

津久見市新庁舎建設基本計画
【概要版】

1. 基本的な考え方

1. 計画の背景

現在の津久見市庁舎は、昭和33年に本館と別館、昭和51年に新館が建設され、以来今日まで62年の長きにわたり利用されてきました。現庁舎は、耐震性能の不足、施設の老朽化・狭あい化、バリアフリー化への対策、機能分散等の様々な課題を抱えています。本市では、庁舎の建て替えにあたり、平成29年8月に「津久見市新庁舎建設基本構想」を策定しました。

その後、台風第18号による被災を受け庁舎建設は一時的に中断となりましたが、平成30年11月に様々な災害リスクへの対応、利便性やまちづくり、経済性や実現性を鑑みたくえて、「津久見港青江地区埋立地」を建設予定地とし、南海トラフ巨大地震による津波に備え、津波避難ビルとしての機能や、集客交流拠点施設と一体的に整備するという方針を示し、区長会定例会等の各種会合や市内全地区での地域懇談会において説明を行いました。また、令和元年第3回定例会において、新庁舎の建設予定地を明記した第5次津久見市総合計画の一部改訂が議決されたことを経て、新庁舎基本計画を策定することとしました。

本計画は、「基本構想」が示す「基本理念」と「基本方針」を実現するための基本的な指針を策定することを目的としています。

2. 基本計画策定の経緯

年	月	検討の内容	年	月	検討の内容	
平成28年	6月	『津久見市庁舎建設庁内検討委員会』を設置	平成29年	7月	第7回 庁内検討委員会	
	6月	第1回 庁内検討委員会		7月	第5回 専門家検討委員会(基本構想(案)についてほか)	
	6月	第2回 庁内検討委員会		8月	第3回 市民委員会(基本構想(案)についてほか)	
	8月	第3回 庁内検討委員会		8月	『津久見市新庁舎建設基本構想』策定	
	11月	第4回 庁内検討委員会(10候補地の選定)		9月	台風第18号被災 (被災による一時中断)	
	11月	『津久見市庁舎建設専門家検討委員会』を設置	平成30年	11月	議会説明会(新庁舎建設場所についての市長方針説明)	
	11月	第1回 専門家検討委員会(候補地視察)	令和元年	1月～	地域懇談会での説明・各種会議説明(29ヵ所)	
	11月	第1回 専門家検討委員会(候補地視察)		1月	庁舎建設等特別委員会	
	平成29年	2月		『津久見市庁舎建設市民委員会』を設置	8月	第8回 庁内検討委員会
2月		第5回 庁内検討委員会		8月	第6回 専門家検討委員会(経過報告についてほか)	
2月		第2回 専門家検討委員会(候補地選定の評価方法の検討)		9月	第5回 市民委員会(経過報告についてほか)	
2月		第1回 市民委員会(庁舎建設に対する意見徴収)		9月	令和元年第3回定例会(新庁舎の建設予定地を明記した第5次津久見市総合計画の一部改訂が議決)	
2月		議会全員協議会(市民委員会の意見報告など)		11月	第9回 庁内検討委員会	
3月		第3回 専門家検討委員会(10→4候補地への提言)		12月	新庁舎建設基本計画策定業務における公募型プロポーザル公募開始	
5月		第2回 市民委員会(4候補地の選定についての承認)		令和2年	2月	新庁舎建設基本計画策定業務における事業者選定
5月		議会全員協議会(4候補地選定についての承認及び市民委員会意見報告)				
5月		第6回 庁内検討委員会(4候補地選定報告及び今後の取組み)				
5月		第4回 専門家検討委員会(4候補地の詳細調査についての考え方)				
7月		東北地方被災庁舎等視察(陸前高田市(岩手県)南三陸町・女川町(宮城県))				

