

# 宇部市本庁舎建設基本計画

---

(案)



宇部市

2015.12.18 ver.3



## 目 次

### 第1章 本庁舎の現状と新庁舎の必要性

- 1-1. 本庁舎の現状と課題
- 1-2. 新庁舎建設の検討経緯
- 1-3. 新庁舎の必要性

### 第2章 新庁舎建設の基本的な考え方

- 2-1. 基本構想の理念とコンセプト
- 2-2. 基本計画の考え方

### 第3章 新庁舎の規模と配置

- 3-1. 新庁舎の規模
- 3-2. 新庁舎の敷地と配置計画

### 第4章 事業計画

- 4-1. 事業手法
- 4-2. 概算事業費
- 4-3. スケジュール
- 4-4. 施設管理・運用に関する考え方

### 資料編



# 第1章 本庁舎の現状と新庁舎の必要性

## 1-1. 本庁舎の現状と課題

### (1) 本庁舎の現状

本庁舎は、南は中心市街地の骨格を成しているシンボルロードである「常盤通り」、西は市道を挟んで水と緑のあふれる市民のオアシス空間を形成している「真綿川公園」に面しており、まちづくり・景観形成の観点から中心市街地における重要な位置に立地しています。

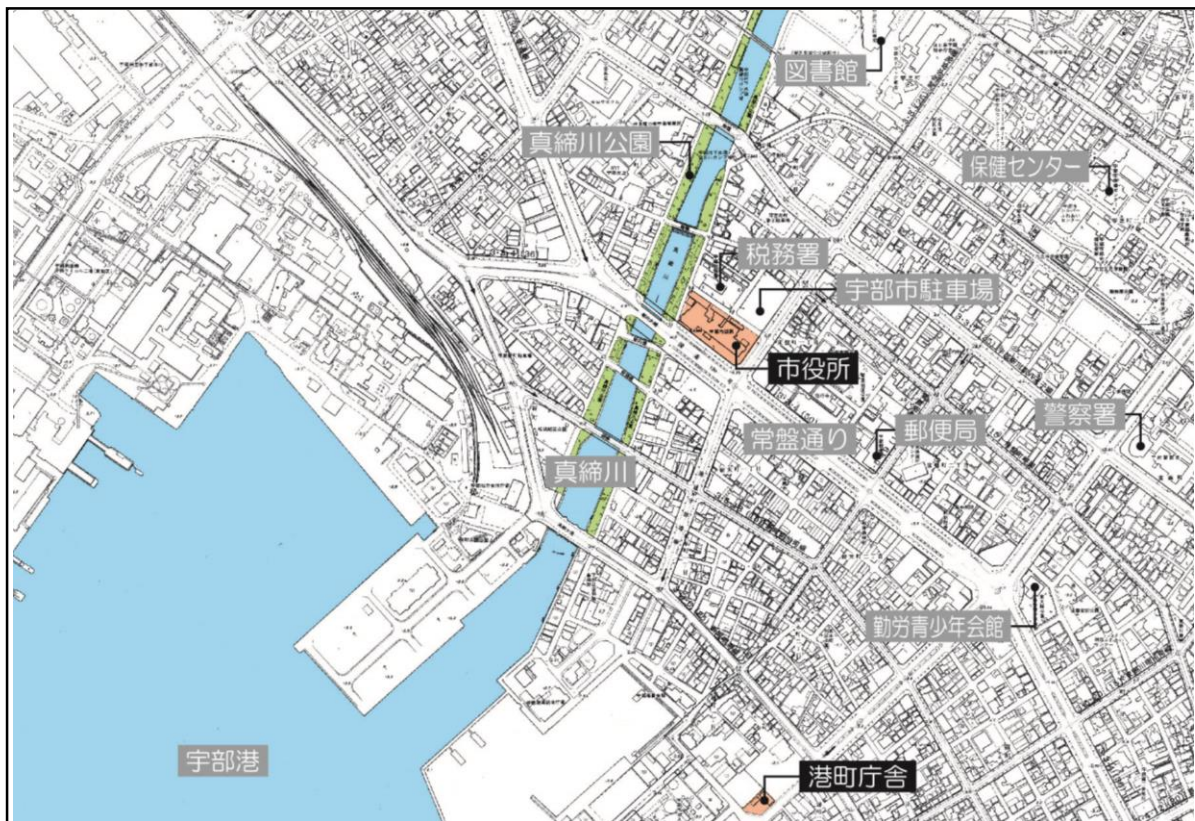
敷地は、常盤通りに面し本庁舎が建つ敷地と北東の市営駐車場敷地に分かれており、北西には宇部税務署が立地しています。本庁舎は、本棟・議場棟が昭和33年に建設されて以来、増築を重ね、建設当初から57年が経過しています。



常盤通りを挟んだ庁舎全景



真綿川公園(左)と常盤通り(右)に面する庁舎



周辺地図 S=1/12,000

●敷地の概要

住 所 宇部市常盤町一丁目7番1号他

敷地面積 A. 現庁舎敷地 : 6,827.24 m<sup>2</sup> 【海拔 4.7m】

B. 現宇部市駐車場敷地 : 3,968.39 m<sup>2</sup>

●建物の概要

建築面積 4,867.97 m<sup>2</sup>

最高高さ 16.660m

【本館】

延床面積 13,448.36 m<sup>2</sup>

構 造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造

階 数 地上4階、地下1階、塔屋

竣工年月 ①昭和33年4月 本棟（1～3階、地下）

②昭和33年4月 議場棟（3階）

③昭和36年3月 傍聴室棟（2階）

④昭和46年9月 本棟（4階）、エレベータ

⑤昭和52年4月 西棟

⑥昭和55年3月 東棟（1～3階、地下）、車庫

⑦昭和62年3月 本棟（コピー室）

⑧平成11年9月 高齢者総合支援課棟

⑨平成23年4月 喫煙スペース

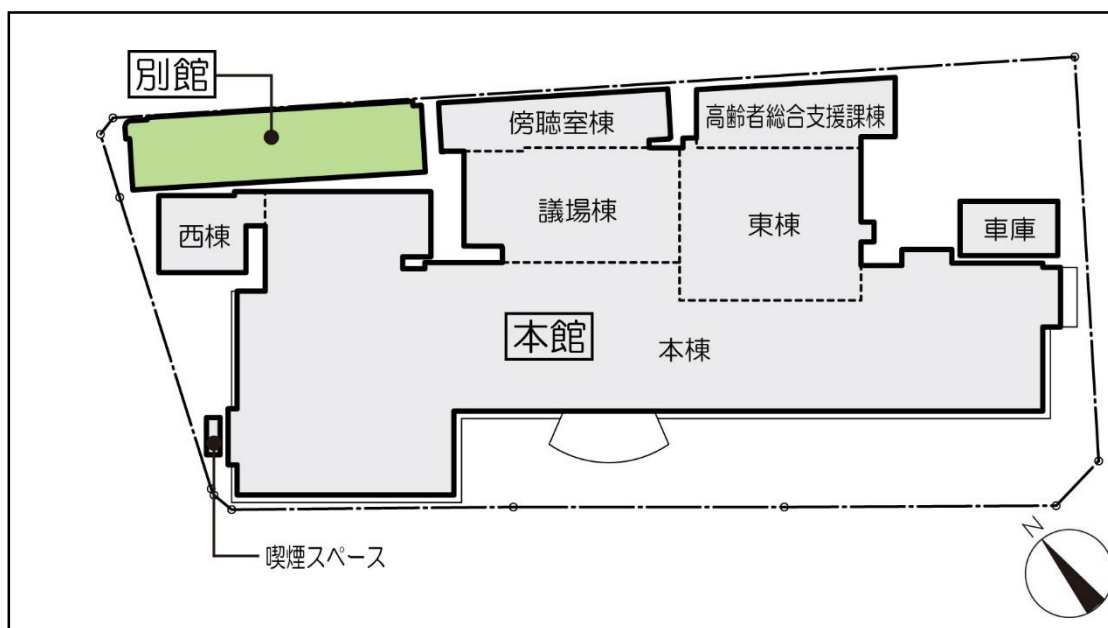
【別館】

延床面積 849.65 m<sup>2</sup>

構 造 鉄筋コンクリート造

階 数 地上3階

竣工年月 昭和62年9月



配置図 S=1/1,000



## (2) 本庁舎の課題

### ① 耐震性能と防災拠点機能の不足

市庁舎には平時の行政・市民サービス機能に加え、災害発生時における情報収集・伝達、関係機関との連絡・調整、対策活動の指揮、行政機能の維持など「司令塔」としての役割が求められます。平成23年3月に発生した東日本大震災の教訓から、庁舎における防災拠点機能の重要性が再認識されていますが現在の庁舎では耐震性能の不足等によりその機能を発揮できない恐れがあります。

平成9年度に実施した耐震診断によれば「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」あるいは「危険性がある」と診断された棟が多く、対策は急務と言えます。

#### ■ 耐震診断調査結果（平成9年度実施）

分類	構造耐震指標 is 値 ※1	倒壊、又は崩壊する危険性
本棟（4階・鉄骨部）	0.054 ~ 0.095	高い
東棟	0.19 ~ 0.49	高い
議場棟	0.20 ~ 5.98	高い
本棟（1~3階・RC部）	0.30 ~ 0.48	ある
西棟	0.65 ~ 3.36	低い
傍聴室棟	0.70 ~ 2.07	低い

※1 is 値とは構造耐震指標のことをいい、地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮の上、建築物の階ごとに算出し、震度6~7程度の規模の地震に対する「倒壊、又は崩壊する危険性」を評価します。

※2 建築基準法改正（昭和56年）後に建設された棟については耐震診断を実施していません。

また、現状では機械室・電気室が地下に設置されているなど、浸水への対策も充分でないことから、様々な災害に対する庁舎のノンダウン化を図るなど、市民の安全を守る防災拠点機能の強化が早急に求められています。

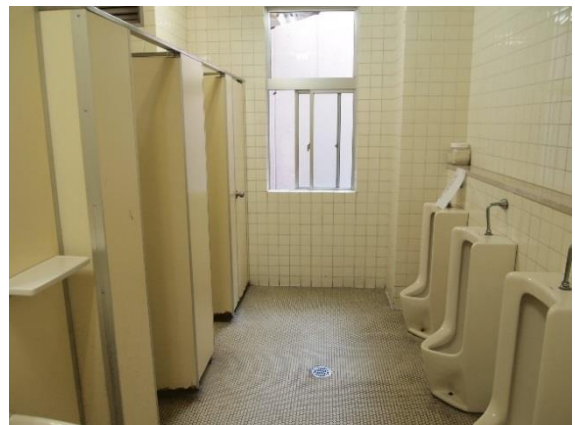
#### ■ 現庁舎敷地における浸水被害の想定

災害の種類	予想される浸水の深さ	気象条件等	諸元
洪水	浸水なし	2日間雨量 328mmの降雨を想定 発生確率：50年に1回程度	平成18年度に山口県が実施した真締川の洪水浸水予測による
津波	浸水なし	南海トラフ巨大地震等による最大クラスの津波を想定	山口県瀬戸内海沿岸における津波浸水想定（平成25年12月公表）による
高潮	1.0~2.0m未満	最大規模の台風（枕崎台風/中心気圧935hpa）が大潮の満潮時に宇部市に上陸し、各海岸で波高が最大となる場合を想定/発生確率:500年に1回程度	平成18年度に山口県が実施した高潮浸水予測による

