
岡山市本庁舎整備等基本構想

平成31年3月

目次

I.	はじめに	1
II.	本庁舎の現状と課題.....	3
1.	現本庁舎、分庁舎、保健福祉会館の施設概要.....	3
2.	過年度調査における現状課題整理	4
3.	庁舎整備に関する社会的な動向等	5
4.	市民アンケート調査結果の概要.....	6
5.	職員アンケート調査結果及び庁内ワーキング意見概要	8
6.	本庁舎・分庁舎・保健福祉会館の狭隘化について.....	10
III.	目指すべき庁舎像、備えるべき機能・性能	11
1.	新庁舎整備の基本理念.....	11
2.	新庁舎の機能・性能	12
IV.	新庁舎の想定規模について	21
1.	岡山市の将来人口推計について.....	21
2.	最近5カ年の本庁舎・分庁舎・保健福祉会館等の職員数の推移.....	21
3.	新庁舎の想定規模について.....	22
4.	新庁舎の想定規模の算定	25
V.	本庁舎整備について ～改修案と建替案比較～.....	26
1.	検討の概要	26
2.	改修案について	26
3.	建替案について	28
4.	改修案と建替案の比較.....	29
5.	比較を踏まえた整備方針	31

VI. 建設候補地について	33
1. 本庁舎の変遷と周辺エリアの状況	33
2. 現本庁舎敷地等に関する課題	35
3. 本庁舎整備敷地の設定.....	37
4. 新庁舎整備・ローリング計画の検討.....	39
5. 想定2ケースの比較	42
6. 敷地における今後の検討	43
VII. 事業手法について	45
1. 基本的な考え方	45
2. PPP・PFI 手法導入事例の整理.....	46
3. PFI・余剰地等の活用の検討	48
4. 事業スキームの検討について	49
5. VFM の検討.....	49
6. 本事業における有利な財源について.....	50
7. まとめ.....	52

I. はじめに

1. 基本構想策定の背景・目的

岡山市本庁舎は昭和 43 年（1968 年）に竣工され、築後 50 年が経過し、施設・設備等の老朽化が進んでいるだけでなく、耐震診断（平成 9 年度）により大規模地震により倒壊する危険性が高いことが判明している。また、災害対応の司令塔となる災害対策本部が保健福祉会館にあるなど、防災機能面で課題がある。

さらに、本庁や北区役所の機能が分庁舎等に分散するなど、市民サービスや業務効率の観点からも多くの課題を抱えている状況である。

市有施設耐震化については、避難場所ともなる学校・園を優先的に行ってきたところであるが、一定の目途が立ってきたことから、本庁舎整備の事業化に向けて検討を始めたものであり、また、特定目的基金である「岡山市庁舎整備基金」を創設し、積み立てを行うこととしている。

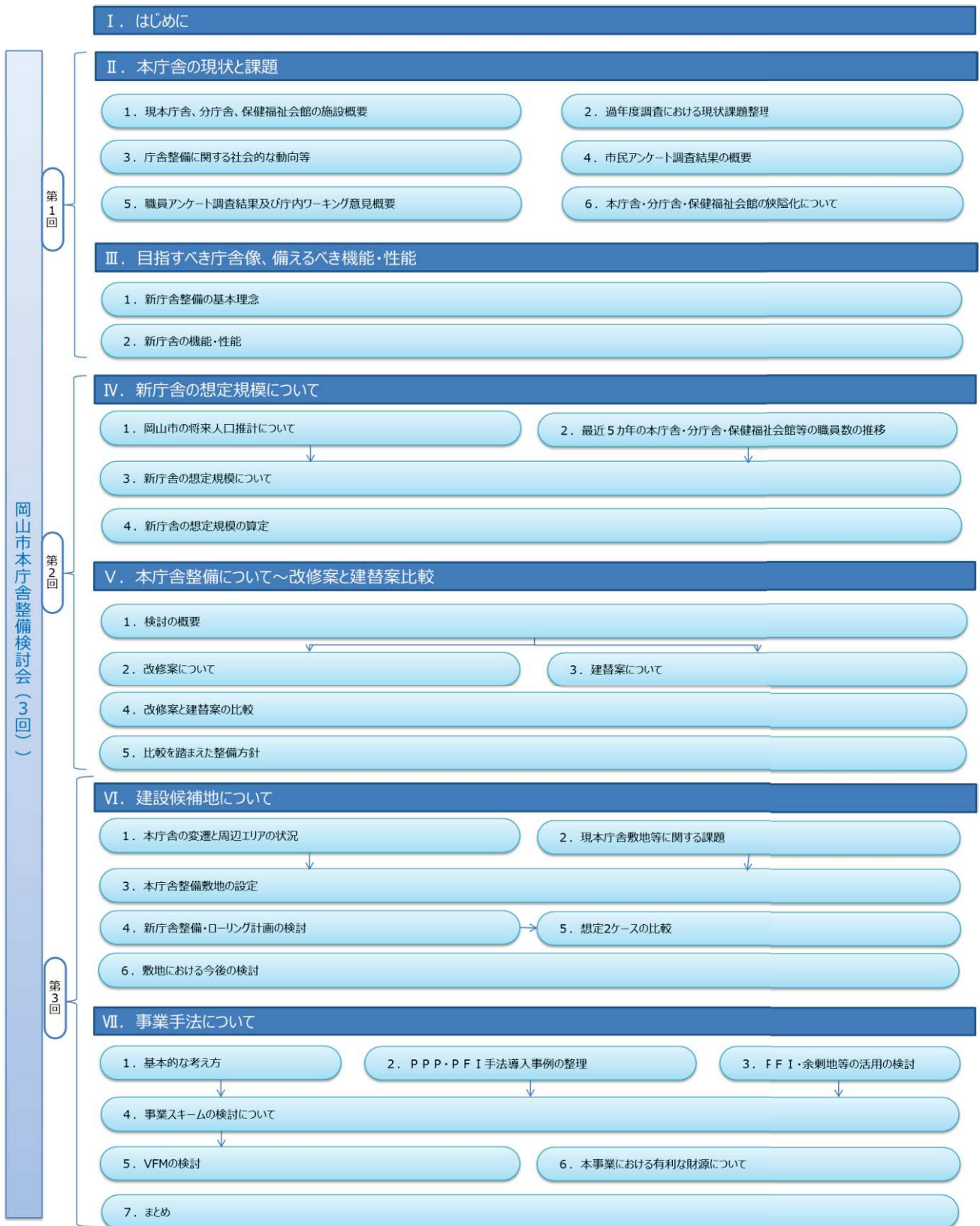
以上のことから、岡山市本庁舎が有する様々な課題を解決するために、これまでの本庁舎耐震化等の検討結果を踏まえ、岡山市本庁舎整備等の基本方針の策定や、規模・機能、建設計画に関する考え方等について検討を行い、本庁舎整備等の基本構想を策定する。

なお、策定にあたっては、市民アンケートや職員アンケートの実施や、有識者等からの専門的見地からの意見聴取を行うための「岡山市本庁舎整備検討会」で議論を行うなど、幅広く意見を伺った。

この基本構想はこうした取組経過を踏まえて取りまとめたものである。

2. 基本構想の主な構成、検討の流れ

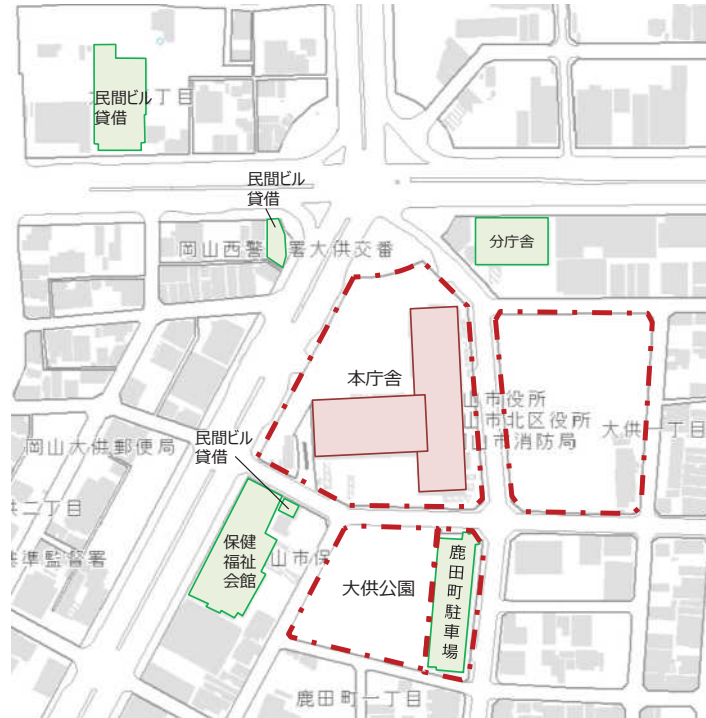
基本構想の主な構成は以下のフロー図の通りとなっている。



II. 本庁舎の現状と課題

1. 現本庁舎、分庁舎、保健福祉会館の施設概要

現在、本庁舎周辺には本庁舎・分庁舎・保健福祉会館・民間ビル賃借があり、本庁舎機能及び北区役所機能が分散配置されている。



資料) 国土地理院地図
より作成

名称	本庁舎	保健福祉会館	分庁舎	その他民間ビル
竣工	昭和43年6月	平成10年3月	平成14年3月	【執務室】
階数	地上9階建て、地下2階	地上9階建て、地下2階	地上6階建て	○KSB会館 149.07㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	○中島ビル 62.7㎡
敷地面積	10,913㎡	3,023㎡	1,950㎡	
延床面積	27,595㎡	14,619㎡	5,999㎡	【会議室・作業部屋】
備考	市民から愛され、親しまれ、都市の誇りとするにたる公共の場として、岡山駅から南真正面の現在地に建設された。	当初、保健所、福祉事務所等として整備。その後、本庁舎の狭隘化解消のため、保健福祉局が本庁舎から移転。耐震性確保のため、消防情報通信指令室（現危機管理室）も移転した。	本庁舎の狭隘化、民間ビルの借上げによる分散化を解消するため、第2庁舎として建設を予定。 厳しい財政状況を鑑み、規模を縮小し、かつ低廉に建設された。	○セシルビル 103.4㎡

2. 過年度調査における現状課題整理

(1) これまでの本庁舎耐震化検討経緯について

本庁舎は昭和 43 年の建造であるため、施設・設備等の老朽化が懸念されている。特に防災拠点であるにも関わらず、耐震性能などが課題となっており、これまで本庁舎の耐震化に関連しては下記のような検討が実施されてきた。

(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）が妥当の結果（改修費用、耐用年数の不透明さが課題）

(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、社会性）
⇒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（余剰床・余剰地活用を含む）
⇒官民連携 PPP（PFI+余剰地活用）による市財政負担の軽減、サービス向上効果期待

(2) 平成 25 年度岡山市本庁舎耐震化等検討報告書における課題総括

平成 25 年度に実施された耐震化等検討報告書において下記の課題が指摘されている。

区分	課題
耐震安全性	・総合防災拠点に位置づけられており、免震構造等の耐震性能確保が必要。 ・免震に加え、基礎杭、天井の耐震化等も必要。
耐火災安全性	・消防設備・排煙設備・防火区画が法改正により既存不適合。防災拠点としての性能保持のため、現行法に基づく消防設備等の対策が必要。
対浸水安全性	・岡山市洪水ハザードマップで本庁舎敷地：1.0m 未満の浸水可能性。 ・地下に空調熱源設備・受変電設備・非常用発電設備等、主要な設備機械室がレイアウトされており、2 階より上部へのレイアウト変更が必要。
耐久性	・竣工から 50 年が経過しているため内外装・設備老朽化が課題。 ・バリアフリー化・ユニバーサルデザイン、職員サービス動線確保、OA フロア設置（現況：モール配線によるつまづき）、屋根防水、天井・天井裏設備、カーテンウォールの耐震化・落下防止策等の対策が必要。
環境保全性	・多くの設備機器が竣工当時のものを使用しており、光熱費が高いため、省エネシステム、高効率型機器の導入が必要。

3. 庁舎整備に関する社会的な動向等

(1) 他都市庁舎建替事例における課題認識、基本理念・方針の傾向

先行して庁舎建替を検討している政令指定都市等において、庁舎建替に伴って認識されている課題、基本理念・基本方針の傾向について下記の通り整理した。

課題認識としては施設・設備の老朽化、庁舎機能の狭隘化・分散化による市民サービス・業務効率の低下、機能性の不足、災害対策・防災拠点機能が不十分といった課題が共通して多くみられる。

	横浜市	川崎市	千葉市	静岡市	神戸市	仙台市
課題認識	①施設や設備の老朽化	○	○	○	○	○
	②市民窓口・待合スペースが不便、狭隘化・分散化	○	○	○	○	○
	③市民参加・市民交流スペース・情報発信スペースの不足	○	○	○	○	○
	④アクセス面（公共交通、駐車・駐輪場）が不便・不足		○	○	○	
	⑤機能性の不足・社会状況への対応が不十分	○	○	○	○	○
	⑥災害対策・防災拠点機能が不十分	○	○	○	○	○
基本理念・方針	①訪れやすい・使いやすい	○	○	○	○	○
	②市民参加・市民交流の促進（市民に親しまれる・おもてなし）	○	○		○	○
	③自治体の顔、まちづくり・賑わい創出への貢献	○	○		○	○
	④行政サービスの向上と事務の効率化（機能的・効率的）	○	○	○	○	○
	⑤環境共生への取り組み（環境にやさしい）	○	○	○		○
	⑥防災拠点の整備（安全・安心）	○	○	○	○	○

(2) その他庁舎整備時に考慮すべき動向

① 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン（平成 30 年 5 月）

大地震時に防災拠点等となる建築物（庁舎、避難所、病院など（以下、「防災拠点建築物」）については、大地震時の安全性確保に加え、地震発生後も機能を継続できるよう、より高い性能が求められており防災拠点建築物について大地震時の機能継続を図るために必要となる事項が取りまとめられている。



