

筑後市庁舎建設基本計画

令和 7 年 3 月

筑 後 市

《 目 次 》

第1章 基本計画策定の目的と検討経緯	1
1 新庁舎建設基本計画策定の目的	1
2 新庁舎建設の必要性について	1
3 上位計画・関連計画との位置づけ	2
4 これまでの検討経緯	3
5 基本計画策定における検討の流れ	4
第2章 本庁舎の現状及び課題と対応	8
1 本庁舎の現状	8
2 本庁舎の課題	9
3 本庁舎の課題への対応	18
第3章 新庁舎整備の基本理念と基本方針	19
1 検討の前提・関連事項の整理	19
2 新庁舎整備の基本理念・基本方針	20
第4章 新庁舎の機能	22
1 防災拠点となる安全な庁舎	23
(1) 災害に強い庁舎機能	
(2) 危機管理・復旧対策機能	
2 誰もが安心して利用できる庁舎	24
(1) ユニバーサルデザイン	
(2) プライバシー配慮・セキュリティ対策機能	
3 市民サービス向上を実現できる庁舎	25
(1) 利便性に配慮した窓口機能や駐車場	
(2) 連携を促進できる機能的な執務環境	
4 柔軟性・効率性を備えた経済的な庁舎	27
(1) 変化を見据えた柔軟性の確保	
(2) 将来を見据えた経済性への配慮	
5 ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎	28
(1) 人と人との交流・市民利便機能	
(2) 市民参画・開かれた議会機能	
6 まちづくりの中心となり環境にやさしい庁舎	29
(1) まちづくりの拠点となる機能	
(2) 省エネ・景観などの環境配慮機能	

第5章 新庁舎整備計画の検討	30
1 施設の規模	30
2 駐車場の規模	37
3 新庁舎の建設地の概要	40
4 配置計画	46
5 部門配置・フロア構成	48
6 平面計画	50
7 構造計画	51
8 環境計画	55
第6章 事業推進に向けた検討	57
1 整備等に係る事業方式	57
2 概算事業費・財源の検討	62
3 事業スケジュールの検討	65
4 工事ローリング計画	66

第1章 基本計画策定の目的と検討経緯

1. 基本計画策定の目的

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、効率的で、自然環境に配慮した建物として、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。

2. 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の考え方が進み、公共施設は高齢者や障がい者を含むすべての市民が快適に利用できるものであることが求められています。しかし、現行の本庁舎ではこれらの要件に対応できておらず、環境整備が急務となっています。

人口減少や高齢化が進行しており、財政状況が厳しくなる中で、さらなる効率的な行政運営が必要となります。また、豪雨や地震など近年頻発する自然災害に対応し、市民の安全・安心を守るためには、災害対策機能を強化し、耐震性に優れた防災拠点としての施設が求められています。

加えて、情報通信技術（ICT）の発展により、行政サービスは高度化・多様化しています。窓口サービスのデジタル化やオンライン対応の推進を通じて市民サービスを充実させるとともに、今後の窓口のあり方についても再考する必要があります。

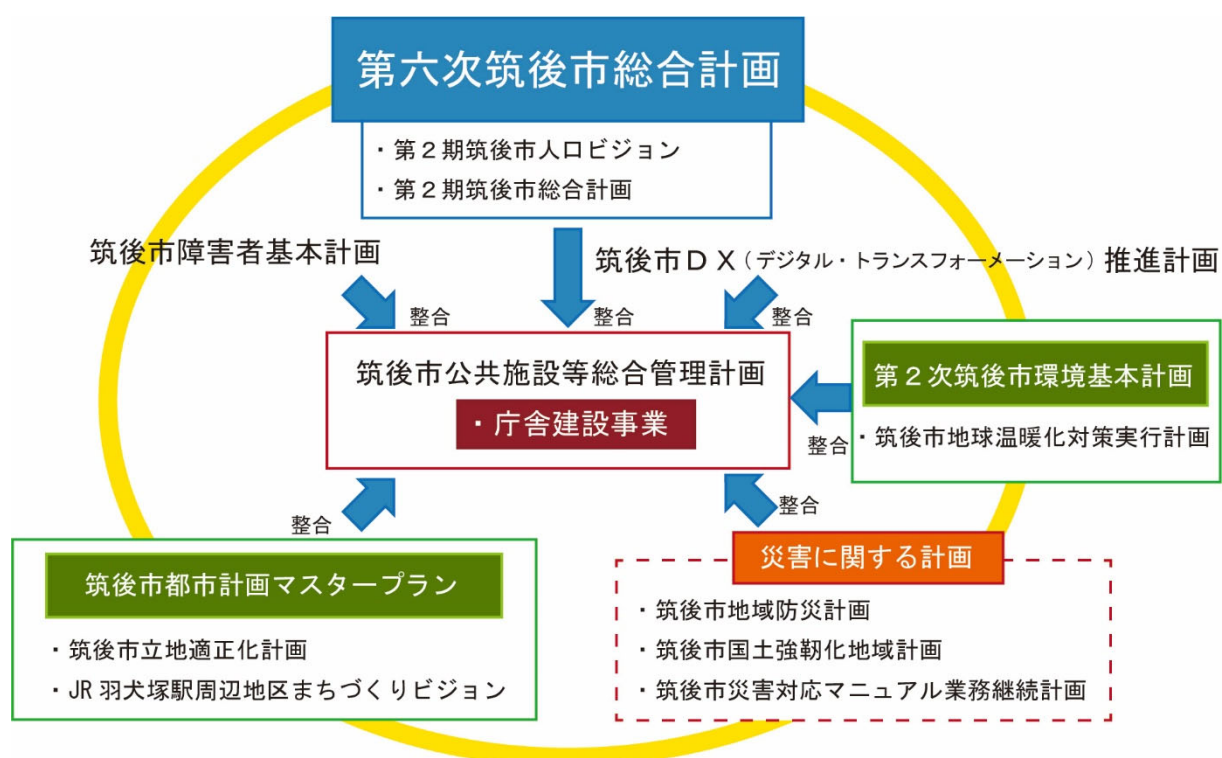
さらに、働き方改革の進展により、柔軟で多様な働き方に対応できる職場環境が求められています。庁舎においても、効率的な行政運営を実現するため、快適な執務空間の整備や、リモートワークやWEB会議に対応した設備の標準化を求められています。

こうした背景を踏まえ、筑後市の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に、新庁舎の建設が必要であると考えます。

3. 上位計画・関連計画との位置づけ

■ 主な上位計画

計画名	計画期間・策定日・改訂日等
第六次筑後市総合計画	後期計画期間：令和5年度～令和8年度
・第2期筑後市人口ビジョン	令和2年2月改訂
・第2期筑後市総合戦略	計画期間：令和2年度～令和6年度
筑後市都市計画マスタープラン	令和4年3月改訂
・筑後市立地適正化計画	令和3年3月策定
・JR羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン	令和4年3月策定
筑後市地域防災計画	令和6年8月改訂
筑後市国土強靱化地域計画	令和6年10月改訂
筑後市災害対応マニュアル業務継続計画（BCP）	平成29年3月策定
筑後市公共施設等総合管理計画	計画期間：平成29年度～令和8年度
筑後市DX（デジタル・トランスフォーメーション）推進計画	計画期間：令和4年度～令和8年度
第3期筑後市障害者基本計画	計画期間：平成31年度～令和8年度
第2次筑後市環境基本計画	計画期間：令和5年度～令和12年度
・筑後市地球温暖化対策実行計画	計画期間：令和6年度～令和12年度



4. 新庁舎建設に係るこれまでの検討経緯

■ 検討経過の概要

平成 26 年度	「筑後市庁舎のあり方検討委員会」 古くなった本庁舎機能の問題解決のため庁内で協議・検討を開始
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」 筑後市庁舎のあり方基本構想策定に向け、有識者をはじめとする多方面の委員で協議・検討を開始
	「庁舎建設特別委員会」 筑後市庁舎のあり方基本構想策定に向け、市議会で協議を開始
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

5. 基本計画策定における検討の流れ

(1) 検討委員会の設置

■ 検討委員会の概要

基本構想を引き継ぎ、基本計画においても、市議会議員で構成される「庁舎建設特別委員会」と、大学教授や、子育て・福祉関係等の市内団体代表者、建築関係の専門家などで構成される「筑後市庁舎のあり方検討推進会議」を再設置しました。それぞれの会議において、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。

今後の設計段階においても、推進会議を継続開催して有識者の意見を取入れながら、より良い庁舎づくりに向けた検討を進めていきます。

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		解嘱書交付 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 委嘱書交付
	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	

(2) 市民アンケートの実施

新庁舎建設に関する意見を把握し、より市民ニーズに対応した利便性の高い新庁舎の整備を検討することを目的に市民アンケート調査を実施しました。

① 実施方法

目 的	・ 市民の関心の方向性を調査する。 ・ 庁舎建設基本計画に反映できる具体的な意見を聴取する。 ・ 新庁舎建設を周知し、広く受け入れられるよう、市民の積極的な参加を促す。
実施期間	令和6年7月29日（月）～令和6年8月12日（月・祝）
配布方法	郵送
回収方法	郵送
対象者	無作為に抽出した18歳以上の男女1,500人 行政区長75人 校区コミュニティ協議会会長3人 合計 1,578人
配布数	1,578通
アンケート結果 の周知方法	ホームページ等で周知

② サンプル数と回答率

回答率は約4割となり、市民が新庁舎建設に高い関心を持っていることがわかります。防災意識が高まる中で、安心できる庁舎の建替えを望む声や、市民サービスや利便性向上についての意見が多く寄せられました。また、基本構想時から継続して検討されていた新庁舎の建設地については、85%以上の回答者が現庁舎敷地での建替えを理解するという結果となりました。

配布数	回答数	回答率
1,578通	621通	39.4%

(3) パブリックコメントの実施

市庁舎建設にあたり、多くの市民の声を反映させ、計画をより充実したものにするため、「筑後市庁舎建設基本計画（素案）」を公表し、広く市民の意見を伺うパブリックコメントを実施しました。

（パブリックコメント：市が行う重要な政策や条例、計画等の策定に当たり、その目的や内容等を広く市民に公表し、市民から出された意見を考慮して意思決定するとともに、市民からの意見に対する市の考え方を明らかにする一連の手続き。）

目的	・市民の市政への参画促進 ・市民への説明責任を果たす ・公正で民主的な開かれた市政の推進 ・政策の質的向上（市民の意見から学ぶ姿勢）
意見募集期間	令和6年12月23日（月）～令和7年2月4日（火）
案の公表場所	筑後市ホームページ、契約管財課窓口、総合案内窓口、市立図書館
提出方法	意見回収箱への持参、郵送、FAX、電子メール、電子申請
対象者	・市内に住所を有する者 ・市内に通勤する者 ・市内に通学する者 ・市内に事務所または事業所を有する者 ・パブリックコメント手続の対象となる事案に利害関係を有する者
提出人数	97人（意見件数：150件）

パブリックコメントでは冠水対策に対する意見が多く寄せられました。このことについては、国・県・関係市町が、流域治水の考え方に基づき、それぞれの役割に応じて、関係機関と連携しながら流域全体の治水対策を進めています。山ノ井川の管理者である県の治水対策としては、河道拡幅や堤防の嵩上げ、浚渫などが実施されています。また、筑後川への排水能力を強化するため、排水ポンプの増設や、八女市内からの雨水流出を抑制する調整池3池の整備を計画しています。

これらの対策により、山ノ井川の水害リスクは大幅に低減される見込みであり、今後も流域治水対策を推進し、安全性をさらに高めていきます。加えて、令和6年3月に策定した「JR羽犬塚駅周辺地区都市再生整備計画」に基づき、本地区の内水対策として、雨水貯留施設の整備や排水路の改修を進めるとともに、地域と一体となった防災まちづくりを進めており、中心拠点である羽犬塚駅周辺地区の安全性と防災性の向上に取り組んでいます。

(4) 市民説明会の実施

「筑後市庁舎建設基本計画（素案）」の概要を説明するとともに、市民の意見を伺い計画に反映するため、パブリックコメント期間中の令和7年1月末に、計4回の市民説明会を開催しました。筑後市中央・北部・南部それぞれの地域で開催し、多くの市民の方にご参加いただきました。

今後の設計段階においても市民説明会を実施し、庁舎建設について説明を行うとともに、市民の意見を頂きながら進めていきます。

日程	時間	場所	参加者数
① 1月26日（日）	10時30分～ 12時00分	筑後市中央公民館（サンコア） 3階「軽運動室」	69人
② 1月27日（月）	19時00分～ 20時30分	筑後市中央公民館（サンコア） 2階「第6講習室」	49人
③ 1月28日（火）	19時00分～ 20時30分	筑後南コミュニティセンター 「多目的ホール」	40人
④ 1月29日（水）	19時00分～ 20時30分	筑後市北部交流センター 「ホール1,2」	62人
延べ人数合計：			220人

市の出席者：市長、副市長、総務部長、契約管財課長、課長補佐兼庁舎建設担当係長、庁舎建設担当

第2章 本庁舎の現状及び課題と新庁舎整備の必要性

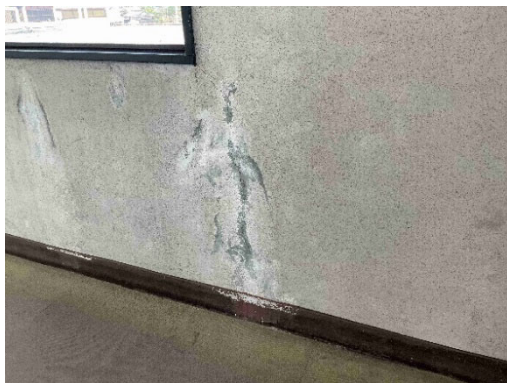
1. 本庁舎の現状

本庁舎は昭和31年（1956年）に建設され、建築後約70年が経過した建物です。平成29年度に実施した耐震調査では、耐震強度が不足しており構造体の補強が必要であると判断されたことから、平成30年度から平成31年度にかけて耐震補強工事を行いました。ところが、この耐震補強工事は、凍結中の応急的なものであることから、最低限度の補強にとどめているため、庁舎機能としての老朽化は進行しています。また、山ノ井川の越水により、庁舎敷地の一部やその周辺では、浸水被害が度々起きていますので、庁舎敷地に雨水貯留槽の整備を検討するなど、現在、周辺地域を含めた浸水対策を進めています。

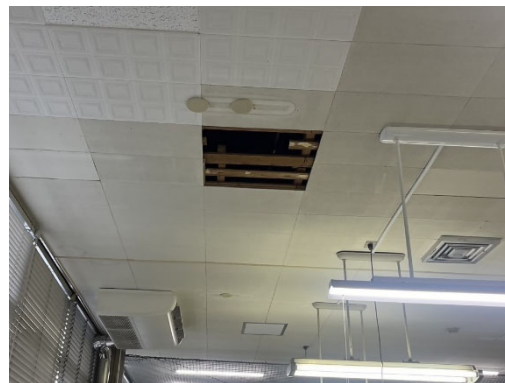
2. 本庁舎の課題

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。
- ・ 本庁舎および別館においても、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。令和 6 年 8 月には、執務室の天井が落下する被害も発生しています。
- ・ 基本構想策定後、平成 30 年度から平成 31 年度にかけて耐震補強工事を行いました。震度 6 以上の大規模地震発生時には建物の甚大なダメージが想定されています。建物の劣化は進行しており、安全性確保の観点から、一刻も早く改善する必要があります。
- ・ 設備配管については平成 30 年度に一部改修を行ったものの、基本的な設備システムは老朽化が進み、光熱水費や維持管理費増加の要因となっています。
- ・ 市民からも、建物自体が古く照明も薄暗いため、庁舎全体の雰囲気は冷たい印象を受けるといった意見があります。



クラックの入った壁面



落下した天井



耐震補強のための筋交い



改修した空調機器

② 防災拠点としての機能不足

- 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、耐震性を有する東庁舎と、非常用発電設備が設置されている中央公民館（サンコア）の建物のみとなっています。
- 本庁舎は、市長室をはじめ行政機能の中核となる部門が配置されていますが、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確保できていないといった課題があります。



