

八女市新庁舎建設基本計画（概要版）

はじめに

八女市の本庁舎は、経年による老朽化が進んでいます。近年は、地方分権に伴う市役所業務の増加、市民ニーズの多様化、市町村合併による職員数の増加等により、執務室や待合スペース等は不足し、来庁者のプライバシー確保も十分とは言えず、駐車場不足も発生しています。また、維持管理には多額の費用を要しています。市役所は、危機管理・防災拠点として市民の生命と財産を守る重要な施設でもあります。全国各地で発生する大地震や豪雨災害の教訓等から、災害対策機能が強く求められますが、平成20年度の耐震診断では本庁南棟等で強度不足が判明しました。今後、大災害が発生した場合、災害対策本部として、また避難所として、その責任と役割が果たせるか非常に懸念される状況です。

このような中、市では新庁舎の建設が必要と判断し、平成30年度に「新庁舎建設基本計画」を策定しました。策定にあたっては、市民アンケートや市民意見箱を実施し、市内各種団体の代表者や学識経験者、公募市民の15名で構成される市民懇談会や市議会、その他市民の皆様からたくさんのご意見、ご提言等をいただきました。今後は、この計画に基づき、新庁舎建設事業を進めていきます。

第1章 現状と課題の整理

1 庁舎の現状

- 市役所南庁舎（昭和45年建設）は老朽化が進んでおり、市役所北庁舎（平成3年建設）と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、西側に保健センター建物が繋がっています。
- 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
※ RC造…鉄筋コンクリート造 S造…鉄骨造 ※ ③には上下水道局が入居				計	①～②:約7,949㎡ ①～③:約8,464㎡ ①～④:約9,029㎡	

2 現庁舎の課題

- 現庁舎において、以下に示す課題が見られます。

課題(1) 施設・設備の老朽化

外壁・内壁の仕上げ部分にひび割れや剥離、劣化が多く確認され、安全な環境の確保が十分ではありません。



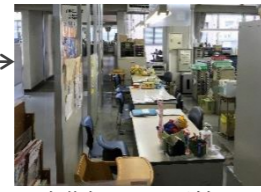
庁舎内のひび割れ(クラック)

課題(2) 耐震性能の不足

本庁舎南棟はすべての階で庁舎に求められる耐震診断指標(Is値)を満たしておらず、耐震性能が不足しています。

課題(3) 庁舎の狭あい化・スペースの不足

廊下や階段、待合、執務スペース等、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。



十分なスペースがない相談窓口

課題(4) 行政と議会の分離

市町村合併後、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連携に支障をきたしています。

課題(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、誰もが利用しやすい環境となっておりません。

課題(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の不足、複雑な動線や案内表示サインの不足など、十分な対応がなされていません。



移動空間における段差

課題(7) 防災や安全面における機能不足

非常用発電等の設備がない、セキュリティ上に課題がある等、防災、安全面の機能が不足している状況です。

第2章 新庁舎建設の必要性

- 整備の方法には「耐震改修」と「建替新築」があり、課題への対応や経済性の観点に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
課題の対応	課題(1) 施設・設備の老朽化	△	○
	課題(2) 耐震性能の不足	○	○
	課題(3) 庁舎の狭あい化・スペースの不足	△	○
	課題(4) 行政と議会の分離	×	○
	課題(5) バリアフリー等への対応不足	△	○
	課題(6) 利便性・わかりやすさへの対応不足	△	○
	課題(7) 防災や安全面における機能不足	△	○
	課題への対応評価	△	○
経済性	イニシャルコスト(整備費用)	△	○
	ランニングコスト(維持費用)	△	○
	将来の建替えにかかるコスト	△	○
	経済性の評価	△	○

- 本市の財政負担が軽減される合併推進債と福岡県市町村合併支援特例交付金の活用を実現するために、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」は31年で終了ですが便宜上使用。
- 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効率的な施設整備、財政面で有利な財源の活用が可能となります。

