

周南市庁舎建設検討市民委員会

第9回会議 資料

H25. 9. 9

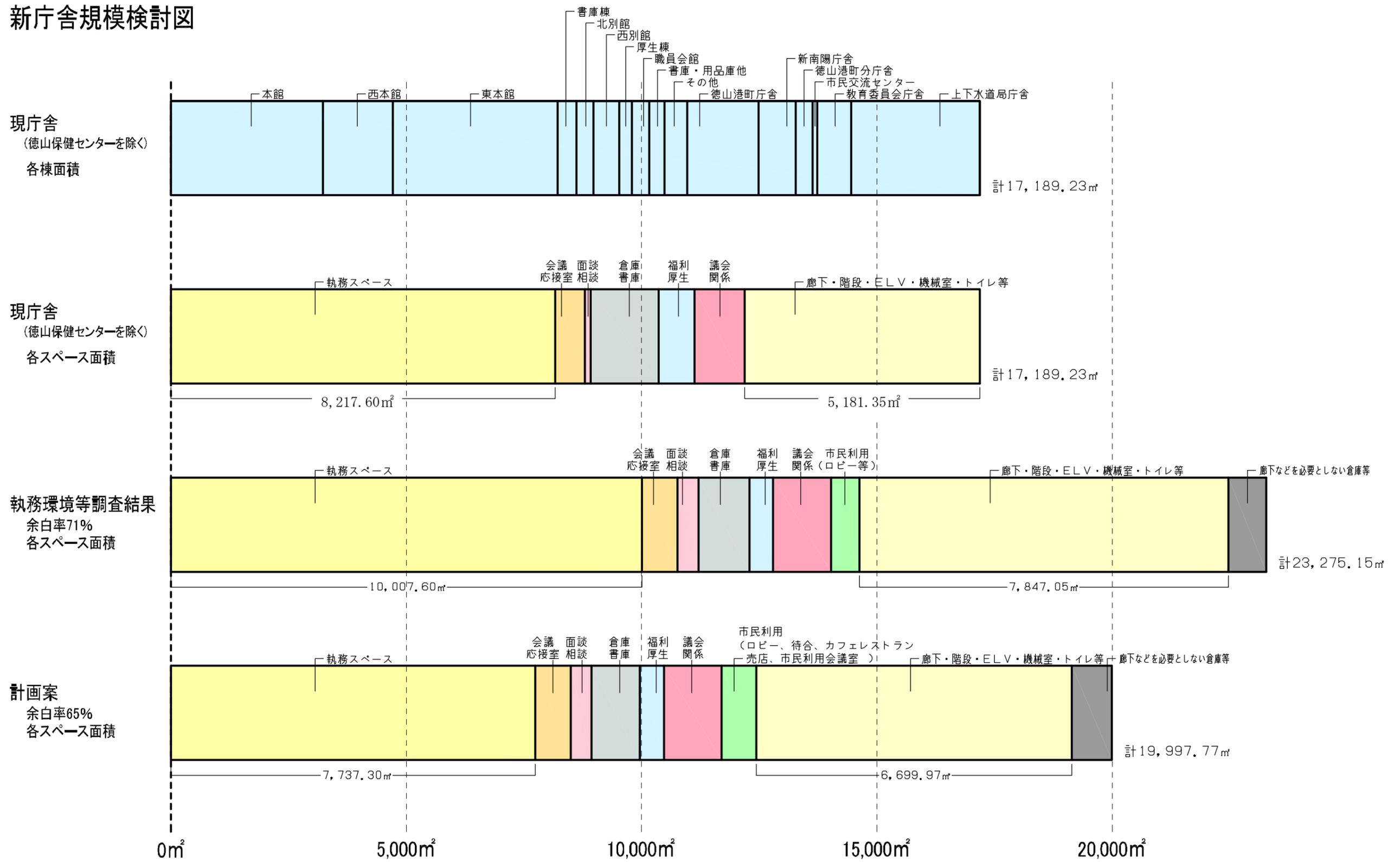
第9回会議 配布資料

庁舎建設検討市民委員会開催経緯	…………… P	1
新庁舎規模検討図	…………… P	2
各スペース面積表	…………… P	3
各配置計画案比較表（空間構成、概算事業費）	…………… P	4
各案段階整備計画	…………… P	5
事業手法及び設計者選定方式	…………… P	6
新庁舎建設に伴うランニング・コスト削減額の推計	…………… P	7

