

築上町新庁舎建設基本構想・基本計画
(案)

平成30年2月

福岡県築上町

築上町新庁舎建設基本構想・基本計画（案）

第1章 建設計画に関する検討	1
1. はじめに	1
2. 現状と課題	1
(1) 本庁舎の現状	1
(2) 本庁舎の位置及び規模	2
(3) 本庁舎の課題	2
3. 新庁舎建設の必要性	4
4. 新庁舎の位置	4
5. 建設地の現状調査	5
(1) 立地特性	5
(2) 周辺環境への影響	17
(3) 地盤状況	22
6. 敷地条件の整理	23
(1) 道路条件	23
(2) インフラの状況	24
(3) 自然環境の検討	26
第2章 新庁舎建設の基本方針	28
1. 上位計画の位置付け	28
2. 基本的な考え方	29
(1) 新庁舎の基本理念	29
(2) 新庁舎の基本方針	30
第3章 建築計画条件の検討	31
1. 新庁舎の規模検討	31
(1) 規模算定に係る基本要件	31
(2) 新庁舎の延べ床面積の検討	31
2. 駐車場の必要台数	33
(1) 来庁者及び職員の駐車場スペースの想定	33
(2) 来庁者の駐輪スペースの想定	34
(3) バス、タクシー等の停車スペースの検討	35
3. 新庁舎の機能及び所要室配置の考え方	36
(1) 共通機能	36
(2) 執務機能	36
(3) 窓口機能	39
(4) 防災機能	39
(5) 議会機能	39

(6) 福利厚生機能	39
(7) 住民交流機能	40
(8) その他機能	40
4. 新庁舎建設予定地における建設条件の分析	41
(1) 新庁舎建設予定地条件の整理	41
(2) ゾーニングの検討	43
(3) ローリングの検討	44
5. 構造の検討	47
(1) 構造検討の方針	47
(2) 新庁舎における構造の検討	49
6. 機能構成の検討	50
(1) 部署配置の考え方	50
(2) 断面イメージ	50
第4章 事業計画に関する検討	51
1. 事業方式の検討・提案	51
(1) 事業方式の検討	51
(2) 事業方式のまとめ	53
(3) 事業者選定方法	53
2. 事業スケジュール	56
3. 概算事業費	56
4. ライフサイクルコスト	58
(1) ライフサイクルコストとは	58

第1章 建設計画に関する検討

1. はじめに

本町は、日常生活圏の拡大や住民ニーズの多様化、少子高齢化や厳しい財政状況など、近年の市町村を取り巻く社会情勢の変化に対応するために、平成18年1月10日椎田町、築城町の2町が合併し誕生しました。

合併以降、新町の本庁舎は、そのスペースの関係上、主要な本庁機能の一部を築城支所に置かざるを得ず、事務室、会議室等の狭あいさも更に顕在化し、庁舎としての機能低下や住民への利便性の低下が生じており、今後の行政事務の拡大や町勢の進展を見込めば、その根本的な対策が求められています。

さらに、本庁舎はエレベーターやスロープなどバリアフリーへの対応不足なども指摘されていますが、昭和38年3月に建設され、その後昭和55年3月に増築工事が行われた本庁舎は、改修などによる対応は困難な面が多くあり、この解決のため、早期の新庁舎建設が望まれます。

「築上町新庁舎建設基本構想・基本計画」は、住民への行政サービスの低下を招くことなく、住民の利便性を十分考慮し、住民にとって身近な庁舎とするため、本庁舎や駐車場等の施設配置計画や各部署などの配置の考え方、庁舎としての機能及び所要室、施設整備手法等をまとめたものです。

2. 現状と課題

(1) 本庁舎の現状

本庁舎は、旧椎田町が昭和30年1月に椎田町、八津田村、葛城村、西角田村の1町3村が合併し、行政の拠点施設として、昭和38年3月に、鉄筋コンクリート4階建の本庁舎を建設したのが始まりです。

その後、人口増加等による行政需要の多様化に対応し、効率的な公務の執行を図るため、昭和55年3月に増築工事を行いました。

また、平成18年1月に椎田町、築城町が合併し、新町の事務所の位置を椎田町庁舎と定め、現在に至っています。

図：現在の本庁舎の外観



(2) 本庁舎の位置及び規模

- ・ 位 置 築上町大字椎田 891 番地 2
- ・ 用途地域 近隣商業地域
- ・ 敷地面積 9,722.16 m² (公用車車庫・愛椎の館・水防倉庫敷地を含む)
- ・ 延床面積 2,762.45 m² (建築面積 827.61 m²)
- ・ 構 造 R C 造 4 階建

(3) 本庁舎の課題

①耐震性の不足

住民の生命と財産を守る本庁舎は、危機管理機能を備えた防災の拠点であり、また、災害発生時にはいち早い復旧・復興を図るための拠点として、重要な役目があります。

しかし、本庁舎は昭和 56 年に改正された建築基準法の耐震基準以前に建設されており、震災発生時にはその役目が十分に果たせないことが危惧されます。

また、熊本地震をはじめ、近年、全国各地で大規模な地震や風水害など自然災害が頻発しており、これら様々な事例から防災拠点の充実を検討する必要があります。

②施設・設備の老朽化

建物は、全体的に老朽化が進んでおり、危険箇所などについては、随時修繕を行っていますが、エレベーターの設置等、改修が困難な箇所もあります。

また、空調・衛生・排水設備等については、更新時期を迎えています。費用対効果を考えると更新は困難な状況にあります。

■天井の水漏跡



■ひびの入った柱



③本庁舎の事務機能等

現在は、本庁と築城支所に事務機能が分散していることから、住民サービス及び行政効率の低下を招く要因になっています。

また、住民ニーズの多様化や取扱事務の増大に伴い、窓口の狭あい化が進み、待合スペースや執務スペース、相談室などの確保が難しい状況にあります。

■1階執務室



■1階ロビー



④バリアフリー化への対応が困難

本庁舎の各階への移動手段は階段のみであり、高齢者や障がい者等への配慮が十分ではありません。

バリアフリー化への改修は建物形状等から現状では困難な状況にあります。また、本庁舎1階に多目的トイレは設置しているものの、エレベーターの設置については困難な状況にあります。

■1階トイレ



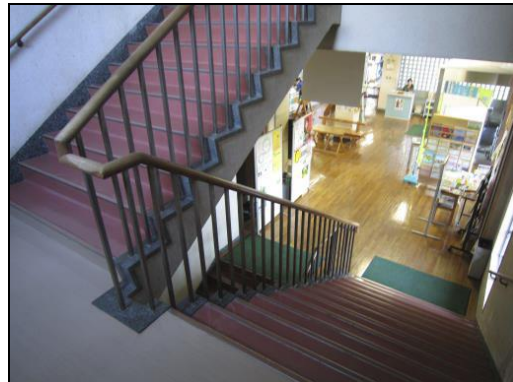
■1階職員通路



■露出している配線



■本庁舎階段



3. 新庁舎建設の必要性

昭和 38 年に竣工した本庁舎については、これまで危険箇所などについては、随時修繕を行っていますが、抜本的な改修は困難な状況です。

本庁舎は建築から法定耐用年数（減価償却資産）の 50 年を過ぎており、建物等の老朽化やバリアフリー不足への対応といった問題を抱えています。

また、庁舎の事務機能が分散していることから、住民サービス及び行政効率の低下を招く要因になっています。

さらに、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では、官公庁施設も多くの被害を受け、防災拠点としての機能が果たせなかった事例も多くあり、災害応急対策活動に必要な施設として、地震への対策が喫緊の課題となっています。

このように、本庁舎は耐震性をはじめ様々な問題を抱え、住民の利便性やサービスの低下、円滑な行政運営に支障をきたしており、今後ますます多様化する行政需要に対応するためにも新庁舎建設を早急に進めていく必要があります。

4. 新庁舎の位置

新庁舎の位置については、次のとおり選定します。

①地方自治法

- ・地方自治法第 4 条第 2 項の「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、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」と規定されています。

②合併協定書

- ・椎田町・築城町合併協議会において、「新町の事務所の位置は、現行椎田町庁舎とし、築城町庁舎は支所等とする。」と協定書を締結しています。

③築上町都市計画マスタープラン

- ・「築上町都市計画マスタープラン」（平成 22 年 3 月策定）の「まちづくり構想」において、JR 椎田駅周辺を築上町の中心地にふさわしい魅力あるものにするとしています。

④椎田駅周辺まちづくり構想

- ・「椎田駅周辺まちづくり構想」（平成 28 年 3 月策定）の「まちづくり構想」において、椎田駅周辺に来れば一度に用件が済むようなコンパクトなまちづくりを進めていくとしています。

⑤築上町まち・ひと・しごと創生総合戦略

- ・「築上町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 28 年 3 月策定）の「暮らしやすい生活圏の形成」において、県道 209 号椎田停車場線の拡幅に併せた、駅周辺の賑わいの創出や利便性の高い新庁舎を建設するとしています。

現有地は、住民に本庁舎としての認識が高く、上記の①～⑤を踏まえ、新庁舎の建設予定地については、本庁舎の敷地の区域で計画します。

尚、築城支所については、証明書発行等の窓口業務を残しつつ、活用方法についても、同時に検討を進めていきます。

5. 建設地の現状調査

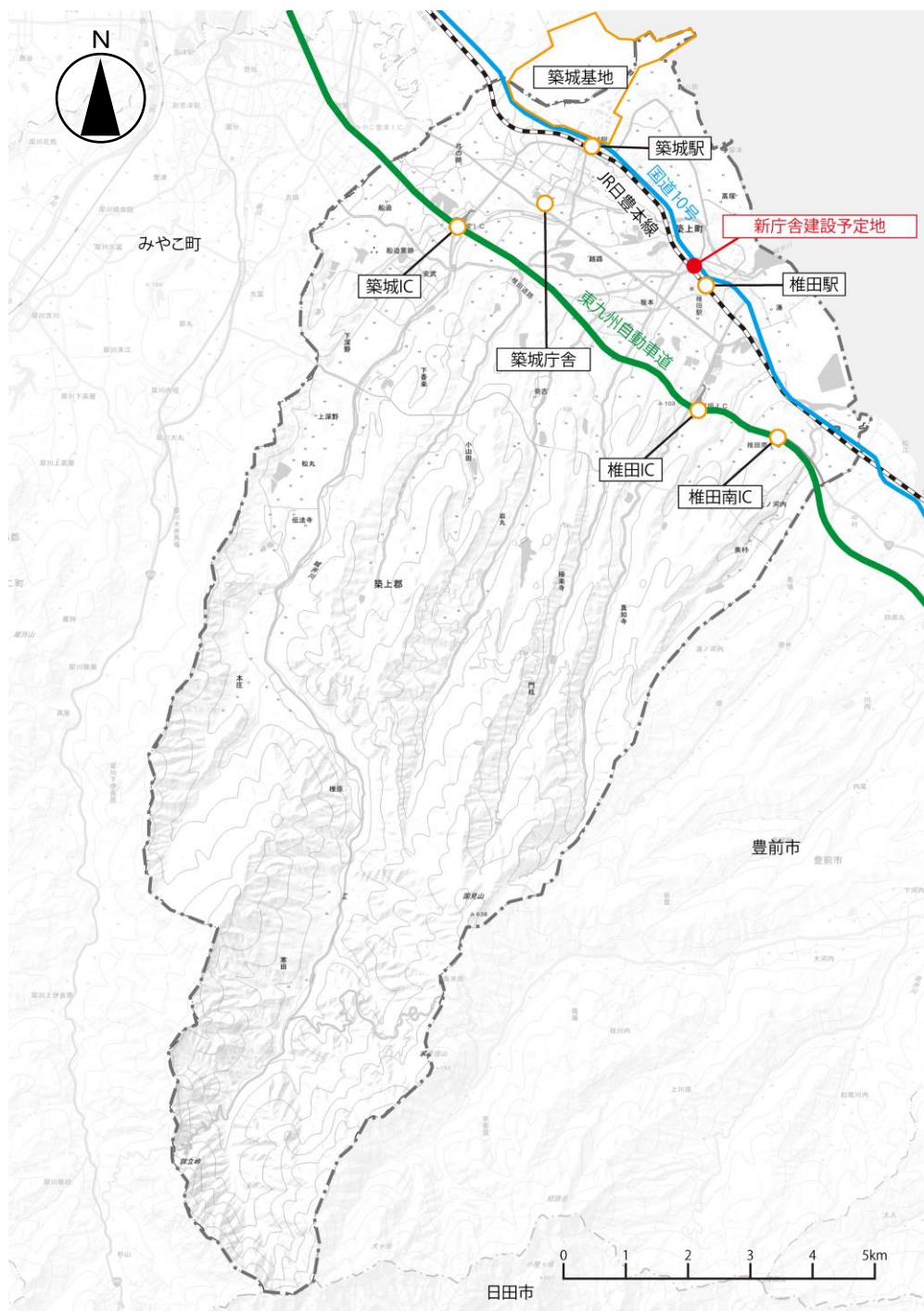
(1) 立地特性

①新庁舎の位置

- ・新庁舎建設予定地周辺には築上町文化会館（コマーレ）や JR 椎田駅が立地しています。
- ・直線距離（※）で築城支所からは約 2.7 km、JR 築城駅からは約 2.5 km、東九州自動車道の椎田 IC からは約 1.9 km、椎田南 IC 及び築城 IC からは約 3.6 km の位置にあります。

