

柏原市庁舎建設基本構想（概要版）

■ I 新庁舎整備の背景

①施設構造物の老朽化

本庁舎は平成 8（1996）年及び平成 24（2012）年に躯体調査を実施し、コンクリートの圧縮強度と中性化※について調べましたが、中性化の進行が認められています。

②耐震性能の不足

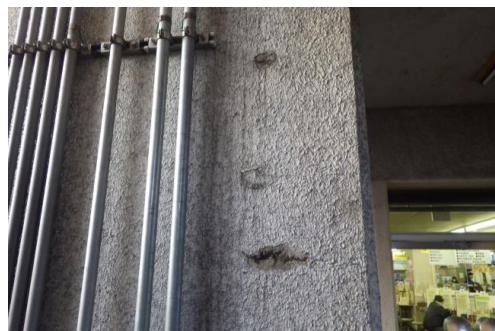
躯体調査と並行して、耐震診断を実施しましたが、構造耐震指標の値が不足しており、耐震改修を行っても、防災拠点としての性能を満たすのは困難な状態にあります。

③ユニバーサルデザインへの対応

これまで本市では、多目的トイレや授乳室の設置などの対策を講じてきましたが、より高いユニバーサルデザインの考え方に基づく施設づくりが求められています。



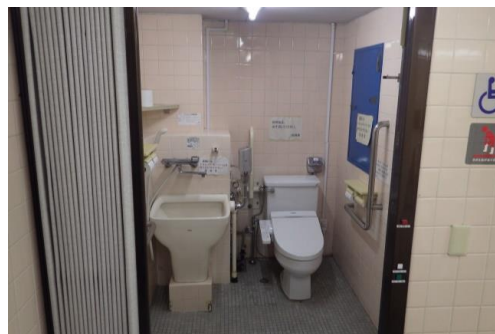
本庁舎老朽化の状態①



本庁舎老朽化の状態②



本庁舎 授乳室前の状況



本庁舎 多目的トイレの状況

●新庁舎建設の必要

理由① 耐震補強で執務室や窓口が狭くなり市民サービスの低下を招く

理由② 耐用年数が 15 年、耐震補強後、直ぐに建替えの検討

●当面の防災対策

対策① 危機管理課を耐震性のある市民文化会館「リビエールホール」に配置

対策② 業務継続のため基幹系システムサーバーを耐震性のある別館に移設

【※ コンクリートの中性化とは】

コンクリートのアルカリ成分が減少していること。鉄筋コンクリートの構造物になると、中性化が進行していけば鉄筋のサビ、膨張が発生し、構造体の耐力にまで支障をきたすようになります。

本庁舎においても鉄筋のサビ、膨張によるコンクリートの剥離が見られ、構造体自体の劣化が顕著な状態です。

■ II 新庁舎の建設に向けた基本的な考え方

(1) 基本理念

新庁舎は、行政・文化の拠点としての機能のほか、災害時の防災拠点など、市全体のネットワークを図り市民生活の中心として存在するべきものとして基本理念を次のように定めました。

「市民の安全・安心の拠点となり、市民生活の中心となる庁舎」

(2) 基本方針

基本理念である「市民の安全・安心の拠点となり、市民生活の中心となる庁舎」を実現するため、新庁舎の基本方針を以下のように設定します。

基本方針	基本性能	具体的な機能・方策
①安全・安心な暮らしを支える庁舎	防災拠点機能の確保	・災害対策本部機能の確保 ・耐震性の高い建物
	安全性・セキュリティの確保	・見通しのよい空間づくり ・段階的なセキュリティ設定
②誰もが利用しやすい庁舎	サービス・フレキシビリティ（柔軟性）の向上	・案内窓口の充実 ・利便性の高い庁舎 ・執務室のレイアウト自由度の向上 ・市民ニーズの変化に対応した相談窓口等の設置
	ユニバーサルデザインへの配慮	・バリアフリー化 ・わかりやすく、使いやすい施設
③市民に親しまれる庁舎	市民が憩える空間整備	・気軽に立ち寄り交流できるスペース ・快適性の高い庁舎
	市民が交流できる屋外空間整備	・日常的に交流を生み出す空間の整備
④環境にやさしくまちと調和した庁舎	環境や地域性・歴史性への配慮	・環境負荷低減や省エネルギー化 ・地域性や歴史性を感じる空間づくり
	景観への配慮	・大和川への眺望についての配慮 ・周辺のまちなみや景観への配慮
⑤経済性に配慮した庁舎	コストの低減	・無駄のない機能的な施設づくり ・経済的な材料、工法の選定 ・合理的な設備システム
	庁舎の長寿命化	・メンテナンスの容易な施設 ・予防保全型の維持管理計画

■ III 新庁舎の整備方針

(1) 庁舎の規模設定

国土交通省の基準による面積算定や、総務省起債対象事業費算定基準、他の自治体の建設事例などにより新庁舎規模の比較を行いました。算定結果は以下の通りです。

① 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく面積算定	おおむね	9,000 m ²
② 総務省起債対象事業費算定基準に基づく面積算定	おおむね	12,000 m ²
③ 他自治体「建設事例」に基づく面積算定	おおむね	11,000 m ²

