

5章 新庁舎整備に係る施設計画

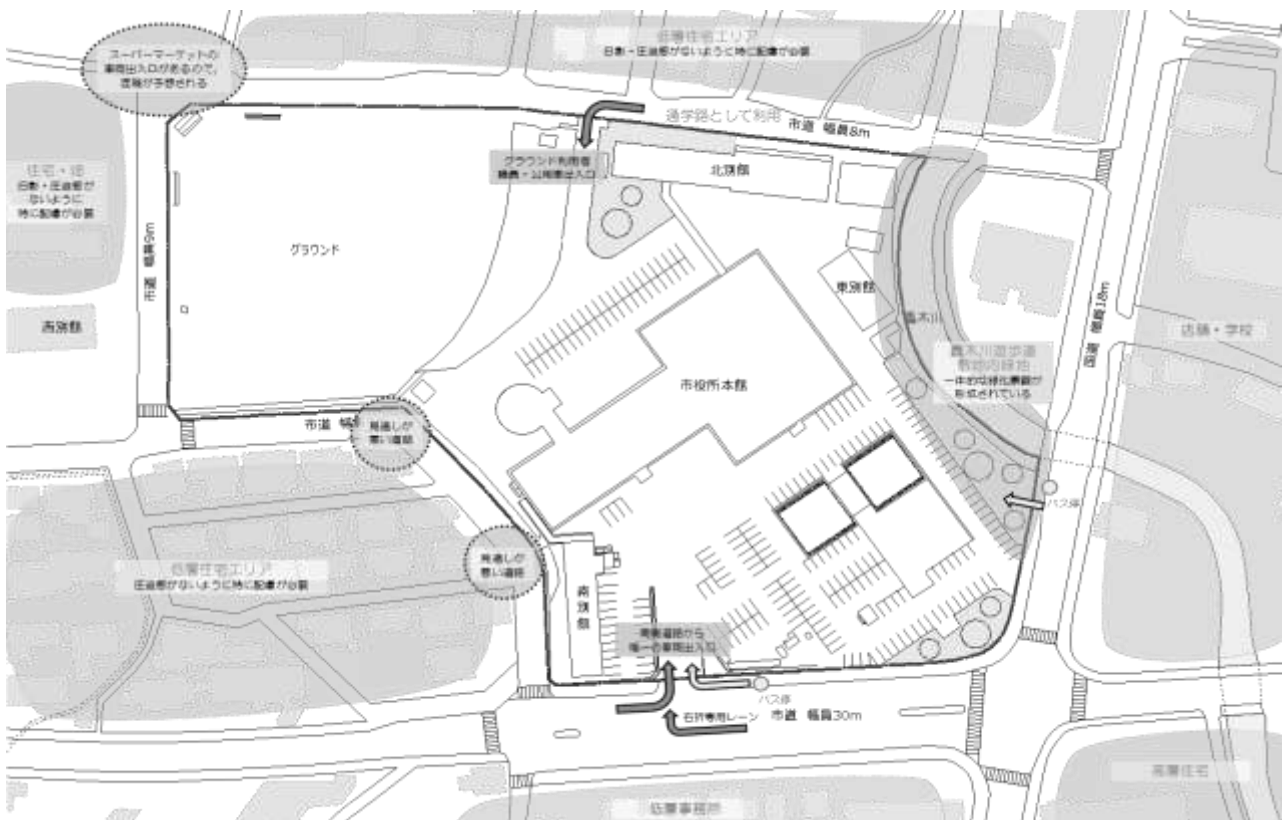
1. 敷地条件の整理

<敷地概要>

所在地	鳥栖市宿町 1118 番地外
敷地面積	約 30,000 m ²
用途地域	第1種住居地域 [※近隣商業地域へと用途地域変更予定]
指定建ぺい率・容積率	60% [※80%]・200% [※200%]
高さ規制	日影規制 4m 平面、5h・3h [※日影規制なし]
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

