

第4回検討委員会資料

基本計画の構成（案）

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 新庁舎の配置と規模

- 3-1. 新庁舎の敷地
- 3-2. 新庁舎の規模
- 3-3. 新庁舎の配置計画

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. 運営手法

（別添）

市民アンケート調査集計結果報告書
建設計画検討委員会報告書
市民ワークショップ報告書

（その他成果品）

窓口・執務環境調査報告書
他計画等との整合性確認資料
基本設計者選定に係る仕様書
各種打合せ資料
議事録

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「真締川公園」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。

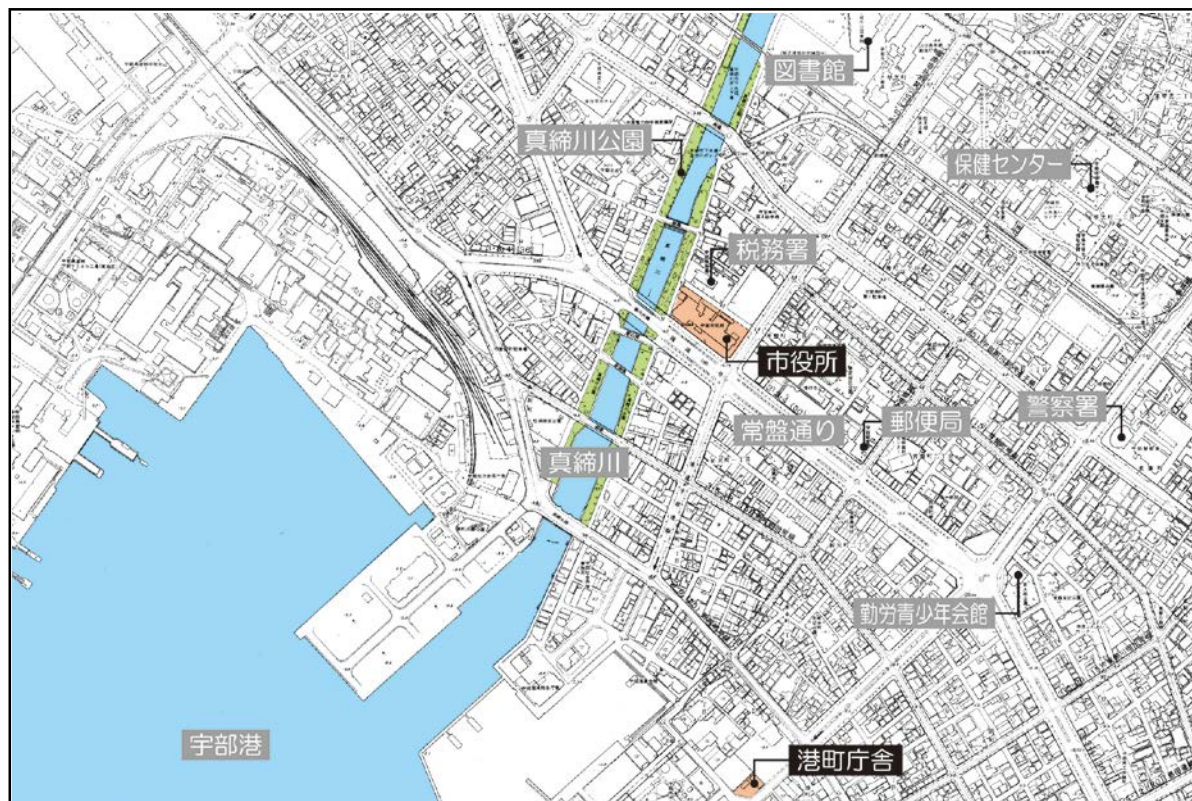
敷地は、常盤通りに面し本庁舎が建つ敷地と北東の市営駐車場敷地に分かれており、北西には宇部税務署が立地しています。本庁舎は、本棟・議場棟が昭和33年に建設されて以来、増築を重ね、建設当初から58年が経過しています。



