

明日香村新庁舎建設 基本構想

平成29年3月

目次

1. 明日香村が目指す将来像	3
1.1. 基本構想の目的	3
1.2. 「まるごと博物館構想」の推進	3
1.3. 「明日香まるごと博物館構想」における役場の役割	4
1.4. 庁舎整備の基本理念	4
2. 新庁舎の必要性	6
2.1. 本庁舎の概要	6
2.2. 現庁舎の課題	7
2.3. 新庁舎の必要性	19
3. 新庁舎の位置	21
3.1. 新庁舎の建築場所の条件	21
3.2. 新庁舎の建築場所	23
3.3. 都市計画上の課題	24
4. 新庁舎の必要機能	25
4.1. 明日香の景観にふさわしい庁舎	25
4.2. 基本的な行政機能	26
4.3. 公共施設として必要な建物機能	27
4.4. 新たに導入する機能	27
5. 新庁舎の規模	28
5.1. 現庁舎の面積	28
5.2. 各種基準に基づく標準面積	29
5.3. 新庁舎の規模	31
6. 財源計画	34
6.1. 資金調達を検討	34
6.2. 補助金・交付金の受給可能性	38
6.3. 概算事業費及び財源の算出	41
7. 事業手法	42
8. 事業スケジュール	44

1. 明日香村が目指す将来像

1.1. 基本構想の目的

明日香村では、最上位計画である第4次総合計画における本村の理想像へ向けた方策である「明日香村まるごと博物館構想」の推進に取り組んでいる。

本構想は、役場庁舎のあり方を明確にして「明日香村まるごと博物館構想」の一層の推進を目指すとともに、建築後45～54年経過して様々な課題が顕在化している庁舎の機能改善に向けた再整備の基本的な方向性を示すことを目的とする。

1.2. 「まるごと博物館構想」の推進

第4次総合計画の基本構想では、村の将来像を「古都の風格を育み、住む喜びと新たな魅力を創造する～明日香を「感じ」「知り」「守り」「育てる」むらづくり～」と定めている。

その実現へ向け、『「明日香」を感じることができる、もてなしの村づくり～「まるごと博物館構想」の推進』を戦略的施策に位置付けている。

世界に誇る「文化財」、明日香法や村民の努力により守られてきた「景観」、それらを支えてきた「農」、これらすべてを経済活動の活性化につなげることのできる「交流産業」という村の魅力のすべてを活かし、明日香村に住むことに喜びと誇りを感じ、訪れる人に「来てよかった」「住んでみたい」と感じてもらえる村づくりが「まるごと博物館構想」である。「まるごと博物館構想」の推進により、交流人口・定住人口の増加と地域経済の活性化を目指す。

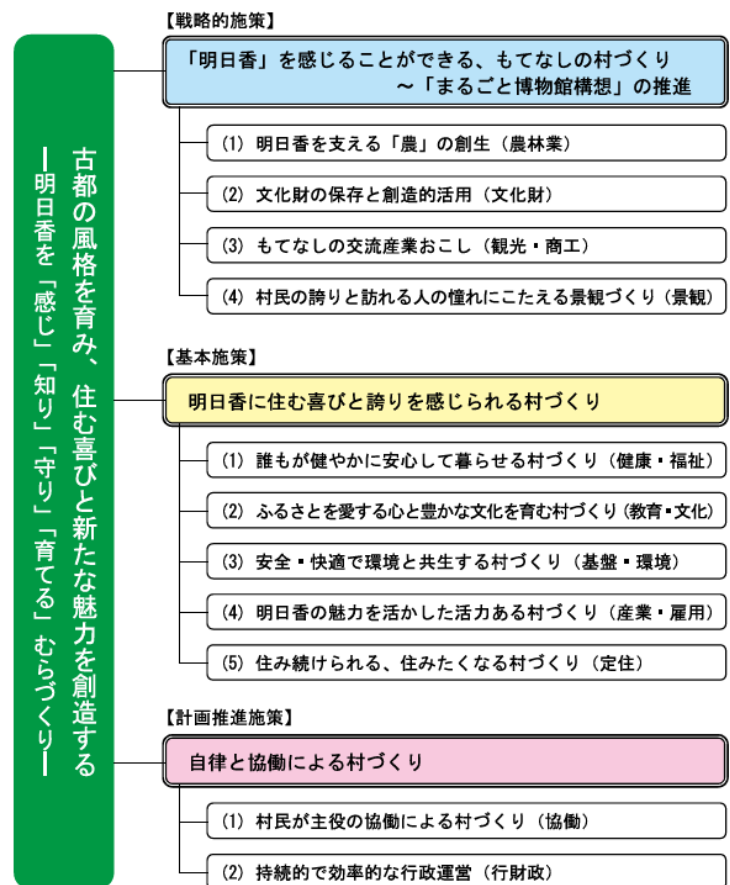


図 1-1 第4次総合計画の施策の体系

1.3. 「明日香まると博物館構想」における役場の役割

ほぼ全域に文化財が眠る明日香村は、既に村全体がフィールドミュージアムといえる。また、古代から受け継がれてきた美しい景観や現在ここに暮らす人々の日々の生活も明日香村の魅力であり、「まると博物館」の主役である。「文化財」「景観」「農」「交流産業」などの明日香村が持つポテンシャルを相互につなぎ、それらを最大限に活かさなければならない。役場は、住民の自主的な活動を陰から支援する役割と、明日香の過去・現在・未来をつなぐ村づくりを表から強力に推進する役割の両面を担う必要がある。ホテルで宿泊客の様々な相談や要望に応えるコンシェルジュのように、「まると博物館」の人と場所・人と人をつなぐという意味で「コンシェルジュ役場」を目指す。

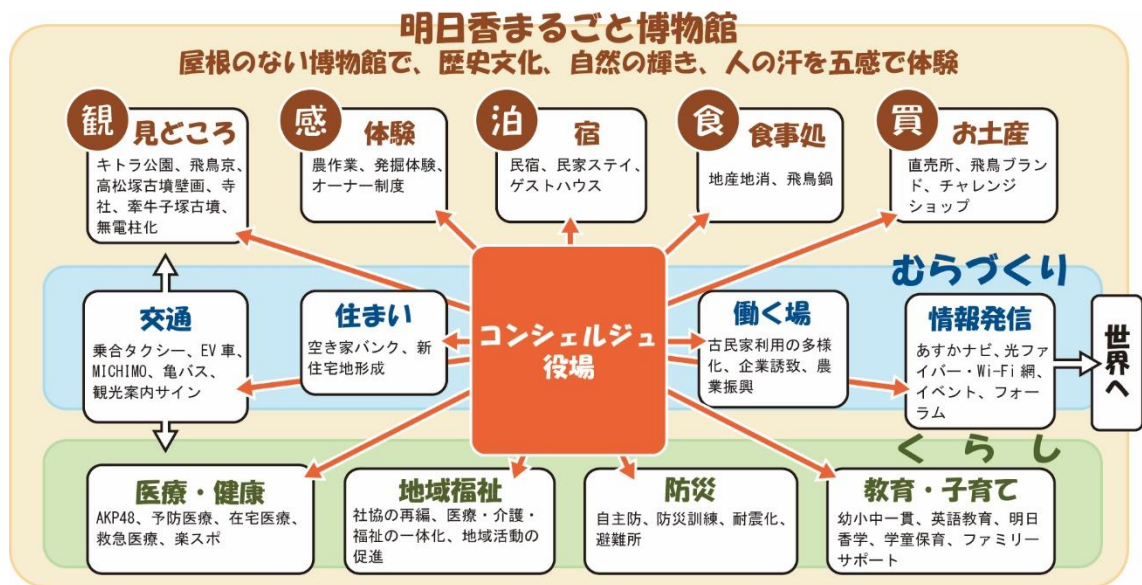


図 1-2 「明日香まると博物館構想」における役場の役割

1.4. 庁舎整備の基本理念

現庁舎は老朽化等により再整備が必要な時期を迎えている。庁舎の再整備は、2章にあげる現庁舎がもつ様々な課題の改善だけにとどまらず、「明日香まると博物館構想」を推進するための「コンシェルジュ役場」づくりへ向けた取組と位置付ける。

「明日香まると博物館構想」は住民が主役の村づくりの構想である。住民の暮らしを含む村全体がフィールドミュージアムであり、「コンシェルジュ役場」としての庁舎はそのバックヤードとして様々なかたちで住民の活動を支援する機能を備えなければならない。そのため、住民が日常的に利用できる「学び・憩い・交流する空間」、世界に誇る「古都の文化の発信拠点」といった新たな機能も導入する。

また、明日香村では、これまでも「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（以下、古都保存法）」や奈良県風致地区条例などにより、国民共有の財産である明日香村の歴史的風土の保存に取り組んできた。庁舎は、古都の風格をもつ明日香の景観にふさわしい建築でなければならない。

役場庁舎は、村の運営（経営）の基盤となる施設であり、教育・福祉行政を初めとする日常の運営

に必要な機能を備えることが基本となる。非常時の危機管理機能を備えた防災・災害対応と復旧の拠点としての機能強化も重要である。

以上を踏まえ、庁舎再整備の基本理念を以下のように設定する。

「コンシェルジュ役場」としての庁舎整備の基本理念

- 1 住民の学び・憩い・交流の場となる庁舎
- 2 古都の文化の発信拠点となる庁舎
- 3 古都の風格をもつ明日香の景観にふさわしい庁舎
- 4 子育てや高齢者など、村民にとって使いやすい庁舎
- 5 住民サービスの向上が図られ、効率的な行政運営が行える庁舎
- 6 開かれた議会活動を推進する庁舎
- 7 安全・安心を支える防災拠点となる庁舎

2. 新庁舎の必要性

2.1. 本庁舎の概要

現庁舎は、「明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（以下、明日香法）（昭和 55 年）」が制定される以前の昭和 37 年～45 年に建築された。歴史的風土や周辺の景観になじまない意匠について、内外から数々の指摘を受け、村でも検討を重ねてきた。

また、建築後 45～54 年経過した建物には、耐震性の不足、老朽化、狭あい化等の問題が顕在化している。

村の行政の基盤として、また、第 4 次明日香村総合計画に示された将来像を実現するため庁舎の役割という視点から現庁舎の現状と課題を整理する。



図 2-1: 現本庁舎の配置図

2.2. 現庁舎の課題

2.2.1. 「明日香らしい景観」への不適合

明日香村は、わが国の律令国家が形成された時代における政治及び文化の中心的な地域であり、現在も明日香村に継承されてきている遺跡や建築物、また周囲に広がる農地や山林などが一体となって保存されてきた歴史的風土、ならびに山地、丘陵地、平地のつながりを感じられる景観は、日本のこのころのふるさととして、毎年多くの観光客が訪れている。

明日香村では、これまでも、古都保存法や奈良県風致地区条例などにより、国民共有の財産である明日香村の歴史的風土の保存に取り組んできた。

また、明日香村には、中世から近世にかけて形成されてきた町並みや集落、ボランティアなどと共に維持される棚田など、古都保存法の主たる保存対象である歴史的風土以外にも数多くの資産が存在しており、それらの総体として明日香村固有の歴史、文化、自然の豊かな景観が形成されている。

しかしながら、明日香法が制定される以前の昭和 37 年～45 年に建築された現庁舎は、歴史的風土や周辺の景観になじまない意匠であり、「明日香らしい景観」の基準に適合していない。

役場は明日香村における歴史的風土の保存を誘導して行く立場にある。役場庁舎は明日香村に相応しい景観形成を先導する存在でなければならない。



フラットな屋根の形態、コンクリート打ち放しの外壁仕上げ、バルコニー、階数（西庁舎は3階建て）は、現在の明日香村景観条例（平成23年）の基準に適合していない。

2.2.2. 耐震性の不足

国は、耐震診断及び改修についての技術基準である「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」を平成8年10月に定めた。これに合わせて、建設大臣官房官庁営繕部監修のもとに「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」が公表され、建物の用途により必要とする耐震性能の目標が示された。同解説によると災害対策の指揮・情報伝達等のための施設の構造体の耐震安全性の分類はⅠ類またはⅡ類を目標とするとされている。一般施設の構造体の耐震安全性に対してⅠ類は1.5倍、Ⅱ類は1.25倍に割り増した耐力が必要とされる。また、天井や什器等の非構造部材の耐震安全性はA類、建築設備の耐震安全性は甲類を目標とするとされている。

表 2-1: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るものとする。
	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るものとする。
	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るものとする。
建 築 非 構 造 部 材	A 類	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るものとする。
	B 類	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ことを目標とする。
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ことを目標とする。
	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ことを目標とする。

構造体の耐震安全性について、I 類は指定された国の行政機関の施設、東京圏・名古屋圏・大阪圏の地方行政機関の施設、災害時の拠点として機能すべき病院や消防関係施設等の目標値とされている。II 類は I 類以外の地方行政機関の施設や病院、避難所として機能すべき学校や多数の利用者が使う文化施設・福祉施設などの目標値とされている。III 類は I 類・II 類以外の目標値とされている。

同様に、災害時の機能や用途の分類に応じて、天井や什器等の建築非構造部材については A 類・B 類、建築設備の耐震安全性については甲類・乙類の目標値が定められている。

