

本庁舎機能更新に係る基礎調査

報告書

～本庁舎整備方針策定に向けて～

平成28年3月

鎌倉市

目次

第1章	検討の経緯及び本庁舎の概要	1
1-1	検討の経緯、目的	1
1-2	現在の本庁舎等	3
第2章	関連する上位計画等	7
第3章	本庁舎の課題	11
3-1	老朽化の課題	11
3-2	防災・構造面の課題	12
3-3	市庁舎機能としての課題	14
第4章	本庁舎に求められる機能と性能	17
第5章	必要な庁舎面積	19
5-1	前提となる本庁舎・支所に関する再編計画	19
5-2	必要な庁舎面積の算出方法	20
5-3	必要な庁舎面積	22
第6章	検討に当たって配慮すべき条件等	30
6-1	本庁舎敷地の諸制限等	30
6-2	本庁舎建物の構造上の課題	34
6-3	移転する場合の用地の条件	43
第7章	整備パターン	45
第8章	その他	58
8-1	財源・補助金	58
8-2	民間活用の可能性	58
8-3	最新事例による新庁舎に求められる機能等	62
8-4	県内自治体の庁舎整備状況	71
巻末資料		73
■	組織図等	73
■	視察で把握した東日本大震災の被災地の状況	78
■	平成22年度地方債同意等基準運用要項（総務省）	79
■	新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）	81

第1章 検討の経緯及び本庁舎の概要

1-1 検討の経緯、目的

本市は、昭和14年に鎌倉郡鎌倉町と腰越町が合併して鎌倉市制が施行された。その後2度の合併により昭和23年に現在の市域となるが、本庁舎（旧鎌倉町役場）は、鎌倉駅東側、若宮大路沿いの大巧寺の南側隣接地*¹に立地していた。

* 1：この場所には現在、鎌倉生涯学習センター（旧中央公民館）が建っている。

旧本庁舎の写真



旧本庁舎（旧町役場）の位置



「相模国鎌倉名所及江之嶋全図」より

本庁舎（旧鎌倉町役場）が昭和37年に火災で全焼し、新たに昭和44年に鎌倉駅西側の御成中学校の跡地*²に整備したものが現在の本庁舎である。

* 2：この敷地は、昭和6年に御用邸（大正12年の関東大震災でほとんどの建築物が倒壊したために廃止）の鎌倉町（当時）への払い下げを受けて、昭和8年に御成小学校が整備され、さらに敷地内において昭和22年に御成中学校が併設されていたものである。

現本庁舎の竣工直後の写真



昭和44年の竣工当時の本庁舎の職員等は600人程度であったが、市町村への権限委譲、新たな制度創設による業務対応や、社会経済情勢の変化を踏まえた行政需要の増大（多様化・高度化）、職員構成・雇用構造の変更等に伴い、現在の本庁舎（第3分庁舎含む）に勤務する職員等は1,000人程度となっており、昭和44年当時と比べ、400人程度（常勤職員100人、非常勤職員等300人）増加したことが、執務環境が狭あいとなった要因といえる。本庁舎に執務室を構える部署についても、時代の変化とともに、また行財政改革を推進しながら、行政サービスの確保及び行政経営の観点から機構改革を実施してきた。なお、現在は、昭和44年当時と比べ、行政需要に併せた組織体制の構築を図ってきたことにより部で7、課等で25、担当（係）で30増加している状況である。このような状況に対応するため、敷地内において、昭和55年に分庁舎を、平成3年には第2分庁舎（現在は、NPOセンターが使用）、平成8年に第3分庁舎（執務室、講堂等）、さらに、平成9年に第4分庁舎（平成22年に建替え、現在は、会議室とおなり子どもの家）を新築し、平成26年6月には、耐震性の問題による分庁舎廃止（平成27年撤去）に伴い、鎌倉水道営業所庁舎等に一部執務室を移転しているなど、執務室の分散による業務の非効率化も見られるようになっている。

防災性能の面では、平成7年の阪神・淡路大震災を受けて、旧建設省では平成8年に「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」（現在は、国土交通省が平成19年に「官庁施設の総合耐震計画基準」を定めている）を定めており、災害時の指揮及び情報伝達等の災害応急対策活動に必要な施設については、他の施設に比べ、大地震動に対しても高い耐震性能（Is値*³0.9）が求められるようになって

	大地震時の耐震目標	備考
I類	人命・建物・主要機能の保全	設計用地震力の割増し（重要度係数=1.5） Is値0.9
II類	人命・建物の保全	設計用地震力の割増し（重要度係数=1.25） Is値=0.75
III類	人命の保護	設計用地震力（重要度係数=1.00） Is値0.6 ※建築基準法に準拠

ている。本庁舎については、これを受けて耐震改修を検討したものの、平成17年までに建築基準法上求められる耐震性能目標値のIs値0.6で耐震改修工事を実施したところである。

一方、平成23年の東日本大震災を受け、神奈川県において見直された津波浸水想定によって、従来よりも広範囲の浸水予測となり、本庁舎も津波想定浸水範囲に入った。これにより、本庁舎では津波による浸水に対して、地下に電源を含めた設備機器類が設置されていることから、震災時の事業継続性に課題があり、防災拠点に相応しい施設となるよう対策を講じていく必要がある。また、直近の災害による庁舎の被害事例としては、今年度の関東・東北豪雨により、茨城県常総市役所の非常用電源設備が浸水して使用不能となり、災害対応に支障をきたした。これを受けて、総務省消防庁は全国の都道府県庁と市区町村役場の非常用電源に関する緊急調査を行っている。

* 3 : Is値 : 建物の強度や粘りに加え、その形状や経年状況を考慮した耐震指標。

耐震性能以外においては、内装、設備・機器類などの大規模改修を実施していないことから、特に、給排水設備、空調設備、エレベーターなどの老朽化が進んでいる。維持管理・維持保全を図っているが、設備・機器類の更新を始め、ユニバーサルデザインへの対応、情報化への対応、環境への対応など、様々な課題への対応が求められ、当面の機能維持に対する課題と、抜本的な課題の解決に向け取り組んでいくことが求められてきている。

以上のように、本庁舎が抱える課題の解決とともに、市民向け行政サービスの効率化、充実等を図りながら、多様な市民ニーズと社会的変化に柔軟に対応できる施設づくりが求められている。

平成27年3月に策定した「鎌倉市公共施設再編計画（以下「再編計画」という。）」において、本庁舎は、本市の防災中枢機能を果たす施設の1つであることから、現庁舎の防災的な課題に取り組みながら、「現在地建替え」「現在地長寿命化」「その他の用地への移転」等について検討し、平成28年度末までに将来の整備方針を決定するとしている。また、支所業務（窓口業務）についても見直しを行い、本庁舎等に業務を集約することを検討するとしている。

そのため今年度は、本庁舎の整備方針を検討するために必要な本庁舎機能更新に係る基礎的な情報を整理するために本調査を行うものである。

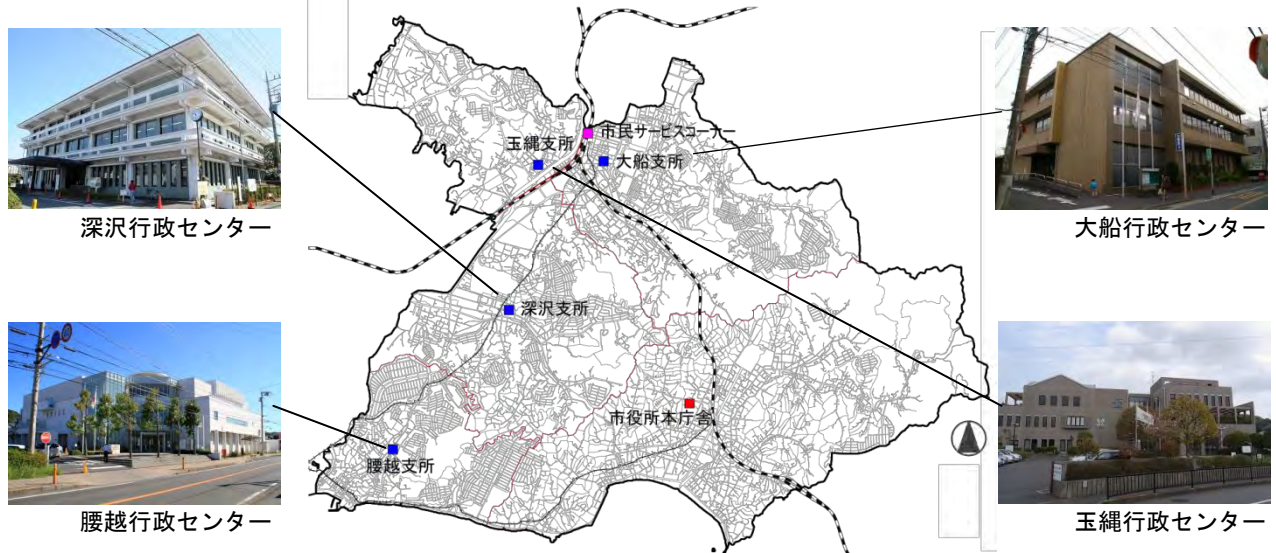
本庁舎に関連する主な経緯

	内容
昭和14年	鎌倉町と腰越町が合併して鎌倉市施行（旧本庁舎は若宮大路沿いに立地）
昭和37年	火災により旧本庁舎全焼
昭和44年	現本庁舎整備（御成中学校跡地）
昭和55年	分庁舎整備（本庁舎敷地内）
昭和61年	議員控室増築（本庁舎敷地内）
平成3年	第2分庁舎整備（本庁舎敷地内）
平成8年	第3分庁舎整備（本庁舎敷地内）
平成9年	第4分庁舎整備（本庁舎敷地内）
平成17年	本庁舎耐震改修終了（Is値＝0.6まで）
平成22年	第4分庁舎建替え（本庁舎敷地内）
平成26年	分庁舎廃止・鎌倉水道営業所庁舎等（本庁舎敷地外）に一部機能を移転
平成27年	鎌倉市公共施設再編計画策定

1-2 現在の本庁舎等

(1) 庁舎（本庁舎・支所等）

主な庁舎は、市役所本庁舎の他に、腰越・深沢・大船・玉縄地域の各行政センター（支所、図書館、学習センターとの複合施設）の1階に支所を設けているほか、大船ルミネウイングに市民サービスコーナーを設けている。



(2) 本庁舎・各分庁舎

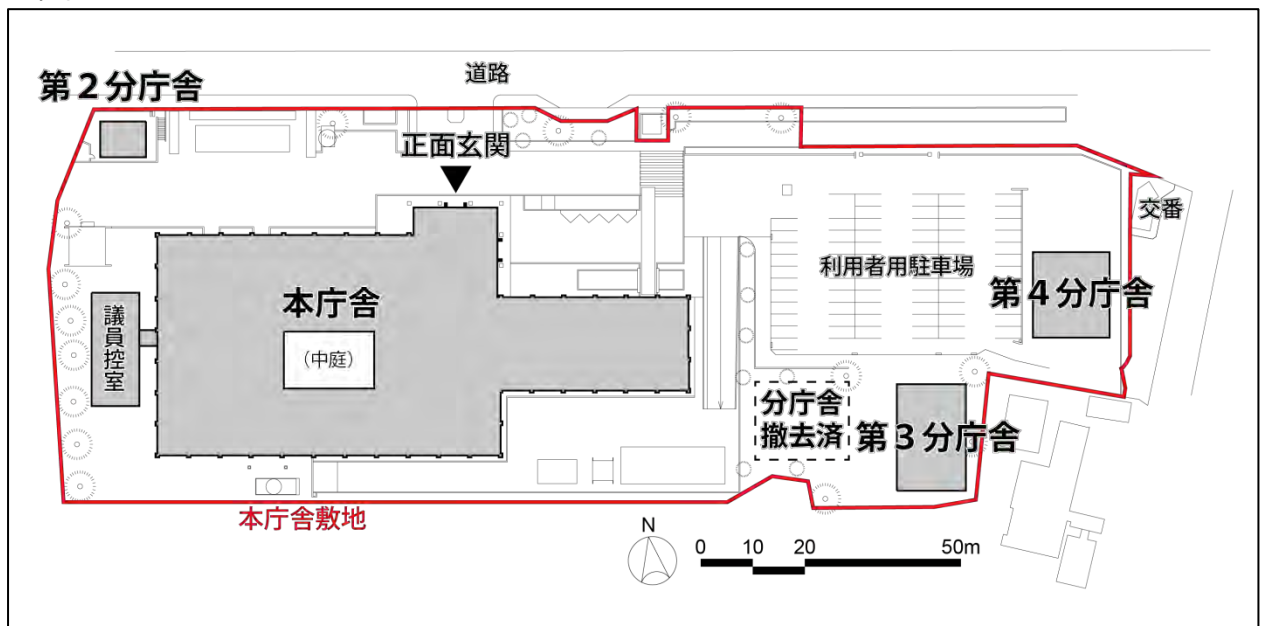
本庁舎は、鎌倉駅西口徒歩5分ほどの利便性の高い場所に位置している。

敷地内には、本庁舎の他に、第2分庁舎、第3分庁舎、第4分庁舎等の建物が立地している（分庁舎は平成27年撤去）。





本庁舎位置図



配置図



本庁舎及び各分庁舎の建物概要は以下のようになっている。

	本庁舎	第2分庁舎	第3分庁舎	第4分庁舎
				
敷地面積	14,361.54㎡			
建築面積	3,981.14㎡	59.58㎡	279.29㎡	257.45㎡
延床面積	11,974.87㎡	118.82㎡	542.04㎡	484.92㎡
築年	昭和44年	平成3年	平成8年	平成22年
構造	RC造、S造	S造	S造	S造
階数	地上4階・地下1階	地上2階	地上2階	地上2階
建築基準法上の最高の高さ	16.05m	6.75m	7.47m	6.86m
執務室の面積	約3,800㎡	—	約110㎡	0㎡
職員数 (座席数)	918人	—	30人	0人
執務室の面積 ／職員数	約4.1㎡/人	—	約3.6㎡/人	—
延床面積 ／職員数	13.305㎡/人	—	18.068㎡/人	—
入居部署等	<ul style="list-style-type: none"> ・市長 ・副市長 ・経営企画部 ・歴史まちづくり推進担当 ・総務部 ・市民活動部 (スポーツ課、各支所を除く) ・こどもみらい部 (青少年会館、保育園、発達支援室(あおぞら園を含む)を除く) ・健康福祉部 ・環境部 (環境センターを除く) ・まちづくり景観部 ・都市調整部 ・都市整備部 (下水道担当の一部、河川担当を除く) ・会計管理者 ・議会事務局 ・教育部 (学務課学務担当のみ) ・文化財部 (国宝館を除く) ・選挙管理委員会 ・農業委員会 ・公平委員会 	<ul style="list-style-type: none"> ・NPOセンターが使用 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災安全部 ・災害対策本部室 ・コールセンター ・講堂 	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室 ・おなり子どもの家

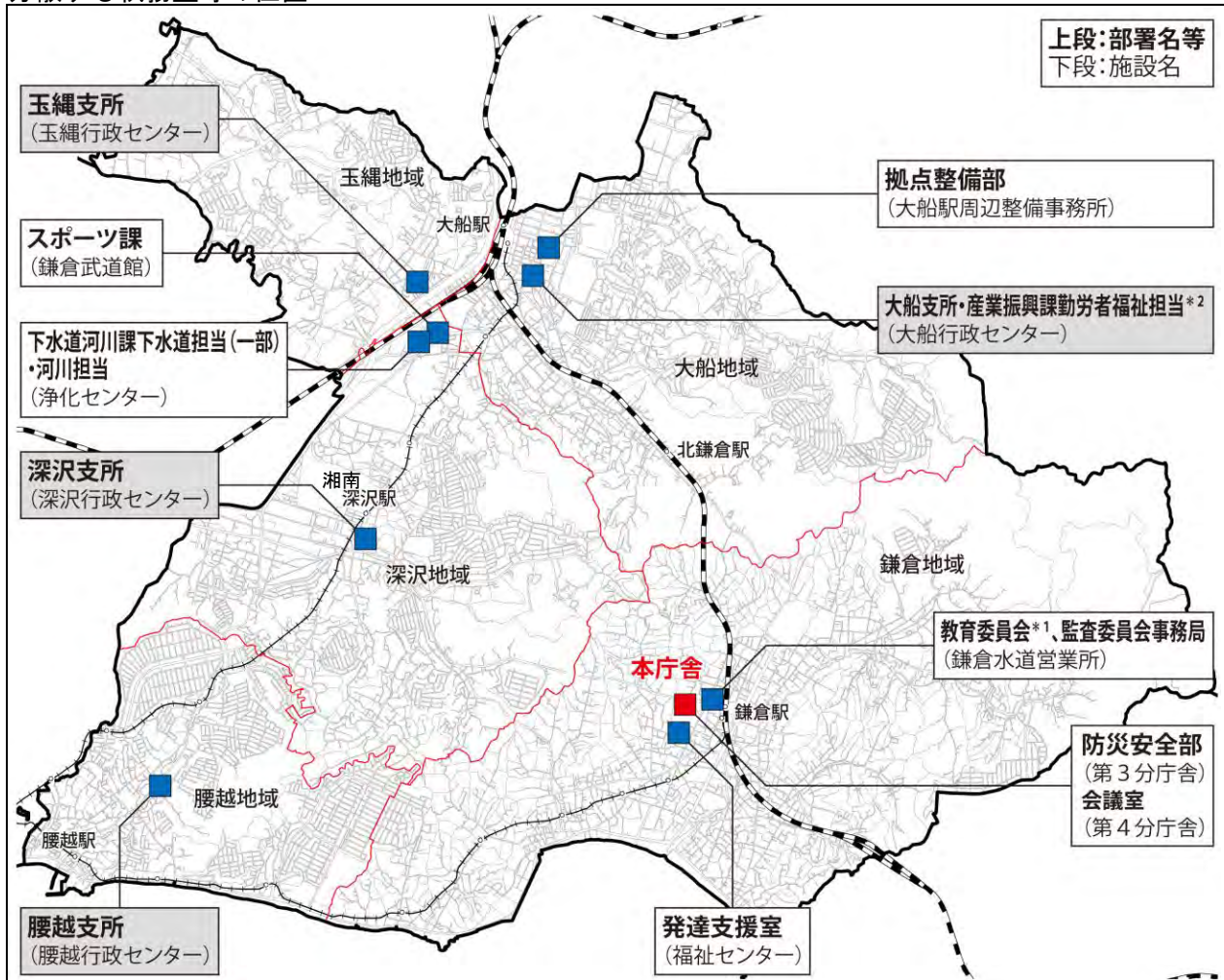
※本庁舎は、渡り廊下で接続する西側の議員控室を含む。建物周りの倉庫等の小建物は含まない。

(3) 分散する執務室等の状況

本庁舎以外で業務を行っている部署は、教育委員会*1、監査委員事務局、拠点整備部、産業振興課勤労者福祉担当*2、スポーツ課、発達支援室、下水道河川課下水道担当（一部）・河川担当がある。また、本庁舎の敷地内ではあるが、防災安全部及び災害対策本部が第三分庁舎、会議室が第4分庁舎に分散している。

なお、再編計画では、各行政センター内の支所（地域活動への支援機能を除く）の支所業務（窓口業務）についても見直しを行い、本庁舎等に業務を集約することを検討するとしており、本庁舎の整備方針は、これらの分散する執務室等の状況を踏まえる必要がある。

分散する執務室等の位置



* 1 : 学務課学務担当、文化財部を除く
 * 2 : 平成28年4月本庁舎へ移転予定

なお、庁舎の分散化等により、以下の経費（ランニングコスト）が必要となっている。

<p>■分散する執務室に係る賃借料等（H27 年度予算）</p> <p>○第4分庁舎 賃借料：7,749 千円/年*3</p> <p>○鎌倉水道営業所 賃借料：12,173 千円/年 負担金（水道代等）：1,800 千円/年</p>

* 3 : 光熱水費、維持管理費用は含んでいない

第2章 関連する上位計画等

本庁舎の整備方針を検討するにあたっては、本市が掲げる以下の計画等の趣旨を踏まえ、整理を行っていくものである。

- ・第3次鎌倉市総合計画 第3期基本計画（平成26年4月策定）
- ・職員数適正化計画（第4次計画を策定中）
- ・鎌倉市公共施設再編計画（平成27年3月策定）
- ・鎌倉市都市マスタープラン（平成27年9月策定）
- ・鎌倉市耐震改修促進計画（平成27年9月改定）
- ・鎌倉市地域防災計画（地震災害対策編）（平成25年2月改定・平成26年3月一部修正）
- ・地震災害時業務継続計画（第1次）（平成25年6月策定）
- ・鎌倉市歴史的風致維持向上計画（平成27年12月策定）
- ・鎌倉市景観計画（平成19年1月策定）
- ・第2期鎌倉市環境基本計画（平成23年3月改訂・平成25年4月一部改訂）（第3期計画を策定中）
- ・鎌倉市エネルギー基本計画（平成26年3月策定）／エネルギー実施計画（平成27年3月策定）
- ・鎌倉駅周辺地区のまちづくり

*順不同。移転を検討する場合は、移転先に関する計画等となる。

○第3次鎌倉市総合計画 第3期基本計画

総合計画は、基本構想・基本計画・実施計画の3層構造とし、本市の将来都市像とそれを実現するための施策の基本的な考え方を定めているものである。

第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画では、計画の前提となる「計画の推進に向けた考え方」のひとつに行財政運営を掲げ、その中の具体的な項目として公共施設マネジメントの推進があり、適正な公共建築物の再編を推進するとしている。

なお、平成26年度から平成28年度は、第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画前期実施計画の期間中であり、この前期実施計画においては、公共施設再編事業を重点事業として位置付けることで、公共施設再編事業の計画的な推進を図っている。

○職員数適正化計画

これまで3次にわたり職員数適正化計画を策定し、正規職員の削減を進めており、現在、第4次計画を策定中である。

職員数の適正化は、これまで主に業務の担い手を正規職員以外に置き換えることにより進めてきている。一方で、提供する必要がある行政サービス自体の大幅な変更を見込むことは困難であることから、現段階では、働き手の数の著しい変動は想定していない。

○鎌倉市公共施設再編計画

公共施設の規模や配置の再編に関する内容とその維持管理方法がまとめている。

「本庁舎・支所」については、本庁舎は、防災的な課題解決に取り組みながら、老朽化に伴う本庁舎の機能更新の検討を進めることが方針として示されると共に、四つの支所について、以下の方針を示している。

- ・「地域活動への支援」は地域拠点校に配置・統合する
- ・「証明書発行」はコンビニエンスストア等での取り扱いを可能にする

- ・「その他窓口業務」は市役所本庁舎などへ集約を検討する

○鎌倉市都市マスタープラン

部門別方針の「拠点とゾーンの整備方針」において、鎌倉駅周辺地区は「鎌倉市公共施設再編計画（平成27年3月）を踏まえた、公共施設の再編整備」を位置づけている。

また、地域別方針において、本庁舎の位置する「鎌倉中央地域」では、目標に「中心部の景観の保全・創造と、魅力ある商業地環境の整備」を定め、鎌倉駅周辺は「古都の中心部に相応しいまち並みとしていく」方針であり、取り組みとして「市役所、御成小学校周辺公共施設の整備」を示している。検討課題としては、「市庁舎の今後のあり方」を掲げている。

○鎌倉市耐震改修促進計画

公共建築物について、利用者の安全確保だけではなく、災害時の拠点となる施設としての機能確保の観点からも、計画的に耐震化を進めていくとしている。

公共建築物の耐震対策の実施方針では、市役所は、用途区分による「防災上重要な建築物」の分類において、「災害対策本部等の役割を担う施設」とされ、「大地震動後、構造体に修繕を必要とする損傷が生じないものであること」とするために、構造体の耐震安全性の目標を現行の基準値の1.5倍に設定している。

○鎌倉市地域防災計画（地震災害対策編）

市は、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合に災害対策本部を設置するとしており、「地震災害予防計画」において、以下の方針を示している。

- ・被災後、復旧活動の拠点となる公共性の高い建築物（市庁舎等）の耐震性向上を積極的に促進する。
- ・市庁舎及び出先施設について、太陽光等の再生可能エネルギーを活用した非常用電源のさらなる整備とあわせて非常時の通信回線の確保を図る。
- ・市庁舎等の防災中枢機能を果たす施設、設備の充実及び災害に対する安全性の確保に努めるとともに、太陽光など再生可能エネルギーの活用等にも対応した自家発電設備等の整備を図り、十分な期間の発電が可能となるような燃料の備蓄等に努める。その際、物資の供給が相当困難な場合を想定した食料、飲料水、燃料等の適切な備蓄・調達・輸送体制の整備等を図る。
- ・市庁舎が被災した場合を想定し、代替施設において対応ができるよう施設・設備の整備・機能強化等を行う。

○地震災害時業務継続計画（第1次）

災害後に優先すべき業務をあらかじめ選定し、限られた人員や資機材を効果的に投入することで、行政機能の継続と早期復旧を図り、地域防災計画の実効性を高める計画である。本庁舎は耐震補強されており、万が一、強い揺れに見舞われても、倒壊等の甚大な被害に至らないと考えられるが、電気・通信、上下水道が使用できなくなるおそれがある。

具体的な措置の検討課題として以下のようなものを挙げている。

- ・災害対策活動の拠点となる本庁舎等について耐震診断・補強等及び代替施設の検討・確保
- ・電力供給停止を想定した非常用電力の確保等
- ・衛星携帯電話の充実等
- ・職員用の備蓄の準備（寝具含む）と食料調達方法の確立

○鎌倉市歴史的風致維持向上計画

鎌倉市の維持及び向上すべき歴史的風致のうち、別荘文化に由来する歴史的風致として、御用邸跡地に位置する御成小学校旧講堂、冠木門、そして旧鎌倉図書館などを示している。そのうち、御成小学校旧講堂と旧鎌倉図書館を、歴史的風致形成建造物の候補としている。

本庁舎についての個別の方針は示していないが、現在の本庁舎は御用邸跡地の一角を敷地としており、計画における重点区域（古都鎌倉区域）に位置している。

○鎌倉市景観計画

現在の本庁舎の位置する区域についての景観計画をまとめると以下のようになる。

（基本方針）

- ・市街地における歴史性をふまえた都市景観の形成と、谷戸、丘陵地における歴史的風土の保全を有機的に結びつけ、全体として歴史的都市美観をつくりあげていくことをめざす。（古都景域）
- ・建築物は中低層とし、ゆとりある市街地の空間構成を維持する。（古都景観地域：古都景域内の市街地部分）

（土地利用類型別景観形成の方針と基準）

- ・地域の都市景観形成の核として、緑化の推進、建築物のデザインの質の向上、魅力的なオープンスペースの創出など、先導的な都市景観形成の役割を果たす。（公共公益施設区域）
- ・沿道建築物の平均的なスカイラインや隣接する建築物の規模・配置等の協調、道路幅員とバランスの取れた建築物の高さ・配置、接道部緑化など。（沿道住宅地区域：本庁舎が面する道路沿道）

（歴史的眺望景観の保全・創出）

- ・建築物は自然要素との調和に配慮するとともに、低層に建築物群が形成する水平に伸びるスカイラインの維持に努める。（古都景域の方針）
- ・鎌倉駅西口から市役所西側の緑地をアイストップとする眺望を保全し、市街地が山に囲まれている都市の構造を視覚的に認識できるようにする。（眺望点の方針：鎌倉駅西口）
- ・眺望景観の保全・創出の方針を踏まえた形態意匠とする、建築物は長大な壁面を見せない、屋根の形態と色彩は周辺との調和を図る、など。（眺望景観の保全・創出のための配慮事項）

○第2期鎌倉市環境基本計画

第3期鎌倉市環境計画については、平成27年度中に策定が完了する予定である。

現行の第2期鎌倉市環境基本計画では15の目標項目を掲げており、そのうち本庁舎に関連が深いものに「地球環境」と「エネルギーの有効利用」が挙げられる。これらの目標の項目には、それぞれ次のように関連する施策を掲げている。

（地球環境）

地球温暖化対策として、市の公共事業の実施に当たっては、企画から事業完了の各段階に応じた環境配慮を行い、環境負荷の低減に努め、建物の新築や改修等に際し、省エネルギーや再生可能エネルギー等の利用を促進する。

（エネルギーの有効利用）

ESCO事業等の活用も含め、設備を計画的に更新し、公共施設の省エネルギー化やエネルギー利用の効率化を図る。さらに、再生可能エネルギー等の導入に関しても、屋根貸し等様々な方法を利用して、積極的に推進する。また、建物の緑化、風の道に配慮したまちづくり、公共施設の配置の最適化及びスマートグリッド技術の活用などについて検討を行い、低炭素まちづくりを推進する。

○鎌倉市エネルギー基本計画／エネルギー実施計画

鎌倉市におけるエネルギー分野での目指すべき方向性、目標、方針等を示しており、庁舎（公共施設）に関連して、主に以下のような方針を示している。

- ・市役所の省エネ活動の徹底
- ・公共施設における省エネルギー機器等の積極導入
- ・公共施設への再生可能エネルギー等の率先導入

○鎌倉駅周辺地区のまちづくり

古都中心市街地まちづくり構想、鎌倉駅西口周辺まちづくり基本計画などを掲げている。本庁舎の整備について具体的に関連するものではないが、古都中心市街地まちづくり構想では、本庁舎の敷地を公共ゾーンと位置付けていることから、まちづくりの状況に応じて本庁舎の整備方針との調整を図るべきものである。

第3章 本庁舎の課題

3-1 老朽化の課題

(1) 建物の耐久性

外部まわりの改修履歴や外観目視結果では、建物劣化の進んでいる状況も認められるが、過去の躯体調査結果からは、コンクリート強度は良好で、コンクリートの中性化*1の進行は比較的遅いと推定できる。ひび割れ補修などのメンテナンスの継続により、躯体*2（コンクリート）に関してはある程度の長寿命化は可能と判断される。

なお、実際に整備方針として長寿命化について検討を進めていく段階では、コンクリートの中性化速度推定の精度を高めるための調査などにより、どの程度の長寿命化が可能か現在の状況を確認して進めていくことになる。

*1：コンクリートの中性化：本来高アルカリ性であるコンクリートが中性に近づく現象である。その結果、鉄筋コンクリート内部の鉄筋の発錆・腐食・膨張が発生し、コンクリートのひび割れ・剥離等につながり、鉄筋コンクリートが劣化する。

*2：躯体：基礎、柱、床、壁、梁など、建築物の構造を支える骨組みに当たる部分

(2) 建物の老朽化

屋上の手すり、外壁等の目地部分の劣化、壁のひび割れや雨漏りの発生など、建物の老朽化が進んでいる。設備についても大規模改修が計画的に行われていないなどにより、計画的な改修が必要な状態となっている。

壁のひび割れ



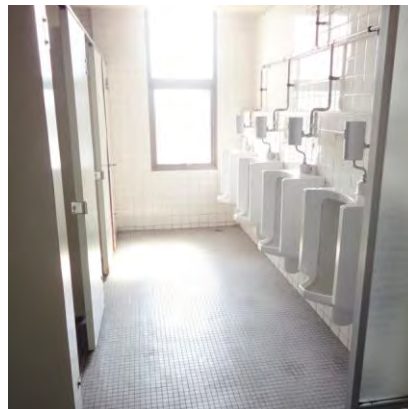
天井の部分的な補修



雨漏りによる壁の劣化



古いままのトイレ



(3) 不十分な環境対応

既存庁舎を最低限の耐震性で利用しているなどの状況から、太陽光発電の導入などの再生可能エネルギーの活用、屋上・壁面緑化、省エネルギー機器の導入などの環境対応が十分にできていない。

(2) 耐震性の課題

本庁舎は昭和44年に建設されているが、平成17年までにIs値0.6で耐震改修工事を完了しており、震度6クラスの地震に際して倒壊又は崩壊する危険性は低くなっている。

一方で、災害時に災害対策本部の設置が「鎌倉市地域防災計画」に位置づけられている本庁舎は、「鎌倉市耐震改修促進計画」（平成27年9月改定）により、構造体について、「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るものとする」（I）類に位置づけられ、耐震安全性能の分類における重要度係数は1.5となるため、Is値0.9が求められる。Is値0.9を確保するため耐震補強を実現するためには、耐震ブレースなどによる補強箇所が非常に多くなり、執務室等の更なる狭あい化やレイアウトが不自由となることが想定される。

また、議場の天井は、平成25年の建築基準法の改定において地震等に対する脱落対策の規制が強化された特定天井*1に該当し、既存不適格*2の状況であることから、長寿命化を検討するにあたっては、天井の改修や脱落防止策の施工を検討も行う必要がある。

*1：特定天井：脱落によって重大な危害を生ずるおそれがあるとされた天井（6m超の高さにある、面積200㎡超、質量2kg/㎡超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの）

*2：既存不適格：建築時には適法に建てられたが、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物

<東日本大震災の教訓を踏まえた課題>

本市では、東日本大震災を踏まえ、庁内で業務継続上の課題を洗い出すとともに、被災地（岩手県釜石市、下閉伊郡山田町）も視察し、課題の整理を行った。主な課題としては、3.11当日、本庁舎を一時避難場所として帰宅困難者等の受け入れを行った結果、翌日12日（土）の1:00現在で約630人が滞在していたものの、十分な受け入れ態勢を整えることができなかったことから、この対策としての多目的スペースの確保、一時避難に対応したセキュリティ確保や、災害対策車両用の燃料確保などが挙げられた。また、本市と同様に、地下に機械・設備類を設置していたため、津波による浸水被害を受けた被災自治体からは、津波の影響を受けない場所へ機械・設備類を設置することや、非常用発電機などのための燃料保管庫の設置等も課題として挙げられた。

・・・被災地の状況は、巻末資料参照

3-3 市庁舎機能としての課題

(1) 市民サービス機能が不十分

庁舎の分散化については、業務の非効率化とともに、全ての利用者にとって、手続きや相談等の市民サービスが利用しづらい状況となっている。

ロビーが狭あいである、狭い廊下に面して窓口があるなど、プライバシー保護に配慮した窓ロスペースや待合スペースとなっておらず、施設面では、利用者が満足できるサービスレベルとなっていない。また、市民ニーズに対応する市民交流スペースや、休憩・昼食スペースを十分に確保できない状況となっている。

廊下にあふれる相談者



廊下の待合スペース



廊下を使った臨時業務対応



ロビーの一角を使って行われるイベント



利用者でいっぱいのフリースペース（昼食時）



(2) ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応が不十分

誰もが利用しやすい施設づくりを目指し、ユニバーサルデザイン・バリアフリーの実現を図る「バリアフリー法」及び「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に適合する施設が求められるため、施設改修の際などにバリアフリー化を進めていますが、改修が困難な箇所もあり、車椅子用エレベーターの設置、車椅子用スロープの設置、手すりの設置や、多様な情報手段による案内表示などについて、十分に対応できていない状況となっている。