### ② 老朽化と保全費用の増大

建設当初から57年が経過している本庁舎は老朽化が著しい状況にあります。老朽化は、屋上防水シートをめくれ、外壁タイルの剥落・浮き、内装材の剥がれ、フローリングのきしみなど内外装の多岐に渡り、また設備機器・器具についても更新時期を迎えるものが多々あるなど、耐久性に多くの課題を抱えています。さらに、個別制御ができない空調方式、湿式によるトイレ、フリーアクセスフロアの未整備など社会的な面における老朽化（陳腐化）も進んでいます。

平成23年度に「宇部市庁舎中長期保全計画」を策定し、その中で建築部材や設備機器等の現状を把握し、劣化及び経年状況に基づいた評価を行いました。建築については「今後の建築の使用年数に応じた大規模な改修工事または建替の検討、内外装材ともに更新時期超過と劣化の進行」、設備については「主要機器の更新時期超過と、劣化の進行による故障や不具合の懸念」が指摘されており、算出された保全費用は膨大で本庁舎をこのまま維持管理していくのは財政的にも困難な状況にあります。



湿式によるトイレ

### ③ 狭あい化と利便性・効率性の不足

業務内容の変化、OA 機器の導入、保管図書の蓄積などによって執務空間は手狭となる傾向にあります。また、増築を重ねてきた建物の平面形状は複雑で、各執務スペースが分断され不均一な形状であることから、組織変更に伴う自由度の高いレイアウト変更に対応できない状況にあります。動線も複雑化しており、特に 1 階では奥まって配置しているカウンターがあるなど来庁者にとっては窓口のわかりにくい庁舎となっています。さらに駐車場は市道を挟んで立地しておりアクセス面での利便性向上も課題となっています。

また、教育委員会事務局は平成 23 年度から港町庁舎等に分散配置しており、来庁者の利便性及び執務の効率性が不足している状況にあります。



狭あい化が進む執務空間



市道を挟んで立地する駐車場

### ④ ユニバーサルデザインへの対応

窓口についてはスロープや多機能トイレの設置など一定の対応はなされているものの、庁舎全体としてはユニバーサルデザインへの配慮が十分には行き届いていない状況です。

階段は勾配が急で、エレベータはかごが小さく出入口幅も狭いといった建物の構造上の問題を多く抱えています。さらに出入口や廊下、執務空間内には段差となっている部分がしばしば見られ、場所によっては階段でしかアプローチできないなど、高齢者、車いす利用者にとって移動に支障のある建物となっています。また、十分な広さの授乳室やオムツ替えコーナーなど、小さな子ども連れの人々にも今以上の配慮が必要な状況です。



出入口幅の狭いエレベータと急勾配の階段



廊下に見られる段差

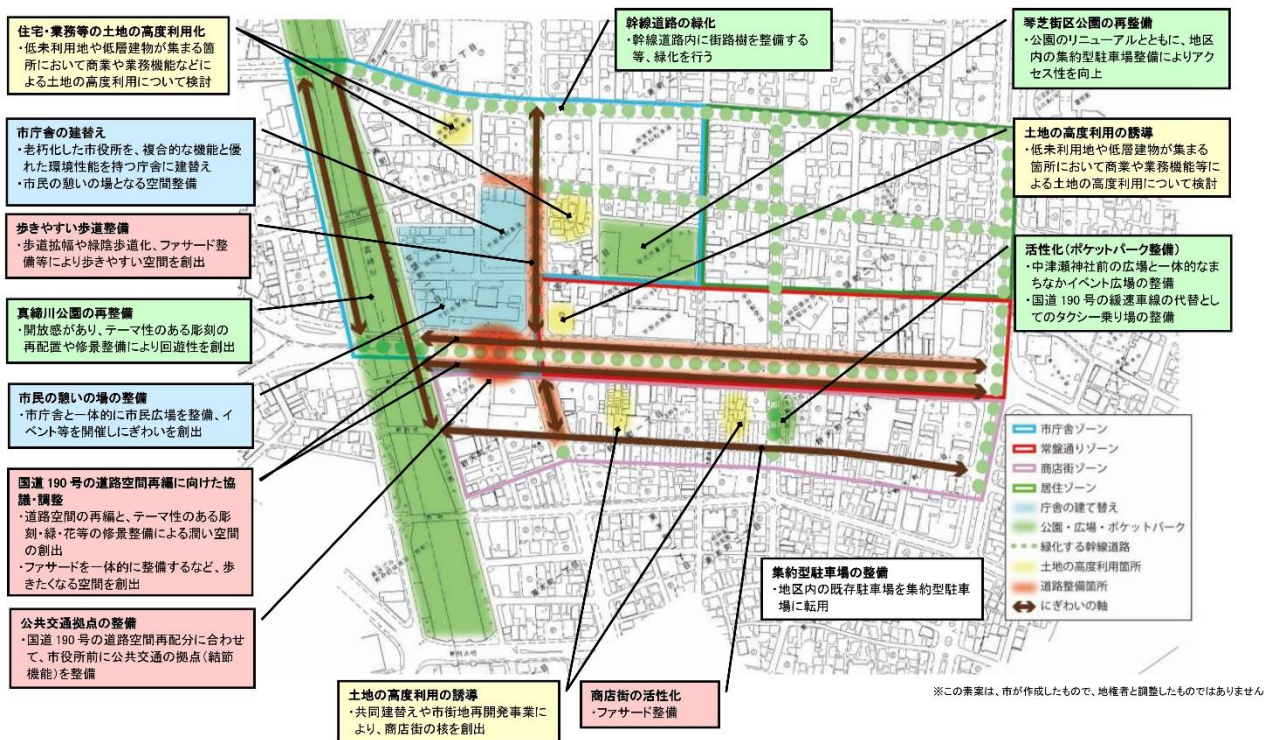


## ⑤ 市民利用機能とまちづくり拠点機能の充実

市庁舎は「議会」「執務」「窓口」といった従来機能を備えるだけの施設から大きな変貌を遂げようとしてします。ワンストップサービスの拡がりやマイナンバー制度の施行など窓口のあり方は刻一刻と変化しており、従来機能にとどまらない市民利用機能の充実によって市民に愛される庁舎づくりが求められています。

「市役所周辺地区」は『宇部市にぎわいエコまち計画（平成27年3月）』により市街地活性化の重点整備地区として位置づけており、「宇部新川駅周辺地区」「中央町三丁目地区」と連携し、総合的整備計画を先導的に進めることとしています。総合的整備計画は、都市機能の集約化や公共交通の強化により、利便性の高いまちなか居住による人口密度の増加を図るとともに、コミュニティ全体で電力を効率よく使うスマートコミュニティなどの新たなまちづくりに取り組んでいくものです。特に「市役所周辺地区」は、市役所を中心に、行政機能や金融、商業、医療、福祉などの多様な都市機能が複合的に集積している地区であり、これらの機能を必要に応じて更新・維持・強化しながら、利便性を高め、利用者の増加に繋がる連鎖反応により、にぎわいを創出していくことが求められています。

また、『宇部市景観計画（平成19年2月）』により本敷地は「シンボルとなる通り景観を形成するゾーン」と「水と緑のシンボル景観を形成するゾーン」に位置づけられており、景観形成上も先導的役割を果たすことが求められています。



市役所周辺地区の整備素案（『宇部市にぎわいエコまち計画』より抜粋）

## 1-2. 新庁舎建設の検討経緯

### (1) 基本構想

平成24年6月に設置した宇部市新庁舎建設検討協議会の検討を経て作成した『本庁舎建設に係る基本的な考え方（素案）』（平成26年4月）を基とし、平成27年3月に『宇部市本庁舎建設基本構想～本庁舎の建替えに向けて』（以下、基本構想という）を策定しました。

基本構想は、市議会に設置された新市庁舎建設促進特別委員会（平成24年12月設置）によって提出された報告書（「新市庁舎建設の必要性」、「新市庁舎の規模と機能」、「新市庁舎の建設手法と財源」、「議会施設」の4項目／平成26年6月議会）および関係団体の代表者、学識経験者、市民委員にて構成する宇部市本庁舎建設検討市民委員会（平成26年4月設置）によって提出された提言書（平成26年12月）を尊重し策定しています。

### (2) 基本計画（仮）

基本構想の内容を踏まえ、平成27年6月より進めてきた基本計画の検討にあたっては『宇部市本庁舎建替えに関するアンケート調査（平成27年7月）』及び『宇部市本庁舎基本計画市民ワークショップ（平成27年8月、10月）』を行いました。また平成27年7月に設置された『宇部市本庁舎建設基本計画検討委員会』においても基本計画策定に係る議論を行いました。

## 1-3. 新庁舎の必要性

本庁舎は建設当初から57年を経過し、本章前半（1-1）において触れたように「耐震性能と防災拠点機能の不足」「老朽化と保全費用の増大」「狭あい化と利便性・効率性の不足」「ユニバーサルデザインへの対応」といった課題を抱えています。

また、基本構想においては「本庁舎は、施設や設備に様々な課題を抱えており、また、本庁舎の社会的役割の重要性や費用対効果などを総合的に検討した結果、“本庁舎は早急なる建替えが必要である”」としており、この方針に基づき基本計画の検討を行ってきました。

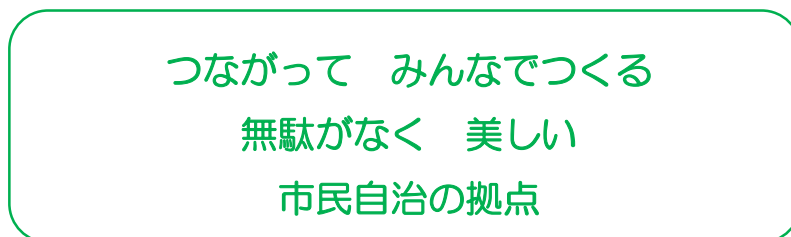
平成23年3月に発生した東日本大震災の教訓から、庁舎の社会的役割の重要性が改めて認識されています。また前述の通り、従来機能にとどまらない市民利用機能の充実によって市民に愛される庁舎づくりが求められている昨今、新庁舎の必要性は一層高まっており、早急なる建替えが必要です。

