

三原市新庁舎建設基本計画

平成 27 (2015) 年 7 月

三 原 市

目次

第1章 策定の趣旨	1
第2章 新庁舎建設の経緯	2
1 これまでの検討経緯	2
2 庁舎の現状と課題	4
3 新庁舎建設の手法	4
第3章 新庁舎建設の基本的考え方	6
1 基本理念.....	6
2 基本方針.....	7
第4章 新庁舎の導入機能	8
1 市民サービス機能・ユニバーサルデザイン	9
2 執務機能.....	12
3 議会機能.....	14
4 駐車場・駐輪場	17
5 防災機能.....	20
6 防犯・セキュリティ	24
7 ライフサイクルコスト削減	25
8 環境負荷の低減	26
9 周辺環境との調和	28
10 情報発信・市民利用スペース	30
第5章 施設計画.....	32
1 庁舎規模の算定	32
2 土地利用計画	37
3 平面計画.....	39
4 階構成.....	43
第6章 事業計画.....	44
1 事業手法.....	44
2 発注方法.....	46
3 工事期間中の対応	48
4 事業スケジュール	49
5 概算事業費及び財源	50

第1章 策定の趣旨

三原市役所本庁舎は、昭和40(1965)年の竣工から50年が経過し、施設・設備の老朽化をはじめとしたさまざまな課題を抱えています。特に大きな課題として次の3点が挙げられます。1点目は防災業務等の中心となる施設であるにもかかわらず建物の耐震性が低いこと、2点目は平成17(2005)年3月の合併時に円一町庁舎・城町庁舎の複数の分庁舎を設置し、いわゆる本庁機能が分散していること、3点目は本庁舎敷地内の来庁者用駐車場が不足していることです。

三原市では、これらの課題の解決方法を検討した結果、「合併特例債が活用できる平成32(2020)年3月末までに、現在の本庁舎敷地（三原市港町三丁目5番1号）で建替えを行う」方針を定めました。

本計画は、この方針のもと、新庁舎建設の基本的考え方、新庁舎に導入する機能、新庁舎の規模、事業スケジュール、概算事業費などの考え方をまとめるとともに、今後の基本・実施設計にあたっての指針として策定します。

現在の市役所本庁舎の外観(昭和40(1965)年)4月竣工)



鉄筋コンクリート造 地下1階 地上5階 塔屋3階建

延べ面積 6,501.03 m²(本庁 4,849.12 m², 議会棟 1,592.21 m², 渡廊下 59.70 m²)

建築面積 本庁 1,130.72 m² 議会棟 582.97 m²

第2章 新庁舎建設の経緯

1 これまでの検討経緯

本市の新庁舎建設は、平成17(2005)年3月の合併を契機に、さまざまな検討を進めてきました。

昭和40(1965)年4月	現在の本庁舎（本庁・議会棟）竣工
平成8(1996)年12月	本庁舎の耐震診断を実施
平成16(2004)年8月	三原市・本郷町・久井町・大和町合併協議会が新市建設計画を策定 ⇒ 新庁舎については「新市において検討し、その検討結果を踏まえて建設」する方針を明記
平成17(2005)年3月	合併による三原市誕生 ⇒ 合併に伴う職員数増加・組織見直し、地方分権等による新たな事務等の発生により、円一町庁舎（建設部・都市部）、城町庁舎（教育委員会）を設置



<第1期：円一町二丁目用地（現在の南小学校敷地）を想定>

平成18(2006)年3月	市議会新庁舎問題調査特別委員会設置
平成18(2006)年12月	市議会新庁舎問題調査特別委員会中間報告
平成19(2007)年11月 ～平成20(2008)年8月	三原市新庁舎建設整備検討会を開催 ※ 4回の会議を開催し、新庁舎建設の基本理念、基本方針等を検討。
平成19(2007)年12月 ～平成20(2008)年1月	市民アンケート実施 対象：満20歳以上の市民5,000人 回収：2,266人（回収率45.3%）
平成20年(2008)年9月	中国四川省大地震の発生を受け、学校耐震化を緊急課題として最優先に取り組む方針を定める。



<第2期：駅前市有地（ペアシティ三原東館跡地）を想定>

平成22(2010)年11月	円一町二丁目用地は南小学校・保育所・武道館建設用地として活用し、駅前市有地に、新庁舎・市民利用施設・民間施設を整備する方針(案)を市議会に説明
平成22(2010)年12月	市議会市有地の取得と駅前東館跡地の活用に関する調査特別委員会設置
平成23(2011)年2月	市議会市有地の取得と駅前東館跡地の活用に関する調査特別委員会中間報告 「市有地は、南小学校・保育所・武道館の整備を前提として取得。 駅前東館跡地は具体的な計画案の提出を求め、是非の判断を行う。」
平成24(2012)年6月	市議会市有地の取得と駅前東館跡地の活用に関する調査特別委員会最終報告 「駅前東館跡地への新庁舎を含む複合施設整備の市長提案を了」を本会議で否決。



<第3期：現在の本庁舎敷地を想定>

平成25(2013)年9月 ～平成26(2014)年3月	本庁舎の耐震診断及び耐震補強・建替など庁舎の5つの整備方針案の比較検討を実施
平成26(2014)年 5月～8月	三原市庁舎整備検討委員会（委員長 小野武也県立広島大学教授、学識経験者・関係団体代表者など11人で構成）を設置 全4回の会議を開催し、「合併特例債を活用し早急に新庁舎を建設することが望ましい」とする方針の意見書を市長に提出
平成26(2014)年6月	市議会庁舎整備調査特別委員会設置
平成26(2014)年11月	市議会庁舎整備調査特別委員会中間報告 「現在地において新庁舎棟を建設する案が大勢を占めた」
平成26(2014)年12月	市議会本会議において、現在地での新庁舎建設を前提とした基本計画策定経費等を含む補正予算案を可決
平成27(2015)年2～4月	新庁舎建設基本計画づくりワークショップ開催（全3回、参加者延べ49人）

(1) 庁舎整備検討委員会の意見

- ・ 庁舎整備検討委員会は、学識経験者や市内関係団体の代表者などで構成し、市の庁舎整備方針に関し検討するために設置されました。
- ・ 平成 26(2014)年 8 月、庁舎整備の方針について意見書をまとめ、市長に提出されました。意見書の内容は次のとおりです。
 - 1) 現在の本庁及び議会棟は共に耐震性が低いため、耐震安全性を確保し、また防災拠点機能の確保を図り、併せて現本庁舎の課題を解決することが望ましい。
 - 2) 財政面への影響を最小限にとどめるため、合併特例債を活用すべきである。
 - 3) 現本庁舎の耐震補強・改修の選択肢もあるが、将来にはやはり建替えなければならない、合併特例債が活用できる現時点で建替える方が財政面で有利である。
 - 4) 将来的な人口減少やさらなる合併の可能性を考慮して、できる限りコストを抑え、かつ可変性のある庁舎が望ましい。
 - 5) 庁舎建設に際しては、市民の意見を幅広く聞き、かつ意見を可能な限り反映することが重要である。

(2) 市議会庁舎整備調査特別委員会の中間報告（平成 26(2014)年 11 月）

- ・ 平成 26(2014)年 6 月の市議会定例会において、委員 13 人で構成する市議会庁舎整備調査特別委員会が設置されました。
- ・ 本委員会では、市が平成 25(2013)年度に実施した「三原市庁舎等耐震診断及び整備方針検討支援業務」で作成した 5 つの整備方針案を基に調査審議が行われました。
- ・ 7 回の委員会開催を経て、平成 26(2014)年 11 月に市議会本会議において、工事期間中に現在の本庁を継続使用しながら、議会棟跡地に新庁舎棟を建設する案（5 ページの「第 3 案」）を支持する意見が大勢を占めたとする中間報告が行われました。

(3) 市民ワークショップの開催

- ・ 庁舎整備検討委員会の意見を踏まえて、基本計画策定にあたり市民の意見を取り入れるため市民ワークショップ「新庁舎建設基本計画づくりワークショップ」を開催しました。平成 27(2015)年 2 月から 4 月にかけて 3 回開催し、参加者は延べ 49 人でした。
- ・ 第 1 回は、参加者全員で現本庁舎を見学し「よいところ」、「わるいところ」について話し合いました。第 2 回は新庁舎に導入したらいいと思う機能について話し合いました。第 3 回は模型を使った新庁舎の整備計画づくりと、新庁舎 1 階などの配置計画づくりを行いました。

新庁舎建設基本計画づくりワークショップの様子



2 庁舎の現状と課題

現庁舎の現状と課題は次のとおりです。

(1) 耐震性・災害対応機能の不足

- ・現在の本庁舎（本庁及び議会棟）は旧耐震建築物であるため耐震性能が劣っており、安全性の確保が喫緊の課題です。

(2) 庁舎の分散化による市民サービスの低下

- ・平成 17(2005)年 3 月の合併時に、複数の分庁舎を設置したため、関連手続きのために複数の庁舎をまわる必要があるなど、市民の利便性の低下を招いています。

(3) 駐車場の不足による利便性の低下

- ・現在の駐車場は、駐車台数が不足しているだけでなく、空きスペースを見つけにくく、また、車路が狭く車両同士の離合が難しい面があります。

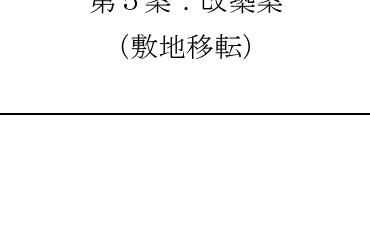
上記 3 つの大きな課題に加え、バリアフリーに対応できていないこと、庁舎の狭あいにより窓口や相談スペースにおけるプライバシー確保が十分ではないことなど、さまざまな課題を抱えています。

3 新庁舎建設の手法

平成 25(2013)年度に本庁舎の耐震診断を実施し、その結果を踏まえて、改修・増築・改築の 3 つの選択肢を基に 5 つの整備方針案を作成し、比較検討しました。

- ・平成 25(2013)年度に行った現本庁舎の耐震診断結果は I_s 値が 0.3 を下回り、耐震安全性の確保を早急に必要とする課題が浮上しました。そこで、今後の庁舎の整備方針を検討するにあたり、現本庁舎の耐震改修を行う案のほか、議会棟を撤去して本庁舎の隣に増築棟を建てる案や全面改築する案を検討しました。
- ・改築案については、現在地での建替え案と移転を想定する建替え案を比べています。さらに現在地の建替え案では、工事期間中の市役所機能の存続に配慮するため、工期を 2 期に分割して議会棟を撤去した跡地に新庁舎を建設し、工事期間中は現本庁舎を使用する案と仮設庁舎に全ての部署が移転して一度に建替える案を比較しています。したがって、改修案と増築案に改築案の 3 パターンを加える 5 案を比較・評価します。
- ・評価の視点として、主に庁舎の性能を問う定性評価に加えて、ライフサイクルコスト（LCC）及びライフサイクルCO₂（LCCO₂）を算定する定量評価を行いました。
- ・5 つの整備方針案の評価結果は、次表のとおりです。いずれも改築案の評価が高くなりました。改修案は耐震安全性を確保できるものの、改修工事では改善できない性能の問題があります。また、移転をする改築案は、移転先について具体的な候補地が特定できない状況があります。したがって、現在地で工事期間中も本庁機能を継続使用しながら工期を分けて建替える案（5 ページの「第 3 案」）が、最も現実的であると判断しました。

5つの整備方針案の比較・評価

整備方針案	整備内容	評 価		
		定性評価	L C C	LCC02
第1案：改修案 	現在の本庁及び議会棟の両棟に耐震補強と設備等の大規模改修工事を施す。	防災時の庁舎機能維持とユニバーサルデザインに係る性能において大きな問題を抱える。	1.0 注)	1.0 注)
第2案：増築案 	議会棟を解体し、跡地に新たに議会増築棟を建設する。本庁には第1案と同じく耐震補強と大規模改修を施す。	新しい増築棟の完成により、第1案の問題点は解消される。	1.24	1.02
第3案：改築案 (工期分割) 	本庁、議会棟の両棟を建替える。 ただし、工事期間中も本庁機能を継続使用するため、工期を分割する。	改築により、問題点は解消できる。	0.88	0.94
第4案：改築案 (一括工期) 	本庁、議会棟の両棟を建替える。 ただし、一旦、仮庁舎にすべての部署が移転して一度に建替える。	同上	1.0	0.95
第5案：改築案 (敷地移転) 	別敷地に移転して建替える。 ただし、敷地は具体的に想定していない。	同上	0.88	0.94

注) 第1案を1.0とみなした比較

第3章 新庁舎建設の基本的考え方

1 基本理念

新庁舎建設にあたっては、現庁舎が抱える課題の解決にとどまらず、市民の利便性や快適性、職員の業務効率の向上等による質の高い市民サービスの提供をめざすとともに、長期総合計画基本構想に掲げる三原市の将来像「瀬戸内元気都市みはら」の実現に向けたまちづくりを進めていく拠点として、その役割が発揮できる庁舎づくりを進めていく必要があります。

そこで、新庁舎建設の基本理念を次のとおり定めます。

新庁舎建設の基本理念

瀬戸内をのぞむ シンプルで機能的な“まちづくりの拠点”をめざして

<説明>

①「瀬戸内をのぞむ」

- 本庁舎敷地は南側を西野川に面し、庁舎の中層階以上からは、東方向に瀬戸内海を見渡すことができる位置にあります。これらの特徴を新庁舎の魅力として活かしていく方向を表現しています。
- 長期総合計画基本構想に掲げる三原市の将来像「瀬戸内元気都市みはら」を踏まえて、三原市が“瀬戸内”という地域の中で、まちの魅力を高め存在感を発揮していこうとするまちづくりの方向を表現しています。

②「シンプルで機能的」

- 華美ではなく簡素な建物としてコスト管理を徹底する一方で、求められる機能を十分に発揮できる機能的な新庁舎をめざす方向を表現しています。

③「まちづくりの拠点」

- 新庁舎は、庁舎内での市民サービス提供に加えて、職員の業務を通じて三原市の将来像実現に向けたまちづくりに取り組んでいく足場となる場所をめざすという方向を表現しています。

