

城南衛生管理組合  
新庁舎建設基本計画

令和2年3月



城南衛生管理組合

## 目 次

はじめに .....	2
1 庁舎等整備の必要性 .....	3
(1) 現庁舎及び各工場の位置 .....	3
(2) 各工場等の現状 .....	4
(3) 現庁舎の課題 .....	8
(4) 建替移転の必要性と意義 .....	8
2 基本理念 .....	9
3 基本方針及び基本機能 .....	9
(1) 基本方針 .....	9
(2) 基本機能 : 各方針の具体的機能確保の実現 .....	10
4 整備方針 .....	13
(1) 新庁舎の具体的機能 .....	13
(2) 新庁舎の建設位置 .....	14
(3) 新庁舎の施設規模 .....	15
(4) 配置計画と施設計画 .....	17
5 事業化に向けて .....	20
(1) 事業手法 .....	20
(2) 新庁舎の建設事業費及び財源 .....	22
(3) 事業スケジュール・案 .....	23

## はじめに

現在の本庁管理棟（以下「現庁舎」という。）は、昭和57年に建設され、建築後37年が経過しています。建物をはじめ設備等の老朽化が進むとともに、旧耐震基準による構造設計のため耐震性にも問題を抱えています。また、各処理施設と現庁舎が遠隔地に分散立地しており、業務執行が非効率になっています。

一方、危機管理面においても、現在地が地震や大雨等による災害が想定される地域にあることから、災害発生時の指揮本部機能が確保できなくなるおそれがあります。

これらのことから、現庁舎が抱える様々な問題を解消し、住民サービスの向上、安心安全な工場運営の遂行や更なる循環社会の構築を目指すため、新庁舎の建設は早急に取り組まなければならない課題でありました。

そこで今回、組合職員で構成する「庁舎建設検討委員会」を設置し、事業の根幹となる新庁舎の位置、規模、事業費等を明記した基本計画を策定しました。

この基本計画は、新庁舎建設の基本的な考え方を示すものであり、今後の「基本設計・実施設計」において、より詳細な検討・設計を行うための指針とするものです。

今後も引き続き、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

# 1 庁舎等整備の必要性

## (1) 現庁舎及び各工場の位置



城南衛生管理組合は、昭和37年にし尿を共同で処理するための組合（当時の宇治市、城陽町、八幡町、久御山町、宇治田原町のし尿処理組合）として設立され、昭和40年からごみ処理を開始しました。また、昭和56年に井手町が組合に加入し現在の組合構成となっています。

現在の廃棄物処理行政においては、処理に伴う環境への負荷を低減し、処理の過程で生じた資源やエネルギーの回収を行い、循環型社会・低炭素社会の構築に貢献することが求められていますが、各市町が組合運営のそれぞれの責任を果たすという理念のもと管内各構成市町に現庁舎、工場各施設が分散立地されています。

沢エリアには、組合管内から収集されたし尿及び浄化槽汚泥を処理する施設としてのクリーンピア沢がありましたが、平成30年4月から公共下水道へ全量を前処理・希釈調整を行ったうえで排水するための施設へと変わりました。また、ごみ中継施設としての沢中継場及び施設管理を行う事務所があります。

長谷山エリアには、クリーン21長谷山（ごみ焼却施設）を中心に、リサイクルセンター長谷山（粗大ごみ処理施設・プラスチック製容器包装資源化施設）、エコ・ポート長谷山（容器包装資源化施設）の3工場が位置しています。また、近くには不燃物の埋め立てを行う最終処分場であるグリーンヒル三郷山及び高度成長期における管内人口及びごみ量の増加を受けて第2のごみ焼却施設として建設し、平成30年4月から新たに更新施設として稼動したクリーンパーク折居があります。

一方、搬入量等の推移は、し尿・浄化槽汚泥については、平成2年度の約16万kℓが平成30年度に約3.7万kℓとなり、ごみについては、昭和43年度の約1.0万t、平成2年度約9.6万tが平成30年度に約9.9万tと推移しています。

組合や施設の性格も、し尿・浄化槽汚泥処理からごみ処理に、また処理施設から低炭素型高効率熱回収や3Rの啓発施設へと軸足を移してきている状況です。

そのような状況から、施設を管理する中心の事務所は、長谷山か折居を中心とするエリアに設けることで全体として効率的な運営ができると考えられます。特に広報・啓発機能の一体化及び住民参加・交流をさらに目指すことも考慮のうえ、建設場所の検討をすることが必要です。

## （2）各工場等の現状

### ① 現庁舎

現庁舎は、旧沢第2清掃工場の管理棟として昭和57年12月に竣工し、建築後37年余り経っています。

この間、管内の環境行政の拠点として重要な役割を果たしてきましたが、施設の老朽化に加え、八幡市ハザードマップによると、有馬・高槻断層の地震による想定震度分布図で「震度7」や液状化危険度「高」、木津川浸水想定区域図で「5m以上の浸水」が想定されており、危機管理面の課題を抱えています。また、事業構成の比重がし尿処理事業からごみ処理・リサイクル事業へと移行しており、ごみの分別減量、地球温暖化防止など企画管理機能の更なる充実強化が求められるなかで、施設の分散立地による非効率性などの問題も出てきており、現庁舎機能のあり方について計画の具体化が必要な状況となっています。

