

～「もしもの時への備えがあるまち」をめざして～

八尾市消防本部庁舎建設基本計画

令和5年3月

八尾市

目次

はじめに.....	1
Ⅰ 基本計画策定にあたって.....	1
(1) 基本計画策定の背景と目的.....	1
(2) 基本計画の位置付け.....	2
(3) 主な上位・関連計画における消防本部庁舎の位置付け.....	3
第1章 前提条件.....	4
Ⅰ 消防本部の現状.....	4
(1) 現在の敷地・建築の概要.....	4
(2) 施設・設備に関する課題.....	5
(3) 人員・車両.....	6
Ⅱ 消防本部新庁舎の計画地.....	7
(1) 計画地の概要.....	7
(2) 敷地固有条件の整理.....	10
(3) 八尾市公共施設景観形成基本方針、その他条例について.....	12
第2章 基本方針.....	15
Ⅰ 新庁舎建設の基本的な考え方.....	15
Ⅱ 基本方針と具体的な取組方策.....	16
(1) 八尾市の防災中枢拠点となる自立した庁舎.....	16
(2) 多様化する災害に対応できる高機能な庁舎.....	17
(3) 地域に開かれた誰もが利用しやすい庁舎.....	18
(4) 経済性に配慮した環境にやさしい庁舎.....	19
第3章 施設内容.....	21
Ⅰ 新庁舎に必要な機能・規模.....	21
Ⅱ 新庁舎に必要な諸室等の内容.....	22
(1) 車庫・出動関連機能.....	22
(2) 執務・災害対策等関連機能.....	24
(3) 通信指令関連機能.....	27
(4) 待機・訓練・福利厚生等関連機能.....	28
(5) 共用・設備関連機能.....	31
(6) 外構・付属設備等.....	33
第4章 施設計画.....	36
Ⅰ 施設計画の基本的な考え方.....	36
Ⅱ 新庁舎の施設計画.....	36
(1) 土地利用（配置）計画.....	36
(2) 平面・階層計画.....	37
(3) 景観計画.....	39

(4) 構造計画.....	41
(5) 設備・環境配慮計画.....	43
(6) ユニバーサルデザイン計画.....	45
第5章 維持管理.....	46
I 維持管理の基本的な考え方.....	46
II 維持管理業務の概要.....	46
第6章 事業推進.....	48
I 概算事業費.....	48
II 事業手法の検討.....	48
(1) 想定される事業手法.....	48
(2) 民間活力導入に係る簡易VFMの検討.....	50
III 今後の事業の進め方・事業スケジュール.....	51
参考資料.....	52
I 「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」策定委員会.....	52
II 「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」策定委員会 開催状況.....	52

はじめに

Ⅰ 基本計画策定にあたって

(1) 基本計画策定の背景と目的

本市の消防は、昭和 23 年の発足以来、市民の安全・安心の確保に大きな役割を果たしてきました。現在本市には、消防本部・消防署（本署）に 5 つの消防出張所を加えた計 6 か所の消防庁舎が存在しています。これらの消防庁舎の中には、竣工から 50 年前後の時が経ち、老朽化の目立つ庁舎が見られます。

こうしたことから、本市は平成 24 年 3 月に「八尾市消防施設に関する基本構想」を策定し、消防庁舎の現状を踏まえた機能更新の方向性や、消防署所の配置についての運用効果を検討した結果などについて示しました。

更にその後、老朽化している消防庁舎の建替えなどの整備や、それに合わせた消防体制の強化や高度化に向けた方向付けを行うものとして、令和 4 年 3 月に「八尾市消防庁舎建設基本構想」（以下、「基本構想」とする。）を策定しました。

この「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」（以下、「本計画」とする。）は、基本構想に基づき、老朽化、狭隘化、機能の陳腐化が進んでいる消防本部の新庁舎建設について、これに係る諸条件や、事業を推進するうえで必要となる各種事項について調査、調整及び検討等を行い、その内容を取りまとめたものです。

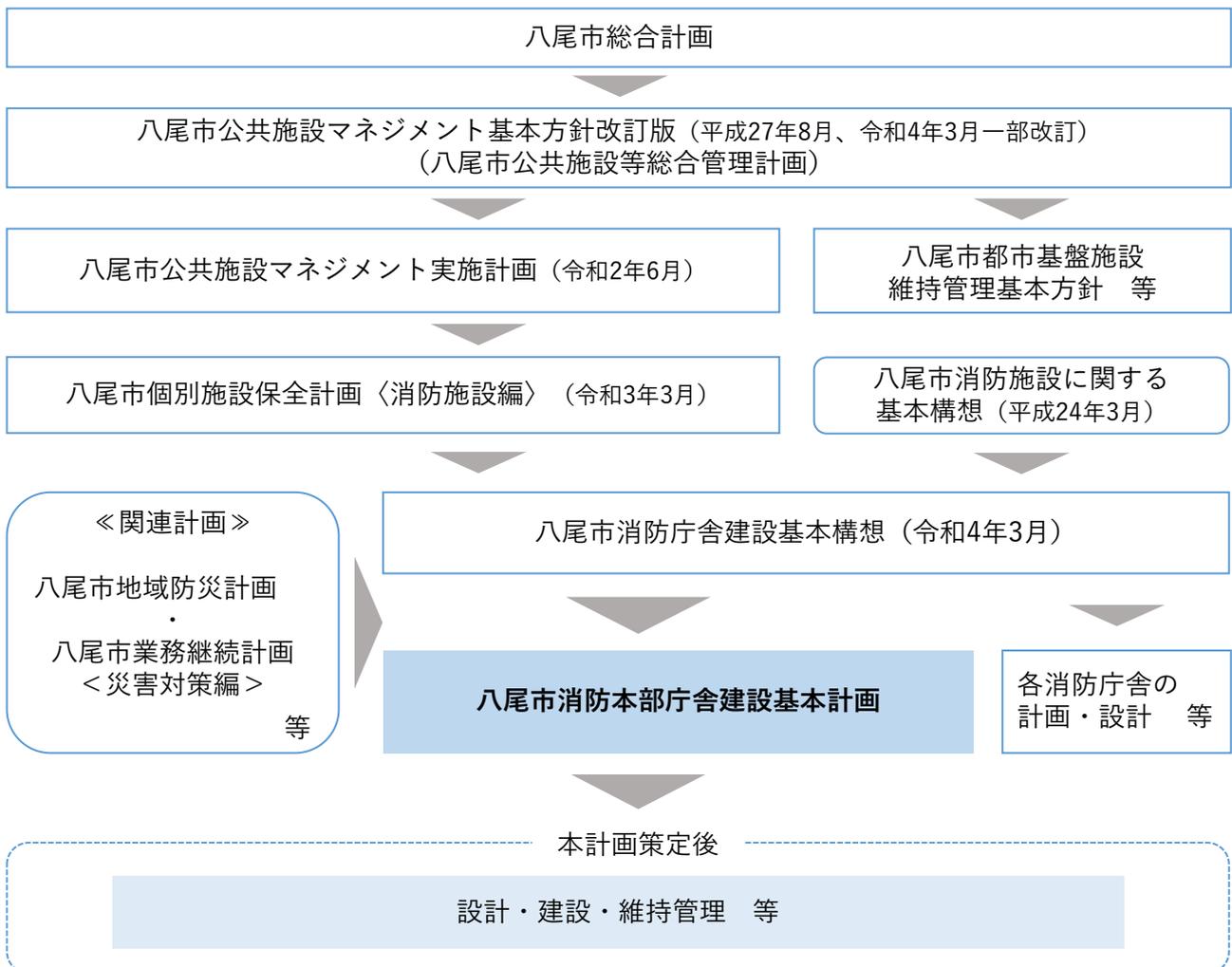
なお、本計画の策定に際しては、上記の検討等を円滑に行うため、令和 4 年 8 月 1 日に「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」策定委員会（以下、「策定委員会」とする。）を設置し、令和 4 年 11 月までに計 3 回の委員会を開催しました。本計画は策定委員会における検討を踏まえて策定しています。

(2) 基本計画の位置付け

本計画は、「八尾市第6次総合計画」を最上位計画としながら、「八尾市地域防災計画」等の関連計画との整合を図った上で、基本構想に基づき、消防本部の新庁舎建設に係る具体的な内容を取りまとめたものです。

本計画では、新庁舎に必要な機能や規模、施設計画や事業の進め方等の具体的な内容を検討し、次の段階である設計、建設工事等に対する基本的な要件を示します。

<上位・関連計画と本計画の位置付け>



(3) 主な上位・関連計画における消防本部庁舎の位置付け

ア 八尾市第6次総合計画

「八尾市第6次総合計画」は、本市の将来像を定め、その実現に向けた取り組み・施策の方向性を示すものです。

消防力の強化に関する基本方針として、老朽化している消防庁舎について適正配置を視野に入れた機能更新を計画的に進めること、また、高機能消防指令センター（高機能消防指令システム、消防救急デジタル無線、災害監視用高所カメラなど）（以下、「指令センター」とする。）の適正な運用管理を行うことが定められています。

イ 八尾市公共施設マネジメント実施計画

「八尾市公共施設マネジメント実施計画」は、「八尾市公共施設マネジメント基本方針」に基づいて具体的な取り組みを示したものです。

消防本部庁舎について、老朽化による堅牢性低下の観点から機能更新の検討時期を迎えており、規模の見直しや機能の充実が必要であるとしたうえで、建替えを含めた機能更新についての基本構想を策定することが定められました。

ウ 八尾市個別施設保全計画〈消防施設編〉

「八尾市個別施設保全計画〈消防施設編〉」は、「八尾市公共施設マネジメント実施計画」を踏まえて施設の整備内容や時期、費用等を具体的に表した中長期的な計画です。

ここで行われた劣化調査によって、消防本部庁舎は出張所を含めた消防庁舎施設の中で改修の優先順位が最も高いとされています。

エ 八尾市地域防災計画

「八尾市地域防災計画」は、本市の防災対策の基本となる計画です。

消防庁舎（消防本部・消防署）は市庁舎と並んで八尾市の防災中枢拠点に位置付けられており、水道局庁舎等の防災拠点施設とあわせて、電源の確保や通信システムの充実等の施設設備の防災機能の向上を図ることが定められています。

オ 八尾市消防庁舎建設基本構想

基本構想は、老朽化している消防庁舎の建替えなどの整備や、それに合わせた消防体制の強化や高度化に向けた方向付けを行ったものです。

基本構想では、現在の消防庁舎における施設や設備等に関する課題がまとめられ、庁舎整備の基本方針が示されています。

また、消防本部庁舎の建替えにおける用地選定について検討が行われました。検討の結果、現在同一所在である消防本部と消防署（本署）を分離し、本部庁舎については市役所第二別館跡地、本署については栄町出張所周辺にそれぞれ移転建替えを行う方針が示されました。

第1章 前提条件

I 消防本部の現状

(1) 現在の敷地・建築の概要

現在、本市の消防本部は、消防署（本署）及び消防団本部と庁舎を共有しています。敷地内には庁舎に加え、消防本部に必要な車庫等の他、消防署に必要な訓練塔等が配置されています。

< 現敷地の航空写真（Google Earth） >



< 現在の消防本部・消防署（本署）庁舎 >



< 敷地及び既存建物の概要 >

	消防庁舎	予防課庁舎
敷地面積	3,555.31 m ²	
建築面積	672.85 m ²	139.09 m ²
延床面積	2,135.53 m ²	277.30 m ²
構造	RC造	S造
開庁年月日	S49.11.15	H26.3.24
階数	地上3階建	地上2階建

(2) 施設・設備に関する課題

現在の消防本部・消防署（本署）庁舎（以下、「現庁舎」とする。）は、令和4年11月には竣工後49年目をむかえ、老朽化が進み、狭隘化や機能の陳腐化が課題となっています。基本構想においてまとめられた消防体制の現状と課題のうち、現庁舎に関する主要な課題は次のとおりです。

ア 建物の老朽化、狭隘化及び機能の陳腐化

建物の耐震化は完了しているものの、防災中枢拠点として必要な建物強度を備えているとは言えません。また、消防庁舎としての機能は建設当時のままであり、高度化する消防・救急需要に対応するうえで不十分な面が多く見られます。

庁舎規模の面では、消防車両の大型化に伴う車庫の狭隘化、出動準備スペース、資機材保管庫などの不足に加え、国の基準に基づいた消防力の整備指針が定める職員数や車両台数に対して執務室や車庫などが不足しており、施設面からも消防力の増強を図ることが困難な状態にあります。

新庁舎の整備にあたっては、高度化する消防・救急需要に対応する機能を備えるとともに、その機能を収容できる十分な規模を確保する必要があります。

イ 高機能消防指令センターの更新

指令センターは、市民から119番通報を受け、消防部隊への出動指令や現場活動支援情報の提供などの指令管制を行う重要な部門です。現在の指令センターは平成26年に更新されたもので、更新時期が迫ってきています。

指令センターの更新にあたっては、既存の機器等を運用しながら新たな機器等を構築・設置し、スムーズな移行を図る必要がありますが、現庁舎では新たな機器等を整備するための十分なスペースが確保できません。

ウ 市民対応機能の不足

消防庁舎は、迅速かつ的確な消防・救急・救助活動の拠点として機能する一方、消防団の活動の拠点となる必要があります。しかしながら、現庁舎には、これらの活動を支援するために必要な諸室やスペースが不足しています。また、施設のバリアフリー化が不十分であり、様々な来訪者を受け入れられる施設となっていません。

新庁舎の整備にあたっては、消防団活動の基盤となるべき機能を備えるとともに、市民や事業者が来訪しやすいスペースを設ける必要があります。

(3) 人員・車両

本市の消防は、本部の消防総務課、予防課、警防課、指令課、更に市内配置の1署5出張所の消防署所で組織されており、職員数は258名（出向者・短時間再任用を除く／令和4年4月1日時点）で組織されています。

ア 人員

現在の本部には、合計81名（令和4年4月1日時点）の職員が配置されており、うち7名が女性職員です。なお、本市の消防職員数は、国の基準に基づいた消防力の整備指針に対して充足率が下回っています。

新庁舎の施設計画は、今後、消防に対する需要の変化などを的確に認識し、柔軟に消防体制の変革を適宜図る事を前提として、組織体制・職員の数が増えることに配慮しながら行うものとしします。

イ 車両

現在の本部には、救急啓発車1台、連絡車2台、防災パトロール車3台、警防車1台、マイクロバス1台、救助工作車1台、消防団指揮車1台、消防団積載車1台、水防車1台の計12台の車両が配置されています。

