

# 倉敷市庁舎等再編基本計画

令和4年6月  
倉敷市



## 目次

---

<b>第1章 はじめに</b> .....	1
1 基本計画の背景・目的.....	1
2 基本計画の位置付け.....	2
3 基本計画の対象エリア.....	3
<b>第2章 倉敷市庁舎等再編の方針</b> .....	4
1 倉敷市庁舎等の現状と課題.....	4
(1) 検討対象となる各施設・機能の概要.....	4
(2) 庁舎等の再編に向けた課題.....	4
2 倉敷市庁舎等再編事業の方針.....	7
(1) 防災棟の事業方針.....	7
(2) 本庁舎の改修方針.....	8
(3) 複合施設棟の事業方針.....	8
(4) 庁舎敷地等の再整備方針.....	8
3 事業の進め方.....	10
(1) エリア内のゾーニング.....	10
(2) 事業の実施時期.....	11
(3) 事業規模.....	11
<b>第3章 行政ゾーン整備事業の基本計画</b> .....	12
1 行政ゾーン整備事業の概要.....	12
(1) 事業の対象.....	12
(2) 整備対象エリア.....	12
2 防災棟の計画方針.....	13
(1) 配置計画.....	13
(2) 機能・性能及び規模.....	14
(3) 建築計画.....	16

(4) 構造計画 .....	18
(5) 設備計画 .....	20
3 本庁舎長寿命化等の計画方針.....	22
(1) 長寿命化対策.....	22
(2) 浸水被害などへの防災対策.....	22
(3) 環境対策・維持管理コスト縮減対策.....	23
(4) 利用者の利便性・快適性の向上、執務スペース等の確保対策等 .....	23
4 外構整備の計画方針.....	25
(1) 動線計画 .....	25
(2) 駐車場・駐輪場の整備計画.....	26
(3) 安全性・利便性の確保.....	28
(4) 災害対策 .....	28
(5) 環境・景観対策.....	28
5 事業手法の検討 .....	29
(1) 想定される事業手法の概要.....	29
(2) 事業手法の比較.....	29
6 概算建設費及び財源計画.....	32
7 行政ゾーン整備事業スケジュール案.....	32
資料編.....	別添

## 第1章 はじめに

---

### 1 基本計画の背景・目的

現在の本庁舎は、昭和55年に建築され、その後の行政サービスの拡大等により、執務スペースや通路の狭あい化、会議室不足等をはじめとした機能面での課題を抱えています。また、庁舎から比較的近いエリアには、複数の老朽化した公共施設が立地しており、ファシリティマネジメントの観点から、長寿命化や複合化など公共施設の再編についての検討が必要となっています。

倉敷市（以下「市」という。）では、平成28年1月に「白楽町ごみ焼却処理場跡地整備事業」において、庁舎敷地の隣に約9,400㎡の余剰地ができることを公表し、庁舎機能の再編と庁舎周辺に立地する老朽化した公共施設の整備等について検討を行う「倉敷市庁舎等再編計画検討委員会」を平成30年4月に設置しました。検討を行う中、平成30年7月豪雨災害の経験も踏まえ、拠点となる本庁舎の防災機能、災害対応機能の強化についても重点検討事項として位置付けました。

これらの検討結果を踏まえ、50年後、100年後のまちの姿を見据えながら、庁舎周辺エリアが、今後も、広く市民に親しまれ、また、安全・安心のまちづくりにつながるものとするべく、「倉敷市庁舎等再編基本構想」（以下「基本構想」という。）を、令和3年3月に策定しました。

基本構想では、「防災・災害対応機能の強化」、「現本庁舎機能（狭あいや老朽化、浸水対策）」、「庁舎周辺の施設の再編」などの課題をまとめるとともに、「防災・災害対応の拠点となる防災危機管理センター棟の整備」、「本庁舎の長寿命化」、「生涯学習や市民活動等の拠点となる複合施設棟の整備」などについて検討することとしました。

本基本計画は、基本構想を具体化するため、各施設の整備に向けた基本方針や施設計画、事業手法等を検討・整理し、今後の設計・施工等につなげることを目的としますが、防災・災害対応機能の強化の早期実現、建設期間中の来庁者の安全確保などの観点から、まずは防災危機管理センター棟（以下「防災棟」という。）の新築及び本庁舎の長寿命化等の整備を先行して行うための検討結果を取りまとめました。

## 2 基本計画の位置付け

本基本計画の関連する上位計画及び庁舎等再編事業における位置付けは次のとおりです。なお、複合施設棟の整備等については、具体的な計画をまとめた後に追加する予定です。

図 庁舎等再編事業の関連・上位計画

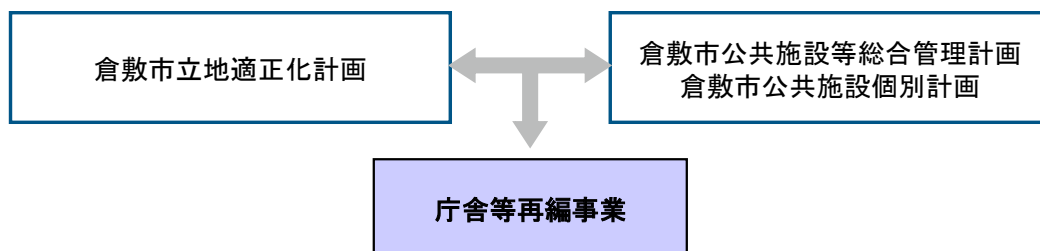
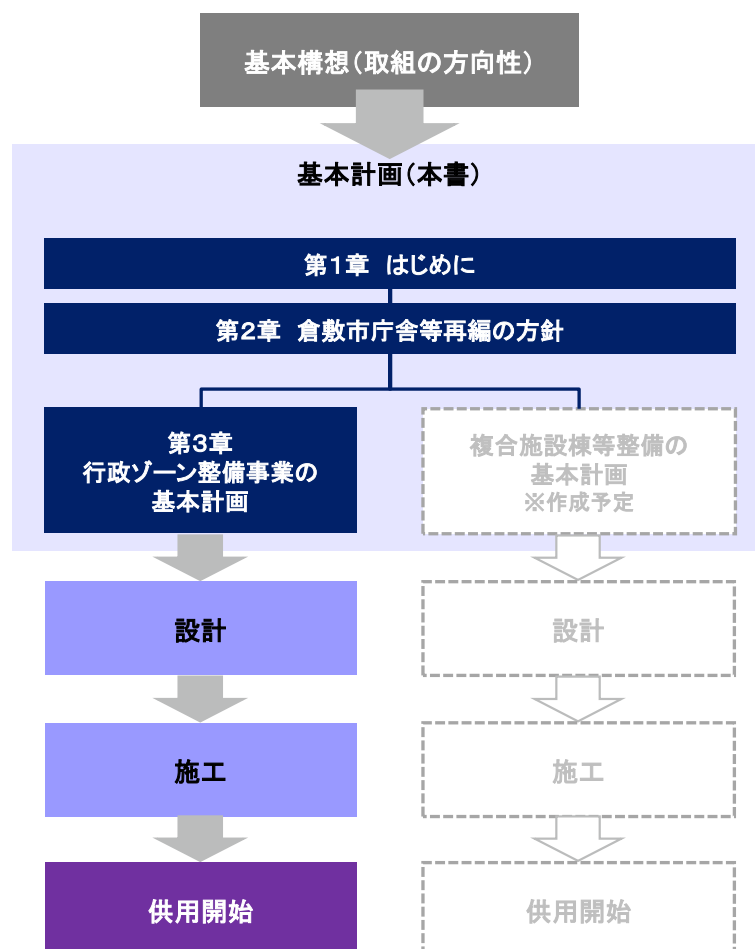