・現庁舎の概要

建設年月	昭和57年12月（築36年）
延床面積	1,447.52㎡（トラックスケール108.00㎡含む）
構造	鉄筋コンクリート造2階建て

② クリーン21長谷山

平成18年に竣工稼働し、24時間2炉240t/日のごみ焼却処理を行う本組合の中核工場として、灰溶融炉の運転（平成23年度廃止）や廃棄物発電を行い、循環型社会の構築に寄与してきましたが、稼働後13年が経過し、一定の整備計画の策定を行うなかで長期・安定的な処理を確実なものとする必要があります。

<奥山埋立処分地>

奥山埋立処分地は、昭和48年度に供用開始し、平成13年度に埋立が終了した後、最終覆土を施し、埋立地から発生する浸出水を排水処理施設において処理する等、廃止に向けた維持管理を行っています。

③ リサイクルセンター長谷山

奥山リユースセンター（粗大ごみ処理施設）の老朽化及び搬入ごみ質の変化に伴い処理設備の更新が必要となり、クリーン21長谷山敷地内でプラスチック製容器包装資源化施設を併設した新たな処理施設として建設を進め、平成27年度から稼働を開始しています。太陽光発電設備を有した環境配慮型施設に加え、併設したプラスチック製容器包装資源化工程の運転管理については民間委託を導入し、処理コストの低減を図っています。

平成27年1月から構成市町でプラスチック製容器包装の分別収集が開始されましたが、現状は依然危険物も含め、不適物が多い状況にあり、質の高いリサイクルには排出段階の住民の理解と協力が最重要であることから、構成市町と

連携して適切な分別に関する啓発、情報提供を行い、資源化率の向上や必要な費用の低減等を図る必要があります。

#### ④ エコ・ポート長谷山

平成11年2月に開設したエコ・ポート長谷山においては、缶、びん、ペットボトル等のリサイクルのための中間処理事業（障がい者雇用の場として運転）をはじめ、リユース衣服の譲渡の他、ガラス、自転車、衣服等の各工房や教室、また、出前工房等により、積極的に地球環境保全のためのPRの役割を担っています。

平成20年度からは管内住民により組織されたボランティアスタッフの会「ECOフレンズ」が設立され、工房運営はもとよりエコ・ポート長谷山、クリーン21長谷山を訪れる小学生の見学ガイド業務を行うなど、大きな役割を担っています。

今後も、工房教室内容の充実や質の高いリサイクルにより、さらなる3Rの推進と住民参画の先進的事業展開を図っていく必要があります。

特に、管内のNPO、大学との連携など、新たな住民との協同関係の構築を進める時期に来ていると考えています。

#### ⑤ グリーンヒル三郷山

平成13年5月よりグリーンヒル三郷山埋立処分地の供用を開始し、焼却・破砕処理等中間処理後の埋立対象残渣は大阪湾広域臨海環境整備センター、宇治廃棄物処理公社を最終処分先として活用することにより処分地の延命化を図り、埋立終了時期は当初予定の平成25年度から令和15年度となっています。

今後も引き続き、廃棄物処理の基本原則である廃棄物の発生の抑制、分別排出、資源化、再利用の促進を構成市町と連携し、焼却及び破砕処理等の中間処理による減容化、無害化、資源化を推進することにより、処分地のさらなる延命化を図るとともに、施設の老朽化対策、維持管理など安心安全な施設運営を行います。

#### ⑥ クリーンパーク折居

昭和61年3月に竣工した折居清掃工場の老朽化対策として、精密機能検査<sup>※</sup>の結果を踏まえ、環境影響評価、事業方式及び事業者の選定など新工場の建設事業計画を着実に進めてきました。新工場の処理能力は最近の可燃ごみ等の搬入量減少を反映して、従来の230t/日から115t/日に半減するとともに、新工場の建設と20年間の運営を一括して発注する公設民営（DBO）方式により事業を実施し、平成30年度から施設運営を行っています。

<sup>※</sup>精密機能検査とは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」施行規則第5条の規定に基づいて行う、廃棄物処理施設の維持管理上必要な概ね3年に1回行う定期的な検査で、施設の

概要、運転管理実績、維持管理について調査し、設備装置の状況、処理条件と処理効果について検証し、考察するものです。

#### ⑦ クリーンピア沢

し尿及び浄化槽汚泥（以下「し尿等」という。）の処理については、平成23年度までクリーンピア沢の処理能力（130kℓ/日）を超過する分を隣接する下水道処理施設（京都府木津川流域下水道洛南浄化センター）に投入してきましたが、平成24年度以降は全量をクリーンピア沢で安心、安全に処理水質の維持に努めながら、処理を行ってきました。

しかし、管内における下水道整備の進捗により、し尿等の搬入量は減少しているところであり、より効率的な処理体制の構築が求められていました。

そこで、今後の財政負担の軽減などに的確に対応するため、将来にわたる費用面、操作・点検の容易さなど効率性、柔軟性から判断し、全量「下水道排水」と決定し、下水道排水施設工事完成後の平成30年度に当施設において前処理と希釈調整を行ったうえで公共下水道に排水を開始しています。

#### ⑧ 沢中継場

沢中継場は、ごみ焼却施設の配置状況から、構成市町の可燃ごみ収集運搬業務の均衡を図るため、八幡市に設置したごみ中継施設です。収集された可燃ごみは、本施設で容積約17m<sup>3</sup>の大型コンテナに移し替えてごみ焼却施設に搬送しています。

本施設は昭和54年の稼働で約40年が経過しており、これまで適時、延命化対策工事を実施していますが、基幹部分の老朽化が進んでいるため、現在基本計画の策定を進めています。