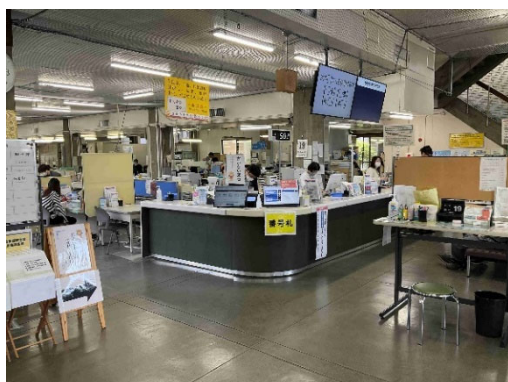
敷地の低い場所にある機械室



屋外に露出した電気配線

③ 市民サービスへの対応

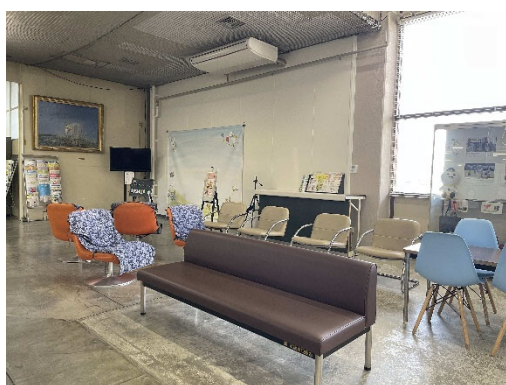
- 本庁舎は増改築により平面計画が複雑になっており、見通しが悪く、窓口が分かりにくいなどの課題があります。また、見通しが効かない窓口の配置に合わせ、待合スペースなどが分散しているため、非効率な動線、空間構成となっています。
- 建物が別棟配置となっており、庁舎や窓口が分散していることで、来庁者が複数の部課を訪れる際に不便をきたしています。市民アンケートの施設面の不便さに関する設問においても、「庁舎の建物が分散しているので不便」「窓口や部門の場所が分かりづらい」「雨天時に外を通るのは子ども連れだと危険を感じる」といった意見もみられます。
- 市民が利用できるスペースとしては、庁舎建物内には待合空間程度しかなく、市民協働など各種活動に利用できるスペースが不足しています。



見通しがきかない窓口



分散した庁舎



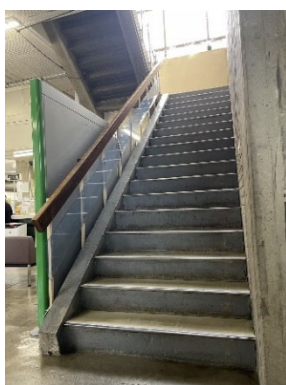
簡易な待合空間



雨を防げない外部の移動空間

④ ユニバーサルデザインへの対応不足

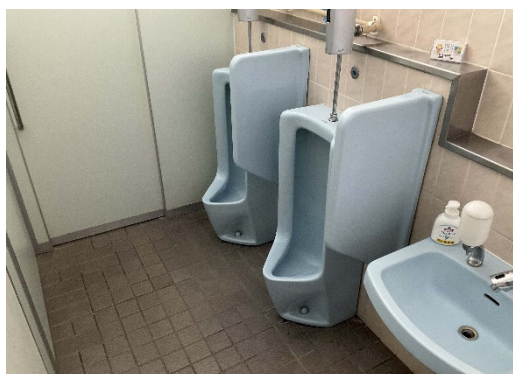
- 多くの窓口が配置されている本庁舎にエレベーターがなく、階段は急勾配で片側手摺であるなど、主動線がバリアフリーに対応できていません。また、トイレや出入口付近に段差や狭い通路があり、車椅子利用者などが利用しづらい空間となっています。
- 障がいに応じた庁舎案内機能（例：音声ガイド、点字表示など）も十分ではありません。また、授乳室やキッズスペース、ベビーチェア併設トイレがなく、子ども連れの来庁者に配慮した環境が整備されていません。



勾配が急な階段



幅が狭い通路



狭く利用しづらいトイレ



議場傍聴席の狭い階段

以下に、敷地内の各建物におけるバリアフリー化への適合状況をまとめます。

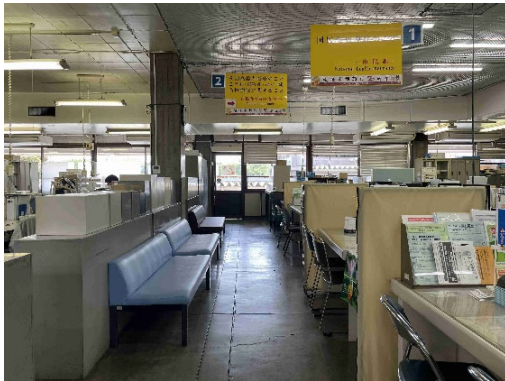
＜既存建物のバリアフリー適合チェックリスト＞

	本庁舎	北別館	西別館	東庁舎	南別館	第二南別館	中央公民館 (サンコア)
スロープ (敷地内通路)	○	○	○	○	×	○	○
エレベーター	×	×	×	○	-	-	○
多目的トイレ	○ 外部設置	×	×	○	×	×	○
オストメイト	○ 外部設置	×	×	×	×	×	○
点字ブロック	○	×	×	×	×	×	○
車いす用駐車場	○	-	-	○	-	-	○
出入口幅	○	○	△	○	△	○	○
廊下幅	×	○	△	△	○	○	○
階段	×	○	×	○	-	-	○

○：対応あり △：対応はあるが不十分 ×：対応なし -：対象外

⑤ 庁舎の狭あい化

- 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、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、来庁者の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。



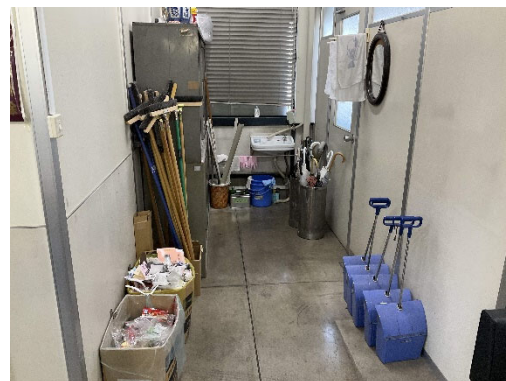
ゆとりのない待合スペース



狭い窓口と執務スペース



プライバシーが十分でない相談室



通路の一角に収められた掃除用具

⑥ DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応不足

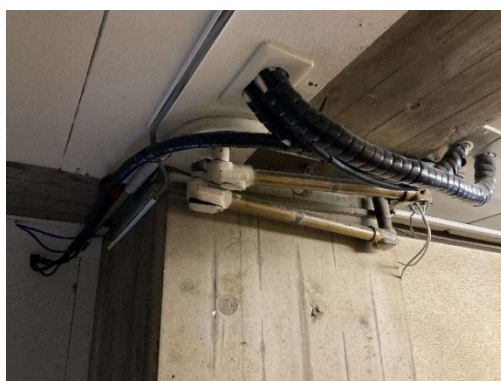
- 基幹系システムをはじめとする重要データについては、外部クラウド化を行っていますが、各庁舎においては、OA機器の設置スペース、ネットワーク配線等に支障をきたしています。また、災害時の大規模停電に対応できる発電設備がなく、迅速なシステム及びネットワーク環境の復旧が困難な状況にあります。さらに、基幹系システムの端末については無線LAN化ができておらず、基幹系業務を担う所属については端末の流動的な配置が難しい状況にあります。



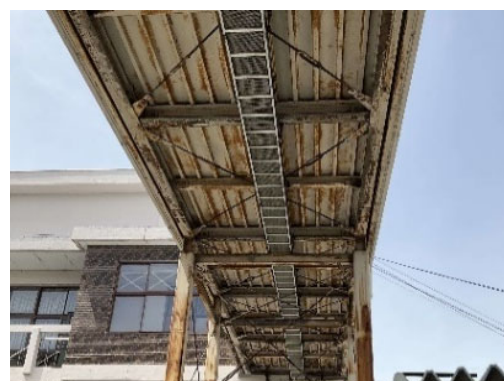
天井から吊り下がるコンセント配線



OAフロアではない床仕様



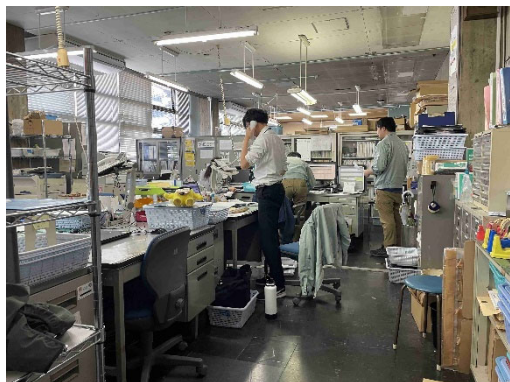
増設されたむき出しの配線



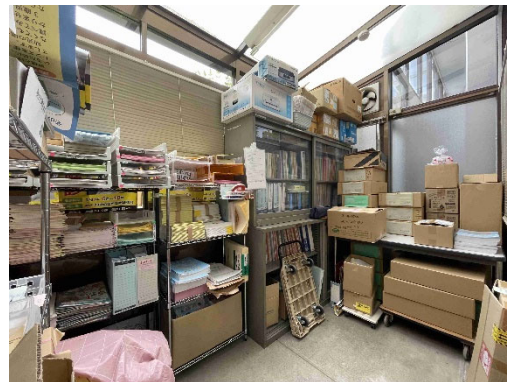
屋外に露出した配線

⑦ 執務面の非効率性・働き方改革への対応不足

- 本庁舎をはじめ、東庁舎、西別館、第二南別館、中央公民館などと棟が分かれており、市役所の各部門が分散しています。そのため、行政事務や窓口サービスなどの非効率さや、部門間の連携面において課題が生じています。
- 在席率に関わらず全職員が固定席・キャビネットを保有しており、スペースの効率的な活用ができていません。WEB会議が増える中で、会議に適したスペースが不足しています。
- 本庁舎内に職員用の休憩スペースがありません。（別館の休憩スペース利用者は多い）



十分なスペースが確保されていない執務室



増設した半屋外の倉庫

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。また、職員の飲食スペースや休憩スペースが十分でないため、飲食時の感染リスクの低減が困難な状況にあります。
- 手で直接レバーを操作する接触型のトイレや、換気が十分でない室があり、接触による感染拡大リスクに課題があります。

⑨ 駐車場不足など敷地における課題

- 敷地内には約 500 台分の駐車場がありますが、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。
- 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、玄関前ロータリーが死角になっており危険、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。



船積みの職員駐車場

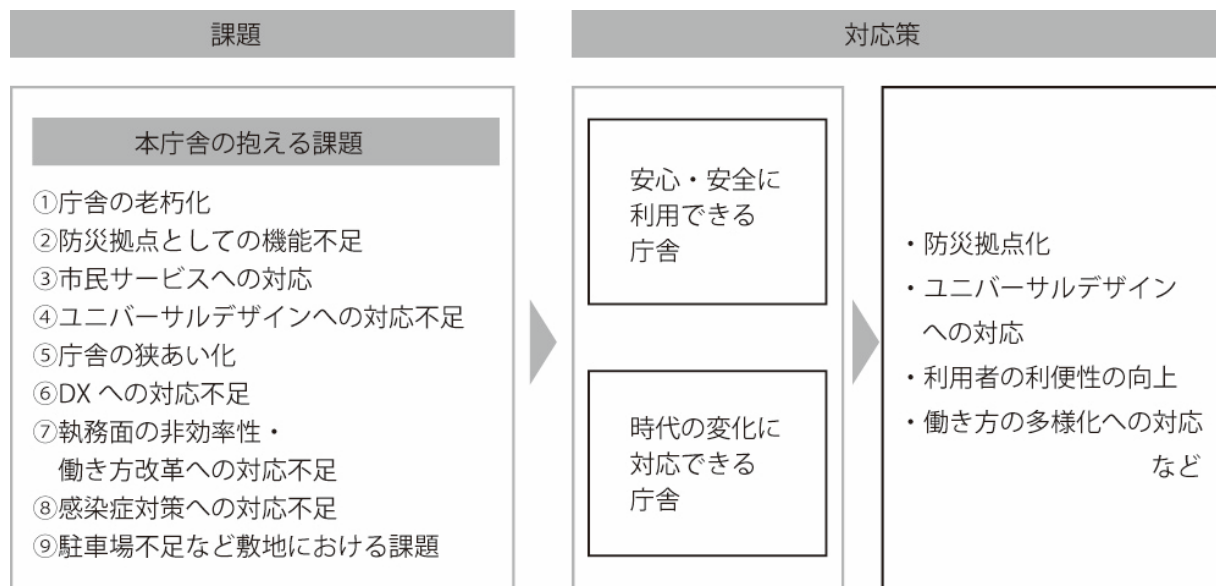


車路にも駐車している様子

3. 本庁舎の課題への対応

本庁舎は、耐震改修や設備改修を行いながらも施設の老朽化は深刻で、今後長期間にわたって安全で安定的に使用することが困難な状況です。また、ユニバーサルデザインへの対応不足や駐車場の利用しづらさなど、市民サービスに大きく関わる点においても多くの課題が見られ、庁舎としての十分な機能を早急に整備する必要があります。

これらの課題の抜本的な解決を図るためには、新庁舎の整備を行う必要があります。



＜本庁舎の課題に対する対応＞

第3章 新庁舎整備の基本理念と基本方針

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) 現状の課題を解決する

前章で整理した本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。

(2) 市の将来像を踏まえる

庁舎建設は将来のまちづくりに関わる内容が多く、市の上位計画との整合を図り、検討を行います。

第六次総合計画においては、将来像として『恵みの多い自然、ゆかしい歴史と文化のうえに人の和を織りなして、住みよいふるさと、活気に満ちたまち「ちくご」』が掲げられています。その中でも、市が横断的に取り組むべき4つの重点分野である、「人口減少・少子高齢化への対応」「防災・減災対策の強化」「地域共生社会づくり」「デジタル化・脱炭素社会の実現」は、まちを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。

そのほか、都市計画マスタープラン、地域防災計画、人口ビジョン、公共施設等総合管理計画などの考え方にに基づき、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) 利用者（市民や職員など）の意向を重視する

市民アンケートやパブリックコメントで得られた市民ニーズ、職員からの意見などを十分に汲み入れ、利用しやすい庁舎を実現できる基本方針を設定します。

(4) 社会情勢を見据える

今後50年以上にわたって行政中枢として利用され続けるためにも、近年の社会情勢の変化や将来予想されるニーズに対して、柔軟に対応できる庁舎づくりを目指して基本方針を設定します。

2. 新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「新庁舎整備の基本理念」を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＞

