

# 嬉野市新庁舎建設基本計画(案)

2023年 1月

嬉野市

# 嬉野市新庁舎建設基本計画（案）

## —目次—

はじめに.....	1
<b>第1章 新庁舎建設の基本方針</b> .....	<b>2</b>
1. 基本計画策定までの経緯.....	2
2. 本計画の位置づけ.....	2
3. 上位計画等について.....	2
4. 基本的な考え方.....	4
(1) 新庁舎の基本理念.....	4
(2) 新庁舎の基本方針.....	5
<b>第2章 建築計画に関する検討</b> .....	<b>6</b>
1. 新庁舎の規模検討.....	6
(1) 規模算定に関わる基本要件.....	6
(2) 新庁舎の延床面積.....	6
2. 駐車場の必要台数の検討.....	8
(1) 来庁者及び職員の駐車台数の想定.....	8
(2) 来庁者及び職員の駐輪台数の想定.....	9
3. 敷地条件の整理.....	10
(1) 敷地の法的条件.....	10
(2) 計画地周辺条件.....	11
(3) インフラの状況.....	12
(4) 災害等の予測状況.....	13
(5) 埋蔵文化財について.....	14
(6) 嬉野市景観計画について.....	14
4. 建設候補地の検討.....	15
(1) 建設候補地の概要.....	15
(2) 建設候補地の比較.....	16
(3) 新庁舎の位置.....	18
5. 新庁舎の機能・性能等の考え方.....	19
(1) 市民サービス機能.....	19
(2) 窓口機能.....	19
(3) ユニバーサルデザイン.....	20
(4) 執務機能.....	21
(5) 議会機能.....	21
(6) 施設管理・運用・防犯・セキュリティ機能.....	22
(7) 防災拠点機能(BCP).....	22
(8) 景観・周辺との調和について.....	22
6. 機能構成の検討.....	23
(1) 部署配置の考え方.....	23
7. 構造・設備計画の考え方.....	24
(1) 構造計画の方針.....	24
(2) 設備計画の方針.....	26
<b>第3章 事業計画に関する検討</b> .....	<b>27</b>
1. 事業方式について.....	27
(1) 事業方式の検討.....	27
(2) 事業方式のまとめ.....	28
2. 事業スケジュール.....	29
3. ライフサイクルコストについて.....	29
4. 想定概算事業費.....	30
5. 財源の検討.....	31
【資料】基本計画検討体制.....	32

## はじめに

このページは、市長の挨拶文が入ります。

## 第1章 新庁舎建設の基本方針

### 1. 基本計画策定までの経緯

嬉野庁舎（第1庁舎）は昭和37年（1962年）に建築され、すでに60年が経過し、耐震要件を満たしていない上に、建物本体や設備の老朽化が著しく進行するなどして、庁舎の建替えが急務となっていました。

一方で庁舎には、近年の自然災害の猛威から市民の安全・安心を守るための防災拠点としての役割や、市民サービスの充実や行政運営の効率化に加え、人や自然環境にやさしい機能が求められています。

このような中、嬉野市庁舎のあり方を検討するため、令和元年（2019年）11月から学識経験者や市民等の外部委員で構成された「嬉野市庁舎のあり方検討委員会（以下、「あり方検討委員会」という。）」において、現庁舎の課題や新庁舎整備の必要性、基本的な考え方を示した「嬉野市庁舎のあり方について」の報告書が取りまとめられ、令和3年（2021年）8月に市長に提出されました。

嬉野市は、嬉野市庁舎のあり方検討委員会からの報告書を重く受けとめ、庁舎方式や建設予定地等についての方針を決定し、令和4年（2022年）6月に「嬉野市庁舎整備基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定しました。

そして、基本構想の内容をより具体的に進めるために、令和4年（2022年）8月から建築などの有識者等で構成する「嬉野市新庁舎建設検討委員会（以下、「建設検討委員会」という。）」を設置し、嬉野市庁舎整備基本構想を踏まえ、新庁舎の配置や建設規模、概算事業費、事業手法等に関する協議、検討を行い、「嬉野市新庁舎建設基本計画」を策定しました。

### 2. 本計画の位置づけ

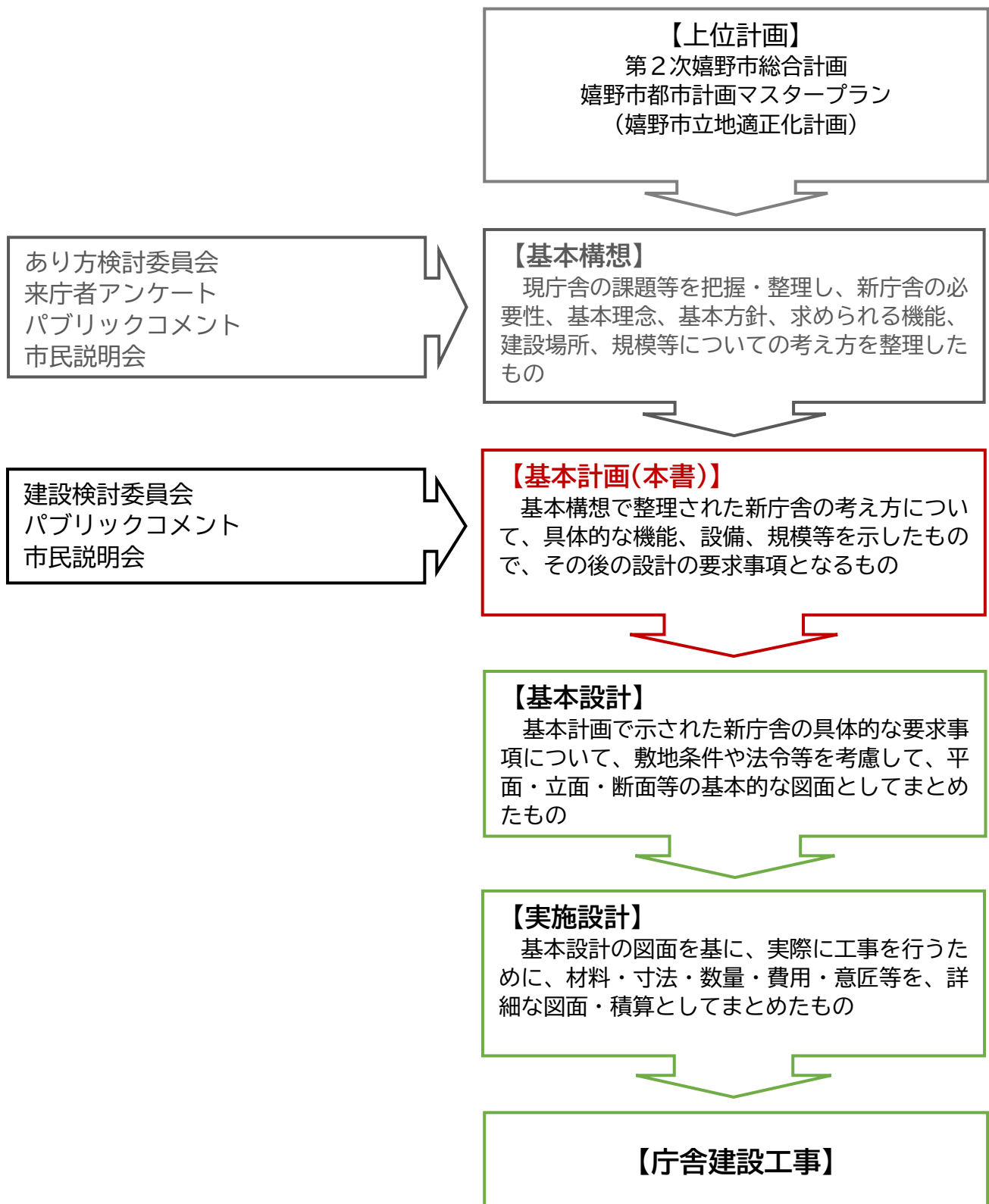
本計画は、新庁舎建設に向けて策定した「基本構想」に基づき、新庁舎建設をきっかけに、地域の拠点形成を図り、本市の暮らしやすさや活性化に寄与する「まちづくりの視点」、市民と職員にとって使いやすい空間・動線を確保する「庁舎建設の視点」、新庁舎だけでなく、周辺の公共施設等の配置も含めた総合的な費用圧縮等を検討する「公共施設マネジメントの視点」から、本市の新庁舎建設に向けた基本的な考え方を整理し、基本設計・実施設計に反映すべき事項等に関する方針を示すものとして策定しました。

### 3. 上位計画等について

新庁舎建設にあたって、基本構想では、本市が掲げる上位計画（第2次嬉野市総合計画・嬉野市都市計画マスタープラン（嬉野市立地適正化計画））及びあり方検討委員会での検討・パブリックコメント・市民説明会を踏まえた上で、整合を図りながら幅広く検討を行いました。

基本計画では、新たに建設検討委員会を設置し、基本構想を踏まえ総合的に検討を行いました。





〔庁舎建設までの流れ〕

#### 4. 基本的な考え方

##### (1) 新庁舎の基本理念

## すべてのひと・自然にやさしい 安全・安心なうれし<sup>や</sup>舎

嬉野市は新市誕生以来、市を挙げてひとにやさしいまちづくりに取り組んできており、嬉野市のまちづくりの拠点となる新しい庁舎にも、連綿と紡ぐその想いを込めていくこととなります。

また、豊かな自然環境の恩恵を受け発展した嬉野市として、次の時代にも豊かな自然環境・人・産業を守り、育てることも大切です。

いつの時代においても市民の皆様の安心と安全を守る拠点であり、自然環境を大切に想う庁舎が、嬉野市のブランドメッセージである“うれしいをいっしょに”をさらに進めていくこととなります。



〔「うれしいをいっしょに。」ブランド・ロゴ〕

## (2) 新庁舎の基本方針

現庁舎の現状と課題や関連計画、あり方検討委員会の検討結果、基本構想を踏まえ、以下の基本方針に基づいて、新庁舎の位置や機能・性能等について、第2章で具体的に定めます。

### 基本方針

### 第2章 建築計画に関する検討

#### 基本方針1 市民の利便性が高い庁舎

庁舎を集約化し、市民の誰もが訪れやすく利用しやすい開かれた庁舎とするとともに、市民の利用が多い届出や申請、相談などの窓口サービスの利便性を高めることで、市民ニーズにあった、便利で利用しやすく質の高いサービスを提供できる庁舎を実現します。

- 建設候補地の検討
- 市民サービス機能
- 窓口機能
- ユニバーサルデザイン
- 機能配置の考え方

#### 基本方針2 防災機能が充実した安全安心な庁舎

安全性を確保し、安心して利用できる建物とするとともに、災害発生時には市全体の中心的な防災拠点としての機能を確保し、災害対策活動の中核として市民の生活を守り、迅速な支援や復旧活動を行うことができる様々な機能を備えた安全・安心な庁舎を実現します。

- 建設候補地の検討
- 防災拠点機能
- 機能配置の考え方
- 構造・設備計画の考え方

#### 基本方針3 環境にもひとにもやさしい庁舎

省エネルギー化や省資源化の推進、自然エネルギーの積極的活用などを通じて環境負荷の低減に寄与し、地球にやさしい庁舎を実現します。また、誰にとってもわかりやすく使いやすい施設として、ユニバーサルデザインを導入するなど、利用者の視点に立った人にもやさしい庁舎を実現します。

- 建設候補地の検討
- ユニバーサルデザイン
- 構造・設備計画の考え方

#### 基本方針4 機能的・効率的で、経済的に優れた庁舎

適正な執務空間を確保するとともに、今後の行政需要の多様化や社会情勢の変化、あるいは情報化の進展など、様々な変化に対応できる空間・設備を導入し、機能的で効率的な柔軟性の高い庁舎を実現します。また、維持管理にすぐれた構造や材料の導入などにより、ライフサイクルコストの低減と施設の長寿命化を目指し、ランニングコストを抑えることで、限られた財源を有効活用し、将来への負担軽減を考慮します。