※新庁舎建設予定地からの直線距離については、国土地理院の数値地図を基に、GIS 上で計測したものです。

図：新庁舎の位置



②交通条件

(道路状況)

- ・新庁舎建設予定地は、敷地北東部で国道 10 号と、南東部で県道 233 号日出野椎田線と接しています。
- ・新庁舎建設予定地に最も近い国道 10 号観測地点での 24 時間交通量 (H27 年度道路交通センサス) は、15,879 台です。また、12 時間交通量 (午前 7 時～午後 7 時) は、24 時間交通量の約 75%にあたる 11,792 台です。
- ・本観測地点の混雑度は 0.98 であり、現時点では道路が混雑することなく、円滑に走行が可能です。

※混雑度：道路の混み具合を表す数値、実測交通量と計画交通量より算出

(目安)

- 1.00 以下：道路が混雑することなく、円滑に走行できる。
- 1.00-1.25：道路が混雑する可能性のある時間帯が 1~2 時間あるものの、何時間も混雑が連続する可能性は小さい。

(バス交通)

- ・新庁舎建設予定地には築上町コミュニティバスの「築上町役場」バス停があり、平日及び土曜日に 5 系統 37 便が運行しています。

路線名		運行本数
コミュニティバス	国道 10 号線 (1 系)	平日・土：上り (築城駅方面) 6 便/日 下り (上ノ河内方面) 6 便/日
	岩丸線 (2 系)	平日・土：上り (椎田駅方面) 3 便/日 下り (連川内方面) 3 便/日
	真如寺線 (3 系)	平日・土：上り (自愛の家方面) 3 便/日 下り (真如寺公民館方面) 3 便/日
	極楽寺線 (4 系)	平日・土：上り (椎田駅方面) 3 便/日 下り (門柱方面) 3 便/日
	八津田地区線 (6 系)	平日・土：右回り (宇留津方面) 4 便/日 左回り (東八田方面) 3 便/日

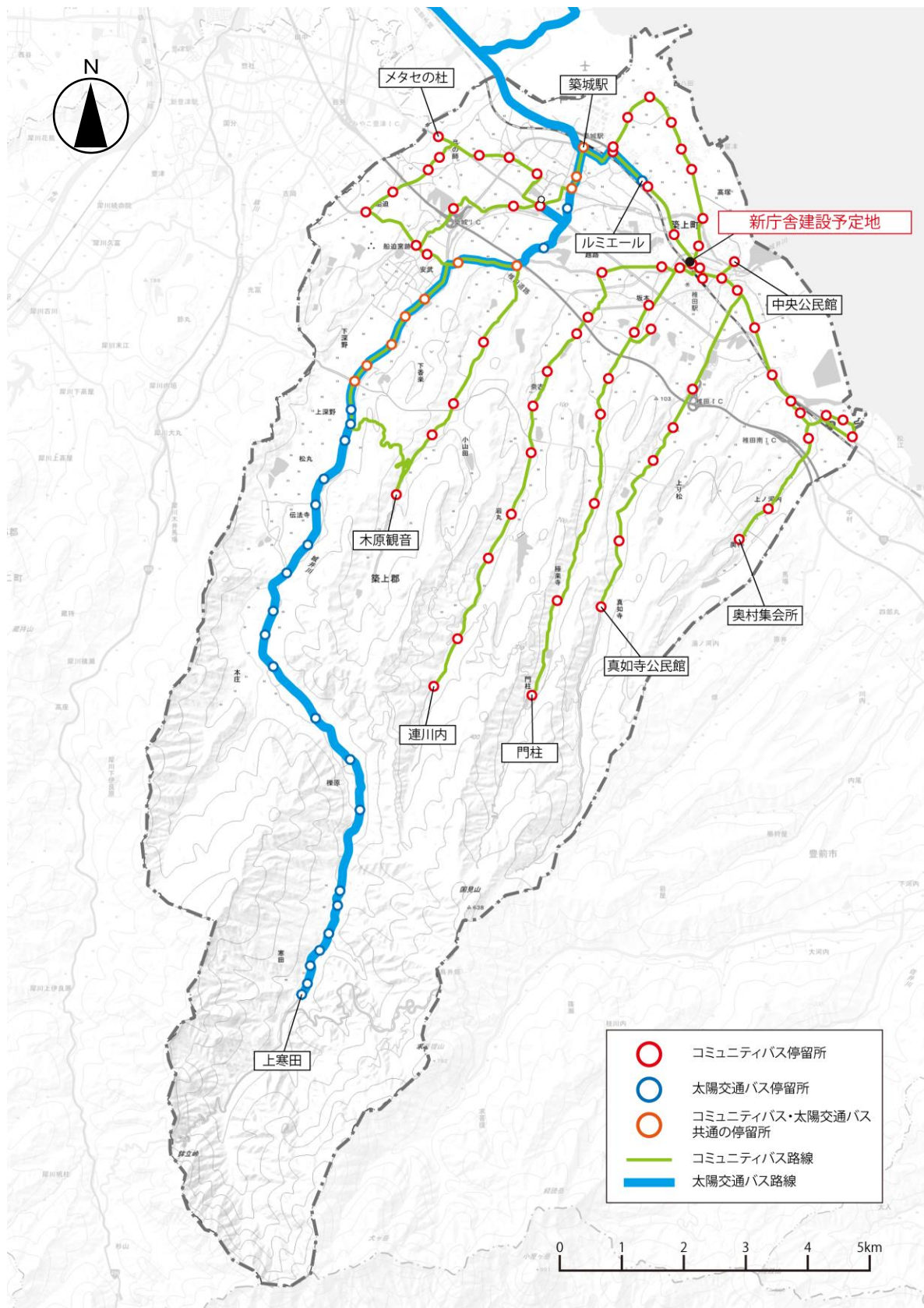
(鉄道)

- ・本町には JR 日豊本線椎田駅と築城駅が立地しています。新庁舎建設予定地からの直線距離 (※) は椎田駅が約 0.4 km、築城駅が約 2.5 km となっており、両駅とも平日上下線ともに 33 本が運行しています。

駅名	新庁舎建設予定地からの距離	行き先	運行本数
椎田駅	0.4 km	行橋・小倉・門司港/下関方面 (上り)	33 本/平日
		中津・柳ヶ浦・宇佐方面 (下り)	33 本/平日
築城駅	2.5 km	行橋・小倉・門司港/下関方面 (上り)	33 本/平日
		中津・柳ヶ浦・宇佐方面 (下り)	33 本/平日

※新庁舎建設予定地からの直線距離については、国土地理院の数値地図を基に、GIS 上で計測したものです。

図：築上町の公共交通網



(資料：築上町資料を再編・加工)

③地形・法的条件

(地形条件)

- ・新庁舎建設予定地の敷地面積は 10,503 m² (地籍図より、周辺民地も含む) であり、現在、本庁舎 (椎田庁舎) として利用されており、傾斜のある地形となっています。
- ・本庁舎のある部分の地盤の高さは標高 4.9m、駐車場部分が標高 4.9~7.9m、車庫部分が標高 5.0~6.3m となっており、敷地内で約 3m の高低差があります。

図：新庁舎建設予定地の位置



図：敷地詳細図

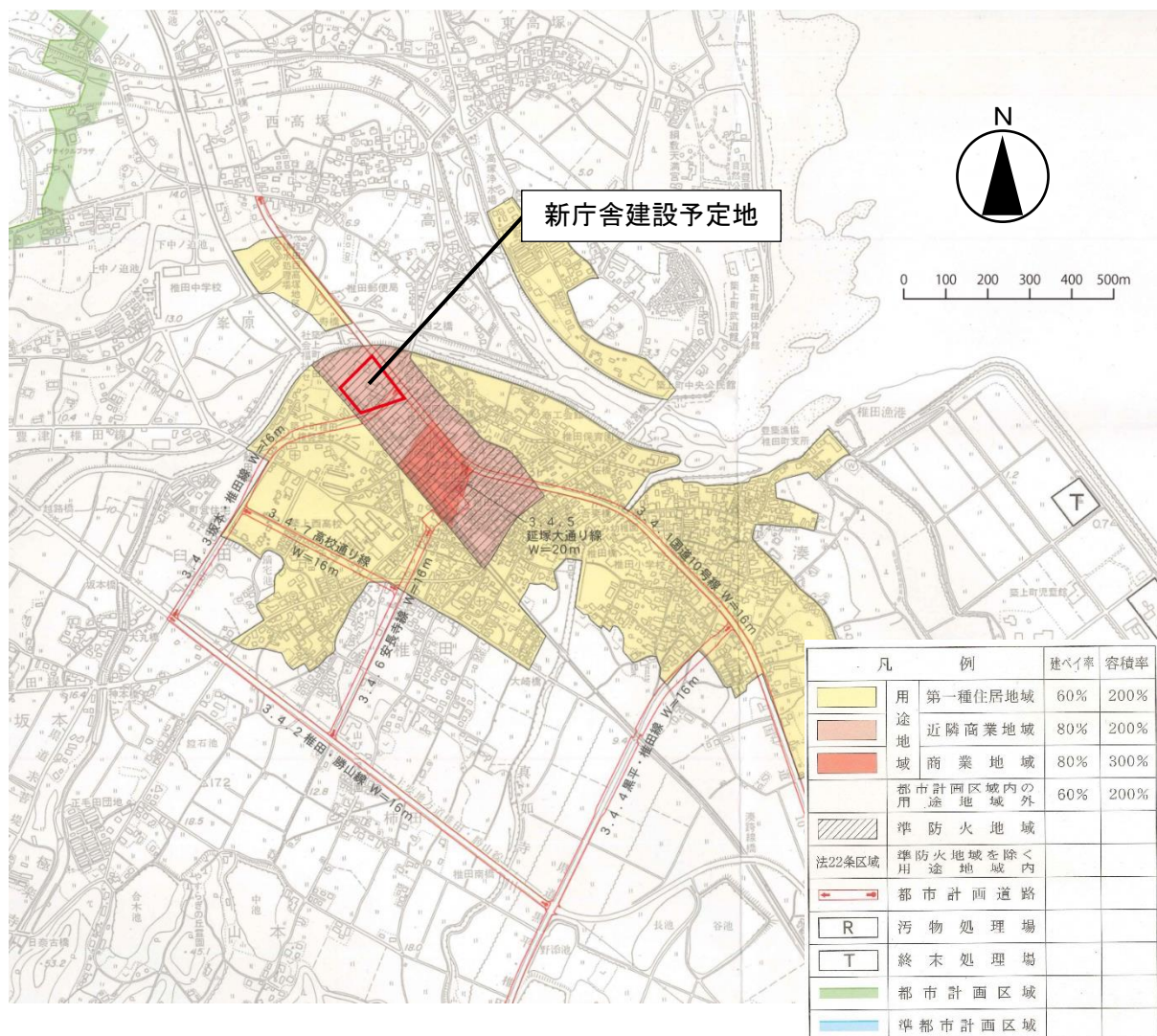


(法的条件)

・新庁舎建設予定地の法的条件は以下の通りです。

項目	条件	備考	
○都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域 ・用途指定：近隣商業地域 ・高度地区指定なし 	準防火地域	
○建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率 ・容積率 ・道路斜線 ・隣地斜線 ・日影時間 	<ul style="list-style-type: none"> ・80% ・200% ・1.5/1 ・基準の高さ 31m ・斜線の傾き 2.5/1 ・高度地区指定がかかっていないため、日影規制はなし 	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡県建築基準施行条例 第25条の2 (対象区域等の指定)

図：新庁舎建設予定地周辺の都市計画の状況



④防災関係の条件

(災害履歴)

ア. 風水害

・本町において過去に発生した災害は、集中豪雨や台風による浸水害が殆どである。県内で発生した災害事例を列挙します。

- 1) 平成 3 年 9 月 12 日～9 月 15 日 (台風第 17 号)
- 2) 平成 3 年 9 月 25 日～9 月 28 日 (台風第 19 号)
- 3) 平成 7 年 6 月 30～7 月 6 日 (梅雨前線)
- 4) 平成 9 年 7 月 7～7 月 13 日 (梅雨前線)
- 5) 平成 11 年 6 月 22～7 月 13 日 (梅雨前線)
- 6) 平成 13 年 7 月 11～7 月 13 日 (梅雨前線)
- 7) 平成 15 年 7 月 18～7 月 21 日 (梅雨前線)
- 8) 平成 16 年 9 月 7 日 (台風第 18 号)
- 9) 平成 18 年 9 月 17 日 (台風第 13 号)
- 10) 平成 20 年 8 月 4 日 (大雨)
- 11) 平成 21 年 7 月 24 日～8 月 6 日 (豪雨)
- 12) 平成 22 年 7 月 11 日～7 月 16 日 (大雨)
- 13) 平成 23 年 8 月 21 日 (竜巻)
- 14) 平成 24 年 7 月 14 日 (大雨)

