

鳥栖市庁舎整備の基本的考え方

平成29年1月

鳥 栖 市

1 庁舎の概要

本庁舎は昭和42年度に建設され、建設後49年を経過しておりますが、これまで大規模改修を行っていないため老朽化が進んでいます。

人口増加や社会的需要に対応するため、昭和60年度に東別館を増築、平成14年度に昭和41年度に建設された薬事指導所（現西別館）を佐賀県から購入、平成14年度に南別館を増築することなどで対応してきました。

表 市庁舎建物の概要

施設名称	建物名称	延床面積 (㎡)	建築 年度	構造※	階数	耐震性能
鳥栖市役所	本館	6,422.72	S42	RC	3階	平12年耐震診断済 耐震基準不適合 耐震化未実施
鳥栖市役所	北別館	1,388.36	S42	RC	2階	耐震診断未実施
鳥栖市役所	第4車庫	19.38	S42	S	1階	耐震診断未実施
鳥栖市役所	第2車庫	194.11	S48	S	1階	耐震診断未実施
鳥栖市役所	東別館	460.39	S60	S	2階	新耐震基準
鳥栖市役所	南別館	781.1	H14	S	2階	新耐震基準
鳥栖市庁舎 西別館	本館	744.64	S41	RC	3階	耐震診断未実施

※ RC：鉄筋コンクリート造

S：鉄骨造

(参考) 現庁舎敷地の概要

	敷地面積 (㎡)
本館・北別館・南別館 (グラウンドを含む)	30,664.59
西別館	3,044.00
グラウンド駐車場	159.28

2 庁舎整備の検討経緯

(1) これまでの検討経過について

市庁舎については、平成11年度に実施した市庁舎本館の耐震診断により、耐震補強が必要という結果が判明し、これまで様々な議論等を行ってきましたが、財源の問題等により、最終的な結論に至りませんでした。

表 これまでの検討の経過

年度	概要	
平成11年度	市庁舎本館の耐震診断	耐震補強が必要という診断結果により、耐震補強案を作成。
平成18年度	鳥栖市庁舎建設等検討委員会	鳥栖市庁舎の老朽化に伴う庁舎の改修及び増改築、又は新庁舎の建設に関し、必要な事項を調査検討。
平成23年度	鳥栖市庁舎耐震化基本構想	平成11年度の耐震補強方法に加え、複数の耐震補強案の検討など。

(2) 鳥栖市庁舎に関する庁内検討会での検討について

平成28年4月に発生した熊本地震により市庁舎等が耐震性能の不足から損壊し、使用不能となったことを踏まえ、防災拠点となる市庁舎のあり方を検討するために平成28年8月22日に「鳥栖市庁舎に関する庁内検討会」を設置し、市庁舎の今後の方針について検討してまいりました。

平成28年10月には、鳥取県中部地震が発生するなど、大地震はいつでも起こりうるため、早急に取り組むための鳥栖市庁舎整備の基本的考え方を取りまとめました。

表 鳥栖市庁舎に関する庁内検討会の検討の経過

日付	内容	
平成28年9月2日	第1回	市庁舎に関するこれまでの検討経過について
平成28年11月7日	第2回	市庁舎整備の方向性について
平成28年12月26日	第3回	鳥栖市庁舎整備の基本的考え方について

3 新庁舎整備の背景

(1) 現状と課題

① 耐震性能の不足

庁舎は、防災拠点という重要な役割がありますが、東別館と南別館を除いて、旧耐震基準で建設されており、耐震診断の結果、市庁舎本館は構造耐震指標（Is）を満たしておらず、耐震性能が不足しています。

また、本館と同時期に建設された耐震診断を行っていない北別館や西別館についても耐震性能が確保されていない可能性があります。

先の熊本地震や鳥取県中部地震では、本市と同様に耐震性能の低い庁舎が損壊し使用不能になったことで、災害対応の拠点機能を果たせず復旧活動に支障をきたす事態が発生し、庁舎の耐震性が改めて問題となりました。

表 市庁舎本館の耐震診断結果（平成11年度）

本庁舎	Iso 値※	Is 値	耐震診断所見
本館 東西方向	0.75	1階：0.41 2階：0.21 3階：0.60	・耐震性能がかなり低い ・耐震補強が必要
本館 南北方向	0.75	1階：0.69 2階：0.56 3階：0.97	・耐震性能が低い ・耐震補強が必要

※ Iso 値：耐震性能の目標値

② 建物・設備の老朽化

コンクリート強度の低下やコンクリートの中酸化に伴い鉄筋の腐食が進行し、更なる構造耐力の低下が懸念されています。

老朽化による外壁タイルの剥落、スチール製外部サッシの腐食、屋上の防水機能の劣化など、各所に修繕の必要な箇所があります。同じように、電気設備、空調設備、給排水設備等についても機器の老朽化が見受けられます。