- 建設候補地の検討
- 新庁舎の規模検討
- 執務機能
- 機能配置の考え方
- 構造・設備計画の考え方

#### 基本方針5 まちの特性を活かした塩田庁舎の活用

塩田庁舎は、時代に即応したネットワーク機能を活用し、行政サービスの低下を招くことのないように配慮しつつ、塩田庁舎エリア一体を子育て・文教ゾーンと位置付け、まちづくりを進めていきます。

- 窓口機能
- 施設管理・運用・防犯・セキュリティ機能
- 景観・周辺環境への調和

## 第2章 建築計画に関する検討

### 1. 新庁舎の規模検討

#### (1) 規模算定に関わる基本要件

基本構想では、想定延床面積を8,000㎡程度と算定しましたが、庁舎のコンパクト化・コスト縮減を図る観点から、想定延床面積の縮減を行います。

基本構想時に面積算定の参考とした既存庁舎(嬉野庁舎+塩田庁舎)の合計延べ床面積(7,453㎡)から両庁舎で機能が重複している場所等の面積を削減し、新庁舎の想定延床面積を算定します。

〔表 庁舎機能重複箇所面積表〕

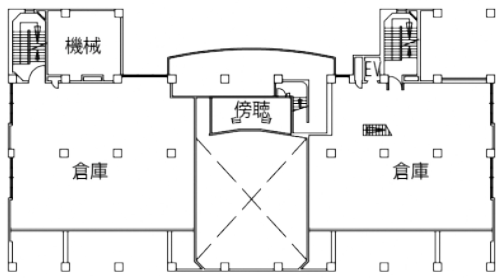
庁舎名	第1・2庁舎	階数	場所	延床面積(㎡)
嬉野庁舎	第1庁舎	B1	①機械室	30
		1	②給湯室	14
			③警備室	16
			④ホール	272
			⑤市長室	23
		2	⑥前室	6
			⑦応接室	30
		3	⑧交換機室	16
			⑨放送室・録音室	13
	第2庁舎	1	⑩佐賀西部広域水道企業団 嬉野営業所	116
			⑪打合せ・機械室	40
			⑫印刷室	16
			⑬機械室	9
2	⑭給湯室	3		
	⑮女子便所	14		
	⑯男子便所	10		
3	⑰給湯室	3		
	⑱女子便所	14		
		⑲男子便所	10	
合計				655

既存庁舎(嬉野庁舎+塩田庁舎)の合計延べ床面積(7,453㎡)から、上表の庁舎機能重複箇所等の面積655㎡を差し引いた面積である6,798㎡を本市庁舎の計画想定延床面積の前提とします。

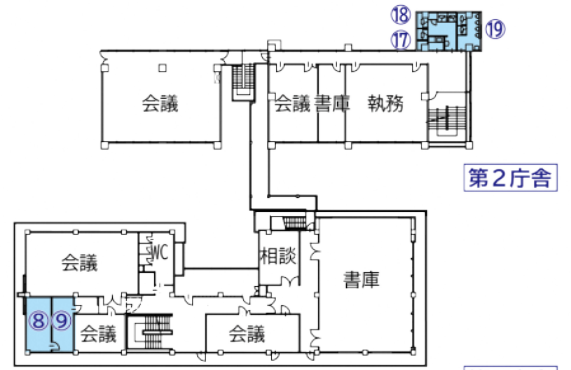
#### (2) 新庁舎の延床面積

上記の計画想定延床面積の前提である6,798㎡から、ICT活用による業務の効率化や書庫の文書削減等の工夫により、さらなる延床面積の縮減を行い、**新庁舎の延床面積は6,500㎡程度を目標**とします。

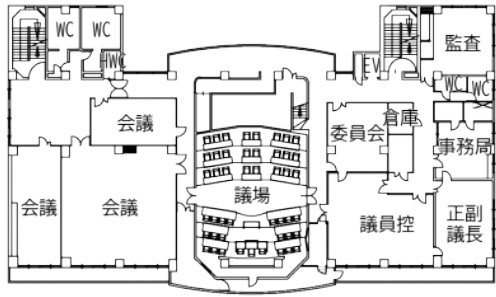
塩田庁舎4階



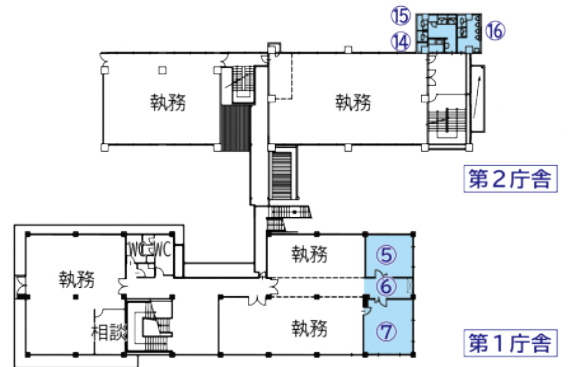
嬉野庁舎3階



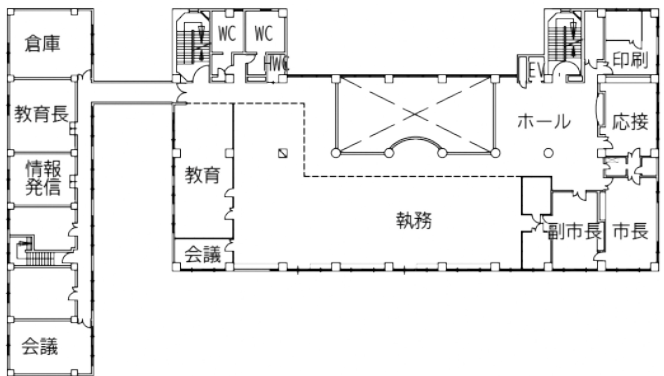
塩田庁舎3階



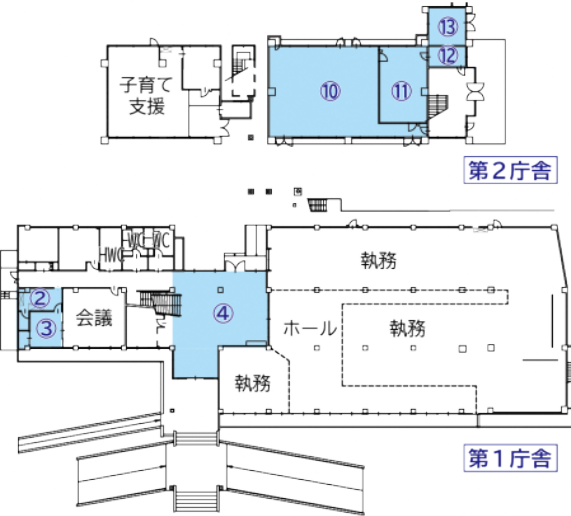
第2庁舎



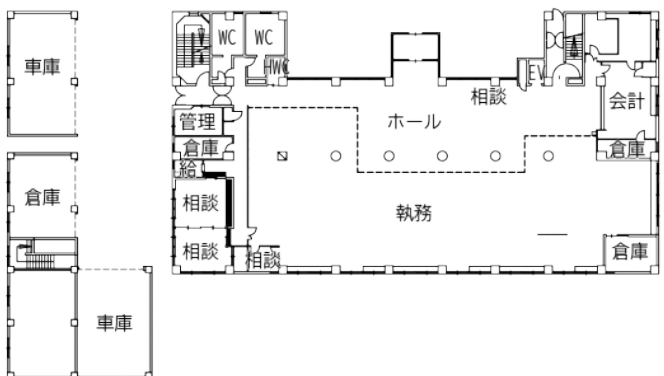
塩田庁舎2階



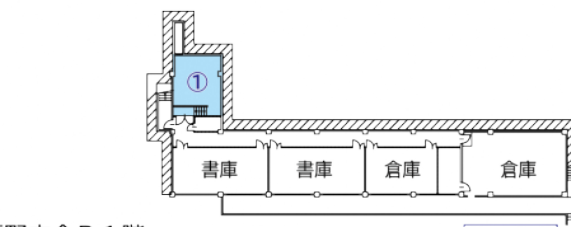
第2庁舎



塩田庁舎1階



第1庁舎



〔庁舎機能重複箇所〕

## 2. 駐車場の必要台数の検討

### (1) 来庁者及び職員の駐車台数の想定

#### ①来庁者用駐車場台数

庁舎建設時の必要駐車台数の算定は、「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫氏）及び、「最大滞留量の近似的計算方法」（岡田光正氏）による来庁者用駐車場の規模算定を行います。

「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」によれば、人口に対する来庁者の割合はおよそ1.5%と想定され、そのうち窓口利用者が所轄人口の0.9%、残りの0.6%の利用者が窓口以外の利用で庁舎を訪れる割合と想定されています。また、新庁舎供用開始予定の2026年の人口を25,200人と推測し、これらを条件として、「最大滞留量の近似的計算方法」を用いて、駐車台数の最大滞留量＝必要駐車台数を算定します。

〔表 算定条件〕

人口(人)	来庁者割合		車での 来庁者割合	集中度	平均滞留時間	
	窓口	窓口以外			窓口	窓口以外
約25,200人	人口の0.9%	人口の0.6%	80%	30%	15分と想定	60分と想定
※「第2次嬉野市総合計画」目標値より	※「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」より		※現状より想定	※「最大滞留量の近似的計算方法」より	※令和元年実施アンケートより	

