

筑後市庁舎建設基本計画

概要版
令和7年
3月策定

筑後市本庁舎は、昭和31年に供用開始して以来、築約70年の歴史を持つ建物です。この間、多くの市民に利用され、市政運営の中心的役割を果たしてきました。しかし、老朽化が進み、施設の安全性や機能性の面で多くの課題を抱えるようになりました。このような背景の中、平成29年度に筑後市庁舎のあり方基本構想を策定し、その後、さまざまな課題を解消するために、新しい庁舎の建設に向けた基本計画の策定に取り組むこととなりました。



第1章 基本計画策定の目的と検討経緯

目的

本計画は、筑後市庁舎のあり方基本構想を踏まえながら、市民の利便性が高く、効率的な、新庁舎建設の基本的な考え方を示すものであり、今後策定される基本設計・実施設計において、より詳細な検討・設計を行う際の指針となるものです。

新庁舎建設の検討の必要性について

社会情勢の変化に伴い、社会的課題や市民ニーズが多様化しています。バリアフリーやユニバーサルデザイン、効率的な行政運営、災害対策機能の強化、窓口サービスのデジタル化、多様な働き方への対応などの背景を踏まえ、持続可能なまちづくりと利便性の高い行政運営を実現するため、新庁舎の建設が必要であると考えます。

これまでの検討経緯

平成29年に基本構想を策定した後、財政面の理由から事業を凍結しました。平成31年度より基金の積み立てを開始し、財源に一定の目途が立ったため、令和5年に庁舎建設事業の検討を再開しています。

平成26年度	「筑後市庁舎のあり方検討委員会」
平成28年度	「筑後市庁舎のあり方基本構想」業務委託 「筑後市庁舎のあり方検討推進会議」 「庁舎建設特別委員会」
平成29年7月	「筑後市庁舎のあり方基本構想」策定
平成29年度末	財政面の理由から事業凍結
平成30年度 ～31年度	庁舎建設基金の積み立てを開始 本庁舎の耐震補強を実施
令和5年4月	庁舎建設事業を担う担当部署を設置し、検討再開
令和6年3月	「筑後市庁舎建設基本計画」業務委託

検討委員会の再設置

市議会議員で構成される特別委員会と、有識者や関係機関の代表者から構成されるあり方検討推進会議を再設置しました。建設地、事業手法、構造、概算事業費、スケジュール等について包括的に検討を行いました。

年度	「庁舎建設特別委員会」	「筑後市庁舎のあり方検討推進会議」
平成28年度	検討開始 平成28年9月23日	検討開始 平成28年10月1日
平成29年度		解囑書交付 平成30年3月31日
平成30年度	廃止（解散） 平成31年3月	
平成31年度		
～令和5年度		
令和6年度	第1回 令和6年6月7日 再度設置	第5回 令和6年11月7日 委囑書交付
	第2回 令和6年6月19日	第6回 令和6年11月29日
	第3回 令和6年7月8日	第7回 令和7年2月12日
	第4回 令和6年8月27日	
	第5回 令和6年12月16日	
	第6回 令和7年2月14日	
	第7回 令和7年2月25日	

市民アンケートの実施

令和6年7月29日～8月12日に、新庁舎についての市民アンケートを実施しました。市民からは、利便性がよく、市民が気軽に利用できる庁舎や、機能性の向上、手続きの簡素化、防災拠点機能の強化、速やかな庁舎建替えを望む意見が多く寄せられました。建設地に関する質問では、85.7%の方が「現庁舎敷地の方が適している」という市の考えに理解を示していただきました。

第2章 本庁舎の現状及び課題と対応

課題の整理

課題① 庁舎の老朽化

築約 70 年の本庁舎は、建物本体（構造躯体）の劣化、クラック（ひび割れ）や金属のさび、雨漏りによるカビやシミ、床材や天井材などの剥離、鉄筋の露出など、全体的な老朽化が深刻な状況です。

課題② 防災拠点としての機能不足

本庁舎には非常用発電設備がなく、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確保できていません。

課題③ 市民サービスへの対応

建物が別棟配置となっており、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。

課題④ ユニバーサルデザインへの対応不足

本庁舎にエレベーターがなく、階段は急勾配で片側手摺であるなど、主動線がバリアフリーに対応できていません。

課題⑤ 庁舎の狭あい化

事務量の増加等により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。

課題⑥ DX(デジタル・トランスフォーメーション) への対応不足

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ます。基幹系システムの端末については無線 LAN 化ができていません。

