁舎の導入機能	9
3－2. 新庁舎の施設性能	11
3－3. 新庁舎の規模	16
4. 建設地の検討	
4－1. 候補地の抽出	21
4－2. 建設地の選定	23
5. 事業計画の検討	
5－1. 対象敷地の条件整理	24
5－2. フロア構成の検討	26
5－3. 事業手法	27
5－4. 事業費及び財源	27
5－5. 事業スケジュール	27

1. 新庁舎建設の背景

1-1. 経緯

現庁舎は、昭和 41 年（1966 年）11 月に鉄筋コンクリート造 4 階建て、延床面積約 5,960 m²の建物として建設され、これまで、多くの市民に親しまれてきました。

竣工から 48 年が経過した現在まで、増改築や大規模な改修工事を行うことなく利用されてきましたが、給排水・空調設備、電気設備の老朽化や建物全体の老朽化に伴う維持管理費の増大が顕著に見られるようになりました。さらに、※1 バリアフリー化、IT 化への対応も限界となっています。

また、平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成 7 年 10 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定されるなど、建築物の耐震性に対する重要性が認識されるようになりました。

現庁舎では平成 15 年に耐震診断を実施しましたが、この庁舎は現行の新耐震基準が導入された昭和 56 年以前に施工されていることから、「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」建物であるという診断結果が出ました。

東海・東南海・南海地震の連動発生予測や平成 23 年 3 月に東日本大震災が発生したことから、巨大地震の発生時などに防災拠点となるべき庁舎の安全性を確保するため、平成 23 年度に現庁舎の耐震補強基本設計を実施しました。

この結果、建物内部に補強壁等の設置工事が必要となり、施工中に業務を継続して遂行するためには状況によっては仮設庁舎の確保が必要になることや内部補強のために事務スペースが狭くなることが判りました。

現状における庁舎全体の各種設備の老朽化及び執務スペース等の手狭さの問題を抱えての耐震工事の実施が適切であるのかを検討の末、平成 24 年度実施予定の耐震工事実施設計を見合わせる事となりました。

その後、平成 24 年 11 月の第 5 回土岐市議会定例会において新庁舎建設を表明するとともに、庁舎建設積立基金として 9 億円の積立を行い、平成 26 年度には、更に 6 億円の積立を行い、約 15 億円（平成 27 年 3 月末現在）の積立があります。

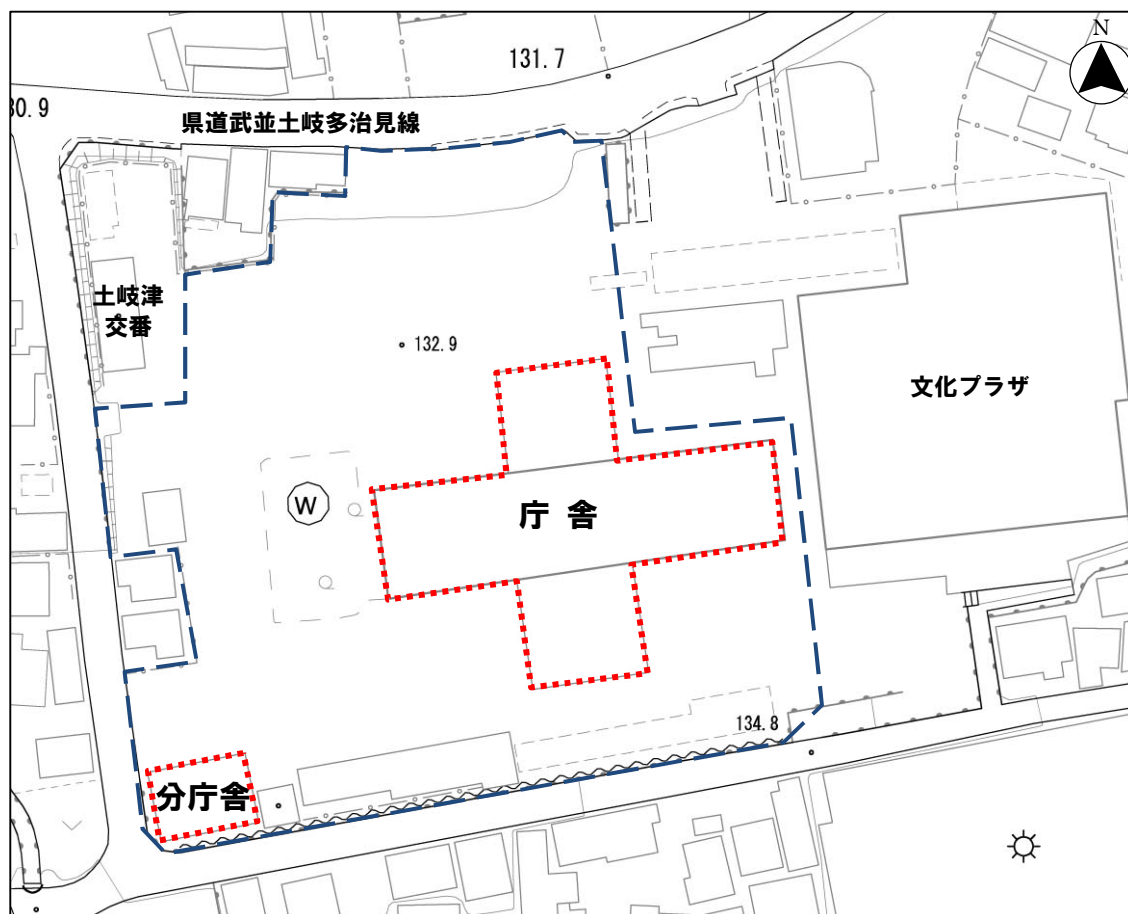
また、平成 25 年 4 月に庁内（部長、課長級）で組織する土岐市新庁舎建設プロジェクト・チームを設置し新庁舎建設に向けて、より本格的な検討に入りました。



1-2. 現庁舎の現状

(1) 庁舎の概要

	庁 舎	分庁舎
竣 工	昭和 41 年 11 月 30 日	昭和 48 年 4 月 1 日
建物構造	鉄筋コンクリート造（ラーメン構造）	鉄筋コンクリート造（壁構造）
建物規模	地下 1 階地上 4 階 塔屋 1 階	地上 2 階
敷地面積	14,184.227 m ²	
建築面積	2,041.802 m ²	255.000 m ²
床 面 積	5,956.035 m ²	253.500 m ²
地階	616.110 m ²	
1 階	2,041.802 m ²	253.500 m ²
2 階	1,394.596 m ²	84.500 m ²
3 階	1,561.952 m ²	
4 階	259.675 m ²	
屋上	81.900 m ²	
建 設 費	279,204,000 円（竣工時）	15,926,000 円（竣工時）



(2) 現庁舎の問題点・課題

①耐震強度の不足

現庁舎は昭和 56 年以前の旧耐震基準により建築されており、「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」建物であるという耐震診断結果が出ています。

