

下田市新庁舎建設基本計画

平成 29 年 10 月

下 田 市

目 次

I	新庁舎建設の基本的考え方	1
1.	庁舎の現状と課題	1
1)	現庁舎の現状	1
2)	現庁舎の課題	2
3)	庁舎の建替えの必要性	4
2.	新庁舎の基本理念・基本方針と導入機能	5
1)	新庁舎の建設方針	5
2)	建設方針の実現に向けた基本理念	5
3)	新庁舎計画における基本方針と導入機能	6
4)	導入機能の目標と方策	7
II	新庁舎の施設計画	35
1.	新庁舎の規模	35
1)	規模算定	35
2.	計画検討	40
1)	配置計画検討	40
2)	建築計画検討	49
3.	新庁舎の施設計画(案)	53
1)	施設計画(案)の作成	53
III	新庁舎建設に向けた事業計画	57
1.	事業費及び整備財源	57
1)	建設コスト及び事業費の試算	57
2.	実現方策	58
1)	事業手法	58
2)	設計者の選定方法	58
3)	事業スケジュール	60

I 新庁舎建設の基本的考え方

1. 庁舎の現状と課題

1) 現庁舎の現状

現庁舎は、東本郷一丁目5番18号に立地しており、その敷地面積は約3,140㎡である。

庁舎本館（昭和32年竣工、RC造）、西館（昭和53年竣工、S造）及び別館（昭和42年竣工、RC造）の3棟で構成しており、延床面積は合計約3,200㎡である。

また、教育委員会（中央公民館内）、環境対策課（清掃センター内）、上下水道課（浄水場内）は、庁舎外に分散した状態である。

現庁舎の現状	
現庁舎の概要	
	<p>庁舎 西館 (昭和53年竣工、S造、築39年)</p> <p>庁舎 本館 (昭和32年竣工、RC造、築60年)</p> <p>庁舎 別館 (昭和42年竣工、RC造、築50年)</p>
各庁舎の状況	
	
庁舎本館・西館	庁舎別館

2) 現庁舎の課題

(1) 防災

本市行政の拠点である本館、西館、別館ともに老朽化が進行しており、いわゆる新耐震基準*1を満たしておらず、「耐震性能が劣り、倒壊する危険性」を有している。また、現庁舎の敷地は海拔約2.5mの場所にあり、予想される南海トラフの巨大地震に伴う津波*2による浸水等の被害も懸念されるため、津波浸水区域外への移転を含めた検討が必要である。

*1 昭和56年6月1日に施行された改正建築基準法施行令による新しい耐震基準のこと。

*2 「南海トラフの巨大地震モデル検討会（内閣府）」平成24年3月31日発表資料では、下田市の最大津波高は25.3mと想定されていたが、その後、平成24年8月29日に内閣府から発表された第二次報告においては、現庁舎位置における浸水深は5.5mと想定され、さらに平成25年6月27日に静岡県第4次地震被害想定では、現庁舎位置における浸水深は最大で6.74mと想定された。

(2) 市民サービス

近年、行政窓口サービスのあり方として要請されているワンストップサービスが実現していない庁舎であり、待合スペースや、窓口カウンターが狭小で市民のプライベートな相談にも十分な対応ができていない。また、駐車スペースの不足や庁舎機能の分散化により、市民サービスに不便を来している。

市民サービスにおける課題



狭小な待合スペース



プライバシーのない相談窓口



駐車場のスペース不足



教育委員会のある中央公民館

(3) 社会情勢への対応

高齢化社会への対応を含めた施設のユニバーサルデザイン化、環境問題への対応など、今日の社会情勢に見合った新庁舎としていくことが必要となっている。

ユニバーサルデザイン化における課題



トイレ出入口の開き戸と段差



車いすが転回できない多目的トイレ

(4) 執務環境

各課の事務スペースは十分とは言えず、文書の保管場所の確保もままならない状況であることに加え、建設当時と比べ電子機器が飛躍的に増加し、それに対応するため電源ケーブルや通信ケーブル等がむき出しで配線されている。また、更衣室や体調を崩した職員等の休憩室もない。

執務環境における課題



電源ケーブル等敷設状況



文書保管状況

(5) 老朽化

雨漏りや鉄筋コンクリートの劣化のほか、庁舎各所の老朽化が顕著であり、市民サービスや執務環境への悪影響のほか、施設・設備の保守管理費の肥大化が懸念される。

老朽化の状況



鉄筋の錆によるコンクリートの剥離



鉄骨の錆による腐食した非常用階段

3) 庁舎の建替えの必要性

現庁舎の現状と課題を踏まえると、津波による被害を受けない浸水区域外への移転も含めて、本庁舎の建替えにより、耐震性、市民サービス及び執務効率の向上に寄与する庁舎を実現していく必要がある。

なお、庁舎の建替えについては、新庁舎建設ワーキング会議において、下記（「新庁舎の建設に係る報告書（平成22年5月）」より一部抜粋・編集）の視点から議論を行い、庁舎の建替えについては異論なく合意されたものである。ただし、分散している環境対策課、上下水道課については、清掃センター、浄水場の管理運営上の問題もあり、本庁舎に移ることなく現状維持とした。

(1) 行政の拠点と行政運営

本庁舎機能を可能な限り集約させることができる建物が必要であり、市民にとって、1か所で全ての用事を済ませることができる利便性（エリアワンストップサービス）を目指す必要がある。

市民サービスを向上させるために、市役所の意思決定や許認可をはじめとした事務執行を迅速に行える拠点が必要である。

(2) 効率化と経済性

本庁舎機能が集約されることにより、職員の移動に関する経費の削減、コピー等の事務機器の削減が可能となり、経常経費の削減が可能となる。

(3) 防災拠点

「耐震性能が劣り、倒壊する危険性」を有している現在の庁舎では、予想される南海トラフの巨大地震の際、旧耐震仕様のため、防災拠点となりえない。現庁舎では、災害対策の任務に当たる職員の生命さえ危険にさらされている状態である。

市民の安全を最優先に確保するためには、被災情報の分析や迅速な指揮命令ができる十分な耐震性を備えた防災拠点としての本庁舎が必要である。

2. 新庁舎の基本理念・基本方針と導入機能

1) 新庁舎の建設方針

新庁舎の建設方針は、下田市第4次総合計画や現庁舎の課題を踏まえ、市民会議において取りまとめられた「新庁舎等の機能に関する提言書」に示されている新庁舎等に関する基本コンセプトを基に検討し、今後の本事業を推進する上での指標として、以下のとおり設定する。

新庁舎の整備に関する建設方針

● 災害に強い安全な施設

市民の生命や生活、大切な情報や財産を地震や津波などの災害から守り、災害時には市民生活の復旧・復興の拠点として機能する、強く安全な施設とする。

<導入機能>①防災拠点

● 全ての市民にとって使いやすく、快適な施設

高齢者・障がいのある方・小さな子供をもつ方など全ての人々が使いやすいユニバーサルデザインを目指し、また、市民サービスの向上やアクセス性などに配慮した、便利で快適な施設とする。

<導入機能>②市民の快適性 ③交流機能 ④ユニバーサルデザイン（バリアフリー）

● 持続的で経済的な施設

省エネ・創エネを積極的に行い、環境負荷の低減と周辺環境との調和を目指すとともに、維持管理や設備更新などがしやすい施設とする。

<導入機能>⑤情報化社会への対応 ⑥環境への配慮と持続可能性

● 働きやすく、柔軟で効率的な施設

庁舎で働く職員にとって働きやすく、効率的に業務がおこなえる環境をつくとともに、将来の組織やニーズの変化に対応しやすい、柔軟性と持続可能性を併せ持つ施設とする。

<導入機能>⑦職場環境の効率性 ⑧シンボル性

2) 建設方針の実現に向けた基本理念

新庁舎の建設方針を実現する上での留意点を「基本計画の理念」として、以下のとおり設定する。

基本計画の理念

機能的

- ・市民にとって使いやすい快適な空間
- ・職員が働きやすい効率的なオフィス
- ・将来の社会情勢に柔軟に対応できる汎用性の高い空間構成とする
- ・敷地条件を生かした効率的な動線計画と配置計画による敷地の有効活用

安全性

- ・防災拠点施設として、大規模災害にも耐え得る構造・機能を有し、業務の継続性を考慮した庁舎
- ・液状化対策等、地盤条件を踏まえた合理的で安全性の高い庁舎

経済的・持続性

- ・機能的でコンパクトな庁舎とすることで、建設コストと維持管理コストの低減を図る（ライフサイクルコストの縮減）
- ・環境に配慮し、維持管理コストを抑えた持続性の高い建築設備

地域性・下田らしさ

- ・開国のまちとしての歴史・文化を伝えられる、市民が誇りと愛着を持てる庁舎
- ・市民や地域の“交流”により下田らしさを表現
- ・豊かな自然など地域資源を生かす

新庁舎
整備の理念

3) 新庁舎計画における基本方針と導入機能

新庁舎の整備に当たっては、前述「新庁舎の建設方針」と「基本理念」を踏まえて、以下の基本方針と導入機能を設定する。

新庁舎計画の基本方針

建設方針

災害に強い
安全な施設

全ての市民にとって
使いやすく、快適な施設

持続的で
経済的な施設

働きやすく、柔軟で
効率的な施設

基本方針

1. 防災拠点機能を備えた庁舎

- ① 大規模な地震や津波に強い庁舎
- ② 貯水施設や非常用電源を備えた庁舎
- ③ 災害時にも業務継続が可能な庁舎

2. 市民の快適性を考えた庁舎

- ① 市民にとって便利で利用しやすい庁舎
- ② 来庁者に判りやすい窓口の配置と最適な動線を考慮した庁舎

3. 市民の交流の場となる庁舎

- ① 来訪しやすく憩いの場となる庁舎
- ② 市民と公共との交流・活動の場となる庁舎

4. 全ての市民に開かれた庁舎

- ① 高齢者、障がい者、老若男女を問わず容易に利用できるユニバーサルデザインを取り入れた庁舎

5. 情報化社会に対応した庁舎

- ① ICT機能の充実と、セキュリティ機能を強化した庁舎

6. 環境に優しい庁舎

- ① 環境や省エネルギーに配慮した庁舎
- ② ライフサイクルコストの低減を考慮した庁舎

7. 職場環境の効率性を高める庁舎

- ① 事務効率・利便性の高い機能的な庁舎
- ② 市民ニーズの変化に柔軟に対応できる庁舎

8. シンボル性のある庁舎

- ① 周辺環境や景観と調和し、下田市民のシンボルとなる庁舎

導入する新庁舎機能

(1) 防災拠点としての機能

- ・地震に強い施設整備
- ・災害対策本部、情報通信室の整備
- ・非常用電源、無停電電源装置の設置
- ・貯水、排水機能の確保
- ・防災対応設備の強化

(2)-1 市民の快適性に寄与する機能

- ・待合環境の充実
- ・窓口部門の集約と待ち時間の短縮
- ・相談機能の充実
- ・健診機能の充実

(2)-2 全ての人が利用しやすい機能

- ・ユニバーサルデザイン等の導入

(3) 交流を促進する機能

- ・多目的交流スペース
- ・市民活動情報、行政情報スペース
- ・サービステナントスペース

(4) 情報化社会への対応機能

- ・ICT環境の整備
- ・セキュリティ機能の強化

(5) 環境への配慮と持続可能な機能

- ・環境負荷の低減
- ・緑化の推進
- ・ライフサイクルコストの低減

(6) 職場環境の効率性を高める機能

- ・可変的対応が可能な執務空間
- ・会議、打合せスペース
- ・福利厚生スペース
- ・書庫、収納スペース
- ・議会関係機能

(7) シンボル性を高める機能

- ・下田らしさを表現する方法の検討
- ・魅力ある景観形成

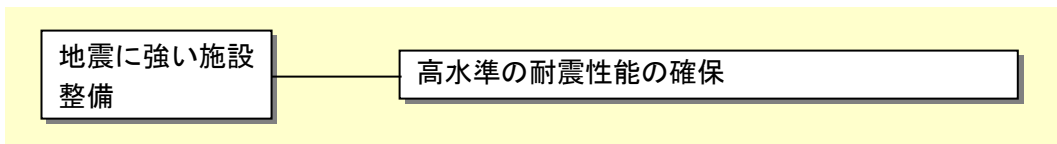
4) 導入機能の目標と方策

新庁舎の整備に向けて、導入機能の目標と具体的取組方策を次のとおり設定する。

(1) 防災拠点としての機能

①地震に強い施設整備

目標：【地震に強い施設整備の目標】



方策：【地震に強い施設整備の取組方策】

ア 高水準の耐震性能の確保

- ・本市周辺は、予想される東海地震を含む南海トラフの巨大地震や南関東地震等による被災の可能性がある。新庁舎は本市の防災拠点となるため、これらの大震災後も復旧・復興の要として業務継続が必要であり、また、災害発生時に庁舎内にいる者の生命や行政的な財産を守る必要があることから、十分な耐震性能を有するものでなければならない。
- ・新庁舎は、平常時における来庁者の安全確保だけでなく、「下田市地域防災計画」において災害対策本部の設置場所に指定されており、震災発生直後から災害対策活動の拠点施設として機能する必要があるため、建物や設備（電源設備や給排水設備、OA機器等）の損傷を最小限に抑える環境を整備する。
- ・このため新庁舎の整備は、「官庁施設の総合耐震計画基準」（平成19年12月国交省）を満たす耐震性能にて整備する。（構造体Ⅰ類、建築非構造部材A類、建築設備甲類）
- ・なお、地震力に対応する構法として、耐震構造、制振構造、免震構造の3つの方法があるが、下田市の新庁舎規模や想定される高さなどを総合的に勘案し、新庁舎は耐震構造又は免震構造が考えられる。

■ 耐震性能について

＜「官庁施設の総合耐震計画基準」（平成19年12月国交省）＞

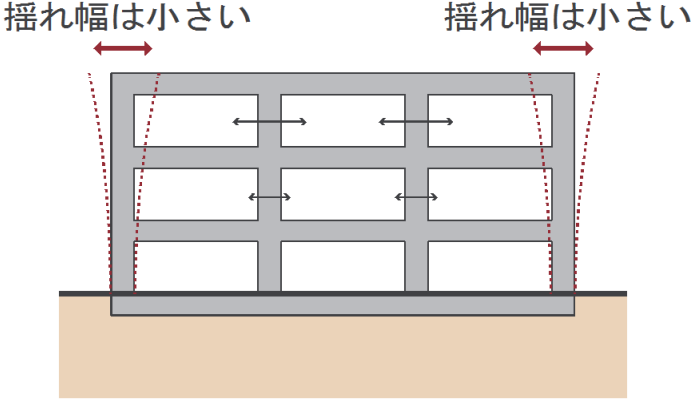
部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受入れの円滑な実施又は危険物の管理の上で、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	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	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。

*非構造部材とは、柱、梁、壁、床等の構造設計の主な対象となる部材以外の天井材、

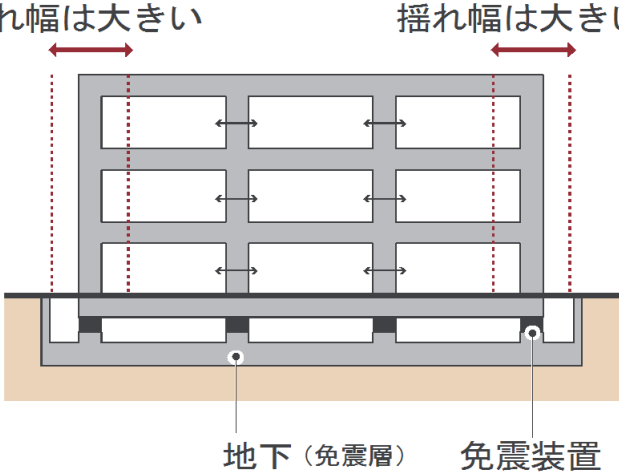
内・外装材、照明器具、設備機器、窓ガラス、家具等のこと。

■ 地震力に対する構法(構造形式)について

<耐震構造>

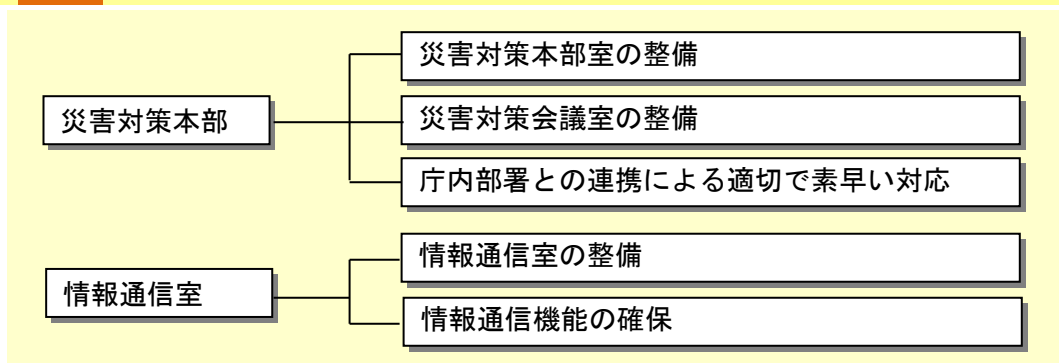
項目	内容
イメージモデル	
構造概要	<p>構造物自体が地震に耐えるような強度(柱・梁等)で造られており、地震で生じる揺れに耐えるように設計された構造。</p>

<免震構造>

項目	内容
イメージモデル	
構造概要	<p>地震力を吸収する免震装置(免震ゴム等)を設置し、建物の揺れを制御する構造。</p>

②災害対策本部、情報通信室の整備

目標：【災害対策本部、情報通信室整備の目標】



方策：【災害対策本部、情報通信室整備の取組方策】

ア 災害対策本部室の整備

- ・災害発生時には、災害対策本部を速やかに設置し、関係機関と連携したスムーズな災害対策活動や、情報の収集及び発信ができるように、必要な機器類を整備した災害対策本部室を整備する。

イ 災害対策会議室の整備

- ・災害対策本部室に隣接して、平時には庁議等にも活用できるように工夫した災害対策会議室を配置する。

ウ 庁内部署との連携による適切で素早い対応

- ・災害対策本部室は、市長・副市長室など執行部や防災担当課の執務室との連携に留意する。

エ 情報通信室の整備

- ・情報通信室の設備は、無線によるテレビ会議システムやデジタル防災行政無線など、バックアップ機能を含めた通信システムの構築を進め、効率性、迅速性に配慮する。

オ 情報通信機能の確保

- ・災害時の公衆通信網の遮断時への対策として、情報通信における光ファイバー回線及びメタル回線による引込みの多重化やデジタル防災行政無線の設置、重要通信機器における電源の二重化、無停電電源装置の設置等、災害時の活動内容に応じて外部との通信・連絡機能を確保する。



