

# 玉野市本庁舎整備に関する基本的な方針

令和4年3月

玉 野 市

## 目次

1	本庁舎の現状と課題	1
	(1) 本庁舎の現状	1
	(2) 本庁舎の課題	1
	(3) 新庁舎整備の必要性	2
2	新庁舎整備の基本理念と基本的な考え方	2
	(1) 新庁舎整備の基本理念	2
	(2) 新庁舎整備の基本的な考え方	3
3	新庁舎の整備場所	3
4	新庁舎の規模	4
	(1) 職員数	4
	(2) 新庁舎の必要面積	4
5	新庁舎の整備費と財源	7
	(1) 整備費	7
	(2) 財源	7
6	整備手法に関する検討	8
	(1) 整備手法の比較	8
	(2) 整備手法の考え方	9
7	新庁舎の整備スケジュール	10
8	その他	10

## 1 本庁舎の現状と課題

### (1) 本庁舎の現状

本市の本庁舎は昭和41年に建設され55年が経過しています。平成24年度に耐震診断を行いました。耐震基準を満たしておらず、今後発生が予想される南海トラフ地震などの大規模災害等に対して、防災拠点としての機能が危惧されています。

本庁舎の概要

建築面積	1,845.62㎡
延床面積	5,440.16㎡
竣工年月	昭和41年2月
構造種別	鉄筋コンクリート造4階建（塔屋2階）
敷地面積	11,570.28㎡
駐車場台数	来客用 76台

### (2) 本庁舎の課題

#### ①耐震性の不備

平成24年度に実施した本庁舎の耐震診断の結果では、塔屋を除いた全ての階において、大規模な地震に対して倒壊又は崩壊する危険性があり、大地震等の災害時に市民の安全・安心を守るための防災拠点として、早急に対策を講じる必要があります。

Is値	構造耐震指標	建物の強度、粘り、形状、バランス、経年劣化を数式にあてはめ、数値化したもの。 この数字は、建物の耐震性能を表し、大きいほど耐震性が高い。
Iso値 0.68	構造耐震判定指標	上記水準に施設の重要度係数、地震地域係数、地盤の状況を示す係数を乗じた玉野市役所本庁舎の構造耐震判定における指標値

Is ≥ Iso の場合、耐震性があり、安全

Is < Iso の場合、耐震性に疑問がある

#### 本庁舎の耐震診断結果（H24.11 診断）

本庁舎棟の Is 値				
	X方向（東西）	耐震性	Y方向（南北）	耐震性
塔屋2階	0.50	×	2.00	○
塔屋1階	0.37	×	0.64	×
4階	0.39	×	0.58	×
3階	0.33	×	0.47	×
2階	0.33	×	0.44	×
1階	0.42	×	0.46	×

## ②建物の老朽化

竣工から55年が経過しており、建築物全体としての経年劣化が生じています。外壁については、平成3・4年に全面的な改修工事を実施しましたが、部分的に鉄筋の爆裂等が見受けられます。また、屋上の防水については、防水層の劣化が確認されています。

## ③設備の老朽化

「減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭40.3.31大蔵省令第15号）により、本庁舎の設備機器の法定耐用年数は、概ね15年とされていますが、その大半が建築当初から使用されているものであることから、既に設備更新の時期となっています。

また、電気器具・空調設備等は省エネ対策が十分に行われていません。

## ④バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足

現在の本庁舎は、トイレ、乳幼児用スペース等のバリアフリー対応が不十分である点や、設計上窓口が分散配置されており、来庁者にとって訪れたい部署がどこにあるか分かりにくいなど、誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの対応が遅れています。

## ⑤執務環境の低下

現在の本庁舎は、各執務スペースの狭隘化が進んでおり、会議スペース、書庫、倉庫などが不足しています。さらに、情報化に対応した庁舎ではないため、配線等の多くが露出して接続され、段差が生じています。

