

# 鳥栖市市庁舎整備基本計画策定 検討資料

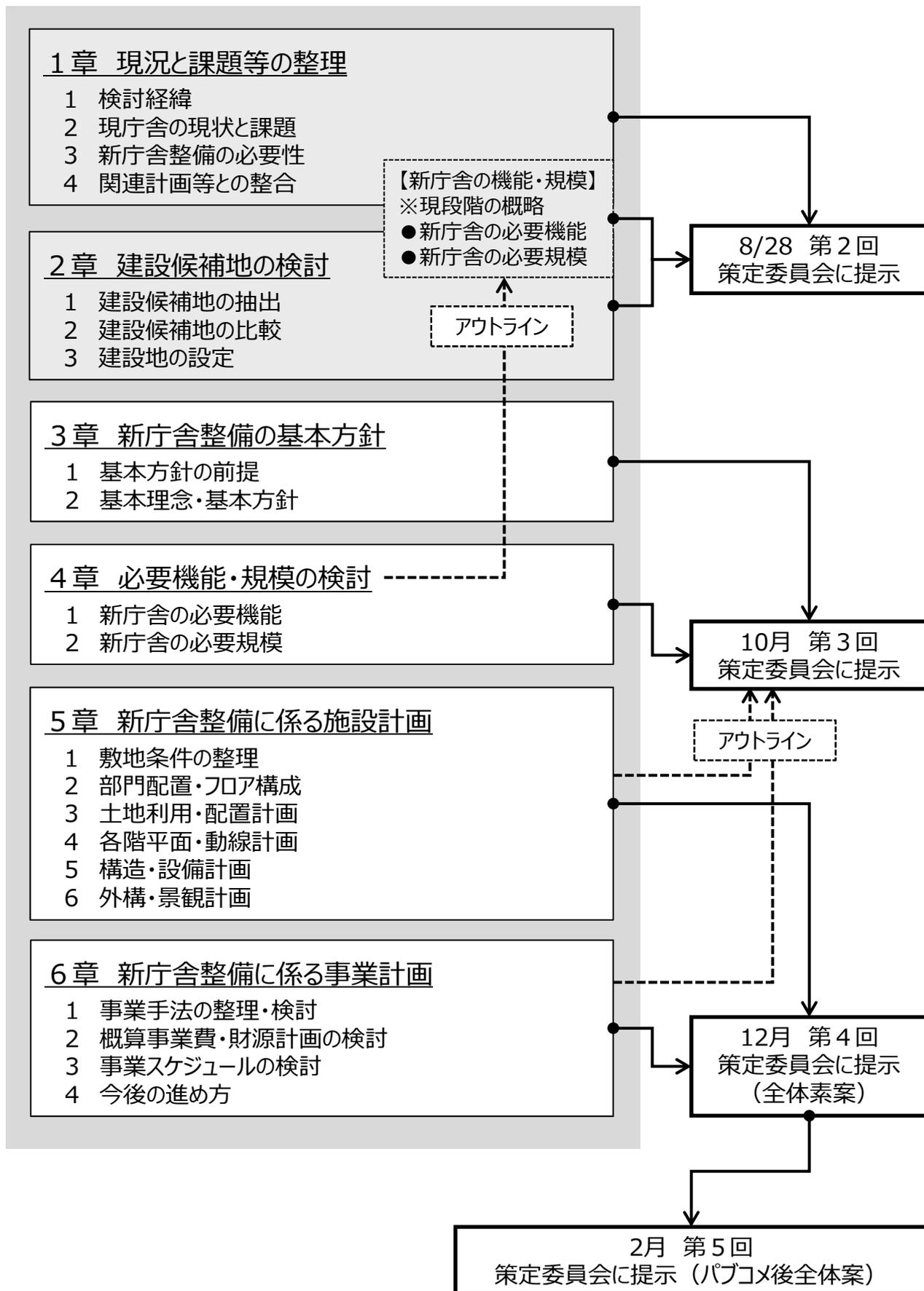
平成29年8月28日

鳥栖市市庁舎整備基本計画策定委員会  
【第2回資料】

# 鳥栖市市庁舎整備基本計画 骨子案・委員会フロー

【基本計画の骨子案】

【策定委員会フロー】



# 1章 現況と課題等の整理

## 1 検討経緯

### (1) これまでの検討経過

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たが、財源の問題等により、最終的な結論に至っていない。

#### 【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を行ってきた。  
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た。

