

玉野市庁舎整備基本計画

令和5年1月

玉 野 市

目 次

第1章 市庁舎の現状及び課題と新庁舎整備の必要性

- 1 市庁舎の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 市庁舎の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 新庁舎整備の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 新庁舎整備の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 新庁舎の整備場所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第3章 新庁舎に備える機能

- 1 安全・安心な庁舎・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2 利用者にやさしく、市民に親しまれる庁舎・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 機能的・効率的で環境にやさしい庁舎・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

第4章 新庁舎の施設計画

- 1 敷地の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2 施設の規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 3 配置計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 4 平面計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 5 津波・高潮浸水対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 6 構造計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 7 旧消防庁舎の活用方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

第5章 事業計画

- 1 建替計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 2 事業手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 3 事業スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- 4 概算事業費及び財源計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第6章 巻末資料

- 1 用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

第1章 市庁舎の現状及び課題と新庁舎整備の必要性

1 市庁舎の現状

本市の市庁舎は昭和41年に建設され56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階建て（塔屋2階）
敷地面積	11,570.28㎡（3,499.97坪）
駐車場台数	来客用 74台

■ 現庁舎の配置



2 市庁舎の課題

(1) 耐震性の不備

平成 24 年度に実施した市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。

I s 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。

I s ≥ Isoの場合、耐震性があり、安全

I s < 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)

本庁舎等の I s 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 56 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等に関する省令 (昭和 40 年大蔵省令第 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

耐震性能の不足や庁舎の老朽化といった課題を解決するためには、現在の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。

第2章 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

現在の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を考慮すると、**候補地を探して新たに土地を取得する方法は適していません**。

併せて、市が保有する他の土地（現市民病院敷地、競輪駐車場）に移転する方法についても、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、新たな庁舎は現庁舎敷地内に整備します。

なお、現庁舎敷地は津波浸水想定区域にあります。が、**浸水や液状化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、周辺施設の利用者や市民等の一時的な避難場所や物資の地域内輸送拠点として活用できるスペースを設けます**。

また、災害発生時には**迅速かつ的確な初動体制・非常体制を確立できるよう、職員の参集基準や組織体制の整備**、応急活動の基礎となる現地確認、情報伝達を行う公用車の取扱い等について検討を行い、**高台に移転した消防庁舎と連携し、機能を相互に補完**します。

【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、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。

(参考) 庁舎整備候補地

名称	候補地1：現在地周辺	候補地2：市民病院	候補地3：宇野駅及び産業振興ビル周辺	候補地4：玉野競輪駐車場	
位置	宇野1丁目地内 	宇野2丁目地内 	築港1丁目地内 	築港4丁目地内 	
敷地面積	約13,000㎡	約8,000㎡	—	28,700㎡	
保有状況	市有地	公有地	市有地・公有地・民有地	市有地	
法規制関係	用途地域	商業地域	商業地域	第1種住居地域	
	建ぺい率	80%	80%	60%	
	容積率	400%	400%	200%	
	臨港地区	—	—	一部該当	
防災関係	津波浸水	0.3m～1.0m未満	被害想定なし	0m～0.3m未満	
	土砂災害	被害想定なし	被害想定なし	被害想定なし	
	震度分布	震度6弱	震度6弱	震度6弱	震度6弱
	液状化	極めて高い(15<PL)	一部極めて高い(15<PL)	極めて高い(15<PL) 高い(5<PL≤15)	極めて高い(15<PL)
備考	・現庁舎を使用しながら新庁舎を建設できるように配置する必要があります。	・新病院建設移転後に現市民病院を解体する必要があるため、新庁舎建設までに時間を要する。	【宇野駅周辺】 ・JRとの協議が必要となる。 【産業振興ビル周辺】 ・港湾管理者(県)との協議が必要となる。	・建物の延床面積が3,000㎡以下の制限(用途:事務所)があり、用途地域を変更する必要があることから、新庁舎建設までに時間を要する。	

第3章 新庁舎に備える機能

1 安全・安心な庁舎

(1) 市民と職員が安心して利用できる建物

・バリアフリーを取り入れた庁舎とし、来庁者及び職員が利用しやすい庁舎とします。

・来庁者のプライバシーを確保するため、窓口カウンターへの間仕切りや個別対応を必要とする窓口には相談室を設置します。



窓口カウンターの例(伊予市庁舎)

・庁舎内のセキュリティは、重要度に応じたセキュリティレベルを設定し、ICカードなどによる入退室管理を行います。

(2) 災害発生時の防災拠点

- ・大規模な地震が発生しても建物の揺れを抑えることで、復旧復興活動を迅速に行える業務継続機能を確保するため、免震構造を採用します。
- ・周辺施設の利用者や市民等の一時的な避難場所として活用できるスペースを整備します。
- ・災害時に必要な電力を確保するため、非常用自家発電設備等を整備します。
- ・災害時にも庁舎及び災害対策本部の機能を維持するため、災害用の資機材や食料等を備蓄できる倉庫を整備します。

2 利用者にやさしく、市民に親しまれる庁舎

(1) 誰にでもわかりやすく使用しやすい庁舎

- ・出入り口付近に総合案内を設け、来庁者の案内を行います。
- ・多くの市民が利用する窓口は低層部に集約し、誰もがわかりやすく利用しやすい配置とします。
- ・来庁者が迷わずに目的の部署に行けるよう、わかりやすい案内表示を設置します。
- ・乳幼児連れの来庁者が安心して利用できるように、待合スペースの近くにキッズスペースを設置します。また、授乳やオムツ替えのために授乳室を設置します。