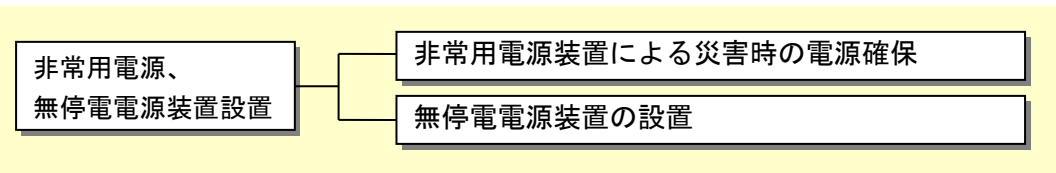
■イメージ例：災害対策本部／西尾市



■イメージ例：防災行政無線システム／新潟県

③非常用電源、無停電電源装置の設置

目標：【非常用電源、無停電電源装置の設置目標】



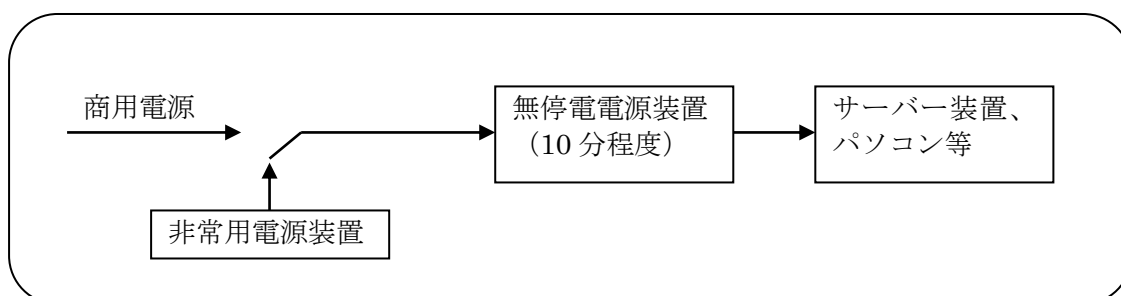
方策：【非常用電源、無停電電源装置設置の取組方策】

ア 非常用電源装置による災害時の電源確保

- ・新庁舎は、大地震等の災害発生後に継続的な活動が必要となる防災拠点施設であることから商用電力の供給遮断時の対応として、72時間以上連続運転可能な非常用電源設備を設置する。
- ・また、電力の引込みや庁内幹線ルート之二重化、太陽光発電や木質バイオマス発電等の自然エネルギーの活用による蓄電対応など、電力供給設備に係る信頼性向上策を検討する。

イ 無停電電源装置の設置

- ・災害による停電の際に発電機が起動するまでに時間がかかるので、無停電電源装置（UPS、ミニUPS）を設置し、短時間の電源断が許されない機器（サーバー装置、パソコン等）には、必ず接続し装置停止を防止する。



■非常用電源装置の例
出典：(株)東京電機(株)HPより



■小型木質バイオマス発電装置の例
出典：VOLTER JAPAN(株)HPより

④貯水、排水機能の確保

目標：【貯水、排水機能の確保の目標】

貯水、排水機能
の確保

貯水施設の設置

非常時の排水機能の確保

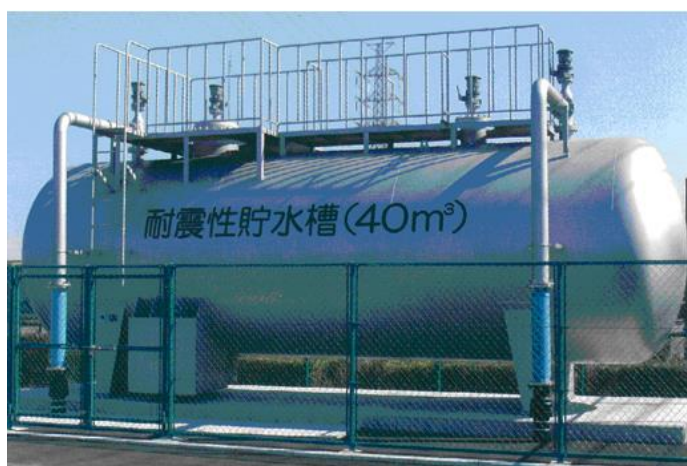
方策：【貯水、排水機能確保の取組方策】

ア 貯水施設の設置

- ・災害時の万一の水道供給の途絶に備え、新庁舎敷地内に耐震性貯水槽を設置して、非常時の飲料水として使用できる機能を確保することを検討する。
- ・また、防火水槽を兼ねた雨水貯留施設、井戸の整備による井水の活用についても検討する。

イ 非常時の排水機能の確保

- ・非常時の排水機能の確保策は、汚水処理施設が機能停止した場合でもトイレ利用が可能となる非常用汚水貯水槽や、マンホールトイレの設置などを検討する。



■地上式耐震性貯水槽の例

出典：一般社団法人日本ステンレスタンク工業会HPより

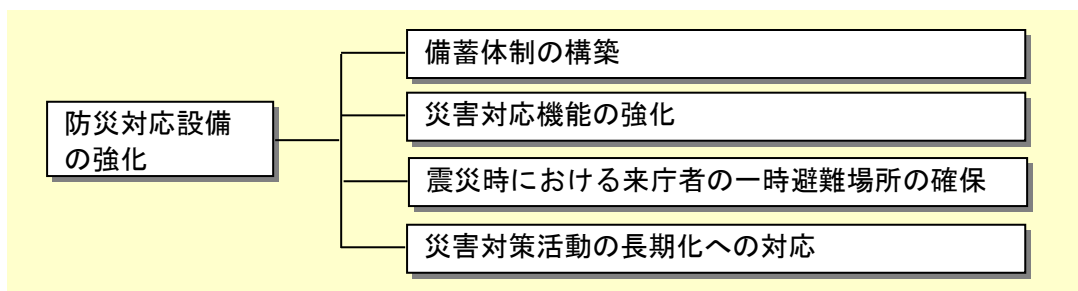


■地下式耐震性貯水槽の例

出典：玉田工業株式会社HPより

⑤防災対応設備の強化

目標：【防災対応設備強化の目標】



方策：【防災対応設備強化の取組方策】

ア 備蓄体制の構築

- ・敷根公園の屋内温水プールに合築されている防災倉庫を整理して使用することを前提とした上で、庁舎内への設置の要否、規模及び収納物について検討を行う。

イ 災害対応機能の強化

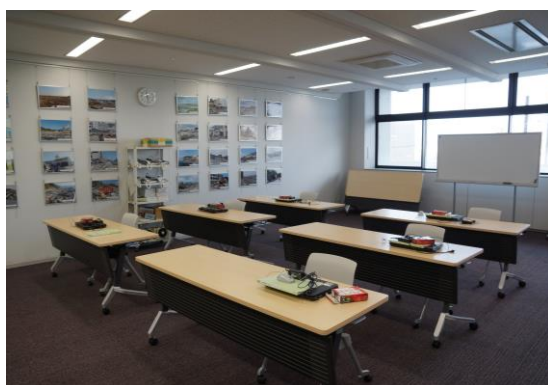
- ・災害対策本部室に近接して、災害対応の事務局が開設できるスペース（災害対策室）や無線室、仮眠室、シャワー室等を配置し、指揮命令系統の司令塔としての機能を発揮できるようにする。

ウ 震災時における来庁者の一時避難場所の確保

- ・地震等の災害が発生した際には、市庁舎を利用中の来庁者が一時避難として庁舎内に留まることが想定される。このため新庁舎では、災害発生時の対策本部や復旧活動に支障のない範囲で、会議室やロビー等の空間を、一時避難のためのスペースとして開放できるものとする。

エ 災害対策活動の長期化への対応

- ・大規模な地震の発生などの際には、物流が麻痺する可能性があるため、緊急車両や公用車の燃料等を備蓄するタンクの設置を検討し、災害対策活動の長期化にも対応できるようにする。



■イメージ例：災害対策室



■イメージ例：防災資機材備蓄

(2) - 1 市民の快適性に寄与する機能

①待合環境の充実

目標：【待合環境充実の目標】

待合環境の
充実

快適な待合環境の創出

方策：【待合環境充実の取組方策】

ア 快適な待合環境の創出

- ・窓口部門の集約配置をもとにした総合待合スペースを設置し、窓口に応じたゆとりある待合スペースを確保する。また、待合スペースでは、テレビや施設パンフレット、BGMなど、快適な待合環境の創出を図る。
- ・テレビモニターでは、市役所からのお知らせや観光情報、イベント情報を提供するほか、地元企業などの広告を放映する有料広告事業を検討する。
- ・総合待合スペースでは、乳幼児連れの来庁舎のためにベビーベッドや授乳室等を配置するとともに、子育てサークル等関連情報を掲示する。



■イメージ例：総合待合スペース



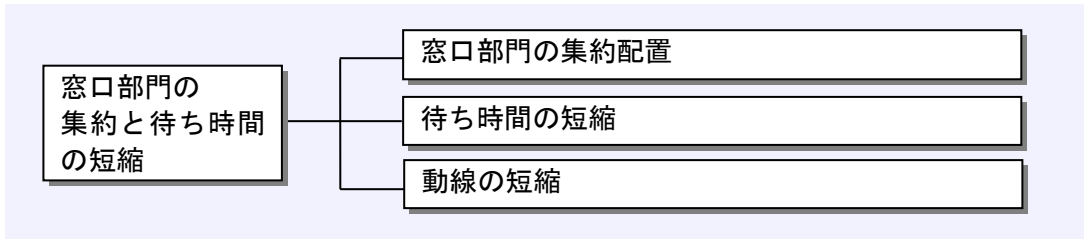
■イメージ例：テレビモニターによる案内



■イメージ例：授乳室

②窓口部門の集約と待ち時間の短縮

目標：【窓口部門の集約と待ち時間短縮の目標】



方策：【窓口部門の集約と待ち時間短縮の取組方策】

ア 窓口部門の集約配置

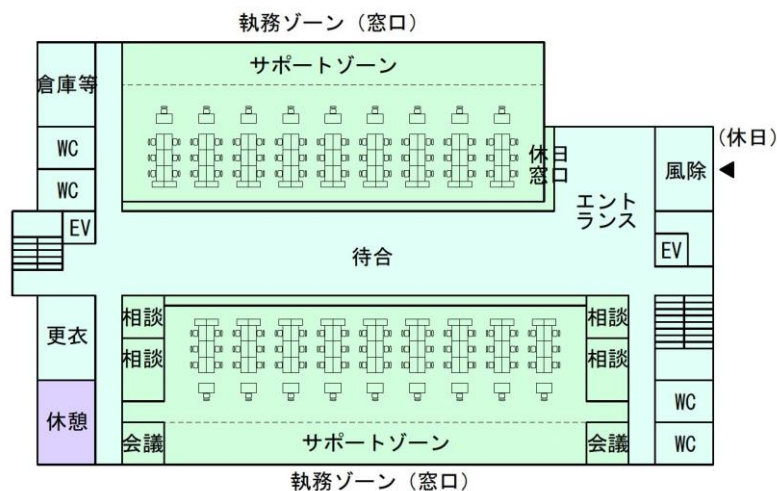
- ・窓口は、一つの窓口で処理可能なワンストップではなく、一定のエリアに窓口を集約する「エリアワンストップ」の実現を目標とする。
- ・また、証明書発行コーナー、届出受付コーナーなど用務別の集約により、来庁者に分かりやすい窓口の配置や業務の流れを構築するなど、市民の快適性に配慮した配置とする。
- ・各福祉関係事業の横断的判断を行うことができる福祉総合窓口の設置も視野に入れる。

イ 待ち時間の短縮

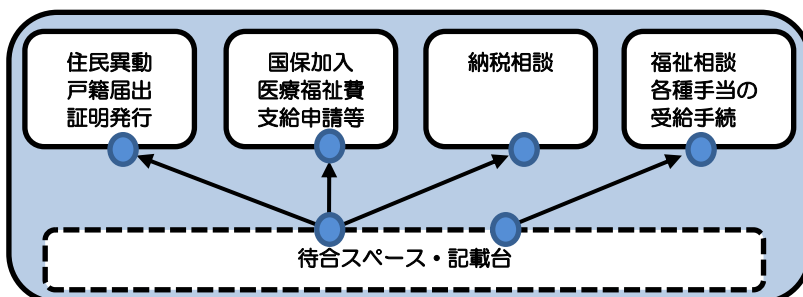
- ・スピード感が求められる証明書の発行等は、スピーディーに対応するとともに、ロビーや待合スペースは、窓口に応じた規模を確保する。

ウ 動線の短縮を図る計画的な配置

- ・窓口はなるべく同じフロアに集約し、待合の両側に配置するなど、利用者の動線短縮を図る。

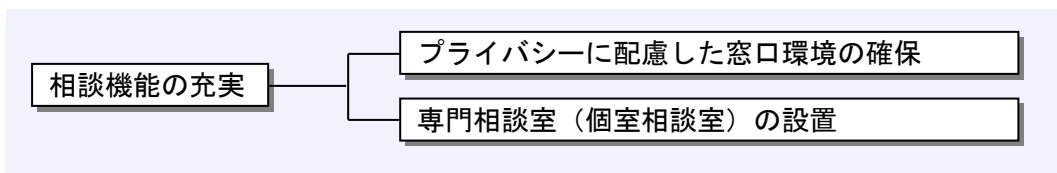


■イメージ例：用務別窓口集約のイメージ



③相談機能の充実

目標：【相談機能の充実の目標】



方策：【相談機能の充実の取組方策】

ア プライバシーに配慮した窓口環境の確保

- ・各窓口では、単なる手続だけでなく、手続に伴う各種の相談ができるように、戸籍、納税、福祉、子育て関連などの窓口では相談者のプライバシーを守るため、カウンターパーテーションを適宜配置する。

イ 専門相談室（個室相談室）の設置

- ・個別相談機能が求められる福祉部門や納税部門を中心に、窓口・事務スペースに隣接した相談用の個室を設置する。
- ・個室相談室の設置に当たっては、職員の安全対策を考慮したものとする。



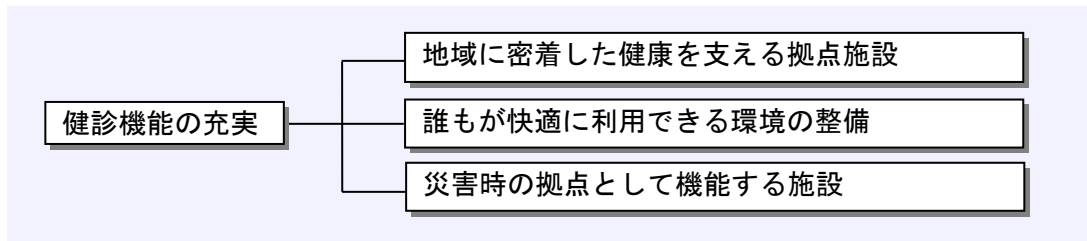
■イメージ例：プライバシー配慮したカウンター/国東市



■イメージ例：専門相談室/安曇野市

④健診機能の充実

目標：【健診機能の充実の目標】



方策：【健診機能の充実の取組方策】

ア 地域に密着した健康を支える拠点施設

- ・健診の高度化や相談の多様化、プライバシー保護の必要性から十分な相談室、会議室等を配置し、各種ニーズに柔軟に対応できる施設を目指す。
- ・消毒室、薬品保管庫、調理実習室など適正管理が行える配置を検討する。
- ・講演会、子育てイベントの開催等に対応できるように、遮光カーテンや遮音性の高い構造について検討する。

イ 誰もが快適に利用できる環境の整備

- ・サイン計画は、色使い、文字サイズ等の工夫を行い、誰もが判りやすい案内を行う。
- ・乳幼児から高齢者まで様々な利用者を想定し、車いすやベビーカーの出入りなどユニバーサルデザインに配慮した施設とする。
- ・乳幼児の利用スペースにおいては、衛生管理が容易で安全面から柱、床、壁についてはクッション性を有する施設とする。
- ・おむつ交換スペースや授乳スペース、子ども用トイレ等の設置について検討する。
- ・駐車場からの動線計画など、アクセスしやすい配置について検討する。

ウ 災害時の拠点として機能する施設

- ・災害時における防災拠点（一時避難所や救護所等）として十分機能するように、非常用電源の確保を行う。
- ・災害時に使用する、医療用資機材の収納スペースを確保する。



■イメージ例：キッズスペース

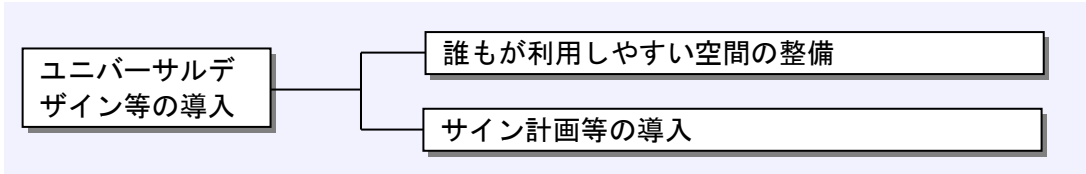


■イメージ例：子どもトイレ

(2) - 2 全ての人が利用しやすい機能

①ユニバーサルデザイン等の導入

目標：【ユニバーサルデザイン等の導入の目標】



方策：【ユニバーサルデザイン等導入の取組方策】

ア 誰もが利用しやすい空間の整備

- ・障がい者、高齢者及び妊産婦等を含めた全ての人々の移動を円滑化するため、歩行動線上の段差排除、手すりの設置、車椅子でも対面通行が可能な通路幅員の確保等を行う。
- ・肢体不自由のほか、視覚障がいや聴覚障がい等を含めた様々な障がいに対応できるよう、総合的な配慮を目指す。
- ・窓口に来庁者がいる場合でも車椅子での対面交通に支障がないよう、主な通路・廊下は幅員3m程度確保する。
- ・難聴者への配慮は、マイクを用いたシステムの利用、筆記版・手話などによる対応窓口の表示等、行政サービスの快適性向上に努める。また、カウンター用の小型磁気ループについては導入を検討する。

イ サイン計画等の導入

- ・サイン計画は、ピクトグラムの活用、色使い、外国語の併記等の工夫を行い、誰もが分かりやすい案内を行う。



■イメージ例:多目的トイレ



■イメージ例:ピクトグラム



■イメージ例:色分け、外国語併記の窓口

(3) 交流を促進する機能

①多目的交流スペース

目標：【多目的交流スペースの活性化目標】

多目的交流
スペース

多様な利用が可能な多目的スペースの設置

方策：【多目的交流スペースの活用方法】

ア 多様な利用が可能な多目的スペースの設置

- ・新庁舎のエントランスは、来庁者を迎え入れる玄関として、明るく開放的な空間を整備する。
- ・エントランスホールと一体的な利用が可能となる多目的交流スペースを配置する。地域の活動団体の催しや市民の交流など、まちの活性化やコミュニティ形成のため、市民参画やNPO団体等の活動を支援するスペースとして、テーブルや椅子を適宜配置できる、自由度の高いスペースの創出を検討する。
- ・また、会議室や多目的室などの交流機能は、閉庁日にも利用可能な計画とする。



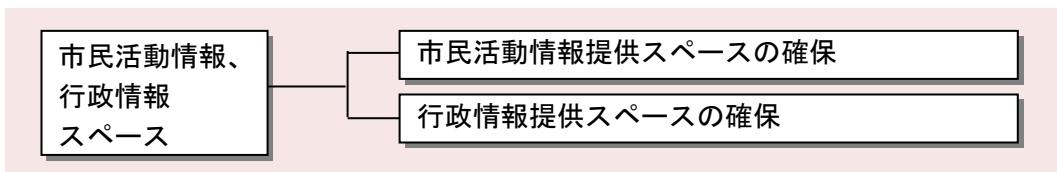
■イメージ例:エントランスに設けられた多目的スペース／燕市



■イメージ例:自由度の高いスペース

②市民活動情報、行政情報スペース

目標：【市民活動情報、行政情報スペースの活性化目標】



方策：【市民活動情報、行政情報提供スペースの活用方法】

ア 市民活動情報提供スペースの確保

- ・市民やNPO団体等などの日常的な活動状況や、発信したい情報について、市民の活動を積極的に発信するためのスペースを設置する。
- ・また、市外からの来訪者や観光客に対する情報発信の機能も備えた、各種観光情報や市内の催しや写真などの展示が行えるスペースを配置することを検討する。

イ 行政情報提供スペースの確保

- ・来庁者が気軽に利用できる場所に、市政情報、文化・歴史、産業、観光など、様々な情報を共有できる市政情報コーナーを設置する。
- ・情報コーナーでは、コピーサービス等も充実させ、情報公開等の相談や案内にも対応できる機能とともに、各種企画展示等ができるコーナーを常設や非常設など効果的な利用を検討する。



