

**門真市庁舎エリア整備基本構想
(素案)**

令和 年 月

門真市

はじめに

本市の庁舎の歴史をさかのぼると、昭和14(1939)年の門真村から門真町への町政施行時には、現在の庁舎エリア内に昭和6(1931)年に建設した門真村庁舎がありました。その後旧庁舎を取り壊し、昭和38(1963)年8月1日の市制施行時に先立ち、同年3月に門真町新庁舎を建設しました。約50年にわたり市庁舎として使用しましたが、耐震性や老朽化等の課題があったことから、平成25(2013)年から隣接する旧第六中学校の校舎を仮庁舎として活用しております。また、庁舎別館は、昭和46(1971)年に建設した建物を現在も使用しており、50年以上が経過しています。

本市では、平成19(2007)年3月に「門真市都市ビジョン」を、平成20(2008)年3月に「門真市幸福町・中町まちづくり基本構想」を策定し、その中で中町地区では「防災機能を有する公園」及び「市庁舎の建替え」についての検討を整備の基本方針として位置づけ、「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」を平成21(2009)年3月に策定しました。

計画策定時、庁舎エリアを含む中町地区においては、耐震性を満たしていない市庁舎や老朽化した市立体育館等の公益施設が集積し、地区の北側には老朽化した木造賃貸住宅等が建ち並んでいる箇所もあり、狭あいな道路が多く、防災上の危険性や居住環境の悪化がみられることが課題となっていました。

平成22(2010)年からは庁舎周辺の建物の除却を開始し、平成24(2012)年には門真市立はすはな中学校が、平成29(2017)年には門真市立総合体育館がそれぞれ竣工しました。

令和2(2020)年3月には「門真市第6次総合計画」が策定され、本市のめざすまちの将来像「人情味あふれる！笑いのたえないまち門真」の実現に向け、今後の庁舎エリアの整備について具体的な取り組みを進めるうえで、コンセプトやゾーニング・施設配置等についてまとめた「門真市庁舎エリア整備ビジョン」を令和4(2022)年4月に策定しました。

そして、まちづくりの経緯及びビジョンの策定を踏まえ、このたび、「門真市庁舎エリア整備基本構想」を策定することとしました。



門真町役場



旧庁舎本館

【目次】

1	基本構想策定の目的と庁舎エリアの諸条件の整理	1
1-1	庁舎エリアの状況	2
1-2	基本構想策定の目的	4
1-3	本構想の策定体制	5
1-4	上位関連計画での位置づけ	6
1-5	庁舎エリアを取り巻く状況	12
1-6	庁舎エリア整備に向けた市民意向等	14
1-7	庁舎エリア整備に向けた諸条件の整理	20
1-8	庁舎エリア整備の課題	21
2	庁舎エリアのめざすべき方向性	23
2-1	庁舎エリアの位置づけ	24
2-2	庁舎エリアのコンセプト	25
2-3	庁舎エリアの基本的な考え方	26
3	庁舎エリアの機能や空間形成のあり方	28
3-1	防災機能のあり方	29
3-2	庁舎エリアの機能と配置の考え方	32
3-3	利活用を支える仕組みのあり方	35
3-4	庁舎エリアにおける利活用のイメージ	39
3-5	歩行者動線及び周辺との連携のあり方	43
4	庁舎エリアにおける共創・公民連携の方向性	44
4-1	公民連携による共創事業の内容及び想定される事業スキームの検討	45
4-2	広場を中心とした共創・公民連携事業スキーム（運営事業と事業者の関与等）検討	48
4-3	庁舎の共創・公民連携事業スキーム（運営事業と事業者の関与等）検討	50
4-4	庁舎・広場等の包括的な事業方式の検討	52
4-5	事業者の事業参画意向	56
5	新庁舎の整備方針・導入機能・規模	57
5-1	現庁舎の状況	58
5-2	新庁舎の整備方針	67
5-3	新庁舎の導入機能	68
5-4	新庁舎の規模	76
5-5	仮庁舎の検討	81

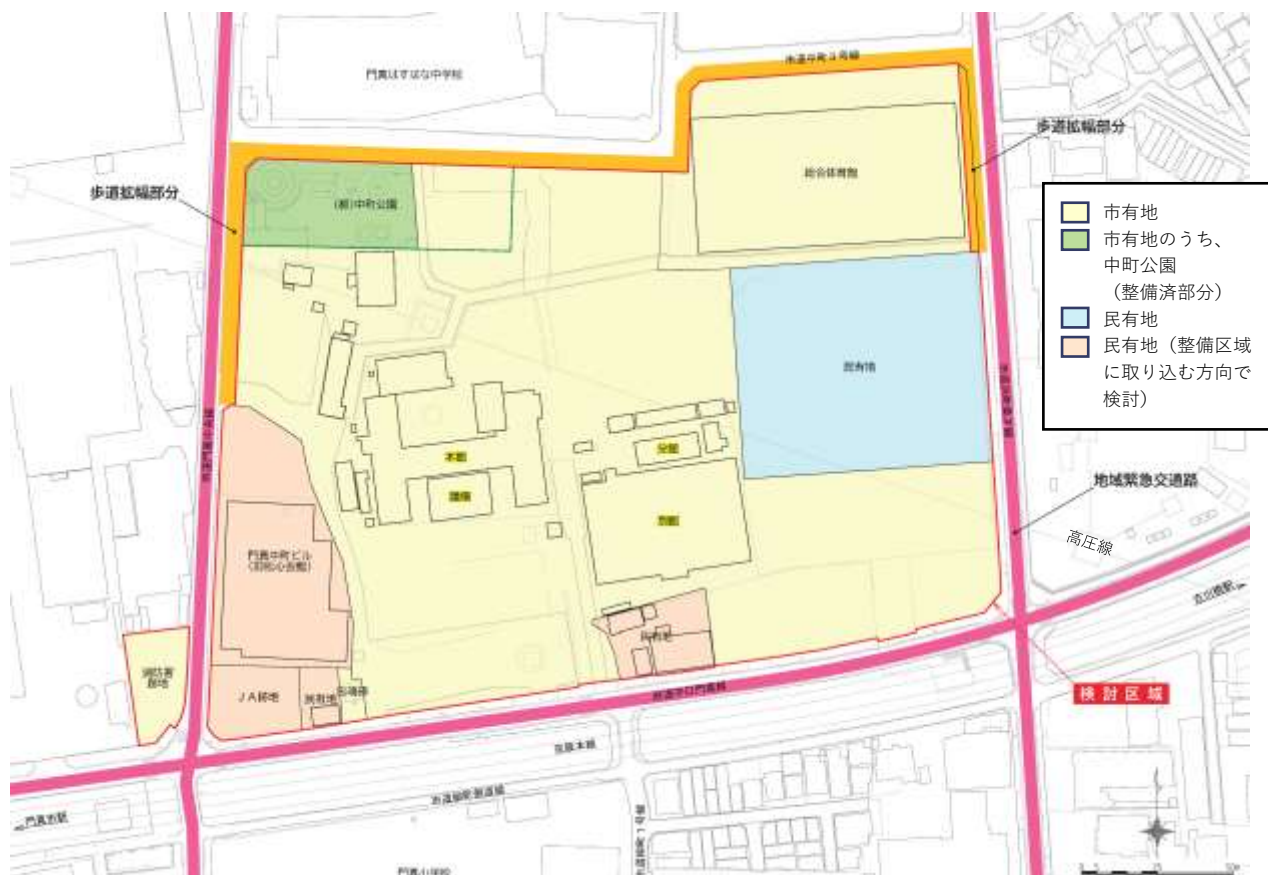
6 事業構想の検討	85
6-1 整備内容	86
6-2 建設手順	87
6-3 事業方式	88
6-4 概算事業費	91
6-5 スケジュール.....	93
6-6 基本計画策定に向けて	94
参考：基本構想の検討体制・経緯等	97
参考-1 門真市庁舎エリア整備審議会.....	98
参考-2 庁舎エリア整備プロジェクトチームの活動	100

1 基本構想策定の目的と庁舎エリアの諸条件の整理

1-1 庁舎エリアの状況

(1) 庁舎エリアについて

庁舎エリアの検討区域は下図のとおり、総合体育館等を含む赤線の区域（約 4.6ha）です。



図：庁舎エリア

ア エリア内の主な施設等

<市役所本館>

昭和 52 (1977) 年建設/RC4 階建て/延床面積 5,052 m²/平成 25 (2013) 年 5 月から旧第六中学校舎を仮庁舎として利用

<市役所別館>

昭和 46 (1971) 年建設/RC3 階・地下 1 階建て/延床面積 5,623 m²

<中町公園> (都市計画公園)

計画面積約 0.25ha/平成 25 (2013) 年度に西側部分約 0.16ha 整備済み

<門真中町ビル (旧松心会館) >

平成 6 (1994) 年建設/RC3 階・地下 1 階建て/延床面積 6,069 m²/民間所有

<総合体育館>

平成 29 (2017) 年建設 / S・RC・SRC 造 3 階建て / 延床面積 5,943 m²

イ 隣接する主な施設

<門真はすはな中学校>

平成 24 (2012) 年建設 / RC 造 4 階建て (校舎) / 避難所・防災備蓄倉庫 / 延床面積 9,483 m² / 第一中学校及び第六中学校を統合、PFI 方式として建設

1-2 基本構想策定の目的

(1) 庁舎エリアにおける課題

庁舎については、昭和 38(1963)年に建設した旧本館に耐震性や老朽化等の課題があったことから、平成 25(2013)年から隣接する旧第六中学校の校舎を仮庁舎として活用しており、別館は、昭和 46(1971)年に建設した建物を現在も使用しており、50 年以上が経過しています。

また、庁舎エリア周辺においては、防災性の向上や居住環境の改善を図るため市街地の再整備を進めてきましたが、「防災機能を有する公園の整備」及び「老朽化した市庁舎の建替え」が残された課題となっていました。

(2) 「門真市庁舎エリア整備ビジョン」の策定

課題の解決を図り庁舎エリア整備を推進すること、理想の働き方や公民連携、ウェルビーイング（幸福感）といった社会潮流の変化があること、そして周辺でエリアマネジメントやウォークブル（居心地が良く歩きたくなる状態）といった新たなまちづくりのプロジェクトが公民連携で推進されていること等から、庁舎エリア整備に向け、庁内の若手職員を中心としたプロジェクトチームを令和 3(2021)年度に発足させました。

プロジェクトチームでは、将来を見据えた「理想の働き方」「公民連携を核とした庁舎エリアのあり方」について議論してきました。その成果をもとに、エリアの具体的な取り組みを進めるうえで、上位計画や周辺エリアの動向、その他考慮すべき状況等から庁舎エリアのまちづくりの方向性をまとめた「門真市庁舎エリア整備ビジョン」を令和 4(2022)年 4 月に策定しました。

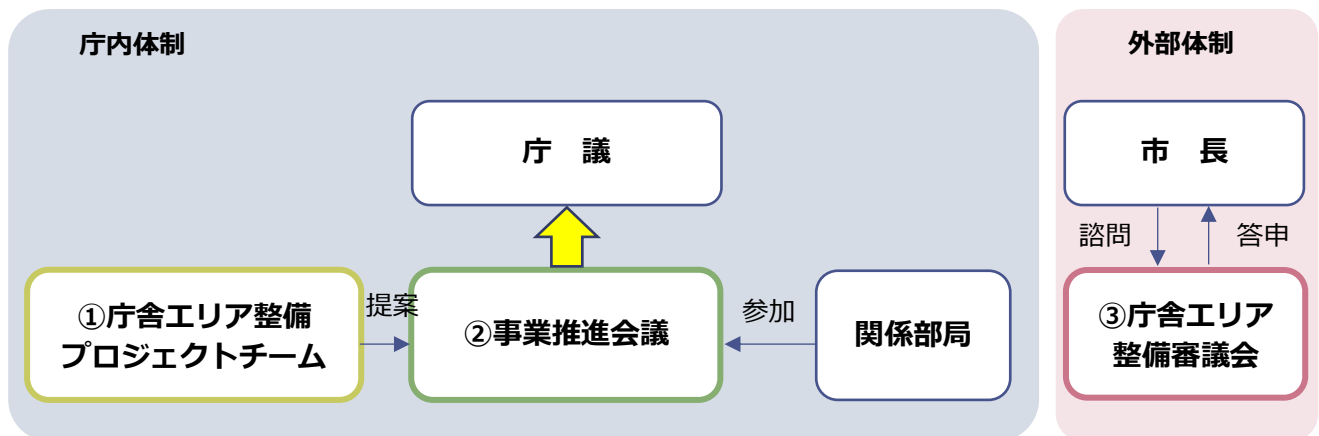
(3) 「門真市庁舎エリア整備基本構想」の策定へ

これまでのまちづくりの経緯及びビジョンを踏まえ、「第 6 次総合計画」に示される「人情味あふれる！ 笑いのたえないまち 門真」を象徴するエリアをめざすこととし、「門真市庁舎エリア整備基本構想」（以下、「本構想」）を策定することとしました。

本構想は、庁舎エリアの諸条件や老朽化が進む庁舎の課題を整理し、その上で未来の庁舎・広場等に対する市民及び事業者の意見やプロジェクトチームでの議論を反映し、理想の働き方・公民連携といった視点を組み込んだ上で、学識経験者等の知見を踏まえた多面的な観点からの検討を行い、基本的な考え方や整備方針、事業スキーム等を提示し、公民連携による庁舎エリア整備へと展開していくための考え方を示しています。

1-3 本構想の策定体制

本構想の策定に当たり、以下の体制を整備しました。



①庁舎エリア整備プロジェクトチーム

- ・庁舎エリアにおける一体的なまちづくりを実現するため、庁舎のあり方及び防災機能を有する公園の調査、研究等を行う。
- ・企画財政部、総務部、市民文化部、保健福祉部、こども部、まちづくり部、環境水道部、教育部の長が、それぞれ各部内から推薦する職員で構成する。

②事業推進会議

- ・プロジェクトチームから示された提案内容や庁舎エリアにおける庁舎のあり方及び防災機能を有する公園の調査、研究結果について検討し、検討結果について、関係部局と調整を行う。
- ・企画財政部長、総務部長、市民文化部長、保健福祉部長、こども部長、まちづくり部長、環境水道部長、会計管理者、教育委員会事務局教育部長、選挙管理委員会事務局長、固定資産評価審査委員会事務局長、公平委員会事務局長、議会事務局長で構成する。

③庁舎エリア整備審議会

- ・庁舎エリアの整備のために必要な事項についての調査審議を行う。
- ・市長が委嘱した学識経験者、市民団体を代表する者、関係団体を代表する者、事業者を代表する者、市民の代表で構成する。

①②の事務局は企画課、管財統計課、地域整備課及び庁舎エリア整備課で担う。

③の事務局は庁舎エリア整備課で担う。

1-4 上位関連計画での位置づけ

(1) 上位計画

■門真市第6次総合計画（令和2(2020)年3月策定）

めざすまちの将来像：「人情味あふれる！ 笑いのたえないまち 門真」

中町地区の位置づけ：駅周辺地区のまちづくりの推進、密集市街地整備事業の推進



図：門真市第6次総合計画におけるまちの将来像等

■門真市都市計画マスタープラン（令和4(2022)年3月改定）

中町地区の位置づけ

- ・門真市駅及び古川橋駅周辺の賑わい中心拠点では、本市の顔として、土地の高度利用により、商業・業務機能、居住機能等複合的な都市機能の集積、公民連携による賑わいや景観づくりに

努める。

- ・広場と庁舎が調和し、防災機能を中心に、様々な機能を併せ持つ一体感のあるまちづくりを推進する。

■門真市立地適正化計画（令和4(2022)年3月変更）

中町地区の位置づけ

- ・居住誘導区域、古川橋駅周辺都市機能誘導区域
- ・“まちの顔”を創出し、定住魅力を高める

■門真市みどりの基本計画（令和2(2020)年3月改定）

中町地区の位置づけ

- ・「かどまの顔」となるランドスケープ及び防災機能を有する公園の整備を推進

(2) 地区の構想・計画

■都市ビジョン（平成19(2007)年3月策定）

■幸福町・中町まちづくり基本構想（平成20(2008)年3月策定）

■幸福町・中町まちづくり基本計画（平成21(2009)年3月策定）

表：幸福町・中町まちづくり基本計画における導入機能の実現状況

整備済	学校教育機能	門真はすはな中学校の整備
	公園・防災機能	中町公園(一部)の整備
	まちなか居住機能	民間分譲マンション建設
	その他機能	総合体育館の整備
整備未	庁舎機能	老朽化した庁舎の建替検討
	公園・防災機能	防災機能を有する公園の整備

(3) 庁舎エリア整備ビジョン（令和4(2022)年4月策定）

庁舎エリアのまちづくりの方向性

- ・「庁舎機能」「公園・広場機能」「防災機能」が連携し一体的に機能を発揮できる拠点
- ・人や活動を招き入れ「周辺エリア」と連携した新たなまちづくりを創造し、情報を発信・動きを波及させる拠点

①上位計画

- 門真市第 6 次総合計画（令和 2(2020)年 3 月策定）
- 門真市都市計画マスタープラン（令和 4(2022)年 3 月改定）
- 門真市立地適正化計画（令和 4(2022)年 3 月変更）
- 門真市みどりの基本計画（令和 2(2020)年 3 月改定）

庁舎エリアのまちづくりの方向性

『庁舎機能』『公園・広場機能』『防災機能』が連携し一体的に機能を発揮できる拠点
人や活動を招き入れ、『周辺エリア』と連携した新たなまちづくりを創造し、
情報を発信・動きを波及させる拠点

【庁舎機能】

- 誰にでも分かりやすく利用しやすいユニバーサルデザイン
- クリエイティブな発想や新たなまちづくりを実現する執務環境
- 屋外空間との関係性、連続性

【公園・広場機能】

- 緑に包まれ、居心地が良くゆったりとできる空間
- 質の高いランドスケープ
- 庁舎とのつながりの考慮
- 活気や新しいコトを生む場

【防災機能】

- 庁舎及び広場が、防災拠点の役割を果たすよう考慮
- 関連計画の位置づけと現況に合わせた機能分担、整理
- 市立総合体育館等周辺施設と一体となった災害対策機能の発揮

【周辺エリアとの連携】

京阪電鉄門真市駅、古川橋駅を中心とする両エリアの中間に位置し、これらの動きをつなぎ発展させるために、ウォークアブルの観点からの空間デザインや、公民連携による取り組みを新たに創り出し、後押しするような環境形成

10 数年前からまちづくりに取り組み、様々な機能導入が進められている

②地区の構想・計画

過去の計画策定時からの変化に合わせて、見直しを行う

③地区の整備課題

④周辺エリアの動向

⑤社会潮流

図：庁舎エリアのまちづくりの方向性（庁舎エリア整備ビジョンより抜粋）

【検討の視点1】理想の働き方

○庁舎空間等のあり方を検討するにあたり、理想の働き方をテーマに意見交換し、地区全体のコンセプト等のキーワードを抽出した。

①働き方の現状や課題について整理

●庁舎を中心とした現状の働き方を把握する【第1回】

- 現在の庁舎で働いているなかで、メンバーが感じている良いところと課題に対して出し合った。(天使と悪魔の視点で捉え直す)
- 執務スペースや会議室等の必要空間だけでなく、職場のコミュニケーションや働き方、市民との関係などについても意見が出された。

②課題を解決するための働き方と空間のあり方の検討

●庁舎における理想の働き方を考える【第2回】

- 第1回で出された「課題」を生じさせている「真の原因」とそれを解決させるための「働き方・方策」を話し合い、共有した。
- 目に見える課題を生じさせている原因とその解決策が様々あること、また、働き方のコンセプトにつながるキーワードを共有した。

○解決したい「課題」(主なもの)

- 会議室がとれない・会議スペースが少ない
- 休憩できるスペースが無い
- くつろげるスペースが無い
- 廊下でできるスペースが無い
- ベンチが不足している
- 書類が多い、整理されていない
- お茶さん(市民)が多い
- 市民の対応で業務に支障がある
- 他業とのコミュニケーションが取れない
- 特定の業務に仕事が増える
- すぐ「できない」「うちの仕事じゃない」という発言が多い
- 先送りにする傾向がある
- できない理由がよく出てくる

○「課題及び真の原因」を解決する働き方のキーワードとアイデア例

- メリハリつけたらたまには休んでもいいじゃない? 「楽しむ」
- 全庁共有の休憩時間スペースを作る
- カフェなど気軽に専用スペースを作る など
- 「仕事の意識改革」 Next Stage
- 豊かなライフ、豊かなワーク
- ちゃんとリフレッシュ、変化をおそれない など
- 「職場はファミリー」チームで働く文化・助け合える職場
- 常にチームのスケジュールがわかる環境
- 情報交換から仲良し関係が生まれる など
- ゆるふわ
- くつろぎながらワーク
- からだを動かす、よく飲んで打ち合わせ など

【検討の視点2】公民連携を核とした庁舎エリアのあり方

○庁舎エリア(庁舎・広場など)のコンセプトを検討するにあたり、日常の使われ方、市民(事業者)等の関わり、使いこなしを考えるために、「公民連携」を切り口に検討した。

①公民連携に向けた民間とのコラボレーションの検討

●事例をもとにした公民連携のあり方の検討【第3回】

- 全国の公民連携事例をもとに、公民連携に重要な主体(役割)、役所との関わり方、事業等を通じた効果を整理、門真市における公民連携のあり方及びアイデアについて意見交換した。

②理想の庁舎エリアのあり方/アクティビティのあり方

●公民連携で市民とのコラボレーションのあり方検討【第4回】

- 第3回で議論した公民連携によるものを含め、庁舎エリアにおける望ましい使われ方(アクティビティ)のあり方を含めた地区の将来イメージにつながるキーワードを整理。

○公民連携でつくる新しい庁舎・広場の将来のすがたのキーワード

- 活用の自由度が高い開かれた庁舎・広場
- 電車から見えるコンサート、フレイル予防でみんな健康、まち全体で学び合うまち門真(格差解消)
- 災害時やサバイバルに強い・経験豊富な門真市民
- 日常に音楽があるまち門真
- 週末ハウス
- 雑誌に載るようなまち 門真中町 行こうぜ!!
- 用がなくても行きたい市役所
- いやしのたまり場
- 「人情あふれる!笑いのたえないまち門真」
- 思いっきり趣味を楽しめる門真
- 健康寿命を延ばしたい!