図 基本計画の位置付けと構成



### 3 基本計画の対象エリア

本基本計画の対象は、庁舎敷地及び白楽町ごみ焼却処理場跡地（以下「ごみ処理場跡地」という。）を中心としたエリアとします。

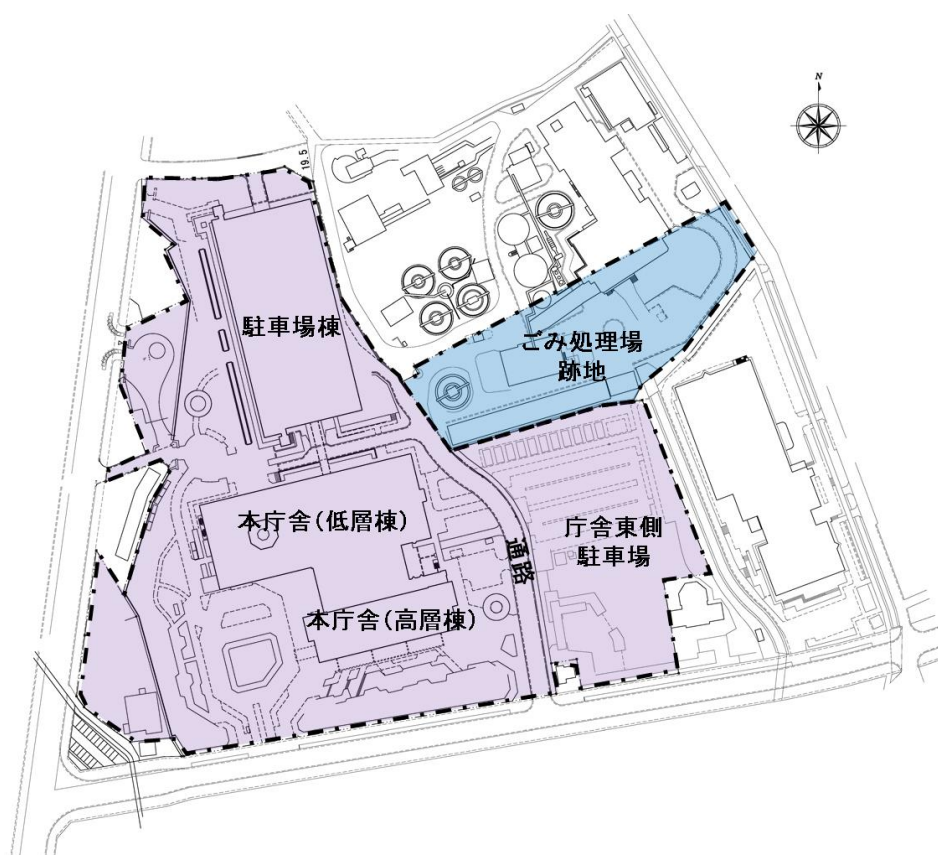
#### ■ 都市計画等

用途地域	準工業地域
立地適正化計画	都市機能誘導区域
建ぺい率／容積率	60％／200％
津波浸水想定区域・土砂災害区域	該当なし

#### ■ 面積表

場所	敷地面積	建築面積 (既存建物)	延床面積 (既存建物)
庁舎敷地	約 55,000 m <sup>2</sup>	約 14,000 m <sup>2</sup>	約 46,600 m <sup>2</sup>
ごみ処理場跡地	約 9,400 m <sup>2</sup>	解体予定	解体予定

図 対象エリア全体



## 第2章 倉敷市庁舎等再編の方針

### 1 庁舎等の現状と課題

#### (1) 検討対象となる各施設・機能の概要

施設名(機能)	所在地	延床面積	築年数※
本庁舎	倉敷市西中新田 640 番地	42,204.45 m <sup>2</sup>	41 年
消防局	倉敷市白楽町 162 番地 5	941.00 m <sup>2</sup>	25 年
中央図書館	倉敷市中央 2 丁目 6 番 1 号	4,867.62 m <sup>2</sup>	38 年
庁舎西側分室 (市民活動センター 貸会議室機能)	倉敷市西中新田 620 番地 1	149.00 m <sup>2</sup>	19 年
中央憩の家	倉敷市中央 1 丁目 27 番 8 号	406.51 m <sup>2</sup>	40 年
倉敷労働会館 (貸会議室機能)	倉敷市稻荷町 5 番 28 号	1,889.13 m <sup>2</sup>	49 年
文化交流会館 (国際交流情報機能)	倉敷市美和 1 丁目 13 番 33 号	420.00 m <sup>2</sup>	47 年

※令和4年4月30日時点

#### (2) 庁舎等の再編に向けた課題

基本構想において分析した現状と課題及び基本構想公表後の新たに取り組むべき課題を取りまとめて整理しました。

##### ア 防災・災害対応機能の強化

近年、自然災害が頻発化・激甚化し、今後、南海トラフ巨大地震の発生も危惧されるなど、防災・減災への取組や対策が急務となっており、また、新型コロナウイルスなど感染症への対策も課題となっています。

このような中、本庁舎の防災・災害対応の強化について取り組んできましたが、平成30年7月豪雨災害の被災経験も踏まえ、庁内横断的にさらなる強化を進める必要があるため、まず、災害対策本部での迅速な情報収集、情報共有、対策決定、情報発信等を行うための環境の整備、また、本庁舎の各部局をはじめ、支所、消防局、水道局など全庁的な連携や国、県等関係機関との連携の強化が可能となるスペースの確保が必要です。その他、緊急対応時の会議室や控室などに加え、避難所班、物資班など



の実務者の活動スペースも必要となりますが、現在の本庁舎では十分な広さを確保することが難しい状況です。

さらに、現在の本庁舎は受変電設備などの電気・機械設備が地階に集中しているため、浸水被害が発生した場合でも、電気や水道など庁舎のライフライン機能を確保できる環境整備が求められます。

## イ 本庁舎機能の課題

### ■ 本庁舎狭あいの解消

現在の本庁舎は、昭和55年の竣工以降、行財政改革による支所からの業務集約化や、地方分権の進展に伴う業務の拡大などで職員数が増加した結果、執務スペース不足が年々深刻化しており、特に市民向けの窓口が集中する1階では、通路や待合・相談スペースも十分に確保できない状況です。また、会議室や倉庫・書庫も大幅に不足しており、業務の効率的な遂行に支障が出ています。

### ■ 本庁舎の老朽化・環境負荷対策

本庁舎は築後40年以上が経過し、老朽化対策が大きな課題となっています。特に電気設備や空調設備、給水設備については、大規模改修を一度も行っておらず老朽化が著しいことに加え、高層棟屋上には、これらの設備機器が多数固定されているため、高層棟長寿命化のための防水改修を行うことが困難となっています。

さらに、低層棟は、窓の断熱性が確保されていないため、空調効率が著しく低く、環境への負荷や空調費用の削減を困難にしています。

図 高層棟屋上の現況



## ウ 庁舎周辺の公共施設の再編

庁舎から比較的近いエリアには、中央図書館をはじめ、高度経済成長期に整備した老朽化が著しい複数の公共施設があります。倉敷市公共施設等総合管理計画や倉敷市公共施設個別計画に基づき、ファシリティマネジメントの視点で、老朽化した公共施設の複合化、再配置等について検討するとともに、まちづくりの視点で、市民にとって利用しやすく快適な公共施設のあり方について検討が必要です。

## エ 庁舎敷地、その他の課題

### ■ 駐車場、駐輪場不足の解消

庁舎の来庁者用駐車場は、現在約400台の収容が可能ですが、年度初めや年度末などの繁忙期や、大きな会議やイベントがある際には、駐車枠が不足している状況です。また、公用車は、所有台数に対して駐車枠が不足しており、一部の車両は、庁舎エリアから離れた新田車庫に駐車しています。

駐輪場は約650台分配置されていますが、本庁舎に近い駐輪場のスペースは常に不足しています。

### ■ 景観や環境への配慮

昭和55年に建築された本庁舎は、市木「くすのき」のプロムナード、市花「ふじ」の藤棚を設置するなど、「緑の中の市庁舎」をコンセプトとして整備されました。庁舎周辺の再整備に当たっては、このコンセプトと調和した景観デザインの導入が必要です。

また市では、令和3年6月に「ゼロカーボンシティ」にチャレンジしていくことを表明しており、緑地の確保など、温室効果ガス排出の抑制に取り組んでいく必要があります。

図 駐車場棟西側に位置するプロムナード



## ■ 環境センター繁忙期の渋滞列の緩和

年末や年度末、大型連休には、隣接する倉敷環境センターへ家庭ごみを搬入する多くの車両により、渋滞が発生し、周辺の道路環境に影響を与えています。

白楽町ごみ焼却処理場跡地整備事業において、同センター敷地内で車両が滞留できるスペースを拡大して渋滞列の緩和を図っていますが、庁舎等再編事業の実施により交通量の増加が見込まれることから、周辺道路への更なる影響も懸念されます。

## ■ 総合浸水対策

令和4年4月施行の倉敷市総合浸水対策の推進に関する条例に対応するため、一定規模以上の新たな施設を建設する場合には、豪雨災害対策として雨水流出抑制施設を設置することなどが必要になります。

## 2 倉敷市庁舎等再編事業の方針

庁舎及び周辺施設の現状と課題を分析し、また、基本構想の基本方針も踏まえて、整備における考え方をまとめました。

### (1) 防災棟の事業方針

#### 方針

- 災害対策本部・消防局・水道局等の災害対策機能の集約
- 地震・浸水等の大規模災害下での業務継続性の確保
- 環境・維持管理コストに配慮した建物構成

#### 【取組事項】

- ・ 災害対策の中核を担う部署の集約、連携強化
- ・ 地震や浸水、感染症など多様な事態に対応できる災害対策本部機能の整備
- ・ 巨大地震や大規模浸水時でも行政機能を継続できる構造・設備の採用
- ・ 災害時のリエゾン<sup>※1</sup>活動や平時の会議室不足解消のためのスペース確保
- ・ 環境性能が高いコンパクトで効率的な施設・設備の整備

※1 情報連絡員。大規模災害の際に、国・県など関係機関から自治体へ派遣される職員

## (2) 本庁舎の改修方針

### 方針

- 環境・維持管理コストに配慮した長寿命化等の取組
- 庁舎内スペースの狭あい解消による利便性・快適性の向上
- 地階の受変電設備等を防災棟に移設し業務継続性を確保