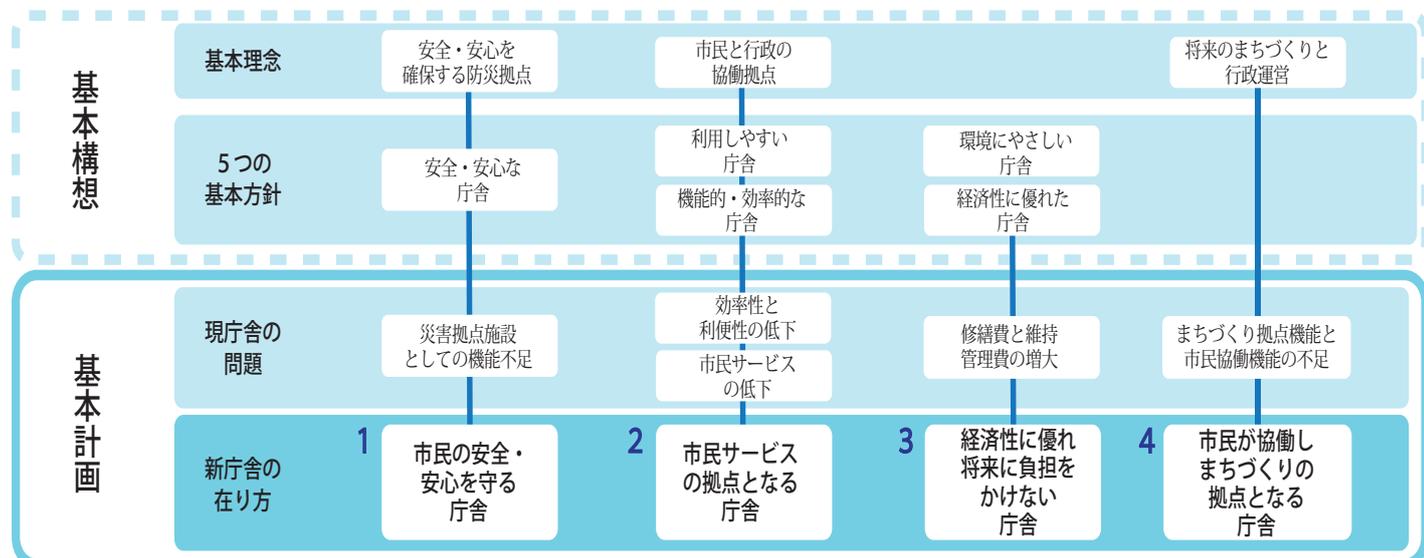
3. 新庁舎の在り方と基本的機能

津波避難ビルとしての整備方針

周辺施設の利用者や来訪者等が、津波の際に避難できる「津波避難ビル」として整備します。

基本方針実現に向けた新庁舎の在り方

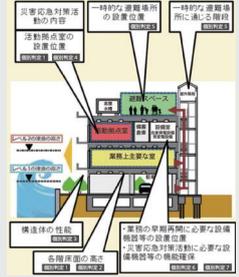
現庁舎が抱える問題を分類・整理し、基本理念及び5つの基本方針達成のため、4つの「新庁舎の在り方」を定めます。



2. 新庁舎の機能

1. 市民の安全・安心を守る庁舎

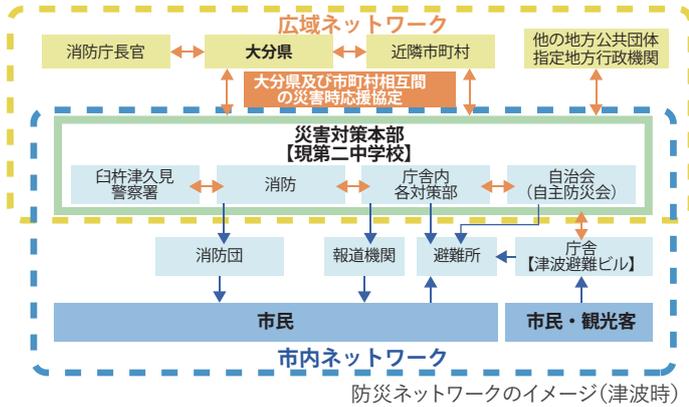
- 1 災害リスクの分散化
- 2 災害に強い建物構造
- 3 津波避難ビルとしての機能
- 4 情報・防犯・セキュリティ機能



① 災害リスクの分散化

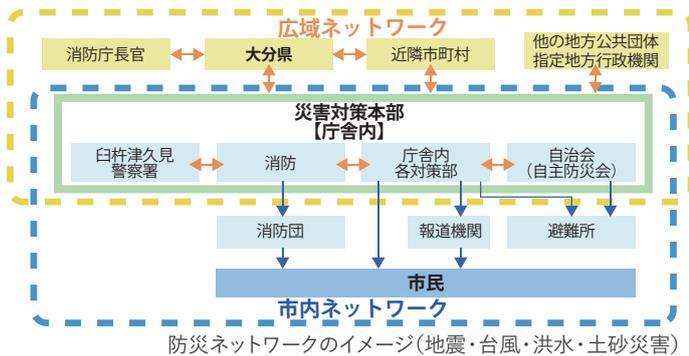
津波に対する考え方(津波を含む複合災害)

