

本庁舎建設に係る基本的な考え方
(素案)

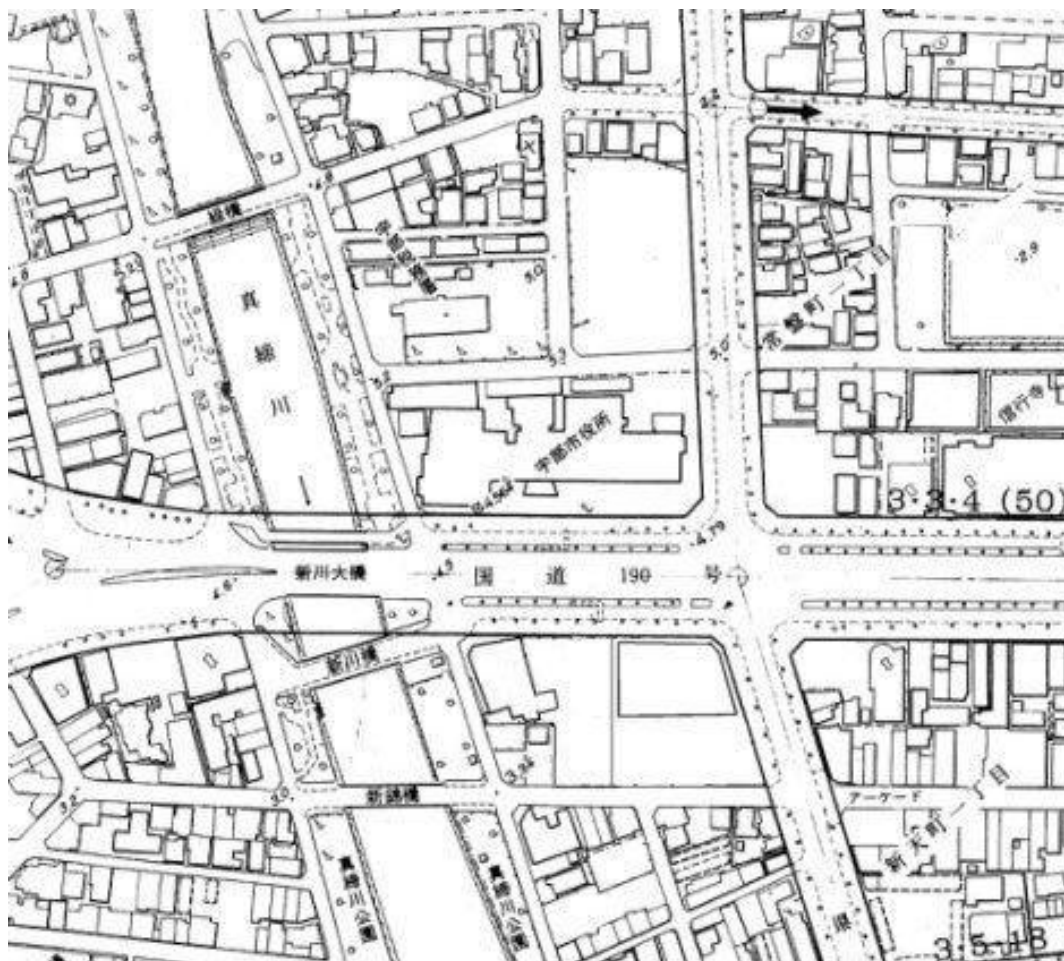
平成26年4月

宇 部 市

目 次

1	本庁舎の現状	1
2	現本庁舎の課題	3
3	これまでの取組	5
4	新庁舎建設の必要性	8
5	基本理念	9
6	新庁舎の基本的機能	9
7	新庁舎の建設場所	1 1
8	新庁舎の建設規模	1 2
9	新庁舎の建設手法	1 3
1 0	新庁舎建設の資金計画	1 3
1 1	新庁舎の建設時期	1 3

