

西都市新庁舎建設基本構想・基本計画（案）



平成29年

西 都 市

西都市新庁舎建設基本構想・基本計画 目次

第1章	はじめに	
1	基本構想・基本計画策定の目的	1
第2章	現庁舎の現状及び課題	
1	現庁舎の現状	2
2	現庁舎の課題	4
第3章	新庁舎建設検討の経緯	
1	市役所庁舎耐震補強等検討委員会及び新庁舎建設検討委員会	8
2	市民アンケート	8
3	新庁舎建設検討市民懇話会	12
第4章	新庁舎建設の基本理念と基本方針	
1	新庁舎建設の基本理念	15
2	新庁舎建設の基本方針	15
第5章	新庁舎の規模・構造	
1	新庁舎の規模	16
2	新庁舎の構造	19
第6章	新庁舎の建設場所及び配置	
1	新庁舎の建設場所	22
2	新庁舎の配置	25
第7章	事業計画	
1	事業費及び財源計画	26
2	事業手法	28
3	事業スケジュール	29

第1章 はじめに

1 基本構想・基本計画策定の目的

市役所の本庁舎は、昭和39年に建設してから53年が経過し、老朽化が進行するとともに、構造上の問題からバリアフリーにも十分に対応できない状況となっています。

また、平成24年度に実施した耐震診断においては、「震度6から7の地震にあつては、倒壊または崩壊する可能性が高い建物」と診断され、耐震性に問題のある建物でもあります。

さらに、市の庁舎は、本庁舎のほか、西棟、南庁舎、西庁舎、北別館等に分散しており、市民の利便性や事務処理の効率性が低下する等の問題も抱えています。

こうしたなか、本市では、平成27年7月に新庁舎建設の方針を決定し、庁内に副市長を委員長、関係課長を委員とした「西都市新庁舎建設検討委員会」を設置し、新庁舎建設のための様々な事項を検討してきました。

また、広く市民の意見を聴取するため、市内に在住する満18歳以上の男女2千人を対象に「新庁舎建設に関する市民アンケート調査」を実施するとともに、新庁舎の建設にあたり、幅広い分野の意見を反映させることを目的に、学識経験者をはじめ、市内関係団体の代表者及び一般公募者からなる26名の委員で構成される「西都市新庁舎建設検討市民懇話会」を設置し、新庁舎建設に関する提言等もいただいたところです。

「西都市新庁舎建設基本構想・基本計画」は、これまでの新庁舎建設に係る検討と市民意見の反映を踏まえながら本市の目指す庁舎像を明らかにし、新庁舎建設の基本的な考え方を示すものであり、今後実施する「基本設計」「実施設計」の指針となるものです。

第2章 現庁舎の現状及び課題

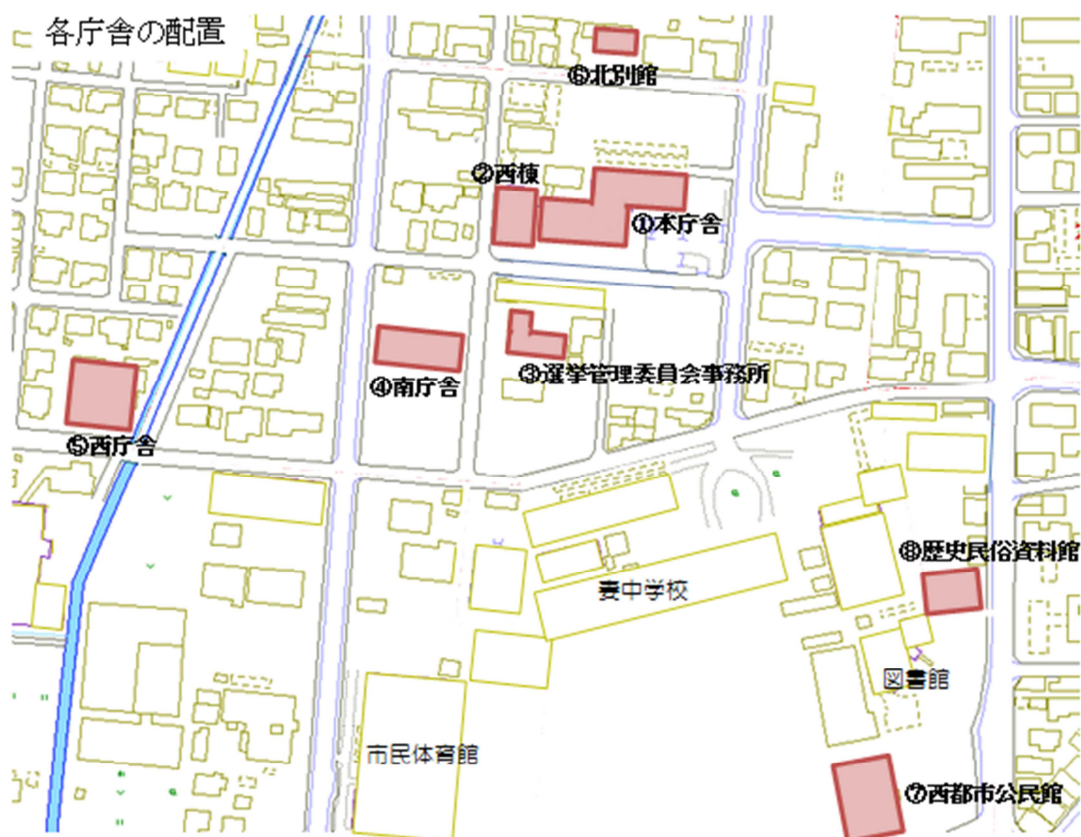
1 現庁舎の現状

現庁舎の現状については以下のとおりです。

各庁舎の概要《執務室として一部使用している施設を含む》

(平成29年3月現在)

庁舎名	構造	階数	床面積	建設年	経過年数
①本庁舎	鉄筋コンクリート造	4階	4,774.3㎡	昭和39年	53年
②西棟	鉄骨造	4階	1,060.9㎡	平成4年	24年
③選挙管理委員会事務所	コンクリートブロック造	1階	240.9㎡	昭和47年	44年
④南庁舎	鉄筋コンクリート造	2階	828.0㎡	昭和42年	49年
⑤西庁舎	鉄筋コンクリート造	4階	1,910.0㎡	昭和60年	31年
⑥北別館	木造	2階	298.7㎡	昭和40年	51年
⑦西都市公民館	鉄筋コンクリート造	2階	1,062.7㎡	昭和47年	44年
⑧歴史民俗資料館	鉄筋コンクリート造	2階	636.0㎡	平成4年	24年



①本庁舎



市民課・税務課・総務課・財政課
建設課・農政課・議会事務局など

②西棟



福祉事務所・健康管理課・総合政策課
商工観光課・危機管理課・教育政策課など

③選挙管理委員会事務所



④南庁舎



生活環境課・市民協働推進課

⑤西庁舎



上下水道課・地域医療対策室
農業委員会など

⑥北別館



商工観光課（観光ツーリズム係）・観光協会

⑦西都市公民館



社会教育課

⑧歴史民俗資料館



社会教育課（文化財係）

2 現庁舎の課題

(1) 耐震性の不足と老朽化

昭和56年の建築基準法の改正により、耐震設計に関する基準が大幅に見直されました。

本構想・計画の対象となる庁舎のうち4施設は、改正以前に建設されたもので、耐震性に不安があると考えられます。

なかでも本庁舎は平成24年度の耐震診断において、構造耐震指標の値(Is値)が一番低い部分で0.22という結果が出ています。この数値は、震度6から7の地震の場合、倒壊または崩壊の危険性が高いとされています。

さらに、各庁舎は老朽化による外壁のひび割れのほか、建物内の配管や設備の劣化が進んでいる状況です。

このため、冷暖房、給排水、照明等の設備の効率性が低下するとともに、維持補修費が年々増加するといった問題を抱えています。

(2) 庁舎分散による市民サービス機能の低下

地方分権の進展や多様化する市民ニーズへの対応により、行政機能が拡大する中で、本庁舎の施設のみでは、すべての組織・機能を集約することが困難であったため、複数の庁舎へ分散しているのが現状です。

