資料７

八女市新庁舎建設基本計画
検討資料

平成30年8月17日

八女市新庁舎建設市民懇談会
【第１回】

八女市新庁舎建設基本計画　位置づけ・骨子等

◆ 基本計画とは・・・新庁舎整備に向けた基本理念・方針や実現するための機能・規模、建設場所、施設計画及び事業計画等について、「八女市新庁舎建設基本計画」として取りまとめ、今後の庁舎整備に向けた具体的な要件等を示す指針となるもの。

【基本計画の骨子】

１章　現状と課題の整理
- 1　現庁舎の現状
- 2　現庁舎の課題

↓

２章　新庁舎建設の必要性
- 1　庁舎建替えの必要性
- 2　上位・関連計画との整合

↓

３章　新庁舎建設の基本方針
- 1　検討の前提
- 2　基本理念・基本方針

↓

４章　新庁舎の必要機能・規模
- 1　必要機能の整理
- 2　具体的な機能・方策
- 3　新庁舎の必要規模

↓

５章　新庁舎の建設地
- 1　候補地の抽出
- 2　候補地の比較
- 3　建設地の設定

↓

６章　新庁舎建設に係る施設計画
- 1　敷地条件の整理
- 2　土地利用・配置計画
- 3　部門配置・フロア構成
- 4　各階平面・動線計画
- 5　構造・設備計画