アクティビティのイメージ例

取りまとめ(コンセプト案の検討)

- 庁舎・広場(公園)及び周辺施設の配置関係を踏まえた空間のあり方を検討。
- 地区内の様々なフィールドにおける、公民連携による、日常的な利用や、持続的な活動も視野に検討。

図：庁内プロジェクトチームでの検討(庁舎エリア整備ビジョンより抜粋)

エリアのコンセプトとして、このまちをキャンパスにみたと、市民や事業者、団体、職員等がつながり仲間となって、未来の新しい門真を想い描き表現しながら、門真らしい新しい働き方や楽しみ方、変化が、次々と生まれていく、というイメージで、「みんなで描き、みんなでつなぐ このまちがキャンパスに」に決定しました。

■取りまとめ(コンセプト案の検討)

○庁舎・広場(公園)及び周辺施設の配置関係を踏まえた空間のあり方を検討。

○地区内の様々なフィールドにおける、公民連携による、日常的な利用や、持続的な活動も視野に検討。

アクティビティ

「ゆるふわ、でもクリエイティブ、な働き方」

- ・全庁共有の休憩タイムやスペースをつくる
- ・外の広場でご飯を食べる、散歩しながら考える
- ・リフレッシュ、体を動かしながらはたらく
- ・キャンプグッズに囲まれてワークや打ち合わせをする
- ・立ち話、思いがけない出会いが生まれる場所を作る

「市民も職員もボーダーレス、まざりあう場所」

- ・肩書とか上下とか関係なく話をする
- ・市民も職員もみんなでランチをする、語らう場をつくる
- ・庁舎にカフェやコンビニ、ラウンジをつくる

「役所の外でも ABW (Activity Based Working)」

- ・大きな机を備えた広い空間で、デジタル環境が整っていて、市民や企業の皆さんと打ち合わせ、プレゼンをする
- ・企業を訪問、見学しながらサービス・コンテンツを紹介してもらう、社員の皆さんと交流する

「市民・企業・団体とが一緒にやる・マッチング」

- ・ガンガン外に出る、市民や企業とコラボレーションする
- ・イベントや公民連携事業をゼロから一緒に企画する、お互いに協力する(実行委員会形式)
- ・隣接地や門真のほかのスポットとも一体感を持って、周りともコラボレーション、相乗効果

「広場や庁舎、まわりも使いこなしたコンテンツ DO」

- ・市役所に用がなくても行きたくなる場
- ・「学びの場」「まちキャン(まちなかキャンプ・防災イベント)」「門真運動会」「夜でも楽しい中町」「アウトドアリビング」「門真フィル」「門真大食堂(誰でもごはんが食べられる)」「門真フェス」「e-sports」「聖地かどま」・・・
- ・市民、企業、団体、子どもから大人まで・・・

庁舎(役所)における 働き方に関するコンセプト

- ・メリハリつけたらたまには休んでもいいんじゃない??「楽しむ」
- ・ゆるふわ
- ・出遅れるな 門真「変革」
- ・「仕事の意識改革」Next Stage
- ・One for All All for One「協力」
- ・「職員は仲間」活発なコミュニケーションを生み出す!
- ・「職場はファミリー」チームで働く文化・助け合える職場

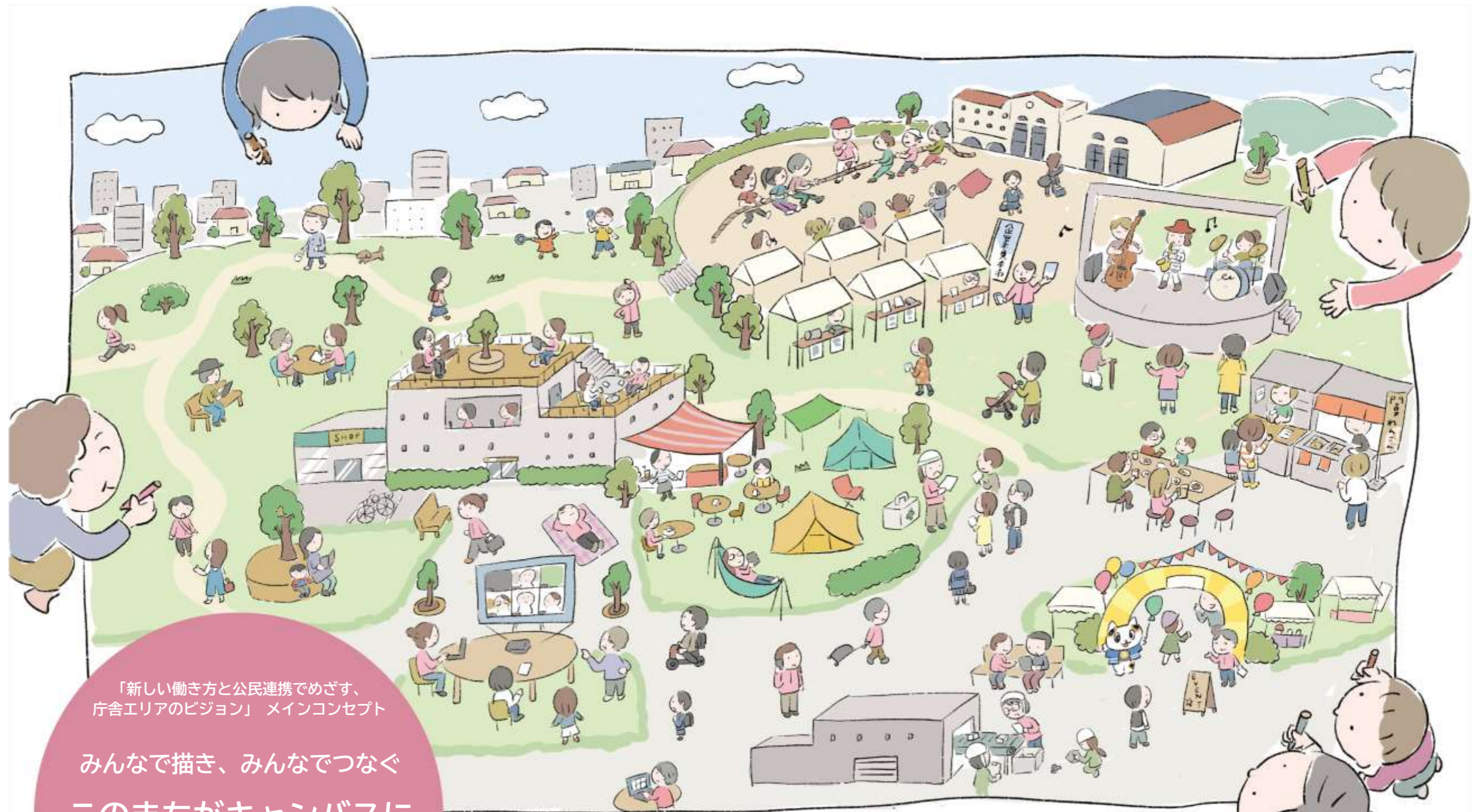
市民等との関わり方など 庁舎エリアのあり方のコンセプト

- ・つなげる -点と点をつなげる-
- ・#家族募集します
- ・コンテンツ DO
- ・中町×人 仲間たち
- ・健やかに人間らしくチェンジ
- ・生み出す-0 から 1 へ-

「新しい働き方と公民連携でめざす、
庁舎エリアのビジョン」メインコンセプト

みんなで描き、みんなでつなぐ
このまちが**キャンバス**に

図：コンセプトの検討(庁舎エリア整備ビジョンより抜粋)



「新しい働き方と公民連携でめざす、
庁舎エリアのビジョン」メインコンセプト

みんなで描き、みんなでつなぐ
このまちがキャンパスに

- このまちに関わる人たち、市民、事業者、団体、職員・・・ここでは、みんながつながり仲間となって、未来の新しい門真を想い描き、表現する
- このまちをキャンパスに、門真らしい新しい働き方、楽しみ方や、変化が、次々と生まれていく

庁舎エリアの「空間のあり方」

- 新しい働き方・アクティビティが実現できる、庁舎と広場が融合した、一体となった空間（連続性、連携）
- 隣接する施設（市立体育館、門真はすはな中学校、民間施設、京阪高架下など）や駅周辺エリアと連携した空間
- 使い手に応じて多様に、柔軟に変化し、育てていける庁舎・広場
- 防災や環境などにも配慮した空間

「公民連携」で実現する庁舎エリア

- みんなの mindset を変えていく、クリエイティブな仕組み、仕掛けを実現していく
- プロセスから「公民連携」で（プロセスから市民や事業者、職員等関係者と一緒につくり上げていく）、やってみる、見せてみる、トライアルからつくり上げていく
- プレイヤーを掘り起こす、育てていく

図：庁舎エリア整備ビジョンにおける将来イメージ

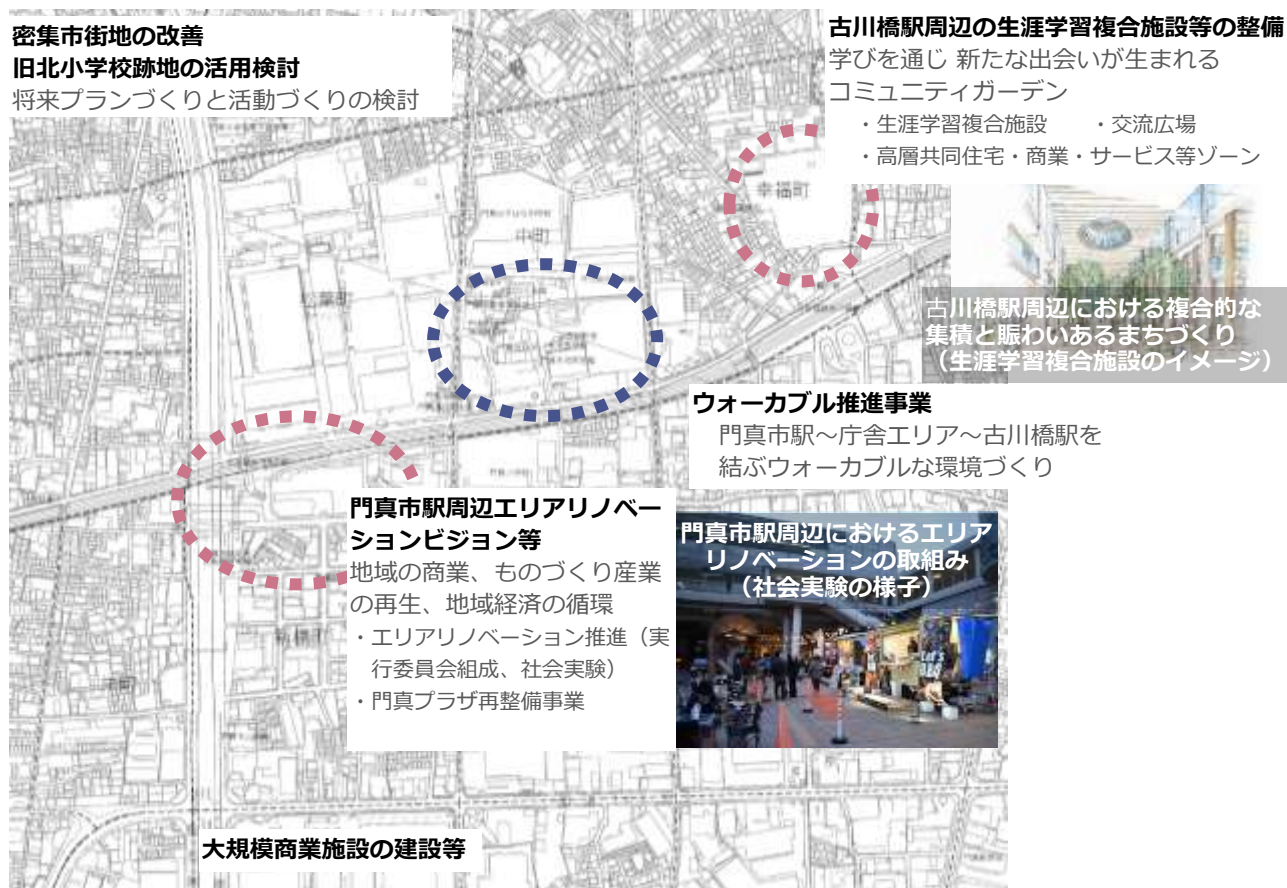
1-5 庁舎エリアを取り巻く状況

(1) 社会潮流の変化

社会潮流の変化に伴い、まちづくりへの要請も大きく転換しつつある。頻発化する災害への対応や新型コロナウイルス感染拡大、デジタル技術の進展による新しい働き方の拡大、これらに対応したまちづくりの転換など、変化に即したエリア整備が求められます。

(2) 庁舎エリア周辺のまちづくりの加速

本市では、新たな公民連携によるまちづくりを推進するために、基本的な考え方を示す「門真市公民連携まちづくり基本方針」を策定するとともに、庁舎エリア周辺においては、駅前を中心とした公民連携によるエリアマネジメントや、エリア全体の回遊性・居心地の良い空間を創出するウォーカブルな空間再生の取組み、民間活力の事業への導入が活発化しています。



図：庁舎エリア周辺のまちづくり



図：広域的にみた宍舎エリアの位置（下図は OpenStreetMap を使用）

1-6 庁舎エリア整備に向けた市民意向等

(1) 市民意向調査における市民意向

よりよい庁舎エリアの整備に向けて、市民の皆様からご意見を伺い整備の検討に反映するため、市民意向調査を実施しました。

実施時期：令和4(2022)年7月15日～8月31日

調査対象：本市内に在住の満16歳以上の方

調査方法：用紙回答（調査用紙に回答を記入・提出する方法）、Web回答（フォーマットに従い回答を入力する方法）を採用

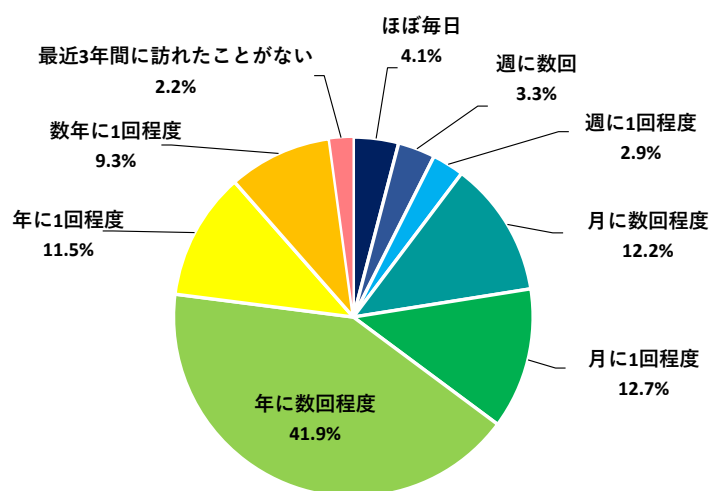
回収件数：435通

留意点：
・集計は小数点第2位を四捨五入しており、合計が100.0%にならないことがあります。
・Nとは、回答者総数（または該当設問での該当者数）を表しています。
・指定がある場合をのぞき、単一回答（SA）の設問となっています。

ア 市役所の現状についての意見

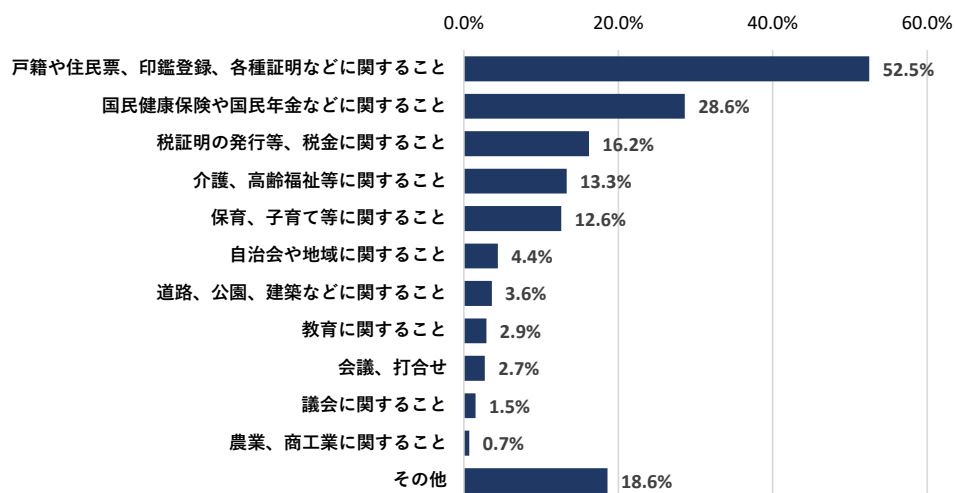
- ・市役所を訪れる頻度は「年に数回程度」が最も多く、目的は「戸籍や住民票、印鑑登録、各種証明に関すること」が最も多く、滞在時間も1時間未満が約9割となりました。
- ・市役所の課題として、「手続きの待ち時間が長い」ことや「行きたい部署の場所がわかりにくい」「待ち合わせや雑談できるロビーや休憩できるスペースがない」「建物が古く危険を感じる」などの意見が挙げられました。

SA、N=418



図：最近3年間で市役所を訪れた頻度

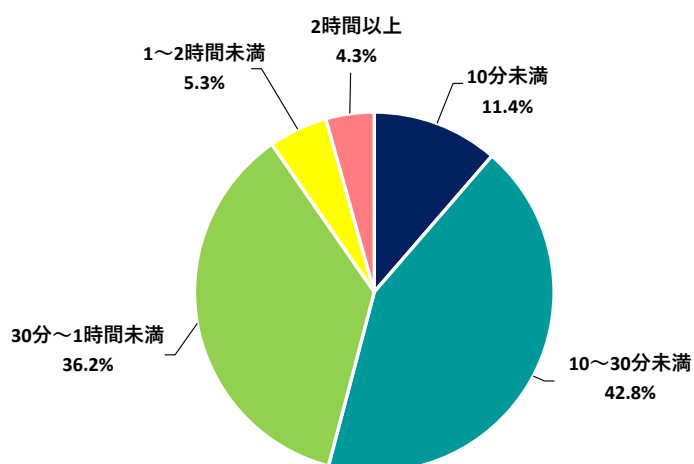
MA、N=413



【その他】マイナンバーカード手続き 等

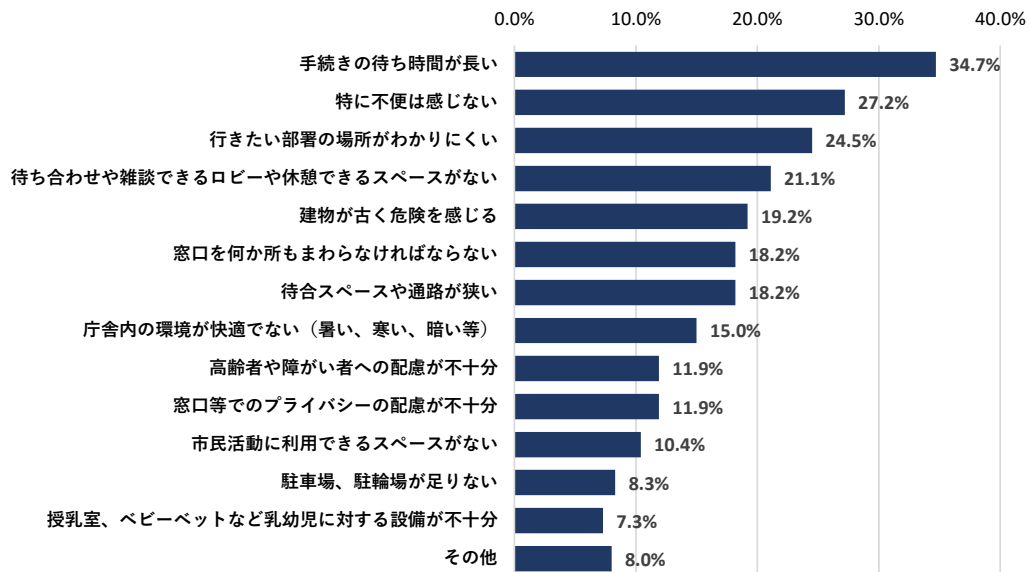
図：市役所を訪れた用件

SA、N=414



図：市役所を訪れた時の概ねの滞在時間

MA、N=412



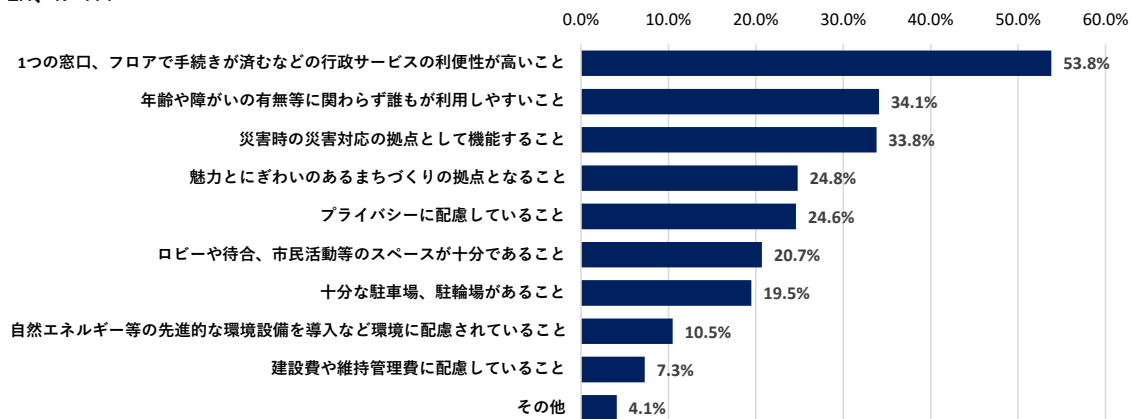
【その他】トイレについて（少ない・古い・汚い・くさい・便座が冷たい）等

図：市役所を利用して不便に感じること

イ 庁舎エリア整備への意見

- ・庁舎に求める役割や機能に関して、「行政サービスの利便性が高いこと」「誰もが利用しやすいこと」「災害時の災害対応の拠点として機能すること」等を特に重要とする意見が挙げられました。
- ・市役所にあるとよいスペースは「カフェやレストランなどの飲食スペース」「コンビニなどの売店スペース」などが多く挙げられ、「市の行政機能のみでよい」はわずかでした。
- ・防災機能を有する公園（広場）について、平常時の利用として「子どもが遊べる場や高齢者などが思い思いに過ごせる場となること」が最も多く、次いで「みどりが生い茂り憩いの場として利用できること」が続きました。
- ・庁舎の建設場所については「現庁舎（中町）周辺でよい」が9割となりました。
- ・庁舎エリア整備の期待度は、「大いに期待している」「期待している」を合わせると約8割となりました。

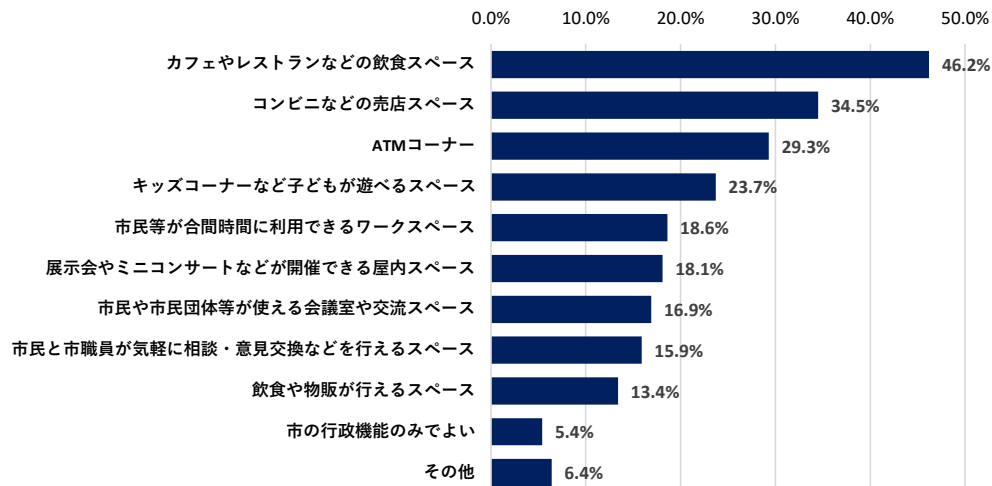
LA、N=411



【その他】図書館機能 等

図：市役所（庁舎）に求める役割や機能として特に重要と考えるもの

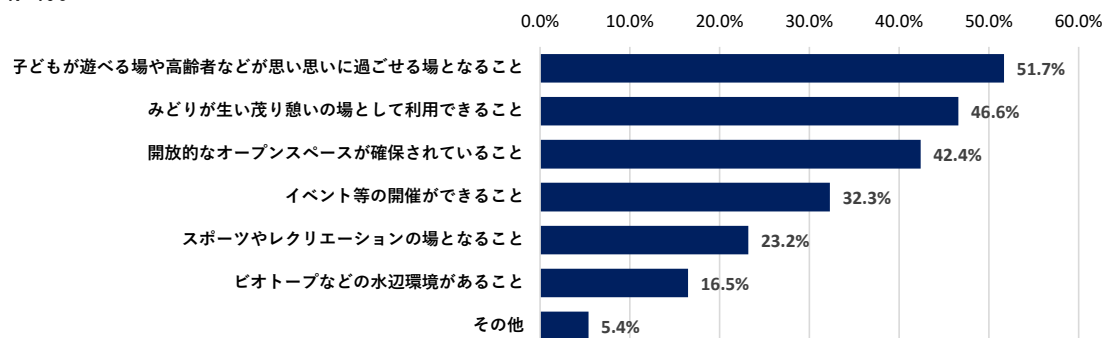
LA、N=409



【その他】門真の魅力を発信する拠点機能、図書館機能 等

図：市役所（庁舎）にあるとよいスペース

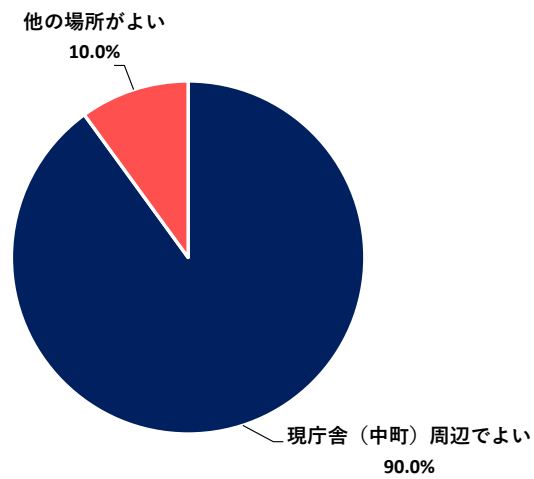
LA、N=406



【その他】ドッグラン 等

図：防災機能を有する公園（広場）について、平常時の利用方法として特に重要と考えるもの

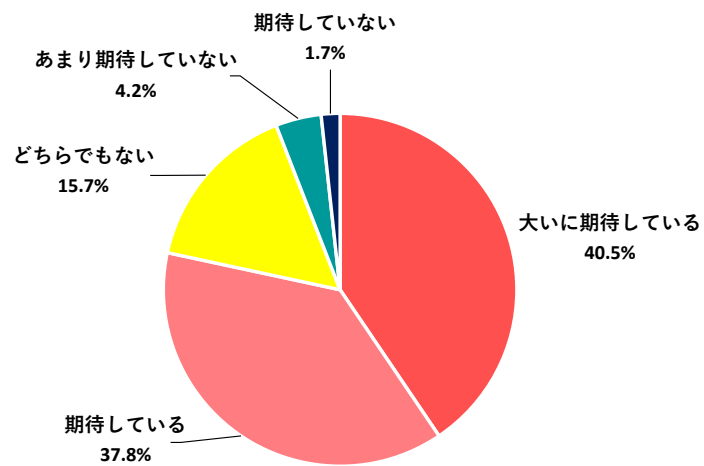
SA、N=400



【その他】古川橋駅周辺、門真市の中央部、市民プラザ 等

図：庁舎の建設場所についての考え

SA、N=407



図：庁舎エリアの整備について、あなたの期待度

(2) 地域団体の意向等

※今後、ヒアリングを実施予定であり、その結果を踏まえて記載します。

1-7 庁舎エリア整備に向けた諸条件の整理

(1) 庁舎エリアの大きな配置の考え方

- ・庁舎エリア西側は、住宅市街地総合整備事業において公共施設用地の取得あるいは老朽建築物等除却をした用地（跡地）が含まれており、当該用地の利用には公園・広場等として整備する目的で国費を充当してきた経緯から、新庁舎施設の整備を行うことはできません。

➡西側：中町公園エリア・広場整備エリアとします。

➡東側：庁舎整備エリアとします。

(2) 庁舎の整備

- ・現位置での建替えが可能であり、かつ、隣接して整備する公園・広場との一体的利用が可能となります。
- ・市内に庁舎整備が可能となる適当な市有地がありません。
- ・市民意向調査でも、現位置での建替えについて賛同する意見が多く寄せられました。