常盤通りを挟んだ庁舎全景



真締川公園(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

用途地域 商業地域

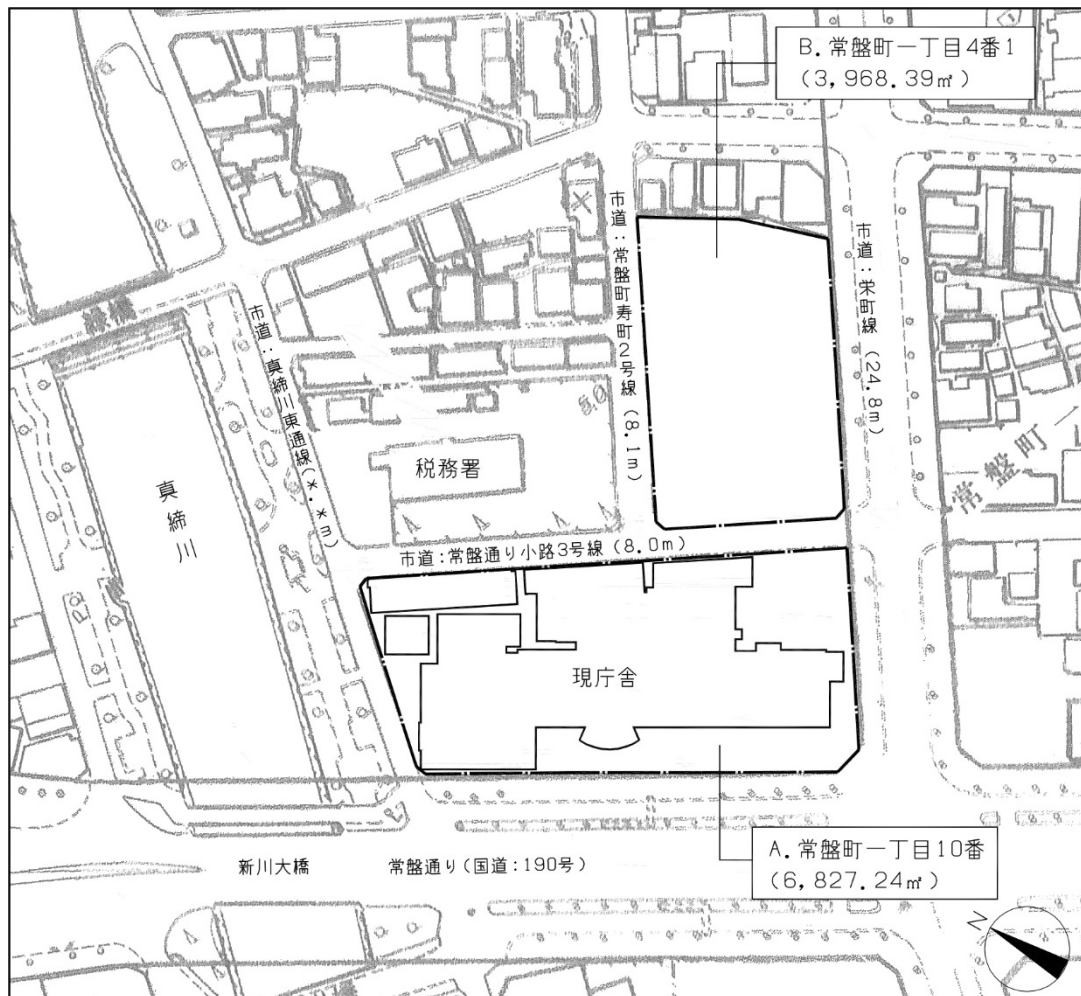
防火地域 準防火地域

敷地面積 A. 現庁舎敷地 : 6,827.24 m²

B. 現市営駐車場敷地 : 3,968.39 m²

建ぺい率 80% (角地緩和 90%)