1 本庁舎の現状

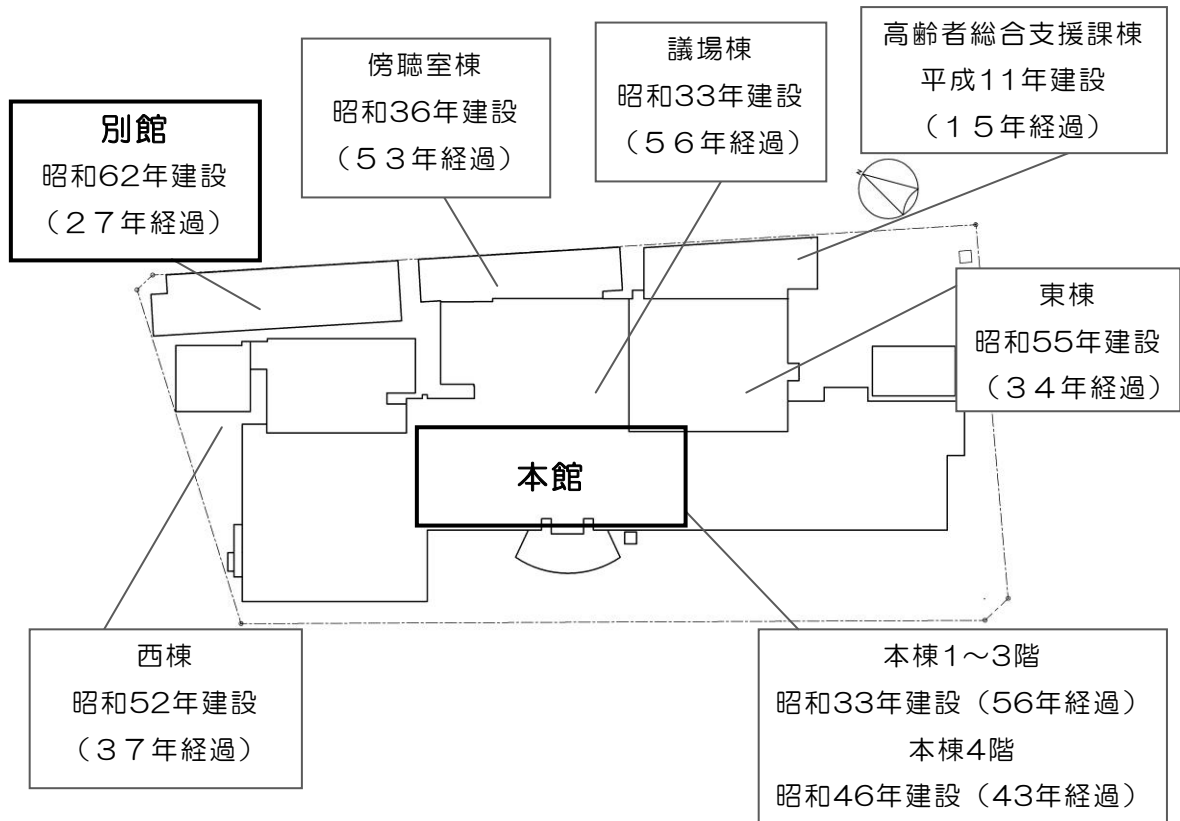


現本庁舎の所在地は、「宇部市常盤町一丁目7番1号」で、宇部税務署、宇部市立図書館、福祉会館などの公共施設や商店街等が集積する宇部市の中心市街地に位置し、南は国道190号（常盤通り）、西は真締川に面しています。

現本庁舎は、4階建ての本館と3階建ての別館で構成されており、延べ面積は14,298.01㎡、敷地面積は6,827.24㎡です。

また、駐車場の収容台数（公用車を含む。）は、宇部市駐車場敷地に154台、現本庁舎敷地に41台、合計195台です。

現本庁舎の配置及び概要



○本館

階数	地上4階、地下1階	
延べ面積	13,448.36㎡	
構造	鉄筋コンクリート造及び一部鉄骨造	
建築の経過	昭和33年4月	本棟（地下、1～3階、塔屋）、 議場棟（3階） 8,460.94㎡
	昭和36年3月	傍聴室棟（2階） 410.69㎡
	昭和46年9月	本棟（4階）、 エレベーター施設 1,661.27㎡
	昭和52年4月	西棟 222.09㎡
	昭和55年3月	東棟（地下、1～3階）、 車庫 2,454.29㎡
	昭和62年3月	本棟（コピー室） 16.74㎡
	平成11年9月	高齢者総合支援課棟 216.55㎡
	平成23年4月	喫煙スペース 5.79㎡

