

総社市庁舎建設基本計画

令和 2 年 5 月



総社市
SOJA CITY

総社市庁舎建設基本計画 目次

1. 基本計画について

- (1) 基本計画の位置付け 1
- (2) 現庁舎の現状と課題 2
- (3) 新庁舎建設の必要性 3

2. 新庁舎建設の基本的な考え方

- (1) 基本理念 4
- (2) 基本方針 4

3. 建設場所

- 建設候補地の比較 6

4. 新庁舎への導入機能

- (1) 窓口・市民サービス機能 8
- (2) 市民活動・交流支援機能 9
- (3) 事務機能・業務支援機能 10
- (4) 防災拠点機能 11
- (5) バリアフリー・ユニバーサルデザインに関する考え方 12
- (6) 議会機能 13
- (7) 維持・管理機能 13

5. 新庁舎整備方針

- (1) 面積・規模の考え方 14
- (2) 配置計画の考え方 16
- (3) 平面計画の考え方 19
- (4) 階構成の考え方 21
- (5) 環境負荷低減に関する考え方 22
- (6) 構造計画の考え方 24
- (7) 設備計画の考え方 27

6. 事業計画

- (1) 建替計画 29
- (2) 事業手法 30
- (3) 概算事業費 32
- (4) 財源計画 32
- (5) 事業スケジュール 32

1. 基本計画について

(1) 基本計画の位置付け

本計画は「総社市庁舎建設基本構想」（以下、「基本構想」という。）を基本として新庁舎がどうあるべきか、目指すべき方向性を基本理念・基本方針として掲げ、それを実現するための手法や方策、具体化を前提とした規模や配置、整備する機能等の施設計画を示すものであり、次のステップである基本設計や実施設計の際の条件として定めるものです。



(2) 現庁舎の現状と課題

①現状

本庁舎は昭和 44 年に建設され 50 年が過ぎ、西庁舎も建設後 50 年近くが経過しています。両庁舎とも耐震基準を満たしておらず、災害への備え、対策は万全とはいえないのが現状です。さらに庁舎の老朽化により、維持管理にかかる費用の増大は市財政圧迫の一因となっています。

また、旧山手村役場や旧清音村役場に本庁舎から一部の課が移転配置されるなど、狭隘化も進行しており、分散化による市民サービスの低下も発生しています。

平成 30 年 7 月の西日本豪雨災害時には、庁舎内で災害対応を行う必要が生じ、災害時に庁舎として対応機能の不安も指摘されています。

建物	建築年	規模	構造	敷地面積	床面積
本庁舎	昭和 44 年	地上 3 階 塔屋 1 階 地下 1 階	鉄筋 コンクリート	11,619.86㎡	4,602㎡
西庁舎	昭和 47 年	地上 3 階 塔屋 2 階	鉄筋 コンクリート (一部鉄骨造)		1,499㎡
総合福祉センター・ 市保健センター	昭和 61 年	地上 3 階 塔屋 1 階	鉄筋 コンクリート		3,086㎡
山手出張所 (旧山手村役場)	昭和 43 年	地上 2 階	鉄筋 コンクリート	2,779.25㎡	962㎡
清音出張所 (旧清音村役場)	昭和 59 年	地上 3 階 塔屋 1 階	鉄筋 コンクリート	5,912.32㎡	1,968㎡

現庁舎施設の概要

②課題

a. 大規模災害への対応

本庁舎、西庁舎ともに新耐震基準施行前に設計・建設された建物であり、実施した耐震診断の結果では、構造耐震指標が大規模災害時に防災拠点となる庁舎の基準値を下回っており、震度 6 クラスの地震に対し、倒壊する可能性が高いとする結果が示されています。

また、現敷地は高梁川氾濫時に 1.0～2.0m の範囲で浸水することが想定されており、本庁舎、西庁舎、総合福祉センター・市保健センターともに床上浸水の危険性があります。

b. 防災・災害対応機能の強化

平成 30 年 7 月に発生した西日本豪雨災害では、災害対策本部の設置スペースの不足、電話回線及び電源の不足、支援物資等災害対応物資の保管・受け渡し場所の不足、また、会議室を避難所として利用するなど、災害時の対応機能不足が指摘されています。

c. 庁舎の狭隘、行政窓口の分散化、駐車場スペースの不足

本庁舎の狭隘化により行政窓口が分散しており、各関連部所間の連絡が非効率になっています。市民の利便性を高めるため、分散している各部署をひとつの庁舎に収め、関連する部門の窓口を集約化し、利便性の高い市民サービスを実現する必要があります。

また、本庁舎・近隣施設での行事開催等により来客用駐車場スペースが不足しています。

d. ユニバーサルデザインへの対応

本庁舎エレベータの全階設置未対応や各所にある段差など、バリアフリー(※1)・ユニバーサルデザイン(※2)への対応が不足しています。庁舎は、高齢者、障がい者、子ども連れや外国人の方など様々な市民が訪れる場所であるため、誰にでも利用しやすい施設とする必要があります。

e. 施設の老朽化等

本庁舎、西庁舎ともに老朽化が顕著であり、また、総合福祉センター・市保健センターについては毎年その修繕費用がかさんでいます。維持管理コストを下げることも、効率的な財政運営に繋がっていきます。

(3) 新庁舎建設の必要性

以上のような様々な課題がある中、昨今では南海トラフ地震の発生が高い確率で予想され、市域にも被害をもたらした集中豪雨が多発している状況においては、市民の生活を支える基幹施設である市役所には耐災害性能や防災・災害対応機能の早期確保が求められます。

また、「第2次総社市総合計画」に掲げる「全国屈指の福祉文化先駆都市」に恥じない市民サービス向上の観点から、バリアフリー化をはじめ、窓口分散化や狭隘化を解消した新庁舎の建設が必要となっています。

これらの理由により、現本庁舎、現西庁舎、総合福祉センター・市保健センターを解体撤去し、新庁舎を建設することとします。

※1 バリアフリー : 高齢者、障がい者の方等が生活していく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去する考え方。

※2 ユニバーサルデザイン : あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

2. 新庁舎建設の基本的な考え方

(1) 基本理念

基本構想において、基本理念が以下のとおり策定されました。

- ・ 総社愛が凝縮した庁舎
- ・ 災害に強く総社市民を守るたくましい庁舎
- ・ 全国屈指の福祉文化先駆都市を具現化した総社市民に寄り添う庁舎

(2) 基本方針

基本理念を踏まえ、新庁舎建設の基本方針を以下のとおり定めます。

① 障がい者をはじめ、すべての人にやさしい庁舎

- ・ 身体に障がいのある方をはじめ、子どもから高齢者、親子連れ、外国人等、あらゆる人にとっての使いやすさに配慮するユニバーサルデザインの考え方を取り入れた庁舎とします。
- ・ バリアフリー法などの法令を満たすだけでなく、福祉文化先駆都市に相応しい対応を行います。
- ・ 総合窓口を設置し、すべての来庁者にわかりやすい計画とします。
- ・ 授乳室、キッズコーナーを設置し、こども連れの来庁者が使いやすい計画とします。
- ・ 災害時にも高齢者や車いす利用者にとって安全な動線の確保を検討します。

② 市民にとって利便性の高い庁舎（市民サービスの向上）

- ・ 市内に分散している庁舎機能を新庁舎に集約します。
- ・ 分かりやすい庁舎とするため、シンプルな平面計画、絵や記号などを利用したわかりやすい案内計画を行います。
- ・ 同時手続き頻度の多い部署を同一階に集約するワンフロアサービスを取り入れます。
- ・ 十分な待合スペースを確保できるよう、ゆとりある計画とします。
- ・ 市民のプライバシーに配慮し、仕切り付きのカウンターや相談室等を設置します。
- ・ 十分な駐車・駐輪台数を確保します。

③ 効率がよく機能的で、職員が働きやすい庁舎

- ・ 執務スペースは、必要十分な広さを確保するとともに、職員の業務形態に合ったレイアウトを行い、職員が効率よく業務が行える計画とします。
- ・ 関連のある部署を近接配置し、業務の効率化を図ります。
- ・ さまざまな広さの会議室を十分確保し、業務遂行の円滑化を図ります。
- ・ 将来の組織変更や職員の増減に容易に対応できるよう、フレキシブルな計画とします。
- ・ 働き方改革など、多様化する勤務形態に柔軟で効率的に対応する ICT 環境を検討します。
- ・ 良質な行政サービス提供のため、職員がリフレッシュできる環境を検討します。

④市民協働を目指し、市民の交流・活動を支える庁舎

- 市民がさまざまなイベントなどで利用できる多目的ホール、市の PR や活動の情報発信等を行えるギャラリーを設置します。
- カフェスペース等のある市民ロビーを設け、市民の憩い、交流の場とします。
- 会議室は市民利用も行えるよう、運用方法を検討します。

⑤市民生活の安全・安心を支える庁舎

- 大地震時にも確実に庁舎機能を維持することが可能な耐震性を有するものとし、水害や台風等にも耐える計画とします。
- 電気、水、通信等庁舎機能を維持するために必要なインフラは災害時に強い設計を行います。
- 災害時に必要となる機能・スペースを通常時にも有効活用できる無駄のない計画とします。
- 個人情報等重要なデータを確実に保全するセキュリティシステムを構築します。

