

津久見市新庁舎建設基本構想

平成 29 年 8 月

津久見市



目次

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 第1章 新庁舎建設検討の背景 | 1 |
| 1. 経緯 | |
| 2. 現庁舎の概要 | |
| 3. 現庁舎の課題 | |
| 第2章 新庁舎の基本理念・基本方針 | 7 |
| 1. 基本理念 | |
| 2. 基本方針 | |
| 第3章 新庁舎の規模 | 8 |
| 1. 施設規模の算定 | |
| 第4章 新庁舎の建設候補地 | 11 |
| 1. 新庁舎の建設候補地 | |
| 第5章 事業計画 | 12 |
| 1. 事業手法 | |
| 2. 概算事業費及び財源 | |
| 3. 今後の想定スケジュール | |

第1章 新庁舎建設検討の背景

1. 経緯

本市の庁舎施設の整備については、これまでもことあるごとに取り上げられ、平成14年に完成した津久見港（青江地区）に、市役所予定地を確保したものの、基金が枯渇する可能性もあるほど厳しかった市財政の建て直しを最重要課題として取り組んできたこと、さらには、その厳しい状況下で市民サービスに直結する他の事業を優先的に取り組んできたことから、進展のないまま現在に至っています。

この間、2011年3月には東日本大震災が、2016年4月には熊本地震が発生し各地に甚大な被害を与え、未だ復興は道半ばという状況にあります。これらの震災においては、多くの行政関係施設が被災し、その後の行政機能が麻痺する事態にもなりました。また、東海・南海・東南海それぞれの地震が同時発生するという南海トラフ巨大地震の近い将来、高確率で発生することが懸念されており、本市においても早急な議論が必要とされてきました。

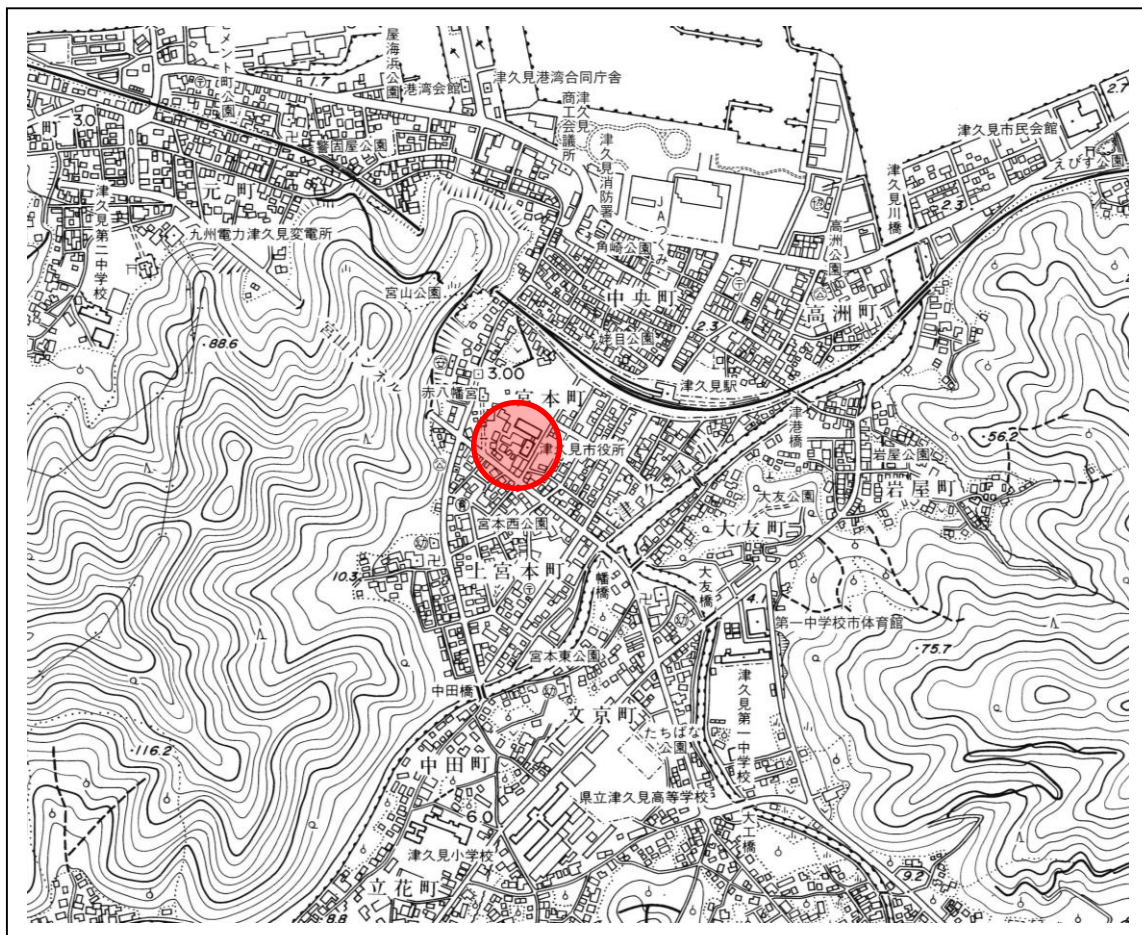
このような中、長年にわたる行財政改革の成果で財政上の危機的状況から脱したこと、学校施設耐震化や消防庁舎建設等喫緊の課題への対応が一定程度完了したこと、あらためて庁舎建設についての具体的議論を進める時期となりました。平成28年11月に、各分野の有識者の皆さんをお招きし「津久見市庁舎建設専門家検討委員会」を、また、平成29年2月には、市内各種団体の代表者による「津久見市庁舎建設市民委員会」をそれぞれ発足させ、今後の庁舎建設に対して、それぞれの立場からご意見を伺う場を設けて議論を始めました。市庁舎は、津久見市のまちづくりを考えるうえで非常に重要な施設でありますし、また、日常的な市民サービス提供の場のみならず、大規模災害に対応する防災の拠点、災害復興の拠点としての機能を有する施設でなければなりません。人の流れ、利便性、安全性など様々な要件を検討しなければならず、慎重な議論が必要となります。

