

筑後市庁舎のあり方基本構想

概要版

平成29年
7月策定

筑後市（以下「本市」という。）において、昭和31年に供用開始した本庁舎はすでに築後60年を経過し、他のいくつかの建物を含め、大規模地震に対する耐震性への懸念の他、老朽化の問題、通路やスペースがせまいなどといった利用面の課題を抱えています。

これらの課題を踏まえ、より望ましい市民サービスを提供する拠点づくりのために、今後の市庁舎のあり方を検討し、「筑後市庁舎のあり方基本構想」（以下「基本構想」という。）として策定します。

基本構想は、今後の具体的な計画・設計段階で、庁舎整備を進めていくための基本的な指針となるものです。



1. 庁舎の現状と課題

(1) 庁舎の概要

本庁舎

- 市長室・副市長室
- 市長公室
- 総務広報課
- 財政課
- 企画調整課
- 税務課
- 契約管財課
- 市民課
- 子育て支援課
- 福祉課
- かんきょう課
- 商工観光課
- 出納室
- 議会事務局・議場
- 監査事務局

西別館

- 上下水道課

地域包括支援センター

- 地域包括支援センター

北別館

- 職員互助会
- 会議室等

東庁舎

- 高齢者支援課
- 健康づくり課
- 農政課 ○道路課
- 水路課 ○都市対策課
- 学校教育課
- 人権・同和教育課
- 男女共同参画推進室
- ホークスファーム連携推進室
- 農業委員会

中央公民館（サンコア）

- 社会教育課
- 地域支援課
- 図書館

南別館

- 筑後市土地改良区事務所
- 筑後市北部土地改良区事務所



建物名称	本庁舎 (議事堂)	北別館	西別館	東庁舎	南別館	地域包括支援 センター	中央公民館 (サンコア)
建設時期	S31年7月 (S41年11月)	S42年7月	S43年5月	H2年3月	H3年7月	H14年3月	S56年3月
構造・規模	RC造2F (RC造2F・一部3F)	RC造2F	RC造2F	RC造3F	S造(プレハブ造) 1F	S造1F	RC造3F
延床面積㎡	約3,569㎡	682.50㎡	271.68㎡	3,026.16㎡	167.29㎡	102.00㎡	3,687.42㎡

(2) 現状の課題

現在の庁舎等における主な課題は、9つあげられます。

◆ 庁舎の老朽化

構造体や設備システム（電気、空調、給排水等）の老朽化が進行しています。

◆ 耐震性の不備

本庁舎をはじめ、建物の耐震性能が不足しており、早急な対策が必要です。

◆ 防災拠点としての機能不足

災害時の設備が十分でなく、指揮命令機能等に不足が見られます。

◆ 市民サービスへの対応

庁舎の分散や窓口の分かりにくさ、市民利用スペースの不足が見られます。

◆ ユニバーサルデザインへの対応不足

階段や廊下、トイレ等にバリアフリー対応が不足しています。

◆ 庁舎の狭あい化

個別相談室や会議室の不足から、プライバシーの確保が十分でない状況です。

◆ 高度情報化への対応不足

OA機器設置スペースやネットワーク配線等、高度情報化に対応できる構造になっていません。

◆ 執務面の非効率性等

各部門配置の分散化によりサービス提供や部門間連携の非効率性が見られます。

◆ 駐車場不足など敷地における課題

駐車台数の不足や区画幅の狭さなど使用しづらい状況です。

2. 庁舎整備手法の比較

(1) 検討方針・比較の前提

庁舎整備の方向性として望ましい手法を見極めるため、以下の2つの整備パターンについて整備手法の比較を行いました。

- ◆ **ケース1**（現施設を耐震改修等の実施により**継続利用**を図る）
- ◆ **ケース2**（本庁舎など築年数の古い一部の建物について**建替整備**を行う）