容 積 率 400%



付近見取図 S=1/2,000

●建物の概要

建築面積 4,867.97 m²

最高高さ 16.660m

【本館】

延床面積 13,448.36 m²

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

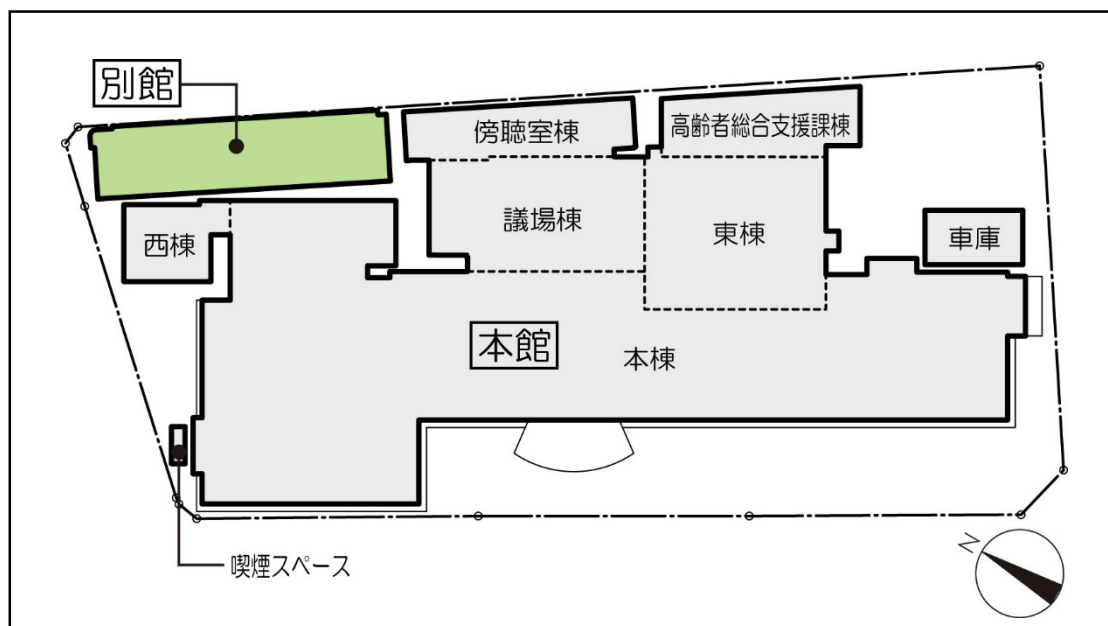
【別館】

延床面積 849.65 m²

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。また、耐震化のみならず、宇部市業務継続計画（BCP）に配慮した計画によって建物のノンダウン化を図るなど市民の安全を守る防災拠点としての災害対策機能の強化が早急に求められています。

耐震診断調査結果（平成9年度実施）

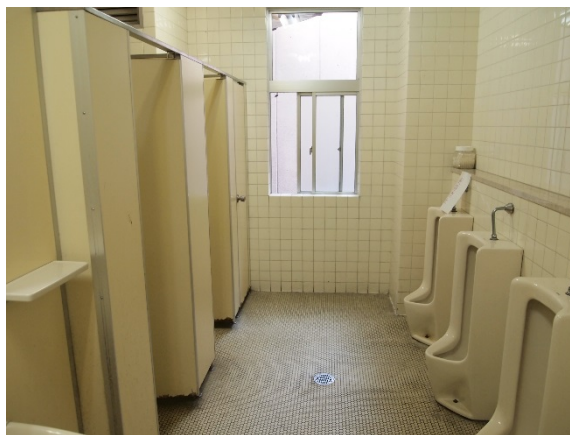
分類	構造耐震指標 is 値 ※1	倒壊、又は崩壊する危険性
本棟（4階・鉄骨部）	0.054 ～ 0.095	高い
東棟	0.19 ～ 0.49	高い
議場棟	0.20 ～ 5.98	高い
本棟（1～3階・RC部）	0.30 ～ 0.48	ある
西棟	0.65 ～ 3.36	低い
傍聴室棟	0.70 ～ 2.07	低い

※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。

② 老朽化と保全費用の増大

建設当初から58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、屋上防水シートのめくれ、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、OA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。



湿式によるトイレ

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。

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目的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来庁者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



