

松江市庁舎整備基本計画

平成 30 年 9 月

松江市

目 次

1. 新庁舎建設の背景

1-1 経緯	1
1-2 基本計画の位置づけ	1
1-3 基本構想の概要	2

2. 新庁舎整備の基本的な考え方

2-1 基本的な機能の具体化について	4
2-2 新庁舎の機能	5

3. 新庁舎の規模

3-1 面積・規模	16
3-2 駐車場・駐輪場の規模	18

4. 新庁舎の空間構成の方針

4-1 土地利用計画	21
4-2 敷地条件の整理	22
4-3 配置・動線計画	24
4-4 建替計画	25

5. 事業計画の検討

5-1 事業手法	26
5-2 事業スケジュール	26
5-3 建替事業費	26
5-4 財源	27
5-5 ライフサイクルコストの検討	27

6. 運用管理の検討

6-1 庁舎移転方法の検討	29
6-2 運用管理方式の検討	29
6-3 運用管理委託方式等の検討	29
※用語の解説	30

1. 新庁舎建設の背景

1-1 経緯

松江市本庁舎の本館は昭和 37 年に建設され、大規模な改修を行わないまま、現在、築後 50 年以上が経過しています。また、時代の変化により求められる行政事務の増加に伴い、近隣の建物の買収（第2別館・第3別館・第4別館）や、本館西棟が増築されてきました。このため、耐震性の不足、老朽化の進行による安全性の低下、窓口の分散化による市民サービスの低下及び窓口スペースの狭あい等が顕在化している状況となっています。

本庁舎は、本館西棟を除き、昭和 56 年の改正以前の建築基準法に基づき建設された旧耐震基準の建物であり、震災時には倒壊する危険性や防災拠点として機能しない可能性があります。これを受けて、庁舎の耐震化等に関して検討し、平成 26 年 2 月「本庁舎残存耐用年数調査」の実施、同年 9～12 月「松江市庁舎総合評価業務」の実施を経て、平成 28 年 2 月に現庁舎の現状と課題を整理し、新庁舎整備の基本理念とコンセプトを定めた「松江市庁舎整備基本方針」を策定しました。

平成 29 年 10 月には、外部の有識者や市民の代表による「新しい松江市役所検討市民会議」を設置し、これまでの経緯並びに基本方針で示された内容に基づいて検討・協議を行い、庁舎整備の基本的な考え方として平成 30 年 2 月に「松江市庁舎整備基本構想」をまとめました。

この度の「松江市庁舎整備基本計画」は、引続き「新しい松江市役所検討市民会議」において検討・協議を重ね、庁舎整備に関する諸条件を整理し、以降の検討の指針として策定するものです。

1-2 基本計画の位置づけ

この基本計画は、「松江市庁舎整備基本構想」で示した整備方針の実現に向け、新庁舎に求められる機能を具体化し、規模や空間構成の方針及び事業計画、運用管理計画の基本的な考えについて定めるものです。今後、基本設計、実施設計を進める上で、より詳細な検討を行う際の必要な諸条件を示すものとなります。



新庁舎完成までの流れ

1-3 基本構想の概要

低い耐震性や施設の老朽化、施設の分散配置やバリアフリーの欠如による行政サービスの低下等、現庁舎は多くの課題を抱えており、それらの課題の解消、利便性の向上等に向けて、平成30年2月に、整備の理念と方針、建設場所と規模、基本的な機能、事業計画等について今後の方針となる基本構想を策定しました。

(1) 庁舎整備の必要性

現庁舎は、下記に示すような多くの課題を抱えており、応急処置的な対応では根本的な解決は困難な状況となっています。「既存庁舎の大規模改修」と「新庁舎建替え」を比較検討した結果、現庁舎の現状と課題を克服するためには、新庁舎を建設する必要があるとの結論に至りました。

現庁舎の現状と課題

- ① 耐震性の不足、災害対策機能の不足
- ② 老朽化の進行による安全性の低下、環境負荷が高く非効率
- ③ 窓口の分散化による市民サービスの低下、窓口スペースの狭あい
執務室の狭あい
- ④ バリアフリーの欠如、快適性の不足

新庁舎の建設が必要

(2) 庁舎整備の理念と方針

現庁舎が抱える課題を解消し、市民の安心・安全の確保と利用環境の向上を目指して、新庁舎整備の基本理念と基本方針を定めました。これらを踏まえ、新庁舎として備えるべき機能として8つの基本的な機能を整理しました。

基本理念

安心・安全で
人にやさしい庁舎

基本方針

- 1 安心・安全の拠点として 市民の暮らしを守る庁舎
- 2 利用環境に優れた 人にやさしい庁舎
- 3 機能的・効率的で 経済性と環境を考慮した庁舎

基本的な機能

窓口機能

議会機能

防災機能

事務機能

市民交流・協働機能

利便機能

ユニバーサルデザイン

環境配慮機能

【基礎機能】

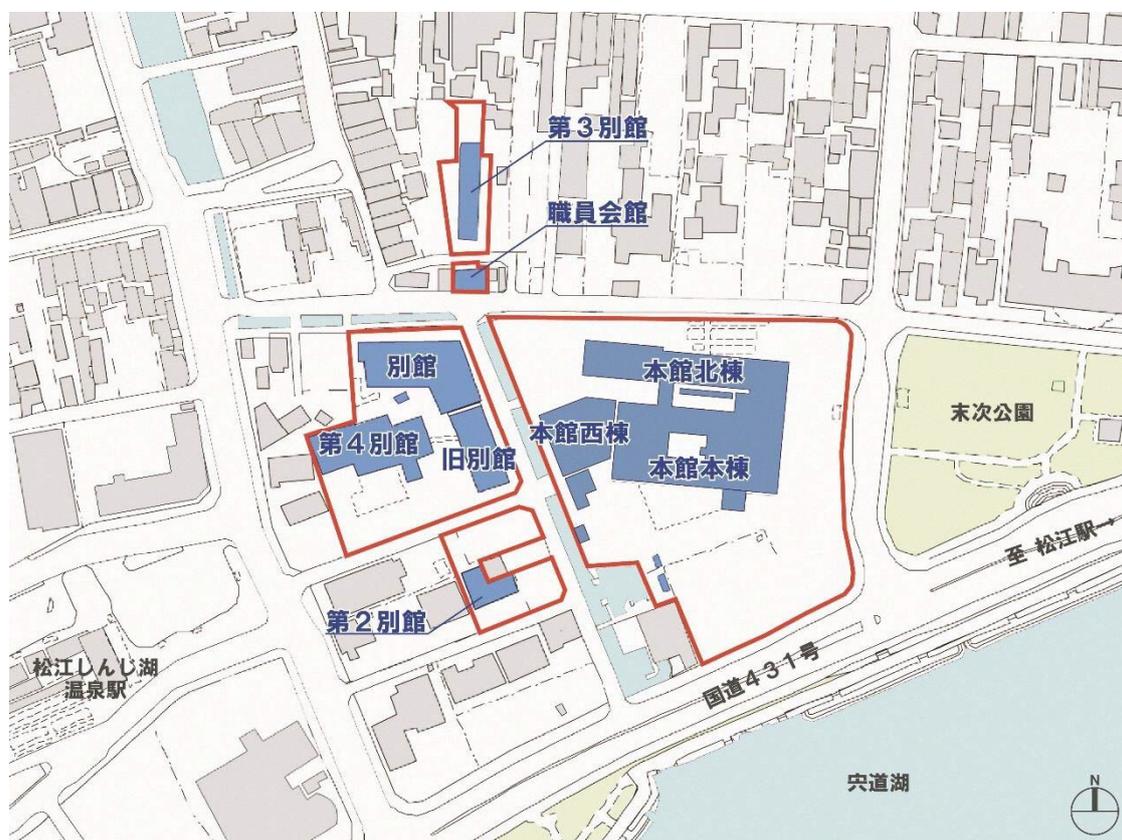
【新しい機能】

(3) 基本計画で検討すべき事項

庁舎整備を進める上で基本計画で検討すべき事項について、基本構想で下記のように整理しました。

庁舎整備における基本的事項

	〈基本構想で定めた方針〉	〈基本計画で検討すべき事項〉
◆ 建設場所	： 本庁舎の場所(下図参照)	→ 建設敷地の検討
◆ 建替対象建物	： 本館西棟以外の建物	→ 建物配置・動線の検討
◆ 規模	： 延床面積 25,000 m ² を目安	→ 適正規模の検討
◆ 整備事業形態	： 直営方式による整備を基本とする	→ 事業手法の検討
◆ 概算事業費	： 約120億円	→ 継続検討
◆ 財源	： 公共施設等適正管理推進事業債、 国土交通省の交付金等の活用	→ 継続検討