➡エリア内での建替えを基本とします。

➡現本館・現別館を除却し、東側の庁舎整備エリアに新庁舎として一体的な建替えとします。

(3) 公園・広場の整備

- ・「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画」において「防災機能を有する公園」として整備を位置づけています。
- ・都市計画決定や土地区画整理事業の要件に基づき「都市計画公園：中町公園」の一部を整備しています。
- ・防災公園事業の面積要件を満たさないことから、防災公園事業としての整備は困難です。

➡庁舎や総合体育館などと一体となった防災拠点の整備、機能の導入、多様な活動が実現できる「防災機能を有する公園・広場」とします。詳細の機能分担については引き続き検討します。

(4) 外周道路・歩行者動線

- ・庁舎エリアの東西の市道及び南の府道が地域緊急交通路に指定されています。
- ・総合体育館の外周部を中心に、歩道の拡幅整備を実施済です。
- ・歩行者の安全性確保とエリアの回遊性確保が必要です。

➡エリア内の歩行者動線確保と、エリア外周道路未整備部分の歩道拡幅等の整備を実施します。

1-8 庁舎エリア整備の課題

(1) 庁舎の老朽化等を背景に、市民等が利用しやすい拠点としての機能

市役所本館は老朽化等のため除却し、現在は旧中学校校舎を仮庁舎として暫定利用しており、別館は建設から50年以上が経過しています。それぞれ老朽化に伴う維持管理費の増大や、大規模災害、バリアフリー化、情報技術（ICT）化への対応など様々な課題が顕在化している状況です。

市民意向調査からも庁舎の利用に対して利便性や安全性に課題があることから、庁舎エリアは現状で市民等が集える、利用しやすい拠点としての機能が不足しています。

昨今の庁舎整備においては、市民サービスの向上、利用しやすい庁舎整備や、庁舎と隣接する広場等の連携、低層部の開かれた賑わい形成など、様々な工夫が見られます。

(2) 都市イメージを先導し、新たな価値を発信する拠点としての機能

庁舎エリアは「防災機能を有する公園・広場」及び「市庁舎の建替え」によってまちの顔となることが期待されますが、現状では、市役所の行政機能と各種窓口サービス等の利用にとどまっており、都市イメージを先導し、新たな価値を発信する拠点としての機能が不足しています。

こうした課題認識から、プロジェクトチームでは、先行して庁舎エリア内の空地を活用した社会実験や、ワークプレイスの改善活動を先行して実施し、新たな価値を生む働き方や公民連携を試行しています。

市民意向調査からも庁舎エリア整備に期待が寄せられており、庁舎や広場に新たな機能を導入してほしいという意向も見られます。

昨今の庁舎整備においては、市民や事業者が気軽に立ち寄り、様々なアイデアや意見を交換しながら政策や協働事業に活かしていくような取り組みも検討されています。

(3) エリア全体の防災性と持続可能性への対応

庁舎エリアは「門真市地域防災計画」でも広域的な防災拠点及び周辺密集市街地の避難拠点としての役割が位置づけられています。このことから災害の頻発化などにも備えて、「防災機能を有する公園・広場」及び「市庁舎の建替え」において防災性を意識した整備は欠かせない条件となりますが、現状では、庁舎の老朽化が進行する等、防災面で様々な課題を抱えており、市民意向調査からも懸念が示されている状況にあります。

また、脱炭素や環境負荷の低減が、SDGsなどの社会潮流の中で庁舎整備に求められており、将来を見据えた持続可能性への対応も重要な課題です。

昨今の庁舎整備においては、エネルギー利用の効率化、自然エネルギーの利用等を組み込んだ事例も見られます。

(4) 隣接地や駅周辺での事業との連携

庁舎エリアには総合体育館や隣接して鉄道高架下の空間などがあり、防災や地域の賑わい創出の観点等から、積極的に連携を図っていくことが必要となります。また、先に触れたように公民連携を軸にしたまちづくりが駅周辺で進行していることから、隣接地や駅周辺での事業と連携しながら、広域的な視点を持ち、事業を展開していく必要があります。

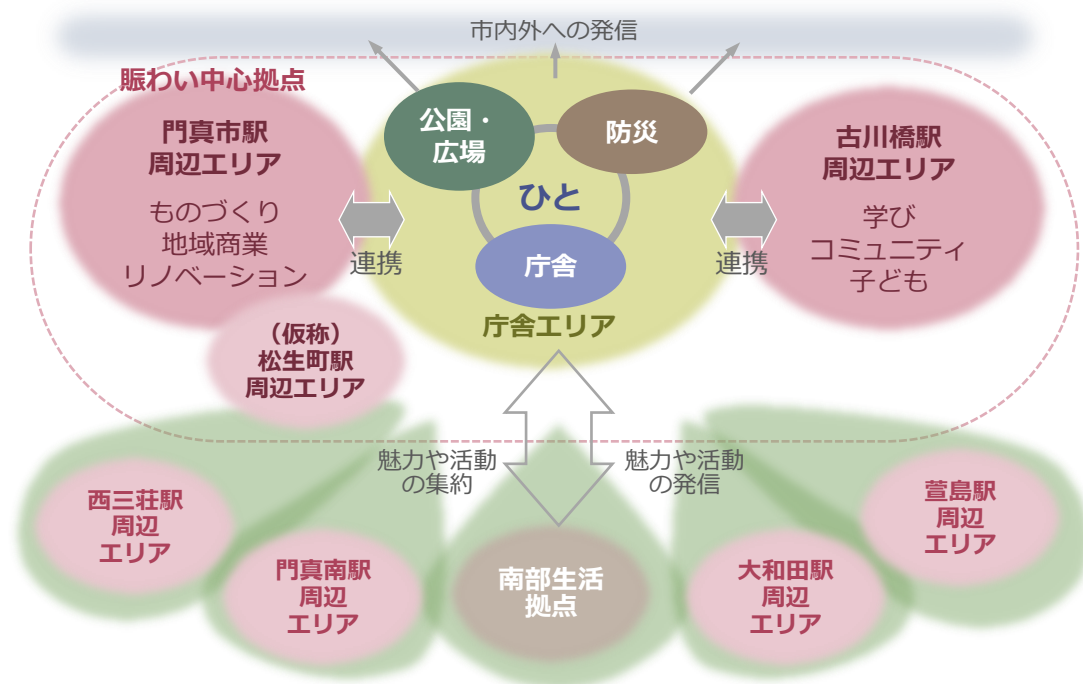
2 庁舎エリアのめざすべき方向性

2-1 庁舎エリアの位置づけ

諸条件等を踏まえ、「エリア内」「賑わい中心拠点」「都市全体」といった3つのスケールから、庁舎エリアがどのような位置づけにあるかを整理しました。

- 門真市駅周辺エリアのものづくり、古川橋駅周辺エリアの学びなど、それぞれの特徴を生かしたエリア形成とも連動し、庁舎エリアを介してひとが集い、「人情味あふれる！笑いのたえないまち門真」の象徴となる場所をめざします。
- 新たなまちづくりを創造しながら、人を介して市内の拠点へ魅力や活動を広げていき、本市全体で共鳴しあう場所をめざします。

庁舎エリア	賑わい中心拠点	都市全体
『庁舎機能』『公園・広場機能』『防災機能』が連携し 一体的に機能を発揮できる拠点	多様な人や活動を招き入れ、 『周辺エリア』と連携した 新たなまちづくりを創造し、 情報を発信・動きを 波及させる拠点	暮らし・産業・市民活動等 に関する情報を集約するととも に、内外に発信する 門真の魅力エントランス拠点

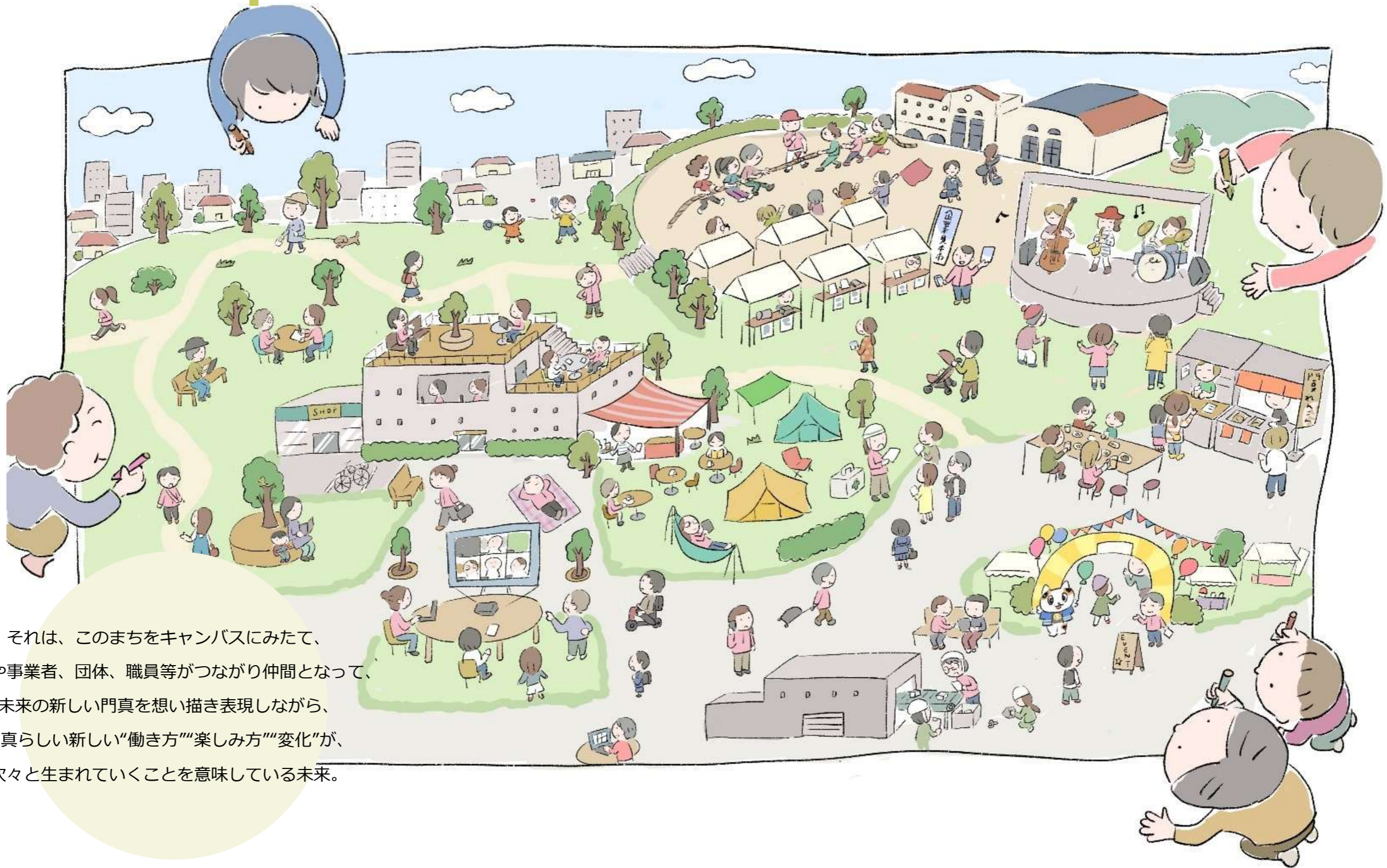


図：庁舎エリアの位置づけ

2-2 庁舎エリアのコンセプト

庁舎エリアの位置づけを踏まえ、庁舎エリアのコンセプトを以下のように設定しました。

みんなで描き、みんなでつなく このまちがキャンパスに



それは、このまちをキャンパスにみたくて、
市民や事業者、団体、職員等がつながり仲間となって、
未来の新しい門真を思い描き表現しながら、
門真らしい新しい“働き方”“楽しみ方”“変化”が、
次々と生まれていくことを意味している未来。

2-3 庁舎エリアの基本的な考え方

コンセプトの実現に向けて、以下の考え方を基本に、整備方針や、導入機能・規模等の検討を行います。

(1) 多様な利用を促す開かれた拠点

- ・市民や市民団体、事業者等へのサポートが充実し、誰もがわかり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して整備します。
- ・市民に開かれ、誰もが楽しめる様々なイベントやアクティビティ、門真らしいコンテンツが生まれる、市役所に用事がなくても行きたくなる場所をめざします。
- ・利用・交流・賑わいを担う市民や市民団体、事業者等の活動を育てていく、継続していける場所をめざします。
- ・市政情報や政策・まちづくりの取り組みが見える場所を設けながら、市民と行政がコミュニケーションを取ることができる、開かれた交流の場所をめざします。



庁舎と広場の一体的な賑わい
(富岡市役所)



低層部の開かれた賑わい空間
(横浜市役所)



障がい者雇用・栄養士による食事提供
(堺市庁舎食堂)

(2) 新たな働き方と公民連携

- ・庁舎・広場等が新たな働き方を実践する場となり、本市の都市課題をクリエイティブに解決・発信していく場所をめざします。
- ・市職員と市民、市民団体、事業者等がフラットにアイデアやニーズを持ち寄り、コラボレーションを実践していく場所をめざします。
- ・市民団体、事業者等による創意工夫の取組みが展開されやすい場所をめざします。
- ・できるところから社会実験として実践し、改善するプロセスを取り入れます。



市役所前駐車場で社会実験



ワークプレイスの改善活動

(3) 防災・持続可能性

- ・防災拠点としての機能を発揮し、市民の安全・安心を守る庁舎・広場を整備・運用します。
- ・総合体育館等周辺施設と一体となった災害対策を発揮する庁舎・広場を整備・運用します。
- ・日常においても防災を意識した活動が実践できる庁舎・広場として整備・運用します。
- ・脱炭素や景観、ライフサイクルコストの低減など、将来を見据え持続可能性を備え、環境に配慮したエリアとします。



ZEB Ready 導入事例（高島市庁舎）



日常利用や地域の賑わいを創出する
防災公園（豊島区）

(4) 周辺との連携・波及

- ・門真市駅周辺（ものづくり・地域商業・リノベーション）/古川橋駅周辺（学び・コミュニティ・子ども）の特徴を活かしたまちづくりと連携したエリアをめざします。
- ・周りにも開かれ、隣接する鉄道高架下や周辺施設とも機能面で連携し、一体的でアクセスしやすい、ウォークアブルな環境を整えます。
- ・周辺のエリアマネジメントとも連携・協調し、市全体へ波及させていくことをめざします。



市役所隣接広場への民間賑わい施設の設置
（仙台市）



高架下の活用（洛西口～桂駅間プロジェクト TauT
（トート） 阪急洛西口）

3 庁舎エリアの機能や空間形成のあり方

3-1 防災機能のあり方

(1) 庁舎エリアにおける防災上の位置づけの確認

庁舎エリアを含む中町地区は、地域防災計画において、防災の観点から以下のような役割を位置づけています。



(2) 災害時に求められる主な防災機能

庁舎や総合体育館などが一体となった「広域的な防災拠点」及び密集市街地における「避難拠点」としての整備、機能導入が求められています。

また、門真はすはな中学校、門真小学校といった避難所に指定されている施設が隣接しており、適切な連携が必要です。

このような状況を踏まえ、庁舎及び広場については、以下の防災機能の確保を図るものとします。

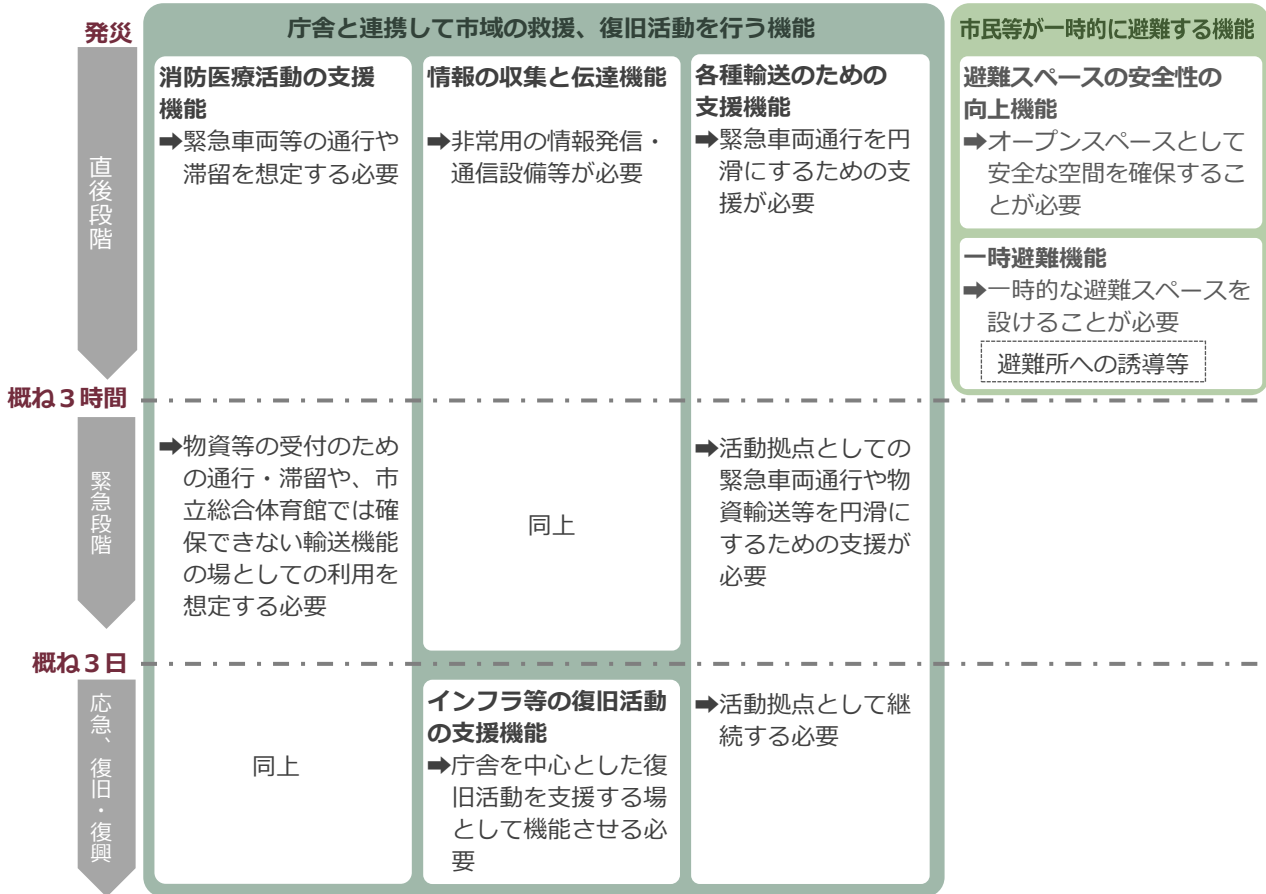
表：庁舎エリアで確保すべき主な防災機能

庁舎	災害対策本部機能
	<ul style="list-style-type: none"> ○災害発生時に関係部局が一体的または連携して業務を遂行するための諸室機能 ○災害対策本部の立ち上げ等に必要となる執務スペース機能 ○災害対策本部の継続に必要な物品の保管等が可能なスペース機能（備品倉庫等） ○市内外の防災関係機関との緊密な連携を図るための通信設備機能 ○被災状況の迅速な把握に対応するための映像設備や会議システム等を備えた会議室機能
	災害支援受入機能
	<ul style="list-style-type: none"> ○国等からの災害支援隊の受け入れを行うための車両スペース、野営スペース機能 ○その他広域団体や企業等、災害ボランティアなどの受け入れ体制と受け皿機能
	災害事務機能
	<ul style="list-style-type: none"> ○発災時から復旧の段階に応じて、罹災（り災）証明書の発行や応急的な住まい確保に係る手続等に関する業務スペース機能
広場	庁舎と連携して市域の救援、復旧活動を行う機能
	<ul style="list-style-type: none"> ○消防・救援、医療・救護活動の支援機能 ○復旧活動の支援機能 ○各種輸送のための支援機能 ○庁舎と連動した情報の収集と伝達機能
	隣接施設とも連携した一時避難・待機機能
	<ul style="list-style-type: none"> ○避難（一時的退避、一時的避難）機能 ○災害の防止と軽減及び避難スペースの安全性の向上機能

(3) 防災機能の確保に向け広場に求められる整備のイメージ

発災後の段階（タイムライン）ごとに、防災機能を有する広場・公園において確保すべき防災機能を整理します。

また、これらの防災機能を満たすために必要な整備事項とそのイメージを示します。



図：発災後の段階ごとに広場において確保すべき防災機能のイメージ

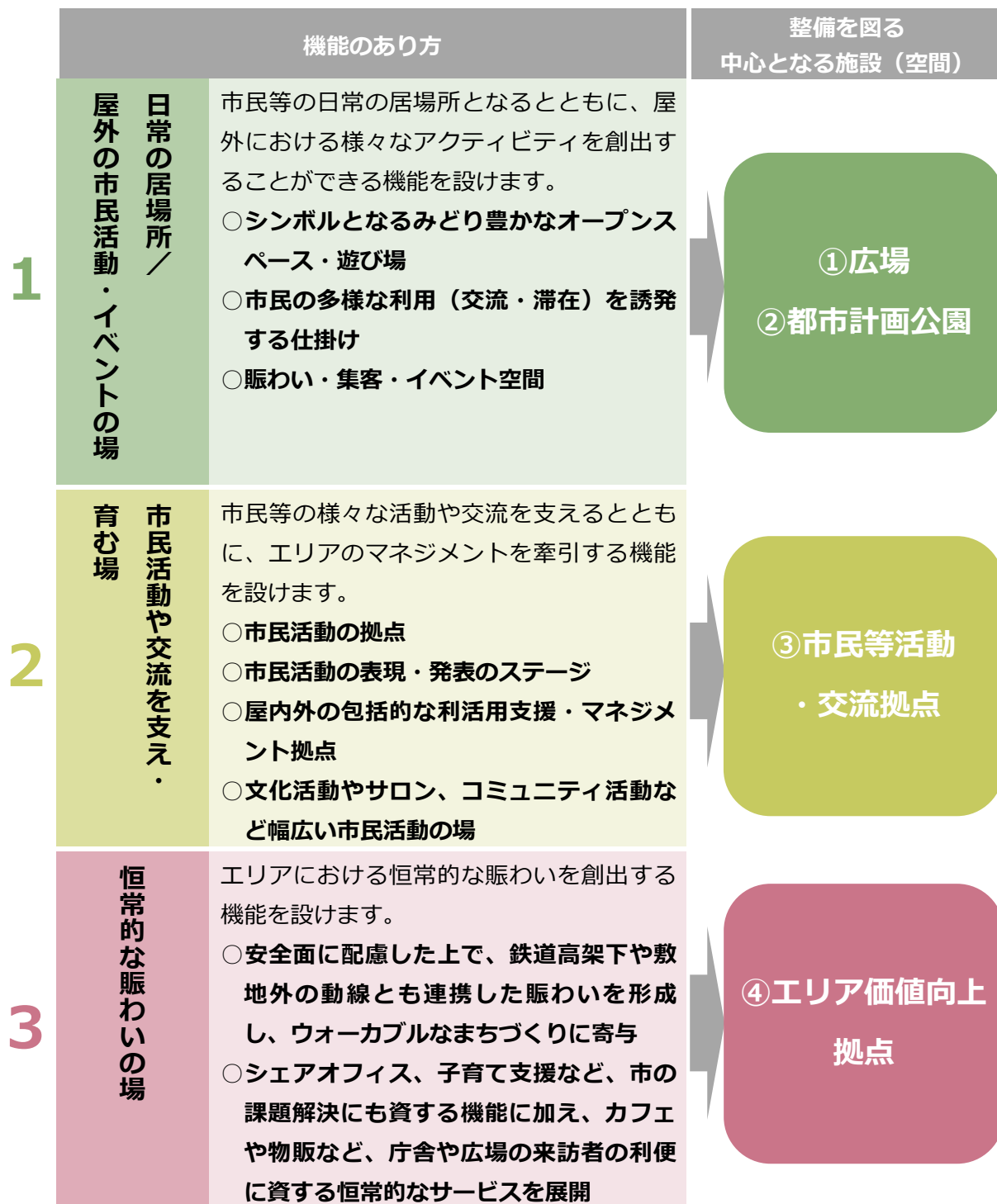
表：防災機能を有する広場・公園における防災機能確保に必要な整備事項とイメージ

整備事項	イメージ
<p>緊急車両・物資輸送車・給水車等の進入が可能な広場（舗装等）</p>	 <p>緊急車両・物資輸送車両等の進入が容易な舗装等（大洲防災公園（市川市 HP より））</p>  <p>給水車</p>
<p>非常用の情報発信・通信設備等（発電施設等を含む）</p>	 <p>太陽光発電施設（SolarCityJapanHP より）</p>  <p>電気通信設備（千代田電気 HP より）</p>
<p>緊急段階や応急、復旧・復興段階において、庁舎等を補完する活動拠点としてのスペース</p>	 <p>非常食の配給（東大阪市 HP より）</p>  <p>罹災（り災）証明発行（狛江市 HP より）</p>  <p>救援物資集配（生駒市 HP より）</p>
<p>インフラ復旧までの飲料水等を供給する貯水槽等</p>	 <p>貯水槽（八尾市 HP より）</p>
<p>一時的な避難スペースとしての機能を周知する標識等</p>	 <p>緊急避難場所 新宿中学校 避難標識（千葉市 HP より）</p>

3-2 庁舎エリアの機能と配置の考え方

(1) 利活用を支える機能と機能を担保する施設空間のあり方

「庁舎エリアの基本的な考え方」に基づき、平常時の多様な利活用を支えるために必要な機能を整理します。



図：庁舎エリアに必要な機能と空間

(2) 空間形成のあり方

「広場」「都市計画公園」「市民等活動・交流拠点」「エリア価値向上拠点」に加え、「庁舎」がそれぞれ、相乗的に機能を高め合うことができるよう、以下の空間形成のあり方に基づき、各施設的设计等を行います。