<周辺・道路の状況>

項目	状況・配慮事項など
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 敷地西側～北側に低層住宅が密集している ⇒日影の影響や圧迫感の抑制に配慮する必要がある。 敷地東側は轟木川の遊歩道に隣接している ⇒敷地内の既存緑地と一体的な景観を形成している。 南側、東側前面道路にはバス停がある ⇒バス利用者の安全な歩行動線の確保に配慮する必要がある。
前面道路	<ul style="list-style-type: none"> 敷地全周を道路に囲まれている ⇒どこからでも出入ができるので、出入口は交通量・周辺への影響に配慮する必要がある。 敷地南側～東側は交通量が多い(大通りにはさまれて店舗や事務所が並ぶ) 南側前面道路には、対向車線から市役所敷地へ入るための右折専用レーンが整備されている ⇒車両出入口は、市民が使い慣れた現状と同じ場所とすることが望ましい。 北側前面道路は通学路として利用されているが、歩道が車道と一体になっている ⇒庁舎敷地内に安全な歩道を確保することが望ましい。 敷地北側の道路には、グラウンド利用者等の車両出入口がある ⇒見通しのよい道路であり、既存の出入口があるので、車両出入口の流用がしやすい。 敷地西側(グラウンド西側)の道路は、アパートと市役所別館の車両出入口が面している ⇒見通しのよい道路であり、車の出入りが少ないので、安全な車両出入口の設置がしやすい。 敷地西側(グラウンド南側)の道路は、ゆるやかにカーブしており、見通しがよくない ⇒出会い頭の事故防止のため、車両出入口の設置は避けることが望ましい。 敷地北西角の道路向かいには、スーパーマーケットへの出入口があり、出入が頻繁にある ⇒出会い頭の事故防止のため、車両出入口の設置は避けることが望ましい。



2. 土地利用・配置計画

(1) 新庁舎建設の方法について

現庁舎敷地内における新庁舎建設工事について、「現庁舎を使い続ける場合」「現庁舎を撤去する場合」の比較・評価結果は以下のとおりとなります。

＜敷地内建設方法の比較＞

項目	方法	現庁舎を使い続けながら、新庁舎を建設	現庁舎を撤去してから、新庁舎を建設 (仮庁舎建設)
仮設庁舎の 必要性		現庁舎を使い続けることができるので、仮設庁舎は不要である。	現庁舎を撤去する前に、敷地内(現グラウンドなど)に現状同等規模の仮設庁舎を建設し、仮移転する必要がある。
		仮設庁舎建設費用：－	○ 仮設庁舎費用(2年半リース):1,606百万円 【2階建て・軽量鉄骨造を想定】 250千円/㎡×6,422㎡ ※
		着工まで要する期間：－	△ 着工まで要する期間：約1年 (仮設庁舎建設後、現庁舎を解体撤去)
移転(引越し) の必要性		新庁舎建設時に現庁舎からの本移転が必要である。	新庁舎建設時の本移転に加え、仮設庁舎建設時の仮移転が必要である。
		○ 移転(引越し1回)費用:8.5百万円 【現庁舎職員+議員数:373人を想定】 23千円/人×373人×1回 ※	△ 移転(引越し2回)費用:17百万円 【現庁舎職員+議員数:373人を想定】 23千円/人×373人×2回
新庁舎の 使い勝手		△ 新庁舎は、現庁舎を避けた位置(敷地西側、南側)となるので、駐車場・バス停からの移動ルートに配慮が必要である。	○ 現庁舎と同じ位置(敷地の中心)に新庁舎を建設することができるので、現状と変わらない駐車場・バス停からの移動ルートにできる。
評価		○ 仮設庁舎の建設費用が不要な点で優位 新庁舎建設後の使い勝手は配慮や工夫が必要	△ 仮設庁舎の建設・移転費用がかかり 財政面への影響が大きい

※仮設庁舎費用は下表の他市事例より設定(施設のグレードによる)。

■ 仮庁舎の建設費 他市事例				
自治体	仮庁舎延床面積/㎡	建設工事費/千円	㎡単価/千円	備考
高砂市	1,000	320,000	320	新庁舎基本構想より
延岡市	500	100,000	200	新庁舎基本計画より
市川市	6,600	1,400,000	212	新庁舎基本構想より
木更津市	7,500	1,950,000	260	事業延期に伴う仮設庁舎事業
		平均値:	248	千円/㎡