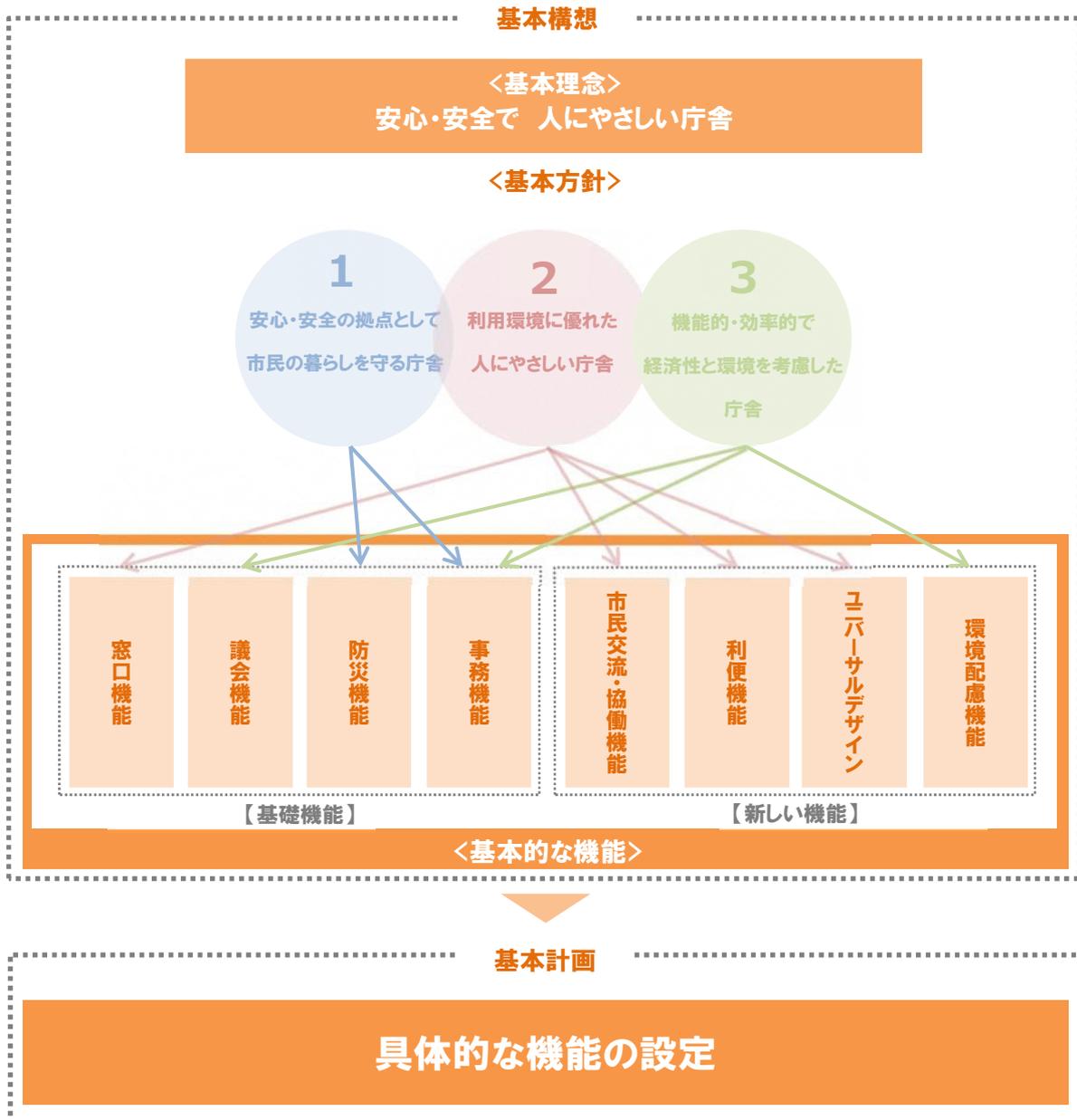


本庁舎の配置

2. 新庁舎整備の基本的な考え方

2-1 基本的な機能の具体化について

基本構想では、基本理念とそれに基づいた基本方針を設定しました。さらに、新庁舎が備えるべき8つの基本的な機能を整理し、基本方針である3つのコンセプトとの関連性を下図のように整理しました。それらに基づいて基本計画においては、それぞれのコンセプトに沿った基本的な機能を具体的に定めます。



2-2 新庁舎の機能

基本構想で示した8つの基本的な機能について、導入にあたっての基本的な考え方と、新庁舎に求められる性能や水準、具体的な空間や設備等を設定しました。

(1) 窓口機能

窓口機能 - 利用環境に優れ、市民サービスの向上が図られる効率的な窓口機能 -

① 基本的な考え方

- 来庁者にとって「わかりやすく」「容易に手続きができる」窓口
- 快適な待合環境
- プライバシーが配慮された、安心感のある窓口

② 具体的な機能

[関連部署の集約配置]

・各種証明書発行部署や関連が深い各種手続き部署をワンフロアにまとめる等、待ち時間や移動距離が短く、手続きが容易に完結するレイアウトを検討します。

[案内表示等]

・来庁者が迷うことなく目的の部署に向かえるよう、わかりやすい案内板やサイン等の設置、フロア毎に変化を感じられる内装等を検討します。

[窓口カウンター]

・窓口カウンターには、車椅子の方でも快適に使用できるように、ローカウンターの設置も検討します。

[総合案内所等の設置]

・来庁者が求める用務内容を聞き、担当部署へ適切に案内するとともに、手続き等の補助・支援を行う等、市民の利便性を考慮した総合案内所等の設置を検討します。

・外国語や手話等による対応が適切にできるように、関連する部署と総合案内所との配置等を検討します。

[快適な待合環境の創出]

・来庁者が待ち時間を快適に過ごすことができるように、窓口の機能に応じたゆとりある待合スペースの設置を検討します。

・子供連れの方に配慮した、キッズスペースや絵本コーナー等の整備を検討します。

[プライバシー保護に配慮した窓口]

・各窓口では、相談者のプライバシーを守りながら各種の相談ができるように、パーティションや相談ブース、相談室等の設置を検討します。



窓口カウンターの例



半個室ブースの例

(2) 議会機能

議会機能 - 機能性・効率性に配慮した、市民に開かれた議会の実現 -

① 基本的な考え方

- 政策の意思決定機関としての独立性・品格と、市民にとって「身近な」雰囲気をも併せ持つ議会空間
- 誰でも議会に立ち寄れ、傍聴できる開かれた議場
- 議会運営が行いやすく、効率的で行政執行機能との連携が図りやすいレイアウト
- 積極的な情報発信と、機密性の確保の両立

② 具体的な機能

[議場・傍聴席等]

- ・独立性を保ちつつ、行政執行機関と効率的に連携できる場所に議場及び関連諸室を配置します。
- ・市民に開かれた議会運営となるように、館内配信設備(館内への議会中継)や、外部配信設備(ケーブルテレビ等)等の導入を検討します。
- ・一方で、非公開案件の際も、正しく対応できる機密性も備えた議場とします。
- ・効率的な議会運営を行うため、電子投票システム等の導入を検討します。
- ・議会閉会中は市民等により、会議室等として多目的な利用ができるよう検討します。また、可動家具等により柔軟なレイアウトが可能な計画を検討します。



議場の例

[ユニバーサルな議場]

- ・市民が傍聴しやすい議場となるために、傍聴席までの動線をシンプルに、かつ誘導サイン等を充実します。
- ・議場内は、車椅子の方にも対応できる演壇やフラットな議場等、バリアフリーに配慮しつつ柔軟な配置が可能となる計画を検討します。
- ・傍聴席は、車椅子に対応した広いスペースの確保や聴覚障がいの方の補助機能等、障がいのある人にも配慮した計画とします。また、親子での傍聴が可能なスペースの設置を検討します。



議場の例

[議会関連施設]

- ・正副議長室、議員控室、議会応接室、議会図書室、議会事務局等、必要に応じた諸室を検討します。
- ・各会派数の変更にも柔軟に対応できるように、各会派控室の間仕切りを可動のものにする等の対応を検討します。

(3)防災機能

防災機能 - 安心・安全を確保し、市民の暮らしを守る災害対応拠点 -

① 基本的な考え方

- 様々な災害に対して、確実な業務継続が可能な庁舎
- 災害対応が迅速かつ効果的・継続的に見える防災機能
- 十分な防災備蓄スペースの確保
- 災害発生時における一時滞在機能の確保

② 具体的な機能

[業務が継続できる高い耐震性能の確保]

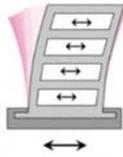
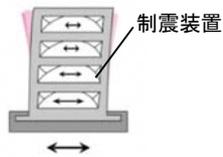
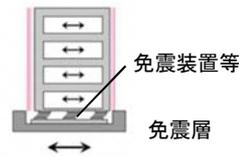
- ・国土交通省が定めた官庁施設の特性に応じた耐震安全性の目標である「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高水準の耐震性能（Ⅰ類・A類・甲類）を検討します。
- ・耐震性を確保するための構造形式は、「耐震構造」「制震構造」「免震構造」がありますが、各々の特性や整備コスト及びライフサイクルコスト等の観点から総合的に判断し、最適な構造形式を採用します。

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における耐震安全性の分類と目標

 : 新庁舎の該当項目

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るものとする。
	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が図られるものとする。
	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るものとする。
非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動を円滑に行う上、又は危険物の管理の上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の確保が図られるものとする。
	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ことを目標とする。
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。
	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ことを目標とする。

各構造形式の一般的な比較

構造形式	耐震構造	制震構造	免震構造
概念図			
概要	建物の骨組みを強化し、地震の揺れに耐える構造 柱・梁で地震力に抵抗する。地震エネルギーを構造体で吸収し、損傷として蓄積する。	制震装置により地震エネルギーを吸収して揺れを低減し、構造体の損傷を防ぐ構造 各階の制震装置で地震エネルギーを吸収する。	建物と基礎の間に免震装置等を配置し、地震の揺れを直接建物に伝えない構造 免震装置でゆったりとした揺れにし、免震層で地震エネルギーを吸収する。
大地震時の耐震性能	崩壊・倒壊しない。	構造体はほとんど損傷しない。	構造体は損傷しない。
大地震時の揺れ	制震形式、免震形式に比べて大きい。地震力の衝撃を構造躯体で受け止めるため、什器への影響が大きくなる。	耐震形式よりも揺れを低減し揺れも早くおさまる、衝撃を緩和する。什器への影響は大きい。	免震層でほとんどの地震力の衝撃を受け止め、上部構造はゆったりとした揺れとなる。什器への影響が一番少ない。

[BCP(業務継続計画)対応への取組み]

- ・災害時にライフラインが途絶えた場合でも、災害対策本部機能や市民生活に影響する行政サービス機能の維持が可能となる設備(非常用電源、災害時優先電話回線等)の設置を検討します。
- ・浸水害を考慮した床高とすることや、重要度の高い設備機器や通信設備については、下層階への設置を避ける等の対策を行います。



災害対策室兼会議室の例

[災害対策本部機能の充実]

- ・様々な災害時に災害対策本部等を速やかに設置でき、関係機関とのスムーズな連携や情報の収集・発信ができるように、必要な機器等を備えた災害対策室を設置します。また、平時は、庁内会議等に活用できるよう検討します。
- ・国土交通省が平成30年5月に策定した「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」に基づき、機能上重要な諸室を近接して配置する等のレイアウトを検討します。