### 【取組事項】

- ・ 老朽化した電気・空調・給水設備の更新と、長寿命化のための高層棟屋上防水改修
- ・ 環境対策・浸水対策に配慮した空調方式の個別化及び高効率機器の導入、高層棟屋上と低層棟窓の断熱改修
- ・ 防災棟への部署・機能移転に伴い生じた本庁舎内空きスペースの活用による狭あいの解消及び会議室・書庫・倉庫不足の解消
- ・ 浸水対策として、地下の受変電設備や情報通信機器等の防災棟上層階への集約化及び地下にある受水槽を新たに地上へ設置
- ・ 防災棟との連携強化のための連絡通路整備

## (3) 複合施設棟の事業方針

複合施設棟の基本方針と具体的な取組事項については、引き続き検討します。

## (4) 庁舎敷地等の再整備方針

### 方針

- タイルの改修などバリアフリー化の推進
- 防災棟整備に伴う動線や雨水流出抑制施設等の整備
- 現市庁舎のコンセプト「緑の中の市庁舎」の継承

### 【取組事項】

- ・ バリアフリー化に向けた障がい者等用駐車場整備や屋外舗装の改善等
- ・ 歩行者の安全確保のための動線の見直し
- ・ 平面駐車場としてごみ処理場跡地を整備
- ・ 各棟利用者の利便性を考慮した駐輪場の分散配置
- ・ 総合浸水対策のための雨水流出抑制施設の整備、透水性舗装等の採用
- ・ 環境に優しい交通機関の利用促進（電気自動車充電スポットの整備、大型バスの乗降場確保等）
- ・ 緑地の保全と緑豊かな屋外空間を活かした憩いの場の創出

図 エリア南側に位置する藤棚



図 本庁舎遠景



### 3 事業の進め方

#### (1) エリア内のゾーニング

##### ● 「行政ゾーン」「市民交流ゾーン」、2つのゾーン設定

- 「新たな行政サービス拠点・市民交流拠点の形成」に向け、対象エリアを大きく2つに分割し、事業を推進します。

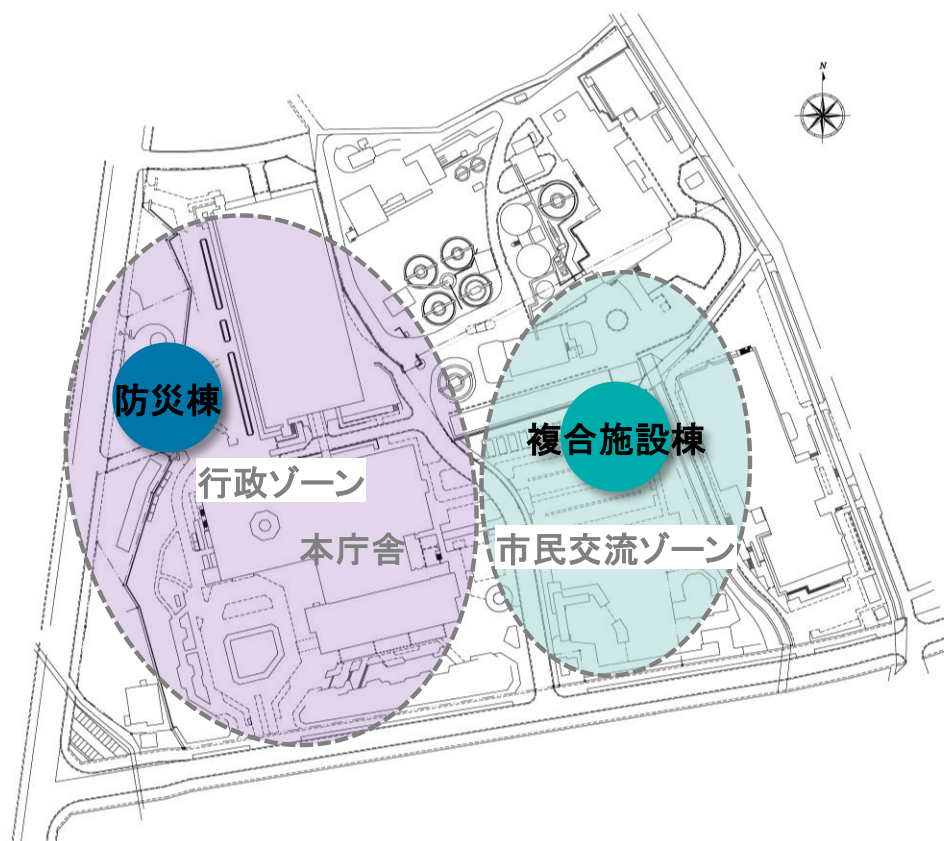
##### 行政ゾーン (西側敷地)

- 本庁舎のある西側敷地を「行政ゾーン」として位置付ける
- 「防災棟」を新設し、災害時の行政機能を強化するとともに、本庁舎の長寿命化等工事や機能の再配置を行う

##### 市民交流ゾーン (東側敷地)

- 東側は「市民交流ゾーン」として位置付ける
- 多様な市民が利用し交流する場となる「複合施設棟」を中心に、市民交流・生涯学習拠点を形成する
- ごみ処理場跡地等を活用し、不足する駐車場を整備する

図 ゾーニングの方針



## (2) 事業の実施時期

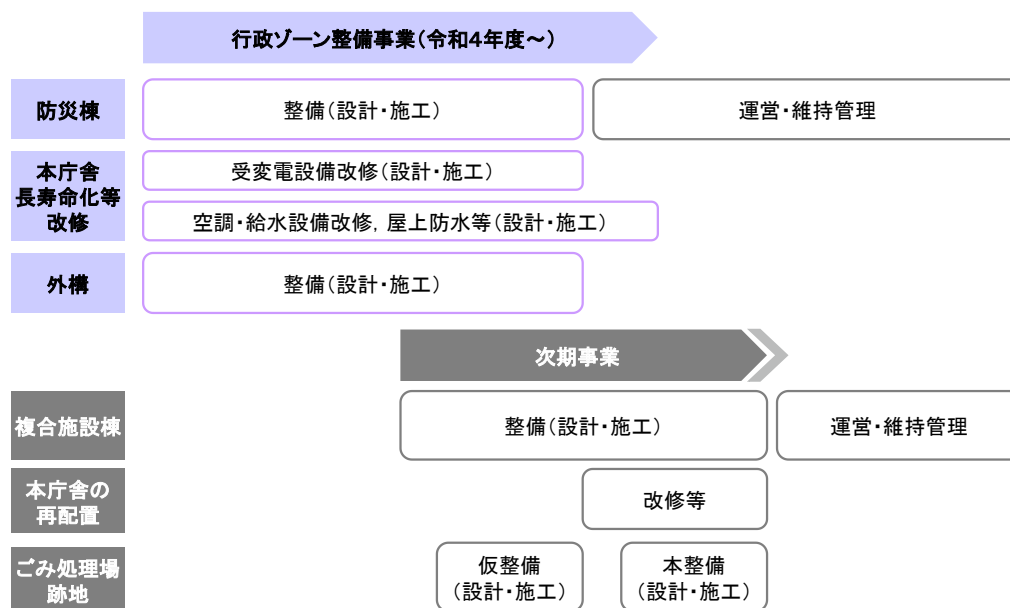
新規に整備することとなる防災棟と複合施設棟は、施設の特徴が異なることから事業を分割することとし、さらに、本庁舎の利用を継続しながら工事を進める必要があること、限られた敷地内で工事ヤードや駐車場等の確保を行う必要があることなどから、段階的に本事業を実施します。

まず初めに、防災棟の新設に係る設計・施工及び本庁舎の長寿命化等に係る改修工事を「行政ゾーン整備事業」として、一体的に実施します。

防災棟の竣工後、複合施設棟の新設工事や本庁舎の機能再配置に係る改修に着手します。なお、複合施設棟の工事期間中も駐車場が不足することのないよう、着工前にごみ処理場跡地を活用した駐車場を仮整備します。

行政ゾーン整備事業の実施に向けた具体的な計画は、本書の第3章に整理します。

図 段階的事業の実施フロー



## (3) 事業規模

本事業全体の建設事業費は、現在複合施設棟の基本計画策定中のため、個別事業の具体化に伴い精査することとなりますが、実施に当たっては、財政負担の軽減と質の高い施設整備及びサービス提供との両立を目指して、民間活力の積極的な導入や財政支出の平準化を検討するほか、急激に上昇している工事費等への対応などにも配慮します。

