

# 井手町新庁舎等建設基本構想・基本計画 <概要版>

## 第1章 新庁舎等整備の必要性

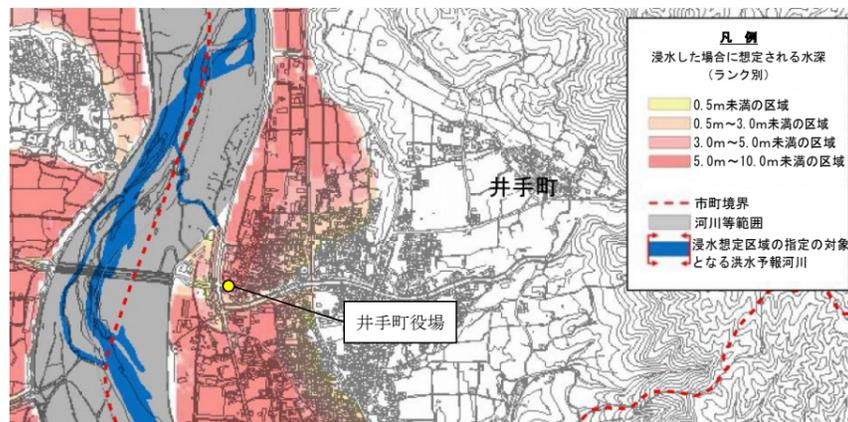
### 1.1 現庁舎の現状

各施設の概要は以下のとおりであり、本庁舎は耐震補強済みではありますが、建設後約50年が経過しています。

▼表 1.1 現庁舎の概要 [平成30年3月1日現在]

項目	本庁舎	庁舎棟	西別館	議会棟(書庫・倉庫含む)
建設年月	昭和43年7月	昭和55年1月		昭和63年6月
経過年数	約49年	約38年		約30年
建物の耐震化	耐震補強済み	—		—
構造	鉄筋コンクリート造			
階数	地上3階建て			
敷地面積	1,506.7 m <sup>2</sup>	※車庫・借地駐車場等含む		
延べ床面積	2,500.67 m <sup>2</sup>			
	1,436.23 m <sup>2</sup>	272.70 m <sup>2</sup>	791.74 m <sup>2</sup>	

また、現庁舎の位置は以下のとおりであり、洪水浸水想定区域内に位置しています。



▲図 1.1 現庁舎の位置及び木津川洪水浸水想定区域図

### 1.2 現庁舎の課題

現庁舎の主な課題は、以下のとおりです。

- |                 |                 |              |
|-----------------|-----------------|--------------|
| ① 浸水時(災害時)の対応   | ④ 庁舎のスペース不足への対応 | ⑦ バリアフリーへの対応 |
| ② 施設・設備の老朽化への対応 | ⑤ プライバシーの確保     |              |
| ③ 環境への配慮        | ⑥ 利便性の低下への対応    |              |

### 1.3 新庁舎整備の必要性

現庁舎の現状や抱える課題を踏まえると、防災の拠点機能を強化した新庁舎の建設は喫緊の課題であり、早期の完成に向けて事業を進める必要があります。

### 1.4 山吹ふれあいセンターの移転の必要性

国道24号城陽井手木津川バイパス(以下、新国道バイパス)の整備ルートが決定され、ルート上にある山吹ふれあいセンターの移転の必要性が生じました。本計画においては、山吹ふれあいセンターを移転させ、新庁舎に併設させることとしています。

### 1.5 「道の駅」的休憩施設の整備の必要性

新国道バイパス利用者が立ち寄り休憩できるような設備や道路情報、井手町の情報を確認できる施設として、休憩機能・情報発信機能・地域連携機能で構成される「道の駅」のような道路休憩施設(以下、「道の駅」的休憩施設)を併設させることとします。

