

周南市庁舎建設検討市民委員会

第5回会議 資料

H24. 12. 3

第5回会議 配布資料

先進地視察報告書

基本構想（素案）

基本構想資料編

報 告 書

平成24年11月26日（月）、庁舎建設について情報を得るため、先例地である岩国市を訪問しましたので、その概要を報告いたします。

記

- 1 日 時 平成24年11月26日（月） 14：30～17：30
- 2 場 所 岩国市役所本庁舎
- 3 目 的 新庁舎建設に係る庁舎整備に係る規模の算定についての情報を得るため
- 4 参加者 庁舎建設検討市民委員会 委員 3名
総務課 庁舎建設準備室 職員 2名
- 5 応対者 総務部総務課担当者
- 6 概要

（1）概要説明

別紙「新庁舎建設に係る説明資料」により説明を受けた。

（2）聴き取り

委 員 市民参画についてどのような手法をとったか。

岩国市 プロポーザルの審査の際に委員に広島大学や山口大学の教授に入ってもらった。また、ワークショップを実施した際に市民の意見を聞くことができたと考えている。

委 員 米軍基地関係の財源があるが、これがなかった場合に庁舎建設をすすめていたのか。

岩国市 難しかったと思う。

委 員 ガラス張りの構造についての評判は。

岩国市 夏は暑く、冬は寒い。平成22年にシートを貼った。

委 員 ワークショップはいつ、誰が運営し、どのように活かしたか？

岩国市 平成16年に5回実施。ライフスタイル研究所が運営。躯体には反映できていない。設備面で、託児所が必要との意見が出たことから入り口付近にキッズスペースを設けた。当初は

喫煙室を各フロアに設ける予定だったが、結果的に屋外へ設置した。現在の職員の喫煙率は19%程度である。

委員 庁舎の中で岩国市のシンボルとなるようなものはあるか。
岩国市 中央に吹き抜けがあること。上から見下ろすと、錦川と白へびをイメージしたデザインとなっている。

委員 予備電源とはどのようなものか。

岩国市 地下に2日間もつ自家発電装置を設置している。

委員 庁舎を建設することにより、省力化や人員減につながったか。

岩国市 分散庁舎を集約化したことから、職員数は増えている。当初の予定よりも集約したために、現在は少し手狭になっている。

委員 オープンフロアに対する職員の反応は。

岩国市 市民の目も近くなることから、慣れるまでは違和感があった様子。専用部屋を持っているのは市長、副市長、教育長のみ。部長室は設けておらず、パーティションで区切っている程度。市民がすぐに声をかけることができることから、苦情処理に手間取ることがある。フロアの配置は部単位でおこなった。

事務局 結果的に880人程度の職員がいるようだが、当初は755人だったと理解しているが。

岩国市 そのとおり。介護保険の関係などで増えた。

事務局 地下駐車場の面積は。

岩国市 後日回答する。

委員 市議会議員の人数は。

岩国市 32人。

委員 議会関係のスペースが多いようだが。

岩国市 各会派に部屋を設けている。また、全員協議会室を設置したが、これまで全員協議会で使用されたことはない。国体など、期間限定での事業を実施する際には間借りすることもある。

事務局 会議室を市民のみで利用することはあるか。

岩国市 ない。



事務局 課税、収税、こども、社会課は1階に配置したほうがよいとの声はなかったか。

岩国市 面積でクリアできれば配置したほうがよいと考えている。

委員 ペーパーレス化についての取り組みは。

岩国市 文書は去年と一昨年のを執務室に、それ以外は地下の書庫に置くこととしている。また、執務室に高いロッカーを設置していないことから、文書量を抑えられていると思う。ただし、少しずつ増えている課のものが各フロアの隅に置かれていたりすることもある。

(3) 見学

	<p>ドーナツプラン</p> <ul style="list-style-type: none">・中央外部吹き抜け構造・錦川と白へびのイメージ
	<p>建物内部での案内板</p> <ul style="list-style-type: none">・オープンプラザのため、利用者にわかりやすくするためのもの



階段

- ・職員は原則階段を使用することになっている



議場前のフロア



議場



喫煙スペース

- ・建物内部に喫煙スペースは無い



通路内にある錦帯橋のオブジェ



通路内にあるテーブルとイス



市政情報コーナー

- ・ 全面ガラス張り
- ・ 周南市の市民さろんと同様のイメージ



絵画等の展示スペース

- ・ 市民が作成したもの



免震構造

- ・ ゴム製
- ・ 定期的なメンテナンスが必要

以上

1 建て替えに至った経緯について

○ 建て替えの必要性等について

(ア) 旧庁舎の執務室の状況

旧庁舎は、昭和 34 年 7 月に建設され半世紀近くが経過し、経年劣化も進み行政事務の多様化、OA化の進展等に伴い執務室の狭隘化や庁舎敷地外への分散化が進み、市民サービスの著しい低下を招き、来客者に時間的・身体的な御負担をお掛けする状況となっております。



旧庁舎外観



狭隘な室内

※旧庁舎施設の分散状況



(イ) 芸予地震による被害状況

旧庁舎は、平成13年3月に発生した芸予地震（岩国地域は震度5強を記録）によって、建物を支える柱や壁、梁にクラック（ひび割れ）が生じるなど大きな損傷を受け、その後実施した耐震診断でも耐震性能の低下が認められました。

(ウ) 新庁舎の建設へ

以上のことから、市では、市民サービスの向上はもとより、来庁者及び在庁職員の安全確保のため、新庁舎の早期建設を目指すことの方針決定を行い、内部組織の充実や将来の庁舎建替財源として、平成5年に庁舎整備基金を設立し、小額ではありましたが毎年積立を実施しておりました基金積立金の増額を図るとともに、防衛施設庁に対して補助要望活動を展開してきました。

その結果、平成15年度の基本設計から、防衛施設庁の補助事業としての実施が叶ったところです。

2 建て替えの財源の内訳について

■総括表■

			【千円】
種別	事業費	事業内訳	事業費内訳
委託費	451,276	基本構想	6,300
		設計者選定	4,778
		敷地・地質調査、用地測量	24,567
		基本設計	58,800
		実施設計	148,050
		施工監理	74,550
		電波障害調査	3,223
		ワークショップ開催	1,470
		オフィスレイアウト等	15,207
		庁舎移転等	14,142
		LAN整備、サーバー移設等	96,821
		その他	3,368
本体工事費	7,919,940	建築、電気、空調、給排水、昇降機	
附帯工事費	435,011	外構、駐車場、街区公園、周辺道路整備等	
解体経費	276,997	体育館、立体駐車場、現庁舎	
その他経費	367,642	事務費、備品購入等	
計	9,450,866		

■財源内訳■

				【千円】
総事業費	財源内訳			
	国庫補助金	地方債	基金繰入金	一般財源
9,450,866	5,181,514	2,243,000	1,901,285	125,067

○補助事業について

岩国市新庁舎本体の建設にあたりましては、防衛省（当時は防衛施設庁）の補助金を受けております。

通常の庁舎建設については、「防衛施設周辺的生活環境の整備に関する法律」第8条に規定する民生安定施設への助成措置を受けることとなりますが、今回の新庁舎建設につきましては、沖縄普天間基地に常駐している航空機の岩国飛行場移駐を岩国市が容認したことに対し、周辺住民の生活環境等への影響緩和を図る観点からSACO（Special Action Committee on Okinawa：沖縄に関する特別行動委員会）関係経費に補助金が計上されました。

これは、平成9年4月22日のKC-130 空中給油機 12機の岩国基地移駐容認時に国へ対する民生安定拡大要望を行っており、その要望に沿ったものであると考えており、補助金は年度毎の出来高に応じたものが交付されております。因みに、平成19年度におきましては、米軍再編によりSACO関係経費からは外されております。

なお、外構工事（駐車場、街区公園、大型映像設備）におきましても、防衛施設周辺的生活環境の整備に関する法律第8条及び第9条に基づく補助金及び交付金を受けた施設整備を行っております。

H15～H18

庁舎 特別行動委員会関係施設周辺整備助成補助金（防音助成）

H19

庁舎 施設周辺整備助成補助金（防音助成）

H20

駐車場 特定施設周辺整備調整交付金（第9条）

大型映像設備 特定施設周辺整備調整交付金（第9条）

H21

駐車場 特定施設周辺整備調整交付金（第9条）

街区公園 民生安定施設の助成（第8条）

H22

街区公園 民生安定施設の助成（第8条）

3 新庁舎に導入した機能について

(1) 建物構造（免震・耐震等）について

平成13年に発生した芸予地震が、新庁舎建設の大きな引き金となったこともあり、活断層等による地震の発生に備え、建物全体を免震構造にすることで、被害を最小限に抑えます。

地方公共団体の公共建築物については、国土交通省の官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（平成8年版）に、災害対策の指揮・情報・伝達等のための重要な施設のため、耐震安全性の構造体の分類1類とすることとなっています。

構造体の分類を1類とした場合は、その構造体を耐震構造・免震構造・制振構造のいずれかとすることが考えられます。

①耐震構造とした場合

建物構造体そのものは大地震に耐えることはできますが、設備の損傷や、家具の転倒等による二次災害まで防ぐことができません。

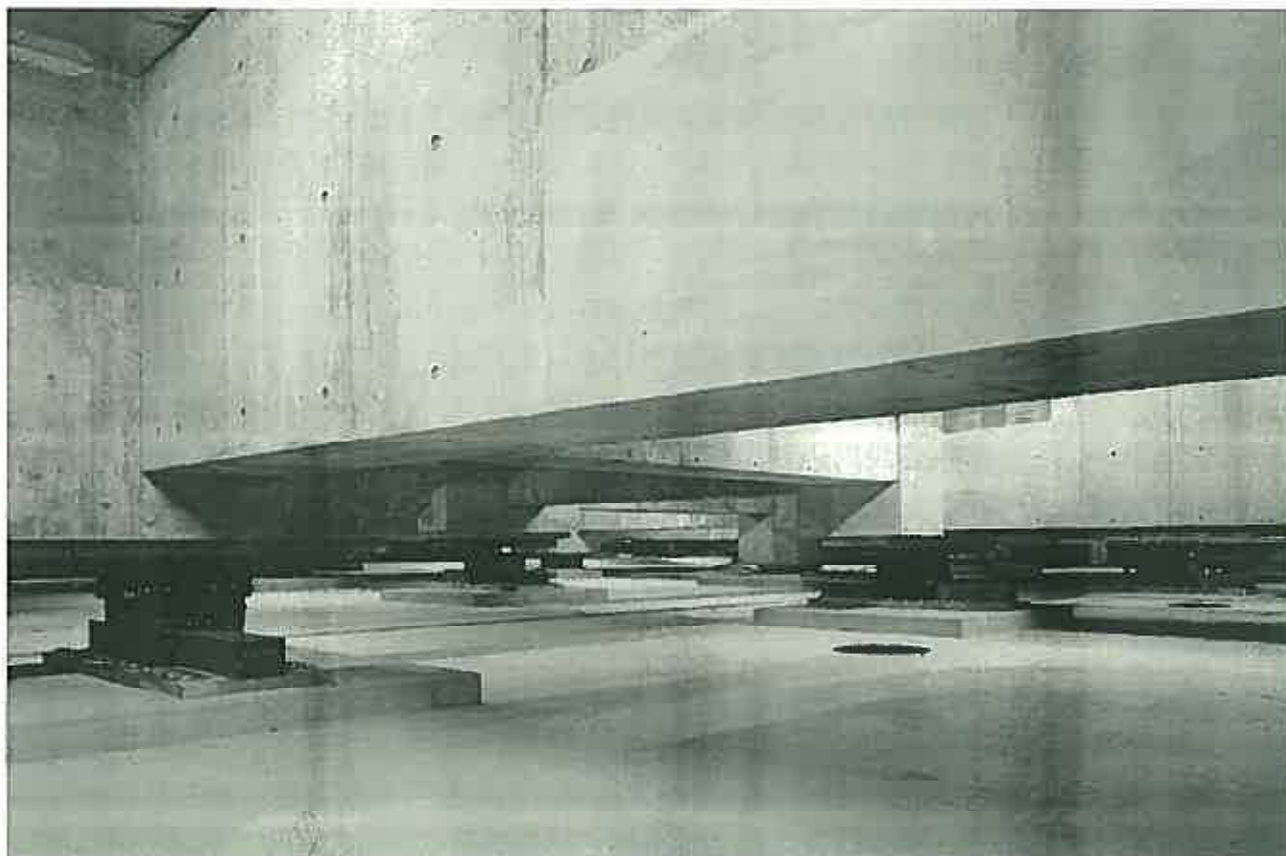
②免震構造とした場合

免震装置の取り付けによって地震の周期を長くし、建築物に入力される地震エネルギーを小さくする構造で、構造体ばかりでなく、地震による内部の人的被害や設備機器の損傷も防ぐことができます。

③制震構造とした場合

免震構造が入り口で地震エネルギーを低減させるのに対し、一旦建物の内部に取り込んだ地震エネルギーを制震装置(ダンパー)で吸収する装置で、免震構造が中低層建築物を対象としているが、制震構造は高層建築に適すると言われています。

岩国市庁舎としては、旧庁舎が平成13年3月に発生した芸予地震において、庁内施設の破損や機器の転倒により、一時的に行政機能が麻痺した経緯があり、大規模災害の発生時に災害対策本部が設置されることを考慮して、免震構造の新庁舎建設を目指しました。



(2) 窓口機能(ワンストップサービス等)について

庁舎1階案内所において、来庁者が多い部署の諸手続に係る情報を一元化させ、いわゆる「たらいまわし」的案内にならないよう、配慮しています。

住基データや課税データについては、統一したシステムの導入により、該当者分(例、市民課と国民健康保険、介護保険など)のデータを一元管理しています。

(3) 防災機能(災害ボランティアの活用スペース・備蓄倉庫等)について

大規模災害発生時には、市庁舎に災害対策本部が設置され、救助や復旧等に向けた

指揮や情報の収集伝達など、防災活動の中核となります。

それらの活動は、庁舎2Fにある危機管理課が中心となりますが、その隣にある特別会議室（定員36名収容、各種映像設備完備）に、災害対策本部が設置されることとなっています。

また、防災対策室として、多目的ホールを設置しており、災害活動に従事する職員が一同に参集することにより、情報の共有や円滑な指示命令系統の確立を可能にしています。

なお、庁舎外部の公園・広場は、災害時の一時避難や救護活動、物資搬送拠点としての活用を想定しています。

災害時に必要となる各種食糧等については、本庁舎内倉庫に加え、昨年11月から運用を開始した川下防災備蓄センター（鉄筋コンクリートの2階建）に、約2,000食の非常食や約1,000リットルの飲料水、約200枚の毛布や救命ボート3台などを備えています。

