

鳥栖市市庁舎整備基本計画

<案>

鳥 栖 市

目次

はじめに.....	1
1章 現状と課題等の整理	3
1. 現庁舎の現状と課題	3
2. 新庁舎整備の必要性	6
2章 建設候補地の検討	7
1. 建設候補地の抽出	7
2. 建設候補地の比較	10
3. 新庁舎の位置.....	11
3章 新庁舎整備の基本方針	12
1. 基本方針の前提	12
2. 基本理念・基本方針	12
4章 新庁舎の必要機能・規模の検討	13
1. 新庁舎の必要機能	13
2. 必要機能の取組方策	14
3. 新庁舎の必要規模	31
4. 駐車場規模の設定	35
5章 新庁舎整備に係る施設計画	36
1. 敷地条件の整理.....	36
2. 土地利用・配置計画	37
3. 部門配置・フロア構成.....	41
4. 各階平面・動線計画	42
5. 構造・設備計画等	44
6章 新庁舎整備に係る事業計画	46
1. 事業手法.....	46
2. 概算事業費・財源計画	51
3. 事業スケジュール	52

はじめに

(1) これまでの検討経緯

現庁舎については、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、最終的な結論には至っていない状況です。

＜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により損壊し、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、大規模地震はいつでも起こりうるため、早急な整備が必要です。本市においても、早急に庁舎の整備を行うために「鳥栖市庁舎整備の基本的考え方」を取りまとめ、平成29年1月に公表しました。

＜鳥栖市庁舎に関する庁内検討会の検討経過＞

日程	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

(3) 鳥栖市市庁舎整備基本計画策定の目的

「鳥栖市市庁舎整備基本計画」(以下「本計画」という。)は、「鳥栖市庁舎整備の基本的考え方」を受けて、市庁舎の建設場所、導入機能、施設規模、配置計画、事業手法など、庁舎整備を実現するために必要な要件について、より具体的に検討し、取りまとめるものです。

策定にあたっては、有識者や市民で構成される「鳥栖市庁舎整備基本計画策定委員会」や市職員で構成する「鳥栖市公共施設等総合管理計画策定委員会」、「鳥栖市庁舎に関する庁内検討会」、「庁内作業部会」などを実施するほか、市民アンケートや庁内アンケート、パブリック・コメントなどを実施し、市民をはじめとする利用者の実際の意見を踏まえながら、検討を進めました。

本計画は、今後の設計や建設段階における要件を示すものとして位置づけられます。

(4) 関連計画等との整合

本計画における新庁舎整備の検討を進めるにあたって、主に以下に示す本市の上位・関連計画との整合を図ります。

<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 (平成 27 年 9 月策定)	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である。
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 (平成 29 年 3 月策定)	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である。

1章 現状と課題等の整理

1. 現庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎の概要

現庁舎は昭和42年度に建設され、建設後50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。

また、人口増加や社会的需要に合わせて、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、南別館を増築することなどで対応してきました。

＜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	平成12年耐震診断済み 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

＜敷地の概要＞

敷地/場所	敷地面積[㎡]
本館・北別館・東別館・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

＜市庁舎の現在の配置＞



(2) 現庁舎の現状と課題

現庁舎における現状と課題を整理すると以下のとおりとなります。

課題① 耐震性能の不足

- 現庁舎は東別館と南別館を除いて、旧耐震基準で建設されており、市庁舎本館が構造耐震指標(Is)を満たしていません。
- 市庁舎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ります。
- 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ります。

＜市庁舎本館の耐震診断結果(平成11年度)＞

市庁舎	Is ₀ 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 耐震性能が低い • 耐震補強が必要

※ Is 値:耐震性能の目標値

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酸化に伴い、鉄筋の腐食が進行しています。
- 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です。
- 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ます。



課題③ 庁舎の狭あい

- 個別相談のスペースが十分に確保されていないため、プライバシー確保の面に問題があります。この点については、市民アンケートにおいても不便に感じた点として多く回答されています。
- 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。
- 会議室が不足しており、会議や来客対応等の業務に支障をきたしています。
- 書庫や倉庫などの保管スペースが不足し、多くの書類や備品が執務室を圧迫しています。通常の業務・サービスに支障をきたすだけでなく、将来考えられる組織改編に対応しがたい状況となっています。



課題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、誰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、現庁舎では不十分な状態です。
- 市民アンケートにおいて、庁舎の建て替えの際に充実させたい機能として「ユニバーサルデザインの充実」を望む回答が多くあります。

＜市庁舎のユニバーサルデザイン対応状況＞

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

※ 「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

庁舎に関する市民アンケートでは、上記の4つの課題以外に「窓口が分散し、どこに行けばよいかわからない」、「駐車場・駐輪場が十分でない」、「建物内の照明が暗い」、「トイレの数や機能が十分でない」等、庁舎が提供する市民サービス面の様々な点において市民の方が不便を感じる結果となっています。新しい庁舎において充実させたい機能としては、「分かりやすい窓口表示(案内・誘導サイン)」や「コンパクトに配置された窓口(移動距離の短縮)」、「駐車場や駐輪場」について多くの要望があり、庁舎整備において対応していく必要があります。

2. 新庁舎整備の必要性

(1) 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 $18\text{N}/\text{mm}^2$ 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。物理的耐用年数を迎えた施設については、一般的に建て替えや解体を行うことが多いです。

(2) 現庁舎における課題等の対策

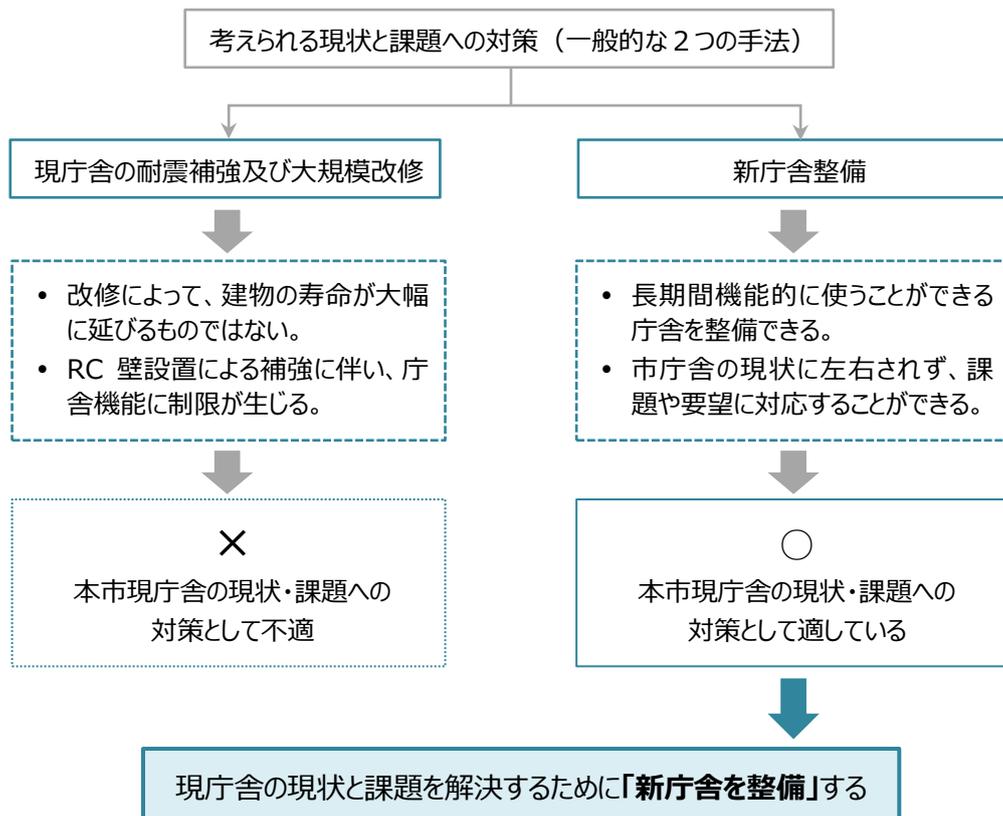
現庁舎には、施設の耐震性能の不足や老朽化だけでなく、市民サービスの質に大きく関わる窓口や駐車場・駐輪場、ユニバーサルデザインへの対応、職員の執務環境等に課題がみられ、早急な対応・改善が必要です。

このような課題への対策としては、「現庁舎の耐震補強及び大規模改修」と「新庁舎整備」といった2つの手法が考えられます。

しかしながら、「現庁舎の耐震補強及び大規模改修」により現庁舎の改修を行ったとしても、建物自体の寿命(物理的耐用年数)が大幅に延びるものではないため、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、課題への対応が困難となります。

一方、「新庁舎整備」による整備を行うと、建て替え新築となるため、市庁舎の現状に左右されることなく、課題や要望への対応を図ることができます。また、長寿命化に配慮することで、長い間機能的に使うことができる庁舎を整備することができます。

したがって、本市現庁舎の現状と課題を解決するために、**新庁舎を整備すること**とします。



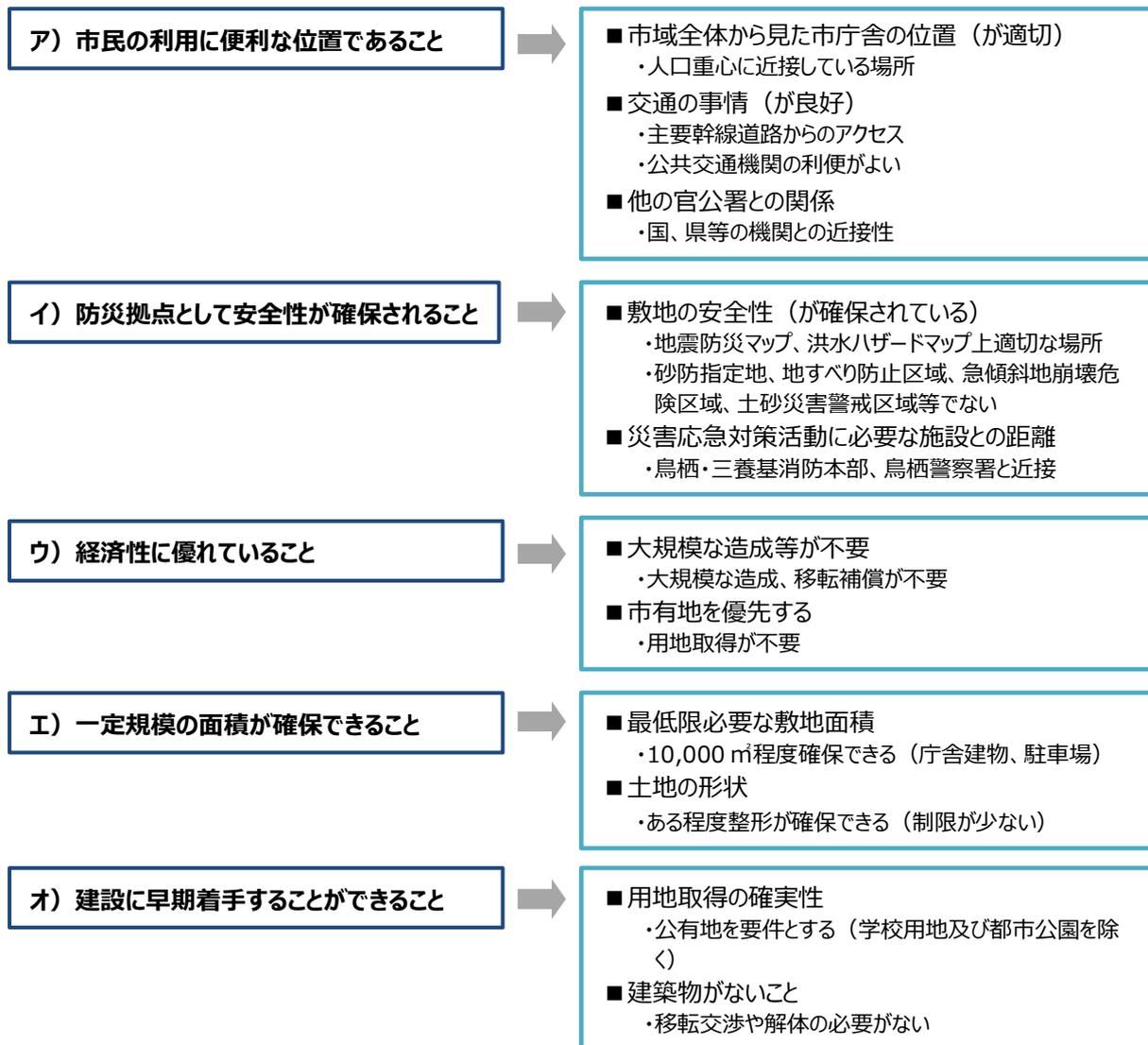
2章 建設候補地の検討

1. 建設候補地の抽出

(1) 建設候補地抽出の要件

「鳥栖市庁舎整備の基本的考え方」に基づき、以下の5つの項目を新庁舎の建設候補地の検討において必要な要件とし、要件をおおよそ満たす場所を建設候補地として抽出します。