キッズスペースの例（大垣市庁舎）

- ・車いす利用者、高齢者、乳幼児連れの来庁者等が使いやすい多目的トイレを適所に設けます。



多目的トイレの例（北見市庁舎）

- ・難聴者の方の利用環境をサポートするため、議場（傍聴席）や窓口カウンターの一部などに磁気誘導ループシステムを導入します。

(2) 明るく開放的で市民に親しまれる庁舎

- ・待合スペース、企画展示、休憩など市民が多目的に利用できる開放的で明るいスペースを整備します。



多目的スペースの例（小山市庁舎）



多目的スペースの例（坂出市庁舎）

- ・市民の利便性向上を図るとともに、災害時のフリーアクセスポイントとしても利用可能なWi-Fi（無線LAN）の導入を行います。
- ・デジタルサイネージや情報コーナーなどを設け、市政情報や観光情報などを発信できる環境を整えます。



デジタルサイネージの例（富岡市庁舎）

(3) 傍聴しやすい開かれた議会機能の整備

- ・傍聴席へのアクセスは、障がいのある方や高齢者等も入室しやすい動線とします。また、車いす利用者や親子での傍聴スペースを確保します。



親子席の例（和泉市庁舎）

- ・市民に開かれた議会運営ができるよう、議会情報を市民に発信するスペースを整備します。

3 機能的・効率的で環境にやさしい庁舎

(1) 様々な変化に対応できる機能的で柔軟性の高い庁舎

- ・ 執務スペースは、将来のニーズに応じたレイアウト変更に柔軟に対応するため、見渡しのよいオープンなフロア構成を基本とします。
- ・ 組織変更への柔軟な対応や執務空間の効率化を図るため、ユニバーサルレイアウトを基本とします。
- ・ 将来の市民ニーズにも対応できるよう、ICT を活用し、行政手続きの電子化や来庁不要のサービス体制整備、窓口対応の満足度向上など、より効率的で質の高い住民サービスを目指します。

(2) 環境にやさしい庁舎

- ・ 費用対効果を検討した上で、効率的に自然採光や自然通風を取り入れる仕組みや、太陽光発電設備や蓄電池を設置するなど、環境に配慮した庁舎整備を行います。
- ・ 地球温暖化の防止やエネルギー消費の削減を図るため、照明や空調設備等は、効率的な設備機器を導入します。

(3) 長寿命化やライフサイクルコスト縮減に配慮した庁舎

- ・ シンプルでコンパクトな庁舎とします。
- ・ 長期的な建物の保守管理やランニングコストの低減を図るため、耐久性やメンテナンス性、汎用性を考慮した庁舎とします。

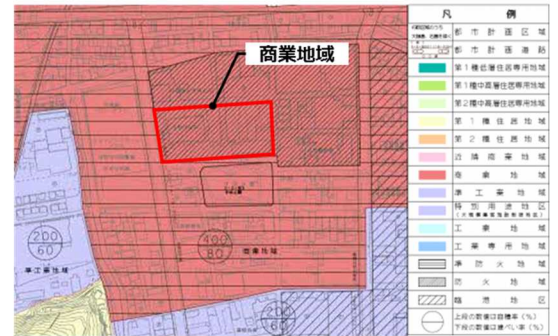
第4章 新庁舎の施設計画

1 敷地の概要

■敷地概要

所在地	住居表示：岡山県玉野市宇野一丁目27-1		
敷地面積	11,570.28㎡ (3,499.97坪) 「基本的な方針」記載面積		
都市計画区域	市街化区域／都市計画区域内		
用途地域	商業地域		
指定容積率	400%	許容延べ面積	46,281.12㎡
指定建蔽率	80%	許容建築面積	9,256.22㎡
防火指定	防火地域		
高度地区	なし		
日影規制	なし（商業地域）		
道路	西側：幅員19.8m（42条1項1号道路） 南側：幅員11.0m（42条1項1号道路） 東側：幅員7.4m（42条1項1号道路） 北側：幅員7.0m（42条1項1号道路）		

■都市計画図



2 施設の規模

庁舎の規模を算定する方法として、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の比較検討により算定します。

(1) 前提となる配置する部局の考え方

庁舎は、市民の利便性等を考慮すれば、基本的には1箇所にまとまっていることが望ましいと考えます。しかしながら、現時点で集約を行うためには一定規模の庁舎面積が必要となることから、今後の人口減少の進展等を考慮すれば、将来の市民負担の増加に繋がるおそれがあります。

こうしたことから、当分の間、健康福祉部健康増進課、産業振興部商工観光課、建設部水道課及び下水道課は現行のとおり分散配置とします。

(2) 職員数

新庁舎に勤務する職員数は、令和4年4月現在の本庁舎入居職員数394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。

(3) 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4年4月現在)