## 第2章 新庁舎等の基本的な考え方

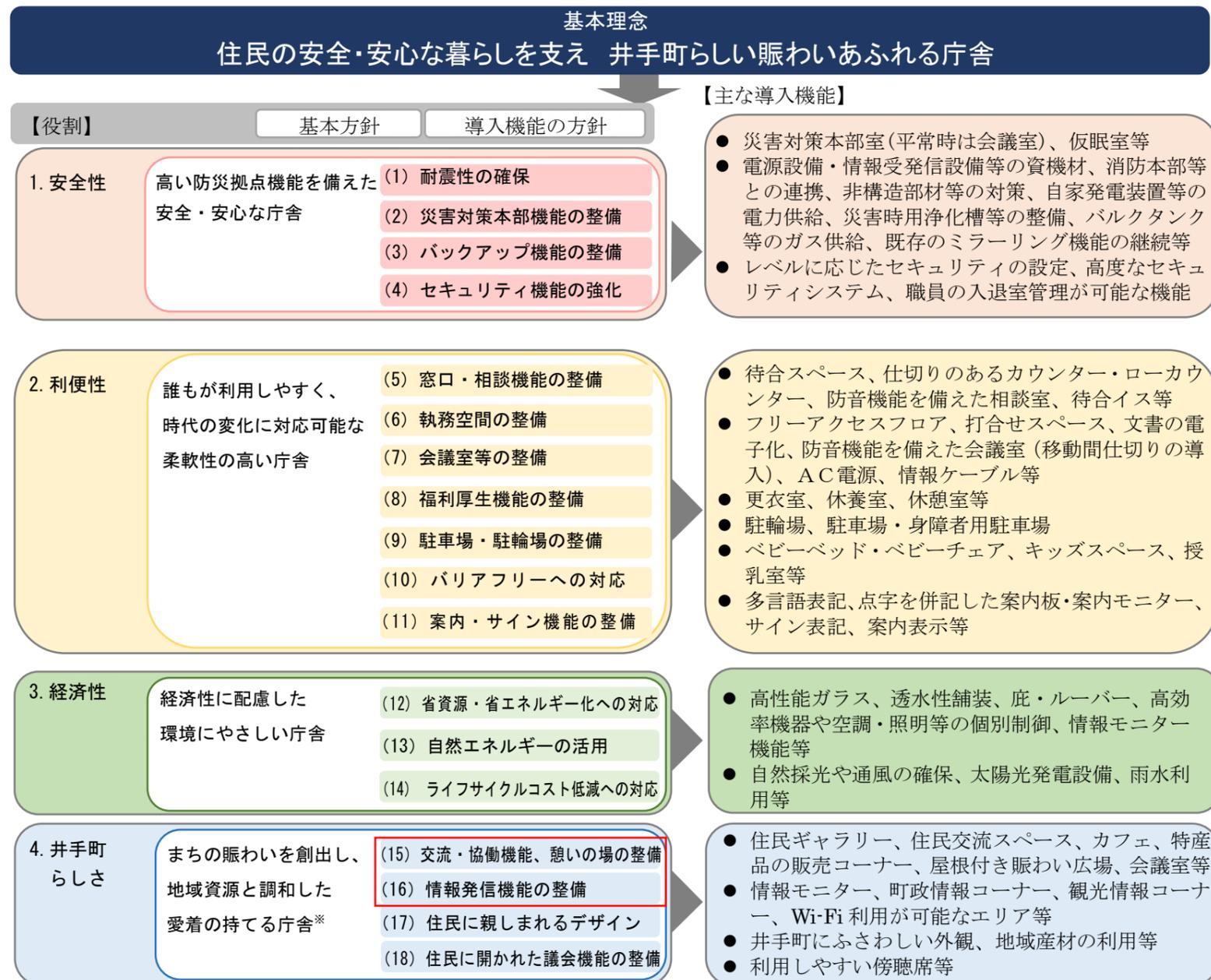
### 2.1 上位・関連計画における位置づけ

井手町は、将来目指すまちの姿と進むべき方針を明らかにするための指針として、平成23年3月に「第4次井手町総合計画」、平成29年3月に「井手町都市計画マスタープラン」を策定しています。

新庁舎を整備する上においては、本町の上位・関連計画との関係性を考慮し、災害に強い安全性及び利便性・効率性の確保に加え、人々の交流・連携の促進や環境への配慮等、新たな視点から新庁舎整備を進めていくことが大切です。