- ① 計画地は津波の被害が想定されているため、庁舎は津波避難ビルとして整備し、つくみん公園や集客交流施設の利用者の一時避難場所として計画します。
- ② 津波被災後の災害対策本部は現第二中学校に設置します。



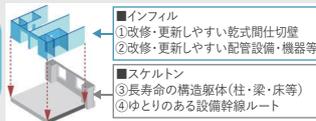
地震・台風・洪水・土砂災害に対する考え方(津波以外の複合災害)

- ① 災害対策本部を設定し、司令塔として災害対策活動を先導します。



3. 経済性に優れ将来に負担をかけない庁舎

- 1 建設費・維持管理費の縮減
- 2 高い環境品質と性能



2. 市民サービスの拠点となる庁舎

- 1 わかりやすく使いやすい窓口機能
- 2 機能的かつ効率的な事務機能・議会機能
- 3 ユニバーサルデザインに関する機能
- 4 利便性の高い交通アクセス機能



① 分かりやすく使いやすい窓口機能



見通しが良い窓口のイメージ



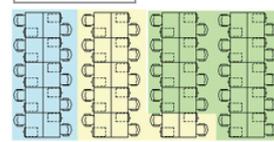
プライバシー配慮のイメージ

② 機能的かつ効率的な事務機能・議会機能

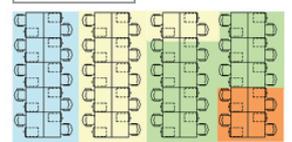
■ユニバーサルレイアウト

常に共同作業を行っていない限りは、隣の島に席があっても業務自体に支障がない

組織変更 前



組織変更 後



③ ユニバーサルデザインに関する機能



多目的トイレのイメージ



見やすい位置に設置されたサイン

④ 利便性の高い交通アクセス機能



- ① JR津久見駅、バス、タクシー、離島航路との連携による移動の利便性向上など、地域内交通の結節機能の強化を検討します。

- 路線バス
- 乗合タクシー
- JR線、離島航路
- () 内は停留所名

4. 市民が協働しまちづくりの拠点となる庁舎

- 1 市民交流・協働機能
- 2 近隣施設を活用した複合的な付加機能
- 3 集客交流施設との連携による広域交流機能
- 4 津久見らしさを感じる仕掛け



3. 施設計画

1. 敷地条件

建設地の概要と交通環境

計画予定地	津久見市中央町760-54、中央町760-51、高洲町3824-84、高洲町3824-24
敷地面積	10,533㎡
保有状況	市有地(4筆)
用途地域等	商業地域(準防火地域)
建ぺい率	80%
容積率	400%
災害リスク	震度5弱～6弱※内閣府防災HPより 津波浸水想定区域(想定浸水深:2m以上5m未満) 洪水浸水想定区域(想定浸水深:0.5m未満)
都市計画 まちづくり	みなとオアシス津久見※津久見市ランドデザインより にぎわい活力エリア※津久見市第5次総合計画より 集客交流拠点整備誘導ゾーン※津久見市観光戦略より
公共交通アクセス	JR津久見駅から徒歩約4分 バス停から徒歩1分未満
道路アクセス	東側:市道北高洲線3号 幅員8m 西側:青江1号臨港線 幅員20m 南側:国道217号 幅員18m
主な周辺施設	津久見市社会福祉協議会、津久見幹部交番、市民ふれあい交流センター、離島交流館、うみえーるつくみんち、つくみん公園
現在の使用状況	駐車場