このことにより、来庁者の用件によっては、複数の庁舎へ行かなければならず、市民サービスの利便性が損なわれるとともに、職員の移動時間がかかることによる効率性の低下も考えられます。

庁舎の機能分散

①本庁舎	市民課・税務課・会計室・建設課・建築住宅課・農政課 農地林政課・総務課・財政課・議会事務局・監査事務局
②西棟	福祉事務所・健康管理課・商工観光課・危機管理課 総合政策課・教育政策課・スポーツ振興課
③選挙管理委員会 事務所	選挙管理委員会事務局
④南庁舎	生活環境課・市民協働推進課
⑤西庁舎	上下水道課・地域医療対策室・農業委員会事務局 農政課（農産振興係／農業活性化係）
⑥北別館	商工観光課（観光ツーリズム係）
⑦西都市公民館	社会教育課（社会教育係）
⑧歴史民俗資料館	社会教育課（文化財係）

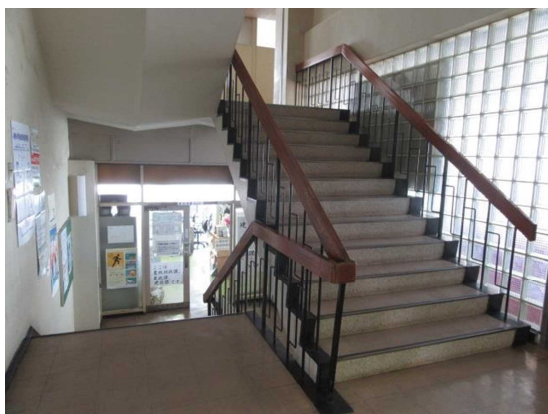
（3）バリアフリー対応

本庁舎の建設当時は、障がい者や高齢者、乳幼児を連れた方等に配慮する考え方が重要視されておらず、建物の一部はスキップフロア（高低差のあるフロア）を採用したデザイン優先の建築物になっています。

その後、スロープの設置など部分的な改修を行いました。が、構造上の問題もあり、一部を改善したに過ぎません。

また、行政事務の多様化や拡大により、本庁舎に西棟を増築しましたが、エレベーターは、増築した西棟にしかなく、車いすを利用されている方に対応したトイレについても同様の状況です。

さらに、敷地の一部に高低差が存在するなど、構造やスペースの問題も重なり、バリアフリーへの対応は、根本的な解決が困難な状況になっています。



(4) 防災拠点としての機能不足

平成23年3月11日に発生した東日本大震災や平成28年4月14日・16日に発生した熊本地震では、耐震性能の不足や老朽化が進んでいた庁舎が被災・損傷し使用不能の状態になり、本来であれば速やかに本庁舎に設置されるべき災害対策本部が設置できず、様々な災害対応に支障をきたす事態を招きました。

本市におきましても、西都市地域防災計画において、本庁舎内に災害対策本部を設置することとしています。

宮崎県全域が南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されている現状を踏まえると、Is値が0.22の本庁舎においては、震度6強以上の大規模な地震が発生した場合、防災拠点としての役割を果たすことができないおそれがあります。

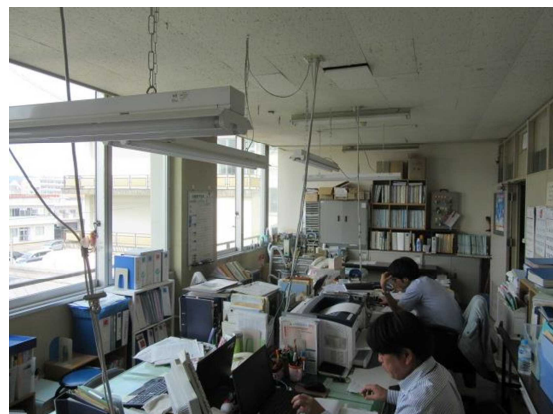
※本庁舎が被災した場合は、耐震性を有するコミュニティセンターが災害対策本部となります。

(5) 窓口・執務室の狭あい化

行政の役割が多様化するにつれて、本庁舎建設当時と比べると市民サービスや窓口の機能についての市民の考え方が大きく変化しています。

市民アンケート結果からもわかるように、窓口機能等で重視するのは、総合窓口をはじめとするワンフロア・ワンストップサービスの提供や、相談者のプライバシーを保護するスペースの確保、ゆとりのある待合スペースの設置などであり、現状では窓口も分散していることに加え、手狭であることから、このような市民の要望に十分に答えていない状況であると考えられます。

また、職員の執務環境面においても、本庁舎には専用の会議室が一つしかなく、書庫や倉庫、作業室等も明らかに不足しているため、執務室の狭あい化が進み、事務効率の低下も招いています。



(6) 駐車場不足

① 本庁舎の来庁者駐車場は、敷地内に125台を確保していますが、隣接しているコミュニティセンターの利用者の駐車場とも重なり、駐車スペースが不足しています。

市民アンケートの結果においても、駐車場・駐輪場の不足が指摘されています。

② 障がい者や高齢者の専用駐車場は複数箇所設けていますが、建物の構造上の問題で、出入口に隣接していない場所や、敷地の一部に段差が生じていることから、スロープはあるものの建物までの距離が長く、利用者に配慮した整備がなされていない状況です。

③ 職員駐車場は、本庁舎、西棟、南庁舎、西庁舎、北別館に勤務する職員が使用するため、通勤距離が短い職員には徒歩や自転車での通勤を推進していますが、それでも充足していない状態です。



第3章 新庁舎建設検討の経緯

1 市役所庁舎耐震補強等検討委員会及び新庁舎建設検討委員会

(1) 市役所庁舎耐震補強等検討委員会

老朽化が進む本庁舎の耐震補強及び改修工事の推進を図るため、平成26年10月に副市長を委員長とし、関係課長を委員とした「西都市役所庁舎耐震補強等検討委員会」を設置しました。

委員会では、最終的に「耐震補強をした場合」と「新庁舎を建設した場合」との比較検討を実施することとなり、比較項目として、防災拠点としての機能などの「安全性」、庁舎の広さやバリアフリー化などの「機能性」、建設費やランニングコストなどを長期的に見た「経済性」の3項目において比較を行い、いずれも「新庁舎を建設した場合」の方が優るという結論に達し、議会への説明を経て、「新庁舎の建設」が決定しました。

(2) 新庁舎建設検討委員会

新庁舎建設の決定を受け、新庁舎の建設に関し、必要な事項を調査検討するため、平成27年7月に、副市長を委員長とし、関係課長を委員とした「西都市新庁舎建設検討委員会」を設置し、下部組織となる同作業部会（市職員で組織）での協議も参考にしながら、新庁舎の規模や建設場所等について協議検討を重ね、第5章及び第6章において記述している新庁舎の想定規模及び建設場所について報告書を作成し、議会への説明を行いました。

2 市民アンケート

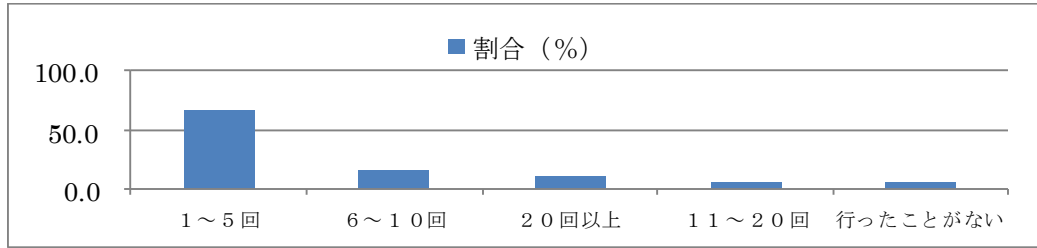
新庁舎の建設検討を進めるにあたり、市民の意見を聴取し、新庁舎建設の検討資料とすることを目的に、平成28年10月に「新庁舎建設に関する市民アンケート」を実施しました。