## 第2章 新庁舎建設の基本的な考え方

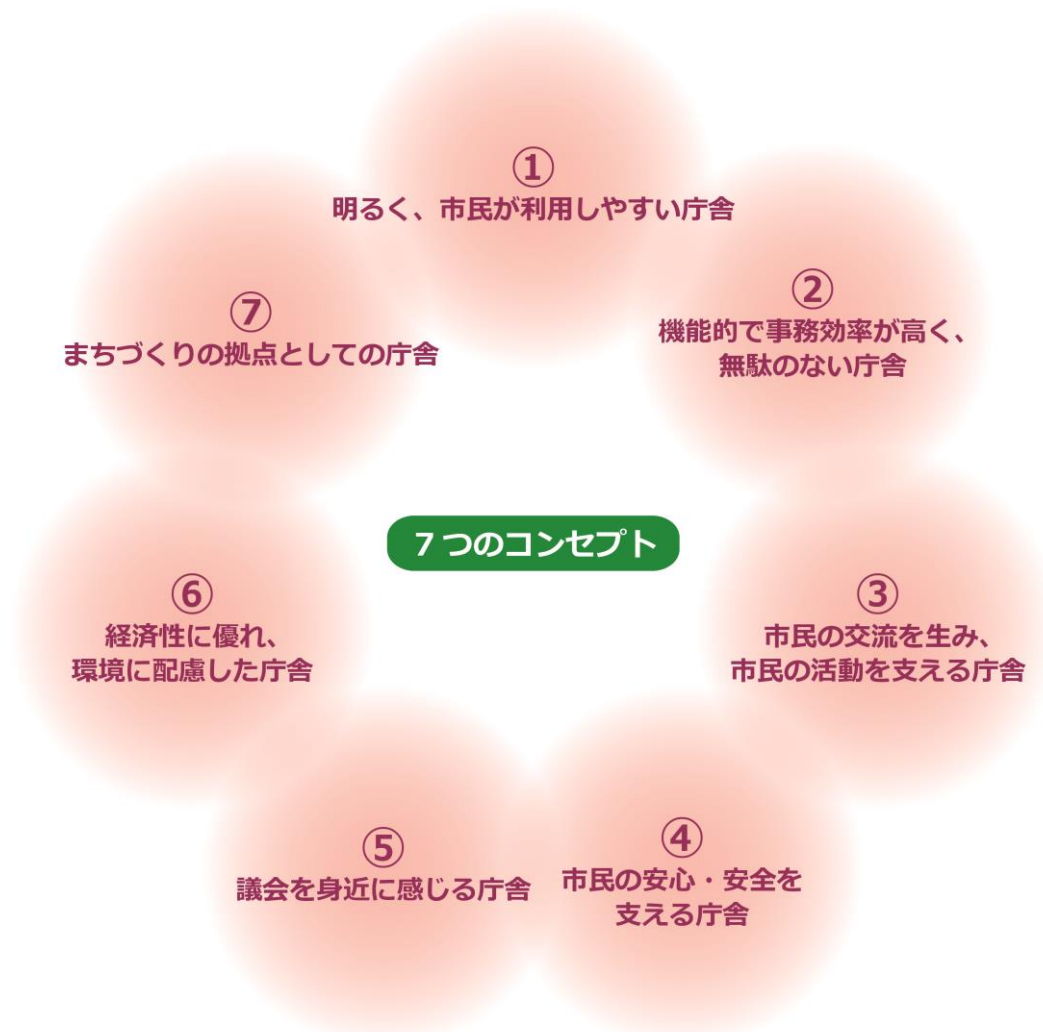
### 2-1. 基本構想の理念とコンセプト

平成27年3月に策定した「宇部市本庁舎建設基本構想」において、『新庁舎づくりの基本理念』と『新庁舎建設に当たっての7つのコンセプト』は以下のように示しています。

#### (1) 新庁舎づくりの基本理念



#### (2) 新庁舎建設に当たっての7つのコンセプト



## 2-2. 基本計画の考え方

基本構想における基本理念及び7つのコンセプトに示された、市民の「参画・交流」の重要性と建設計画を進める上での「経済性」を踏まえ、建設計画を具現化していくための視点としてそれらを包含する「永続性」に着目し、基本計画では、

### 『みんなでつくり 永く愛され 使い続けられる庁舎』

という考え方に基づき検討しました。

上記の考え方に基づき行った市民アンケートやワークショップにより、新庁舎のあり方について市民の意見や思いを集めた結果、「新庁舎の求めるべき姿」について以下のような視点が浮かび上がりました。

#### ◇ “緑と花と彫刻のまち” 宇部の美しさを感じ まちづくりを先導する場であること

- 中心市街地の「中心」において、その立地特性を十分に活かし「宇部らしさ」を創出すること。
- 真締川公園の豊かな自然を取り込み、市民の憩いの場となる公園のような場とすること。
- 常盤通りに面した顔づくりによって、良好な景観を形成する先導的な役割を担うこと。

#### ◇ 市民交流・協働を支え、宇部市民みんなに愛され つくりあげられる場であること

- 明るく親しみやすい空間とし、市民が集う場とすることで「宇部らしさ」を表出すること。
- 市民活動を育成する交流・協働の場、地域情報の発信を行う場を充実させること
- 建設プロセスに市民が主体的に関わることで、永く愛され使い続けられる空間とすること。

#### ◇ 無駄がなく、時代の変化に対応しながら快適で安全に使い続けられる場であること

- 耐震性をはじめとした建物の十分な安全性を確保し、「宇部」を守る防災拠点となること。
- 建設コストを抑え、時代の変化に対応しながら使い続けられる 無駄のない建物であること。
- 訪れる誰もが使いやすく、職員が快適で効率的に働ける環境が整っていること。

以上の「新庁舎の求めるべき姿」を具体化していくにあたり、新庁舎に求められる『性能』と『機能』という観点で分析・整理を行いました。『性能』と『機能』の定義は以下の通りとしました。

### 『性能』

- 建物全体に求められる能力、性質
- 「安全性」「経済性」「環境性」「快適性」「利便性」といった建物本体に求められること

### 『機能』

- 建物全体を構成する個々の部分が果たしている固有の役割
- 「執務機能」「議会機能」「防災機能」「窓口機能」「市民活動支援機能」「まちづくり拠点機能」といった、建物の使い方・使われ方に関すること

## (1) 基本構想の7つのコンセプト

基本構想で示した7つのコンセプトは以下の通り『性能』と『機能』に整理できます。

コンセプト	『性能』	『機能』
① 明るく、市民が利用しやすい庁舎	快適性、利便性	窓口機能、他施設の機能付加
② 機能的で事務効率が高く、無駄のない庁舎		執務機能
③ 市民の交流を生み、市民の活動を支える庁舎		市民活動支援機能
④ 市民の安心・安全を支える庁舎	安全性	防災機能
⑤ 議会を身近に感じる庁舎		議会機能
⑥ 経済性に優れ、環境に配慮した庁舎	経済性、環境性	
⑦ まちづくりの拠点としての庁舎		まちづくり拠点機能



## (2) 『性能』

市民アンケート及びワークショップの結果を踏まえ、新庁舎に求められる『性能』を以下の5つに整理しました。

### ① 安全性

免震または制震構造の採用により高い耐震性(※1)を確保し、また高潮等による浸水対策を有する建物とすることで、市民の安心・安全を支える防災拠点となること

### ② 経済性

無駄のない仕様により建設費を抑制することに加え、維持管理費を抑えた計画とすることで、ライフサイクルコストの縮減に配慮した経済性の高い建物とすること

### ③ 環境性

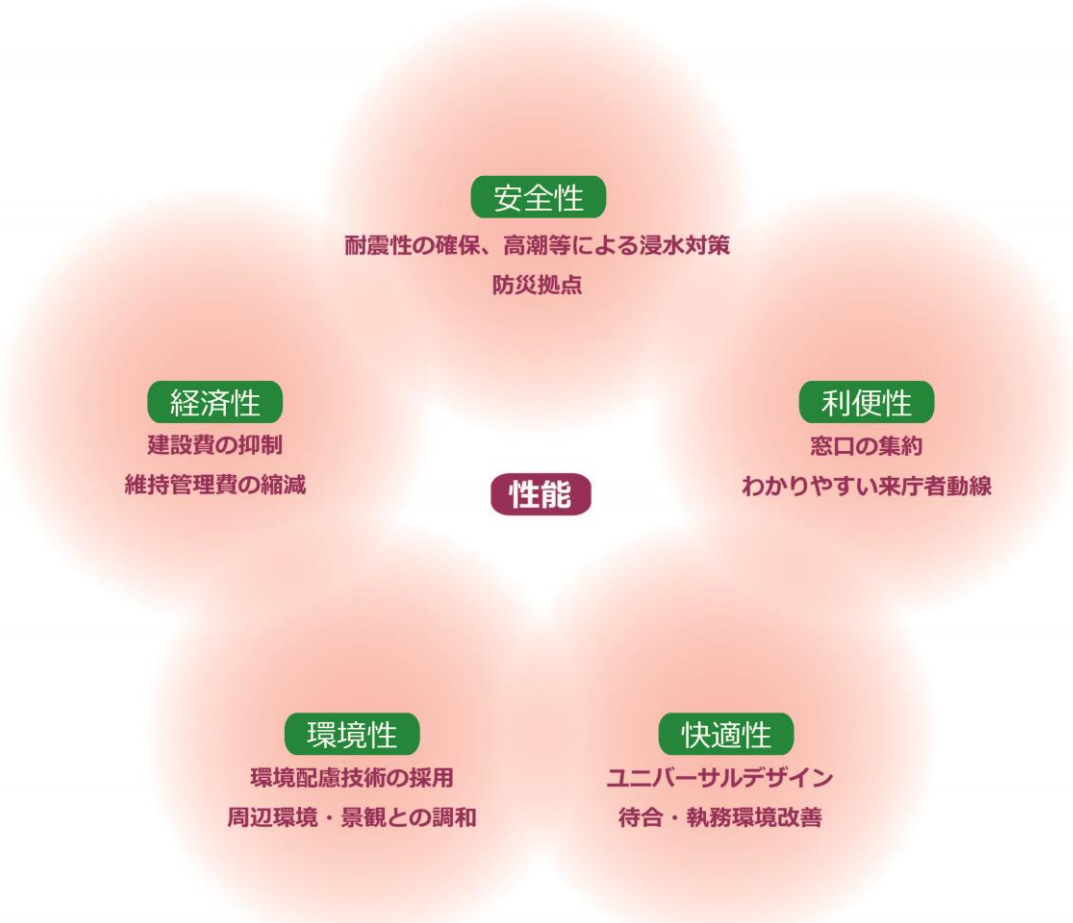
省エネ、創エネ技術を導入し、またエネルギーの利用管理も可能な環境配慮型の建物とすること  
また、周辺環境や街並みとの調和を重視した環境親和性の高い計画とすること

### ④ 快適性

障がい者・高齢者・子供連れ等、各々のニーズにきめ細かく対応したユニバーサルデザインを徹底すること  
明るく快適な空間とし、来庁者が過ごしやすく、職員が働きやすい環境をつくること

### ⑤ 利便性

窓口を集約し来庁者の利便性を高めるほか、庁内動線のわかりやすさに配慮した計画とすること  
車寄せやアクセス性の良い駐車場を計画し、またバス停との連絡にも配慮すること



5つの主要な『性能』に関するダイアグラム

(※1) 庁舎の耐震性について

新庁舎は、災害対策の指揮及び情報伝達を行う「災害応急対策を行う拠点」となる施設であることから、国の定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じて、耐震安全性の目標を次のとおりとするとともに、免震構造又は制震構造の導入を検討します。

- 【耐震安全性の分類】 (1) 構造体 : I類  
 (2) 建築非構造部材 : A類  
 (3) 建築設備 : 甲類

官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

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。	(重要度係数) 1.5
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	(重要度係数) 1.25
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	(重要度係数) 1.0
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。	