内訳	区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	面積
事務室	特別職	3人	20	60人	4.5 m ² /人	270.0 m ²
	部長級	13人	9	117人	4.5 m ² /人	526.5 m ²
	課長級	27人	5	135人	4.5 m ² /人	607.5 m ²
	課長補佐/係長級	137人	2	274人	4.5 m ² /人	1,233.0 m ²
	一般職員(技術)	10人	1.7	17人	4.5 m ² /人	76.5 m ²
	一般職員	204人	1	204人	4.5 m ² /人	918.0 m ²
		394人		807人		3,631.5 m ² ①
倉庫	事務室面積① × 13%			3631.5 m ²	13%	472.1 m ² ②
会議室等(※1)	常勤職員数 × 7.0 m ² /人			394	7.0 m ² /人	2,758.0 m ² ③
玄関室等(※2)	各室面積(①+②+③) × 40%			6861.6 m ²	40%	2,744.6 m ² ④
車庫	本庁にて直接使用する自動車 × 25m ² /台			53台	25.0 m ² /台	1,325.0 m ² ⑤
議会関係諸室(※3)	議員定数(19人) × 35.0 m ² /人			19人	35.0 m ² /人	665.0 m ² ⑥
合計(①~⑥の計)						11,596.2 m ²

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

※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4年4月現在)

内訳	区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	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 ² /人	216.0 m ²
	部長級	13人	9	117人	4.0 m ² /人	468.0 m ²
	課長級	27人	5	135人	4.0 m ² /人	540.0 m ²
	課長補佐	59人	2.5	148人	4.0 m ² /人	590.0 m ²
	係長級	78人	1.8	140人	4.0 m ² /人	561.6 m ²
	一般職員(技術)	10人	1.7	17人	4.0 m ² /人	68.0 m ²
	一般職員	204人	1	204人	4.0 m ² /人	816.0 m ²
		394人		815人		3,259.6 m ²
	補正後			3,259.6 m ²	補正率1.1	3,585.6 m ² ①
会議室	職員100人当たり40m ² 、以降10人につき4m ²			394人	補正率1.1	171.6 m ² ②
電話交換室	(換算人数に応じた面積、付属室等を含む)			815人		68.0 m ² ③
倉庫	事務室面積①×13%			3,585.6 m ²	13%	466.1 m ² ④
宿直室	1人まで10m ² 、1人増すごとに3.3m ²			2人		13.3 m ² ⑤
庁務員室	1人まで10m ² 、1人増すごとに1.65m ²			2人		11.7 m ² ⑥
湯沸室	6.5~13m ² を標準					10.0 m ² ⑦
受付及び巡視溜	1.65m ² ×人数÷3を標準。6.5m ² を最小。					6.5 m ² 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 ²			394人	0.32 m ² /人	126.1 m ² ⑨
医務室	全職員数350~400人の場合、95m ²					95.0 m ² ⑩
売店	全職員数150人以上の場合、1人当たり0.085m ²			394人	0.085 m ² /人	33.5 m ² ⑪
食堂及び喫茶室	全職員数350~400人の場合、161m ²					161.0 m ² ⑫
理髪室	全職員数290~530人の場合、30m ²					30.0 m ² ⑬
機械室	①~⑬の計が3~5千m ² の場合、547m ² (一般庁舎、冷暖房)					547.0 m ² ⑭
電気室	①~⑬の計が3~5千m ² の場合、96m ² (冷暖房(高圧受電)の場合)					96.0 m ² ⑮
自家発電機室						29.0 m ² ⑯
交通部分	①~⑯の計の35%			5,450.4 m ²	35%	1,907.6 m ² ⑰
車庫	トラック(4t程度)1台当たり20m ²			4台	20.0 m ² /台	80.0 m ² ⑱
	中型車(乗用車)1台当たり18m ²			8台	18.0 m ² /台	144.0 m ² ⑲
	小型車1台当たり13.2m ²			41台	13.2 m ² /台	541.2 m ² ⑳
	運転手詰め所1.65m ² ×人数			3人	1.65 m ² /人	5.0 m ² ㉑
合計(①~㉑の計)						8,128.1 m ²

③現施設基準による試算

固定資産台帳面積 7,924.00 m² (令和2年度固定資産台帳データ)

(表3) 令和2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
891	庁舎	鉄筋コンクリート	50年	54年	5,471.00	m ²	昭和41年度
891	庁舎_冷暖房、通風設備(電算室)		13年	10年	1.00	式	平成22年度
891	庁舎_宿直休憩室整備(H30)	鉄筋コンクリート	50年	2年	1.00	式	平成30年度
892	休日・夜間受付所	鉄骨造	38年	39年	8.00	m ²	昭和56年度
893	渡廊下A	鉄骨造	38年	54年	21.00	m ²	昭和41年度
894	渡廊下B	鉄骨造	38年	54年	41.00	m ²	昭和41年度
895	簡易事務所・食堂(A棟)	鉄骨造	38年	54年	732.00	m ²	昭和41年度
895	簡易事務所・食堂(A棟)_改修(H27底)	鉄骨造	38年	5年	1.00	式	平成27年度
896	簡易事務所他(B棟)	鉄骨造	38年	54年	732.00	m ²	昭和41年度
897	車庫他(C棟)	鉄骨造	31年	54年	665.00	m ²	昭和41年度
898	倉庫(C棟, 管財用度)	鉄骨造	31年	21年	70.00	m ²	平成11年度
899	監視室南側倉庫	コンクリートブロック	34年	36年	46.00	m ²	昭和59年度
900	倉庫(危険物)	鉄筋コンクリート	38年	53年	36.00	m ²	昭和42年度
901	倉庫	コンクリートブロック	34年	36年	32.00	m ²	昭和59年度
902	倉庫	鉄骨造	31年	36年	7.00	m ²	昭和59年度
903	便所(B棟南側)	木造	15年	36年	15.00	m ²	昭和59年度
904	駐輪場A	鉄骨造	31年	36年	24.00	m ²	昭和59年度
905	駐輪場B	鉄骨造	31年	36年	24.00	m ²	昭和59年度

