

## 第2回 尾道市庁舎整備検討委員会 次第

日時 平成25年8月27日（火）

午後2時

場所 尾道市役所5階 委員会室

### 1 開 会

### 2 報告事項

- (1) 耐震改修案の整備概要
- (2) 建替え案の整備概要
- (3) 耐震改修案と建替え案の比較検討

### 3 次回会議の日程

### 4 閉 会

# 尾道市庁舎整備検討委員会 委員名簿

(50音順、敬称略)

| 職 名 | 氏 名     | 現 職 等                            |
|-----|---------|----------------------------------|
| 会長  | 川 田 一 義 | 尾道市立大学 副学長<br>(経済情報学部 経済情報学科 教授) |
| 副会長 | 荒 木 秀 夫 | 広島工業大学 工学部 建築工学科 教授              |
| 委員  | 今 岡 寛 信 | 尾道商工会議所 副会頭                      |
| 委員  | 内 海 和 男 | 尾道しまなみ商工会 会長                     |
| 委員  | 奥本 美智子  | 尾道市連合民生委員児童委員協議会 副会長             |
| 委員  | 鍛冶川 明己  | 尾道女性協議会夢追い塾 会長                   |
| 委員  | 川 崎 育 造 | 尾道観光協会 会長                        |
| 委員  | 新 川 征 彦 | 因島商工会議所 副会頭                      |
| 委員  | 砂 田 勝 彦 | 尾道市文化協会 副会長                      |
| 委員  | 高 橋 武 也 | 尾道青年会議所 理事長                      |
| 委員  | 中 山 昭 夫 | 尾道市建築審査会 会長                      |
| 委員  | 錦 織 亮 雄 | 公益社団法人広島県建築士会 会長                 |
| 委員  | 村 上 博 志 | 広島経済同友会尾道支部 副支部長                 |
| 委員  | 村 上 光 範 | 社会福祉法人尾道市社会福祉協議会 会長              |
| 委員  | 村 上 芳 子 | 尾道市商店街連合会 副会長                    |

## 第2回尾道市庁舎整備検討委員会

# 配布資料

## 目次

### 1. 耐震改修案の整備概要

|                      |   |
|----------------------|---|
| (1) 耐震改修案の概要         | 1 |
| (2) 耐震改修工事期間中の庁舎イメージ | 1 |
| (3) 免震層の概要           | 1 |

### 2. 建替え案の整備概要

|               |   |
|---------------|---|
| (1) 建替え案の仮設定  | 2 |
| (2) 建替え案の整備手順 | 2 |

### 3. 耐震改修案と建替え案の比較検討

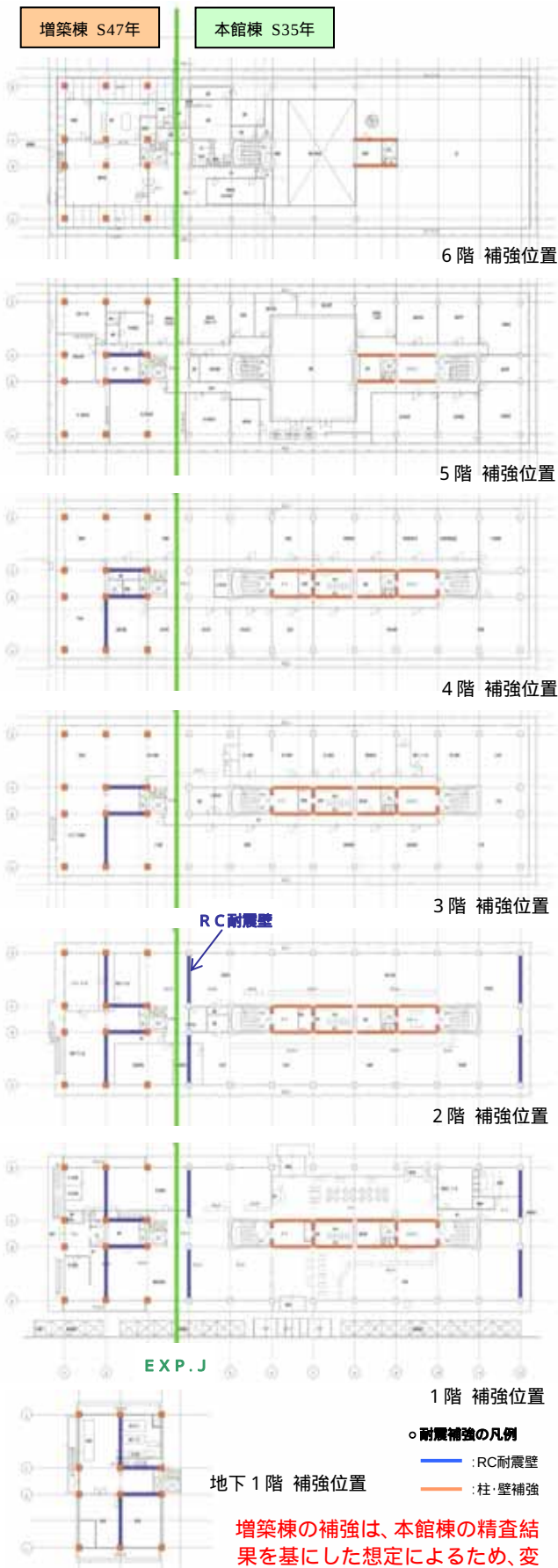
|                    |   |
|--------------------|---|
| (1) 整備手法の機能面からの比較  | 3 |
| (2) 整備手法の経済性等による比較 | 4 |

1. 耐震改修案の整備概要

(1) 耐震改修案の概要

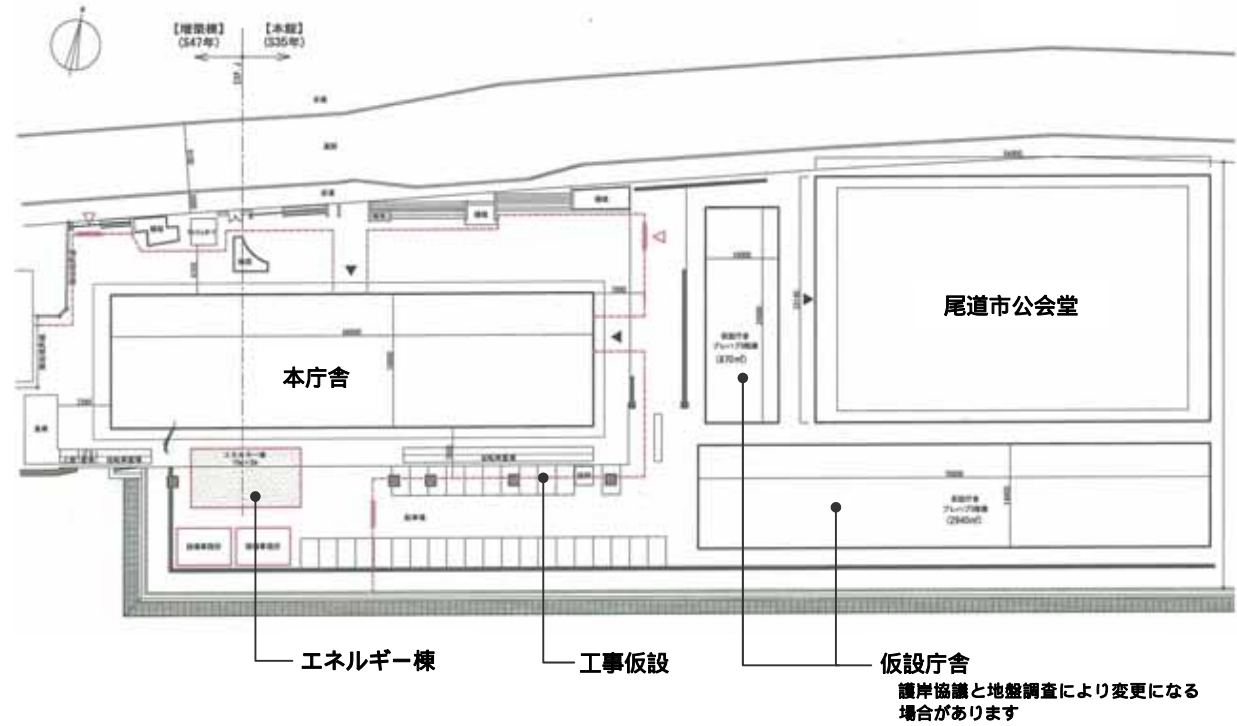
| 本館棟 + 増築棟                    |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 工 法                          | 免震工法（レトロフィット）<br>+ R C 耐震壁                                                                          |
| 工 法 概 要                      | ・ 既存建物の基礎に免震装置を設置<br>・ 不足する建物耐力を補うため建物内に R C 耐震壁の増設と、一部柱・壁の耐震補強                                     |
| 補 強 箇 所 数                    | ・ 免震装置 4 8 台<br>・ R C 耐震壁 2 8 構面 + 柱・壁補強                                                            |
| 施 工                          | ・ 地下ピット構築のため、建物周辺に作業エリアが必要<br>・ 増築棟西側に河川(暗渠)があり、施工上の配慮が必要                                           |
| 適 用 条 件                      | ・ 本館棟と増築棟と離隔、もしくは一体での免震化が必要<br>・ 1 階床を撤去後、杭、免震ビット、構造スラブの構築が必要<br>・ 外部へ接続する設備配管は、免震層の変形に追従するための対応が必要 |
| 工 事 中 の 環 境                  | ・ 免震化工事は居ながら施工が可能<br>・ 1 階の施工中は、フロア全体の執務場所を仮設庁舎へ移転する必要がある<br>・ 工事中の騒音や振動、利用者の安全性確保等に十分な配慮が必要        |
| 工 事 後 の 環 境                  | ・ R C 耐震壁は、特に 1、2 階のフロアプランに影響が大きく、窓口サービスや執務環境等、庁舎の機能性が低下                                            |
| 工事期間（大臣認定含）                  |                                                                                                     |
| 42（ヶ月）                       |                                                                                                     |
| 耐震改修<br>：構造部材・非構造部材・建築設備     |                                                                                                     |
| 1<br>20.8～27.7（億円）           |                                                                                                     |
| 機能改善改修<br>：設備老朽化・防災対策・定期報告是正 |                                                                                                     |
| 4.2（億円）                      |                                                                                                     |
| 仮設庁舎                         |                                                                                                     |
| 4.6（億円）                      |                                                                                                     |
| 消費税 5 %                      |                                                                                                     |
| 1.5～1.8（億円）                  |                                                                                                     |
| 合 計                          |                                                                                                     |
| 2<br>31.1～38.3（億円）           |                                                                                                     |