庁舎づくりの大きな理念

市民を守り、支える、
人にやさしい庁舎づくり



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

機能的で使いやすく、
効率的な庁舎づくり



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

人がつながり、まちづくりを
牽引する庁舎づくり



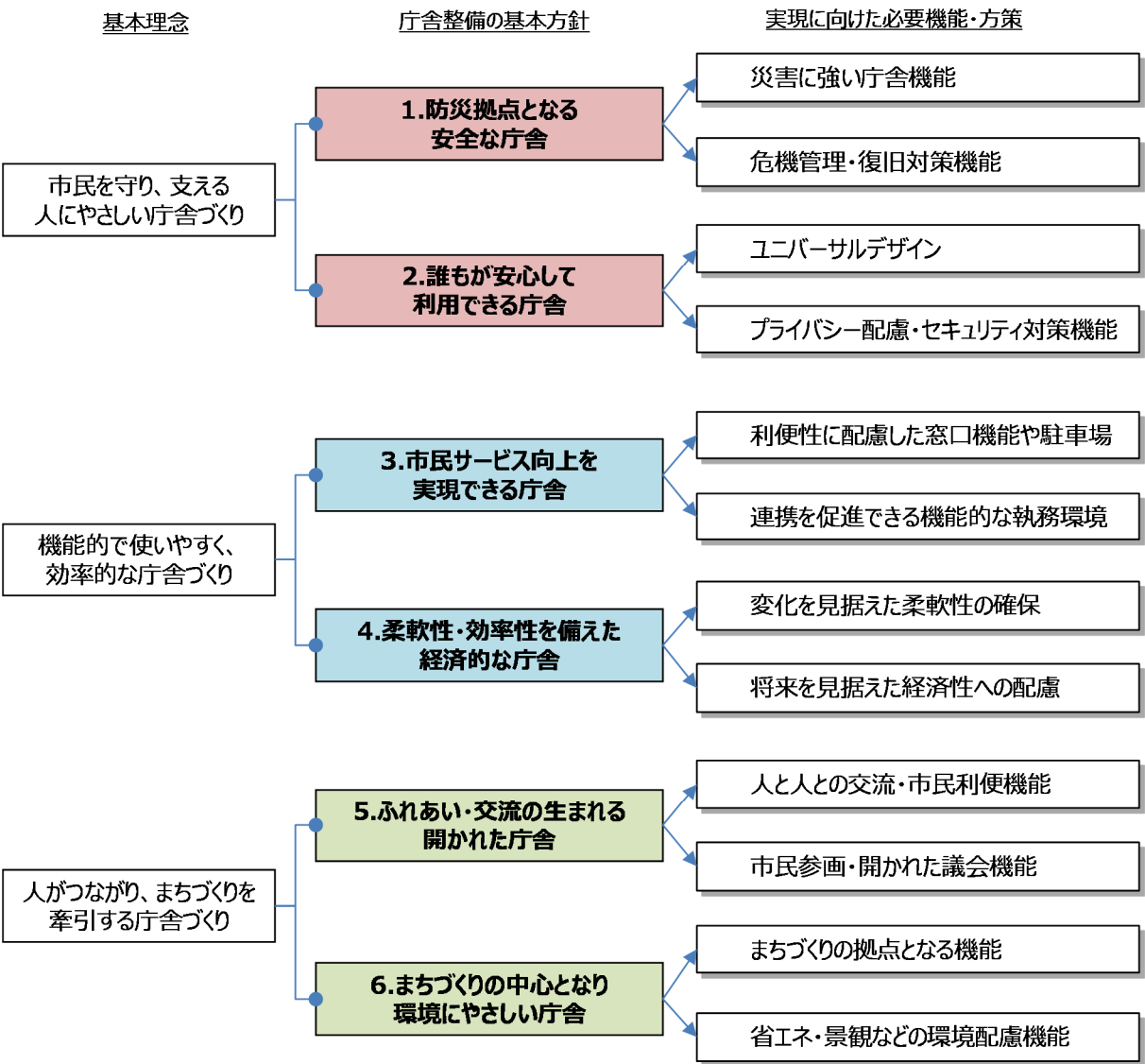
ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎



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

前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

- 大規模地震に耐える建物構造として庁舎に必要なレベルの耐震性を確保します。
- 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します。
- 浸水対策により庁舎機能の維持、利用者の安全を確保します。

(2) 危機管理・復旧対策機能

- 災害対策本部室の設置や、必要な防災システムを備えた庁舎をつくります。
- 24時間体制の災害復旧活動に必要な仮眠室の設置や、物資等の備蓄機能を確保するとともに、ロビー等を一時避難開放（来庁者等）できる計画とします。
- 災害支援などに対応できるようなスペースを確保します。（屋内：会議室などを兼用、屋外など）



災害対策本部室（長岡市庁舎）



地震時の被災者受け入れ（熊本地方合同庁舎）

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

- ・ 移動空間として、エレベーターの設置、段差の解消、通路の幅や歩きやすさの工夫、扉など出入口に配慮します。
- ・ 車いす利用者も使いやすいカウンターや、子育て世代が安心して過ごせるキッズスペース・授乳室、障がいやジェンダーに配慮したトイレなどを計画します。
- ・ 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、誘導案内サインを計画します。(視覚・音声による情報案内機能を含む)
- ・ 障がい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ます。(余裕のある幅、雨対策)



キッズスペース（志木市庁舎）



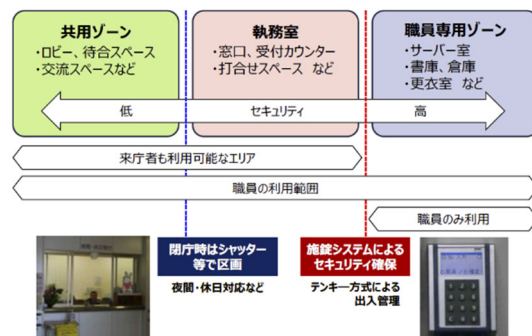
わかりやすい案内サイン（春日市役所）

(2) プライバシー配慮・セキュリティ対策機能

- ・ 窓口部門の近くに個室の相談室やブースを設置するとともに、窓口カウンターに仕切りを設けます。
- ・ 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します。



相談ブース（東京都・立川市合同施設）

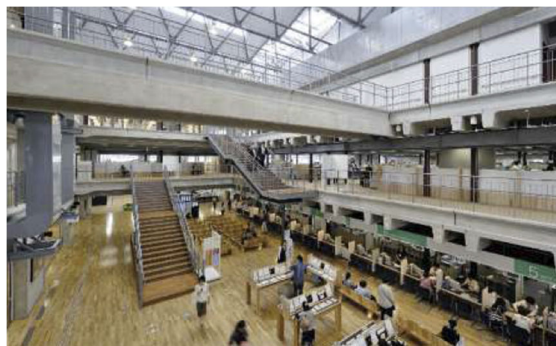


セキュリティゾーニングの考え方

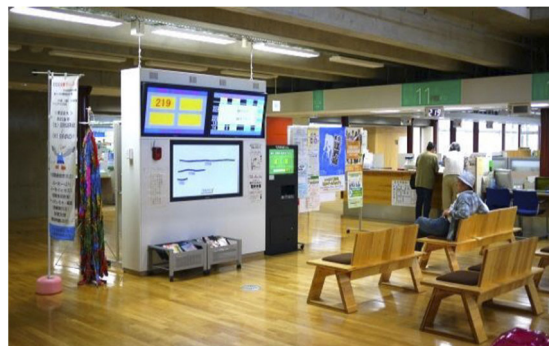
3. 市民サービス向上を実現できる庁舎

(1) 利便性に配慮した窓口機能や駐車場

- 市民利用の多い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します。
- 情報提供設備を設置し、窓口の場所や待機順がわかりやすい計画とします。
- スマートフォンやタブレットの活用により、申請手続きの簡素化を目指します。
- 待合スペースは、車いすやベビーカーの利用者、高齢者などが余裕をもって通行し、過ごせるゆとりある空間とします。
- 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、寄り付きなどに配慮します。



ゆとりある待合スペース（立川市庁舎）



情報提供設備（立川市庁舎）

(2) 連携を促進できる機能的な執務環境

- 市民サービスの向上のため、執務環境の改善を目指します。
- 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、階層配置とします。
- 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します。
- 座席の間隔や通路幅を十分に確保した、ゆとりある執務空間とします。
- フリーアドレスの採用を想定して固定席を削減し、数人が集まって行う共同作業、個人集中ブース、立ったまま執務や打合せができるなど業務内容に合わせて選べる多様なワークスペースを配置して、業務効率化を図ります。
- コピー機や文具などの消耗品を集約したユーティリティスペースを設けることで、個人所有物を減らし、執務スペースを有効活用します。
- 文書管理システムの見直しや文書の電子化、電子決裁の推進によって、ペーパーレスを推進し、スペースの有効活用と業務の効率化を図ります。
- 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します。



ミーティングスペース（総務省）

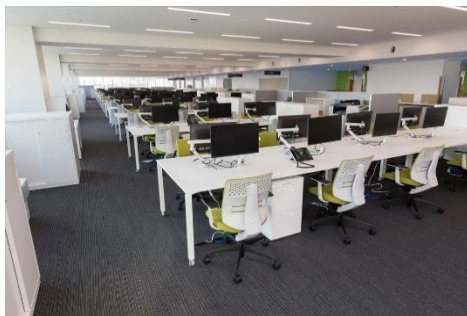


ユーティリティスペース（渋谷区役所）

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

- オープンフロアを基本とする執務室において、移設しやすい間仕切仕様を採用するなど、将来の組織変更に対応しやすい計画とします。
- 机やキャビネット等を均一仕様とし、組織改変や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します。
- 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機器の更新に対応します。
- 今後の行政改革や繁忙期の窓口増設も視野に入れ、臨時窓口スペースを検討します。
- ICT・AIなど技術の進展に伴い想定される情報通信容量などの増大に対応できるように、サーバーや機器増設のためのスペース、配線スペースはゆとりをもって計画し、建物完成当初は他用途に多目的に利用できるようにします。
- 人口減少やDX化により来庁者が減少した際に生じる余剰床は、協働スペースの拡充などの用途転用に対応しやすい計画とします。



ユニバーサルレイアウト（渋谷区役所）



分割可能な間仕切仕様

(2) 将来を見据えた経済性への配慮

- 配線、配管ルートや設備室等に適切なスペースを確保し、維持管理や将来更新のしやすい施設とします。
- 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します。
- 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ります。

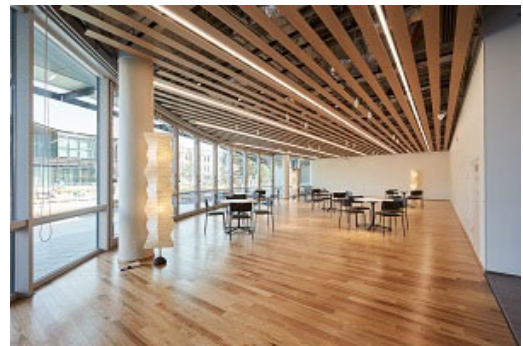
5. ふれあい・交流の生まれる開かれた庁舎

(1) 人と人との交流・市民利便機能

- 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）を設けます。
- 市民や学生、ビジネスなどで訪れた人が、待合せや勉強、打合せなどに気軽に利用できるラウンジスペースを設け、Wi-Fi も計画します。
- ATMコーナーや売店を室内（市民交流スペース）に設け、市民利用の利便性を確保します。
- 飲食スペース（例：福祉団体運営によるカフェ）や屋外テラスなど、市民がゆったりと過ごせる空間を計画します。



待合せ等に利用できるラウンジ（延岡市庁舎）



市民交流スペース（岐阜市庁舎）

(2) 市民参画・開かれた議会機能

- 市民協働スペースなど市民が利用できる会議スペースを複数設置し、市民参画を推進します。
- 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します。
- 市民ロビーでの議会中継放映の実施など、開かれた議会を目指します。

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

- 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、利用しやすい空間を計画します。
- デジタルサイネージの設置や、スマートフォンで必要な情報をダウンロードできる情報コーナーを設け、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します。
- 人が集まる仕掛けとして、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します。



電子ディスプレイ（武雄市庁舎）



展示コーナー（真岡市庁舎）

(2) 省エネ・景観などの環境配慮機能

- 太陽光発電や雨水利用といった自然エネルギーの活用を推進します。
- 日射の遮蔽や建物の高断熱化など建物外皮の基本性能を高めます。
- 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）を積極的に導入します。
- 先進環境技術については、ゼロカーボンシティの実現に向けて、エネルギー消費量の削減を目指し、費用対効果を十分に検証したうえで導入します。
- 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を計画します。

第5章 新庁舎整備計画の検討

1. 新庁舎の規模

(1) 新庁舎建物の規模の算定

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	49,145人	筑後市総人口(令和6年9月30日時点)
職員数	397人	庁舎への配属が想定される職員数
議員数	17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

「総務省地方債同意等基準に基づく算定」と「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定」、「近年の他市庁舎事例との比較に基づく算定」の3つの方法で、新庁舎の必要面積を想定します。

a) 総務省地方債同意等基準に基づく想定規模

■ 総務省起債対象事業費算定基準の主な内容

- (1) 事務室の面積は、職員数を基に算出しています。起債基準では、役職によって認められる面積が決められており、役職を一般職員に換算し、一般職員1人当たりの起債基準の4.5㎡を乗じて求めます。
- (2) 倉庫は、事務室の面積の13%と定められています。
- (3) 会議室や便所等の付属面積については、職員1人当たり7㎡と定められています。
- (4) 玄関、広間、廊下、階段等のその他の面積は、事務室、倉庫及び付属面積の合計の40%と定められています。
- (5) 議場は、議員1人当たり35㎡とされています。

設定した職員数等に基づき、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、次表に示すとおりとなります。

総務省基準以外で必要となる面積（市民開放スペース、市政情報スペース、防災対策室、休憩室等）は別途計上します。

総務省基準による規模算定

施設区分	算定				面積 (㎡)
	役職	人数(人)	換算率	基準面積 (㎡/人)	
A 執務室	特別職	3	12	4.5	162.0
	部長等	5	2.5	4.5	56.3
	課長等	27	2.5	4.5	303.8
	係長等	65	1.8	4.5	526.5
	一般	272	1	4.5	1224.0
	製図職員	25	1.7	4.5	191.3
	小計	397			2463.8
B 倉庫	A面積×13%				320.3
C 付属面積 (会議室・便所等)	職員数×7㎡	397			2779.0
D 玄関・広間・廊下・階段等	A+B+C×40%				2225.2
E 議事堂 (議場・委員会室・議員控室等)	議員定数×35㎡	17			595.0
合計					8383.3

a) 総務省基準による庁舎の想定規模は約 8,400 ㎡となります

※起債対象事業費算定基準：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るが、新庁舎建設の規模設定において他市でも多く用いられており、完成後の規模においても大きなかい離がない基準となっている。

総務省起債算定基準は、庁舎を行政事務のオフィス及び議会の場合であると想定したものです。最近の庁舎では、基本的機能以外に防災拠点機能や市民利用機能などさまざまな機能が求められており、基準面積にそれらの面積を付加して庁舎規模を定めます。

新庁舎においては以下の付加的な機能を備えるための面積加算を行うものとします。

庁舎の必要機能に基づく付加面積(総務省)

機能区分	諸室・スペース	面積算定	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㎡	
	災害時用仮眠室・会議室・備蓄倉庫	150㎡	
イ 機能的な執務環境	男女別更衣室・休憩スペース	200㎡	400㎡
	電算関連室	100㎡	
	相談室	100㎡	
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	100㎡	
	キッズスペース・授乳室等	50㎡	
	ATM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			1,200㎡

→付加面積を約 1,200 ㎡と設定します

庁舎全体の面積

$$a) \text{ 基準面積約 } 8,400 \text{ ㎡} + \text{ 付加面積約 } 1,200 \text{ ㎡} = \text{ 約 } 9,600 \text{ ㎡}$$

b) 国交省新営一般庁舎面積算定基準に基づく想定規模

この基準は、各府省の営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準であり、職員数を基に事務室や附属室（会議室、倉庫等）の面積を算出するものです。本基準に含まれない議会機能に要する面積は総務省基準により算入することとします。

職員区分および換算率(国交省基準)

	特別職	部長等	課長等	係長等	一般	製図職員	合計
常勤職員数	3	5	27	65	272	25	397
換算率	10	6	2.5	1.8	1	1.7	
換算職員数	30	30	67.5	117	272	42.5	559

国交省基準による規模算定

施設区分	面積	算定基準
ア 執務面積	2,459.6㎡	
事務室	2,459.6㎡	換算人数×4.0㎡×110%
イ 附属面積	918.5㎡	
会議室	158.8㎡	職員数×0.4㎡
倉庫	290.7㎡	換算人数×4.0㎡×13%
宿直室	10.0㎡	1人まで10㎡、以降1人毎3.3㎡
庁務員室	0.0㎡	なし※1人まで10㎡、以降1人毎1.6㎡加算
湯沸室	32.3㎡	6.5㎡×5か所
受付及び巡視溜	10.0㎡	最小6.5㎡
便所及び洗面所	127.0㎡	職員数×0.32㎡
医務室	95.0㎡	職員数350～399人の場合95㎡
売店	33.7㎡	職員数×0.085㎡
食堂及び喫茶室	161.0㎡	職員数350～399人の場合161㎡
理髪店	0.0㎡	なし※職員数290～529人の場合30㎡
ウ 固有業務面積	1,595.0㎡	
議会機能	595.0㎡	総務省基準を参照、議員数×35㎡
業務支援機能	500.0㎡	印刷室・専用会議室
保管機能	300.0㎡	書庫・図面等
その他	200.0㎡	新聞記者室、電算室等
エ 設備関係面積	643.0㎡	
機械室	547.0㎡	ア～ウの合計面積が3000㎡以上5000㎡未満※冷暖房
電気室	96.0㎡	ア～ウの合計面積が3000㎡以上5000㎡未満※冷暖房
自家発電室	0.0㎡	※付加面積で加算
オ 交通部分	2,246.4㎡	
玄関・広間・廊下・階段等	2,246.4㎡	ア～エの合計面積×40%
カ 車庫	0.0㎡	
自動車置場	0.0㎡	なし、建物外に整備
運転手詰所	0.0㎡	なし※1人毎1.65㎡
合計	7,862.6㎡	

b) 国交省基準による庁舎の想定規模は約 7,900 ㎡となります

新庁舎においては以下の付加的な機能を備えるための面積加算を行うものとします。

庁舎の必要機能に基づく付加面積(国交省)