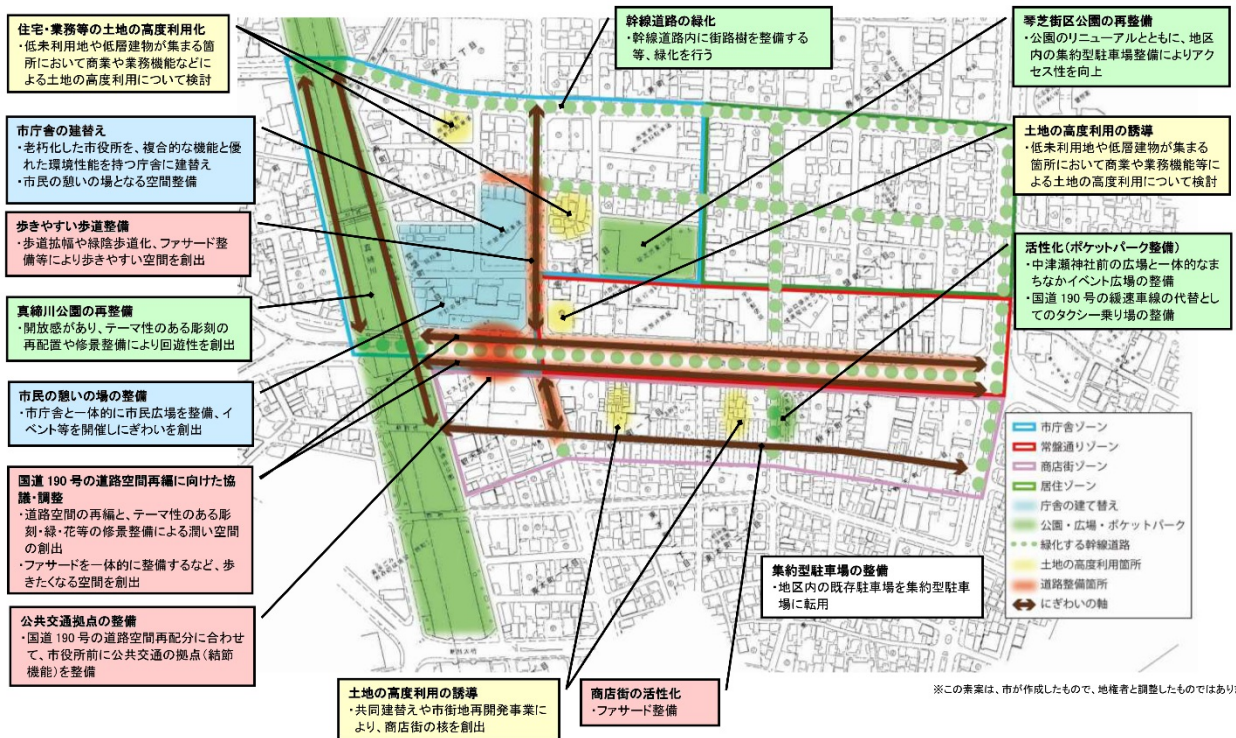
廊下に見られる段差

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『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られており、「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された『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7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58年を経過し、本章前半（1-1）において触れたようには「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。

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

2-2. 基本計画の考え方

基本構想で示された7つのコンセプト及び基本計画段階での市民アンケートやワークショップの結果を、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