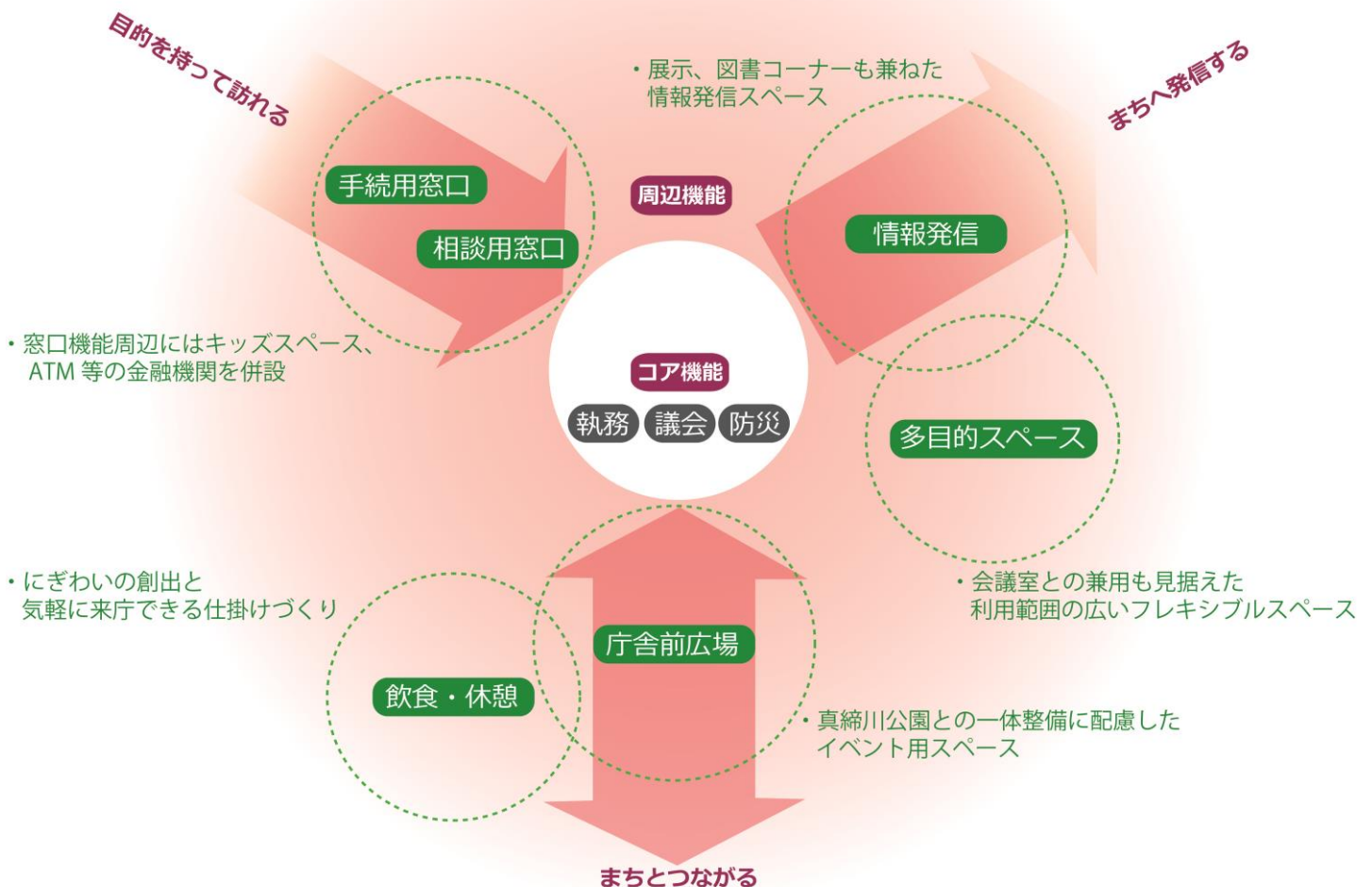
設計段階において地盤調査を行い、地盤特性の把握を行った上で適切な基礎計画を立案します。なお、宇部地区には古洞（石炭採掘跡）が分布しており、新庁舎建設予定地においては、昭和20～30年にかけて「松浜（まつはま）炭鉱」が稼業していました。このため、杭基礎の支持層となりうる第三紀層より上面において石炭層に達するものと思われ、工事にあたっては「グラウト工と杭貫通工法併用」などによる対応が必要です。

### (3) 『機能』

『機能』については、以下の考え方で検討・整理を行いました。

- 求められる『機能』を最低限必要な「コア機能」とそれらに付加される「周辺機能」に分類
- 「周辺機能」を構成する要素は、その目的に着目し、以下の視点により整理
  - A. 「目的を持って訪れる」「まちへ発信する」「まちとつながる」という3つの軸上に配置
  - B. 持続性、あるいは公共施設としての提供価値、が高いものをコア機能に近い位置に配置

ワークショップの結果を基に、周辺機能を構成する主要な要素としては「受付用窓口」「相談用窓口」「情報発信」「多目的スペース」「飲食・休憩」「庁舎前広場」が抽出されました。



ワークショップ結果の『機能』分析に関するダイアグラム



以上の検討を基に、新庁舎に求められる『機能』を以下の6つに整理しました。

① 窓口機能 ～市民だれもが訪れやすく、利用しやすい窓口

- ・庁内組織である「さわやかサービス推進協議会」での検討を踏まえ、集約できる業務の整理を行いながら総合窓口の導入を積極的に進める。「待ち時間の短い窓口、わかりやすく利用しやすい窓口、安心して利用できる快適な窓口」をテーマに各種設備や配置の検討を行う。
- ・手続用窓口及び担当課執務スペースについては、マイナンバー制度の導入を始めとする今後のICTの発展及びび活用によって、窓口のあり方が大きく変わる可能性があることから、将来の市民ニーズの変化に柔軟に対応できるよう、用途変更が可能な計画とする。
- ・相談用窓口（相談室・ブース）の充実を図り、プライバシー確保と個人情報保護に配慮することで、来庁者が安心して相談ができるようにする。
- ・窓口周辺にはキッズスペースや授乳室といった子育て支援スペースを充実させる。さらに金融機関の出張所やATM等を配置し、来庁者の利便性を高める。



話し声のみを遮断する相談室の事例（須磨区庁舎）



キッズスペースの事例（木津川市庁舎）

② 市民活動支援機能 ～市民活動を支援し、市民自らがつくる交流の場

- ・展示、図書コーナーを兼ねた「情報発信コーナー」を、待合ロビーとの連携を考慮し設置する。
- ・150～200名が収容可能な「多目的ホール」を設置する。多目的ホールのあり方については、基本設計段階において引き続き検討を行う。
- ・情報発信コーナーや多目的ホールを市民にも開放し、市民活動・交流を支援する場とする。
- ・情報発信コーナーは、図書館の本の予約・返却などによる市民利用の促進、「宇部元気ブランド」や特産物の紹介などによるシティセールスの推進に寄与する活用を検討する。また、展望スペースも兼ねた最上階スペースの利用も検討する。



展示コーナーの事例（岡崎市東庁舎）



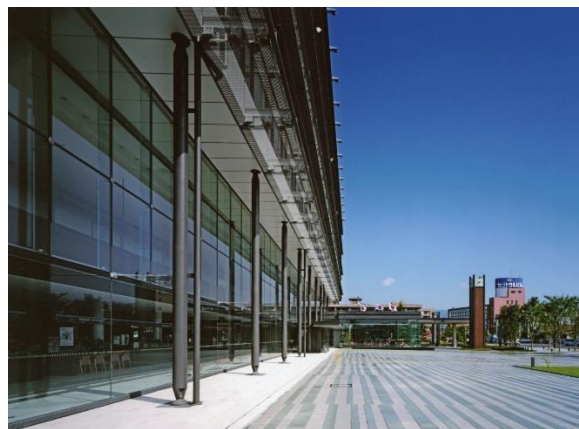
情報センターの事例（熊本県庁）

### ③ まちづくり拠点機能 ～「緑と花と彫刻のまち」を先導する、市民の集いの場

- ・真締川公園および常盤通りと繋がり、水と緑と一体となった憩いの空間となる「庁舎前広場」を整備し、市街地中心部におけるオアシスづくりに伴う回遊性の向上を図る。「緑と花と彫刻のまち」のイメージを先導する公園のような場所とする。
- ・庁舎前広場は「まちなかイベント広場」の1つである真締川公園との一体的利用により、イベント広場としての活用推進を図る。また、駐車場はイベントでの利用を考慮した配置とし、庁舎前広場との連携に配慮する。
- ・「バス待合スペース」の設置によりバスの利便性を高め、利用を促進する。
- ・「飲食・休憩スペース」を設置し、市民が気軽に立ち寄れる空間とする。庁内食堂との機能分化あるいは複合化を検討する。



飲食コーナーの事例（出雲市庁舎）



お祭り広場（出雲市庁舎）

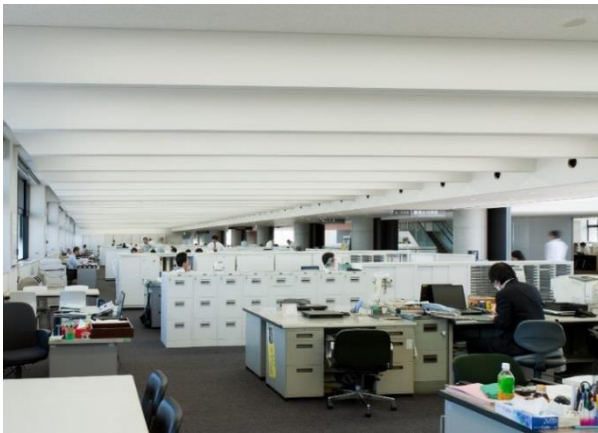
### ④ 防災機能 ～市民の安心・安全を支え続ける防災拠点

- ・インフラ設備の二重化、最低 72 時間以上の仕様を想定した非常用発電設備の設置などにより有事におけるノンダウン化を図る。
- ・災害時の断水に備え、耐震性貯留施設（飲料水確保のための貯留施設や、トイレ用水等に利用するための雨水貯留施設）の整備を検討する。
- ・高潮等の浸水対策として、電算室・発電機室等の重要諸室については上層階に設置する。電算室は災害時の迅速な情報提供の為、防災担当部署との隣接を検討する。
- ・電算室はセキュリティ対策に加え、自家発電設備からの優先電源供給を行う。
- ・災害時に災害対策本部室等に転用できる会議室の設置など、有事における防災危機管理拠点機能を十分発揮できる平面計画とする。
- ・災害対策本部室の他、備蓄倉庫や仮眠室を設置する。



### ⑤ 執務機能 ～職員が快適で効率的に働ける執務空間

- 執務室は組織変更等に柔軟に対応するため、間仕切り変更の容易なオープンフロアの平面形状を検討する。フリーアクセスフロアの採用によりレイアウト変更に対応するフレキシビリティを確保する。
- OA 機器の集中配備や電子決裁システム等により執務空間の確保と業務の効率化を進める。
- 現庁舎に比べ少人数用会議室の充実を図り、ペーパーレス会議が可能な設備や予約管理システムの導入も視野に入れながら各課共用として効率的に活用する。
- 現状では不足している各課特有スペースを充実させる。書類・物品の整理を行い、書庫・倉庫面積の適正化を図る。
- 入退出管理システムの導入などにより執務空間のセキュリティを確保する。



