

筑後市庁舎建設事業

①



はじめに

■ 筑後市役所の本庁舎は、昭和31年に供用開始してから現在まで、各時代の変化に応じた様々な行政サービスを市民に提供してまいりました。そんな本庁舎は、今年で築後68年と大変古い建物となり、老朽化による機能低下が顕著に表れている状況となっています。



③

古くなった本庁舎機能の問題点①

➡ 耐震性の不備

[耐震性の不備の詳細はこちら](#)

➡ 維持管理費の増加

[維持管理費の増加の詳細はこちら](#)

➡ 雨漏りや天井の一部落下

[雨漏りや天井の一部落下の詳細はこちら](#)



古くなった本庁舎機能の問題点②

➡ バリアフリーへの対応不足

[バリアフリーへの対応不足の詳細はこちら](#)

➡ 庁舎の分散による窓口サービスや業務効率の低下

[庁舎の分散による窓口サービスや業務効率の低下の詳細はこちら](#)

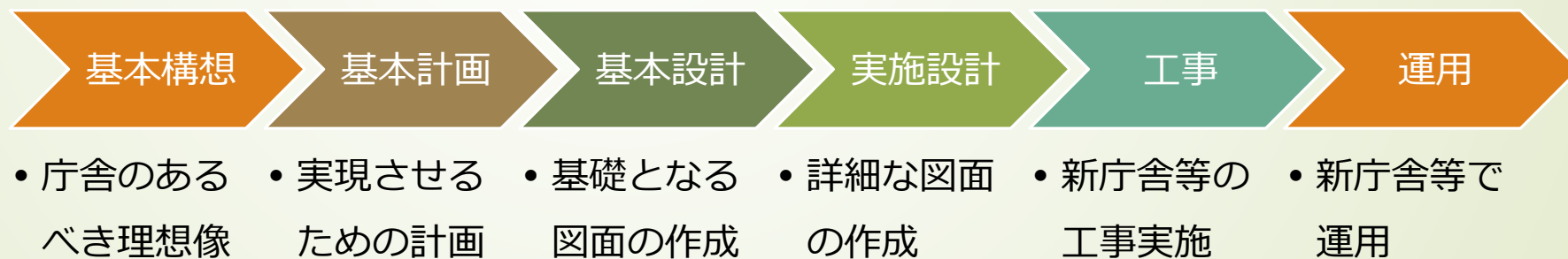


古くなった本庁舎機能の**問題解決**のための**検討開始**

(平成26年度～平成27年度までの動き)

- **平成26年度**に、副市長をトップとした内部組織の「筑後市庁舎のあり方検討委員会」により、古くなった本庁舎機能の問題解決のため協議・検討を開始しました。
- **平成27年度**までは、**庁舎建設事業**に着手するための内部協議を重ねました。

《基本的な庁舎建設事業の流れ》



⑥

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

庁舎建設事業 基本構想策定のための検討開始

(平成28年度～平成29年度7月までの動き)

- 平成28年度に、「筑後市庁舎のあり方基本構想」の策定に着手し、「市民アンケート」「市民ワークショップ」「団体ヒアリング」を実施しました。
- 平成28年度に、有識者をはじめとする多方面の委員からご意見を頂くため「筑後市庁舎のあり方検討推進会議」を設置し、協議・検討を開始しました。※第1回～第4回まで開催
- 平成28年度に、市議会で「庁舎建設特別委員会」が発足、協議を開始しました。※第1回～第16回まで開催



- 平成29年7月に「筑後市庁舎のあり方基本構想」を策定しました。

[基本構想（概要版）はこちら](#)

[基本構想（本編）はこちら](#)

[基本構想（資料編）はこちら](#)

⑦

庁舎建設事業 凍結（平成29年度末～平成31年度までの動き）

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

- ▶ 平成29年7月に「筑後市庁舎のあり方基本構想」を策定しましたので、次の段階の「筑後市庁舎建設基本計画」を平成30年度に策定する予定でしたが、庁舎建設特別委員会との協議・検討の末、財政面の理由から事業を凍結（平成29年度末）することとなりました。

凍結後の取り組み

凍結

- ▶ 平成31年度より、庁舎建設事業の財政負担を軽減するため庁舎建設基金として積み立てを開始しました。（積立目標額25億円）
- ▶ 平成30年度～平成31年度にかけて、本庁舎を耐震補強しました。

これは、庁舎建設基金の積み立て額に一定の目途が立つまでの最低限度の耐震補強であるため、震度6～7の地震が発生した場合、倒壊又は崩壊はしませんが、本庁舎自体は甚大なダメージを負うため、庁舎内での業務継続は、極めて困難になることが想定されます。