表 2-2: 耐震安全性の分類

対 象 施 設		耐震安全性 の分類		
		構 造 体	造 建 部 材 非 構	建 築 設 備
(1)	災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下（2）から（11）において同じ。）	I 類	A 類	甲 類
(2)	災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関（以下「指定地方行政機関」という。）であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設			
(3)	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号）第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内にある（2）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	（2）及び（3）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	II 類	A 類	甲 類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	I 類	A 類	甲 類
(6)	病院であって、（5）に掲げるもの以外の官庁施設	II 類	A 類	甲 類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	II 類	A 類	乙 類
(8)	学校、研修施設等であって、（7）に掲げるもの以外の官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	II 類	B 類	乙 類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	I 類	A 類	甲 類
(11)	石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	II 類	A 類	甲 類
(12)	（1）から（11）に掲げる官庁施設以外のもの	III 類	B 類	乙 類

対象施設は「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」（平成6年12月15日建設省告示第2379号）によるものであり、平成25年3月29日改正時点の分類を示す。

上表の「大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号）第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域」とは、東海地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがあるため地震防災に関する対策を強化する必要があるとして指定された地域であり、奈良県は含まれない。このため、本村の役場庁舎の耐震安全性が目標値は、構造体II類、建築非構造部材A類、建築設備甲類である。（南海トラフ地震防災対策推進地域には奈良県全域が指定されている。）

現庁舎は旧耐震基準によって設計・建設された施設であり、平成25年度に耐震診断を実施した。診断結果を以下に示す。

表 2-3: 耐震診断結果

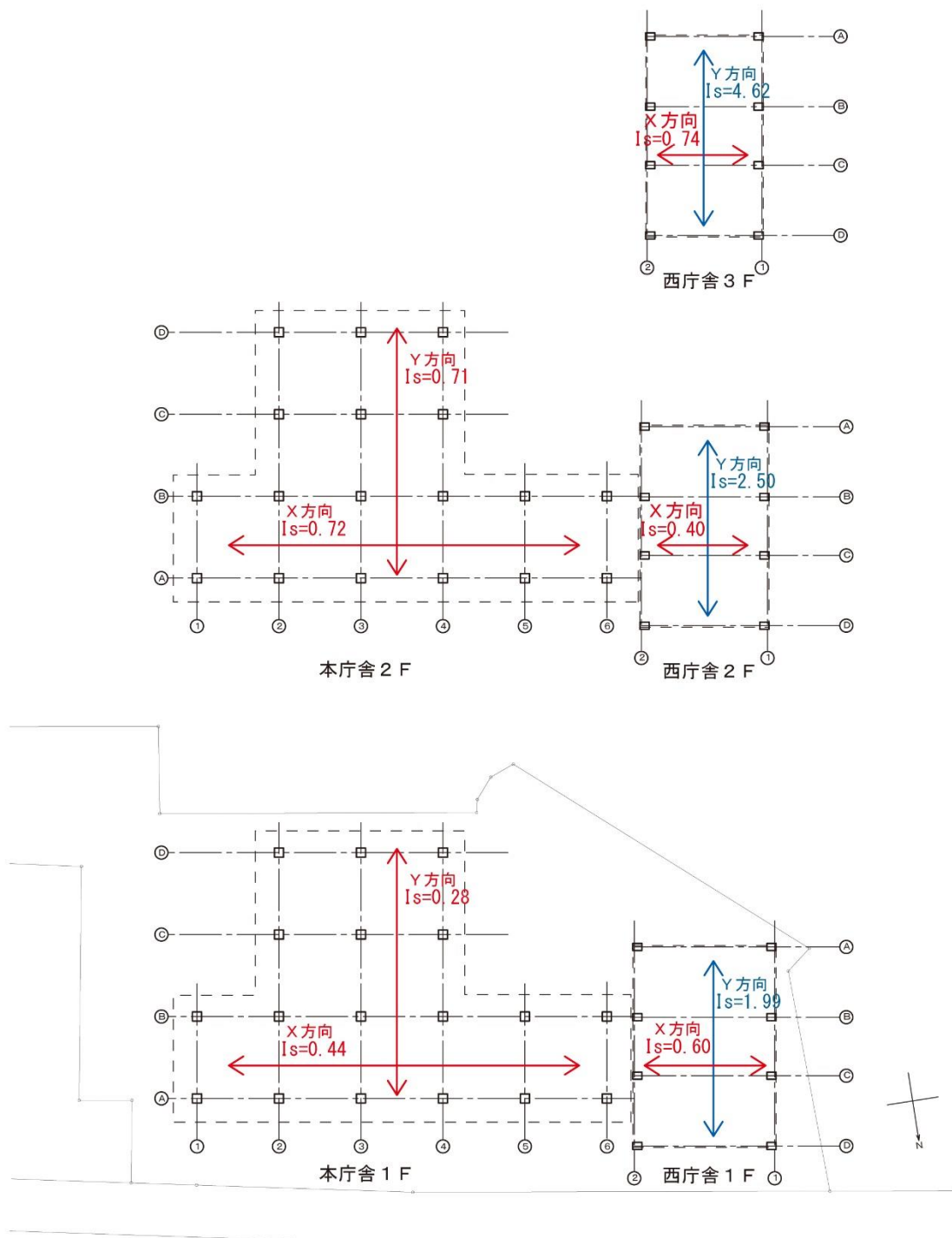
X方向 (東西方向)											
Is値は各階正負加力方向の低い値を採用する。											
X方向 (2次診断) Z=1.0 Rt=1.0 Iso=0.75											
階	Fu	C	F	破壊形式	Eo	SD	Is	CTuSD	Ai	T	Is/Iso
2	1.00	0.92	1.00	CB,CS,WB	0.76	0.95	0.67	0.72	1.208	0.931	0.89
1	1.00	0.50	1.00	CB,CS,WB	0.50	0.95	0.44	0.47	1.000	0.931	0.59

Y方向 (南北方向)											
Is値は各階正負加力方向の低い値を採用する。											
Y方向 (2次診断) Z=1.0 Rt=1.0 Iso=0.75											
階	Fu	C	F	破壊形式	Eo	SD	Is	CTuSD	Ai	T	Is/Iso
2	1.00	1.37	1.00	CB,WB,WS WCB,WCS	1.13	0.63	0.66	0.71	1.208	0.931	0.88
1	1.00	0.48	1.00	CB,CS,WB WCB	0.48	0.63	0.28	0.30	1.000	0.931	0.37

X方向 (東西方向)											
Is値は各階正負加力方向の低い値を採用する。											
X方向 (2次診断) Z=1.0 Rt=1.0 Iso=0.83											
階	Fu	C	F	破壊形式	Eo	SD	Is	CTuSD	Ai	T	Is/Iso
3	2.00	1.01	1.20	CB	0.88	0.90	0.74	0.66	1.378	0.931	0.89
2	1.50	0.56	1.00	CB,CS WB WCB	0.48	0.90	0.40	0.43	1.155	0.931	0.48
1	1.75	0.72	1.00	CB,CS WB,WS WCB	0.72	0.90	0.60	0.65	1.000	0.931	0.72

Y方向 (南北方向)											
Is値は各階正負加力方向の低い値を採用する。											
Y方向 (2次診断) Z=1.0 Rt=1.0 Iso=0.83											
階	Fu	C	F	破壊形式	Eo	SD	Is	CTuSD	Ai	T	Is/Iso
3	1.00	7.61	1.00	WS	5.52	0.90	4.62	4.96	1.378	0.931	5.57
2	1.50	3.45	1.00	WB,WS	2.92	0.90	2.50	2.68	1.155	0.931	3.01
1	1.00	2.38	1.00	WS	2.38	0.90	1.99	2.14	1.000	0.931	2.40

※西庁舎はがけ地に該当するとして、Isoを1.10倍の割増を考慮している。



凡例		耐震安全性の目標値未満 $I_s \leq 0.75$
		耐震安全性の目標値以上 $I_s \geq 0.75$ (西庁舎0.83)

図 2-2 耐震診断結果の概要

耐震診断では、保有性能基本指標（構造体の強度・靱性等から求める）、建物の形状、建築後の経年等の指標から求める I_s 値（構造耐震指標）が大きいほど耐震性が高いとみなす。 I_s 値はX方向、Y方向について各階ごとに算出し、最も小さい値が I_{so} （構造耐震指標）以上である場合に目標以上の耐震性を有すると判定する。

$$I_s = E_0 \cdot S_D \cdot T$$

I_s ：構造耐震指標、 E_0 ：保有性能基本指標、 S_D ：形状指標、 T ：経年指標

表 2-4: 耐震診断における耐震安全性の目標

耐震診断における I_s 値の評価 (震度 6 強～7 程度の規模の地震発生時の想定)		構造体の耐震安全性の目標値 I_{so} (構造耐震指標)	
$0.6 \leq I_s$	倒壊、又は崩壊する危険性が低い	I 類	0.9
$0.3 \leq I_s < 0.6$	倒壊、又は崩壊する危険性がある	II 類	0.75
$I_s < 0.3$	倒壊、又は崩壊する危険性が高い	III 類	0.6

村役場庁舎（II 類）は一般の建物（III 類）に対して 1.25 倍の耐力が要求されるため I_s 値 0.75 以上（西庁舎はがけ地に該当するとして、1.10 倍の割増を考慮した 0.83 を採用）が必要である。本庁舎は各階の X、Y 方向で、西庁舎は各階の X 方向で目標値以下と判定された。本庁舎 1 階 X、Y 方向（ I_s 値 0.44、0.28）、西庁舎 2 階 X 方向（ I_s 値 0.4）は特に低く、本庁舎は「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」、西庁舎は「倒壊、又は崩壊する危険性がある」と判定された。

以上の結果から、現庁舎はそのままでは震災発生時に防災拠点としての役割を果たせない可能性が高いといえる。

【耐震補強について】

耐震改修、耐震補強とは、構造体に鉄骨ブレース（筋交い）等の補強をすることにより既存建物の耐震性能を高める方法である。

耐震補強を実施することで、現庁舎を継続して使用することも可能である。しかし、耐震診断時の耐震補強計画によると、本庁舎 1 階には副村長室、出納室、待合スペース、本庁舎と西庁舎を繋ぐ通路の柱間に新たにブレースや鉄筋コンクリート壁を設置する必要があり、施設の狭隘化が更に進むことが懸念される。本庁舎 2 階や西庁舎各階の外壁面にブレースや壁を設置することで、執務スペースの通風や採光の低下を招き、建物の美観を損ねる。また、耐震改修工事を実施する場合は、工事期間中の執務スペースの確保も課題となる。

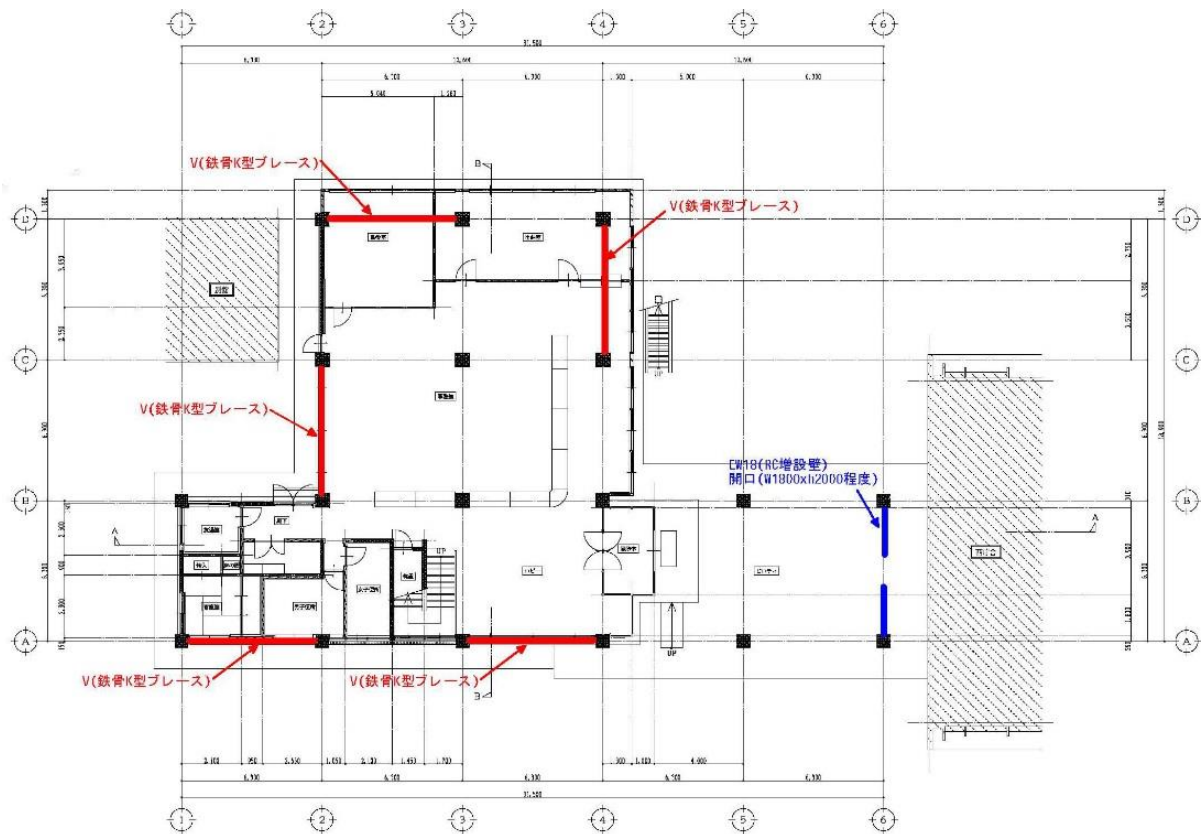


図 2-3 : 耐震補強計画案 (本庁舎 1 階)