東日本大震災以降、防災拠点機能の必要性が高まっています。市役所は、災害時には被災者の早急な支援のために初動体制を確保し、市役所業務の継続性を保ち、本市における防災拠点となることが求められていますが、現状では大震災時に、市役所が機能停止状態になる恐れがあります。

また、天井、外壁材、内壁材、窓ガラス、照明器具、設備機器、書架、書棚等の非構造部材の耐震化もされていません。

市役所は、多くの市民が訪れる場所であることから、来庁者の安全を第一に確保すること、そして災害時において拠点となり機能停止状態を回避することが必要です。

平成 15 年に実施した耐震診断での※2 I s 値は、以下に示すとおりでした。

階	I s 値			付 記
	X 方向	Y 方向	総合	
	(東西)	(南北)		
4 階	0.50	1.01	0.50	I s 値については建物の東西南 北方向で診断しており、その階 での最低値が当該 I s 値として 採用される。
3 階	0.40	0.52	0.40	
2 階	0.36	0.42	0.36	
1 階	0.38	0.25	0.25	

耐震診断の結果、1 階は指標の最も低い「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」ランクであり、2 階～4 階は次の指標である「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある」というものでした。

なお、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の告示（旧建設省の告示 平成 7 年 12 月 25 日 第 2089 号）では、 I_s 値の評価については以下のように定めています。

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
① I_s が 0.3 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
② ①及び③以外の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
③ I_s が 0.6 以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い
この表において、 I_s は、各階の構造耐震指標の数値を表すものとする。	

②施設・設備の老朽化

現庁舎は昭和 41 年に建設され 48 年が経過しており、外壁や屋上防水等の老朽化が進んでいます。また、電気・給排水等設備についても老朽化による不具合が多く、配管類は交換の時期に来ており、設備機器類は補修部品の多くが製造されていない状況にあります。

このように、現庁舎を今後も長く使い続けるためには、大規模な改修や設備類の更新が必要になるとともに維持管理費も増大します。

また、電気・空調設備等は、省エネルギーのための取り組み、環境への配慮が十分行われていないため、早急な対応が必要です。



屋上防水層の劣化



外壁面の劣化

③施設の手狭さによる窓口・執務環境の低下

市民が利用する窓口スペースでは窓口の分散化や通路が狭く待合スペースが少ない、相談室がなく市民のプライバシーを守ることができないなど、市民の利便性やサービスの低下を招いているとともに、市民が憩うやすらぎのスペースが不足しています。

また、執務スペースの狭さや、作業スペース、書庫、倉庫が不足していることから、旧土岐津公民館を改修し、一部の窓口機能を分割して行わざるを得ない状況です。

さらに、今後の地方分権改革による国や県からの権限移譲や市民ニーズの多様化に対応すべき組織の再編を行うための適切なレイアウトができない状況となっています。



4 階 EV ホールに置かれた備品類

④^{※3}ユニバーサルデザインへの対応の限界

公共施設では高齢者や障がい者等に配慮したバリアフリーへの対応が必要とされており、本庁舎においても各施設やトイレなどにおいて部分的な改修は行っているものの、スペースに制限があるなどバリアフリー化を含めた誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの対応が遅れています。



執務スペースと廊下の段差

1-3. 現庁舎の問題点・課題への対応

1-2(2)にて現庁舎の問題点・課題を4点示しましたが、特に市役所の機能を維持し、防災拠点施設となり得る庁舎であることが他の3つの問題点・課題解決の前提にあると考え、「①耐震強度の不足」について、対策として平成23年度に庁舎耐震補強基本設計を実施しました。

庁舎耐震補強基本設計においては「官庁施設の総合耐震・改修基準及び同解説」（建設大臣官房官庁営繕部監修）のIs値0.6、0.75、0.9の3パターンにおける耐震補強について検討しましたが、下表のとおり庁舎・防災拠点施設の機能を維持するためにはIs値0.9を確保することとされていることを踏まえ、庁舎の目標Is値を0.9と設定することとしました。

■「官庁施設の総合耐震・改修基準及び同解説」における耐震区分表

安全性 の分類	構造体の耐震安全性の目標	対象施設	目標 Is値
I類	大震災後、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ているものとする。	庁舎等 拠点施設	0.9
II類	大震災後、構造体の大きな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ているものとする。	学校	0.75
III類	大震災後、構造体の部分的な損傷は生じるが、建物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られているものとする。	上記以外 の一般公 共建築物	0.6

Is値0.9を確保する耐震補強工事を実施した場合、次に示すような支障や費用等が生ずることがわかりました。

ア. 支障

- ・庁舎内部に鉄骨ブレース又はRC壁（鉄筋コンクリート壁）の設置が必要となるため、事務スペースが更に狭くなります。このため執務効率は悪化し、庁舎を利用する市民の利便性やサービスはますます低下します。また、バリアフリーへの対応も困難となります。
- ・耐震補強工事は、庁舎内部の補強工事となるため、施工中の業務は不可能となるため、仮設庁舎の確保も必要となります。

イ. 費用

- ・耐震補強のみにかかる経費は、概算で約8億円となります。耐震補強工事にあわせて、外壁、屋上防水設備及び電気・給排水等設備の改修を実施すると更に費用が発生します。
- ・仮設庁舎の建設費用が発生します。

1-4. 新庁舎建設の必要性

庁舎内には市民生活に関わる多くの機能、大切な情報が集積されており、これらを守り、市役所としての機能を維持しつつ、防災拠点としての役割を果たすには現庁舎のままでは大きな不安があります。

耐震性能に不安のある現庁舎に構造面で耐震補強による耐震化を行っても、施設・設備の老朽化、建物の狭あい化、バリアフリー化対応への限界、維持管理経費の増大等の課題を抱えたままであることについては、前述のとおりです。

したがって、現庁舎の抱える様々な問題を解消し、十分な行政サービスの提供と市民のニーズや時代の要請に応えるためには、機能性・安全性・経済性・環境性に優れた新庁舎の建設が必要となります。



2. 新庁舎建設の基本方針

2. 基本方針

土岐市総合計画や土岐市地域防災計画等に示された方向性との整合を図るとともに、現庁舎が抱える問題点等を踏まえて、新庁舎の基本方針を次のように設定します。

(1) 安全・安心を支える庁舎

- ①市民と職員が安心して利用できる安全性を備えるとともに、災害発生時には市庁舎が情報収集や迅速な復旧活動を行う防災拠点となることから、防災対応設備等の整った庁舎とします。
- ②庁舎には膨大な量の個人情報を保管していることから、庁舎への不正侵入や、コンピュータシステムへの不正アクセスに対し、十分なセキュリティ機能を装備します。

(2) 利用者にやさしい庁舎

- ①高齢者や障がい者をはじめ、誰にでもわかりやすく、利用しやすいようユニバーサルデザインを取り入れ、窓口機能や相談機能の充実を図り、利便性の高い庁舎とします。
- ②市民が気軽に訪れることのできる環境を整備するとともに、市の情報等を容易に入手することができる機能を充実します。