【整備手法の検討方針・前提】

両ケースの比較検討における対象施設、各庁舎建物の規模及び築年数、建物ごとの整備等の検討方針（前提）は右の表のとおりです。

対象建物	建設時期	ケース1 (改修による継続利用)	ケース2 (一部建替整備)
本庁舎 (議事堂)	S31年7月 (S41年11月)	現建物利用 (耐震改修等)	建替整備
北別館	S42年7月		
西別館	S43年5月		
東庁舎	H2年3月	現建物利用	
南別館	H3年7月	現建物利用	
中央公民館 (サンコア)	S56年3月	現建物利用	

(2) 定性面の比較検討

1. で整理した各種課題に対して、各ケースにおける課題解決の実現性を検討しました。

【定性面の比較】

課題	課題解決の実現性（評価）	
	ケース1 (改修による継続利用)	ケース2 (一部建替整備)
①庁舎の老朽化 ②耐震性の不備 ③防災拠点としての機能不足 ④市民サービスへの対応 ⑤ユニバーサルデザインへの対応不足 ⑥庁舎の狭あい化 ⑦高度情報化への対応不足 ⑧執務面の非効率性等 ⑨駐車場不足など敷地における課題	ケース2と比較して、十分な課題解決が実現できる とは言えない。 △	本庁舎等を建替整備することにより、課題解決が十分に可能となる。 ○

注) ○・△・×は両案の相对比较による評価を示しています。

(3) 定量面の比較検討

中長期を見据えたLCC（イニシャルコスト・ランニングコスト）の概算により、費用面からみた定量的な比較検討を行いました。

【定量面の比較】

※税含まず

項目	ケース1 (改修による継続利用)	ケース2 (一部建替整備)
イニシャルコスト	約69.0億円	約55.5億円
ランニングコスト（60年）	約64.7億円	約66.2億円
計	約133.7億円	約121.7億円

定性面の
比較検討

+

定量面の
比較検討

+

- ◆より望ましい市民サービスの提供
- ◆執務の効率化等の実現
- ◆長期的な経済性への配慮

庁舎整備の方向性

本庁舎等の建物について、**新庁舎として建替整備を行う方向で検討を進める方針**とします

3. 庁舎整備の基本方針

(1) 検討の前提・関連事項の整理

◆ 課題を解決する

9つの課題を確実に解決・克服するための網羅的な方針

◆ 市民意向を重視する

市民アンケート結果より「望ましい庁舎整備」として重要な4つの視点「市民の安全・安心の確保」、「防災拠点機能の確保・充実」、「行政・市民サービス拠点としての利便性」、「財政負担に配慮した効率的な事業」

◆ 市の将来像に沿う

総合計画、都市計画マスタープラン、地域防災計画 など

◆ 社会情勢を見据える

防災意識の高まり、少子化・超高齢化社会への突入、地域性・コミュニティの重要性、市民参画・女性の社会進出、環境問題・省エネ意識の向上、ICTの普及・技術革新、国際化社会の進展 など