- 1：杭の新設を含んでいます。  
2：地盤改良費、各種、設計・コンサル・調査費用は含みません。



増築棟の補強は、本館棟の精査結果を基にした想定によるため、変更を生じる場合があります。

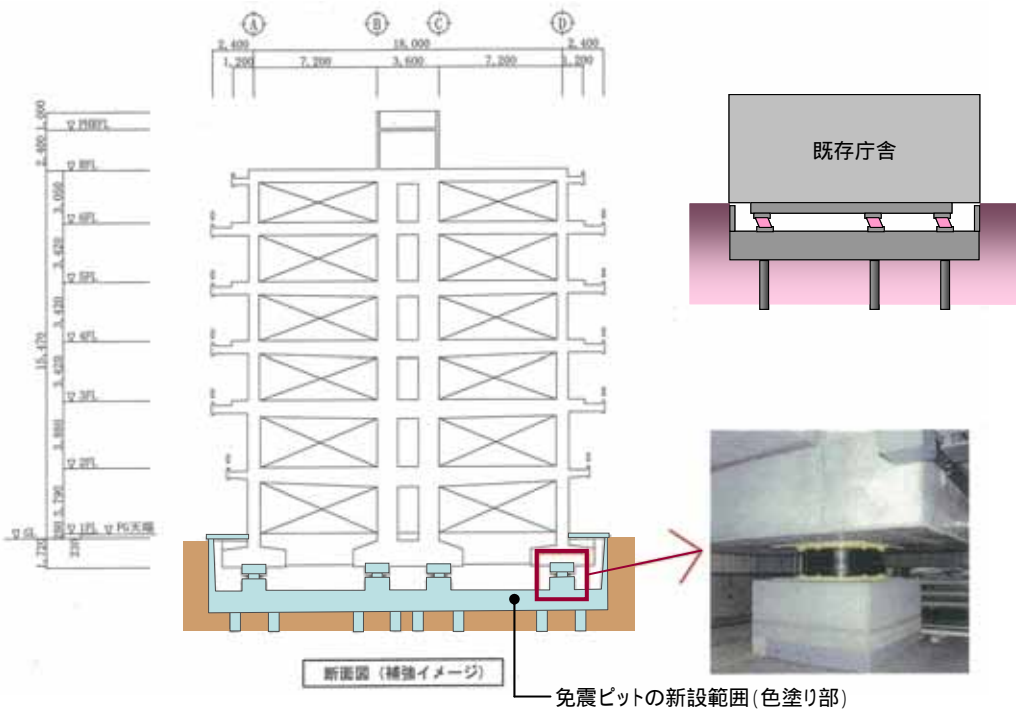
(2) 耐震改修工事期間中の庁舎イメージ



(3) 免震層の概要

免震レトロフィットは、既存建物の基礎や中間階に免震層を設け、上部構造を大幅に改修することなく免震化を実現します。

新築の免震建物と同じように、大地震時の安全性を確保するだけでなく、機器や什器等の転倒を防止でき、大地震後も建物機能を継続することが可能です。

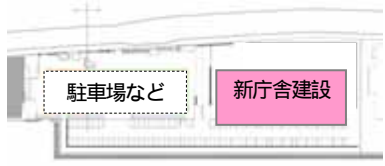


2. 建替え案の整備概要

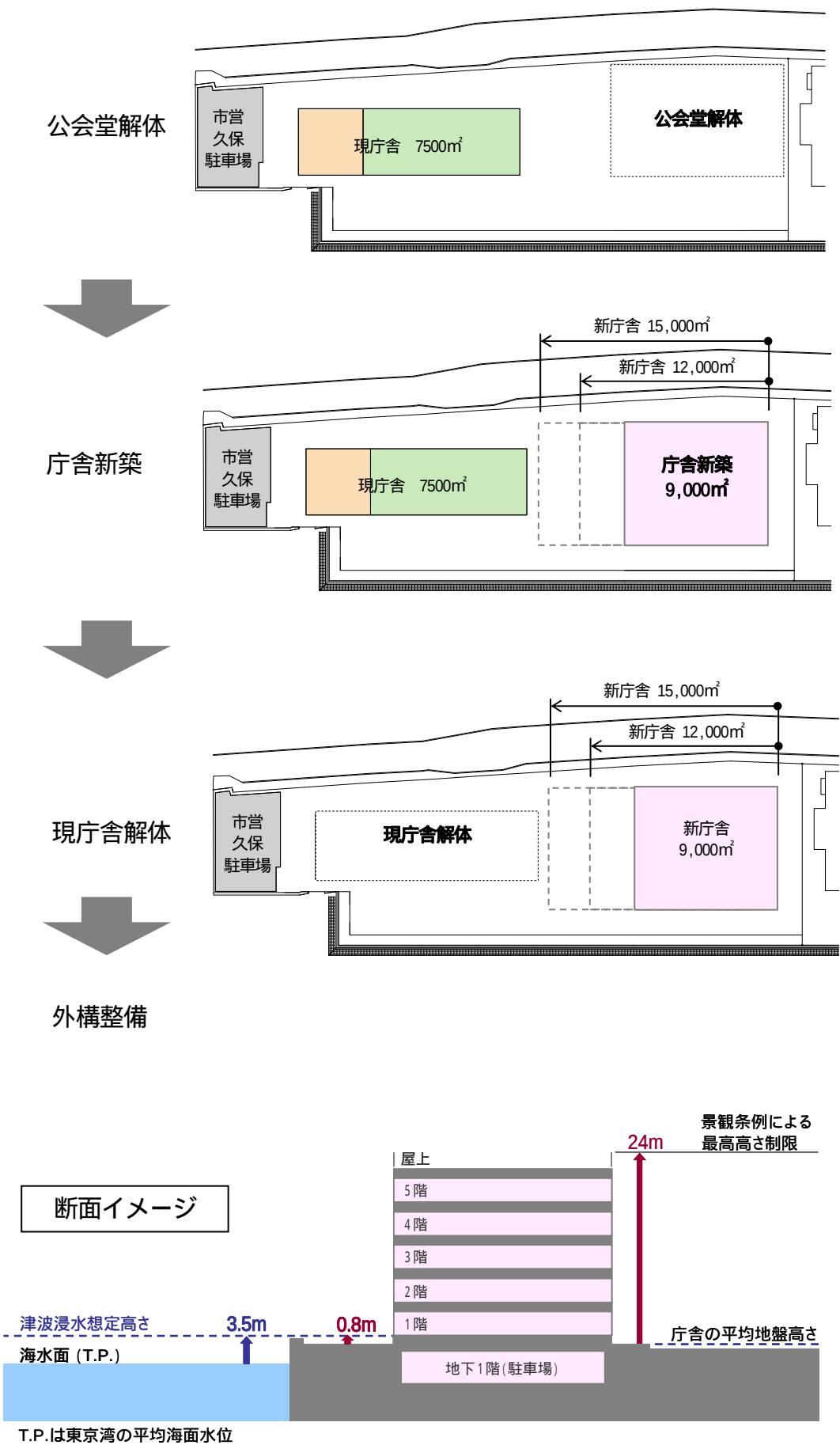
(1) 建替え案の仮設定

ア. 耐震改修案と比較検討する建替え位置の選定

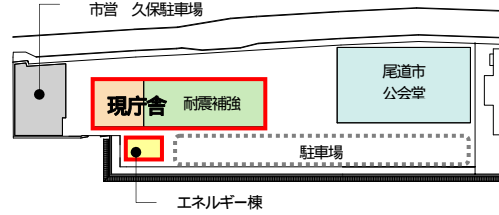
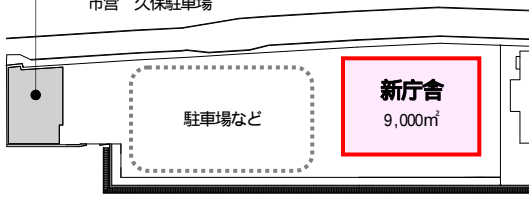
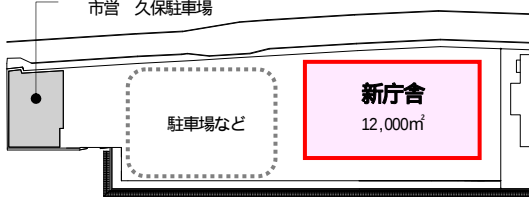
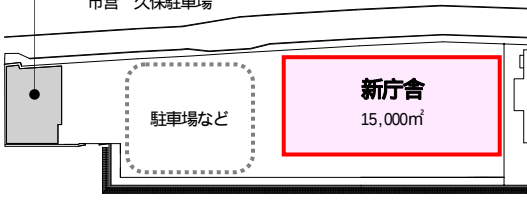
新庁舎の建替え位置は、下表A、B、Cの3つのケースで比較した結果「B. 現公会堂位置に建替え」に仮定して、耐震改修案と比較検討します。