⑥地球環境に配慮した省エネ庁舎

- 再生可能エネルギーを積極的に利用し、快適さを得るための化石エネルギー利用を縮減します。
- 適切な断熱や、庇等による日射の制御により、空調負荷を抑制します。
- 設備機器は高効率機器や節水型便器、LED 照明等、省エネルギー型の採用を検討します。
- 建物の長寿命化が容易な設計とし、再生材や地場産材の利用等、社会全体での省 CO2 化を目指します。

⑦市のシンボルとして総社らしさを感じる庁舎

- 総社市の歴史・文化・風土を踏まえ、市のシンボルとして他にはない総社らしい庁舎とします。
- 総社市で生産された建材やゆかりある技術を取り込む地産地消を検討し、永く市民に愛される庁舎とします。
- デジタルサイネージ(※1) など、総社市の魅力を伝える情報発信機能を整備します。

※1 デジタルサイネージ：従来の看板や紙のポスターに代わり、液晶ディスプレイや LED などのデジタル映像機器を使って情報を発信するシステムの総称。デジタル化されたコンテンツを組み合わせることで表示を簡単に変えることができるため、屋外・店頭・公共空間・交通機関・オフィスなど様々な場所で活用されている。

3. 建設場所

建設候補地の比較

基本構想において新庁舎の建設場所を以下のように抽出し、比較・考察しています。

パターン① 現庁舎を使用しながら、駐車場スペースを利用して建設

パターン② 現庁舎を解体後、現庁舎跡地に建設

パターン③ 市民会館、中央公民館を解体後、その跡地に建設

基本計画では基本構想の3パターンに対して以下の比較検討項目をもとに、比較・考察を行いました。

a. 建設時

- ・立地・アクセス：建設工事中の市民のアクセスの利便性
- ・駐車場：建設工事中の駐車場の確保
- ・窓口対応：建設工事中の市民の窓口等の利用しやすさ
- ・仮設庁舎の要否：建設工事中の仮設庁舎要否

b. 建設後

- ・立地・アクセス：建設完了後の市民のアクセスの利便性
- ・駐車場：建設完了後の駐車場の形態（立体駐車場の要否）・利便性

c. 計画の自由度

- ・新庁舎建物配置計画の自由度、建物新設着手時の既設建物・仮設庁舎の有無による自由度

d. まちづくりへの影響

- ・都市計画マスタープランとの整合性、今後の市活性化への影響

e. 早期性

- ・新庁舎完成に要する期間

f. 工事安全性

- ・建設工事中の市役所使用者の安全性

g. 防災上の安全性

- ・地域防災計画による浸水・液状化の位置付け

h. 法令による規制

- ・庁舎建設に対する各種法的規制

i. 事業コスト

- ・新庁舎建設費、既設庁舎解体費、引越費等の庁舎建設事業全体のコスト

j. その他コスト

- ・事業コスト以外に必要と考えられるコスト

比較パターン		パターン①	パターン②	パターン③
		現敷地に建設 現庁舎を使用しながら駐車場スペースを利用して建設	現敷地に建設 現庁舎を解体後 現庁舎跡地に建設	市民会館、公民館敷地に建設 市民会館、中央公民館を解体後、 その跡地に建設
a. 建設時	立地・アクセス	△ 敷地内で工事が行われているため、移動に制限がある。	△ 仮設庁舎建設地によっては、市民サービス低下の可能性がある。	○ 現状と同等。
	駐車場	△ 新庁舎建設により利用不可となった駐車場を、敷地外に確保する必要がある。	△ 新庁舎建設により利用不可となった駐車場を、敷地外に確保する必要がある。	○ 現状と同等。
	窓口対応	○ 現庁舎を継続利用するため、現状と同等。	○ 仮設庁舎により現状と同等を維持できる。	○ 現庁舎を継続利用するため、現状と同等。
	仮設庁舎の要否	○ 不要	× 必要	○ 不要
b. 建設後	立地・アクセス	○ 現状と同等。	○ 現状と同等。	○ 現庁舎の隣接地であり、現状と同等。
	駐車場	○ 十分な台数を平面駐車場で確保できる。	○ 十分な台数を平面駐車場で確保できる。	△ ①②と同台数確保のためには立体駐車場が必要。
c. 計画の自由度		△ 現庁舎を避けて新庁舎を配置する必要がある。	○ 現庁舎解体後の建設であり、新庁舎配置に物理的な制約はない。	○ 市民会館・中央公民館解体後の建設であり、新庁舎配置に物理的な制約はない。
d. まちづくりへの影響		○ 都市計画マスタープランでは、当該敷地は「商業・業務地」と位置付けられており、市庁舎の建設は準拠している。	○ 都市計画マスタープランでは、当該敷地は「商業・業務地」と位置付けられており、市庁舎の建設は準拠している。	△ 市民会館・中央公民館が欠如する期間がある。
e. 早期性		○ 大きな事前準備工事が不要で、比較的短期に新庁舎完成が可能。	△ 事前に仮設庁舎建設と庁舎機能の移設が必要となり、新庁舎完成は遅くなる。	△ 事前に市民会館・中央公民館解体が必要となり、新庁舎完成は遅くなる。
f. 工事安全性		△ 新庁舎建設や既存庁舎解体等、庁舎利用者と工事現場が近接する。	○ 庁舎利用者と工事現場が近接することはない。	○ 庁舎利用者と工事現場が近接することはない。
g. 防災上の安全性		△ ハザードマップで1.0～2.0mの浸水が予想される。また、液状化危険度が高い地域となっている。		
h. 法令による規制		○ 建築基準法上は同条件。その他計画に影響を与える規制はない。		
i. 事業コスト		○ 新庁舎建設費 既存庁舎施設解体費 引越し費（1回分）	△ 仮設庁舎、新庁舎建設費 既存庁舎施設解体費 引越し費（2回分）	△ 新庁舎建設費 既存庁舎施設、市民会館解体費 引越し費（1回分）
j. その他コスト		○ 特になし	○ 特になし	× 市民会館、中央公民館建設費
総合評価		◎	○	△

建設候補地比較表

建設時・建設後の利便性、安全性、事業コスト等、総合的に評価を行った結果、建設場所はパターン①「現敷地に建設（現庁舎を使用しながら駐車場スペースを利用して建設）」とします。

4. 新庁舎への導入機能

(1) 窓口・市民サービス機能

わかりやすく、使いやすい窓口や諸施設機能を検討し、市民サービスの向上を目指します

- 市民利用の多い窓口・部署をできるだけ低層階に集約、各課の関連性、市民動線も考慮した配置としたワンフロアサービスを採用し、市民サービスを向上させる計画とします。
- 主出入口付近の庁内を見渡せる位置に総合窓口を設け、来庁者の利便性向上に配慮します。



集約された窓口（水戸市庁舎）



総合窓口（東広島市庁舎）



総合窓口（茅ヶ崎市庁舎）

- 窓口カウンターはプライバシーの度合いや障がい者や高齢者など様々な利用者に応じた高さ・仕切形状を検討します。
- ゆとりある待合スペースを確保し、来庁者が快適に手続きを行うことができるよう配慮します。



窓口カウンター（茅ヶ崎市庁舎）



窓口カウンター（茅ヶ崎市庁舎）



窓口・待合スペース（水戸市庁舎）

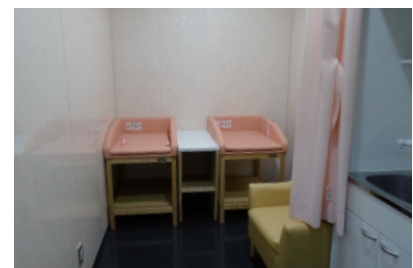
- 随所に個室の相談室を配置し、来庁者のプライバシー配慮・きめ細かな対応を可能とします。
- キッズスペースを低層階に配置し、幼い子供を連れた来庁者に配慮します。
- ベビーベッドやおむつ替えの機能があり、安心して授乳できる部屋の設置を検討します。



個室相談室（雲南市庁舎）



キッズスペース（雲南市庁舎）



授乳室（安来市庁舎）

- 十分な台数の駐車場・駐輪場を確保します。

(2) 市民活動・交流支援機能

市民活動を促し、にぎわいを生み出す開かれた庁舎を目指します

- 市民と協働のまちづくりを目指し、市民活動や交流の場、コンサートや展示会の開催など、多用途に利用可能な多目的ホールを設置します。
- 市民同士の交流を促す、誰でも気軽に利用可能な市民ロビーを設置します。



多目的ホール（越前市）



多目的ホール（長野原町）



市民ロビー（茅ヶ崎市庁舎）

- 市民が集い、交流できる文化活動の場として、市民の作品等が展示できるギャラリースペースを設置します。
- 観光やまちづくりに関するイベントなどが開催できる屋外の市民広場設置を検討します。
- 市民活動の場として、会議室等の開放を検討します。
- 低層部の屋根を屋上緑化して開放し、市民の憩いの場とすることを検討します。
- 低層階にカフェスペース、ATM コーナーなど、市民の利便性を向上させる施設を設置します。