- ・「快適性」「利便性」「経済性」「耐震性」「環境性」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
- ・「窓口機能」「執務機能」「市民交流機能」「防災機能」「議会機能」「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

基本構想で示されている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		市民交流機能
④ 市民の安心・安全を支える庁舎	耐震性	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』

基本構想、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耐震性

防災拠点として、市民の安心・安全を支える十分な耐震性を有すること

②経済性

建設費や維持管理費を抑え、ライフサイクルコストを縮減する経済性を有すること

③環境性

省エネ・創エネ・蓄エネなどにより高い環境性能を有し、周辺環境・景観との調和を図ること

④快適性

ユニバーサルデザインを徹底し、来庁者・職員が過ごしやすい使いやすい快適性を有すること

⑤利便性

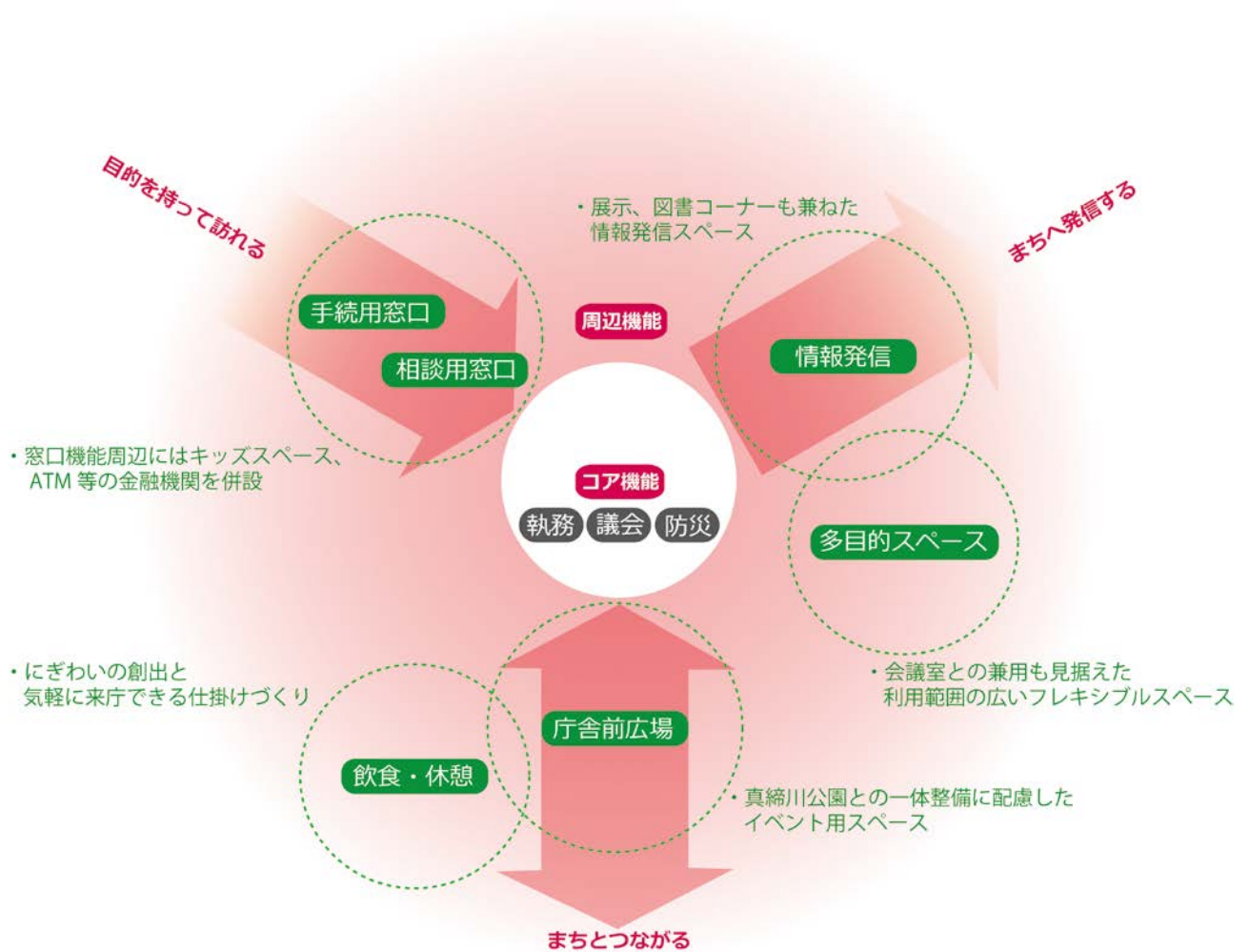
窓口の集約やわかりやすい庁内動線、駐車場との動線など来庁者の利便性に配慮すること