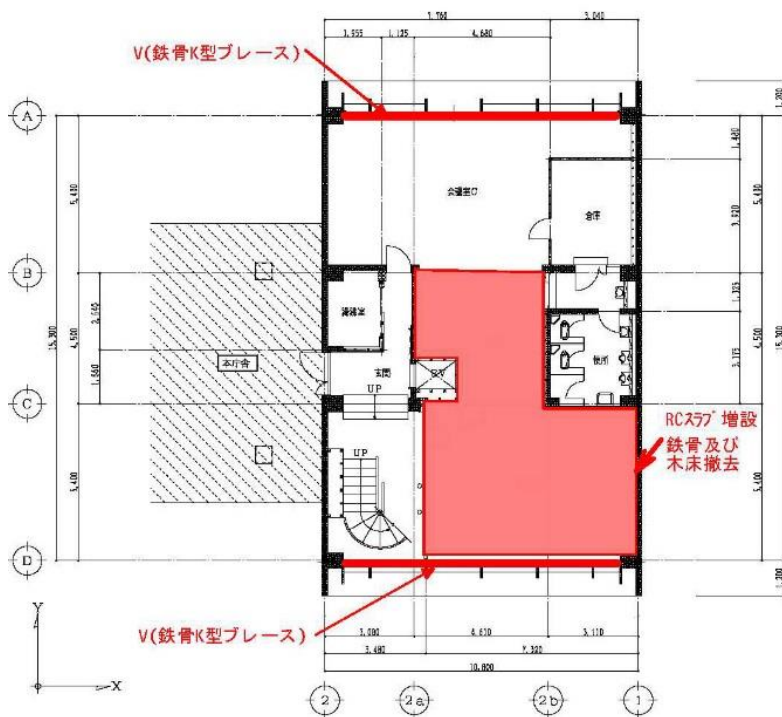


図 2-4 : 耐震補強計画案 (西庁舎 1 階)

2.2.3. 建物の老朽化

現庁舎は増築を重ねて4棟の建物で構成されている。各棟は建築後45～54年を経過しており、老朽化による構造体のひび割れ、雨漏り、天井・壁仕上げの破損などが見られる。

西庁舎は外壁の汚れが著しく美観を損ねている。外壁や屋上には通信設備や空調設備の改修・増設による機器や配管が露出しており、景観上の好ましくない状況である。

空調・電気設備、給排水・衛生設備等の設備は不具合が多く、日常の利用に支障が生じている。また、エネルギー効率が低く「環境負荷低減」に寄与できていない状況である。



外壁に設備配管が露出（本庁舎）



屋上に設備機器が多く見られる（本庁舎）



外壁の汚れが著しい（西庁舎）



バルコニー手摺の破損（本庁舎）



屋根の劣化が著しい別館1屋根



建物の足元は設備機器や倉庫が増設されている

図 2-5 : 老朽化の現状

2.2.4. 庁舎の狭あい化

現庁舎は、村民ニーズの多様化や事務量の増大に伴って窓口や執務スペースの狭隘化が進んでいる。狭あい化は事務効率の低下を招くほか、窓口カウンターと執務スペースが分離できず、プライバシーやセキュリティの保護が困難になる。

村民利用度の高い窓口部分の一部を除いて待ち合いスペースがなく、幅の狭い廊下に待ち合い席が設置されているため、通り抜けがしづらくなっている。相談室や会議室等も慢性的に不足しており、狭隘化によって来庁する村民・職員の双方に支障が生じている。

ロッカースペースが足りないため、廊下にロッカーが置かれ通行に支障が生じている。本庁舎の倉庫に納まりきれない書類等は、別施設を含め空きスペースに分散して保管されている。

敷地自体が狭いため、隣地の民家と軒を接するような関係で庁舎が建っており、その隙間には屋外設備機器や倉庫が置かれている。駐車場は、本庁舎敷地に利用者用5台分、公用車用11台分のみ駐車可能で、その他は借地を使用している。

[各課へのアンケートでの意見]

- 一つにコンパクトにまとまっているように見えるが、上下階の移動や関連業務で別庁舎へ行く必要がある場合、年配の方にとっては移動手段の面も踏まえて不便である。また、廊下の幅が狭く、通行に支障がある。

(総合政策課)

- 執務窓口に隣接する場所にプライバシーが保たれる相談室が必須。(住民課)
- 書類や物品の保管場所が少ないため、会議室等の空きスペースを利用することになり、十分な会議室が確保できていない。(産業づくり課)
- 執務室はやや狭いが、教育長室は適切な広さである。(教育文化課)
- 文化財関係の資料が多いため、現状の施設では全ての整理保管が困難。(文化財課)
- (中央公民館分館は)センター貸部屋業務のため(打合せで使用する場合に)日程変更が生じる。現庁舎では会議のスペースが少なく村民が集うスペースや打合せを行う部屋も少ない。(健康づくり課)



待ち合いスペースがない(本庁舎2階)



収納スペースの不足



書類棚やロッカーが室から廊下に溢れている



駐車場の不足



庁舎と隣地の民家の隙間に設備機器や倉庫が置かれている

図 2-6 : 狭あい化の現状

2.2.5. 庁舎の分散

現在、教育委員会事務局教育文化課、文化財課は中央公民館及び中央公民館分館に、健康づくり課は健康福祉センターに事務スペースを置いている。住民サービス及び執務効率の向上のためには集約化する必要があるが、村民の健康づくり拠点施設等の運営との連携も重視して検討する必要がある。また、集約化とあわせて現在の事務スペースの跡地活用の検討が必要となる。

【各課へのアンケートでの意見】

- ・ 業務に関係する課については、来庁者（業者）の移動が多いので、一箇所集約を望む。（総合政策課）
- ・ 住民にとっては集約することが望ましいと思われる。（教育文化課）
- ・ 転入・転出等の住民異動やその異動に伴う学校・医療等の各種申請時に、村民がスムーズに手続きが出来るような動線の確保が必要。（文化財課）
- ・ （本）庁舎と離れているため公文書の取扱等に時間がかかる場合がある。村民の利便性の観点から行政機能の分散化は極力避けたほうが良いのではないかと。（健康づくり課）



中央公民館（教育文化課）



健康福祉センター（健康づくり課）



中央公民館分館（文化財課）

図 2-7：分散化の現状

2.2.6. ユニバーサルデザインへの対応の不備

現代社会では、障害者、高齢者、妊婦や子ども連れの人々が社会生活をしていく上で障害となるものを除去する（バリアフリー）とともに、あらゆる人々に対して新しい障害をつくらない考え方（ユニバーサルデザイン）が常識となり、庁舎建物にもこれが求められる。

ユニバーサルデザインとバリアフリー

ユニバーサルデザイン・・・あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

バリアフリー・・・高齢者・障害者等が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。

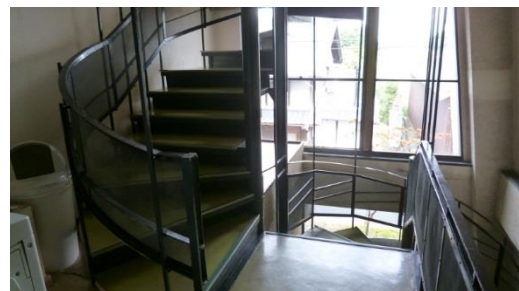
（国土交通省 ユニバーサルデザイン政策大綱（平成 17 年）より）

現庁舎にはユニバーサルデザインについて下表にあげた問題点がある。

部位		問題点
1	玄関前のスロープ	勾配は急である。（勾配 1/12 以上の基準に対して 1/10 程度）
		手摺がない。
		スロープ床の上端に視覚障害者への注意喚起ブロックがない。
2	玄関口（主たる出入口）	外側は自動ドアだが、内側は両開き扉であるため、車いす利用者には介助が必要。
3	廊下	段差がある。（西庁舎の会議室 C への経路）
4	階段	西庁舎は、バリアフリー条例で原則禁止されている回り階段が設置されている。
		床に視覚障害者への注意喚起ブロックがない。
		議場傍聴席へ通じる外階段の蹴上が高く、18cm 以上ある。
5	エレベーター	なし。（西庁舎に段差解消機が設置されているが、利用者から「安心して使いにくい」と言われている。）
6	トイレ	車いす利用者が使用できるトイレがない。
		1 階以外に女性用トイレがない。
		オストメイト対応トイレ、おむつ替え台・授乳室が設置されていない。
		出入り口有効巾、トイレに至る通路幅員が狭い。



本庁舎玄関前のスロープ



西庁舎の回り階段

図 2-8：ユニバーサルデザインへの対応の不備

バリアフリー・ユニバーサルデザインの実現は不特定の利用者を対象とする公共施設としての必須条件であり、「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」に沿った整備が求められるが、現庁舎の建物構造上、階段、エレベーター、トイレなどは対応することが困難な状況となっている。

2.2.7. 防災拠点としての機能の不備

市町村庁舎は災害時に指揮・情報伝達等を行う対策拠点として機能しなければならない施設である。そのため、災害の被害を受けにくい場所に被害を受けにくい建物である必要がある。しかし現庁舎は2.2.1.の通り、必要な耐震安全性を備えていない。防災無線の放送室は、指揮者等が入室できる余地が無く、防災関係書類の収納スペースも足りない。被災後の対策本部機能、備蓄機能、事業継続するための電気、通信、上下水道、ガス等の自立対策も十分ではなく、これらの課題への対応は急務である。

2.3. 新庁舎の必要性

今後の庁舎整備の方向性として、①現庁舎の大規模改修、②現敷地に新築、③移転新築の3つ方法について比較する。改修、改築工事費は公共施設更新費用試算ソフト（総務省）の単価を使用し、移転改築のための土地購入費は路線価格の平均値から算出する。

① 現庁舎の大規模改修

現庁舎を、耐震補強を含めて大規模改修する。この場合は建物の意匠形態を変えられない。また必要な面積を確保できないため、狭あい化や庁舎の分散は解消できず、ユニバーサルデザインへの対応も十分にできない。工事期間中は別敷地に建設する仮庁舎を使用することとなる。

既存庁舎の大規模改修工事費：1,500 m²×25 万円/m²=3.75 億円

耐震補強工事費：14 構面×200 万円 =0.3 億円

仮設庁舎敷地借用費：2,000 m²×4.5 万円/m²×2.0%×1.5 年≒0.03 億円

仮設庁舎建設費：1,500 m²×10 万円/m²=1.5 億円

合計 5.6 億円

② 現敷地に新築

現庁舎を解体撤去した後、再び現敷地に新庁舎を建設する。建設可能な床面積1,934 m²（容積率100%）の新庁舎を想定する。この場合は必要な面積を確保できないため、狭あい化や庁舎の分散は解消できない。工事期間中は別敷地に建設する仮庁舎を使用することとなる。

庁舎改築工事費：1,934 m²×40 万円/m²≒7.7 億円

既存解体工事費：1,500 m²×2 万円/m²=0.3 億円

仮設庁舎敷地借用費：2,000 m²×4.5 万円/m²×2.0%×2.5 年≒0.05 億円

仮設庁舎建設費：1,500 m²×10 万円/m²=1.5 億円

合計 9.55 億円

③ 移転新築

別敷地を購入し、新庁舎を建設する。新庁舎の規模は、敷地面積10,000 m²、庁舎床面積3,500 m²と想定する。工事期間中は現庁舎を使用する。

土地購入費：10,000 m²×4.5 万円/m²≒4.5 億円

庁舎新築工事費：3,500 m²×40 万円/m²=14.0 億円

既存解体工事費：1,500 m²×2 万円/m² =0.3 億円

合計 18.8 億円

3つ方法の比較

「①現庁舎の大規模改修」は事業費が最も少ない。しかし、明日香らしい景観に適合しない建物の意匠形態を変えられないほか、狭あい化や庁舎の分散、ユニバーサルデザインへの対応不備が解消できない。耐震補強により執務スペースの使い勝手は現在より更に制約が大きくなる可能性があり、通風や採光の低下といった影響も考えられる。また、現庁舎は既に建築後45～54年経過しているため、仮に目標使用年数を80年として長寿命化改修を実施しても、庁舎の使用年数は改修後25年程度である。これらのことを勘案すると、「①現庁舎の大規模改修」は妥当ではないといえる。

「②現敷地に新築」は①の約1.7倍の事業費が掛かる。現敷地に建てられる最大面積の庁舎を建設しても基本的な行政機能で必要とする面積を確保しきれない。このため、庁舎の狭あい化や庁舎の分散化が十分に解消されないほか、「コンシェルジュ役場」としての新たな機能、災害対策本部機能の付加ができない。敷地の規模が変わらないため、駐車場の不足は改善できない。また、本庁舎敷地の北側が史跡飛鳥宮跡に指定されていることを考慮すると、現敷地での新庁舎の建築は控えるべきである。

「③移転新築」は①の3倍以上の事業費が掛かる。新たな敷地の選定、取得が必要となる。「コンシェルジュ役場」としての新たな機能の導入と現庁舎が持つ様々な課題が解消できる。