西側は、離島交流館やつくみん公園へつながる道路がある。両側に歩道が整備されており、社会福祉協議会や市民ふれあい交流センターの利用者も利用。

北側にはつくみん公園・離島交流館へつながる遊歩道が整備されている。並木通りとして整備されており緑のネットワークを形成。

東側には、うみえーるつくみんちや魚市場へつながる車道がある。歩道はなく、車道線としての利用が主。

JR津久見駅から計画地につながる道路。両側に歩道が整備されており、駅からの歩行動線として利用。

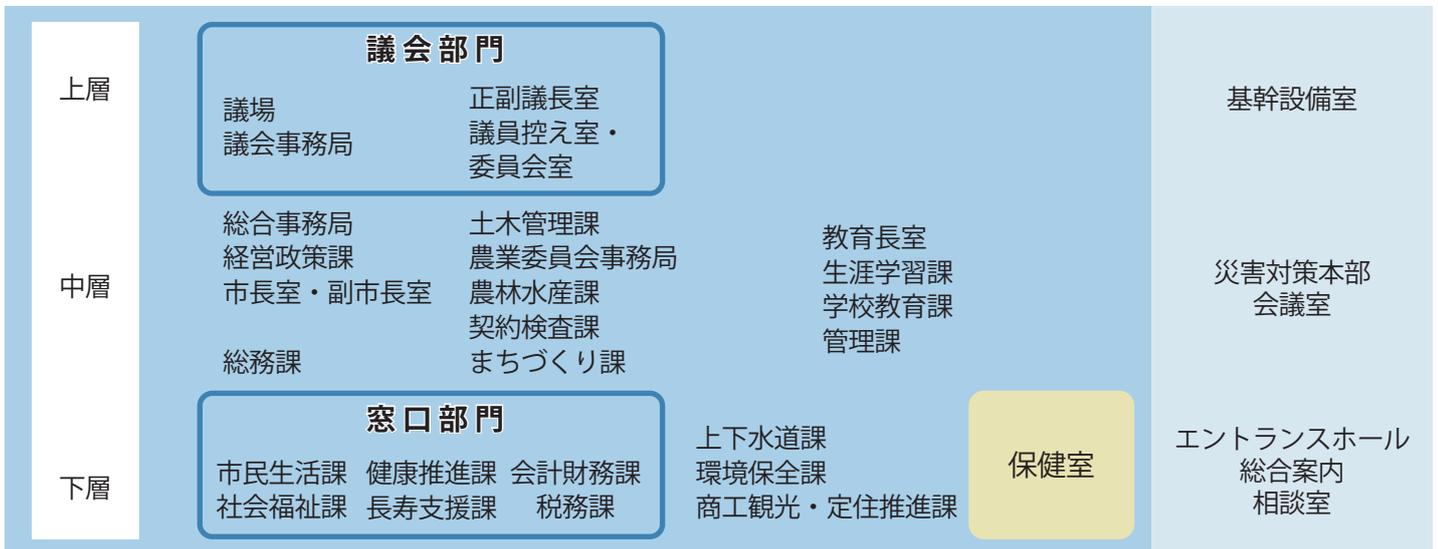
南側は交通量が多い国道217号。本計画地への主要車両動線となる。歩道も整備されており、バスを利用したアクセスも想定。

国道217号を北側へ渡るための横断歩道。このエリアだけで4カ所あり、歩行者の利用性が高い。

2. 階層構成・規模の設定

階層構成

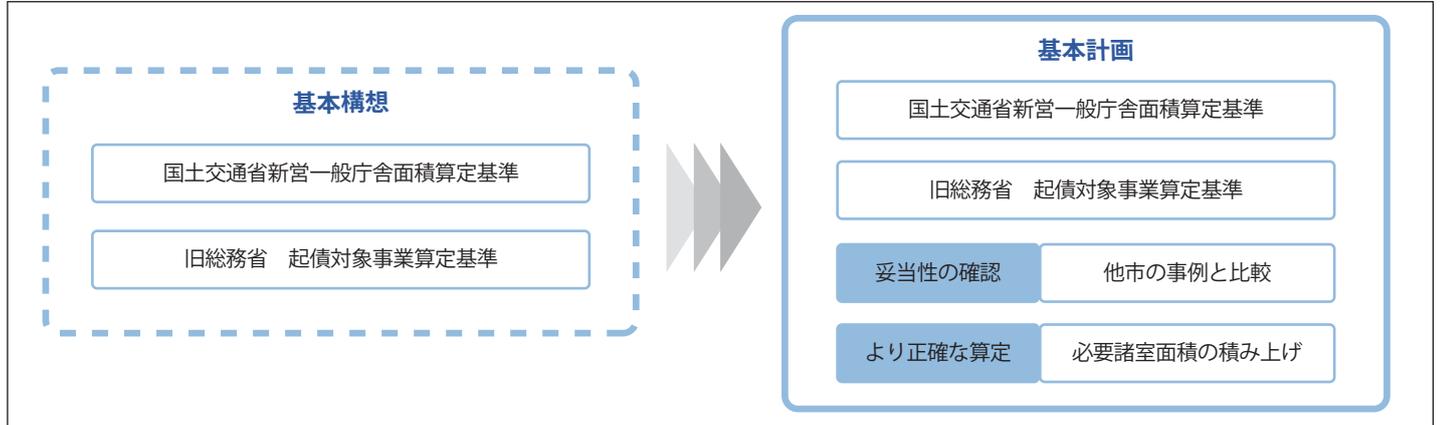
階層別の部局配置について、下図の通り整理しました。なお、イメージ図は、考え方を示しており、各部局の設置階を示すものではありません。