(資料：築上町地域防災計画)

大雨：大雨注意報基準以上の雨

豪雨：1 時間または 3 時間の少なくとも一方
が大雨警報基準を超え、かつ 24 時間の
警報基準を超える大雨

イ. 地震

・豊前市吉木を観測地点として災害対策本部（第 1 次配備）の設置基準である震度 4 以上の地震の発生は、過去 2 回のみです。

表 豊前吉木観測地点における地震の経歴(震度 4 以上)

地震の発生日時	震央地名	深さ	M	最大震度	対象地 最大震度	観測地点
2016/4/16 1:25:05	熊本県熊本地方	12km	M7.3	7	4	豊前市吉木
2005/3/20 10:53:40	福岡県北西沖	9km	M7.0	6 弱	4	同上

(資料：気象庁「震度データベース検索」により 1923 年～2017 年までの震度 4 以上を観測した地震を検索)

(災害想定)

ア. 浸水想定

- ・洪水ハザードマップによると、新庁舎建設予定地は浸水の想定がなされていませんが、県道233号日出野椎田線以南で0.5m未満、岩丸川以北で0.5～5m未満の浸水が発生すると想定されています。

図：浸水想定区域



■河川の浸水想定区域について
 二級河川の城井川水系城井川、岩丸川、小山田川、真如寺川、極楽寺川、中河内川、上ノ河内川水系上ノ河内川、普通河川の城井川水系西郷川が大雨によって増水し、氾濫した場合に想定される浸水域と浸水深を示しています。(城井川：平成20年度 福岡県作成、城井川以外：平成21年度 築上町作成)
 大雨の規模は、城井川が50年に1回程度、岩丸川、小山田川、真如寺川、極楽寺川、中河内川、上ノ河内川、西郷川が30年に1回程度の確立で起こる大雨を想定しています。
 (資料：築上町防災ハザードマップ)

イ. 地震

- ・本町における想定地震については、築上町地域防災計画によると以下の通りです。

想定地震	想定される震度	避難者数	建物全壊棟数
小倉東断層 (M6.9)	震度6強～4	833人	630棟

ウ. 津波

- ・本町における津波浸水想定及び被害想定は、築上町地域防災計画によると以下の通りです。

最速津波到達時間	37分
最高津波到達時間	224分
最高津波水位	3.2m
最高津波水位を起こす波源の断層	南海トラフ
堤防整備高	6.2m
人的被害	3名（死者数） ※夜間に津波が発生した場合。
物的被害	19棟（全壊）、78棟（半壊）

- ・また、津波ハザードマップによると、新庁舎建設予定地は浸水の想定がなされていませんが、浜宮大橋南側で0.3m以上1.0m未満の浸水が発生すると想定されており、津波は河川を遡上してくるため、上層階に防災本部の設置を検討します。

（資料：築上町津波ハザードマップ）

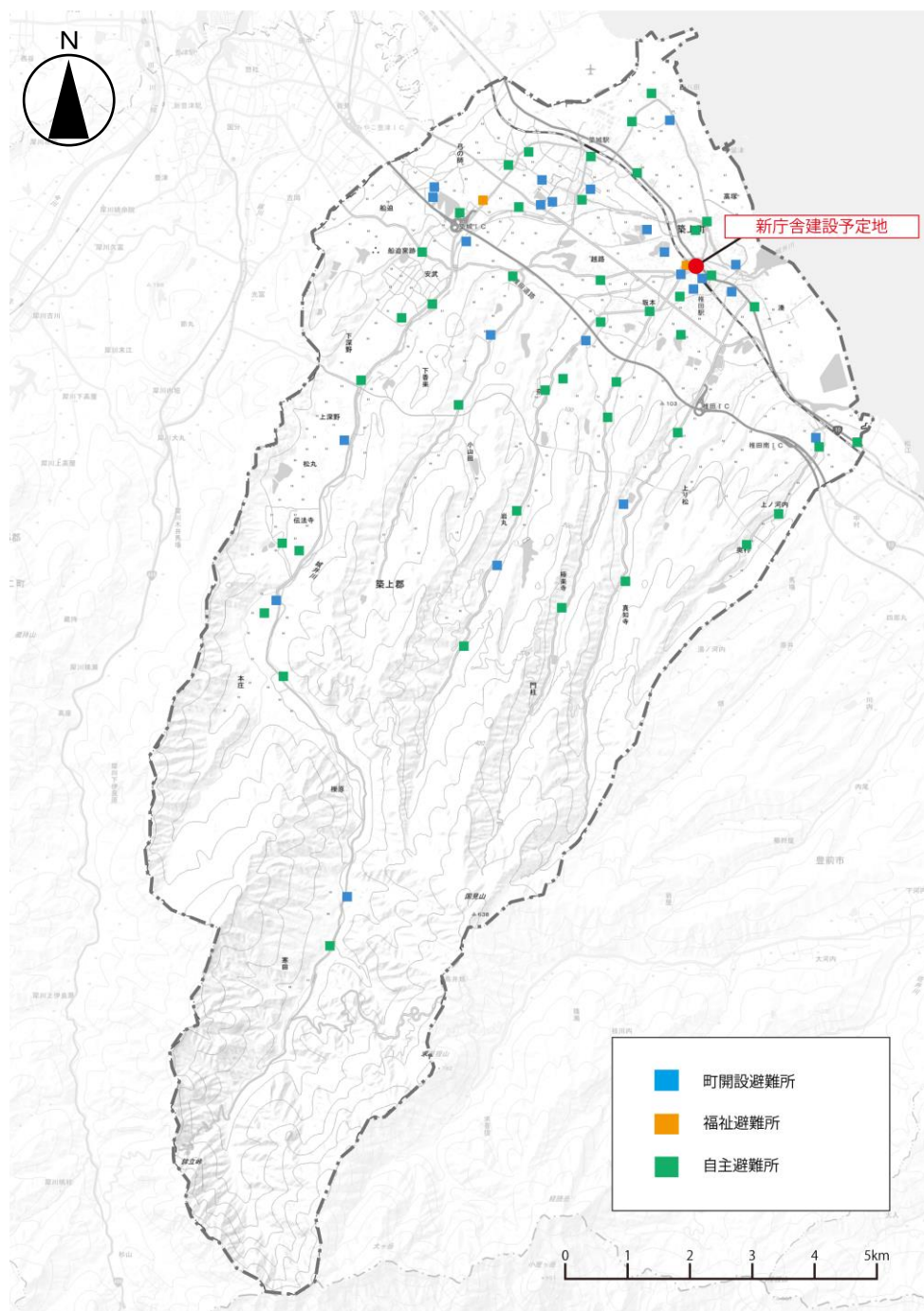


■津波ハザードマップにおける浸水域と浸水深の考え方について
津波ハザードマップでは、福岡県が実施した、3つの断層（①周防灘断層群主部、②別府湾の断層、③南海トラフ）による津波シミュレーション結果を基に、最大クラスの津波高が発生した場合に想定される浸水域と浸水深を示しています。

(防災関係機関)

- ・新庁舎建設予定地周辺には町開設避難所として、築上町椎田人権センター、築上町文化会館（コマーレ）、福岡県立築上西高等学校があります。また、自主避難所として築上町椎田学習等供用施設（延塚記念館）、福祉避難所として築上町椎田社会福祉センター（自愛の家）があります。
- ・消防機関としては、築上町消防団第1分団第2部、第1分団第4部、警察機関としては、椎田交番があります。

図：指定避難所の位置（広域）



(資料：築上町ハザードマップを再編・加工)

図：指定避難所の位置（詳細）

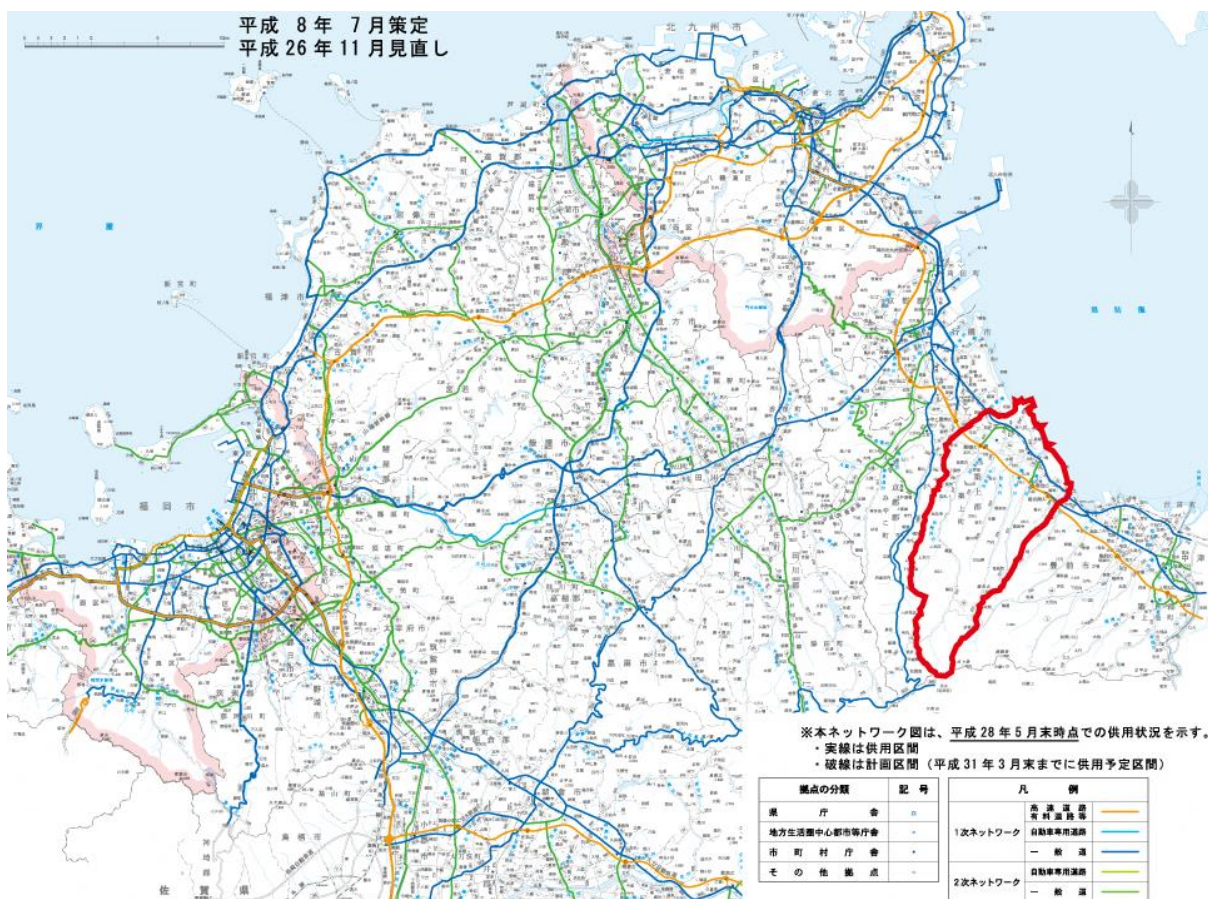


(資料：築上町ハザードマップを加工)

(緊急輸送道路)

- ・本町には、1次ネットワークとして東九州自動車道、国道10号が、2次ネットワークとして県道231号黒平椎田線、県道237号寒田下別府線が位置付けられています。
- ・これらの道路は町域内のその他の防災拠点をつなぐ連絡道路としての役割を担っていることから、災害時に備え、その耐震性や安全性の強化について県への要請を図っていく必要があります。

図：福岡県内の緊急輸送道路



1次ネットワーク：県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路
2次ネットワーク：1次ネットワークと市町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊等）を連絡する道路

(資料：福岡県地域防災計画より引用、一部加工)

(ヘリコプター離着陸)