以上のことから、本構想においては、建設位置や規模などの詳細についての検討は行わず、現庁舎の課題や整備方針の整理等を行うものとしており、今後議論する「基本計画」や「基本設計」「実施設計」の基礎としてまとめるものです。

2. 現庁舎の概要

(1) 配置

現庁舎は、中心市街地にほど近く、J R津久見駅から徒歩5分、津久見港の離島航路発着場から徒歩15分に位置し、東九州自動車道津久見インターチェンジからは車で5分と交通利便性の良い地区に立地しています。



(2) 各庁舎（施設）の概要

※2016年12月現在

| 棟名称 | 建築年月 | 経過年数 | 構造 | 延床面積 | 敷地面積 |
|-----|----------|------|----------|----------------------|------|
| 本庁舎 | 1958年11月 | 58年 | 鉄筋コンクリート | 2,100 m ² | |
| 別館 | 1958年11月 | 58年 | 〃 | 1,028 m ² | |
| 新館 | 1976年9月 | 40年 | 〃 | 1,040 m ² | |
| 保健室 | 2000年2月 | 16年 | 軽量鉄骨造 | 90 m ² | |
| 車庫 | 1976年9月 | 40年 | 鉄骨造 | 60 m ² | |
| 会議棟 | 1993年2月 | 23年 | 軽量鉄骨造 | 240 m ² | |

■ 本庁舎



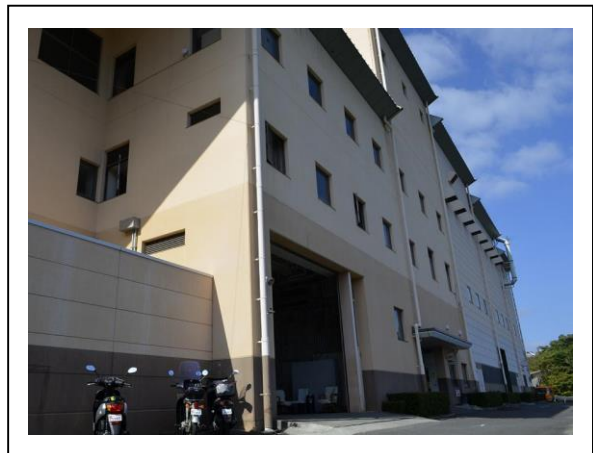
■ 別館・新館



■ 教育委員会(市民図書館)



■ 環境保全課(ドリームフェuelセンター)



■車庫・保健室



■会議棟



3. 現庁舎の課題

(1) 老朽化

「2. 現庁舎の概要- (2) 各庁舎（施設）の概要」に示したとおり、市庁舎（施設）の中で最も古いものが、本庁舎及び別館であり、既に建築後 58 年が経過しており、次いで新館が建築後 40 年経過しています。いずれも老朽化が著しく、その躯体及び設備について、毎年のように修繕が必要な個所が発生しているのが現状です。