### 第3章 行政ゾーン整備事業の基本計画

#### 1 行政ゾーン整備事業の概要

##### (1) 事業の対象

- 防災棟の新設
- 本庁舎の長寿命化等改修
- 外構整備

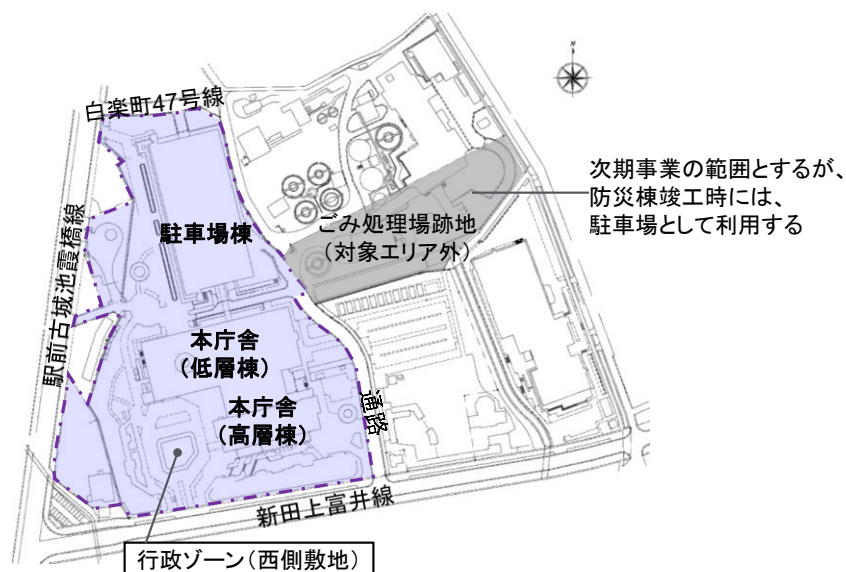
##### (2) 整備対象エリア

行政ゾーン整備事業の対象エリアは、庁舎敷地約55,000㎡のうち、敷地内通路及び庁舎東側駐車場を除く行政ゾーン（西側敷地）約43,000㎡とします。

表 行政ゾーン（西側敷地）概要

項目	詳細	
敷地面積	42,943.68 ㎡(CAD 求積)	
建築面積(既存)	13,680.76 ㎡	
延床面積(既存)	46,354.88 ㎡	
接道状況	南側	路線名称：新田上富井線 種別：建築基準法第42条第1項第1号 平均幅員：22.3m
	西側	路線名称：駅前古城池霞橋線 種別：建築基準法第42条第1項第1号 平均幅員：24.6m
	北側	路線名称：白楽町47号線 種別：建築基準法第42条第1項第1号 平均幅員：5.1m

図 対象エリア図





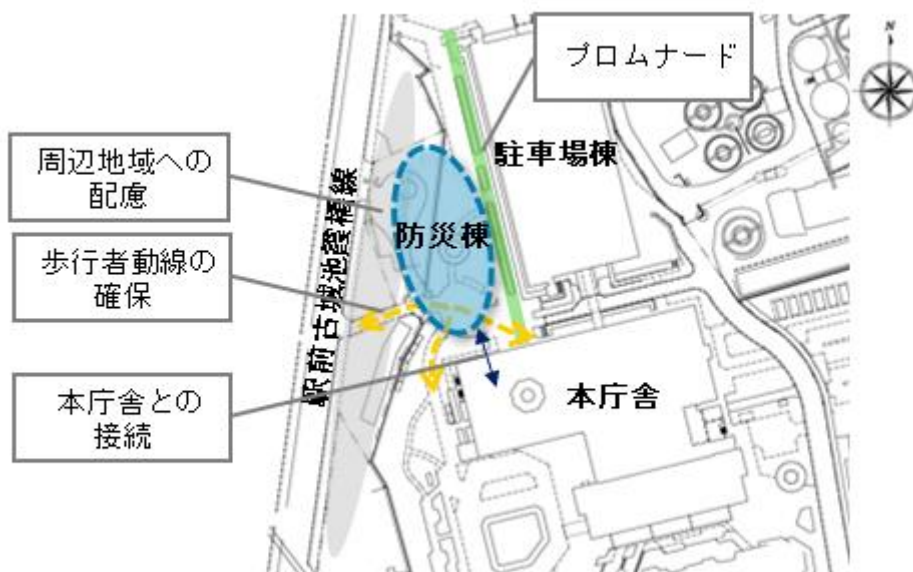
## 2 防災棟の計画方針

### (1) 配置計画

#### ● 本庁舎との接続、「緑の中の市庁舎」を継承した建物配置

- 防災棟は、本庁舎との機能連携を図る必要があること、駐車場棟を継続利用することにより早期の供用開始が可能となることから、下図のとおり、本庁舎の北側・駐車場棟の西側に配置します。
- 防災棟の配置においては、連絡通路の設置による本庁舎との接続や、本庁舎の基本コンセプトである「緑の中の市庁舎」を継承し、象徴する市木「くすのき」が立ち並ぶプロムナードの確保、駅前古城池霞橋線からの歩行者動線の確保等に配慮します。

図 配置方針図



## (2) 機能・性能及び規模

### ア 整備する機能・性能

第2章に記載した事業方針の実現に向け、以下の3つの機能・性能を確保します。

災害対策機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 災害時に拠点本部となる「倉敷市災害対策本部」を所管する防災危機管理室、市民の安全に直結し独自の災害対策本部を設置する消防局、水道局を集約</li> <li>• 災害対策本部室・オペレーションルームをはじめ、リエゾン待機・作業・会議室などの本部活動スペース</li> <li>• 本庁舎との円滑な連携のための連絡通路</li> <li>• 災害対応の長期化に備えた仮眠室、シャワー室等</li> <li>• 現在の消防局・倉敷消防署合同庁舎の通信指令室と連携する高性能テレビ会議システム、マルチスクリーン等</li> <li>• 被害状況や対応状況を映写するマルチモニター、緊急情報システム、岡山県防災情報ネットワーク、Jアラート等</li> </ul>
業務継続機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大規模地震、豪雨災害、感染症等による被害を最小限に抑える建物仕様・設備仕様</li> <li>• 情報センター・データセンター、受変電設備等の本庁舎からの移設</li> <li>• 災害後72時間稼働する非常用電源、無停電電源装置、災害後7日分を想定した受水槽、緊急汚水槽等</li> <li>• 防災資材倉庫(災害対策本部の業務継続用)</li> <li>• 重要設備・機器を地震の衝撃から防護するための床免震の採用</li> </ul>
環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 環境負荷や維持管理コストの低減のためのコンパクトでフレキシブルな建物構成</li> <li>• 建物の断熱性能の確保</li> <li>• 自然通風・自然採光の積極導入</li> <li>• 省エネルギー性能の高い設備機器の導入</li> <li>• 太陽光発電設備等の設置</li> <li>• ZEB Ready<sup>※2</sup>以上の認証取得</li> <li>• ユニバーサルデザインの導入</li> </ul>

※2 ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物。再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物

## イ 建物規模及び主要諸室

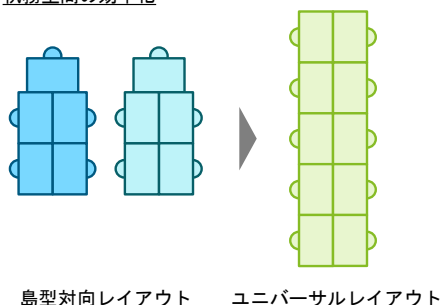
防災棟においては、主に以下の諸室を想定し、おおむね6,500㎡規模の建築物を計画します。執務室・会議室は、災害時・平時など様々な局面において柔軟な活用が可能な空間構成を目指します。

表 主要諸室一覧表

分類	主要諸室	
防災危機管理室	執務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>危機管理課、防災推進課ほか</li> </ul>
	災害対策本部室・オペレーションルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>本部機能に必要なとなるマルチモニター、緊急情報システム等を設置</li> <li>災害の規模や種類に応じた柔軟な空間構成、平時における有効活用</li> </ul>
消防局	執務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防総務課、警防課、予防課、危険物保安課ほか</li> </ul>
	災害対策室	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に「倉敷市消防局災害対策本部」を設置</li> <li>本部機能に必要なとなる高機能テレビ会議システム、マルチスクリーン等を設置</li> </ul>
	消防団室	<ul style="list-style-type: none"> <li>平時は消防団の打合せ等で活用し、災害時には災害対策本部室と連携</li> </ul>
水道局	執務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道総務課、水道営業課、水道管理課、給水課、水道建設課ほか</li> </ul>
	会議室・入札室	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時は水道局の災害対策室として活用</li> </ul>
	料金窓口	—
共用諸室	リエゾン室	<ul style="list-style-type: none"> <li>平時は会議室として利用</li> </ul>
	ホール・ロビー	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時、資材仕分け等に利用可能な多目的スペース</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>倉庫、書庫、シャワー室、トイレ、給湯室、仮眠室</li> </ul>
情報通信	情報センター・データセンター	—
設備関連諸室	受変電設備室・非常用発電機室	<ul style="list-style-type: none"> <li>本庁舎地階より移設・集約し、防災棟及び本庁舎に電力を供給</li> </ul>
	中央監視室	<ul style="list-style-type: none"> <li>本庁舎地階より移設し、防災棟及び本庁舎の建築設備等の制御状況等を監視</li> </ul>
	MDF室	<ul style="list-style-type: none"> <li>本庁舎地階より移設し、通信回線を引込・分配する設備を配置</li> </ul>
その他	共用廊下・連絡通路等	—