課題⑦ 執務面の非効率性・働き方改革への対応不足

市役所の各部門が分散しているため、行政事務や窓口サービスの非効率さや、部門間の連携面において課題が生じています。

課題⑧ 感染症対策への対応不足

執務スペースが狭く、職員同士の適切な離隔距離の確保に課題があります。

課題⑨ 駐車場不足など敷地における課題

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。駐車場が利用しにくい、まごころ駐車場の区画が分かりにくい、区画幅が狭い等の課題もあります。



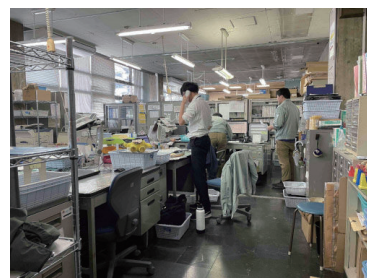
クラックの入った壁面



分散した庁舎



狭い窓口と執務スペース



十分なスペースがない執務室

課題

本庁舎の抱える課題

- ① 庁舎の老朽化
- ② 防災拠点としての機能不足
- ③ 市民サービスへの対応
- ④ ユニバーサルデザインへの対応不足
- ⑤ 庁舎の狭あい化
- ⑥ DX への対応不足
- ⑦ 執務面の非効率性・働き方改革への対応不足
- ⑧ 感染症対策への対応不足
- ⑨ 駐車場不足など敷地における課題

対応策

安心・安全に
利用できる
庁舎

時代の変化に
対応できる
庁舎

- ・ 防災拠点化
 - ・ ユニバーサルデザインへの対応
 - ・ 利用者の利便性の向上
 - ・ 働き方の多様化への対応
- など

第3章 新庁舎整備の基本理念及び基本方針

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

基本方針



防災拠点となる安全な庁舎



誰もが安心して利用できる庁舎



市民サービス向上を実現できる庁舎



柔軟性・効率性を備えた経済的な庁舎



ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎



まちづくりの中心となり環境にやさしい庁舎

第4章 新庁舎に必要な機能

1. 防災拠点となる安全な庁舎

(1) 災害に強い庁舎機能

- ・耐震性、ライフラインのバックアップ、浸水対策による安全確保

(2) 危機管理・復旧対策機能

- ・災害対策本部室、仮眠室、備蓄機能、災害支援スペースの確保



災害対策本部室

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

- ・車いす利用者も使いやすいカウンター、キッズスペース等の設置

(2) プライバシー配慮・セキュリティ対策機能

- ・個室の相談室やブース、セキュリティゾーニング



相談ブース

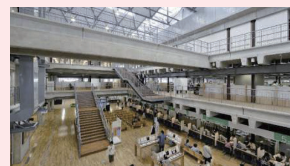
3. 市民サービス向上を実現できる庁舎

(1) 利便性に配慮した窓口機能や駐車場

- ・わかりやすい窓口、ゆとりある待合スペース、十分な台数の駐車場

(2) 連携を促進できる機能的な執務環境

- ・適正なゾーニング、ゆとりある執務スペース、電子化、休憩スペース



ゆとりある待合スペース

4. 柔軟性・効率性を備えた経済的な庁舎

(1) 変化を見据えた柔軟性の確保

- ・ユニバーサルレイアウト、OAフロア、臨時窓口スペースの確保

(2) 将来を見据えた経済性への配慮

- ・適切な設備スペース、メンテナンス容易なシステム、光熱水費削減



ユニバーサルレイアウト

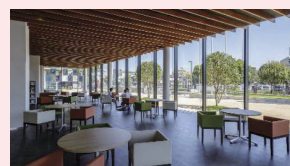
5. ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎

(1) 人と人との交流・市民利便機能

- ・市民交流システム、ATMコーナー、売店、飲食スペース、テラス

(2) 市民参画・開かれた議会機能

- ・市民協働スペース、議場の閉会時の多目的利用、議会中継放映



待合せに利用できるラウンジ

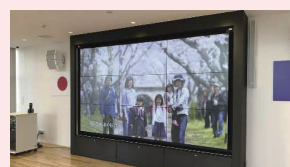
6. まちづくりの中心となり環境にやさしい庁舎

(1) まちづくりの拠点となる機能

- ・デジタルサイネージ、情報発信コーナー、屋外イベントスペース

(2) 省エネ・景観などの環境配慮機能

- ・自然エネルギー活用、外皮性能の向上、高効率の省エネ設備



電子ディスプレイ

第5章 新庁舎整備計画の検討

新庁舎の規模

人口や職員数等を基本指標とし、総務省・国交省基準および他市事例との比較や、執務室面積の検証をもとに、新庁舎に必要な面積を算定しました。

- 人口 49,145人（令和6年9月30日時点）
- 職員数 397人（令和6年11月時点）
- 議員数 17人

面積算定

- ・総務省基準＋付加面積＝ 9,600㎡
- ・国交省基準＋付加面積＝ 8,900㎡
- ・他市事例との比較＝ 11,000㎡

庁舎に必要な面積
約9,500㎡

東庁舎・サンコアの一部を会議室等として1,500㎡程度活用することで面積縮減を図り、新庁舎の整備面積を約8,000㎡とします。

駐車場の規模

駐車場・駐輪場の規模については、人口を指標とした算定や、市民アンケート結果をもとに、さらなる利便性向上を目指して現況よりも台数を増やした計画とします。

	駐車場				駐輪場
	来庁者用	公用車	職員用	合計	
現況	134	78	247	459	115
基本計画	170	80	250	500	200

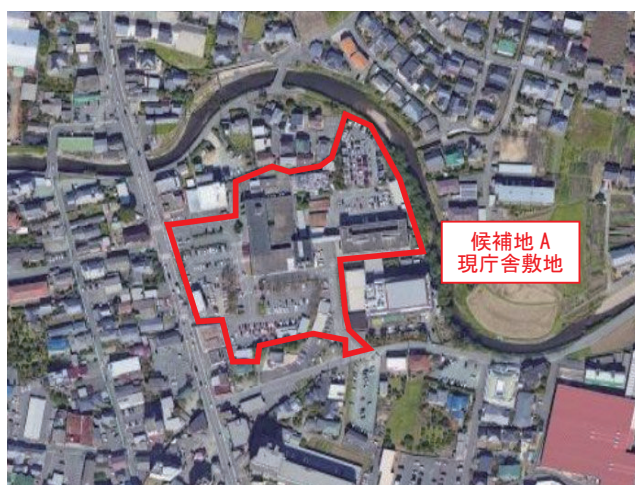
駐車場：約500台
駐輪場：約200台 を確保する計画とします

建設地の概要

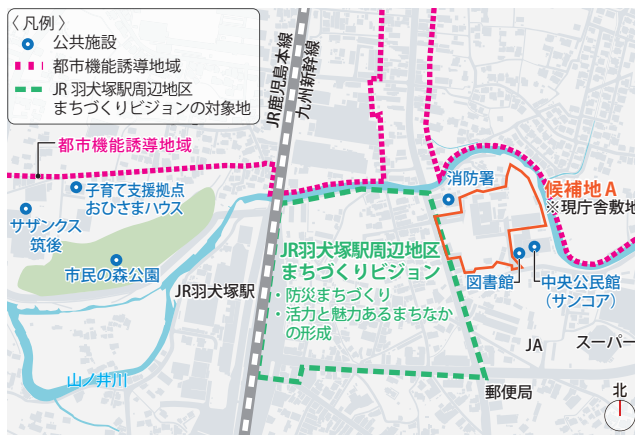
基本構想時に候補地案として示された現庁舎敷地と窓ヶ原公園において比較検討を行い、協議を重ねました。敷地の利便性、機能性、経済性、実現性等を総合的に判断した結果、現庁舎敷地が適しているとの判断に至りました。市民アンケートにて、現庁舎敷地での庁舎建設に理解を得られたことなどを踏まえ、新庁舎の建設地を「現庁舎敷地」とします。

建設地はJR羽犬塚駅に近接しており、『筑後市マスタープラン』にて、都市機能誘導区域に設定されています。将来にわたって医療、福祉、子育て、商業施設等の誘導を図り、サービスの効率的な提供を図る地域になります。