庁舎建設検討市民委員会 開催経緯

	開催日	議題ほか	決定事項ほか
第1回	H24.7.24	検討の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ■次のとおり決定 ・事務局作成資料を基に、意見や修正を加える方法で検討を進め、基本構想案、基本計画案を市長に提出する。 ・H24年12月までの4回の会議で基本構想案を、以後H25年12月までの5回の会議で基本計画案を作成する。（進捗状況に応じて変更する。）
第2回	H24.9.3	検討の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ■市民参画の進め方について、市の方針を確認 ・アンケート（10/1～10/19実施。10/1号市広報で折込配布） ・パブコメ（基本構想素案、基本計画素案の2回実施） ・出前トーク（随時対応） ・シンポジウム（基本構想策定後開催） ・会議内容公開（ホームページで公開、重要な事項は市広報にも掲載） ■市のアンケート実施に伴い、会議の開催スケジュールを次のとおり変更することに決定 H24年度中6回の会議で基本構想案を、H25年度中4回の会議で基本計画案を作成する。
		現状と課題	■本庁機能を有する部門が配置されている庁舎の現状及びそれぞれの庁舎が抱えている課題があることを確認
第3回	H24.10.1	庁舎整備の必要性	■庁舎整備の必要性を認め、市民の理解を得ながら検討を進めていくことに決定
		上位計画・関連計画との関連 庁舎整備の理念	<ul style="list-style-type: none"> ■市の上位計画・関連計画における庁舎の位置づけを確認 ■「周南の未来を守る安心安全庁舎」とする案を基に検討したが、庁舎整備を前向きに捉える視点も含め表現する方向で、次回引き続き検討することに決定
		庁舎のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ■6つの理想像を決定 ①全ての人にわかりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎 ②「安心・安全」の拠点として市民の暮らしを守る庁舎 ③市民協働の拠点として親しみやすい庁舎 ④賑わいや回遊をつなげる、まちに活気を与える庁舎 ⑤行政サービスを機能的・効率的に提供できる庁舎 ⑥地球環境にやさしい環境配慮型庁舎
第4回	H24.11.12	庁舎整備の手法	■コスト及び機能の観点から、「全面建替え」が最も優れていることを確認
		庁舎整備の理念	■市民の安心安全を確保するための災害対策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、活動できるような、長く親しまれる庁舎としていくことを目指し、『「安心」と「つながり」のまちづくり拠点』とすることに決定
		市民アンケート結果	■市が実施した市民アンケートの結果を確認
		庁舎の場所	■庁舎整備の場所を現本庁舎敷地にすることを決定
		庁舎の規模	■新庁舎配置職員数を約700人と想定して庁舎の延床面積を20,000㎡とする案を基に検討したが、次回引き続き検討することに決定
第5回	H24.12.3	事業の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ■公共事業方式で実施することを確認 ■延床面積20,000㎡の場合の概算事業費が約94億円となることを確認 ■合併特例債の活用、基金積立を踏まえた財源の試算を確認 ■H25年度までに基本構想・基本計画を策定、H26年度に基本設計、H27年度に実施設計、H28年度から工事、H30年度に完成するスケジュールを確認
		先進地視察報告	■岩国市視察（H24.11.26）の報告
第6回	H25.3.4	庁舎の規模	■新庁舎配置職員数を約700人と想定して庁舎の延床面積を20,000㎡とし、基本計画で精査することに決定
		基本構想（素案）	■これまでの検討をまとめ「基本構想（素案）」を作成
		執務環境等調査結果	■市が実施した「執務環境等調査業務」の結果を確認
第7回	H25.5.27	パブコメの結果	■パブコメの結果を確認
		基本構想（案）	■パブコメの結果を踏まえ、基本構想（案）を作成。H25.3.21に市長に提出することに決定
		検討の進め方	■H25年度は、5回の会議で基本計画案を作成することを確認
第8回	H25.7.29	配置計画	■4つの配置案を基に意見交換。引き続き検討することに決定
		駐車場	■必要区画数を300台分（来庁者170台、公用車130台）とすることに決定
		先進地視察報告	■東広島市視察（H25.7.4）及び出雲市視察（H25.7.5）の報告
第9回	H25.9.9	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ■前回から1案追加した5つの配置案を基に検討し、配置条件を決定 ・仮設庁舎はできるだけつくらない。 ・周辺に日影の影響がでないようにする。
		導入機能	■今後検討すべき項目を確認。カフェ・レストランについては目的を明確にした上で導入する方向で検討することに決定
		庁舎の規模	
		配置計画	
第10回	H25.10上旬	建替計画	
		事業手法及び設計者選定方法	
第11回	H25.12下旬	基本計画（素案）	
第11回	H25.12下旬	パブコメの結果	
		基本計画（案）	

