

第 3 回 徳島市水道局庁舎整備検討会議資料

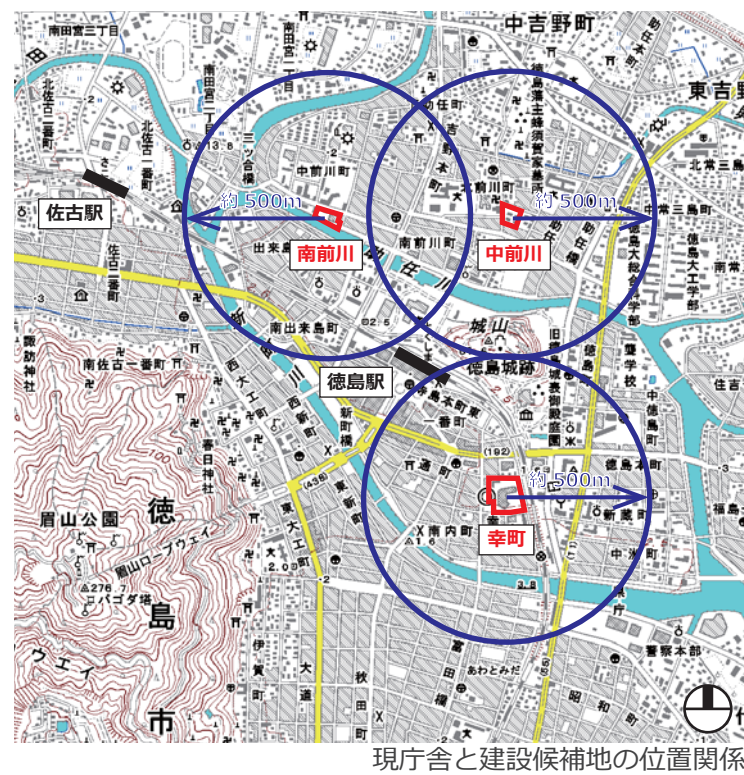
2019.04.23

1. 与条件整理

- 1.第1種住居地域は、3,000㎡以下の建築物とする。
- 2.南前川分庁舎（新館）は取り壊さない。
- 3.南前川分庁舎用地には、倉庫建築面積（予定）を1,000㎡見込む。
- 4.維持課(40人)と倉庫（1,000㎡を予定）は併設する。
- 5.中前川配水場予定地は、西の丸配水場の整備が完了するまでは建築不可とする。
- 6.想定する庁舎の規模は、3,750㎡程度とする。

- A.必要職員数は合計**150人**とする。
- 水道局本庁舎 : 100人
市役所（下水道事務所） : 50人
合計 : **150人**
- B.1人当たりの面積は**25㎡/人**とする。
(150人×25㎡ = **3,750㎡**程度)

2. 新庁舎(上下水道局)の配置方式



	①分庁舎方式 A (南前川 + 幸町)	②分庁舎方式 B (南前川 + 幸町)	③分庁舎方式 C (南前川)
配置方式	<p>南前川 維持課 680㎡ 倉庫 1,000㎡ (P)</p> <p>幸町 3,750㎡ (R) 150人×25㎡=3,750㎡</p> <p>中前川 (P)</p> <p>・維持課(40人)を現状のまま残し、倉庫のみ建設する。 ・190人-40人(維持課)=150人分の面積(3,750㎡)を幸町に新築する。 ・本庁舎を解体するため、仮設庁舎が必要となる。</p> <p>⇒事務所が2つに分かれる(現状と同じ)</p>	<p>南前川 維持課 680㎡ 倉庫 1,000㎡ (P) 1,250㎡</p> <p>幸町 2,500㎡ (R) 100人×25㎡=2,500㎡</p> <p>中前川 (P)</p> <p>・南前川に建築基準法適合範囲内である3,000㎡を新築する。 ・維持課面積(680㎡)、倉庫面積(1,000㎡)を除いた1,250㎡に50人分の面積を確保する。 ・残りの100人分の面積(2,500㎡)を幸町に新築する。 ・本庁舎を解体するため、仮設庁舎が必要となる。</p> <p>⇒事務所が3つに分かれる</p>	<p>南前川 維持課 680㎡ 倉庫 1,000㎡ (P) 750㎡ 敷地分割 3,000㎡</p> <p>幸町 30人×25㎡=750㎡ (R)</p> <p>中前川 (P)</p> <p>・南前川の敷地を2分割して建築基準法適合範囲内である3,000㎡を新築する。 ・残りの土地に倉庫と30人分の事務所を新築する。</p> <p>⇒事務所が3つに分かれるが同一敷地内である。 ⇒用途地域の趣旨に沿わない。</p>
市民サービス	◎	○	○
防災拠点	◎	○	△
工事費	◎	△	○
工期	○	△	◎
仮設庁舎	△	△	◎