#### 【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



「鳥栖市庁舎整備の基本的考え方（平成29年1月）」を公表

# 1章 現況と課題等の整理

## 2 現庁舎の現状と課題

### (1) 現庁舎の概要

グラウンド

北別館

本館

南別館

配置案内図

【敷地の概要】

敷地/場所	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

南別館

### 【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	R C	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	R C	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	R C	3階	耐震診断未実施

※ RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造

# 1章 現況と課題等の整理

## 2 現庁舎の現状と課題

### (2) 現庁舎の現状と課題

#### 課題① 耐震性能の不足

- 市庁舎本館が構造耐震指標（Is）を満たしていない
- 本館と同時期に建設された北別館、西別館も耐震性能が不足している可能性がある
- 庁舎として防災、災害拠点機能を果たせず、復旧活動にも支障をきたす事態が発生する懸念がある

#### 課題② 建物・設備の老朽化

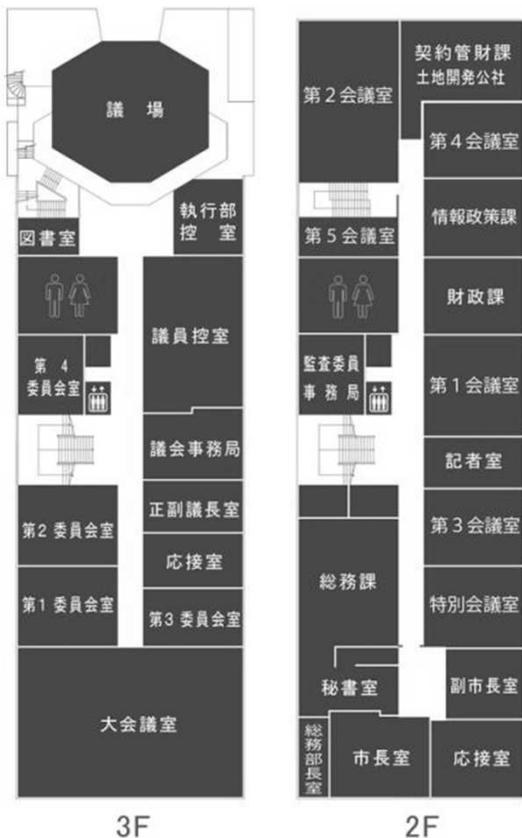
- コンクリート強度の低下やコンクリートの中性化に伴い鉄筋の腐食が進行している
- 外壁タイルの剥落、躯体壁の亀裂、鉄部の腐食、屋上の防水機能の劣化が顕著となっている
- 電気設備、空調設備、給排水設備等についても老朽化がみられる



躯体壁の亀裂の状況



鉄部の腐食状況

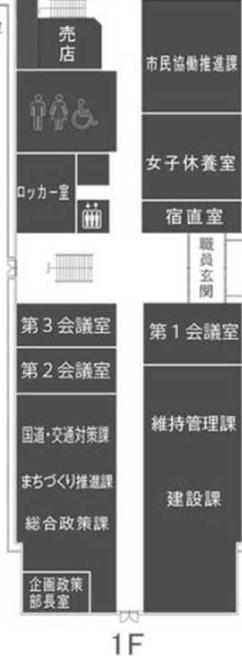


#### 課題③ 庁舎の狭あい

- 個別相談スペースが十分に確保されていないため、プライバシー面の問題がある
- 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る
- 会議室が不足しており、業務に支障をきたしている