（4）環境に配慮した機能（太陽光発電・屋上緑化等）について

本庁舎内では、便所の洗浄水や植栽への散水に対して、上水ではなく、中水を再利用する構造となっています。ただ、雨水を取り入れる屋上には緑化施設があり、その肥料等の色が水に出ることから、その利用先が限られるため、中水としては井戸水も活用しています。

また、屋上の一部を張り芝、低木の植栽による緑化を行い、6階空調負荷の軽減を図っているほか、約10kWの発電能力をもつ太陽光パネル60枚を設置しています。

さらに、庁舎東側の街区公園には、防災公園としての位置づけもあることから、園内に設置しているもののうち、3基は夜間停電時にも利用できるハイブリッド外灯（ソーラーパネル、風力発電併用型）を設置しています。

（5）駐車場機能（庁舎利用者と公用車の駐車スペースの区別）について

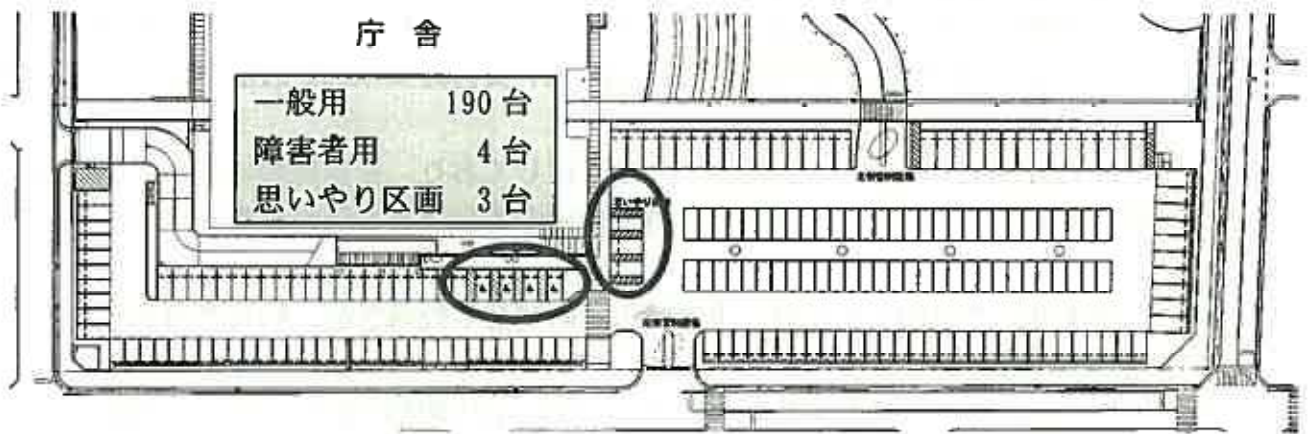
旧庁舎においては、駐車場が狭隘であり、市役所利用者だけでなく、隣接する市民会館利用者からも、駐車台数の確保を希望する声が多くあがっていたため、敷地内に駐車場スペースを確保（約200台）する必要性がありました。

敷地内で、駐車場用スペースとして残されたものは若干変則的な形状のため、台数確保のためには、1台分のスペースが比較的小さくなったこと（2.3m*5.0m：151台/2.5m*6.0m：39台）と、駐車場の入出庫が若干難しい形態にせざるを得ない状況となりました。

このため、利用者の利便性の低下を招かないよう、日中はガードマンを2人配置する、一部の駐車スペースを切り返し用のスペースとして確保するなどの運用をあわせて行っています。

また、目的外の駐車をできるだけセーブする意味もあり、平成21年9月より有料化を行っています。（市役所に用務がある方は減免処理を行っています。）

なお、公用車の駐車スペースは庁舎地下1階に86台分確保することにより、双方の区分けを行っています。



(6) その他特徴的な機能（ユニバーサルデザイン等）について

①ダブルスキンについて

ダブルスキンを導入することにより、断熱、防音、採光（遮光）に配慮した構造となっています。加えて、平成22年度において、「地域活性化・きめ細かな臨時交付金」を活用し、窓ガラスからの日射による熱をさらに遮断するほか、熱の移動を防止するなどの効果をより発揮させるため、熱遮断・断熱フィルムを貼り付けることにより、庁舎本来のもつダブルスキンの効用をさらに高めることとしています。

また、上記にもあるとおり、免震構造とすることにより、上部構造の重量を軽減する必要もあったこと、また透明性・開放性の確保の観点からも、当該構造の採用が必然でもありました。

②ドーナツプランについて

建物自体を高層化することは、構造上や景観上の問題から事実上困難であったことから、低層でかつ一定の執務室スペースを確保する必要がありました。そのため、ドーナツプランを採用することにより、中央外部吹き抜け構造となり、見通しや風通しの良さを兼ね備えたものとなっています。

また、執務室のワンフロア化が実現されたことにより、今後の組織機構の見直し等に柔軟に対応することが可能となりました。



③ノーマライゼーションに対する具体的取り組みについて

来庁者が庁舎内における移動等で不便を感じないように、段差の少ない床面や点字ブロックの設置、車椅子対応型のエレベーターや視覚障害者の方に理解しやすい音声誘導システムの導入、車椅子やオストメイト対応の多目的トイレなどを設置しています。

○新庁舎各階の面積と職員配置数

各階	床面積	職員配置数 (H24-04現在)	1人あたり 面積	各階の特徴等
地階	4,601.35㎡	7人	657㎡	駐車場
1F	3,282.41㎡	185人	18㎡	多目的ホール・食堂売
2F	2,575.04㎡	194人	13㎡	1Fロビーと多目的ホー ルの吹き抜け
3F	3,393.09㎡	106人	32㎡	正副市長室・電算室
4F	3,403.48㎡	190人	18㎡	
5F	3,403.48㎡	184人	18㎡	
6F	3,333.23㎡	14人	238㎡	議場・議員控室
7F	336.20㎡	0人		
	24,328.28㎡	880人		

周南市庁舎建設基本構想
(素案)

平成24年12月
周南市

目次

頁

1 現状と課題	
(1) 庁舎の現状について.....	1
(2) 各建物の老朽化の状況.....	7
(3) 庁舎の課題整理(主に本庁舎).....	9
2 庁舎整備の必要性	
(1) 庁舎整備に係る検討経緯.....	10
(2) 庁舎整備の必要性.....	10
3 上位計画の概要	
(1) 関連する上位計画.....	11
(2) まとめ: 上位計画における庁舎整備の方針.....	12
4 庁舎整備の理念及びこれからの庁舎のあり方	
(1) 庁舎整備の理念.....	13
(2) これからの庁舎のあり方.....	13
5 庁舎整備の手法	
(1) 整備手法の比較.....	15
(2) 評価.....	16
6 庁舎の場所.....	19
7 庁舎の規模.....	20
8 事業の進め方	
(1) 事業形態.....	21
(2) 概算事業費.....	21
(3) 財源.....	21
(4) スケジュール.....	22
(5) 発注方法.....	22
委員会の体制と開催経緯.....	23
用語の解説.....	24

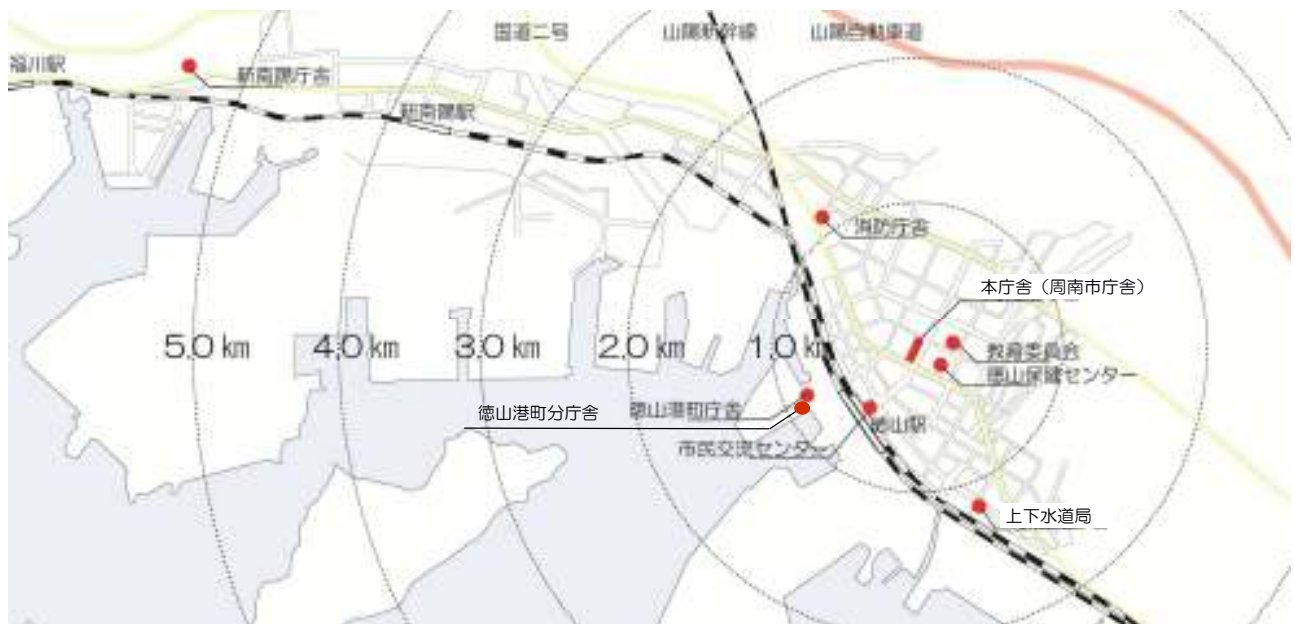
1 現状と課題

(1)庁舎の現状について

1)庁舎の全体像

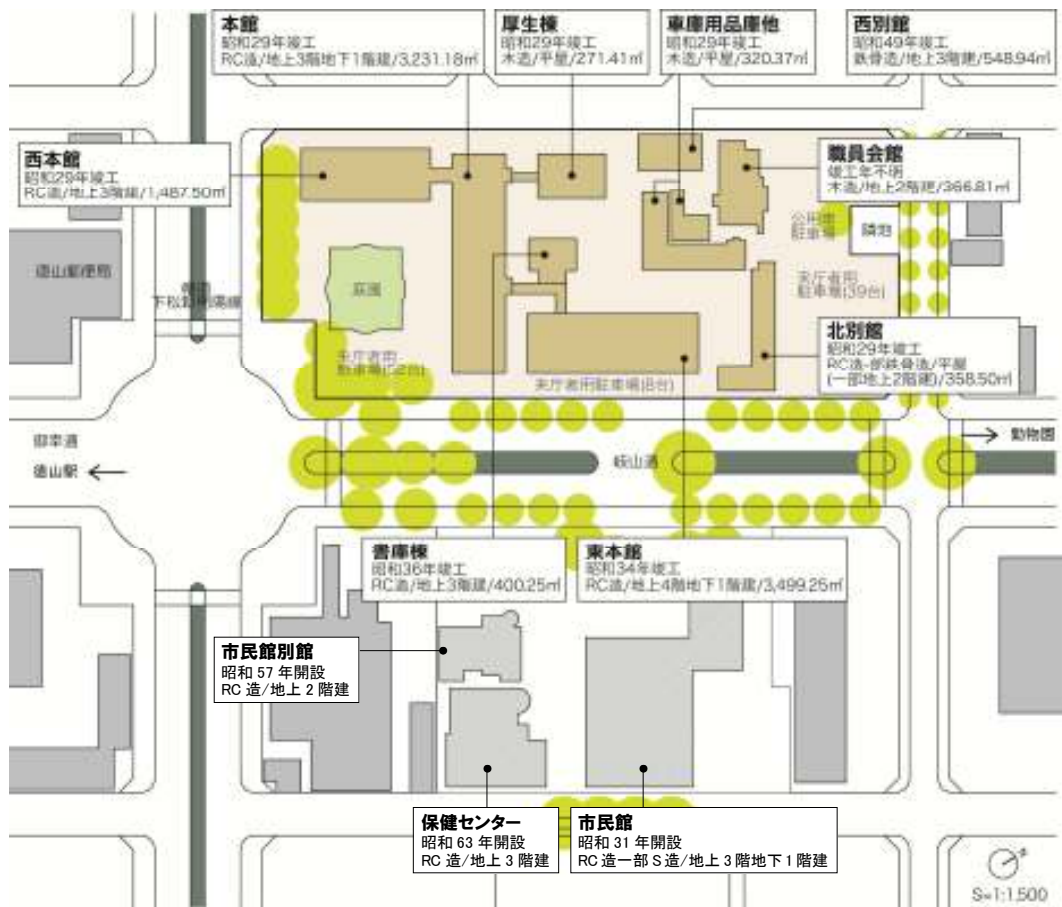
現本庁舎の面積的な制約のため、市全体に係る政策、施策、総合的な事務調整、管理事務を行う「本庁機能」を担う庁舎は、分庁舎に分散せざるを得ない状況にある。

本庁機能	本庁舎	(本館・西本館／東本館／書庫棟／北別館／西別館／厚生棟／職員会館／書庫、用品庫等)
	分庁舎	徳山保健センター
		教育委員会庁舎
		徳山港町庁舎
		徳山港町分庁舎
		市民交流センター
		消防庁舎
		上下水道局庁舎
新南陽庁舎		



【本庁機能を有する建物（本庁舎・分庁舎）の位置】

2)本庁舎の現状



【庁舎配置の現状】

●本館・西本館

竣工	昭和29年竣工
構造	RC造/地上3階地下1階建/4,718.68㎡
規模	(本館…3,231.18㎡/西本館…1,487.50㎡)
入居 部局	企画総務部(政策企画課/秘書課/総務課/人事課/防災危機管理課)、行政改革推進室、環境生活部(環境政策課/生活安全課/市民課/人権推進課)、建設部(建築課)、会計課、議会事務局

1階は正面玄関と市民課の窓口機能のほか、環境生活部のオフィス機能を配置している。本館の上階は秘書課や会議室、各課のオフィス機能等、西本館の2・3階は議会機能がある。本館と西本館とは、各階平坦な渡り廊下により連絡できる。



●東本館

竣工 昭和 34 年竣工

構造／規模 RC造／地上 4 階地下 1 階建／3,499.25 m²

入居部局 企画総務部（広報情報課）、財務部（財務課/課税課/納税課）、福祉部（生活支援課/高齢者支援課/障害者支援課/こども家庭課）、健康医療部（保険年金課）、建設部（住宅課）都市整備部(都市計画課/建築指導課/公園花とみどり課/区画整理課)



