

八女市新庁舎建設基本計画

(たたき台)
(1章～2章)

八 女 市

平成●年●月

目次

はじめに.....	1
第1章 現状と課題の整理	2
1 庁舎の現状	2
2 現庁舎の課題.....	3
第2章 新庁舎建設の必要性	8
1 庁舎建替えの必要性.....	8
2 上位・関連計画との整合	10
第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	
第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.....	
第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.....	
第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.....	
第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	

はじめに

(1) 八女市の変遷と市役所整備について

八女市は、平成 18 年に上陽町と合併し、その後平成 22 年に黒木町、立花町、矢部村、星野村と合併して、現在の八女市となりました。

八女市役所本庁は、昭和 45 年に南棟が建設、平成 3 年に北棟が建設・増築され、現在の外観となりました。しかし、平成 22 年の合併により、議会が分庁されるなど、時代の変化により、行政体制も変わり、市役所に求められる機能も増えてきています。

平成 20 年には市役所南棟の耐震診断を実施しましたが、一部耐震強度に不足が見られ、災害時の対応拠点となる庁舎としての耐震性能に、不安の残る結果となりました。平成 23 年の東日本大震災や平成 28 年の熊本地震等における庁舎建物の倒壊などの甚大な被害を踏まえると、本市庁舎において、十分な危機管理機能を備える必要があります。

時代の変化、市町村合併による行政体制の変化、災害時への対応など、本市の市役所のあり方や再整備を検討する必要があると言えます。

＜本市行政体制の変遷と市役所整備＞

年	市の変遷・市役所整備の概要
明治 22 年	明治の町村合併により 矢部村、星野村 が誕生
昭和 29 年	昭和の大合併により 八女市、黒木町 が誕生
昭和 30 年	昭和の大合併により 立花町 が誕生
昭和 33 年	昭和の大合併により 上陽町 が誕生
昭和 45 年	八女市役所南棟の建設
平成 3 年	八女市役所北棟の建設
平成 18 年	八女市が上陽町を編入合併し、 八女市 が誕生
平成 20 年	八女市役所南棟の耐震診断を実施
平成 22 年	八女市が黒木町、立花町、矢部村、星野村を編入合併し、 現在の八女市 となる 本庁の行政棟と議会棟が分かれ、分庁方式となる

(2) 新庁舎建設基本計画策定主旨

八女市本庁舎は、南棟が建築後 48 年、北棟が 27 年を経過し、庁舎建物としての耐震性能、庁舎の狭あい化、バリアフリーへの対応、プライバシーの確保、住民・職員の利便性等の点で、多くの課題を抱えています。

上記の課題を踏まえ、より安全で利便性の良い新庁舎を整備することを目指して、新庁舎整備の基本理念・方針やそれらを実現する必要機能・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」(以下「本計画」という。)として取りまとめます。

本計画の策定にあたっては、主に有識者や各種団体の代表者等で構成される八女市新庁舎建設市民懇談会や八女市議会、「八女市新庁舎に関する市民アンケート」、「市民意見箱」等によるご意見やご提言、また、パブリックコメントや市民説明会における様々なご意見を踏まえながら検討を進めました。

本計画は、今後の庁舎整備に向けて具体的な要件等を示すものとして策定するものです。

第1章 現状と課題の整理

1 庁舎の現状

市役所南庁舎は昭和45年に建設され、築後48年が経過し、老朽化が進んでいます。耐震診断では、一部耐震強度が不足しているという結果も出ており、庁舎建物としての耐震性能が不足しています。市役所北庁舎は平成3年に建設・増築され、築後27年が経過しています。南庁舎と北庁舎は渡り廊下により繋がっています。