|                                           | A. 現庁舎位置に建替え                                                                                                                         | B. 公会堂位置に建替え                                                                                           | C. 別敷地に建替え                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建替え地の整備イメージ                               |                                                     |                      | 現時点で想定する用地はありません。<br>市所有の適地がありません。                                                                                                                                                  |
| 庁舎の拡充<br>(9,000 ~ 15,000 m <sup>2</sup> ) | 可能<br>ただし、13,000 m <sup>2</sup> が限度となる。                                                                                              | 可能                                                                                                     | 可能<br>ただし、希望する規模の用地が取得できない可能性もある。                                                                                                                                                   |
| 仮設庁舎                                      | 必要                                                                                                                                   | 不要                                                                                                     | 不要                                                                                                                                                                                  |
| 駐車場<br>(現在は庁舎南・久保駐車場を合わせて約200台)           | 台数・利便性向上<br>地下駐車場の設置により駐車台数は増加する。                                                                                                    | 台数・利便性向上<br>地下駐車場の設置により駐車台数は増加する。                                                                      | 台数・利便性向上<br>ただし、希望する規模の用地が取得できない可能性もある。                                                                                                                                             |
| 事業期間                                      | 見通しが不確実<br>仮設庁舎の建設用地の確保ができない可能性もある。                                                                                                  | 見通しが容易<br>仮設庁舎が不要                                                                                      | 見通しが不確実<br>用地選定、取得期間必要                                                                                                                                                              |
| コスト                                       | 庁舎規模9,000 ~ 15,000 m <sup>2</sup> で想定                                                                                                |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                     |
| 庁舎建設費                                     | 36.8 ~ 60.8 (億円)                                                                                                                     | 36.8 ~ 60.8 (億円)                                                                                       | 36.8 ~ 60.8 (億円)                                                                                                                                                                    |
| 庁舎解体費                                     | 1.1 (億円)                                                                                                                             | 1.1 (億円)                                                                                               | 1.1 (億円)                                                                                                                                                                            |
| 公会堂解体費                                    | 不要                                                                                                                                   | 0.5 (億円)                                                                                               | 不要                                                                                                                                                                                  |
| 用地費用<br>(使用料・取得費)                         | 仮設庁舎建設用地使用料<br>2.0 (億円)                                                                                                              | 来庁者駐車場用地使用料<br>0.5 (億円)                                                                                | 庁舎建設用地取得費<br>10.0 (億円)                                                                                                                                                              |
| 仮設庁舎 建設費<br>" 解体費                         | 8.7 (億円)<br>1.8 (億円)                                                                                                                 | 不要                                                                                                     | 不要                                                                                                                                                                                  |
| 合 計                                       | 50.4 ~ 74.4 (億円)                                                                                                                     | 38.9 ~ 62.9 (億円)                                                                                       | 47.9 ~ 71.9 (億円)                                                                                                                                                                    |
| メリット                                      | ○ 公会堂を残すことができる。                                                                                                                      | ○ 市の所有地内で完結するため、事業期間の見通しが容易である。<br>○ 庁舎の整備に合わせて、現庁舎の跡地に親水空間を活かした広場等の設置が検討できる。                          | ○ 公会堂を残すことができる。<br>○ 工事期間中も現庁舎をそのまま利用でき、市民の利便性の悪化及び業務効率の悪化が避けられる。<br>○ 現庁舎解体後、跡地の活用又は売却の検討ができる。                                                                                     |
| デメリット                                     | ○ 仮設庁舎の建設・解体に多額の費用を要する。<br>(合併特例債の適用外)<br>○ 仮設庁舎の建設用地を借用する必要がある、費用を要する。<br>○ 仮設庁舎建設に代えて支所等への分散配置も考えられるが、市民の利便性の悪化及び職員の業務効率の悪化が予想される。 | ○ 公会堂廃止に係る合意形成が必要となる。<br>○ 工事期間中は庁舎南駐車場の利用ができなくなるため(9,000 m <sup>2</sup> の場合は一部利用可)、庁舎周辺に駐車場の確保が必要となる。 | ○ 市の所有地に適地がないため、建設用地(10億円程度)を購入する必要がある。<br>(合併特例債の適用あり)<br><b>1万m<sup>2</sup>×10万円で試算していますが、用地を想定していないため全くの概算です。</b><br>○ 建設用地の取得は確実ではなく、また、土地取引・建設に係る規制をクリアする必要があり、事業期間の見通しが困難である。 |

(2) 建替え案の整備手順



3. 耐震改修案及び建替え案の比較検討  
(1) 整備手法の機能面からの比較

| 評価の視点      | 目指すべき姿                                                                                                                                                                                         | 耐震補強案                                                                                                                                                                                                                                                                                | 市庁舎建替え案                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                | 7,500 m <sup>2</sup> + エネルギー棟 125 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                     | a 9,000 m <sup>2</sup><br>+ 地下駐車場約1,000 m <sup>2</sup> ( 6 0 台程度 )                                                                                                                                                                                                                   | b 12,000 m <sup>2</sup><br>+ 地下駐車場約1,300 m <sup>2</sup> ( 8 0 台程度 )                                                                                                                                                                                                              | c 15,000 m <sup>2</sup><br>+ 地下駐車場約1,600 m <sup>2</sup> ( 9 5 台程度 )                                                                                                                                                                                                        |
|            |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                         |
| 想定面積       | 標準面積：14,700 m <sup>2</sup><br>・事務室 5,300 m <sup>2</sup><br>・倉庫 700 m <sup>2</sup><br>・会議室等 3,700 m <sup>2</sup><br>・玄関等 3,900 m <sup>2</sup><br>・議事堂等 1,100 m <sup>2</sup><br>総務省の地方債同意基準により算出 | ・事務室 3,400 m <sup>2</sup> ( 1,900 m <sup>2</sup> )<br>・倉庫 200 m <sup>2</sup> ( 500 m <sup>2</sup> )<br>・会議室等 1,300 m <sup>2</sup> ( 2,400 m <sup>2</sup> )<br>・玄関等 1,700 m <sup>2</sup> ( 2,200 m <sup>2</sup> )<br>・議事堂等 900 m <sup>2</sup> ( 200 m <sup>2</sup> )<br>カッコ内は、標準面積との差 | ・事務室 4,000 m <sup>2</sup> ( 1,300 m <sup>2</sup> )<br>・倉庫 400 m <sup>2</sup> ( 300 m <sup>2</sup> )<br>・会議室等 1,400 m <sup>2</sup> ( 2,300 m <sup>2</sup> )<br>・玄関等 2,100 m <sup>2</sup> ( 1,800 m <sup>2</sup> )<br>・議事堂等 1,100 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>カッコ内は、標準面積との差 | ・事務室 5,300 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>・倉庫 600 m <sup>2</sup> ( 100 m <sup>2</sup> )<br>・会議室等 2,600 m <sup>2</sup> ( 1,100 m <sup>2</sup> )<br>・玄関等 2,400 m <sup>2</sup> ( 1,500 m <sup>2</sup> )<br>・議事堂等 1,100 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>カッコ内は、標準面積との差 | ・事務室 5,300 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>・倉庫 700 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>・会議室等 3,700 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>・玄関等 4,200 m <sup>2</sup> ( + 300 m <sup>2</sup> )<br>・議事堂等 1,100 m <sup>2</sup> ( 0 m <sup>2</sup> )<br>カッコ内は、標準面積との差 |
| 1. 利用者の利便性 | 窓口機能<br>・ワンストップサービスの実現<br>・親切、丁寧な案内サービス                                                                                                                                                        | × 低下<br>・ R C 耐震壁の増設により、現状のレイアウトを一部変更する必要がある、現在よりも利便性は低下する。                                                                                                                                                                                                                          | 現状維持<br>・ 事務室は現在の本庁舎の職員数の標準面積に留まり、庁外窓口の集約は困難である。<br>・ レイアウトの改善、設備機器の更新による効果が得られるが、面積不足による制限がある。<br>・ 玄関等（玄関、広間、廊下、階段等）のスペースが標準面積よりも大きく不足し、ユニバーサルデザインへの対応は不十分である。                                                                                                                     | ○ 向上<br>・ 事務室は標準面積を確保することができ、庁外窓口の集約が図られる。<br>・ レイアウトの改善、設備機器の更新による効果が得られる。<br>・ 玄関等（玄関、広間、廊下、階段等）のスペースが標準面積よりも大きく不足し、ユニバーサルデザインへの対応は依然不十分である。                                                                                                                                   | 適切に向上<br>・ 事務室は標準面積を確保することができ、庁外窓口の集約が図られる。<br>・ 全体において規模拡大による効果があり、目標とする機能を導入することができる。                                                                                                                                                                                    |
|            | ユニバーサルデザイン対応<br>・誰もが来やすい、使いやすい庁舎<br>・誰もが便利で分かりやすい設備機器                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. 執務上の利便性 | 待合空間の確保<br>・有効利用できる庁舎へのアプローチ空間、オープンスペース                                                                                                                                                        | × 低下<br>・ R C 耐震壁の増設により、現状の執務空間を確保できない。                                                                                                                                                                                                                                              | 現状維持<br>・ 庁外窓口を集約しなければ、標準面積程度の事務室を確保できる。<br>・ レイアウトの改善、設備機器の更新による効果が得られるが、面積不足による制限がある。<br>・ 現在の本庁舎の職員数から算出した庁舎の標準面積は11,400 m <sup>2</sup> となり、庁外窓口を集約しない場合でも全体の面積は不足している。                                                                                                           | ○ 向上<br>・ 庁外窓口の集約を図っても、標準面積程度の事務室を確保できる。<br>・ レイアウトの改善、設備機器の更新による効果が得られるが、面積不足による制限がある。<br>・ 会議室等（会議室、便所、洗面所、電話交換室等）が広くなり機能性が向上するが、十分な水準には至らない。                                                                                                                                  | 適切に向上<br>・ 庁外窓口の集約を図っても、適切な広さの執務空間を確保できる。<br>・ 全体において規模拡大による効果があり、目標とする機能を導入することができる。                                                                                                                                                                                      |
|            | 執務空間の確保<br>・機能的で柔軟性の高い執務空間<br>・多様に利用可能な会議室                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | 業務効率の向上<br>・部署の分散化・狭あい化の解消<br>・省スペースで機能的な保管・倉庫機能                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | 施設利用の柔軟性<br>・更新の容易な間仕切り<br>・維持管理が容易な設備機器等                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | 情報設備スペースの確保<br>・情報化設備の更新に対応できる柔軟性の高い施設                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. 環境共生    | 設備機器等の省エネ性<br>・資源の有効活用が図れる構造、設備機器                                                                                                                                                              | ○ 向上<br>・ 耐震補強により必要な耐震強度が得られる。<br>・ 設備機器の更新により一定の効果が得られるが、選択できる設備機器に既存躯体による制約がある。                                                                                                                                                                                                    | ○ 向上<br>・ 建替えにより必要な耐震強度が得られる。<br>・ 設備機器の改善により一定の効果が得られるが、スペース不足により選択できる設備機器に制約がある。                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 適切に向上<br>・ 建替えにより必要な耐震強度が得られる。<br>・ 設備機器の改善による効果が得られる。                                                                                                                                                                                                                     |
|            | 環境負荷の低減<br>・自然エネルギーの活用                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4. 防災機能    | 防災拠点としての機能<br>・災害に強い構造<br>・信頼性の高い設備機器<br>・災害発生時に機能する災害対策本部                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. 外部空間    | 市民アクセスの充実<br>・人と車の動線を考慮した配置計画<br>・快適性、憩い、にぎわいに配慮した外部空間                                                                                                                                         | 現状維持<br>・ エネルギー棟建設による駐車台数の減少は、わずかに留まる。<br>・ 外部空間の改善は困難である。                                                                                                                                                                                                                           | ○ 向上<br>・ 駐車台数の増加、親水空間を活かした広場の設置等を検討できるが、大きな面積の確保は困難である。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 総 評        |                                                                                                                                                                                                | 既存躯体の制約を受ける部分が多く、大幅な改善は困難                                                                                                                                                                                                                                                            | レイアウトの改善、設備機器の新設による一定の機能向上は図られるが、面積不足による制限がある。                                                                                                                                                                                                                                       | 利便性・業務効率の向上、設備機器の新設による機能向上は図られるが、面積不足による一定の制限がある。                                                                                                                                                                                                                                | スペースの拡大、設備機器の新設により、適切な水準まで機能向上が図られる。                                                                                                                                                                                                                                       |