被災した熊本県宇土市役所

資料) 消防防災科学センターホームページ

② 岡山市有建築物の耐震化計画指針（平成 25 年 2 月）

災害に強い都市基盤整備を進めるべく、市有建築物の耐震化の計画指針が定められている。各部局においては、「各施設の特性」を考慮しつつ具体的に耐震化を進めるものとされており、本庁舎については、中心的な防災拠点であるため、免震構造等であることが求められる。

③ 総務省：オフィス改革（平成 27 年 2 月）

公務員働き方改革の一環として、既存制度・仕事のやり方を前提とせず、根本から「働き方」を見直し、より付加価値の高い業務に従事するための環境づくりの推進に取り組まれている。

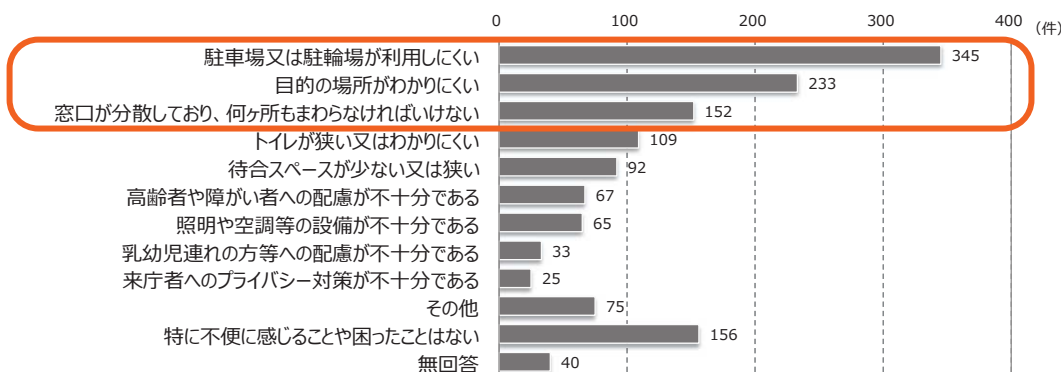
硬直的なオフィスレイアウト、文書管理・打合せスペースの慢性的な不足等の問題を解消するため、ノート PC・無線 LAN 環境整備によるオフィスのフリーアドレス化（又はチーム単位のグループアドレス化）、ICT を活用したペーパーレス化、テレワーク推奨等に取り組まれている。

4. 市民アンケート調査結果の概要

岡山市在住の18歳以上の男女の中から3,000人を無作為抽出し、アンケート調査を実施した。(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%))

(1) 本庁舎への不満 (Q6) (n=806: 最近3年以内に本庁舎を訪問したことのある方のみ)

「駐車場又は駐輪場が利用しにくい」(42.8%)が、特に多い。次いで「目的の場所がわかりにくい」(28.9%)、「窓口が分散しており、何ヶ所も回らなければいけない」(18.9%)である。

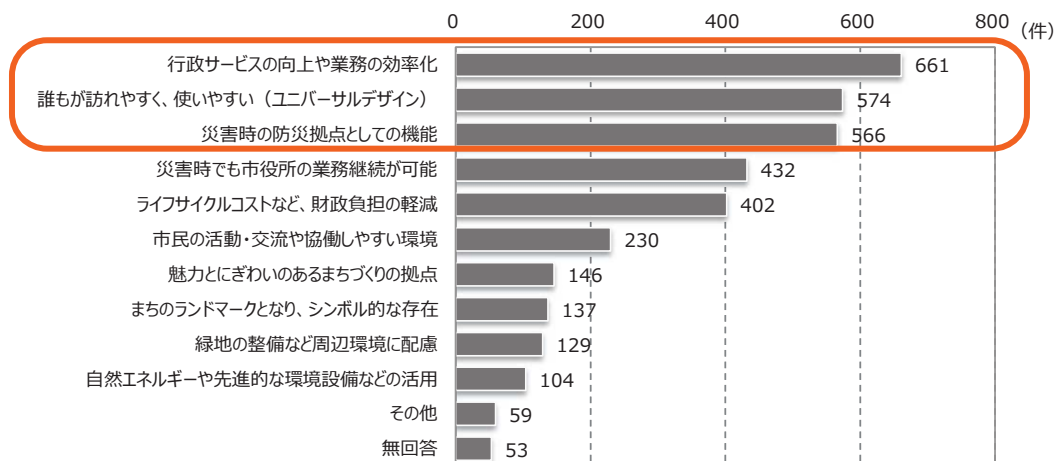


≪その他の主な意見(抜粋)≫

- ・ 窓口の待ち時間が長い
- ・ 駐車場と本庁舎のアクセス(一度道路を渡ることや雨に濡れることへの不満)
- ・ エレベーターの台数不足・遅さ /等

(2) 新庁舎整備にあたり重要な視点 (Q7) (n=1,364: 全体)

「行政サービスの向上や業務の効率化」(48.5%)、「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%)、「災害時の防災拠点としての機能」(41.5%)が、特に多い。

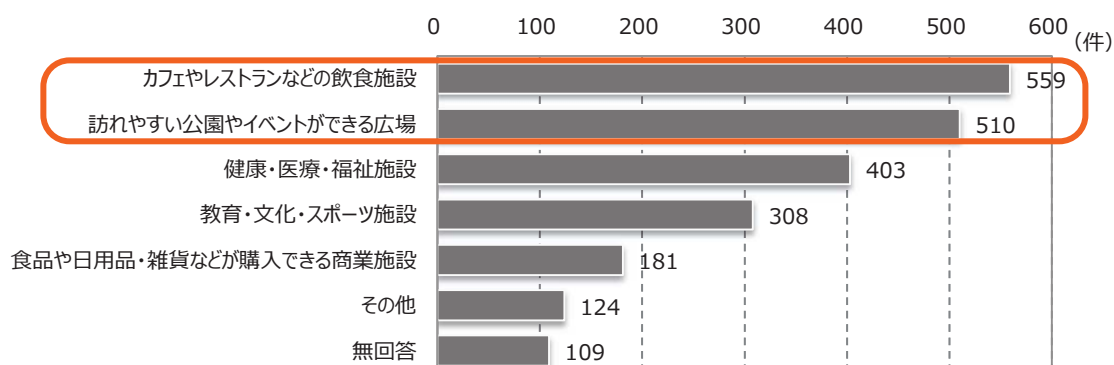


≪その他の主な意見(抜粋)≫

- ・ 駐車場改善(広く、止めやすく、カーブを緩やかになど)
- ・ 職員意識・対応改善 /等

(3) あればよいと思う周辺施設 (Q8) (n=1,364 : 全体)

「カフェやレストランなどの飲食施設」(41.0%)、「訪れやすい公園やイベントができる広場」(37.4%)が、特に多い。



「その他の主な意見(抜粋)」

- ・ 駐車場 (広い、止めやすい、無料、自走式など)
- ・ 子どもを遊ばせることができるスペース
- ・ 銀行、郵便局 /等

(4) その他自由回答等に見られる主な意見

その他の主だった意見としては、下記の通りであった。

「その他の主な意見(抜粋)」

- 駐車場のアクセス等改善
 - ・ 距離の短縮、雨天時配慮(屋根付)、場内規模・止めやすさ、入口の分かりやすさ /等
- シンボル・行きたくなる庁舎へ
 - ・ 用事が無くとも脚を運びたい市民の居場所、市の素敵なシンボルづくり、1階以外の暗い雰囲気
の解消 /等
- 市民窓口の改善
 - ・ 案内の改善(案内係の設置)、窓口の一本化、執務スペースとの分離 /等
- 利便施設の充実
 - ・ 売店、カフェ・レストラン、高齢者も気楽に使える憩いのスペース、市民が集えるイベント・展示、公園
との一体化 /等
- 多様な利用者への配慮
 - ・ ユニバーサルデザイン(段差の解消、雨天時配慮)、バス等アクセス向上、キッズスペースの設置、
周辺公園の充実、ベビーカー移動に配慮 /等
- 災害時対応
 - ・ 災害時業務継続(庁舎耐震化)、周辺公園等との一体化による屋内外の防災拠点機能の充
実 /等
- 整備・維持管理コスト圧縮
 - ・ 省エネ・自然エネルギーの活用によるLCC低減、周辺土地売却等も絡めた財政負担軽減 /等

(5) まとめ

駐車場等の庁舎へのアクセス面での課題、目的の場所への案内機能の不足や窓口の分散化による市民サービスの低下が指摘されている。庁舎機能の集約化及び市民利用動線に対する配慮した機能配置とすることで市民サービスの向上につなげていく必要がある。

5. 職員アンケート調査結果及び庁内ワーキング意見概要

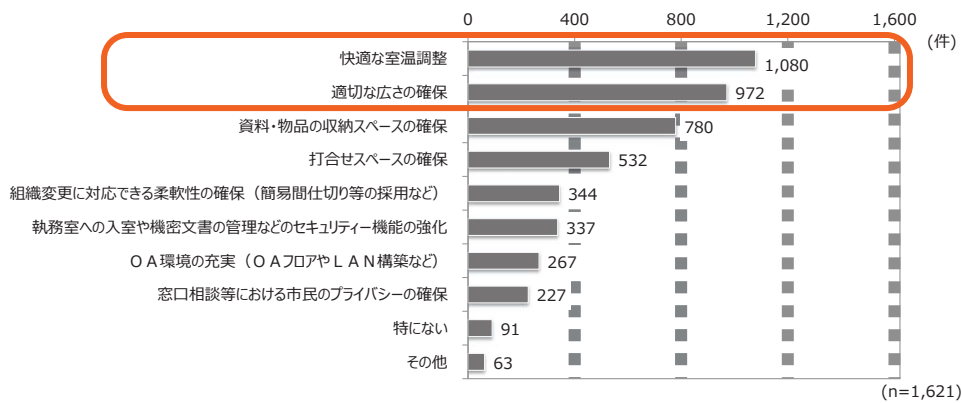
職員アンケート調査を岡山市職員に対して実施し、1,621人から回答があった。

また、アンケート調査結果及び他都市先進事例を元に、機能・性能別にワーキングを実施し、関係部局職員が意見を交わした。

(1) 本庁舎の執務室について改善すべき点 (Q2) (n=1,621)

特に多かった回答は、「快適な室温調整」、「適切な広さの確保」である。

次いで「資料・物品の収納スペースの確保」、「打合せスペースの確保」とする回答が多い。



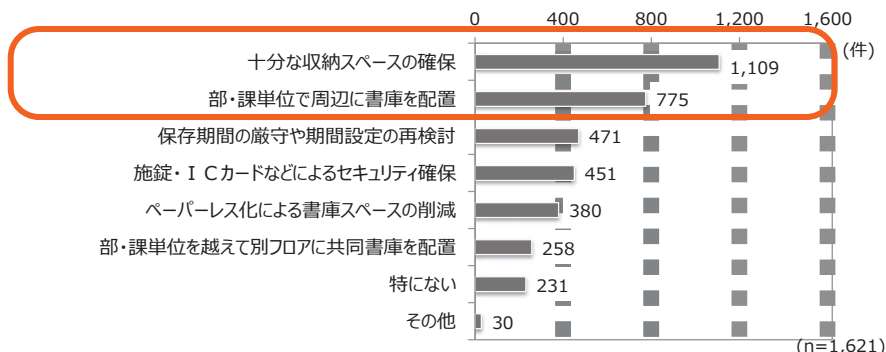
«その他の主な意見、ワーキングでの意見(抜粋)»

- 執務室の狭隘化・分散化の解消に関すること
 - ・ 本庁舎・分庁舎・保健福祉会館の機能集約 (市民サービス向上・日常業務効率化)
 - ・ 災害時や選挙や特設窓口などの臨時業務へ対応できるスペースの確保
- 働きやすい執務レイアウトに関すること
 - ・ ユニバーサルレイアウトから将来的なフリーアドレス制の導入、ICTを活用した高機能化
 - ・ 市職員・市民の動線の区分 (来庁者動線と交わらないバックオフィス動線の整備)

(2) 本庁舎の書庫について改善すべき点 (Q9) (n=1,621)

特に多かった回答は、「十分な収納スペースの確保」である。

次いで「部・課単位で周辺に書庫を配置」、「保存期間の厳守や期間設定の再検討」、「施錠・ICカードなどによるセキュリティ確保」とする回答が多い。

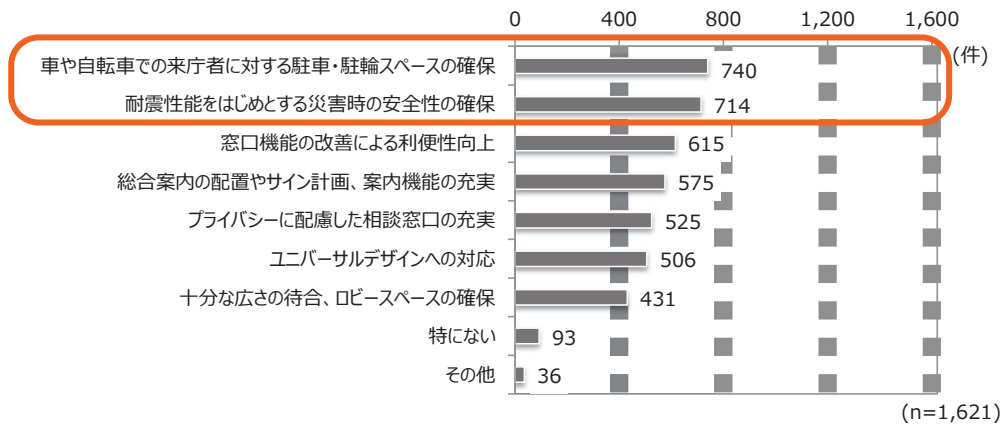


«その他の主な意見、ワーキングでの意見(抜粋)»

- ・ 書類総量の削減、意識改革により整理整頓を徹底。個々のファイリングデザインスキルの向上。
- ・ 文書電子化による管理システムの導入、省スペース化。文書管理システムと連動して簿冊を管理できる仕組み・システムづくり
- ・ 災害時の公文書管理 (水没リスクの解消)

(3) 本庁舎の市民サービス面の機能について改善すべき点 (Q13) (n=1,621)

