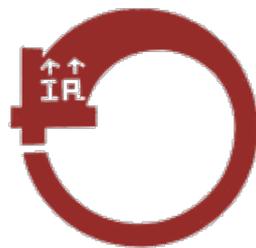


---

# 筑後市庁舎のあり方基本構想

---



平成 29 年 7 月

筑 後 市

## < 目次 >

|     |                      |    |
|-----|----------------------|----|
| 1章  | はじめに                 | 1  |
| 1.1 | 基本構想の策定にあたって         | 1  |
| 1.2 | 基本構想の位置付け            | 2  |
| 1.3 | 関連計画との整合             | 2  |
| 2章  | 庁舎の現状と課題             | 3  |
| 2.1 | 本庁舎およびその周辺庁舎の概要      | 3  |
| 2.2 | 現状の課題                | 3  |
| 3章  | 庁舎整備手法の比較            | 9  |
| 3.1 | 課題解決に向けた整備手法の比較      | 9  |
| 3.2 | 庁舎整備の方向性             | 13 |
| 4章  | 庁舎整備の基本方針            | 14 |
| 4.1 | 検討の前提・関連事項の整理        | 14 |
| 4.2 | 庁舎整備の基本理念・基本方針       | 16 |
| 5章  | 庁舎に求められる機能           | 17 |
| 5.1 | 防災拠点となる安全な庁舎         | 18 |
| 5.2 | 誰もが安心して利用できる庁舎       | 19 |
| 5.3 | 市民サービス向上を実現できる庁舎     | 20 |
| 5.4 | 柔軟性・効率性を備えた経済的な庁舎    | 21 |
| 5.5 | ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎   | 23 |
| 5.6 | まちづくりの拠点となり環境にやさしい庁舎 | 24 |
| 6章  | 庁舎整備計画の検討            | 26 |
| 6.1 | 建設候補地抽出のための対象エリアの検討  | 26 |
| 6.2 | 必要となる敷地規模等の設定        | 30 |
| 6.3 | 庁舎の建設候補地の抽出          | 32 |
| 6.4 | 庁舎の建設候補地の比較          | 36 |
| 6.5 | 庁舎の規模及び土地利用計画の検討     | 39 |
| 7章  | 事業推進に向けた検討           | 45 |
| 7.1 | 整備等に係る事業方式の検討        | 45 |
| 7.2 | 概算事業費・財源の検討          | 48 |
| 7.3 | 事業スケジュールの検討          | 51 |
| 7.4 | 今後の検討に向けた留意事項        | 52 |
|     | 添付資料                 | 53 |

## 1章 はじめに

### 1. 基本構想の策定にあたって

筑後市（以下「本市」という。）では現在、本庁舎をはじめとする市役所の各施設において、市民サービスを提供しています。しかしながら、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。）として策定するものです。

策定にあたっては、外部の有識者や市民で構成される「庁舎のあり方検討推進会議」を設置し、庁舎のあるべき姿や必要な機能について議論を行うとともに、市職員で構成する「筑後市庁舎のあり方検討委員会」及び「同検討部会」を設けて、具体的な内容の調査・検討を行いました。

また、市民・職員アンケート及び各種団体へのヒアリングの実施、市民ワークショップの開催など、市民をはじめとする利用者の意見や要望を十分に踏まえながら専門的な検討を行いつつ、市庁舎の望ましいあり方を示す基本構想として策定したところです。



現本庁舎の外観

## 2. 基本構想の位置付け

基本構想は、庁舎整備を今後進めていくうえでの基本的な指針となります。

具体的には、庁舎施設の望ましいあり方や目指すべき方向性を基本理念及び基本方針として掲げ、実現するための機能や方策、整備規模や配置等のモデル的な施設計画を示すものであり、次のステップとなる具体的な計画・設計への基本的な方針となるものです。

また、施設整備をどのように進めるかといった事業手法や、概算事業費及び財源、事業スケジュールなどを示し、これらに基づき事業を進めていくこととなります。

## 3. 関連計画との整合

基本構想をはじめ、今後の庁舎整備を進めるにあたっては、本市が掲げる各種計画との整合を図る前提とします。

### <主な上位関連計画>

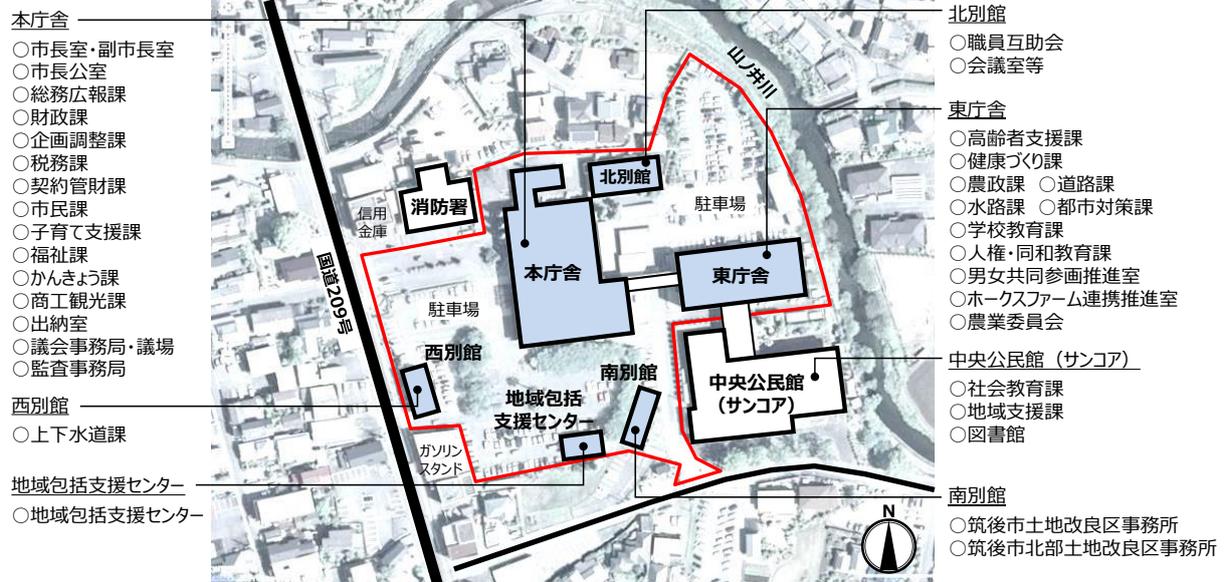
| 計画名   | 概要   |
|---|--|
| 第五次筑後市総合計画<br>(計画年度：平成 29 年度～31 年度)             | 本市行政運営の総合的な指針として、長期的なまちづくりの方向を示すなど、地域づくりの最上位に位置づけられる基本的な計画。  |
| まち・ひと・しごと創生<br>筑後市人口ビジョン<br>(計画年度：平成 27～52 年度)  | 国や福岡県の長期ビジョン及び総合戦略を勘案し、目指すべき将来の方向や人口についての中長期展望を示したものの。   |
| まち・ひと・しごと創生<br>元気な筑後市創造戦略<br>(計画年度：平成 27～31 年度) | 人口減少問題を主要な課題として、“元気で活力のある新しい筑後市を創り出す”ため、本市人口ビジョンを基に各施策の総合的・基本的な方針を定めたもの。                               |
| 筑後市都市計画マスタープラン<br>(計画年度：平成 20～29 年度)            | 本市の都市整備を図る上での基本理念や将来都市像が描かれる計画。その他、都市計画分野別の整備方針、地域別整備方針、都市整備推進に向けた施策等、今後の都市づくりの方向性が示される。               |
| 筑後市地域防災計画<br>(随時見直し中)                           | 災害対策基本法に基づき、市民の生命や財産を災害等から守るため、防災に関する業務や対策などを定めたもの。  |
| 筑後市公共施設等総合管理計画<br>(計画年度：平成 29～38 年度)            | 道路、橋梁等のインフラ施設を含めた公共施設の最適化を目指し、中長期的な視点を持って、補修・更新・統廃合・長寿命化等についての取組み方針や計画を示すもの。                           |
| 筑後市災害対応マニュアル・<br>業務継続計画（BCP）<br>(随時見直し中)        | 災害発生時に優先して行う必要がある業務（災害時優先業務）を実施する体制を確保するために、事前に必要な対策や資源の確保等を定めることにより、災害発生後の業務の立ち上げ時間の短縮や業務レベルの向上を図る計画。 |
| 筑後市障害者基本計画<br>(計画年度：平成 21～29 年度)                | 障害者基本法に基づき、保健、医療、福祉、雇用、教育、就労、啓発・広報等に関する基本的な事項を定めた、本市の障害者施策における中長期の計画を定めたもの。                            |

## 2章 庁舎の現状と課題

### 1. 本庁舎およびその周辺庁舎の概要

現状の庁舎施設は、敷地内に本庁舎をはじめ、東庁舎など以下に示す各種建物が分散しています。主要な建物の配置及び入居部門、建設年、構造・規模等の概要は以下のとおりです。

<庁舎施設の配置状況>



<各建物の概要>

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

<本庁舎の外観>



本庁舎(正面)



本庁舎(議事堂)

## 2. 現状の課題

現状の庁舎等における主な課題は、次のとおりです。

### ① 庁舎の老朽化

#### 課題

- 築 60 年の本庁舎は、建物本体（構造躯体）の劣化が進行している状況です。また、建設後に時代の変化に合わせて、ピロティ部分を屋内にするなどの増改築がされたため、建物本体に構造的な負荷がかかっているものと想定されます。
- 電気設備や空調、衛生、給排水などの基本的な設備システムについては大規模更新をこれまで実施しておらず、老朽化が進むとともに、光熱水費や維持管理費増加の要因となっています。
- 団体ヒアリングにおいても、建物自体が古く照明も薄暗いため、庁舎全体の雰囲気冷たい印象を受けるといった意見があります。

【クラック（ひび割れ）が発生している様子】



【老朽化したむき出しの設備配管】



### ② 耐震性の不備

#### 課題

- 本庁舎をはじめとする建物の構造的な問題として、耐震性能が不足しており、早急な対策が必要な状況となっています。
- 大規模地震等の災害が発生した場合に、市民をはじめとする来庁者の安全性の確保（人命を守る）の観点から、現在の危険な状態を一刻も早く改善する必要があります。

#### 【耐震診断指標】

構造耐震指標には Is 値を用います。Is 値は地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出します。

<震度 6～7 程度の規模の地震に対する Is 値の評価>

|                     |                 |  |
|---------------------|-----------------|--|
| Is 値が 0.6 以上        | 倒壊、又は崩壊する危険性が低い | ※「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」の旧建設省告示第 2089 号より |
| Is 値が 0.3 以上 0.6 未満 | 倒壊、又は崩壊する危険性がある |  |
| Is 値が 0.3 未満        | 倒壊、又は崩壊する危険性が高い |  |

#### 【庁舎に求められる Is 値】

一般の建物で 0.6 以上が必要とされています。防災拠点となる建物では、その重要度に応じて、一般建物の概ね 1.25 倍（Is 値 = 0.75）から 1.5 倍（Is 値 = 0.9）以上の Is 値が必要となります。「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省）」

このことから、学校の耐震改修は Is 値 = 0.7 以上、庁舎の耐震改修は特に重要な防災拠点施設として Is 値 = 0.9 以上とされています。

<必要な Is 値>

|       |        |
|-------|--------|
| 一般の建物 | 0.6 以上 |
| 学校    | 0.7 以上 |
| 庁舎    | 0.9 以上 |

### ③ 防災拠点としての機能不足

#### 課題

- 庁舎は、市民の生命と財産を守るとともに、危機管理機能を備えた防災拠点として復旧活動等の役割を担う必要がありますが、現在、災害対策本部として位置づけられている建物は、非常用発電機が唯一設置されている中央公民館（サンコア）の建物と、耐震性を有する東庁舎となっています。
- 本庁舎は、市長室をはじめ行政機能の中核となる部門が入居していますが、非常用発電設備がなく、ライフライン途絶時の電源等の対応が十分に図られていないとともに、災害時の指揮命令機能（通信機能等）や緊急時の対策本部スペースがないといった課題があります。

### ④ 市民サービスへの対応

#### 課題

- 本庁舎は増改築により平面形状など間取りが複雑になっており、見通しも良いとは言えず、窓口が分かりにくいなどの課題があります。また、入り組んだ窓口の配置に合わせ、待合スペースなどが分散しているため、非効率な動線、空間構成となっています。
- 各建物が別棟となっており、庁舎や窓口が分散していることで、来庁者が複数の部課を訪れる際に不便をきたしています。また、エレベーターは東庁舎のみ（中央公民館を除く）にあるため、高齢者や障害者など上下階の移動時の負担が生じています。市民アンケートの施設面の不便さに関する設問においても、「庁舎の建物が分散しているので不便」「窓口や部門の場所が分かりづらい」「雨天時に外を通るのは子ども連れだと危険を感じる」といった意見もみられます。
- 市民が利用できるスペースとしては、庁舎建物内には待合空間程度しかなく、市民協働など各種活動に利用できるスペースがありません。（利用団体ヒアリングでも、中央公民館には市民利用諸室があるのでよく利用するが、別建物となっているので移動が不便なことがあるとの意見あり。）

【玄関から窓口配置が見通せない様子】



【エレベーターがなく階段のみの本庁舎】



### ⑤ ユニバーサルデザインへの対応不足

#### 課題

- 多くの窓口が配置されている本庁舎にエレベーターがなく、階段は急勾配で片側手摺のため主動線がバリアフリーに対応できていません。また、トイレや出入口付近に段差や狭い通路があり、車椅子利用などが通行しづらい空間となっています。
- 現在の本庁舎建設時にはバリアフリーなど福祉への配慮といった考え方や制度が整っていなかったため、トイレ等の水廻りをはじめ、建物の根本的な部分における課題があります。
- 障害者団体からは本庁舎にエレベーターがないことによる不便さや障害に応じた庁舎案内機能の不足等が、また、子育て団体へのヒアリングでは専用の授乳室がないことや、トイレが狭く子ども連れで利用するのに不便、通路幅が狭い、ATM コーナーが外にあるので使いづらいといった課題が挙げられています。

| 施設機能         | 本庁舎 | 東庁舎 | 中央公民館 |
|--------------|-----|-----|-------|
| 段差の解消(スロープ等) | ×   | ○   | ○     |
| 多機能トイレ       | △   | ○   | ○     |
| 建物内手すり       | ×   | ×   | ○     |
| 案内(点字・音声)    | ×   | ×   | ×     |
| 誘導ブロック       | ×   | ×   | ×     |
| エレベーター       | ×   | ○   | ○     |
| 思いやり駐車場      | ○   | ○   | ○     |

⑥ 庁舎の狭あい化

課題

- 行政ニーズの多様化や、国や県からの権限移譲による事務量の増加等により、各庁舎の狭あい化が進み、執務スペースをはじめ、窓口及び待合スペースにあまり余裕がありません。
- 個別の相談室や会議室などのスペースが不足しており、来庁者におけるプライバシーの確保が十分でないなどの課題があります。また、選挙時の臨時の投票用スペースとして、玄関ホールの一部を使用するなどの対応を行っています。

【ゆとりのない窓口スペース】



【倉庫が足りず廊下に置かれた資機材（東庁舎）】



⑦ 高度情報化への対応不足

課題

- 現在は、基幹系システムをはじめとする重要データについては、インターネットを介した外部クラウド化を行っていますが、各庁舎においては、高度情報化に対応するための必要な構造になっていません（OA機器の設置スペース、ネットワーク配線等に支障をきたしている。）。
- 高度情報化の進展に対応した情報ネットワーク環境の拡張が困難な状況にあります。

⑧ 執務面の非効率性等

課題

- 本庁舎をはじめ、東庁舎、西別館、中央公民館（サンコア）と各棟が分かれており、市役所の各部門配置が分散化される状況となっています。そのため、行政事務や窓口サービスなど、行政・市民サービスの提供面における非効率さや、部門間の連携面において課題を生じています。
- 空調の室温調整ができないことによる快適性の問題や、執務室の狭さ、会議室や書庫、倉庫の不足といったスペース上の課題があります。

## ⑨ 駐車場不足など敷地における課題

## 課題

- 敷地内には約 500 台分の駐車場（内半分程度は職員用として利用）がありますが、来庁者の多い時期には駐車場不足が問題となっています。さらに、来庁者以外の駐車利用がみられるなど、利用管理における課題もあります。
- 市民アンケートでも、来庁時の交通手段としては自家用車利用が圧倒的に多く、施設で不便に感じたこととして、「駐車場が利用しにくい」を挙げた方の割合が多い結果となっています。また、玄関前ロータリーが死角になっており危険といった指摘もあります。
- 障害者や子育て団体へのヒアリングにおいても、思いやり駐車場の区画が分かりにくい、使用しづらいといった意見や、雨除けがないので不便、ベビーカーを押しているため区画幅や通路幅が狭い、といった課題が挙げられています。
- 平成 24 年 7 月の九州北部豪雨において発生した山ノ井川の越水による庁舎敷地の浸水被害についても、現敷地の課題として、今後の風水害に対する対策が必要と考えられます。

以上の課題について、建物ごとに整理すると下表のようになります。

全体的には、老朽化等に起因する庁舎施設として基本的な問題（改修等の未実施を含む）を抱えている建物が多く、今後の庁舎の望ましいあり方の方針に沿って、課題を解決していく必要があります。