また、執務スペース等についても、分散化、狭あい化などにより、ユニバーサルデザイン・バリアフリー化への対応が不十分であり、働きにくい環境ともなっている。

急で狭い階段



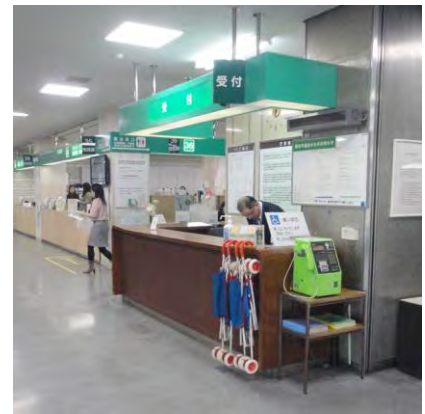
奥行きが足りないエレベーター



自動ドアではない出入口（正面玄関は自動ドア）



誘導ブロックの設置が困難な正面玄関／その先にある受付



(3) 不十分なセキュリティー

通常の開庁時間中、その前後や土曜日の一部開庁時等に開庁エリアがグリルシャッター等で物理的に区画されていないなど、個人や行政情報の保護・管理のためのセキュリティーが脆弱となっている。また、立入禁止エリアの管理、職員や職員以外の入退館の管理にも課題がある。

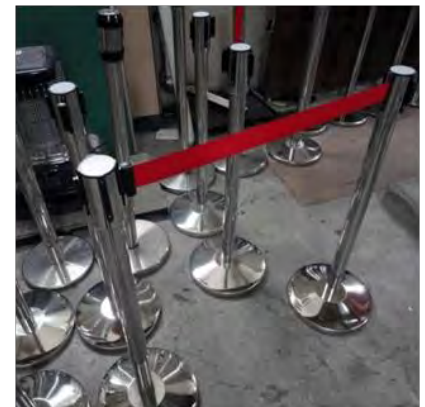
備品による立入禁止措置



貼紙による立入禁止措置



土曜開庁時のセキュリティー区分用ポール



(4) 庁舎の狭あい、分散による業務の非効率

現在の本庁舎は、新たに必要となる執務室等について、各分庁舎の整備や、出先機関にスペースを求めるなどして、執務室の確保に対応してきた。このため、耐震性の問題による分庁舎の廃止に伴って敷地外の鎌倉水道営業所庁舎等に一部機能を移転している他、敷地内でも本庁舎、第3分庁舎、第4分庁舎に分散しているなど、分散によって業務が非効率となっている。

狭あいな状況は、職員一人当たり庁舎面積が13.2㎡と、近年整備されている他自治体の本庁舎の整備事例の平均28.2㎡と比較して半分程度となっており、執務スペースだけでなく、会議室や書庫・保管庫等も十分に確保できていない状況である。単純に執務スペースだけを民間のオフィスビルと比べても、半分程度しか確保できていない。

狭あいな執務空間



廊下での展示



(5) 情報化への対応の限界

床を二重化することにより、パソコンやプリンターといったIT機器の床下配線を可能としたOAフロア化している執務空間が一部に見られるものの部分的な導入であり、廊下との段差があるなど安全性の問題がある。

OAフロア化されていない箇所は、床上にケーブル配線されているなど安全性の問題がある。狭あいな執務室も含めて、今後の情報通信機器の整備・拡張・配置変更に対する十分な対応ができない状況となっている。なお、IT機器の増加等に対応して電源ケーブルの後付け壁配線なども目立つ。

また、建物の耐震化、個別システム化に伴うサーバー室の確保及びサーバー等の什器備品類の耐震化（サーバー等の中層階以上に配置）、また、災害時等における停電時の電源確保等、セキュリティ確保も含めた対応が必要な状況である。

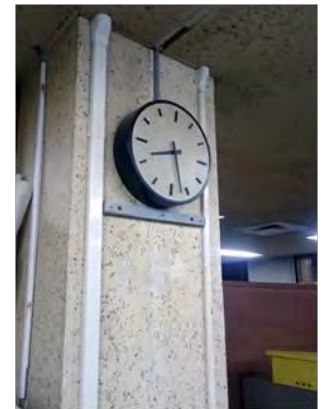
床上の配線



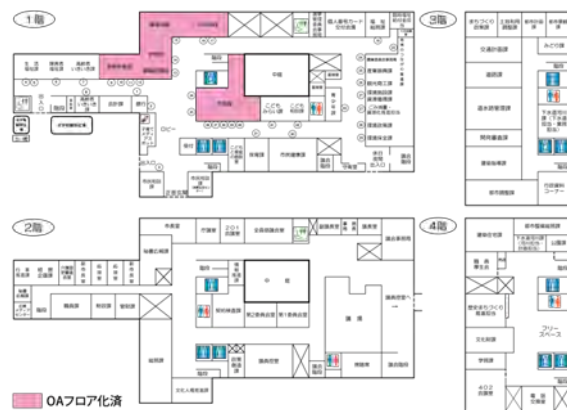
天井からの配線



壁配線



OAフロア化されている箇所



OAフロアへの段差解消部



第4章 本庁舎に求められる機能と性能

新たな本庁舎の整備に当たっては、既存本庁舎が抱える課題の解決を目指すとともに、本庁舎として求められる防災中枢機能などについて、社会動向や、他自治体の新庁舎整備の動向を踏まえると、以下のような機能の導入が考えられる。

(1) 防災対応機能

- ・様々な災害や被害について、本市の市域や庁舎周辺が被災した場合の状況を想定して計画する。
- ・様々な災害予測や被害想定に対して、災害応急対策等の拠点として災害対策本部室を中心とした堅牢な災害応急対策活動に資する諸室や機能を確保する。
- ・そのため、官庁施設の総合耐震計画基準に基づき、地震動後の建物の継続使用、人命の安全確保・建物の機能確保を行うため、最高水準の耐震性能（Is値0.9：最低限のIs値0.6に重要度係数1.5を乗じた数字）を確保する。また、現在地に整備する際は、最大規模の津波発生時に想定される0.5mの浸水時にも建物を継続使用できるように、非常用発電機等を冠水しない位置に設置するなどの対策を行う。
- ・また、十分な非常用発電機などのバックアップ機能を設けるなど、災害時に即時かつ継続的に対応可能な施設とする。
- ・具体的には、非常時優先業務の事業継続と早期復旧を図るための機能確保とともに、十分な食料・防寒用品、燃料などの備蓄スペースなどを設ける。
- ・災害対応と同じく、通常業務等の事業継続が可能な機能や備蓄スペースなどを設ける。
- ・消防本部の更新と調整し、消防本部と災害対策本部の連携を強化する。

(2) 建物の経済性

- ・長期的なコスト低減を視野に入れ、建物を長期にわたって使用し続けられるよう、維持管理や修繕・改善がしやすく、計画的な設備の更新等にも配慮したフレキシブルな構造の庁舎とする。
- ・建物は、整備（イニシャル）よりも運営（ランニング）にコストがかかるので、運営までを見据えたライフサイクルコストの最適化を図る。

(3) 環境対応

- ・自然採光や自然換気、高効率の設備機器等の採用、自然エネルギーの有効活用等により、省エネルギー化、環境負荷の低減を図る。

(4) 使いやすい・安心できる市民サービス機能

- ・来庁した市民等が円滑に目的の場所に行くことができるように、見通しがよく、わかりやすい部署配置、視覚等の感覚的にも分かりやすく、外国語の併記も考慮したサイン、案内とする。
- ・市民利用の多い窓口を低層階に集約すると共に、ワンストップサービス（総合窓口）の導入の検討により、各種手続きにかかる利用者の負担の軽減を図る。また、窓口隣接してキッズスペースなども含めた十分な待合スペースを確保する。
- ・市民が安心して手続き等が行え、気軽に相談できるように、利用者のプライバシーに配慮した窓口、相談コーナーや相談室を設けるなど、相談機能の向上を図る。
- ・通常業務時間以外の市民開放などの利用を考慮するなど、個人情報・行政情報の保護のために、セキュリティに配慮した空間とする。

(5) 市民交流機能

- ・市民が気軽に立ち寄り、交流することができるスペースを確保することで、市民交流を促進すると共に、市民活動団体と鎌倉市との協働のまちづくりを促進する。
- ・市政情報の発信だけでなく、市民による情報発信にも配慮した空間とする。
- ・また、東日本大震災以降、必要な施設として求められている災害発生時における来庁者、帰宅困難者等の一時的な避難場所など、多目的に活用できる空間とする。

(6) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者や障害者、子供、日本語に不慣れな人など、庁舎を利用するすべての人にわかりやすく、移動しやすく、利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した庁舎とする。
- ・具体的には、利用者全て（職員も含む）、車椅子利用者が移動しやすい廊下の幅員確保や、視覚、聴覚障がい者にやさしい施設づくりとする。

(7) 効率的な行政機能

- ・支所等に分散して行っている業務を本庁舎に集約することで、行政事務の効率性を向上させる。
- ・執務空間は、仕切りのないオープンプローアを基本とし、将来の組織改変や業務変化に伴う用途変更にも柔軟に対応できる汎用性の高い空間とする。
- ・一方で、あえてスペースを区切って、集中して業務を行うフロア（エリア）などを配置するなど、執務空間にメリハリを設けるなど、業務内容などに応じた工夫を行う。
- ・なお、使用する什器（デスク）等の選定・効率的なレイアウトにより、省スペース化を図る。
- ・床はOA機器のレイアウト変更に対応しやすいフリーアクセスフロアとする。
- ・会議室は、全庁的に共用化するなど、利用しやすい位置に効率的に配置する。また、セキュリティに配慮した上で、閉庁後や休日にも市民等が活用できるように計画する。
- ・将来的に予期せず発生した余剰スペースについて、民間等に運営や活用を委ねられるような柔軟性を持ったレイアウトとする。
- ・最新のICT環境の導入などに対して柔軟に対応でき、安全性の高い情報管理などができるように計画する。

第5章 必要な庁舎面積

5-1 前提となる本庁舎・支所に関する再編計画

再編計画において、本庁舎・支所については、以下の再編方針が示されており、支所の窓口業務の本庁舎への集約化を行う前提で庁舎面積の設定を行う。

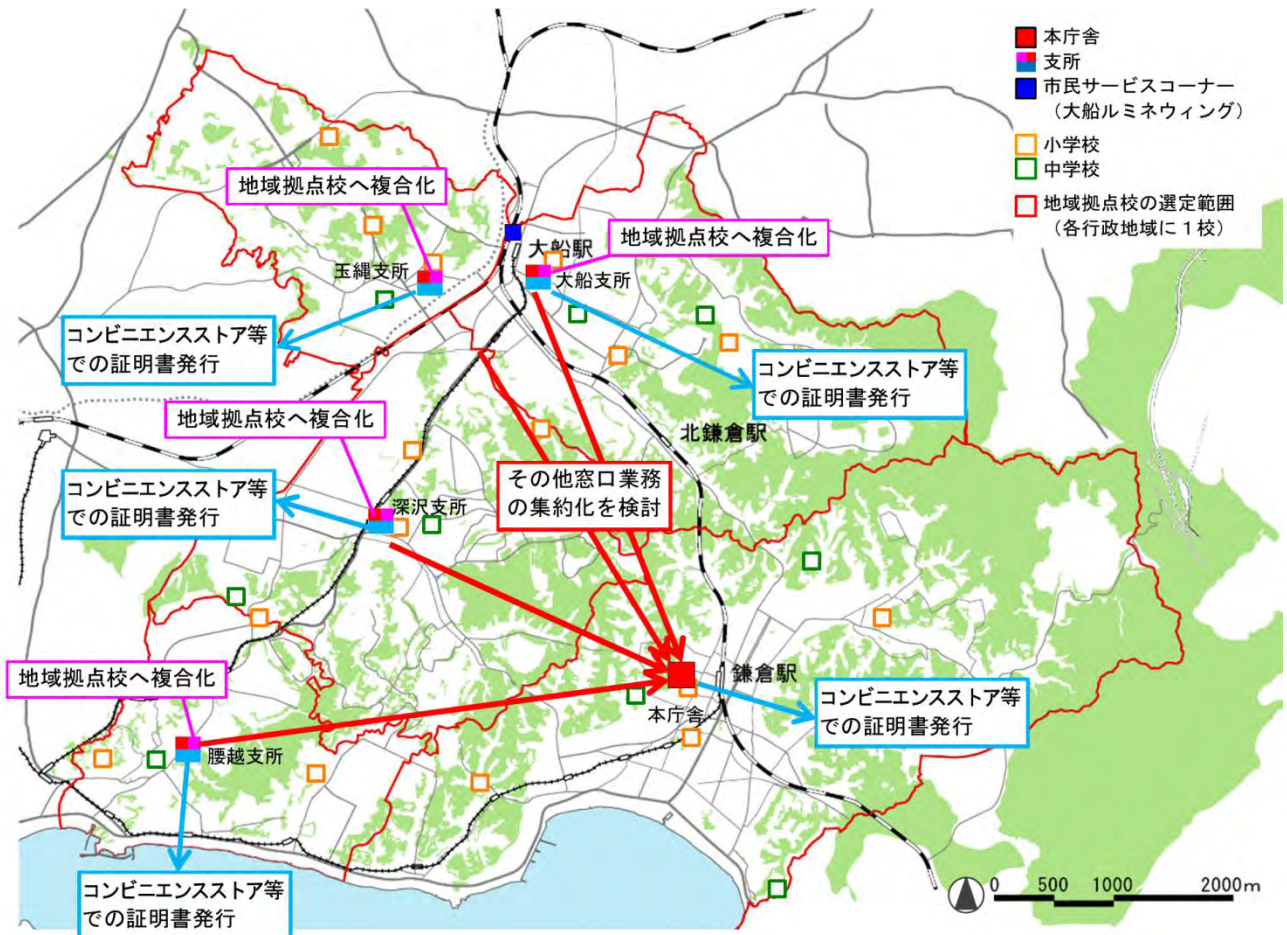
本庁舎・支所の再編方針

- 市役所本庁舎は、現庁舎の防災的な課題解決に取り組みながら、老朽化に伴う本庁舎の機能更新の検討を進める。
- マイナンバー制度の運用開始に伴い、支所業務*についても見直しを行い、市役所本庁舎等に業務を集約することを検討する。(将来的には、各種証明書等の交付をコンビニエンスストア等でも取り扱えるようにする。)
- 地域活動への支援機能は、5つの行政地域で継続し、多世代が交流できる機能として地域拠点校に配置・統合する。
- 市民サービスコーナー(大船ルミネウイング内)は継続する。

【イメージ図】

支所業務の見直し、集約化のイメージ

* 地域活動への支援機能以外の窓口業務



5-2 必要な庁舎面積の算出方法

(1) 算出方法

庁舎については、庁舎の分散化解消し、集約化を図ることを目標とした検討を前提に算定をすることとする。

必要な庁舎面積は、他自治体でも一般的に算定基準として用いられている

・総務省の「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」*

・国土交通省の「新営一般庁舎面積算定基準」

を参考に算出を行なう。

ただし、上記算定基準は、役職別の常勤の正規職員数をベースにして算出を行なうものだが、現実には多くの再任用職員、非常勤嘱託員、アルバイト等の人材も活用して業務を行う形態となってきたため、これらの職員も算定に加える。ただし、正規職員以外は、在席頻度が低い勤務形態も混在するため、検討に際しては、人数ではなく、現状の座席数をベースにこれを職員数と読み替えて算出を行なう。

なお、いずれの基準においても、近年自治体の本庁舎に整備されている、市民交流スペースの面積や防災機能の面積等は含まれていないため、近年庁舎が建設もしくは計画（実施設計以降まで進んでいるもの）された他自治体のケースと比較し、各基準によって算出した面積と実際に整備された庁舎面積の乖離状況を踏まえて、それらの付加面積を加えた庁舎面積も算出する。

さらに、近年の他自治体の庁舎整備事例に基づき、職員数及び人口と庁舎面積の関係から、本市に必要な庁舎面積の算出も併せて行ない、妥当性を考慮した比較検証を行う。

*現在も多くの自治体が庁舎の整備面積の算定するために使用している平成22年度まで示されていた基準

(2) 職員数等の設定

平成27年4月1日までの本市の職員数は、第3次職員数適正化計画（平成23年度策定）によって適正化を図ってきた。現在は第4次職員数適正化計画策定までの過渡期であり、職員数の将来的な目標が示されていない状況である。市民等のニーズの多様化、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲、行財政改革やICT活用による業務効率化等の要因によって様々に変化することが予想されるものの、提供する必要がある行政サービス自体の大幅な変更を見込むことは困難であること、また、職員数の適正化は、これまで主に業務の担い手を正規職員以外に置き換えることにより進めてきたこと等から、働き手の数の著しい変動は想定しない。

そこで、現状として、常勤職員とともに、非常勤職員等を含めた職員構成により職務を遂行していることから、本調査では、本庁舎に必要な執務・会議スペース等の規模算定のための基準となる人数を平成27年12月1日時点で把握した職員数を踏まえながら、実働の職員数は、非常勤職員等の勤務状況に応じて異なってくるため、計算上は実際に必要となっている席数1152席をもとに、これを人数とみなして算定することとした。また、議員数についても、現状の議員定数26人で算定した。

なお、整備方針は、本調査の今回整理した数値を基本に検討していくこととなるが、将来的には不漸の行財政改革等による組織・業務の縮小も考えられる。今後、整備方針を決定し、整備に向けた設計段階でさらに詳細な検討を行う際には、今回整理した数値を基本としつつも、その時点の状況を踏まえて、将来の本庁舎の在席職員数の予測が可能となった場合など、状況に応じて増減を行うことも必要と考える。

本庁舎及び集約する各施設の床面積（庁舎として使用している部分の延べ面積：専用部のみの場合は換算面積）及び平成27年12月1日現在での職階別職員数（座席数で換算）をまとめると以下のようになっている。なお、数字は、全庁照会にて把握したものである。

本庁舎及び集約する各施設の床面積及び平成27年12月1日時点の職階別職員数（座席数で換算）

	床面積 (㎡)	職員数(人)								
		特別職 三役	部長・次長級	課長級	課長補佐	係長級	一般職員	製図者	臨時職員等	
本庁舎(第三分庁舎等含む)	12,560.63	947	3	34	54	70	99	364	49	274
本庁舎	11,776.13	917	3	32	51	66	96	358	49	262
第三分庁舎	542.04	30		2	3	4	3	6		12
第四分庁舎	242.46									
集約化検討部署* ¹ (所在施設名)	2,882.73	205	1	6	10	13	27	41	14	93
産業振興課勤労者福祉担当* ² (大船行政センター)	22.80									
スポーツ課(鎌倉武道館)	62.50				1	1	1	3		7
腰越支所* ³ (腰越行政センター)	660.80					1		2		16
深沢支所* ³ (深沢行政センター)	477.25						1	4		13
大船支所* ³ (大船行政センター)	389.76						2	5		15
玉縄支所* ³ (玉縄行政センター)	444.56						1	3		2
発達支援室(福祉センター)	77.50				1	1	2	3		8
下水道河川課下水道担当(一部)・河川担当(浄化センター)	153.75				1	2	2		10	1
拠点整備部(大船駅周辺整備事務所)	364.44			2	2	1	3	5	4	2
教育委員会* ⁴ ・監査委員会(鎌倉水道営業所)	229.37		1	4	5	7	15	16		29
合計	15,443.36	1,152	4	40	64	83	126	405	63	367

* 1 集約化を行なう際に必要となる庁舎の面積を試算するためにリストアップしたものであり、集約化が確定したものではない。ただし、再編計画にて各支所業務については見直しを行い、市役所本庁舎等に業務を集約することを検討するとしている。

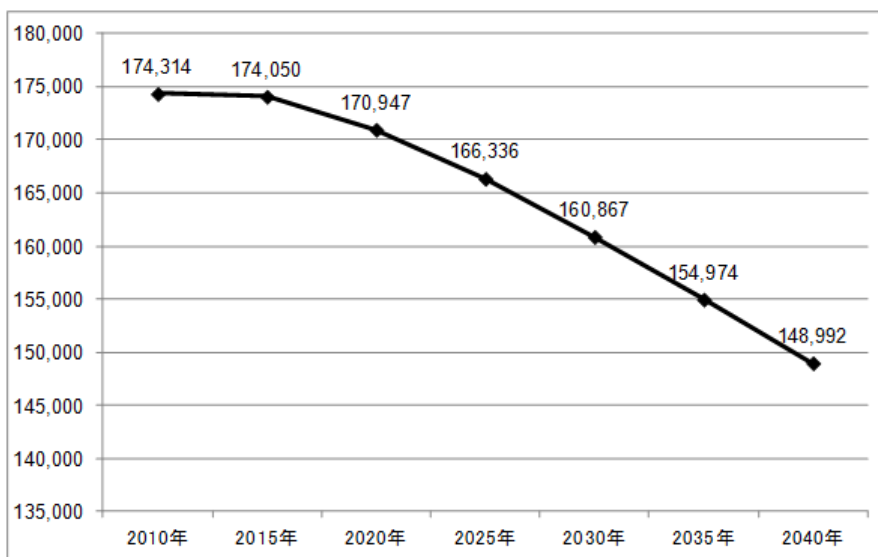
* 2 平成 28 年 4 月本庁舎へ移転予定。

* 3 地域活動支援機能（支所長が担っている機能）は、今後整備する地域拠点校に配置予定。

* 4 学務課学務担当、文化財部は現在も本庁舎に配置。

(3) 人口の設定

庁舎整備時期を現時点より 10 年後程度と仮定して、国立社会保障・人口問題研究所による平成37年度（2025年度）の本市の想定人口 166,336人をもとに算出する。さらに人口減少は進むと推計されているが、整備時期の人口（人口に応じた行政需要）に見合った業務を行える庁舎として整備を行うスペースを確保する必要があることも重要なためである。



『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）より

5-3 必要な庁舎面積

(1) 総務省基準

①基準の数値

総務省の平成22年度地方債同意等基準運用要綱に基づき、平成27年12月1日現在の鎌倉市の職員数（フルタイムで勤務しない非常勤職員等もあるため、実際に必要となっている席数を職員数とする）を踏まえて庁舎面積を算出すると、必要な庁舎面積は26,844㎡となる。

		職員数 (座席数) (人)	換算率	換算 職員数 (人)	基準面積 (㎡/人)	標準面積 (㎡)
イ)事務室	特別職・三役	4	20	80	4.5	360
	部長・次長級	40	9	360		1,620
	課長級	64	5	320		1,440
	課長補佐・係長級	209	2	418		1,881
	一般職員	405	1	405		1,823
	製図者	63	1.7	107.1		482
	臨時職員等	367	1	367		1,652
	小計(A)	1,152		2057.1		9,257
ロ)倉庫	事務室面積(A)の13%					1,203
ハ)会議室等	職員数×7㎡					8,064
ニ)玄関等	(事務室+倉庫+会議室等)×40%					7,410
ホ)車庫	本庁にて直接使用する自動車数×25㎡					0
ヘ)議事堂	議員定数(26人)×35㎡					910
合計……総務省基準庁舎面積(x)						26,844

※会議室等は、会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう。

※車庫は、自動車（本庁において直接使用する自動車に限る）1台につき25㎡（地下車庫の場合は50㎡）とするが、ここでは検討に含まない。

※議事堂は、議場、委員会室及び議員控室をいう。

※臨時職員等とは、フルタイム勤務以外の職員であり、必要となる座席数で換算している。

○民間オフィスビルとの事務室面積比較

総務省基準における鎌倉市の一人当たり事務室面積（上の表のイ））は $9,257 \div 1,152 = 8.04$ ㎡となる。

一方で、コクヨがオフィスづくりに協力した企業からまとめたデータによると、最新データでは、一人当たりのオフィス面積は8.55㎡となっている。これはデスク周りの小さな打合せスペース等や収納を含み、柱等を除いた面積であるが、概ね総務省基準の事務室面積に一致しており、総務省基準での算出についての一定の妥当性を示す結果となっている。

なお、現在の本庁舎の執務スペースだけの面積約3,800㎡に対して座席数918席、一人当たりの執務室面積は約4.1㎡となっており、総務省基準（8.04㎡）や民間オフィス（8.55㎡）の半分程度の広さの執務室面積となっている。

②他自治体事例による防災機能や市民交流スペース確保に伴う面積の付加

近年、総務省基準によって本庁舎の建設もしくは計画（実施設計以降まで進んでいるもの）されている自治体については、下表のとおり。

なお、総務省基準は、防災機能や市民交流スペース確保による面積を考慮していないため、各自治体における実際の庁舎面積は、総務省基準の面積に、これら面積を付加する形で庁舎を計画している。

付加された面積を見るために、近年庁舎が建設もしくは計画（実施設計以降まで進んでいるもの）されている自治体において、総務省基準による付加する前の庁舎面積と実際に整備（設計）された庁舎面積の乖離を調べると以下のようなになる。なお、庁舎面積が総務省基準を下回る自治体は、最近では習志野市（総務省基準面積23,200㎡に対して約19,000㎡（約80%）で建設中）が該当するが、事例は極めて少ない。

【他自治体の総務省基準による庁舎面積と実際の庁舎面積】

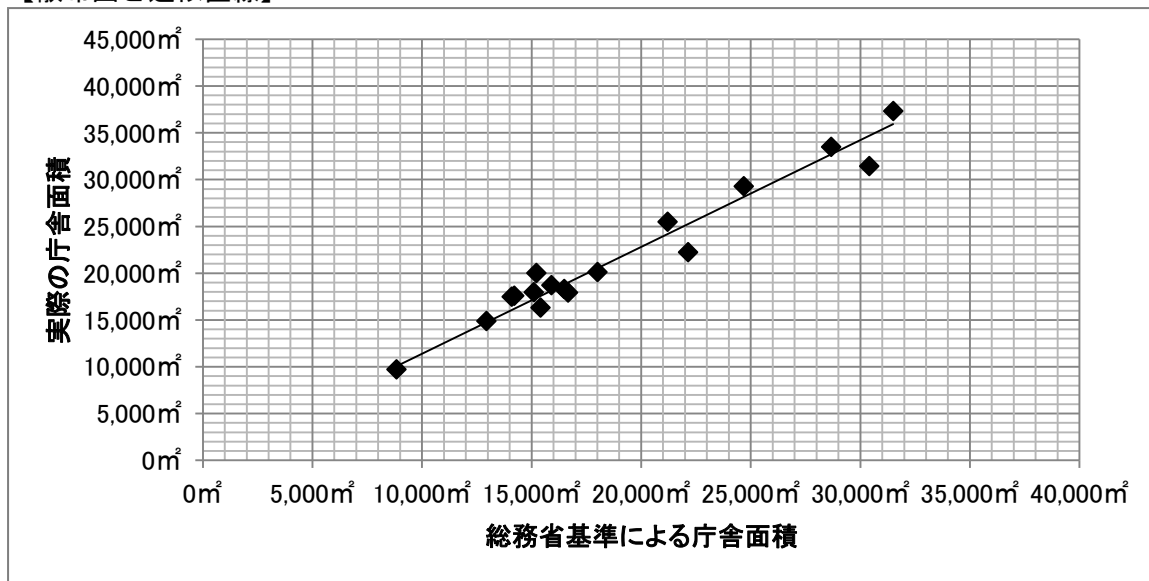
	建設年 (予定含む)	庁舎職員数	総務省基準 面積	庁舎面積	総務省基準 との面積比	総務省基準と の面積の差
埼玉県北本市	2014	308人	8,841㎡	9,708㎡	1.10	+867㎡
愛知県半田市	2015	448人	12,940㎡	14,871㎡	1.15	+1,931㎡
徳島県阿南市	2016	535人	14,203㎡	17,594㎡	1.24	+3,391㎡
栃木県佐野市	2015	550人	14,094㎡	17,459㎡	1.24	+3,365㎡
東京都立川市	2010	590人	15,220㎡	20,016㎡	1.32	+4,796㎡
滋賀県長浜市	2014	600人	15,904㎡	18,694㎡	1.18	+2,790㎡
福岡県飯塚市	2017	601人	15,104㎡	17,958㎡	1.19	+2,854㎡
長野県安曇野市	2015	604人	15,401㎡	16,325㎡	1.06	+924㎡
宮崎県延岡市	2017	640人	16,491㎡	18,295㎡	1.11	+1,804㎡
神奈川県茅ヶ崎市	2015	683人	16,658㎡	17,926㎡	1.08	+1,268㎡
山口県周南市	2018	739人	18,000㎡	20,100㎡	1.12	+2,100㎡
山梨県甲府市	2013	820人	22,141㎡	22,238㎡	1.00	+97㎡
茨城県日立市	2017	853人	21,200㎡	25,465㎡	1.20	+4,265㎡
広島県呉市	2015	1,000人	24,688㎡	29,273㎡	1.19	+4,585㎡
神奈川県藤沢市	2018	1,220人	28,674㎡	33,477㎡	1.17	+4,803㎡
秋田県秋田市	2016	1,250人	30,400㎡	31,446㎡	1.03	+1,046㎡
東京都町田市	2012	1,314人	31,500㎡	37,316㎡	1.18	+5,816㎡

※庁舎職員数には臨時職員等も含む（一部明示されていない自治体も含む）。

※データは、他自治体のホームページ等の庁舎整備に係る基本構想・基本計画など（総務省基準面積）、実施設計その他庁舎諸元など（庁舎面積）による比較可能な情報を集めて整理したものである（以下同様）。

※既存庁舎や、屋内駐車場、同時に整備された本庁舎以外の機能の面積は含まない（含む場合は、資料を踏まえて補正）。

【散布図と近似直線】



総務省基準による付加する前の庁舎面積と実際に整備（設計）された庁舎面積の乖離について、グラフ化すると、概ね比例関係にあることが読み取れ、回帰分析*によって、総務省基準庁舎面積（x）と実際の庁舎面積（y）の連関を一次関数 $y = a x$ で近似すると、 $y = 1.1406 x$ となり、総務省基準による面積の1.1406倍が実際に整備された庁舎面積となっている。

これに基づいて鎌倉市の必要庁舎面積について、総務省基準にない市民交流スペースのための面積や防災機能の面積等を加味するために総務省基準庁舎面積（x）に、これらに必要な面積を考慮して1.1406倍すると、総務省基準を基に算出した面積は、30,618㎡となる。

*データの分布をもとに、ある変数を別の変数の数値から予測する近似式を導き出すこと。ここでは、表計算ソフトで回帰分析を行っている（次項目以降も同様）。

(2) 国土交通省基準

①基準の数値

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づき、平成27年12月1日現在の職員数（席数）を踏まえて庁舎面積を算出すると、庁舎面積は18,907㎡となる。国土交通省の基準にない議事堂（議場、委員会室及び議員控室）は、総務省基準で算出した数値を準用している。

		職員数 (座席数) (人)	換算率	換算 職員数 (人)	基準面積 (㎡/人)	標準面積 (㎡)
①事務室 一般事務室及び 応接室	特別職・三役	4	18	72.0	4 (+10%)	316.8
	部長・次長級	40	9	360.0		1,584.0
	課長級	64	5	320.0		1,408.0
	課長補佐	83	2.5	207.5		913.0
	係長級	126	1.8	226.8		997.9
	一般職員	405	1	405.0		1,782.0
	製図者	63	1.7	107.1		471.2
	臨時職員等	367	1	367.0		1,614.8
	小計	1,152		2,065.4		9,087.8
②会議室	職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡増加(+10%)					506.0
③電話交換室	換算職員数が1600～2400人					155.0
④倉庫	事務室面積(補正前の数字)×13%					1,074.0
⑤宿直室	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡を加算(4名を想定)					19.9
⑥庁務員室	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡を加算(0名を想定)					0.0
⑦湯沸室	標準6.5～13㎡					13.0
⑧受付及び巡視溜	標準1.65㎡×人数×1/3、6.5㎡が最小					6.5
⑨便所及び洗面所	職員数×0.32㎡(職員数150人以上)					368.6
⑩医務室	職員1000人以上1500人未満					157.0
⑪売店	職員数×0.085㎡(職員数150人以上)					97.9
⑫食堂及び喫茶室	職員数1000人以上1500人未満					450.0
⑬理髪室	職員数820人以上1220人未満(なしと想定)					0.0
⑭議事堂	総務省基準を準用					910.0
小計1						12,845.7
⑮機械室	小計1が10,000㎡以上15,000㎡未満(冷暖房)					1,182.0
⑯電気室	小計1が10,000㎡以上15,000㎡未満(高圧受電)					168.0
⑰自家発電機室	小計1が10,000㎡以上15,000㎡未満					44.0
小計2						1,394.0
⑱玄関、広間、廊下、階段室等	(小計1(事務室・会議室は補正前)+小計2)×35%					4,660.6
⑲自動車置場	大型車×20㎡、中型車(乗用車)×18㎡、小型車×13.2㎡					0.0
⑳運転手詰所	1人当たり1.65㎡(4名を想定)					6.6
合計……国土交通省基準庁舎面積(x)						18,906.9

※設備監視員が庁務員を兼ねているため、庁務員室は算出から除いている。

※理髪室は設置しないため算出から除いている。

※総務省基準での試算と同様に車庫（自動車置場）は算出から除いている。

②他自治体事例による防災機能や市民スペース確保に伴う面積の付加

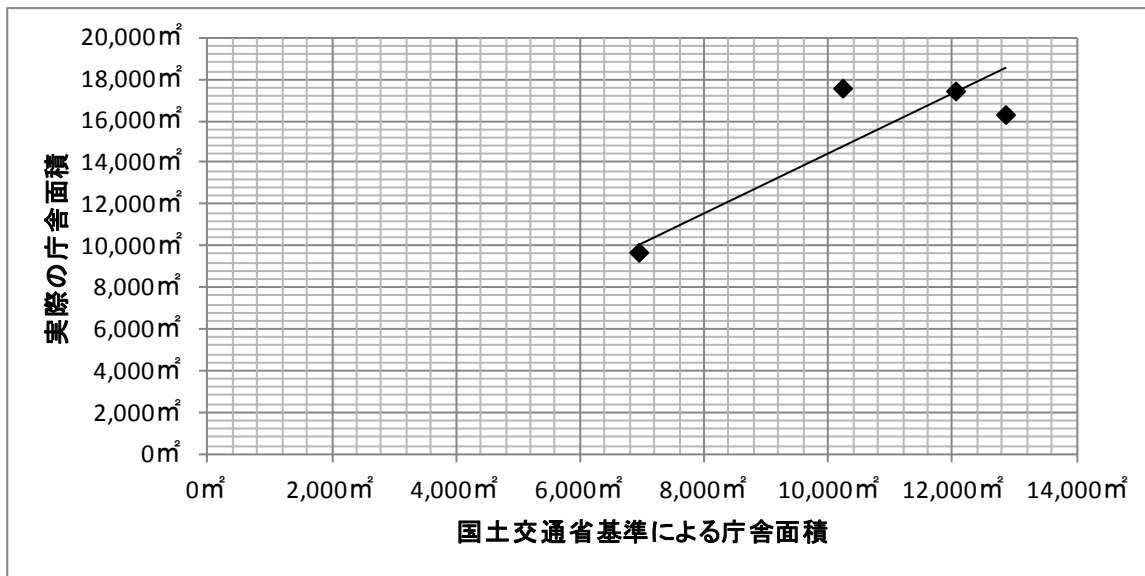
国土交通省基準は、総務省基準と同様に防災機能や市民スペース確保などの配慮をしていない。総務省基準よりも実際に必要となる面積との乖離が大きくなる傾向があることもあり、庁舎整備の基本計画等の立案に際して、国土交通省基準を根拠の一つとしている自治体は少なく、実際に使っている自治体も様々な防災機能や市民スペース確保による面積の付加を行った上で使用している。