2 基本方針

基本理念を具体化するため、新庁舎建設にあたっての5つの基本方針を定めます。

基本方針1 誰もが利用しやすく、質の高い市民サービスを提供する庁舎

- ・ 点在する本庁機能を新庁舎に集約し、同一建物内で市民サービスを一元的に提供します。
- ・ 誰もが安心かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザイン導入を徹底します。
- ・ 「わかりやすく迷わない」、「手続きが早く済む」、「安心して相談・手続きができる」の3要素に磨きをかけた市民サービス機能を導入します。
- ・ 職員の執務能率向上につながる機能導入を図り、その成果として、市民サービスの向上を図ります。

基本方針2 市民の安全・安心を支える庁舎

- ・ 新庁舎には災害発生時などに対策本部が設置され市民の生命と財産を守る役割があることを踏まえて、高い耐震安全性を確保するとともに、被災後においても庁舎の業務が継続できる機能を確保します。
- ・ 来庁者に開かれた新庁舎とすることを前提に、防犯上の観点や、市民等の重要な情報を守るため、セキュリティに配慮した対策を講じます。

基本方針3 経済的で将来の変化に対応できる庁舎

- ・ 庁舎面積の相対的なコンパクト化と費用対効果を重視した整備方針を徹底します。
- ・ 導入時の費用だけを考えるのではなく、長期にわたり利用でき、建設後の維持管理や将来必要となる改修が経済的に行うことができるなどライフサイクルコスト削減を図ります。
- ・ 社会情勢や市民ニーズの変化による行政組織や行政サービスの見直しなど、将来の変化に対応できる柔軟な機能と空間を備えることをめざします。
- ・ 地球環境に配慮し、省エネルギー化や再生可能エネルギー活用など環境負荷の低減を図るとともに、それらを新庁舎の魅力として発信します。

基本方針4 立地を活かし、まちとつながる庁舎

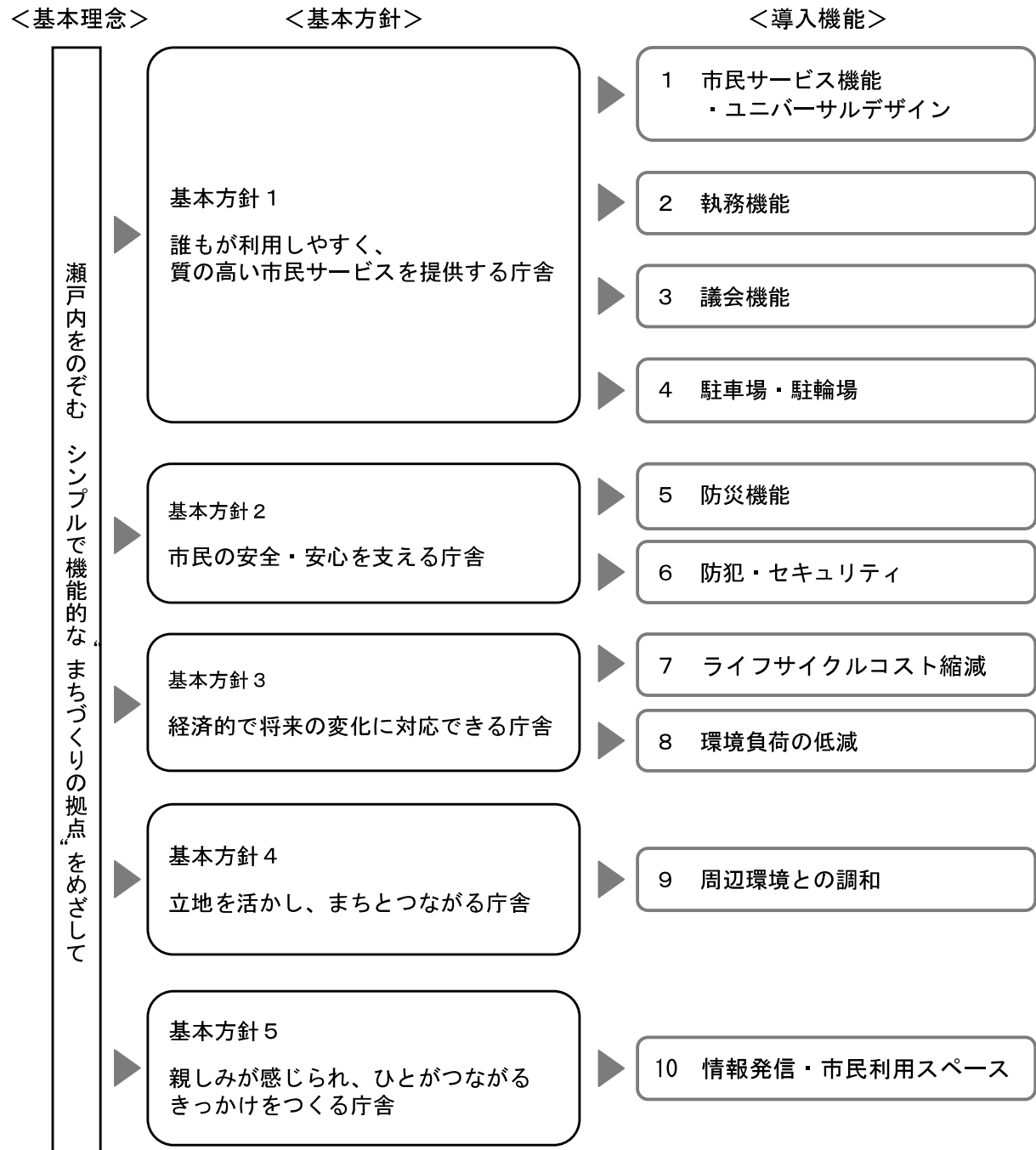
- ・ 海や川、周辺の街並みと一体感のある景観形成を図ります。
- ・ 新庁舎において幅広い集客をねらうものではありませんが、メリハリのあるコスト配分のもと、来庁者が海や川などの魅力を感じられる通路やスペースを整備するなど、中心市街地内の動線の一部に位置する施設として、中心市街地の回遊性向上に寄与することをめざします。

基本方針5 親しみが感じられ、ひとがつながるきっかけをつくる庁舎

- ・ 転入者等の来庁者に対して三原の情報を発信し、三原のことを知り魅力を感じ、ひとがつながるきっかけをつくります。
- ・ 市民が市役所や議会を身近に感じることができるよう、内部空間の設計に配慮するとともに、会議室等の休日・夜間利用など市民が利用できるスペース導入を検討します。

第4章 新庁舎の導入機能

基本理念及び基本方針に基づき、新庁舎に導入する機能を次のように設定し、機能別の導入方針を定めます。



1 市民サービス機能・ユニバーサルデザイン

(1) 現状と課題

- ・戸籍や住民異動に伴う関連手続きの窓口が複数の分庁舎に分散しています。
- ・庁舎内の案内表示（サイン）が少なく、また、迷ったときに尋ねる総合案内が明示されていないため、窓口と取扱い内容の関係がわかりづらくなっています。
- ・窓口カウンターに面する通路が狭いため、必要な待合スペースが確保できていません。
- ・隣接する窓口間で会話が聞こえるなどプライバシーが保たれていません。
- ・乳幼児連れの来庁者が安心して手続きできる設備やスペースが十分ではありません。
- ・庁舎内通路の狭さ、段差があり車いすでアプローチできない議場傍聴席など、庁舎内のバリアフリーが徹底されていません。

(2) 導入方針

①基本的な考え方

- ・次の3つの観点から新庁舎に必要な機能を導入します。
 - わかりやすく迷わない
 - 早く手続きが終わる
 - 安心して相談・手続きができる
- ・来庁者が安心かつ快適に過ごすことができる空間・設備を導入し、ユニバーサルデザインを徹底します。

②「わかりやすく迷わない」ための方策

- ・建物出入口からフロア全体を見渡せるなど、明快なフロア構成を採用します。
- ・市民の手続きの動線を考えて、関連する部署を近くに配置します。市民利用の多い部署を低層階に配置します。
- ・わかりやすさを優先したサインを導入します。壁や柱面の色分けや、所属名に加えて手続き内容を表示する看板など、視覚情報、音声・音響情報、触知情報を適切に併用し、初めて訪れた来庁者にもわかりやすい見せ方や設置場所を工夫します。
- ・総合案内の専用ブース設置、1階フロアへのフロアマネージャー機能導入を検討し、庁舎案内や駐車券減免処理の対応、届出・申請書類の記入説明などを一体的に提供します。また、総合案内用のマニュアルは、市ホームページ上でのQ&A提供、代表電話での簡易コールセンター機能導入など、市民利便性向上のために多目的な活用を検討します。
- ・来庁者が座ったカウンターに職員が出向いて対応する職員意識の徹底を図ります。

（イメージ例）フロアマネージャー



（イメージ例）総合案内の専用ブース



③「早く手続きが終わる」ための方策

- ・番号発券機及び大型情報表示板を設置し、来庁者を各窓口に円滑に誘導します。
- ・現在の市民課が行っている総合窓口の所掌事務を基本に、福祉部門の関係課、特に子育て支援部門を近接配置し、多くの手続きがワンフロアで完結できる仕組みを構築します。
- ・手続き時間の短縮（複写式申請用紙の拡充、申請書様式の変更など）、戸籍・住民異動等に伴う関連手続きの確実な伝達（チェックリスト等）につながる業務改善を実施します。
- ・適切な窓口数の確保と繁忙期の来庁者数の増大に対応できる柔軟な窓口設計とします。
- ・証明書等のコンビニ交付サービス導入や、ICTを活用した本庁・支所間等の連携強化など、来庁機会の削減等による市民サービス向上を図ります。

(イメージ例)総合窓口



④「安心して相談・手続きができる」ための方策

- ・来庁者のプライバシー確保に配慮した窓口・相談スペースを設けます。
- ・市内各所の相談窓口の連携強化により相談機能を充実させます。初期相談場所として新庁舎の役割を明確化します。
- ・保健福祉部門を同一・近接フロアに配置し、多様な相談事項に対して一元的に対応します。

(イメージ例)プライバシーに配慮した窓口スペース



⑤快適な移動空間

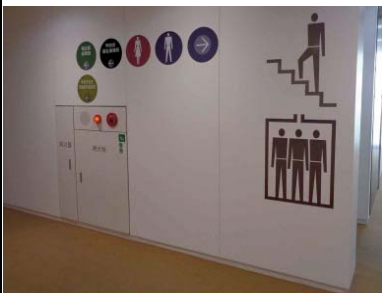
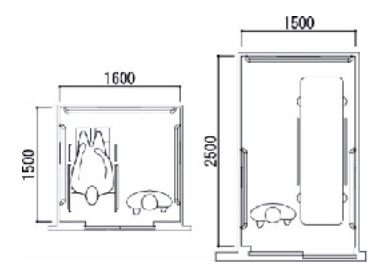
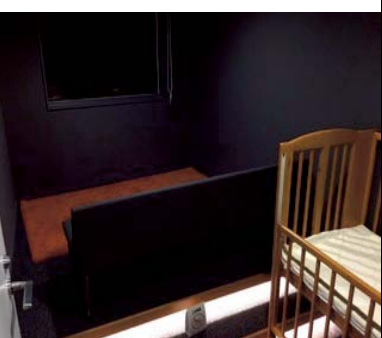
- ・分かりやすく明快な動線計画、的確な案内情報、車いす使用者を想定した通路等の傾斜・幅員設定など、快適な移動空間を整備します。
- ・エレベーターは、車いす使用者及び担架・ストレッチャー等による搬送に対応した大きさのものを1基以上設置します。

⑥多様な利用者への配慮

- ・図・記号による表示、外国語やひらがなの併用等により、多様な利用者のわかりやすさに配慮します。

- ・トイレは、便利でわかりやすい位置に設け、車いす使用のほか多機能な利用が可能となるよう配慮します。
- ・授乳室や親子同伴席、キッズスペース設置などを検討し、乳幼児を同伴する利用者に配慮します。

(イメージ例)ユニバーサルデザイン

	わかりやすい案内情報	快適な移動空間	多様な利用者への配慮
整備イメージ	1) 総合案内 	1) 十分な通路幅 	1) 多目的なトイレ 
	2) 図で誘導する 	2) スロープ (傾斜路) 	2) キッズコーナー 
	3) 色で誘導する 	3) 緩勾配の階段 	3) 授乳室 
	4) 音と点字で誘導する 	4) カゴの大きなエレベーター 一般乗用15人用 寝台用15人用 	4) 親子席 (議場傍聴席) 

2 執務機能

(1) 現状と課題

- ・本庁機能が複数の分庁舎に分散しているため、業務効率が低下しています。
- ・現本庁舎の執務室は、奥行きが狭く柱があるため、レイアウトが制限されるなどスペース効率が低くなっています。
- ・会議室や打合わせスペースが不足しています。執務室内で来庁者と打ち合わせする場面も見られます。
- ・保管文書が適切に収納できていません。書棚など大きくて重量のある家具や什器の固定化がされていないため、地震時に転倒する危険性があります。

(2) 導入方針

①執務能率の向上

- ・業務の効率化を図るため、新庁舎に本庁機能を集約します。
- ・職員間のコミュニケーションを促進するため、部・課毎に間仕切りをするようなスペースの固定化を原則行わず、見渡しの良いオープンなフロア構成を採用します。
- ・省力化とコスト削減を図るため、机レイアウトの固定化の導入を検討します。机レイアウトの固定化は、部署異動時に机・電話・LAN配線等の移設をせず職員の移動のみで対応できるなどの利点があります。

(イメージ例)オープンなフロア構成とデスクの固定化



②スペースのコンパクト化

- ・執務室は、適切な奥行きと無柱の空間を確保し、スペース効率の良い設計を採用します。
- ・執務室全体のコンパクト化を図るため、可能な限り部署間及びフロア全体でスペースを共用化します。会議室、応接室、書庫、倉庫などの業務支援諸室や、コピー機、プリンターなどのOA機器を集約して配置します。
- ・書庫は、集密書架などスペース効率の良い設備を導入します。
- ・文書管理の基準や運用を見直し、保管・保存文書量の削減に努めます。