新庁舎には、上記のうちマイクロバス1台と救助工作車1台を除き、新たに非常用ポンプ車1台と救急自動車（機動的運用）1台を加えた計12台を配置する方針です。

新庁舎では、これらの車両がスムーズに出庫できるような車両動線計画が必要となります。

II 消防本部新庁舎の計画地

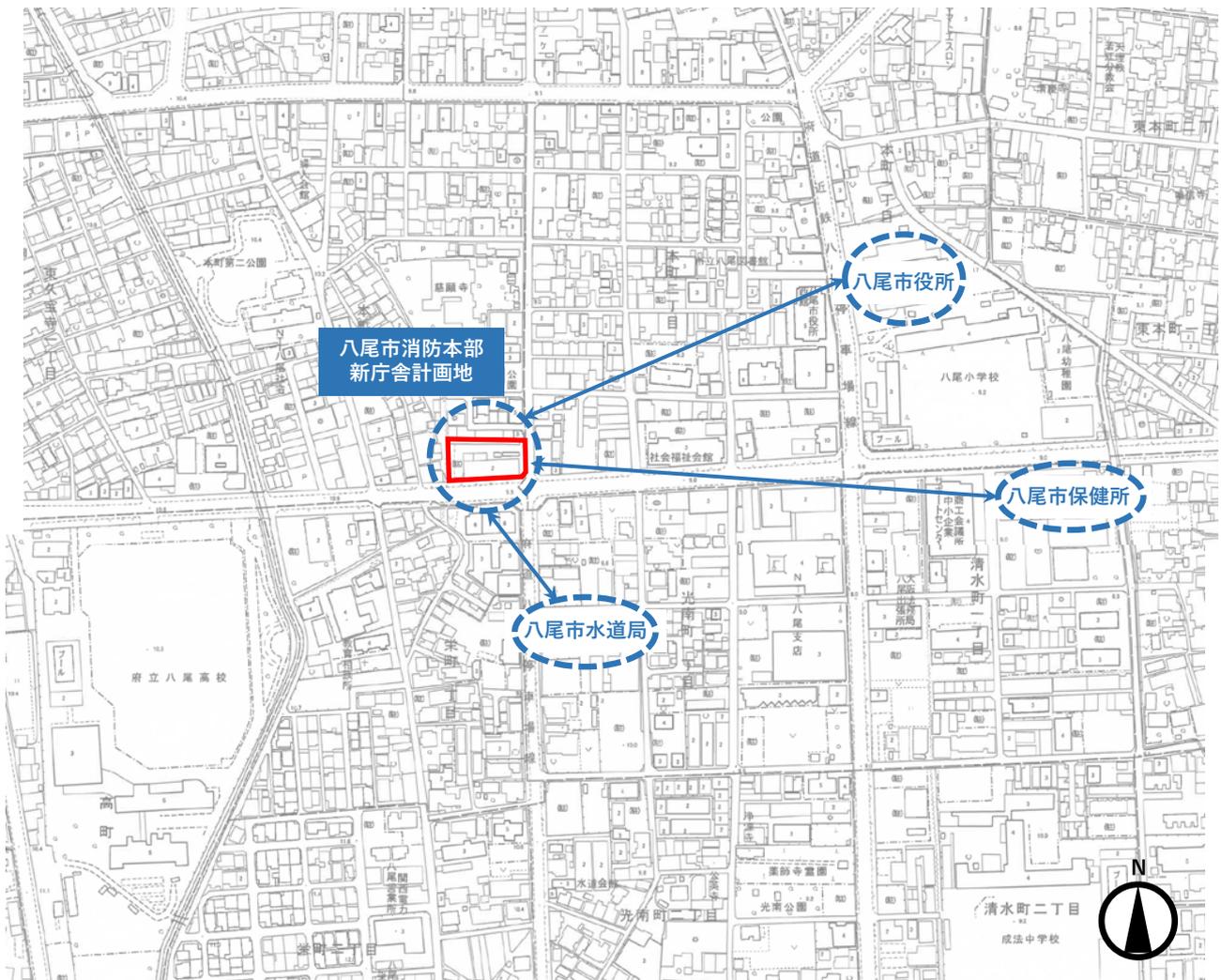
(1) 計画地の概要

ア 計画地と関係機関との位置関係

現庁舎の建替え方式については、基本構想で検討を行った結果、現在同一所在である消防本部と本署を分離し、それぞれ移転建替えを行う方針に決定しました。

消防本部の新庁舎建設計画地は、現在空地となっている市役所第二別館跡地です。市役所や保健所、水道局が徒歩圏内に位置し、災害など非常時において連携対応のしやすい好立地であるといえます。

< 計画地と関係機関との位置関係 >



イ 計画地の法規制等

計画地は2面の接道を有する角地で、出勤や来庁に関する動線計画に大きな課題はありません。ただし敷地面積は約1,549㎡とそれほど余裕がなく、隣接する住宅等への配慮が必要な敷地となっています。

法規制については、特に日影規制について留意する必要があります。日影規制は施設構成・規模に大きく影響するため、新庁舎の建設においては、この影響を最小限にするための配置・階層計画が求められます。

< 計画地の法規制等 >

項目	内容
所在地	八尾市本町三丁目 112 番地
敷地面積	約 1,549 ㎡
地域・地区	第1種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%
道路	南側：主要地方道・大阪府道5号大阪港八尾線 幅員約17.0m（両側歩道あり） 東側：市道八尾第149号線 幅員約6.0m（歩道なし）
北側斜線制限	第1種住居地域のため適用外
道路斜線制限	$H < 1.25L$ （適用距離20m）
隣地斜線制限	$H < 20m + 1.25L$
日影規制	測定面：地盤面から4m 5h（隣地境界から5~10m） - 3h（隣地境界から10m超）

< 計画地の航空写真（Google Earth） >



ウ 周辺道路との関係

計画地は南側と東側に接道を有しています。南側の道路は主要地方道でもあり、両側に歩道が整備されていますが、東側の道路は歩道が整備されていません。また、道路と計画地の境界には信号柱等が配置されていることにも留意しなければなりません。

新庁舎建設の際には、接道との関係性を含めた整備計画が必要と考えられます。

< 計画地の現状 (一部 Google Earth) >



南西側より



南東側より



東側道路



南側道路 (歩道)

(2) 敷地固有条件の整理

計画地の土地や地形に関する情報のうち、特に留意する必要があるものを以下に整理します。

ア 地震災害予測

計画地において今後被害が大きいとされる大規模な地震は、直下型地震 生駒断層帯地震(M7.3~7.7、八尾市域の震度6弱~7)、海溝型地震 南海トラフ巨大地震(M9.0~9.1、八尾市域の震度5強~6弱)です。生駒断層帯の最大クラスの地震発生時には、八尾市全域において震度6弱~7の揺れが発生することが予測されており、新庁舎建設もこれに備えた計画が必要です。

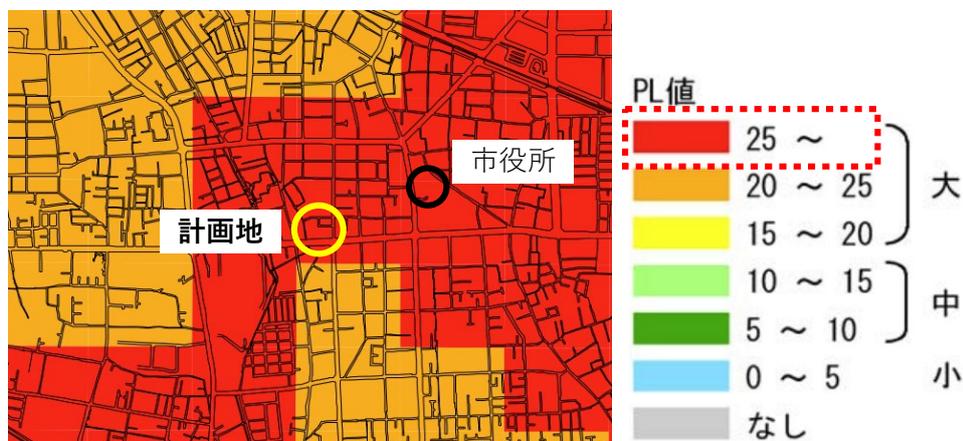
また、八尾市では、全域において液状化の危険性が非常に高くなっています。なかでも計画地はその危険性が高い区域に位置しており、新庁舎建設の際には液状化対策が必要です。

<八尾市における地震被害の想定(大阪府作成)>※1

項目		想定地震	生駒断層帯地震	南海トラフ巨大地震
建物 全半壊棟数	全壊		30,402 棟	4,813 棟
	半壊		18,381 棟	15,801 棟
	合計		48,783 棟	20,614 棟
出火件数			23 (45) 件	3 件
死傷者数	死者		1,370 人	34 人
	負傷者		4,891 人	1,317 人
避難所生活者数			58,679 人	45,167 人
ライフライン	停電		88,397 軒	62,578 軒
	ガス供給停止		107 千戸	1 千戸
	水道断水		24.4 万人	27.1 万人
	電話不通		60,480 加入者	16,992 加入者

※ 出火件数は夕刻発生地震後1時間の件数、()は1日の件数

<液状化予測図(大阪府作成)>

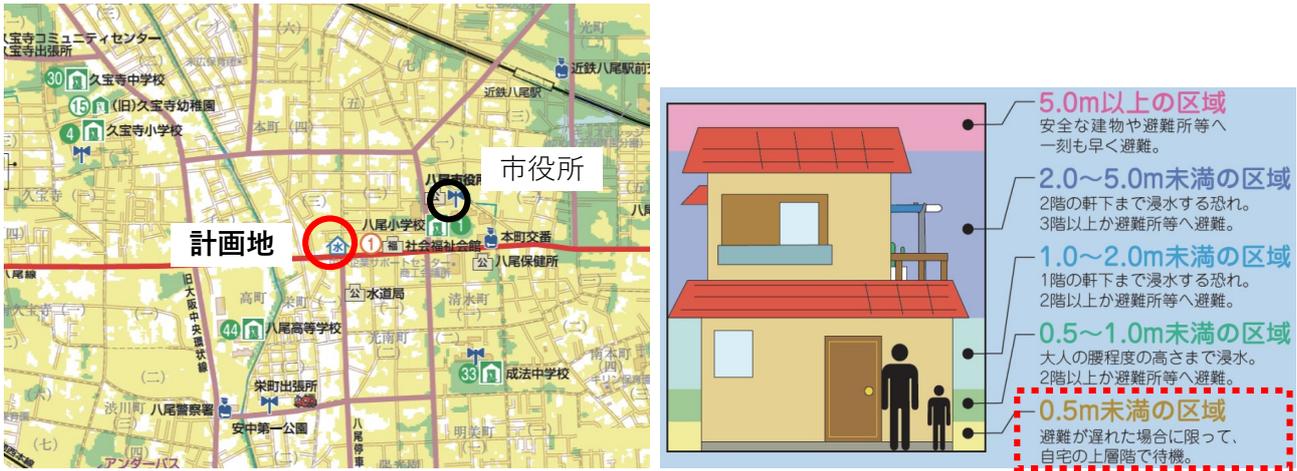


※1 「八尾市地域防災計画」より一部抜粋。

イ 洪水浸水想定

計画地は、寝屋川流域内の河川の氾濫、また大和川の氾濫による浸水想定がいずれも 0.5m 未満の区域となっています。この浸水想定は、想定最大規模の降雨（概ね 1000 年以上に 1 回発生する確率の大雨）の雨が降った場合に想定される河川の氾濫や浸水の状況を算定したものです。新庁舎は浸水被害からは比較的 안전한位置に建設されます。

< 浸水想定図（八尾市作成） >



ウ 埋蔵文化財

計画地は「周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡）」で、文化財保護法第 93 条の適用を受ける地域に位置しています。新庁舎建設の際には、工事遅延のリスクを抑えるために、事前に試掘調査が必要です。

< 埋蔵文化財分布図（八尾市作成） >



(3) 八尾市公共施設景観形成基本方針、その他条例について

ア 八尾市公共施設景観形成基本方針

本市では、自然・歴史的景観の保全・整備や都市景観の創造等に努めて、「八尾市景観条例」や「八尾市都市景観形成基本計画」が制定、策定されており、更にこれらに基づいて「八尾市公共施設景観形成基本方針」(以下、「八尾市景観方針」とする。)が策定されています。

計画地は個別の景観区域には指定されていませんが、本市では市域全域を対象として規制がかかり、新庁舎も高さや建築面積の設定によっては届出・通知の対象に該当する可能性があります。

届出対象行為
建築物又は工作物の新築・増築・改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
届出対象規模
<ul style="list-style-type: none"> ・市域全域 高さが15mを超えるもの又は建築(築造)面積が1,500平方メートルを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・水と緑のうろおい景観区域 (玉串川・長瀬川の両側25mの区域) 高さが12mを超えるもの又は建築(築造)面積が1,000平方メートルを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・高安・生駒山並み眺望景観区域 (大阪外環状線の西側50mより東の区域) ・大和川眺望景観区域 (大和川から500mを基本とする区域) 高さが12mを超えるもの又は建築(増築)面積が1,500平方メートルを超えるもの
<ul style="list-style-type: none"> ・久宝寺寺内町重点地区 (久宝寺一丁目から六丁目の各一部) すべての建築物及び工作物

<景観計画区域図(八尾市作成)>



八尾市景観方針では、公共事業の計画段階において、「計画の内容が、地域の景観と調和し、さらには、地域の景観を先導しうるものとなるよう、計画・設計段階より景観形成に十分配慮した内容となるよう検討し、事前に確認を行うこと」と定められており、本計画もこれに則って検討を進めます。なお、本基本計画の策定後、設計業務発注時には、八尾市景観方針に基づいて設計するよう特記仕様書等に明記する必要があります。

八尾市景観方針において示されている『公共施設景観形成指針－共通指針』は次のとおりです。

- 地域特性への配慮
- 良好な周辺景観との調和及び連続性への配慮
- 重点地区・路線・水路等における積極的・先導的な景観形成の取り組み
- 緑化の推進や自然素材の活用
- ユニバーサルデザインへの配慮
- 景観がもたらす様々な効果を踏まえた景観形成
- 維持管理や時間経過による変化を考慮
- 早い段階からの検討
- 部局間連携による一体的な空間への配慮
- 景観意識の醸成及び継承