<各建物の現状と課題>

| 建物名             | 現状と課題  |
|-----------------|--|
| 本庁舎<br>(議事堂)    | 耐震性の課題や設備等の老朽化、スペースの不足、分かりにくさといった課題がある。天井やダクトの改修など事後的な保全対応を行っているが、抜本的な修繕更新等の対応を行うことができていない。  |
| 北別館             | 職員利用の建物であるが、建物躯体や内外装、設備など全体にわたって劣化が目立ってきており、建物の利用環境として健全な状態とはいえない。<br>また、本庁舎や東庁舎と離れた別館であることから、利用動線においても不便な状況となっている。  |
| 西別館             | 上下水道課が入っている2階建の建物で、昭和43年築と古い建物であり、耐震性の懸念もある。大規模改修等は実施しておらず、劣化等が目立ってきている。<br>また、本庁舎や東庁舎と離れた別館であることから、利用動線においても不便な状況となっている。  |
| 東庁舎             | 平成2年築の新耐震以降の建物で、耐震性については特に懸念はないが、バリアフリー対応は不十分である。<br>各種行政部門の他、保健センター機能があり来庁者の利用度も高い建物であるが、供用開始以降、抜本的な改修等を実施していないことから、近い時期に大規模改修等を実施する必要がある。                                |
| 南別館             | 平成3年築のプレハブ造の平屋建て（土地改良区事務所）で、施設における大きな課題は特にない。  |
| 中央公民館<br>(サンコア) | 耐震施工済みであり、昭和56年築のため他の建物よりは新しい。<br>非常用発電設備があり、公民館として市民活動などにも利用されるなど、現状においては災害時を含め、貴重な施設としての存在である。<br>内装及び防水、外壁改修工事を実施しており、今後一定の機能維持は図られるが、中長期的には設備や内装等の更新、修繕が必要になるものと考えられる。 |
| その他（消防署）        | 耐震施工済みであるが、昭和41年築の建物で老朽化の問題がある。通信指令機能は筑後地域消防指令センター（久留米）へ移転済みであるが、緊急出動や日常業務など、消防活動上の施設面での懸念がある。   |

### 3章 庁舎整備手法の比較

#### 1. 課題解決に向けた整備手法の比較

2章で把握・整理した各種課題については、できるだけ早期に解決していくことが望まれます。また、今後の市民ニーズ等にも対応した庁舎環境の整備を図ることも求められます。

そのため、庁舎整備の方向性として望ましい手法を見極めるために、整備手法の比較検討を行います。

##### (1) 検討方針・比較の前提

現状の施設状況等を踏まえ、整備手法の検討に際しては、以下の基本的な前提を置くものとします。

- 現時点の比較として、現敷地で行政サービスを継続させる前提とし、主要な建物を対象とする。
- 耐震性や築年数などの観点から、耐震性能が不足又は不明である本庁舎、北別館、西別館の建物については、改修等により引き続き継続利用する場合と、建替を行う場合の両案について比較を行う。
- 新耐震基準の導入以降に建設された東庁舎、南別館、中央公民館の建物は、比較的築年数も浅いことから、現在の建物を継続利用する前提として比較検討を行う。

上記に基づき、

■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）

の2つの整備パターンについて、施設利用や行政サービスの提供面といった定性面と、整備に係る概算コスト（ライフサイクルコスト（以下LCCという。））の定量面の視点より、比較を行います。

両ケースの比較検討における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）を下表に示します。

<整備手法の検討方針・前提>

| 対象建物            | 規模構造            | 延床面積<br>㎡ | 建設時期                | ケース1<br>(改修による継続利用) | ケース2<br>(一部建替整備) |
|-----------------|-----------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|
| 本庁舎<br>(議事堂)    | RC造2F<br>(一部3F) | 約3,569    | S31年7月<br>(S41年11月) | 現建物利用<br>(耐震改修等)    | 建替整備             |
| 北別館             | RC造2F           | 約683      | S42年7月              |                     |                  |
| 西別館             | RC造2F           | 約272      | S43年5月              |                     |                  |
| 東庁舎             | RC造3F           | 約3,026    | H2年3月               | 現建物利用               |                  |
| 南別館             | S造平屋            | 約167      | H3年7月               | 現建物利用               |                  |
| 中央公民館<br>(サンコア) | RC造3F           | 約3,687    | S56年3月              | 現建物利用               |                  |

(2) 定性面の比較検討

2章で整理した各種課題(①～⑨)に対し、各ケースにおける課題解決の実現性を整理し、比較表として以下に示します。

<定性面の比較>

| 課題                |                       | 課題解決の実現性  |   |
|-------------------|-----------------------|---|---|
|                   |                       | 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           | 構造躯体の劣化               | 本庁舎など、構造躯体の劣化に対する抜本的な改善は難しい。 ×                          | 本庁舎等の建替整備により、解消できる。 ○                         |
|                   | 設備の老朽化等               | 一定の対策は可能だが、構造やスペース面の制約により、更新度合いは制限される。 △                | 機能的な設備システムを導入可能で、光熱水費など省エネルギーにも貢献できる。 ○       |
| ②耐震性の不備           | 耐震性・安全性の確保            | 耐震改修により構造的な安全性は確保できる。ただし、非構造部材や設備など、大規模な改修実施が前提となる。 ○ △ | 建替により本庁舎など十分な耐震性を備えた施設を整備することができる。 ○          |
| ③防災拠点としての機能不足     | 非常用の電源確保              | 本庁舎への非常用発電設備の設置など、防災設備の機能付加は一定対応可能。 ○                   | 本庁舎等の建替により非常用発電設備等のインフラバックアップ機能を確保できる。 ○      |
|                   | 指揮命令・対策本部スペース         | 対策本部スペースは、本庁舎に余裕面積がなく確保が難しい。 △                          | 建替により対策本部や指揮命令を考慮したスペースを確保できる。 ○              |
| ④市民サービスへの対応       | 窓口等の分かりにくさ            | 本庁舎増改築など空間上の制約があり、根本的な解消は難しい。 △                         | 本庁舎等の建替により、分かりやすい窓口等の構築が可能となる。 ○              |
|                   | 分散化による移動・手続きの負担       | 部門分散化が解消されないため、移動等の負担が軽減できない。 ×                         | 建替による本庁舎と既存東庁舎を中心に集約化が可能となる。 ○                |
|                   | 市民利用スペースの確保           | 一定の増築対応は検討により可能性はあるものの、他とのゾーニングや動線に課題が残る。 △             | 建替により当初より必要な付加機能を見込んだ整備が可能となる。 ○              |
| ⑤ユニバーサルデザインへの対応不足 | エレベーターの設置・通路の狭さ       | エレベーターは技術的に設置可能だが、廊下の狭さはスペースの制約上解消が難しい。 △               | 本庁舎等の建替により、上下・水平方向ともに移動のしやすさに配慮した環境を整備できる。 ○  |
|                   | 利用しやすいトイレ等            | 本庁舎のスペースの不足により、十分な対応が図れるとはいえない。 ×                       | 多目的トイレや授乳室、キッズスペースなどの設置が可能となる。 ○              |
| ⑥庁舎の狭あい化          | 執務スペースの狭さ             | 本庁舎等の根本的な狭あい化は解消できず、改修により十分なスペースを確保できない。 ×              | 本庁舎など十分な執務スペースを確保した建替が可能となる。 ○                |
|                   | 相談室や会議スペースの不足         | 同上。現状と同程度のスペース確保となる。 ×                                  | プライベートに配慮した相談室や十分な会議室を確保できる。 ○                |
| ⑦高度情報化への対応不足      | OA 機器等の設置・ネットワーク環境の整備 | 根本的なスペースの不足のため、改修により十分に対応できるとはいえない。 △                   | 本庁舎等の建替により、高度情報化や将来対応を含めた環境整備が可能となる。 ○        |
| ⑧執務面の非効率性等        | 建物(部門)の分散配置           | スペースの問題より、現状とほぼ変わらない部門配置が想定される。 △                       | 建替による本庁舎と既存東庁舎を中心に、部門の分散配置が現状に比べて解消できる。 ○     |
|                   | 執務の非効率性・連携面の課題        | 部門の入替え等を行っても、分散配置により効率性・連携面の向上に限界がある。 △                 | 上記により、執務の効率性や部門連携の向上が期待できる。 ○                 |
| ⑨駐車場不足など敷地における課題  | 駐車場不足、不便さの課題          | 駐車場規模(外構面積)が現状と変わらないため、課題をどう解決するかの検討が必要。 △              | 建替により外構面積の増加が期待でき、職員用を含めた駐車場を確保できる可能性がある。 ○   |
|                   | 豪雨時の浸水の懸念             | 既存建物があるなかで、敷地内造成(地盤を上げる)などの浸水対策は難しいと考えられる。 △            | 建替とあわせて敷地内造成(地盤を上げる)対応が考えられる。(既存建物のレベル調整必要) ○ |
| 評価                |                       | 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) ○・△・×は両案の相対比較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す。

#### 【コスト算定の前提】

- ・建替の場合の庁舎規模は、庁舎全体としての必要面積を約 11,500 m<sup>2</sup>と想定。<sup>1</sup>
- ・東庁舎は継続利用とするが、大規模改修費用を想定として見込む。
- ・建物の寿命を 60 年<sup>2</sup>と設定する。
- ・維持管理費は、保守点検・清掃・保安警備・経常修繕・光熱水費を年平均として見込む。
- ・大規模修繕費は、20 年ごとに一定の修繕更新費を見込む。
- ・中央公民館（サンコア）は公民館機能が中心であること、及び南別館・地域包括支援センター棟は小規模施設のため、比較検討の対象外とする。

#### ＜定量面の比較＞

| 建物                           | 延床面積m <sup>2</sup>    | ケース1（改修による継続利用）  | ケース2（一部建替整備）   |
|------------------------------|-----------------------|--|--|
| <b>■イニシャルコスト</b>             |                       |  |  |
| 本庁舎<br>議事堂                   | 3,569                 | 1) 耐震改修・大規模改修費 <sup>3</sup><br>4,500 m <sup>2</sup> ×300 千円/m <sup>2</sup><br>=約 13.5 億円<br>2) 建替費/15～20 年後 <sup>4</sup><br>8,500 m <sup>2</sup> ×450 千円/m <sup>2</sup><br>=約 38 億円<br>3) 撤去費（15～20 年後）<br>4,500 m <sup>2</sup> ×18 千円/m <sup>2</sup><br>=約 1 億円 | 1) 建替費<br>8,500 m <sup>2</sup> ×450 千円/m <sup>2</sup><br>=約 38 億円<br>2) 撤去費<br>4,500 m <sup>2</sup> ×18 千円/m <sup>2</sup><br>=約 1 億円 |
| 北別館                          | 683                   |  |  |
| 西別館                          | 272                   |  |  |
|                              |                       | 計 4,524<br>↓<br>約 4,500  |  |
| 東庁舎                          | 3,026<br>↓<br>約 3,000 | 1) 大規模改修費（築 30 年程度経過による）<br>3,000 m <sup>2</sup> ×50～100 千円/m <sup>2</sup> =約 2 億円<br>2) 建替費（30～40 年後）<br>3,000 m <sup>2</sup> ×450 千円/m <sup>2</sup> =約 14 億円<br>3) 撤去費（30～40 年後）<br>3,000 m <sup>2</sup> ×18 千円/m <sup>2</sup> =約 0.5 億円                       |  |
| イニシャルコスト 計                   |                       | 約 69.0 億円  | 約 55.5 億円  |
| <b>■ランニングコスト<sup>6</sup></b> |                       |  |  |
|                              |                       | 1) 維持管理費：約 43.6 億円<br>年平均約 0.66 億円 ※将来の本<br>庁舎建替後：年平均約 0.74 億円<br>2) 大規模修繕費<br>各庁舎合計：約 21.1 億円   | 1) 維持管理費：約 45.1 億円<br>年平均約 0.76 億円<br>2) 大規模修繕費<br>各庁舎合計：約 21.1 億円   |
| ランニングコスト 計（60 年）             |                       | 約 64.7 億円  | 約 66.2 億円  |

<sup>1</sup> 他市の新庁舎整備動向より概ね職員等 1 人あたり 25～30 m<sup>2</sup>/人（事例整理を含め、今後の必要規模検討時に精査）。現職員数+議員数で約 420 人と仮定し、中間値より全体庁舎規模を 11,500 m<sup>2</sup>と設定。

<sup>2</sup> 建築物の耐久性に関する考え方（日本建築学会）より、官庁や事務所用途建物における望ましい目標耐用年数は、RC 造で 60 年以上（普通品質の場合）。

<sup>3</sup> 現段階における耐震補強改修及び必要な機能改善を行う大規模改修を実施する場合の単価として、建替（新築）に対し 6～7 割程度の費用を見込む。

<sup>4</sup> 新築単価は 400 千円/m<sup>2</sup>前後の事例があるが、今後の物価上昇や費用増加等も見据え、450 千円/m<sup>2</sup>と設定（今後の概算事業費検討時に精査）。

<sup>5</sup> 全体必要面積 11,500 m<sup>2</sup>から東庁舎 3,000 m<sup>2</sup>を除いた面積。

<sup>6</sup> 維持管理費は、刊行物/建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）の事務所建築物の保全コスト単価、経常的修繕費単価等に基づき試算。現建物利用期間における維持管理費は、ケース 2 の新築建物に対し概ね 1 割増と想定。大規模修繕費の算定も同刊行物より設定。

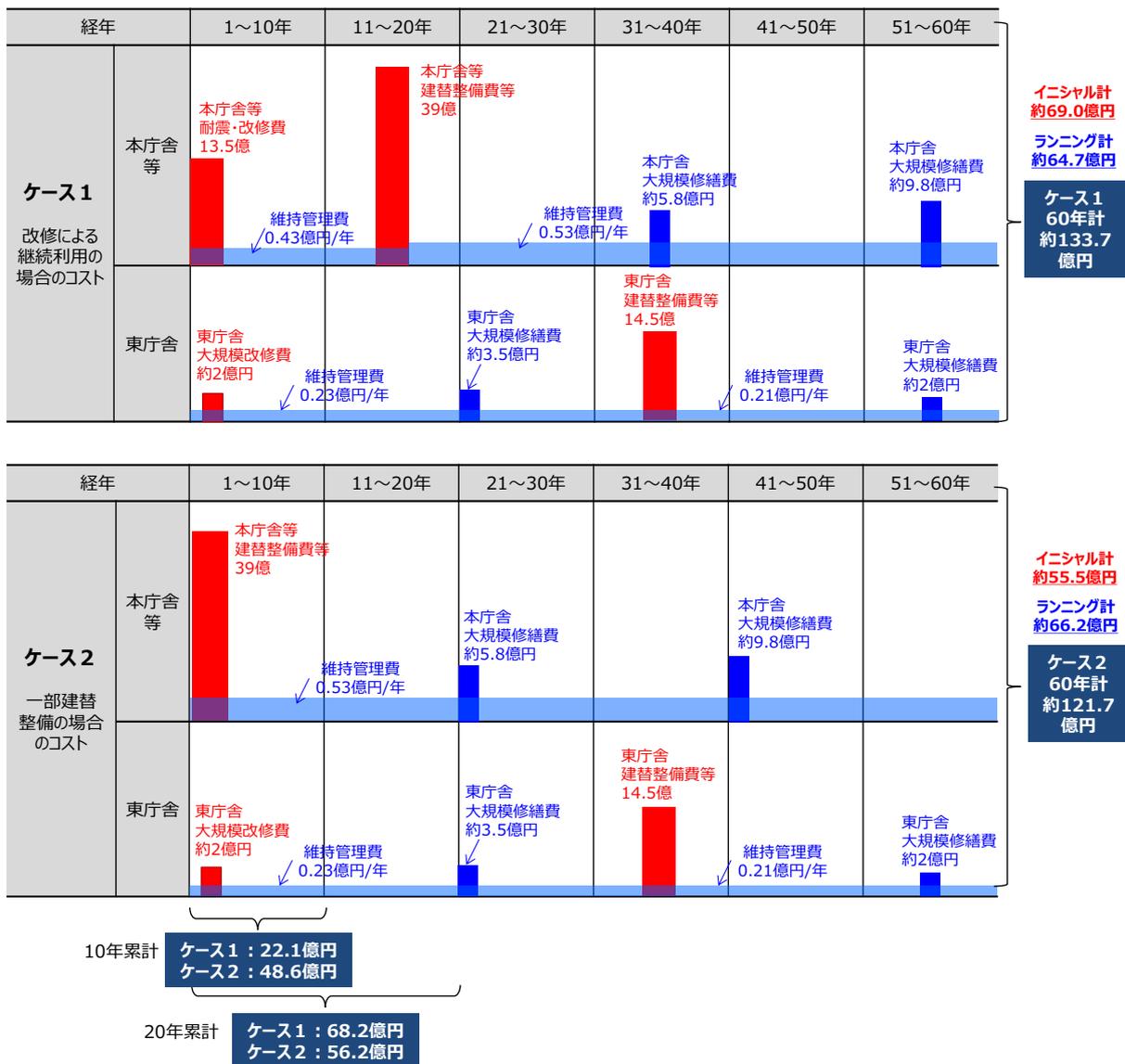
各ケースの費用について、中長期のLCCとして整理すると下表のようになります。

＜LCC比較＞

| LCC |                | ケース1（改修による継続利用）                       | ケース2（一部建替整備）                          |
|-----|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 累計  | 短期まで<br>～10年計  | イニシャル 15.5+ランニング 6.6<br>= 22.1 億円 ○   | イニシャル 41+ランニング 7.6<br>= 48.6 億円 △     |
|     | 中期まで<br>～20年累計 | イニシャル 54.5+ランニング 13.7<br>= 68.2 億円 △  | イニシャル 41+ランニング 15.2<br>= 56.2 億円 ○    |
|     | 長期全体<br>～60年累計 | イニシャル 69.0+ランニング 64.7<br>= 133.7 億円 △ | イニシャル 55.5+ランニング 66.2<br>= 121.7 億円 ○ |

注) ○・△は両案の相対比較による評価。

＜長期ライフサイクルコストの概算イメージ＞ 赤：イニシャルコスト 青：ランニングコスト



## 2. 庁舎整備の方向性

ケース1の「改修による継続利用」を図る庁舎整備手法については、解決すべき課題において、本庁舎の耐震改修工事による必要な耐震性確保や、防災設備等の機能付加など一定の課題を解消できるものの、狭あい化によるスペースの不足や建物の分散配置など施設面における根本的な制約・課題より、各種課題の全体的な改善に対して限界があることが分かります。また、本庁舎等の耐震改修・大規模改修工事の実施により一時的な施設機能の回復・維持は可能となるものの、相応の改修費用が必要となるとともに、本庁舎の構造躯体そのものの耐用年数の到来により、中長期的には新たな建替費用の支出に迫られることが想定されます。