ア 広場（全体に係る事項）

- ・みどり豊かな広場の中に、庁舎をはじめとする施設の立地を図ることで、全体として一体感と連続性のある空間形成を図ります。

イ 都市計画公園

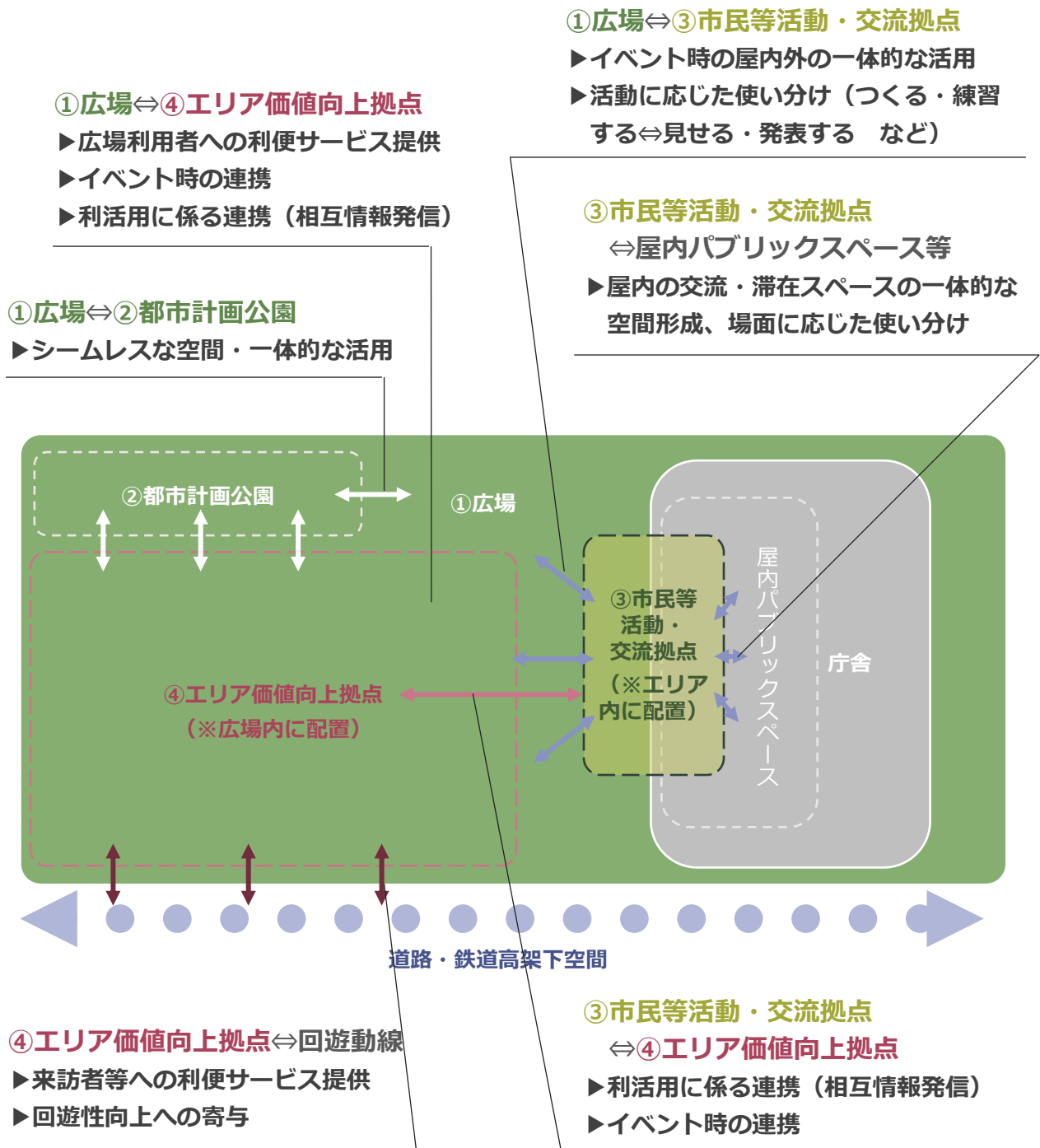
- ・現状の中町公園の位置を基本に、必要な面積への整備を図ります。
- ・「広場」とシームレスな空間とすることで、一体的な活用が可能な空間形成を図ります。

ウ 市民等活動・交流拠点

- ・イベント時の屋内外の一体的な活用が可能となるよう、広場との連続性を確保します。
- ・“つくる（企画する）・練習する”といった活動に対し、“見せる・発表する”といった活動が呼応するよう、活動内容に応じた「市民等活動・交流拠点」と「広場」との連携が柔軟にできるような関係性をデザインします。
- ・「庁舎」内のパブリックスペースなど屋内スペースと連続した空間形成を図るとともに、場面に応じた使い分けが可能となるよう、様々な性格の交流・滞在空間の形成を図ります。

エ エリア価値向上拠点

- ・広場利用者への利便サービスの提供が可能となるよう、「広場」内への配置を図ります。
- ・イベント時における相互の情報発信など、各施設との柔軟な連携を図ることができる配置を検討します。
- ・周辺道路や隣接する鉄道高架下空間といった回遊動線との関係性を考慮し、庁舎エリア内だけでなく周辺の来訪者の利便性や回遊性の向上に寄与する空間形成を図ります。



図：空間形成のあり方イメージ

3-3 利活用を支える仕組みのあり方

様々な利活用が生まれ、豊かな滞在体験を得ることができる環境となるよう、以下に基づき、基本計画等を検討するとともに、施設のマネジメントや利用者へのサービスといった仕組みの構築を図ります。

(1) 利活用を支える基本的な仕組み

ア ベースとなるサービスを維持するための仕組み

屋内外における選択肢の多い滞在環境や多様な利活用の創出を実現するため、施設を利用していく上で必要となる適切なメンテナンスや柔軟かつ持続可能な運営の仕組みの構築を図ります。

イ 自律的な運営や空間を改善していくための仕組み

同一水準の運営や空間を継続するだけでなく、利活用の実践を通じ獲得される知見や収益を、サービスの向上や空間の改善に還元していくことで、よりクリエイティブな場づくりや利用者満足度の向上につなげていくためのマネジメントの仕組みの構築を図ります。

ウ 多様な活用を生み出すための仕組み

自発的に醸成される活動を支えるだけでなく、より能動的に潜在的な活動主体に働きかけていくとともに、新たな活動のアイデアを実現させるサポートの仕組みの構築を図ります。

(2) 利活用を支える具体的な仕組み

(1) に基づき、以下の仕組みの具体化を図ります。

ア 維持管理

■施設のメンテナンス

- ・質の高い空間が維持されるよう、清掃、除草、補修、植栽管理（剪定・灌水・補植等）といった各施設の日常的な管理行為について、必要な管理水準やその役割分担を検討します。
- ・施設間における管理水準の極端な差を無くすとともに、必要な管理水準を維持するため、同一の主体が複数の施設の管理を担うなど、効率化を図ります。
- ・ライフサイクルコストの低減をめざし、計画的な施設の点検・改修を行います。

■設備等の付加及び管理

- ・庁舎エリアとして求められる情報発信機能や、様々な活動を支える音響等イベント機能、夜間の安全性や快適性を高める照明機能といった付加すべき設備の導入を検討するとともに、周辺環境への配慮も含めた管理のあり方を検討します。

■安全の確保

- ・利用者や施設等の安全を確保するとともに、効率的な警備体制の構築を図ります。
- ・防災機能を担う施設や設備、備品等については、発災時などいざという時にその機能を損なわないよう、日常的な点検や更新を行います。

イ 施設運営

■利便性が高く、継続可能な運営

- ・利用者の利便性を高めるとともに、継続する上で無理のない営業日時を設定するなど運営上の工夫を行います。

■施設や空間の貸出し・占用許可等を促進する運営

- ・施設や空間の貸出し・占用許可等を行うにあたっては、多様な活動を育む上でハードルとならない費用負担・貸出区分（単位）・利用可能時間帯・継続利用期間・利用内容等、利用条件の設定を図ります。
- ・利用者にとってわかりやすく、手続が負担とならない貸出や許可申請の窓口運営を図ります。

■ 自律的改善が可能なルールづくり・運用

- ・利活用に関する実践を通じて、課題をストックするとともに、それを基にブラッシュアップがなされていくルールづくりとその運用を図ります。

■ 持続可能な資金運用

- ・施設等の運営を持続させることができる収益や資金充当の仕組みの構築を図るとともに、収益等に余裕がある場合、サービスや空間の改善に投資することができる資金還元の仕組みの構築を図ります。

ウ プラットフォーム

- ・庁舎エリア内における施設の所有者、管理者、利用者が連携や調整行うことができる場や機会を設けることで、対話を通じた運営の改善をめざした体制構築を図ります。
- ・賑わい中心拠点内や、市内の各拠点などと円滑な連携をめざした仕組みの構築を図ります。

エ モニタリング

- ・運営の硬直化を避け、常に進化することができるよう、運営について評価を行う仕組みの構築を図ります。
- ・利用者の利活用に係る意向把握や潜在的なサービスのニーズ等の調査を継続して行うことにより、運営の改善につなげるモニタリングの仕組みの構築を図ります。

オ 活動のサポート・育成

■ 活動に対する助言・相談

- ・市民活動の企画段階におけるアドバイスや、施設利用に先立った事前相談の仕組みを整えることで、活動の実現に向けたサポートを図ります。

■ 活動の発掘・育成

- ・セミナー等の啓発事業の実施による新たな活動の担い手の掘り起こしや、人材相互のマッチングを行うことにより、活動の創出・新たな展開への移行を促します。
- ・これら活動の発掘・育成にあたっては、コーディネーター等の専門人材との連携等を図ります。

■ 情報発信

- ・施設の利用状況や活動、イベント等の内容を効果的に発信していくための仕組みを設けます。

自律的に運営や空間を改善していくための仕組み

多様な活用を生み出すための仕組み

カ 事業企画・誘致

■ 賑わい・集客事業

- ・非日常の賑わいをつくるイベントや市民の交流を促進するためのイベントなど集客事業を企画・誘致していく取組みと実現するための仕組みを検討します。

■ リーシング

- ・日常の賑わいや利用者の利便増進を図るための施設等の設置や利活用事業者の誘致・管理を行うための仕組みを検討します。

■ 広告等収益事業

- ・賑わいのある景観をつくるとともに、恒常的な収益装置として機能する広告媒体の設置やその運営スキームを検討します。

3-4 庁舎エリアにおける利活用のイメージ

(1) 多様な利用・滞在シーンの創出

ア 静～動 | 目的に応じた過ごし方

休息・散策といった、ゆったりとした滞在から、運動（健康づくり）や子どもの遊びといったアクティビティまで幅広いスタイルの滞在が生まれる場となることをめざします。



イ 日中～夜間 | 時間に応じた過ごし方

日中における利用だけでなく、夜間においても、安全・快適に滞在ができる場となることをめざします。



ウ ひとり～団体 | 利用人数に応じた過ごし方

ひとりで過ごしていても居心地が良く、団体でも楽しめ、互いが尊重し合えるとともに、選択肢のある場となることをめざします。



(2) 空間の積極的な利活用イメージ

庁舎エリアにおいては、市民・市民団体等・事業者・行政（市職員）、またはそれらのコラボレーションにより、以下のような利活用を創出していくことをめざします。

趣味の共有・自己表現・自己実現

- ・得意なことや趣味を仲間と共有
- ・芸術活動等の練習・表現の場
- ・「やってみたいこと」を実現できる機会づくり



コラボレーションでつくる特別な一日

- ・事業者との連携によるフードサービス
- ・農業者との連携による地域の特産品が買える機会
- ・市民団体等との連携によるマルシェやお祭り

...



ものづくりのまちを発信する企業のPR活動

- ・ものづくり技術のショーケースの設置
- ・イベント時における企業ブースの出展
- ・企業と連携した空間づくり



にぎわい溢れる非日常体験

- ・文化や芸術に触れる機会（コンサート・興行など）
- ・にぎわいや交流を生むイベントの誘致



体験しながら学ぶことができる機会をつくる

- ・政策に関する啓発イベント
- ・体験を通して防災などを学ぶ機会



新しいワークスタイルへの挑戦

- ・屋外での作業や会議にチャレンジしてみる
- ・庁舎内で新しい働き方やコミュニケーションを円滑にするためのスペースをつくってみる



市民と行政が政策について対話し、アイデアを膨らませる

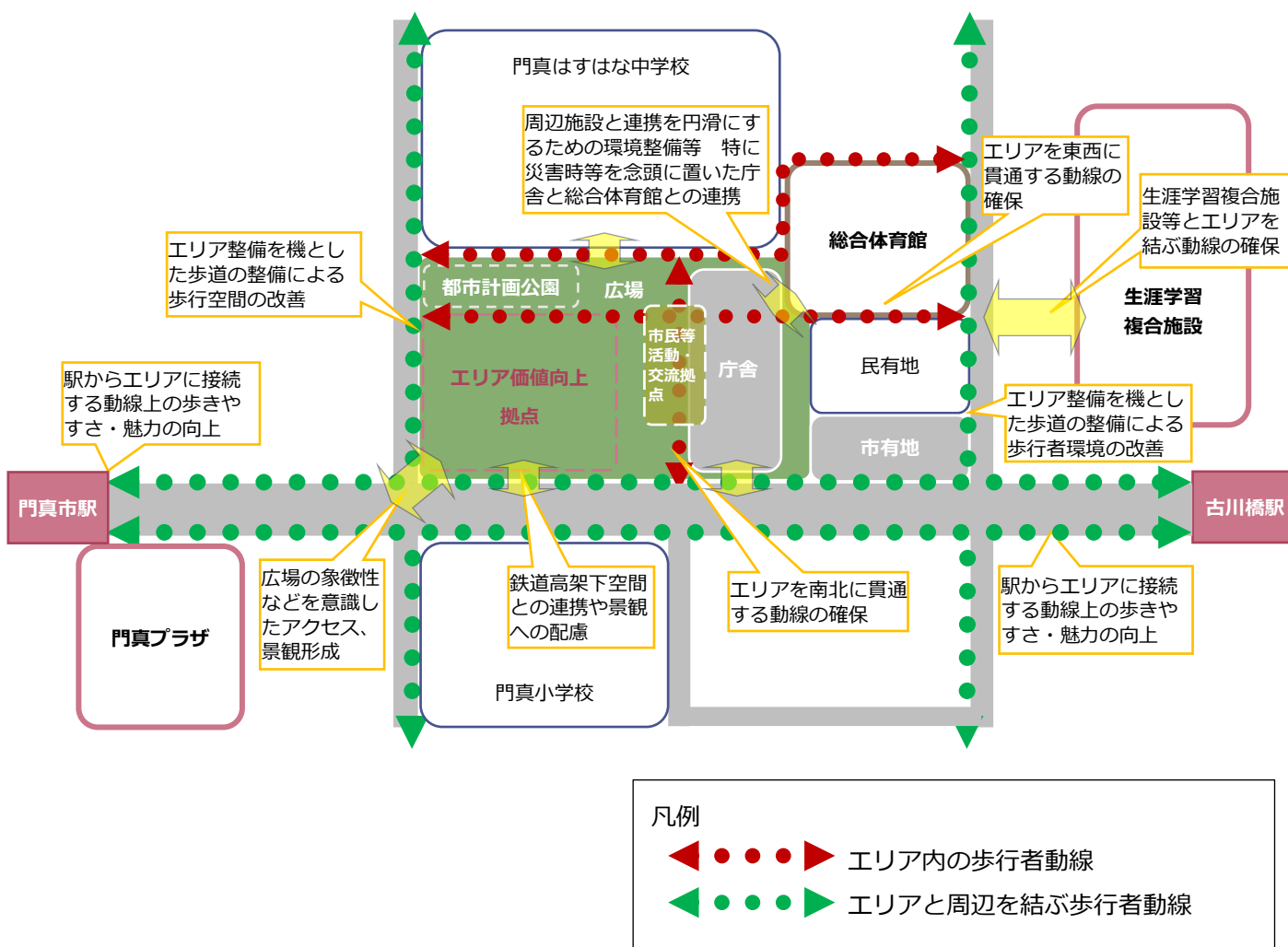
- ・政策に関するフランクな意見交換（ワークショップなど）
- ・多様な目的で訪れた人々に対する政策の周知、意見の汲み取り



3-5 歩行者動線及び周辺との連携のあり方

庁舎エリア整備を機に、以下に取り組むことで、歩行者動線の形成及び周辺との連携を促進し、ウォークラブルなまちづくりを進めます。

- 歩道等の公共施設の整備により、安全性などの歩行空間の改善を図ります。
- 庁舎エリアを介して、周辺も含めた回遊が生まれるような歩行者動線を確保します。
- 周辺の駅・鉄道高架下や関連施設、アクセス道路とも連携し、歩きやすさ・魅力の向上を一体的に推進します。



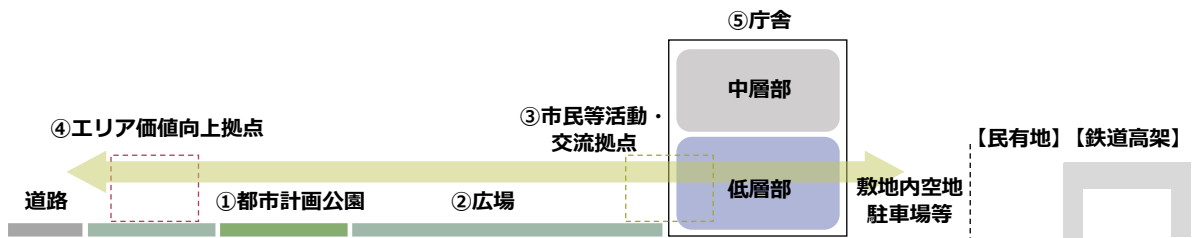
図：歩行者動線及び周辺との連携イメージ

4 庁舎エリアにおける共創・公民連携の方向性

4-1 公民連携による共創事業の内容及び想定される事業スキームの検討

(1) 施設ごとの条件整理

施設ごとに条件（目的、法令等の位置づけ）、共創・公民連携で期待されること、各段階での関与等を整理します。



図：庁舎エリアの断面模式図

表：施設ごとの条件や期待されること、各段階での関与等

	①都市計画公園	②広場	③市民等活動・交流拠点	④エリア価値向上拠点	⑤庁舎(付帯施設等含む)	(参考) 民有地等	
目的期待されること	・オープンスペースとして交流・滞在・休憩・レクリエーション、景観形成、防災などの機能を備えた空間	・基本的に左と同じに加えて ・市民や事業者等による多様な開かれた利用を促す空間 ・庁舎等と接することから一体となった柔軟・シームレスな利用	・市民や事業者等による多様な開かれた利用、公民連携による活動を促すための拠点	・市民や事業者等による賑わい、交流等を促すための拠点	・行政事務等を扱う拠点、災害時の拠点 加えて ・職員等新たな働き方・クリエイティブ性を促す施設 ・市民・事業者等が利用、訪れやすい施設	・土地利用の増進 ・庁舎等に隣接する利点を生かした土地利用・機能面での連携等	
法令等位置づけ	・都市公園法、行政財産（公共用財産）	・公園とする場合：都市公園法、行政財産 ・広場とする場合：地方自治法（公の施設）→条例により設置及び管理に関する事項を定める、行政財産 ・（あるいは、普通財産として貸付）	（未定）	・地方自治法、普通財産（土地のみ）	・地方自治法、行政財産（公用財産）	・民有地（鉄道高架下は建築等制限あり）	
共創・公民連携で期待されること	●民間活力の導入による高質な空間形成、公園・広場と庁舎等が一体となったシームレスな空間形成	●事業者の創意工夫・ノウハウにより、様々な市民・事業者の活動などが生まれ、柔軟に利用できる運営	●事業者のネットワーク、団体間、行政等とのコーディネートにより活発な活動・交流が促される運営	●民間活力の導入によるエリアの機能増進 ●事業者の創意工夫・ノウハウにより、恒常的な賑わい、交流等が生まれる、訪れたい魅力が生まれる運営	●事業者のノウハウによる高質・効果的な整備や整備プロセス効率化 ●市民等との交流を通じて刺激・アイデアが生まれ、都市経営に活かせるような運営	●庁舎エリアとの機能面での連携 ●シームレス・一体的な空間形成 ●災害発生時における連携など	
●これら施設等を効果的に組み合わせ、運営者の視点を取り入れた、一貫した一体的な計画～運営							
各段階での関与	計画	市/事業者	市/事業者	市/事業者	市/事業者	市/事業者	-
	設計建設	市/事業者	市/事業者	市/事業者	事業者	市/事業者	-
	維持管理	市/事業者	市/事業者	市/事業者	事業者	市/事業者	-
	運営	市/事業者	市/事業者	市/事業者	事業者	市/事業者	-
民間収益事業の可能性	【低い】 ・面積が小さく、単独で営利イベントの実施、収益施設等の設置は難しい	【検討】 ・庁舎に隣接、開かれた場所として公共性は重要な視点で、営利等のみを追求する広場の形態は望ましくない	【低い】 ・施設の目的上、収益性を持つ施設になりにくい	【検討】 ・施設の目的上、民間事業として成立すればノウハウ等を活用した賑わい・交流創出が期待される ・ただし、収益性・採算性については検討が必要	【検討】 ・施設の目的上、行政による整備・運営等が基本 ・施設利用は目的外使用に限られる（例：購買施設など）	-	
留意点など	・みどり豊かなオープンスペースとしての一体的な整備、維持管理 ・災害発生時の機能や設備等の導入	・平時の多様な利用を促すために必要な設備等の導入 ・整備プロセスからのプレイヤーとなる市民等の関与	・持続的な運営、隣接施設等との連携が可能となるスキーム構築 ・整備プロセスからのプレイヤーとなる市民等の関与	・広場等との兼ね合いの中での適切な配置や規模 ・持続的な運営、隣接施設等との連携が可能となるスキーム構築	・共創で新たな価値が生まれるような方策の検討	・事業実施時における調整	

(2) 公民連携による共創事業の内容の検討

ア 事業条件の整理

以下の通り、事業内容を検討する上での条件を整理します。

表：事業条件の整理

	一般的な運営方法	庁舎エリアの状況を踏まえた事業条件
① 都市計画公園	<ul style="list-style-type: none"> 自治体が費用負担・整備し、直営で管理の上、維持管理業務を事業者（造園事業者等）に委託する管理運営方法が一般的です。 大規模な都市公園においては、指定管理者制度を導入し、管理運営を幅広く事業者に委ねる形もあります（本市では弁天池公園で導入しています）。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園と広場は隣接しており、一体的な空間構成が望まれます。 ➔都市計画公園・広場の区分なく一体的な維持管理等が望まれます。 庁舎に隣接する開かれた場所として、公共性の確保が求められます。 ➔営利のみを追求する広場等の運営形態は望ましくありません。 庁舎エリアの基本的な考え方、利用イメージに即して多様な活動の創出が期待されます。 ➔通常のメンテナンス等を行う「維持管理事業」に加え、利活用・活動を促進する「運営事業」を担うことができる主体による管理運営が望まれます。
② 広場		
③ 市民等活動・交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> 市民の活動や交流を促進する施設であることから、自治体が費用負担を行い、事業者に対し、その運営業務を委託する方法が一般的です。 求められる業務内容が、施設の管理や窓口業務などに留まらず、「市民等活動・交流」をより促すための事業実施が望まれる場合は、ノウハウを有する事業者を指定管理者として指定することも多くなっています。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者のネットワークやコーディネータ力等を活かした運営・サービス提供が望まれます。 庁舎エリアの基本的な考え方、利用イメージに即して、多様な活動の創出やマネジメントが期待されます。 ➔通常のメンテナンス等を行う「維持管理事業」に加え、利活用・活動を促進する「運営事業」を担うことができる主体による管理運営が望まれます。
④ エリア価値向上拠点	<ul style="list-style-type: none"> 公益上必要なサービスですが、収益が確保できる場合においては、事業者の資本をもって、施設の整備から運営までを行うことが期待されます。 ただし、収益性が極めて低い場合は、自治体が支援を行うこともあります。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎エリアとしてふさわしい、エリアの価値向上に資する事業が期待されます。（例：多様な世代の居場所となる、子どもや子育て世代が集まるなど、市の課題解決に資する事業） 中心市街地拠点に位置し、来庁者による利用なども見込むことができるため、ある程度の収益は確保できるものと考えられます。 ➔事業者のノウハウ等を活かした運営・サービス提供が望まれます。 ➔広場内の「収益事業」として、持続的な運営を確保すべく、事業者による独立採算が確保できる形が望ましいと考えられます。 ※ただし、より収益性を高められる規模・配置等検討が必要です。
⑤ 庁舎（付帯施設等含む）	<ul style="list-style-type: none"> 公用施設として、自治体が費用負担・整備し、直営で管理することが基本です。 施設の保全・警備や附帯する駐車場の運営など維持管理業務の一部を事業者へ委託する管理運営方式も見られます。 施設の一部を目的外使用として貸し出す例もありますが、その用途は限定されています。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎エリアの中心となる施設であり、開かれた拠点や新たな働き方等を実現する観点から、事業者との連携の可能性を広げることも期待されます。 庁舎における公民連携は、目的外使用許可や、施設（建物・設備や駐車場など）の維持管理業務などに限られています。 ➔公用施設としての運営が基本ですが、そこに事業者のノウハウ等を活かした運営・サービス提供を上手く組み込むことが望まれます。