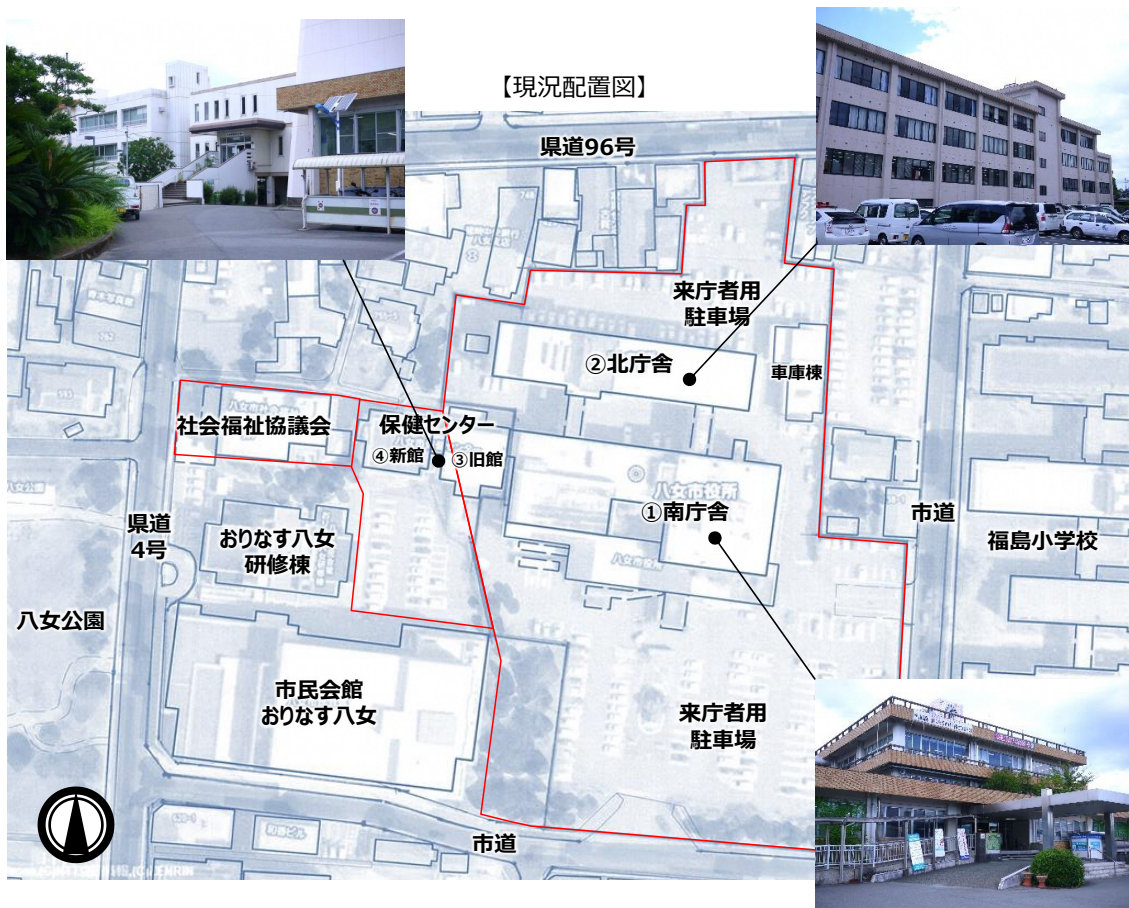
現庁舎敷地内には、市役所建物を中心として南側、北側に来庁者用駐車場があり、西側には保健センター建物が繋がっています。

また、市役所近辺には、市民会館「おりなす八女」、社会福社会館など、他の公共施設が多く集積しています。

＜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	耐震性能
①八女市役所南棟	昭和45年	48年	RC造	4階	約5,247㎡	耐震性不足・未補強
②八女市役所北棟	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
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

※RC造…鉄筋コンクリート造 S造…鉄骨造 その他、敷地内にS造の車庫等建物あり



2 現庁舎の課題

現庁舎における課題を以下に整理します。

(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)が確認されます。
- 床材が捲れているなど、安全な環境の確保が十分ではありません。
- 空調や照明等設備面においても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ります。
- OAフロアが整備されていないため、床上に配線が出ています。
- 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ます。