○別館

階数	地上3階	
延べ面積	849.65㎡	
構造	鉄筋コンクリート造	
建築の経過	昭和62年9月	別館棟 849.65㎡

2 現本庁舎の課題

(1) 施設の老朽化

現本庁舎は、昭和33年に建設されました。

その後、行政需要の増大や事務の電算化等に対応するため、昭和36年に傍聴室棟、昭和46年に本棟4階、昭和52年に西棟、昭和55年に東棟、昭和62年に別館、平成11年に高齢者総合支援課棟と、度重なる増築を行ってきました。

建設後56年を経過した本棟を始めとして、躯体の耐用年数（税法上の償却期間50年）を超過し、設備も旧式でエネルギー効率が低く更新が必要な状況にあるなど、現本庁舎は施設の老朽化が顕著となっています。

(2) 施設の狭隘化

現本庁舎には、平成26年4月1日現在で、46課等、649人の職員（特別職、嘱託職員及び臨時職員を含む。）が配置されています。

市民ニーズの多様化や地方分権改革の進展などによる事務量の増大に伴い、執務スペース、相談室や会議室などの確保が困難となっています。

また、窓口等も狭隘化が進み、通路を柱が占有する構造と相まって、待合スペースが不足しており、窓口カウンターと執務スペースが近い部署もあることから、個人情報保護の上で望ましくないものとなっています。

なお、教育行政は、港町庁舎等に分散配置していることから、市民の利便性と執務の効率性が低い状況にあります。

(3) 施設の耐震性

平成9年度に耐震診断を実施しましたが、本棟4階、議場棟及び東棟を始めとする建築物の耐震性が不足し、「地震の振動及び衝撃に対して、倒壊し又は崩壊する危険性が高い」と評価されており、利用者に対して十分な安全性が確保されていません。

（※P5、3-(2)を参照）

(4) 防災拠点としての機能

平成23年3月に発生した東日本大震災を受けて、自治体の庁舎には、災害発生時の避難場所、危機管理の拠点施設、指揮・情報伝達や災害応急対策活動を行う施設、行政機能を維持する施設としての機能が求められています。

しかしながら、現本庁舎は耐震性が不足し、建築物自体が被災する可能性もあり、災害発生時には、その役目を適切に果たせないことも考えられます。

(5) 施設のバリアフリー化

現本庁舎の建築当時は、障害者、高齢者や乳幼児を連れた人に配慮した施設の設計の考え方が希薄であったため、バリアフリーへの対応が十分とは言えません。

これまでも段差の解消など、可能な限りバリアフリー化の整備を行ってきましたが、増築を繰り返してきた経緯から十分とはいえない状況です。

また、本市の高齢化率は、平成26年4月1日現在、28.7%で、今後も高齢化が加速するものと推測され、庁舎における利便性、安全性の向上は不可欠となっています。

(6) 中心市街地の核施設

中心市街地の定住人口は、平成12年度以降増加傾向にあるものの、商業の衰退は中心市街地等の商店街を中心に加速しており、大型店の撤退や商店数の減少等もあり、依然として中心市街地の通行者数は、減少に歯止めがかからない状況です。

また、県内でも有数の大学生人口を抱えながら、中心市街地に若い人の姿は少なく、賑わいが感じられません。

本庁舎については、中心市街地の核施設と位置付けていますが、賑わいと回遊性のある中心市街地づくりや交流人口の拡大に向け、その役割を果たしていません。

なお、本市では現在、都市の低炭素化に関する施策を総合的に推進するため「(仮称)宇部市にぎわいエコまち計画(低炭素まちづくり計画)」を策定し、中心市街地の活性化と合わせた環境負荷の少ないコンパクトシティを目指すことによってまちの活力を取り戻すこととしています。