(2) 庁舎整備の基本理念・基本方針

前提を踏まえ、庁舎整備の基本理念と基本方針を次のように設定しました。

【庁舎整備の基本理念】



「人」と「未来」をつなぎ、「夢」をつむぐ まちの交流拠点

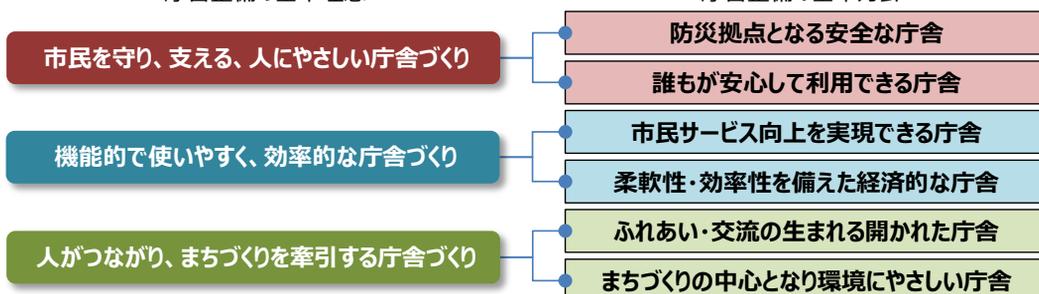
～豊かな自然と共生し、地域の活力と絆を育む『みんなの場所』～

- 市民を守り、支える、人にやさしい庁舎づくり
- 機能的で使いやすく、効率的な庁舎づくり
- 人がつながり、まちづくりを牽引する庁舎づくり

【庁舎整備の基本方針】

庁舎整備の基本理念

庁舎整備の基本方針



4. 庁舎に求められる機能

基本方針を実現するための必要な機能は次のとおりです。

(1) 防災拠点となる安全な庁舎

① 災害に強い庁舎機能

- 大規模地震に耐える建物構造として、庁舎に必要となるレベルの耐震性を確保する
- 非常用電源、給排水機能などライフラインのバックアップ機能や浸水対策により庁舎機能の維持、利用者の安全を確保する

② 危機管理・復旧対策機能

- 災害対策本部室の設置や、必要な防災システムを備えた庁舎とする
- 24時間体制の災害復旧活動に必要な仮眠室、物資等の備蓄機能を確保するとともに、ロビー等で一時避難開放（来庁者等）に対応する
- 災害支援などに対応できるようなスペースを確保する（屋内：会議室などを兼用、屋外など）

(2) 誰もが安心して利用できる庁舎

③ ユニバーサルデザイン

- 移動空間として、エレベーターの設置、段差の解消、通路の幅や歩きやすさの工夫、扉など出入口の配慮を行う
- 利用者に配慮した行為・目的空間として、窓口カウンター/高さや待合室/椅子、トイレ/身障者用・一般用の工夫とともに、キッズコーナーや授乳室の設置など安心して利用できる計画とする
- 分かりやすい総合案内を設けて人的対応を含めて来庁者への案内を充実させ、誘導案内サインの工夫を行う（視覚・音声による情報案内機能を含む）
- 身障者の方や子ども連れの方が安心して利用できる駐車スペースを設ける（余裕のある幅、雨対策）

④ プライバシー配慮・セキュリティ対策機能

- 窓口部門の近くに個室の相談室やブースを設置するとともに、窓口カウンターに仕切りを設ける
- 来庁者ゾーンと職員専用ゾーンを区分したセキュリティゾーニングとともに、庁舎管理室（時間外窓口）や敷地・建物内の防犯カメラの設置等、セキュリティ対策を行う

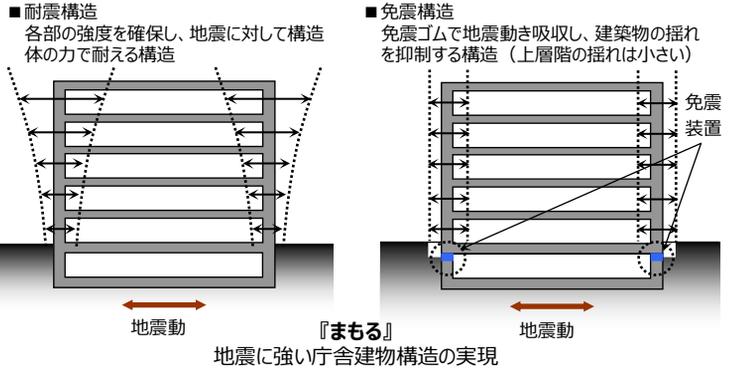
(3) 市民サービス向上を実現できる庁舎

⑤ 利便性に配慮した窓口機能や駐車場

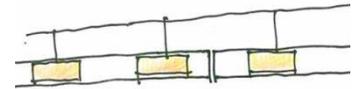
- 市民目線からの関連部門を近接して配置し、来庁者の手続き負担を軽減できる窓口機能とする
- 窓口配置に応じて、快適な待合スペースを確保する
- 十分な台数の来庁者用駐車場・駐輪場を確保し、雨天時の動線、寄り付きなどの配慮を検討する

⑥ 連携を促進できる機能的な執務環境

- 関連性の高い部門を同一フロアなどに近接配置し、各部門の特性に応じた適正な平面ゾーニング、階層配置とする
- 部門の特性を踏まえつつオープンな執務空間とし、来庁者の分かりやすさや業務のしやすさを考慮した機能的なレイアウトとする
- 利用人数に応じた適切な会議室・打合せスペースを十分に確保する
- 書庫等の保管スペースを十分に確保する
- 職員の福利厚生面として更衣室及び休憩スペースを適切に確保する