(3) 経済的・効率的で環境に配慮した庁舎

- ①本市の置かれている財政状況を考慮し、華美な要素を排除するなど、建設費用の抑制に努めます。また、長期的な経済性を考慮し、※⁴ ライフサイクルコストの削減を図るとともに環境に配慮した庁舎とします。
- ②多様化する市民ニーズや行政組織の変化など、将来の行政需要のあらゆる変化に対応できる柔軟性を備え、効率よく、質の高い行政サービスの提供ができる庁舎とします。



3. 機能・性能・規模の設定

3-1. 新庁舎の機能

新庁舎建設の基本方針をふまえ、次のような5つの機能の導入を目指します。

(1) 窓口機能

①利便性の高い窓口

市民利用の多い窓口や利用者の移動に配慮が必要な窓口は低層階に配置し、視認性の高い、わかりやすい配置とします。

②相談コーナー

市民が気軽に相談できるコーナーを設置するとともに、個人のプライバシーにかかわる業務を行う部署にはプライバシーの保護に配慮したブースを整備します。

③待合スペース

ゆとりある待合スペースを確保し、子ども連れの利用者のためのキッズコーナーや車椅子スペースを設けます。

(2) 執務機能

①執務スペース

将来の行政組織、行政手続、業務運営等の変化に対応できるようにするため、オープンフロアを原則とします。

また、高度情報化社会の進展に対応するため、※5 フリーアクセスフロアとします。

②会議室、打合せスペース

各フロアの執行内容に合わせた会議室や打合せブース等バックヤードスペースを確保します。

③情報管理

公文書等を保管する書庫を確保するとともに、情報漏えいを防ぐためのセキュリティシステムを整備します。

(3) 議会機能

①議場

議場は災害時における災害対策室としての活用や、議会閉会時には市民が多目的に利用できるよう検討し、市民に親しまれる、開かれた議場とします。

②委員会室等

委員会室、会議室、議員関連施設（会派会議室、控え室等）、正副議長室、議員図書室、事務室など必要な施設を設けますが、委員会室、会議室等は議会運営に支障の無い範囲で多目的利用を図ります。

(4) 防災機能

①災害対策室

大規模な災害時における災害対策本部となる災害対策室を確保します。非常時のみに必要な機能であることから、必要スペースを勘案しつつ、議場や会議室等の有効活用を図ります。

その他の非常時に必要な防災関連諸室においても、通常時には支障のない範囲で他の用途で利用することのできる仕組みを検討します。

②防災管理機器室

情報収集、情報発信、指令発信機能を支えるA V機器、I T機器や無線通信設備を整備します。

③備蓄倉庫

災害対策本部や災害復旧等に従事する職員等が一定期間執務するために必要となる食糧、飲料水、宿泊用具、資機材等を備蓄します。

④防災倉庫

災害対策本部としての機能確保とは別に、災害時に地区の救助救出活動、避難活動が円滑に行われるようにするための各種資機材を備蓄する倉庫を整備します。

(5) 市民交流機能

①ラウンジ

メインエントランス付近には、待合や談話・休憩コーナーを設け、庁舎を訪れた市民がゆとりとくつろぎを感じる空間とします。

②情報コーナー

市政情報ばかりでなく市民活動や地域の情報など、様々な情報を共有できるスペースを設けます。

3-2. 新庁舎の施設性能

(1) 災害対応性能

①耐震性

大規模地震等の災害発生時において、来庁者や職員の安全を確保するとともに、庁舎機能を維持するばかりでなく災害対策本部としての機能を発揮できるようにします。

国土交通省の定めた官庁施設の総合耐震計画基準により、構造体の耐震安全性はⅠ類、建築非構造部材の耐震安全性はA類、建築設備の耐震安全性は甲類相当とします。

■官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省官庁営繕）

耐震安全性の目標	ランク	確保されるべき機能
構造体の大地震に対する耐震安全性の目標	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ている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな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機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材の大地震に対する耐震安全性の目標	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備の大地震に対する耐震安全性の目標	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共に、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。
	乙類	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。

構造体の耐震安全性Ⅰ類を確保する構造として、「耐震構造」・「制振構造」・「免震構造」があり、庁舎の被災時の安全及び、被災後の機能を最も維持することができると考えられる構造は「免震構造」となりますが、建物構造、建物形状、建築コスト等についての設計段階における検討を踏まえ、総合的に判断することとします。

②ライフライン（電気、水道等）のバックアップ

i) 自家発電室

災害時においても庁舎機能を維持して災害対策本部を設置するため、非常用自家発電システムを備えます。

ii) 貯水槽

地下水活用や雨水貯留施設等を設け、雑用水として平時には植栽等への散水やトイレの洗浄水に利用し、災害時でもトイレ利用ができるようにします。

災害時でも飲料水を確保できる施設整備も検討します。

③耐浸水性

近年における想定外の集中豪雨等の発生を考慮し、災害対策室、自家発電室、電気室等は冠水の影響を受けない場所に設けます。

（２）環境配慮性能

国土交通省では「官庁施設の環境保全性基準」を設け、官庁施設の計画から建設、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、周辺環境の保全に配慮した官庁施設の整備を推進しています。

新庁舎においてもこの基準に即した機能を持つ建物の整備を検討します。

■環境保全性の確保に係る技術的事項（抜粋）

性能の項目		技術的事項	
環境 負 荷 低 減 性	長寿命	(1) 階高、床面積、床荷重等の余裕度及び間仕切り等の可変性に配慮し、内部機能の変化に柔軟に対応できるものとする。 (2) 構造体については、耐久性に優れたものとする。 (3) 建築非構造部材及び建築設備については合理的な耐久性が確保されたものであるとともに、更新、修繕及び補修が容易なものとする。 (4) 適切な維持管理が容易に行えるよう、適切な作業スペース等を確保する。	
	適正使用・適正処理	(1) 建設副産物の発生抑制、再使用及び再生利用を図る。 (2) 環境負荷の大きい物質を使用した資機材の使用を抑制するとともに、その適切な回収に配慮する。 (3) 施設運用時の廃棄物の適切な処理に配慮する。	
	エコマテリアル	(1) 環境負荷の少ない自然材料等を採用する。 (2) 熱帯林の減少に配慮し、熱帯材型枠の使用の合理化等を図る。 (3) 廃棄物等の再使用又は再生利用した資機材を使用する。 (4) 部分的な更新が容易となるように、分解が容易な資機材、モジュール材料等を使用する。	
	省エネルギー・省資源	負荷の低減	(1) 建築物の向き、室の配置等について配慮し、外壁を通した熱負荷の低減を図る。 (2) 断熱性及び気密性の高い材料・構法の採用等により、躯体を通した熱負荷の低減を図る。 (3) 断熱・日射遮蔽性の高い建具及びガラス、庇等の採用により、開口部を通した熱負荷の低減を図る。 (4) 室内で発生した熱や汚染物質の拡散を抑制し、空調・換気量を低減する。 (5) エネルギー損失の低減を考慮した建築設備システムとする。
		自然エネルギーの利用	(1) 自然光の活用により、照明負荷の低減を図る。 (2) 自然通風の活用により、冷房負荷の低減を図る。 (3) 太陽光発電、太陽熱給湯、外気冷房等による自然エネルギーの利用を図る。
		エネルギー・資源の有効利用	(1) エネルギーの変換及び利用が、総合的かつ効率的に実施されるような建築設備システムとする。 (2) 電力負荷の低減及び平準化を図る。 (3) 施設部位に応じた運転制御方式により、搬送エネルギーの最小化を図る。 (4) 高効率照明器具の使用 施設部位に応じた点灯方式の採用等により、照明エネルギーの最小化を図る。 (5) 雑用水の一部としての雨水又は排水処理水の利用 各種節水システムの採用等により、水資源の消費低減を図る。 (6) 信頼性が高く、適正な運転管理が可能な管理システムの構築により、消費されるエネルギーの最小化を図る。
周辺環境保全性	地域生態系保全	(1) 必要最小限の地形の改変、既存樹木の保全等により、既存の周辺環境の保全に配慮する。 (2) 緑化率の向上、水循環の構築等により、熱負荷の低減、地域生態系の保護・育成、都市気候の緩和等に配慮する。 (3) 有害物質の排出の抑制等により、大気、水質、土壌等の汚染防止に配慮する。	
	周辺環境配慮	騒音・振動、風害及び光害の抑制等により、周辺の居住環境の保全に配慮する等、施設周辺の環境への影響に配慮し、総合的に環境保全性を確保することとする。	