また、より具体的な指針である『公共施設景観形成指針－施設別ガイドライン－⑥公共建築物』で示されている主な内容は以下のとおりです。

- 周辺景観との調和、隣接する敷地や周辺道路等との一体的な景観形成、地域性を活かしたデザインなど、景観づくりの手本となるよう良好な景観形成を行う。
- オープンスペースを設ける等、開放感とゆとりある公共空間の創出をめざす。また、公園や広場等と隣接する場合は、それらと一体的に計画し魅力的な空間をつくるよう努める。
- 建築物の付帯物（高架水槽、ダクト類、エアコン室外機等）については、建築物との一体化や敷地の外から見えない位置への配置など、外観に配慮する。
- 駐車場、駐輪場及びごみ置き場等は、敷地の外から直接見えないよう配置を工夫したり、見える場所に設置する場合は植栽により修景し、又は建築物等と一体化するなど、外観に配慮する。
- 敷地内の緑化を推進し、うるおいある景観形成に努める。また、安全面等に配慮しつつ、道路に面する敷地に緑を配置する等、緑による効果的な景観形成に努める。
- 退色、損傷、汚れに強い素材や、時間の経過につれ味わいのある素材を使用する等、美観の持続性を考慮する。
- 建築物に設置する屋外広告物は、建築物のデザインと統合した質の高いデザインとなるよう配慮する。
- 柵等を設ける場合は、道路に対し閉鎖的とならないよう配慮するとともに、意匠や色彩は建築物本体や周辺景観と調和するよう計画する。
- 緑化については、道路の景観形成のポイントに準じる。（「各種緑化基準の達成に努めるとともに、民間施設のモデルとなる緑化に努める。」など。）
- 外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとししない。

イ その他条例等

新庁舎建設に係る主な条例等は、前記の八尾市景観方針に加えて、以下のとおりです。

八尾市緑化条例

八尾市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例

八尾市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則

八尾市生活環境の保全と創造に関する条例 等

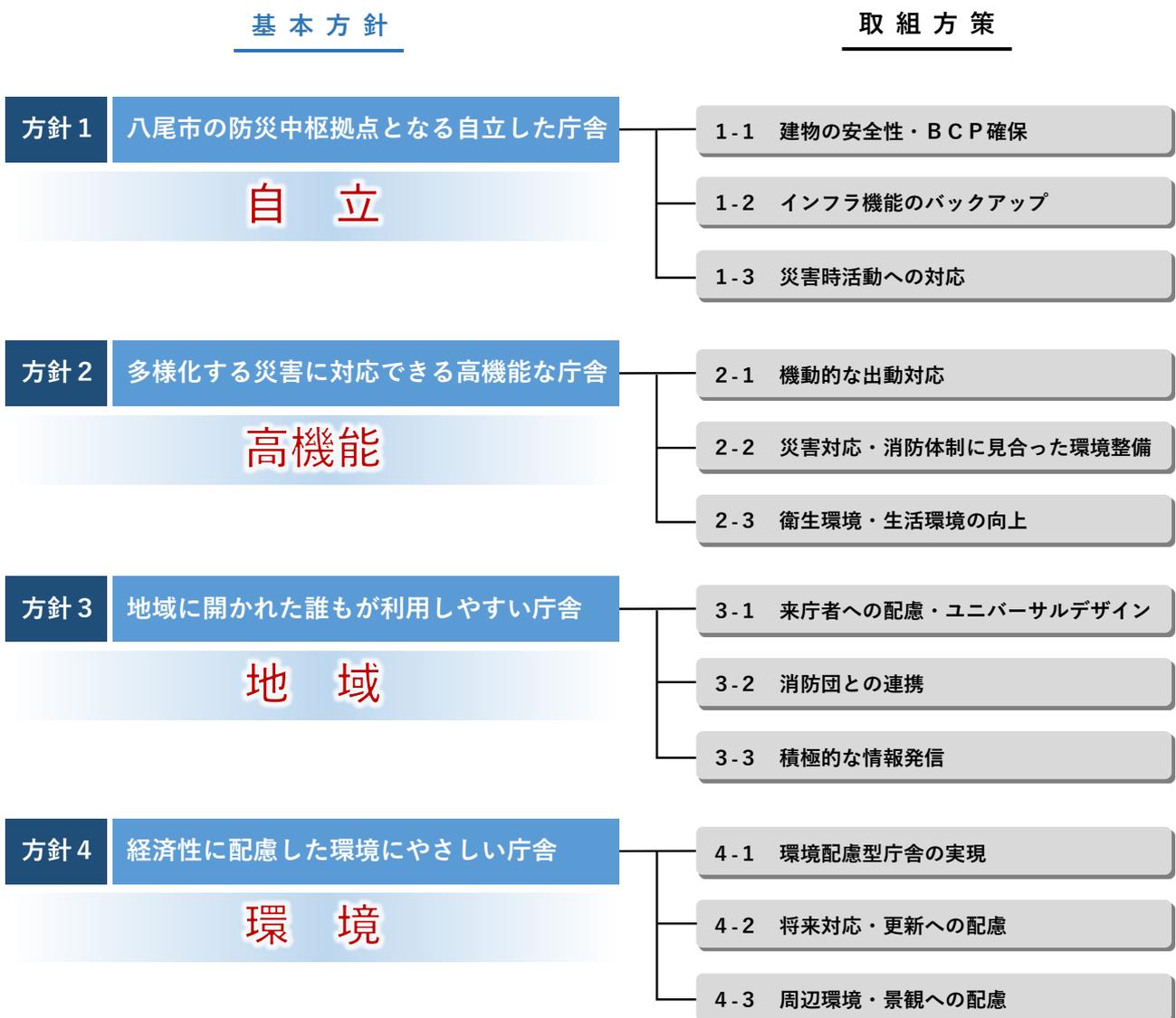
ここに示す以外にも、その他関連法令等に留意して計画を進めていく必要があります。

第2章 基本方針

I 新庁舎建設の基本的な考え方

基本構想においては、市内の消防庁舎整備の基本的な考え方や、消防本部・消防署（本署）庁舎の整備にあたって備えるべき諸機能が示されました。

本計画では、消防本部の新庁舎建設にあたり、基本構想をはじめ、第1章で示した上位・関連計画等を踏まえて、消防本部庁舎のめざす姿として4つの基本方針を掲げます。さらに、それを実現するための12の取組方策を以下のように設定します。



II 基本方針と具体的な取組方策

前節で掲げた、4つの基本方針と、それを実現するための12の取組方策について、その具体的な内容を次に示します。

(1) 八尾市の防災中枢拠点となる自立した庁舎

方針1

ア 基本方針の意図・めざす姿

八尾市消防本部は、本市の防災中枢拠点として、施設の防災機能向上を図る必要があります。

新庁舎建設にあたっては、火災や救急はもとより、浸水や地震などの大規模な災害にも耐え、インフラが途絶した際にも自立して機能することで、迅速な消防活動を行うための十分な機能と役割を果たすことのできる庁舎をめざします。

イ 具体的な取組方策

上記の基本方針を実現するために、具体的な取組方策と、そこから導かれる必要設備について検討し、次章以降で示す施設計画に反映させていきます。

1-1 建物の安全性・BCP確保

- 「構造体I類・建築非構造部材A類・建築設備甲類」(参照：国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」)の耐震性能を持たせ、災害応急対策活動を支える防災中枢拠点として必要な建物強度を確保します。
- 免震構造の導入により、大地震発生後でも迅速な復旧が可能でスムーズな消防活動へと移行できるよう、BCP(業務継続性)を確保した施設とします。
- 大規模な災害時には、市内の消防署所の代替庁舎としても機能できる位置付けとします。

1-2 インフラ機能のバックアップ

- 大地震など万一のインフラ途絶の際にも、一定期間(7日間)自立して機能するための設備を備えます。
- 商用電力の途絶対策として、非常用発電設備を設ける他、上下水道途絶時でも職員等が消防活動に従事できるよう、貯水機能や排水機能を備えた施設とします。
- 通常時に都市ガスを使用する設備について、万一途絶した際の代替機能としてLPガス等の設置を検討します。

< 必要設備の検討 >

設備
関連

付帯
設備

- : 非常用発電設備(7日分の地下燃料タンク)
- : 飲料水兼用耐震性貯水槽(100m³分)
- : 災害用トイレ(マンホールトイレなど)
- : LPガス設備等(厨房設備など)

1-3 災害時活動への対応

○災害発生時の復旧支援活動のため、職員の緊急招集にも対応できる駐輪施設や、日頃からの災害への備えとして、各種防災備品等を備蓄できる倉庫を施設内に設置します。

＜ 必要設備の検討 ＞	
外構施設	: 職員用駐輪場 (100台分)
出動関連	: 防災備蓄倉庫

(2) 多様化する災害に対応できる高機能な庁舎

方針2

ア 基本方針の意図・めざす姿

八尾市消防本部は、複雑多様化する災害に対して、的確かつ迅速な消防活動を行う必要があります。

新庁舎建設にあたっては、消防本部として適切な車両や事務機能を確保するとともに、大規模な災害時には市内の消防署所の代替庁舎としても機能できることを前提に、様々な需要に柔軟に対応できる施設とすることで、将来の消防体制の変革対応も見据えた庁舎をめざします。

イ 具体的な取組方策

上記の基本方針を実現するために、具体的な取組方策と、そこから導かれる必要設備について検討し、次章以降で示す施設計画に反映させていきます。

2-1 機動的な出動対応

○緊急時の出動動線を考慮した車庫を設置し、消防本部として必要な車両を配置するとともに、出動や消防活動に必要なスペースとして、保管機能や保全機能、救急消毒等の諸室を隣接して配置します。

＜ 必要設備の検討 ＞	
車庫	: 車庫、防火衣収納スペース、資機材庫、現場装備等保全室 : 救急消毒室 (衛生管理室)
出動関連	

2-2 災害対応・消防体制に見合った環境整備

- 大規模災害発生時に各機関の災害対策現地情報連絡員（リエゾン）の受入れが可能な活動調整拠点機能を確保します。
- 多様化する災害や将来の変化に柔軟に対応できる体制を前提に、組織の充実・職員の増加に対応できる事務室を確保するとともに、指令センターの更新に対応できる通信指令室を設置します。
- 災害時はもとより、平常時から多目的に活用できる諸室の他、十分な書庫等保管スペース、日常的な訓練を行える機能を確保するとともに、大規模災害時等に伴う職員の緊急参集時における子育て中等の職員のこどもの一時預かり室として利用するスペースも確保するなど、多様な働き方に対応した庁舎とします。

＜ 必要設備の検討 ＞		
執務 関連	災害対策 関連	: 各課事務室、書庫・物品庫、作戦室（消防警備本部） : 災害対策室兼会議室、一時預かり室
	通信指令関連	: 通信指令室、通信指令機械室
	訓練機能	: 訓練室

2-3 衛生環境・生活環境の向上

- 災害時の万全な消防活動に備えることを目的に、職員の利便性や働きやすさの向上をめざすとともに、衛生環境や多様化する社会に配慮した待機スペース、生活関連諸室をゾーニングに配慮して設置します。

＜ 必要設備の検討 ＞		
待機 関連	福利厚生 関連	: 仮眠室（男女・個室）、更衣室（男女）、浴室・脱衣所（男女） : 食堂・厨房、休養室、休憩室（リフレッシュルーム）

（3）地域に開かれた誰もが利用しやすい庁舎

方針3

ア 基本方針の意図・めざす姿

八尾市消防本部は、地域防災力の向上を図る役割を担う必要があります。

新庁舎建設にあたっては、誰もが利用しやすい庁舎として施設全体にユニバーサルデザインの理念を導入し、防災情報の発信などで地域の防災意識の向上を図るほか、消防団本部・女性分団の活動拠点として十分に機能するなど、地域に開かれた庁舎をめざします。

イ 具体的な取組方策

上記の基本方針を実現するために、具体的な取組方策と、そこから導かれる必要設備について検討し、次章以降で示す施設計画に反映させていきます。

3-1 来庁者への配慮・ユニバーサルデザイン

- 来庁者専用の駐車場・駐輪場を確保する他、来庁者の多い予防課を1階に配置するなど、相談や手続きのしやすい窓口・部門配置の工夫を行います。また、市民の日常的な相談機能や防災活動支援機能を充実させ、いつでも気軽に相談できる環境を整えます。
- 車椅子対応エレベーター、複数の多目的トイレ、授乳室(赤ちゃんの駅^{※2})、分かりやすい案内サインなどを設け、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインの庁舎とします。

＜ 必要設備の検討 ＞	
外構施設	: 来庁者用駐車場、来庁者用駐輪場
執務 関連	: 事務室(受付窓口)・来庁者対応カウンタースペース、市民相談室
共用部	: 市民防災活動支援スペース
	: エレベーター、多目的トイレ、案内サイン、授乳室(赤ちゃんの駅)

3-2 消防団との連携

- 消防団本部の活動拠点や、女性分団の活動室を確保するなど、消防団との連携を日常から促進させることにより、地域防災力の向上を実現できる庁舎とします。

＜ 必要設備の検討 ＞		
執務 関連	災害対策 関連	: 消防団長室、消防団本部活動拠点兼女性分団活動室

3-3 積極的な情報発信

- 市民向けの展示スペースの設置や、防災情報を分かりやすく発信できる機能を設けます。

＜ 必要設備の検討 ＞		
共用部	付帯設備	: 展示スペース(エントランスホール)
		: 電光掲示板、懸垂幕装置

(4) 経済性に配慮した環境にやさしい庁舎

方針4

ア 基本方針の意図・めざす姿

八尾市消防本部は、公共施設として先導的な環境配慮の取組みを進めるとともに、地域に配慮した施設づくりが求められます。

新庁舎建設にあたっては、環境負荷の低減や省エネルギーの推進をはじめ、合理的で維持管理のしやすい、ライフサイクルコストの低減に配慮した施設の実現と併せ、周辺への配慮や環境の向上に寄与する庁舎づくりに努めます。

^{※2} 乳幼児を連れて安心して外出できるよう、おむつ替えや授乳ができるスペースを備えた公共・民間施設を「赤ちゃんの駅」として登録する制度で、各自自治体が主導して取り組んでいるもの。