### 2.2 新庁舎等整備の基本理念及び主な導入機能

基本構想・基本計画では、庁舎及び周辺整備において、災害時の対応や住民サービスの向上を図るとともに、時代の変化に合わせて長く使い続けられ、まちのシンボルとなる庁舎を目指し、以下の基本理念及び基本方針を定めます。また、各方針に対応した新庁舎に求められる導入機能は、以下のとおりです。



\*一部機能は周辺整備における併設施設で機能を分担します。

# 第3章 新庁舎等建設における候補地選定

## 3.1 選定にあたっての前提条件

新庁舎及び周辺整備の基本的な考え方を踏まえ、建設候補地選定にあたっての前提条件は、以下のとおりです。

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <p>①災害時の安全性<br/>：安全性の視点<br/>庁舎は防災の拠点であることから、洪水浸水想定区域ではない立地（高台）に位置し、土砂災害や浸水の恐れ等がなく、安全性が確保されていることが重要です。</p> | <p>②交通アクセス性：安全性、利便性の視点<br/>災害時には救援・救護等のためにアクセス道路が必要であり、現在計画中的の新国道バイパスと府道と東井手線付近に立地し、アクセス性が確保されていることが重要です。<br/>さらに、新国道バイパスの事業スケジュールが遅れた場合のリスク回避のため、開通前（暫定供用時）の新庁舎へのアクセス道路が確保されているかを確認する必要があります。<br/>また、井手町及び庁舎までの主要公共交通機関である JR 奈良線の快速が停車する玉水駅から徒歩で行ける場所が望ましいです。</p> | <p>③上位・関連計画との整合性<br/>：井手町らしさの視点<br/>上位・関連計画によるまちづくりや土地利用方針との整合がとれていることが重要であり、新庁舎建設に必要な一定の面積が確保でき、まちの発展性が見込める場所が望ましいです。</p> |
|---|---|--|

以上の条件を踏まえると、建設候補地は府道と東井手線と新国道バイパスの交差点付近が考えられます。

## 3.2 概略規模の算定

新庁舎及び山吹ふれあいセンターの移転ならびに「道の駅」的休憩施設の設置に係る概略規模を算出しました。算出結果は以下のとおりで、13,500 m<sup>2</sup>程度の敷地が必要となります。

▼表 3.1 新庁舎及び山吹ふれあいセンターの移転ならびに「道の駅」的休憩施設の設置に係る敷地面積

項目	必要面積 (m <sup>2</sup> )	備考
<b>【新庁舎（学校教育課および社会教育課含む）】</b>		
1) 新庁舎建築物	1,220 m <sup>2</sup>	・3階建て想定 ・屋外附帯設備 100 m <sup>2</sup> を想定
2) 駐車場、車庫、駐輪場	3,750 m <sup>2</sup>	駐車場 121 台/車庫 7 台/駐輪場 12 台
3) 賑わい（防災）広場	600 m <sup>2</sup>	60 人利用可能な規模の広場を想定
4) その他交通部分等	1,950 m <sup>2</sup>	① ③合計面積×35%
合計面積	7,520 m <sup>2</sup>	
補正合計面積	8,650 m <sup>2</sup> ≒8,700 m <sup>2</sup>	緑化等で必要な面積として 15%を加算
<b>【山吹ふれあいセンター】</b>		
5) 敷地面積	2,300 m <sup>2</sup>	うち建築面積 630 m <sup>2</sup> ・積算上、3階建てを想定
<b>【「道の駅」的休憩施設】</b>		
6) 道路利用者用駐車場	2,180 m <sup>2</sup>	小型車 30 台/大型車 8 台/身障者用駐車場 1 台
7) 道路利用者用トイレ	70 m <sup>2</sup>	男(小):4 男(大):2 女:5 身障者用トイレ:1 ベビーコーナー:1
8) 休憩・情報コーナー	140 m <sup>2</sup>	30 席
合計面積	2,390 m <sup>2</sup> ≒2,400 m <sup>2</sup>	
<b>【合計面積】</b>		
新庁舎+山吹ふれあいセンター+道路休憩施設	13,400 m <sup>2</sup> ≒13,500 m <sup>2</sup>	