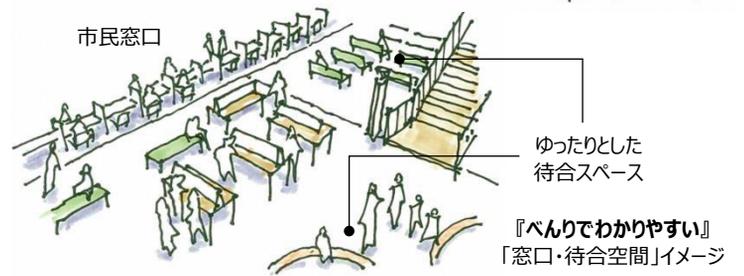
『やさしさ』
移動空間・行為空間について
誰もが使いやすい配慮を行う



『きづかう』
仕切りのある
窓口カウンターイメージ

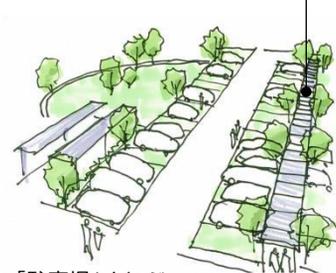


市民窓口

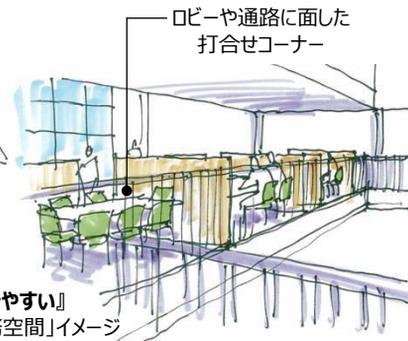


『べんりでわかりやすい』
「窓口・待合空間」イメージ

庁舎棟への屋根付き歩廊



「駐車場」イメージ

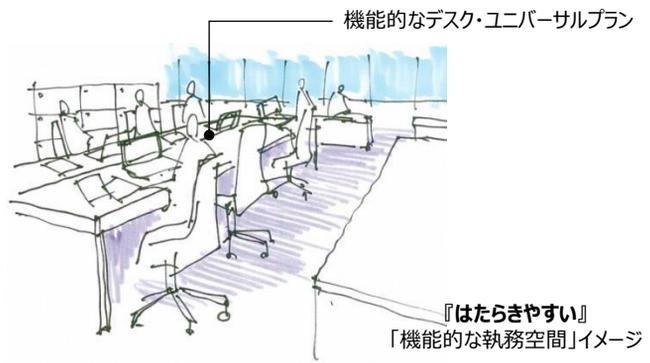


『はたらきやすい』
「機能的な執務空間」イメージ

(4) 柔軟性・効率性を備えた経済的な庁舎

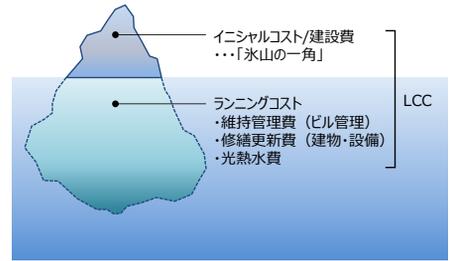
⑦変化に対応できる柔軟性の確保

- オープンフロアを基本とする執務室において、区画のある壁を移設しやすい間仕切り仕様とし、将来の組織変更に対応しやすい工夫を行う
- 机やキャビネット等を均一仕様とし、異動時に人が動くだけで済むようなユニバーサルプランとする
- 執務室のO Aフロア化等により、各種事務支援システムやO A機器の更新に対応する
- 今後の行政改革や繁忙期の窓口設置も視野に入れ、臨時窓口スペースを確保できる工夫を行う



⑧将来を見据えた経済性への配慮

- 配線、配管ルートや設備室等に適切なスペースを確保し、維持管理や将来更新のしやすい施設とする
- 清掃のしやすい材料や、メンテナンス、交換のしやすい材料・システム等を導入し、修繕や更新が迅速かつ経済的にいけるよう配慮する
- 空調や照明など利用状況や時期、時間に応じた最適な稼働をコントロールできる設備管理システムを導入し、光熱水費の軽減を図る