### (3) 現庁舎の課題

現庁舎の現状を踏まえて、その課題を整理すると次のとおりとなります。

#### <管理機能面>

- ① 各処理施設と現庁舎が遠隔地に分散立地しているため、業務執行が非効率となっています。
- ② 事業構成の比重が増しているごみ処理・リサイクル事業を中心とした危機管理体制の充実が求められています。
- ③ 経過年数による老朽化とともに、ユニバーサルデザイン、IT化等への対応ができていません。

#### <危機管理面>

- ① 現庁舎の敷地は、有馬・高槻断層の地震による想定震度分布図で「震度7」、木津川浸水想定区域図で「5m以上の浸水」が想定されます。
- ② 現庁舎は、旧耐震基準による設計施工であるため、耐震性に問題があるほか、水害発生リスクなどにより、災害発生時には指揮本部機能が確保できなくなる恐れがあります。

### (4) 建替移転の必要性和意義

- ① 現庁舎の課題に対応し、一層効率的かつ安心安全な事務執行を期します。
- ② リサイクル工房機能の一部を折居エリアに移転させ、利便性の向上を図るとともに、広報・啓発機能の一体化を図り、環境啓発拠点としての積極的な情報発信、活動を展開します。
- ③ 構成市町施策との連携強化や新たな住民・大学との連携、協働関係の構築を図り、地域のさらなる循環型社会の構築に向けた活動を進めます。

## 2 基本理念

城南衛生管理組合廃棄物の適正処理、減量及び再生利用に関する条例において、「城南衛生管理組合は、一般廃棄物の適正処理、減量及び再生利用に必要な措置を講ずるとともに、その事業の実施に当たり、効率的な運営及び安全衛生の確保に努める。廃棄物の資源の有効な利用の確保に努める。一般廃棄物の減量等に関する住民及び事業者の意識の啓発を図るとともに、自主的な活動を促進するよう努める。再生品の利用を積極的に進める。」としています。

それらに基づき、毎年度発行する事業概要において、「安心安全な工場運営」、「住民感覚に沿った行財政改革」、「更なる循環社会の構築」という三つの基本方針のもと、安定した廃棄物処理事業を継続することとしています。

したがって、新庁舎の基本理念としては、次のとおりとします。

### 『安心安全な工場運営の遂行とともに更なる循環社会の構築を目指す』

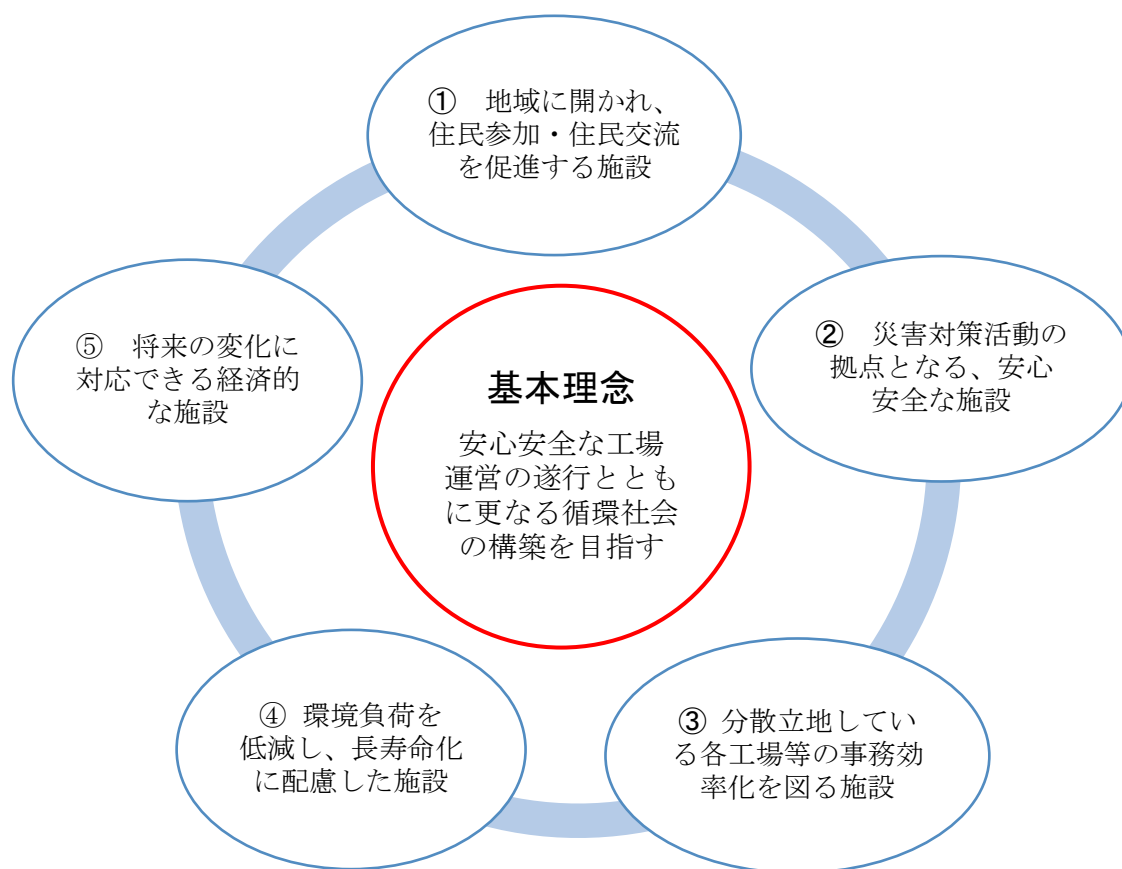
## 3 基本方針及び基本機能

基本理念の実現のため、以下の 5 つの基本方針を設定しました。また、新庁舎に求められる基本的な機能を分類し整理しました。

### (1) 基本方針

- ① 地域に開かれ、住民参加・住民交流を促進する施設
- ② 災害対策活動の拠点となる、安心安全な施設
- ③ 分散立地している各工場等の事務効率化を図る施設
- ④ 環境負荷を低減し、長寿命化に配慮した施設
- ⑤ 将来の変化に対応できる経済的な施設