⑧

庁舎建設事業 検討再開（令和5年度の動き）

基本構想



基本計画



基本設計



実施設計



工事



運用

- 令和4年度末に、庁舎建設基金が28億円となり、財源に一定の目途がたちました。
- 令和5年4月に、庁舎建設事業を担う担当部署を設置し、検討を再開しました。



- 令和5年9月全員協議会にて、基本構想を踏まえ、事業を進めていくことを説明しました。
- 令和5年9月議会にて、発注者支援業務委託（CM）と、凍結とともに見送った庁舎建設基本計画策定業務委託等の補正予算（令和6年度末までに執行）を承認いただきました。

※発注者支援業務委託（CM）とは、コンストラクション・マネジメントの略で、庁舎建設に関する経験と専門的知識であらゆる面から発注者を支援してもらえるものです。



- 令和6年3月に筑後市庁舎建設基本計画の業務を委託契約し、策定に向けて協議・検討を開始しました。

⑨

基本計画に盛り込むこと（令和6年度の動き）

- 今年度中に基本計画を策定するため、基本構想を踏まえ、主に次のことを進めています。

基本構想から継続して協議・検討し、基本計画で決めること

- ・ 建設する場所（建設地の選定）
- ・ 事業手法（発注方式）

基本構想から見直すこと

- ・ 庁舎の規模
- ・ 概算事業費
- ・ 事業スケジュール

基本構想から変化した社会情勢を考慮して新たに盛り込むこと

- ・ 感染症対策
- ・ DX（デジタル・トランスフォーメーション）化
- ・ Z E B（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化
- ・ 働き方改革

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

⑩

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

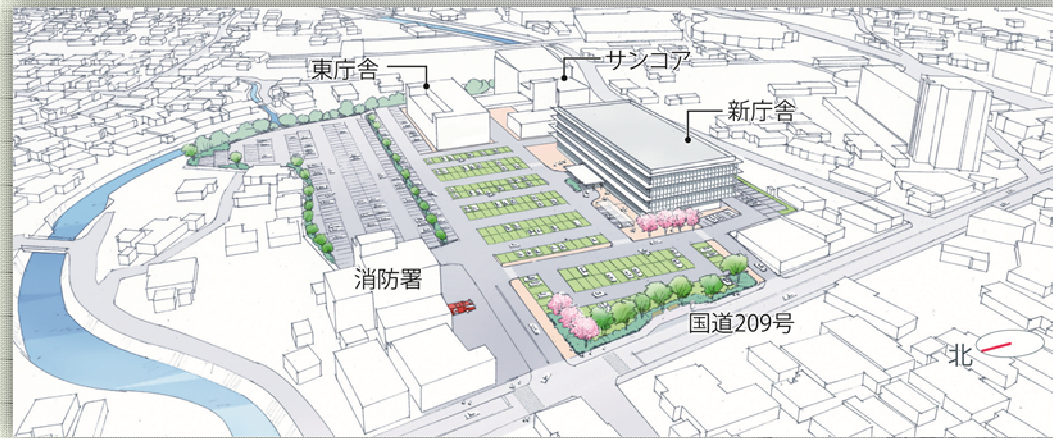
工事

運用

建設地の選定（令和6年度の動き）①

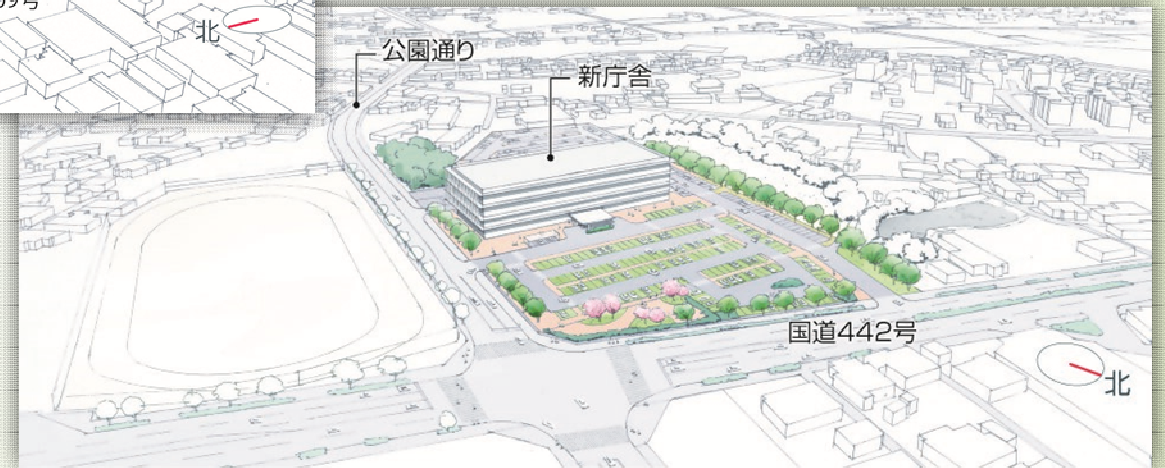
- 令和6年6月全員協議会にて、建設地を現庁舎敷地とする候補地Aと建設地を窓ヶ原公園とする候補地Bを比較検討した資料を提示し、候補地Aの方が適している旨を説明しました。

