

八女市新庁舎建設基本計画 (案)

平成 31 年 2 月 18 日

八女市新庁舎建設市民懇談会

【第 6 回】

八 女 市

平成 31 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	9
1 庁舎建替えの必要性.....	9
2 上位・関連計画との整合	13
第3章 新庁舎建設の基本方針	16
1 検討の前提	16
2 基本理念・基本方針	17
第4章 新庁舎の必要機能・規模	18
1 必要機能の整理.....	18
2 具体的な機能・方策	19
3 新庁舎の必要規模.....	33
第5章 新庁舎の建設地	40
1 基本要件の整理.....	40
2 候補地の抽出.....	43
3 候補地の比較.....	45
4 建設地の設定.....	46
第6章 新庁舎建設に係る施設計画	47
1 敷地条件の整理.....	47
2 土地利用・配置計画	48
3 部門配置・フロア構成	49
4 各階平面・動線計画	50
5 構造計画.....	52
6 設備計画.....	54
7 環境配慮等の建築計画	55
第7章 新庁舎建設に係る事業計画	56
1 事業手法.....	56
2 概算事業費	59
3 事業スケジュール	60
4 今後に向けて.....	61
巻末資料	63

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	町村制施行により 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 本庁の行政機能と議会機能が分かれ、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等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。

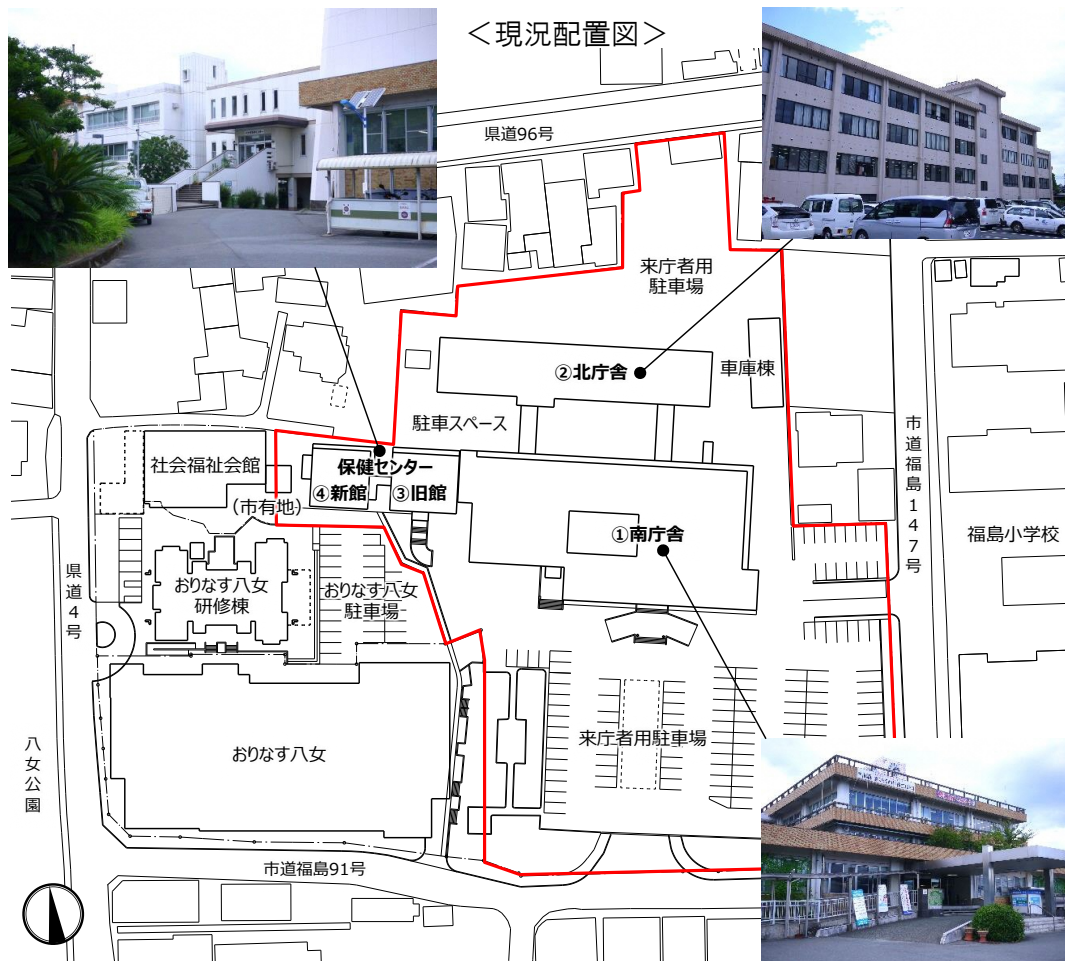
現庁舎敷地内には、市役所建物を中心として南側、北側に来庁者用駐車場があり、西側には保健センター建物が繋がっています。

また、市役所近辺には、市民会館「おりなす八女」、社会福祉会館など、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(庁舎)	昭和45年	48年	RC造	4階	約4,732㎡	耐震性不足・未補強
②八女市役所北棟(庁舎)	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515㎡	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7,949㎡ ①～③:約8,464㎡ ①～④:約9,029㎡	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)や剥離、劣化が多く確認されます。
- 床材が剥がれているなど、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、床上や天井から配線が出ています。
- 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)



仕上げ材の剥離などの劣化



建設当時のままの古い設備



床材の剥がれや床上配線のようにす



天井からむき出しの配線



うす暗い雰囲気の中・エントランス付近



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、すべての階で Is 値が 0.9 未満であり、なかでも地階及び 3 階の一部においては Is 値が 0.6 未満となっており、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、建物形状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。

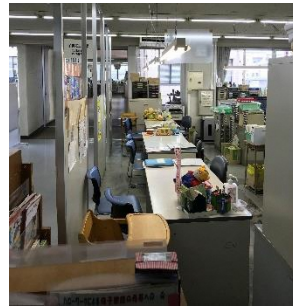
建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成 18 年 国土交通省告示第 184 号)

(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。来庁者用駐車場としては、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



十分なスペースが
確保されていない相談窓口



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



駐車場の台数不足

(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になっていません。
- 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、段差が多い、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。
- 庁舎入口部分のスロープが急勾配となっており、車椅子利用者をはじめ、訪れにくいエントランスとなっています。
- 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。



入口扉がないトイレ



トイレ内が狭く、
利用しづらいようす



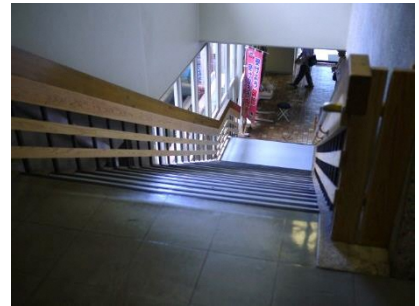
トイレ入り口部分の段差



待合と窓口までの距離が近く、
通路幅が狭いようす



移動空間における段差



勾配の急な階段



幅が狭いエレベーター



坂のような車寄せと
使いにくいスロープ



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

- 売店や十分な休憩スペースがなく、また、ATM が外部にあり雨天時に不便をきたしているなど、市民が利用できる十分な利便性を持った機能となっていません。
- 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。



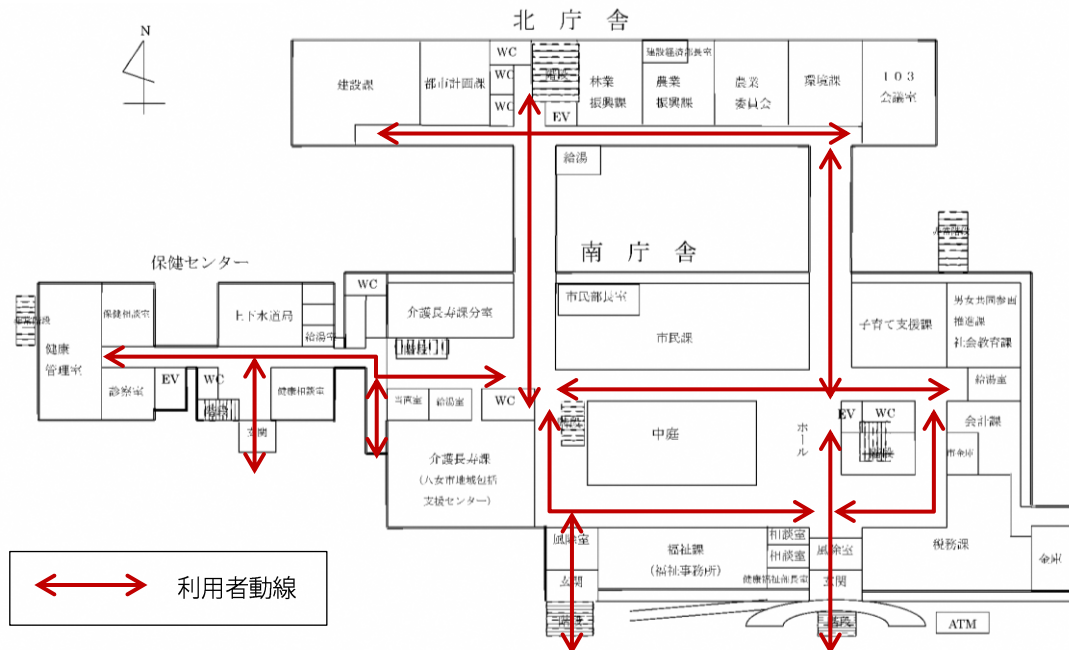
簡易な休憩スペース



案内サインの分かりにくさ(統一性がない、見づらいなど)



庁舎配置図 1階



中庭のある平面や北庁舎増築による迷路のようなレイアウト

(7) 防災や安全面における機能不足

- 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。
- 執務室内に職員以外の方が入ってきやすい構造となっており、夜間等に市民を交えた会議で使う会議室も奥まった配置となっているなど、セキュリティ上の課題があります。



地下にある電気室



古い設備システムを採用

第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、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。

これらへの対応としては、「耐震改修」による方法と、「建替え新築」による方法が考えられますが、課題への対応や経済性の観点より、比較評価を行うと、下表のように整理できます。

＜「耐震改修」と「建替新築」の比較評価＞

項目	耐震改修	建替新築			
課題への対応	課題(1) 施設・設備の 老朽化	耐震改修と併せて大規模改修を行えば、一定の対応はできるが、課題を解決できる範囲に制約が出る可能性がある。 ※躯体コンクリートの強度は、設計基準強度を下回っており、改修では改善できない。 (基準強度 20.6N/mm ² >コンクリートコア圧縮試験推定強度 16.6~19.2 N/mm ²) ※コンクリートの中酸化深さが 30mm を超えている箇所があり、これも改善できない。	△	構造躯体は、長寿命化を考慮した材料の選定と適正な品質管理の元に高性能の庁舎が実現できる。 設備システムも省エネルギー最新技術を導入できる。	○
	課題(2) 耐震性能の不足	耐震改修により一定の性能が確保できる。	○	最新の設計基準や技術により、耐震性に優れた庁舎の実現が可能になる。	○
	課題(3) 庁舎の狭あい 化・スペースの 不足	根本的なスペース不足を解決できない。むしろ、耐震壁や鉄骨ブレース等の補強要素の増加により、執務スペースの有効利用度が低下する。 また、現状どおりの建物配置となるため、駐車場不足が解消できない。	△	市民ニーズや今後の行政の在り方を考慮した必要スペースを確保した庁舎を整備できる。 駐車場不足の課題には、新たな対策を講じることが可能となる。	○
	課題(4) 行政と議会の 分離	根本的なスペース不足を解決できないため、分離状態を解消できない。	×	議場と一体となった新庁舎を整備できる。	○
	課題(5) バリアフリー等への 対応不足	根本的なスペース不足が解消できないため、求めるバリアフリー対策に限界がある。	△	新築によりバリアフリー、ユニバーサルデザイン対応の庁舎を実現できる。	○
	課題(6) 利便性・わかり やすさへの対応 不足	大規模改修によるレイアウト・動線の変更等により、ある程度の改善は可能であるが、根本的な解決ができない可能性が大きい。	△	利便性やわかりやすさに配慮した平面プラン、動線が実現できる。	○
	課題(7) 防災や安全面 における機能不足	耐震性能は確保できるが、災害対策本部室の設置等のスペースの問題や災害時でも機能する設備システム・能力などは、改修工事を行っても、対応に限界がある。	△	新築により防災拠点として必要な機能を備えることができる。	○
	課題への対応 評価	△	○		

項目		耐震改修	建替新築		
経済性	イニシャルコスト (整備費用)	改修工事を効率的に行うため、仮庁舎の設置、移転が必要となる。 ※2,000㎡規模の仮庁舎で約4億円	△	現在地での建替えの場合でも、移転新築の場合でも、仮庁舎は不要。	○
		新築に比べると改修のため工事費は低く抑えられる可能性はあるが、工事内容により工事期間の長期化が予想され、割高な投資となる。	△	耐震改修に比べると、新築のため工事費はかかるが、現時点では合併推進債の活用により財政負担が軽減できる。	○
	ランニングコスト (維持費用)	設備の全面更新まで行えば一定の省エネ対応は可能であるが、建物や空間形状が変わらないため、新築に比べると効果が低い。	△	最新の省エネ技術の導入や維持管理に配慮した庁舎設計により、光熱水費等のランニングコストを軽減できる。 ※設計仕様にもよるが、最大30%程度のエネルギー消費が削減できる。	○
	将来の建替えにかかるコスト	大規模改修を行っても、躯体の劣化進行により、10～20年後には建替えの検討が必要になる。	△	長寿命の建物に建替えることで、次の建替え時期は60年以上先にできる。	○
経済性の評価		△		○	

(1) 課題解決、よりよい市民サービス提供の視点

耐震改修を行う場合

- 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。
- さらに、通常の耐震改修工事の場合、耐震壁やブレースなどの補強部材を各所に増設、設置することになり、現在利用している各室の平面形状や窓開口部分のスペースが、これらの部材によりさらに影響を受けることが想定されます。



建替新築を行う場合

- 現在の課題について十分に対応が可能な上、現庁舎を利用しながら整備することができるため、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。

(2) ライフサイクルを考慮した効率的な庁舎整備の視点

耐震改修を行う場合

- 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ります。構造体(躯体)の寿命がどの程度かは、建設当時の施工品質や、コンクリートのコア抜き等による物理試験など耐久性の検討が必要になりますが、一般的な鉄筋コンクリート造の建物の寿命である 65 年程度と仮定した場合、南庁舎の残りの建物寿命は 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ます。
- 設備の全面更新により一定の省エネ対応は可能ですが、維持管理面でのコスト削減は建替え新築と比べてあまり見込めません。
- 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。



建替新築を行う場合

- 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縮減、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。

(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、合併推進債と福岡州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では、事業費が本市の全額負担となる可能性が高くなります。

(参考)