(イメージ例)業務支援スペースの集約化



打合せコーナー



OA機器



集密書架

③柔軟性・可変性の確保

- ・組織見直しなどに伴うレイアウト変更に対応するため、オープンなフロア構成を採用します。
- ・机レイアウトの固定化は、機構改革等に伴う改修費用が抑えられるため、導入を検討します。

④ICT（情報通信技術）化への対応

- ・OAフロアを採用し、OA機器やその他の通信・情報処理装置を機能的に配置できるよう、配線スペースを確保します。
- ・会議で液晶ディスプレイやプロジェクターが容易に利用できるよう、費用対効果を見極めながら会議室のICT化を検討します。

⑤快適で安全な執務空間

- ・自然採光やLED照明等により適切な明るさを確保します。
- ・レイアウトの工夫などにより、良好な光環境を確保しながら窓の眺望も確保された執務空間を整備します。
- ・室内は見通しが良く、通路が整然と確保されたレイアウトにします。大型家具・什器の固定化を図り、地震時にも安全に避難できるようにします。

3 議会機能

(1) 現状と課題

- ・議場傍聴席は、その経路に玄関がなく、わかりにくくなっています。また、屋外階段を通る経路であるほか、エレベーターが未整備であり、バリアフリーに対応できていません。
- ・議員の利用する諸室のあるゾーンのセキュリティが十分に確保されていません。
- ・議会の情報や議会開催中における議場の状況を待合ロビーなどで知らせる情報設備・映像設備が整備されていません。

(2) 導入方針

①市民への情報発信

- ・「市民に開かれた議会」に向けて、議会活動の情報発信等を積極的に推進できる議場形式、設備の導入を検討します。議会図書室の拡充を検討します。

②セキュリティの確保

- ・正・副議長室、会派控室等の「議員諸室ゾーン」は、扉を設け議会事務局前を経由してアクセスするなど、セキュリティ確保を検討します。

③議会諸室の有効利用

- ・現在の本庁舎では、委員会室及び理事者控室を、議会用務に支障のない範囲で職員等の会議室として利用しています。新庁舎においても、この運用の継続など各諸室の有効利用を検討します。

④柔軟性・可変性への配慮

- ・議事運営方式の改革、議員定数の増減、会派構成の変更など、将来的な変動要因にも柔軟に対応できるよう、長期的な視点に立った整備を行います。
- ・議場形式については、各自治体においてさまざまな形式が導入されています。各形式の利点や欠点を踏まえて慎重に検討します。

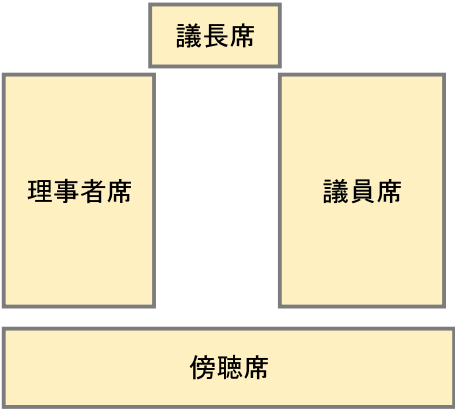
(イメージ例)議場の多目的利用（新型の場合）



家具使用時

家具収納時

議場内レイアウトパターンの比較

	一般型（従来型）	新型（英国式）
模式図		
配置の考え方	- 正面に議長席及び理事者席が議長席を挟んで両側に配置される。 - 傍聴席は、議員席の背後に設置される。	- 議場の中心に向かう4方向にそれぞれ議長席、議員席、理事者席、傍聴席を配置する。 - 議員席と傍聴者席の配置が前後に重ならないため、傍聴者席から議員席及び理事者席の双方の質問・応答者の様子がうかがえるなど一体感が高まる。
床の形状	議員席は、ひな壇が一般的。	列が長くなり、列数が減るため、緩やかな段床、又は、平土間も可能となる。
机・椅子	固定式が一般的。	平土間の場合、可動式の採用も可能で、議場の多目的利用も可能となる。
傍聴席	議員席越しに望むので、議員席が多数設置される場合は、傍聴席の床レベルを嵩上げする必要がある。	小規模な議場の場合は、床の嵩上げは不要となる。また必要な場合も高低差が小さくて済む。傍聴者、議員、理事者の目線レベルが互いに近くなる。
採用事例	多数	東京都千代田区、平塚市、甲府市など

議場の床形状の比較

	段床（ひな壇）	平土間
説明	議場内の床に段差を設けるタイプ。 議員側、理事者側双方からお互いが見えやすい	議場内の床をフラットにするタイプ。 同じ高さとなるため、議員側と理事者側の双方が見えにくい。
バリアフリー対応	車椅子利用者は平坦部の席、又は、段床の高低差を小さくしてスロープを設置するなどの対応が必要。 （コスト増要因）	床がフラットのため対応しやすい。
多目的利用	困難	可能 ※ 多目的利用＝幅広い市民開放ではなく、議会報告会などの議会用務や、市の式典・行事開催などの行政目的に限って多目的利用を認める方法もある。

議場と傍聴席の床レベルの比較

	議場・傍聴席 1 層タイプ	議場・傍聴席 2 層タイプ
説明	議会関係者等が議場に入出入りするフロアと、傍聴者が傍聴席に入出入りするフロアを同一階に設けるタイプ。	議会関係者等が議場に入出入りするフロアの一つ上の階に、傍聴席の出入口を設けるタイプ。
モデル図		
議場の天井高	低い	高い（コスト増要因）

4 駐車場・駐輪場

(1) 現状と課題

- ・本庁舎敷地内の駐車場台数は78台です。繁忙期や時間帯によっては、駐車場台数が不足し、来庁者が駐車できない場合があります。
- ・駐車場は「本庁舎東側」と「議会棟の北側・西側」に分断されています。多くの来庁者は「本庁舎東側」を利用しているため、「議会棟の北側・西側」に空きスペースがあったとしても、駐車できない場面があります。
- ・駐車場にカーゲートが設けられていません。そのため、来庁者以外が駐車していることがあります。
- ・駐車場の車路や区画が狭く、使いにくい駐車場となっています。
- ・公用車は、市長車・議長車の2台を除き、敷地周辺の市有地や、市営円一町駐車場等に駐車しています。分庁舎等を新庁舎に統合するため、増加する公用車の駐車場所を検討する必要があります。

※ 現在の公用車の台数 96台

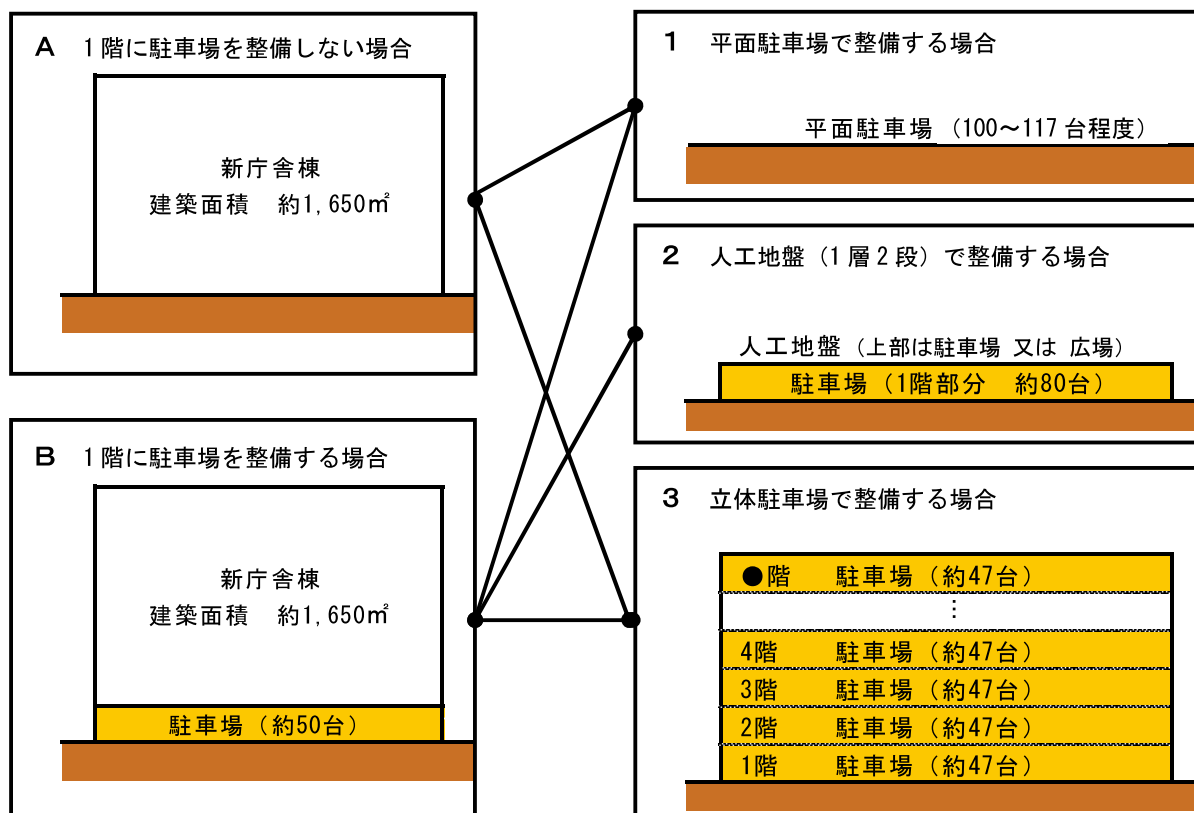
このうち、新庁舎建設に伴い駐車場所の移動が必要な車両 43台（ア・エ・オ）

ア	本庁舎敷地内（市長車、議長車）	2台
イ	本庁舎敷地周辺の市有地	15台
ウ	市営円一町駐車場	38台
エ	城町（ペアシティ三原西館、市営内港東駐車場）	7台
オ	円一町庁舎敷地内	34台

(2) 整備手法別の駐車可能台数

新庁舎棟を敷地西側に建設するため、駐車場の整備可能な位置は、新庁舎棟の1階部分及び敷地東側のスペースです。

整備位置と形態の組み合わせによる整備手法を比較検討し、方針を整理します。



＜新庁舎棟の1階を駐車場に活用する場合＞

- ・建物1階をピロティと呼ばれる空間として整備し、駐車場にする方法があります。50台程度確保できます。この場合、2階以上に庁舎機能が入るため、広い階段やエスカレーターを設置するなど、市民の動線を確保することが必要です。

＜敷地東側駐車場の整備手法別の特徴＞

- ・平面駐車場で整備する場合、幅2.5mで設定した場合は100台程度の台数となります。
- ・敷地東側をすべて駐車場として整備すると緑地や広場などのオープンスペースが確保できません。そのため、駐車場の上部を人工地盤として整備し、2階の一部を駐車場として使用したり、オープンスペースとして使用する方法があります。その場合、1階部分は80台程度の台数となります。
- ・駐車台数を最大限確保しようとする場合、駐車場を重ねる立体駐車場で整備する方法があります。1フロアあたり47台程度確保できるため、例えば3フロアで141台程度、4フロアで188台程度確保できます。フロアを重ねると台数は増えますが、敷地東側は新庁舎の正面にあたるため、高さが高くなりすぎると玄関前に立ちはだかるような景観となります。

(イメージ例)人工地盤型駐車場



(イメージ例)立体駐車場



(3) 導入方針

①来庁者用駐車場

- ・来庁者が利用しやすく、かつ、駐車場整備費を抑えるため、平面駐車場による整備を基本とします。
- ・駐車区画、駐車場内の通路を現状より広く確保するなど、利用しやすさに配慮します。
- ・今後、駐車場の利用実態調査を実施し、出入口の位置や最終的な整備台数の検討に活用します。仮に数台程度の駐車台数が不足する見込となった場合であっても、駐車場整備費用を考え、立体駐車場や人工地盤方式による駐車場の整備は行わず、現在も実施している市営円一町駐車場の減免利用を誘導するなどの対応を基本とします。
- ・車いす使用者駐車場、思いやり駐車場について、建物入口近くに適正な台数分を用意し、雨天時等の利用にも配慮します。

②公用車用駐車場

- ・敷地内は、来庁者用駐車場としての利用を優先します。現在、公用車の多くは市営円一町駐車場に駐車しており、引き続き公用車駐車場所として使用します。
- ・全公用車（約 96 台）のうち、市長車、議長車、各課緊急出動用車両などを対象とする 20 台～43 台程度については、敷地周辺の市有地等への駐車スペースの確保を検討します。確保できない台数分は、市営円一町駐車場等に駐車します。
- ・来庁者用と公用車用の各駐車場の動線・ゾーニングをなるべく分離するなど、来庁者の駐車場利用の安全に配慮します。

③駐輪場

＜来庁者用駐輪台数＞

- ・平成 24(2012)年に実施した現本庁舎における利用実態調査では、1 時間当たりの利用台数は、最も多い時間帯で自転車が 49 台、バイクが 17 台程度でした。新庁舎の規模は、現本庁舎の約 2 倍程度になるため、面積による換算をすると自転車が 98 台、バイクが 34 台程度必要になります。なお、上記の実態調査は、職員が業務で使用する自転車もカウントしています。実際の整備台数は、現本庁舎の駐輪可能台数を踏まえて検討します。

＜職員用駐輪台数＞

- ・現在の全職員の通勤手段を基に、通勤手段別の割合を算出し、新庁舎の想定職員数 533 人の必要台数を試算したところ、自転車による通勤者は 91 人（17%程度）、バイク 37 人（7%程度）となります。新庁舎建設後の敷地内の余剰地の状況を踏まえて整備台数を検討します。

5 防災機能

(1) 現状と課題

- ・耐震安全性が確保されていません。
- ・災害時にインフラ（電力，上下水道，ガス，情報など）が途絶した場合，機能維持ができないおそれがあります。
- ・地階が高潮や津波により浸水のおそれがあります。