屋上緑化（志摩市庁舎）



カフェスペース（茅ヶ崎市庁舎）



カフェスペース（東広島市庁舎）

(3) 事務機能・業務支援機能

効率的な事務機能を検討し、職員の業務効率向上による市民サービスの充実を目指します

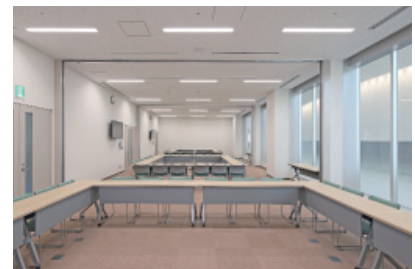
- 職員の執務エリアは個室の必要な部署を除き、ユニバーサルレイアウト（※1）を基本とし、人員の増減や部署の変更時に柔軟に対応可能な配置とします。
- 執務エリア後方にバックヤードを形成し、職員の休憩・昼食や打合せ、書類保管のスペース設置を検討します。
- 庁舎内の wifi 利用や各執務室のフリーアクセスフロア（※2）採用など、ICT（情報通信技術）化に対応した環境を整備します。
- 部署間の関連性を考慮した執務エリアレイアウトを行います。
- 会議室を十分に確保し、大面積の会議室については移動間仕切を設置して多様な利用形態・人数に対応したものとします。



執務エリア（呉市庁舎）



執務エリア（長門市庁舎）



会議室（呉市庁舎）

- 職員更衣室はスペースの効率性や将来にわたっての運用の容易さを考慮し、集中配置とします。
- 更衣室及び外部から直接利用可能な位置にシャワー室を設け、日常の現場職員の利用や災害時の利用に配慮します。
- 職員のリフレッシュ、交流、会議室を兼ねた男女共用の休憩室を設置します。
- 書庫・倉庫は現状の書類量等の把握を行い、将来的に必要な量を検討して計画します。
- 主に職員の利用や物品の搬入を目的として、来庁者用とは別にサービスエレベーターを設置します。
- 敷地内から建物内までの重要度に応じた段階的な防犯対策を行い、書類やディスプレイの盗み見、不正アクセス等による情報漏洩を防ぎます。



シャワー室（呉市庁舎）



休憩室（呉市庁舎）



書庫（吉野川市庁舎）

※1 ユニバーサルレイアウト：原則部署間の仕切を設けず、デスク構成や配置を均一・固定とし、組織変更時には人が移動することで対応するため、執務室の大幅なレイアウト変更が不要で、迅速な対応が可能となる。

※2 フリーアクセスフロア：床下に電源や通信用の配線などを収納することができる二重床構造。床上の家具に影響されず配線できるため、OA機器の増設やレイアウト変更に対応可能。

(4) 防災拠点機能

災害時の対応機能・性能を十分に確保し、災害に強い安心・安全な庁舎とします

- 災害対策本部は、市長室・副市長室と同じ階に設置し、通常時には会議室等に転用する計画とします。
- 災害対策本部には危機管理室を隣接させ、密な連携、迅速な対応を可能とします。
- 災害時には多目的ホール等を一時避難所や救援物資保管場所へ転用可能とします。
- 災害時の支援設備としてマンホールトイレや炊き出しスペースを庁舎外部へ設置します。
- 災害情報発信スペースを1階出入口近くに、市民ロビーやギャラリーを転用することで確保します。
- 災害対応として備蓄倉庫を確保します。
- 3日以上の自家発電設備、太陽光発電設備を設置し、停電時の電力を確保します。
- 浸水対策として受変電設備、自家発電設備、サーバー室等の重要設備機器は上階設置とします。



自家発電設備 (茅ヶ崎市庁舎)



サーバー室 (茅ヶ崎市庁舎)



太陽光パネル (周南市庁舎)

- 電力の2系統受電、通信は複数ルートで引き込む計画とします。
- 災害時、下水インフラが不通となった場合の対策として緊急排水槽(※1)を設置します。
- 給水途絶時に備え、4日分の水を確保します。十分な容量の受水槽で飲料水を確保します。また、雨水・井水の利用も検討します。
- 高梁川氾濫時の浸水対策として、1階床レベルのかさ上げと防潮板を設置します。



防潮板

※1 緊急排水槽：災害時に下水管が破損した場合に備えて、排水機能確保を目的として建物地下に汚水・雑排水をためる水槽。排水処理業者が緊急排水槽から直接汲み上げて処理を行う。

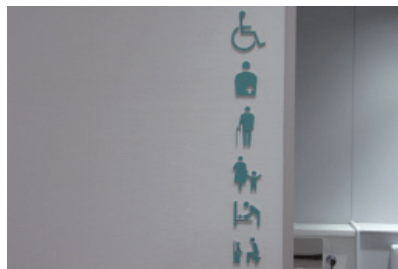
(5) バリアフリー・ユニバーサルデザインに関する考え方

「全国屈指の福祉文化先駆都市」として、全ての人に優しく、使いやすい庁舎とします

- 新庁舎敷地内はバリアフリー法（※1）基準以上の対応を行う計画とします。具体的な対応は基本・実施設計時に検討します。
- LGBT（※2）対応とした多目的トイレを全階に設置します。また、多目的トイレのうち、1・2階はオストメイト（※3）対応とします。
- 授乳室、おむつ替えスペース、キッズコーナーを設置し、こども連れの方をサポートします。
- 案内表示はピクトグラム（※4）や絵記号などをできるだけ使用するほか、複数言語を併記し、こどもからお年寄り、外国人等、誰にでも分かりやすい計画とします。
- 車いす利用者用駐車場は十分な台数を確保し、新庁舎の出入口まで屋根を設置します。
- 車いす利用者の災害時避難手段として、非常用エレベーターの利用やスロープ設置を検討します。



多目的トイレ（吉野川市庁舎）



ピクトグラムによる案内表示（呉市庁舎）



車いす利用者駐車場（四国中央市庁舎）

- ※1 バリアフリー法：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律。基本理念として「共生社会の実現」「社会的障壁の除去」に資することを旨とし、公共交通施設や建築物等のバリアフリー化の推進や地域における重点的・一体的なバリアフリー化の推進等を規定している。具体的には車いす使用者へ配慮した廊下・通路・出入口幅や段差の解消、身障者用駐車場や視覚障害者にも利用しやすいエレベーターの設置等の基準が設けられている。
- ※2 LGBT：女性同性愛者、男性同性愛者、両性愛者、トランスジェンダーの各英語の頭文字を組み合わせた表現。多様な性の分類として用いられる。
- ※3 オストメイト：病気や事故などにより消化管や尿管が損なわれたため、腹部などに排泄のためのストーマ（人工肛門・人工膀胱）を造設した人。
- ※4 ピクトグラム：情報や注意を示すために表示される視覚記号・サイン。文字による文章で表現する代わりに、視覚的な図で表現することで言語に制約されずに内容の伝達を直感的に行うことができる。

(6) 議会機能

議決機関としての独立性を考慮し、効率的な運営・市民に開かれた議会を目指します

- 議会フロアは市民に近く、周知しやすい低層階配置を検討します。
- 議場は段床型とします。また、円滑な議会運営が可能な各席の配置や車いす議員席の設置を検討します。
- 傍聴席は誰でも利用しやすいように車いす利用者、視覚・聴覚障がい者への対応、親子室等の設置を検討します。
- 全員協議会室のほか、会議室としても利用できる委員会室の設置を検討します。
- 議会図書室は打合せにも使用できる計画とし、有効活用を図ります。



議場（東広島市庁舎）



個室傍聴席（茅ヶ崎市庁舎）



委員会室（呉市庁舎）

(7) 維持・管理機能

市民の財産として、永くより良い状態で使い続けられる庁舎とします

- 建物の各部分について、点検・保守・修繕・更新が行いやすいように点検ルートやスペースを確保します。
- 長寿命の部品・部材を採用します。
- 内壁・床などの内装仕上げ、外壁・屋根等の外装仕上げは防汚性の高い建材や耐候性塗料等を採用します。

5. 新庁舎整備方針

(1) 面積・規模の考え方

基本構想で行った新庁舎の必要規模算定は以下のとおりです。なお、基本構想では市保健センター、社会福祉協議会スペースは含んでいません。

1. 総務省起債対象事業費算定基準による算定+付加面積：約 14,000㎡
2. 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準による算定：約 12,000㎡
3. 他市の事例に基づく算定：約 13,000㎡

基本計画では各部署に対して行ったヒアリングをもとに規模算定を行います。

(解体を予定している総合福祉センター・市保健センターの各諸室も加えて算定)