＜新庁舎建設候補地抽出の要件＞



(2) 建設候補地の抽出

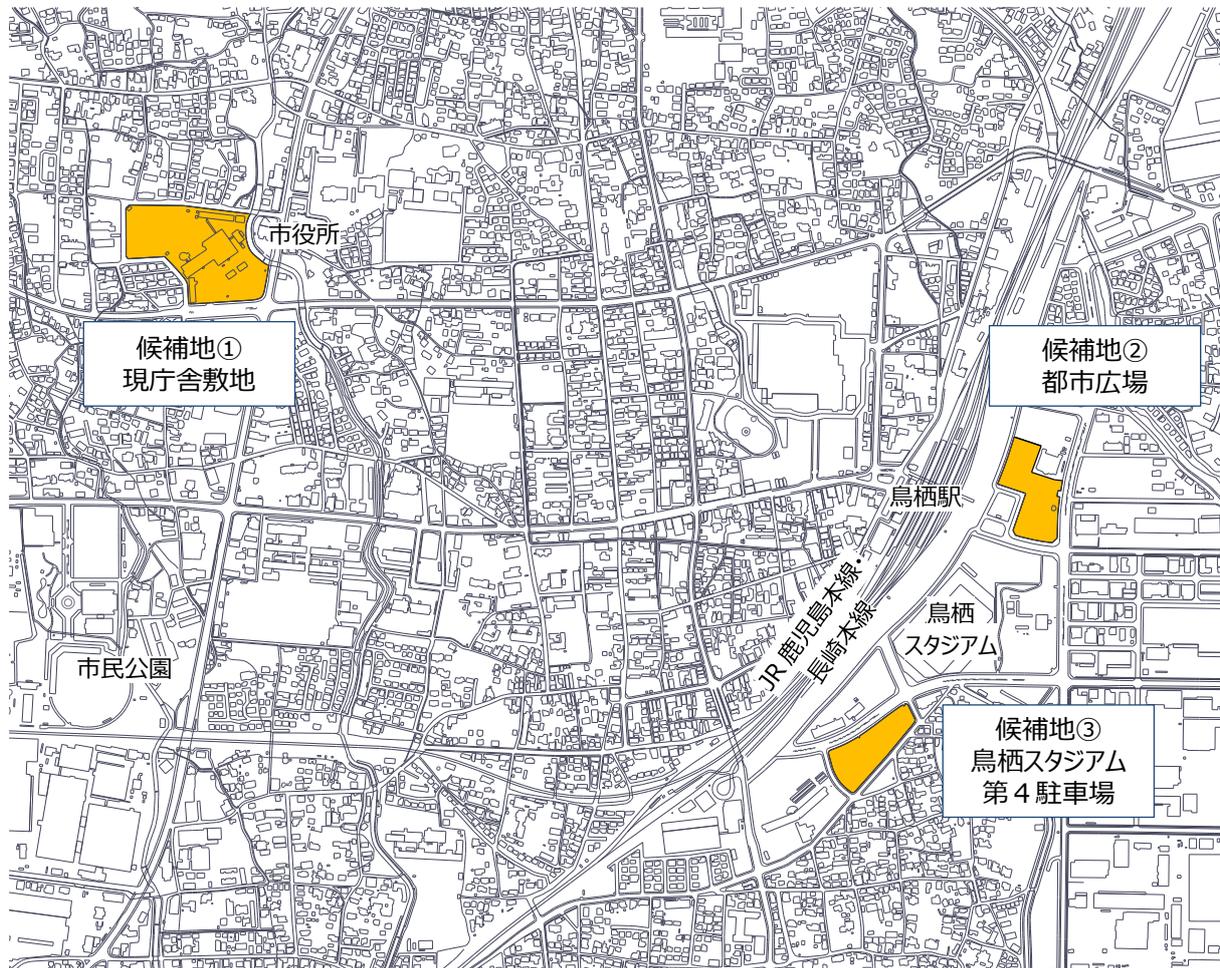
前頁に示す新庁舎建設候補地抽出の要件をおおよそ満たす場所として、以下の3つの建設候補地（①現庁舎敷地、②都市広場、③鳥栖スタジアム第4駐車場）が抽出されます。

3つの建設候補地の敷地面積、現状における用途や位置について以下に示します。

＜新庁舎建設候補地＞

候補地	敷地面積[m ²]	現 状
①現庁舎敷地	約 30,000 m ²	庁舎、駐車場、グラウンド
②都市広場	約 12,000 m ²	都市広場
③鳥栖スタジアム第4駐車場	約 10,000 m ²	駐車場

＜新庁舎建設候補地位置図＞



(3) 各建設候補地の概要

① 現庁舎敷地

項目	内容	現況図
所在地	鳥栖市宿町 1118 番地外	
敷地面積	約 30,000 m ²	
用途地域など	第1種住居地域〔※近隣商業地域へ用途変更予定〕	
指定建ぺい率	60%〔※80%〕	
指定容積率	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	
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	

② 都市広場

項目	内容	現況図
所在地	鳥栖市本鳥栖町 1817 番地外	
敷地面積	約 12,000 m ²	
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	

③ 鳥栖スタジアム第4駐車場

項目	内容	現況図
所在地	鳥栖市藤木町 2461 番地外	
敷地面積	約 10,000 m ²	
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. 建設候補地の比較

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ます。これらの視点を踏まえ、評価項目を設定し、3つの建設候補地について評価を行います。

評価方法としては、各評価項目に対して、以下に示す評価基準より評価区分を定め点数化し、全項目における点数の合計が各候補地における総合評価となります。

<評価区分・評価基準>

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

上記の要領に基づき、評価を行った結果を整理すると下表のとおりとなります。

<建設候補地の比較>

評価項目	評価内容	配点	評価		
			候補地① 現庁舎敷地	候補地② 都市広場	候補地③ 鳥栖スタジアム 第4駐車場
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	A 10.0	B 6.0	B 6.0
	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	B 6.0	A 10.0	A 10.0
	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	A 10.0	B 6.0	B 6.0
	4)官公署等との近接性	消防署(消防本部)、警察署、税務署、総合庁舎など官公署等施設との位置関係	A 10.0	B 6.0	B 6.0
災害対応 拠点としての 優位性	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	A 10.0	B 6.0	B 6.0
	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	A 10.0	B 6.0	B 6.0
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	A 10.0	A 10.0	A 10.0
	8)将来の行政需要への対応	行政需要の増加による増築等への対応の容易性	A 10.0	B 6.0	B 6.0
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	A 10.0	B 6.0	B 6.0
	10)スケジュール・コスト	整備スケジュールやコスト面など事業としての効率性	A 10.0	A 10.0	A 10.0
計			100	96.0	72.0

3. 新庁舎の位置

前頁の評価結果より、候補地／場所としての課題がなく、敷地面積に余裕があるなど、庁舎としての利便性及び防災拠点としての機能等において「候補地① 現庁舎敷地」が、3つの候補地の中で最も優位となります。

したがって、「候補地① 現庁舎敷地」を新庁舎の建設位置とします。

<評価結果>

候補地	候補地① 現庁舎敷地	候補地② 都市広場	候補地③ 鳥栖スタジアム第4駐車場
総合評価 [点]	96.0	72.0	72.0



「候補地① 現庁舎敷地」 を新庁舎の建設位置とする

3章 新庁舎整備の基本方針

1. 基本方針の前提

より良い新庁舎整備を進めるための軸となる基本理念・基本方針は、以下に示す項目を踏まえて検討を行う必要があります。

(1) 課題を解決する

2章で整理した課題を、確実に解決できる庁舎づくりを前提とした基本方針の設定が必要です。

現庁舎の課題：

耐震性能の不足、建物・設備の老朽化、庁舎の狭あい、ユニバーサルデザインへの対応不足 など

(2) 市民の想い、ニーズを踏まえる

市民ニーズを踏まえ、使いやすい庁舎づくりを前提とした基本方針の設定が求められます。

市民アンケート結果：

窓口の分かりやすさ・手続きのしやすさ、駐車場の使いやすさ、ユニバーサルデザイン、効率性・経済性、利便機能の充実 など

(3) 市の役割を果たし、施策をリードする

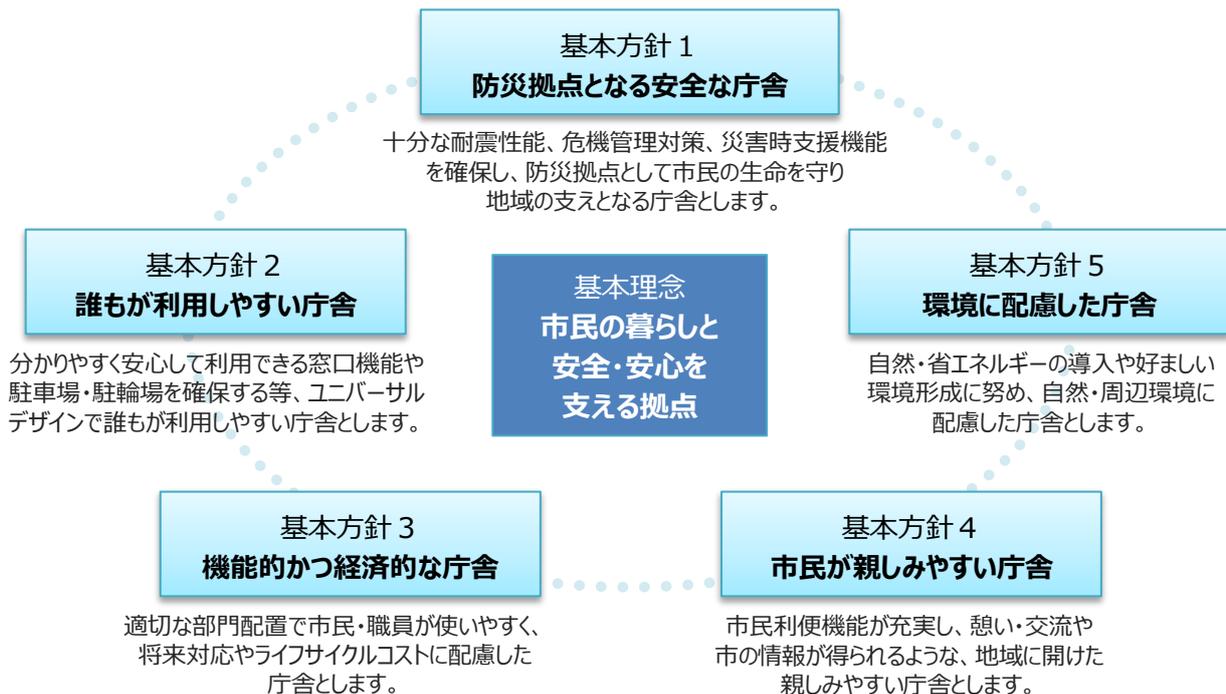
市庁舎として、市の果たすべき役割、各種施策をリードする基本方針の設定が求められます。

市の役割・施策：

市民の生命・財産を守る、市民の暮らしを支える、市民協働・交流の推進 など

2. 基本理念・基本方針

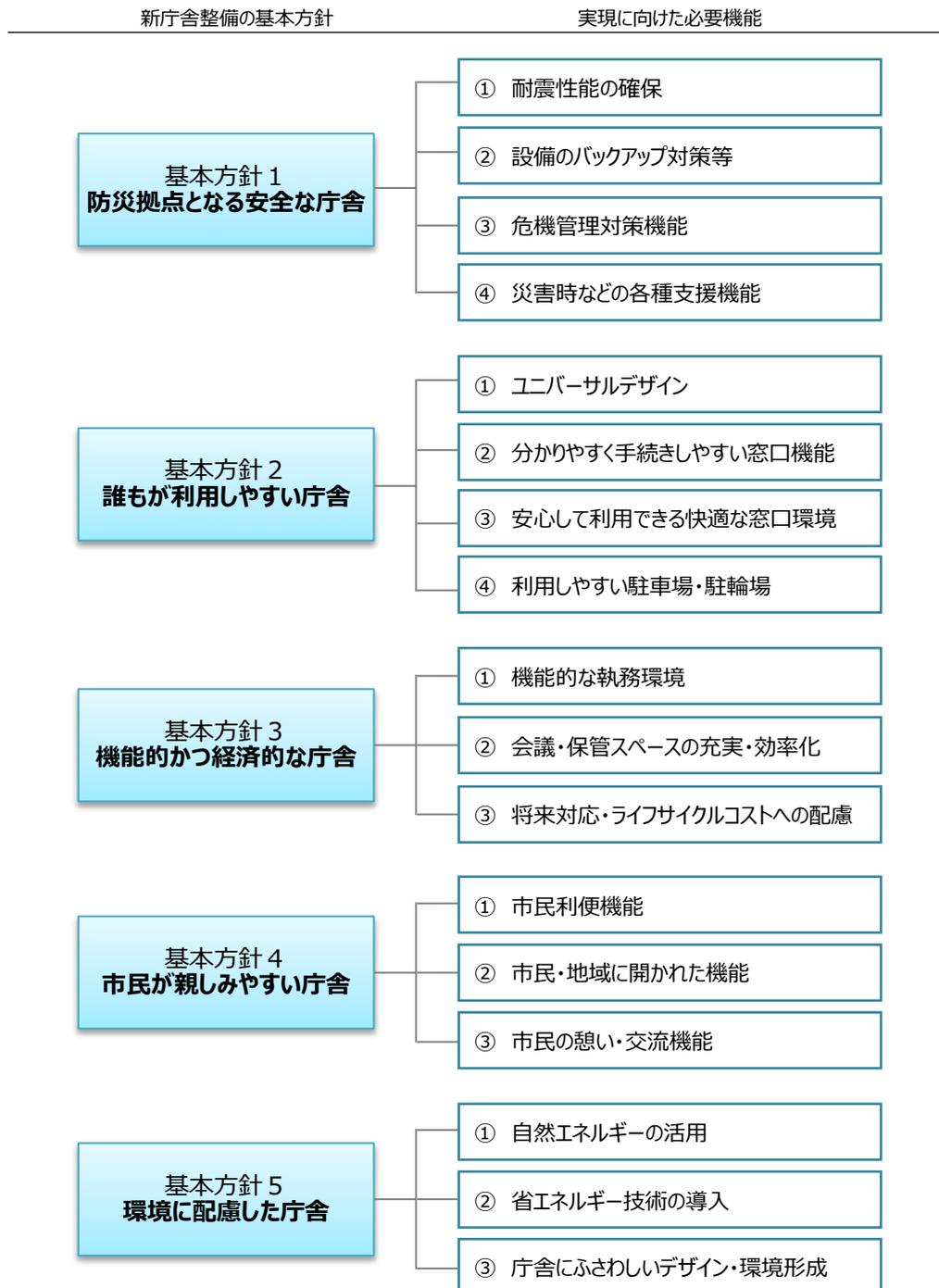
上記の前提を踏まえ、新庁舎整備の基本理念及び基本方針について、以下のように設定します。



4章 新庁舎の必要機能・規模の検討

1. 新庁舎の必要機能

新庁舎整備の基本方針を踏まえ、実現に向けて必要となる機能を示すと以下のとおりとなります。



2. 必要機能の取組方策

各必要機能についての具体的な取組方策を示すと以下のとおりとなります。

(1) 基本方針1 防災拠点となる安全な庁舎

【現状と課題】

- 東別館と南別館を除く建物は、旧耐震基準で建設されており、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。
- 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ました。