## イメージ図



## (2) 基本機能 : 各方針の具体的機能確保の実現

### ① 地域に開かれ、住民参加・住民交流を促進する施設

クリーンパーク折居の完成式典に出席いただいた技術助言者から、「良い見学設備になっているので、隣接の公園利用者も自由に見学できる仕組みを検討してはどうか」との助言をいただきました。

そのことも踏まえて、年間100万人が利用する京都府立山城総合運動公園に隣接しているクリーンパーク折居の敷地内に工房機能の一部と管理機能を移転させ、広報・啓発機能の一体化（3R推進）及び住民参加・交流を図る施設としたいと考えています。

#### <具体的イメージ>

ホテルのロビーのような開放感があるエントランスホールを設けま

す。これを基本に住民交流の場を設け、啓発活動の新たな拠点を目指します。

これらを実現するために、多目的スペースや工房を配置し各種教室を開催するとともにリユースショップの拡充を図ります。

## ② 災害対策活動の拠点となる、安心安全な施設

クリーンパーク折居は震度7クラスの地震発生時も安全性を確保し、台風時等における最大風速50m/s時もガラス等が耐えられる施設となっています。そのため、工場を支えるバックアップ機能を確保することを目的に、新庁舎についても同等以上の防災機能を備えた施設とします。また、新庁舎の電源は、クリーンパーク折居で発電した電気を利用する計画とします。

京都府地域防災計画において広域防災拠点に指定されている京都府立山城総合運動公園と隣接しており、災害時の相互協力体制や災害廃棄物の処理などの災害対策活動の拠点として相応しい施設を目指します。

また、緊急輸送道路が隣接の同公園まで繋がっており、クリーンパーク折居と公園を繋ぐ緊急用道路を設け、災害時でもごみ及び薬品の搬入等ができるよう検討します。組合の基本理念である「一日も欠かすことなく、安心安全な工場運営を遂行」をより確実に実施できるよう努めます。

### <参考>

災害時の緊急輸送道路として、高規格幹線道路、地域高規格幹線道路、一般国道及び主要府道等が指定されています。

各エリアの状況は以下のとおりです。

- 沢エリアは、国道478号（京滋バイパス側道）に接していますが、道路構造上（高架）直接の乗り入れはできません。
- 長谷山エリアは、国道307号に近接していますが緊急指定道路でない市道宇治白川線を通らなければなりません。
- 折居エリアは、緊急輸送道路である一般府道山城総合運動公園城陽線に接続する、基幹的広域防災拠点である京都府立山城総合運動公園に隣接しています。

## ③ 分散立地している各工場等の事務効率化を図る施設

各工場等を管理する中心の事務所は、それら施設に一番近いところ

に本来あるべきです。

情報共有、意思決定など、現在の事務所位置では移動時間を含めて非効率的となっています。

そのため、工場に隣接したエリアに移転させた方が、全体として効率的な運営ができると考えられます。

#### ④ 環境負荷を低減し、長寿命化に配慮した施設

「グリーン庁舎※」的な発想に基づき整備します。また、Z E B※についても検討します。

空調・照明：自然採光、LED照明、人感センサーによる照明自動入切システム、高断熱性能ガラス等による省エネ技術を採用します。

トイレ手洗：自動水栓

屋根雨水利用：屋根雨水を貯留し、トイレ洗浄水、植栽散水に利用します。

その他：壁面緑化、太陽光発電等により環境負荷を低減します。

メンテナンス性や耐久性に優れた材質や構造を選定し長寿命化に配慮します。

※グリーン庁舎とは、1997年12月に地球温暖化防止京都会議が開催され我が国における環境問題への関心が高まるとともに、地球温暖化防止対策を早急に推進する必要が生じたことから、官庁営繕部では、環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）計画指針を策定し、地球環境保全に配慮した官庁施設の整備を推進している。

※Z E B（ゼブ：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、効率的な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間に一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」のことである。また、エネルギー基本計画（2014年4月閣議決定）に、「2020年度までに新築公共建築物等で、2030年度までに新築建築物の平均でZ E Bを実現することを目指す」という政策目標が盛り込まれていた。

#### ⑤ 将来の変化に対応できる経済的な施設

間仕切変更しやすい壁の区画や、フリーアクセスフロアの採用、デスクやキャビネットの均一な仕様等、将来の行政需要の変化に伴う機構改革や人員変更等に容易に対応できるフレキシブルな施設とします。大会議室等はスライディングウォール等を採用し、色々な会議等に対応できるようにします。

また、ユニバーサルデザインを採用し、あらゆる人たちが利用しやすい施設とします。

## 4 整備方針

### (1) 新庁舎の具体的機能

基本理念・基本方針を実現するため、新庁舎に必要となる具体的機能を次のとおり設定します。

#### 窓口機能

来庁者に分かりやすく、親しみやすい受付窓口の設置やユニバーサルデザインの採用等により利便性の向上を図ります。

- ロビーのような開放感のある空間を確保します。
- 高齢者や障がい者を始め、あらゆる人たちが利用しやすいユニバーサルデザインを採用します。

#### 行政機能

的確で効率的な行政運営を行う上で必要な機能を、適正な規模で確保します。

- 執務室は、組織改編や配置換えなどに柔軟に対応できるオープンな執務空間とします。
- 会議室をバランスよく配置し、多様な会議の形態に対応します。
- 書庫等の収納空間を可能な限り集約し、公文書の一元管理を行います。