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）	



建設地位置図



周辺のまちづくり

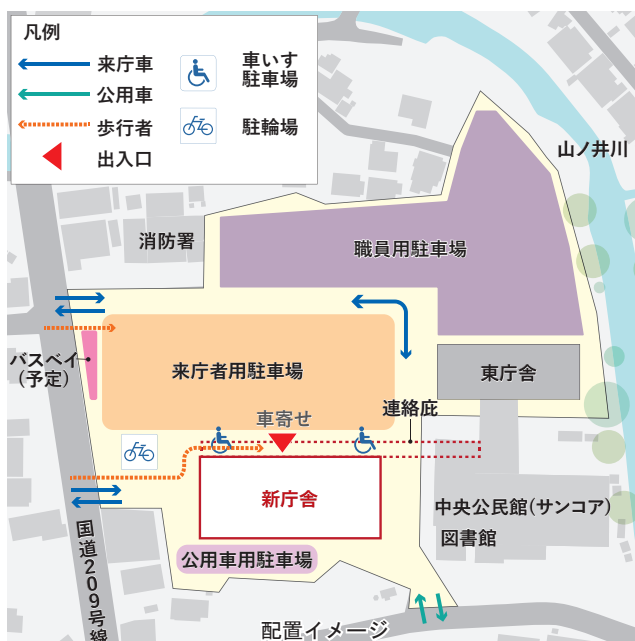
第5章 新庁舎整備計画の検討

配置計画

配置計画の基本的な考え方を整理します。

- ① 窓口・執務空間を本庁舎に集約
- ② 安全な外部動線計画
- ③ 東庁舎・サンコアの活用
- ④ 仮設庁舎を設けない経済的な計画
- ⑤ 駐車場台数を最大限確保
- ⑥ コンパクトな建築面積

この6つの考え方をふまえた配置イメージを示します。市民サービスの利便性を向上させるため、窓口は本庁舎への集約を基本とし、効率的な動線を確保します。東庁舎と中央公民館（サンコア）を有効活用するほか、既存庁舎を使いながら新庁舎を建設し、仮設庁舎を設けない計画とすることで、コストを削減し資源の有効利用を推進します。具体的な配置は基本設計で検討を行います。



部門配置・フロア構成

部門配置の基本的な考え方を整理します。

- ① 市民の利便性向上
- ② 職員の事務効率向上
- ③ 災害時の連携強化

この3つの考え方をふまえたフロア構成イメージを示します。基本構想時の市民アンケートにおいて、特に利用する人の多かった窓口や、市民交流スペース・売店などを低層階に配置し、市民が利用しやすい計画とします。

具体的な計画は基本設計にて検討します。

中上層階

- ・議場はまとまったスペースを確保できる上階に配置
- ・市民との接点が少ない課の執務室を中上層階に配置し、セキュリティ面を強化

低層階

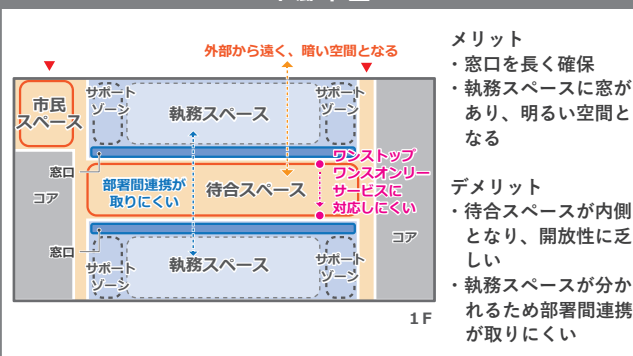
- ・市民が最も利用する窓口部門と市民スペースを低層階に配置し、利便性を向上



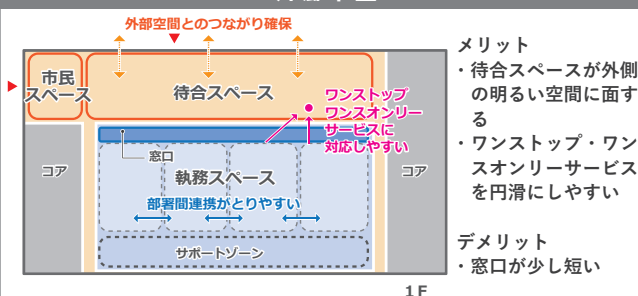
平面計画

1階窓口配置について、想定される3つのプランについて比較検討を行いました。市民・待合スペースの環境、窓口の長さ、ワンストップサービスへの対応しやすさ、執務スペースの自然採光、部署間連携の取りやすさなどの視点から、それぞれのメリットデメリットを示しています。具体的な計画は基本設計にて検討します。