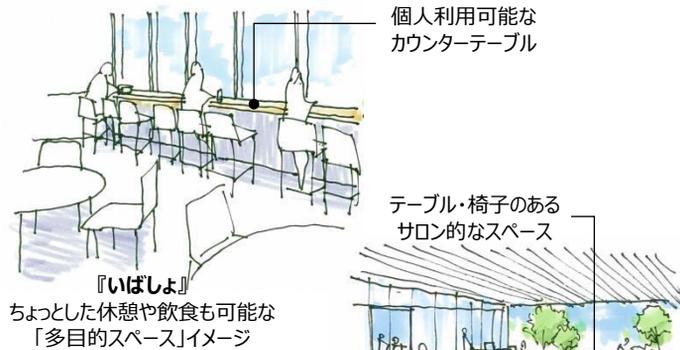


建物にかかるライフサイクルコスト/LCC

(5) ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎

⑨人と人との交流・市民利便機能

- 多目的に利用できる市民交流スペース（市民の文化活動、展示、簡易なイベントなど）を設ける
- 売店や飲食スペース（例：福祉団体運営によるカフェなど）の設置を検討する
- A T Mコーナーをエントランスロビーなど室内に設け、市民利用の利便性を高める
- 休憩・談話コーナーや屋外テラスなど、市民がゆったりと過ごせる空間を生み出す



⑩市民参画・開かれた議会機能

- 市民協働室など市民が利用できる会議スペースを複数室設置し、市民参画を推進する
- 議会関連諸室の配置やレイアウトを工夫し、議場の傍聴のしやすさを確保するとともに、閉会時の多目的利用も見据えた検討を行う
- 議会図書コーナーや市民ロビーでの議会中継放映の実施を検討するなど、開かれた議会を目指す



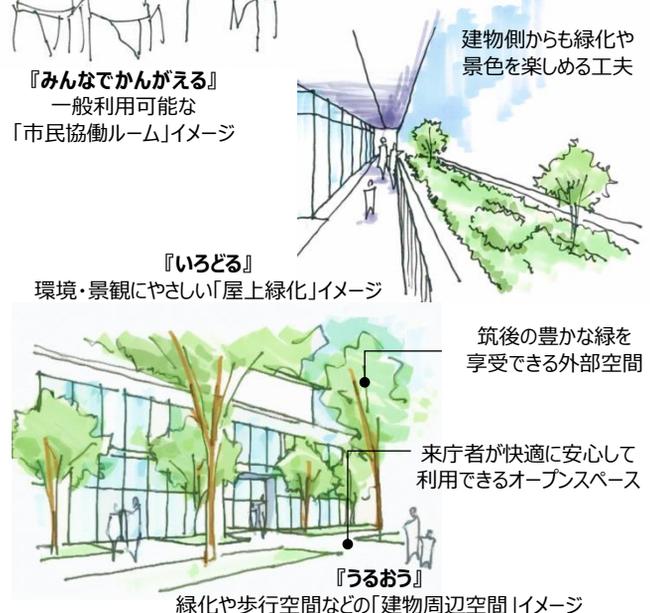
(6) まちづくりの拠点となり環境にやさしい庁舎

⑪まちづくりの拠点となる機能

- 前記の市民交流機能や市民参画機能などを中心に、庁舎に気軽に訪れ、利用しやすい空間づくりや配置の工夫を行う
- 市政情報や観光、特産案内など、市の様々な情報、魅力を積極的に発信できる充実した情報コーナーを設置する
- 人が集まる仕掛けとして、市の祭りやイベントを開催できるような屋外スペースについて検討する

⑫省エネ・景観などの環境配慮機能

- 太陽光発電や雨水利用といった自然エネルギーの活用を推進する
- 高効率の省エネ設備（LED照明、人感センサー、空調システムなど）を積極的に導入する
- 奇抜さや華やかな建物ではなく、機能や空間性を重視したシンプルな建物デザインで、内部は明るい雰囲気イメージとし、外部は植栽など緑と潤いのある空間づくりを進める