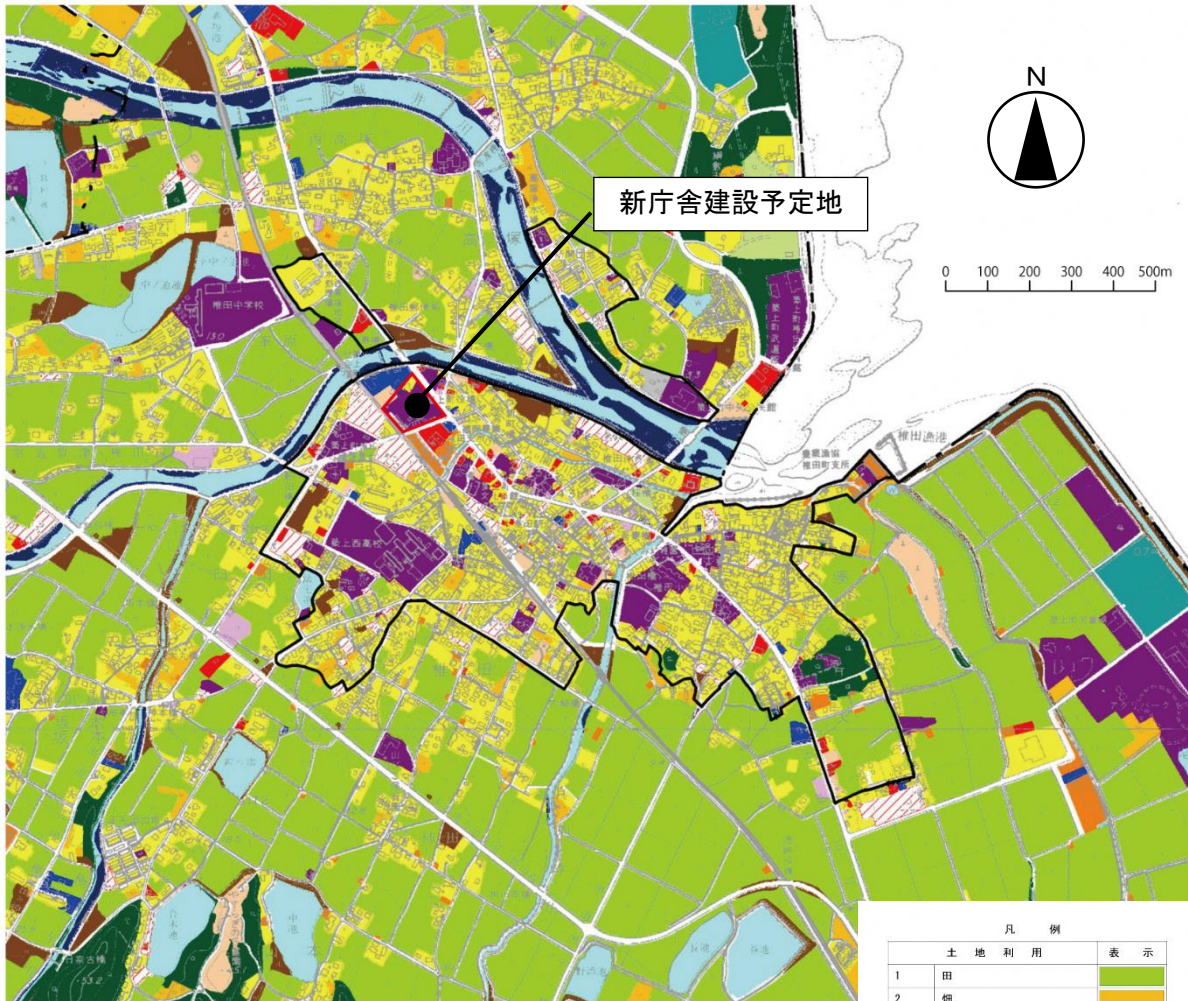
- ・地域防災計画では、災害に際し、ヘリコプターを要請した場合の臨時ヘリポートは椎田グラウンド（高塚 787-1）に設置することと定めています。

(2) 周辺環境への影響

①周辺の土地利用状況

- ・新庁舎建設予定地北側に岩丸川が流れており、東側の河口部で城井川と合流しています。また、新庁舎建設予定地の北東側には国道10号が通っています。
- ・新庁舎建設予定地の南東部には、住宅用地が多くあります。また、教育施設をはじめとする公益施設も多く立地しています。

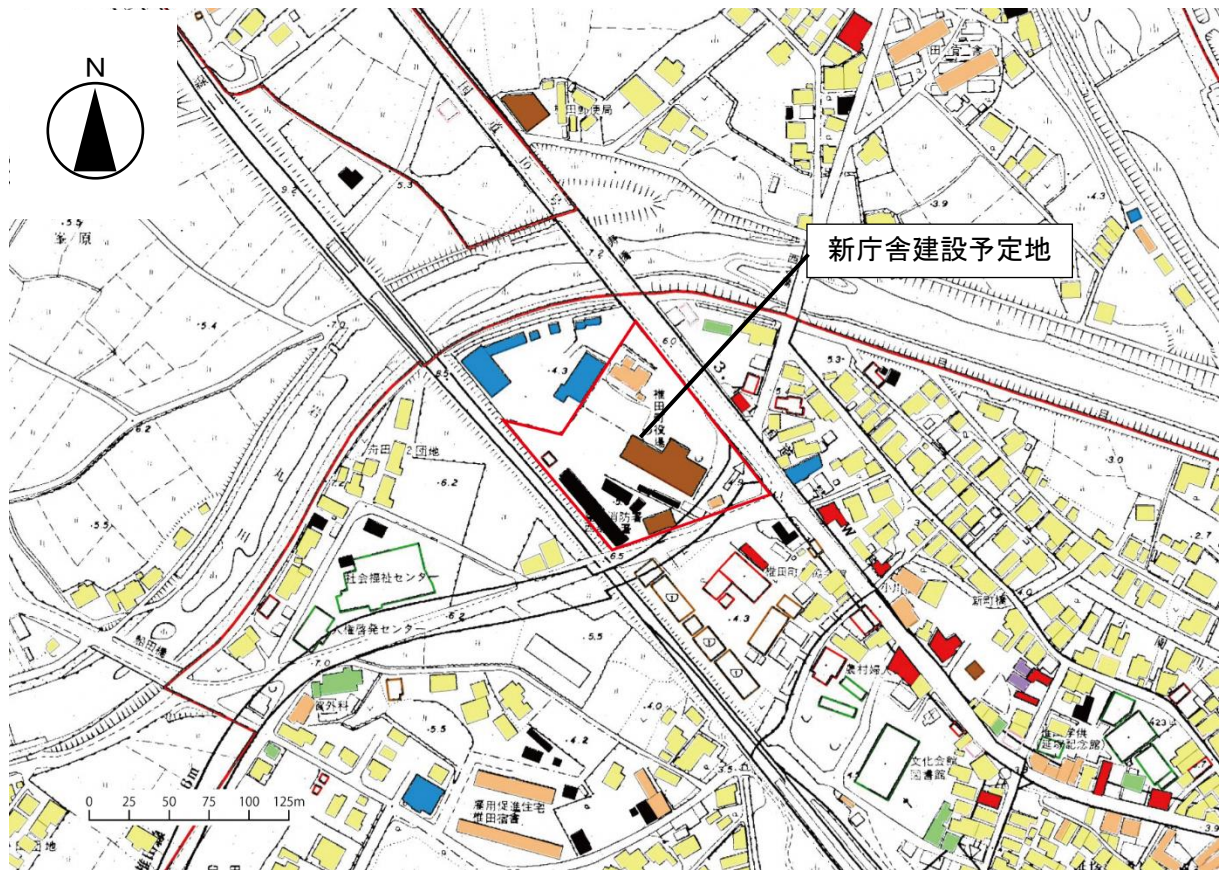
図：土地利用現況



(資料：都市計画基礎調査)

凡 例		
土地	利用	表示
1	田	
2	畑	
3	山林	
4	水面	
5	その他自然地 1	
6	その他自然地 2	
7	住宅用地	
8	商業用地 (小売業)	
9	商業用地 (その他)	
10	工業用地	
11	公益施設用地	
12	道路用地	
13	交通施設用地	
14	公共空地 1	
15	公共空地 2	
16	その他の公的施設用地	
17	その他の空地	
18	未利用宅地	
19	農林漁業施設用地	
	用途地域	
	都市計画区域	
	基礎調査区域	

図：建物用途現況



(資料：都市計画基礎調査)

凡例

建物用途	表示
1 業務施設	[Red]
2 物販店	[Red]
3 飲食店	[Light Red]
4 宿泊施設	[Purple]
5 娯楽・遊戯施設	[Pink]
6 住宅	[Yellow]
7 共同住宅	[Light Orange]
8 店舗併用住宅	[Light Yellow]
9 店舗併用共同住宅	[Light Orange]
10 作業所併用共同住宅	[Light Yellow]
11 官公庁施設	[Brown]
12 教育施設	[Green]
13 文化・宗教施設	[Light Green]
14 医療・社会福祉施設	[Light Green]
15 運輸倉庫施設	[White]
16 工業施設	[Blue]
17 農林漁業用施設	[Light Green]
18 その他	[Black]
用途地域	[Red Line]
都市計画区域	[Dashed Line]
基礎調査区域	[Dotted Line]

②景観、高さ等の検討

(景観)

- ・ 築上町は景観法に基づく「京築広域景観計画」の対象であり、下記の場合「景観法」及び「福岡県美しいまちづくり条例」に基づき、県知事への届出が必要となります。

届け出が必要な行為		対象規模
(1) 建築物の建築等	新築、増築、改築若しくは移転	建築物の行為に係る部分の延床面積が1,000㎡以上（「店舗等」は500㎡以上）又は高さが10m以上のもの
	外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	建築物の延床面積が1,000㎡以上（「店舗等」は500㎡以上）又は高さが10m以上のもののうち、外観変更に係る見付面積の合計が全体見付面積の1/2以上のもの
(2) 工作物の建設等	新築、増築、改築若しくは移転	行為に係る工作物の高さが10m以上のもの
	外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	工作物の高さが10m以上のもののうち、外観変更に係る見付面積の合計が全体の見付面積の1/2以上のもの
(3) 都市計画法に基づく開発行為		行為に係る土地の面積の合計が3,000㎡以上のもの
(4) 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採 その他の土地の形質の変更		行為に係る土地の面積の合計が3,000㎡以上のもの
(5) 外観照明 夜間において一定の期間継続して建築物その他の 工作物の外観について行う照明		延床面積が1,000㎡以上（「店舗等」は500㎡以上）又は高さが10m以上の建築物の外観について行う照明・工作物で高さが10m以上のものの外観について行う照明

- ・また、新庁舎建設予定地は「京築広域景観計画」における「田園と海の景域」に指定されていることから、下記の基準に配慮することが求められます。

景観形成基準			
建築物 工作物	配置	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で古くから親しまれている歴史的な建造物や社寺林、松林等に配慮した配置とする。 ・周囲との連続性に配慮した配置とする。 	
	形態 意匠 色彩	周辺との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・農漁村集落では周辺の景観と調和するよう、形態意匠を工夫する。
		圧迫感の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な建築物等では、長大な壁面になることは避け、分節化するなど、周囲に与える圧迫感の軽減に努めた形態とする。
		設備類	<ul style="list-style-type: none"> ・建築設備類を設置する場合は、建築物等の裏側へ配線するなど、道路等の公共の場から容易に目にする位置には設置しない。やむを得ず設置する場合は、目隠し等による措置を行い、周囲の景観に影響を与えないよう配慮する。
		色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の景観に調和する色彩とし、環境色彩基準に適合させる。 ・色彩を組み合わせる場合には、統一感のある配色とする。
外構・緑化等		<ul style="list-style-type: none"> ・自然の植生に配慮した緑化に努めるとともに、前面道路との境界ではできるだけ多くの樹木や花壇による植栽を施す。 	
開発行為・ 土地の形質 の変更等	造成等	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の地形を活かした造成に努め、切土・盛土は最小限に抑える。 ・面的な一団の開発等に伴う法面、擁壁は、長大なものは避け、圧迫感のないように配慮する。やむを得ず長大となる場合には、緑化等による修景を行う。 	
	既存樹木・樹林等の 保全	<ul style="list-style-type: none"> ・田園の中の一団にまとまった緑や社寺林、河川沿いの樹林、海岸部の松林等は、できる限り維持・保全する。 	
外観照明		<ul style="list-style-type: none"> ・良好な夜間景観を阻害しないよう必要最小限の明るさとする。 ・点滅照明は、設置しない。 ・派手な照明器具は設置しない。 	

(日影規制)

- ・周辺への日影に影響を及ぼす規制基準である日影規制については、建築基準法上対象外ですが、新庁舎建設予定地北西側に民地があることから、日影については配置計画（隣地境界からの離隔距離）、高さの設定などに配慮します。

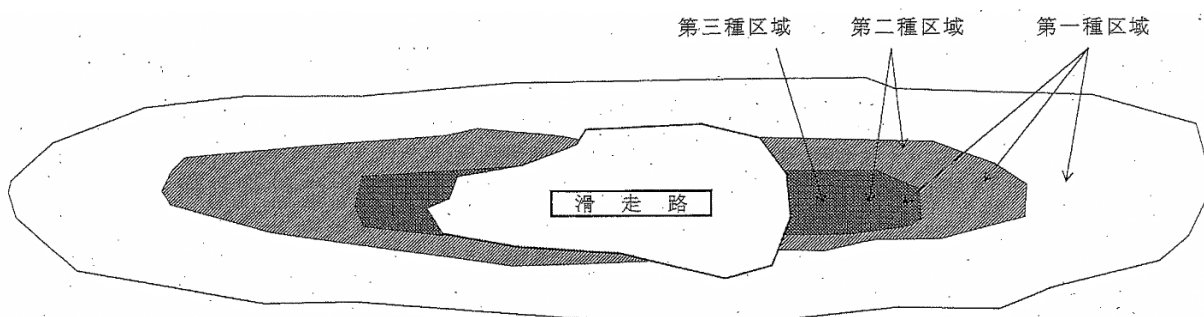
(屋外広告物)