執務室、カウンターの様子



#### 課題④ ユニバーサルデザインへの対応不足

- 庁舎は、不特定多数の人々が利用する公共の建物であるが、だれもが利用しやすいユニバーサルデザインへの対応が十分でない

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

※今後、市民アンケート結果等も踏まえて課題を整理

# 1章 現況と課題等の整理

## 3 新庁舎整備の必要性

### (1) 現庁舎における課題等の対策

「現庁舎の耐震補強及び大規模改修」と「新庁舎整備」が考えられる

- 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る。
- 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結果となっている。

### (2) 現庁舎（市庁舎本館）の物理的耐用年数

- 市庁舎本館のコンクリートの強度は18N/mm<sup>2</sup>で、これに対応する供用限界期間は一般的に約65年となっている。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る。

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

庁舎整備の  
手法

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**することとする

## 4 関連計画等との整合

基本計画の検討においては、市の関連計画等との整合を図りながら進めていく。

### 【鳥栖市の主な関連計画等】

計画名	概要
鳥栖市人口ビジョン	鳥栖市は地理的優位性が高く評価され、子育て世代を中心とした若年層の転入超過による社会増などにより将来人口の増加が予想されているが、その人口動態の現状や強み、弱みなどを分析し、施策効果により2060年の将来推計人口77,724人を理想としながら、バランスの取れた人口構造を維持していくことで、2060年に75,000人を現実的な目標人口として推計したもの。
鳥栖市地域防災計画	本市の地域に係る防災に関し、防災関係機関が処理すべき事務又は業務の大綱を定め、さらに市民の役割を明らかにし、災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興について必要な対策の基本を定めるとともに、これらの総合的かつ計画的な推進を図ることにより、郷土並びに市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とした計画。
鳥栖市公共施設等総合管理計画	鳥栖市公共施設等白書で把握した公共施設等における現状や課題を踏まえ、長期的視点を持って長寿命化の推進や施設総量の適正化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減や平準化を図ることを目的に策定したもの。

# 【新庁舎の機能・規模】※現段階の概略アウトライン

## ■ 新庁舎の必要機能

新庁舎整備にあたって求められる施設機能  
「鳥栖市庁舎整備の基本的考え方（平成29年1月）」より

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

### 1) 防災拠点としての機能

耐震性能の確保・BCP対策

設備システムのバックアップ

災害対策本部機能の確保

備蓄機能の確保

一時避難対応

### 2) すべての方に利用しやすい機能

総合案内の設置

ユニバーサルデザイン（移動空間・行為空間）

相談室や個別ブースの設置

使いやすい駐車場計画

市民利便機能の設置

防犯対策

セキュリティゾーニング

### 3) 分かりやすい窓口機能

窓口部門の集約配置

窓口案内表示・カウンター廻りの工夫

待合スペースの充実化

キッズスペースの設置

情報発信機能の充実化

### 4) 執務上効率的な機能

機能的・効率的な部門配置

オープンフロアの執務空間

会議スペースの充実化

書庫・倉庫等の充実化

高いフレキシビリティの確保

### 5) 経済性に優れ、環境に配慮された機能

維持管理・更新のしやすさ

ライフサイクルコストへの配慮

省エネ・環境負荷の低減

長寿命化への配慮

周辺に配慮した施設計画

庁舎にふさわしいデザイン

# 【新庁舎の機能・規模】※現段階の概略アウトライン

## ■ 新庁舎の必要規模

※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、新庁舎建設の規模算定において他市でも多く用いられており、本検討においても基準面積の目安をつかむために使用する。

### (1) 新庁舎の基準面積（総務省基準※）

新庁舎基準面積【庁内職員数】

平成29年4月1日現在

職位	庁内	庁外
特別職・三役	3	0
部長	6	0
次長	6	1
課長	21	3
参事	7	1
課長補佐	19	7
係長	35	9
主査	94	35
主任	38	8
主事	81	26
技師	2	13
再任用	0	1
定数外	6	2
嘱託・臨時	33	259
外部へ派遣	0	21
合計	348	385
特別職含む合計	351	385