庁舎内のひび割れ(クラック)



床材の捲れや床上配線の様子



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

■ 庁舎に求められる Is 値

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

- 平成 20 年度に実施した耐震診断の結果、下表に示すとおり、本庁舎南棟は、地階及び 3 階において Is 値が 0.9 以下となっており、耐震性能が不足していることが明らかになりました。このことから、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ります。

＜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

- 建築物の耐震性能の評価に用いる指標である Is 値は、地震力に対する建物の強度、靱性(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します。

＜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)

(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に確保されておらず、利用しづらい状況です。また、全体的な空間が狭く、各スペースの境界が曖昧になることから、セキュリティ面の問題があります。
- 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ます。
- 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ません。
- 重要書類・物品等を保管する場所が不足し、執務スペースの更なる狭あい化が進行しています。
- 職員の更衣室や休憩室等が無く、効率的な執務に支障をきたしています。
- 駐車場が十分に確保されていません。現庁舎南側に 125 台、北側に 59 台駐車可能となっていますが、おこ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現状です。



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・物品が廊下
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

議会部門の分散配置の課題を項目立て

(4) 行政と議会の分離

- 市町村合併後、庁舎の狭あい化や本庁に置くべき部署、求められる機能の変化に伴い、議会機能を立花庁舎に置いており、議会と行政による効率的な情報共有や連携に支障をきたしています。



立花庁舎内にある現在の議場

(5) 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おり、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ません。
- トイレの数が少なく、扉がない、トイレ内が狭いなどの課題があります。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、不便な状況となっています。
- 廊下が狭い、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となっています。
- 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はありません。



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

(6) 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ます。
- 動線の課題に加え、案内表示サインが古く、表示も不足しており、部署や窓口の配置が分かりづらい建物となっています。
- 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ません。



簡易な案内サイン

(7) 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ります。
- 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ます。
- 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ありません。



地下にある電気室

第2章 新庁舎建設の必要性

1 庁舎建替への必要性

現庁舎において、第1章で示したとおり、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を早急に整備する必要があります。

(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 48 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への検討を行う必要性が生じます。

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を行う等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ります。



新庁舎として建替を行う場合

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ります。

(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、工事期間の長期化(仮庁舎での運用など)も想定され、市民や職員の利便性に影響を与える可能性が高くなります。

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、利用形態や動線等の課題に対する抜本的な解決を図ることができません。



新庁舎として建替を行う場合

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ります。

(3) 市の財政に有利な財源活用の視点

本市の庁舎整備費について、合併推進債と福岡県市町村合併支援特例交付金を活用することで、**本市の財政負担が軽減**されます。これらの活用には、市町村合併後 15 年間という対象期間があるため、平成 36 年度までの建替え整備事業とすることが必要です。