- ・築上町には屋外広告物に関する条例等はありませんが、県条例（福岡県屋外広告物条例）により、官公署の敷地内で広告物を表示する場合は、許可の対象となります。
- ・新庁舎建設においても広告物の表示は許可対象となり、庁舎の外観面で基準に従う必要があります。

③騒音、電波障害等の検討

- ・新庁舎建設予定地より北西部約 3km の位置に航空自衛隊築城基地があり、築上町は「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」によって騒音に対する区域指定が定められています。築上町は $L_{den}62$ 以上である第一種区域に指定されています。この区域指定が定められた地域に対しては騒音防音工事の助成があります。
- ・新庁舎建設予定地周辺には、工場等はなく、騒音について大きな問題はありません。ただし、新庁舎建設工事中において、周辺住宅地に対する騒音に配慮する必要があります。
- ・電波障害は、今後の設計において新庁舎の高さ、規模等を計画し、受信状況の調査を行う必要があります。

図 区域指定略図



※ L_{den} ・・・航空機から発生する騒音の程度を評価するために用いられる指標、単位はデシベルで表示されます。

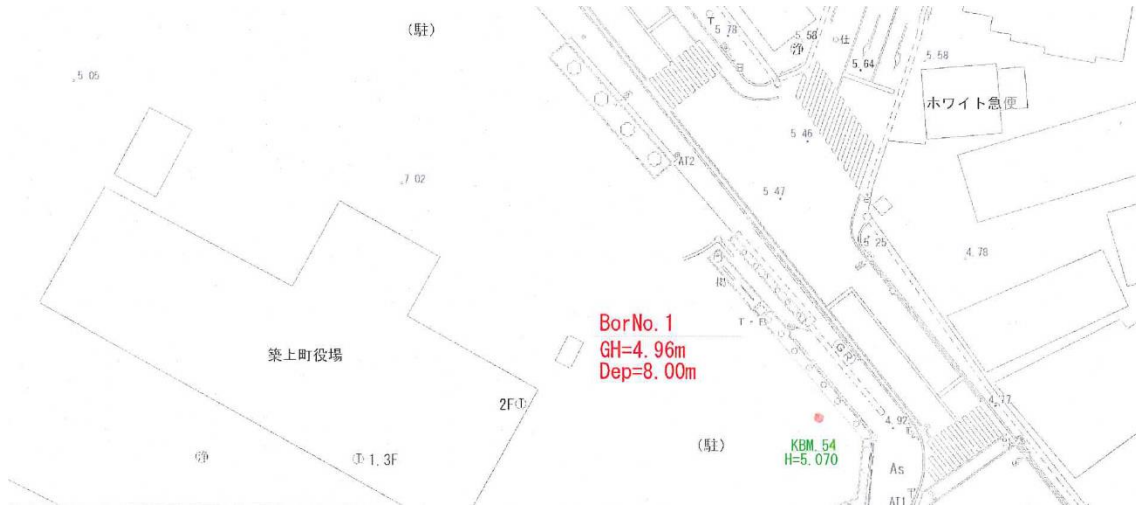
(3) 地盤状況

(N 値)

- 杭工事の目安となる N 値 50 以上は 6m のところで出ており、安定した地盤状況を呈しています。

(液状化)

- 施設の供用期間内に 1~2 回の確率で発生する地震動では全ての地層で FL 値は 1 以上となり「液状化しない」と判定されますが、阪神大震災級のきわめて発生頻度が低い M7 級の内陸直下型地震では沖積砂礫層の一部で FL 値が 1 以下を示し、「液状化する」と判定されています。



標尺 (m)	層高 (m)	層厚 (m)	柱状図	土質区分	色相対調密度	相対稠度	記号	孔内水位 (m) / 測定月日	標準貫入試験				N 値	原位置試験	試験名および結果	試料採取番号	採取方法	室内試験 ()	掘進月日
									深 (m)	10cm ごと	打撃回数	貫入量 (cm)							
1	3.96	1.00	1.00	埋土・砂	暗灰色	密な	5cm 以下、0.20m 以下で R、以下 φ20~50mm の線質礫主体とする礫質土で最大礫は φ130mm	2.28 1.99	1.15	1	1	1	1						
2	2.96	1.00	2.00	礫混じり粘土	暗灰色	硬軟	含水量多く軟質である。砂は中~細粒。細礫が混じる。		1.85	11	10	12	33						
3									2.45				33	2.50	現場透水試験 k=1.29E-05 m/sec				
4				砂礫	暗灰色	密な	φ2~30mm の礫が主体。砂は細~中粒である。含水量が多い。全所に少量の粘土分が混じる。2. 加圧後は φ100mm の硬質礫が混じる。		3.15	11	8	6	33						
5									3.45				33						
6	-1.04	4.00	6.00						4.15				31						
7				粘土混り砂礫	暗灰色	非常に密な	φ2~30mm の礫が主体。全体に固結土状を呈する。所々 φ50mm 程度の礫が混じる。マトリックスは粘土質砂状。		4.55				31						
8	-3.04	2.00	3.00						5.15	9	15	18	45						
									5.45	50	4	50	375						
									6.15				375						
									6.19				375						
									7.21	58	23	6	50						
									8.05	30	7	50	94						
									8.12				214						

※N 値 : 標準貫入試験によって計測された値で、土の硬軟、締りの程度を知るための指標となる値。一般的に中高層建築物の基礎は N 値 30~50 以上を支持層としている。

※FL 値 : N 値や粒形等から求められる地盤内のある深さの「液状化強度比」(せん断応力で表した液状化強度と有効拘束圧の比)と地表最大加速度等から推計して求められる地震時に加わる「繰返しせん断応力比」の両者の比をとって求められる液状化に対する抵抗率の値。FL>1 であれば液状化の可能性が小さいと判断される。

6. 敷地条件の整理

(1) 道路条件

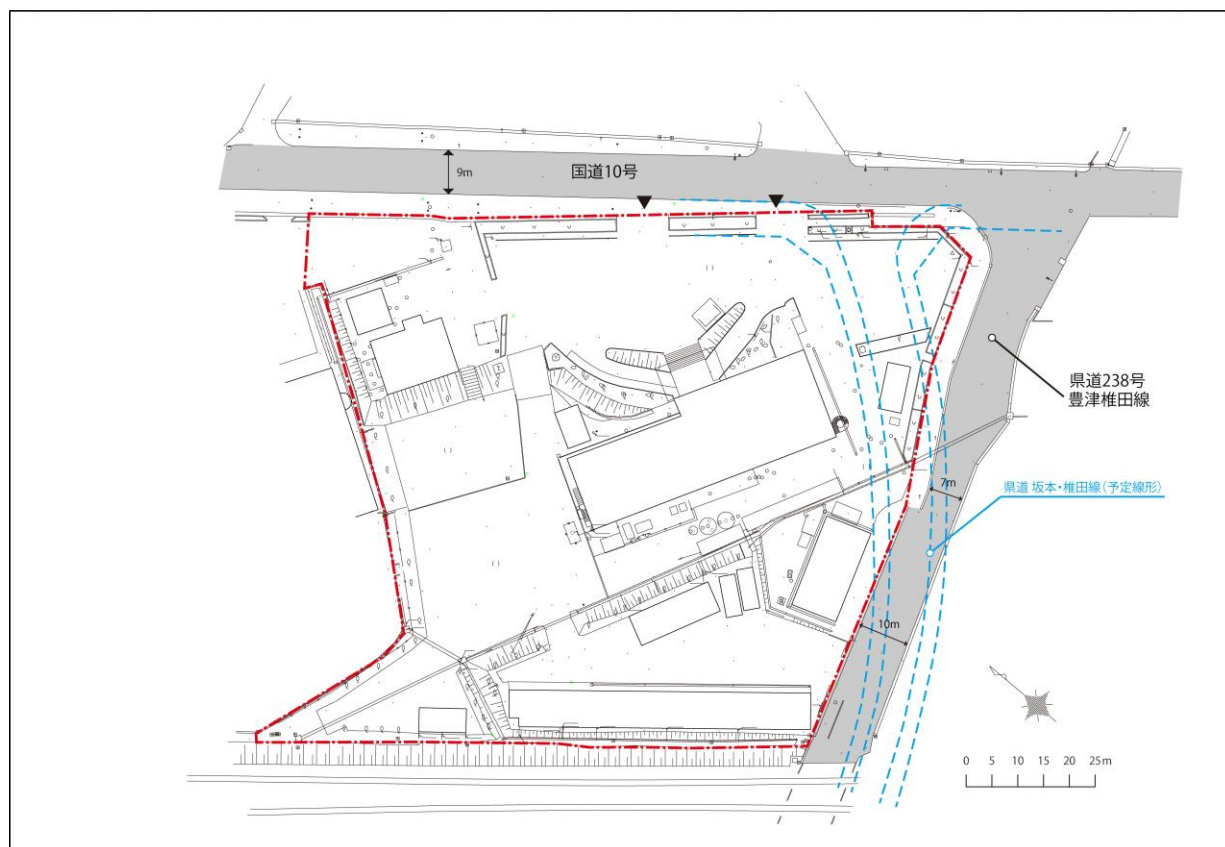
①管理者別の状況

- ・新庁舎建設予定地周辺の道路状況をみると、北東側で国道 10 号、南東側で県道 233 号日出野椎田線に接しており、来客用駐車場は国道 10 号側から、公用車車庫については県道 233 号日出野椎田線側から出入りしています。
- ・県道 233 号日出野椎田線については、将来道路線形の見直しが計画されており、一部が新庁舎建設予定地内を通る計画となっていることから、道路の計画がなされている部分を避けた配置計画が必要となってきます。

②幅員状況

- ・新庁舎建設予定地に接する国道 10 号は概ね幅員 9m の片側 1 車線歩道付の道路となっています。また、県道 233 号日出野椎田線については幅員 7~10m となっており、一部区間で歩道は整備されているものの、それ以外の区間については、路側帯が設置されています。

図：道路幅員の状況

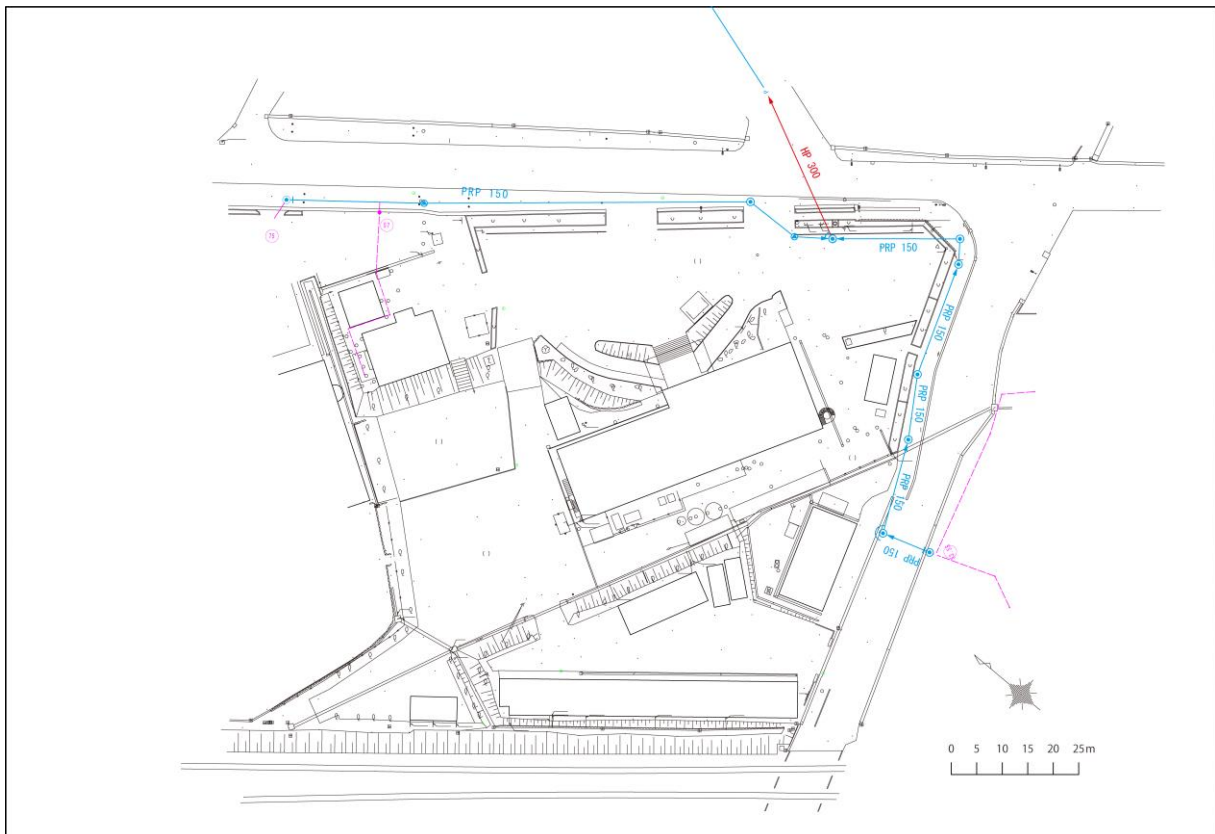


(2) インフラの状況

①下水道

- ・現在、新庁舎建設予定地では下水道は敷設されていないものの、今後の整備が計画されており、国道 10 号及び県道 233 号日出野椎田線沿いに敷設される PRP Φ 150 の管を通し、国道 10 号を横断する HP Φ 300 の管につなぎこむ予定となっています。