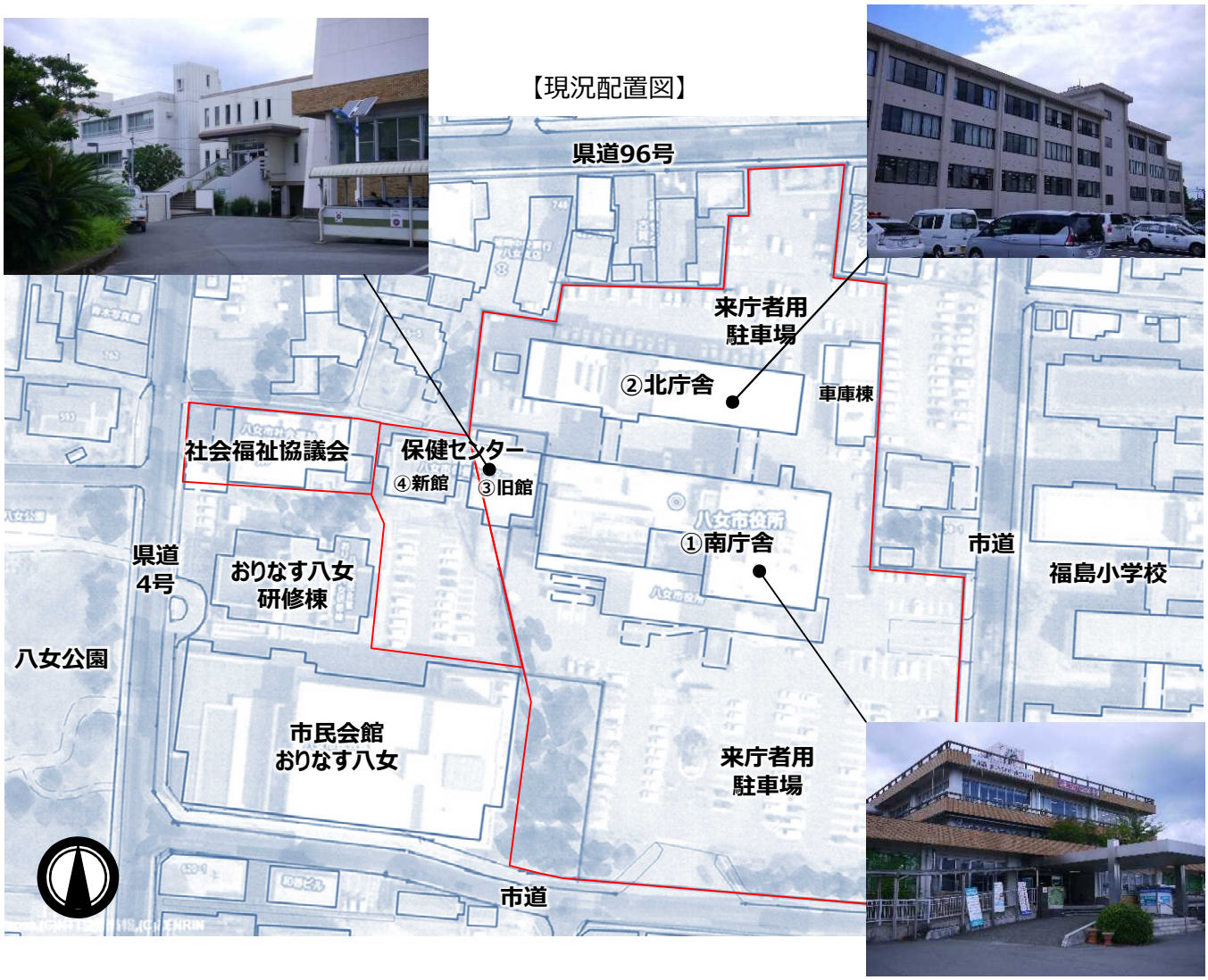
↓

７章　新庁舎建設に係る事業計画
- 1　事業手法
- 2　概算事業費
- 3　事業スケジュール
- 4　今後の進め方

1章　現状と課題の整理

1　現庁舎の現状

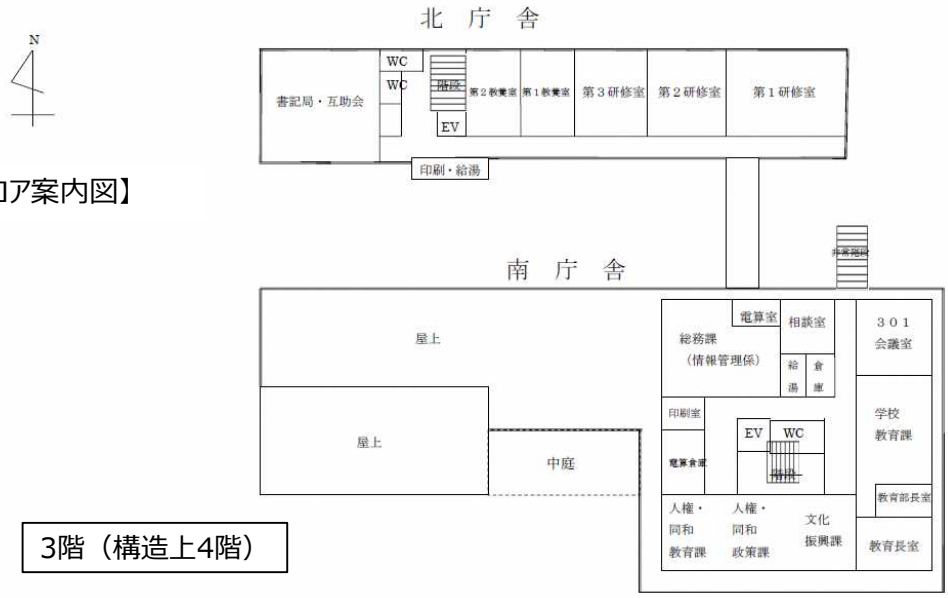
- 市役所南庁舎は昭和45年に建設され、築後47年が経過し、老朽化が進んでいる。耐震診断の結果では、構造体の強度低下により庁舎建物としての必要な耐震性能が不足している。市役所北庁舎は平成3年に建設・増築され、築後27年が経過している。南庁舎と北庁舎は渡り廊下により繋がっている。
- 現庁舎敷地内には、市役所建物を中心として南側、北側に来庁者用駐車場、西側に保健センター建物がつながっている。
- 市役所近辺には、市民会館・おりなす八女や、社会福祉会館などの公共施設が集積している。