「明日香まるごと博物館構想」を推進するための「コンシェルジュ役場」づくりは、第4次総合計画の基本構想において村の将来像に定めた『古都の風格を育み、住む喜びと新たな魅力を創造する～明日香を「感じ」「知り」「守り」「育てる」むらづくり～』へ向けた最優先施策である。また、庁舎の耐震性の不足、老朽化、狭あい化、庁舎の分散、ユニバーサルデザインへの対応、防災拠点としての機能の不備等への対応は、いずれも本村にとって喫緊の課題である。

以上のことから、新庁舎の移転新築が最も有効な方法であり、今後、具体的な検討を進めることとする。事業の実現に向けては、新庁舎の移転新築のための事業費が財政上の大きな課題となる。今後の計画において庁舎規模のコンパクト化や事業手法を合せて検討し、可能な限り事業費を削減することとする。

3. 新庁舎の位置

3.1. 新庁舎の建築場所の条件

これまでの検討を踏まえ、移転新築のための敷地を選定する。

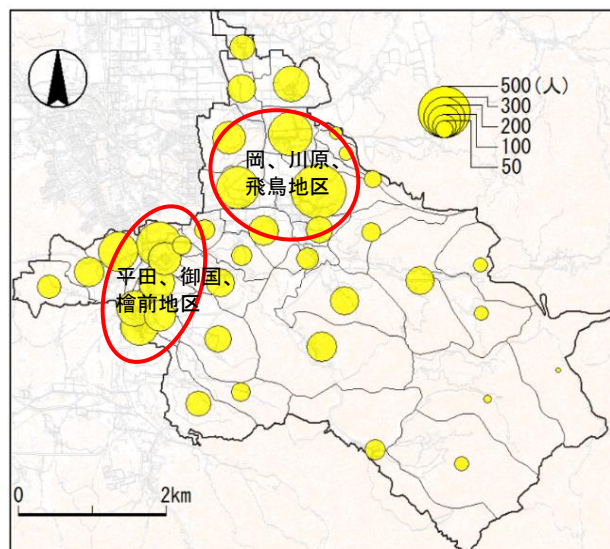
「コンシェルジュ役場」の役割や災害時の防災拠点機能を発揮する上でアクセス性の良さと安全性は必須条件である。また、来訪者への情報提供機能の強化のためには観光客等の歩行者道路軸に面する位置がふさわしく、住民の利便性の向上及び役場業務の効率化を図るためには他の公共施設との連携し易い位置でなければならない。

(1) アクセス性

図 3-1 に明日香村の人口分布、図 3-2 に幹線道路や公共交通機関の駅・停留所からの距離を示す。

明日香村の人口は西部の平田、御国、檜前地区、及び北部の岡、川原、飛鳥地区に最も多く分布する。人口分布の集中度と幹線道路や公共交通機関からの距離からみたアクセス性の良さには相関関係が読み取れる。

新庁舎の建築場所は比較的人口が多く分布し、アクセス性の良いエリアから候補地を選定する方針とする。



資料：2010年（平成22年）国勢調査

図 3-1 明日香村の人口分布

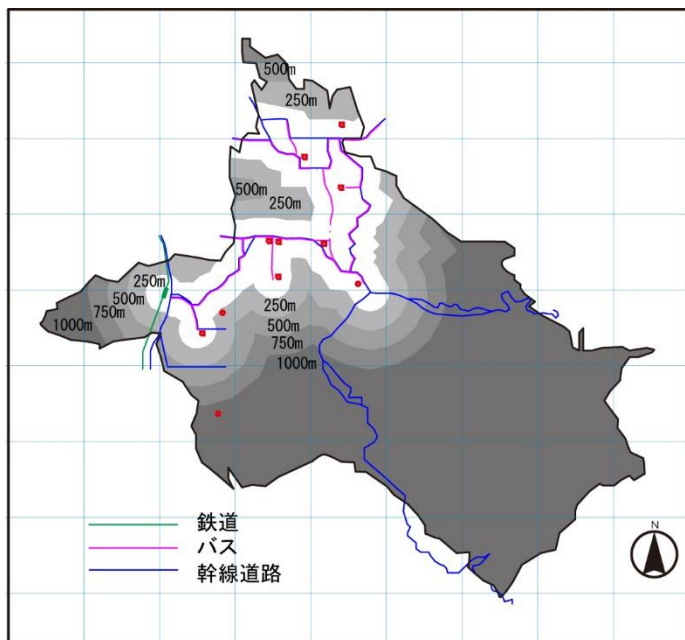


図 3-2 幹線道路や公共交通機関からの距離

公共交通機関や車によるアクセス性を検討する上で、幹線道路や公共交通機関の駅・停留所からの距離をその指標とする。

図 2 は飛鳥駅及び路線バスからの距離を示す。成人男性の歩行速度を 80m/分とすると 250m 歩行するのに 3 分強、500m は 6 分強を要する。高齢者の歩行速を 50m/分とすると 250m 歩行するのに 5 分、500m は 10 分を要する。

(2) 安全性

河川の氾濫による浸水の恐れのある区域、急傾斜地の崩壊や土石流等の土砂災害の恐れのある区域は回避する。

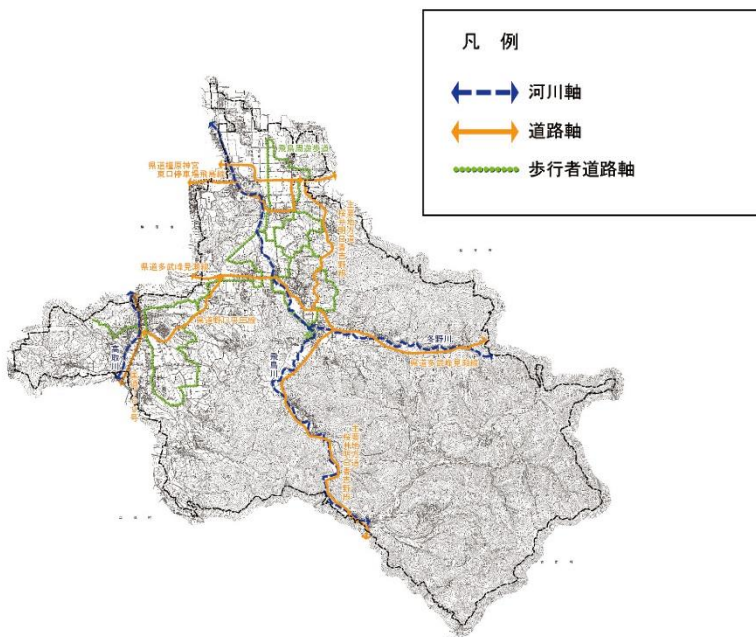


図 3-4 来訪者の動線

(4) 公共施設の集約

図 3-4 は明日香村の公共施設の分布を表したものである。新庁舎と他の公共施設を連携し易くすることにより、住民の利便性の向上、及び業務の効率化が可能なエリアから候補地を選定する方針とする。

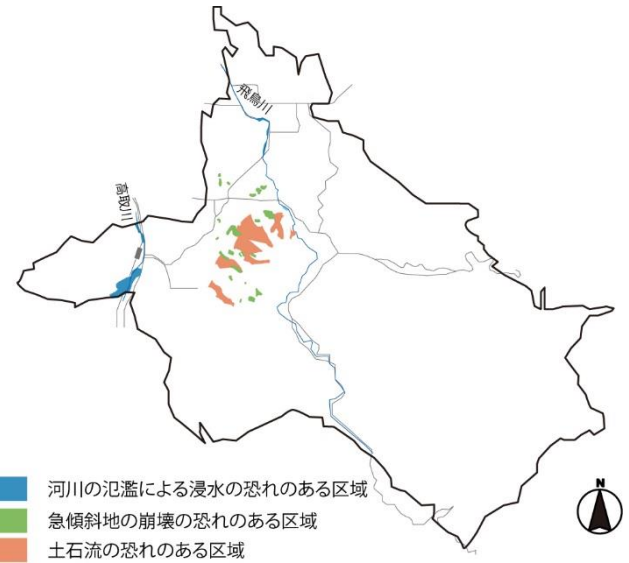


図 3-3 浸水や土砂災害の恐れのある区域

(3) 情報発信性

新庁舎には豊富な歴史資源と観光客等の来訪者を結ぶゲイトウェイとして情報提供機能が求められる。このため、景観軸における歩行者道路軸に位置し、来訪者へ向けた情報発信拠点として有効なエリアから候補地を選定する方針とする。



図 3-5 公共施設の分布

3.2. 新庁舎の建築場所

アクセス性、情報発信性、公共施設の集約の条件を満たす場所は村の北西部である。

村の北西部において、新庁舎を建築可能な3つのエリアについて特性を比較する。

エリア名	エリアA	エリアB	エリアC
アクセス性	・近鉄橿原神宮前駅に近い。	・人口分布の多い範囲のほぼ中心に位置するため、多くの住民がアクセスしやすい。	・近鉄飛鳥駅に近い。 ・利用者は一旦国道に出なければならぬ。
安全性	・浸水の恐れのある区域を回避する。	・土砂災害のある区域を回避する。	・浸水の恐れのある区域を回避する。
情報発信性	・観光客等の歩行者道路軸に位置している。	・観光客等の歩行者道路軸に位置している。	・観光客等の歩行者道路軸に位置している。
公共施設の集約	・文化財展示室	・中央公民館、同別館、健康福祉センター、明日香小学校、明日香養護学校、聖徳中学校	・明日香総合案内所
その他の特徴	・村の最北部に位置する閑静な場所。 ・すぐ東が第1種歴史的風土保存地区。 ・緊急輸送道路の国道169号線からのアクセスが良い。	・閑静な場所。 ・平坦な土地が少ない。	・村で商業施設が建てられる限られた地域。 ・緊急輸送道路の国道169号線に接している。

※緊急輸送道路：災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線

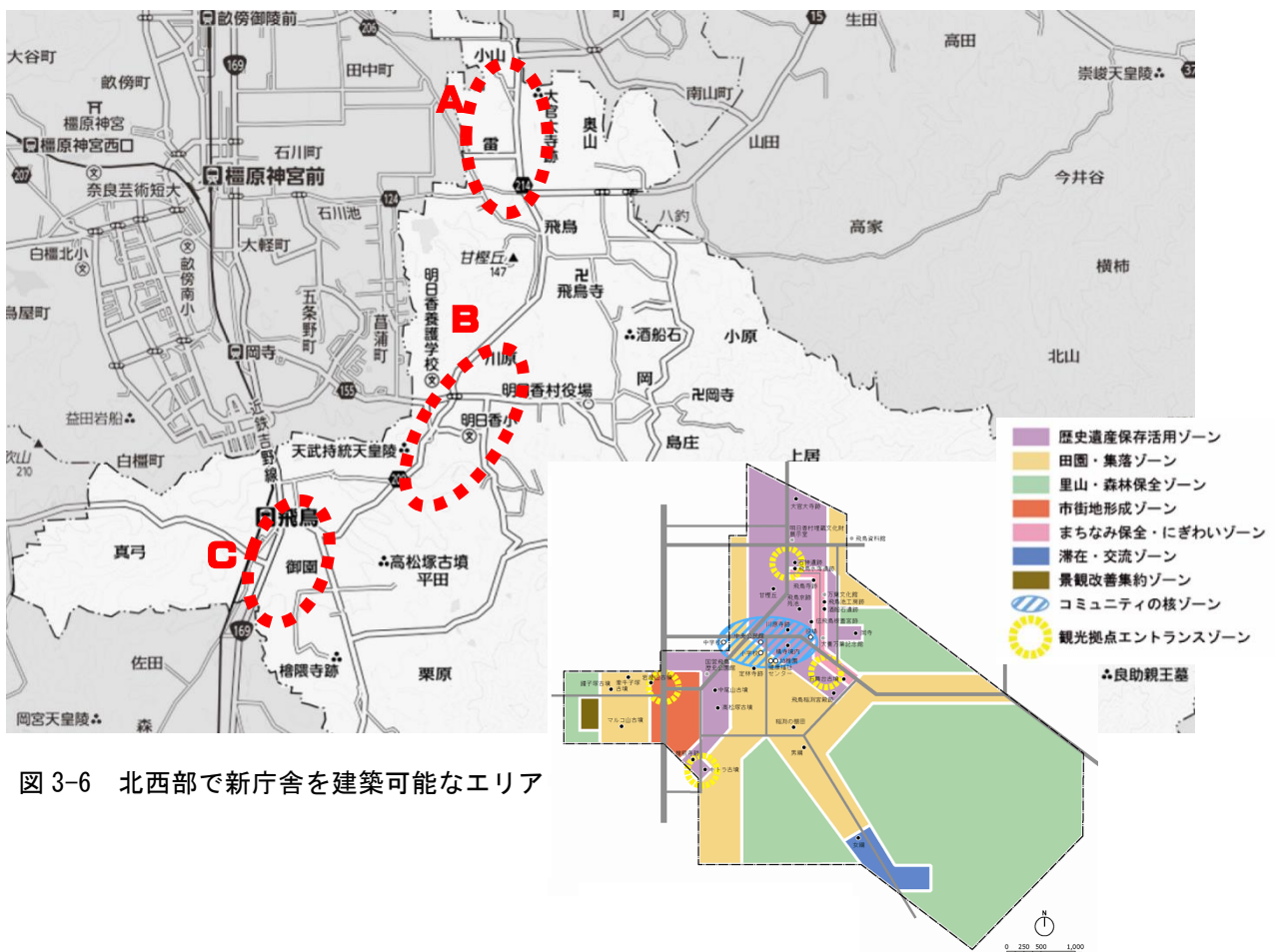


図 3-6 北西部で新庁舎を建築可能なエリア

図 3-7 明日香村の土地利用の将来像

第4次明日香村総合計画の村の土地利用の将来像（図3-7）では、エリアBはコミュニティーの核ゾーンとして「公共施設の集積を図り、住民の健康・福祉・教育文化活動の中心となる」地域に位置づけている。人口分布の多い範囲のほぼ中心に位置するため多くの住民がアクセスしやすいこと、公共施設の集約化により住民の利便性の向上と効率的な行政運営を行いやすいことからエリアBで建築候補地を選定することとする。平成29年度に策定を予定している新庁舎建設基本計画においてエリアB内の複数候補地を比較検討し、建築場所を特定する。

