

建設候補地について

1. 本庁舎の変遷と周辺エリアの状況

(1) 岡山市庁舎の位置変遷

岡山市は明治22年6月1日に東中山下の旧藩士屋敷を使用した庁舎で市制を実施した。その後、火災や戦災による全焼からの建替えを経て、昭和23年10月から大供に整備されて以降、現在までの約70年間、現本庁舎敷地に位置しており、大供周辺は市役所が立地する場所として市民に認知されている。



「昭和41年頃の大供庁舎」



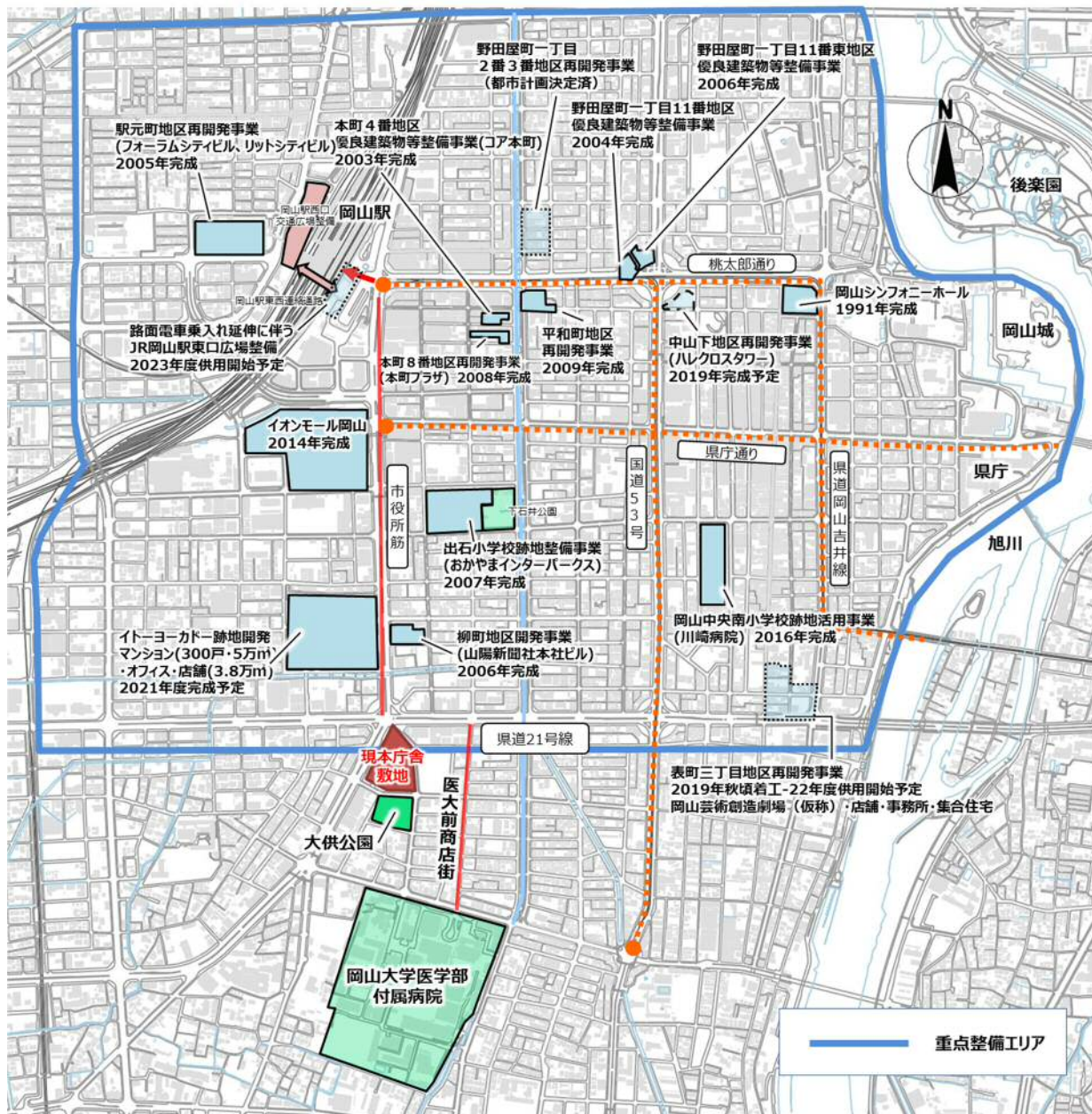
「昭和43年に現本庁舎整備」

(2) 中心市街地及び現本庁舎周辺の開発事業等の動向

現本庁舎敷地は中心市街地の重点整備エリアに隣接し、都心軸の一つである市役所筋の正面に位置しているため、市のランドマーク的存在となっている。

市役所筋及び県道 21 号線沿線ではオフィスやマンション、店舗等が立地し、現庁舎の南には岡山大学医学部が立地している。

近年、重点整備エリア内においては、大型商業施設などの都市開発が計画・実施されており、魅力と賑わいのある中心市街地創出の取組が活発化してきている。



出典：国土地理院地図を使用して作成

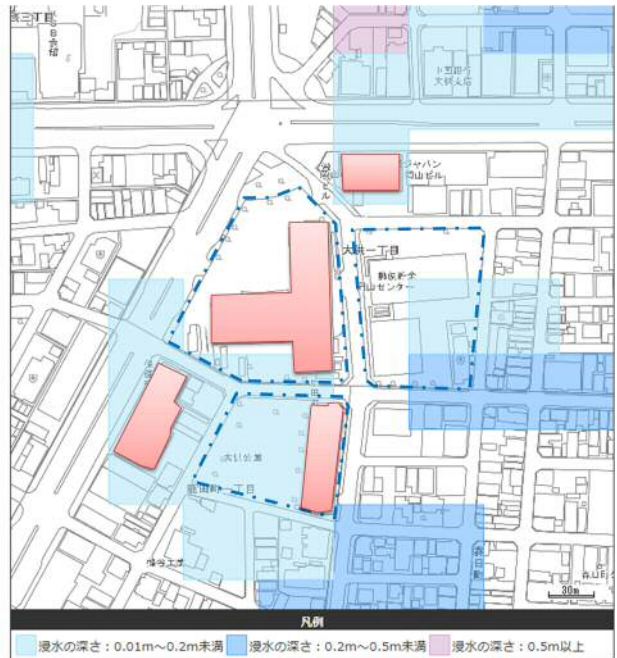
2. 現本庁舎敷地等に関する課題

(1) 洪水・内水氾濫による浸水の危険性への対応