一方、ケース2の「一部建替」による庁舎整備手法では、本庁舎等を機能的かつニーズに対応した効果的な施設として整備することにより、各種の課題を全面的に解決できる可能性があります。また、建替整備により当初に一定の整備費が必要となるものの、その後のランニングコストは、現本庁舎等を継続利用する場合に比べて、施設規模が当初より大きくなるものの維持管理費や光熱水費等において軽減が図られ、長期的なLCCの観点からも効率化が期待できるといえます。

以上の整理より、より望ましい市民サービスの提供と執務の効率化等の実現と、長期的な経済性への配慮におけるメリットより、ケース2の建替整備による庁舎整備を基本的な方針として、今後の検討を進めていくものとします。

|              |   |
|--------------|---|
| 庁舎整備の<br>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<br>検討を進める方針とする |
|--------------|---|

## 4章 庁舎整備の基本方針

### 1. 検討の前提・関連事項の整理

庁舎の望ましいあり方として、整備の方向性（理念・方針）を設定するにあたっては、以下に示す前提、関連事項を踏まえて検討を行う必要があります。

#### （1）課題の解決を図る

2章で整理した現庁舎の課題について、確実に解決できるような庁舎づくりを推進する方針設定が前提となります。特に、安全性の確保や市民サービスの向上、利便性への配慮といった課題を克服、解決できる網羅的な方針が求められます。

#### （2）市の将来像を踏まえる

第五次総合計画においては、将来像として『豊かな緑と都市の活力が共生し、未来に羽ばたくまち「ちくご」』が掲げられており、基本構想として8つの政策が示されています。これらのうち、「安全で快適な生活を支えるまちづくり」「資源・環境にやさしいまちづくり」「いきいきと健康なまちづくり」「協働によるまちづくり」「持続と発展を可能とする市政運営のために」といった政策が、牽引する拠点となる庁舎づくりにおいても関連する事項になります。

都市計画マスタープランでは、まちづくりの基本理念として「緑と文化の輝く安心のまち筑後」のもと、人が集まり、人にやさしいまちづくりの基本方針が市域全体、各エリアにおいて示されており、これらに整合した庁舎づくりが必要となります。

地域防災計画においては、市庁舎は災害時の司令塔となる拠点として位置付けられ、市民の安全を守る役割を担うとともに、BCP（業務継続）の確保が求められます。

人口ビジョンや元気な筑後市創造戦略においては、目指すべき5つの将来像を掲げ、ちくごで「働く」「ひとを呼ぶ」「育てる」「愛する」「暮らす」の分野において具体的な数値目標を設定し、まち・ひと・しごとが好循環により創生されていくことを目指しており、これらに貢献できる庁舎づくりが求められると考えます。

上記以外にも、今後の効率的な公共施設のあり方を示すものとして公共施設等総合管理計画が策定されたことから、今後は個別施設計画を作成する必要があり、庁舎は市を代表する位置づけの施設となります。さらに、障害者や福祉の計画、健康増進計画など、それぞれの分野で望ましいあり方や方針が示されており、それらをしっかりとサポートできる庁舎づくりが望ましいといえます。

#### （3）市民の意向を重視する

市民アンケートにおいて、望ましい庁舎整備において重要と考えることの設問に対して、以下に示す事項の順に多くの回答が集まっていることから、これらを十分に汲み入れた庁舎整備の方針の設定が必要となります。

- 耐震性のある建物の早急な整備による市民の安全・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の維持
- 財政負担に配慮した効率的な事業推進

#### (4) 社会情勢を見据える

近年の社会情勢・ニーズとして、以下に示す事項が顕著となってきており、これらの社会動向も意識しつつ、市の拠点としての庁舎づくりを推進していく必要があるといえます。

- 自然災害の多発による防災意識の高まり
- 少子化、超高齢社会への突入
- 地域社会やコミュニティの重要性
- 防犯やセキュリティなどの意識の高まり
- 行政への市民参画や女性の社会進出
- 環境・エネルギー問題を背景とした省エネ意識のさらなる向上
- ICT技術の普及・革新
- 国際化社会の進展

## 2. 庁舎整備の基本理念・基本方針

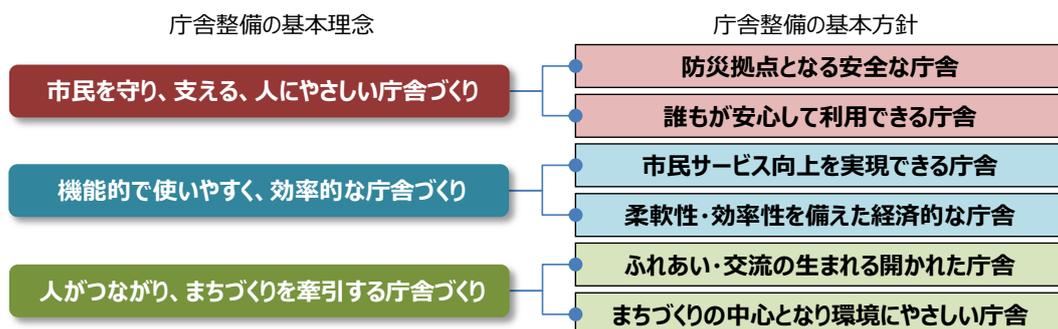
前記の整理を念頭に、庁舎のあり方として目標となる「庁舎整備の基本理念」について、市民意向等も踏まえて以下のように設定します。

### <基本理念>



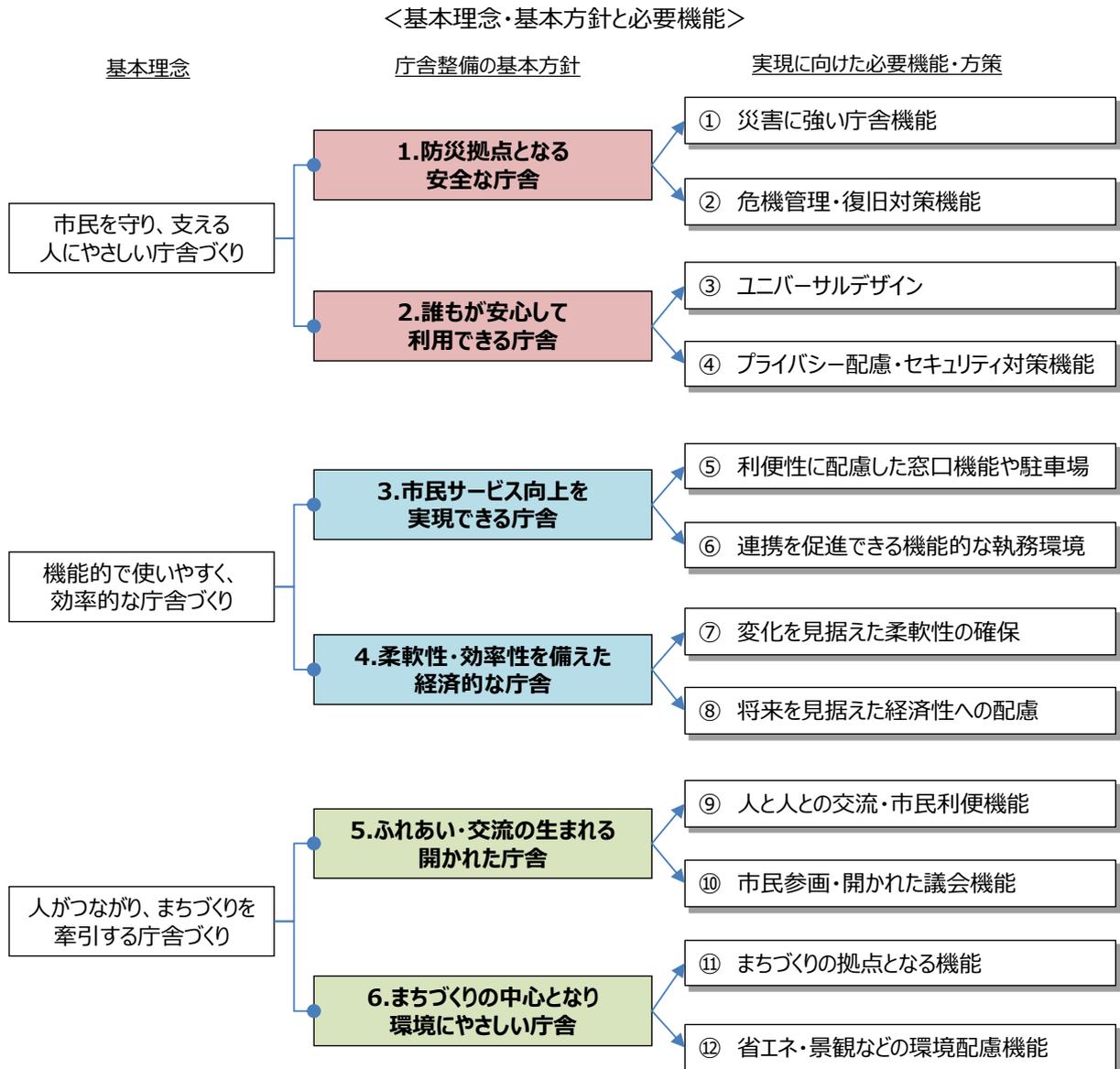
また、それぞれの理念を実現するための基本方針として6つの項目を掲げ、具体的な庁舎づくりを進めていくものとします。

### <基本方針>



## 5章 庁舎に求められる機能

4章で設定した基本理念・基本方針を実現するために必要となる機能等を、以下のように設定します。

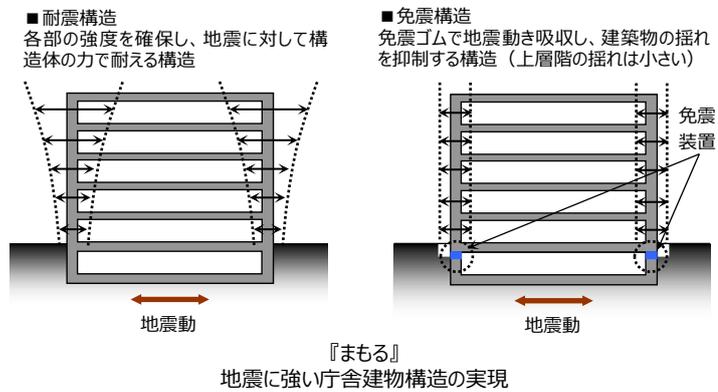


## 1. 防災拠点となる安全な庁舎

### (1) 災害に強い庁舎機能

現庁舎に不足している耐震性能等を確保し、来庁者をはじめとする利用者の生命を守り、災害対応拠点としての機能を発揮できるようにします。

また、市民アンケートにおいて、「災害対応拠点」が庁舎に必要な基本的機能・役割として最も重要であると認識されており、これを実現するための災害に強い庁舎機能を持たせることが必要です。熊本地震の教訓もいかし、いつ大規模地震等の災害が発生しても庁舎が市民にとって安全・安心できる存在であることが求められます。



#### <具体的な機能方策>

| 機能・方策  | 付加機能                                      |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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を確保する</li> <li>○ 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</li> </ul> | <p>(基本的機能の範囲で対応)</p> <p>非常用発電機室、排水貯留槽</p> |

### (2) 危機管理・復旧対策機能

現在本庁舎が有していない危機管理機能となる災害対策本部機能を設置するなど、災害時に迅速な指揮や対策が可能となる庁舎機能を確保します。

市民アンケートにおいても(1)と同様、「災害対応拠点」が庁舎として重要な役割を果たすべきとの意向を踏まえ、災害時の司令塔となる施設づくりを推進するとともに、万一の災害発生時でも、職員の復旧活動が効果的に行える機能や、災害対応支援機能(スペース)を検討します。



『ささえる』  
災害対策本部室(兼庁議室)イメージ

#### <具体的な機能方策>

| 機能・方策   | 付加機能  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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をつくる</li> <li>○ 24 時間体制の災害復旧活動に必要となる仮眠室の設置、物資等の備蓄機能を確保するとともに、ロビー等での一時避難開放(来庁者等)に対応する</li> <li>○ 災害支援などに対応できるようなスペースの確保(屋内：会議室などを兼用、屋外など)</li> </ul> | <p>災害対策本部室</p> <p>男女別の仮眠室・シャワー室及び備蓄スペース等</p> <p>(基本的機能の範囲で対応)</p> |

## 2. 誰もが安心して利用できる庁舎

### (1) ユニバーサルデザイン

本庁舎にE Vがない、通路がせまい、トイレが使いにくいといったバリアフリーなどの課題解決として、全ての利用者が使いやすいユニバーサルデザインの導入を図ります。

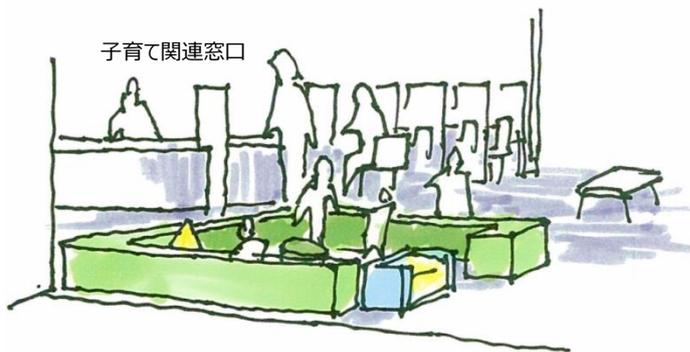
市民アンケートにおいても、高齢者や障害者、子育て世代に配慮した機能を重要視する傾向がみられるとともに、障害者団体や子育て世代へのヒアリングにおける、駐車場等の敷地や建物内における移動・目的空間に関する利用者目線での具体的な課題・ニーズについて、十分に反映した庁舎機能を確保します。



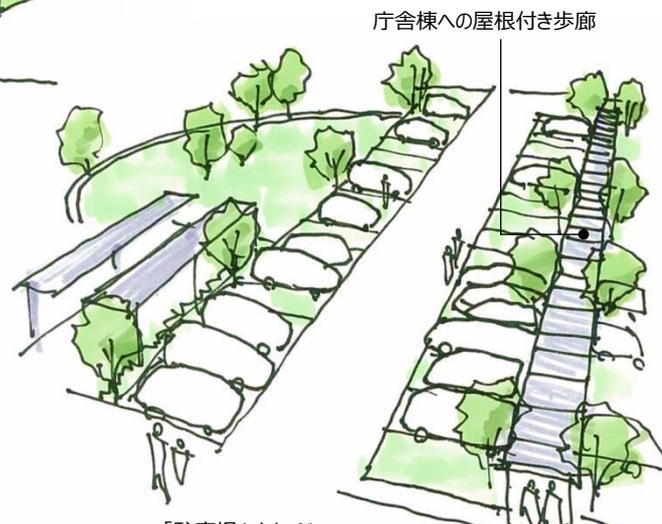
『やさしさ』  
移動空間・行為空間について  
誰もが使いやすい配慮を行う

#### <具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策   | 付加機能          |
|---|---------------|
| ○ 移動空間として、E V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   | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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 | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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）                     | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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）   | (基本的機能の範囲で対応) |



「キッズスペース」イメージ

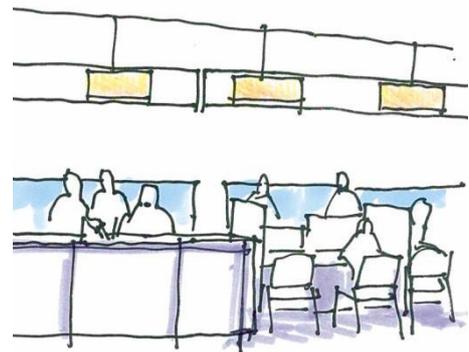


「駐車場」イメージ

## (2) プライバシー配慮・セキュリティ対策機能

来庁者が安心して相談、手続きできるような庁舎づくりを目指すとともに、重要な情報などを取り扱う庁舎として、万全なセキュリティ対策や保安機能を確保します。

市民アンケートにおけるプライバシー配慮の相談スペース設置要望や、障害者団体からの個室の相談室の必要性・ニーズも踏まえ、安心して庁舎を利用できる環境を整えます。



『きづかう』  
仕切りのある窓口カウンターイメージ

### <具体的な機能方策・規模想定>

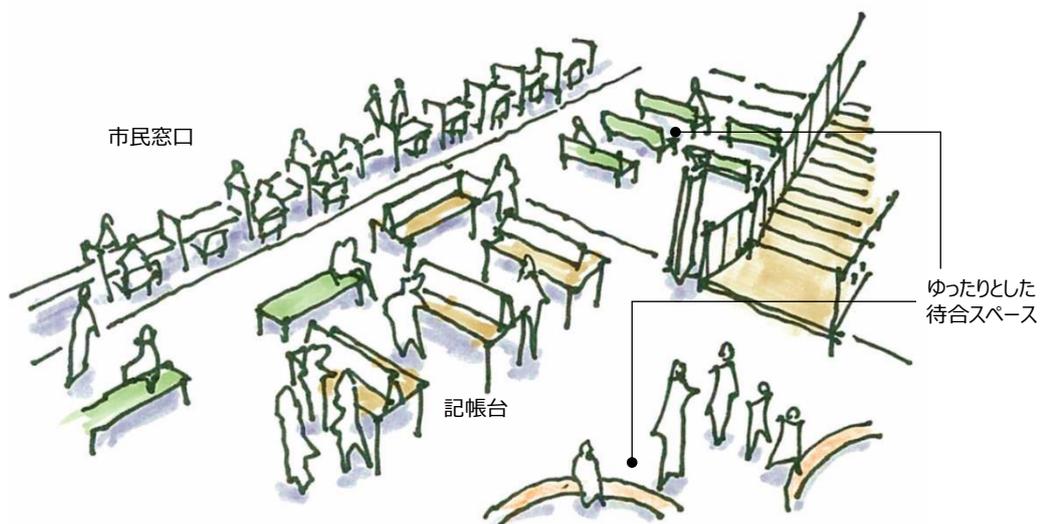
| 機能・方策  | 付加機能          |
|--|---------------|
| ○ 窓口部門の近くに個室の相談室やブースを設置するとともに、窓口カウンターに仕切りを設ける                                  | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 来庁者ゾーンと職員専用ゾーンを区分したセキュリティゾーニングとともに、庁舎管理室（時間外窓口）や敷地・建物内の防犯カメラの設置等、セキュリティ対策を行う | (基本的機能の範囲で対応) |