#### 「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」を用いた1日当たりの来庁車台数の算出

1日当たりの来庁台数 = 人口 × 来庁者割合 × 車での来庁者割合

〈窓口〉 来庁台数 = 25,200人 × 0.9% × 80% ≒ 181台/日

〈窓口以外〉 来庁台数 = 25,200人 × 0.6% × 80% ≒ 121台/日

#### 「最大滞留量の近似的計算方法」による来庁者の必要駐車台数の算出

必要駐車台数 = 1日当たり来庁台数 × 集中度 × 平均滞留時間

〈窓口〉 必要駐車台数 = 181台/日 × 30% × 15分/60分 ≒ 14台/日

〈窓口以外〉 必要駐車台数 = 121台/日 × 30% × 60分/60分 ≒ 36台/日

〈窓口〉14台 + 〈窓口以外〉36台 = 50台

以上の結果より、来庁者用必要駐車台数は50台と算出されますが、税務申告等の多い時期を考慮して台数を3割増とし、65台とします。

さらに議員用駐車台数の16台を加え、**来庁者用駐車台数を81台程度**とします。

※議員用駐車場は、議会閉会時には一般開放します。

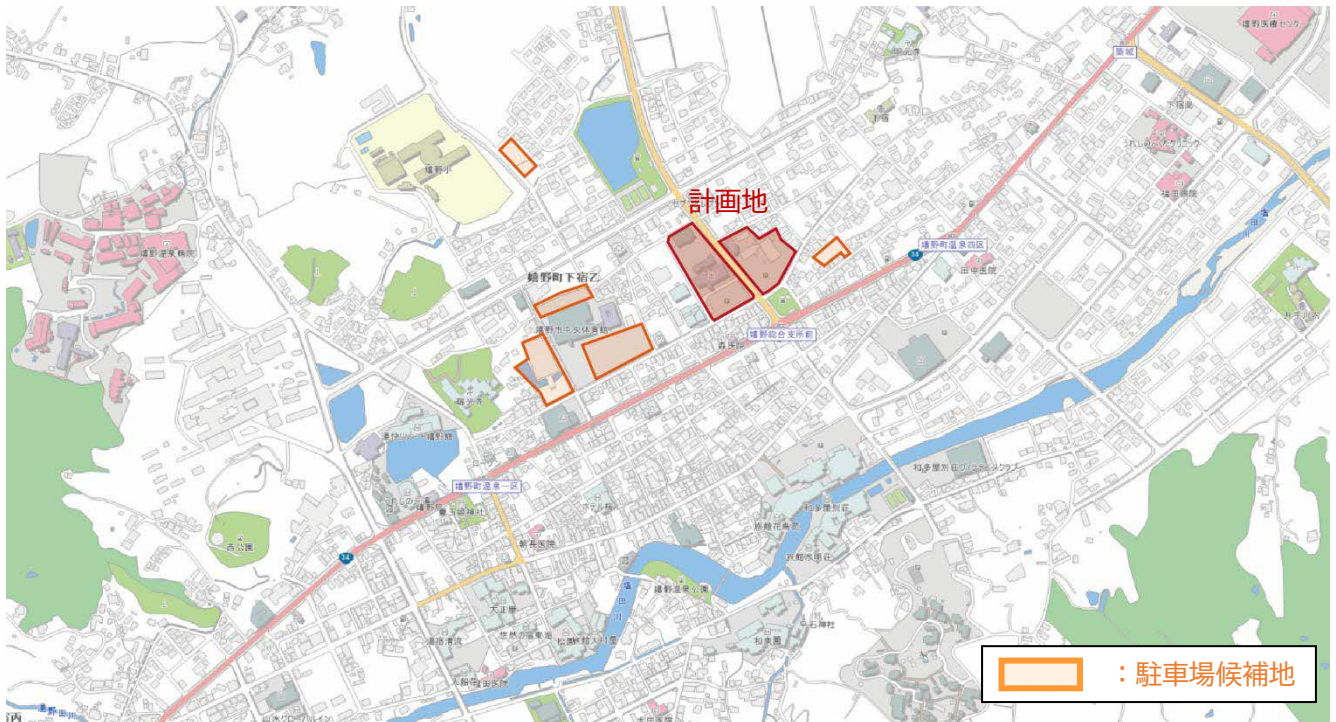


## ②公用車用駐車台数及び職員用駐車台数

現庁舎の公用車台数及び職員用駐車台数を基に、公用車用駐車台数：71台、職員用駐車台数：279台を基本として検討します。

また、公用車車庫は上記のうち10台程度とし、車庫内にはカーボンニュートラル実現に向けた自動車(電気自動車など)にも対応可能な充電設備の導入を検討します。

なお、職員用駐車場に関しては、敷地内だけでなく近隣公有地の駐車場の活用を含めて検討します。



〔近隣公有地の駐車場候補地〕

## ③身障者用駐車場必要駐車台数

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づく「建築物移動円滑化誘導基準」及び「佐賀県福祉のまちづくり条例」に基づく「ユニバーサルデザイン施設整備基準」から算出した台数を確保します。

なお、来庁者及び職員の駐車台数の想定については、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。

### (2) 来庁者及び職員の駐輪台数の想定

来庁者用駐輪台数及び職員用駐輪台数は、市民スペースの充実やイベントの開催等で自転車利用者が増加することや、周辺の交通渋滞の緩和や大気汚染抑制等のために、職員のノーマイカー通勤・エコ通勤をさらに奨励することとし、駐輪場の整備台数は可能な限り多く確保する方針とします。(参考 既存嬉野庁舎駐輪場約20台、塩田庁舎駐輪場約14台)

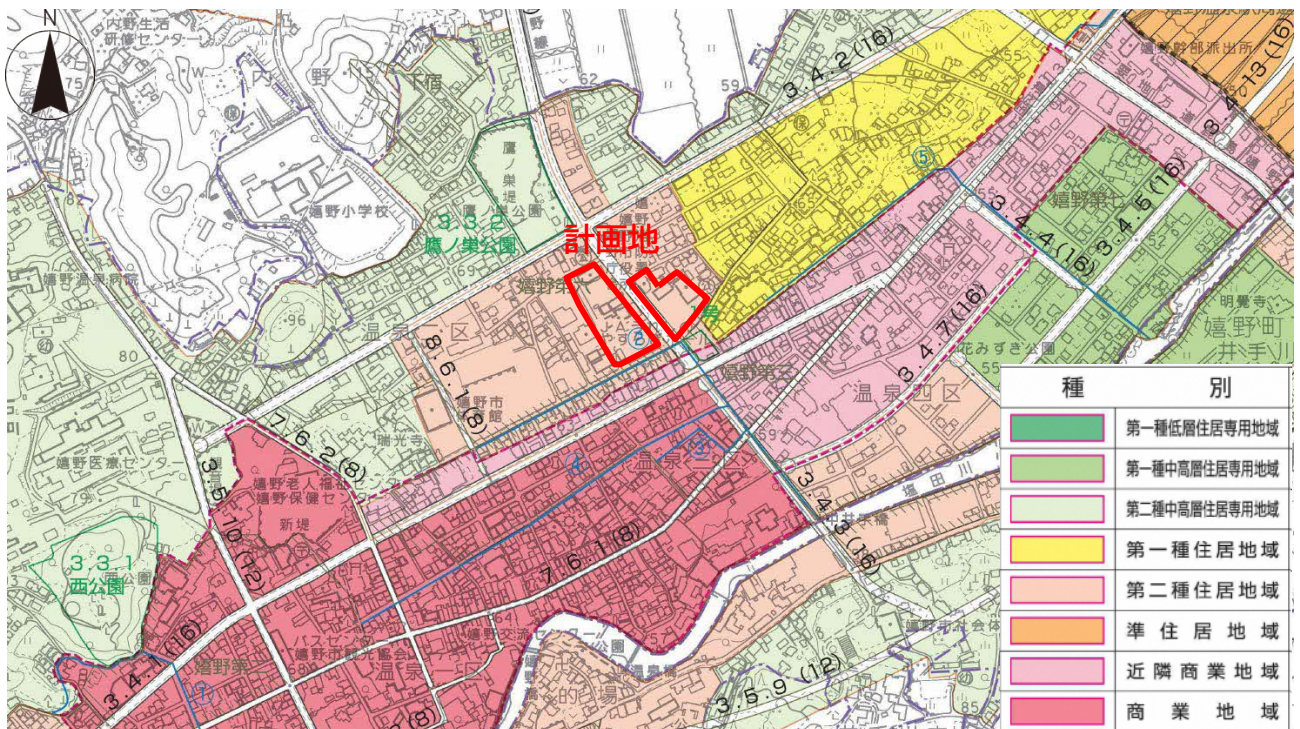
### 3. 敷地条件の整理

#### (1) 敷地の法的条件

計画地の法的条件は次のとおりです。

〔表 計画地の法的条件〕

項目	条件
都市計画法	都市計画区域内 区域区分非設定 (非線引都市計画区域)
	用途地域：第二種住居地域、法22条地域
建築基準法	建ぺい率：60%
	容積率：200%
	道路斜線：適用距離20m、斜線傾き1.25
	隣地斜線：基準高さ20m、斜線傾き1.25
	日影規制：(高さが10mを超える建築物対象) 〔測定面の高さ〕平均地盤面からの高さ4m 〔日影時間〕敷地境界線からの水平距離5m超え10m以内5h、10m超3h
その他	嬉野市景観計画(市街地ゾーン)、埋蔵文化財包蔵地



〔建設地周辺の都市計画の状況〕



## (2) 計画地周辺条件

### ①計画地周辺の状況

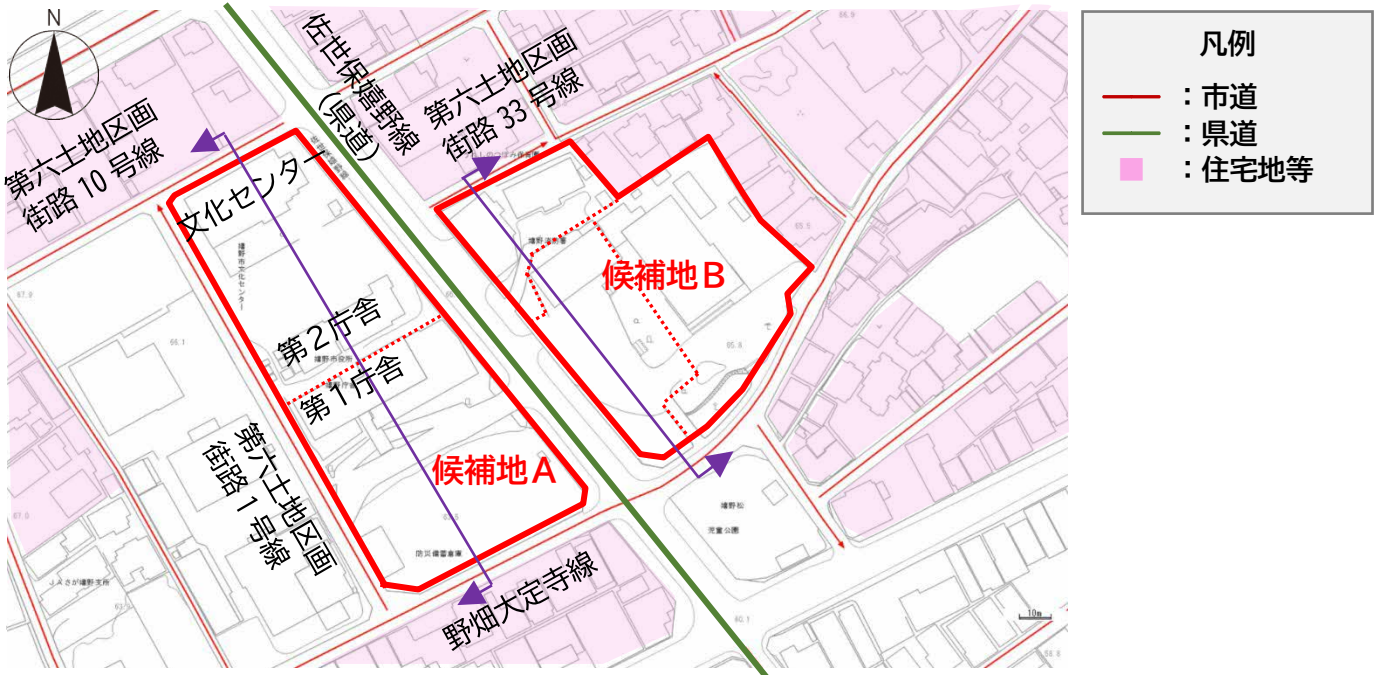
- ・計画地周辺の道路状況は、候補地Aの北、西、南側は市道に面しており、東側が県道に面しています。また、候補地Bの北・南側が市道、西側が県道に面しており、北東・東側は住宅地に接しています。

### ②道路幅員状況

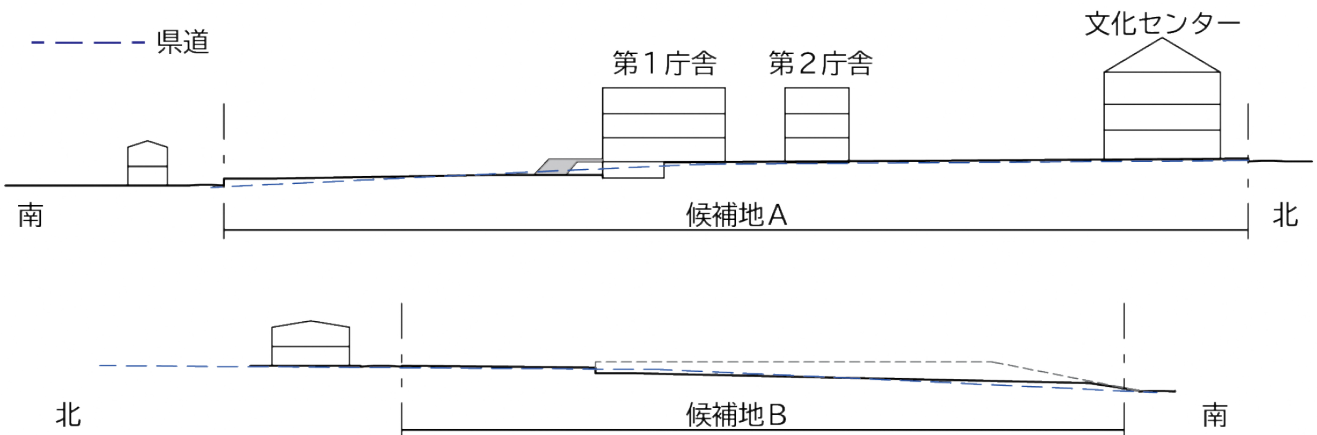
- ・市道(第六区画10号線)は、歩道が整備されておらず、幅員は約6.0mです。
- ・市道(第六区画1号線)は、歩道が整備されておらず、幅員は約7.0mです。
- ・市道(第六区画33号線)は、歩道が整備されておらず、幅員は約6.0mです。
- ・市道(野畑大定寺線)は、片側に歩道が整備されており、幅員は約7.0~10.0mです。
- ・県道(佐世保嬉野線)は、両側に歩道が整備されており、幅員は約20.0mです。

