柏原市庁舎建設基本計画（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ました。
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です。
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等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

本庁舎　授乳室前の状況

■Ⅱ　新庁舎建設の基本的な考え方

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・基本性能を以下のように設定します。

基本方針	基本性能
1　安全・安心な暮らしを支える庁舎	①防災拠点機能の確保
	②安全性・セキュリティの確保
2　誰もが利用しやすい庁舎	①サービス・フレキシビリティ（柔軟性）の向上
	②ユニバーサルデザインへの配慮
3　市民に親しまれる庁舎	①市民が憩える空間整備
	②市民が交流できる屋外空間整備
4　環境にやさしくまちと調和した庁舎	①環境や地域性・歴史性への配慮
	②景観への配慮
5　経済性に配慮した庁舎	①コストの低減
	②庁舎の長寿命化

■Ⅲ　新庁舎の導入機能

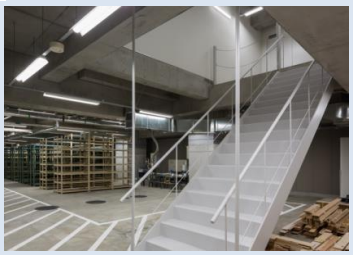
1　安全・安心な暮らしを支える庁舎

①　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

②　安全性・セキュリティの確保

●見通しの良い空間づくり
●段階的なセキュリティ設定


物資備蓄スペースの事例（いの町）

オープンフロアの事例（いの町）

2　誰もが利用しやすい庁舎

①　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の自由度の向上
●市民ニーズの変化に対応した
　相談窓口等の設置

②　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

ローカウンターの事例（田村市）

多目的（多機能）トイレの事例
（田村市）

3　市民に親しまれる庁舎

①　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

②　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

交流スペースの事例（田村市）

展示スペースの事例（田村市）

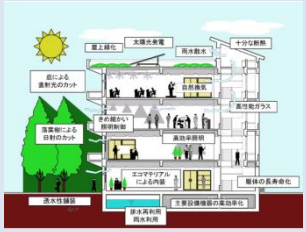
4　環境にやさしくまちと調和した庁舎

①　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

②　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


庁舎の省エネ化のイメージ
（国土交通省）

大和川河川敷（柏原市 HP）

5　経済性に配慮した庁舎

①　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

②　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

■Ⅳ　新庁舎の施設計画

（1）敷地概要

新庁舎の建設地の選定にあたっては、基本構想において、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
敷地面積	8,835.76 ㎡※
用途地域	近隣商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	300%
防火地域	準防火地域

道路	西側道路：国道 25 号
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
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。

※敷地面積は測量結果によって変動する可能性があります。

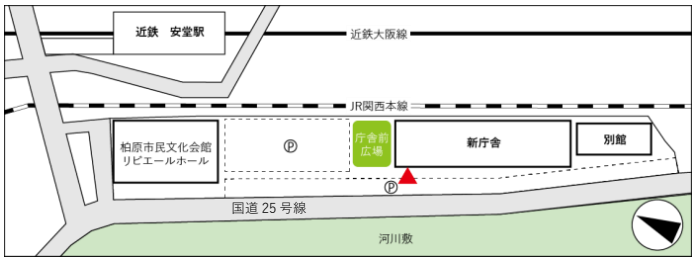
（2）新庁舎の規模設定

基本構想において想定した新庁舎の規模（10,500 ㎡）に対して、執務内容に応じた面積や各課アンケート・ヒアリングによって得られた諸室面積を積み上げにより以下の規模を設定しました。

機能区分	面積（㎡）	機能区分	面積（㎡）	機能区分	面積（㎡）
執務室面積	4,087.23	防災・危機管理スペース	126.00	共用スペース	2,841.66
会議等スペース	972.49	セキュリティスペース	79.56	設備スペース	249.78
保管スペース	944.66	市民利便スペース	79.50	その他	150.15
職員用スペース	299.10	議会関連スペース	669.00	合計	10,499.13

（3）配置計画

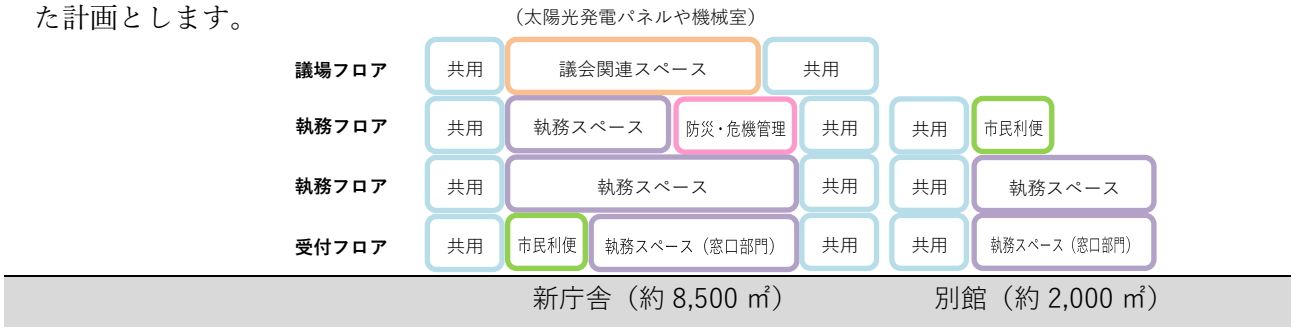
現状で試算される庁舎規模と建設位置、既存施設の再利用や仮移転回数の削減などを考慮すると新庁舎の配置イメージは右のように想定されます。