評価結果より、仮設庁舎の建設・移転費用の影響が大きいことから、「現庁舎を使い続けながら、新庁舎を建設」が優位となります。



新庁舎の建設方法：「現庁舎を使い続けながら、新庁舎を建設」

(2) 土地利用・配置計画の検討

① 土地利用・配置計画の方針

日影規制や道路斜線などを満たす配置計画を前提として、土地利用計画方針を以下に示します。

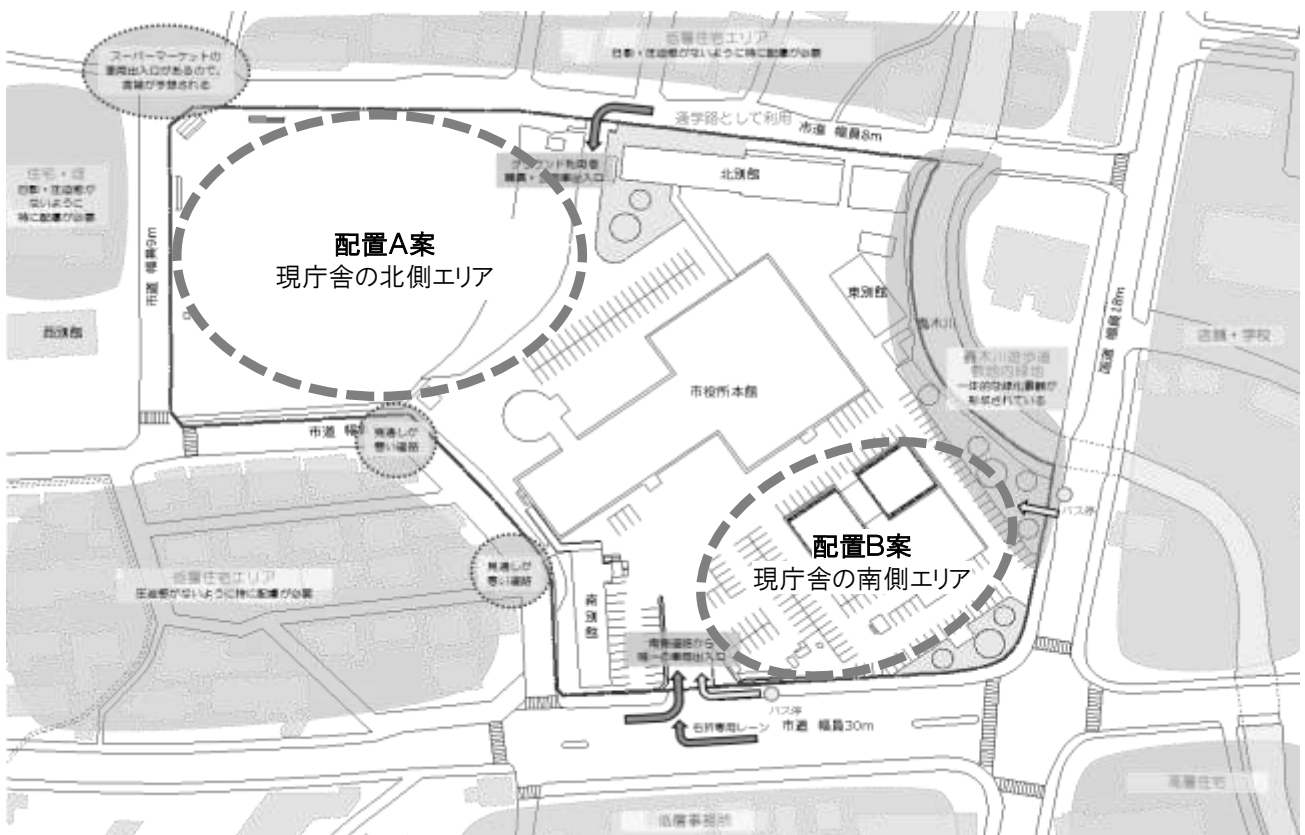
＜土地利用計画の方針＞

- 新庁舎は約 13,000 m²程度の規模とし、駐車場は 600 台(公用車以外 520 台、公用車 80 台)、駐輪場は 150 台を敷地内で確保する。
- 車両出入口は、現状と同じ位置(南側・北側)を流用する。
- 軽いスポーツや災害・緊急時対応で使える多目的広場を確保する。
- 近隣民家に対して、圧迫感及び日影の影響をできるだけ軽減できるように配慮する。また、余剰地を生み出せる場合の将来活用も視野に入れた土地利用とする。



「現庁舎を使い続けながら新庁舎を建設」するため、新庁舎の建設場所は下図のとおり、「配置A案:現庁舎の北側エリア」、「配置B案:現庁舎の南側エリア」の2ケースとなります。