### ③高低差の状況

- ・候補地Aの周辺道路は標高が低い南側から高い北側にかけて4m程度の高低差があり、勾配のある道路(県道)と接続しています。また、候補地A敷地内でも第1庁舎と第2庁舎間にも高低差があります。
- ・候補地Bの周辺道路も同様に高低差があり、候補地B敷地内にも高低差があります。



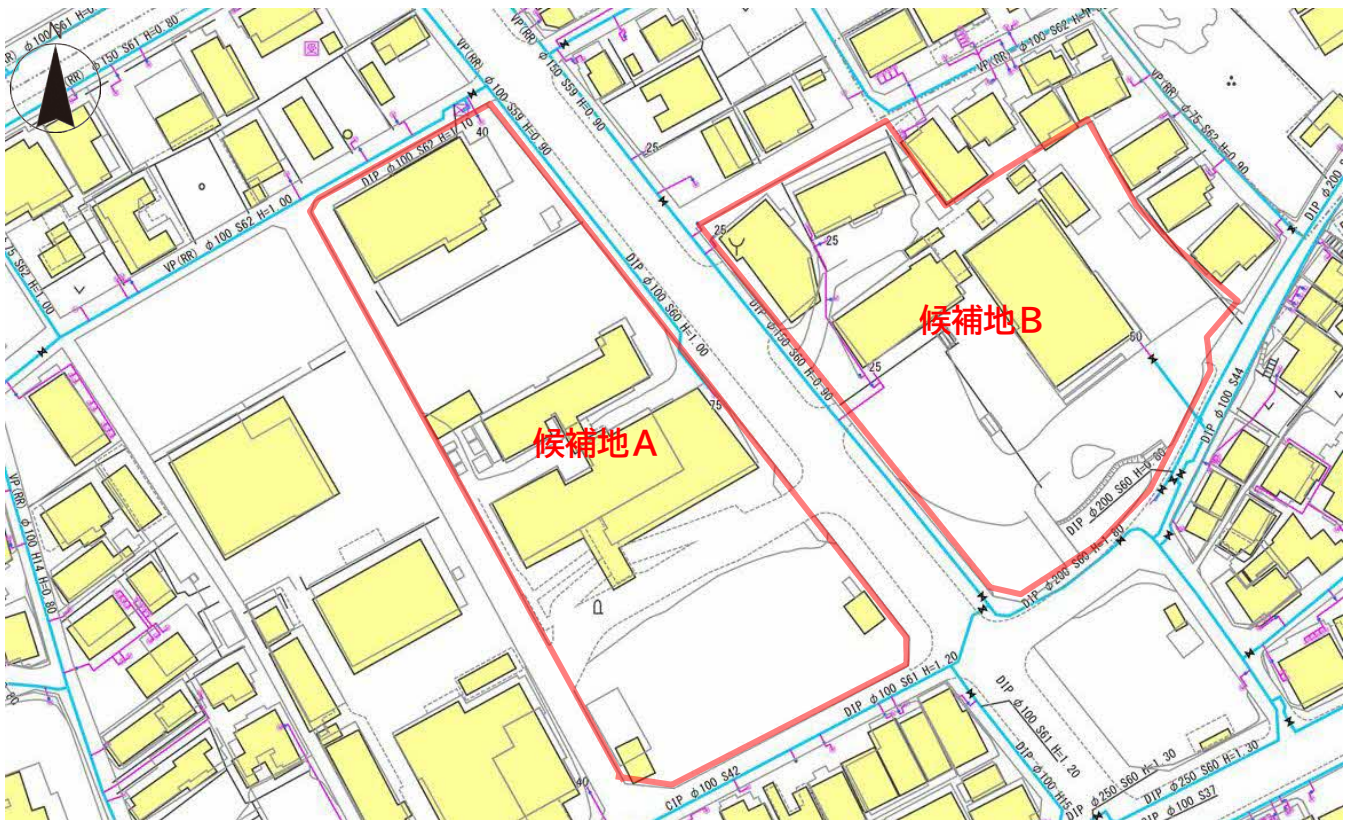
〔計画地及び周辺の状況〕



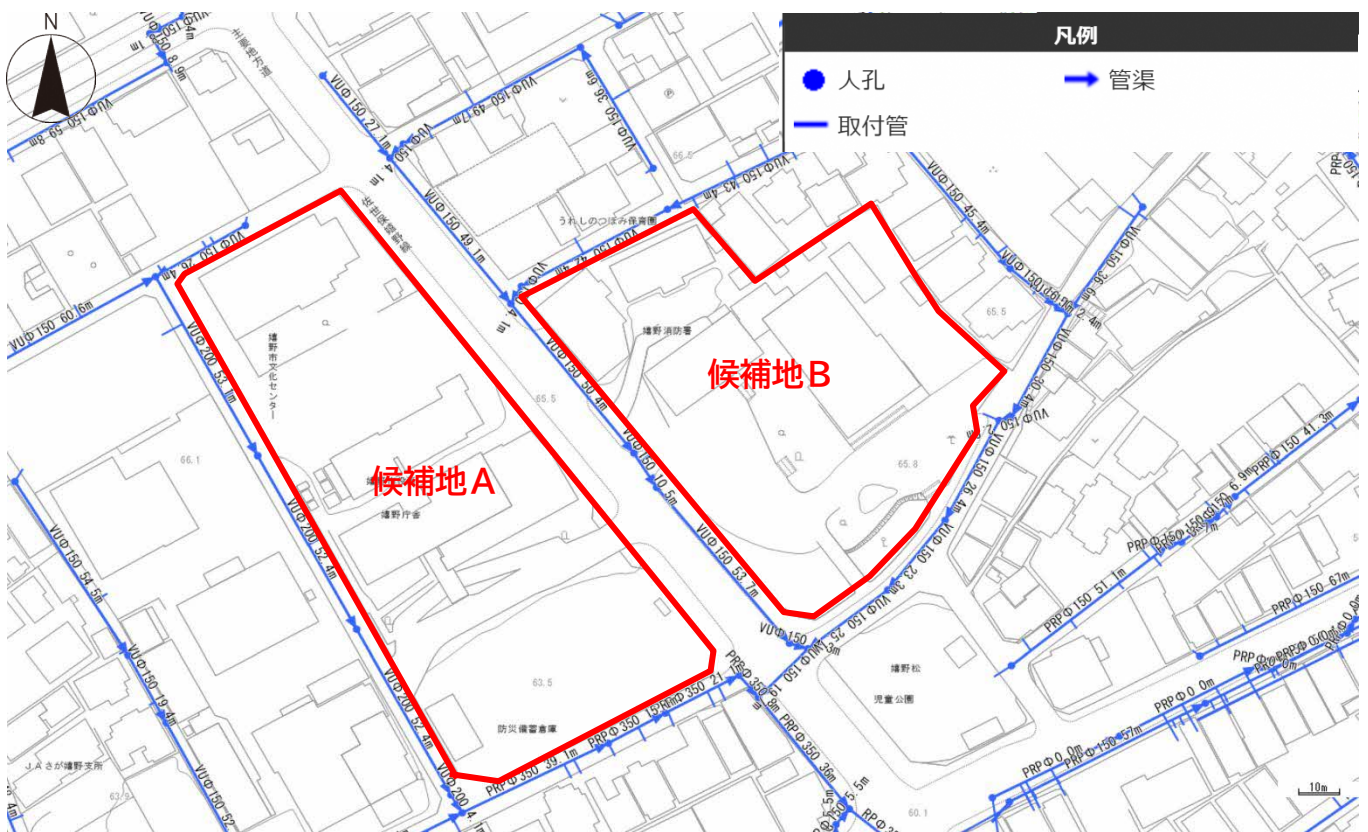
〔候補地の断面イメージ〕

### (3) インフラの状況

- ・計画地周辺では、都市ガスは整備されていません。
- ・計画地周辺の上下水道管の敷設状況を下記に示します。



〔計画地周辺の上水道管の状況〕

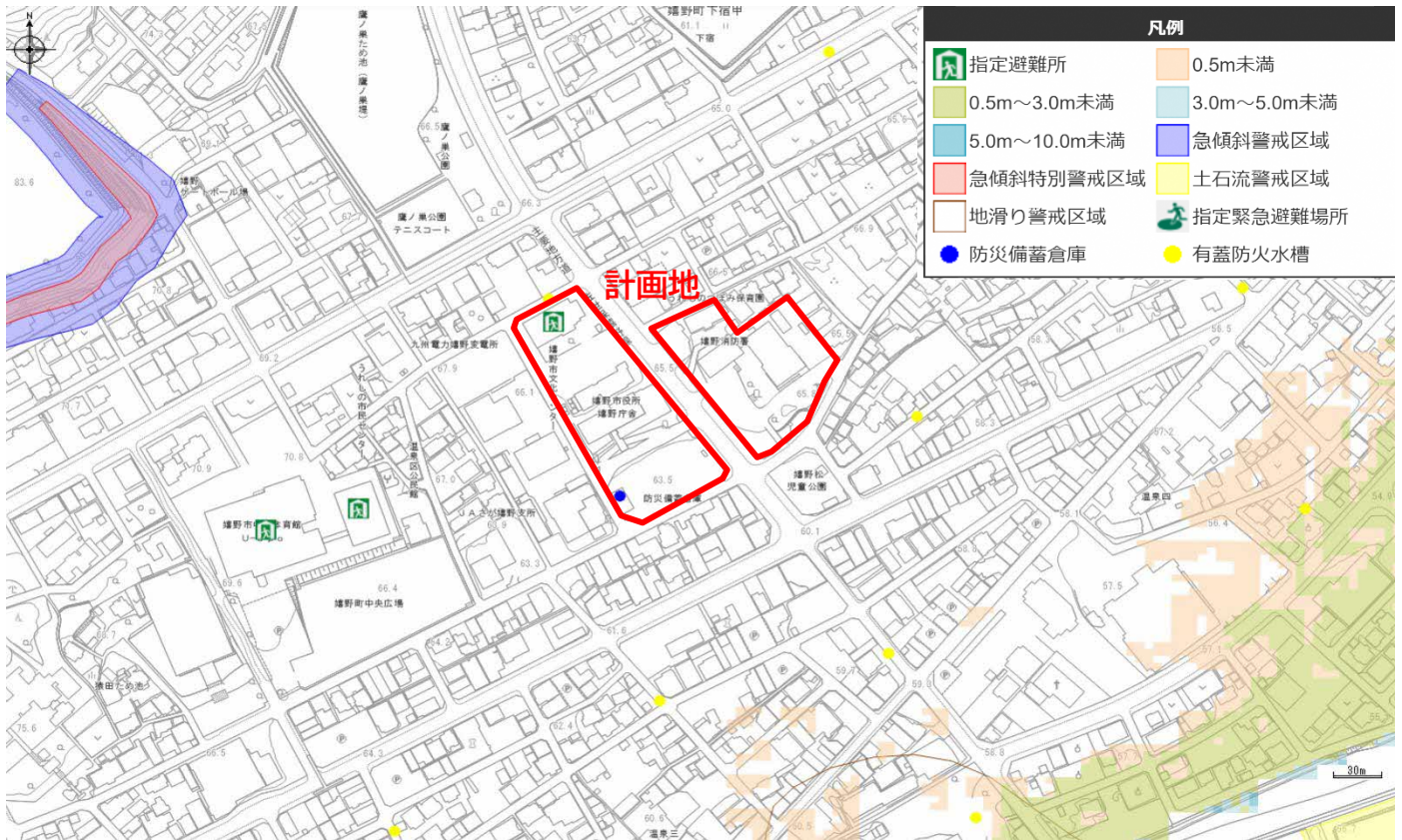


〔計画地周辺の下水道管の状況〕



#### (4) 災害等の予測状況

- ・ 嬉野市防災ハザードマップによると、計画地では浸水は想定されていません。
- ・ 文化センターは指定避難所に指定されており、候補地A北側の市道には有蓋防火水槽が設置されています。
- ・ 地震予測では、計画地は最大震度5強と予測されています。



