

# 尾道市庁舎整備基本構想 (素案)

尾道市 総務部 総務課

## 目次

1章 本庁舎整備基本構想の位置づけと現状の課題 .....	1
1. 本庁舎整備基本構想の位置づけ .....	1
2. 本庁舎の現状 .....	1
3. 現本庁舎の問題点と庁舎整備の必要性 .....	2
2章 市庁舎整備の手法 .....	4
1. 整備手法の比較 .....	4
2. 本庁舎の整備手法の決定 .....	6
3章 新本庁舎の建設場所 .....	7
1. 建設場所の選定 .....	7
2. 敷地の利用計画に関する考え方 .....	9
4章 新本庁舎整備の基本的な考え方 .....	13
1. 上位関連計画等との整合性 .....	13
2. 上位計画における新本庁舎整備方針 .....	14
3. 基本方針 .....	15
5章 新本庁舎の機能 .....	17
1. 市民が安心して利用しやすい庁舎 .....	17
2. 市民参加、市民交流を促進する庁舎 .....	17
3. 開かれた議会と議会活動を支える庁舎 .....	17
4. 防災拠点施設となる安心・安全な庁舎 .....	18
5. 効率的な行政運営を促進する庁舎 .....	18
6. 地球環境に配慮した庁舎 .....	18
7. 地域性を生かした尾道らしさを持つ庁舎 .....	19
6章 新本庁舎の規模の検討 .....	20
1. 新本庁舎の規模に関する前提条件の整理 .....	20
2. 新本庁舎及び議事堂の適正規模の割出し .....	21
3. 駐車場の規模の検討 .....	25

---

7章 新本庁舎の建設計画に関する考え方 .....	27
1. 配置計画 .....	27
2. 庁舎ボリュームの検討 .....	27
3. 建設計画に関する考え方 .....	28
8章 事業の進め方 .....	30
1. 概算事業費 .....	30
2. 財源 .....	30
3. スケジュール .....	31
4. 発注方法 .....	31
用語の解説 .....	32

## 1章 本庁舎整備基本構想の位置づけと現状の課題

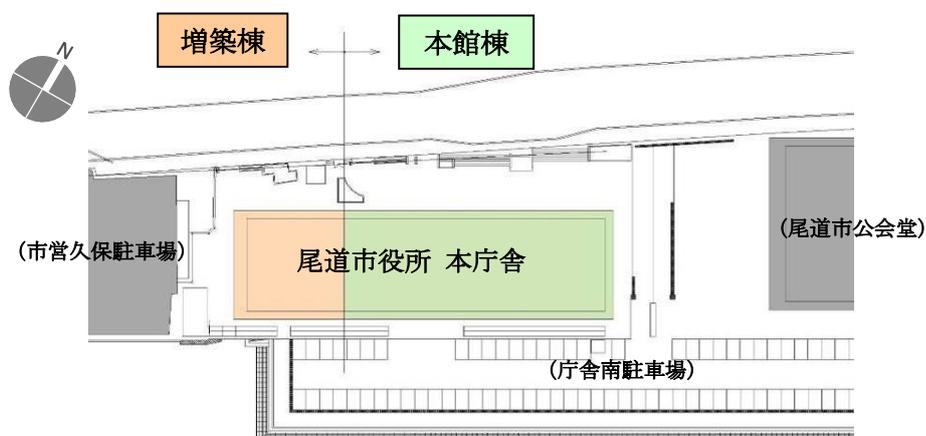
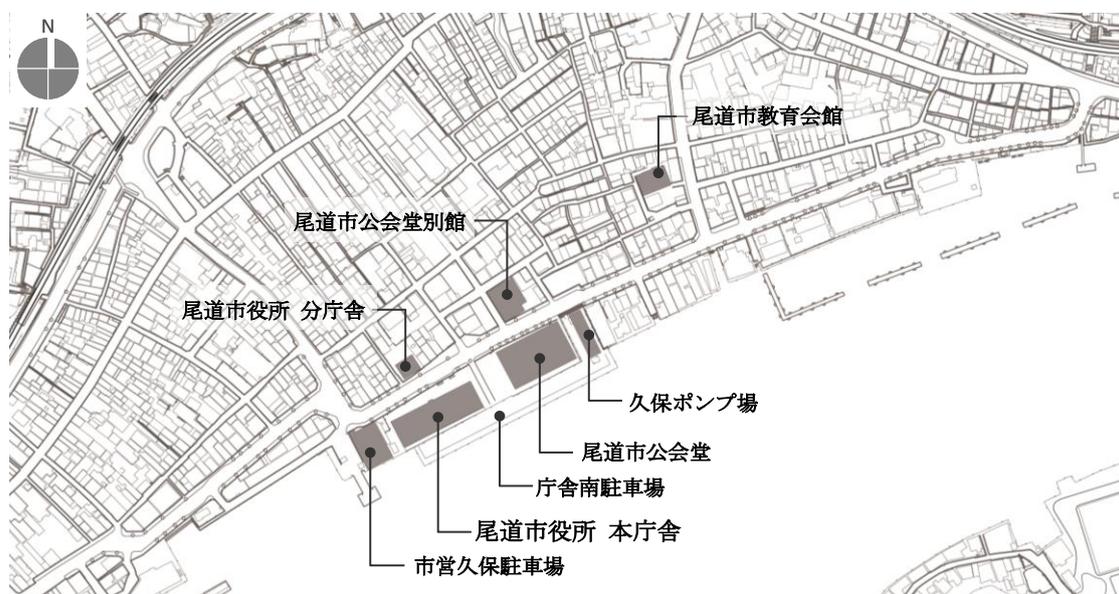
### 1. 本庁舎整備基本構想の位置づけ