(2) 分散化・狭あい化

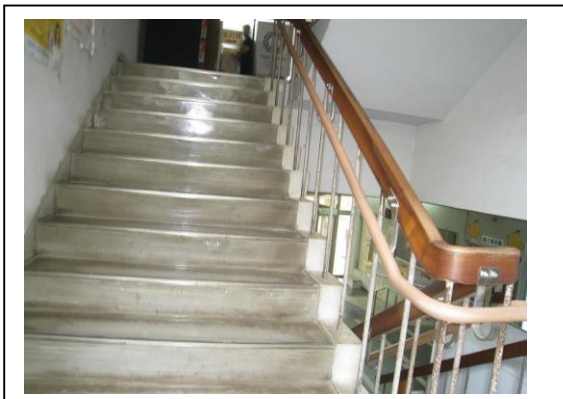
津久見市役所のほとんどの部署が本庁舎・別館・新館に設置されていますが、一部その他の施設にも分散して設置されています。終末処理場や出張所などは、その業務の性質上しかたがないものですが、教育委員会が市民図書館に、環境保全課の事務部門がドリームフェーエルセンターに設置されるなど、本来であれば単体の庁舎に設置されることが望ましい部署までもが分散している状況にあります。このことにより日々の日常業務において庁舎間を行き来する必要があるなど、業務効率の点で問題となっています。また、本庁舎 1 階に市民生活課・健康推進課・長寿支援課、別館 1 階に税務課・上下水道課、新館 1 階に福祉事務所が配置され、市民に最も利用される窓口も分散しており、市民サービスの観点からも改善すべき状況にあります。

各庁舎の執務スペースも十分とは言えず、コピー機や保管庫などが共有スペースまであふれています。また、情報社会の進展によりパソコン等OA機器も数多く設置されていますが、これに伴って必要となる高度なセキュリティ対策を施したネットワーク環境整備にも支障を来している状況にあります。



(3) バリアフリー対応の不足

現在の庁舎は、段差や階段が多くエレベーターも設置されていないことから、高齢者や障がい者への配慮が十分とは言えず、手摺や多目的トイレ、車いす利用に関する設備も不足しており、スロープの設置等で一部対応してはいるものの、利用者の誰もが快適に利用できる施設にはなっていません。



(4) 耐震脆弱性・防災拠点機能の不足

市役所庁舎のうち、本庁舎及び別館は1958年建築、新館は1976年9月建築で3棟とも旧耐震基準に該当します。また、本庁舎及び別館については平成8年に耐震診断を行っていますが、この結果においても耐震性に大きな問題があるという結果となっています。近い将来に発生するとされる南海トラフ大地震などの大規模災害発生時には、市庁舎そのものが被災する可能性が高く、災害発生直後の対応、その後の復興作業に多大な影響を与えることとなり、市民の安心・安全を確保し、生命・財産を守るという行政の役割が果たせないという状況に陥ることが懸念される状況となっています。

(5) 駐車場不足

市役所の庁舎には、日々多くの市民が来られますが、本市の庁舎には利用者のための正式な駐車場が整備されていません。日常的には、隣接する市営グラウンドを利用し、30台程度の駐車が可能です。市営グラウンドを利用したイベント開催時などの駐車スペースの確保に苦慮しているところです。



第2章 新庁舎の基本理念・基本方針

1. 基本理念

新庁舎の建設においては、単なる施設整備の観点だけでなく、市民と行政の協働の拠点また、災害時の市民の安心・安全の確保に資する防災の拠点としての観点からの検討が重要です。さらには、市の将来のまちづくりに大きな影響を及ぼすものであることから、市全体の今後の行政運営も念頭に進めるべきものです。効率的で質の高いサービスを提供し利用する市民の皆さんにとって、親しみやすく便利で安心な庁舎、津久見市が目指すべき将来像として掲げる「誇りと自信に満ちたまち『津久見』～笑顔と活力あふれる定住拠点～」実現に資する庁舎の建設を目指します。

2. 基本方針

基本理念に基づき、以下の5つの事項を新庁舎建設の基本方針とします。

【基本方針1】 利用しやすい庁舎

高齢者や障がい者、小さいお子様など様々な市民が利用されることから、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、利用頻度の高い窓口をできる限り集約した、ワンストップサービスを実現する利用しやすい庁舎を目指します。

【基本方針2】 安全・安心な庁舎

災害時の防災拠点として、市民や職員の安全を確保できる耐震性に優れた施設とします。また、災害発生時における対策本部として十分な機能を確保するとともに、備蓄倉庫や非常用電源設備などを備えた安全・安心な庁舎を目指します。