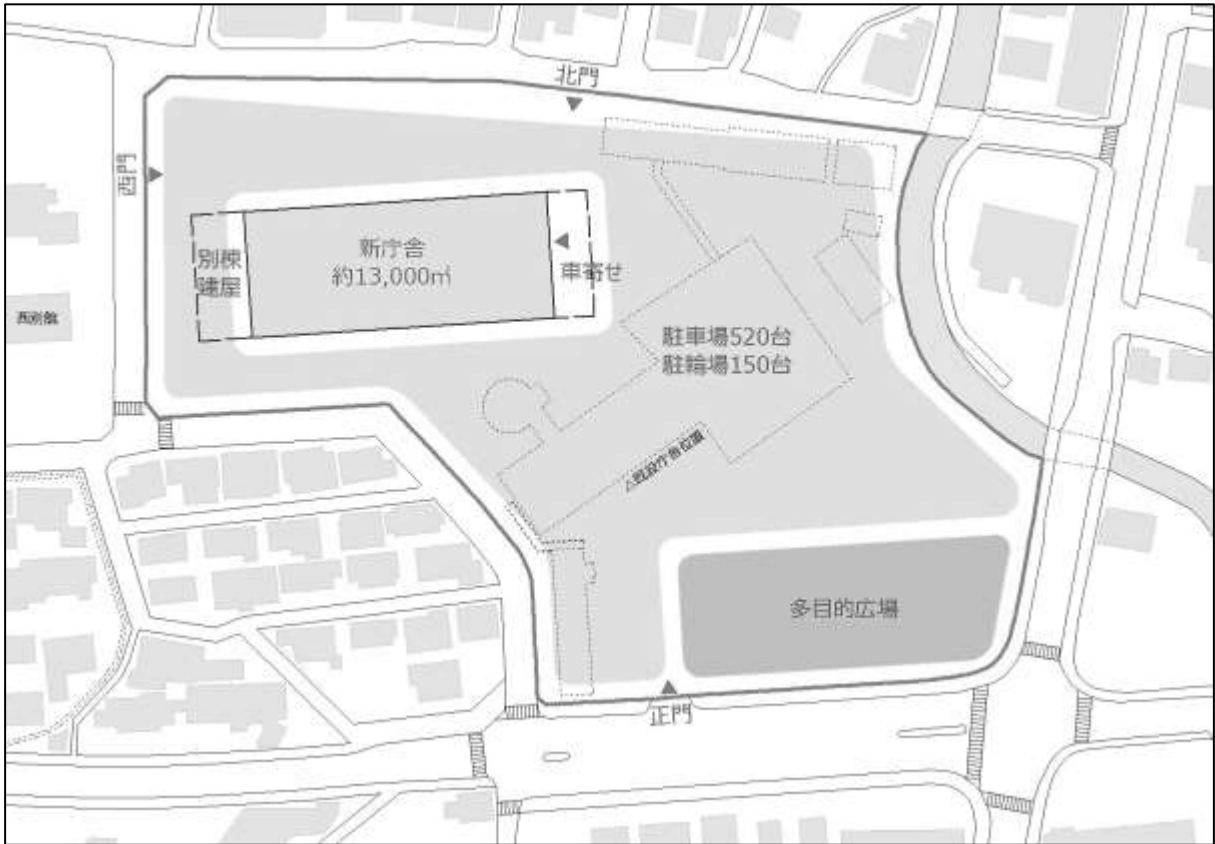
＜新庁舎の建設場所＞



土地利用計画方針に基づく配置A案、B案の概要図を次頁に示します。

② 土地利用・配置計画の検討

<配置A案>



<配置B案>



③ 配置計画の比較・評価

各案の利用者動線、利便性について、新庁舎完成後及び工事段階(現庁舎の利用継続)の比較、評価を行います。

＜配置計画の比較・評価＞

視点・項目		案	配置A案 新庁舎建設位置:現庁舎の北側エリア	配置B案 新庁舎建設位置:現庁舎の南側エリア		
配置イメージ (工事中含)						
完成後	1)計画の自由度		検討エリアが約 8,500 m ² 超の整形形であるため、建物形状の複数案検討が可能。	○	検討エリアが約 3,000 m ² しか確保できないため、建物形状の複数案検討が困難。	△
	2)窓口機能の集約		十分な1階床面積が確保できるので、窓口のワンフロア集約が可能となる。	○	1階床面積を十分に確保できないので、窓口を2フロアに分散させなくてはならない。	△
	3)駐車場からの動線		新庁舎の周囲に各駐車場を配置でき、建物への移動距離をB案より短くできる。	○	新庁舎の北側方向に各駐車場を配置するため、建物への移動距離がA案より長い。	△
	4)現バス停からの動線		南側・東側道路に位置するバス停から新庁舎への移動距離が長くなる。	△	南側・東側道路に位置するバス停から新庁舎への移動距離を短くできる。	○
	5)周辺への影響		B案よりも階数を抑えることができ、圧迫感を軽減できる。また、南側に住宅地があるが、北側への配置となることや一定の離隔を確保する等の工夫により、住宅地に配慮した計画が可能である。	○	建築面積が小さくなるため、A案に比べると階数が増すため圧迫感を感じさせる高さとなる。ただし、大通り側の配置となり、近隣民家から離れた位置であるため、住宅地への影響は比較的少ない。	○
工事段階	6)新庁舎建設工事の状況		工事エリア・動線と来庁者動線が交錯しないように分離できるため安全である。工事中でも、現状同等数の駐車スペースを確保することができる。 近隣民家が近いこと、工事騒音・振動に対して、入念な対策が必要である。	○	工事エリア・動線と来庁者動線が近接するため、敷地内外での入念な安全対策が必要である。 新庁舎建設位置での工事エリアが狭いため、別途グラウンドでの資材置場等の確保が必要となり、駐車場台数が減少する。	△
	7)現庁舎撤去等(駐車場・迂回路等)工事の状況		新庁舎付近に来庁用駐車場を多く確保できるので、利便性が高い。 また、多くの来庁者が工事エリアを避けた迂回路(敷地内外)を利用せずに済むので、安全性が高い。	○	新庁舎付近に来庁用駐車場をあまり確保できないので、利便性が低い。 北側駐車場を利用する多くの来庁者は、工事エリアを避けた迂回路(敷地内外)を利用する必要があるため、安全性に劣る。	△