イ 具体的な取組方針

上記の基本方針を実現するために、具体的な取組方針と、そこから導かれる必要設備について検討し、次章以降で示す施設計画に反映させていきます。

4-1 環境配慮型庁舎の実現

- 高効率の設備機器や LED 照明、雨水・地熱利用による消費電力の削減に努めるとともに、日除けルーバーの設置（日射の抑制）や外壁等の断熱性向上などにより空調負荷の軽減を積極的に行います。
- これらの積極的な省エネルギー技術の採用や施設計画の工夫などにより、ZEB^{※3}の概念を取り入れた検討を進めていきます。

4-2 将来対応・更新への配慮

- 施設を支障なく長期的に利用するため、将来の設備更新や利用の変化に対応できる庁舎とします。
- 将来の指令センターの更新をあらかじめ見越し、将来的な通信指令室の室利用転換ができる（作戦室 ↔ 通信指令室、通信指令機械室 ↔ 倉庫）計画を行います。また、機器等の搬出入ルートを確認した配置・平面計画を行います。
- 主要な事務室は視認性の高い無柱空間のスペースとし、将来の組織や人員の変動に対応しやすい空間とします。

< 必要設備の検討 >

通信指令 関連	執務 関連	: 通信指令室（↔作戦室）、通信指令機械室（↔倉庫） : 事務室（消防総務課、警防課、救急課など）
------------	----------	--

4-3 周辺環境・景観への配慮

- 出勤時の安全性に配慮するとともに、日影の影響など、圧迫感の軽減を考慮した施設ボリュームとします。
- 角地に面した立地条件を踏まえ、歩道に面した沿道空間を創出し、周辺歩行者の利便性や景観の向上を図ります。
- 建物は華やかなデザインとせず、公共施設（消防庁舎）として相応しい外観デザインをめざし、周辺景観に配慮します。

※3 ゼロ・エネルギー・ビルディングの略。省エネや創エネ技術の導入により、段階に応じて消費エネルギーを削減する仕組みのこと。

第3章 施設内容

1 新庁舎に必要な機能・規模

新庁舎に必要な機能・諸室等の構成は次のとおりです。規模については、現庁舎の諸室規模を踏まえ、新たな諸室機能や今後想定される機能更新を考慮したうえで、他都市の消防庁舎の先行事例も参考に設定しています。

<各諸室の構成・規模>

機能	区分	諸室等	面積(目安)
車庫・出動 関連機能	車庫	車庫（防火衣収納スペース含む）	約 360 m ²
	出動関連	資機材庫、防災備蓄倉庫、現場装備等保全室、救急消毒室（衛生管理室）	約 80 m ²
執務・災害対策 関連機能	執務関連	消防長室、消防団長室、応接室、事務室（事務機械スペース含む）、市民相談室、重要書類保管庫、書庫・物品庫・倉庫	約 770 m ²
	災害対策関連	作戦室（消防警備本部）、消防団本部活動拠点兼女性分団活動室、災害対策室兼会議室、人事相談室、市民防災活動支援スペース兼一時預かり室	約 290 m ²
通信指令 関連機能	通信指令関連	通信指令室、通信指令機械室	約 230 m ²
待機・訓練・福利 厚生 関連機能	待機関連	仮眠室、更衣室、浴室・脱衣所	約 220 m ²
	訓練・福利厚生 関連機能	訓練室、食堂・厨房、休養室、休憩室（リフレッシュルーム）	約 100 m ²
共用部・設備 関連機能	共用部	来庁者対応スペース、庁舎管理者控室兼更衣室、給湯室、トイレ・洗面所、エントランスホール・廊下・階段・エレベーター	約 640 m ²
	設備関連	電気室・機械室、非常用発電設備（地下燃料タンク含む）、電波塔、ホースリフター	約 110 m ²
外構施設		職員用駐輪場、来庁者用駐車場、来庁者用駐輪場、ゴミ集積所	約 200 m ²
付帯設備		電光掲示板、車両出動表示灯、懸垂幕装置、国旗等掲揚ポール、地上式消火栓、飲料水兼用耐震性貯水槽、災害用トイレ、LP ガス設備	適宜
合計（延床面積目安）			約 3,000 m ²

II 新庁舎に必要な諸室等の内容

(1) 車庫・出動関連機能

ア 車庫【面積（目安）：約 360 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項																																																							
車庫	【用途】 ○ 下記 12 台が駐車可能なスペース ○ 公用單車、公用自転車の駐輪可能なスペース ○ 公用車等の車路及び車両転回スペース < 配置予定車両 > 単位：mm																																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>配置予定車両</th> <th>全長</th> <th>全幅</th> <th>全高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>非常用ポンプ車</td> <td>5,680</td> <td>1,880</td> <td>2,800</td> </tr> <tr> <td>救急自動車（機動的運用）</td> <td>5,650</td> <td>1,890</td> <td>2,490</td> </tr> <tr> <td>救急啓発車</td> <td>4,820</td> <td>1,810</td> <td>1,740</td> </tr> <tr> <td>連絡車①</td> <td>4,680</td> <td>1,690</td> <td>1,860</td> </tr> <tr> <td>連絡車②</td> <td>3,390</td> <td>1,470</td> <td>1,830</td> </tr> <tr> <td>防災パトロール車①</td> <td>4,310</td> <td>1,690</td> <td>1,760</td> </tr> <tr> <td>防災パトロール車②</td> <td>4,500</td> <td>1,740</td> <td>1,820</td> </tr> <tr> <td>防災パトロール車③</td> <td>4,500</td> <td>1,740</td> <td>1,800</td> </tr> <tr> <td>警防車</td> <td>4,690</td> <td>1,690</td> <td>2,110</td> </tr> <tr> <td>団指揮車（消防団）</td> <td>4,900</td> <td>1,870</td> <td>2,060</td> </tr> <tr> <td>団積載車（消防団）</td> <td>5,380</td> <td>1,740</td> <td>2,300</td> </tr> <tr> <td>水防車（消防団）</td> <td>4,350</td> <td>1,700</td> <td>2,460</td> </tr> </tbody> </table>				配置予定車両	全長	全幅	全高	非常用ポンプ車	5,680	1,880	2,800	救急自動車（機動的運用）	5,650	1,890	2,490	救急啓発車	4,820	1,810	1,740	連絡車①	4,680	1,690	1,860	連絡車②	3,390	1,470	1,830	防災パトロール車①	4,310	1,690	1,760	防災パトロール車②	4,500	1,740	1,820	防災パトロール車③	4,500	1,740	1,800	警防車	4,690	1,690	2,110	団指揮車（消防団）	4,900	1,870	2,060	団積載車（消防団）	5,380	1,740	2,300	水防車（消防団）	4,350	1,700	2,460
	配置予定車両	全長	全幅	全高																																																				
	非常用ポンプ車	5,680	1,880	2,800																																																				
	救急自動車（機動的運用）	5,650	1,890	2,490																																																				
	救急啓発車	4,820	1,810	1,740																																																				
	連絡車①	4,680	1,690	1,860																																																				
	連絡車②	3,390	1,470	1,830																																																				
	防災パトロール車①	4,310	1,690	1,760																																																				
	防災パトロール車②	4,500	1,740	1,820																																																				
	防災パトロール車③	4,500	1,740	1,800																																																				
	警防車	4,690	1,690	2,110																																																				
	団指揮車（消防団）	4,900	1,870	2,060																																																				
	団積載車（消防団）	5,380	1,740	2,300																																																				
	水防車（消防団）	4,350	1,700	2,460																																																				
	○ 上記車両の他、非常時には以下の非常用車両を駐車することができるようなスペースを確保する																																																							
	< 非常用車両 > 単位：mm																																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>非常用車両</th> <th>全長</th> <th>全幅</th> <th>全高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>非常用タンク車</td> <td>6,650</td> <td>2,280</td> <td>2,800</td> </tr> </tbody> </table>				非常用車両	全長	全幅	全高	非常用タンク車	6,650	2,280	2,800																																												
	非常用車両	全長	全幅	全高																																																				
	非常用タンク車	6,650	2,280	2,800																																																				
【留意事項】 ○ 配置予定車両が安全かつ容易に出動できるよう、車両ごとの間隔、前面道路との間隔を十分に確保 ○ 一般車両と消防車両との動線分離 ○ 消防車両駐車スペースの進入口にシャッター及び庇の設置 ○ 十分な採光が可能な半透明等のシャッターを設置																																																								

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項
	<ul style="list-style-type: none"> ○一般車両誤進入防止対策のゲート等の設置 ○防火衣収納スペースの設置 ※分散配置可 ○車両の排気ガスを容易かつ効率的に排気できる構造又は装置の設置 ○PHEV、EV等に対応可能な充電設備等のスペースの確保 ○緊急時対応のため、パーキングリフトを設置

イ 出動関連【面積（目安）：約 80 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
資機材庫	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○消防活動及び車両用資機材等を保管するスペース ○消防団活動に必要な資機材等を保管するスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○車庫に隣接し、車庫から直接出入りできる動線の確保 ○資機材保管用の重量棚の設置 	30 m ²
倉庫	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模災害時、業務継続等が可能となる防災備蓄物資等の格納スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○車庫に隣接 ※分散配置可 	計 20 m ²
現場装備等 保全室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○消防活動後、汚染された被服や防火衣の洗浄・乾燥等を行うスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○防火衣専用の洗濯機及び業務用乾燥機の設置が可能なスペースの確保 ○被服用の洗濯機及び乾燥機の設置 ○手洗い場、作業テーブルの設置 ○車庫に隣接 	10 m ²
救急消毒室 (衛生管理室)	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○救急活動で汚染された衣類及びストレッチャー等の資機材の洗浄・消毒を行うスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○車庫に隣接し車庫から直接出入りできる動線の確保 	20 m ²

(2) 執務・災害対策等関連機能

ア 執務関連【面積（目安）：約 770 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
消防長室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防長の執務スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防総務課事務室と隣接させて配置 ○ 災害情報を一元的に管理できる機能を有する ○ 非常災害時に業務継続可能な機能を有する 	30 m ²
消防団長室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防団長の執務スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防長室及び警防課事務室と同一階に配置 ○ 災害情報を一元的に管理できる機能を有する ○ 非常災害時に業務継続可能な機能を有する 	20 m ²
応接室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10名程度の接客が可能なスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 10名程度の応接会議セットを設置 ○ 消防長室に隣接 ○ 消防長室から直接出入りできる動線を確保 	15 m ²
事務室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防本部職員の執務スペース及び来庁者の窓口対応スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防総務課、警防課、救急課は同一フロアに配置 ○ 予防課は1階フロアに配置 ○ 感染症対策の一環として、執務環境のパーソナルスペース化に配慮 ○ 壁面や各課間等にキャビネットを設置 ○ 印刷機等、事務室毎の機器配置スペース確保 ○ 各課に可動式間仕切りを設置 	計 465 m ²
	<p>【消防総務課事務室】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 人事情報等に対するセキュリティが高度に保たれる構造の確保 	—

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
	<p>【予防課事務室】 ○来庁者対応が多いため、1階に配置 ○受付窓口の設置を想定し、来庁者対応に配慮</p> <p>【警防課事務室】 ○受付窓口の設置を想定し、来庁者対応に配慮</p> <p>【指令課事務室】 ○通信指令室に隣接</p> <p>【救急課事務室】 ○受付窓口の設置を想定し、来庁者対応に配慮</p>	<p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>
市民相談室	<p>【用途】 ○市民の相談等に対応するためのスペース</p> <p>【留意事項】 ○予防課事務室に近接して3室、警防課事務室に近接して2室配置</p>	計 45 m ²
重要書類 保管庫	<p>【用途】 ○重要書類等の長期保管スペース</p> <p>【留意事項】 ○常時、施錠管理が必要</p>	10 m ²
書庫・ 物品庫	<p>【用途】 ○書類、台帳等及び物品の保管並びに備品等の収納スペース</p> <p>【留意事項】 ○30 m²以上の書庫を2か所設置 ○人事関係書類は隔離して保管するスペースを確保 ○各課の事務室に近接させた書庫と物品庫を分散配置 ○事務室内に併設する場合、区画、施錠が必要</p>	計 185 m ²

イ 災害対策関連【面積（目安）：約 290 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
作戦室 (消防警備本部)	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模災害時の消防警備本部の設置、運営に利用 ○指令課事務室、通信指令室と同一階に配置し、指令センターの将来更新時に通信指令室との相互入替に使用 ○消防職員等の研修に利用 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○液晶表示盤及び会議用テーブル等を設置 ○可動式間仕切り等により分割利用が可能 	150 m ²
消防団本部活動 拠点兼女性分団 活動室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○平常時の消防本部、消防団の会議等のスペース ○大規模災害時の女性分団の活動スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○警防課事務室、消防団長室と同一階に配置 ○可動間仕切り等により分割利用が可能 	50 m ²
災害対策室兼会 議室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模災害時、受援の受入れや各機関の災害対策現地情報連絡員（リエゾン）との調整が可能なスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○平常時、指令課以外の各課が会議で使用するスペース（20 m²程度×3部屋設置） ○リモート会議やラジオ出演に対応可能なスペース 	計 60 m ²
人事相談室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○平常時、人事相談が可能なプライバシーに配慮した人事相談スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○プライバシーに配慮したスペース 	
市民防災活動支 援スペース兼一 時預かり室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○小規模な救急講座等、日常的に利用できる市民防災活動支援スペース ○大規模災害時等における、緊急参集に関する子育て中等の職員に対する支援策として、こどもの一時預かり室として利用するスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市民の防災活動支援スペースとして利用しやすいレイアウト ○こどもの安全等に配慮したスペース 	計 30 m ²

(3) 通信指令関連機能

ア 通信指令関連【面積（目安）：約 230 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
通信指令室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高機能消防指令システムにより各消防署所に緊急出動の指令や無線統制等をおこなうスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高機能消防指令システムの整備が可能でシステムの大型化にも対応可能な面積の確保 ○ 通信指令業務と休憩等（仮眠、食事、入浴等）が同一フロアで完結することが可能な配置 ○ 指令課事務室に隣接し、事務室から容易に見通せる構造 ○ 機器の配置に支障のない天井高の確保 ○ 高機能消防指令システムに対して温度及び湿度を個別制御可能とする ○ 防音に配慮 ○ 部外者が容易に出入りできないよう、セキュリティに配慮 ○ テレビ、コピー機、FAX 及びプリンターを設置 ○ モニター画面は諸室の北面に配置 	150 m ²
通信指令機械室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指令センター等のための機械室 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 作戦室及び通信指令室のそれぞれに近接して 40 m²程度の通信指令機械室を 2 か所設置 ○ 1 か所は将来機械室として通常時は倉庫として使用し、指令センターの更新時には通信指令機械室として使用 	計 80 m ²

