

第3章 新庁舎の規模と配置

3-1. 新庁舎の規模

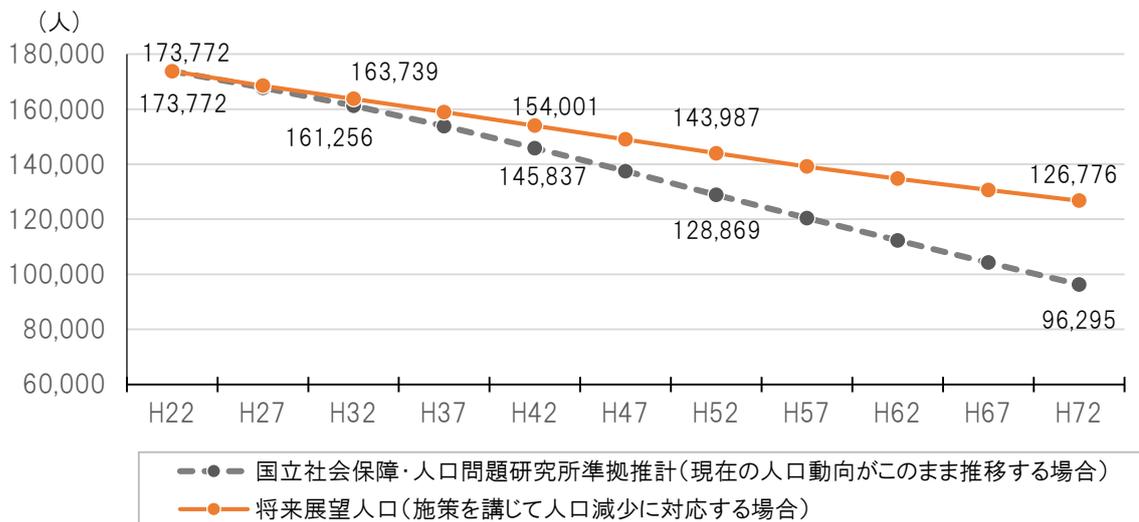
(1) 現状と将来見込み

◆宇部市の将来人口

宇部市の人口は平成27年時点で約16.9万人となっています。将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所(*)の推計によると、緩やかに減少を続け、5年後の平成32年には約16.1万人（約5%減）、25年後の平成52年には約12.9万人（約24%減）まで減少する見込みとなっています。

本市では、このような状況に対して、平成27年10月に「宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、今後、人口減少の幅を抑制し、持続可能な都市づくりを進めるための様々な施策を展開していきませんが、それでも平成52年時点の人口は、約14.4万人（約15%減）まで減少する見込みとなっています。

宇部市の将来展望人口の推移 宇部市人口ビジョン（H27.10）より



◆新庁舎への配置部署・職員数

新庁舎に配置する部署について、基本構想においては、市民の利便性と事務の効率化を図るため、現本庁舎及び港町庁舎の配置部署を対象とすることとしています。

平成27年4月1日時点で、現本庁舎には48課等・666人の職員が、港町庁舎には7課等・61人の職員が配置されており、両庁舎を合わせると55課等・727人となっています。（資料編：資料-3）

なお、宇部市の将来人口が減少する見込みであることから、職員数についても、人口減少を踏まえた組織体制や事務の見直しを行いながら削減していく必要があります。そのため、新庁舎については、竣工時点の配置対象職員が収容可能な規模としながらも、「宇部市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）」の原則や方向性を踏まえ、極力無駄なスペースを省くとともに、将来的な余剰スペースが生じた場合には他の公共施設の統廃合等にも利用できるよう、用途変更のしやすい構造・形状を検討していきます。

◆配置議員数の設定

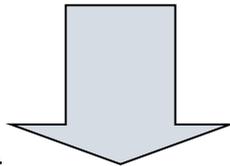
平成27年7月1日時点で、議員数は28人（議長1人・副議長1人を含む）であり、任期は平成27年5月1日～平成31年4月30日となっています。

(2) 新庁舎の規模

基本構想においては、総務省起債許可基準^(*)に基づき、新庁舎の規模を18,000㎡と想定しましたが、将来の人口減少を踏まえた適正な規模を設定するため、改めて、次のとおり段階を踏みながら、様々な観点から調査・検討を行いました。