特に、「市役所周辺地区」、「宇部新川駅周辺地区」、「中央町三丁目地区」については、3地区を連携させた「総合的整備計画」を策定し、民間の活力と併せて中心市街地の活性化に取り組むこととしています。

【宇部市公共施設マネジメント指針(素案)との整合性】

「宇部市公共施設マネジメント指針(素案)」においては、供給、品質、財務の3つの視点から、今後の公共施設の全体最適に向けたマネジメントの方針を定めることとしています。

要約すると以下のとおりです。

- ・施設の耐震化を進め、福祉性能、環境性能の向上に努める。
- ・施設総量の最適化を図り、新築や更新に当たっては他の施設の統合など、施設の多機能化を積極的に進める。
- ・ライフサイクルコストの抑制に努めるとともに、PFI等のPPP手法の導入について積極的に検討する。

また、個別の方針として、本庁舎については、これまで述べてきた耐震性や老朽化の問題等を踏まえて、以下のように整理されています。

- ◇執務効率、市民の利便性、快適性向上のための施設計画
- ◇防災拠点としての整備
- ◇市街地の核施設としての集客機能の追加
- ◇周辺施設との統合

3 これまでの取組

(1) 庁舎建設基金

庁舎の建設に要する経費の財源を確保するため、平成9年度から毎年度予算に定める額を積み立てています。また、基金の運用から生ずる収益についても、この基金に編入しています。

平成26年3月31日現在の積立額は、約1,987,682千円となっています。

また、平成26年度当初予算の庁舎建設基金積立金は、ガス事業の譲渡益を充て、643,487千円としています。

(2) 庁舎耐震診断

建築物の耐震性能については、構造耐震指標（Is値）により次のとおり分類されています。Is値は耐震性能を示す指標で、この数値が高いほど耐震性能が高いとされ、一般的には、震度6から7程度の規模の地震が発生したときに、倒壊し又は崩壊する危険性が低いと考えられている数値は0.6以上とされています。

$Is < 0.3$	地震の振動及び衝撃に対して、倒壊し又は崩壊する危険性が高い
$0.3 \leq Is < 0.6$	地震の振動及び衝撃に対して、倒壊し又は崩壊する危険性がある
$0.6 \leq Is$	地震の振動及び衝撃に対して、倒壊し又は崩壊する危険性が低い

平成9年度に本庁舎の耐震診断（第2次診断）を実施した結果は、次のとおりです。

分類	Is値	倒壊、崩壊の危険性
本棟1～3階	0.30～0.48	ある
本棟4階	0.054～0.095	高い
東棟	0.19～0.49	高い
西棟	0.65～3.36	低い
議場棟	0.20～5.98	高い
傍聴室棟	0.70～2.07	低い

なお、昭和62年に建築された別館は、耐震診断の対象建築物でないため、耐震診断を実施していません。

(3) PFI導入可能性調査

厳しい財政状況の下、公共投資額をできる限り抑制しながら、住民生活や経済活動等に必要な社会資本を整備し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図ることが求められています。

こうした中、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の有する資金やノウハウを活用する「PFI」(Private Finance Initiative)は、財政負担の平準化や、民間事業者の新たな事業機会の創出などの効果が期待でき、社会資本の整備を行う際には手法の一つとして導入を検討する必要があります。

また、行政需要の多様化に対応するために、民間企業・NPO・住民等の多様な主体の参画・連携を促し、行政と民間との協働により最も効率的に公共サービスの提供を行う、いわゆる「PPP」(Public Private Partnership)の活用も求められてきています。

このような状況も踏まえ、本市においても平成16年度にPFIの導入可能性調査を実施し、その結果は次のとおりです。

想定建設規模

庁舎スペース	18,000㎡
公共スペース	1,650㎡
駐車場	6,891㎡

従来型公共事業方式*とPFI方式(事業期間18年、削減率*85%での試算)の比較

内 容	従来方式	PFI方式
実施金額	122億9100万円	130億500万円
現在価値*換算後の金額	105億6300万円	99億7400万円
VFM*	5億8900万円(5.57%)	