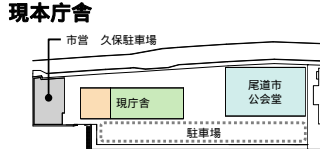
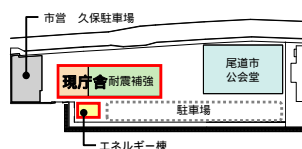
×・・・現状の水準より低下するもの

・・・現状の水準程度に留まるもの

○・・・現状の水準を上回るが目指すべき姿には達しないもの

・・・目指すべき姿に達するもの

## （２）整備手法の経済性等による比較

| 評価の視点                     | 具体的な内容                                  | 耐震補強案                                                                                              |                                                                                           | 市庁舎建替え案                                                                                    |                                                                                                      |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                         | 7,500㎡ + エネルギー棟125㎡                                                                                | a 9,000㎡<br>+ 地下駐車場約1,000㎡(60台程度)                                                         | b 12,000㎡<br>+ 地下駐車場約1,300㎡(80台程度)                                                         | c 15,000㎡<br>+ 地下駐車場約1,600㎡(95台程度)                                                                   |
| 1.工事施工                    | 現行庁舎                                    |                   |         |         |                   |
|                           | 工事施工上の課題                                | <b>課題あり</b><br>現庁舎増築棟のコンクリートは、中性化と強度低下が著しく進行しており、改修工事によっても、躯体寿命の長期的な回復等、抜本的な解決に課題が残る。              | <b>○ 比較的良好</b><br>新庁舎フロア面積が最も小さく、工事期間中の作業エリアが最も狭い。<br>地下駐車場の設置により駐車台数の向上が図られるが、工事費が割高になる。 | <b>○ 比較的良好</b><br>地下駐車場の設置により駐車台数の向上が図られるが、工事費が割高になる。                                      | <b>○ 比較的良好</b><br>新庁舎フロア面積が最も大きく、既存庁舎に最も接近するため、施工安全上、特に配慮が必要。<br>地下駐車場の設置により駐車台数の向上が図られるが、工事費が割高になる。 |
|                           | 工事中の使用制限                                | <b>多い</b><br>窓口業務をはじめ一部の市役所業務は仮設庁舎を利用するため、工事期間中は市民サービスが低下する。<br>改修工事スペースにより、来庁者用、公用車用駐車台数が大幅に減少する。 | <b>少ない</b><br>市役所業務は現庁舎工事期間中もそのまま運営でき、現状の市民サービスを維持できる。<br>建替え工事スペースにより、来庁者用駐車台数は大幅に減少する。  | <b>やや多い</b><br>市役所業務は現庁舎工事期間中もそのまま運営でき、現状の市民サービスを維持できる。<br>建替え工事スペースにより、庁舎南駐車場は概ね利用できなくなる。 | <b>やや多い</b><br>市役所業務は現庁舎工事期間中もそのまま運営でき、現状の市民サービスを維持できる。<br>建替え工事スペースにより、庁舎南駐車場は利用できなくなる。             |
| 2.経済性<br>(概算額)            | 事業費<br>・消費税(5%)、下記ア～オ含む<br>・地盤改良費は含まない。 | 33.3 ~ 40.9 (億円)                                                                                   | 40.9 (億円)                                                                                 | 52.4 (億円)                                                                                  | 66.1 (億円)                                                                                            |
|                           | ア.工事費                                   | ( 31.1 ~ 38.3 億円 ) 1                                                                               | ( 36.8 億円 ) 2                                                                             | ( 47.8 億円 ) 2                                                                              | ( 60.8 億円 ) 2                                                                                        |
|                           | ア.工事費 ÷ 床面積 (地下駐車場面積を含む)                | -                                                                                                  | 368,000 (円/㎡)                                                                             | 359,000 (円/㎡)                                                                              | 366,000 (円/㎡)                                                                                        |
|                           | ア.工事費 ÷ 床面積 (地下駐車場面積を含まない)              | 408,000 ~ 502,000 (円/㎡)                                                                            | 409,000 (円/㎡)                                                                             | 398,000 (円/㎡)                                                                              | 405,000 (円/㎡)                                                                                        |
|                           | イ.庁舎解体費 2                               | ( 0.0 億円 )                                                                                         | ( 1.1 億円 )                                                                                | ( 1.1 億円 )                                                                                 | ( 1.1 億円 )                                                                                           |
|                           | ウ.公会堂解体費 2                              | ( 0.0 億円 )                                                                                         | ( 0.5 億円 )                                                                                | ( 0.5 億円 )                                                                                 | ( 0.5 億円 )                                                                                           |
|                           | エ.来庁者駐車場用地使用料                           | ( 0.5 億円 )                                                                                         | ( 0.5 億円 )                                                                                | ( 0.5 億円 )                                                                                 | ( 0.5 億円 )                                                                                           |
|                           | オ.その他 3<br>・各種設計、コンサル、調査費用など            | ( 1.7 ~ 2.1 億円 )                                                                                   | ( 2.0 億円 )                                                                                | ( 2.5 億円 )                                                                                 | ( 3.2 億円 )                                                                                           |
|                           | 整備後1年間当たりのランニングコスト 4                    | 0.76 (億円)                                                                                          | 0.98 (億円)                                                                                 | 1.30 (億円)                                                                                  | 1.63 (億円)                                                                                            |
|                           | 年間費用 ÷ 床面積 (地下駐車場面積を含む)                 | -                                                                                                  | 9,800 (円/㎡)                                                                               | 9,800 (円/㎡)                                                                                | 9,800 (円/㎡)                                                                                          |
| 年間費用 ÷ 床面積 (地下駐車場面積を含まない) | 10,000 (円/㎡)                            | 10,800 (円/㎡)                                                                                       | 10,800 (円/㎡)                                                                              | 10,900 (円/㎡)                                                                               |                                                                                                      |
|                           | ア.保全コスト 3<br>・光熱水、点検、清掃、日常修繕費用等         | ( 0.53 億円 )                                                                                        | ( 0.67 億円 )                                                                               | ( 0.89 億円 )                                                                                | ( 1.11 億円 )                                                                                          |
|                           | イ.修繕コスト 3<br>・計画修繕費用、更新修繕費用             | ( 0.23 億円 )                                                                                        | ( 0.31 億円 )                                                                               | ( 0.41 億円 )                                                                                | ( 0.52 億円 )                                                                                          |
| 3.工事期間                    | ・合併特例債の適用期限(H32年度)<br>・大臣認定期間を含む        | ○ 42 (ヶ月)                                                                                          | ○ 48 (ヶ月)                                                                                 | ○ 48 (ヶ月)                                                                                  | ○ 48 (ヶ月)                                                                                            |
| 総 評                       |                                         | 耐震改修完了後の建物耐用年数に課題が残る。                                                                              |                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                      |
|                           |                                         | ○ 新庁舎の規模は、新公会堂、又は公会堂代替施設の要否とともに慎重に検討と議論を行う必要があるが、耐震補強案と比較して総合的な判断から、経済性・合理性ともに有利。                  |                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                      |

- 1：「H24年度尾道市役所本庁舎耐震診断・基本設計と類似事例の実績」により基出した概算額
- 2：「新宮予算単価(平成25年5月・国土交通省大臣官房官庁営繕部)」に基づき算出した概算額
- 3：「平成17年版 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)」に基づき算出した概算推計額
- 4：耐震補強後の耐用年数の設定が困難であり、建替え案との比較のため、改修工事の完了予定であるH33年から15年間に仮設定した概算推計額を年換算した金額
  - ・建築設備(空調設備、エレベーター等)の法定耐用年数が13～17年
  - ・増築棟(S47年竣工)が竣工後65年を経過するのは、H33年(改修工事を完了予定)から16年後(H49年)

## 第2回 尾道市庁舎整備検討委員会 議事要旨

日 時 平成25年8月27日(火) 14時00分～16時00分  
場 所 尾道市役所5階 委員会室  
委 員 川田会長、荒木副会長、今岡委員、内海委員、奥本委員、鍛冶川明己委員、鍛冶川孝雄様(川崎委員代理)、新川委員、砂田委員、高橋委員、中山委員、錦織委員、空谷様(村上博志委員代理)、村上光範委員、宮本様(村上芳子委員代理)  
事務局 澤田総務部長、戸成参事(庁舎整備担当)、岡総務課係長、小田原総務課主任(尾道市) 山田都市部長、仁井建築課長、宮本建築課長補佐、田中建築課主任  
NTTファシリティーズ 長谷川、山光、井上、炭村、北川