調査の概要と結果は次のとおりです。

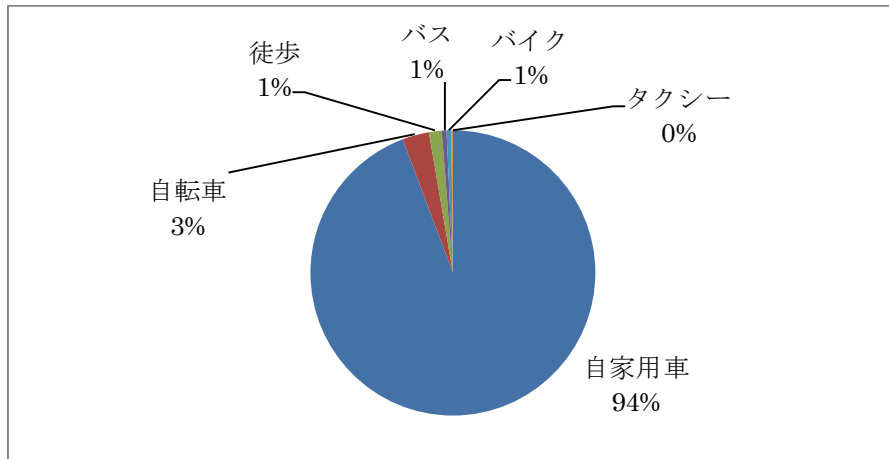
(1) 調査方法

- ①調査対象：西都市内に在住する満18歳以上の男女2,000人
- ②抽出方法：住民基本台帳により無作為抽出
- ③調査方法：郵送配布郵送回収
- ④回収数：572人（回収率28.6%）