5. 庁舎整備計画の検討

(1) 建設候補地の抽出

建設場所として必要と考えられる基本要件に基づき、可能性のある土地を抽出し、庁舎建設候補地を設定しました。

【対象エリアの絞り込み要件】

対象エリアに係る必要事項・機能等	立地に必要な基本要件
●都市計画との整合	→ ア 筑後市都市計画において、用途地域に指定された市街化区域であること（農業振興地域でないこと）
●災害に強い庁舎機能	→ イ 筑後市ハザードマップの浸水想定区域において、浸水の影響がないエリアであること
●まちづくりの拠点となる機能	→ ウ 市域の住民が来庁しやすい距離及び位置関係として、筑後市の人口重心の概ね半径1kmの範囲にあること

候補地の抽出要件

- ◆ 市街化区域ゾーン・人口集中エリア
【ア 用途地域指定エリア】+【イ 浸水想定区域外エリア】+【ウ 人口重心エリア】を満たすエリア
- ◆ 敷地 2 万㎡以上を確保できる場所
現庁舎の敷地面積や想定計画の整理により設定
- ◆ 国道209号、442号（旧・バイパス）に面するか近接したアクセスしやすい土地であること
防災拠点としての位置づけ・役割より設定



(2) 庁舎の建設候補地の比較

各候補地について、設定した評価項目に基づく比較を行いました。以下、新庁舎の建設場所についての方針を示します。

【建設候補地の評価項目・視点】

項目	評価の視点・内容
①利便性	人口重心、アクセス面、公共・商業施設の立地状況、公共交通機関などの観点
②機能性・効率性	敷地形状、土地状況、機能的・効率的な配置、動線計画の視点
③まちづくり	都市計画上の制限、周辺エリアのまちづくり・発展などの観点
④経済性	土地費用、建設費用など概算の収支比較
⑤実現性	法制度面の課題、手続きなど、実現性の視点

【建設候補地の比較・評価】

評価項目	候補地A 現在地	候補地B 窓ヶ原公園	候補地C 市民の森公園	候補地D 和泉地区の民有地
①利便性	◎	○	○	△
②機能性・効率性	○	◎	△	○
③まちづくり	◎	△	△	○
④経済性	◎	△	△	△
⑤実現性	○	△	△	△

新庁舎の建設場所

「候補地A現在地」及び「候補地B窓ヶ原公園」で検討を進めます

※建設場所については、今後正式に決定していく方針です。

(3) 庁舎の規模の設定

人口や職員数等を主とした基本指標より、庁舎の必要規模や整備規模、駐車場・駐輪場の台数を設定しました。

【庁舎の規模の設定】

基本指標	
○ 人口	45,000~46,000人 筑後市人口ビジョン（2015-2040）の将来人口より
○ 職員数※	候補地Aの場合 369人 東庁舎の保健センター従事職員と中央公民館・図書館で勤務する職員を除く
	候補地Bの場合 383人 中央公民館・図書館で勤務する職員を除く
○ 議員数	19人 「筑後市議会議員の定数を定める条例」の規定数より

※庁舎への配属が想定される職員数（平成28年11月時点）



面積設定	
○ 基準面積	候補地Aの場合 約 8,800㎡ 候補地Bの場合 約 9,000㎡ 旧総務省基準により、執務室や会議室、廊下・階段等の共用部分で構成される基準面積を算定
○ 付加面積	約 1,000㎡ 「4. 庁舎に求められる機能」で必要となる基準面積以外の付加的機能の面積の合計 なお、想定規模は、今後の計画や設計により変動する可能性があります

必要規模	
◆ 候補地Aの場合	約 9,800㎡ 基準面積 8,800㎡ + 付加面積 1,000㎡
◆ 候補地Bの場合	約 10,000㎡ 基準面積 9,000㎡ + 付加面積 1,000㎡



整備対象規模	
◆ 候補地Aの場合	約 7,800㎡ 現在地においては既存の東庁舎を引き続き活用するため、 必要規模9,800㎡ - 東庁舎2,000㎡
◆ 候補地Bの場合	約 10,000㎡ 整備対象規模 = 必要規模