新庁舎規模検討図



※ 地下又は立体駐車場を設ける場合は、別途面積が必要となります。

各スペース面積表

		執務スペース	会議・応接室 スペース	面接・相談 スペース	倉庫・書庫 スペース	福利厚生 スペース	議会関係 スペース	市民利用 スペース	①小計	②廊下階段ELV機 械室トイレ等の スペース	③廊下などを必要 としない倉庫等の スペース	合 計 (①+②+③)
新庁舎規模検討図 [別資料] グラフ配色												
現 庁 舎 (徳山保健センターを除く)	面積	8,217.60	630.80	128.40	1,440.37	762.11	828.60	0.00	12,007.88	5,181.35	0.00	17,189.23
	割合	47.81%	3.67%	0.75%	8.38%	4.43%	4.82%	0.00%	69.86%	30.14%	0.00%	100.00%
執務環境等調査結果 (余白率71%)	面積	10,007.60	757.50	446.70	1,024.70	506.90	1,229.70	600.00	14,573.10	7,847.05	855.00	23,275.15
	割合	43.00%	3.25%	1.92%	4.40%	2.18%	5.28%	2.58%	62.61%	33.71%	3.67%	100.00%
計 画 案 (余白率65%)	面積	7,737.30	757.50	446.70	1,024.70	506.90	1,229.70	740.00	12,442.80	6,699.97	855.00	19,997.77
	割合	38.69%	3.79%	2.23%	5.12%	2.53%	6.15%	3.70%	62.22%	33.50%	4.28%	100.00%

余白率を使用したレイアウト図

	執 務 環 境 等 調 査 結 果	計 画 案
余白率(%)	71	65
レイアウト図		

各配置計画案比較表（空間構成、概算事業費）

本構想の記載内容		A案	B案	C案	D案					
仮庁舎への移転が必要な建物・棟		北別館・西別館	北別館・西別館	東本館・北別館・西別館	北別館・西別館					
No	項目	備考								
			延べ面積 20,000 m ²	延べ面積 20,000 m ²	延べ面積 20,000 m ²	延べ面積 20,000 m ²				
7-1	概算事業費	総事業費	9,302,000 千円(税込)	9,548,000 千円(税込)	9,266,000 千円(税込) ※仮庁舎に要する費用を含まず。	10,536,000 千円(税込)				
	内訳	新庁舎建設費	7,917,000	B案の0.97倍	8,162,000	横上げによる大概算	7,836,000	B案の0.96倍	9,141,000	B案の1.12倍
		その他工事費	614,000		615,000		606,000		625,000	
		その他経費	771,000		771,000		824,000		770,000	
	備考	地下駐車場又は立体駐車場を設ける場合は、当該工事費を別途加算する必要あり								
7-2	工期		TOTAL 33ヶ月 新庁舎利用開始まで 27ヶ月(基準)	TOTAL 36ヶ月 新庁舎利用開始まで 27ヶ月(±0ヶ月)	TOTAL 35ヶ月 新庁舎利用開始まで 29ヶ月(+2ヶ月)	TOTAL 34ヶ月 新庁舎利用開始まで 28ヶ月(+1ヶ月)				