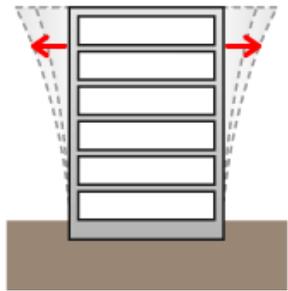
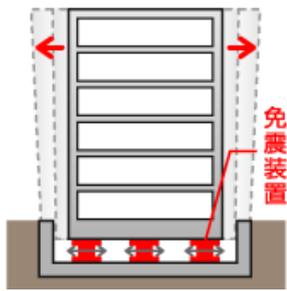
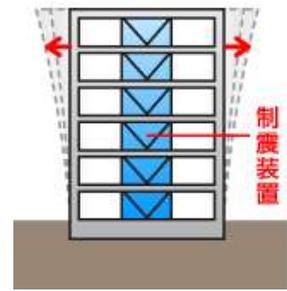
【市民ニーズ】

- 市民アンケートでは、庁舎の建て替え場所として重要視する項目として、「防災拠点として、災害対応スペースが確保されていること」が上位の回答となっていることや、庁舎の建て替えに対しても「災害発生時対策」に関する意見や要望が多く寄せられているなど、防災拠点としての庁舎づくりのニーズが高くなっています。

① 耐震性能の確保

- 防災拠点として、大地震動後においても庁舎機能を確保し、業務を継続できる耐震性能を確保した建物構造とし、庁舎建物の形状や階数に応じた最適な構造形式を選定します。

<構造方式の概要>

形式	耐震構造	免震構造	制震構造
イメージ			
概要	地震に対して構造体で耐える構造。地震力を受けても倒壊しないよう耐力壁などを配置し、建物の各部分が破壊しない強度を確保する。	建築と地盤や土台との間に、水平方向に変位し地震動エネルギーを吸収する免震装置を設置し、建築の揺れを抑える構造。	建物に設置する制震装置により、地震力を減衰、あるいは増幅を防ぐことで建物の揺れを低減させる構造。
メリット	一般的に採用される構造で、コストも比較的抑えられる。	建物の揺れを最も抑えることができ、空間の自由度を確保できる。	免震構造に次いで、建物の揺れを抑えることができる。
デメリット	地震時の揺れが大きく、家具や設備を固定しておく必要がある。最も高い耐震レベルの場合、柱や梁などの躯体が大きくなり、他の形式より空間上の制約が大きくなる。	免震装置の設置などのコストがかかり、当該工事部分の工期も必要となる。	制震装置などのコストがかかるとともに、制震ダンパーをバランスよく配置するために空間上の制約が生じる可能性がある。

11/30 外部策定委員会意見

- 最高レベルの耐震性能について、コストを考慮した上でもう少し具体的な表現がよいのではないか。

→「最高レベル」の表現を「大地震動後においても庁舎機能を確保し、業務を継続できる」として修正反映。

② 設備のバックアップ対策等

■ 浸水対策

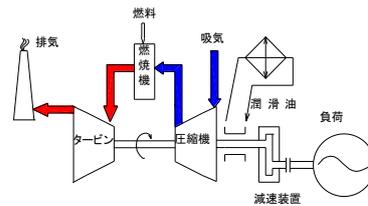
- 電気室等の設備室やサーバー室などの重要室については、上層階など地上から床レベルを上げて設置することにより、万一の浸水時に影響のない施設とします。

■ 電力供給途絶時への対応

- 商用電力の途絶対策として、非常用発電設備(多くの他市庁舎と同様、72 時間稼働)を設置します。

■ 上下水供給途絶時への対応

- 給排水設備について、大規模な地震発生後も庁舎機能を継続させるため、給水機能(受水槽、雑用水槽の設置など)、下水排水機能(汚水貯留槽など)のバックアップ対策を検討します。



非常用発電設備のイメージ
(例：ガスタービン発電設備)

- 連続燃焼している燃焼ガスの熱エネルギーを直接タービンにて回転運動に変換(回転運動)
- 使用燃料：灯油、軽油、A重油
- 機器寸法：エンジン寸法が小さく重量も比較的軽い(搬入作業が容易で、屋外設置も可能)

③ 危機管理対策機能

■ 危機管理室

- 災害時の迅速かつ確実な指揮命令を行う本部機能のスペースとして、防災情報・通信システムを備えた危機管理室を設置します。

■ 危機管理支援室

- 本部支援のための所管部、応援体制(警察、消防等)の待機室となる支援室を、危機管理室に近接して配置します。通常時は会議室として利用するなど、スペースの効率化を図ります。



危機管理室のイメージ(愛西市統合庁舎:災害対策本部室兼会議室)¹

¹ 自治体のウェブサイトより転載。

④ 災害時などの各種支援機能

■ 備蓄倉庫

- 職員の災害復旧活動用、市民の一時的な緊急避難対応にも備えた備蓄倉庫を設け、必要な物資を保管します。

■ 一時的な緊急避難対応(屋内・屋外)

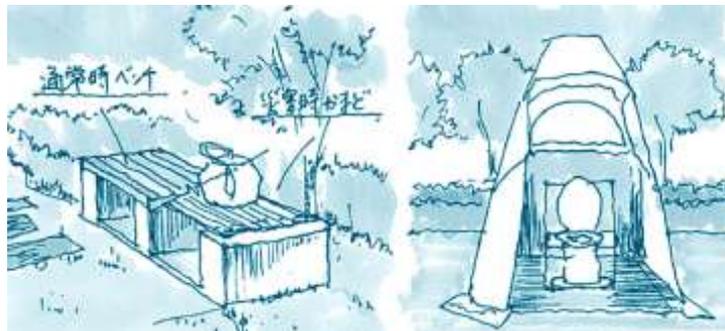
- 地震発生時の庁舎利用者や近隣住民のやむを得ない一時的な緊急避難利用として、ロビーや会議室などを開放できる計画とします。
- 屋外広場の防災活用として、かまどベンチやマンホールトイレの設置を検討します。

■ 屋外活動スペース

- 消防や警察、自衛隊など災害発生時に関係機関等の支援活動を行える屋外スペースを確保し、動線に配慮した配置を検討します。(通常時は多目的広場として利用。)

■ 臨時ヘリポート

- 地域防災計画に基づき、外構スペースの一部を災害時の臨時ヘリポートとして活用する方向で検討を行います。



かまどベンチ・マンホールトイレイメージ

【事務局修正】

→5章施設計画の外構部分で、多目的広場のイメージに関する外部委員からの意見を踏まえて関連箇所を調整。

11/30 外部策定委員会意見

・ユニバーサルデザインについて、県のUD基準への適合はどのように考えるか。・エレベーターのストレッチャー仕様など、市民利用エリアに特化した配慮が望まれる。・ピクトサインの案内口は新JIS対応を図る必要がある。
→庁舎用途、経済性の観点から基本的には県福祉条例・整備基準への準拠とする方向で、5つ目に記載以外の項目についても設計段階で検討する文言を追記。また、新JIS対応に関する追記、図の差替えを反映。

(2) 基本方針2 誰もが利用しやすい庁舎

【現状と課題】

- ・庁舎は、不特定多数の人々が利用する公共の建物であり、誰もが利用しやすいようユニバーサルデザインに対応する必要がありますが、現在の庁舎は、「佐賀県福祉のまちづくり条例」の整備項目に対しても、本館をはじめ対応していない、もしくは不十分な対応となっているなど課題が多い状況です。

【市民ニーズ】

- ・市民アンケートでは、庁舎で充実させたい機能として「ユニバーサルデザイン」、「分かりやすい窓口表示」、「コンパクトに配置された窓口」の回答が上位を占めており、不便に感じたこととして「相談できるスペースが足りない」、「駐車場・駐輪場が十分でなかった」の回答が多い結果となっており、利用面に対するニーズが高くなっています。

① ユニバーサルデザイン

基本性能は「佐賀県福祉のまちづくり条例・整備基準」に準拠するものとし、庁舎として特に配慮すべき以下の空間・スペースなどにおいて、ユニバーサルデザインに配慮した施設づくりを行います。(駐車場の配慮事項については④を参照。)

■ 移動空間への配慮

- ・階段の上り下りしやすい配慮(緩い勾配、両側手摺)や、車いす利用者も通りやすい通路幅の確保、機能性と歩きやすさを備えた点字ブロックなど、誰もが移動しやすい施設づくりを行います。
- ・身障者対応のエレベーターを、平面・階層計画に応じて適切に設けます。

■ 分かりやすい案内サイン

- ・庁舎の案内・誘導サインを、外国語表記やふりがなを付すなどの工夫も含めて、見やすく分かりやすいデザインとします。また、デジタルサイネージ²を設置するなどの検討も行います。
- ・トイレやエレベーターなど、よく使うスペースや機能について JIS 改正などにも対応したピクトサイン(案内記号)を効果的に活用します。

■ キッズスペース、授乳室の設置

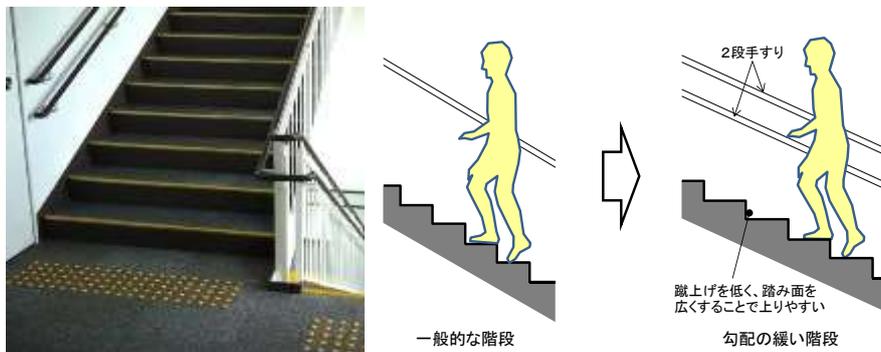
- ・子育て関連の窓口近くに、キッズスペース及び授乳室を設置し、乳幼児や子ども連れの来庁者の利便性に配慮します。

■ 誰もが利用しやすいトイレ

- ・多目的トイレの各階設置や、一般男女トイレそれぞれに乳幼児対応(便器、ベビーキープ)の計画とするなど、利用のしやすさを第一に考えた施設づくりを検討します。

■ その他

- ・上記以外についても、市民利用の多いフロアやスペースに関してより配慮すべき事項を設計段階において検討を行い、ユニバーサルデザインの施設づくりを推進します。



上り下りしやすい階段のイメージ

² デジタルサイネージ:液晶ディスプレイやLEDを用いた映像表示装置などのデジタル映像機器を使って情報を発信するシステムのこと。



分かりやすいサイン・ピクトサインのイメージ³



キッズスペースの設置イメージ(左:愛西市統合庁舎 右:伊予市新庁舎)⁴



多目的トイレ・幼児用トイレ(左・中:愛西市統合庁舎)⁵、ベビーシートのある男性用トイレブースイメージ

³ JIS 改正による案内記号図については経済産業省資料より転載。

⁴ 各自治体のウェブサイトより転載。

⁵ 同上。

② 分かりやすく手続きしやすい窓口機能

■ 総合案内の設置

- エントランスロビーに総合案内(受付)を設置し、コンシェルジュ⁶としての対応を検討するなど、来庁者への分かりやすい利用案内を行います。

■ 窓口部門の集約・ワンストップ対応

- 市民の利用が多い窓口部門を1階に集約配置し、利便性を向上します。
- 証明書発行窓口の新設を検討し、1箇所で開催手続きを済ませられるワンストップサービスの提供を目指します。
- 子育て世帯や外国人の方に対し、窓口対応や情報提供を充実させるなど、市への定住サポートを向上させます。

■ 分かりやすい窓口案内表示

- 各窓口の手続き別のカラーデザインや、課名表記とともに「○○のこと」と目的を表示するなど、デザインの統一化により手続き場所が分かりやすい工夫を行います。文字表記は、外国語対応も行うなどの配慮を行います。

■ 夜間休日の対応

- 夜間休日窓口(書類提出などの受付対応)を含めた対応を検討します。



総合案内・コンシェルジュの配置イメージ(左:福島市庁舎 右:青梅市庁舎)



窓口部門の集約配置イメージ(玉名市庁舎)⁷

⁶ コンシェルジュ:元々はホテルなどの宿泊客の様々な相談や要望、案内に対応する総合的な世話係としての意味。近年は庁舎など公共施設の総合案内係として配置する事例が増えてきている。

⁷ 右図:自治体のウェブサイトより転載。

③ 安心して利用できる快適な窓口環境

■ 相談室や個別ブースの設置

- 各窓口付近に複数の相談室、個別ブースを設置し、来庁者が安心して相談できるプライバシーに配慮した計画とします。
- 窓口カウンターに仕切りを設置するなどの対応も行います。

■ 待合スペース・情報提供機能

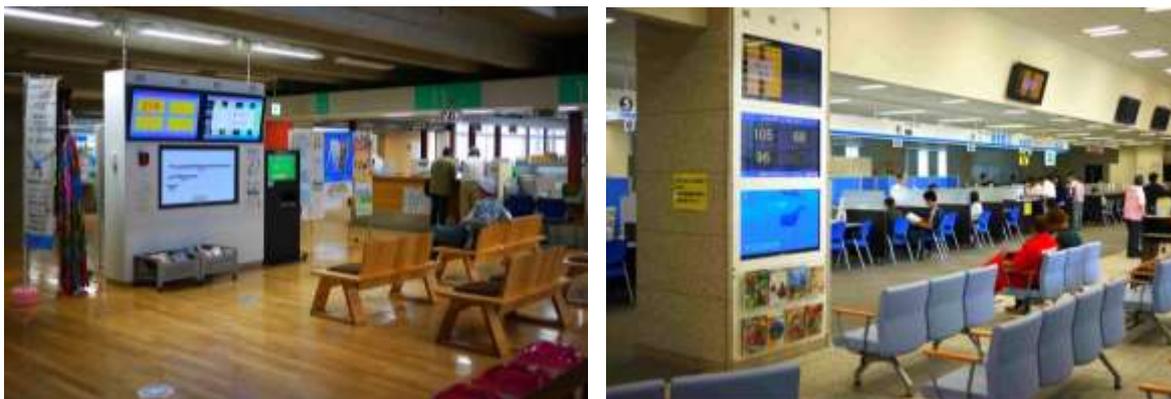
- 十分な待合スペースを適切に配置し、モニター画面(番号案内、情報提供)の設置とともに、快適に利用できる空間とします。