## 図 執務空間の柔軟な空間構成のイメージ

ユニバーサルレイアウトの導入による  
執務空間の効率化



島型対向レイアウト ユニバーサルレイアウト

電子ボードの活用によるスムーズな打合せ  
・ペーパーレス化の実現



利用しやすい打合せスペースの設置



机とイスを簡単に動かすだけで他  
チームとも即座に打合せ開始

出典：総務省ホームページ

コミュニティスペース等の設置



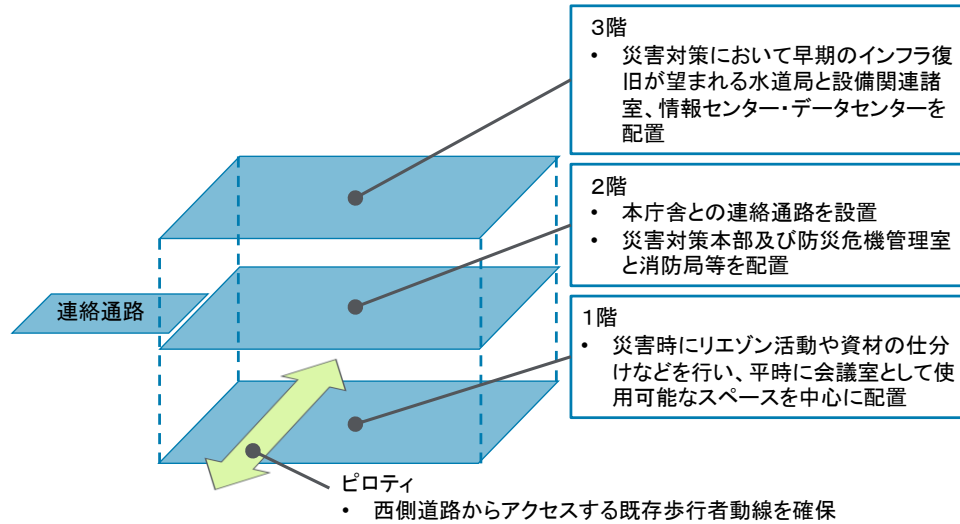
### (3) 建築計画

#### ア フロア構成

- 計画対象エリア周辺における水害時浸水高<sup>※3</sup>は、発生確率が100～150年に1度程度の降雨（以下「計画規模降雨」という）において地盤面より1.2m程度、発生確率が1000年に1度程度の降雨（以下「想定最大規模降雨」という）において地盤面より2.7m程度と想定されており、浸水対策として、災害対策本部をはじめ設備諸室や情報センターなどの重要諸室は原則として2階以上に配置します。
- 防災棟整備後も西側道路からの歩行者動線を確保するため、1階にピロティ空間を設けます。
- 1階は、災害対策活動を視野に屋内外の連続性も考慮したゾーニングとします。
- 2階以上は、まとまった執務空間の確保、本庁舎との業務連携、設備諸室等の接続円滑性などに配慮し、各フロアのゾーニングを行います。

※3 洪水浸水想定区域図（国土交通省 令和2年3月30日）

図 3階建ての場合のフロア構成イメージ



## イ 断面計画

- 防災棟を建設する地盤高さは現状を保つこととします。
- 1階に重要諸室や機器を配置する場合は、計画規模降雨に備えるため、床レベルを現状地盤高さ+1.2m以上に設定します。さらに想定最大規模降雨対策に備えるため、地盤面高さ+1.2m以上2.7m以下の部分は止水対策を行います。
- その他の1階諸室は止水板等による浸水対策を行います。
- 2階レベルで本庁舎と連絡通路で接続することから、本庁舎の断面構成を考慮した階高設定を行います。

## ウ 建物デザイン

- 本庁舎のコンセプトである「緑の中の市庁舎」を基本とし、本庁舎のデザイン・景観に調和した計画とします。
- 地球温暖化対策や地震時の安全性に配慮したデザインとします。

#### (4) 構造計画

##### ア 耐震安全性

災害時には、利用者の安全が確保され、また、災害発生直後から災害対策拠点となる施設として、建物本体の損傷を最小限に抑えけるとともに、サーバー等のコンピューター機器、設備機器の転倒・損傷を防ぐ必要があります。

そのため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和3年版）」に定められた下表の基準以上の耐震安全性を確保します。

表 耐震安全性の分類

部 位	分 類	耐震安全性の目標
構造体	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機能確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類の外部及び特定室	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、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るものとする。
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ことを目標とする。

出典：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和3年版）」

※ 令和3年版において「地方行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策活動に必要な官庁施設）」の構造体の分類が、Ⅰ類からⅡ類に変更されました。

##### イ 構造形式の検討

耐震安全性の確保に向け、建物特性を踏まえた構造形式を採用します。また、コスト削減や工期短縮にも配慮します。

- 近年建設されている災害対策拠点施設では、免震構造の採用が数多く見られますが、免震構造に限定せず、耐震安全性の確保と早期整備が両立する方式を採用します。
- 前項の耐震安全性の基準や、防災棟が低層の建築物であること、早期整備を目指すことなどから、以下の検討を踏まえ、構造形式は耐震構造、構造種別は揺れが小さい鉄筋コンクリート造を想定します。

- なお、耐震構造を採用する場合は、サーバー等のコンピューター機器類等重要機材の損傷を防ぐため、部分的に床免震システムの採用を計画します。

表 耐震安全性に配慮した構造形式の比較

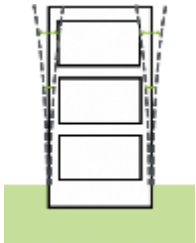
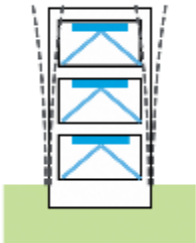
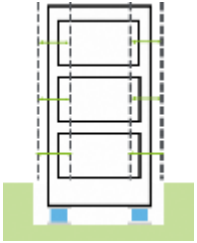
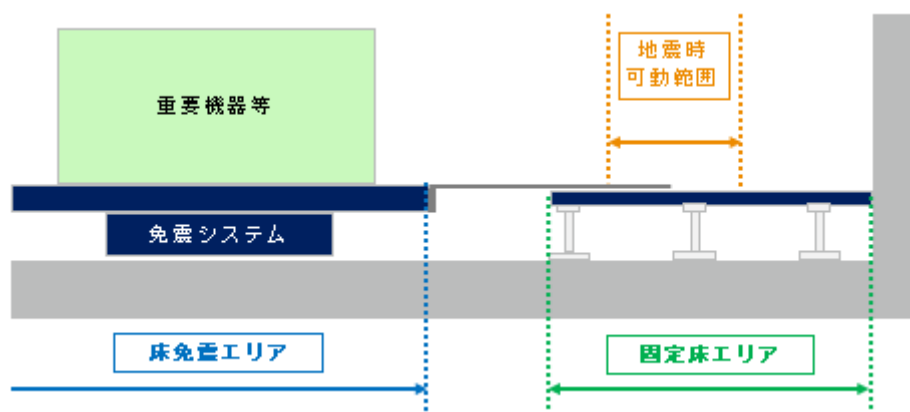
構造形式	耐震構造	制振構造	免震構造
地震時のイメージ			
概要	建物自体を頑丈に、地震で生じる揺れに耐えられる強度に造る	制振装置(ダンパー等)を組み込み、建物の揺れを小さくする。高層建物に適する	免震装置を建物と基礎との間に設置し、建物に揺れを伝えない。
工事費	-	耐震構造に比べて高価	制振構造に比べてさらに高価
工期	-	耐震構造に比べて工期が長い	制振構造に比べてさらに工期が長い(施工だけでなく確認申請にも期間を要する)

図 床免震システムイメージ図



## (5) 設備計画

### ア 災害対策・安全性・信頼性の確保

巨大地震や大規模浸水など激甚災害時にも庁舎機能の維持が可能な設備の整備及び感染症への対策強化に取り組みます。

- 浸水時に機能を喪失しないよう、計画規模降雨時の浸水高を1.2m、想定最大規模降雨時の浸水高を2.7mと想定して計画します。
- 電力が途絶えた場合にも災害対策本部機能を維持できるよう、72時間の稼働能力を備えた非常用発電機、無停電電源装置を設置します。
- 通信機能を維持できるよう、主装置は浸水等のおそれのない場所に配置します。
- 断水時でも7日分の水の供給が可能な受水槽を設置します。
- 公共下水道が使用不可能な時でも7日分の貯留が可能な緊急汚水槽を設置します。
- センサー式の手洗いや便器、照明等を採用し、極力人が手を触れずに操作ができる計画とします。

図 非常用発電機の例



図 無停電電源装置の例



### イ 環境対策・維持管理コスト縮減対策

環境性能、ランニングコストの低減、保守管理のしやすさ、設備更新のしやすさに配慮した計画とします。取組の内容は以下のとおりです。

- 倉敷市公共建築物ゼロカーボン指針（令和4年4月）を踏まえ、ZEB Ready 以上の環境性能を有した施設とします。
- 可能な限り太陽光発電設備を設置する計画とします。
- エネルギー利用状況のモニタリングを行うためのBEMS<sup>※4</sup>導入や、高効率な空