分類	室名	面積	室数	合計面積
執務スペース	各課執務室	400.0 ㎡	×3	1200.0 ㎡
		500.0 ㎡	×4	2000.0 ㎡
	長寿介護課審査会室			50.0 ㎡
	教育長室			40.0 ㎡
	中央監視室(水道)			5.0 ㎡
	雪舟くん予約センター			40.0 ㎡
	市政情報課			50.0 ㎡
	市長室			90.0 ㎡
	副市長室			60.0 ㎡
	秘書室			60.0 ㎡
	危機管理室			40.0 ㎡
	選挙管理委員会事務局			50.0 ㎡
	監査事務局			50.0 ㎡
	小計			3735.0 ㎡
固有室	多目的ホール(調整室・倉庫含む)			450.0 ㎡
	職員組合売店			40.0 ㎡
	金融機関			10.0 ㎡
	金庫			5.0 ㎡
	宿直室・休養室			15.0 ㎡
	守衛室			10.0 ㎡
	清掃員詰所			10.0 ㎡
	車輛室			10.0 ㎡
	ATM			15.0 ㎡
	カフェスペース			15.0 ㎡
	自販機コーナー			10.0 ㎡
	夜間・休日待合室			10.0 ㎡
	ホットルーム			20.0 ㎡
	授乳室			10.0 ㎡
	キッズスペース			10.0 ㎡
	休養室			10.0 ㎡
	行政資料室			40.0 ㎡
	サーバー室			90.0 ㎡
	事後処理室			75.0 ㎡
	印刷室			35.0 ㎡
	仕分室			30.0 ㎡
	県防災無線、Jアラート、コミュニティFM			10.0 ㎡
	電話交換機室			10.0 ㎡
	入札室			20.0 ㎡
記者室			20.0 ㎡	
市長・副市長待合			30.0 ㎡	
小計			1010.0 ㎡	

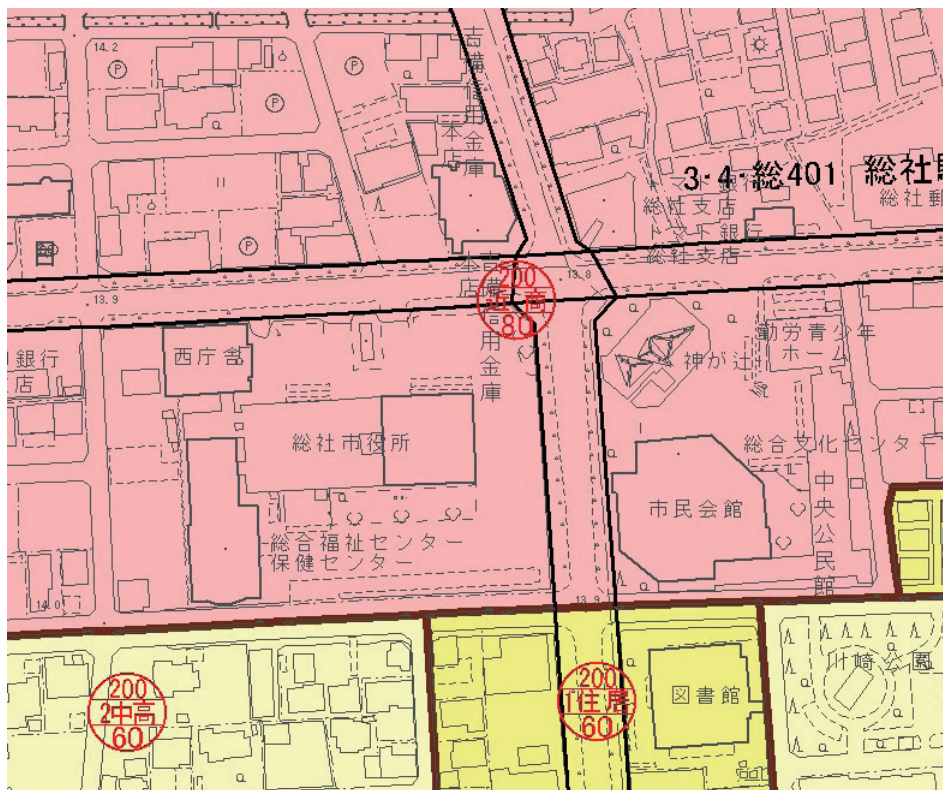
分類	室名	面積	室数	合計面積
議会部門	議場			260.0 m ²
	全員協議会			180.0 m ²
	理事者控室			30.0 m ²
	議会事務局			60.0 m ²
	正副議長室			60.0 m ²
	議員控室			100.0 m ²
	委員会室1			60.0 m ²
	委員会室2			60.0 m ²
	議会応接室			25.0 m ²
	議会図書室			25.0 m ²
	議員ラウンジ			30.0 m ²
	更衣室(男・女)			20.0 m ²
	小計			910.0 m ²
社会福祉協議会	社会福祉協議会			240.0 m ²
	障がい者基幹相談支援センター			70.0 m ²
	技能習得室			130.0 m ²
	教養研修室			70.0 m ²
	ボランティア室			80.0 m ²
	相談室			5.0 m ²
	給湯室			10.0 m ²
小計			605.0 m ²	
保健部門	検査室			10.0 m ²
	消毒室			30.0 m ²
	検診室			90.0 m ²
	栄養指導室			110.0 m ²
	保健指導室			100.0 m ²
	集団指導室			70.0 m ²
	運動指導室			150.0 m ²
	準備室			15.0 m ²
	ラックの部屋			70.0 m ²
	資料展示室			30.0 m ²
小計			675.0 m ²	
業務支援諸室	小会議室	16.0 m ²	×20	320.0 m ²
	中会議室	30.0 m ²	×13	390.0 m ²
	大会議室(庁議室含む)	140.0 m ²	×2	280.0 m ²
	相談室	5.0 m ²	×14	70.0 m ²
	更衣室(シャワー室含む)	85.0 m ²	×2	170.0 m ²
	休憩室	25.0 m ²	×6	150.0 m ²
	給湯室	7.0 m ²	×10	70.0 m ²
	書庫			735.0 m ²
	倉庫			300.0 m ²
	備蓄倉庫			175.0 m ²
	車庫			240.0 m ²
小計			2900.0 m ²	
便所	多目的ホール便所(男・女)			15.0 m ²
	男子便所	40.0 m ²	×6	240.0 m ²
	女子便所	40.0 m ²	×6	240.0 m ²
	多機能便所	5.0 m ²	×6	30.0 m ²
小計			525.0 m ²	
合計	各室合計			10360.0 m ²
	共用部・設備スペース			3760.0 m ²
				14120.0 m ²

以上の算定から基本計画における新庁舎の想定規模はおおむね 14,000m²と想定します。
 なお、面積は今後の基本設計において、さらに詳細検討していきます。

(2) 配置計画の考え方

①敷地の概要

- ・ 建設予定地：岡山県総社市中央一丁目1番1号
- ・ 敷地面積：約 13,800㎡ (うち西側敷地約 2,180㎡)
- ・ 用途地域：近隣商業地域
- ・ 建ぺい率：80% (角地緩和 90%)
- ・ 容積率：200%
- ・ 防火地域等：準防火地域



都市計画図

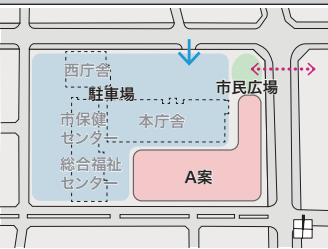
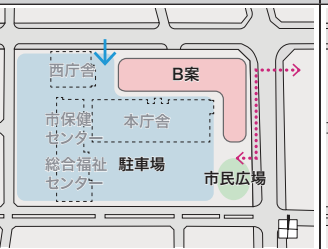
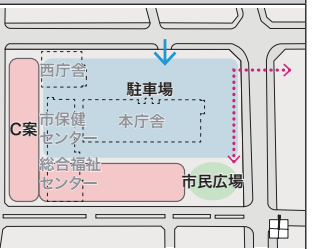
②配置計画の条件

1. 現庁舎を使いながらの建替え
2. 市役所通りからの視認性や来庁者、車輛のアクセス性に配慮
3. 住宅地等、周辺環境への配慮
4. 市民会館エリアとの連携
5. 来庁者駐車場と公用車駐車場の台数確保

