

### 3章 新本庁舎の建設場所

新本庁舎の建設場所及び敷地の利用計画について検討します。

#### 1. 建設場所の選定

現庁舎の敷地は、尾道市総合計画においてJR尾道駅を中心とした臨海ゾーンに位置するとともに、しまなみ海道や尾道松江線を中心とした南北の連携軸と、鉄道や高速道路をはじめとした東西の連携軸の中心に位置する尾道文化創造拠点とされ、多様な都市活動や交流の拠点であり、本市全体の発展を支える地区としています。その中で、市庁舎は現敷地にある事を前提として市全体のまちづくりが行われてきた経緯があります。

現在地での建替えを行えば、用地取得に係る経済的及び時間的負担は少なくなります。現在地での庁舎の建替えにあたっては、市民サービスの確保や経済性の観点から、仮設庁舎を設けず、現庁舎を利用しながら新庁舎を建設することが望ましく、現庁舎東側の尾道市公会堂を解体し、跡地を利用すれば、現庁舎の機能に支障をきたすことなく新庁舎建設を計画することが可能です。

これら、まちづくりの観点や交通利便性、経済性などを総合的に検討した結果、新庁舎の建設位置は尾道市公会堂位置とすることが最適と考えられます。

尾道市総合計画 都市構造図



## 市庁舎建替え位置の比較

	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			現時点で想定用地なし。 市有地の適地がない。
庁舎の拡充	可能	可能	可能 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	台数・利便性向上 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 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 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 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 仮設庁舎が不要	見通しが不確実 用地選定、取得期間必要
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。 ○ 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。 ○ 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。 ○ 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。 ○ 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（12.8億円）を要する。 （合併特例債の適用外） ○ 仮設庁舎の建設用地を借用する必要があり、費用を要する。 ○ 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。 ○ 工事期間中は庁舎南駐車場の利用ができなくなるため、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（10.0億円程度）を購入する必要がある。 （合併特例債の適用あり） ○ 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。
総評	△ 仮設庁舎の費用は、合併特例債の対象にならない。 用地確保の実現性、事業期間の見通し、経済性と総合的に勘案して不利な案となる。 仮設庁舎の建設に代えて、支所等へ分散配置した場合には、市民の利便性や職員の業務効率の低下が予想される。	○ 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。 他の2案と比較して総合的な判断から、経済性・合理性ともに有利である。	△ 利便性の良い地域に広大な土地を、早期に確保する必要性ととも、事業期間の見通しの面で不透明な部分が多くあり、困難性が高い。

## 2. 敷地の利用計画に関する考え方

計画地は、現庁舎、尾道市公会堂、市営久保駐車場及び庁舎南駐車場の敷地（約 8,900 m<sup>2</sup>）とします。加えて、分庁舎周辺についても、公用車駐車場として整備を行います。

### (1) 位置

- ・ 位置：尾道市久保一丁目15番1号

### (2) 交通条件

#### ア. 道路

- ・ 海岸通りと薬師堂通りが交差する角地に位置し、車両での来庁が容易であるほか、近隣の商店街や各観光地へ徒歩でのアクセスが可能
- ・ 山陽自動車道尾道 I.C より 7.3 km、西瀬戸自動車道尾道大橋 I.C より 4.9 km の距離に位置し、市外からのアクセスが良好