近年庁舎が建設もしくは計画（実施設計以降まで進んでいるもの）されている自治体において、国土交通省基準による庁舎面積（防災機能や市民スペース確保による面積の付加部分を除き、さらに建物内駐車場を除くなどの補正を行って比較可能にしたもの）と実際に整備（設計）された庁舎面積の乖離を調べると以下ようになる。なお、庁舎面積が国土交通省基準を下回る自治体は見当たらない。

【他自治体の国土交通省基準による庁舎面積と実際の庁舎面積】

	建設年 (予定含む)	庁舎職員数	国交省基準 面積	庁舎面積	国交省基準 との面積比	(参考)総務省 基準面積
埼玉県北本市	2014	308人	6,939㎡	9,708㎡	1.40	8,841㎡
徳島県阿南市	2016	535人	10,223㎡	17,594㎡	1.72	14,203㎡
栃木県佐野市	2015	550人	12,043㎡	17,459㎡	1.45	14,094㎡
長野県安曇野市	2015	604人	12,847㎡	16,325㎡	1.27	15,401㎡

【散布図と近似直線】



国土交通省基準による庁舎面積と実際に整備（設計）された庁舎面積の乖離について、グラフ化してもデータ数が4件しかないため相関関係を読み取ることは困難であるが、仮に回帰分析によって、国土交通省基準庁舎面積（x）と実際の庁舎面積（y）の連関を一次関数 $y = a x$ で近似すると、 $y = 1.4419 x$ となり、国土交通省基準による面積の1.4419倍が実際に整備された庁舎面積となっている。

これに基づいて鎌倉市の必要庁舎面積について、国土交通省基準にない市民交流スペースの面積や防災機能の面積等を加味するために国土交通省基準庁舎面積（x）にこれらに必要な面積を考慮して1.4419倍すると、国土交通省基準を基にして算出した面積は、27,262㎡となる。ただし、数値の妥当性には留意が必要である。

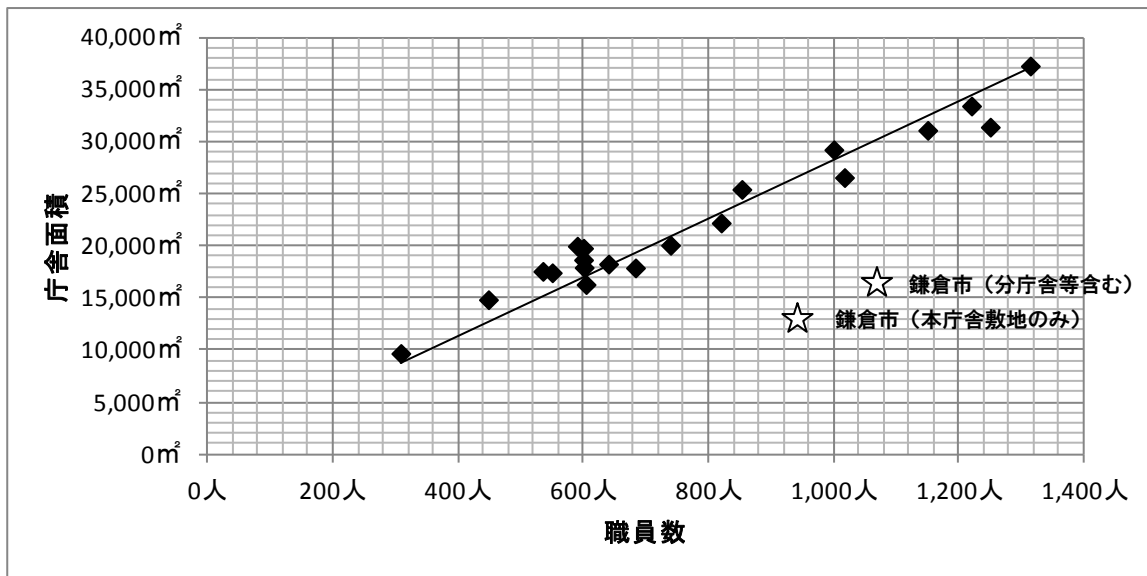
(3) 他自治体事例（職員数比）

近年庁舎が建設もしくは計画（実施設計以降まで進んでいるもの）されている自治体について、該当庁舎の職員数と庁舎面積を整理すると以下のようになっている。なお、駐車場や本庁舎以外の面積を除外するなど、実際に整備された面積を一部修正した数字を使用している。参考までに、鎌倉市の現在の状況も記載する（本庁舎のみと、集約化対象検討部署が配置されている分庁舎等も含めた数字）。

【他自治体の職員数と庁舎面積】

	建設年 (予定含む)	庁舎職員数	庁舎面積	職員当たり 庁舎面積
埼玉県北本市	2014	308人	9,708㎡	31.5㎡/人
愛知県半田市	2015	448人	14,871㎡	33.2㎡/人
徳島県阿南市	2016	535人	17,594㎡	32.9㎡/人
栃木県佐野市	2015	550人	17,459㎡	31.7㎡/人
東京都立川市	2010	590人	20,016㎡	33.9㎡/人
東京都青梅市	2010	600人	19,818㎡	33.0㎡/人
滋賀県長浜市	2014	600人	18,694㎡	31.2㎡/人
福岡県飯塚市	2017	601人	17,958㎡	29.9㎡/人
長野県安曇野市	2015	604人	16,325㎡	27.0㎡/人
宮崎県延岡市	2017	640人	18,295㎡	28.6㎡/人
神奈川県茅ヶ崎市	2015	683人	17,926㎡	26.2㎡/人
山口県周南市	2018	739人	20,100㎡	27.2㎡/人
山梨県甲府市	2013	820人	22,238㎡	27.1㎡/人
茨城県日立市	2017	853人	25,465㎡	29.9㎡/人
広島県呉市	2015	1,000人	29,273㎡	29.3㎡/人
神奈川県平塚市	2016	1,017人	26,606㎡	26.2㎡/人
愛知県一宮市	2014	1,150人	31,140㎡	27.1㎡/人
神奈川県藤沢市	2018	1,220人	33,477㎡	27.4㎡/人
秋田県秋田市	2016	1,250人	31,446㎡	25.2㎡/人
東京都町田市	2012	1,314人	37,316㎡	28.4㎡/人
(参考)鎌倉市(本庁舎敷地のみ)		948人	12,561㎡	13.2㎡/人
(参考)鎌倉市(分庁舎等含む)		1,152人	16,178㎡	14.0㎡/人

【散布図と近似直線】



職員数と庁舎面積をグラフ化すると、概ね比例関係が読み取れるため、回帰分析によって、職員数（x）と庁舎面積（y）の連関を一次関数 $y = ax$ で近似すると、 $y = 28.187x$ となり、現状の倍以上に当たる職員一人当たり28.187㎡が必要な庁舎面積となる。

これに基づいて鎌倉市の必要庁舎面積を他自治体事例から本市職員数を基にして算出すると、32,471㎡となる。

(4) 他自治体事例（人口比）

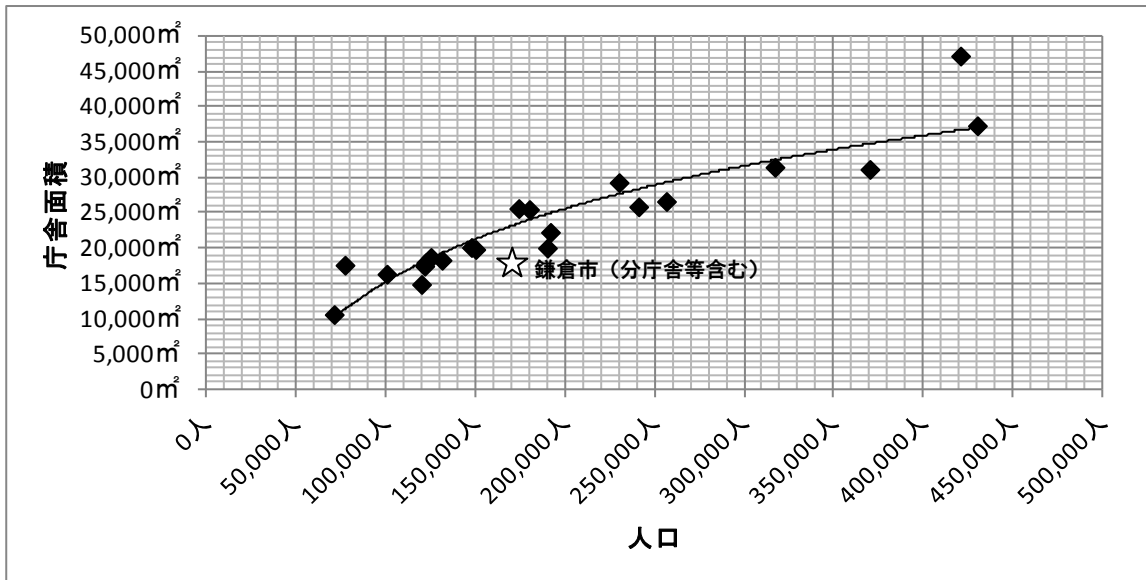
近年庁舎が建設もしくは計画（実施設計以降まで進んでいるもの）されている自治体について、人口と庁舎面積を整理すると以下のようになっている。なお、駐車場や庁舎以外の面積を除外するなど、実際に整備された面積を一部修正した数字を使用している。参考までに、鎌倉市の現在の数字も記載する（人口は、平成27年4月1日の数字。庁舎面積は、本庁舎のみと、集約化対象検討部署が配置されている分庁舎等も含めた数字）。

【他自治体の人口と庁舎面積】

	建設年 (予定含む)	人口	庁舎面積	人口当たり 庁舎面積
埼玉県北本市	2014	71,000人	* 10,608㎡	0.149㎡/人
徳島県阿南市	2016	77,000人	17,594㎡	0.228㎡/人
長野県安曇野市	2015	100,427人	16,325㎡	0.163㎡/人
愛知県半田市	2015	119,730人	14,871㎡	0.124㎡/人
栃木県佐野市	2015	121,522人	17,459㎡	0.144㎡/人
福岡県飯塚市	2017	122,160人	17,958㎡	0.147㎡/人
滋賀県長浜市	2014	125,000人	* 20,636㎡	0.165㎡/人
宮崎県延岡市	2017	131,198人	18,295㎡	0.139㎡/人
山口県周南市	2018	139,487人	20,100㎡	0.144㎡/人
東京都青梅市	2010	150,000人	19,818㎡	0.132㎡/人
千葉県浦安市	2016	174,000人	25,610㎡	0.147㎡/人
茨城県日立市	2017	180,000人	25,465㎡	0.141㎡/人
東京都立川市	2010	190,000人	20,016㎡	0.105㎡/人
山梨県甲府市	2013	191,700人	22,238㎡	0.116㎡/人
広島県呉市	2015	230,000人	29,273㎡	0.127㎡/人
神奈川県茅ヶ崎市	2015	240,934人	* 25,854㎡	0.107㎡/人
神奈川県平塚市	2016	256,440人	26,606㎡	0.104㎡/人
秋田県秋田市	2016	317,000人	31,446㎡	0.099㎡/人
愛知県一宮市	2014	370,000人	31,140㎡	0.084㎡/人
神奈川県藤沢市	2018	420,619人	* 47,177㎡	0.112㎡/人
東京都町田市	2012	430,000人	37,316㎡	0.087㎡/人
(参考)鎌倉市(本庁舎敷地のみ)		173,008人	12,561㎡	0.073㎡/人
(参考)鎌倉市(分庁舎等含む)		173,008人	16,178㎡	0.094㎡/人

* 整備する本庁舎と併せて利用する既存分庁舎等の面積を含んでいる。

【散布図と近似曲線】



職員数の場合と異なり職員数と庁舎面積をグラフ化すると、相関性は高くないが、正比例ではなく、自治体規模が大きくなると人口当たりの面積が小さくなる傾向は見られる。散布図の形状をふまえて、回帰分析によって、人口（x）と庁舎面積（y）の連関を自然対数関数で $y = a \ln(x) + b$ と近似すると、 $y = 14,808 \ln(x) - 155,094$ となる。

本市の人口（x）を平成37年度想定の166,356人と設定し、これに基づいて鎌倉市の必要庁舎面積を、他自治体事例から本市人口を基にして算出すると、22,926㎡となる。

(5) まとめ

先に述べたように、庁舎の分散化を解消し、集約化を図っていくことを目標に、他自治体の事例などを用いて、算定基準として一般的な庁舎面積として用いている総務省基準、国土交通省基準に加味した面積を参考としつつ、近年建設等された他自治体の事例における庁舎面積との比較等も行い、妥当性も考慮した結果、必要な庁舎面積は、

総務省基準を基にして算出した面積	: 30,618㎡	(屋内駐車場等の面積は別途)
国土交通省基準を基にして算出した面積	: 27,262㎡	
他自治体事例から本市職員数を基にして算出した面積	: 32,471㎡	
他自治体事例から本市将来人口を基にして算出した面積	: 22,926㎡	

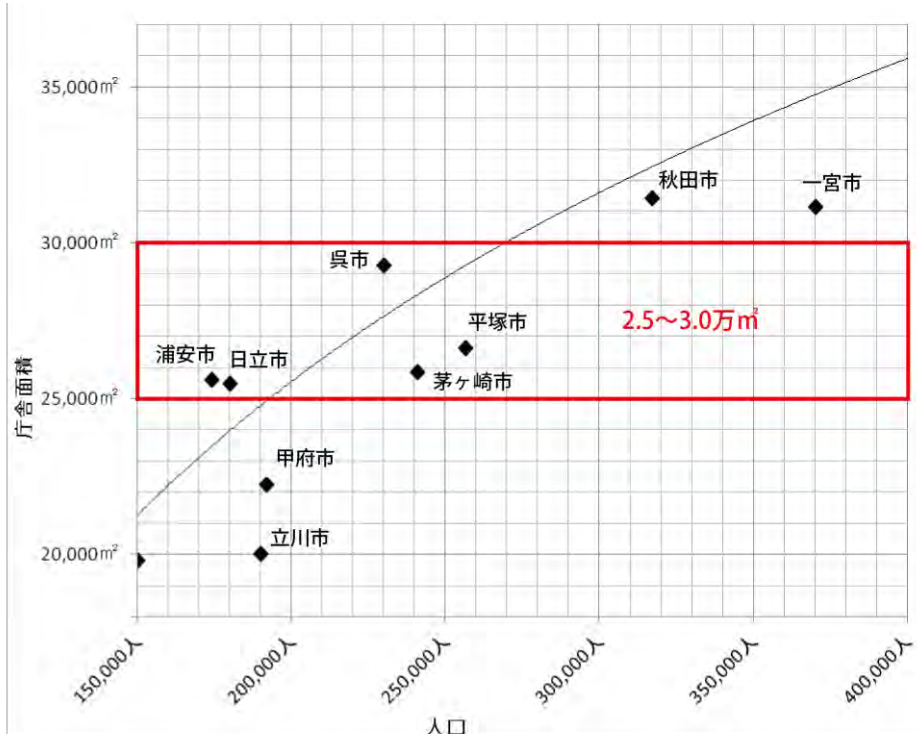
となる。相関性の高い総務省基準から算出したものを必要面積の上限として、国土交通省基準や他自治体事例の人口より算出した面積を踏まえて下限を設定して必要な庁舎規模を算出すると、

約25,000～30,000㎡

が必要になると考えられる。

なお、今後の行財政改革により、更なる組織・業務の縮小の可能性もあるため、今後、整備方針を決定し、庁舎整備に向けた設計段階でさらに詳細な検討を行う際には、今回整理した数値を基本とし、その時点の状況を踏まえて、必要に応じて増減を行うこととする。

庁舎整備内容が固まった後の将来の人口動向、行政需要や権限移譲による業務・組織が置かれる状況による必要な庁舎面積の変動への対応について、現時点では「レイアウトに自由度を持たせる」「他の機能を入れていく」など、柔軟に対応できる計画としていくなど、庁舎整備に向けた今後の取組みの中で検討していくこととする。



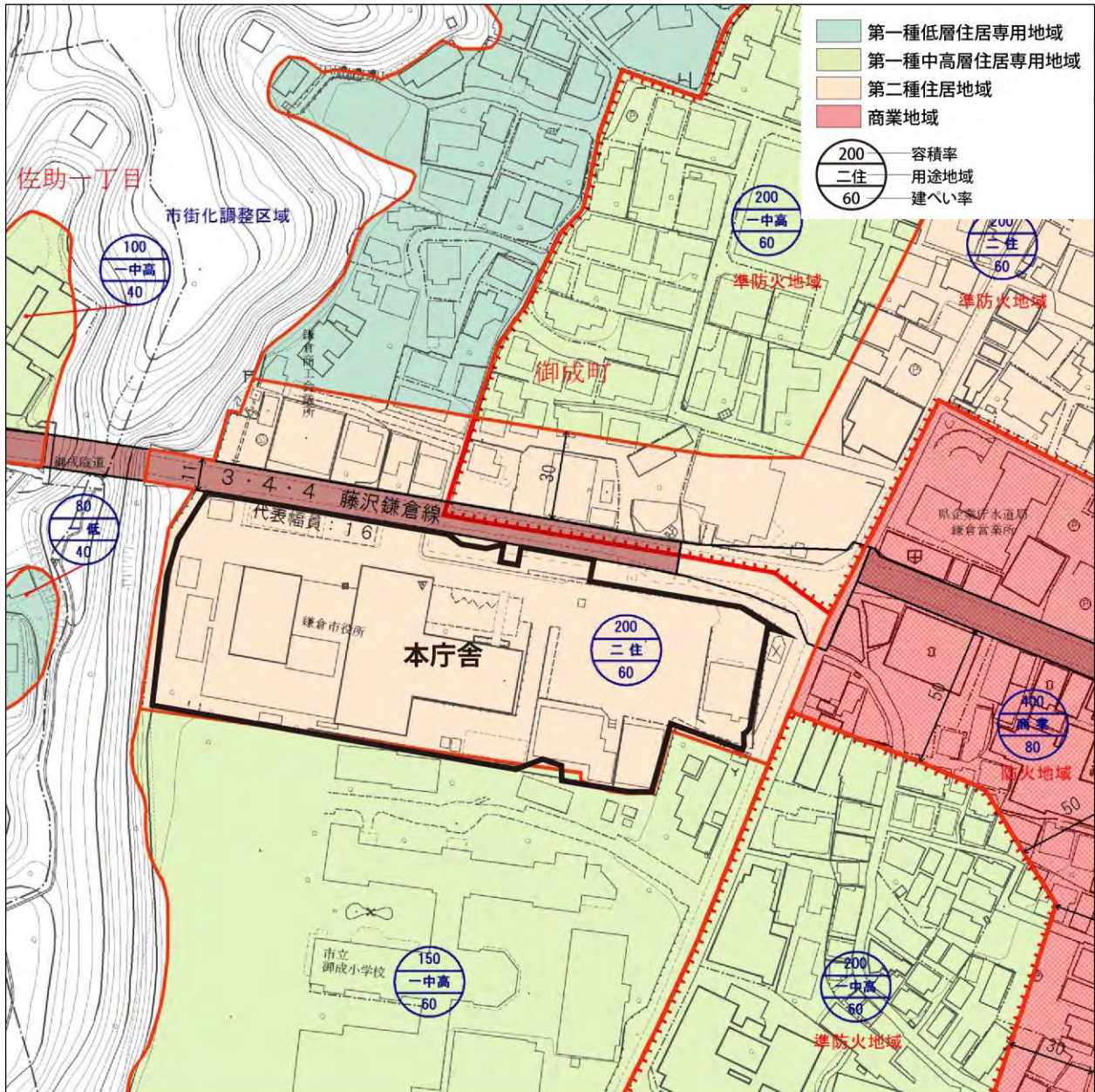
第6章 検討に当たって配慮すべき条件等

6-1 本庁舎敷地の諸制限等

(1) 地域地区

本庁舎敷地の用途地域は、第二種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）となっている。

用途地域図



日影規制は、以下のようになっている。

	平均地盤面からの高さ	日影時間	
		敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲
第1種低層住居専用地域	—	3時間	2時間
第1種中高層住居専用地域	4 m	4時間	2.5時間
第2種住居地域	4 m	5時間	3時間

他に、本庁舎敷地に風致地区が、北側に隣接して景観地区が指定されている。

(2) 高さなどの制限

① 風致地区

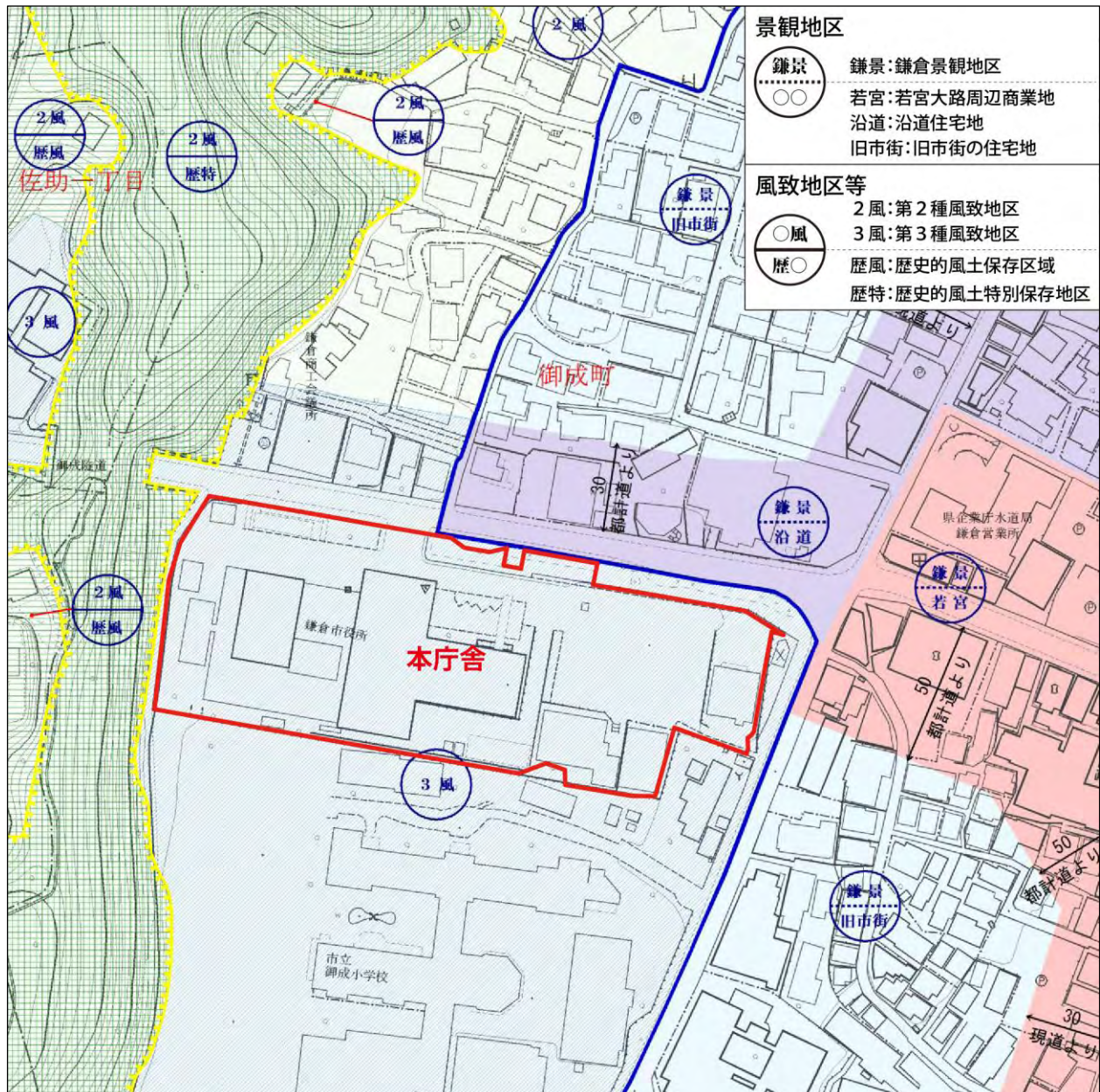
本庁舎敷地は第3種風致地区に指定されており、建築について以下の基準が定められている。

建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離		緑化率
		道路に面する部分	道路に面する部分以外の部分	
10m	10分の4	1.5m	1m	10分の2

② 景観地区

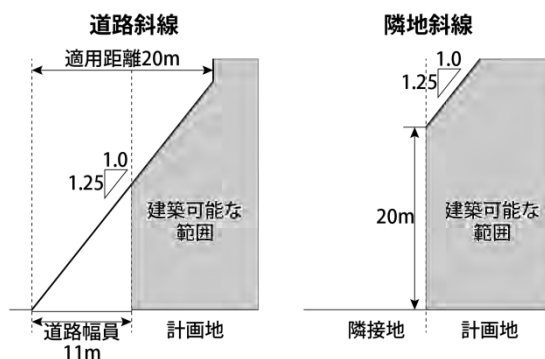
本市においては、鎌倉駅・若宮大路を中心とする市街地において鎌倉景観地区が指定されている。景観地区の高さの最高限度は15m（第一種低層住居地域に指定されている区域は10m）となっている。本庁舎敷地に隣接した区域の高さ制限は15mである。

景観地区及び風致地区の指定範囲



③斜線制限

北側道路に面して道路斜線制限、その他の隣地に面している部分は隣地斜線制限がかかっている。



④本庁舎

現在の本庁舎の建物は4階建、建築基準法上の高さ約20mであり、風致地区の高さ制限10mを超過している。

参考：隣接する周辺にかかる景観地区の高さ制限は15m

本庁舎断面図

塔屋の煙突部分の最上部：高さ約28m

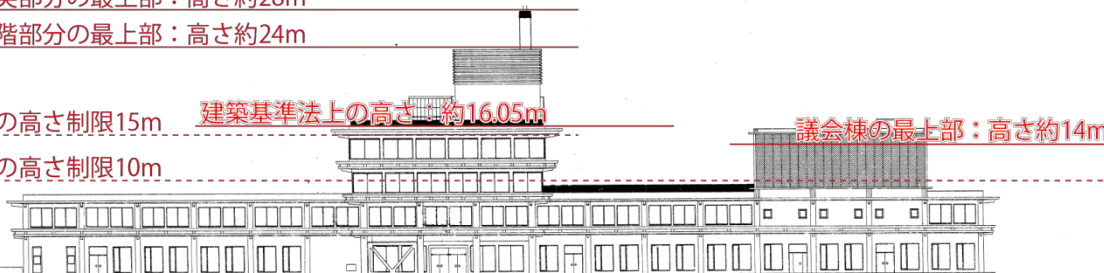
塔屋の2階部分の最上部：高さ約24m

景観地区の高さ制限15m 建築基準法上の高さ：約16.05m

風致地区の高さ制限10m

議会棟の最上部：高さ約14m

GL



⑤風致地区における制限の超過について

現在地で建替える場合は、第5章のまとめで算出した現状以上の延床面積を考えると、風致地区の高さ制限（場合によって建ぺい率制限）を超えることを前提としなければ、必要な庁舎面積は確保できない。

○高さ制限

鎌倉市風致地区条例においては、「当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められ、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、この限りでない。」と定められており、ここに規定される「ただし書き」の適用は、同施行規則において「次の各号のいずれかに該当する場合とする。（1）公用、公共用又はこれらに準じるものの用に供する建築物の新築等（2）歴史的風土を構成する社寺等の新築等（3）前2号に定めるもののほか、別に定める基準に基づき市長が特に認めたもの」と定められている。

○建ぺい率制限

また、同様に建ぺい率について、「当該建築物の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。」と定められており、ここに規定される「場合」は、同施行規則において「次の各号のいずれかに該当する場合とする。（1）都市計画による用途地域において、建ぺい率が10分の6に規制されている区域で、建築物の高さが8メートル以下であり、かつ、建ぺい率が10分の5以下であること。（2）前号に定めるもののほか、別に定める基準に基づき市長が特に認めたもの」と定められている。

(3) 周知の埋蔵文化財包蔵地

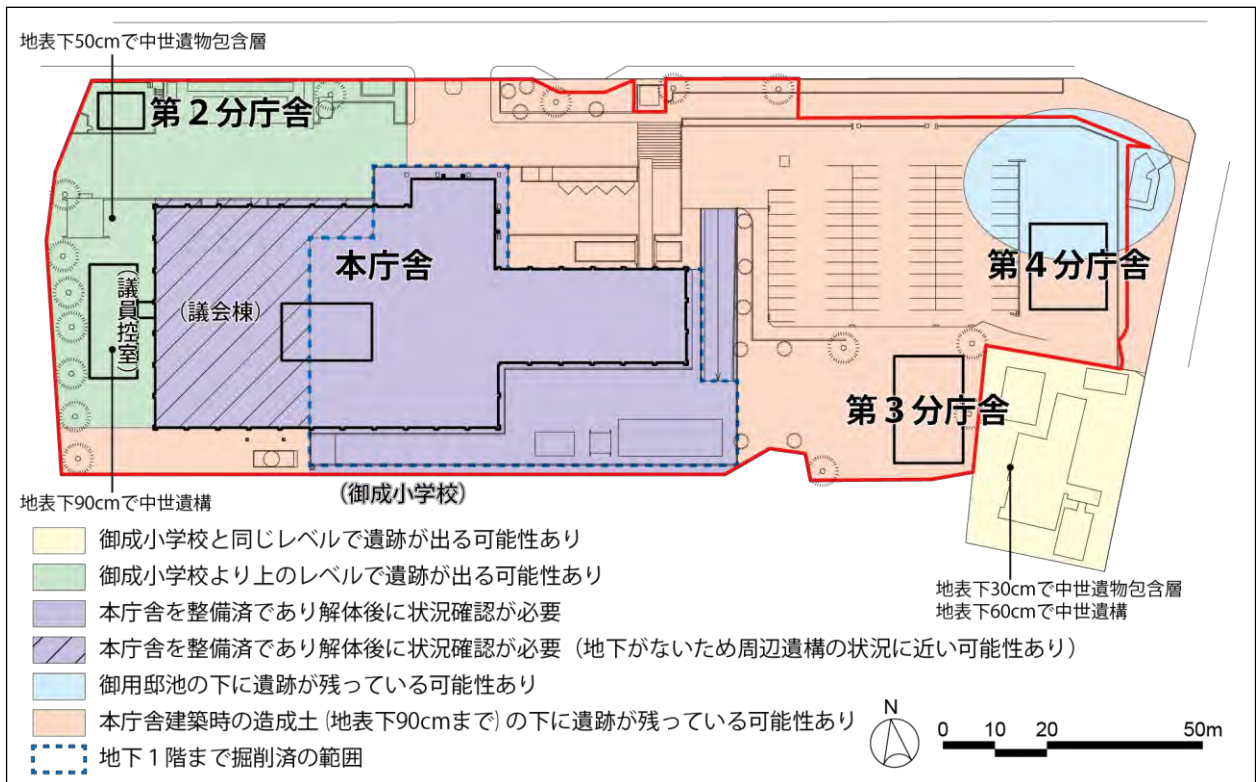
現在の本庁舎敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地（今小路西遺跡）に該当している。

鎌倉市においては、昭和46年度から地権者の協力のもと埋蔵文化財の本格的な発掘調査を行っているが、それ以前の昭和44年に整備された本庁舎については、発掘調査をしないままに、本庁舎のうち議会棟を除く部分及び地下駐車場等では、掘割して地下を利用している。その後、議員控室の増築、分庁舎（現在は解体済）、第2分庁舎、第3分庁舎、第4分庁舎の建設に当たっては、埋蔵文化財に影響を与えずに整備している。

一方で、南側に隣接する御成小学校（平成10年改築終了）において、昭和59年から平成4年にかけての発掘調査で中世の都市遺構（武家屋敷及び居住地域など）及びその下の古代の郡衙と推定される官衙施設遺構群が発見されており、その後の継続的な発掘調査を踏まえて、最終的に埋め戻して保存する形で改築工事が行われている。未発掘部分、発掘後埋め戻された部分を含めて、基礎形式には、厚さ50cmのマットスラブを採用し、遺構面直上の地盤に建物を直接支持させる直接基礎（ベタ基礎）で計画されている。地盤の弾性係数を踏まえると即時沈下量は約2.5cm程度にとどまり、マットスラブ打設時にほとんど進行して落ち着くと思われ、地下遺構面の破壊は考えられないことから、本工法は採用された。

現在地建替えを行う際には、すでに地下を利用している部分は未掘削部分を掘削せずに3階建以上の建物の整備が可能と思われるが、それ以外の部分において整備する場合は、今小路西遺跡内の敷地であることを考えると、埋蔵文化財包蔵地であることを踏まえた確認調査・事前発掘調査・遺跡保存等が必要となる可能性が高く、これを回避して遺構に影響を与えないためには、御成小学校と同様に、マットスラブ上で最大でも2階建の高さの軽量の建築物とする必要があると思われる。

本庁舎敷地の埋蔵文化財の可能性



鎌倉市教育委員会に確認して作成

6-2 本庁舎建物の構造上の課題

既存本庁舎を今後とも使用し続ける場合を想定した場合における建物構造上の問題点としては、

- ①災害時における庁舎機能の維持が必要であり、耐震性の確保をいかにして図っていくか。
- ②現状建物は、鉄筋コンクリート造であり、築後47年を迎えている。
今後の建物躯体の劣化がどの程度進行していくのか、またどのように維持をしていくのか。
- ③津波の浸水が想定される区域であり対浪性の面で懸念がある。