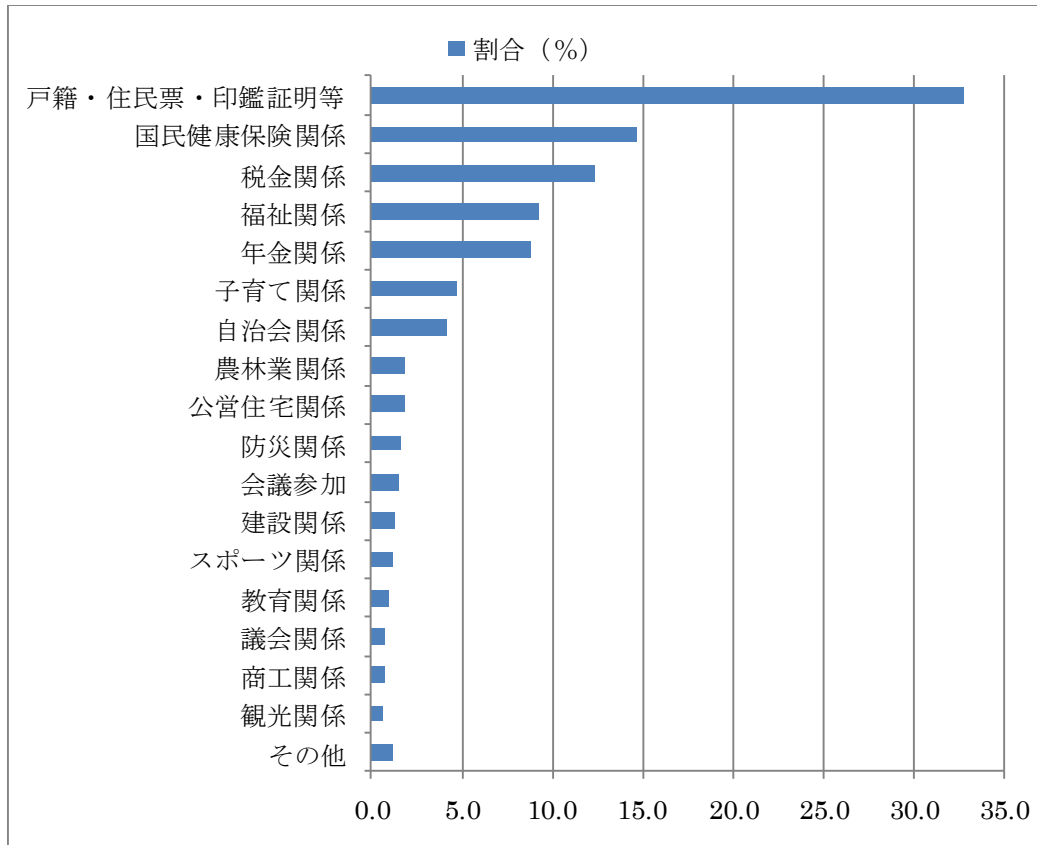
(2) 年間の来庁回数について



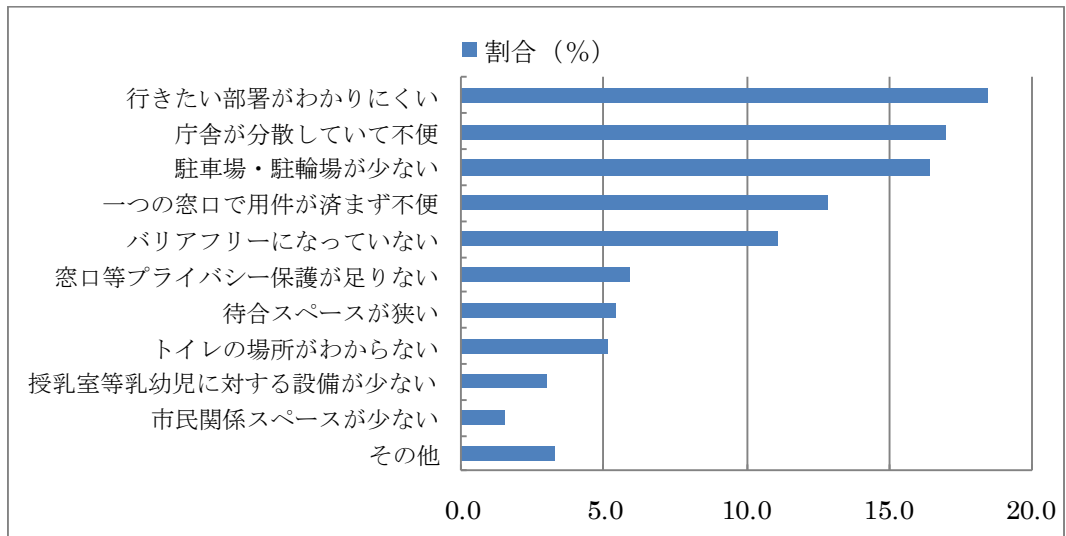
(3) 来庁の際に、一番よく利用される交通手段について



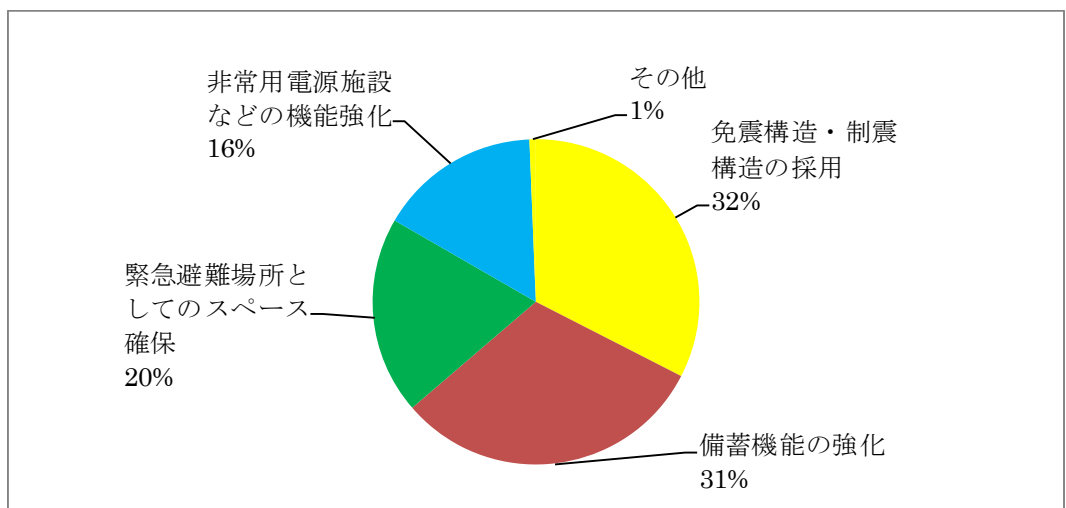
(4) 来庁のときの用件について



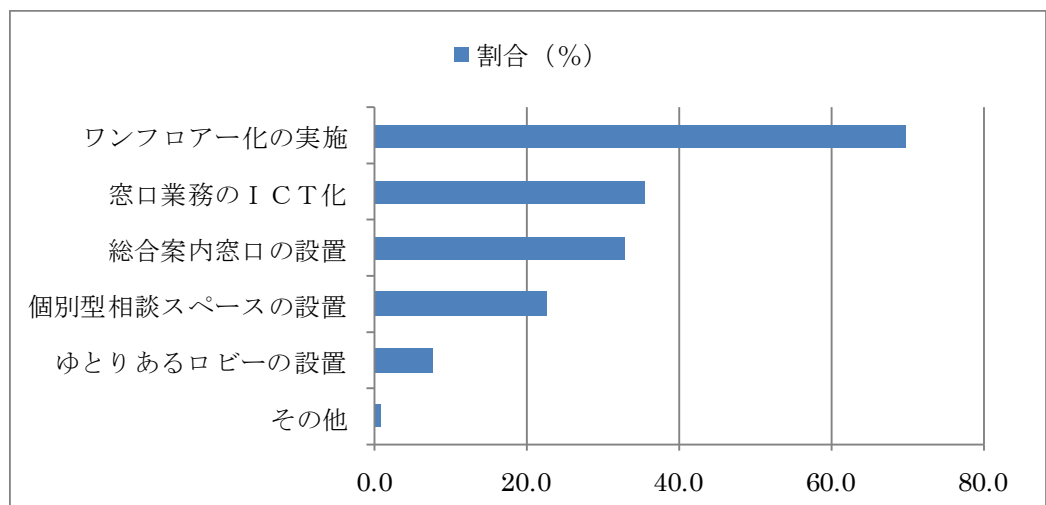
(5) 来庁された際に感じた施設面や環境面での不満や不便さについて



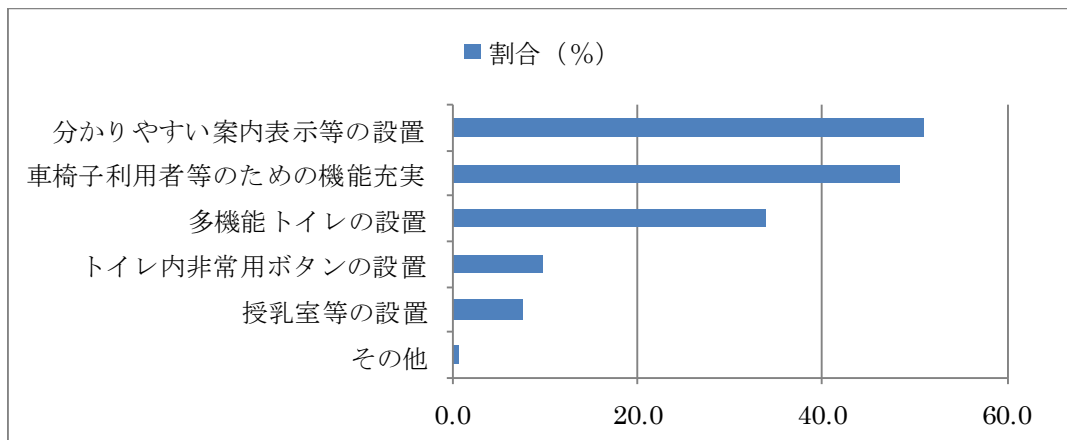
(6) 新庁舎における防災（安全・安心）機能について、特に重視するもの



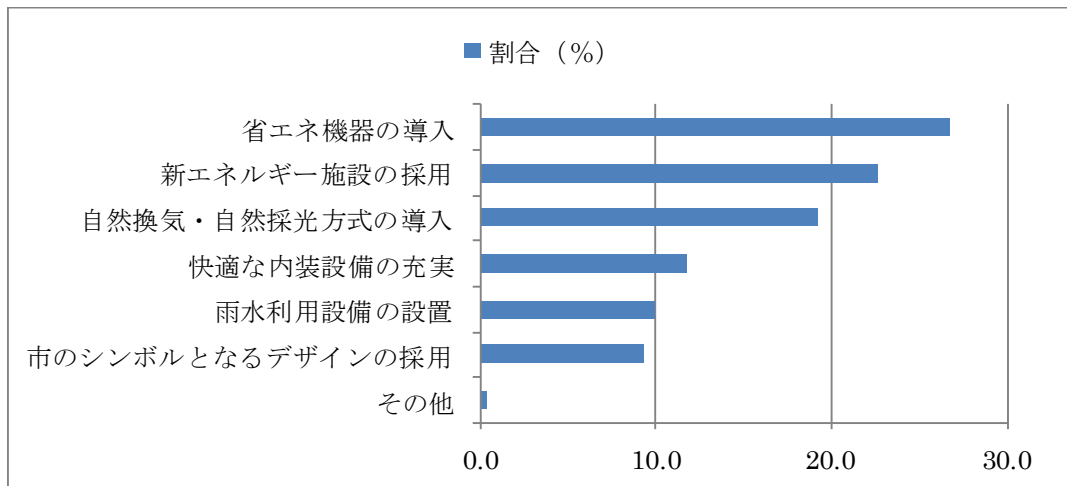
(7) 新庁舎における窓口等の利便性向上において、特に重視するもの



(8) 新庁舎におけるユニバーサルデザインの導入やバリアフリー化において、特に重視するもの



(9) 新庁舎における環境面、経済面等について、特に重視するもの



(10) 新庁舎建設についての自由意見について

自由意見では、約4割の回答者が記述し、そのうちの87%の方が新庁舎建設に賛成もしくは条件付賛成、6%の方が建設反対、7%の方がどちらともいえないという回答をいただきました。

また、その他として現庁舎や市政、職員に対する意見などが寄せられました。

3 新庁舎建設検討市民懇話会

新庁舎の建設にあたり、幅広い分野の意見を反映することを目的に、平成28年9月に学識経験者をはじめ、市内関係団体の代表者及び一般公募者からなる26名の委員で構成される「西都市新庁舎建設検討市民懇話会」を設置しました。

協議にあたっては、「防災の拠点となる庁舎」、「誰もが利用しやすい庁舎」、「効率性・機能性を重視した庁舎」、「環境に配慮した庁舎」の4項目について新庁舎の機能面を中心に、市民アンケートの結果も参考にしながら、市民に対する新庁舎の果たすべき役割やあるべき姿について、幅広い視点から議論していただき、「西都市新庁舎建設に関する提言書」を提出いただきました。提言内容については、次のとおりです。

(1) 「防災の拠点となる庁舎」

- ・地震による揺れを軽減する免震構造または制震構造を採用する。
- ・災害時の停電に備えた非常用電源施設などの機能を強化する。
- ・災害時、被災者への迅速な支援が行えるように資機材や食料の備蓄機能の強化を行うとともに庁舎内もしくは同一敷地内に備蓄倉庫を確保する。
- ・災害時等に対応するため、消防、警察、医療機関、ボランティア関係機関等との情報等の連絡システムを整備する。
- ・災害時における各避難所と災害対策本部との連絡体制を整備する。
- ・災害対策本部は、自衛隊等様々な機関が集結するため、十分対応できるスペースを確保する。
- ・災害時における市民等の一時的な緊急避難場所としてのスペースを確保する。
- ・1階部分のトイレは、災害時でも誰もが利用できる多目的トイレを多めに設置する。