#### イ. 鉄道網

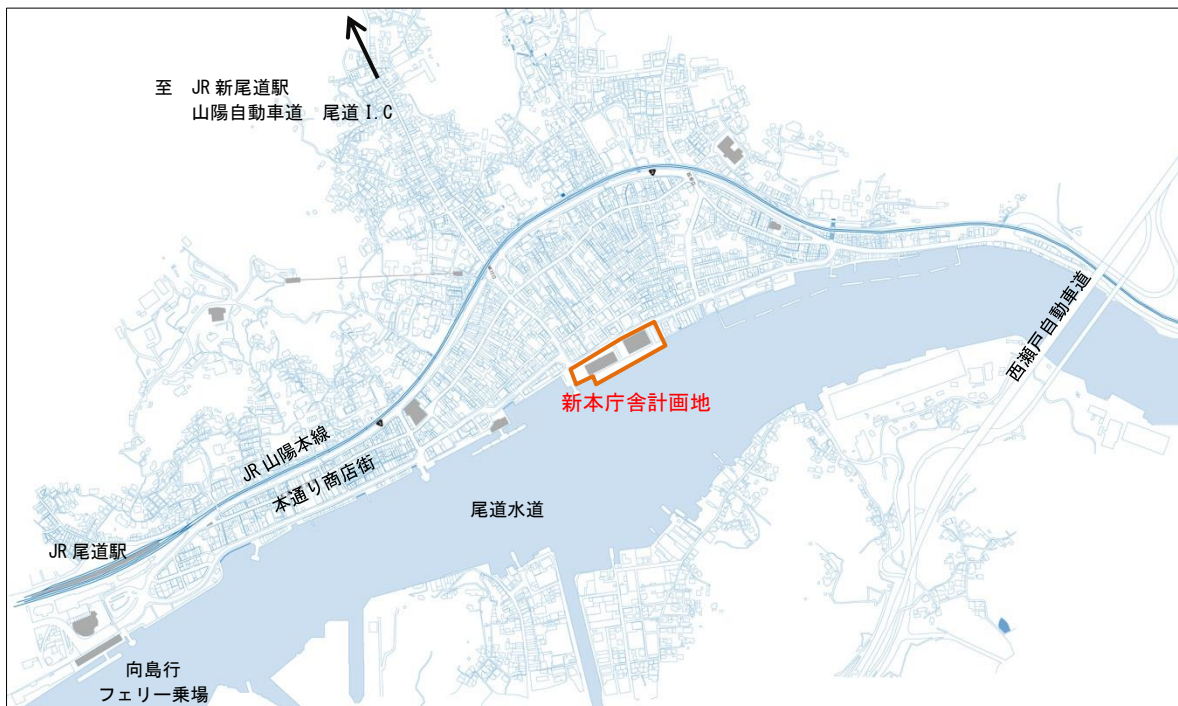
- ・ 鉄道は、JR 山陽本線が市の中央を東西に走っており、JR 山陽本線尾道駅から 1.3 km と近く平坦地であり、徒歩での来庁が可能