## （3）新庁舎整備の必要性

耐震性能の不足や本庁舎の老朽化といった課題を解決するためには、現在の本庁舎の大規模改修又は新たな庁舎の整備を検討する必要がありますが、現在の本庁舎の大規模改修を実施しても長期間にわたって安定的に使用することはできないことから、課題の抜本的な解決を図るために新庁舎の整備を行う必要があります。

## 2 新庁舎整備の基本理念と基本的な考え方

### （1）新庁舎整備の基本理念

本庁舎が抱える課題等を踏まえ、より良い市民サービスの提供、効率的な行政運営を目指して、新庁舎整備の基本理念を次のように設定します。

「市民の安全を守り、人と環境にやさしく、市民に親しまれる庁舎」

## (2) 新庁舎整備の基本的な考え方

この「基本理念」を実現するために、次の3つの基本的な考え方に基づいて新庁舎の整備を目指します。

### ①安全・安心な庁舎

市民と職員が安心して利用できる建物とするとともに、災害発生時には、地域の防災拠点として、市民の生活を守り、迅速な支援や復旧活動を行うことができる機能を備えた、安全・安心な庁舎とします。

### ②利用者にやさしく、市民に親しまれる庁舎

誰にでもわかりやすく、利用しやすい施設として、ユニバーサルデザインやバリアフリーを取り入れ、案内機能の充実や、窓口サービスの利便性を高めることで、利用者の視点に立った人にやさしい庁舎とします。また、市民が気軽に利用できるスペースを整備するなど、明るく開放的で市民に親しまれる庁舎とします。

### ③機能的・効率的で環境にやさしい庁舎

効率性を重視したシンプルでコンパクトな庁舎とし、今後の社会情勢の変化や情報化の進展など、様々な変化に対応できるよう機能的で柔軟性の高い庁舎とします。また、省エネルギー化や自然エネルギーの活用などにより環境負荷を低減した、環境にやさしい庁舎とするとともに、維持管理にすぐれた構造や材料の導入などにより、施設の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に配慮した庁舎とします。

## 3 新庁舎の整備場所

新たな本庁舎の整備場所については、地方自治法第4条第2項の規定を踏まえると、中心市街地に位置する現庁舎周辺の地域が、利便性やまちづくりの整合性などの観点から最も適していると考えられます。また、本市の厳しい財政状況と現庁舎の有する課題の早期解決を考えると、候補地を探して新たに土地を確保する方法は適していません。

併せて、市が保有する他の既存建物や土地（現市民病院敷地、競輪駐車場）に移転する方法については、現状では候補となる既存建物がないことや、早期性（新病院移転後の整備）や実現性（建築物の用途規制）に課題があります。

こうした、利便性やまちづくりとの整合性、早期性や実現性、必要な規模を確保できる敷地や事業費などを総合的に勘案した結果、新たな本庁舎は現本庁舎敷地内に整備することとします。

なお、現庁舎敷地は津波想定区域にありますが、浸水等に対応した設計とすることで庁舎の機能を維持するとともに、災害時には高台に移転した消防庁舎と連携し、機能を補完します。

また、整備の方法としては、早期性や経済性を考慮して、本庁舎機能の一時移転や仮庁舎整備の必要のない、現本庁舎を使用しながら公用車駐車場スペース等を利用して整備を行います。

【参考】地方自治法第4条第2項（抜粋）

（略）事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、地域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。

#### 4 新庁舎の規模

庁舎の規模を算定する方法としては、①総務省の地方債同意等基準運用要綱による方法、②国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準による方法、③現状の床面積から算定する方法などがありますが、算定の根拠となる職員数について以下のように設定します。

##### （1）職員数

新庁舎に勤務する職員数は、令和2年8月現在の本庁舎入居職員数377人で算定します。なお、職員数は庁舎規模を算出するためのものであり、将来の職員数を示すものではありません。

##### （2）新庁舎の必要面積

###### ①総務省地方債同意等基準運用要綱に基づく算定

総務省が示した地方債同意等基準運用要綱において、庁舎建設事業費の標準的な事業費の試算方法が示されており、職員数等から延べ床面積を試算し、面積単価を用いて、起債の上限額を設定するものです。なお、面積計算の中には、防災機能、福利厚生機能、交流機能は含まれていません。