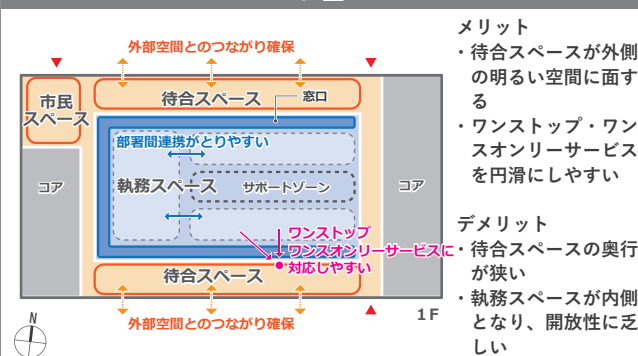
中廊下型



片廊下型



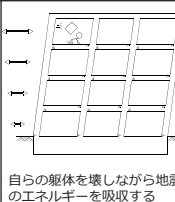
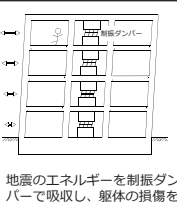
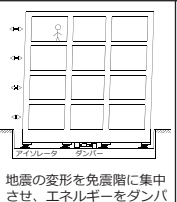
U型



第5章 新庁舎整備計画の検討

構造計画

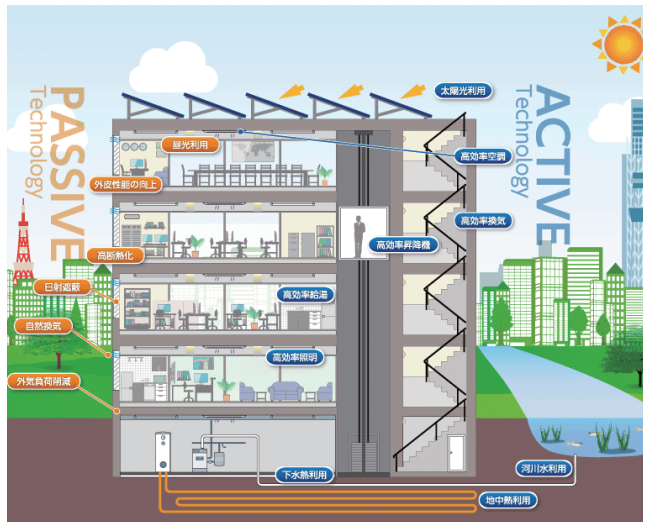
新庁舎は災害応急対策活動において特に重要な拠点であることから、同基準における最も安全性の高い性能を目標とし、構造体の安全性の分類を「Ⅰ類」、建設非構造部材の耐震安全性の分類を「A類」、建築設備を「甲類」として設定します。また構造形式について、耐震構造・制振構造・免震構造の3つの比較を以下に示します。大地震動後においても初動体制が確立され、一時避難場所など市民の安全・安心が確保できる防災拠点施設として、新庁舎の構造形式は免震構造が望ましいと言えます。今後、構造合理性や経済性を十分に検証し、決定します。

構造形式	耐震構造	制振構造	免震構造
概要			
	自らの躯体を壊しながら地震のエネルギーを吸収する	地震のエネルギーを制振ダンパーで吸収し、躯体の損傷を抑える	地震の変形を免震階に集中させ、エネルギーをダンパーで吸収する

構造形式の比較

環境計画

新庁舎では、先進的な環境技術を積極的に導入し、環境負荷の低減を図ります。高効率な断熱材や空調設備、照明のLED化、自動調光システムなどを採用し、エネルギー使用を最小限に抑えます。ZEB Ready以上の実現を見据え、費用対効果を十分に検証した上で導入を進めます。