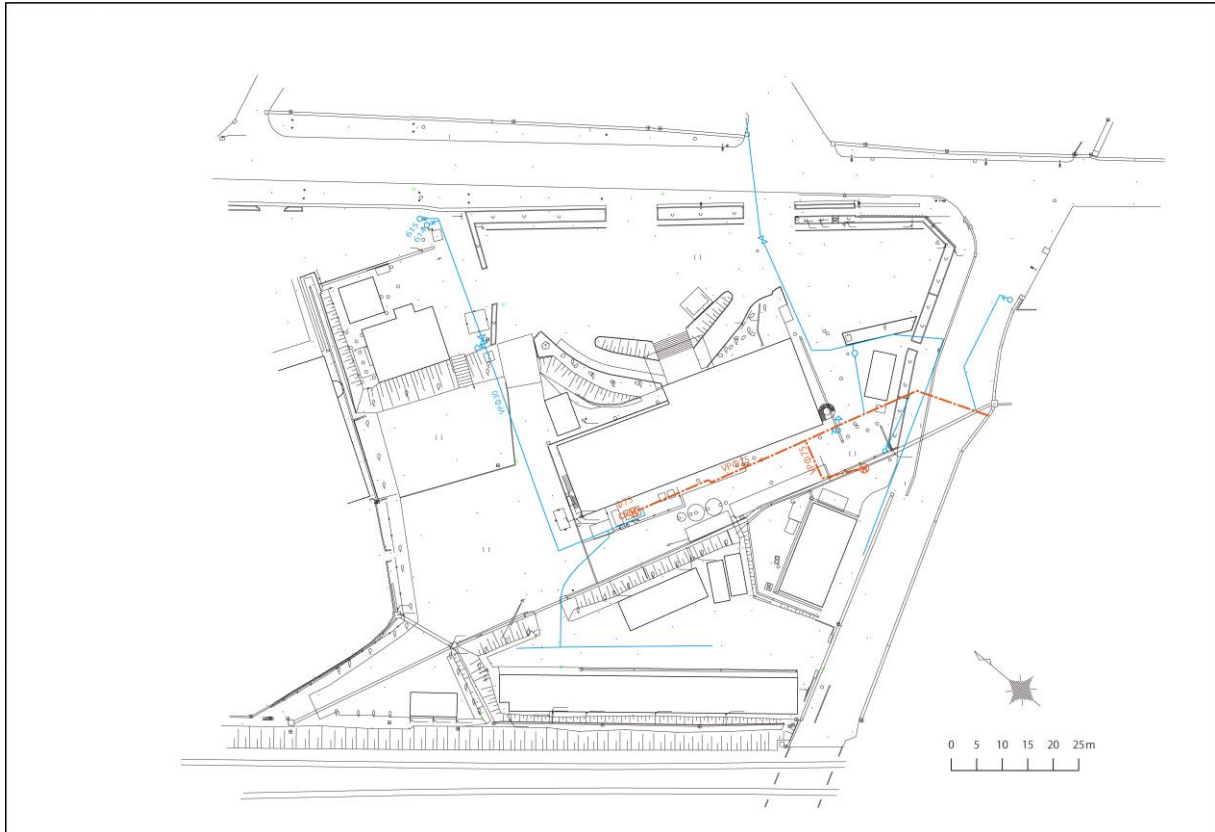
図：下水道整備予定図



②上水道

- ・新庁舎建設予定地周辺では、南側（本庁舎裏手）に VPΦ75 の管が通っており、そこから新庁舎建設予定地内を通り、VPΦ30 の管で周辺へと給水されています。

図：上水道の状況



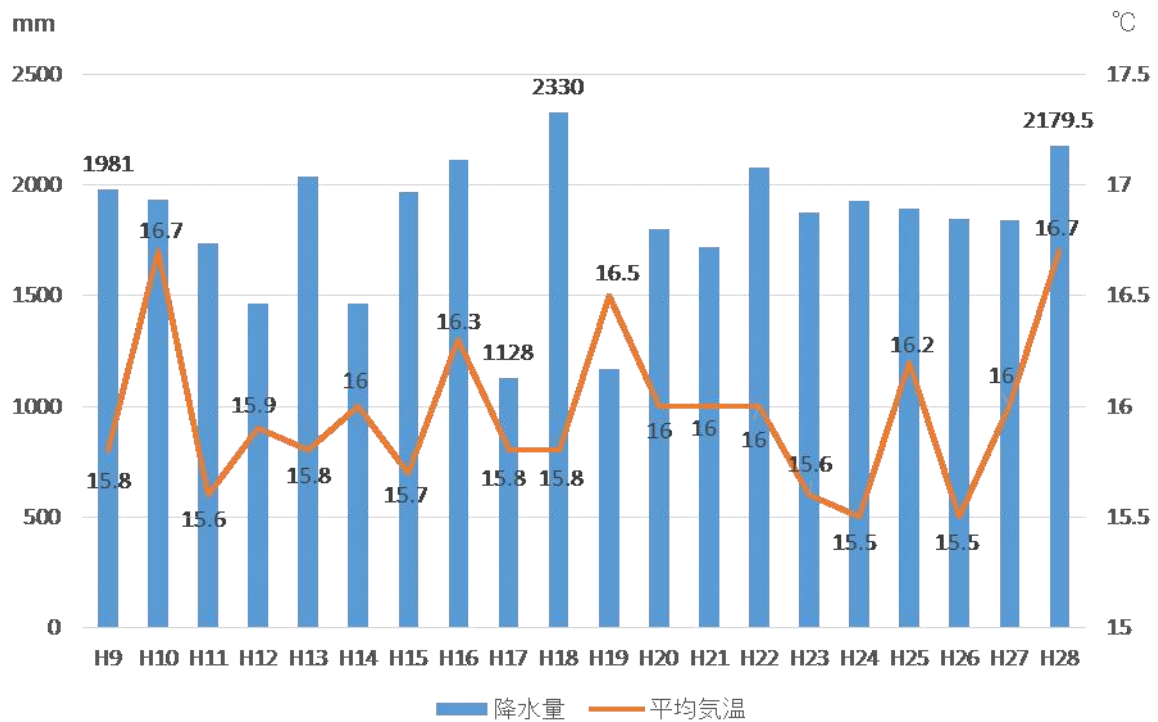
(3) 自然環境の検討

以下、①～③については、行橋観測所の過去データに基づきます。

①平均気温と降水量

- ・過去 20 年間の年平均気温と降水量の推移をみると、平均気温については、15.5℃から 16.7℃と 1.2℃の間で幅が見られます。20 年間の平均は、約 16.0℃です。
- ・降水量は、最低で 1,128mm、最高で 2,330mm となっており、20 年間の平均は約 1,825mm です。

図：過去 20 年間の平均気温と降水量の推移

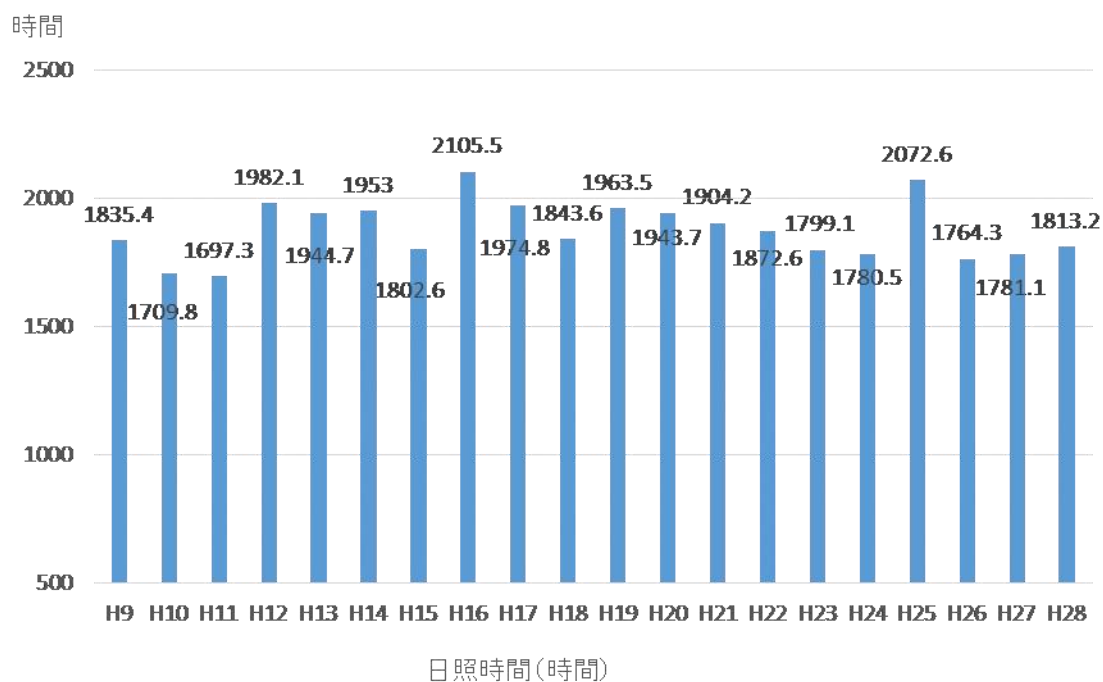


(資料：気象庁「気象観測データ」)

②日照時間

- 過去 20 年間の日照時間は、約 1,700 時間～約 2,100 時間と 400 時間の幅があり、20 年間の平均は、約 1,877 時間です。

図：過去 20 年間の日照時間の推移



(資料：気象庁「気象観測データ」)

③風向き

- 平成 28 年の 1 年間の風速と風向きを見ると、平均風速は 1.6～2.2m であり、最大風速は最小で 6.1m、最大で 11.2m です。
- 風向きは、月によって変化しており、冬時期の 12 月～3 月は西からの風が吹き、春から夏にかけての 4 月～8 月は西南西、南西からの風が吹いています。

表：平成 28 年の風速と風向き

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均風速	2	2.2	1.7	1.9	1.8	1.8	1.7	1.9	1.7	1.6	1.6	1.9
最大風速	11.2	9.6	6.1	11.1	10.6	7.7	6.8	9.1	6.7	8.4	6.4	8.8
風向き	西	西	西	西南西	西南西	南西	西南西	西南西	北北西	南西	北北西	西

(資料：気象庁「気象観測データ」)

第2章 新庁舎建設の基本方針

1. 上位計画の位置付け

■第2次築上町総合計画における位置づけ

基本計画「第6章 健全な行政経営を目指すまち」

2 適正な公共施設の活用

【課題】(抜粋)

公共施設の利用状況については、社会情勢の変化などにより、公共施設の利用需要が変化していくことが予想されます。本町の公共施設においても、庁舎をはじめとして築30年以上の建物が50%を超えており、老朽化や2町合併による類似施設の統廃合などの対策が求められています。しかし、重複する施設であっても、利用者の利便性が低下することから適切な施設の統廃合の方針決定が求められています。また、施設も随所に点在していることから一括した管理が難しく、他の施設との連携などがおこなえないなどの課題もあります。さらに、廃校となった施設なども一部利用にとどまっており、地域での利活用の場として機能できていない問題もあります。こうした観点からも持続可能で最適な公共施設の整備・更新を図っていくために、今後は、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的におこない、財政負担を軽減・平準化を図りながら、住民にとって最適な公共施設の配置を実現していくことが求められます。

【施策と方向性】

町内における既存の各種公共施設の利用状況を見直し、住民にとってより利用しやすい施設となるための改善を図ります。

具体施策	施策内容
1 公共施設の有効な活用	「築上町公共施設等総合管理計画」により、本町の現状と将来を見据え、適切な施設保有量や施設情報の一元管理及び公有財産の売却や受益者負担の見直しなど、公共施設などの総合的かつ計画的な管理を推進します。また、転用可能な施設を洗い出し、使用の可否や民間との連携も視野に入れた活用を検討するなど、有効な施設活用に向けた取組みを進めます。

■築上町公共施設等総合管理計画における位置づけ

4-8. 行政系施設

■庁舎等

【現状】

- ・築上町役場は、災害時の拠点となる施設ですが、築 50 年以上が経過しており、旧耐震基準の建物となっています。現状維持を目的とした修繕をその都度おこなっています。