<本庁舎敷地の被害想定>

①地震

南海トラフ（陸側） 最大震度 6 強

想定震度	4 以下	5 弱	5 強	6 弱	6 強	7
市内の面積割合 (%)	0.0	0.0	69.6	25.4	5.0	0.0

（出典：広島県地震被害想定調査報告書 平成 25(2013)年 10 月）

②津波

最高津波水位（T.P.m） 3.2m（うち津波の高さ 1.4m）

※ 現在の本庁舎敷地（本庁玄関前）の T.P 2.6m → 最高津波水位 3.2m → 浸水深 60 cm

最大波到達時間 332 分 津波影響開始時間 20 分

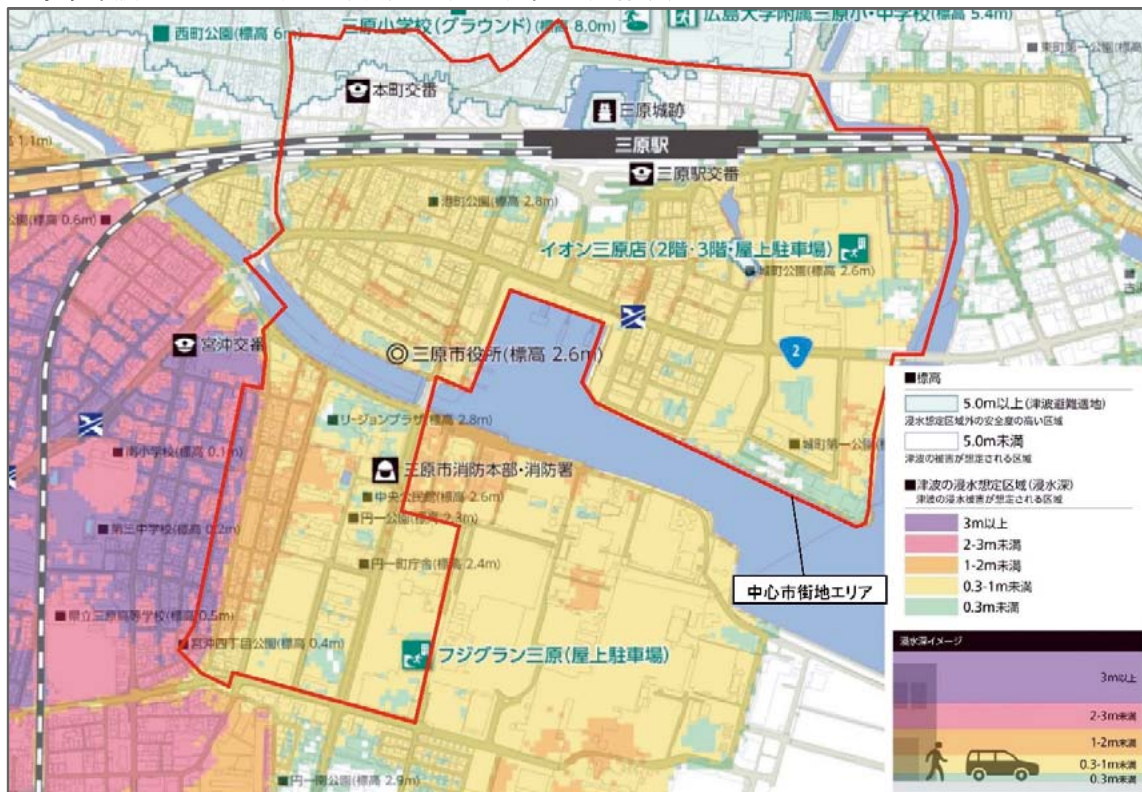
③洪水

洪水浸水想定区域 → 対象外

④高潮

高潮浸水想定区域 → 浸水深 0.5m (50 cm) 未満

三原市津波ハザードマップ（平成 25(2013)年 12 月作成）



三原市総合防災ハザードマップ（平成 22(2010)年 3 月作成）



(2) 導入方針

①耐震安全性の確保

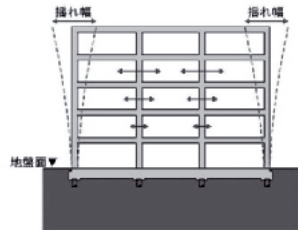
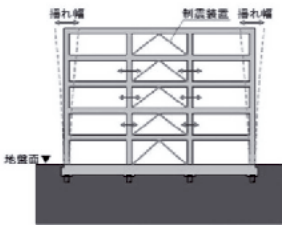
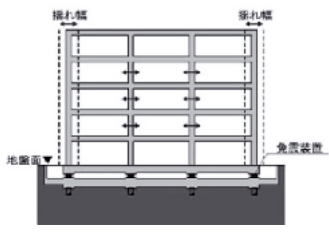
- ・国の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、「災害応急対策活動に必要な官庁施設」として備えるべき耐震安全性を確保します。

＜官庁施設の総合耐震・対津波計画基準＞

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。（重要度係数は1.5）
	II 類	大地震動後、構造体の大きな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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。（重要度係数は1.25）
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。（重要度係数は1.0）
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

- ・新庁舎は、防災対策の拠点となる施設であることから、構造体「I 類」、建築非構造部材「A 類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせる方針とし、十分な耐震安全性を確保します。
- ・上部構造計画については、架構や荷重条件、費用対効果を含め、設計段階で詳細に比較検討し、合理的な構造計画とします。
- ・新庁舎は、将来の社会環境の変化や組織改革の見直し等に柔軟に対応できるよう、空間の自由度の制約を受けにくい免震構造の採用が適切と考えられますが、地質状況を踏まえた綿密な構造検討等を行うなど、設計段階で詳細に検討します。

免震・制振・耐震構造の特徴と考察

	耐震構造	制振構造	免震構造
モデル図			
特 徴	- 地震力に対して構造体の力で耐える構造。 - 地震力を受けても倒壊しないよう、耐力壁やブレース等を配置し、建物の各部分が、破壊しないだけの強度を確保する。	建物に装着する制振ダンパー等の働きにより、入力される地震力を減衰させる、あるいは増幅を防ぐことで、建物の振れを低減させる構造。	建物と地盤あるいは梁と柱の間に、水平方向に柔軟に変位することで地震力を吸収する免震装置を設置し、建物の揺れを抑制する構造。
長 所	- 一般的な構造であり、コストが安い。 - 長い工期を必要としない。	- 免震構造ほどではないものの建物の揺れが抑えられる。 - 耐震基準Ⅰ類とする場合に適する構造である。	- 最も建物の揺れを抑えることができ、空間の自由度の制約も生じない。 - 家具等の転倒や散乱を免れるため、業務の復旧が早い。
短 所	- 地震による揺れが大きいため、大きな家具や設備は転倒に備えて固定する必要がある。 - 耐震基準Ⅰ類とする場合は、柱、梁を大きくする、または耐力壁やブレースを多く配置する必要があるため、空間の自由度に制約を受ける場合が多い。	- 制振ダンパーをバランスよく配置するために若干は空間の自由度の制約を受ける可能性がある。 - 免震構造ほどではないもののコストが高い。 - 制振ダンパーのメンテナンス費用が必要である。	- コストが最も高い。 - 免震装置のメンテナンス費用が必要である。 - 工期が長くなる。

②高潮・津波対策

- 高潮及び津波の浸水深に備え、必要な施設整備上のハード対策と施設管理上のソフト対策の双方により、業務上の機能を確保します。
- 浸水を伴う災害発生時等に備えて、消防庁舎等における災害応急対応業務の継続が可能となる機能を導入します。

③ライフライン途絶時への対応

- 電気、上下水道、ガス、情報等の途絶時にも、災害対策活動や通常業務を継続できる自立性を備えたライフラインの確保に向け、バックアップ機能を導入します。
- 電気室や発電機室は、浸水深以上の高さを確保できる上階に設置します。

④災害対策本部機能

- 災害対策本部及びその他災害対応に必要な諸室・設備を設置します。
- 専用諸室の設置に加えて、会議室等を災害時等に一体的に活用できる配置や仕様を検討します。

6 防犯・セキュリティ

(1) 現状と課題

- ・職員専用エリアと来庁者エリアが明確に分離されていません。執務室内で来庁者との打ち合わせを行う場面があるほか、来庁者が通行する廊下に面した更衣室、倉庫等に施錠がされていないところがあります。
- ・毎週木曜日 19 時までの窓口延長や、年に数回の休日納税相談など、休日や夜間に庁舎内で来庁者の対応をすることがありますが、セキュリティ区画が設定されておらず、防犯面で課題があります。

(2) 導入方針

①情報管理と防犯を考慮した施設整備

- ・職員と来庁者の動線をできるだけ区分します。
- ・執務室内は職員専用エリアとして位置づけ、職員以外の来庁者との対応は、窓口カウンターや執務室外の打ち合わせコーナー、会議室等を行うことを基本とします。
- ・共用エリアの書庫・倉庫などの諸室は、職員の利便性にも配慮しながら、施錠できる設備導入と、施錠運用を検討します。

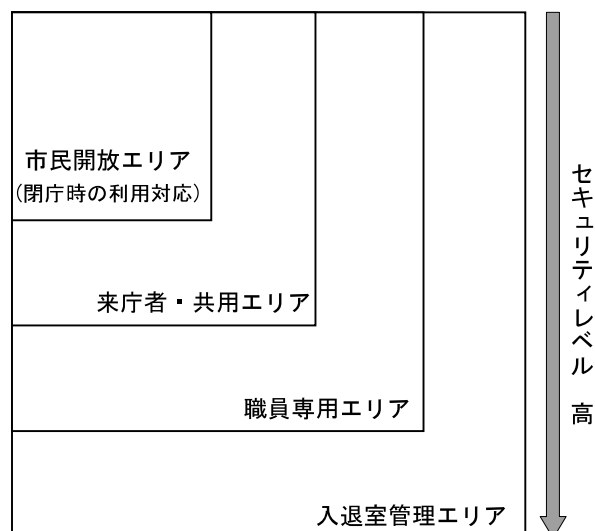
②セキュリティ対策の強化

- ・庁舎内のセキュリティレベルを分類整理し、警戒線及び警戒域を適切に設定します。サーバ室などセキュリティレベルの高いエリアはＩＣカード等による入退室管理を導入します。
- ・執務室の窓口や受付には、カウンターを配置して視覚的に分離したうえで、内側を職員専用エリアとして一般者の立ち入りを排除します。
- ・個人情報の保護に向けて、文書の保管庫や出力機器類（プリンター、コピー機等）は、部外者の目に触れぬように、職員専用エリア内に配置します。
- ・一部の部署に限った夜間や休日の窓口開設の運用等を想定し、セキュリティ区画を設定します。

(イメージ例) 入退室管理（サーバ室）



セキュリティレベルの分類例



7 ライフサイクルコスト縮減

(1) 現状と課題

- ・ 現本庁舎は老朽化が進み、維持管理費が増大しています。
- ・ 経常修繕以外に臨時的に必要となる大規模な修繕について、修繕計画を立てて予算化するなど、適切に修繕、更新等を実施する必要があります。
- ・ 新庁舎の建物は、工事費だけでなく開庁後のメンテナンスや修繕に伴う維持管理費も併せて抑制することが求められます。また建物を長く使用できるよう、適切な耐久性と柔軟性・可変性を備えることも必要です。

(2) 導入方針

①建築物の長寿命化

- ・ 構造体の高耐久化を図るとともに、構造体及びその被覆等の修繕作業が容易に行えるように配慮します。
- ・ 内・外装材は、耐久性の高い材料や修繕・更新が容易な一般普及品等の積極的な採用を検討します。

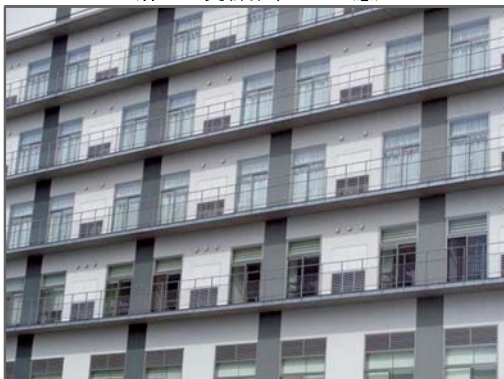
②柔軟性・可変性の確保

- ・ 建物の柔軟性を確保するため、費用対効果を見極めながら、間仕切壁の可変性、床荷重や階高の余裕度、建築設備システムの可変性などを適切に確保します。
- ・ 建築設備システムは、余裕度を見込んだ機器容量の設定、又は、機器の増設を考慮したシステムとします。ゾーニングや系統分けの細分化などにより、執務形態の変更などへの対応や機器更新時の執務の継続性に配慮します。

③保全・更新時の作業性への配慮

- ・ 配管・配線・ダクトスペースは、点検・保守などが容易に行えるように配慮して設置します。
- ・ 窓、外壁、設備機器等の清掃、点検・保守について、高所での作業も安全に行えるよう、必要な設備機器を設置します。
- ・ 材料、設備機器等の更新が、経済的かつ容易に行えるように配慮します。

(イメージ例) メンテナンス・バルコニー
(保全・更新作業への配慮)



(イメージ例) 通路天井の配線ラック
(保全・更新作業への配慮)



8 環境負荷の低減

(1) 現状と課題

- ・建物や建築設備の老朽化により環境配慮に向けた抜本的な対策ができていません。
- ・照明器具や空調、衛生等の設備は、省エネルギー化に対応できていません。
- ・再生可能エネルギーの活用が図られていません。

(2) 導入方針

国が推進する「環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）計画指針」や「官庁施設の環境保全性に関する基準」を参考に、費用対効果に配慮して具体的な整備内容を検討します。

①自然エネルギーの有効活用

- ・費用対効果を見極めながら、太陽光発電設備設置や地中熱利用など、再生可能エネルギーの活用を検討します。
- ・太陽光発電設備については、設置可能場所、コストと発電能力、本市の気象条件を勘案し、最適な設置規模を検討します。また、敷地内の屋外照明についても、太陽電池を利用した設備の設置を検討します。
- ・自然換気や自然採光を積極的に取り入れます。
- ・雨水貯留槽を設け、トイレの洗浄や植栽への散水等に活用することを検討します。
- ・ヒートアイランド現象の抑制に効果がある透水性舗装や緑化舗装を、駐車場や歩道等に導入することを検討します。