PFI方式による年間平均負担額 約8億6千万円

民間収益施設を併設した場合の附帯事業の年間収入

1～5千万円程度

PFI方式は従来型公共事業方式に比べて、VFM5.57%と一定の効果が見込まれるものの、維持管理期間における年間平均負担額が約8億6千万円(新たな支出約7億円)となったことから、厳しい財政状況の中、事業期間中の各年度において多額の支出を要する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。

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、活用の可能性を再度検討していくことも必要です。

*「従来型公共事業方式」とは、公共事業者が従来どおり直営で公共施設を整備する方式。PFI方式と比較するため設計、建設、維持管理、運営などの全ての段階の費用を合わせた総事業費とする。

*「削減率」とは、一括発注、性能発注、民間事業者によるライフサイクルコストを考慮して公共事業者が事業を行う場合に対する一定の率

※「現在価値」とは、将来発生する収入や費用を現在時点に評価し直した価値のことで、割引率を用いて換算する。

※「VFM」とは、公共事業者が事業を行うより民間事業者に委ねた方が効果的かを判断する指標。この数値が高いほど効果的とされる。「従来の公共事業のライフサイクルコスト÷PFIのライフサイクルコスト÷従来の公共事業のライフサイクルコスト」で算出される。

(4) 庁舎保全に係る調査

現本庁舎の延命を検討するため、平成23年度に庁舎保全に係る調査を実施しました。

この調査は、施設の劣化状況から、10年間又は20年間に必要となる改修、時期、費用等を求めるものです。

その結果は、次のとおりです。

○本館

区 分	評 価
建築（躯体）	大規模な改修工事又は建て替えの検討を行う必要があります。外部、内部ともに更新年数を超え、劣化が進行しています。 特に、外壁や屋上は、外壁の落下による危険性や漏水による内部への影響から、早期の改修が必要です。
電気設備	ほとんどの機器が更新時期を超過しており、建物を継続使用する場合には、機器の更新が必要です。
機械設備	主要な機器は、更新年数を経過しています。 特に、給水管は、いつ漏水がおきてもおかしくない状況です。

保全に係る費用

	区 分	保 全 費 用
10年間保全する場合	建築（躯体）	283,000千円
	電 気	29,730千円
	機 械	544,790千円
	合 計	857,520千円
20年間保全する場合	建築（躯体）	890,480千円
	電 気	245,680千円
	機 械	925,760千円
	合 計	2,061,920千円

○別館

区 分	評 価
建築（躯体）	外部、内部ともに更新年数に近づき、部位によっては劣化が進行しています。 特に、外壁は、落下による危険性や漏水による内部への影響から、早期の改修が必要です。
電気設備	全体的に主だった劣化は認められません。
機械設備	空調設備、換気設備については、計画的なメンテナンスが必要です。 衛生設備に主だった劣化は認められません。

保全に係る費用

	区 分	保 全 費 用
10年間保全する場合	建築（躯体）	31,250千円
	電 気	820千円
	機 械	36,040千円
	合 計	68,110千円
20年間保全する場合	建築（躯体）	81,430千円
	電 気	10,030千円
	機 械	46,410千円
	合 計	137,870千円

なお、この調査には、改修に必要な設計、耐震に係る費用は含みません。
これらの費用を含むと、更に数億円規模の追加が想定されます。

(5) 宇部市新庁舎建設検討協議会

新庁舎の建設については、過去にも検討してきましたが、本市を取り巻く厳しい財政状況やそれぞれの時期の他の優先すべき課題が先行し、具体的な庁舎の建設案を作成するまでに至りませんでした。

そのため、平成24年6月に庁内で組織する宇部市新庁舎建設検討協議会を設置し、新庁舎の建設場所、建設規模、機能、建設手法、資金計画、時期、現庁舎のあり方等について検討を行いました。