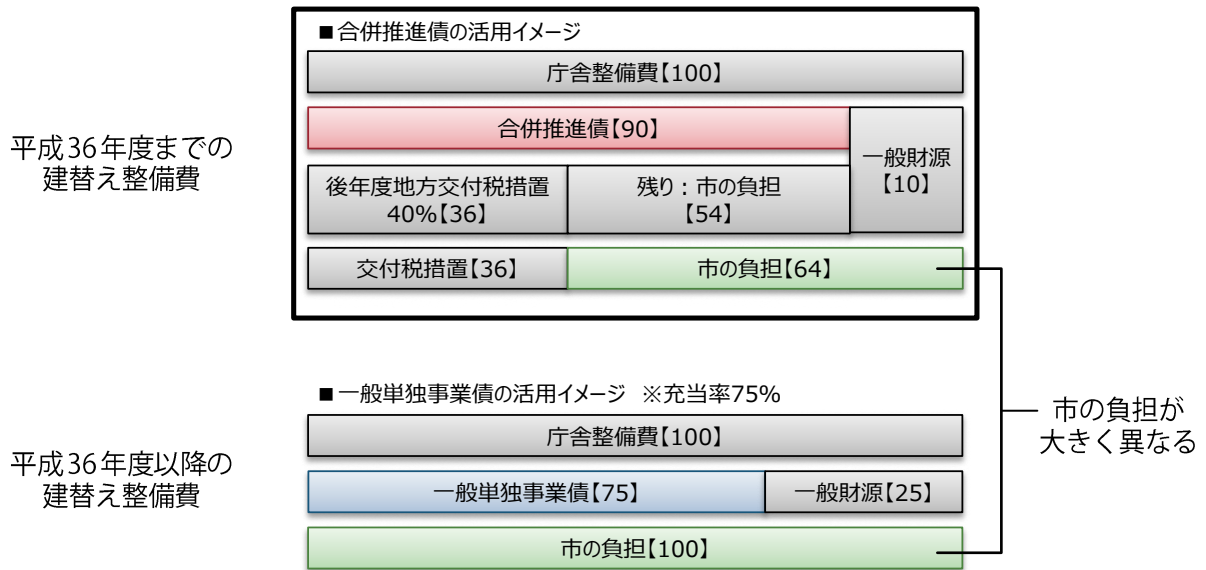
■ 合併推進債

- 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。

■ 福岡州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。

＜財源の内訳イメージ＞



(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、良好な市民サービスの早期提供が実現でき、ライフサイクルベースでの効率的な施設整備と、財政面でも有利な財源を活用できるメリットから、**新庁舎を建替えにより整備する方針**とします。

平成36年度までに、「**建替え**」により新庁舎を整備する方針とします

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り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。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。

第3章 新庁舎建設の基本方針

1 検討の前提

今後、長期にわたり機能する新庁舎を実現するための基本理念や基本方針は、以下の基本的な考え方にに基づき、検討を行う必要があります。

(1) 現状の課題を解決すること

第1章で整理した現状の課題を解決できる基本方針とする必要があります。

【現庁舎の課題】

施設・設備の老朽化、耐震性能の不足、庁舎の狭あい化・スペースの不足、行政と議会の分離、バリアフリー等への対応不足、利便性・わかりやすさへの対応不足、防災や安全面における機能不足

(2) 利用者（市民や職員など）のニーズを踏まえること

市民アンケートや市民意見箱、市民懇談会で得られた市民ニーズ、職員アンケートによる意見などを踏まえた、利用しやすい庁舎を実現できる基本方針とする必要があります。

【市民ニーズ】

防災拠点としての機能充実、窓口での手続きや相談のしやすさ、誰でも利用しやすい施設づくり など

【職員ニーズ】

市民の利用のしやすさ・分かりやすさ、十分な駐車場等の確保、防災機能の充実、働きやすい環境づくり など

(3) 行政中枢として、将来を見据えた計画とすること

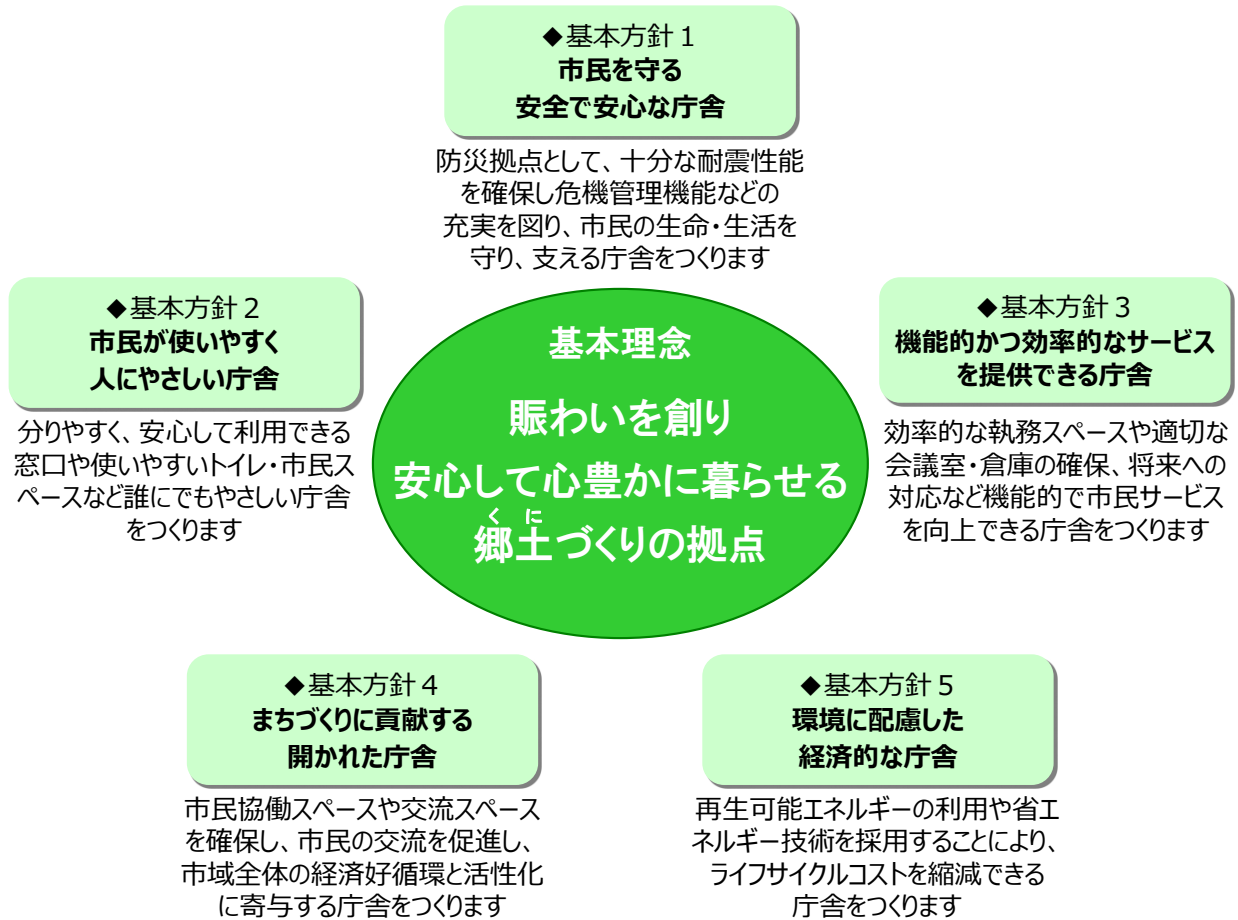
今後、50年程度、行政中枢として利用され続けるため、将来の社会情勢の変化や自治体の機構改革などにも、柔軟に対応できる庁舎づくりを考慮した基本方針とする必要があります。

【庁舎の在り方】

市民の暮らしを守り支える行政の役割、本庁としてふさわしい建設位置、機能的な新庁舎の規模と体制の構築、市民協働・交流の推進、公共施設の維持管理等に配慮した計画など

2 基本理念・基本方針

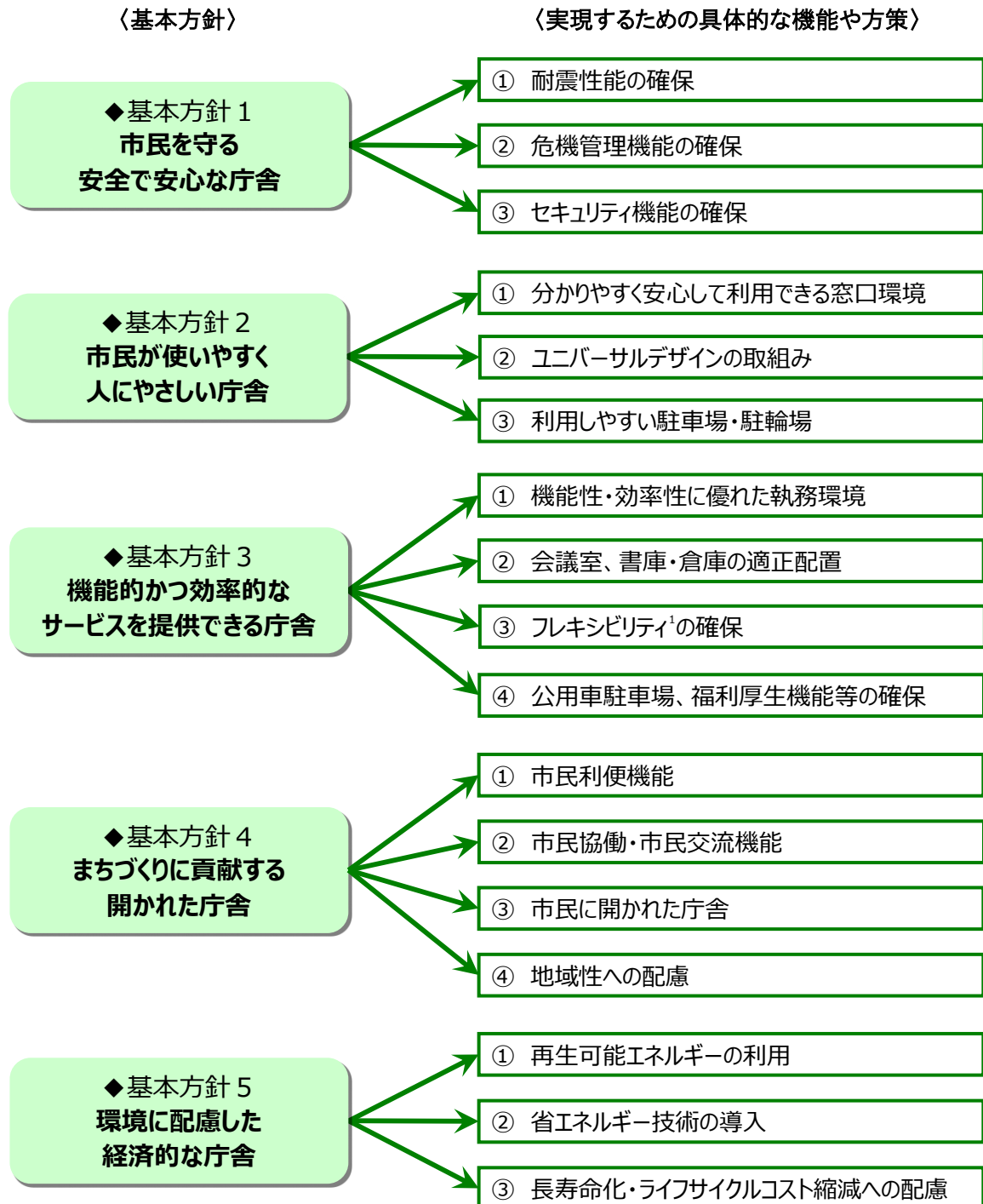
「1 検討の前提」に基づき、新庁舎建設の基本理念および基本方針を以下のとおりとします。



第4章 新庁舎の必要機能・規模

1 必要機能の整理

新庁舎建設の基本理念および基本方針を踏まえ、これを実現するための具体的な機能や方策を以下に整理します。



¹ フレキシビリティ:p.26 脚注参照。

2 具体的な機能・方策

新庁舎に求められる具体的な機能や方策の内容を以下に示します。

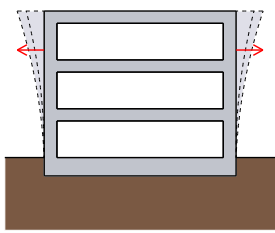
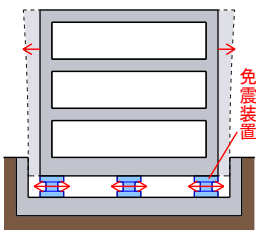
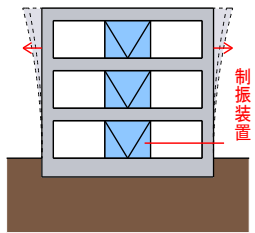
(1) 基本方針1 市民を守る安全で安心な庁舎

① 耐震性能の確保

■ 構造体の耐震性能

- 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、家具や設備の固定が必要となる。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。

■ 設備のバックアップ対策等

- 商用電力の途絶対策として、非常用発電設備（他市庁舎と同様、72 時間連続運転可能な容量）を設置します。
- 非常用発電設備による電源は、災害応急対策に必要となる拠点エリアの照明や通信・連絡用機器などを対象とするほか、執務室等の一部の非常用コンセント、防災設備用の電源など、設計時に系統分けを含めて設定します。
- 上下水道の途絶時対応として、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について検討を行います。また、敷地条件に応じて、マンホールトイレやかまどベンチの屋外への設置についても検討します。
- 建設場所に応じて、ゲリラ豪雨等による浸水の影響を極力受けまいよう、敷地内地盤レベルの適切な設定や重要設備室の2階以上への設置、屋外駐車場下部の地中を利用した雨水流出抑制施設の整備など、必要となる対策について検討を行います。

② 危機管理機能の確保

■ 災害対策本部

- 災害発生時の迅速かつ確実な指揮命令を行うため、防災情報・通信システムを備えた災害対策本部室を設置します。
- 本部支援を行う所管部、応援体制(警察、消防等)の待機室となる支援室を災害対策本部室に近接して配置し、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。
- 24時間体制での活動を支えるための仮眠室やシャワー室を設けます。



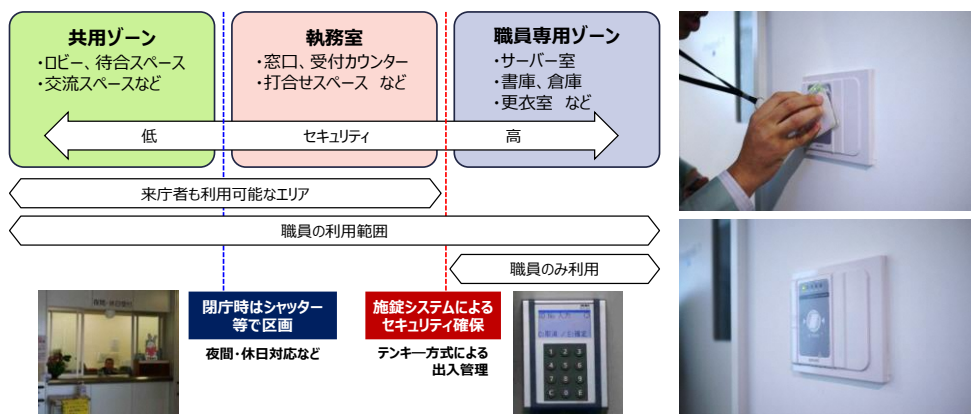
〔災害対策本部室・防災通信システムのイメージ(豊後高田市役所)〕

■ 災害時対応の各種の支援機能

- 職員の災害復旧活動用、市民の一時避難対応として必要物資を保管する備蓄倉庫を設けます。
- 地震発生時の庁舎利用者や近隣住民の一時的な避難への対応として、災害対応に支障のない範囲でロビーや会議室などを開放できる計画とします。なお、一時避難スペースは、できるだけエントランス付近へのゾーニングとし、執務エリアとの動線の輻輳を避けるなどの配慮を行います。
- 建設場所に応じて、災害発生時に消防や警察などの関係機関等の支援活動を行える屋外スペース(駐車場、広場)の確保を検討します。