■イメージ例：市民ギャラリー／流山市



■イメージ例：市民活動情報提供／長岡市

③ サービステナントスペース

目標：【サービステナントスペースの活性化目標】

サービステナント
スペース

来庁者が気軽に利用できる利便施設の設置

方策：【サービステナントスペースの活用方法】

ア 来庁者が気軽に利用できる利便施設の設置

- ・新庁舎では、授産所製品等の展示・販売コーナーや自動販売機コーナーなど、市民等の来庁者や職員も気軽に利用できる利便施設の配置を検討する。
- ・金融機関や郵便ポスト等の利便施設は集約配置を検討する。



■イメージ例：売店とカフェコーナー／東広島市

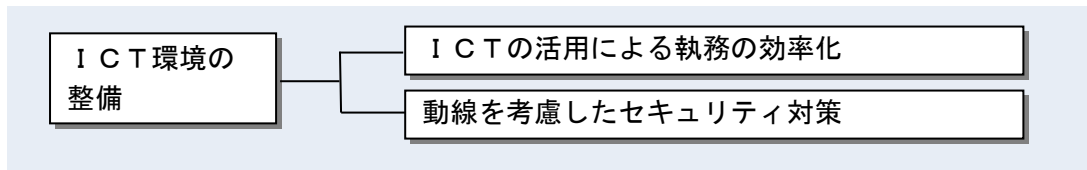


■イメージ例：喫茶コーナー／瀬戸市

(4) 情報化社会への対応機能

① ICT（情報通信技術）環境の整備

目標：【ICT環境整備の目標】



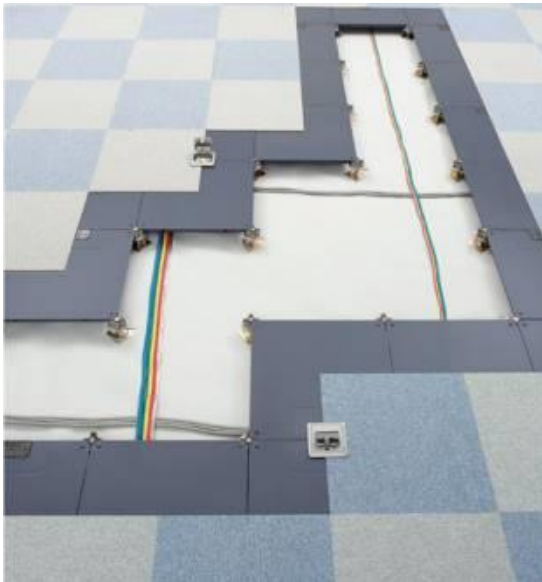
方策：【 ICT環境整備の取組方策】

ア ICTの活用による執務の効率化

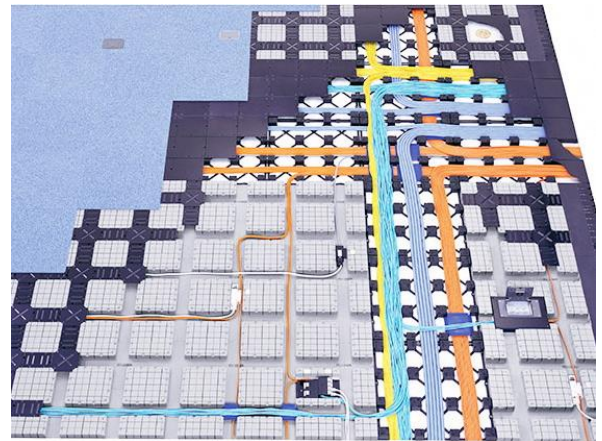
- ・新庁舎では、庁内LAN環境の整備や行政事務支援システムの整備など、ICT（情報通信技術）を活用した効率的、機能的かつ効果的な執務環境を実現する。また、技術の進展に対応した環境整備を図るなど、高度情報化社会の利便性に配慮する。
- ・光電話の導入を基本とする。
- ・執務室の床は、OAフロアを導入し、執務室内のレイアウト変更にも柔軟に対応できるように配慮する。導入するOAフロアは、配線容量のほか、メンテナンス作業や歩行のしやすさ等を総合的に検討して選択する。

イ 動線を考慮したセキュリティ対策

- ・新庁舎では、建物内への不正侵入や情報漏えいを防ぐために、情報の機密性、来庁者への開放性など、機能に応じたセキュリティゾーニングを設定し、各境界においてセキュリティシステムを設置する。
- ・セキュリティシステムは、ICカード・カードリーダーや防犯センサーなど、技術の進歩に伴い多種多様なものがあるため、場所に応じた機器を検討する。



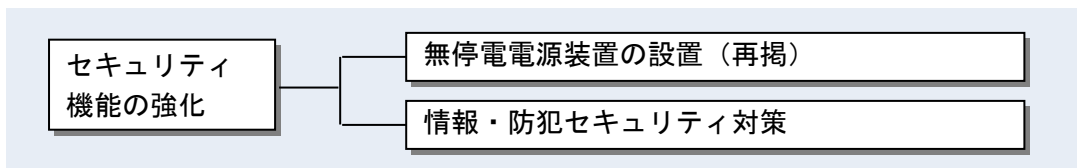
■イメージ例①：二重構造床(フリーアクセスフロア)
出典：日立機材(株)カタログより



■イメージ例②：二重構造床(フリーアクセスフロア)
出典：共同カイトック(株)カタログより

②セキュリティ機能の強化

目標：【セキュリティ機能強化の目標】



方策：【セキュリティ機能強化の取組方策】

ア 無停電電源装置の設置(再掲)

- ・災害による停電の際に発電機が起動するまでに時間がかかるので、無停電電源装置（UPS、ミニUPS）を設置し、短時間の電源断が許されない機器（サーバー装置、パソコン等）には、必ず接続し装置停止を防止する。

イ 情報・防犯セキュリティ対策

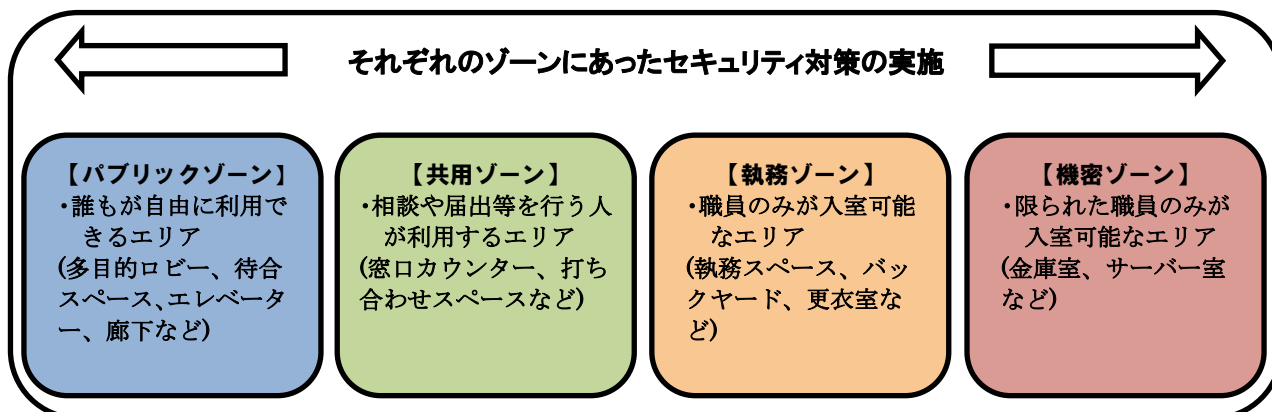
- ・新庁舎内のサーバー室については、基幹系、情報系、戸籍関係システム、住基ネット、生活保護事業関係システム、介護保険事業関係システム、庁内LAN、後期高齢者事業関係システム全て一緒に管理を行う。また、サーバー室は免震装置を備えた施設とすることを検討する。
- ・情報セキュリティの点から、サーバー室については入室管理が必要であるため、電算管理の執務室を介して入退室する配置とする。
- ・電算管理の執務室は、オープンプローアではなく室形式を想定する。室自体で入室管理は行わないが、そこで作業している内容、使用している資料などは、個人情報がほとんどとなるため、室内の進入限界域の設定と明示を行う。
- ・市民及び職員の動線計画に配慮しながら、防犯カメラの設置、ICカードの導入、中央管理室の設置など、各ゾーンに応じたセキュリティ対策を推進する。



■イメージ例：防犯カメラ



■イメージ例：ICカードによる管理／三条市

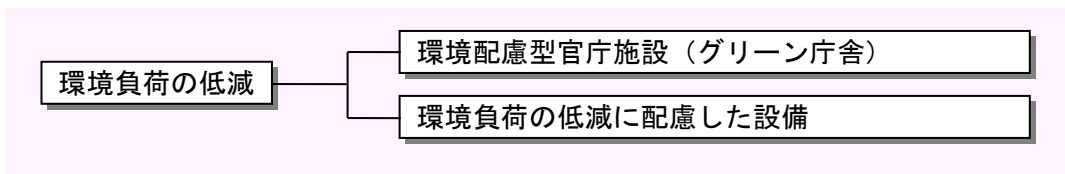


■イメージ例：セキュリティ区分のイメージ

(5) 環境への配慮と持続可能な機能

①環境負荷の低減

目標：【環境負荷低減の目標】



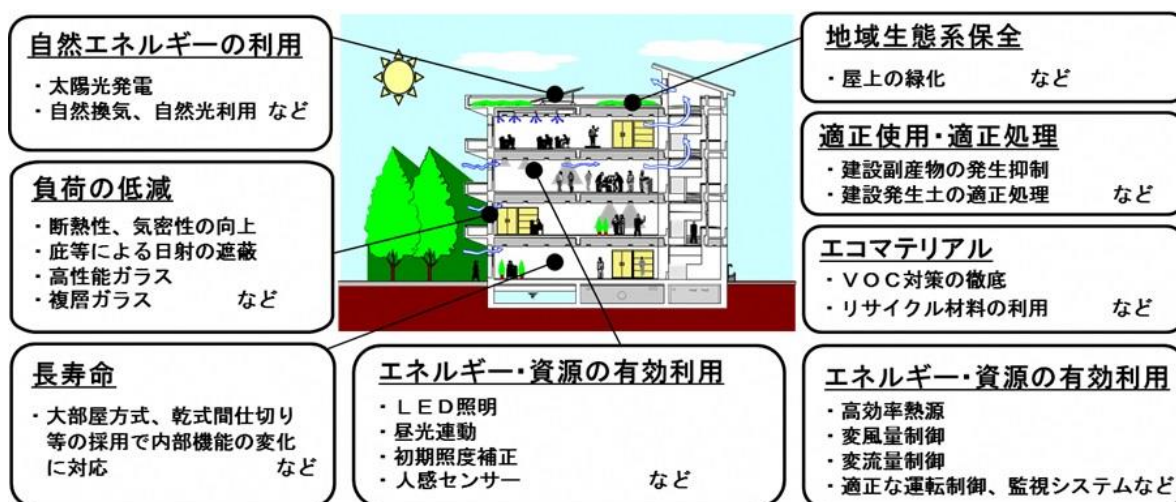
方策：【環境負荷低減の取組方策】

ア 省エネルギーに配慮した構造・設備

- ・地球温暖化防止等に資するため、環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）計画指針を踏まえた施設として整備することを目標とする。
- ・また、環境負荷の少ない庁舎とするため、太陽光発電、木質バイオマス発電、自然換気、雨水再利用等の自然エネルギーの利用、省資源・省エネルギー、建設副産物の発生抑制、再生材の使用等を積極的に活用する庁舎を目指す。
- ・なお、新庁舎の建築環境総合性能として CASBEE のランク取得も視野に入れることとするが、設計段階で施設整備費の増加も併せた検討を行い、ランク取得の是非について判断を行う。
- ・環境設備について十分検討し、ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）庁舎実現を目指す。

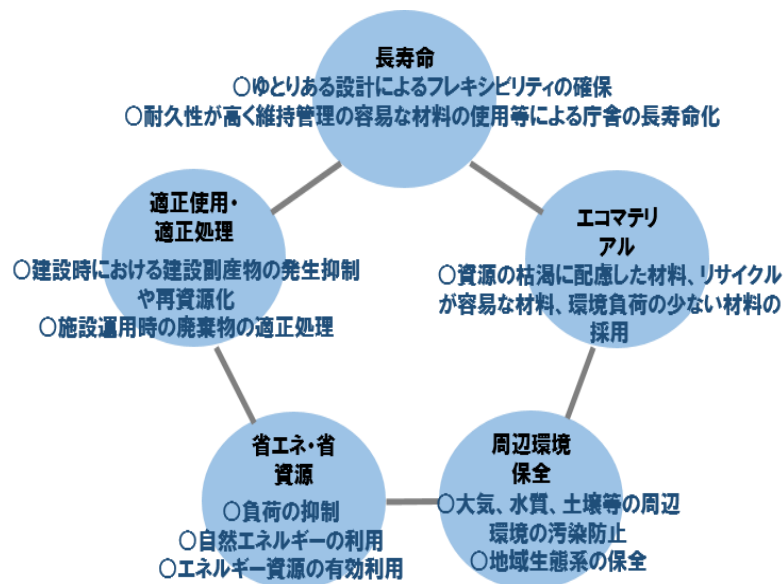
イ 環境負荷の低減に配慮した設備

- ・サーバー室等の空調管理が常時必要となる施設・設備については、1か所に集めることで空調効率を高める。
- ・電話交換機はサーバー室等と隣接して設け、空調管理効率を高める。
- ・空調について庁舎管理担当課において集中管理ができるようなシステムとする。
- ・設備機器は高効率LED照明や節水型便器などの導入、電子機器については省エネ機器や長寿命機器を導入し、環境負荷の低減に配慮した施設とする。
- ・太陽光発電や木質バイオマス発電などの自然エネルギーによる発電機能を積極的に導入する。
- ・雨水貯留を利用した節水、夜間電力の有効利用等について設計時に検証を行う。



イメージ例：グリーン庁舎/国土交通省HPより

グリーン庁舎とは、建築物の計画から建設、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、我が国の建築分野における環境保全対策の模範となる官庁施設と定義し、「環境負荷低減に配慮した官庁施設（グリーン庁舎）」の整備を推進しています。

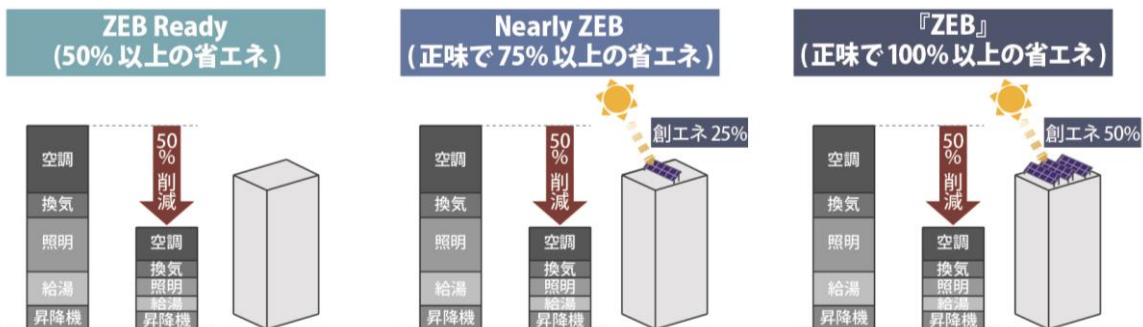


グリーン庁舎(環境配慮型単調施設)の考え方

CASBEE (キャスビー)

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) は、建築環境総合性能評価システムであり、建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。

省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮も含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。



ZEB (ゼロ・エネルギー・ビル)

ZEB (Zero Energy Building) は、建築設計によるエネルギー負荷抑制やパッシブ技術採用による自然エネルギーの積極的活用、高効率設備システム導入等により、大幅な省エネを実現した上で、創エネを行ない、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。

ZEBには、達成状況に応じた3つのランク ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready が設けられている。

②緑化の推進

【緑化の推進の目標】

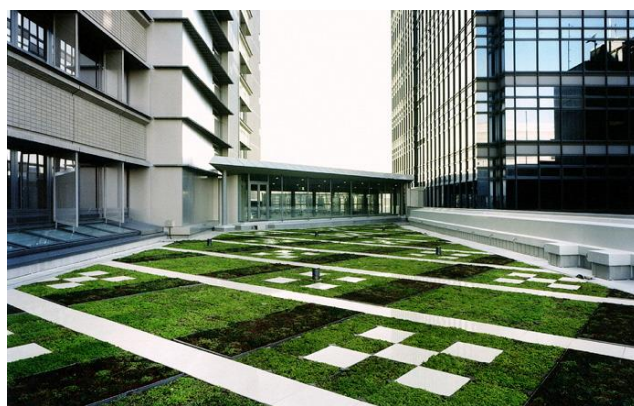
緑化の推進

維持管理コストを踏まえた緑化の推進

【緑化の推進の取組方策】

ア 維持管理コストを踏まえた緑化の推進

- ・敷地内緑化などを進めてできるだけ自然環境を確保し、環境に対する市民の意識を高めるとともに、建物への熱負荷を低減してヒートアイランド現象の発生を抑制する。
- ・なお、敷地や建物の緑化にあたっては、維持管理のしやすさやコスト抑制にも配慮してふさわしい方策を検討する。



■イメージ例：敷地内緑化

③ライフサイクルコストの低減

【ライフサイクルコストの低減の目標】

ライフサイクル
コストの低減

長寿命化による環境負荷の低減

【ライフサイクルコストの低減の取組方策】

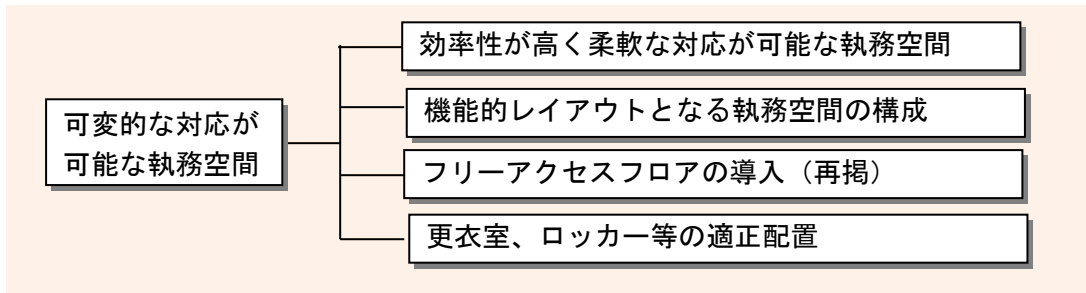
ア 長寿命化による環境負荷の低減化の推進

- ・照明や空調など設備の効率化等による省エネルギー化を進める。
対策例：窓際照明の照度制御
 局部照明、反射式照明器具の設置
 中間期の空調停止
 日射の遮蔽による熱負荷の軽減
- ・建物の仕様や建物構造体による環境負荷低減を進める。
対策例：建物の機密性を強化することでの熱損失・熱取得の防止
 耐久性コンクリートやメンテナンスフリー仕上げ材の採用
- ・将来計画への柔軟な対応や予防保全型管理を行う上でメンテナンスしやすい構造とする。
対策例：スケルトン・インフィル方式により内装・設備の修繕・交換を容易にする。