4 新庁舎建設の必要性

- ・現本庁舎は建設後56年が経過し、施設の総体的な老朽化が深刻となっています。
- ・執務スペースや待合スペースの狭隘化も顕著となり、適切な市民サービスを提供するには、良好な施設状況とは言えません。
- ・庁舎保全には多額の保全費用が必要となりますが、予算の制約上必要な経費の確保は困難であり、現在、対症療法的に修繕を行っています。

- ・全国的に庁舎の防災機能の充実が求められる中、現本庁舎は施設の耐震性に問題を抱え、その役割が十分に果たせないおそれがあります。
- ・耐震性を確保するためには、耐震改修工事を施す必要がありますが、相当の経費が必要となることが想定され、耐用年数の経過した庁舎に対する費用対効果の妥当性に疑問が残ります。
- ・来庁者の誰もが負担なく施設を利用するためには、バリアフリー化への抜本的な対応が必要です。
- ・中心市街地の活性化方策として、庁舎の建替えが市民交流の拠点を創出し、活性化につなげる効果が期待できます。

このように、現本庁舎は、様々な課題を抱えており、十分な行政サービスを提供し市民ニーズや時代の要請に応えるためには、できるだけ早い時期に新庁舎の建替えを検討する必要があります。

5 基本理念

「誰もが快適に利用できる開かれた庁舎」

新しい本庁舎は、市民が利用しやすく、機能性に富み、高水準のサービスが受けられる人にやさしい庁舎である必要があります。

また、省エネ・創エネに配慮した環境にやさしく経済性に優れたものであるとともに、災害に強く市民に安心感を与える建物であることが求められます。

中心市街地のまちづくりの拠点としつつ、経済性に配慮した市民に愛される庁舎を目指します。

6 新庁舎の基本的機能

新庁舎建設の基本理念に基づき、新庁舎の基本的機能を次のように設定します。

市民が利用しやすい庁舎

○ユニバーサルデザイン

- ・バリアフリー化が施され、高齢者や障害者など全ての来庁者が快適に利用できる人にやさしい庁舎

例 手すり、車椅子の移動スペース、補聴システム、低層階エスカレーター

○ワンストップサービス

- ・市民の利用が多い窓口関係部署を集約し、短時間で効率的に手続きができる市民の利便性に配慮した庁舎

例 市民利用の多い部署の本庁舎への集約、総合窓口化

機能的で事務効率の高い庁舎

○機能的な職場環境

- ・効率的なレイアウトを備え、組織の変更にも柔軟に対応できる構造を備えた庁舎

例 可動式間仕切り、フリーアクセスフロア、関連部署の同一空間配置

○広報・シティセールス機能

- ・市政等に関する情報を適切に発信できる広報設備を備えた庁舎
- ・観光案内など、本市をアピールできるスペースを備えた庁舎

例 市政情報案内電光掲示板、観光案内所、特産品PRコーナー

○情報化への対応

- ・情報通信環境が整備され、セキュリティ管理が施された庁舎

例 入退室・入退庁管理システム、電算システムの上層階化、倉庫のセキュリティ化

市民から親しまれる庁舎

○市民協働スペース

- ・市民活動や交流の場を備えた庁舎

例 共用会議室、地域活動の掲示スペース

○他の施設の併設

- ・民間や他の公共施設の併設により来庁者の利便性に考慮した庁舎

例 金融機関、コンビニエンスストア、マンション、国・県の施設

○パブリックスペース

- ・まちづくりや文化、芸術活動など市民の活動を支援し、交流を促進させるスペースを設置した庁舎

- ・災害時に安全な避難場所として利用できる庁舎

例 市民ホール、市民ギャラリー、宇部元気ブランド販売コーナー

環境に配慮した庁舎

○環境への配慮

- ・省エネ・創エネにより、エネルギーの最適化を図ることで、コスト削減と併せ環境負荷軽減にも対応した、低炭素のまちづくりの核施設と位置付けられるスマートビルの機能を持つ庁舎