以上の観点から、既往の資料等を参考に現地長寿命化に関する構造上の課題を建築学（構造）の視点を取り入れた考察を行う。

（既往資料の分析結果は、参考資料1 参照）

①耐震性の確保について

- ・この地域は、大正関東地震など繰り返し相模湾トラフで発生している南関東地震の震源域に近く、大地震が発生した場合の揺れの程度はかなり大きくなる可能性がある。
- ・建物耐震性能を考える際、「官庁施設の総合耐震計画基準」では、災害時建物機能維持の水準に応じて耐震性能のグレードを設定している。これにもとづき、鎌倉市庁舎本庁舎は構造分類Ⅰ類を目指すこととされている。（参考資料1 参照）
- ・既存本庁舎では耐震補強が実施されているが、補強後の構造耐震指標 $I_s=0.6$ であり、人命保護のレベルは満足するものの、中地震（震度5弱～5強）で小破が想定されるほか、大地震（震度6弱～6強）の場合は中破が想定されるなど、庁舎としての機能維持を確保するためには不足している。
構造耐震性能Ⅰ類 $I_s=0.9$ を目標とする場合、通常の耐震補強では補強箇所が多くなり、建物外周部・内部での分散配置の補強計画となることが想定され、建物機能上の制約下においては実現性の低いことが予想される。（参考資料2 参照）
- ・また、災害時建物機能維持のためには、構造体のみならず建築非構造部材（天井・壁）や建築設備（空気調和設備、照明器具など）の耐震性の確保も重要となる。
- ・その他の方策としては、免震レトロフィット*の手法が考えられるが、既存本庁舎には地下階（部分地下）があり、全面的な基礎免震工法はコスト的にも地下掘削による文化財保護の観点などでも実現性は低い。
地下1階柱頭免震工法は可能性として残るが、地下部分の構造補強による建物機能阻害や議会棟下部の地下掘削による文化財保護の課題もあり、こちらも可能性はかなり低いものと判断される。（参考資料3 参照）

*免震レトロフィット：既存建物の最下層や中間層に免震装置を組み込み、耐震性能に優れた建物を実現する工法。

②建物劣化について

- ・外部まわりの改修履歴や外観目視結果では、建物劣化は進んでいる状況も認められるが、過去の躯体調査結果からは、コンクリート強度は良好で、中性化の進行は遅いと推定され、ひび割れ補修などのメンテナンスによりある程度の長寿命化は可能と判断される。（参考資料4 参照）

③対浪性について

- ・国交省の定める「官庁施設の津波防災診断指針（平成25年4月版）」によれば、建物構造に関する課題としては

①官庁施設としての必要な耐震性能（ I_s 値 ≥ 0.9 ）が確保されていない。（判定項目4）

②津波に対する性能評価として、本建物の許容浸水深さはRC造で4階建てのため2mであり、鎌倉市の想定津波ハザードマップからは浸水深さは0.5～1.2mと想定されており、許容されるレベルにある。（判定項目5）

ただし、杭基礎であるが昭和50年以前の建物のため、長寿命化を図るためには、杭と建物との固定の検証や、その対策費用がかかるおそれがある。

※新築・増築などにおいて、現敷地で埋蔵文化財の保全のために2階建ての直接基礎の建物を建築する場合は、鉄骨造の許容浸水深さは1.3～1.9m（RC造、SRC造では1.6～2.0m）であり、想定される浸水深さ0.5～1.2mよりも小さくなっておりこれも許容されるレベルにある。ただし、直接基礎である場合は、別途詳細な現地調査及び構造計算を行う必要があるとされている。

以上、現地長寿命化に向けては、現状建物の耐震性をいかに向上させるかと一方で耐震性の向上と庁舎としての活用の両立が困難であることが大きな課題となる。

■耐震性能のグレードと被害予測

耐震性能 グレード	大地震時の 耐震目標	構造体の被害		大地震時の被災状況		備 考
		中地震 (震度 5 弱～ 5 強)	大地震 (震度 6 弱～ 6 強)	建築設備	非構造部材	
免震	人命・建物・機能の完全保全	無被害	無被害	機能障害は起さない 継続使用が十分可能	特に損傷は生じない 補修する必要はない	
制震	人命・建物・主要機能の保全	無被害～ 軽微な被害	軽微～小破	部分的な損傷を受ける 補修により継続使用する	部分的な損傷を受ける 使用性は損なわれない	
I 類	人命・建物・主要機能の保全	無被害～ 軽微な被害	軽微～小破	部分的な損傷を受ける 補修により継続使用する	部分的な損傷を受ける 使用性は損なわれない	設計用地震力の割増し (重要度係数=1.5)
II 類	人命・建物の保全	軽微な被害	小破	ある程度損傷を受ける 補修により復旧できる	ある程度損傷を受ける 補修により復旧できる	設計用地震力の割増し (重要度係数=1.25)
III 類	人命の保護	小破	中破	損傷を受け機能停止する 転倒や落下は生じない	内外装材が剥離・脱落する 開口部の開閉が出来ない	設計用地震力 (重要度係数=1.00) 建築基準法に準拠

本表は建物の耐震性能を地震時の被害程度で示しており、構造体の耐震グレードは「官庁施設の総合耐震計画規準及び同解説」（公共建築協会）に準じている。

なお、非構造部材・建築設備等は構造体が損傷を受けなくても大きな被害を生じる場合があり、別途に明確な耐震安全性の目標設定を行なう。

- (被害程度)
- 無被害…………被害なし。
 - 軽微な被害…損傷は局部的で継続使用可能な被害。
 - 小破……………損傷が小さく補修ですむ程度の被害。
 - 中破……………部分的に損傷が著しく、大きな補修や補強が必要だが、復旧は可能である。
 - 大破……………主要構造体に大きな被害を生じることがある。被災前の状態に復旧することが出来ず解体を要する場合がある。

■既往資料の分析

＜本庁舎の建物概要＞

竣工年月	昭和44年3月	建築面積	3,785㎡
規模	地下1階、地上4階、塔屋2階	延床面積	11,578㎡
構造形式	鉄筋コンクリート造ラーメン架構、一部鉄骨造		
基礎構造	鉄筋コンクリート独立基礎（アースドリル杭 L=2.9～19.0m）		

①耐震診断

鎌倉市役所市庁舎耐震診断報告書：平成4年
受注者：（株）久米設計

- ・建物診断は4階建てとして地下の診断は行っていない
- ・耐震診断は3次診断によっている
- ・Iso*1が当時の神奈川県基準で算定され、地震入力指標として扱われている
- ・Iso（0.761～1.220）、診断結果として $I_s^{*2}/I_{so}=0.3\sim0.94$ であり、全層・全方向で耐震性不足

○現地調査結果

- ・既存壁から切り出したコンクリートコアの圧縮強度は設計基準強度 $F_c^{*3}210$ を上回っている
- ・中性化試験*4（打放し部分は1箇所深度9mm、その他はモルタル仕上でほとんど中性化無し）
- ・ひび割れ散見されるが、ほとんどが乾燥収縮ひびわれと推定されている
- ・T=0.993

○耐震診断結果（平成4年）

方向	階	方向	構造耐震指標 I_s	地震入力指標 I_{so}	I_s/I_{so}	判定
X	4	正	0.410	1.220	0.34	NG
		負	0.420		0.34	NG
	3	正	0.409	1.064	0.38	NG
		負	0.405		0.38	NG
	3 (議場)	正	0.496	1.064	0.47	NG
		負	0.557		0.52	NG
	2	正	0.550	0.908	0.61	NG
		負	0.533		0.59	NG
	1	正	0.580	0.761	0.76	NG
		負	0.657		0.86	NG
Y	4	正	0.415	1.220	0.34	NG
		負	0.421		0.35	NG
	3	正	0.316	1.064	0.30	NG
		負	0.325		0.31	NG
	3 (議場)	正	0.992	1.064	0.93	NG
		負	0.999		0.94	NG
	2	正	0.551	0.908	0.61	NG
		負	0.587		0.65	NG
	1	正	0.545	0.761	0.72	NG
		負	0.533		0.70	NG

* 1：構造耐震判定指標。新耐震設計で想定される大きさの地震に概ね対応するように提案されている判定指標。

* 2：構造耐震指標。構造体の耐震性を表す指標値。

* 3：構造物の設計において構造計算で基準とするコンクリートの圧縮強度。

* 4：コンクリート表面からの中性化深さを測定する試験。

②耐震補強実施設計

鎌倉市本庁舎耐震診断改修工事構造検討書抜粋：平成9年
受注者：（株）久米設計

- ・建物は5階建てとして地下を1階扱いとしている
- ・耐震診断は3次診断によっている
- ・目標 $I_s=0.6$ （建防協基準）とされている
- ・耐震補強は強度型補強で鉄骨ブレースの新設及び耐震壁の増設

補強数量

階	X方向	Y方向
4	3	3
3	4	5
2	6	8
1	6	13
合計	19	29
総計	48	

補強後耐震診断結果（平成9年）

方向	階	方向	構造耐震指標 I_s	地震入力指標 I_{so}	I_s/I_{so}
X	4	正	0.626	0.600	1.04
		負	0.624		1.04
	3	正	0.669	0.600	1.12
		負	0.656		1.09
	2	正	0.623	0.600	1.04
		負	0.625		1.04
	1	正	0.685	0.600	1.14
		負	0.671		1.12
	B1	正	0.868	0.600	1.45
		負	0.881		1.47
Y	4	正	0.638	0.600	1.06
		負	0.667		1.11
	3	正	0.709	0.600	1.18
		負	0.708		1.18
	2	正	0.748	0.600	1.25
		負	0.700		1.17
	1	正	0.795	0.600	1.33
		負	0.737		1.23
	B1	正	0.932	0.600	1.55
		負	0.922		1.54

注) 目標 $I_s=0.75$ とした場合の補強検討も行ったが、32構面の追加補強が必要となり、建物機能上、成立しないとの判断から見送られた

目標 $I_s=0.9$ を目指す場合には上記試算結果からは単純に言っても $32 \times 2 = 64$ 箇所の補強構面が必要となり、建物外周部・内部での分散配置の補強計画となることが想定され、建物機能上の制約下では非常な困難が予想される。

③液状化試験結果

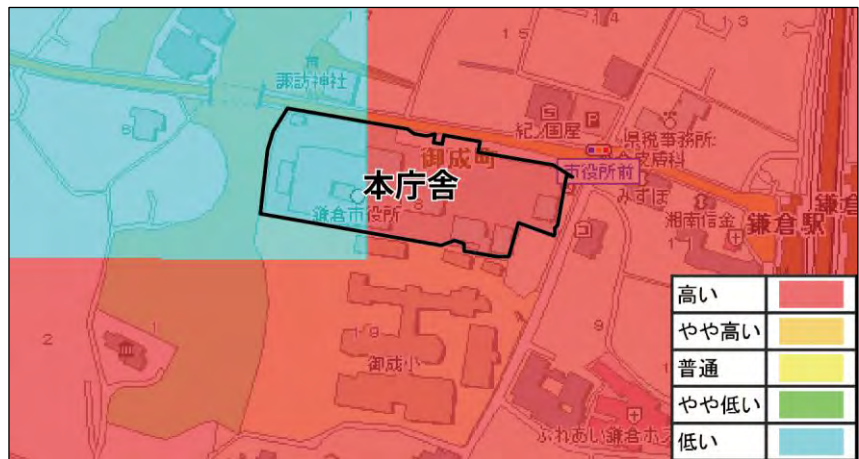
鎌倉市役所本庁舎液状化発生有無調査業務委託報告書：平成27年

受注者：アースボーリング株式会社

- ・新規3本(既存27本)のボーリング調査結果を用いて液状化の有無を調査している
- ・支持基盤洪積層は泥岩層で西～東へと傾斜している。それ以浅では沖積の砂質土層、粘性土層の互層
- ・地下水位はGL-1.0m程度と想定される
- ・液状化の判定は粒度試験結果を用いた簡易液状化判定法（学会指針）によっている
- ・200Gal程度ではFL値は概ね1.0以下、350Galでは、No3のGL-10～14mのAs3層がFL=0.5程度であり中間層での液状化が予測されている
- ・敷地内の一部の区域では、地表変位量Deyが最大で4cmであり、液状化の影響が地表面まで及ぶことが考えられることから、地表面でも4cm程度の沈下を生じることが考えられる
- ・一方、PL値は1.0未満であり層全体の液状化の可能性は低い

本庁舎の位置するエリアは、神奈川県地震災害危険度マップ（液状化危険度）によると、液状化の危険度が高いとされているが、以上を踏まえると、液状化の可能性はかなり低く、部分的液状化が生じても被害は限定的と判断される。

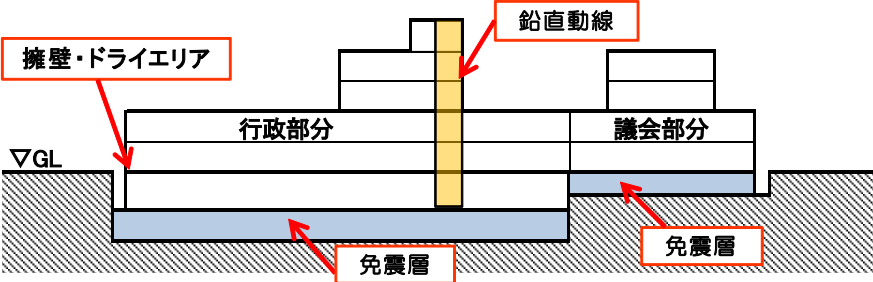
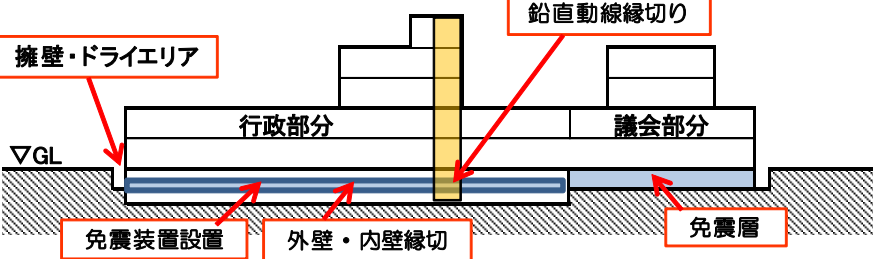
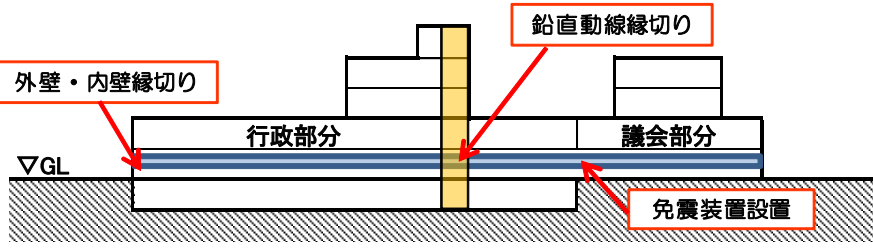
神奈川県地震災害危険度マップ（液状化危険度）より



■ 庁舎免震化の方法と課題

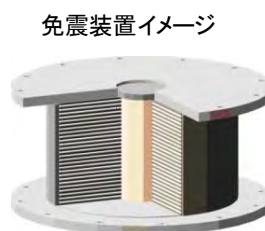
参考資料3

既存庁舎を免震化する場合の方法と課題を以下に示す。

<p>模式図</p>	<p style="text-align: center;">基礎免震案</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・免新装置の上部構造が下部構造と免震装置により大きくずれることに対して、建物周辺に干渉防止クリアランス(擁壁・ドライエリア)が必要となる。 ・建物全面にわたり下部を掘削し、新たに免震層を設ける必要があり、文化財を保護できない。 ・既存の杭を切断し、免震装置を挿入し建物重量を受け替える必要がある。 ・免震装置に発生する力を処理するための既存躯体補強や基礎杭の新設も必要。
<p>模式図</p>	<p style="text-align: center;">B1階中間層免震案</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・建物周辺に干渉防止クリアランス(擁壁・ドライエリア)が、免震層上下の外壁・内壁および鉛直動線部(EV・階段)に縁切り必要。地下1階柱廻りにクリアランスが必要。 ・議会部分下部を掘削し、新たに免震層を設ける必要があり、文化財を保護できない。 ・既存の柱・杭を切断し、免震装置を挿入し建物重量を受け替える必要がある。 ・免震装置に発生する力を処理するための既存躯体補強や場合により基礎杭の新設も必要。
<p>模式図</p>	<p style="text-align: center;">1階中間層免震案</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・建物周辺に干渉防止クリアランス(擁壁・ドライエリア)は不要。免震層上下の外壁・内壁および鉛直動線部(EV・階段)に縁切り必要。1階柱廻りにクリアランスが必要で建物機能上問題多い。 ・4階建て建物の2階以上は免震効果あるが、1階は効果低いため費用対効果に疑問がある。 ・既存の柱を切断し、免震装置を挿入し建物重量を受け替える必要がある。 ・免震装置に発生する力を処理するための既存躯体補強が必要。



免震層イメージ



免震装置イメージ

■ 現状資料からの中性化速度分析

参考資料4

鎌倉市役所市庁舎耐震診断報告書より:平成4年 (株)久米設計

□ 中性化調査結果 平成4年 築後23年 8395 日

位置		仕上げ			コンクリート	逆算R
番号	部位	種別	厚 (mm)	中性化深さ (mm)	中性化深さ (mm)	
PHC-1	壁	ペンキ・モルタル	20	20	0	91.6
4C-1	壁	吹き付け+モルタル	35	35	3	61.6
4C-2	壁	ペンキ・モルタル	25	25	1	81.6
4C-3	壁	ペンキ・モルタル	25	25	0	91.6
3C-1	壁	吹き付け+モルタル	30	30	2	71.6
3C-2	壁	ペンキ・モルタル	35	35	1	81.6
3C-3	壁	打放し	-	-	9	-
2C-1	壁	吹き付け+モルタル	10	10	0	91.6
2C-2	壁	ペンキ・モルタル	25	25	1	81.6
2C-2'	壁	ペンキ・モルタル	15	15	1	81.6
2C-3	壁	ペンキ・モルタル	35	35	0	91.6
1C-1	壁	ペンキ・モルタル	15	15	0	91.6
1C-2	壁	ペンキ・モルタル	15	15	0	91.6
1C-3	壁	吹き付け+モルタル	30	30	0	91.6
					最小値→	61.6

・ 中性化速度係数の想定

仕上げなしの場合 3C-3の場合を参考に 「建築学会 耐久設計施工指針 (5.1)式」

$$C = A\sqrt{t} \quad C = 9 \quad t = 8300 \text{とすると}$$

$$A = C/\sqrt{t} \quad A = 9/(8300)^{0.5} = \quad 0.0988$$

仕上げモルタルの場合

$$C = A(\sqrt{t} - R) \quad \text{「建築学会 耐久設計施工指針 (解5.2.20)式」}$$

C: 中性化深さ(mm)
 A: 中性化速度係数(mm・日^{-1/2}) → 0.1とする
 t: 時間(日)
 R: 中性化抵抗(日^{-1/2})

□ 中性化推定計算結果(現状) 2016年 築後47年 17155 日

・ 打放し部分(設計値:かぶり厚20mm+増打ち10mm)

A=0.1と仮定した場合の現在における中性化深さ → 13.1 mm

残存中性化深さ 16.9 mm

・ モルタル塗り部分(設計値:かぶり厚20mm)

A=0.1、R=60と仮定した場合の現在における中性化深さ → 7.1 mm

残存中性化深さ 12.9 mm

□ 中性化推定計算結果(築後100年を想定) 2069年 築後100年 36500 日

・ 打放し部分(設計値:かぶり厚20mm+増打ち10mm)

A=0.1と仮定した場合の現在における中性化深さ → 19.1 mm

残存中性化深さ 10.9 mm

・ モルタル塗り部分(設計値:かぶり厚20mm)

A=0.1、R=60と仮定した場合の現在における中性化深さ 残存中性化深さ → 13.1 mm

残存中性化深さ 6.9 mm

■ 評価

現状資料からの推定では、中性化に対しては、将来的にも問題の無い結果となるが平成4年に実施された中性化試験結果では打放し部分での試験結果が1箇所と少なすぎる。そのため、推定値においても信頼性が低い結果となっている可能性が否定できないため打放しコンクリート部分を中心に中性化試験(現地)を再度実施することが望まれる。

(文献) 日本建築学会「鉄筋コンクリート造建築物の耐久設計施工指針(案)・同解説」2004

■中性化による腐食の発生時期について

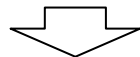
鋼材の腐食は周囲のpHの低下によって生じるが、pHが高アルカリ領域にあっても腐食速度は厳密には0でない。したがって、腐食開始を判定する指標を定義することは難しい。しかし一般に、中性化による腐食については、中性化深さが鋼材位置に到達する以前に開始することが多くの研究および実構造物の調査から明らかになっている。

また、腐食開始時期はかぶりと中性化深さの差である中性化残りによって整理されている場合が多い。これらの検討では、中性化残りが10mm以下になると腐食している事例が急激に増加している。ただし、実際の鋼材腐食は中性化残りだけでなく、コンクリートの品質や環境条件等の多くの要因の影響を受ける。このため、中性化残りが10mm以上であることが、どのような場合においても鋼材が腐食しないことを保証するものではない。しかし、中性化残り10mm以上では腐食しても構造物の機能を損なうような重大な腐食が生じた例がきわめて少ないことから、腐食開始の判定は中性化残り10mmとしてよい。

出典：コンクリート標準示方書 維持管理編（2007年制定）

6-3 移転する場合の用地の条件

建築面積 (水平投影面積)	4,500㎡程度 →25,000㎡の延床面積確保で6層(高さ24m程度) →30,000㎡の延床面積確保で7層(高さ28m程度)	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎計画においては、フロアの奥行きが一定以上ある場合は、内部に吹き抜けを設ける必要が生じてくるなど、効率的でない空間構成となる。 ・奥行50m程度、建築面積4,500㎡程度とすることが建築計画上、効率的と考えられる。
駐車場の面積	4,600㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> ・現状を踏まえて必要とされている駐車台数が184台であり、経済性を考えて平面駐車場で1台当たり平均25㎡とすると4,600㎡必要となる。
駐輪場の面積	370㎡程度	<ul style="list-style-type: none"> ・現状を踏まえて約350㎡、公用車9台を合わせて約370㎡が必要である。
小計	約9,500㎡	
緑地等の面積	敷地面積の20%	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積の20%確保すると想定。
空地等の面積	上記以外の通路など	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内通路、車寄せなど



必要な敷地面積	必要庁舎面積の1/2倍 (基準容積率200%の場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・平面で考えた土地利用面積の合計は、約9,500㎡に緑地、空地等の面積を加えた面積となるが、基準容積率が200%の場合、延床面積25,000~30,000㎡では、最低でも敷地面積12,500~15,000㎡が必要になる。 ・延床面積に応じた敷地面積が確保できれば、緑地、空地等に必要な敷地面積も概ね確保できる。
その他条件等	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域は、事務所の用途の床面積が3,000㎡を超えるため、第二種住居地域、準住居地域、商業系地域、工業系地域である必要がある。 ・日影制限と敷地面積の関係などは別途検証する必要がある。 ・その他、津波想定浸水範囲でないことなど、災害時の拠点としてふさわしい場所が望ましい。 	

敷地における各機能の確保イメージ

敷地利用の条件設定

- ・全体敷地のうち、20%は緑地等として確保する
- ・このため敷地の残り80%で平面的な土地利用を検討

なお、駐車場・駐輪場は、現状を踏まえて以下のものが必要であると想定している。

【駐車場】

市民用：82台（普通車69台、軽自動車12台、障害者用1台）
議会用：32台（議会用21台、報道用8台、管財課用2台、障害者用1台）
公用車：70台（マイクロバス1台、普通車5台、軽自動車55台、電気自動車6台、トラック3台）
計：184台

【駐輪場】

市民用：約 150 m ²
議会用：なし
職員用：約 200 m ²
計：約 350 m ²
※その他公用車としてバイク 6 台、自転車 3 台

第7章 整備パターン

必要な庁舎面積として算出した庁舎面積約25,000～30,000㎡程度に対して、どのような庁舎整備のパターンが考えられるか公共施設再編計画に基づき、次の3つの手法をベースにして整理する。

現在地建替え / 現在地長寿命化 / 移転方策*1

*1：本調査では、移転建替えとして検討している。

その際、現在地建替え、現在地長寿命化については、次のように関係法令等の諸制限について条件として設定し、検討を行った。

- 1) 埋蔵文化財**：想定される埋蔵文化財への影響を最小限とする
- ・現庁舎整備の際に地下を活用している部分のみ高層化を可能とする
 - ・上記部分以外は最大2階建とする（埋蔵文化財への影響の少ないマットスラブ等を想定*2）
- 2) 風致地区制限**
- ・高さ制限10m及び建ぺい率制限40%の制限を遵守する
- 3) 用途地域制限**
- ・現行用途地域（第二種住居地域200%）

*2：遺構面直上の地盤上に基礎を設けて建物を直接支持させる。

これらの検討の仕方を整理すると次の通りとなる。

		基本の考え方	風致地区	用途地域
風致地区等の規制の遵守が前提	案①	現在地建替え	遵守	遵守
	案②	現在地長寿命化（+増築）	遵守 （増築部のみ）	遵守
	案③	移転建替え	風致地区制限の対象外の用地	庁舎を建設可能な用途地域

なお、その他に考える庁舎整備パターンについて、可能性の多寡を問わず幅広く調査するために、関係法令等の諸制限について、上記2）、3）の条件を次の通り、一部緩和すると仮定した場合の検討（シミュレート）も参考として行った。

- 2) 風致地区制限**：
- ・ただし書き適用などで制限超過を許容する（高さ制限は建築基準法に従い、建ぺい率も建築基準法の用途地域に基づく60%までとするなど）
- 3) 用途地域制限**
- ・北側周辺エリアなども含めた用途地域の変更（商業地域400%：日影規制の対象外）

参考として、整理すると次のとおりとなる。

		基本の考え方	風致地区	用途地域
風致地区等の規制の超過が前提（シミュレート）	案A	現在地建替え	超過	遵守
	案B	現在地長寿命化（一部除却+増築）	超過	遵守
	案C	現在地建替え	超過	変更

なお、以下の項目を共通事項として検討している。

- ・庁舎面積は、最大値である30,000㎡の場合として検討している。
- ・現在地長寿命化については、更なる耐震化及び地下の設備機器の上層階への新たな整備を条件にして検討している。

なお、留意点として以下の項目が挙げられる。

- ・現在地で確保できる庁舎面積が必要とする庁舎面積（30,000㎡）に満たない場合は、不足分を敷地外に確保する必要がある。
- ・公共施設再編計画で再編を進める鎌倉地域の他の公共施設（約4,000㎡）の集約・複合化先を現在地として検討する。その際、現在地では確保できる庁舎面積が必要とする庁舎面積（30,000㎡）に満たない場合、鎌倉地域の他の公共施設（約4,000㎡）分の庁舎面積を敷地外に確保する庁舎面積に足して検討することで、現在地にて鎌倉地域の他の公共施設（約4,000㎡）の集約・複合化も可能となる。
- ・執務室等としての庁舎面積確保等の優先し、屋内駐車場の確保は想定していない。
- ・庁舎面積の確保を優先し、地下の活用を前提としているため、地下利用は何らかの津波への対策等が必要となる。
- ・移転の場合の移転先の用地にかかるコストや、現在地建替えや現在地長寿命化における、庁舎の一部を現敷地外で確保する場合の用地にかかるコストについては、用地の位置や状況によるため考慮に加えずに検討している。

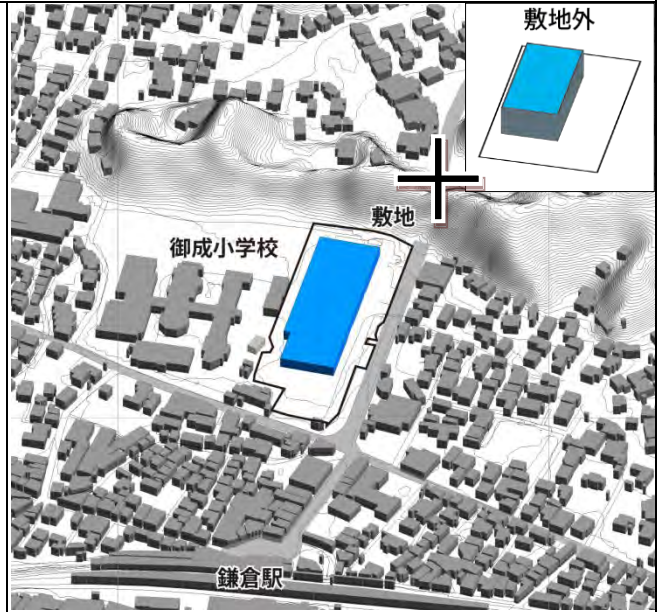
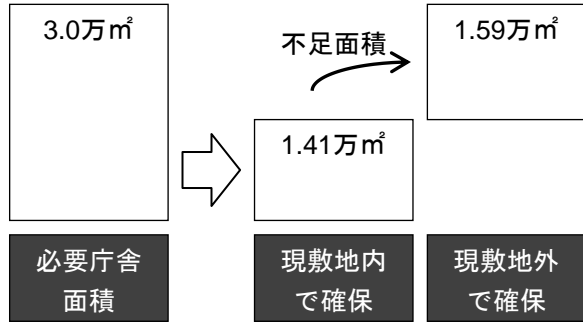
ここで、整備パターンを確認するに先立ち、整備方針を考える上で重要であり、「現在地」と「移転」で異なってくる本庁舎の整備位置による特徴について整理する。

		本庁舎の整備位置	
		現在地	移転
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が利用する窓口部門が現在地に残れば、市民、及びまちへの影響が少ない（現状と大きく変わらない） ・長年、本庁舎が位置したエリアである ・鎌倉駅近くで、分かりやすい位置である 	<ul style="list-style-type: none"> ・移転先エリアの活性化が期待できる ・現在地の用地や建物の活用が可能である（例：鎌倉地域の公共施設再編、市民活動の場の整備、（仮称）歴史文化交流センター等との連携など） ・現在地の建物を活用する場合、解体費用が不要となる ・仮設庁舎が不要である ・工事等の期間が短い ・引越しが1回で済む <p><以下、移転先による></p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁舎機能を一つの建物に集約できるほか、防災的課題などの課題解決が可能である ・他の公共施設と複合化できる 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室の集約化が困難（不便、非効率） ・鎌倉地域の公共施設再編が硬直化する ・津波想定浸水範囲内に立地している ・わずかだが液状化の懸念がある ・他の防災、減災に関するデメリットに関連してBCP（事業継続計画）に懸念が残る ・埋蔵文化財包蔵地である（隣接する御成小学校で貴重な遺構が出土している） ・仮設庁舎の用地確保、整備が必要、仮移転が必要（費用増等）となる ・風致、景観に適合することが求められる ・周辺道路が狭い ・課題解決が限定的となる ・「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に示される施設の位置の選定基準に合致しない点が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・移転先の用地が必要である <p><以下、移転先による></p> <ul style="list-style-type: none"> ・移転先において敷地整備（建物解体含む）が必要となる可能性がある ・鎌倉駅西口側の主要な施設（機能）が喪失することとなる ・土地利用により影響が発生する可能性がある（日影、交通の増加など） 	

案①：現在地建替え（風致地区等制限遵守）

・現在地で建替え。

※風致地区の制限（高さ制限10m及び建ぺい率40%）を遵守して地上2階まで



建物概要等

- ・建築面積：5,700㎡（建ぺい率40%）
- ・延床面積：14,100㎡（容積率98%）
- ・階数：地上2階・地下1階

案の利点及び課題

【利点】

- ・現在地に市民利用の多い窓口等を中心とした機能は配置できる。

【課題】

- ・風致地区条例の高さ制限及び建ぺい率などにより、現在地だけでは庁舎面積を確保できず、不足する1.59万㎡程度は現敷地外で確保する必要がある（敷地としては、容積率200%の用途地域で約8,000㎡）。
- ・鎌倉地域の他の公共施設（約0.4万㎡）を集約し、複合化する場合は、0.4万㎡追加した1.99万㎡を現敷地外で確保する必要がある。
- ・仮設庁舎を整備する用地（現本庁舎面積1.2万㎡の確保には、容積率200%で6,000㎡程度）が必要となる。
- ・北側壁面が長大であり、景観に配慮した意匠が求められる。
- ・駐車場の確保が困難である。

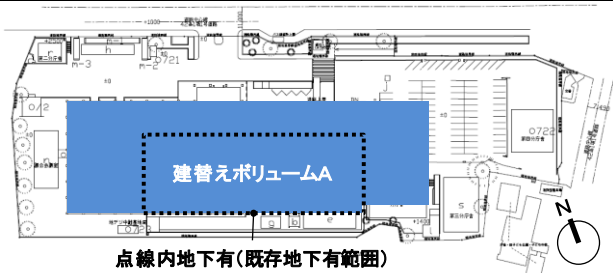
コスト（百万円）

現敷地内	イニシャル	建設	改修	0
		新增築		9,870
		解体		360
		仮庁舎		3,000
ランニング（/年）				240
現敷地外	イニシャル	建設	新築	9,540
		ランニング（/年）		270

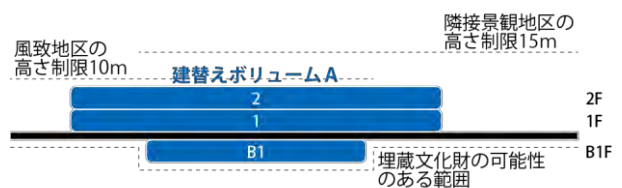
スケジュール

—	整備方針決定
1年目	基本構想
2年目	基本計画
3年目	基本設計
4年目	実施設計・一時引越し
5年目	解体工事・建設工事
6年目	建設工事
7年目	建設工事・竣工・最終引越し
8年目	