平成 36 年度以降の建替え整備事業では、事業費が本市の全額負担となる可能性が高いです。

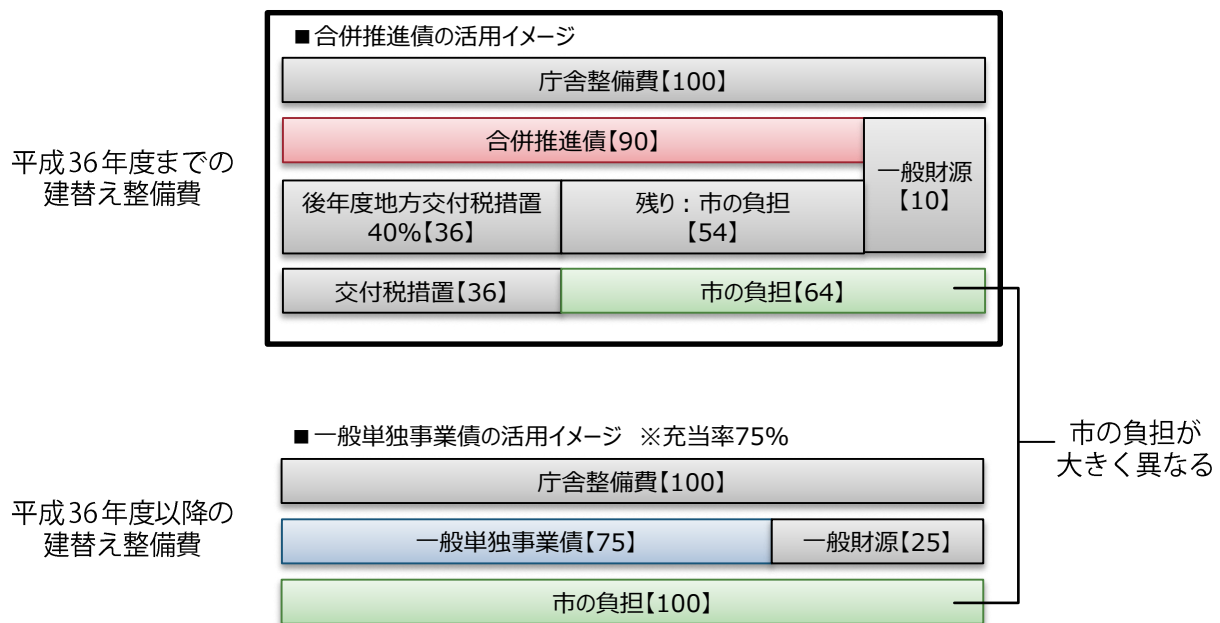
(参考)

■ 合併推進債

- 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%までを借入ことができ、後年度において元利償還金の 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 2 月に市町村合併しているため、平成 36 年度終了事業まで活用できる。

■ 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 2 月に市町村合併しているため、平成 36 年度終了事業まで活用できる。



(4) まとめ：庁舎整備の手法

視点(1)～(3)より、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、**新庁舎を建替えにより整備する方向で検討**します。

2 上位・関連計画との整合

基本計画の検討をはじめ、今後の新庁舎整備を進める上で、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。

(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の。

新庁舎建設にあたり、災害拠点機能の充実やバリアフリー化の推進、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）※合併前の旧八女地域の計画

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」を示したものの。

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。

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。

(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それに基づく将来の展望を示したものの。

平成 27 年時点(国勢調査による人口統計)の本市人口は、64,408 人であるが、人口ビジョンでは目標人口について、平成 32 年で 60,700 人程度、平成 72 年度で 37,400 人程度としており、人口減少は避けられない状況となっている。また、年齢構成について、国立社会保障・人口問題研究所推計では生産年齢人口が減少し、更に少子高齢社会が進む可能性が高くなっている。

(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。「安心で心ゆたかな暮らしと交流を支える使いやすい公共交通」を八女市における公共交通のあり方(目指す将来像)として設定している。

利用しやすい市域内公共交通ネットワークの形成を目標として、中心市街地に立地する商業施設、医療施設、公共施設などの生活を支える施設や観光施設を巡るバス路線の導入について、平成 34 年度までに導入の可否を決定するなど、多くの施策が考えられている。

(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。

1 市 2 町 2 村体制における旧八女市エリア(現庁舎が位置しているエリア)は、「八女市文化的景観計画」を運用している。建築物の高さ、色、面積等についての基準があり、建築物の新築・増築等の場合に届出が必要となる。

(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。計画期間は平成 27 年度から 20 年後の都市の姿を展望して定めており、「拠点と公共交通軸が紡ぎだす豊かで暮らしやすい都市を目指して」を都市づくりの目標として掲げている。

都市圏の交流・連携、自然環境と都市との調和、都市計画法の枠組みや拠点、住民の連携軸を重ねあわせた県全域の圏域構造図では、八女市は筑後都市圏に分類され、八女市北西部分が市街地かつ田園環境共生ゾーンとなっており、地域コアとしての役割があることが示されている。八女市のその他の地域は、緑の自然軸の保全ゾーンとして示されている。