

岡山市本庁舎整備等基本構想【概要版】

(1)これまでの検討経緯 ……P.4

昭和43年建築の本庁舎は、防災拠点であるにもかかわらず、耐震性能などが課題となっており、これまで下記のような検討を行ってきた。

(1) 現本庁舎の耐震診断の実施（平成9年度）

・大規模地震時に倒壊する危険性が高いことが判明

(2) 耐震改修の各工法の比較検討（平成20年度）

・柱頭免震工法（地下1階）が妥当との結果。

(3) 耐震改修と建替えとの比較検討（平成25年度）

・現本庁舎の現況調査を行い、耐震補強に加えて必要な改修内容を整理
 ・改修案と建替案を総合的に比較評価（LCCを踏まえた経済性、業務継続性、機能性等）
 ⇒比較評価の結果：中層建替案が望ましいと報告

(4) 事業手法の比較検討（平成26年度）

・PFI・PPP手法と従来型手法の比較検討
 ⇒官民連携PFI・PPPによる市財政負担の軽減、サービス向上効果期待

(2)市民アンケートの結果 ……P.6,7

市内在住の18歳以上の男女3,000人を無作為抽出して、郵送アンケートを実施。（平成30年6月15日（金）～平成30年7月9日（月）。回答1,364人（回収率45.5%））

○本庁舎への不満

- 1位: 駐車場又は駐輪場が利用しにくい……………42.8%
- 2位: 目的の場所が分かりにくい……………28.9%
- 3位: 窓口が分散しており、何カ所も回らなければいけない……………18.9%

○新庁舎整備にあたり重要な視点

- 1位: 行政サービスの向上や業務の効率化……………48.5%
- 2位: 誰もが訪れやすく、使いやすい(ユニバーサルデザイン)……………42.1%
- 3位: 災害時の防災拠点としての機能……………41.5%

○その他の主な意見(自由回答)

- ・駐車場のアクセス等改善
- ・シンボル、行きたくなる庁舎へ
- ・市民窓口の改善
- ・カフェ、レストラン、市民が集えるイベント、公園との一体化など利便施設の充実
- ・多様な利用者への配慮
- ・災害時対応
- ・整備、維持管理コストの圧縮

(3)目指すべき庁舎像、備えるべき機能・性能 ……P.11～20

将来の庁舎機能に求められる社会的要請等を踏まえ、目指すべき庁舎像の基本理念と備えるべき機能・性能を次のように設定した。

新庁舎整備の基本理念

- I. 市民に親しまれるおもてなしのある庁舎
～ユニバーサルデザイン、市民交流の場の創出
- II. 安全・安心、災害に強い庁舎 ～防災拠点の整備
- III. 将来の変化に対応できる機能的・効率的な庁舎
～行政サービスの向上と事務の効率化
- IV. 自治体の顔・まちづくりの拠点となる庁舎
- V. 環境に配慮した庁舎