評価			完成後の庁舎機能として利便性に優れる (工事中の利用面の配慮・対策が必要) ○		完成後の庁舎機能として不便が生じ、 工事段階の課題が多い △	

評価結果より、庁舎機能としての利便性に優れている点の影響が大きいことから、「配置A案:現庁舎の北側エリア」が優位となります。



新庁舎の建設位置候補:「配置A案:現庁舎北側エリア」

3. 部門配置・フロア構成

(1) 部門配置・フロア構成の考え方

新庁舎における部門配置・フロア構成は、機能性・利便性に配慮して、以下の方針とします。

< 部門配置・フロア構成の方針 >

- 市民の利用頻度が高い「窓口」「相談」「情報提供」機能は、利便性に配慮し低層階に配置する。
- 同一部に属する課はできるだけ同一フロアに配置し、事務効率の向上を図る。
- 相互の関連性が強い課は、できるだけ近接したフロア・場所に配置する。
- その他、一定の天井高さが必要となる議場などは、構造や建物の効率上、大空間を確保しやすい中上層階への配置を視野に入れる。

(2) 配置A案に基づく部門配置・フロア構成案

新庁舎における部門配置・フロア構成として、4階建の新庁舎とした場合のフロア構成を下表に示します。なお、各配置門に関連する付属諸室を同一階に配置します。

< 部門配置・フロア構成例 >

フロア	1階	2階	3階	4階
概要	市民が最も利用する窓口機能を1階に集約配置することで、利便性を向上させる。	窓口機能を有する部課を中心に配置することで、窓口対応・業務連携の利便性を向上させる。	市民があまり立ち入らない部課を上階に配置することで、セキュリティ性を向上させる。	議場の大きな空間を確保しやすい最上階に諸室をまとめることで、議会の機能性を向上させる。
執務機能	窓口部門執務室 (不特定利用部門)	窓口部門執務室 (特定利用部門)	執務室 (管理部門)	議会関係室 (議会部門)
その他 付属機能	総合案内 待合スペース 市民コーナー 情報コーナー 多目的スペース 相談室 授乳室・子供用トイレ キッズスペース 売店 銀行・ATM 夜間窓口 備蓄倉庫 など	—	危機管理室 応接室・秘書室 庁議室 サーバー室 記者室 など	大会議室 など
	各階に適宜配置 打合せスペース、会議室、書庫、倉庫、雑品庫、更衣室・休憩室、トイレ、給湯室、機械室 など			
面積の 目安(㎡)	約 3,500 ㎡ ～約 4,000 ㎡	約 3,000 ㎡	約 3,000 ㎡	約 3,000 ㎡
	合計: 約 12,500 ㎡～13,000 ㎡ [(参考)現庁舎: 約 9,000 ㎡]			