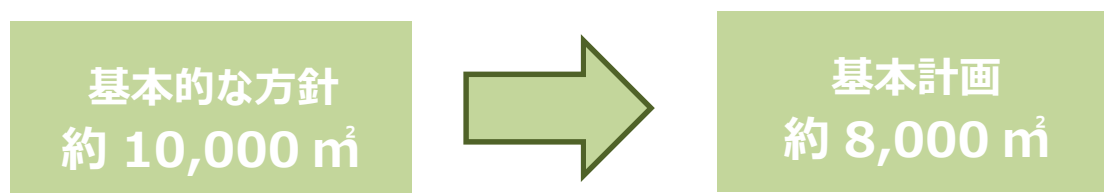
以上の3つの方法による庁舎の必要面積をまとめると、以下のようになります。

- | | |
|---------------|-------------------------|
| ①総務省基準による試算 | 約 11,600 m ² |
| ②国土交通省基準による試算 | 約 8,100 m ² |
| ③現施設基準による試算 | 約 8,000 m ² |

(4) 庁舎の規模

新庁舎の規模については、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て、令和4年3月に策定した「玉野市本庁舎整備に関する基本的な方針」では、新庁舎の必要延床面積を10,000㎡と想定していました。

しかしながら、新庁舎の建設にあたっては多大な費用が必要となることから、少しでも事業費の縮減を図り、将来世代への負担を減らすために、今後の人口減少やデジタル技術の進歩など将来的な環境の変化を勘案し、庁舎の規模を令和4年3月に策定した「玉野市本庁舎整備に関する基本的な方針」よりコンパクト化します。



(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 ²	SRC造(地上5F)
総社市	令和6年度(予定)	15,960 m ²	RC造(地上7F)
高梁市	平成27年5月	6,451 m ²	RC造(地上5F 地下1F)
備前市	令和2年2月	6,657 m ²	S造(地上5F)
真庭市	平成23年4月	7,353 m ²	RC造(地上4F)

3 配置計画

新庁舎は、庁舎敷地の北東に配置し、現庁舎周辺に駐車場を設ける計画とします。



4 平面計画

(1) 階層及び機能配置

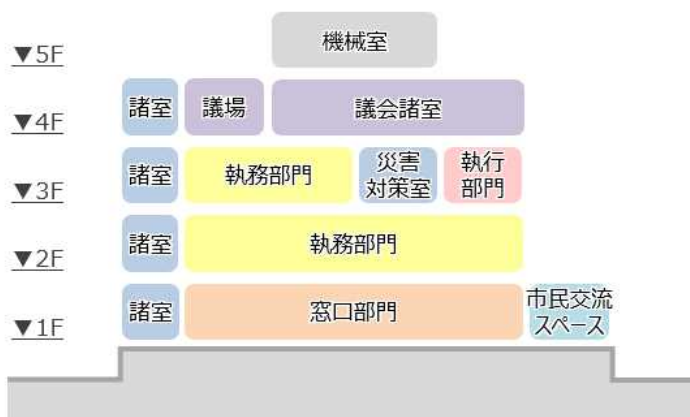
新庁舎の機能配置（フロア構成）は、市民サービスの向上や事務の効率化を図ることができるよう、最も利便性の高い部分となる1階に、主に窓口部門と市民交流スペースを設置します。

また、2階及び3階に執務部門のほか、災害時に指揮を行う災害対策室や市長室等の執行部門を配置し、4階に議会部門を、屋上（5階）に非常用自家発電設備等の機械室を配置する計画とします。

フロア面積

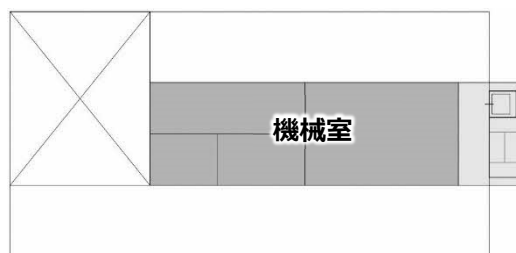
5階	約 400 m ²
4階	約 1,600 m ²
3階	約 1,600 m ²
2階	約 1,600 m ²
1階	約 2,200 m ²
計	約 7,400 m ²