### ■委員会資料

- ・第2回 尾道市庁舎整備検討委員会 次第
- ・尾道市庁舎整備検討委員会 委員名簿
- ・第2回 尾道市庁舎整備検討委員会 配布資料

### ■議事

#### 1 報告事項

##### 1. 「耐震改修案の整備概要」

川田会長 第1回検討委員会の議事について概要説明を行ったうえで、次第2の報告事項1. 「耐震改修案の整備概要」について、事務局に説明を求めます。

事務局 第1回委員会の概要について再度ご説明します。

庁舎整備のスケジュールについて、合併特例債を活用するために、平成26年9月に新市建設計画の変更を目指していること、平成32年度末までに事業を完成させる必要があることを報告しました。

庁舎の耐震診断の結果としまして、耐震強度が非常に低く、増築棟はコンクリートの状態が著しく悪いことから、庁舎の耐震性能を確保するために何らかの整備が必要であること、設備その他各所も全般的に機能劣化が著しいこと、そして、こうした状況を受けて、耐震改修を行うには免震工法が適当ではないかと、事務局より提案を行い、委員の皆さんの了解をいただきました。

建替え案につきましては、第2回委員会で提案するための前提条件として、建替え規模を9,000㎡、12,000㎡、15,000㎡の3つのケースで検討すること、そして、耐震改修案と建替え案を比較するため、利便性、環境、防災、経済性等の面で比較検討するための項目について事務局より提案を行い、委員の皆さ

んの了解をいただきました。

以上が第1回会議の概要になります。

1. 「耐震改修案の整備概要」について説明します。

第1回の会議において耐震改修については、免震工法に加え、RC 耐震壁を設置する工法の再検証を行う事を確認いただきました。

配布資料1 ページはその結果の報告になります。

前回の会議でお示ししました耐震改修案においては、免震工法に加え RC 耐震壁を104構面設置する計画としていました。

今回詳細な検討を行った結果、RC 耐震壁の設置を28構面まで減少することが出来る結果となりました。

ただし、RC 耐震壁を減らす代わりに既存 RC 壁、柱の補強を行う計画としています。

その結果、本館棟においては、1階・2階の両端のみ RC 耐震壁を設置し、3階以上の階については既存 RC 壁及び柱の補強のみで耐震改修が可能となる事から、耐震改修による執務スペースの減少については、かなり小さくなっています。

増築棟については本館棟の再検証を行った結果を基に想定した改修案を提示していますが、RC 耐震壁の設置が必要になります。

しかし、前回の案に比べると半分以下に減少しています。

耐震改修費用について、第1回委員会では本館棟と増築棟を合計して、約39.6億円と報告しましたが、金額についても再検証を行い、前回の費用算定に使用した免震化工事の事例よりも安く実施している、事例を参考に、31.1億円～38.3億円に見直ししています。

38.3億円の金額については、横浜市庁舎、箱根町庁舎の2つの事例を基にして算出しており、31.3億円の金額については、埼玉県の戸田市庁舎の事例を基に算出しています。

提示しました金額に幅がありますが、2種類の算出金額について、今後尾道市が耐震改修を選択した際に、どちらの事例がより本市の状況に合致したものであるか、現時点ではいずれかに絞る事が困難である事から、この範囲内で金額提示しています。

続きまして、(2)「耐震改修工事期間の庁舎イメージ」を説明します。

耐震改修期間中は公会堂の南側及び西側に、仮設庁舎を設置する計画としています。

工事期間中においては、市民の方が多く利用される1・2階の部署は仮設庁舎に移転する計画です。

また、3階以上の階においては、工事を行うフロアの部署が仮設庁舎に順次移転しながら、工事を行う計画としています。

図中の本庁舎周囲に赤い点線で囲んだ部分が、免震化工事に伴い立ち入りができなくなる作業エリアです。

駐車台数が大幅に減少するなど、敷地全体の利用環境に大きな変化が生じます。

その他、庁舎の南側にエネルギー棟を建設する計画としています。

現庁舎の受電設備は地下にあることから、浸水被害を防ぐための対策として、高い位置に受電設備等を設置できるよう、エネルギー棟を新たに設ける事を計画しています。

(3)「免震層の概要」について説明します。

庁舎の地下に免震層を設け、48台の免震装置を設置します。

これにより、大地震時に建物の安全性を確保するだけでなく、設備機器や什器等の転倒を防止することができ、大地震後も建物機能を継続することが可能になります。

1. 耐震改修案の整備概要の説明は、以上です。

川田会長 只今、事務局より1. 耐震改修案の整備概要について説明がありました。

耐震改修の工法としては、建物の基礎に免震装置を設置し、地震による揺れを吸収させるとともに、不足する建物強度を補うために耐震壁の設置、壁・柱の補強を行うというものでありました。

前回、提案を受けた案よりも耐震壁が減少しており、耐震改修後も庁舎としての使用に支障が少なくなっているとの報告でした。

工事費については、より安価に耐震工事を行った事例が確認できたことから、約31億円から38億円と、幅を持たせた設定に変更されています。

工事期間中の庁舎周辺の状況としましては、仮庁舎を公会堂南側の駐車場と公会堂西側の広場に設置すること、建物周辺に作業エリアを設置することによって、駐車台数が大幅に減少するなど、利用環境に大きな変化が生じること等、説明がありました。

只今の説明等に対して、ご意見・ご質問等ありましたら宜しくお願いします。

どうぞ、ご自由に質問等お願いしたいと思います。

川田会長 ご意見・ご質問等は特にないということで、次の議題に移ります。

2. 建替え案の整備概要について、事務局の説明を求めます。

## 2. 「建替え案の整備概要」

事務局 建替え案の整備概要として、建替え案の仮設定の検証を行っています。

A・現庁舎の位置に建て替える案、B・公会堂の位置に建て替える案、C・別敷地に建て替える案の、3つの案について比較検討を行っています。

A・現庁舎の位置に建て替える案については、仮設庁舎を敷地外に設置することを想定しています。

仮設庁舎へ移転した後に現庁舎を解体して、その場所へ新庁舎を建設する計

画です。

この案においては、仮設庁舎の建設に加え、用地取得費用、仮設庁舎の建設費と解体費を合わせて、約12.5億円が必要になります。

仮設庁舎の費用は合併特例債の対象とならないこと、仮設庁舎の建設用地として1万㎡程度の土地を借用する必要があること、仮設庁舎を建設する際にも建築に係る規制をクリアする必要があることなどから、用地確保の実現性、事業期間の見通し、費用面、いずれをとっても、不利な案ではないかと考えています。

なお、近隣の市、他の市の事例から、仮設庁舎の建設に代えて、支所等へ分散配置することも考えられますが、市民の利便性の低下や、職員の業務効率の悪化が予想され、現実的ではないと考えています。

B・公会堂の位置に建て替える案については、公会堂跡地に新庁舎を建設しますので、仮設庁舎の必要はなく、費用的には必要最小限で実施できます。

また、市有地内で事業が完結しますので、事業期間の見通しも容易です。

一方で、公会堂を解体する必要がありますが、近年のホールに求められる機能を盛り込んだ本格的なホールの建設を考えると、現庁舎を解体した跡地では面積が不足するため、建設は困難ではないかと考えています。

また、ホール建設には多額の費用が必要になることから、新公会堂の建設の是非、又は代替機能として、大勢の人が集まれる施設を新庁舎内に取り込む、又は現庁舎内に建設する等の要否について検討が必要となります。

C・別敷地に建て替える案については、現在市有地には適地がなく、新たな土地を購入するとしても時間的に余裕がないことから、早期に土地所有者の同意を得て、購入する必要があります。

加えて、購入のための費用が必要になります。

1万㎡の土地を1㎡当たり10万円で購入すると仮定し、10億円が必要になります。

この費用は合併特例債の対象となる他、現庁舎の跡地について、売却や他の用途での活用について検討することも可能であるため、金銭面での障害はそれほど大きくないと考えています。

ただし、地方自治法において、庁舎の位置については「交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」との規定があり、利便性の高い地域に広い土地を確保する必要があるため、土地を取得する事については、困難な面があります。

また、取得する土地については、規模が大きくなり、土地取引及び当該地での建設に係る規制をクリアする必要があるため、事業期間の見通しが不透明な面があると考えています。

A案、B案、C案それぞれについて勘案すると、公会堂については、建設か

ら今年で50年が経過し、耐震診断は行っていないが、今後長期間の使用は困難ではないかと予測しています。

また、近隣には690席のしまなみ交流館、400席の市民センター向島等のホールがあり、公会堂が音響など、設備的に十分な施設でないこと、しまなみ交流館の収容人員を上回る700人以上の利用が年間10～20件程度であり、そのうちホールでなければならない行事が半分以下であることから、まずは公会堂の存続よりも、庁舎の早期建設、費用の最小化を目指すことを優先すべきではないかと考えています。

また、庁舎を移転するには、用地取得や建設に係る規制により事業期間が不透明である他、現敷地が地理的に尾道市の中心地であり、これまで歴史の中で現地で親しまれてきたこと、また、現地に市庁舎があることを踏まえて街づくり、中心市街地の活性化等について取り組んできたことなどから、現敷地にとどまるべきであると考えています。

現地での建替えにおいて有利となるB・公会堂の位置に建て替える案を、説明させていただきます。

(2) 建替え案の整備手順について説明させていただきます。

資料には公会堂の解体から新庁舎の建設、現庁舎の解体までの流れを記載しています。

公会堂跡地であれば、15,000㎡までの建物は建築可能と見込んでいます。

また、南海トラフ地震による津波の想定高さが海水面TPから3.5mと予想されており、現庁舎地盤高さがTPから2.7mであることから、80cm程度地盤を嵩上げすれば、津波の高さと同等の高さとすることができます。