#### ウ. バス路線

- ・ バス路線は、敷地北側に「市役所前」バス停及び庁舎北 300m 先に「長江口」バス停があり、市内各所からのアクセスが可能

#### エ. 海上交通

- ・ 尾道駅前、庁舎西 500m 先及び庁舎西 900m 先から向島を結ぶフェリーが就航しており、海上交通を利用して来庁することも可能



## (3) 都市計画制限・敷地環境による制約

## ア. 地域地区について（用途地域、防火の指定、その他の地域地区）

- ・用途地域：商業地域
- ・防火の指定：準防火地域

## イ. 容積率・建ぺい率

- ・容積率 400%
- ・建ぺい率 80%

## ウ. 斜線制限

- ・北側前面道路幅員による道路斜線制限を受ける。
- ・東西隣地境界線からの隣地斜線制限を受ける。

## エ. 尾道市景観計画

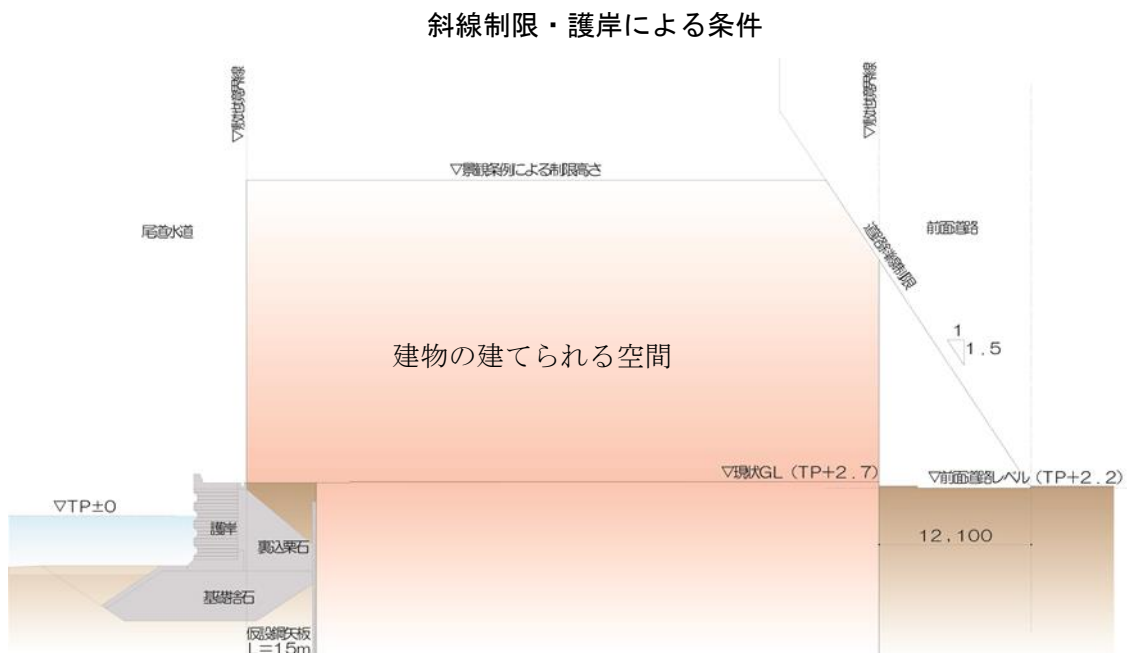
- ・尾道市景観計画に基づき建物の最高高さを 24m以下とする必要がある。

## オ. 日影規制

- ・なし

## カ. 敷地環境による制約

- ・敷地が尾道水道に面しており、護岸が設置されていることから、護岸の法面には建物を建設できない。





(4) 市庁舎周辺の現況



尾道市本庁舎



尾道市公会堂



市営久保駐車場



尾道市公会堂別館



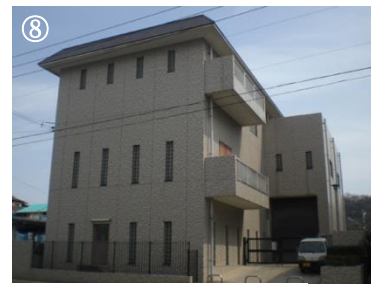
尾道市教育会館



尾道映画資料館



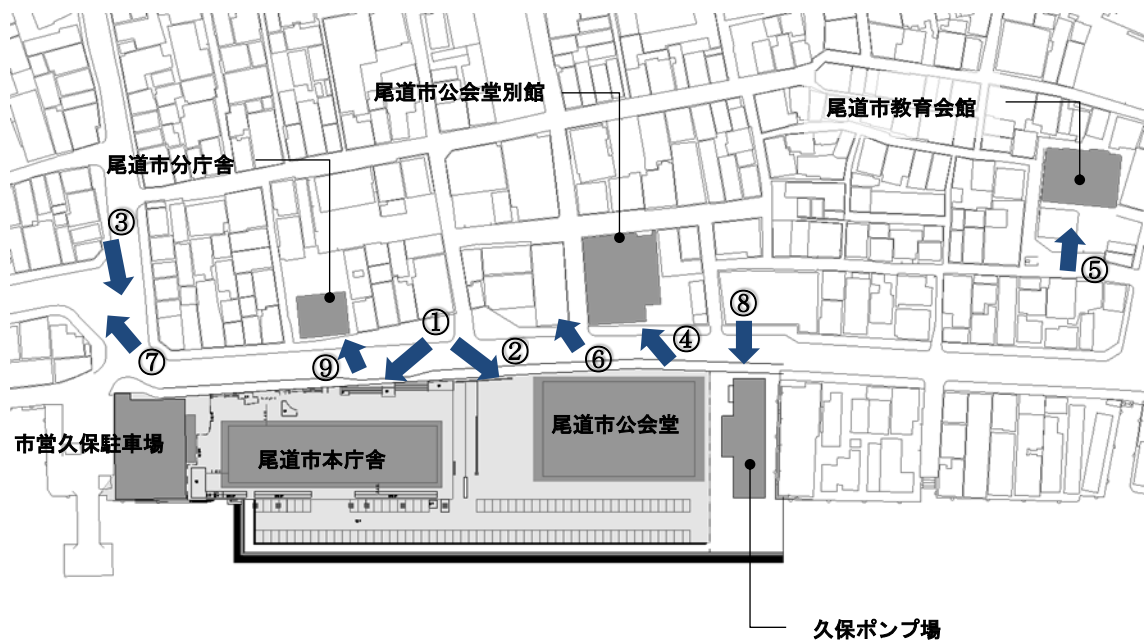
庁舎西側道路



久保ポンプ場



尾道市分庁舎



**(5) 周辺地域への配慮と影響**

**ア. 周辺地域への景観面からの配慮**

施設整備に際しては、気候風土や地域資源、産業など尾道の地域性を生かすとともに、建設地の立地特性に配慮し周辺環境と調和した庁舎を実現する必要があります。尾道市景観計画に基づき建物の最高高さを 24m以下とする必要があります。

