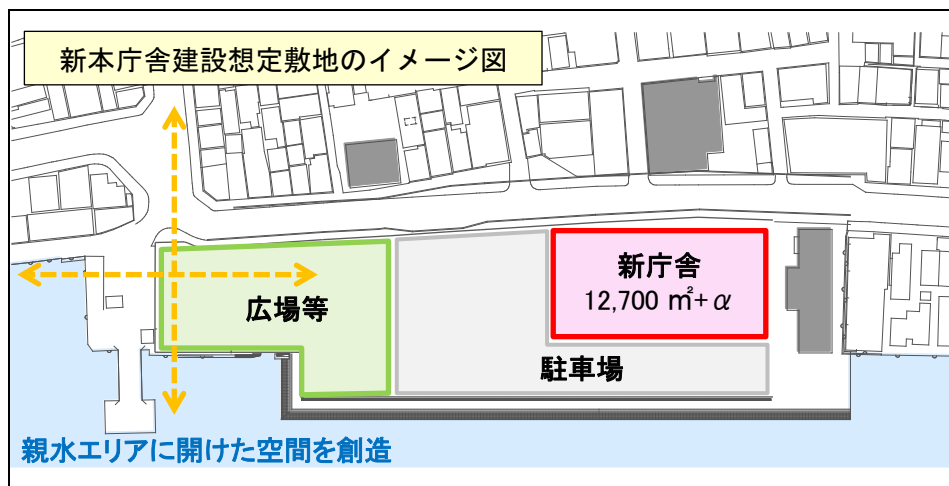
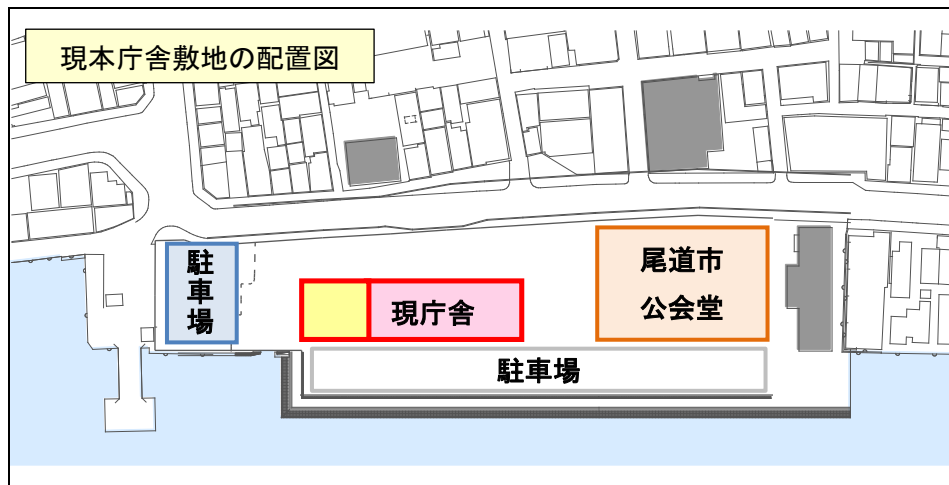


7章 新本庁舎の建設計画に関する考え方

新本庁舎の配置計画、建設計画、フロア構成、将来的な新庁舎の利活用に関する考え方について示します。

1. 配置計画

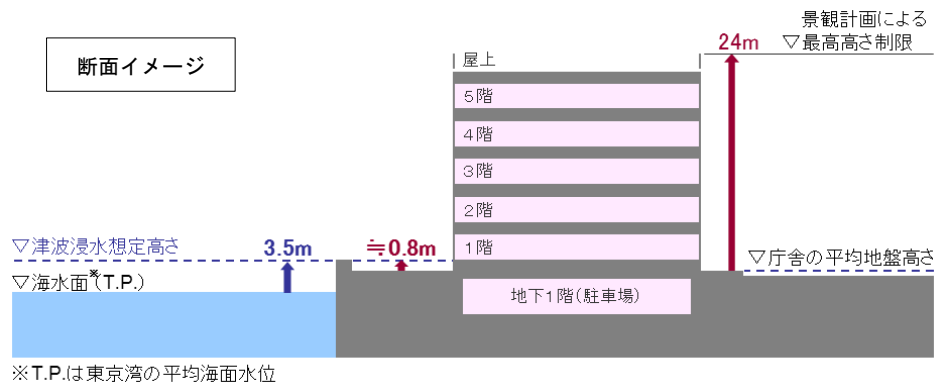
新庁舎を建設する場所は工事による市民サービスに与える影響を少なくするとともに、事業費抑制の観点から、仮設庁舎を建設せず、尾道市公会堂を解体した跡地に建設し、完成後、現庁舎を解体することとします。新庁舎建設の対象の敷地は概ね 3,000 m²となります。