(3) 『機能』

『機能』については、以下のような考え方で検討・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」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

基本計画においては採用する『機能』を以下の通りとしました。



第3章 新庁舎の配置と規模

3-1. 新庁舎の敷地

3-2. 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。

「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」市町村別推計結果より

		H27	H32	H37	H42	H47	H52
推計人口(万人)		16.8	16.1	15.4	14.6	13.7	12.9
H27 に対する減少率(%)		0	△4.2	△8.3	△13.1	△18.5	△23.2
年齢別 割合(%)	0~14 歳	11.8	11.0	10.4	9.8	9.6	9.5
	15~64 歳	57.4	55.6	55.2	55.2	54.5	52.5
	65 歳以上	30.8	33.4	34.4	34.9	35.9	38.0

◆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・663 人の職員が、港町庁舎には 7 課等・60 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・723 人と想定します。

配置部署・職員数の現状

確認時期	建物	部署数	職員数
基本計画時 (平成 27 年 4 月 1 日)	現本庁舎	48 課等	663 人
	港町庁舎	7 課等	60 人
	計	55 課等	723 人

※市長、副市長、教育長、常勤監査役員は除く。※県費職員を含む。

※特別職、嘱託職員及び臨時職員を含む。上下水道局職員は除く。

◆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

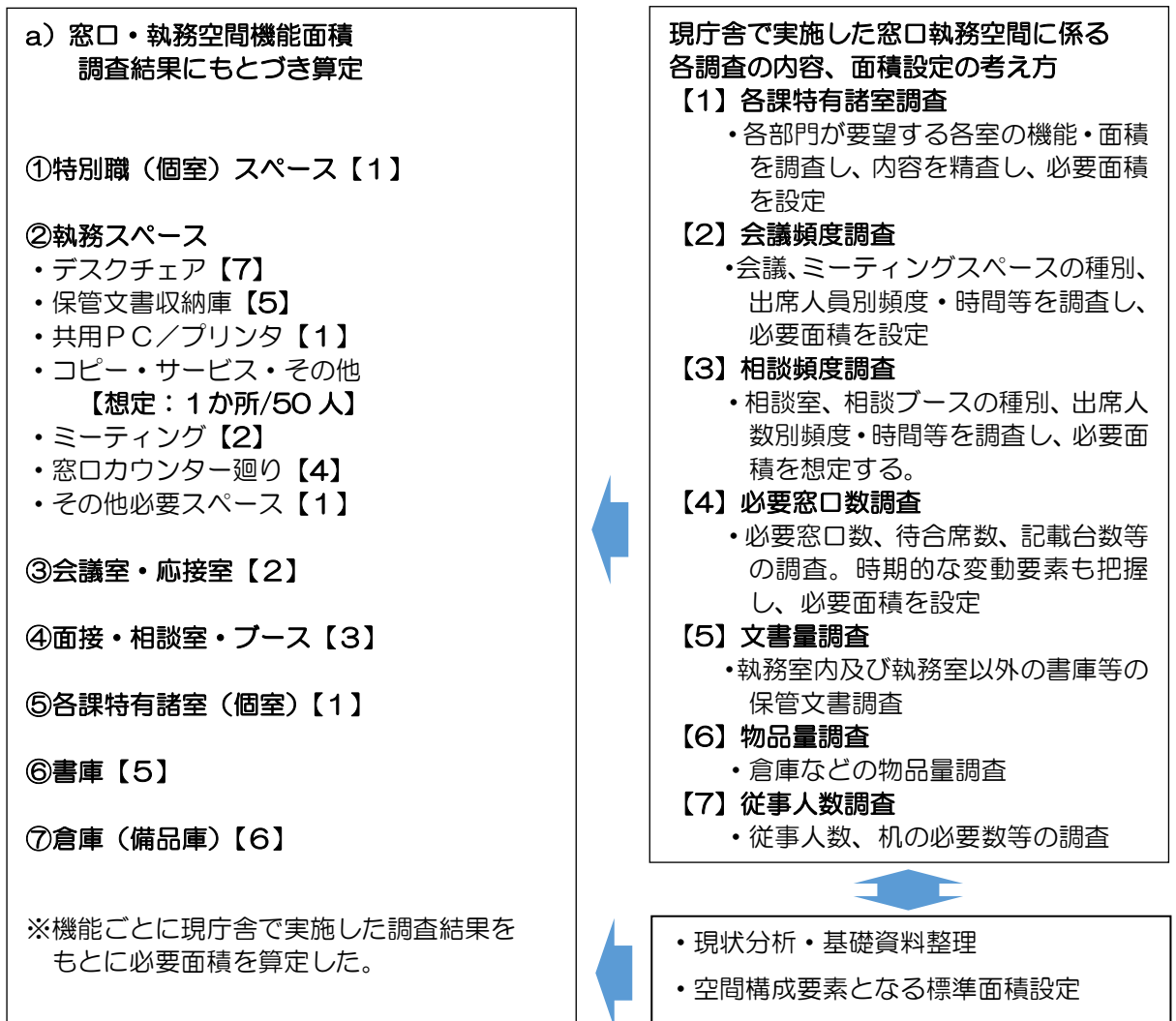
現庁舎の実態を踏まえた新庁舎の規模算定を行うために、窓口・執務空間機能については、入居している部署数・職員数や窓口・執務環境等の実態調査を行い、その現状分析・基礎資料の整理等を行ったうえで規模算定を行いました。

さらに、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、食堂・売店、併設機能等）、議会機能等の面積に加え、通路・設備室等機能、車庫等を加えて全体面積を算定しました。

a) 窓口・執務空間機能面積

現庁舎で行った各種調査・分析結果を踏まえ、窓口・執務空間での機能ごとに必要とされる面積を算定しました。

窓口執務空間機能面積の算定フロー



b) 付加機能面積

付加機能として、職員ロッカー室、職員休憩室、食堂・売店を想定しました。

食堂・売店は、現状規模程度を想定し、休憩室は全庁共用とし、全職員の10%程度の席を確保するものとししました。

その他に併設機能として、防災危機管理機能、市民利用機能（例：市民ギャラリー、老朽化した周辺公共施設等の貸室を取り込む複合化など）等については、庁内検討を踏まえ、今後、設定するものとしします。（現時点の想定面積は仮設定値。）

c) 議会（議場、委員会室、議員控室等）機能面積

総務省の起債許可基準（議員定数28人×35㎡/人=980㎡）に、この算定基準に含まれない機能スペースとして、正副議長室、応接室、図書室等を付加し、現状規模を想定しました。

d) 通路・設備室等機能面積

廊下、階段、洗面所、便所、設備室等の面積は、上記a)、b)、c)の各機能面積の有効面積比率を庁舎等における一般的な値として65%と想定し、算定しました。

e) 車庫面積

現状の公用車屋内車庫収容台数（3台）分を確保するものとする。（総務省の起債許可基準による25㎡/台を使用。）

上記の考え方を踏まえ、新庁舎の規模算定は、以下の2ケースを設定して行いました。

A案：調査における要望ベースの文書量・物品量で算定。

B案：調査における要望ベースの文書量・物品量を50%削減することを前提に算定。

文書量調査より得られた宇部市の一人あたり保管文書量（執務室内文書量）の値である約9 f m（ファイルメーター（文書量単位））を約50%削減した場合。

庁舎規模算定の結果を次頁に示します。

内容を検討した結果、現状に比べて延床面積は増加するものの、他市の事例との比較評価（参考資料1：職員一人当たりの庁舎規模比較を参照）や総務省「起債許可基準」による規模算定結果ともほぼ一致するB案を採用するものとしします。