災害対策室の例

- ・災害対策室に近接して、災害対応の事務局が設置できるスペースや無線室、仮眠室等を配置し、災害対策本部が指揮系統の中核として機能を発揮できるよう検討します。

[情報通信・発信機器の強化]

- ・災害対策情報・指揮内容が関連部署に迅速に通信し合え、また、被災した市民にも早く広く情報発信できる防災無線や電光掲示板等の導入を検討します。

[十分な備蓄スペースの整備]

- ・災害対策活動の初動期間に必要な非常食や資機材を備蓄する十分な防災備蓄スペースの整備を検討します。

[一時滞在スペース等の確保]

- ・災害時における市民や帰宅困難者の一時的な滞在への対応も考慮して、エントランスやロビー等のスペース確保や、非常時に必要な設備の設置を検討します。

(4)事務機能

事務機能 - 機能的・効率的に行政サービスを提供できる事務機能 -

① 基本的な考え方

- 職員にとってストレスのない事務環境
- 多様な業務・作業等に対応できる執務空間
- 職員休憩室等、職員のプライバシーの確保
- 組織変更や人員増減への柔軟な対応
- セキュリティ機能が確保された庁舎

② 具体的な機能

[執務空間]

- ・各課の業務特性に応じた配置とすることで、職員の移動負担の低減やコミュニケーションの円滑化を図ることができるレイアウトを検討します。
- ・組織変更や人員増減の際に柔軟なレイアウトが可能となるように、部門間の境目に物品を置かない開放的な空間とするユニバーサルレイアウトやフリーアクセスフロア等を検討します。
- ・税申告の受付・整理や納税通知書等の発送準備等、多様に変動ある業務作業を効率的に行うため、各フロアに適正な数の会議室や打合せスペース、作業スペース等の設置を検討します。



執務空間の例

[会議室等]

- ・会議室や打合せスペース等は可動間仕切り等を備えることで、ニーズに応じた利用ができるように整備し、空間の有効活用を図ります。
- ・大型スクリーンやパソコンを配備した会議室を設ける等、庁内のペーパーレス化に取り組み、環境配慮、コスト削減、資料漏えいの防止等につなげるよう検討します。



会議室の例

[書庫・収納スペース]

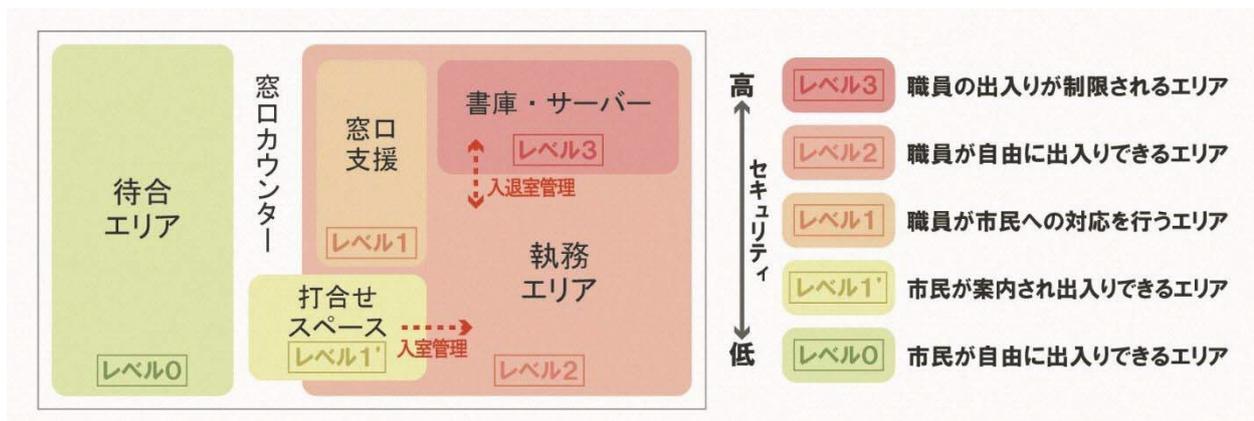
- ・積極的なペーパーレス化を図り、書類量の低減を進めます。また執務効率の向上を図ることができるように、書類管理の手法についても検討します。

[福利厚生スペース]

- ・職員の休憩・給湯スペースの設置を検討します。特に窓口部署等、来庁者が多い部署の職員が昼食時等に快適に利用できるように配慮した配置を検討します。
- ・来庁者や職員等の体調不良時に一時的に休むことのできる休養室等の設置を検討します。

[セキュリティ]

- ・執務スペースや共用スペース、通路等のゾーニングを明確にするとともに、カウンター形状や配置を工夫することでセキュリティ機能を高めます。
- ・庁舎閉庁時の延長窓口や休日窓口、市民交流スペース等の利用のために、業務エリアとは明確に区分された動線を確認することを検討します。
- ・庁舎への人の出入りを適切に管理するため、各ゾーンや諸室のセキュリティ重要度に応じ、防犯カメラの設置や入退室管理システムの導入を検討します。



セキュリティエリアのイメージ図

(5) 市民交流・協働機能

市民交流・協働機能

－ まちに活気を与える市民交流・協働の拠点 －

① 基本的な考え方

- 市民と行政との交流・協働促進に寄与する機能
- いつでも気軽に集えるオープンスペース等の設置
- イベントや展示会等、様々な催し物に対応し、地域の賑わいを創出する環境づくり

② 具体的な機能

[市民等が自由に利用できるスペース]

- ・市民との協働や市民参画、NPO 等の地域団体の活動を支援するスペースを利用しやすい場所に設置し、まちの活性化やコミュニティの形成を図ることを検討します。
- ・市民利用スペースは、イベントやギャラリー、学習スペース等、様々なニーズに対応できる多目的な空間とし、市民が自由に交流や情報発信ができるよう検討します。
- ・多様な用途で利用することができる多目的会議室の設置を検討します。
- ・セキュリティに配慮した動線を確保することで、閉庁日等の業務外の時間帯にも利用できる市民利用スペースの設置を検討します。



市民利用会議室の例

[情報発信設備の設置]

- ・市民活動の情報が発信できるわかりやすい掲示板やデジタルサイネージの導入等、情報発信設備の整備を検討します。



市民ロビーの例

[眺望を活かしたスペースの設置]

- ・本庁舎の敷地は、宍道湖や松江城への良好な眺望を確保できる場所に位置しています。その立地を活かし、上層階や屋上等に、様々なことに利用できる展望ラウンジや展望テラス等の設置を検討します。

[エントランス・市民ロビー]

- ・来庁者が気軽に休憩や懇談、広報等の市の刊行物の閲覧ができるように、新庁舎のロビーやエントランスはゆとりのある明るくて開放的な空間として整備します。
- ・ロビーやエントランスの整備にあたっては、キッズスペースやカフェ・レストラン、市民利用スペースとの関係に配慮した設置位置を検討します。

(6) 利便機能

利便機能 - にぎわいを創出する地域に開かれた場所 -

① 基本的な考え方

- 様々な目的のために人が訪れることのできる庁舎
- 来庁者の目的をサポートする利便機能
- 立地に調和した憩いや賑わいの創出

② 具体的な機能

[利便施設]

- ・コンビニやレストラン、カフェ等の利便施設の設置を検討します。また、庁舎内外からの動線を確保し、閉庁日等にも市民が利用できるように検討します。

[証明書自動交付機]

- ・市民等が時間を気にせず証明書の発行ができ、窓口の混雑緩和にも役立つ住民票等の自動交付機の設置について検討します。

[金融機関窓口等・ATM]

- ・来庁者の利便性向上のため、金融機関窓口等や ATM の設置を検討します。

[公衆無線 LAN]

- ・来庁者が気軽に市政情報等を収集できるように公衆無線 LAN の整備を検討します。

[来庁者用駐車場・駐輪場・おもてなし駐車場]

- ・敷地内は歩車道の分離を徹底し、分かりやすい動線計画とすることで、来庁者の安全確保を図ります。
- ・来庁者用駐車場は、満空表示や出入口ゲート等の設置と、課金システムの導入を検討します。
- ・イベント会場等として活用できるように検討します。
- ・駐輪場は来庁者が使いやすいように、視認性の良い場所への配置や来庁者用と職員用の区分等を検討します。
- ・おもてなし駐車場として、閉庁日における駐車場の一般開放を検討します。

[賑わいの創出]

- ・松江市の中心部であり、また宍道湖岸や末次公園、松江しんじ湖温泉駅及び温泉街等が近接している立地特性を踏まえ、観光客のための施設の設置や、日常、湖岸や公園を活用される市民のための利便機能施設の設置を検討します。



カフェの例



レストランの例

(7)ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザイン - すべての人に分かりやすく、利用しやすい環境 -

① 基本的な考え方

- シンプルな平面計画等、初めて来庁される方も迷わない、わかりやすいデザイン
- 視認性や動線に配慮した誰もが使いやすいスペース、移動空間
- 高齢者やお子様連れ、障がい者、外国人等、多様な来庁者に配慮した駐車スペース、サイン、トイレ等の充実

② 具体的な機能

[シンプルな平面計画]

・初めて来庁される方でもわかりやすい、シンプルで視認性等にも配慮した平面計画を目指します。

[おもいやり駐車場等]

・障がい者の方や、妊婦、乳幼児連れの方等が利用できる、車室に余裕のある駐車場をエントランス近くに設置します。また、子育て世代にも配慮した駐車場の整備についても検討します。駐車場からエントランスに向かう歩道に庇等を設け、雨天時にも移動しやすくなるよう検討します。



おもいやり駐車場の例

[エレベーター・階段等]

・エレベーターや階段、トイレ等は視認性に配慮し分かりやすい配置となるように検討します。エレベーターやトイレは、車椅子が回転できる十分なスペースを確保し、階段は滑りにくい床材の使用や2段手摺等の設置を検討します。



多目的トイレの例

[廊下]

・車いすやベビーカーを利用する来庁者が安全かつ快適に移動できるよう検討します。また、すれ違うことができる十分な広さを確保するよう検討します。

[わかりやすいサイン]