現本庁舎敷地については、「洪水時の浸水深（左図）」が0.5m未満であり、「内水氾濫時の浸水深（右図）」が現本庁舎敷地南側及び大供公園・鹿田町駐車場付近において0.2m未満、貯金事務センター跡地においては0.5m未満となっている。庁舎へのアクセスのバリアフリーを考慮しつつ、新庁舎1階高さを嵩上げする等、浸水に対する配慮が必要である。



「岡山市洪水・土砂災害ハザードマップ」

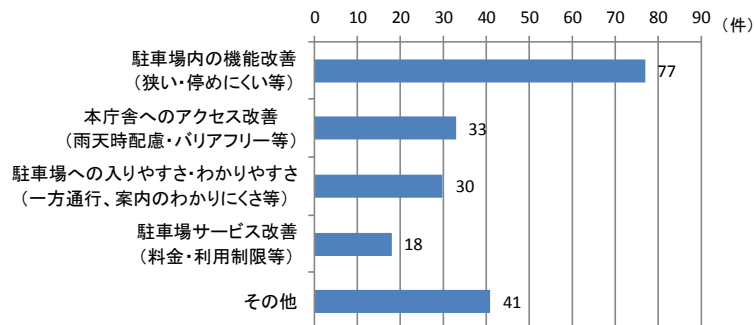


「岡山市内水ハザードマップ」

(2) 鹿田町駐車場の改善

市民アンケート調査において、最近3年以内に本庁舎を訪問したことがある方に「本庁舎への不満」を尋ねたところ、「駐車場又は駐輪場が利用しにくい」が42.8%と一番多い回答があった。

また、自由回答のうち「駐車場の改善」に関してのご意見を最も多くいただいております。具体的には、「駐車場の機能改善（狭い・停めにくい等）」「本庁舎へのアクセス改善（雨天時配慮、バリアフリー等）」「駐車場への入りやすさ・わかりやすさ（一方通行、案内のわかりにくさ等）」「駐車場サービスの改善（料金・利用制限等）」があげられています。市民利用動線に配慮した誰もが利用しやすい駐車場を整備する必要があります。



(3) 公共交通アクセスの課題（バス停、タクシー乗り場）

市民アンケート調査において、公共交通アクセスの改善についても指摘されている。

新本庁舎の出入口付近にバス停留所やタクシープールを配置することにより、現在の「市役所前バス停」や「タクシー乗り場」から庁舎入口までのアプローチ動線を改善する必要がある。

