

## 筑後市庁舎のあり方検討推進会議についての経過報告

### ■委員名簿

| 職名   | 委員名     | 所 属                |
|------|---------|--------------------|
| 委員長  | 濱 崎 裕 子 | 識見を有する者            |
| 副委員長 | 田 上 健 一 | 識見を有する者            |
| 委 員  | 山 田 崇 之 | 識見を有する者            |
| //   | 坂 井 明 子 | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| //   | 富 安 春 二 | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| //   | 牟 田 祐 介 | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| //   | 東 聖 二   | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| //   | 兼 俊 陽 香 | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |
| //   | 田 島 松 男 | 関係機関及び関係団体から推薦された者 |

は基本構想時も委員だった方

### ■開催日時

|       | 開催日              | 備考 |
|-------|------------------|----|
| 第 5 回 | 令和 6 年 11 月 7 日  |    |
| 第 6 回 | 令和 6 年 11 月 29 日 |    |

※第 1 回～第 4 回は基本構想時に開催し、その後、事業凍結に伴い委員解嘱しています。

■概要

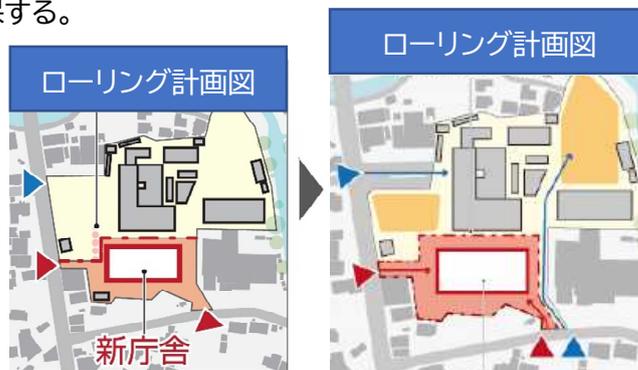
| <b>第 5 回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議</b> |  |
|------------------------------|--|
| 出席者                          | <input checked="" type="checkbox"/> 濱崎 裕子 <input checked="" type="checkbox"/> 田上 健一 <input checked="" type="checkbox"/> 山田 崇之 <input checked="" type="checkbox"/> 坂井 明子 <input checked="" type="checkbox"/> 富安 春二<br><input type="checkbox"/> 牟田 祐介 <input checked="" type="checkbox"/> 東 聖二 <input checked="" type="checkbox"/> 兼俊 陽香 <input checked="" type="checkbox"/> 田島 松男 |
| 議題 1                         | <b>■建設場所について</b><br>・市の意向 現在地と窓ヶ原公園との比較検討<br>・市民の意向 市民アンケートの結果報告及び考察   |
| 議題 2                         | <b>■事業手法（発注方式）について</b><br>・発注方式についての総合的比較<br>・直接建設方式（従来方式）とPFIとのVFM<br>・概算事業費（VFM算出のための概算事業費を3パターンで比較）<br>・発注方式の総合的判断  |
| 議題 3                         | <b>■構造について</b><br>構造   |

| <b>第 6 回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議</b> |  |
|------------------------------|--|
| 出席者                          | <input checked="" type="checkbox"/> 濱崎 裕子 <input checked="" type="checkbox"/> 田上 健一 <input checked="" type="checkbox"/> 山田 崇之 <input checked="" type="checkbox"/> 坂井 明子 <input checked="" type="checkbox"/> 富安 春二<br><input type="checkbox"/> 牟田 祐介 <input checked="" type="checkbox"/> 東 聖二 <input checked="" type="checkbox"/> 兼俊 陽香 <input checked="" type="checkbox"/> 田島 松男 |
| 議題 1                         | <b>■建設場所について</b><br>（第5回に引き続き協議・検討）  |
| 議題 2                         | <b>■概算事業費について</b><br>（84.5億円：新庁舎 8,000㎡+東庁舎・サンコア 1,500㎡）   |
| 議題 3                         | <b>■事業手法（発注方式）について</b><br>（第5回に引き続き協議・検討）  |
| 議題 4                         | <b>■今後のスケジュール</b><br>・12月までのスケジュール   |