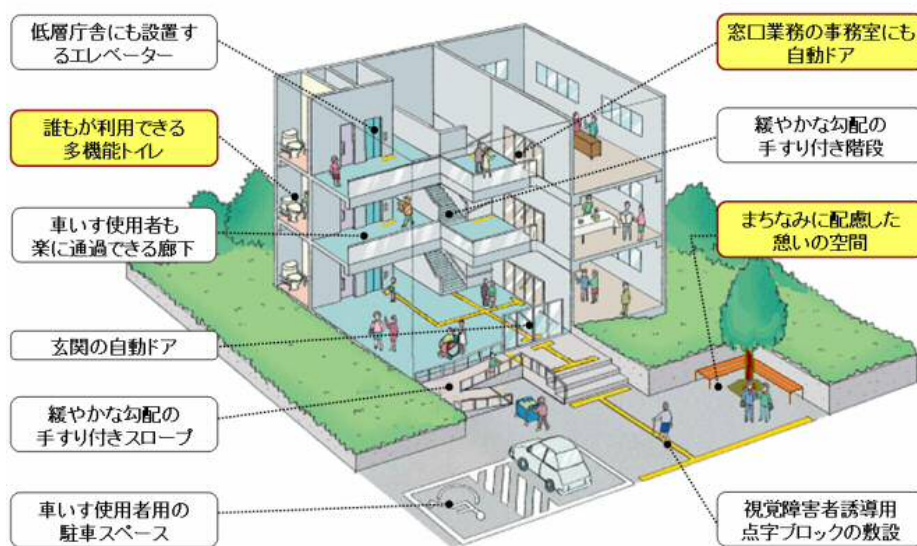
■環境にやさしいメニュー

- ・蓄電池機能を備えた太陽光発電
- ・自然採光、自然通風、庇・ルーバー等を取り入れた建物構造
- ・トイレ洗浄、植栽散水などの雨水利用システム
- ・断熱性、気密性の高い空調効率のよい建物構造
- ・LED、昼光センサー照明や節水型機器などの高効率設備機器や省エネ機器
- ・屋外緑化、透水性舗装等の外部環境への配慮
- ・リサイクルが容易な材料、環境負荷の少ない材料などエコマテリアルの採用

(3) ひとにやさしい性能

本格的な少子・高齢社会の到来を背景とし、国土交通省では、すべての施設利用者が円滑かつ快適に利用できる官庁施設の整備を推進するため、「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」を制定しました。

新庁舎においてもこの基準に即した機能を持つ建物の整備を検討します。



高度なバリアフリー化のイメージ（国土交通省HP）

■ユニバーサルデザインに関する性能の水準及び技術的事項（抜粋）

項目	技術的事項
移動空間	(1) すべての施設利用者が、できる限り同じ経路で移動できるものとする。 (2) 移動経路は、連続性及び見通しの確保、適確な案内の情報の提供等により、分かりやすいものとする。 (3) 同一階においては段差を設けず、滑りにくく平坦な床仕上げとするほか、必要に応じて手すりを設置する等により、すべての施設利用者が円滑に水平移動できるものとする。なお、やむを得ず段差が生じる場合は、傾斜路を設置する。 (4) 移動しやすいように、十分な空間を確保する。 (5) 地域との連携を考慮しつつ、敷地の内外を通じた移動経路の連続性を確保する。 (6) 建築物の外部及び屋内駐車場においては、自動車に対して、歩行者等の安全性及び利便性を優先する。 (7) 建築物の外部においては、天候により移動に支障が生じたり、安全性が損なわれないよう配慮する。 (8) 扉は、容易に開閉できて通過できるものとする。 (9) エレベーター及び主要な階段は、自由に選択できるよう、便利で、分かりやすい位置に配置する。 (10) 階段及び傾斜路は、安全性及び上り下りのしやすさを考慮したものとする。 (11) エレベーターは、十分な空間を確保したものとするとともに、多様な施設利用者を考慮し、乗降時の安全性、操作のしやすさ、案内情報の分かりやすさ等に配慮したものとする。 (12) 移動経路から利用しやすい位置に、適切に休憩スペースを設ける。
行為空間	(1) 所要の動作をしやすいように、十分な空間を確保する。 (2) 室等の中の配置構成、家具及び衛生器具等の寸法及び形状等は、多様な施設利用者を考慮し、利用しやすいものとなるよう設定する。 (3) 便所は、便利で分かりやすい位置に設け、多様な施設利用者を考慮し、必要な機能を確保する。 (4) スイッチ等は、操作しやすい大きさ、形状等で、操作の方法が分かりやすく、安全なものを、操作しやすい位置に設置する。
情報	(1) 案内の情報は、多様な施設利用者を考慮し、視覚情報、音声・音響情報及び触知情報を適切に併用して多角的に提供する。また、図記号による表示、外国語やひらがなの併用等により、情報の内容が容易に理解できるよう配慮する。 (2) 動線の分岐点等所要所で、必要な情報が得られるよう情報を提供する。 (3) 単純かつ明快に、分かりやすく情報を提供する。 (4) 図記号等については標準的なものを使用するほか、施設内又は地域内における統一性を考慮したものとする。
環境	光環境、音環境、熱環境、空気質環境、色彩環境、触感等について、身体感覚に加え、心理的影響を考慮した快適性に配慮したものとする。
安全	(1) 適切な防災計画及び避難計画に加え、非常時の確実な情報伝達のための多角的な情報伝達手段の確保により、すべての施設利用者が安全に避難できるよう配慮したものとする。 (2) 施設利用者の自由な移動と必要な防犯性の確保との両立に配慮する。