③全体ゾーニングの検討

配置計画の条件をもとに敷地内の全体ゾーニングを検討します。

現庁舎を利用しながら建替えるため、敷地内の駐車場スペースへの配置が基本的な考え方となり、配置に応じた駐車場の利便性や周辺環境への影響等を比較します。

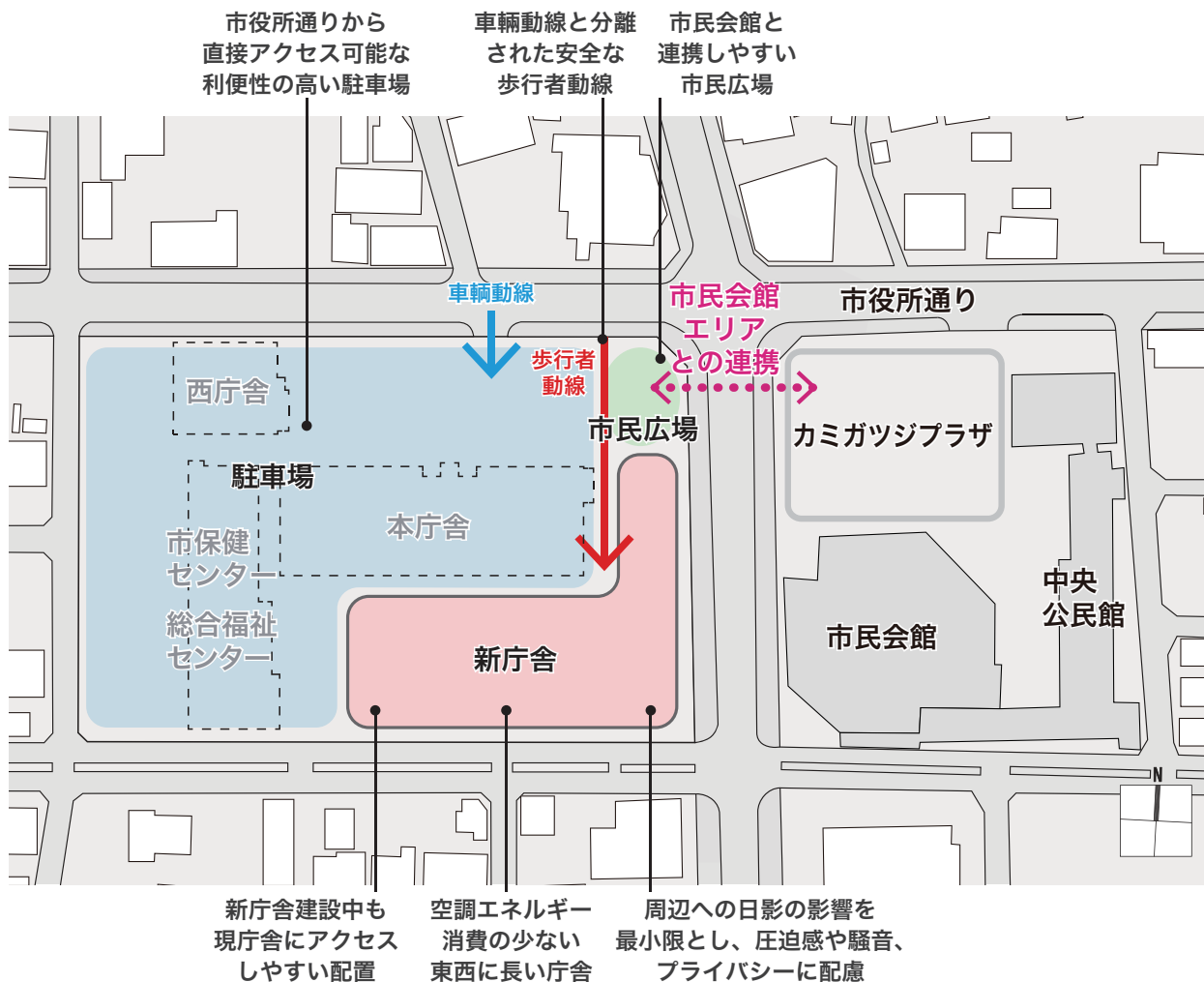
	A 案	B 案	C 案
ゾーニングのイメージ			
新庁舎建築計画の制約	○車庫棟を先行解体する必要があるが、本庁舎南側は最も奥行きが確保でき、建築計画上有利となる。	△本庁舎北側は奥行きが小さく、平面レイアウト等の制約が大きい。	×敷地西側は奥行きが最も小さく、平面レイアウト等の制約が大きい。道路斜線制限から西側には4層までとなり、2期に分けた工事が必要となる。
周辺環境への影響	○新庁舎の日影は主に敷地内・市民会館側に落ちるため、周辺に及ぼす影響が最も小さい。 △南側の住宅・建物に対し、圧迫感を与える可能性がある。	△新庁舎の日影は主に市役所通り側に落ちるため、北側建物への影響が大きい。 △市役所通り側に圧迫感を与える可能性がある。	△新庁舎の日影は主に敷地内・西側に落ちるため、西側住宅・建物への影響が大きい。 △西側の住宅・建物に対し、圧迫感を与える可能性がある。
庁舎の熱負荷	○東西軸配置	○東西軸配置	△南北軸配置
新庁舎建設中の庁舎利用	○来庁者用駐車場は減少するが建設中も庁舎利用に問題なし。	△市役所通りに面した建設工事となるため市民のアクセス及び駐車場利用の利便性が低い。	○建設中の市民の庁舎利用に問題なし。 △建設中の公用駐車場が大きく減少するため代替駐車場の検討が必要。
駐車場の利便性	○市役所通りから直接アクセスでき、まとまった駐車場となるため利便性が高い。	△まとまった駐車場確保が可能だが市役所通りから奥まった駐車場となる。	○市役所通りから直接アクセスでき、まとまった駐車場となるため利便性が高い。
市民会館エリアとの連携	○市民広場が市民会館の広場と連携しやすい。	△市民広場が市民会館の広場と連携しづらい。	△市民広場が市民会館の広場と連携しづらい。
工事期間	○令和6年度中完成可能	○令和6年度中完成可能	×令和6年度中の完成不可
評価	○	△	×

比較検討の結果、A案を基本に配置を検討します。

④配置計画のイメージ

全体ゾーニングの検討を踏まえて、以下のとおり計画を行います。

- 周辺への日影の影響が最小限となる現庁舎の南側配置とし、圧迫感や騒音の緩和、プライバシーに配慮した計画を検討します。
- 新庁舎は空調エネルギー消費量の少ない東西軸に長い形で配置します。
- 新庁舎建設中も現庁舎に市民がアクセスしやすい計画とします。
- 市役所通り側から直接アクセスが可能な、利便性が高い駐車場を確保します。
- 敷地の北東部に市民広場を設置し、市民会館エリアとの連携に配慮します。
- 市民広場を通して新庁舎にアクセスする動線をメインの歩行者動線とし、車輦動線と分離された安全なアクセスを確保します。



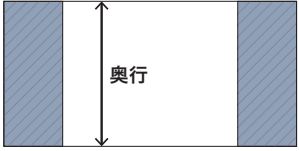
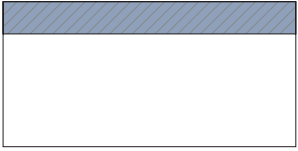
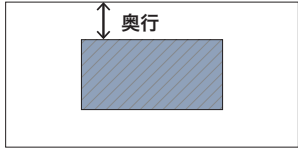
配置計画のイメージ

(3) 平面計画の考え方

設計時の平面詳細レイアウト検討にあたり、一般的な平面計画のパターンを示し、基本となる考え方を次のとおり整理します。

各階レイアウトは「両端コア」「片側コア」「中央コア」などを比較検討し、合理的な配置計画を検討します。

①コア（階段・エレベーター・トイレなど）の配置

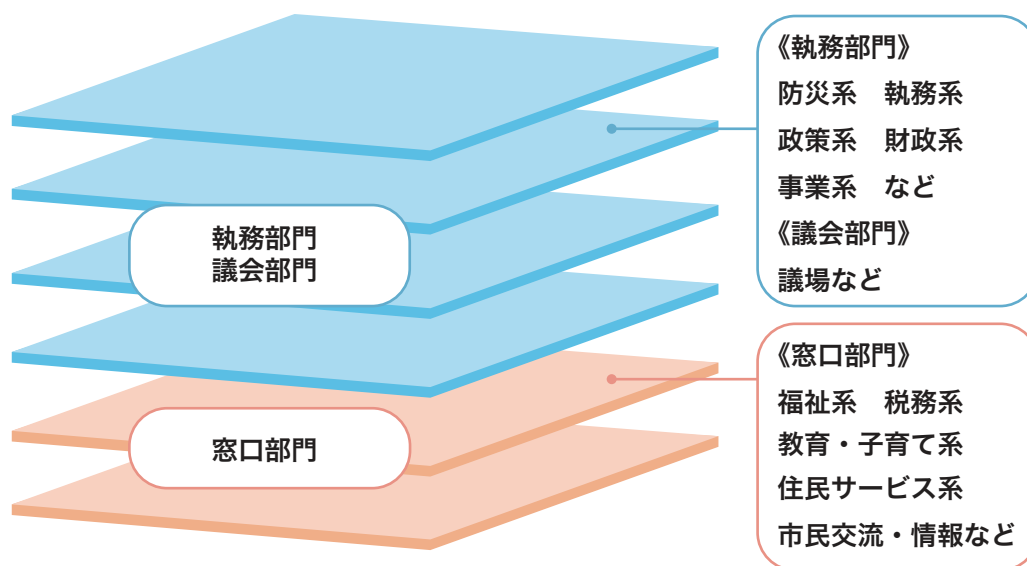
両端コア	片側コア	中央コア
		
<ul style="list-style-type: none"> ・ コアを短辺両側に集約。 ・ 奥行の長いフロア空間の確保が可能。 ・ 一般的に執務ゾーンに柱が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ コアを長辺の片側に集約。 ・ 比較的大きな無柱空間の執務ゾーンの確保が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ コアを中央に集約。 ・ 執務ゾーンの奥行を確保するためにはある程度の平面的な大きさが必要。