近隣の商業・観光エリアの起点として機能するとともに、美しい景観とにぎわいを創造すること目指した整備を行います。

2. 庁舎ボリュームの検討

空間計画を検討すると、尾道市景観計画による最高高さ制限が 24mであることから、最大で5階建てと想定でき、最大の建設可能面積は概ね 15,000 m²となります。



3. 建築計画に関する考え方

新庁舎建設の目指す基本方針に基づき、各機能の具現化を図るとともに、**ライフサイクルコスト**の縮減に努め計画します。

また、人口や職員数の減少に応じた新庁舎の利活用に配慮するとともに、地球環境に配慮した低炭素市庁舎を計画します。

(1) 平面計画

新庁舎は、本庁機能及び議会機能で構成し計画します。

本庁機能は、市民の利便性や職員の行政事務の効率向上に配慮した計画とします。

議会機能は、議会運営に適した使いやすく、傍聴者にも配慮した計画とするとともに、議会機能以外での利用も想定した計画とします。

各機能は、室内環境の確保、ゆとりと潤いのある空間づくり等に配慮するものとします。

(2) 事務室計画

基本構想の検討結果をもとに、基準階の平面形や基準寸法などについては、基本設計の中で設定します。

(3) 断面計画

天井高は、部屋の大きさや快適性などの観点をもとに、経済性を考慮して設定します。一般的なオフィスの水準の高さ(2,600mm～2,800mm)が必要です。窓口部門は、一般事務室よりも高くすることで、快適性を創出します。

また、快適な執務空間を確保するため、積極的な自然採光の確保を検討します。

巨大地震による津波の被害に備え、1階の床の嵩上げや、受電設備、サーバー室等の重要設備を上層階に設置する等の対策を行います。

また、地下階を計画する場合には、駐車場等での活用に限定し、その出入口には**水防板**を設置する等、地下階への浸水を防ぐ対策を検討します。

(4) 構造計画

ア. 構造種別

構造計画に当たっては、敷地、地盤、建築物の用途、規模、工事費、工期等の設計条件を十分把握しながら、意匠設計や設備設計からの要求性能を満足させながら、所要の安全性、耐久性、施工性等について構造体の性能を確保することとします。

構造種別は、基本設計の中で、耐震性能の確保ほか、規模、形状、経済性等を考慮して決定します。

地震の揺れを抑制するための免震装置や制震装置の採用については、全体計画の中での適性を判断し、決定します。

イ. 耐震性能

新本庁舎は、公共的に重要性が高く、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、人命の安全の確保に加えて十分な機能確保が図られるものとしてします。

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省 平成 25 年 3 月 29 日）で示された構造体の耐震安全性の目標を I 類と位置づけ、重要度係数（I 値）を 1.5 と設定します。

ウ. 建築設備計画

(ア) 省資源・省エネルギー対策の導入

自然エネルギーの有効利活用及び省エネルギー化が図られる設備の採用により、消費エネルギーの節減を図り、低炭素化など地球環境負荷を低減し、経済的な設備となるようにします。

(イ) 建築物の安全性と防災性能の向上

平常時の設備機能を維持し、火災・地震等の災害時にも防火、避難、耐震等の防災性能に優れ、停電及び機器故障などの非常時にも迅速かつ確実に対処できる設備とします。

(ウ) 維持管理の容易な設備

日常業務の合理化・省力化を図り、機器の運転、保守管理及び更新などの保全業務が容易な設備とします。

8章 事業の進め方

1. 概算事業費

下記条件での標準的な庁舎の整備を想定した場合の事業費を試算します。なお、新本庁舎面積は、整備面積の目標値である 12,700 m² (地下駐車場を含まない。)に仮設定します。