③ 庁舎の狭あい

行政ニーズの多様化、事務量の増加等により狭あい化が進んでいます。

○ プライバシー面

個別相談スペースが十分に確保されていないため、プライバシーの確保等に問題があります。

○ セキュリティ面

窓口カウンターと執務スペースが分離できていないため、セキュリティ面に問題があります。

○ 会議室の不足

会議室の慢性的な不足により、会議や来客対応に支障をきたしています。

④ ユニバーサルデザイン

庁舎は、不特定多数の人々が利用する公共の建物であり、だれもが利用しやすいように、ユニバーサルデザインに対応する必要がありますが、不十分な状態です。

「佐賀県福祉のまちづくり条例」の整備項目に対する対応状況をまとめると、以下の表のようになっています。

表 市庁舎のユニバーサルデザイン対応状況
(佐賀県福祉のまちづくり条例の整備項目に対する対応状況)

項目	本館	北別館	西別館	東別館	南別館
スロープ(敷地内通路)	△	—	△	△	○
エレベーター	○	×	×	×	○
身障者トイレ	△	×	×	×	○
オストメイト	×	×	×	×	○
点字	×	×	×	×	×
車いす使用者用駐車場	△	△	×	△	△
出入口	○	○	○	○	○
廊下	△	△	△	△	△
階段	△	△	△	×	△

○：対応有り △：対応はあるが不十分 ×：対応なし —：対象外

(2) 現庁舎における課題に対する手法について

現庁舎における課題等の対策としては、「現庁舎の耐震補強及び大規模改修」と「新庁舎整備」が考えられますが、現庁舎の改修を行ったとしても建物自体の寿命が大幅に延びるものではないため、建設後49年経過した現庁舎では10年程度先には建て替えを検討する必要があります。

また、耐震補強の方法として平成11年度の耐震診断時にRC壁の増設が必要であるとされましたが、多数のRC壁の設置に伴い、庁舎機能の制限が生じることから、耐震補強については問題があるという結果が出ています。