▼現庁舎敷地に新庁舎を建設した場合のイメージ図



[比較検討した資料はこちら](#)

▼窓ヶ原公園に新庁舎を建設した場合のイメージ図



⑪

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

建設地の選定（令和6年度の動き）②

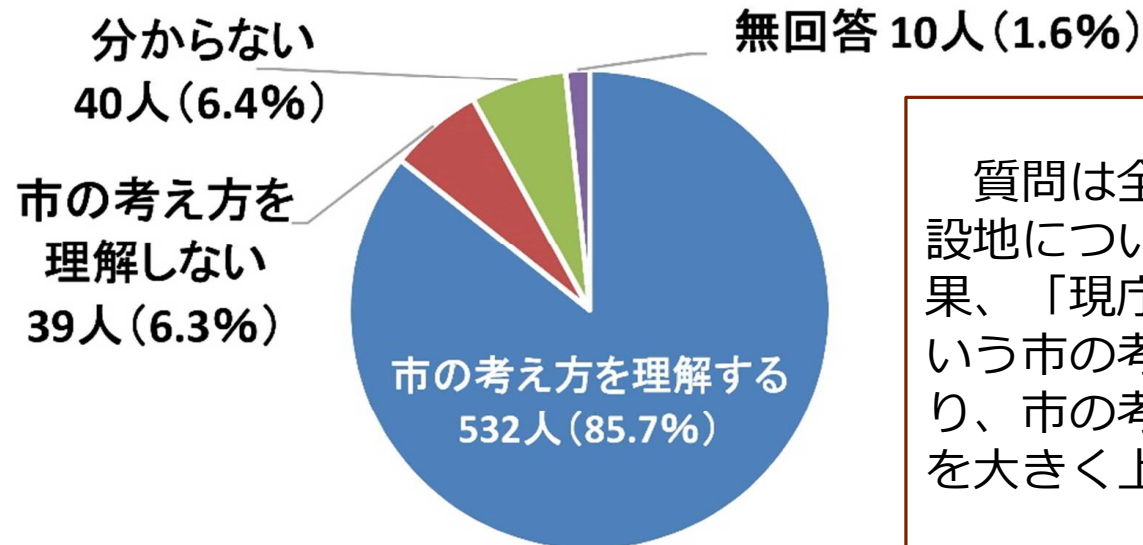
- 令和6年7月29日～8月12日（2週間）に市民アンケートを実施しました。

◎対象者数1578人、回答数621人、回収率39.4%

[市民アンケートの詳細はこちら](#)

【問6】新庁舎の建設地について

市では、現庁舎敷地での建替え案の方が適していると判断しています。
ご意見を教えてください。



質問は全部で10問あり、質問6では、建設地について意見を伺いました。その結果、「現庁舎敷地の方が適している」という市の考えを理解する方が**85.7%**となり、市の考え方を理解しない方（**6.3%**）を大きく上回りました。

※【市民アンケートの信頼性】統計学では、筑後市の場合、400人以上から回答を得られれば信頼性はあります。

※市民アンケートの結果等は、広報11月号やホームページにて掲載

⑫

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

建設地及び事業手法の選定（令和6年度の動き）

- **令和6年11月7日**に有識者や団体代表からなる「第5回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議」を開催しました。
※第1回～第4回は基本構想時に開催。
- **令和6年11月29日**に有識者や団体代表からなる「第6回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議」を開催しました。

第5回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議

出席者	☑濱崎 裕子 ☑田上 健一 ☑山田 崇之 ☑坂井 明子 ☑富安 春二 ☐牟田 祐介 ☑東 聖二 ☑兼俊 陽香 ☑田島 松男
議題1	■建設場所について ・市の意向 現在地と窓ヶ原公園との比較検討 ・市民の意向 市民アンケートの結果報告及び考察
議題2	■事業手法（発注方式）について ・発注方式についての総合的比較 ・直接建設方式（従来方式）とPFIとのVFM ・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） ・発注方式の総合的判断
議題3	■構造について 構造