機能区分	諸室・スペース	面積算定	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㎡	
	災害時用仮眠室・会議室・備蓄倉庫	150㎡	
イ 機能的な執務環境	男女別更衣室・休憩スペース	200㎡	300㎡
	相談室 (※電算関連室は算定表に含む)	100㎡	
ウ 交流・市民利便機能	市民交流スペース	100㎡	175㎡
	キッズスペース・授乳室等	50㎡	
	ATMコーナー (※売店・飲食スペースは算定表に含む)	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㎡

→付加面積を約 1,000 ㎡と設定します

庁舎全体の面積

b) 基準面積約 7,900 ㎡ + 付加面積約 1,000 ㎡ = 約 8,900 ㎡

c) 他市事例との比較による庁舎の想定規模

他市において近年竣工した、あるいは竣工予定の新庁舎の規模より、職員一人当たりの延床面積から庁舎の規模を算定します。

他市における新庁舎の計画規模(計画段階での想定数値含む)

自治体名	整備年	人口	庁舎設定面積	職員数 (基本計画)	職員1人当たり面積	平均値
A町(熊本県)	R4	29,909人	9,318㎡	262人	35.6㎡	27.7㎡
B町(福岡県)	R4	19,082人	5,000㎡	178人	28.1㎡	
C市(大阪府)	R4	68,775人	10,460㎡	423人	24.7㎡	
D市(佐賀県)	R5	74,557人	10,670㎡	351人	30.4㎡	
E市(福岡県)	R6	63,995人	11,300㎡	464人	24.4㎡	
F市(佐賀県)	R8予定	25,088人	5,760㎡	188人	30.6㎡	
G市(岡山県)	R8予定	56,485人	8,000㎡	394人	20.3㎡	
筑後市	—	49,146人	10,997㎡	397人	27.7㎡	

補足：

- ・各自治体の整備年は、予定整備年も含み、計画等に表示されている年を記載。
- ・各自治体の人口は、R6.6 時点での最新の数値を記載。
- ・各事例の職員数、面積などは各市の基本構想、計画、基本設計等より整理（竣工後の規模とは若干異なる事例もある）。

c) 他市事例との比較による庁舎の想定規模は約 11,000 ㎡となります

③ 新庁舎建物の適正規模の設定

a) ～ c) より新庁舎の想定規模は約 8,900～11,000 m² という算定結果になります。

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| a) 総務省基準による庁舎の想定規模: | 約 9,600 m ² |
| b) 国交省基準による庁舎の想定規模: | 約 8,900 m ² |
| c) 他市事例との比較による庁舎の想定規模: | 約 11,000 m ² |

今後基本設計において、詳細条件を精査して更なる合理的な計画に努めていくこととし、これらの規模算定の検討結果を踏まえ、庁舎に必要な規模は9,500 m²程度を目標とします。

なお、東庁舎やサンコアの一部を会議室等として有効活用する方針です。東庁舎及びサンコアの利用面積を約 1,500 m² とし、新庁舎の整備規模はその分を除いた約 8,000 m² を目標とします。



新庁舎の規模を 8,000 m²程度と設定します

3. 駐車場の規模

(1) 来庁者用駐車台数の算出

一般の来庁者用駐車台数については「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（千葉工業大学関達夫著）※①、及び「最大滞留量の近似的計算法」（大阪大学名誉教授 岡田光正著）※②によって必要台数を算定します。この略算法は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量（または同時使用量）を算定する近似的方法です。

表 算定条件

想定人口	49,000 人（筑後市庁舎基本構想より）
来庁者割合 ※①より	<窓口> 人口の 0.9%
	<窓口以外> 人口の 0.6%
車での来庁割合	90%
集中度 ※②より	30%
平均滞留時間	<窓口> 30 分と仮定
	<窓口以外> 60 分と仮定

集中度（ α ）：来庁者の集中現象は一般事務所、美術館タイプに相当し、 $\alpha=30\%$

1 日あたりの来庁台数＝筑後市人口×来庁者割合×車での来庁割合
 <窓口> 来庁台数＝49,000 人×0.9%×90%≒ 397 台/日
 <窓口以外> 来庁台数＝49,000 人×0.6%×90%≒ 265 台/日
 必要駐車台数
 ＝最大滞留量（台/日）＝一日あたりの来庁台数×集中度×平均滞留時間
 <窓口> 必要駐車台数＝397 台/日×30%×30 分/60 分≒ 60 台
 <窓口以外> 必要駐車台数＝265 台/日×30%×60 分/60 分≒ 80 台 合計 140 台
 また車いす使用者用駐車場として、全台数の 2%を確保することとします。
 車いす使用者用駐車場＝140 台×2%≒ 3 台

→来庁者用駐車場に必要な台数 合計 143 台

現庁舎敷地の来庁者用駐車場の台数は 134 台で、敷地外借地の 42 台分（サンコア専用）を含めると 176 台分となります。この略算法においては、必要台数は十分確保できている計算となりますが、市民アンケート等では駐車台数の不足に関する意見が多く挙げられ、さらなる駐車台数の確保が求められています。上記の算定結果を踏まえ、イベント時等の不足を考慮し、170 台程度（敷地外のサンコア分を含めて 212 台）を確保する方針とします。

来庁者用駐車場台数を 170 台と設定します

(2) 公用車・職員用駐車台数の算出

【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。

公用車駐車場台数を 80 台と設定します

【職員用駐車場】

現庁舎敷地における職員用駐車場台数は 247 台で、敷地外市有地の 34 台分を含めると 281 台分となります。来庁者用など市民の利便性を第一として、できるだけ職員用駐車場を確保することとし、現況と同程度の 250 台程度（敷地外市有地分を含めて 284 台）を確保する設定とします。敷地内でスペースや台数が不足する場合は、敷地外の駐車場確保を検討します。

職員用駐車場台数を 250 台と設定します

以上より、駐車台数は来庁者用 170 台、公用車 80 台、職員用 250 台の、計 500 台として設定します。

	来庁者用	公用車	職員用	合計
現況	134	78	247	459
基本構想	170	80	250	500
基本計画	170	80	250	500

現在も利用している敷地外借地（サンコア専用）、敷地外市有地（職員駐車場 B）を含めた駐車台数は、計 576 台となります。

	来庁者用		公用車	職員用		合計
	敷地内	敷地外 (サンコア専用)		敷地内	敷地外 (職員駐車場 B)	
基本計画	170	42 ※1	80	250	34 ※2	
小計	212		80	284		576

※1：敷地外借地（サンコア専用）について、敷地基本構想から。駐車可能台数を見直しています。

※2：敷地外市有地（職員駐車場 B）について、敷地基本構想から。駐車可能台数を見直しています。

(3) 駐輪台数の想定

現庁舎敷地における駐輪場の台数は 115 台となっており、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。今後の自転車利用の増加や、利便性向上を鑑み、来庁者用 150 台、職員用 50 台程度の駐輪場を確保する設定とします。

駐輪場台数を 200 台と設定します

(4) 必要面積の算出

① 駐車場に必要な面積

1 台当たりの駐車場面積を、普通自動車：25 m²、軽自動車：20 m²で計算すると、以下の面積となります。

$$\cdot \text{来庁者用駐車場} = \text{普通車 } 170 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 = 4,250 \text{ m}^2$$

$$\cdot \text{公用車用駐車場} = \text{普通車 } 80 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 = 2,000 \text{ m}^2$$

$$\cdot \text{職員用駐車場} = \text{普通車 } 200 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 + \text{軽自動車 } 50 \text{ 台} \times 20 \text{ m}^2 = 6,000 \text{ m}^2$$

(※現状の職員の軽自動車登録率が 36.2%であることを基に、仮に 20% を軽自動車に置き換えて算出)

計：12,500 m²

駐車場に必要な面積は、12,500 m²程度となります。

② 駐輪場に必要な面積

屋根付きの屋外平置き駐輪場を想定し、1 台当たりの駐輪場面積を 1 m²で計算すると、以下の面積となります。

$$\cdot \text{駐輪場} = 200 \text{ 台} \times 1 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$$

駐輪場に必要な面積は、200 m²程度となります。

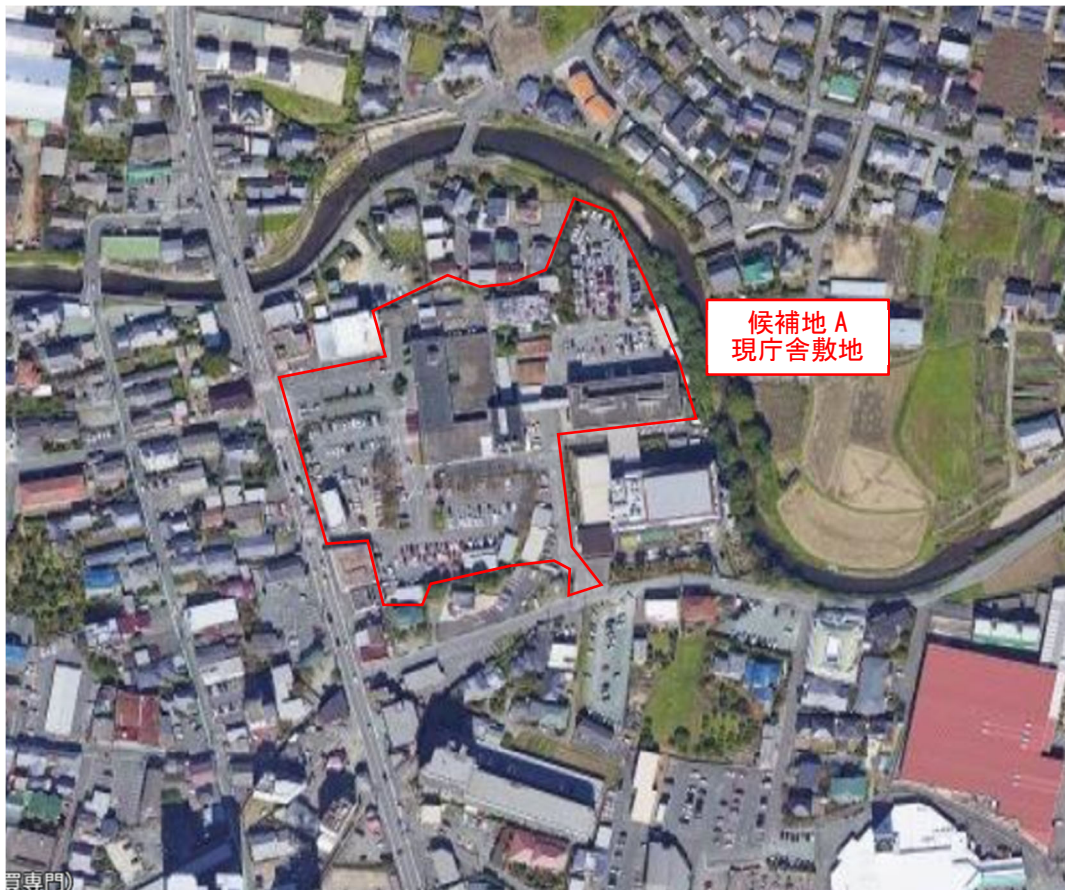
3. 新庁舎の建設地の概要

(1) 建設地について

建設地については、基本構想時に候補地案として示された現庁舎敷地である候補地 A と窓ヶ原公園の候補地 B 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、候補地 A が適しているとの判断に至りました。また、『第1章5 基本計画策定における検討の流れ』の記載の通り、市民アンケートにて、候補地 A 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「候補地 A 現庁舎敷地」とします。

「候補地 A 現庁舎敷地」を新庁舎の建設地として設定します

<建設地位置図>

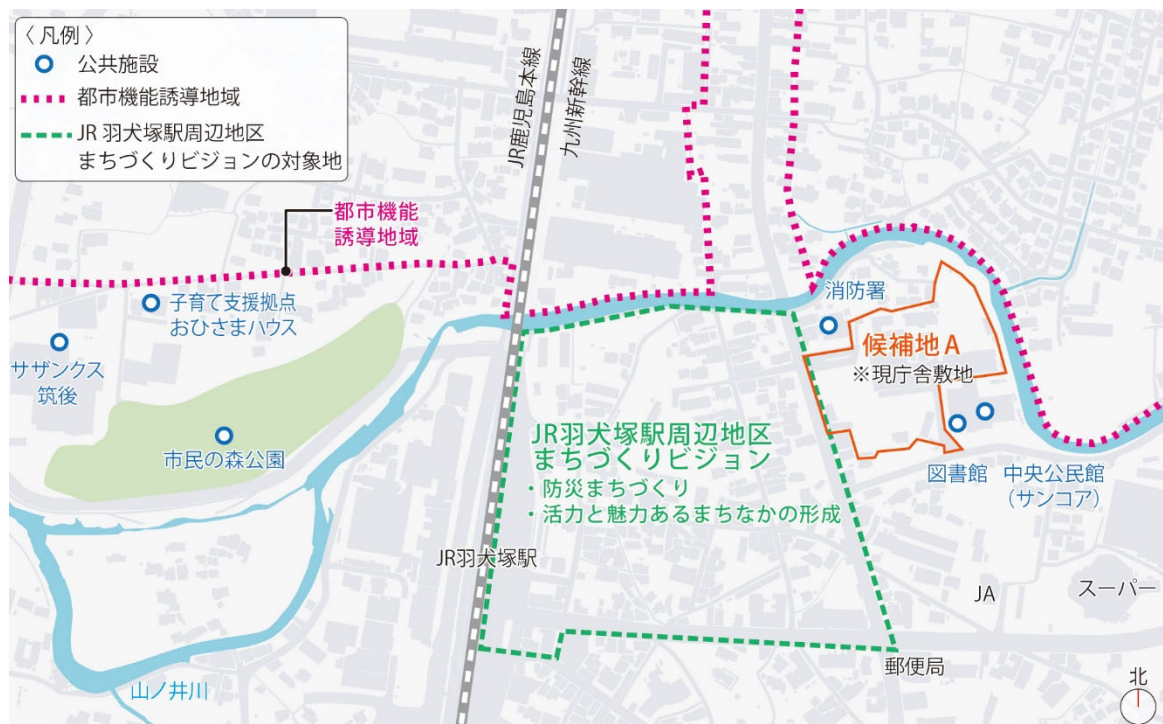


出展：Google Map

(2) 周辺のまちづくり

- ・ JR 羽犬塚駅に近接しており、計画敷地は『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、各種サービスの効率的な提供を図る地域になります。
- ・ JR 羽犬塚駅周辺地域は、水災害に対応した防災まちづくりや、低未利用地や地域資源を活用した活力と魅力あるまちなかの形成に向け、令和3年度より、まちづくりビジョンの策定に取り組んできました。まちづくりビジョン策定にあたっては、行政・住民・事業者・学識者などの多様な人材が参画した協議の場において、本地区の課題や現状分析を行いながら、情報共有や合意形成を図りつつ、取りまとめを行いました。さらに官民が連携し、防災力を地道に築きながら、住む人・暮らす人を大切にしたまちづくりを目指し、「JR 羽犬塚駅周辺地区まちづくりビジョン」の実現に向けた都市再生整備計画を令和6年3月に策定しました。