## 3.3 候補地の選定

候補地検討の前提条件を踏まえ、府道と東井手線と新国道バイパスの交差点付近である 4 地点を候補地選定の対象地として設定し、比較検討を行います。

A 地区	府道と東井手線と新国道バイパスの交差点の北西側の地区
B 地区	府道と東井手線と新国道バイパスの交差点の北東側の地区
C 地区	府道と東井手線と新国道バイパスの交差点の南西側の地区
D 地区	府道と東井手線と新国道バイパスの交差点の南東側の地区



▲図 3.1 候補地選定の対象地の位置図

## 3.4 候補地の評価結果

候補地の選定にあたり、表 3.2 に示す評価項目に沿って 4 つの候補地で比較検討し、各項目の総合評価の高い対象地を最適候補地として設定しました。

評価の結果、各評価項目における総合評価の高い府道と東井手線と新国道バイパスの交差点南西側の地区（「C 地区」）を最適候補地として設定しました。

▼表 3.2 評価項目の一覧

評価項目	
(1) 災害特性	①土砂災害
	②浸水災害
(2) JR 玉水駅からのアクセス	
(3) 上位計画における位置づけ	
(4) 法規制	①都市計画の指定状況
	②農振法・農地法
	③埋蔵文化財法
(5) 土地利用状況	
(6) 周辺の施設立地状況	
(7) 建設面積の確保	

### 4.1 新庁舎及び周辺整備のゾーニング・動線計画

本計画においては、候補地に「新庁舎」「山吹ふれあいセンター」「道の駅」的休憩施設の3つの施設を整備する方向で検討しています。施設の配置は以下の考え方にに基づき検討していきます。

#### ① 動線の考え方

- ・車両入口は、車両動線が歩行者動線を遮らないように配置します。
- ・入場は左折入場を基本とし、京都方面からの車両は、府道と東井手線を経由して左折で入場させるように配慮します。府道と東井手線玉水駅側からの車両は右折進入となりますが、将来の交通量を踏まえた上で右折レーンを設ける等安全性に配慮します。
- ・府道と東井手線及び新国道バイパスの交差点の混雑回避のため、出入口は交差点から離れた位置に配置します。

#### ② 新庁舎の配置の考え方

- ＜行政運営ゾーン＞＜賑わい・防災ゾーン＞＜滞在・交流ゾーン＞
- ・新庁舎は、既存市街地からの徒歩による利用者に考慮して、できるだけ西側に寄せた配置とします。
- ・徒歩利用者が車両動線を横切らない様に出入口を配置します。

#### ③ 山吹ふれあいセンターの配置の考え方

- ＜賑わい・防災ゾーン＞＜滞在・交流ゾーン＞
- ・新庁舎に導入予定である導入機能の方針「交流・協働機能、憩いの場の整備」の一部を山吹ふれあいセンター側に整備します。
- ・庁舎、山吹ふれあいセンターが一体となって基本理念「住民の安全・安心な暮らしを支え井手町らしい賑わいあふれる庁舎」を実現するために、両者を近い位置に配置します。また、天文台の移設の可能性があることから、施設屋上部分からの夜空の見え方に配慮します。

#### ④ 「道の駅」的休憩施設の配置の考え方

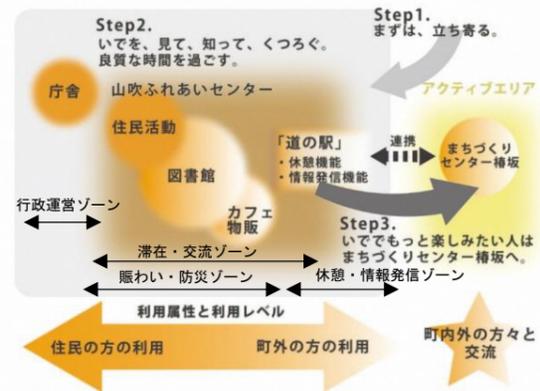
- ＜滞在・交流ゾーン＞＜休憩・情報発信ゾーン＞
- ・トイレ、休憩スペース、情報発信施設の導入を検討しています。
- ・山吹ふれあいセンターに、住民や町外の方が利用し、交流、活動を行うことができる機能を導入するために、これらの「地域連携機能」と、「道の駅」的休憩施設の「休憩機能」「情報発信機能」を組み合わせることで「道の駅」登録に向けて検討します。
- ・「道の駅」的休憩施設と山吹ふれあいセンターとを一体的に活用できるよう、両者を近い位置に配置します。