プライバシーに配慮した相談室・相談ブース設置イメージ(左:設楽町庁舎 中:伊予市庁舎 右:粕屋町庁舎)⁸



仕切りパネルのある窓口カウンター設置イメージ(伊予市庁舎)⁹



順番待ちが分かりやすい快適な待合スペースイメージ(左:立川市庁舎 右:福島市庁舎)

⁸ 各自治体のウェブサイトより転載。

⁹ 同上。

④ 利用しやすい駐車場・駐輪場

■ 来庁者用駐車場

- 十分な駐車場台数を確保し、車両と歩行者の動線を区別するなど、利便性に配慮します。
- 車いす利用者や妊婦の方などの駐車場を、一般の方が混同利用されないよう区画した専用エリアとして庁舎出入口近くに設け、駐車スペース部分に屋根を設置するなど、雨天時の利便性にも配慮します。
- 雨のかからない車寄せスペースを設置し、送迎やタクシー利用時に対応します。

■ 駐輪場

- 屋根付きの駐輪場で適切な台数分を確保し、庁舎出入口に近い場所に設置します。

■ 敷地内の歩行者用通路

- 駐車場の主要な部分に屋根付きの歩廊を設けて、雨天時に配慮した利用者動線を確保します。
- 庁舎出入口付近まで安全にアプローチできるバス停からの歩行者動線を確保します。



雨に濡れない車寄せや車いす利用者用などの思いやり駐車スペースイメージ
(左:玉名市庁舎 中:紀の川市庁舎 右:燕市庁舎)



屋根付き駐輪場・駐車場に延びる屋根付き通路イメージ
(左:玉名市庁舎 右:燕市庁舎)

11/30 外部策定委員会意見

- 車いす用などの駐車スペースは出入口近くに設けるが、一般利用者がよく停めることがあるので、商業施設のように専用エリアとして設置する方が望ましい(将来の最新技術の導入/利用制限などにも対応しやすい)。

→意見の主旨を踏まえ、文章に追記反映。

(3) 基本方針3 機能的かつ経済的な庁舎

【現状と課題】

- 行政ニーズの多様化、事務量の増加等により現庁舎は狭あい化が進んでいます。また、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。
- 個別相談スペースが十分でないため、プライバシーの確保等に問題があります。また、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、セキュリティ面にも問題があります。
- 建物各部の劣化(外壁タイルの剥落、外部サッシの腐食、屋上防水の劣化など)や、電気・空調・給排水衛生設備の老朽化・機能低下が見受けられます。

【市民ニーズ】

- 市民アンケートでは、市役所で不便に感じたこととして「窓口が分散しており、どこに行けばよいかわかりにくかった」の回答が多く、庁舎で充実させたい機能としても「コンパクトに配置された窓口」が2番目に多い結果となっています。

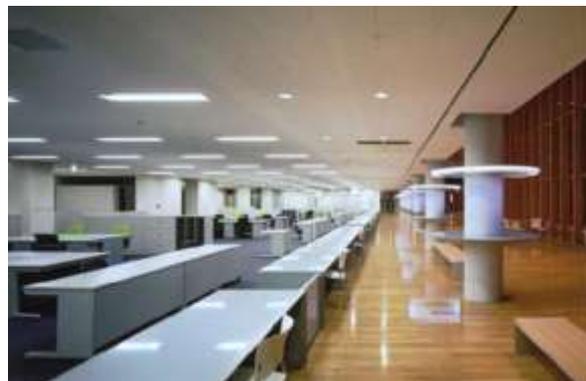
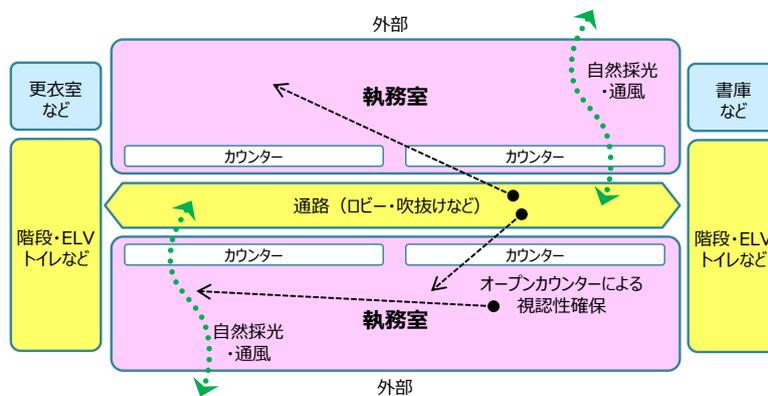
① 機能的な執務環境

■ 連携のしやすい部門配置

- 各部門特性に応じた機能的な配置と関連性の強い部門の近接配置を行います。
- 執務空間はオープンプラザを基本とし、視認性と空間の一体性を確保します。(一部の諸室は、特性に応じて壁で区画した部屋とします。)

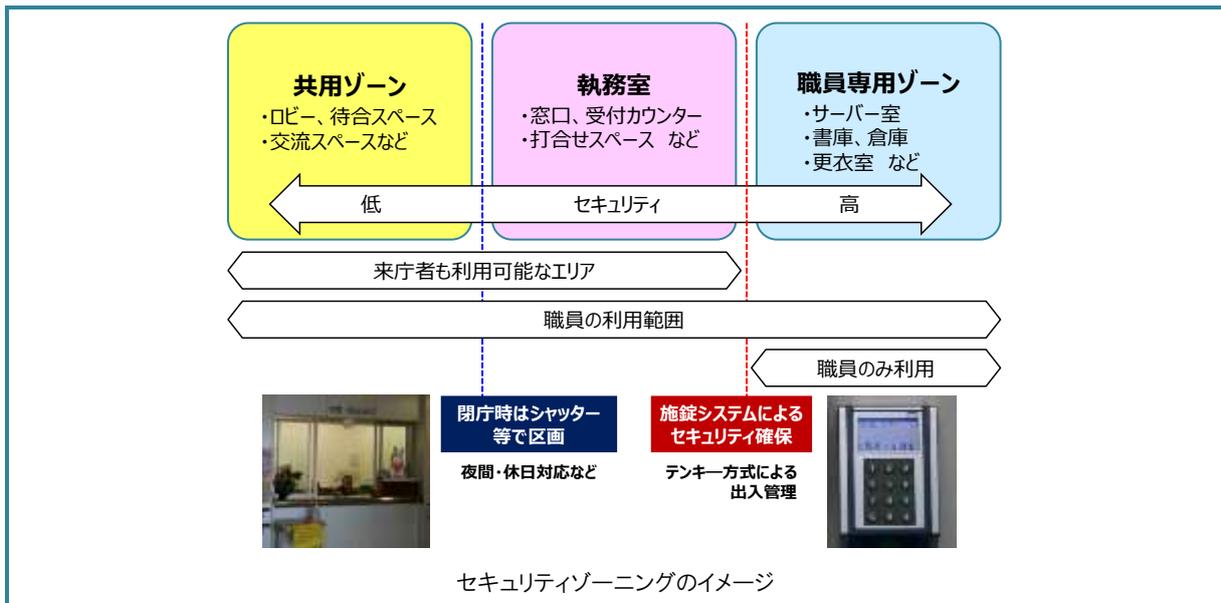
■ セキュリティの確保

- 来庁者エリア、職員専用エリアなどのセキュリティゾーニングに基づく平面計画とします。
- 職員専用室(サーバー室、更衣室など)には段階に応じて出入口施錠システムを構築します。



オープンプラザの執務室ゾーニングイメージ・執務室イメージ(左:青梅市庁舎 右:八千代町庁舎)¹⁰

¹⁰ 各自治体のウェブサイトより転載。



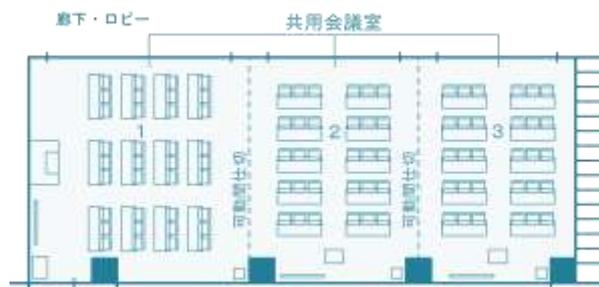
② 会議・保管スペースの充実・効率化

■ 各種会議室、打合せスペースの確保

- ・ 大中全会室について、一定フロアへの集約配置を検討します。
- ・ 中小会議室は各階に適宜分散配置し、各執務室付近に打合せコーナーを複数設置するなど、日常的な会議・打合せを効率的に行うことができる計画とします。

■ 書庫・倉庫スペースの確保

- ・ 書庫(共用・専用)スペースを設置するとともに、執務スペース内などへのキャビネット収納も含めた効率的かつ経済的な計画とします。
- ・ 現場作業などに配慮した倉庫を設置します。
- ・ 一部機能については別棟への設置を検討し、建物コストの効率化を図ります。
- ・ 文書の共有管理や、組織単位での運用について検討を進めます。



会議室(左:北本市庁舎)¹¹、打合せスペースのイメージ

¹¹自治体のウェブサイトより転載。

③ 将来対応・ライフサイクルコストへの配慮

■ 将来の変化に対応した施設

- 大型天板のデスクやキャビネット配置の工夫などにより、人が移動するだけで組織変更に対応できるユニバーサルオフィスレイアウト¹²の導入を検討します。
- フリーアクセスフロア¹³や、一定の余裕のある天井裏設備ダクト空間、間仕切壁の乾式工法化による移設のしやすさなど、将来の室利用形態にも容易に対応できる計画とします。

■ メンテナンス、設備更新への配慮

- 清掃やメンテナンスのしやすい内外装材料を使用します。
- 設備機器の更新ルート等を確保し、道連れ工事が少なくなるよう配慮します。

■ 長寿命化

- 躯体や外装などの性能を確保し、耐用性を備えた長寿命化に貢献できる建物を目指します。

■ 積極的なICT機器導入によるコスト削減

- 庁舎設備の他、行政事務支援システムや庁内LAN環境など、最新のICT技術導入・ネットワーク構築を積極的に進め、今後の技術の進展にも対応した環境整備を図るとともに、事務管理負担の省力化や人件費の軽減を推進していきます。
- 会議資料の電子化などペーパーレス化を推進します。
- 省エネ運用を可能にするBEMS¹⁴の導入を検討します。

■ ICTツール導入による利便性向上

- 窓口での必要な手続きや書類などの情報をわかりやすくまとめて案内するICTツールの導入を検討します。

■ 将来需要への対応(屋外対応スペース)

- 将来の庁舎機能拡張や、他の公共施設の整備が必要となった場合への対応が可能な屋外スペースを確保します。



将来対応などフレキシビリティを備えたオフィス空間イメージ(青梅市庁舎)¹⁵



建物のライフサイクルコスト・BEMS 導入イメージ

¹² レイアウト変更時の大幅な工事をなくし、家具を動かさず人が移動して組織変更に対応するプランニング方法のこと。

¹³ 構造床の上に配線や設備等のための一定高さの空間を確保し、その上に仕上床を設けて二重床としたもの。

¹⁴ BEMS(ビルディング・エネルギー・マネジメント・システム):業務用建物の設備や環境、エネルギー消費などを監視・制御するシステムのこと。利用状況の把握を行い、光熱水費の削減や室内環境などの最適化を実現する。

¹⁵ 右:自治体のウェブサイトより転載。

(4) 基本方針4 市民が親しみやすい庁舎

【現状と課題】

- 現在の庁舎は、基本的な行政機能を重視した建物となっており、売店や食堂もあるものの、狭あい化や市民が気軽に利用できるスペースが不足しています。

【市民ニーズ】

- 市民アンケートでは、庁舎に将来あったらよい機能として「銀行・ATM」、「市民ギャラリーなど交流活用スペース」、「地場産業(特産品)等の展示スペース」、「屋外に子供が遊べるような憩いの場」が上位の回答を得ており、市民が利用しやすいスペースに対するニーズが高くなっています。

① 市民利便機能

■ 銀行・ATMコーナー・自販機コーナー

- 来庁時に気軽に利用できる銀行・ATM コーナーや自販機コーナーを設置し、市民の利便性に配慮した計画とします。

■ 売店・飲食機能

- 市民の方も利用できる売店(コンビニ)及び食堂(レストラン)の設置を検討します。なお、運営面も考慮し、飲食可能なスペースによる対応も検討を行います。



ATMコーナー(左)・自販機スペースの設置イメージ(右:伊予市庁舎)¹⁶



売店の設置(左)・コンビニエンスストアの事業提案イメージ(右:東大阪市新旭町庁舎)¹⁷



庁舎内食堂・喫茶コーナーの設置イメージ(青梅市庁舎)¹⁸

¹⁶自治体のウェブサイトより転載。

¹⁷ 同上。

¹⁸ 同上。

② 市民・地域に開かれた機能

■ 情報提供機能

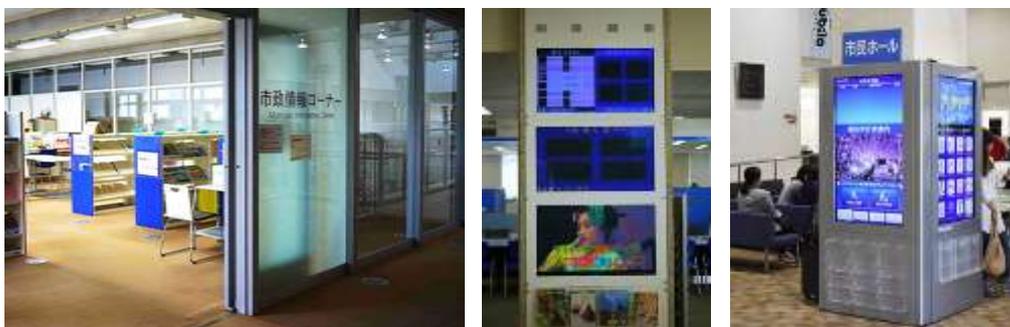
- 1階に市政や市の魅力などを紹介する情報コーナーを設置し、市民に積極的に情報提供できる庁舎とします。情報コーナーは、観光案内や市内での生活に便利な各種情報を揃えるなど、くつろぎながら書籍やパンフレット等を閲覧できるスペースとします。
- 各種お知らせなど、電光掲示板・デジタルサイネージを活用して市政情報の告知を行うなどの工夫も検討します。