■建設場所について

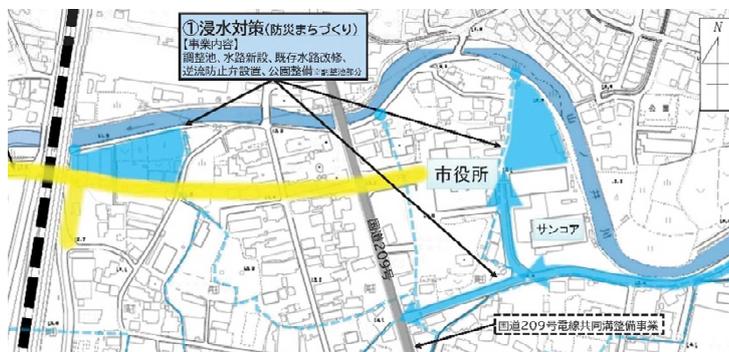
1. ≪工事中の出入口の確保≫

- 候補地 A の資料によると出入り口が 1 か所になっている。もっと確保できないか。  
⇒ 南側から入れるように確保する。



2. ≪浸水対策≫

- 市役所周辺は、豪雨時に浸水被害を受けているが対策はないのか。  
⇒ 庁舎建設事業とは別に、JR 羽犬塚駅周辺地区まちづくり事業により、浸水対策として、水路新設・改修や調整池を整備する。また、庁舎建設事業により、浸水対策として、新庁舎の地下に雨水貯留槽の設置を検討する。



- 地下ピットの雨水貯留槽は、いつの時点で設置を決めていくのか。  
⇒ 設計段階で決めていく。

3. ≪工事中の国道渋滞の懸念≫

- 工事期間中は国道の渋滞が懸念されるが。  
⇒ 駅前整備事業も同時期に工事を行うため、都市対策課と調整していかなければならない。大きい工事になるため、工事現場の方の駐車場確保や駐車場からのシャトルバス運用なども今後は検討していく。
- 材料置き場も確保できるのか。  
⇒ ローリング計画図に記載の仮囲いの範囲(赤色)を拡大するなど検討する。