オープンフロアの執務室事例（刈谷市庁舎）



オープンフロアの執務室事例（出雲市庁舎）

### ⑥ 議会機能 ～市民とつながる「市民が開かれた議会」

- 「市民が開かれた議会」とするため、議場は傍聴しやすい環境整備に配慮し市民利用スペースに近接して配置することを検討する。ただし、議会事務局において議会への来訪者が把握できる構造とする。
- 傍聴者以外の来庁者に対する情報周知のため、待合ロビー等での議会中継を可能とする。
- 議場には十分な席数を有した傍聴席と車いす用スペース及び記者席を設置し、難聴者補聴システムを導入する。音響、映像、通信設備のほか電子投票システムなど高度な議会システムの導入を検討する。
- 委員会室や会派等控室などの設備の充実を図る。
- 議会図書室の ICT 化を促進し、議会運営に支障のない範囲において、市民利用の拡大を検討する。

### 第3章 新庁舎の規模と配置

#### 3-1. 新庁舎の規模

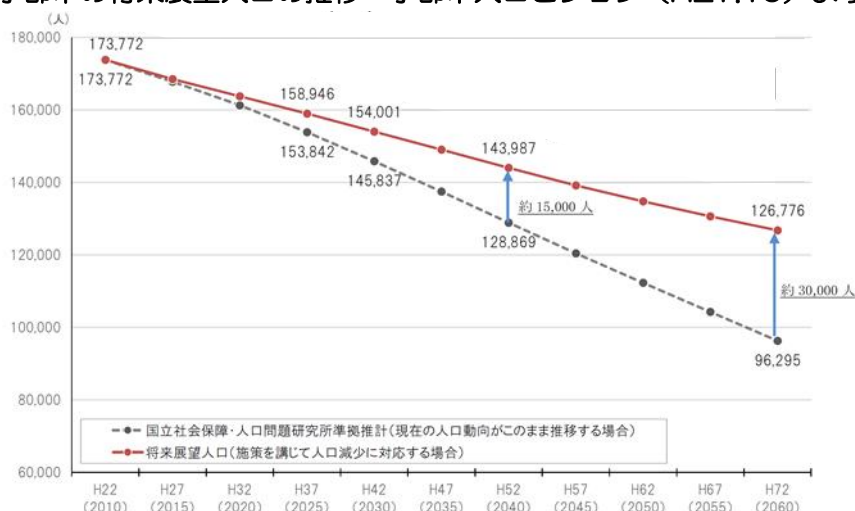
##### (1) 現状と将来見込み

###### ◆宇部市の将来人口

宇部市の人口は平成27年時点で約16.8万人となっています。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4.2%減）、25年後の平成52年には約12.9万人（約23.2%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すが、それでも平成52年時点の人口は、14.4万人（14.3%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



###### ◆配置部署・職員数の現状

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、新庁舎への配置対象職員数は、両庁舎合わせて55課等・727人と想定します。（市長・副市長・常勤監査委員・教育長・嘱託職員・臨時職員・県費職員を含む。資料編－1参照）

###### ◆将来想定される職員数

「第二次行財政改革加速化プラン基本計画2014-2017（平成26年2月）」の定員適正化計画においては、平成26年から平成30年の4年間で37人の削減（約3.6%削減）を見込んでいます。

###### 「第二次行財政改革加速化プラン基本計画2014-2017」指標1【定員管理】定員適正化計画

区分	計画年度	計画期間の状況					増減 (B)-(A)
	H25	H26(A)	H27	H28	H29	H30(B)	
現員 4月1日現在	1,126人	1,038人	1,027人	1,007人	1,007人	1,001人	△37人

※平成26年度は、上下水道の組織統合に伴い88人が上下水道局に出向。

###### ◆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

現庁舎の実態を踏まえた新庁舎の規模算定を行うために、現庁舎の面積の精査・分析を行なうとともに、下記のような窓口・執務空間機能に関する実態調査を行い、その現状分析・基礎資料の整理等を行ったうえで規模算定を行いました。

### 新庁舎規模算定に際し、実施した実態調査（窓口・執務空間機能調査）

- ・ 従事人数調査 : 従事人数、机の必要数等を調査し、適正に配置するために必要な面積を算定
- ・ 必要窓口数調査 : 必要窓口数、待合席数、記載台数等の調査。時期的な変動要素も把握し、利用状況の実態に応じた必要面積を算定
- ・ 会議頻度調査 : 会議、ミーティングスペースの種別、出席人員別頻度・時間等を調査し、利用状況の実態に応じた必要面積を算定
- ・ 相談頻度調査 : 相談室、相談ブースの種別、出席人数別頻度・時間等を調査し、利用状況の実態に応じた必要面積を算定
- ・ 各課特有諸室調査 : 各部門が要望する各室の機能・面積を調査し、内容を精査し、必要面積を算定
- ・ 文書量調査 : 執務室内及び執務室外の書庫等の保管文書量を調査し、適正に収納するために必要な面積を算定
- ・ 物品量調査 : 倉庫などの物品量を調査し、適正に収納するために必要な面積を算定

さらに、上記の窓口・執務空間機能以外に新庁舎に必要と考えられる付加機能（職員ロッカー室、職員休憩室、食堂・売店、併設機能等としての防災危機管理機能・市民利用機能）や議会機能等の面積、通路・設備室等、車庫等の面積を加え、新庁舎の全体規模の算定を行いました。

以上のことから、実態調査に基づく庁舎規模は、次ページに示すとおり、23,779㎡（A案）となりました。

しかしながら、この数値は、基本構想で想定した18,000㎡を大幅に上回っており、建設費抑制の観点から可能な限り削減する必要があります。

このため、将来的な職員数の削減に加えて、窓口等の業務改善や事務の効率化を進めることを前提とし、職員の執務スペースや保管文書量の見直し等を行うことで、可能な限り規模を圧縮した面積を算定しました。（B案）

この結果、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加えて、約18,400㎡とします。

**新庁舎の全体規模 : 約18,400㎡**

### 現在の本庁舎における執務室等の状況例



執務室内には各種の書類を適正に収納できるスペースがありません。



執務室には適切な通路等が確保できていません



書庫・図面庫、倉庫(物品庫)には荷物が溢れています

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		現庁舎面積	規模算定結果		
			A 案	B 案	規模算定の考え方
①	特別職（個室）スペース	251 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	A 案：所管課要望により、同時時間帯の来客対応用に応接室を 2 室想定。 B 案：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。
②	執務スペース（窓口カウンター含む）	5,729 m <sup>2</sup>	7,949 m <sup>2</sup>	5,812 m <sup>2</sup>	A 案：職員数に見合う執務席や各課窓口カウンター等確保するとともに、保管文書収納庫、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。 B 案：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。
③	会議室・応接室	820 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	A 案：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。（B 案も同じ）
④	面接・相談室ブース		481 m <sup>2</sup>	481 m <sup>2</sup>	
⑤	各課特有諸室スペース（個室）	966 m <sup>2</sup>	1,301 m <sup>2</sup>	1,161 m <sup>2</sup>	A 案：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。 B 案：各課の要望面積を再精査し、現状見直しとともに不足スペースのみ増やす想定とした。
⑥	書庫・図面庫	1,124 m <sup>2</sup>	976 m <sup>2</sup>	488 m <sup>2</sup>	A 案：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。 B 案：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。
⑦	倉庫（物品庫）		1,463 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>	
⑧	福利厚生（職員ロッカー）	150 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	A 案：ロッカー室は、大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。 職員休憩室は、全職員の 10%分の席を確保。 食堂・売店は、現状規模程度以内として想定。 これらをあわせたスペースを現状規模以内として想定。（B 案も同じ）
⑨	福利厚生（職員休憩室）	220 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	
⑩	食堂・売店（厨房含む）	195 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	
⑪	防災危機管理機能	0 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	A 案：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。（B 案も同じ）
⑫	市民利用機能	27 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	A 案：多目的ホール（300 m <sup>2</sup> ：150~200 人程度収容）、飲食・休憩・情報発信を兼ねたスペース（150 m <sup>2</sup> ）、その他（50 m <sup>2</sup> ：ATM、子育て支援スペース等）を想定。（B 案も同じ）
⑬	議会関係（議会事務局執務スペース除く）	1,244 m <sup>2</sup>	1,244 m <sup>2</sup>	1,244 m <sup>2</sup>	A 案：現状スペースを精査し、現状規模を想定。（B 案も同じ）
⑭	廊下、階段、洗面所、便所、設備室等	4,168 m <sup>2</sup>	8,296 m <sup>2</sup>	6,409 m <sup>2</sup>	A 案：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。（B 案も同じ）
⑮	屋内車庫	373 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	A 案：現状の公用車屋内車庫収容台数と同じ 3 台分（25 m <sup>2</sup> /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。（B 案も同じ）
合計（①～⑮） 面積		15,269 m <sup>2</sup>	23,779 m <sup>2</sup>	18,385 m <sup>2</sup>	≒18,400 m <sup>2</sup> を全体規模とする
屋内車庫を除く面積		14,896 m <sup>2</sup>	23,704 m <sup>2</sup>	18,310 m <sup>2</sup>	

注）現庁舎面積は、（本庁舎＋港町庁舎）面積を示している。



参考資料1：職員一人当たりの庁舎規模比較

職員一人当たりの庁舎規模の比較

自治体名称	人口	職員数	完成年次	延床面積	屋内駐車場等を除く延床面積	職員一人当たり延床面積
東京都町田市	426,999人	1,314人	平成24年	41,510m <sup>2</sup> (うち駐車場4,195m <sup>2</sup> )	37,316 m <sup>2</sup>	28.4 m <sup>2</sup> /人
秋田県秋田市	316,808人	1,250人	平成28年(予定)	37,640m <sup>2</sup> 新庁舎35,100m <sup>2</sup> (うち駐車場5,280m <sup>2</sup> ) 分館(既存)2,540m <sup>2</sup>	32,360 m <sup>2</sup>	25.9 m <sup>2</sup> /人
茨城県水戸市	272,932人	1,298人	平成30年(予定)	40,320m <sup>2</sup> (うち駐車場・1階バルコニー7,650m <sup>2</sup> )	32,670 m <sup>2</sup>	25.2 m <sup>2</sup> /人
広島県呉市	233,685人	1,000人	平成27年(予定)	38,834m <sup>2</sup> 庁舎28,682m <sup>2</sup> 市民ホール等4,598m <sup>2</sup> 駐車場棟5,554m <sup>2</sup>	33,280 m <sup>2</sup>	33.2m <sup>2</sup> /人 市民ホール等除く 28.7m <sup>2</sup> /人
山梨県甲府市	192,608人	820人	平成25年	27,973m <sup>2</sup> (うち駐車場5,734m <sup>2</sup> )	22,238 m <sup>2</sup>	27.1 m <sup>2</sup> /人
茨城県日立市	183,017人	853人	平成29年(予定)	27,976m <sup>2</sup> 執務棟27,090m <sup>2</sup> (うち駐車場1,625m <sup>2</sup> ) 多目的ホール棟767m <sup>2</sup> 車両棟119m <sup>2</sup>	26,351 m <sup>2</sup>	30.9 m <sup>2</sup> /人
山口県宇部市	169,491人	727人	-	18,385 m <sup>2</sup>	18,310 m <sup>2</sup>	25.2 m <sup>2</sup> /人
山口県周南市	147,705人	739人	平成30年(予定)	18,750m <sup>2</sup> ※ピロティ、軒下、駐車場、駐輪場、車路を除く	18,750 m <sup>2</sup>	25.4 m <sup>2</sup> /人
福岡県飯塚市	130,590人	601人	平成29年(予定)	18,284m <sup>2</sup> (うち駐輪場等326m <sup>2</sup> )	17,958 m <sup>2</sup>	29.9 m <sup>2</sup> /人
滋賀県長浜市	121,283人	600人	平成26年	18,694m <sup>2</sup>	18,694 m <sup>2</sup>	31.2 m <sup>2</sup> /人
兵庫県三田市	114,050人	566人	平成27年	15,933m <sup>2</sup>	15,933 m <sup>2</sup>	28.2 m <sup>2</sup> /人
長野県安曇野市	98,417人	604人	平成27年	16,638m <sup>2</sup> ※地下駐車場以外	16,638 m <sup>2</sup>	27.5 m <sup>2</sup> /人
広島県三原市	98,103人	533人	平成32年(予定)	13,300m <sup>2</sup> 程度 ※付加機能面積は加算しない =上記面積以内で設置	13,300 m <sup>2</sup>	25.0 m <sup>2</sup> /人