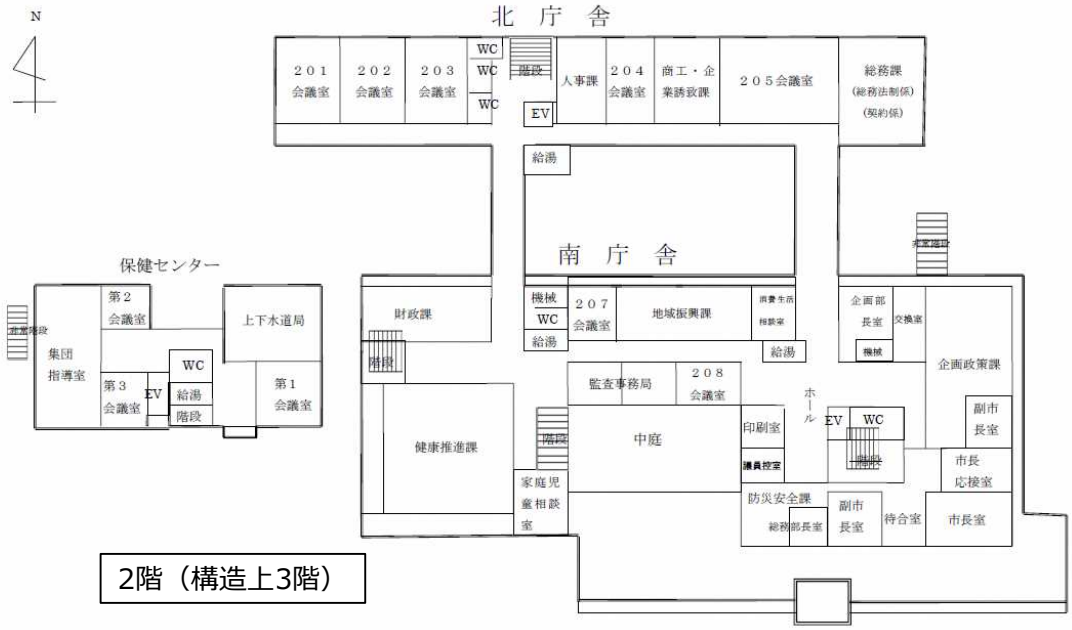
【八女市役所の主な建物概要】

建物名称	建築年度	築年数	構造※	階層	延床面積	備考
①南庁舎/南棟	昭和45年	47年	RC造	4階	約5,247㎡	耐震性不足/未補強
②北庁舎/北棟	平成3年	27年	RC造	4階	約3,217㎡	新耐震基準
③保健センター/東側・旧館	昭和54年	39年	S造	3階	約497㎡	耐震性不足/未補強
④保健センター/西側・新館	昭和59年	34年	S造	3階	約565㎡	新耐震基準
※　RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造。 その他、敷地内にS造の車庫等建物あり。				計	①～②：約8,464㎡ ①～③：約8,961㎡ ①～④：約9,526㎡	③保健センター東側旧館には上下水道局が入居

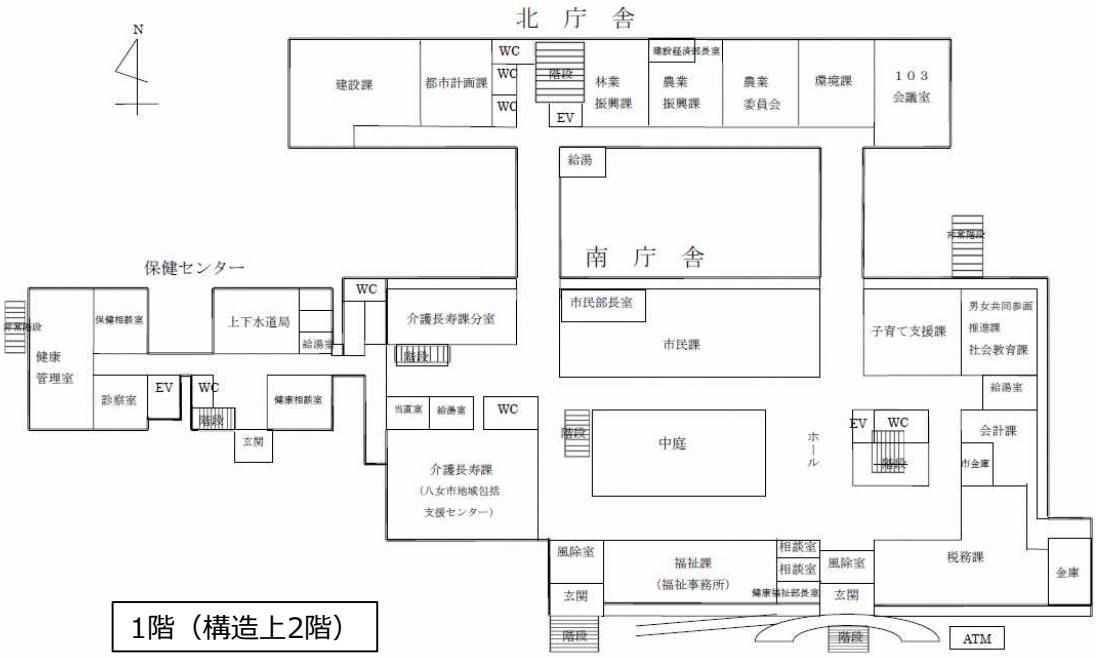
【現庁舎フロア案内図】



3階（構造上4階）



2階（構造上3階）



1階（構造上2階）

2　現庁舎の課題

※今後、市民アンケート結果なども反映予定

（1）施設・設備の老朽化

- 外壁や内壁の仕上げ部分にひび割れ（クラック）が確認される。
- 床材が捲れているなど、安全な環境の確保が十分でない。
- 設備の老朽化が進んでおり、空調が効かない、全体的に暗い等の課題がある。
- OAフロアが整備されていないため、床上に配線が出ている。
- 設備は古いものが多く、維持管理が困難で、維持管理費用の増大に繋がっている。