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

第4章 新庁舎の必要機能・規模

1 必要機能の整理

- 基本理念および基本方針を実現するための具体的な機能・方策を整理します。

基本方針1 市民を守る安全で安心な庁舎

- 耐震性能の確保
- 危機管理機能の確保
- セキュリティ機能の確保



施錠システムイメージ

基本方針2 市民が使いやすく人にやさしい庁舎

- 分かりやすく安心して利用できる窓口環境
- ユニバーサルデザインの取組み
- 利用しやすい駐車場・駐輪場



多目的トイレイメージ

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

- 機能的・効率性に優れた執務環境
- 会議室、書庫・倉庫の適正配置
- フレキシビリティの確保
- 公用車駐車場、福利厚生機能等の確保



会議室イメージ

基本方針4 まちづくりに貢献する開かれた庁舎

- 市民利便機能
- 市民協働・市民交流機能
- 市民に開かれた庁舎
- 地域性への配慮



情報コーナー設置事例

基本方針5 環境に配慮した経済的な庁舎

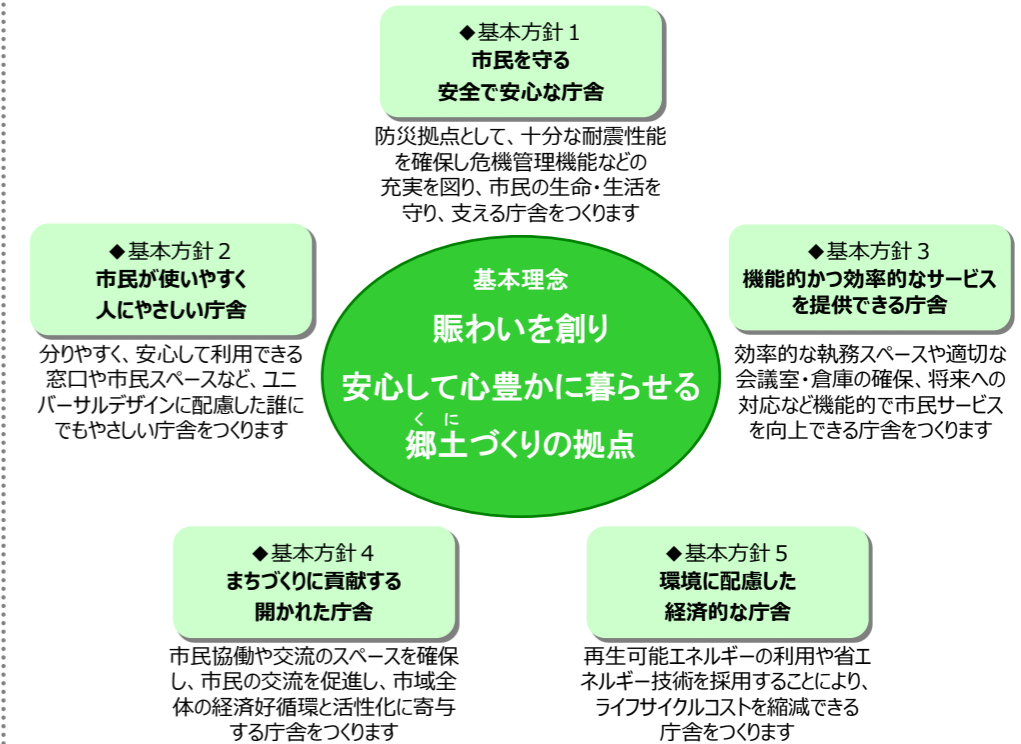
- 再生可能エネルギーの利用
- 省エネルギー技術の導入
- 長寿命化・ライフサイクルコスト削減への配慮



自然光を取り入れたロビー

第3章 新庁舎建設の基本方針

- 現状の課題を解決すること、利用者のニーズを踏まえること、行政中枢として将来を見据えた計画とすることに基づき、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。



2 必要規模

- 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基づき、総務省の「起債対象事業費算定基準」（「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」を算定します。
- 必要機能等の検討に基づき、上記の「基準面積」に含まれない「付加機能面積」を設定します。

職員数	464人	・新庁舎に統合する組織に所属する職員数 ・平成30年4月時点における組織の職員配置人数に基づく
議員数	22人	・「八女市議会議員定数条例」の規定数

$$\text{① 基準面積 } 11,000\text{㎡程度} + \text{② 付加機能面積 } 1,000\text{㎡程度} = \text{庁舎面積 } 12,000\text{㎡程度} \text{ と設定}$$

- 近年整備、または予定されている新庁舎事例との比較により、上記の設定面積の妥当性を検証し、過剰な規模設定でないことが分かりました。今後の人口減少を見据え、規模についてはさらに検討していきます。

「① 基準面積」+「② 付加機能面積」および 他市事例より
庁舎規模を 12,000㎡程度 と設定します

- 来庁者用駐車場の必要規模について、庁舎施設の利用動態より約150台分が必要と考えられ、人口規模と駐車場台数の相関についての他市事例からは、本市の場合で約160台分が必要と想定されます。
- 公用車等駐車場の台数について、現時点で分散している部門もあり、公用車等の集約を行うと、新庁舎として約150台分が必要と考えられます。