① 実態調査に基づく規模算定

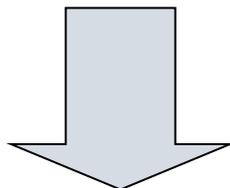
<p>現庁舎における職員数や利用状況、要望等を踏まえ、適正な規模を算定しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆本庁舎及び港町庁舎における面積の精査・分析 ◆窓口・執務空間機能に関する実態調査（資料編：資料-4）の実施 ◆上記調査結果の分析による必要面積の算定 ◆付加機能（福利厚生、議会、防災危機管理、市民利用）の整理 	<p>23,779㎡</p> <p>新庁舎規模の算定結果【A案】参照</p>
---	--



基本構想の想定を大きく上回る結果となったため、建設費抑制の観点から、規模圧縮が必要と判断しました。

② 規模圧縮のための検討

<p>将来的な職員数の削減を踏まえ、また窓口等の業務改善や事務の効率化を進めることを前提に、次のような検討により規模を圧縮しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆保管文書量の見直しによる削減（50%減を目標） ◆執務スペースの見直しによる削減（余白率^(*)：72%→68%） ◆各課要望面積の再精査による削減 	<p>18,386㎡</p> <p>新庁舎規模の算定結果【B案】参照</p>
--	--



震災復興や東京オリンピック等の影響により建設費が高騰している現状や、後年度負担抑制の観点から、更なる規模圧縮が必要と判断しました。

③ 竣工時点の配置人数の見直し

<p>平成5年10月に建設された港町庁舎は、耐震性能が確保されており、新庁舎建設後も利用用途が決まっていないことから当面継続利用することとし、現本庁舎の配置人数のみを対象とすることで、規模を圧縮しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆上記②による算定結果（B案）を基に、配置対象人数を現本庁舎配置人数のみとして、再度算定 	<p>17,480㎡</p> <p>新庁舎規模の算定結果【C案】参照</p>
---	--

以上の検討により、新庁舎の全体規模は、現庁舎に無かった防災機能や市民利用機能を含めて、次のように設定しました。

新庁舎の全体規模 : 約17,500㎡

※市機能のみの規模

現庁舎の分類別面積と新庁舎規模の算定結果

スペース分類	本庁舎 小計	港町庁舎 小計	現庁舎 合計面積	規模算定結果		
				A案 (実態調査に 基づく算定)	B案 (規模圧縮 検討結果)	C案 (港町庁舎相 当分を圧縮)
① 特別職（個室） スペース	207 m ²	44 m ²	251 m ²	261 m ²	251 m ²	206 m ²
② 執務スペース (窓口カウンター含む)	5,391 m ²	338 m ²	5,729 m ²	7,949 m ²	5,812 m ²	5,348 m ²
③ 会議室・応接室	711 m ²	110 m ²	821 m ²	467 m ²	467 m ²	467 m ²
④ 面接・相談室、ブース				481 m ²	481 m ²	481 m ²
⑤ 各課特有諸室スペース (個室)	961 m ²	5 m ²	966 m ²	1,301 m ²	1,161 m ²	1,141 m ²
⑥ 書庫・図面庫	984 m ²	141 m ²	1,125 m ²	976 m ²	488 m ²	480 m ²
⑦ 倉庫（物品庫）				1,463 m ²	732 m ²	708 m ²
⑧ 福利厚生 (職員ロッカー)	126 m ²	24 m ²	150 m ²	257 m ²	257 m ²	229 m ²
⑨ 福利厚生 (職員休憩室)	182 m ²	38 m ²	220 m ²	114 m ²	114 m ²	114 m ²
⑩ 食堂・売店 (厨房含む)	195 m ²	0 m ²	195 m ²	195 m ²	195 m ²	195 m ²
⑪ 防災危機管理機能	0 m ²	0 m ²	0 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²
⑫ 市民利用機能	27 m ²	0 m ²	27 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²
⑬ 議会関係（議会議務局 執務スペースを除く）	1,244 m ²	0 m ²	1,244 m ²	1,244 m ²	1,244 m ²	1,244 m ²
⑭ 廊下、階段、洗面所、 便所、設備室等	3,897 m ²	271 m ²	4,168 m ²	8,296 m ²	6,409 m ²	6,092 m ²
⑮ 屋内車庫	373 m ²	0 m ²	373 m ²	75 m ²	75 m ²	75 m ²
合計(①～⑮) 面積	14,298 m ²	971 m ²	15,269 m ²	23,779 m ²	18,386 m ²	17,480 m ²
屋内車庫を除く面積	13,925 m ²	971 m ²	14,896 m ²	23,704 m ²	18,311 m ²	17,405 m ²