## 3. 市民サービス向上を実現できる庁舎

### (1) 利便性に配慮した窓口機能や駐車場

現状の窓口は入り組んだ配置となっており、駐車場も分散し来庁者が多い時には混雑する状況となっています。来庁者の交通手段としては自家用車が圧倒的に多く、各種申請等の窓口利用が一番の来庁目的となっており、市民ニーズに照らした課題解決が必要です。

市民アンケートの庁舎の基本的な機能・役割に関する設問において、申請など手続きしやすい窓口機能や駐車場の使いやすさが特に重要な項目として挙げられており、来庁者が最も利用する窓口機能と駐車場の利便性を確保できる庁舎とします。



『べんりでわかりやすい』  
「窓口・待合空間」イメージ

<具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策   | 付加機能          |
|---|---------------|
| ○ 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  | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 窓口配置に応じて、快適な待合スペースを確保する                     | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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 | (屋外にて対応を検討)   |

(2) 連携を促進できる機能的な執務環境

現状は各庁舎が分散し、部門間のつながりが十分に確保されていません。また、執務室も十分な広さや快適な室内環境になっておらず、会議室、書庫等の不足とともに、職員が効率的に業務を行える環境となっていません。庁舎整備にあたっては、これらの課題を解決し、市民サービス向上に向けた連携のしやすい部門配置を実現できる庁舎とします。

市民アンケートにおいても、庁舎建物が分散しているため不便で、部門の場所が分かりにくいといった回答が多いことから、市民ニーズへの対応として、分かりやすい部門配置で連携を図ることにより、市民サービス向上を実現します。

<具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策  | 付加機能            |
|--|-----------------|
| ○ 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        | (基本的機能の範囲で対応)   |
| ○ 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 | (基本的機能の範囲で対応)   |
| ○ 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                             | (基本的機能の範囲で対応)   |
| ○ 書庫等の保管スペースを十分に確保する   | (基本的機能の範囲で対応)   |
| ○ 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                             | 男女別の更衣室及び休憩スペース |



『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

### (1) 変化に対応できる柔軟性の確保

非効率的な執務環境や高度情報化への対応不足といった課題があり、将来の組織変更やICT化にも対応できる、柔軟性の高い施設づくりを目指します。

また、将来に向けた公共施設の適正化への対応も見据え、柔軟な空間利用（他の類似用途にも使用可能）といった工夫も視野に入れ、検討を進めます。



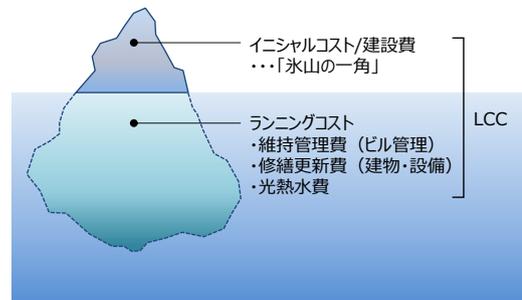
『はたらきやすい』  
「機能的な執務空間」イメージ

#### <具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策  | 付加機能          |
|--|---------------|
| ○ 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 | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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                  | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 執務室のOAフロア化等により、各種事務支援システムやOA機器の更新に対応する                         | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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                     | (基本的機能の範囲で対応) |

### (2) 将来を見据えた経済性への配慮

市民アンケートにおいて、財政負担に配慮した効率的な事業推進が重要視されていることを踏まえ、将来の維持管理費も含めたライフサイクルコストへの配慮を念頭に置いた庁舎づくりを進めます。



建物にかかるライフサイクルコスト/LCC

#### <具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策   | 付加機能          |
|---|---------------|
| ○ 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                 | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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行えるよう配慮する | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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   | (基本的機能の範囲で対応) |

## 5. ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎

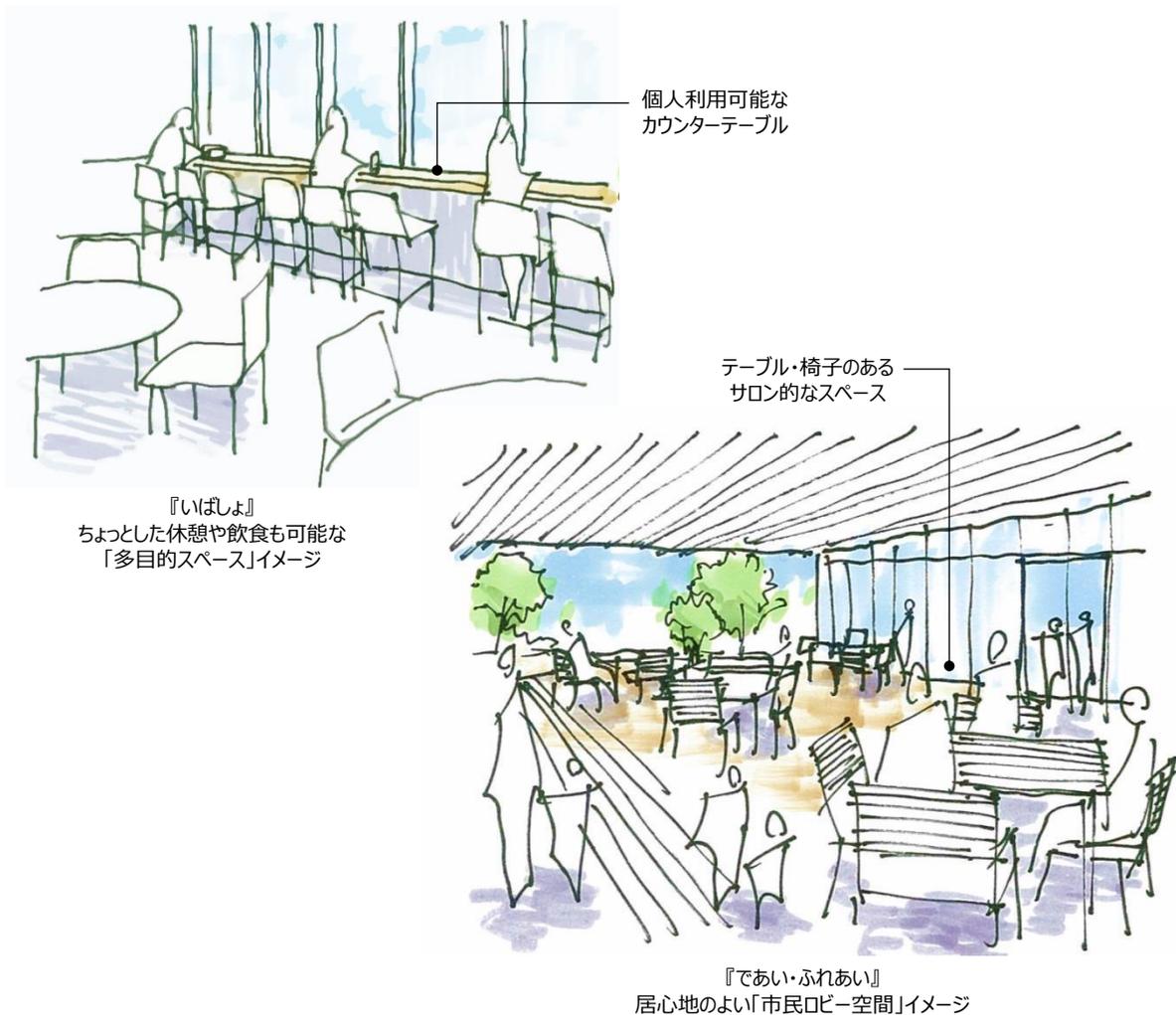
### (1) 人と人との交流・市民利便機能

現在の本庁舎には市民が利用できる交流スペース等がなく、利便性に課題があります。市民をはじめ、人と人が交流できるスペースや各種利便性に配慮した付加機能を備えた庁舎づくりを推進します。

市民アンケート及び団体ヒアリングにおける、気軽に利用できる売店や食事スペース、多目的に利用できるスペース、A T Mコーナーの充実や緑のある休憩スペースなど、明るい雰囲気のある庁舎で、用事がなくても気軽に市役所に行きたくなるような仕掛けを盛り込み、市民目線のニーズを考慮した交流・利便機能を確保します。

#### <具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策   | 付加機能          |
|---|---------------|
| ○ 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 | 市民交流スペース      |
| ○ 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         | 売店及び飲食スペース等   |
| ○ 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     | A T Mコーナー     |
| ○ 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       | (基本的機能の範囲で対応) |



## (2) 市民参画・開かれた議会機能

現本庁舎に不足している市民参画スペースや、議場の傍聴のしにくさといった課題を踏まえ、協働のまちづくりを推進するために市民協働・参画のしやすい、開かれた議会機能を考慮した庁舎とします。

市民アンケートや団体ヒアリングにおける付加的な機能要望として、市民協働の観点より市民活動などに利用できるスペースや貸会議室の設置なども挙げられており、これらのニーズも考慮した機能を設けます。



『みんなでかんがえる』  
一般利用可能な「市民協働ルーム」イメージ

### <具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策   | 付加機能          |
|---|---------------|
| ○ 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                      | 市民協働室（会議室）    |
| ○ 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 | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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                 | (基本的機能の範囲で対応) |

## 6. まちづくりの拠点となり環境にやさしい庁舎

### (1) まちづくりの拠点となる機能

現在の本庁舎は、必要最低限の機能がベースとなった施設であり、現在の社会情勢やニーズに対して老朽化、狭あい化の影響もあり十分な機能を果たしているといえません。

市の将来像として掲げられている目標や各種基本計画と整合し、かつそれらを推進していくための中心拠点となる必要があります。

市民アンケートにおいても、市の活性化に貢献できる市の中心拠点としての庁舎整備を望む意見があること、イベントを開催できるスペースを設けるといった団体ヒアリングでの意見も踏まえながら、まちづくりの拠点となる庁舎づくりを目指します。



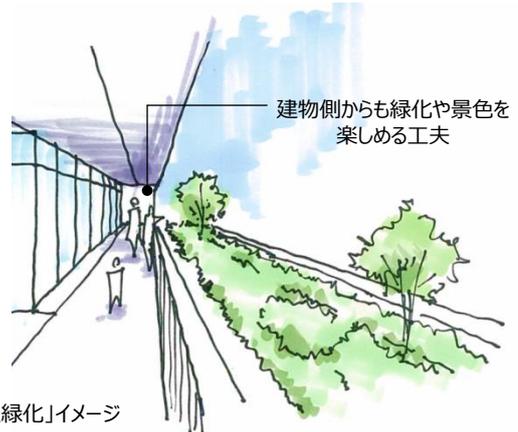
『ひらく・しつてもらう』  
開放的な「情報コーナー」イメージ

<具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策  | 付加機能  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> </ul> | <p>(基本的機能の範囲で対応)</p> <p>情報コーナー</p> <p>(屋外にて対応を検討)</p> |

(2) 省エネ・景観などの環境配慮機能

公共施設として、地球環境にやさしく、省エネルギーに配慮した庁舎づくりを率先して取り組むとともに、整備場所の特性や周辺の立地状況を踏まえながら、庁舎の機能、用途に見合ったデザイン、景観形成を推進します。



『いろどる』  
環境・景観にやさしい「屋上緑化」イメージ

<具体的な機能方策・規模想定>

| 機能・方策   | 付加機能          |
|---|---------------|
| ○ 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   | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 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                                     | (基本的機能の範囲で対応) |
| ○ 奇抜さや華美な建物ではなく、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 | (基本的機能の範囲で対応) |



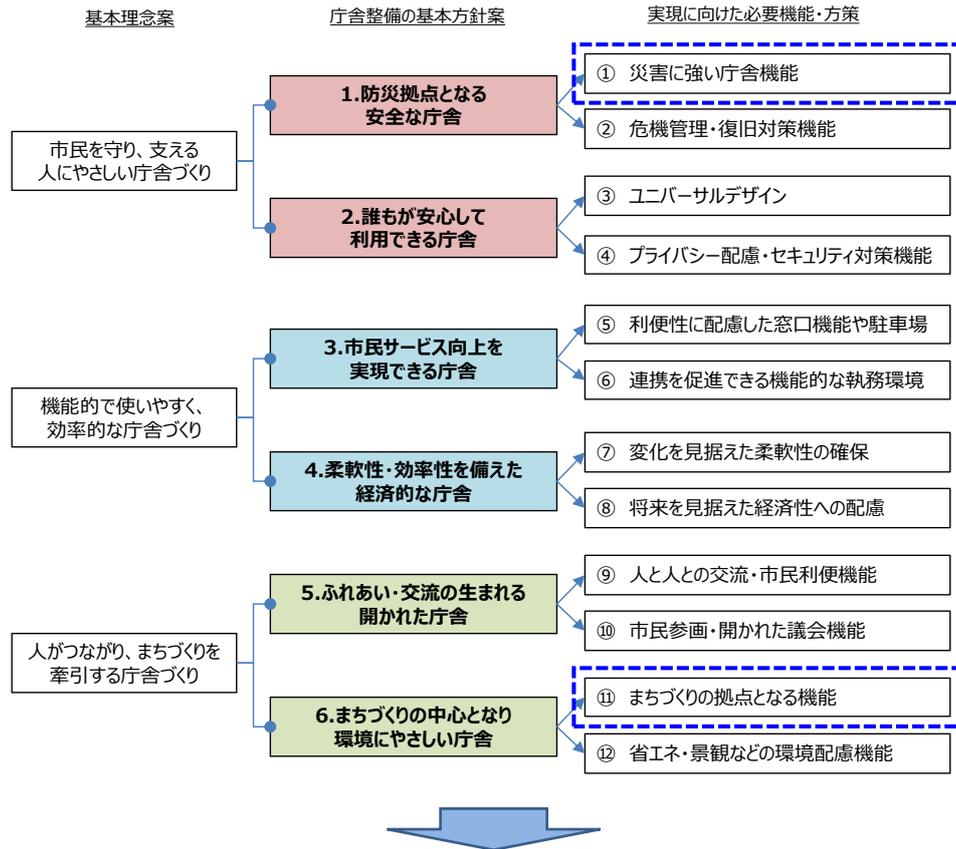
『うるおう』  
緑化や歩行空間などの「建物周辺空間」イメージ

## 6章 庁舎整備計画の検討

### 1. 建設候補地抽出のための対象エリアの検討

#### (1) 対象エリアの基本要件

建設場所（位置）に関する基本的な前提と、基本理念・基本方針に基づく必要機能・方策より、建設場所に係る必要最低限の事項（立地に必要な基本要件）を整理すると、以下の項目設定となります。



#### <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（上記⑩の機能に対応）<br>市域全体の将来都市構造や用途地域に整合した整備場所である          | → 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 <sup>7</sup> ）    |
| ●災害に強い庁舎機能（上記①の機能に対応）<br>浸水対策による庁舎機能を維持できる                    | → 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（上記⑪の機能に対応）<br>市民交流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 | → 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 <sup>8</sup> の概ね半径1kmの範囲にあること |

<sup>7</sup> 農業振興地域の農用地区域内の農地では、農地以外での土地利用が厳しく制限されている。建築にあたっては市の農業振興地域整備計画を変更し（2年程度）、農用地区域の除外を経て農地転用許可を取得する（1年程度）必要があり、庁舎整備事業を早急に進めていく対象地としては適さない。

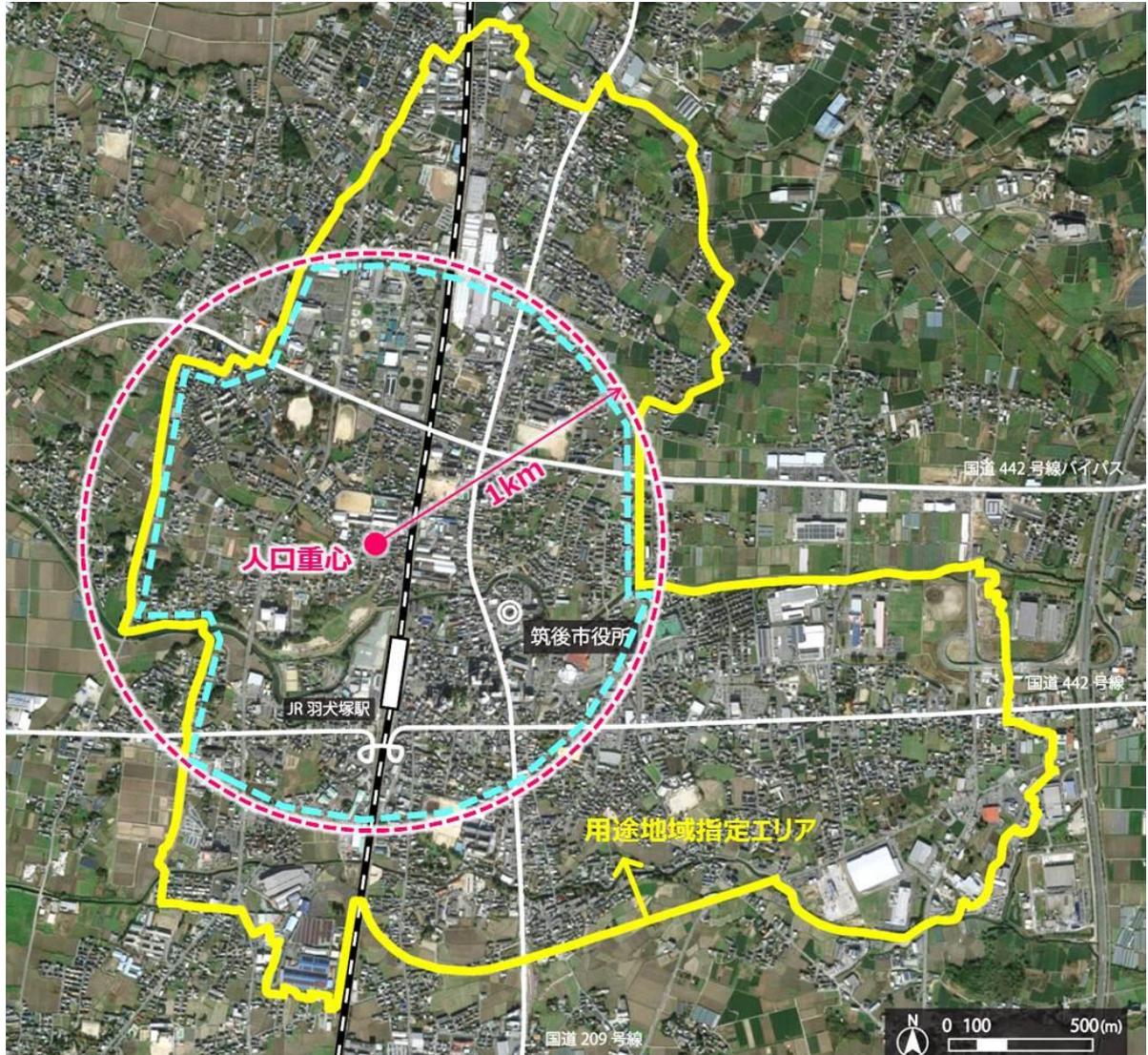
<sup>8</sup> ある地域に住む人々の居住地点からなる図形の重心。物理的にいうと、その地域に住んでいる全ての人が同じ体重を持つと仮定して、その地域を支えることができる重心となる場所。本市の人口重心は「北緯33度7分、東経130度17分（福岡県筑後市大字羽大塚付近）」となっている（平成22年国勢調査結果による総務省データより）。