第6回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議

出席者	☑濱崎 裕子 ☑田上 健一 ☑山田 崇之 ☑坂井 明子 ☑富安 春二 ☐牟田 祐介 ☑東 聖二 ☑兼俊 陽香 ☑田島 松男
議題1	■建設場所について （第5回に引き続き協議・検討）
議題2	■概算事業費について （84.5億円：新庁舎8,000㎡+東庁舎・サンコア1,500㎡）
議題3	■事業手法（発注方式）について （第5回に引き続き協議・検討）
議題4	■今後のスケジュール ・12月までのスケジュール

[会議の協議・検討内容の詳細はこちら](#)

●第6回の会議において、**現庁舎敷地**を建設地とすることを「承認」いただきました。

●事業手法（発注方式）についても、**直接建設方式（従来方式）**を採用することを「承認」いただきました。
[事業手法（発注方式）の詳細はこちら](#)

⑬

庁舎の規模（令和6年度の動き）

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

- 令和6年11月29日に開催した「第6回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議」で「庁舎の規模」を提示し説明しました。

- 筑後市役所として求められる庁舎の必要延床面積は約9,500㎡になります。

新庁舎の延床面積を
約8,000㎡とします。

東庁舎やサンコアを会議室等
として約1,500㎡分活用しま
す。

[会議の協議・検討内容の詳細はこちら](#)

概算事業費（令和6年度の動き）

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

- ➡ 令和6年11月29日に開催した「第6回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議」で庁舎の概算事業費を提示し説明しました。 [会議の協議・検討内容の詳細はこちら](#)

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		税別
計		約 84.5 億円		消費税込み（10%）

庁舎建設基金は、H31 年度から積立を開始し、毎年 1 億円の積立を行い、R10 年度末 25 億円を目標としていた額は、R5 年度末で約 29 億円積み立てており、R10 年度には 40 億円になる予定です。

《庁舎建設基金》

年度	積立額	累 計
H31 末	16 億円	16 億円
R2 末	1 億円	17 億円
R3 末	1 億円	18 億円
R4 末	10 億円	28 億円
R5 末	1 億円	29 億円
R6 末	7 億円	36 億円
R7 末	1 億円	37 億円
R8 末	1 億円	38 億円
R9 末	1 億円	39 億円
R10 末	1 億円	40 億円