「車や自転車での来庁者に対する駐車・駐輪スペースの確保」、「耐震性能をはじめとする災害時の安全性の確保」とする回答が多い。次いで、「窓口機能の改善による利便性向上」、「総合案内の配置やサイン計画、案内機能の充実」とする回答が多い。



「その他の主な意見、ワーキングでの意見（抜粋）」

- ・ 窓口機能の整理・集約（税部門（課税、納税証明）と市民課部門）
- ・ 市民に親しまれる空間（市民が気軽に立ち寄れるカフェ、休憩スペース、可動間仕切りのあるホール等のフリースペースの導入、Wi-Fi 導入/等）
- ・ 市民協働スペースの運用（夜間・土日使用も可能な動線、障がい者等の連携事業/等）
- ・ 駐車場の改善（場所の分かりにくさ、移動距離短縮、要配慮者への配慮、雨天時配慮）

(4) その他の改善すべき点 (Q15)

その他の主だった意見としては、下記の通りであった。

「その他の主な意見、ワーキングでの意見（抜粋）」

- 防災拠点機能に関すること
 - ・ 防災関係部局の集約配置（防災関係部局と消防指令室・消防本部の集約、低層階配置（EV 停止時考慮））
 - ・ 災害対策本部に受援体制用スペースを併設
 - ・ 物資・燃料の備蓄充実、災害時対応職員の仮眠スペース等
- 大供公園の魅力化・一体利用に関すること
 - ・ 貴重な都市公園の規模拡張・再整備によるイベント利用増進、庁舎敷地内緑地と一体整備、Park-PFI 導入検討
 - ・ 公園と庁舎の中間に市民利便促進機能（レストラン、コンビニ・カフェ等）
- 公園・庁舎・駐車場一体整備に関すること
 - ・ 公園・庁舎・駐車場が一体となった整備を志向することで、「駐車場改善」「市民交流・協働充実」に寄与
- 公的資産の有効活用に関すること
 - ・ 庁舎機能集約建替え後、分庁舎・保健福祉会館等の空き床へのオフィス需要（外郭団体等）への対応
- 環境配慮設備の導入に関すること
 - ・ 断熱性能（複層ガラス等）、自然エネルギー活用（太陽光、地中熱等）、雨水貯留槽の設置・活用

6. 本庁舎・分庁舎・保健福祉会館の狭隘化について

(1) 本庁舎・分庁舎・保健福祉会館における狭隘化の現状

本庁舎・分庁舎・保健福祉会館における事務室面積と職員数及び職員数単位面積について、平成26年時点と現在とを比較すると、本庁舎・保健福祉会館・分庁舎ともに狭隘化が進んでいる。

H26		本庁舎	保健福祉会館	分庁舎
↓	事務室面積	8,194 m ²	3,342 m ²	3,096 m ²
	職員数	1,293 人	509 人	482 人
	職員数単位面積	6.3 m²/人	6.6 m²/人	6.4 m²/人
現状		本庁舎	保健福祉会館	分庁舎
	事務室面積	8,162 m ²	3,434 m ²	3,028 m ²
	職員数	1,394 人	602 人	500 人
	職員数単位面積	5.9 m²/人 (-0.4 m²/人)	5.7 m²/人 (-0.9 m²/人)	6.1 m²/人 (-0.3 m²/人)

最も狭隘化が進んでいる保健福祉会館においては、窓口増設や人員増に対応するため、会議室等を改修して事務室スペースを増やしてきたが、それでも狭隘化が最も進んでいる。



現在の執務室

(2) 働きやすい事務室の広さ（市内庁舎及び他政令市事例）

岡山市の区役所及び本庁舎の建設又は整備計画中の他政令市における事務室面積に対する職員数から職員数単位面積を比較すると岡山市の各区役所では平均で8.1 m²/人、他政令市では平均8.2 m²/人となる。

岡山市の各区役所	中区役所	東区役所	南区役所	平均	
職員数単位面積	8.3 m²/人	7.9 m²/人	8.2 m²/人	8.1 m²/人	
他政令市	仙台市	千葉市	川崎市	横浜市	平均
職員数単位面積	8.3 m²/人	8.3 m²/人	8.3 m²/人	7.8 m²/人	8.2 m²/人

働きやすい事務室の広さの目安として、**約8 m²/人が目安**となるものと考えられる。

Ⅲ. 目指すべき庁舎像、備えるべき機能・性能

1. 新庁舎整備の基本理念

現本庁舎の現状と課題、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を次のように設定した。

(1) 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

すべての人が安全で快適に利用できるユニバーサルデザインに配慮し、誰もが訪れやすく、使いやすい庁舎を目指す。

市民が様々な目的で利用できるスペースを設け、憩いや交流の場となる空間づくりを行い、日ごろから気軽に立ち寄れる身近な庁舎を目指す。

(2) 安全・安心、災害に強い庁舎 ~防災拠点の整備

地震・津波・風雨等の災害時やその他緊急時にも、災害対応の中心となる災害対策本部機能、災害時優先業務実施に必要な諸機能が持続可能となる防災拠点として整備し、市民にとって安全・安心のよりどころとなる災害に強い庁舎を目指す。

(3) 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

社会情勢の変化に伴う市民ニーズに対応するため、将来発生する機構改正やICT技術の進展などに柔軟に対応できる可変性に配慮し、業務効率を高めることができる自由度の高い庁舎を目指す。

市民の利用頻度が高い窓口部署の低層階への集約配置により、市民の利用しやすさ、わかりやすさに配慮する。

(4) 自治体の顔・まちづくりの拠点となる庁舎

周辺景観に配慮したランドマーク・まちのシンボルとしての庁舎を実現し、市民が誇れる自治体の顔となる庁舎を目指す。

本庁舎・保健福祉会館・分庁舎及び大供公園、鹿田町駐車場等の周辺立地機能と連携した再生を視野に、大供周辺に相応しい魅力的なまちづくりの拠点としての庁舎を目指す。

(5) 環境に配慮した庁舎

先進的な環境技術の導入や自然エネルギー等の活用による環境負荷軽減に配慮しつつ、ライフサイクルコストの低減を目指す。

公園と一体化した緑あふれる環境整備など、庁舎整備に伴う周辺環境への影響に配慮する。

2. 新庁舎の機能・性能

(1) 市民窓口機能

窓口機能をできる限り集約し、ワンストップサービス化を進めるなど、市民にとってわかりやすく利用しやすい窓口機能を目指す。

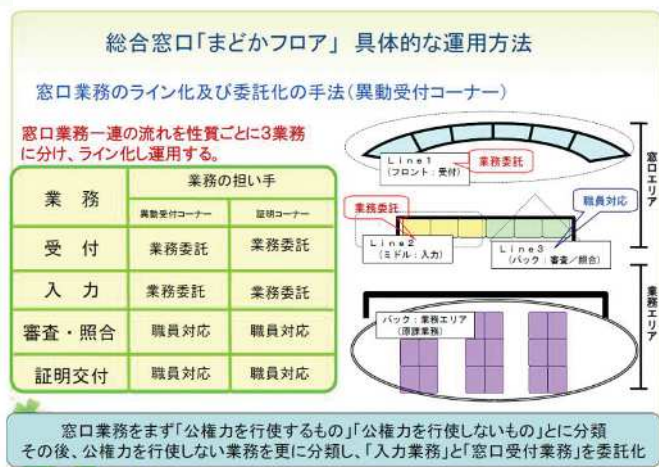
① ワンストップ窓口、窓口部署の低層フロアゾーニング

北区役所窓口機能の分散化を解消し、新庁舎に集約することで、窓口機能を低層階に配置しワンストップサービスにより利便性を向上する。



資料) 大野城市ホームページ

- ① 総合案内センター
- ② 証明コーナー
- ③ 異動受付コーナー
- ④ 届出相談コーナー (国保・医療・年金)
- ⑤ 届出相談コーナー (子育て支援)
- ⑥ 福祉サービス案内コーナー
- ⑦ しょうめい君コーナー
- ⑧ 情報スペース



資料) 総務省 HP

② 窓口機能のユニバーサルデザイン、キッズスペース

車いす利用者向けローカウンターの設置や、誰もが利用しやすい多目的トイレの設置、わかりやすいサインによる誘導など、ユニバーサルデザインの導入を目指す。

また、子育て関連の窓口の近くにキッズスペース・授乳室を配置する等、子育て世帯の来庁者へも配慮した機能導入を目指す。



ローカウンターとハイカウンターの併用
窓口部門のワンフロア化/小牧市



使いやすい記載台/つくば市



キッズコーナーと隣接した授乳室/小牧市

③ 駐車場と本庁舎の動線配慮

駐車場と本庁舎の動線の長さや雨天時を考慮し、庁舎に隣接した屋根付き駐車場や車寄せ等の設置（雨に濡れずに市庁舎に入れる）や、車いすマークの駐車場（身体障がい者等用駐車場）を庁舎に近い位置への整備等を検討する。

（２）交流・協働機能

市民の協働・参画のイベントの開催、市政情報・観光情報、歴史・文化に関連する情報発信、市民の憩い・交流の多目的スペース等、市民が集い、立ち寄りやすい空間づくりを目指す。

① 市民の協働・参画、コミュニティ（多目的利用の可能なイベント・展示スペース等）

エントランスホールや屋外広場、多目的スペース、展示スペースなど、市民が日頃から憩い・交流できるスペースを設け、市民が協働・参画するイベントなどの企画に対応できる空間づくりを検討する。



資料) 町田市ホームページ

② 情報提供機能（広報ビジョン、情報コーナー）

広報ビジョンや情報コーナーの設置により、福祉・まちづくり・イベント等の市政情報、観光情報の発信だけでなく、市民の交流・協働のきっかけとなる情報を入手・発信できる環境を整えることを検討する。

また、現在の市民ホールの利便性を向上させ、様々な展示・販売ができるスペースを確保するとともに、来庁者に岡山市の歴史、文化などを身近に感じてもらえるように、関連する展示や情報発信機能（エントランスホールなど）の導入を検討する。

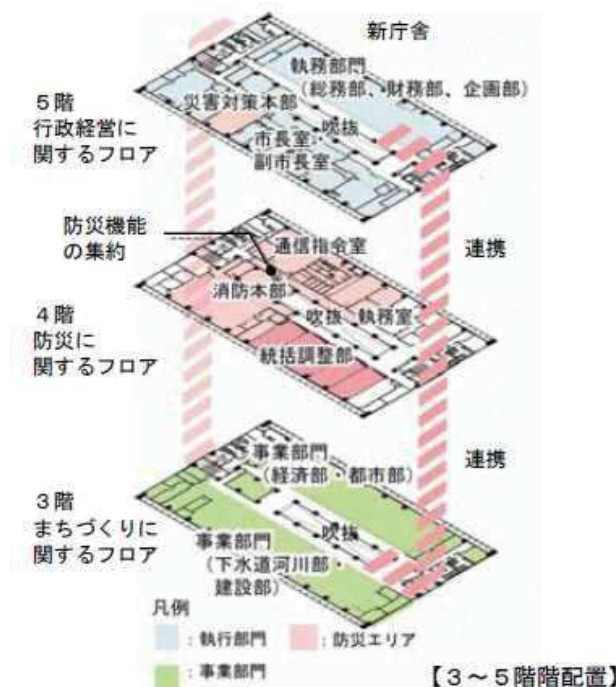
(3) 防災拠点機能

災害対応の中心である防災拠点機能の強化を図り、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。

① 災害対策本部機能（災害対策部局のフロアゾーニング）

防災に係る部局を同じまたは近いフロアに集中し、災害対策本部機能等も集約させ、災害対応時の動線短縮、情報連絡の円滑化を検討する。

茅ヶ崎市新庁舎防災機能の集約



資料) 国土交通省「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン検討委員会」会議資料

災害対応業務に従事する職員支援機能（更衣室、シャワー室、仮眠室等）の充実や、外部機関・職員を受け入れる受援スペースの確保を検討することで、災害時の業務継続性の確保を目指す。

② ライフライン途絶対策

ライフラインの途絶等に対応した庁舎機能の維持・継続のための自家発電設備、自然エネルギー設備の活用、雨水・井水を利用したトイレ洗浄などを検討する。また、備蓄機能（水・食料・燃料等）の充実を検討する。

(4) 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。

① 執務室

ア) 分散化の解消

本庁舎・保健福祉会館・分庁舎、民間ビルに分散している執務機能をできるだけ集約し、来庁者の利便性の向上と業務の効率化を図る。

イ) 働きやすく、効率のよい執務環境

職員が効率よく快適に業務が行える適切な広さの執務スペースを確保し、組織変更フレキシブル性があるユニバーサルレイアウトなどの採用を検討することで、執務空間の効率的な利活用を目指す。



資料) 川崎市ホームページ (平成 27 年 5 月供用開始)

	島型オフィスレイアウト	ユニバーサルレイアウト	フリーアドレスレイアウト
レイアウトイメージ			
概要	<ul style="list-style-type: none"> 部署、課を「島」単位として並べ、様々な単位の「島」が混在したレイアウト 	<ul style="list-style-type: none"> 「島」の単位を統一化し、組織変更に対して、机はそのまま「人」と「書類」の移動だけで対応できるレイアウト 	<ul style="list-style-type: none"> 個人の席を固定せず、複数の職員がスペースを共有するレイアウト
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 組織単位でのコミュニケーションが取りやすい 組織単位での書類、備品管理がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 組織変更に対するフレキシブル性がある 職員同士のコミュニケーションが活性化（部署間連携が強化）しやすい 動線が明確・簡素化しやすい 執務スペースのコンパクト化が図れる 	(左記に加え) <ul style="list-style-type: none"> 組織単位にとられない幅の広いコミュニケーションが図れる
デメリット (課題)	<ul style="list-style-type: none"> 組織変更時に什器のレイアウト変更、配線工事、引越し作業が発生する 人員増減により使えないデッドスペースが発生しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 什器タイプの統一化によるイニシャルコストが増加 早い段階での書類管理、備品管理の統一化が必要 役職者の席次検討 	<ul style="list-style-type: none"> 什器一新によるイニシャルコストの増加 組織単位でのコミュニケーションが図りにくい 早い段階での書類管理、備品管理の統一化が必要となる