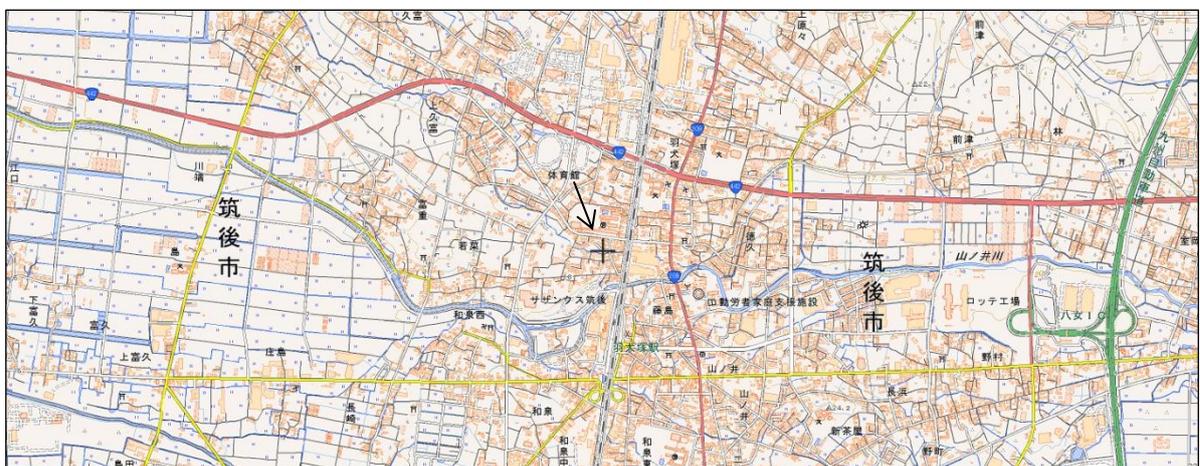


【ア 用途地域指定エリア】 + 【イ 浸水想定区域外エリア】 + 【ウ 人口重心エリア】

前記の図に人口重心を中心とした半径1kmの範囲を重ねると下図のようになります。建設場所は、円内の範囲かつ市街化区域であるエリアを対象として抽出を行う方針とします。



(参考) 筑後市の人口重心 (矢印位置)



## 2. 必要となる敷地規模等の設定

### (1) 敷地規模の設定

庁舎整備に必要と想定される敷地規模を設定します。

#### ① 現庁舎敷地からの設定

中央公民館（サンコア）及び消防署部分を除いた現在の庁舎敷地面積は、2万㎡程度となっています。

#### ② 想定計画からの設定<sup>9</sup>

##### ■ 庁舎規模

庁舎として必要となる施設規模を暫定的に設定し、駐車場等の外構面積を概略算定したうえで、必要な敷地規模を想定します。

庁舎建物の必要面積は、基準面積（旧総務省基準による、職員数に基づく執務室、会議室、倉庫、通路及び議場関係部門の面積）として約 9,500㎡と設定します。<sup>10</sup>

| 区分                   | 積算            |                 |            |       | 面積<br>(㎡) |
|----------------------|---------------|-----------------|------------|-------|-----------|
|                      | 職区分           | 職員数             | 換算率        | 換算職員数 |           |
| A 執務室                | 特別職           | 3               | 20         | 60.0  | 3,044     |
|                      | 部長等           | 5               | 9          | 45.0  |           |
|                      | 課長等           | 24              | 5          | 120.0 |           |
|                      | 係長等           | 65              | 2          | 130.0 |           |
|                      | 一般            | 279             | 1          | 279.0 |           |
|                      | 製図職員          | 25              | 1.7        | 42.5  |           |
|                      | 計             | 401             |            | 676.5 |           |
|                      | 面積計算          | 676.5人 × 4.5㎡/人 |            |       |           |
| B 倉庫                 | A面積(㎡)        | ×               | 共用面積率13%   |       | 396       |
|                      | 3,044         | ×               | 0.13       |       |           |
| C 付属面積(会議室・便所等)      | 職員数(人)        | ×               | 1人当たり面積(㎡) |       | 2,807     |
|                      | 401           | ×               | 7.0        |       |           |
| D 玄関・広間・廊下・階段等       | A+B+C面積(㎡)    | ×               | 共用面積率40%   |       | 2,499     |
|                      | 6,247         | ×               | 0.4        |       |           |
| E 議事堂(議場・委員会室・議員控室等) | 議員定数(人)       | ×               | 1人当たり面積(㎡) |       | 665       |
|                      | 19            | ×               | 35.0       |       |           |
| (車庫は別途)              | 合計            |                 |            |       | 9,411     |
|                      | H28年11月時点の職員数 |                 |            |       | ≒ 9,500   |

また、5章の必要機能の検討において示された、上記の基準面積以外の付加的機能の面積の合計を約 1,000㎡と設定します。

| 機能区分        | 諸室・スペース       | 面積<br>(㎡) | 合計<br>(㎡) |
|-------------|---------------|-----------|-----------|
| ア 災害に強い庁舎機能 | 非常用発電機室       | 150       | 400       |
|             | 災害対策本部室       | 100       |           |
|             | 男女別仮眠室・備蓄スペース | 150       |           |
| イ 機能的な執務環境  | 男女別更衣室・休憩スペース | 200       | 200       |
| ウ 交流・市民利便機能 | 市民交流スペース      | 100       | 275       |
|             | 売店・飲食スペース     | 150       |           |
|             | A T Mコーナー     | 25        |           |
| エ 市民参画等機能   | 市民協働室         | 75        | 75        |
| オ まちづくり拠点機能 | 情報コーナー        | 50        | 50        |
|             | 合計            |           | 1,000     |

上記より、庁舎建物の必要規模は  $9,500\text{㎡} + 1,000\text{㎡} = 10,500\text{㎡}$ となります。

(※現在東庁舎1階の保健センターも含める場合、+1,000㎡が付加されます。)

<sup>9</sup> 庁舎規模、駐車台数等は敷地規模算定のための仮設定とします（詳細は5. 新庁舎の規模及び土地利用計画の検討による）。

<sup>10</sup> 平成28年11月時点の職員数をもとに設定。

■ 駐車場・外構部分の規模

・ 来庁者用駐車場

現庁舎敷地における来庁者駐車場の台数は 184 台となっています。市民アンケートや団体ヒアリングにおける意見より、駐車台数の不足等が課題となっていることから、現台数の 2 割増しの 220 台程度を確保する設定とします。

…屋外平面駐車とし、通路部分を含めて約 5,500 m<sup>2</sup>と仮定 (25 m<sup>2</sup>/台)。

・ 公用車駐車場

現庁舎敷地における公用車台数は 78 台となっていることから、80 台程度の公用車駐車スペースを確保する設定とします。

…車庫及び屋外平面駐車とし、通路部分を含めて約 2,000 m<sup>2</sup>と仮定 (25 m<sup>2</sup>/台)。

・ 職員用駐車場

現庁舎敷地における職員用駐車場の台数は 297 台となっていることから、300 台程度の職員用駐車場を確保する設定とします。

…通路を含め必要最低限の屋外平面駐車として、約 6,000 m<sup>2</sup>と仮定 (20 m<sup>2</sup>/台)。

・ 来庁者用駐輪場

現庁舎敷地における来庁者用駐輪場の台数は 115 台となっていることから、利用のしやすさにも配慮し、150 台程度の駐輪場を確保する設定とします。

…屋根付きの屋外平置きとし、約 150 m<sup>2</sup>と仮定 (1 m<sup>2</sup>/台)

・ 広場、歩行者空間、緑地スペース

上記以外の外構部分として、約 3,000～3,500 m<sup>2</sup>と仮定。

以上より、駐車場及び外構施設の面積として約 17,000 m<sup>2</sup>が必要と想定されます。

庁舎の階層を 4 階建程度 (内部の吹抜けや議場など高天井部分も一定考慮) と想定した場合、建築面積は約 3,000 m<sup>2</sup>となることから、庁舎敷地として必要な面積は、3,000 + 17,000 = 2 万 m<sup>2</sup>となります。

①、②の整理より、必要な敷地面積 2 万 m<sup>2</sup>以上を確保できる場所を、建設候補地として抽出する方針とします。

(2) 建設候補地の抽出要件

前記までの整理を踏まえ、候補地の抽出要件を以下に設定します。

<建設候補地の抽出要件>

| 候補地の抽出要件  | 備考  |
|---|---|
| 1. (2) で設定した市街化区域ゾーン・人口集中エリアのなかで、敷地 2 万 m <sup>2</sup> 以上を確保できる場所であり、かつ防災拠点としての位置づけ・役割より、国道 209 号、442 号 (旧・バイパス) に面するか、もしくは近接したアクセスしやすい土地であること。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地は公共用地であることを基本とするが、市内に有効な土地があまりないため、民有地でも建物がないうなど庁舎整備に大きな影響がない場所であれば対象とする。</li> <li>・左記の国道は、地域防災計画において緊急輸送道路に指定されており、迅速かつ円滑な災害復旧活動が求められるため。</li> </ul> |

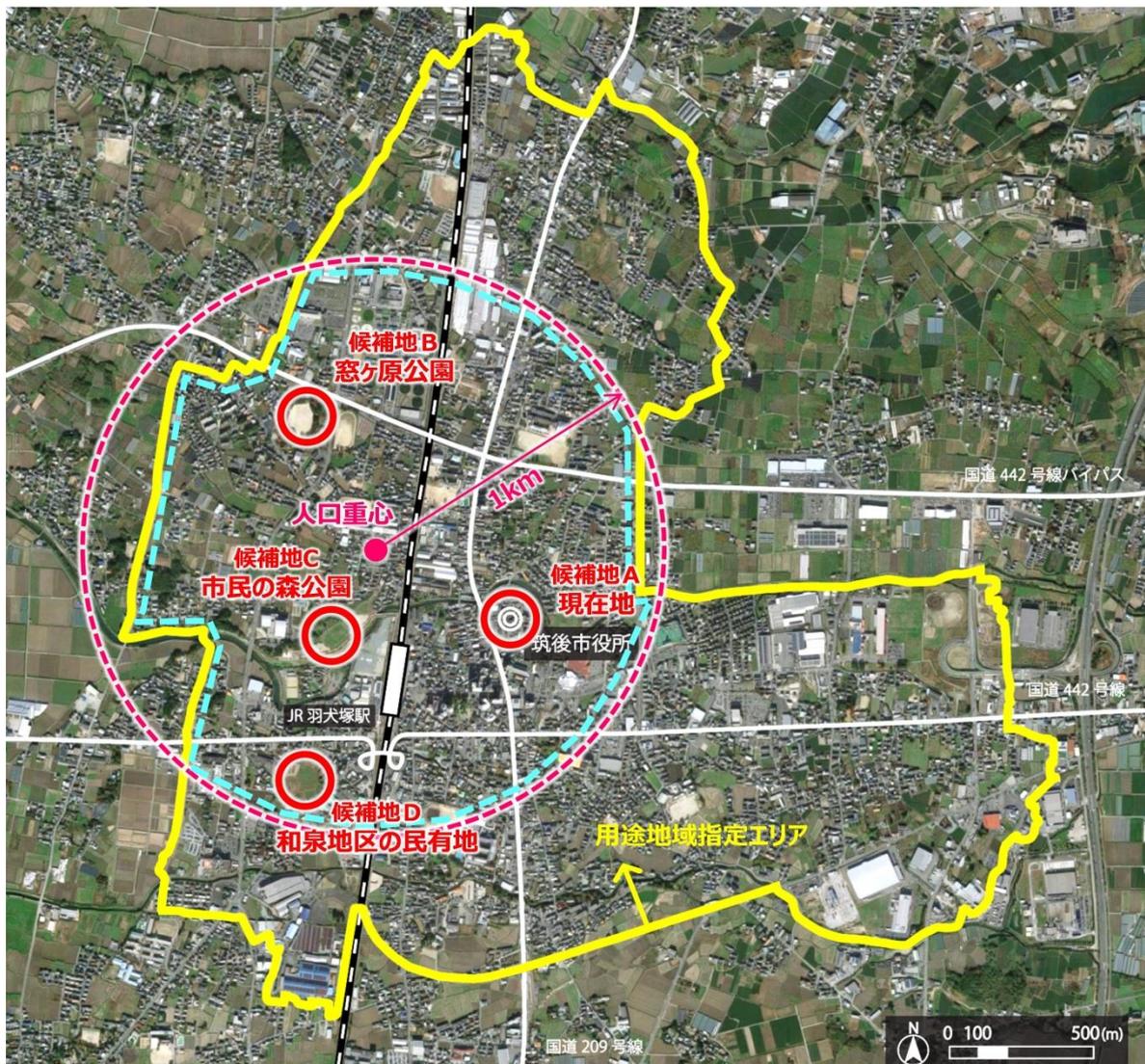
### 3. 庁舎の建設候補地の抽出

#### (1) 建設候補地の抽出

前記の要件に基づき、可能性のある土地を抽出した位置図を下図に示します。

庁舎建設候補地として、現在地（候補地A）、窓ヶ原公園（候補地B）、市民の森公園（候補地C）、和泉地区の民有地（候補地D）の4か所を設定することとします。

<候補地位置図>



各候補地の概要について、次に整理します。

(2) 各候補地の概要<sup>11</sup>

① 候補地 A 現在地



| 敷地概要     |                   | 備考                   |
|----------|-------------------|----------------------|
| 敷地規模     | 約 2 万㎡            | 中央公民館、消防署部分を除く       |
| 用途地域     | 第二種住居地域/商業地域      | 国道沿いが商業地域            |
| 容積率・建ぺい率 | 200%・60%/400%・80% |                      |
| 前面道路     | 西側国道・南側市道         | 国道：都市計画道路（幅員 20m 予定） |
| 所有       | 公有地（市有地）          |                      |

② 候補地 B 窓ヶ原公園



| 敷地概要     |           | 備考                                       |
|----------|-----------|--|
| 敷地規模     | 約 2 万㎡    | 公園全体では約 3 万㎡                             |
| 用途地域     | 第一種住居地域   | 都市計画公園                                   |
| 容積率・建ぺい率 | 200%・60%  |  |
| 前面道路     | 北側国道・東側市道 | 国道：都市計画道路（幅員 25m）<br>東側市道：都市計画道路（幅員 16m） |
| 所有       | 公有地（市有地）  |  |

<sup>11</sup> 敷地のラインや規模等は地図上からの設定のため、実際とずれることがあります。

③ 候補地C 市民の森公園



| 敷地概要                |          | 備考             |
|---------------------|----------|----------------|
| 敷地規模                | 約 2 万㎡   | 公園全体では約 2.4 万㎡ |
| 用途地域                | 第一種住居地域  | 都市公園           |
| 容積率・建ぺい率            | 200%・60% |                |
| 前面道路 <sup>1 2</sup> | 南側市道     |                |
| 所有                  | 公有地（市有地） |                |

④ 候補地D 和泉地区の民有地



注) 現況航空写真より必要規模となる敷地ラインを想定として示しているもので、実際の取得交渉等を前提とした図ではありません。

| 敷地概要     |          | 備考                            |
|----------|----------|-------------------------------|
| 敷地規模     | 約 2 万㎡   |                               |
| 用途地域     | 第二種住居地域  |                               |
| 容積率・建ぺい率 | 200%・60% |                               |
| 前面道路     | 西側市道     | 西側市道：都市計画道路（幅員 16m）           |
| 所有       | 民有地      | 一部、農研機構 <sup>1 3</sup> の土地を含む |