〔計画地周辺のハザードマップ〕



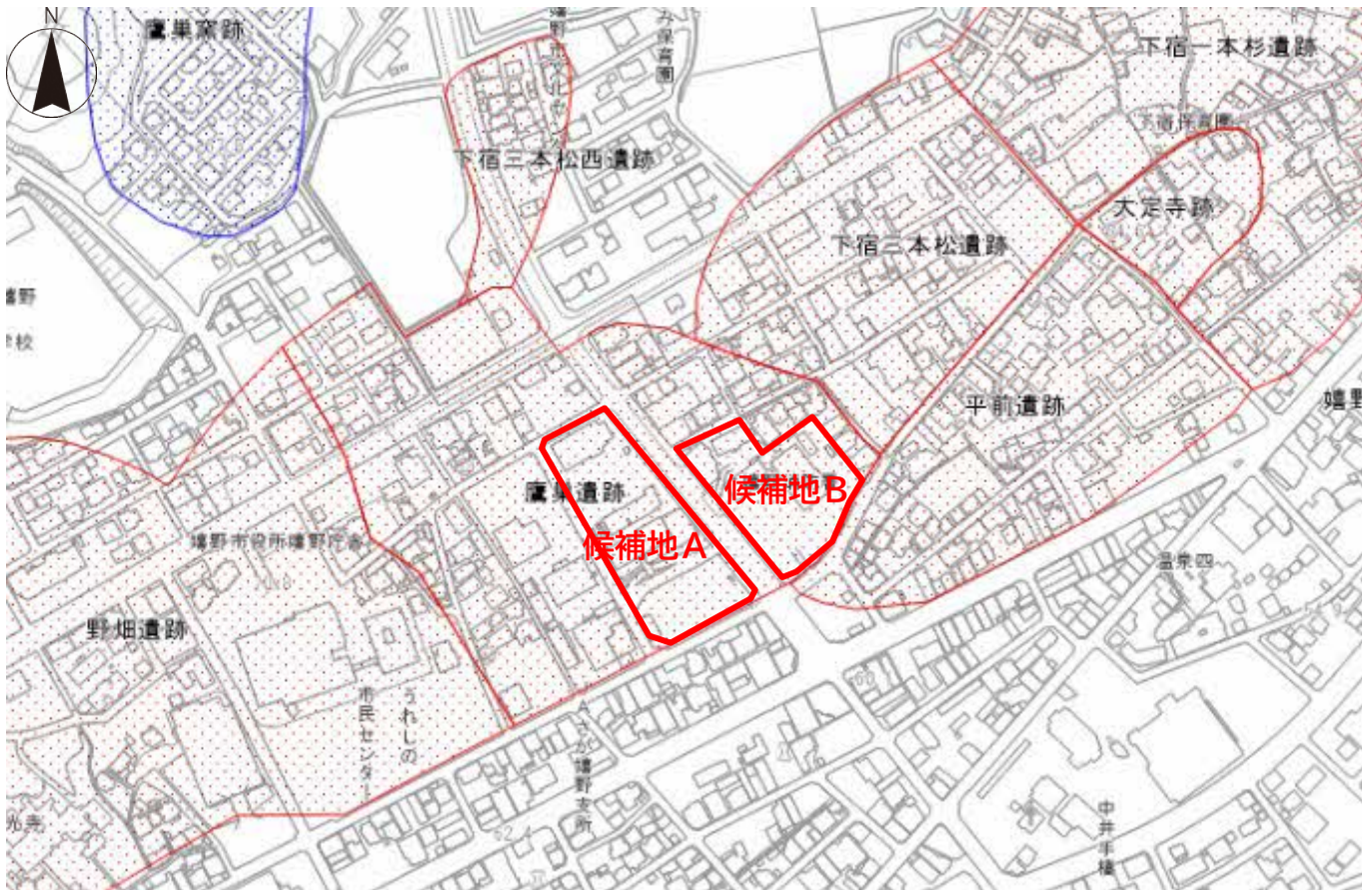
〔計画地周辺の揺れやすさマップ〕



### (5) 埋蔵文化財について

- ・計画地は、周知の埋蔵文化財包蔵地として文化財保護法の対象地となります。
- ・現状未調査であります。縄文時代の散布地※の鷹巣遺跡があると推測されています。なお、設計段階で事前調査の試掘を行う予定としています。

※散布地：単に土器や石器などが散布または土中に包含している遺跡で、その内容や性格が十分に明らかでない場合の呼称で、一般的には、集落跡である場合が多いといえます。集落跡は日常生活の場の痕跡であり、住居・貝塚・溝・井戸・土坑などの遺構で構成されています。



### (6) 嬉野市景観計画について

- ・計画地は嬉野市景観計画の市街地ゾーンとして位置付けられています。
- ・景観形成として、建築物本体における高さ・規模、形態・意匠、色彩や建築設備等、配置・外構、付属施設、夜間景観について一定の基準が設定されています。

#### 4. 建設候補地の検討

##### (1) 建設候補地の概要

新庁舎建設位置は、「候補地A：現嬉野庁舎と文化センターの敷地」、「候補地B：隣接する公会堂等跡地の敷地」を候補地とし、それぞれの候補地への新庁舎建設及び、両候補地への建設「候補地A+B」を検討しました。

〔表 候補地一覧〕

候補地	A：現嬉野庁舎と文化センターの敷地	B：隣接する公会堂等跡地の敷地	A+B
敷地面積	約 9,739 ㎡	約 7,787 ㎡	約 17,526 ㎡



〔新庁舎建設候補地〕



## (2) 建設候補地の比較

基本構想で掲げる建設位置の基本的考え方に基づき、4案について比較検討を行いました。

〔表 候補地比較〕

検討案	① 候補地A北側庁舎建設案	② 候補地A南側庁舎建設案
配置イメージ		
敷地要件	◎敷地内の傾斜が緩やかに計画でき、敷地と道路が接続しやすく土地利用がしやすい。	△敷地内の傾斜が急な計画となり、敷地と道路が接続しにくく段差が発生するため、土地利用がしにくい。
利用者動線	○明るい南側に庁舎出入口を構成できる。また、公共施設がまとまることで、わかりやすい配置。	○街区単位で公共施設のみとまりがあるが、敷地内に急勾配が出来てしまう。また、庁舎出入口が北側になってしまう。
災害対応能力	○候補地Bをまとめた防災広場としても活用可能。	○候補地Bをまとめた防災広場としても活用可能。
安全性や周辺道路への影響	◎四面道路のため動線の優位性が高く、駐車場へのアプローチもしやすい。進入路の計画がしやすいため、渋滞が発生しにくい計画が可能。	○四面道路だが、傾斜や段差により駐車場へのアプローチがしにくく、進入路の計画に限られる。
近隣への配慮	◎四面道路かつ住宅地と離れているため、住宅地に日影・騒音が届きにくい。	○四面道路だが、南側住宅地への圧迫感・騒音への配慮が必要。
まちづくり	◎機能集約化で人が集まりやすく、賑わいが表出。建物手前にスペースもあるので、庁舎としてのシンボル性が高い。	○街区単位で公共施設のみとまりがあるが、建物南側にスペースがないため、閉塞感がある。
経済性	○第1庁舎等への仮移転費が増加するが、文化センター利用による庁舎面積の削減が可能。造成費用も少なく最も経済的。	△文化センター利用による庁舎面積の削減が困難。敷地内に急勾配の駐車場ができ、整地費用の増加や非効率的な駐車スペースの配置となり費用対効果が低い。
周辺施設との連携	◎庁舎と文化センターなどが集約することで、相互利用が容易。	○文化センターとの距離があり、敷地内高低差もあるため相互利用しにくい。

検討案	③ 候補地B庁舎建設案	④ 候補地A+B庁舎建設案
配置イメージ		
敷地要件	△候補地B内は高低差のある場所が多く、造成する際に多くの傾斜や段差が発生しやすく、土地利用がしにくい。	○候補地A・Bそれぞれの建築面積が小さくなるため、③より造成は少ないが、駐車場の分散など、土地利用がしにくい。
利用者動線	○南側に庁舎出入口を構成できるが、公共施設が道路で分散され、利用しにくい配置。	△南側に庁舎出入口を構成できるが、庁舎機能が分散され、利用しにくい配置。
災害対応能力	○候補地Aをまとめた防災広場としても活用可能。	△広場が分散される。
安全性や周辺道路への影響	△敷地南側道路の幅員が狭く安全性が低い、また、国道からの自動車の流入が多く予想され、駐車場出入口付近で渋滞が発生しやすい。周辺施設の利用の際、県道を挟んだ移動となり危険性が高い。	△県道を挟んで、両側に来庁者用駐車場を設けると駐車場出入口付近が混雑しやすく、渋滞が発生する危険性が高い。
近隣への配慮	△住宅地への日影・騒音の配慮が必要。	△住宅地への日影・騒音の配慮が必要。
まちづくり	△機能分散化で利用者も分散。	△機能分散化で利用者も分散。
経済性	△文化センター利用による庁舎面積の削減が困難。また、候補地B内の高低差解消に伴い、開発行為に該当する可能性があり、時間と費用を要する。西面の壁面が大きくなりやすい配置になるため、西日対策や空調費用が増大し、不経済。	△2棟のため建築面積や外壁面積の増大、ブリッジ等建設による費用が増大。共用部の面積が大きくなりやすく非効率な配置。また、候補地B内の造成費用もかかる。
周辺施設との連携	△文化センターとの距離があり、道路をまたぐため、相互利用しにくい。	△庁舎機能の配分によるが、距離が遠く、相互利用しにくい。

### (3) 新庁舎の位置

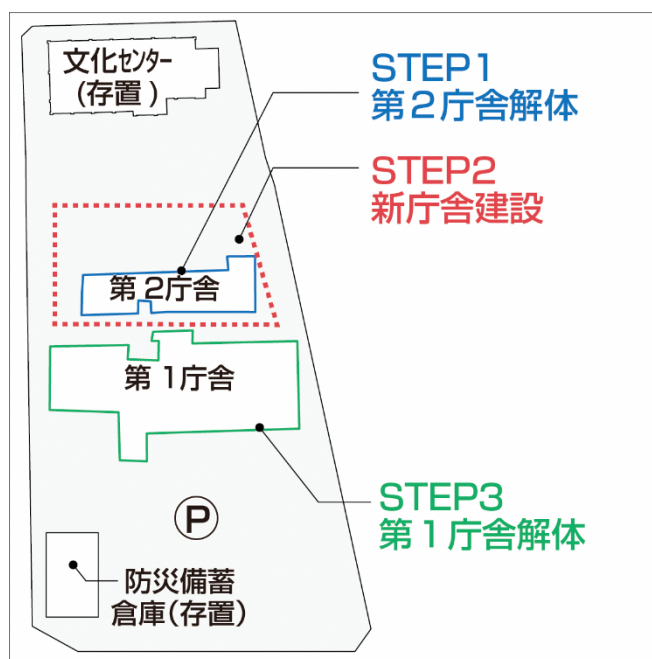
前項の比較から、候補地Bは造成費用を抑え広場や職員用駐車場等に活用することで、周辺への日影や騒音を防ぎ、災害時は防災広場としても利用が可能な計画とします。