- ・地下駐車場面積：2,500 m²
- ・構造形式：鉄筋コンクリート造 地下1階、地上5階建て 免震構造
- ・建設場所：尾道市公会堂位置に建替え

建設工事費	約 50.1 億円
その他工事費（解体工事、外構工事等）	約 3.0 億円
その他経費（設計費、備品購入費、引越し経費等）	約 6.8 億円

概算事業費 合計 約 59.9 億円+α

α = 市民交流スペース、観光振興スペース、テナント等費用

※ 消費税率は、10%で試算

2. 財源

財源は、次の考えに基づき想定します。

- ・合併特例債を積極的に活用する。

〔 新市の一体性の速やかな確立、均衡ある発展 〕
〔 より有利な財源の活用 〕

- ・基金を活用し、財政負担の平準化を図る。

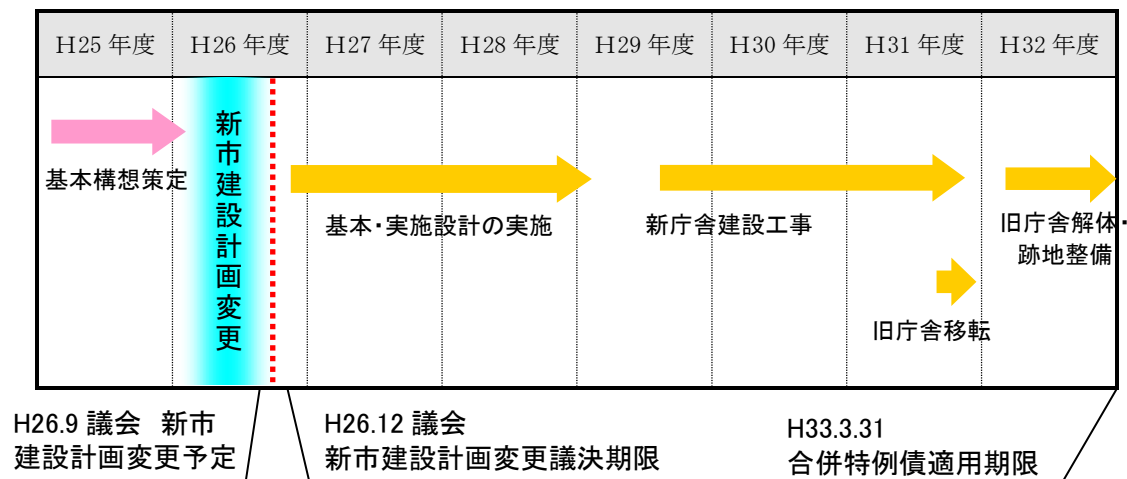
概算事業費に対する合併特例債の活用イメージ（利息を除く。）

概算事業費 59.9 億円			
特例債 対象外 6.0 億円	① 特例債対象額:53.9 億円に仮設定		
	自己資金 2.7 億円 ①×5%	② 合併特例債 51.2 億円	
	償還額 15.4 億 ②×30%	交付税措置 35.8 億円 ② ×70%	
尾道市負担額 約 24.1 億円			

※利息を除き、事業費約 59.9 億円の内、53.9 億円が特例債の対象になることを想定
注 概算事業費、特例債の対象となる事業費及びその他財源は、今後の検討により精度を高めていくものとします。