<sup>1 2</sup> 国道（緊急輸送道路）に接していないが、公園通りを経由するなど接続性に大きな問題はないものと想定。候補地Dも同様。

<sup>1 3</sup> 国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構（農研機構）。

前記の4つの候補地について、庁舎の建設地として適地かどうかの評価・比較検討を行います。

なお、庁舎位置を定めるにあたっては、地方自治法の以下の規定にあるように、住民の利用に最も便利な場所となるよう、配慮する必要があります。

<地方自治法（第4条2項抜粋）>

（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

～以下略～

## 4. 庁舎の建設候補地の比較

### (1) 評価項目の設定

建設候補地の比較を行うための視点として、評価項目を以下のように設定します。

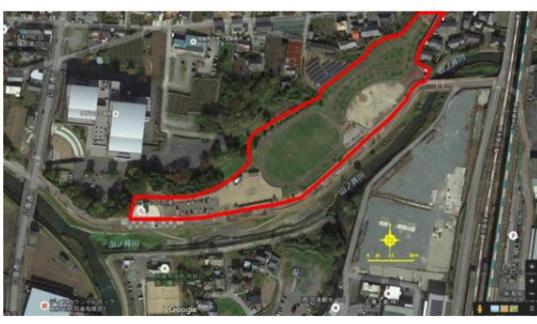
#### <建設候補地の評価項目・視点>

| 項目       | 評価の視点・内容   |
|----------|--|
| ①利便性     | 人口重心との位置関係や、アクセス面として敷地に接する道路の状況、周辺の公共施設や公益・生活利便施設（商業施設）の立地状況、公共交通機関として駅やバス停との距離関係について、庁舎の利便性の観点から評価する。 |
| ②機能性・効率性 | 候補地の敷地形状や現在の土地の状況などより、庁舎施設の機能的かつ効率的な配置・動線計画が可能かどうかの視点より評価する。   |
| ③まちづくり   | 都市計画における用途地域上の制限や、庁舎整備を含めた周辺エリアの今後のまちづくり・発展の可能性の観点より評価する。  |
| ④経済性     | 土地の取得費用（売却含む）や、庁舎建設費用（建築費・撤去費など）など、庁舎整備に係る概算の収支比較より、経済性の視点として評価する。                                     |
| ⑤実現性     | 候補地の現状を踏まえ、法制度面の課題や必要となる手続きなど、スケジュールを含めた庁舎整備の早期実現性の視点より評価する。   |

### (2) 評価項目の設定

設定した評価項目に基づく各候補地の比較表を次に示します。

＜建設候補地の比較・評価＞

| ■基本事項                  | 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  |   |
|------------------------|--|---|---|---|---|
| 地図                     |  |  |  |  |   |
| 敷地規模                   | 約 2 万㎡   | 約 2 万㎡  | 約 2 万㎡  | 約 2 万㎡  |   |
| 用途地域                   | 第二種住居地域/一部商業地域   | 第一種住居地域 (都市計画公園)  | 第一種住居地域 (都市公園)  | 第二種住居地域   |   |
| 容積率・建ぺい率               | 200%・60%/400%・80%  | 200%・60%  | 200%・60%  | 200%・60%  |   |
| 前面道路                   | 西側国道・南側市道  | 北側国道・東側市道   | 南側市道  | 西側市道  |   |
| 土地の所有                  | 公有地 (市有地)  | 公有地 (市有地)   | 公有地 (市有地)   | 民有地 (一部公有地)   |   |
| 庁舎整備規模<br>※保健 C は一体の前提 | 建替庁舎規模：約 8,500 ㎡<br>+ 既存東庁舎 3,000 ㎡を改修により活用  | 建替庁舎規模：約 10,500 ㎡<br>+ 保健センター1,000 ㎡  | 建替庁舎規模：約 10,500 ㎡<br>+ 保健センター1,000 ㎡  | 建替庁舎規模：約 10,500 ㎡<br>+ 保健センター1,000 ㎡  |   |
| ■比較・評価の視点              |  |   |   |   |   |
| ①利便性<br>→次頁【1】<br>参照   | 人口重心との位置関係 (直線距離による)   | 人口重心に比較的近く (約 500m)、長年市民に親しまれてきた場所である。 ○  | 人口重心に比較的近く (約 500m)、近年市街化が進む地域である。 ○  | 人口重心に近く (約 400m)、文化ホール (サザンクス) に隣接した公園で分かりやすい場所にある。 ○                               | 他の候補地に比べ人口重心からやや遠い (約 900m) △                                 |
|                        | アクセス道路   | 国道 (都市計画道路) と市道に面している。 ◎  | 国道 442 号と市道 (都市計画道路) に面している。 ◎  | 南面で市道に面している。 ○  | 市道 (都市計画道路) に面している。 ○   |
|                        | 周辺の公共施設・商業施設等  | 公民館、消防署、郵便局や JA、商業施設が近くにある。 ◎   | 隣接する体育館の他、東側都市計画道路沿線に運転免許試験場やサザンクスなどが立地している。 ○                                      | サザンクスやおひさまハウス (子育て支援拠点施設) が近くにある。 ○   | 市立病院やサザンクスが比較的近くにあり、商業施設もある。 ○                                |
|                        | 駅・バス路線 (直線距離による)   | JR 駅から約 500m の位置にある。バス停も近い。 ◎   | JR 駅からは約 1 km の位置にある。バス路線 (久留米/羽犬塚) があり上久富バス停が最寄 (1 便/時間)。 △                        | JR 駅からは約 300m の近い位置にある。バス路線はない。 ○   | JR 駅からは約 500m の位置にある。バス路線はなく、農研機構前が市民病院が最寄りの停留所。 △            |
| ②機能性・効率性               | 東庁舎を活用でき、新庁舎の整備面積を効率化できるが、駐車場確保や既存建物を活かしながらの整備に検討が必要である。 ○                         | 国道と公園通りに面した角地であり、整形な敷地を確保できるため、庁舎建物や駐車場など効率的な配置、アクセス等動線計画が可能となる。 ◎                  | 敷地形状が山ノ井川に沿った横長の不整形な土地であり、庁舎建物や駐車場の配置計画では、動線が長くなる。 ◎                                | 庁舎建物や駐車場の配置、動線に工夫が必要となるが、大きな問題はない △   |   |
| ③まちづくり<br>→次頁【2】参照     | 周辺にも関連する業務系施設が立地しており、用途地域上、今後もオフィス系などの民間立地が可能なエリアであり、周辺や全体のまちづくり、活性化を牽引できる場所である。 ◎ | 用途地域内の建築制限により、延床面積 3,000 ㎡以上の事務所は建築できない。 △  | 用途地域内の建築制限により、延床面積 3,000 ㎡以上の事務所は建築できない。 △  | 用途地域上、オフィス系などの民間立地が可能で周辺や全体のまちづくり、活性化を牽引できる可能性があるが、周辺に既存住宅地が多い環境となっている。 ○           |   |
| ④経済性                   | 収入   | —   | 公有地のため土地取得費がかからないが、下段の代替公園確保が必要であり、当該費用がかかる。<br>現在地売却益：約 4.1 億円                     | 公有地のため土地取得費がかからないが、下段の代替公園確保が必要であり、当該費用がかかる。<br>現在地売却益：約 4.1 億円                     | 現在住宅建物等は建っていないが、農地であるため土地の造成費用が必要となる。<br>現在地売却益：約 4.1 億円      |
|                        | 支出   | —<br>建築費 (撤去費等含む)：約 39 億円<br>大規模改修費 (東庁舎)：約 2 億円                                    | ◎<br>代替公園の取得費：約 8.1 億円<br>候補地造成費：約 2 億円<br>建築費 (撤去費等含む)：約 53 億円                     | △<br>代替公園の取得：約 7.7 億円<br>候補地造成費：約 2 億円<br>建築費 (撤去費等含む)：約 53 億円                      | △<br>候補地取得費：約 6.5 億円<br>候補地造成費：約 2 億円<br>建築費 (撤去費等含む)：約 53 億円 |
| ⑤実現性                   | 現在地であり、事業の実現性における大きな課題はないが、建替ローリング計画により、現庁舎や駐車場の代替機能確保のための検討が必要である。 ○              | 用途地域の変更や都市計画公園の廃止手続き、代替公園確保の措置が必要で、実現性に課題がある。整備スケジュールも長期化する。 △                      | 用途地域の変更や都市公園の廃止手続き、代替公園確保の措置が必要で、実現性に課題がある。整備スケジュールも長期化する。 △                        | 土地の取得が前提となり、地権者との交渉が必要となるため、スケジュールを含めた調整が今後必要。一部、農研機構の土地を含む。 △                      |   |
| 総合評価                   | 各評価の視点において大きな課題がなく、他の候補地に比べても、新庁舎の建設地として適した場所である                                   | 機能性・効率性の面では適した候補地であるが、他の評価の視点において課題がある  | 利便性の面では概ね適した候補地であるが、他の評価の視点において課題が多い  | 機能性・効率性やまちづくりの面では概ね適した候補地であるが、他の評価の視点において課題が多い。                                     |   |

注) 評価の意味合い：(各項目が候補地として) ◎適している ○概ね適している △課題がある

④経済性の概算費用：後段で示す、詳細設定及び検討に基づく概算事業費とは異なります。



### (3) 新庁舎の建設場所について

前記の比較・評価及び総合判定より、新庁舎の建設場所としては、利便性や今後のまちづくり、経済性、実現性など総合的に優位となる「候補地 A 現在地」が最も適しており、利便性(国道 442 号バイパス沿い)及び整形な敷地における施設配置の機能性に優れる「候補地 B 窓ヶ原公園」が次順位となります。基本構想の以降の項目では、「候補地 A 現在地」及び「候補地 B 窓ヶ原公園」を想定した場合の検討を行います。

#### <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」で検討を進める

なお、建設場所については、市民や議会の意向を踏まえながら、今後正式に決定していく方針とします。

## 5. 庁舎の規模及び土地利用計画の検討

### (1) 庁舎の規模の設定

#### ① 基本指標となる職員数の設定

庁舎の規模算定となる基本指標として、職員数等を以下のように設定します。

#### <職員数等の基本指標>

| 基本指標                    | 説明                                  |
|-------------------------|-------------------------------------|
| 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                     | 庁舎への配属が想定される職員数(平成 28 年 11 月時点)     |
| 候補地 A 現在地の場合<br>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 窓ヶ原公園の場合<br>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            |

#### ② 庁舎の必要規模

設定した職員数等に基づき、総務省の「起債許可標準面積算定基準」<sup>14</sup>(以下総務省基準という。)による執務室や倉庫、会議室、議場関係室、廊下・階段等の共用部分で構成される庁舎の「基準面積」を算定すると、次表に示すとおり候補地 A 現在地の場合は約 8,800 m<sup>2</sup>、候補地 B 窓ヶ原公園の場合は約 9,000 m<sup>2</sup>となります。

<sup>14</sup> 総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積算定基準のこと。平成 23 年度に廃止されていますが、庁舎建設の規模検討において他市でも多く用いられているため、基準面積部分の算定基準として適用します。

<総務省基準に基づく基準面積>

■候補地A 現在地の場合

| 区分                       | 職区分          | 職員数              | 換算率         | 換算職員数 | 面積 (㎡)  |
|--------------------------|--------------|------------------|-------------|-------|---------|
| A 執務室                    | 特別職          | 3                | 20          | 60.0  | 2,869   |
|                          | 部長等          | 5                | 9           | 45.0  |         |
|                          | 課長等          | 23               | 5           | 115.0 |         |
|                          | 係長等          | 62               | 2           | 124.0 |         |
|                          | 一般           | 251              | 1           | 251.0 |         |
|                          | 製図職員         | 25               | 1.7         | 42.5  |         |
|                          | 計            | 369              |             | 637.5 |         |
| 面積計算                     |              | 637.5 人 × 4.5㎡/人 |             |       |         |
| B 倉庫                     | A 面積 (㎡)     | ×                | 共用面積率13%    |       | 373     |
|                          | 2,869        | ×                | 0.13        |       |         |
| C 付属面積<br>(会議室・便所等)      | 職員数 (人)      | ×                | 1人当たり面積 (㎡) |       | 2,583   |
|                          | 369          | ×                | 7.0         |       |         |
| D 玄関・広間・廊下・階段等           | A+B+C 面積 (㎡) | ×                | 共用面積率40%    |       | 2,330   |
|                          | 5,825        | ×                | 0.4         |       |         |
| E 議事堂<br>(議場・委員会室・議員控室等) | 議員定数 (人)     | ×                | 1人当たり面積 (㎡) |       | 665     |
|                          | 19           | ×                | 35.0        |       |         |
| (車庫は別途)                  | 合計           |                  |             |       | 8,820   |
|                          |              |                  |             |       | ≒ 8,800 |

■候補地B 窓ヶ原公園の場合

| 区分                       | 職区分          | 職員数              | 換算率         | 換算職員数 | 面積 (㎡)  |
|--------------------------|--------------|------------------|-------------|-------|---------|
| A 執務室                    | 特別職          | 3                | 20          | 60.0  | 2,954   |
|                          | 部長等          | 5                | 9           | 45.0  |         |
|                          | 課長等          | 24               | 5           | 120.0 |         |
|                          | 係長等          | 63               | 2           | 126.0 |         |
|                          | 一般           | 263              | 1           | 263.0 |         |
|                          | 製図職員         | 25               | 1.7         | 42.5  |         |
|                          | 計            | 383              |             | 656.5 |         |
| 面積計算                     |              | 656.5 人 × 4.5㎡/人 |             |       |         |
| B 倉庫                     | A 面積 (㎡)     | ×                | 共用面積率13%    |       | 384     |
|                          | 2,954        | ×                | 0.13        |       |         |
| C 付属面積<br>(会議室・便所等)      | 職員数 (人)      | ×                | 1人当たり面積 (㎡) |       | 2,681   |
|                          | 383          | ×                | 7.0         |       |         |
| D 玄関・広間・廊下・階段等           | A+B+C 面積 (㎡) | ×                | 共用面積率40%    |       | 2,408   |
|                          | 6,019        | ×                | 0.4         |       |         |
| E 議事堂<br>(議場・委員会室・議員控室等) | 議員定数 (人)     | ×                | 1人当たり面積 (㎡) |       | 665     |
|                          | 19           | ×                | 35.0        |       |         |
| (車庫は別途)                  | 合計           |                  |             |       | 9,092   |
|                          |              |                  |             |       | ≒ 9,000 |

※H28年11月時点の職員数より（非常勤職員等を含む）

また、5章の必要機能の検討において示された、基準面積以外の付加的機能に関して、各スペースの想定規模（今後の計画や設計により変動）を設定すると、付加面積として合計 1,000 ㎡程度となります。

<庁舎の必要機能に基づく付加面積>

| 機能区分        | 諸室・スペース       | 面積 (㎡) | 合計 (㎡) |
|-------------|---------------|--------|--------|
| ア 災害に強い庁舎機能 | 非常用発電機室       | 150    | 400    |
|             | 災害対策本部室       | 100    |        |
|             | 男女別仮眠室・備蓄スペース | 150    |        |
| イ 機能的な執務環境  | 男女別更衣室・休憩スペース | 200    | 200    |
| ウ 交流・市民利便機能 | 市民交流スペース      | 100    | 275    |
|             | 売店・飲食スペース     | 150    |        |
|             | A T Mコーナー     | 25     |        |
| エ 市民参画等機能   | 市民協働室         | 75     | 75     |
| オ まちづくり拠点機能 | 情報コーナー        | 50     | 50     |
| 合計          |               |        | 1,000  |

以上より、庁舎の必要規模は以下のとおりとなります。

＜庁舎の必要規模＞

|  |
|--|
| 候補地 A 現在地の場合：基準面積 8,800 m <sup>2</sup> + 付加面積 1,000 m <sup>2</sup> = <u>9,800 m<sup>2</sup></u><br>(候補地 B 窓ヶ原公園の場合：基準面積 9,000 m <sup>2</sup> + 付加面積 1,000 m <sup>2</sup> = <u>10,000 m<sup>2</sup></u> ) |
|--|

参考として、人口が同規模で比較的近郊の他市において、近年検討、整備された庁舎の規模設定を次表に示します。先行事例における職員 1 人当たり面積が平均 26.4 m<sup>2</sup>/人となっており、本市の規模設定は候補地 A の場合約 26.6 m<sup>2</sup>/人（候補地 B の場合 26.1 m<sup>2</sup>/人）であることから、庁舎の必要規模として妥当な水準であるといえます。

＜他市における新庁舎の計画規模＞<sup>15</sup>

| 自治体名       | 整備年      | 人口<br>(人) | 庁舎設定面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 職員数<br>(人)   | 職員 1 人当たり面積<br>(m <sup>2</sup> /人) |
|------------|----------|-----------|-----------------------------|--------------|------------------------------------|
| 朝倉市 (福岡県)  | H31 (計画) | 54,737    | 10,900                      | 477          | 22.9                               |
| 国東市 (大分県)  | H28 (計画) | 29,329    | 7,400                       | 268          | 27.6                               |
| 神埼市 (佐賀県)  | H31 (計画) | 32,038    | 7,000                       | 256          | 27.3                               |
| 山鹿市 (熊本県)  | H27      | 53,675    | 9,740                       | 370          | 26.3                               |
| 玉名市 (熊本県)  | H26      | 67,605    | 11,000                      | 396          | 27.8                               |
| 出水市 (鹿児島県) | H29 (計画) | 54,663    | 12,000                      | 450          | 26.7                               |
| 筑後市        | —        | 49,146    | 9,800<br>(10,000)           | 369<br>(383) | 候補地 A 26.6<br>(候補地 B 26.1)         |

【整備対象規模】

候補地 A 現在地においては、既存の東庁舎を引き続き活用する前提のため、実際の整備対象となる庁舎規模を 7,800 m<sup>2</sup>程度と設定します。なお、候補地 B 窓ヶ原公園の場合は、10,000 m<sup>2</sup>の整備規模となります。

＜整備対象規模＞<sup>16</sup>

|  |
|--|
| 候補地 A 現在地の場合：必要規模 9,800 m <sup>2</sup> - 東庁舎 2,000 m <sup>2</sup> = <u>整備面積 7,800 m<sup>2</sup></u><br>(候補地 B 窓ヶ原公園の場合：必要規模 = <u>整備面積 10,000 m<sup>2</sup></u> ) |
|--|