■人にやさしいメニュー

- ・安全でゆとりある、歩きやすい通路
- ・見やすく、わかりやすい案内サイン
- ・多機能トイレの設置
- ・窓口用ローカウンターの設置
- ・わかりやすい位置へのエレベーターの設置
- ・庁舎玄関、窓口業務室出入口の感知式自動ドアの設置
- ・授乳室、おむつ替えスペース、キッズスペースの設置
- ・歩行者と車両の動線が分離された駐車場
- ・勾配のゆるいスロープの設置
- ・車いす駐車場から庁舎出入口までの屋根の設置

3-3. 新庁舎の規模

(1) 庁舎規模設定の前提条件

新庁舎の規模を設定するための基本的な条件を整理します。

① 将来人口

平成 22 年に見直しを行った第五次土岐市総合計画では、平成 27 年の目標人口を 62,000 人と設定していますが、予想を上回る少子高齢化の進行で、平成 27 年 3 月末の人口は 60,124 人となっており、今後も人口減少は続くことが予想されます。

②職員数

i) 総職員数

本市では、これまで定員適正化計画に基づき、職員定員の削減を実施し、計画期間終了後も適正な職員定員となるよう随時見直しを行ってきました。平成 26 年度の本庁の職員数は、特別職（教育長含む）3 人、一般職 247 人、臨時・委託職員等 69 人を合わせ 319 人となっております。

今後、人口減少等により、職員体制や本庁舎機能の見直しが必要になることも予想されますが、現在、地方分権一括法による国からの事務・権限移譲及び県からの権限移譲が進められていることや近年複雑多様化してきている市民ニーズにきめ細やかなサービスで対応できるような体制が維持できるように、新庁舎の職員数は、現状と同規模にて計画します。

ii) 本庁舎と庁舎支所の機能分担

本市には、西部、鶴里、曾木、駄知、肥田の 5 つの支所があり、それぞれの支所で転出入の届出、住民票・印鑑証明の交付、国民健康保険・国民年金の加入手続き等の住民窓口サービスを行っています。

当面、5 つの支所においては同様のサービスを継続するとともに、本庁舎と庁舎支所の機能分担も変更が無いものとします。

③議員数

議員定数については、土岐市議会議員定数条例に定める 18 人とします。

(2) 延床面積の算定

新庁舎の延床面積については、「新営一般庁舎面積算定基準」（国土交通省）による算定方法のほか、「地方債同意等基準運用要綱等 別紙 2 庁舎建設事業費の標準的な事業費について」（総務省）及び他の自治体事例における面積算定を参考にしたうえで、適正な規模を設定します。

①「新営一般庁舎面積算定基準」（国土交通省）による面積算定

官公庁施設の質的水準を統一的に確保するため、国土交通省が作成した基準です。

但し、議会機能及び市役所庁舎として必要な窓口機能、保管機能、防災機能、福利厚生機能等の算定基準はありませんが、摘要として「新聞記者室、印刷製本室、公衆室、休憩室、待合室、その他の室が必要な場合は、実状に応じてその面積を算定して、有効面積に加算する。」とあります。（注1：下表では固有業務面積として計上）

区分		職員数 a	換算率(注2) b	換算職員数 a×b	基準面積 人/㎡	算出面積
執務面積	特別職（教育長含む）	3	18	54	3.3	178
	部長・次長級	13	9	117	3.3	386
	課長級	20	5	100	3.3	330
	課長補佐・係長級	73	2.5	182.5	3.3	602
	製図担当者	12	1.7	20.4	3.3	67
	一般職員（臨時職員等含）	198	1	198	3.3	653
	合計	319	—	672	—	2,216
	執務面積合計補正值	事務室合計床面積×110%				2,438
付属面積	会議室	(職員100人当たり40㎡+10人増す毎に4㎡)×110%				140
	電話交換室（付属室含）	換算人員320～400人=40㎡				68
	倉庫	執務室補正前面積×13%				288
	宿直室	1人まで10㎡+1人増すごとに3.3㎡→2人と仮定				13
	庁務員室	1人まで10㎡+1人増すごとに1.65㎡→4人と仮定				15
	湯沸室	6.5㎡～13㎡/階→10㎡/階 5階と仮定				50
	受付	1.65㎡×(人数×1/3)または最小6.5㎡				7
	便所及び洗面所	職員数150人以上=0.32㎡/1人当たり				102
	医務室	職員数300～350人=85㎡				85
	売店	職員数150人以上=0.085㎡/1人当たり				27
	食堂及び喫茶室	職員数300～350人=140㎡				140
	理髪室	—				
	付属面積合計					935
設備関係面積	機械室	冷暖房 有効面積5,000～10,000㎡=831㎡				831
	電気室	冷暖房・高圧受電 有効面積5,000～10,000㎡=131㎡				131
	自家発電室	5,000～10,000㎡=29㎡				29
	設備関係面積合計					991
固有業務面積 (注1)	業務支援機能	印刷室、入札室、相談室等				200
	窓口機能	待合ロビー、情報コーナー等				600
	防災機能	防災機器室、備蓄倉庫等				200
	福利厚生機能	ロッカールーム、休息室等				300
	固有業務面積合計					1,300
議会関係面積		総務省基準による→議員定数18人×35.0㎡				630
交通部分	玄関・広間、廊下、階段等	(執務+付属+設備関係+固有業務+議会)×35%				2,203
合計						8,497

(注2) 執務面積換算率は地方大官庁（局）地方ブロック単位を採用

②「地方債同意等基準運用要綱等」(総務省)による面積算定

この総務省通知の標準面積は「地方債充当率等の簡素化について(平成23年1月25日総務省自治財政局地方債課事務連絡)」において「平成23年度から庁舎整備事業については標準面積及び標準単価等に基づく標準的な事業費の取扱いを廃止する」としていますが、地方自治体の庁舎規模の基準として広く用いられてきています。

玄関・広間・廊下・階段・その他通路等については、実情に応じてプラス10%までの増加が可能です。(注1：下表では市民スペースとして計上)

区分		職員数	換算率(注2)	換算職員数	基準面積	算出面積
		a	b	a×b	人/㎡	
事務室	特別職(教育長含む)	3	20	60	4.5	270
	部長・次長級	13	9	117	4.5	527
	課長級	20	5	100	4.5	450
	課長補佐・係長級	73	2	146	4.5	657
	製図担当者	12	1.7	20.4	4.5	92
	一般職員(臨時職員等含)	198	1	198	4.5	891
	合計	319	—	—	—	2,887
倉庫		事務室面積合計×13%				375
会議室等		常勤職員数×7.0㎡				2,233
玄関・広間・廊下・階段・その他通路等		(事務室+倉庫+会議室等)×40%				2,198
		広間(注1：市民スペース)として増加分×10%				550
議場・委員会室・議員控室		議員定数18人×35.0㎡				630
合計						8,873
車庫		本庁にて直接使用する自動車台数×25㎡/台				1,475