（表1）平成22年度地方債同意等基準運用要綱に基づく試算面積（職員数は令和2年8月現在）

内訳	区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	起債対象面積
事務室	特別職	3人	20	60人	4.5㎡/人	270.0㎡
	部長級	10人	9	90人	4.5㎡/人	405.0㎡
	課長級	29人	5	145人	4.5㎡/人	652.5㎡
	課長補佐/係長級	132人	2	264人	4.5㎡/人	1,188.0㎡
	一般職員(技術)	17人	1.7	29人	4.5㎡/人	130.1㎡
	一般職員	186人	1	186人	4.5㎡/人	837.0㎡
			377人		774人	
倉庫	事務室面積①×13%			3482.6㎡	13%	452.7㎡ <sup>②</sup>
会議室等(※1)	常勤職員数×7.0㎡/人			377	7.0㎡/人	2,639.0㎡ <sup>③</sup>
玄関室等(※2)	各室面積(①+②+③)×40%			6574.3㎡	40%	2,629.7㎡ <sup>④</sup>
車庫	本庁にて直接使用する自動車×25㎡/台			53台	25.0㎡/台	1,325.0㎡ <sup>⑤</sup>
議会関係諸室(※3)	議員定数(19人)×35.0㎡/人			19人	35.0㎡/人	665.0㎡ <sup>⑥</sup>
合計(①~⑥の計)						11,194.0㎡

※1 会議室等：会議室、電話交換室、便所・洗面所、その他諸室(350㎡未満の場合は350㎡)

※2 玄関室等：玄関、広間、廊下、階段その他通行部分

※3 議会関係諸室：議場、委員会室、議員控え室

## ②国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による算定

国土交通省が官庁施設の営繕計画を実施するための基準として策定したもので、職員数等から延べ床面積を試算するものです。国と市では職位の名称が同じであっても必要とする面積が異なるほか、面積計算の中に議会機能、防災機能、福利厚生機能、交流機能は含まれていません。

(表2) 新営一般庁舎面積算定基準に基づく試算(職員数は令和2年8月現在)