凡例

- 新築事務所
- 既存建築物
- 新築倉庫
- Ⓟ 駐車場：十分に確保できる
- ⓧ 駐車場：十分に確保できない

3. 必要規模の算定

■総務省 地方債査定による基準面積の算定

職員換算

	局長級	次長級	課長級	補佐級	係長級	一般	その他	計
計画職員	1	2	6	5	23	73	40	150 (ア)
換算係数	20	9	5	2	2	1	1	
換算職員	20	18	30	10	46	73	40	237
単位面積	4.50							
基準面積	90.00	81.00	135.00	45.00	207.00	328.50	180.00	1,066.50

	施設区分	面積算定
(1)	事務室	1,066.50
(2)	倉庫	138.65
(3)	会議室等	1,050.00
(4)	玄関等	1,127.57
(5)	標準外	465.00
	総計	3,847.72

職員1人当たりの面積 **25.65** m²

■国土交通省 新営庁舎面積算定基準による算定

職員換算

	局長級	次長級	課長級	補佐級	係長級	一般	その他	計
計画職員	1	2	6	5	23	73	40	150
換算率	10	6	2.5	1.8	1.8	1	1	
換算職員	10	12	15	9	41.4	73	40	200.40

	施設区分	面積算定
(1)	執務面積	881.8
(2)	附属面積	344.6
(3)	固有業務室	900.0
(4)	設備関係面積	564.0
(5)	交通部分	1,076.16
	総計	3,766.56

職員1人当たりの面積 **25.11** m²

■他の水道局庁舎の職員1人当たりの面積

市町村	竣工年	延べ面積	職員数	職員一人あたりの面積
広島市水道局	平成6年	17,835 m ²	478人	37.3 m ² /人
岡山市水道局	平成29年	6,086 m ²	179人	34.0 m ² /人
鳥取市水道局	平成10年	2,715 m ²	72人	37.7 m ² /人
米子市水道局	平成29年	3,311 m ²	120人	27.6 m ² /人

職員1人当たりの面積 **34.15** m²

■市庁舎・役場での職員一人当たりの面積

市町村	竣工年	人口	延べ面積	職員数	職員一人あたりの面積
A	平成26年	18,000人	6,100 m ²	247人	24.7 m ² /人
B	平成27年	33,000人	6,650 m ²	239人	27.8 m ² /人
C	平成27年	58,170人	8,515 m ²	300人	28.4 m ² /人
D	平成28年	34,300人	7,364 m ²	190人	38.8 m ² /人
E	平成29年	48,460人	7,000 m ²	250人	28.0 m ² /人
F	平成28年	33,250人	6,439 m ²	177人	36.4 m ² /人
G	平成29年	5,676人	3,600 m ²	107人	33.6 m ² /人

職員1人当たりの面積 **31.10** m²

4. 事業発注の比較表

■ 事業手法を4つの視点で比較

・事業手法の比較においては、以下の視点を重視し検討します。

A: 財政負担軽減の可能性	: 受注者の技術によりコスト縮減できるか。
B: 市民・職員・関係者の意向反映	: 市民・職員・関係者の意向を設計に反映しやすいか。
C: 設計品質の確保	: 発注者が求める設計品質の確保できるか。
D: 事業スケジュールの柔軟性	: 今後の建設物価の反映、工期はどのくらいか。

■ 3つの事業手法を4つの視点で整理

・事業手法は、最も一般的な従来方式、設計・施工を一括で発注するデザインビルド方式、PFI方式の3つの事業方式があります。

項目	従来方式 (設計・施工分離発注方式) (資金調達: 公共)	デザインビルド方式 (設計・施工一括発注方式) (資金調達: 公共)	PFI方式 (設計・施工・維持管理一括発注方式) (資金調達: 民間)
特徴	基本設計、実施設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する方式	設計と施工を一括して発注する方式	民間事業者 (SPC) が調達する資金で設計・施工を行い、その後の維持管理・運営も合わせて発注する方式
A 財政負担の軽減	工法や仕様が一般的	施工者のノウハウ活用が可能で従来方式より縮減可能	施工者のノウハウ活用が可能 起債より金利の高い民間資金活用の点では不利
B 施主の意向の反映	設計打合せの中で変更しながら都度反映	事業費と仕様が決まっているので調整しながら反映	事業費と仕様が決まっているので調整しながら反映
C 設計品質の確保	確保されやすい	要求水準書をチェックして設計品質を確保	要求水準書をチェックして設計品質を確保
D 新庁舎建設の事業スケジュール	標準的な全体工期	実施設計・施工期間が短くでき全体工程は最も短い	要求水準書作成や発注手続きに期間を要するので、全体工期が長くなる

・事業手法ごとに今回の業務内容に照らし合わせると以下のような工程になります。