3.3. 都市計画上の課題

都市計画で第1種歴史的風土保存地区に定められた範囲は現状凍結であり庁舎を建築できない。また、国営公園5地区は村内の土地利用上の制約が大きい。その上で特例許可を受けずに庁舎を建築できる地域は市街化区域内の第一種住居地域に限定される。明日香村の第一種住居地域は村全体面積の1%程度（約23.5ha）である。明日香法の主旨から市街化区域の拡大は好ましくなく、村は限られた市街化区域を定住促進のための住居や地域活性化のための商業施設等に優先的に活用する方針である。

以上の理由により、止むを得ず市街化調整区域から庁舎の移転改築候補地を選定する。

市街化調整区域に庁舎を建築する場合は、都市計画上の検討を行った上で関係機関と協議して開発行為の許可を受ける必要がある。また、周辺住民等へ合意形成も必要である。

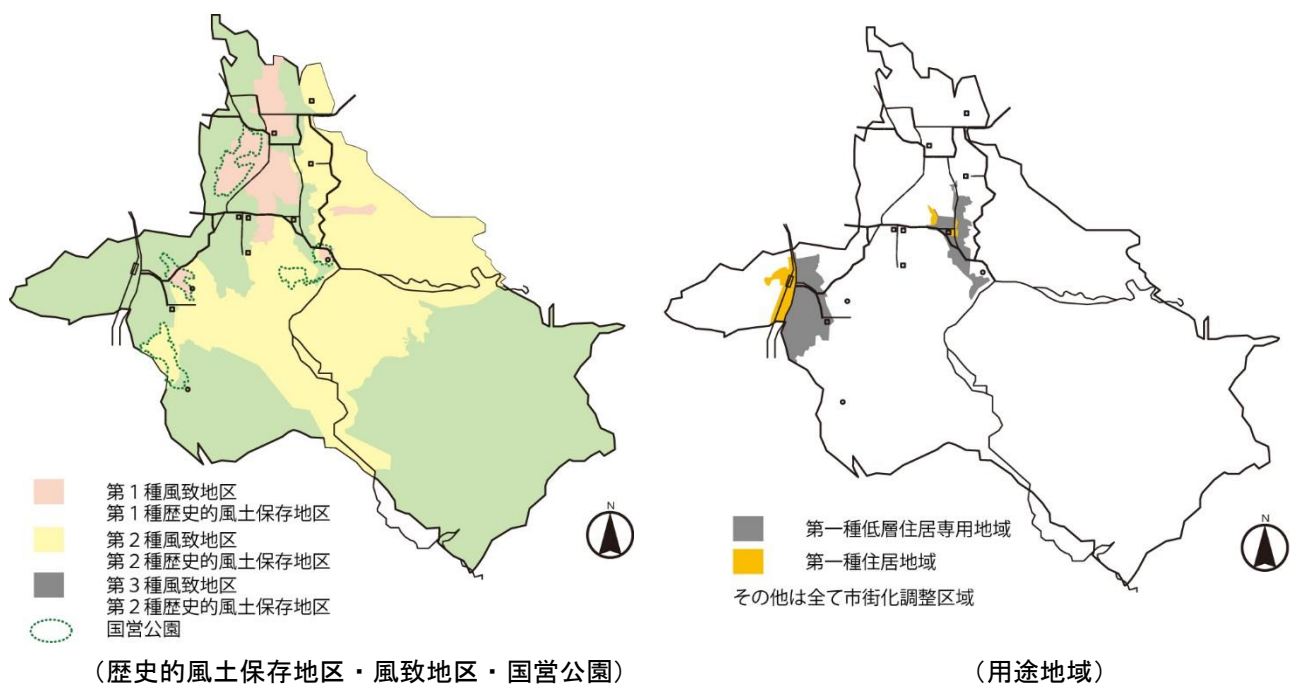
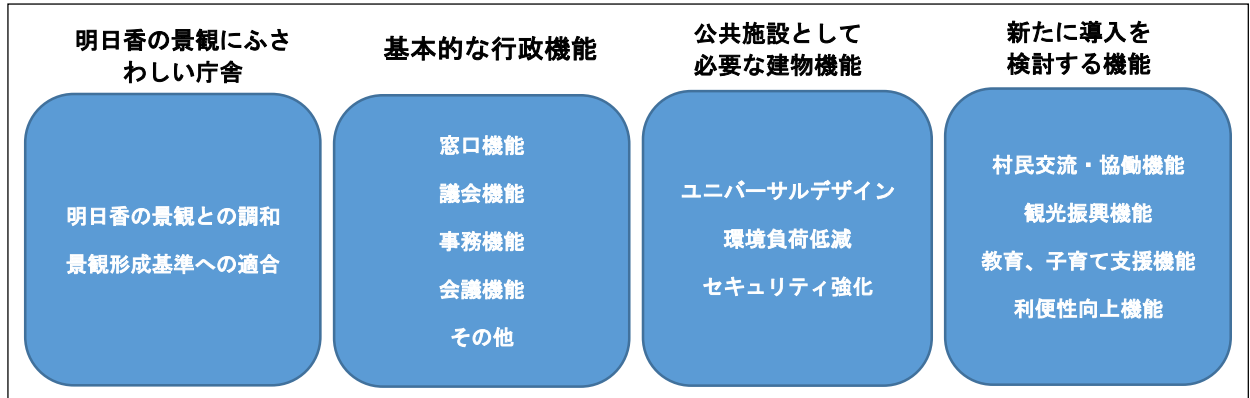


図3-8 明日香村の都市計画

4. 新庁舎の必要機能

新庁舎の必要機能を「明日香の景観にふさわしい庁舎」「基本的な行政機能」、「公共施設として必要な建物機能」、「新たに導入を検討する機能」にわけて、計画策定上の留意点を整理する。



4.1. 明日香の景観にふさわしい庁舎

(1) 明日香の景観構造との調和

「時間を越えた4次元の空間がつくりだす景観」「入子状の景観」「双方向の視点場を有する景観」「多様な主体によってつくりだされる景観」といった明日香村の景観構造との調和を図る。

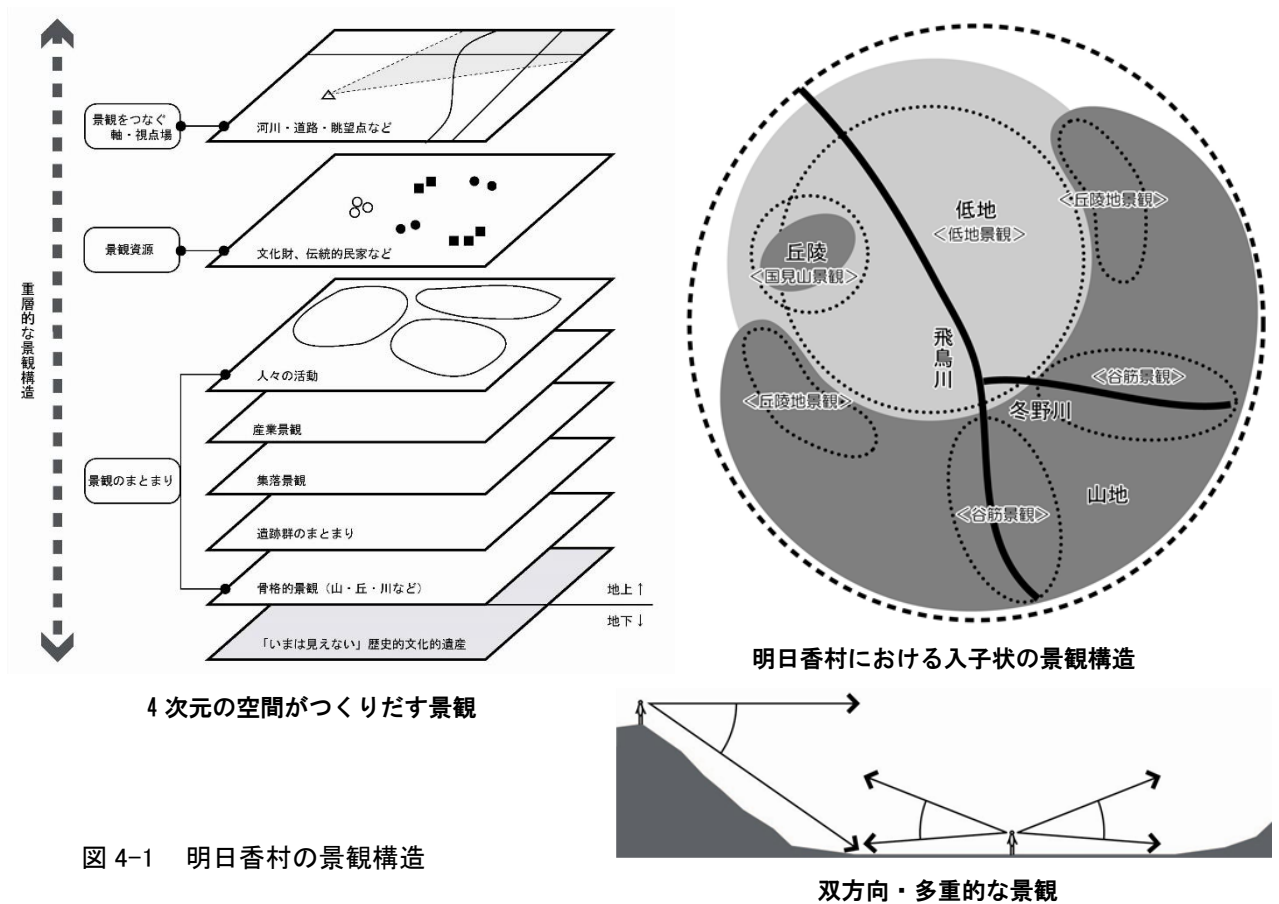


図 4-1 明日香村の景観構造

(2) 建築場所周辺の景観の特徴との調和

建築場所が有する景観の特徴と調和した景観づくりをする。

明日香村の景観の特徴

- 1 山・丘・川が景観の骨格である歴史的風土をつくりだしている
- 2 長い歴史に培われた遺跡群が景観の核となっている
- 3 集落が個性豊かな景観をつくりだしている
- 4 生産活動が美しい農村景観を生みだしている
- 5 新旧文化が人間味あふれる景観をつくりだしている
- 6 歴史的建造物が重層性のある景観をつくりだしている
- 7 軸と視点場が景観を結びつけている

(3) 古都の風格にふさわしい景観づくり

現庁舎は、コンクリート打ち放しの外壁、階数、屋根形状やバルコニーなどの点で明日香村が目指す古都の風格にふさわしい景観づくりの基準に適合していない。新庁舎は、明日香村景観基準を遵守し、歴史的風土の保全に資するとともに、村民・事業者等への景観づくりを普及・啓発に寄与する意匠・形態の建築を目指す。

(4) 木を使った庁舎

日本では古くから建築材料として木を使用してきたが、近年の公共施設においては構造強度、耐火性能、耐久性能に対する不安からその使用が限定的であった。しかし、近年の構造計算技術や耐火技術の進歩、集成材等の品質安定・向上、加えて木の温かみや地球環境への負荷低減、地場産業の振興等の点からの木の価値が見直され、その使用は再び盛んになりつつある。

奈良県は「公共建築物における“奈良の木”利用推進方針」として、公共建築物の機能及び利用者の利便性や安全性の確保を前提として、公共空間の高質化など県産材利用の効果と費用を総合的に考慮し、可能な限りその利用を推進に取り組む目標を掲げている。

新庁舎においても県産木材を積極的に使用する方針とする。外壁等への使用による景観との調和や、室内仕上げへの使用による木の温かみを活かしたアメニティの向上を図る。

4.2. 基本的な行政機能

庁舎は本来、自治体の行政運営に必要な機能を集積する施設であることから、まずは村が稼働するために必要な機能（行政機能）を確保しなければならない。行政機能は時代時代の組織変更に伴った小規模な変更はあるものの、抜本的な制度改革が発生しない限り、現在ある機能からの大幅な変更はないと考えられる。よって、現庁舎にある機能を新庁舎にも備えるものとする。