区分	職区分	職員数	換算率	換算職員数	面積㎡
A 執務室	特別職・三役	3	20	60.0	3,021
	部長・次長級	12	9	108.0	
	課長級（・参事）	28	5	140.0	
	課長補佐・係長級	54	2	108.0	
	一般/主査・主任・主事・再任用・嘱託・臨時など	252	1	252.0	
	製図職員/技師	2	1.7	3.4	
	計	351		671.4	
	面積計算	671.4人 × 4.5㎡/人			
B 倉庫	A面積（㎡）	×	共用面積率13%		393
	3,021	×	0.13		
C 付属面積/会議室・便所等	職員数（人）	×	1人当たり面積（㎡）		2,457
	351	×	7.0		
D 玄関・広間・廊下・階段等	A+B+C面積（㎡）	×	共用面積率40%		2,348
	5,871	×	0.4		
D' 同上割り増し分	A+B+C面積（㎡）	×	共用面積率10%		587
	5,871	×	0.1		
E 議事室/議場・委員会室・議員控室等（車庫は別途）	議員定数（人）	×	1人当たり面積（㎡）		770
	22	×	35.0		
合計					9,577
					≒ 9,500

※H29年4月1日時点

基準面積 約9,500㎡

### (2) 新庁舎の付加機能面積

上記の基準面積には含まれない災害対策関連機能、市民交流・利便機能などの確保が想定される。他市庁舎事例における付加機能面積は下表のとおり。

自治体名	人口	職員数	延床面積㎡	付加機能面積㎡	付加機能/延床の割合	付加機能用途
紀の川市（和歌山県）	66,151	430	13,500	1,600	12%	防災、情報、市民交流、市民協働、子育て支援
長浜市（滋賀県）	125,000	600	18,289	2,385	13%	防災、市民協働、福利厚生等
北本市（埼玉県）	69,000	308	8,900	1,300	15%	防災、情報、市民交流、子育て支援等
みよし市（愛知県）	59,521	376	10,165	1,600	16%	防災、情報、市民交流、子育て支援等
甲賀市（滋賀県）	95,000	540	17,527	3,052	17%	防災、市民交流、電算、福利厚生等
加東市（兵庫県）	39,792	309	8,831	1,720	19%	防災、市民交流、子育て支援等
平均：			12,869	1,943	15%	

注）付加機能面積は、各市の基本構想、基本・実施設計図面などから算出。

付加機能面積 約〇〇〇㎡

### (3) 新庁舎の必要面積（想定）

新庁舎規模（現段階の想定）

基準面積9,500㎡ + 付加機能面積〇〇〇㎡ = 約〇〇〇㎡

※今後、第4章の規模検討において、必要機能に応じた面積設定等により、庁舎規模を決定していく

（参考）市町村役場緊急保全事業起債基準面積

【算定式】

本庁舎の入居職員数（公営企業会計に属する職員は除く）×35.3㎡

基準面積 約9,800㎡

## 2章 建設候補地の検討

### 1 建設候補地の抽出

#### (1) 候補地抽出の要件

オ) 建設に早期着手することができること

- 用地取得の確実性
  - ・ 公有地を要件とする（学校用地及び都市公園を除く）
- 建築物がないこと
  - ・ 移転交渉や解体の必要がない

ア) 市民の利用に便利な位置であること

- 市域全体から見た市庁舎の位置（が適切）
  - ・ 人口重心に近接している場所
- 交通の事情（が良好）
  - ・ 主要幹線道路からのアクセス
  - ・ 公共交通機関の利便がよい
- 他の官公署との関係（が良好）
  - ・ 国、県等の機関との近接性