内訳	区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	起債対象面積
執務室 (引用:地方大官庁 地方ブロック単位)	特別職(局長級)	3人	18	54人	4.0 m <sup>2</sup> /人	216.0 m <sup>2</sup>
	部長級	10人	9	90人	4.0 m <sup>2</sup> /人	360.0 m <sup>2</sup>
	課長級	29人	5	145人	4.0 m <sup>2</sup> /人	580.0 m <sup>2</sup>
	課長補佐	51人	2.5	128人	4.0 m <sup>2</sup> /人	510.0 m <sup>2</sup>
	係長級	81人	1.8	146人	4.0 m <sup>2</sup> /人	583.2 m <sup>2</sup>
	一般職員(技術)	17人	1.7	29人	4.0 m <sup>2</sup> /人	115.6 m <sup>2</sup>
	一般職員	186人	1	186人	4.0 m <sup>2</sup> /人	744.0 m <sup>2</sup>
		377人		777人		3,108.8 m <sup>2</sup>
	補正後			3108.8 m <sup>2</sup>	補正率1.1	3,419.7 m <sup>2</sup> ①
会議室	職員100人当たり40m <sup>2</sup> 、以降10人につき4m <sup>2</sup>			377人	補正率1.1	162.8 m <sup>2</sup> ②
電話交換室	(換算人数に応じた面積、付属室等を含む)			777人		68.0 m <sup>2</sup> ③
倉庫	事務室面積①×13%			3108.8 m <sup>2</sup>	13%	404.1 m <sup>2</sup> ④
宿直室	1人まで10m <sup>2</sup> 、1人増すごとに3.3m <sup>2</sup>			2人		13.3 m <sup>2</sup> ⑤
庁務員室	1人まで10m <sup>2</sup> 、1人増すごとに1.65m <sup>2</sup>			2人		11.7 m <sup>2</sup> ⑥
湯沸室	6.5~13m <sup>2</sup> を標準					10.0 m <sup>2</sup> ⑦
受付及び巡視溜	1.65m <sup>2</sup> ×人数÷3を標準。6.5m <sup>2</sup> を最小。					6.5 m <sup>2</sup> ⑧
便所及び洗面所	全職員数150人以上の場合、1人当たり0.32m <sup>2</sup>			377人	0.32 m <sup>2</sup> /人	120.6 m <sup>2</sup> ⑨
医務室	全職員数350~400人の場合、95m <sup>2</sup>					95.0 m <sup>2</sup> ⑩
売店	全職員数150人以上の場合、1人当たり0.085m <sup>2</sup>			377人	0.085 m <sup>2</sup> /人	32.0 m <sup>2</sup> ⑪
食堂及び喫茶室	全職員数350~400人の場合、161m <sup>2</sup>					161.0 m <sup>2</sup> ⑫
理髪室	全職員数290~530人の場合、30m <sup>2</sup>					30.0 m <sup>2</sup> ⑬
機械室	①~⑬の計が3~5千m <sup>2</sup> の場合、547m <sup>2</sup> (一般庁舎、冷暖房)					547.0 m <sup>2</sup> ⑭
電気室	①~⑬の計が3~5千m <sup>2</sup> の場合、96m <sup>2</sup> (冷暖房(高圧受電)の場合)					96.0 m <sup>2</sup> ⑮
自家発電機室						29.0 m <sup>2</sup> ⑯
交通部分	①~⑯の計の35%			5206.7 m <sup>2</sup>	35%	1,822.4 m <sup>2</sup> ⑰
車庫	トラック(4t程度)1台当たり20m <sup>2</sup>			4台	20.0 m <sup>2</sup> /台	80.0 m <sup>2</sup> ⑱
	中型車(乗用車)1台当たり18m <sup>2</sup>			8台	18.0 m <sup>2</sup> /台	144.0 m <sup>2</sup> ⑲
	小型車1台当たり13.2m <sup>2</sup>			41台	13.2 m <sup>2</sup> /台	541.2 m <sup>2</sup> ⑳
	運転手詰め所1.65m <sup>2</sup> ×人数			3人	1.65 m <sup>2</sup> /人	5.0 m <sup>2</sup> ㉑
合計(①~㉑の計)						7,799.3 m <sup>2</sup>

### ③現施設基準による試算

現在有していない機能に要する面積、不足する面積は含まれていません。

総延床面積 8,029.80 m<sup>2</sup> (平成27年度玉野市公共施設白書データ)

固定資産台帳面積 7,924.00 m<sup>2</sup> (平成30年度固定資産台帳データ)

(表3)平成30年度固定資産台帳(本庁舎関連部分抜粋)