3. スケジュール

今後の予定は、平成 29 年度までに基本・実施設計を実施した後、約 2 年間の工事期間を見込み、平成 32 年度の完成を目指します。



4. 発注方法

基本設計、実施設計及び工事の発注方法は、今後、それぞれの事業に適した方法を比較検討し決定することとします。

用語の解説

あ行	移動間仕切り	建物内部の空間を仕切る壁で、移動可能な間仕切り壁。部屋の使い方に応じた間仕切りをするために用いられ、部屋割の変更の必要性に応じて移動できる。
	思いやり駐車場	身体・精神・知的障害、難病、高齢、けが、妊娠などによって車の乗降や歩行の困難な方が、公共施設やショッピングセンターなどを安心して利用できるように設けられた専用の駐車スペース
	オープンフロア	庁舎の間仕切り壁や棚を減らし、全体を見渡せる広々とした窓口、執務スペース
か行	建築設備	建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙又は汚物処理の設備、昇降機又は避雷針等ライフラインに係る設備
	構造部材	建築物を構成する部材のうち、建物を支える骨組みとなるもの。鉄骨、鉄筋コンクリート等
	通行部分	玄関、広間、廊下、階段の他、ロビーやホール、ホワイエ、エレベーターなど、利用者が通行するスペース
さ行	水防板	局地的な豪雨や河川の氾濫、津波等により建物内部への水の浸水被害を防ぐために設置する防災設備
	設備老朽化	建築設備が古くなり、品質や性能が損なわれること。
た行	耐震診断	既存の建築物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する安全性（耐震性）、受ける被害の程度を判断する行為。地震による破砕・倒壊を未然に防ぐため、その恐れの有無を把握する目的で行われる。
	地盤の液状化	地震の際に、地下水位の高い砂地盤が振動により液体状になる現象。これにより比重の大きい構造物が埋もれ、倒れたり、地中の比重の小さい構造物（下水管等）が浮き上がったたりする。
	中性化	コンクリート中のアルカリ性を保つ働きをしていた水酸化カルシウムが、空気中の二酸化炭素に反応して炭酸カルシウムを生成してしまい、同時にアルカリ性が低下する。コンクリートがアルカリ状態を失っていき、酸性へ傾くことをコンクリートの中性化といい、コンクリート劣化の大きな原因の一つになっている。
	定期報告是正	建築物の劣化状態や、防災上の問題を定期的に検査し、発見された問題点を是正する。

は行	バリアフリー	高齢者や障害者などが生活していくうえで、障壁となるものを取り除くこと。
	非構造部材	建築物を構成する部材のうち、天井材、窓ガラス、照明器具、空調設備など、建物のデザインや居住性の向上などを目的に取り付けられるもの。
	フリーアクセス化	フリーアクセスフロアにすること。
	フリーアクセスフロア	基礎となる床と増設した床の間に自由に配線・配管できるよう2重にした床。レイアウトの変更や機器の増設に対応しやすく、雑然となりがちな配線を床下に収納できるほか、配線（ケーブル）の損傷やそれに伴うメンテナンスのコストを軽減できるといった利点がある。
	防災拠点	地震や風水害などの災害時において、被災者の収容などのほか、災害対策活動の指揮を行うための拠点。非常時においても、災害対応できる機能の堅持（ライフラインの維持、備蓄機能の導入等）、行政情報の保持、住民生活に直結する窓口機能が求められる。
ま行	免震構造	基礎部分に振動を絶縁する、又はその固有周期（建物が片側に振れて再び戻ってくるまでの時間のこと。）を長くする積層ゴムなどの装置を入れて、地震時の揺れを低減するよう設計した建築物の構造
	免震レトロフィット	既存の建物の基礎や中間階に免震装置を設置し、外観や内装及び設備などを損なうことなく建物を免震化する方法
	モール	床面や壁面への設備配線を保護する樹脂等で作られたカバー。床面、壁面共に段差が生じて機能が低下するとともに、インテリアの美観が損なわれる。
や行	ユニバーサルデザイン	高齢であることや障害の有無にかかわらず、全ての人が快適に利用できるような建造物や都市や生活環境をデザインする考え方
ら行	ライフサイクルコスト	製品や構造物を取得・使用するために必要な費用の総額。企画・設計から維持・管理・廃棄に至る過程（ライフサイクル）で必要な経費の合計額をいう。
ABC	ICT化	ICT（ I nformation and C ommunication T echnology）は「情報通信技術」の略。コンピュータやネットワークに関連する諸分野における、情報（information）や通信（communication）に関する技術の総称