③ セキュリティ機能の確保

- 敷地内、庁舎建物内に防犯カメラや出入口のセキュリティシステムを設置します。
- 通常の開庁時だけでなく土日祝日の休日利用を考慮して、来庁者が利用するゾーンと職員の執務ゾーンを明確化し、セキュリティに配慮したゾーニングの計画や庁舎管理室の設置を検討します。
- 職員専用の室やサーバー室等の重要情報を扱う部屋は、ICカードやテンキー方式等による施錠システムを導入し、情報管理を行います。



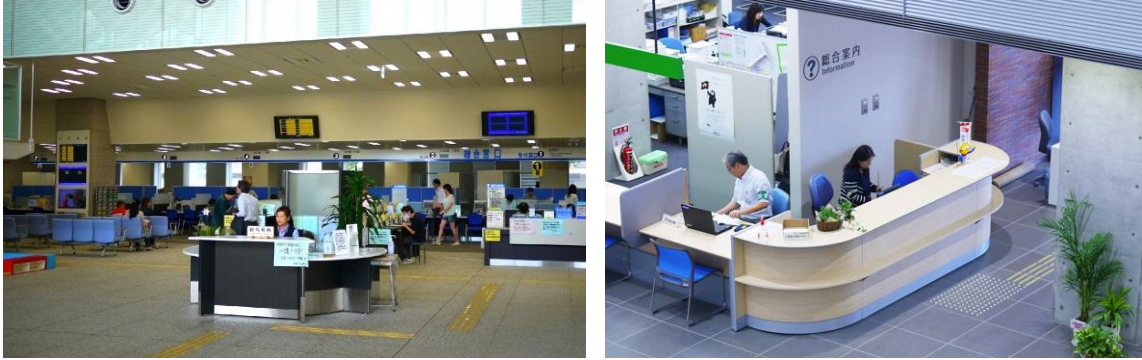
〔セキュリティゾーニング・ICカード等による施錠システムイメージ〕

(2) 基本方針2 市民が使いやすく人にやさしい庁舎

① 分かりやすく安心して利用できる窓口環境

■ 総合案内の設置

- 現庁舎にも設置している総合案内について、カウンターや案内表示などの充実を図ります。



〔総合案内の配置イメージ(左:福島市役所 右:玉名市役所)〕

■ 窓口の集約配置

- 市民の利用が多い窓口を1階に集約して配置するとともに、目的の窓口が分かりやすい見通しのよいレイアウトとします。
- 夜間や閉庁日の書類受付を行う窓口も分かりやすい配置を検討します。



〔見通しのよい窓口配置例(左:玉名市役所 右:国東市役所)〕

■ プライバシーの保護

- 福祉や子育て、納税関連など、それぞれの窓口付近に複数の相談室(個室)や個別ブースを設置し、市民が安心して相談できる環境を確保します。
- 一般の窓口カウンターにも仕切りを設置するなど、プライバシーの保護に配慮します。



〔プライバシー保護に配慮した窓口まわり(左・中:立川市役所 右:豊後高田市役所)〕

■ 待合スペース・情報提供

- 各課窓口に近い位置に十分な広さの快適な待合スペースを配置し、受付番号案内や各種情報等の表示と音声案内対応のモニターを設置します。
- 子育て関連の窓口近くに、キッズコーナーや授乳室等の配置を行うなど、安心して手続きが行えるよう配慮します。



〔待合スペースと情報提供設備(立川市役所)〕

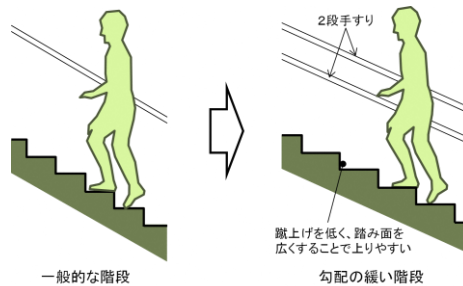
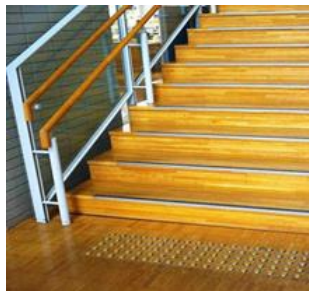


〔キッズスペース設置例(国東市役所)〕

② ユニバーサルデザイン²の取組み

■ 移動空間への配慮

- 屋外からのアプローチ空間や屋内における通路、エレベーターなどの移動空間について、車椅子利用者等にとっても十分ゆとりのある幅と広さを確保し、段差の解消などスムーズな移動ができるよう工夫した計画とします。
- 主要な階段を、高齢者や子どもでも昇り降りしやすい緩やかな勾配とし、両側に2段手すりを設けるなどの配慮を行います。



〔緩やかな階段の設置イメージ〕

■ 誰もが利用しやすいトイレなど

- 多目的トイレの各階設置や、一般用トイレにも乳幼児対応(幼児用便器、ベビーキープなど)や手摺、荷物掛けフック、女子トイレの小物用棚の設置など、利用しやすい施設づくりを検討します。
- 特に市民利用の多いフロアのトイレでは、配慮すべき事項を設計段階で検討し、反映を行います。



〔多目的トイレ・一般用トイレ内の幼児用トイレイメージ〕

² ユニバーサルデザイン:7つの原則(公平性・自由度・単純性・分かりやすさ・安全性・体への負担の少なさ・スペースの確保)に配慮したデザインのこと。

■ 分かりやすい案内サイン

- 窓口の案内サインは、「カラーデザインによる誘導サイン」や「住民票・戸籍のことなど目的を記した窓口サイン」など、直感的に分かりやすいサイン計画とします。
- 庁舎の案内・誘導サインは、外国語表記やふりがなを付すなどの工夫も含め、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(映像等による電子掲示板)の設置も検討します。
- 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 などにも対応したピクトグラム(案内用図記号)を効果的に活用します。また、トイレの案内サインについては、障がいの種類に対応した表示とするなど配慮を行います。



〔分かりやすい窓口サイン(左: 飯塚市役所 右: 国東市役所)〕



〔分かりやすいサイン・ピクトグラムのイメージ〕

■ 窓口カウンターの工夫

- 窓口カウンターは、車いす利用者の方も利用しやすい形状や高さとし、また、カウンター前の通路も余裕のある幅とするなど、誰もが手続き、相談のしやすい空間とします。



〔車いす利用者も手続きしやすいカウンターのイメージ〕

③ 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、安全性に配慮します。
- 思いやり駐車場を、一般の来庁者が混同して利用し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。
- 送迎やタクシー利用時の対応として、雨に濡れない車寄せスペースや、駐車場の主要な部分に屋根付きの通路を設けるなど、雨天時に配慮した利用者動線を確保します。

■ 駐輪場

- 適切な台数分を確保し、屋根付きの駐輪場として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など

- 駐車場の主要な部分に屋根付きの通路を設けて、雨天時に配慮した利用者動線を確保します。また、公共交通機関の利用者を含む徒歩での来庁者のため、動線を確保するなどの配慮を行います。



〔雨に濡れない車寄せイメージ(玉名市役所)〕



〔屋根付きの駐車場・歩廊イメージ(左:飯塚市役所 右:燕市役所)〕

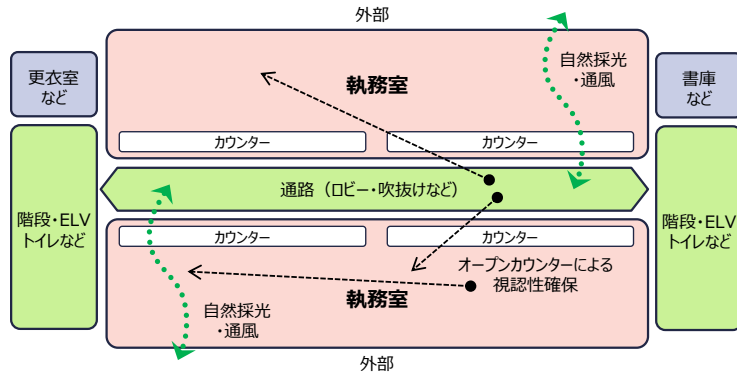


〔バス停と近接した新庁舎整備事例(左:飯塚市役所 右:国東市役所)〕

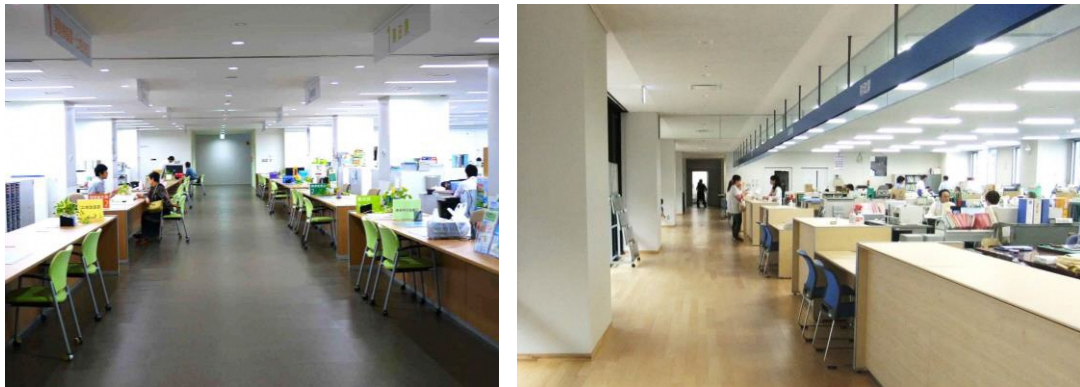
(3) 基本方針3 機能的かつ効率的なサービスを提供できる庁舎

① 機能性・効率性に優れた執務環境

- 職員が働きやすい、機能的、効率的な執務空間を確保し、市民サービスの向上を図ります。
- 各部門の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フロアを基本とし、視認性と空間の一体性を確保します。なお、一部諸室は間仕切壁で区画するなど、室利用の特性に応じた機能的な執務環境を形成します。
- 執務室内へのミーティングテーブルの効果的なレイアウトやバックゾーン(更衣室・休憩室)の配置など、有機的かつ効率的な執務が可能となるレイアウトとします。



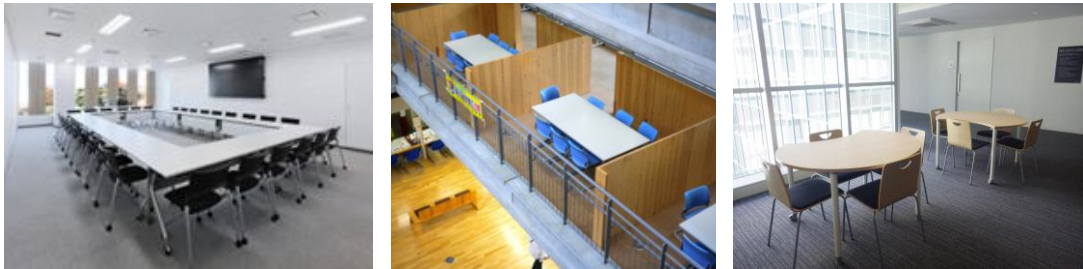
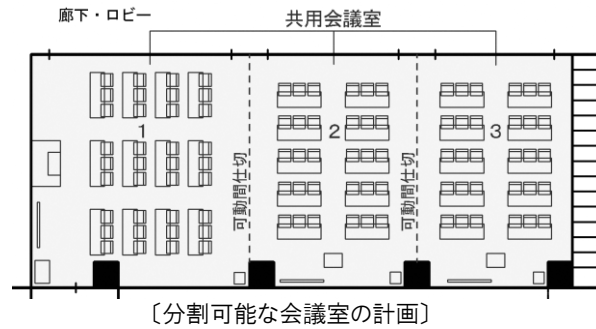
〔執務室階のフロアイメージ〕



〔オープンフロアの執務室イメージ(左:国東市役所 右:玉名市役所)〕

② 会議室、書庫・倉庫の適正配置

- 大・中・小会議室を、各フロアの平面計画に応じた集約または分散配置により設けます。
- 大・中会議室は、可動間仕切壁により、目的に応じた規模で利用できるよう配慮します。
- 小会議室や打合せコーナーは、各階の執務室付近に複数設置するなど、日常的な会議・打合せが効率的に行える計画とします。
- 適切な規模の書庫(共用・専用)スペースを設置し、利用頻度の高い書類保管スペース(キャビネットなど)を執務室内に設置するなど、文書管理システムの更なる効率的な運用を含め、最適な保管機能の検討を行います。
- 現場作業などに配慮した倉庫を、適切な位置に設けます。
- 荷物等の積込み、集配が効率的に行える動線や、印刷室及び一時的な書類等をストックできるスペースなど、庁舎共用スペースも充実させます。



〔会議室・打合せスペースのイメージ(左:北本市役所³ 中:立川市役所 右:飯塚市役所)〕

③ フレキシビリティ⁴の確保

■ 将来の配置替えや用途変更への対応

- 将来の機構改革や庁舎内の機能の変化に対応する場合に、大規模工事とならないよう、コア部分を除いて、耐震壁を配置しない構造を検討します。
- フリーアクセスフロアや、余裕のある天井裏設備ダクト空間や設備配管用スペース(PS・EPS)等についても、将来の改修にも容易に対応できる計画とします。
- 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の導入を検討します。



〔大型天板によるデスクイメージ(青梅市役所⁵)〕

■ 維持管理・更新の容易性への配慮

- 内外装仕上材は、日常的な清掃や修繕しやすい材料を採用するとともに、外装デザインも清掃が容易な計画とします。
- 採用する建築技術や設備については、機能的で汎用性のある資材・システムを採用する方針とし、メンテナンスが容易で、迅速かつ経済的な修繕更新ができるよう配慮します。

³ 北本市ウェブサイトより転載。

⁴ フレキシビリティ:変化に対する柔軟性。空間の用途・機能の変化や増築・改修・間取りの変化などに対応可能であることを意味する。

⁵ 青梅市ウェブサイトより転載。

④ 公用車駐車場、福利厚生機能等の確保

■ 公用車駐車場

- 公用車駐車場は、必要台数分のスペースを集約して配置し、来庁者用駐車場とできるだけ動線が交差しないよう配慮します。

■ 福利厚生諸室

- 各フロアに適切な規模の職員用更衣室や休憩スペースを設け、職員が市民の目に触れずに食事や洗面ができる工夫も行います。
- 男女別の休養室(シャワー設備等も含む)を設置し、災害対応時の職員の待機スペースとして利用できる計画とします。



〔休養室兼仮眠室の設置事例(青梅市役所)〕

- 福利厚生機能の一環として、来庁者も利用できる売店及び食堂の設置を検討します。なお、食堂については運営面も考慮し、飲食可能なスペース提供による対応も視野に入れます。