(注2) 職員換算率は人口5万人以上50万人未満の市町村

③他の自治体事例

類似規模都市における近年建設された庁舎の職員一人当りの床面積は、平均で 31.4 m²/人であり、現在工事中あるいは計画中の庁舎の職員一人当りの床面積は、平均で 29.0 m²/人となっています。

■竣工済み庁舎の事例

自治体名		建設年度	人 口	延床面積	職員数	職員 1 人当たり床面積
犬山市	愛知県	H21	75,198 人	9,754 m ²	294 人	33.2 m ² /人
木津川市	京都府	H20	69,761 人	9,952 m ²	240 人	41.5 m ² /人
福生市	東京都	H20	59,796 人	約 8,000 m ²	310 人	25.8 m ² /人
紀の川市	和歌山県	H25	65,840 人	13,500 m ²	400 人	33.8 m ² /人
燕市	新潟県	H25	81,876 人	11,444 m ²	334 人	34.3 m ² /人
岩倉市	愛知県	H13	47,340 人	9,144 m ²	234 人	39.1 m ² /人
四万十市	高知県	H22	35,933 人	約 6,700 m ²	250 人	26.8 m ² /人
宍粟市	兵庫県	H22	40,938 人	6,690 m ²	280 人	23.9 m ² /人
庄原市	広島県	H21	40,244 人	7,429 m ²	254 人	29.2 m ² /人
玉名市	熊本県	H26	69,541 人	10,489 m ²	396 人	26.5 m ² /人
北本市	埼玉県	H26	68,888 人	9,620 m ²	308 人	31.2 m ² /人
平 均						31.4 m ² /人

■工事中～基本計画完了庁舎の事例

自治体名		建設年度	人 口	延床面積	想定職員数	職員 1 人当たり床面積
観音寺市	香川県	(H27)	62,690 人	9,509 m ²	330 人	28.8 m ² /人
下野市	栃木県	(H28)	59,483 人	9,729 m ²	326 人	29.8 m ² /人
阿南市	徳島県	(H27)	76,063 人	約 17,000 m ²	535 人	31.8 m ² /人
富岡市	群馬県	(H29)	52,070 人	約 9,000 m ²	330 人	27.3 m ² /人
坂出市	香川県	(未)	55,621 人	約 6,000 m ²	218 人	27.5 m ² /人
平 均						29.0 m ² /人

※人口は平成 22 年国勢調査値

新庁舎の延床面積の設定

国土交通省の基準に基づく試算では、延床面積 8,497 m²で職員一人当たり 26.6 m²/人であり、総務省の基準に基づく試算では、延床面積 8,828 m²で職員一人当たり 27.8 m²/人です。また、類似規模都市における事例では、竣工済み庁舎の事例の平均で職員一人当たり 31.4 m²/人であり、工事中～基本計画完了庁舎の事例の平均で職員一人当たり 29.0 m²/人となっています。

以上のことから、庁舎延床面積は職員一人当たり 27 m²/人～31 m²/人と見込まれ、職員数を現在と同規模の 319 人とした場合、延床面積は、8,600 m²～9,900 m²となります。新庁舎の延床面積については、隣接する文化プラザとの機能連携等も含め、検討しながら設定します。

(3) 駐車場、駐輪場規模の設定

駐車場、駐輪場は、現在の規模と同等の水準を確保することとします。

①駐車台数の設定

現庁舎は文化プラザ及び警察署が同一敷地内に立地しており、それぞれの用途別の駐車スペースに区切りは無く、来客用 144 台（内身障者等用 5）、公用車 59 台、職員用 135 台の駐車スペースを共有して使用しています。また、パトカー 5 台の駐車スペースを確保しており、合計 343 台の駐車スペースがあります。

②駐輪台数の設定

敷地内には 40 台の駐輪スペースがありますが、そのほとんどが庁舎及び文化プラザの職員が使用しています。

また、来庁者の自転車利用は少なく、ピーク時においても 10 台未満となっています。

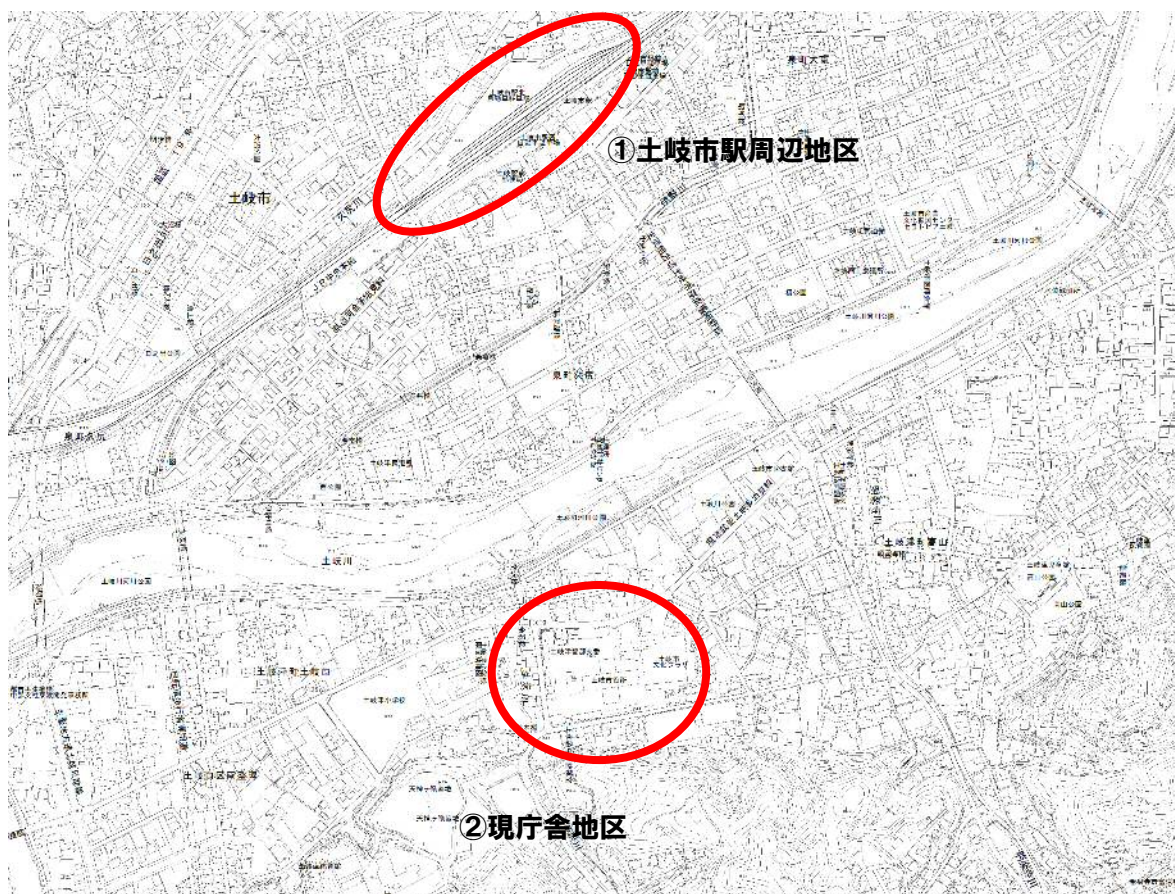
4. 建設地の検討

4-1. 候補地の抽出

新庁舎建設に必要な敷地規模は、駐車場を含む現庁舎の敷地面積が約 14,000 m²であることから、これと同程度の敷地面積が必要になると考えられます。

厳しい財政状況の中で、新庁舎建設に必要なとなる敷地すべてを新規に取得することは難しいと考えられることから、現在の市有地あるいは市有地と一体的な利用を前提とした敷地を選定すると①土岐市駅周辺地区、②現庁舎地区、③中央丘陵地区、④土岐ヶ丘教育施設用地、⑤下石工場用地の 5 地区が挙げられますが、市の中心部（人口が集積する地区）であり現交通網の利便がよいこと及び庁舎の安全性確保に早急な対応が求められることなどから、次の 2 地区を候補地として抽出しました。