配置ゾーニング



断面イメージ

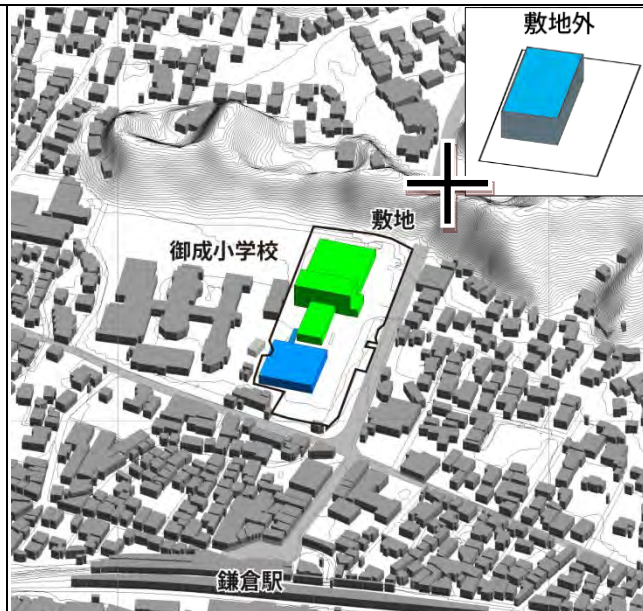
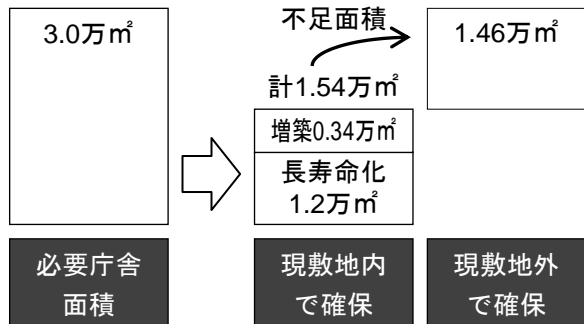


※イニシャルコストは初期費用、ランニングコストは運用・管理費用。

案②：現在地長寿命化（+増築）（風致地区等制限遵守）

・現庁舎を長寿命化・改修利用（地下設備は上層階に）すると共に、可能な範囲で庁舎を増築。

※増築部分は風致地区の制限（高さ制限10m及び建ぺい率40%）を遵守して地上2階まで



建物概要等

・建築面積：5,700㎡（建ぺい率40%）	（改修 4,000㎡	増築 1,700㎡）
・延床面積：15,400㎡（容積率107%）	（改修 12,000㎡	増築 3,400㎡）
・階数：	（改修 地上4・2階／地下1階	増築 地上2階）

案の利点及び課題

【利点】

・現在地に市民対応機能等を中心とした機能は配置できる。

【課題】

- ・風致地区条例の高さ制限及び建ぺい率などにより、現在地だけでは庁舎面積を確保できず、不足する1.46万㎡程度は現敷地外で確保する必要がある（敷地としては、容積率200%の用途地域で約7,300㎡）。
- ・鎌倉地域の他の公共施設（約0.4万㎡）を集約し、複合化する場合は、0.4万㎡追加した1.86万㎡を現敷地外で確保する必要がある。
- ・耐震改修の補強箇所（補強構面）が非常に多くなり、執務室のレイアウトが難しくなる課題が発生する。
- ・設備機器を地下から上層階に上げるため、建物を使用しながらの改修は困難であり、仮設庁舎が必要となる（用地面積6,000㎡）。
- ・現庁舎を活用するため、津波対策やバリアフリー等の対応に限界がある。
- ・残り50年ほどで既存部分は躯体の耐用限界が想定される。
- ・現庁舎は風致地区10m、周辺の景観地区の15mの高さ制限を超過したままとなる。

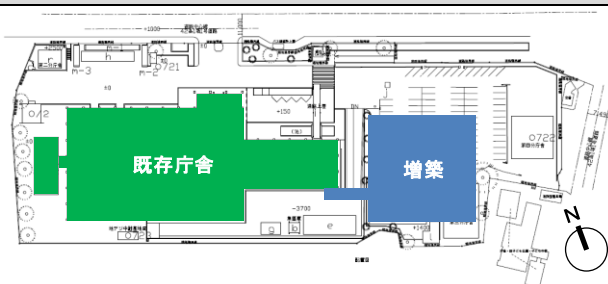
コスト（百万円）

現敷地内	イニシャル	建設	9,600
		改修 新増築	2,380
	解体	0	
		仮庁舎	3,000
ランニング（/年）			262
現敷地外	イニシャル	建設	8,760
	ランニング（/年）	新築	248

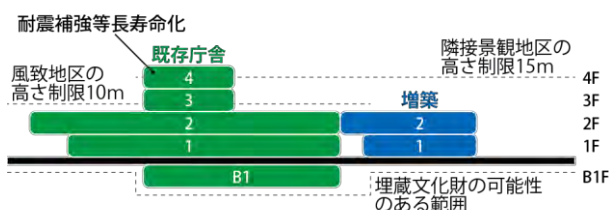
スケジュール

—	整備方針決定
1年目	基本構想
2年目	基本計画
3年目	基本設計
4年目	実施設計・一時引越し
5年目	解体工事・建設工事
6年目	建設工事・竣工・最終引越し
7年目	
8年目	

配置ゾーニング

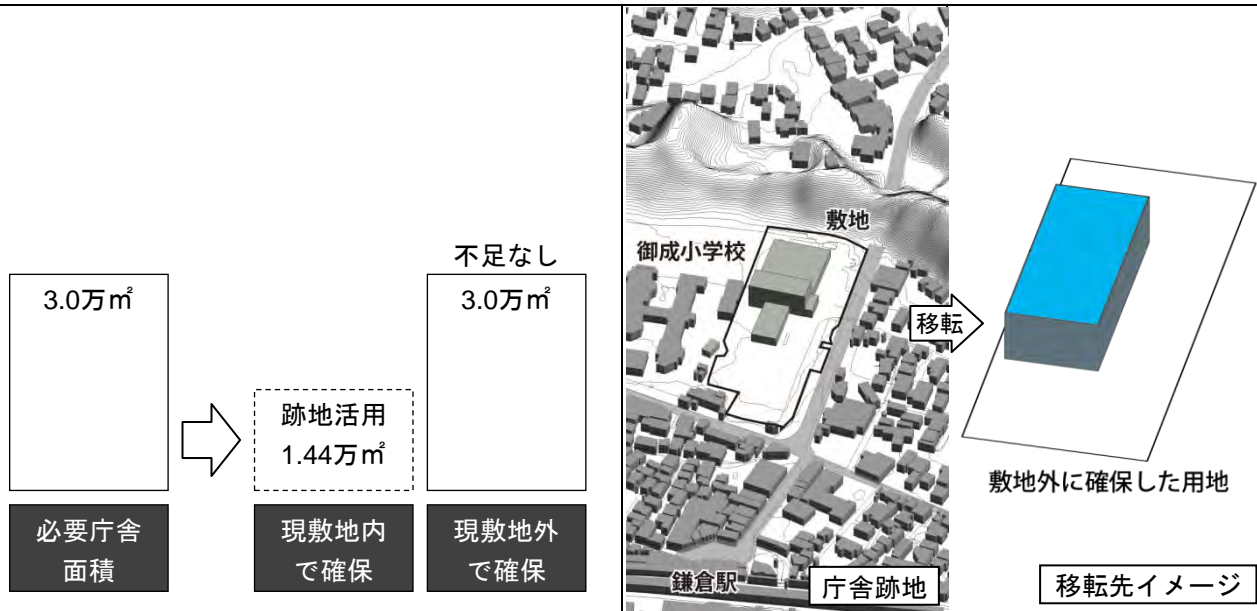


断面イメージ



案③：移転建替え

- ・現敷地外への移転建替え。
- ・庁舎跡地は風致地区の制限（高さ制限10m及び建ぺい率40%）を遵守して民間利用も含めて活用



建物概要等

- ・建築面積：（現敷地は4,000㎡（建ぺい率27%）…敷地内分庁舎除く）
- ・延床面積：30,000㎡（現敷地は12,000㎡（容積率83%）…敷地内分庁舎除く）
- ・階数：（現敷地は地上4階・地下1階・塔屋2階）

案の利点及び課題

- 【利点】**
- ・庁舎機能を一つの建物に集約できる。
 - ・現庁舎の建物・敷地の有効活用を検討することができる（例：鎌倉地域の他の公共施設（約0.4万㎡）の集約、複合化など）。
 - ・仮設庁舎が不要となる。
- 【課題】**
- ・移転先用地（容積率200%の用途地域で約15,000㎡の敷地）が必要となる。
 - ・鎌倉駅西口に立地する代表的な公共施設（機能）がなくなる。

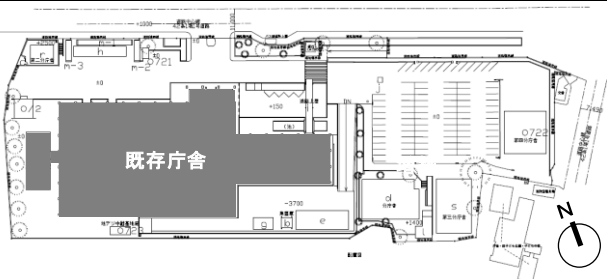
コスト（百万円）

現敷地内	イニシャル	建設	改修	0
			新增築	0
		解体		360
		仮庁舎		0
ランニング（/年）				0
現敷地外	イニシャル	建設	新築	18,000
		ランニング（/年）		510

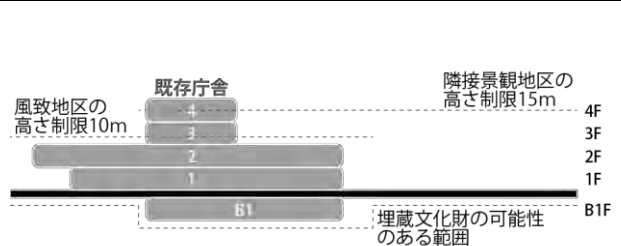
スケジュール

—	整備方針決定
1年目	基本構想
2年目	基本計画
3年目	基本設計
4年目	実施設計
5年目	建設工事
6年目	建設工事・竣工・引越し
7年目	
8年目	

(参考) 現在の配置ゾーニング



(参考) 現在の断面イメージ

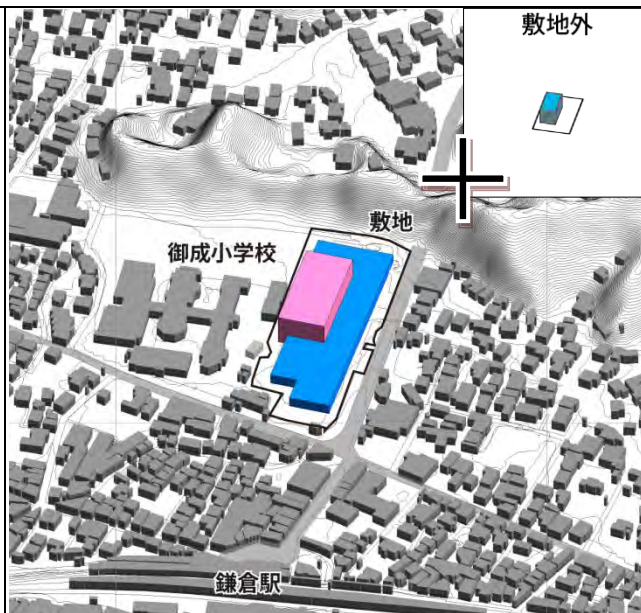
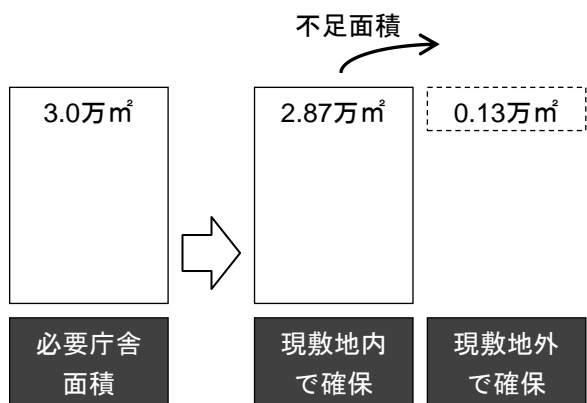


参考

案A：現在地建替え（風致地区制限超過）

・現在地で現行風致地区の制限を超過して建替えるシミュレート。

※風致地区制限を超過（高さ制限10mを超過、建ぺい率は40%を建築基準法第二種住居地域の60%に）



建物概要等

- ・建築面積：8,600㎡（60%）
- ・延床面積：28,700㎡（200%） ※他に敷地外1,300㎡
- ・階数：地上6階・2階／地下1階

案の利点及び課題

【利点】

- ・現在地でほぼ庁舎機能を整備できる。

【課題】

- ・不足する0.13万㎡程度は現敷地外で確保する必要がある。
- ・鎌倉地域の他の公共施設（約4,000㎡）を集約し、複合化する場合は、0.4万㎡追加した0.53万㎡を現敷地外で確保する必要がある（敷地が必要な場合は、容積率200%の用途地域で約3,000㎡）。
- ・風致地区条例のただし書きの適用などによって制限超過を許容できるかという大きな検討が必要となる。また、周辺の景観地区における15mの高さ制限をこの場所だけ超過できるかについても同様。
- ・駐車場の確保が困難である。
- ・仮設庁舎を整備する用地（6,000㎡程度）が必要となる。
- ・北側壁面が長大であり、景観に配慮した意匠が求められる。

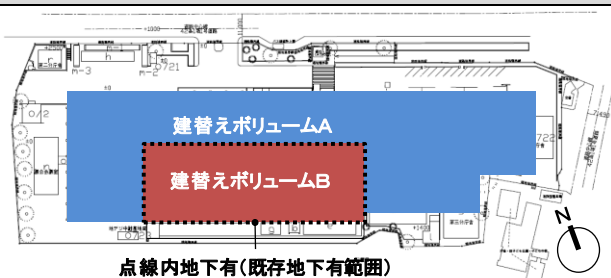
コスト（百万円）

現敷地内	イニシャル	建設	0
		改修	0
		新增築	17,220
		解体	360
		仮庁舎	3,000
		ランニング（/年）	488
現敷地外	イニシャル	建設	910
		新築	910
		ランニング（/年）	22

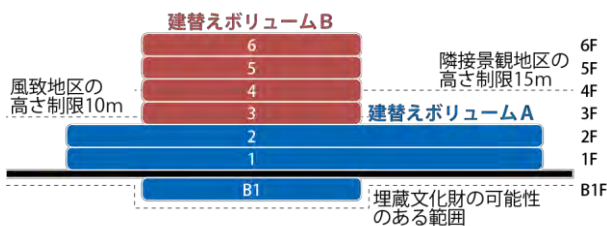
スケジュール

—	整備方針決定
1年目	基本構想
2年目	基本計画
3年目	基本設計
4年目	実施設計・一時引越し
5年目	解体工事・建設工事
6年目	建設工事
7年目	建設工事・竣工・最終引越し
8年目	

配置ゾーニング



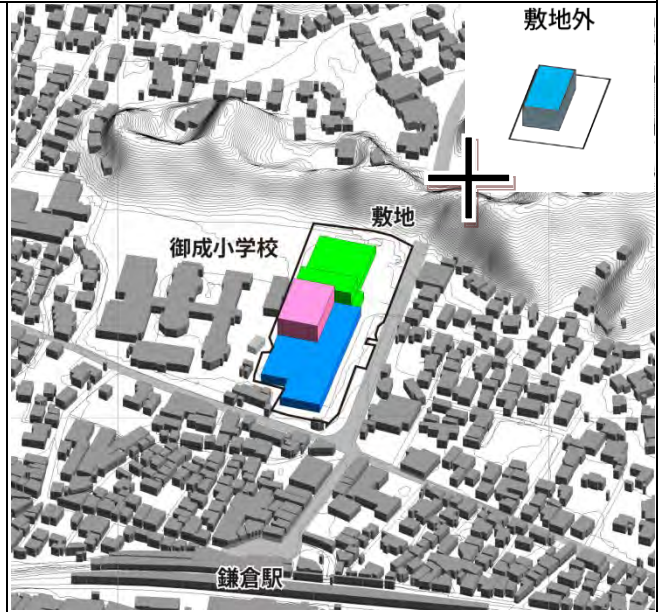
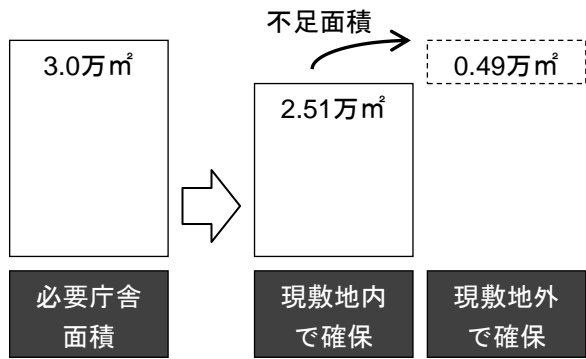
断面イメージ



参考

案B：現在地長寿命化（一部除却＋増築）（風致地区制限超過）

- ・ 現庁舎東側の2階建部分を除却して長寿命化・改修利用（地下設備は上層階に）すると共に風致地区制限を超過して増築するシミュレート。
- ※風致地区制限を超過（高さ制限10mを超過、建ぺい率は40%を建築基準法第二種住居地域の60%に）



建物概要等

・ 建築面積：7,800㎡（建ぺい率54%）	（既存 2,700㎡	増築 5,100㎡）
・ 延床面積：25,100㎡（容積率174%）	（既存 8,200㎡	増築 16,900㎡）
・ 階数：	（既存 地上4・2階/地下1階	増築 地上6・2階/地下1階）

案の利点及び課題

【利点】

- ・ 現在地で庁舎機能のかなりの部分を整備できる。

【課題】

- ・ 不足する0.49万㎡程度は現敷地外で確保する必要がある。
- ・ 鎌倉地域の他の公共施設（約0.4万㎡）を集約し、複合化する場合、0.4万㎡追加した0.89万㎡を現敷地外で確保する必要がある（敷地としては、容積率200%の用途地域で約5,000㎡必要）。
- ・ 風致地区条例のただし書きの適用などによって制限超過を許容できるかという大きな検討が必要となる。また、周辺の景観地区における15mの高さ制限を超過できるかについても同様。
- ・ 耐震改修の補強箇所（補強構面）が非常に多くなり、執務室のレイアウトが難しくなる課題が発生する。
- ・ 設備機器を地下から上層階に上げるため、建物を使用しながらの改修は困難であり、仮設庁舎が必要となる（用地面積6,000㎡）。
- ・ 現庁舎建物活用部分について、津波対策やバリアフリー等の対応に限界がある。
- ・ 駐車場の確保が困難である。
- ・ 残り50年ほどで既存部分は躯体の耐用限界が想定される。
- ・ 北側壁面が長大であり、景観に配慮した意匠が求められる。

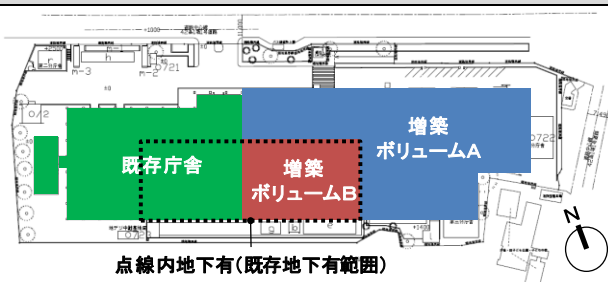
コスト（百万円）※30,000㎡分のみ

現敷地内	イニシャル	建設	改修	6,560
		増築		10,140
	ランニング（/年）	解体	仮庁舎	114
		仮庁舎		3,000
現敷地外	イニシャル	建設	新築	2,940
	ランニング（/年）			83

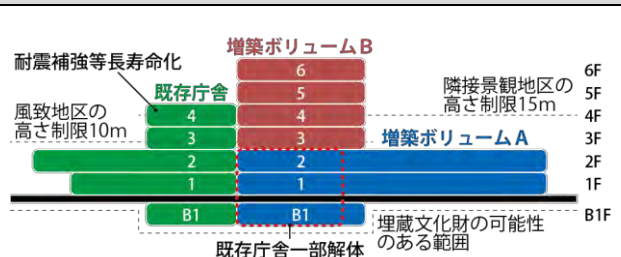
スケジュール

—	整備方針決定
1年目	基本構想
2年目	基本計画
3年目	基本設計
4年目	実施設計・一時引越し
5年目	解体工事・建設工事
6年目	建設工事・竣工
7年目	最終引越し
8年目	

配置ゾーニング



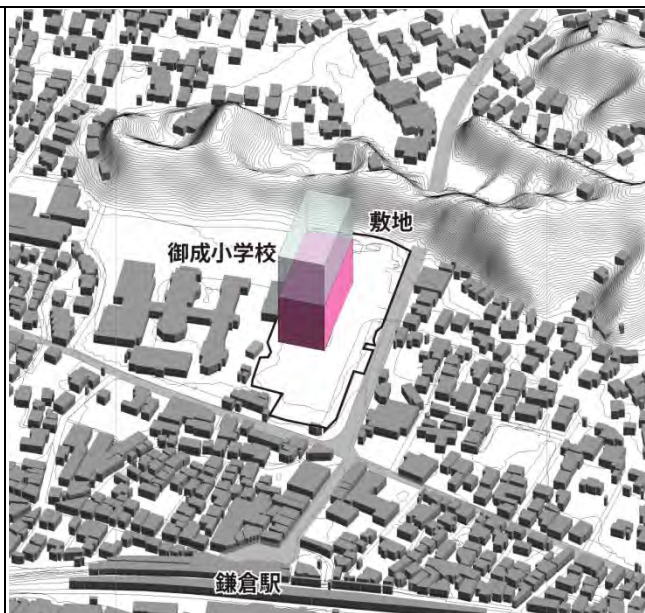
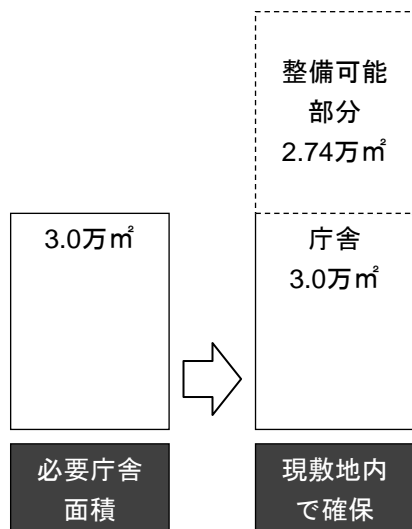
断面イメージ



参考

案C：現在地建替え（風致地区制限超過、用途地域変更）

- ・現在地で、北側隣接地も含めて用途地域を変更（商業400%）して建替えるシミュレート。
- ・※風致地区制限を超過、北側民有地等も含めて用途地域変更（商業地域400%）。



建物概要等

- ・建築面積：2,700㎡（建ぺい率18%）
- ・延床面積：30,000㎡（容積率208%）…最大で57,400㎡（容積率400%）
- ・階数：地上11階／地下1階（高さは44m規模）…最大で21階（高さは84m規模）

案の利点及び課題

【利点】

- ・現在地で庁舎機能を整備できる。
- ・整備可能部分を活用し、鎌倉地域の他の公共施設（約0.4万㎡）の集約、複合化も可能である。
- ・建ぺい率が低いため、駐車場確保が容易であり、緑化も可能である。
- ・免震構造の建物の整備が可能。

【課題】

- ・北側などの民有地を含めて用途地域の都市計画変更を行う明確な理由付けが必要となる。また、北側などの市街地への日影が受忍の範囲内かなど課題は多い。また、周辺の景観地区における15mの高さ制限を超過できるかなど、まちづくりの方向性に係る大きな検討が必要となる。

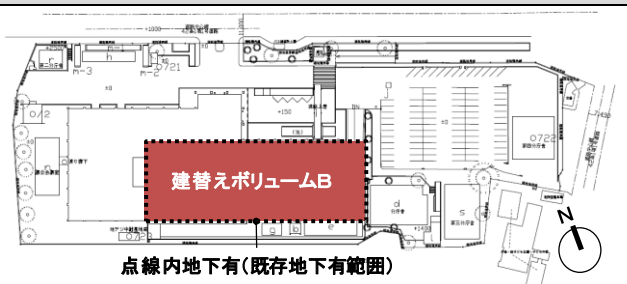
コスト（百万円）

現敷地内	イニシャル	建設	0	
		改修 ・ 新增築	19,500～37,310	
	解体 ・ 仮庁舎	360		
		ランニング（/年）	510～976	
現敷地外	イニシャル	建設	新築	
	ランニング（/年）			

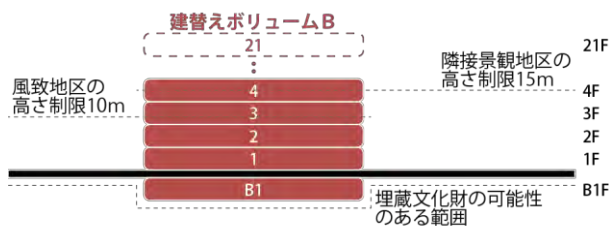
スケジュール

—	整備方針決定
1年目	基本構想
2年目	基本計画
3年目	基本設計
4年目	実施設計・一時引越し
5年目	解体工事・建設工事
6年目	建設工事
7年目	建設工事・竣工・最終引越し
8年目	

配置ゾーニング



断面イメージ



■まとめ

現在の本庁舎の敷地においては、現在地建替えの場合も現在地長寿命化の場合も、風致地区等の諸制限や、埋蔵文化財への配慮によって、必要な庁舎面積（約25,000~30,000㎡）すべてを整備することは困難である。なお、現在地長寿命化については、旧建物の活用によって本庁舎の課題解決への対応が限定的となるだけでなく、設備機器を上層階に新たに整備することに伴うコスト増が非常に大きいことが見込まれるだけでなく、更なる耐震化の費用も発生するので、建替えと比較したコスト面でのメリットを見出しにくい。

移転については、移転先の用地について具体の検討を行っていないため単純な検討にとどまるが、新築での整備として、移転先では風致地区等の諸制限や埋蔵文化財への影響を考慮する必要がないと想定し、現庁舎の解体期間や仮設庁舎の整備と引越しが不要となる等と考えると、現在の本庁舎が抱える課題解決やコスト、スケジュールなどにメリットがある。

参考として検討（シミュレート）したものを除き、移転を最大として、規模の大小はあるものの現在地以外に用地を必要とする状況が分かった。

今後、今回の検討を参考に、本庁舎の位置や解決すべき課題など、何を優先すべきかを考えて整備方針を定めて行くことが必要となる。本庁舎に求められる機能や各整備パターンの特徴を一覧にした表を次に示す。

本庁舎の整備位置及び整備パターンと求められる機能との関係

	本庁舎の整備位置					
	現在地					移転
	現在地建替え			現在地長寿命化		
	案①	案A	案C	案②	案B	案③
防災対応機能	△ (津波への懸念)	△ (津波への懸念)	△ (津波への懸念)	× (既存の地下は津波対策困難)	× (既存の地下は津波対策困難)	○ (移転先による)
建物の経済性	△ (集約化できないため)	△ (集約化できないため)	○	△ (集約化できず、既存部等で一部困難な可能性)	△ (集約化できず、既存部等で一部困難な可能性)	○
環境対応	△ (太陽光発電の設置は困難な可能性)	△ (太陽光発電の設置は困難な可能性)	○	△ (既存部等で一部困難な可能性)	△ (既存部等で一部困難な可能性)	○ (移転先による)
使いやすい・安心できる市民サービス機能	△ (集約化できないが、利便性は工夫できる)	○	○	△ (集約化できないが、利便性は工夫できる)	△ (集約化できないが、利便性は工夫できる)	○ (移転先による)
市民交流機能	○	○	○	○	○	○
ユニバーサルデザイン	○	○	○	△ (既存部は、一部困難な可能性)	△ (既存部は、一部困難な可能性)	○ (移転先による)
効率的な行政機能	× (集約化できない)	△ (一部集約化できない可能性)	○	× (集約化できない)	× (集約化できない)	○ (移転先による)

凡例 ○：機能を満たせる △：機能を一部満たせない ×：機能を満たせない

本庁舎の整備位置及び整備パターンの特徴

		本庁舎の整備位置					
		現在地				移転	
		現在地建替え		現在地長寿命化			
		案①	(参考)		案②	(参考)	案③
案A	案C		案B				
メリット	共通	<ul style="list-style-type: none"> 市民が利用する窓口部門が現在地に残るので、市民及びまちへの影響が少ない(現状維持) 長年、本庁舎が位置したエリアである 鎌倉駅近くで、分かりやすい位置である 			<ul style="list-style-type: none"> 移転先エリアの活性化 現在地の用地や建物の活用が可能(例: 鎌倉地域の公共施設再編、市民活動の場の整備、(仮称)歴史文化交流センター等との連携など) 現在地の建物を活用する場合、解体費用が不要 仮設庁舎が不要 工事等の期間が短い 引越しが1回で済む 		
	個別	市民対応の機能等は配置できる	庁舎機能を一つの建物に集約できる	市民対応の機能等は配置できる	<以下、移転先による> <ul style="list-style-type: none"> 庁舎機能を一つの建物に集約できるほか、防災的課題などの課題解決が可能 他の公共施設と複合化できる 		
デメリット	共通	<ul style="list-style-type: none"> 他の防災、減災に関するデメリットに関連してBCP(事業継続計画)に懸念が残る 執務室の集約化が困難(案A, C以外) 鎌倉地域の公共施設再編の硬直化(案C以外) 津波想定浸水範囲内に立地している わずかだが液状化の懸念がある 埋蔵文化財包蔵地である(隣接する御成小学校で貴重な遺構が出土している) 仮設庁舎の用地確保、整備が必要、仮移転が必要(費用増等) 風致、景観に適合することが求められる 周辺道路が狭い 課題解決が限定的(案②、案Bは更に) 			<ul style="list-style-type: none"> 移転先の用地が必要 		
	個別	必要庁舎面積を確保できず	関係法令等の緩和などについて、大きな検討が必要	都市マスタープラン等の行政計画と整合しない	必要庁舎面積を確保できず	関係法令等の緩和が必要	<以下、移転先による> <ul style="list-style-type: none"> 敷地整備(建物解体含む)が必要となる可能性 鎌倉駅西口側の主要な行政施設(機能)の喪失 土地利用により発生する影響(日影、交通の増加など)
		駐車場の確保が困難		駐車場の確保が困難			
		日影の影響が広範囲		機械設備の移設、更なる耐震化が必要(費用増、レイアウト困難化)			
		これまでの景観行政等の市の取組みと不一致		残り50年ほどで耐用年数となることが想定される(費用対効果が見込めない)			
				高さが現行規制を超過したままとなる			

参考1：コスト算出の前提

■イニシャルコスト

コスト算出に当たっては、近年の建設費の状況を踏まえて以下の単価設定で行なっている。（受託業者調べ）

	単価	各案への適用					
		案①	案②	案③	案A	案B	案C
新築低層（2階建・一部地下1階程度）	700千円/㎡	○	○				
新築中層（6階建+地下1階程度）	600千円/㎡			○	○	○	
新築高層（21階建+地下1階程度）	650千円/㎡						○
長寿命化・改修	800千円/㎡		○			○	
仮設庁舎整備	250千円/㎡	○	○		○	○	○
現庁舎解体	30千円/㎡	○			○	○	○

※以上は、景観上の意匠の配慮に要するコストも含む金額とする。

※長寿命化・改修は、地下にある設備機器を上層階に新たに整備する費用及び、Is値=0.9とするためのブレース増設費用を含む。設備機器を上層階に新たに整備するため、現在地で建替える場合と同様に、全庁舎機能が仮庁舎に移転した上で改修工事を行うことを前提としている。

※引越し費用は含まない。

■ランニングコスト

鎌倉市公共施設再編計画において、現本庁舎の施設1㎡あたりの施設コスト等は平成25年度で17,044円/㎡・年となっており、これに基づいて17千円/㎡・年と想定している。

なお、新築部分のランニングコストは、現時点では光熱水費の低減などを見込む設備機器の詳細や維持管理の条件を定めきれないため、新築部分も17千円/㎡・年で算出している。

参考2：工事期間の想定

解体工事を含めて、一般工法による施工を前提に各案の工程を想定すると以下のようになる。なお、什器・備品、電話・通信・情報機器工事等は含まない。

引越し期間はこれに1～2ヶ月程度が追加される。

	工事全体工程	解体工事期間	備考
案①	26.5ヶ月	あり	
案②	15.0ヶ月	なし	増築工事期間内に改修6.5ヶ月を含む
案③	19.0ヶ月	なし	
案④	31.0ヶ月	あり	
案⑤	24.0ヶ月	あり（一部）	増築工事期間内に改修6.5ヶ月を含む
案⑥	33.0ヶ月	あり	

参考3：コスト比較試算

各案について、イニシャルコスト+ランニングコストで比較を行なう。比較のために、イニシャルコストは単年相当額として、建物の耐用年数（新築は100年、改修は現庁舎建設後の経過年数を踏まえて50年と想定）で割り戻した金額とする（解体と仮庁舎費用は共通で100年で割り戻すと想定）。

なお、案Cは、全体（C）と庁舎部分（30,000㎡）のみのもの（C'）を示す。

			案①	案②	案③	案A	案B	案C' 案C (参考)	案C (参考)
敷地内	イニシャル	総額	9,870	11,980	0	17,220	16,700	19,500	37,310
		単年	99	216	0	172	233	195	373
	ランニング	単年	240	262	0	488	427	510	976
		単年小計	338	478	0	660	659	705	1,349
敷地外	イニシャル	総額	9,540	8,760	18,000	910	2,940	0	0
		単年	95	88	180	9	29	0	0
	ランニング	単年	270	248	510	22	83	0	0
		単年小計	366	336	690	31	113	0	0
その他	解体	総額	360	0	360	360	114	360	360
	仮庁舎	総額	3,000	3,000	0	3,000	3,000	3,000	3,000
	小計	総額	3,360	3,000	360	3,360	3,114	3,360	3,360
	単年小計		34	30	4	34	31	34	34
単年合計			738	843	694	725	803	739	1,383

単位：百万円

参考4：鎌倉地域の他の公共施設の集約・複合化対象の想定

公共施設再編計画において、生涯学習センターのホール、ギャラリー機能は、鎌倉地域の既存公共施設用地等に移転し、他機能と複合化した生涯学習の拠点施設として整備するとしている。

現在のところ鎌倉地域で生涯学習の拠点施設を整備可能な既存用地は見当たらない。そのような中で、仮に既存本庁舎の敷地で整備可能となった場合、中央図書館や福祉センターを含めて集約し、複合化を検討していくことも想定できるため、次の表に示すとおり、本調査ではこれらを合わせて集約・複合化対象の想定（約4,000㎡と仮定）として、検討の要素としている。

施設名	対象面積	備考
生涯学習センター	約700㎡	ホール、ギャラリー機能のみ（共用部含まず）、残りの機能は地域拠点校に複合化するとしている
中央図書館	約2,600㎡	再編計画は、大規模修繕または建替えなどにより、拠点図書館としての機能の充実を図るとしている
福祉センター	—	福祉センター内の機能を見直し、福祉関連機能以外との複合化を検討するとしている
合計	約4,000㎡	（複合化によって共用部の削減を見込める可能性があるものの、福祉センター内の機能の見直しなど、内容が未定であるため仮定値）