〔売店・飲食可能なスペースの設置イメージ〕

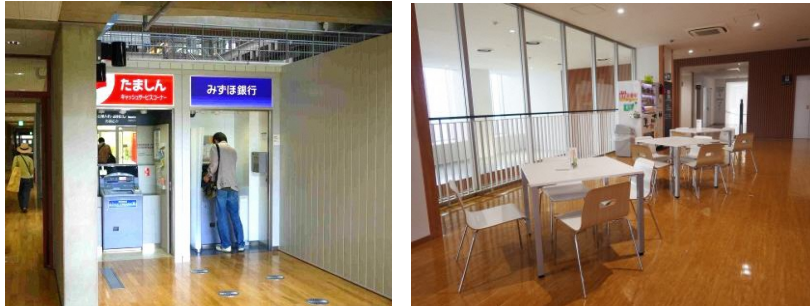


〔食堂・喫茶スペースの設置事例(飯塚市役所)〕

(4) 基本方針4 まちづくりに貢献する開かれた庁舎

① 市民利便機能

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



〔ATMコーナー(左:立川市役所)・自販機スペースイメージ(右:豊後高田市役所)〕

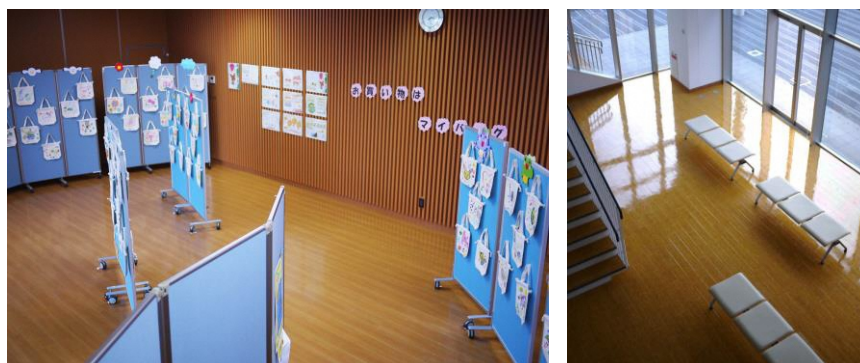
② 市民協働・市民交流機能

■ 市民協働スペース

- 協働のまちづくりや地域づくり活動を支援するため、ミーティング、ワークショップ等に利用できる会議室や市民活動室の設置を検討し、市民や地域に開かれた庁舎づくりを目指します。

■ 市民交流スペース

- エントランスロビー付近に、市民ギャラリーやイベント、選挙投票場所など様々な使い方ができる多目的・交流スペースを設置します。
- 休憩コーナーなど誰もが自由に利用できる場所を適所に設け、市役所の手続き以外でも気軽に訪れ、親しみが生まれる空間づくりを目指します。



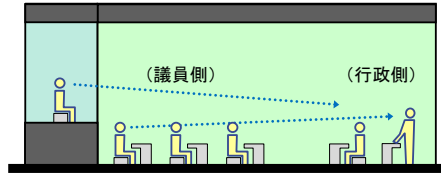
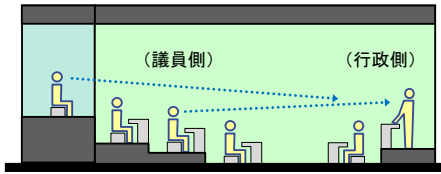
〔市民協働ルーム・多目的スペース事例(上:紀の川市役所 下:豊後高田市役所)〕

③ 市民に開かれた庁舎

■ 開かれた議会への取組み

- 現在、行政と分離されている市議会部門は、新庁舎に一体的に整備します。
- 来庁者の動線に配慮した議場の配置や、ロビーでの議会中継モニターの設置の検討など、開かれた議会に向けた工夫を行います。
- 傍聴席への通路や親子室の設置など、誰もが利用しやすい議場づくりを進めます。

＜議場の形式＞

項目	フラット方式	段床方式
断面イメージ		
目線	フラットフロアのため、議員側と行政側の双方が見えにくい側面がある(平面的な工夫で対応)。	議員側、行政側双方からお互いが見えやすく、議論が行いやすい。
利用のしやすさ	可動式什器により議会以外の用途にも活用でき、将来的な定数変更や多目的な用途への変更が容易にできる。	議場以外の用途としては使えず、定数変更や多目的な用途への変更対応も容易にできない。
段差の処理	床はフラットであり、段差の処理は基本的に不要となる。	議場と傍聴席に段差があり、スロープ等の設置やその分の面積確保が必要となる。



〔フラット方式の議場例(左:太子町役場⁶)と段床方式の議場例(右:国東市役所)〕

■ 情報提供機能

- 1階に行政情報や市の魅力などを紹介する情報コーナーを設置し、積極的に情報発信を行います。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、書籍やパンフレット等を閲覧できるスペースを設けます。
- 各種お知らせを電光掲示板等を活用して情報の告知を行うなどの工夫もを行います。



〔情報コーナー設置事例(左:国東市役所 右:飯塚市役所)〕

⁶ 太子町ウェブサイトより転載。

④ 地域性への配慮

■ まちづくりの拠点

- ・ 市域各地の特性に応じたまちづくりを推進する拠点として、地域の魅力・情報発信やオンラインで地域間を結ぶ交流スペースなど、支所との連携をより強くする庁舎づくりを検討します。
- ・ 市民が積極的にまちづくりに参画できる拠点となるために、新庁舎の設計や建設段階で市民が庁舎づくりに参画できる機会を創出できるよう、検討を進めます。

■ 八女らしさの表現

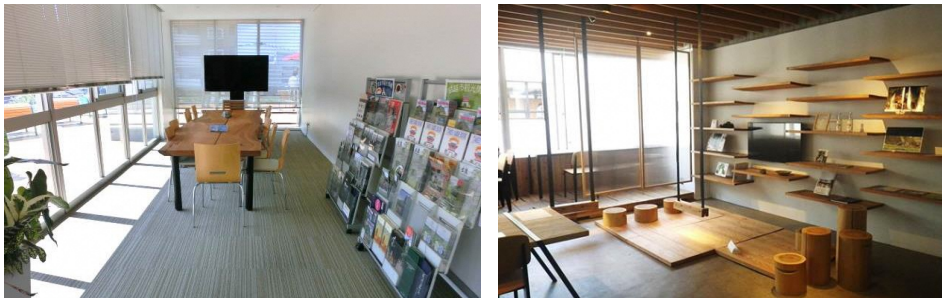
- ・ 建物ボリュームや外観の工夫など、八女市の庁舎として相応しい景観デザインとします。
- ・ 内装の一部に、地域産木材の活用や伝統工芸など八女らしさを活かしたデザイン・素材の活用など、市民に親しまれる庁舎の実現を目指します。

■ 緑化の推進など外構デザインの工夫

- ・ 屋外空間は、緑豊かな外部環境の形成や、市民の憩いの場を創出できるよう、工夫します。
- ・ 植栽については、植生や維持管理面にも十分配慮した上で、地域性や四季の風情が感じられる緑化計画とします。
- ・ 通路や広場などの外構デザインを工夫し、地域に根差した魅力ある外部空間づくりを行います。

■ 賑わい形成と経済好循環への貢献

- ・ 上記に示す取組みを通じて、市民や来庁者が気軽に新庁舎へと訪れ、交流が生まれることで、賑わい創出と経済貢献に寄与する庁舎づくりを目指します。



〔地域情報の発信・交流スペースイメージ(左:武雄市役所 右:現八女市役所の展示スペース)〕



〔八女らしさを特徴づける景観・伝統工芸・産業など〕

(5) 基本方針5 環境に配慮した経済的な庁舎

① 再生可能エネルギーの利用

■ 太陽光発電

- ・ 屋上などへの太陽光発電設備の設置について、補助電源としての活用を含めて検討を行います。

■ 井水・地中熱利用

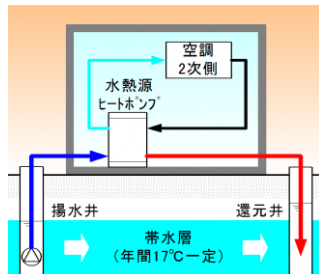
- ・ 空調エネルギー削減に効果が期待できる地中熱利用技術(クールチューブ・地下水熱利用ヒートポンプなど)の導入を検討します。
- ・ 基礎ピットなどを利用した雨水利用設備を設け、トイレ洗浄水や植栽灌水、雑用水としての有効活用を図ります。同様に、井水の有効活用についても検討を行います。

■ 自然採光・自然通風

- ・ 自然光の積極的な取り入れや中間期の通風・換気を促す開口部の工夫を行い、パッシブデザイン⁷の室内環境づくりを進め、消費電力の削減に努めます。



〔太陽光発電など自然エネルギーの活用イメージ〕



〔地中熱利用イメージ〕



〔自然光を取り入れた明るいロビー(立川市役所)〕

② 省エネルギー技術の導入

■ 照明用電力消費の縮減

- ・ LED 照明の採用や、自然採光と明るさセンサーの併用、トイレ・倉庫等の人感センサー導入など、電力消費の縮減方を積極的に進めます。

■ 空調・換気設備の省エネルギー技術

- ・ 熱源選定を含めて、省エネや電気料金削減効果に優れた高効率の空調システム導入を検討し、空間形状や利用形態に応じた最適な室内環境となるよう配慮します。
- ・ 全熱交換器⁸や CO₂ センサーの採用を検討し、省エネと室内環境の維持の両立を図ります。
- ・ 複層ガラスによる開口部構成や外壁の断熱性を十分に確保するとともに、夏季の日射対策としてルーバー・庇の設置などを検討し、空調エネルギー負荷を軽減します。

⁷ パッシブデザイン: 可能な限り機械的な手法に頼らず、建築的な工夫により冷暖房の効果を得ようとするデザイン。

⁸ 全熱交換器: 換気によって失われる空調エネルギーの全熱を交換回収する省エネルギー装置のこと。



〔建築物における省エネルギー技術など環境配慮方策〕

③ 長寿命化・ライフサイクルコスト⁹縮減への配慮

■ 長寿命化

- 躯体を含む外装材(外壁・屋根など)は、気候変化にも十分に耐える性能を持たせ、修繕サイクルのスパンをできるだけ延ばせる計画とします。
- スケルトン・インフィル¹⁰の考え方も適所に取り入れながら、長期的な使用が可能となる建物を目指します。

■ 積極的なICT導入による運用管理の負担軽減

- 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。

■ ライフサイクルコストの縮減

- 施設の運用状況の把握などを効率的に管理できるエネルギーマネジメントシステム(BEMS¹¹)の導入を検討し、望ましい施設運用を可能にするシステム構築を目指します。
- 最適な設備の稼働を実現することで、光熱水費や燃料費などランニングコストの縮減を図ります。



〔建物のライフサイクルコスト・BEMS 導入イメージ〕

⁹ ライフサイクルコスト(=LCC):施設整備から運用管理にかかる全ての費用。インシャルコストとランニングコストの合計。

¹⁰ スケルトン・インフィル:建物を構造躯体(スケルトン)と内装・設備(インフィル)に分けて設計・施工する方法。内装・設備機器の交換が行いやすく、長期間使い続けることが可能。

¹¹ 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。利用状況を把握し、光熱水費の削減や室内環境などの最適化を実現する。

3 新庁舎の必要規模

(1) 規模算定の基本指標

庁舎の規模を算定するための基本指標となる職員数と議員数について整理します。

① 職員数

本市の総人口について、長期的に見ると今後大幅な減少が見込まれます。それと同時に、今後の更なる地方分権の進展による市町村事務の増加や、高度情報化、生活スタイルの多様化など、行政需要や市民サービスの変化も起こると想定されます。それらの多様化したニーズに対応することを鑑み、基本的に平成 30 年 4 月現在の組織、職員数を基本指標として設定します。

職員数は、新庁舎以外の施設で業務を行う職員を除き、新庁舎(本庁)に移転する可能性を含む部署に属する職員も対象とし、**464 人と設定**します。

② 議員数

議員数は、「八女市議会議員定数条例」により **22 人と設定**します。

<庁舎規模算定の基準(職員数・議員数)>

人数		概要
職員数	464 人	新庁舎/本庁に統合する組織に属する職員数 ※平成 30 年 4 月時点における組織の職員配置人数から、新庁舎以外の施設で業務を行う職員を除いた人数 ※特別職、再任用、嘱託職員、臨時職員を含む
議員数	22 人	「八女市議会議員定数条例」の規定数より ※議員定数は現在 26 であるが、2019 年 5 月の任期満了となる次回市議選より定数 22 として適用。

(2) 庁舎面積の算定

① 基準面積の算定

(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¹²』（「旧総務省基準」）により、新庁舎の執務室や会議室、議場、廊下や階段等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 11,000 m²** となります。

＜庁舎の基準面積の算定＞

区分	職区分	職員数 [人]	換算係数	換算職員数 [人]	面積[m ²]
A 執務室	特別職・三役	4	20.0	80.0	3,555
	部長・次長級	7	9.0	63.0	
	課長級	30	5.0	150.0	
	課長補佐・係長級	74	2.0	148.0	
	一般職員 (嘱託・臨時職員を含む)	349	1.0	349.0	
	計	464		790.0	
	面積換算	790.0 人 × 4.5 m ² /人			
B 倉庫	A の面積[m ²]			共用面積率[%]	462
		3,555		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]		3,248
		464		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[%]	2,906
		7,265		40.0	
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					10,941
※ 職員数については、平成 30 年4月1日時点のもの。					≒ 11,000



① 庁舎の基準面積は **約 11,000 m²** となります

¹² 起債対象事業費算定基準：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、新庁舎建設の規模設定において他市でも多く用いられており、完成後の規模においても大きなかい離がない基準となっている。

② 付加機能の面積設定

必要機能等の検討に基づき、前記の総務省基準に含まれない付加機能の面積を算定します。基本方針に沿った付加的なスペースとして、防災拠点関係の機能、市民が使いやすい機能、職員が働きやすい機能、及び開かれた庁舎としての機能など、下表に示すとおり、全体で約 1,000 m²の規模を見込むものとします。

＜付加機能面積の設定＞

5つの基本方針		諸室・スペース	面積[m ²]
1	市民を守る安全で安心な庁舎	災害対策本部室・同控室、備蓄倉庫、仮眠室(休養室)など	350
2	市民が使いやすい人にやさしい庁舎	相談室、授乳室・キッズコーナーなど	150
3	機能的かつ効率的なサービスを提供できる庁舎	職員用更衣室・休憩スペースなど	250
4	まちづくりに貢献する開かれた庁舎	市民協働スペース、多目的スペース、市政情報コーナーなど	250
5	環境に配慮した経済的な庁舎	－(特になし)	0
		合計	1,000



②付加機能面積を **約 1,000 m²** と設定します

①基準面積の算定で、庁舎の基準面積は約 11,000 m²となっており、②付加機能面積設定において、付加機能面積を約 1,000 m²と設定しているため、庁舎全体の面積は、12,000 m²程度となります。

庁舎全体の面積 = ①基準面積 約 11,000 m² + ②付加機能面積 約 1,000 m² より
12,000 m²程度 となります

③ 他市事例との比較

近年整備、または予定されている九州圏内の新庁舎整備事例との比較により、設定面積の妥当性を検証します。

人口1人当たりの庁舎面積は平均で 0.19 m²/人となっており、本市の設定である 0.19 m²/人と同じ面積となっています。また、職員1人当たりの庁舎面積が、平均では 27.4 m²/人に対し、本市の設定は 25.9 m²/人となっており、過剰な規模設定ではないことが分かります。

以上より、①、②から算出された 12,000 m²程度は、庁舎として妥当な規模だと考えられるため、この面積を庁舎規模として設定します。なお、以降の候補地検討を経た施設計画において、具体要件やニーズを踏まえ、規模等の精査を行うこととします。