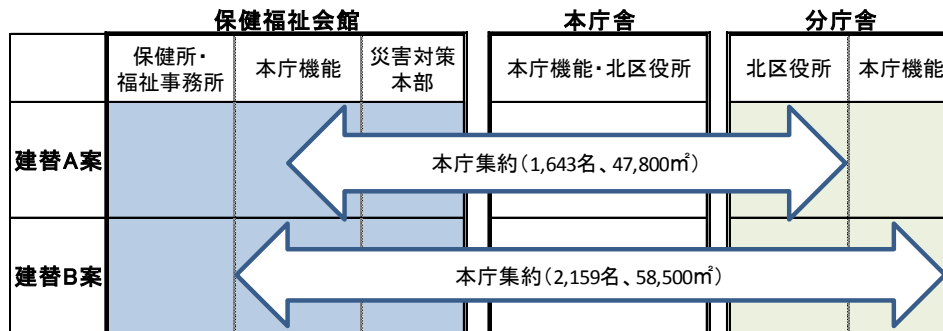
新庁舎の機能・性能

- I. 市民窓口機能
窓口機能を集約し、市民にわかりやすい窓口機能を目指す。
- II. 交流・協働機能
市民協働・参画イベントなど、市民が集い、立ち寄りやすい空間づくりを目指す。
- III. 防災拠点機能
災害時の業務継続性を確保するため、耐震性に優れ、ライフライン途絶対策等に対応した災害に強い庁舎を目指す。
- IV. 執務機能
職員が効率よく快適に業務が行え、市民サービスの質の向上を図り、将来的な組織改編等への対応も可能な執務機能を検討する。
- V. 議会機能
ICT設備等の導入を検討することで、議会機能の充実を図るとともに、傍聴機能や情報提供機能の充実を図る。
- VI. まちづくり・周辺施設
大供公園、鹿田町駐車場等の周辺立地機能と連携した一体的な整備により、大供周辺にふさわしい魅力あるまちづくりの拠点形成を図るとともに、市民が誇れる自治体の顔となる庁舎を目指す。
- VII. その他庁舎に求められる共通性能
耐震性・安全性、ユニバーサルデザイン、経済性、環境負荷軽減

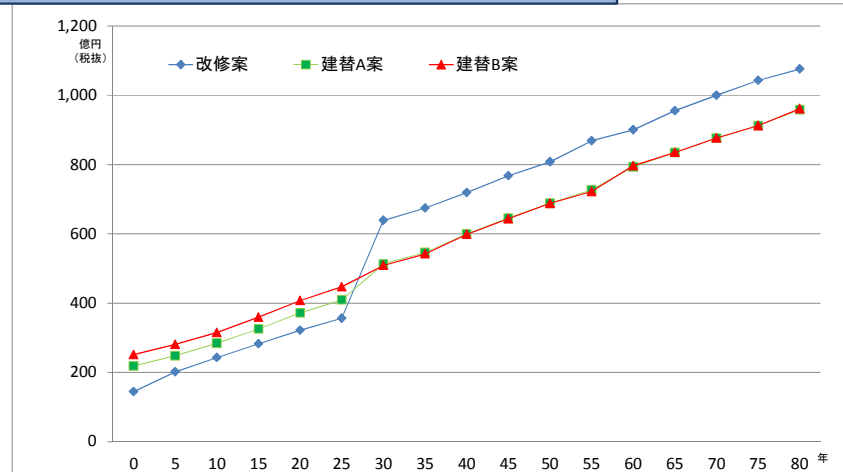
(4) 新庁舎の想定規模 ……P.22～25

- ・集約の基本的な考え方Ⅰ～Ⅳを満たすには建替A案の規模が必要。
- ・本庁機能をすべて集約化するためには、建替B案の規模が必要。

集約の基本的な考え方	
Ⅰ.	防災拠点機能を本庁舎に集約すること
Ⅱ.	北区役所機能を本庁舎に集約すること
Ⅲ.	民間ビル賃借による分散化を解消すること
Ⅳ.	既存庁舎の狭隘化を解消すること



(6) ライフサイクルコストの算定 ……P.30



	改修案	建替A案	建替B案
概算工事費 (当初)	約133億円	約198億円	約243億円
ライフサイクルコスト 計	約1,074億円	約959億円	約958億円

※概算工事費(当初)は、現庁舎の改修費又は新庁舎の新築工事費のみ計上している。
 ※維持管理費の設定は、原則として、「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官庁官庁営繕部監修)」を活用

- ・改修案は当初の工事費が最も低額だが、ライフサイクルコストは最も高い。
- ・建替案はA案の分庁舎建替え後、ほぼ同額程度で推移する。

(5) ライフサイクルコストの設定 ……P.29

建築物のコストを比較するには、当初の建設費だけでなく、修繕費や光熱水費等の使用年数全体にわたるコスト(ライフサイクルコスト)で考えて行く必要があります。

期間の設定	← ライフサイクルコスト評価の対象期間 (80年) →										
	0	10年	20年	25年	30年	40年	50年	60年	70年	80年	
改修案	▼本庁舎大規模改修				▼本庁舎、分庁舎集約建替え						
		▼分庁舎改修			▼分庁舎売却						
建替A案	▼本庁舎建替え				▼分庁舎改修						解体
		▼分庁舎改修			▼分庁舎建替え						
建替B案	▼本庁舎、分庁舎集約建替え				▼分庁舎売却						解体
	保健福祉会館会館賃借										