4. 各階平面・動線計画

各階平面・動線計画について、以下に例示します。

(1) 1階平面・動線計画例

主に窓口部門により構成される1階は、エントランスホールとつながるゆとりある空間とし、全体を適度に見わたせ、分かりやすく開放的な雰囲気とします。

窓口面に待合スペースやロビー空間を適宜配置するとともに、市民が利用しやすい場所に、市民コーナーや情報コーナーなどの各スペースを計画します。

また、1階には複数の出入口を設けて、各方面からのアクセスに対応した計画とします。

< 1階平面計画例 >

窓口配置	特徴	平面イメージ
パターン① 窓口 片側配置	執務スペースが1か所にまとまっているため、部門間の連携がスムーズに行える。 来庁者の窓口間移動距離が長くなってしまう場合がある。	
パターン② 窓口 対面配置	執務スペースが2か所に分かれているため、部門間の連携がしにくくなる場合がある。 来庁者の窓口間移動を抑え、負担を軽減することができる。	
パターン③ 窓口 囲み配置	執務スペースがおおよそ1か所にまとまっているため、部門間の連携がスムーズに行える。 囲み部での来庁者がよく利用する窓口間の移動を抑え、負担を軽減することができる。	

(2) 中上層階平面・動線計画例

中上層階(執務フロア)のゾーニングは、建物の幅や奥行などの大きさに応じて、機能的な計画となるよう配慮します。

平面計画としては、階段室やエレベーター等のコア部分と、中央に主要動線となる通路を設けて執務室を対面配置させるパターンや、執務ゾーンの中に階段室等の縦動線や吹抜けを設置する形状など、設計時により望ましい平面計画を検討します。

執務室は、部門特性にあわせ、来庁者の分かりやすさや職員動線の効率性、部門間の連携などを踏まえたゾーニングとします。また、ミーティングスペースや相談室、倉庫等のスペースについては、執務室に近接させて効率よく配置し、職員用の更衣室など、来庁者が立ち入らないエリアは主要動線から離れたゾーニングとするなど配慮します。

議会部門については、議場を大空間を確保しやすい最上階に配置し、関連諸室を含めた配置・平面計画を検討します。

＜執務室の対面配置(中央通路)の例＞



＜中央に吹抜けを設けた執務室の例＞



＜中上層階(執務フロア) 平面イメージ＞



5. 構造・設備計画等

(1) 構造計画

● 耐震安全性の確保

「官庁施設の総合耐震計画基準(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)」では、人命の安全確保や施設の機能確保を目的として、耐震安全性の目標を下表のように定めています。

新庁舎は、災害応急対策活動の中核となる施設であることから、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせ、設計段階で綿密な検討を行い耐震安全性を確保します。

＜官庁施設の総合耐震計画基準＞

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。
	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十分な機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、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。
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	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動など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	大地震動後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	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

(2) 設備計画

新庁舎の設備については、災害応急対策活動の中核施設としての対応を踏まえ、必要な設備を導入します。

井水利用、高効率照明器具の採用など環境に配慮した設備システムの導入や自然光、風の積極的な活用などエネルギー消費量等の削減に向けた検討を設計段階において行います。

また、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)¹に基づく評価なども注視しつつ、費用対効果を見極めながら、環境品質に配慮した施設とします。

(3) 外構・景観計画

● 外構計画

敷地内にゆとりのある緑地、多目的広場、轟木川沿いの休憩スペースなどを確保し、快適に過ごせる外構計画とします。また、来庁者の安全に配慮し、敷地内・建物周辺に歩行者用通路を確保します。特に敷地北側道路に対しては、通学児童の安全に配慮して、歩行者用通路を確保することを検討します。

計画内容によって撤去が必要となる石碑や記念樹は保存活用を検討します。

周辺環境に寄与する屋外空間になるよう緑化を推進し、維持管理を踏まえた緑化計画を検討します。

● 景観計画

新庁舎は、周辺環境や地域全体の景観を踏まえ、公共施設としてふさわしい外観デザインとし、圧迫感を感じさせないような工夫を行います。

新庁舎の外観デザインとして、色数や色彩相互の調和及びバランスを検討し、景観に配慮します。

敷地周囲・敷地内の緑化に努めます。

¹ CASBEE：建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。評価結果は「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階のランキングとなる。