(4) 待機・訓練・福利厚生等関連機能

ア 待機関連【面積（目安）：約 220 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
(共通事項)	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○本部職員のための夜間仮眠関連スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○衛生的で感染症対策やプライバシーに配慮 ○ユニバーサルデザイン、ノーマライゼーションに配慮 ○女性職員用の仮眠室、更衣室、浴室、脱衣所はまとめて女性職員エリアとして配置 ○男性職員用諸室と女性職員エリアは明確に分離し、離れて配置するなど配慮 	-
仮眠室	<p>≪ 指令課（男性職員）用 ≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○男性の指令課職員の夜間仮眠スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○指令課事務室と近接 ○最低9室の完全個室を確保し、ベッド下には3人分対応の収納スペースを設置 <p>≪ 指令課以外（男性職員）用 ≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○指令課以外の男性職員の夜間仮眠スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○最低4室（1小隊分）の完全個室を確保 ○個室のベッド下には3人分対応の収納スペースを設ける <p>≪ 女性職員用 ≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○女性職員の夜間仮眠スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○最低2室の完全個室を確保 ○個室のベッド下には3人分対応の収納スペースを設ける ○出入口は施錠可能とする 	計 110 m ²

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
更衣室	<p>≪男性職員用≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○男性職員のための更衣スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○執務エリアのある各階に設置 ○各階の人員規模に応じた更衣ロッカー及び帽子掛けを設ける ○履物を脱いで利用できるものとする <p>≪女性職員用≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○女性職員のための更衣スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○女性職員用仮眠室に近接させて1か所設置 ○最低6名分の更衣ロッカー及び帽子掛けを設ける ○履物を脱いで利用できるものとする ○出入口は施錠可能とする 	計 80 m ²
浴室・脱衣所	<p>≪男性職員用≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○消防活動後及び24時間勤務時の男性職員用の入浴スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○浴室×1、セパレート型シャワー室×3をまとめて指令課事務室と同一階に設置 <p>≪女性職員用≫</p> <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○消防活動後及び24時間勤務時の女性職員用の入浴スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○女性職員用仮眠室に近接させて1か所設置 	計 30 m ²

イ 訓練・福利厚生関連【面積（目安）：約 100 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
訓練室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防活動に必要な訓練及び体力の維持・向上スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 同時に5名程度が使用可能なスペース ○ 職員の体力維持と向上に必要なトレーニング施設とする ○ 筋力トレーニングマシン等の設置 	60 m ²
食堂・厨房	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指令課職員が調理及び食事をするためのスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ キッチンを設けた厨房と、一度に7人が利用可能な食堂を設置 ○ 指令課事務室と同一階に配置 	29 m ²
休養室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 職員が同時に3名程度臥床して休養可能なスペース ○ 職員の休養等に使用可能なスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指令課事務室と同一階に配置 	5 m ²
休憩室 (リフレッシュルーム)	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 職員の休憩や市民の待合等に使用可能なスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1階又は2階に配置 	7 m ²

(5) 共用・設備関連機能

ア 共用部【面積（目安）：約 640 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
来庁者対応 カウンタースペース	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○来庁者に対応するカウンタースペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○カウンターと椅子を設置 ○廊下からパーテーション等で区画 ○各課それぞれの受付窓口に合わせて配置 	-
庁舎管理者控室 兼更衣室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○庁舎管理に伴う事業者の待機、更衣スペース ○庁舎管理のための物品等を保管するスペース ○会計年度職員等の更衣スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○休憩、食事が可能なスペースと更衣室を設ける 	10 m ²
給湯室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○応接用、指令課以外の職員用の給湯室として設置 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○給湯設備・食器棚一式を設ける ○自動販売機等の設置スペースを確保 	10 m ²
トイレ・洗面所・ 授乳室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○職員用、来庁者用のトイレ・授乳室（赤ちゃんの駅） ○消防活動後及び24時間勤務時の洗面スペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各階の人員規模に応じた数を確保 ○最低奇数階に1か所以上、多目的トイレ（オストメイト、ベビースーツ等設置）を設ける 	100 m ²
エントランスホール、 廊下・階段・ エレベーター	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○職員や来庁者等が施設を利用する際に利用 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○庁舎出入口は職員用と来庁者用を分けて設置 ○ユニバーサルデザイン、ノーマライゼーションに配慮 	520 m ²

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
	<ul style="list-style-type: none"> ○ エントランスホール等に来庁者向け展示スペースを確保 ○ 火消まといの展示スペース（壁埋め込み式）を確保 ○ エレベーターホールと各階廊下の上に電気錠扉を設けるなど 来庁者の出入りを限定 	

イ 設備関連【面積（目安）：約 110 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
電気室・機械室	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 電気設備、機械設備等を設置するスペース <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 機器の搬出入やメンテナンス等に配慮 ※分散配置可 ○ 防音に配慮 ○ 庁舎用電源を外部から受変電する機器を設ける ○ 給排水・空調設備等の各種機器を集約して設ける 	110 m ²
非常用発電設備	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 電力供給が途絶えた場合に、自動的に発電機を稼働させて発電する設備 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 非常用発電設備は、指令センター用と通常電力用の2系統を整備する ○ 電気の供給が停止した場合、最低3日間以上非常用電源の稼働が可能とし、停電の長期化に備え7日間の非常用電源の稼働が可能な設備とする ○ 地下燃料タンクを設け非常用発電設備への自動給油とその他の利用が可能な機能を備える ○ 浸水対策として2階以上の上層階に配置 ○ 停電時、指令センターを安定確実に稼働させる ○ 照明系統は、停電時に最低1/2程度の照度を確保 	—
電波塔	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消防救急デジタル無線のアンテナを設置する電波塔 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地上40m以上（想定）とし、効果的な空中線の設置ができる構造 	—

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
	<ul style="list-style-type: none"> ○電波塔設置時に大規模な改修工事が発生しない強度を有する ○落雷対策を講ずる ○保安カメラ（高所カメラと同等）を設置する 	
ホースリフター	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○消防用ホース（消防団用）を自然乾燥させるためのリフター <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○昇降装置は電動式 ○ホースリフター設置場所にホース洗浄機、ホース巻取機を設置 ○庁舎の景観に配慮 	-

(6) 外構・付属設備等

ア 外構施設【面積（目安）：約 200 m²】

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
職員用駐輪場	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○職員用の駐輪場 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自動二輪及び自転車を含め 100 台程度が駐輪可能なスペース（非常招集時にも対応可能）とし、屋根付き・2 段式の自転車ラック等を設置 ○セキュリティを施した職員用通用口を設置し来庁者との導線の分離 	100 m ²
来庁者用駐車場	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○来庁者用の駐車場 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○乗用車用 5 台分、車椅子使用者用 1 台分の駐車スペースを設ける ○消防車両と動線が交錯しないように配慮 	85 m ²
来庁者用駐輪場	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○来庁者用の駐輪場 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○10 台程度を確保する ○屋根付き、2 段式自転車ラック等を設置 	8 m ²

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項	面積 (目安)
ゴミ集積所	<p>【用途】 ○庁舎用のゴミ集積所</p> <p>【留意事項】 ○職員及びゴミ回収車が利用しやすい位置に設ける ○来庁者の目に付きにくいよう配慮</p>	5 m ²

イ 付帯設備

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項
電光掲示板	<p>【用途】 ○火災件数、救急件数及び気象注意報等を表示する掲示板 ○太陽光発電状況等を表示する掲示板</p> <p>【留意事項】 ○庁舎玄関付近で人目に付きやすい位置に設ける ○文字情報をパソコン遠隔操作により電光スライド表示できるものとする ○火災件数、救急件数及び気象注意報（スライド表示）等を高機能消防指令システムより自動表示できるものとする</p>
車両出動表示灯	<p>【用途】 ○緊急出動時の事故防止のための注意喚起設備</p> <p>【留意事項】 ○隣接道路から確認できる車両出動表示灯及び赤色灯を設ける</p>
懸垂幕装置	<p>【用途】 ○防火防災広報の懸垂幕を掲げる装置</p> <p>【留意事項】 ○防火防災広報に利用する懸垂幕装置を建物外壁面に2基設ける</p>
国旗等 掲揚ポール	<p>【用途】 ○国旗、市旗を掲揚するためのポール</p> <p>【留意事項】 ○国旗、市旗が掲揚できるポール（高さ7m程度）を2基設ける ○庁舎玄関周辺の人目のつく位置に設置</p>
地上式消火栓	<p>【用途】 ○水槽付き消防車両への補水や緊急時の消防水利として使用</p> <p>【留意事項】 ○取水等が容易な位置に配慮</p>

諸室等	用途・計画にあたっての留意事項
飲料水兼用耐震性貯水槽	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模災害時、業務継続等が可能となる飲料水と災害活動用の水源確保 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○容量は 100 m³とする
災害用トイレ	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大規模災害時、業務継続等が可能となるトイレ機能の確保 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○雨水貯留式、下水道直結型とする ○災害用トイレは5名が同時使用できるものとする ○設置場所はプライバシーに配慮した配置とする
LP ガス設備等	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市ガスの供給が途絶えた場合の、主として福利厚生関連機能などのバックアップ機能として確保 <p>【留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○厨房設備やガス温水設備など設計時の導入設備に応じて対応する

第4章 施設計画

I 施設計画の基本的な考え方

新庁舎の施設計画は、第2章で示した基本方針と取組方策を念頭に置きながら、第1章で示した計画地の前提条件や、第3章で示した諸室等の要件を満たすことができるように進める必要があります。本計画ではこれを踏まえ、施設計画にあたって特に配慮すべき事項や具体的な方向性について検討しました。以下、検討内容を「土地利用（配置）計画」「平面・階層計画」「景観計画」「構造計画」「設備・環境配慮計画」「ユニバーサルデザイン計画」の6つの視点に分けて整理します。

II 新庁舎の施設計画

(1) 土地利用（配置）計画

ア 建物配置

新庁舎の建物配置計画は、敷地内に必要な規模が効率的かつ効果的に配置されるように検討する必要があります。新庁舎は、日影規制や近隣への圧迫感の軽減を念頭に、東西に長い平面形状で、4階建て程度の建物ボリュームを南側に寄せて配置する方針とします。

イ 出動動線

日中の出動動線と来庁者（一般車両）動線との交錯回避のため、東側と南側にそれぞれ出入口を設け、消防車両は南側からの出動・帰庁を基本とします。なお、非常時や夜間などは東側出入口の利用も想定し、柔軟な運用を行うこととします。

また、道路面の出動動線上は駐停車禁止のゼブラゾーンとし、出入口付近に車両出動表示灯を設けるなど、一般交通や歩行者に配慮した計画とします。

ウ 来庁者動線

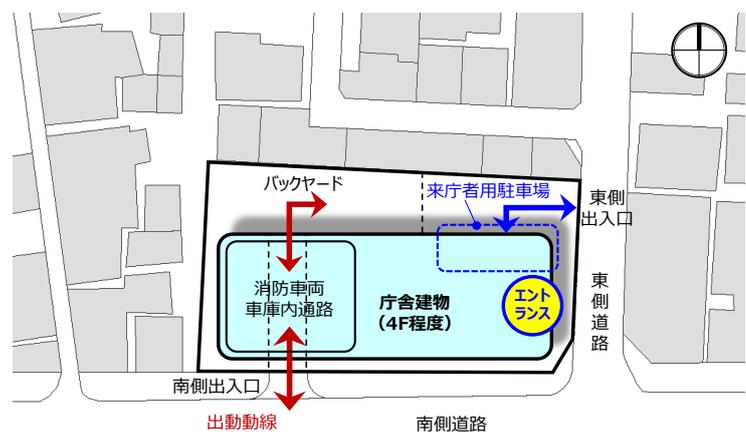
角地の利点を活かし、来庁者アプローチ動線は東側からとし、庁舎出入口（玄関）も東に配置します。

これに伴い、来庁者用駐車場5台分（車椅子使用者用含む）は東側道路に近い位置に配置します。

エ 構内通路・職員用駐輪場等

動線計画を踏まえ、北側に構内道路を配置し、交錯回避のためにセキュリティゲートを設けます。セキュリティゲートの内側は、職員用駐輪場や臨時車両の待機スペースを設けるためのバックヤードエリアとします。