■ 開かれた議会への取組み

- 誰もが利用しやすい傍聴席(動線、車いす席)やロビーなどでの議会中継モニターを設置など、開かれた議会に向けた工夫を議会とも協議の上検討していきます。

■ 市民コーナー

- 市民参画や市民協働などのミーティング、集まり等に利用できる市民コーナーを設けるなど、市民や地域に開かれた庁舎づくりを目指します。



市政情報コーナー・ICT情報ツールの活用イメージ(右:磐田市庁舎)¹⁹



議場設置イメージ(左:北本市庁舎 右:伊予市庁舎)²⁰



市民が利用できる協働スペース・休憩コーナーの設置イメージ(左:紀の川市庁舎 右:青梅市庁舎)

¹⁹ 各自治体のウェブサイトより転載。

²⁰ 同上。

③ 市民の憩い・交流機能

■ 多目的スペース

- 1階ロビー付近に、多目的に利用できるスペース(間仕切も可)を設置し、市民ギャラリーや簡易な催し物、選挙投票場所、臨時窓口などに利用できる計画とします。
- 通常時は休憩ロビーとして利用するなど、有効活用を図ります。
- 開庁時間内に利用者がいつでも、自由に利用し、休憩できるスペース(ベンチ・ソファなど)を適所に配置します。

■ 屋外広場の設置

- 庁舎敷地内に来庁者や市民が憩える屋外広場を設置します。
- 屋外ベンチの設置など、快適に過ごせる空間づくりを行います。



多目的スペースの設置イメージ(平塚市庁舎)²¹



市民の憩いの場としての屋外空間イメージ

²¹ 各自治体のウェブサイトより転載。

(5) 基本方針5 環境に配慮した庁舎

【現状と課題】

- 現在の庁舎は、建設時の設計方針や設備等の老朽化などにより、環境や省エネルギー面に配慮した建物になっていません。
- 公共施設として、環境配慮や省エネルギー化を推進する施設整備が必要です。

【市民ニーズ】

- 市民アンケートでは、庁舎を訪れて不便に感じたこととして、「建物内の照明が暗かった」という回答が比較的多く、室内環境面の向上が求められています。

① 自然エネルギーの活用

■ 太陽光発電

- 屋上などへの太陽光発電パネル設置など、環境配慮の啓発を検討します。

■ 井水・地中熱利用

- 中水としての井水の有効活用や、年間を通して一定温度を保つ井水及び地中熱を有効活用した空調等について検討を行います。

■ 自然採光、自然通風

- 自然光の積極的な取入れや、中間期の通風・換気を促す開口部の工夫を行い、消費電力の軽減に努めます。



自然エネルギー活用・自然採光の空間イメージ(右:太子町庁舎)²²

② 省エネルギー技術の導入

■ 高効率の照明設備等

- LED照明やトイレ等の人感センサー導入など、電力消費の軽減方を積極的に進めます。

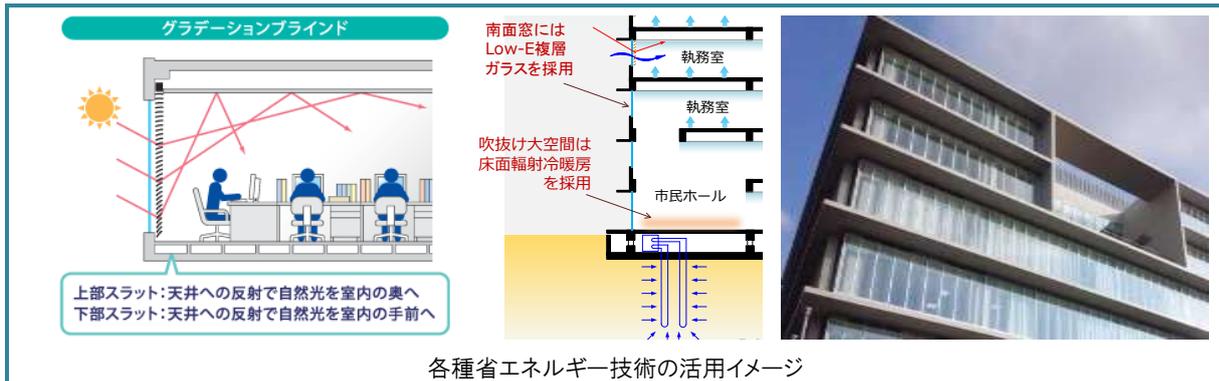
■ 省エネ効果の高い空調システム

- 室内の空間形態や利用状況に応じた最適な空調システム(熱源含む)の導入を検討します。
- 熱源システムの効率性や、夜間の安価な電力使用・平準化などを念頭に、運用面を含めた最適な空調設備の構築を検討します。

■ 断熱性確保・日射遮蔽

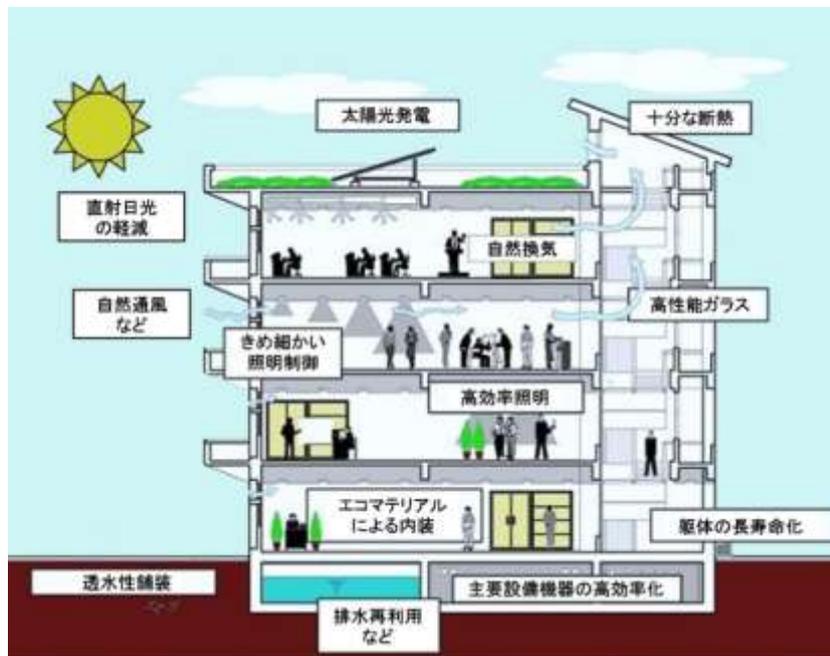
- 断熱性の高い外壁仕様や、開口部における高断熱性能ガラスの採用などにより、夏季や冬季における熱負荷を軽減し、空調エネルギーの消費量を抑制します。
- 外壁面に庇やルーバーの設置を行うなど、夏季の昼間において日射を抑制し、省エネに配慮した室内温度の維持が可能な計画とします。

²² 自治体のウェブサイトより転載。



前記の他、環境に配慮した施設づくりについては、下図に示すとおり様々な技術や方策があるため、設計段階においても費用対効果を見据えた導入検討を進めていきます。

＜庁舎建物の環境配慮イメージ＞²³



²³ 国土交通省資料より引用・加工。

③ 庁舎にふさわしいデザイン・環境形成

建物の外観、内部及び外部空間において、コスト面にも配慮しつつ庁舎にふさわしいデザイン・空間づくりを行い、鳥栖らしさも踏まえた施設づくりを進めます。

■ シンプルで機能的な外観デザイン

- 華美なデザインを避け、機能美を追求するなど、公共施設としてふさわしい外観デザインとします。
- 建物ボリュームや立面のデザインを工夫するとともに、飽きのこない庁舎らしいデザインを目指します。

■ 明るく開放的な内部空間

- 自然採光や吹抜け空間など、誰もが訪れる施設として、明るく開放的な空間づくりに努めます。

■ 親しみやすい内装デザイン

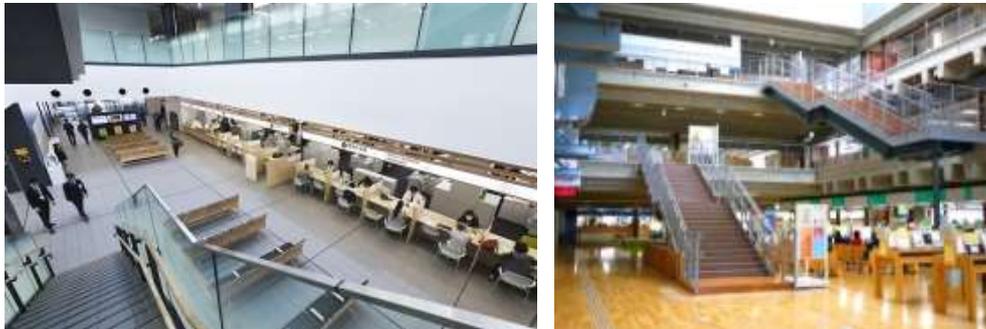
- 市民がよく訪れるロビーや待合スペースなど、利用場所に応じて親しみやすく、温かみのある内装デザインを検討します。

■ 緑化の推進など外構デザインの工夫

- 施設計画に応じて緑豊かな外部環境を形成します。
- 屋外の通路や広場などの修景デザインを工夫し、地域産材の活用も含め、地域に根差した魅力ある外部空間づくりを行います。



機能性を追及した庁舎らしい外観デザインイメージ(左:飯塚市庁舎 中:玉名市庁舎 右:山鹿市庁舎)²⁴



明るく開放的で、親しみやすさのある内部空間デザインイメージ(左:北本市庁舎 右:立川市庁舎)²⁵



多様な植栽・緑化スペースによる潤いのある外部空間イメージ

²⁴ 各自治体のウェブサイトより転載。

²⁵ 同上。

3. 新庁舎の必要規模

(1) 規模算定の基本指標

新庁舎の必要規模を算定するための基本指標として、本市の人口特性及び職員数・議員数について整理します。

① 人口特性

鳥栖市の総人口は1920年の国勢調査開始以降、一貫して増加しており、平成29年4月1日現在では72,492人(住民基本台帳)となっています。人口増加の傾向にある要因としては子育て世代の転入超過が考えられますが、その一方で、全国的な傾向と同様、本市においても高齢化が進んでいます。

総人口の将来推計では、今後も人口増加が進み、2035年をピークに緩やかに減少を始めるとされていますが、2060年においても2010年の69,074人以上の総人口を維持すると推計されており、近隣自治体の中でも非常に珍しい人口特性を有しています。

② 職員数・議員数

上記に示す人口の増加傾向に合わせて、高齢化などの人口構成の変化に伴う市民ニーズの多様化や高度情報化社会への対応、更なる地方分権の進展による市町村事務の増加が見込まれます。

これらに対応した人員配置が求められる中で、新庁舎規模算定の基本指標としては平成29年4月現在の職員数である351人(特別職、再任用、嘱託員、臨時職員を含む。)を設定します。

なお、議員数は、「鳥栖市議会議員定数条例」により22人と設定し、規模算定を行います。

〈基本指標の設定〉

人数		概要
職員数	351人	新庁舎に配置される部署の職員数。(平成29年4月時点の職員数より算定。特別職、再任用、嘱託員、臨時職員を含む。)
議員数	22人	「鳥栖市議会議員定数条例」の議員定数とする。

注)今後新庁舎に配置される部署・職員数は変動する可能性があります。

(2) 基準面積等からの整理

① 総務省基準からの算定

(1) 規模算定の基本指標で設定した職員数・議員数に基づき、総務省の『起債対象事業費算定基準』²⁶(以下「総務省基準」という。)により、新庁舎の執務室や会議室、議会、廊下や階段で構成される庁舎の「基準面積」を算定すると、下表に示すとおり約 9,500 m²となります。

＜総務省基準より算定される新庁舎の基準面積＞

項目	役職	職員数* [人]	換算係数	換算職人数 [人]	面積[m ²]
A 執務室	特別職・三役	3	20.0	60.0	3,021
	部長・次長級	12	9.0	108.0	
	課長級(・参事)	28	5.0	140.0	
	課長補佐・係長級	54	2.0	108.0	
	一般/主査・主任 主事・再任用・嘱託・ 臨時など	252	1.0	252.0	
	製図職員/技師	2	1.7	3.4	
	計	351		671.4	
	面積換算	671.4 人 × 4.5 m ² /人			
B 倉庫	A の面積[m ²]		共用面積率[%]		393
	3,021		13.0		
C 付属面積/ 会議室・便所等	職員数 [人]		1 人当たり面積 [m ² /人]		2,457
	351		7.0		
D 玄関・広間・廊下・ 階段等	A+B+C の面積 [m ²]		共用面積率[%]		2,348
	5,871		40.0		
D' 同上割り増し分	A+B+C の面積 [m ²]		共用面積率[%]		587
	5,871		10.0		
E 議事堂/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 [m ² /人]		770
	22		35.0		
合 計					9,577
					≒ 9,500

※H29 年 4 月 1 日時点



総務省基準からの算定により、基準面積は **約 9,500 [m²]** となる

²⁶ 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ますが、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いる。

② 付加機能面積の想定

前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ま
す。

他市庁舎事例における付加機能面積は下表のとおりで、延床面積の15%程度を占めています。

＜他市における庁舎の付加機能面積＞

自治体名	人口[人]	職員数 [人]	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適宜算出。

①総務省基準からの算定より、基準面積は約 9,500 ㎡となっているため、付加機能面積は約 1,500 ㎡と想定されます。

したがって、基準面積等から算出される新庁舎の規模は、約 11,000[㎡]となります。



基準面積等から算出される新庁舎の規模

①基準面積 約 9,500[㎡] + ②付加機能面積 約 1,500[㎡] ÷ **約 11,000 [㎡]**

(3) 他市事例からの整理

近郊の他市事例による庁舎規模設定の状況は下表のとおりで、人口規模や職員数により庁舎面積は様々ですが、人口1人当たりの指標でみた場合、平均で0.18 m²/人となっています。

また、鳥栖市の人口について、鳥栖市人口ビジョンによると今後も人口増加が見込まれるとされており、2060年の人口目標となっている75,000人を将来の鳥栖市の人口と想定すると、新庁舎の規模は約13,500 m²と算出されます。