② 会議室

利用頻度に応じた適切な広さの打合せ・会議スペースを確保する。

可動間仕切りにより会議人数に応じて利用が可能になるなど、利用効率の向上を検討する。

窓側スペースに打合せ兼作業スペースとして配置するなど、小規模・多頻度の身近な打合せ・作業スペースを確保する。



資料) 中野市ホームページ

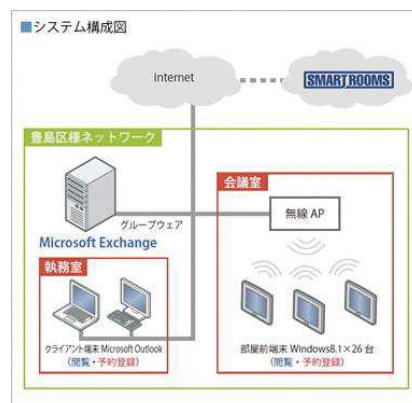
窓側の打合せ兼作業スペース

資料) 板橋区ホームページ

自席端末だけでなく、部屋前端末でも予約状況閲覧・予約登録が可能になるなど、利便性の高い会議室運用システムの導入を検討し、利便性の向上を目指す。



資料) 豊島区導入事例 : UCHIDA ホームページ



③ 書庫・倉庫

効率的な文書管理・活用体制の構築により、文書保管量のスリム化を検討する。

その上で、書庫・倉庫の適切な配置・スペースの効率化を検討する。

また永久保存資料等の重要度の高い紙資料保管は空調設備導入、浸水リスクの低いフロアへの配置に配慮する。

④ 情報通信（ICT活用、無線LAN、Wi-Fi等）

働き方改革の社会要請の中で、ICTを活用した新しい働き方（スマートワーク）の導入を検討する。

庁舎には膨大な量の個人情報等を保管していることから、庁舎への不正侵入や個人情報の流出に対し、十分なセキュリティ機能を装備する。（ICカード等による入退室管理、庁内サーバーセキュリティ強化等）



(5) 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、より市民に身近に感じてもらえるように傍聴機能や情報提供機能の充実を図る。

① 議会機能の充実

議場や委員会室のICT設備の導入等を検討することで、より活発な議会活動の促進を目指すとともに、議場、委員会室等は、議会運営に支障の無い範囲で兼用機能を持たせることを検討する。

② 市民に身近な議会（傍聴しやすい議場）

議会の独立性を保つため、行政機能のエリアと明確に区分する配置とした上で、傍聴する市民の利便性向上や安全性などユニバーサルデザインに配慮した設計や議会活動の情報提供機能の充実を目指す。

(6) まちづくり・周辺施設

本庁舎・保健福祉会館・分庁舎及び大供公園、鹿田町駐車場等の周辺立地機能と連携した一体的な再整備により、大供周辺に相応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。

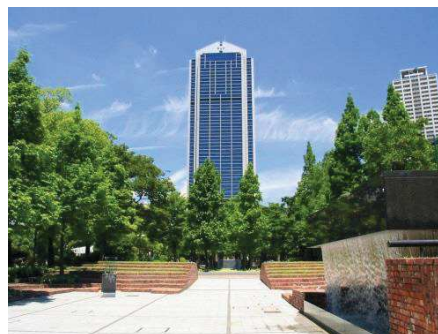
来庁者及び周辺立地機能利用者の相互の利便増進に資する機能の導入を検討する。

① 自治体の顔となる庁舎

現在の本庁舎は、岡山駅から南真正面に位置し、岡山駅から市役所筋に向かって見通すことができ、岡山市のランドマーク的存在となっている。

庁舎整備にあたっては、このシンボル性を継承しつつ、周辺景観に配慮したうえで、市民が誇れる自治体の顔となる庁舎を目指す。

東遊園地から見る神戸市役所 2 号館



資料) 神戸市ホームページ

② 利便増進 (カフェ・コンビニ、銀行等)

市民が日常的に気軽に立ち寄れるコンビニ、カフェ、レストラン、銀行などの店舗を庁舎・公園に併設整備することを検討する。

利便促進機能の運営には民間事業者ノウハウを有効活用するため、PPP (官民連携) 手法の導入も視野に検討する。



資料) 横浜市ホームページ

③ 大供公園 (公園広場と一体化したアメニティ)

貴重な都市公園の規模拡張・魅力化により庁舎前広場と都市公園が一体化した都市アメニティの形成を検討する。

平成 29 年の都市公園法改正により創設された Park-PFI 制度の導入を検討し、都心に位置する都市公園である大供公園の更なる魅力向上と庁舎来訪者にとっての利便性の向上を検討する

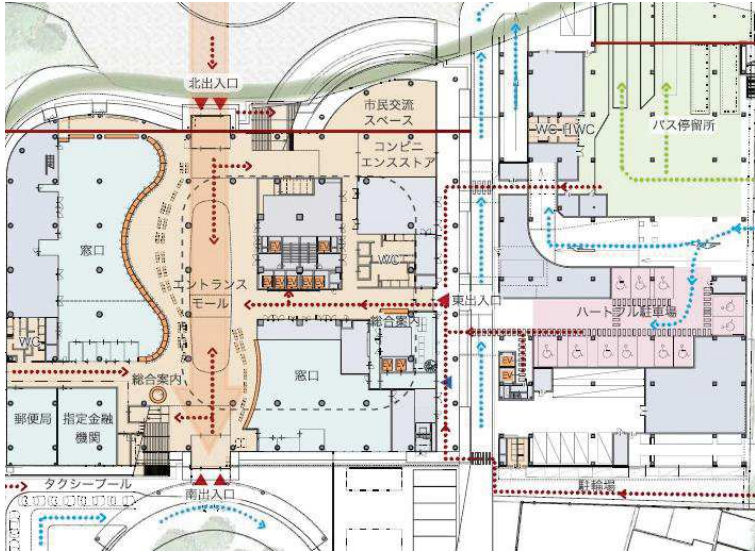


資料) 名古屋市ホームページ

④ 公共交通によるアクセス改善

現状では自動車による来庁者が多いものの、高齢化の進展に伴い自動車以外の交通手段で来庁される方が増加してくることが考えられる。

公共交通（タクシー、バス等）による本庁舎へのアクセス改善を視野に検討を行う。



※バス停留所やタクシープールを庁舎出入口付近に配置


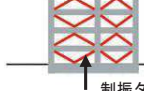

資料) 岐阜市ホームページ

(7) その他庁舎に求められる共通性能

新庁舎に備えるべき機能を検討する際に、「共通的に求められる性能」として、耐震性・安全性、ユニバーサルデザイン、経済性、環境負荷軽減の視点から導入機能の検討を行う。

① 耐震性と安全性の確保

新庁舎は、防災拠点として、大規模地震が発生しても倒壊せず、来庁者・職員の安全を確保することはもとより、被災後、救援活動の拠点として直ちに災害復旧業務に着手できるように、庁舎機能を継続できる耐震性能が求められる。

	耐震構造	制震構造	免震構造
概要	構造部材の耐力を高める 	制震ダンパー等による地震力の吸収  制震ダンパー	積層ゴム等免震装置による地震力の低減  免震装置

構造形式としては、「耐震構造」「制震構造」「免震構造」があげられ、大地震に対して構造耐力上支障がなく、震災後補修することなく建物を使用する必要があり、今後の検討の中で、建設費用、工期、維持管理コスト等を総合的に加味して構造形式を決定する。

② 誰もが安全に利用できるユニバーサルデザイン

車いすマークの駐車場（身体障がい者等用駐車場）、来庁者の相談に応え案内する総合案内、庁内誘導表示における分かりやすい案内サイン（ピクトグラム、多言語表記、触知案内図・音声案内・文字情報端末等）、誰でも利用しやすい多目的トイレの設置など、年齢、性別、障がいの有無に関わらず、全ての人が安全に利用できるユニバーサルデザインに配慮した庁舎を目指す。

③ 経済性（長寿命化と財政負担の軽減）

ア) 長期間有効に使い続けられる庁舎の実現

スケルトン（構造体）とインフィル（内装・設備）を明確に分ける考え方を導入し、構造体は長期間の耐久性を保持しつつ、内装や設備の更新、間取りのニーズの変化にも柔軟に対応できるようにフレキシビリティを持たせることで、長く使い続けられる庁舎の実現を目指す。

メンテナンスのしやすい設計を採用することで維持管理費を削減する。

イ) 官民連携による事業手法

新庁舎の整備においては、将来にわたる公共施設の適正管理を見据え、市財政負担の軽減を図りつつ、効率的・効果的に事業を推進していく必要がある。そこで、民間事業者の資金や建設・運営ノウハウを活用する PPP 手法の導入を視野に検討し、従来型の事業手法と PPP 手法による新庁舎整備を比較し、導入可能性を検討する。

④ 環境負荷軽減

ア) 先進的な環境技術の導入とライフサイクルコストの低減

日射の遮蔽、断熱性、気密性など、建物の外皮（外壁・開口部など）の基本性能を高めるとともに、高効率な環境設備機器や制御・管理システムを導入することを検討し、環境負荷を軽減しつつ、ライフサイクルコストの低減を目指す。

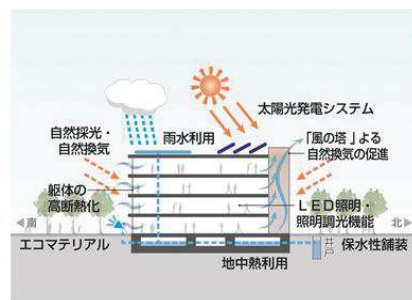
イ) 自然エネルギーの活用

太陽光発電・地中熱利用設備や自然換気・自然採光を活用したシステム、雨水・井水を利用した設備など、自然の力を有効に利用した設備の導入を検討する。

公園と一体化した緑あふれる環境整備により、構内緑化を推進し、潤いある環境づくりを目指す。



水平庇と縦ルーバー／安曇野市



環境配慮のイメージ

IV. 新庁舎の想定規模について

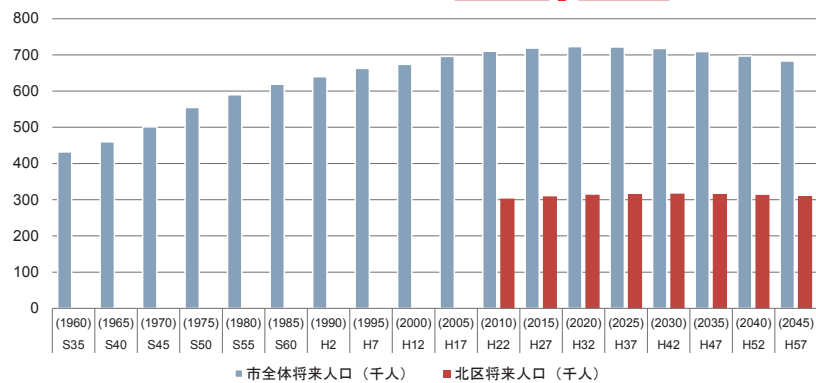
1. 岡山市の将来人口推計について

岡山市の人口は戦後一貫して増加している。高度経済成長期には、周辺市町村との合併が進むなどし、1970年（昭和45年）頃には人口が50万人を超え、その後も人口は増加を続け、2009（平成21）年4月に政令指定都市に移行した。

将来人口推計によれば、2020年の72万3千人をピークに減少に転じ、概ね30年後の2045年には68

万3千人となり、2015年時点から約3万6千人減少（約5%減）する見込みとなっている。一方で、北区人口は、2045年時点でも2015年時点と同程

度の人口が維持される見込みとなっている。



資料：岡山市第六次総合計画

2. 最近5カ年の本庁舎・分庁舎・保健福祉会館等の職員数の推移

2014年から2018年の本庁舎・分庁舎・保健福祉会館等で勤務する職員数（非正規職員含む）の推移を見たものが右表である。2018年には2,525人であり、5カ年で約9%の増加傾向にある。

長期的な動向では、人口減少やICTの活用による事務の効率化などが見込まれる一方で、超高齢社会への対応、子育て環境の整備、防災・減災力の強化などの多様な行政ニーズも見込まれ、現時点での将来の予測は難しい。

当面は現況の職員数程度が収容できる規模が必要であると考えられるため、現況をベースとした想定規模を算出する。



3. 新庁舎の想定規模について

(1) 基本的な考え方

目指すべき庁舎の基本理念や備えるべき機能・性能を実現するためには、現在、機能が分散している本庁舎・分庁舎・保健福祉会館・民間ビルについて、集約を検討していく必要がある。

特に北区役所については、現在の位置が中心市街地かつ北区の人口密集地にあることから来庁者にとっては利便性が高いだけでなく、本庁舎と合築をすることで、本庁舎と北区役所の用事を同一建物内で済ますことができる等のメリットがある。

また、設備等の整備・維持管理費等の軽減が図られるとともに、共用スペースの効率的な利用も可能となることから本庁舎と北区役所は合築することが望ましいと考える。

上記に加え、防災拠点機能の集約、民間ビルを含めた執務室分散化の解消を進めていく必要があり、分庁舎及び保健福祉会館から新庁舎へ必要な機能を集約する。

また、保健福祉会館においては、防災拠点機能の移転により、空きスペースが生じるが、このスペースを執務室に利用したとしても、依然として職員数単位面積は 6.2 m²と狭隘化は解消されず、新庁舎への更なる執務機能の移転が必要となる。