本庁舎整備基本構想は、今後の庁舎整備において最も基本となる方向性を定めたものであり、今後検討される設計段階において、より具体的、個別的な検討を行う際に、常に立ち返るべき原点になります。

### 2. 本庁舎の現状

現在の本庁舎は、昭和 35 年に本館棟が竣工し、隣接して尾道市公会堂が昭和 38 年に完成しました。

その後、昭和 47 年に本庁舎の増築棟が竣工し、市営久保駐車場が昭和 50 年、庁舎南駐車場は平成 10 年にそれぞれ供用開始されるなど、順次整備を重ねてきました。平成 17、18 年の 2 市 3 町の合併により、本庁舎の職員数が大幅に増加して執務スペースが不足したことから、教育委員会等を近隣の施設へ分散させることで対応してきました。



(平成 26 年 3 月 31 日現在)

	増築棟	本館棟
築年(経過年)	昭和 47 年 (42 年)	昭和 35 年 (54 年)
構造及び階層	R C 造/地下 1 階・地上 6 階	R C 造/地上 6 階
最高の高さ	26.15m	24.66m
延床面積	2,434.20 m <sup>2</sup>	5,040.90 m <sup>2</sup>
合計床面積	7,475.10 m <sup>2</sup>	
駐車場(来客用)	庁舎南駐車場 99 台 (内、思いやり駐車場 3 台) 市営久保駐車場 93 台	

### 3. 現本庁舎の問題点と庁舎整備の必要性

#### (1) 低い耐震性

平成 24 年度に実施した耐震診断の結果、揺れに対する強度が不足しており、震災により被災した場合は、倒壊又は崩壊の危険性が高く、耐震補強が必要であることが判明しています。災害対策の拠点機能、来庁者や職員の安全及び情報セキュリティ等の確保が困難となります。

また、受電設備、高架水槽、天井等の非構造部材も大地震時に転倒や落下の恐れがあり改修が必要な状況です。

南海トラフ巨大地震による津波高さと浸水域の想定によると、現本庁舎は、1 階の床上まで浸水することになります。本庁舎の受電設備は、増築棟の地下にあるため、被災により庁舎が浸水した場合には、本庁舎の機能が停止し、復旧にも相当の期間を要することになります。

市庁舎は行政サービスの中核機能を有する拠点であり、万が一の被災時にも業務を継続し、防災拠点としての機能も備える必要があります。

#### (2) 施設の老朽化

本館棟は建築後 54 年、増築棟は建築後 42 年が経過しており、施設は全般的に老朽化が進んでいる状況です。必要な修繕を行っているものの、抜本的な躯体構造の改修は困難です。

外観上も軒先や軒裏のコンクリートが各所で剥がれ落ち、鉄筋の露出等の発生が顕著です。

また、空調、給排水設備等は、耐用年数を過ぎ、機能低下が顕著であり、これらの設備等の更改には多額の費用が必要になります。

### (3) 建築関連法規の不適合

廊下幅員の不足や屋上手摺りの高さが不足している等、現本庁舎の一部について、現行の建築基準法に適合していないところがあります。

また、尾道市が推進する景観計画が施行される以前の建物であるため、景観計画で定める最高限度高さ 24m に適合できていません。

### (4) 市民ニーズの変化による利便性の低下

一部の行政機能を分庁舎や尾道市教育会館などの施設に分散しており、来庁者は施設間の移動が必要になる場合があります。また、市民窓口や、相談室、待合スペースが狭あいであり市民サービスの低下を招いています。また、車による来庁者が多く、本庁舎・近隣施設での行事開催、季節要因等により来客用駐車スペースが不足することがあるほか、タクシー等の停留スペースが整備されていないことも課題です。

