

第4章 新庁舎の建設の基本となる方向性について

1 新庁舎の位置

新庁舎の建設の位置については、市民の利便性、安全性、経済性、まちづくりの視点等を総合的に考慮しながら判断していく必要があります。

また、第四次宇部市総合計画中期実行計画を始めとし、にぎわいエコまち計画やスマートコミュニティ構想等の様々な施策や計画を推進していく中で、庁舎建設についても、これらの計画との整合性を図りながら一体的に進めていかなければなりません。

これらのことを踏まえ、新庁舎の建設場所として、「現在地及びその周辺」及び「宇部新川駅周辺」について、次のとおり比較しました。

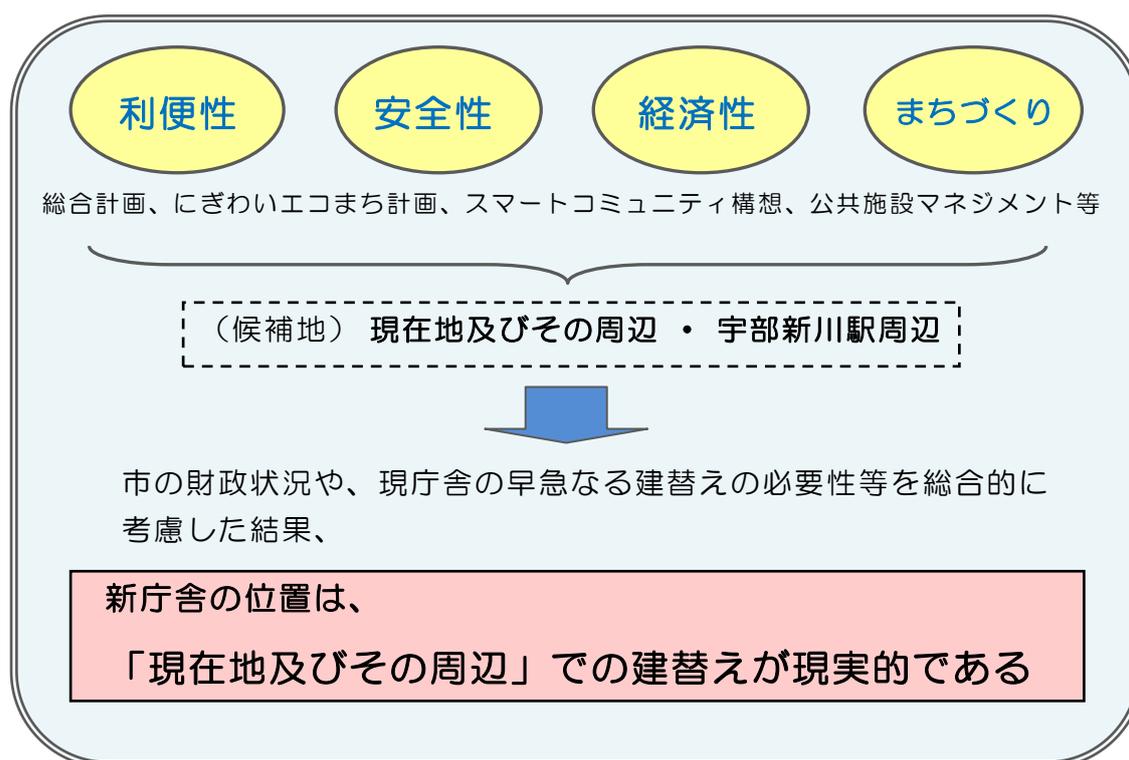
		現在地及びその周辺	宇部新川駅周辺
防災	海拔	4.7m	2.7m（渡辺翁記念会館）
	津波による浸水の可能性	南海トラフ巨大地震等による最大クラスの津波が発生した場合を想定した「山口県津波浸水想定図」（平成25年12月）では、「津波による浸水はない区域」となっている。（資料編34ページ参照）	
法令関係	用途地域	商業地域	商業地域、近隣商業地域
経済性	市有地の有無	10,795㎡ （市営駐車場を含む。）	一体的に利用可能な市有地がない
	コスト	業務を継続しながらの施工となるため、仮設庁舎の設置や建設工法が複雑となるなどコスト高になる可能性がある。	新たに、用地取得や立退きに伴う補償費用等が必要となる。
利便性	交通アクセス	JR琴芝駅、市役所前バス停	JR宇部新川駅、宇部新川駅前バスセンター
	周辺の公共施設等	税務署、県総合庁舎、金融機関、郵便局、商業施設、真締川公園など	渡辺翁記念会館、文化会館、商業施設、ホテルなど
まちづくり、その他	中心市街地のにぎわい創出や環境負荷の少ないコンパクトなまちづくりができる。		
	現在地での建替えのため、まちの構造に大きな変化がない。		用地選定やその後の交渉に不測の時間を要する可能性が高く、建設工事の時期などの計画立案が難しい。