環境負荷低減のイメージ（出典：環境省 HP）

第6章 事業推進に向けた検討新庁舎整備計画の検討

事業手法

公共施設を整備する事業手法について、主な手法である直接建設方式、DB方式、PFI方式、リース方式について比較検討を行いました。その中で、庁舎整備事業において特に重要な、①早期事業の実現、②市民ニーズの反映、柔軟な事業推進、③財政面への配慮、④地元企業活用等の地域貢献、において総合的に優位となる、「直接建設方式」により事業を進めることとします。

**新庁舎の事業手法は、
「直接建設方式」とします**
(従来方式、分離発注方式)

概算事業費

庁舎整備等に係る概算事業費は、約84.5億円（税込）と見込まれます。なお、現時点の概算であり、設計の段階で精査を行っていくものとします。

項 目		概算事業費	
庁舎建替工事関連費	建物工事費	約 54.6 億円	約 63.2 億円
	外構工事費	約 5.3 億円	
	解体撤去費	約 3.3 億円	
その他関連費用	東庁舎改修工事費	約 4.3 億円	約 13.6 億円
	調査設計関連費	約 6.5 億円	
	移転関連費	約 2.8 億円	
計		約 76.8 億円（税抜）	
計		約 84.5 億円（税込）	

※各費用は現時点の概算であり、今後の社会情勢による物価高騰などの変動は見込んでおりません。

財源

庁舎整備のための財源は、約半分を基金等で補う計画です。財政負担に十分配慮しながら、今後検討を進めていきます。

財源	金額	説明
起債 (地方債)	約41億円	一般事業債（充当率75%）
上記以外 (基金等)	約43.5億円	庁舎建設基金、一般財源
計	約84.5億円	

第6章 事業推進に向けた検討新庁舎整備計画の検討

事業スケジュール

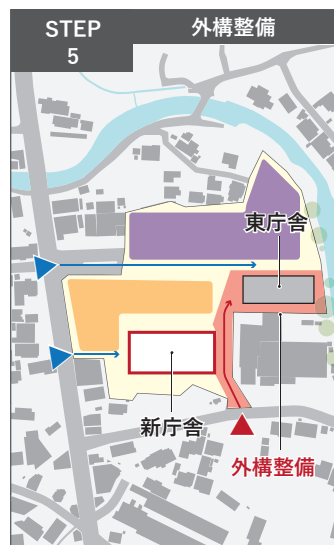
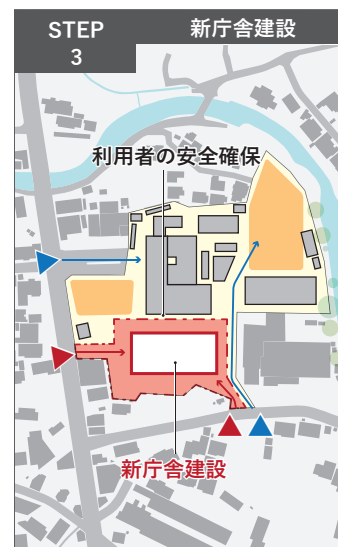
新庁舎供用開始は、令和11年春頃を目指します。

新庁舎供用開始後に既存庁舎の解体工事と外構工を行い、全体の供用開始は令和12年度初めを目指します。



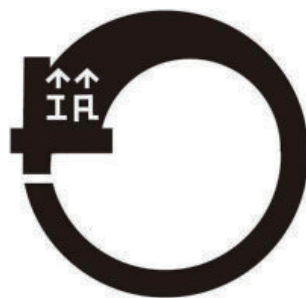
工事ローリング計画

建替えの際は、仮設庁舎を計画することなく、本庁舎を継続利用しながら、新庁舎を建設します。敷地の3か所の出入口を活用し、工事の時期に応じた工事車両動線を確保します。居ながら工事になるため、工事期間中の駐車台数の確保も重要になります。工事期間の駐車場は近隣でも確保する計画とします。



▶ : 来庁者用駐車場 ▶ : 工事車両出入口 : 工事範囲 : 仮囲い : 来庁者用駐車場 : 職員用駐車場

筑後市庁舎建設基本計画



発行 : 令和 7 年 3 月

事務局 : 筑後市契約管財課

〒 833-8601 福岡県筑後市大字山ノ井 898 番地

tel. 0942-65-7607