#### 4. <<東庁舎とサンコアの活用>>

●東庁舎とサンコアが執務室として残るのであれば、できるだけお客様の行き来がないように活用してもらいたい。

⇒ できるだけ、窓口業務を新庁舎へ集約し、ワンストップサービスの向上に努めたい。

●工事だけでなく、庁内のことも含めたローリング計画としていただきたい。

#### 5. <<バスベイ設置>>

●バスベイを設置しても 209 号線の混雑(交通渋滞)は避けられないのではと思っている。

⇒ バスベイ設置は根本的な混雑解消にはならないが、混雑(交通渋滞)の軽減はできる。



#### 6. <<工事中のまごころ駐車場の確保>>

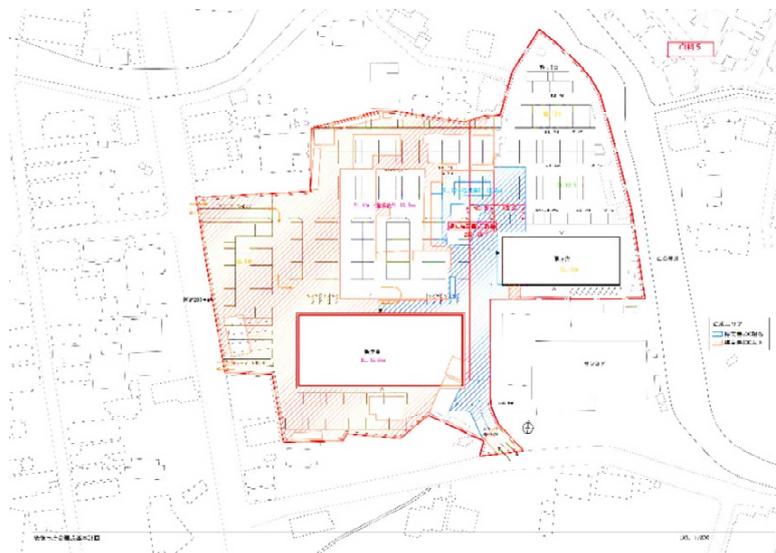
●現在地の場合、工事中のまごころ駐車場はどうなるのか。

⇒ 設置場所は、まだ、決まっていないが、確保する。

#### 7. <<現在地の高低差解消>>

●高低差解消はどのように考えているのか。また、庁舎工事の工程について協議を図る必要があると思う。

⇒ 現段階では、盛り土が必要となる場所は、図の青色部分を考えている。今後、基本設計等で JR 羽犬塚駅周辺地区まちづくり事業とも調整する。



## 8. <<新庁舎と東庁舎の連絡庇>>

- 東庁舎と新庁舎を繋げる渡り廊下を設けることは想定しているか。

⇒ 現在のような渡り廊下までは想定していないが、連絡庇を設けたいと考えている。

- メインの道路を跨ぐということになるのか。車との交錯があるということならば、安全性が気になるが。

⇒ 何らかの形で繋ぐということで庇が妥当だとしている。東庁舎とサンコア間に繋ぐイメージでいる。道路横断部分の庇の設け方などは安全性を考慮して今後検討していく。

- 基本計画に明記した方がよいのでは。具体的な内容まで示す必要はないと思うが。

⇒ 概算事業費の内訳に、「東庁舎への連絡庇」と記載しており、このような形で示すようにしている。

| 項目        | 概算事業費     | 備考  |
|-----------|-----------|---|
| 建物工事費     | 約 54.6 億円 | 新庁舎約 8,000 m <sup>2</sup> 、公用車庫、東庁舎との連絡庇<br>舗装、囲障、植栽、造成                       |
| 庁舎建替工事関連費 | 約 5.3 億円  |   |
| 解体撤去費     | 約 3.3 億円  |   |
| 東庁舎改修工事費  | 約 4.3 億円  | 約 63.2 億円<br>改修範囲や内容等、今後の検討により変動<br>地盤調査、アスベスト調査、解体設計、改修設計、基本設計、実施設計、工事監理業務費等 |
| その他関連費用   | 約 6.5 億円  |   |
| 移転関連費     | 約 2.8 億円  |   |
| 計         | 約 76.8 億円 | 税別  |
| 計         | 約 84.5 億円 | 消費税込み (10%)   |

※ 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。

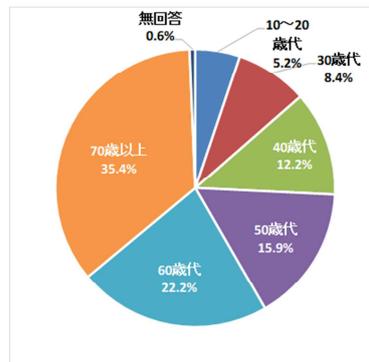
## 9. <<アンケートの結果>>

- 高齢者の回答が多いので若い子たちの回答を引き上げてほしい。

⇒ 今後の基本設計・実施設計を作り上げていく段階で、若い世代の意見を聞く機会をできるだけつくっていききたい。

質問2.年齢について

|         | 回答数 | 比率     |
|---------|-----|--------|
| 10～20歳代 | 32  | 5.2%   |
| 30歳代    | 52  | 8.4%   |
| 40歳代    | 76  | 12.2%  |
| 50歳代    | 99  | 15.9%  |
| 60歳代    | 138 | 22.2%  |
| 70歳以上   | 220 | 35.4%  |
| 無回答     | 4   | 0.6%   |
| 合計      | 621 | 100.0% |



## 10. <<見識者の視点からの意見>>

●建設に携わる者の視点からすると、建設費の高騰により融資額が膨らんでいくケースが見受けられるため、スピード感を持って進めていくためには現在地(案)が良いと思った。窓ヶ原公園(案)は現在地(案)より比喩物にならないくらいの費用がかかるのではと思って事務局の説明を聞いていた。

## 11. <<窓ヶ原公園の代替地の確保>>

●窓ヶ原公園の場合、公園としての代替地は確保できるのか。

⇒ 同じ規模感の代替地の確保は、非常に難しく、特に都市部では難しい。確保できたとしても郊外地になる可能性高い。窓ヶ原公園は都市公園であり、また、利用者が大変多く、都市部の貴重な公園である。現利用者に納得してもらう必要もあるため、代替地の確保にはかなりの時間と労力が必要ではないかと考えている。