### (5) 狭あいな執務室による事務能率の低下

平成 17、18 年の 2 市 3 町の合併による本庁舎職員の増加や、OA 化に伴う機材の増加等により、執務室の狭あい化が進んでいます。また、会議スペース等を執務室等へ他用途利用しており、会議室、打合せスペース、倉庫スペースが不足し、執務スペースの不足とともに事務能率を妨げ、職場環境を悪化させる要因にもなっています。関係部署間で連携しやすく、効率的に業務遂行でき、市民サービスの向上につながるよう執務スペースの拡充及び整備を図る必要があります。

### (6) バリアフリー化推進の限界

現庁舎は、広島県福祉のまちづくり条例が施行される前の建物であるため、**バリアフリー**への対応が不十分です。スロープの設置、トイレの改修等、バリアフリー化を推進していますが、市庁舎の目標とされる水準には至っていません。多目的トイレの不足、フロアの改善等、高齢者や身体障害者の方々にやさしく、誰もが使いやすい施設への対応が望まれますが、現在の建物の面積や構造、費用面から対応に限界があります。

### (7) 新たな情報社会への対応の必要性

近年の急速な高齢化社会への移行や高度情報化、国際化の発展により社会経済は多様化、高度化し、行政に対する市民のニーズも大きく変化しています。

現庁舎は、事務が拡大するのにあわせ OA 機器やシステムを導入しており、庁内のシステム全体のネットワーク化や新たな情報社会への対応等の課題がありますが、現施設において情報ネットワーク環境の拡張には一定の制限があります。

また、執務空間は配線や**モール**が敷設されて床に段差が生じたり、机上の OA 機器の設置により配線が露出するなど、二重床整備による**フリーアクセス化**を図る等の対策が必要な状況です。

## 2章 本庁舎整備の手法

### 1. 整備手法の比較

平成 24 年度に行った耐震診断の結果を踏まえ、有効な本庁舎整備の方向性を決定するため、耐震改修による場合、建替えによる場合及び耐震改修と建替えの複合による場合の3つの整備手法を設定して考察しました。

ここでは、経済性等を同じ指標でわかりやすく比較するため、整備後の建物規模を拡大せず、現本庁舎の庁舎面積である約 7,500 m<sup>2</sup> に仮設定して検討します。

#### (1) 3つの整備手法について

##### 【整備手法. 1】本庁舎耐震改修（本館棟 5,000 m<sup>2</sup> + 増築棟 2,500 m<sup>2</sup>）

本庁舎の耐震改修を行い、今後も継続して活用し続ける整備手法です。

##### ※地下機械室の移設

地下1階の受電設備等が、津波等により浸水する場合を想定し、浸水想定高さ以上への移設を計画しています



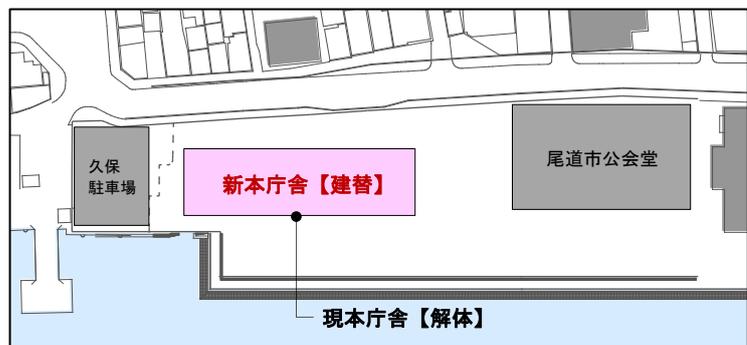
##### 【整備手法. 2】本館棟耐震改修（本館棟 5,000 m<sup>2</sup> ※増築棟は解体） + 新增築棟（2,500 m<sup>2</sup>）