【東本館】

当初は消防庁舎として建設した。建物は竣工後、昭和 46 年と昭和 56 年に増築し、事務室面積の拡張のほか、エレベーターの設置や 1 階出入口廻りのスロープ設置など、バリアフリー化を図っている。現在は、福祉部、健康医療部等の窓口機能を多く配置している。

●書庫棟

竣工 昭和 36 年竣工

構造／規模 RC造／地上 3 階建／400.25 m²

東本館建設後に増築して、書庫機能のほか、本館と東本館をつなぐ連絡通路としても機能している。渡り廊下は各棟の階段踊り場部分に接続しており、現本庁舎全体のバリアフリー化を難しくする要因となっている。また、館内には MDF（主配電盤）のほか県の防災無線設備を設置している。



【書庫棟】

●北別館

竣工 昭和 29 年竣工

構造／規模 RC造一部鉄骨造／平屋（一部地上 2 階建）／358.50 m²

入居部局 福祉部（生活支援課/高齢者支援課）

当初は自動車車庫として建設した施設を改修して事務機能に転用している。そのためオフィスとしては厳しい環境といえる。



【北別館】

●西別館

竣工 昭和 49 年竣工

構造／規模 鉄骨造／地上 3 階建／548.94 m²

入居部局 選挙管理委員会事務局、監査・公平委員会事務局、財務部（契約監理課）

当初は仮設庁舎として建設した施設。現在は、行政委員会の事務局等が入居している。



【西別館】

●厚生棟

竣工 昭和 29 年竣工

構造／規模 木造／平屋／271.41 ㎡

食堂及び売店として使用している。



【厚生棟】

●職員会館

竣工 竣工年不明

構造／規模 木造／地上 2 階建／366.81 ㎡

戦前は海軍下士官集会所として使用されていた建物を昭和 21 年に徳山市が取得した施設。昭和 20 年の徳山市焼夷弾空襲の際、本施設は甚大な被害を被ったが、市が購入後に大修繕を施し、市公会堂として公共の用に供した。現在では、市職員の福利厚生施設として使用している。



【職員会館】

●車庫、用品庫他

竣工 昭和 29 年竣工

構造／規模 木造／平屋／320.37 ㎡

特別職員用車両の車庫や一般倉庫等として使用している。



【車庫、用品庫他】

●来庁者用駐車場

現在、合計で 99 台分の駐車スペースを確保しているが、図書館や市民館などの周辺公共施設でイベントがあると来庁者が止められないことがあり、スペースの拡大が必要である。



【来庁者用駐車場（本館前面）】

各施設が増築を繰り返して整備してきた経緯から、本庁舎全体が**完全なるバリアフリーを実現することは極めて困難**な状況にある。東本館にエレベーターが設置されているが、東本館と他の各棟とはフラットにつながっていないため、**市民利用の多い窓口部門の位置を限定せざるを得ない**状態となっている。市民利用の多い窓口機能は、各棟の下層階（主に 1 階）に配置しているが、構造的に大空間を確保しにくいこと、また施設全体として必要とする規模（面積）が不足していること等から、**各部門とも待合スペースをほとんど確保できていない**状況にある。

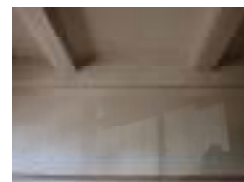
（参考）本館・西本館の歴史的価値について

●歴史的遺産

登録有形文化財登録基準の一つの条件である「建設後 50 年経過」をクリアしている。山口県内では二番目に古い現役庁舎である。

●内藤式局面床版

内藤建築事務所が開発した鉄筋コンクリートアーチ型スラブを採用している。工費を節減することを目的に開発されたものだが、このスラブは実用新案に登録されており、すぐれた意匠性を持つ。



3)分庁舎他

●徳山港町庁舎

竣工	平成8年竣工
構造／規模	RC造一部鉄骨造／地上2階建／ 1,519.14 m ²
敷地面積	2,462.00 m ²
入居部局	地域振興部（コミュニティ推進課/中山間振興課/観光交流課）、経済産業部（商工振興課/農林課/水産課/道の駅推進課）農業委員会
駐車台数	16台



【徳山港町庁舎】

●新南陽庁舎

竣工	昭和35年竣工
構造／規模	RC造／地上4階建／790m ² (3~4階部分)
入居部局	建設部（道路課/河川港湾課）、都市整備部 （区画整理課新南陽分室）
駐車台数	43台



【新南陽庁舎】

●徳山港町分庁舎

竣工	不詳
構造／規模	鉄骨造／平屋建／355 m ²
入居部局	教育委員会（文化スポーツ課）
駐車台数	6台



【徳山港町分庁舎】

●市民交流センター

竣工	昭和44年竣工
構造／規模	RC造／地上4階建／100 m ² （3階部分）
入居部局	中心市街地整備部（中心市街地整備課）
駐車台数	—



【市民交流センター（徳山駅ビル内）】

●徳山保健センター

竣工	昭和63年竣工
構造／規模	RC造／地上3階建／371.54 m ² （1~2階部分）
敷地面積	1,081.00 m ²
入居部局	健康医療部（地域医療課/健康増進課）
駐車台数	58台（市民館駐車場を含む）



【徳山保健センター】

●教育委員会庁舎

竣工	不詳（昭和56年増改築）
構造／規模	RC造／地上2階建／722.98㎡
敷地面積	659.83㎡
入居部局	教育委員会（教育政策課／生涯学習課／学校教育課／学校給食課）
駐車台数	8台



【教育委員会庁舎】

●消防庁舎

竣工	昭和57年竣工
構造／規模	RC造／地上5階地下1階建／1,783.38㎡ （2～3階部分）
入居部局	消防本部（消防総務課／警防課／警防課指令室／予防課／危険物保安課）
駐車台数	10台



【消防庁舎】

●上下水道局庁舎

竣工	昭和34年竣工
構造／規模	RC造／地上4階建／2,731.90㎡
敷地面積	3,028.24㎡
入居部局	上下水道局（総務課／水道財政課／下水道財政課／料金課／水道工務課／下水道工務課／浄水課）
駐車台数	5台



【上下水道局庁舎】

本庁舎の施設規模が不足し全ての機能を収容できないため、依然分庁舎方式が続いている。このため、市民に移動の負担をかけるほか、職員の移動時間や経費が増大するなどの弊害が生じている。

(2)本庁舎各建物の老朽化の状況

現在、本庁舎敷地内に配置している各施設は、昭和 29 年竣工の本館、西本館に始まり、昭和 34 年に東本館、昭和 49 年に西別館、昭和 46・56 年に東本館の増築、と整備を重ねてきた。

最も古い本館・西本館は建築後 58 年が経過し、比較的新しい西別館でさえも建築後 38 年を迎え、建物や設備の老朽化が進んでいる。

●建物外部

○外観

軒先や軒裏に剥がれ、鉄筋露出等が見受けられる。特に東本館、書庫棟の劣化が著しい。



【軒裏・手摺部分の鉄筋露出】

○防水

室外機置場となっている屋上屋根部分は、防水等の剥離は見られないが、本館と西本館のジョイント部分は一体となっており、継ぎ目部分で亀裂が発生している。



【防水継ぎ目部分の亀裂】

○本館と各棟をつなぐ渡り廊下部分

エキスパンション・ジョイントになっていないため、床や梁にクラックがあり、一部で雨漏りもある。



【渡り廊下部分のクラック】

●建物内部

○床

床下スペースを確保できていないため、OAフロア化が進んでいない。

○天井

本館及び西本館のほとんどの室は天井仕上げがない、ポルト状のスラブ天井となっている。柱・梁部分には一部クラックが見られる。



【執務室の床】

●電気設備

○電気室

配線を整線しておらず、メンテナンスが難しい状況にある。

○電気配線等

比較的海に近いことから外部の配管・ボックス類の錆による腐食が目立つ。また建設当時から機器及び器具等の劣化が見られ、取替えの時期に来ていると考えられる。



【執務室の天井】

○OMD F（主配線盤）

NTTからの配線を書庫棟 1 階部分のMDFに集約している（他にも「山口県防災無線システム」等を置いている）が、耐震性能が低い書庫棟からの移設が望ましい。



【電気室の配線】

●給排水設備

○給水設備

修理交換を行いながら機能を維持しているが、配管などに腐食及び劣化が進んでいる。

○排水設備

排水設備については修理等により機能を維持しており、緊急的な改修は必要ないが、経年からして更新が望ましい。

○給湯設備

経年による劣化が認められる。



【排水設備】

●空調設備

○冷房装置

設置後 26 年を経て劣化が進んでおり、また法的耐用年数（15 年）も過ぎており更新が必要な状況にある。

○暖房装置

ボイラーによる蒸気暖房方式となっており、暖房時の立ち上がりの悪さや、維持管理に専任の担当者を必要とするなど非効率である。

○換気設備

執務室に換気設備がなく、適正な換気量を確保していない状況にあり、改善が必要である。

○エネルギー消費の削減を図り、ランニングコストの低減に繋げ、さらに市有施設として社会的責務の CO2 削減を目指す意味においては更新が望ましい。



【冷房設備】



【暖房設備】

機能的に劣化した部分の改修やバリアフリーのための改修など、その都度必要な更新は進めてきているものの、**設備機器類の老朽化等により、維持管理費が増大傾向**にある。

また、多様化し常に変化する行政需要に柔軟に対応できる施設整備が求められるが、執務室のOA化などの改修においては、**部分対応では根本的な問題解決が難しく、経費も割高**となることが予想される。

(3)庁舎の課題整理(主に本庁舎)

●施設の老朽化

○建物や設備が老朽化している

- ・最も古い本館・西本館は建築後 58 年、東本館は建築後 53 年、比較的新しい西別館でも建築後 38 年が経過しており、内外装が劣化したり、設備が更新時期を迎えたりしている。

○使い勝手が悪い

- ・間仕切り壁がスペースを分割し、部局間の効率的な移動やコミュニケーションを阻害する要因となっている。
- ・執務スペースが不足しており、組織改編に対応しきれていない。

○環境負荷が高い

- ・設備が旧式であることなどから、エネルギーコストをはじめ維持管理費が割高になっている。
- ・環境配慮や省エネルギーへの対応が社会的に求められているなかで、エネルギーの効率的利用に十分に対応できていない。

●低い耐震性

○倒壊又は崩壊する危険性がある

- ・全ての建物が旧耐震基準であり、耐震診断の結果によると、比較的新しい西別館や北別館を除いてほとんどが柱・壁量不足や耐震壁不足であり、耐震性能はかなり低いことが示されている。
- ・震度 6 程度の地震で「倒壊又は崩壊する危険性が高い」とされる、耐震構造指標 (Is 値) が 0.3 以下の箇所もある。

○防災拠点になりえない

- ・東日本大震災以降、防災拠点機能の必要性が高まっているが、現状では大震災時に市役所が機能停止状態に陥るおそれがあり、対策拠点として迅速で適切な指揮を執ることができない。

●バリアフリー困難・低い利便性

○誰もが利用しやすい建物ではない

- ・増築を繰り返して整備されてきた経緯から、例えば本館・西本館の上階（議会を含む）にはエレベーターでアクセスできないなど施設内にバリアが多く、全ての人に使いやすい建物となっていない。

○市民サービスが十分に提供できていない

- ・敷地、施設が狭隘であるため、来庁者の待合スペースが少なく、窓口サービスの箇所数も少ない。市民が集うスペースがないほか、駐車場・駐輪場も不足している。
- ・相談スペースやプライバシーが十分に確保できていない。

○超高齢社会への対応

- ・現在、周南市の高齢化率（総人口に占める 65 歳以上の人の割合）は、21 パーセントを大きく超え、超高齢社会を迎えている。今後ますます増える高齢者の利便性及び安全性の向上は必要不可欠である。

●本庁機能分散

○来庁者にとって分かりにくい

- ・本庁舎機能を集約することができないため、複数箇所に分散せざるを得ず、来庁目的ごとに行先が変わるなど分かりにくさにつながっている。

○非効率な行政サービス

- ・職員の移動にも時間と経費を要するなど、行政サービスを効率的・効果的に提供することを難しくしている。

2 庁舎整備の必要性

(1) 庁舎整備に係る検討経緯

これまで市では、耐震改修整備について検討してきたが、根本的な課題解決が容易ではないため、「周南市の未来を守る安心安全庁舎」という理念のもと、「全面建替え」を今後の検討の方向性とし、基本の方針にまとめ平成24年1月に公表した。

〈これまでの検討経緯〉

- ①平成18年度～19年度：「新庁舎建設に係る報告書」
庁内組織である庁舎建設委員会を設置し、新庁舎の規模、事業費、位置、財源等の基礎的事項を調査、検討した。
- ②平成20年度：「耐震第一次診断」
庁舎整備の方針の参考とするため、本庁舎敷地内の既存建物の耐震第一次診断を行った。
- ③平成21年度：「庁舎整備に係る基本調査」
平成20年度調査結果を前提に、災害時等の非常時における最低限の行政サービスを確保するための庁舎整備の基本方針を策定した。
- ④平成22年度：「耐震第二次診断」
平成21年度調査により、本館・西本館を耐震改修により整備する方法が検討されたことから、その実現可能性を確認するため、この2棟の耐震第二次診断を実施した。
- ⑤平成22年度：「庁舎整備に係る基本調査」
平成21年度調査のリニューアル内容の検討を行うとともに、耐震第二次診断の結果を踏まえ、耐震リニューアル経費、スケジュール等の見直しを行った。

(2) 庁舎整備の必要性

●老朽化への対応

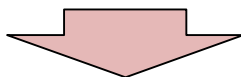
- ・建物や設備が老朽化していること、狭く使い勝手が悪いこと、環境負荷が高いことに対し、適切な対応が必要である。
- ・エネルギー使用の効率化や維持管理コストの低減は、抜本的な整備を行わない限り対応が難しい。

●防災拠点機能の確保

- ・東日本大震災での災害対応の教訓を踏まえ、大災害時に迅速で適切な指揮を執る防災拠点機能の必要性は高まっている。
- ・庁舎は大震災時であっても倒壊や崩壊につながらない耐震性を確保する必要がある。早急に何らかの整備を行い、耐震性の問題を解消することにより、市民の安心安全の確保を図る必要がある。
- ・大災害時に道路等が被害を受け交通機能が麻痺した状態であっても、部局間の迅速な連携が可能となるよう、本庁舎機能はできるだけ集約する必要がある。