例 太陽光発電、自然採光・自然換気、コージェネレーション※、BEMS※

※「コージェネレーション」とは、ディーゼルエンジンやガスエンジン、ガスタービンなどを用いて自家発電を行い、その過程で発生する排熱を利用し、温水や冷水を作り空調や給湯を行うシステム

※「BEMS」とは、建物に設置された設備や機器の運転データ・エネルギー使用量データを蓄積・解析し、効率よく制御することでエネルギー消費量の最適化・低減を図るシステム

市民の安全・安心を支える庁舎

○地域防災の拠点

- ・市民と職員が安心して利用できる安全性を備え、防災拠点施設としての役割を果たせる安全・安心な庁舎

例 耐震性の確保、避難場所としての機能の確保、災害用備蓄倉庫、電気・機械室の上層階化

まちづくりの拠点としての庁舎

○中心市街地の活性化

- ・賑わいと回遊性のある中心市街地の核施設となる庁舎

例 イベントが開催できる庁舎広場、彫刻が展示できる中庭、ランドマーク化

○景観との調和

- ・周辺環境との調和に配慮し、緑化や彫刻の展示など「緑と花と彫刻のまち宇部」を体現した庁舎

例 樹木や花壇の整備、彫刻の配置

○交通の利便性

- ・公共交通機関の利用により市民がアクセスしやすい庁舎

例 駐車場収容台数の確保

経済性に優れた庁舎

○経済性への配慮

- ・建設費用を抑えたシンプルな構造の庁舎
- ・維持管理や建物の保全に配慮した経済的な庁舎

例 ランニングコストの検証、仮庁舎を必要としない庁舎の配置

7 新庁舎の建設場所

宇部市駐車場及び現本庁舎敷地

現本庁舎は、宇部市の中心市街地に位置し、国道190号に面しています。庁舎正面にはバス停が設置され、JR琴芝駅や宇部新川駅も徒歩圏内にあるなど、交通のアクセスは良好です。

現本庁舎周辺には他の公共施設や商業施設が立地しているため、利用者の利便性や回遊性が期待できます。

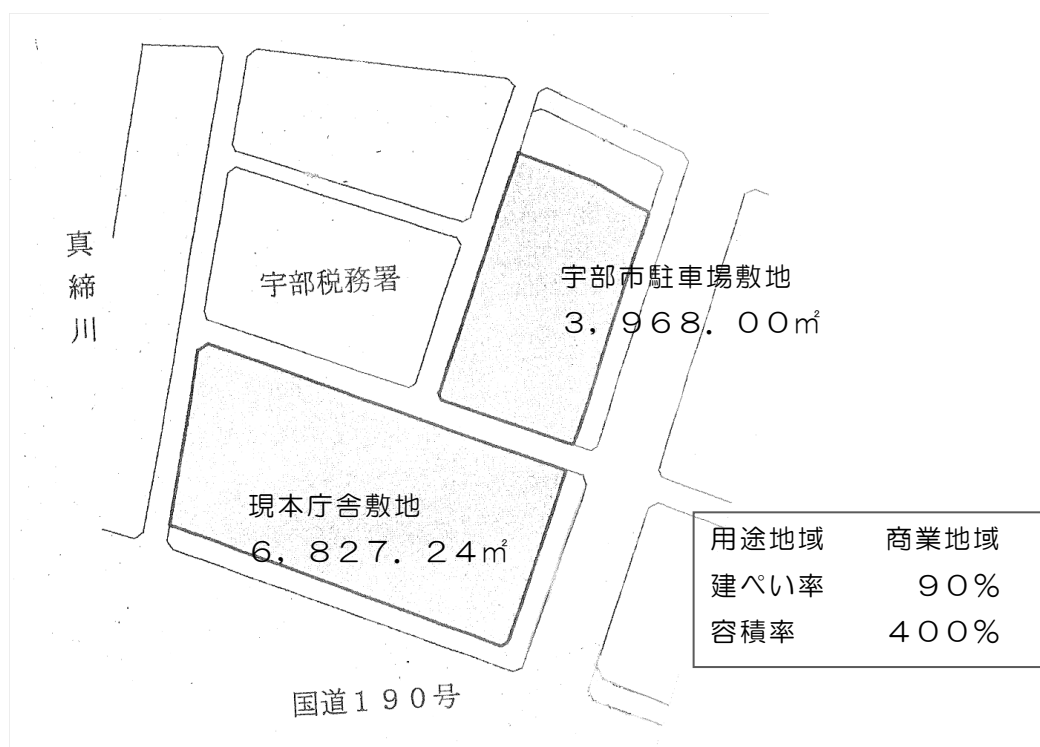
また、本庁舎には中心市街地の活性化や低炭素のまちづくりの核施設としての位置付けがあり、市街地のにぎわい創出や都市機能を集約したコンパクトなまちづくりを推進できる適切な建設場所とする必要があります。