・高齢者や障がい者、外国人等、誰にでもわかりやすい案内表示となるように、絵や図、カラー表示を利用し、多言語表記を行うよう検討します。
・視覚障がい者の利用に配慮した誘導ブロックや触知案内図、また聴覚障がい者の利用に配慮したフラッシュライトや補聴器補助設備等の設置を検討します。

[多目的トイレ]

・高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れ、オストメイト等に対応した多目的トイレの設置を検討します。
・多目的トイレの利用が集中しすぎないように、ベビーチェアや車いす利用者が利用可能な便房を一般トイレにも設け機能分散を検討します。

[キッズスペース・授乳室等]

・子供連れの方でも安心して来庁できるように、キッズスペースの設置やベビーシート、フィッティングボード等も備えた授乳室の設置等、子育て支援機能を充実します。

(8)環境配慮機能

環境配慮機能

－ 経済性と環境を考慮した環境配慮型庁舎 －

① 基本的な考え方

- 運用時の省エネルギー化に効果的なシステムの導入や建材の使用
- 再生可能エネルギーの積極的活用
- 汎用性の高い材料や設備機器の選定等、維持管理のしやすさへの配慮
- 松江の中心部で宍道湖岸沿いという立地特性等を踏まえた、松江の景観になじむ外観

② 具体的な機能

[省エネルギー対策]

- ・LED 照明等、効率の良い設備機器や照明・空調センサー制御等の導入を検討します。
- ・庇やルーバーを用いた適切な日射遮へい制御により熱負荷の低減を検討します。
- ・断熱効果に優れた建材を使用する等、エネルギー損失の低減を図ります。



ルーバーの例

[建物の環境性能]

- ・CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 等の建物の客観的な評価手法を用いて検討し、高い評価を目指すことで環境負荷の低減を図ります。



太陽光パネルの例

[再生可能エネルギー]

- ・太陽光発電や雨水・中水・温泉の利用等といった再生可能エネルギーの利用を検討します。

[機器・設備運転管理システム]

- ・BEMS (ビルエネルギー管理システム) の導入を検討し、エネルギー消費データの収集・記録、改善箇所の早期発見、継続的な省エネルギー運用等を目指します。
- ・夜間に電気を蓄積して利用できる機能の導入により、電気料金の抑制を検討します。
- ・エネルギー消費量が見える化し、環境配慮技術の啓発を図る機器の導入を検討します。



見える化の例

[建物の長寿命化]

- ・建物の長寿命化のために、メンテナンスのしやすい材料や設備機器の導入を検討し、維持管理の容易性に配慮します。

[周辺環境との調和]

- ・宍道湖や末次公園等の周辺環境との調和や連携を念頭に、維持管理のしやすさも考慮した、敷地内の緑化や植栽、歩行者通路の整備等を検討します。
- ・敷地周辺の道路について、歩行者の安全を確保するため、歩道の整備や走行車両の減速を促す工夫等を検討します。

[市内産及び県内産材の利用]

- ・環境負荷の低減や快適性への配慮、地場産業の振興を考慮して、市内産及び県内産木材等、地場産材の利用を検討します。



県産材を利用した木質化壁の例

[外観]

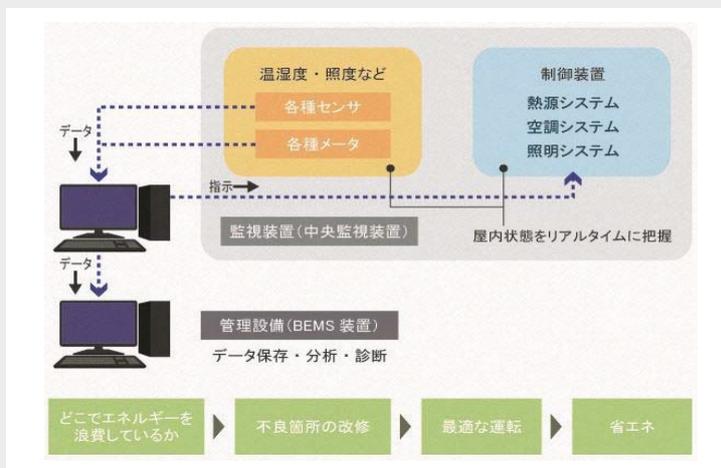
- ・宍道湖に面する立地であること等に配慮し、風景になじむ松江らしい外観を目指します。

[内観]

- ・来庁者が安心感を持てるような、落ち着いた温かみのある内装を検討します。

BEMS (ビルエネルギー管理システム)

室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システムのことで、ITを利用して照明や空調等を制御し、最適なエネルギー管理を行うものです。



3. 新庁舎の規模

3-1 面積・規模

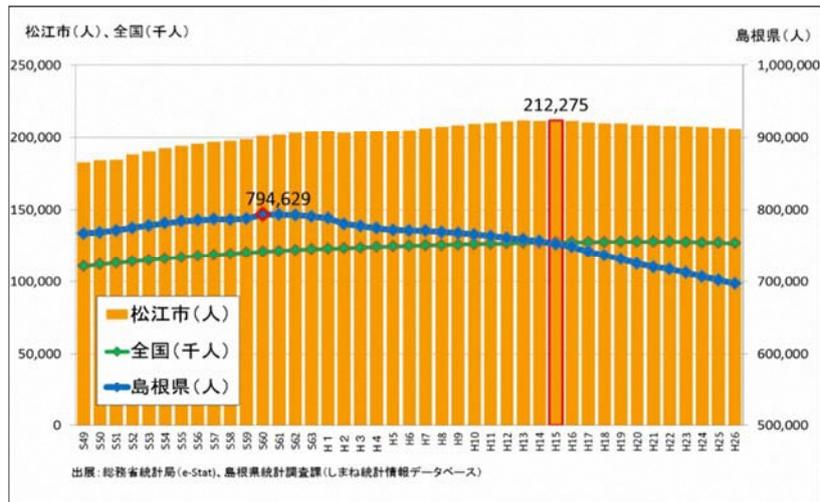
平成 26 年度に行った「松江市庁舎総合評価業務報告書」によると、現本館敷地内で、延床面積 25,000 m²まで(現庁舎の延床面積 19,365 m²)の建物が建設可能であるという報告がされています。

来庁者の利便性の向上に配慮するとともに、効率的な行政運営を行うため、将来的な職員数や組織機構を考慮しながら、新庁舎の適正な規模について検討を行いました。

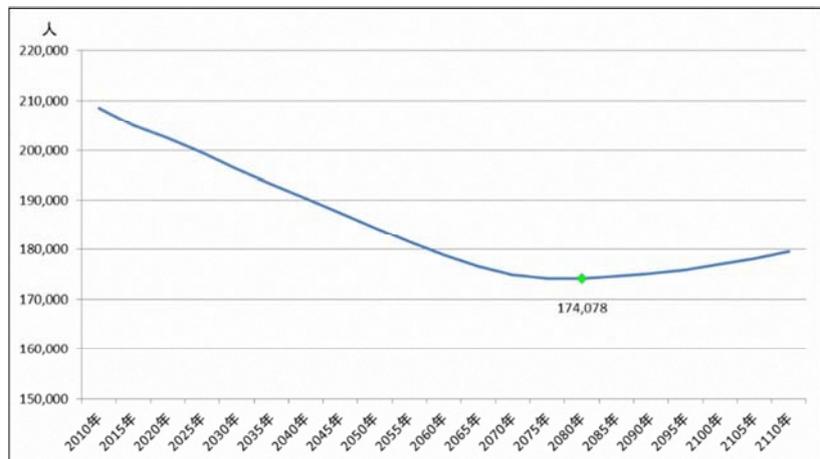
(1) 松江市における人口の将来展望

新庁舎の規模を算出するにあたり、平成 27 年 10 月に策定された「松江市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・第1次総合戦略」に基づき、松江市における人口の将来展望について確認します。

松江市の人口は 2003 年をピークとし、その後は概ね横ばいから微減の状況となっています。その後、2010 年には人口およそ 21 万人、それから 50 年後の 2060 年にはおよそ 18 万人へと減少し、長期的には 2080 年ごろの 17.4 万人で人口の減少は止まるとの展望がたてられています。



総人口の推移



松江市の人口の長期推計

(2)新庁舎に配置する組織と職員数

市の組織体制と職員数は、人口や政策等により変動するため、将来を明確に予測することは困難です。前項で示した将来の人口展望によると、今後、市の人口が大幅な増加に転じる可能性は低いことから、現在の組織体制と職員数を基に新庁舎の適正な規模を検討することとします。

また、新庁舎の組織配置としては、本館、別館、第4別館等に配置されている組織を集約して配置します。

(3)議員数

松江市議会議員定数条例より、議員数を34人として必要な規模を算出します。

(4)公的基準に基づく面積算定

新庁舎の延床面積は、総務省の地方債同意等基準運用要綱により算定します。

この基準は、庁舎建設事業の起債算定の際に用いられた方法で、職員数が算定基礎となり庁舎標準面積が示されています。平成23年度に廃止されましたが、庁舎規模として参考値になり得るため、本基準を基に算出することとします。

地方債同意等基準運用要綱による面積算出表

施設区分	基準	算出面積	摘要
(イ) 事務室	常勤職員数を基に、基準面積4.5㎡と換算率により算出	9,562.5㎡	応接室等を含む
(ロ) 倉庫等	(イ)の面積の13%	1,243.1㎡	
(ハ) 会議室等	7.0㎡×常勤職員の現在数	8,393.0㎡	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他の諸室
(ニ) 玄関等	(イ)(ロ)(ハ)を合算した面積の40%に相当する面積	7,679.5㎡	玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分
(ホ) 車庫	自動車1台につき25㎡	200.0㎡	車庫公用車台数8台
(ヘ) 議事堂	議員定数×35㎡	1,190.0㎡	議場、委員会室及び議員控室
合計		28,268.1㎡	※本館西棟の職員数を含んで算出

$$\text{算出面積 } 28,268.1 \text{ m}^2 - \text{本館西棟の延床面積 } 2,837.0 \text{ m}^2 = 25,431.1 \text{ m}^2$$