## 12. <<窓ヶ原公園の北側出入口>>

●窓ヶ原公園(案)だと出入口は利用しづらいのでは。特にバイパス沿いの北側出入口は、片側二車線のため右折ができるのか、どのように考えているのか。

⇒ 北側の右折は、可能かは分からない。警察との協議が必要と思われる。



## 13. <<窓ヶ原公園になった場合の現在地の利用>>

●窓ヶ原公園になった場合の跡地利用の情報がほしい。

⇒ 窓ヶ原公園になった場合の現在地の跡地利用については、①公園にした場合は、消防署前の道路の確保(敷地内)、東庁舎利用者用駐車場の確保、元々の地形のいびつさ等から、現窓ヶ原公園の機能は十分確保できず、特に野球やサッカーといったスポーツ団体は、活動できなくなることが予想される。②用途地域が第2種住居地域であることもあり住宅地として可能性はある。③商業地域も一部敷地内にあるので商業地としても可能性はある。

〈計画地周辺の都市計画〉



〈計画地の法的条件〉

| 敷地概要・法的条件 | 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    |
| 所有        | 公有地（市有地）               |

#### 14. 〈窓ヶ原公園(案)スケジュール〉

●用途地域変更等が18ヶ月とあるが、短いのでは。

⇒ 最短でスケジュールを組んでいる。

##### 5 行政手続きを円滑に行う事業工程案



複雑な行政手続きを管理する事業工程の例

建設場所について現在地で進めていくということで、認めていくということよろしいか。(異論なし)

## ■事業手法(発注方式)について

### 15. <<直接建設方式(従来方式)を優位とする意見>>

●地元企業の活用が可能な従来方式でお願いしたい。元請けは難しいだろうが、下請けで多くの地元企業を活用していただきたい。地元企業は大型案件として意気込んでおり、期待している。是非従来方式でお願いしたい。

●議題を持ち帰り、事業手法について検討した内容をここで述べる。

(※長文であるため要約する)

結論:直接建設方式(従来方式)が優位である。理由は下記の通り。

- ① 庁舎建設事業は民間収益事業が付随しておらず、また要求水準のみを設定して民間の創意工夫を引き出す事業でもないため、民間活力による合理的な事業費縮減の余地が発揮しにくい分野といえる。PFI 手法がコスト面で大きな優位性があるとは認められないと考える。
- ② PFI は地元企業の活動余地が少なくなることが見込まれる。PFI 法に基づく煩雑な手続きが行政側にも民間側にも必要となり、傾向として PFI に手慣れた事業者が主導権を握る傾向にあり、その事業者の属性は一部上場企業や大手ゼネコンなどとなっている。PFI でも地元企業の活用余地は、公募要項への条件設定などで工夫はできるが、上記のとおり一定の PFI 法への精通が必要になり、参画可能な企業の間口が狭まることは必至である。多様な地元企業の参画を求める場合、従来方式が優位となる結論に違和感はないと思われる。
- ③ 庁舎は築 68 年が経過しており老朽化が進行している。早期の機能更新により災害に備える必要があると思われる。

●DB では地元参入は従来方式より難しい。

### 16. <<PFI・リース方式を優位とする意見>>

●約 70 年ぶりの建替えになるので、単に機能的な庁舎だけでなく、庁舎に商業施設や収益施設、貸事務所を入れるなど市民に共有できるような庁舎を検討いただきたい。その点では PFI は部分的に使うことができるため、未来が見えるプランにするために、1つの方式として PFI を検討することもよいと思った。

### 17. <<DB・DBO 方式を優位とする意見>>

—意見なし—

事業方式については、事務局の提案どおり直接建設方式(従来方式)を進めていくという事で認めてよいか?⇒全員同意

## ■概算事業費について

### 18. <<東庁舎とサンコアの活用方法>>

●1,500 m<sup>2</sup>活用するとのことで、東庁舎の延床面積が 3,000 m<sup>2</sup>であることから、東庁舎の半分を活用するということが。

⇒ 東庁舎とサンコアを合わせて 1,500 m<sup>2</sup>で活用することを検討している。東庁舎とサンコアの活用比率はこれから詰めていく。東庁舎の空いたスペースは公共性のある外郭団体への貸し出しを検討している。