市民懇話会の様子

(2) 「誰もが利用しやすい庁舎」

- ・窓口業務対応がスムーズに行えるワンフロアー化を実施するとともに、1箇所で窓口業務対応ができるワンストップ窓口も設置する。
- ・総合案内窓口を設置する。(外国人対応も考慮すること。)
- ・高齢者、外国人、障がい者等、来庁者の誰もが分かりやすい案内表示をする。(庁舎の見取図や各課の業務内容の表示などについても考慮すること。)
- ・庁舎設備の細部にわたりバリアフリーを採用する。
- ・車椅子等の利用者の利便性に支障がないような各種機能(スライドドアや車椅子対応エレベーターの採用など)を充実する。
- ・駐車場、駐輪場については、十分な台数スペースを確保する。
- ・雨対策のため、屋根付き駐車場を設置する。
- ・各フロアーに多目的トイレを設置する。
- ・個人のプライバシーに配慮した個室型の相談スペースを設ける。
- ・子どもを連れた来庁者のためのキッズスペースや授乳室等を設ける。
- ・市民が気軽に使える売店の設置や庁舎内で市民が自由に利用できるコピー機を設置する。(コンビニエンスストアの庁舎内誘致も検討すること。)
- ・市民のふれあいのための市民スペースを設ける。
- ・庁舎内で誰もが無料で利用できるWi-Fiサービスを行う。
- ・銀行ATM等の庁舎内への誘致に努める。

(3) 「効率性・機能性を重視した庁舎」

- ・現在分散している各庁舎をできる限りまとめ、1つの庁舎とする。
- ・庁舎の規模については、将来を見越し、充分対応できる適正なスペースを確保する。
- ・維持管理や修繕、改善がしやすく、建物全体の長寿命化が図れる方法を検討する。
- ・証明書の自動発行など窓口業務のICT化(※1)を推進する。
- ・上記のICT化の推進にともなう市民への十分な啓発を実施する。
- ・LED照明などの省エネタイプの器具を採用する。
- ・庁舎内の人の移動経路(動線)については、来庁者と職員の動線をできる限り区別する。
- ・市民だけでなく、庁舎で働く職員も効率よく働ける十分なスペースを確保する。

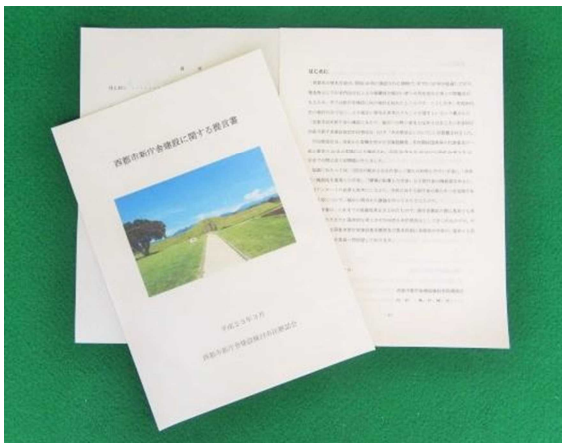
(4) 「環境に配慮した庁舎」

- ・太陽光発電設備などの新エネルギー施設を採用する。
- ・環境への負荷をできる限り低減するための自然換気方式(※2)、自然採光方式(※3)を導入する。
- ・トイレの洗浄や植栽への散水などに雨水を利用する設備を設置する。
- ・木のぬくもり等を利用した快適な内装設備を充実する。
- ・西都市のシンボルとなるようなデザイン(シンボルカラーなど)を採用する。

※1 ICTとはコンピューターやインターネット等による情報通信を利用した業務処理の効率・迅速化や手続きの簡素化などの取り組みのことで、様々な分野での利用が進められています。

※2 自然換気方式とは、室内外の温度差・風圧などによって室内の空気が自然に入れ替わる方式。

※3 自然採光方式とは、室内の環境を調整するため、外部から自然光を取り入れる方式。



提出された提言書



市長へ提言書の提出

第4章 新庁舎建設の基本理念と基本方針

1 新庁舎建設の基本理念

市庁舎は、市民の共有財産であり、誰もが利用しやすく、親しみやすい安全安心なまちづくりの拠点となる施設です。

新庁舎においては、市民の利便性、効率性・機能性、防災対策、環境に優しい機能を重視した庁舎を建設いたします。

2 新庁舎建設の基本方針

基本理念に基づき、次のとおり基本方針を定めます。

なお、「新庁舎建設に関する市民アンケート報告書」及び新庁舎建設検討市民懇話会の「西都市新庁舎建設に関する提言書」を十分考慮するものとします。

(1) 「防災の拠点となる庁舎」

- ・庁舎の安全性（免震・制震構造の採用等）の確保
- ・災害時等の庁舎ライフライン等の確保
- ・防災関係施設等の充実

(2) 「誰もが利用しやすい庁舎」

- ・窓口業務のワンフロアー化などの市民対応環境の充実
- ・市民スペースの確保
- ・わかりやすい案内表示の採用
- ・ユニバーサルデザインの採用
- ・十分な駐車スペースの確保

(3) 「効率性・機能性を重視した庁舎」

- ・分散している庁舎の可能な限りの統合化
- ・維持管理等も考慮した構造等の採用
- ・執務室の柔軟性、効率性の確保
- ・窓口業務等のICT化の推進

(4) 「環境に配慮した庁舎」

- ・再生可能エネルギーの活用
- ・省エネルギー対策の実施
- ・快適な内装の一助となる木材の活用
- ・市のシンボルと成り得るデザインの採用

第5章 新庁舎の規模及び構造

1 新庁舎の規模

(1) 規模算定の前提条件

①新庁舎に配置する部署及び職員数

新庁舎に配置を予定している課等は次のとおりとし、新庁舎に勤務する職員数（三役・特別職及び臨時職員等を含む）は348人（平成29年4月1日現在）で算出します。

総務課・財政課・総合政策課・危機管理課・市民協働推進課・税務課
商工観光課・スポーツ振興課・建設課・建築住宅課・農政課（農業活性化係は除く）・農地林政課・生活環境課・市民課（支所関係部署は除く）・健康管理課・地域医療対策室・会計室・福祉事務所（市立保育所は除く）・教育政策課（学校給食係は除く）・社会教育課（文化財係・図書館係は除く）・議会事務局・監査事務局・選挙管理委員会事務局・公平委員会事務局・農業委員会事務局

②議員数 平成29年4月1日現在の議員数18人で算定します。

(2) 規模の算定

①総務省の地方債庁舎標準面積算定基準に基づく算定

区分	役職	人数	換算係数	換算人数	面積
(1)事務室	三役・特別職	3人	20	60人	
	課長級	23人	5	115人	
	補佐・係長級	118人	2	236人	
	一般・臨時職員	204人	1	204人	
	計	348人		615人	
	面積計	換算人数 × 4.5m ² /人			2,767.5m ²
(2)倉庫	(1)の面積	2,767.5m ²	指数	0.13	359.8m ²
(3)会議室等	職員数	348人	標準面積	7m ² /人	2,436.0m ²
(4)玄関等	(1)+(2)+(3)	5,563.3m ²	指数	0.4	2,225.3m ²
(5)議事堂	議員数	18人	標準面積	35m ² /人	630.0m ²
(6)固有業務	業務支援スペース(印刷室・サーバー室・書庫等)				400.0m ²
	市民スペース(窓口・待合フロア・多目的トイレ等)				250.0m ²
	市政情報スペース(行政情報センター・展示コーナー等)				50.0m ²
	防災対策スペース(防災対策室等)				200.0m ²
	福利厚生スペース(ロッカールーム・休憩室等)				250.0m ²
面積総計					9,568.6m ²