また、候補地A内では、文化センターと新庁舎を近接配置することで文化センターの会議室等の利用が可能となり、庁舎面積を削減することができる機能集約の利点大きいこと、来訪者にも公共施設のまとまりがあることでわかりやすく、施設間の高低差がなく距離も短く移動もしやすいこと、庁舎南側にまとまったスペースを確保でき庁舎としてのシンボル性を確保できること、他案と比べ最も経済的なことから、新庁舎の建設位置は、**候補地Aの北側に配置する案**とします。

建て替えの際は、①第2庁舎を解体し庁舎機能の一部を嬉野市文化センターや第1庁舎内に仮移転、②新庁舎建設後に③第1庁舎解体とすることで、仮庁舎を設けない計画とし、費用を抑える工夫を検討します。

さらに、新庁舎建設期間中もこれまでの南側来庁者駐車場や第1庁舎の正面玄関が利用できる、来庁者の利便性の高い計画とします。

なお、防災用自家発電機を備えている防災備蓄倉庫については、平成24年竣工の比較的新しい施設であることから、現存のまま利用する計画とします。



〔庁舎建て替えステップ〕



## 5. 新庁舎の機能・性能等の考え方

「第1章 新庁舎建設の基本方針」を基に、新庁舎に求められる7つの機能・性能等の整備内容と景観・周辺との調和について考え方を示しました。また、今後の市民ニーズの変化や、自治体DX進展に伴う行政サービスの変化・向上・効率化等に柔軟に対応できる庁舎整備を行います。なお、詳細については基本設計段階で検討します。

### (1) 市民サービス機能

- 市民や地域活動団体のイベントやコミュニティ形成のためのスペース、市政、市民活動、地域の観光に関する情報発信など、市民同士の交流の場や賑わいの生まれる場を提供します。
- 来庁者の親しみやすさや利便性向上のためのスペースを確保します。



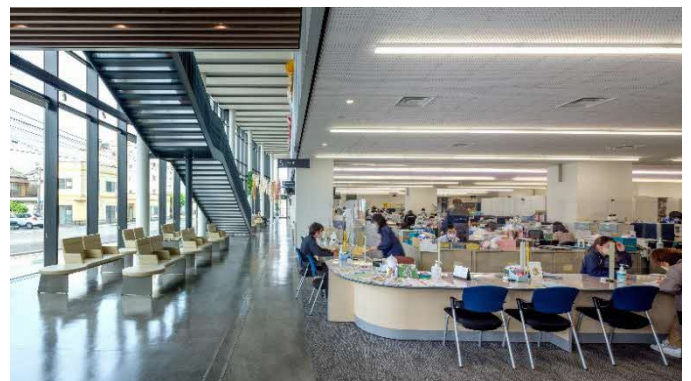
〔市民スペースの事例(左：太子町庁舎、中央：平塚市庁舎、右：嘉麻市庁舎)〕

### (2) 窓口機能

- 窓口は、市民の利便性を重視した低層階に配置し、案内表示の工夫や動線に配慮した待合スペースの設置、総合窓口・ワンストップサービス導入や来庁者の動線に配慮した関連部署の集約などを検討します。
- 一部の窓口カウンターには仕切りの設置やパーティションや相談ブース、相談室を設置するなど、相談時のプライバシーの確保に配慮された施設を目指します。
- 窓口カウンターは、車いす利用者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。
- 塩田庁舎は、新市庁舎まで出向がなくても塩田庁舎のみで行政サービスを受けられる様に、ネットワーク機能も利用したサービスシステムの構築を目指します。また、対面かつ職員による対応が必要な業務については、職員を配置します。



〔総合窓口の事例：志木市庁舎)〕



〔窓口・待合スペースの事例：島原市庁舎)〕

### (3) ユニバーサルデザイン

- 市民参加と協働のまちづくりの拠点として、来庁者が利用する庁舎内の施設や設備の配置には、高齢者や障がい者、外国籍住民など、誰もが分かりやすく、安全で使いやすいバリアフリーやユニバーサルデザインの理念を取り入れます。
- 安全・安心に利用できる庁舎とするために、乳幼児の同伴者、障がい者、高齢者、妊婦などの来庁者に対して、キッズスペース、授乳室、バリアフリースイートイレ(オストメイト<sup>※</sup>等対応)など利便性の高い設備を設置します。
- 出入口や段差等については、来庁者の動線に配慮した点字ブロック、手摺り、スロープ等を設置します。
- 屋外からのアプローチ空間についても、段差の解消などスムーズな移動ができるように車いす利用者にも十分ゆとりのある幅と広さを確保します。
- 身障者用駐車場は、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ます。また、駐車スペース部分に屋根を設置します。
- 出入り口や廊下、階段、トイレ等を整備するにあたり「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づく「建築物移動円滑化誘導基準」や「佐賀県福祉のまちづくり条例」の基準のうち、より望ましいレベルの「ユニバーサルデザイン施設整備基準」を目指す計画とし、施設全体で整備基準を満たす計画とします。

※オストメイト：病気や事故などにより、お腹に排泄のための『ストーマ（人工肛門・人工膀胱）』を造設した人。ストーマ用装具を装着することによって、手術前と同じように社会生活を送ることが出来ます。



〔車寄せの事例(平塚市庁舎)〕



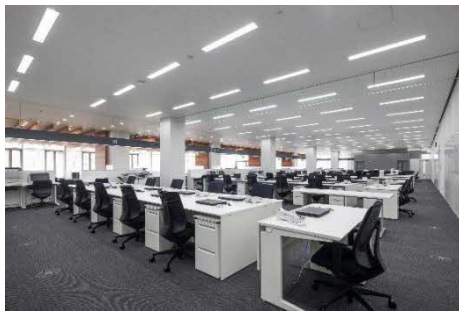
〔車いす利用者などの身障者用駐車場の事例(武雄市庁舎)〕

#### (4) 執務機能

- 執務空間は、人口・職員数など時代の変化や機能の分散・集約化、あるいは市民が求めるサービスに職員がスピーディかつ的確に対応する機能的で柔軟に対応できるオープンフロア<sup>※1</sup>を基本とします。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。
- 行政の組織機構や職員数の変化などに対応できるようユニバーサルレイアウト<sup>※2</sup>を導入します。
- 現状の会議室利用状況等を踏まえ、会議室の規模のコンパクト化や数の縮減を図るために、執務空間への打合せスペースの確保や文化センターの会議室の兼用などを検討します。
- 会議室においては、需要の変化に対応するために、適正な規模や配置にするとともに、可動間仕切りの設置などにより柔軟に使えるよう検討します。
- 良好な執務環境を維持するために、倉庫や収納スペースをフロアごとに適正に配置するとともに、福利厚生スペースについても検討します。
- 書類の安全保管や書庫・倉庫面積の適正化等を図るため、戸籍保管庫の設置や書類・物品の整理を行います。

※1 オープンフロア：間仕切り壁等を設けないオープンな形態で構成されるフロア。

※2 ユニバーサルレイアウト：レイアウトの標準化を行ない、組織変更があっても基本的にレイアウト変更をせずに「人」「書類」の移動のみで対応可能なワークスペース。机の並び替えや電話線・ネットワーク配線を変更する手間やコストが発生せず、フレキシブルにワークスペースを運用することが可能。



〔ユニバーサルレイアウトの事例：下野市庁舎〕



〔執務空間の打合せスペースの事例：宇部市庁舎〕

#### (5) 議会機能

- 市民が傍聴しやすく、開かれた雰囲気のある議会を目指し、議場及び傍聴環境の整備を行います。
- 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など、開かれた議会に向けた工夫を行います。
- 議会閉会中の委員会室や議員控室等の多目的な活用を図るために、会議や研修等として利用できる環境を検討します。

#### (6) 施設管理・運用・防犯・セキュリティ機能

- 市民の重要な個人データをはじめ、様々な文書管理やデータ保護が可能で、情報化社会に対応した機能を備えた庁舎とします。
- 市民サービス向上のために効率的かつ円滑な事務処理ができるよう、執務空間の確保や情報化によるセキュリティ対策を行います。
- 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の設置を検討します。
- 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計画とします。
- 職員専用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の導入を検討し、情報管理を行います。
- ICT技術を活用し、詳細な問い合わせにもわかりやすく対応できるようにし、各種証明書発行サービスのコンビニ交付等、行政サービスの電子化を推進します。

#### (7) 防災拠点機能(BCP)

- 庁舎には、大規模災害時に様々な情報を収集し迅速に適切な対応をする司令塔や市民を守ることでできる防災拠点としての役割があり、それらの役割を果たせるよう、災害に強い庁舎であるとともに災害時にも行政サービスを継続することが可能となる施設を整備する必要があります。
- 防災活動の拠点として、建物は水防対策や耐震性を有した造りとし、災害本部機能に必要な危機管理センターの配置や、情報通信システムなど必要な機能を整備し、市の防災活動能力を強化します。
- 関係機関と連携した防災活動に必要な対応スペースや防災関連資機材などの備蓄に必要なスペースを確保し、継続した防災活動のための自家発電システム(72時間稼働)、給水システム(受水槽)等の機能を強化します。
- 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。

※BCP：Business Continuity Planning の略。非常事態発生時において優先的に遂行する必要がある業務を選定した上で、非常事態が発生した場合には、当該業務の遂行のために必要な資源を優先的に確保できるよう計画すること。

#### (8) 景観・周辺との調和について

- ・ 自然地形と歴史を大切にし、周辺環境と調和した良好な景観の形成を目指します。
- ・ 周辺の街並みから著しく突出したり、周辺に過度な圧迫感を与えない建物高さとします。
- ・ 建物と敷地とのバランスに配慮し、周辺に圧迫感を与えない配置計画とします。
- ・ 建物の色彩についても派手な色の使用は避ける(低彩度の色彩とする)など、景観計画に則した嬉野温泉の周辺環境にふさわしい色合いとします。
- ・ 東側の県道の勾配に合わせた視認性の確保や庁舎としてのシンボル性についても配慮します。



## 6. 機能構成の検討

### (1) 部署配置の考え方

新庁舎の階層は、それぞれの用途に応じて以下のゾーンを設定し、ゾーンごとの移動距離の短縮等によりコンパクト化を図り、利用しやすく効率的な動線の確保ができる配置を検討します。（公共施設及び民間施設を含めた機能の複合化については、コンパクトシティ等のまちづくりの観点から、新庁舎周辺において今後検討を進めていき、新庁舎は市役所機能のみで構成します。）

〔表 配置に関する基本的な考え方〕

階層	配置するゾーン	各部署配置の基本的な考え方
上層階	市議会ゾーン 事務室ゾーン 防災対策ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議会機能を集約して配置</li> <li>・ 市長室、防災対策本部などの中枢機能を集約</li> <li>・ 防災機能や行政機能を担う部署を中心とした配置</li> <li>・ 日常的な窓口相談機能を有さない部署を中心とした執務室</li> <li>・ 情報管理などの高度なセキュリティを有する施設</li> <li>・ サーバー室や電気室など災害時にも安全性が必要な施設</li> </ul>
低層階	窓口サービスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓口相談機能を中心とした市民利用頻度の高い部署</li> </ul>
	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民利用の動線と執務空間の確保</li> <li>・ 各機能に応じたセキュリティの確保</li> <li>・ 動線に配慮したエレベーターや階段の設置</li> <li>・ 各規模の会議室などの配置</li> </ul>

## 7. 構造・設備計画の考え方

### (1) 構造計画の方針

#### ①耐震安全性の確保

国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震計画基準」では、官庁施設の耐震安全性について、下表に示す様に分類しています。