<土地利用（配置）イメージ>



(2) 平面・階層計画

ア 平面計画

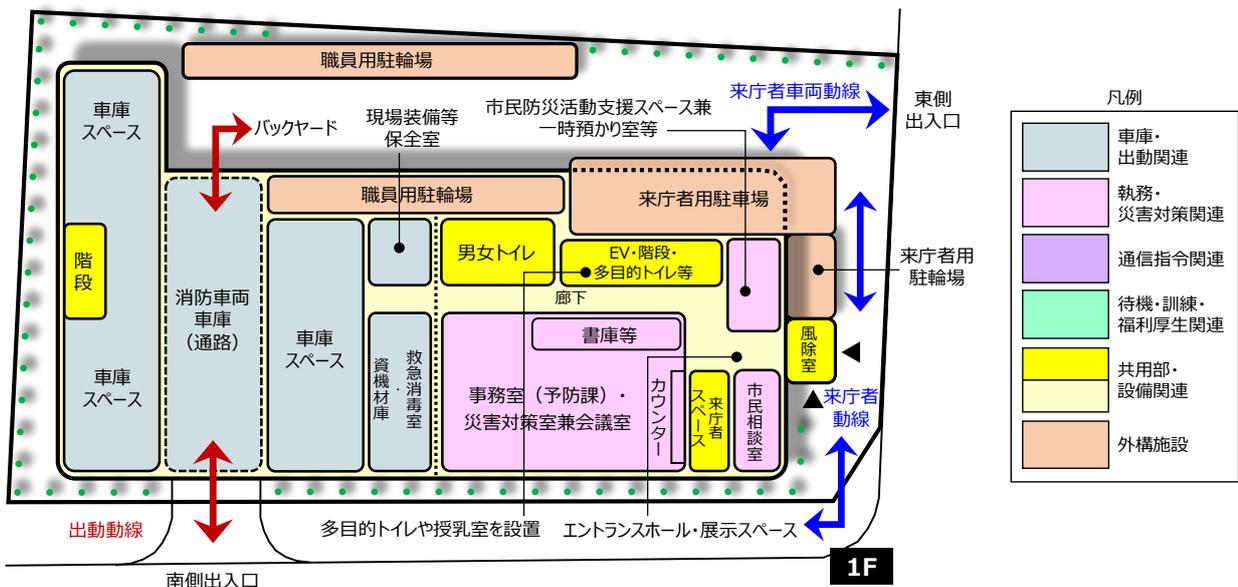
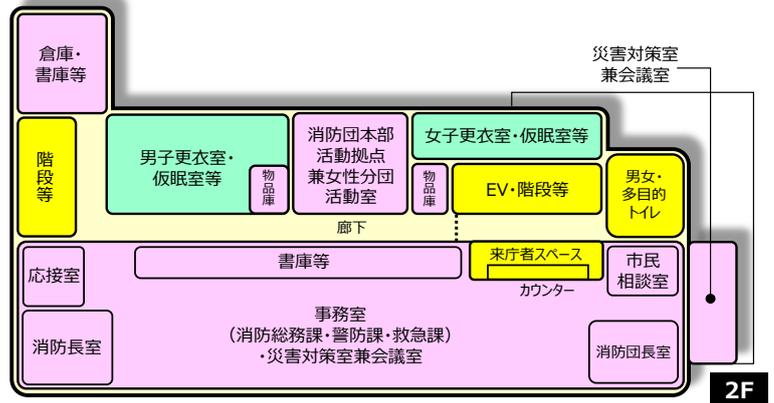
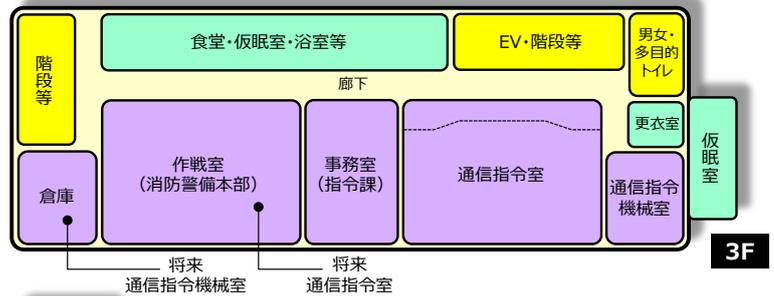
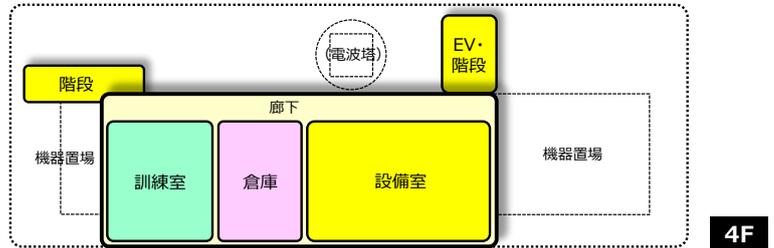
平面計画は、出動動線、職員動線、来庁者動線における利便性やセキュリティ確保を念頭に計画します。

相談・手続き窓口、市民相談室やトイレなど、主に来庁者が利用する諸室は共用部から利用しやすい位置に配置します。

各階の執務エリアについては、機能的かつ連携のしやすい平面計画及び部門配置となるよう、各課が利用する附属諸室（災害対策室兼会議室や書庫・倉庫など）は事務室に近接して設けます。また、将来の指令センター更新（作戦室を将来通信指令室に転用）にも留意する必要があります。

待機・訓練・福利厚生諸室については、各課の特性や男女エリアの利便性に配慮してゾーニングを行います。

<平面ゾーニングイメージ>



※ 図は現時点のイメージであり、今後の検討により変わる可能性があります。

イ 階層計画

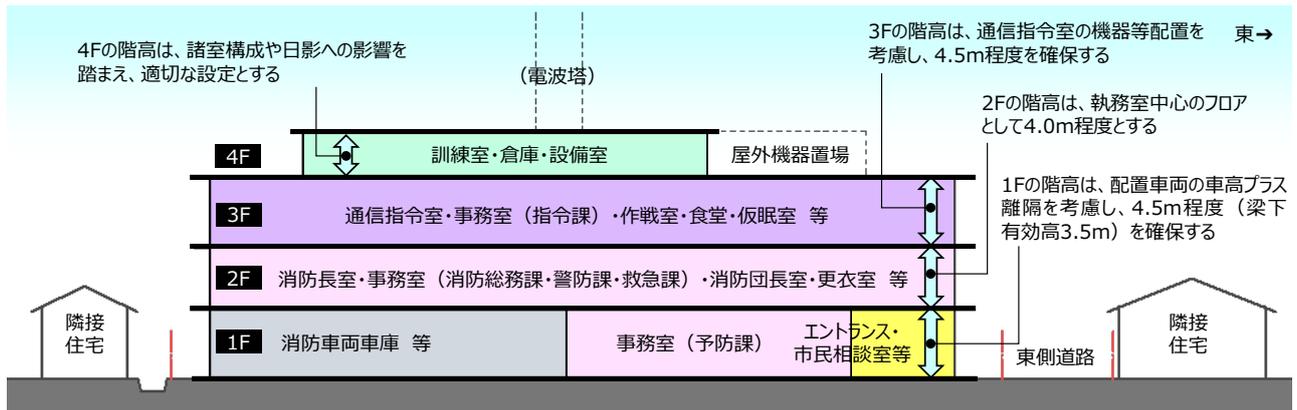
階層・部門配置計画においては機能性を考慮し、来庁者の多い予防課事務室や市民相談室は1階に配置することとし、附属諸室と事務室はできるだけ使用する課毎に同一階に設ける方針とします。また、階高については、車両や通信指令システム機器の配置を考慮して適切に確保する必要があります。

<階層構成イメージ>

階	主な諸室・部門・機能など
4階・屋上	訓練室・倉庫・設備室・屋外機器置場など
3階	通信指令室・事務室（指令課）・作戦室・食堂・仮眠室など
2階	消防長室・事務室（消防総務課・警防課・救急課）・消防団長室・更衣室など
1階	消防車両車庫・事務室（予防課）・市民相談室など

※ 表は現時点のイメージであり、今後の検討により変わる可能性があります。

<建物断面イメージ -東西断面->



※ 図は現時点のイメージであり、今後の検討により変わる可能性があります。

(3) 景観計画

ア 外観デザイン

建物ボリュームの分節化や立面デザインの工夫を行い、周辺環境に配慮した飽きのこない、消防庁舎らしいデザインをめざすとともに、八尾市景観方針等の指針や基準に沿うよう配慮します。

特に、交差点に面した南東側の外観は、視認性を意識した特徴的なファサードデザイン※4となるよう工夫します。例えば、省エネ性能とデザイン性を両立させた外観ファサード(庇やルーバーによるデザイン)の採用など華美なデザインを避け、機能美を追求します。

<庇による外観デザインイメージ>



イ 内部デザイン

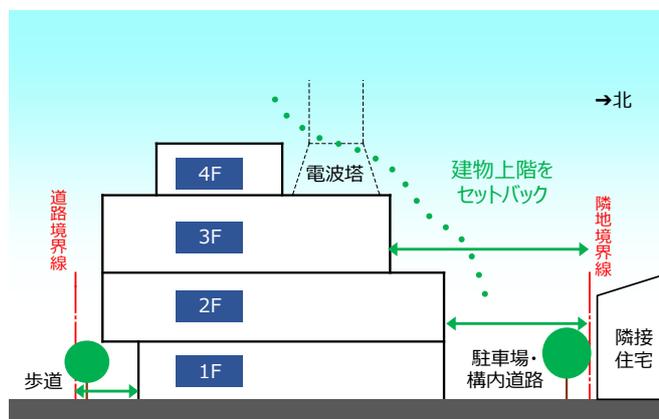
市民や来庁者が利用するエリアは、明るく開放的な空間となるように計画します。特にエントランスロビーや窓口空間、市民相談室などは、親しみやすく落ち着きのある内装デザインを検討します。

ウ 外構計画

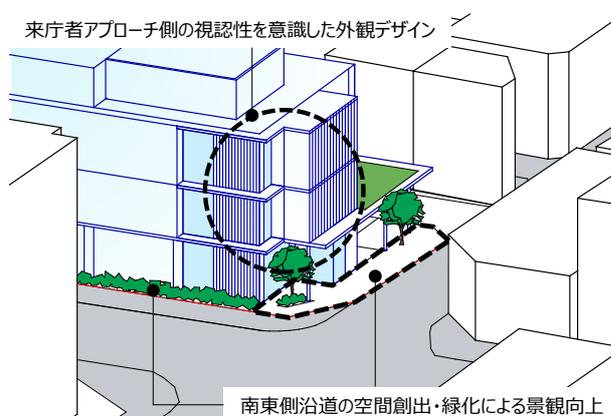
来庁者のアプローチ動線となる東側は、既存電柱の移設を検討するとともに歩行者空間の創出と適度な植栽を行うなど、周辺環境や景観の向上を図ります。

また、南側の府道は「みどりの風の道形成事業」の促進区域に指定されており、新庁舎建設にあっても可能な範囲で沿道の緑化に努めます。加えて、近々予定されている無電柱化事業も踏まえた空間形成に配慮します。

<周辺への配慮イメージ ー南北断面ー>



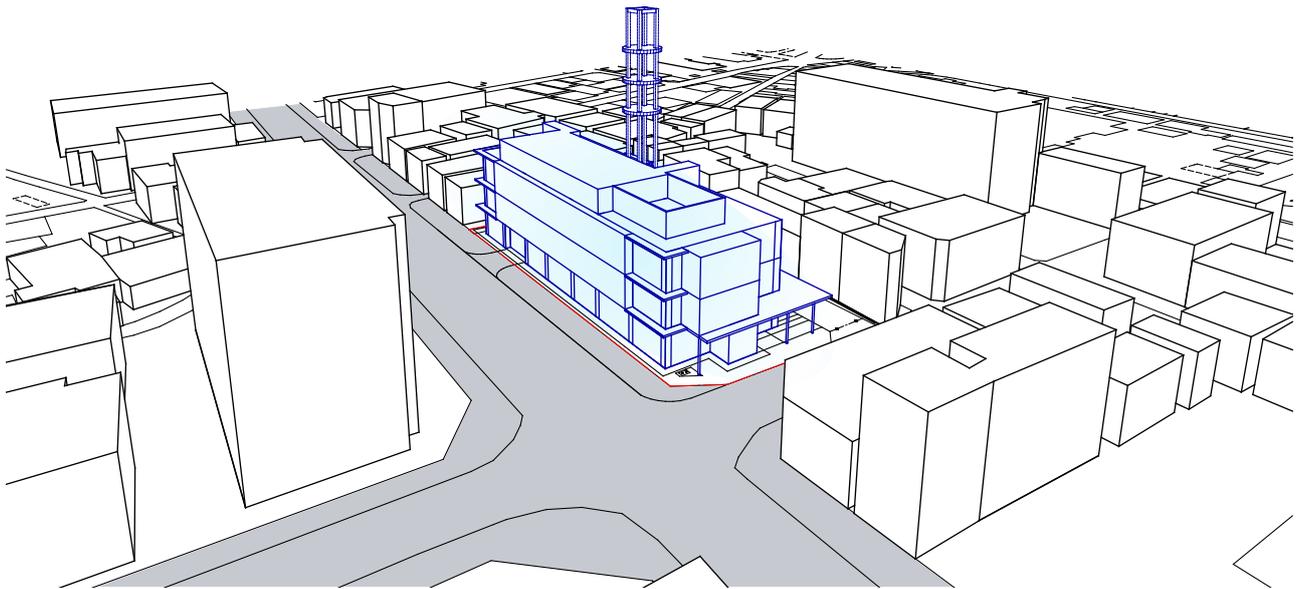
<南東側外観イメージ>



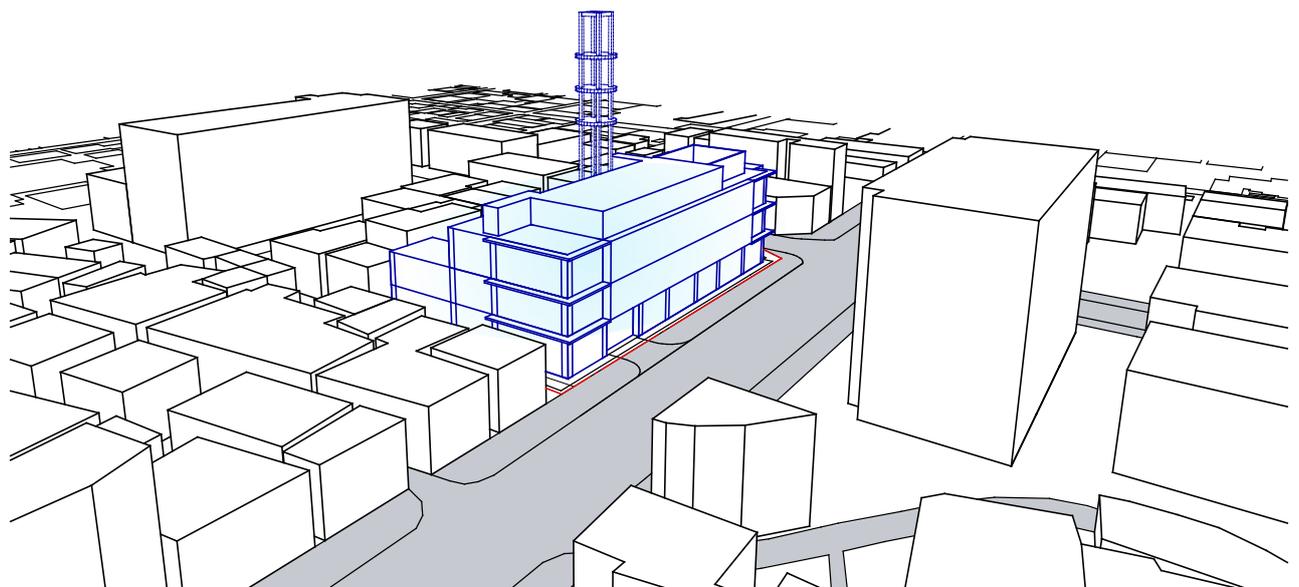
※ 図は現時点のイメージであり、今後の検討により変わる可能性があります。

※4 建物の正面から見た外観デザインのこと。

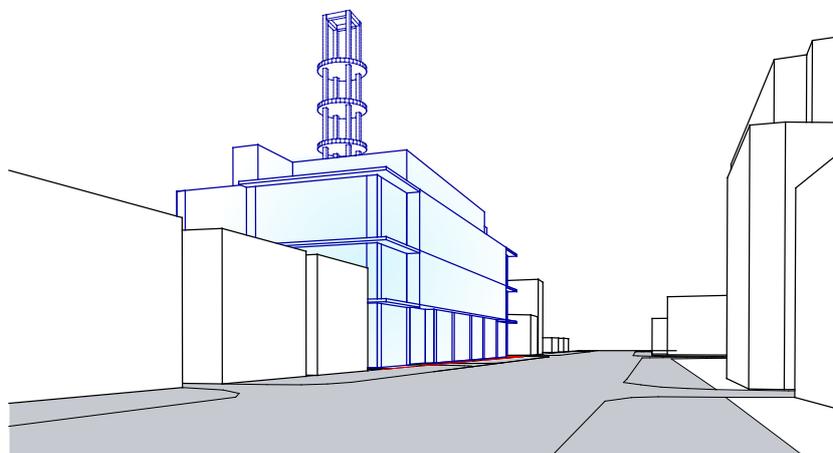
<ボリュームイメージ>



(南東側鳥瞰イメージ)