※会議室等とは、会議室、電話交換室、トイレ、洗面所その他の諸室を指します。

※玄関等とは、玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分を指します。

※議事堂とは、議場、委員会室、議員控室を指します。

※固有業務として、この算定基準には入っていない業務支援スペース・市民スペース・市政情報スペース・防災対策スペース・福利厚生スペースを算入しています。

※この算定基準は、平成23年1月25日付け総務省自治財政局地方債課事務連絡をもって廃止されていますが、現在も各自治体で庁舎の延床面積を算出するための指標として用いられています。

②国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

区 分	役 職	人 数	換算係数	換算人数	面 積
(1)事務室	三役・特別職	3人	20	60人	
	課長級	23人	5	115人	
	補佐・係長級	118人	2	236人	
	一般・臨時職員	204人	1	204人	
	計	348人		615人	
	面積計	換算人数 × 4.0㎡/人 × 1.1			2,706.0㎡
(2)会議室	100人当たり40㎡、10人増すごとに4.0㎡/人 × 1.1			137.6㎡	
(3)電話交換室	換算職員数400～600人の場合	標準面積	68.0㎡	68.0㎡	
(4)倉庫	(1)の面積	2,706.0㎡	指数	0.13	351.8㎡
(5)宿直室	1人10㎡、1人増すごとに3.3㎡(2人を想定)			13.3㎡	
(6)庁務員室	1人10㎡、1人増すごとに1.65㎡(2人を想定)			11.7㎡	
(7)給湯室	9.9㎡*4階(4階を想定)			39.6㎡	
(8)受付	最少値6.5㎡			6.5㎡	
(9)便所及び洗面所	職員数	348人	指数	0.32㎡/人	111.4㎡
(10)医務室	設置なし		標準面積	85.0㎡	0㎡
(11)売店	職員数	348人	標準面積	0.085㎡/人	29.6㎡
(12)食堂及び喫茶店	設置なし		標準面積	161㎡	0㎡
小 計					3,475.5㎡
(13)固有業務	業務支援スペース(印刷室・サーバー室・書庫等)			400.0㎡	
	市民スペース(窓口・待合フロアー・多目的トイレ等)			250.0㎡	
	市政情報スペース(行政情報センター・掲示コーナー等)			50.0㎡	
	防災対策スペース(防災対策室等)			200.0㎡	
	福利厚生スペース(ロッカールーム・休憩室等)			250.0㎡	
(14)議事堂 (議場・委員会室・議員控室等)	議員数	18人	標準面積	35㎡/人	630.0㎡
※本基準では議事堂の項目がないため、総務省旧起債基準で算定。					
(15)機械室	(1)～(14)までの面積が5,000～10,000の場合		標準面積	831.0㎡	831.0㎡
(16)電気室	同上		標準面積	131.0㎡	131.0㎡
(17)自家発電室	同上		標準面積	29.0㎡	29.0㎡
(18)交通部分	(1)～(17)の計	6,246.5㎡	指数	0.35	2,186.3㎡
面 積 総 計					8,432.8㎡

③国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定を利用した独自算定

区 分	役 職	人 数	換算係数	換算人数	面 積
(1)事務室	三役・特別職	3人	20	60人	
	課長級	23人	5	115人	
	補佐・係長級	118人	2	236人	
	一般・臨時職員	204人	1	204人	
	計	348人		615人	
	面積計	換算人数 × 4.0㎡/人 × 1.1			2,706.0㎡
(2)会議室	100人当たり40㎡、10人増すごとに4.0㎡/人 × 1.1				137.6㎡
(3)電話交換室	換算職員数400～600人の場合		標準面積	68.0㎡	68.0㎡
(4)倉庫	(1)の面積	2,706.0㎡	指数	0.13	351.8㎡
(5)宿直室	1人10㎡、1人増すごとに3.3㎡(2人を想定)				13.3㎡
(6)庁務員室	1人10㎡、1人増すごとに1.65㎡(2人を想定)				11.7㎡
(7)給湯室	9.9㎡*4階(4階を想定)				39.6㎡
(8)受付	最少値6.5㎡				6.5㎡
(9)便所及び洗面所	職員数	348人	指数	0.32㎡/人	111.4㎡
(10)医務室	設置なし		標準面積	85.0㎡	0㎡
(11)売店	職員数	348人	標準面積	0.085㎡/人	29.6㎡
(12)食堂及び喫茶店	設置なし		標準面積	161㎡	0㎡
小 計					3,475.5㎡
(13)固有業務	業務支援スペース(印刷室・サーバー室・書庫等)				400.0㎡
	市民スペース(窓口・待合フロア・多目的トイレ等)				250.0㎡
	市政情報スペース(行政情報センター・掲示コーナー等)				50.0㎡
	防災対策スペース(防災対策室等)				200.0㎡
	福利厚生スペース(ロッカールーム・休憩室等)				250.0㎡
(14)議事堂 (議場・委員会室・議員控室等)	議員数	18人	標準面積	35㎡/人	630.0㎡
※本基準では議事堂の項目がないため、総務省旧起債基準で算定。					
(15)機械室	(1)～(14)までの面積が5,000～10,000の場合		標準面積	831.0㎡	
(16)電気室	同上		標準面積	131.0㎡	
(17)自家発電室	同上		標準面積	29.0㎡	
(18)交通部分	(1)～(17)の計	5,255.5㎡	指数	0.35	1,839.4㎡
面 積 総 計					7,094.9㎡

※庁舎面積を抑えるため、機械室・電気室・自家発電室は、屋外設置とし、新庁舎本体の面積を縮減しています。これらは、業務遂行上必要となる事業課等の倉庫棟（建設コストが安価）と併せた設置を想定しています。

(3) 庁舎規模のまとめ

区 分	延床面積 (㎡)
①総務省の地方債庁舎標準面積算定基準に基づく算定	9, 568. 6 ㎡
②国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定	8, 432. 8 ㎡
③国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定を利用した独自算定	7, 094. 9 ㎡

本庁舎と西棟の総面積は、5,835.2 ㎡であり、新庁舎には、本庁舎及び西棟配置の部署のほか、南庁舎、北庁舎配置の部署や西庁舎の一部の部署を集約することや本庁舎及び西棟には会議室（相談室含む）が非常に少ないこと等を考慮すると、その分の面積を加算する必要があります。

上記①②の総務省や国土交通省基準による算定面積は、本庁舎と西棟の総面積の約 1.5 倍以上となることから上記③の機械室・電気室・自家発電室を屋外に出す案により、その面積の抑制を図り、コストを下げることとし、「想定面積を 7, 100 ㎡程度」とします。

なお、具体的には、基本設計時に、様々な事項を精査し、決定します。

2 新庁舎の構造

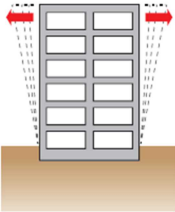
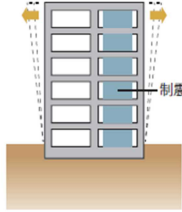
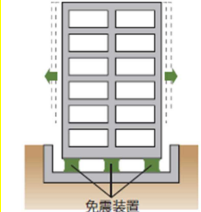
(1) 耐震性能

国の南海トラフ巨大地震の被害想定において、本市では、最大震度 7 の揺れが想定されています。建設する新庁舎は、市民の生命・財産を守る「防災の拠点施設」であるため、巨大地震にも耐えうる構造でなければなりません。

このため、新庁舎については、次の「官庁施設の総合耐震計画基準」(平成 19 年国土交通省)における構造体「Ⅰ類」を備えることとします。

区分	内 容
Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
Ⅱ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。
Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保を図る。