※ 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。

⑮

事業スケジュール（令和6年度の動き）

- 令和6年11月29日に開催した「第6回 筑後市庁舎のあり方検討推進会議」で庁舎建設基本計画（素案）の事業スケジュールを提示し説明しました。



※事業スケジュールは、建設地を現庁舎敷地とし、事業手法（発注方式）を、直接建設方式（従来方式）とした場合です。

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

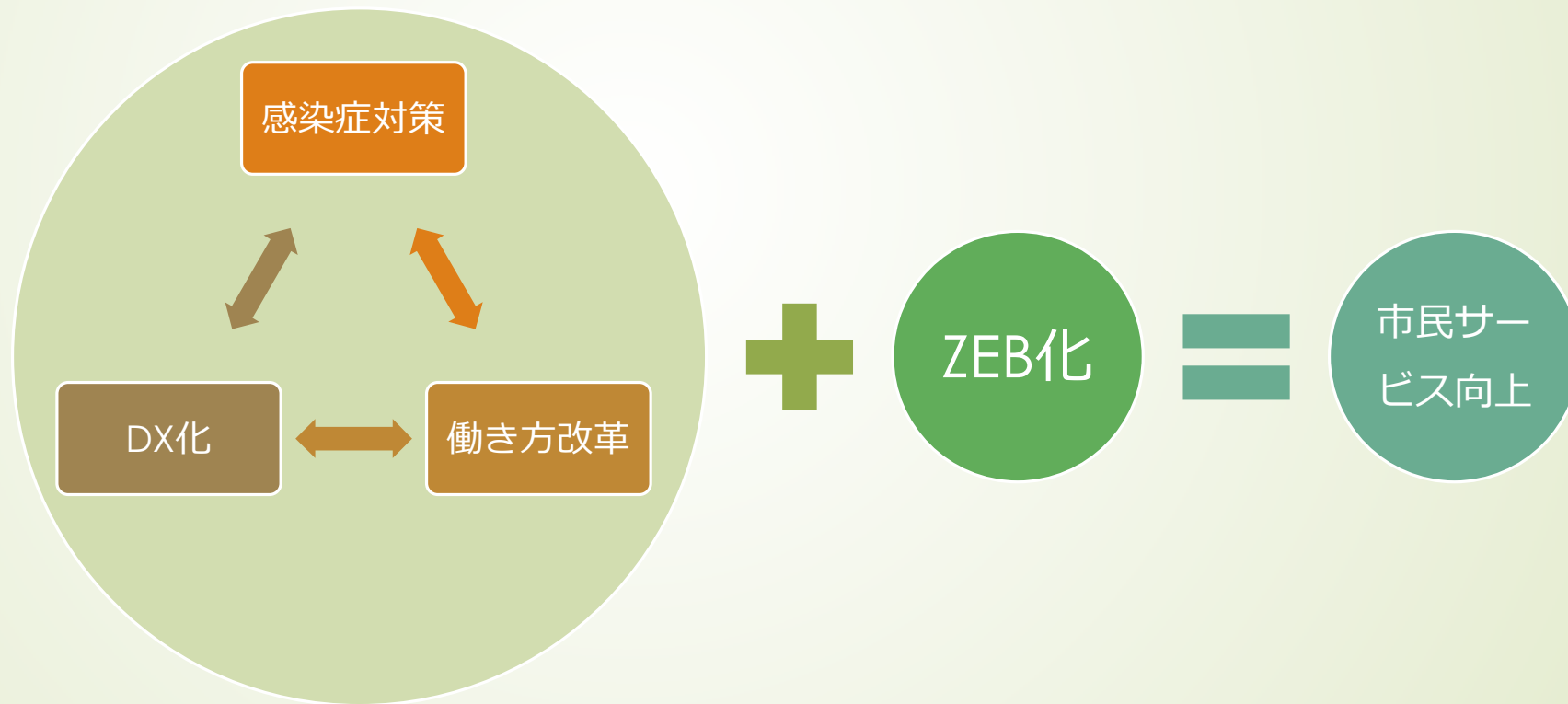
工事

運用

①6

新たに盛り込む項目（令和6年度の動き）

- 基本構想から7年が経過した間に变化した社会情勢を考慮し、庁舎機能として新たに「感染症対策」「DX化」「ZEB化」「働き方改革」の項目を盛り込みます。



17

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

DX化推進及び感染症対策による今後の働き方（令和6年度の動き）

- DX化推進及び感染症対策により、行政手続きは簡素化され、行政サービスは大きく変化します。また、感染症対策としての空調管理の高度化を図るとともに、今後は、様々な機能に特化した執務スペースを配置することで、職員間の新たなコミュニケーションの方法を発掘し、事務の効率化を図っていきます。

執務席

自席を定めず課や係単位で座るエリアを決めてグループアドレスによりチーム力を向上させる。



集中ブース

企画起案書やデータの編集業などにおいて電話や来庁客対応による中断がないよう集中環境を確保し成果の質をあげる。



WEB会議室

増加するWEB会議や今後ビデオ通話機能を活用した住民サービス（相談等）にも活用する。



庁舎外

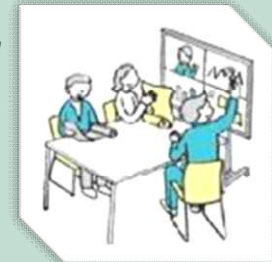
私有地の遊休スペースを活用したサテライトスペースの検討や在宅ワークの推進によりワークライフバランスを充実させる。