さらに、他の官公署に近く、市民にも親しみのある現在の場所とすることで、市民に混乱を与えることがなくなります。

以上のことから、建設場所は現本庁舎の位置が最適と考えられます。

なお、現本庁舎と隣接する宇部市駐車場の敷地を一体利用することにより、新庁舎建設に必要な一定の面積を確保することができ、普通財産であ

る宇部市駐車場敷地を有効活用することができます。



現本庁舎における現在の駐車場の収容台数（公用車を含む。）は、宇部市駐車場敷地に154台、現本庁舎敷地に41台、合計195台であり、新庁舎の駐車場収容台数は、庁舎の利用環境により増減の検討が必要になります。

8 新庁舎の建設規模

本庁舎としての機能を維持できる規模

基本理念である「誰もが快適に利用できる開かれた庁舎」を実現するため、本庁舎を訪れる市民が利便性を感じるとともに最適なサービスを受けることができるよう、組織が適切に機能する職員の配置を想定します。

また、公共施設のコストと施設利用者の便益が図られるよう、本庁舎周辺施設の統廃合を反映した庁舎とします。

現在、港町庁舎等に分散配置している教育委員会の組織については、本庁舎に配置することとし、新庁舎の建設規模は、これらを想定した18,000㎡（※）を事務スペースとし、これを起点として、基本理念に沿った機能や附帯施設の設置を検討します。

※ 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

9 新庁舎の建設手法

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

平成16年度にPFIの導入可能性調査を実施した際には、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が、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、従来型公共事業方式や、PFI方式や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、事業者の決定については、選定過程の透明性を確保します。

10 新庁舎建設の資金計画

将来の財政への負担の低減に配慮した資金計画

庁舎建設には「8 新庁舎の建設規模」において想定した建設規模（18,000㎡）から試算した新庁舎の建築費用は概算で約72億円※となります。

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、適正かつ効率的にコストを削減する工夫に取り組みます。

また、庁舎建設基金を確保し、庁舎建設事業費に充当できるその他の財源を創造、開拓するなど、後年度負担の抑制と平準化を図り、将来の財政への負担の低減に配慮した資金計画に努めます。

※建築費用は、「宇部市公共施設マネジメント指針（素案）」の再建築コスト表（事務庁舎）を使用して算出

11 新庁舎の建設時期

庁舎建設に係る適切なスケジュールを考慮した建設時期

従来型公共事業方式の建設手法を選択した場合は、庁舎建設に係る基本的な考え方を策定した後に基本構想を策定し、引き続き基本設計、実施設計を事業のプロセスに沿って策定します。

建設・設計を開始し、竣工に至るまでの全てのスケジュールには、概ね7年の期間が想定されます。

また、宇部市は、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。

想定されるスケジュールは、次のとおりです。

平成26年度	庁舎建設に係る基本的な考え方策定
平成27年度	基本構想策定*
平成28年度	基本設計策定*

平成29年度	実施設計策定※
平成30年度～平成32年度	建設工事
平成33年度	供用開始

※「基本構想」とは、市民委員会や議会等からの意見を参考にしながら、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表したもの（建設位置、規模、機能、財源など）

※「基本設計」とは、基本構想に基づき、建物の配置、平面計画、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

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