また、この地域は景観条例による最高高さ制限が24mであり、新庁舎を建設する場合は5階が限度と考えています。

新庁舎も免震構造を採用した庁舎とする事を考えており、後程説明する建設費は、免震装置を加えた金額としています。

また、免震層を活用した地下駐車場を設ける事で、適切な駐車台数の確保が可能と考えています。

2・建替え案の整備概要についての説明は以上です。

川田会長

只今、2・建替え案の整備概要について説明がありました。

現庁舎の位置に建て替えるA案、公会堂の位置に建て替えるB案、別敷地に建て替えるC案の3案について比較検討をしていました。

まず最初に、「現庁舎の位置に建て替えるA案」については、仮庁舎の建設等に約12億円が必要になること仮設庁舎の建設用地の確保が不確実であることから、不利であるとの説明でした。

2番目の「公会堂の位置に建て替えるB案」については、費用的には最小限で実施できますが、公会堂を解体することになり、公会堂の廃止・再建又は代

替機能の確保について検討が必要であるということでした。

3番目の「別敷地に建て替えるC案」については、建設用地の取得に約10億円が必要になること、用地を取得できるか不確実であること、また現在の位置に庁舎があることを前提に街づくりを実施しており、移転の影響が大きいことから不利であるとの説明でした。

このことから新庁舎の建替えは「公会堂の位置に建て替えるB案」と仮定して比較検討するとのことでした。

それから、建替え案の整備手順については、15,000㎡まで建築可能であること、高さ制限24mの中で地上5階建てで、地下に駐車場を設置できること、それから80cm程度の地盤の嵩上げをすれば津波で想定する浸水の高さ3.5mと同等となる等の説明がありました。

これらを受けまして、皆さんのご意見・ご質問を受けたいと思いますので、宜しくお願いします。

中山委員 公会堂の新築年を教えて欲しい。

事務局 1962年です。

中山委員 旧耐震建物かと思われるが、建物の構造種別は鉄筋コンクリート造か。

事務局 鉄筋コンクリート造です。

荒木委員 別敷地に建て替える場合も免震構造を採用する計画か。

事務局 近年の市庁舎を建て替えた事例を見ると、免震構造にする事例が多い他、大地震時にも什器の転倒防止が可能であり、災害時の復旧を早くできることから、免震構造を検討しています。

鍛冶川孝雄様 公会堂の席数は1,200席か。

事務局 改修を行い、1,045席となっています。

鍛冶川孝雄様 1,045席に加え、補助席や立ち見席に椅子を並べると約1,200席くらいあるかと思うが、公会堂を撤去すれば、これだけの人数を収容できるホールが無くなる。

尾道に様々なイベントを誘致する上で、マイナスになる事も多くあると思うが、その上で、公会堂位置へ新庁舎を建てるという事か。

事務局 公会堂を撤去すると、最大収容できるホールは690席のしまなみ交流館となりますが、近年の利用状況を見ると、びんご運動公園のアリーナを使用することもあり、市内で大きな行事ができなくなるわけではありません。

また、庁舎周辺でイベントを開催するメリットもあるため、公会堂の代替機能については、今後検討していく必要があると考えています。

鍛冶川孝雄様 新庁舎の中に多目的ホール等をつくる計画はあるか。

事務局 現時点では明確な考えはありませんが、B案において現庁舎を解体した場所

に市民の皆さんが集える施設等が実現できるかについても検討しており、次回会議で議論頂ける資料を提示したいと考えています。

鍛冶川 現庁舎及び公会堂の敷地に新庁舎を計画する案は私も希望している。

孝雄様 これまで、尾道市の様々な行事は尾道駅前と市庁舎を中心としたエリアで実施されてきており、東西の大きな事業拠点となってきた。

現庁舎位置に市庁舎がある事が、尾道市にとってプラスになっており、観光に関わる人間として、市の重要拠点である市庁舎は現在の位置に建て替えてほしい。

新庁舎は庁舎としての機能だけでなく、観光客が利用できる駐車場を確保するなどについても検討して欲しい。

事務局 これまで市庁舎の場所が港祭り、住吉花火の会場の一部として使われてきました。こうした経緯も踏まえ、検討して参ります。

内海委員 耐震改修については工事期間が概略で42か月が示してあるが、建替えの工事期間を教えて欲しい。

事務局 4ページに記載していますが、概略で48か月です。

内海委員 尾道らしさを活かすとの意見が出ているが、配布資料からは読み取れない。現在地への建替え以外にもふさわしい方法があるかもしれない。

尾道らしさを活かす方法等も示して頂くと、説明が納得できるものになると思う。

事務局 合併後の地理的な状況を見ても、現市庁舎の位置がほぼ市域の中心にあり、事務局としては、今後においてもこの場所が適地ではないかと考えています。

区全体の中でやはり合併後もこの位置に庁舎があることで、連帯を深め、これから全体的に発展していく方向性が示され、中心市街地の活性化の面でもこの庁舎が機能していくと考えています。

また市民の方、来訪者の方に気持ち良く利用して頂ける施設となることが大切だと思っていますので、情報発信機能や文化、地域活動の発信機能等を持たせた多目的な施設として新庁舎を実現していく必要があると考えています。

皆さんの意見を伺いながら、どのように実現可能かを検討し、お示ししたいと思います。

奥本委員 第1回の資料を拝見したが、私も公会堂の位置へ新庁舎を建設するのが望ましいと思う。

耐震改修を行うのは難易度が高く、南海トラフ沖地震を考えると、現庁舎の状況は非常に危険と考えている。

現庁舎を見るとコンクリートが壊れていたりする状況から、現庁舎が大丈夫かと一市民として不安を感じている。

また、公会堂も相当古く、耐久性を考慮すると、今後も継続して利用する事

が望ましいか疑問である。

また、市役所として優しく便利であり、適切な防災機能を持つ庁舎が必要である事を考えると、耐震改修のみでは不十分であり、公会堂位置に新庁舎を建設する案に賛成する。

公会堂を撤去し、新しいホールを建設するのであれば、1,000人が利用できる必要があると思う。

また、別敷地にホールを建設するのであれば、多額な費用と適地を探すのに時間がかかると思う。

合併特例債を活用する事を考えれば、速やかに建設可能な方法を検討し、合意を頂く必要があり、私はB案に賛成する。

村上委員 私は現庁舎が建設された昭和36年当時から庁舎に勤めていた。  
建設当初から、庁舎内に大きな柱がある等、使い勝手が悪いと感じていた。  
公会堂の代替機能は別途検討するとして、市職員と市民の双方が使い勝手の良い庁舎を実現できるB案に賛成する。

現庁舎は、廊下や便所が建物中央にある事から暗く、常に照明を点けている状況である。

B案にて新庁舎を建設する際は省エネルギーに配慮した計画とすれば、市民の皆さんが利用する際も気持ちの良い庁舎となると思う。

また、屋上を利用者に解放する事を考えて欲しい。

機能性を重視した新庁舎を検討して欲しい。

今岡委員 既存庁舎の耐震改修を行っても、いずれは再び改修が必要となる他、使い勝手も悪く、改修費用も30億円必要と高額である。

また、公会堂についても老朽化が進み、今後建替えの必要がある。

市庁舎を建て替えるにも、他の適地が決まっていない状況を考えると公会堂を撤去し、新庁舎を建設するB案に賛成である。

庁舎は市の顔となるため、景観も踏まえて尾道市にふさわしい庁舎づくりを望む。

また、市庁舎の中に観光客と市民が多目的に利用できる機能を計画して欲しい。

宮本様 商店街連合会にて、8月上旬に会長会議を行ったが、統一見解として、B案の公会堂位置に建て替える案が望ましいとの結論であった。

耐震改修を行い、耐用年数が新築同等になるのであれば、耐震改修も意味があるが、免震工法等に多額な費用が必要となるなら、今後長く安心して利用できる新庁舎を建設するのが望ましいと思う。

また、商店街連合会の見解として、公会堂の代替施設が、現敷地のような利便性の高い位置にあって欲しい。

辻谷様 経済同友会では、第1回検討委員会を受けて、二度この問題について検討を

行った。

そこでの多数の意見として、新庁舎の規模が適切かどうか検討されているか、また、重要な市民サービス提供の場であることから、市民の声を調査して採り入れ、庁舎の在り方について、早急に検討する必要があるとの意見があった。

第1回検討委員会の市長の挨拶に50年に一度の大規模な事業であり、拙速な判断を避けなければなりませんとあったが、拙速な判断を避けなければいけないにも関わらず、合併特例債を活用するのであれば急がなければならない状況は仕方ないとする。