前ページ規模算定に対する考え方		
A案	B案	C案
所管課要望により、同時帯の来客対応用に応接室を2室想定。	スペース全体は現状規模以内とし、レイアウトの工夫により、応接室は2室想定。	B案から港町庁舎相当分を削減。
職員数に見合う執務席や各課窓口カウンター等を確保するとともに、保管文書等収納庫、各課ミーティング用スペース、その他（共用PC、プリンタ、コピー機等スペース）を確保し、これらに通路スペース等（余白率 ^(*) 72%）を加えて算定。	保管文書量を50%削減、通路スペース等の見直し（余白率 ^(*) 68%に再設定）をして算定。	B案から港町庁舎相当分を削減。
会議・相談頻度調査（会議種別、出席人数、頻度等）により、利用状況の実態に応じたスペースを適切に配置するものとして算定。 会議室は大人数用を少なく、少人数用を多く想定し、相談ブースはプライバシーへの配慮、個人情報保護の観点から必要面積を算定。		A・B案とも、港町庁舎配置部署は共用会議室等を利用することとし、専用面積を付加していなかったため、面積削減なし。
各課の要望する各室の機能・面積の調査結果を精査し想定。	各課の要望面積を再精査し、必要最低限の面積を算定。	B案から港町庁舎相当分を削減。
現状での文書量・物品量を適切に収納するための面積を算定。	文書量・物品量を現状から50%削減したうえで適切に収納するための面積を算定。	B案から港町庁舎相当分を削減。
ロッカー室は、多人数用を集約配置することで省スペース化を図り全職員数分確保。		B案から港町庁舎相当分を削減。
職員休憩室は、全職員の10%分の席を確保。（規模圧縮のため、当初（A案算定時点）から、現状面積より大幅に削減しているため、港町庁舎相当分の削減はしないこととする。）		
食堂・売店は、現状規模程度以内として想定。		
防災情報センター、備蓄倉庫等を専用スペースとして想定。		
多目的ホール（300㎡：150～200人程度収容）、飲食・休憩・情報発信を兼ねたスペース（150㎡）、その他（50㎡：ATM、子育て支援スペース等）を想定。		
現状スペースを精査し、現状規模を想定。		
上記の各機能面積に対して有効面積比率を35%として算定。 現庁舎では、全体面積（車庫を除く）の28%だが、廊下・階段等の通路幅、トイレ・洗面所等のスペースも十分ではなく、近年、設備機械室等の規模も大きくなっている点を考慮して設定。		
現状の公用車屋内車庫収容台数と同じ3台分（25㎡/台）を想定。 現状規模には、屋内駐輪場が含まれるが、全て屋外駐輪場とした。		
職員一人当たり 26.1 ㎡（資料編：資料-5）		

(3) 駐車・駐輪台数の設定

新庁舎の駐車場及び駐輪場における必要台数の設定については、窓口部門以外は市の人口を基に、窓口部門は、旧市域校区（恩田・岬・見初・上宇部・神原・琴芝・新川・鶴の島・藤山・小羽山・常盤・川上の計12校区）の人口を基にして「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」（関龍夫 著）及び「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）により試算を行いました。（資料編：資料-6）



① 駐車台数

現状の駐車台数	来庁者用	公用車	合計
	144 台	80 台※	224 台
上記計算法による試算結果	243 台	80 台※	323 台

※敷地外公用車
29 台を含む

試算結果では 323 台となりましたが、現状台数で不足する日が限られていること、公用車駐車場が現在敷地以外にも分散していることを考慮した結果、新庁舎の駐車台数は、試算結果の来庁者用台数程度の 250 台を確保する計画とします。

なお、利用状況を注視し、来庁者用駐車台数が不足する場合は、公用車の駐車スペースを敷地外に確保するなどの運用にて対応することとします。

新庁舎の計画駐車台数（公用車を含む）	250 台
--------------------	-------

② 駐輪台数

現状の駐輪台数	来庁者用	職員用	合計
	20 台	200 台※	220 台
上記計算法による試算結果	29 台	200 台※	229 台

※職員アンケート
調査より算出

試算結果とともに現在の状況（現状台数が不足している。）、便利でエコな移動ができるまちづくりの推進による利用増加を見据え、来庁者用駐輪場を 29 台から 40 台として、駐輪台数 240 台を確保する計画とします。