断面構成イメージ



※このプランを基に基本設計の中でさらに検討を行います。（各階共通）

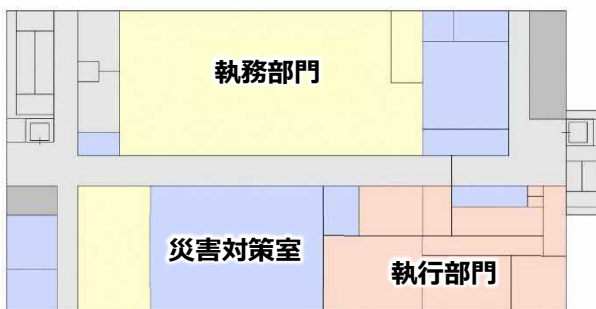
【5階平面計画図】



【4階平面計画図】



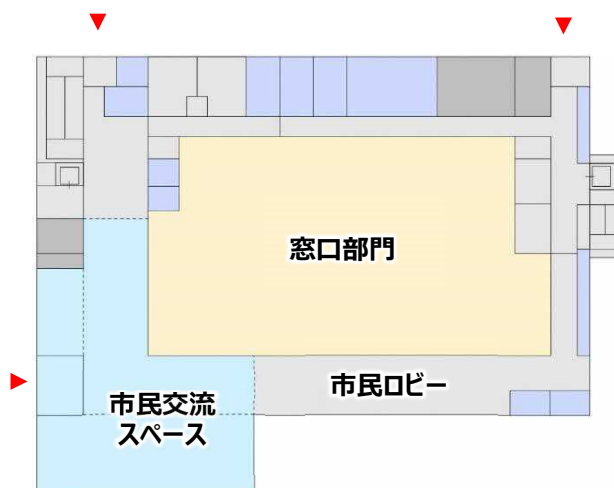
【3階平面計画図】



【2階平面計画図】

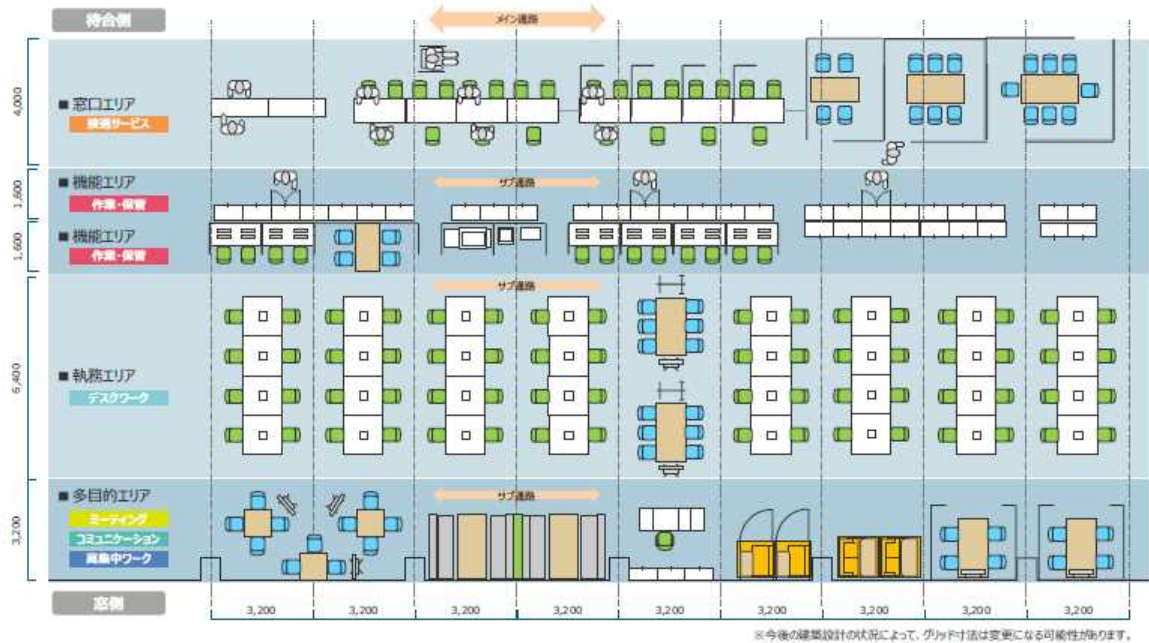


【1階平面計画図】



(2) 執務室レイアウト方針

執務室は、新庁舎の規模をコンパクトにするため機能的・効率的なレイアウトとします。



5 津波・高潮浸水対策



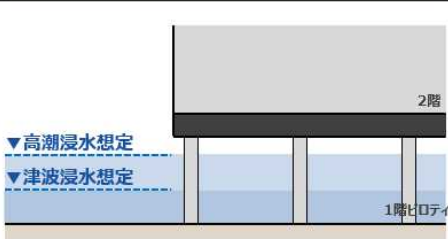
(1) 前提条件・被害想定の確認

現況地盤高さ及び津波・高潮による浸水想定高さは以下のとおりです。特に高潮については現況地盤から約2mの高さが想定されており、津波・高潮が発生した際の機能維持についての検討が必要です。

現況地盤高さ	: 海拔 2.4m 程度
津波浸水想定高さ	: 海拔 2.48m (現況地盤高さ+0.08m)
高潮浸水想定高さ	: 海拔 4.38m (現況地盤高さ+1.98m)

(2) 対策パターンの検証

津波・高潮対策として、パターン①「地盤嵩上げ」、パターン②「1階ピロティ^(※)」の比較検討を行いました。またパターン①について嵩上げ高さの違いでA案・B案の2つの手法で検討を行いました。

パターン① 地盤嵩上げ	A案 嵩上げ高さ ：高潮浸水想定以上		地盤を高潮浸水想定以上まで嵩上げ。 ・1階へのアプローチにスロープ進入路が必要。 ・地盤嵩上げ分の盛土が必要。
	B案 嵩上げ高さ ：津波浸水想定以上 + 防水板		地盤を津波浸水想定以上まで嵩上げ。 ・1階へのアプローチのスロープ進入路はA案に比べて短くすることが可能。 ・地盤嵩上げ分の盛土のボリュームがA案に比べて小さい。
パターン② 1階ピロティ			1階をピロティとし 庁舎機能は高潮浸水想定以上の2階から配置（窓口も2階に配置）。 ・2階へのアプローチは階段・エレベーター利用が必要。 ・盛土は不要。 ・パターン①に比べて、ピロティ分、延べ面積が拡大する。