※4 ビル・エネルギー・マネジメント・システム



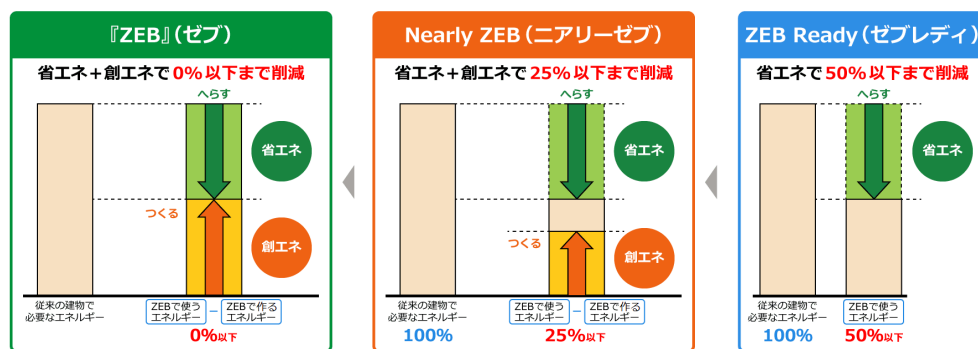
調機器の採用、LED照明、人感センサーによる自動点灯や明るさセンサー等の導入により、エネルギー消費を抑える計画とします。

- 高い断熱性能を持った建材の使用、自然通風や自然採光への配慮、個別の空調方式と高効率な空調機器の採用などにより、エネルギー消費を抑える計画とします。
- 保守を容易にするため、汎用機器の採用・仕様の統一化を図るとともに、将来的な拡張性を考え、電源容量、配線スペースは十分に確保します。

図 BEMSの例



図 ZEB の定義



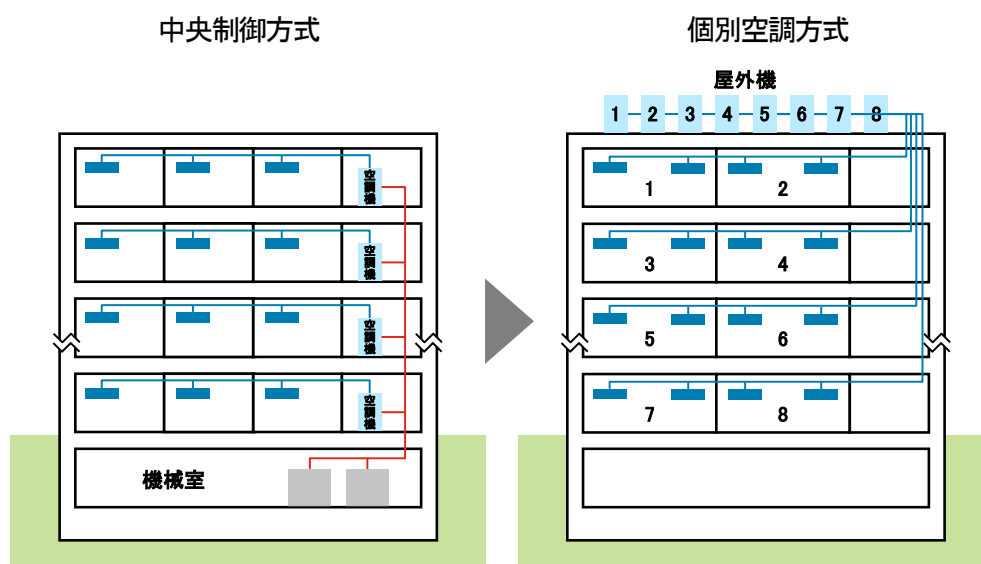
出典：環境省 ZEB PORTAL [ゼブ・ポータル] ホームページ

### 3 本庁舎長寿命化等の計画方針

#### (1) 長寿命化対策

- 老朽化した中央制御方式による空調設備を、フレキシブルで高効率な運転が可能な個別空調方式に更新します。
- 防災棟への受変電設備集約に合わせて、老朽化した本庁舎の分電盤を更新します。
- 老朽化した高置水槽を撤去し、給水設備を新たに設置する受水槽からの加圧給水方式に更新します。
- 本庁舎（高層棟）の長寿命化を図るため、屋上防水改修を実施します。

図 空調方式の変更



#### (2) 浸水被害などへの防災対策

- 本庁舎地階に設置された受変電設備、非常用発電機設備、中央監視室及び中央監視機能（自動制御設備、監視、警報の一元管理）を防災棟へ集約化します。
- 受水槽は、浸水の影響を受けない場所に新設しますが、4日以上の水量貯留が可能な容量とします。
- 本庁舎地下の空調設備を、浸水被害を受けない方式に変更します。

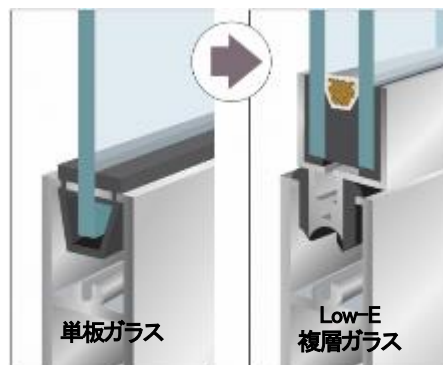
### (3) 環境対策・維持管理コスト縮減対策

- 本庁舎（高層棟）の屋上防水改修に合わせて、断熱性の向上を図る計画とします。
- 空調機を現在の冷温水配管方式に変えてヒートポンプエアコン（電気・ガス）に改修し、合わせて高効率型機器を採用します。
- 本庁舎（低層棟）の窓ガラスを改修し、断熱性能の向上を図ります。

図 低層棟の窓(現況)



図 断熱性能の高いガラスへの改修例



出典：板硝子協会

### (4) 利用者の利便性・快適性の向上、執務スペースの確保対策等

- 移転する現水道局などのスペースを有効活用し、通路や待合スペースの拡充を図るとともに、不足している執務スペースや倉庫などを確保します。
- 防災棟との一体性を確保するため、連絡通路を整備します。

図 連絡通路接続予定部(外部)



図 連絡通路接続予定部(内部)

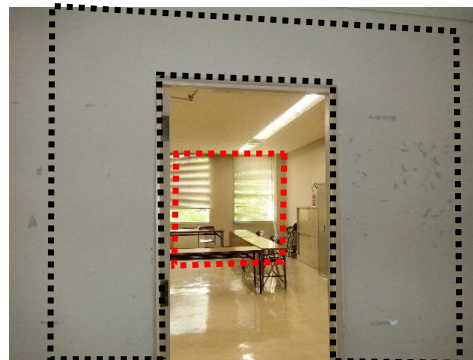
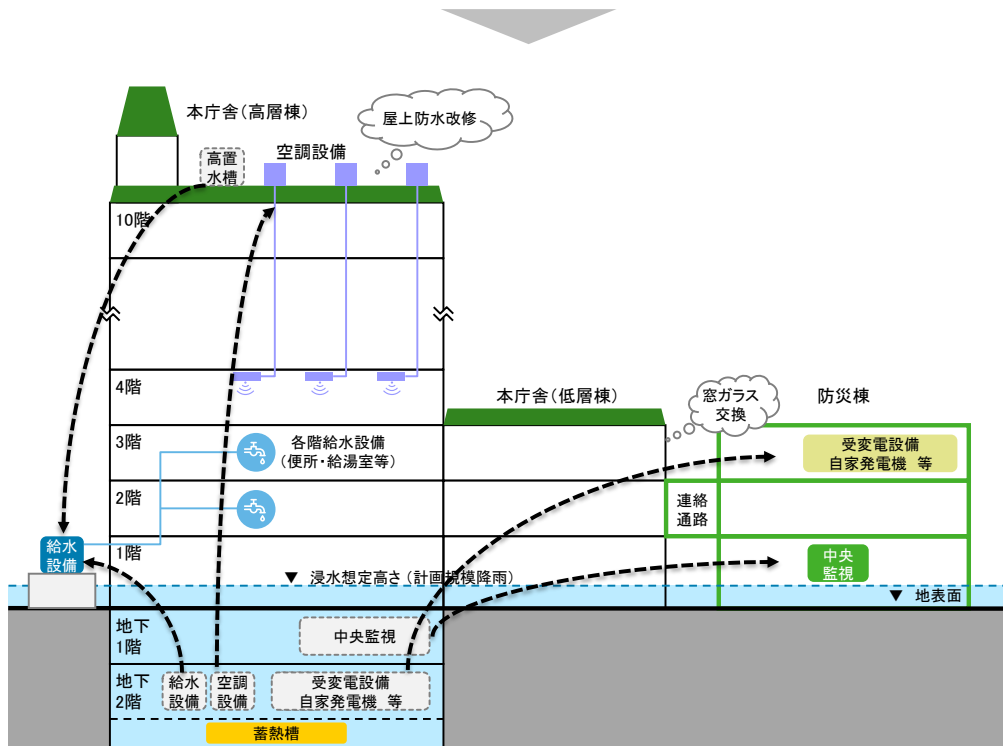
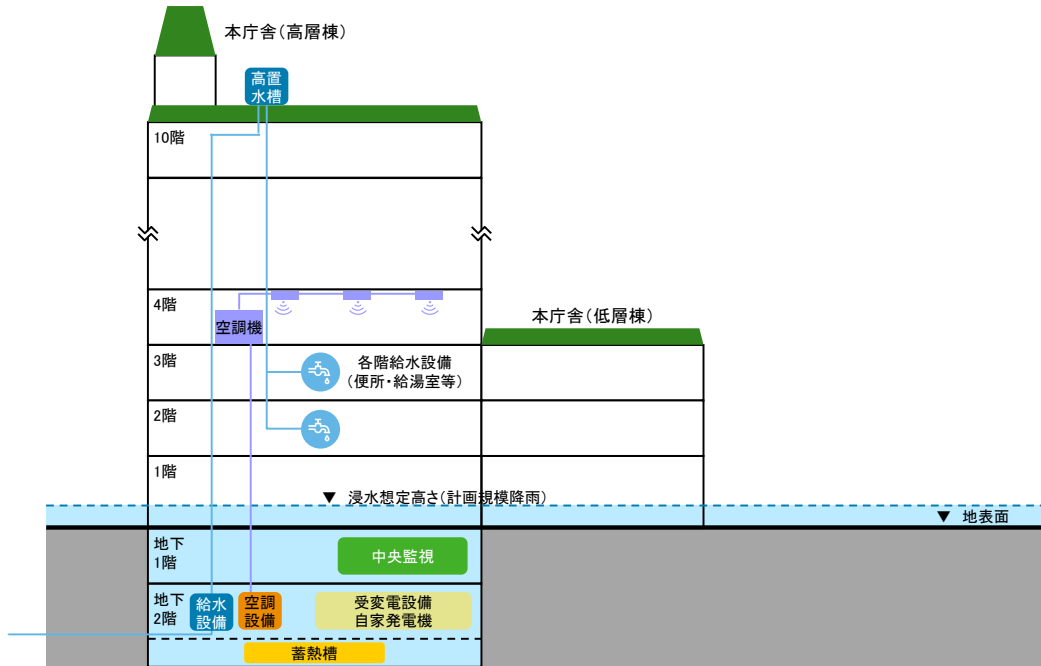