(6) 職場環境の効率性を高める機能

①可変的対応が可能な執務空間

目標：【可変的対応が可能な執務空間の目標】

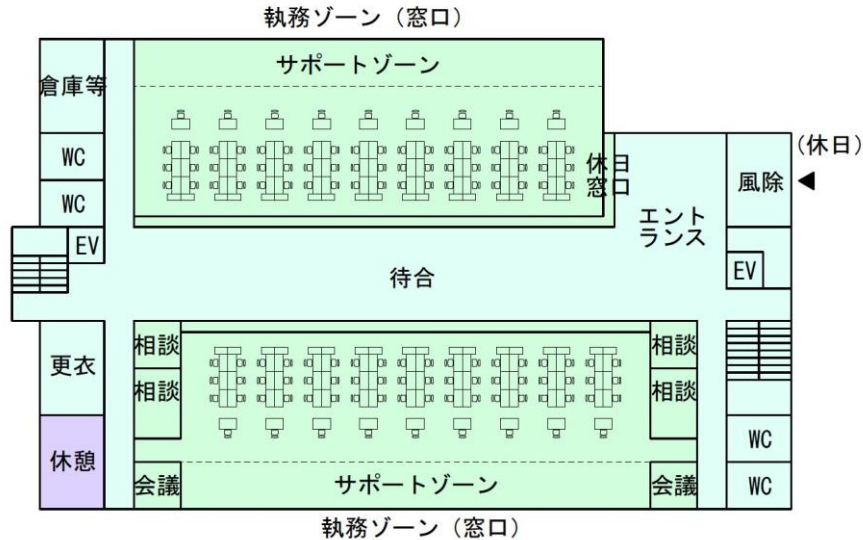


方策：【執務スペースの取組方策】

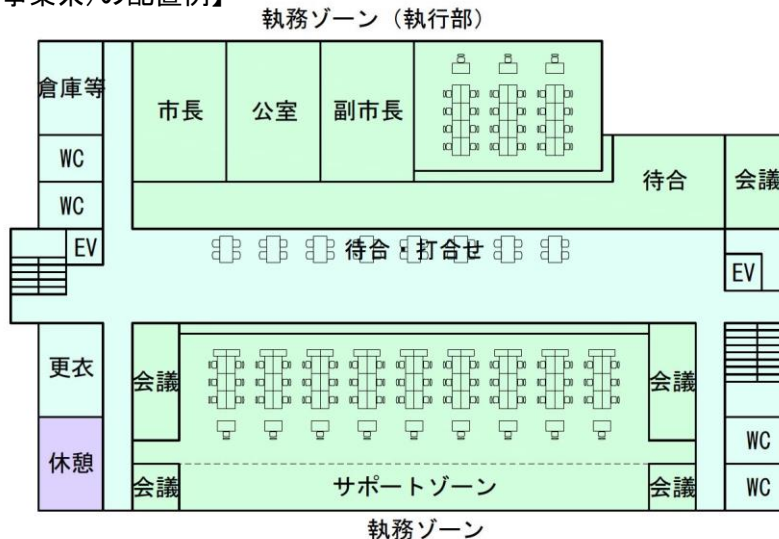
ア 効率性が高く柔軟な対応が可能な執務空間

- ・庁舎機能は複数のフロアにまたがるため、市民の訪問頻度や動線、職員同士の連携等に配慮し、密接な関係のある諸室をできるだけフロアごとにまとめて配置する。
- ・執務空間は、構造躯体となる柱・壁による分断をできるだけ避け、固定された間仕切り壁の少ないオープンな空間とすることで、機構改革や職員数の変動にもフレキシブルに対応できるようにする。
- ・また、仕上げや設備の計画においては、室やエリア境界が変動した場合も考慮し、レイアウト基準を設けて設計することも視野に入れる。
- ・窓口系の執務室の配置は、最も市民の訪問頻度が高いため敷地特性を踏まえた新庁舎内部へのアクセス動線等を踏まえ、最も利便性の高いフロアに配置する。
- ・事業系の執務室の配置は、民間事業者等の訪問はあるものの、窓口系執務ほどではないため、中間層にまとめて配置する。隣接関係が求められる室についても、業務の連携上支障がない場合は、廊下等を介して対向する位置でもよいものとする。
- ・総務系、企画系の執務室の配置は、市長室、副市長室、災害対策本部・災害対策会議室との連携に留意した配置とする。
- ・また、市長室、副市長室については、通常の庁舎利用者と区分ができるような配置とし、市長、副市長用の応接室は、各々の執務室の中に簡易的なものを設けた上で、共用で1部屋別に設置する。
- ・教育委員会事務局については、教育長室、学校教育課、生涯学習課（図書係を除く。）をまとめて配置する。

【執務室(窓口系)の配置例】



【執務室(事業系)の配置例】



■ 執務室(総務系、企画系)との近接諸室の配置例

イ 機能的レイアウトとなる執務空間の構成

- ・ 執務室内に設置するコピー機は、事務机から離れた場所に設置し、コピー機の排出熱等による不快さの軽減を図る。
- ・ 文書担当課付近には、コピー機のほか、裁断機や紙折機などを備えた印刷室を設ける。
- ・ 各フロアには、打合せスペースや昼食時には職員のバックヤードを兼ねた、自動販売機などを備えたサポートゾーンの設置を検討する。

ウ フリーアクセスフロアの導入(再掲)

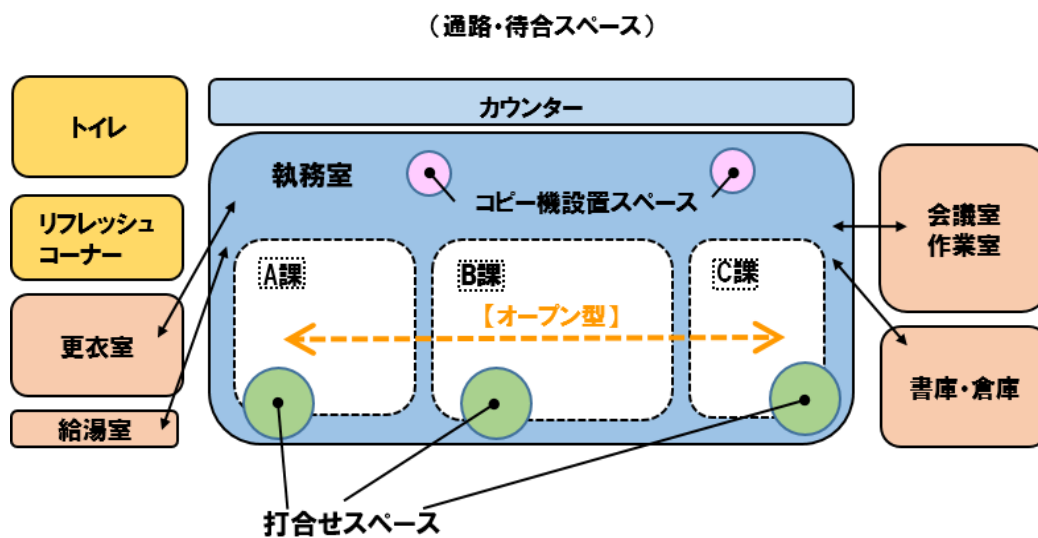
- ・ 執務室の床は、OAフロアを導入し、執務室内のレイアウト変更にも柔軟に対応できるように配慮する。導入するOAフロアは、配線容量のほか、メンテナンス作業や歩行のしやすさ等を総合的に検討して選択する。

エ ユニバーサルデザインの執務環境

- ・ 障がい等を持つ議員を想定し、議場のフロア形状等を含めた配慮を行う。
- ・ 執務室、事務室及び管理用の動線計画においては、障がい等を持つ職員に配慮し、動線上の段差排除等に加え、什器配置のフレキシビリティの確保を目指す。
- ・ また、車椅子利用職員の円滑な移動を可能とするために、窓口カウンターの出入幅は約1.8m確保する。

オ 更衣室、ロッカー等の適正配置

- ・男女の更衣室を各フロアに1～2箇所程度に集約して設置する。
- ・現場作業を伴う職員や災害対応等のため宿泊勤務をする職員が使用するシャワー室の設置を検討する。



執務空間の構成イメージ



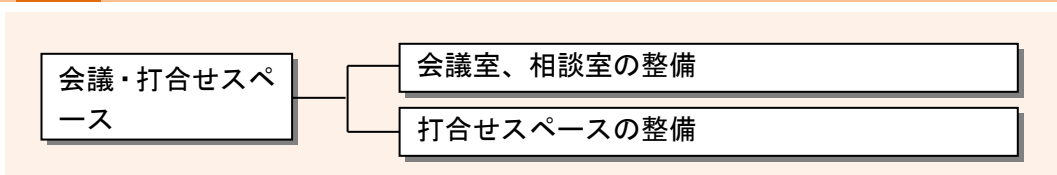
■イメージ例：執務空間／青梅市



■イメージ例：二重構造床(フリーアクセスフロア)

②会議・打合せスペース

目標：【会議・打合せスペースの目標】



方策：【会議・打合せスペースの取組方策】

ア 会議室、相談室の整備

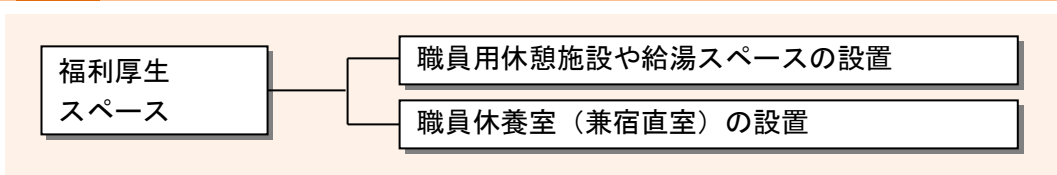
- ・会議室は、大中小の会議室を4か所程適宜配置する。なお、このうち1つの会議室は災害対策会議室と兼用とするため、災害対策本部室と隣接して配置する。
- ・相談室は、6畳程度を想定し、窓口系執務室に近接して6か所程配置する。
- ・大中会議室については、可動間仕切りにて分割利用可能な構造とする。

イ 打合せスペースの整備

- ・日常的に必要なとなる打合わせスペースは、窓口系については2課に1か所程度、事業系、総務系、企画系については当該エリア全体で1箇所から2か所程度、教育委員会等については当該エリア全体で1か所設置する。また、可動間仕切り等を採用することで用途に応じた空間の確保ができるように検討する。

③福利厚生スペース

目標：【福利厚生スペースの目標】



方策：【福利厚生スペースの取組方策】

ア 職員用休憩施設や給湯スペースの配置

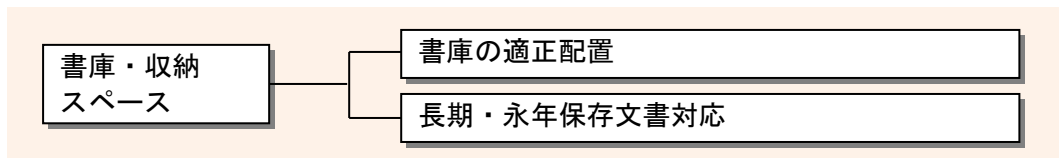
- ・職員の休憩スペースや給湯スペースを設置する。特に、来庁者が多い窓口業務が集約するフロアについては、昼食を執務室以外で取ることができるよう配慮する。
- ・職員の休憩スペースは、可動間仕切りにて分割利用が可能な構造とする。

イ 職員休養室(兼宿直室)の配置

- ・職員休養室(兼宿直室)は男女別に設け、労働安全衛生規則により必要となる休養室、また、災害時や警報待機の時などの防災関係者の待機室として活用する。

④書庫・収納スペース

目標：【書庫・収納機能の目標】



方策：【書庫・収納スペースの取組方策】

ア 書庫の適正配置

- ・ペーパーレス化による書類量の低減を勘案しつつ、業務に必要な書類は、各課等の執務範囲内にスタックランナー方式で管理する。
- ・執務室に隣接した収納用キャビネットは、統一した規格で高さを抑え、執務空間全体の見通しを確保するとともに、マイナンバー等の個人情報の取扱いに配慮したものとする。

イ 長期・永年保存文書対応

- ・浄水場、ポンプ場及び永久書庫に分散保管されている長期・永年保存文書や歴史的資料として重要なものを保管する書庫・倉庫については、施設計画に応じて有効にスペースを活用し、可能な限り本庁舎内において集中管理することを検討する。
- ・また、文書の劣化を防ぐよう採光の遮断、火災や地震等の災害への対応策を検討する。



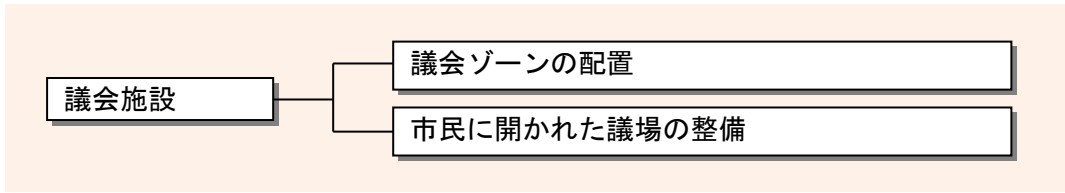
■イメージ例：スタックランナー方式の例
出典：日本ファイリング(株)HPより



■イメージ例：執務室に隣接した収納の例

⑤議会関係機能

目標：【議会施設の目標】



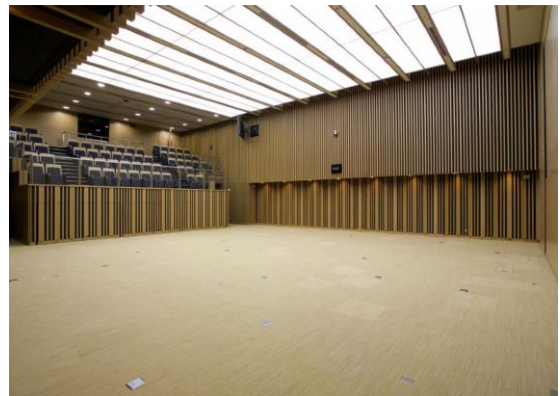
方策：【議会施設の取組方策】

ア 議会ゾーンの配置

- ・議会ゾーンは集約して配置する。ただし、専用フロアとは限らない。
- ・議会ゾーン全体をバリアフリー対応とする。

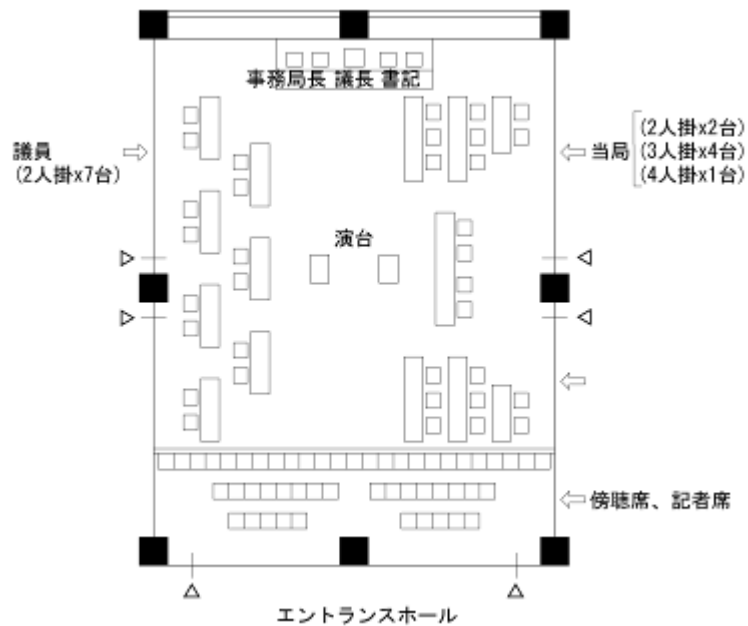
イ 市民に開かれた議場の整備

- ・議席の配置については、議席と当局席、議長席等と傍聴席それぞれが対面し、議長席等・傍聴席は議席・当局席の側方にある形を基本に検討する。演台については、議員・当局双方に用意することとする。
- ・議場の机・椅子の仕様は、数の増減等に対応するため、取外し（移動）が容易に行えるものとし、汎用性の高いフラット方式を前提に検討する。
- ・議員席は13席とするが、増員時にも対応できるように議場内での配置に余裕を持たせる。
- ・当局席は、三役＋現在の組織数に、組織数の増加並びに関係者の出席及び喚問等にも対応できるように2～3席加えた数とする。
- ・円滑な議事運営ができるように、音響・映像設備及び電子採決システム、カメラによる中継システム（市民ロビー等での中継放映）など、議会の円滑かつ効率的で、市民に開かれた運営が可能となる設備を導入する。
- ・傍聴席は、車椅子対応とし、磁気ループの埋め込みなどによる難聴者への配慮など、障がいのある人にも配慮した設備とする。



■イメージ例：議場整備の例

【議場の配置例】



<議場の形態比較>

項目	フラット方式	段床方式
断面イメージ		
サイトライン	フラットフロアのため、議員側と行政側の双方が見えにくい。	議員側、行政側双方からお互いに見やすく、議論がしやすい。
利用のしやすさ	可動式の什器とすれば、議会以外の用途にも活用でき、将来的な定数変更や多目的な用途への変更が容易にできる。	議場以外の用途としては使えず、定数変更や多目的な用途への変更対応も容易にできない。
段差の処理	床はフラットであり、段差の処理は不要となる。	議場と傍聴席に段差があり、スロープ等の設置やその分の面積確保が必要となる。

■イメージ例：議場の形態比較

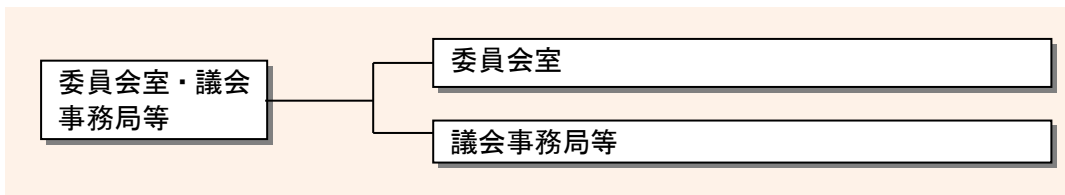


■イメージ例：車いす傍聴席／龍ヶ崎市



■イメージ例：親子傍聴席／堺市

目標：【委員会室・議会事務局等の目標】



方策：【委員会室・議会事務局等の取組方策】

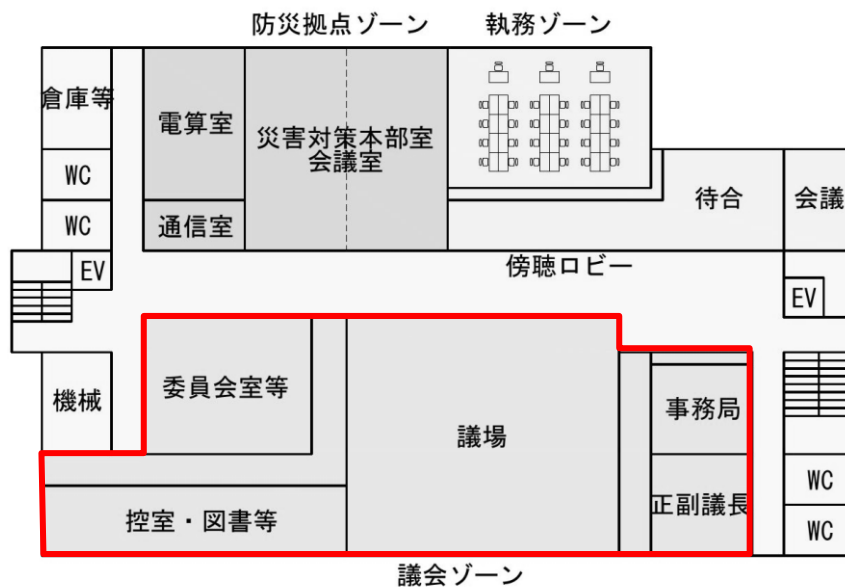
ア 委員会室

- ・委員会室は、大きな室を可動間仕切りで分割し2室とすることを想定するため、可動間仕切りの防音対策が必要となる。また、委員会室は、閉会中は庁舎内会議室としての兼用を可とするが、会議中は議会の専用とする。
- ・傍聴希望にも対応できる規模とする（現在の第1委員会室を奥行、幅ともに一回り大きくした程度を想定）。
- ・設置した委員会室の数、規模で不都合が生じた場合には、庁舎内会議室を借用することを想定する。
- ・録音設備を導入することを想定する。