#### 広報・工房機能

工房事業を通じて、構成市町との更なる連携を深めるとともに、広報・啓発をより積極的に進めるために、工房利便機能の充実を図ります。

- 住民交流の場、教室・工房開催ができる多目的スペースを設けます。
- 新規の来客者のみならずリピーターを増やすためのリユースショッ  
プの演出を図ります。
- 情報提供の場を充実します。

#### 議会機能

議会施設は新庁舎と一体的に機能することを目指しますが、議会や委員会の開催頻度からして、従来どおり大会議室と兼用することとします。

- 大会議室には議会等開催に必要な机や椅子を収納するスペースを確保します。
- 住民に開かれた議会を目指して、傍聴機能を充実するほか、議会機能を紹介するPRコーナーを設けます。
- 控室（会議室兼用）を設けます。

## 防災拠点機能

耐震性の確保、浸水対策やライフラインの強化等、災害に強く、工場を支えるバックアップ機能を確保できる施設とします。

- 地震等の災害時にも新庁舎機能が維持できるように、耐震性能を十分確保した構造設計の施設とします。
- 災害対策本部機能や情報通信機能を確保するため、平面ゾーニング・動線計画の工夫を行います。

## (2) 新庁舎の建設位置

新庁舎の建設位置は、財政支出軽減のため当組合所有地内とし、各候補地の現状や特性を比較すると次表のとおりとなります。

項目	候補地A 沢エリア (現庁舎等)	候補地B 長谷山エリア (クリーン21長谷山等)	候補地C 折居エリア (クリーンパーク折居)
敷地所在地	八幡市八幡沢	城陽市富野長谷山	宇治市宇治折居
敷地面積	29,360㎡	27,287㎡	30,237㎡
都市計画区域等	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域、 宅地造成等規制区域
接道	京都府道八幡宇治線	城陽市道(立場林道)	宇治市道宇治白川線
災害想定区域	想定震度分布図「震度7」・液化化危険度「高」、浸水想定区域図「5m以上」	想定震度分布図「震度6弱」	想定震度分布図「震度5強」、一部土砂災害警戒区域
既設施設	現庁舎、クリーンピア沢、沢中継場	クリーン21長谷山、エコポート長谷山、リサイクルセンター長谷山	クリーンパーク折居
周辺施設	洛南浄化センター	くつわ池自然公園	山城総合運動公園(基幹的広域防災拠点)
メリット	・新庁舎建設の用地確保は容易	・新庁舎との連携による広報・啓発活動の充実が図れる。	・管内区域の中心に位置し、住民の利便性や事務効率が良くなる。 ・隣接施設との連携により、見学者や工房等の利用者の増加が見込まれる。
デメリット	・3市3町管内区域の西端に位置し、事務の効率化や危機管理体制の充実が課題 ・災害リスクが大きい	・新庁舎建設には用地拡張が必要 ・市街地から遠く、交通手段も限られており、住民の利便性に問題あり	・敷地規模から、将来の清掃工場更新時には、工事作業ヤード等の確保に工夫が必要

その結果、組合各施設の配置状況や現在の耐震性能状況、敷地スペース、

災害リスクの大小、広報・啓発機能の推進等、基本理念・基本方針が実現できる場所として、建設位置は管内区域の中心で住民の利便性の高い『折居エリア』としました。

### (3) 新庁舎の施設規模

新庁舎の規模を検討するための基本指標として、令和元年度の職員数に基づき新庁舎建設規模の算定を行います。

#### ① 規模算定の基本指標

新庁舎の規模は、住民サービスや業務効率の低下を招くことのないよう基本方針に基づき、現庁舎に勤務する職員数を基礎とし、議会関係、リサイクル工房その他必要な付加機能を考慮し積算しました。将来に過度な負担を残すことのないよう、華美とならず必要最小限の規模を念頭にコンパクト化を図ります。

将来の計画職員数については、より効率的な行政運営、行政需要の増減を検討し設定する必要がありますが、今回は現行の組織を基本とし、新庁舎に配置する職員数は、現行並みの40人を見込みました。

一方、住民参加・住民交流を推進するため、エコ・ポート長谷山にある工房機能の一部を新庁舎へ移転する付加機能の規模についても算定しました。

#### ② 庁舎規模の算定

新庁舎の延床面積は総務省の「起債許可標準面積算定基準（平成22年度地方債同意等基準運用要綱）」を準用し、現職員数と同等の40名規模で算出しました。1,320㎡となります。（現庁舎 1,340㎡）

区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	標準面積
① 事務室					
特別職	1人	12.0	12.0人	4.5㎡	54.0㎡
部長・次長級	6人	2.5	15.0人		67.5㎡
課長級	4人	2.5	10.0人		45.0㎡
課長補佐・係長級	7人	1.8	12.6人		56.7㎡
一般職員	22人	1.0	22.0人		99.0㎡
小計	40人		71.6人		322.2㎡
② 倉庫	事務室面積の13%				41.9㎡
③ 会議室等	職員数×7㎡=280.0㎡<350㎡				350.0㎡
④ 玄関等	各室面積(事務室+倉庫+会議室等)×(40+10)%				357.1㎡