〈周辺のまちづくり〉

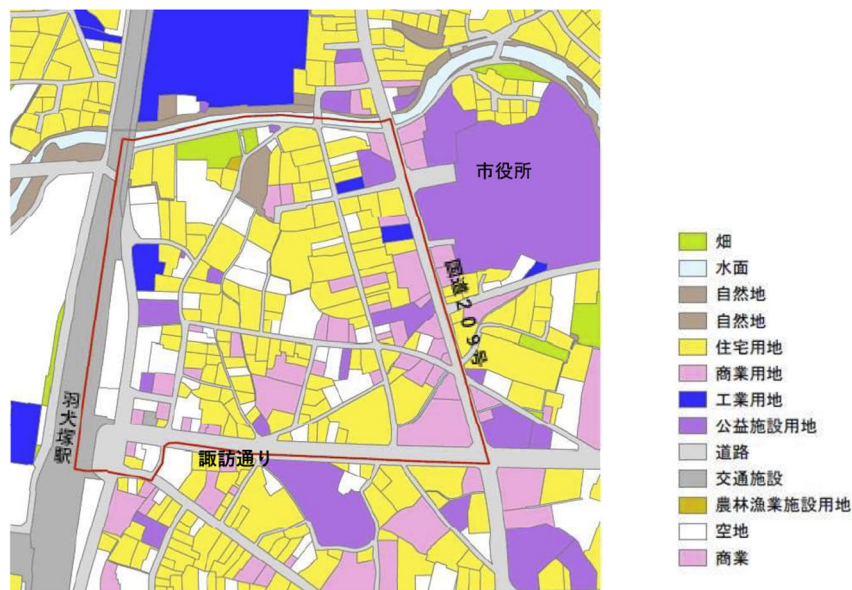


(3) 周辺の土地利用の現況

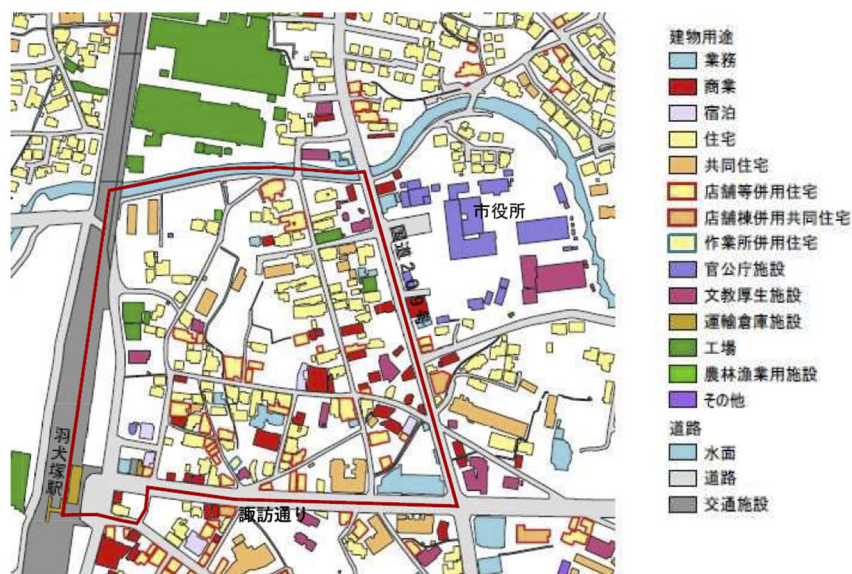
以下に計画地周辺の土地利用現況図および建物利用現況図を示します。

- ・ 国道 209 号線や諏訪通り沿いには商業用地・公益施設用地が多く立地しており、筑後市の中心市街地として位置付けられています。
- ・ かつての大型商業施設跡地がマンションとなるなど、駅前の宅地化が進んでいます。
- ・ 空地、未利用地が散見され、都市のスポンジ化が進行しています。

<土地利用現況図>



<建物利用現況図>



(4) 交通アクセス・道路状況

- ・計画地は筑後市の南北を走る国道209号線（都市計画道路）に面しています。この道路は広域幹線軸であると同時に緊急輸送道路にも指定されています。
- ・計画地はバスおよびコミュニティ自動車の本数が多く、アクセスのよい場所です。令和6年10月からは羽犬塚駅前循環バスの実証運行が開始され、市役所内にバスが停車するようになり、さらに利便性が向上しました。
- ・交通量の多い国道209号線と県道柳瀬筑後線の交わる山ノ井交差点は、交通渋滞が発生しやすく、周辺道路は渋滞回避ルートとして利用されています。

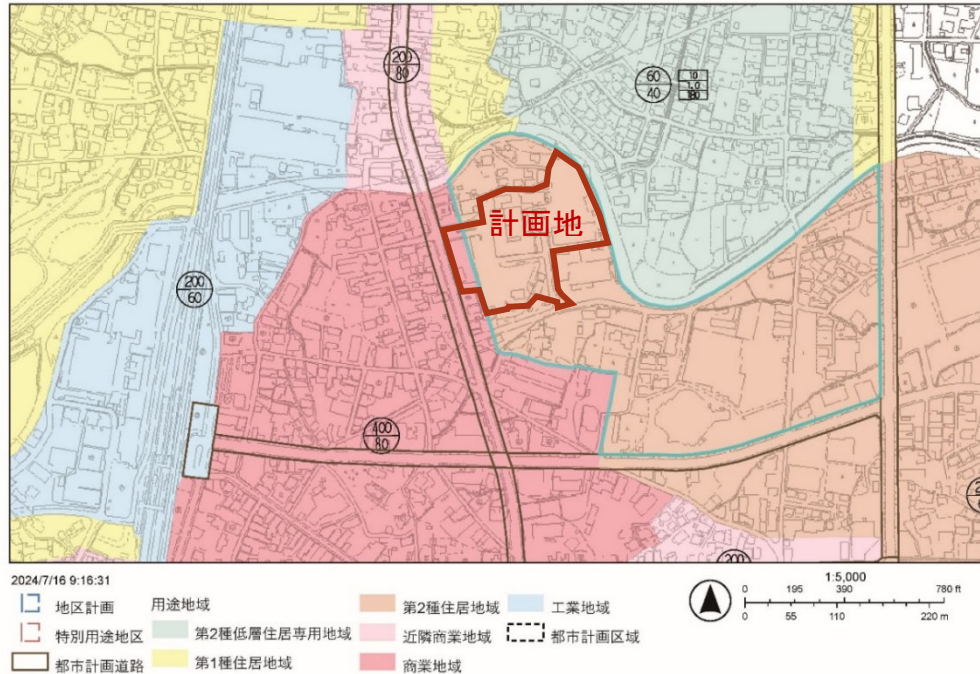
〈交通アクセス〉



(5) 計画地の法的条件

以下に計画地周辺の都市計画および法的条件を示します。

〈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）	

(6) 計画地の現況

以下に計画地の概要及び現況図を示します。

計画地の概要	
道路幅員	西側国道：12m（歩道含む） 南側市道：6m
敷地内高低差	職員駐車場＋東庁舎：約 12m 本庁舎：約 14m 来庁者駐車場：約 13m

〈現況図〉



4. 配置計画

(1) 配置計画の基本的な考え方

敷地内の周辺建物を考慮した配置計画の考え方を、以下の通りとします。

① 窓口・執務空間を本庁舎に集約

- ・市民サービスの利便性を向上させるため、窓口業務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。これにより、来庁者が複数の窓口を訪れる際の負担を軽減し、職員間の連携も行いやすい計画とします。

② 安全な外部動線計画

- ・歩行者と車両の動線を明確に分離し、安全性の高い計画とします。
- ・敷地内の高低差をできるだけ解消し、高齢者や障がい者も安全に利用できる環境を整備します。
- ・来庁車両は国道 209 号線から、公用車は南側道路からアクセス可能な計画とします。また敷地内の主要通路は消防車両が通行可能なよう、幅員 8m を確保します。

③ 東庁舎・中央公民館(サンコア)の活用

- ・中央公民館(サンコア)は継続利用し、東庁舎は内装改修により有効活用します。東庁舎の一部を会議室や、外部団体の執務室等として活用することで、新庁舎の面積縮減を図ります。

④ 仮設庁舎を設けない経済的な計画

- ・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、仮設庁舎の建設・運営にかかるコストを削減し、資源の有効利用を推進します。
- ・新庁舎建設前に解体が必要な別館の執務室については、敷地内のサンコア及び東庁舎内に仮移転します。

⑤ 駐車場台数を最大限確保

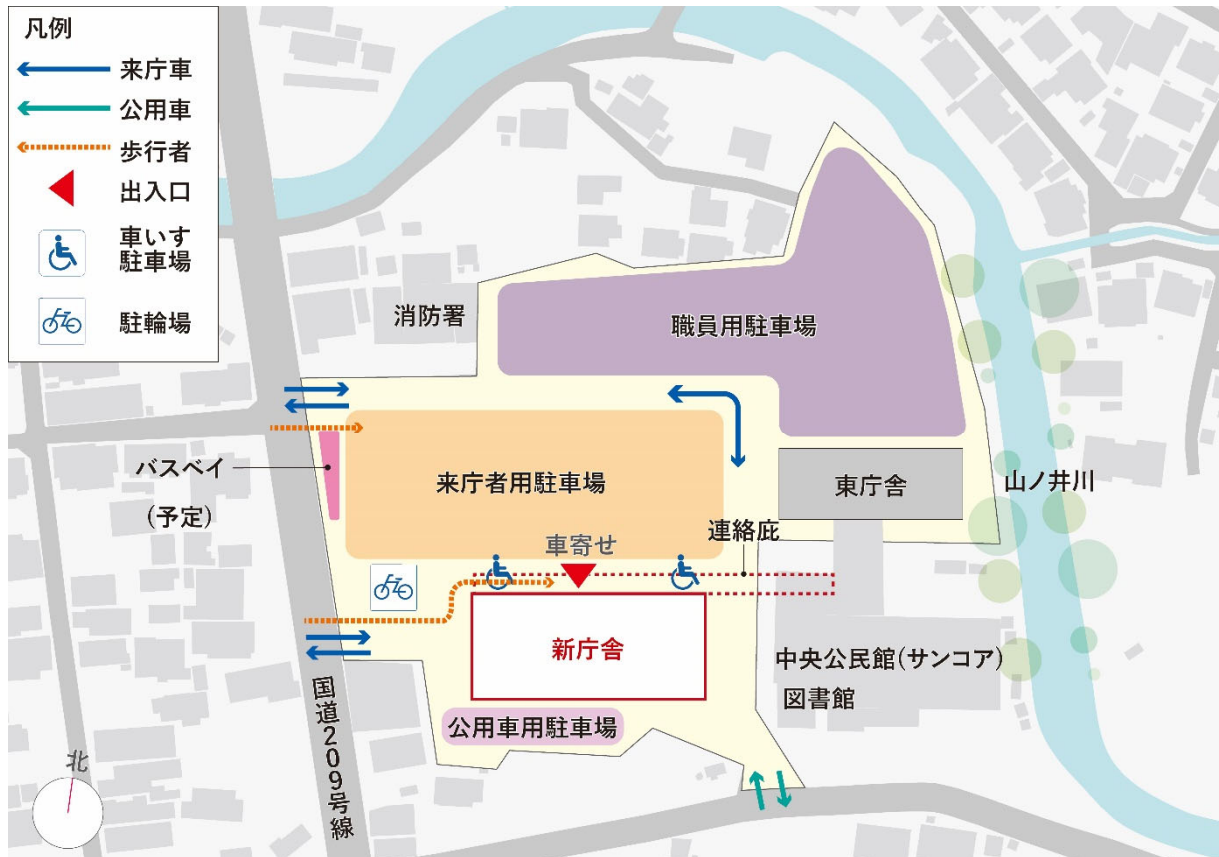
- ・市民や職員へのアンケート調査においても要望が多かった、十分な駐車スペースを確保します。平面駐車を前提とし、敷地内で 500 台以上の駐車スペースを確保します。
- ・来庁者用駐車場は利便性を考慮し、国道 209 号線からアクセスできる位置に計画します。また、車いす使用者用駐車場を新庁舎出入口付近に配置し、高齢者や障がい者への配慮を行います。

⑥ コンパクトな建築面積

- ・駐車場台数の確保を図るため、必要な機能をコンパクトに集約し、建築面積を抑えた計画とします。これにより、基礎コストの削減や、建て替え時の施工性の向上を図ります。

(2) 配置検討

配置計画の基本的な考え方を踏まえた配置イメージを示します。具体的な配置は、基本設計で検討を行います。



＜配置イメージ＞

5. 部門配置・フロア構成

(1) 部門配置の基本的な考え方

① 市民の利便性向上

- ・市民の利便性を最大化するため、ワンストップ窓口の導入を検討します。ワンストップ窓口は、市民が複数の手続きを一箇所でまとめて行える仕組みであり、利用者の移動負担を軽減します。
- ・利用頻度の高い窓口（例：住民票、戸籍、税務関連など）は、来庁者がスムーズにアクセスできる位置に配置し、市民サービスの向上を図ります。市民のニーズに応じた動線と部門配置を最適化することで、庁舎全体がより使いやすく、効率的な公共施設となることを目指します。

② 職員の事務効率向上

- ・執務室を集約配置することで物理的な移動時間を減らし、業務の迅速化を図ります。
- ・関連性の高い部署の集約を行い、業務上連携が頻繁に必要な部署を近接させることで、業務の効率化を図ります。
- ・執務スペースの奥行き確保によって、作業環境を快適にし、職員が集中して業務に取り組めるようにします。ABW*の考え方にに基づき、職員が快適で効率的に働ける職場環境を整備します。

*ABW(Activity Based Working)：目的や業務内容に合わせて、自由に働く場所や時間を選択できる働き方

③ 災害時の連携強化

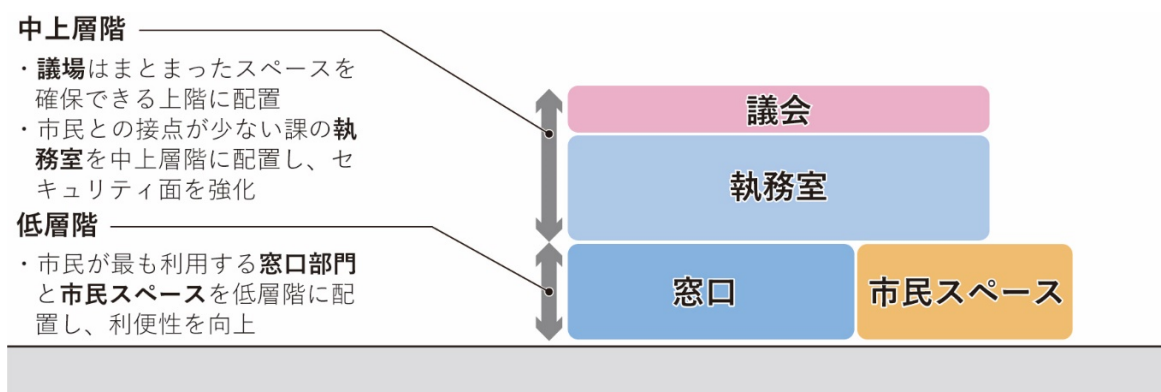
- ・災害時の迅速かつ効果的な対応を実現するため、災害対策本部と防災安全課、市長室等を同フロアに配置します。市長は災害時における意思決定の中心となるため、対策本部との物理的な距離を短縮することで、緊急時の対応がスムーズになり、被害の拡大防止や市民の安全確保に寄与します。

(2) フロア構成の検討

部門配置の基本的な考え方を踏まえたフロア構成イメージを以下に示します。

- ・議会関連室は、大空間の議場のスペース確保や、議会の独立性を確保するため、上層階へ配置します。具体的な配置や面積については、今後議会の意見を聴きながら検討することとします。
- ・市民との接点が少ない部署の執務室は、管理面やセキュリティ面の強化のため、中上層階に配置します。
- ・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「戸籍・住民・印鑑等の登録や証明書に関すること」「子育てや介護などの福祉・国民健康保険・国民年金に関すること」「税金に関すること」に対応する窓口執務室を低層階に配置し、市民の利便性を向上します。また、市民交流スペースや市民協働スペース、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。

具体的なフロア構成については、基本設計段階で検討します。



<フロア構成イメージ>

(3) 階数の検討

部門配置の基本的な考え方に基づき、4階建てまたは5階建てを想定し検討を行いました。

- ・4階建ての場合は、市民利用の多い窓口を1, 2階に集約配置できるため、市民の上下階の移動を減らし、利便性を向上できるメリットがあります。また建築面積を大きく確保することで、フロアの執務スペースを広く確保することが可能です。
- ・5階建ての場合は、建築面積をコンパクトにすることで、駐車場や外部空間を広く確保できるメリットがあります。フロア内の移動距離も短縮できる計画です。
- ・東庁舎については、1,3階の一部を外部団体の執務室として活用し、各階には外部団体も利用できる会議室等を整備する予定です。