注) 各自治体のホームページで公表されている庁舎整備基本計画等の資料より作成。



### (3) 駐車台数の設定

現状の来庁者駐車台数は、現庁舎敷地内に 31 台、市営駐車場敷地内に 123 台、港町庁舎敷地内に 10 台の計 164 台となっています。以下に必要な台数の試算結果を示します。

「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」(関龍夫 著)

$$\text{1日当たりの車の来庁台数 (A)} = \text{①所轄人口} \times \text{②人口に対する来庁者の割合} \\ \times \text{③交通手段分担率 (自動車)} \div \text{④台換算係数}$$

#### ●窓口部門以外

- ① 169,491 人 : 宇部市人口 (住民基本台帳人口 2015 年 10 月 1 日現在)
- ② 0.6 % : 定数
- ③ 80.0 % : 80.0%/宇部実移動調査 (H18 年、平日/全目的/自動車)  
81.2%/宇部市役所建替えに関する市民アンケート調査(2015 年 9 月)
- ④ 1.3 人/台 : 国土交通省「大規模開発地区関連交通計画マニュアル(改訂版)」(H26.6) 事務所用途

$$A1 = 626 \text{ 台/日}$$

#### ●窓口部門

- ① 97,731 人 : 旧市域部人口 (町丁別・自治会区別住民基本台帳人口 (2015 年 10 月 1 日現在) より算出)
- ② 0.9 % : 定数
- ③ 80.0 % : 同上
- ④ 1.3 人/台 : 同上

$$A2 = 542 \text{ 台/日}$$

$$A = A1 + A2 = 1,168 \text{ 台/日}$$

「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正 著)

$$\text{必要駐車台数 (B)} = \text{1日あたり来庁台数 (A)} \times \text{⑤集中率} \times \text{⑥平均滞留時間 (時間)}$$

#### ●窓口部門以外

- ⑤ 0.3 : 一般事務所・美術館相当
- ⑥ 60 分 : 用務 55 分+往復 5 分 (想定)

$$B1 = 188 \text{ 台}$$

#### ●窓口部門以外

- ⑤ 0.3 : 一般事務所・美術館相当
- ⑥ 20 分 : 窓口 15 分+往復 5 分 (想定)

$$B2 = 55 \text{ 台}$$

$$B = B1 + B2 = 243 \text{ 台}$$

以上より、来庁者用の必要駐車台数は 243 台となります。ただし、現状の 164 台にて不足している状況ではないこと、公用車駐車場が現在敷地周辺に分散している状況を鑑み、現在の公用車台数 79 台を含み、計 250 台を駐車台数として確保する計画とします。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します。

#### (4) 駐輪台数の設定

現状の来庁者用駐輪台数は、現庁舎敷地内に 20 台となっています。以下に必要な台数の試算結果を示します。

「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」(関龍夫 著)

$$\text{1日当たりの二輪車の来庁台数 (A)} = \text{①所轄人口} \times \text{②人口に対する来庁者の割合} \\ \times \text{③交通手段分担率 (二輪車)} \div \text{④台換算係数}$$

##### ●窓口部門以外

- ① 169,491 人 : 宇部市人口 (住民基本台帳人口 2015 年 10 月 1 日現在)
  - ② 0.6 % : 定数
  - ③ 6.9 % : 6.9%/宇部実移動調査 (H18 年、平日/全目的/自転車)  
6.7%/宇部市役所建替えに関する市民アンケート調査 (2015 年 9 月)
  - ④ 1.0 人/台
- A1 = 71 台/日

##### ●窓口部門

- ① 97,731 人 : 旧市域部人口 (町丁別・自治会区別住民基本台帳人口 (2015 年 10 月 1 日現在) より算出)
  - ② 0.9 % : 定数
  - ③ 6.9 % : 同上
  - ④ 1.0 人/台 : 同上
- A2 = 61 台/日  
A = A1 + A2 = 132 台/日

「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正 著)

$$\text{必要駐輪台数 (B)} = \text{1日あたり来庁台数 (A)} \times \text{⑤集中率} \times \text{⑥平均滞留時間 (時間)}$$

##### ●窓口部門以外

- ⑤ 0.3 : 一般事務所・美術館相当
  - ⑥ 60 分 : 用務 55 分 + 往復 5 分 (想定)
- B1 = 22 台

##### ●窓口部門以外

- ⑤ 0.3 : 一般事務所・美術館相当
  - ⑥ 20 分 : 窓口 15 分 + 往復 5 分 (想定)
- B2 = 7 台  
B = B1 + B2 = 29 台

以上より、来庁者用の必要駐輪台数は 29 台となりますが、今後の利用増加を見据え 40 台を計画します。これに現在の職員用駐輪台数相当数を加えた計 260 台を駐輪台数として確保します。

### 3-2. 新庁舎の敷地と配置計画

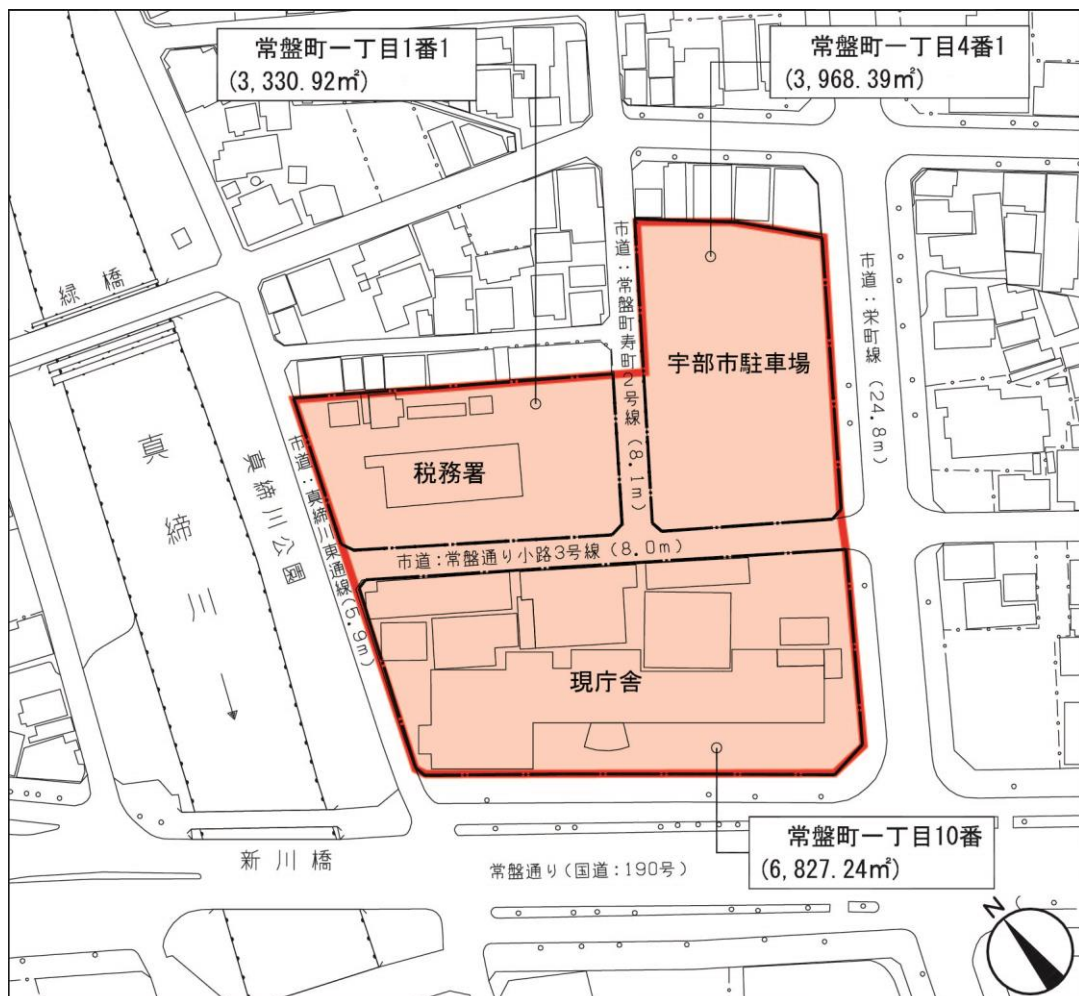
【敷地の概要】 住 所：宇部市常盤町一丁目7番1号他  
 用途地域：商業地域  
 防火指定：準防火地域  
 敷地面積：約 15,400 m<sup>2</sup>  
 建ぺい率：80%（角地緩和 90%）  
 容積率：400%

※税務署との一体的な整備については、国との協議を進めているところですが、現時点では未定の状況です。従って、この頁は、今後の協議の状況により大きく変更する可能性があります。

新庁舎の建設敷地は、現庁舎、現市営駐車場、税務署の3つの敷地を統合した敷地とし、税務署は一体整備とすることを検討しています。また、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なこと」「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。

なお、新庁舎の配置計画にあたっては以下の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. 「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



新庁舎の建設敷地 S=1/2,000

## 第4章 事業計画

### 4-1. 事業手法

#### (1) 想定される事業手法

新庁舎の整備にあたり想定される事業手法としては、最も一般的な従来方式、設計・施工を一括で発注するデザインビルド方式、PFI方式の3つの事業方式が想定されます。

想定される事業手法

事業手法	従来方式	デザインビルド方式 (設計・施工一括発注方式)	PFI方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、維持管理を各段階に応じて個別に発注する方式。設計者は委託契約により、基本設計・実施設計・工事監理を行う。完成した設計図書に基づき、一般競争入札を行い、施工者を選定する。</li> <li>維持管理は完成後の別発注による委託契約となる。</li> <li>資金調達は市が担う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設業務を一括で民間事業者が発注する方式。施工会社が一括で設計・施工を担う場合と、施工会社と設計事務所がチームを組む場合がある。</li> <li>維持管理は完成後の別発注による委託契約となる。</li> <li>資金調達は市が担う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、維持管理、資金調達を一括で民間事業者が発注する方式。 (市が締結する契約は一本。)</li> <li>資金調達は民間事業者が行い、市は事業期間にわたって割賦方式で民間事業者にサービス対価を支払う。</li> </ul>
業務内容	設計	設計会社に個別発注	設計会社・建設企業・維持管理会社からなる事業体 (SPC：特別目的会社)に発注
	工事監理	設計会社・建設会社からなる事業体 ※建設会社単体の場合もある	
	工事	建設会社に個別発注	
	維持管理	維持管理会社に個別発注	
	資金調達	公共	公共