来庁者用駐車場台数を 160台程度
公用車等駐車場台数を 150台程度 確保することとします

第5章 新庁舎の建設地

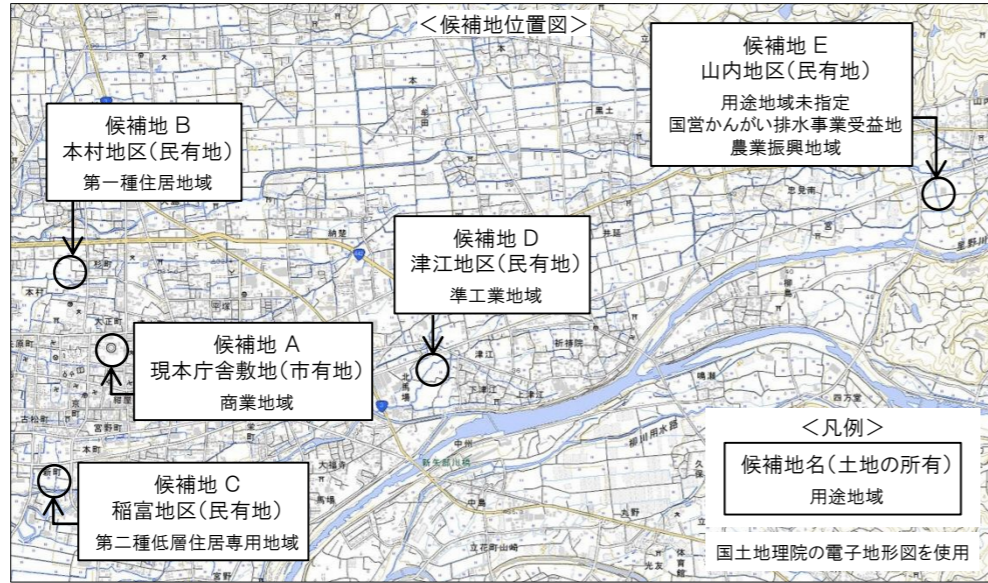
1 基本要件の整理

＜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

2 候補地の抽出

- 敷地面積14,000㎡以上かつ幹線道路付近にある18箇所の市有地について、上記で整理した候補地要件及び合併推進債の活用期限を踏まえ検討し、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。
- 市有地だけでなく民有地の可能性を検討し、右に示す5箇所を新庁舎建設の候補地とします。



3 候補地の比較 「市民の利便性」、「防災・まちづくり」、「事業の効率性」を視点として比較・評価します。

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 津江地区	候補地E 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	◎	△	△	△	△
合計		32点	27点	25点	26点	23点

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】

4 建設地の設定

「候補地A 現在地」を新庁舎の建設地として設定します

※現状及び建設中の駐車場不足の課題解決を図ります
※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ます

第7章 新庁舎建設に係る事業計画

1 事業手法

- 事業手法について設計施工分離発注方式、DB（同一括発注）方式、PFI（民間資金活用一括発注）方式を対象として検討しました。

新庁舎整備の事業手法は「分離発注方式」とします

- 設計者の選定手法として競争入札方式、プロポーザル（設計者能力選定）方式、コンペ（設計案選定）方式を対象に検討しました。

設計者の選定手法は「プロポーザル方式」を採用します

2 概算事業費

＜概算事業費の内訳＞

費目	費用	備考
建設工事 関連費用	約60.5億円	床面積:約12,000㎡ 外構面積:約12,500㎡ 現庁舎面積(付属車庫等含): 約9,000㎡
その他 関連費用	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
計	約65.8億円	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、消費増税等に応じて、適宜見直しを行う。

＜財源計画＞

財源	費用	国・県・市の負担額
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	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)
○公共施設整備基金等 ○一般単独事業債 ○一般財源	約6億円	
計	約65.8億円	

※今後の情勢に応じて適宜見直しを行う。

第6章 新庁舎建設に係る施設計画

1 敷地条件の整理

所在地	八女市本町647番地
敷地面積	約15,500㎡
用途地域	商業地域
指定容積率・建ぺい率	400%・80%
高さ規制・日影規制	なし
前面道路	北側:幅員約12.6m 東側:幅員約12.6m 南側:幅員約9~10.6m

2 土地利用・配置計画

- 現在の庁舎を使いながら、南側の来庁者用駐車場に新庁舎建物を建設する計画とします。
- 工事期間中は、現庁舎やおりなす八女駐車場への利用者動線を確保するとともに、仮設駐車場を周辺に設置します。
- 来庁者用、公用車の必要台数を確保した外構整備を行い、各道路からの出入口の設置など、利便性に配慮した配置計画とします。

3 部門配置・フロア構成

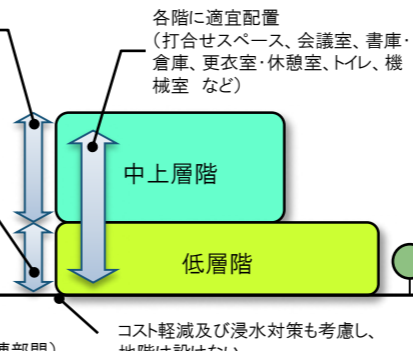
- 市民の利便性向上をはじめ、事務効率の向上や空間特性を考慮した適切な部門配置・フロア構成とします。