新庁舎については、防災拠点となる施設づくりを目指す災害応急対策活動に必要な施設のうち、特に重要な施設に準ずる施設として、耐震安全性の目標を最も高い基準に設定します。構造体の安全性の分類は「Ⅰ類」、建築非構造部材の耐震安全性は「A類」、建築設備の耐震安全性は「甲類」とします。

〔表 耐震安全性の基準〕

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	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	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。

〔表 耐震安全性の分類〕

分類	活動内容	対象施設例	耐震安全性の分類		
			構造体	非構造部材	建築設備
災害応急対策活動に必要な施設	災害対策の指揮、情報伝達のための施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定行政機関</li> <li>指定地方行政機関</li> <li>大地震法強化地域機関</li> </ul>	Ⅰ類	A類	甲類
		<ul style="list-style-type: none"> <li>上記以外の指定地方行政機関</li> <li>準ずる機能の機関</li> </ul>	Ⅱ類	A類	甲類
避難所指定	救護施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>被災者の救護救助</li> <li>救急医療活動</li> </ul>	Ⅰ類	A類	甲類
		<ul style="list-style-type: none"> <li>被災者の受け入れ</li> </ul>	Ⅱ類	A類	甲類
人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設	危険物貯蔵・危険物使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>放射能物質、病原菌類の貯蔵・使用</li> </ul>	Ⅰ類	A類	甲類
		<ul style="list-style-type: none"> <li>石油、高圧ガス、毒物、火薬類の貯蔵・使用</li> </ul>	Ⅱ類	A類	乙類
	<ul style="list-style-type: none"> <li>多数の人が利用する施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化施設、学校施設、社会福祉施設等</li> </ul>	Ⅱ類	B類	乙類
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>一般官庁施設</li> </ul>	Ⅱ類	B類	乙類

## ②合理的な構造計画

新庁舎における構造方式として、「耐震構造」「免震構造」「制振構造」について下記の比較を行いました。

本計画では、建設地の最大震度予測が震度5強程度であることや、新庁舎の規模が低層となることが予測され、低層の建築物の場合は耐震構造の採用実績が多いこと、コストや工期を踏まえ、地震力に対し剛強な架構で抵抗する「耐震構造」を採用します。

また、設計段階において、詳細な地質調査に基づき、直接基礎、地盤改良、杭基礎などの検討を行い、地盤特性に応じた適切な基礎形式とします。さらに、建築の平面計画・設備計画に応じた架構形式や室用途に基づく荷重など、設計段階での詳細な比較検討を経て最適な構造種別を選定し、合理的かつ経済的な建物構造とします。

〔表 構造方式の検討〕

	耐震構造	免震構造	制振構造
特徴	地震力に対し剛強な架構で抵抗する構造形式。建物の揺れあっても倒壊はしない。低層の建物での採用が多い。	建物と基礎の間の免震部材により、地盤と切り離すことで、主架構に伝わる地震力を低減する構造形式。上層階の揺れが大きい高層の建物に採用が多い。	建物内に配置したダンパーなどの制振部材により、地震の揺れを吸収する構造形式。中層の建物での採用が多い。
大地震時の建物損傷の程度	地震規模によっては、主架構(柱・梁・壁)に損傷を生じる可能性はあるが、補修をすることなく建物を使用することができる。	免震層で地震エネルギーを吸収するため、建物の損傷が少ない。	ダンパーが地震エネルギーを吸収し、主架構への損傷を抑える。ただし、低層で剛性が高い建物では制振部材の効果が期待しにくい。
大地震後の室内・什器の状況	固定が不十分な什器等がある場合は、移動、転倒の恐れがある。	揺れが軽減されるため、非構造部材や什器の損傷が少ない。	固定が不十分な什器等がある場合は、移動、転倒の恐れがある。
補修性	建物全体にわたり損傷の程度を調査し、必要な修復を行う。大地震後の補修コストは免震に比べ高いが、施工可能な業者が多い。	ダンパーの交換は基本的に不要。大地震後の補修コストが、最も低いが、施工可能な業者が少ない。	ダンパーの交換は基本的に不要。制振部材の効果が期待しにくいため、大地震後の補修コストが、免震より高く耐震より低い。
工法の汎用性	多くの実績がある。	特別な部材が必要。特別な資格者による施工時の検査が必要。	特別な部材が必要。
コスト面	グレードに応じた経済的なコスト設定が可能。	ダンパーの設置や免震層の構築にコストがかかる。	ダンパーの設置にコストがかかる。
建設費※	100	110～120	105～110
保守点検	ほぼメンテナンスは不要。	定期的な免震部材の点検が必要。定期点検費用が必要。	ほぼメンテナンスは不要。
工期	一般的な工期で施工可能。申請も通常の申請期間で可能。	ダンパーの設置、免震層の構築に工期がかかる。また、免震の審査期間が長くなりやすい。	一般的な工期で施工可能。申請も通常の申請期間で可能。

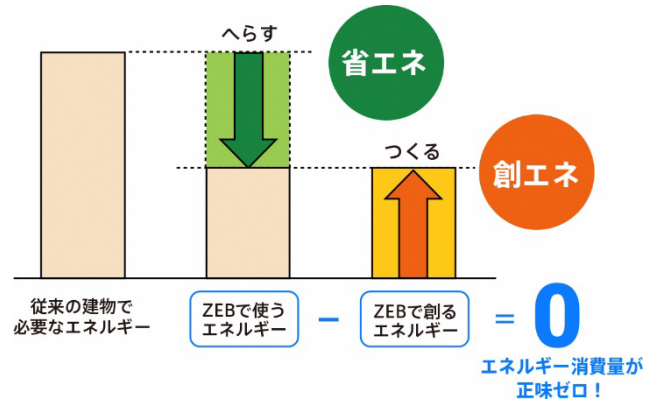
※建設費は、耐震構造を基準値100とした場合の、庁舎本体の建設工事費を指数で表記したものです。

## (2) 設備計画の方針

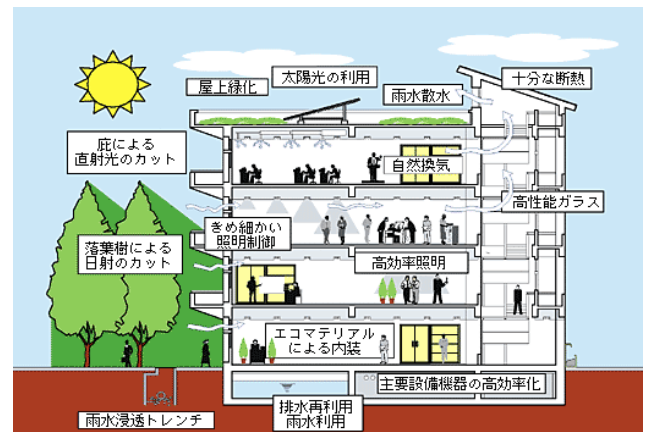
脱炭素社会の実現に向けて、わが国では、2030年に目指すべき建築物の姿として、『新築される建築物についてはZEB基準の水準』の確保を目指すとし、あわせて公共建築物における率先した取り組みが求められています。また、政府の建築物については、『今後予定する新築事業については原則ZEB Oriented相当以上とし、2030年度までに新築建築物の平均でZEB Ready相当となることを目指す』ことが示され、国自らが率先してZEBの実現を目指すこととされています。

本市の新庁舎においても快適な室内環境を満たしながら、省エネと創エネにより新庁舎のエネルギー消費量を抑えるZEBシリーズ(下表)の実現に向けて取り組みます。

- 庁舎は、地域の先導的な施設として地球環境に配慮することが求められます。そのため、省エネルギーや省資源化の取り組みにより環境負荷を低減し、環境にやさしい庁舎とするとともに、維持管理費用を低減する構造や材料の導入等により、ライフサイクルコストの縮減と建物の長寿命化を目指します。
- 省エネルギー化や自然エネルギーの活用などを考慮し、維持・管理・運営がしやすく、ランニングコストを最小限に抑え、経済性を兼ねた庁舎とします。
- 温室効果ガスの削減や地球環境への負荷を軽減するために、省資源・省エネルギー施設や設備の導入を図り、また、新エネルギーの導入について検討します。
- 建物本体での省エネルギー化を図るために、自然光や自然通風、LED照明等の採用を検討します



〔ZEBの概念(出典：環境省 HP)〕



〔建物の環境配慮イメージ(出典：国土交通省 HP)〕

〔表 ZEBシリーズの定量的な定義(判断基準)〕

ZEB	ZEB Readyの定義に加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の削減（再生可能エネルギーを含む）
Nearly ZEB	ZEB Readyの定義に加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減（再生可能エネルギーを含む）
ZEB Ready	再生可能エネルギーを除き基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物
ZEB Oriented ※延べ面積10,000㎡以上が対象	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①A)事務所・学校・工場等は、40%以上の一次エネルギー消費量の削減 B)ホテル・病院・百貨店・飲食店・集会所等は30%以上の一次エネルギー消費量の削減 ②「更なる省エネルギーの実現に向けた措置として、未評価技術を導入すること

※ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)：快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のこと



### 第3章 事業計画に関する検討

#### 1. 事業方式について

##### (1) 事業方式の検討

事業手法には、従来型の「設計・施工分離方式（以下「従来方式）」のほか「設計・施工一括方式（以下「DB方式）」、「E C I方式」などがあります。

新庁舎建設においては、設計、施工の各段階で、発注者の意向が適切に反映出来ることが重要です。また、合併特例債の活用期限を考慮し、適切な事業期間の確保が求められるため、それぞれの事業手法を比較検討し、今回の事業計画にとって最適な手法を検討します。

なお、合併特例債の活用を考えているため、資金調達を民間が行う「P F I方式※」については、検討対象から除外します。

※P F I：Private Finance Initiativeの略。民間の資金及び経営能力・技術力（ノウハウ）を活用して公共施設等の社会資本を整備し、公共サービスを提供する手法。

〔表 事業方式の概要〕

事業手法	従来方式 (設計・施工分離方式)	DB方式① (設計・施工一括方式)	DB方式② (設計・施工一括方式)	E C I方式 (技術協力・施工方式)
		【DB設計業務範囲】 実施設計のみ	【DB設計業務範囲】 基本設計+実施設計	
概要	<p>設計者・施工業者をそれぞれの段階で個別に選定し、発注する最も一般的な方式。</p> <p>設計者は基本設計・実施設計を行い、市が完成した設計図書を仕様として施工業者へ発注する。</p>	<p>設計者には基本設計までを発注し、作成した基本設計図書を仕様として、市が実施設計及び建設工事を一括してDB事業者が発注する。</p>	<p>基本設計、実施設計及び建設工事を一括してDB事業者が発注する。</p> <p>発注に当たり、要求水準書（発注者が求める最低水準を規定するもの）の作成が必要となる。</p>	<p>設計段階から施工業者を事業参画させる方式。</p> <p>技術協力・見積りを始める前に、発注者と施工者は「技術協力委託契約」を結び「基本協定書」を交わす。実施設計完了後に施工者と価格交渉し、合意に至った場合には、発注者と工事契約を結ぶ。</p>