2つの場所を比較検討した場合、「現在地及びその周辺」においては、行政機能を継続しながらの施工となることから、通常の建替えに比べ仮設庁舎の設置や建設工法が複雑となるなど、コスト高になる可能性があること等の課題があります。また、「宇部新川駅周辺」では、新しい用地の取得や立退きに伴う補償費用等が発生するとともに、時間的な計画の立案が難しくなる等の課題があります。

これらのことを踏まえ、現在の市の財政状況や、現庁舎の老朽化へのスムーズな対応、本庁舎の社会的役割の重要性を考慮した結果、「現在地及びその周辺」での建替えが現実的であると判断しました。

市民に親しみのある現在の場所に建替えることで、市民に混乱を与えることがなく、また、隣接する宇部市駐車場や真締川公園等を一体的に整備するとともに、宇部税務署との合築等により、敷地の有効活用や空間の可能性を広げることが期待できます。

【 新 庁 舎 の 建 設 場 所 】



（参考）議会及び市民委員会の「新庁舎の位置」に対する考え方

【議会 報告書】 「市民の利便性を考慮するとともに、中心市街地の活性化や都市機能の増進、経済活力向上などの見地を総合的に勘案すると、新市庁舎の位置は現在地及びその付近とすべきである。」

【市民委員会 提言書】 「『現庁舎の敷地周辺で建替えることを原則として考える』ことが現実的であると判断できる。しかし、総合的に判断し他の敷地の可能性が高まった場合、見直すこともあり得ることとする。」

2 敷地の有効活用

(1) 宇部市駐車場等との一体的利用

新庁舎及びその駐車場については、市民の利便性の観点から、庁舎と一体的な施設であることが望まれます。

このため、新庁舎の建設に当たっては、本庁舎と隣接する宇部市駐車場や市道、真締川公園等についても人の動線を意識しながら、一体的に整備していきます。

(2) 宇部税務署との合築等

本庁舎は、宇部税務署と南北に隣接しており、地理上も業務上も密接な関係性があります。新庁舎の建設にあわせての合築や施設の一体的な利用等が可能となれば、納税者の利便性や国・市相互の連携の強化が図れるとともに、駐車場や会議室などのスペースを共用することで施設マネジメントの効果も期待できます。

このため、新庁舎の建設の際に合築等の可能性について検討していただくことを、国に対して要請しているところです。



3 新庁舎の規模

(1) 事務スペースの規模

誰もが快適に利用できる開かれた庁舎を実現するためには、新庁舎を訪れる市民が分かりやすく、利用しやすいと感じるとともに、最適なサービスを提供していく必要があります。一方で、効率的で無駄のない行政サービスを展開していくためには、他の公共施設の統廃合や庁内の組織体制、職員数などを考慮しながら、適切な建設規模としなければなりません。

現本庁舎には、平成26年4月1日現在、46課等 648人の職員（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。）が配置されています。（資料編35ページ参照）

平成23年度から、港町庁舎（6課等、45人（教育長含む。））等に分散配置している教育委員会事務局の組織については、市民の利便性と事務の効率化を図るためには新庁舎に含めることが適当です。

このため、現在の職員数から積算した新庁舎の行政事務スペースの建設規模は、18,000㎡*が想定されます。

なお、今後の本市の人口減少*や職員の定員適正化計画（資料編35ページ参照）等を考慮するとともに、他の公共施設との機能統合や市民利用機能等の設置について検討していくことで、規模は変動します。

※ 「想定面積18,000㎡」は、総務省が平成22年度まで示していた地方債の許可方針における庁舎の標準面積を基に算出（資料編36ページ参照）

※ 「本市の人口減少」は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成22年現在17万4千人の人口は、今後緩やかに減少を続け、平成52年には12万9千人にまで減少する見込み