③ 駐車場・駐輪場の台数

【来庁者用駐車場】

現在地の来庁者用駐車場（中央公民館（サンコア）を含む）の台数は 184 台で、敷地外借地の 50 台分（サンコア専用）を除くと、現状は 134 台分となります。市民アンケートや団体ヒアリング、市民ワークショップでは、駐車台数の不足に関する意見が多く挙げられており、適切な台数確保が必要となりますが、来庁者以外の駐車場利用実態もみられることから、管理面の適切な対策を今後図っていくことも考慮し、現台数の 2～3 割増しの 170 台程度（候補地 A 現在地の場合、敷地外のサンコア分を含めて 220 台）を確保する方針とします。

【公用車駐車場】

現庁舎敷地における台数 78 台より、80 台程度の公用車駐車スペースを確保（車種に応じて一部を車庫として整備）する設定とします。

<sup>15</sup> 面積、職員数は各市の基本構想、計画、基本設計等より整理。人口は公表されている最新の数値。

<sup>16</sup> 候補地 A 現在地の場合、東庁舎は地上 3 階建（3,026 m<sup>2</sup> ≒ 3,000 m<sup>2</sup>）で、1 階が主に保健センターとなっているため、渡り廊下を含め庁舎部分として約 2,000 m<sup>2</sup> と設定。

【職員用駐車場】

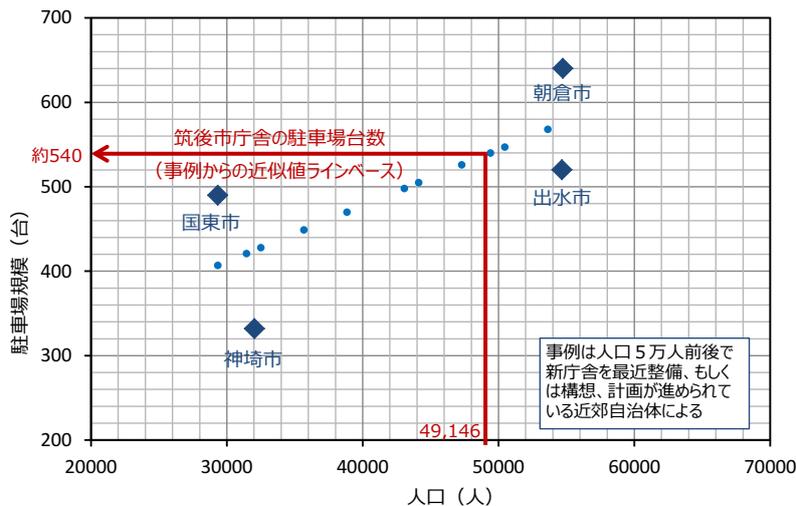
現在地における職員用駐車場台数は 297 台（敷地外の市有地 50 台含む）となっています。来庁者用など市民の利便性を第一として、候補地 A 現在地の場合は、敷地内でどの程度職員用駐車場を整備できるかといった敷地上の問題もありますが、現時点で暫定的に 300 台程度（スペースや台数が不足する場合は立体化または敷地外で確保）とします。

以上より、駐車台数は来庁者用 170 台、公用車 80 台、職員用 300 台の計 550 台（候補地 A 現在地の場合、サンコア専用 50 台を含めて 600 台）として設定します。なお、以下に示す近郊他市の設定と比較すると、人口規模等との見合いからも概ね同等水準の台数となっており、引き続き今後の計画や設計段階で精査を行うこととします。

＜他市台数設定との比較＞

| 自治体名      | 駐車場台数（台）     |     |     |              | 人口（人）  | 備考                                    |
|-----------|--------------|-----|-----|--------------|--------|---------------------------------------|
|           | 来庁者          | 公用車 | 職員  | 合計           |        |                                       |
| 朝倉市（福岡県）  | 160          | 100 | 380 | 640          | 54,737 | 現状に基づき設定                              |
| 国東市（大分県）  | 120          | 80  | 290 | 490          | 29,329 | 来庁者用は現状の 2 倍、職員用は人数分                  |
| 神崎市（佐賀県）  | 125          | 207 |     | 332          | 32,038 | 他市の水準をもとに設定                           |
| 出水市（鹿児島県） | 130          | 110 | 280 | 520          | 54,663 | 来庁者用は現状の 2 倍、職員用は現状から削減               |
| 筑後市       | 170<br>(220) | 80  | 300 | 550<br>(600) | 49,146 | ( )内は、候補地 A 現在地の場合の別敷地サンコア用 50 台を含む台数 |

＜他市台数設定における近似値＞



【駐輪場】

現庁舎敷地における駐輪場の台数は 115 台（サンコア周辺を除く）となっており、主に来庁者が利用していますが、自転車やバイクで通勤している職員もいます。

市民をはじめ、利便性をより向上させることを鑑み、150～200 台程度の駐輪場（来庁者用概ね 100～150 台、職員用 50 台程度）を確保する方針とし、今後の計画や設計において、整備する庁舎棟の配置や動線に応じた適切な配置、台数の駐輪場の計画を進めていくこととします。

以上を整理すると、駐車場、駐輪場の必要台数は以下のようになります。

＜駐車場・駐輪場の台数＞

|   |
|---|
| <p><b>駐車場台数：550 台</b>（来庁者用 170 台＋公用車 80 台＋職員用 300 台）<br/>                 （候補地 A 現在地の場合、敷地外サンコア用 50 台を含め計 600 台）</p> <p><b>駐輪場台数：150～200 台程度</b>（来庁者用 100～150 台、職員用 50 台程度）</p> |
|---|

(2) 土地利用計画の検討

① 候補地 A 現在地の土地利用

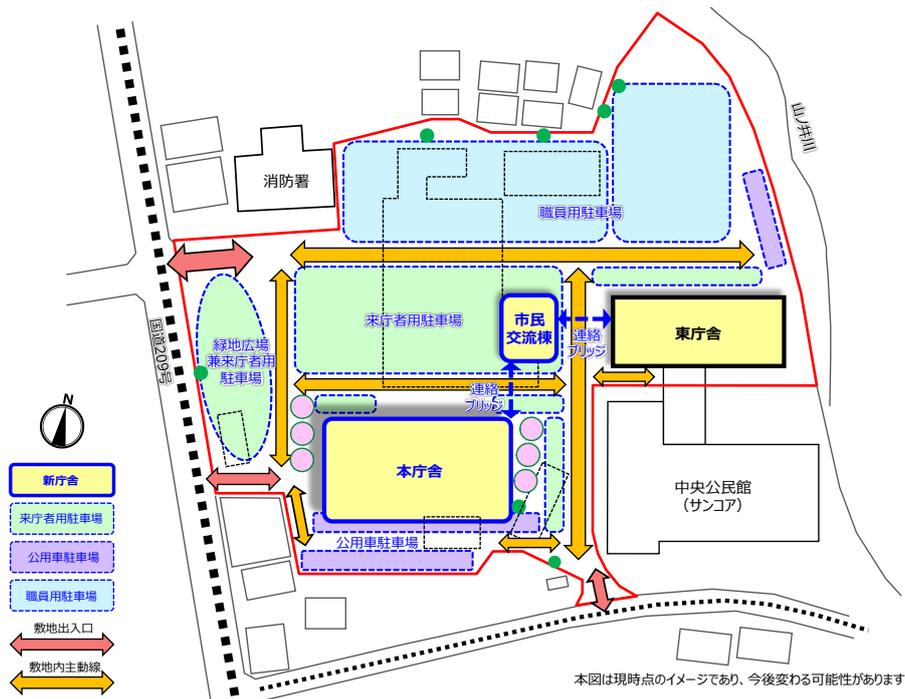
土地利用の前提条件として、現庁舎の主要建物となる本庁舎と西別館は使いながら新庁舎を整備できるものとし、現状より想定される配置案を以下に示します。

<候補地 A 現在地の配置案比較>

| 項目            | 配置イ案   | 配置ロ案   |
|---------------|--|--|
| 配置イメージ        |  |  |
| 周辺環境への配慮      | 敷地の南側に整備するため、周辺への日影の影響はなく、圧迫感もそれほどない。  | 北側住宅地が近接する場所であり、新庁舎による日影や圧迫感などの影響が生じる。   |
| 庁舎の機能性・完成後の配置 | 整形な敷地平面形状で、北側を来庁者用駐車場、南側をバックヤードとするなど完成後の機能的な配置実現が可能となる。新庁舎と東庁舎との距離が若干遠くなるので、連絡動線に工夫が必要である。 | 不整形な敷地形状や、隣接する建物、日影規制の影響より新庁舎の階層構成、平面形状が制約を受ける。北別館を先に撤去したとしても、機能的な庁舎実現の可能性は低い。 |
| 工事期間中の動線      | 地域包括支援センターや南別館の仮移転が必要になるが、本庁舎や東庁舎、サンコアの利用者動線と交錯しない安全な工事エリアを設定できる。                          | 職員用駐車場への整備により工事自体のしやすさはあるが、敷地奥での工事となるため、本庁舎や東庁舎、サンコアの利用者動線と工事動線が交錯する。          |
| 評価            | ○  | △  |

上記より、工事動線と利用者動線の分離、周辺環境への配慮や最終的な施設配置・機能性など、長期的観点で総合的に有利な配置イ案の土地利用イメージを次に示します。

<土地利用イメージ>



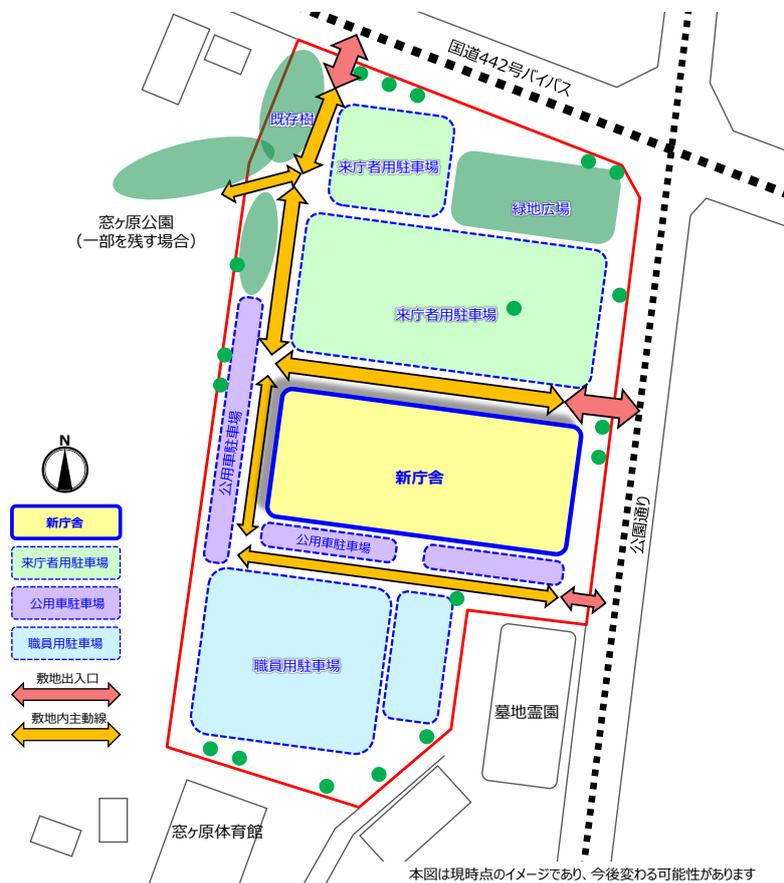
② 候補地 B 窓ヶ原公園の土地利用

<候補地 B 窓ヶ原公園の配置案比較>

| 項目            | 配置八案   | 配置二案   |
|---------------|--|--|
| 配置イメージ        |  |  |
| アクセス面・周辺への配慮  | 角地であるため、国道バイパスと東側公園通りからのアクセスが可能。建物がほぼ中央の配置となり、配置二案に比べて北西側住宅への距離を確保できる。                   | 角地であるため、国道バイパスと東側公園通りからのアクセスが可能。建物は南北に若干縦長となり、配置八案に比べて北側住宅に近くなる。                 |
| 庁舎の機能性・完成後の配置 | 庁舎棟より北側を来庁者用駐車場、南側を職員用駐車場（バックヤード）と明確にエリア分けが可能となる。東西配置の庁舎棟となり、配置二案より省エネ面で配慮した施設づくりが可能となる。 | 庁舎棟の東側を来庁者用駐車場、南側を職員用駐車場（バックヤード）の配置となる。南北に長い庁舎棟となり、西面が大きくなることから省エネ面で配置二案より不利となる。 |
| 評価            | ○  | △  |

上記より、周辺への配慮や配置動線、庁舎施設としての機能性等より有利となる配置八案の土地利用イメージを次に示します。

<土地利用イメージ>



## 7章 事業推進に向けた検討

### 1. 整備等に係る事業方式の検討

#### (1) 各種事業方式の概要

近年の公共事業では、限られた財源のもと、より効率的な公共施設の整備等を行うため、設計や施工などの垣根を越えた手法や、民間ノウハウの活用を前提とした方式を導入する事例もみられます。従来型の直接建設方式や、一括発注による民活型の事業方式の概要について、以下に整理します。

##### ① 直接建設方式（従来手法）

設計、建設、維持管理等の各業務を公共の直営（業務委託を含む）にてそれぞれ実施し、これらの実施により生じる費用を公共が直接に負担し、かつ、施設整備に係る資金も公共が起債、一般財源、補助金等によって調達するもの。維持管理は、業務内容に応じて単年度もしくは一定期間の委託契約として実施する。

##### ② DB（Design-Build）方式

公共側の資金調達による設計・施工一括実施手法。設計者と施工者が同じ主体となることで、施工を見据えた効率的・効果的な設計が可能となるメリットが期待される。基本設計を従来型で発注し、実施設計と施工を一括実施する方法もある。

##### ③ DBO（Design-Build-Operate）方式

公共側の資金調達による設計・施工・維持管理等の一括実施手法。設計・施工に加え、一定期間の維持管理等の実施も含めた長期一括発注の手法。設計・施工のメリットや、維持管理を見据えた施設整備の実現が図られる。

##### ④ PFI（Private-Finance-Initiative）方式

民間の資金調達により、公共と民間との間で事業契約に基づく設計、建設、維持管理等を民間により一括実施する手法。初期投資費用を事業期間に応じて民間に割賦払いすることにより、財政支出の平準化や、維持修繕などを見据えた効率的な設計・建設によるライフサイクルコストの縮減が図られる。

施設の所有形態により、BTO（Build-Transfer-Operate）：PFI事業者（民間）が公共施設等を建設後、公共へ所有権を移転し民間が維持管理を行う方式や、BOT（Build-Operate-Transfer）：PFI事業者が公共施設等を建設後、自ら維持管理を行い、事業期間満了後に公共へ所有権を移転する方式などがある。

##### ⑤ リース方式

民間事業者（リース会社等）が資金を調達し、施設を建設して公共へ賃貸借契約によりリースする仕組み。事業期間中に市がリース料（使用料）を支払い、民間が投下資金回収後（事業期間終了後）に所有権を公共に移転する方式で、土地は借地権の設定による貸付となる。事業契約にもよるが、実質的には長期割賦払契約となる。

前記の事業手法について、特徴等を含めた一覧を次に示します。

＜事業手法の概要一覧＞

| 手 法<br>項 目         | ①直接建設方式<br>(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<br>(直営/委託)                            | 個別発注<br>(直営/委託)  |  |   |             |  |
| 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<br>(BTO)   | 民間<br>(BOT) | 民間   |
| 概 要                | 公共が施設整備に係る資金調達を行い、各業務を個別に発注手続き等を行い、業務を進める。 | 公共が施設整備に係る資金調達を行い、民間が設計建設し、整備に係る対価を民間に支払う。維持管理等は従来と同様、公共側で実施する。        | 民間が設計建設、維持管理等を行い、公共が資金調達の上、対価を民間に支払う。維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。 | 民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。 |             | 民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は賃貸借によりリース料を支払い、民間が投下資金回収後に所有権を公共に移転する。 |
| 特徴                 |  |  |  |   |             |  |
| 公共の事務管理負担・発注等の準備期間 | 基本的に年度ごとの委託先等の選定・発注手続き、管理が必要となる。           | 設計建設部分の個別手続き負担は軽減されるが、発注当初に設計と建設を含めた準備期間が必要となる。                        | 長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、発注当初に設計と建設、維持管理を含めた準備期間が必要となる。     | 長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、事前の可能性検討や事業者募集・選定に係る相応の準備期間が必要となる。    |             | 長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、事前の可能性検討や事業者募集・選定に係る相応の準備期間が必要となる。     |
| 民間ノウハウ・創意工夫の発揮     | 個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。           | 設計～建設の施設整備において創意工夫が期待でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。                            | 設計～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。              | 設計建設～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。               |             | 設計建設～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。                |
| コスト削減              | 仕様発注、単年度契約が基本となり、コスト削減は各業務における競争性や削減努力による。 | 設計建設部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。                                      | 設計～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。                                   | 設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。民間調達金利は公共金利より割高となる。                 |             | 設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。民間調達金利は公共金利より割高となる。                  |
| 財政支出               | 各業務の時期に応じて財政支出が必要となる。                      | 民間への支払設定により設計建設の各時期に応じた財政支出となる。  | 民間への支払設定により設計建設の各時期、毎年度の維持管理対価の財政支出となる。                        | 事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。                       |             | 事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。                        |
| その他                | 従来発注、各業務の管理と同様。                            | 公共工事の品質確保の促進に関する法律において、基本的な方針で「高度な技術提案を求める場合」などで示された手法で、従来型の延長上の事業となる。 |  | PFI 法に準拠し、募集手続き等が明確で透明性や公平性、リスク分担の最適化が図られる。公民双方にノウハウが必要となる。       |             | 事業方式自体の法的規定はなく、賃貸借に係る借地借家法が適用される。民間側がリース会社等に限定される。                 |
| 庁舎の導入事例            | 事例多数                                       | 習志野市庁舎 等   | 京都市左京区総合庁舎 (DBM として実施)   | 京都市伏見区総合庁舎、橿原市 (総合窓口) 庁舎  |             | 高浜市本庁舎*  |