庁舎内のひび割れ（クラック）

床材の捲れや床上配線のようす

電気設備の老朽化

漏水による天井のシミ

（2）耐震性能の不足

- 平成20年度に実施した耐震診断で、本庁舎南棟の地階及び3階において耐震性能が不足していることが判明。
- 来庁者や職員など利用者の安全性を早急に確保する必要がある。

【本庁舎南棟の耐震診断結果（Is値）】

	地階	1階	2階	3階	最低値
X方向（東西）	0.54	0.60	0.62	0.76	0.54
Y方向（南北）	0.59	0.73	0.79	0.47	0.47

※北棟は新耐震基準施行後（昭和56年以降）の建物のため耐震診断は不要

（参考）

■耐震診断指標　Is値について

構造耐震指標に用いるIs値は、地震力に対する建物の強度、靭性（じんせい：粘り強さ）を表すもので、平面等の形状指数や経年劣化を考慮した指標として、建築物の階ごとに算出する。

【構造耐震指標Is値についての評価】

構造耐震指数及び保有水平耐力に係る指標	震度6～7程度の地震に対するIs値の評価
Is値が0.6以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い。
Is値が0.3以上0.6未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある。
Is値が0.3未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年 国土交通省告示第184号）

■庁舎に求められるIs値

一般の建物では0.6以上が必要となっているが、特に重要な防災拠点として機能する庁舎は、一般建物の概ね1.5倍（Is値＝0.9）以上が必要とされている（官庁施設の総合耐震計画基準より）。

2　現庁舎の課題

（3）庁舎の狭あい化・スペースの不足

- 廊下や階段等の移動空間、待合スペースや執務スペースなど、必要なスペースが十分でない。
- キッズスペースや授乳室が十分に確保されておらず、子ども連れの来庁者にとって手続きが困難な環境となっている。
- 個別の相談室や会議・打合せスペースが少なく、来庁者のプライバシーが十分に確保されていない。
- 重要書類・物品等を保管する場所が不足している。
- 職員の更衣室や休憩室が無く、効率的な執務に支障をきたしている。
- 議会部門などが他の場所にあり、効率的な業務、連携が困難。
- 駐車場が十分に確保されていない。

  現庁舎南側に125台、北側に59台駐車可能となっているが、おりなす八女等での各種催しが重なった場合、通常の来庁者の駐車場が不足している。

エントランスすぐ横まで
窓口がせり出しているようす

十分な広さが
確保されていない授乳室

書類・物品が待合スペースに
あふれ出しているようす

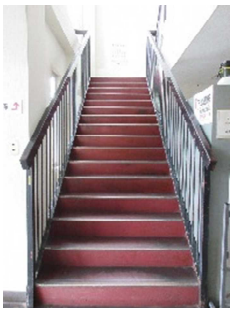
機械室として使われていた部屋を
物置として利用

（4）バリアフリー等への対応不足

- 全体的にバリアフリーへの対策が不足している。障がい者や高齢者、子ども連れの来庁者など、誰もが利用しやすい環境となっていない。
- トイレの数が少なく、扉がない、狭いなどの課題がある。また、多機能トイレが少なく、車椅子利用者や高齢者にとって不便な状況。
- 廊下が狭く、階段が急勾配になっている、エレベーターが少なく、狭いなど、移動空間において利用しづらい状況。
- 窓口部分に間仕切りがなく、プライバシーの確保が十分でない。

入口扉がなく、狭いトイレ

待合と窓口までの距離が近く、
通路幅が狭いようす



勾配の急な階段

間仕切りがない窓口カウンター

2　現庁舎の課題

（5）利便性・わかりやすさへの対応不足

- 北庁舎が増築されたことにより、庁舎内の動線が複雑で来庁者や職員の移動の距離が長く、利便性に欠けた施設となっている。
- 案内表示サインが古く、表示も不足しており、配置が分かりづらい建物となっている。
- 各種手続きの窓口が分散化しており、手続き等がスムーズに行えない。