②省エネルギー化の推進

- ・LED照明をはじめ、人感センサーによる点灯システム、調光システムを必要に応じて採用します。
- ・エネルギー使用量の“見える”化を行い、適切なエネルギーマネジメントを行います。

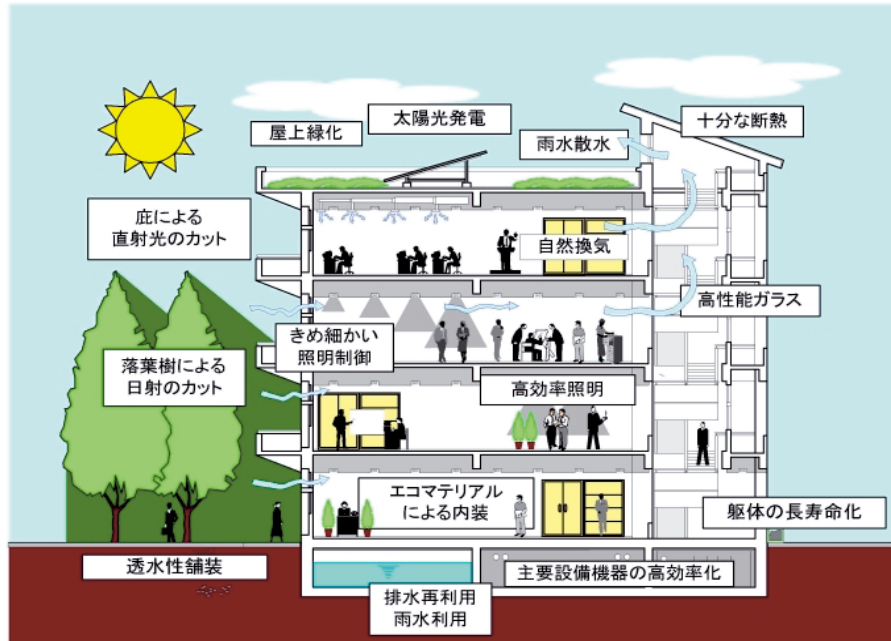
③エネルギー損失の低減・建物への負荷低減

- ・断熱効果に優れる外装材、断熱材、高性能ガラス等を導入します。
- ・建物の熱負荷を低減させるために、屋上や壁面等への緑化を検討するとともに、深い庇（ひさし）やルーバーなどによる日射遮蔽を導入します。
- ・「地球温暖化対策の推進に関する法律」に配慮し、庁舎の改築に際しては、温室効果ガスの排出量を現本庁舎と比較して、約30%程度削減することをめざします。

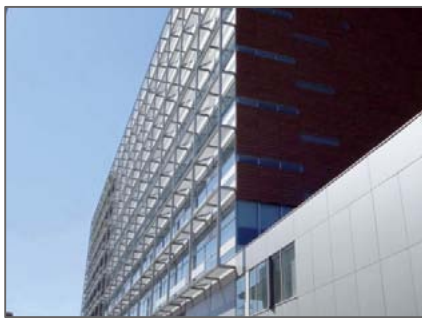
④エコマテリアル・木材の利用

- ・内装等に使用する材料は、エコマテリアル（環境負荷の少ない素材）の使用を検討します。
- ・三原市公共建築物等木材利用促進方針（平成24年10月策定）に基づき、広島県産の木材等による内装の木質化を検討します。事業費を抑制する観点から、利用範囲は、議場などの議会諸室や応接室、1階待合スペースの家具などを想定します。

グリーン庁舎のイメージ図（国土交通省資料）



（イメージ例）遮光ルーバー



（イメージ例）太陽光発電パネル



（イメージ例）屋上の緑化



（イメージ例）地域産木材の活用



（イメージ例）駐車場の緑化舗装



（イメージ例）環境配慮の取組みの“見える化”



9 周辺環境との調和

(1) 現状と課題

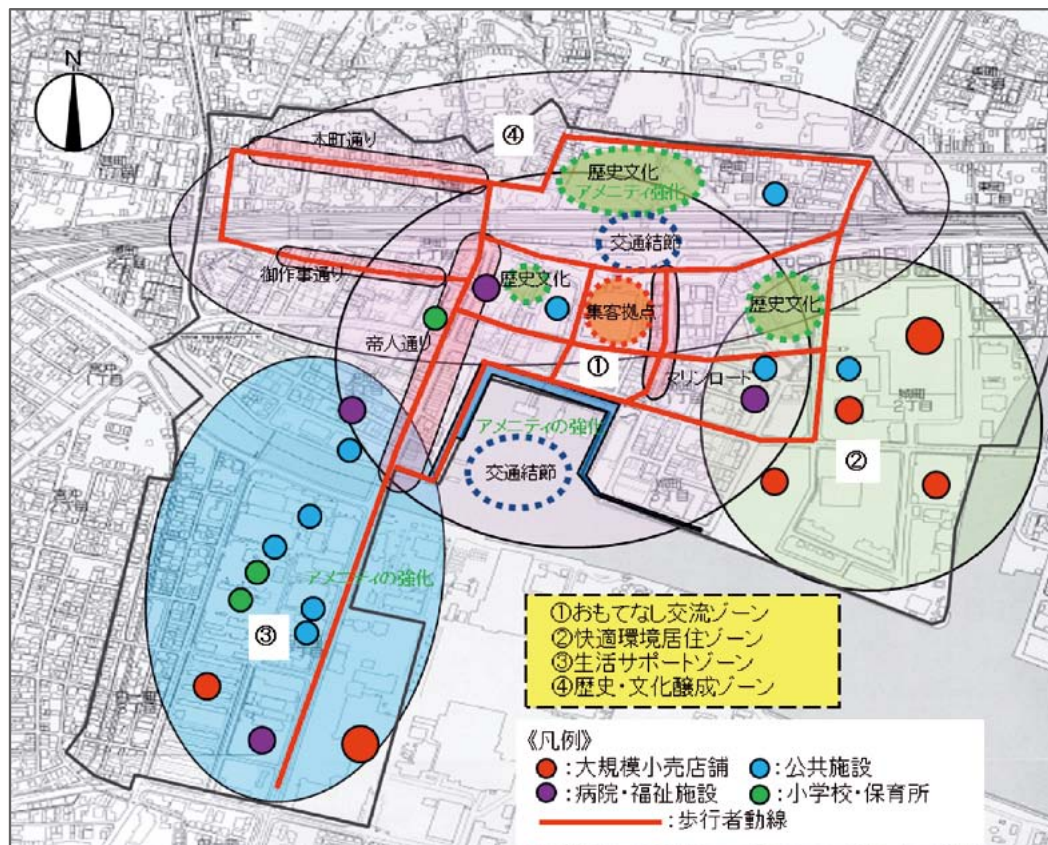
- ・本敷地は、南側が西野川に隣接し、中層階以上からは東方向に三原港、瀬戸内海が見渡せる位置にあります。簡素な建物であることを前提に、敷地周辺の自然環境等と調和する建築デザインが求められます。
- ・敷地南側に面する西野川については、転落防止柵がないなどのマイナス面が重視され、また、本敷地中層階以上からの眺望についても、庁舎内に来庁者がその魅力を感じることができないスペースがありません。
- ・本敷地は中心市街地に位置しています。新庁舎において幅広い集客をねらうものではありませんが、動線をつなぐ役割など、中心市街地の回遊性向上に寄与する方法を検討する必要があります。

(2) 導入方針

①西野川周辺の景観活用と回遊性向上への寄与

- ・西野川沿いに国道2号の臥龍橋から本敷地を經由して三原港まで続く歩行者等の動線の将来的な形成を念頭に、敷地通路等を整備します。
- ・敷地南北の市道については、今後、交通実態調査を実施したうえで、新庁舎建設事業と併行し、改良の可否を慎重に検討します。
- ・庁舎の各フロアのレイアウト決定にあたっては、敷地の南面や東方向への眺望活用を検討します。

中心市街地整備ビジョン図（案）



②親しみやすさの演出

- ・市民が親しみを感じられるように、外観づくりの工夫や、来庁者がくつろげるカフェや待合スペースなどの設置を検討します。
- ・平面駐車場としての整備を想定している敷地東側については、一時的に広場としても活用できる設計や駐車区画の緑化を検討します。

本庁舎敷地周辺の状況



10 情報発信・市民利用スペース

(1) 現状と課題

- ・1階待合スペースには、市政や市内の情報を発信する設備やコーナーが整備されていません。
- ・地階にある食堂は、採光も確保されず閉鎖的で快適性に乏しくわかりにくいいため、来庁者や職員の利用が少なくなっています。
- ・情報公開コーナーが整備されていますが、通路上に位置しているなど、資料閲覧しやすいスペースになっていません。

(2) 導入方針

①情報発信機能の整備

- ・大型情報表示モニターを1階待合スペース付近などに設置し、市政や議会の情報を積極的に発信します。
- ・1階待合スペースを、ギャラリースペースとしても利用できるように整備するなど、行政情報のほか、市の産業・観光や市民活動などの各種情報を来庁者に提供することを検討します。

②緑地や憩いのスペースの確保

- ・来庁者が気軽に立ち寄れるカフェや見晴らしの良い待合スペースなどの設置を検討します。カフェ導入にあたっては、市内の市民活動団体や福祉施設等との連携を検討します。
- ・敷地内にはまとまった緑地を確保するスペースがありません。そのため、駐車場スペースを一時的に広場として使えるような設計や、駐車区画の緑化など、限られた敷地の中で緑地やオープンスペースの確保を検討します。
- ・西野川の対岸に見える市道円一町1号線沿いの並木から連続する緑の景観形成に配慮します。敷地南側へのベンチ設置や、フロア内の南面に待合スペースを設けるなど、来庁者が海や川の魅力を感じられる空間の整備を検討します。

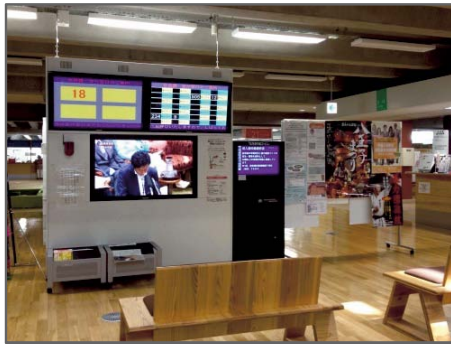
③市民利便性向上のための施設設置

- ・食堂や売店、コンビニ、ATM等の利便施設は、民間事業者の協力が必要なため、継続的な経営の見通しと意向を確認したうえで設置を検討します。
- ・現本庁舎に併設されている「法務局証明サービスセンター」などの施設については、管轄省庁等の意向を確認し、設置を検討します。

④会議室等の市民開放の検討

- ・会議室等の諸室がセキュリティ区画で区切られた範囲に設置できる場合は、閉庁後や土・日曜など休日の市民利用を検討します。

(イメージ例) 情報モニターパネル



(イメージ例) 市政情報コーナー



(イメージ例) 緑化駐車場



(イメージ例) ギャラリースペース



第5章 施設計画

1 庁舎規模の算定

(1) 新庁舎への配置予定組織

庁舎規模の算定にあたり、前提となる新庁舎への配置予定組織の考え方は次のとおりです。

①本庁舎・分庁舎等の現状

庁舎等	所在地	配置組織
本庁舎（本庁・議会棟）	港 町	総務企画部 外
円一町庁舎	円一町	建設部・都市部
城町庁舎	城 町	教育委員会
サン・シープラザ	城 町	保健福祉部 保健福祉課
三原リージョンプラザ	円一町	総務企画部 情報推進課（地域情報センター）
中央公民館	円一町	教育委員会 生涯学習課
環境管理課事務所	宮 沖	生活環境部 環境管理課

②基本的考え方

- ・市民の利便性・職員の業務効率の向上，災害時の業務継続機能の確保の観点から，各組織の事務機能は新庁舎に統合することを基本とします。
- ・対象となる分庁舎等は，既存の組織単位で一律に統合するものではなく，各分庁舎や組織の役割を踏まえて，統合範囲を精査します。
- ・新庁舎建設事業の進捗に併せて，統合後の分庁舎等の跡地利用策を検討します。

③新庁舎への配置予定組織

<現状（H27(2015)年度）>		<新庁舎竣工後（H31(2019)年度予定）>	
本庁舎（本庁・議会棟）	▶	・新庁舎へ統合	
円一町庁舎	▶	・新庁舎へ統合	
城町庁舎	▶	・教育委員会事務局職員事務室を新庁舎へ統合	
サン・シープラザ （保健福祉課）	▶	・保健福祉課職員事務室を新庁舎へ統合 ・総合保健福祉センター（サン・シープラザ）は 引き続き機能継続・強化に努める	
三原リージョンプラザ （情報推進課）	▶	・情報推進課職員事務室，サーバ室等を新庁舎へ統合	
中央公民館 （生涯学習課）	▶	・社会教育施設の管理運営等の事務は，同施設内で 継続実施	
環境管理課事務所 （環境管理課）	▶	・市民の窓口対応等の業務を新庁舎へ統合 ・一般廃棄物収集運搬等の業務は，同施設内等で継続 実施	

(2) 新庁舎の規模

①算定方法

- ・自治体の新庁舎建設で一般的に用いられている基準である、総務省地方債同意基準に定める庁舎の標準面積算定基準(同基準は平成22年に廃止)を準用して必要面積を算定します。

②算定基礎

<職員数>

- ・三原市の職員数（普通会計部門）は、平成27(2015)年度当初は844人で、三原市定員管理適正化計画（第3期）における平成32(2020)年度当初は843人とほぼ同数です。将来の行政需要の多様化、複雑化への対応を考慮すると現時点で大幅な職員数の削減は見込みません。そのため、平成32(2020)年度当初の想定職員数として、平成27(2015)年度当初と同数の職員数を設定します。
- ・「(1)新庁舎への配置予定組織」における職員数は**533人**です。(単位：人)