⑤ 車庫等	1台につき 25 m <sup>2</sup>	— m <sup>2</sup>
⑥ 議会関係諸室	議員定数×35 m <sup>2</sup>	— m <sup>2</sup>
小 計		1071.2 m <sup>2</sup>
⑦ その他 必要なスペース	電算室	50.0 m <sup>2</sup>
	書類保管スペース	100.0 m <sup>2</sup>
	更衣室・福利厚生室	100.0 m <sup>2</sup>
合 計		1321.2 m <sup>2</sup>

※総務省の基準は、平成 23 年度に廃止されていますが、職員数を基に算出できるため多くの自治体で規模の目安として用いられています。ただし、庁舎の基本的な機能の面積しか含まれていないため、別途付加機能としての住民交流や福利厚生等の面積が含まれていないため加算しています。

※議会関係諸室は総務省基準では 22 人×35.0 m<sup>2</sup>=770 m<sup>2</sup>となりますが、組合議会の開催状況等を踏まえ、従来どおり大会議室と兼用するものとします。

### ③ リサイクル工房の規模

エコ・ポート長谷山にある工房機能の一部を新庁舎へ移転します。

現エコポート長谷山のガラス工房・衣服工房・会議室機能を 1 つの部屋（多目的スペース）で対応します。全体的には、現状とほぼ同じ大きさ 360 m<sup>2</sup>とします。（現工房・リユースコーナー等 414 m<sup>2</sup>）

なお、現工房は、エコ・ポート長谷山の工場見学の受入れや出前工房の開催、リユースショップのバックヤード等として活用します。

区分	面積(m <sup>2</sup> )	備考
多目的スペース	100	工房 2 m <sup>2</sup> /名×50 名（小学校実績）
工房(作業室)	50	現施設の実績による
上記のための倉庫	30	他施設の実績による
リユースショップ	130	現施設とほぼ同じ大きさ
上記のための倉庫	50	現施設の実績による
合計	360	

したがって、新庁舎の規模は②と③を合わせて **1,680 m<sup>2</sup>**とします。建物は、鉄筋コンクリート造 2 階建を想定しています。

### ④ 駐車場規模の算定

#### ア 公用車駐車場

新庁舎に配置される公用車は 4 台で、保管場所については、クリーン

パーク折居建設時に設置される車庫棟を使用するものとします。

#### イ 来庁者駐車場

一般来庁者の駐車場については、クリーンパーク折居の一般車駐車場(33台)を使用するものとし、新庁舎建設に伴い新たに来庁者用を兼ねた議員22台分の駐車場を確保するものとします。