新庁舎の計画駐輪台数（職員用を含む）	240 台
--------------------	-------

なお、この駐車・駐輪台数は、現時点での計画であり、設計段階で再度精査します。

3-2. 税務署との一体的整備

新庁舎の建設に当たっては、現在の本庁舎が宇部税務署と隣接しており、地理上も業務上も密接な関係性にあることから、税務署との一体的な整備に向けて、国との協議を進めてきた結果、平成28年4月に市庁舎と宇部税務署との合築について、国と基本的合意に至りました。

※市が現税務署の財産（土地・建物）を取得し、国が新庁舎の税務署部分の財産（土地・建物）を取得します。

(1) 合築により期待される効果

- ・両施設の関係性が高いことから施設利用者の利便性が向上
- ・国と市との連携（駐車場や会議室の共用等）により、財産を効率的に活用
- ・真締川公園や常盤通りとつながりをもった庁舎周辺の一体的な環境整備が可能となり、土地の有効活用につながる

(2) 現宇部税務署の概要

●敷地の概要	住所	宇部市常盤町一丁目8番22号
	敷地面積	3,330.92 m ²
●建物の概要	建築面積	661.35 m ²
	延床面積	1,192.05 m ²
		(庁舎 1,041.35 m ² 、付属車庫等 150.70 m ²)
	構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造、ブロック造
	階数	地上2階（庁舎）、地上1階（付属車庫等）
	建築年月	庁舎 昭和41年2月
		付属車庫等 昭和24年3月～平成7年12月
	駐車台数	55台
	駐輪台数	22台

(3) 規模の追加

合築による税務署相当面積と駐車・駐輪台数の追加について、基本計画では次のとおり仮定して、合築後の新庁舎の規模を算出しました。

- ・庁舎面積の追加：約 1,000 m²
- ・駐車台数の追加： 50台
- ・駐輪台数の追加： 20台

合築を踏まえた新庁舎の規模	
庁舎の面積	約 18,500 m ² (約 17,500 m ²)
駐車台数(公用車を含む)	300台 (250台)
駐輪台数(職員用を含む)	260台 (240台)

※（ ）内は市機能のみの数値

ただし、必要面積等については、今後の基本設計において、国との協議・調整を重ねて、精査していきます。

3-3. 新庁舎の敷地と配置計画

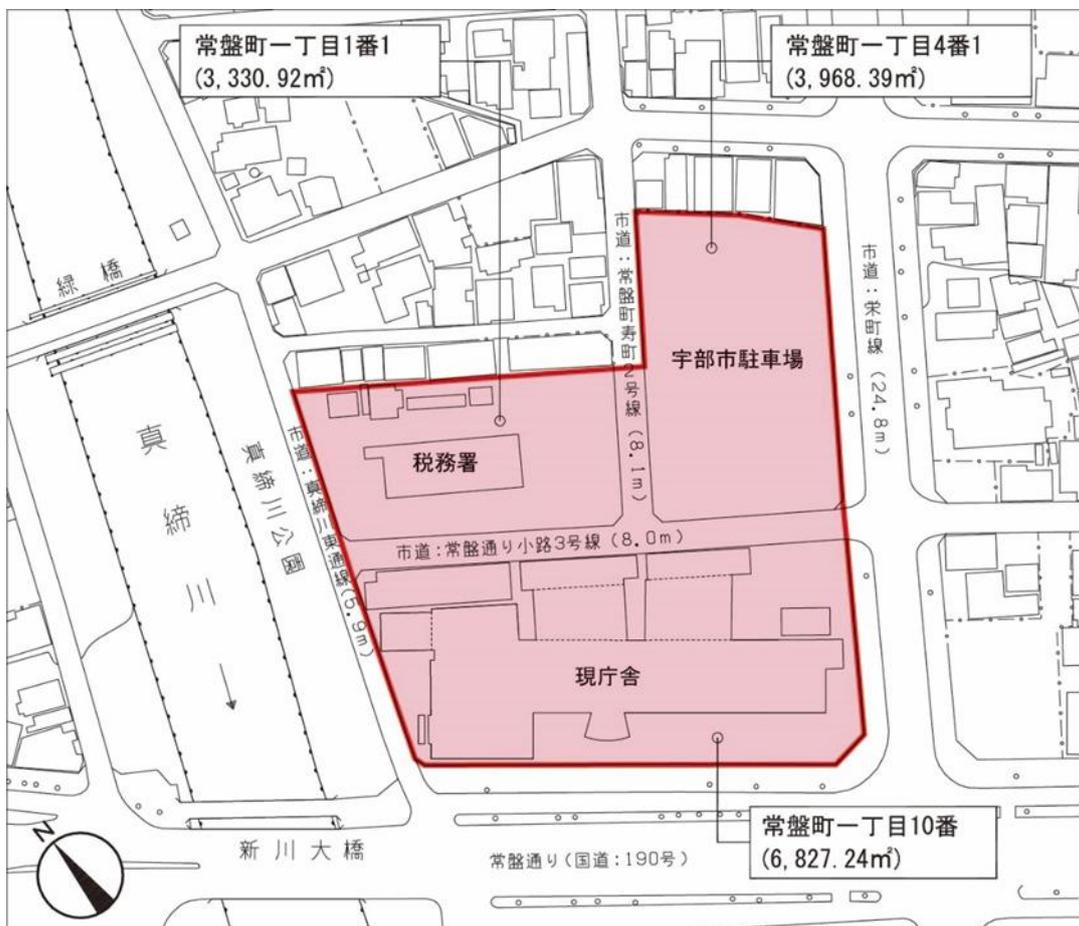
- 【敷地の概要】
- 住所 : 宇部市常盤町一丁目7番1号他
 - 用途地域 : 商業地域
 - 防火指定 : 準防火地域
 - 敷地面積 : 約 15,400 m²
(うち、敷地内に取り込む予定の市道面積 約 1,270 m²)
 - 建ぺい率 : 80% (角地緩和 90%)
 - 容積率 : 400%