A案	フェーズ1 先行解体【0ヶ月目～2ヶ月目】:2ヶ月 0ヶ月目から公用車用駐車場利用不可	フェーズ2 新築工事【3ヶ月目～26ヶ月目】:24ヶ月 引越し 【27ヶ月目】 :1ヶ月	フェーズ3 解体工事【28ヶ月目～31ヶ月目】:4ヶ月 28ヶ月目から新庁舎仮使用開始 28ヶ月目から来庁者用駐車場利用不可	フェーズ4 駐車場整備【32ヶ月目～33ヶ月目】:2ヶ月	竣工【34ヶ月目】 グランドオープン
B案	フェーズ1 先行解体【0ヶ月目～2ヶ月目】:2ヶ月 0ヶ月目から公用車用駐車場利用不可	フェーズ2 新築工事【3ヶ月目～26ヶ月目】:24ヶ月 引越し 【27ヶ月目】 :1ヶ月	フェーズ3 解体工事【28ヶ月目～31ヶ月目】:4ヶ月 28ヶ月目から新庁舎仮使用開始 28ヶ月目から来庁者用駐車場利用不可	フェーズ4 二期工事+駐車場整備【32ヶ月目～36ヶ月目】:5ヶ月	竣工【37ヶ月目】 グランドオープン
C案	フェーズ1 先行解体【0ヶ月目～4ヶ月目】:4ヶ月 0ヶ月目から公用車用駐車場利用不可	フェーズ2 新築工事【5ヶ月目～28ヶ月目】:24ヶ月 引越し 【29ヶ月目】 :1ヶ月	フェーズ3 解体工事【30ヶ月目～33ヶ月目】:4ヶ月 30ヶ月目から新庁舎仮使用開始 30ヶ月目から来庁者用駐車場利用不可	フェーズ4 駐車場整備【34ヶ月目～35ヶ月目】:2ヶ月	竣工【36ヶ月目】 グランドオープン
D案	フェーズ1 先行解体【0ヶ月目～2ヶ月目】:2ヶ月 0ヶ月目から公用車用駐車場利用不可	フェーズ2 新築工事【3ヶ月目～27ヶ月目】:25ヶ月 引越し 【28ヶ月目】 :1ヶ月	フェーズ3 解体工事【29ヶ月目～32ヶ月目】:4ヶ月 29ヶ月目から新庁舎仮使用開始 29ヶ月目から来庁者用駐車場利用不可	フェーズ4 駐車場整備【33ヶ月目～34ヶ月目】:2ヶ月	竣工【35ヶ月目】 グランドオープン

解体範囲
 新築範囲
 工事中仮囲い
 来庁者動線



各案段階整備計画

事業手法及び設計者選定方式について

(1)事業手法

各事業手法の特徴は次表のとおりです。

設計者選定方式		市直営方式 (従来方式)	設計・施工一括発注方式 (デザインビルド方式)	PFI方式
業務内容	設計	基本・実施設計 (受託者)	基本設計 (受託者)	基本・実施設計・施工 (受託者)
	工事	監理 施工 (受託者)	実施設計・施工 (受託者)	
資金調達		公共	公共	民間
概要		<ul style="list-style-type: none"> 設計業務、施工業務を別々に発注する最も一般的な方式。 設計者は委託契約により、基本設計および実施設計と工事監理を行う。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計の基本的な内容を決める基本設計業務を行った上で、実施設計と施工業務を発注する方式。(市が締結する契約は一本。) 施工会社による設計・施工一貫方式とする場合と、設計事務所と施工会社がチームを組む場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務、施工業務(、維持管理業務)を一括で発注する方式。(市が締結する契約は一本。) 市は事業期間にわたって割賦方式で資金を返済する。
(発注までの手続きの 手間・時間→合併特 例債活用への影響)		<ul style="list-style-type: none"> 従来同様の発注手続きで済む。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計をもとに発注条件をまとめる期間や技術提案を作成してもらう期間、提案を審査する期間が必要となり、選定期間が長期化する可能性はある。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の意向調査や要求水準の明確化、リスク分担の整理等、事前準備に相当の期間を要することから、合併特例債の活用が限定される可能性がある。
メリット		<ul style="list-style-type: none"> 発注者の意向を反映した設計に基づいて工事を行うことになるため、設計品質の確保を図りやすい。 建物の詳細を決める段階に発注者が関与できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 早い段階で建設コストを決めることができる。 施工者のノウハウを活かした設計が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 早い段階で建設コストや維持管理コストを決めることができる。 施工者のノウハウを活かした設計が可能。
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 特殊な工事を行う場合は、施工者のノウハウを活かしにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計・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。 利益捻出に関心を持つため設計品質の確保を図りにくい。 発注段階で設計基準や要求水準を明確にすることが必要不可欠となるため、大枠を固める基本設計段階で様々な判断が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎建設の場合は、民間のノウハウを活かせる収益部門が少ない。 (再掲) 合併特例債が十分活用できない可能性。
総合評価		○	○	△