#### ウ 職員駐車場

新庁舎の立地場所や交通の利便性から、過去の実績値を参考に職員数(40人)に85%を乗じた34台と推計しました。

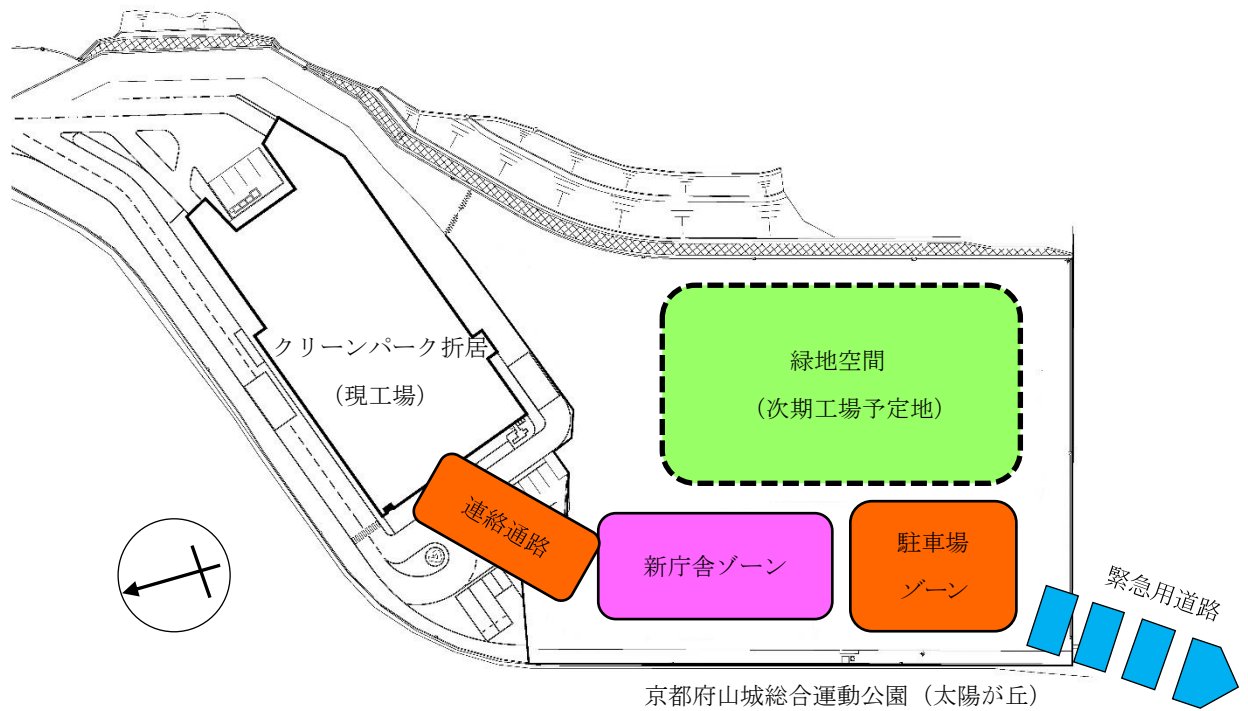
したがって、来庁者駐車場と職員駐車場の合計89台を予定します。

### (4) 配置計画と施設計画

#### ① 配置計画

- 新庁舎の配置は、クリーンパーク折居敷地の京都府立山城総合運動公園と接する西側付近とします。
- クリーンパーク折居(清掃工場)との連絡通路(渡り廊下等)で接続します。
- 東側の元清掃工場跡地は、緑地空間とし、各種イベント等に活用します。
- 南側には、運動公園との間に一般来場者用連絡通路兼緊急用道路の設置を検討します。
- 新庁舎の構造種別は鉄筋コンクリート造2階建を基本として、実施設計の段階で決定します。

至  
市道宇治白川線

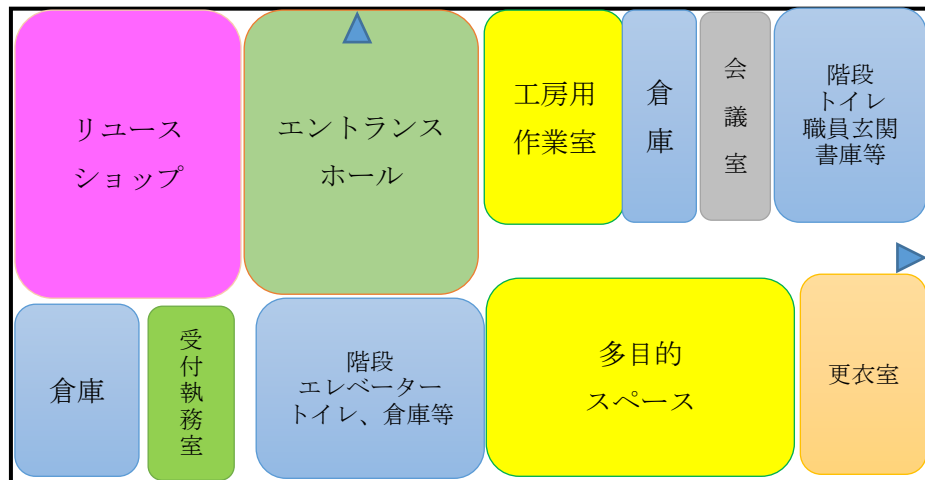


クリーンパーク折居

## ② 施設計画

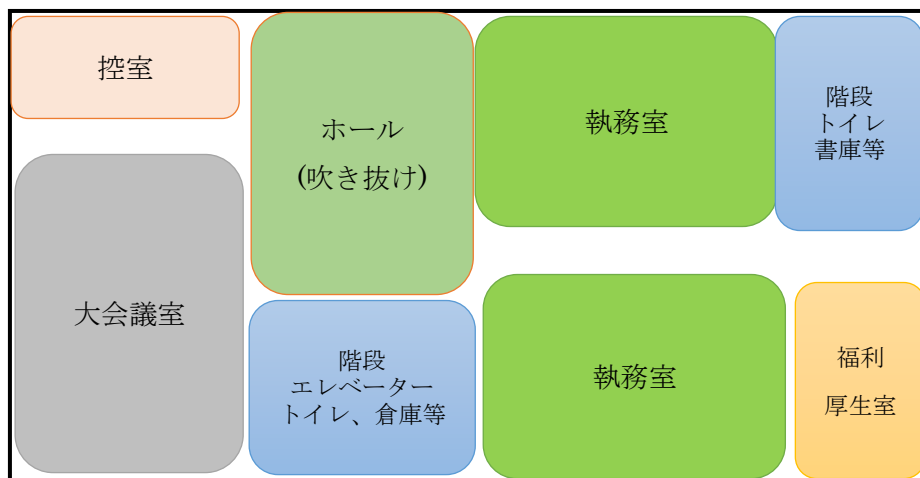
### 1 階平面ゾーニング

- 1階は主に多目的スペース・工房・リユースショップ関係とします。
- エントランスホールはゆとりある空間とし、計画に応じて吹き抜けを設けるなど、開放的な雰囲気づくりに努めます。
- ホールには、待合や情報コーナーなどの配置を検討します。
- エントランスホールと職員玄関の2箇所に入出口を設けます。



## 2階平面ゾーニング

- 2階は新庁舎管理棟関係とします。
- 左側のゾーンに議場を兼ねた大会議室や議員控室を兼ねた会議室を配置します。右側のゾーンには執務室等を配置します。



## 5 事業化に向けて

### (1) 事業手法

#### ① 事業方式

本事業は財源や事業スケジュールなどを考慮し、事業方式については当組合が建物の発注者となる直営(公共発注)方式で整備することとします。

#### ② 事業手法の比較

本計画では、設計と施工を分離して発注する「設計・施工分離発注方式(従来方式)」と、全体工期の短縮や発注者リスク軽減等が期待できる設計と施工を一括発注する「デザインビルド(DB)方式」で検討します。