イ 議会事務局等

- ・議会事務局は、議会ゾーンへの人の出入りが見える位置に配置する。
- ・議会図書室は、他の用途を兼ねない室として設ける。
- ・報道機関控室（記者クラブ）は、議会用に限定しないため、施設平面・断面計画に応じて適宜配置する。
- ・委員会室とは別に、議会が専用で使用できる会議室を設置する。

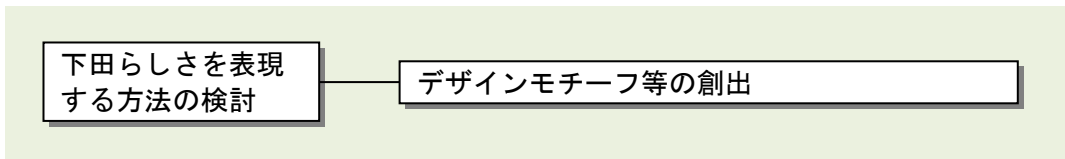
【議会関係諸室の配置例】



(7) シンボル性を高める機能

① 下田らしさを表現する方法の検討

目標：【下田らしさを表現する方法の目標】



方策：【下田らしさを表現する方法の取組方策】

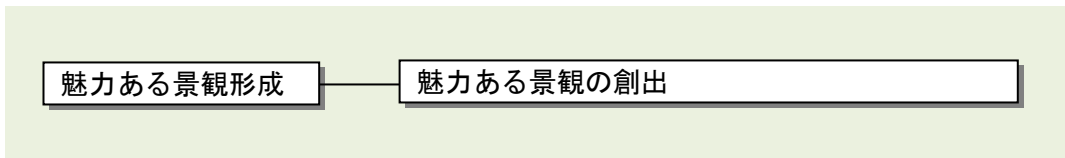
ア デザインモチーフの創出

- ・「下田まち遺産」に代表されるような歴史的景観資源や下田市の特性あるデザインアイテム、地域固有の思想等を手掛かりに、建築計画へ展開できる有形無形の素材を整理し、整備計画へ反映する。

「下田らしさ」 の例	自然	青い海、白い砂浜、美しい里山、青空、花	など
	歴史・文化	開国、風待ち港、なまこ壁、伊豆石、祭り	など
	暮らし	温泉、マリンレジャー、開国の町らしい多言語表記	など

② 魅力ある景観形成

目標：【魅力ある景観形成の目標】



方策：【魅力ある景観形成の取組方策】

ア 魅力ある景観の創出

- ・周辺環境と調和した魅力ある新庁舎の整備を行う。



■イメージ例：魅力ある景観の創出／半田市



■イメージ例：木材を利用した施設

Ⅱ 新庁舎の施設計画

1. 新庁舎の規模

1) 規模算定

(1) 規模算定による部局配置

本基本計画における想定職員数は、平成 29 年 4 月時点の職員数を基に以下のとおり 204 人とする。なお、環境対策課及び上下水道課については、本庁舎に配置しないものとする。また、議員数は、下田市議会議員定数条例より 13 人として規模算定を行う。

① 職員数の想定

表 2-1 規模算定における想定職員数

職員数	204 人
議員数	13 人（下田市議会議員定数条例より）

② 新庁舎勤務職員数の想定

表 2-2 新庁舎勤務職員数の想定（単位：人）

部 局 等	特別職	課長	課長補佐、係長	主査、主事	技師	臨時職員	新庁舎勤務職員数
市長	1						1
副市長	1						1
教育長	1						1
議会事務局		1	1	2		0	4
統合政策課		2	5	9	1	1	18
総務課		1	4	10	1	3	19
税務課		1	3	14		6	24
防災安全課		1	2	4	1	0	8
産業振興課		1	2	5	1	1	10
観光交流課		1	1	4		0	6
建設課		2	2	8	5	0	17
市民保健課		1	5	23		14	43
福祉事務所		1	3	11		6	21
出納室		1	1	1		1	4
学校教育課 （事務局）		2	3	7	1	2	15
生涯学習課 （事務局）		1	1	3		1	6
選挙管理委員 事務局				1		0	1
監査委員事務局		1		3		0	4
農業委員事務局				1		0	1
合 計							204

③ 付加的機能の面積

新庁舎の付加的機能の面積は、以下の想定とする。

表 2-3 規模算定における付帯機能の面積

	室名等	算定面積	考え方、規模算定方法
災害対策	災害対策本部室	135 m ²	本部要員45名×3m ² （通常時は、会議室として使用）他市事例による。
	防災備蓄倉庫	200 m ²	他市事例による。兼用不可
	情報通信室	10 m ²	兼用不可
	小 計	345 m ²	
共用部、市民利用	広いロビー	140 m ²	起債基準に加算が認められている面積としては10%であるが、その半分程度とする。（事務室＋附属面積）×5%＝2932.65×5%≒146 m ²
	多目的室	65 m ²	小中学校の教室程度
	小 計	205 m ²	
福利厚生	サービステナントスペース	35 m ²	新営一般庁舎面積基準より(150人以上 200人未満)×0.5
	休養室	40 m ²	寝ることができるスペース。3人で使用する宿直室想定。新営一般庁舎面積基準より10+3.3+3.3=16.6m ² ＋風呂3.3m ² 。（男女各20m ² ）
	休憩室等	60 m ²	他市事例による。
	小 計	135 m ²	
その他	キッズスペース	10 m ²	窓口にきた子供連れの市民用のスペース。他市事例による。
	授乳室	10 m ²	〃
	銀行	10 m ²	現状と同程度
	小 計	30 m ²	
健診機能	ホール	180 m ²	予防接種、特定保健指導等 他市事例による。
	健診室	40 m ²	20 m ² ×2 部屋 他市事例による。
	収納室	30 m ²	他市事例による。
	消毒室	20 m ²	医薬品管理等 他市事例による。
	和室	80 m ²	育児スペース、赤ちゃん教室等 他市事例による。
	相談室	20 m ²	各種保健相談 他市事例による。
	調理室	80 m ²	食育、離乳食教室等 他市事例による。
	小 計	450 m ²	
計		1,165 m ²	

(2) 規模算定の検討視点

④ 旧起債基準面積に基づく換算職員数

4.5 m²×換算職員数（換算率により補正したもの）

表 2-4 補正を行う換算職員数

区 分	特別職 三 役	部長級 次長級	課長級	課長補佐級 係 長 級	一般職員	
人口 5 万人未満の市町村	12	-	2.5	1.8	1	1.7 (製図者)
算定対象職員数	3 人	-	17 人	33 人	141 人	10 人

*旧起債基準面積：「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について（平成 22 年 4 月 1 日・総財地第 79 号）別紙 2」に記載の庁舎の標準面積を指す。同通知の標準面積は「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）」によって平成 23 年度から取扱いが廃止されているが、地方自治体の庁舎規模の基準として広く用いられてきたものである。

⑤ 旧起債基準面積に基づく新庁舎延床面積の算定

表 2-5 起債基準による庁舎標準面積の算定表

区分	起債の基準				新庁舎床面積
	職員数	換算率	換算職員数	基準面積 (職員1人あたり)	積算根拠 (換算人員数×4.5㎡)
事務室	204				1,331.55 ㎡
内訳(応接室を含む)	特別職	3	12	36	162.00 ㎡
	部長・次長級	-	-	-	-
	課長級	17	2.5	42.5	191.25 ㎡
	係長級	33	1.8	59.4	267.30 ㎡
	一般職員(製図者)	10	1.7	17.0	76.50 ㎡
	一般職員	141	1	141	634.50 ㎡
倉庫	事務室面積×13%				173.10 ㎡
会議室等	常勤職員数×7.0 ㎡				1,428.00 ㎡
事務室・倉庫・会議室等の合計面積					2,932.65 ㎡
玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段等)	各室面積(事務室・倉庫・会議室等)×40%				1,173.06 ㎡
議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数×35 ㎡				455.00 ㎡
庁舎機能分の合計面積					4,560.71 ㎡
付加的機能(災害対策)	345 ㎡				345.00 ㎡
付加的機能 (共用部、市民利用)	205 ㎡				205.00 ㎡
付加的機能(福利厚生)	135 ㎡				135.00 ㎡
その他機能	30 ㎡(キッズスペース・授乳室・銀行)				30.00 ㎡
付加的機能(健診機能)	450 ㎡				450.00 ㎡
合 計					5,725.71 ㎡

*換算職員数：表 2-4 補正を行う換算職員数による。

⑥ 新庁舎の想定規模

上記のとおり、新庁舎の必要面積は 5,725.71 ㎡となり、今後の整備の中で必要機能を整理することを考慮し、新庁舎想定規模は、約 5,700 ㎡内外と想定する。

(現行制度における起債借入上限面積は、正規職員(特別職を除く)×35.3 ㎡なので、169人×35.3 ㎡=5,965.70 ㎡となる。)

(3) 駐車場必要台数の考え方

必要駐車台数は、新庁舎計画プランを踏まえて敷地特性や利便性を考慮して設定を行う。

表 2-6 必要駐車台数の設定表

種類	設定方法	現況台数	必要台数
来庁用	利用者数と平均滞留時間による設定台数：50 台 上記を必要台数に設定する。	22 台	50 台
公用車	現保有台数に将来増加分(5 台)を加算する。	31 台	40 台
職員用(通勤)	現状と同様に専用駐車場は設けない。	0 台	
議員用	現状と同様に専用駐車場は設けない。	0 台	
合計			90 台

< 新庁舎整備後の駐車場想定規模 >

(7) 来庁者駐車場

市民アンケートでは駐車場不足を指摘する声が多いため、利用者数と平均滞留時間から来庁者駐車台数の算定を行う。

- ①所轄人口の 0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口部門以外の来庁者数と想定する。
- ②所轄人口=22,500 人
- ③自動車利用率：一般的には全国自動車保有率 3.0~3.5 人/台を用いるが、ここでは、市民アンケート結果より自動車利用率を 80.5%とする。
- ④滞留率の想定：「最大滞留量の近似的算定法/岡田光正」により、集中率、滞留時間及び滞留率を次のとおりとする。
 - a. 集中率 α (60 分集中度) = 30%
 - b. 窓口部門の平均滞留時間 $T1=20$ 分 (窓口で 15 分、駐車場との往復 5 分)
 - c. 窓口部門以外の平均滞留時間 $T2=60$ 分 (一般駐車場でのデータより)
 - d. 上記 a 及び b より、窓口部門の滞留率は、集中率 $30\% \times 20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} = 10\%$
 - e. 上記 a 及び c より、窓口部門以外の滞留率は、集中率 $30\% \times 60 \text{ 分} / 60 \text{ 分} = 30\%$
- ⑤最大滞留量(駐車場収容台数)の算定
 - a. 窓口部門の最大滞留量(駐車場収容台数)の算定
 最大滞留量(駐車場収容台数)
 総利用量 \times 滞留率 = ((計画所轄人口 \times 0.9%) \times 80.5%) \times 10%
 ((22,500 人 \times 0.009) \times 80.5%) \times 0.1 \approx 17 (台)
 - b. 窓口部門以外の最大滞留量(駐車場収容台数)の算定
 最大滞留量(駐車場収容台数)
 総利用量 \times 滞留率 = ((計画所轄人口 \times 0.6%) \times 80.5%) \times 30%
 ((22,500 人 \times 0.006) \times 80.5%) \times 0.3 \approx 33 (台)
 - c. 最大滞留量(駐車場収容台数)の合計
 上記 a 及び b より、最大滞留量(来庁者駐車場収容台数)は、 $17+33=50$ 台

(イ) 公用車駐車場

現状の 35 台+5 台(上下水道課、環境対策課等)計 40 台とする。

所属別 公用車 数一 覧表		大型	普通車	軽自動車	計
	学校教育課(事務局)		1		1
	生涯学習課(事務局)		1		1
	税務課			3	3
	総務課	1	6	3	10
	観光交流課		1		1
	市民保健課		1	4	5
	福祉事務所		2	2	4
	建設課		3	1	4
	産業振興課		1	2	3
	防災安全課	1	2		3
	計	2	18	15	35

(ウ) 職員駐車場

計画対象敷地内では考慮しない。
ただし、快適な執務環境の確保等の観点から別途検討する。

(4) 駐輪場必要台数の考え方

表 2-7 必要駐輪台数の設定表

用途	設定方針	駐輪場 (自動二輪)	駐輪場 (自転車)
来庁者	現状の利用台数を基に、新敷地でのアクセス性を考慮して設定する。	5 台	5 台
公用車	現保有台数に将来増加分を加算する。	5 台	5 台
職員	現状の利用台数を基に、新敷地でのアクセス性を考慮して設定する。	15 台	25 台
合 計		25 台	35 台

< 新庁舎整備後の駐輪場（自動二輪）想定規模 >

(ア) 来庁者（自動二輪）

市民アンケートでは駐輪場不足を指摘する声もあるため、利用者数と平均滞留時間から来庁者駐輪場における自動二輪の台数の算定を行う。

ここで、市民アンケート結果より、自動二輪利用率を 3.4%と想定する。

a. 窓口部門の最大滞留量（駐車場収容台数）

$$\begin{aligned} \text{総利用量} \times \text{滞留率} &= ((\text{計画所轄人口} \times 0.9\%) \times 3.4\%) \times 10\% \\ &= ((22,500 \text{ 人} \times 0.009) \times 3.4\%) \times 0.1 \quad \approx \mathbf{1 \text{ (台)}} \end{aligned}$$

b. 窓口部門以外の最大滞留量（駐車場収容台数）の算定

最大滞留量（駐車場収容台数）

$$\begin{aligned} \text{総利用量} \times \text{滞留率} &= ((\text{計画所轄人口} \times 0.6\%) \times 3.4\%) \times 30\% \\ &= ((22,500 \text{ 人} \times 0.006) \times 3.4\%) \times 0.3 \quad \approx \mathbf{2 \text{ (台)}} \end{aligned}$$

c. 最大滞留量（駐車場収容台数）の合計

上記 a 及び b より、最大滞留量（来庁者駐車場収容台数）は、 $1 + 2 = 3$ 台であるが、将来増加分を想定し、**5 台分**を確保する

(イ) 公用車駐輪場（自動二輪）

現保有台数(5 台)と同様の **5 台分**を確保する。

(ウ) 職員駐輪場（自動二輪）

現保有台数(15 台)と同様の **15 台**とする。

< 新庁舎整備後の駐輪場（自転車）想定規模 >

(ア) 来庁者（自転車）

現在の庁舎に自転車で来庁している方についても、自動車を利用想定分に含めて算出しているが、来庁者に **5 台分**の駐輪場(自転車)は確保するものとする。

(イ) 公用車駐輪場（自転車）

現保有台数(5 台)と同様の **5 台**を確保する。

(ウ) 職員駐輪場（自転車）

現保有台数(25 台)と同様の **25 台**を確保する。

2. 計画検討

1) 配置計画検討

本項では、過年度に検討・選定された建設候補地を新庁舎の建設予定地として配置計画検討を行う。

(1) 建設候補地について

建設予定地は、以下の評価軸を踏まえた選定条件を満たす場所として選定されている。

① 候補地選定の評価軸・選定条件

候補地選定における評価軸と選定条件は以下のとおり。

(ア) 候補地選定の評価軸

	評価軸	具体的方針	テーマ
1	財政力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民負担の軽減 ・ 事業費の軽減 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急防災・減災事業債の活用 ・ システム建築等の検討 ・ 大規模造成等の不要な場所選定
2	安全性 強靱性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時における安全性の確保 ・ 非常時における復旧復興の本部機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 津波、土砂の危険区域外 ・ 職員の早期参集数の多い場所 ・ 防災拠点としての機能発揮、業務遂行
3	まちづくり 方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市の骨格的な構造の一角に位置する ・ 各種インフラ（上下水道、情報通信等）の整備状況と方針 ・ 将来の人口分布を考慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来の下田市のまちづくりの発展性と方針 ・ 現状のインフラの整備状況 ・ 将来の人口分布
4	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平常時に市内各地からのアクセスが良いこと ・ 非常時に広域的なアクセスが良いこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通の基幹地域（道路、鉄道、バス等） ・ 国道 414 号及び伊豆縦貫自動車道 I C 周辺 ・ 広域的な援助の受入れ可能地域

(イ) 東日本大震災、熊本地震からの教訓

市役所が機能停止すると救命、応急、復旧、復興に甚大な影響が出る。

- ・ 下田市の主要産業 → 観光産業
- ・ 下田市の観光資源 → 海 → いつかは津波がくる
(断層、プレートの存在)



『下田市の現在の構造』 + 『安全性の高いまち』 の両立

■ 場所の安全性

(津波浸水区域外、土砂災害危険区域外等)

■ 市内要所を結ぶ日常の道路網との連携

(現在の都市構造を活かしたアクセス)

■ 広域圏を結ぶ道路網との連携

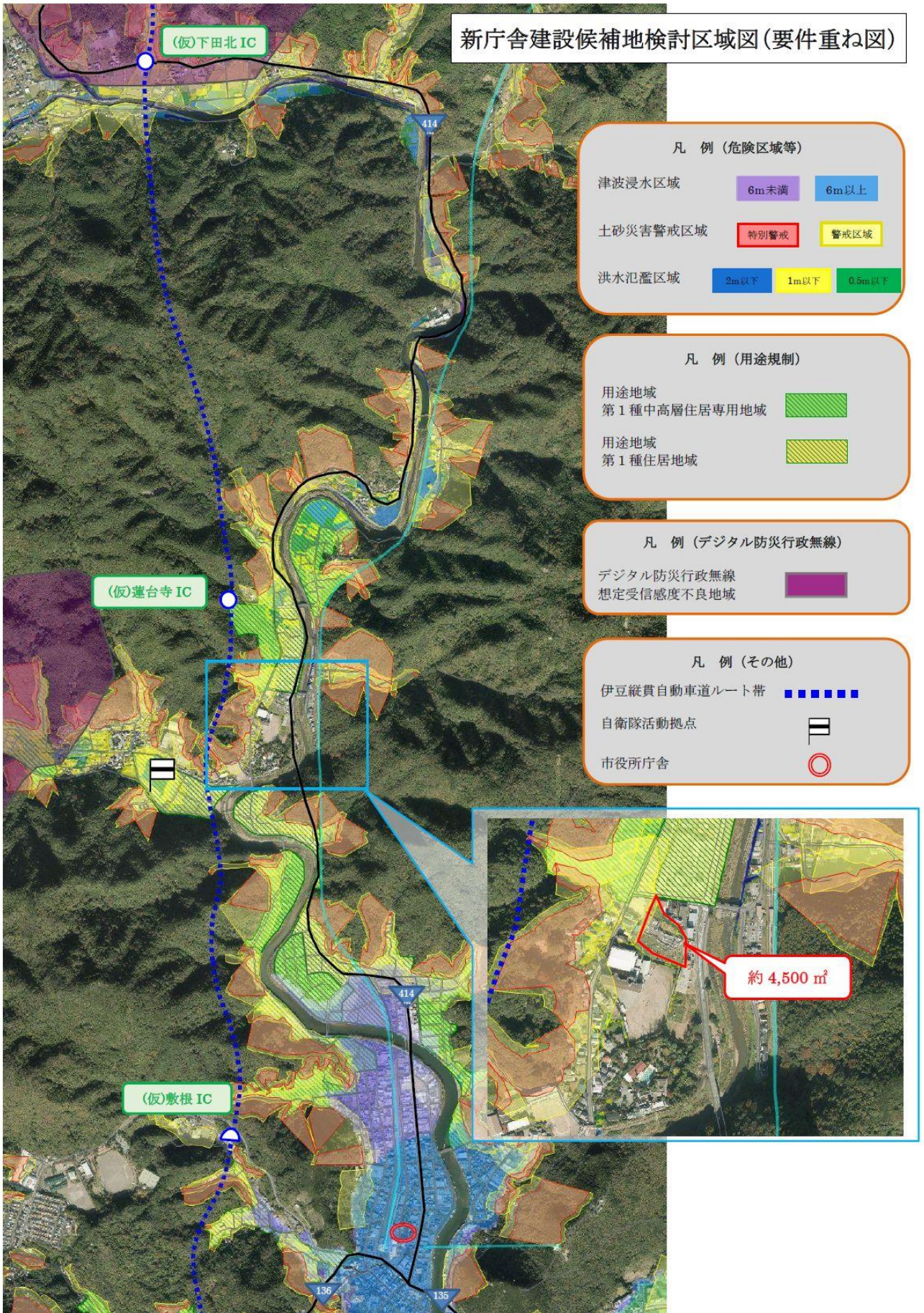
(将来の伊豆縦貫自動車道、鉄道アクセス等)