候補地位置図



① 地区の概要

地 区	概 要
① 土岐市駅周辺地区	- 市有地は現在、駅北側は駅北自動車駐車場、駅南側は駅西自動車駐車場として利用されています。 - 駅北駐車場用地として約 9,800 m²、駅西駐車場用地として約 4,300 m²の他周辺に約 4,000 m²の市有地が点在しています。
② 現庁舎地区	- 現市役所敷地内であり、現在駐車場として利用している部分に新庁舎の建設が可能です。 - 現庁舎敷地約 14,000 m²の他駐車場用地として約 3,000 m²の市有地があります。

②各地区の法規制状況

地 区		法規制			
		用途地域	建蔽率/容積率	日影規制	その他
①土岐市駅 周辺地区	駅北地区	第1種住居地域	60/200	5時間/3時間	
		近隣商業地域	80/300		準防火地域
	駅南地区	商業地域	80/400		一部 防火地域
②現庁舎地区		第2種住居地域	60/200	5時間/3時間	

4-2. 建設地の選定

建設地を選定するため土岐市新庁舎建設候補地検討委員会を設置し、2つの候補地について現地視察を行うとともに各候補地特性について、次の5項目を評価項目として検討協議しました。

① 防災拠点としての安全性

庁舎は、防災拠点としての役割が求められることから、建設候補地周辺の被害を含め、安全性について評価する。

② 市民の利便性

庁舎は、市民サービスを提供する最大の公共施設であり、誰もが利用しやすい施設となるか評価する。

③ 経済性

厳しい財政状況の中、事業費の抑制を図ることができるか評価する。

④ まちづくりとの整合性

庁舎建設に伴う周辺地域への影響を評価する。

⑤ 事業の実現性

庁舎の建替えは急務であり、事業に要する期間や経費、建設にあたっての不確定な要素の有無について評価する。

以上の結果、「総合的に判断すると現庁舎地区に建替えをすることが現実的である」との報告を受けました。

その報告を踏まえ、建設地は現在おかれている状況、防災面として緊急性、財政面として経済性を考慮して短期で少ない費用で対応可能である現庁舎地区を選定します。

5. 事業計画の検討

5-1. 対象敷地の条件整理

(1) 対象敷地の概況

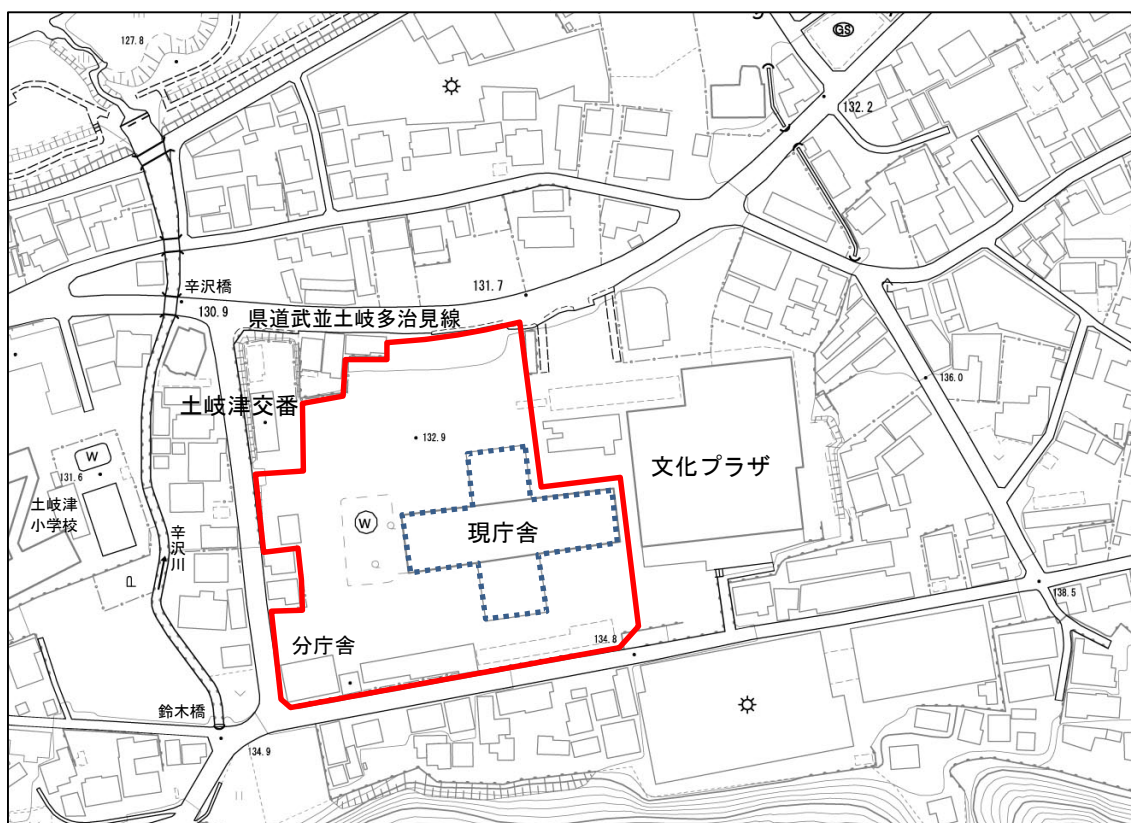
前章で、候補地の中で最も適している新庁舎建設対象敷地として選定した「現庁舎地区」は、土岐津地区に位置し、JR 中央線土岐市駅より約 800m で、県道武並土岐多治見線に面し、隣接地には土岐市文化プラザが立地するなど、市民が利用する上で利便性の非常に高い場所です。

現庁舎敷地の概況は次のとおりです。

現庁舎敷地の概況

所在地（地番）	土岐市土岐津町土岐口 2101
敷地面積（台帳面積）	14,184.22 m ²
地 目	宅地
法規制状況	第二種住居地域 建ぺい率：60% 容 積 率：200%