【今後の管理方針】

- ・町役場は、行政サービスの提供の場として、また、全町的な防災の拠点として長期間にわたってサービス・機能を確保するため、建替えを検討します。
- ・建替えの際には、周辺施設との集約・再編による多機能化も検討し、稼働率の高い施設を目指します。
- ・築城支所については、本庁舎建替えの際に活用方法等を協議、決定していきますが、それまでは、計画的な維持管理をおこなっていきます。

2. 基本的な考え方

(1) 新庁舎の基本理念

- ・人口 1 万 8 千人を超える築上町の主たる事務所である築上町役場の本庁舎は、築上町総合計画の基本理念である「“自然と歴史・文化を育む”ー心と体の健康を求めた『豊かな生活の場』づくり」を実現させるための重要施設としての機能と魅力を十分に備えたものであることが求められます。
- ・そのためには、住民に親しまれ来庁者のだれもが利用しやすい庁舎であることはもとより、まちづくりの中心的な役割を担う核施設であることを真に自覚するとともに、中長期的な視点からの行政需要の要請や効率的行政運営の追求にも対応可能な頼れる庁舎であるべきと考えます。

(2) 新庁舎の基本方針

- ・新庁舎の建設にあたり、基本理念を具現化するために、次の6つの項目を基本方針として設定します。

基本方針1 すべての人が利用しやすいユニバーサルデザインが図られた庁舎

- ・障がい者にやさしいエレベーターの設置、幅に余裕があり段差の無い通路、車椅子利用者や乳幼児・高齢者に配慮したトイレの設置など、子どもから高齢者、障がい者、妊産婦などすべての人が利用しやすい庁舎の整備を行います。
- ・建物だけではなく、駐車場や駐輪場などの周辺整備にも配慮し、来庁者の利便性の向上を図ります。

基本方針2 住民のふれあいの場として親しまれる庁舎

- ・住民が気軽に立ち寄り交流を深めるため、多目的ホール、住民プラザ等のパブリックスペースを備えた住民のふれあいの場として親しまれる開かれた庁舎とします。
- ・日常時における来庁者の事故の未然防止に向けた施設整備への配慮のみならず、万一の火災など非常時においても、車椅子利用者や障がい者、高齢者が円滑に避難できるような空間の創出についても配慮します。

基本方針3 多様化する行政需要の変化に対応可能な庁舎

- ・時代の変遷に柔軟に対応できる庁舎とするための空間を確保するとともに、情報通信技術の進歩や行政組織の改編等に即応できる庁舎として整備します。
- ・将来の維持管理を含めたライフサイクルコストに考慮した経済性や庁舎の多面的な機能にも十分配慮します。

基本方針4 防災・復興拠点としての機能を十分に備えた庁舎

- ・大地震などの災害時に、災害対策本部としての機能を十分に発揮できるよう、救援活動や復旧・復興活動の拠点としての機能の強化充実を図り、住民の安全と安心を確保します。
- ・新庁舎は、耐震性の高い安全な建物とし、災害時においても住民が安心して利用できる基本的な機能や設備を維持できるようにします。

基本方針5 省エネルギーに対応した経済的で維持管理のしやすい環境に配慮した庁舎

- ・環境への負荷をできるだけ低減していくために省エネルギー対応の設備やシステムの導入、再生可能エネルギーの積極的な活用、エネルギー効率を高める工夫を行い、地球環境に配慮した庁舎とします。
- ・省資源や省エネルギー化に努めることは、低炭素社会への取組や維持管理コストの縮減にも繋がることから、ライフサイクルコストを考慮した上で、環境面においても地域の中での先導的となる施設整備のあり方について配慮します。

基本方針6 築上町のシンボルとなるような庁舎

- ・平成18年1月10日に椎田町と築城町は合併しました。このため、互いの地域の歴史や文化を踏まえ、住民の皆様がこのまちに愛着を感じる意識の礎となる「一体感の醸成」と、地域の特性を活かしつつ地域の力を高め、持続可能な地域の実現を可能とする「均衡ある発展」の発信拠点としての庁舎を目指します。

第3章 建築計画条件の検討

1. 新庁舎の規模検討

(1) 規模算定に係る基本要件

①町の将来人口

- ・新庁舎建設の基本指標としての町の将来人口は、町の最上位計画である「第2次築上町総合計画」においての将来人口18,000人とします。

②議員数について

- ・築上町議会議員の定数に関する条例に定める14名とします。

③職員数について

- ・平成29年度現在の特別職3名、本庁及び築城支所に勤務している職員数である、正規職員149名、臨時・嘱託職員51名の計203名を基本とします。
- ・なお、今回基本とする職員数は、庁舎規模を算定するものであり、将来の職員数を示すものではありません。

(2) 新庁舎の延べ床面積の検討

①総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎標準面積

- ・本庁の勤務職員数の想定、議員数の想定を基にして、「平成22年度地方債同意等基準運用要綱等について（平成22年4月1日/総務副大臣通知）」で示されている庁舎標準面積の算定方法を参考としました。
- ・地方債同意等基準においては、「庁舎の標準面積は、施設の区分に応じてそれぞれに定めるところにより算定した面積を合算した面積とする。」となっており、職員1人あたりの標準面積は4.5㎡、補正により換算職員数を設定し、面積の算定を行いました。
- ・庁舎の標準面積における施設の区分は、人口5万人未満の都市を基準としました。

表 総務省地方債同意基準による算定

総務省 平成22年地方債同意基準					
事務室	区分	換算率	職員数	換算職員数	換算職員数×4.5㎡
		特別職	12.0	3	36.0
	課長級	2.5	21	52.5	236.25
	係長級	1.8	46	82.8	372.60
	製図職員	1.7	0	0.0	0.00
	一般職員	1.0	133	133.0	598.50
	計		203	304.3	1,369.35
倉庫	書庫含む	事務室面積×13%			178.02
会議室等	会議室等 設備関係	常勤職員数×7.0㎡			1,421.00
玄関等		上記面積合計の40%			1,187.35
庁舎計（総務省基準）					4,155.72
議事堂	議場	議員14人×35㎡			490.00
	委員会室				
	議員控室				
庁舎計（総務省基準）					4,645.72

②他自治体における新庁舎建設事例の面積比較

表 近年における自治体の庁舎建設事例

自治体名	人口 (H29.11) (H28.1)	延床 面積	建築年	階数	構造
さつま町 (鹿児島県)	21,425 22,775	6,616 m ²	平成 26 年 2 月	地上 3 階	RC 造
四万十町 (高知県)	17,564 18,128	6,100 m ²	平成 26 年 3 月	地上 3 階	RC・S・木造
城里町 (茨城県)	19,099 20,722	5,113 m ²	平成 27 年 1 月	地上 3 階	基礎免震・RC
岩内町 (北海道)	12,970 13,428	4,808 m ²	平成 27 年 4 月	地上 3 階	RC 造
豊後高田市 (大分県)	22,984 23,342	7,377 m ²	平成 27 年 11 月	地上 4 階	RC・一部 S 造
北方町 (岐阜県)	18,445 18,344	5,760 m ²	平成 28 年 3 月	地上 3 階	免震・S 造
能登町 (石川県)	17,985 18,750	6,368 m ²	平成 31 年 予定	地上 4 階	RC・一部 PC 造・一部 S 造
京丹波町 (京都府)	14,649 15,245	5,800 m ²	平成 32 年度末 予定	地上 2 階	

③築上町における庁舎規模の設定

- ・築上町においては、総務省地方同意等基準に加え、下記の機能を付加することとします。

○庁舎必要面積：概ね 6, 000 m² (4,650 m²+1,695 m²)

機 能	付加面積	算出面積
防災機能	防災対策本部：50 m ² 備蓄倉庫：200 m ²	250.00 m ²
保管機能	書庫：400 m ²	400.00 m ²
業務支援機能	電算室：80 m ² 、相談室：60 m ² 空調・電気室：250 m ² 、印刷室：40 m ² 入札室：20 m ² 、査定室：30 m ² 、宿直室：35 m ²	515.00 m ²
福利厚生機能	休憩室：100 m ² 、組合事務所：50 m ² 、更衣室：150 m ²	300.00 m ²
議事堂機能	正副議長室：50 m ² 図書室：50 m ²	100.00 m ²
住民サービス機能	住民プラザ：130 m ²	130.00 m ²
合 計		1,695 m ²

2. 駐車場の必要台数

(1) 来庁者及び職員の駐車場スペースの想定

①来庁者駐車場の適正規模

- ・駐車場の適正台数の算出については、「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」(※)及び「最大滞留量の近似値計算方法」(※)によって算出します。

※庁舎建設における来庁者の必要駐車台数の計算として一般的に用いられる方法

○築上町の将来人口

- ・「第2次築上町総合計画」における将来人口 18,000 人を採用します。

将来人口：18,000 人

○築上町の車利用による来庁者の割合の設定

- ・他都市のアンケート調査による車の来訪割合から設定します。
- ・嘉麻市及び飯塚市においては、新庁舎建設予定地にバス停があることから、車利用は鞍手町より低くなっています。

乗用車使用割合：80%と設定

表 他都市の車利用の割合

市町村	庁舎訪問の車利用割合	備考
鞍手町	83%	H29 年度アンケート調査
嘉麻市	73%	H27 年度アンケート調査
飯塚市	76%	H24 年度アンケート調査

○一日当たりの来庁者台数=築上町人口×人口に対する来庁者割合×乗用車使用割合

- | | | |
|-------|------------------------------|---------|
| ○窓 口 | 来庁台数=18,000 人×0.9%×80%=129.6 | ⇨ 130 台 |
| ○窓口以外 | 来庁台数=18,000 人×0.6%×80%=86.4 | ⇨ 87 台 |

※来庁者割合：0.9%（窓口） 0.6%（窓口以外） 「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」より

○必要駐車台数の推計

- ・「最大滞留量の近似値計算方法」によると「必要駐車台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行う」となっています。これに基づき必要駐車台数を算出します。

○必要駐車台数=1 日当たり来庁者台数（台/日）×集中度×平均滞留時間（分）/60 分

- | | | |
|-------|-----------------------------------|-------|
| ○窓 口 | 必要駐車台数=130 台/日×30%×20/60 分=13.0 台 | →13 台 |
| ○窓口以外 | 必要駐車台数=87 台/日×30%×60/60 分=26.1 台 | →27 台 |

※集中度：30% 「最大滞留量の近似値計算方法」より

※平均滞留時間：20 分（窓口）、60 分（窓口以外）と想定

○必要駐車台数：13 台+27 台 = 40 台

これより、余裕をみて 48 台程度（40 台×1.2）を目安とします。

- ・また、ここに議員用の 14 台を加える必要があります。

想定来庁者駐車台数 48 台+14 台=62 台

②公用車及び職員用駐車場の適正規模

(公用車駐車場)

台数は 60 台 (小型車 55 台、バス 5 台)

(職員用駐車場)

- ・職員用台数 203 台

職員用の台数については、現況の敷地内で一般車及び議員用駐車場以外で駐車できる台数を職員用に充て、残りの台数を別敷地に確保します。

公用車台数	60 台	想定職員駐車場	203 台
-------	------	---------	-------

③障がい者用駐車場

- ・バリアフリー法に基づく「移動等円滑化のために必要な道路構造に関する省令第 22 条第 2 項」における身体障がい者用駐車施設の設置基準に準じて算出します。
- ・台数 200 台以下での算定基準：駐車台数×2%以上
- ・台数 200 台以上での算定基準：駐車台数×1%+2 台以上

- ・来庁者用 = $60 \text{ 台} \times 2\% = 1.20 \rightarrow 2 \text{ 台}$
- ・公用車用 = $60 \text{ 台} \times 2\% = 1.20 \rightarrow 1 \text{ 台}$
- ・職員用 = $203 \text{ 台} \times 1\% + 2 \text{ 台} = 4.03 \rightarrow 4 \text{ 台}$

障がい者用駐車台数	合計 7 台
-----------	--------

(2) 来庁者の駐輪スペースの想定

①来庁者のバイク・自転車台数

- ・他都市におけるアンケート調査を参考に利用者数からバイク・自転車で来庁する人を設定し、乗用車と同様な方法で必要なバイク・自転車台数を算出します。

○バイク・自転車使用の割合

- ・設定値：7%

表 他都市のバイク・自転車利用の割合

市町村	庁舎訪問の車利用割合	備考
鞍手町	6.8%	H29 年度アンケート調査
嘉麻市	6.0%	H27 年度アンケート調査
飯塚市	5.1%	H24 年度アンケート調査

○一日当たりの来庁者台数 = 築上町人口 × 人口に対する来庁者割合 × バイク・自転車使用割合

- | | | |
|-------|--|--------|
| ○窓口 | 来庁台数 = $18,000 \text{ 人} \times 0.9\% \times 7\% = 11.3$ | ⇨ 12 台 |
| ○窓口以外 | 来庁台数 = $18,000 \text{ 人} \times 0.6\% \times 7\% = 7.6$ | ⇨ 8 台 |