現本館棟は耐震改修を行った上で継続利用し、耐震性能とコンクリート性能が著しく低い現増築棟を解体した上で、東側に新增築棟を新築する整備手法です。



##### 【整備手法. 3】新本庁舎建替え案（7,500 m<sup>2</sup>）

現本庁舎は、耐震改修を行ってもいずれ再び改修が必要になることを考慮して、新庁舎に建て替える整備手法です。



## (2) 3つの整備手法の比較

	【整備手法.1】 耐震改修 (本館棟+増築棟)	【整備手法.2】 耐震改修(本館棟) + 新增築棟新築	【整備手法.3】 新本庁舎に建替
現本庁舎	本館棟 約 5,000 m <sup>2</sup>	耐震改修	耐震改修
	増築棟 約 2,500 m <sup>2</sup>	耐震改修	解体
新築規模	0 m <sup>2</sup>	2,500 m <sup>2</sup>	7,500 m <sup>2</sup>
手法を比較する整備規模	約 7,500 m <sup>2</sup>	約 7,500 m <sup>2</sup>	約 7,500 m <sup>2</sup>
<b>概算事業費のイメージ</b>			
・耐震改修費 (構造部材、非構造部材、建築設備)	20.8～27.7 億円 ※免震レトロフィット	13.3～18.8 億円 ※免震レトロフィット	不要
・機能改善改修費 (設備老朽化、定期報告是正)	3.8 億円	2.6 億円	不要
・建替・建設費	0.4 億円	11.5 億円 ※免震構造	26.1 億円 ※免震構造 ※地下階の計画なし
・現庁舎解体費	不要	0.7 億円	1.1 億円
・仮設庁舎費 (建設費、解体費、用地費用)	7.0 億円 ※一部別敷地	5.9 億円 ※全て別敷地	12.5 億円 ※全て別敷地
合 計	<b>32.0～38.9 億円</b>	<b>34.0～39.5 億円</b>	<b>39.7 億円</b>
<b>現本庁舎の課題解決</b>			
(1) 低い耐震性	○ 向上	○ 向上	◎ 適切に向上
(2) 施設の老朽化	△ やや向上	○ 向上	◎ 適切に向上
(3) 建築関連法規の不適合	× 一部対応困難	× 一部対応困難	◎ 現行基準で建設
(4) 市民ニーズの変化による 利便性の低下	△ 現状維持	△ 現状維持	△ 現状維持
(5) 狭隘な執務室による 事務能率の低下	× 低下	× 低下	△ 現状維持
(6) バリアフリー化推進の限界	△ 現状維持	△ 現状維持	○ 向上
(7) 新たな情報社会への 対応の必要性	△ 現状維持	△ 現状維持	○ 向上
総 評	× 増築棟の躯体コンクリート強度の低下と中性化の進行が著しく、耐震性能と耐久性の根本的な改善は困難	× 既存躯体の制約を受ける部分が多く、大幅な課題解決につながらない。	◎ 新築のため課題解決を図る上で自由度が高い。仮設庁舎により事業費は若干不利になる。

## 2. 本庁舎の整備手法の決定

現本庁舎の耐震改修と機能改善改修を行った場合は、約 32.0～38.9 億円の経費がかかるうえ、耐震壁等を新たに設置する必要があり、さらに庁舎内が狭あい化する等、著しい機能低下を招きます。いずれは建替えの時期を迎えることから、新庁舎を建設することが現実的な対応となります。

### 整備手法決定のまとめ

現本庁舎の抱える課題、問題点	本館棟	増築棟
(1) 低い耐震性 (2) 施設の老朽化 (3) 建築関連法規の不適合 (4) 市民ニーズの変化による利便性の低下 (5) 狭隘な執務室による事務能率の低下 (6) バリアフリー化推進の限界 (7) 新たな情報社会への対応の必要性	S35年竣工・54年経過	S47年竣工・42年経過
	Is 値：0.24 程度	Is 値：0.16 程度
	コンクリートの中性化が進行している。	コンクリートの強度低下と中性化の進行が著しい。
<b>大地震により倒壊又は崩壊する危険性が高い。</b>		



<b>耐震改修等による整備が必要</b>
(耐震改修を行った場合の主要課題) <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修による整備を行った場合でも、多額の費用が必要である上、特に増築棟については、コンクリート性能の改善が困難である。</li> <li>既存躯体の制約を受ける部分が多く、大幅な課題解決につながらない。</li> <li>耐震壁の設置等により、庁舎内の狭隘化とともに機能性の低下がさらに進む。</li> <li>本館棟も築後 54 年を経過しており、耐震改修を実施した場合でもいずれは建替えの時期を迎える。</li> </ul>



整備手法の決定 <b>「新本庁舎への建替え」とします</b>
-----------------------------------

建替えにあたっては、将来にわたって、市の財政負担を最小限に抑えることができるよう、国から償還額の 7 割の地方交付税措置が受けられる合併特例債の活用を前提に新本庁舎の整備を進めます。また、合併特例債の活用期限である平成 32 年度末の整備完了を目指すこととします。