イ 条件を踏まえた管理運営スキーム

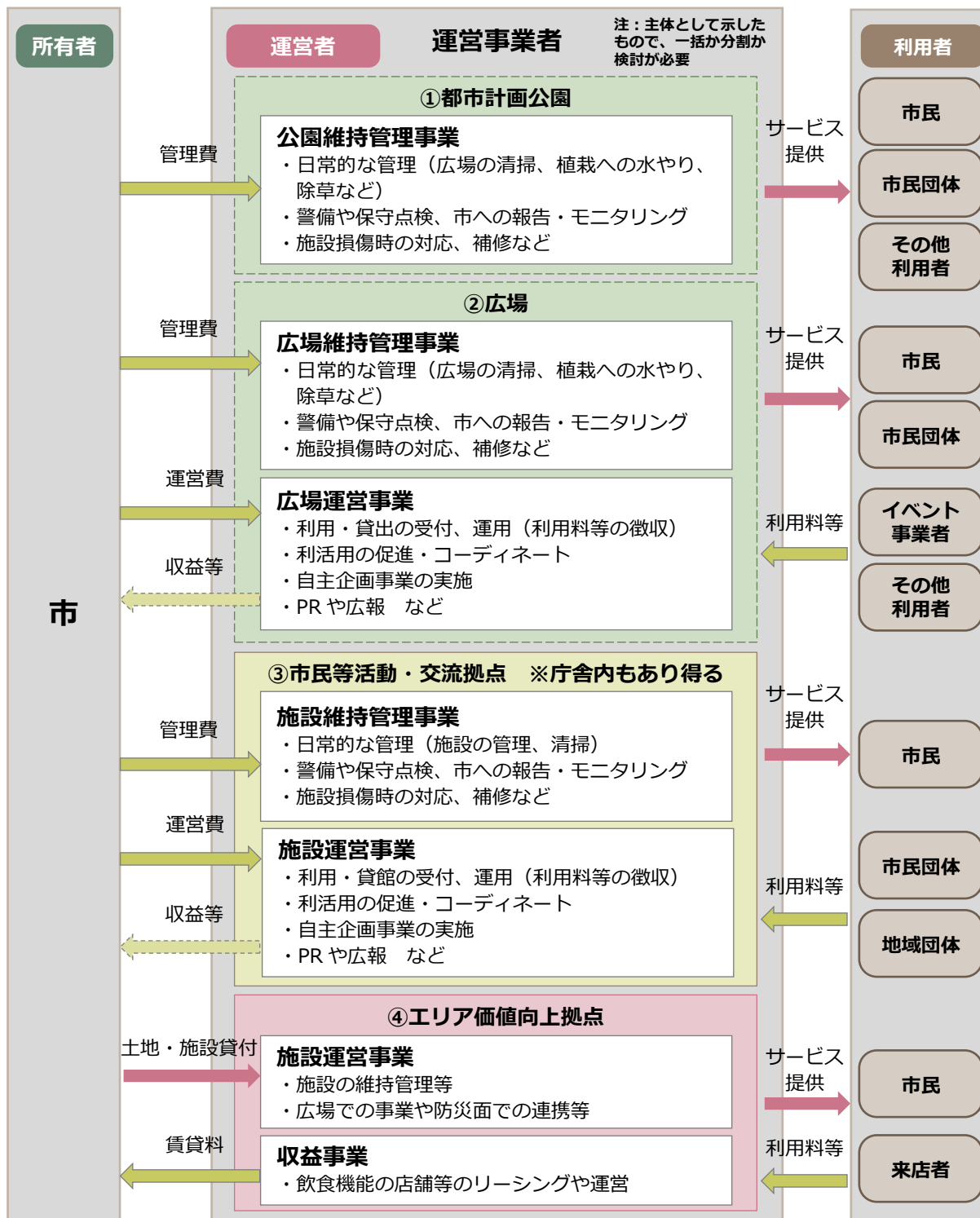
都市計画公園・広場や庁舎は、それぞれ管理運営の根拠となる法令等が異なります。これらを整理の上で、公民連携により管理運営するスキームについて検討を行いました。

	①都市計画公園	②広場	⑤庁舎（庁舎敷地含む）	③市民等活動・交流拠点	④エリア価値向上拠点
位置づけと根拠法令	<p>都市公園法に基づく都市公園</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第2条の2（都市公園の設置） 門真市都市公園条例 <p>⇒都市計画決定を行っている都市公園であり、引き続き整備・管理運営を行うべき施設です。</p>	<p>条例で設置を定める公の施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方自治法第244条の2（公の施設の設置、管理及び廃止） <p>⇒全てを都市公園とした場合、他の都市公園と異なる運用（利用料金など）に条例の改正が必要であり、個別かつ柔軟な利活用が困難となります。</p> <p>⇒庁舎施設と管理を明確に区分できるため、庁舎の付帯施設にすると広場の運営の自由度が低下する恐れがあります。</p>	<p>行政財産（公用財産）</p> <ul style="list-style-type: none"> 門真市公有財産規則 門真市庁舎管理規則 <p>⇒行政財産（公用財産）であり、市の庁舎管理規則に定められていることから、市による整備・管理運営が基本です。</p>	<p>行政財産の貸与により事業者が設置する施設（公設民営施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> 門真市公有財産規則 <p>あるいは 行政財産（公用財産）の目的外使用</p> <ul style="list-style-type: none"> 門真市庁舎管理規則 <p>⇒拠点の位置づけから、公的な施設として運用すべき施設です。</p>	<p>行政財産の貸与により事業者が設置する施設（公設民営施設）</p> <ul style="list-style-type: none"> 門真市公有財産規則 <p>⇒拠点の位置づけから、単なる収益施設等とすることは望ましくありません。</p> <p>⇒普通財産として市が事業者に貸し付けする民設民営施設とする場合、事業性の課題が考えられます（例：施設整備のイニシャルコストの負担が課題など）。</p> <p>⇒ただし、事業者からの提案により普通財産として市が事業者に貸し付けする民設民営施設とする選択肢もあり得ます。</p>
所管の想定	公園部局	管財部局もしくはその他の部局	管財部局	未定 （目的・場所によって整理する）	未定 （目的によって整理する）
維持管理・運営スキームの想定	<p>市による直営での管理を基本とし、事業者に維持管理業務等を委託</p> <p>※将来的には指定管理等も検討</p>	<p>公の施設とする場合、広場条例を制定し、事業者に維持管理業務等を委託</p> <p>※将来的には指定管理等も検討</p>	<p>市による直営での管理を基本とし、事業者に施設の一部の維持管理業務等を委託</p>	<p>市が事業者に貸与（貸付）し、事業者に施設の維持管理業務等を委託</p>	<p>公設民営の場合、市が事業者に貸与（貸付）し、事業者に施設の一部の維持管理業務等を委託</p> <p>※民設民営の場合は委託はなし</p>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> 施設区分上は分かれつつも一体的な設計、整備、及び維持管理・運営を実現する検討が必要です。 →公園と広場の設計・整備の一元化やバンドリング →維持管理・運営ルールの整理（共通・一体的な運用とする部分、法的根拠により分ける部分の整理） 施設の完成後、将来的に指定管理者制度の活用も選択肢にはなりますが、条例等の整備や改正の検討が必要です。 	<p>一体的な維持管理・運営</p> <p>※施設ごとに個別の維持管理・運営としつつ協定等で包括的に運用するなど</p>		<ul style="list-style-type: none"> 広場内に設置するか、庁舎内に設置するかにより、根拠法令・スキームが異なります。 拠点の性格に即し多様な市民等の活動・交流を促すことができるよう、柔軟に運用できるようなスキームを検討する必要があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業による事業性等を見極めつつ検討する必要があります。 事業収益の取り扱い（広場の維持管理等に還元する方策等）について検討する必要があります。

4-2 広場を中心とした共創・公民連携事業スキーム（運営事業と事業者の関与等）検討

（1）広場を中心とした公民連携による管理運営事業の詳細

施設ごとに「運営者」の事業内容（業務内容）、及び「所有者」及び「利用者」との関係性を整理することで、広場を中心とする公民連携による管理運営事業の詳細を示します。



図：広場を中心とした管理運営の全体像

【運営事業のイメージ・事例】

●利活用促進・コーディネート事業

- ・事業者の創意工夫・ノウハウを活用した多様な市民・事業者等の利用を促す企画・コーディネート
- ・プレイヤーやマネジメントする人材の発掘・育成
- ・整備前の段階からの市民・事業者等との連携、育成

EX | グランドプラザ（富山市のにぎわい広場）

- ・利活用の稼働率 100%を実現した広場
- ・まちづくり会社が指定管理者として運営を実施し、NPO が清掃ボランティアのマネジメント、広場利用者（事業者、市民活動団体、個人）のサポートを実施



●自主企画事業

- ・門真らしいコンテンツ、催事等の企画・実施
- ・周辺の施設や既存イベント等の連携も含めた自主企画の立案・実施
- ・防災等を意識したイベントの実施 など

EX | ナカドマ（長岡市mp庁舎前広場）

- ・市民活動支援を目的とするNPOが施設の運営・市民活動のサポートを実施（市が運営を委託）



（２）本件に合致する運営者のイメージ

（１）に示す管理運営事業の実現を図るにあたり、施設ごとに、担い手として想定される事業者像や運営方式を整理します。

以下を基に、事業者サウンディング等に基づく市場の見解等も踏まえ、具体化を図ります。

	①都市計画公園	②広場	③市民等活動・交流拠点	④エリア価値向上拠点
維持管理事業者	造園事業者など		市民活動拠点等運営事業者（NPO など） ※小規模であれば イベント企画事業者・ コーディネーター、（市民）など	施設運営事業者（飲食施設等） など
運営事業者	イベント企画事業者・コーディネーター、（市民）など			

4-3 庁舎の共創・公民連携事業スキーム（運営事業と事業者の関与等）検討

庁舎は、機密性の高い情報を扱うことなどから、事業者の関与は目的外使用許可や、施設（建物・設備や駐車場など）の維持管理業務などに限られてきましたが、庁舎エリアの基本的な考え方に基づき、開かれた拠点や新たな働き方等を実現する観点から、さらなる事業者との連携の可能性を検討する必要があります。

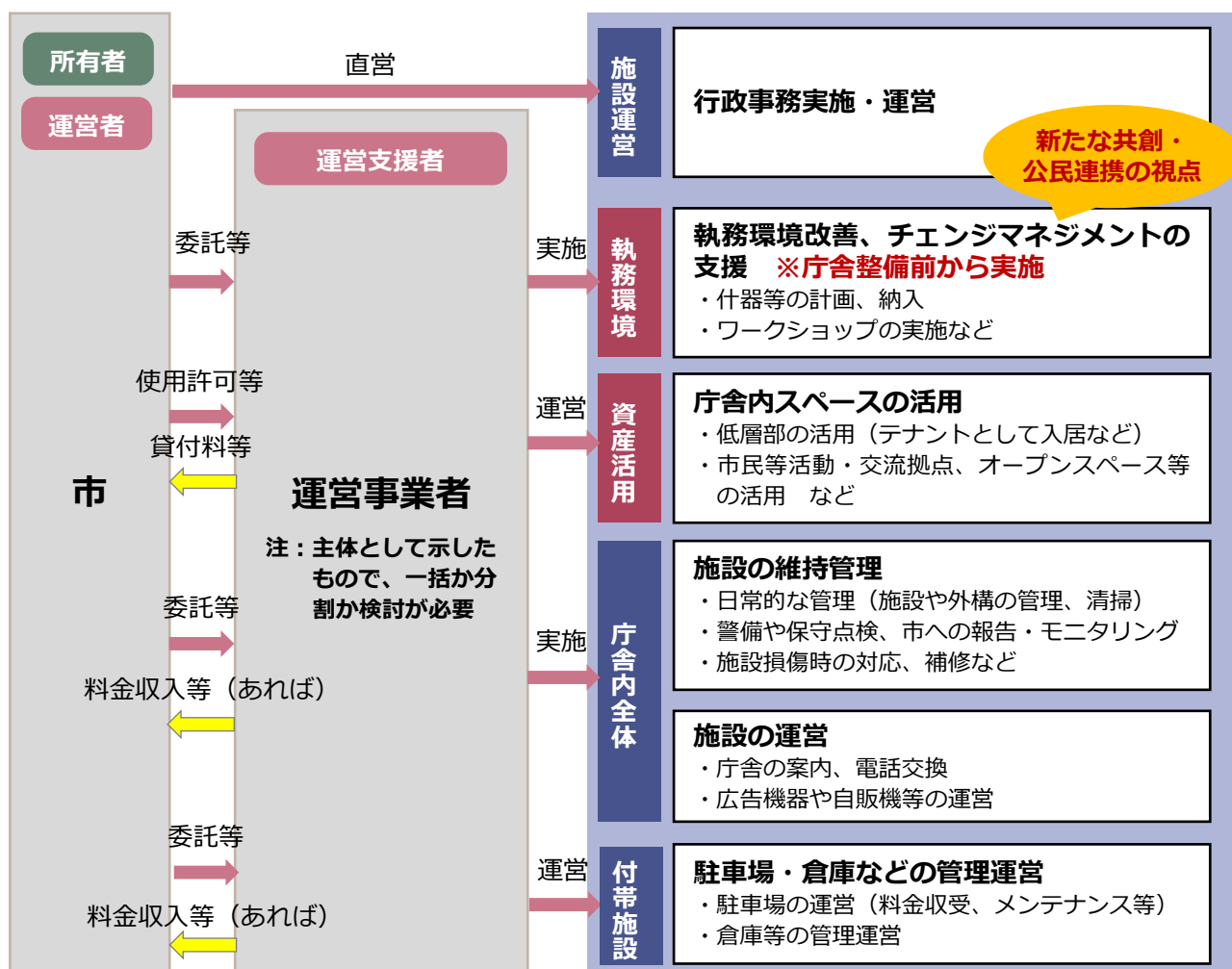
本件においては、基本的な業務に以下の2事業を加えた、事業内を想定するものとします。

ア) 新たな働き方を実現する共創・公民連携事業

- 新たな働き方を実現するチェンジマネジメントや、それを具現化する庁舎の執務環境計画検討を事業者が発注、職員の働き方意識醸成など支援する例もあります。
- 庁舎は市職員が勤務し、行政事務を実施する場所ですが、新たな働き方を共創・公民連携で実現することで、新たな市役所づくり、共創による都市課題解決を図る方法を検討します。

イ) 庁舎の一部活用を実現する共創・公民連携事業

- 庁舎の資産を事業者に包括的に貸付し、民間事業との相乗効果を図って、庁舎やエリア周辺の活性化等につなげる動きもあります。
- 庁舎は多数の市民等が訪れる場所であり、来庁者の利便性の向上やエリア周辺の賑わい創出等に寄与するため、庁舎の財産を有効活用する方法を検討します。



図：庁舎の管理運営の全体像

【新たな働き方実現の事業例】

●西予市庁舎のチェンジマネジメントとワークプレイス計画

- ・西予市では、平成 26(2014)年度からオフィス改革に取り組む。人口減少から集落消滅、社会保障費増大、税収の減少へ繋がり、財政が悪化し、それがさらなる人口減少を生むという悪循環となっていること、多様化する市民サービスへの対応、職員数が減少しても仕事が減らない現状への危機感から、職員の意識改革、従来の働き方の見直し、新たな手法の開拓、イノベーションの創出を糸口とし、生産性の向上を図る。
- ・働き方改革について、有識者や事業者や指導・助言を受ける体制を構築。



出典：自治体通信 ONLINE ホームページ

●四條畷市役所におけるチェンジマネジメント

- ・四條畷市では平成 29(2017)年 1 月に「労働時間革命自治体宣言」を行い、「日本一前向きな市役所」をめざし働き方改革に取り組む。
- ・働き方改革の取組みとして、事業者の組織改善サービスを導入しながら、管理職を対象とした指導者養成研修とモデル課選出による実践の 2 つを軸として取組みを実践。



課題を可視化。「課のもったいないところ」の解消を目指す「カエル会議」

出典：WORK STORY AWARD ホームページ

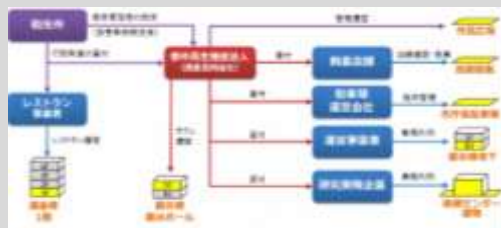
●長崎県庁舎のワークプレイス計画

- ・ワークプレイス計画では「つながる場 (BA)」というコンセプトの共有・浸透を図るため、職員を巻き込んだ検討を数多く実施。
- ・様々な働き方やコミュニケーションが促されるように工夫された 10 のワークエリアを設計。職員自らが選択することで働き方改革につなげている。

【市庁舎の活用の事業例】

●和光市役所・庁舎ほかの資産活用

- ・市民広場、エントランスと議会棟 1 階、展示棟、駐車場、保健センター跡の資産を、新しく設立する専門の資産活用会社に施設を一括で貸し付け、管理運営を一任。
- ・市は運営費を補填せず、事業者は独立採算で運営する。公共性を担保するため、資産活用会社を都市再生推進法人に指定するスキームを検討中。



和光市のスキーム

出典：和光市ホームページ

●横浜市役所の資産活用

- ・市庁舎床の一部を活用し、商業施設運営のノウハウを持つ事業者と賃貸借契約を結び運営。運営事業者が市から一括して物件を借り上げ、第三者（テナント）へ転貸。
- ・貸付料をあらかじめ定めた上で契約を締結する従来の方式とは異なり、マスターリース事業者との契約後に貸付料が決まり、かつ契約期間中に貸付料が変動する方式であるため、地方自治法に基づく条例を制定。



横浜市のスキーム

出典：横浜市ホームページ

4-4 庁舎・広場等の包括的な事業方式の検討

(1) 事業方式検討の条件

庁舎・広場等を一体的に整備・維持管理・運営するにあたり、以下の条件を踏まえ、適切な事業方式を検討します。

○庁舎は行政が計画・整備・運営する施設ですが、その事業化プロセスにおいて事業者の関与は発生します。

➡「可能な限り事業者の創意工夫・ノウハウが発揮されやすい事業化プロセス・事業方式」を検討することが必要です。

○「多様な利用を促す開かれた拠点」の達成には、広場等も含め施設等を効果的に組み合わせた高度な運用ノウハウと運用段階で利用しやすい施設の計画が求められます。

➡「運営者の視点を取り入れた、一貫した一体的な計画～運営」を重視する必要があります。

○従来の庁舎整備等は、計画・設計・施工の段階ごとに、個別に事業者が発注する「直接建設方式」を用いた事業化プロセスを採ることが多いですが、その特性上、「事業者のノウハウを活かしきれない」「事業の一貫性の確保が困難」という課題があります。

➡「一括発注方式」を基本に、事業化プロセスを検討します。

従来の事業化プロセス（直接建設方式）



【特徴】

- 計画・設計・施工の段階ごとに、個別に事業者が発注する方式です。
- 運営業務・維持管理業務については、個別に事業者と単年度ごとの委託契約することが多くあります。
- 施設の管理権限及び責任は自治体に帰属します。
- 発注者側、事業者側ともに事務の熟度が高いため手続上の負担は小さくなります。

【課題】

- 個別業務に限定されるため、事業者がノウハウを発揮する余地が限られます。
- 契約期間が短い場合が多いため、長期的視点でコストを削減する動機が働きにくくなります。
- 各段階で異なる事業者が参画し、一貫性が確保しにくくなります。
- 運営者の意向が反映されない懸念があります。

(2) 適用が想定される一括発注方式の整理

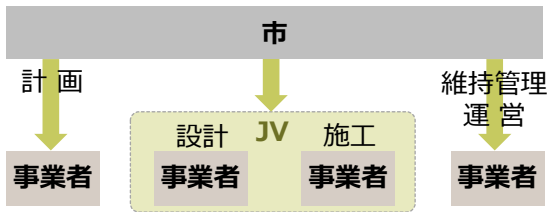
一括発注方式として、「DB方式」「DBO方式」「DO方式」「PFI方式（BTO）」の特性、及び課題に着目し、本件において適用が想定される事業方式を整理します。

表 事業方式の整理

事業方式	直接建設方式	一括発注方式			
		DB方式	DBO方式	DO方式	PFI方式（BTO）
概要	基本計画、基本設計、実施設計、施工、維持管理運営を全て個別に発注。	性能発注により、庁舎の設計と施工をDB事業者へ一括発注する。	性能発注により、庁舎の設計と施工、維持管理業務をDBO事業者へ一括発注する。	DBOのうち、施工は別発注として、設計と運営を一括発注する。	事業者が自ら資金調達、設計・施工業務を一体的に行い、運営・維持管理業務を実施する。
資金調達	公共	公共	公共	公共	民間
施設所有	公共	公共	公共	公共	公共
設計/D	個別発注（委託）	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注
建設/B	個別発注（請負）			個別発注（請負） ※監理業務は別発注	
維持管理運営/O	個別発注（直営/委託）			一括発注	
庁舎等整備事例	多数あり	習志野市庁舎等	京都市左京区総合庁舎（DBMとして実施）	久御山町全世代・全員活躍まちづくりセンター	京都市伏見区総合庁舎、橿原市（総合窓口）庁舎、貝塚市庁舎

一括発注方式の特性整理

■DB方式



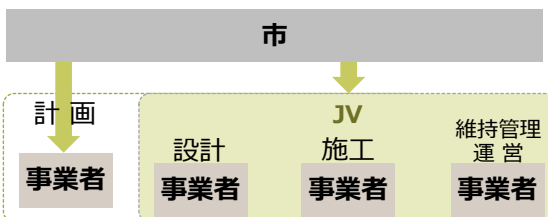
【特徴】

- 設計（Design）・施工（Build）を一括で発注する方式です。
- 庁舎整備事例において、多数導入されています。
- 事業者からの事業提案を受け入れ、事業期間の短縮等が期待されます。

【課題】

- 仕様が固まらない中で発注する必要があり、設計を進める中で発注者側の要望を取り入れ、計画変更をしながら進めることとなり、コスト変動リスクが高まります。（とりわけ昨今は資材高等によりリスクが上昇傾向です。）
- 整備内容に運営者の意向が反映されない懸念があります。

■DBO方式



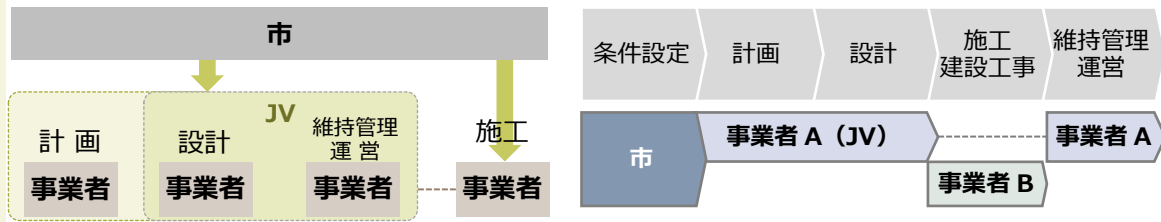
【特徴】

- 設計（Design）・施工（Build）・維持管理運営（Operate）を一括で発注する方式です。（計画を含める場合もあります）
- 維持管理運営の意向を反映しながら設計・施工ができます。

【課題】

- 仕様が固まらない中で発注する必要があり、設計を進める中で発注者側の要望を取り入れ、計画変更をしながら進めることとなり、コスト変動リスクが高まります。（とりわけ昨今は資材高等によりリスクが上昇傾向です。）
- 庁舎整備のように、事業が長期にわたる場合、事業者側の資金調達が難しくなります。
- 事業者間の適切な役割分担が困難となる懸念があります。とりわけ、B（Build）の事業費が大半を占めるため、施工側の意向が強く働き、運営者事業者の意図を十分に反映した整備とならない恐れがあります。
- ➔長期にわたる事業の一連のプロセスをコントロールする機能（CM等）が別途必要となります。

■ DO 方式



【特徴】

- 設計（Design）と維持管理運営（Operate）の連携を高め、施工（Build）は別発注とする方式です。（計画を含める場合もあります）
- 維持管理運営の意向を反映しながら設計が可能となります。

【課題】

- 公募前に予算確定できない（仕様が決まらない）ので、段階ごとに契約する制度設計（リレー方式など）が必要です。
- 設計（Design）・維持管理運営（Operate）と B（Build）との連携を円滑にする工夫が必要です。長期にわたる事業の一連のプロセスをコントロールする機能（CM 等）が別途必要となります。

■ PFI 方式（BTO）



【特徴】

- 設計から運営までの段階を一括して特定目的会社（SPC）に発注する方式です。
- 維持管理運営の意向を反映しながら設計・施工が一貫してでき、資金調達も民間が行うことで、行政予算の平準化が可能となります。

【課題】

- 事業者には、事業ノウハウに加え、資金体力が求められます。多くの場合、大企業の連合体等でないと事業参入は困難となります。
- 事業者間の適切な役割分担が困難となる懸念があります。とりわけ、B（Build）の事業費が大半を占めるため、施工側の意向が強く働き、運営事業者の意図を十分に反映した整備とならない恐れがあります。
- 長期にわたる事業の一連のプロセスをコントロールする機能（CM 等）が別途必要となります。