役職	特別職	部長級	次長・課長級	課補・係長級	一般職員	小計	嘱託職員等	計
職員数	4	13	49	89	316	471	62	533

<議員定数>

- ・三原市議会議員の定数を定める条例（平成20年三原市条例第32号）の規定による**28人**とします。

③庁舎の標準面積の算定

区分		積算				面積 (㎡)
		役職	職員数(人) ①	換算率 ②	換算職員数 ①×②	
1	事務室	特別職	4	20	80	4,491
		部長級	13	9	117	
		次長・課長級	49	5	245	
		課補・係長級	89	2	178	
		一般職員	316	1	316	
		小計	471	－	936	
		嘱託職員等	62	1	62	
		計	533	－	998	
		換算職員数　×　4.5㎡				
2	倉庫	事務室面積（4,491㎡）×13％				584
3	会議室等（会議室，便所，洗面所，その他諸室）	常勤職員数（533人）×7.0㎡				3,731
4	玄関等（玄関，廊下など）	上記1～3の合計面積（8,806㎡）×40％				3,522
5	議事堂（議会関連諸室）	議員定数（28人）×35.0㎡				980
合計						13,308

④新庁舎の目標規模

新庁舎の目標規模は、総務省算定基準で求めた「13,300 m²程度」を上限に設定します。

最終的な庁舎面積は、建物の構造、階構成等による共用面積の増減などの不確定要素があるため、設計時に、市民の利便性や業務の効率性なども考慮し決定しますが、この目標規模を上限と捉え、その範囲内となるよう検討します。

＜付加的機能の扱い＞

総務省算定基準には、付加的機能（行政機能以外の機能 例：市民利用施設・福利厚生施設等）が含まれておらず、これらの機能を導入する場合、通常は別途必要面積を加算することになります。しかしながら、庁舎規模の拡大は事業費増加に直結するため、事業費を抑制する観点から、設計段階において、諸室の必要性、設定面積の精査による行政機能部分の面積縮減や、諸室の共用化・多機能化等の工夫により、可能な限り上記の目標規模の範囲内で導入します。

⑤他市の庁舎建設事例との比較（職員1人あたりの単位床面積）

本市の新庁舎の目標規模の妥当性を検証するため、近年の他市における庁舎建設事例について、庁舎内で勤務予定の職員1人あたり面積をまとめた結果を次表に示します。

事例ごとに市民ロビーや市民利用会議室、展望ロビーなどさまざまな市民利用スペースを設けているほか、各諸室の有無や面積の大小など、条件が異なるため、単純に比較できませんが、本市の目標規模「533人で13,300 m²程度＝職員1人あたり面積25.0 m²/人」は過大な設定ではないと考えます。

区分	人口	延べ面積 (m ²)	新庁舎内の 想定職員数 (人)	職員1人 あたり面積 (m ² /人)	竣工年月
A市	約28万人	17,365	694	25.0	平成27年6月(予定)
B市	約12万人	18,699	660	28.3	平成27年5月(予定)
C市	約11万人	15,935	524	30.4	平成26年12月
D市	約12万人	20,404	666	30.6	平成27年10月(予定)
E市	約10万人	12,956	420	30.8	平成28年11月(予定)
F市	約15万人	17,050	540	31.6	平成24年7月
G市	約5万人	14,445	450	32.1	平成29年7月(予定)
H市	約8万人	20,160	548	36.8	平成28年7月(予定)
延べ面積/庁舎内想定職員数				30.4	8事例の平均値
(参考) 三原市		13,300程度	533人	25.0	

(3) コンパクト化に向けた工夫

前項において新庁舎の目標規模を設定しましたが、設計段階では、この面積内で可能な限り付加的機能を導入し、また、各諸室の必要性、設定面積の精査などによる延べ面積の削減を検討します。

次のような視点で、設計時におけるコンパクト化に向けた工夫を検討します。

①ユニバーサルレイアウトの検討

- ・ユニバーサルレイアウトとは、事務室内の机のレイアウト（「島」といいます。）を固定化し、机に合わせて課を配置する手法です。
- ・現在の事務室は、課の職員数に応じて「島」を形成しており、課ごとに机の数がバラバラです。通路幅が十分に確保できてない箇所や、逆に、余分なスペースが発生している箇所があります。ユニバーサルレイアウトは、こうした問題点を解消し、スペース利用の効率化を図る代表的な手法です。
- ・建物の形状など条件にもよりますが、事務室スペースを10～20%程度削減する効果があるといわれています。
- ・ユニバーサルレイアウトの中でも、民間オフィスでは、課長などの管理職員の机を「島」にそろえて配置する方法が一般化しています。現在の三原市の事務室では、管理職員の机は「島」に対面するように配置していますが、この方法の場合、部長級職員以外の机が「島」の中に配置されるため、空いた場所に文書収納キャビネットや打合わせスペースを設けることができ、スペースの利用効率が高まります。最近の自治体の新庁舎建設事例では、この方法の採用を検討したり、実際に採用する事例が見られます。

<事務室内の机のレイアウトの比較>

	現在の本庁舎のレイアウト	ユニバーサルレイアウト
レイアウト図		※ この図は、課長席を島に配置した場合の例
「島」構成	原則、課や係ごとに「島」を構成。	課や係を単位とした「島」の構成を原則とするが、人数によっては、課や係が混在する場合がある。
スペースの有効利用	「島」を構成する机の数や位置により、スペースの無駄が生じる。	規則的な配置と固定化により、スペース利用の効率化を図れる。
コミュニケーション	課や係内のコミュニケーションが図りやすい。	課や係内に加えて、課や係を超えたコミュニケーションが図りやすい。

(イメージ例)ユニバーサルレイアウトの事務室



②コアスペースのコンパクト化

- ・「コア」とは、エレベーターや階段等の動線をはじめ、トイレ等の水廻り、設備的要素、構造的要素を集約させた部分の呼称です。できるだけ効率の良いスペース利用を図り、通路など市民が利用するスペースや事務室等の面積をより多く確保するためには、コアスペースの形成に工夫が必要です。
- ・設備的要素である配管・配線用のシャフトスペースは、将来の改修等を想定し余裕を持たせておくことが必要であり、バランスを加味した適切なコンパクト化が求められます。

③諸室の共用化・多機能化

- ・さまざまな事務事業のために必要な諸室を専用室として確保しようとする、結果として必要となる諸室数が増え、庁舎全体の面積は増えます。
- ・会議室は、稼働率や利用時期等を考慮して共用化を図り、庁舎全体の会議室面積の縮小を検討する必要があります。特に、議会の委員会室等については、現在の本庁舎においても、議会用務に支障のない範囲で会議室として使用しており、この運用の継続を検討します。
- ・書庫・倉庫などは、部署ごとの専用室として設けるのではなく、フロア単位等で共用化を図り、収納効率の高い空間を整備し、庁舎全体の書庫・倉庫面積の縮小を検討します。
- ・新庁舎では、市民が利用する専用会議室等は設けない方針とします。市民が利用できる会議室を設ける場合、職員等が業務で使用する会議室を、セキュリティ区画で区切られた範囲に設置し、休日や夜間に市民が利用できる方法を検討します。

2 土地利用計画

(1) 計画地の概要

項目	摘要
所在地	三原市港町三丁目5番1号
用途地域	商業地域
区域指定	大規模行為届出対象地域
防火指定	指定なし
建ぺい率	80%（角地緩和あり）
容積率	400%
敷地面積	5,675.87 m ²

(2) 敷地の特性

①アクセス面

- ・来庁車両の多くは、南方向から、敷地南側道路（市道港町29号線）を經由して敷地に入っています。（平成24(2012)年の市実施調査では、全来庁車両の68.0%。）
そのため、敷地南側道路に車両が滞留しないような配慮が必要です。
- ・敷地南側道路、北側道路（市道港町41号線）はいずれも幅員6m程度で歩道が整備されていません。そのため、敷地南側・北側への通路設置など、徒歩・自転車による来庁者の安全への配慮が必要です。

②地盤高さ

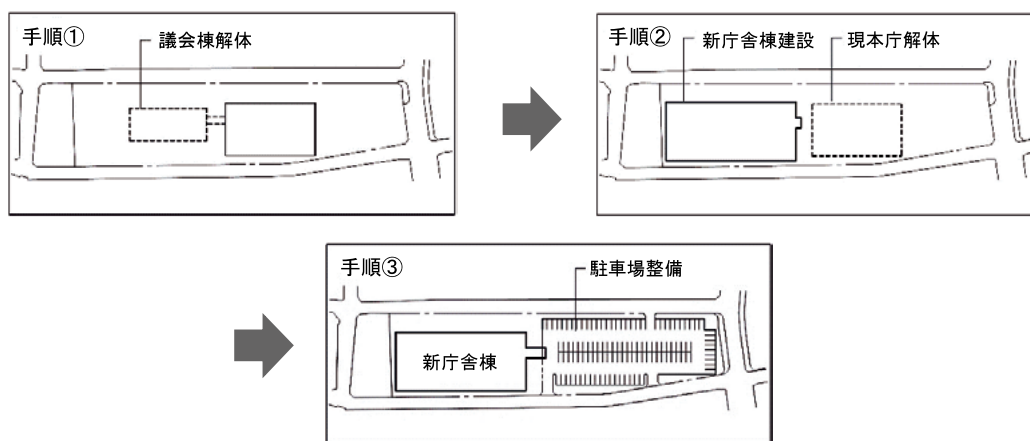
- ・本敷地は、津波及び高潮の浸水想定区域内に位置しています。現在の本庁玄関前の標高T.P.2.6mに対し、最大でT.P.3.2mの浸水被害が想定されています。そのため、新庁舎棟1階床高については、想定浸水深を踏まえた設定が必要です。
- ・敷地南北の道路面と本敷地とは、数十センチの高低差があります。想定浸水深を踏まえて新庁舎棟1階床高を設定する一方で、日常の利便性に配慮した駐車場地盤高の設定、徒歩・自転車でも利用しやすい傾斜・距離に配慮した動線の確保が必要です。

③周辺環境

- ・敷地北側には高層住居系施設が立地しています。そのため、建物の北面は、視線の干渉を防ぐ配慮が必要です。
- ・本敷地は南側を西野川に面し、庁舎の中層階以上からは、東方向に三原港、瀬戸内海を見渡すことができる位置にあります。敷地周辺の景観を新庁舎の魅力として活かす工夫が必要です。

(3) 前提条件

- ・工事期間中の市民サービスへの影響及び事業費を抑制する観点から、本庁の機能を維持しながら議会棟解体・新庁舎棟建設を行い、その後、現本庁解体・駐車場整備を行う手順とします。
- ・新庁舎棟は敷地西側(図中の左側)、駐車場は敷地東側(図中の右側)に配置します。



(4) 計画方針

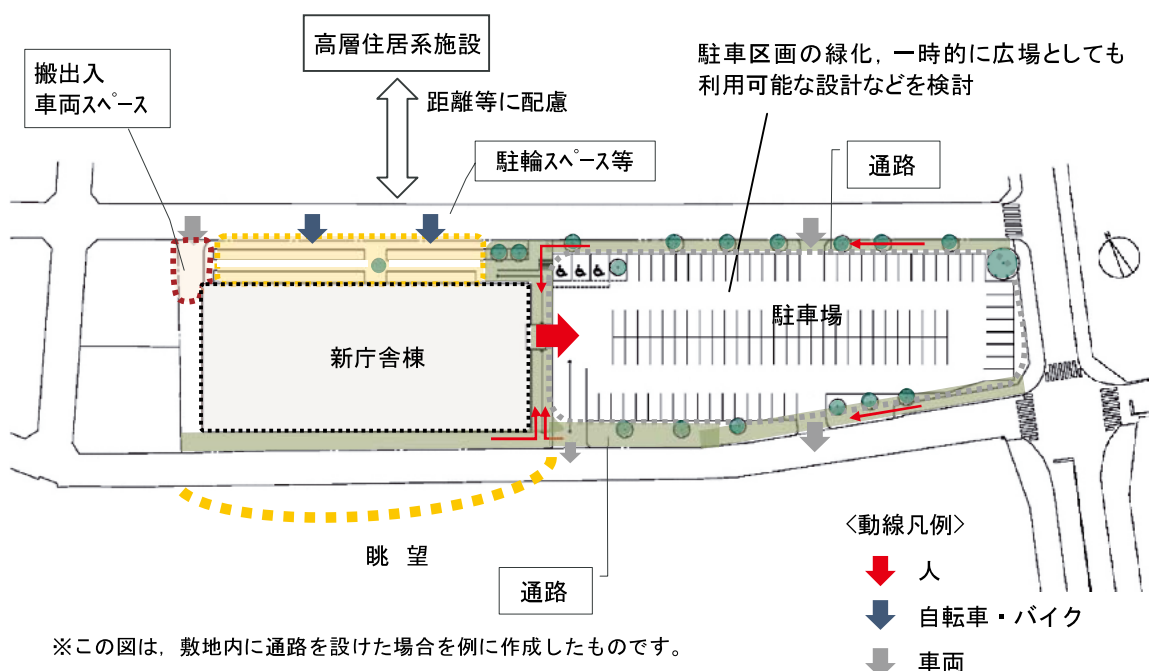
- ・限られた敷地の中で、必要な駐車場台数の確保を優先にしながら、歩行者・自転車・自動車など各交通手段で安全かつ快適に来庁できる駐車場及び通路を整備します。
- ・来庁者の動線と、搬出入車両(公用車の荷卸、ごみ収集、郵便・宅配便など)の動線を可能な限り分離し、来庁者の安全に配慮します。
- ・敷地北側の高層住居施設に配慮し、新庁舎棟をできるだけ南側に配置します。
- ・敷地東側は平面駐車場としての整備を想定しており、広大なオープンスペースが無機質な空間にならないよう、駐車区画の緑化や、一時的に広場としても利用できる設計などを検討します。

(5) 動線計画

- ・新庁舎棟東側の正面玄関に対して、徒歩による来庁者は、敷地南北等の通路を通してアプローチするよう計画します。
- ・想定浸水深を踏まえた新庁舎棟の床高（T.P. 3.3mを想定）を設定するとともに、地盤高の低い周辺道路から、安全かつ快適にアプローチできる動線を検討します。