<新庁舎規模の他市事例>

自治体名	整備年	人口 [人]	職員数 [人]	庁舎面積 [m ²]	人口1人当たり面積 [m ² /人]	職員1人当たり面積 [m ² /人]
飯塚市 (福岡県)	H29	129,206	601	17,800	0.14	29.6
筑紫野市 (福岡県)	H30	103,748	472	14,000	0.13	29.7
朝倉市 (福岡県)	H31	53,631	477	10,900	0.20	22.9
国東市 (大分県)	H28	28,356	268	7,400	0.26	27.6
武雄市 (佐賀県)	H30	49,700	329	8,645	0.17	26.3
神埼市 (佐賀県)	H31	31,821	256	7,000	0.22	27.3
唐津市 (佐賀県)	H32	122,901	834	19,800	0.16	23.7
鳥栖市 (佐賀県)	H32~34 予定	73,437	351	12,250	0.17	34.9
山鹿市 (熊本県)	H27	52,380	370	9,740	0.19	26.3
玉名市 (熊本県)	H26	66,689	396	11,000	0.16	27.8
日向市 (宮崎県)	H30	61,876	445	11,573	0.19	26.0
出水市 (鹿児島県)	H29	53,678	450	12,000	0.22	26.7
				平均	0.19	27.4
八女市	未定	63,995	464	12,000	0.19	25.9

補足:

- 各自治体の整備年は、予定整備年も含み、計画等に示されている年を記載。
- 各自治体の人口は、H30.9 時点での最新の数値を記載。
- 各事例の職員数、面積などは各市の基本構想、計画、基本設計等より整理(竣工後の規模とは若干異なる事例もある)。
- 唐津市庁舎規模は既存 2,801 m²を含む。鳥栖市は 11,000~13,500 m²の中間値で記載。



庁舎規模を **12,000 m²程度** と設定します

(3) 来庁者用駐車場台数の算定

① 庁舎施設の利用動態からの算定

来庁者用駐車場の必要規模について、1日当たりの車での来庁台数(「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」関龍夫より)と平均的な滞留(滞在)時間や車の最大滞留量(「最大滞留量の近似的計算法」岡田光正より)を基に算出します。

1日当たりの車での来庁台数については、1日の来庁者数のうち自動車で来庁する人の統計値により想定できます。本市では、人口約6万4千人に対し、別で実施した関連アンケートの車保有率をもとに算定すると、窓口部門で423台/日、窓口部門以外で282台/日¹³の来庁台数となります。

これに、庁舎を利用する際の滞在時間(市民アンケート結果より窓口部門で30分、窓口以外で60分)と集中率を加味して算定すると、駐車場必要台数は **約150台** となります。

庁舎施設の利用動態からの算定より、約150台が必要と考えられます

② 他市事例からの整理

近年整備された九州圏内の庁舎における来庁者駐車場台数は下表に示すとおりとなっており、そこから得られる人口規模及び庁舎面積と駐車場台数の相関による近似値の結果から、本市の場合は **約160台** と想定されます。

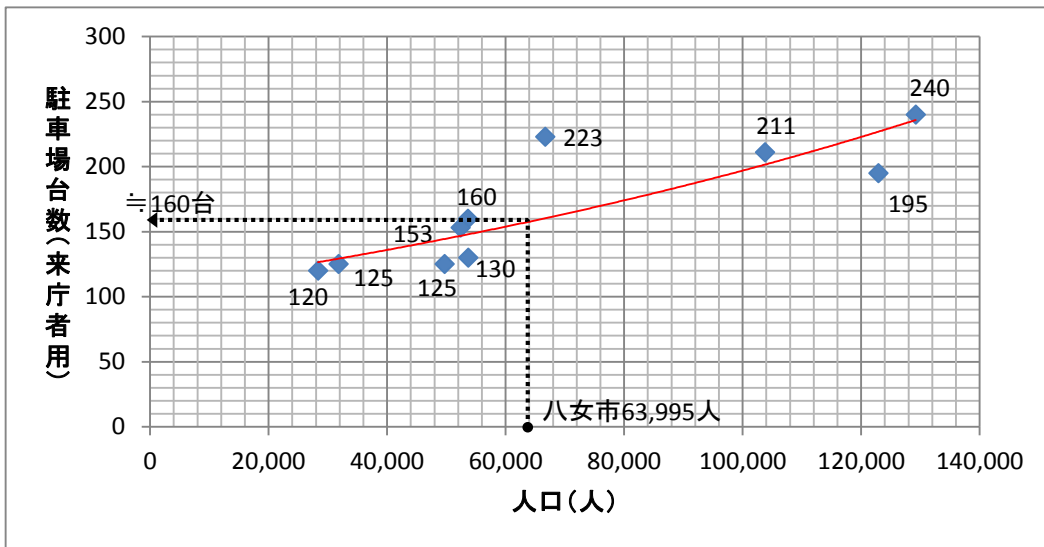
＜来庁者用駐車場の他市事例整理＞

自治体名	人口	庁舎規模 [㎡]	来庁者用駐車場 [台]
飯塚市(福岡県)	129,206	17,800	240
筑紫野市(福岡県)	103,748	14,000	211
朝倉市(福岡県)	53,631	10,900	160
国東市(大分県)	28,356	7,400	120
武雄市(佐賀県)	49,700	8,645	125
神崎市(佐賀県)	31,821	7,000	125
唐津市(佐賀県)	122,901	19,800	195
山鹿市(熊本県)	52,380	9,740	153
玉名市(熊本県)	66,689	11,000	223
出水市(鹿児島県)	53,678	12,000	130

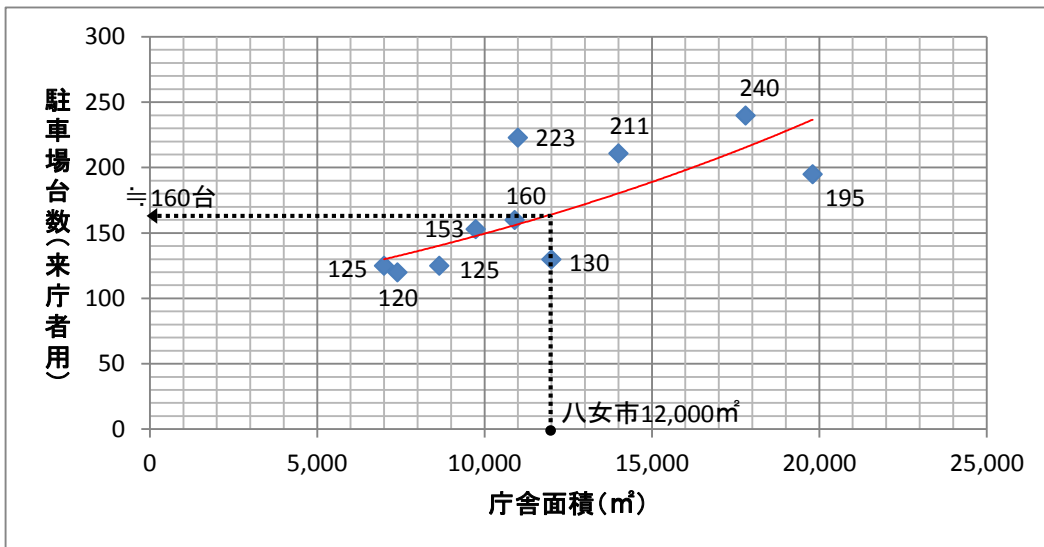
(参考)平均: 168.2

¹³一般的な算定指標である所轄人口の0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口以外の来庁者として設定。

＜人口と駐車場台数の相関＞



＜庁舎面積と駐車場台数の相関＞



➡ 他市事例からの整理より、約 160 台が妥当な台数と想定されます

①庁舎施設の利用動態からの算定、及び、②他市事例からの整理より、150～160 台が来庁者用駐車場の台数として想定されるため、来庁者用駐車場の駐車台数を **160 台と設定** します。

来庁者用駐車場の台数を **160 台** 確保することとします

(4) 公用車等駐車場台数の算定

現状は分散している部門もあり、公用車等の集約を行うと、新庁舎として必要な公用車等(議会部門含む)の駐車場台数は、**約 150 台分** となります。

公用車等の駐車場台数を **150 台** 確保することとします

なお、来庁者用駐車場として 160 台、公用車等駐車場として 150 台の**合計約 310 台** を、**建設地検討において基本要件となる必要台数として位置付け**、設計段階において個別要件やニーズを踏まえながら台数等の精査を行います。

第5章 新庁舎の建設地

1 基本要件の整理

新庁舎の建設場所の選定に際しては、庁舎に求められる機能を満足するために必要な基本要件を考慮して、複数の候補地を抽出し、それぞれの候補地について評価を行い、最適地を決定します。

< 候補地抽出のための基本要件 >

- 要件1 市民の利用に便利であること
- 要件2 旧八女市域内であること
- 要件3 一定規模の面積を確保できること

(1) 要件1 市民の利用に便利であること

地方自治法では、「地方公共団体の事務所の位置」を定めるにあたって、以下のように規定されています。

地方自治法第4条第2項

(地方公共団体の)事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

上記を踏まえ、市庁舎へのアクセスが便利であること、来庁手段として自動車利用が多いため、市内主要道路に接続した敷地であること、また、公共交通機関(路線バス)の利用に便利であることが前提となります。

また、他の官公署等との関係として、本市の他、国や県の各種公共施設と近接していることが望ましいと考えられます。

(2) 要件2 旧八女市域内であること

要件1の内容も踏まえつつ、現在の八女市に至った合併の経緯を踏まえると、新しい本庁の位置については、合併協定書に示される「新市の事務所の位置については、現八女市役所(八女市本町 647 番地)とする。」ことと整合を図り、八女地区(旧八女市域内)であることが望ましいと考えられます。

合併協定書に掲げる「新市基本計画(平成 20 年 3 月、八女地区 1 市 2 町 2 村合併協議会)」の「将来都市構造図」(次頁参照)では、八女地区内に市街地ゾーンが示されており、このエリアに該当もしくは近接する候補地が望まれます。

旧八女市域は歴史的市街地を有するだけでなく、住宅や事業所、商業施設が集まる人口集中地域であるとともに、国や県の出先機関、その他の公共施設や文化施設等の都市機能が集積しており、市の発展・経済の中心地としての役割を果たしています。

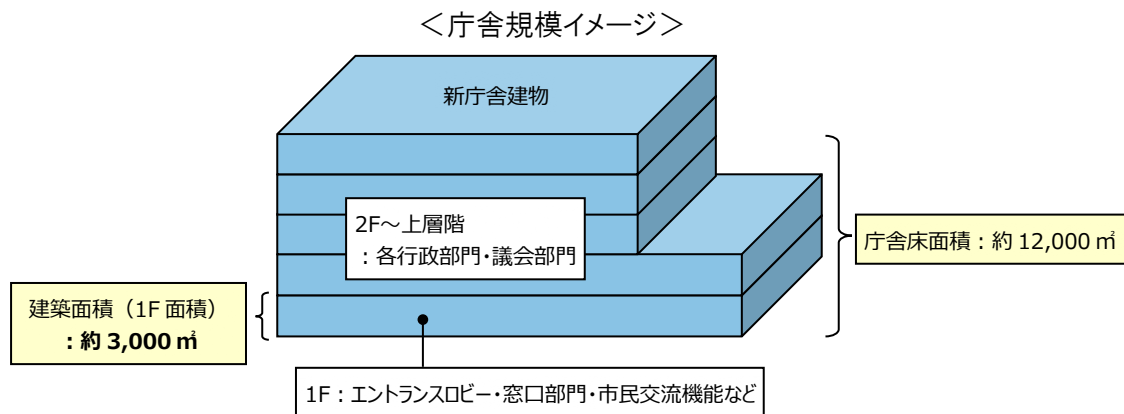
(3) 要件3 一定規模の面積を確保できること

庁舎整備に最低限必要となる敷地規模を検討、設定します。

① 庁舎規模からの必要面積

新庁舎の規模検討において設定した庁舎面積は約 12,000 m²となっています。

他市の事例等を参考に、庁舎の階層を下のイメージのような5階建程度と仮定し(内部吹抜けや議場など高天井部分も一定考慮し、低層階に窓口部門や市民交流スペースを配置することも考慮)、各フロアの面積を想定すると、**建築面積(庁舎建物の水平投影面積)として約 3,000 m²が必要**となります。



② 駐車場・外構部分からの必要面積

新庁舎の規模検討において設定した駐車台数は、計 310 台(来庁者用 160 台、公用車等 150 台)で、屋外平面駐車を前提とし、通路部分を含めて1台あたり 25 m²程度¹⁴とすると、駐車場の面積は **約 7,750 m²** となります。

＜駐車場の面積＞

分類	必要台数		駐車場面積	
	来庁者用	160 台	合計	160×25 m ² /台=約 4,000 m ²
公用車用	150 台	310 台	150×25 m ² /台=約 3,750 m ²	

また、建物周囲のスペース及び駐輪場、歩行者用通路、緑地、広場などのオープンスペースなど、駐車場以外に必要な外構面積は **約 3,000 m²程度¹⁵** と設定します。

①、②より、必要となる敷地面積は約 13,750 m²となることから、庁舎敷地として必要な面積を**約 14,000 m²以上** と設定します。

庁舎として必要な敷地面積を **約 14,000 m²以上** と設定します

¹⁴ 1 台当たりの駐車場必要面積:一般的に1台当たりの駐車場必要面積は 20~25 m²/台程度であり、ある程度の余裕を考慮して設定。

¹⁵ 実際には敷地形状や建物配置にもよるが、建物周囲のスペース及び駐輪場で約 1,000 m²、歩行者用通路や緑地、広場等オープンスペースで 2,000 m²と想定。

2 候補地の抽出

新庁舎建設の候補地抽出にあたっては、まず、敷地面積14,000㎡以上でかつ幹線道路付近にある18箇所の市有地を抽出し、1 基本要件の整理で示した候補地要件1～3及び合併推進債等の活用期限を踏まえ検討しました。その結果、市有地の中では現在地のみが候補地として可能性を有していると判断しました。

また、市有地だけでなく民有地の可能性についても検討するため、要件等に合致する候補地として4箇所の民有地を抽出しました。

これらにより、次のA(市有地)とB～E(民有地)の5箇所を、新庁舎建設の候補地とします。

- 候補地A:現本庁舎敷地(市有地)
- 候補地B:本村地区(民有地)
- 候補地C:稲富地区(民有地)
- 候補地D:津江地区(民有地)
- 候補地E:山内地区(民有地)