(4) 周辺道路状況

市役所筋での24時間交通量は約28千台、県道21号線での24時間交通量は約37千台となっている（出典：平成27年度全国道路・街路交通情勢調査）。

また、現本庁舎敷地の東側道路は大供交差点から岡山大学医学部方面への一定の通過交通量があると考えられる。（大供交差点から本庁舎分庁舎間道路への流入12時間交通量（平日）約26百台（休日）約12百台。出典：岡山国道事務所）

一方で、現本庁舎南側市道の自動車交通は、西行き的一方通行であることから、現本庁舎東側市道からの流入に限定されるため、通行量は少なく、市役所来庁者または公用車が大半を占めると考えられる。

また県道21号線は災害時利用が想定される緊急輸送道路（1次）に、県道173号線は緊急輸送道路（2次）に指定されており、本庁舎敷地周辺は災害時の緊急輸送道路ネットワークに面した立地となっていることから、災害時の防災拠点性に優れた立地といえる。

※緊急輸送道路（1次）：県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路

※緊急輸送道路（2次）：第1次緊急輸送道路と市役所等の主要な防災拠点を連絡する道路

3. 本庁舎整備敷地の設定

(1) 整備候補地について

新庁舎整備の候補地として、以下の点を考慮すると、現本庁舎敷地とその周辺にある「大供公園・鹿田町駐車場敷地」「貯金事務センター跡地」の3敷地が候補として挙げられる。

- 現本庁舎のある大供は 70 年もの間、市役所として長く市民に親しまれている
- 中心市街地の中にあり、市民の利便性が高い
- まとまった規模の敷地面積を有する市有地である

① 敷地概要



■ 現本庁舎敷地

敷地面積：10,913 m²
区域区分：市街化区域
用途地域：商業地域
建ぺい率：80%
容積率：500%・600%
防火区域：防火区域
その他：景観形成重点地区、
駐車場整備地区

■ 大供公園・鹿田町駐車場敷地

敷地面積：6,048 m²
区域区分：市街化区域
用途地域：商業地域
建ぺい率：80%
容積率：400%
防火区域：準防火区域
その他：駐車場整備地区

■ 貯金事務センター跡地

敷地面積：7,282 m²
区域区分：市街化区域
用途地域：商業地域
建ぺい率：80%
容積率：400%
防火区域：準防火区域
その他：景観形成重点地区、
駐車場整備地区

(2) 整備候補地における敷地範囲の設定

整備候補地である「現本庁舎敷地」「大供公園・鹿田町駐車場敷地」、「貯金事務センター跡地」において新庁舎想定規模（58,500 m²）の建設可能性を確認し、敷地の範囲を設定する。

ア) 現本庁舎敷地



敷地面積：10,913 m²
緩和容積率：559%（総合設計制度による）

↓
計画容積率：487%

建設可能○

イ) 大供公園・鹿田町駐車場敷地



敷地面積：5,364 m²
緩和容積率：600%（総合設計制度による最大）

↑
計画容積率：990%

建設不可×



市道を廃止し、現本庁舎敷地の一部を加える
（大供公園は現本庁舎敷地の北側を想定）

敷地面積：12,794 m²
緩和容積率：499%（総合設計制度による）

↓
計画容積率：415%

建設可能○

※総合設計制度とは・・・敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなど一定の条件を満足することにより、容積率制限などが緩和される制度

ウ) 貯金事務センター跡地



敷地面積：7,282 m²
緩和容積率：600%（総合設計制度による最大）

↑
計画容積率：729%

↓
建設不可×

東南角の中四国郵政健康管理センター敷地を仮に取得したとしても、

敷地面積：7,985 m²
緩和容積率：600%（総合設計制度による最大）

↑
計画容積率：665%

↓
建設不可×

※西側市道は通過交通量が多いため、市道廃止は困難と考えられる。

以上の結果から、想定された延床面積が建設可能な「現本庁舎敷地」と「大供公園・鹿田町駐車場敷地」を、建設候補地とする想定2敷地として設定する。

4. 新庁舎整備・ローリング計画の検討

(1) 新庁舎整備の前提条件

想定2敷地を比較検討するために下記の4点を本庁舎整備にあたっての前提条件として設定する。

- 新庁舎の想定規模（延床面積 58,500 m²）を確保する
- 鹿田町駐車場（300台）を再整備し、来庁者の利便性向上を図る
- 大供交差点、市役所筋からのシンボル性に配慮し、新庁舎前面に建築物を計画する場合は低層にする
- 工事期間中に庁舎機能・鹿田町駐車場機能を維持する