＜他市における新庁舎の計画規模＞

自治体名	整備年 (計画より 予定含む)	人口[人]	職員数 [人]	庁舎 設定面積[m ²]	人口1人当たり 面積[m ² /人]
飯塚市(福岡県)	H29	131,225	601	17,800	0.14
筑紫野市(福岡県)	H30	103,000	472	14,000	0.14
朝倉市(福岡県)	H31	54,737	477	10,900	0.20
国東市(大分県)	H28	29,329	268	7,400	0.25
神崎市(佐賀県)	H31	32,038	256	7,000	0.22
唐津市(佐賀県)	H32	125,349	834	19,800	0.16
山鹿市(熊本県)	H27	53,675	370	9,740	0.18
玉名市(熊本県)	H26	67,605	396	11,000	0.16
出水市(鹿児島県)	H29	54,663	450	12,000	0.22
鳥栖市		75,000*	351		

注)事例の各数値は各市の基本構想、計画、基本設計等より整理。唐津市庁舎規模は既存2,801 m²を含む。

※鳥栖市の人口は鳥栖市人口ビジョンにおける2060年の人口目標



鳥栖市の場合、
 $0.18 \text{ [m}^2\text{/人]} \times 75,000 \text{ [人]} = 13,500 \text{ [m}^2\text{]} \approx \text{約 } 13,500 \text{ [m}^2\text{]}$

(4) 庁舎規模の設定

(2)基準面積等からの整理より約11,000 m²、(3)他市事例からの整理より約13,500 m²と算出されたことから、本市の新庁舎規模としては、約11,000 m²～13,500 m²と設定し、配置・平面構成など今後の設計段階において精査を行っていくこととします。

(2)基準面積等からの整理 約11,000 m ²	(3)他市事例からの整理 約13,500 m ²
鳥栖市新庁舎の規模は 約11,000 m ² ～13,500 m ² を目安として設定する	

4. 駐車場規模の設定

(1) 駐車場規模について

現状の駐車場台数は、514 台(うち公用車用として 80 台)となっています。

市民アンケートでは、「来庁者用の駐車場が十分でない」との回答が多くあり、新庁舎のさらなる市民利用を考慮すると、駐車台数の増設など駐車場の利便性向上を図る必要があります。

そこで、公用車以外の駐車台数を現状の約 1.2 倍となる 520 台程度、公用車については現状と同等数の 80 台とし、**全体で約 600 台を確保**することとします。



駐車場規模について、
全体で **約 600 台を確保** する

- ・公用車以外：520 台 (現状の約 1.2 倍)
- ・公用車：80 台 (現状と同等数)

(参考)他市における新庁舎の駐車台数の設定

自治体名	人口 [人]	駐車場設定台数[台]	
		全体	うち公用車
筑紫野市(福岡県)	103,000	498	65
朝倉市(福岡県)	54,737	640	100
国東市(大分県)	29,329	490	80
出水市(鹿児島県)	54,663	520	110
上記平均		537	
鳥栖市	73,058	現 514 →600	現 80 →80

(2) 駐輪場の規模について

現状の駐輪場台数は敷地内全体で 100 台程度となっています。来庁者をはじめとする自転車利用の向上を鑑み、**150 台程度の駐輪場を確保**することとします。

5章 新庁舎整備に係る施設計画

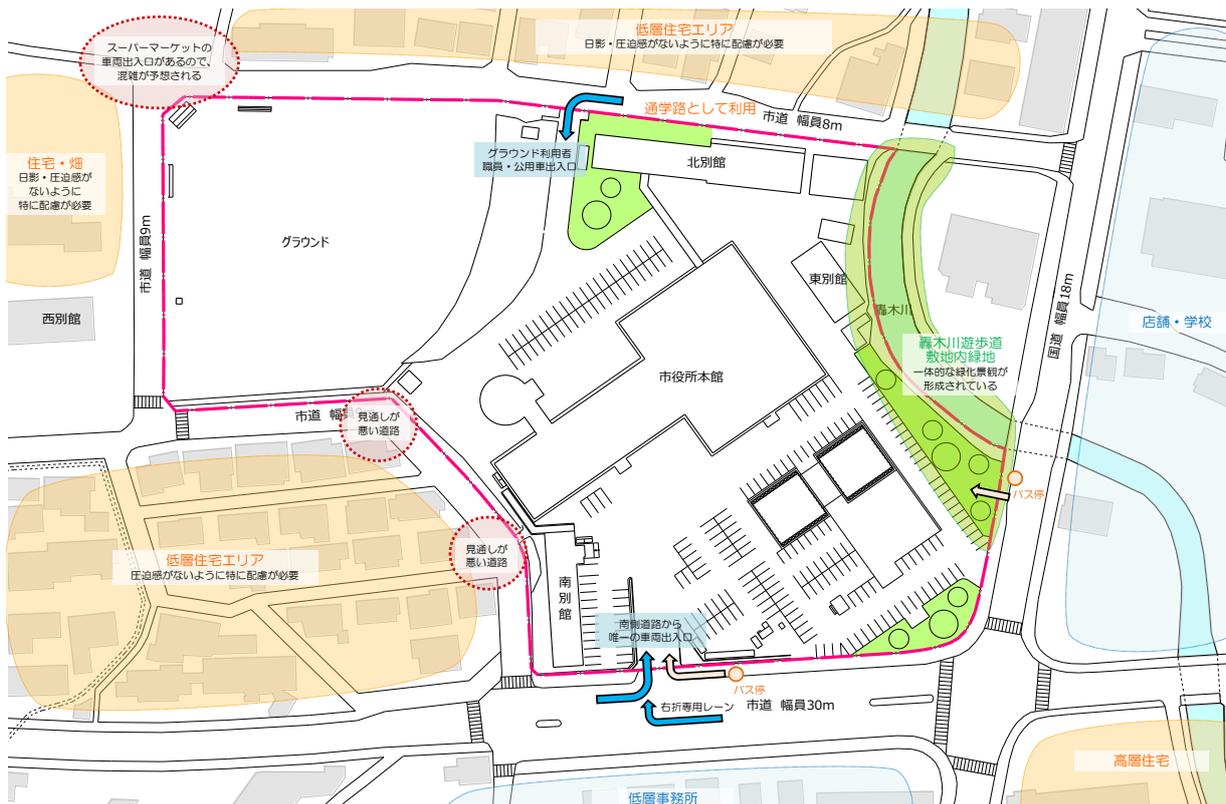
1. 敷地条件の整理

<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 [※近隣商業地域へ用途地域変更予定]
指定建ぺい率・容積率	60%・200% [※80%・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、見通しが悪い ⇒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)」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＞

方法 項目	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。 仮設庁舎建設費用：－ 着工まで要する期間：－	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: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。 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※	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(敷地北 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(敷地のほぼ中心)に新庁 舎を建設することができるので、駐車場・バス 停からの移動ルートは現状と変わらない。	○
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りコストは変動。)

(参考) 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。

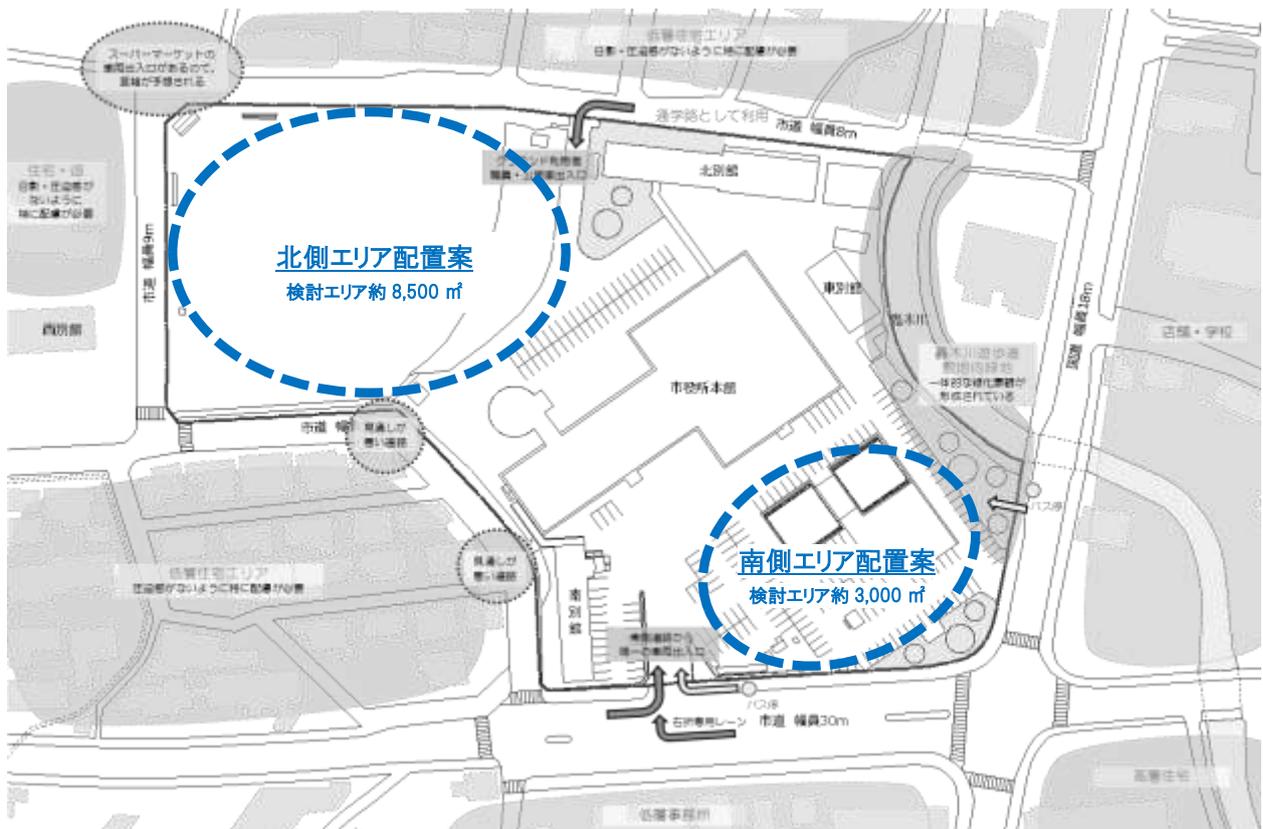
＜土地利用計画の方針＞

- 新庁舎は約 11,000～13,500 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、現庁舎の「北側エリア配置案」、「南側エリア配置案」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各案の概要図を次頁に示します。

11/30 外部策定委員会意見

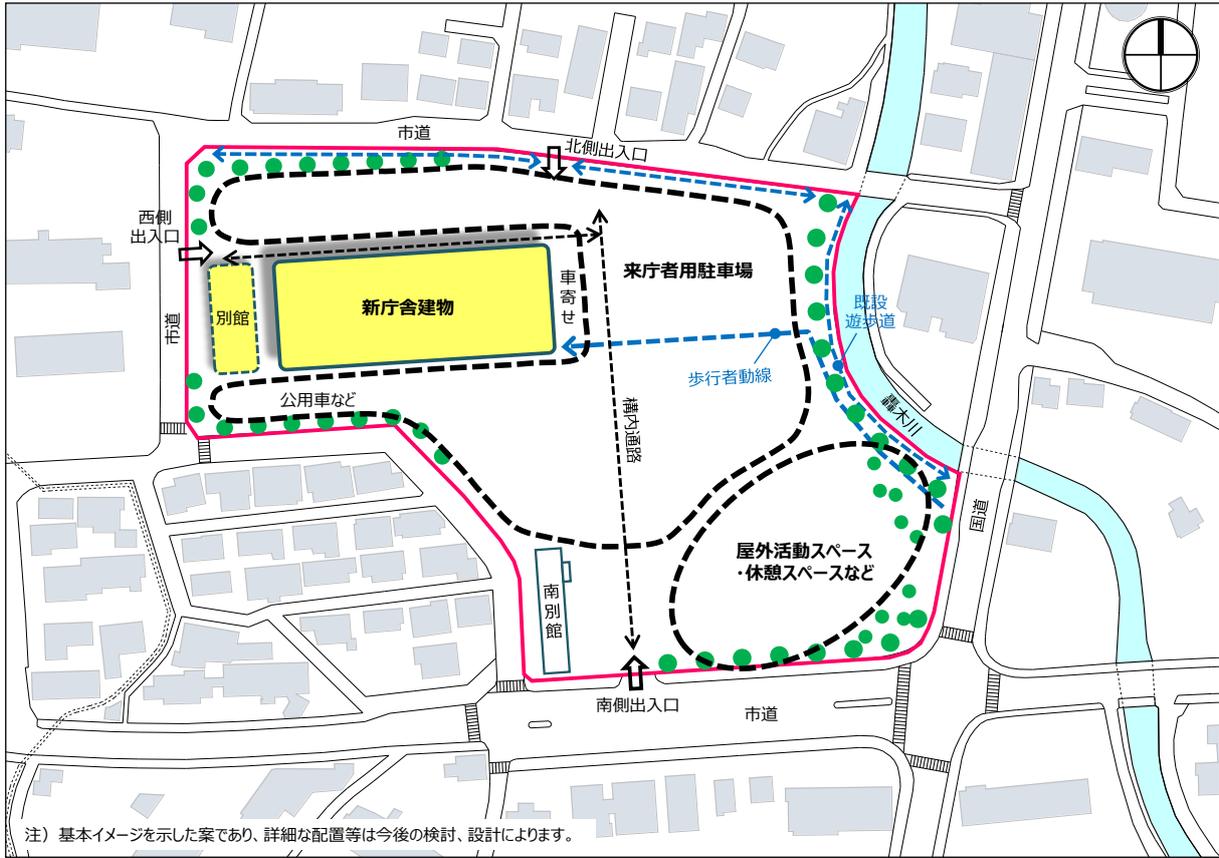
・各案について、具体的な建物配置などはこれに基づくことになるのか。また、多目的広場の具体的なイメージはないのか。