しかし、設計スケジュールを見ると短縮可能に思えるため、市民の意見を聞く時間は確保できるのではないか。

市庁舎の在り方の例として、庁舎を船のように海に浮かべる等、多様な市民の意見を聞く機会を設けてはどうか。

錦織委員 検討委員会であるため、厳密性の確保が重要であり、万人に対する説得性が必要である。

公会堂の議論を行うのであれば、機能面の他、耐震性能等、公会堂の物理的な不適格性を厳密に検討する必要があるのではないか。

庁舎の規模についても15,000㎡の規模が本当に適切か、厳密な検討が必要である。

また、現庁舎の位置での建替えにおいては、13,000㎡程度が限度だとあるが、この面積についても詳細な検討が必要かと思う。

耐震改修案も面積については検討されていないが、梁間方向に増築するなど、面積を増やす方法もある。

いずれにしても、説得力を増すために、もう少し厳密な検討が必要である。

砂田委員 文化協会において副会長級以上の方と庁舎整備について話をしている。

音楽専門の方からは、極端な表現ではあるが、公会堂の音響性能はゼロで、講演会以外の用途での使用は難しいとの意見があった。

また、文化協会の概ねの意見としては、公会堂跡地に新庁舎を建設するB案に賛成する。

津波を完全に防げる計画とならないのであれば、他の適地に庁舎を移した方が良いのではとの意見の方も1名あった。

しかし、他の適地に庁舎を移すには期限までに話がまとまらないうえ、技術的に可能な範囲で、機能的で尾道市民のシンボルとなるような市庁舎を計画して欲しい。

現公会堂が、年間で10件程度の稼働となっている理由として、空調費用が高いために、利用を避けていると聞いている。

高橋委員 私個人の意見としては、建替えに賛成する。

また、庁舎についてはできるだけコンパクトな市庁舎が望ましいと考えてい

る。

分散型の庁舎を目指し、将来の人口の減少を加味した上で、新庁舎には極力最低限の機能だけを残して建て替えることで、建設費・維持管理費を最小化する事が望ましい。

また、公会堂の位置に新庁舎を建設する B 案が望ましいと思う。

新川委員 私も庁舎の建替えに賛成する。

建替える場所については、現庁舎位置では、駐車場台数が不足するとの意見もあるが、庁舎を海に張り出して建設する等、庁舎の規模も含め詳細検討をして頂きたい。

また、建設費の低減も検討して欲しい。

空谷様 景観条例による高さ制限があるが、尾道市が制定している条例であれば、変更してでも高層化して、敷地を有効活用した方が良いのではないかと。

尾道市の50年に一度の多額な費用を費やす事業であるため、市民の合意が取れば景観条例を変更する事も可能ではないかと。

民意として、高層の景観上も優れた安価な市庁舎を建設するのが望ましい。

事務局 景観条例は景観の重点区域を定め、高さの制限を設ける事で、まちづくりの観点から、尾道らしい景観を守る事を目的に定めた条例です。

行政の施設の建設をきっかけに景観条例の変更を行うのは難しいと思います。

宮本様 他自治体でもクラウドコンピューティング等を用いて効率化を図った庁舎も増えてきている。

これからの技術革新により、市庁舎の必要面積は低減できるのではないかとと思う。

業務内容の見直しや、将来的な見通しを考慮して説明頂くと市民には分かり易い。

職員の方の業務効率化を数値化し、無駄を省く内容が市民に見える検討を行って欲しい。

錦織委員 新庁舎を建て替える場合は、宮本様の発言にあったように極力コンパクトな庁舎となる事が望ましい。

今ある庁舎機能をそのまま建て替えようとするのではなく、庁舎に盛り込む機能についても、検討委員会の中で議論したい。

村上委員 市庁舎の機能については、市民の利便性を考慮してなるべく、1か所にまとめるのが望ましい。

事務局 証明書のコンビニ発行などクラウドコンピューティングを用いてのサービスは、あくまで業務の一部を補完するものであると考えています。

基本的には市民の皆さんが庁舎を訪れば、多様なサービスをワンストップ

で受けられたり、総合窓口を設けるなど、行政サービスの向上について検討していく必要があります。

また、庁舎内の各部署は密に連携しながら業務を進めているため、庁舎機能の分散化は現実的には困難であると考えています。

市庁舎の面積については、事務室に求められる一般的な面積に加え、市民の皆さんに利用頂ける付帯部分の面積を考慮する必要があると思います。

必要以上の面積を求める事はありませんが、現状で分散している庁舎を集約する他、市民の方の利便性向上、適切な動線の確保等に配慮された余裕を持った計画とする必要があると考えています。

具体的には、設計を行う中で必要な諸室を積み上げる事で、必要面積が決まると考えています。

鍛冶川  
明己委員

市庁舎の建替えコストが、38億9千万円から62億9千万円と差があるのは規模による差か。

また、15,000 m<sup>2</sup>の案は観光課や教育委員会を集約する計画か。

事務局

建設コストの差は規模による違いです。

また、12,000 m<sup>2</sup>及び15,000 m<sup>2</sup>の案では観光課や教育委員会を集約する事ができると想定しています。

内海委員

私もB案の現庁舎位置に建て替える事に賛成だが、現庁舎を意識せず、尾道らしさをアピールできる施設が望ましいと思う。

事務局の話をついて、ワンストップで市民サービスできるよう全ての機能を盛り込む事を想定しているが、そうではなく、市役所と市民が一体となって市役所のあるべきイメージや機能を検討していく必要があるのではないか。

市庁舎のサービスについては、市職員の方から市民へ行うサービスの姿勢にもよるかと思う。

府中市の市民サービスが素晴らしいとも聞いている。

奥本委員

景観条例についてだが、許可を市長が行うのであれば、やはり敷地利用上効率の良い高層の建物にした方が良くと思う。

津波被害に対しても高層化が有利になるのではないか。

検討課題にして頂きたい。

中山委員

庁舎の耐震改修を行うか建て替えるかについては、市民アンケートを実施すべきだと思う。

様々な人に意見を聞くと市庁舎に対する市民の意識は多様であり、その意見を反映させるべきである。

アンケートについても市民全員に対して行うと負荷が大きいため、抜き取りで実施すれば良いと思う。

公会堂についても、50年が経過し音響設備の老朽化等を考慮すると、解体も仕方がない。

- ただし、音響設備や耐震性能が悪い客観的なデータをもとに協議を行いたい。
- 川田会長 事務局側でアンケートを行う予定はありますか。
- 事務局 検討委員会での議論がある程度深まった段階でパブリックコメントを実施することも検討していたが、建替えか耐震改修かを決めるにあたり、庁舎の状況が正しく市民の皆さんに伝わらない事を危惧して実施しないこととしました。
- 庁舎の整備方針については、本検討委員会で十分に議論していただき、ご意見をいただきたいと考えています。
- 鍛冶川明己委員 第1回検討委員会で確認したが、12月の議会までに建替えか耐震改修かを決める必要があり、期限が迫っている状況か。
- 川田会長 平成26年12月までに新市建設計画の変更を行い、平成32年度中に整備を完成させる必要があります。
- 鍛冶川明己委員 この状況を考えると、市民アンケートを実施する時間はないように思う。
- 検討委員会の委員は市民の代表として来ているため、この検討委員会で結論を出すべき。
- 奥本委員 私は福祉・健康分野でのパブリックコメントを実施し、市民の意見を頂く事もあるが、必ずしも市民の皆さんの総意ではないように感じる。
- 検討委員会の委員は市民の代表として参加しているため、委員から各団体の方や市民への説明を行い、すりあわせを行って決定していくべきではないか。
- アンケートを行うにも業者への高額な委託費が必要と聞いている。
- 検討委員会にて方針を固めた上で、パブリックコメントを実施する等、無駄は省いて欲しい。
- 公会堂については、実際の利用にあたって不備な面があり、建て替えるのが望ましい。
- 鍛冶川明己委員 奥本委員からもお話し頂いたように、公会堂は音響設備、空調設備、舞台設備等が非常に良くない施設であり、公会堂位置へ庁舎を建替えるB案で委員の意見統一ができたように思う。
- 公会堂位置に市庁舎を建て替えるB案を前提として議論を進めて良いのではないか。
- 市庁舎を新設する上では、市民にとって機能的であり、尾道観光の玄関となる大きなテーマパークになって欲しい。
- 実現する上では市側の一方的な思いだけではなく、専門のデザイナーや建築士の意見を聞きながら、市民の意見を取り入れる必要があると思うが、耐震改修か建替えかを決める現段階においては、市民の意見を取り入れると、方向性が決まらないように思う。
- 川田会長 当委員会の委員は各部門の代表者として参加しており、選任された委員の知識や各会の意見を集約して委員会としての結論を出す必要があるかと思いま

す。

次に、３．耐震改修案及び建替え案の比較検討について事務局に説明を求めます。

### ３．「耐震改修案及び建替え案の比較検討」

事務局

初めに訂正をお願いします。

資料内の表現に「耐震改修」と「耐震補強」の表現が混在していますが、今後「耐震改修」で統一したいと思います。

また、15,000 m<sup>2</sup>案が高い評価になっていますが、総務省の基準で算出した面積を目指すべき姿として評価したことによります。

市として 15,000 m<sup>2</sup>の庁舎を目指すものではなく、現時点では、庁舎規模について定まっていないことをあらかじめ説明させていただきます。

３．耐震改修案及び建替え案の比較検討について説明します。

ここでは、資料左上にあります「目指すべき姿」の下に記載しています標準面積を基準として、そこへの到達状況により標準的な利便性等が達成できるかについて検証を行っております。

なお、この標準面積は、本庁舎で勤務する職員数に、分散している事務所の職員数約 1 5 0 人を加えた 6 5 0 人を基に、総務省の地方債同意基準により算出したものです。

まず、耐震改修案についてですが、ここに記載した面積は、現在の本庁舎の面積になります。

事務室が 3,4 0 0 m<sup>2</sup>であり大幅に不足しています。

現在の本庁舎で勤務する職員数で算出した事務室の面積が約 4,0 0 0 m<sup>2</sup>になりますので、現員数でも 6 0 0 m<sup>2</sup>不足しています。

また、耐震壁の設置により現在のレイアウトを変更する必要がありますので、現在よりも利便性は低下します。

耐震改修に加え、老朽化した設備の更新も行いますので、環境面、防災面での機能向上は図られますが、既存の躯体による制限があります。

次に建替え案の 9,000 m<sup>2</sup>ですが、事務室が 4,0 0 0 m<sup>2</sup>は確保できますので、現在の本庁舎で勤務する職員数であれば適正規模になりますが、分散した庁舎の集約を図ろうとすると 1,3 0 0 m<sup>2</sup>不足するため、庁外窓口の集約は困難と考えています。

また、現在の本庁舎で勤務する職員数で算出した庁舎全体の標準面積が 1 1,4 0 0 m<sup>2</sup>になり、事務所以外で 2,4 0 0 m<sup>2</sup>が不足するため、ユニバーサルデザイン等の向上については不十分と考えられますが、レイアウトの改善や設備機器の更新により利便性は一定程度、向上するものと考えております。

環境面、防災面では、建物の新築、設備機器の新設による機能向上は図られますが、広さが不足することによる制約があると考えております。

次に 12,000 m<sup>2</sup>の案ですが、事務室が5,300 m<sup>2</sup>確保でき、分散した庁舎の集約を図っても十分な広さが確保できますので、庁外窓口の集約による利便性の向上が図られると考えています。