執務環境等調査結果に基づく算定結果

分類	A案 ・現状の文書量・物品量をそのまま必要面積として算定。	B案 ・文書量・物品量を現状の50%削減。	備考
a) 窓口・執務空間機能面積	12,898 m ²	10,313 m ²	
執務スペース			
①特別職（個室）スペース	261 m ²	261 m ²	
②執務スペース	7,949 m ²	6,583 m ²	
付属機能：会議室等			
③会議・応接室	467 m ²	467 m ²	
④面接・相談・ブース	481 m ²	481 m ²	
⑤各課特有諸室（個室）	1,301 m ²	1,301 m ²	
倉庫機能			
⑥書庫	276 m ²	400 m ²	
⑦倉庫（備品庫）			
b) 付加機能面積	検討中（別紙参照）		
付加機能			
⑧職員ロッカー	257 m ²	257 m ²	職員数分設置
⑨職員休憩室	114 m ²	114 m ²	休憩室（44席）2か所
⑩食堂・売店	200 m ²	200 m ²	現状規模を想定
併設機能			
⑪防災危機管理機能	500 m ²	500 m ²	内容と規模の想定が必要
⑫市民利用機能	500 m ²	500 m ²	内容と規模の想定が必要
c) 議会機能面積	1,124 m ²	1,124 m ²	
議場、傍聴席、委員会室、議員控室など	1,124 m ²	1,124 m ²	正副議長室、応接室、図書室を付加し、現状規模を確保
d) 通路・設備室等機能面積	8,396 m ²	7,004 m ²	
廊下、階段、洗面所、便所、設備室等	8,396 m ²	7,004 m ²	有効面積比率を65%と設定
計(a+b+c+d)	23,989 m ²	20,012 m ²	
e) 車庫面積	75 m ²	75 m ²	
屋内車庫	75 m ²	75 m ²	25m ² /台×3台（現状分確保）
総計(a+b+c+d+e)	24,064 m ²	20,087 m ²	
併設機能、車庫を除く面積	22,451 m ²	18,474 m ²	

参考資料 1：職員一人当たりの庁舎規模比較

職員 1 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	駐車場、併設施設等 を除く延床面積	職員1人当り 延床面積
秋田県 秋田市	320,142 人	1,200 人	平成28年 (予定)	35,100㎡ (駐車場5,280㎡)	29,820 ㎡	24.9 ㎡/人
東京都 町田市	418,523 人	1,600 人	平成24年	41,510㎡ (駐車場4,195㎡)	37,315 ㎡	23.3 ㎡/人
神奈川県 茅ヶ崎市	236,848 人	683 人	平成27年 (予定)	17,926㎡	17,926 ㎡	26.2 ㎡/人
山梨県 甲府市	195,221 人	902 人	平成25年	27,973㎡	22,239 ㎡	24.7 ㎡/人
長野県 長野市	386,132 人	630 人	平成27年 (予定)	市民会館12,397㎡	17,63 ㎡	25.0 ㎡/人
広島県 呉市	239,411 人	1,000 人	平成27年 (予定)	38,834㎡ 庁舎28,682㎡ 市民利用施設4,598㎡ 駐車場5,554㎡	28,682 ㎡	28.7 ㎡/人
茨城県 水戸市	270,953 人	1,298 人	平成30年 (予定)	40,320㎡ (駐車場・1階/バルコ ニー7,650㎡)	32,670 ㎡	25.2 ㎡/人
山口県 宇部市	169,527 人	727 人	-	20,087㎡	18,474 ㎡	25.4 ㎡/人

検討中（別紙参照）

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。

参考資料2：総務省「起債許可基準」※による規模算定

総務省起債許可基準に基づく算定方法により、新庁舎の規模を算定すると、約 18,500 m²（車庫、併設機能面積を除く）となります。

概ね 25 m²/人程度であり、規模算定結果に示す B 案と同程度の水準となっています。

※ 総務省「起債許可基準」による規模算定

- 地方自治体の庁舎整備において、地方債を充当する際に用いる常勤職員数・議員数等をベースに算定する方法ですが、平成 23 年度に廃止されています。
- 本基本計画においては、庁舎の規模を算定する際の参考値として「平成 22 年度 地方債同意等基準運用要綱」に記載されている算定方法を用いることとしました。