できるだけコンパクトで効率的な庁舎を目指す観点から、新庁舎の面積を次のように設定します。

新庁舎の延床面積は、約 25,000 m²とする

3-2 駐車場・駐輪場の規模

(1) 駐車場の規模

現在、一般来庁者用駐車場が現庁舎敷地内に、公用車用駐車場は庁舎機能の拡張に伴い、現庁舎敷地内及び敷地外駐車場に分散しています。新庁舎整備にあたり、各庁舎機能が本館敷地へと集約されるため、駐車場についても、可能な限り集約した配置を計画する必要があります。

① 駐車場の現状

現在、現庁舎敷地内(本館、第2別館、第3別館、第4別館等)に306台、敷地外に56台、計362台の駐車台数があります。

現庁舎敷地内の駐車場は、一般来庁者用及び公用車用として共用しており、一方、敷地外駐車場はすべて公用車用として運用しています。

現庁舎敷地内の駐車場は、時期、時間帯によって混雑が頻発しており、その影響が周辺道路の渋滞を生じさせている状況です。



現在の駐車台数の状況

(単位：台)

	現庁舎敷地内駐車場	敷地外駐車場	合計
	本館、第2別館、第3別館、第4別館等	現庁舎周辺駐車場	
一般来庁者用駐車場	150	0	150
公用車用駐車場	156	56	212
合計	306	56	362



駐車場・駐輪場の現況配置図

② 必要駐車台数の検討

必要駐車台数の検討については、以下の2つの方法により算定し、その結果から設定します。

	算定方法	概要
イ)	駐車場附置義務条例に基づく算定	松江市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下、附置義務条例）に基づき、算定される必要駐車台数。 都市計画で定められた駐車場整備地区内において、建物を新增築する場合に、その建物の用途と規模によって、設置することが義務付けられている駐車台数。
ロ)	既往研究を用いた推計	（市・区・町役場の窓口事務施設の調査） 関龍夫氏（千葉工業大学名誉教授）による調査。 人口に対する来庁者の割合を算出しており、窓口部門は、所轄人口の0.9%、窓口以外の部門は、所轄人口の0.6%と設定できる。 （最大滞留量の近似的計算法） 岡田光正氏（大阪大学名誉教授）による推計式。 利用総数と平均滞留時間から最大滞留量を算定する近似的の方法。庁舎建設時の必要駐車台数算定等に広く使用されている。

イ) 駐車場附置義務条例に基づく算定

附置義務条例の規定に基づいて新庁舎に必要な一般来庁者用駐車台数を算出すると、151台となります。

一般来庁者用駐車台数151台に加え、各庁舎機能が本館敷地へと集約することから、公用車駐車台数(212台)もすべて新庁舎敷地内に駐車できるように計画すると、合計363台となり、ほぼ現状の台数と変わらず、現在の混雑する状況の改善が図れないこととなります。

ロ) 既往研究を用いた推計

上記既往研究を用いて、新庁舎に必要な一般来庁者用駐車台数を算出すると、256台となります。イ)と同様に、一般来庁者用駐車台数に公用車用駐車台数を加えると、468台となり、現状に比べ、約100台の増となります。

附置義務条例が規定する必要駐車台数を満たし、かつ、現在の駐車場の混雑発生状況の緩和を目指すために、既往研究での推計値等を踏まえて、約470台を駐車目標台数とします。

**新庁舎の駐車目標台数は、約470台とする
(来庁者用260台+公用車用210台)**

(2) 駐輪場の規模

現在の駐輪場は、現庁舎敷地内に一般来庁者用、公用自転車用及び職員用の共用駐輪場として設置されています。駐車場同様、駐輪場についても、可能な限り集約した配置を計画する必要があります。

① 駐輪場の現状

現在駐輪場は、一般来庁者用、公用自転車(原動機付自転車含)、職員用の共用として、本館敷地内に 220 台、別館等敷地内に 84 台、計 304 台分が整備されています。

公用自転車(原動機付自転車含む)が現在 37 台あり、したがって一般来庁者用及び職員用の駐輪場台数は、267 台分となりますが、常に飽和状態となっており、その結果、駐輪場へ詰め込んだ状態や、本来駐輪スペースではない場所に駐輪されていること等が慢性化しています。



② 必要駐輪台数の検討

必要駐輪台数については、一般来庁者用の必要駐輪台数と職員用の必要駐輪台数を各々算出し、その結果を踏まえて設定します。

新庁舎に必要な一般来庁者用の必要駐輪台数を必要駐車場台数と同様の既往研究を用いた推計から算出すると、70 台となります。

一方、職員用の必要駐輪台数については、現在の職員数及び職員の通勤手段別割合から算出すると、300 台となります。

一般来庁者用の必要駐輪台数及び職員用の必要駐輪台数を合計し、また、現行の公用自転車台数を加えると、

$$70 + 300 + 37 = 407 \text{ 台}$$

となり、現状より、約 100 台の増となります。

現在の駐輪場の慢性的な混雑状況の緩和を目指すため、既往研究の推計値及び職員用の必要駐輪台数等を踏まえ、約 410 台程度の駐輪目標台数とします。

**新庁舎の駐輪目標台数は、約 410 台とする
(来庁者用 70 台 + 職員用及び公用車用 340 台)**

4. 新庁舎の空間構成の方針

4-1 土地利用計画

(1) 建替手法の考え方

建替手法は、仮設庁舎の建設の有無により、その内容が大きく異なります。考えられる手法としては、下記の3つが挙げられます。

- ①本庁舎敷地内に仮設庁舎を建設する手法
- ②別の敷地に仮設庁舎を建設する手法
- ③仮設庁舎を建設しない手法

まず、①については、仮設庁舎を建設するコストがかかり、仮設庁舎への移転の後に新庁舎への移転があることから引越しの回数も増え、財政面への負担が大きくなります。②は、①と同様、仮設庁舎の建設コストがかかることに加え、仮設庁舎を建設するにふさわしい敷地の選定を行わなければなりません。また、別敷地への一時的な移転があることから、市民に混乱が生じる可能性があります。③は、本庁舎を使用しながら建替えるため、新庁舎の建設に制約がかかりますが、①と②に比べて事業費を抑えることができます。

以上より、建替期間中の市民への影響を最小限に抑えることや、事業費を抑制する観点から、③仮設庁舎を建設しない手法を採用することとします。

(2) 各敷地の土地利用計画

現在、本庁舎は、本館(本棟・北棟・西棟)を中心に西側と北側に各別館が位置し、5つの敷地に9棟の庁舎が分散して配置されています。新庁舎の建設場所と定めた本庁舎敷地の中で、具体的に建設対象敷地を選定し、その他の敷地の土地利用計画を検討しました。

第3章で定めた新庁舎の規模を建設するためには、まとまりのある敷地が必要です。また、本館西棟は平成17年に建設され、耐震性があり、非常用電源等の設備も備わった将来にわたり活用が可能な建物です。したがって、本館西棟は新庁舎完成後も活用することとし、西棟との連結も考慮する必要があります。さらに、主要道路である南側の国道431号からのアクセスも考慮すると、本館の敷地が新庁舎の建設対象敷地として適していると考えます。

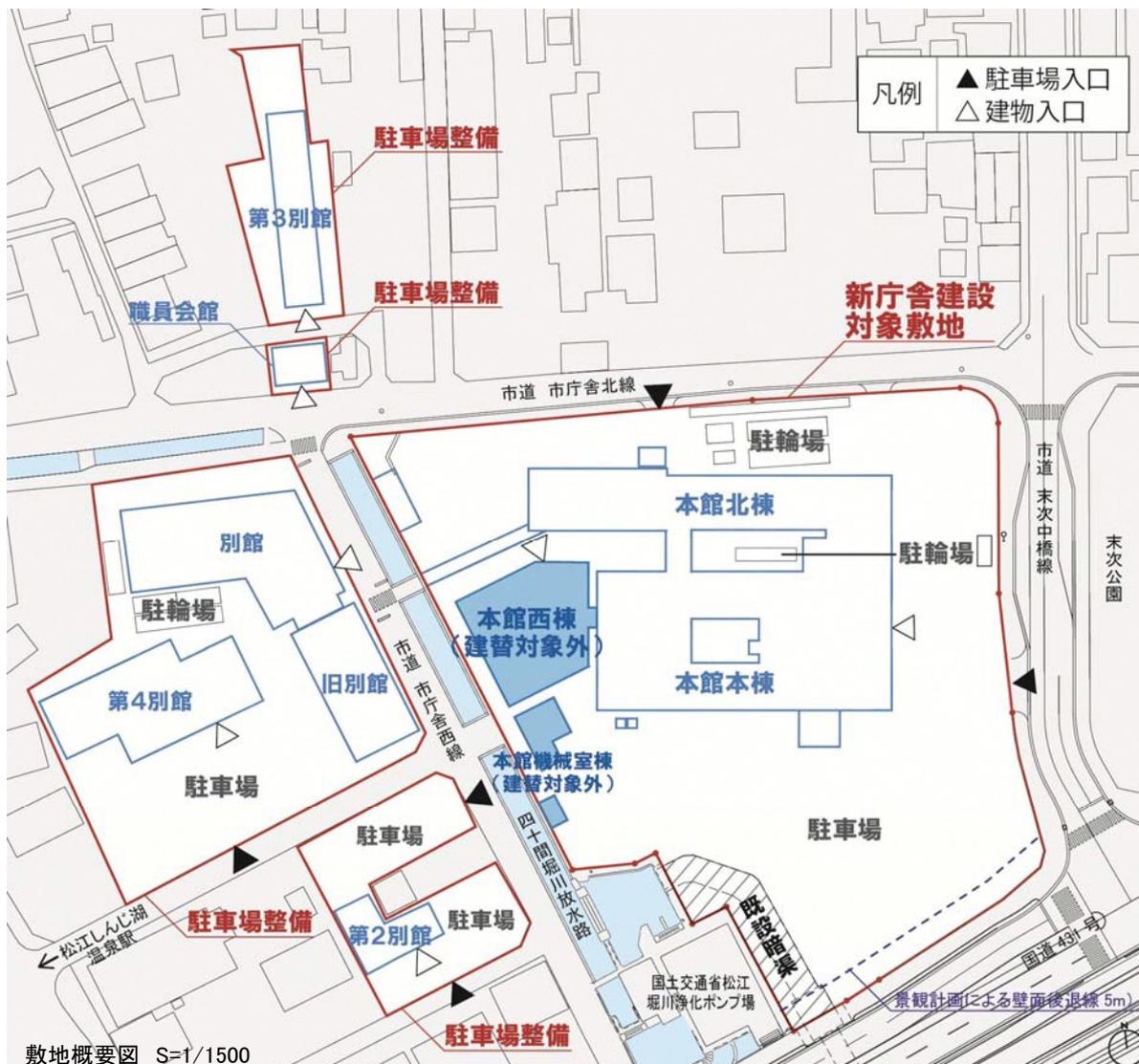
その他、別館・旧別館・第4別館の敷地及び第2別館の敷地、第3別館の敷地、職員会館の敷地は、不足している駐車場を拡充するための用地として計画し、合わせて倉庫等の整備が必要になった際の対象敷地として想定します。