ただ、会議室、便所、洗面所等で1,100 m<sup>2</sup>、玄関、広間、廊下、階段等で1,500 m<sup>2</sup>不足するため、ユニバーサルデザイン等の向上については不十分と考えられますが、レイアウトの改善や設備機器の更新により利便性は一定程度、向上するものと考えております。

環境面、防災面では、建物の新築、設備機器の新設による機能向上は図られますが、広さが不足することによる制約があると考えております。

次に 15,000 m<sup>2</sup>の案ですが、すべてにおいて標準面積を確保できることから、庁外窓口の集約、その他利便性、防災機能など、適切な向上が図られると考えております。

機能面の総評としまして、耐震改修と建替えの9,000 m<sup>2</sup>は現状程度、建替えの12,000 m<sup>2</sup>はやや向上、15,000 m<sup>2</sup>は適切に向上と考えております。

続きまして4ページをご覧ください。

ここでは、費用面で比較しております。

耐震改修案では、事業費が合計で約33億円から41億円となっており、この中では最小となっています。

なお、事業費の中には地盤改良費は含まれていません。

前回の会議では、地盤改良費に加えて、護岸耐震改修費も含まれていない旨を記載していましたが、広島県に確認をとりまして、十分な強度を持った護岸であることが確認できましたので、外しています。

次にランニングコストですが、年間7,600万円と、規模が小さいということもあり、最小となっています。

前回の会議では、ライフサイクルコストを算出するように申し上げていました。

ライフサイクルコストとは、建物を建設した費用から、維持・管理して廃棄するまでの費用を総合計したものになります。

新築したものは、一定の耐用年数を見込むことが可能ですが、耐震改修した庁舎が、その後何年間使用できるかを見込むことが困難であり、それぞれを同列で比較することの効果が不明確であると判断しまして、ランニングコストで比較することとしました。

ランニングコストの算出に当たりましては、耐震改修後の15年間で見込まれる維持管理費用の合計を15で割って1年間の費用を算出しております。

次に建替えの場合ですが、9,000 m<sup>2</sup>案の事業費は約41億円、12,000 m<sup>2</sup>案は約52億円、15,000 m<sup>2</sup>案は約66億円となっており、1年間のランニングコストについては、9,000 m<sup>2</sup>案は約1億円、12,000 m<sup>2</sup>案は約1.3億円、15,000 m<sup>2</sup>

案は約1.6億円となっています。

なお、それぞれが仮に事業費の全てが合併特例債の適用を受けられた場合の尾道市の負担額ですが、金利部分を除きまして、耐震改修案は約1.1億円から1.3.6億円、建替えの9,000㎡案は約1.3.6億円、12,000㎡案は約1.7.4億円、15,000㎡案は約2.2億円となっており、最大1.1億円の差になっております。

総評としましては、耐震改修案については、費用的には最も低額ですが、耐震改修完了後の建物の耐用年数に課題が残るとしており、建替えについては、公会堂の取扱いについて検討が必要になりますが、耐震改修案と比較して、経済性、合理性ともに有利と考えております。

以上で説明を終わります。

川田会長 只今、耐震改修、建替えについて、機能性、経済性での比較について説明がありました。

機能性では、総務省の基準で算出したものを標準面積として、そこへの到達状況により利便性等を検証していました。

耐震改修案では、全てにおいて面積が不足するとともに、耐震壁の設置により利便性が低下すること、また既存躯体の制約を受けることが多く、大幅な改善は困難であるとの説明でした。

建替え9,000㎡案では事務室面積の拡大が不十分で、庁外窓口の集約は困難であること、それからレイアウトの改善、設備機器の新設により、一定の機能向上は図られるという説明でした。

また、12,000㎡案では、事務室については十分な面積の拡大が図られ、庁外窓口の集約が可能となるが、その他の面積は依然不足しており、ユニバーサルデザイン対応など、使いやすさの面では不十分なものになるとの説明でした。

15,000㎡案では、十分な面積の拡大により、適切な水準までの機能向上が図られるとの説明でした。

一方経済性では、耐震改修案が最も安価で約3.3億円から4.1億円ということですが、耐震改修後の耐用年数に課題が残るとのことでした。

建替えについては、9,000㎡案で約4.1億円、12,000㎡案で約5.2億円、15,000㎡案で約6.6億円と、耐震改修案を大きく上回るが、機能向上など総合的な判断から有利であるとの説明でした。

これらを受けまして、ご意見・ご質問等宜しく申し上げます。

砂田委員 確認ですが、合併特例債を利用した場合、市の負担額は1.1億円から2.2億円とのことですが、返済期間について教えて欲しい。

事務局 標準的な返済期間は、借入れ後3年間は返済を据え置き、その後20年間で償還を行うものです。

錦織委員 各種設計、コンサル、調査費用の算出方法が「平成17年版 建築物のライ

フサイクルコスト」に基づき算出となっているが、「新営予算単価」の間違いではないか。

NTT ファシリ  
ティーズ

「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」に基づき算出しており、間違いではありません。

今岡委員

建替え案の中に倉庫面積を計画しているが、使用頻度を考慮して整理する等、記載の倉庫標準面積が必ず必要との考え方をしないようにして欲しい。

現在どのように倉庫を利用しているか。

事務局

現在はトイレットペーパー等消耗品の在庫や、日常業務を行う上で定期的に使用する文書、物品を収納しています。

記載している倉庫面積ありきで考えている訳ではなく、これから必要な面積を積み上げ精査します。

また、書類の使用頻度を考慮し、頻度が低い資料は遠方の別倉庫に保管する等検討する予定です。

奥本委員

建替え案の15,000 m<sup>2</sup>では建設費が改修案の倍程度となっている。

市民の利便性に配慮しながらも、今後人口が減少していく中で、次世代が負債を背負っていくことを考慮し、無駄な部分は省き、極力安価に市庁舎を建設して欲しい。

荒木副会長

現在建替え案を中心に議論が進んでいるが、私が市庁舎の設計に携わった経験では市民の利便性、職員の執務環境、経済面での問題もあるが、市庁舎は市民の顔となる事を念頭に置き、検討する事が重要である。

錦織委員

敷地の将来的な利用形態を意識し、立体的に全体像を考える事が重要である。

24mの高さ制限もあるが、既存庁舎を利用しながら新庁舎を建設して移転する案だけでなく、一部を撤去し増築する方法もある。

この様な有機的で知恵のある案が必要ではないか。

また、面積については、より詳細な検討が必要である。

現庁舎をそのまま耐震改修し、7,500 m<sup>2</sup>で利用するだけでなく、面積を増やす方法もあるかと思う。

精密な検証を求めればきりが無いが、検討委員会が検討したプロセスを示す上でも非常に大切な事である。

川田会長

耐震改修を行った後の耐用年数を考慮すると、経済性の面で不利になると思いますが、整備手法は様々かと思います。

各委員の意見を集約して結論を出したいと思います。

辻谷様

建替え案において、地下駐車場を設置する事により割高になるとの事だが、隣地に駐車場を確保すれば、費用を低減できるのではないか。

また、新庁舎の建替え位置や大まかな駐車場位置を決定するだけでなく、検討委員会で詳細な計画を決定すべきではないか。

- 事務局           地下駐車場は免震層を利用した地下駐車場を想定しています。  
                  駐車場を設けないよりは高くなるが、大きな増額にはならないと考えています。  
                  市庁舎周辺地は駐車場が非常に少ない地域です。  
                  現駐車場についても来庁者の他、観光客の方も利用されますので、より多く  
                  駐車場は確保したいと考えています。  
                  駐車場を設ける事で、割高にはなりますが免震層を利用した駐車場を計画する  
                  事が望ましいと考えています。
- 空谷様           資料には免震層を利用して駐車場ができると記載して欲しかった。
- 事務局           資料の記載に不足があり申し訳ありません。  
                  当委員会においては、建替えか改修か、建替えの場合には現地に建て替える  
                  か他所へ建設するかを決定し、庁舎に必要な機能等についてご意見を頂いた上で、  
                  委員会として意見を集約したい。  
                  また、最終的な意見書にも必要な機能等を挙げて頂き、別途検討したいと考えて  
                  います。
- 荒木副会長       耐震改修か建替えかを判断する上で、より詳細な検討を行う必要があるとの  
                  意見が出た。  
                  構造専門的な立場からの見解ですが、増築棟は構造的にも材料的にも非常に  
                  大きな問題があり、直すことはできても、使い続けることは不可能であり、解体  
                  しか選択の余地はないと考えている。  
                  本館棟のみ改修を行ったとしても面積的に小さくなり、継続的に活用するのは  
                  難しいことから、耐震改修案は受け入れられない状況にある。
- 川田会長           ありがとうございました。  
                  増築棟については、コンクリートの剥落等もあり、緊急整備を要すると思います。
- 鍛冶川  
孝雄様           現庁舎を解体した跡地利用についてですが、立体駐車場にするか、平面駐車場  
                  にするか、多目的な広場にするのか等、具体的に検討委員会の議題として議論  
                  して良いのではないかと。  
                  駅前再開発時議論したが、駅前の緑地帯は海が見えイベントができ、尾道の  
                  特色を活かしているように思う。  
                  市庁舎跡地においても市民が有効に活用できる尾道らしいスペースの検討は  
                  委員会で検討して提案すべきではないかと。
- 事務局           市庁舎跡の活用方法については、第3回の検討委員会で提案させていただきます。  
                  提案した案やその他についてもご意見を頂きたいと考えています。
- 川田会長           現在は、建替えか耐震改修かを議論していますが、第3回検討委員会以降には  
                  実施計画の詳細な部分も決定する必要があると思いますので宜しくお願いし

ます。

今回ご意見頂いた内容を第3回検討委員会の資料に反映してください。

## 2 次回会議の日程

川田会長 次回会議日程について事務局に説明を求めます。

事務局 第3回検討委員会は当初9月中旬以降としておりましたが、10月初旬から中旬に開催させて頂きたいと思います。

早々にメール等で照会させて頂きますので宜しくお願いします。

川田会長 宜しくお願いします。以上をもちまして予定しておりました議事はすべて終了しました。

ご協力誠にありがとうございました。

以上