4 - 5 事業者の事業参画意向

※サウンディング結果を踏まえて記載します。

5 新庁舎の整備方針・導入機能・規模

5-1 現庁舎の状況

(1) 敷地及び各棟の概要

ア 敷地の概要

庁舎エリアの敷地概要を下表に示します。

表：敷地概要

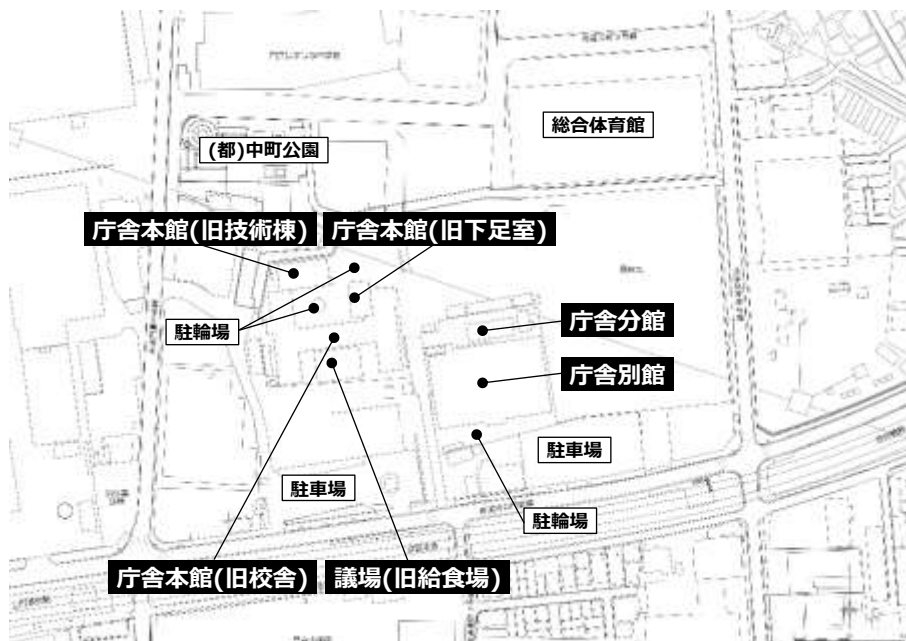
位置	門真市中町33番外
用途地域	第二種住居地域
防火規定	準防火地域
地区計画	防災街区整備地区計画（古川橋駅北地区） ※建築物の構造に関する防火上必要な制限 建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1)延べ面積が50 平方メートル以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの (2)卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの (3)高さ2メートルを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの (4)高さ2メートル以下の門又は塀
法定建ぺい率	60%
法定容積率	200%
斜線制限	道路斜線：A=1.25、L=20 隣地斜線：A=1.25、H=20 北側斜線：なし
日影制限	5時間、3時間（測定高4m）

イ 各棟の概要

庁舎エリア内の庁舎に関する主な建物は、下表の通り 9 棟存在します。

表：各棟概要

建物名称	主体構造	建築年	階数	延床面積(m ²)	耐震改修
■ 庁舎					
庁舎本館				計 5278.96	
庁舎本館（旧校舎）	RC 造	昭和 52(1977)年	地上 4 階	4387.40	実施済
庁舎本館（旧技術棟）	RC 造	昭和 54(1979)年	地上 2 階	526.18	実施済
庁舎本館（旧下足室）	S 造	昭和 54(1979)年	地上 1 階	138.66	実施済
議場（旧給食場）	S 造	昭和 52(1977)年	地上 1 階	226.72	実施済
庁舎別館	RC 造	昭和 46(1971)年	地上 3 階 地下 1 階	5623.44	実施済
庁舎分館	S 造	平成 11(1999)年	地上 2 階	349.64	不要
■ その他付帯建築物					
自動車車庫	S 造	昭和 43(1968)年	地上 1 階	148.80	不要
危険物倉庫	CB 造	昭和 43(1968)年	地上 1 階	16.20	不要
危険物倉庫	CB 造	昭和 53(1978)年	地上 1 階	4.00	不要



図：各棟配置図

※ 「■ その他付帯建築物」は図示していない

ウ 各課の配置状況

各課の配置状況を下記に示します。

表：機能構成

	本館	別館	分館
4階	[議会] 議会事務局 議員控室 [その他] 会議室		
3階	[企画財政部] 秘書課 企画課 財政課 ICT推進課 [総務部] 総務課 人事課 管財統計課	[総務部] 危機管理課 [市民文化部] 地域政策課 産業振興課 人権市民相談課 生涯学習課 [行政委員会] 選挙管理委員会事務局 [その他] 会議室	
2階	[教育部] 教育総務課 教育企画課 学校教育課 [その他] 子どもの未来応援チーム 厚生会会議室 会議室	[総務部] 課税課 収納課 [まちづくり部] 都市政策課 地域整備課 庁舎エリア整備課 道路公園課 公共建築課 建築指導課	[その他] 電話オペレーター室
1階	[企画財政部] 魅力発信課 [会計管理者] 会計課 [保健福祉部] 福祉政策課 保護課 [議会] 議場 [その他] 宿直室 書庫	[市民文化部] 市民課 [保健福祉部] 高齢福祉課 障がい福祉課 健康保険課 [こども部] こども政策課 保育幼稚園課 [その他] 情報コーナー 銀行	[こども部] 子育て支援課
地階		[その他] 書庫 職員更衣室	

(2) 機能別の状況

ア 窓口機能

- ・市民窓口は、主に別館1階に配置し、エントランス付近にデジタルサイネージを設置しています。
- ・待合スペースは、壁際やエントランスの動線上に配置しているため、快適性に課題があります。
- ・中庭を囲んだ口の字型配置の庁舎平面であることから、視認性に課題があります。



待合スペース



窓口

イ 執務スペース

- ・島型の机配置を基調とし、各執務室の前面に、カウンタースペースを設けています。
- ・全庁に渡り、統一された書棚を用いた文書管理を行っています。
- ・誰でも執務スペースに入れることが、セキュリティ上の課題となっています。



執務スペース（本館）



執務スペース（別館）

ウ 会議室

- ・執務室の一角に、小さな打合せスペースを設けている部署もあります。
- ・庁舎内に複数の会議室を設けていますが、長期に渡り執務室等として利用している会議室もあることから、日常的に不足しています。



第3会議室



打合せスペース

表：会議室の面積（図上計測）

本館		別館	
第7会議室 ※	約 32 m ²	第2会議室※	約 60 m ²
第8会議室	約 36 m ²	第3会議室	約 81 m ²
第9会議室	約 32 m ²		
第10会議室	約 31 m ²	※執務室に転用して使用中	
大会議室	約 85 m ²	令和5（2023）年1月1日時点	

工 駐車場及び駐輪場

- ・駐車場は、140台の区画を設置しています。内訳は、来庁者用が100台、公用（課所有や議員用を含む）が40台となっています。
- ・駐輪場（バイクを含む）は、来庁者用、公用（課所有や議員用を含む）、職員通勤用を含め概ね450台分のスペースを設置しています。



駐車場（本館南側）



駐輪場（本館北側）

オ 書庫

- ・書庫は、本館 1 階（約 211 m²）、別館地下 1 階（約 76 m²）に配置しています。※面積はともに
図上計測
- ・統一されたサイズの段ボールに文書を収納し、保存期限等を明記の上、管理しています。
- ・本館書庫には移動式書庫を導入しています



本館書庫



別館書庫

カ 災害対策本部・防災設備

- ・災害対策本部は、別館の第 3 会議室に開設予定ですが、庁舎の被害状況に応じて、本館の大会議室、総合体育館の順に設置の優先順位を決めています。
- ・別館 3 階の危機管理課には市防災無線の基地局、大阪府防災無線局、J アラートの機器等を設置しています。
- ・別館北東に整備された非常用電源設備は、電力供給が別館に限られるなど、庁舎エリア全体を充足するものではありません。



危機管理課内の防災関連設備スペース



非常用電源設備（別館北東）

(3) 各課ヒアリングの整理

庁舎の現状や、新庁舎整備に関する留意点等を把握することを目的に、庁内各課に対するヒアリング調査を実施しました。

■現在の部課の配置について

- ・福祉関係課は、庁舎1階に配置することが望ましいとの意見があります。
- ・「執務スペース内の通路が狭い」等の意見があります。
- ・部内で廊下を挟み配置される課は、コミュニケーションや決裁がとりづらいとの意見があります。
- ・情報セキュリティの観点から、窓口や執務室のあり方を検討する必要があるとの意見があります。

■窓口空間（来庁者対応）について

- ・プライバシー配慮のため、左右の仕切りや相談室の整備を求める意見が多いです。
- ・窓口対応が少ない部署は、現状への不満が少ないです。

■会議室等の共用スペースについて

- ・ほぼ全ての課から、会議室数が不足しているとの意見があります。
- ・会議室不足の認識から、課専用、優先的に使える会議室を求める意見が多いです。
- ・会議室については、会議スペースとして求める課と、作業スペース(長期利用)として求める課があります。

■職員用スペースについて

- ・昼食時間が前後した場合、市民の視線が気になり、自席で食事を取りづらい等、職員専用の休憩スペースの整備を求める意見があります。
- ・別館地下の更衣室を利用していない人が多い。各課に更衣スペースを設けることも考えられるが、異動の際の手間を懸念する意見もあります。

■防災、BCP計画（事業継続計画）について

- ・庁舎整備は、BCP計画の策定をさらに進める良いタイミングであるとの意見もあります。

■今後の働き方改革、市民サービス改善への取り組みについて

- ・テレワークは、窓口及び電話対応等の関係から、部局によっては、課題があるとの意見があります。
- ・フリーアドレスは、窓口や電話対応、誰がどこにいるか分からない等の課題があるとの意見もあります。

■新庁舎に導入を求める付加機能について

- ・コンビニやレストランの整備は、肯定的な意見が多いです。
- ・市民利用スペースやイベントスペースの併設を求める意見もあります。

■その他

- ・市としてゼロカーボンシティ宣言をしており、新庁舎も含めた公共施設に太陽光発電設備の設置やZEB(Net Zero Energy Building)化を進めるよう公共施設等総合管理計画に位置づけています。

(4) 課題の整理

現在の庁舎の状況や各課ヒアリングの整理を受け、防災性、機能性、社会性という視点から、解決すべき課題を整理します。

ア 防災性

●防災拠点としての方向性の整理

災害時において、庁舎、広場、周辺公共施設が一体となった機能維持や役割を検討する必要があることから、地域全体で防災機能を備える視点が必要となります。

●日常使いを想定した汎用性のある防災空間

特別な設備を備えた1室ではなく、日常の用途を勘案しつつ、災害時に臨機応変に転用可能な汎用性のある空間整備が必要となります。

また、罹災証明の発行場所や自衛隊の活動拠点等に用途変更できる空間や、災害派遣隊の車両がアプローチできる屋外の整備が必要となります。

●災害に対する冗長性とバックアップ体制の確保

災害時の電力供給の途絶に備え、庁舎内で必要とする電力を72時間以上継続して確保できる体制を整えることや、水道供給の途絶、下水道管の破損等に対応できる冗長性及びバックアップ体制の確保が必要となります。

イ 機能性

●建物や設備の老朽化

別館は建物や空調システム等の設備の老朽化が進行しています。

●誰もが利用しやすい窓口空間

窓口の視認性、待合スペースの快適性、プライバシーの確保に課題があることを踏まえ、誰もが

利用しやすい窓口空間の整備が必要となります。

●時代の変化に対応した室構成や機器整備

執務空間としての生産性の向上とともに、オンライン打合せスペースの需要増や、サーバー関連のクラウド化促進等、これからの働き方に対応できる整備内容を検討していく必要があります。

●業務特性に応じたセキュリティの確保

執務スペースへの進入制限や、個人情報の取扱いがある書庫への入退室管理など、全体的なセキュリティ性能の向上が必要となります。

ウ 社会性

●環境配慮、脱炭素化の促進

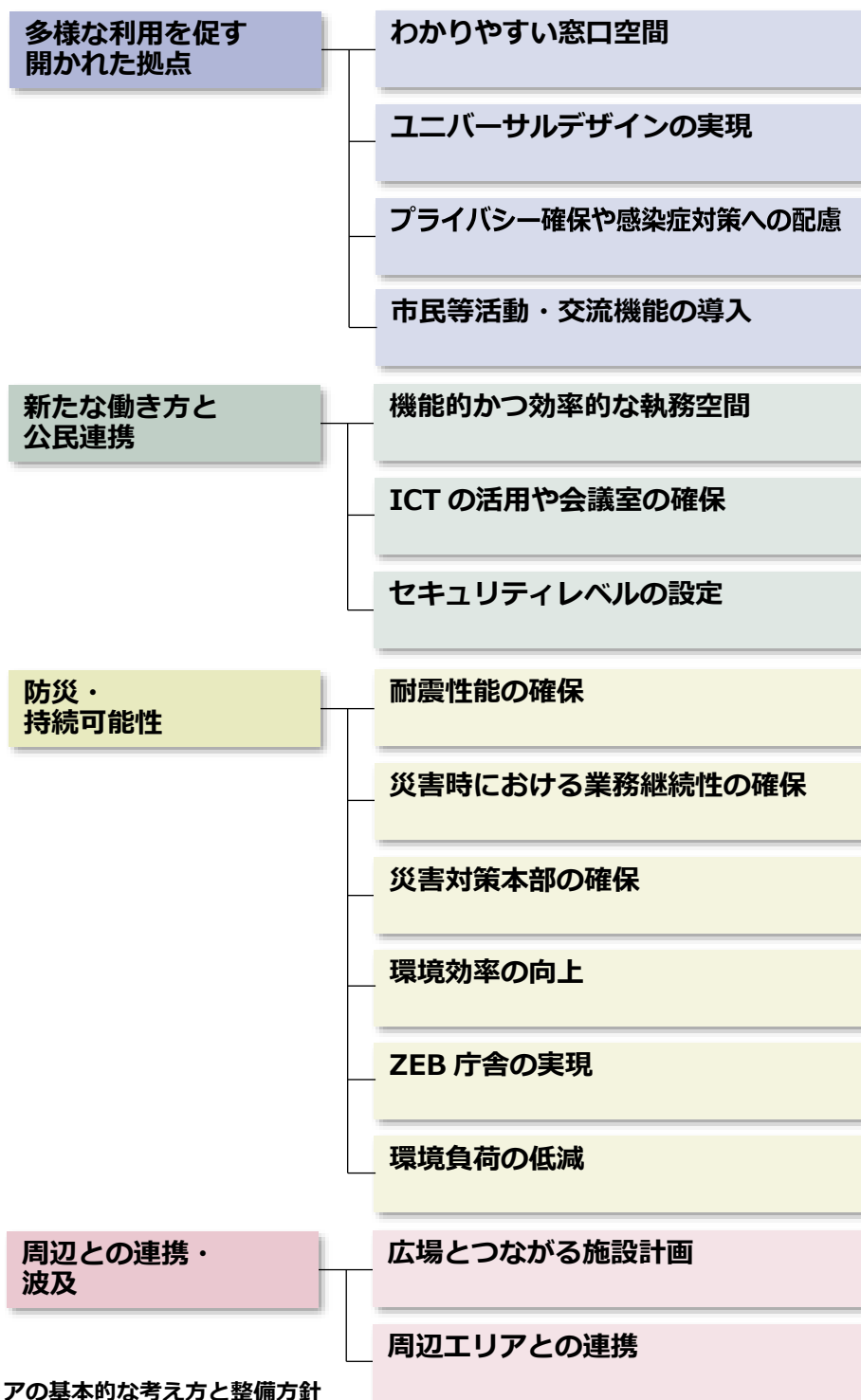
環境配慮や脱炭素化が求められる中、ZEB 庁舎を視野に入れた高効率設備の導入、断熱性能の強化、自然エネルギーの活用等が必要となります。

●木質化の促進

「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づき、大阪府が定める「大阪府木材利用基本方針」に即して、必要な事項を定める「門真市木材利用基本方針」が策定されている。地球温暖化の防止や循環型社会の形成等をめざし、積極的な木材利用を進める必要があります。

5-2 新庁舎の整備方針

庁舎エリアの中心的な機能となる新庁舎整備にあたり、現庁舎の課題解決及び新しい働き方と公民連携をめざす、本構想のメインコンセプト『みんなで描き みんなでつなぐ このまちがキャンパスに』の実現に向け、庁舎エリアの基本的な考え方に対応する整備方針を定めます。



図：庁舎エリアの基本的な考え方と整備方針

5-3 新庁舎の導入機能

(1) 多様な利用を促す開かれた拠点

新庁舎整備にあたっては、低層階に来庁者の利用頻度が高い窓口機能を集約するほか、総合案内を設け、利便性向上を図ります。

誰もが、円滑かつ快適に利用できるユニバーサルデザインに基づく庁舎として整備するとともに、窓口におけるプライバシー確保や感染症対策に配慮します。

多様な利用を促す開かれた拠点をめざし、市民等活動・交流機能等の導入を検討します。

ア わかりやすい窓口空間

- ・来庁者の用件や動線等を考慮し、ライフイベントや税務関連の手続き、高齢者や障がい者の来庁が多い窓口を、可能な限り低層階に配置します。
- ・来庁者の手続き時間短縮に向け、受付システム、窓口配置、動線の工夫等により、現在よりも効率的で利便性の高い窓口の整備をめざします。
- ・来庁者の動線や視認性に配慮した位置に総合案内を設け、目的の課にスムーズな誘導を図ります。
- ・窓口フロアには、ゆとりある待合スペースの整備をめざします。また、情報提供機能の充実化を図るために、新庁舎でも大型モニターなどによる情報提供や、順番待ちの番号表示や音声案内などの活用を検討します。
- ・行政手続きや市民サービスの変化や拡大に対応できるフレキシブルな窓口配置を検討します。
- ・周知啓発にかかるポスター掲示場所や、チラシ配架スペースの一元化や適切な設置、相談ブースの整備等を検討します。

イ ユニバーサルデザインの実現

- ・「大阪府福祉のまちづくり条例」への準拠に加え、アプローチや動線、エレベーターなどの空間は、ゆとりあるものとし、床に段差がなく、滑りにくい仕上げとすることで、車いす利用者、ベビーカー利用者、高齢者等においてもスムーズな移動ができるように配慮します。
- ・各階に利用想定人数に応じた男性用、女性用、バリアフリートイレを設置します。トイレは男女の配置や使い勝手を各階統一する等、誰もが使いやすいように配慮するとともに、車いす利用者、ベビーカー利用者、性的マイノリティ等の誰もが気兼ねなく利用できるものとしめます。
- ・乳幼児連れの来庁者に配慮し、子育て関連窓口のすぐ横など、目の届きやすい場所にキッズスペースの他、ベビーカー置き場、こども用トイレ及び赤ちゃんの駅（おむつ替え台、授乳・搾乳スペース）等の整備を検討します。
- ・案内サインは、視認性を高めるとともに、誰にでも分かりやすいように、表示位置や言語、文字サイズ、色使い等に工夫します。また、時点修正を考慮し、変更が容易で設置コストを抑えられるような仕様を検討します。

- ・待合スペースにモニターを設置し、順番待ちの番号表示や音声案内を行うとともに、様々な行政情報を発信します。
- ・対応時間が短い窓口には立って手続きを行うハイカウンター、対応時間が長い窓口には座って手続きを行うローカウンター、その他、車いす対応カウンターやプライバシー配慮型のカウンター等、各課の特徴に適したカウンターや記載台の設置を検討します。

ウ プライバシー確保や感染症対策への配慮

- ・各階並びに必要とする部署に相談室を適宜設置します。相談室は4人利用タイプや6人利用タイプ等、複数形式の確保に努めます。なお、外部から室内の状況を確認でき、職員用出入口と来庁者用出入口を別に設けるなど、閉鎖空間となることに対して配慮します。
- ・窓口カウンターはオープン形式を基本とし、カウンターでの飛沫対策や、受渡し時の接触対策など、感染症対策等に配慮しつつ、柔らかく開かれたデザインをめざします。

エ 市民等活動・交流機能の導入

- ・市民等の活動を支援するための貸室を中心とした市民等活動・交流機能の導入を検討し、多様な世代と立場の市民交流を促し、市民の居場所となるような庁舎エリアの整備をめざします。
- ・庁舎と市民等活動・交流拠点の利用時間が異なることに配慮した動線、ゾーニング、セキュリティレベルを検討します。
- ・庁舎エントランス近傍に、展示、イベント開催、情報発信ができる多目的スペースの設置を検討します。なお、本スペースは、一時的に広い空間が必要となる確定申告、期日前投票所等の行政事務、大規模災害時における罹災（り災）証明の発行等への臨時転用が可能なしつらいとします。
- ・庁舎エリア全体を見渡すことができる眺望エリアの整備を検討します。

先例：丸亀市市民交流活動センター マルタス

丸亀市庁舎に併設する、まちづくりのための「新たな公共サービス」の形として、さらに多くの「人づくり」へと発展させるための交流施設。市民活動支援サービスや、誰もが集える居心地の良い滞在空間（ブック&カフェ）、子どもとの交流を深めるキッズスペース、学習や仕事に集中できるスペース等の機能を備えています。



写真出典：丸亀市 HP

(2) 新たな働き方と公民連携

ユニバーサルレイアウトを基調とした、隣接部署を含めた職員間でコミュニケーションがとりやすい機能的な執務空間の整備を行います。

働きやすい執務空間の実現に向け、適正な規模と室数の会議室や、業務の効率化を図る打合せスペース等を確保します。

新たな公民連携の視点として、継続的なチェンジマネジメントの取り組みを検討し、職員の意識

改革や従来の働き方の見直し等により生産性の向上をめざします。

ア 機能的かつ効率的な執務空間

- ・職員間のコミュニケーション促進、隣接部署との連携、来庁者にもわかりやすい空間構成とするため、執務空間は、ユニバーサルレイアウトによるオープンフロアを基調とします。
- ・組織改編等のレイアウト変更に対応できるように、ゾーニングに応じたオフィス家具の統一や、フリーアクセスフロアを導入します。
- ・執務室の文書保管庫は可能な限り規格を統一し、利便性の向上や省スペース化を図るなど、効率的な文書の整理保管の実現をめざします。
- ・職員のウェルビーイングが確保されるとともに、クリエイティブな執務環境の構築をめざします。

先例：西予市役所

職員の意識改革や従来の働き方の見直しことによるオフィス改革を実施し、ABW の本格導入、部・課を超えたコミュニケーションの活性化、ペーパーレス・ICT ツールを活用した働き方の浸透、全員参加型の浸透プログラムの実施に取り組んでいます。



写真出典：西予市 HP

イ ICT の活用や会議室の確保

- ・ICT の活用による、各種申請手続きの DX や、テレワークをはじめとする多様な働き方の支援や、効率的な執務空間を実現する庁舎整備をめざします。
- ・様々な分野において積極的に ICT を活用することで、DX の取組を推進し、的確な情報や行政サービスを提供できる環境整備や質の向上、執務空間における生産性の向上をめざします。
- ・会議室は、部門構成に応じた適正な室数及び広さの確保に努め、防音性能の確保や可動間仕切壁の採用など、利便性にも配慮します。
- ・会議室は、運用の効率化を図るため、予約状況のみならずオンタイムで利用状況が確認できる方法を検討します。
- ・職員に限らず市民や市民団体、企業等も利用可能な打合せスペースや、WEB 会議ブースの設置を検討します。

先例：市川市役所

行政サービスにおける DX により、来庁者及び職員の利便性向上が図られています。ワンストップサービスでは、利用者が総合受付で要件を伝えテーブル席につくと、担当職員がパソコンを持参してその場で手続きを行います。執務にはフリーアドレス導入や、ペーパーレス促進により柔軟な働き方を実現しています。



写真出典：株式会社オカムラ HP

ウ セキュリティレベルの設定

- ・個人情報の保護や、業務毎の機密性、防犯上の観点から、来庁者の立入り可能な場所を明確にするとともに、職員に対しても、業務特性に応じたセキュリティレベルの設定を検討します。
- ・セキュリティレベルは、新庁舎の夜間や週末等の開庁時間外の利用や、市民利用部分の開放を視野に入れた計画とします。
- ・情報インフラに加え、建物設備機器に対するサイバーセキュリティ対策の構築を検討します。

(3) 防災・持続可能性

新庁舎は、災害時における来庁者等の安全を確保するとともに、防災機能を有する広場と連携した災害対策活動の拠点としての機能を十分に発揮する必要があることから、高い安全性を備えるものとします。

新庁舎は、脱炭素化や SDGs の達成をめざす本市の先導的施設となることが求められることから、各性能の確保及び総合的な調和を考慮しつつ、国土交通省が定める「官庁施設の環境保全基準」の充足をめざすとともに、環境負荷の低減及び周辺環境の保全に配慮します。

ア 耐震性能の確保

- ・国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・耐津波計画基準」の、構造体Ⅰ類、建築非構造部材 A類、建築設備甲類をめざします。
- ・構造形式については、設計段階において、構造、規模、形状やコスト等の検討を行い、もっとも適切な形式を選定します。

表：耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。(重要度係数 1.5)
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。(重要度係数 1.25)
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。(重要度係数 1.0)
建築非構造部材	A 類の外部及び特定室	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類及び A 類の一般室	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

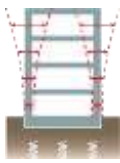
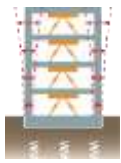

※構造体：梁、柱、床、壁など建物に加わる力を支える部位

非構造部材：外壁、扉、ガラス、天井、間仕切りなどの部材

建築設備：電気、通信、給・排水、消火、空調など建物に付帯する設備

※特定室：活動拠点室、活動支援室、活動通路、活動上重要な設備室、危険物を貯蔵又は使用する室等。

表：構造形式の比較

	耐震構造	制振構造	免震構造
概念図			
特徴	柱、梁、壁等を堅固にすることで地震の揺れに耐える。	柱、梁の間等に地震の揺れを減衰する装置（ダンパー等）を設置し、揺れを抑制する。	建物と地盤の間に免震装置を設置し、地震の揺れを建物へ伝えにくくする。
建物に生じる揺れ	上層階になるほど揺れが大きくなる。	上層階になるほど揺れが大きくなるが、揺れを小さくすることができる。	建物そのものが揺れにくくなる。
大地震時の建物損傷	地震の規模によっては、柱、梁、壁に損傷が生じる可能性がある。	ダンパー等により地震エネルギーを吸収でき、柱、梁、壁の損傷を抑えることができる。	地震エネルギーを吸収する免震層により、建物全体の揺れを軽減し、建物の損傷が少ない。
大地震時の室内・什器	揺れが大きくなる上層階では、固定が不十分な什器等が移動、転倒する恐れがある。	揺れが大きくなる上層階では、固定が不十分な什器等が移動、転倒する恐れがある。	揺れが小さくなるため、什器等の移動、転倒が生じにくくなる。
建築コスト	100	105～	110～
維持管理	一般的な維持管理	一般的な維持管理	一般的な維持管理に加え定期点検が必要
工期	100	100	110～

イ 災害時における業務継続性の確保

- ・災害時に必要となる電力、通信、情報、給水、排水、空調、監視制御、エレベーター等にかかる72時間の基幹設備機能を確保する方法を検討します。
- ・災害時に必要となる飲料水、簡易トイレ、非常食等を備蓄するための備蓄倉庫の整備を検討します。
- ・災害時における業務の遂行に支障を及ぼさないために、必要に応じて、来庁者との動線分離や、活動空間等への入室制限を行うことを検討します。
- ・浸水対策として、基幹設備等は2階以上に配置することを検討します。
- ・断水時でも利用可能なマンホールトイレ及び、洗浄水に利用可能な貯水槽等の水源の整備を検討します。

ウ 災害対策本部機能の確保

- ・国、府、消防、警察、自衛隊等の関係機関と連携した災害対策や救助救援活動が可能な災害対策本部の設置を検討します。なお、平常時は庁内会議等に活用できるようなしつらえとします。
- ・災害対策本部は、必要な通信システムと適切なスペースを確保するとともに、近傍には、災害時に連携する関係機関職員が控室として利用できる会議室の設置を検討します。

工 環境効率の向上

- ・建築物の環境品質を向上させ、環境負荷を低減させることによって、1.5 以上の環境効率（BEE 値）の実現をめざします。

参考：BEE 値の定義

BEE (Built Environment Efficiency) とは、Q (建築物の環境品質) を分子として、L (建築物の環境負荷) を分母として算出される指標です。BEE 値における環境ラベリングでは、Q の値が高く、L の値が低いほど、よりサステナブルな性向の建築物と評価できます。

The diagram shows a coordinate system where the vertical axis is '環境品質 Q' (Environmental Quality) and the horizontal axis is '建築物の環境負荷 L' (Building Environmental Load). Diagonal lines represent BEE values: BEE=3.0, BEE=1.5, BEE=1.0, BEE=0.5. The area is divided into zones S, A, B+, B, and C. A legend indicates that a black dot represents a '普通のビル' (Ordinary Building) and a yellow dot represents a 'サステナブルビル (モデルケース)' (Sustainable Building (Model Case)).