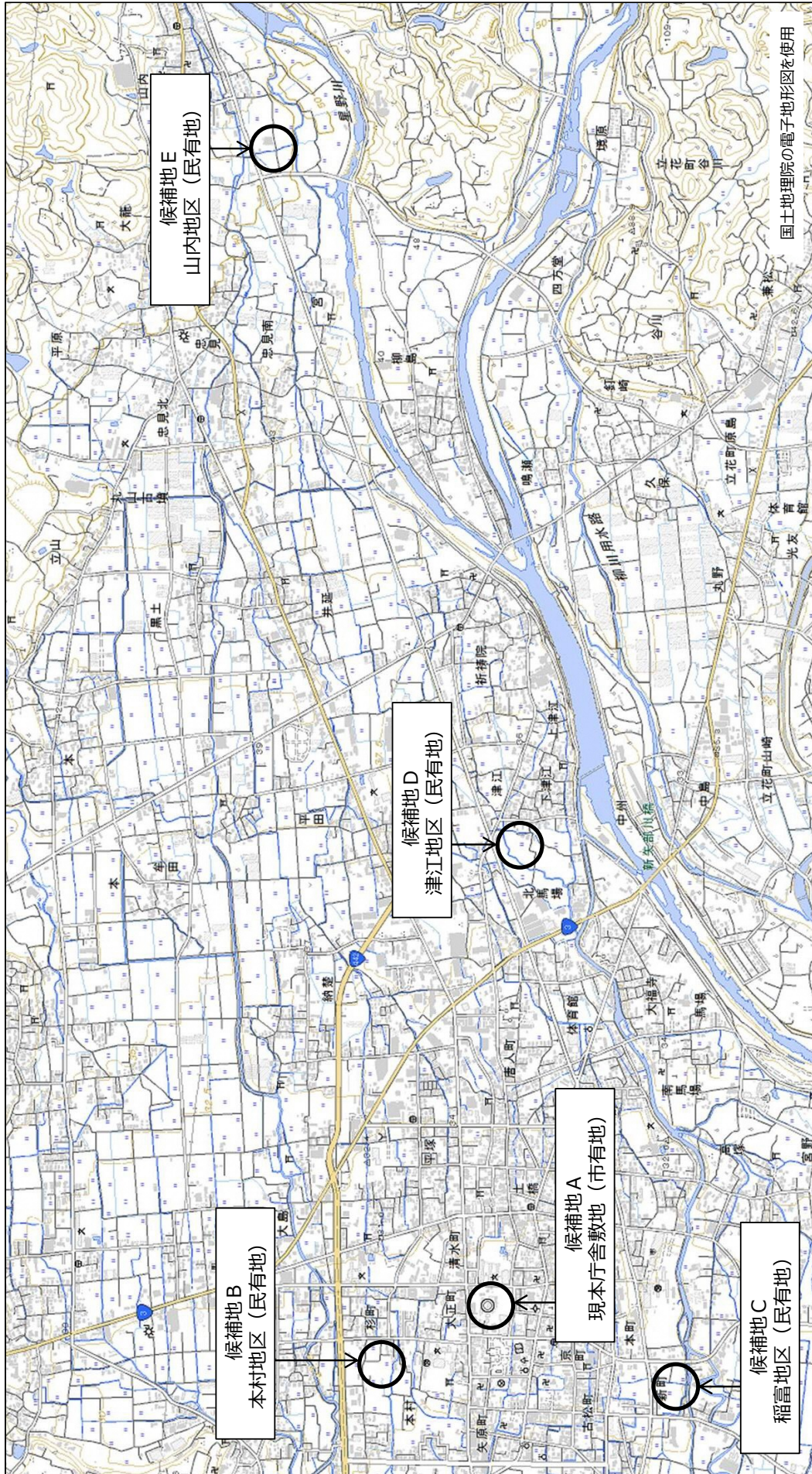
各候補地の概要を以下に示します。なお、候補地B～Eは具体的な敷地設定や当該土地の取得など、実際に調整を行っているものではありません。

<各候補地の概要>

候補地	敷地規模	用途地域等	容積率・ 建ぺい率	土地の所有
候補地A 現在地	約 1.55 万㎡	・商業地域	400%・80%	公有地 (市有地)
候補地B 本村地区	約 1.7 万㎡	・第一種住居地域	200%・60%	民有地 (一部市道・水路を含む)
候補地C 稲富地区	約 1.5 万㎡	・第二種低層住居専用地域 ・高さ制限有り	100%・60%	民有地 (一部水路を含む)
候補地D 津江地区	約 1.5 万㎡	・準工業地域	200%・60%	民有地 (一部水路を含む)
候補地E 山内地区	約 1.6 万㎡	・用途地域未指定 ・国営かんがい排水事業受益地 ・農業振興地域	200%・70%	民有地 (一部市道・水路を含む)

容積率	敷地面積に対する建物の延床面積の割合のこと。
建ぺい率	敷地面積に対する建物の建築面積(水平投影面積)の割合のこと。
商業地域	主として店舗、事務所、商業などの利便を増進するための地域のこと。
第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域のこと。
第二種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域のこと。
準工業地域	主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域のこと。
国営かんがい排水事業	農業生産の基礎となるダムや幹線用排水路など農業用の用排水施設の整備を行い、農業における生産性の向上、農業構造の改善等に資することを目的した事業のこと。
農業振興地域	市町村が定める農業振興地域整備計画により、農業を推進することが必要と定められた地域のこと。

【候補地 位置図】



3 候補地の比較

2 候補地の抽出で示された5箇所の候補地に関して、「市民の利便性」、「防災・まちづくり」、「事業の効率性」を主な評価の視点として比較・評価すると、下表に示すとおりとなります。

＜候補地の比較＞

評価項目	評価内容	候補地A	候補地B	候補地C	候補地D	候補地E	
		現在地	本村地区	稲富地区	津江地区	山内地区	
市民の利便性	①自家用車によるアクセス性	◎	△	◎	○	◎	
	②公共交通機関によるアクセス性	◎	○	○	○	○	
	③官公署等との近接性	◎	◎	○	○	△	
防災・まちづくり	(③ ")	◎	◎	○	○	△	
	④防災拠点としての優位性	○	◎	○	△	○	
		◎	△	△	△	△	
	⑤まちづくりとの関係性	◎	△	△	◎	△	
◎		○	△	○	△		
事業の効率性	⑥敷地条件	○	◎	◎	◎	◎	
		△	◎	◎	◎	◎	
	⑦スケジュール	◎	△	△	△	△	
	⑧コスト	○	△	△	△	△	
評価区分 ◎…「建設地/場所」として適している ○…「建設地/場所」として概ね適している △…「建設地/場所」として課題がある 【参考定量化 ◎3点 ○2点 △1点】		合計	32点	27点	25点	26点	23点

※比較の詳細は、巻末資料「(1)建設候補地の比較・評価」を参照。

4 建設地の設定

3 候補地の比較より、敷地の接道状況や公共交通機関によるアクセス性、官公署等との近接性、まちづくりとの関係性、スケジュール等において、他の候補地の中で最も優位となるため、新庁舎の建設地として最も適した場所は、「候補地A 現在地」と考えられます。ただし、駐車場の利便性や建設中の利用者対応について課題があるため、課題解決のための対応策を講じる必要があります。

<比較・評価結果>

候補地	候補地A	候補地B	候補地C	候補地D	候補地E
	現在地	本村地区	稲富地区	津江地区	山内地区
合計 [点]	32 点	27 点	25 点	26 点	23 点

「候補地A 現在地」 を新庁舎の建設地として設定します
 なお、現状及び建設中の**駐車場不足の課題解決を図るとともに**、機能性や利便性を確保しつつ、**コンパクトな庁舎づくり**を推進していくこととします

第6章 新庁舎建設に係る施設計画

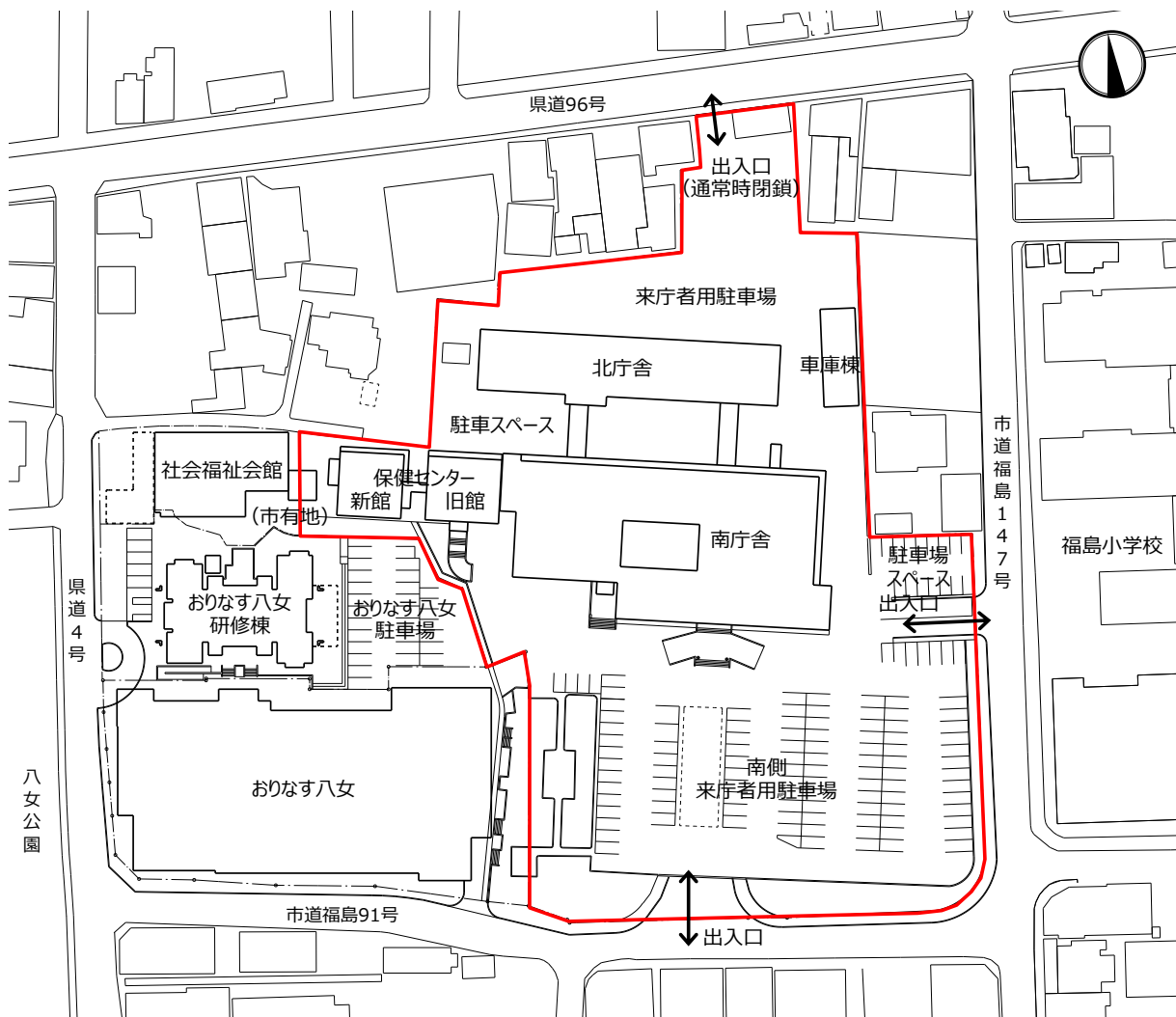
1 敷地条件の整理

第5章で設定した新庁舎の建設地について、敷地条件を整理します。

<敷地条件>

所在地	八女市本町 647 番地
敷地面積	約 15,500 m ²
用途地域	商業地域
指定容積率・建ぺい率	400%・80%
高さ規制	なし(日影規制なし)
前面道路	北側: 県道(96号線) 幅員約 12.6m 東側: 市道(福島 147号線)幅員約 12.6m 南側: 市道(福島 91号線) 幅員約 9~10.6m

<敷地現況図>



2 土地利用・配置計画

既存庁舎や周辺の建物を考慮した土地利用・配置計画の方針を以下のとおりとします。

■方針①

- ・ 既存庁舎を使いながら新庁舎建物を建設し(仮設庁舎を設けない)、建物完成後に駐車場等の整備を行う「建替ローリング」を前提とした整備計画とします。
- ・ 南庁舎と一体となっている北庁舎、保健センター(旧館・新館建物)も撤去し、より機能的な配置計画とします。
- ・ なお、保健センター施設については、今後の基本設計段階で機能確保の方針(新庁舎との合築や別棟による整備など)を検討していくこととします。

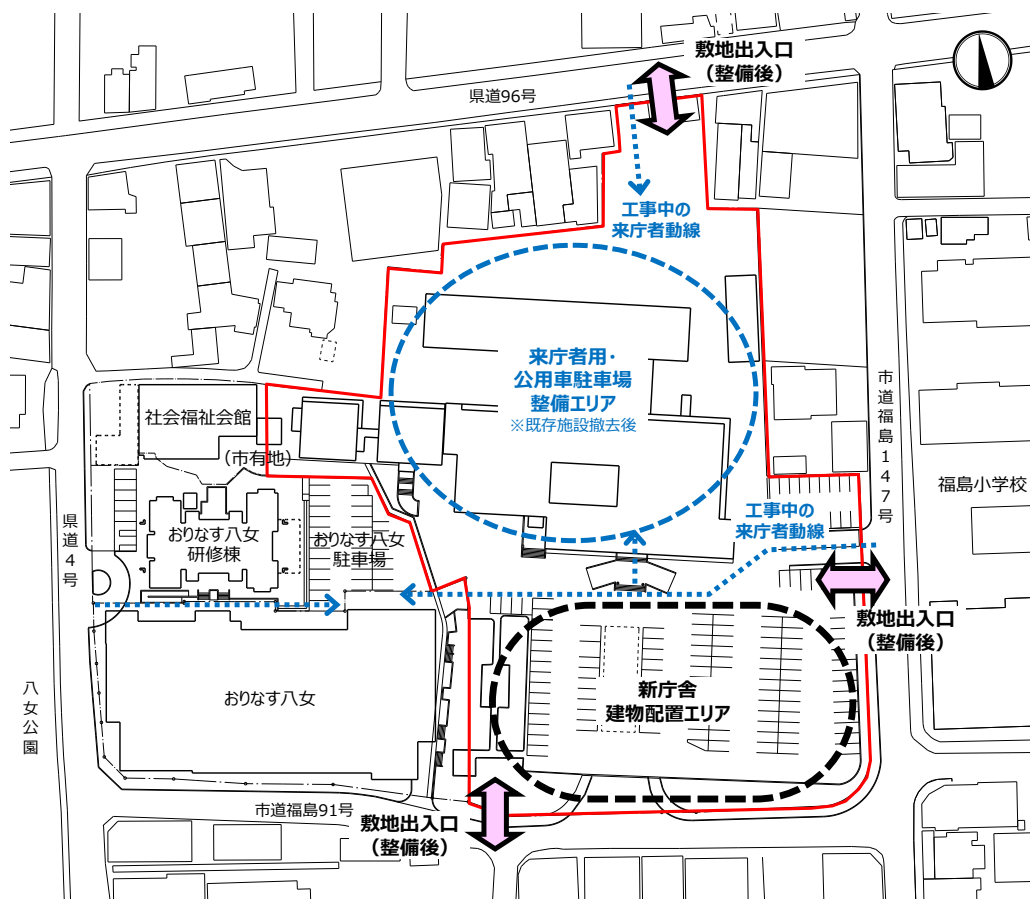
■方針②

- ・ 敷地の状況を踏まえ、新庁舎建物は南側の来庁者用駐車場に建設し、工事中の現庁舎へのアプローチ動線、及び中央にあるおりなす八女駐車場への利用者動線を確保できる配置とします。
- ・ 工事中の来庁者用駐車場が不足するため、市民への十分な周知を行い協力を求めるほか、近隣への仮設駐車場設置等により対応します。

■方針③

- ・ 北、東、南側道路からの敷地出入口を設けるとともに、まずは来庁者用(160台)及び公用車(150台)の駐車場確保を前提とした土地利用計画とします。特に、来庁者用の駐車台数をより多く設置できるようにするため、立体駐車場の整備についても検討します。
- ・ また、隣接する「おりなす八女」への来場者も考慮し、敷地周辺及び近隣地にも十分な駐車場を確保します。