(南西側鳥瞰イメージ)



(南西側目線イメージ)

※ 図は現時点のイメージであり、今後の検討により変わる可能性があります。

(4) 構造計画

ア 耐震安全性

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」では、人命の安全確保や施設の機能確保を目的として、耐震安全性の目標を下表のように定めています。

新庁舎は災害応急対策活動の中核となる施設であることから、構造体「I類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」の性能を確保し、高い安全性を備えた建物構造とします。

<官庁施設の総合耐震計画基準>

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数 ^{※5}
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。	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十分な機能確保が図られている。	1.25
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、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。	1.0
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動など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共に、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。	—

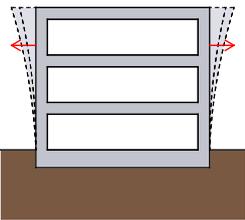
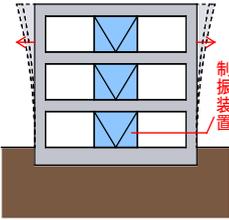
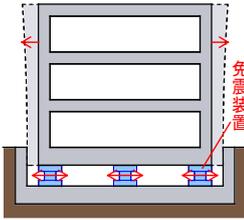
※5 大地震後の建築物の機能を確保するため、建築物の重要度に応じて必要保有水平耐力を割り増す係数のこと。
 (各階の必要保有水平耐力 = 建築基準法施行令で規定された数値 × 重要度係数)

イ 構造形式

建物の構造形式には、「耐震構造」、「制振構造」、「免震構造」があり、それぞれの特徴は次のとおりです。大地震時の揺れ方には違いがありますが、建物内部の什器、機器等や車庫内の消防車両に被害が及ぶ可能性が最も低いのが免震構造です。

消防本部庁舎は八尾市の防災中枢拠点であり、大地震発生後でも迅速な復旧が可能で、スムーズな消防活動へと移行できるよう、新庁舎の構造形式は免震構造の導入を前提とします。

<各構造形式の特徴>

形式	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ			
概要	耐力壁などを配置し、建物の各部分が破壊しない強度を確保し、地震に対して構造体で耐える構造。	制振装置により地震力を減衰、あるいは増幅を防ぐことで、建物の振れを低減させる構造。	免震層及び免震装置により地震動エネルギーを吸収し、地震の揺れを建物に直接伝えないようにする構造。
耐震性	構造体「Ⅰ類」確保。	構造体「Ⅰ類」相当確保。	構造体「Ⅰ類」相当確保。
大地震時の揺れ方・機能保持等	上階になるにつれ揺れ幅が大きい。家具や什器等の転倒対策が必要となる。 △	耐震構造よりは揺れは抑えられるが、上階になるにつれ揺れ幅が大きくなる。安定の悪い家具や什器等の転倒対策が必要となる。 ○	建物はゆっくり大きく揺れ、上階でも揺れ幅は大きく変わらない。家具や什器等の転倒がほとんどなく、迅速な活動が可能。 ◎
コスト・保守管理	一般的に、制振・免震構造よりも低コストとなる。一般的な建物維持管理のレベルで対応できる。 ◎	制振部材の設置及び構造体の補強等が増となる。一方で上部躯体のスリム化も一定可能。一般的な建物維持管理のレベルで対応できる。 ○	免震装置及び免震層の構築にともなう工事が増加要素となる。一方で上部躯体のスリム化も一定可能。免震装置等の定期点検対応が必要になる。 △
施設計画との整合	4階建と比較的低層の建物であり、構造的にも適用しやすく本施設の構造形式として問題はない。 ○	制振構造は高層建物への導入において効果を発揮しやすく、4階建建物への適正性はあまり高くない。 △	比較的低層の建物でも導入事例があり、災害対応拠点としての本施設との整合性は高い。 ◎

凡例：◎特に評価できる ○評価できる △評価が低い（相対評価）

ウ その他

建物の基礎については、設計段階における詳細な地質調査に基づき、計画地における地盤特性に応じた適切な基礎構造形式とします。

また、今後、建築の平面計画・設備計画に応じた架構形式や、室用途に基づく荷重条件などに応じた最適な構造種別を検討し、合理的かつ経済的な構造計画を推進します。

(5) 設備・環境配慮計画

ア 設備

電気設備、機械設備、外構付帯設備など全般において、求められる機能や用途、設置場所に応じた適切な機能性を確保するとともに、環境配慮やエコマテリアル、経済性及びメンテナンス性に配慮したシステムの導入を図ります。

特に基本方針で示した非常用発電設備や耐震性貯水槽、災害用トイレ排水機能、LPガス設備などのインフラバックアップ設備については、緊急時の確実な機能発揮と平常時の適切な管理を視野に入れた自立型の設備計画を行います。

イ 環境配慮

取組方策で示したように、新庁舎はZEBの概念を導入した環境配慮型庁舎をめざします。ZEBは省エネ技術と創エネ技術を組み合わせることで、建物に必要となるエネルギーの総量を削減するという考え方です。

新庁舎では、ZEB Readyの認証取得を視野に入れながら、今後以下に示すように、環境配慮技術の導入を検討します。

< 導入を検討する環境配慮技術 >

省エネ

PASSIVE (パッシブ技術)

- 外皮断熱性の向上（高性能断熱材、高性能断熱・遮熱窓）、庇やルーバーなどによる日射遮蔽の工夫、自然採光の積極的な取り入れなどを推進します。

ACTIVE (アクティブ技術)

- 高効率空調システムの採用による冷暖房負荷の抑制、熱源や搬送設備の効率化、LEDなどの高効率照明や照明制御（人感センサー等）の導入を視野に入れます。

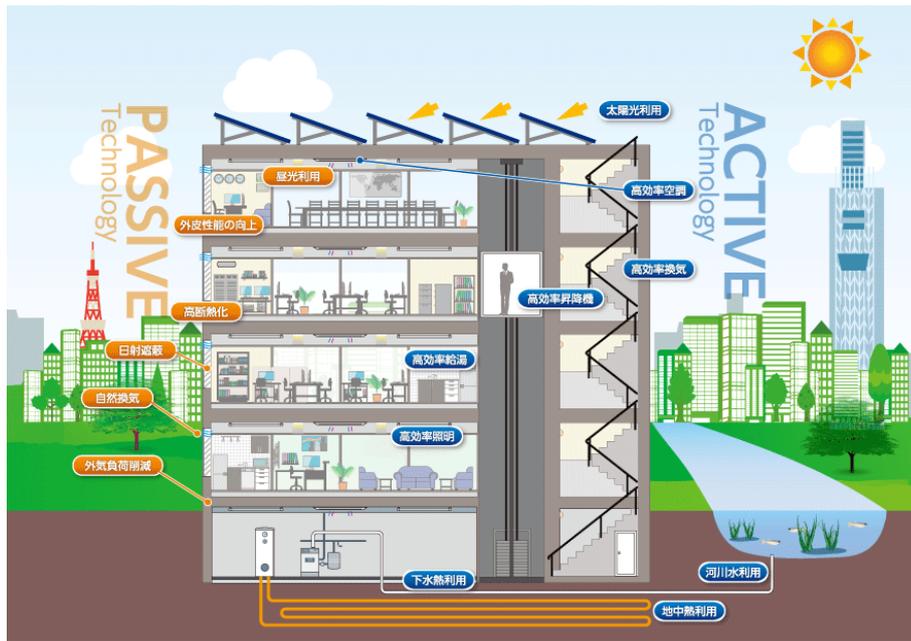
創エネ

CREATE (創エネ技術) ・その他

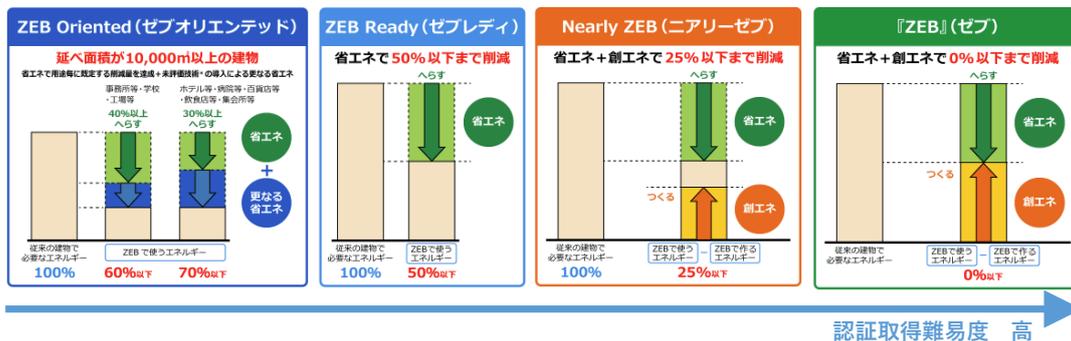
- 屋上や壁面など施設計画に応じた太陽光発電システムの設置導入や、地熱や井水、雨水利用といった自然エネルギーの利活用についても今後検討を行います。
- 今後の電気自動車のさらなる普及も見据え、PHEV・EV用充電設備の設置を踏まえた設備計画を行います。
- 効率的な設備運用のためのエネルギーマネジメント技術（エネマネ）も効果的であるため、導入を検討します。

その他

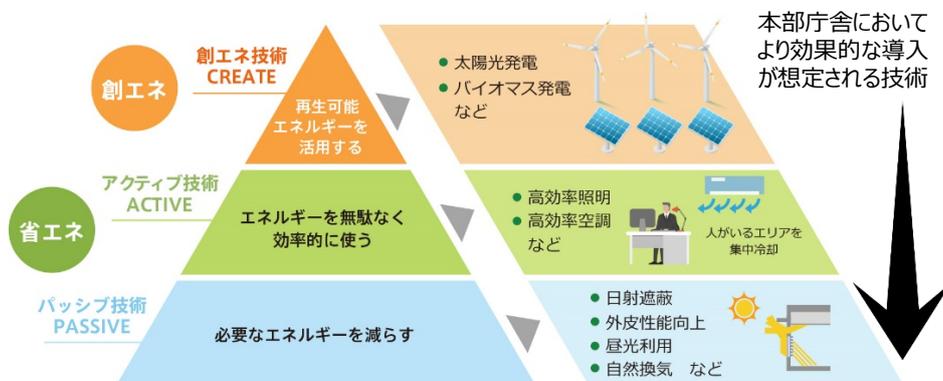
<環境配慮型の建物（ZEB）のイメージ>※6



<ZEBの段階>



<省エネ・創エネの技術イメージ>



本部庁舎においてより効果的な導入が想定される技術

※6 各図は「環境省 HP [ゼブ・ポータル] <https://www.env.go.jp/earth/zeb/index.html>」より転載・加工。

(6) ユニバーサルデザイン計画

ア 施設全体

取組方策で示したように、新庁舎は誰もが使いやすいユニバーサルデザインの庁舎とします。施設計画にあたっては、バリアフリー法及び福祉のまちづくり条例の所定の基準に適合する計画を基本に、社会的包摂や多様性の尊重などに配慮し、地域社会に柔軟に対応できる庁舎づくりを推進します。

屋外からのアプローチ空間や、屋内における通路などの移動空間は、段差をなくし、車椅子が通行する際でも十分にゆとりのある幅を確保し、誰もがスムーズに移動できるような計画とします。加えて、車椅子利用者用駐車場は屋根付きとすることで、利用者が雨に濡れずにエントランスまで移動できるように配慮します。

また、主要な階段は誰もが昇り降りしやすい緩やかな勾配とし、両側2段手すりを設置します。エレベーターについても、車椅子利用者を含めて誰もが利用しやすい仕様(かごの広さ、行先ボタンの位置)を計画します。

イ 案内・誘導機能

動線計画においては、複雑な形状の通路を避け、分かりやすく認識しやすい計画となるよう努めます。更に、ピクトサインの導入や歩きやすさに配慮した点字ブロックの設置、主要な案内における多言語表記や点字サインの併設、トイレ入口などへの音声案内の導入など、誰もが利用しやすい案内・誘導機能を検討します。また、案内サインなどの色を使った表示については、見やすく分かりやすい色合いや組み合わせとなるよう配慮します。

<ユニバーサルデザインのイメージ(一例)>

ウ その他

トイレについては、オストメイト対応の多目的トイレを設置するほか、一般のトイレにも部分的に手すりやベビーベッド等を設置するなど、誰もが利用しやすい計画とします。

来庁者の多い1階などには、授乳室(赤ちゃんの駅)を設置し、おむつ替えなど乳幼児連れの来庁者の利便性に配慮します。

また、来庁者対応カウンタースペースについては、誰もが相談や手続きに訪れやすいよう、窓口カウンターを車椅子利用者に配慮した形状にするなど、工夫した計画を行います。



第5章 維持管理

I 維持管理の基本的な考え方

建物の維持管理業務は、建物の機能や性能を良好かつ安全な状態に保ち（保全）、利用者に対して良好かつ衛生的な環境を保持（維持）するための重要な業務です。

建物を使用するすべての期間にわたって適切な維持管理を行うことは、劣化や故障、老朽化といったマイナス面の発生を防ぎ、結果的に建物の長寿命化へとつながるといえます。

また、一般的に、建設から取り壊しまでの建物の一生に係るコストのうち、維持管理や修繕更新等を含むランニングコストは相当の割合を占めます。そのため、施設整備の初期段階から供用開始後の維持管理について考慮し、効率的かつ実効的な維持管理を実施することが求められます。