事業手法	概要・特徴
従来方式 ※設計(委託)・施工(請負)分離発注	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業者選定期間を短くすることが可能</li><li>・基本設計、実施設計時に住民、職員の意見反映を含めた発注者からの変更要望に対応しやすい。</li><li>・設計と施工を分離するため、工事費により設計の質が左右されない。</li><li>・入札により建設費を削減できる可能性がある。また、設計後に工事内容が確定した段階で予定価格を算出することから、工事費の妥当性が確保できる。</li><li>・地元企業が事業に関わることが可能</li><li>・事例は多い</li></ul>
DB方式 ※設計・施工一括発注	<ul style="list-style-type: none"><li>・民間のノウハウを活用でき、設計・建設費を削減できる可能性がある。</li><li>・要求水準書の作成などを含めて事業者選定期間が必要となるため、従来方式と比較して事業者選定期間が長い。</li><li>・発注者等からの変更要望に柔軟に対応できない場合もある。</li><li>・設計段階で施工業者が決まるため、資材調達等の検討が可能となり、工期短縮が可能</li><li>・設計・施工部分の個別手続きの負担が軽減される。</li></ul>

### ③ 事業手法の選定

事業手法については、工期短縮が可能であるが要求水準書の作成など事業者選定期間が長くなるDB方式より、予定価格を算出することにより工事費の妥当性が確保でき、組合が求める仕様を分かり易く反映でき、多くの地元事業者が関わるということが可能なこと等を総合的に判断し、従来方式とします。

### ④ 設計者の選定

事業手法を従来方式とした場合、設計者の選定が必要となりますが、選定方法には次の方式があります。

	競争入札方式	プロポーザル方式	設計競技(コンペ)方式
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提示する条件に対して、設計料を入札で競わせて、その中から一番安価な業者を選定する方法</li> <li>・技術力やデザイン力など評価できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価テーマに関する技術提案と当該業務の実施方針の提出を求め、技術的に最適なものを特定する方法</li> <li>・設計者の評価基準の設定が難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業規模が大きく、建物の象徴性、独創性、創造性等を求められる場合に、「設計案」を選ぶ方法</li> <li>・設計変更や職員等の意見を反映することが難しい</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・選定基準が明確で、客観性が高い</li> <li>・選定期間が短い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計段階でも要望を入れられる</li> <li>・評価テーマの考え方や取り組みの体制を評価できる</li> <li>・技術力・デザイン力のある設計者を選定できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な設計案を選定できる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術力・デザイン力のある業者が選定されとは限らない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価基準の設定が難しい</li> <li>・審査期間が必要なため、競争入札方式に比べて選定に時間を要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容の変更が難しい</li> <li>・選定までに費用・労力・時間の負担が大きい</li> </ul>

設計者の評価基準が難しく、競争入札方式に比べて選定に時間を要しますが、設計段階においても発注者の要望を取り入れられやすく、技術力・デザイン力を評価して選定できるプロポーザル方式が最適と思われます。

## (2) 新庁舎の建設事業費及び財源

### ① 概算事業費

新庁舎の本体工事費は約6.7億円と見込まれますが、これ以外にも設計委託・工事監理費、外構工事等が必要になり、概算事業費としては約7.1億円と見込みます。なお、現庁舎の解体撤去費は見込んでいません。また、京都府山城総合運動公園との連絡通路については、当面は既設の通路を利用することとしています。

項目	事業費(千円)	積算根拠等
本体工事費	672,000	$1,680 \text{ m}^2 \times 400 \text{ 千円} / \text{m}^2$
設計委託料	20,160	本体工事の3%
外構工事	14,000	$(1,680 \text{ m}^2 \div 2 \div 0.6) = 1,400 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 千円}$
工事監理委託料	6,720	本体工事の1%
その他	—	備品購入費、引越移転費用等
計	712,880	

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

### ② 財源

新庁舎の建設には多額の経費が必要となりますが、基本的に国や府の補助制度がないため、単独の財源で賄うことになり、起債対象事業として整備します。起債対象事業費のうち75%を起債で賄い、残る起債対象外事業費と起債対象事業費のうち25%を一般財源で賄います。なお、一般財源は関連市町からの分担金であるため、庁舎建設基金等の積立は行っていません。

#### 【一般単独事業債】

従来、庁舎の建設については、国や府の補助や有利な借入金の制度はなく庁舎建設に充当できる起債は、一般単独事業債(優遇措置なし)であり、対象事業費の75%まで借入れ可能ですが、返済額の全額を負担することになります。

これまで必要な各施設の整備更新を計画的に実施してきましたが、今後も、市町分担金総額の抑制、軽減に努めるとともに、年度間の平準化を図っていくことが必要です。

したがって、平準化を図るために折居清掃工場解体跡地整備事業(令和元年度まで)、沢中継場更新事業及びクリーン 21 長谷山長寿命化等工事などの大型事業との重複を避けた令和4年度から令和5年度にかけての

新庁舎建設が望ましいと考えます。

### (3) 事業スケジュール

今後のスケジュールについては、基本計画策定後の令和元、2年度に調査・測量業務の実施、令和2・3年度に関係機関との協議及び実施設計を予定しています。そして、令和4年度から建設工事に着手し、令和5年度末には新庁舎完成を目指すものとし、その後、令和6年度から新庁舎の使用を開始する予定です。

基本計画策定から庁舎完成まで、概ね6箇年を想定していますが、他の事業との関係で更に時間を要することも考えられます。

項目	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)
基本計画の策定	→						
調査・測量業務		→					
関係機関協議・実施設計			→				
建設工事					→		
工事監理業務					→		

供  
用  
開  
始

#### 城南衛生管理組合・新庁舎建設基本計画

(発行) 事業部 総務課

〒614-8511 八幡市八幡沢1番地

TEL. 075-631-0772 FAX. 075-631-7296

Eメール: info@jyonaneikan.jp