階数については、配置や部門構成等と合わせて基本設計段階で決定することとします。

6. 平面計画

(1) 窓口配置の考え方

エントランスから見渡せるわかりやすい位置に窓口と待合スペースを配置します。

以下に窓口配置の比較を示します。具体的な計画は、基本設計にて検討します。

	イメージ図	特徴
中廊下型	外部から遠く、暗い空間となる 市民スペース サポートゾーン 執務スペース 窓口 コア 待合スペース 部署間連携が取りにくい ワンストップ・ワンズオンリーサービスに対応しにくい 1F	メリット ・ 窓口を長く確保できる ・ 執務室が外側に面し、明るい空間となる ・ 市民との距離感が近くサポートしやすい デメリット ・ 市民窓口が内側となり、開放性に乏しく、やや暗いため、吹抜けによる採光が必要 ・ 執務エリアが分かれるため部署間連携が取りにくい
片廊下型	外部空間とのつながり確保 市民スペース 待合スペース 窓口 コア 執務スペース 部署間連携がとりやすい サポートゾーン ワンストップ・ワンズオンリーサービスに対応しやすい 1F	メリット ・ 市民窓口が外側の明るい空間に面し、外部空間とのつながりを確保できる ・ カウンターが連続し、多くの部署が内包されるため、ワンストップ・ワンズオンリーサービスを円滑にしやすい ・ 一体型執務エリアとなり部署間連携を強める デメリット ・ 窓口の長さが少し短くなる
U型	外部空間とのつながり確保 市民スペース 待合スペース 窓口 コア 執務スペース 部署間連携がとりやすい サポートゾーン ワンストップ・ワンズオンリーサービスに対応しやすい 外部空間とのつながり確保 1F	メリット ・ 市民窓口が外側の明るい空間に面し、外部空間とのつながりを確保できるが、狭い空間になる ・ カウンターが連続し、多くの部署が内包されるため、ワンストップ・ワンズオンリーサービスを円滑にしやすい デメリット ・ 市民窓口が外側の明るい空間に面し、外部空間とのつながりを確保できるが、狭い空間になる ・ 執務室が内側となり、開放性に乏しく、やや暗い

＜窓口配置の比較＞

7. 構造計画

(1) 基本方針

構造計画においては、利用する市民や職員の安全性、機能性、耐久性、施工性、経済性等について十分に検討し、建物の特性や地盤条件、設備、法規制などの制約条件を満たした耐震性の高い構造とします。

庁舎として災害時には災害対策の指揮、情報伝達や応急復旧活動などの防災拠点としての役割を担うことから、構造については慎重に検討し、地震時の構造的な対策なども視野に入れて方針を立てる計画とします。

(2) 耐震安全性の目標

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」（国土交通省）では、施設の性質に応じた建物の耐震安全性の目標が定められています。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。

部 位	分類	耐 震 安 全 性 の 目 標
構造体	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ている。(重要度係数1.5)
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな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ている。(重要度係数1.25)
	Ⅲ類	大地震動後により、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、人命の安全確保が図られている。(重要度係数1.0)
建築 非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動後により、建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動時の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動時の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

(3) 構造種別

構造種別には、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨造（S造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）のほか、木造やこれらを組み合わせた混構造などがあります。

① 鉄筋コンクリート造（RC造）

RC造は、耐火性・耐久性や遮音性に優れ、また振動の影響を受けにくいなどの利点がありますが、その反面、柱スパン（間隔）の制約や建物重量が大きくなり、軟弱地盤では基礎構造のコストが増加する可能性があります。

② 鉄骨造（S造）

S造は、柱のスパン（間隔）を大きくとることが可能で、空間の自由度を高められ、将来の変性対応のメリットがあります。その反面、断熱性・遮音性や振動に対する配慮が必要なこと、また、鋼材の調達が困難な場合があることにも留意する必要があります。

③ 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）

SRC造は、RC造とS造のメリットを採り入れることが可能ですが、一般的に、コスト増加や工事工期が長期化する傾向にあります。

④ 木造（CLTを含む）

木造は、国の施策としての公共建築物の木造化が推進されており、環境にやさしい建築を実現できますが、大規模な建築においては、法令上の制約や材料調達（期間）、経済性（コスト）などの検討課題があります。

これらを踏まえ、新庁舎の構造種別は、それぞれの構造特性を活かした組み合わせ等も視野に入れつつ、最適な構造を設計段階で選択していくこととします。なお、木質系の材料は、地元産材の採用について、コスト面に配慮しながら可能な限り活用していくことを検討します。

(4) 構造形式

庁舎は公共施設の中でも、防災拠点として重要な施設となります。地震力に対して建物の安全性を十分に確保する必要があり、総合的な防災拠点としての機能を備えなければなりません。その方法として耐震構造・制振構造・免震構造の3つの構造形式に区別されます。

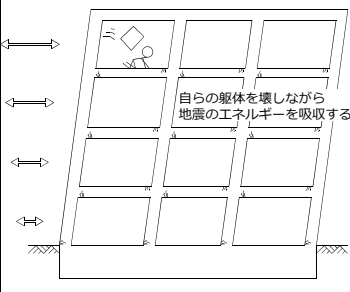
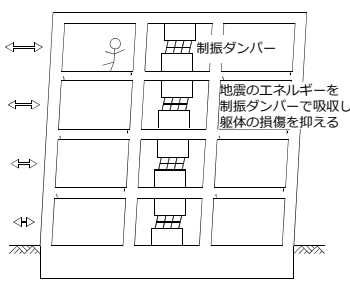
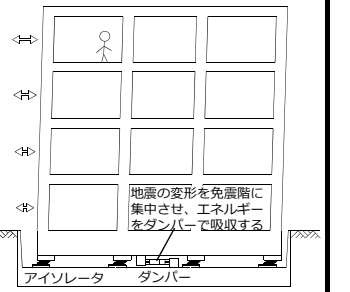
構造形式の比較を次表に示します。

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、本庁舎の構造形式は免震構造が望ましいといえます。

今後、建築計画を進める中で構造合理性や経済性を十分に検討しながら、構造形式として免震構造が妥当であるかについて検証します。

また、設計段階において、詳細な地質調査に基づき、直接基礎、地盤改良、杭基礎などの検討を行い、地盤特性に応じた適切な基礎形式とします。さらに、建築の平面計画・設備計画に応じた架構形式や室用途に基づく荷重など、設計段階での詳細な比較検討を経て最適な構造種別を選定し、合理的かつ経済的な建物構造とします。

<構造形式の比較>

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	 制振ダンパー 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	 地震の変形を免震層に集中させ、エネルギーをダンパーで吸収する アイソレータ ダンパー
大地震時の揺れ方	- 地震の揺れ方に合わせ、激しく早く揺れる。揺れの激しさ（加速度）の制御は困難である。 - 大地震後、骨組みが使用可能でも、設備や什器の復旧に手間取る可能性がかなり高い。	- 耐震構造と同様に、激しく早く揺れる。揺れの激しさは（加速度）は耐震構造より小さくできるが、限界がある。 - 耐震構造と同様に設備や什器の復旧に手間取る可能性が高い。	- 他の構造とは異なり、地震時は大きくゆっくりと揺れる。 - 建物に作用する加速度が非常に小さいため、骨組みはもちろんのこと設備や什器への被害が非常に小さく抑えられる。
建物状態（大地震後）	- 骨組みが損傷するので残留変形が発生する可能性がある。変形が大きく仕上げ材の損傷が大きい。 - 最も地震時の揺れが大きく、什器の転倒や落下の可能性がかなり高い。	- 骨組みの塑性化は小さいため残留変形はほとんど発生しない。仕上げ材の損傷が抑えられる。 - 耐震より地震時の揺れは小さいが瞬時の揺れは大。什器の転倒・落下の可能性有	- 地震エネルギーの入力を低減でき、骨組みや仕上げ材を無被害に抑えられる。 - 建物に作用する地震力を小さくできるため、什器の転倒・落下を抑えられる。
大地震後の補修費用	イニシャルコストは安く抑えることができるが、大地震に遭遇したときの補修費は大きい。	耐震構造に比べ、制振ダンパー費用が追加される。大地震に遭遇したときの補修費は、耐震構造に比べて小さい。	土を掘る費用、免震層躯体費や免震装置の費用が追加で必要となるが、大地震に遭遇したときの補修費はほとんど不要。
建物機能の維持	難しいが可能 (重要度係数を考慮)	難しいが可能	容易に可能
建物計画の自由度	建物内部に柱や耐力壁の耐震要素が多く必要。	建物内部に制振部材が必要。	作用地震力が小さく、耐震要素を多く必要としない。大スパン柱配置など建物計画の自由度が向上する。
総合判断	地震後の機能維持の観点では、免震、制振に劣るものの、人命の安全を確保でき、かつ最も経済性に優れる。	一般に耐震構造に比べ構造体の耐震性能は向上し地震直後の補修は少ないが、低層建物では制振部材の効果を発揮しにくい。	地震後の機能の維持が可能で、建築計画の自由度も高く更新性に優れる。

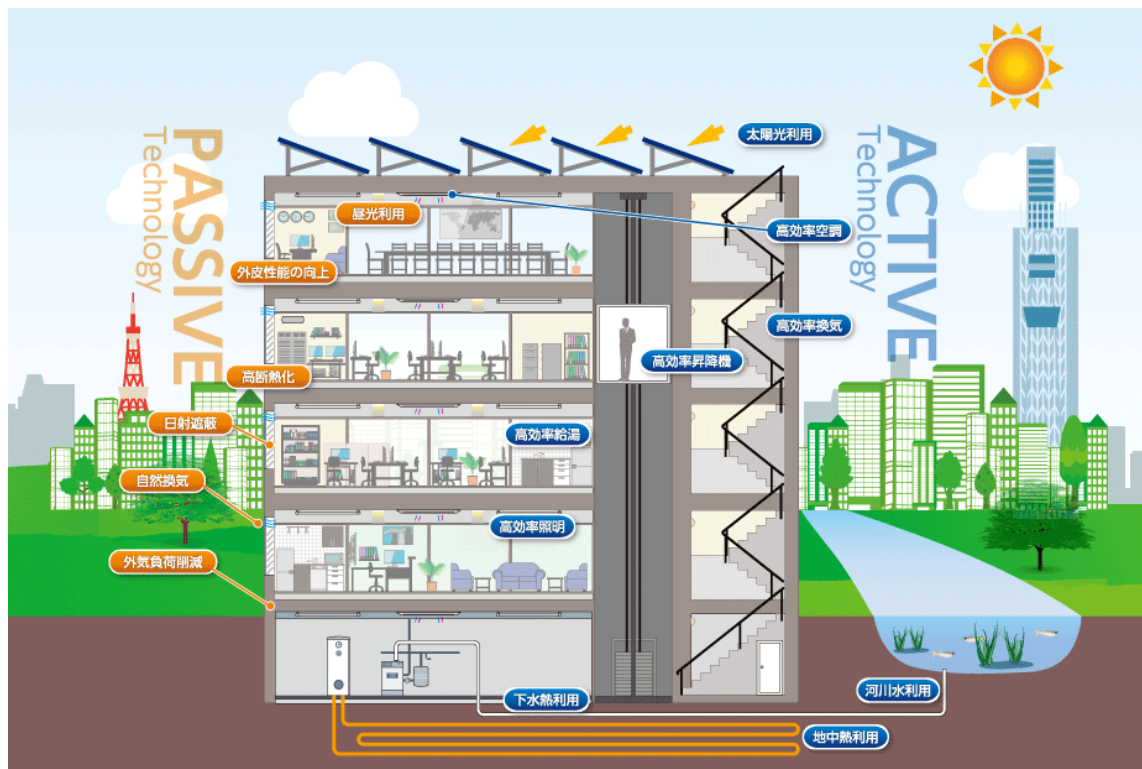
8. 環境計画

地球温暖化による気候変動、環境変化などが大きな課題となる中、新庁舎整備においても脱炭素社会の実現に向けて、環境への負荷低減に向けた取り組みを検討します。

(1) 先進環境技術の導入とライフサイクルコストの低減

新庁舎では、先進的な環境技術を積極的に導入し、エネルギー消費の削減を図ります。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することで、エネルギー使用を最小限に抑えます。また、建物のライフサイクルコストを低減するため、維持管理がしやすい設備や耐久性の高い材料を用い、運用コストを抑えつつ環境負荷を軽減します。先端環境技術については、エネルギー消費量を削減する ZEB Ready 以上の実現を見据え、費用対効果を十分に検証したうえで導入します。

<環境負荷低減のイメージ>



(出典：環境省 HP)

(2) 再生可能資源・未利用資源の活用

再生可能エネルギーとして、太陽光発電や地中熱利用などの採用を検討し、庁舎の一部電力を自給自足します。また、雨水をトイレの洗浄水として活用するなど、未利用資源を有効に活用することで、自然資源の利用を最小限に抑えます。これにより、持続可能な運用と環境保護に貢献します。

(3) 庁舎の長寿命化

庁舎の長寿命化を目指し、耐久性の高い建材や構造を採用します。また、定期的なメンテナンスを前提とした設計とし、建物の経年劣化を最小限に抑えます。これにより、建物全体の使用年数を延ばし、将来的な建替えや修繕のコスト削減を図るとともに、資源の無駄を減らします。建物の躯体と内装を明確に分離したスケルトン・インフィルの建物構成により、執務室のレイアウト変更や設備機器の更新が容易に行えることを基本とします。

(4) 都市環境への貢献

庁舎はまちの一部として、地域の環境改善に寄与します。建物周辺には緑地を整備し、生態系の保護や都市のヒートアイランド現象の緩和を図ります。また、公共施設として市民が利用できる広場や緑の空間を提供することで、地域住民の健康と福祉に貢献します。市全体の持続可能な発展を支える存在となることを目指します。



太陽光発電パネル（つくば市庁舎）



屋上緑化（町田市庁舎）

第6章 事業推進に向けた検討

1. 整備等に係る事業手法の検討

(1) 各種事業手法の概要

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 ・ DBO（Design-Build-Operate）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。

維持管理や運營業務を含むDBO方式もあり、特有設備の稼働・運転ノウハウが必要となる施設への導入事例が比較的多い。

③ 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方式*や、BOT方式*などがある。

*BTO方式（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

*BOT方式（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

④ 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＞

	直接建設方式 (従来方式)	一括発注方式(民活手法)			
		DB(・DBO)		PFI	リース
設計/D	個別発注(委託)	一括発注 (DB)	一括発注 (DBO)	一括発注	一括発注
建設/B	個別発注(請負)				
維持管理/O	個別発注 (直営/委託)	個別発注 (直営/委託)			
資金調達	公共	公共		民間	
施設の所有	公共	公共		公共 (BTO)	民間 (≒BOT)
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。DBOでは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。
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。	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。		PFI方式の導入可能性調査を実施し、費用対効果の検証など最適な手法構築のため相当な作業を要する。PFI法に基づく手続きに伴う煩雑な準備を行う必要がある。	個別の発注手続き負担は軽減される。当初に設計と建設を含めた性能発注・予算化等の準備期間が必要。
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。	設計建設における創意工夫が期待できる。DBOは維持管理まで含めたノウハウ発揮が期待できる。		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る
コスト削減	仕様発注、単年度契約となりコスト削減は各業務の競争性や削減努力による。発注直後に着工できるため、タイムラグによる事業費の見直しが不要である。	契約時点から着工までの期間が2年程度あり、その間に物価上昇があった場合、事業費の大幅な見直しが必要となる恐れがある。その場合、一社入札と同様の構図となり競争性が失われ、コスト削減が見込めないことが想定される。		契約時点から着工までの期間が2年程度あり、その間に物価上昇があった場合、事業費の大幅な見直しが必要となる恐れがある。その場合、一社入札と同様の構図となり競争性が失われ、コスト削減が見込めないことが想定される。	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。
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。DBOは毎年の維持管理費の支出となる。		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。
事業工程	早期に工事着手可能。単年度契約となり工程短縮は各業務の削減努力による。	施設整備期間の短縮は可能である。施工者選定の準備に時間を要する。		施設整備期間の短縮は可能である。	施設整備期間の短縮は可能である。
その他	従来の発注、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。
庁舎への 導入事例	事例多数	習志野市庁舎、筑紫野市庁舎(D・B) 京都市左京区総合庁舎(D・B・M)		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(採用提案が結果的にリース方式)