→北側か南側かの配置パターンを示すものであり、配置はイメージである主旨をとって追記(A案、B案を北側エリア配置案、南側エリア配置案に変更)。

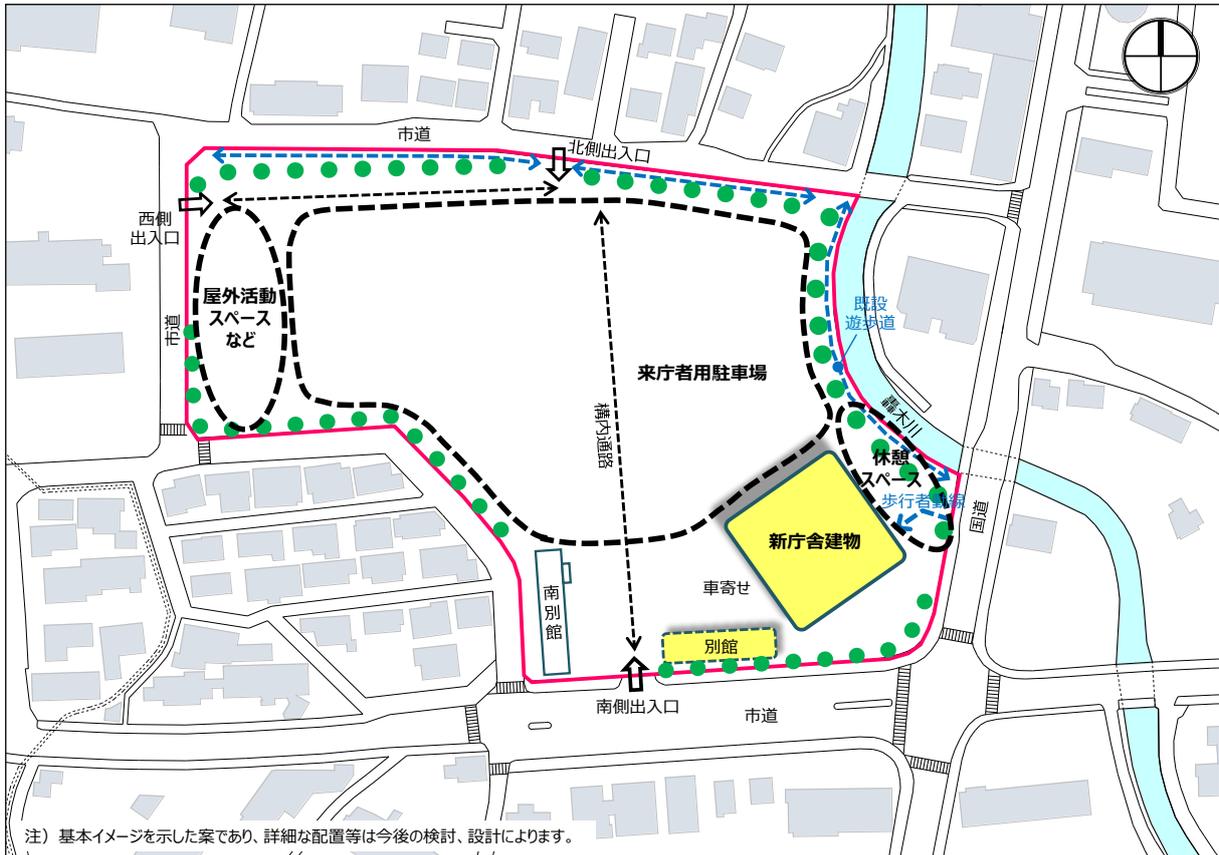
→多目的広場を屋外活動スペースとし、市民の憩いのスペースは轟木川・遊歩道に沿った芝生のイメージとする。

② 土地利用・配置計画の検討

<北側エリア配置案イメージ図>



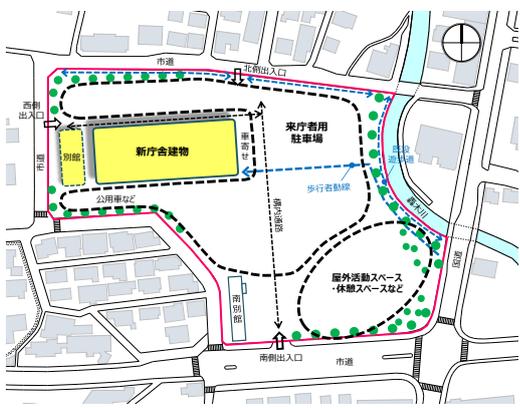
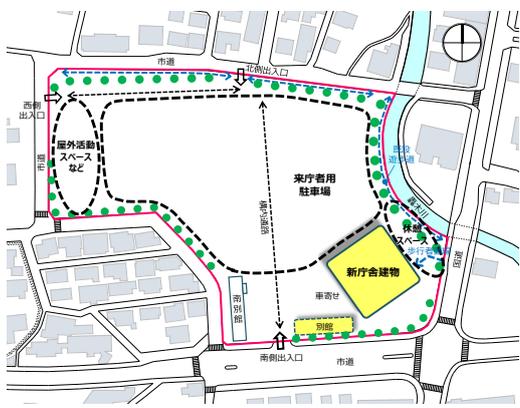
<南側エリア配置案イメージ図>



③ 配置計画の比較・評価

各案の新庁舎完成後の利用者動線及び利便性等について、比較、評価を行います。

＜配置計画の比較・評価＞

案		北側エリア配置案	南側エリア配置案		
視点・項目					
配置イメージ					
新庁舎の 利便性・ 周辺 配慮	1)計画の 自由度	検討エリアが約 8,500 m ² 超の整形であるため、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、利用の多い窓口のワンフロア集約が可能。	○	1階床面積を十分に確保できないので、利用の多い窓口を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南側エリア配置案より短くできる。	○	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北側エリア配置案より長い。	△
	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	南側エリア配置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。	○	建築面積が小さくなるため、北側エリア配置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。	○
評価	計画の自由度が高く、 庁舎機能としての利便性に優れる ○		計画の自由度が低く、 庁舎機能として不便が生じる △		

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、「北側エリア配置案」が優位となります。



新庁舎の建設位置は現庁舎の「北側エリア配置案」とする

上記に基づき、機能性、利便性により配慮した施設配置・動線計画を今後検討するとともに、工事中の利用について、工事車両と来庁者動線が交錯しないような安全性の確保と来庁者用駐車場の確保、工事中の騒音や振動対策への配慮など入念な対策を図っていくこととします。

11/30 外部策定委員会意見

・北側エリア配置案(旧A案)で問題ないが、工事中の評価は注釈等のコメントでよいのではないが、

→完成後の新庁舎の利便性等を評価項目とし、工事中の対応は文章で留意事項として記載。

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) 北側エリア配置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(m ²)	約 3,500~4,500 m ²	約 7,500~9,000 m ²		
	合計:約 11,000 m ² ~13,500 m ² [(参考)現庁舎:約 9,000 m ²]			

上記のフロア構成を基本に、設計段階で各階の構成及び面積について効率化を含めた検討を行うこととします。

4. 各階平面・動線計画

各階平面・動線計画について示すと以下のとおりとなります。

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・来庁者の窓口間の移動距離が長くなってしまふ場合がある。 	
パターン② 窓口対面配置	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・来庁者の窓口間の移動を抑え、負担を軽減することができる。 	
パターン③ 窓口囲み配置	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	

11/30 外部策定委員会意見

- ・1階窓口フロアとして、各パターンを並列的に特徴を含め記載する方向で了承。

(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。

< 執務室の配置レイアウト事例²⁷ >

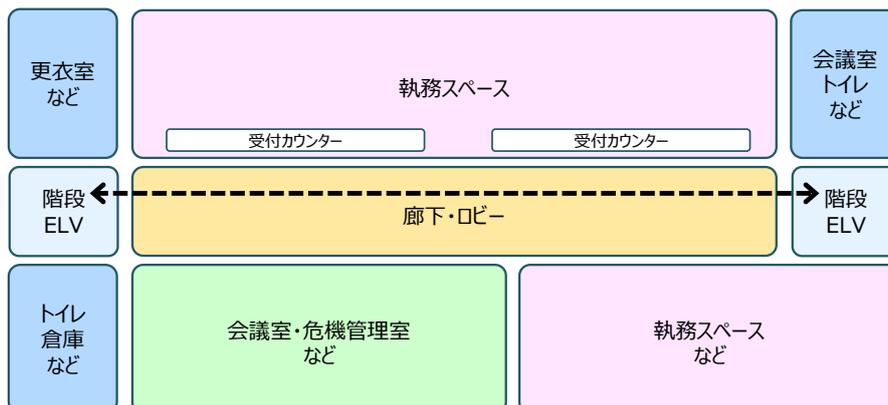


中央通路/対面配置の例
(青梅市庁舎)



中央吹抜けを設けた執務室の例
(玉名市庁舎)

< 中上層階(執務フロア) 平面イメージ >



²⁷ 各自治体ウェブサイトより転載。

5. 構造・設備計画等

(1) 構造計画

① 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。

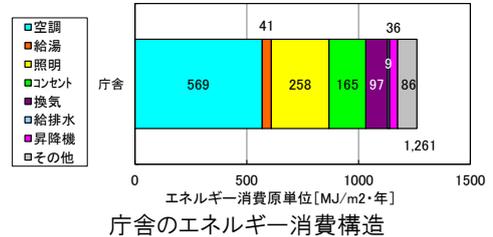
② 合理的な構造計画

構造計画として、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。また、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型式を選定し、合理的かつ経済的な建物構造とします。

(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、機能的かつ効率性に優れた基幹設備を導入します。また、省エネ・省資源、ライフサイクルコストの低減を見据え、環境に配慮した設備システムの導入とともに、自然光や風を取り込むなどの工夫や、井水等の活用についても検討を行います。

(一財)省エネルギーセンターのデータ(右図)によると、一般的な庁舎の場合、全体のエネルギー消費量の内、空調用が半分近くを占める調査結果が示されています。空調設備の省エネルギー対策として、外皮負荷²⁸の削減や高効率の空調方式・熱源の採用など、設計段階で効果的な検討を進めます。



建築環境総合性能評価システム(CASBEE)²⁹に基づく評価なども念頭に置きつつ、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) 外構計画等

敷地内にゆとりのある緑地、屋外活動スペース、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。

周辺環境に寄与する屋外空間として、維持管理も踏まえた緑化計画を検討するとともに、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。

また、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ます。ボリュームデザインの工夫や、原色や派手な色の使用を避けるなど落ち着いた色調とするなど、周辺景観との調和を図ります。

＜北東側の轟木川沿い遊歩道とつながる空間＞



左: 轟木川沿いの遊歩道 右: 国道にも面した既存樹

11/30 外部策定委員会意見

- ・多目的広場と市民の憩いスペースとの棲み分け、4章必要機能との整合が必要。
- 屋外活動スペースと轟木川沿いの休憩スペースとして文言を整理。

²⁸ 建物の外壁や屋根など、外部環境に接する部分にかかる空調(冷暖房)負荷のこと。

²⁹ 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。

6章 新庁舎整備に係る事業計画

1. 事業手法

(1) 事業手法の整理

限られた財源のもと、公共施設の整備等に係る事業手法として、近年ではより効率的かつ効果的に事業を進めるために、民間活力を導入した様々な手法があります。

従来の分離発注方式を含め、各手法の概要を整理すると以下のとおりとなります。³⁰

① 分離発注方式(従来方式)

設計と施工を分けて発注する手法。

基本設計、実施設計を設計事務所などに発注し、作成した設計図書、工事予算に基づき建設工事を建設会社に発注する。

② DB方式(Design-Build)

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(設計事務所と建設会社の共同企業体も含む)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ある。(維持管理や運営業務を含むDBO方式(Design-Build-Operate)もあり、特有設備の稼働・運転ノウハウが必要となる施設(上下水、ごみ処理施設や斎場など)への導入事例が比較的多い。)

③ PFI方式(Private-Finance-Initiative)

民間資金を活用した設計・施工・維持管理業務などの一括発注手法。

建設資金の調達を含めて、民間事業者が施設整備後、一定期間の維持管理などを担う。PFI導入に向けた事前の可能性検討(事業への参画が見込まれる民間事業者の意向調査の実施やVFM³¹の算定など)や、これを経て導入決定となった場合には、PFI法に規定された手続として事業者選定に係る一定の募集期間が必要となる。

PFIには、施設所有の違いによる事業方式(BTO、BOT 他)と、民間側の事業費の回収形態による事業類型(サービス購入型、独立採算型、両者の混合型)の違いがある。

④ リース方式

民間が資金を調達し、建設(設計・施工)した後、施設を所有したまま公共へ建物をリース契約(賃貸借契約)に基づき一定期間リース(賃貸)する手法。

短期間の利用となるリース建物が代表的な事例としてあり、民間所有の建物の一部のフロアに公共施設が入居する事例や、公共施設として全建物を民間が整備・所有し、公共が一定期間賃借する事例も出てきている。

³⁰ 上記以外に、設計段階から工事施工者をあらかじめ決めておき、施工者の技術協力を得ながら設計を進め、工事仕様や数量を決定していくECI方式(Early-Contract-Involvement)と呼ばれる手法もあります。(特別に高度な技術を要する事業に適しており、先行して施工者を決めるため、一般的な工事入札等による競争性が発揮されず、工事費の削減効果が発出しにくいといった課題もある)。

³¹ VFM: Value For Money(バリュー・フォー・マネー)の略。PFIにおける最も重要な概念の一つで、支払(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。地方公共団体が事業手法を選択する際の判断基準となるもので、PFIで事業を実施した方が低廉で(VFMが出る)、良質なサービスの提供が可能であると見込まれた場合、PFIが適切であると判断されます。

＜事業手法の概要一覧＞

項目	手法	分離発注方式 (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	民間	民間
施設の所有		公共	公共	公共 (BTO)	民間 (BOT)	民間 (≒BOT)
特徴						
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。	個別の発注手続き負担は軽減されるが、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、事前の可能性検討や性能発注・予算化及び事業者募集・選定に係る期間が必要となる。	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、事前の可能性検討や性能発注・予算化準備及び事業者募集・選定に係る期間が必要となる。	
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、施設整備期間の短縮が期待される。(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、設計建設期間の短縮も期待できる。	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、設計建設期間の短縮も期待できる。	
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。	設計建設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。(DBOは維持管理まで含めたコスト削減が期待できる。)	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。	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。	
庁舎への導入事例		事例多数	習志野市庁舎、筑紫野市庁舎など(DB) 京都市左京区総合庁舎(DBM)	京都市伏見区総合庁舎、橿原市総合窓口庁舎など	高浜市本庁舎(採用提案が結果的にリース方式)	
以降の比較対象		比較対象 従来の発注、各業務管理の手法と同じであることから、新庁舎整備事業としての適正性検討の対象とする。	比較対象(DB) 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、従来型の発注・契約の延長上の事業形態となることから、DB方式を新庁舎整備事業としての適正性検討の対象とする。 ³²	比較対象(BTO) PFI法に準拠し、募集手続き等が明確で透明性や公平性、リスク分担の図られる手法であることから、新庁舎整備事業としての適正性検討の対象とする。	— 事業自体の法的規定がなく借地借家法が適用され、建物を民間が所有する形態(公共へ賃貸)となること、事業者がリース会社に限定されること等より、庁舎への導入比較対象としては除外する。	