(2)設計者選定方式

設計者選定方式の特徴は次表のとおりです。

なお、基本構想・基本計画策定の業務委託、および執務環境等調査の業務委託先は技術提案方式にて選定しています。

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	<p>発注者が、複数の設計者から、対象プロジェクトについて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。 <u>(=最も優れた「設計案」を選ぶ方式。)</u></p>	<p>発注者が、複数の設計者から、対象プロジェクト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(具体的設計案を求めることはせず、一般に、図形表現はイラスト、イメージ図程度まで)を求め、必要に応じてインタビューをおこない、設計者を選ぶ方式。 <u>(=最も適した「設計者(人)」を「技術提案で」選ぶ方式。)</u></p>	<p>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。 <u>(=「設計者(人)」を「設計料で」選ぶ方式。)</u></p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <u>市民対話型の庁舎建設プロセスに対応しやすい。</u> 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。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。 	<ul style="list-style-type: none"> 手続きが簡便であり、公平性、透明性、機会均等性がある。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。また提案作成の応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。 ・「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から、<u>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。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 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ため、評価方法や評価基準を明確にしておく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> <u>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。</u>(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。) 最も安く設計することができるものの、事業費の大部分を占める建築工事費を低減させる効果はない。
評価	○	○	△

※参考資料 ・「質の高い建築設計の実現を目指して -プロポーザル方式-」国土交通省大臣官房官庁営繕部(2008.08)
 ・「公共建築の設計者選定方法の改善についての提言」(社)建築業協会・(社)日本建築家協会・(社)日本建築学会・(社)日本建築士会連合会・(社)日本建築士事務所協会連合会(2003.09)
 ・「入札にかかわる設計者選定方式の提言」(社)日本建築家協会(1999.08)

新庁舎建設に伴うランニング・コスト削減額の推計

建物の維持管理費 ⇒ 37,808千円/年の削減

職員の庁舎間移動コスト ⇒ 18,593千円/年の削減

合計 ⇒ 56,401千円/年の削減

維持管理費削減額内訳

現在の維持管理費

平成21年度～23年度の平均

本庁(消防除)全体	本庁舎	徳山港町庁舎	徳山港町分庁舎	新南陽庁舎	教育庁舎	上下水道局庁舎	徳山保健センター
17,461㎡	10,970㎡	1,519㎡	355㎡	790㎡	723㎡	2,732㎡	372㎡
B 134,338千円	94,623千円	7,974千円	1,047千円	5,280千円	5,027千円	17,437千円	2,950千円

新庁舎建設後の維持管理費

先進地庁舎の維持管理費を基に推計

本庁(消防除)全体	新庁舎	徳山保健センター
20,372㎡	20,000㎡	372㎡
A 96,530千円	93,580千円	2,950千円

増減額 A-B

△37,808千円

職員の庁舎間移動コスト削減額内訳

1年間の移動コスト

H25年1月の実績に基づき推計

	着							
	本庁舎	徳山港町庁舎	新南陽庁舎	徳山港町分庁舎	中心市街地整備課	徳山保健センター	教育委員会庁舎	上下水道局庁舎
発 本庁舎		1,910千円	2,690千円	622千円	1,403千円	762千円	1,183千円	349千円
徳山港町庁舎	1,909千円		193千円	74千円	50千円	36千円	54千円	69千円
新南陽庁舎	2,713千円	120千円		62千円	0千円	0千円	127千円	205千円
徳山港町分庁舎	622千円	74千円	62千円		0千円	43千円	329千円	0千円
中心市街地整備課	1,403千円	50千円	0千円	0千円		0千円	13千円	0千円
徳山保健センター	762千円	36千円	0千円	43千円	0千円		42千円	0千円
教育委員会庁舎	1,181千円	63千円	119千円	329千円	13千円	42千円		6千円
上下水道局庁舎	343千円	73千円	172千円	0千円	0千円	0千円	6千円	

20,360千円

内訳 徳山保健センター関連 1,767千円

その他 18,593千円

【試算の前提条件】

- 徳山港町庁舎の執務室は活用せず新庁舎に集約
- 徳山保健センターには現在のまま、健康増進課、地域医療課の執務室を配置

【削減額の試算】

1,767千円(新庁舎建設後) - 20,360千円(現在) = **△18,593千円**