## 4章 新本庁舎整備の基本的な考え方

### 1. 上位関連計画等との整合性

尾道市の上位計画の中から、庁舎整備に関連する施策を取り上げ、尾道市の将来像に貢献する市本庁舎整備の前提条件とします。それらを踏まえて本基本構想における市庁舎整備の基本方針とします。

#### (1) 関連する上位計画

##### ア. 尾道市総合計画

尾道市総合計画は、尾道市が策定する全ての計画の基本となる計画であり、尾道市のまちづくりを総合的かつ計画的に運営するための指針となる計画です。

##### イ. 新市建設計画

合併後の新市のまちづくりを総合的かつ効果的に推進し、速やかな一体性の確立と住民福祉の向上を図り、新市の均衡ある発展に資するため、「尾道市・御調町・向島町新市建設計画」、「尾道市・因島市新市建設計画」及び「尾道市・瀬戸田町新市建設計画」を策定し、まちづくりの基本方針と具体的な施策の方針を定めています。

##### ウ. 尾道市行財政改革大綱

行財政改革に関する基本的な考え方や方針を示した行財政改革大綱を策定し、大綱に定められた体系に基づき、改革の具体的な取組事項を定めた実施計画の実行によって行財政改革を進めています。

##### エ. 尾道市都市計画

まちの中の貴重な自然をみんなで守り、残していくことも、まちづくりの中でますます重要になります。土地の使い方や建物の建て方についてのルールをはじめ、まちづくりに必要な多くの事項について、相互の関係を考えながら定めています。

##### オ. 尾道市景観計画

尾道市では、市民の財産である尾道の景観を市民の手で守り・育てていくために、景観条例と景観計画を制定しております。平成19年4月1日から旧尾道市・旧向島町において、景観法に基づく景観計画と景観条例、景観地区（都市計画）を規定し、新たな景観に関する取組みがスタートしています。

また、平成22年4月1日からは尾道市景観計画区域を尾道市全域に拡大しました。

##### カ. 尾道市環境基本計画

尾道に住み、働き、訪れる人など「すべての人」にやさしいまち、そして、私たちの子どもたちが末永く健全に生きていくためにも、「地球」にやさしいまちを目指して、市全体が一体となって、この計画を推進しています。