財産番号	資産名称	資産構造	耐用年数	稼働年数	数量	単位	取得年度	取得価額
891	庁舎	鉄筋コンクリート	50年	52年	5,471.00	m <sup>2</sup>	昭和41年度	984,780,000円
891	庁舎_冷暖房、通風設備(電算室)		13年	8年	1.00	式	平成22年度	2,096,640円
891	庁舎_宿直休憩室整備(H30)	鉄筋コンクリート	50年	0年	1.00	式	平成30年度	837,000円
892	休日・夜間受付所	鉄骨造	38年	37年	8.00	m <sup>2</sup>	昭和56年度	720,000円
893	渡廊下A	鉄骨造	38年	52年	21.00	m <sup>2</sup>	昭和41年度	1,890,000円
894	渡廊下B	鉄骨造	38年	52年	41.00	m <sup>2</sup>	昭和41年度	3,690,000円
895	簡易事務所・食堂(A棟)	鉄骨造	38年	52年	732.00	m <sup>2</sup>	昭和41年度	65,880,000円
895	簡易事務所・食堂(A棟)_改修(H27底)	鉄骨造	38年	3年	1.00	式	平成27年度	2,776,691円
896	簡易事務所他(B棟)	鉄骨造	38年	52年	732.00	m <sup>2</sup>	昭和41年度	65,880,000円
897	車庫他(C棟)	鉄骨造	31年	52年	665.00	m <sup>2</sup>	昭和41年度	39,900,000円
898	倉庫(C棟, 管財用度)	鉄骨造	31年	19年	70.00	m <sup>2</sup>	平成11年度	4,200,000円
899	監視室南側倉庫	コンクリートブロック	34年	34年	46.00	m <sup>2</sup>	昭和59年度	3,220,000円
900	倉庫(危険物)	鉄筋コンクリート	38年	51年	36.00	m <sup>2</sup>	昭和42年度	4,680,000円
901	倉庫	コンクリートブロック	34年	34年	32.00	m <sup>2</sup>	昭和59年度	2,240,000円
902	倉庫	鉄骨造	31年	34年	7.00	m <sup>2</sup>	昭和59年度	1円
903	便所(B棟南側)	木造	15年	34年	15.00	m <sup>2</sup>	昭和59年度	1,425,000円
904	駐輪場A	鉄骨造	31年	34年	24.00	m <sup>2</sup>	昭和59年度	1,440,000円
905	駐輪場B	鉄骨造	31年	34年	24.00	m <sup>2</sup>	昭和59年度	1,440,000円

※財産番号902倉庫については取得価格不明のため、取得価格を1円と記入しています。

以上の3つの方法による庁舎の必要面積をまとめると、以下のようになります。

- ①総務省基準による試算 約11,000 m<sup>2</sup>
- ②国土交通省基準による試算 約7,800 m<sup>2</sup>
- ③現施設基準による試算 約8,000 m<sup>2</sup>



これら3つの試算に加え、現庁舎の課題である狭隘化やバリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応、過剰な投資とならないよう配慮する観点や、各種手続きの電子化など将来の行政サービスの在り方の変化などの観点を踏まえ、新庁舎の必要延床面積を 10,000 m<sup>2</sup>と想定します。

新庁舎の面積                      概ね 10,000 m<sup>2</sup>

**(参考) 同規模自治体の庁舎面積**

県内自治体の庁舎整備事例（予定を含む）

自治体名	竣工	延床面積	構造
井原市	平成 15 年 7 月	10,210 m <sup>2</sup>	SRC 造(地上 5F)
総社市	令和 6 年度(予定)	15,960 m <sup>2</sup>	RC 造(地上 7F)
高梁市	平成 27 年 5 月	6,451 m <sup>2</sup>	RC 造(地上 5F 地下 1F)
備前市	令和 2 年 2 月	6,657 m <sup>2</sup>	S 造(地上 5F)
真庭市	平成 23 年 4 月	7,353 m <sup>2</sup>	RC 造(地上 4F)

**5 新庁舎の整備費と財源**

**(1) 整備費**

建設費については、近年の庁舎建設事例を参考に算定します。現時点では建設費のみを試算することとし、その他必要な業務委託費、備品購入費、解体費、外構費などは、今後作成する基本計画、基本設計の中で算定します。なお、建物の概算建築費については、庁舎機能によって異なりますが、可能な限り事業費の抑制に努め、財政運営への将来的な負担軽減を図ります。

建築単価	規模	概算建設費
500 千円/m <sup>2</sup>	延床面積 10,000 m <sup>2</sup>	50 億円

**(2) 財源**

新庁舎整備の財源としては、「玉野市公共施設等整備基金」と地方債の活用を予定しています。

新庁舎整備は、多額の費用を要することから、今後も可能な範囲で基金の積み立てを続けるとともに、市の負担を最小限に抑えることができるよう、有利な財源の活用方法について検討します。