また、行政機能として新たに防災拠点機能を追加するものとし、災害発生時に災害対策本部を設立し、明日香村防災会議が開催できる施設を備えるものとする。

教育文化課等の本庁舎以外に分散している機能は新庁舎に統合する。ただし、村民の健康づくり

拠点施設等との連携も重視して検討する。

表 4-1 基本的な行政機能

機能の分類	詳細	現庁舎の課題の改善
窓口機能	窓口、相談室、事務室（総務財政課、総合政策課、住民課、出納室、産業づくり課、地域づくり課、健康づくり課、設計室、教育文化課、文化財課、サーバー室）、村長室、副村長室、会議室	狭あい化の改善 庁舎の分散の解消
事務機能		
議会機能	議場、正・副議長室、委員会室、議会事務局	狭あい化の改善
その他機能	書庫、倉庫、採取品収納室	狭あい化の改善
	情報公開コーナー	
	共用部（ロビー、廊下、トイレ等）	バリアフリー化
防災拠点機能	災害本部長室、災害対策室、災害受付・窓口、備蓄	防災拠点機能の強化

4.3. 公共施設として必要な建物機能

(1) ユニバーサルデザイン

新庁舎は高齢者、障害のある方、外国人を含め、すべての人が使いやすい施設でなければならない。また、利用者を目的の場所へスムーズに誘導できるように、人的対応と合わせて分かりやすい案内の仕組みを考えることも重要である。

新庁舎は「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」において「特定施設」の位置づけで整備基準適合義務が課せられる。「特定施設」とは公共的施設のうち、より公共性が高く、高齢者、身体障害者等に対する安全で快適な生活環境の整備が一層求められる施設を目指す。

(2) 環境負荷低減

公共施設・インフラの長寿命化計画の策定など、資産マネジメントが大切な時代を迎えている。安全・安心で村民から愛される庁舎であるとともに維持管理経費の縮減に配慮した省エネ建築、村民の環境意識を高めるエコ建築である必要がある。省エネルギー、自然エネルギー利用、建物の長寿命化、維持管理のしやすさを考えた庁舎とする。新庁舎における環境負荷低減対策は庁舎規模を踏まえ、また景観に配慮した技術を選択する方針とする。

(3) セキュリティ強化

新庁舎のセキュリティ対策として、人の出入りに係る入退館・入退室セキュリティ対策と情報システムへの侵入等に係る情報セキュリティ対策を強化する。

4.4. 新たに導入する機能

住民が日常的に利用できる「学び・憩い・交流」のためのスペース、古都の文化の発信拠点としての情報発信スペース等の新たな機能を導入する。

新たに導入する機能が既にある役場機能と一体に融合して「コンシェルジュ役場」となる。様々なかたちで住民の活動を支援し、また訪れる人々に明日香村の魅力を一層感じてもらうことを目的とする。

5. 新庁舎の規模

5.1. 現庁舎の面積

表 5-1 現庁舎の面積表

本庁舎		室面積	計	
1階	副村長室	26.46	730.75	
	事務室 住民課	99.15		
	出納室	35.88		
	倉庫 住民課	5.76		
	宿直室	18.23		
	放送室	6.21		
	便所(男)	10.36		
	便所(女)	9.14		
	待合	31.35		
	ロビー	40.95		
	廊下・階段室	34.93		
	(小計)	318.42		
	2階	議場		75.60
		正副議長室		37.80
議会事務局		27.18		
村長室		36.81		
事務室 総務財政課		38.83		
事務室 総合政策課		79.13		
倉庫(東) 総務		3.60		
倉庫(西) 総務		9.14		
コピー室		2.52		
湯沸室		11.18		
廊下・階段室		90.54		
(小計)		412.33		

別館1		室面積	計
1階	倉庫 共用	57.60	180.00
	廊下・階段室	32.40	
	(小計)	90.00	
2階	会議室A	73.80	180.00
	会議室B		
	廊下・階段室	16.20	
(小計)	90.00		

別館2		室面積	計
1階	倉庫 総務・住民	13.37	141.48
	更衣室(女)	17.82	
	湯沸室	13.37	
	廊下・階段室	23.48	
(小計)	68.04		
2階	委員会室	34.02	141.48
	更衣室(男)	8.51	
	湯沸室	8.51	
	廊下・階段室	22.40	
(小計)	73.44		

中央公民館		室面積	計
	事務室 教育文化課	64.07	96.11
	教育長室	32.04	
	(小計)	96.11	

西庁舎		室面積	計	
1階	事務室 産業づくり課	58.32	448.60	
	倉庫	18.08		
	会議室C	39.53		
	便所(男)	9.87		
	湯沸室	5.16		
	EV	2.66		
	廊下・階段室	31.62		
	(小計)	165.24		
	2階	設計室		40.16
		倉庫		17.48
サーバー室		30.78		
便所(男)		11.77		
EV		2.66		
廊下・階段室		45.56		
(小計)		148.41		
3階	事務室 地域づくり課	103.25		
	湯沸室	7.85		
	EV	1.69		
	廊下・階段室	22.16		
(小計)	134.95			

中央公民館分館		室面積	計
	事務室 文化財課	61.82	195.91
	採取品収納室	71.25	
	採取品収納室	21.00	
	倉庫 書庫	11.00	
	倉庫 現場用具	9.90	
	倉庫 現場用具	20.94	
	(小計)	195.91	

健康福祉センター		室面積	計
	事務室 健康づくり課	93.75	93.75
	(小計)	93.75	

棟別集計表		m ²
本庁舎		730.75
西庁舎		448.60
別館1		180.00
別館2		141.48
中央公民館	教育文化課	96.11
中央公民館分館	文化財課	195.91
健康福祉センター		93.75
合計		1,886.60

表 5-2 各課の現在の職員数

	課長	課長補佐	調整員	主査	主任主事	主事	事務員	技能職	嘱託職員	日々雇用職員	その他	
議会事務局	1									1		
総合政策課	1	1	1		1		2		3			
出納室		1	1									
総務財政課	1	1	2	1		1	2	1		1		
住民課	1	1	1	4			2		1	2		
産業づくり課	1	1	2	1		1	2			1		
地域づくり課	1	1	2	1			3		2	1		
教育文化課	1	1	2			2	2		2	1		
文化財課	1	1	1	1	1	1				1	2	
健康づくり課	1	1	2	2	1	1	2			5		
	9	9	14	10	3	6	15	1	8	13	2	
起債許可標準面積算定上の分類	課長級	課長補佐級	係長級	一般職員					非常勤職員			
	9	9	14	35					23			

5.2. 各種基準に基づく標準面積

総務省起債許可に係る標準面積、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準から標準的な庁舎規模を算定する。

(1) 起債許可の標準面積による算定

「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について（総務省）」の「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」の算定方法に基づいて、職員数から新庁舎の規模を求める。

表 5-3 起債許可標準面積による算定

区分	積算				面積 (㎡)
	役職	職員 (人)	換算率	換算職員 (人)	
①事務室	特別職	3	12	36	710.55 ㎡
	課長級	9	2.5	22.5	
	課長補佐級	9	1.8	16.2	
	係長級	14	1.8	25.2	
	一般職員	35	1	35	
	小計	70			
	非常勤職員	23	1	23	
	合計	93	—	157.9	
	面積計算	157.9 人 × 4.5 ㎡/人			
②書庫・倉庫	①の面積 (㎡)		共用面積率		92.37 ㎡
	710.55		0.13		
③付属面積 会議室・便所・洗面室・その他（附帯施設も含む）	常勤職員数 (人)	70	一人当たり面積 (㎡/人)	7	490 ㎡
	①+②+③の面積 (㎡)		共用面積率		517.17 ㎡
1,292.92		0.4			
⑤車庫	公用車数	※	一台当たり	25	
⑥議場、委員会室、控え室	議員定数	9	一人当たり	35	315 ㎡
計					2,125.09 ㎡
起債許可標準面積には含まれない部分として以下の面積を加算する。 文化財採取品収納室 100 ㎡・災害本部長室分 90 ㎡・備蓄庫 50 ㎡・機械室 285 ㎡					
2,125.09 ㎡ + 625 ㎡ ⇒ 約 2,800 ㎡					

(2) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による算定

「新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）の算定方法に基づいて、職員数から新庁舎の規模を求める。執務面積の算定では、地方小官庁の換算率を準用し、「所長、署長級」を「特別職」に適用する。

表 5-4 新営一般庁舎面積算定

区 分	積 算				面積 (㎡)
	役職	職員数	換算率	換算職員	
1. 執務室面積					
一般事務室及び応接室	特別職	3	10	30.0	551.40 ㎡
	課長級	9	2.5	22.5	
	課長補佐級	9	1.8	16.2	
	係長級	14	1.8	25.2	
	一般職員	35	1.0	35.0	
	小 計	70			
	非常勤職員	23	1.0	23.0	
	合 計	93		151.9	
面積計算	151.9 人 × 3.3 ㎡/人 × 1.1				
2. 付属面積					
①会議室	職員 100 人当り 40 ㎡、10 人増すごとに 4 ㎡で算出し補正係数を乗じる。補正率 1.1。				70.4
②電話交換室	換算人員数 151.9 人の場合：36 ㎡。補正率 1.1。				39.6
③倉庫	事務室面積 551.40 ㎡ × 13%。補正なし。				71.7
④宿直室	1 人まで 10 ㎡、1 人増す毎に 3.3 ㎡加算。補正率 1.1。				11
⑤庁務員室	1 人まで 10 ㎡、1 人増す毎に 1.65 ㎡加算。補正率 1.1。				-
⑥湯沸室	6.5～13 ㎡ × 2 か所				13
⑦受付・巡視だまり	1.65 ㎡ × (人数 × 1/3) ㎡を標準とし、最小 6.5 ㎡。				6.5
⑧便所及び洗面所	全職員数が 50～99 人の場合：40 ㎡				40
⑨医務室	全職員数が 50～99 人の場合：35 ㎡				35
⑩売店	全職員数が 150 人以上の場合に設ける。				-
⑪食堂・喫茶室	全職員数が 50～99 人の場合：54 ㎡				54
⑫理髪室	全職員数が 90 人未満の場合：11 ㎡				-
3. 設備関係					
・機械室	有効面積が 2,000～3,000 ㎡の場合：436 ㎡				176
・電気室	有効面積が 2,000～3,000 ㎡の場合：78 ㎡				78
・自家発電装置					29
					283 ㎡
4. 交通部分					
玄関、広間、廊下、階段	1～3 の面積の合計の 35%。木造の場合は 30%。				411.46 ㎡
5. 車庫					
・自動車車庫	中型乗用車：18 ㎡ × 1 台				
・運転手詰所	1.65 ㎡ × 人数				㎡
計					1,587.06 ㎡
起債許可標準面積には含まれない部分として以下の面積を加算する。 議場等 315 ㎡・文化財採取品収納室 100 ㎡・災害本部長室分 90 ㎡・備蓄庫 50 ㎡					
1,587.06 ㎡ + 315 ㎡ + 100 ㎡ + 90 ㎡ + 50 ㎡ = 2,122.06 ㎡ ⇒ 約 2,200 ㎡					

5.3. 新庁舎の規模

(1) 職員数からみた庁舎面積

図 5-1 は日本建築学会による町・村庁舎調査結果であり、調査対象の在庁職員数と庁舎床面積の関係を表すグラフである。

これに 5.1 から 5.3 の結果を赤・青・緑の点でプロットした。同調査結果に対して現庁舎の規模が著しく小さいことが読み取れる。

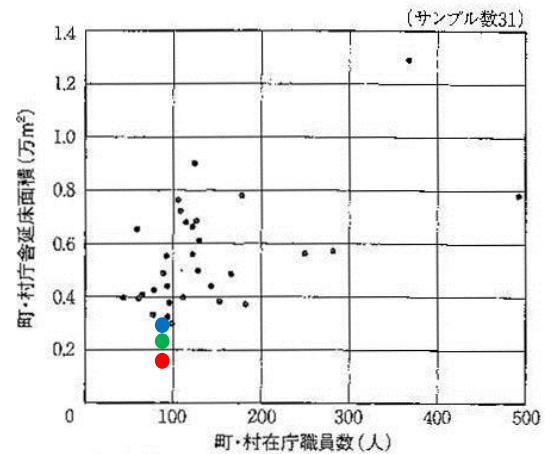


図 5-1 新庁舎面積の比較

● 4-1	現庁舎の面積	約 1,900 m ²
● 4-2	起債許可の標準面積による算定	約 2,800 m ²
● 4-3	国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による算定	約 2,200 m ²

表 5-5 ゾーン別面積の比較

区分	①現庁舎面積 (m ²)		②起債許可標準面積による算定 (m ²)		① : ②
	面積	構成比	面積	構成比	
事務室	769.67	42.9%	710.55	32.9%	108.3%
書庫・倉庫	166.87	9.3%	92.37	4.3%	180.7%
附属面積	会議室 113.33	284.61	490.00	22.7%	58.1%
	給湯室・更衣室 130.14				
	便所 41.14				
玄関、廊下、階段等	398.60	22.2%	517.17	23.9%	77.1%
議場、委員会室、等	174.60	9.7%	315.00	16.2%	49.9%
合計	1,794.35	100.0%	2,125.09	100.0%	83.1%

※比較のため、①現庁舎面積は、現場採取品収納室 92.25 m²を除いた面積。

表 5-5 は、現庁舎と起債許可の標準面積（以下、起債面積という）の用途別に区分したゾーンごとの面積の構成比である。比較により以下の傾向が読み取れる。

- ア) 現庁舎の延床面積は、起債面積と比較して 83%程度である。
- イ) 現庁舎の事務室の面積は、起債面積と同等以上に確保できている。
- ウ) 現庁舎の書庫・倉庫の面積は、起債面積の 2 倍近い面積を要している。
- エ) 現庁舎は会議室等の附属室が不足している。
- オ) 現庁舎の廊下・階段等の面積は、起債面積の 80%以下だが、構成比はほぼ同等である。
- カ) 現庁舎は、議場等の面積が不足している。