現庁舎敷地位置図



(2) 敷地条件等の整理

新庁舎建設にあたっての敷地条件等を次のとおり整理します。

- ・新庁舎の建築敷地は現庁舎敷地とし、敷地西側の民家及び土岐津交番方向などへの敷地の拡大は行いません。なお、土岐津交番は、現状で現庁舎側からアクセスしていることから、その機能保全は考慮します。
- ・庁舎へのアクセスは、現状と同様に土岐市駅や中心市街地方面や車でのアクセスの良い敷地北側の県道武並土岐多治見線をメインアクセスとします。
- ・隣接する文化プラザとは、現状で駐車場の共用や2階レベルの渡り廊下で結ばれているなど連携関係にあることから、その機能保全に配慮します。
- ・建物の高さは現庁舎を大きく上回らないこととし、近隣への圧迫感や環境悪化を生じないように配慮します。

条件図

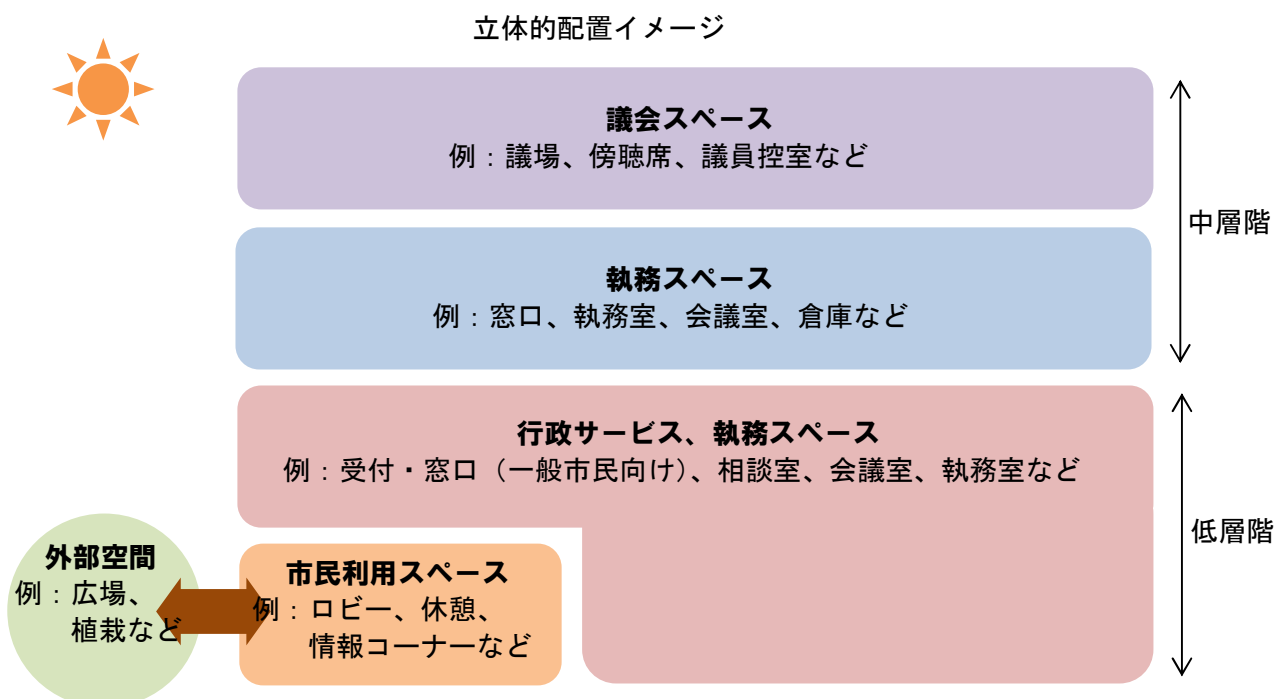


5-2. フロア構成の検討

(1) 立体的な配置と空間構成の考え方

現庁舎の機能配置を踏まえつつ、市民の利用しやすい新庁舎としていくために、各機能の立体的な配置と空間構成の考え方を次のとおり整理します。

項 目	配置と空間構成の基本的な考え方
低層階	・市民の利用しやすさを最優先に考え、窓口機能の中心に市民の利用頻度の高い部署を配置します。 ・待合ロビーや休憩スペース、情報コーナーなど、市民が気軽に利用できる空間を創出します。 ・外部空間と一体となった開放的で潤いのある空間の創出に配慮します。
中層階	・一般市民向けの窓口業務が少ない部署を中心に、執務室を配置します。 ・議会機能は、市民の利便性ととともにセキュリティ面にも考慮して配置します。
共通事項	・市民の利便性とあわせてセキュリティ確保の面から、市民利用の空間と執務空間を区分し、動線も極力分離するよう配置します。 ・各階のフロア構成に合わせた会議室や倉庫スペースを配置します。



5-3. 事業手法

公共施設の建設に係る事業手法としては、市が主体的に建設する一般的な事業手法である直接建設方式だけでなく、民間の資金、経営能力やノウハウを活用したPFI方式などを導入する事例も増えてきています。ただし、このような民間活力を導入した事業方式の場合、庁舎の性格上、維持管理等が中心となるため民間事業者の収益機会がノウハウを活用する機会が少ないためコスト削減が図りづらいこと、可能性調査や事業者選定などに時間を要し、従来方式に比べて概ね2年程度新庁舎完成が延びることが想定されます。本市においては、現庁舎の耐震性の問題等から新庁舎建設を早急に進めなければならないことから、事業手法については「直接建設方式」を採用することとします。

5-4. 事業費及び財源

(1) 事業費

全体事業費については、今後予定されている設計業務の中で詳細に検討し、公表することとします。なお、建物の概算建築事業費については、近年の他都市の事例を参考にすると、1㎡当たりの建築単価が30万円から40万円程度であると考えられます。しかしながら最近の労務単価や資材費の急激な上昇という不確定な要素もあることから、新庁舎は華美なものとし、機能的なシンプルなものとし、建設費用の抑制に努めます。

(2) 財源

新庁舎建設に必要な財源としては、平成26年度末までに庁舎建設基金を約15億円積み立てていますが、今後も可能な範囲で積み立てを続け、この基金と借入れ可能な起債による金額を基本とし、一般財源への負担はできるだけ少なくするよう努めます。

5-5. 事業スケジュール

新庁舎の建設スケジュールは、平成27年度より基本設計に着手し、市民サービスや防災・災害対策を考慮して早期の事業完了に努めます。

用語の解説

ページ	用語	解説
1	※1 バリアフリー	高齢者・障がい者等が社会生活をしていくうえで障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること、物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方です。
3	※2 Is 値	建物の耐震性能を表す指標で、Is 値が大きければ大きいほど耐震性が高いと判断されます。
6	※3 ユニバーサルデザイン	障がいの有無、年齢、性別、国籍等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方です。
8	※4 ライフサイクルコスト	建築物など構造物の整備に係る費用において、計画、設計から建設、維持管理、解体、廃棄にいたる全費用のことです。
9	※5 フリーアクセスフロアー	オフィスのフロアを上げ底にし、本来の床面と、上げ底にした床面との空間を利用して、電源や電話、ネットワークなどのケーブル配線を行なえるようにしたものです。