新庁舎の建設敷地は、現庁舎、宇部市駐車場、税務署の3つの敷地及びこれらの敷地に挟まれた市道を統合した敷地とします。

また、新庁舎の配置計画に当たっては、以下の5点を特に重視するものとします。

1. 建設費を抑制するため、可能な限り仮設庁舎を利用しないこと
2. 敷地北側の住宅地への日影の影響など、周辺環境への配慮を行うこと
3. 「宇部市にぎわいエコまち計画」「宇部市景観計画」に則り、景観・にぎわい形成に寄与すること
4. 新庁舎と駐車場・バス停とのアクセス性に配慮すること
5. 駐車場の進入路は、周辺道路状況に配慮した配置とすること

なお、本計画を進める上の留意点として、「敷地間に挟まれた市道の廃道が必要であるため、都市計画法に基づく開発許可手続きが必要であること」「占用物件の移設が必要なこと」「敷地の一部が河川保全区域にあたるため、工事の内容によっては河川法に基づく手続きが必要になること」が挙げられます。



新庁舎の建設敷地 S=1/2,000

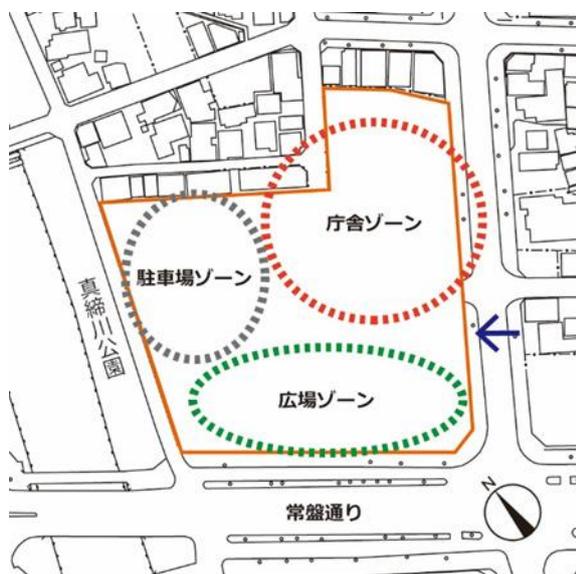
◆ 新庁舎の建設敷地内ゾーニングイメージ

建設敷地内のゾーニングについては、何を優先させるかによって、主に以下の3パターンが考えられますが、今後の設計段階において、それぞれのメリット・デメリットを踏まえ、重視する項目の優先順位を検討して、新庁舎に最も適した配置を決定するものとします。(資料編：資料-7)