それぞれの事務作業に適した多様なスペースの活用で業務効率を図る。

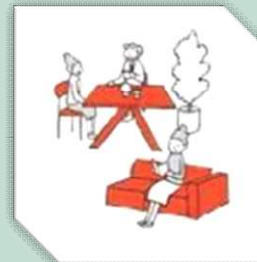
少人数の打合せ

ノートPCやモニターなどで情報共有しペーパーレスで効率的な打ち合わせを更に充実させる。



ビジネスラウンジ

部門を超えたコミュニケーションやリラックスモードでの業務や作業場と休憩などの場にも活用する。



会議室

ICTの活用などによりペーパーレス会議を実現する環境を構築し、より効率的な会議を実現させる。



18

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

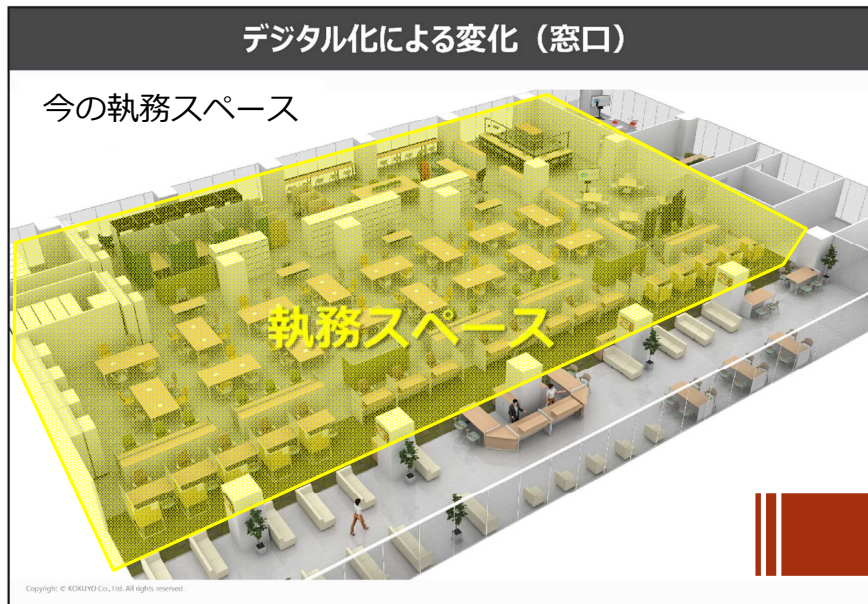
運用

DX化推進により変化する庁舎内空間

(令和6年度の動き)

DX化推進により、**執務スペース**は**コンパクト**になります。

一方、市民トラブルの相談等は、個人情報保護、プライバシー保護の観点から**個別スペース**の**充実**を図ります。



19

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

ZEB化による持続可能な庁舎（令和6年度の動き）

- ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは省エネ対策により一次エネルギー消費量を削減した上で、再生可能エネルギー等の導入により、エネルギー収支をゼロにすることを旨とした建築物です。



- 省エネや創エネによる温室効果ガスの排出と光熱費の大幅な削減以外にも、ZEB化による副次的なメリットがあります。

メリット	概要
来庁者（市民）快適性・職員の知的生産性の向上	遮断・遮熱性能等の建物外皮の性能や、熱源設備等の性能が高いZEBであれば、エネルギー消費量を抑えながら、快適性や知的生産性といった空間の質をこれまで以上の水準に向上させることも可能です。
事業継続性の向上	太陽光発電設備等の創エネルギー設備や蓄電池を導入することによって、非常時でも一定のエネルギーを自給自足することができ、事業継続性の向上に役立ちます。

②0

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

市民説明会の開催（令和6年度の動き）

- 令和7年1月26日から令和7年1月29日までの4日間で庁舎建設基本計画（素案）の市民説明会を回開催しました。

日 時		開 催 場 所	参加人数(人)	質問・意見件数
令和7年1月26日	10:30～12:00	サンコア(軽運動室)	69	12
令和7年1月27日	19:00～20:30	サンコア(第6講習室)	49	7
令和7年1月28日	19:00～20:30	筑後南コミュニティセンター	40	18
令和7年1月29日	19:00～20:30	チクロス(ホール1, 2)	62	17
計			220	54

詳細は市HPに掲載しています。 ➡



主な質問・意見	市の考え方
市役所周辺の水害の問題について、対策 どのように考えていますか。	山ノ井川の水位を下げるための強制排水機場や調整池の設置場所などについて、県や久留米市などの関係自治体と協議しています。 併せて、JR 羽犬塚駅周辺地区の都市再生整備計画の中で、令和 6 年度から国土交通省の補助を受け、冠水対策を進めています。
庁舎建設後も東庁舎とサンコアを1,500㎡分使用し、新庁舎は 8,000㎡分を建設するようですが、合わせて建てた方が経費も少なく、有効的にゆったりと仕事もできると思いますが。	新庁舎が完成する時点では 9,500㎡が必要ですが、今後 DX化がさらに進み、皆さんが来庁しなくてもよくなったり、人口減少で職員が減ったりという状況が予想されます。 そのため 20 年後には、新しく建てる新庁舎(8,000㎡)のみで全ての市の業務を行うことができるようになると考えています。
みんなが集う場所にしてもらいたいです。	「人と未来をつなぎ、夢をつむぐまちの交流拠点」というテーマをもとに、市民が交流できる場所として検討を進めます。

- 市民説明会では早期の庁舎建て替えを望む意見が多数あった他、現所在地での建て替えに賛成する意見などが出され、市が示した素案に反対する意見はありませんでした。

②1

パブリックコメント（令和6年度の動き）

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

- 令和6年12月23日から令和7年2月4日まで庁舎建設基本計画（素案）のパブリックコメントを実施しました。
- 150件（提出者は97人）の意見が提出され、特に多かった意見は、水害に対する不安の声でした。

詳細は市HPに掲載しています。



[パブリックコメントの案内を掲載した広報はこちら](#)