現敷地と対象となる施設などの位置関係図



第8章 その他

8-1 財源・補助金

新庁舎整備に当たっては、庁舎整備基金や一般財源をベースにししながら、財政負担の軽減を図る必要がある。

(1) 地方債の発行

緊急防災・減災事業などの活用も含めて、できるだけ財政上有利な地方債の活用を検討する。

(2) 補助金等の活用

現行補助金等の制度において、庁舎整備に係る直接的な補助制度は見当たらないが、補助金等を活用する手法などが無いのか検討していく。

(3) 公的不動産の有効活用

移転する場合の現庁舎敷地や他の市有地などについて、売却や定期借地権の設定などによる財源確保策を検討する。

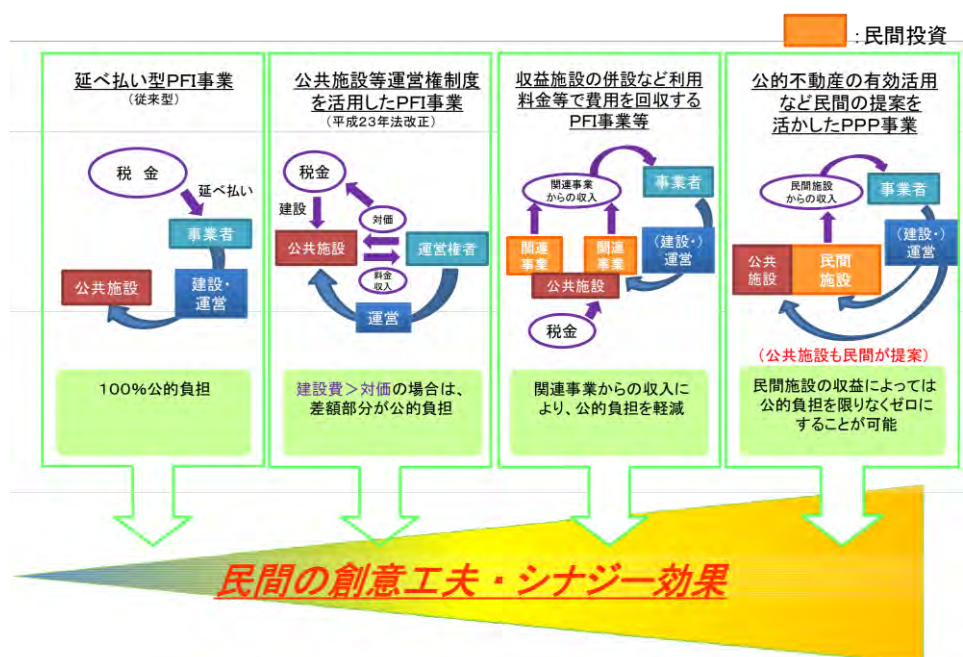
本市は、現時点では庁舎整備基金の積み立てを行っていないため、公的不動産の有効活用も含め、様々な財政負担の軽減策を検討する必要がある。

8-2 民間活用の可能性

(1) PFI事業から民間提案を活かしたPPP事業へ

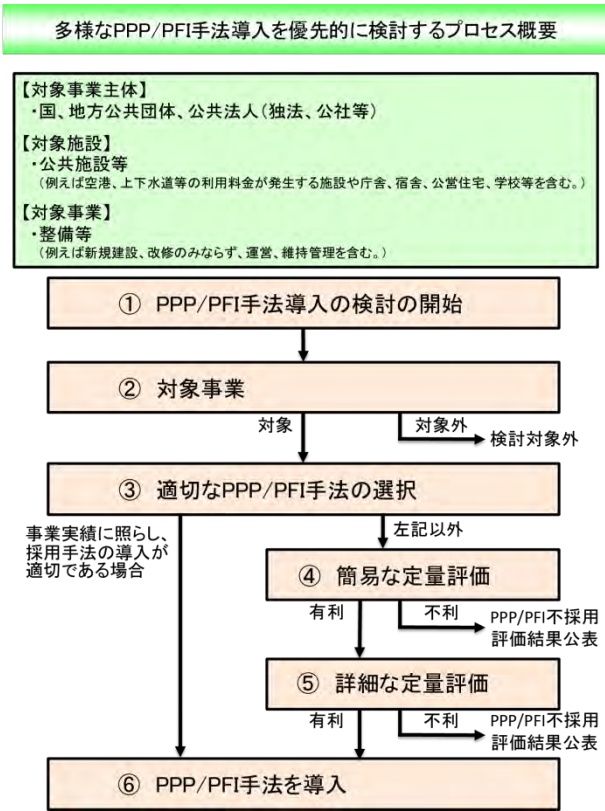
PPP（官民連携）の一環として、我が国では平成11年にPFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）が制定され、各種施設の整備に当たって取り組みが進められてきたところである。PFI事業は、性能発注に基づく設計・整備・管理運営を民間事業者が一体的に行うものであり、効率性の観点から一定の効果は期待できるものの、PFI事業の大半が税財源から延べ払いで支払うサービス購入型であり、税財源以外の収入（利用料金等）により整備・管理にかかる費用を回収する事業は少ない。

今後財政状況が厳しさを増す中で、必要な社会資本の整備・維持更新と財政健全化を両立させるために民間の資金・ノウハウを最大限活用することが急務となっており、具体的取り組みの一つとして、我が国全体の不動産総額の約1/4にも及ぶ国及び地方公共団体が所有する膨大な公的不動産（PRE）の有効活用が求められている。



出典：PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン（民間資金等活用事業推進会議）

このような中で、平成27年12月15日に民間資金等活用事業推進会議において「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」が決定され、これに基づき、12月17日に内閣府及び総務省から地方公共団体に対して「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」について（要請）」が通知として出されており、人口20万人以上の地方公共団体について、平成28年度末までに当該指針に基づく優先的検討規定を定めることが求められた。なお、その他の地方公共団体についても、必要に応じて、同様の取組みを行うことが求められている。



内閣府ウェブサイトより

(2) PRE活用による公益施設整備事例（公益施設敷地の有効活用）

土地に定期借地権を設定し、収益力のある民間施設と合わせて公的施設を整備することで、施設整備に当たっての公共側の負担を軽減している事例が出始めている。

	地方公共団体	名称	立地	スケジュール	土地			建物			主事業者	事業枠組み等	
					定期借地権	面積(m ²)	地代(円/m ² ・月)	公的施設		民間施設			
								導入機能	建設	所有			導入機能
1 A	民間施設の土地の定期借地権設定 公益施設の民間事業者による建設・公共側による買戻し	渋谷区	渋谷区新庁舎及び新公会堂整備計画	東京都渋谷区	H24募集事業中	70年	12,418(うち借地4,565)	自由提案 →非公表	庁舎(約30,000m ²)、公会堂(約2,000席)	民 公	自由提案 →分譲住宅(定期借地権)	三井不動産	事業枠組みも含めた提案を募集 →買受金額(154億円)は地代の権利金を充当する。 ※建築費高騰により事業枠組み再検討中
		奈良県	養徳学舎整備事業	東京都文京区	H20募集 H22開業	50年	2,011(うち借地1,454)	→400	学生寮(50室)	民 公	自由提案 →賃貸住宅	ヒューリック	地代合計44,739千円以上→348,976.8千円 ※買受金額は地代の一部(権利金)を充当する。
		富山市	清水町小学校跡地活用事業	富山県富山市	H22募集 H24開業	30年	13,583(うち借地6,532)	144 →146	公民館・地区センター(450m ²) 駐車場、駐輪場、多目的広場(2,500m ² 以上)	民 公	自由提案(生鮮食料品売場を設ける) →食品スーパー、ドラッグストア、 駐車場・駐輪場	佐藤工業	公共施設整備費+解体費350,000千円以下 →250,898千円 ※地代合計約3.4億円(30年)であり上記金額を上回る。
		富山市	旧総曲輪小学校跡地活用事業	富山県富山市	H24募集 (選定手続き中)	30年	8,700(借地面積非公表)	198 →198	地域包括ケア施設(2,500m ²)、 広場(500m ² 以上)、駐車場、 駐輪場、道路拡幅	民 公	自由提案(公共施設との相乗効果が期待できる施設) →専門学校、スポーツクラブ、薬膳カフェ、コンビニ+ドラッグ	大和リース	公共施設整備費1,064,000千円以下 →1,064,000千円 ※地代を一部に充当する。
1 B	床面積割合に基づく借地権設定	東京都	都市再生ステップアッププロジェクト(竹芝地区)	東京都港区	H24募集 H31開業予定	70年	15,600	①3,611 →3,792 ②4,443 →4,665 ③4,174 →4,383	新産業貿易センター(複合的なコンベンション施設 ※先進的・先駆的な機能や設備を付加)	民 公	民間複合施設(業務機能を中心に、先進的なビジネス支援機能や生活支援機能等(飲食含む)) →業務棟(業務、商業、コンテンツ関連施設)、住宅棟(賃貸住宅、商業施設、保育所、サービスアパートメント等)	東急不動産	隣接する①公文書館跡地、②計量検定所跡地、③産業貿易センター跡地を一括して活用する。 新産業貿易センターと民間複合施設は同一建物に整備して新産業貿易センター部分のみが購入する。(※購入金額は非公表) 公的施設の区分所有割合相当の土地に自己借地権を設定し、残りの土地に民間への定期借地権を設定する。
2	土地全体の定期借地権設定 公益施設のテナント入居	北海道	東京事務所用地有効活用事業	東京都千代田区	H23募集 H25開業	70年	1,395	非公表	東京事務所(500m ²)	民 民	賃貸オフィス機能を中心とした施設(延床の半分以下の住宅可) →シェアオフィス、レストラン(北海道の食と観光をPR)	ヒューリック	地代・床賃賃料は事業者提案 →道が受領する地代は、新事務所賃借料を45百万円/年上回る。
		深谷市	上柴地区複合施設整備事業	埼玉県深谷市	H20募集 H22開業	30年	10,453	188 →203	生涯学習センター・公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室(計3,400m ²)	民 民	事業者提案(住宅・倉庫等は不可)、 駐車場(80台以上)・駐輪場 →総合スーパー、駐車場等	深谷上柴ショッピングセンター	30年間の賃料の上限3,600,000千円→3,109,993千円 ※30年間の地代総額は7.6億円程度であり、賃料負担をその分軽減できる。
		藤枝市	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業	静岡県藤枝市	H18募集 H20開業	20年	7,670	280 →302	図書館(専用面積3,000m ² 以上、蔵書30万冊)	民 民	自由提案(にぎわい創出を図るための施設)、駐車・駐輪場 →シネマコンプレックス、店舗、駐車場・駐輪場	大和リース	20年間の賃料の上限2,100,000千円→2,099,618千円 ※20年間の地代総額は5.6億円程度であり、賃料負担をその分軽減できる。

※赤字は黒字で示される募集条件に対する事業者提案の内容等を示す。地代の黒字はその金額以上の地代を条件としていることを示す。

公共側が建物を所有するかどうか、建物を公共と民間の合築とするかどうかで、大きく以下の三つのパターンに分けられる。

- 1 A：民間事業者が公的施設(別棟)の建設を委託して建設後に買戻す。民間施設分の土地に定期借地権を設定する。
- 1 B：民間事業者が公的施設(合築)の建設を委託して建設後に買戻す。公的施設の床面積割合に基づく土地は公共側が自己借地権を有し、残りの民間施設の床面積割合に基づく土地に定期借地権を設定する。
- 2：土地全体に定期借地権を設定する。必要な公的施設を民間施設内に整備してもらいテナント入居する。

1 A：公的施設買戻し(別棟)



1 B：公的施設買戻し(合築)



2：公的施設のテナント入居



(3) 豊島区新庁舎（移転整備及び移転元敷地の民間活用）

同一敷地内での有効活用ではなく、施設を移転整備した上で、移転元敷地を民間活用した事例として豊島区新庁舎整備計画がある。

東京都豊島区の本庁舎建替えに際して、移転先の第一種市街地再開発事業の施設建築物（としまエコミューゼタウン）において公有地（旧小学校等）の権利変換で権利床約10,700㎡を取得すると共に、現庁舎敷地等（本庁舎及び公会堂）を定期借地権で民間事業者（東京建物、サンケイビル、鹿島建設で構成するグループ）に賃貸することによる定期借地料をもとに保留床約14,800㎡を取得することで、新庁舎の床面積約25,500㎡を実質無償で取得している。

事業スキーム



出典：豊島区

旧本庁舎及び公会堂の民間事業者による施設概要

	旧本庁舎敷地	旧公会堂敷地
用途	オフィス、カンファレンスホール、シネマコンプレックス、飲食・物販店舗	新ホール（1300席）※、ボカロ劇場、スタジオ飲食店舗
敷地面積	3,637㎡	3,049㎡
延床面積	約64,000㎡	約10,000㎡
竣工予定	平成32年3月	平成31年3月

※新ホールは区が取得予定



開発イメージ図

なお、保留床購入費は約140億円だが、旧本庁舎敷地と旧公会堂敷地の70年間（解体・建築期間含め76年6箇月）の定期借地料として191億円を区は受け取る（地代は換算で約3,100円/㎡・月）。一方で、豊島区は約50億円で旧公会堂敷地内に整備される新ホールを取得する。

8-3 最新事例による新庁舎に求められる機能等

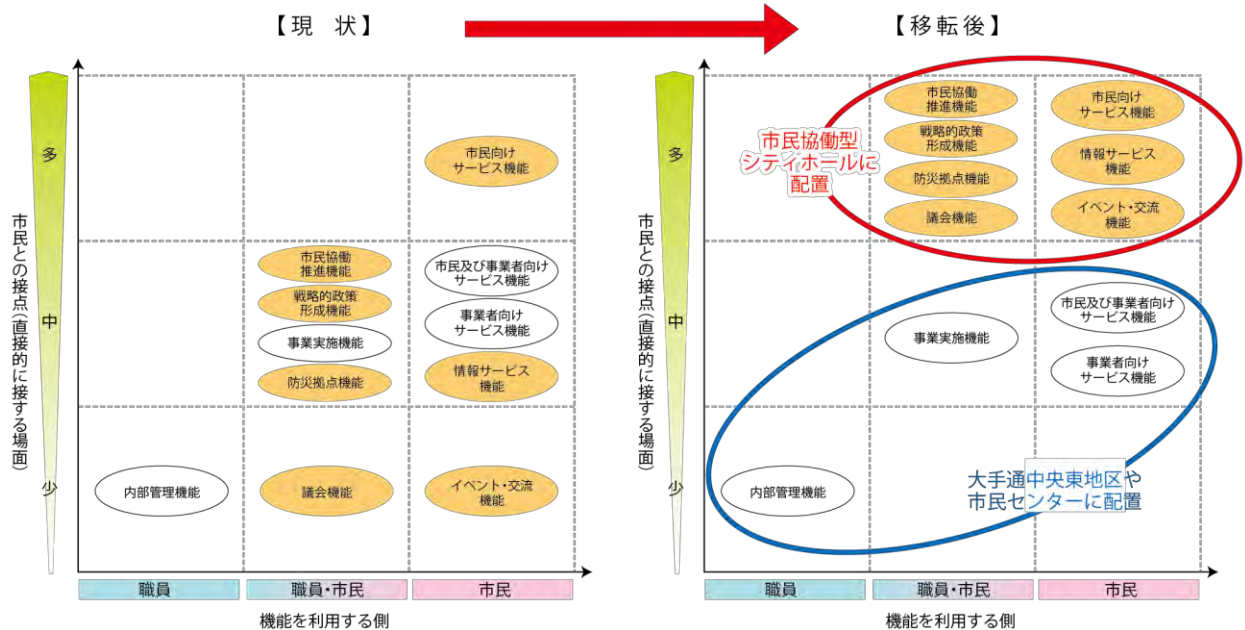
(1) 集約化

新庁舎の建設にあたり、分庁舎等に分散している機能を規模の拡大した新庁舎に集約することで、業務の効率化・市民の利便性の向上を実現しているものが多い。

特徴的な事例として、長岡市の「シティホールプラザ アオーレ長岡」がある。長岡駅から離れた場所に位置していた本庁舎を中心市街地に移転整備したが、移転に際しては、移転先敷地の規模が十分でなかったため、庁舎を一つに統合せず、市民向けサービス機能を中心とした機能（市民協働の場、議会、防災拠点等を含む）を「市民協働型シティホール」であるアオーレ長岡に配置し、事業者向けサービス機能や内部管理機能を中心とした機能を、西に約100m離れた大手通庁舎（大手通中央東地区）及び市民センターに配置している。

アオーレ長岡においては、終日開放の「屋根付き広場（ナカドマ）」を中心に「市役所本庁舎」「市議会」に加えて「アリーナ」が立地するほか、市民交流ホール、シアター、コンビニエンスストアやカフェ等も入居することによって、市民・議員・職員が垣根を越えて日常的に交流できる「市民との協働の場」と、あらゆる世代の人々のさまざまな活動に利用できる「ハレの場」が創出され、様々なイベントも日常的に行われている。

本庁機能と市民との接点の関係を踏まえた機能配置方針



ナカドマ



総合窓口



各階平面図



アオーレ長岡パンフレットより (写真含む)

(2) 市民サービス機能

市民利用の多い窓口は、利用者がアクセスしやすい1、2階に集約して確保することが一般的となっている。

ワンストップサービスを提供する総合窓口の考え方はいくつかあるが、利用者に対して総合窓口で行き先を伝えるのが一般的である（下記「隣接配置型」）。

総合窓口の考え方（モデルパターン）

タイプ	窓口空間イメージ	住民の動作	職員の動作	ITシステム	処理時間は現状からどう変わるか	事例
隣接配置型 ：申請書のワンストップ		窓口を渡り歩く ✗	歩かない ○	既存のまま ○	数珠つなぎとなるため ほぼ変わらず △	つくば市 (茨城県)
人海戦術型 ：窓口のワンストップ		カウンターに座ったまま ○	区民のところまで歩く ✗	既存のまま ○	数珠つなぎに加え、職員を呼びに行くなどロスが増える ✗	葛飾区福祉 (東京都)
スーパー職員型 ：対応職員のワンストップ		カウンターに座ったまま ○	歩かない *すべての業務に精通していること △	既存のまま ○	1人の職員が順番にこなすため、ほぼ変化なし △	松山市 (愛媛県)
振分け人型 ：IT活用		カウンターに行き行って待機 ○	歩かない ○	データを飛ばせる総合窓口システムが必要 △	同時にデータが飛ぶため時間短縮できる ○	大野城市 (福岡県)

コクヨ株式会社資料より

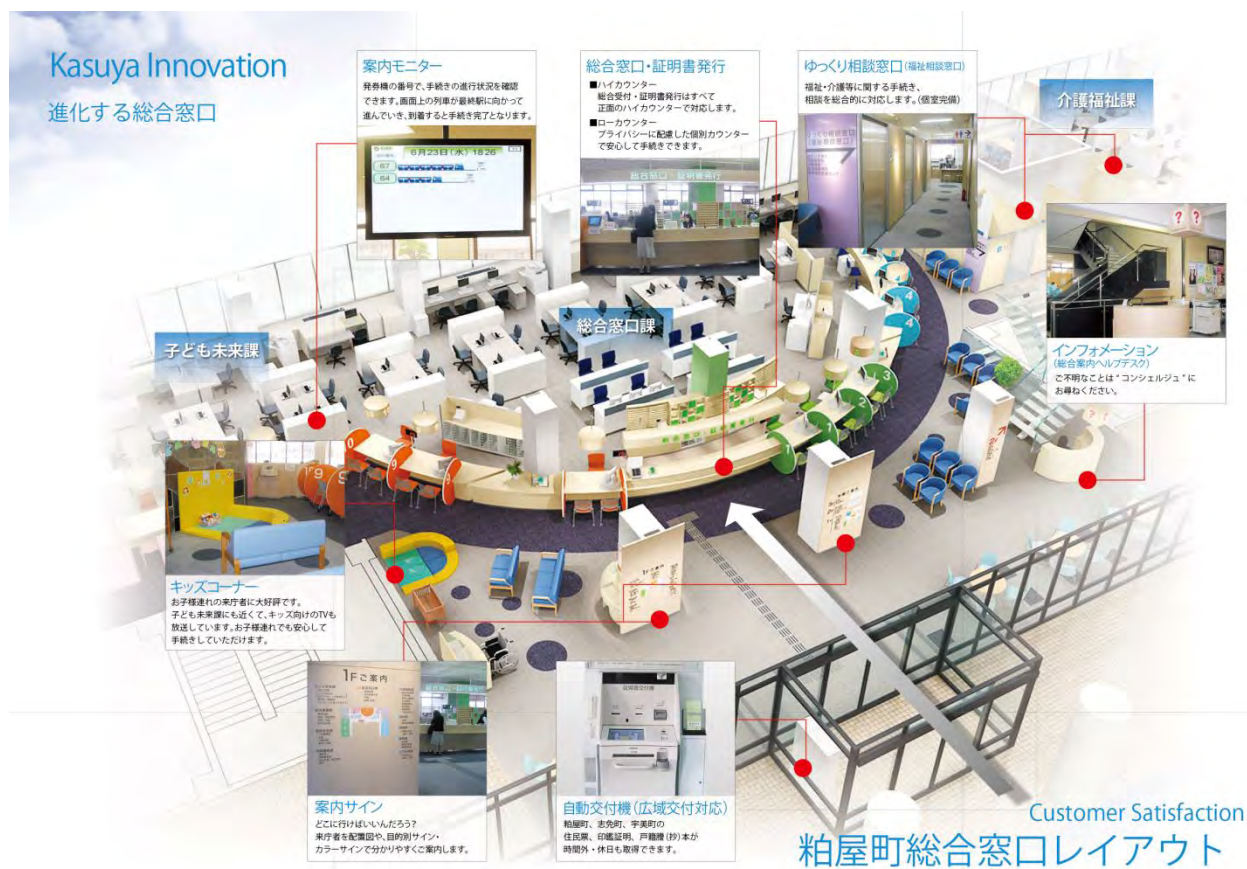
隣接配置型のシステムにおいては、入口正面の総合窓口を中心に両サイドに市民が利用する窓口部門を配置し、フロア中央のゆとりある待合スペースを中心にフロアを一望できる構成とすることが有効となる。

飯塚市本庁舎1階構成



飯塚市新庁舎建設工事設計業務実施設計説明書概要版より

総合窓口で手続きが完結する事例（窓口のワンストップ）として、インテリジェント型総合窓口を実現した福岡県粕屋町が挙げられる。仕様が公開されている「地域情報プラットフォーム」を採用した上で、住民情報をデータベースとして一元化し、システム上の縦割り構造を撤廃して業務システムを連携させるICT化により、申請手続きの一括処理を可能としている。



Customer Satisfaction
粕屋町総合窓口レイアウト

粕屋町公式ウェブサイトより

利用者のプライバシーへの配慮も近年求められており、利用内容に応じて、間仕切りや、ブース、個室等による対応がなされている。



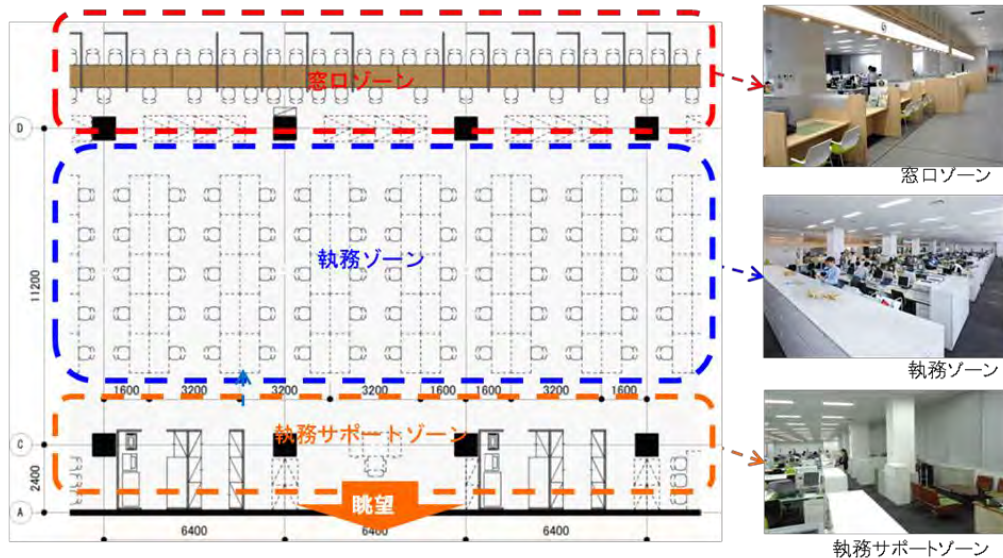
粕屋町公式ウェブサイトより

(3) 効率的な行政機能

大スパンによる柱が少ないオープンフロアの執務空間とすることによって、執務面積を最大限に確保できるとともに、組織変更等にも柔軟に対応できるようになる。

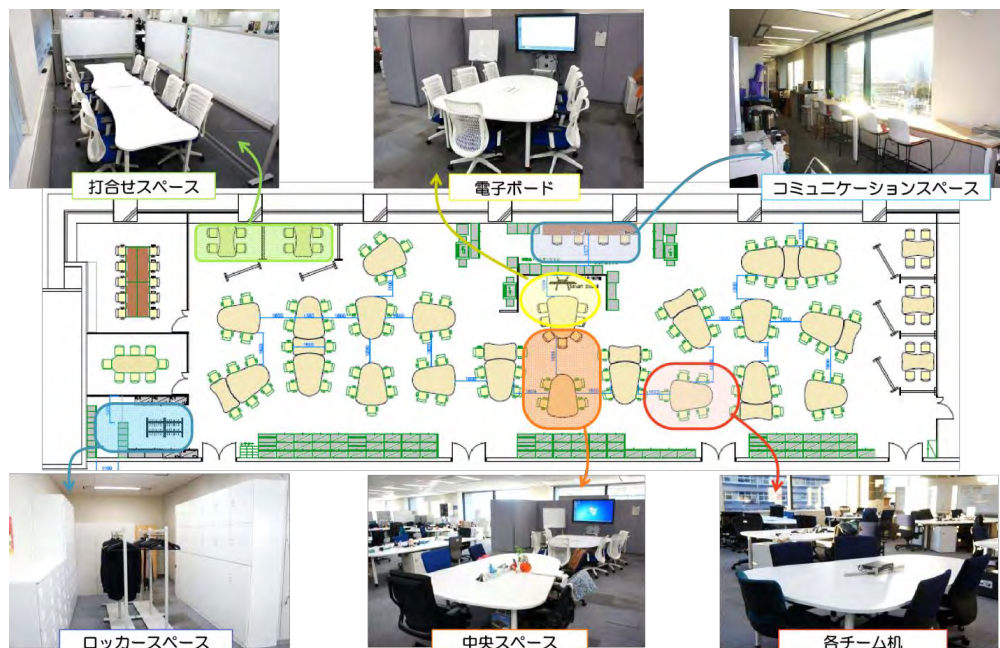
埼玉県北本市庁舎では、各部門の間に収納庫が置かれ、部門間コミュニケーションが阻害されていた状況を踏まえ、新オフィスではユニバーサルレイアウトを採用し、組織機構の変更に柔軟に対応できるようになっている。また、役職席もユニバーサルレイアウトに組み入れ、環境のよい窓側のスペースは、打合せやコピーコーナーなどの執務サポートゾーンとして活用している。

北本市庁舎の執務空間



広島県庁では平成26年1月から商工労働局の一部部署で、総務省においては平成27年2月から行政管理局において、ICT化による情報の電子的共有を前提に職員が無線LANに対応したパソコン等を持ち運び、個人の机を持たず空いている席を使う「フリーアドレス」の取り組みが行われている。

机や椅子を最小限とするだけでなく、印刷物の削減・ペーパーレス化が促進されると共に、職場内のコミュニケーションが活発化する効果が得られている。

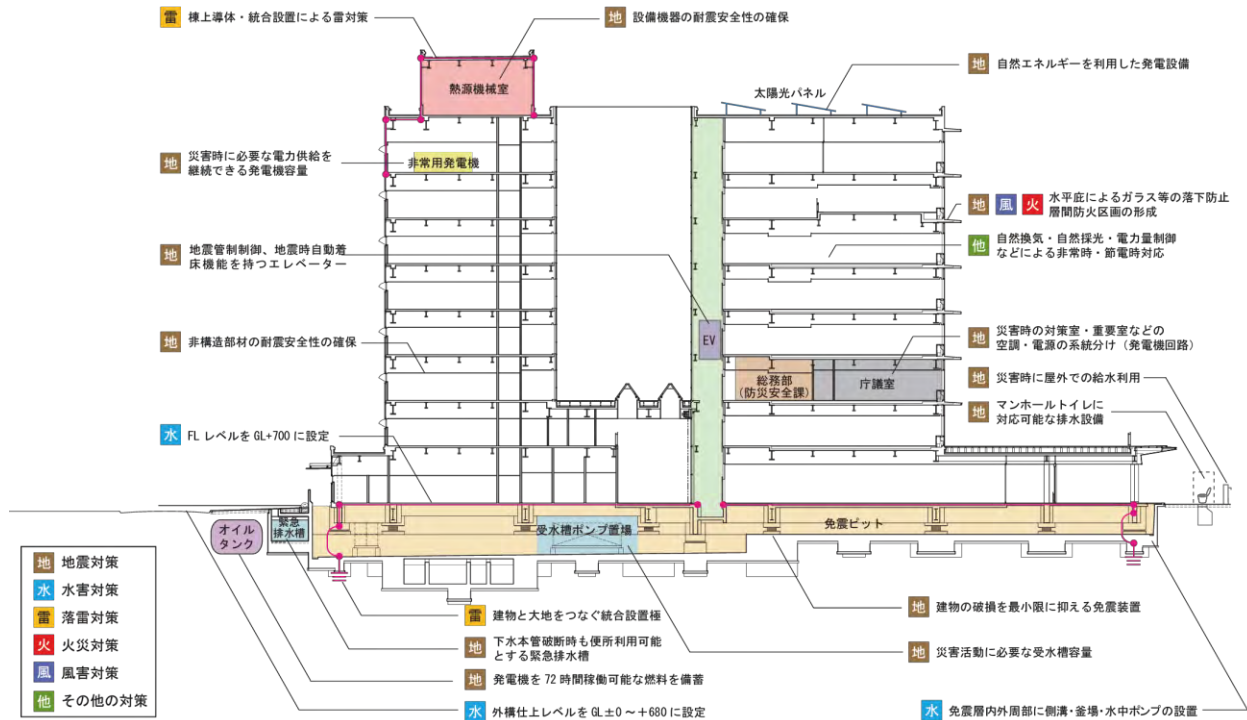


総務省ウェブサイトより

(4) 防災対応機能

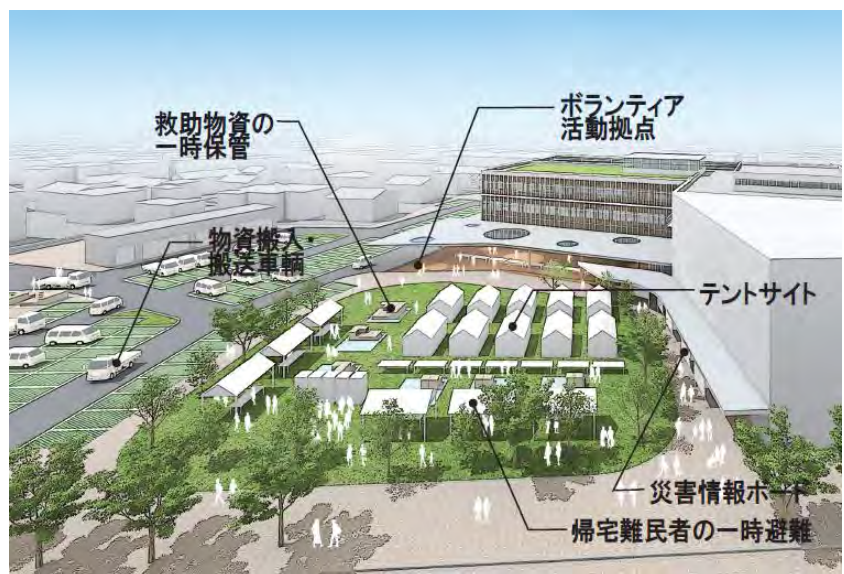
庁舎は災害時に継続的に市民の生活を守る防災拠点となるため、災害対策本部と非常用発電機や主要な機械室を上層階に設置するとともに被害想定を踏まえて1階床レベルを上げることで浸水被害に対応するとともに、建物を免震構造とすることで、大地震時にも建物の倒壊・損壊はもとより、設備系の損傷、什器の転倒、天井の落下等を防止する計画としているものが一般的である。

福岡県飯塚市庁舎計画において、災害時の事業継続を念頭において上記対応を含む各種災害への対応をまとめたものが以下のものになる。



飯塚市新庁舎建設工事設計業務実施設計説明書概要版より

なお、埼玉県北本市においては、庁舎建物だけでなく、建物の外構部分について、来庁舎用駐車場を災害時に防災拠点として機能させるとともに、敷地内に設ける「みどりの広場」（市民活動の拠点）について、災害時に救援物資の一時保管や帰宅困難者の一時避難場所、ボランティアの活動拠点、関係機関（消防・自衛隊等）の活動拠点として活用できるようにしている。



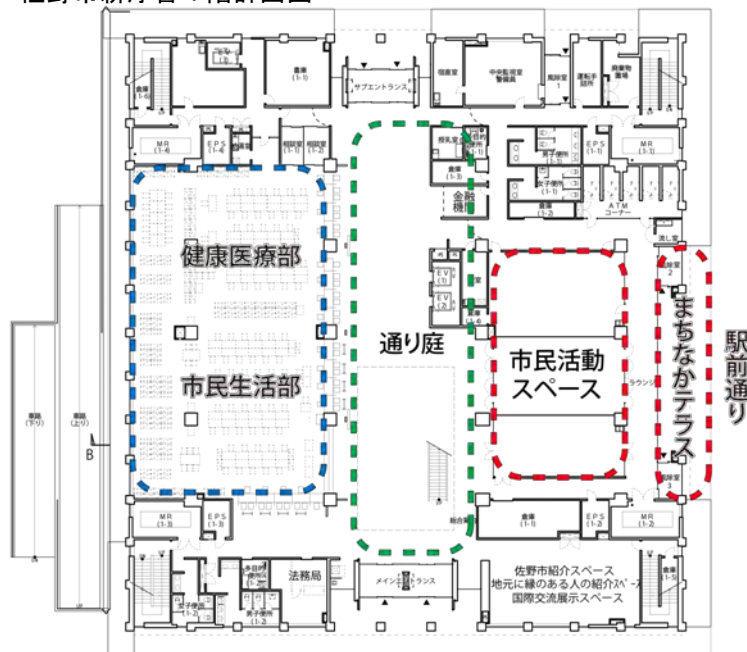
北本市新庁舎及び（仮称）こどもプラザ建設工事実施設計概要書より

(5) 市民交流機能

市民が気軽に立ち寄り、活動することができる多目的スペースの確保によって、市民交流を促進すると共に、市民と行政が協働・交流しながら様々な活動を行う空間とする庁舎が多くなっている。