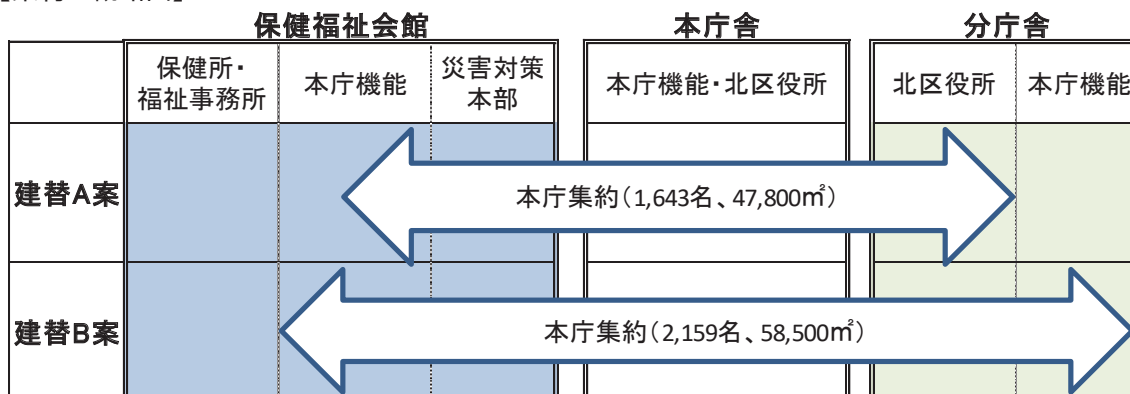
以上のことから、集約の基本的な考え方は、次の I から IV とする。

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

(2) 想定規模の設定

前述の集約の基本的な考え方 I から IV を満たすためには、建替 A 案の規模が必要となり、本庁機能をすべて集約化するためには、建替 B 案の規模が必要となる。

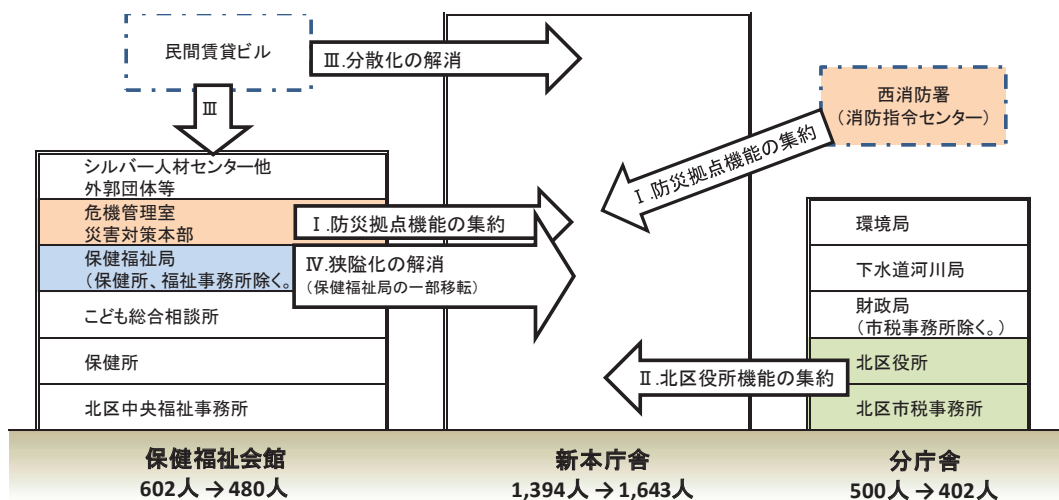
【集約の概略図】



① 建替 A 案の考え方

- 防災拠点機能（災害対策本部等）を新庁舎に移転
- 分庁舎から北区役所機能を新庁舎に移転
- 民間賃貸ビルを新庁舎及び保健福祉会館に移転
- 保健福祉会館から保健福祉局の一部を新庁舎に移転

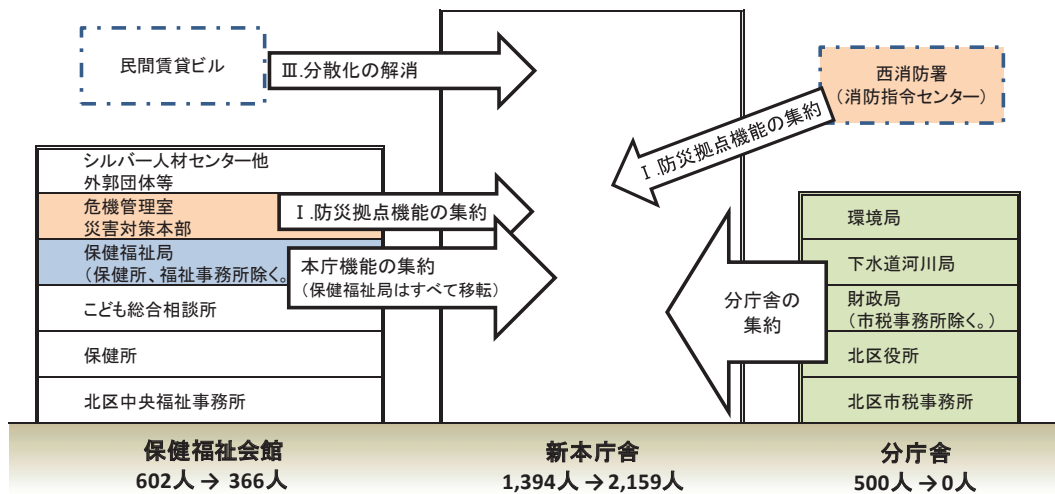
※保健福祉局の一部が保健福祉会館に残ることから本庁機能の分散化は解消されず、3庁舎に跨ったままとなる。



集約後	保健福祉会館	分庁舎
事務室面積	3,827 ㎡	3,262 ㎡
職員数	480 人	402 人
職員数単位面積	8.0 ㎡/人	8.1 ㎡/人

② 建替 B 案の考え方

- 防災拠点機能（災害対策本部等）を新庁舎に移転
 - 分庁舎のすべての機能を新庁舎に移転し、分庁舎は売却等の資産活用を検討
 - 民間賃貸ビルを新庁舎に移転
 - 保健福祉会館から保健福祉局を新庁舎に移転
- ※本庁機能の集約により分散化は解消され、保健福祉会館は建設当初の機能である保健所・北区中央福祉事務所等となる。



集約後		保健福祉会館	分庁舎
	事務室面積	3,827 m ²	売却等資産活用 を検討
	職員数	366 人	
	職員数単位面積	8.0 m²/人	

※保健福祉会館に発生する約 1,100 m²の余剰床は賃貸等の活用を検討する。

4. 新庁舎の想定規模の算定

ここでは、建替 A 案及び建替 B 案を想定した場合の規模の検討を行う。

(1) 新庁舎の想定規模の算定

職員数は、前ページの集約の考え方から、建替 A 案で 1,643 名、建替 B 案で 2,159 名とし、総務省地方債同意等基準に基づき試算を行ったところ、建替 A 案においては約 47,800 m²、建替 B 案においては約 58,500 m²となった。

新本庁舎想定規模

区分		新庁舎面積		
		本庁舎機能	北区役所機能	合計
1	事務室(応接室を含む)	12,605m ² ~ 16,191m ²	1,368m ²	13,973m ² ~ 17,559m ²
2	倉庫	1,638m ² ~ 2,104m ²	177m ²	1,815m ² ~ 2,281m ²
3	会議室等 (会議室、電話交換室、 便所、洗面所その他所室)	9,898m ² ~ 13,510m ²	1,603m ²	11,501m ² ~ 15,113m ²
4	災害対策本部 消防指令室	1,350m ²		1,350m ²
5	玄関等 (玄関、広間、廊下、階段、 その他の通行部分)	10,196m ² ~ 13,262m ²	1,259m ²	11,455m ² ~ 14,521m ²
6	議会関係諸室等 (議場、委員会室及び 議員控室)	2,300m ²		2,300m ²
小計		38,000m ² ~ 48,700m ²	4,400m ²	42,400m ² ~ 53,100m ²
7	屋内駐車場			5,400m ²
合計 (m ²)				47,800m ² ~ 58,500m ²

V. 本庁舎整備について ～改修案と建替案比較～

1. 検討の概要

本庁舎耐震化の手法については、平成 25 年度に改修案と建替案を比較検討し、中層建替案が望ましいと報告されているところであるが、その後の職員数の増加や建設物価上昇など、機能性や経済的な変化を踏まえ、比較検討の見直しを行う。

更に、同年度の検討では、本庁舎のみを対象にしているが、施設マネジメントの観点から、分庁舎と保健福祉会館を含めて比較検討を行う。

2. 改修案について

平成 25 年度調査の改修内容を踏まえ、現況確認を行い、本庁舎として必要な性能を確保するため、下記の方針に基づき課題と対策を抽出した。

① 総合防災拠点としての機能維持ができること…耐震化対策、対浸水対策、対火災性対策

防災時の人命の安全性の確保だけでなく、総合防災拠点として機能を維持するために、耐震安全性の確保（免震構造や基幹設備機器機能、電力、給排水等の確保）ができる改修を行う。

② 改修後長期使用できること…大規模改修、その他改修

免震構造による耐震改修の場合は、短期間の使用では費用対効果の上で現実的ではないことから、改修内容の検討にあたっては耐震安全性等の防災面の改修だけではなく、長期間使用できるための大規模改修を合わせて行う。

③ 改修工事期間において、庁舎業務が継続できること…居ながら施工

原則として、現状の業務を維持しながらの改修工事ができる改修計画とし、仮移転が必要な場合もその範囲を極力抑えた計画とする。

④ 改修の概要

【耐震化改修】

- A-1: 免震装置設置
- A-2: 免震クリアランス
- B: 各階耐震壁補強
- C: 杭補強
- D: 非常用エレベーター設置
- E: エレベーター免震対応
- F: 免震層対応階段設置

【対浸水対策】

- G: エネルギーセンター別棟増築
(非常時に72時間以上の電力供給、給排水機能を確保)

【対火災性能対策】

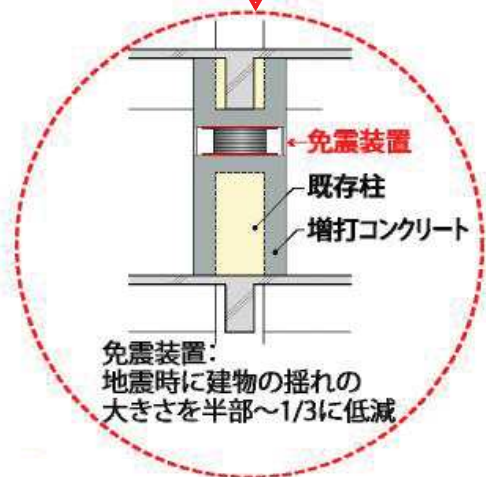
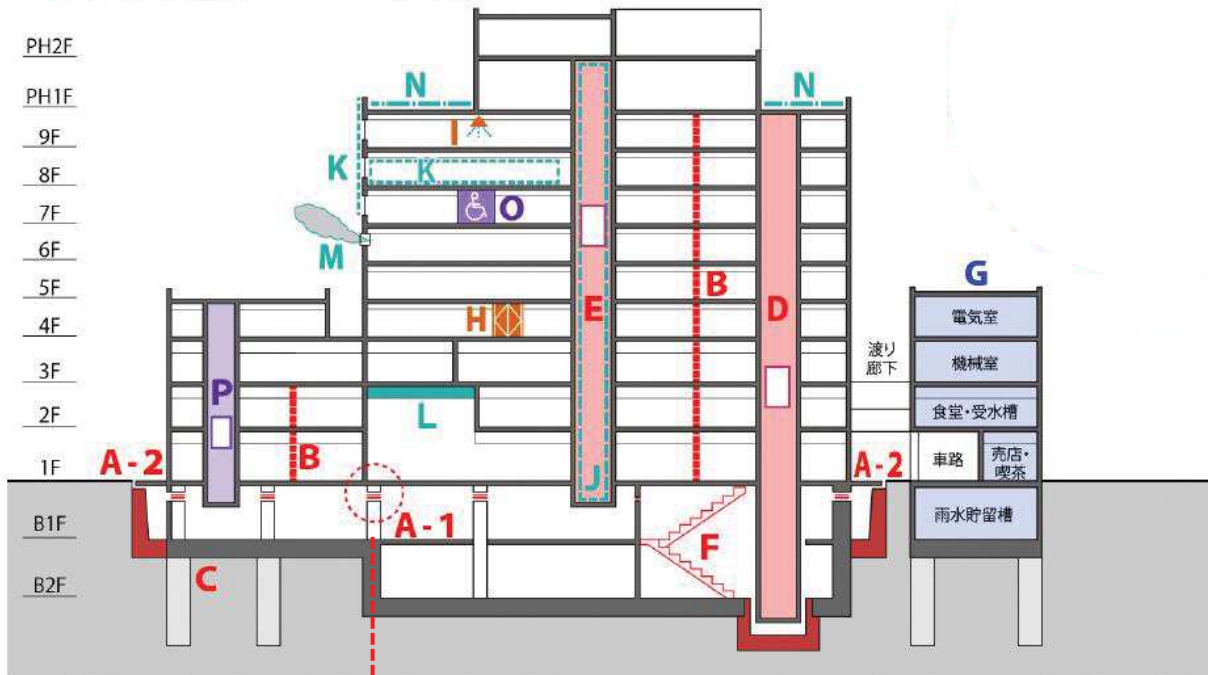
- H: 防火区画扉設置
(特定防火設備)
- I: 消火設備

【大規模改修】

- J: 中性化対策
- K: 内装・外装改修
- L: 天井耐震化改修
- M: 排煙設備設置
- N: 防水工事

【その他の改修】

- O: 各階多目的トイレ設置
- P: エレベーター設置
(議会傍聴席用)



A-1部拡大

3. 建替案について

新庁舎の想定規模を設定した建替 A 案、B 案について、構造・階数などのモデルケースを検討する。平成 25 年度検討では、敷地が狭いケースとして高層案を設定していたが、コスト面において明らかに不利であるため、建替 A 案、B 案については中層案をベースとして検討する。

また、基準階面積については、想定される 3 敷地（現本庁舎敷地、貯金事務センター跡地、大供公園+鹿田町駐車場）において整備可能となる面積として 2,800 m²を設定する。

	建替 A 案	建替 B 案
略 図	<p>Diagram showing a building with 15 floors above ground (labeled 1 to 15) and 2 floors below ground (labeled B1 and B2). The building is situated on a shaded rectangular plot.</p>	<p>Diagram showing a building with 19 floors above ground (labeled 1 to 19) and 2 floors below ground (labeled B1 and B2). The building is situated on a shaded rectangular plot.</p>
延床面積	47,800 m ²	58,500 m ²
階数	地上 15 階、地下 2 階	地上 19 階、地下 2 階
構造	鉄骨造（免震・制震構造）	鉄骨造（免震・制震構造）