本館の敷地を新庁舎の建設対象敷地とする

4-2 敷地条件の整理

(1) 法的条件

新庁舎建設対象敷地について、法規上の条件等の概要を下表に示します。

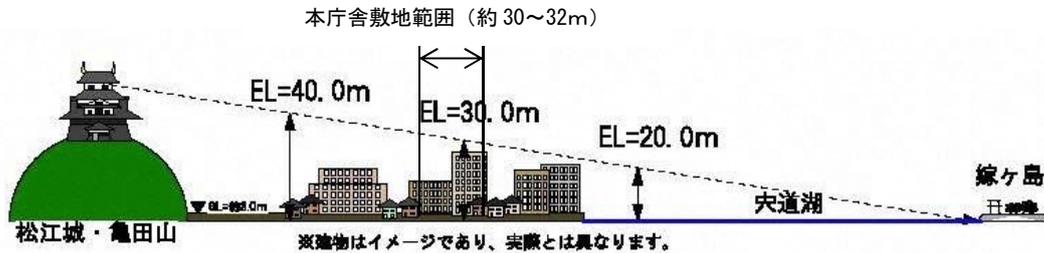


新庁舎建設対象敷地の概要

住所	松江市末次町 86	松江市建築物における 駐車施設の附置等に 関する条例	松江市駐車場整備地区	
敷地面積	約 11,000 m ²		松江市駐車場整備地区	
区域区分	松江圏市街化区域	松江市景観計画	宍道湖景観形成区域 湖畔都市ゾーン	
用途地域	商業地域	接道状況	北側	市道 市庁舎北線
容積率	400%		南側	国道 431 号
建ぺい率	80%→90%(角地緩和)		東側	市道 末次中橋線
防火地域	準防火地域		西側	市道 市庁舎西線

(2) 高さ制限

本庁舎の敷地は、松江城天守からの眺望を保全するため、「松江市景観計画」により建設できる建物の高さに制限があります。下図に示すように、松江城天守から宍道湖の湖面が見える範囲のうち、嫁ヶ島の水際線を延長した線を侵さないことが必要となります。



松江城から嫁ヶ島の断面イメージ図



松江城天守から本庁舎方向の眺望

(3) 庁舎機能維持のための条件

本館西棟は、新庁舎の完成後も活用することを前提に計画します。

新庁舎建設中は、仮設庁舎を建設せず、現庁舎を継続して使用することから、庁舎機能を維持することはもちろん、駐車場及び駐輪場についても現状と同程度の規模を確保することが必要となります。工事期間中においても、市民の利便性を考慮するとともに、動線等、使用上の安全に十分に配慮します。

(4) その他の条件

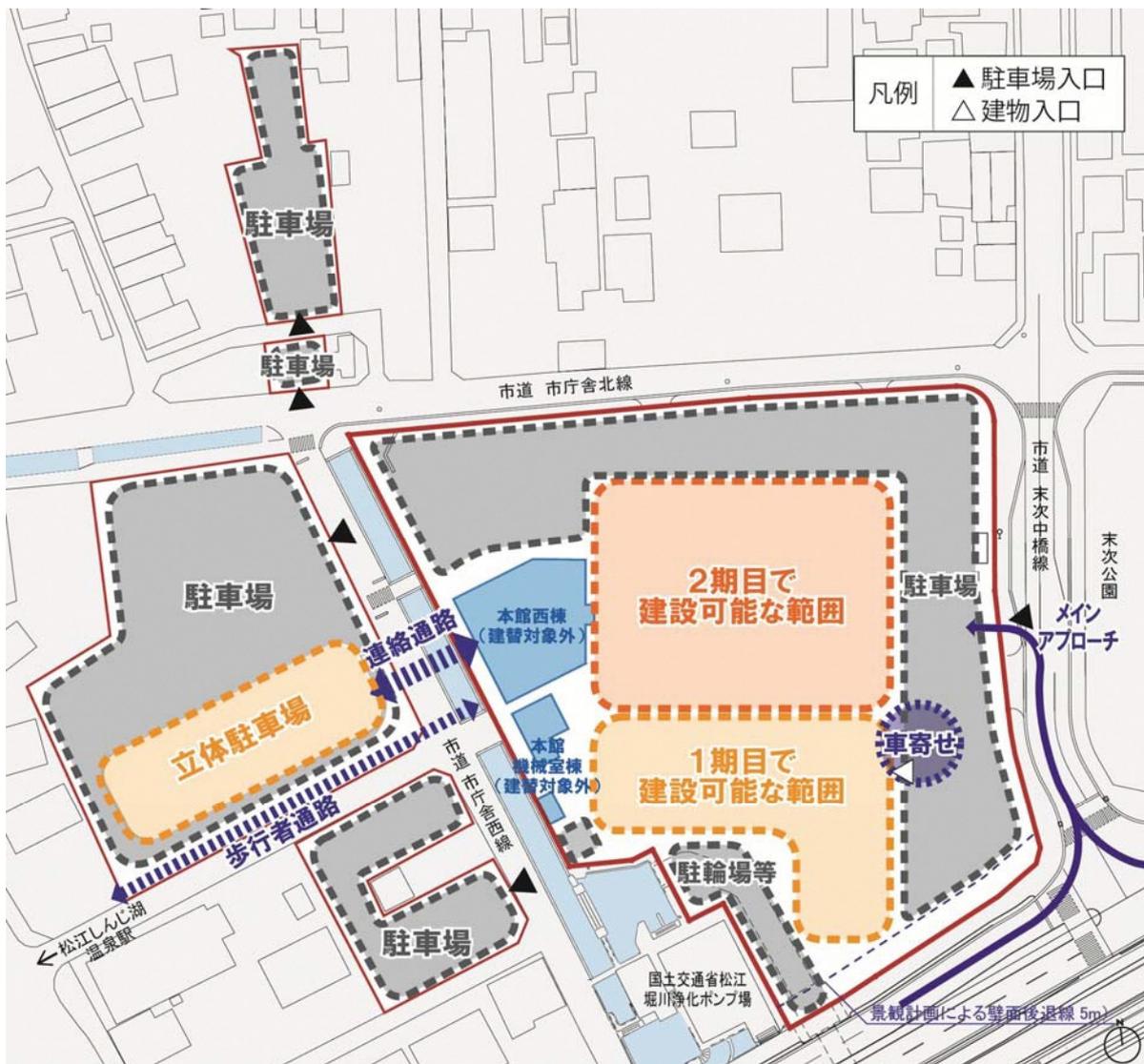
新庁舎建設対象敷地の南側に既設暗渠があるため、計画上配慮します。また、島根県管理である四十間堀川放水路の改修計画についても、県と協議しながら進めていきます。

4-3 配置・動線計画

公道から新庁舎建設対象敷地への出入口は、国道 431 号の渋滞を避けるため、市道末次中橋線に面して設置することとします。そのため、敷地東側には車寄せやおもいやり駐車場、タクシー乗り場等を配置できる十分な空地を確保することが求められます。よって、早期着工可能な場所は、本館南側の現在駐車場のある位置となります。そちらに1期目として新庁舎を建設し、本館本棟・北棟の機能を移転、建物を解体した後、新庁舎を増築することで、2期にわたり 25,000 m²の延床面積を確保します。

現在別館・旧別館・第4別館のある敷地には、立体駐車場を計画し、必要な駐車台数を確保する計画とします。立体駐車場は、本館西棟に接続する連絡通路を設けます。また、松江しんじ湖温泉駅からの動線を考慮した歩行者通路を計画します。

その他の敷地については、新庁舎完成後に現庁舎機能を移転し、建物を解体した後、駐車場として整備します。また、倉庫等が必要な場合には、その状況に応じて整備することも検討します。



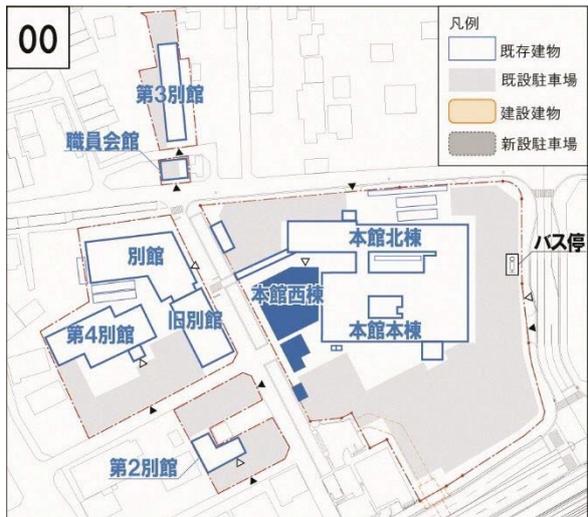
新庁舎配置イメージ図 S=1/1500

※この配置・動線計画は、現時点での案であり、今後の基本設計・実施設計で詳細に検討を行います。

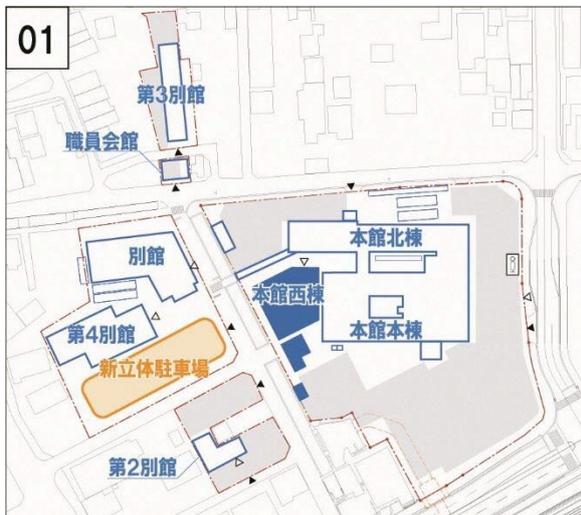
4-4 建替計画

建替えの順序案を下記のステップ図に示します。新庁舎の整備にあたり、現庁舎の機能を維持しながら、段階的な建設・移転を進めていくために、先行して立体駐車場の建設を行います。建替期間中も現状の駐車台数を常に確保しながら、本館敷地内での新庁舎の建設を行います。