図 本庁舎長寿命化等改修の概念図



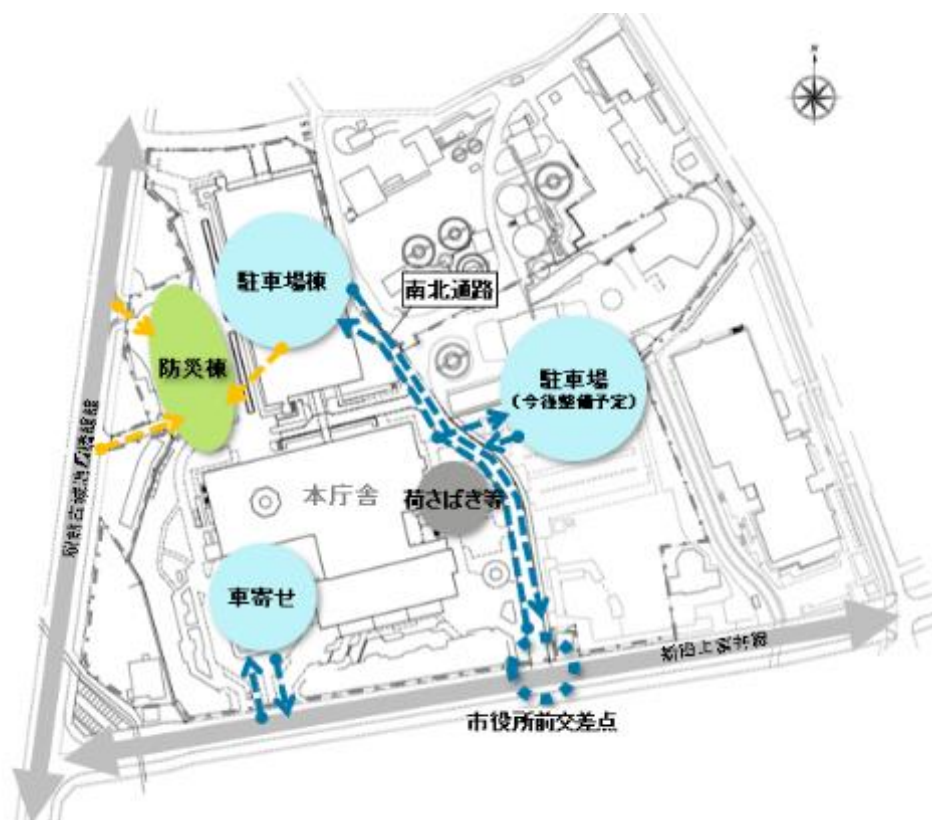
## 4 外構整備の計画方針

### (1) 動線計画

- 駐車場棟や今後整備される駐車場等への車両動線は、現在と同様に、新田上富井線の「市役所前交差点」からエリア内の南北通路へ進入し、各施設にアクセスする経路を基本とします。退出時においても、北側地域への影響を考慮し、市役所前交差点からエリア外に出る経路を原則とします。
- 来庁者が利用するタクシーや送迎車等は、現在と同様に、対象エリアの南側に位置する「市道新田上富井線」から本庁舎西側の車寄せに直接アクセスします。
- バスを利用する来庁者の利便性に配慮し、歩行者の動線を確保します。
- 計画対象エリア内においては、歩車分離に配慮するとともに、来庁者が安全・快適に目的地にアクセスすることが可能な歩行者空間を確保します。
- 災害発生時には、災害対応緊急車両が駅前古城池霞橋線や駐車場棟から防災棟に直接アクセスできるように動線を確保します。

※複合施設棟の整備に合わせて、動線計画も見直します。

図 動線計画のイメージ



## (2) 駐車場・駐輪場の整備計画

- 行政ゾーン整備事業の段階では、一般車、公用車は既存の駐車場棟や庁舎東側駐車場を利用しますが、防災棟の供用開始に合わせてごみ処理場跡地を新たな平面駐車場として活用します。
- 現在の本庁舎（高層棟）東側に隣接する駐車場に屋根等を設置し、障がい者等用駐車場として運用します。
- 駐輪場は、本庁舎（低層棟）西側に整備することで、現在の駐輪台数以上を確保します。

※複合施設棟の整備に合わせて、駐車場や駐輪場の整備計画も見直します。

表 駐車場・駐輪場の現況及び整備目標

			現況		整備目標	
			エリア全体	行政ゾーン (西側敷地)内	エリア全体※	行政ゾーン (西側敷地)内
駐 車 場 台 数	来 庁 者 用	一 般 者 用	406 台	207 台	432 台以上	193 台
		障 が い 者 等 用	5 台	5 台	9 台以上	9 台
	公 用 車 用	250 台	250 台	256 台	256 台	
駐 輪 場 台 数			652 台	322 台	652 台以上	322 台以上

※複合施設棟の整備に合わせて、具体的な台数を設定します。

図 現況駐車場位置図及び改修範囲

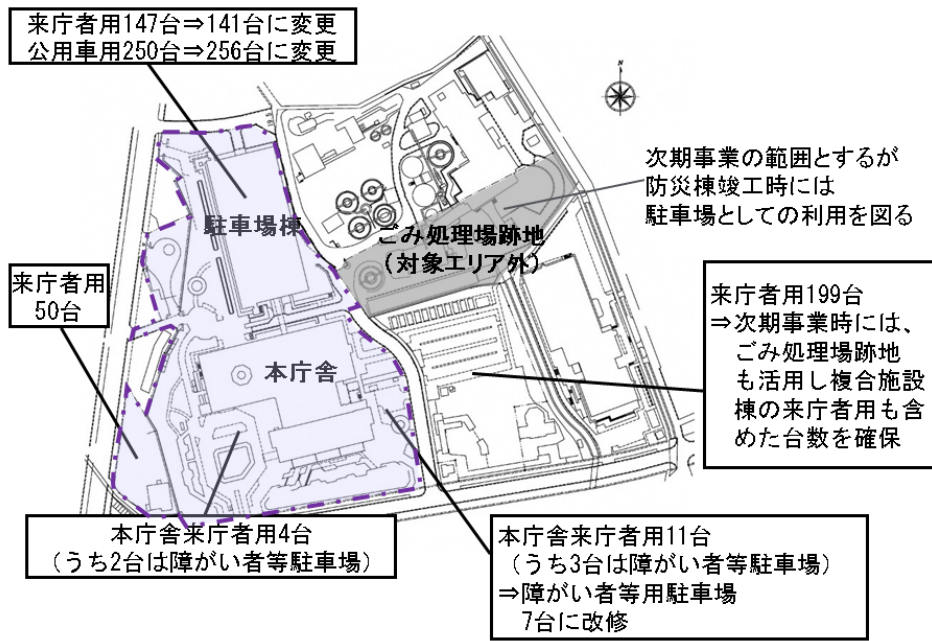
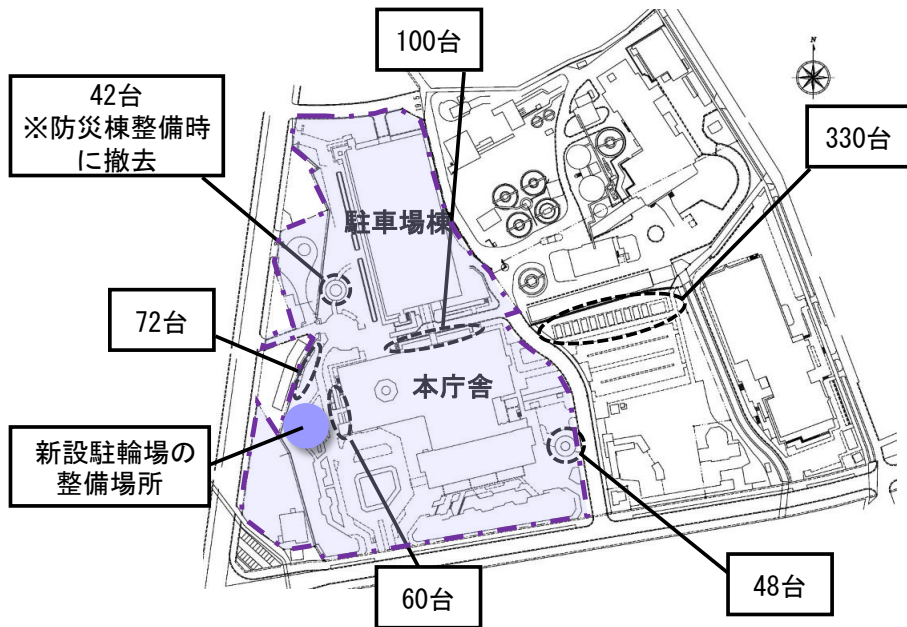