機能区分	室名	算定基準					面積	備考
		職階区分	配置職員数	換算率	換算職員数	基準面積		
A.執務機能	事務室	三役・特別職	4人	20	80人	4.5 m ²	360 m ²	市長、副市長、教育長、常勤監査委員
		部長・次長級	34人	9	306人		1,377 m ²	
		課長級	53人	5	265人		1,193 m ²	
		課長補佐・係長	173人	2	346人		1,557 m ²	
		一般職員	463人	1	463人		2,084 m ²	
	計	常勤職員数：727人					6,570 m ²	9.0m ² /人（職員一人当たり規模）
B.附属機能	①倉庫	執務室面積の13%					854 m ²	
	②会議室等	常勤職員1人につき7.0m ²					5,089 m ²	会議室・電話交換室・便所・洗面所・他
	③玄関等	A・B①・B②の合計の40%相当					5,005 m ²	玄関・広間・廊下・階段・他通行部分
	計						10,948 m ²	
C.議会機能	議事堂	議員定数1人につき35m ² （議員数：28人）					980 m ²	議場・委員会室・議員控室
	計						980 m ²	
D.車庫	車庫	自動車1台につき25m ² （地下車庫は50m ² ）					75 m ²	現状分確保（3台）
	計						75 m ²	

A~C 合計	18,498 m ²	25.4m ² /人（職員一人当たり規模）
--------	-----------------------	----------------------------------

A~D 合計	18,573 m ²	25.5m ² /人（職員一人当たり規模）
--------	-----------------------	----------------------------------

資料編－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
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	0	1	0	0	0	1	3
出納室	1	12	1	1	0	1	2	7	0
議会事務局	1	10	1	1	1	0	2	4	1
選挙管理委員会事務局	1	7	0	1	0	1	1	2	2
監査委員事務局	1	7	0	1	1	2	3	0	0
農業委員会事務局	1	8	1	0	1	1	2	2	1
本庁舎 計	48	663	11	18	45	47	109	335	98
教育委員会事務局	7	60	2	3	8	7	10	18	12
				※1	※2	※3	※4	※5	
港町庁舎 計	7	60	2	3	8	7	10	18	12
本庁舎・港町庁舎 合計	55	723	13	21	53	54	119	353	110

(注) 市長、副市長、教育長、常勤監査委員は除く

※1 県費職員含む 1人

※2 // 1人

※3 // 1人

※4 // 3人

※5 // 5人

(3) 駐車・駐輪台数の設定

◆駐車場

1. 来庁者用駐車台数

現状の駐車台数は、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。

(必要台数は現在検討中)

2. 公用車台数

現状の駐車台数は、現庁舎敷地内及びその周辺に 74 台（原付自転車除く）、港町庁舎敷地内に 5 台の計 79 台となっており、同数を確保する計画とします。

◆駐輪場

1. 来庁者用駐輪台数

現状の駐輪台数は、現庁舎敷地内に 20 台となっています。

(必要台数は現在検討中)

2. 職員用台数

現状の駐輪台数は、現庁舎敷地内に 185 台となっており、同数を確保する計画とします。

3-3. 新庁舎の配置計画

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"> 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。 維持管理は完成後の別発注による委託契約となる。 資金調達は市が担う。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 維持管理は完成後の別発注による委託契約となる。 資金調達は市が担う。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。) 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。
業務内容	設計	設計会社に個別発注	設計会社・建設会社からなる事業体が発注 ※建設会社単体の場合もある	設計会社・建設企業・維持管理会社からなる事業体(特別目的会社)に発注
	工事監理	設計会社に個別発注	設計会社・建設会社からなる事業体が発注 ※建設会社単体の場合もある	設計会社・建設企業・維持管理会社からなる事業体(特別目的会社)に発注
	工事	建設会社に個別発注	設計会社・建設会社からなる事業体が発注 ※建設会社単体の場合もある	設計会社・建設企業・維持管理会社からなる事業体(特別目的会社)に発注
	維持管理	維持管理会社に個別発注	維持管理会社に個別発注	設計会社・建設企業・維持管理会社からなる事業体(特別目的会社)に発注
	資金調達	公共	公共	民間

(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	○：施設整備費に基金や地方債を充当する場合、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。	●：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。	●：PFI特有のコスト（SPC経費・調達金利等）の負担が発生する。
	○：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。	○：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。	○：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。 ●：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。
市・市民の意向把握・設計品質の確保	○：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。	●：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。	●：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。
	○：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。	●：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。	●：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。
	●：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。）	○：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。	○：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。
	●：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。	○：早い段階で建設コストを確定して進めることができる。	○：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。

早期の供用開始	○：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。	●：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。	●：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。
	○：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。	●：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。	●：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。
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、地方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。
- **早期の共用開始**：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、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。	●：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。（
	●：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。また提案作成に応分の費用を用意する必要がある。	●：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。	○：手続きが簡便であり、公平性、透明性、機会均等性がある。
	●：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、設計者双方にとって、設計競技方式に比して、労力や経費、時間が少なくて済む。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。	●：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。	○：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。	●：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は必ずしもなじまない。	○：市民対話型の庁舎建設プロセスに対応しやすい。	●：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。