上記より、「直接建設方式(従来方式)」、「DB方式」、「PFI方式」を対象に本事業への適性を比較します。

(2) 事業手法の比較

各事業手法について、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。

＜主な事業手法の比較＞

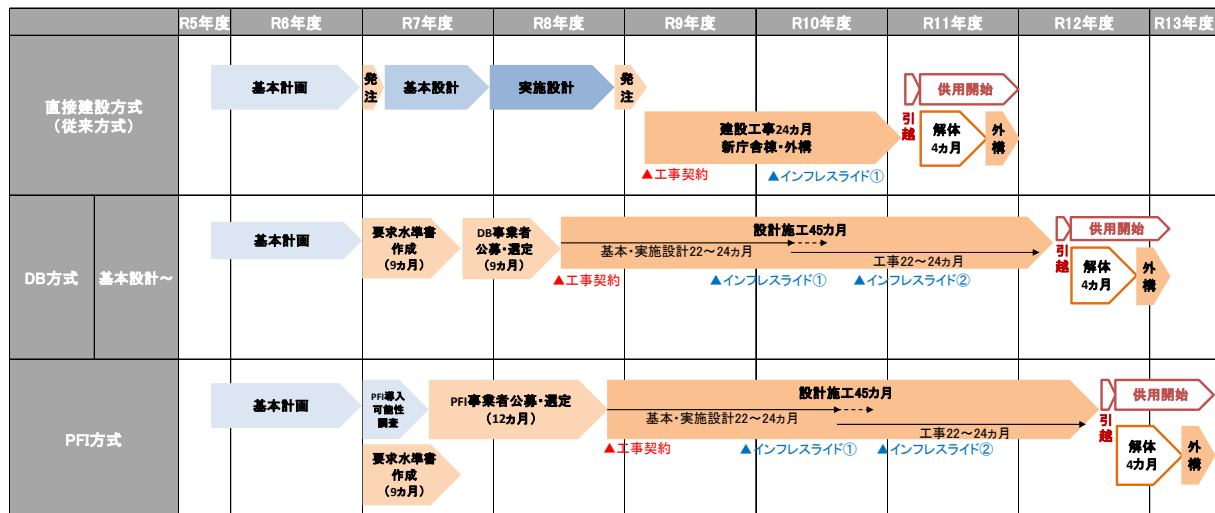
		①直接建設方式 (従来手法)	一括発注方式(民活手法)	
			②DB・③DBO	④PFI・⑤リース
早期事業の実現 (供用開始時期)		②③④⑤よりも事業期間が短い 要求水準書の作成が不要であり、業者選定も短縮できることに加え、設計業務(基本+実施)の一体発注など、迅速に事業に着手することができ、スピードアップが可能となる。	④⑤よりも事業期間が少し短い 要求水準書の作成などに相応の期間を有するため、設計施工の一括実施による工期短縮の可能性を考慮しても、相応の事業期間が必要となる。	左記方式よりも事業期間が長くなる PFI導入可能調査や実施方針作成、民間事業者の選定期間(1年～)が必要となり、設計施工の一括実施による工期短縮の可能性を考慮しても、相応の事業期間が必要となる。
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、各業務間で市民の意見を柔軟に聞くことができ、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聞く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。	市民ニーズの設計反映対応を事業者に求めることは可能だが、事業契約に基づき事業費が確定している前提のため、大幅な設計変更を事業費増加リスクとして見込まれる懸念がある。 物価上昇等への対応は事業契約に対応をあらかじめ盛り込んでおく必要がある。
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設計・施工時における精査により、コスト削減が期待できる。 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。	設計～維持管理まで、要求水準による性能発注(民間ノウハウ)に基づく削減が期待できる。 民間調達金利は公共の起債金利より割高となる。 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が、庁舎建設基金と起債により平準化は可能。	民間への支払設定により設計建設の各時期となるが、庁舎建設基金と起債により平準化は可能。DBOの場合は毎年度の維持管理対価の財政支出となる。 ※実際には起債75%充当分の借入額が後年度償還期間による返済となる。	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。
その他		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。主体企業の意向によるところが大きい。	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。主体企業の意向によるところが大きい。
評価		早期整備の実現、柔軟な進め方及び事業規模に応じた地元企業の活用が可能。	早期整備の実現、コスト縮減の可能性はあるが、柔軟な進め方及び地元企業の活用がしにくい。	創意工夫によるコスト縮減が図れる一方で、早期整備ができず物価高騰による事業費増加リスクが大きい。また、柔軟な進め方及び地元企業の活用がしにくい。
		◎	○	△

評価の結果、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。

参考 各事業手法の想定スケジュール

従来手法、DB方式、PFI方式について、想定される事業スケジュールを整理すると、以下のようになります。

＜主な事業手法別のスケジュール＞



(3) 設計者等の選定方法

設計者を選定する主な手法としては、競争入札方式、プロポーザル方式及びコンペ方式があります。各選定方法の概要は以下のとおりです。

＜設計者選定手法の概要＞

	競争入札方式	プロポーザル方式	コンペ方式
概要	複数の業者から見積りを募り、最も有利な条件を提示した業者を選定する方法	業者が設計理念や考え方を示した提案書を提出し、技術的な能力や過去の実績、提案内容を総合的に評価して選定する方法	複数の設計者が具体的な設計案を提出し、審査委員会がその中から最も優れた設計案を選定する方法
主な評価基準	価格	技術力、実績、提案内容	デザイン、創造性
特徴	・最も低廉な委託料で契約することができる。 ・短期間で設計者選定が可能。 ・価格重視のため、品質が確保されない可能性がある。	・工事費縮減等につながるノウハウ確認により能力のある設計者選定が可能。 ・発注者のニーズに合った提案が得られやすい。 ・コンペ方式に比べると短期間で選定可能。	・設計案を選ぶため結果が分かりやすい一方、選定後の変更対応が困難。 ・発注者は準備や審査、業者は図面作成等に多くの時間とコストがかかる。
透明性	公平で透明性の高い選定プロセスが確保される	比較的透明性が高い	公開審査の場合、透明性が確保できる
コスト管理	コストコントロールに優れる	変動する可能性あり	選定、事業費ともに膨らむリスクあり
品質	品質が軽視されるリスクがある	高い品質や革新性が期待できる	広範な選択肢と、デザインや創造性に優れた提案が得やすい
選定にかかる時間	短い	標準	長い

2. 概算事業費・財源の検討

(1) 概算事業費の検討

庁舎整備等に係る概算事業費は、約 84.5 億円（税込み）と見込まれます。

なお、事業費は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。

<概算事業費>

項 目		概算事業費		備 考
庁舎建替工事 関連費	建物工事費	約 54.6 億円	約 63.2 億円	新庁舎約 8,000 ㎡、公用車車庫、 東庁舎との連絡庇
	外構工事費	約 5.3 億円		舗装、囲障、植栽、造成
	解体撤去費	約 3.3 億円		本庁舎、北別館、西別館等の RC 造 南別館、車庫、倉庫等の S 造 アスベスト除去、外構解体
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	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 6.5 億円		地質調査、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
	移転関連費	約 2.8 億円		防災倉庫等の仮設倉庫リース料、引 越代、備品購入費
計		約 76.8 億円		税抜
計		約 84.5 億円		消費税込（10%）

※ 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。

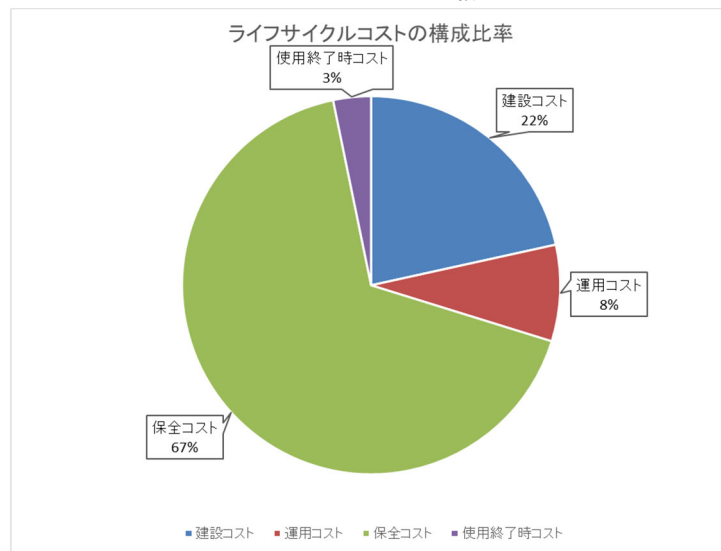
(2) 維持管理費について

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。

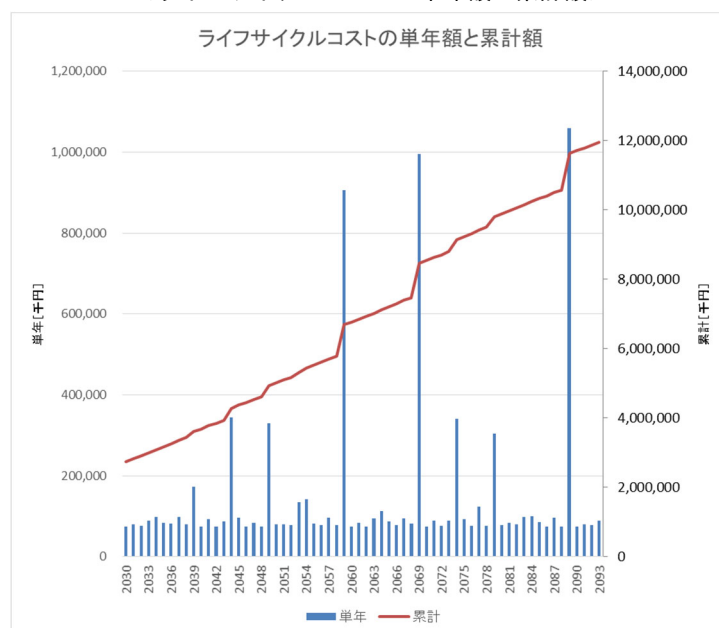
新庁舎の維持管理費として、『建築物のライフサイクルコスト（令和5年版）』（一般財団法人建築保全センター）のLCC計算プログラムを用いて試算します。なお庁舎の使用期間としては、長寿命化設計により、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に示される法定耐用年数50年（鉄筋コンクリート造）を超えた約65年間と設定します。

運用・保全コスト（光熱水・維持管理）	約6,700万円/年（税抜）
--------------------	----------------

＜ライフサイクルコストの構成比率＞



＜ライフサイクルコストの単年額と累計額＞



(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、直接建設方式（従来方式）では、設計業務や建設工事の各年度実施に応じた支出となり、下表のような支出イメージとなります（契約形態にもよる）。

<支出イメージ>

主な事業手法	年度	1年目 (R7)	2年目 (R8)	3年目 (R9)	4年目 (R10)	5年目 (R11)	6年目 (R12)	7年目 (R13)	8年目 (R14)	9年目 (R15)	10年目 (R16)	11年目 (R17)	12年目 (R18)	13年目 (R19)	14年目 (R20)	15年目 (R21)	16年目 (R22)
従来手法 設計と施工を個別発注		設計費 など	工事出来高 払いの場合	工事費/ 庁舎等 解体	供用開始 ↓ 工事費/ 分棟・外構	維持管理費											

② 財源について

庁舎整備のための財源について、想定内訳を次表に示します。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。

<財源の想定>※1

財 源	金 額	説 明
起債 (地方債)	約 41 億円※2	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	