イ) 防災拠点として安全性が確保されること

- 敷地の安全性（が確保されている）
  - ・ 地震防災マップ、洪水ハザードマップ上適切な場所
  - ・ 砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等でない
- 災害応急対策活動に必要な施設との距離
  - ・ 鳥栖・三養基消防本部、鳥栖警察署と近接

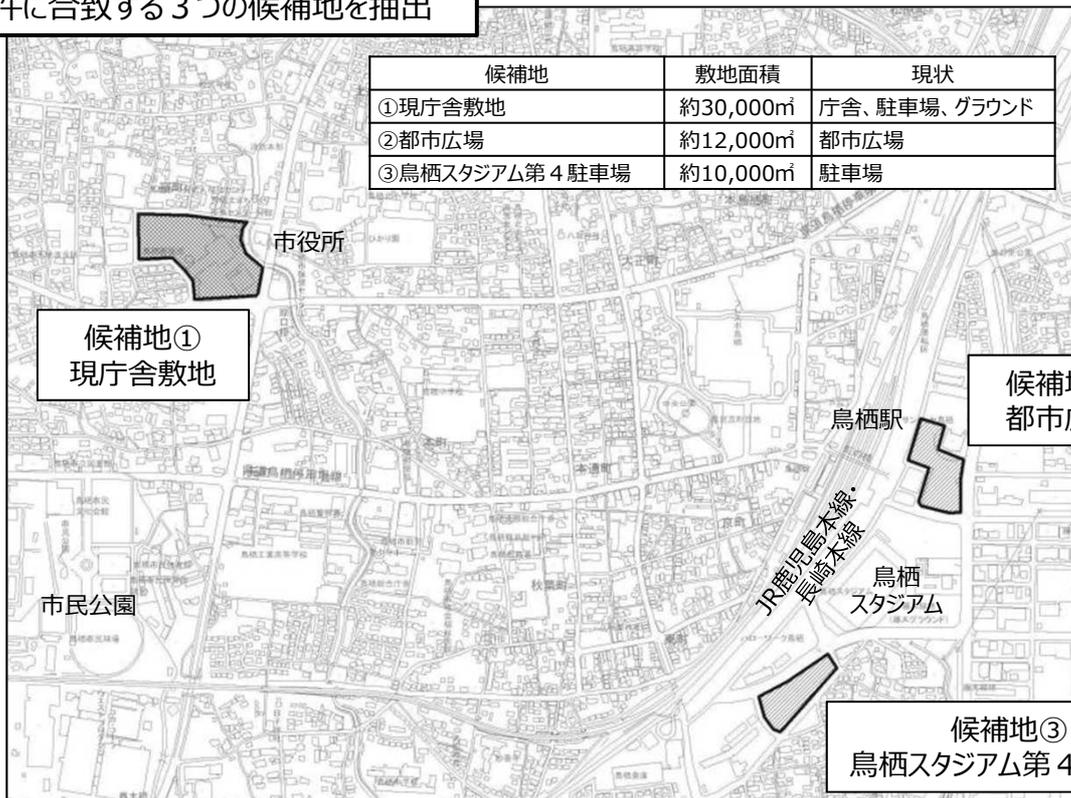
ウ) 経済性に優れていること

- 大規模な造成等が不要
  - ・ 大規模な造成、移転補償が不要
- 市有地を優先する
  - ・ 用地取得が不要

エ) 一定規模の面積が確保できること

- 最低限必要な敷地面積
  - ・ 10,000㎡程度確保できる（庁舎建物、駐車場）
- 土地の形状