(2) 耐震・制震・免震構造の比較

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ			
特徴	構造体を堅牢にすることで地震に耐える技術。	制振ダンパーのエネルギー吸収機能により揺れを抑制する技術。	建物と地盤との間を絶縁することにより、地盤の揺れが建物に伝わりにくいようにする技術。
地震の際の揺れ方	上階、下階とも小刻みに激しく揺れる。揺れの強さは上階ほど大きい。	地震エネルギーを制振ダンパーが吸収するため、揺れの強さは耐震よりも小さい。	建物が大きくゆっくり揺れるので、揺れの強さは小さい。
メリット	維持管理が容易で費用が掛からない。	地震による揺れが軽減される。	地震による揺れが大幅に軽減される。
デメリット	建物の壁などにひびが入ったり、屋内の家具が倒れたりすることがある。また、大地震後の補修費が多額となる可能性がある。	揺れが大きいと建物の壁がひび割れたり、屋内の家具が倒れたりすることがある。制振ダンパーの設置費用が掛かる。	建物の基礎に免震層を設けるため、費用が掛かる。
コスト	◎	○	△
防災拠点施設としての機能の確保	△	○	◎

新庁舎に構造体「I類」の耐震性能を備えるためには、大地震動後においても継続して建物が使用できるとともに十分な機能の確保が図られる必要があります。

国の南海トラフ巨大地震の被害想定において、最大震度7の揺れが想定される本市においては、「免震構造」の採用を基本とします。

(3) 構造種別等

一般的に建物の構造種別としては、「鉄筋コンクリート造（RC造）」、「鉄骨造（S造）」、「木造（W造）」がありますが、本市の場合、近くに航空自衛隊新田原基地があり、自衛隊機による騒音対策も考慮する必要があるため、「鉄筋コンクリート造（RC造）」を基本として進めていきます。

また、新庁舎建設用地には、新庁舎本体や来庁者用の駐車場のほか、空調施設などの機械室や外部倉庫などの付帯施設も配置するため、新庁舎の階数は、本庁舎と同じ4階建てを基本とします。

第6章 新庁舎の建設場所及び配置

1 新庁舎の建設場所

(1) 庁舎の位置

庁舎の位置の大きな変更は、市街地形成等に影響を及ぼすこととなるため、他の自治体においても、市町村合併による庁舎移転や既存敷地が狭く拡大もできないこと、また、既存敷地が大きな災害を被る場所となっている等による移転等以外は、既存庁舎周辺への建て替えとなる傾向が多いようです。

本市においては、既存敷地が大きな災害を被る場所ではないこと、また、西棟及びコミュニティーセンターについては、新庁舎建設後も継続して利用するため、その活用等も考慮すると、本庁舎周辺とすることが妥当と考えます。

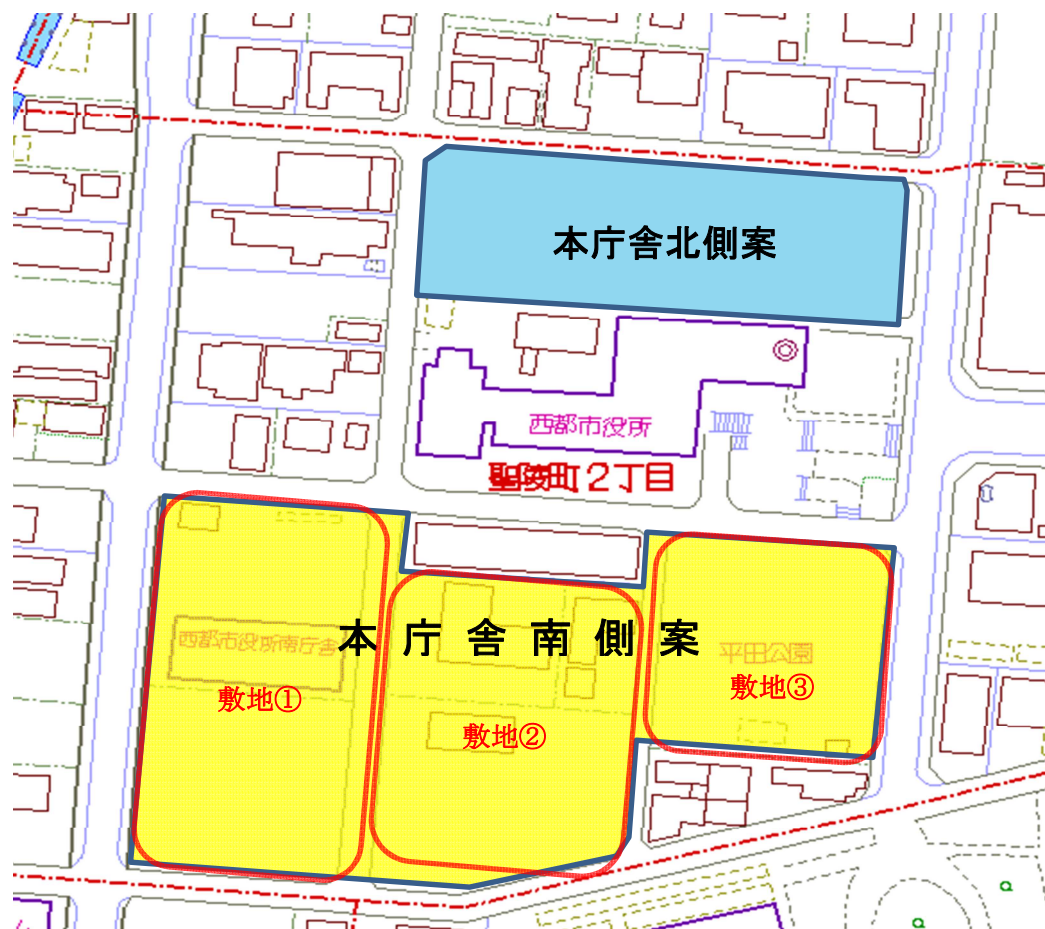
(2) 本庁舎等の使用

新庁舎建設については、市民の利便性と事業費の縮減のため、多大な経費を必要とする仮設庁舎の建設は行わず、本庁舎等を使いながら建設を進めることとします。

なお、本庁舎は耐震診断の結果、耐震性の低い建物であることから本庁舎躯体に掛かっている重量を軽減するため、本庁舎内の古い文書（紙）等の移設や廃棄作業等を行います。

(3) 新庁舎建設場所のまとめ

新庁舎建設場所については、上記(1)(2)を考慮すると次の地図に示す2案が考えられますが、「本庁舎北側案」については、新庁舎の構想規模から計算した場合、敷地面積が狭いことより本庁舎の一部を解体しながら工事を行うこととなり、仮設庁舎も必要となってくることから「本庁舎南側案」を基本として進めていきます。



- ・本庁舎北側案 本庁舎北側駐車場等
- ・本庁舎南側案 南庁舎＋南庁舎隣接駐車場＋選挙管理委員会
事務所＋隣接民有地＋平田公園

※本庁舎南側案の敷地について、大きく「敷地①」（南庁舎・同隣接駐車場）
「敷地②」（選挙管理委員会事務所・隣接民有地）「敷地③」（平田公園）と
区分した場合、それぞれの敷地に関する条件等は次のとおりとなります。

敷地	敷地① 南庁舎・隣接駐車場	敷地② 選挙管理委員会事務所 隣接南側民有地	敷地③ 平田公園
所在地	西都市聖陵町 2丁目17番地	西都市聖陵町 2丁目21～25番地	西都市聖陵町 2丁目15番地
敷地面積	約4,000 m ²	約4,000 m ²	約2,500 m ²
都市計画区域	区域区分非設定 都市計画区域	区域区分非設定 都市計画区域	区域区分非設定 都市計画区域
用途地域等	近隣商業地域	第2種住居地域	第2種住居地域
建ぺい率	80%	60%	60%
容積率	300%	200%	200%
日影規制	3時間・5時間	3時間・5時間	3時間・5時間
北側斜線	無し	無し	無し
道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.5	適用距離 20m 勾配 1.25	適用距離 20m 勾配 1.25
隣地斜線	適用距離 31m 勾配 2.5	適用距離 20m 勾配 1.25	適用距離 20m 勾配 1.25
道路	西面：県道 北・南・東面：市道	北・南・東・西面：市道	北・南・東・西面：市道
ライフラインの 整備等	上水道供用地域 公共下水道処理区域内	上水道供用地域 公共下水道処理区域内	上水道供用地域 公共下水道処理区域内
	九州電力からの供給	九州電力からの供給	九州電力からの供給
	プロパンガス	プロパンガス	プロパンガス