駐車場・駐輪場の台数	
◆ 駐車場台数	550台 来庁者用170台 + 公用車80台 + 職員用300台 候補地Aの場合、敷地外サンゴア用50台含め計600台
◆ 駐輪場台数	150~200台程度 来庁者用100~150台、職員用50台程度

6. 事業推進に向けた検討

(1) 各種事業方式の概要

より効率的な整備を実現する手法を検討するために、様々な事業方式について整理を行いました。

【各事業方式の特徴】

手 法 項 目	①直接建設方式 (従来手法)	一括発注方式(民活手法)				
		②DB	③DBO	④PFI	⑤リース	
設計/D	個別発注(委託)	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注	
建設/B	個別発注(請負)					
維持管理/O	個別発注 (直営/委託)	個別発注 (直営/委託)	一括発注	一括発注	一括発注	
資金調達	公共	公共	公共	民間	民間	
施設の所有	公共	公共	公共	公共/BTO	民間/BOT	民間



○ 導入する事業方式については、「早期事業の実現」、「市民ニーズ等の反映・柔軟な事業推進」、「財政面への配慮」といった視点が特に重要で、市民や議会の意向を踏まえながら、それぞれのメリットや課題等を踏まえ、より適切な手法を選択していくこととします。

(2) 概算事業費の検討

庁舎整備等に係る概算事業費や、直接建設方式による場合の財源の想定内訳は次のとおりです。

【概算事業費・財源】

※税含まず

項目		候補地 A 概算事業費	候補地 B 概算事業費
庁舎建替工事 関連費	建物・外構・造成・解体 撤去	約44.5億円	約57.5億円
その他関連費用	東庁舎改修・調査設 計・移転関連費、その他	約5～6億円	約8～9億円
計		約50億円 (49.5～50.5億円)	約66億円 (65.5～66.5億円)



事業費は現時点の概算であり、今後の計画・設計段階で精査するものとします。

財源	候補地 A 金額	候補地 B 金額
起債（地方債）	約27.6億円	約35億円
上記以外（基金等）	約22.4億円	約31億円
計	約50億円	約66億円

(3) 事業スケジュール（例）

H29年度を初年度とした直接建設方式での候補地 A、候補地 B の比較モデルは次のとおりです。

■ 候補地 A 現在地の場合

年度	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
各業務	基本計画	基本設計	実施設計	※ I 期工事は本庁舎棟、II 期工事は市民交流棟及び外構工事			
	・活用可能な交付金等の精査及び手続き ・開発協議による敷地整備内容等の調整 ・仮移転及び仮駐車場の調整・準備 など			新庁舎建設工事 ※ I 期 → 解体 → II 期 ▲ 仮供用 全体完成			

■ 候補地 B 窓ヶ原公園の場合

年度	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
各業務	基本計画				基本設計	実施設計			
	・用途地域の変更手続 ・都市計画公園の廃止手続（代替措置含む）				※都市公園廃止・代替措置 の他、用途地域変更は市域 全体への影響を考慮し、現段 階で4年以上は必要と想定。 その後に設計発注の流れ。		新庁舎建設工事 整地造成 → 建物・外構工事 ▲ 全体完成		
	・活用可能な交付金等の精査及び手続き								

早期着工、完成を目指しますが、候補地 B の場合は、用途地域の変更等関連手続きが必要となり、設計・建設への着手時期が候補地 A に比べて遅くなる工程となります。

(4) 今後の検討に向けた留意事項

今後は、以下の点を考慮の上、基本計画等の検討を進めていきます。

- | | |
|----------------|--------------------------|
| ◆ 庁舎建設地の決定 | → 議会・市民の意向を踏まえた早期の決定 |
| ◆ 具体的な機能・方策の検討 | → より具体的な導入機能・スペース、方策等の検討 |
| ◆ 具体的な施設計画の検討 | → 円滑な事業実現のための施設・資金計画の検討 |

【お問い合わせ先】

〒833-8601 福岡県筑後市大字山ノ井898番地
筑後市総務部契約管財課
TEL 0942-65-7067 FAX 0942-65-7071