議会関連室(議会部門)・執務室(管理部門)

- 議場の大空間を確保しやすい中上層階に議会関連室の配置を検討
- 市民との接点が少ない部課や防災拠点機能を中上層階に配置

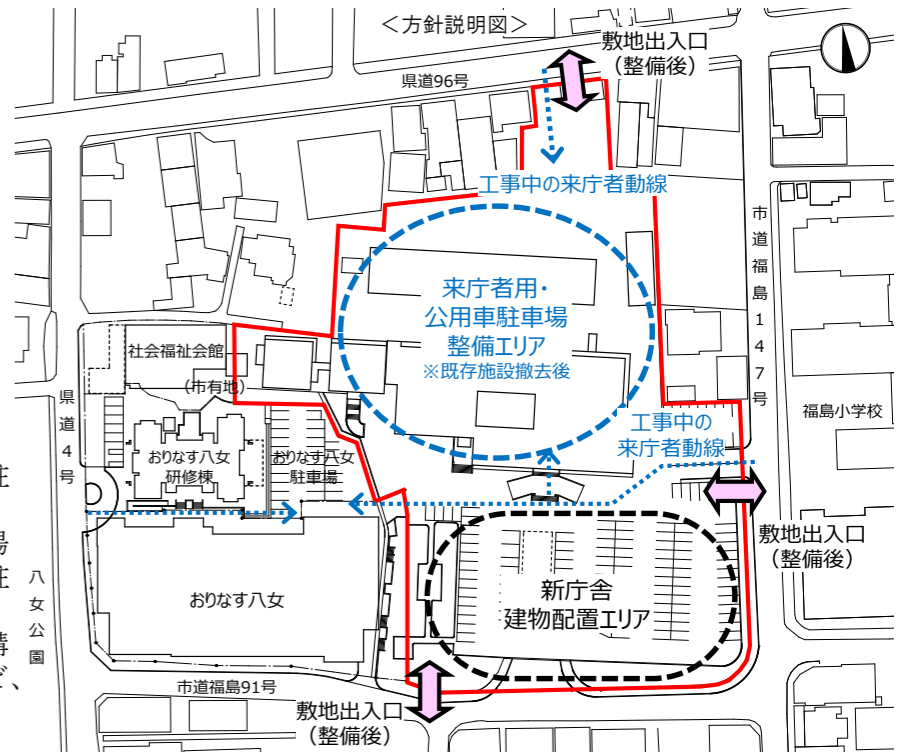
窓口部門執務室

- (教育・建設・産業・環境等関連部門)
- 一定の窓口対応に必要な部課を低層階に配置
- (戸籍・住民票・福祉・保険等関連部門)
- 市民が最も利用する窓口部門や市民利便機能を1階に配置



各階に適宜配置(打合せスペース、会議室、書庫・倉庫、更衣室・休憩室、トイレ、機械室など)

コスト軽減及び浸水対策も考慮し、地階は設けない



4 各階平面・動線計画

- 1階は窓口中心のフロアとして、分かりやすく開放的なレイアウトとし、市民の利便性を重視した計画とします。
- 中上層階は部門特性に応じて機能的かつ効率的な平面・動線計画とします。

5 構造計画

- 国の基準に沿った最高水準の耐震性能確保や庁舎に最適な構造種別の選択、八女産木材の活用について検討を進めます。

6 設備計画

- 省エネタイプの空調設備など、環境配慮の設備システムとともに、新庁舎の基本的な設備全体の最適化を図ります。

7 環境配慮等の建築計画

- 自然採光や断熱性の確保等の建築的な工夫の他、維持管理のしやすさなど、ライフサイクルコストの縮減に配慮します。

3 事業スケジュール

- 2023年度（平成35年度）当初の新庁舎供用開始を目指します。その後、旧庁舎の解体撤去と外構工事を行い、2023年度（平成35年度）後半の全体供用開始予定とします。

＜事業スケジュール(予定)＞

年度	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)
主要工程	基本計画 準備・発注手続	基本・実施設計	新庁舎建設工事 準備・発注手続			新庁舎供用開始 全体供用開始		

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

- おりなす八女や社会福祉会館等の周辺公共施設との連携（ハード・ソフトの両面）等について、より魅力あるまちづくりの観点から引き続き検討を行います。
- より適切な新庁舎の規模設定となるよう検討を進めるとともに、現在地の課題である駐車場確保について、周辺施設や土地の状況を踏まえた効率的な整備の実現に向け、対応していきます。また、工事期間中は、周辺に仮設駐車場を設置するなど、利便性や安全性に配慮します。
- 今後の設計においても、市民の要望を把握・反映できる機会を設けるなど、市民と一体となった庁舎づくりを進めます。