- ・敷地②の民有地については、公共用地として取得することを前提としています。
- ・敷地①と敷地②間の市道は、廃道することを前提としています。
- ・平田公園は移転することを前提としています。

<別添>

第7章 事業計画

1 事業費及び財源計画

(1) 事業費

現在、建設コストは、東日本大震災の復興需要や2020年開催の東京オリンピック関連施設の整備事業、さらに熊本地震復興事業による人材不足のほか、消費税の税率10%への引き上げも予想され、建設コストが今後下落することは考えにくい状況です。

ここでは、現在建設が進められている、または、計画している他自治体の事例を参考に、工事費単価を求め、建設工事費を概算で算定しています。

また、解体工事や外構工事等についても、類似事例をもとに費用を算定しています。

費目	概算額	備考
建設工事費	約36億円	=約7,100 m ² ×想定工事費単価50万円/m ²
その他工事費	約9億円	解体工事費、外構工事費、平田公園の移設費等
その他経費	約5億円	設計費、地盤調査費、測量費、引越費、什器備品費等
計	約50億円	税込金額

※最近の建設事例の平均工事費単価は45万円/m²～50万円/m²となっていることや近隣の妻中学校の地盤調査の結果をしてみると、支持層まで約30m前後の深さがあり、通常よりも杭工事などにもコストがかかると考えられること、また、消費税の増税による更なるコストの上昇などを考慮して、想定額を設定しています。

※報道にもあるように、太平洋海底にある南海トラフ沿いではマグニチュード8～9級の巨大地震が想定されており、また、最近のゲリラ豪雨による被害などを想定すると、災害発生時の拠点施設としての役割を果たす機能はもちろんのこと、市民の皆様へのサービス向上に資するための機能や設備は必要不可欠なものです。そのため、新庁舎の建設は、建築資材はもちろんのこと、新庁舎に採用する機能についても今後50年以上使用していく施設であることからランニングコストの縮減等も考慮しながら、費用対効果を含め比較検討していく必要があります。

(2) 財源計画

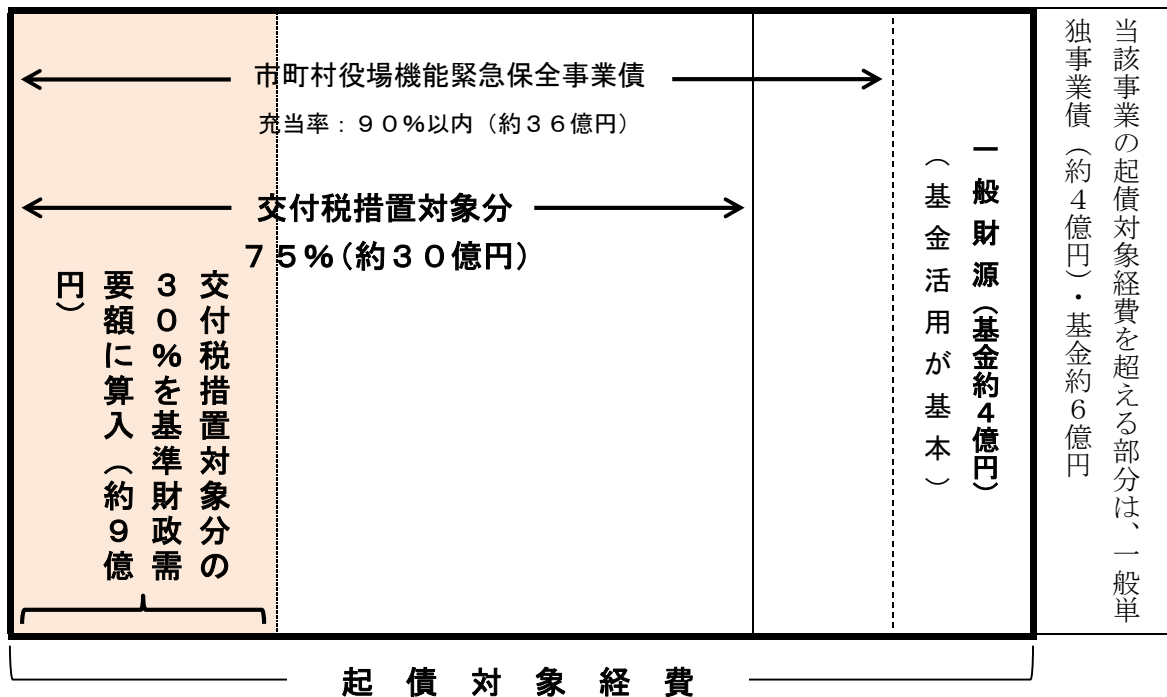
庁舎建設に対する財源として、平成29年度に創設された起債である「市町村役場機能緊急保全事業(充当率90%(交付税措置対象分75%) 交付税措置率30%)」の活用を想定しています。ただし、この起債は平成32年度までの措置であるということに留意しなければなりません。

また、この起債の充当残部分については基金の活用を基本とすることが要件であることから基金を積み立てておく必要があります。

今後、基本設計～実施設計、建設工事という流れで進んでいき、庁舎本体自体は平成32年度の完成を目指していきますが、外構工事等はその後となるため、平成33年度以降の財源について研究しなければなりません。

また、それ以外の什器等についても起債や補助の対象になりませんので、計画的に基金を積み立てる等の方策を実施していきます。

※市町村役場機能緊急保全事業債(起債の対象額が約40億円とした時のイメージ)



※事業費を概算で50億円とした場合の財源内訳(概算)

- ・市町村役場機能緊急保全事業債 約3.6億円
※50億円全額が起債の対象額とならないため、約3.6億としている。
- ・基金(公共施設整備等基金) 約1.0億円
- ・一般単独事業債 約4億円

2 事業手法

公共施設の建設に係る事業手法は、民間の資金とノウハウを活用するPFI方式をはじめとした民間活力導入型の手法もあり、最も有効な事業手法を選択する必要があります。

そこで、「PFI方式」などの民間活力利用と従来の「設計・施工分離発注方式」を比べてみると、「PFI方式」には下記のような課題があることや本市が財政面で有利な「市町村役場機能緊急保全事業債」の活用を想定していること、市議会や新庁舎建設検討市民懇話会、職員の意見も反映させながら庁舎建設を進めようとしていること等を考慮すると、「PFI方式」よりも「設計・施工分離発注方式（従来方式）」の方が適していると考えられます。

※PFI方式導入の課題等

- ・ 市民ニーズに応じた変更等への対応が困難
- ・ PFI法に基づき事業者の選定を行うため選定期間が長期化
- ・ 民間事業者の意向調査や要求水準、リスクの分担等の事前準備に相当の期間を要する
- ・ 民間ノウハウの活用範囲が限定的なため、市庁舎建設に活用した事例はほとんどみられない

3 事業スケジュール

新庁舎建設のスケジュールは次を基本とします。

	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度
基本構想 基本計画						
基本設計 実施設計						
新 庁 舎 建設工事						
供用開始						
外構工事						
現 庁 舎 解体工事						
西 棟 等 改修工事						
建 設 費 高騰要因						

- ◎基本設計における建設場所の決定をもって、地質調査の場所や時期等の詳細な検討を行います。
- ◎災害からの復興需要や東京オリンピックの建設ラッシュ等の影響により建設費が高騰しています。新庁舎の建設においては、資材単価や労務単価にも注視していきます。
- ◎新庁舎への引越しの際は、来庁者の方々にご迷惑をかけることがないように、時期や方法等について検討します。