【意見】現在の市役所周辺は水害の心配があるので、別の場所に建設してもよいのでは。

市の考え

過去の記録的な大雨による、山ノ井川の越水などの影響を受け、現庁舎周辺では道路などが冠水したことがあります。そのため、国・県・関係市町は、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は、治水対策として、河道拡幅や堤防の嵩上げ、護岸などを実施しています。他にも、山ノ井川の本川である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する見込みであり、市は関係機関と連携しながら、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、同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共に、地域と一体となった防災まちづくりを進め、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。

建設地の選定は、4候補地から2候補地にしぼった基本構想（※1）を踏まえ、基本計画（※2）で2候補地からの検討を開始しました。検討内容として、7つの視点「利便性」「機能性・効率性」「まちづくり」「経済性」「実現性」「安全性」「環境保全性」を総合的に比較・評価し、水害リスクとその対応なども考慮した上で、現在地での建て替えを進めることが最善であると判断しました。

（※1）基本構想とは、庁舎の基本理念や基本方針を定めるものです。

（※2）基本計画とは、庁舎の場所や機能、概算事業費など具体的な案を示すものです。

22

基本設計及び実施設計（令和7年度～令和8年までの動き）

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

- **令和7年度**では、基本計画をもとに、**部門配置**や**フロア構成**をより具体化した基本設計に取り掛かり、理想とする庁舎の設計図面作成を市民の意向を踏まえながら進めます。
- **令和8年度**では、基本設計をもとに、庁舎建設工事を実現させるための実施設計に取り掛かり、工事を発注できる精度の高い図面作成を市民の意向を踏まえながら進めます。

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。

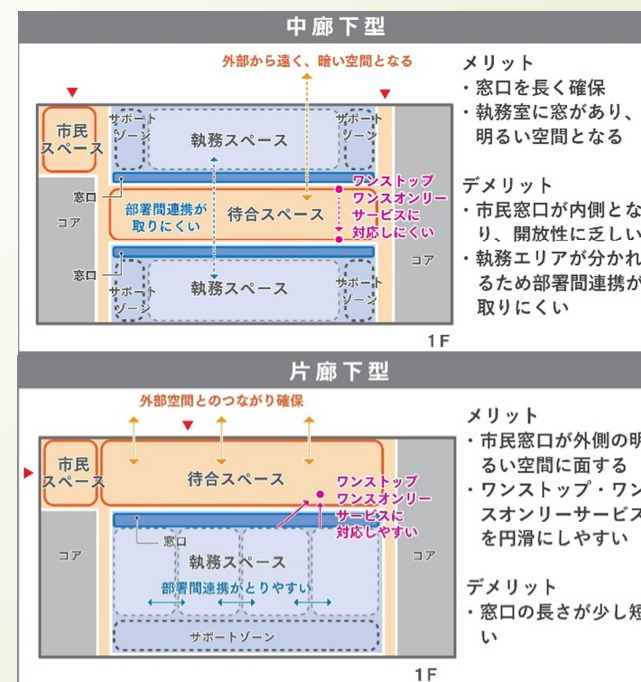
- ① 市民の利便性向上
- ② 職員の事務効率向上
- ③ 災害時の連携強化

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



②③

庁舎建設工事 (令和9年度～令和11年5月までの動き) ①

基本構想

基本計画

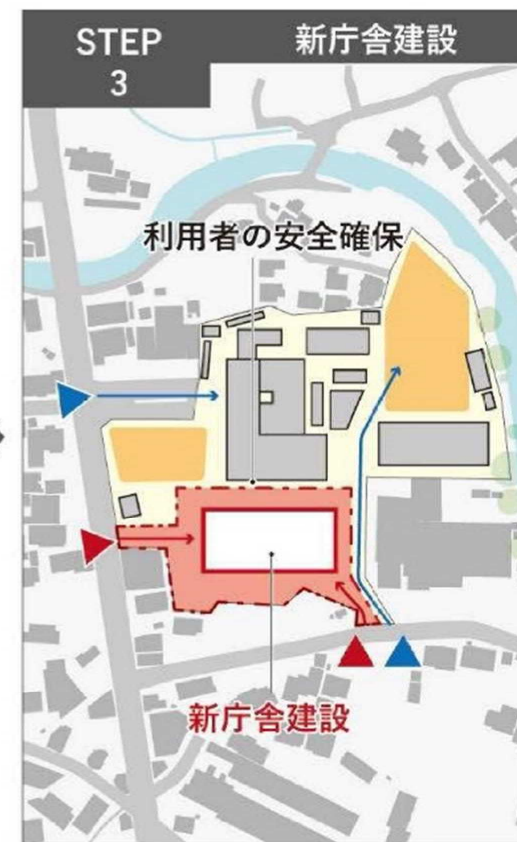
基本設計

実施設計

工事

運用

令和9年度～令和11年5月までは、新庁舎の建設工事を行います。(STEP2～3)