<方針説明図>



3 部門配置・フロア構成

(1) 部門配置の基本的な考え方

新庁舎における部門配置については、以下の項目を基本的な考え方とします。

■ 市民の利便性向上

- 市民の利用頻度が高い各種窓口、相談、市民利便機能、市民協働・交流機能等に係るスペースは、利便性に配慮し、1階を中心に低層階に配置します。
- 特に、市民協働・交流機能等に係るスペースは、隣接する「おりなす八女」との連携を検討します。

■ 事務効率の向上

- 同一部門に属する課はできるだけ同一フロアに配置するなど、事務効率の向上を図ります。
- 相互の関連性が強い課は、できるだけ近接した場所やフロアに配置します。

■ 空間特性の考慮

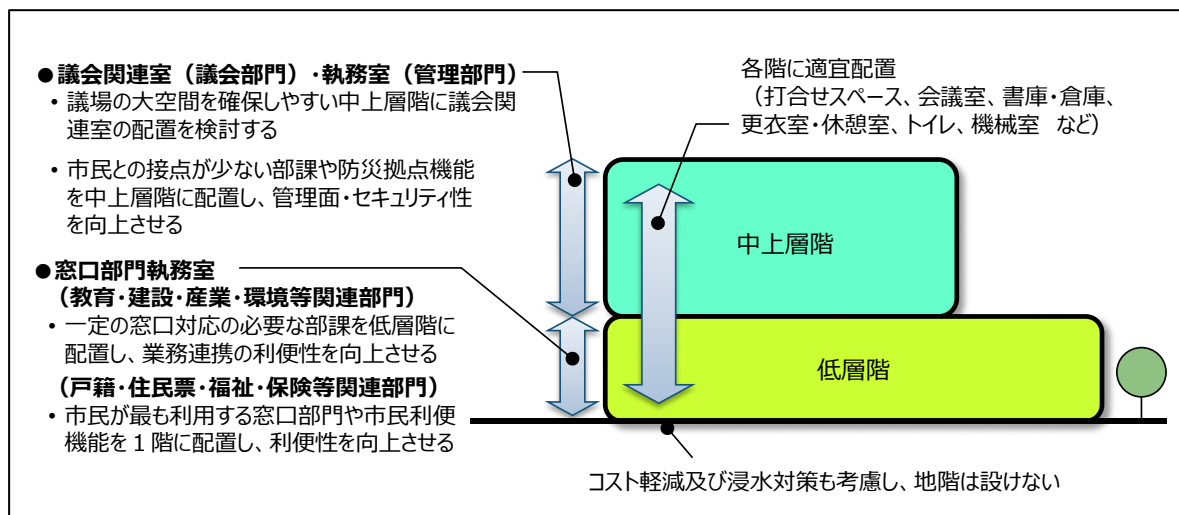
- 一定の天井高さが必要となる議場は、構造や建物の効率上、大空間を確保しやすい中上層階への配置を基本に検討します。

(2) 部門配置・フロア構成のイメージ

(1) 部門配置の基本的な考え方を踏まえた階層構成イメージを以下に示します。

なお、建物の階数を含む具体的な計画については、以下の階層構成イメージを参考に、設計段階において検討します。

<階層構成イメージ>



4 各階平面・動線計画

(1) 1階平面・動線計画イメージ

主に窓口部門により構成される1階は、複数の出入口を設けて各方面からのアクセスに対応させます。また、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を創出します。

窓口に向して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、多目的スペースや情報コーナーなどの各機能を計画します。

なお、具体的な窓口配置は、設計段階において検討を行います。

<1階窓口の配置パターン>

窓口配置	特徴	平面イメージ
ケース1 窓口対面配置	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 各執務スペースへのオフィスレイアウトが比較的容易となる。 <p>【デメリット】</p> <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。 	
ケース2 窓口片側配置	<p>【メリット】</p> <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。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 来庁者の窓口間の移動距離が長くなってしまう場合がある。 執務スペースの奥行きが深くなってしまうため、オフィスレイアウトの工夫が必要となる。 	
ケース3 窓口囲み配置	<p>【メリット】</p> <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(窓口配置により、移動距離が長くなる場合もある)。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 執務スペースの奥行きが深くなってしまうため、オフィスレイアウトの工夫が必要となる。 	

(2) 中上層階平面・動線計画イメージ

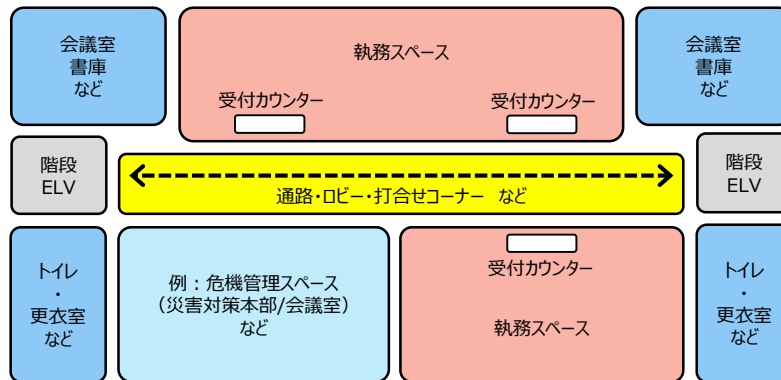
中上層階(執務フロア)のゾーニングは、建物幅や奥行などの大きさに応じて、機能的な計画となるよう配慮します。

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、設計段階で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、議場を大空間として確保しやすい中上層階に配置し、関連諸室を含めた配置・平面計画を検討します。

<中上層階の平面イメージ(一例)>



5 構造計画

(1) 耐震性能の確保

庁舎は、大地震発生時にも来庁者や職員の安全を確保することはもとより、その後も切れ目なく災害対応の指揮及び情報伝達を行い、災害時の活動拠点機能を担う施設であることから、国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」等における最高水準の耐震性能を確保します。

＜官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通省)＞

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じるが、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 (※1)	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受入れの円滑な実施、また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、移動等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 (※2)	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ともに、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。

※1)建築非構造部材:柱、梁、床などの構造体ではなく、天井材や外壁(外装材)など、構造体と区分された部材のこと。

※2)建築設備:電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備など、建築物に設ける各種設備システム・機器のこと。

(2) 地盤特性に応じた基礎形式

建物の基礎については、設計段階に詳細な地質調査を行い、直接基礎、地盤改良、杭基礎など、地盤特性に応じた適切で合理的な基礎形式を検討します。

(3) 建物計画に沿った構造種別

構造種別には、鉄筋コンクリート造(RC造)、鉄骨造(S造)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)のほか、木造やこれらを組み合わせた混構造などがあります。

① 鉄筋コンクリート造(RC造)

RC造は、耐火性・耐久性や遮音性に優れ、また振動の影響を受けにくいなどの利点がありますが、その反面、柱スパン(間隔)の制約や建物重量が大きくなり、軟弱地盤では基礎構造のコストが増加する可能性があります。

② 鉄骨造(S造)

S造は、柱のスパン(間隔)を大きくとることが可能で、空間の自由度を高められ、将来の可変性対応のメリットがあります。その反面、断熱性・遮音性や振動に対する配慮が必要なこと、また、鋼材の調達が困難な場合があることにも留意する必要があります。

③ 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)

SRC造は、RC造とS造のメリットを採り入れることが可能ですが、一般的に、コスト増加や工事工期が長期化する傾向にあります。

④ 木造(CLT¹⁶を含む)

木造(CLTを含む)は、国の施策としての公共建築物の木造化が推進されており、環境にやさしい建築を実現できますが、大規模な建築においては、法令上の制約や材料調達(期間)、経済性(コスト)などの検討課題があります。

これらを踏まえ、新庁舎の構造種別は、それぞれの構造特性を活かした組み合わせ等も視野に入れつつ、最適な構造を設計段階で選択していくこととします。なお、木質系の材料は、八女産材の採用について、コスト面に配慮しながら可能な限り活用していくことを検討します。

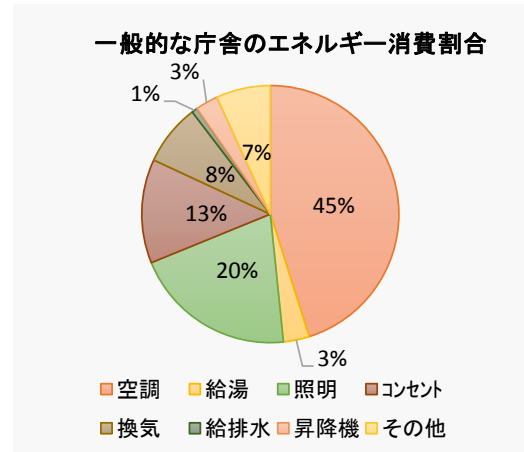
¹⁶ CLT(Cross Laminated Timber):繊維方向が直交するように積層接着した木質系材料。厚みのある大きな板であり、建築構造材、土木用材、家具などに使用されている。日本では2016年4月に、建築基準法上の基準が定められ、一般利用が可能になった。

6 設備計画

(1) 環境配慮の設備システム導入

第4章の必要機能に基づき、再生可能エネルギーの活用や省エネ・省資源、ライフサイクルコストの縮減を見据えた、環境に配慮した設備システムを導入します。

一般的な庁舎の場合、全体のエネルギー消費量のうち、空調用が半分近くを占める傾向があるため、空調設備の省エネルギー対策として、外部からの熱負荷の削減や高効率空調方式・高効率熱源の採用など、詳細な気象条件等に基づき、設計段階で効果的な検討を進めます。



(2) 基本的な設備システム

現時点で導入が想定される設備概要について、下表に整理します。

表記は一例であり、設計段階において、必要となる設備への対応を含め、各設備について最適なシステムの導入を検討します。

<設備システム例>

分類	設備種別	概要
電気設備	受変電設備	高圧受電方式
	電灯設備	執務室・ロビー等：LED照明+昼光利用制御 廊下・トイレ：LED照明+人感センサー (省エネルギー技術の導入を図る)
	コンセント設備	OAフロアによるフリーアクセス方式
	情報・通信設備	電話設備、情報表示設備、構内情報通信網設備
	防災設備	自火報、誘導灯、非常用照明、無線、雷保護、自家用発電設備等
	防犯設備	防犯カメラ、防犯・入退室管理システム
	弱電設備	議場音響・放映設備、誘導支援設備(音声案内)等
給排水 衛生設備	衛生設備	節水型衛生器具、バリアフリー対応多機能トイレ
	給排水設備	受水槽+ポンプ直送方式
	ガス設備	都市ガス設備
	消火設備	屋内消火栓等
空調設備	空調設備	電気またはガス熱源による個別空調方式、放射空調 (再生可能エネルギー利用、省エネルギー技術の導入を図る)
	換気設備	室用途に応じた換気方式(省エネルギー技術の導入を図る)
	排煙設備	原則として自然排煙方式
昇降機設備	エレベーター設備	乗用エレベーター(身障者対応)
その他	環境配慮設備	太陽光発電設備 雨水利用設備(屋上集水、貯留槽、ろ過装置等) (再生可能エネルギー利用を図る) エネルギーマネジメントシステム(BEMS)(ライフサイクルコストの縮減)

※各設備項目や内容は、今後の設計による。

7 環境配慮等の建築計画

(1) 環境に配慮した建築計画

第4章でも示したとおり、平面計画や断面計画の工夫による自然採光・自然通風の確保や、開口部・外壁廻りの断熱性の向上の他、日射対策としてのルーバー・庇の設置や、諸室平面レイアウトの工夫による西日対策なども考慮します。機能性及びデザイン性も含めた環境配慮の工夫については、設計段階において具体的に検討を進めます。

(2) 維持管理や長寿命化に配慮した建築計画

新庁舎の適切な運用管理に向けて、竣工後の管理運営に配慮した設計を行います。具体的には、長寿命化に配慮した躯体品質の確保や、外壁仕上材など耐久性のある建築材料の選定により修繕の必要となる時期をできるだけ延長させる工夫、清掃など維持管理のしやすい材料の使用、設備機器の入れ替えを見据えた更新のしやすい平面・断面計画など、様々な工夫について検討を行います。

また、間仕切壁の位置変更のしやすさなど、将来の利用状況の変化に柔軟に対応できるものとし、運用管理面における経費を節減できる工夫を行い、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

第7章 新庁舎建設に係る事業計画

1 事業手法

(1) 事業手法の概要

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、民間活力を導入した様々な手法もあります。新庁舎整備への適用が想定される各手法の概要は以下に示すとおりです。

① 分離発注方式(従来手法)

- 設計と施工を分けて発注する手法。基本設計(発注者の要求事項を基に建築物の具体的概要をまとめる業務)、実施設計(基本設計を基に、工事を行うために必要な詳細を決定する業務)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)・DBO方式(Design-Build-Operate)

- 公共側(市)の資金調達により、設計と施工を一括して発注する手法。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。
- 同様に、維持管理や運營業務を含むDBO方式もあり、導入事例としては特有設備の稼働・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)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 VFM(バリュー・フォー・マネー:従来方式と比較して、総事業費がどれだけ削減できるかを示す割合)の算定など)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期間が必要となる。

(2) 事業手法の整理

分離発注方式(従来手法)とDB方式は、「合併推進債」の活用期限(2024年度(平成36年度))までに、余裕を持って事業を終わらせることができます。PFI方式は、事前の導入可能性調査やPFI法に基づく事業者選定期間が必要で、期限内に新庁舎を完成させるためには、設計施工の工期短縮の工夫と工程管理に十分留意する必要があります。

DB方式とPFI方式は、民間ノウハウの活用により、コスト削減が可能です。分離発注方式においても設計の工夫や競争性等により、一定程度のコスト削減は期待できます。

事業の進め方について、分離発注方式は、設計及び建設の各段階で発注者(市)や市民ニーズ等を柔軟に反映できる機会が設けやすくなっています。一方、DB方式やPFI方式では、設計施工や維持管理を含むトータルでの事業契約に基づいて実施するため、各段階での市民ニーズ等の反映においては、変更契約が生じるなど民間事業者サイドにとって事業リスクと捉えられる可能性があります。

また、DB方式とPFI方式は、事業を推進するための市の管理体制を充実させる必要があり、そのための業務委託等も検討しなければなりません。

地元経済への貢献については、分離発注方式は事業規模に応じた地元企業の受注機会を確保しやすいですが、DB方式とPFI方式では、民間事業者の主体企業の意向によるところが大きくなります。

上記の観点を踏まえ、新庁舎整備の事業手法を **分離発注方式** とします。

新庁舎整備の事業手法は「**分離発注方式**」とします

分離発注方式により、本市の意向の反映や市民参加の機会創出など、利用者ニーズを踏まえた設計を進め、適時の情報発信を行うとともに、機能性や品質、経済性を考慮した設計に基づく建設工事の実施に向けて、適切な事業推進に努めます

(3) 設計者の選定方法

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。それぞれの概要は以下に示すとおりです。

① 競争入札方式

- 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。
- 最も低廉な委託料で契約することができるが、設計業務を遂行できる能力を有する設計者であることを確認する必要がある。

価格で選ぶ方式

② プロポーザル方式

- 基本条件とともにテーマを設定し、設計理念や考え方、取組姿勢など図面以外の文章や説明図等で、技術提案を求めて、最も優れた提案者を設計者に選定する方式。
- 提案テーマに、コスト削減や環境配慮技術等の手法を設定することにより、技術力・能力のある設計者を選定することが可能。