■ 災害時の受援力

(支援拠点との連携、活用可能なスペース、非常時の道路網)

② 候補地検討

上記条件を踏まえ、下図により新庁舎建設候補地が検討されている。



(2) 建設予定地の状況

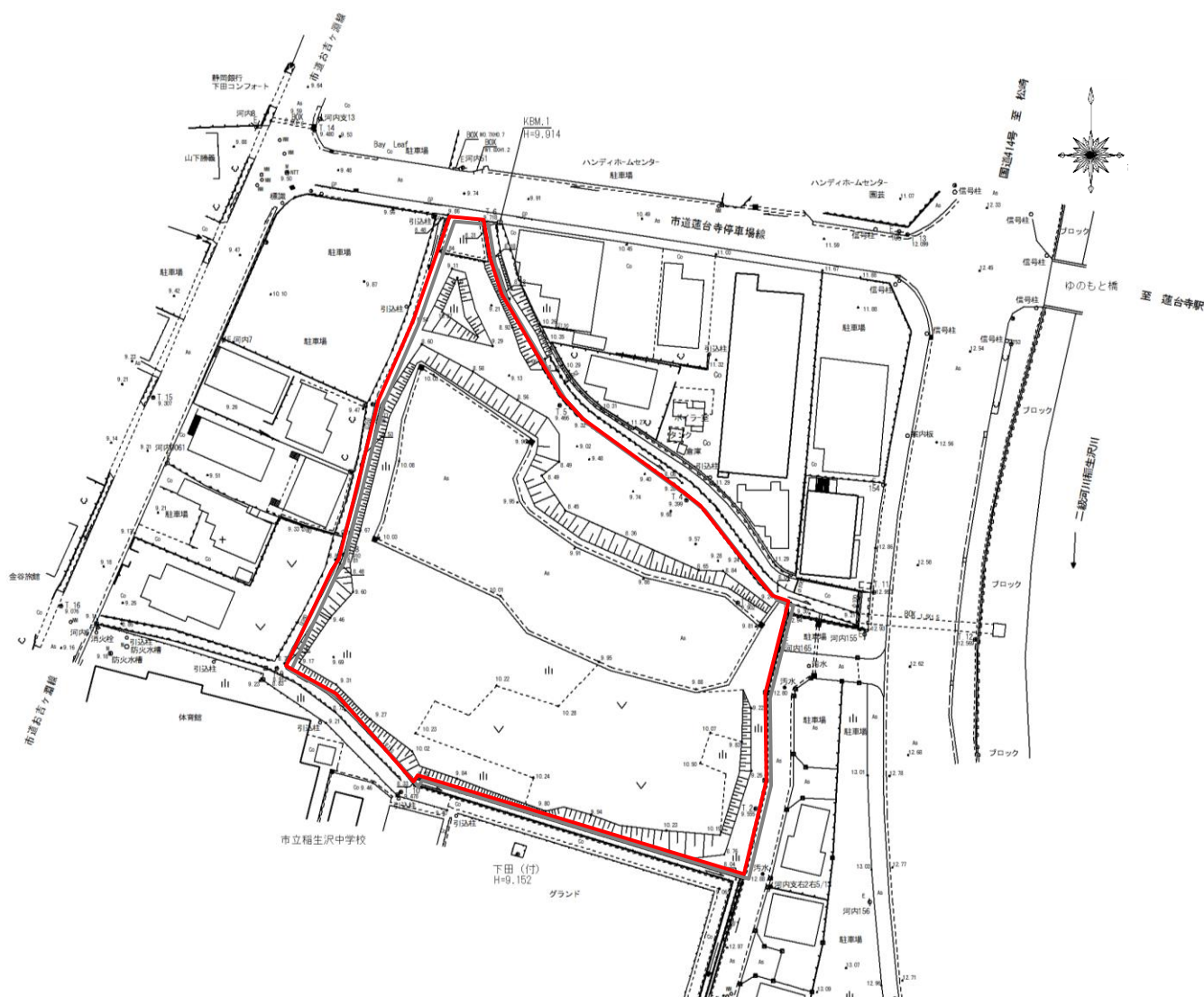
建設予定地の現況について以下に整理する。

① 建設予定地の概要

項目	内容
1 計画地	下田市河内 46 番 1 他 7 筆
2 敷地面積	4,523 m ² (登記地積)
3 前面道路	北側) 市道蓮台寺停車場線 東側) 国道 414 号(位置指定道路経由)
4 用途地域	第 2 種住居地域 建ぺい率 60%/容積率 200%
5 防火地域	22 条地域

② 建設予定地の敷地形状

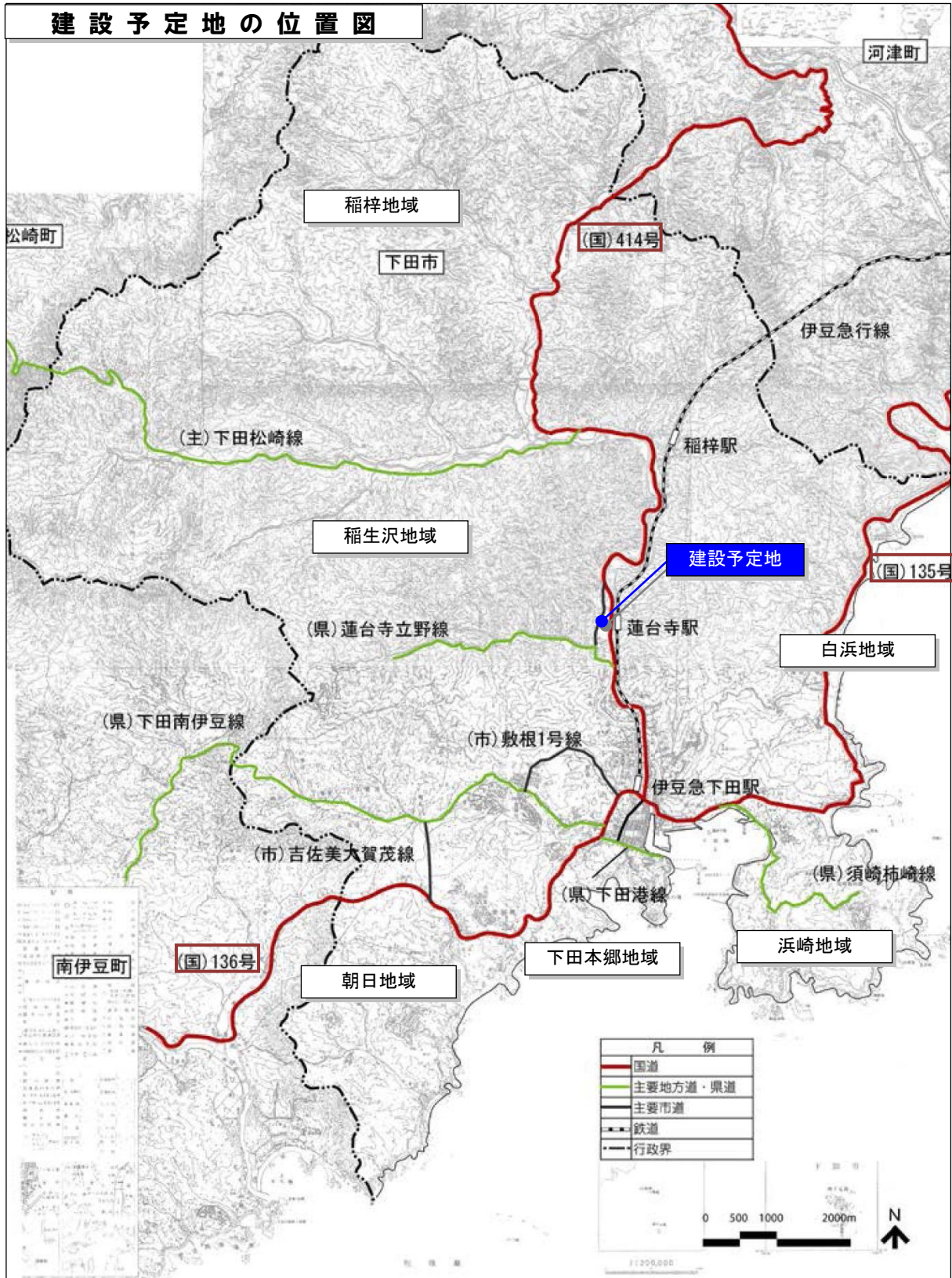
建設予定地は下図赤枠内の形状を有しており、南側の一部区間と西側、北東側境界部は水路(開渠)が面している。



③ 建設予定地の位置

建設予定地は市域の中央付近となる稲生沢地域内に位置し、主要幹線道路である国道414号と伊豆急行線蓮台寺駅に近接している（同駅まで約160m）

建設予定地への市内各地域とのネットワークは、国道414号を主軸に県・市道を経由する形となる。



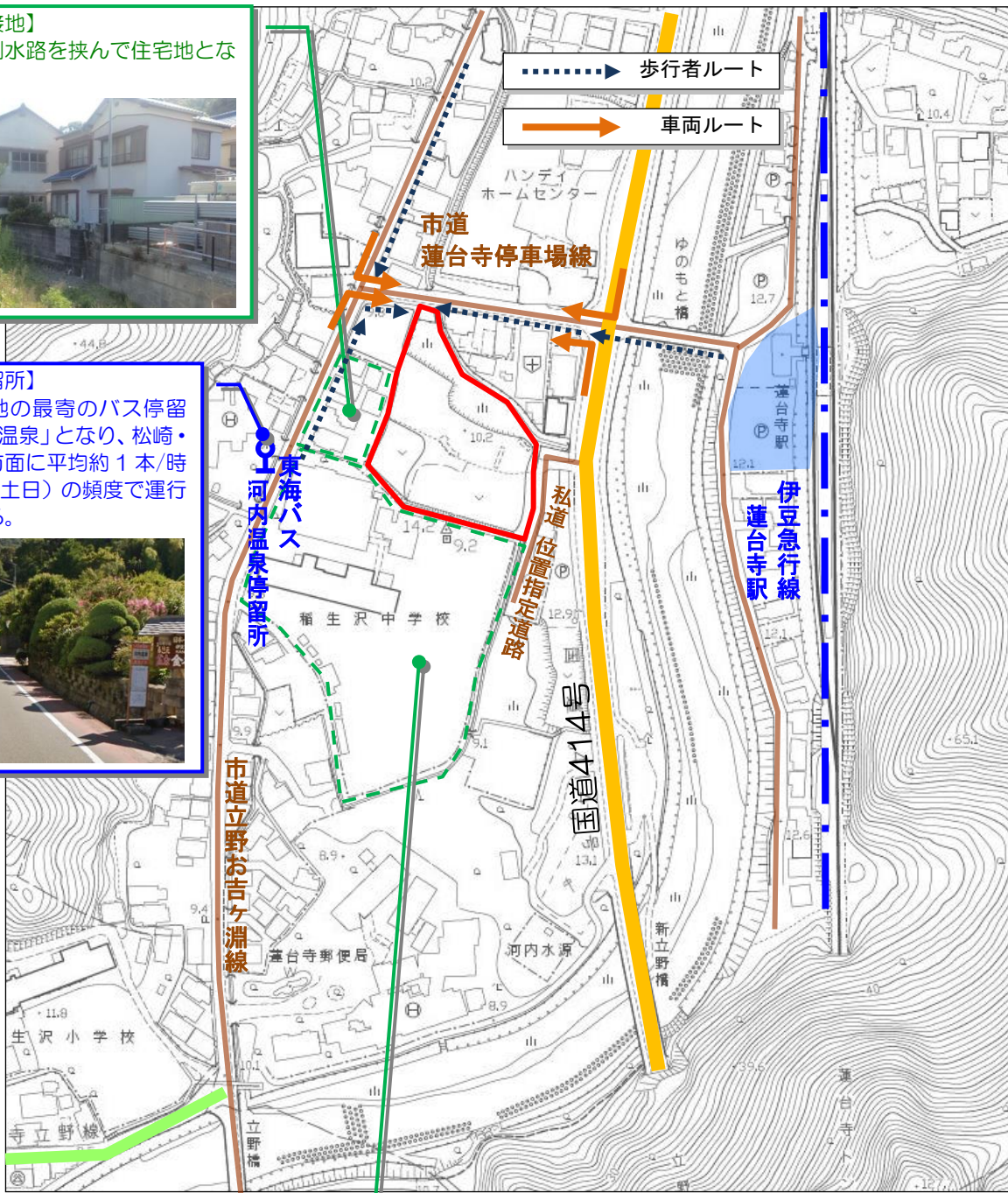
(3) 建設予定地周辺の状況

建設予定地の周辺状況について以下に整理する。

【西側隣接地】
対象地西側水路を挟んで住宅地となっている。








【バス停留所】
建設予定地の最寄のバス停留所は「河内温泉」となり、松崎・下田駅両方面に平均約1本/時間(平日・土日)の頻度で運行されている。

【南側隣接地】
平成34年以降、市内全ての中学校の下田中学校への再編整備が予定されており同敷地は将来、公共施設用地となる見込みがある。



凡 例	
	主要幹線道路(国道)
	主要道路(県道)
	地域に密着した道路(市道・私道)
	鉄道(伊豆急行線)
	対象地

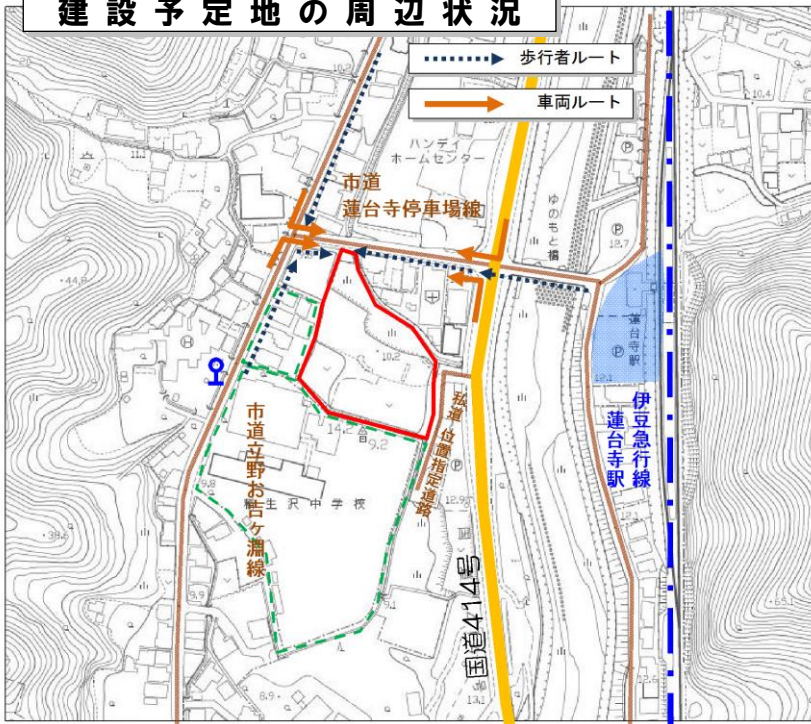
※各道路幅員はCAD計測による

(4) 建設予定地周辺の道路

建設予定地に接道又は近接している道路状況について以下に整理する。

<p>市道 市道 立野お吉ヶ淵線</p>	<p>私道 私道 位置指定道路</p>
 <p>【幅員】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車道：約 6.5m ・歩道：なし (カー舗装) <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小・中学校、高校の通学路となっている。 	 <p>【幅員】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・車道：約 4.0m ・歩道：なし <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設予定地の接道範囲はすべてH3.5mの高低差が生じているためアクセスできない。

建設予定地の周辺状況



市道 市道 蓮台寺停車場線



【幅員】

- ・車道：約 6m
- ・歩道：約 1.5m

【特徴】

- ・周辺店舗への出入箇所が多い。

国道 国道 414 号

<p>【広域交通体系】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊豆縦貫自動車道の整備が進められており、対象地北部にて国道 414 号へ接続する(仮称)蓮台寺 IC の整備が計画されている。 	 <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設予定地に接道していない。 ・予定地への入口(位置指定道路)が北側交差点と近接(約 50 m)しており、南下する車両の右折が困難である。(右折レーンが取れず危険)
--	---

(5) 配置計画における課題と対応方針

① 建設予定地のアクセスにおける課題

建設予定地への歩行者動線・車両動線における課題を以下に整理する。

(ア) 建設予定地北側からの進入における課題

- ・ 現在進入可能な入口は北側のみであるため、出入りが集中する。
- ・ 北側は間口が狭く、大型・中型車両の出入りは対向車線をふさぐ形となる。
- ・ 通学の送迎や店舗出入りなどにより非常に混雑する。

(イ) 建設予定地東側からの進入における課題

- ・ 国道414号が広域のメインアクセスとなるが、建設予定地は国道に接道しておらず、位置指定道路を経由して進入しなければならない。さらに、建設予定地と位置指定道路には約3.5mの高低差があり、現在は直接出入りすることができない。
- ・ 国道への車両進入については、将来、南側に隣接する中学校の統廃合が予定されており、公共施設用地となる見込みがあるため、南側隣接地から国道側へのアクセスルートとして利用される可能性がある。
- ・ 東側進入は高低差が大きいため、車路が必要となる。
- ・ 車路は大型車対応の場合、北方向への進入となり、隣地駐車場の利用や耐荷重の大きい構造が必要となる。

【課題の対応方針】

- 車両（乗用車）の出入りは計画地北側道路と東側道路の2方向を確保する。
- 歩行者動線は3方向からの動線を想定し、新庁舎の入口は各方向からの出入りに対して分かりやすく、利便性の高い位置・高さに設ける。
- 国道側からの進入は隣地駐車場の利用など間口を確保することや右折進入が可能な整備が望ましい。
- 南側隣接地の将来利用を踏まえ、南側へのアクセスが可能な整備とする。

② 敷地形状・面積と建物規模における課題

建設予定地の敷地形状・面積と建物規模における課題を以下に整理する。

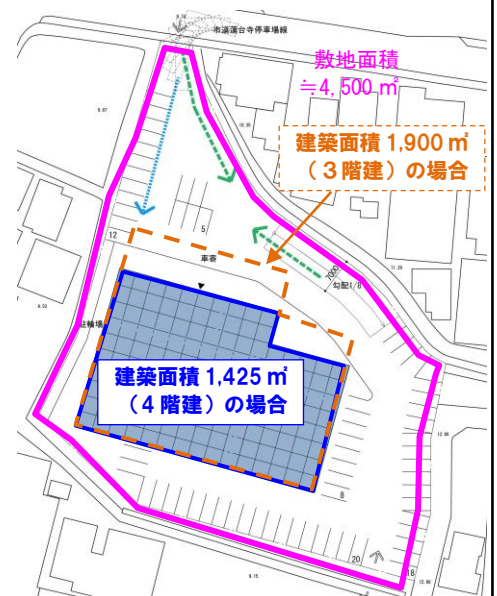
(ア) 敷地形状における課題

- ・北側が不整形であるため、建築可能範囲が南方向に限られる。
- ・東側に高低差が生じているため、アクセスするには東側に進入スペースが必要となる。
- ・進入は北側・東側のみであるため、車路・駐車スペースを効率よく配置するためには、建築範囲は南西側隣接地に近接することとなり、西側隣接地への圧迫感が大きくなる傾向がある。