配置イメージ図

（4）平面計画・階層構成

階層構成は 4 階建程度を想定し、屋上には太陽光発電パネルや機械室（機器置場）の設置を踏まえた計画とします。



各階ゾーニングイメージ図

（5）外構・景観計画

本敷地北側に緑地、駐車場、庁舎前広場を確保し、一体的な利用が可能な魅力ある、賑わいが感じられる外構計画とします。

設計時には大和川や周囲のまちなみとの関係性を中心に、新庁舎の外観について検討します。

市民交流イベントの様子（柏原市）

■Ⅴ　新庁舎建設事業の進め方

（1）財政計画

①　概算事業費

基本計画に基づき、新庁舎整備などに必要となる事業費（主な内訳）は下表の通りとなります。

費目		費用（千円）	備考
1	調査関連費	12,000	地質調査費用等
2	基本・実施設計費	125,000	
3	別館改修設計・解体設計費	10,000	
4	教育センター移転費用	4,000	教育センターから仮庁舎への移転
5	教育センター解体工事	79,000	車庫解体含む
6	新庁舎工事費	3,313,000	新庁舎規模：8,500 ㎡（耐震構造）
7	工事監理費	42,000	
8	コンストラクション・マネジメント業務費	70,000	
9	備品費	55,000	家具・備品購入費等
10	別館改修工事費	220,000	
11	移転費用	12,000	引越し費用
12	本庁舎解体工事費	240,000	倉庫等含む
13	駐車場工事費	115,000	本庁舎解体後擁壁工事含む
14	外構工事費	180,000	
15	その他関連費用	103,000	電話設備、防災設備等
合計		4,580,000	
市町村役場機能緊急保全事業債の対象経費		3,854,000	上記 2，5～7，13，14
公共施設等の除却に係る地方債（除却債）の対象経費		240,000	上記 12

※概算事業費については現時点での試算であり、今後、消費税の増税も含め、諸条件により変動が生じる場合があります。

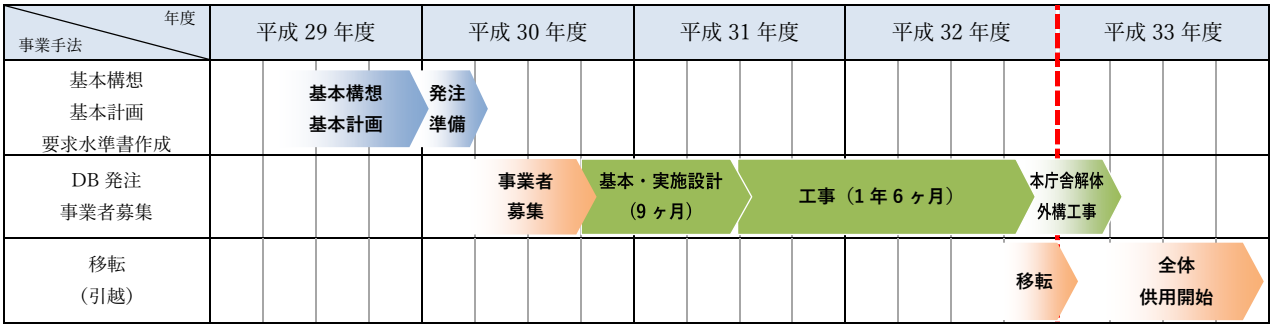
②　起債の償還シミュレーション

本市に有利となる市町村役場機能緊急保全事業債（耐震化未実施の庁舎建替事業）をはじめとする資金充当を中心に、事業年度に応じてバランスよく配分します。

○庁舎建設等費用	起債	3,854,000 千円	×	充当率　90%	＝	3,468,600 千円	⇒	3,460,000 千円
3,854,000 千円	一般財源（一部基金を充当）	3,854,000 千円	－	3,460,000 千円	＝	394,000 千円		
○庁舎解体費用	起債	240,000 千円	×	充当率　90%	＝	216,000 千円	⇒	216,000 千円
240,000 千円	一般財源（一部基金を充当）	240,000 千円	－	216,000 千円	＝	24,000 千円		

（2）事業スケジュール及び今後の進め方

次年度当初より、DB（Design-Build）方式による事業発注を開始し、早期に DB 事業者（設計・施工者）を決定し、庁舎整備を進めていきます。



※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。

柏原市庁舎建設基本計画（概要版）平成 30 年 5 月　柏原市

〒582-8555　大阪府柏原市安堂町 1 番 55 号　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
電話：072-972-1501（代表）　http://www.city.kashiwara.osaka.jp/