≪主な施設構成≫

新庁舎（地下駐車場 120 台含む）	延床面積：58,500 m ²
駐輪場（外構工事）	延床面積：750 m ²
鹿田町駐車場 300 台	延床面積：13,500 m ² （現状台数を確保）
大供公園	延床面積：4,264 m ² （現状面積を確保）
余剰床活用	総合設計制度を適用した場合の余剰床活用可能面積を算出
広場（オープンスペース）	新庁舎前にスペースを確保

(2) 想定2ケースにおける整備計画・ローリング計画案

ここでは想定される敷地2ケースを比較検討するため、庁舎及び周辺の整備計画・ローリング計画案を設定する。(新庁舎、駐車場、公園、広場等の配置は、仮のイメージであり、実際の整備内容を決定しているものではない。)

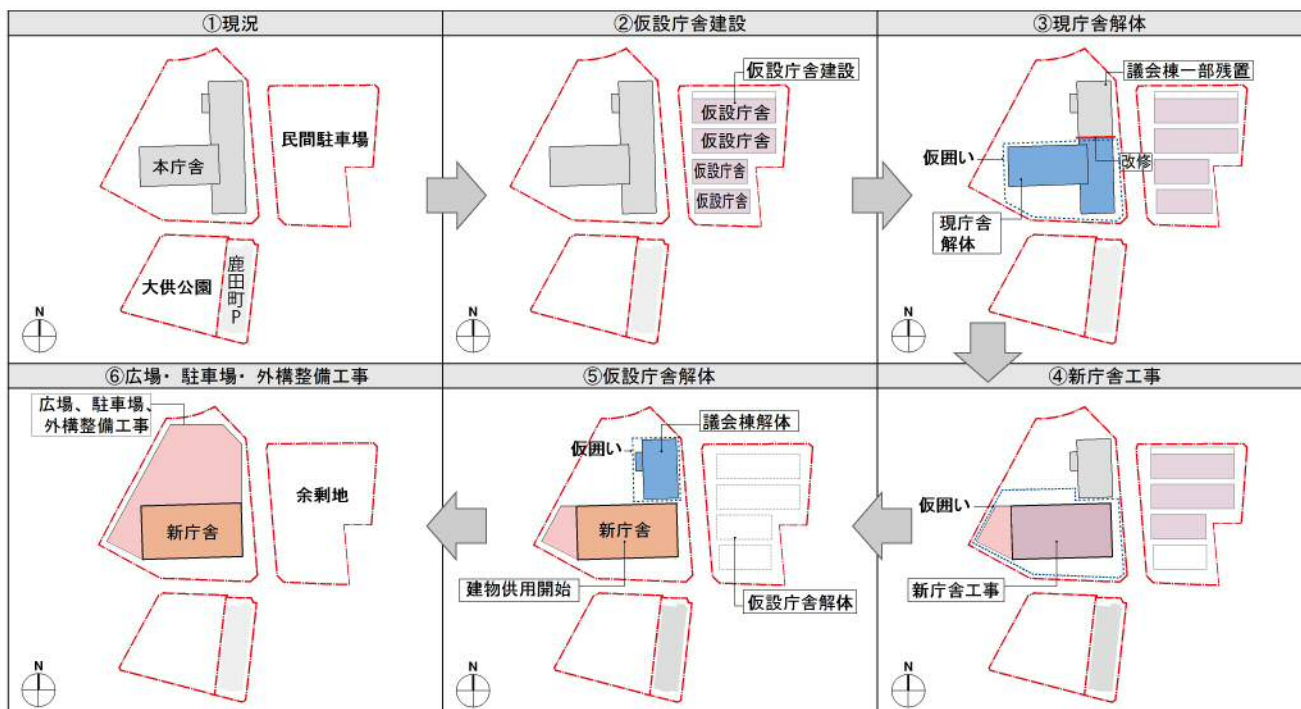
① ケース1：現本庁舎敷地

- 現位置建替えのため、仮庁舎整備が必要。
- 新庁舎北側に広場・新鹿田町駐車場を配置する。

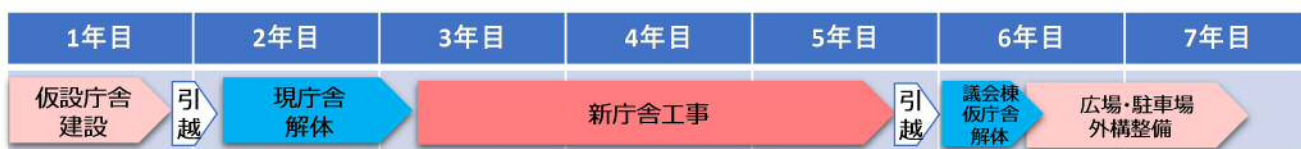
敷地面積：10,913㎡
 延床面積：
 新本庁舎：58,500㎡
 駐輪場（外構工事）：750㎡
 新鹿田町駐車場300台：13,500㎡
 許容容積率：507%
 緩和容積率：559%（総合設計制度適用）
 計画容積率：533%
 ※余剰床：2,837㎡まで建設可能