●利用しやすい庁舎へ

- ・行政サービスの効率化と質の向上のため、全ての市民にとって分かりやすく利用しやすい庁舎としていく必要がある。



早急な庁舎の整備が必要

3 上位計画の概要

(1) 関連する上位計画

周南市の将来像を掲げた上位計画の中から、庁舎整備に関連する施策を取り上げ、周南市の将来像に貢献する市庁舎建設のための前提条件とする。

1) 新市建設計画

合併後のまちづくりのマスタープランとなるもので、周南市の一体性の速やかな確立及び住民福祉の向上等を図ることを目的としている。基本方針、根幹となる事業などで構成している。

平成 14 年に策定。

2) 周南市まちづくり総合計画

合併後の本市のまちづくりの指針となるもので、本市が目指す将来像やこの将来像を実現するためのまちづくりの目標、施策の大綱などを掲げる、本市におけるまちづくりの最上位計画。

平成 17 年に基本構想・前期基本計画を策定、平成 22 年に後期基本計画を策定、平成 24 年に後期基本計画を改訂。

3) 周南市都市計画マスタープラン

「都市計画法」に基づき定めた、都市づくりの基本的方針。周南市の都市づくりの課題に対応しつつ市民の意見を反映させながら、都市づくりの将来ビジョン、整備方針などを定めている。

平成 20 年に策定。

4) 周南市地域防災計画

「災害対策基本法」に基づき定めた災害対策に関する総合的な計画。市の災害予防、災害応急対策及び復旧・復興に関して定めている。

初版は平成 16 年に策定、直近では平成 21 年 4 月に改訂。

5) 周南市移動等バリアフリー基本構想

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」に基づき定めた、市内全域における移動や施設の利用に係るバリアフリーを推進する基本的な方針。

平成 19 年に策定。

6) 周南市緑の基本計画

「都市緑地法」に基づき定めた、都市の緑の適正な保全及び緑化に関する基本計画。緑とオープンスペースの保全・整備・活用を計画的に進めることを目的に、将来の緑のあり方や施策と市民活動の実現に向けての指針を示す。

平成 20 年に策定。

7) 周南市景観計画

「景観法」に基づき定めた、景観形成の指針として市民と行政の協働・連携による様々な取組を効果的かつ総合的に推進するため計画。

平成 23 年に策定。

8) 周南市環境基本計画

「周南市環境基本条例」に基づき定めた、環境の保全、創造及び再生等に関する基本的な理念とそれを推進するための総合的な環境施策。

平成 18 年に策定、平成 22 年に改定。

(参考) 周南市中心市街地活性化基本計画

「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」に基づき定める、中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に実施するための目標とその実現方策を示すもの。

平成 24 年度策定予定。

(2)まとめ:上位計画における庁舎整備の方針

上位計画	庁舎本体の整備に関わること	庁舎の立地に関わること
新市建設計画	<p>(リーディングプロジェクト)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設等の統合整理を検討 →本庁、支所等の適正配置 ・将来的な新市庁舎建設に向けた検討推進 	
周南市まちづくり総合計画	<p>(基本方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部や災害情報伝達の機能強化 (最重点プロジェクト) ・新庁舎の建設／備蓄品の整備 ・市民活動拠点の充実 ・公共施設統廃合／整備と集約化の推進 	
周南市都市マスタープラン	<p>(都市づくりの目標)</p> <p>機能的で適正規模な都市づくり 安心安全に暮らせる都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要公共施設等の不燃化、耐震化の促進 ・主要な公共施設において、全ての人が円滑に移動できる空間の創出に努める 	<p>(将来の都市構造)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域都市拠点（徳山港、徳山駅、市役所周辺）：行政、文化等のあらゆる都市機能が集約した都市拠点（都心軸の形成） ・市役所周辺（行政拠点）：利便性の高い行政拠点としての整備を促進
周南市地域防災計画	<p>(建築物・公共土木施設等の耐震化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災上重要な建築物（本庁舎） →耐震性の確保、震災後も継続してその機能が果たせるよう建築設備等の整備に努める ・高レベルの地震動に際しても、人命に重大な影響を与えない／重要度を考慮し、耐震性能に余裕を持たせる 	
周南市移動等バリアフリー基本構想	<p>(重点整備地区：推進事業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設はバリアフリー化を推進する 	<p>(重点整備地区：徳山駅周辺地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最も優先的にバリアフリー化のための事業を実施する地区
周南市緑の基本計画	<p>(緑化重点地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所等：周南市のシンボルを印象づける緑化を推進 	<p>(緑化重点地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「緑の将来像」をモデル的に具体化する地区
周南市景観計画		<p>(景観形成重点地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市のシンボル ・御幸通りや岐山通りの緑と建物が調和した景観づくり ・景観形成基準
周南市環境基本計画	<p>(基本施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設整備：周辺環境と調和した景観の形成を推進 ・市の施設：省エネ型の設備や器具等の設置 	

4 庁舎整備の理念及びこれからの庁舎のあり方

(1) 庁舎整備の理念

これからの庁舎は、現在の庁舎が抱える課題を解決していただくだけではなく、公共・市民・事業者などが力を合わせて周南のまちづくりを推進していく中核的な場としていく必要があると考える。

市民の安心安全を確保するための防災拠点であることはもちろんのこと、交流や憩いの場として市民が気軽に集い、活動できるように、長く親しまれる庁舎としていくことをめざし、庁舎整備の理念を次のとおりとする。

「安心」と「つながり」のまちづくり拠点

(2) これからの庁舎のあり方

庁舎整備の理念に基づき、以下のような庁舎の実現を目指す。

● 全ての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎

全ての利用者が円滑かつ快適に移動したり情報を得たりできるようにする。

○ユニバーサルデザインの徹底

- ・移動空間をバリアフリー化する。
- ・身障者への適切な情報提供を行う。(点字、音声誘導等)
- ・各行為空間(多目的トイレ、待合等)にゆとりを持たせる。

○窓口部門の集約

- ・各種申請・届出・証明書発行など市民利用が多い窓口関係部門を集約する。

○案内サービスの充実

- ・分かりやすい案内・誘導サインを設置する。
- ・あらゆる相談・手続に対応できるコンシェルジュ(庁舎総合案内人)の配置を検討する。

● 「安心・安全」の拠点として市民の暮らしを守る庁舎

大規模災害の発生時に、指揮や情報伝達等災害対策活動の中核を担う災害対策本部を置くことを想定し、それに必要な機能や設備を備える。

○優れた耐震性能の確保

- ・大地震の発生時においても、建物の主要機能は維持される最高水準の耐震性能を確保する。

○非常時の防災拠点の確保

- ・電気や水等のインフラが途絶えた場合でも、災害対策本部や通常の行政機能を維持できる設備環境(自家発電機能や貯水機能等)を整えとともに、食糧や資機材の保管スペースを確保する。

○市民の重要な情報やデータの保全

- ・庁舎外のデータセンターと連携したクラウドなどの導入を検討し、災害時のデータ保全と業務の継続性を確保する。

○広域的な支援体制への配慮

- ・災害時に他都市、他地域との連携の拠点となるよう、広域的な防災拠点としての機能・環境(支援物資の保管・配送拠点や応援部隊の活動拠点ともなるオープンスペース等)を確保する。

●市民協働の拠点として親しみやすく、誇りが持てる庁舎

市からの情報提供、各種イベント、市民活動や市民交流の場として利用できるようにし、庁舎を単に行政手続きや執務の場だけでなく、暮らしに必要な情報が集まる、誰もが集まり交流する、暮らしに身近で求心力を持った場となるようにする。

また周南らしさを感じることでできるようなデザイン上の配慮を行い、市民の郷土への愛着や誇りの醸成につながるよう工夫する。

○市民協働のスペースの確保

- ・市民がさまざまな目的で利用できるスペースや市民が気軽に集い交流できる場など、市民協働のまちづくりを進めていくためのスペースを創出する。

○まちにとけこむ質の高い景観の形成

- ・ヒューマンスケールに配慮し、御幸通り、岐山通りに対し圧迫感を与えないようにする。
- ・周辺のまちなみに調和するようデザインに配慮するとともに緑地を確保し、美しいまちなみ景観の形成を図る。

●にぎわいを創出し、まちに活気を与える庁舎

誰もが気軽に憩える場となるとともに、周辺の施設と連携してにぎわいを創出し、まちに波及させるようにする

○憩い・にぎわいの場の創出

- ・誰もが利用できる利便施設やポケットパークなど、憩い・にぎわいなどの機能を導入する。

●行政サービスを機能的・効率的に提供できる庁舎

最適な行政サービスを継続的に提供していくために、将来的な組織改編や設備の更新が柔軟に行えるようにする。

○本庁機能の集約

- ・本庁機能を出来るだけ集約し、利用者の利便性を図るとともに、職員の移動にかかる時間や経費を削減できるようにする。職員のコミュニケーションが促進され、包括的な対応や行政サービスが提供できるようにする。

○フレキシブルな空間

- ・オープンフロアやフリーアクセスフロアを採用し、行政需要の変化に対応できる柔軟性を確保する。

●地球環境にやさしい環境配慮型庁舎

庁舎のライフサイクルを通じて環境負荷を低減させる。

○グリーン庁舎

- ・運用時の省エネルギー・省資源化（自然エネルギーの有効活用、高効率照明器具や断熱・日射遮蔽性の高い素材等の採用など）を徹底する。

○庁舎の長寿命化

- ・耐久性に優れた構造体や更新が容易な設備システムを採用するなどにより、長く使える庁舎とする。

5 庁舎整備の手法

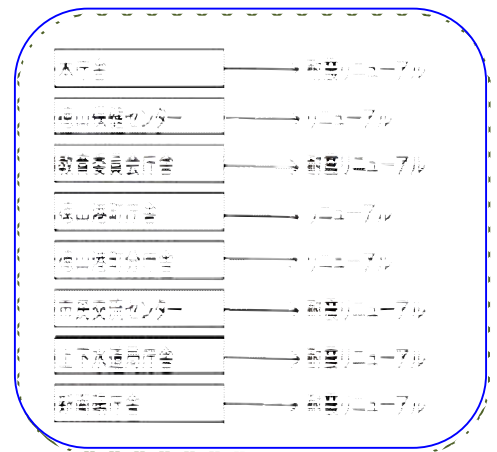
(1) 整備手法の比較

本庁舎を整備する手法には、既存庁舎を活かす耐震リニューアルと建替えがある。

そこで、それらの組み合わせを含めた次の3つのケースを比較・評価し、効果的な整備手法を考察する。なお、いずれのケースも消防庁舎は対象外として扱っている。

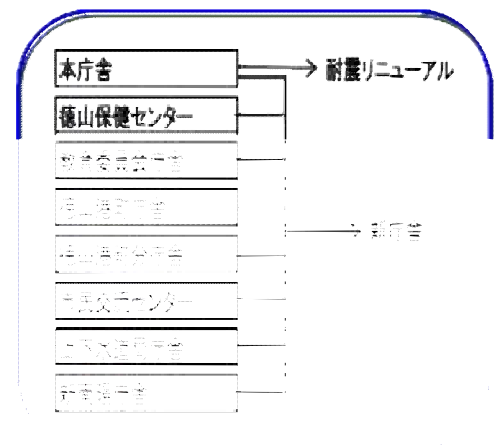
A. 耐震リニューアル

- 新たな庁舎は整備せずに、現在分散している庁舎のうち耐震性に問題がある庁舎を耐震リニューアルし、耐震性に問題がない庁舎は耐震改修を除いたリニューアル工事を行い使用する。
(本庁舎機能の集約等を行わない)
- 耐震リニューアルする床面積の規模は 18,000 m²とする。
耐震改修あり：15,000 m² (耐震改修が必要な庁舎の総面積)
耐震改修なし：3,000 m² (耐震改修は不要だが老朽化対策が必要な庁舎の総面積)
- 耐震リニューアル工事のために仮設庁舎が必要。



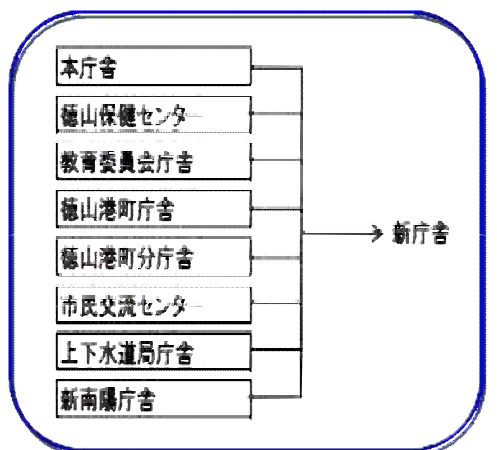
B. 耐震リニューアル＋一部建替え

- 本館・西本館を耐震リニューアル、一部を新たな庁舎に建て替え、分散している本庁舎機能を集約する。
- 床面積の規模は 20,000 m²とする。
耐震リニューアル：5,000 m² (本館＋西本館)
建替え：15,000 m² (20,000 m²－5,000 m²)
- 新庁舎建設後に本館・西本館の耐震リニューアル工事を実施し、耐震リニューアル工事完了後に東本館を解体する工程を採用した場合は、仮設庁舎が不要となる。



C. 全面建替え

- 全面的に新たな庁舎に建て替え、分散している庁舎を集約する。
- 床面積の規模は 20,000 m²とする。
建替え：20,000 m²
- 工事工程計画次第では、仮設庁舎不要とすることも可能。
- 計画上の自由裁量余地は大きい。



(2) 評価

1) コスト及びこれからの庁舎のあり方との整合

備えるべき機能の評価	整備手法			
	A. 耐震リニューアル ・分散/建替えなし ・18,000 m ²	B. 耐震リニューアル +一部建替え ・20,000 m ²	C. 全面建替え ・20,000 m ²	
イニシャルコスト	78.4 億円 	83.8 億円 	83.3 億円 	
ライフサイクルコスト (耐震リニューアル部の建替年数は15年と想定)	×	△	○	
これからの庁舎のあり方	●全ての人に分かりやすく、利用し易い、人にやさしい庁舎			
	ユニバーサルデザインの徹底	△	△	○
	窓口部門の集約	×	○	○
	案内サービスの充実	×	○	○
	●「安心・安全」の拠点として市民の暮らしを守る庁舎			
	優れた耐震性能の確保	△	○	○
	非常時の防災拠点性の確保	△	○	○
	市民の重要な情報やデータの保全	○	○	○
	広域的な支援体制への配慮	△	○	○
	●市民協働の拠点として市民に開かれ親しみやすい庁舎			
	市民協働のスペースの確保	×	○	○
	質の高いまちなみ景観の形成	△	○	○
	●にぎわいを創出し、まちに活気を与える庁舎			
	憩い・賑わいの場の創出	×	○	○
	●行政サービス機能を機能的・効率的に提供できる庁舎			
	本庁機能の集約	×	○	○
	フレキシブルな空間	×	△	○
●地球環境にやさしい環境配慮型庁舎				
グリーン庁舎	×	△	○	
庁舎の長寿命化	×	△	○	
本館・西本館の保存	○	○	△	
総合評価	×	△	○	