以上から、新庁舎の規模は、9,000 m²～12,000 m²となり、中央値の 10,500 m²を新庁舎の規模と設定しました。

新庁舎の規模（面積） おおむね 10,500 m²と想定

想定規模は一般的な参考値による概算値であり、今後の基本計画において、例えば、新耐震基準の別館をリニューアルして継続使用することも考えられるため、効率的な執務空間の検討を行い、より精査を行ったうえで基本設計の平面計画により決定します。

(2) 新庁舎の建設位置

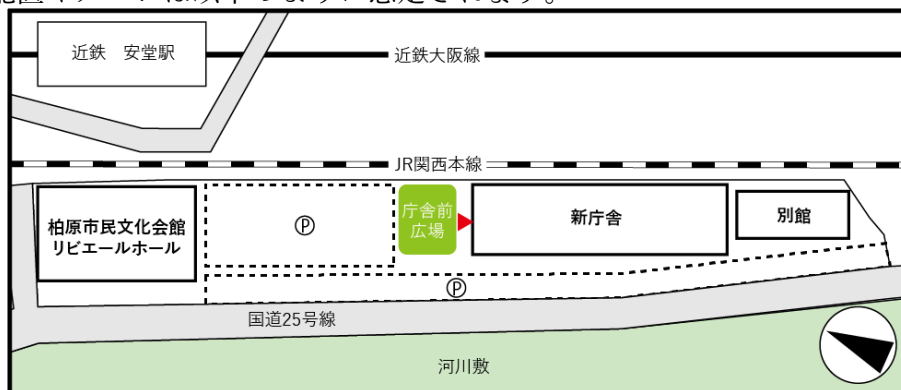
新庁舎の建設地の選定にあたっては、新庁舎の規模(10,500 m²)を建設可能な候補地を抽出し、まちづくりとの関連性や市民のアクセス性、敷地の安全性、防災拠点の機能性、事業の実現性から評価を行い、現庁舎敷地が最も適していることとなりました。

所在地	柏原市安堂町 1-55	道路	西側道路：国道 25 号
敷地面積	8,835.76 m ²	最寄駅	近畿日本鉄道「安堂駅」約 300m 近畿日本鉄道「柏原南口駅」約 470m
用途地域	近隣商業地域	周辺環境	西側に大和川を望み、交通量の多い国道 25 号に接し、東側は鉄道敷さらに東側は住宅地が広がる。
指定建ぺい率	80%		
指定容積率	300%		
防火地域	準防火地域		

新庁舎の建設位置は「(候補地) 現庁舎敷地」として検討を進める

(3) 新庁舎の配置イメージ

現状で試算される庁舎規模と建設位置、既存施設の再利用や仮移転回数の削減などを考慮すると新庁舎の配置イメージは以下のように想定されます。



■Ⅳ 新庁舎建設事業の進め方

(1) 事業手法について

限られた財源のもと、より効率的で効果的な公共施設の整備を行うため、設計技術と効率的工事が一体となった整備手法や、民間のノウハウの活用を前提とした方式の導入を検討しています。以下が想定される発注方式の例です。

①分離発注方式 (従来方式)	設計・施工分離方式。基本設計、実施設計を設計事務所などに発注し、作成した設計図書、工事予算に基づき建設工事を建設会社に発注する。
②DB方式 (Design-Build)	公共側の資金調達による設計・施工一括実施手法。設計者と施工者が同じ主体となることで、コスト縮減、工期短縮が図れる可能性がある。
③PFI方式 (Private-Finance-Initiative)	民間資金を活用した設計・施工・維持管理業務などの一括発注手法。建設資金の調達を含め、民間事業者が施設整備後、一定期間の維持管理などを担う。

(2) 事業スケジュールについて

主な事業手法ごと（分離発注方式、DB・PFI方式）の想定スケジュールを次表に示します。

年度 事業手法	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度
			市町村役場機能緊急保全事業起債期限			
分離発注 (従来方式)	基本構想 基本計画	設計 発注	基本・実施設計 (1年3ヶ月)	工事 発注	建設工事 (1年6ヶ月)	
					引越	供用開始
一括発注	DB	基本構想 基本計画	発注 準備	発注 募集	設計・施工 (2年3ヶ月) 基本・実施設計 (9ヶ月)	工事 (1年6ヶ月)
				▲契約		引越
						供用開始
PFI	基本構想 基本計画	導入可能性 検討	事業者募集 (15ヶ月)	設計・施工 (2年3ヶ月) 基本・実施設計 (9ヶ月)	工事 (1年6ヶ月)	
				▲事業契約		引越
						供用開始

※設計期間・工事期間は想定のため今後の諸条件等により変更となる可能性があります。

事業方式は設計・施工一括発注（DB方式）を基本に検討を進める

柏原市庁舎建設基本構想（概要版）

平成30年5月

柏原市

大阪府柏原市役所 政策推進部企画調整課 総務部庁舎整備室

〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号

電話：072-972-1501（代表） <http://www.city.kashiwara.osaka.jp/>