それぞれの事業手法のメリット・デメリットを比較すると以下のように考えられます。

〔表 事業方式の比較〕

事業手法	メリット	デメリット
従来方式 (設計・施工 分離方式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計と施工を個別に発注するため、それぞれの段階において発注者の意向を反映させやすい。</li> <li>工事発注は実施設計が終わった段階となるため、詳細部分までの把握が可能となり、設計条件等の設定漏れリスク(増額リスク)は低い。</li> <li>参加(応札)に要する負担や障壁が少なく、参加可能な事業者は限定されにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模の建築物の場合、施工業者のノウハウや技術を生かしたコストダウンが設計段階からは図りにくい。</li> <li>調達の回数が増え事務費が増える。</li> </ul>
DB方式① (設計・施工 一括方式) 【DB設計業 務範囲】 実施設計のみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>コスト及び工期について早期に把握が可能となることに加え、資材や労務者等の調達計画の前倒しによる工期短縮が可能。</li> <li>施工業者が得意とする施工技術を生かした設計が可能となり、建設コストの縮減が図られる可能性があり、また、このことが不調回避につながりやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準書の作成が必要となり、事業全体が長期化してしまう。</li> <li>施工業者の技術反映部分等、発注者の意向を反映させにくい場合がある。</li> <li>基本設計が終わった段階での発注となるため、設計条件等の設定漏れリスク(増額リスク)が高い。</li> <li>高い積算技術と経験が要求されるため、参加(応札)に要する負担も大きく、参加可能な事業者が限定される。</li> </ul>
DB方式② (設計・施工 一括方式) 【DB設計業 務範囲】基本 設計+実施設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工に係る業務を一括で発注するため、事業費を従来方式に比べ早期に把握することが可能。</li> <li>施工業者が得意な施工技術を生かした設計が可能となり、コストダウンにつながる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準書の作成が必要となり、事業全体が長期化してしまう。</li> <li>設計変更に対応できない懸念があり、発注後の意向反映が難しい。</li> <li>設計を行う前の段階での発注となるため、設計条件等の設定漏れリスク(増額リスク)が高い。</li> <li>高い積算技術と経験を要求されるため、参加可能な事業者は限定され、また、参加(応札)に要する業者負担も大きい。</li> </ul>
E C I 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工業者が設計段階で早期参画することで設計に施工技術を反映することができ、設計品質の向上が期待できる。</li> <li>施工業者の技術力・ノウハウなどを設計段階で活用でき、工事費縮減が期待できる。</li> <li>発注者がコストコントロールできるため、仕様や品質の確保がしやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優先交渉権者の選定時に、設計内容と価格を決めてしまうため、実施設計以降での計画の変更に柔軟に対応できない。</li> <li>発注者が設計者と優先交渉者(施工業者)の調整をする必要があり、負担が大きい。</li> <li>実際の施工における最終応札・受注の義務付けはないので、再募集で遅延の可能性はある。</li> <li>施工に適した設計による工事減の可能性はあるが、競争圧力は働きのにくい。</li> </ul>

## (2) 事業方式のまとめ

事業手法についての比較検討を行った結果、以下のように考えます。

DB方式やE C I方式は、高い技術と経験を持った大手企業に限定される可能性が高いですが、市内業者の参画や入札時の増額リスク、発注者の意向の反映という点で、従来方式に優位性があります。また、従来方式は、発注者の意向を反映させやすく、設計条件等の設定漏れリスクが低い点でも優位性があります。

以上の観点から総合的に判断した結果、従来方式の「設計・施工分離方式」を前提に進めていきます。

## 2. 事業スケジュール

新庁舎の建設事業は、合併特例債の履行期限となる令和7年度竣工を目指して各工程を進めていきます。

なお、竣工までのスケジュールは設計内容や施工方法等により変更となる場合があります。

	2023年度 (R5)												2024年度 (R6)												2025年度 (R7)												2026年度 (R8)														
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	~	3										
発注関係	設計発注			ZEB補助金採択(※例年8月末)												建設発注			着工												竣工																				
設計関係	基本・実施設計 (14.5か月)												ZEB補助金申請																																						
工事関係																									新庁舎建設工事 (16か月)												引越旧庁舎解体工事外構工事														

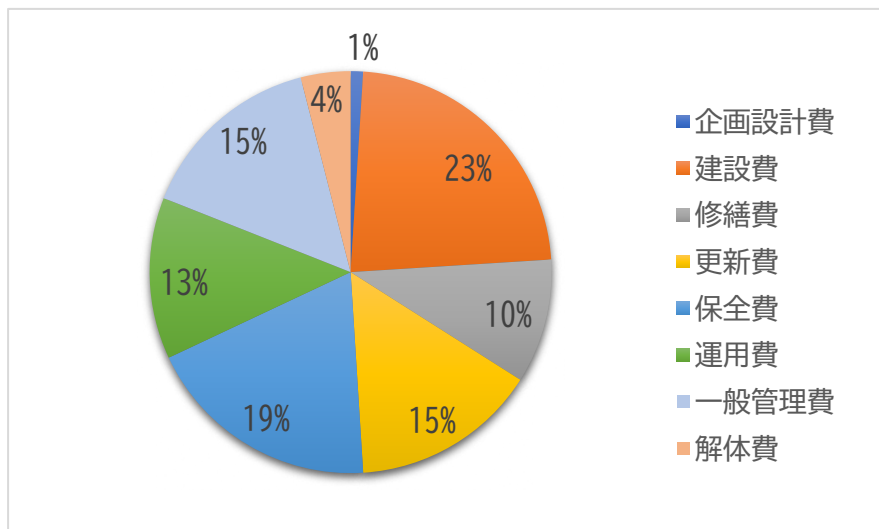
〔表 事業スケジュール〕

## 3. ライフサイクルコストについて

ライフサイクルコストは一般に生産費用といい、企画設計段階、建設段階、運用管理段階及び解体再利用段階の各段階の総コストのことをいいます。

一般的に建物は、竣工時から解体破棄されるまでの期間に下図に示すような費用を要し、建築年数を65年とした場合、維持管理費は建設費以上となります。

新庁舎においては、建築物の長期にわたる総合的な経済性を検討し、維持管理にすぐれた構造や材料の導入などにより、ライフサイクルコストの低減と施設の長寿命化を目指し、環境にもひとにもやさしく、経済的に優れた庁舎を目指します。



〔建物モデル〕

用途：オフィスビル

規模：延床面積 約 5,700 m<sup>2</sup>

建物使用年数：40年

公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)  
「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集(H29年)」より

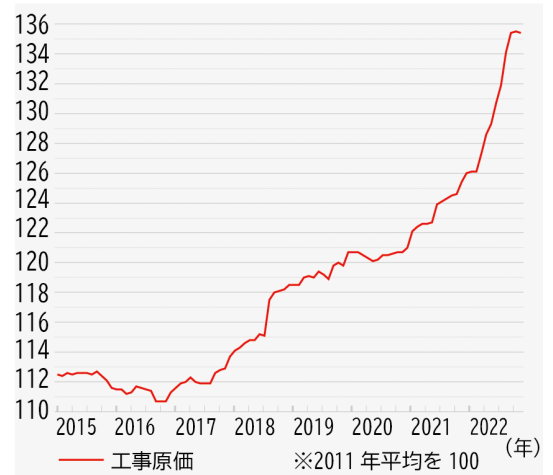
〔建設から解体までの総費用の内訳〕

#### 4. 想定概算事業費

新庁舎の建設に係る建設本体工事費(建築工事・電気設備工事・機械設備工事)については、現時点では、新庁舎面積のコンパクト化による工事費削減と右図のような急激な物価変動分を加味して想定しています。

基本構想では、㎡単価を45万円と算定していましたが、現時点では基本構想時から1.2倍の54万円程度と想定しており、本体工事費の合計を35.1億円(税込)程度と見込んでいます。

上記建築本体工事費以外には、外構工事費、付帯工事費、設計・工事管理費、既存庁舎解体費、什器・備品費、ネットワークシステム関係費、移転費等があります。



ケースモデル 用途：事務所  
 構造：鉄筋コンクリート造 地域：福岡  
 (出典：一般財団法人 建設物価調査会)  
 [建築費指数グラフ]

[表 想定概算事業費]

項目	内容	金額	備考
建築工事費	庁舎本体	3,510,000 千円	6,500 ㎡×450,000 円×1.2 =3,510,000,000 円
設計費	基本・実施設計 (測量、施工監理等含む)	281,000 千円	
外構工事費	駐車場・植栽等	260,000 千円	
解体費	嬉野庁舎 (第1・2庁舎)	149,000 千円	
その他	什器・移転費・ZEB 等	852,000 千円	ZEB 化費用(600,000 千円)含む
合計		5,052,000 千円	

※候補地Aにおける概算事業費についてまとめたものです。

※概算事業費については、あくまで現段階での想定金額であり、今後、詳細設計の実施並びに社会情勢等により変動する可能性があります。

## 5. 財源の検討

新庁舎建設事業の財源については、令和7年度まで起債が可能な合併特例債の活用を第一優先とします。

また、『ZEB』化による補助金や防災拠点としての補助金その他各種補助事業の動向の確認、設計段階で適用の可能性について検討し、積極的に活用していきます。

〔表 財源の検討〕

(単位：千円)

	令和3年度末残高	新庁舎建設事業財源金額
合併特例債 (新庁舎建設活用分)	1,200,000	1,200,000
公共施設建設基金	1,092,342	3,092,342
合併振興基金	1,374,050	180,000
補助金	—	508,120
一般財源	—	71,538
合計	—	5,052,000

※合併特例債：市町村の合併に伴い特に必要となる事業の財源として、事業費(建築本体工事費、外構工事費、付帯工事費、設計(実施設計のみ)・工事監理費の合計額(税込み))の95%まで金融機関等から融資を受けることができる地方債です。活用できる期間は平成18年度～令和7年度の20年間で、将来発生する元利償還金の70%については、国からの普通交付税に算入されるという地方債です。

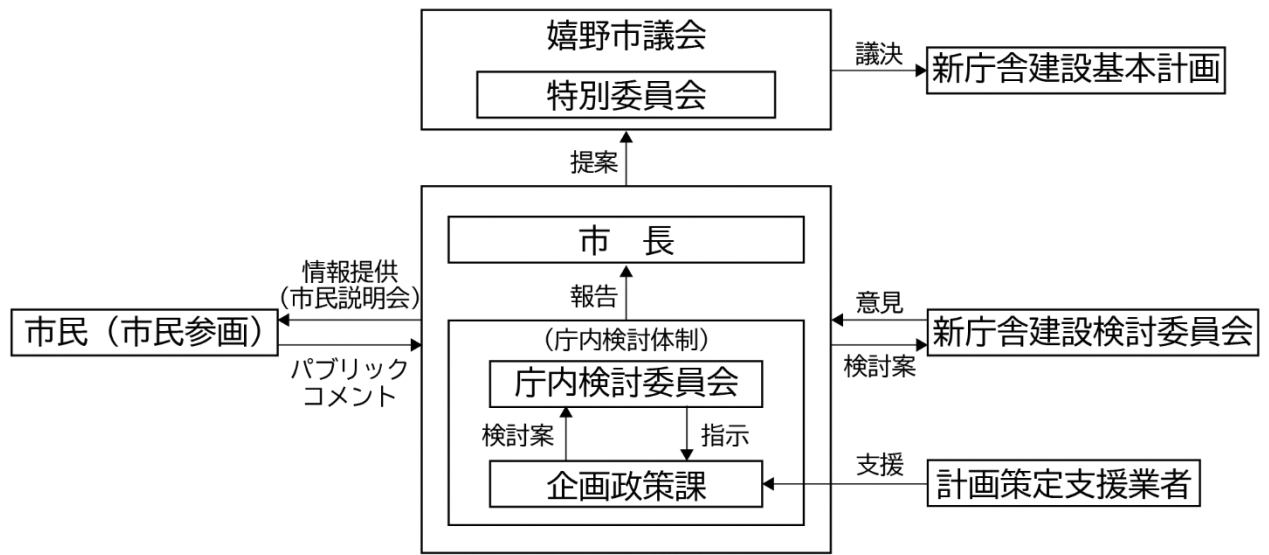
※公共施設建設基金：令和4年度～令和8年度までに年4億円の積み増しを予定しています。

※合併振興基金：合併後の市町村が地域の連携強化等に必要なソフト事業に活用するための基金で、合併特例債を原資として積み立てたものです。

※補助金：ZEBに関する補助金や地域防災拠点建築物整備緊急促進事業補助金等を想定しています

【資料】基本計画検討体制

本計画は、下図の体制にて検討をおこないました。



〔検討体制イメージ〕