＜施工手順＞



＜工程概要＞



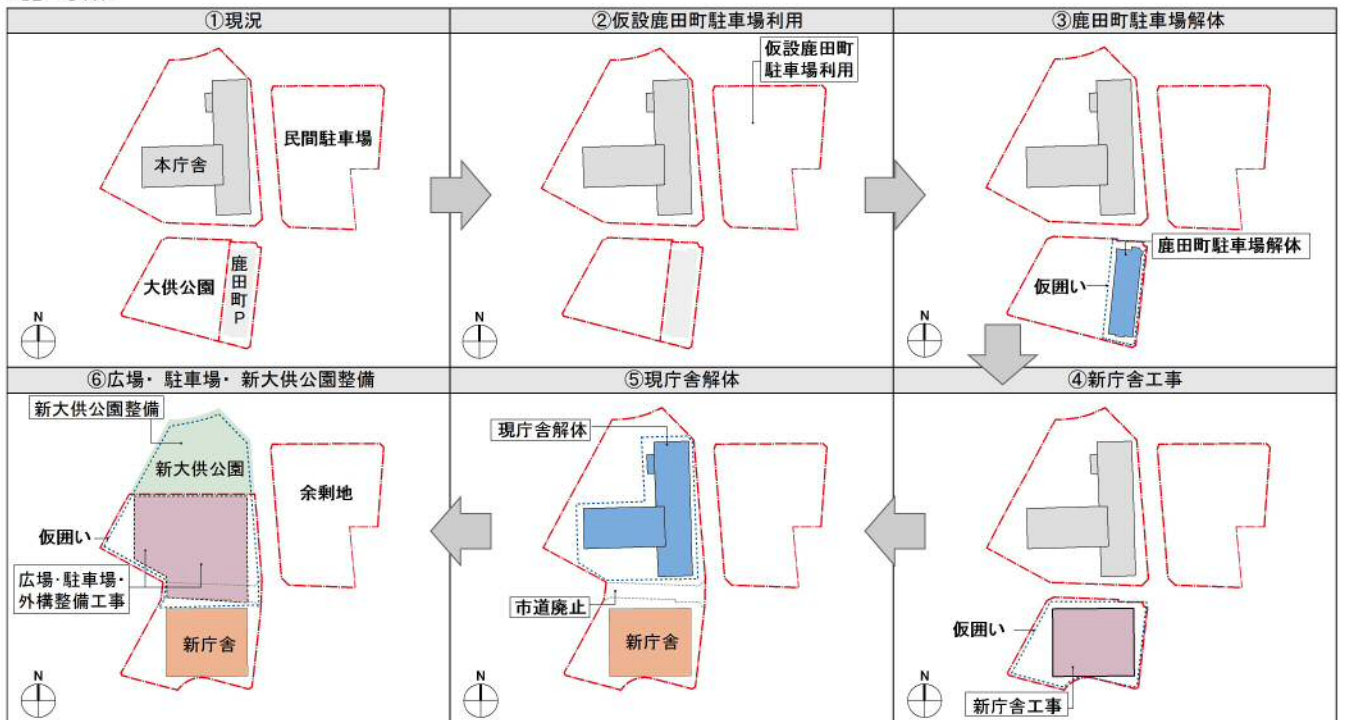
② ケース2：大供公園・鹿田町駐車場敷地

- 大供公園は現本庁舎敷地の北側に移設整備
- 新庁舎北側に広場・新鹿田町駐車場を配置する。

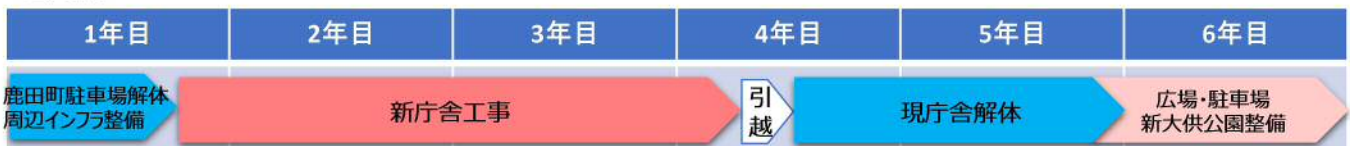
敷地面積：12,794㎡
 延床面積：
 新本庁舎：58,500㎡
 駐輪場（外構工事）：750㎡
 新鹿田町駐車場300台：13,500㎡
 許容容積率：454%
 緩和容積率：499%（総合設計制度適用）
 計画容積率：455%
 ※余剰床：5,629㎡まで建設可能



＜施工手順＞



＜工程概要＞



5. 想定2ケースの比較

想定2ケースについて、総合的な観点から評価を行った結果、「ケース2：大供公園・鹿田町駐車場敷地」が最も望ましいと考えられる。

評価区分	ケース1：現本庁舎敷地	ケース2：大供公園・鹿田町駐車場敷地
①機能性・効率性	○ ○58,500 m ² 確保による庁舎機能の分散化解消	○ ○58,500 m ² 確保による庁舎機能の分散化解消 ○保健福祉会館がより近くなり、機能連携がしやすい
②自治体の顔・シンボル性	○ ○岡山駅から市役所筋南向きの正面に位置 ○周辺景観に配慮したシンボル性確保が可能	○ ○岡山駅から市役所筋南向きの正面に位置 ○大供交差点に面した新大供公園と一体となった庁舎オープンスペースの魅力化を図ることが可能であり、周辺景観に配慮したシンボル性確保が可能
③周辺まちづくりの活性化	△ △大供公園は現状維持のため市民交流・都市アメニティの向上は限定的 ○貯金事務センター跡地等の民間活用等の可能性あり	○ ○公園・広場を一体とする都市アメニティの向上が期待でき、市民交流にも寄与 ○貯金事務センター跡地等の民間活用等の可能性あり