設計者(企業等)の
能力で選ぶ方式

③ コンペ方式

- 設計条件(所要室や規模・機能など)を具体的に示し、優れた設計やデザインを提案した者を設計者とする方式。
- 設計案を選ぶため、結果が分りやすい一方で、選定後の変更対応の調整が必要になる。

設計案を選ぶ方式

<新庁舎設計に求められること>

- 新庁舎の設計にあたっては、八女市の特性(市勢や機構など)や市民の意見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る。
- 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あり、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づくりなど、十分な対応を図ることが求められる。
- 公共工事においては、施設整備に係る経済性と維持管理に至るまでの総合的な品質を確保することが重要であるため、コスト削減と品質向上のための技術提案を求めることが効果的である。

競争入札方式では、設計委託料だけで決定されるため、技術力やデザイン力等の評価が難しく、コンペ方式では具体的な設計案まで決まってしまう、市からの要望等を反映させることが難しくなることから、新庁舎建設のような大事業には不向きであると考えられます。

以上の点から、設計者の選定方法として **プロポーザル方式** が適していると考えられます。

設計者の選定方法は「**プロポーザル方式**」を採用します

具体的な選定方法については、公共施設の設計実績を踏まえた参加条件の設定、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置き、今後検討を行います

2 概算事業費

(1) 概算事業費

規模設定及び施設計画を踏まえた概算事業費は下表に示すとおりです。

各業務について、事業費増大をできるだけ抑制するなど、財政面に配慮しながら実施します。

<概算事業費の内訳>

費目		費用		備考
建設工事 関連費用	新庁舎工事費	約54億円	約60.5億円	床面積:約12,000㎡
	外構工事費	約3.8億円		外構面積:約12,500㎡
	解体工事費	約2.7億円		現庁舎面積(付属車庫等含): 約9,000㎡
その他 関連費用	調査・設計監理費	約2.3億円	約5.3億円	測量・地質調査費 基本・実施設計費、工事監理費など
	備品購入費・移転費	約3億円		備品購入費、移転費
計		約65.8億円		税込

※設計によって、一部土地造成(敷地レベルの調整)が必要となる。

※上記以外の費用として、土地購入費(周辺土地を取得する場合)や立体駐車場整備費などが必要となる場合がある。

※事業費は現時点の概算であり、今後の設計や物価変動、消費増税等に応じて、適宜見直しを行う。

(2) 財源計画

新庁舎整備のための財源は下表に示すとおりです。

交付税措置される有利な起債(合併推進債)活用その他、福岡県市町村合併支援特例交付金を中心とした資金充当を中心に、事業年度に応じてバランスよく配分するとともに、基金の活用や、整備内容に応じて活用可能な補助金など、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	費用	説明
合併推進債 福岡県市町村 合併支援特例 交付金	約59.8億円	<ul style="list-style-type: none"> ○合併推進債 <ul style="list-style-type: none"> ・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(八女市の場合、平成36年度終了事業まで活用可能)。 ・事業費の90%までを借入でき、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。 ・合併推進債約57億円のうち、地方交付税額は22.8億円、市負担額は約34.2億円 ○福岡県市町村合併支援特例交付金 <ul style="list-style-type: none"> ・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(八女市の場合、平成36年度終了事業まで活用可能)。 ・庁舎建設に伴い、2.8億円が交付される予定。
上記以外	約6億円	○公共施設整備基金等 ○一般単独事業債 ○一般財源
計	約65.8億円	※現時点の財源計画であり、今後の状況に応じて適宜見直しを行う。

国・県・市の負担額	計
国……………約22.8億円 県……………約2.8億円 市……………約40.2億円(約34.2億円+約6億円)	約65.8億円

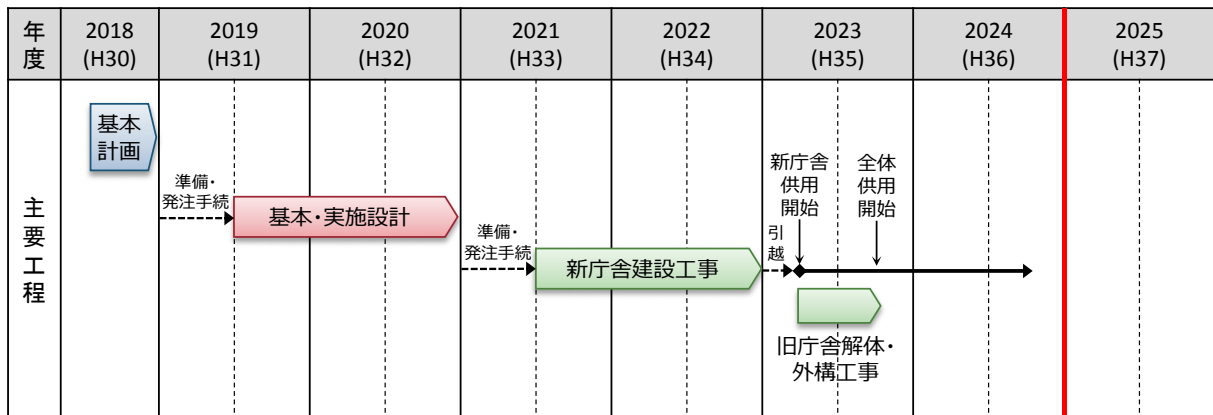
3 事業スケジュール

事業手法を踏まえた今後の事業スケジュールは、下表に示すとおりです。

2019年度(H31年度)早期に設計業務に着手します。2021年度(H33年度)より発注手続を経て工事に着手し、2022年度(H34年度)末までに新庁舎建物の竣工、2023年度(H35年度)当初の引っ越し・新庁舎供用開始を目指します。

新庁舎供用開始後には、旧庁舎の解体撤去を経て敷地全体の外構工事を行い、2023年度(H35年度)後半の全体供用開始を予定します。

<事業スケジュール(予定)>



合併推進債等の活用期限▲
(2024年度終了事業まで)

4 今後に向けて

現在地における新庁舎整備として、この基本計画をもとに今後検討を進めていきますが、おりなす八女や同研修棟、社会福祉会館、保健センター、図書館、八女文化会館といった施設が隣接・近接していることから、これらの公共施設との連携や機能的かつ効率的なあり方(再整備の方向性も含めた望ましい方針)に関して、より魅力あるまちづくりの観点も含め、ハード、ソフトの両面における検討を行っていきます。

また、新庁舎の規模については、本計画において一定の考え方を示していますが、入居部門の構成など、より適切な規模設定となるよう引き続き検討するとともに、現在地での整備における駐車場確保の課題について、上記の周辺施設や土地の状況を踏まえた効率的な整備が実現できるよう、対応していくこととします。

なお、新庁舎の工事期間中については、周辺地に仮設駐車場を設けるほか、来庁者の利便性や安全性にも配慮するなど、周知徹底とともに必要な対策を実施していきます。

さらに、今後の設計段階においても、様々なかたちで市民の要望や意見を把握する機会を設け、反映に向けた取り組みや検討を行うとともに、設計の進捗状況に応じた適時の情報発信に努めるなど、市民と一体となった庁舎づくりを進めていきます。

巻末資料

(1) 新庁舎建設候補地の比較・評価

(1) 新庁舎建設候補地の比較・評価

項目		現在地	本村地区	稲富地区	津江地区	山内地区	
概要	敷地規模	A 約 1.55 万㎡	B 約 1.7 万㎡	C 約 1.5 万㎡	D 約 1.5 万㎡	E 約 1.6 万㎡	
	用途地域等	商業地域	第一種住居地域	第二種低層住居専用地域	準工業地域	用途地域未指定 国営かんがい排水事業受益地・農業振興地域	
	容積率・建ぺい率	400%・80%	200%・60%	100%・60%	200%・60%	200%・70%	
	前面道路	接道あり	接道あり	接道あり	接道あり	接道あり	
	土地の所有	公有地(市有地)	民有地(一部市道・水路を含む)	民有地(一部水路を含む)	民有地(一部水路を含む)	民有地(一部市道・水路を含む)	
評価項目	評価内容	候補地A 現在地	候補地B 本村地区	候補地C 稲富地区	候補地D 上妻地区	候補地E 山内地区	
市民の 利便性 (小計)	① 自家用車による アクセス性	敷地の接道状況 ◎	2方(市道)が接道するが、どちらも狭く 混雑する時間帯がある。 △	2方(市道)が接道し、道路幅員及 び交通状況からも、アクセス条件はよ い。 ◎	1方(市道)のみの接道となり、東西両方 向からのアクセスについての検討が必 要となる。 ○	2方(市道)が接道しており、アクセス条 件としての問題はない。 ◎	
	② 公共交通機関に よるアクセス性	敷地の接道状況 △	隣接する施設がなく用地取得により駐車 場の利便性の向上が可能となる。 ◎	隣接する施設がなく用地取得により駐車 場の利便性の向上が可能となる。 ◎	隣接する施設がなく用地取得により駐車 場の利便性の向上が可能となる。 ◎	隣接する施設がなく用地取得により駐車 場の利便性の向上が可能となる。 ◎	
	③ 官公署等との近 接性	最寄のバス停との位置 関係 ◎	福島バス停 300m 八女学院高前バス停 250m ※敷地に接する路線上にバス停あり ◎	福島バス停 800m 八女学院高前バス停 350m ◎	八女学院高前バス停 800m 福祉センター前バス停 450m ◎	高島草場内科前バス停 750m 八女市体育館前バス停 800m ◎	十丁橋バス停 400m 山内バス停 500m ◎
防災・ まちづくり (小計)	④ 防災拠点としての 優位性	法務局、税務署、総合 庁舎、郵便局など公共・ 公益施設との位置関係 (直線距離) ◎	法務局 600m、税務署 150m、総合庁舎 700m、最寄の郵便局 200m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設 とも近く、利便性はよい。 10	法務局 700m、税務署 600m、総合庁舎 750m、最寄の郵便局 650m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設 とも近く、利便性はよい。 9	法務局 500m、税務署 500m、総合庁舎 1300m、最寄の郵便局 400m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設 とも比較的近く、利便性はよい。 10	法務局 2200m、税務署 1700m、総合庁 舎 1200m、最寄の郵便局 900m。 その他各種公共施設や銀行、商業施設 とも比較的近く、利便性はよい。 9	
	⑤ まちづくりとの関 係性	消防署、警察署との位 置関係(直線距離) ◎	消防署 700m、警察署 250m。 候補地の中でも近接した位置である。 ◎	消防署 750m、警察署 500m。 候補地の中でも近接した位置である。 ◎	消防署 1400m、警察署 550m。 消防署がやや離れている。 ○	消防署 1100m、警察署 2000m。 警察署がやや離れている。 ○	消防署 3700m、警察署 4700m。 消防署、警察署とも離れている。 △
	⑥ 敷地条件	浸水の影響等 ○	河川洪水による浸水想定として、土地の 一部が0.5~3mの部分がある。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断 層帯も近くにはない。 ○	河川洪水による浸水想定として、ごく一 部が0.5~3mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断 層帯も近くにはない。 ◎	河川洪水による浸水想定として、土地全 体が0.5~3mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断 層帯も近くにはない。 ○	河川洪水による浸水想定として、土地全 体が0.5~3m、水路沿いの一部が3.0~ 5.0mとなっている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断 層帯も近くにはない。 △	河川洪水による浸水想定として、一部水 路沿いが0.5m未満と0.5~3mとなっ ている。 土砂災害警戒区域等の指定はなく、断 層帯も近くにはない。 ○
	⑦ スケジュール	緊急輸送道路への接続 性 ◎	1次ネットワーク緊急輸送道路(県道 96 号)に面している。 ◎	2次ネットワーク緊急輸送道路(国道 442 号)まで100mの位置にある。 △	1次ネットワーク緊急輸送道路(県道 96 号)まで、750mの位置にある。 △	1次ネットワーク緊急輸送道路(国道 3 号)まで600mの位置にある。 △	2次ネットワーク緊急輸送道路(国道 442 号)まで400mの位置にある。 △
	⑧ コスト	用途地域等との整合 関係性 ◎	商業地域で、新庁舎(事務所用途)の建 設が可能。 ◎	第一種住居地域で、新庁舎(事務所用 途)の建設が原則不可(用途地域変更 が必要)。 △	第二種低層住居専用地域で、新庁舎 (事務所用途)の建設が原則不可(用途 地域変更が必要)。 △	準工業地域で、新庁舎(事務所用途)の 建設が可能。 ◎	用途地域未指定、かんがい排水事業受 益地、農振地域のため新庁舎建設(事 務所用途)は原則不可(除外手続等が 必要)。 △
事業の 効率性 (小計)	⑧ コスト	周辺環境への影響等 ◎	市街地中心エリアであり、周辺は公共施 設や商業店舗なども立地している。長ら く本庁舎があるため周辺の住環境への 影響は少なく、新庁舎の整備により、引 き続きまちづくりへの貢献が期待でき る。 14	国道 442 号にも近接した市街地エリアに 位置し、比較的良好な住環境を形成す るとともに、周辺には田畑も広がる地域 である。 大規模な新庁舎の立地により、周辺の 住環境に一定の影響がある。 10	周辺は低層住宅と田畑に囲まれ、建築 物の高さ制限(10m)も設定されているな ど、良好な住環境を形成している地域で ある。 大規模な新庁舎の立地により、周辺の 住環境への影響が大きい。 7	周辺は業務用施設や住宅などが点在 し、田畑も広がるエリアとなっている。 近接して工場施設も立地していることか ら、大規模施設となる新庁舎整備による 周辺環境への影響は、それほど大きく ない。 9	周辺は田畑に囲まれ、業務用施設や住 宅などが点在する。 農業振興エリアであるため、新庁舎の立 地はまちづくりの方向性と整合しにく く、農地が広がる周辺環境に与える影響 も大きい。 6
	⑧ コスト	土地取得、整備費等の 関連事業費 ○	一部土地取得費や造成費は他の候補 地に比べて低く抑えられる。一部立体駐 車場化が想定される。現庁舎の解体費 が合併推進債の対象となる。 8	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係 るコストが必要となる。 △	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係 るコストが必要となる。 △	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係 るコストが必要となる。 △	敷地全体の土地取得及び宅地造成に係 るコストが必要となる。 △
評価区分 ◎…「建設地/場所」として適している ○…「建設地/場所」として概ね適している △…「建設地/場所」として課題がある 【※参考定量化 ◎3点 ○2点 △1点】	総合評価	敷地の接道状況、公共交通機関によるアクセ ス性、官公署等との近接性、まちづくりとの関 係性、スケジュール等で評価できるが、駐車場の 利便性、建設中の利用者対応で課題があり、 対応が必要。 【32点】	駐車場の利便性、官公署等との近接性、防災 拠点としての優位性、敷地条件等において評 価できるが、敷地の接道状況、用途地域等との 整合、スケジュール等で課題があり、対応が必 要。 【27点】	自家用車によるアクセス性、敷地条件等におい て評価できるが、まちづくりとの関係性やスケ ジュール等で課題があり、対応が必要。 【25点】	駐車場の利便性、用途地域との整合、敷地条 件等において評価できるが、防災拠点としての 優位性、スケジュール等で課題があり、対応が 必要。 【26点】	自家用車によるアクセス性、敷地条件等におい て評価できるが、官公署等との近接性、まちづ くりとの関係性、スケジュール等で課題があり、 対応が必要。 【23点】	

比較・評価結果より、新庁舎の建設地として **最も適した場所は「候補地 A 現在地」と考えられます**