②基本パターン（コア配置と廊下位置の組み合わせ）

	基本パターン	特徴
両端コア		<ul style="list-style-type: none"> 廊下に沿ってカウンターを設置することで、数多くの窓口を確保できる。 執務室が中央部に集約されるため、来庁者の動線を短くできる。 業務支援諸室（書庫など）をフロア東西に配置するため、執務室との動線が長くなり、職員の業務効率面で劣る。 執務室が2分割され、将来のフロア内の組織、職員数増減への対応の柔軟性が劣る。
片側コア		<ul style="list-style-type: none"> 廊下に面するカウンター周辺は採光に乏しく、来庁者の快適性は劣る。 業務支援諸室（書庫など）が廊下の片側に位置し、来庁者と職員の動線が交錯する。
		<ul style="list-style-type: none"> 片側に廊下があり、カウンター周辺の採光に優れ、来庁者の快適性が高い。 執務室と業務支援諸室（書庫など）が隣接するため、動線が短く、職員の業務効率が高い。 来庁者と職員の動線の分離が図りやすい。 通路面積が大きくなりやすい。
中央コア		<ul style="list-style-type: none"> 廊下に沿ってカウンターを設置することで、数多くの窓口を確保できる。 執務室が連続するため、将来のフロア内の組織、職員数増減への対応がしやすい。 廊下に面するカウンター周辺は採光に乏しく、来庁者の快適性は劣る。 業務支援諸室（書庫など）が廊下をへだてて位置するため、来庁者と職員の動線が交錯する。
		<ul style="list-style-type: none"> 廊下に沿ってカウンターを設置することで、数多くの窓口を確保できる。 廊下に面するカウンター周辺は採光に乏しく、来庁者の快適性は劣る。 業務支援諸室（書庫など）が廊下をへだてて位置するため、来庁者と職員の動線が交錯する。 執務室が2分割され、将来のフロア内の組織、職員数増減への対応の柔軟性が劣る。また、執務スペース全体を見通すことができない。
凡例		

(4) 階構成の考え方

- 市民利用の多い部署を低層階に配置し、市民の移動負担を軽減します。
- 執務室と執行部門、議会部門どちらとも連携の取りやすい階構成を検討します。



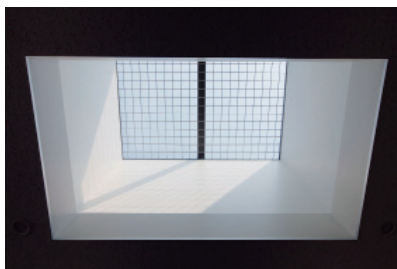
階構成のイメージ

(5) 環境負荷低減に関する考え方

環境負荷低減策を積極的に検討し、ランニングコストを縮減、環境に配慮した庁舎を目指します。

①自然エネルギーの有効活用

- ・ 自然エネルギーの積極的な利用を行い、庁舎の環境負荷低減を行います。
- ・ 自然採光、自然通風、雨水・井戸水・地中熱利用等、自然エネルギーを直接利用する取組みのほか、太陽光発電など、自然エネルギーを電気や熱に変換利用する手法についても設置を検討します。



トップライト (自然採光)



太陽光発電パネル



自然換気促進装置

②空調エネルギーの削減

- ・ 日射や室内外の温度差による熱損失、熱取得の低減につとめ、冷暖房の使用エネルギー量を削減します。
- ・ 西日を避ける建物配置や、ルーバー、庇、Low-E ガラス (※1) 等の設置により、日射による空調エネルギーの増大を削減します。
- ・ 外壁、屋根等の断熱性能を高めるほか、窓には複層ガラス (※2) を採用し、外気温の室内への影響を抑える計画とします。

③エネルギー効率の高い機器の採用

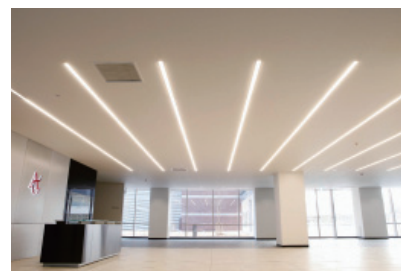
- ・ 空調・換気、照明、給湯等、設備機器の高効率化を目指し、全熱交換器 (※3) や LED 照明、節水型器具等の採用を検討します。



Low-E 複層ガラス



ルーバー



LED 照明

※1 Low-E ガラス : Low Emissivity(低放射) ガラス。特殊金属膜をコーティングしたガラスで、放射による伝熱を少なくする性質がある。

※2 複層ガラス : 複数枚のガラス間に空気層を設けたガラス。空気層により断熱性能が向上する。

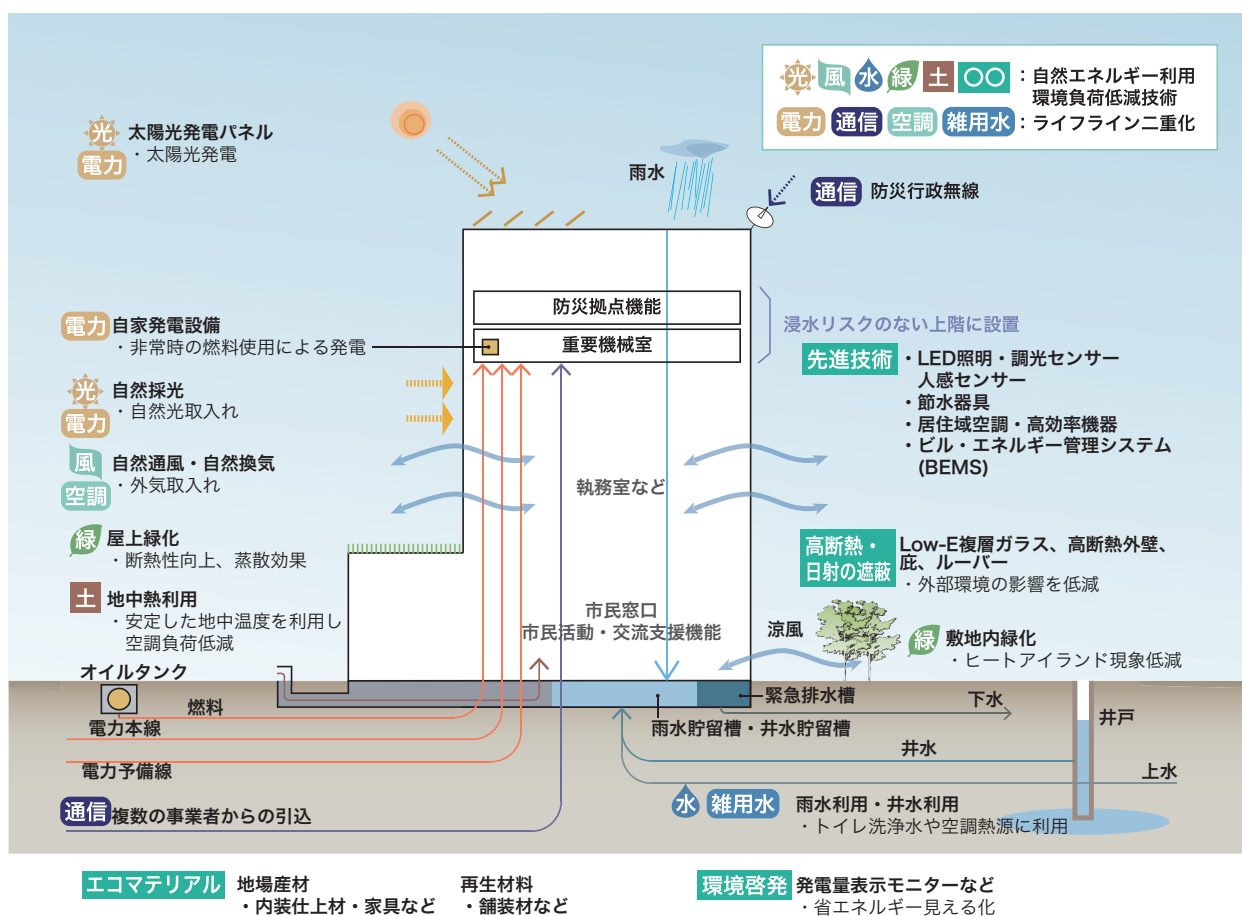
※3 全熱交換器 : 室内空気と外気を混合せずに熱交換することができる装置。空調のエネルギー効率を高める。

④エコマテリアル(※1)の採用

- ・木材など何度でも生産が可能(サステナブル)な自然材料、運搬により発生するCO₂を抑制できる地場産材、廃棄物を再利用するリサイクル製品などを積極的に利用します。
- ・部分的な更新が容易な工法や規格化された材料等の採用を検討し、環境負荷低減を図ります。

⑤環境性能目標

- ・環境に配慮した計画とすることで、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)(※2)による高ランク取得、ネットゼロエネルギービル(ZEB)(※3)の実現を目指します。



環境負荷低減に配慮した庁舎のイメージ

- ※1 エコマテリアル：人体への安全性または資源の枯渇の防止に配慮した材料、リサイクルが容易な材料等、環境負荷の少ない材料(官庁施設の環境保全性基準 国土交通省官房官庁営繕部より)
- ※2 CASBEE : 建築環境総合性能評価システム。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する。(IBEC 建築省エネ機構 HP より)
- ※3 ZEB : Net Zero Energy Building の略称。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。省エネによって使うエネルギーを減らし、創エネによって使う分のエネルギーを作ることによってエネルギー消費量をネットでゼロにすることができる。(環境省 ZEB PORTAL より)

(6) 構造計画の考え方

① 基準

耐震安全性

大地震動に対して主要機能を維持し、震災直後から補修することなく維持使用できる施設として、国が定める「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」として整備します。