(イ) 敷地面積と施設規模における課題

- ・敷地面積が小さく、建物を配置すると駐車スペース(必要台数 90 台)の確保が困難となる。
- 車路なしで駐車場台数は 60 台程度となり、30 台程度不足する。
- 敷地面積に余裕がなくオープンスペースや転回などの整備が困難となる。
- ・その他、市庁舎以外の施設として、バイク置場 26 台・自転車置場 40 台等が必要となる。



■ 建物規模の想定

- ・前述「II-1. 新庁舎の規模」より新庁舎の延床面積を 5,700 m²と想定した場合の敷地に占める建築の範囲(建築面積)は以下のとおり
- 3階建の場合：建築面積 1,900 m² (5,700 m²/3F=1,900 m²)
- 4階建の場合：建築面積 1,425 m² (5,700 m²/4F=1,425 m²)

【課題の対応方針】

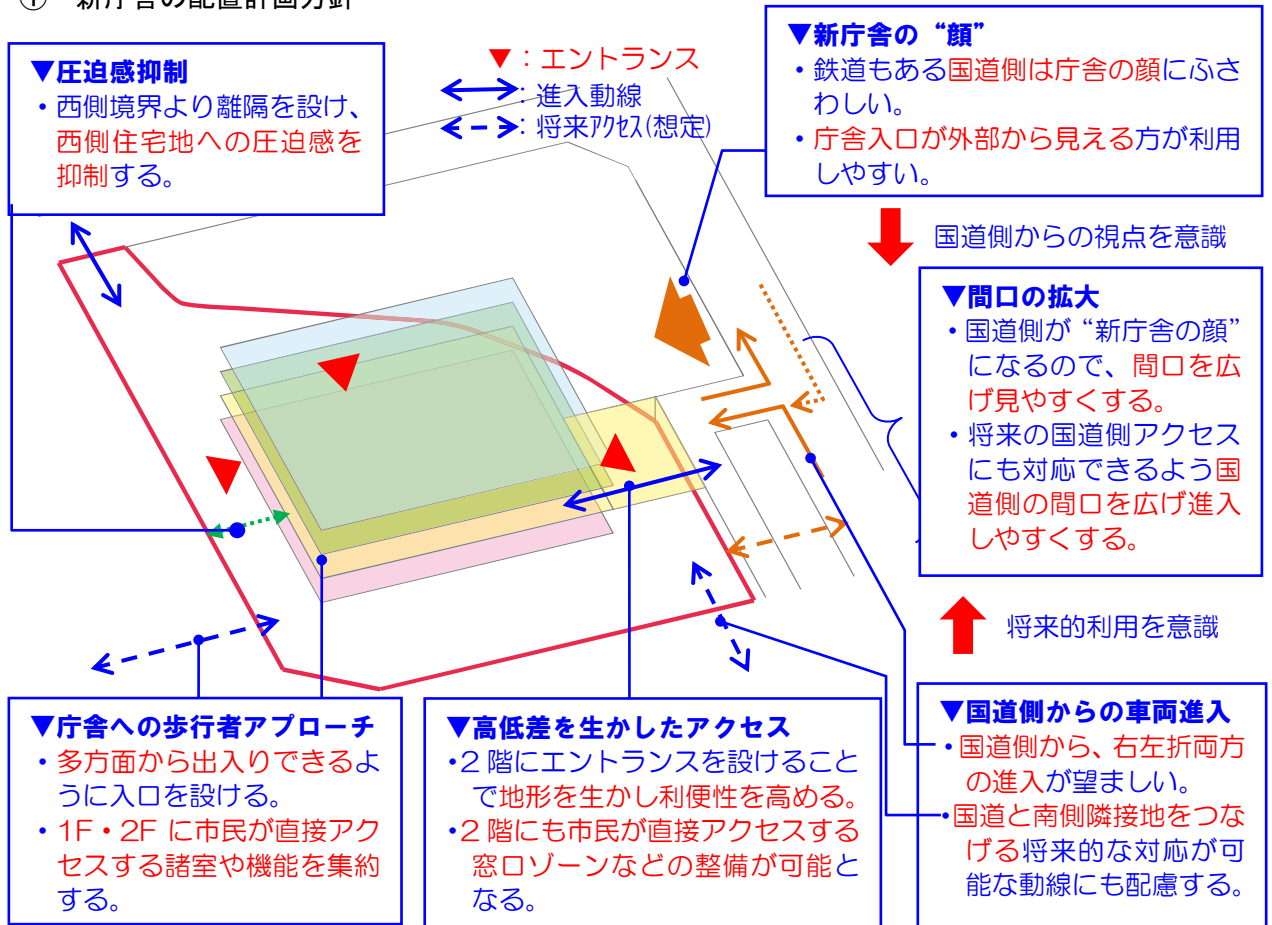
- 4階建とするなど**建築面積を抑制し、市民が集えるオープンスペース等を設けることが望ましい。**駐車場については、建物配置を優先した上で**整備可能な台数を計画地内に設けるよう設計時に提案を求め、残数は南側隣接地と供用を図るなど将来計画を踏まえて整理する。**
- **南側隣接地(市立稲生沢中学校敷地)の将来計画を踏まえ、庁舎周辺の敷地が一体的、かつ、有効な活用が図れるよう整理する。**
- **建築面積を抑え、西側壁面の面積を抑えることで西側隣接地への圧迫感軽減を図る。**



(6) 新庁舎の配置計画方針

建設予定地における課題と対応方針を基に、新庁舎の配置計画方針を設定し、配置計画(案)を作成する。

① 新庁舎の配置計画方針



② 配置計画方針に基づく新庁舎配置(案)

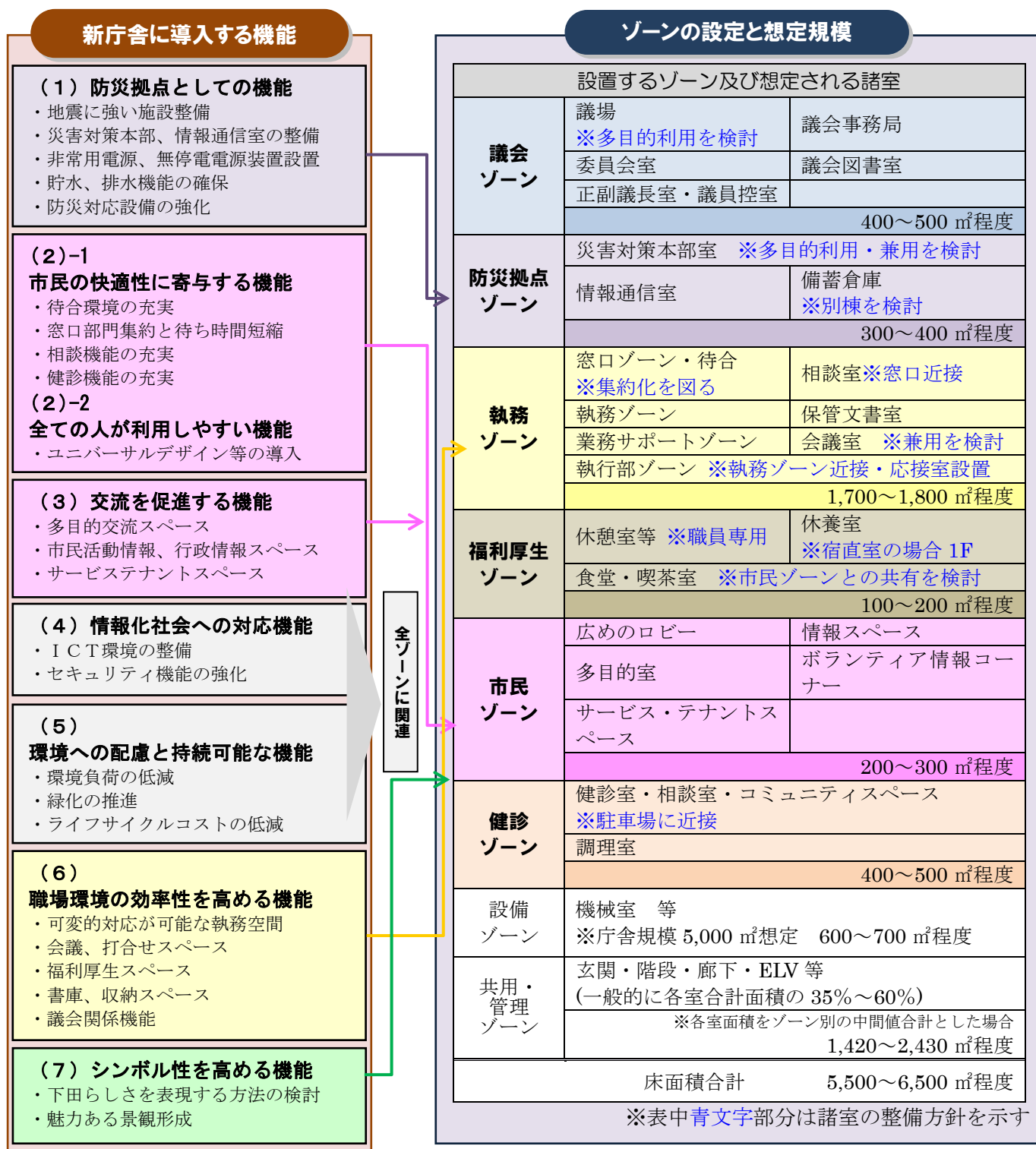


2) 建築計画検討

本項では、建設予定地の配置計画検討を踏まえた上で、「I 章 新庁舎建設の基本的考え方」及び「II-1. 新庁舎の規模」を基に、新庁舎に備えるゾーンを設定し、ゾーンを構成する諸室や規模を想定した上でゾーニング(案)を作成し、比較検討を行う。

(1) 新庁舎の機能とゾーン設定

前述「I-2. 新庁舎の理念・基本方針と導入機能」より、新庁舎に備える機能と必要と考えられるゾーン・諸室について、以下のとおり設定する。



(2) 新庁舎のレイアウト検討

上記にて設定した各ゾーンについてレイアウト(案)を作成し、各ゾーンの庁舎内の配置構成について確認することで、新庁舎の全体構成を検討し、今後の建築設計における庁舎内平面計画の条件を設定する。

① レイアウト(案)作成上の要件

レイアウト(案)作成に当たり、検討条件を整理するため、各ゾーンの配置に関する要件を以下に整理する。

ゾーン別レイアウト要件

	機能・諸室	諸室の特徴・レイアウト上の要件
防災拠点ゾーン	災害対策本部室	執行部との連携に配慮する。 多目的利用を想定し、汎用性の高い設備計画とする。
	備蓄倉庫	上層階か別棟設置、車両の寄付きに配慮
	情報通信室	災害対策本部室に隣接
	→災害対策本部は執行部との連携をふまえて、上層階とする。 →備蓄倉庫などは利用頻度から、外部に設けられることを想定する。	
議会ゾーン	議場	市民ゾーンを優先するため、上層階配置も可とする。 多目的利用を検討する。
	委員会室	議会ゾーン内
	正副議長室・議員控室	議会ゾーン内
	議会事務局	議会ゾーン内
	議会図書室	議会ゾーン内
	→議会ゾーンは市民利用頻度の多い、他のゾーンを優先して配置することから上層階となる。	
執務ゾーン	窓口ゾーン・待合	2階(2階へアプローチする外部エントランスを想定)
	執務ゾーン	2階～4階(3層間に納め、効率的に移動)
	執行部ゾーン	中間階を想定・執務ゾーン(統合政策課・総務課)の近傍
	業務サポートゾーン	業務の効率化を図るため各階執務ゾーンの背後
	相談室	窓口ゾーンに近傍
	保管文書室	執務ゾーン内
	会議室	市民・職員共に利用しやすい位置
	→執務ゾーンは庁舎の主要な機能であることから規模が大きくなるため、階層を跨ぐ構成となる。 →窓口ゾーンは来庁舎が利用しやすい入口付近(1・2F)に配置する。	
福利厚生ゾーン	休憩室等	窓口・執務ゾーン近傍が理想
	休養室	宿直室ならば1階
	食堂・喫茶室	市民ゾーンとの共有を検討する
	→職員専用の休憩室は執務ゾーン、食堂・喫茶室は市民ゾーンなど諸室別に分散して配置することを想定する。	
市民ゾーン	広めのロビー	1階(2階) エントランスに近傍
	多目的室	1階 利用しやすいように外部との連携に配慮
	サービステナントスペース	1階 市民・職員共に利用しやすい位置
	情報スペース	1階(2階)・エントランスの近傍 わかりやすい位置、情報が得られやすい位置
	ボランティア情報コーナー	1階
	→市民ゾーンの諸室のほとんどが、エントランス付近にあることが望ましい機能を持っていることから、外部と直接アクセス可能な1F又は2Fに配置する。	
健診ゾーン	健診室・相談室 ・コミュニティスペース	1階 子ども連れの利用を踏まえ、アクセスを容易にする。
	調理室	供給設備が必要となる。
	→子ども連れでの利用が主体と考えられるため、外部と直接アクセス可能な1F又は2Fに配置する。	

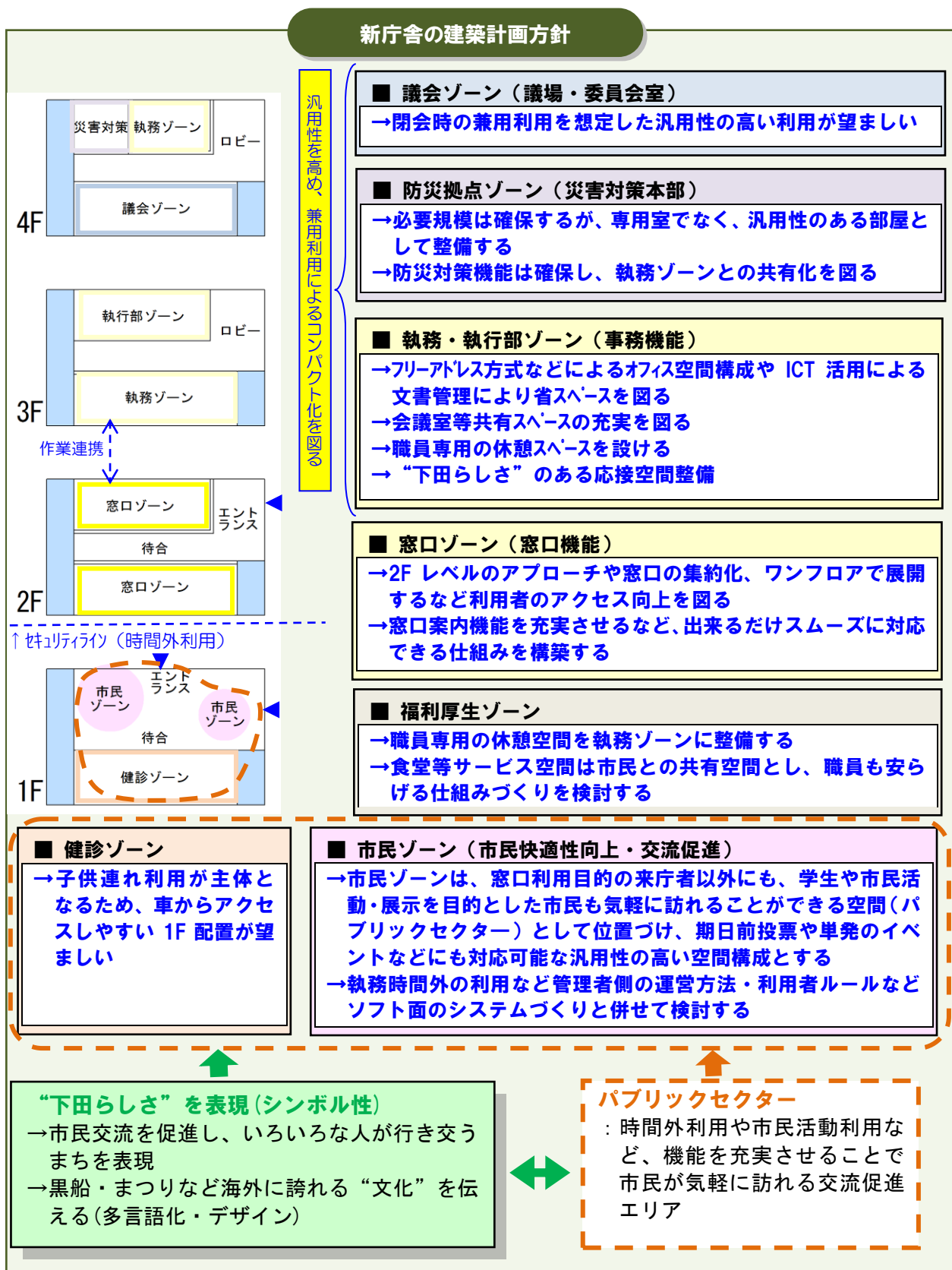
② レイアウト（案）の比較検討

上記レイアウト要件を基に以下のレイアウト（案）の作成比較検討を行う。

		A案	B案	C案
計画方針	フロア数	3F 建	4F 建	
	窓ロゾーン	全て 1F に集約化	2F に集約	1・2F に分散
	市民ゾーン		1F に集約	1・2F に分散
ゾーニング(案)				
参考断面図				
評価	市民利用	<ul style="list-style-type: none"> 窓ロ・市民ゾーン共ワンプフロアに集約ができ、利便性が高い ◎ 健診ゾーンが上層階となる △ 	<ul style="list-style-type: none"> 窓ロゾーンと市民ゾーンは別フロアとなるが、ゾーン別に集約化されており利便性が高い ◎ 健診ゾーンを 1F にすることで健診車との連携が図りやすい ◎ 	<ul style="list-style-type: none"> 各ゾーンが 2 フロアにまたがり、集約化が図りにくい ○ 健診ゾーンが上層階となる △
	室内環境	<ul style="list-style-type: none"> 奥行が深く自然採光が得られ難い ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 奥行が浅く自然採光が得られやすい ◎ 	<ul style="list-style-type: none"> 奥行が浅く自然採光が得られやすい ◎
	屋外環境	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積が大きくなり、外部空間が狭小となる △ 	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積を抑えられ、外部空間にゆとりが持てる ○ 	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積を抑えられ、外部空間にゆとりが持てる ○
	考察	<ul style="list-style-type: none"> 建設予定地は狭小であることから、外部空間にゆとりが確保できる 4F 建ての B 案又は C 案が望ましい 市民利用の観点から、窓ロゾーンを集約化し、健診ゾーンのアクセス向上が図れる A 案又は B 案が望ましい <p>→上記 2 つの観点から、B 案を軸に後述「新庁舎の施設計画（案）」を取りまとめるものとする</p>		