新庁舎については、Ⅰ期庁舎(新庁舎 A 棟)の完成後、既存庁舎本館の機能をⅠ期庁舎へと移転し、その後、Ⅱ期庁舎(新庁舎 B 棟)の建設を行います。



現状の庁舎、駐車場の配置図



- ① 旧別館の解体
- ② 新立体駐車場の建設



- ① 新庁舎A棟を建設
- ② 新駐車場(1)の一部及び新駐輪場を整備



- ① 本館本棟・北棟等の解体
- ② 新庁舎B棟を建設
- ③ 新駐車場(1)を拡張整備



- ① 別館、第2・3・4別館、職員会館の解体
- ② 新駐車場(2)(3)(4)(5)を整備

※この建替計画は、現時点での案であり、今後の基本設計・実施設計で詳細に検討を行います。

5. 事業計画の検討

5-1 事業手法

(1) 地元経済への波及効果

新庁舎建設事業の実施にあたっては、建設や維持管理において地元企業の参画、地元製品の活用、地域における雇用の創出等、さまざまな地元経済への波及効果が期待されるため、地元経済活性化の観点からも、適切な事業方式等について検討を進めていくものとします。

(2) 新庁舎建設事業に適用可能な事業方式

新庁舎建設にあたっての事業方式については、本市の新庁舎建設事業の特徴を踏まえて、「設計・施工分離発注方式(従来方式)」とします。

5-2 事業スケジュール

今後の予定は、基本計画に続き、新庁舎並びに立体駐車場の基本設計・実施設計を順次進めていきます。

		平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度
新 庁 舎	設計	基本設計・実施設計								
	A棟			I期工事			引越			
	B棟						解体・II期工事		引越	
	外構									解体・外構工事
	設計	基本設計・実施設計								
立 体 駐 車 場			工事							

5-3 建替事業費

本計画に基づき、新庁舎整備等に必要となる事業費は次表のとおりとなります。財政面に配慮し、事業費増大を可能な限り抑制する等、确实かつ効率的な施設整備を進めます。

また、新庁舎に係る経費は、当初費用の建設費だけでなく、その後の維持管理や修繕費を含めたライフサイクルコストで検討し、長期的な視点に立って費用を抑制することが必要です。

ライフサイクルコスト低減のため、長寿命の建材の採用やメンテナンス費用を低く抑える工夫等、設計の段階から、建設、維持管理等の費用抑制を総合的に検討して進めていきます。

なお、概算事業費は現時点での試算であり、今後消費税の増税も含めた諸条件により、変動が生じる場合があります。

〈建替事業費〉

費目	概算費用(税込)	備考
調査設計関連費用	約 5 億円	測量・地質調査、設計・監理
建物工事費用	約 100 億円	新庁舎建設工事
外構・解体工事費用	約 6 億円	外構工事、解体撤去
その他費用	約 9 億円	備品等
計	約 120 億円	

5-4 財源

新庁舎整備のための財源計画を示すと右の表のとおりです。

本市に有利となる地方債や基金の活用等の資金充当を中心に、事業年度に応じてバランスよく配分するとともに、整備内容に応じて活用可能な交付金等の検討等、財政負担に十分配慮しながら引き続き検討を進めます。

〈財源計画〉

財源	金額
庁舎建設基金	約 50 億円
公共施設等適正管理推進事業債	約 20 億円
一般単独事業債（交付金等含む）	約 49 億円
一般財源 ほか	約 1 億円

5-5 ライフサイクルコストの検討

新庁舎の長寿命化と計画的な運営管理のために、新庁舎の解体までの費用(ライフサイクルコスト)について検討します。

日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」では建物用途、構造種別ごとに目標耐用年数が定められています。RC、SRC 造の庁舎(一般品質)の目標耐用年数は 50～80 年の範囲とされているため、ライフサイクルコストの算定に於ける計画期間を新庁舎建設から 70 年間と設定します。また新庁舎の延床面積は本基本計画「3-1 面積・規模」で算定された 25,000 m²とします。

ライフサイクルコストの算出は、建替事業費と国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」のライフサイクルコスト概算システムに基づき算定しました。

ライフサイクルコストは次の 4 つのコストを集計して行います。

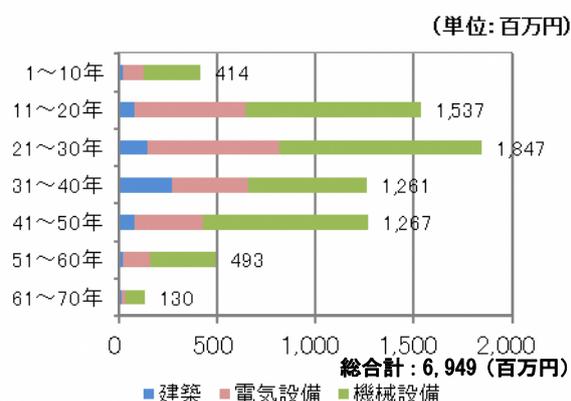
- | | | |
|----------------|---|-------------------------|
| A. 建設コスト | → | 建替事業費による |
| B. 修繕コスト(計画保全) | } | ライフサイクルコスト概算システムに基づいて算定 |
| C. 運用管理コスト | | |
| D. 解体再利用コスト | | |

A.建設コスト(建替事業費)

建設コスト(建替事業費)は、本基本計画「5-3建替事業費」に示すとおり、120 億円となります。

B.修繕コスト(計画保全)

建築、電気設備、機械設備における10年単位の修繕コストは概ね右のグラフのようになり、新庁舎建設から70年間の総修繕コストは約 69 億円となります。



C.運用管理コスト

運営管理コストは(1)保全コスト、(2)改善コスト、(3)運用コスト、(4)一般管理コスト、(5)運用支援コストの5つから成り立っています。それぞれの単価、延床面積、目標耐用年数より算定し、新庁舎建設から70年間の総運用管理コストは約136億円となります。

D.解体・再利用コスト

解体・再利用コストは、(1)建築、電気、機械の解体コストに加え、(2)再利用コスト、(3)環境対策コストの単価に解体面積約25,000㎡を乗じて算出し、約2.5億円となります。

これらを集計した表が以下の表となり、新庁舎の総ライフサイクルコストは約328億円となります。

今後の基本設計、実施設計では新庁舎の長寿命化計画の実現のために、施設設計時において、長寿命化に配慮した材料や設備機器を選定するとともに、施設整備後は維持保全に係る各種データを適切に管理し、効率的な維持保全を実施し、全体としてのライフサイクルコストの抑制に努めます。

区分		金額 (億円)	備考
建築コスト (建替事業費)		120.0	
修繕コスト	建築	6.1	構造、外壁、内装、外構等
	電気設備	22.3	受変電、発電、通信等
	機械設備	41.1	空調、換気、給排水等
	小計	69.5	
運用管理コスト	保全コスト	62.4	法令点検、定期点検、清掃等
	改善コスト	6.1	模様替え等
	運用コスト	37.8	光熱水費等
	一般管理コスト	14.7	公租公課、保険料、事務費等
	運用支援コスト	14.7	財産台帳事務費等
	小計	135.7	
解体・再利用コスト		2.5	
合計		327.7	

6. 運用管理の検討

6-1 庁舎移転方法の検討

長期間にわたり順次建替えを行う計画となるため、職員、家具備品等の引越に加え、情報システム、電話等の通信システムの移転にも細心の注意が必要となります。建物竣工時の最終形を見据え、それぞれのフェーズにおける移転計画書を作成し、窓口機能を中心としたサービスや業務が滞りなく継続することを検討します。

6-2 運用管理方式の検討

新庁舎の適切な運用管理に向けて、竣工後の管理運営に配慮した設計を今後行っていきます。具体的には、耐久性のある建築材料の選定により、修繕の必要となる時期をできる限り延長させることや、清掃等の維持管理がしやすい建築材料の使用、設備機器の入れ替えを見据えた更新のしやすい平面・断面計画を行います。

また、間仕切壁の位置変更のしやすさ等、将来の利用状況の変化に柔軟に対応できるものとし、運用管理面における経費を節減できる工夫を行い、ライフサイクルコストの低減に努めます。

設備面では、新庁舎の適切なエネルギー管理によるエネルギー消費量の削減を図るため、BEMS(ビル・エネルギー管理システム)の導入を検討します。最適な設備の稼働を実現させることで、光熱水費等ランニングコストの低減に配慮します。

さらに、庁舎管理業務の効率化として、新庁舎の施設面の性能を効果的に運用した保守管理や警備、清掃等の人的な負担の軽減等、ソフト面における効率性、経済性に配慮した運用管理の実現を目指します。

6-3 運用管理委託方式等の検討

新庁舎の運用管理委託方式については、下表のとおり、「直営方式」と「包括的民間委託方式」があります。

現在、庁舎の運用管理を包括的民間委託方式により行い、一定の効果が得られていることから新庁舎建設後も同方式の導入を検討していきます。

<委託方式概要一覧>

	概要
直営方式	従来どおり、公共が直接、施設の維持管理・運営を行う方式。受付や清掃、空調設備の管理等は、個別に業務を委託する場合がある。
包括的民間委託方式	公共施設等の管理委託業務について、複数の業務や施設管理を包括的に委託することで、民間の創意工夫を活かした効率的なサービス提供を行う。