4. 改修案と建替案の比較

本庁舎は長期間にわたり使用されるものであり、短期的なコスト比較だけでなく、施設整備に要する費用とその後の維持管理に要する費用も含めた、ライフサイクルコストの総額を比較する。

(1) ライフサイクルコストの期間について

改修案では、本庁舎を耐震化するとともに大規模改修をすることで、改修後 25 年以上の長寿命化を図ることとし、25 年後に本庁舎と分庁舎を集約して建替えを行う。

建替A案では、本庁舎の建替えにあたり、躯体の耐久性を十分に持たせることで、80 年と設定する。また、分庁舎は必要な改修を行い、改修後 25 年で建替える。

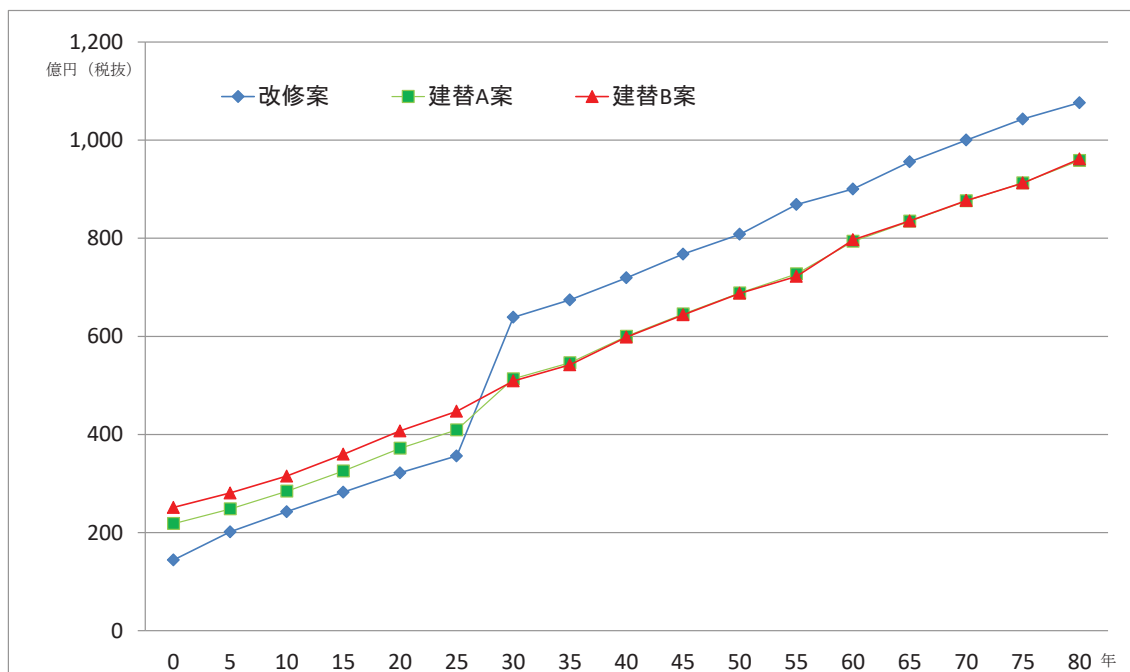
建替B案では、本庁舎と分庁舎を集約して建替えを行い、分庁舎の売却を検討する。

なお、保健福祉会館にかかるコストは、3 案すべてで共通となるため、試算計上していない。

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			▶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			▶解体						
	▼分庁舎売却									
	保健福祉会館会館賃貸									

(2) 改修案、建替案のライフサイクルコストの比較

3案のライフサイクルコスト累計を経年グラフで比較すると以下の結果となる。



※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（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」を活用

	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、現本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。

※ここで示す面積や事業費については比較検討のために設定したものであり、今後の事業進捗により変動が予想される。

改修案は、本庁舎整備の概算工事費（当初）が最も低くなっているが、大規模改修を行った本庁舎の建替が必要となることから、ライフサイクルコストは最も高くなっている。

建替 A 案は、本庁舎整備の概算工事費（当初）が建替 B 案より低くなっているが、25 年後には分庁舎の建替が必要となることから、ライフサイクルコストの総額では同額程度となる。

5. 比較を踏まえた整備方針

(1) 評価の分析

	改修案	建替 A 案	建替 B 案
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	△	○	◎

- ・ユニバーサルデザインや新たな市民交流の場の創出の点で、改修案は耐震壁の存在、階高、床過重の制約が残ることで制限を受けるが、建替案はいずれも将来の変化にもフレキシブルに対応でき、市民交流スペース等も考慮した庁舎を実現できる。
- ・防災拠点の整備については、全ての案において、耐震性・業務継続性を確保できることから差はないと言える。
- ・行政サービスの向上及び事務の効率化の点では、改修案は本庁舎に入らない執務機能を民間賃貸ビルで賄うことから、現状より分散化が助長されることとなる。また、建替 A 案においては、北区役所機能は集約されるものの、本庁機能の分散化は解消されず、3 庁舎に跨ったままとなり、建替 B 案が有利と言える。
- ・環境配慮の点で、先進的な環境技術の導入や自然エネルギーの活用等により、建替案は改修案より評価できると言える。
- ・経済性の点で、ライフサイクルコストで比較すると建替案は改修案と比べて有利と言える。

(2) 整備方針

改修案は、防災拠点の項目以外は建替案より劣ることとなり、建替 A 案も分散化の解消が図られないことから、建替 B 案より劣る。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、総合的な評価において、建替 B 案が有利である。

VI. 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》



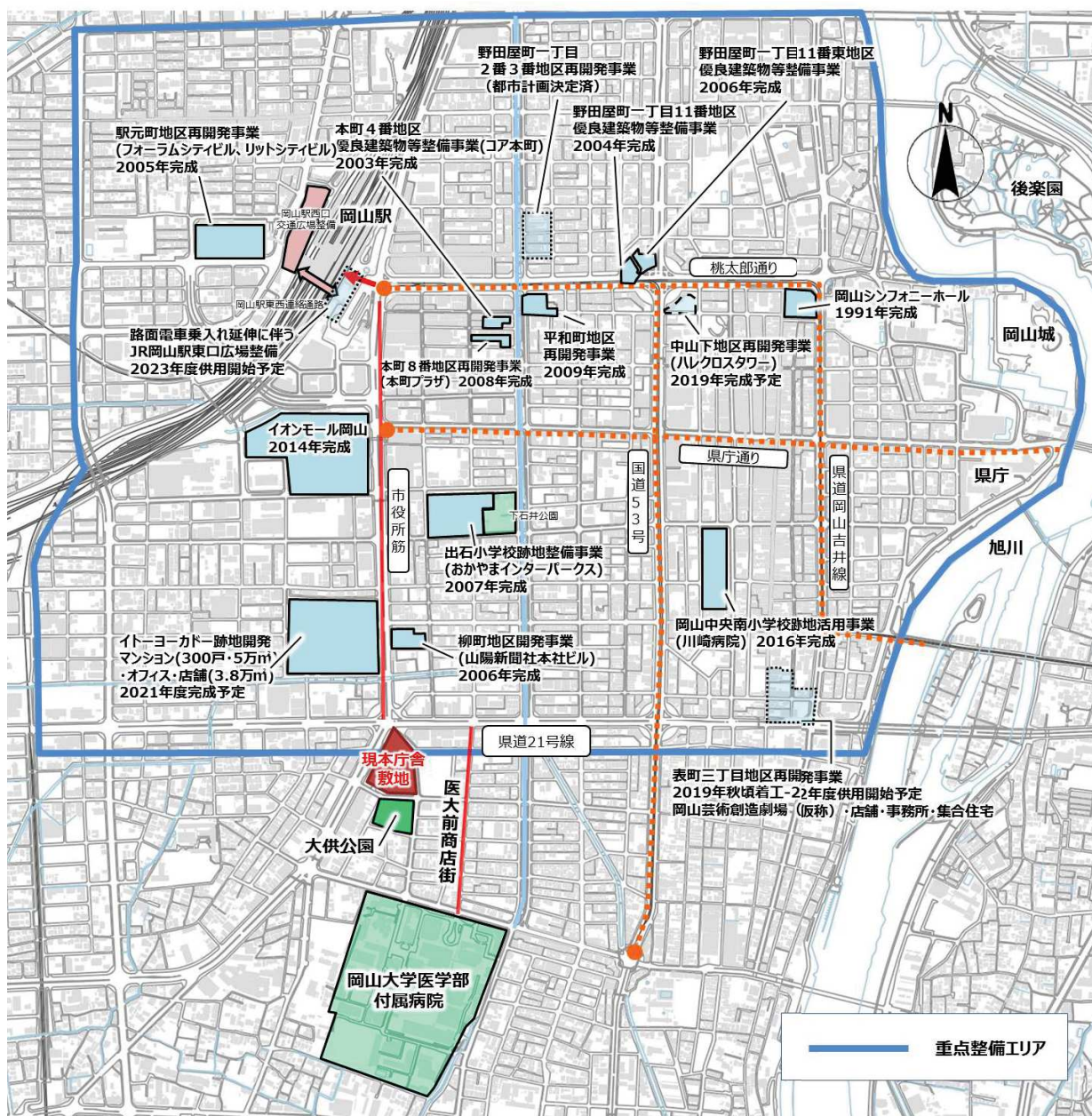
《昭和 43 年に現本庁舎整備》

(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、現本庁社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。



資料) : 基盤地図情報ダウンロードサービス (国土交通省国土地理院ウェブサイト) 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》

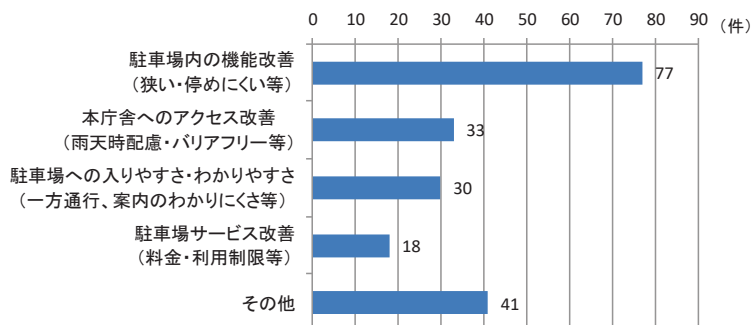


《岡山市内水ハザードマップ》

(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%と一番多い回答であった。

また、自由回答のうち「駐車場の改善」に関しての意見を最も多くいただいております。具体的には、「駐車場内の機能改善（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（資料：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。資料：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

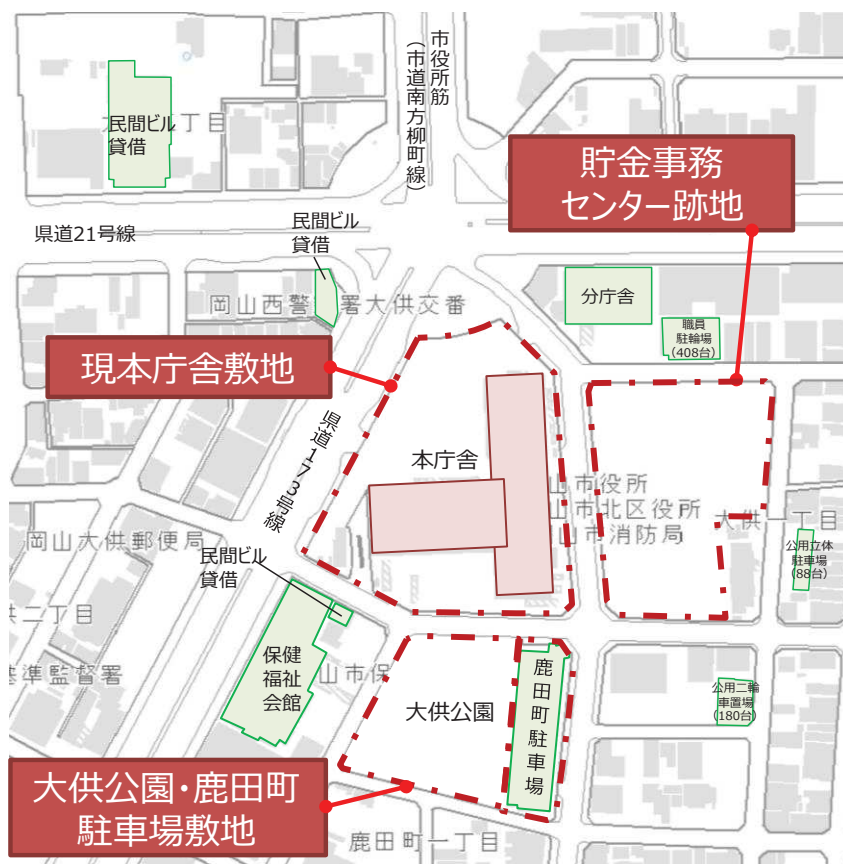
3. 本庁舎整備敷地の設定

(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

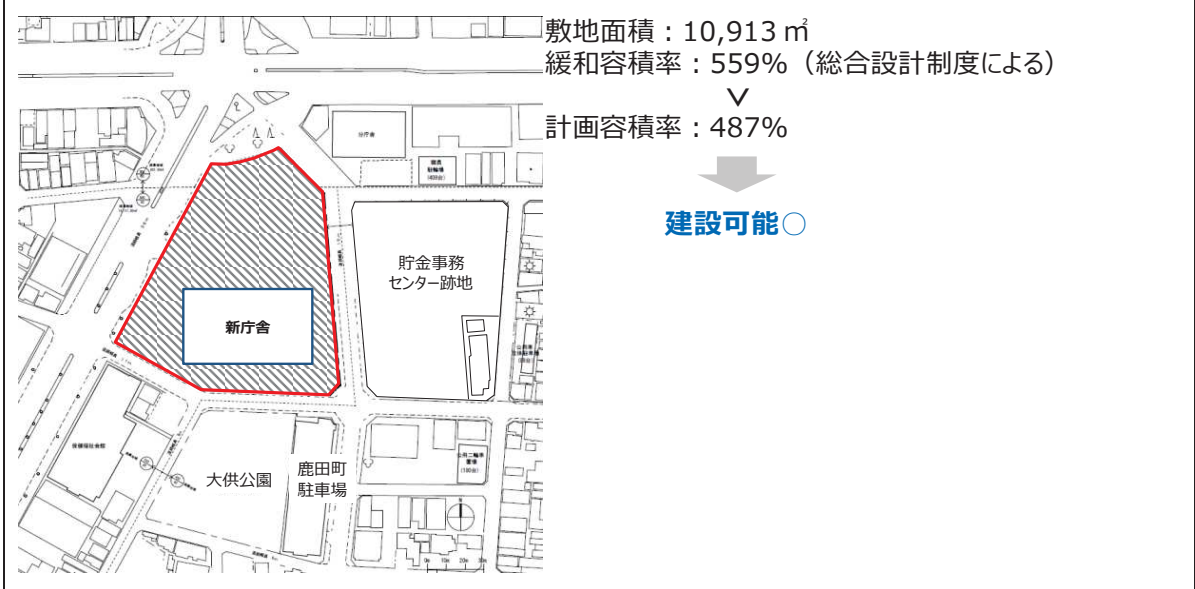
■ 貯金事務センター跡地

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



イ) 大供公園・鹿田町駐車場敷地



※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。)