#### (2) 比較検討の視点

事業手法の比較検討においては、本庁舎整備事業の特徴を踏まえ、以下の視点を重視することとします。

事業手法の比較検討の視点

財政負担縮減の可能性	大規模な事業であり、市の厳しい財政状況を踏まえると、できるだけ財政負担を軽減できる事業手法を選択することが望ましいと考えます。
市や市民の意向把握・設計品質の確保	多くの市民が利用する市庁舎の整備においては、市や利用者の意向を反映した施設内容・諸室配置・動線等を検討することが重要となります。 また、発注者が求める設計品質を満たした施設が確実に計画・整備されることが重要となります。
早期の供用開始	現庁舎は築後57年が経過し、施設・設備の老朽化や耐震性、施設の狭隘化、バリアフリー、保全費用の負担増、市民サービスの低下等の課題を有していることから早急な建替えが求められます。

### (3) 事業手法の比較検討

事業手法の比較検討の視点に示した三つの視点で比較評価を行うと、以下のようにまとめられます。

#### 事業手法の比較評価

	従来方式	デザインビルド方式	PFI方式
財政負担縮減の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○：施設整備費に基金や市債を充当する場合、費用の一部を一時金で支払うことができ、民間による資金調達より有利となる。</li> <li>○：コスト削減に向けた民間の創意工夫の余地は小さいが、多くの民間企業の参画により競争性が確保できれば、コスト削減の可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●：PFI特有のコスト負担ほどではないが、デザインビルド方式による発注関連コストが発生する。</li> <li>○：設計施工一括発注による一定のコスト削減の可能性はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●：PFI特有のコスト（SPC経費・調達金利等）の負担が発生する。</li> <li>○：維持管理を含めた一括発注によるコスト削減の可能性はある。</li> <li>●：工事費が上昇傾向で、先行きが不透明な現状では、民間の創意工夫による工事費の削減可能性は限定的と考えられる。</li> </ul>
市・市民の意向把握・設計品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○：基本設計・実施設計の各段階で利用者の意向を確認し、市としての判断を行いながら施設計画を進めることができる。</li> <li>○：発注者の意向を反映した設計図書に基づき工事発注が行われるため、設計品質が確保されやすい。</li> <li>●：業務ごとの個別発注となるため、業種を超えたノウハウは発揮されづらい。（特殊な工事を伴う場合等において、施工者のノウハウを活用しづらい。）</li> <li>●：早い段階で建設コストを確定して進めることはできない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●：発注時に建設コストが確定され、設計段階での変更に伴うコスト増は発注者負担となるため、従来方式と比較して発注者の意向反映に制約が生じる。</li> <li>●：設計・施工に関する問題について発注者が状況把握や意思決定の過程から阻害される可能性がある。</li> <li>○：施設計画に対して、施工者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。</li> <li>○：早い段階で建設コストを確定して進めることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●：発注時に建設コストが確定され、設計段階での変更に伴うコスト増は発注者負担となるため、従来方式と比較して発注者の意向反映に制約が生じる。</li> <li>●：設計・施工に関する問題について発注者が状況把握や意思決定の過程から阻害される可能性がある。</li> <li>○：施設計画や維持管理計画に対して、設計・建設・維持管理を担う各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。</li> <li>○：早い段階で建設・維持管理コストを確定して進めることができる。</li> </ul>
早期の供用開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>○：各段階において、個別の発注手続きを行うことから手続きを進めやすい。</li> <li>○：従来の発注手続きで行われるため、早期の供用開始が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●：発注段階で設計基準や要求水準を明確にする必要があり、発注前の検討段階で様々な判断が必要となる。</li> <li>●：従来方式と比較して、発注条件を取りまとめる期間・技術提案書作成期間・審査期間など事業者選定期間が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●：発注段階で設計基準や要求水準を明確にする必要があり、発注前の検討段階で様々な判断が必要となる。</li> <li>●：従来方式と比較して、発注条件を取りまとめる期間・PFI法に基づく事業者選定手続きの期間（通常1年半程度）が必要となる。</li> </ul>
総合評価	◎	○	△

評価【○：メリット、●：デメリット】 総合評価【◎＞○＞△】



- **財政負担の縮減の可能性**：従来方式は、庁舎建設基金、市債を活用することで、民間による資金調達と比較して有利と判断されます。デザインビルド方式、PFI方式での一括発注等によるコスト削減効果については、現時点では確実性が担保できません。
- **市・市民の意向把握・設計品質の確保**：従来方式が各段階で市や市民の意向を確認しながら進めることができるのに対し、デザインビルド方式、PFI方式では、建設コストを早期に確定させることから、設計段階における協議にもとづく変更が行いにくい面があります。
- **早期の供用開始**：従来方式での発注手続きであれば実績もあり、進めやすく早期の供用開始が期待できますが、デザインビルド方式、PFI方式は、それぞれの方式に応じた発注者側での検討期間が必要であり、また提案者募集から審査・選定に至るまでの期間も必要であることから、従来方式に比べて、供用開始時期が大幅に遅れることとなります。

各手法を比較検討の視点に基づき評価した結果を踏まえると、従来方式に優位性があると判断されます。

#### (4) 設計者選定方式の比較検討

設計者の選定方式には、大きく分類すると、下表に示すような設計競技方式、技術提案方式、競争入札方式があります。

設計者選定方式の比較評価

設計者選定方式	設計競技方式 (コンペティション)	技術提案方式 (プロポーザル)	競争入札方式
概要	最も優れた「設計案」を選ぶ方式。 発注者が、複数の設計者から、市庁舎の設計案の提出を求め、その中から最も良い「設計案」を選び、その提案者を設計者に指名する方式。	最も適した「設計者(人)」を「技術提案*」で選ぶ方式。 発注者が、複数の設計者から、市庁舎の設計業務に対する設計体制、実施方法やプロジェクトに対する考え方、展開の方向などについて技術提案を求め、必要に応じて面談を行い、設計者を選ぶ方式。	「設計者(人)」を「設計料」で選ぶ方式。 発注者が、複数の設計者から設計料の提案を受けて、その安さで設計者を決める方式。
設計者選定手続き時	○：発注者は、複数案の中から最も優れた案を選ぶことができ、設計者選定時にデザインやプランニングを概ね確定させることができる。 ●：発注者は、設計案作成に必要なかつ十分な要件や条件をあらかじめ設計者に提示する必要がある。また提案作成に應分の費用を用意する必要がある。 ●：発注者、設計者ともに労力や経費、時間などの負担が大きい。	○：発注者は、複数の設計者の中から最も優れた技術を有する設計者を選ぶことができ、提案された技術を活用した優れた設計が期待できる。 ●：業務の実施方法やプロジェクトに対する考え方など文章表現が中心の提案内容を評価することになるため、評価方法や評価基準を明確にしておく必要がある。 ○：発注者、設計者双方にとって、設計競技方式に比して、労力や経費、時間が少なく済む。このため、設計競技方式に比して、多くの設計者から提案が得られる可能性もある。	●：設計料の安さで選んだ設計者が必ずしも良質の建築、市民ニーズ等を踏まえた建築をつくることに結びつかない。( ○：手続きが簡便であり、公平性、透明性、機会均等性がある。 ●：手続きが簡便であるが、十分な能力や経験などの資質のない設計者が安値で落札する場合も想定される。
設計の進め方	●：「設計案」を選ぶので、発注者、設計者双方とも、その後の設計過程において、選んだ案に拘束されることとなる。 ●：市民対話型の庁舎建設プロセスには必ずしもなじまない。	○：発注者は、「案」ではなく「人」を選ぶので、初期の段階から設計者をパートナーとした協働体制のもとで、設計を進めることができる。 ○：市民対話型の庁舎建設プロセスに対応しやすい。	●：最も安く設計することができるものの、事業性の大部分を占める建設工事費を低減させる効果はない。 ●：市民対話型の庁舎建設プロセスに対応できるとは限らない。
総合評価	○	◎	△

※：具体的設計案は求めず、一般的には図形表現はイラスト、イメージ図程度を求める。

評価【○：メリット、●：デメリット】 総合評価【◎＞○＞△】

新庁舎整備のような大規模な建築物の設計を進める場合、設計条件は多種多様となり、発注者（市民を含む）と設計者が対話を重ねながら進める必要があります。

また、質の高い設計を行うためには、設計者の能力や経験などの資質、設計者や設計チームのもつ創造力や確かな技術力、専門家としての豊かなノウハウ等が発揮される必要があります。

こうした点を踏まえ、設計者選定方式を比較評価した結果、技術提案方式（プロポーザル）が妥当と判断されます。

## 4-2. 概算事業費

建設計画に関わる概算工事費等については、現時点において以下のとおり想定しています。なお、東日本大震災による復興需要ならびに東京オリンピック需要等による今後の物価動向を踏まえ、設計・発注段階において見直しを行う可能性があります。

項目	想定単価	面積 (㎡)	金額	備考
新築工事	450 千円/㎡	約 18,400	約 82.8 億円	
解体工事	25 千円/㎡	約 14,300	約 3.6 億円	本館・別館
外構工事	35 千円/㎡	約 11,200	約 3.9 億円	
その他工事	地盤改良工事、造成工事等		約 2.4 億円	
その他経費	設計監理料、支障物件移転補償費、備品購入費、引越費用等		調査中	
計				
参考：仮庁舎が必要になった場合の追加費用			約 14.0 億円	

(消費税等を除く)

### ※税務署との一体整備に係る費用

庁舎建設にあたって、税務署敷地を取得し、税務署が市庁舎にテナント入居する場合に必要な費用は以下のとおりです。

項目	想定単価	面積 (㎡)	金額	備考
解体工事	25 千円/㎡	約 1,050	約 8.0 億円	※1
新築工事	450 千円/㎡	約 1,000		※2
その他経費	土地購入費、建物購入費			

(消費税等を除く)

- ※1 現税務署庁舎の解体費用
- ※2 税務署入居に伴う追加面積相当の費用

※税務署との一体的な整備については、国との協議を進めているところですが、現時点では未定の状況です。従って、「※税務署との一体整備に係る費用」に関する項目は、今後の協議の状況により大きく変更する可能性があります。

### 4-3. スケジュール

今後のスケジュールについては以下の通り想定しています。平成 28 年度～29 年度において基本設計・実施設計、平成 30 年度～34 年度において発注及び建設工事を進める予定としていますが、建設物価の動向によっては見直しを行う可能性があります。

#### ■現宇部市駐車場等の更地のみに建設する場合

	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度
基本設計								
実施設計								
建設工事								
供用開始								

#### ■現宇部市駐車場等の更地に 1 期建物を建設し、現庁舎敷地に 2 期建物を建設する場合

	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度
基本設計								
実施設計								
建設工事								
供用開始								



## 4-4. 施設管理・運用に関する考え方

### (1) 市役所のスマートビル化

新庁舎建設にあたっては、「公共施設マネジメント指針 平成 26 年 5 月」の中で掲げているライフサイクルコストの抑制という観点を踏まえ、竣工後の計画的な保全や適切なエネルギー管理を図っていくための支援システム等の導入を検討していくこととします。