#### ⑤ 駐車場の配置の考え方

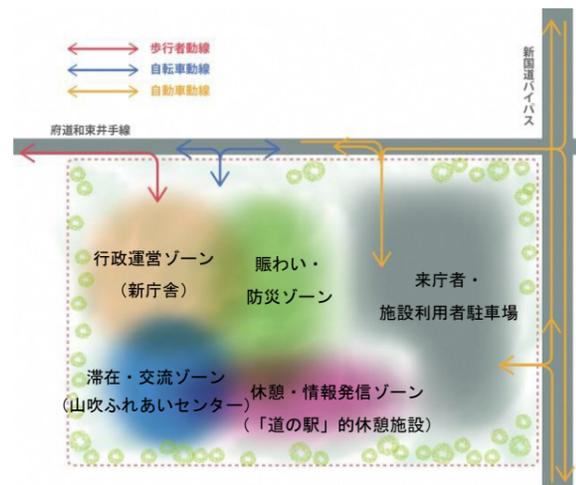
- ・新庁舎、山吹ふれあいセンター、「道の駅」的休憩施設それぞれの施設で駐車場敷地区分を図りつつ、利用者はどの駐車場も利用可能となるよう、まとめて配置することとします。また庁舎は、土日祝日は閉館となりますが、駐車場は利用可能となるよう配慮します。

#### ⑥ 各施設の着工時期等の違い

- ・新庁舎建設事業は、新国道バイパスの建設時期に影響されない様にする必要があるため、新庁舎敷地が府道と東井手線に接道するような配置とする必要があります。
- ・山吹ふれあいセンターについては、新国道バイパス事業による施設取り壊しの前に供用開始となることが望まれます。このことから、山吹ふれあいセンターの移転は、道路事業の進捗と関連するため、道路事業者との協議によって施設内容や着工開始時期が変動する可能性があることに留意します。
- ・「道の駅」的休憩施設については、新国道バイパス事業と関係するため、新国道バイパス開通時期と同時期またはその後の整備となることに留意する必要があります。