簡易な案内サイン（分かりづらい）

（6）防災拠点としての機能不足

- 電気設備室・機械室が地下にあり、豪雨等の水害の際に浸水する恐れがある。
- 防災執務室が狭く、災害対策本部としての機能が不足している。
- 停電など災害時に対応するための非常用発電機等の設備がない。

地下にある電気室

２章　新庁舎建設の必要性

１　庁舎建替えの必要性

現庁舎においては、老朽化、耐震性能の不足等の課題だけでなく、バリアフリーへの対応や動線・案内サインなど分かりやすさへの対応が不足している等、市民サービス面に大きく関わる点においても多くの課題が見られ、庁舎としての十分な機能確保を前提として、早急に整備を進めていく必要がある。

（1）ライフサイクルを考慮した効率的な庁舎整備の視点

- 築後47年を迎える南庁舎について、耐震改修を含めた大規模改修を行っても、構造体そのものの長寿命化には限界があることから、残りの建物寿命は15～20年程度と想定され、その時期に再度建替えの検討を行う必要性が生じる。
- 北庁舎は、耐震性能上の課題はないものの、老朽化などの機能面を考慮すると、今後大規模改修や更新等を行うなど相応のコストが必要であり、20年後には築後50年近くを迎えることとなる。

⇒ 新庁舎として建替えを行う場合は、より使いやすく、維持管理費などライフサイクルコストの低減、長寿命化に配慮した施設整備が実現できるメリットがある。

（2）課題解決、よりよい市民サービス提供の視点

- 南庁舎の耐震改修（大規模改修）工事を行う場合、スペース不足そのものの課題が解決できず、また工事期間の長期化（仮庁舎での運用など）が想定され、市民や職員の利便性に影響を与える可能性が高い。
- また、北庁舎を大規模改修したとしても、現在の建物形状（平面、階層）で継続利用していくこととなるため、利用形態や動線などの課題の抜本的な解決を図れない。

⇒ 新庁舎として建替えを行う場合は、現在の庁舎を利用しながら、完成後に望ましい環境でよりよい市民サービスを、スムーズに提供できるメリットがある。

（3）市の財政に有利な財源活用の視点

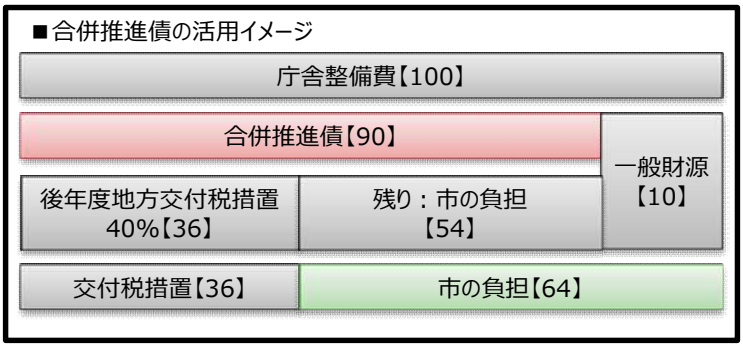
【合併推進債とは】

- 市町村の合併にともない特に必要となる事業について、合併後15年間に限り活用できる地方債。
- 事業費の90%までを借入することができ、後年度において元利償還金に40%が地方交付税（国からの支援金）で措置されるメリットがある。
- 八女市の場合、平成22年３月に市町村合併しているため、<u>平成36年度終了事業まで活用できる</u>。

【福岡県市町村合併支援特例交付金】

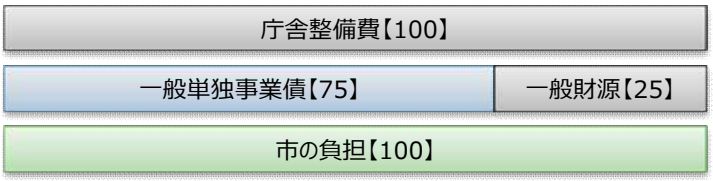
- 庁舎改修事業、電算システム統合等の合併に係る事業に対して福岡県から交付される。
- 庁舎建設に伴い、276,570千円が交付される予定である。
- 八女市の場合、平成22年３月に市町村合併しているため、<u>平成36年度終了事業まで活用できる</u>。