(2) 市民利用機能の充実

現本庁舎には、市民が気軽に利用できるスペースが不足しています。市民の交流を生み、市民の活動を支え親しまれる庁舎を目指すためには、市民協働利用やパブリックスペース等の機能を確保していくことも必要です。

このため、市民の意見を聴きながら、必要なスペース作りや建設後の運営手法等も視野に入れて検討します。

(3) 駐車場の規模

本庁舎における駐車場の収容台数（公用車を含む。）は、本庁舎敷地に41台、宇部市駐車場敷地に154台の合計195台です。

新庁舎の駐車場は、障害者や高齢者などへの配慮も欠かせませんが、環境に配慮した施設である必要があることから、駐輪場のスペースや電気自動車充電設備も含め、今後の計画の中でその規模や配置を検討します。

4 庁舎建設の資金計画

庁舎の建設には、規模や機能、建設場所等により、その費用は大きく変動します。現在、市が想定している事務スペース18,000㎡、建築単価を40万円/㎡※とすると、72億円程度が必要となります。

また、これ以外にも外構、駐車場整備、備品購入費用や市民交流スペース等を付加することで、建設費用は増加していくことになります。

庁舎建設には多額の費用が必要となりますが、基本的に国や県の補助制度がないため、宇部市単独の財源で賄わなければなりません。

このため、市では庁舎の建設のための財源を確保するため、平成9年度から、毎年積立てを行っており、平成26年度末現在の積立額は、約31億3千万円となる見込みです（庁舎建設基金の推移：資料編37ページ参照）。

今後は、建設事業費に充当できるその他の財源の創造や国等の交付金の活用など、後年度負担の抑制と平準化を図るとともに、建設に当たっては、コスト意識をもって、建設費のみならず竣工後の維持管理や運営を含めた全ての過程において、適正かつ効果的なコスト縮減に取り組みます。

※ 「**建築単価40万円/㎡**」は、「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」（平成23年3月 財団法人 自治総合センター）の「建替え、大規模改修時の単価設定」から設定した。なお、この単価には、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等については含まれている。

5 新庁舎の建設事業手法

国等においては、公共施設等の建設や維持管理、運営等を民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行うPFIの手法が取り入れられています。

本市においても、その可能性を検討していくため、平成16年度にPFIの導入可能性調査を実施しています。調査結果では、PFI方式による建設は困難であり、従来型公共事業方式による庁舎建設が適当と判断しました。（資料編38ページ参照）

しかしながら、調査を実施して相当期間が経過していることから、改めて、PFI方式や従来型公共事業方式その他の建設手法について長所、短所を整理し、財政負担額を試算して、公共サービスの提供と財政支出の削減効果を勘案した適切な建設手法を決定します。また、公共施設マネジメントの観点から、他の公共施設の整備計画も踏まえた資金管理計画の中に、庁舎建設事業費を織り込むこととなるため、本庁舎の耐用年数も考慮しながら、他の公共施設との機能統合等により、最適なコスト削減を図ることとします。

なお、事業者の決定やそれぞれの段階においても、市民の意見が反映されるとともに、選定過程においても透明性を確保します。

6 庁舎の建設時期

新庁舎の建設については、事業費の抑制や工期短縮など、先進地の事例も研究しながら、より確実な方法により進めることが必要となります。

従来型公共事業方式の建設手法を選択した場合には、庁舎建設に係る基本的な考え方（本基本構想）を策定した後、基本計画、基本設計、実施設計、建設工事と施工することで、供用開始までには、概ね6年の期間が想定されます。

また、本市は、平成33年度に市制施行100周年を迎えることから、この時期をひとつの目途として建設を進めていきます。

[従来型公共事業方式の場合のスケジュール（案）]

	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度
基本計画※	→						
基本設計※		→					
実施設計※			→				
建設工事				→	→	→	→
供用開始							→

※「基本計画」とは、基本構想に基づき、将来を展望した新庁舎の役割や機能に対して、設計の前提となる基本的な考え方を整理したもの（規模、機能、概算事業費、建設のスケジュールなど）

※「基本設計」とは、基本計画に基づき、建物の配置、庁舎として有すべき機能や性能、意匠的デザイン、工事費概算、工事工程計画等をまとめたもので、実施設計の前段となるもの

※「実施設計」とは、基本設計に基づき、詳細な設計を進め、工事を実施するために必要な設計を行うもの



作品名：UNTITLED01-A

作家：前田哲明