特に、エネルギー管理に関しては、「宇部市スマートコミュニティ構想 平成 26 年 3 月」において、「市役所のスマートビル化」を掲げており、省エネ・創エネに対応していくために、設計段階から環境に配慮した CASBEE（キャスビー：建築環境総合性能評価システム）を取り入れるとともに、運用面でも BEMS（ビル・エネルギー・マネジメントシステム）を取り入れることで、庁舎で使用するエネルギーや室内環境に関する情報を一元的に管理し、これを省エネルギーに役立てていくスマートビルとなるよう検討します。ただし、CASBEE による評価に基づく導入設備・機能等の決定にあたっては、ライフサイクルコストの比較による検証を合わせて行うこととします。

参考：CASBEE（キャスビー）による評価項目

区分	評価項目	
室内環境	音環境	騒音、遮音、吸音
	温熱環境	室温制御、湿度制御、空調方式
	光・視環境	昼光利用、グレア対策、照度、照明制御
	空気質環境	発生源対策、換気、運用管理
サービス性能	機能性	機能性・使いやすさ、心理性・快適性、維持管理
	耐用性・信頼性	耐震・免震、部品・部材の耐用年数、信頼性
	対応性・更新性	空間のゆとり、荷重のゆとり、設備の更新性
室外環境 (敷地内)	生物環境の保全と創出	
	まちなみ・景観への配慮	
	地域性・アメニティへの配慮	地域性への配慮・快適性の向上、敷地内温熱環境の向上
エネルギー	建物の熱負荷抑制	
	自然エネルギー利用	自然エネルギーの直接利用、自然エネルギーの変換利用
	設備システムの高効率化	
	効率的運用	モニタリング、運用管理体制
資源・ マテリアル	水資源保護	節水、雨水利用・雑排水等の利用
	非再生性資源の使用量削減	材料使用量の削減、既存建築躯体等の継続使用、躯体材料におけるリサイクル材の使用、非構造材料におけるリサイクル材の使用、持続可能な森林から産出された木材、部材の再利用可能性向上への取り組み
	汚染物質含有材料の使用回避	有害物質を含まない材料の使用、フロン・ハロンの回避
敷地外環境	地球温暖化への配慮	
	地球環境への配慮	大気汚染防止、温熱環境悪化の改善、地域インフラへの負荷抑制
	周辺環境への配慮	騒音・振動・悪臭の防止、風害、砂塵、日照障害の抑制、光害の抑制

## (2) 経済性に配慮した運用管理の実現

新庁舎は、供用開始後の維持管理のしやすさを念頭においた設計を進めることとします。具体的には、耐久性のある建築材料を選定することで修繕周期をできるだけ長くすることや清掃しやすい建築材料の使用、設備機器の更新を見据えた平面・断面計画など、庁舎の運用管理には長期にわたる効率性が求められることに主眼をおいて検討を進めていくものとします。設計段階でのこうした工夫を供用開始以降の運用管理において効果的に活かすことで、ランニングコストの軽減につなげていくことを目指します。

また、長期的な視点に立った保全計画に基づく維持管理・修繕を進めることでライフサイクルコストの抑制・施設の長寿命化につなげていくために、運用管理の体制づくりや業務委託方式の検討など、ソフト面の検討による効率性、経済性にも配慮した運用管理の実現を目指すものとします。



資料編

---

資料－1

本庁舎及び港町庁舎の部局別の課及び職員数

(平成27年4月1日現在)

	課等	計	部長	次長	課長	課長 補佐	係長	係員	嘱託 臨時
市長・副市長・ 常勤監査委員		3							
総務管理部	9	149	2	2	9	7	20	91	18
総合政策部	6	53	1	3	5	6	10	24	4
広報・シティセールス部	4	27	1	1	4	4	7	9	1
市民環境部	4	39	1	2	4	2	9	16	5
健康福祉部	8	207	1	2	9	8	26	102	59
産業振興部	4	35	1	1	4	4	8	14	3
土木建築部	7	104	1	2	7	11	19	63	1
工事検査室	1	5		1				1	3
出納室	1	12	1	1		1	2	7	
議会事務局	1	10	1	1	1		2	4	1
選挙管理委員会事務局	1	7		1		1	1	2	2
監査委員事務局	1	7		1	1	2	3		
農業委員会事務局	1	8	1		1	1	2	2	1
<b>本庁舎 計</b>	<b>48</b>	<b>666</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>109</b>	<b>335</b>	<b>98</b>
教育長		1							
教育委員会事務局	7	60	2	3	8	7	10	18	12
<b>港町庁舎 計</b>	<b>7</b>	<b>61</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
<b>本庁舎・港町庁舎 合計</b>	<b>55</b>	<b>727</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>119</b>	<b>353</b>	<b>110</b>



## 資料－2

### 用語解説 (50音順)

用語	頁	解説
オープンフロア	2-9	間仕切り壁等を設けないオープンな形態で構成されるフロア
国立社会保障・人口問題研究所	3-1	人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計の作成・調査研究などを行う、厚生労働省の政策研究機関。昭和14年(1939)に厚生省人口問題研究所として設立。平成8年(1996)に特殊法人社会保障研究所と統合され、現在に至っている。
コンセプト	2-1 2-2 2-3	概念。 企画・広告などで、全体を貫く基本的な観点・考え方。
資金調達	4-1 4-2 4-3	資金を仕入れること。従来型の公共事業では、起債や補助金、独自財源という方法で資金を調達した。PFIでは、SPCが金融機関から借り入れて建設等に必要な資金の一部を調達する。
市債	4-2 4-3	市が歳入の不足を補うために発行する債券のこと。これは、地方債の一つで、市民利用施設や公園、道路など、身近な公共施設の整備資金の一部を借り入れるために発行する債券で、会計年度を超える長期のものをいう。
スマートコミュニティ	1-5 4-8	ITネットワークと次世代エネルギーの利用を通じて「スマートな(賢い)社会システム」を実現しよう、という概念。 本市では、地域のエネルギーを総合的に管理し、エネルギーを創り、蓄え、賢く使う、スマートコミュニティ事業の展開を図るため、その基本的な方向性をまとめた「宇部市スマートコミュニティ構想」を策定した。
スマートビル	4-8	BEMS(ビル・エネルギー・マネジメント・システム)などのIT(情報技術)を使って、再生可能エネルギーを含むビル内のエネルギー使用状況や設備の運転状況、水の管理や室内環境(温度、湿度、CO2濃度)などをきめ細かくコントロールし、ビル全体のエネルギー消費量を削減し、環境負荷の低減を実現する建物のこと。
多機能トイレ	1-4	車いす利用者が利用できる広さや手すりなどに加えて、おむつ替えシート、ベビーチェアなどを備えて、車いす利用者だけでなく、高齢者、障害者、子ども連れの方など多様な人が利用できるようにしたトイレのこと。
庁舎建設基金	4-3	市庁舎の建設に関する経費に充てるため、一般会計歳入歳出予算に定める額を積み立てる基金。平成9年度から積み立てている。
デザインビルド方式	4-1 4-2 4-3	設計者および施工者を同時に選定・発注し、維持管理業者は別に選定・発注する方式。設計者および施工者の選定に当たっては、建設工事費を含めた技術提案を求めることになる。
電子決裁システム	2-9	書類や回議文書や帳票などの決裁のプロセスを電子化し、パソコン上で事務処理を行うようにすること。申請者がパソコン上で書類を作成し決裁プロセスを選択すると、決裁者にその内容が送られパソコン上で参照・承認を行うことができる。
電子投票システム	2-9	市議会における議決等に際し、各議員席の投票ボタンによる採決を自動集計し、即時に議場内のディスプレイに表示するなど議会運営の迅速化を促すためのシステム等の総称。
フリーアクセスフロア	1-3 2-9	配線を床下に露出させることなく、床下面に配線用の空間があるフロア構造。OAフロア、二重床などとも言う。
ユニバーサルデザイン	1-4 1-6 2-4	高齢であることや障害の有無にかかわらず、全ての人が快適に利用できるような建造物や都市や生活環境をデザインする考え方のこと。

用語	頁	解説
余白率	3-3	あるスペースで什器や備品等が置かれていない部分を余白と呼び、その余白面積を該当スペース全体で除した割合と定義した係数。執務スペースの面積を算定するに当たり、それぞれのスペースの中にある什器、備品、機器などの量によって、広さ感(狭さ感)は変化するとともに、業務効率及び快適性に大きな影響を及ぼしている点に着目した考え方。
ライフサイクルコスト	2-4 4-8	構造物などの企画、設計、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯にかかる費用のこと。
ランニングコスト	4-9	建物や設備、機器などを維持管理するための費用のこと。建物では、建築時にかかる費用をインシヤルコストというのに対して、建築後にかかる維持管理や修繕費用などの総費用をランニングコストという。建物にかかるランニングコストには、水道光熱費、冷暖房にかかる費用、保全費、管理費、修繕費などがある。一般的に、建物のライフサイクルコストで考えると、インシヤルコストよりもはるかにランニングコストのほうが大きいものとなる。
ワークショップ	1-6 2-2 2-4 2-6	学びや創造、問題解決やトレーニングの手法のこと。参加者が自発的に作業や発言をおこなえる環境が整った場において、ファシリテーターと呼ばれる司会進行役を中心に、参加者全員が体験するものとして運営される形態がポピュラーである。
ワンストップサービス・総合窓口	1-5 2-6	これまで複数の課の窓口で関連する手続きをする必要があった煩わしさを少しでも解消するために、一つの窓口で複数の課の手続きを行うことのできる窓口サービスのこと。
BCP	1-3	<Business Continuity Plan> 災害や事故など不足の事態を想定して、事業継続の視点から対応策をまとめたもの。危機発生の際、重要業務への影響を最小限に抑え、仮に中断しても可及的速やかに復旧・再開できるようにあらかじめ策定しておく行動計画のこと。
BEMS	4-8	<Building Energy Management Systems> 「ビル エネルギー マネジメント システム」の略称。ビル(庁舎)内のエネルギー使用状況や設備の運転状況、室内環境(温度、湿度、CO2濃度)などをきめ細かくコントロールすることにより、ビル全体のエネルギー消費量を削減する仕組みのこと。
CASBEE (キャスビー)	4-8	<Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency> 「建築環境総合性能評価システム」といい、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の環境性能の品質を総合的に評価し格付けするシステムで、(財)建築環境・省エネルギー機構 (IBEC) によって認証されている。CASBEEの特徴は、建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するという目的から、 (1) 建築物のライフサイクルを通じた評価ができること、 (2) 「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること、 (3) 「環境効率」の考え方をういて新たに開発された評価指標「BEE (建築物の環境性能効率、Built Environment Efficiency)」で評価すること、 という3つの理念に基づいて開発されている。 評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階に格付けされる。

用語	頁	解説
ICT	2-9	<Information and Communication Technology>「インフォメーション・アンド・コミュニケーション・テクノロジー」の略で、日本ではすでに一般的となったITの概念をさらに一歩進め、IT＝情報技術に通信コミュニケーションの重要性を加味した言葉。
PFI法	4-2	平成11年7月に制定された我が国においてPFIを実施する上で基本となる法律（平成11年9月施行）。PFIの理念、手続、財政上の支援措置、規制緩和の促進等を定めている。
PFI方式	4-1 4-2 4-3	<Private Finance Initiative>公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う社会資本の整備手法。民間のノウハウを活用することで、効率的な施設整備や維持管理・運営コストの削減が期待される。一方で事業実施に際しての手続きが複雑となり、民間が自ら資金調達を行うことで金利負担が従来の公共事業に比べ高くなるなどの面もある。
SPC：特別目的会社	4-1 4-2	ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。