2) 耐震リニューアルの課題

耐震リニューアルを行う場合は、次の課題がある。

●解決できない課題

○改修後躯体の寿命は大幅には伸びない

- ・建物の現状をみると、耐震性は向上できても躯体（コンクリートや鉄筋など）の寿命を大幅に伸ばせるとは言えない。建物寿命を80～90年とみると、5年後に整備を完了したとしても15～25年ほどの間には全面的な建替えを行う必要が生じると考えられる。（ケースA・B）

○バリアフリー化の課題

- ・バリアフリーを実現するためには、各棟にエレベーターを設置する必要があるがその場合においても連絡通路のバリアフリー化は困難である。（ケースA）
- ・新築の階高を本館・西本館に合わせることでバリアフリー化は可能であるが新築部の階高に制約が生じる。（ケースB）

○利便性の高い市民サービスが十分には提供できない

- ・来庁者の待合スペースや窓口サービスの箇所数を増やすことは困難であり、また駐車場や駐輪場も不足したままとなる。（ケースA）

○本庁機能の集約ができない

- ・スペースに余裕がないため分散庁舎の集約ができず、来庁者にとっての分かりやすさや職員にとっての移動などの不都合な状況は改善できない。（ケースA）

●新たに生じる課題

○工事後の使い勝手が更に制約される箇所が生じる

- ・構造上重要な間仕切り壁の位置などは変わらないため、使い勝手の悪さは解消されないばかりか、場所によっては新たな耐震壁が存在することになり、より使いにくい、あるいは使えない空間が生じる。（ケースA・B）

○工事のために仮設庁舎が必要

- ・本庁舎は構造上の理由から建物を使い続けながら並行して補強工事を行う、いわゆる「居ながら施工」が難しいため、耐震改修を行う場合は工事期間中の移転先を確保する必要が生じる。（ケースA）

3) 全面建替えの課題

全面建替えを行う場合は、次の課題がある。

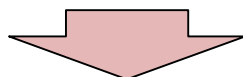
○建物の保存はできない

- 全面的に建て替える以上、既存庁舎の取り壊しは不可欠であることから、建設後 50 年以上が経過し、歴史的価値のある本館・西本館の保存はできない。ただし、建物の一部を保存するなどの検討の余地はある。

考察 イニシャルコストのみで比較すると A 案が最も低いが、ライフサイクルコストも考慮すると、A 案は近い将来に同規模の建替えを行うことは避けられない。同様のことは B 案の耐震リニューアル部分にも言える。

「庁舎の課題整理」で挙げた課題の解決や、「庁舎整備の理念とこれからの庁舎のあり方」と整合する機能を確保できるかという観点では、A 案は根本的な課題解決にはつながらない。

コストおよび機能を総合的に判断すると、C 案の全面建替えにより長寿命庁舎を建設する案が、最も優れた整備手法であると考えられる。



コスト及び機能の観点から、
「全面建替え」が最も優れている

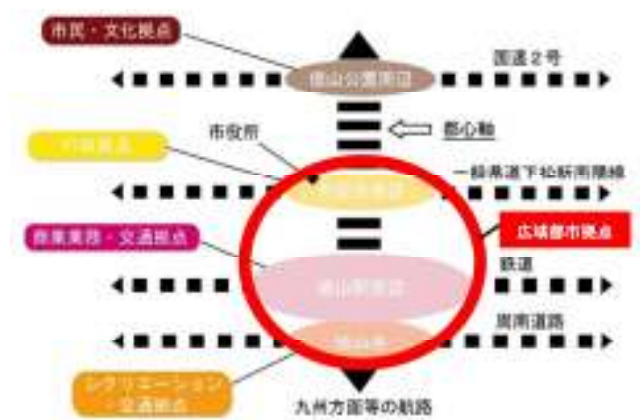
6 庁舎の場所

●まちづくりとの連携

徳山駅から現本庁舎周辺までは、都市機能が集積した本市のシンボリックゾーンである。今後、中心市街地の活性化など周南らしいまちづくりを推進するためにも、都市拠点の一層の機能強化を図るとともに、行政拠点として機能集積や利便性の向上が必要である。

●上位計画による位置づけ

上位計画には、現庁舎周辺を行政機能等の都市機能を集約した「広域都市拠点」及び行政拠点、バリアフリー重点整備地区、緑化重点地区、景観形成重点地区の位置づけがされている。



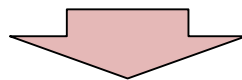
【周南市都市計画マスタープランにおける広域都市拠点及び都心軸の概念図】

●候補地選定の条件

候補地は、財政負担や利便性への影響を考慮し、次の項目を満たす土地を選定する必要がある。

- ①本庁機能が集約できるだけのまとまった敷地があること。
- ②公共交通機関のアクセスに優れているなど交通事情が良好であること。
- ③他の官公署との連携が図りやすい場所であること。
- ④防災拠点の形成につながるなど都市機能の向上を図れる場所であること。
- ⑤まちづくりの拠点として、市民が集いやすい場所であること。
- ⑥市が土地を所有していること。
- ⑦新たな用地買収や権利の調整の必要がなく、早期の事業着手が可能な場所であること。

以上の点を踏まえると、庁舎整備の候補地としては、現本庁舎敷地が考えられる。



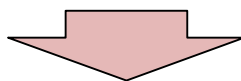
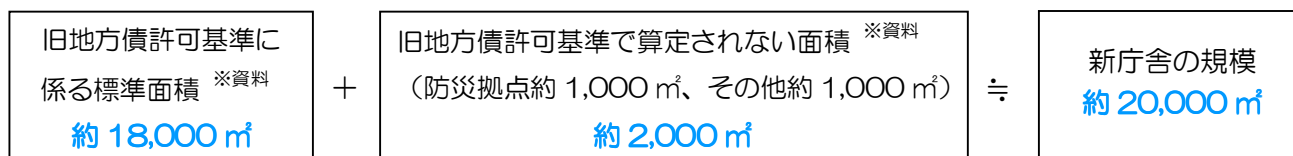
庁舎整備の場所は、現本庁舎敷地とする

7 庁舎の規模

庁舎規模の算出

将来の人口減、職員数減を考慮し、新庁舎に配置する職員数を約 700 人と想定し、庁舎の規模設定として一般的に用いられてきた総務省の旧地方債許可基準より標準面積を算出する。

標準面積には「これからの庁舎のあり方」に対応して必要となる防災拠点スペースや市民利用スペースが含まれていないため、これらを他事例より想定し加えたものを概算規模とする。



新庁舎の規模（延床面積）を約 20,000 m²とする^注

注 新庁舎の規模は、今後、基本計画の段階で、別途実施している「執務環境等調査業務」の結果や、導入機能の具体化、敷地条件及び建て替え条件などを踏まえた検討を行い、その精度を高めていくものとする。

8 事業の進め方

(1) 事業形態

事業形態については、他都市ではPFI方式を導入している事例もあるが、PFI方式の場合は、可能性調査やリスク分担等事前準備に時間を要し、合併特例債の期限に間に合わない可能性があること、民間のノウハウがいかなる収益部門が少ないことなどから、公共事業方式で実施するものとする。

(2) 概算事業費^注

標準的な庁舎の整備を想定した事業費の試算

概算事業費	約 94 億円
【内訳】	
建設工事費	約 80 億円
その他工事費（解体工事、外構工事等）	約 6 億円
その他経費（設計費、備品購入費、引越し経費等）	約 8 億円

(3) 財源^注

財源については、次の考えに基づき想定する。

- **合併特例債の積極活用**
 - 合併特例債の主旨（施設統廃合、新市の一体感）
 - 世代間負担の公平性
- **基金を活用し、財政負担の平準化を図る**

合併特例債	約 60 億円
庁舎建設基金(a)	約 20 億円
上下水道事業負担金	約 9 億円
一般財源(b)	約 5 億円

上下水道局が使用する庁舎面積分として計上

● 概算事業費に対する地方債の償還までを含めた実質負担額（財源）を下記の設定により試算

合併特例債償還元金(c)	約 60 億円
借入利息(d)	約 10 億円
償還額計(e) : (c)+(d)	約 70 億円
交付税措置(f) : (e)×70%	約 49 億円
差引一般財源(g) : (e)- (f)	約 21 億円
実質負担額(a)+(b)+(g)	約 46 億円

元金均等半年賦 年利 1.388%

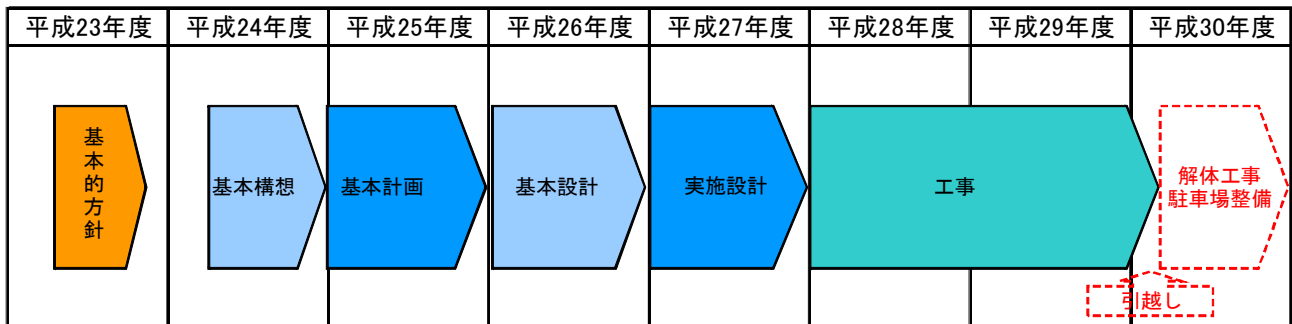
20年償還（3年据置）

現時点の想定に基づく概算事業費（約 94 億円）の場合、合併特例債の活用により、市費負担は約 46 億円となる。その場合、地方債の償還に要する負担は、年間 1 億円程度と見込まれる。

注 概算事業費及び財源については、今後、基本計画の段階で、別途実施している「執務環境等調査業務」の結果、導入機能の具体化、敷地条件及び建て替え条件などを踏まえ、基本構想より精度の高い規模を設定して算定する。

(4)スケジュール

今後の大まかな予定については、平成 25 年度までに基本構想、基本計画を策定し、平成 26 年度に基本設計、平成 27 年度に実施設計を作成した後、約 2 年の工事期間を見込み、平成 30 年度の完成を目指す。



(5)発注方法

基本設計、実施設計など工事の発注方法については、今後、基本計画の段階で、それぞれの事業に適した方法を比較検討し決定する。

庁舎建設検討市民委員会の体制と開催経緯

①委員会のメンバー構成

	石丸 和広	公募委員
	岡寺 政幸	公募委員
委員長	熊野 稔	徳山工業高等専門学校教授
	齊藤 由里恵	徳山大学准教授
	佐伯 桃子	周南市社会福祉協議会
	新本 幸	西京銀行
	原 康正	周南市コミュニティ推進連絡協議会
	村越 千幸子	山口県建築士会徳山支部まちづくり塾
副委員長	目山 直樹	徳山工業高等専門学校准教授
	矢守 勝二	公募委員

②委員会の開催経緯

開催日	検討内容
第1回 (平成24年7月24日)	<ol style="list-style-type: none"> 1 委員長及び副委員長の選出 2 撮影・録音の可否の決定 3 確認事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 検討を進めることに至った経緯 ・ 検討の方向性 ・ 委員会の所掌事務 4 協議事項検討の進め方 <ul style="list-style-type: none"> ・ 検討の進め方
第2回 (平成24年9月3日)	<ol style="list-style-type: none"> 1 現状と課題 2 庁舎整備の必要性
第3回 (平成24年10月1日)	<ol style="list-style-type: none"> 1 庁舎整備の理念とあり方 2 庁舎整備の手法
第4回 (平成24年11月12日)	<ol style="list-style-type: none"> 1 アンケートの結果報告 2 庁舎の場所 3 庁舎の規模 4 事業の進め方
第5回 (平成24年12月3日)	<ol style="list-style-type: none"> 1 周南市庁舎建設基本構想(素案)

用語の解説(50音順)

イニシャルコスト	初期建設費。ここでは、建築工事費、外構費、什器・備品購入費、移転費等を想定している。
インフラ	インフラストラクチャー。社会基盤。ここでは、特にエネルギーや水などの供給施設。
エキスパンション・ジョイント	熱膨張や収縮、地震などによる影響を軽減するため、構造物相互を緊結せずに接続すること。
オープンフロア	見通しをよくし分かりやすくしたり、レイアウト変更等に対応しやすくしたりするため、柱などの障害物を減らす工夫をした空間計画。
合併特例債	合併に関連する公共施設建設費などの財源として、市町村が借り入れる地方債。事業費の95%に充てられ、返済の7割を地方交付税として国が負担する(交付税措置)。当初、合併年度から10年間に発行できるとされ、周南市の場合、発行期限は平成25年度だったが、東日本大震災後に地震対策見直しを求める自治体の要望を受け、5年間の延長(発行期限は平成30年度まで)が決まった。
クラウド	クラウドコンピューティング。ソフトウェア、データなどを、自ら保有・管理していたのに対し、インターネットなどのネットワークを通じて提供されるサービスを必要に応じて利用する形態。
グリーン庁舎	施設の長寿命化、建設副産物の発生抑制など資材等の適正使用・適正処理、環境負荷の少ない自然材料(エコマテリアル)等の採用、省エネルギー・省資源、緑化率の向上等による周辺環境保全などについて一定の水準を満足し、環境負荷の低減に先導的な役割を担う庁舎。
コンシェルジュ	ホテルなどでお客様の立場に立って親身に対応する接客係を意味するフランス語。ここでは、来庁者から要件を伺い、担当部署につないで問題解決を図る総合案内人のような役割を想定している。
スラブ	床版。
耐震改修・耐震リニューアル	国の示した耐震安全性の分類から、本庁舎が災害応急対策活動に必要な施設に求められる性能を考慮して目標値として定める構造耐震指標(Is値0.6)を得られるよう構造的な補強等を行うことを耐震改修、耐震改修に建物の延命化を図るためにコンクリートの中性化を抑制する耐久性向上補修工事等を追加することを耐震リニューアルとしている。
庁舎建設基金	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24年3月より設置している。
データセンター	各種のコンピュータやデータ通信などの装置を設置・運用することに特化した施設の総称。
バリアフリー	高齢者や障害者などが生活していくうえで、障壁となるものを取り除くこと。
ヒューマンスケール	人間的な尺度のことで、建築物や外部空間などで人間が活動するのにふさわしい空間のスケールを指す。