※ピロティとは、2階建以上の建物で1階地上部分を柱のみとし、その他は外部空間とする建築形式のことを指します。

(3) 対策パターンのまとめ

平成16年台風16号で庁舎周辺の浸水被害を受けた本市としては、庁舎機能の維持と浸水の防止を最重要と考え、コストや利用者の利便性なども総合的に勘案した結果、「嵩上げと防水板の併用（パターン①B案）」により浸水対策を行う計画とします。

6 構造計画

(1) 耐震安全性基準

新庁舎の耐震安全性の基準については、国土交通省による「官庁施設の総合耐震計画基準」に準じ、「災害応急対策活動に必要な施設」として整備する計画とします。

分類	Ⅲ類	Ⅱ類	Ⅰ類
耐震安全性の目標	大地震動により、構造体の部分的な損傷は生じるが、建物全体の耐力低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保を図る。	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。	大地震動後、構造体の補修をすることなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
用途例	・その他の官庁施設	・災害拠点以外の病院 ・社会福祉施設 ・危険物貯蔵施設 ・避難所となる学校施設	・災害対策の指揮、情報伝達のための施設 ・災害拠点病院
耐震基準	1.0	1.25	1.5

■ 建築非構造部材の耐震安全性基準 官庁施設の総合耐震計画基準（平成25年改定 国土交通省）

分類	耐震安全性の目標	用途例
A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる 建築非構造部材の損傷、移動等が発生しない ことを目標とし、 人命の安全確保に加えて十分な機能確保 が図られている。	・災害対策の指揮、情報伝達のための施設 ・病院 ・危険物貯蔵施設 ・避難所となる学校施設
B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、 人命の安全確保と二次災害の防止 が図られている。	・その他の官庁施設 ・社会福祉施設

■ 建築設備の耐震安全性基準 官庁施設の総合耐震計画基準（平成25年改定 国土交通省）

分類	耐震安全性の目標	用途例
甲類	大地震動後の 人命の安全確保及び二次災害の防止 が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	・災害対策の指揮、情報伝達のための施設 ・病院 ・危険物貯蔵施設
乙類	大地震動の 人命の安全確保と二次災害の防止 が図られている。	・その他の官庁施設 ・社会福祉施設 ・学校施設

(2) 構造形式

構造形式については、「耐震構造」「制震構造」「免震構造」があります。その中でも「免震構造」は、大地震動の激しい揺れを直接建物に伝えない構造であり、被災後に建築物の機能継続を図ることができることから、「免震構造」を採用する計画とします。

■3つの構造形式の考え方

- ・地震に対する建物の構造形式としては大きく3つある。
- ・耐震構造は特別な構造形式ではなく、新耐震基準を満たす通常の建物は耐震構造である。
- ・制震構造は地震力を吸収し、免震構造は地震力を建物に伝えないという考え方である。

	耐震構造	制震構造	免震構造
模式図			
考え方	建物を強固につくって地震力に耐える	制震装置で地震力を吸収し小さくする	免震装置で地震力を建物に伝えない
地震時の揺れ	地面に対して建物内では揺れが2~4倍程度になる	地面に対して建物内では揺れが1~3倍程度になる	免震層は大きく動くが建物内での揺れ(加速度)は0.5~1.5倍程度となる

■メリット・デメリット

項目	耐震構造	制震構造	免震構造
耐震性	△	○	◎
大地震時の躯体損傷	△ 大きい	○ 耐震構造より小さい	◎ 最も小さい
揺れの大きさ	△ 大きい	○ 耐震構造より小さい	◎ 最も小さい
内部空間の安全性	△ 天井材落下、家具転倒の可能性大	△ 天井材落下、家具転倒の可能性は耐震構造より小	◎ 天井材落下、家具転倒の可能性小
装置のメンテナンス	-	○ 基本的にはメンテナンスフリー	△ 5~10年毎の定期点検が必要
複数回の地震に対する耐久性	△ ダメージが蓄積し倒壊の危険が高まる	○ 耐震構造よりダメージは小さいが倒壊の危険は高まる	◎ ダメージの蓄積はほとんどない
建設コスト	◎	○	△

7 旧消防庁舎の活用方針

(1) 旧消防庁舎の整理

旧消防庁舎は昭和 47 年の建設から 50 年が経過しています。平成 20 年に耐震化工事を実施しましたが、長寿命化に向けた改修工事を実施しておらず、建物全体の劣化により雨漏りやコンクリート爆裂の発生や、設備の更新時期を迎えています。

	建築面積	714.3㎡
	延べ面積	1,486.2㎡
	軒高	12.0m
	最高高さ	16.8m
	構造	鉄筋コンクリート造3階建
	着工年月日	S46 (1971) 年8月3日
	竣工年月日	S47 (1972) 年2月29日 (築約50年)
耐震化工事施工	H20 (2008) 年12月22日	

長寿命化未実施

(2) 旧消防庁舎の活用方針の整理

旧消防庁舎の活用方針について、以下の 2 つのパターンの比較検討を行いました。長寿命化改修を行った場合も、建物としての耐用年数やバリアフリーなどに課題があることから、パターン 1 の最小限の改修を実施した上で、倉庫等として活用する計画とします。