※ 現在の本庁舎東側駐車場地盤高と周辺道路との高低差（北側 T.P. 約 2.1m、南側 T.P. 約 2.4m）

- ・自転車・バイクの駐輪スペースは新庁舎棟北側に設け、駐車場利用者や歩行者との動線の交錯を減らすよう配慮します。



3 平面計画

設計時の詳細レイアウト検討にあたり、平面計画の基本となる考え方を次のとおり整理します。

(1) 平面計画のパターン

一般的な平面計画のパターンを、コアの配置と廊下位置の組み合わせにより作成し、各パターンの特徴を次に示します。

① コア（階段・エレベーター・トイレ等）の配置

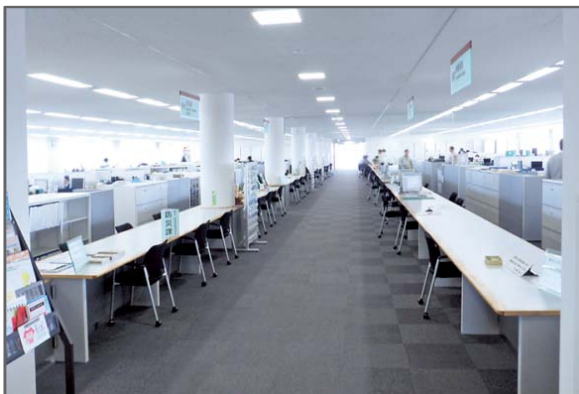
両端コア	片側コア	中央コア
・コアを短辺両側に集約。 ・奥行の長いフロア空間の確保が可能。 ・一般的に執務ゾーンに柱が必要。	・コアを長辺の片側に集約。 ・現在の本庁で採用。 ・比較的大きな無柱空間の執務ゾーンの確保が可能。	・コアを中央に集約。 ・四周に連続する執務空間の確保が可能。 ・ある程度の奥行の長さが必要。

※ 本計画地は東西方向に長く奥行(南北方向)が短いため、「中央コア」の採用は検討しないものとします。

② 基本パターン（コア配置と廊下位置の組み合わせ）

基本パターン		特徴
両端コア	A 中央廊下＋執務室を2分割 【凡例】 ■ 階段・エレベーター・トイレ等 □ 諸室	・自治体庁舎で一般的に採用されるタイプ。 ・廊下に沿ってカウンターを設置することで、数多くの窓口数を確保できる。 ・業務支援諸室(書庫等)をフロア東西に配置するため、執務室と諸室の動線が長くなり、職員の業務効率面で劣る。 ・執務室が2分割され、将来のフロア内の組織・職員数増減への対応の柔軟性が劣る。
	B 中央廊下＋執務室の分割なし 【凡例】 ■ 階段・エレベーター・トイレ等 □ 諸室	・現在の本庁で採用。 ・執務室を南面に配置するため、執務室に採光を確保しやすい。 ・廊下に面するカウンター周辺は採光に乏しく、来庁者の快適性は劣る。 ・業務支援諸室(書庫等)が廊下の北側に位置し、来庁者と職員の動線が交錯。
	C 南側廊下＋執務室の分割なし 【凡例】 ■ 階段・エレベーター・トイレ等 □ 諸室	・南面に廊下があり、カウンター周辺の採光に優れ、来庁者の快適性が高い。 ・執務室と業務支援諸室(書庫など)が隣接するため、動線が短く、職員の業務効率が高い。 ・来庁者と職員の動線の分離が図りやすい。 ・通路面積が増える傾向にあるため、有効スペースを確保する効率的な設計が求められる。
片側コア		

(イメージ例) 執務室（中廊下）※基本パターンA



(イメージ例) 執務室（片廊下）※基本パターンC



(2) 平面計画の比較検討

(1)②の基本パターンのうち、現在の本庁で採用している「B」を除く2案について、

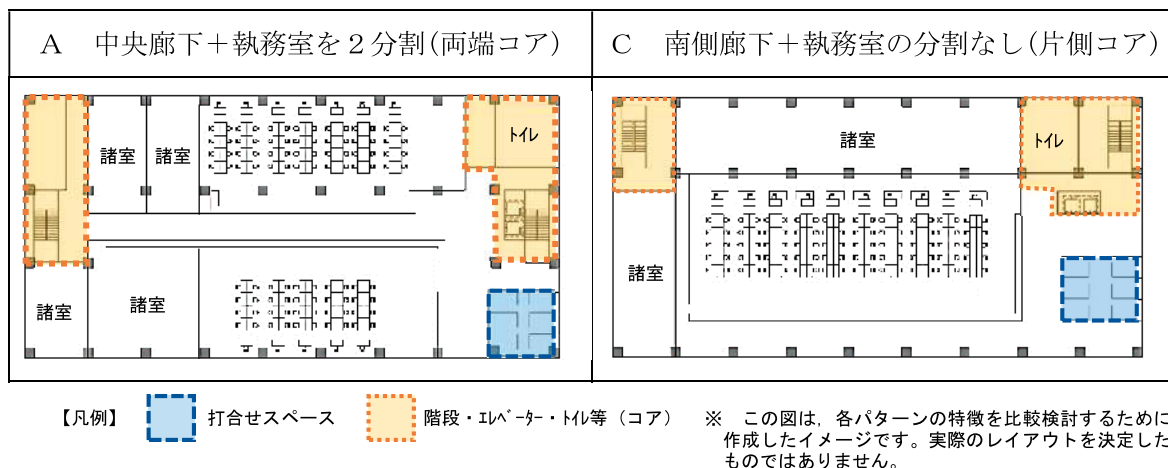
①基準階（1～2階や特別職配置フロア・議会フロアを除く、平面計画の基準となるフロア）

②窓口階（1～2階を想定）

における特徴を比較検討し、設計時の基準となる考え方を整理します。

①基準階

ア モデル図



イ 比較検討

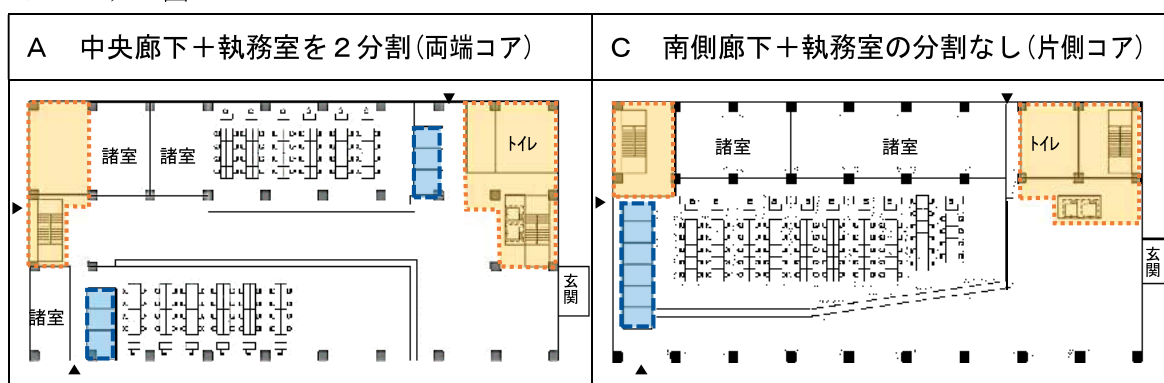
視点	特徴
1 来庁者の快適性 C > A	・ Cは南面が来庁者ゾーンとなり、カウンター周辺の採光が優れます。
2 窓口数の確保 A ≧ C	・ 廊下に沿ってカウンターを設置する場合、Aの方が数多くの窓口を設けることが可能です。 ・ Cの場合でも十分な窓口数の確保は可能です。
3 来庁者からの窓口の視認性 A ≒ C	・ A、Cいずれの場合でも、視認性は、サイン計画や、エレベーターの位置・向きなど設計時のレイアウトによります。
4 職員の業務効率 C > A	・ Cは執務室と業務支援諸室(書庫等)が隣接するため、動線が短く業務効率が高くなります。 ・ Aは業務支援諸室(書庫等)をフロアの東西に配置するため、動線が長くなる傾向にあります。
5 機構改革等への対応 C > A	・ Aは執務室が2つに分割されるため、将来の組織・職員数の変化に対応する柔軟性が、Cと比べて劣ります。
6 周辺地域への配慮 C > A	・ Aは北側に執務室が位置し、敷地北側の高層住居系施設と対面するため、視線の干渉を防ぐ配慮が必要です。
7 スペース効率 A ≧ C	・ Cは奥行が深い執務室となるため、有効スペースを確保するためにはレイアウトの工夫が必要です。

ウ 計画方針

基準階は「C」を基本に、設計時に詳細なレイアウトを決定します。

②窓口階

ア モデル図



【凡例】



相談室



階段・エレベーター・トイレ等(コア)

※ この図は、各パターンの特徴を比較検討するために作成したイメージです。実際のレイアウトを決定したものではありません。

イ 比較検討

視点	特徴
1 来庁者の快適性 $C \geq A$	・ Cは南面が来庁者ゾーンとなり、カウンター周辺の採光が優れます。 ・ Aの場合でも建物南東に待合スペースを設けるなど、来庁者への快適なスペース提供は可能です。
2 窓口数の確保 $A \geq C$	・ 廊下に沿ってカウンターを設置する場合、Aの方が数多くの窓口を設けることが可能です。 ・ Cの場合でも必要窓口数の確保は可能と思われますが、設計時の詳細なレイアウトで判断が必要です。
3 来庁者からの窓口の視認性 $A \geq C$	・ 建物東側(図中の右側)の正面玄関入口からの視線とカウンターが平行に位置するため、カウンターの形状、突き出し型サイン導入など、設計時に視認性を高める工夫が必要です。
4 職員の業務効率 $C > A$	・ Cは執務室と業務支援諸室(書庫等)が隣接するため、動線が短く業務効率が高くなります。 ・ Aは業務支援諸室(書庫等)をフロアの西側に配置するため、動線が長くなります。
5 機構改革等への対応 $C > A$	・ Aは執務室が2つに分割されるため、将来の組織・職員数の変化に対応する柔軟性がCと比べて劣ります。
6 周辺地域への配慮 $A \simeq C$	・ 北側高層施設内の住居系諸室は中層階以上に位置しているため、どちらも影響は少なくなります。
7 スペース効率 $A \geq C$	・ Cは奥行が深い執務室となるため、有効スペースを確保するためにはレイアウトの工夫が必要です。

ウ 計画方針

窓口階(1～2階を想定)は、関連業務を可能な限りワンフロアで提供することが最優先事項であり、設計時に、配置可能な部署を踏まえて、「A」・「C」それぞれの利点を取りいれて詳細なレイアウトを決定します。

4 階構成

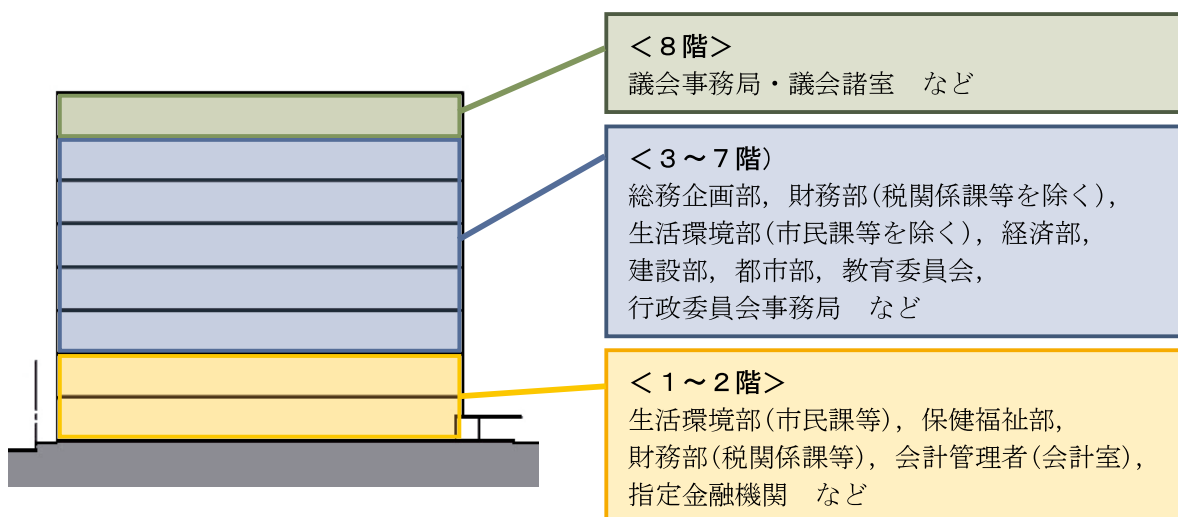
(1) 基本的考え方

- ・概ね8階を想定します。
- ・現在の本庁の階構成を基本に、1～2階には市民利用が特に多い部署を配置し、3階以上には、部署間の近接度を踏まえて、来庁者の利便性・職員の業務効率に配慮し部署を配置します。
- ・議会機能は、現状が別棟であることや議会の独立性を考慮し、高層階への配置を検討します。

(2) 計画方針

次のような案を基本に、設計時に、各フロアに配置可能な部署を踏まえて詳細な階構成を決定します。

<階構成のイメージ>



※ 設計時の詳細レイアウト次第では、9階になる場合があります。

第6章 事業計画

1 事業手法

本市の事情に照らして実現性のある選択肢の整理と定性的な評価を行い、事業手法の方針を定めます。

(1) 想定される選択肢

設計段階	施工段階	維持管理段階	概要
①従来方式（分離発注方式）			・設計後に設計成果に基づいて 施工の発注を行う方式。 ・公共施設建設事業の一般的な 発注方式
基本・実施設計 ▶ 施工 ▶ 維持管理			
②設計・施工一括発注方式			・民間活力を導入し、設計と施 工と一緒に発注する方式 ・DB方式、PFI方式（BT など）
基本設計 ▶ 実施設計＋ 施工 ▶ 維持管理			
③設計・施工・維持管理業務一括発注方式			・②に加えて、維持管理業務を 一括で発注する方式 ・DBM方式、PFI方式（BT0、BOT など）
基本設計 ▶ 実施設計 ＋ 施工 ＋ 維持管理			
④E C I 方式（アーリー・コントラクター・インボルブメント）			・設計の早期段階（基本設計終 了時を想定）から施工者等が 参画し、施工のノウハウを反 映した設計を実施した後、交 渉方式等で施工部分の請負 契約を締結する方式。 ・国土交通省多様な入札契約方 式モデル事業の一つ（H26 年） ・基本設計が完成した段階で施 工予定者を技術提案方式で 選定。
基本・実施設計 ▷ 施工 ▶ 維持管理 ▼ △ ※実施設計完成後、 交渉方式で施工予定者等と契約 施工予定者による技術協力			