フリーアクセスフロア	各種配線を床下に露出させることなく、床下面に電力・LAN ケーブルなどの配線用の空間があるフロア構造。
フレキシブル	柔軟性のあるさま。ここでは、当初の想定と異なる事柄への対応のしやすさという意味で用いている。
プレキャストコンクリート (PC)	工場などであらかじめ製造されたコンクリート製品。
ポケットパーク	潤いや休憩のために整備された比較的小規模な空間のこと。
本庁機能	本庁の機能には、次の機能があると考える。 <ul style="list-style-type: none"> ① 本市の中核を担う機能 ② 本市の全部門における基本的・基幹的政策の策定又は緊急時の対応について、組織横断的に把握・統括し意思決定をする機能 ③ 総合支所、支所その他の等の統括支援機能。また、国、県など他の行政機関との窓口となる機能
防災対策拠点	地震や風水害などの災害時において、被災者の収容などのほか、災害対策活動の指揮を行うための拠点。非常時においても、災害対応できる機能の堅持（ライフラインの維持、備蓄機能の導入等）、行政情報の保持、住民生活に直結する窓口機能の維持が求められる。
窓口機能	証明発行、相談など、市民の皆様へ直接行政サービスを提供する機能。
ライフサイクルコスト	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と定義して、その全期間に要する費用。イニシャルコストとランニングコストからなる。
ランニングコスト	維持管理費。ここでは、運用費、修繕費、保全費、一般管理費等を想定している。
ユニバーサルデザイン	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。
I s 値	構造体の耐震性能を現す指標。この値が0.6以上あれば、大地震に対しても、倒壊又は崩壊する危険性が低いとされている。
MDF（主配電盤）	<Main Distributing Frame>主配電盤とよばれ、電話局側からのケーブルを整理するための配線分配装置。
PFI方式	<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から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。
RC造	<Reinforced Concrete>鉄筋コンクリート造。

周南市庁舎建設基本構想

資料編

目次

資料1	上位計画の概要	1
(1)	新市建設計画	1
(2)	周南市まちづくり総合計画	3
(3)	周南市都市計画マスタープラン	4
(4)	周南市地域防災計画	5
(5)	周南市移動等バリアフリー基本構想	6
(6)	周南市緑の基本計画	7
(7)	周南市景観計画	8
(8)	周南市環境基本計画	9
資料2	整備手法比較のためのモデルケース設定	10
資料3	概算コストの比較	12
(1)	イニシャルコストの比較	12
(2)	ライフサイクルコストの比較	13
資料4	耐震改修工法の検討	14
資料5	庁舎の位置の検討	16
資料6	職員数の想定	17
資料7	庁舎規模の算出	18

資料1 上位計画の概要

(1)新市建設計画

●新市建設計画の概要

○戦略的事業の重点実施

新市が一体的かつ均等ある発展と21世紀にふさわしい新たなまちづくりに向け、合併効果が早期に実現するよう事業を重点的に実施します。

○行財政の効率化

公共施設の適正配置に努めるほか、組織機構、事務事業の見直しによる行政の簡素化・効率化を進め、行財政基盤の強化に努めます。

●新市建設の基本方針

○基本目標

『県勢発展をリードする「元気発信都市」の創造』

○中核都市像

『未来を拓く活力と豊かな自然に満ちた生活文化都市』

○基本方針

都市像を実現するために定められた「まちづくり」と「市政運営」の基本方針

「快適で彩あふれる生活都市」

自律的に発展する地域づくりを進めるため、行政情報を広く公開し、まちづくりのさまざまな分野で計画段階から住民参加を推進します。

「人と地球にやさしい安全都市」

防災計画の拡充や防災体制の強化、交通環境の整備などを図り、災害に強い、だれもが安心して暮らせる地域づくりを推進するとともに、地球環境への負荷を軽減するため、省資源化やリサイクルなどに努め、資源循環型社会の構築を図ります。

「行財政の効果的・効率的運営」

地方自治体は、組織や事務事業の省力化、合理化を進め、限られた財源を厳正かつ有効に活用した市政運営の推進が求められています。このため、新市においては、事務事業の再評価や改善、官民の役割分担を図るとともに、合併効果を発揮しつつ組織のスリム化や人員の適正化に努めるほか、重複投資の回避や施設等の統合整理を検討します。

「市民参加の促進」

わかりやすく信頼される市政運営を展開するため、情報提供や情報公開、広報広聴機会の拡充を図るとともに、積極的な住民坂を促進し、住民とのパートナーシップによる開かれたまちづくりを推進します。

●新市建設の根幹となる事業

中核都市像の実現に向けた施策として、リーディングプロジェクトと主要な施策に整理し、リーディングプロジェクトを戦略的・重点的に実施することにより、新市の速やかな建設とその発展を誘導するとされている。

○リーディングプロジェクト

『拠点性の向上』『豊かさの創造』『一体性の確保』という3つの視点から、21のメイン事業をリーディングプロジェクトとして位置づけている。以下は庁舎整備に関連する事業を採り上げる。

◆拠点性の向上（都市のグレードアップ）

事業名	行政機構機能アップ促進事業
目的	周南全域を包含する中心的な行政機構の機能アップ
概要	高度化・多様化する行政需要に対応し、新市活性化の起爆剤ともなる機能的で利便性のある中心的な行政機構の整備等 将来的な新庁舎建設に向けた検討推進 ／山口県総合庁舎の建替え整備／国、県の行政機構との総合整備の研究
想定地区	徳山
事業主体	新市、県

◆一体性の確保（地域の均衡ある発展）

事業名	行政サービスシステム構築事業
目的	公共施設及び本庁、支所等の適正配置とインターネット等を活用したシステムの整備
概要	本庁、支所等の適正配置 電子自治体システム 公共施設の情報ネットワーク構築／各種申請や公共施設の予約システム／行政・地域情報提供システム／保護・福祉システム／生涯学習情報システム／図書館システム 郵便局と連携した行政サービス など
想定地区	全市域
事業主体	新市

○主要施策

新市の4つのまちづくりの基本方針（「快適で彩あふれる生活都市」「ゆとりとうるおいに満ちた文化都市」「人と地球にやさしい安全都市」「未来を拓く創造都市」）に基づき、リーディングプロジェクトを含めて一体的に展開する施策。上記の各事業は、以下の施策に体系化されている。

快適で彩あふれるまちづくりプラン

⇒快適で安全な都市基盤が整備されたまち ⇒行政機構の機能アップ⇒『新庁舎建設の検討』

⇒高度情報化が進んだまち ⇒行政サービスシステムの構築 ⇒『本庁、支所等の適正配置』

(2)周南市まちづくり総合計画

●基本構想

○まちづくりの基本理念

- ・市民の視点に立ったまちづくりの推進
- ・市民と行政の協働によるまちづくりの推進
- ・各地域の特性を生かしつつ新たな発展を促すまちづくりの推進

●基本計画(後期基本計画)

○基本方針

(1) 内容に関する基本方針

①安心安全・ふるさとを守る

まちづくりにおいて最も優先すべき市民の生命と財産を守るため、地域防災計画の見直しをはじめ、避難所や備蓄品の整備、災害対策本部や災害情報伝達の機能強化、小中学校等の公共施設の耐震化の推進など、早急に全市的な危機管理体制の構築に取り組む。

②「絆」を大切にしまちづくり

(2) 手法に関する基本方針

①自助・共助・公助

②双発的なまちづくり

まちづくりの手法を、行政主導のトップダウン型から、市民主体によるボトムアップ型へと発展させていくため、具体的な活動を誘発する。

(3) 行財政改革に関する基本方針

①選択と集中

市民目線に立った施策を厳選し、しっかりと実行する「選択」と「集中」によるまちづくりを推進する。

○最重点プロジェクト

次のプロジェクトを最優先で取り組む最重点プロジェクトと位置付ける。

長期的視野で進めるプロジェクト

1. 安心安全・ふるさとを守るプロジェクト

- ・新庁舎の建設／備蓄品の整備／消防力の強化充実／災害時等の情報伝達システムの整備／災害時に対応した全市ネットワークの構築／公共施設耐震化計画の検討 など

2. 明日へ繋げるコミュニティプロジェクト

- ・市民活動支援拠点の充実 など

3. 多様な地域資源活用プロジェクト

- ・中心市街地の活性化の推進 など

4. 中山間地域振興プロジェクト

緊急プロジェクト

5. 産業活性化・活力創造プロジェクト

6. 財政健全化推進プロジェクト

- ・公共施設統廃合／整備と集約化の推進 など

(3)周南市都市計画マスタープラン

●将来の都市構造

都市機能が集約する「都市拠点」、都市拠点を有機的に結ぶ「都市軸」、土地利用の基本的な枠組みを示す「ゾーン」で構成される。この中で現本庁舎用地は、以下の領域に属する。

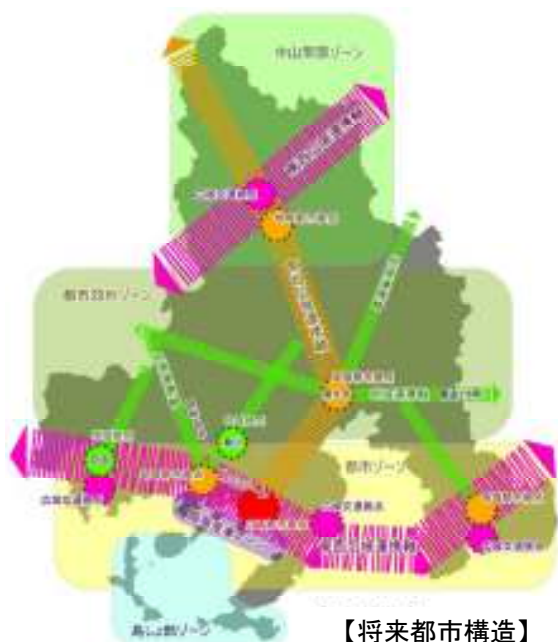
「都市拠点」

…広域都市拠点（徳山港、徳山駅、市役所周辺）

周辺都市を含めた広域的な都市活動の拠点として、徳山駅周辺を核として、公共交通の結節点となる機能、行政、文化、商業・業務、医療・福祉等のあらゆる都市機能が集約した都市拠点の形成を図る。

「ゾーン」…都市ゾーン

居住、商業・業務、サービス、工業、高等教育・研究など、都市機能が適正に配置されたゾーンの形成を図る。



●都心軸の形成

広域的な都市拠点性の向上及び都市としての魅力向上のために《都心軸》を設定。

○徳山港から徳山公園周辺までの区間を都心軸と位置付ける。

○駅前から続く並木道を活かした本市の「顔」となる拠点を結ぶシンボリックな性格を持たせる。

○都心軸で結ばれる各拠点については再生・整備を図り、周南地域の中心都市にふさわしい魅力ある拠点の形成を図る。

◇市役所周辺…行政拠点

市役所をはじめとして周辺に行政関連施設が数多く立地していることから、利便性の高い行政拠点としての整備を促進する。

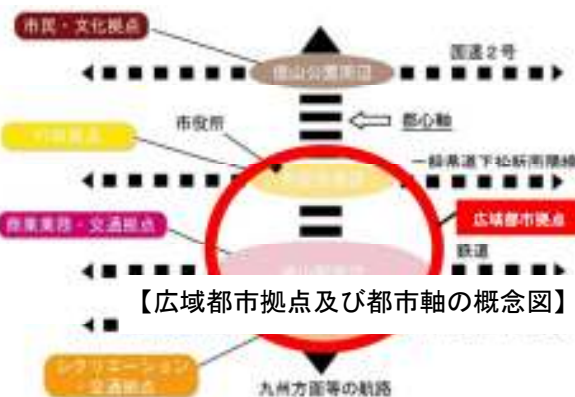
●都市づくりの目標

『都市づくりの基本方向』として、以下5項目が示されている。

- (1) 機能的で適正規模な都市づくり
- (2) 生活・産業基盤が整った都市づくり
- (3) 安心・安全に暮らせる都市づくり
- (4) 自然や歴史・文化にふれあえる都市づくり
- (5) 市民と行政のパートナーシップによる都市づくり

この中で(3)では、「主要公共施設等の不燃化、耐震化等の促進や、避難地、避難路等の確保による災害に強い都市構造の強化を図る。また、主要な公共施設などにおいては、高齢者や障害者を含めて全ての人々が円滑に移動し、歩いていける範囲で買物や福祉サービスが受けられる空間の創出に努めるとともに、少子高齢化の進展に配慮した地域コミュニティの維持・充実を図ることにより、誰もが安心・安全に暮らせる都市づくりを目指す」とされている。

また(5)では、「公共施設の維持管理など、都市づくり・地域づくりのあらゆる場面において、市民と行政のパートナーシップによる都市づくりを目指す」としている。



(4)周南市地域防災計画

●平常時からの備え

○建築物・公共土木施設等の耐震化

(耐震設計の目標)

- ・発生する確率は低いが、直下型地震や海溝型巨大地震による高レベルの地震動に際しても、人命に重大な影響を与えないこと。
- ・さらに、構造物・施設等のうち、次のものについては、重要度を考慮し、高レベルの地震動に際しても他の構造物、施設等に比べ耐震性能に余裕を持たせることを目標とする。
 - ア 一旦被災した場合に生じる機能支障が、災害応急対策活動等にとって著しい妨げとなるおそれがあるもの
 - イ 地方あるいは国と行った広域における経済活動等に対し、著しい影響を及ぼすおそれがあるもの
 - ウ 多数の利用者等を収容する建築物等
- ・構造物・施設等の耐震設計のほか、代替性の確保、多重化等により総合的にシステムの機能を確保する方策についても検討を進める。

(市所有建築物等の耐震化)

- ・市は、震災時において活動の拠点となる施設等防災上重要な建築物及びその他の市所有の建築物について計画的に耐震診断を実施し、県の耐震化対策に準じて耐震性の確保を図る。
- ・防災上重要な建築物
 - ア 災害対策本部組織が設置される施設（本庁舎、総合支所庁舎、支所庁舎、消防庁舎等）
- ・建築設備等の整備
 - ライフライン系統の不測の実態に備えて、震災後も継続してその機能が果たせるよう、建築設備等（貯水槽、非常用電源等）の整備に努める。