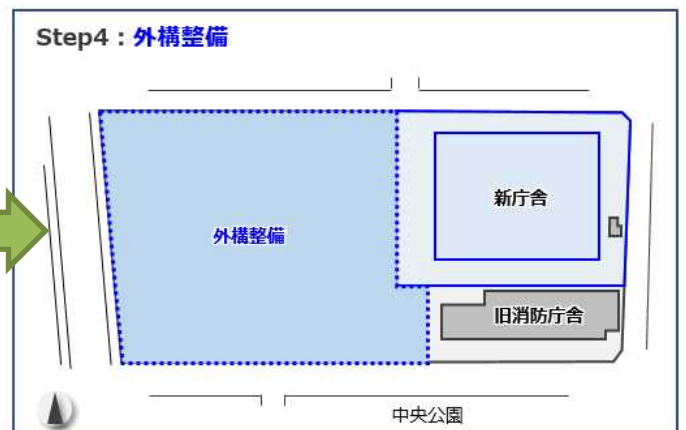
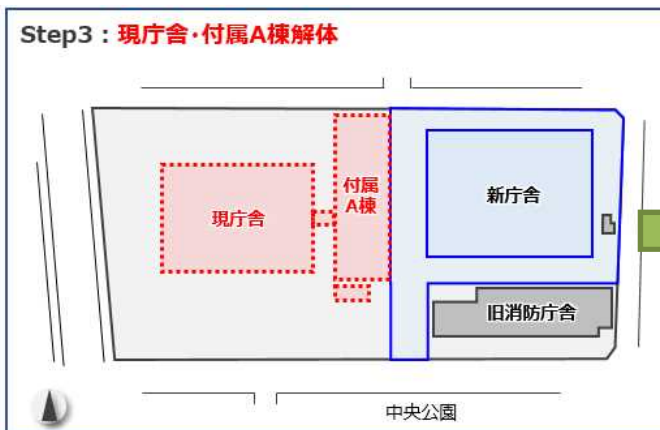
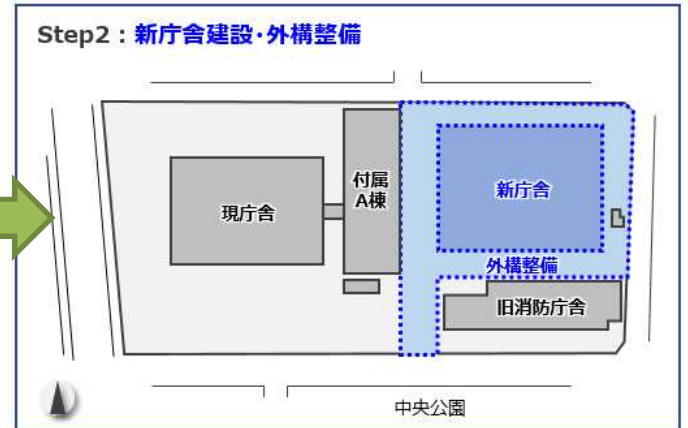
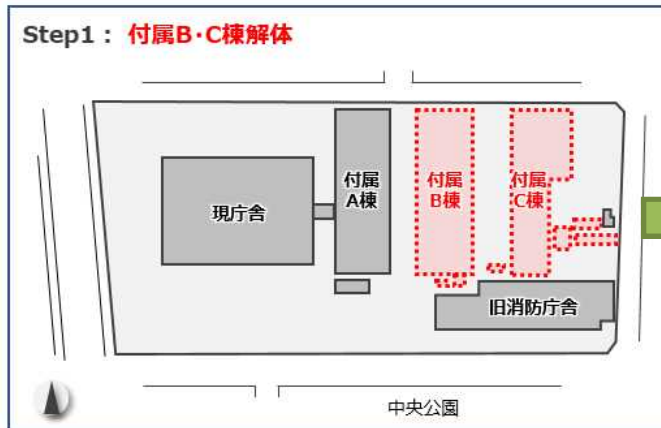
利活用パターン	パターン1 (倉庫として活用)	パターン2 (庁舎機能の一部として活用)
概要	<ul style="list-style-type: none"> ①最小限改修の実施 (雨漏り対応、低圧引込など) ②倉庫等で活用 ③耐用年数経過後、解体 	<ul style="list-style-type: none"> ①長寿命化改修の実施 (躯体の補修、設備更新等) ②庁舎機能(執務室等)で活用 ③耐用年数経過後、解体
新庁舎規模への影響	・影響なし	・規模縮小の可能性あり
新庁舎計画への影響	・配置に制約発生	<ul style="list-style-type: none"> ・配置に制約発生 ・新庁舎・旧消防庁舎間の機能連携に課題有り (浸水対策嵩上げでのレベル差のため)
必要な財源	<ul style="list-style-type: none"> ・解体費用 ・ランニングコスト ・最小限の改修費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体費用 ・ランニングコスト ・長寿命化改修調査・設計費用 ・長寿命化改修費用
安全性	・劣化進行によるリスクへの対応が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・改修による安全性の確保 (改修箇所の調査が必要)

第5章 事業計画

1 建替計画

事業費の抑制のため、仮設庁舎を使用しない建替計画とします。現地建替で市役所業務を行いながらの工事となるため、各工事工程において来庁者の安全を確保する計画とします。

■:既設 ■:建設工事中
■:解体 ■:竣工後



2 事業手法

(1) 想定される事業手法

事業手法については、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）などがあります。

事業手法	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が発注する方式	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が発注する方式
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) 事業手法の比較検討