佐野市新庁舎においては、庁舎を南北に貫く「通り庭」をはさみ、西側に庁舎窓口、東側に「市民活動スペース」、その外側の駅前通り沿道に「まちなかテラス」を配置し、まちづくりと庁舎を積極的に関係づけている。

佐野市新庁舎 1階計画図



市民活動スペースイメージ

市民活動スペース利用状況



佐野市新庁舎建設工事実施設計概要及び佐野市ウェブサイトより

また、板橋区新庁舎においては、南館入口横に土日や夜も利用できるカフェレストランを設け、区民の集いや待ち合わせなどに使われている。レストランには売店も併設されている。

板橋区庁舎レストラン（南館1階）



板橋区ウェブサイトより

(6) ユニバーサルデザイン

十分な通路の幅の確保や手すりの設置、車椅子対応のエレベーターやスロープ、トイレの設置など、バリアフリー新法や福祉のまちづくり条例等の誘導基準を満たす形で整備が進められている。

柱を含めた窓口別・階別の色分けや、わかりやすいピクトを使用したサイン計画とすることで誰もが使いやすい庁舎を実現している事例がある。

窓口別の色分け



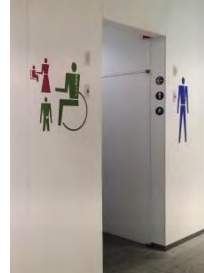
松川町庁舎

階別の色分け

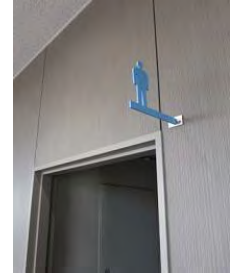


半田市庁舎

大型ピクトや立体ピクト



甲府市庁舎



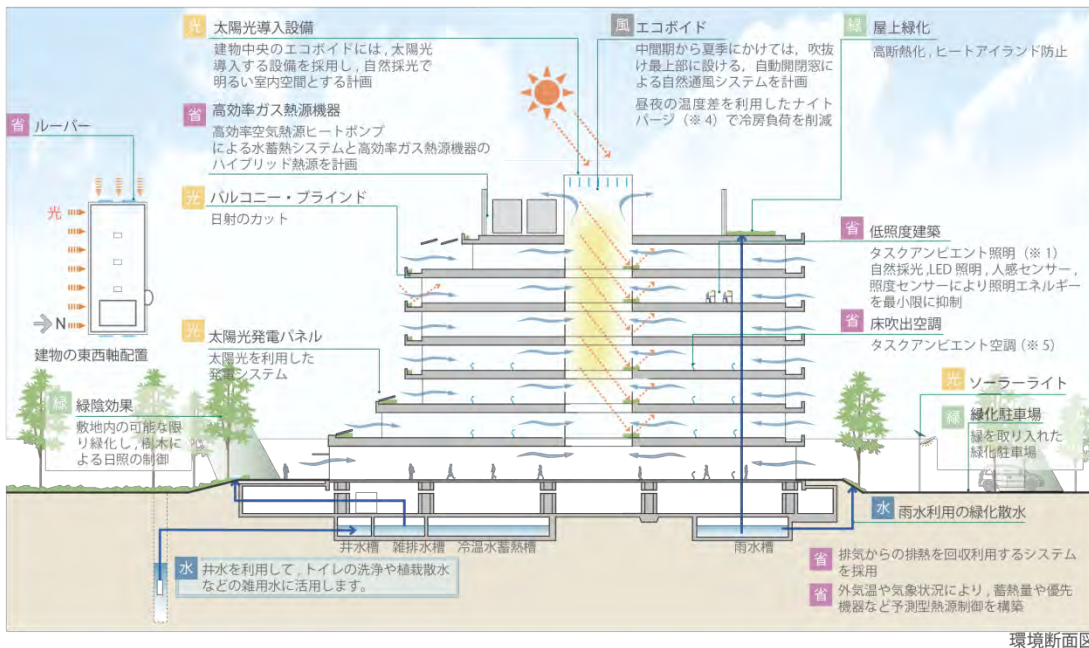
阿久比町庁舎

茅ヶ崎市新庁舎では、乳幼児を連れた来庁者のために、授乳室を出入口付近だけでなく、子供関連の窓口付近にも設けることで、利便性に配慮する計画としている。

(7) 環境対応

自然エネルギーの有効活用、省エネルギー化の推進、エネルギー損失の低減・建物への負荷低減などにより、経済効率が高く環境にやさしい庁舎が実現できる。敷地に余裕があって建設面積が大きい場合は、自然通風を実現するエコボイドも採用される。

環境対応例



- ※1 タスクアンビエント照明 「アンビエント」(周囲環境)照明として控え目の照度で室内全体を照明し、「タスク」(作業)照明として局部的に作業面を明るく照明する方式。
- ※2 スケルトン・インフィル 耐久性が高いスケルトン(建物の構造体)と、ライフサイクルの変化に合わせて柔軟に変更できるインフィル(内装・設備)をはっきり分離することによって、物理的にも社会的にも長持ちする建物につながり、内装・設備機器の交換が行いやすいなどのメリットがある。
- ※3 エコマテリアル リサイクルできる材料や有害物質を含まない材料のほか、少ないエネルギーや清浄な条件で製造できる材料、汚れた水や空気をきれいにする材料、少量で高い性能を発揮できる高効率・省資源な材料。
- ※4 ナイトバージ 外気温の低い夜間に、日中蓄熱された熱を外気で冷却することで、冷房立ち上がり時の負荷の軽減を図る省エネルギー手法。
- ※5 タスクアンビエント空調 空調をタスク(作業域)とアンビエント(それ以外の領域)に分け、タスクを効率よく空調し、アンビエントの空調条件の緩和を図る省エネルギー手法。

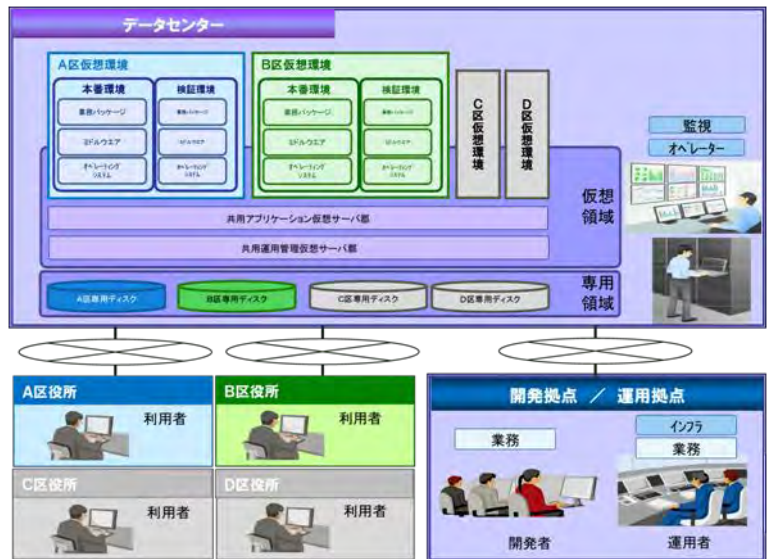
(8) ICT化

近年様々な分野で活用が進んでいるクラウド・コンピューティング技術を電子自治体の基盤構築に活用して、地方公共団体の情報システムの集約と共同利用を進める自治体クラウドの取り組みが進められている。これにより、業務の共通化・標準化を実現し、情報システムに係る経費の削減や住民サービスの向上等を図ることが可能となる。また、ICTベンダーの堅牢なデータセンターを活用することで、行政情報を保全し、災害、事故時の業務継続が可能となる。

東京都特別区の自治体向け住民情報サービスをクラウド化したサービスを、世田谷区は平成26年1月、豊島区は平成26年11月より利用している。従来庁舎内に設置していた住民情報システム用のICT設備を大幅に削減でき、ICT運用コストが削減可能となるものである。豊島区では、本システムと合わせた「総合窓口サービス」の利用により、一括した申請書への一度の記名で複数の手続きをワンストップで行うことが可能となっている。

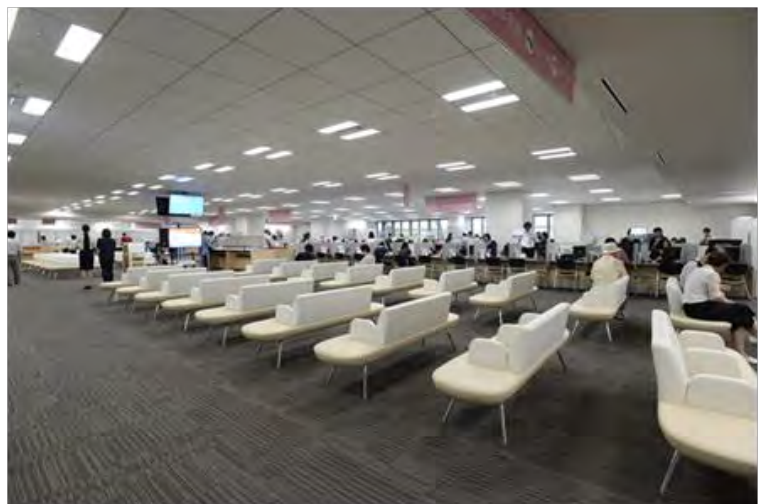
同クラウドサービスは、その後、平成27年1月に練馬区及び中央区も導入し、人口200万人を対象とする大都市クラウドとなっている。

特別区の自治体クラウドの運用イメージ



総務省自治体クラウドポータルサイトより

クラウド化した住民情報サービスと連携した総合窓口



豊島区ウェブサイトより

8-4 県内自治体の庁舎整備状況

(1) 新庁舎の整備状況

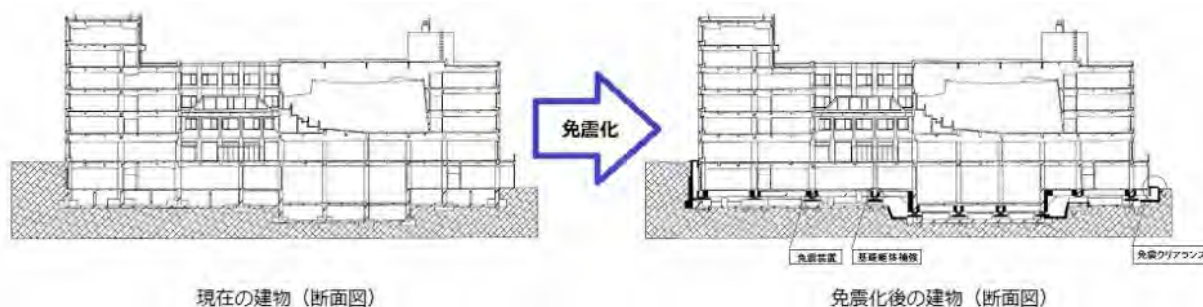
		茅ヶ崎市	平塚市	藤沢市	横浜市	川崎市	開成町
写真・イメージ							(イメージなし)
特徴		<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎敷地に隣接する西側駐車場に建設する。既存分庁舎(7,928㎡)は継続利用。 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎南側に地上8階の高層階部分と低層階の一部を建設し(第1期)、完成後に現庁舎を解体して残りの低層階部分や駐車場棟などを建設する。 税務署との合築を行なう(国からの地代収入あり)。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数が残っている新館及び総合防災センターは既存のまま利用し、老朽化の進む本庁舎・東館、第1～4分庁舎等を解体して、新庁舎を建設する。 東日本大震災後、本館・東館は耐震性の問題より、仮庁舎(民間ビル)に移転済。 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎位置から離れた北仲通南地区(用地取得)に移転整備する。 低層部に市民共同スペースに加えてアトリウム、商業機能を整備してにぎわいを創出する。商業機能は民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施。 設計施工一括発注方式によって整備する。 現庁舎跡地は民間事業者による活用を想定(サウンディング型市場調査を実施)。 	<ul style="list-style-type: none"> 第3庁舎(28,881㎡)及び賃借期間の残る民間ビル(2,660㎡)は既存のまま活用し、現本庁舎及び第2庁舎の解体及び建替えを行なう。 本庁舎及び第2庁舎は、耐震性の問題で既に大半の事務室が民間ビル等に移転済。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の既存プールを解体して現庁舎敷地に建設。
経緯		H22.08 再整備基本方針 H23.12 基本計画 H25.08 実施設計 H25.12 着工 H28.01 供用開始 H28.02 竣工予定 (※渡り廊下の竣工前に供用開始)	H20.10 基本構想 H21.04 基本計画 H22.01 基本設計 H23.07 実施設計 H23.10 着工 H23.12 工事中断(汚染土壌・地中障害物) H24.03 工事再開 H26.05 第1期竣工 H27.07 工事中断(汚染土壌) H27.11 工事再開 H29.12 第2期竣工予定	H25.05 基本構想 H26.09 基本設計 H27.03 実施設計 H27.10 着工 H29.12 竣工予定	H19.12 整備構想素案 H25.03 基本構想 H26.03 基本計画 H27.05 整備計画 H27.12 設計施工事業者決定 H29.夏 着工予定 H32.01 竣工予定 H32.06 供用開始予定	H28.1 建替基本計画	H27.09 基本構想(案) H27.12 基本計画(案) H28.03 基本設計(予定)
計画概要	敷地面積	23,238㎡	16,411㎡	11,114.53㎡	13,500㎡	7,516㎡	7,759㎡(庁舎敷地全体)以上
	延床面積	20,052㎡(工事契約面積) <small>(渡り廊下277㎡、屋内駐車場1,849㎡等含む、分庁舎含まず)</small>	36,421㎡ <small>(うち税務署4,142㎡、屋内駐車場5,674㎡含む)</small>	35,435㎡(工事契約面積) <small>(屋内駐車場1,800㎡等含む、新館13,700㎡、防災センター3,700㎡含まず)</small>	140,500㎡	63,900㎡ <small>(第3庁舎、民間ビル等含まず)</small>	4,800㎡
	階数	地上7階・地下1階	地上8階・地下2階	地上10階・地下1階	地上32階・地下2階	-	-
	構造	SRC造・一部S造(地下1階柱頭免震)	SRC造(基礎免震)	RC造(基礎免震)	-	-	-
	駐車台数	84台	200台	50台	410台(機械式含む)	約160台	87台
	駐輪台数	バイク105台 自転車520台	バイク33台 自転車120台	105台	(駐車場と合わせて17,900㎡)	-	自転車60台 バイク8台
計画職員等	職員数	683人(既存庁舎除く)	1,017人	1,220人(既存庁舎除く)	6,000人	2,270人(既存庁舎除く)	145人
	議員数	28人	30人	36人	86人	60人	12人
人口	計画	240,934人(H32年ピーク)	-	-	3,736,000人(H31年ピーク)	1,520,000人(H42年ピーク)	19,300人(H36年度推計)
	H27.4時点	238,213人	256,440人	181,653人	3,712,170人	1,466,444人	16,955人
建設費		65.7億円(予定価格66.5億円、33.2万円/㎡)	143億円(うち国負担14億円)	175億円(予定価格177億円、50.0万円/㎡)	679億円(設計施工)	400億円(想定)	21億円(想定)

※数字は、未整備の場合は、その時点での最新の計画・設計による。

(2) 本庁舎の耐震改修の状況

	大和市	厚木市	小田原市
築年	昭和49年	昭和46年	昭和51年
延床面積	13,319㎡	9,013㎡	23,462㎡
階数	地下1階・地上6階	地下2階、地上5階、塔屋1階	地上7階、塔屋2階
構造	SRC造	RC造	SRC造（1階のみRC造）
改修期間	平成22年3月～23年3月	平成15年8月～17年1月	平成26年4月～28年2月
工法	《外付けブレース工法》 ・耐震性が不足している地下1階から地上2階までについて、外壁の外側に鉄筋コンクリート造のブレース（筋交い）を44箇所を設置。	《免震レトロフィット工法》（基礎下免震工法と柱脚免震工法の組合せ） ・既存の基礎下部に免震装置を設置する「基礎下免震工法」と、地下2階の柱下部を切り離して免震装置を設置する「柱脚免震工法」の組み合わせ。 ・減衰装置を計40箇所に設置	《免震レトロフィット工法》（基礎ピット内免震工法） ・基礎梁を切断して基礎ピット内に免震層を設ける。 ・減衰装置を計148箇所に設置。
備考		※地下部分に免震装置を設置するため、庁舎業務を行いながら耐震改修工事が可能。	※本建物では、基礎下免震での免震層構築が困難で、中間階免震は設備系の盛替等が高コストだったために当工法を採用。 ※主な工事範囲が建物外周部と基礎ピット内となるため、庁舎業務を行いながら耐震改修が可能。

小田原市庁舎免震工事概念図



小田原市ウェブサイトより

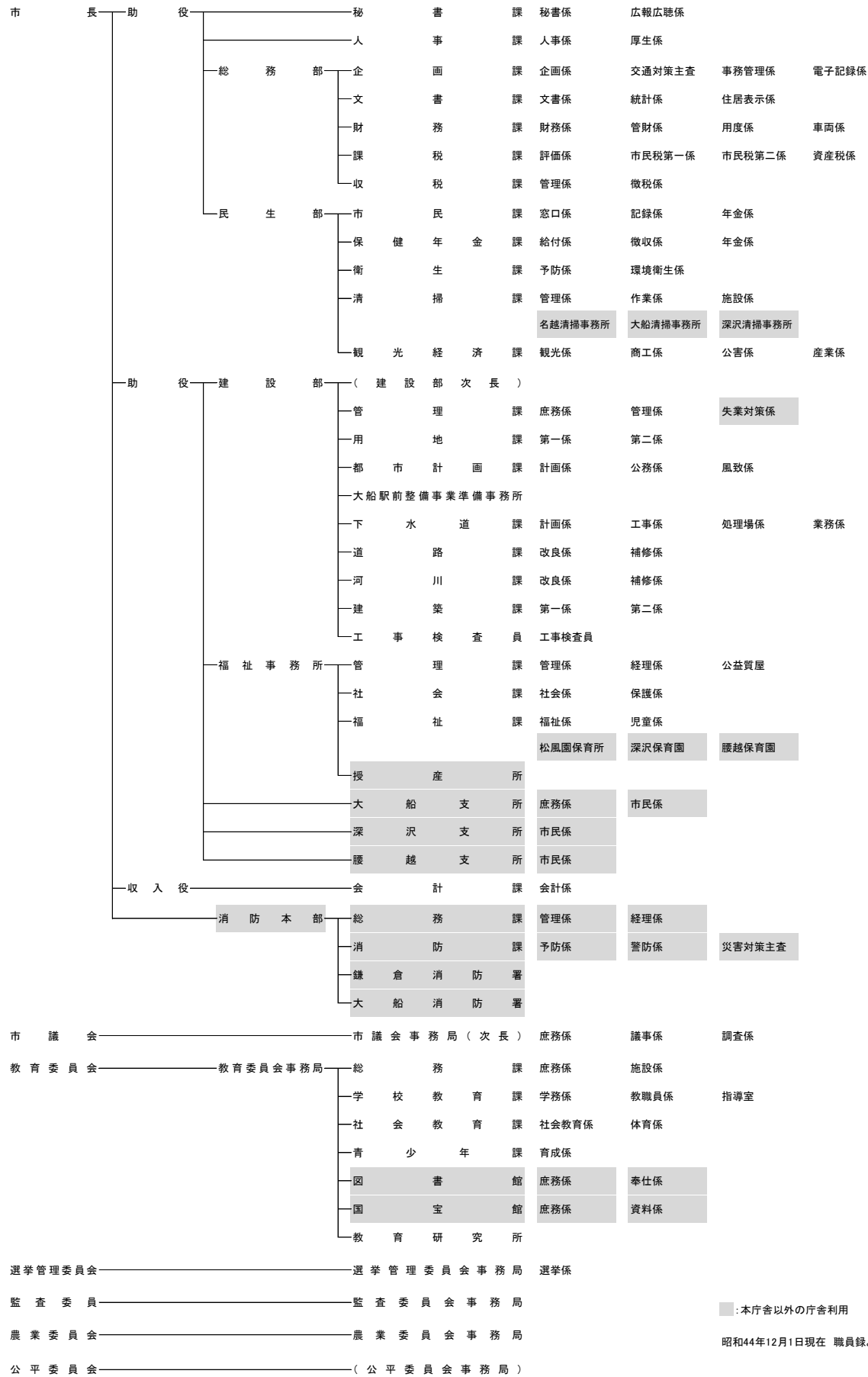
なお、上記のほか、本庁舎の耐震改修に取り組んでいる秦野市では、本庁舎の耐震改修について、平成26年に設計・施工一括発注方式（DB方式）にて公募型プロポーザル方式で事業者募集を行い、2者が参加したが、1者が辞退し、残り1者も要求水準書を満たしていない部分があったため、契約候補者の選定に至らなかった。

その後、設計と施工を分離した通常発注方式に切り替え、設計事業者を選定して、平成27年7月から28年6月までの予定で耐震補強設計を行っているところである（耐震補強工事は平成28年9月～29年12月予定）。

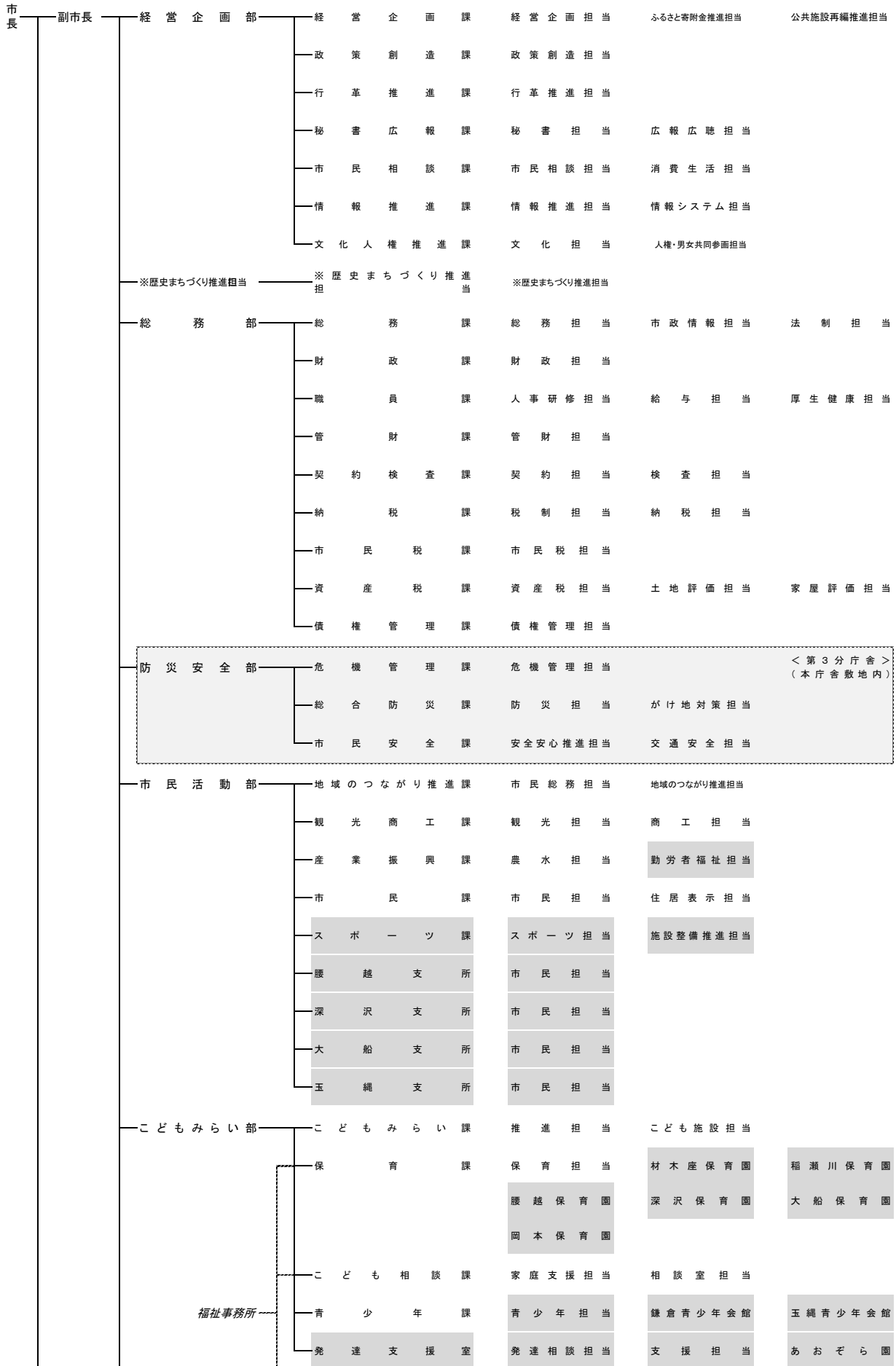
卷末資料

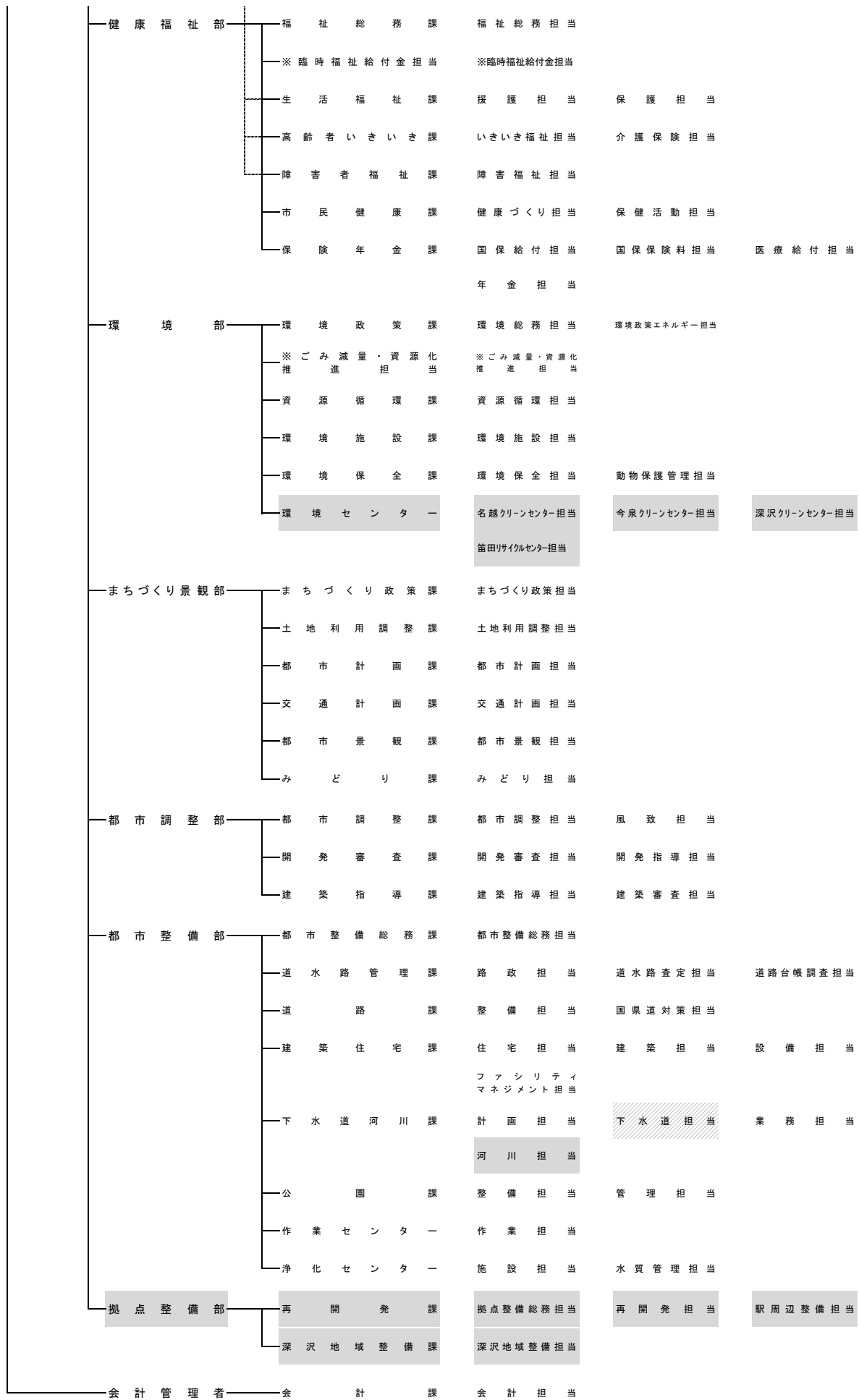
■組織図等

○組織図（昭和44年12月）

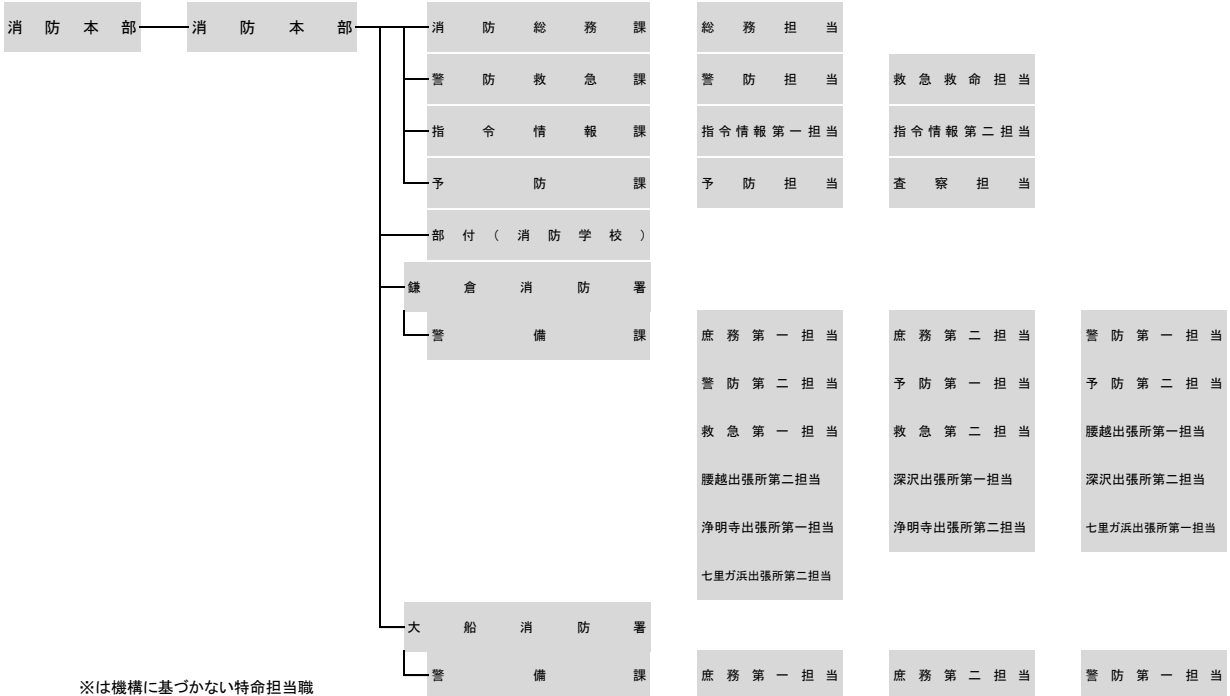
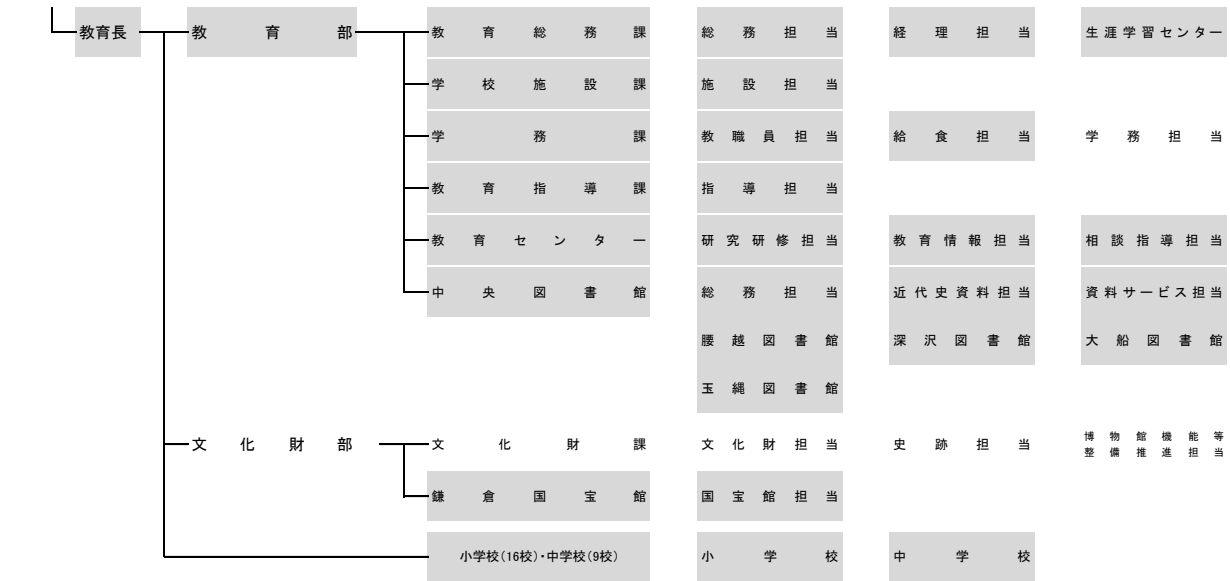


○組織図（平成27年10月）





教 育 委 員 会



※は機構に基づかない特命担当職

: 本庁舎敷地内の第3分庁舎利用
 : 本庁舎以外の庁舎利用
 : 一部が本庁舎以外の庁舎利用

○職員数（昭和44年12月及び平成27年10月）

①昭和44年12月

	部署数(全体)			部署数(本庁舎)		
	部等	課等	担当	部等	課等	担当
市長部局	3	29	73	3	25	62
議会事務局	1	1	3	1	1	1
教育委員会	1	7	12	1	5	8
選挙管理委員会事務局		1	1		1	1
監査委員事務局		1			1	
農業委員会事務局		1			1	
消防	1	4	5	0	0	0
合計	6	44	94	5	34	72