階層別の部局配置イメージ図

規模設定

「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」、「旧総務省起債対象事業算定基準」、「他市事例との比較」及び必要諸室面積の積み上げによる規模算定を行い、6,070㎡に設定します。また、基本設計にて引き続き検討を行い、効率的でコンパクトな規模の計画とします。



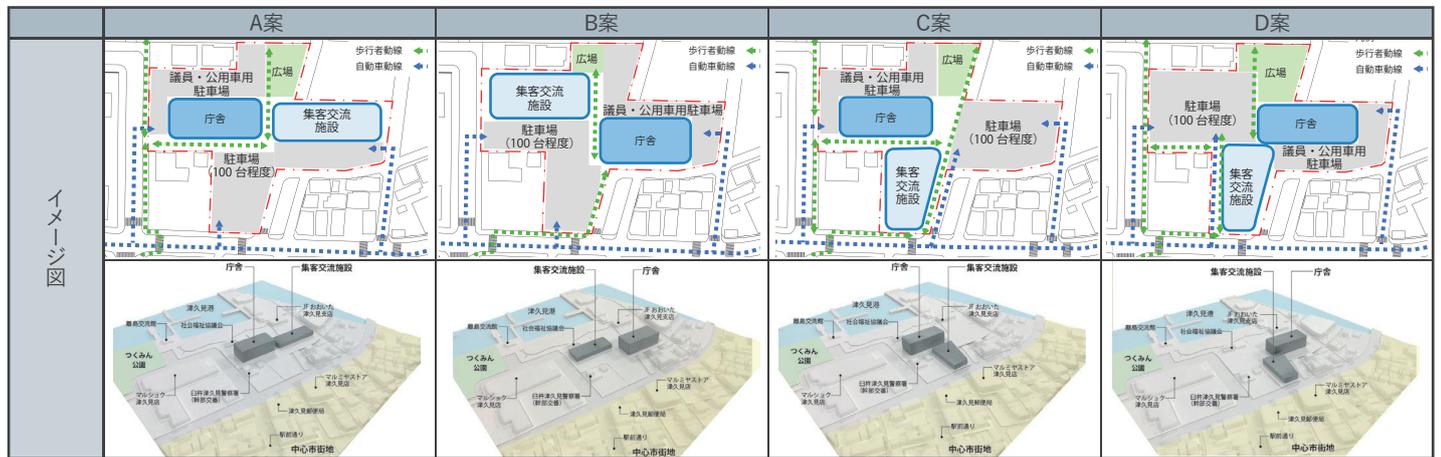
津波避難ビルとしての規模設定

- ①避難対象人数は周辺施設の利用者や来訪者等の想定より、合計1,050人以上(1,050㎡程度以上)を避難者数(必要面積)とし、今後、新庁舎周辺については、津久見市津波避難行動計画との整合性を図り設定します。
- ②一時避難場所として庁舎のセキュリティを確保しつつ、会議室等を利用します。