現庁舎床面積と起債面積の差は、主に会議室等の附属室の不足、議場等の面積の不足によると考えられる。また、起債面積には含まれない文化財課の現場採取品収納室のためのスペース（約 100 m²）も見込む必要がある。

(2) 人口からみた庁舎面積

表 5-6 は人口 1 万人未満の町・村における、人口と庁舎床面積の表である。人口 1 人当りの庁舎面積をみると 0.5～0.7 m²程度の庁舎が多いことが読み取れる。

表 5-6 人口 1 万人以下の町村の庁舎面積の比較

名称	所在地	竣工年	延床面積 (m ²)	人口 (人)	人口 1 人当りの庁舎面積 (m ² /人)	備考
明日香村役場	奈良県	1962	1,887	5,709	0.331	
嘉島町役場庁舎	熊本県	1999	4,124	8,445	0.488	-
直島町役場	香川県	1983	2,185	3,612	0.605	-
和木町役場	山口県	1975	3,128	6,910	0.453	-
旧八束町庁舎	島根県	1995	3,303	4,673	0.707	町民ホールを併設
旧仁尾町庁舎	香川県	2000	3,736	6,960	0.537	-
旧波賀町庁舎	兵庫県	2001	3,219	4,971	0.648	-
旧宮崎村役場	福井県	1976	1,333	4,113	0.324	-

明日香村人口ビジョン・総合戦略では、村の人口の将来展望として「将来的に、人口 3,200 人～4,000 人程度の人口で安定することを目指す」「本ビジョンの対象期間としている 2060 年には、『4,100～4,500 人程度の人口を確保』するとしている。

平成 28 年 9 月 1 日時点の本村の人口は 5,709 人であり、推計値よりも緩やかな減少となっている。

そこで、2060 年を見据え、本計画における庁舎面積算定のための人口を 5,000 人とする。

人口 1 人当りの庁舎面積を表 5-6 を参考に 0.5～0.7 m²/人 とすると、人口 5000 人に対する新庁舎の床面積は 2,500 m²～3,500 m²程度となる。

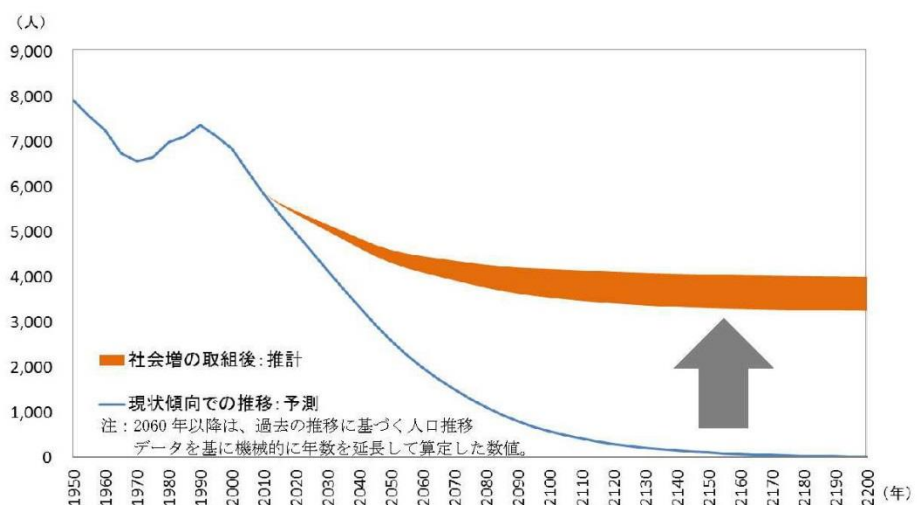


図 5-2 人口の将来展望
明日香村人口ビジョン・総合戦略より

(3) 新庁舎の規模の設定

起債許可標準面積から求まる庁舎面積に現場採取品収納室と災害本部長室等の防災拠点機能等を加算した基本的な行政機能のための床面積を算出すると下表のようになる。

表 5-7 人口 1 万人以下の町村の庁舎面積の比較

起債許可標準面積		2,125 m ²
起債許可標準面積に含まない諸室	現場採取品収納室	100 m ²
	防災拠点機能（災害本部長室等）	150 m ²
	書庫・倉庫（現況の 110%の面積確保のため）	100 m ²
	機械室	300 m ²
合計		2,775 m ²

「コンシェルジュ役場」のために新たに導入する機能を 700 m²程度と想定し、基本的な行政機能のための床面積と足し合わせて新庁舎の規模を設定する。

$\begin{aligned} \text{新庁舎の規模} &= \text{基本的な庁舎機能 } 2,775 \text{ m}^2 + \text{新たに導入する機能 } 700 \text{ m}^2 \\ &= \text{約 } \underline{3,500 \text{ m}^2} \end{aligned}$

6. 財源計画

6.1. 資金調達の見直し

新庁舎建設に関連する国・県の補助金、交付金の調査を行い、適用可能性について検討する。

6.1.1. 公共施設整備の財源

庁舎を整備する際の発注者側の財源は、「補助金・交付金」、「起債」、「一般財源」、「建設基金」が一般的である。また、整備する新庁舎の一部を公益団体や民間事業者等に貸し付ける場合は、土地の「地代」、又は建物の「賃貸料」を財源とする、下記に示す2パターンが考えられる。

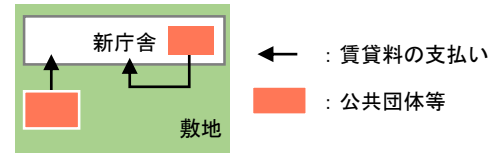


図 6-1 賃貸料のイメージ

パターン①：新庁舎内の一部を貸し付ける	パターン②：別棟とし、貸し付ける
<p>■メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎機能に併設する場合、定期借家契約により、借家料が村の収入となる。 ・パターン②に比べ、イニシャルコスト、ランニングコストを削減できる。 <p>■デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公益団体などの入居がなくなった場合、活用できない空間となり、無駄なランニングコストが生じる。 	<p>■メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎機能と別棟とした場合、定期借地契約、又は定期借家契約により、借地料、又は借家料が村の収入となる。 ・パターン①に比べ、庁舎機能の規模を抑えることができる。 ・公益団体などの入居がなくなった場合、施設の解体・撤去に関する検討が容易である。 <p>■デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パターン①に比べ、イニシャルコスト、ランニングコストが増大する。

図 6-2 公益団体等の導入を想定した場合のメリット、デメリット

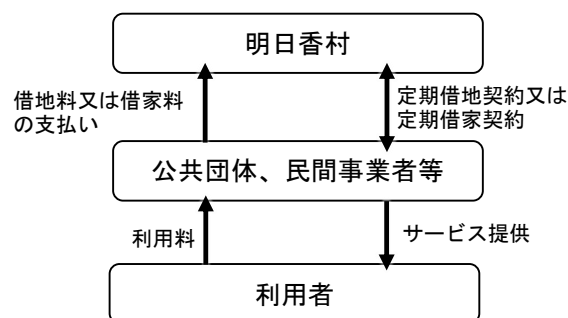


図 6-3 パターン①、②における契約イメージ

6.1.2. 財源の適用可能性の整理

活用可能な財源は、事業手法によって異なる。そのため、本事業に適用可能性のある事業手法について整理すると共に、事業手法毎、財源の適用可能性の整理を行った。

(1) 適用可能性のある事業手法の整理

本事業に適用可能な事業手法として、次の5手法を抽出した。概要は以下のとおりである。

a) 従来手法

従来手法とは、設計企業、建設企業、維持管理企業に対してそれぞれ個別に発注する方式をいう（維持管理を民間委託とせず、公的部門が直営で実施することもある）。

本事業においては、設計企業、建設企業、維持管理企業の募集・選定方法は仕様を定めた上、価格による競争入札、又はプロポーザルで評価することが考えられる。なお、資金は公的資金を利用するため、建設時期に一度に資金を支出しなくてはならない。

b) DB方式

DB方式とは、Design and build方式の略であり、設計業務と建設業務を一括して発注する方式をいう。本方式の特徴は、設計者と施工者が互いにノウハウをフィードバックすることで、施設品質の向上やコストの削減が期待できることにある。

本事業においては、施設性能を規定し発注することで、設計者・施工者の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。

なお、本事業は庁舎機能であるため、運営業務の委託は対象外となる。また、維持管理業務については別途、維持管理企業を選定し業務を委託することが考えられる。

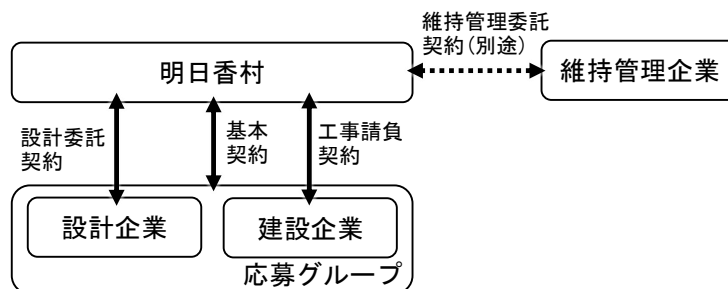


図 6-4 本事業における DB 方式の契約イメージ

c) DBO 方式

DBO 方式とは、Design Build Operate 方式の略であり、設計業務、建設業務、維持管理・運營業務を一括して発注する方式をいう。本方式の特徴は、維持管理・運営企業のノウハウを施設整備にフィードバックすることで、事業トータルとしての効率化や、サービス水準の向上が期待できる。

なお、本事業は庁舎機能であるため、運營業務の委託は対象外となる。そのため、本方式に期待する民間ノウハウを発揮する余地が少なく、コスト縮減効果を見込むことができない。

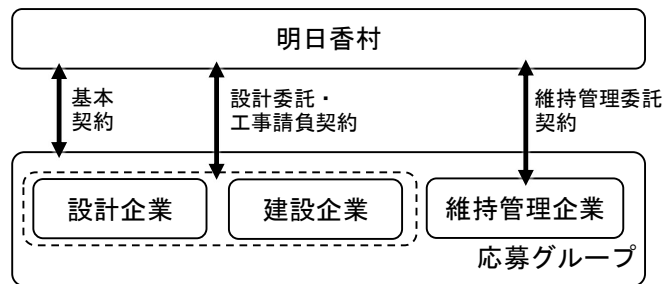


図 6-5 本事業における DBO 方式の契約イメージ

d) リース方式

リース方式とは、民間事業者（リース業者）が施設を整備・所有し、一定期間町に貸し付ける（建物賃貸借契約）方式である。施設整備費を契約期間中リース料として支払うことにより支出の平準化が期待できる。

本事業においては、設計を村が行い（設計企業に別途委託）、設計図書に基づきリース業者が施設を整備する方式と、性能規定化された条件に基づきリース業者が設計・施工を行う方式が考えられる。また、維持管理業務については別途、維持管理企業を選定し業務を委託することが考えられる。

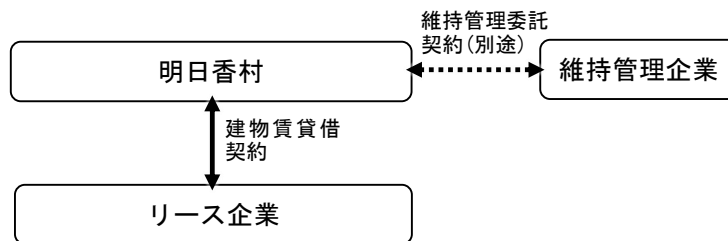


図 6-6 本事業におけるリース方式の契約イメージ

e) PFI(BTO)方式

PFI方式とは、施設の設計・施工・運営を事業権契約として一括発注し、その費用も民間事業者が調達する方式である。事業者の募集・選定は性能発注となるため、民間事業者が自らの得意な分野の技術を活用し提案を行う。また、長期契約であり、事業者は事業期間を通じた業務改善等を図ることができる。

本事業においては、PFI(BTO)方式の適用が考えられるが、庁舎機能が主体となるため、運営業務が対象外となる。BTO方式とは、Build Transfer Operateの略であり、施設の建設・資金調達を民間事業者が行う。施設の完成後は、当該施設の所有権を公共に移転し、移転後は一定期間、維持管理・運営を同一の民間事業者委ねる方式をいう。

本方式では、質の高いサービスの提供と、施設・運営・品質の向上やコストの削減が期待できる。また、施設整備費用は事業期間を通じ、村から民間事業者に、割賦払いで支払われるため、村の支出の平準化が期待できる。しかしながら、民間事業者を選定するまで十分な検討期間を必要とするため、事業スケジュールによっては、本方式の導入メリットを得られない可能性がある。