【基本方針3】 機能的・効率的な庁舎

質の高い市民サービスを提供するための適正な執務スペースや会議スペースの確保に努めるとともに、今後の社会情勢やOA機器の配置などの変化に柔軟に対応できる機能的・効率的な庁舎を目指します。

【基本方針4】 環境に優しい庁舎

地球温暖化防止に向け、省エネルギー化の推進、再生可能エネルギーの積極的な利用による、環境負荷の低減に資する環境に優しい庁舎を目指します。

【基本方針5】 経済性に優れた庁舎

庁舎に必要なスペースとしては、執務室だけでなく、相談窓口や会議室、書庫など様々な用途が考えられます。しかし、面積の増加はコスト増に直結することから、必要な機能と事業費を精査しなければなりません。地方債の活用、基金の額を念頭に建設費だけでなく、建設後の維持費も考えたうえで経済性に優れた庁舎を目指します。

第3章 新庁舎の規模

1. 施設規模の算定

施設規模の算定については、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準、平成22年度までの旧総務省起債対象事業算定基準を参考に比較検討し、必要規模の算出を行います。

(1) 前提条件

施設規模算定に必要な前提条件として、職員数、議員数を条件とします。

① 職員数

| 役職 | 人数 |
|-------|-----|
| 特別職 | 3 |
| 課長級 | 23 |
| 主幹級 | 53 |
| 一般職 | 97 |
| 嘱託職員 | 42 |
| パート職員 | 15 |
| 合計 | 233 |

※平成29年4月1日現在

② 議員数 14名

(2) 施設規模の算定

① 国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準

| 区分 | 役職 | 人数 | 換算係数 | 換算人数 | 面積(m ²) |
|-----------|--|-------------------------------------|------|-------------------|---------------------|
| (1) 事務室 | 特別職 | 3 | 10 | 30.00 | — |
| | 課長級 | 23 | 2.5 | 57.50 | — |
| | 主幹級 | 53 | 1.8 | 95.40 | — |
| | 一般職 | 97 | 1 | 97.00 | — |
| | 嘱託職員 | 42 | 1 | 42.00 | — |
| | パート職員 | 15 | 1 | 15.00 | — |
| | 計 | 233 | — | 336.90 | — |
| | 面積計 | 換算人数 336.90 × 4.0 m ² /人 | | | 1,347.60 |
| (2) 会議室 | 100人当たり 40 m ² 10人増すごとに 4 m ² × 1.1 40 + (233-100) ÷ 10 × 4 × 1.1 | | | | 98.52 |
| (3) 電話交換室 | 換算職員が 320~400人 | | 標準面積 | 40 m ² | 40.00 |
| (4) 倉庫 | (1) の面積 | 1,347.60 | 指数 | 0.13 | 175.19 |

| | | | | | |
|---|--|----------|------|------------------------|----------|
| (5) 宿直室 | 1人当たり 10 m ² 1人増すごとに 3.3 m ² (2名を想定) | | | 13.30 | |
| (6) 庁務員室 | 1人当たり 10 m ² 1人増すごとに 1.65 m ² (2名を想定) | | | 11.65 | |
| (7) 湯沸室 | 9.9 m ² ×4カ所 (4階建を想定) | | | 39.60 | |
| (8) 受付 | 最少 6.5 m ² | | | 6.50 | |
| (9) 便所等 | 職員数 | 233 | 標準面積 | 0.32 m ² /人 | 74.56 |
| (10) その他の諸室 業務支援機能 防災機能 福利厚生機能 | 職員1人当たり 7 m ² で計算 7×233=1,631 (3)～(9)の合計 392 m ² を除くと 1,631-360.80 = 1,270.20 | | | 1,270.20 | |
| (11) 議事堂 | 議員数 | 14 | 標準面積 | 35 m ² /人 | 490 |
| (12) 機械室 | (1)～(11)の面積計が 3,000～5,000 m ² の場合 | | 標準面積 | 547 m ² | 547 |
| (13) 電気室 | 同上 | | 標準面積 | 96 m ² | 96 |
| (14) 自家発電室 | 同上 5,000 m ² 以上(最小) | | 標準面積 | 29 m ² | 29 |
| (15) 玄関等 | (1)～(11)の 面積計 | 3,567.12 | 指数 | 0.35 | 1,248.49 |
| 合 計 | | | | | 5,487.61 |