3. 配置計画

配置計画にあたり、4つのパターンにて比較検討を行いました。

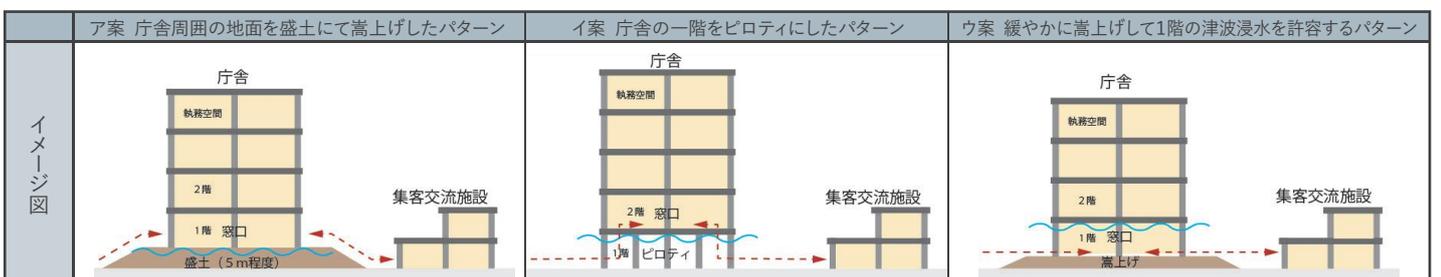
庁舎の視認性や利便性・アクセス性に加え、集客交流施設との関係性や賑わいづくりを検討し基本設計にて決定します。



4. 津波対策

津波対策について、3つの断面計画の比較検討を行いました。

台風による庁舎浸水被害を受けた津久見市としては、浸水の防止性を特に重要だと考え、イ案を中心に検討を行い、基本設計にて方針を決定します。



5. 構造計画

地震や津波に耐える安全な庁舎を実現するため、耐震性能の目標値を設定し、免震構造を含めた構造形式の比較検討を行いました。構造形式については、コストを含めて検討し基本設計にて決定します。

耐震性能と津波性能

機能	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るものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又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るものとする。
建築設備	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ことを目標とする。

国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」より

構造形式の検討

構造形式	免震構造	制振構造	耐震構造
イメージ図			

6. 環境・設備計画

災害対策の拠点として確実に機能する庁舎を実現するため、被災時の機能継続性(BCP)の目標や、省エネ等(ZEB)について検討しました。十分コストに配慮した上で、必要な設備を整備します。

機能継続性(BCP)の目標

種別	内容
甲類	<ul style="list-style-type: none"> 大地震動後に施設の継続的な活動が可能となるものとする。 連続運転可能時間は大地震動後に商用電源の復旧に要する時間。(想定が困難な場合は1週間程度) 燃料備蓄量は、商用電源の復旧に要する時間又は燃料の補給に要する時間のうち、短い方。(想定が困難な場合は、72時間程度) 燃料補給も加えて1週間程度の連続運転が可能。
乙類	<ul style="list-style-type: none"> 大地震後に避難、消火等の人命の安全のための設備機能を確保。 連続運転可能時間及び燃料備蓄量は、原則として、在庁者が避難に要する時間及び残務活動に必要な時間。(想定が困難な場合は、10時間程度)

省エネ等(ZEB)の目標



7. 景観配慮

景観配慮におけるテーマと方向性及び整備の視点を整理しました。集客交流施設も含めて、周辺への景観配慮を行います。

庁舎整備の視点

テーマ	方向性	整備の視点
調和	自然の調和	<ul style="list-style-type: none"> つくみん公園まで含め統一感のある樹種選定、植栽計画 津久見の景観となじむ色彩計画
	街並みの調和	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎の圧迫感軽減のため、ボリュームの分節化、セットバックの検討 街並みの圧迫感軽減のため、周囲の建物との離隔を確保
連続性	自然の連続性	つくみん公園とつながる緑のネットワーク、ランドスケープ計画
	動線の連続性	周辺施設と連携しやすい連続した外部動線の計画
眺望	眺望を楽しむ視点場	周囲の特徴的な眺望を楽しめる開放的な視点場の整備
賑わい	内部の賑わい	賑わい空間が可視化される配置や設え
	外部の賑わい	イベント対応の外部空間の整備
	広がる賑わい	駅前通りから賑わいを感じる配置や設え
ランドマーク	印象に残る	調和しながらも、印象に残る特徴的な外観
	視認性が高い	<ul style="list-style-type: none"> 周囲から見やすい位置に配置 アイストップとなる外観計画、サイン計画
耐久性	美観を保つ	<ul style="list-style-type: none"> 耐久性の高い建材の採用 周囲の植生にあった植栽計画 塩害に強い建材の選定

計画地周囲の景観



4. 事業手法・事業スケジュール・財源計画

1. 事業手法

「従業方式」「デザインビルド方式」「PFI方式」の比較検討を行い、様々な段階で発注書の意向を確認でき、要求を反映した設計図にて工事が発注できる「従業方式」が最も適した手法と判断します。