  - ・ ある程度整形が確保できる（制限が少ない）

要件に合致する3つの候補地を抽出



## 2章 建設候補地の検討

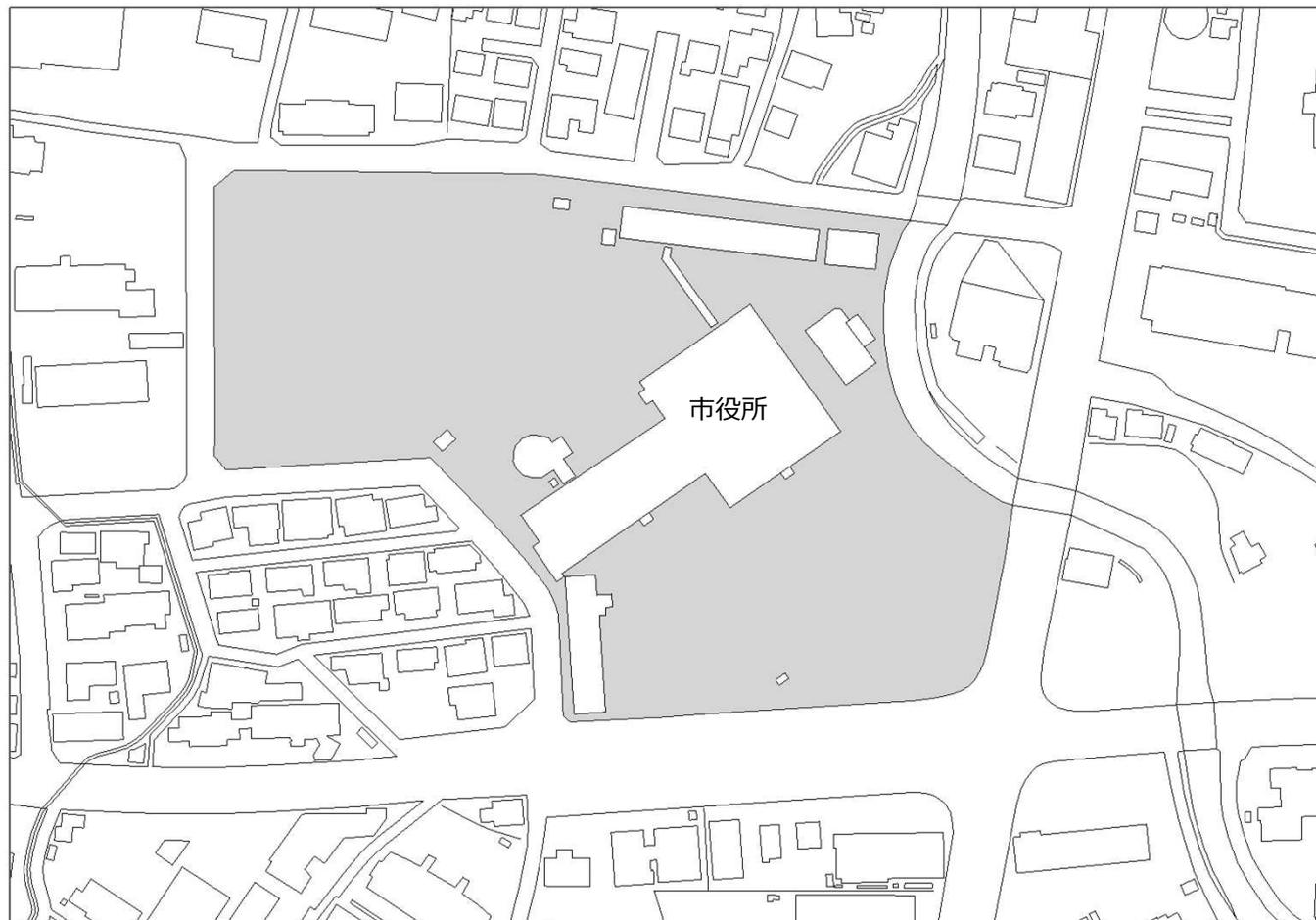
### (2) 各候補地の概要

#### 候補地① 現庁舎敷地

所在地	鳥栖市宿町1118番地外
敷地面積	約30,000㎡
用途地域など	第1種住居地域 ※
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
高さ規制	日影規制(4m平面、5h・3h)
前面道路	東側：国道18m 南側：市道30m・9m 西側：市道9m 北側：市道8m
最寄駅(直線距離)	鳥栖駅から約1,300m 新鳥栖駅から約1,500m
最寄バス停(直線距離)	市役所前バス停隣接
現状	庁舎、駐車場、グラウンド