- ・新庁舎の構造体の耐震グレードは防災拠点施設に適した「Ⅰ類」とします。
- ・構造体以外の耐震グレードは、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」とします。
- ・Ⅰ類・A類・甲類による耐震グレードは、大地震動に対して主要機能を維持できる性能です。

分類		活動内容	対象施設例	耐震安全性の分類		
				構造体	非構造部材	建築設備
災害応急活動に必要な施設	災害対策の指揮、情報伝達等のための施設	・災害時の情報収集 ・指令、災害復旧 ・救援物資等の備蓄 ・救急輸送活動	・指定行政機関 ・指定地方行政機関（市庁舎） ・大震法強化地域機関	Ⅰ類	A類	甲類
			・上記以外の指定行政機関 ・準ずる機能の機関	Ⅱ類	A類	甲類
	救護施設	・被災者の救護救助 ・救急医療活動	・病院及び消防関係施設のうち災害時に拠点として機能すべき施設	Ⅰ類	A類	甲類
			・上記以外の病院、消防関係施設	Ⅱ類	A類	甲類
避難場所指定		・被災者の受け入れ	・学校、研修施設等で避難所指定された施設	Ⅱ類	A類	乙類
人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設		・危険物貯蔵 ・危険物使用 ・多数の人が利用する施設	・放射性物質、病原菌類の貯蔵・使用	Ⅰ類	A類	甲類
			・石油、高圧ガス、毒物、火薬類等の貯蔵・使用	Ⅱ類	A類	甲類
			・文化施設、学校施設、社会福祉施設等	Ⅱ類	B類	乙類
その他			・一般官庁施設	Ⅱ類	B類	乙類

耐震安全性の分類（官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修））

部位	グレード	耐震安全性目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築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ている（重要度係数 1.5）
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築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ている（重要度係数 1.25）
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている（重要度係数 1.0）
建築非構造部材	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、また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
	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
建築設備	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ともに、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
	乙類	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

構造体の耐震安全性の目標及び保有すべき性能（官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修））

②耐震性能の検討

構造形式

構造形式は、安全性、経済性、機能性、被災後の機能維持に優れた合理的なものとしします。大地震動に対する構造体の対策方法として、「耐震構造」、「制震構造」、「免震構造」が考えられます。

災害応急対策活動に必要な施設として、地震の揺れを抑制でき、地震発生時の業務の持続性が高い、「免震構造」とします。

	耐震構造	制震構造	免震構造
モデル	<p>柱を太くすることで頑丈な建物にする</p> <p>地震時の動き</p>	<p>制震装置で揺れを吸収</p>	<p>免震装置が地震力を吸収</p> <p>免震ピット</p>
構造概要	建物自体が地震で生じる揺れに耐えられる強度に造られている構造	建物に制震装置（ダンパー）を組み込んで地震力を吸収する構造	地震力を吸収する免震装置を設置し建物の揺れを制御する構造
耐震性	耐震保有性能（保有体力）を一般の建物に比べ1.5倍割り増しすることで耐震安全性を確保する		
安全性（家具などの転倒防止）	地震の揺れを直接受けるため、家具などの転倒防止対策を講じることにより人命の安全性が確保される	地震の揺れをある程度受けるため、家具などの転倒防止対策を講じることにより人命の安全性が確保される	地震の揺れを他の構造に比べ抑制できるため家具などの転倒防止効果が高く、人命の安全性が確保される
建物の制約	地下（免震ピット）を設けず合理的な基礎形式とできる	制震部材を設置するために空間の自由度の制約を受ける	地下（免震ピット）の設置や建物周囲にクリアランススペース（周囲約2m）を設ける必要がある
工事費（指数）	1.00	約1.05	約1.15
工期（指数）	1.00	1.00	約1.15
ライフサイクルコスト維持管理	一般的な維持管理費は必要で、中地震や大地震後は、構造体・仕上材の軽微な損傷が発生する可能性があるため修復コストもかかる	一般的な維持管理費はほとんど必要ないが、大地震後には臨時点検が必要となる	免震装置のメンテナンス費用が必要となる ※竣工後5年、10年、以後10年毎の点検と毎年の定期点検及び地震時の詳細点検が必要となる
その他	特になし	一般的に鉄骨造、高層建築物に利用される	想定外の動きの場合、非免震部と躯体が衝突する可能性が考えられる 液状化する地盤の場合杭周を補強する必要がある

構造形式比較表

③基礎

既存庁舎の地質調査図では（1985年）では、地表面からの深度7～9m付近で堅固な砂礫層が現れており、新庁舎の支持層として想定されます。

基本設計時に建設地の地盤調査を行い、基盤としての適性、液状化の判定などを行い適切な基礎形式を決定します。

④構造種別の検討

庁舎としての耐火性能を確保するためには、鉄筋コンクリート構造、耐火被覆を施した鉄骨構造、両者の利点を複合した鉄骨鉄筋コンクリート構造等が想定されます。基本設計時に柱スパン、階数、地盤状況などを考慮し構造種別を決定します。

(7) 設備計画の考え方

① 電気設備

新庁舎の役割と利用方法を加味し、高度化・多様化するニーズに対応します。

a. 地球環境への配慮

耐久性が高く、効率のよい設備機器、エコマテリアル(※1)を積極的に採用し、環境に配慮した設備計画を行います。

b. 省エネルギー・省資源

電力の利用状況の計測(※2、※3)や照明、空調の集中操作(※4)など、無駄なエネルギー消費を抑える計画とします。

c. 室内環境への配慮

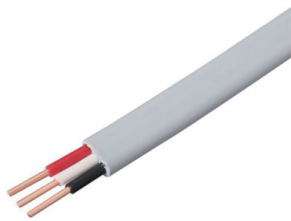
各諸室の用途に合った適正な照度の設定、使用環境に適した光環境の提供を目指した計画とします。

d. 災害対策・安全性・信頼性

停電時の電源供給を目的として、発電機(※5)や太陽光発電設備(※6)等の設置を検討し、災害時においても確実に庁舎機能を維持できる計画とします。また、建物内の重要度に応じたセキュリティシステムの採用により、高い安全性を確保します。

e. 保守管理性・長寿命化

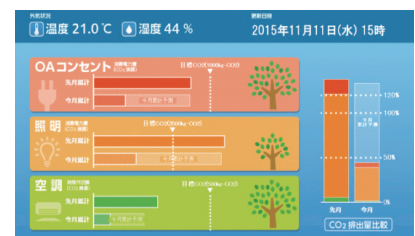
保守を容易にするため、汎用機器の採用・仕様の統一化を図るとともに、将来的な拡張性を考え、電源容量、ケーブルラックなどの配線スペースは十分な余裕を確保します。



※1 エコマテリアル(エコケーブル)



※2 電力計測システム



※3 電力利用状況の見える化



※4 照明・空調の集中操作設備



※5 非常用発電機



※6 太陽光発電パネル

②機械設備

新庁舎の役割と利用方法を加味し、高度化・多様化するニーズに対応します。

a. 地球環境への配慮

総社の豊かな光、風、水の恵みを最大限に活用し、吹抜けによる室内外の温度差を利用した換気や地中熱(※1)、地下水・雨水の利用(※2)等、自然エネルギーの利用を検討し、周囲の環境と調和した設備計画を行います。

b. 省エネルギー・省資源

外壁の断熱性能を高めるなど、環境からの負荷を低減させた上で、個別空調方式など省エネルギーに配慮した設備・機器の導入等を検討します。同時に省エネルギー対策の見える化(※3)を図るなど、省エネルギー啓発手法の検討を行います。

c. 室内環境への配慮

天井の高い部屋等での床吹出空調方式(※4)や執務室の温湿度環境を最適化する空調・換気設備の採用を検討し、室の使用目的に適した快適で衛生的な室内空気環境を目指し、最適な温度・湿度・清浄度を確保します。

d. 災害対策・安全性・信頼性

防災拠点として災害時などでも設置した設備が確実に機能するとともに、事故等の原因とならないよう留意しつつ、十分な安全性・信頼性を確保します。具体的には十分な容量を持った耐震性貯水槽(※5)の設置や貯水槽を経由しない直結給水範囲の検討、緊急排水槽やマンホールトイレ(※6)の設置等を検討します。

e. 保守管理性・長寿命化

点検・保守・応急処置の容易性を考慮し、ライフサイクルコストを抑える設備方式・機器の選定を行います。



※1 クール・ヒートピット(地中熱利用)



※2 雨水処理装置(雨水利用)