想定される事業手法

	従業方式	デザインビルド方式	PFI方式
概要	設計・監理、建設工事を各段階に応じて個別に発注する方式。維持管理は、建物完成後の別発注となる。	設計、建設工事を一括で民間事業者が発注する方式。維持管理は、建物完成後の別発注となる。	設計、建設工事、維持管理、資金調達を一括で民間事業者が発注する方式。資金調達は民間事業者が行い、市は割賦方式でサービス対価を支払う。
設計・監理	設計会社へ発注	設計会社、建設会社からなる事業体や、建設会社単体へ発注	設計会社・建設会社・維持管理会社からなる事業体へ発注
建設工事	建設会社へ発注		
維持管理	維持管理会社へ発注（一部）	維持管理会社へ発注（一部）	
資金調達	公共	公共	民間

事業手法の比較検討

	従業方式	デザインビルド方式	PFI方式
財政負担縮減の可能性	工事入札の際、複数の建設会社の参画により、競争性が確保できれば、コスト縮減の可能性はある。	建設会社のノウハウを生かした構法の採用ができるため、コストの縮減につながる可能性がある。	維持管理を含めた一括発注によるコスト縮減の可能性はある。
評価	○	○	○
特殊条件への対応	設計と施工が別発注となるため、設計段階から建設会社のノウハウは発揮されづらい。	設計段階から建設会社のノウハウを生かした構法の採用ができるため、確実な施工が可能。	設計段階から建設会社のノウハウを生かした構法の採用ができるため、確実な施工が可能。
評価	△	○	○
発注者の意向反映	基本設計・実施設計の各段階で発注者の意向を確認でき、確定した設計図にて工事発注が可能。	要求水準が確定した後の変更に伴うコスト増は、発注者負担となるため、意向反映に制約が生じる。	要求水準が確定した後の変更に伴うコスト増は、発注者負担となるため、意向反映に制約が生じる。
評価	○	△	△
設計スケジュールの厳守	設計業務発注までにかかる期間がもっとも短い。令和2年度内の着手が可能。	発注までに、規模や階数等の条件を確定する必要があるため、基本設計後の発注が望ましい。令和2年度内の着手は困難。	発注までに、導入可能性調査の実施や、要求水準を確定する必要があるため、準備期間が必要となる。令和2年度内の着手は困難。
評価	○	△	△
事業全体スケジュール	各委託業務の発注準備に期間を要す。発注時の社会情勢による入札不発の恐れがある。	設計・建設の一括発注により、設計と建設期間を短縮できるため、全体スケジュールが短縮可能。	要求水準の確定までに期間を要するため、全体スケジュールとしても長期化する傾向である。
評価	△	○	△

設計者選定方法の比較検討

	設計競技方式 (コンペティション)	技術提案方式 (プロポーザル)	競争入札方式
	「設計案」を選ぶ方式	「設計者」を選ぶ方式	「設計料」で選ぶ方式
概要	応募のあった複数の計画案から、最も良い「設計案」を選びその提案者を設計者として選ぶ。	応募のあった複数の設計者の取組体制や計画に関する考え方を審査し、ヒアリング等を経て設計者を選ぶ。	設計者が提示する設計料の価格で設計者を選ぶ。

2. 概算事業費及び財源計画

概算事業費及び財源は以下の通り想定しますが、基本計画策定後も事業費の抑制や有利な財源の活用など引き続き検討を行い効率的な施設整備を進めます。

必要な事業費

費目	金額	概要
建設工事費	32.3億円	市庁舎6,000㎡の工事費
外構整備費	2.1億円	庁舎周辺外構整備費 植栽整備費 地盤改良費
その他	2.3億円	設計料(積算を含む)、監理料 オフィス環境調査、敷地測量、地盤調査
消費税	3.7億円	10%
合計	40.4億円	

財源計画

費目	金額	概要
公共施設等適正管理推進事業費 (市町村役場機能緊急保全事業) 緊急防災・減災事業費 過疎対策事業費	36.3億円	
庁舎管理建設推進基金	4.1億円	積立金
合計	40.4億円	

3. 事業スケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
基本計画	■					
基本実施設計		■	■			
建設工事				■	■	
共用						■