\*高浜市本庁舎は事業者募集により選定された事業内容に基づき、リース方式として整理。

各事業方式について、それぞれの特徴がありますが、庁舎整備事業においては、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となります。

＜事業方式の比較＞

| 重要な視点            | 手法                         | 一括発注方式（民活手法）  |   |
|------------------|----------------------------|---|---|
|                  |                            | ①直接建設方式（従来手法）   | ②DB・③DBO<br>④PFI・⑤リース   |
| 早期事業の実現（供用開始時期）  |                            | ④・⑤よりも事業期間が短い基本計画と基本設計の一体発注や、設計業務（基本+実施）の一体発注など、迅速に事業に着手することができ、スピードアップが可能となる。                                    | ④・⑤よりも事業期間が短い基本計画と基本設計の一体発注や、設計施工による施設整備の一括化などにより、事業のスピードアップを図ることができる。  |
| 市民ニーズ等反映・柔軟な事業推進 |                            | 設計や施工をそれぞれ単独で実施するため、市民ワークショップや説明会の開催など、市民意見反映に柔軟に対応しやすく、他自治体でも同様の取組み事例が多い。物価上昇については、設計時点の建設物価動向を加味した工事予算を組むこととなる。 | 設計段階である程度の市民意見を反映する機会を設けることは可能であるが、設計施工のため建設コストへの影響を考慮され、どこまで反映できるか不確定な部分がある。物価上昇対応は従来の物価スライド等をベースに設計施工契約の中で規定する。           |
| 財政面への配慮          | コスト削減（LCC）                 | 仕様発注、単年度契約が基本となり、コスト削減は各業務における競争性や削減努力による。維持管理は単年度委託が基本だが、業務の一括化や複数年度発注などの工夫により効率化（費用削減）の余地もある。                   | 設計建設部分（DBOの場合）は維持管理を見据えて設計において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。当初に事業費全体の予算化が必要で、コスト削減は競争性（複数事業者の参加）が前提となるため、民間に参画意欲を促せる適切な予算確保が求められる。 |
|                  | 財政支出の平準化                   | 各業務の時期に応じて財政支出が必要となる。<br>※実際には起債90%充当分の借入額が後年度償還期間による返済となる。   | 民間への支払設定により設計建設の各時期、DBOの場合は毎年度の維持管理対価の財政支出となる。  |
| その他（地域への貢献）      | 各業務の分離発注により、地元企業の参入が可能となる。 | 複数の企業グループによる事業実施となるが、直接建設方式の延長上による一括発注となるため、地元企業の参入の可能性はある。   | 代表企業がPFI等経験のある大手建設企業やリース会社となる可能性が高いが、地域経済配慮を提案評価点として設定すれば、地元企業の下請活用や地域人材雇用の取組みが促進される。（参加要件で地元企業とのJVを規定すると事業参加意欲に影響する）       |

導入する事業方式については、市民や議会の意向を踏まえながら、上記に示す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・財源の検討

### (1) 概算事業費の検討

「6章 5. 庁舎の規模及び土地利用計画の検討」に基づく庁舎整備等に係る概算事業費は、候補地 A 現在地で約 50 億円、候補地 B 窓ヶ原公園で約 66 億円と見込まれます。

なお、事業費は現時点の概算であり、今後の計画、設計の段階で精査を行っていくものとしてします。

#### <候補地 A 現在地の場合の概算事業費>

| 項目            |          | 概算事業費                     |           | 備考   |
|---------------|----------|---------------------------|-----------|--|
| 庁舎建替工事<br>関連費 | 建物工事費    | 約 39 億円                   | 約 44.5 億円 | 新庁舎約 7,800 m <sup>2</sup> 、公用車車庫、東庁舎との連絡ブリッジ、立体駐車場 |
|               | 外構工事費    | 約 4.5 億円                  |           | 舗装、囲障、植栽、屋外設備など<br>(浸水対策等の地盤関連費含む)                 |
|               | 解体撤去費    | 約 1 億円                    |           | 本庁舎、北別館、西別館等の RC 造<br>南別館、車庫、倉庫等の S 造              |
| その他関連費用       | 東庁舎改修工事費 | 約 2～3 億円                  | 約 5～6 億円  | 改修範囲や内容等、今後の検討により変動                                |
|               | 調査設計関連費  | 約 1.9 億円                  |           | 基本計画、敷地測量、地盤調査、基本設計、実施設計、工事監理業務費                   |
|               | 移転関連費    | 約 1.1 億円                  |           | 南別館、地域包括支援 C、防災倉庫の仮移転プレハブリース料、引越代                  |
| 計             |          | 約 50 億円<br>(49.5～50.5 億円) |           | 税別   |

#### <候補地 B 窓ヶ原公園の場合の概算事業費>

| 項目            |            | 概算事業費                     |           | 備考  |
|---------------|------------|---------------------------|-----------|---|
| 庁舎建替工事<br>関連費 | 建物工事費      | 約 50 億円                   | 約 57.5 億円 | 新庁舎約 10,000 m <sup>2</sup> 、公用車車庫、立体駐車場     |
|               | 外構工事費      | 約 4.5 億円                  |           | 舗装、囲障、植栽、屋外設備など                             |
|               | 造成整地費      | 約 2 億円                    |           | 既存樹木伐採、土地造成・整地費                             |
|               | 解体撤去費      | 約 1 億円                    |           | 本庁舎、北別館、西別館等の RC 造<br>南別館、車庫、倉庫等の S 造       |
| その他関連費用       | 東庁舎改修工事費   | 約 2～3 億円                  | 約 8～9 億円  | 改修範囲や内容等、今後の検討により変動                         |
|               | 調査設計関連費    | 約 1.9 億円                  |           | 基本計画、敷地測量、地盤調査、基本設計、実施設計、工事監理業務費            |
|               | 移転関連費      | 約 0.1 億円                  |           | 新庁舎への移転引越し費用                                |
|               | 都市公園代替地関連費 | 約 8.0 億円                  |           | 代替地の想定取得費、同公園整備費<br>(約 2 万 m <sup>2</sup> ) |
|               | 現在地売却費     | - 約 4.1 億円                |           | 現在地 (約 1 万 m <sup>2</sup> ) の想定売却額          |
| 計             |            | 約 66 億円<br>(65.5～66.5 億円) |           | 税別  |

※ 各費用は現時点の概算であり、今後の検討により変動します。

## (2) 維持管理費について

現在の本庁舎等建物については、十分な維持管理費をかけたメンテナンス、更新等を行っていない状況ですが、新庁舎は、供用開始後において適切な維持管理を行い、市民をはじめ利用者にとって常に安心して快適な施設環境を維持、提供していく必要があります。

新庁舎の維持管理費について、既往文献（建築物のライフサイクルコスト／国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）のモデル単価や事例等からの試算を行うと、建物の維持管理費（保守管理費／保守点検・清掃、保安警備費、光熱水費）として、新庁舎で年間5千万～6千万円程度（東庁舎で年間2～2.5千万円程度）の費用がかかると見込まれます。

維持管理や修繕に係る費用については、具体的な内容や発注形態にもよるため、今後の計画や設計段階で、引き続き検討を行っていくこととします。

## (3) 事業費の支出及び財源について

### ① 支出時期について

庁舎建設等に係る財政支出は、事業手法によっても変わります。下表に示すように、PFI方式の場合は基本的に施設整備費を後年度の割賦払契約とすることから、事業期間にわたって一定の支出が発生することとなります。直接建設方式（従来方式）は、設計業務や建設工事の各年度実施に応じた支出となり、DB方式も基本的にはこれと同じような支出イメージとなります（契約形態にもよる）。

＜事業手法別の支出イメージ＞



② 財源について

庁舎整備のための財源について、直接建設方式による場合の想定内訳を次表に示します。

平成 29 年度より拡充される地方債（市町村役場機能緊急保全事業）をはじめとする国の措置については、現時点において有効に活用できる見込みが立たないことから、一般事業債及び基金を原則として想定します。

加えて、可能な限り充当できる財源について研究しつつ、事業年度に応じてバランスよく配分するなど、財政負担に十分配慮しながら今後引き続き検討を進めていくものとします。

<候補地 A 現在地の場合 財源の想定> ※1

| 財源            | 金額              | 説明               |
|---------------|-----------------|------------------|
| 起債<br>(地方債)   | 約 27.6 億円<br>※2 | ○一般事業債 (充当率 75%) |
| 上記以外<br>(基金等) | 約 22.4 億円       | ○公共施設整備基金、一般財源など |
| 計             | 約 50 億円         |                  |

※1 今後、該当が見込まれる起債等が新設された場合は、積極的に活用を図る（候補地 B も同）。

※2 起債対象事業費を約 36.8 億円として試算（庁舎建替工事関連費、実施設計費など）。

<候補地 B 窓ヶ原公園の場合 財源の想定> ※1

| 財源            | 金額            | 説明               |
|---------------|---------------|------------------|
| 起債<br>(地方債)   | 約 35 億円<br>※3 | ○一般事業債 (充当率 75%) |
| 上記以外<br>(基金等) | 約 31 億円       | ○公共施設整備基金、一般財源など |
| 計             | 約 66 億円       |                  |

※3 対象事業費を約 46.8 億円として試算（庁舎建替工事関連費、実施設計費など）。

### 3. 事業スケジュールの検討

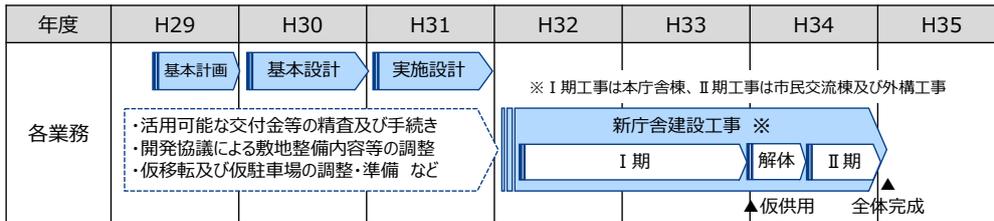
#### (1) 庁舎整備のスケジュール

現時点の庁舎整備事業スケジュールについて、候補地別に以下に示します。

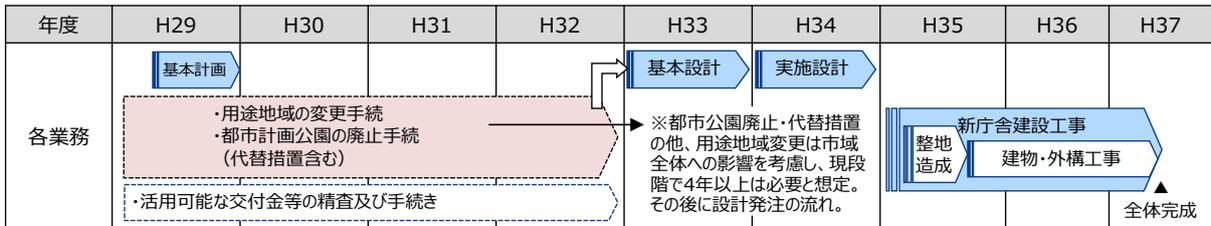
基本計画に着手する平成29年度を初年度とし、早期着工、完成を目指しますが、候補地Bの場合は、現状の用途地域の変更や都市計画公園関連の手続きを並行して進める必要があり、設計及び建設への着手時期が候補地Aに比べて遅くなる工程となります。

#### <庁舎整備スケジュール>

##### ■ 候補地A 現在地の場合



##### ■ 候補地B 窓ヶ原公園の場合



※ 直接建設方式の場合のスケジュールを示しています。なお、各工程は現時点の予定であり、今後の進捗に応じて変わる可能性があります。

#### (2) 関連施設の改修時期等について

新庁舎の整備に関連し、既存の東庁舎や他の公共施設（中央公民館／サンコア、消防署）については、一定の経過年数を経ていることから、今後必要な時期に改修等の実施時期が到来します。庁舎整備にあたっては、これらの関連施設の今後の改修等整備も見据えながら進めていく必要があります。

#### <関連施設の改修等到来時期/サイクル>

| 施設（築年数）    | 今後 | ～5年 | ～10年 | ～15年 | ～20年 | ～25年 | ～30年 | ～35年 | ～40年 |
|------------|----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 本庁舎棟（建替）   |    | 建替  |      |      |      | 改修   |      |      |      |
| 東庁舎（26年）   |    | 改修  |      |      |      | 改修   |      | 建替   |      |
| 中央公民館（29年） | 改修 |     |      |      | 改修   |      | 建替   |      |      |
| 消防署（51年）   | 改修 |     | 建替   |      |      |      |      |      |      |

※ 築年数は平成29年3月現在。改修（大規模修繕等）は20年サイクル、建替時期は概ね築60年頃を目途としています。使用状況やその時点の施設の状況等によります。本庁舎棟は現在地の場合のサイクル。

※ 中央公民館は本年度改修工事を実施、消防署は改修（耐震）工事を実施済みとなっています。

## 4. 今後の検討に向けた留意事項

### (1) 庁舎の建設地について

庁舎整備の候補地として、基本構想では「候補地 A 現在地」及び「候補地 B 窓ヶ原公園」を想定した検討を行っていますが、今後、議会や市民の意向を踏まえ、早期に正式な建設地を決定していく必要があります。新庁舎の整備、供用開始を可能な限り早期に実現できるよう、事業を着実に進めていくことが重要です。

### (2) 具体的な機能・方策の検討について

基本構想で示した基本理念や基本方針に基づく必要機能に沿って、より具体的な導入機能・スペースや取組み・実現方策の検討を進め、必要機能のイメージとあわせて、庁舎の規模や施設計画へと反映させていく必要があります。

### (3) 具体的な施設計画の検討について

建設地の正式決定や、必要機能の具体化をもとに、建設地における土地利用・新庁舎の配置・動線計画や各フロアの配置・ゾーニング計画、構造・設備計画など、スムーズに設計へとつなげられるような検討の他、庁舎整備スケジュールに応じた財源確保のための具体的資金計画の作成を進める必要があります。

候補地 A 現在地においては、施設計画に応じた建替工事のローリング計画や概算工事費の精査など、財政を含めた事業実施における調整を念頭に置いた検討が求められます。特に、工事の実施にあたって工事中の代替駐車場の確保（敷地内利用者、敷地内外職員用）や、支障建物（南別館、地域包括支援センター、防災倉庫）の仮移転施設対応などの調整の他、山ノ井川の増水を想定した雨水調整機能の確保などに留意が必要です。

候補地 B 窓ヶ原公園においては、用途地域の変更や都市計画公園の廃止等手続きの見通しが前提となりますが、適切な敷地設定のもと、周辺環境に配慮した機能的な庁舎整備計画に加え、公共交通の利便性向上や、移転後における現在地の活用に係る方針検討などが必要となります。

**添付資料**

## 筑後市庁舎のあり方推進会議 委員名簿

| 推進会議役職 | 氏名     | 区分                 |
|--------|--------|--------------------|
| 委員長    | 濱崎 裕子  | 識見を有する者            |
| 副委員長   | 竹下 輝和  | 識見を有する者            |
| 委員     | 添田 真一郎 | 識見を有する者            |
| 委員     | 津留 洋子  | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| 委員     | 富安 春二  | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| 委員     | 石橋 洋明  | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| 委員     | 兼俊 陽香  | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| 委員     | 庄村 國義  | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| 委員     | 松永 千之  | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |

順不同・敬称略

筑後市庁舎のあり方推進会議 協議及び検討経過

| 会議名 | 開催日                | 主な内容  |
|-----|--------------------|---|
| 第1回 | 平成28年<br>10月11日(火) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○委嘱書交付</li> <li>○副市長あいさつ</li> <li>○事務局・委員紹介</li> <li>○委員長、副委員長の選任</li> <li>○議題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・前提の整理について</li> <li>・市民ニーズ等の把握について</li> <li>・今後の予定について</li> </ul> </li> <li>○その他</li> </ul>        |
| 第2回 | 平成28年<br>12月5日(月)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○報告事項</li> <li>○議題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・筑後市庁舎のあり方基本構想について</li> <li>・今後の予定について</li> </ul> </li> <li>○その他</li> </ul>  |
| 第3回 | 平成29年<br>2月16日(木)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○報告事項</li> <li>○議題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・筑後市庁舎のあり方基本構想について</li> <li>・市民意見等の反映について</li> <li>・筑後市庁舎整備 土地利用計画の検討について</li> <li>・今後の予定について</li> </ul> </li> <li>○その他</li> </ul>                             |
| 第4回 | 平成29年<br>5月30日(火)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○報告事項                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・筑後市役所本庁舎耐震診断調査概要報告について</li> </ul> </li> <li>○議題                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・筑後市庁舎のあり方基本構想について</li> </ul> </li> <li>○その他</li> </ul> |

筑後市庁舎のあり方検討推進会議設置要綱

平成 28 年 9 月 13 日  
告示第 142 号

(設置)

第 1 条 筑後市の庁舎のあり方について、専門的な見地から必要な事項を協議し、及び検討するため、筑後市庁舎のあり方検討推進会議（以下「推進会議」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条 推進会議は、筑後市の庁舎に関して、次に掲げる事項について協議及び検討を行う。

- (1) 庁舎のあり方に係る基本構想、基本計画及び基本設計に関すること。
- (2) 目指すべき将来像の実現に向けた方針に関すること。
- (3) 庁舎のあり方に関し必要なこと。

(組織)

第 3 条 推進会議は、15 人以内の委員をもって組織し、次に掲げる者の中から市長が委嘱する。

- (1) 識見を有する者
- (2) 関係機関及び関係団体から推薦された者
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、第 2 条第 1 号に定める事項について協議及び検討が終了するまでの間とする。

(委員長及び副委員長)

第 5 条 推進会議に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、会務を総理し、推進会議を代表する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 推進会議の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

- 2 委員長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 4 議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。
- 5 議長は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(幹事)

第 7 条 推進会議に、幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、推進会議の求めに応じ、意見を述べ、又は説明することができる。

(庶務)

第 8 条 推進会議の庶務は、総務部契約管財課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、推進会議の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って別に定める。

附 則

この告示は、平成28年10月1日から施行する。