② 旧総務省 起債対象事業算定基準

| 区分 | 役職 | 人数 | 換算係数 | 換算人数 | 面積(m ²) |
|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|------|----------------------|---------------------|
| (イ) 事務室 | 特別職 | 3 | 12 | 36.00 | — |
| | 課長級 | 23 | 2.5 | 57.50 | — |
| | 主幹級 | 53 | 1.8 | 95.40 | — |
| | 一般職 | 97 | 1 | 97.00 | — |
| | 嘱託職員 | 42 | 1 | 42.00 | — |
| | パート職員 | 15 | 1 | 15.00 | — |
| | 計 | 233 | — | 342.90 | — |
| | 面積計 | 換算人数 342.90×4.5 m ² /人 | | | 1,543.05 |
| (ロ) 倉庫 | (イ)の面積 | 1,543.05 | 指数 | 0.13 | 200.60 |
| (ハ) 会議室等 会議室・便所・洗面所・ その他諸室 | 職員数(人) | 233 | 標準面積 | 7 m ² /人 | 1,631 |
| (ニ) 玄関等 | (イ)+(ロ)+(ハ) | 3,374.65 | 指数 | 0.4 | 1,349.86 |
| (ホ) 議事堂 | 議員数 | 14 | 標準面積 | 35 m ² /人 | 490 |
| 合 計 | | | | | 5,214.51 |

③職員数を基にした算定結果

以上の算定結果を基に、基本構想段階では国土交通省基準をベースに約 5,500 m²を適正規模とします。

ただし、基本計画策定段階で、再度想定職員数の検討や他の自治体の事例を参考に加え精査するものとします。

(3) 駐車場の規模

新庁舎での駐車場については、現在の公用車利用台数 50 台、議員利用台数 14 台に加え、来庁者の利便性を図るための必要台数を候補地決定後の基本計画策定段階で、再度その規模や配置を検討します。

(4) 津久見市独自で検討が必要となる面積

| | | |
|----------|-------------|--------------------|
| 防災拠点施設機能 | 防災対策本部 | 150 m ² |
| | 備蓄倉庫 | 150 m ² |
| | 一時避難所(兼研修室) | 200 m ² |
| 保健センター機能 | 診察室、健康相談室等 | 200 m ² |

庁舎の算定面積 約 5,500 m²にあわせて、「防災拠点施設、保健センター等その他必要な面積」を 700 m²とし、現時点での庁舎の規模については約 6,200 m²と想定します。

なお、候補地の絞り込み後に改めて基本計画及び基本設計段階での規模見直しを行います。

第4章 新庁舎の建設候補地

1. 新庁舎の建設候補地

- ・庁舎建設予定地として次の4箇所とする。

【候補地1】

- ・港湾埋立地（市有地）

【候補地2】

- ・駅前公共駐車場

【候補地3】

- ・現市役所

【候補地4】

- ・市民図書館横民有地

これまで庁舎建設の可能性のある土地として市内10箇所を選定し、その中から「安全性」、「利便性」、「周辺環境」、「法令適合性」、「まちづくり」、「経済性・実現性」の6つの観点、23項目の基準からなる評価を行い上記の候補地への絞り込みを行いました。

今後は、候補地ごとの詳細調査を行い、特徴（メリット・デメリット）を比較し建設位置を選定します。

第5章 事業計画

1. 事業手法

近年の公共施設の建設に係る事業手法としては、PFI方式やリース方式などの事例がありますが、民間活力を導入した手法を選択した場合には時間を要することや、有利な地方債の活用を検討している本市では、直接建設方法（設計、建設及び維持管理・運営の各業務をそれぞれ民間事業者へ委託・請負契約として発注）を採用します。

2. 概算事業費及び財源

(1) 概算事業費

新庁舎の建設に要する費用は、4箇所の候補地ごとによって異なりますが、本庁舎建設工事費については、近年の各市の計画段階における建設費の平均額である490千円/m²を用い、計画面積である6,200m²で試算すると約30億円となります。

これに、候補地共通の経費である設計費、解体費、候補地ごとによって異なる嵩上げなどの事業費もあるため、候補地決定後の基本計画の中であらためて概算事業費について検討を行います。

(2) 財源

庁舎建設については、これまで積み立てを行ってきた庁舎建設基金と、地方債（緊急防災・減災事業債など有利な起債）を活用します。

3. 今後の想定スケジュール

| | 29年度 | 30年度 | 31年度 | 32年度 | 33年度以降 |
|------|------|------|------|------|--------|
| 基本構想 | → | | | | |
| 基本計画 | | → | | | |
| 基本設計 | | | → | | |
| 実施設計 | | | | → | |
| 建設工事 | | | | | → |