上記より、「従来方式」、「DB方式」、「PFI方式」を対象に本事業への適正性を比較

³² DBO方式は、運営や維持管理などを含む一定のメリットがあるものの、先行事業でも特有設備の稼働・運転ノウハウが必要となる施設(水処理・斎場など)への導入事例が多いことからDB方式を検討対象とす。

(2) 事業手法の比較

① 事業推進において求められる視点

新庁舎の整備事業に求められる視点は以下の4つとなります。

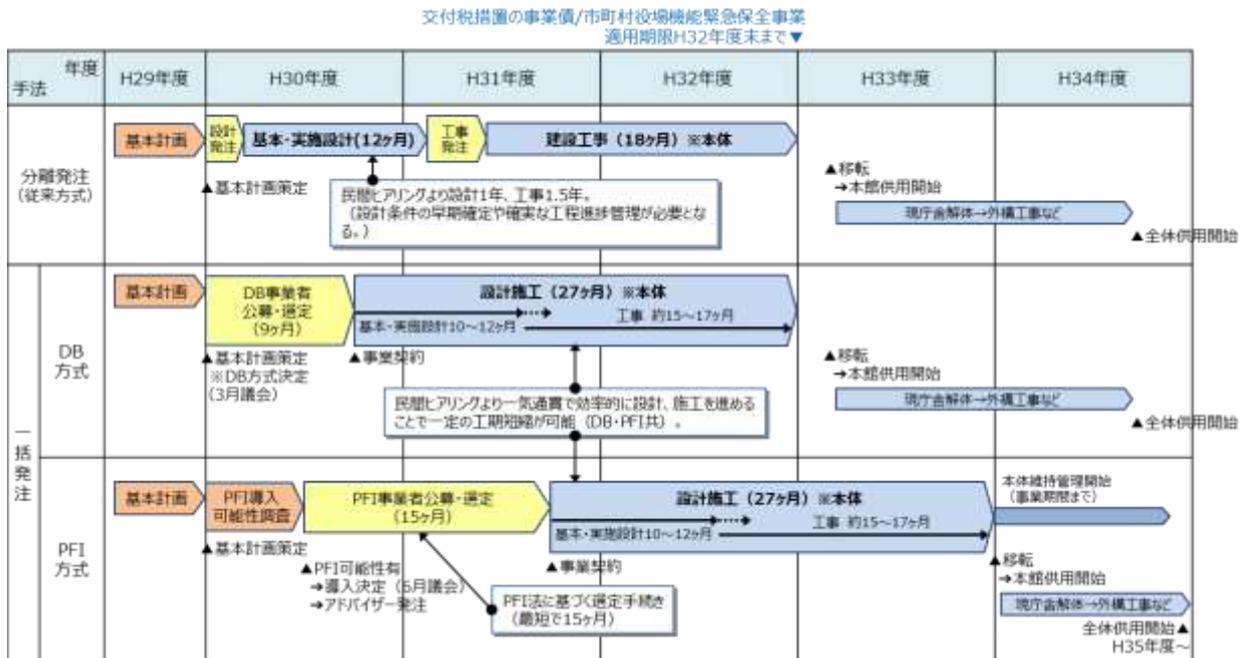
＜事業推進に求められる4つの視点＞

- 1) 早期整備の確実性…安全で良好な市民サービスの早期提供
- 2) 財政配慮・事業の効率性…効率的な施設整備、コスト削減及び有利な財源の活用
- 3) 進め方の柔軟性・市民ニーズ等の反映…状況に応じた柔軟な事業推進、市民ニーズ反映のしやすさなど
- 4) 地元企業活用等の地域貢献…市事業としての地元企業の受注機会確保など地域経済への貢献

② 各事業手法の想定スケジュール

各事業手法(従来方式、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次のようになります。

＜主な事業手法別のスケジュール＞³³



³³ 設計、建設の各工程は民間ヒアリング結果等に基づいて整理しています。

③ 各事業手法の比較

①の4つの視点に基づく事業手法(従来方式、DB方式、PFI方式)の比較を以下に整理します。

＜主な事業手法の比較/事業に必要な視点＞³⁴

視点	手法	分離発注方式 (従来方式)		一括発注方式(民活手法)			
				DB	PFI		
1) 早期整備の 確実性 【前頁スケジュー ール参照】		・設計者選定や工事発注 の手續き期間は他の手 法より短くできる。設計期 間1年で行うために、確 実かつスムーズな工程 管理が必要となる。	◎	・一定の事業者選定期間が 必要であるが、設計施工 の一气通貫、民間の工夫 による工期短縮により、事 業のスピードアップを図る ことができる。	◎	・PFI 法に基づく事業者選定 期間が必要となり、設計施 工による工期短縮を考慮 しても、完成・供用開始ま で最も期間がかかる。	△
2) 財政配慮・ 事業の効率性		・仕様発注が基本となり、 コスト削減は設計や工事 における競争性や、民間 削減努力次第となる。	△	・設計施工の性能発注とな り、民間ノウハウ活用によ り施設整備のコスト削減が 期待できる。	○	・設計施工、維持管理まで のトータルで民間ノウハウ の活用、コスト削減等の効 率化が期待できる。	◎
		・財源は起債や基金、一 般財源の他、交付税措 置される有利な事業債 の活用が可能となる。 (H32 年度までに本体完 成。) ³⁵	◎	・財源は起債や基金、一 般財源の他、交付税措 置される有利な事業債の活 用が可能となる。(H32 年 度までに本体完成。)	◎	・民間資金調達の基本(起 債との組合せも可)で、金 利水準により調達コストが 変動。 ・交付税措置の有利な事業 債活用が工期的に難し い。	△
3) 進め方の柔 軟性・市民ニ ーズ等の反映		・設計と建設を別発注で 実施するため、設計段 階での柔軟な調整や、 設計完了時点での物価 状況に応じた工事予定 価格設定など、柔軟に 対応できる。 ・設計業務の単独実施と なることから、市民ニ ーズ等の反映機会を設け やすく、先行事例も多い ことから柔軟に対応しや すい。	◎	・設計施工を一括で連続 的に実施する前提のため、 事前の整備費等予算化を 行った上で、物価変動の スライド条項など従来と同 様の規定による対応とな る。 ・設計施工において、市民 ニーズ等の反映をテーマと して事業提案を求め、民 間側の取り組みにより一 定の対応を可能とする仕 組みを検討できる。	○	・設計施工、維持管理を一 括実施するため、当初に 物価上昇等の対応(物価 スライド等)やリスク分担 (契約条項対応)を詳細に 決め、それに基づく対応と なる。 ・維持管理まで含めた設計 施工において、市民ニ ーズへの対応を求めること は可能だが、設計提案の 変更を事業費増加リスク として見込まれる場合も ある。	○
4) 地元企業活 用等の地域貢 献		・事業規模に応じた地元 企業の受注機会の確保 が可能。	◎	・主体企業の意向によ るところが大きい。	○	・主体企業の意向によ るところが大きい。	○
評 価		早期整備が実現でき、有利な 財源活用や柔軟な進め方及 び事業規模に応じた地元企業 の活用が可能。 ◎		早期整備及び有利な財源活用が 可能であるが、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期待 できる一方で、早期整備及び有 利な財源活用が出来ない。 △	

評価結果より、総合的に優位となる分離発注方式により事業を進めることとします。



新庁舎整備の事業手法は「**分離発注方式**」とする

なお、有利な起債活用期限など早期整備の実現においては、本計画に基づく設計条件の早期確定など、確実な工程管理に努めることとします。

³⁴ 評価記号の意味合いは、「◎特に評価できる、○一定の評価ができる、△評価が低い」としています。

³⁵ 平成29年度から導入された新たな地方財政措置で、耐震化が未実施の庁舎建て替えに充当できる事業債(市町村役場機能緊急保全事業)。交付税措置の規定もあり、市の財政にとっても有利な財源となります。活用にあたっては時限措置(事業年度として平成32年度までに新庁舎完成)の条件があります。

(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。各選定方法の概要を以下に示します。

＜設計者選定方式の概要＞

選定方式 ※	競争入札方式	プロポーザル方式	コンペ方式
各方式の概要	仕様書に基づき、設計委託料の入札(価格競争)により設計者を選定する方式。 ⇒【価格で選ぶ】	基本条件とともにテーマを設定し、設計理念や考え方、取組み方策など図面以外の文章や説明図等で提案する。 ⇒【設計者(企業等)を選ぶ】	設計条件(所要室や規模など)を具体的に示し、設計やデザインなどの図面を提案する。 ⇒【設計案を選ぶ】
各方式の特徴	・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。	・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。 ・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。 ・図面作成が必要なため設計者選定の期間が長い。
参加者	実績などに応じた指名方式や自由に参加できる公募方式がある。		
基本・実施設計の進め方	設計理念などの一貫性、効率性を確保するため、基本設計を実施した設計者が、引き続き実施設計を行うことが多い。		

※その他の方式として、特命方式、資質評価方式(QBS)がある。

新庁舎の設計にあたっては、市民の意見や要望などを取り入れた、安全安心で利用しやすい庁舎を目指すとともに、職員が効率的に執務を行っていく上で、機能的な庁舎となるよう検討を進めていく必要があります。

また、発注者である市と設計者が綿密なコミュニケーションを図りながら、共同作業により設計を推進していくことが重要です。そのためには、設計者の技術力などの資質と、多岐にわたる検討をスムーズに行っていくための体制など、十分な対応を図ることが求められます。

プロポーザル方式は、提案を行うテーマ設定の工夫により、設計者のノウハウやアイデアの反映とともに、発注者である市との連携も柔軟に対応できる設計者を選べるメリットがあります。



設計者の選定方式は「プロポーザル方式」を採用する

具体的な選定方法については、公共施設の設計の経験を踏まえた参加条件の設定や、設計上の創意工夫及び市の地域特性の効果的な反映など、本計画に基づく新庁舎の整備実現や高い品質の確保を念頭に今後検討を行います。また、業務の一貫性、効率性という点を考慮し、基本設計と実施設計を一括して発注することを基本として進めていきます。

また、工事の発注方法について、新庁舎の建設工事は、多額の費用が必要となる大規模事業であることから、適正な品質の確保とともに有利な事業債活用を見据えた工事期間の確実な管理が求められます。

経済性や品質の確保、工期の確実性は、設計内容によっても大きく変動することが考えられるため、今後、設計の進捗や建設物価の動向や他市の状況を見極めつつ検討していくこととします。

2. 概算事業費・財源計画

(1) 概算事業費

本計画に基づき、新庁舎整備等に必要となる事業費(主な内訳)は下表のとおりです。

財政面に配慮し、事業費増大をできるだけ抑制するなど、確実かつ効率的な施設整備を今後進めていきます。

<概算事業費>

費目	概算費用	備考
調査設計関連費用	約 2.5 億円	測量・地質調査、設計・監理
建物工事費用	約 50 億円	新庁舎建設工事
外構・解体工事費用	約 10 億円	外構工事、解体撤去
その他費用	約 2.5 億円	備品等
計	約 65 億円	税込

※事業費は現時点の概算であり、今後の設計や物価変動、消費増税等により変わる可能性があります。

延床面積約 11,000~13,500 m²の場合、事業費総額は約 65~75 億円が見込まれるが、約 65 億円を念頭に、今後、設計段階において詳細な延床面積、構造、機能等を精査し、必要な機能を保ちつつ事業費の縮減を図り、効率的な整備に努めることで財政負担を抑える

(2) 財源計画

新庁舎整備のための財源計画(主な内訳)を示すと下表のとおりとなります。

本市に有利となる新たな地方債(耐震化未実施の庁舎建替事業)をはじめとする資金充当を中心に、事業年度に応じてバランスよく配分するとともに、基金の活用その他、整備内容に応じて活用可能な補助金の検討など、財政負担に十分配慮しながら引き続き検討を進めます。

<財源計画>

財源	金額	説明
公共施設等適正管理推進事業債	約 38 億円	○公共施設等適正管理推進事業債(H29 年度より導入) :市町村役場機能緊急保全事業(新規)として、現行の耐震基準が導入された 1981 年以前に建設され、現行基準に沿った耐震化が未実施の庁舎建替事業等が対象。充当率 90%で、一部が地方交付税措置される(交付税措置対象分 75%、交付税措置率 30%)。
上記以外(基金等)	約 27 億円	○公共施設整備基金等 ○一般単独事業債 ○一般財源
計	約 65 億円	

※財源計画は現時点の概算であり、今後の設計や物価変動、制度面等により変わる可能性があります。

3. 事業スケジュール

前記までの事業計画を踏まえた今後の事業スケジュールを下表に示すと下表のとおりとなります。

次年度早期に設計業務に着手、平成 31 年度早期に工事発注、建設工事に着手し平成 32 年度末までに本館等建物の竣工、移転を経て平成 33 年度の本館供用開始を目指します。その後、現庁舎の解体撤去を経て敷地全体の外構工事をを行い、平成 34 年度からの全体供用開始を予定します。

＜事業スケジュール(予定)＞

■計画期間:平成 29 年度～平成 34 年度

年度		H29	H30	H31	H32	H33	H34
業務等							
基本計画		基本計画					
設計業務等			発注期間 基本設計・ 実施設計等				
建設工事	本館建物 工事等			発注期間 新庁舎(本館等建物) 建設工事			
	解体工事・ 外構工事等					現庁舎 解体 工事	外構 工事
移転・供用開始 等						移 転 ▲ 本館等供用開始	▲ 全体供用開始