※庁舎整備にあたっては用途地域の変更が必要

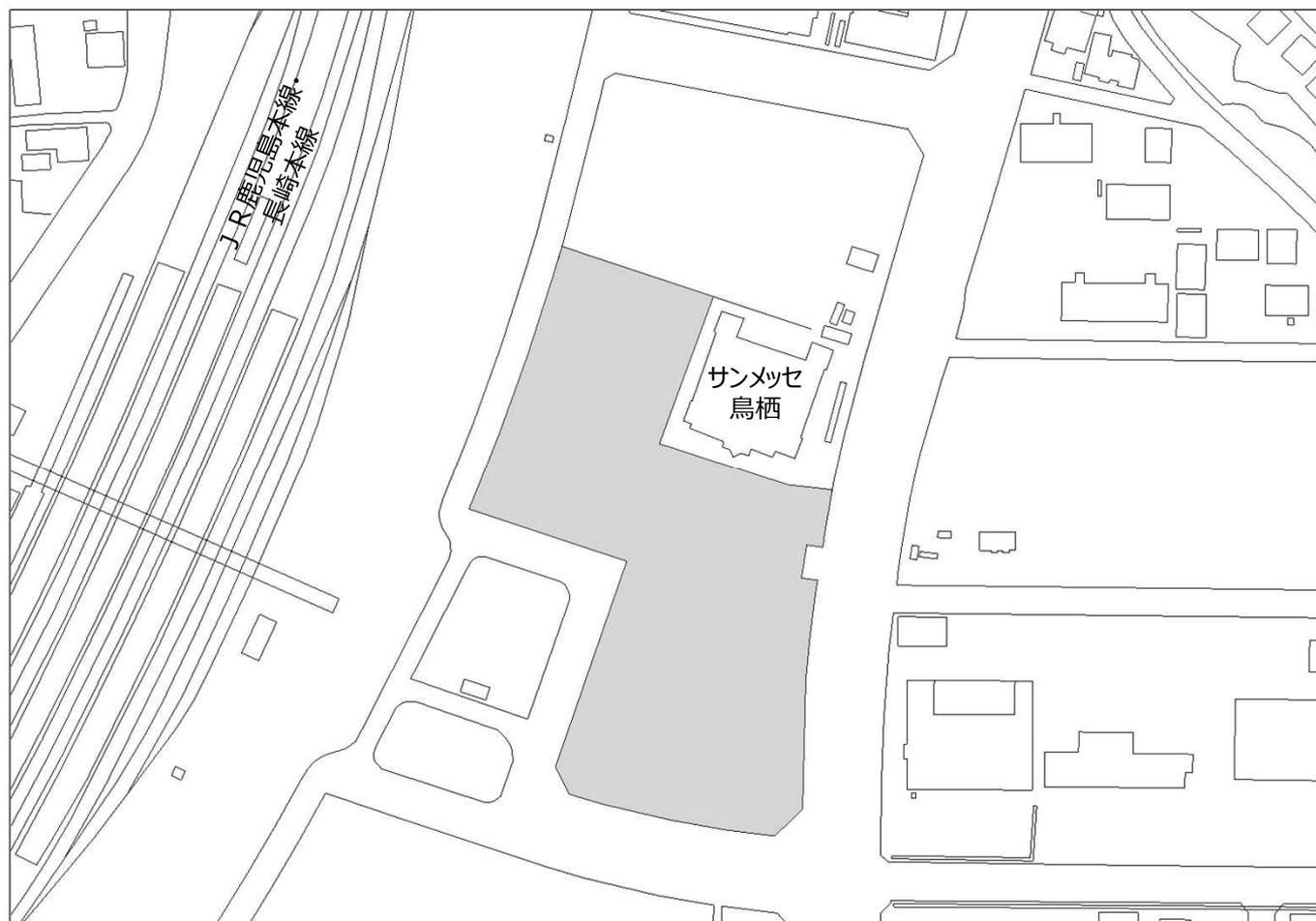


## 2章 建設候補地の検討

### (2) 各候補地の概要

#### 候補地② 都市広場

所在地	鳥栖市本鳥栖町1817番地外
敷地面積	約12,000㎡
用途地域など	商業地域・準防火地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%
高さ規制	なし
前面道路	東側：市道25m 南側：市道25m・他 西側：市道9m
最寄駅(直線距離)	鳥栖駅から約200m
最寄バス停(直線距離)	鳥栖駅前バス停から約200m
現状	都市広場



## 2章 建設候補地の検討

### (2) 各候補地の概要

#### 候補地③ 鳥栖スタジアム第4駐車場

所在地	鳥栖市藤木町2461番地外
敷地面積	約10,000㎡
用途地域など	商業地域・準防火地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%
高さ規制	なし
前面道路	東側：市道12m 南側：市道12m 西側：市道12m 北側：市道25m
最寄駅(直線距離)	鳥栖駅から約500m
最寄バス停(直線距離)	鳥栖駅前バス停から約500m
現状	駐車場



## 2章 建設候補地の検討

### 2 建設候補地の比較

#### (1) 評価項目の設定

新庁舎建設の候補地は、市民の利便性や行政事務の効率化はもとより、防災拠点としての役割や関連計画との整合性などを総合的に勘案した位置であることが求められる。

上記も念頭に、以下の評価項目を設定し、候補地の評価を行う。

#### 【評価項目・内容（案）】

評価項目		評価内容	配点 (計100点)
市民の利便性	1)庁舎位置の中心性	・ 人口重心との距離関係	10