④周辺環境への影響	△ △現庁舎位置での建替ではあるが、現庁舎より高層な建物となるため、周辺環境に与える影響に配慮が必要	△ △大供公園移転、跡地に高層建物が建設されることになるため、周辺環境への影響に配慮が必要。 ○大供公園の移転により公園の視認性が確保されること、魅力ある機能・施設整備されることで環境改善につながる
⑤防災拠点性	△ ○敷地が市役所筋（緊急輸送道路（第2次））に面する △庁舎北側の広場は現状と同程度の広さとなるため、災害時活用のスペースは現状維持	○ ○敷地が市役所筋（緊急輸送道路（第2次））に面する ○新大供公園・広場のオープンスペースを一体的に利用することが可能であり、ケース1よりも更に広いスペースの災害時活用が可能
⑥施工期間中の影響	△ △仮設庁舎での行政サービス提供となるため来庁者利便性や機能性、効率性の低下が懸念	○ ○施工期間中現庁舎での行政サービス継続が可能
⑦経済性	△ △ケース②に比べ、仮設庁舎費用負担が大きい。	○ ○仮設庁舎が必要ないため、ケース①に比べ経済的
総合評価	△ ・建替えに伴う仮設庁舎が必要となり、経済性、来庁者利便性が劣る。 ・現本庁舎敷地範囲での整備になるため、周辺まちづくり活性化等への波及効果が限定的。	○ ・新大供公園の移転整備により充実する公園・オープンスペース活用、余剰床の有効活用を図ることにより、来庁者利便性、シンボル性、周辺まちづくりの活性化、防災拠点性の向上への相乗効果が期待される。

6. 敷地における今後の検討

(1) 新鹿田町駐車場へのアプローチの検討

新鹿田町駐車場へ誰もが容易にアプローチできるよう、敷地西側の県道 173 号線信号からアプローチする利用動線を検討する必要がある。

その際、交通量調査・予測を実施し、警察・関係部署との協議を行い、アプローチの改善を検討する。

(2) 市道廃止・形状の変更と新本庁舎敷地

現本庁舎・大供公園間の市道廃止、周辺道路拡幅等の検討についても、上記の新鹿田町駐車場へのアプローチの改善と共に、検討を進めていく必要がある。

新本庁舎及び周辺施設整備のために、周辺市道についてもどのような道路形状が望ましいか、今後の検証を踏まえて新本庁舎敷地形状の精査を行う必要がある。