用語の解説

単語		解説
A Z	BCP	P8 <Business Continuity Plan:業務継続計画>大規模災害を想定して、業務継続の観点から応急対応業務や優先的通常業務を事前に計画したものの。
	BEMS	P14 <Building Energy Management System:ビルエネルギー管理システム>室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システムのことでITを利用して照明や空調等を制御し、最適なエネルギー管理を行うもの。
	CASBEE	P14 <Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency:建築環境総合性能評価システム>建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。
	EL	P23 <Elevation Level>標高を表す数値。
	NPO	P11 <Nonprofit Organization:非営利組織>行政・企業とは別に社会的活動をする非営利の民間組織。
	RC 造	P27 <Reinforced Concrete:鉄筋コンクリート造>鉄筋コンクリート造の略で、柱や梁等の主要構造部に鉄筋の入ったコンクリートを用いたもの。
	SRC 造	P27 <Steel Reinforced Concrete:鉄骨鉄筋コンクリート造>鉄骨鉄筋コンクリート造の略で、鉄筋コンクリートに鉄骨を内蔵させた建築構造のこと。
あ 行	暗渠	P23 地下に埋設したり、ふたを掛けたりした水路。
	一般財源	P27 用途が特定されず、どのような経費にも使用することができる財源。地方税、地方譲与税、地方交付税等が該当する。
	一般単独事業債	P27 地方公共団体が独自で行う建設事業費の財源を外部から調達するための借入金。
	運用管理コスト	P28 建物の生涯(建設～運用～解体)に要する費用のうち、光熱水・通信、法令点検、任意点検、保守・運転、清掃、保安等の費用。
	オストメイト	P13 人工肛門・人工膀胱を保有する方。
か 行	外構工事	P27 建物本体以外の外部廻りの工事。舗装工事、排水工事、造園植栽工事等。

か 行	解体・再利用コスト	P28	建物の生涯(建設～運用～解体)に要する費用のうち、解体工事に要する費用や再資源化等に要する費用。
	角地緩和	P22	敷地が街区の角地にある、若しくはそれに準ずる敷地の場合、建ぺい率が緩和される建築基準法上の制度。
	基本設計	P28	建築や都市計画等の設計過程で、条件に合うように基本的な事項を決定し、図面・仕様を作製すること。工事費の概算が明らかにされ、実施設計の基になる。
	協働	P2	複数の主体が共通の目的や課題解決を目指して、役割と責任の分担のもとに協力して取り組むこと。
	区域区分	P22	都市計画法で、都市計画区域の無秩序な市街化を防止するために、優先的・計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域を定めること。
	建築設備	P7	居住者の保健性、快適性、利便性、安全性等を確保するため、あるいは工場等にあつては生産性をあげるため、建築物に付設される設備の総称。
	建ぺい率	P22	敷地面積に対する、建物の建築面積の占める割合。
	公共施設等適正管理 推進事業債	P3	公共施設等の適正管理の取組を推進するため、平成 29 年度に再編・拡充し、新設された地方債の事業のひとつ。
	公衆無線 LAN	P12	無線 LAN(ケーブルを使用せずに無線で通信する方法)を活用したインターネットへの接続を提供するサービス。
	構造体	P7	建物を支える骨組みの部分。
さ 行	災害時優先電話回線	P8	気象、水防、消防、災害救援機関及びその他の国または地方公共団体の機関等、特定の団体が災害時に優先的に使用できる電話回線のこと。
	再生可能エネルギー	P14	エネルギー源として永続的に利用することができると認められるもの。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが規定されている。
	サイン	P6	建築物に付属する看板、案内板、室名札等の総称。
	実施設計	P24	工事を実施するために、基本設計に基づいた詳細な図面・仕様の作成や工事費の積算等を行うこと。
	什器	P8	日常使用する家具・道具・器物の類。

さ 行	準防火地域	P22	都市計画法に基づき、防火地域に準じて、防火のために特に指定される地域。この地域内の建物は、規模や用途等に応じて、耐火建築または準耐火建築としなければならない等、種々の制約を受ける。
	商業地域	P22	都市計画区域内において指定される用途地域のひとつ。主に商業用に供される。
	修繕コスト(計画保全)	P28	建物の生涯(建設～運用～解体)に要する費用のうち、設備機器類・防水・外壁等の修繕・更新のための費用。
	触知案内図	P13	視覚障がい者の方のために、案内表示の上に点字が施された案内図。
	宍道湖景観形成区域 湖畔都市ゾーン	P22	松江市景観計画に定める、きめ細かな景観形成基準を設け、重点的に景観形成を図る区域のひとつ。宍道湖景観の保全を図るべき宍道湖周辺の区域。
	制震装置	P8	建物に組み込み、地震等の揺れを吸収させる装置。
	設計・施工分離発注 方式	P26	建築の設計と施工を別々の会社に発注する方式。
	ゾーニング	P10	建築プラン等で、空間を用途別に分けて配置すること。
	測量	P27	敷地の境界、面積、標高高さ等、建物の設計に必要な敷地の情報を正確に把握するための調査。
た 行	断面計画	P29	建築物全体や部分の垂直方向の形状、各部屋の天井高さ等を断面図上で計画すること。
	地質調査	P27	敷地の地質の状態を明らかにするために行われる調査。地表の観察・各種の計測・ボーリング等。
	地方債	P27	地方公共団体が資金調達のために一会計年度を超えて返還する必要がある借入金。
	庁舎建設基金	P27	地方公共団体が条例の定めるところにより、庁舎建設のため、財産を維持し、資金を積み立て又は定額の資金を運用するために設けられる資金又は財産。
	直営方式	P3	地方公共団体が、直接施設を設計・建設する方式。
	デジタルサイネージ	P11	表示と通信にデジタル技術を活用し、画面等に映像や文字を表示する情報媒体。

な 行	入退室管理システム	P10	カードキー等を用いて、入退室する人の記録をとり、管理するシステム。
	延床面積	P17	建築物の各階の床面積を合計した面積。
は 行	バリアフリー	P2	高齢者や障がい者等が、社会生活を送るうえで障壁となるものを取り除くこと。
	非構造部材	P7	建物を構成する部材のうち、柱・梁・壁・床等の構造耐力を負担する部材以外の天井材、内外装材、間仕切等。
	非常用電源	P8	停電で電力会社からの電気の供給が止まった時、即時に電力の供給を続けるための蓄電池や自家発電機。
	フィッティングボード	P13	着替え等をするために設置する踏み台。
	フェーズ	P29	「段階」を意味する言葉。
	不適格物件	P23	建築時には適法に建てられた建築物であり、その後、法令の改正等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のこと。
	フラッシュライト	P13	聴覚障がい者の方に、光によって知らせる機器。
	フリーアクセスフロア	P9	床下の配線や配管等の自由度を高くした、ユニット化された二重床のこと。
	平面計画	P13	建築物全体や部分の形状、各部屋の配置等を平面図上で計画すること。
	壁面後退	P22	敷地の面する道路境界線から建物の位置を後退させること。
	ペーパーレス化	P9	できるだけ紙を使わずに情報や資料をコンピューターのデータ等によって処理・保存すること。
	ベビーシート	P13	おむつ替え等のための台。
	ベビーチェア	P13	トイレのブース内に設置された幼児用の椅子のこと。
	防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン	P9	平成30年5月に国土交通省により示された、建築主、設計者、管理者が防災拠点建築物(庁舎、避難所、病院等)の機能継続を図る際の参考となるよう、企画、設計、運用の各段階における基本的な考え方を示すもの。

は 行	防火地域	P22	都市計画法に基づき、防火のために特に指定される地域。この地域内の建物は、耐火建築または準耐火建築としなければならない等、準防火地域よりさらに厳しい、種々の制約を受ける。
ま 行	松江圏市街化区域	P22	松江市及び安来市の中心部が国道9号や JR 西日本山陰本線を基軸として一体の都市圏を形成する都市計画区域のうち、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
	松江市駐車場整備地区	P22	商業地域、近隣商業地域等、自動車交通が多い地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる地区。
	免震層	P8	地震が発生したときに、建物に伝わる揺れを低減するために、地盤と建物間に設置される免震装置があるエリアのこと。
	免震装置	P8	地震が発生したときに、建物に伝わる揺れを低減するために、地盤と建物間に設置される装置。
	目標耐用年数	P27	建築物全体またはその部位、部材、部品、機器が、劣化による性能・機能の低下、経済的不利益若しくは陳腐化のために、建築物全体が竣工時点から、大規模な改造、改築または除却が必要になる状態と予測されるまでの年数。
や 行	誘導ブロック	P13	視覚障がい者が安全に歩行できるように地面や床面に敷設される、突起やゴム等が表面に施された床材。
	ユニバーサルデザイン	P13	あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう建物や環境をデザインする考え方。
	ユニバーサルレイアウト	P9	組織変更があっても、ベースとなる家具等のレイアウトを変更せずに「人」「書類」の移動のみで対応可能な執務室のこと。
	容積率	P22	建物の延べ面積の敷地面積に対する割合。
	用途地域	P22	都市計画に基づいた土地利用を実現するため、建築物の用途・容積・形態について制限を定める地域。
ら 行	ライフサイクルコスト	P27	建築物や設備の建設から運転、維持管理、老朽化後の解体処理までの、使用するうえで必要な総費用のこと。訳語として、生涯費用とも呼ばれる。
	ライフライン	P8	エネルギー施設、水供給施設、交通施設、情報施設等、生活に必須なインフラ施設。
	ランニングコスト	P30	建物や設備、機器等の運転や維持にかかる費用のこと。建物では、建設時にかかる費用をイニシャルコストというのに対し、建設後にかかる維持管理や修繕にかかる総費用をランニングコストという。
	ルーバー	P14	建物の開口部に日除けや通風等のために羽根板を水平または垂直に取り付けたもの。