○火災の予防

- ・災害に強いまちの形成
 - ⇒建築物や公共施設の耐震・不燃化／耐震性貯水槽や備蓄倉庫、下水処理水等を消防水利として活用するための施設の整備

○災害支援物資の確保

- ⇒市は、災害時における地域住民に対する応急用食料の供給に関し、基本的な責任を負うものであり、その備蓄並びに調達、輸送及び配送体制の整備を図る。
 - また、他市町村との応急用食料の調達・供給に関する広域的な応援体制の整備についても検討する。
- 市は、飲料水、応急給水機材、生活必需品等の確保・備蓄に努める。

●災害発生に備える

○災害対策本部の設置・運営

- ・市長は、災害予防の措置又は災害応急対策を迅速かつ強力に実施する必要があると認めるときは、周南市災害対策本部を設置する。

(5)周南市移動等バリアフリー基本構想

●基本理念

『みんなにやさしく 快適に過ごせるまち 周南』

●基本方針

- ・安全で快適な移動空間を確保するバリアフリーの推進
- ・連携と協働によるバリアフリーの推進
- ・まちの活性化に資するバリアフリーの推進
- ・人と場所のバリアフリーを目指す

●重点整備地区「徳山駅周辺地区」

バリアフリー化を進めることが望ましい地区の中から、最も優先的にバリアフリー化のための事業を実施する地区として、市庁舎用地を含む「徳山駅周辺地区」が選定されている。

○地区の将来像

『みんなが安心して訪れることができるまち』

○整備方針

- ・「安心・安全」「快適」な移動の確保
- ・移動手段、経路の選択自由の確保
- ・都市基盤を活用したバリアフリー推進
- ・まちの活性化につなげていく



【徳山駅周辺地区の区域】

(6)周南市緑の基本計画

●計画の基本理念

『ともに育てよう 水と緑の美しいまち周南』

●基本方針

- (1)人と自然がともに暮らせるうるおいのあるまちづくり
- (2)自然とふれあい健康で快適に暮らせるまちづくり
 - ・緑によるうるおいのあるまちなみの創出
 - ⇒公共空間の緑化
- (3)災害に強く安心・安全に暮らせるまちづくり
 - ・安心・安全に暮らせる緑の創出
 - ⇒災害時の避難地、避難路の配置
- (4)地域の個性や資源を大切にしたい美しいまちづくり
 - ・緑をいかした市街地のイメージアップ
 - ⇒都市・地域の“顔”となる地区を中心に、緑化による緑をいかした都市の魅力の向上を図る
 - ・地域の個性や資源の保全・活用
 - ⇒優れた自然資源の活用
- (5)市民協働による地域間の連携がとれた活力のあるまちづくり

●緑化重点地区

市庁舎用地は「緑の将来像」をモデル的に具体化する「中心市街地周辺地区」として緑化重点地区に指定されている。

○『中心市街地周辺地区』

徳山港から徳山公園に至る都心軸とその周辺の部分。

【緑化基本方針】

○利用者の多様なニーズに対応した緑づくり

- ・歩道、公共施設、交通機関等については、「移動等バリアフリー基本構想」に基づき、ユニバーサルデザインによる整備を図り、地区内を歩いて回遊できる空間と緑化の一体的な整備を図る。

○緑によるうるおいのあるまちなみの創出

- ・JR徳山駅や市役所等、多くの人々が来訪・交流する施設を中心に、周南市のシンボルを印象づける緑化を推進する。

○緑をいかした市街地のイメージアップ

- ・中心市街地活性化事業と連動した地区内の緑化を推進し、都市の顔としての魅力の向上、緑のイメージアップを図り、にぎわいの創出に努める。
- ・緑豊かな街路樹がある岐山通・御幸通を含めた都市軸をシンボルロードとして位置づけ、港から駅、中心市街地が一体となった特色ある景観づくりを進める。

○協働による緑のまちづくりの推進



【緑の将来像 概念図】



【中心市街地周辺地区】

(7)周南市景観計画

●計画の基本理念

『自然・人・地域が紡ぎだす心地よい周南の景観』

●基本方針

- 1) 人と自然が調和し、周南市らしさを形成する景観づくり
- 2) 活力と潤いを兼ね備えた都心の景観づくり
- 3) 地域の暮らしや環境を保全する景観づくり
- 4) 地域の誇りや活力を醸成する景観づくり
- 5) 市民と行政の協働による景観づくり

市民と行政が一体となって景観まちづくりを進めることとし、また、徳山港から徳山動物園までの都心軸地区を本市のシンボルとして、「景観形成重点地区」としている。

●都心軸地区の景観形成方針

『緑と周辺の建物が調和し、人の活動を生み出す賑わいのある景観づくり』

都心軸の景観形成にあたっては、市の中心となる JR 徳山駅を中心に賑わいの創出を図り、御幸通りや岐山通りの緑と建物が調和した景観づくりを進める。

●都心軸地区における行為の制限に関する基本方針

- ・“心地よい”景観を生み出すための、周辺との調和と境界部への配慮
- ・中心市街地として、歩行空間の賑わい景観の創出
- ・周南市らしい景観まちづくりを進めるための緑化推進
- ・御幸通り・岐山通りの並木などの自然景観資源の保全



【景観形成重点地区「都心軸地区」】

建築物	
基本的事項	地域の個性及び特性を尊重し、周辺の景観と調和した景観づくりに配慮する。道路や公園等の公共の場所から、山や海の自然景観の眺望の妨げとならないよう配慮する。
外観	周辺の景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態及び外観とする。商業地における低層階については、歩行者に配慮し、できる限りセットバックによる公共空間の確保に努め、賑わいなどを演出する。
高さ	御幸通りや岐山通り沿道の街路景観の整っている地域では、道路等の公共の場所を視点場とし、山並みや街路樹等の積線に与える影響を軽減する高さとする。(大規模な行為のみ)
色彩	落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観との調和に配慮した色彩とする。工場等は、圧迫感、威圧感を感じさせないように配慮した色彩とする。御幸通りや岐山通り沿道の街路景観の整っている地域では、中明度3～7かつ低彩度、または無彩色とするように努める。アクセント色の使用等に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに工夫する。
外構	駐車場、駐輪場、ごみ置き場、ガス庫等の付属施設は、建築物や周辺のまち並みに配慮する。道路等の公共の場所に接する部分は、生垣による緑化に努め、塀等を設置する場合は、自然素材を使用するように努める。
緑化	敷地内においては、できる限り多くの部分を緑化する。工業等については、周辺の住宅地や公共の場所に対して緩衝機能をもたせるように、できる限り緑化をするように努める。植栽については、周辺のまち並みや山並み等の景観に配慮する。

【景観形成基準（都心軸地区）】

(8)周南市環境基本計画

●周南市の目指す環境像

豊かな自然をはぐくみ 未来へはばたくまち 周南 ～自然の恩恵を将来の世代とわかちあうために～

●基本方針と基本施策

6つの基本方針を掲げ、取り組むべき施策を挙げている。

(1) 快適で健全な生活が営めるまちづくり

(2) 人とさまざまな生物が共生できるまちづくり

(3) 自然や文化と身近にふれあえるまちづくり

・まちの景観や文化財の保全

⇒公共施設の整備の際は、地域特性を考慮し、周辺環境と調和した景観の形成に努める

(4) 低炭素社会の実現をめざすまちづくり

・二酸化炭素排出量削減対策の推進

⇒・市の施設において、省エネ型の空調設備や照明器具等の設置、エコカーの導入を行う「周南市役所ゼロカーボン推進事業」を推進

・市の施設への太陽光発電設備の設置を推進

(5) 資源が循環する環境にやさしいまちづくり

(6) 一人ひとりが環境について考え行動するまちづくり

資料2 整備手法比較のためのモデルケース設定

庁舎規模の設定について

- 庁舎規模を設定する場合、導入機能、規模設定の基礎となる職員数の設定等によって規模は変動する。ここでは、以下の考え方で庁舎規模を設定している（面積は概数値で設定）。
 - ケースA： 整備コストを最小限にすることを旨とし、現行施設規模のまま（増築なし）と想定。
 - ケースB&ケースC： 平成24年6月1日時点の職員数810人（消防本部庁舎を除く）を用いて、庁舎規模設定方法として一般的に使用される総務省の起債許可基準により算定した施設規模（20,535㎡）を参考とし、20,000㎡と設定。
- ケースBおよびケースCにおいて施設規模を20,000㎡と設定したのは、周南市では将来人口の減少が予測されることや、第2次定員適正化計画により正規職員数の減少に取り組んでいることを考慮したため、比較検討用に設定した仮の規模である。新庁舎の整備手法が確定した時点で、施設規模設定については改めて検討を行うこととする。
- ケースBおよびケースCの設定規模20,000㎡は、現況面積17,600㎡（消防庁舎を除く）を上回っているが、防災拠点機能や憩い・賑わい機能、職員の福利厚生施設等の導入は考慮していない。
- 本庁舎機能の集約は、ケースBとケースCで可能になる。

		床面積 (㎡)	耐震性能	職員数	
				(人)	(㎡/人)
本庁舎	本館	3,231			
	西本館	1,488			
	北別館	359			
	東本館	3,499			
	西別館	549			
	その他	1,844			
計		10,970		500	21.9
徳山保健センター		372	○	42	8.9
教育委員会庁舎		723		54	13.4
徳山港町庁舎(分庁舎込)		1,874	○	88	21.3
市民交流センター		100		11	9.1
消防庁舎		1,783	○	52	34.3
上下水道局庁舎		2,732		77	35.5
新南陽庁舎		790		38	20.8
総計		19,344		862	22.4

職員数は平成24年6月1日現在のデータ

耐震性に問題がある庁舎の総面積 15,315 ㎡
同庁舎の職員数 680 人

■周南市 庁舎規模算定(総務省 地方債事業費算定基準)

平成24年6月1日時点

室名	面積基準				算定面積	備考	
	職位	職員数	換算職員率	一人あたり面積			
①事務室	特別職・三役	5	20.0	4.5	450.0		
	部長級	14	9.0		567.0		
	課長級	88	5.0		1,980.0		
	課長補佐・係長級	190	2.0		1,710.0		
	一般職員(技術)	90	1.7		688.5		
	一般職員	423	1.0		1,903.5		
	小計	810				7,299.0	
	②倉庫	①事務室面積×13%				948.9	
③会議室等諸室	職員数	810	7.0	5,670.0	350㎡を最小とする		
④玄関等	各室面積合計(①+②+③)×40% ただし、10%までの割増可能				5,567.2	10%までの割増可能	
⑤議事堂	議員定数	30	35	1,050.0			
合 計					20,535.1		

資料3 概算コストの比較

(1) イニシャルコストの比較

・内訳

内容	単価	A. 耐震リニューアル	B. 耐震リニューアル ＋一部建替え	C. 全面建替え
解体	1.8万円/㎡		234,000千円 (13,000㎡)	324,000千円 (18,000㎡)
新築	40万円/㎡		6,000,000千円 (15,000㎡)	8,000,000千円 (20,000㎡)
耐震改修	21.1万円/㎡	3,165,000千円 (15,000㎡)	1,055,000千円 (5,000㎡)	
耐久性向上補 修工事	1.8万円/㎡	324,000千円 (18,000㎡)	90,000千円 (5,000㎡)	
附帯改修	20万円/㎡	3,600,000千円 (18,000㎡)	1,000,000千円 (5,000㎡)	
仮設庁舎	15万円/㎡	750,000千円 (5,000㎡)		
		7,839,000千円	8,379,000千円	8,324,000千円