## キ. 尾道市地域防災計画

大規模な災害に対処するため、予防対策、応急対策及び復旧・復興対策について、総合的かつ計画的な防災対策を定めたものです。

市民の生命、身体及び財産を災害から保護するとともに被害を軽減し、誰もが安全で安心して暮らせる災害に強いまちづくりを目的としています。

## 2. 上位計画における新本庁舎整備方針

上位計画	庁舎本体の整備に関わること	備考
(ア) 尾道市総合計画	政策目標 ・ 交流しやすい環境整備 ・ 尾道らしい景観と良好な環境の保全、創造 ・ 暮らしの安全・安心の確立 ・ 日常生活の快適性の向上	都市構造の設定 ・ 尾道文化創造拠点 →尾道三山の斜面市街地、尾道駅周辺地区から尾道水道を含む向島の沿岸部にかけての地区
(イ) 新市建設計画	主要施策 ・ 庁舎建設事業（向島支所、瀬戸田支所） ・ 中心市街地活性化事業 ・ 戸籍電算化事業 ・ 防災行政無線整備 公共施設の統合整備 ・ 地域の実情、地域間のバランス、財政事情等を考慮しながら、逐次、統合整備を図る。	主要施策 ・ 中心市街地活性化事業
(ウ) 尾道市 行財政改革大綱	財政の健全化 ・ 財政運営見直し等の作成 効率的な行政運営 ・ 組織、機構の見直し ・ 定員管理、給与の適正化 ・ 効果的な行政運営プロセス ・ 新たなICT（情報通信技術）の活用、研究 ・ ワンストップサービス等、窓口業務の見直し	
(エ) 尾道市都市計画	・ 都市計画区域マスタープラン ・ 開発行為の許可、建築許可（都市計画法） ・ 地区計画、土地利用 ・ 歴史的風致維持向上計画	地区計画の設定 ・ 市内の各地区において、地区の将来像を設定 ・ 建築物等について規制
(オ) 尾道市景観計画	景観計画の地域区分 ・ 現庁舎位置は重点地区（尾道・向島地区） ⇒景観資源と調和したまちなみを形成するために、建築物、構築物の設置に一定の基準を設定	
(カ) 尾道市環境 基本計画	環境目標 ・ 生活環境、自然環境の保全 ・ 資源の循環利用 ・ 快適環境の保全、創造	
(キ) 尾道市地域 防災計画	災害予防計画、災害応急対策計画 ・ 防災上重要な公共施設の整備 ・ 災害発生後の応急対応 ・ 避難所開設、情報提供活動 ・ 救援物資の調達、供給活動 ・ 保健衛生、防疫に関する活動	



### 3. 基本方針

上位関連計画等に示された方向性との整合を図るとともに、次の事項を踏まえて新本庁舎整備の基本方針を設定します。

#### 基本方針

新本庁舎整備において、目指すべき基本方針を次のように設定します。

- (1) **市民が安心して利用しやすい庁舎**
- (2) **市民参加、市民交流を促進する庁舎**
- (3) **開かれた議会と議会活動を支える庁舎**
- (4) **防災拠点施設となる安心・安全な庁舎**
- (5) **効率的な行政運営を促進する庁舎**
- (6) **地球環境に配慮した庁舎**
- (7) **地域性を生かした尾道らしさを持つ庁舎**

#### (1) 市民が安心して利用しやすい庁舎

窓口部門の集約化やわかりやすいレイアウト・案内により、市民が利用しやすい利便性の高い庁舎を整備し、市民サービスの向上を実現します。

ユニバーサルデザインを取り入れた、誰にも安全で利用しやすい庁舎とするとともに、相談者のプライバシーに配慮した、安心して利用できる庁舎とします。

#### (2) 市民参加、市民交流を促進する庁舎

市民が集い、交流を行うための市民利用スペースを検討し、市民に親しまれる庁舎を目指すとともに、市民に開かれた行政運営の場となるよう、市民が誰でも気軽に立ち寄れる雰囲気づくりを行います。

市民、地域社会、民間及び行政が責任を分担しながら、地域社会をつくり上げていく拠点となる庁舎とします。

#### (3) 開かれた議会と議会活動を支える庁舎

議会関係施設のバリアフリー化や十分な傍聴スペースの確保により、市民の議会参加を促します。

議場、委員会室、諸室やICT化等の設備の充実を図り、議員活動を支援します。

#### (4) 防災拠点施設となる安心・安全な庁舎

災害等の発生時においても必要な行政サービスを提供できるよう、十分な耐震性能を確保し、市民と職員が安心して利用できる安全性を備えるとともに、災害発生時には情報収集や迅速な復旧活動を行う防災拠点施設としての役割を十分に果たせる安心・安全な庁舎を実現します。

**(5) 効率的な行政運営を促進する庁舎**

職員が効率的かつ快適に、質の高い市民サービスが提供できるよう、執務機能、ICT機能、会議・打合せスペース、書庫・倉庫機能、福利厚生機能等の整備を行います。

**(6) 地球環境に配慮した庁舎**

省エネルギー化や省資源の推進、自然エネルギーの活用などを通じて環境負荷の低減に配慮し、環境共生に取り組むとともに、ライフサイクルコストの少ない庁舎を目指します。

**(7) 地域性を生かした尾道らしさを持つ庁舎**

景観や気候風土、地域資源など尾道の地域性を生かすとともに、建設地の立地特性に配慮し、周辺環境と調和した庁舎を実現します。

美しい街並みの実現に貢献できる先導的な役割を果たす庁舎づくりを行います。