▲図 4.1 新庁舎及び周辺整備における機能の考え方



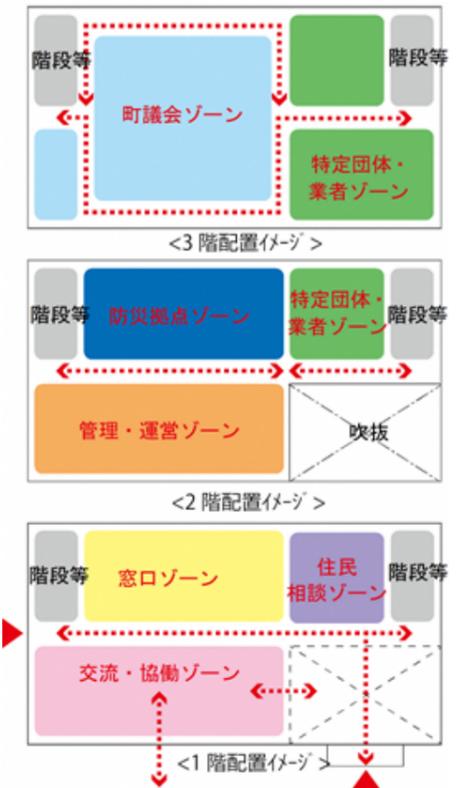
▲図 4.2 配置の考え方にに基づく敷地利用イメージ

### 4.2 新庁舎のフロア構成

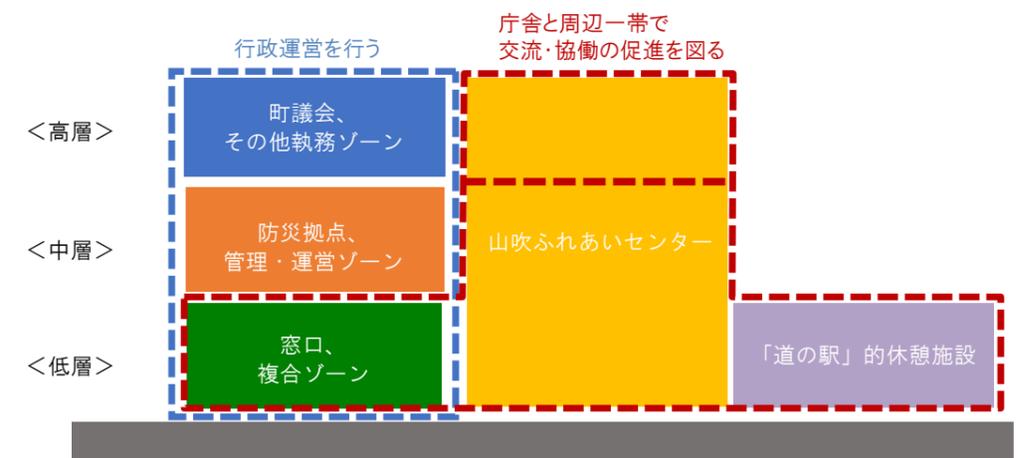
新庁舎内のフロア構成は、住民利用の多い窓口機能を低層階に配置し、議会等の独立性の高い機能を最上階に整備します。交流・協働機能は低層階に配置することで、アクセシビリティや閉庁時の利便性に配慮した計画とします。

▼表 4.1 新庁舎のフロア構成の考え方

整備方針	フロア構成	考え方
利用者や機能に応じたセキュリティレベルを踏まえ、階ごとに整備することで、利用者・管理者にとって分かりやすい施設構成とします。	高層	町議会・その他執務ゾーン
議会機能については、独立性を確保するため、行政関連部署との動線が交わらないように配慮し、高層階への配置とします。議会の独立性を保った上で、住民の利便性やセキュリティの確保を考慮して配置します。	中層	防災拠点・管理・運営ゾーン
中層階には、災害時の指揮系統の中心となる防災機能と管理・運営関係の部署を中心に配置します。	低層	窓口・複合ゾーン
低層階は、来庁者の利便性に配慮し、住民等の利用頻度が高い窓口機能及びプライバシー面への配慮が必要な部署を配置するとともに、町政等の情報発信機能等を配置します。また、併設する各施設との回遊性を高め、新庁舎及び周辺一帯で賑わいを生み出す施設を目指します。		



▲図 4.3 新庁舎のフロア構成



▲図 4.4 新庁舎のフロア構成と各施設の連携イメージ

### 4.3 山吹ふれあいセンターのフロア構成

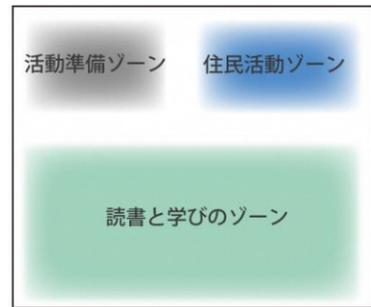
山吹ふれあいセンター移転後のフロア構成は、利用者属性の利用レベルの異なりを意識した機能配置とします。住民のみならず町外の来訪者の多くの利用が見込まれる機能を低層に配置し、庁舎側や「道の駅」的休憩施設側との一体的利用が図れるようにします。中層部分は、町内外問わず多くの方々が文化的な活動が行える機能を配置します。高層部分は住民の活動拠点として、主に井手町の住民の利用が見込まれる機能を配置します。