図 現況駐輪場位置図及び新設範囲



### (3) 安全性・利便性の確保

- 敷地内の歩行者の安全に配慮し、タイルを改修するなど、バリアフリー化を推進します。
- 本庁舎東側地下1階のサービスヤード(荷さばき場)を有効に活用するため、車路上部のブリッジを解体し、車高が高い車両も通行可能となるように整備します。
- 倉敷環境センター繁忙期における渋滞列を緩和するため、駐車場として整備するごみ処理場跡地を有効に活用します。

図 タイルの老朽化状況



図 解体予定のブリッジ



### (4) 災害対策

- 総合浸水対策として、雨水流出抑制施設の整備、透水性舗装等の採用、緑地の確保などに取り組みます。なお、雨水流出抑制施設の整備位置はごみ処理場跡地の活用も含めて検討します。
- 大規模災害発生時に、緊急車両やリエゾン待機車両、救援物資の集積など、屋外活動に必要なスペースを確保します。

※複合施設棟の整備に合わせて、災害対策計画も見直します。

### (5) 環境・景観対策

- 庁舎等再編事業の実施においては、「緑の中の市庁舎」を継承するため、緑地の保全に努めるとともに、市木「くすのき」のプロムナード、市花「ふじ」の藤棚等のエリア内の代表的な景観の継承を目指します。
- 複合施設棟の整備も踏まえ、憩いと賑わいのある空間を整備します。



## 5 事業手法の検討

### (1) 想定される事業手法の概要

行政ゾーン整備事業の範囲は、防災棟の新設及び本庁舎の長寿命化等改修、外構整備という施設整備に限った事業（運営・維持管理業務を含まない。）であることから、以下の事業手法が想定されます。

表 想定される事業手法の概要

事業手法名	概要
従来方式 (設計・施工分離発注方式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務、施工業務を各段階に応じて個別に発注する方式。設計者は入札・プロポーザル等により選定し、設計者が作成した設計図書に基づき、施工業務の入札を行い、施工業者を選定する。</li> </ul>
DB (Design-Build) 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注時に建物性能(要求水準)を定め、設計・施工業務を一括で発注する方式。</li> </ul>
BT (Build-Transfer) 方式 (PFI事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が定めた建物性能(要求水準)に基づき、民間事業者が施設の整備(設計・施工)を行う方式。施設建設中は建物所有権を民間事業者が保有し、施設完成直後に市に所有権を移転する。</li> </ul>

### (2) 事業手法の比較

行政ゾーン整備事業の事業手法の決定に向け、定性的及び定量的それぞれの観点から比較検討を実施しました。

#### ア 各事業手法の特徴

	官民の役割分担				契約形態 契約者
	資金 調達	設計 (D)	施工 (B)	施設 所有権	
従来方式	公共	民間	民間	公共	設計業務委託契約 ▶ 設計事務所と締結 工事請負契約 ▶ 建設会社と締結
DB方式	公共	民間	民間	公共	設計・施工一括工事請負契約 ▶ 建設会社又は建設会社と設計事務所の共同事業体 (JV)
BT方式 (PFI事業)	民間	民間	民間	民間⇒ 公共	事業契約 ▶ 特別目的会社(SPC) 又は 単独企業又は共同事業体 (JV)

## イ 定性面の比較

### (ア) 事業期間への影響

	事業者選定期間	設計・施工期間
従来方式	▲ 設計や施工など各業務の選定手続き期間は手続きが簡易なプロポーザルや入札等となるため、比較的短期で実施できるものの、業務段階ごとに設計者、施工者を個別に選定する必要があり、総合的には長期化する傾向にある	△ 設計業務、施工業務それぞれに一般的な事業期間が必要となる
DB方式	○ 民間事業者の提案期間を従来方式よりも確保する必要があるが、設計・施工を一括で発注することにより公募実施回数を削減することができ、総合的には事業者選定期間が短縮できる傾向にある	○ 設計・施工間の情報共有により、設計から施工に切れ目なく円滑に移行させる等、民間事業者による工夫が可能であることから、一般に事業期間を短縮することができる
BT方式 (PFI事業)	△ DB方式と同様に一括発注による期間短縮効果が見込めるが、PFI法に基づく手続きによるため、選定期間がDB方式よりも長期化する傾向にある	○ DB方式と同じ

凡例 ○：優位性がある、△：やや優位性が乏しい、▲：優位性が乏しい

### (イ) コスト縮減

	評価
従来方式	△ 各業務の入札等によるコスト削減効果が見込まれる
DB方式	○ 上記に加え、施工の合理性を見据えた設計等の民間事業者のノウハウ活用による施工コスト縮減が可能となる
BT方式 (PFI事業)	○ DB方式と同じ

凡例 ○：優位性がある、△：やや優位性が乏しい、▲：優位性が乏しい

### (ウ) 民間事業者側のリスク

	評価
従来方式	○ 設計業務完了後の仕様に基づき、施工が発注されることから民間事業者の裁量が少ないため、リスクは小さい
DB方式	△ 設計・施工が一体となるため、従来方式より受注期間が長くなり、コスト増加のリスクが高まる場合がある
BT方式 (PFI事業)	▲ DB方式のリスクに加え資金調達のリスクも想定される

凡例 ○：優位性がある、△：やや優位性が乏しい、▲：優位性が乏しい

## (エ) 発注者から見た事業の効率性

	評価
従来方式	△ 設計・施工が個別発注となるため業務間の連携は期待できない
DB方式	○ 設計・施工について、共同事業体(JV)内での情報連携による効率化が期待できる
BT方式 (PFI事業)	△ 設計・施工についてDB方式と同じ効果が期待できるものの、本事業に限っては、運営が業務外のためPFI法によるメリットは小さい

凡例 ○：優位性がある、△：やや優位性が乏しい、▲：優位性が乏しい

(ア)～(エ)の4つの評価視点に基づき、比較した結果、行政ゾーン整備事業においてはDB方式を活用することが効果的であると考えます。

## ウ 定量面の比較

想定される各事業手法について、定量比較を行った結果は下表のとおりです。

建設事業費について、従来方式よりもDB方式及びBT方式において建設事業費を圧縮し得る結果となります。DB方式及びBT方式の比較においては大きな差異はありません。

表 各事業方式の定量比較

	事業手法		
	従来方式	DB方式	BT方式 (PFI事業)
VFM値 (単位:%)	—	8.58	8.57

## エ 総合評価

イ定性面及び、ウ定量面の比較結果より、定量面での大差はありませんが、定性面での優位性を考慮し、行政ゾーン整備事業においては、DB方式を採用することとします。

## 6 概算建設費及び財源計画

令和4年3月時点で見込んでいる概算建設費は以下のとおりですが、現在急激に上昇している工事費や資材費等の動向を注視する必要があります。財源については緊急防災・減災事業債や公共施設等適正管理推進事業債（脱炭素化事業）などを積極的に活用し、市財政負担の軽減に努めます。

表 防災棟等の概算建設費

項目	金額(税込・億円)
防災棟の新設	46.2
本庁舎の長寿命化等改修	21.6
外構整備	1.4
概算建設費	69.2

## 7 行政ゾーン整備事業スケジュール案

DB方式による事業実施に向けたスケジュール（案）は以下のとおりです。

令和4年度に設計・施工者を行う事業者の選定を行い、防災棟を令和7年度中の竣工を目指します。防災棟と並行して本庁舎の受変電設備改修を行い、防災棟と同時の竣工を予定しています。その他の本庁舎の改修工事等についても、早期の完了を目指しますが、一方で行政サービスの提供を継続しつつ実施する必要があるため、防災棟竣工後の工事実施・完了も想定します。

図 行政ゾーン整備事業のスケジュール案