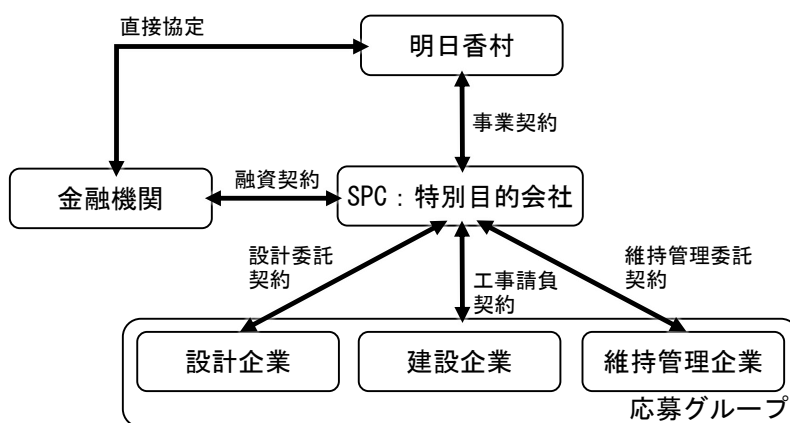


図 6-7 本事業における PFI (BTO) 方式の契約イメージ

(2) 事業手法による財源の適用可能性

公共施設整備の財源の適用可能性を事業手法毎、下記のとおり整理を行った。

	財源の適用可能性				
	従来方式	DB方式	DBO方式	リース方式	PFI(BTO)方式
補助金・交付金	○	○	○	×	○
起債	○	○	○	×	○
一般財源	○	○	○	○	○
建設基金	○	○	○	△	○
賃貸料	○	○	○	○	○

リース方式を除き、いずれの財源も適用が可能である。

リース方式の場合は、施設の所有権が民間事業者にあるため、補助金・交付金及び起債を活用することができない。また、建設基金については、庁舎完成後に村が事業者に対し賃貸料として建設基金を支払うことも想定されるが、支出目的が建設基金の積立目的と異なることから、支出が困難となる可能性がある。

6.2. 補助金・交付金の受給可能性

平成 28 年度現在、庁舎整備に活用できる補助金・交付金はないが、事業年度、並びに導入する機能によっては補助金・交付金を受給できる可能性がある。

本事業において受給可能性のあるメニューを下記のとおり整理を行った。

機能	適用可能な補助金・交付金
庁舎機能	公共施設等適正管理推進事業債(仮称)
防災機能 (防災備蓄庫、会議室)	社会資本整備総合交付金

6.2.1. 適用可能な補助金・交付金の概要

(1) 公共施設等適正管理推進事業債(仮称)

総務省自治財務局より、平成 28 年 12 月 22 日付で公告となった「平成 29 年度地方財政対策の概要」において示された補助金である。本事業は下記に示す補助対象事業の⑤に該当しており、適用の可否については基本計画において検討する。

■庁舎機能：公共施設等適正管理推進事業債(仮称)	
所管	総務省自治財務局
補助対象事業	①集約化・複合化：延べ床面積の減少を伴う施設の集約化・複合化事業 ②超寿命化事業 (公共用施設)：施設の使用年数を、法定耐用年数を超えて延伸させる事業 (社会基盤施設(道路・農業水利施設)：所管省庁が示す管理方針に基づき実施される事業 ③転用事業：施設の他の用途への転用事業 ④立地適正化事業：コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業 ⑤市町村役場機能緊急保全事業：昭和 56 年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎の建替え事業等 ⑥除却事業
地方債の充当率	①：充当率 90%、交付税措置率 50% ②～④：充当率 90%：交付税措置率 30% ⑤：充当率 90%(交付税措置対象分 75%)、交付税措置率 30% ※地方債の充当残については基金の活用が基本 ⑥充当率 90%【現行 75%から引き下げ】
事業要件	○公共施設総合管理計画に基づいて実施される事業であること ○上記に加え、 ・①～③については、個別施設ごとの長寿命化計画(個別施設計画に基づく事業であって、建替え後の庁舎を業務継続計画に位置付けるものであること
事業年度	平成 29 年度から平成 33 年度まで(5 年間) ⑤については緊急防災・減災事業の期間に合わせて平成 32 年度まで(4 年間)
補助金額	○補助金額のイメージ

(出典：総務省財政局 HP)

(2) 社会資本整備総合交付金 防災・安全交付金

社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金である。

また、防災・安全交付金は、社会資本整備総合交付金の枠組みのなかにおいて、地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や、事前防災・減災対策の取組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取組みを集中的に支援するため、創設された交付金である。

本事業は、防災機能を追加するものとしているため、下記内容の適用可能性が考えられる。

■防災機能（防災備蓄庫、会議室）：防災・安全交付金	
所管	国土交通省
補助対象事業	都市防災総合推進事業 (防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設)
補助対象経費	一 事業計画の作成 イ 現況調査費 計画作成区域の現況調査に要する費用 ロ 基本設計費 都市施設公園、地区公共施設又は防災まちづくり拠点施設の基本設計に要する費用 ハ 事業計画作成費 事業計画の作成に要する費用 五 防災まちづくり拠点施設の整備 イ 測量試験費 事業施行に必要な測量、建物調査等に要する費用 ロ 実施設計費 防災まちづくり拠点施設の実施設計に要する費用 ハ 工事費 防災まちづくり拠点施設の工事（耐震性貯水槽、備蓄倉庫、非常時通信システム等の災害応急対策施設の整備を含む。）に要する費用
補助金額	1/2

(出典：国土交通省 HP)

6.3. 概算事業費及び財源の算出

庁舎の延床面積 3,500 m²を前提とし、概算事業費及び財源を算出した。

■ 概算事業費

項目	金額	備考
新庁舎建設用地購入費	約 4.5 億円	
本体工事費	約 14 億円	鉄筋コンクリート造の場合
周辺整備費	約 1 億円	駐車場、外構、緑地等
什器・備品費	約 1.4 億円	
設計・監理費・調査費	約 1 億円	
合計	約 21.9 億	

※本体工事費は、景観対策によって割り増しになる。また、構造方式によって変動する可能性がある。周辺整備は、取得する敷地の形質により変動する。

※以上のほか、埋蔵文化財調査費用、移転のための引越費用が必要になる。

■ 財源内訳

財源については、国からの財政支援において有利な資金である公共施設等適正管理推進事業債(仮称) (充当率 90%、交付税算入率 30%) の活用を検討している。また、新たに導入する機能や自然エネルギーの導入に対し、適用可能性のある補助金制度の活用について、基本計画においても継続して検討し、村の財政負担の軽減に努める。

7. 事業手法

6.1.2.(1) において整理を行った5つの手法について、村が本事業に期待する項目毎、評価を行い、サービス水準の維持、財政負担の低減に資する事業手法を抽出した。

表 7-1 事業手法毎の評価結果

事業手法 村が事業手法に 期待する項目	従来方式	DB方式	DBO方式	リース方式	PFI(BTO)方式
①公募資料の作成・検討期間の短縮	○	○	△	×	×
②民間ノウハウの活用によるコスト削減	×	△	△	○	○
③村の事務手続きの負担軽減	△	○	△	×	×
③村の財政負担の軽減	×	×	×	△	○
④工期短縮	×	○	○	○	○
⑤行政意向の反映のしやすさ	○	△	△	△	○
⑥適切なリスク分担	×	△	△	×	○

(1) 事業手法毎の評価概要

①公募資料の作成・検討期間の短縮

本事業では、可能な限り早期に整備を完了させることを目標としているため、事業手法の採用に係る検討期間を短縮できることが望ましい。

- ・従来方式、DB方式は、発注のための検討を、その他方式に比べ短期間で行うことが出来る。(○)
- ・DBO方式は、設計企業、建設企業、維持管理企業と個別に締結する契約書を作成する必要があるなど、従来方式、DB方式に比べ、公募資料の作成・検討期間を必要とする。(△)
- ・PFI(BTO)方式、リース方式は、長期間に渡る契約形態のため、導入メリットの検証も含めた検討を必要とする。おおよそ2年程度、公募資料の作成・検討のための期間が必要となる。(×)

②民間ノウハウの活用によるコスト削減

- ・従来方式は、その他方式に期待できる一括発注によるコスト縮減効果、民間ノウハウの活用は期待できない。(×)
- ・DB方式は、設計・建設業務を一括で発注することにより、設計者と施工者が互いにノウハウをフィードバックすることで、施設品質の向上やコストの削減が期待できるが、リース方式、PFI(BTO)方式、に比べると維持管理企業を含まないため、その効果は小さいと考えられる。(△)
- ・DBO方式は、一括発注による一定のコスト縮減効果は期待できるものの、運營業務を含まないため、民間ノウハウは発揮する余地が少なく、長期に渡る契約形態であるリース方式、PFI(BTO)方式に比べ、コスト面での削減効果が見込めない。(△)
- ・リース方式、PFI(BTO)方式は長期に渡る契約形態、及び一括発注により、DBO方式に

比べ、コスト縮減効果が期待できるが、本事業では運営業務を含まないため、その効果が限定的になると考えられる。(○)

③村の事務手続き負担の軽減

- ・従来方式は、建設期間中の企業間の調整等、DB方式に比べ村の事務手続きの負担が大きい。(△)
- ・DB方式は、設計企業、建設企業がグループとして整備を行うことから、整備期間中の事業者窓口を一元化でき、整備期間中の村の事務手続きの負担軽減が期待できる。(○)
- ・DBO方式は、設計企業、建設企業、維持管理企業がグループとして整備を行うことから、整備期間中の事業者窓口を一元化できる反面、契約調整や事業モニタリング等、村の事務手続きの負担も増大する。(△)
- ・リース方式は、契約調整や事業モニタリング等、村の事務手続きの負担も増大する。(×)
- ・PFI(BTO)方式は、金融機関による事業モニタリングが可能である反面、施設性能やサービス提供に関するモニタリングは村が行う必要があるため、村の事務手続きの負担も増大する。(×)

④村の財政負担の軽減

- ・従来方式、DB方式、DBO方式は施設整備費の支払いが整備期間中年度一括払いとなるため、村の財政負担の軽減効果はない。(×)
- ・リース方式は、施設整備費支払いの平準化が可能のため、村の財政負担軽減に寄与するが、リース料の内訳が不透明であるため、財政負担軽減効果が大きいとは言い切れない。(△)
- ・PFI(BTO)方式は、PFI法に基づき、施設整備費支払いの平準化が可能であり、村の財政負担軽減に寄与できるといえる。(○)

⑤工期短縮

- ・従来方式は、設計業務を発注した後、設計・許認可申請期間があり、その後建設業務発注、建設期間となることから、其他方式に比べ、工期短縮は期待できない。(×)
- ・DB方式、DBO方式、リース方式、PFI(BTO)方式は、建設を考慮した計画となることから、従来方式に比べ、工期短縮が期待できる。(○)

⑥行政意向の反映のしやすさ

- ・従来方式は、基本設計段階、実施設計段階とDB方式に比べ、段階的なチェックが可能のため、行政の意向を反映させやすい。(○)
- ・DB方式、DBO方式、リース方式は、従来方式に比べ、性能規定した設計条件が明確でないことに起因し、発注者の求める品質が確保されない恐れがあるが、応募グループとの協議の場を密に設定することで品質確保に繋がるものと考えられる。(△)
- ・PFI(BTO)方式は、事業契約において、業務要求水準を満たしていないと村が判断した場合、施設整備費の支払い金額を減額する措置を規定できるなど、DB方式、DBO方式、リース方式におけるデメリットを一部軽減し、業務の品質確保につなげることが

期待できる。(○)

⑦適切なリスク分担

- ・従来方式は、設計業務、建設業務、維持管理業務をそれぞれ個別に発注するため、施設性能が事業実施条件に不適合である等のリスクに対する村の負担がその他の方式に比べ大きい。
- ・リース方式は、リース企業との賃貸借契約のみが業務を規定しており、また施設の所有権がリース企業にあることから、施設性能が事業実施条件に不適合である等のリスクに対する村の負担がその他の方式に比べ大きい。
- ・DB方式は設計・施工、DBO方式は設計・施工・運営の一括発注とするため、設計の不備による工事費増大や性能不足による設備の変更、維持管理運営費の増額等、事業期間中に生じると想定される一定程度のリスクが民間事業者に移転可能である。(△)
- ・PFI(BTO)方式は、「PFI事業におけるリスク分担などに関するガイドライン(平成27年12月18日施行：内閣府)」に基づき、村と民間事業者とで適正に分担することができる。(○)

(2) 検討対象とする事業手法の抽出

検討期間が長期にわたり、交付金、補助金を受けることのできないリース方式は検討の対象外とする。

また本事業は、財源として「公共施設等適正管理推進事業債(仮称)」を活用することにより、一般財源への負担を軽減することが重要となるが、この制度を受けるためには、緊急防災・減災事業の期間に合わせて平成32年度までに事業を完了(新庁舎を使用開始)する必要がある。

そのため、整備検討から事業契約まで2年程度を要するDBO方式、PFI(BTO)方式は検討の対象外とする。

以上より検討対象とする事業手法を、従来方式、DB方式とする。比較検討は基本計画において行う。

8. 事業スケジュール

検討対象とする事業手法によって、事業スケジュールは以下のように異なる。

(1) 従来手法

基本構想	平成28年度
基本計画	平成29年度
用地取得・埋蔵文化財調査	平成30年度
基本・実施設計	平成30～32年度
造成・建設工事	平成32～34年度
新庁舎使用開始	平成34年度～

(2) DB 方式

基本構想	平成 28 年度
基本計画	平成 29 年度
用地取得・埋蔵文化財調査	平成 30 年度
事業者選定期間	平成 29～30 年度
基本・実施設計	平成 30～32 年度
造成・建設工事	平成 32～34 年度
新庁舎使用開始	平成 34 年度～