■合併推進債の活用イメージ



➔H36年度までの建替え整備費に有利な財源として活用可能

■一般単独事業債の活用イメージ　※充当率75%



➔H36年度以降の建替え整備だと、一般単独事業債による市の全額負担となる可能性が高い

庁舎整備の手法

南庁舎、北庁舎をあわせて建替えを行うことで、ライフサイクルベースでの効率的な施設整備と、良好な市民サービスの早期提供が実現でき、財政面でも有利な財源を活用できるため、**<u>新庁舎を整備する</u>**方向で検討する

２　上位・関連計画との整合

◆ 基本計画の検討をはじめ、今後の新庁舎整備においては、本市の上位・関連計画等との整合を図りながら進めていく。

（１）新市基本計画（平成２０年３月）

八女地区１市２町２村が合併した後の新市のまちづくりについて基本方針をまとめた計画書。合併後の円滑な市政運営の確保及び地域の均衡ある発展を図る具体的な施策の方向を示したもの。

（２）第４次八女市総合計画（後期基本計画：平成28～32年度）

市の最上位計画として、本市の目指すべき将来像やまちづくりの方向性を明確にし、それらを実現するための具体的な取組み施策を示したもの。新庁舎建設にあたり、災害拠点機能の充実や市民サービスの向上と事務の効率化に関係する。

（３）八女市都市計画マスタープラン（平成17年3月策定）※合併前の旧八女市域の計画

都市計画法第18条第2項に基づく、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示したもの。

現庁舎は「市街地ゾーン」に位置付けられたエリアにあり、八女市における中枢的な都市機能の集積する地域にある等と位置づけられている。

合併前の計画であるため、今年度から策定する新「都市計画マスタープラン」との整合性も必要となる。

（４）八女市人口ビジョン（平成27年10月策定）

本市における人口について、現状や推計を分析することで市の人口動向の特性を把握し、目標とする将来人口や将来人口に基づく将来の展望を示したもの。

（５）八女市まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画年度：平成27～32年度）

上記の人口ビジョンにおける将来展望を受けて、人口減少の抑制や目標人口達成のために、政策分野ごとの基本目標や具体的な施策・事業を示したもの。第4次八女市総合計画に基づく人口増を目指すための計画としてまとめたもの。

（６）八女市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定）

公共施設等の維持管理費・更新費などにおける将来負担の軽減を図り、限られた財源の中で充実した行政サービスを提供し続けることを目標として、効率的な公共施設等の整備、維持管理、長寿命化及び統廃合についての計画を検討し、示したもの。

庁舎の方針については、耐震性に懸念がある本庁南庁舎は建替え等を検討し、 本庁については、慢性的な駐車場不足に対する市民のからの要望があることから、今後課題解消に向けた対策検討を行うとしている。

（７）八女市地域防災計画（平成26年3月一部改訂）

災害対策基本法に基づき、住民の生命や財産を災害から守るために、事故、震災、風水害など各種災害に対する予防・応急対策等の計画を示したもの。

災害対策本部については、「設置場所は２０５会議室とするが、市庁舎が被災した場合には黒木支所大会議室に設置する。」と明記されている。

（８）八女市地域公共交通網形成計画（平成30年3月策定）

本市が抱える公共交通体系の諸問題を解決するため、まちづくりや定住促進施策、福祉施策、観光振興等の地域戦略と連動しながら、鉄道のない本市にとって望ましい公共交通網の姿を明らかにし、将来にわたり市民の快適で安心・安全な暮らしを支える“持続可能な地域公共交通体系”の構築を目指すための計画を示したもの。

（９）八女市文化的景観計画（平成22年6月策定）

景観法第8条第1項に基づき、本市の景観を活かした地域の活性化や景観を支える環境の保全、地域文化の継承や景観を守り育む人々の定住を実現することを目指した、景観まちづくりに関する考え方・進め方等を示したもの。

建築物の新築・増築等の場合に高さ、色、面積等について通知が必要となる。

２　上位･関連計画との整合

（10）八女市環境基本計画（平成29年3月策定）

第４次八女市総合計画の将来都市像を環境面から実現するために、八女市全域の生活環境、地球環境、自然環境、快適環境について、必要となる施策を示したもの。

公共施設の新築・改築時には、太陽光発電等、再生可能エネルギー設備の導入を検討し、省エネ、省資源化に取り組むことが必要となる。

（11）福岡県都市計画基本方針（平成27年10月策定）

社会変化や都市計画に対する社会的要請の変化を踏まえながら、喫緊の課題となった集約型の都市づくりを、県の広域的な県土構造形成と調和させながら効果的に進めることを目的として、都市計画の基本方針を策定したもの。