●外郭団体への貸し出すスペースを抑えて、庁舎機能を増やす考え方はあるのか。

⇒ ワンストップを望む市民の声がアンケートでも多くあったので、なるべく新庁舎に部署を集約したいと考えている。全ての機能を集約することが財源的にも厳しいので、本庁舎になくとも市民に影響が少ない部署を東庁舎やサンコアに残す予定。

●東庁舎が築 30 年以上経過していて、いずれ建て替えが必要になる。それならば、必要面積 9,500 m<sup>2</sup>を新庁舎で賄い、集約しておくことで長期的にコストを抑えられると思うが。

⇒ あくまで想定の話になるが、今後DX化が進むにつれ、来庁者の減少及び事務の効率化によって執務室の面積を減らしていくことができるのではと考えている。加えて、人口の減少が筑後市の人口ビジョンにおいて見込まれていることを考えると、必然的に職員数も減る可能性もあるため、建設時は必要面積が足りない状況ではあるが、東庁舎の建て替えの際には、1つに集約できるようになるかもしれないので、新庁舎の面積は 8,000 m<sup>2</sup>としている。

●公共性の高い外郭団体を取り入れることで、市や市民にとってプラスになることが分かるようにしておくとういだろう。

### 19 <<基本構想時より増額となった要因>>

●当初の 55 億円から約 85 億円に増額した要因としてDXや働き方改革などのソフト面も影響しているとあるが、ソフト面の増額要因を詳しく教えて欲しい。

⇒ 建物工事費：基本構想時(平成 29 年)から比較して、建物工事費が約 4 割増額となっている要因として、資材や設備等の物価高騰(約 3 割増)に加え、ZEB 技術の導入、感染症対策、DX 化や働き方改革による執務室等の変化が挙げられる。DXや働き方改革などがどのように影響するかは、数字的な詳細は明記するのは難しい。

●現場においては、働き方改革により休みを多く取り入れることで工期が延びることによる建築費の増加もあり、内部においては働く職員の休憩室確保などが影響していると思う。

⇒ 若い世代を雇用するにあたり、福利厚生を含めたよい執務環境を目指し、働きたい空

間を見込む必要が出てきた。

※ZEB 技術の導入…断熱性や気密性の高い建物とする必要があり、また、高度な設備となることからイニシャルコストは高くなる。一方ランニングコストは抑えることができる。

※感染症対策…空調設備の充実(高度化)を図る。

※DX化…様々なソフトウェアに配慮した有線や無線などの整備。

※働き方改革…職員の休憩室など福利厚生での整備や、施工業者の福利厚生の充実による請負費の増額など。

## 20. ≪物価高騰による工事費への影響≫

●基本構想時より建物工事費が約 4 割増額とのことだが、見積もりが低くないか。

⇒ 実績値に近い単位で設定している。また、物価高騰は止まっているわけではないため、今後の物価の動きを注視する。

●それにしても低いと感じている。

⇒ このような公共事業は、市民の方は特に事業費に敏感であるため、実績値等も踏まえてこの金額で示している。非現実的な金額と意見が出ることも承知の上ではあるが、近隣だと朝倉市が今年に入札した金額を確認しても、結果安く収まっており、筑後市の庁舎と比べられる対象となるため、現時点ではこの金額で示していきたい。

●入札まで(物価高騰が)どうなるか予測できないが、リスクーだと思う。

⇒ 庁舎建設においては、不調になることがよくある。業者を決定するだけで半年以上時間を要したケースもあるため、そのようなことは避けたい。最終発注前には、再度の精査が必要だと認識している。

## ■その他

### 21. ≪新庁舎のデザイン性≫

●市庁舎は筑後市のシンボルになるようなデザインや創造性に優れた庁舎にしていきたい。近隣市町村の庁舎を見ると、印象に残らない。コストに影響すると思うが、是非そのような庁舎にしてほしい。

⇒ 都市対策課の駅前整備事業として、まちづくりの観点から魅力ある都市デザインの調整を行うため、JR 羽犬塚駅周辺地区都市デザイン調整会議を設置しており、市庁舎も対象となっている。デザイン面は調整会議の意見を反映しながら進めていく予定。