②平成27年10月

	部署数(全体)			部署数(本庁舎(分庁舎除く))		
	部等	課等	担当	部等	課等	担当
市長部局	12 (1)	67 (3)	127 (3)	10 (1)	55 (3)	94 (3)
議会事務局	1	1	2	1	1	2
教育委員会	2	8	22	1		4
選挙管理委員会事務局		1	1		1	1
監査委員事務局		1	1		1	0
農業委員会事務局		1	1		1	1
消防	1	6	35	0	0	0
合計	16 (1)	85 (3)	189 (3)	12 (1)	59 (3)	102 (3)

※()内は特命担当職で、内数

③部署数の増減

	部署数(全体)			部署数(本庁舎(分庁舎除く))		
	部等	課等	担当	部等	課等	担当
市長部局	+9	+38	+54	+7	+30	+32
議会事務局	0	0	-1	0	0	+1
教育委員会	+1	+1	+10	0	-5	-4
選挙管理委員会事務局	0	0	0	0	0	0
監査委員事務局	0	0	+1	0	0	0
農業委員会事務局	0	0	+1	0	0	+1
消防	0	+2	+30	0	0	0
合計	+7	+25	+30	+7	+25	+30

■視察で把握した東日本大震災の被災地の状況

【岩手県釜石市】

施設概要	発生状況	被害状況	対策等
第1庁舎～第5庁舎、保健福祉センター、教育センターの7か所に分散	震度6弱 最大波9.3m 「復旧・復興の歩み（岩手県釜石市 平成27年3月）」	第1庁舎は地下1階が浸水 ⇒受電設備、電気室、各機械設備が水没 第2庁舎は1階駐車場が浸水 第3・第4庁舎は1階天井まで浸水 各庁舎は地震による被害はほとんどなかったが、停電対策が必要となった。	庁舎は、震災時の経験を考慮し建設を考える。 第1庁舎の地階には、電気関係及び機械設備などの設備は設置せず通常の部屋として使用している。他の庁舎は通常の事務所として使用をしている。 受電設備は、津波の影響を受けない第1庁舎裏に設置した。また、非常用発電機を各庁舎に配備し、定期的に試験運転などを行っている。発電機があるところは、燃料となる携行缶（20リットル）は必ず置いてある。

【岩手県山田町】

施設概要	発生状況	被害状況	対策等
地下1階地上5階	震度6弱 波高4～6m (広報紙より)	地下部分の天井まで浸水 ⇒破損した設備：地下にあった電気室やボイラー室、庁舎内空調設備、水道受水弁、浄化槽ブロワー、スプリンクラー消火栓ポンプ、電源高圧受電設備、インターネット通信回線、各種通報警報設備、書庫など 1階以上の部分では目立った被害は認められなかったが、停電対策が必要となった。	浸水のあった地下電気室は廃止し、地上屋外にキュービクルを新設 浸水のあった地下は、会議室や被災文書置き場として使用

■平成22年度地方債同意等基準運用要項（総務省）

【別紙2】

庁舎建設事業費の標準的な事業費について

1 庁舎の標準的な事業費は、次に定める標準面積及び標準単価に基づき算定した額に、2の付帯施設及び外構等工事費に係る額を加算した額の範囲内とされたいこと。

イ 庁舎の標準面積は、次に掲げる施設の区分に応じそれぞれに定めるところにより算定した面積を合算した面積であること。

(イ) 事務室（応接室を含む。）については、4.5 m²に換算職員数（常勤職員の現在数（ハ）の適用を受ける場合にあつてはその適用に係る職員数をいい、いずれも事務室内に定位置を持たない者を含まない。以下同じ。）を次表に定める換算率により補正したものをいう。）を乗じて得た面積とすること。

区分	特別 三役 職	部長 次長 級	課長 級	課長 補佐 級	係長 一般 職員
都道府県、指定都市及び人口50万人以上の市	25	12	5	2	1.7 1
人口5万人以上50万人未満の市町村	20	9	5	2	1.7 1
人口5万人未満の市町村	12		2.5	1.8	1.7 1

（注）一般職員の欄の「1.7」は、製図者に係る換算率である。

(ロ) 倉庫については、(イ) の面積の13%に相当する面積とすること。

(ハ) 会議室等（会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう。）については7.0 m²に常勤職員の現在数を乗じて得た面積（その面積が350 m²未満であるときは、350 m²）とすること。

(ニ) 玄関等（玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分をいう。）については、(イ) から(ハ) までの面積を合算した面積の40%に相当する面積とすること。ただし、当該面積が実情と相違する場合においては、必要に応じ、(イ) から(ハ) までの面積を合算した面積の10%に相当する面積の範囲内で増加することができるものであること。

(ホ) 車庫については、自動車（本庁において直接使用する自動車に限る。）1台につき25 m²（地下車庫にあつては、50 m²）とすること。

(ヘ) 議事堂（議場、委員会室及び議員控室をいう。）については、議員定数に都道府県及び指定都市にあつては50 m²を、市町村にあつては35 m²をそれぞれ乗じて得た面積とすること。

ロ イの標準面積の算定の基礎となる職員数には、企業会計に属する職員は含まないものであること。ただし、同一庁舎に地方公営企業に属する職員が同居する場合で、当該職員の定数が20人以内、かつ、当該定数が一般会計に属する職員の数10%以内である場合には、この限りでない。

ハ 次に掲げる場合に該当するときは、庁舎完成から3年後の職員数をもってイの標準面積の算定の基礎となる職員数とすることができるものであること。

(イ) 市町村合併計画の具体化、広域行政処理体制の具体化等により、職員数の増加が見込まれること。

(ロ) 支所、出張所等の統廃合をする計画があり、これによる庁舎収容職員数の増加が見込まれること。

(ハ) 大規模な住宅団地の建設等に伴う人口増加により、職員数の増加が見込まれること。

ニ 庁舎の増改築を行う場合の標準面積は、イの標準面積から現有面積（当該増改築に係らない施設部分の面積をいう。）を控除した面積とするが、増改築に係らない施設のうちで使用に耐えない老朽建物その他これに類する建物がある場合には、その面積を現有面積から控除することができるものであること。

ホ 庁舎(庁舎と別に建設する倉庫又は車庫を含む。)の1㎡当たりの標準単価は、次に掲げる建物の区分に応じそれぞれに定める額とすること。ただし、基地対策に係る庁舎(庁舎と別に建設する倉庫又は車庫を除く。)にあつては、この単価の1.2倍に相当する額までの範囲内で標準単価を増額することができるものであること。

(イ) 鉄筋コンクリート造4階建以下 165,700円

(ロ) 鉄筋コンクリート造5・6階建 177,600円

(ハ) 鉄筋コンクリート造7階建以上 200,500円

ヘ ホによる標準単価が実情と相違する場合においては、必要に応じ、当該単価の1.1倍（北海道内の地域にあつては1.15倍、沖縄県内の地域にあつては1.16倍）に相当する額までの範囲内で標準単価を増額することができるものであること。

2 付帯施設及び外構等工事費（門、さく、へい、造園、修景、その他これらに準ずるものの工事に要する経費をいう。）については、適正必要額を対象とされたいこと。

■新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）

補足事項

原則として、一般庁舎の面積算定にあたっては、新営一般庁舎面積算定基準（以下「基準」という。）により算出する。ただし、以下に掲げる補正を行う。

1. 事務室、会議室の面積は、基準の10%増で算出する。
但し、事務室及び会議室にスライドして計算される倉庫及び交通部分については、10%増前の面積によるものとする。
2. 合同庁舎において第1次出先機関が入居する庁舎の事務室は、4.0平方メートル×換算人員で算出する。
3. 中央官庁において上級室（部長級以上）を整備する場合には、4.0平方メートル×換算人員を原則とする。

上級室以外の事務室は5.0平方メートル×換算人員で算出する。

注）換算人員とは、執務人員及び職階に応じて下記の換算率によって算出された数をいう。

また、中央省庁再編に伴い下記のとおり事務室を追加、改定する。

区分	大臣級	副大臣級	大臣政務官級	次官級
換算率	30	20	18	18

- 注）
- ・大臣級には、便所、洗面を設置する。
 - ・副大臣級、大臣政務官級、次官級には洗面を設置する。

区 分	室 名	摘 要																																														
1. 敷地面積		建築面積の木造の場合4倍、耐火造の場合2.5倍を標準とする。																																														
2. 執務面積	事 務 室 一般事務室及び 応 接 室	<p>3. 3平方メートル×換算人員</p> <p>(注) 換算人員とは、執務人員及び職種に応じて下記の換算率によって算出された数をいう。</p> <p>1. 中央官衙（省庁）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>大 臣 級</th> <th>次 官 級</th> <th>局 長 級</th> <th>次 長 級</th> <th>部 長 級</th> <th>課 長 級</th> <th>補 佐 級</th> <th>係 長 級</th> <th>一 般 級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>換算率</td> <td>30</td> <td>20</td> <td>15</td> <td>12</td> <td>12</td> <td>5</td> <td>2.5</td> <td>1.8</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 地方大官庁（局）地方ブロック単位</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>局 長 級</th> <th>次 部 長 級</th> <th>課 長 級</th> <th>補 佐 級</th> <th>係 長 級</th> <th>一 般 級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>換算率</td> <td>18</td> <td>9</td> <td>5</td> <td>2.5</td> <td>1.8</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 地方小官署（署、所）県単位以下</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>所 署 長 級</th> <th>課 長 級</th> <th>補 佐 級</th> <th>係 長 級</th> <th>一 般 級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>換算率</td> <td>10-6</td> <td>2.5</td> <td>1.8</td> <td>1.8</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1. 換算人員の算出に当たって、 (a) 事務室内に定位置をもたないものは含まない。 (b) 製図者に対する換算率は、1.7とする。 2. 裁判所及び検察庁における判事室、検事室は、別途に面積基準を定める。 3. 上記以外の特別な職員に対する換算人員は、実状に応じて算出する。</p>	区 分	大 臣 級	次 官 級	局 長 級	次 長 級	部 長 級	課 長 級	補 佐 級	係 長 級	一 般 級	換算率	30	20	15	12	12	5	2.5	1.8	1	区 分	局 長 級	次 部 長 級	課 長 級	補 佐 級	係 長 級	一 般 級	換算率	18	9	5	2.5	1.8	1	区 分	所 署 長 級	課 長 級	補 佐 級	係 長 級	一 般 級	換算率	10-6	2.5	1.8	1.8	1.0
区 分	大 臣 級	次 官 級	局 長 級	次 長 級	部 長 級	課 長 級	補 佐 級	係 長 級	一 般 級																																							
換算率	30	20	15	12	12	5	2.5	1.8	1																																							
区 分	局 長 級	次 部 長 級	課 長 級	補 佐 級	係 長 級	一 般 級																																										
換算率	18	9	5	2.5	1.8	1																																										
区 分	所 署 長 級	課 長 級	補 佐 級	係 長 級	一 般 級																																											
換算率	10-6	2.5	1.8	1.8	1.0																																											
3. 付属面積	会 議 室 電 話 交 換 室 (交換手休憩室、 電池室その他の 所要付属室を含 む。)	<p>大、中、小会議室は、職員100人当たり40平方メートルとし、10人増すごとに4平方メートル増加する。ただし、官庁の特殊性により上記により難い場合は、別途算出する。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>換算人員</th> <th>回 線 数</th> <th>交 換 機 の 型 式</th> <th>所要面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80</td> <td>20以下</td> <td>ボタン電話装置</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>120 160 240</td> <td>30 40 60</td> <td>クロクバー簡易キャビネット型中継台式</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>320 400</td> <td>80 100</td> <td>クロスバーキャビネット型中継台式</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>600 800</td> <td>150 200</td> <td>〃</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>1,000 1,200</td> <td>250 300</td> <td>〃</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>1,200 1,600 2,400 3,200 4,000 4,800 5,600</td> <td>300 400 600 800 1,000 1,200 1,400</td> <td>クロスバー架形中継台式 〃 〃 クロスバー架形中継台式 〃 〃 〃</td> <td>120 155 220 284 347 409 470</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 庁務の性質により上記により難い場合は実状に応じて回線数を増減する。</p>	換算人員	回 線 数	交 換 機 の 型 式	所要面積 (㎡)	80	20以下	ボタン電話装置	—	120 160 240	30 40 60	クロクバー簡易キャビネット型中継台式	36	320 400	80 100	クロスバーキャビネット型中継台式	40	600 800	150 200	〃	68	1,000 1,200	250 300	〃	94	1,200 1,600 2,400 3,200 4,000 4,800 5,600	300 400 600 800 1,000 1,200 1,400	クロスバー架形中継台式 〃 〃 クロスバー架形中継台式 〃 〃 〃	120 155 220 284 347 409 470																		
換算人員	回 線 数	交 換 機 の 型 式	所要面積 (㎡)																																													
80	20以下	ボタン電話装置	—																																													
120 160 240	30 40 60	クロクバー簡易キャビネット型中継台式	36																																													
320 400	80 100	クロスバーキャビネット型中継台式	40																																													
600 800	150 200	〃	68																																													
1,000 1,200	250 300	〃	94																																													
1,200 1,600 2,400 3,200 4,000 4,800 5,600	300 400 600 800 1,000 1,200 1,400	クロスバー架形中継台式 〃 〃 クロスバー架形中継台式 〃 〃 〃	120 155 220 284 347 409 470																																													

区 分	室 名	摘 要																																																				
	倉 庫	事務室面積の13%とする。台帳倉庫等特に業務上必要なものは、別途計上する。																																																				
	宿 直 室 (押入れ、踏込共)	1人まで10平方メートル(3坪)とし、1人増すごとに3.3平方メートル(1坪)を加算する。																																																				
	庁 務 員 室 (押入れ、踏込共)	1人まで10平方メートル(3坪)とし、1人増すごとに1.65平方メートル(0.5坪)を加算する。																																																				
	湯 沸 室	6.5平方メートル(2坪)～13平方メートル(4坪)を標準とする。 (注)耐火構造で高層の場合は、別途算出する。																																																				
	受付及び巡視溜	1.65平方メートル(0.5坪)×(人数×1/3)を標準とし、6.5平方メートル(2坪)を最小とする。																																																				
	便所及び洗面所 (改 定)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25人未満</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>25人以上</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>50 "</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>100 "</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>150 "</td> <td>1人当たり0.32平方メートル</td> </tr> </tbody> </table>	全職員数	所要面積 (㎡)	25人未満	26	25人以上	35	50 "	40	100 "	46	150 "	1人当たり0.32平方メートル																																								
全職員数	所要面積 (㎡)																																																					
25人未満	26																																																					
25人以上	35																																																					
50 "	40																																																					
100 "	46																																																					
150 "	1人当たり0.32平方メートル																																																					
	医 務 室 (追 補)	<p>昭和36年7月14日付けの補訂で基準を改訂</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25人未満</td> <td>22</td> <td>600人以上</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>25人以上</td> <td>28</td> <td>700 "</td> <td>143</td> </tr> <tr> <td>50 "</td> <td>35</td> <td>800 "</td> <td>146</td> </tr> <tr> <td>100 "</td> <td>45</td> <td>900 "</td> <td>149</td> </tr> <tr> <td>150 "</td> <td>55</td> <td>1,000 "</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>200 "</td> <td>65</td> <td>1,500 "</td> <td>173</td> </tr> <tr> <td>250 "</td> <td>75</td> <td>2,000 "</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>300 "</td> <td>85</td> <td>2,500 "</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td>350 "</td> <td>95</td> <td>3,000 "</td> <td>218</td> </tr> <tr> <td>400 "</td> <td>105</td> <td>3,500 "</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>450 "</td> <td>115</td> <td>4,000 "</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>500 "</td> <td>130</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	全職員数	所要面積 (㎡)	全職員数	所要面積 (㎡)	25人未満	22	600人以上	140	25人以上	28	700 "	143	50 "	35	800 "	146	100 "	45	900 "	149	150 "	55	1,000 "	157	200 "	65	1,500 "	173	250 "	75	2,000 "	188	300 "	85	2,500 "	203	350 "	95	3,000 "	218	400 "	105	3,500 "	230	450 "	115	4,000 "	230	500 "	130		
全職員数	所要面積 (㎡)	全職員数	所要面積 (㎡)																																																			
25人未満	22	600人以上	140																																																			
25人以上	28	700 "	143																																																			
50 "	35	800 "	146																																																			
100 "	45	900 "	149																																																			
150 "	55	1,000 "	157																																																			
200 "	65	1,500 "	173																																																			
250 "	75	2,000 "	188																																																			
300 "	85	2,500 "	203																																																			
350 "	95	3,000 "	218																																																			
400 "	105	3,500 "	230																																																			
450 "	115	4,000 "	230																																																			
500 "	130																																																					
	売 店 (追補)	<p>室名欄の(追補)は、昭和36年7月14日付けで追加された基準の補訂案を示す。</p> <p>全職員150人以上に設け、1人当たり0.085平方メートルとする。</p>																																																				
	食堂及び喫茶室 (追 補)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50人未満</td> <td>0</td> <td>600人以上</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>50人以上</td> <td>32</td> <td>700 "</td> <td>310</td> </tr> <tr> <td>100 "</td> <td>54</td> <td>800 "</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>150 "</td> <td>75</td> <td>900 "</td> <td>366</td> </tr> <tr> <td>200 "</td> <td>97</td> <td>1,000 "</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td>250 "</td> <td>118</td> <td>1,500 "</td> <td>590</td> </tr> <tr> <td>300 "</td> <td>140</td> <td>2,000 "</td> <td>730</td> </tr> <tr> <td>350 "</td> <td>161</td> <td>2,500 "</td> <td>870</td> </tr> <tr> <td>400 "</td> <td>183</td> <td>3,000 "</td> <td>1,010</td> </tr> <tr> <td>450 "</td> <td>204</td> <td>3,500 "</td> <td>1,150</td> </tr> <tr> <td>500 "</td> <td>237</td> <td>4,000 "</td> <td>1,290</td> </tr> </tbody> </table>	全職員数	所要面積 (㎡)	全職員数	所要面積 (㎡)	50人未満	0	600人以上	280	50人以上	32	700 "	310	100 "	54	800 "	338	150 "	75	900 "	366	200 "	97	1,000 "	450	250 "	118	1,500 "	590	300 "	140	2,000 "	730	350 "	161	2,500 "	870	400 "	183	3,000 "	1,010	450 "	204	3,500 "	1,150	500 "	237	4,000 "	1,290				
全職員数	所要面積 (㎡)	全職員数	所要面積 (㎡)																																																			
50人未満	0	600人以上	280																																																			
50人以上	32	700 "	310																																																			
100 "	54	800 "	338																																																			
150 "	75	900 "	366																																																			
200 "	97	1,000 "	450																																																			
250 "	118	1,500 "	590																																																			
300 "	140	2,000 "	730																																																			
350 "	161	2,500 "	870																																																			
400 "	183	3,000 "	1,010																																																			
450 "	204	3,500 "	1,150																																																			
500 "	237	4,000 "	1,290																																																			
	理 髪 室 (追 補)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> <th>全職員数</th> <th>所要面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>90未満</td> <td>11</td> <td>2,380人以上</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>90以上</td> <td>21</td> <td>2,790 "</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>290 "</td> <td>30</td> <td>3,170 "</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>530 "</td> <td>39</td> <td>3,560 "</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>820 "</td> <td>48</td> <td>3,920 "</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>1,220 "</td> <td>55</td> <td>4,320 "</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>1,970 "</td> <td>62</td> <td>4,680 "</td> <td>106</td> </tr> </tbody> </table>	全職員数	所要面積 (㎡)	全職員数	所要面積 (㎡)	90未満	11	2,380人以上	69	90以上	21	2,790 "	75	290 "	30	3,170 "	80	530 "	39	3,560 "	85	820 "	48	3,920 "	91	1,220 "	55	4,320 "	99	1,970 "	62	4,680 "	106																				
全職員数	所要面積 (㎡)	全職員数	所要面積 (㎡)																																																			
90未満	11	2,380人以上	69																																																			
90以上	21	2,790 "	75																																																			
290 "	30	3,170 "	80																																																			
530 "	39	3,560 "	85																																																			
820 "	48	3,920 "	91																																																			
1,220 "	55	4,320 "	99																																																			
1,970 "	62	4,680 "	106																																																			

区 分	室 名	摘 要																																																																																																																																																																																																																																				
4. 設備関係面積 (追補)	機 械 室	<p>ここで有効面積とは、2の執務面積と3の付属面積を合計したもので、設備関係面積及び交通部分を含まないものとする。</p> <p>a) 直接暖房の場合 (単位：㎡)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>室名 有効面積</th> <th>衛 生 関係室</th> <th>水 槽 室</th> <th>ボイラ 一 室</th> <th>監視室</th> <th>エレベ ーター 機械室</th> <th>受水槽 排 煙 機械室</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>200以上</td><td></td><td></td><td>20</td><td></td><td></td><td></td><td>20</td></tr> <tr><td>500 "</td><td>12</td><td></td><td>22</td><td></td><td></td><td></td><td>34</td></tr> <tr><td>1,000 "</td><td>18</td><td></td><td>41</td><td></td><td></td><td>16</td><td>75</td></tr> <tr><td>2,000 "</td><td>26</td><td>18</td><td>61</td><td></td><td>18</td><td>34</td><td>157</td></tr> <tr><td>3,000 "</td><td>36</td><td>23</td><td>83</td><td></td><td>27</td><td>42</td><td>211</td></tr> <tr><td>5,000 "</td><td>51</td><td>33</td><td>137</td><td>37</td><td>49</td><td>64</td><td>371</td></tr> <tr><td>10,000 "</td><td>58</td><td>45</td><td>215</td><td>58</td><td>80</td><td>107</td><td>563</td></tr> <tr><td>15,000 "</td><td>60</td><td>54</td><td>291</td><td>72</td><td>110</td><td>153</td><td>740</td></tr> <tr><td>20,000 "</td><td>61</td><td>63</td><td>368</td><td>82</td><td>141</td><td>211</td><td>926</td></tr> <tr><td>(25,000未満)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>b) 熱風炉温風暖房の場合 (追加) (単位：㎡)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>室名 有効面積</th> <th>衛 生 関係室</th> <th>水 槽 室</th> <th>熱風炉 機械室</th> <th>監視室</th> <th>エレベ ーター 機械室</th> <th>受水槽 排 煙 機械室</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>200以上</td><td></td><td></td><td>20</td><td></td><td></td><td></td><td>20</td></tr> <tr><td>500 "</td><td>12</td><td></td><td>28</td><td></td><td></td><td></td><td>40</td></tr> <tr><td>1,000 "</td><td>18</td><td></td><td>43</td><td></td><td></td><td>16</td><td>77</td></tr> <tr><td>2,000 "</td><td>26</td><td>18</td><td>74</td><td></td><td>18</td><td>34</td><td>170</td></tr> </tbody> </table> <p>c) 温風暖房の場合 (単位：㎡)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>室名 有効面積</th> <th>衛生関係室、水槽室、 ボイラー室、監視室、 エレベーター機械室は、 直接暖房の場合に同じ。</th> <th>空 調 機 械 室</th> <th>受水槽 排 煙 機 械 室</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>500以上</td><td></td><td>34</td><td>81</td><td>115</td></tr> <tr><td>1,000 "</td><td></td><td>59</td><td>99</td><td>174</td></tr> <tr><td>2,000 "</td><td></td><td>123</td><td>124</td><td>281</td></tr> <tr><td>3,000 "</td><td></td><td>169</td><td>161</td><td>372</td></tr> <tr><td>5,000 "</td><td></td><td>307</td><td>248</td><td>619</td></tr> <tr><td>10,000 "</td><td></td><td>456</td><td>370</td><td>933</td></tr> <tr><td>15,000 "</td><td></td><td>587</td><td>491</td><td>1,231</td></tr> <tr><td>20,000 "</td><td></td><td>715</td><td>612</td><td>1,538</td></tr> <tr><td>(25,000未満)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>d) 冷暖房の場合 (一般庁舎) (単位：㎡)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>室名 有効面積</th> <th>衛生関係室、水槽室、ボ イラー室、監視室、エレ ベーター機械室、空調機 械室は、温風暖房の場合 に同じ。</th> <th>冷凍機室</th> <th>受水槽室 排 煙 機 械 室</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>※ 500以上</td><td></td><td>115</td><td>117</td><td>232</td></tr> <tr><td>※ 1,000 "</td><td></td><td>158</td><td>137</td><td>311</td></tr> <tr><td>2,000 "</td><td></td><td>247</td><td>155</td><td>436</td></tr> <tr><td>3,000 "</td><td></td><td>330</td><td>175</td><td>547</td></tr> <tr><td>5,000 "</td><td></td><td>555</td><td>212</td><td>831</td></tr> <tr><td>10,000 "</td><td></td><td>826</td><td>249</td><td>1,182</td></tr> <tr><td>15,000 "</td><td>1,078</td><td>288</td><td>153</td><td>1,519</td></tr> <tr><td>20,000 "</td><td>1,327</td><td>327</td><td>211</td><td>1,865</td></tr> <tr><td>(25,000未満)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>(注) ※印の場合は、原則としてe) を用いる。</p>	室名 有効面積	衛 生 関係室	水 槽 室	ボイラ 一 室	監視室	エレベ ーター 機械室	受水槽 排 煙 機械室	合 計	200以上			20				20	500 "	12		22				34	1,000 "	18		41			16	75	2,000 "	26	18	61		18	34	157	3,000 "	36	23	83		27	42	211	5,000 "	51	33	137	37	49	64	371	10,000 "	58	45	215	58	80	107	563	15,000 "	60	54	291	72	110	153	740	20,000 "	61	63	368	82	141	211	926	(25,000未満)								室名 有効面積	衛 生 関係室	水 槽 室	熱風炉 機械室	監視室	エレベ ーター 機械室	受水槽 排 煙 機械室	合 計	200以上			20				20	500 "	12		28				40	1,000 "	18		43			16	77	2,000 "	26	18	74		18	34	170	室名 有効面積	衛生関係室、水槽室、 ボイラー室、監視室、 エレベーター機械室は、 直接暖房の場合に同じ。	空 調 機 械 室	受水槽 排 煙 機 械 室	合 計	500以上		34	81	115	1,000 "		59	99	174	2,000 "		123	124	281	3,000 "		169	161	372	5,000 "		307	248	619	10,000 "		456	370	933	15,000 "		587	491	1,231	20,000 "		715	612	1,538	(25,000未満)					室名 有効面積	衛生関係室、水槽室、ボ イラー室、監視室、エレ ベーター機械室、空調機 械室は、温風暖房の場合 に同じ。	冷凍機室	受水槽室 排 煙 機 械 室	合 計	※ 500以上		115	117	232	※ 1,000 "		158	137	311	2,000 "		247	155	436	3,000 "		330	175	547	5,000 "		555	212	831	10,000 "		826	249	1,182	15,000 "	1,078	288	153	1,519	20,000 "	1,327	327	211	1,865	(25,000未満)				
室名 有効面積	衛 生 関係室	水 槽 室	ボイラ 一 室	監視室	エレベ ーター 機械室	受水槽 排 煙 機械室	合 計																																																																																																																																																																																																																															
200以上			20				20																																																																																																																																																																																																																															
500 "	12		22				34																																																																																																																																																																																																																															
1,000 "	18		41			16	75																																																																																																																																																																																																																															
2,000 "	26	18	61		18	34	157																																																																																																																																																																																																																															
3,000 "	36	23	83		27	42	211																																																																																																																																																																																																																															
5,000 "	51	33	137	37	49	64	371																																																																																																																																																																																																																															
10,000 "	58	45	215	58	80	107	563																																																																																																																																																																																																																															
15,000 "	60	54	291	72	110	153	740																																																																																																																																																																																																																															
20,000 "	61	63	368	82	141	211	926																																																																																																																																																																																																																															
(25,000未満)																																																																																																																																																																																																																																						
室名 有効面積	衛 生 関係室	水 槽 室	熱風炉 機械室	監視室	エレベ ーター 機械室	受水槽 排 煙 機械室	合 計																																																																																																																																																																																																																															
200以上			20				20																																																																																																																																																																																																																															
500 "	12		28				40																																																																																																																																																																																																																															
1,000 "	18		43			16	77																																																																																																																																																																																																																															
2,000 "	26	18	74		18	34	170																																																																																																																																																																																																																															
室名 有効面積	衛生関係室、水槽室、 ボイラー室、監視室、 エレベーター機械室は、 直接暖房の場合に同じ。	空 調 機 械 室	受水槽 排 煙 機 械 室	合 計																																																																																																																																																																																																																																		
500以上		34	81	115																																																																																																																																																																																																																																		
1,000 "		59	99	174																																																																																																																																																																																																																																		
2,000 "		123	124	281																																																																																																																																																																																																																																		
3,000 "		169	161	372																																																																																																																																																																																																																																		
5,000 "		307	248	619																																																																																																																																																																																																																																		
10,000 "		456	370	933																																																																																																																																																																																																																																		
15,000 "		587	491	1,231																																																																																																																																																																																																																																		
20,000 "		715	612	1,538																																																																																																																																																																																																																																		
(25,000未満)																																																																																																																																																																																																																																						
室名 有効面積	衛生関係室、水槽室、ボ イラー室、監視室、エレ ベーター機械室、空調機 械室は、温風暖房の場合 に同じ。	冷凍機室	受水槽室 排 煙 機 械 室	合 計																																																																																																																																																																																																																																		
※ 500以上		115	117	232																																																																																																																																																																																																																																		
※ 1,000 "		158	137	311																																																																																																																																																																																																																																		
2,000 "		247	155	436																																																																																																																																																																																																																																		
3,000 "		330	175	547																																																																																																																																																																																																																																		
5,000 "		555	212	831																																																																																																																																																																																																																																		
10,000 "		826	249	1,182																																																																																																																																																																																																																																		
15,000 "	1,078	288	153	1,519																																																																																																																																																																																																																																		
20,000 "	1,327	327	211	1,865																																																																																																																																																																																																																																		
(25,000未満)																																																																																																																																																																																																																																						

区 分	室 名	摘 要																																																																				
5. 交通部分	電気室	e) 冷暖房の場合（小規模庁舎） (単位：㎡)																																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>室名 有効面積</th> <th>衛生関係室 及び熱風炉 機 械 室</th> <th>冷 凍 及 び 空 調 機 械 室 (パッケージ型)</th> <th>受水槽室 排 煙 機 械 室</th> <th>合 計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250程度</td> <td>25</td> <td>50</td> <td></td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>500以上</td> <td>40</td> <td>81</td> <td></td> <td>121</td> </tr> <tr> <td>1,000以上</td> <td>61</td> <td>99</td> <td>16</td> <td>176</td> </tr> </tbody> </table>	室名 有効面積	衛生関係室 及び熱風炉 機 械 室	冷 凍 及 び 空 調 機 械 室 (パッケージ型)	受水槽室 排 煙 機 械 室	合 計	250程度	25	50		75	500以上	40	81		121	1,000以上	61	99	16	176																																																
		室名 有効面積	衛生関係室 及び熱風炉 機 械 室	冷 凍 及 び 空 調 機 械 室 (パッケージ型)	受水槽室 排 煙 機 械 室	合 計																																																																
		250程度	25	50		75																																																																
500以上	40	81		121																																																																		
1,000以上	61	99	16	176																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">暖房方式 有効面積</th> <th colspan="2">直接暖房、熱風 炉温風暖房の場 合</th> <th rowspan="2">温 風 暖 房 の 場 合</th> <th colspan="2">冷暖房の場合</th> </tr> <tr> <th>手 動 操 作</th> <th>電 磁 式 操 作</th> <th>高 圧 受 電</th> <th>特 高 受 電</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200以上</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>500 "</td> <td>17</td> <td></td> <td>28</td> <td>45</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1,000 "</td> <td>26</td> <td></td> <td>39</td> <td>61</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2,000 "</td> <td>36</td> <td></td> <td>52</td> <td>78</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3,000 "</td> <td>42</td> <td>56</td> <td>65</td> <td>96</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5,000 "</td> <td>53</td> <td>77</td> <td>88</td> <td>131</td> <td>184</td> </tr> <tr> <td>10,000 "</td> <td></td> <td>99</td> <td>114</td> <td>168</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td>15,000 "</td> <td></td> <td>117</td> <td>134</td> <td></td> <td>275</td> </tr> <tr> <td>20,000 "</td> <td></td> <td>133</td> <td>153</td> <td></td> <td>315</td> </tr> <tr> <td>(25,000未満)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	暖房方式 有効面積	直接暖房、熱風 炉温風暖房の場 合		温 風 暖 房 の 場 合	冷暖房の場合		手 動 操 作	電 磁 式 操 作	高 圧 受 電	特 高 受 電	200以上						500 "	17		28	45		1,000 "	26		39	61		2,000 "	36		52	78		3,000 "	42	56	65	96		5,000 "	53	77	88	131	184	10,000 "		99	114	168	234	15,000 "		117	134		275	20,000 "		133	153		315	(25,000未満)					
暖房方式 有効面積		直接暖房、熱風 炉温風暖房の場 合			温 風 暖 房 の 場 合	冷暖房の場合																																																																
	手 動 操 作	電 磁 式 操 作	高 圧 受 電	特 高 受 電																																																																		
200以上																																																																						
500 "	17		28	45																																																																		
1,000 "	26		39	61																																																																		
2,000 "	36		52	78																																																																		
3,000 "	42	56	65	96																																																																		
5,000 "	53	77	88	131	184																																																																	
10,000 "		99	114	168	234																																																																	
15,000 "		117	134		275																																																																	
20,000 "		133	153		315																																																																	
(25,000未満)																																																																						
6. 車 庫	自家発電機室	(単位：㎡)																																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>有効面積</th> <th>所要面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,000以上</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>10,000 "</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>15,000 "</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>20,000 "</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>(25,000未満)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	有効面積	所要面積	5,000以上	29	10,000 "	44	15,000 "	56	20,000 "	68	(25,000未満)																																																									
有効面積	所要面積																																																																					
5,000以上	29																																																																					
10,000 "	44																																																																					
15,000 "	56																																																																					
20,000 "	68																																																																					
(25,000未満)																																																																						
5. 交通部分	玄関、広間、廊下、階段室等	耐火造庁舎は、上記各室面積合計（別棟のものを除く。）の35%、木造庁舎は、30%とする。 ただし、必要に応じて40%まで認める。 渡り廊下は、実状に応じて計上する。																																																																				
6. 車 庫	自動車置場	大型車（トラック4トン積程度）1台につき20平方メートル（6坪）、中型車（乗用車）1台につき18平方メートル（5.5坪）、小型車1台につき13.2平方メートル（4坪）とする。 （注）特殊な車輛については、実状に応じて算出する。																																																																				
	運転手詰所	1. 65平方メートル（0.5坪）×（人数）を標準とする。																																																																				
		摘 要																																																																				
		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。																																																																				