【Aパターン：『コスト』を重視した案】

現庁舎および税務署からの引越しが一度で済むよう、現駐車場部分に新庁舎を配置する。

現庁舎跡地は常盤通りに面した広場として整備して、通りとの一体性・連続性を生み出す。



○メリット

- ・引越しが一度で済み、工期も短いため、コストを抑えられる
- ・常盤通りに面する広場の整備により、歩行空間の拡がりともまとまったイベント・休憩スペースを生み出せる

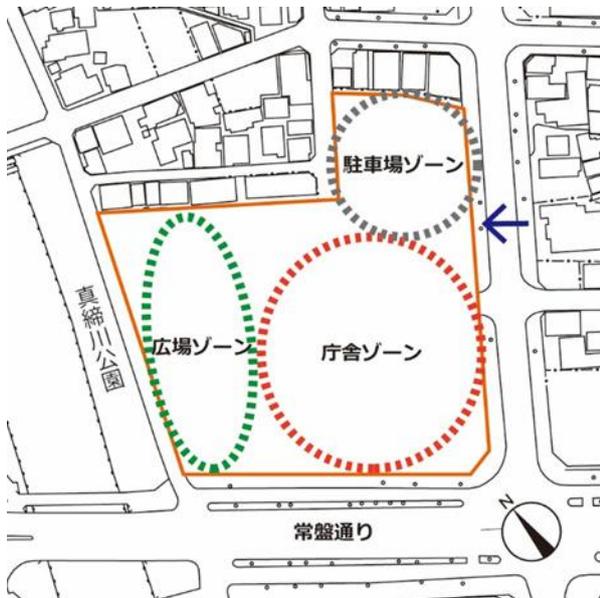
●デメリット

- ・新庁舎が常盤通りから離れるため、まちなみの連続性を考慮しづらい
- ・現状に比べ北側住宅地への日影の影響がある

【Bパターン：『真締川公園との一体整備』と『まちなみの連続性』を重視した案】

現駐車場部分に1期建物を建設し、移転後、常盤通りのまちなみに配慮して現庁舎部分に2期建物を建設し、2棟構成とする。

真締川公園に面してまとまった広場を配置することで、公園との一体性・連続性を生み出す。



○メリット

- ・常盤通りに面する2期建物により、まちなみの連続性を生み出せる
- ・真締川公園に面する広場の整備により、親水空間の拡がりまとまったイベント・休憩スペースを生み出せる

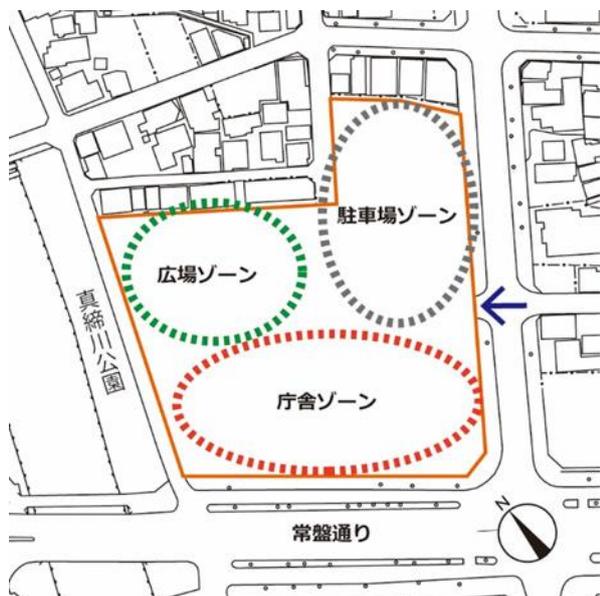
●デメリット

- ・仮設庁舎を出来る限り利用しないよう、段階工事とした場合、Aパターンに比べ工期が長い
- ・広場の面積確保のために立体駐車場などの整備が必要となる
- ・現状に比べ北側住宅地への日影の影響がある

【Cパターン：『まちなみの連続性』を重視した案】

常盤通りのまちなみに配慮し、現庁舎部分に新庁舎を建設する。

現庁舎と同じ位置に新庁舎が配置されるため、近隣への日影等の影響が最も少ない。



○メリット

- ・常盤通りに面する新庁舎、まちなみの連続性（スカイライン）を生み出せる
- ・現状に比べ北側住宅地への日影の影響が最小限に抑えられる

●デメリット

- ・仮設庁舎を利用する可能性が高い
- ・仮設庁舎を利用する場合、Aパターンに比べ工期が長い
- ・広場は真締川公園に面するが、常盤通りとは接続しない