	2)公共交通機関によるアクセス性	・ 駅からの距離や最寄のバス停からのアクセス性	10
	3)自家用車によるアクセス性	・ 敷地の接道状況や駐車場確保の容易性	10
災害対応拠点としての優位性	4)官公署等との近接性	・ 消防署(消防本部)、警察署、税務署、土木事務所など官公署等施設との位置関係	10
	5)緊急輸送道路との接続性	・ 第1次緊急輸送道路との接続性など、広域を含む災害時の道路網としての優位性	10
	6)災害時の屋外活動スペースの確保	・ 災害時の応援・活動スペースとして利用できる屋外空間確保の容易性	10
関連計画との整合・将来性	7)関連計画等との整合性	・ 関連する他の計画等との整合性	10
	8)将来の行政需要変化への対応	・ 行政需要の増加による増築等への対応の容易性	10
事業の効率性	9)敷地条件	・ 施設配置における自由度など、敷地規模の適正性	10
	10)スケジュール・事業費	・ 整備スケジュールや概算事業費の妥当性	10



- 「市民の利便性」と「災害対応拠点としての優位性」を候補地の比較における重要な評価項目として重み付けを行う。
- その他、各2項目からなる「上位・関連計画との整合・将来性」と「事業の効率性」を含め、各項目10点ずつ、計100点の配点を付与する。

## 2章 建設候補地の検討

### (2) 評価方法・評価基準の設定

設定した評価項目に基づき、評価の方法として以下に示す評価基準を設定する。

【評価方法/評価基準（案）】

評価区分	評価基準	係数(×配点)
A	特に評価できる（候補地/場所として適している）	1.0
B	一定の評価はできる（候補地/場所として概ね適している）	0.6
C	評価が低い（候補地/場所としての課題が大きい）	0.2

### (3) 建設候補地の比較

上記に基づき各候補地の比較・評価を行う

### (4) 建設地の設定

評価結果より、総合評価として最高点を得た候補地を建設として決定