※3 エネルギーの見える化



※4 床吹出空調



※5 耐震性貯水槽



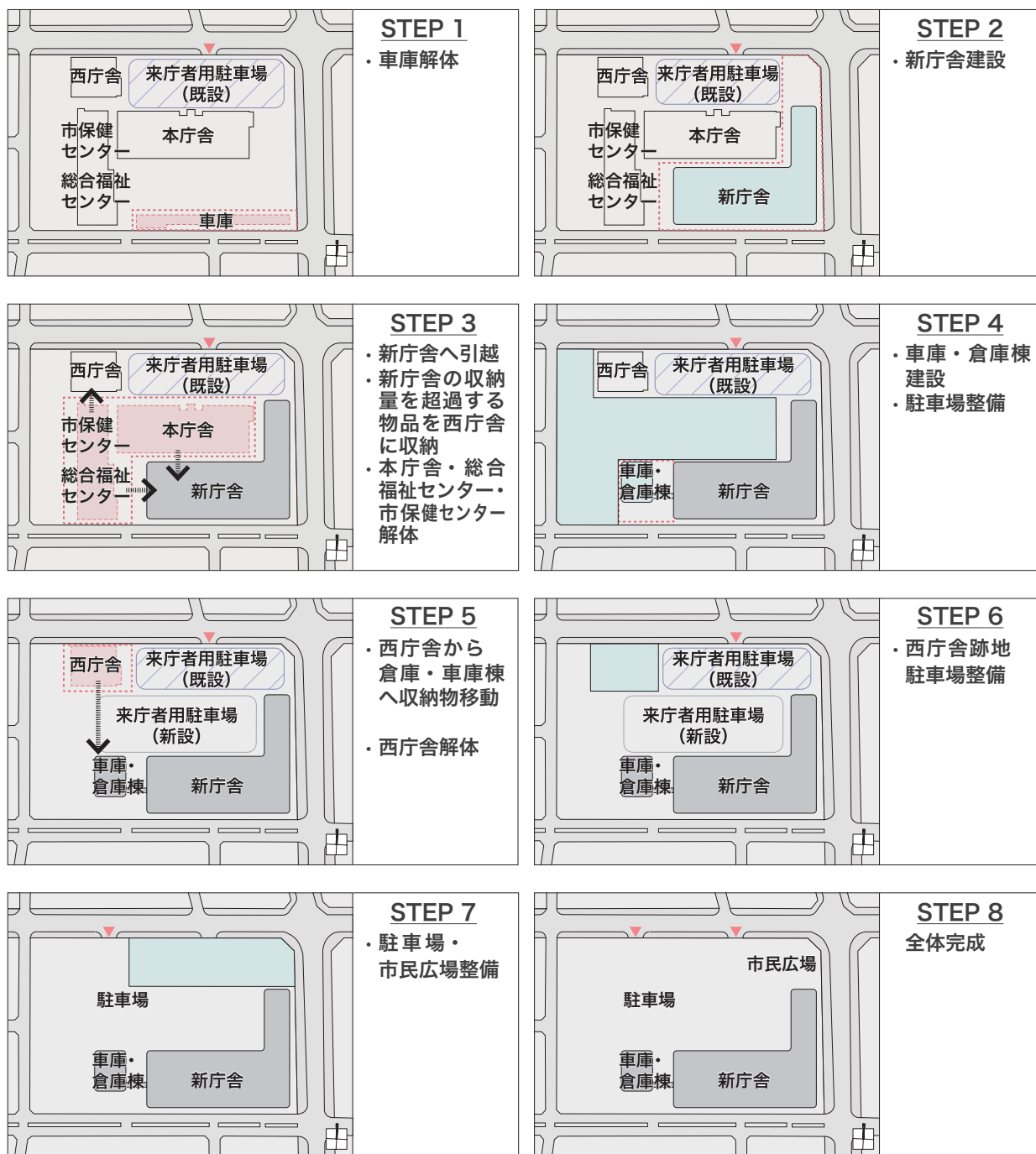
※6 マンホールトイレ

6. 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。現地建替えて市役所業務を行いながらの工事となるため、市役所通りからの出入口及び来庁者用駐車場を確保しながら工事を進められる計画とします。

また、各工事工程において来庁者・職員の安全を確保する仮設計画を検討します。



⋯⋯⋯ : 仮囲い ▼ : 出入口 □ : 新設 ■ : 解体 ⇨ : 引越

(2) 事業手法

①想定される事業手法

基本構想において従来方式と PFI 方式の比較検討が行われ、1. 市の費用負担の優位性、2. 市庁舎という建物種別上、民間経営スペースが少なく民間参入の可能性が低い、3. 業者決定準備に相当期間必要、を理由として、従来方式の採用が決定していました。基本計画では DB 方式も対象とし、再度検討を行います。

事業手法		設計・施工分離発注方式 (従来方式)	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		<ul style="list-style-type: none"> 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。設計者は委託契約により、設計・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。 維持管理は完成後の別発注による委託契約。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注時に建物性能(要求水準)を定め、設計・建設業務を一括で発注する方式。設計事務所と建設会社がJVを組む場合と、建設会社が一括で設計・施工を担う場合がある。 維持管理は完成後の別発注による委託契約。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注時に建物性能(要求水準)を定め、設計・建設・維持管理を一括で民間事業者が発注する方式。
資金調達		市	市	民間 (割賦方式にて市から支払い)
業務 発注先	実施設計	設計事務所に個別発注	設計事務所・建設会社からなる事業体に発注 ※建設会社単体の場合もある	設計会社、建設会社、維持管理会社からなる事業体 (SPC：特別目的会社)に発注
	建設工事	建設会社に個別発注		
	維持管理	維持管理会社に個別発注		

②比較検討のポイント

a. 費用負担縮減の可能性

市の費用負担の大小を事業全体で判断。

b. 市や市民の意向反映・設計品質の確保

市や市民にとって最良の庁舎とするため、細かなレベルまで要望を反映することができるか、市が求める建物品質を確実に満たすことができるか。

c. 事業スケジュールの柔軟性

現庁舎は早急な整備が望ましいが最近の建設費上昇傾向から、事業の段階毎でスケジュールの見直しが考えられる。

③事業手法の比較検討

前記にならって3つの事業手法を比較検討した結果は以下のとおりです。

事業手法	設計・施工分離発注方式 (従来方式)	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)
市や市民の意向 反映・設計品質 の確保	<ul style="list-style-type: none"> ○段階毎に仕様を確認して発注するため、求める性能を確保しやすい。 ○設計段階で市民意見の反映など設計変更が比較的容易。 ○発注者の意向を反映した設計図書に基づき工事発注が行われるため、設計品質が確保されやすい。 × 早い段階で建設コストを確定して進めることができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○施設計画に対して、施工者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 ○早い段階で建設コストを確定して進めることができる。 × 設計段階での市民意見の反映等による設計変更・コスト増は発注者負担となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○施設計画や維持管理計画に対して、設計・建設・維持管理を担う各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 ○早い段階で建設・維持管理コストを確定して進めることができる。 × 設計段階での市民意見の反映等による設計変更・コスト増は発注者負担となる。
コストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ○設計を発注者側で行うためコスト管理が容易。 × 各段階が分離して発注されるため、一体的なコスト縮減効果への期待が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○設計段階から建設会社の購買ノウハウを活用できるため、コスト縮減効果が見込まれる。 × 契約後の金額変更は、事業者提示価格をベースにした交渉となり、価格の透明性が確保しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間のノウハウを活用した設計や安価な資材労務の調達が可能であるため、コスト縮減効果が見込まれる。 × 契約後の金額変更は、事業者提示価格をベースにした交渉となり、価格の透明性が確保しにくい。 × SPC 経費、調達金利等の負担が発生する。
事業スケジュール の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> ○各段階が分離発注のため、設計や建設工事発注段階におけるスケジュール見直しが容易。 × 入札不調の場合、工期が延びる可能性。 	<ul style="list-style-type: none"> × 設計施工一括発注のため、各段階におけるスケジュール見直しが困難。 × 一般的な設計及び工事期間に加え、発注支援業務や実施設計監修業務などが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> × 設計施工、維持管理を含む一括発注のため、各段階におけるスケジュール見直しが困難。 × プロジェクトに応じた事業の仕組の検討など、準備期間が長期になる。
評価	◎	○	△

以上の検討結果から、最も優位性の高い設計・施工分離発注方式（従来方式）を採用とします。

(3) 概算事業費

概算事業費は以下の金額を見込んでいます。

なお、今後の基本設計、実施設計で金額の精査を行っていきます。

項目		金額（税込）
建設工事	新庁舎	約 71.3 億円
	付属棟	約 1.2 億円
小計		約 72.5 億円
外構工事		約 2.8 億円
解体工事		約 3.6 億円
備品什器		約 4.8 億円
移転		約 0.3 億円
設計監理		約 4.3 億円
合計		約 88.3 億円

※概算事業費については現時点での試算であり、今後、諸条件の変更により増減が生じる場合があります。

※ボーリング調査、発掘調査は含まれておりません。また、ボーリング調査等の結果により、基礎杭や地盤改良の等の工事費が別途算定される場合があります。

(4) 財源計画

財源計画については、合併に伴う財政支援である合併特例債、庁舎等整備事業基金等を財源とします。

区分	金額	説明
合併特例債	約 54 億円	総社市が利用可能な合併特例債残高
上記以外	約 34.3 億円	○一般単独債 合併特例債に該当しない部分は、一般単独事業債を適用（充当率 75%、交付税措置なし） ○庁舎等整備事業基金 ○一般財源
合計	約 88.3 億円	合併特例債の活用による交付税措置額は約 37.8 億円を見込む 市の実質負担額は約 50.5 億円（起債償還利子は含まない）

(5) 事業スケジュール

今後は基本設計・実施設計を令和 3 年度中完了、令和 4 年度に建設工事に着手し、合併特例債適用期限である令和 6 年度の新庁舎完成を目指します。