II 維持管理業務の概要

新庁舎で想定される維持管理業務の項目と概要を以下に整理します。なお、各維持管理業務の実施にあたっては、時間帯、範囲や方法などについて、消防活動に支障のないような配慮が必要となります。

<維持管理業務の主な内容>

項目	概要
建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物としての機能を維持し、安全で快適な利用が行えるよう、建築物各部の点検、保守等を実施するもの。（必要に応じて法定点検にも対応。） ○保守管理の対象は、建築物の構造体（免震装置含む）、屋根及び樋、外部床、外壁、軒天、内部（床・壁・天井）、建具（外部・内部）、階段（外部・内部）など。
設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ○各種設備における機能を維持し、安全で快適な利用が行えるよう、各種設備の点検、保守等を実施し、必要に応じて設備の運転・監視を行うもの。法令等で資格が必要な場合は、有資格者による点検を行う。 ○保守管理の対象は、電気設備（電灯、動力、受変電、発電など）、機械設備（空調換気、自動制御、給排水衛生、消火設備、ガス設備など）、昇降機設備、その他防災関連設備など。
外構・植栽管理業務	<p>【外構保守管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○舗装や囲障、通路、工作物、駐車場、駐輪場、屋外付帯設備などの機能や美観を維持し、安全で快適な利用が行えるよう、各部の点検、保守等を実施するもの。 <p>【植栽管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○植栽に応じた剪定、刈込、病虫害駆除、施肥、除草等を適切な時期、回数により実施するもの。

項目	概要
環境衛生・清掃業務	<p>【環境衛生】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設の良い環境を維持し、安全で快適な利用が行えるよう、環境衛生管理を実施するもの。関係法令や基準に基づき各種検査等を実施するとともに、利用者に配慮して測定等を行う。 ○具体的には、水質関連の検査、空気環境の測定、室内の照度測定、害虫駆除の実施など。 <p>【清掃】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設を安心して快適に利用できるよう、美しく衛生的な施設環境を保つための清掃業務。 ○業務の対象は施設内外の仕上面、什器備品類の表面などで、適切な頻度、方法により清掃を行う。 ○内容としては、日常清掃（日単位あるいは週単位で行う清掃）、定期・特別清掃（月単位、6か月単位あるいは年単位で行う清掃）、ごみ収集等を実施する。
機械警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ○機械警備によるセキュリティを適宜確保する。（本施設は消防庁舎のため夜間でも職員が詰めており、人的警備は必要ないものの、夜間などの防犯対応として機械警備の導入を想定。）
備品等保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ○本施設に備える予定の備品の機能を維持し、安全で快適な利用が行えるよう、各種備品の点検、保守等を適宜実施するもの。
修繕更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ○経常修繕（部分的な修理や部品の取り替えなど、保守管理の一環で行われる小規模な修繕。） ○計画修繕（建物や設備の耐用年数や劣化状況から判断し、計画的に行う修繕。屋上防水改修や外壁の修繕、空調機器などの更新入れ替えなど、比較的大掛かりで、大きな費用が必要となるものを想定。）

第6章 事業推進

I 概算事業費

施設内容及び施設計画の検討内容に基づく施設整備に係る概算事業費は、財政面にも配慮しつつ、適正かつ効率的な事業推進となるよう努めます。

なお、今後の検討や物価情勢の変化等により変動する可能性があります。

<主な費用項目>

- ・基本・実施設計費、工事監理費
- ・建物本体工事費
- ・外構工事費
- ・付属建物工事費
- ・備品設置費
- ・既存地下構造物解体撤去費
- ・指令センター更新費

II 事業手法の検討

(1) 想定される事業手法

新庁舎の整備及びその後の維持管理を進めるにあたっては、民間活力を導入することで、従来の分離発注方式と比較して事業費の削減等の効果が見込める可能性があります。限られた財源のもと、より効率的かつ効果的に事業を進めるためには様々な事業手法を検討する必要があります。

本事業において適用の可能性がある事業手法の概要と、各事業手法の比較表を以下に示します。

ア 分離発注方式（従来方式）

- 設計、施工、維持管理（運営^{※7}）など各業務を個別に発注する手法です。基本設計、実施設計を設計事務所などに発注し、作成した設計図書、工事予算に基づき建設工事を発注します。
- 個別発注のため、各業務時点での柔軟な事業推進が可能となる一方、民間事業者による創意工夫や効率化は限定的な範囲でしか期待できません。

イ DB方式（Design-Build）

- 設計・施工業務を一括発注する手法です。整備に係る資金調達に従来通り公共が行います。
- 設計者と施工者が同じ主体（設計事務所と建設会社のJV（共同企業体））となることで、民間事業者による創意工夫（施工を見据えた効率的・効果的な設計など）が期待できます。

ウ DBO方式（Design-Build-Operate）

- 設計・施工・維持管理（運営）業務を一括発注する手法です。整備に係る資金調達は従来通り公共が行います。
- 設計者と施工者と維持管理者がコンソーシアム^{※8}を組んで事業を進めるため、民間事業者による創意工夫（DB方式で期待される内容に加え、維持管理を見据えた効率的・効果的な施設整備など）が期待できます。

^{※7} 本事業の場合、消防庁舎という施設の特性上、運営業務は発注されない。

^{※8} 共同事業体。複数の企業が共通の事業に取り組むにあたって組成するグループのこと。

エ PFI方式 (Private-Finance-Initiative)

○PFI法に基づき、設計・施工・維持管理(運営)業務を一括発注する手法です。整備に係る資金調達、民間が行う場合と従来通り公共が行う場合があります。

○設計者と施工者と維持管理者がコンソーシアムを組んで事業を進めるため、民間事業者による創意工夫 (DB方式で期待される内容に加え、維持管理を見据えた効率的・効果的な施設整備など) が期待できます。

<想定される事業手法の比較表>

項目	手法	民間活力導入手法 (PPP手法)			
		① 従来方式	② DB方式	③ DBO方式	④ PFI (BTO)方式
設計/D	個別発注(委託)	一括発注	一括発注	一括発注	
建設/B	個別発注(請負)				
維持管理/O(M)	個別発注(直営 or 委託)	個別発注(直営 or 委託)			
資金調達	公共	公共	公共	民間	or 公共
施設の所有	公共	公共	公共	公共	
事務管理負担	当初事務負担は従来(設計)と変わらない。○	個別の発注手続き負担は軽減される。○	個別の発注手続き負担は軽減される。○	長期一括契約のため、個別の事務負担は軽減される。○	○
発注等の準備期間	各業務(年度ごとなど)の委託先等の選定・発注手続き、管理がそれぞれ必要となる。○	当初に設計と建設を含めた予算化・性能発注等の準備期間、事業者募集・選定期間が必要となる。△	当初に設計と建設、維持管理を含めた予算化や性能発注等の準備期間、事業者募集・選定期間が必要となる。△	事前の導入可能性調査や事業予算化、性能発注等の準備期間及び募集・選定期間が必要となる。△	△
民間ノウハウ・創意工夫の発揮	個別・単年度・仕様発注のため、創意工夫の範囲は限定される。△	設計建設における創意工夫、施設整備期間の短縮が期待される。○	施設のライフサイクルにわたる創意工夫、施設整備期間の短縮が期待できる。◎	施設のライフサイクルにわたる創意工夫、施設整備期間の短縮が期待できる。◎	◎
コスト削減・効率化	仕様発注、単年度契約のため、各業務の競争性や企業努力による。△	設計建設は性能発注のため、コスト削減や効率化が期待できる。○	事業を通して性能発注のため、コスト削減や効率化が期待できる。◎	事業を通して性能発注のため、コスト削減や効率化が期待できる。◎	◎
財政支出の平準化	各業務の時期に応じて財政支出が必要となる。△	民間への支払設定により、設計建設の各時期に応じた財政支出となる。△	民間への支払設定により、設計建設の各時期に応じた財政支出となる。△	PFI事業契約に基づいて、整備費は後年度分割支払、維持管理対価は年度毎支出となり、平準化が図られる。○	○
事業の安定性	-(個別契約による)△	JVとの設計施工契約内容に基づく。供用開始後は維持管理等の委託契約による。△	事業全体の協定のもと、業務ごとの契約に基づく実施となる。○	PFI事業契約に基づいて適切なリスク管理を行う。◎	◎
消防関連事業における導入事例	事例多数○	習志野市消防庁舎、桑名市消防庁舎等再編事業など○	玉野市消防庁舎・防災センター・東分署・西分署(提案内容による)○	東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業、盛岡中央消防署庁舎建設等事業など○	○

凡例：◎特に効果がある ○効果がある △効果は限定的(相対評価)

今後、上記表の項目に加え、民間事業者の参画意向やVFM^{※9}など、さらに検討を進め、本事業に最も適した事業手法を総合的に判断する方針です。

※9 VFM (Value for Money) とは、公共施設等を従来方式で整備する場合とPFI方式等で一括調達する場合とで、公共の支出コストとサービス内容を考えた時に、どちらがより財政支出を削減できるかを判断する一つの指標。

(2) 民間活力導入に係る簡易 VFM の検討

公共事業における民間活力導入にあたっては、当該事業に対する各事業手法の適性や有効性等を事前に確認するために、導入可能性調査を実施する必要があります。

本計画では、本格的な導入可能性調査に先立って、簡易 VFM の算定を行います。

簡易 VFM は、本計画において検討した施設内容等に基づき、所定の簡易 VFM 算定シートを用いて算定を行います。なお、今回の検討においては事業手法を仮に PFI (BTO) 方式としました。

簡易 VFM は、消防本部庁舎を対象とする基本パターン【①】の他、新消防本部庁舎建設と同時期に整備が予定されている市内南西部の新消防署所（延床面積約 600 m²と想定）を含めたパターン【②】、及びそれぞれについて指令センターの更新整備・保守を含めたパターン【③・④】についても参考として算定を行いました。算定結果は次のとおりです。

<簡易 VFM 算定結果>

事業対象	VFM	事業スキーム等
■基本		
パターン① 消防本部庁舎（施設整備、維持管理）	7.5%	事業手法：PFI 事業方式：BTO 事業類型：サービス購入型 事業期間：15年（維持管理期間） <備考> ・簡易算定シートに基づき、一律で所定の縮減率（10%）としています。 ・計算上、指令システムについては庁舎と同じ事業期間を設定して算定しています。
■参考		
パターン② 消防本部庁舎（施設整備、維持管理） + 新消防署所（施設整備、維持管理）	7.5%	
パターン③ 消防本部庁舎（施設整備、維持管理） 及び指令センターの更新整備・保守	8.1%	
パターン④ 消防本部庁舎（施設整備、維持管理） 及び指令センターの更新整備・保守 + 新消防署所（施設整備、維持管理）	8.0%	

表記のとおり、簡易算定レベルとしては一定の VFM が確認でき、各事業パターンについて PFI(BTO) 方式の採用が有効となる可能性があると考えられます。

ただし、所定の簡易算定シートでは個別の条件設定に対応していないため、事業対象に沿ったより詳細な VFM の検討が必要となります。また、PFI 方式など民間活力導入手法の採用にあたっては、民間事業者の参画意向の把握が重要であり、リスク分担や事業スケジュールの確認なども必要となります。

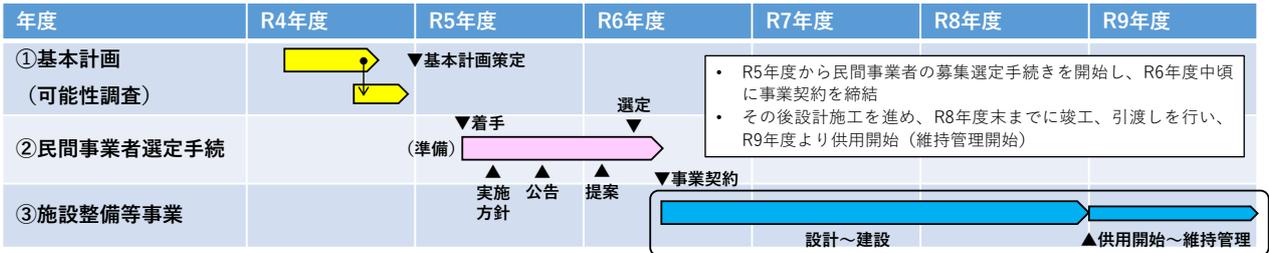
最終的な事業手法の決定については、より詳細な検討を進めるために別途実施している民間活力導入可能性調査の結果も踏まえて判断していくこととします。

III 今後の事業の進め方・事業スケジュール

事業スケジュールは採用する事業手法によって異なりますが、いずれの場合でも、基本構想で示したように令和9年度当初に新消防本部庁舎を供用開始することが前提となります。

現時点で想定される事業スケジュールは次のとおりです。

<PFI など民間活力導入手法を採用した場合の事業スケジュール（想定）>



※ スケジュールは現時点での想定であり、今後の検討により変わる可能性があります。

<従来手法を採用した場合の事業スケジュール（想定）>



※ スケジュールは現時点での想定であり、今後の検討により変わる可能性があります。

なお、参考として、指令センターの更新整備に関する予定については、令和5年度に電波伝搬調査を行い、令和6年度より各システムの設計、製作、据付等を進めることを想定していますが、採用する事業手法に応じて、施設整備との調整などを精査していく必要があります。

参考資料

I 「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」 策定委員会

- 委員長 消防本部次長（総務・予防担当）
副委員長 消防総務課長
委員 危機管理課長・政策推進課長・財政課長・都市政策課長・公共建築課長・
消防本部次長（警防・指令担当）・予防課長・警防課長・指令課長・消防署長・
消防署副署長・救急課長
オブザーバー 政策企画部理事（総合計画調整・やおプロモーション・万博推進担当）
消防本部次長（消防体制整備担当）

II 「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」 策定委員会 開催状況

	開催日	議題
第1回	令和4年9月5日	(1) 「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」の構成イメージ (2) 前提条件の整理について (3) 基本方針の検討について (4) 施設内容の検討について
第2回	令和4年10月7日	(1) 施設計画の検討について (2) 維持管理の検討について (3) 事業推進の検討について
第3回	令和4年11月10日	「八尾市消防本部庁舎建設基本計画」(案)について

八尾市消防本部庁舎建設基本計画

令和 5 年（2023 年）3 月

発行 八尾市消防本部 消防総務課消防体制整備室
〒581-0017
八尾市高美町五丁目 3 番 4 号
TEL 072-992-0119（代表）
刊行物番号 R4 - 1 9 2