(3) 新庁舎の建築計画方針

建築計画検討により、新庁舎の建築計画方針を以下のとおり設定する。



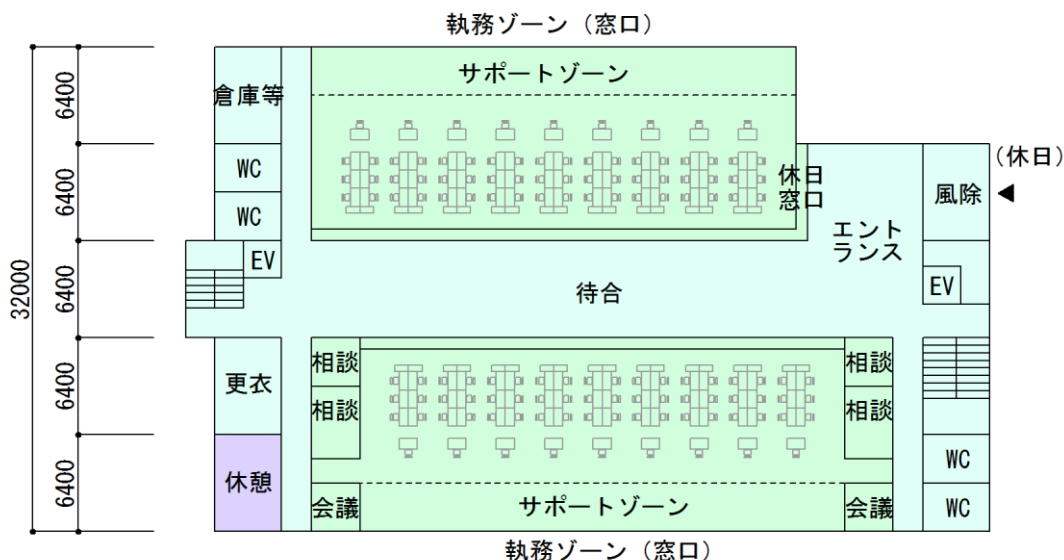
3. 新庁舎の施設計画(案)

1) 施設計画(案)の作成

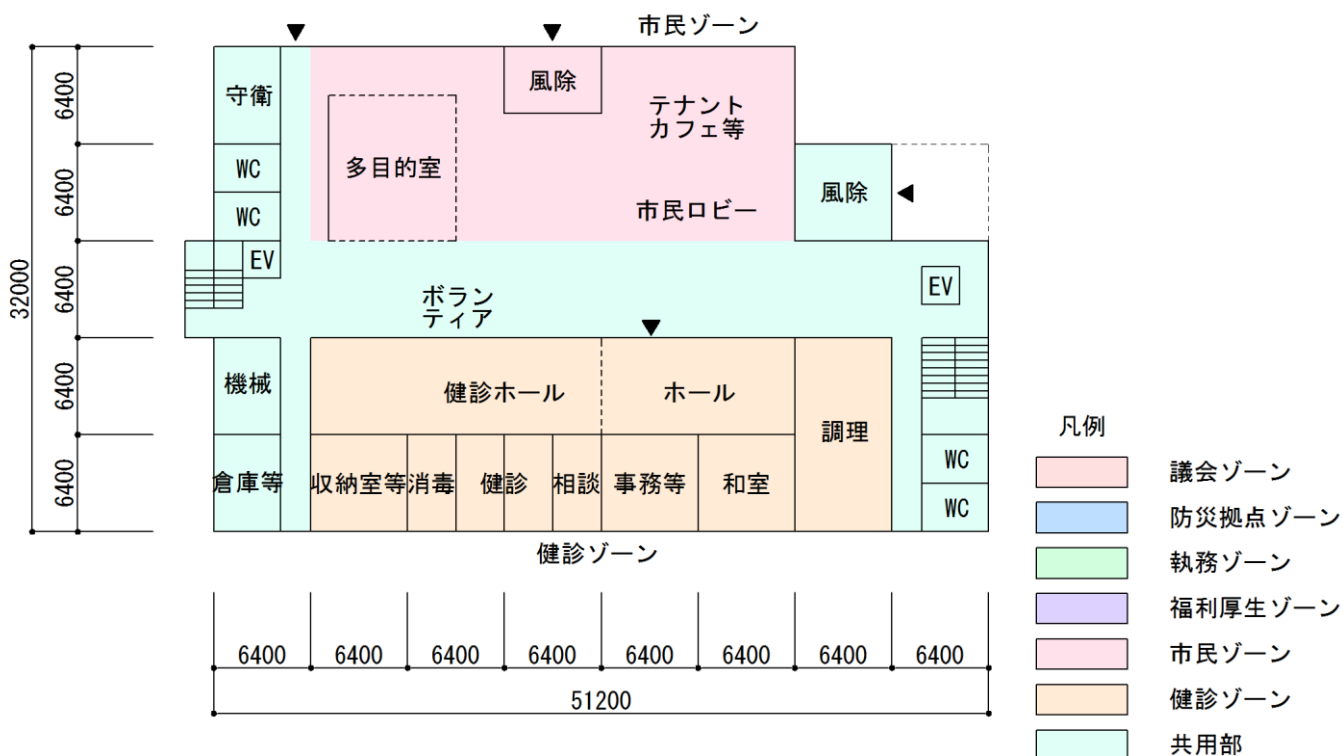
(1) 新庁舎の配置計画・平面計画

本項目では、前述「II-2. 計画検討」の検討結果である建築及び配置計画の方針を踏まえて、施設計画(案)を整理する。本施設計画(案)の建築規模(6,272 m²)は、ゾーン・諸室設定に基づく一般的な建築規模(5,500 m²~6,500 m²)を想定し作成しているため、今後の建築設計における詳細検討において、計画方針にて定めた「諸室の兼用利用や省スペース化等によるコンパクト化」を図る必要がある。

2階平面図 床面積：1,568 m²

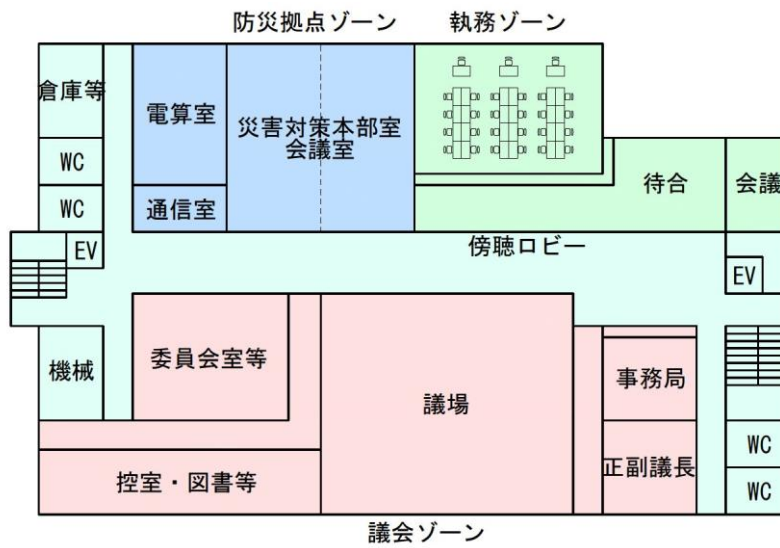


1階平面図 床面積：1,568 m²

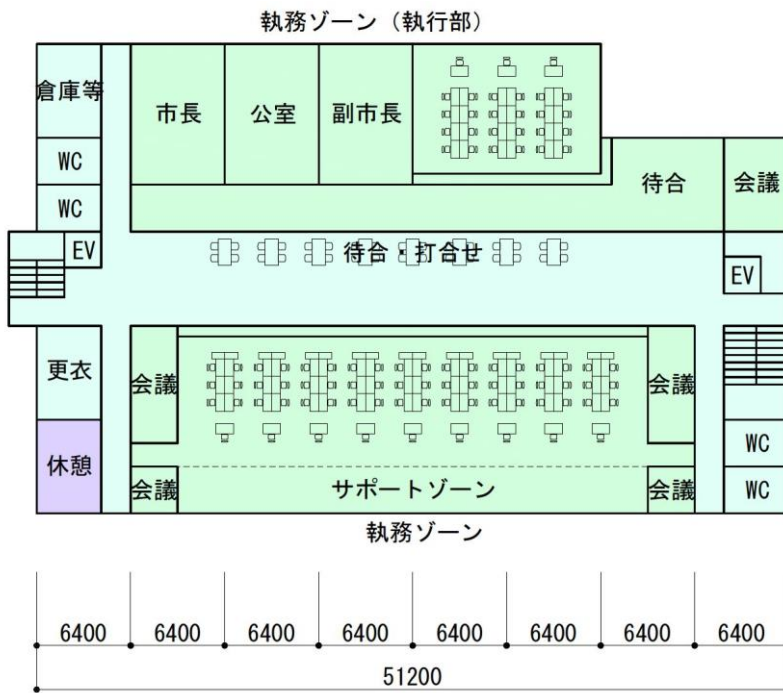


- 凡例
- 議会ゾーン
 - 防災拠点ゾーン
 - 執務ゾーン
 - 福利厚生ゾーン
 - 市民ゾーン
 - 健診ゾーン
 - 共用部

4階平面図 床面積：1,568 m²



3階平面図 床面積：1,568 m²



- 凡例
- 議会ゾーン
 - 防災拠点ゾーン
 - 執務ゾーン
 - 福利厚生ゾーン
 - 市民ゾーン
 - 健診ゾーン
 - 共用部

配置計画図



(2) 新庁舎の意匠計画

“庁舎の顔”となる建物外観や外構空間、庁舎内空間を形成する意匠については、前述の配置計画や建築計画を踏まえ、以下の点に留意し、基本設計・実施設計において素材の検討やデザインの工夫を行う。

■ “下田らしさ”を表現する（地域性を高める）

- 市民交流を促進し、いろいろな人が行き交うまち（暮らし）を表現する（外部空間やパブリックセクターなどの活用など）
- 黒船や自然、下田市の伝統・お祭りなど、海外に誇れる“文化”を伝える（応接空間の充実や多言語化・デザインコントロールされた庁舎内空間の整備など）

■ “下田の顔”として相応しい景観計画（シンボル性を高める）

- 主要な交通動線となる国道や鉄道側（建設予定地東側）を“庁舎の顔”として意識する
- 庁舎に訪れる多くの人たちが分かりやすい空間デザインとする

(3) 構造計画

新庁舎は、災害時等の有事の際に、災害対策拠点施設としての役割が求められる。本庁舎は、災害対策拠点施設の性能を求められる地震等の災害発生時においても建物が使用可能であることを要するため、新庁舎は**耐震構造又は免震構造**とし、耐震構造とする場合は、耐震性能の重要度係数は、1.5相当を確保する。

① 構造形式・躯体種別について

<耐震構造>

建物階数と躯体種別については、地上階数6階以下の建築物は、鉄筋コンクリート造（RC造）が主流となり、階数15階程度以下の建築物については、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）が多くなる傾向がある。なお、鉄骨造（S造）は、極めて適応性の広い構造で、重量の小さいことに対する利点の反面、剛性が比較的小さいため、床振動や交通振動、風荷重時の居住性に対する配慮が必要となる。

<免震構造>

建物を積層ゴムなどの免震装置の上に乗せた構造とすることで、地震の揺れが建物に伝わりにくいようにし、安全性を確保する技術であり、建物の荷重を支えながら揺れを逃がす「免震支承」と、エネルギーを吸収して建物が揺れにくくする「減衰装置」で構成されている。揺れを逃すことにより上層階の家具など内部空間の損傷を抑えられるため、一般的には中層以上（4階建以上）の建物に用いられる傾向がある。

<耐用年数>

躯体の構造種別における法定耐用年数は、鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造の場合50年、鉄骨造の場合は38年となる。

② 新庁舎の構造計画

新庁舎は、建物内の人々の安全を確保するだけでなく、災害直後の機能維持を図れることが非常に大切な性能となる。本計画では中層4階の建物を想定しているため、建築設計段階においては、免震構造も視野に入れ、構造検討を行う必要がある。また、柱間隔が広く自由度の高い空間とし、建物全体として剛性の高いことが有利となるため、耐震構造とする場合の構造種別は鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造とし、耐震性能では重要度係数1.5とすることが適している。

一般的に免震構造より、耐震構造の方が安価に整備できる構造形式であるため、構造形式の選定に当たっては建築以外の事業コストなど経済性を踏まえた検討を行う必要がある。

Ⅲ 新庁舎建設に向けた事業計画

1. 事業費及び整備財源

1) 建設コスト及び事業費の試算

(1) 新庁舎の概算建設工事費用

建設工事費用は、建築面積や建物仕様グレード、構造形式や躯体種別などにより異なる。よって、本項目では、以下の構造形式や躯体種別など耐震性能を加味した単価設定により、概算事業費用を算出する。

① 概算建設工事費用算出の条件

<市庁舎の一般的な建設コスト>

	構造形式・躯体種別	m ² 単価	備考
①	S耐震構造(1F~4F)	340~360千円/m ² 程度	
②	RC耐震構造(1F~4F)	380~400千円/m ² 程度	
③	RC免震構造(4F~)	400~450千円/m ² 程度	

※建物想定規模は5,000~6,000 m²程度・地上4階建を想定した

※仕上、設備等は標準的な仕様を想定した

※表中m²単価は、建築工事及び設備工事の合計(経費・税込)とした

② 新庁舎の概算建設工事費用

上記条件を基に、本基本計画における概算建設工事費用について以下のとおり試算する。なお、庁舎の延床面積については、今後建築設計により縮小化が図られることから、「Ⅱ-1-1)-(2)新庁舎の想定規模」に基づく5,700 m²にて試算する。

<概算建設工事費用の算出>※延床5,700 m²の場合の試算

	構造形式・躯体種別	概算建設工事費用	m ² 単価
試算①	S耐震構造の場合	≒20.5億円	360千円/m ²
試算②	RC耐震構造の場合	≒22.8億円	400千円/m ²
試算③	RC免震構造の場合	≒25.7億円	450千円/m ²

※m²単価は上記の条件における最大値を想定した

(2) 全体事業費用について

本基本計画における全体の事業費用(予算上限)については、下記内訳を基に30億円以下と想定する。

<事業費用(予算上限)の試算>

区 分		事業費
財 源	庁舎整備基金	6.0億円
	一般財源	1.0億円
	借入金(緊急・防災減災事業債)	23.0億円
合計		30.0億円

(3) 全体事業費と建設工事費用について

上記試算より、全体事業費用は30億円以下であるが、現段階において、建設工事費用以外の事業費(用地取得費、設計・監理費、備品・引越・現庁舎解体費用等)が必要となるものと想定されるため、建設工事費用については22億円程度に抑えることが望ましい。

建設工事費用については、物価上昇等により建設コストの増加が見込まれることから、汎用性の高い空間構成やICT活用によりコンパクトで機能的な庁舎とするなど、建物面積や仕様によりコスト縮減を図り、より安全性の高い構造形式を選択できるようにする必要がある。また将来への負担を軽減できるよう、ランニングコストを抑制し、ライフサイクルコストの縮減を図ることも建築設計における課題の一つと考えられる。

2. 実現方策

1) 事業手法

公共施設の建設に係る事業手法は、近年、従来型の直営方式に加え、民間活力を導入したPFI方式などの手法も取り入れられている。

本項目では、実現可能な事業手法を比較検討し、最も有効な事業方式を採用することとする。東日本大震災からの復旧・復興事業や東京オリンピック関連事業の影響で、建設コストが高騰する傾向にあり、入札不調が目立つ状況にある。

「設計・施工分離発注（従来）方式」については、手続の負担が少なく、工事発注までの期間短縮を図ることができるが、入札不調の発生により、工事が遅延する可能性がある。

「設計・施工一括発注（デザインビルド）方式」については、施工業者が設計段階から関わることで、早期に資材の調達や人手の確保ができ、コスト削減や工期短縮の可能性を有し、近年事業手法として増えている。一方、詳細な図面を描くことなく、基本設計以降が施工業者主導の事業手法となるため、要求水準書の内容を守るだけの対応となる傾向があり、施設の納まりや空間の質に関わるような細かな意見を反映することが難しい。また、地元施工業者で設計・施工一貫体制を構築することは難しく、参加資格を得ることが困難である。

本事業では、南海トラフ巨大地震への対応が急務であることから、手続の負担が軽く発注までの期間短縮が図れること、また、地元企業の事業参入を考慮し、「設計・施工分離発注（従来方式）」を採用することとする。

< 事業手法の比較表 >

	概要・特徴	一般的なスケジュールの例
設計・施工分離発注方式 (従来方式)	<ul style="list-style-type: none"> ●設計と施工を分離して発注する手法 ●従来型の手法であり、手続の負担が軽い。 	
設計・施工一括発注方式 (デザインビルド方式)	<ul style="list-style-type: none"> ●設計の一部（基本設計・実施設計）と施工を一括して発注する手法 ●設計の中に施工業者の持つ技術（コスト削減や工期短縮）導入することを目的に活用されている。 ●契約業者を選定するまでの発注準備に時間を要する（受発注のリスク分担の作成など）。 ●地元業者の参入が難しい。 	

※デザインビルドには、基本設計までは設計事務所のみが行うものと基本設計から設計・施工で行うものがある。

2) 設計者の選定方法

設計者（基本設計）の選定方法は、一般的に、競争入札方式、プロポーザル方式、総合評価落札方式があり、次の二つの視点から検討した。

- ① 選定過程での透明性や客観性を確保できること。
- ② 応募者の資質や能力を審査できること。

本敷地条件は多様であり、質の高い設計を行うためには、設計者の能力や資質が求められるとともに、設計者と設計チームの持つ創造力、技術力、専門家としてのノウハウが必要になる。

また、大規模な建設物の設計においては、設計者との綿密にコミュニケーションを重ねながらプランを練り上げ、設計案をつくることが重要なプロセスである。

以上のことを勘案すると、設計者の選定方式は「プロポーザル方式」が望ましいが、「競争入札方式」と比較し、業者選定に時間を要する点がデメリットとなる。早期着手が急務であることから、選定期間の短縮が可能であれば「プロポーザル方式」が有用である。

＜ 設計者選定方法における比較表 ＞

項目	競争入札方式	プロポーザル方式	総合評価落札方式
概要	市が提示する条件に対して、設計費の入札を行い、最も安価な入札者と契約する。	設計者を選定するため、企画提案を創造力、技術力、経験などの観点から審査する。具体的な設計案ではなく、設計者の考え方を評価し、「設計者」を選ぶことを目的とする。	市が提示する条件に対して、設計費と技術提案の内容を総合的に評価し、設計者を選ぶことを目的とする。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・選定基準が明確で公平性、透明性、客観性が保たれる。 ・事業者の技術力や企画力、ノウハウ等を評価できない。 ・他の方式と比較し事業者の選定期間が短く、早期発注が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の技術力や企画力、ノウハウ等を活用できる。 ・比較的事業者の負担が少なく、かつ、選定後の設計の自由度が確保される。 ・設計者の判定基準や選定理由を明確にする必要がある。 ・設計条件を熟知しているので、設計が早くスタートできる。 ・具体的な課題に対して提案を行うため、設計者の考えを評価するため、発注者側の意見を取り入れることがしやすい。 ・審査の評価の仕方によって、より発注者の意図することを提案してもらいやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の技術力や企画力、ノウハウ等を活用できる。 ・比較的事業者の負担が少なく、かつ、選定後の設計の自由度が確保される。 ・評価基準が明確で公平性、透明性、客観性が保たれる。 ・設計条件を熟知しているので、設計が早くスタートできる。 ・第三者による評価基準の審査が必要となるため、プロポーザル方式よりも準備期間が必要となる。 ・評価基準によっては、技術評価で差がつかず、価格競争に陥る可能性がある。

3) 事業スケジュール

本事業では、平成30年度に基本・実施設計を完了し、造成・建設工事に着手を予定する。平成32年度内の竣工、平成33年度の供用開始を目指す。

< 建設基本計画 事業スケジュール(案) >

項目	説明	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								
		4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月					
基本計画策定		←→																								
基本計画等審議会		←→																								
測量等調査		←→																								
用地取得						←→																				
設計監理委託	設計業務					←→																				
	開発許可申請					←→																				
	施工監理業務									←→																
建設工事	造成工事									←→																
	建築工事									←→																
備品購入														←→												
引越し																		←→								
竣工式・内覧会等																		←→								
供用開始																						◎	→			