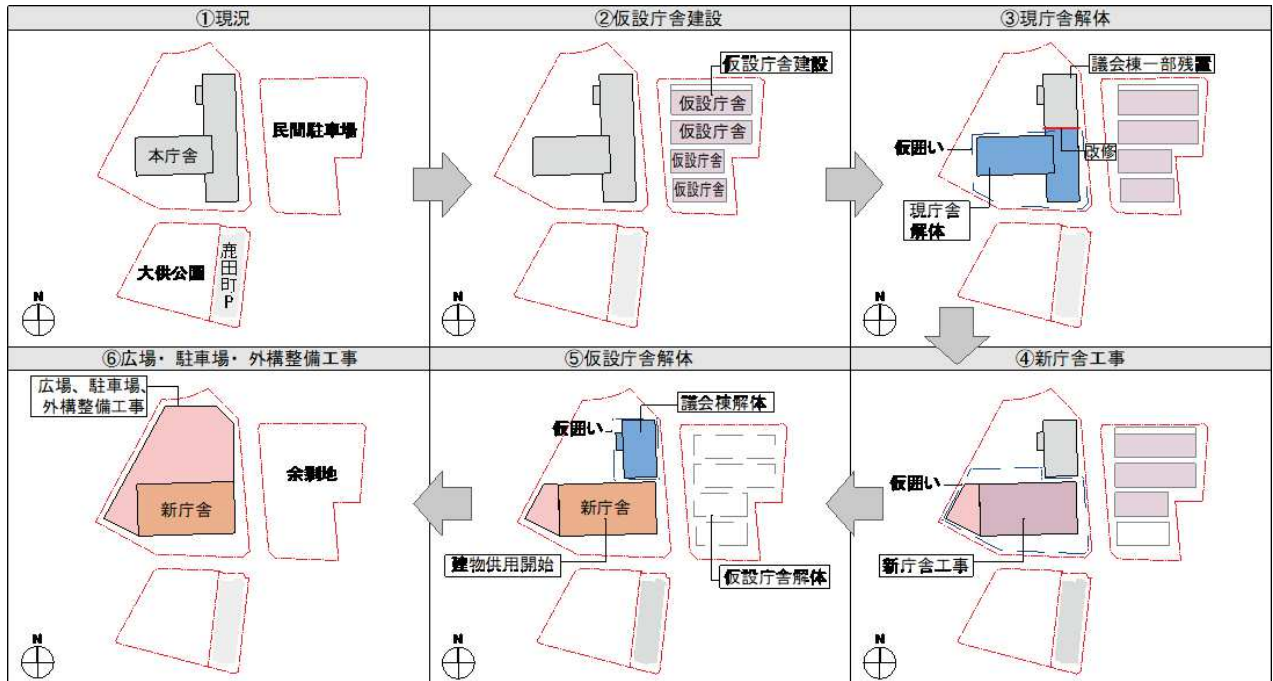
① ケース1：現本庁舎敷地

- 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＞



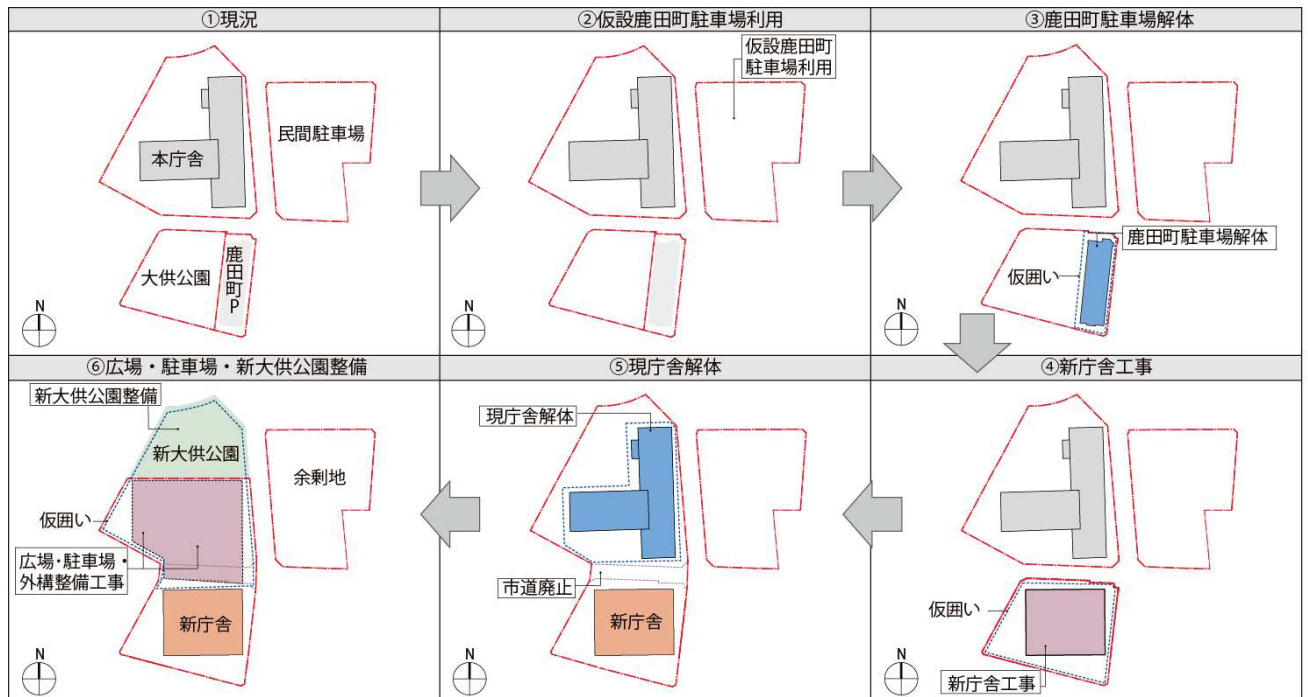
② ケース2：大供公園・鹿田町駐車場敷地

- 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：45.4%
 緩和容積率：499%（総合設計制度適用）
 計画容積率：45.5%
 ※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	△ △現本庁舎位置での建替えではあるが、現本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	○ ○施工期間中現本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。

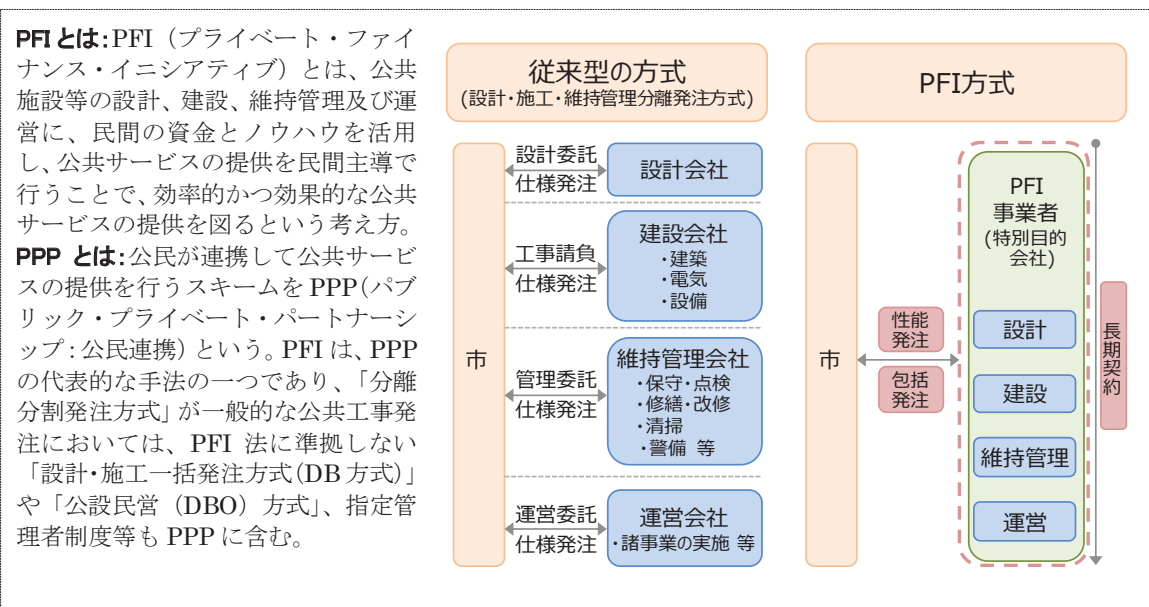
新庁舎及び周辺施設整備のために、周辺市道についてもどのような道路形状が望ましいか、今後の検証を踏まえて新庁舎敷地形状の精査を行う必要がある。

VII. 事業手法について

1. 基本的な考え方

本庁舎の再整備においては、将来にわたる公共施設の適正管理を見据え、市財政負担の軽減を図りつつ、効果的・効率的な事業を推進していく必要がある。

そこで、従来型の事業手法の他に、民間事業者の資金・ノウハウを活用する官民連携（PPP・PFI）手法の諸事項を整理し、従来型の事業手法や各官民連携手法との比較検討を行う。



2. PPP・PFI 手法導入事例の整理

(1) PPP・PFI 手法を活用した庁舎整備事例

PFI 手法での整備事例では、BTO 方式が多く採用されている。また、維持管理・運営期間は 13～20 年程度であり、導入可能性調査時における VFM (Value for Money) は 4～9%となっている。

自治体	手法	入札 公告	延床面積、 構造、階数	事業期間		VFM	入札参 加業者	事業内容	
				建設等	運営				
特別区・市・町庁舎	東京都千代田区	BTO	平成 15 年度	・約 60,000 m ² ・地上 23 階・地下 3 階 ・S 造(一部 SRC 造)	3 年	14 年 1 ヶ月	4%	6 社	・国交省九段第 3 合同庁舎との合築 ・区役所(図書館、男女共同参画センター含む)
	京都市伏見区	BTO	平成 18 年度	・約 14,500 m ² ・地上 4 階 ・SRC 造	2 年 1 ヶ月	14 年 5 ヶ月	7%	2 社	・庁舎(青少年活動センター、市民交流スペース含む)
	横浜市瀬谷区	BTO	平成 19 年度	・約 15,000 m ² ・地上 5 階・地下 1 階 ・RC 造(一部 S 造)	4 年 3 ヶ月	13 年	9%	1 社	・庁舎 (公会堂・食堂等含む) ・街区公園(6,000 m ²)
	京都市左京区	DBM	平成 20 年度	・約 12,800 m ² ・地上 3 階・地下 1 階 ・RC 造(一部 S 造)	2 年 1 ヶ月	14 年 11 ヶ月	6%	2 社	・庁舎(区民交流スペース含む)
	岩手県紫波町	BTO	平成 23 年度	・約 6,650 m ² ・地上 4 階・地下 1 階等 ・木造・RC 造	2 年 6 ヶ月	15 年	6%	1 社	・庁舎(保健センター含む)
	京都市上京区	DBM	平成 23 年度	・約 8,000 m ² ・地上 4 階・地下 1 階 ・SRC 造	2 年 1 ヶ月	15 年 4 ヶ月	5%	6 社	・庁舎(区民交流スペース含む)
	千葉県浦安市	DB	平成 25 年度	・約 25,600 m ² ・地上 11 階塔屋 1 階 ・RC 造、一部 S 造	3 年 4 ヶ月	-	-	3 社	・庁舎
	奈良県橿原市	BTO	平成 26 年度	・約 15,721 m ² ・地上 10 階 ・S 造	3 年	20 年	※ 14 %	3 社	・庁舎(約 7,000 m ²)、宿泊施設、コンベンション施設、飲食物販売等施設
	さいたま市大宮区	BTO	平成 27 年度	・約 23,700 m ² ・地上 6 階・地下 1 階 ・S 造(一部 CFT 造)	2 年 9 ヶ月	20 年	7%	2 社	・庁舎、図書館、交流機能
	鹿児島県和泊町	BTO	平成 27 年度	・約 3,200 m ² ・地上 2 階建 ・RC 造	1 年 7 ヶ月	15 年	不明	不明	・庁舎、公益サービス、収益サービス(任意提案)
	横浜市	DB	平成 27 年度	・146,000 m ² ・地下 2 階 地上 32 階 ・S 造、免震・制震構造	4 年 4 ヶ月	-	-	5 社	・市庁舎、商業施設の合築
	東大阪市新旭町庁舎	BTO	平成 29 年度	・庁舎機能:約 3,000 m ² ・民間収益施設は民間提案による	2 年 2 ヶ月	15 年	6%	3 社	・庁舎、民間収益施設
	千葉市	DB	平成 30 年度	・約 49,400 m ² ・高層棟 11 階、低層棟 7 階 ・S 造、基礎免震	6 年 8 ヶ月	-	4%	2 社	・庁舎

※宿泊施設等との複合施設であり、民間事業者からの賃料収入を見込んでいる。

VFM (Value For Money)