なお、各層のゾーニングの詳細については、基本設計段階で精査することとします。

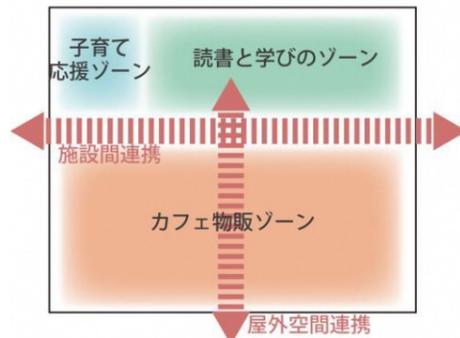
整備方針		山吹ふれあいセンターの移転に合わせて、現在の施設内容について、使われ方に応じて規模を見直しつつ、井手町住民だけでなく町外の来訪者の方も利用可能な施設として整備し、交流機会の創出や滞在時間の増加により、井手町のPRや関係人口の増加を図ります。	
フロア構成	高層	井手町 住民活動 ゾーン	高層には、主として住民活動のベースとなるような会議室や和室、倉庫等を配置します。
	中層	井手町 文化活動 ゾーン	中層には、町内外の方々が文化的な活動を行えるよう、専門書を中心に配架した図書館や、視聴覚室等を配置します。
	低層	井手町 交流・滞在 ゾーン	低層には、庁舎や「道の駅」的休憩施設と連携を図るために、住民だけでなく町外の来訪者の方も利用可能なカフェや物販施設、気軽に利用できる図書館、幼児コーナー等を配置します。



〈3階配置イメージ〉



〈2階配置イメージ〉



〈1階配置イメージ〉

※2階建てか3階建てかも含め、詳細については、基本設計段階で精査します。

▲図4.5 3階建ての場合の配置イメージ

### 4.4 新庁舎の構造計画

構造計画は以下のとおりです。

新庁舎においては、空間の自由度とコストを重視し、「 <b>鉄骨造</b> 」が望ましいと考えます。	耐震・制振構造の場合は、揺れが大きく、大地震時には什器・家具等の移動や転倒が生じ、主要機能を回復するために時間が必要になります。免震構造は、インシャルコストが高くなるため、主要機能等の重要エリアのみに免震構造を採用し、インシャルコストをある程度安価にできる、「 <b>床免震構造</b> 」が望ましいと考えます。
---	--

## 第5章 新庁舎等の事業計画の検討

### 5.1 事業手法の検討

新庁舎等建設の事業手法としては、①個別発注方式、②基本設計先行型DB方式、③PFI方式があります。

新庁舎等建設事業の緊急性や事業過程における住民参加を重視するため、新庁舎等建設の事業手法は、「**個別発注方式**」が望ましいと考えます。

新庁舎の基本設計の設計者選定手法としては、一般的に①競争入札方式、②総合評価方式、③プロポーザル方式、④コンペティション方式があります。

新庁舎等建設事業過程における発注者側の意見の取り入れやすさと設計者の想像力と技術力の活用を重視するため、基本設計の設計者選定手法は、「**プロポーザル方式**」が望ましいと考えます。

### 5.2 整備スケジュール

基本構想・基本計画の見直しが完了した後、設計者の選定を進め、令和2年度中旬を目標に新庁舎と周辺整備に係る基本設計を行います。

新国道バイパス事業との調整から、新庁舎の建築については令和2年度中に実施設計に着手する予定としています。山吹ふれあいセンターについては令和3年度初旬より実施設計に着手し、令和4年度に建築工事を行い、新庁舎と同時期の完成を目標とします。「道の駅」的休憩施設については、令和4年度より実施設計を行い、令和5年度から工事予定としています。各事業との調整に努めながら、今後整備事業を進めていく中で、工期短縮に努めます。

▼表5.1 新庁舎及び周辺整備に係るスケジュール(案)(令和元年9月時点)

	H30年度	H31/R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
基本構想	新国道バイパスルート決定					
基本計画		候補地選定 周辺整備検討				
測量等			用地測量			
造成設計・工事			ボーリング調査・ 実施設計	造成工事		
建築設計				⇒新庁舎・実施設計		
新庁舎			プロポーザル 手続き	⇒新庁舎・ふれあいセン ター・道の駅基本設計	⇒ふれあいセンター 実施設計	
新庁舎 建築工事					建築工事	移転
ふれあいセンター 建築工事					建築工事	移転
「道の駅」的休憩施設 建設					実施設計	工事

※基本構想・基本計画の検討段階の想定によるもので、新国道バイパス事業の進捗状況等により整備スケジュールに変更が生じることがあります。