(2) 選択肢の比較検討

視点	①従来方式 (分離発注方式)	②設計・施工一括発注方式 ③設計・施工・維持管理業務 一括発注方式	④E C I 方式
設計段階 での市の 意向反映	設計－施工－維持管理の各過程において、市と受注者が綿密な協議を行うことが可能であり、市の意向は反映されやすい。	市の意図を反映した基本設計・要求水準書に基づき受注者が実施設計・施工等を行うが、受注者選定後は、軽微な変更に限られる。	市が実施設計を行うため、市の意向は反映されやすい。
財政負担 の軽減	業務の細分化と仕様発注方式により、受注者の技術力を活かしたコスト抑制が行いにくい。	性能発注方式により、包括的な業務内容と長期的な業務期間が確保されるため、受注者の技術力を活かしたコスト抑制が行いやすい。 昨今の建設費高騰により、コスト抑制の効果は不透明。	施工予定者の技術協力を得ながら実施設計を行うため、受注者の技術力を活かしたコスト抑制が行いやすい。 昨今の建設費高騰により、コスト抑制の効果は不透明。
事業スケジュール との整合	通常の発注手続きに必要な期間を要する。 昨今の建設費高騰により、施工入札不調による事業遅延リスクがある。	設計・施工を一括発注するため、設計段階で事前に労務確保が可能であるなど、施工段階での事業遅延リスクが少ない。 しかし、受注者の選定にあたり、詳細な要求水準書作成や、受注者との事業契約締結などに時間を要する。	施工予定者を選定するため、施工入札不調による事業遅延リスクが少ない。 しかし、施工予定者の選定にあたり、市の意図をより詳細に伝えるための基本設計等の作成に時間を要する。

(3) 採用方針

新庁舎の建設は、発注後においても市民や市議会の意見を聞きながら、段階的に計画を進めていく必要があるため、「①従来方式（分離発注方式）」を念頭に事業を進めるものとします。

しかしながら、この方式には、昨今の建設費高騰より、施工入札不調による事業遅延リスクがあり、入札不調を複数回繰り返した場合は、予定期間内に事業完了することは困難となります。そのため、各地の建設工事の発注状況について引き続き情報収集に努めるとともに、基本設計段階において、「④E C I 方式」の導入を含めて事業手法を検討します。

2 発注方法

(1) 設計段階

① 想定される選択肢

項目	概要
競争入札方式	・設計委託料の価格競争により設計者を選定する方式。
技術提案方式 (プロポーザル方式)	・技術提案書に基づく能力評価により設計者を選定する方式。 ・選定にあたり，参加者に対し，技術力や実績，設計に対する取組方針や設計の考え方などの提案を課する。
設計競技方式 (コンペ方式)	・具体的な設計案（デザイン）の評価により，最も優れた設計案を選定する方式。 ・原則，採用した提案図面を前提に設計が進められる。

② 選択肢の比較検討

視点	競争入札方式	技術提案方式 (プロポーザル方式)	設計競技方式 (コンペ方式)
評価対象	設計委託料（価格）	設計者（能力）	設計案（デザイン）
設計者 確定後の 設計条件 等の変更	容易 ※ 設計委託料（価格） で選定するため，市民 や議会の意見を踏ま えた設計条件等の変 更は容易	容易 ※ デザインではなく 設計者の能力で選定 しているため，市民や 議会の意見を踏まえ た設計条件等の変更 は容易	困難 ※ 設計案（デザイン） を選定しているため， 大幅な変更は困難
設計者の 選定期間	1 か月～1 か月半程度	1 か月半～3 か月程度	3 か月～半年間程度
特徴	・最も低廉な設計委託料（価格）で契約が可能 ・短期間で設計者選定が可能 ・事業費全体（工事費等）の低減につながるノウハウの有無は評価の対象外	・事業費全体（工事費等）の縮減につながるノウハウの有無などを確認し，能力のある設計者の選定が可能 ・コンペ方式と比べ，短期間で設計者選定が可能	・デザインで選ぶため，選定結果が市民にわかりやすい ・設計者選定の期間が長くなる ・設計者選定後の大幅な設計条件等の変更への対応が困難

③ 採用方針

新庁舎建設にあたっては，全体事業費の縮減を図るなどノウハウのある設計者の選定が求められます。また，設計段階においても，市民や議会の意見を聞きながら進めていく必要があります。そのため，設計業務の発注方法は，「**技術提案方式（プロポーザル方式）**」を採用します。

(2) 施工段階

①想定される選択肢

項目	概要
競争入札方式	・実施設計図に基づき積算した工事価格の競争により落札者を決定する方式。
総合評価方式	・実施設計図に基づき積算した工事価格に加えて、価格以外の要素として技術力を評価の対象に加え、品質や施工方法等を総合的に評価して落札者を決定する方式。
E C I 方式	・基本設計が完成した段階で、施工予定者をプロポーザル方式で選定。実施設計完成後、施工予定者が提示した見積価格が、事前に設定した工事予定価格の範囲内であることを確認し、施工予定者を施工者として決定する方式。

②選択肢の比較検討

視点	競争入札方式	総合評価方式	E C I 方式
品質の確保	入札参加条件の設定により、施工者の一定の施工能力確保は可能。 品質より価格が優先される懸念がある。	価格に反映されない技術や工夫を含め、総合的な品質確保が可能。 施工期間の制約が強い場合や、特別な安全対策、地域貢献策など価格以外の要素を重視する場合に有効。	施工予定者の技術提案を実施設計に反映できるため、価格に反映されない技術や工夫を含め、総合的な品質確保が可能。 施工期間の制約や、特殊な技術を必要とする場合などに特に有効な方式。
財政負担の抑制	一般的には工事予定価格を下回る。 工事予定価格の設定次第では、昨今の建設費高騰により、入札不調となる懸念がある。	施工段階におけるV E 提案により、一般的には工事費抑制が期待できるが、昨今の建設費高騰により、コスト抑制の効果は不透明。	実施設計段階におけるV E 提案により、工事費抑制が期待できる。 実施設計着手前に工事予定価格を積算するため、想定事業費との乖離がある場合、延べ面積の削減を含め早い段階でコスト抑制につながる変更が検討できる。
事業スケジュールとの整合	通常の発注手続きとして、一般的に3か月程度必要。 標準的な工期が前提で、一般的に工期短縮につながる施工者の技術力の活用、工夫は期待できない。	入札手続き期間に加えて、応募者には提案の検討期間、発注者には提案の実現性や有効性を審査する期間が必要。 工期短縮など、施工者の技術提案を期待することが可能。	基本設計完成後、施工予定者を選定するため、応募者には提案の検討期間、発注者には提案の実現性や有効性を審査する期間が必要。 発注者、設計者、施工予定者の3者が協力・調整しながら実施設計を進めるため、十分な設計期間が必要。 工期短縮など、施工者の技術提案を期待することが可能。

③採用方針

各地の建設工事の発注状況について引き続き情報収集に努めるとともに、予定期間内の事業完了、施工品質の確保、コスト縮減等の各効果を見極め、発注を行う時期において最も適切な発注方法を検討し採用します。

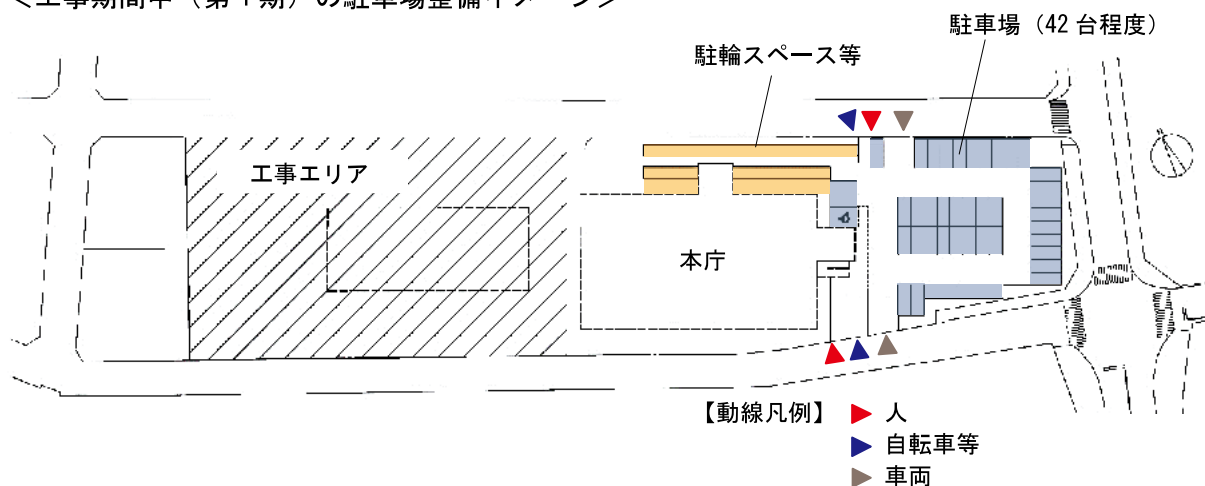
3 工事期間中の対応

(1) 工事期間中における来庁者等の利便性・安全性の確保

工事期間中の市民サービスへの影響及び事業費を抑制する観点から、本庁の機能を維持しながら工事を行います。期間は、平成28(2016)年度の後半から平成32(2020)年3月末まで3年以上に及びます。そのため、工事期間中は、工事に伴う騒音や工事車両の通行等による周辺の居住者、来庁者への影響の抑制に配慮します。

工事期間中は、第1期（敷地西側：議会棟の解体及び新庁舎棟の建設）、第2期（敷地東側：現本庁の解体及び平面駐車場等の整備）のそれぞれにおいて、敷地内の駐車場が使用できず、長期間に渡り来庁者用駐車場の台数が不足することになります。そのため、交通誘導員の配置及び市営円一町駐車場の使用料減免等による対応を行うとともに、第1期においては、敷地東側の緑地部分を来庁者用駐車場として整備し、来庁者の利便性に配慮します。

<工事期間中（第1期）の駐車場整備イメージ>



(2) 仮庁舎

新庁舎棟建設にあたり、敷地内にある議会棟、旧市史編纂室（現在は車庫・書庫として使用）、運転手控室を仮移転する必要があります。

事業費を抑制する観点から、リース方式による仮庁舎の整備は行わず、近隣の市有施設の改修等により仮移転先を確保します。

区分		面積
議会棟	議会諸室	1,030.60 m ²
	書庫	127.00 m ²
	会議室・更衣室等	69.80 m ²
	通路・共用部	364.81 m ²
	計	1,592.21 m ²
旧市史編纂室	車庫	91.35 m ²
	書庫等	91.35 m ²
	計	182.70 m ²
運転手控室		12.69 m ²
合計		1,787.60 m ²

4 事業スケジュール

主な財源として合併特例債の活用を想定しているため、平成32(2020)年3月末の竣工をめざし、各工程を進めます。

従来方式の場合を想定し、竣工時期から逆算して事業スケジュールを組み立てると、平成29(2017)年4月から新庁舎棟の建設工事に着手する必要があります。そのため、平成28(2016)年度の後半に議会棟等の仮移転、解体工事を行い、平成29(2017)年3月までに市議会の議決を経て新庁舎建設工事の施工者決定をめざします。

区分	平成27 (2015)年度	平成28 (2016)年度	平成29 (2017)年度	平成30 (2018)年度	平成31 (2019)年度
基本計画					
基本・実施設計 (申請手続きを含む)					
議会棟等の仮移転 (仮庁舎整備を含む)					
解体工事(議会棟等)					
新庁舎棟建設工事					
新庁舎棟への移転					
解体工事(本庁)					
外構工事					

5 概算事業費及び財源

(1) 概算事業費

新庁舎建設の事業費は、次の金額を見込んでいます。

なお、昨今の建設費高騰により、通常どおりの進め方では建設工事費が増加するおそれがあります。設計段階における延べ面積の精査、コスト縮減につながる構造・設備の積極的な採用など、全体事業費の縮減やコスト管理を徹底します。

区分	金額	説明
建設工事費	5,487 百万円	新庁舎棟の建設工事費 @412.5 千円/㎡×13,300 ㎡
外構工事費	89 百万円	平面駐車場、植栽等の整備工事費 @22 千円/㎡×4,030 ㎡
解体費	229 百万円	本庁舎の解体費 本庁 @38.5 千円/㎡×4,800 ㎡ 議会棟@27.5 千円/㎡×1,600 ㎡
その他経費	842 百万円	調査設計費 315 百万円 移転費 46 百万円 仮庁舎改修費 50 百万円 備品購入費 431 百万円
合計	6,647 百万円	消費税（10%想定）を含む

(2) 財源

前項で示した概算事業費の財源ごとの内訳を次のとおり想定します。

なお、社会資本整備総合交付金など他の有利な財源の活用を積極的に検討し、市の負担抑制に努めます。

区分	金額	説明
市債	6,169 百万円	合併特例債
一般財源	478 百万円	
合計	6,647 百万円	



発行年月	平成 27 (2015) 年 7 月
発行	三原市 (総務企画部総務広報課 庁舎建設担当室)
	住所 〒 723-8601 広島県三原市港町三丁目5番1号
	電話 0848-67-6022 (直通) FAX 0848-67-4984
	Eメール somukoho@city.mihara.hiroshima.jp