「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方。従来手法と比べて、PFI 事業が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

BTO (Build Transfer Operate=設計・建設・移転・維持管理・運営)

PFI 法に基づき、民間事業者自らが資金調達を行い、設計・建設業務等を一体的に行い、施設整備後に所有権を市に移転し、その後事業契約に定められた期間、維持管理等業務を実施する。

DB (Design Build=設計・建設)

通常の公共事業として、民間事業者に設計・施工を一括して発注する。

DBO (Design Build Operate=設計・建設・維持管理・運営)

通常の公共事業として、市が施設の所有権を有したまま、民間事業者に設計、建設、維持管理等業務を一体的に発注する。公共施設の種類によっては、運営業務を民間事業者に発注せず、維持管理業務 (Maintenance) のみ発注することがあり、DBO と区別して DBM と呼称する場合がある。

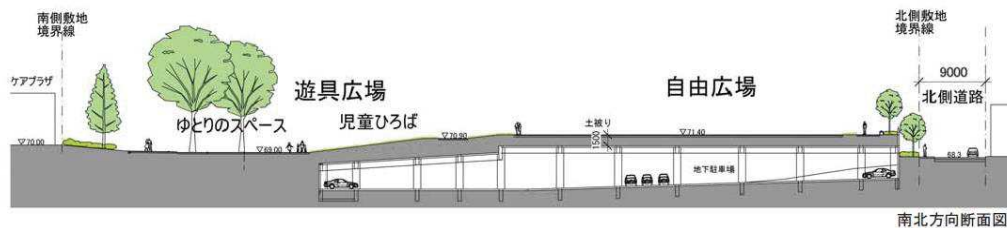
(2) 公園との一体的な庁舎整備事例

市庁舎の敷地が公園と隣接した事例には、横浜市瀬谷区庁舎のように庁舎整備にあたり公園も一体的に再整備している事例と、鳥取市庁舎のように公園の隣地に庁舎が移転する事例の2つの場合がある。前者の事例では、公園と庁舎を一つの事業で整備することで、公園の地下に駐車場を整備するなどの効果的・効率的な整備計画となっている。また後者の事例においては、公園と庁舎の連続性が図れるよう、庁舎の設計で連続的なオープンスペースの確保などの工夫がされている。

<横浜市瀬谷区庁舎の全体配置図>



<二ツ橋公園・地下駐車場の断面図>



(資料) 瀬谷区ホームページ

3. PFI・余剰地等の活用の検討

(1) 調査実施概要

平成 26 年度に実施された民間事業者に対する参画意向調査では、本庁舎周辺における余剰地等活用も含め、総合建設会社・総合不動産会社等 128 社にアンケート調査を実施し、うち計 7 社から関心表明が得られた。

しかし、当該調査から 4 年が経過する中で、地域経済等の環境変化が見られるため、関心表明のあった 7 社を含めた 12 社の民間事業者に対して再度ヒアリングを実施した。

(2) 主な調査結果

PFI・余剰地 活用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎整備の事業スキームはBTO方式を希望する事業者が多い。 ・公園・広場に面した商業施設・マンションの立地は魅力的で、土地の付加価値も上がると評価。 ・新庁舎低層部においても、コンビニ・カフェ等の店舗の出店は十分考えられるが、マンション・オフィスとの合築については権利関係が複雑となるため否定的。借地による別棟が望ましい。 ・分庁舎は、オフィスビルとして転用又は建替えての活用が見込まれる。 ・貯金事務センター跡地は、分譲マンションと商業施設の複合施設による可能性が見込まれる。 		
	想定される 用途・規模	本庁舎敷地	想定用途 規模
権利形態 地代			<ul style="list-style-type: none"> ・事業用定期借地 (15～20 年) ・借地料 2.5～3 千円/月・坪程度
分庁舎		権利形態 地代	<ul style="list-style-type: none"> ・売却 ・価格 8～15 億円 (解体コスト差引後)
貯金事務センター跡地		想定用途	・分譲マンション、商業施設との複合用途
	権利形態 地代	<ul style="list-style-type: none"> ・売却 ・11 億円～22 億円 (50～100 万円/坪程度) 	

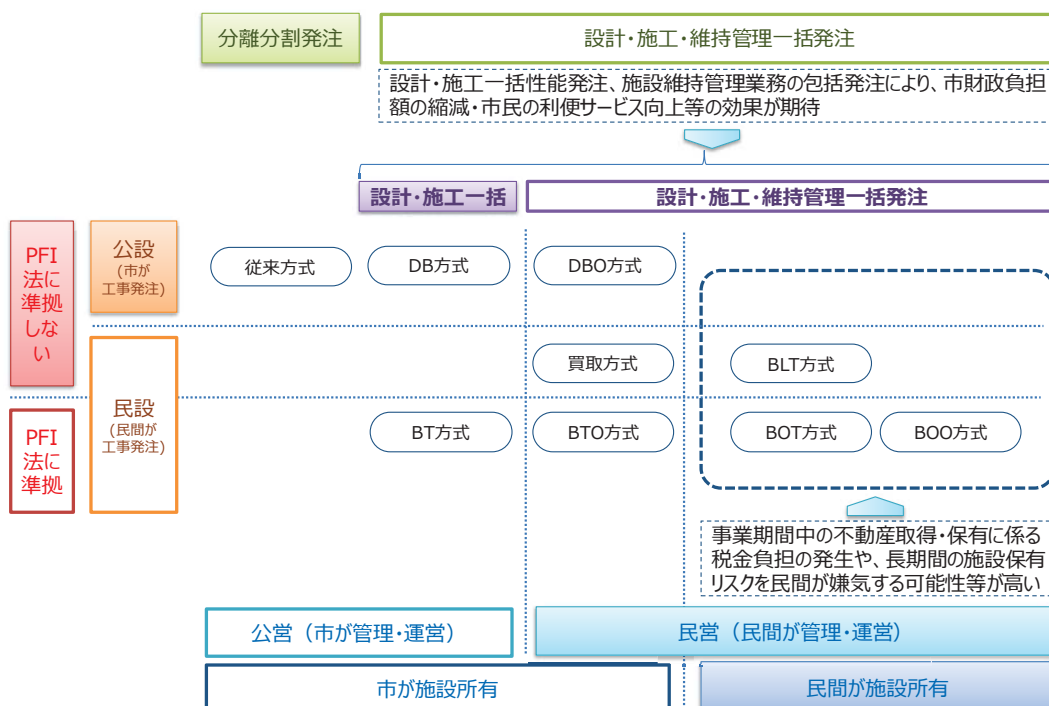
(3) 余剰地等の活用

民間事業者へのヒアリング結果から店舗等民間施設の余剰地等の活用が期待でき、更に分庁舎や貯金事務センター跡地の民間利用の需要が十分あることが確認できた。

4. 事業スキームの検討について

事業化方式としては、従来方式、DB方式、DBO方式、BT方式、BTO方式、BOT方式、BOO方式、BLT方式が想定されるが、一般的に、設計・建設から、管理・運営までを同一民間事業者委ねることにより、民間事業者の創意工夫（業務間調整、工期短縮など）により、ライフサイクルコストの低減を図ることが可能とされている。

本庁舎建替事業において想定される事業スキームとして、設計・施工一括性能発注に加え、施設の維持管理業務も包括発注されることによる市財政負担額の縮減の効果が期待されることからDBO方式・BTO方式の2ケースを設定し、従来方式との比較検討を行う。



5. VFMの検討

(1) VFM算出の目的

「VFM (Value For Money) とは、一般的に、「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方である。

公共施設等の整備等に関する事業をPFI事業として実施するかどうかについては、PFI事業として実施することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できることを基準としている。そのため、PFI事業として実施する場合 (PFI-LCC) と、従来手法により実施する場合 (PSC) とを比較し、「効率的かつ効果的に実施できるという当該基準」を満たすか否かを判断するために、VFMの算出を行う。

(2) VFMの試算結果

想定される事業スキーム（DBO方式、BTO方式）で事業期間15年の事業収支シミュレーションを行い、VFMの検討を行った。

	DBO方式	BTO方式
VFM	5.8%	5.8%

（金利負担、現在価値を考慮せず）

BTO方式とDBO方式は、共に設計・建設、維持管理の包括発注による民間ノウハウの活用が期待でき、官民連携による削減効果は従来手法に比べ5.8%程度であることが確認できた。

6. 本事業における有利な財源について

(1) 財源の整理

一般的に本庁舎の建替え事業においては有利な財源がないとされており、交付税措置がある地方債においても、以下のものがあげられるが、本市の整備スケジュール上、設計や新庁舎工事期間を考慮すると活用は見込めないとされていた。

① 合併推進債

充当率：90%以内
交付税措置率：40%
事業期間：平成33年度まで

② 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）

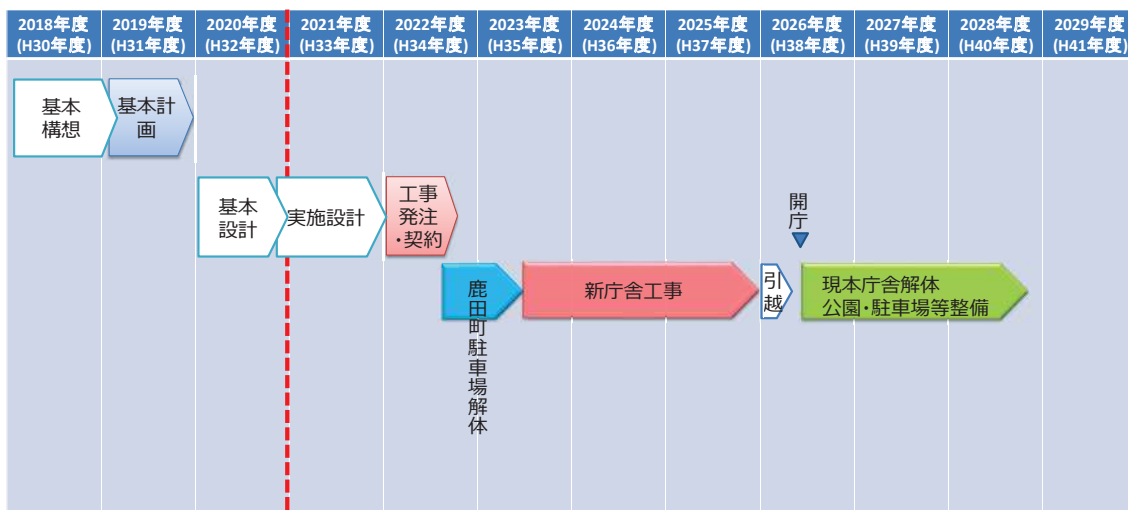
充当率：90%以内
交付税措置率：交付税措置対象分75%の30%
事業期間：平成32年度まで
（区役所や企業会計は対象外）

平成30年12月に総務省から示された平成31年度地方財政対策によれば、②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）において、平成32年度までに実施設計に着手した事業については、平成33年度以降も現行と同様の地方財政措置を講ずることとされた。

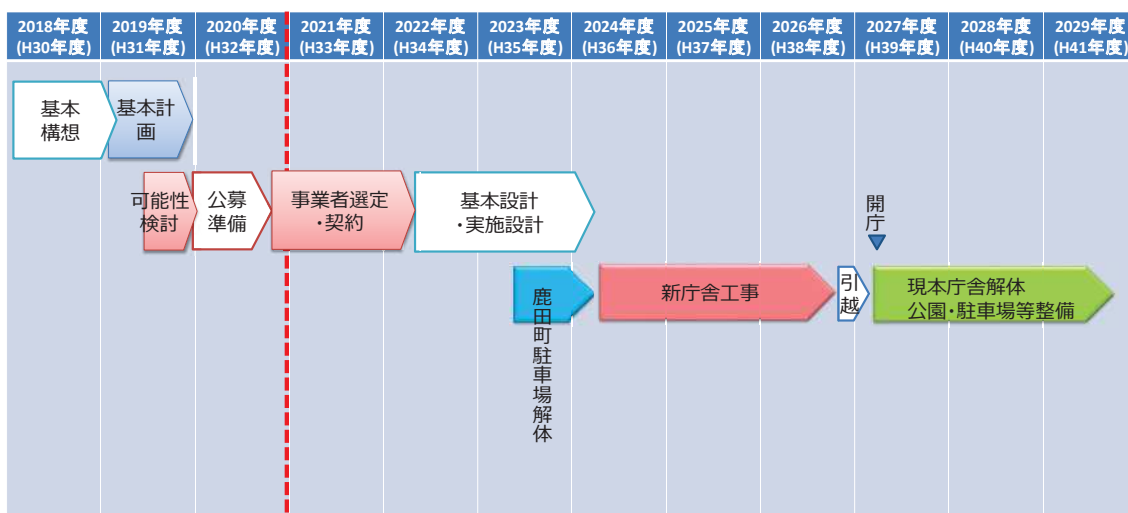
(2) 着手時期の検討

本市の整備スケジュール上、平成 32 年度までの実施設計着手が可能かどうか、事業手法ごとに整理すると以下のようになり、従来方式(分離分割発注方式)であれば、上記②の地方債の活用が可能となる。

＜従来手法のスケジュール＞



＜PFI のスケジュール＞



(3) 地方債を活用した場合の財政上のメリット

従来方式で整備した場合の整備費に対して、地方債の充当率や交付税措置率を考慮すると、維持管理費も含めた事業費に対して、10.8%の軽減効果が見込める。

財政軽減効果	10.8%
--------	-------

※起債対象の割合×地方債充当率 75%×交付税措置率 30%

7. まとめ

上記の結果から、従来方式により、平成 32 年度（2020 年度）までに実施設計に着手し、地方債（公共施設等適正管理推進事業債）を活用することで、大きな財政軽減効果が得られる結果となった。また、工期についても、より短縮することができ、本庁舎や新大供公園・駐車場の供用開始を早めることができる。

なお、事業手法を検討するにあたり、本庁舎整備事業費を対象として比較検討を行っている。本事業を進めるにあたっては、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となることを見込まれる。今後の事業進捗に応じて、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、事業費の精査を行っていく。