オ ZEB 庁舎の実現

- ・一次エネルギー消費量の削減及び再生可能エネルギーの積極的な導入により、ZEB 水準の庁舎の実現をめざします。

参考：ZEB の定義（図版出典：環境省 HP）

ZEB (Net Zero Energy Building) は、従来の建物で必要となるエネルギーを「省エネ (50%以上)」と「創エネ」で 100%削減を実現する建築物です。100%削減を達成する『ZEB』のほか、削減度合に応じた ZEB ready と Nearly ZEB があります。

また、建築物省エネ法に対応した ZEB Oriented があります (省エネは 20~40%)。

The diagram illustrates four ZEB categories with bar charts showing energy savings (省エネ) and energy creation (創エネ) relative to a 100% baseline. ZEB (0% net) shows 100% savings. Nearly ZEB (25% net) shows 75% savings. ZEB Ready (50% net) shows 50% savings. ZEB Oriented (60-70% net) shows 30-20% savings, with a note that it applies to buildings over 10,000m².

ZEB ready	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から、50%以上の一次エネルギー消費量を削減した建築物
Nearly ZEB	ZEB Ready の要件を満たし、かつ、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量を削減した建物
ZEB	ZEB Ready の要件を満たし、かつ、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量を削減した建物
ZEB Oriented	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から用途毎に規定する一次エネルギー消費量を削減、かつ、未評価技術を導入した建物【事務所 (=庁舎) : 40%削減】

表：近年の庁舎整備における ZEB 取得事例

施設名	ZEB 分類	開庁年月
雲南市 新庁舎	Nearly ZEB	平成 27(2015)年 10 月
高島市 庁舎	ZEB Ready	令和元(2019)年 3 月
開成町 新庁舎	Nearly ZEB	令和 2(2020)年 3 月
美幌町 新庁舎	ZEB Ready	令和 3(2021)年 5 月
平川市 新庁舎	ZEB Ready	令和 4(2022)年 10 月
千葉市 新庁舎	ZEB Ready	令和 5(2023)年春予定
各務原市 新庁舎	ZEB Ready	令和 5(2023)年秋予定
八潮市 新庁舎	ZEB Ready	令和 6(2024)年 1 月予定
岡山市 新庁舎	ZEB Ready	令和 8(2026)年度予定

カ 環境負荷の低減

- ・庁舎の長寿命化、廃棄物削減や資源の循環利用、エコマテリアルの採用、熱負荷低減、自然エネルギー利用、エネルギーや資源の有効利用等を図ることで、環境負荷を低減し、総合的に環境保全性を確保します。
- ・BEMS（ビル・エネルギー・マネジメント・システム）等の導入により、電力使用量の可視化や、最適なエネルギーマネジメントの実施を検討します。
- ・「門真市木材利用基本方針」等に基づき、府内産をはじめとする国産木材の利用及び庁舎の木質化に努めます。
- ・環境配慮活動の 1 つとして、BELS、CASBEE、LEED、WELL 等の環境性能に関する認証制度の活用を検討します。

先例：高島市役所

地球環境への負荷低減や、最新環境技術を備えた持続可能な施設整備を目指し、平成 31(2019)年 3 月、ZEB Ready 庁舎として完成しました。省エネルギー化に際しては、豊富な地下水、卓越風、自然採光など地域特性を活用した環境技術を導入し、環境負荷削減や将来の維持管理コスト低減が可能な施設としています。



写真出典：高島市 HP

(4) 周辺との連携・波及

広場に開かれ、広場と一体的に運用される新庁舎整備を検討します。

また、庁舎エリアは、門真市駅と古川橋駅を含むエリアの中心に位置することから、周辺エリアのまちづくりと連携した新しい拠点となることをめざします。

ア 広場とつながる施設計画

- ・広場に面する立地特性を活かし、広場に開かれた施設計画及び庁舎内での活動を広場に拡張できるような利用方法を検討します。
- ・階数を低層に留めることで、広場との一体性が感じられる庁舎を整備します。

先例：富岡市役所

庁舎前面は駐車場ではなく、人のにぎわいを呼ぶコミュニティースペース（しるくるひろば）を整備しました。週末を中心にイベントが開催され、広場と一体的に庁舎を利用することができます。また、庁舎整備によって、庁舎を經由して、上州富岡駅から富岡製糸場に抜ける新しい動線がつけられました。庁舎に路地の役割を持たせたことも特徴です。



写真出典：富岡市観光協会 HP

イ 周辺エリアとの連携

- ・庁舎エリアに隣接する市立総合体育館や門真はすはな中学校に連絡する歩行者動線を確保することで、周辺地域と一体となった施設の整備をめざします。
- ・門真市駅及び古川橋駅周辺の動きと連携し、ウォークアブルの視点による空間デザインや、公民連携による取組みを新たな創出に努めます。

先例：仙台市役所

まちの賑わいを活性化するために、隣接商店街からの軸線を庁舎敷地内に引き込み、市民広場や定禅寺通など、仙台特有の豊かな街路空間や広場と賑わいを相互に波及させ、まち全体の回遊性向上にも寄与する低層部の整備を計画しています。敷地内に巡らせた街路空間（みち）に沿って市民活動・協働の場（みせ）や、新庁舎のシンボル空間（ひろば）を設置する予定です。



写真出典：仙台市 HP

5-4 新庁舎の規模

庁舎規模を算定するには、「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（以下、国土交通省基準という。）」及び、「総務省起債対象事業費算定基準（以下、旧総務省基準という。）（※平成 23(2011)年度廃止）」の 2 つの基準があります。

新庁舎に集約する施設・組織や、執務を行う人員数を整理するとともに、この 2 つの基準を用いて算定される新庁舎の規模を検証します。

(1) 算定条件の設定

ア 新庁舎で執務を行う部署及び人員数

新庁舎での執務が予想される部署及び人員数を以下に整理します。

現庁舎で執務する部署に加え、合理的な行政運営を行うため、新庁舎への集約効果が高い環境水道部の政策部門（環境政策課・経営総務課）を対象とします。

人員数は、令和 4(2022)年 4 月 1 日時点における特別職、職員、会計年度任用職員とし、合計 669 人となります。なお、職員数は、基本定数より算定します。

なお、算定条件は、今後の機構改革等の状況に柔軟に対応できるものとします。

表：算定で用いた対象部署

企画財政部	秘書課、企画課、財政課、魅力発信課、ICT 推進課
総務部	総務課、人事課、管財統計課、危機管理課、課税課、収納課
市民文化部	地域政策課、産業振興課、市民課、人権市民相談課、生涯学習課
保健福祉部	福祉政策課、保護課、障がい福祉課、高齢福祉課、健康保険課
こども部	こども政策課、子育て支援課、保育幼稚園課
まちづくり部	都市政策課、地域整備課、道路公園課、公共建築課、建築指導課、庁舎エリア整備課
環境水道部	環境政策課、経営総務課
教育部	教育総務課、教育企画課、学校教育課
他	会計課、行政委員会事務局、議会事務局、農業委員会事務局

備考：消費生活センター、南部市民センター、女性サポートステーション、歴史資料館及び教育センターを除く。

表：算定で用いた対象人員数（令和 4(2022)年 4 月 1 日時点基本定数）

特別職	部長	管理監 ・技監	次長	総括 参事	課長	参事	課長 補佐	副参事	一般 職員	会任 職員等	計
4 人	9 人	2 人	12 人	1 人	38 人	7 人	69 人	17 人	383 人	127 人	669 人

イ 議会機能

新庁舎における議会機能面積は、国土交通省基準では算定基準がなく、旧総務省基準では現在運用しつつも対象に含まれない諸室もあるため、今後、市議会と調整し、検討を進めるものとします。

(2) 新庁舎の面積算定

ア 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（地方小官署(署・所)県単位以下）による面積

国土交通省基準は、官庁施設（国家機関の建築物及びその付帯施設）における利用者の利便の確保と執務能率の増進を図ることを目的に、企画立案段階において、一般的な事務庁舎の執務室等の面積を算定する方法を定めたものです。

本算定基準により庁舎規模を算定すると約 11,500 m²となり、職員一人当たりの庁舎面積は約 17.1 m²/人となります。

なお、本算定基準は国の庁舎を想定したものであることから、窓口を伴う地方自治体の本庁舎に用いる場合、若干手狭な結果が算定される傾向にあります。

表：国土交通省基準換算職員数

	特別職	部次長級	課長級	課長補佐級	一般職員等	計
常勤職員数	4 人	24 人	45 人	86 人	510 人	669 人
換算率	18.0	9.0	5.0	2.5	1.0	
換算人員	72.0 人	216.0 人	225.0 人	215.0 人	510.0 人	1,238.0 人

表：国土交通省基準算定表

施設区分	面積算定	算定基準
ア 執務面積	4,493.9 m ²	
事務室（応接室含）	4,493.9 m ²	換算職員数×（3.3 m ² ×110%）
イ 付属面積	1,764.8 m ²	
会議室	290.4 m ²	（40 m ² /職員 100 人+10 人増毎 4 m ² 加算）×110%
電話交換室	120.0 m ²	換算人員 1200～1600 人の場合、120 m ²
倉庫	531.2 m ²	事務室面積（補正前）×13%
宿直室	14.0 m ²	1 人まで 10 m ² 、1 人増毎に 4 m ² 加算
庁務員室	11.7 m ²	1 人まで 10 m ² 、1 人増毎に 1.65 m ² 加算
湯沸室	100.0 m ²	6.5～13.0 m ² を標準（10 ヶ所想定）
受付及び巡視溜り	6.5 m ²	1.65 m ² ×（人数×1/3）≥6.5 m ²
便所及び洗面所	214.1 m ²	職員数 150 人以上は 0.32 m ² /人
医務室	140.0 m ²	職員数 600～700 人は 140.0 m ²
売店	56.9 m ²	職員数 150 人以上に設けて 0.085 m ² /人
食堂及び喫茶室	280.0 m ²	職員数 600～700 人は 310 m ²
ウ 固有業務面積	950.0 m ²	
議会	950.0 m ²	現状面積
エ 設備関係面積	962.0 m ²	
機械室	831.0 m ²	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 m ² は 831.0 m ²
電気室	131.0 m ²	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 m ² は 131.0 m ²
オ 交通部分	3,268.3 m ²	
玄関・広間・廊下・階段室等	3,268.3 m ²	上記各面積（補正前）の 40%
計	11,439.0 m ²	

イ 総務省起債対象事業費算定基準（人口5万人以上50万人未満）による面積算定

旧総務省基準は、総務省の地方債同意等基準運用要綱に示された起債対象となる標準的な面積で、庁舎建設の財源に地方債を充てる際の基準でした。平成23(2011)年度に廃止になった後も、現在に至るまで、多くの自治体が庁舎規模算定の基準として活用しています。

本算定基準により庁舎規模を算定すると約16,000㎡となり、職員一人当たりの庁舎面積は約24.0㎡/人となります。

表：旧総務省基準換算職員数

	特別職	部次長級	課長級	課長補佐級	一般職員等	計
常勤職員数	4人	24人	45人	86人	510人	669人
換算率	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	
換算人員	80.0人	216.0人	225.0人	172.0人	510.0人	1,203.0人

表：旧総務省基準算定表

施設区分	面積算定	算定基準
ア 事務室	5,413.5㎡	4.5㎡×換算職員数
イ 付属面積	5,386.8㎡	
倉庫	703.8㎡	事務室面積の13%
会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	4,683.0㎡	7㎡×全職員数
ウ 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	4,320.1㎡	Σア～イの40%
エ 議事堂	950.0㎡	現状面積
計	16,070.4㎡	

(3) 現庁舎及び大阪府内先例による面積

ア 現庁舎による面積

現在、庁舎として本館、別館、分館、議場が用いられています。合算した延床面積は11,252㎡となり、これらの庁舎で執務する職員643人（環境水道部の政策部門（環境政策課・経営総務課）を除く）で割戻すと、職員一人当たりは17.5㎡/人となります。

イ 近年整備された大阪府内先例による面積

近年に整備された大阪府内の先例自治体の新庁舎面積を以下に示します。また、職員数と延床面積から、先例自治体における職員一人当たりの庁舎面積を算出します。

表：近年に整備された大阪府内先例の整理

自治体名	開庁年	職員数 ※1	延床面積	職員一人当たりの庁舎面積
柏原市	令和3(2021)年 ※3	389人	9,000㎡	23.1㎡/人
和泉市	令和3(2021)年 ※4	687人	11,992㎡	17.5㎡/人
貝塚市	令和4(2022)年 ※5	494人	10,286㎡	20.8㎡/人

- ※1：職員数は基本計画策定時の想定数とし、特別職を含むものとする。
- ※2：貝塚市庁舎の延床面積は、合築された市民福祉センターの面積を除く。
- ※3：グランドオープンは令和4(2022)年3月
- ※4：グランドオープンは令和5(2023)年1月
- ※5：グランドオープンは令和5(2023)年4月

(4) 新庁舎の整備規模

表：庁舎規模の比較

基準等	新庁舎	職員一人当たりの庁舎面積
国土交通省基準	約 11,500㎡	約 17.1㎡/人
旧総務省基準	約 16,000㎡	約 24.0㎡/人
参考：現庁舎	11,252㎡	17.5㎡/人

国土交通省基準では約 11,500㎡、旧総務省基準では約 16,000㎡の規模が算定されます。なお、職員一人当たりの庁舎面積に着目した場合、大阪府内先例3市の庁舎においても、この範囲内（約 17.1㎡/人～約 24.0㎡/人）に分布します。

そこで、新庁舎の規模は、2つの基準から算定される 11,500㎡～16,000㎡の面積を参考にしつつ、今後、職員のチェンジマネジメントに関する取り組みや執務環境整備業務、基本計画策定時における多様な検討を通じて明らかにする、新庁舎のあるべき姿に基づいて決定するものとします。

(5) 駐車台数

ア 来庁者駐車台数

来庁者の必要駐車台数は、「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査(関龍夫)」及び「最大滞留量の近似的計算方法(岡田正光)」を用いて、以下の算定式により推計することができます。

来庁者駐車場の想定必要台数 = ①:窓口部門の最大滞留量 + ②:窓口部門以外の最大滞留量
最大滞留量 = ((A:計画所轄人口 × B:対象部門の来庁者率) ÷ C:自動車保有率) × D:滞留率
①: 窓口部門の最大滞留量 = ((117,937 人 × 0.9%) ÷ 3.4 人/台) × 10% = 32 台
②: 窓口部門以外の最大滞留量 = ((117,937 人 × 0.6%) ÷ 3.4 人/台) × 30% = 63 台
来庁者駐車場の想定必要台数 = ① + ② = 32 台 + 63 台 = 95 台

算定の結果、窓口部門の必要駐車台数は 32 台、窓口部門以外の必要駐車台数は 63 台、合計の必要駐車台数は 95 台となります。

表：算定条件

A: 計画所轄人口	117,937 人	令和 5 (2023) 年 1 月 1 日現在の住民基本台帳
B: 対象部門の 来庁者率	窓口部門 0.9% 窓口部門以外 0.6%	「市・区・町役所の窓口事務施設の調査(関龍夫)」参照
C: 自動車保有率	3.4 人/台	令和 2 (2020) 年度自動車登録台数 34,780 台 (門真市統計書)
D: 滞留率	窓口部門 10% 窓口部門以外 30%	「最大滞留量の近似的計算法(岡田正光)」参照

イ 公用車等駐車台数

公用車等の必要駐車台数は、現在と同じ 40 台を確保します。

ウ 新庁舎に必要な駐車台数

新庁舎に必要な駐車台数は、来庁者と公用車等を合わせた 135 台を目安とします。

なお、現在の駐車台数は、来庁者が 100 台、公用車等が 40 台、合計 140 台となっていることから、概ね、算定結果と同等の台数が整備されていることとなります。

新たに整備する駐車場は、新庁舎だけではなく、庁舎エリア全体及び、周辺エリアとの連携の視点からも、周辺公共施設等の利用を受け入れることが有効です。

そこで、基本計画段階において、必要となる整備台数や、公民連携のメリットを最大化できる駐車場整備のあり方について検討します。

(6) 駐輪台数

新庁舎に必要な駐輪台数は、現在と同じ概ね 450 台を目安とするものの、駐車台数の算定と同様に、基本計画段階において、周辺エリアとの連携の視点から、駐輪場のあり方について検討します。

5-5 仮庁舎の検討

新庁舎は、庁舎エリアにおける土地利用制限によって建築場所が限定されることから、段階的整備ではなく、一体的整備によって設計の自由度を向上させることが望めます。低層で広場に開いた庁舎を実現するためには、建設にあたって、最初に別館を除却することが有効です。

そこで、新庁舎整備は、仮庁舎を用いた仮移転を行うものとし、以下に、仮設仮庁舎を整備するパターン、既存施設を仮庁舎に整備するパターンについて検証します。

(1) 仮設仮庁舎整備パターン

ア 整備概要

別館と同等規模の延べ面積 5,600 m²の仮設仮庁舎を整備します。仮設仮庁舎は、一時的な利用となることから、リース手法による整備とします。既成のリース対応商品は、2階建てまでの商品が一般的なことから、建築場所は、一定の空地を確保できる旧本館跡地及び旧本館前駐車場とし、間口 56m、奥行 50m、2階建ての建築ボリュームを想定します。



図：仮庁舎位置図

イ 整備費用

仮設仮庁舎を整備する費用を試算します。

リース手法を用いた仮設仮庁舎の整備は、設計監理費及び撤去費を含み、一般的な汎用グレードを用いた場合、360 千円/m²程度の単価を要することから、5,600 m²の規模の場合、概ね 20 億円の費用が想定されます。

なお、仮庁舎の供用に向けては、整備費用の他、什器備品費、移転費、防災機器（J アラート、防災無線）移設費、情報通信整備費等も必要になります。

表：仮設仮庁舎整備費のイメージ（税込）

費目	概要	費用	備考
仮設仮庁舎整備費	5,600 m ² ×360 千円	2,016 百万円	設計監理費及び撤去費を含む

（２）既存施設仮庁舎利用パターン

ア 整備概要

庁舎エリア内に立地する中町ビルに着目し、仮庁舎として改修整備します。

中町ビルは、庁舎エリア南西に位置し、平成 6 (1994)年に、民間企業の企業年金施設「松心会館」として整備され、現在は、本市が新型コロナワクチン集団接種会場等として利用しています。

中町ビルの仮庁舎化には、執務室及び市民窓口の確保、本館と連携可能なエントランスの整備と動線の再構築、本館を含めた機能再配置等が必要となります。

なお、中町ビルを仮庁舎として活用したうえで、さらにスペースが必要となる場合には、状況に応じて、本館及び周辺公共施設等の活用も視野に入れた仮庁舎整備を行います。

イ 整備費用

中町ビルを仮庁舎として改修整備する費用を試算します。

改修内容としては、間仕切りや内装のやり替えを想定する他、執務スペースとしての利用が可能となる令和 5 (2023)年度から令和 12(2030)年度に至る 8 年間の賃料も加味すると、概ね 18 億円の費用が想定されます。

なお、仮庁舎の供用に向けては、仮設仮庁舎の場合と同じく、整備費用の他、什器備品費、移転費、防災機器（Jアラート、防災無線）移設費、情報通信整備費等も必要になります。

表：中町ビル仮庁舎整備費のイメージ（税込）

費目	概要	費用	備考
中町ビル改修費	4,750 m ² ×144 千円	684 百万円	地階除く
設計費・工事監理費	告示 98 号、第 4 号第 2 類	44 百万円	
賃料	8 年×130,000 千円/年	1,040 百万円	
合計		1,768 百万円	

(3) 仮庁舎整備の方針

仮設仮庁舎の整備は、施設規模が大きいことから、庁舎エリアにおける整備期間中の土地利用、仮庁舎内における日照や通風を含めた執務環境、代替駐車場の確保等に課題が生じます。

また、整備費用を比較すると、仮設仮庁舎を新たに整備するよりも、中町ビルを仮庁舎として整備する方が、負担額は少なくなります。

そこで、仮庁舎整備の方針は、新規の仮設仮庁舎を設けるのではなく、中町ビル及び周辺公共施設等を仮庁舎として活用することを検討します。

6 事業構想の検討

6-1 整備内容

(1) 整備内容の整理

これまでの検討を踏まえ、庁舎エリアの整備内容を整理します。

・整備区域：約 32,500 m ²	・駐輪場：450 台 + a 台
・新庁舎：11,500 m ² ～16,000 m ² （3層程度）	・防災機能を有する広場：約 17,000 m ²
・駐車場：135 台 + a 台	・中町公園：約 2,500 m ²

(2) 施設配置の考え方

庁舎エリアにおける施設配置の方針を整理します。

- ・庁舎エリア西側に、まとまりを備えた防災機能を有する広場を整備します。
- ・庁舎エリア東側に、防災機能を有する広場に大きく開いた新庁舎（市民等活動・交流拠点を含む）を配置します。新庁舎は、防災機能を有する広場との一体性を考慮した低層建築を基調とします。
- ・防災機能を有する広場内にエリア価値向上拠点の整備を検討します。府道守口門真線に面して建築する場合は、京阪電車からの視線を遮らない低層建築を基調とします。
- ・庁舎エリア北西の中町公園（都市計画公園）の必要な面積への整備を行います。