- ・改修案は本庁舎の大規模改修後、25年後に分庁舎と集約建替え。
- ・建替A案では分庁舎が残るため、25年後に建替え。
- ・建替B案では分庁舎を集約して建替えるため、分庁舎は売却を検討。

(7) 本庁舎整備の方針 ……P.31

	改修案	建替A案	建替B案	
備 え 指 す べ き 機 能 像 性 能	ユニバーサルデザイン	△	◎	◎
	市民交流の場の創出	△	◎	◎
	防災拠点の整備	◎	◎	◎
	行政サービスの向上 (窓口の分散化解消)	△	○	◎
	事務の効率化 (本庁機能の集約)	×	△	◎
	環境配慮	○	◎	◎
	経済性 (ライフサイクルコスト)	△	◎	◎
	総合評価	△	○	◎

- ・改修案は、防災拠点の項目以外、耐震壁等で制約を受けることが多いため、建替案より劣る。
- ・本庁機能をすべて集約することで、より行政サービスの向上、事務の効率化が図られることから、総合評価において建替B案が有利。

候補敷地の検証



次の3点を考慮し、3候補地を選定した。
 ○現敷地は70年間、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。

3候補地の想定規模58,500㎡の建設可能性を容積率等から確認

- ・現本庁舎敷地 → **建設可能○**
 - ・大供公園・鹿田町駐車場敷地 → **建設可能○**
 - ・貯金事務センター跡地 → **建設不可×**
- ※市道を廃止し、現本庁舎敷地の一部を加えることが必要。

建設可能となる想定2ケースについて、整備計画、ローリング計画を検証し、総合的な観点から評価を行った。

現本庁舎敷地



貯金事務センター跡地に仮設庁舎を建設。現本庁舎を解体後、新本庁舎を同位置に建設。

※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。

総合評価
 ・仮設庁舎が必要となり、経済性、来庁者利便性が劣る。
 ・周辺まちづくり活性化等への波及効果が限定的。
 △

大供公園・鹿田町駐車場敷地



貯金事務センター跡地を仮駐車場として利用。鹿田町駐車場を解体し、市道廃止した後に、新本庁舎を建設。

総合評価
 ・公園・オープンスペースの一体活用、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。
 ○

設計・施工・維持管理を分離分割発注する従来方式と一括で性能発注するPFI等方式の比較を行う。

【財政上有利な地方債】
 公共施設等適正管理推進事業債(市町村役場機能緊急保全事業)
 交付税措置率: 交付税措置対象分75%の30%
 対象事業年度: 平成32年度までの実施設計着手が必要
 (平成30年12月に延長措置が示された。)

- ・従来方式の場合は、スケジュール上平成32年度までの実施設計着手が可能であり、財政上有利な地方債の活用が可能。
- ・PFI等方式の場合は、事業者の公募や選定に時間を要することから活用不可。

15年間の維持管理費を含めた本庁舎整備事業費に対して、上記の地方債を活用した従来方式とPFI等方式の財政軽減効果を比較した結果、従来方式が有利となった。

	従来方式	P F I 等方式
財政軽減効果	10.8%	5.8%

<従来方式の事業スケジュール>



○市道廃止・拡幅と新本庁舎の敷地形状
 ・新本庁舎の敷地形状の精査とともに現本庁舎・大供公園間の市道廃止、周辺道路拡幅等についても検討を進める。
 ・駐車場へ容易にアプローチできるよう県道173号線からの動線について、警察・関係部署と協議を行い、改善を検討する。

○事業費の精査
 ・本庁舎整備を進めるためには、鹿田町駐車場、大供公園、庁舎前広場、周辺道路の整備など、さらなる関連経費が必要。財政の健全性に配慮しつつ、必要性・優先度を加味しながら、事業費の精査を行う。