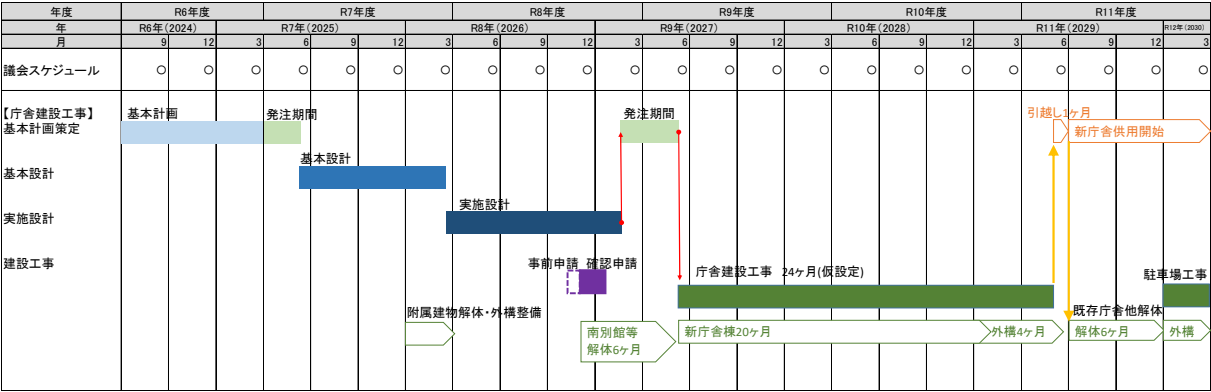
※1 今後、該当が見込まれる起債等が新設された場合は、積極的に活用を図る。

※2 基金等で不足する分を起債対象事業費として試算

3. 事業スケジュール

庁舎建設工事の事業スケジュールを次表に示します。

＜事業スケジュール＞



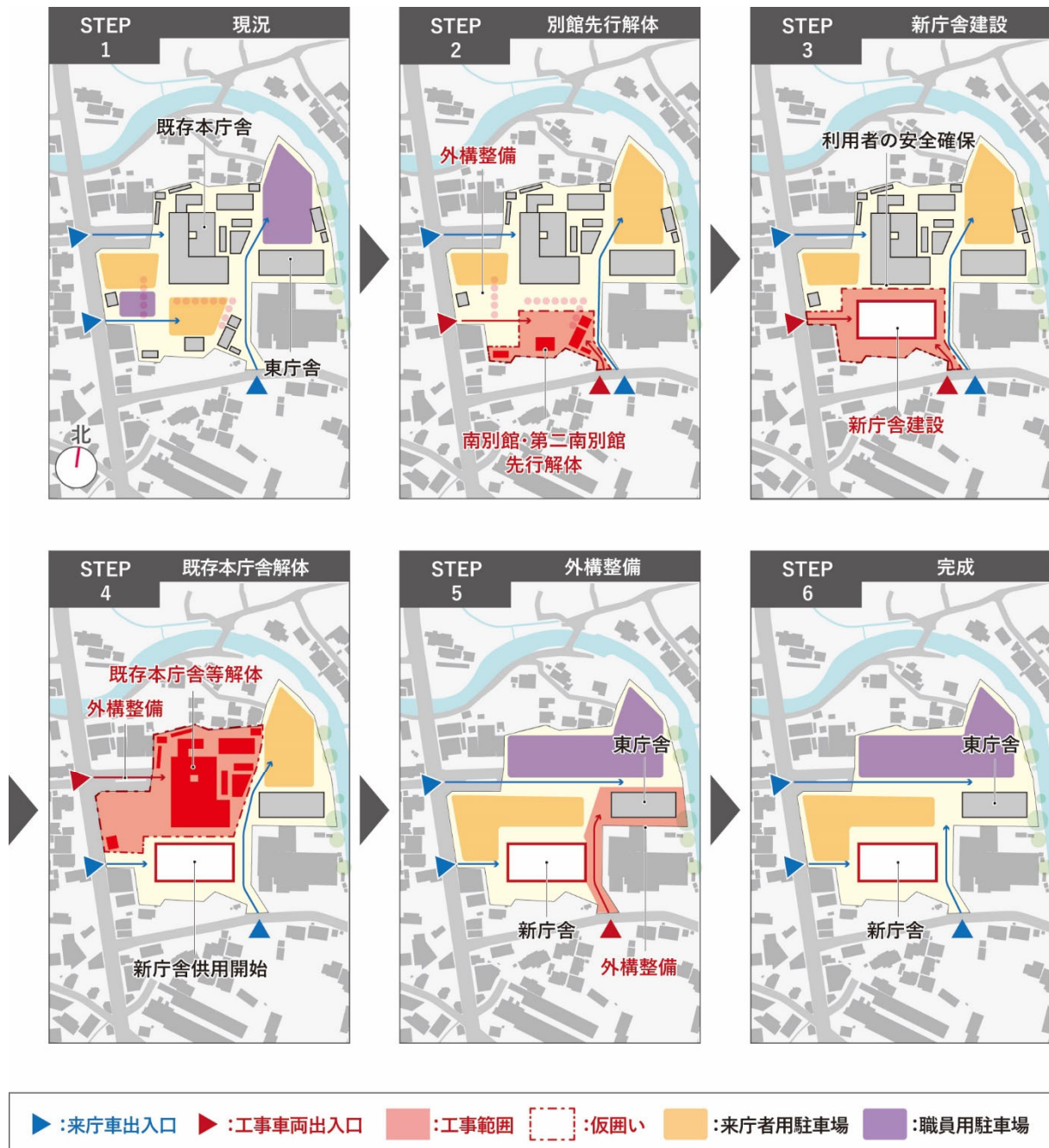
4. 工事ローリング計画

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確保する計画とします。

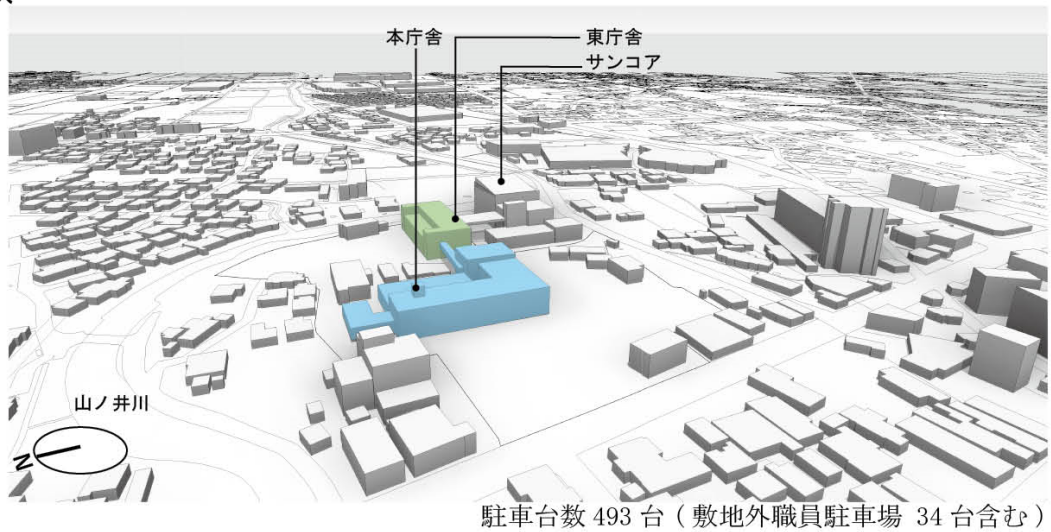
以下に工事ローリング計画案と、イメージ図を示します。

<工事ローリング計画>

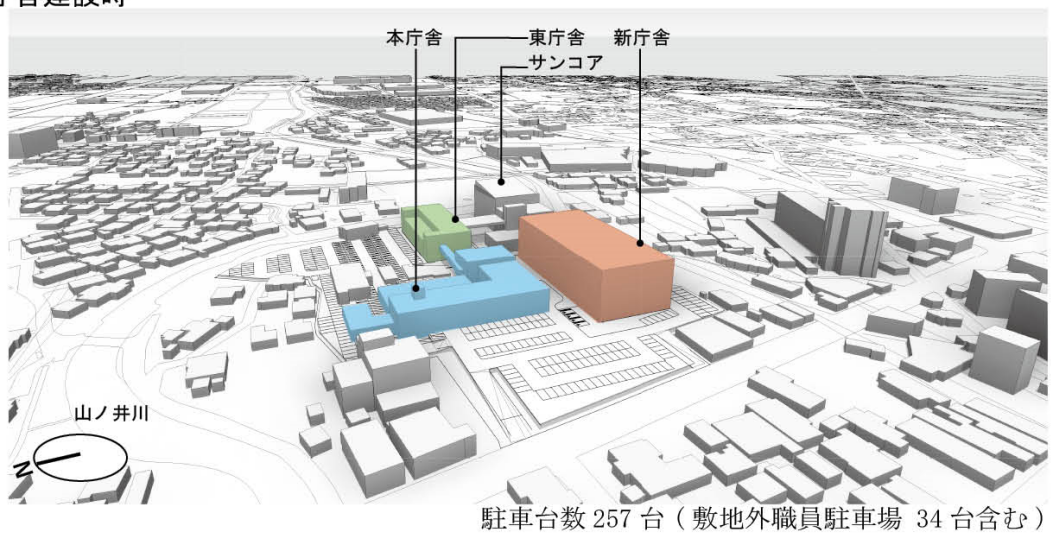


敷地北西から見たイメージ

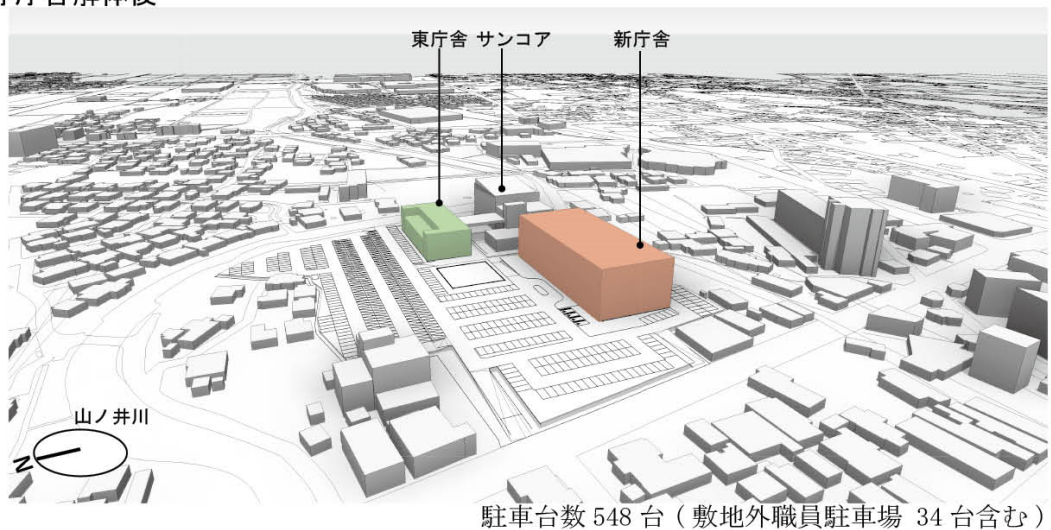
現状



新庁舎建設時

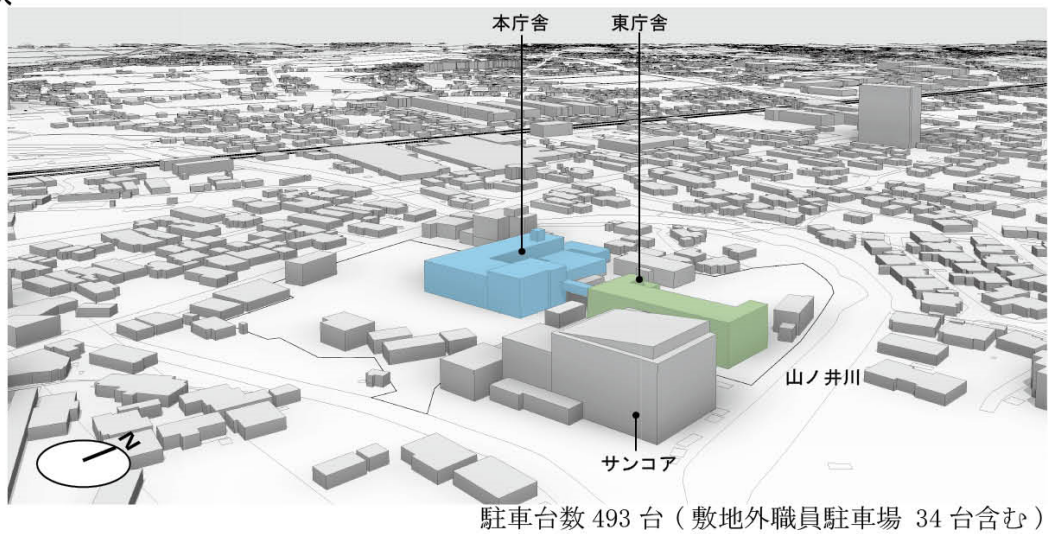


既存庁舎解体後

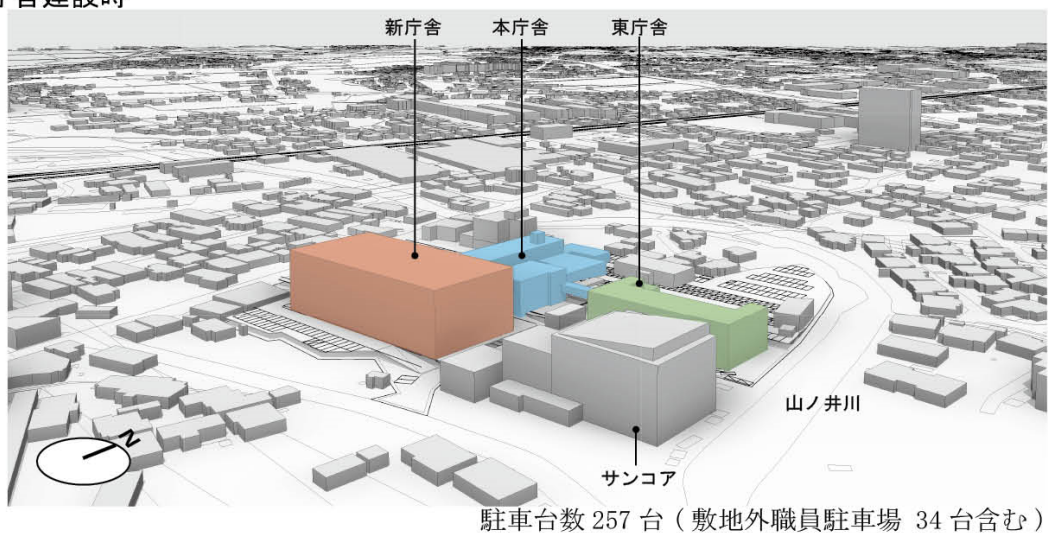


敷地南東から見たイメージ

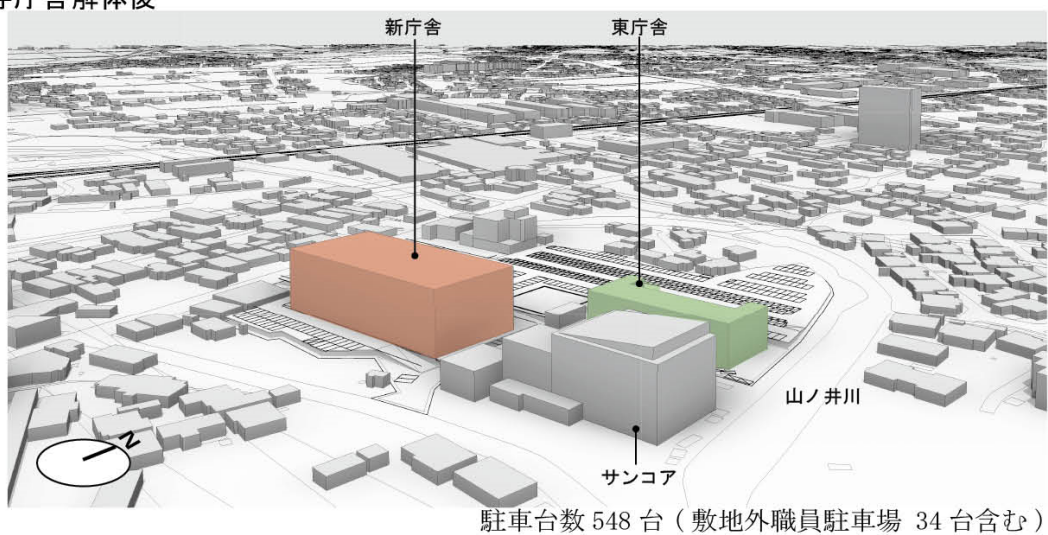
現状



新庁舎建設時

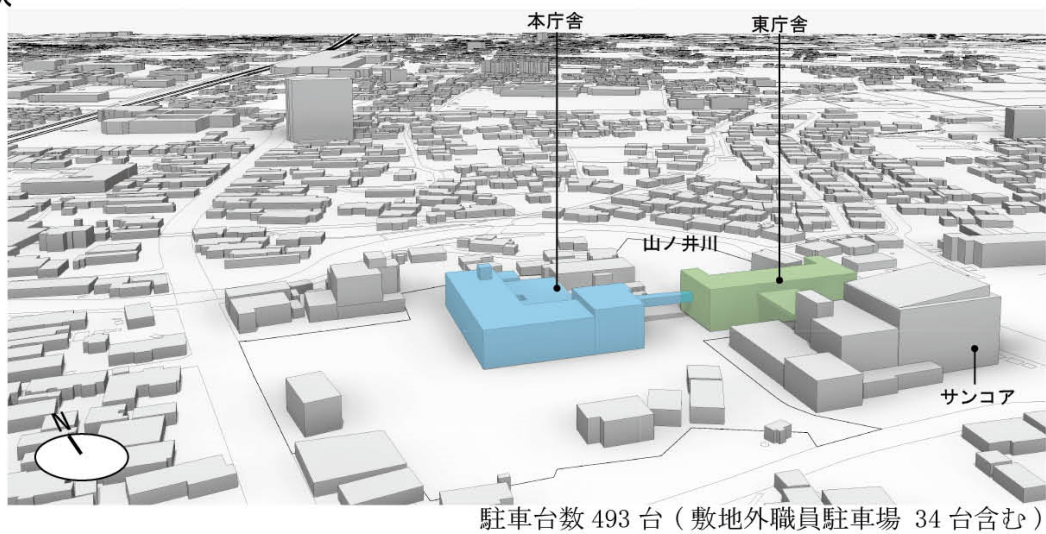


既存庁舎解体後

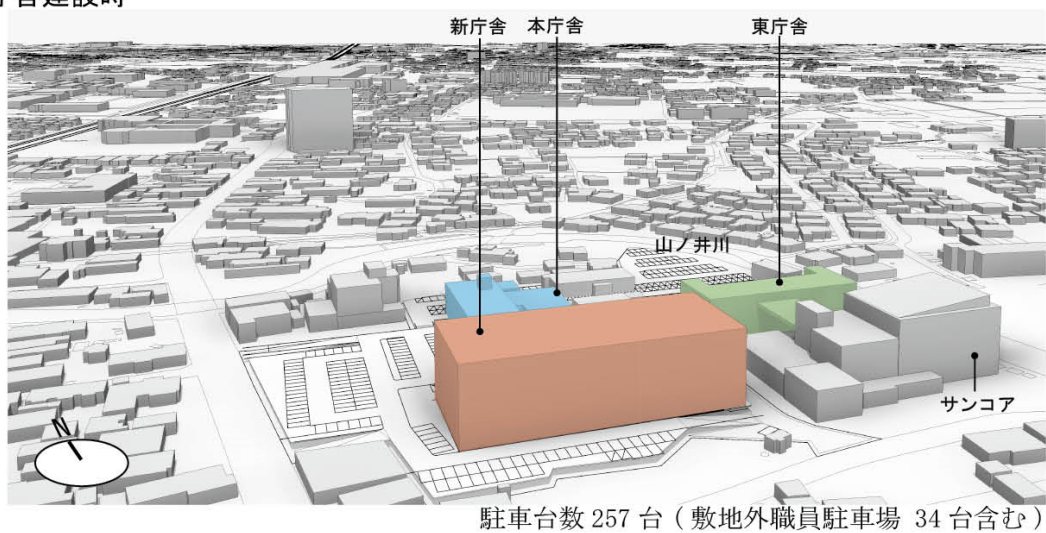


敷地南西から見たイメージ

現状



新庁舎建設時



既存庁舎解体後