※仮設庁舎（5,000㎡、2階建て、3～4年）

(2) ライフサイクルコストの比較

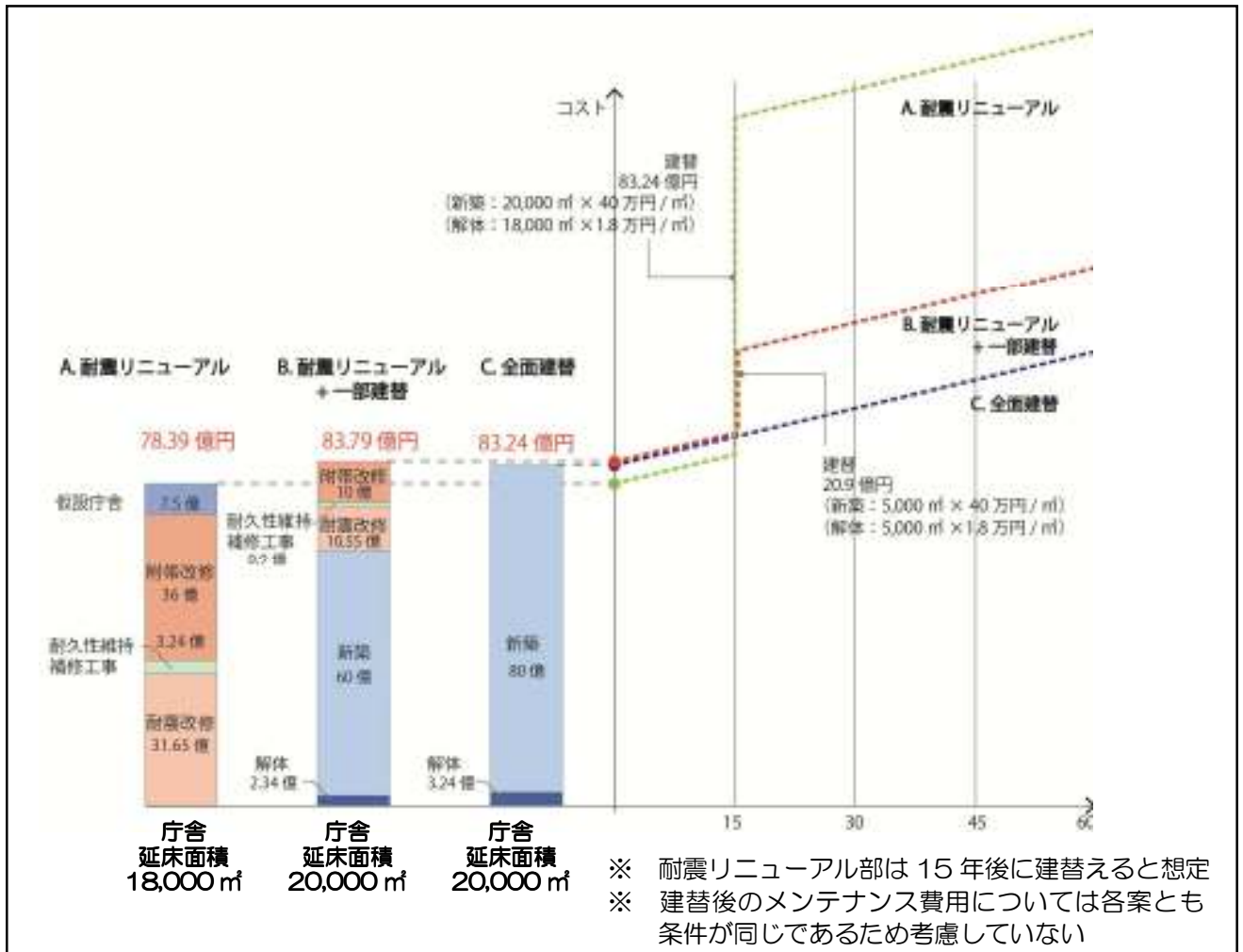
光熱費と建替費用を対象に、ライフサイクルコストを比較検討する。

・ランニングコスト内訳

○設備更新、移転・引っ越し費用、メンテナンス費用、清掃費は別途とする。

○年間光熱費 改修建物 2,750 円/年・㎡（現本庁舎光熱費程度）

新築建物 2,400 円/年・㎡



資料4 耐震改修工法の検討

●耐震改修メニュー

耐震改修の工法について、以下の4つの工法の比較検討を行った。

ケース①内側鉄骨ブレース

ケース②プレキャスト外付けフレーム

ケース③免震レトロフィット1（基礎免震）

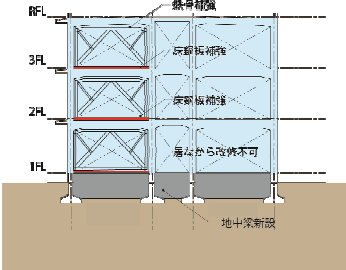
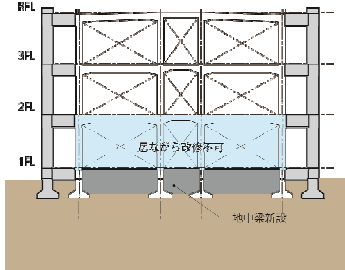
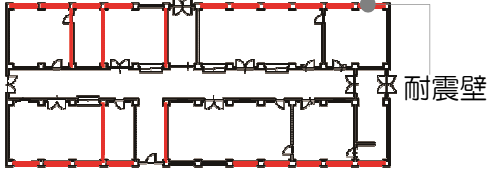
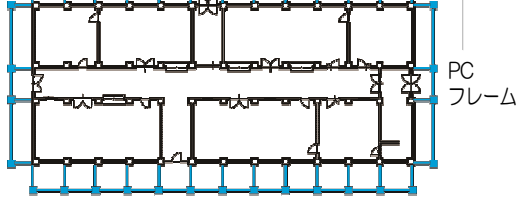
ケース④免震レトロフィット2（柱頭免震）

※ 現本庁舎は地中梁のない建物のため、どの工法を用いても地中梁を新設しなければならず地下工事が発生するため、1階は居ながら改修が不可能となる。

4つの工法の詳細比較を下表に示す。

（※耐震改修工法の壁補強位置などの詳細は今後変わる可能性がある。）

●耐震改修工法比較

構造形式	耐震構造：建物自体を固くつくることで地震の揺れに耐える構造	
工法	ケース① 内側鉄骨ブレース	ケース② プレキャスト外付けフレーム
	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物の柱と梁の間に鉄骨ブレースを設けることで、建物の強度を高め耐震性能を上げる 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物の外側にプレキャストのフレームを設け、建物の強度を上げることで耐震性能を高める。
断面イメージ		
1階平面イメージ		
工事中の利用	<p>×</p> <p>建物内部の工事となるため利用不可</p>	<p>△</p> <p>2,3階のみ利用可能だが騒音、振動を伴う</p>
使い勝手	<p>△</p> <p>耐震壁により使い勝手が悪くなる</p>	<p>○</p> <p>現状と同じ</p>
外観の変化	<p>○</p>	<p>×</p> <p>アウトフレームにより外観が変わる</p>
建物外周部	<p>○</p>	<p>×</p> <p>外周に柱ができる</p>
コスト	10.55億	11億
工期	○	○
評価	○	○

●評価

- ケース②ではコストや工期は抑えられるものの外観の変化は大きく、屋外の憩いの場や駐車場部分を小さくする。また、外付けフレームだけでは耐震性が担保できない場合、内部への補強も施す可能性があるため、利点はあまりないといえる。
- ケース③は、屋内外ともに影響は少ないですが、地中梁のない建物に基礎免震を行うことは、現実性に乏しく工事の難易度は格段に上がり工期、コストとも最大となる。
- ケース④では1階が屋外空間となることより居室面積が減少し、新築面積に加算する必要がある。また外観や屋外空間への影響、さらに工期、コストとも大きくなる。
- ケース①は、内部空間への制限はあるものの、屋内外への影響も比較的少なく、コスト・工期とも現実的な案である。

免震構造：免震層を設け地面から建物を浮かせることで、地震の揺れを直接建物に伝えにくくする	
ケース③ 免震レトロフィット1（基礎免震）	ケース④ 免震レトロフィット2（柱頭免震）
<ul style="list-style-type: none"> • 既存建物の地下部に免震層を設け、地震の揺れを建物に伝えにくくする。 	<ul style="list-style-type: none"> • 既存建物の1階部に免震層を設け、地震の揺れを建物に伝えにくくする。
△ 2,3階のみ利用可能だが騒音、振動を伴う	△ 3階のみ利用可能だが騒音、振動を伴う
○ 現状と同じ	○ 1階の柱が太くなり居室利用不可
○	× 1階の柱が太くなり外観が変わる
× 外周に免震クリアランスが必要	△ 外形が柱補強分大きくなる
20.9億	15.9億
×	×
×	×

資料5 庁舎の位置の検討

庁舎の位置を検討するに当たり、市民の利便性向上など、いくつかの選定条件を設け、各候補地を比較検討した。

※ 地方自治法第4条第2項（抜粋）

（前項の）事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

庁舎位置条件	場 所						民間用地		
	庁舎	市民館	駅ビル	総合支所	県総合庁舎	その他	近鉄松下	駅周辺	その他
◆市民の利便性向上（行政事務の効率化、市民サービスの向上）									
●本庁機能集約									
①まとまった敷地	○	×	×	×	×	×	×	×	×
②余裕（自由度）のある敷地	○	×	×	×	×	×	×	×	×
●良好な交通事情									
①公共交通機関からのアクセス	○	○	○	×	○	○	○	○	△
②交通結節点に近接	○	○	○	×	○	○	○	○	×
③周辺道路の整備、車動線の確保	○	○	×	×	○	○	×	△	△
④庁舎に隣接した駐車場	○	×	×	×	×	×	×	×	×
●他官公署との連携									
①他官公署と近接	○	○	×	×	○	○	×	○	×
②行政ゾーン内（現庁舎周辺）	○	○	×	×	○	○	×	○	×
◆まちづくりとの連携（持続可能なまちづくり、地域の活性化）									
●都市機能の向上									
①防災拠点形成	○	○	×	×	○	○	○	○	×
②集約型都市形成	○	○	×	×	○	○	○	○	×
③行政拠点形成	○	○	×	×	○	○	×	×	×
●市民交流・賑わいの創出									
①市民が集いやすい	○	○	○	×	○	○	○	○	○
②周辺との連携	○	○	○	×	○	○	○	○	○
◆建設事業の効率化（合併特別基金用、早期開発機確保）									
●事業費低減									
①市所有地、公共用地	○	○	○	×	×	×	×	×	×
②土地（権利）取得不要	○	○	○	×	×	×	×	×	×
③仮庁舎不要	○	○	○	○	○	○	○	○	○
●早期完成									
①早期事業着手	○	×	×	○	×	×	×	×	×
②未制約な敷地	○	×	×	○	×	×	×	×	×
総合評価	◎								

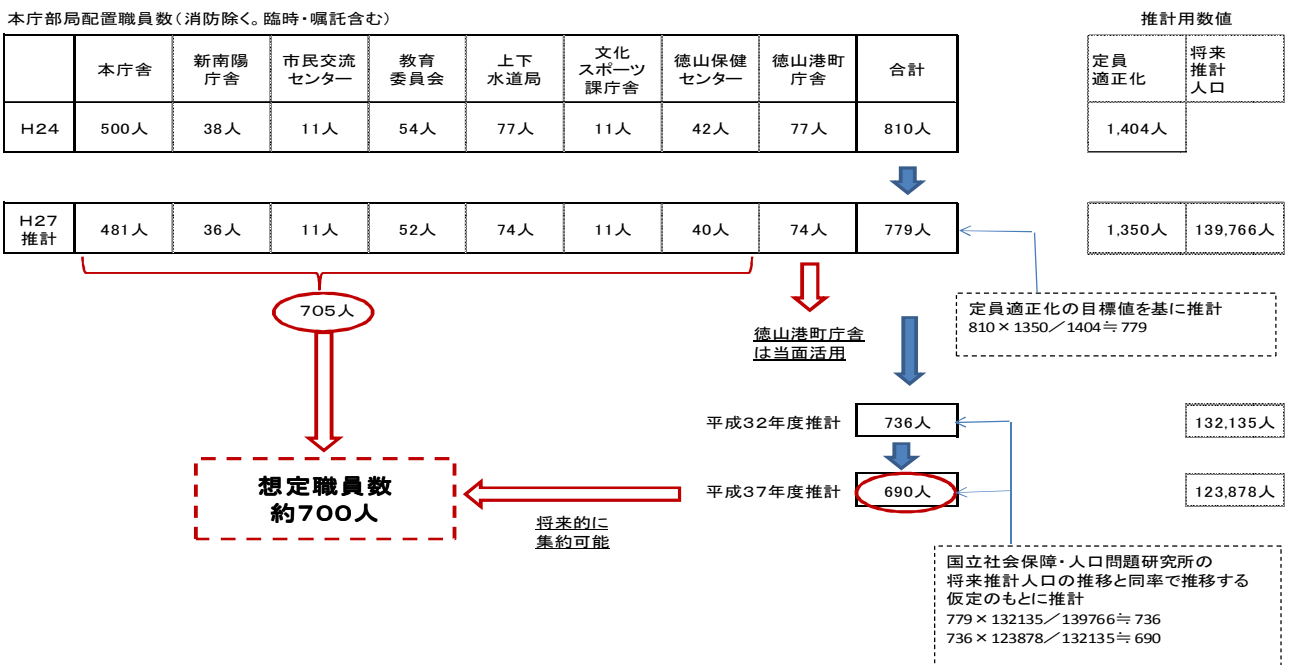
資料6 職員数の想定

庁舎規模を設定するためには、将来の人口減少に伴う行財政規模の縮小に見合った職員数を想定する必要がある。

将来の職員数の想定は難しい課題であるため、ここでは職員数の削減目標を示している周南市第2次定員適正化計画（平成22年3月）をベースとして、人口減少と同等の割合で職員数を減じる想定を行う。平成27年度の本庁部局^{※1}の職員数は779人と想定される。

当面は徳山港町庁舎（平成8年築）を活用する（新庁舎に集約しない）こととすると、新庁舎配置職員は約700人と想定することができる。

その後の職員数は、人口推移の推計値（国立社会保障・人口問題研究所）と同率で推移すると仮定すると、平成37年（2025年）頃に本庁機能を集約できることとなる。^{※2}



※1：本庁部局（機能）から消防は除いている。消防庁舎については、本庁機能として集約しないと決まっている訳ではないが、防災面からは消防署と近い方が良いという面もあるため、現段階では区別して扱っている。

※2：人口が減少しても市域は変わらないため、例えば市域の公共施設の維持管理や農山村地域・島しょ部等広域の対応などは一定必要である。また逆に近年の地方分権の動きが加速し対応業務が拡大する可能性も現時点では排除できない。この点について人口減少の割合と同程度に行政需要が小さくなるという仮定には留意が必要である。）

参考① 周南市第2次定員適正化計画による目標値 平成27年度職員数 1,350人

平成22年度 職員数 1,441人

平成27年度 職員数 1,350人 <平成22年職員数の94%>

参考② 周南市の将来人口推計

平成22年（2010） 149,487人

平成27年（2015） 139,766人 <平成22年職員数の93.5%>

平成32年（2020） 132,135人 <平成22年職員数の88.4%>

資料7 庁舎規模の算出

●旧地方債許可基準に係る標準面積の算出

(1) 事務室

4. $5\text{m}^2 \times \text{換算職員数} (= \text{計画職員数} \times \text{換算率})$

換算職員数を、人口5～50万人未満の市町村分の換算率を用いて、算出すると次表のとおりになる。

区分	特別職	部長級	次長 課長級	課長補佐 係長級	一般職	一般職 (製図者)	嘱託職員 臨時職員	計
計画職員数	5	11	72	164	288	80	80	700
換算率	20	9	5	2	1	1.7	1	—
換算職員数	100	99	360	328	288	136.0	80	1,391.0

4. $5\text{m}^2 \times \text{換算職員数}(1,391.0) = \boxed{6,259.5} \dots \text{ア}$

(2) 倉庫

ア(事務室面積) $\times 13\% = \boxed{813.7} \dots \text{イ}$

(3) 会議室等(会議室、電話交換室、便所、洗面所その他諸室)

7. $0\text{m}^2 \times \text{職員数}(700) = \boxed{4,900.0} \dots \text{ウ}$

(4) 玄関等(玄関、広間、廊下、階段その他通行部分)

(ア+イ+ウ) $\times 40\% = \boxed{4,789.3} \dots \text{エ}$

(5) 車庫(地下駐車庫)

公用車(0台) $\times 50\text{m}^2 = \boxed{0.0} \dots \text{オ}$

(6) 議事堂(議場、委員会室及び議員控え室)

議員定員(30人) $\times 35\text{m}^2 = \boxed{1,050.0} \dots \text{カ}$

(7) 計

ア+イ+ウ+エ+オ+カ = $\boxed{17,812.5} \Rightarrow \text{約 } 18,000\text{m}^2$

●旧地方債許可基準で算定されない機能スペース

業務支援機能	共用会議室・印刷室・入札関係諸室
議会機能	正副議長室・議員図書室・応接室・議会傍聴ロビー
窓口機能	相談室・待合スペース・市民ロビー・市政情報コーナー
防災機能	危機管理本部スペース・仮眠待機スペース
保管機能	備蓄倉庫・図面保管庫
福利厚生機能	休憩室・更衣室・食堂・売店