▶ : 来庁車出入口 ▶ : 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

②4

庁舎建設工事（令和11年6月～令和11年度末までの動き）

基本構想

基本計画

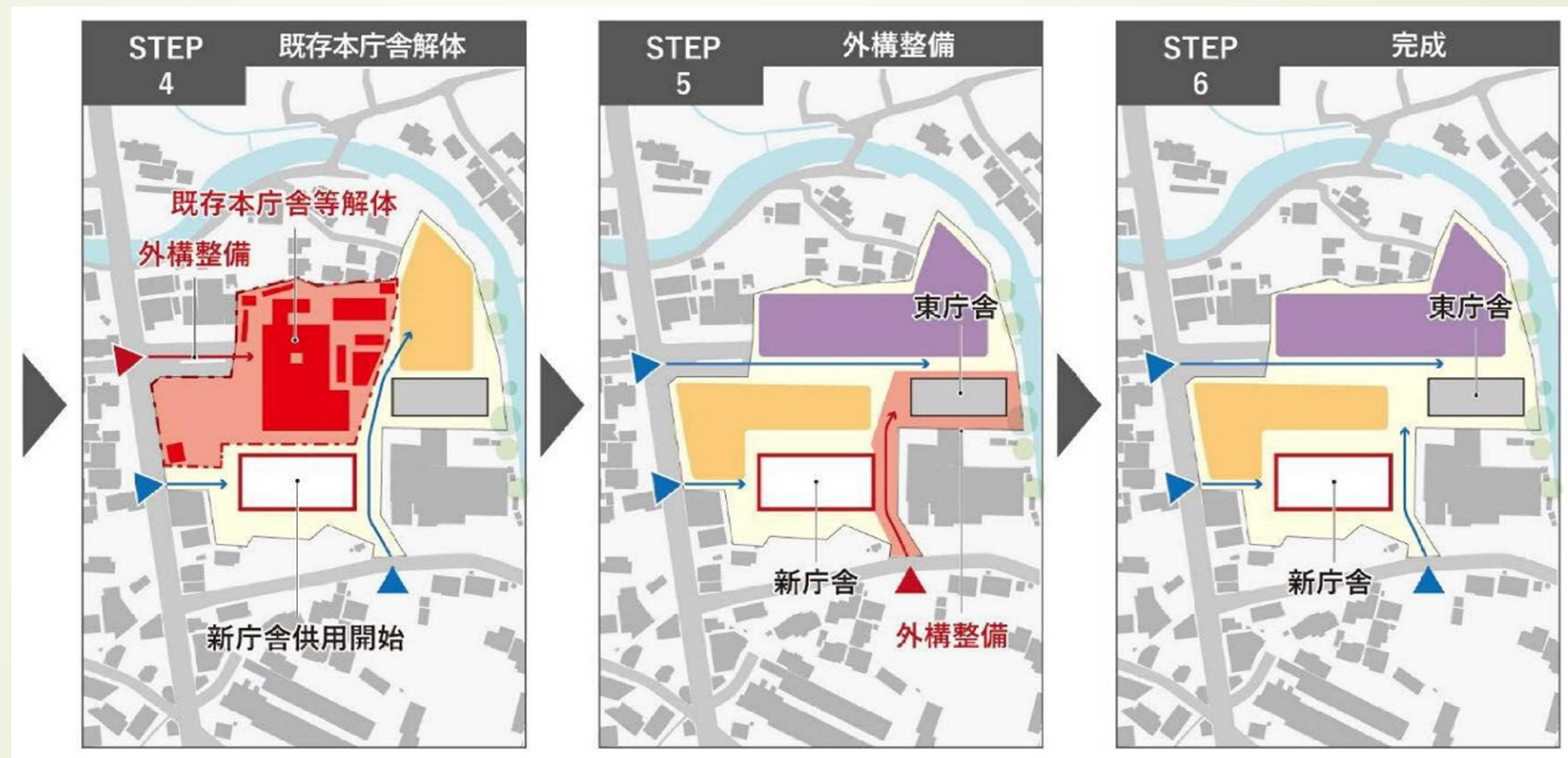
基本設計

実施設計

工事

運用

- 令和11年6月頃に新庁舎にて**供用開始**（運用開始）します。（STEP4）
- 令和11年6月頃～令和11年度末まで旧庁舎の解体工事等を行います。（STEP4～5）



▶ :来庁車出入口 ▶ :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

②5

庁舎建設事業 完了 (令和12年度からの動き)

基本構想

基本計画

基本設計

実施設計

工事

運用

令和12年度からは、庁舎建設事業が完了し、下記の配置での運用となる予定です。