本基本計画においては、庁舎整備で実績の少ないPFI方式を除いた、①設計・施工分離発注方式、②ECI方式、③設計・施工一括発注方式の3つの方式を比較し、本事業では、「スケジュール上の制約（工期）」「財政上の制約（コスト）」を特に重要視し、「設計・施工一括発注方式」を採用します。

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）による支援を導入します。

		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）
方式の概要		▼実施設計委託 ▼基本設計委託 ▼監理業務委託 	▼実施設計委託 ▼基本設計委託 ▼監理業務委託 	ゼネコン若しくは設計会社とのJV等 ▼設計施工契約
事業背景への適正	工期	△ 工事計画検討が他の方式に比べると遅くなるため、工期遅延リスクが懸念される。	○ 実施設計段階から工事計画を検討できるため、工期遅延リスクが低下する。 × コスト協議が難航した場合、着工が遅れることによる工期遅延のリスクがある。	○ 設計初期段階から工事計画を検討できるため、工期遅延リスクが低下する。
	コスト	× コストの確定が他の方式に比べ遅い。 × 設計段階でのコスト変動リスクが高い。 ○ 工事発注後の設計変更要因が少なく、コスト変動が少ない。	× コストの確定が他の方式に比べ遅い。 ○ 工事発注後の設計変更要因が少なく、コスト変動が少ない。 △ 技術支援業務委託費が発生する。	○ もっとも早期にコストが確定する。 ○ 施工者の調査を実施することで、コスト超過のリスクが減る × 設計内容が確定していないため増減精算が必要になる。

3 事業スケジュール

新庁舎の整備にあたる、最も有利な財源である「緊急防災・減災事業債」を活用するためには、令和7年度末までに完成を目指す必要があります。なお、現在の想定では基本設計・実施設計に13ヶ月、施工に20ヶ月の期間を見込んでおり、新庁舎の着工目標を令和6年度とし事業スケジュールを計画しています。

	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
基本計画	■					
選定設計		■				
施工			■	■		
供用					●	
解体・外構					■	

4 概算事業費及び財源計画

基本計画段階における概算事業費については、現時点において以下のとおり想定しています。今後、基本計画策定後の設計を進める中でも事業費の抑制や有利な財源の活用など引き続き検討を行い、効率的な施設整備を進めます。

■ 概算事業費

項目	金額（税込）	概要
建設工事	約49.8億円	
外構工事	約5.1億円	
解体工事	約5.5億円	本庁舎・A～C棟
旧消防庁舎改修	約0.5億円	設計費含む
備品什器	約4.3億円	
移転	約1.0億円	庁舎、防災行政無線、県防災設備、震度計
その他	約4.2億円	設計費、工事監理費、支援業務費
合計	約70.4億円	

■ 財源計画

項 目	金額（税込）	説明
緊急防災・減災事業債	約38.0億円	
上記以外	約32.4億円	・一般単独事業債 ・公共施設等の除却に係る 地方債 ・公共施設等整備基金 ・一般財源 など
合 計	約70.4億円	

※ 本概算事業費は、現時点における試算の結果として示したものです。事業費については、引き続き精査をしていきます。

第6章 巻末資料

用語の解説

	用語	解説
P8	ICT	「情報通信技術」の略。情報処理および情報通信、つまり、コンピュータやネットワークに関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。
P5	ICカード	情報（データ）の記録や演算をするために集積回路（IC）を組み込んだカードのこと。
P6	磁気誘導ループシステム	聴覚障害者などを補助する目的で開発された、音声送受信のための設備。専用の補聴器などの受信機器に直接音声を送り込むもの。
P19	制震構造	建物に作用する地震エネルギーを建物内部に設けられた制震ダンパーにより吸収して地震時の揺れを低減しようとする構造。
P19	耐震構造	建物の堅さと強さで地震に抵抗します。地震の規模によっては主架構（柱・梁・壁）に損傷を生じる。また、免震構造、制震構造に比べて建物の揺れは大きくなる。
P7	デジタルサイネージ	ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディアを総称したもの。
P3,4,5,13,20	バリアフリー	障がい者や高齢者等が、社会生活に参加する上で生活の支障となる障壁を取り除くこと。
P6,14	非常用自家発電設備	停電で電力会社からの電気の供給が止まった時、即時に電力の供給を続けるための蓄電池や自家用発電機。
P17	防水板	局地的な豪雨や河川の氾濫、津波・高潮等により建物内部への水の浸水被害を防ぐために設置する防災設備。
P6,19	免震構造	基礎（地盤）と建物の間に地震時の地盤の揺れを絶縁するための免震装置を設けて、地震のエネルギーが建物本体に直接伝わり難くした構造。
P3,4,13	ユニバーサルデザイン	国籍、年齢、性別あるいは身体的能力を問わず、多様な人々が快適に使用できるような建物や空間をつくる考え方。
P8	ユニバーサルレイアウト	組織機構の変更があった場合でも、基本的には机、什器類のレイアウトを変更することなく、「人」「書類」を移動することで対応することが可能な職場環境。
P4	ライフサイクルコスト	建物の設計、建設、維持管理など、建物を建てる前から解体するまでの期間に要する費用。機械、設備を導入するための費用であるイニシャルコストと設備、建物を維持するための費用であるランニングコストをあわせたもの。
P8,20	ランニングコスト	設備や建物を維持するための費用。