## 活用可能な地方債

名称	①一般単独事業債	②防災対策事業債 (津波浸水想定区域移転事業)	③緊急防災・減災事業債 (津波浸水想定区域移転事業)
同意基準等	他の事業の対象とならないもの	地域防災計画に基づく事業 (津波浸水想定区域内にあり、地域防災計画、津波対策の観点から移転が必要と位置づけられた公共施設及び公用施設の移転)	防災基盤の整備等 (津波浸水想定区域内にあり、地域防災計画、津波対策の観点から移転が必要と位置づけられた公共施設及び公用施設の移転)
充当率	75%	90%	100%
交付税措置率	0%	50%	70%
資金	市場公募資金、銀行等引受資金	地方公共団体金融機構資金、市場公募資金、銀行等引受資金	地方公共団体金融機構資金、市場公募資金、銀行等引受資金
備考	借入先が民間資金のため、長期借入ができない可能性があり、長期間の平準化ができないおそれがある。		現時点では、令和7年度末までに完了する事業が対象となる。

## 6 整備手法に関する検討

整備手法については、従来型である設計・施工分離発注方式のほか、近年、設計者の設計案に対して施工者が技術協力を行う方式（ECI方式、Early Contractor Involvement）や設計・施工一括発注方式（DB方式、Design Build）、設計から建設、運営・維持管理までの業務を一連で民間の資金やノウハウを活用する方式（PFI方式、Private Finance Initiative）もあります。それぞれの整備手法を検討比較し、新庁舎の整備計画にとって最適な手法を選定します。

### （1）整備手法の比較

整備手法	設計・施工 分離発注方式 (従来方式)	ECI方式	設計・施工 一括発注方式 (DB方式)	設計・施工・維持 管理一括発注方式 (PFI方式)
概要	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	設計段階から、建設業者が参画し、設計に対する技術提案を行いながら計画を進める方式	設計、建設業務を一括で民間事業者 に発注する方式	資金調達から設計、建設業務、維持管理、運営を一括で民間事業者 に発注する方式
実施例		玉野市新病院整備事業	玉野市消防署所再編整備事業	玉野市学校給食センター整備運営事業

## **(2) 整備手法の考え方**

新庁舎整備における本市の整備方式においては、現庁舎の有する課題を早期に解決する「スケジュール上の制約」と本市の厳しい財政状況を考慮した「財政上の制約（コスト）」を特に重要視して、今後の発注方式等を工夫することで、可能な限り工期短縮に努める必要があります。

こうした点を考慮すれば本事業では「設計・施工一括発注方式」が優れていると考えられますが、他の方式の導入の可能性も含めて、今後作成する基本計画の中でさらに検討していきます。

また、発注・設計・施工の各段階において、工程管理やコスト管理など市が求める仕様を着実に実施していくため、新病院整備事業で導入した発注者（市）の意向を踏まえた専門家（コンストラクションマネージャー）による支援の導入を検討します。

## 7 新庁舎の整備スケジュール

庁舎の一般的な整備スケジュールを当てはめると下記のとおりとなります。

本市の新たな庁舎の整備に当たり、最も有利な財源である「緊急防災・減災事業債」を活用することが望ましいが、この場合には令和7年度末までに完成を目指す必要があります。

一般的な整備スケジュールでは令和7年度末までに完成を目指すことは難しく、発注方式等を工夫することで工期短縮を図る必要があります。

なお、事業を進めていく過程で様々な課題が生じる可能性もあることから、整備スケジュールについては、今後作成する基本計画の中で引き続き精査していきます。

一般的な整備スケジュール（案）

	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度
基本方針	■							
基本計画		■						
基本設計			■					
実施設計				■				
建設工事					■	■	■	
供用開始							●	
解体工事								■



発注方式等を工夫して工期を短縮したスケジュール（案）

	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度
基本方針	■							
基本計画		■						
基本設計								
実施設計			■	■	■			
建設工事								
供用開始						●		
解体工事							■	

## 8 その他

庁舎整備後の余剰敷地の有効活用については、市民の憩いの場や中心市街地の賑わい創出に資する活用方法について、今後検討を行っていきます。