図：整備諸元及び施設配置のイメージ

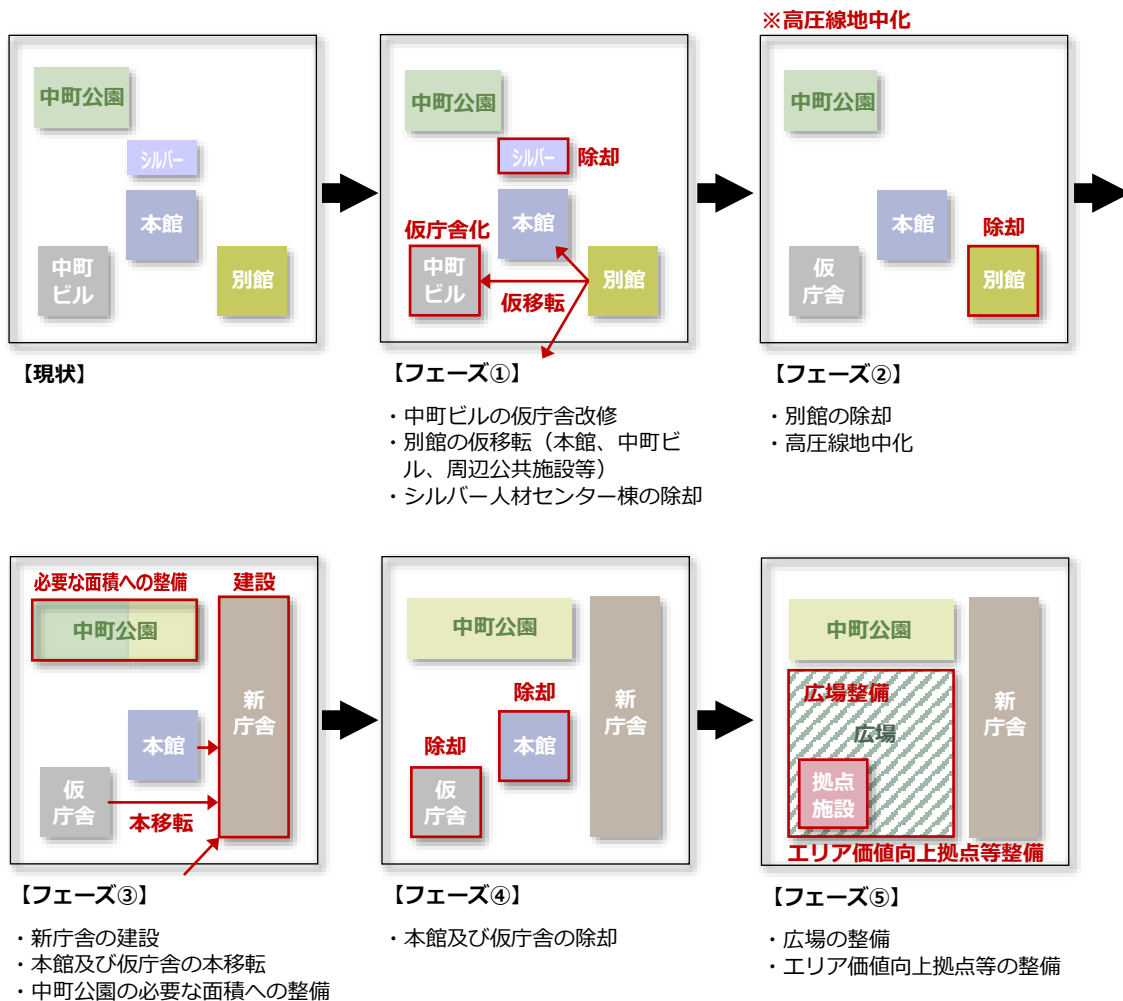
6-2 建設手順

新庁舎の建設にあたっては、先行して、中町ビルの仮庁舎改修、現別館の仮移転〔フェーズ①〕、現別館の除却を行います〔フェーズ②〕。なお、現別館の仮移転先は、現本館、中町ビル、周辺公共施設等を検討します。

なお、〔フェーズ①〕の期間において、シルバー人材センター棟の除却を行うとともに、〔フェーズ②〕の期間において、高圧線の地中化を想定します。

新庁舎建設後、現本館及び中町ビル（仮庁舎）の本移転を行い、新庁舎（市民等活動・交流拠点を含む）の供用を開始します。また、同じタイミングにて、中町公園の必要な面積への整備を予定します〔フェーズ③〕。

その後、現本館及び中町ビル（仮庁舎）を除却し〔フェーズ④〕、防災機能を有する広場及びエリア価値向上拠点等を整備し、庁舎エリアのグランドオープンを迎える予定です〔フェーズ⑤〕。



図：建設手順のイメージ

6-3 事業方式

庁舎エリアにおけるコンセプトの実現には、『基本計画』『設計』に広場等の『運営』『維持管理』の視点を取り入れた庁舎と防災機能を有する広場の一体的整備が有効です。

(1) 事業方式の比較検討

事業方式の選定にあたっては、事業者のノウハウを生かすことや、事業の一貫性確保をめざし、一括発注方式である【DB方式】【DBO方式】【DO方式】【PFI(BTO)方式】の導入可能性について検討します。

表：事業方式の比較

事業方式	直接建設方式	一括発注方式			
		DB方式	DBO方式	DO方式	PFI(BTO)方式
概要	仕様発注により、基本計画・設計・建設・運営維持管理を個別発注	性能発注により、設計・建設を一括発注	性能発注により、設計・建設・運営維持管理を一括発注	DBO方式のうち、建設を除く、設計・運営維持管理を一括発注	事業者による資金調達及び性能発注により、設計・建設・運営維持管理を一括発注
資金調達	公共	公共	公共	公共	民間
施設所有	公共	公共	公共	公共	公共
設計【D】	個別発注	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注
建設【B】	個別発注			個別発注	
運営維持管理【O】	個別発注	個別発注		一括発注	
運営アイデアの反映	×	×	△	○	△
運営維持管理者の参加資格要件	低	-	高	低	高
事業進捗に応じた融通性や発展性	○	△	△	○	×
基本計画策定業務の追加	-	×	×	○	×

事業方式の比較結果

- ・【DO方式】は、業務規模に伴い影響力の大きい「建設事業者（B）」がコンソーシアムに加わらないことから、「設計事業者（D）」や「運営維持管理事業者（O）」のアイデアを事業に反映させやすくなります。なお、【DB方式】は、『運営維持管理』を業務に含めないことから、『設計』への直接的な反映はできません。
- ・【DO方式】は、『建設』を業務に加えないことが事業規模を抑えることにつながることから、「運営事業者（O）」の候補となる地域団体等に対する参加資格要件の設定に、一定の自由度を持たせることができます。
- ・【PFI(BTO)方式】では、当初の事業契約にて、契約金額と要求水準が確定されることから、庁内の取り組みや合意形成と並行したスケジュール展開及び、事業進捗に応じたフィードバックが行いにく

い点が懸念されます。

- ・財源に民間資金を投入しない施設整備も可能であることから、【PFI(BTO)方式】以外の幅広い公民連携手法を導入できる自由度もあります。

上記の比較結果から、庁舎エリア整備のコンセプトに最も合致する事業方式は、【DO方式】であると考えられます。

(2) PDO方式による施設整備

本事業では、『運営』の視点を施設整備に反映させる狙いから、DO方式を基調としつつ、『基本計画』の策定から業務に含めた、【PDO方式】の採用を検討します。

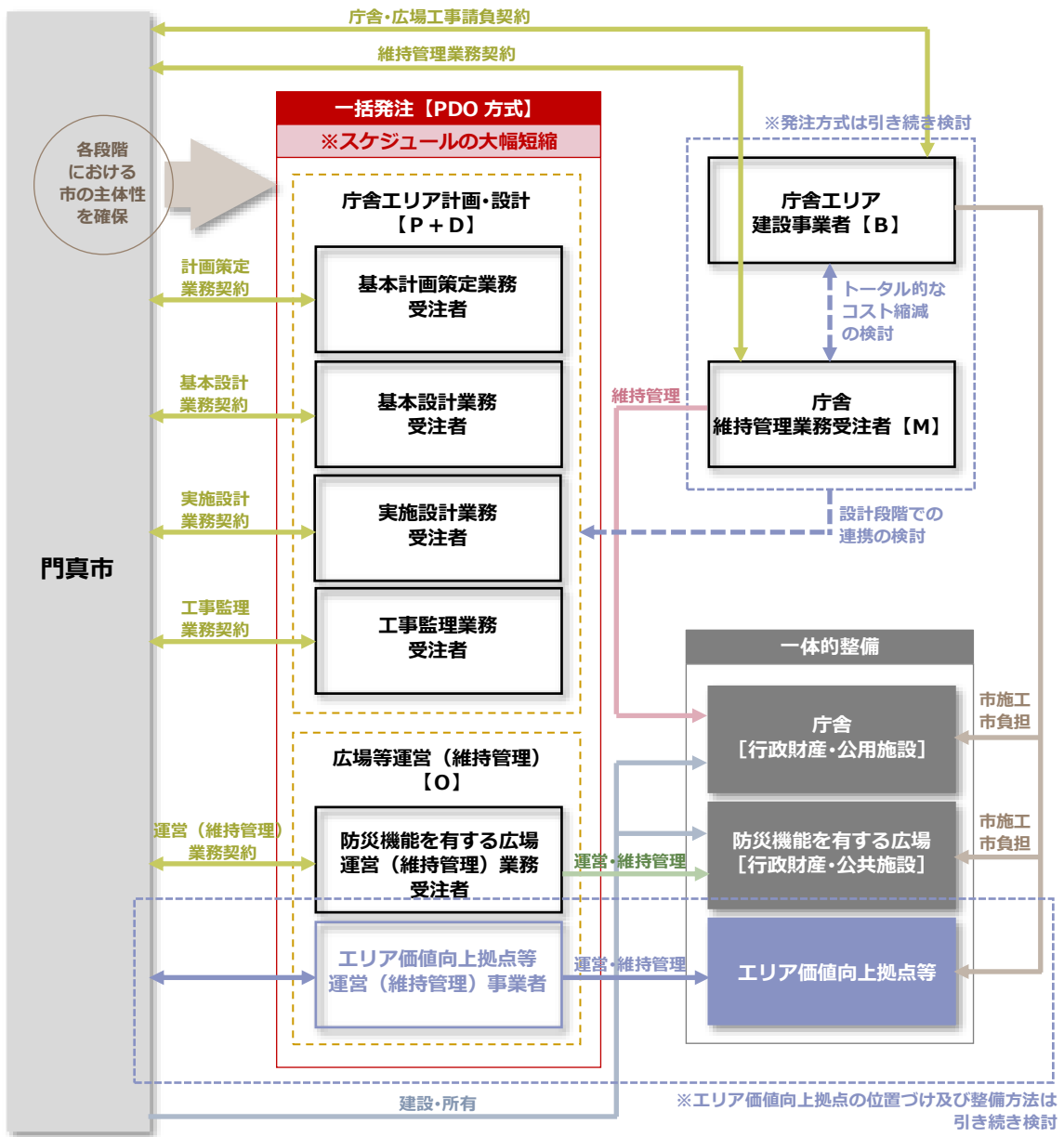
『運営維持管理』については、広場やエリア価値向上拠点施設等の運営（※一部のメンテナンスを含む）を担う「運営事業者（O）」と、庁舎のビルメンテナンスを担う「維持管理事業者（M）」を切り分けた発注方式を想定します。

【PDO方式】では、「計画事業者（P）」「設計事業者（D）」「運営事業者（O）」を一括選定し、1つのチームとして相互に連携しながら、業務を進めます。

定性面では、各段階における市の主体性を担保しつつ、市民及び各事業者の意向を『基本計画』『設計』『運営』に反映させやすい点が大きなメリットとなります。

定量面では、各業務をシームレスに着手できることから、全体スケジュールの短縮が図れる点や、基本計画及び設計段階から「運営事業者（O）」が参画することによるコストの効率化を図れる点が大きなメリットとなります。

『建設』『維持管理』については、イニシャルコストだけでなく、ランニングコストを含めたトータル的なコスト削減の視点や、『設計』段階での連携の視点が重要です。そこで、建設事業者（B）と維持管理事業者（M）を一括して選定する【BM方式】や、設計段階から建設事業者が参画し技術協力を行う【ECI方式】などの多様な発注方式を引き続き検討します。



図：事業スキームのイメージ

6-4 概算事業費

(1) 事業費の試算

庁舎エリア整備に必要な事業費について、事業者へのサウンディング等で得られた工事単価、近年策定された新庁舎整備基本計画の先例で用いられた工事単価等を参考に、下表設定条件に基づき試算します。

基本構想段階においては、庁舎整備にかかる事業費として概ね 96 億円、防災機能を有する広場整備にかかる事業費として概ね 15 億円が見込まれます。

なお、今後の基本計画や基本・実施設計等の検討状況や、建設資材や労務単価の変動等の経済状況に応じて、柔軟に見直しを図るものとします。

表：事業費のイメージ（単位：百万円）

項目	庁舎	防災機能を有する広場
基本計画策定費	24 百万円	5 百万円
調査・設計・工事監理費	314 百万円	50 百万円
除却工事費	180 百万円	180 百万円
庁舎エリア整備工事費	7,550 百万円	1,150 百万円
その他の経費	645 百万円	-
小計	8,713 百万円	1,385 百万円
消費税	871 百万円	138 百万円
計	9,584 百万円	1,523 百万円

【設定条件】

庁舎：13,000 m²：11,500 m²～16,000 m²の中間値（1,000 m²未満は切り捨て）を用いて事業費を試算した。

立体駐車場：4,500 m²：新庁舎に必要な 135 台に、その他利用の 65 台を加えた、合計 200 台程度を駐車できる自走式立体駐車場の整備を仮定して、事業費を試算した。

庁舎外構：9,000 m²

防災機能を有する広場：17,000 m²

【注記】

- ・関連事業（チェンジマネジメント支援及び執務環境整備業務費、高圧線地中化等整備費、周辺道路整備費、中町公園拡張整備費、シルバー人材センター棟除却工事費、土壌汚染対策費、仮庁舎整備費等に要する費用は別途とする。
- ・PDO 事業者及び BM 事業者の選定支援を含む事業全体のプロジェクトアドバイザーに要する費用は別途とする。
- ・広場内における関連施設（エリア価値向上拠点等）の整備費は別途とする。
- ・工事単価は事業者へのサウンディング及び先例他市の新庁舎整備基本計画を加味して設定した。なお、庁舎の構造は耐震構造、環境性能は ZEB Ready 化を想定している。
- ・除却工事費の対象は、本館、別館等とし、中町ビルは含まない。
- ・その他経費の対象は、什器備品費、移転費、情報通信網整備費、防災機器移転費等とする。

(2) 財源

庁舎エリア整備は、多額の財源を要し、自治体運営に及ぼす影響が大きく、長期的視点に立った建設計画や財源確保が必要になることから、基金の活用が望ましいと考えられます。

本市においても、庁舎エリア整備には、まちづくり整備基金を活用するとともに、市債の発行等による必要な財源を確保します。

また、新庁舎及び庁舎エリア整備に係る国の補助金等についても、適宜情報収集を行い、活用の検討を進めるものとします。

6-5 スケジュール

(1) 庁舎エリア整備事業

庁舎エリア整備は、令和5(2023)年度に PDO 方式により事業者を公募選定し、基本計画、基本設計、実施設計の実施を予定します。

続いて、令和11(2029)年度に庁舎エリアの建設着手を予定し、令和13(2031)年春の新庁舎開庁、令和14(2032)年春の庁舎エリア全体のグランドオープンをめざすものとします。

なお、建設事業者及び庁舎等の維持管理事業者の発注方式は、引き続き検討します。

表：事業スケジュールのイメージ

業務	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	令和12 (2030) 年度	令和13 (2031) 年度	令和14 (2032) 年度
PDO方式										
基本計画 設計 工事監理 広場等運営	公募選定	基本計画	基本設計	実施設計			工事監理			広場等運営
建設【B】 維持管理【M】										
建設(庁舎エリア) 庁舎等維持管理							建設(庁舎エリア)			庁舎等維持管理
										庁舎エリア グランド オープン
										新庁舎 開庁

(2) その他の関連事業等

庁舎エリア整備に伴うその他の関連事業等として、以下の取り組みを予定します。

- ・チェンジマネジメント支援及び執務環境整備業務
- ・用途地域変更に係る都市計画変更
- ・高圧線地中化等
- ・周辺道路整備
- ・シルバー人材センター棟の除却
- ・中町ビル仮庁舎改修

6-6 基本計画策定に向けて

本構想は、これまでのまちづくりの経緯を踏まえ、庁舎エリアの整備に関するコンセプト、整備方針、事業スキーム等を示すものです。

今後は、基本計画の策定に向けて、以下の事項を中心に検討を進め、事業を着実に推進するものとしします。

(1) PDO 事業者の公募

PDO 事業者の公募に向けて、事業範囲及び業務内容を定めるとともに、募集要項、要求水準書、基本協定書（案）、事業者選定基準、様式集等の公募書類の検討を行う必要があります。

特に、公募時に求める提案内容は、庁舎エリア全体のデザインの考え方や防災機能を有する広場の活用及び運営内容、計画内容の想定、エリア価値向上拠点のあり方等、非常に多岐に渡ることから、明確な事業者の選定基準を定めることが重要となります。

また、基本計画策定を含めた業務発注となることから、要求水準書をはじめとする公募書類は、定性的表現が中心になることが予想されます。そのため、本市が期待する提案内容を応募者に把握してもらい取り組みが重要であり、公募前、公募期間中において、応募者と対話を重ねることが有効です。

(2) 建設業務及び維持管理業務の発注方式の検討

現在、労務費や建設資材など、建設工事費が急激に上昇している状況であることから、今後の社会情勢や物価変動を注視する必要があります。

一方では、建設工事費等のインシヤルコストだけでなく、ランニングコストについても十分な検討を踏まえた施設整備とすることも重要です。

そこで、ライフサイクルを見据えたトータルコスト縮減実現に向け、建設事業者と維持管理事業者が連携して、庁舎エリア整備に取り組むことができる発注方式や、設計段階から、建設事業者が参画し、技術協力を行う方法などを引き続き検討します。

(3) チェンジマネジメント支援及び執務環境整備

職員の新たな働き方や意識醸成を実現するために、職員に対するチェンジマネジメントに加え、現庁舎の文書量や各課の相関等を明らかにする執務環境調査及び、最適なオフィスレイアウトや書庫配置等を検討する新庁舎の執務環境計画の策定を検討します。

なお、これらの取り組みは、相互の結びつきが強く、横断的に取り組む効果が高いことから、一体的な業務として発注するものとしします。

チェンジマネジメント等は、PDO 事業者が進める基本計画策定と相互に連携して行うものとし、新たな働き方を公民連携によって実現する視点を加えることで、新庁舎整備や、共創による都市課題解決につなげることをめざすものとしします。

(4) 庁舎エリアを取り巻く課題の解消

関係者等との協力によって、用途地域変更及び高圧線地中化など、庁舎エリアを取り巻く課題の解消をめざします。

用途地域については、庁舎エリアを含む周辺地域に対して、現行の「第二種住居地域」から、整備後の土地利用に相応しい「近隣商業地域」への見直しを検討します。

庁舎エリアを横断する高圧線は、土地利用や建築形態に制限を与えることから、地中化を検討します。

高圧線地中化とともに、敷地周囲の道路における無電柱化を検討します。

(5) 中町ビルの仮庁舎改修

新庁舎を一体的に整備するためには、現別館の先行解体及び仮庁舎の確保が必要になることから、中町ビルを仮庁舎として活用することを検討します。

なお、中町ビルは、単なる仮庁舎ではなく、新庁舎整備に向けたチェンジマネジメント及び執務環境整備と連動した実証実験の場としての活用も検討します。

(6) プロジェクトアドバイザーの配置

長期に渡り一連の事業プロセスをコントロールする必要があることから、事業実現に向けた本市のパートナーとなるプロジェクトアドバイザーの配置を検討します。

プロジェクトアドバイザーは、各フェーズにおける事業者の選定支援や、各業務のモニタリング支援、事業者との調整支援、庁内の取り組み支援、庁内意思決定支援を行うなど、庁舎エリアの整備期間において、良質かつ安定的な技術支援の継続的な提供を求めるものとします。

(7) 専門家会議（仮称）及び作業部会（仮称）の整備

建築・ランドスケープ・ワークプレイス等の有識者など、専門家・第三者の視点から、PDO 事業者等が遂行する計画、設計等の一連のプロセスに長期間並行して伴走し、市の主体性を担保するとともに、品質の確保や多様な参画を促す手法等について助言を行う「専門家会議（仮称）」の設置を検討します。

また、職員が主体的に新庁舎整備に参加し、自らが「市民のための行政サービスのあり方」、「行政機能の効率化」等について考える「作業部会（仮称）」の設置を検討します。

「作業部会（仮称）」は、チェンジマネジメントの実践の場や、公民連携による事業推進を図るため、継続的な PDO 事業者等との対話を重ねる場として位置づけるものとします。

(8) 市民及び市内事業者の参画による庁舎エリア整備

庁舎エリアは、単に行政機能と議会機能を備えた市庁舎としてではなく、多様な市民や市内事業者の活動を招き入れる本市の新たなまちづくりの拠点として整備を行います。

そのためには、活動の場としての庁舎エリア、親しみを持って訪れることのできる庁舎エリア、これから門真をともに考える場となる庁舎エリア、まちのシンボルとしての庁舎エリア等となるために、市民等と整備事業を通じた関わりをつくることが重要になることから、事業期間にわたり、市民等の参画や取り組みの周知を進めるものとします。

なお、庁舎エリアは、竣工時が完成というわけではなく、活動や関わりが常に更新されていくような育むエリアとして、これら市民等の関わりは継続するものとします。

(9) 周辺エリアとの連携

庁舎エリアの周辺では、今後、新たな開発の動向が予見されます。

そこで、庁舎エリアを核とする一体的なまちづくりの実現をめざし、防災機能の連携、駐車場のあり方、円滑な歩行者動線の確保など、周辺エリアとの連携を検討します。

参考：基本構想の検討体制・経緯等

参考－1 門真市庁舎エリア整備審議会

庁舎エリアの整備のために必要な事項について調査審議を行うため、門真市庁舎エリア整備審議会を設置しました。

表 委員名簿

構成	委員名	所属等
(1) 学識経験者	【副委員長】 嘉名 光市	大阪公立大学大学院工学研究科教授
	佐藤 泰	名古屋市立大学大学院芸術工学研究科講師
	武田 重昭	大阪公立大学大学院農学研究科准教授
	【委員長】 橋爪 紳也	大阪公立大学研究推進機構特別教授
(2) 市民団体を 代表する者	長谷川 忠秋	門真市自治連合会会長
(3) 関係団体を 代表する者	稲田 隆志	守口門真商工会議所専務理事
	川村 光世	門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会会長
(4) 事業者を 代表する者	加藤 知之	パナソニックオペレーショナルエクセレンス株式会社 執行役員施設担当（兼）グループ不動産統括部長
	酒井 勇治	京阪ホールディングス株式会社 経営企画室事業推進担当（沿線再耕）部長
(5) 市民の代表	川端 進	公募市民
	中吉 美智	公募市民

※敬称略、構成別 50 音順

<第1回> 令和4(2022)年9月15日(木) 10:00~12:00

- ・会議手続きについて(会長・副会長の選任、諮問、会議の公開)
- ・審議会の開催概要について
- ・庁舎エリアのこれまでの取組みについて
- ・庁舎エリアの現状と条件・役割と位置づけの整理について
- ・庁舎エリアの基本的な考え方と整備検討事項について



<第2回> 令和4(2022)年11月11日(金) 10:00~12:00

- ・庁舎エリアの導入機能等について
- ・新庁舎の整備方針・導入機能について
- ・庁舎エリアにおける公民連携の方向性について



<第3回> 令和4(2022)年12月23日(金) 10:00~12:00

- ・庁舎エリアの導入機能等について
- ・新庁舎の整備方針・導入機能・規模について
- ・庁舎エリアにおける共創・公民連携の方向性について



<第4回> 令和5(2023)年2月24日(金) 13:00~15:00

- ・庁舎エリア整備にかかる事業計画(事業手法、概算事業費、スケジュール)について
- ・基本構想(素案)について



庁議



パブリックコメント



<第5回> 令和5(2023)年5月19日(金) 16:00~18:00

- ・パブリックコメントの実施結果について
- ・基本構想に向けた答申(案)について



庁内手続き→基本構想策定

図 審議会の開催概要

参考-2 庁舎エリア整備プロジェクトチームの活動

庁舎エリアの一体的なまちづくりを実現するために、概ね入庁 15 年以内の職員がメンバーとなる「庁舎エリア整備プロジェクトチーム」を設置しています。

令和3(2021)年度は、10年、20年後の将来を見据え、「理想の働き方」「公民連携を核とした庁舎エリアのあり方」の議論を重ね、その成果を「門真市庁舎エリア整備ビジョン」に反映しました。

令和4(2022)年度は、プロジェクトチームの活動を継続し、理想の働き方や公民連携を先行して社会実験として実践する活動を実施しています。

チーム① 庁内向けの取組み

<目的> ・取組みの周知
・新しい働き方を体験する場

<場所> 市役所別館 3階庭園

<時期> 令和5(2023)年2月～

<スペースの活用方法>

会議スペース/休憩スペース/市民対応の窓口
/アンケート(自由意見ノート)の設置

ワークプレイスとして使えるように、植栽スペースを撤去



チーム② 企業向けの取組み

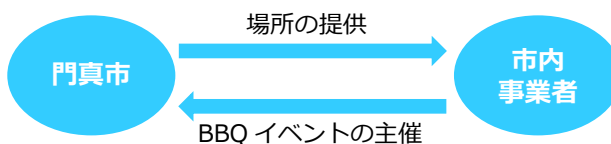
市内事業者と連携し、庁舎エリア内で市民向けのイベントを開催。

将来庁舎エリア内に整備される防災機能を有する広場・公園について、平常時に多目的なレクリエーションの場として活用する際の課題等の抽出や、役所手続きをする場所という庁舎エリアのイメージを変える狙いがある。

<場所> 市役所別館北側空地

<時期> 令和4(2022)年12月3日(土)、
4日(日)、10日(土)、11日(日)

<内容> 手ぶらBBQ、キャンドルナイト、
火起こし体験





チーム③ 市民向けの取組み

小学校の就学時健康診断でのアンケート付チラシ配布

令和 5 (2023)年度新入学児童の保護者が対象

アンケートの QR コード付きチラシを作成

当日は学校教育課の学務・人事 G により受付時に配付

<時期> 令和 4(2022)年 10 月 31 日、11 月 1 日、7 日@保健福祉センター

11 月 21 日、22 日、25 日@市民プラザ



庁舎エリア内の空間での市民向けの取組み

<場所> 総合体育館西側空地

<時期> 令和 5(2023)年 1 月 28 日 (土)

<内容> フリーマーケット、ひとはこ古本市、アンケート