このようなことから、現庁舎の現状と課題を解決するためには新庁舎の整備が適当であると考えられます。

○ 現庁舎(市庁舎本館)の物理的耐用年数について

市庁舎本館のコンクリートの強度は18N/mm²で、これに対応する供用限界期間は約65年となっています。

このため、平成44年度に建設後65年となり物理的耐用年数を迎えます。

表 建築物の供用限界期間（（一社）日本建築学会 建築工事標準仕様書・同解説）

コンクリート 耐久設計基準強度	供用限界期間※
18N/mm ² 以上	65年
24N/mm ² 以上	100年
30N/mm ² 以上	200年

※ 供用限界期間

コンクリートの設計基準強度ごとの耐用年数

（継続使用のためには構造体の大規模な補修が必要となります。）

【庁舎整備の手法について】

現庁舎は物理的耐用年数までの期間が短い上、耐震補強を行うことで庁舎機能が制限されるため、新庁舎を整備することとします。

4 庁舎整備の基本となる考え方

(1) 施設規模

庁舎の必要施設面積を算定する方法については、総務省の「起債対象事業費算定基準」をもとに、職員数、議員数から新庁舎に必要な延床面積の算定を行いました

起債対象事業費算定基準は平成23年度から廃止されていますが、庁舎標準面積が示されていることから、この標準面積が規模検討の際の参考として一般的に用いられています。

【新庁舎の施設規模】

新庁舎に最低限必要と考えられる延床面積は約10,000㎡程度となります。ただし、新庁舎にもたせる施設機能等により増減します。

(2) 建設場所

庁舎の建設場所については、次の要件を満たす必要があります。

【要件】

- 市民の利用に便利な位置であること。

※地方自治法第4条第2項（抜粋）

事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

- 防災拠点として安全性が確保されること。
- 経済性に優れていること。
- 一定規模の面積が確保できること。
- 建設に早期着手することができること。

【新庁舎の建設場所】

現庁舎敷地についてはこれらの要件を満たしていますが、今後これらの要件を踏まえ、複数の候補地について検討していきます。

(3) 施設機能

新庁舎整備にあたり、次のような機能が求められると考えられます。

- 防災拠点としての機能
- すべての方に利用しやすい機能
- 分かりやすい窓口機能
- 執務上効率的な機能
- 経済性に優れ、環境に配慮された機能

【新庁舎の施設機能】

今後、求められる施設機能を実現するための具体的な方策を検討します。

（４）事業費と財源

庁舎整備については、国や県からの補助金がわずかしかないため、通常、一般財源と一般単独事業債（充当率75%、交付税措置なし）を借り入れて財源とすることとなります。

今後、活用できる国の交付金や交付税措置等について調査を行い、財源等の確保に努めていきます。

また、財政負担の平準化を図るために基金などの財源を確保する必要があります。

（５）事業方法

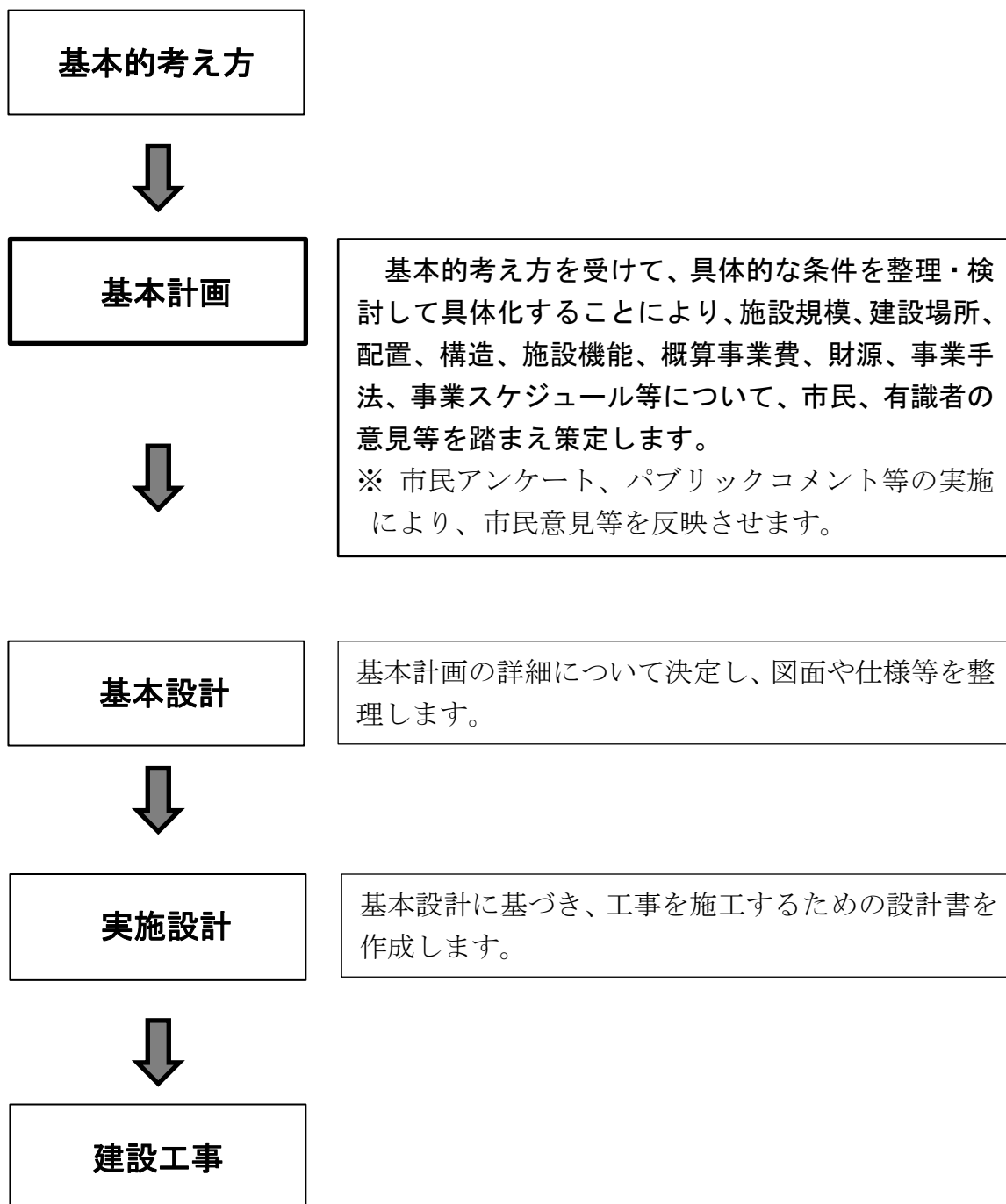
庁舎整備の事業方法は、最も一般的な従来方式、設計・施工を一括で発注するデザインビルド方式、PFI方式、リース方式の4つの事業方式が想定されますが、今後、厳しい財政事情や耐震性能不足等の課題を早急に解決しなければならないなどの事情を鑑み、検討していくこととします。

5 庁舎整備スケジュール

(1) 今後の進め方

今回とりまとめた「鳥栖市庁舎整備の基本的考え方」は、これから進めていく新庁舎整備の基本となる考え方を示したものです。

今後、市民の皆様や有識者のご意見等を反映しながら、「鳥栖市庁舎整備基本計画（仮称）」の策定を進めていくこととなります。



(2) スケジュール

現本庁舎は、耐震性に問題があるため、大きな地震により倒壊する可能性があり、新庁舎整備に早急に取り組まなければなりません。

このため、次のスケジュールを目標に検討を進めていきます。

表 新庁舎供用までのスケジュール

	平成28年度	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
基本的考え方	●						
基本計画		<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 2px; display: inline-block;">議会</div> ↓↑ <div style="border: 1px dashed gray; padding: 2px; display: inline-block;">市民の意見等</div> </div>	→				
基本設計			→				
実施設計				→			
新庁舎建設工事					→	→	
新庁舎供用開始							●
既存庁舎解体工事							■

※ スケジュールについては一般的な従来方式の事業方法の場合での例示であり、事業方法の変更等により前後する可能性があります。