※来庁者割合：0.9% (窓口) 0.6% (窓口以外)

○必要バイク・自転車台数の推計

- ・「最大滞留量の近似値計算方法」によると「必要駐輪場台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行う」となっています。これに基づき必要駐輪場の台数を算出します。

○必要駐車台数=1日当たり来庁者台数(台/日)×集中度×平均滞留時間(分)÷60分

○窓口 必要駐車台数=12台/日×30%×20/60分=1.2台 →2台

○窓口以外 必要駐車台数=8台/日×30%×60/60分=2.4台 →3台

※集中度:30%

※平均滞留時間:(窓口)20分と想定 (窓口以外)60分と想定

○必要バイク・自転車台数:2台+3台 = 5台

したがって、最低必要数としては5台ですが、余裕をみて10台程度(5台×2)を来庁者必要駐輪台数の目安とします。

バイク・自転車台数 10台

○駐車場及び駐輪場等の必要台数のまとめ

表 新庁舎建設予定地における駐車台数及び駐輪台数

区分	台数	備考
来客用駐車場	62台	議員駐車場合む
公用車駐車場	60台	
職員用駐車場	203台	不足分は別敷地で確保
合計(駐車場)	325台	
バイク・駐輪場	10台	職員用は別

- ・将来、新庁舎建設予定地の北東側を通っている国道10号線及び南東側を通っている県道233号日出野椎田線の線形変更が予定されており、新庁舎建設予定地角地に一部、計画道路線が入り込むため、敷地内の駐車場スペースが削減されます。したがって、将来的には公用車駐車場の一部を隣接地に確保することを想定しておく必要があります。

(3) バス、タクシー等の停車スペースの検討

①バス利用

- ・現在、新庁舎建設予定地にはコミュニティバスの停留所が設置され、バスが乗り入れています。
- ・庁舎建替え後も引き続き、バス利用者の利便性を確保するため、敷地内に停留所を設置するとともに、バス転回用のロータリーを確保します。

②タクシー利用

- ・バリアフリー法において交通及び旅客施設以外の建物に対してタクシー台数の基準は特にないため、現状の利用状況から判断します。
- ・今後、築上町においても高齢化が進み、タクシー利用者も多くなってくると想定されるため、1~2台程度は乗降スペースを確保します。

3. 新庁舎の機能及び所要室配置の考え方

(1) 共通機能

- ・ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、高齢者や障がい者、子ども、外国人などに配慮した分かりやすい、利用しやすい庁舎建設を目指します。
- ・環境負荷を低減するため、再生可能エネルギー等の導入を検討し、省資源・省エネルギー対策を推進します。

(2) 執務機能

①会議室について

ア. 利用状況

【本庁舎】

- ・本庁舎では、4つの会議室、計173.1㎡が設置されています。
- ・第三会議室については、事務作業等で終日利用している場合が多く、稼働率が9割を超える状況となっており、実質的に会議・打ち合わせについては第一会議室、第二会議室、職員研修室を利用しています。
- ・特に第一会議室及び第二会議室は稼働率が68.0%～84.8%と高い状況にあります。
- ・また、下記に示す会議室の利用状況は、庁内の会議室予約システムによる予約状況であり、実際にはシステムを通さない当日利用等があることから、職員研修室も含め稼働率は、ほぼ100%に近い状況となっています。

表：庁舎内会議室の利用状況（本庁舎）

部屋名	利用可能 日数	午前（～12：00）		午後（12～17：00）		全日	
		利用日数	利用率	利用日数	利用率	稼働数	稼働率
第一会議室 (49.8㎡)	244日	166日	68.0%	176日	72.1%	342回	70.1%
第二会議室 (20.3㎡)	244日	192日	78.7%	207日	84.8%	399回	81.8%
第三会議室 (40.5㎡)	244日	232日	95.1%	232日	95.1%	464回	95.1%
職員研修室 (62.5㎡)	244日	96日	39.3%	118日	48.4%	214回	43.9%
合計 (173.1㎡)	244日	172日	70.3%	183日	75.1%	355回	72.7%

(資料：町提供)

利用率：利用日数/利用可能日数 稼働率：稼働数/利用可能日数×2

利用可能日数：土曜、日曜、祝日、正月（12月29日～1月3日まで）を除く日として算出しています。

【築城支所】

- ・築城支所では、9つの会議室、計410.5㎡が設置されています。
- ・利用状況を見ると、第7会議室で2割未満、第9会議室で1割未満と低くなっているものの、その他の会議室では概ね3割を超える稼働率となっています。

表：庁舎内会議室の利用状況（築城支所）

部屋名	利用可能日数	午前（～12：00）		午後（12～17：00）		全日	
		利用日数	利用率	利用日数	利用率	稼働数	稼働率
第1会議室 (32.0㎡)	244日	63日	25.8%	82日	33.6%	145回	29.7%
第2会議室 (32.0㎡)	244日	72日	29.5%	97日	39.8%	169回	34.6%
第3会議室 (32.0㎡)	244日	68日	27.9%	86日	35.2%	154回	31.6%
第4会議室 (36.0㎡)	244日	83日	34.0%	109日	44.7%	192回	39.3%
第5会議室 (108.0㎡)	244日	78日	32.0%	104日	42.6%	182回	37.3%
第6会議室 (48.0㎡)	244日	101日	41.4%	104日	42.6%	205回	42.0%
第7会議室 (72.0㎡)	244日	40日	16.4%	46日	18.9%	86回	17.6%
第8会議室 (28.0㎡)	244日	67日	27.5%	104日	42.6%	171回	35.0%
第9会議室 (22.5㎡)	244日	25日	10.2%	17日	7.0%	42回	8.6%
合計 (410.5㎡)	244日	66日	27.2%	83日	34.1%	150回	30.6%

(資料：町提供)

利用率：利用日数/利用可能日数 稼働率：稼働数/利用可能日数×2

利用可能日数：土曜、日曜、祝日、正月（12月29日～1月3日まで）を除く日として算出しています。

【同時時間帯における利用状況】

- ・同時時間帯における利用状況（本庁舎と築城支所の合計）を見ると、特に平日の午後で7室以上の利用がある日数が93日、8室以上の利用がある日数が46日となっています。

表：同時時間帯における利用状況

同時利用の状況 (全13室中の割合)	午前（～12：00）		午後（12～17：00）	
	日数	利用可能日数 に対する割合	日数	利用可能日数 に対する割合
11室（84.6%）以上	0	0.0%	1	0.4%
10室（76.9%）以上	4	1.6%	6	2.5%
9室（69.2%）以上	12	4.9%	20	8.2%
8室（61.5%）以上	26	10.7%	46	18.9%
7室（53.8%）以上	55	22.5%	93	38.1%
6室（46.2%）以上	90	36.9%	129	52.9%
5室（38.5%）以上	129	52.9%	178	73.0%
4室（30.8%）以上	188	77.0%	211	86.5%
3室（23.1%）以上	226	92.6%	228	93.4%

イ. 新庁舎における庁舎会議室の考え方

【室数について】

- ・本庁舎の会議室の利用状況をみると、稼働率は、事前の予約による利用だけで約7割と高い割合になっています。また、築城支所についても一部を除いて3~4割の稼働率となっています。
- ・本庁舎と支所における会議室の同時利用の状況をみると、7室以上の同時利用が93日（年間の38.1%）、8室以上の同時利用が46日（年間の18.9%）となっています。
- ・新庁舎建設にあたっては、現在築城支所にある行政機能も移転してくることから、現在の本庁舎及び築城支所における会議室の利用を担保できる室数が必要であると考えます。
- ・以上のことから、新庁舎における会議室の室数は8室を想定して検討を行います。

【会議室の延床面積について】

- ・現在の会議室の延床面積をみると、本庁舎が173.1㎡、築城支所が410.5㎡の計583.6㎡となっています。
- ・室数については、上記の通り8室を想定しており、会議室の想定延床面積は現況の583.6㎡の61.5%にあたる360㎡とします。

$\text{現会議室面積} \times (\text{想定室数} / \text{現室数}) = 583.6 \text{ m}^2 \times (8 \text{ 室} / 13 \text{ 室}) = 583.6 \text{ m}^2 \times 61.5\% \approx 360 \text{ m}^2$

②執務空間の配慮事項

(執務空間)

- ・住民の利用頻繁が高い部署が配置される1階は、カウンター方式とします。カウンターは、基本的にローカウンターとし、誰もがゆっくり座って手続きができるようにします。状況に応じてハイカウンターを設置します。
- ・中層部及び上層部に設ける執務室と通路の間にはローカウンターを設置します。
- ・関係する部署はお互い職員間の移動もあり、また部署として一体的な空間となるよう、原則、ローキャビネットを配置します。
- ・関係する部署間には、簡単な打ち合わせができるスペースを確保し、テーブルを配置します。
- ・執務空間のキャビネットを設置する以外の壁面には、当初から掲示ができる内装仕上げとします。
- ・個人情報やプライバシーに関する相談が必要な部署には、隣接する位置に相談室を設置します。
- ・相談室は防音性の高い間仕切りとし、プライバシーに配慮した造りとします。

(会議スペース)

- ・会議室は、ワンフロアに1か所以上設置します。また、中層部に設置する防災本部室は可動間仕切りを設置し、平常時には会議室や研修室などに柔軟に利用できるようにします。

(町長室等)

- ・町長室、副町長室は中層部に配置し、応接室、会議室を隣接します。また、町長室等はセキュリティに配慮し、外来者は窓口を通して出入りができる動線とします。

(3) 窓口機能

(総合案内)

- ・ 玄関ホールに住民が気楽に相談できる窓口として総合案内を配置します。総合案内には、総合案内を行うスタッフを配置します。

(待合スペース)

- ・ 待合スペースは、十分ゆとりのある空間を確保します。また、住民が余裕をもって待機できるような窓口案内システムを導入し、番号表示モニターを設置します。

(授乳室・キッズコーナー)

- ・ 乳児や子ども連れで庁舎を訪れる親子のために、授乳室・キッズコーナーを設置します。授乳室には、流し台や母親が休憩できるスペースを設置します。

(サイン)

- ・ 誰にも分かりやすい認知性の高いものとし、ピクトサイン（イラストでわかりやすく表現されたサインのこと）表示とし、必要な箇所には点字サインを設置します。
- ・ ピクトサインは、ホールや通路から見やすい位置に配置するとともに、トイレなど施設の奥に配置された場合には、見やすい位置に誘導サインを設置します。

(4) 防災機能

- ・ 庁舎の中層部に防災本部室（本部員、本部連絡員の執務スペース）を配置し、必要な設備や備蓄スペースを整備しますが、低層部が浸水被害を被っていないければ、出入りが容易な1階の多目的ホールを防災本部として機能させます。
- ・ 災害時に本部長となる町長室の近くに防災本部室を配置します。
- ・ 防災本部は、耐震性、防火性に加えて、より地震に対する安全性を高めるため、耐震性を強度型とする場合は当該箇所に床免震等の導入を検討します。

(5) 議会機能

- ・ 議会機能については、町行政の意思決定機関として独立性を明確にするとともに、住民から身近に感じられる議会となるよう、傍聴者の立場にたった計画とします。
- ・ 議場は住民だれもが傍聴しやすいよう、議場までの動線、議場内の空間はユニバーサルデザインの視点で整備します。
- ・ 議会事務局は、正副議長室に近接させ、また、応接室または会議室を設置します。

(6) 福利厚生機能

- ・ 職員等の休憩室を設置します。
- ・ 職員更衣室を男女別々に配置します。現場帰りで、汚れた靴のまま庁舎内に入らないように外部に足洗い場等を設けます。

(7) 住民交流機能

(住民プラザ・多目的ホール)

- ・1階に住民の交流促進を図るため、多目的に利用できる住民プラザと多目的ホールを設けます。住民プラザでは、住民の休憩スペースとする他に、町の特産品や住民の文化活動等の展示の場としての利用が考えられます。
- ・多目的ホールは住民主体の運営を検討し、利用する人の多寡に応じて柔軟な利用ができるように可動間仕切りを設けます。
- ・住民プラザ及び多目的ホールは、庁舎の閉庁時でも住民が多様な用途に利用できるよう、庁舎機能エリアと区画し、庁舎機能のセキュリティの確保に配慮した管理方法について検討します。

(8) その他機能

(ATM及び自動販売機)

- ・住民及び職員の利便性向上を図るため、ATMや自動販売機を設置します。ATMは休日や時間外でも外から利用できる位置に設けます。

(倉庫、書庫)

- ・ワンフロア毎に倉庫スペースを設置します。日常的に使用する書類等は執務空間に設置するキャビネットまたは庁舎内の倉庫に保管します。
- ・長期保存するものは集約管理とし、敷地内に別棟で建設する倉庫・書庫に保管します。

4. 新庁舎建設予定地における建設条件の分析

(1) 新庁舎建設予定地条件の整理

- ・新庁舎を建設するにあたって、配慮すべき事項をまとめると次のようなことがあげられます。

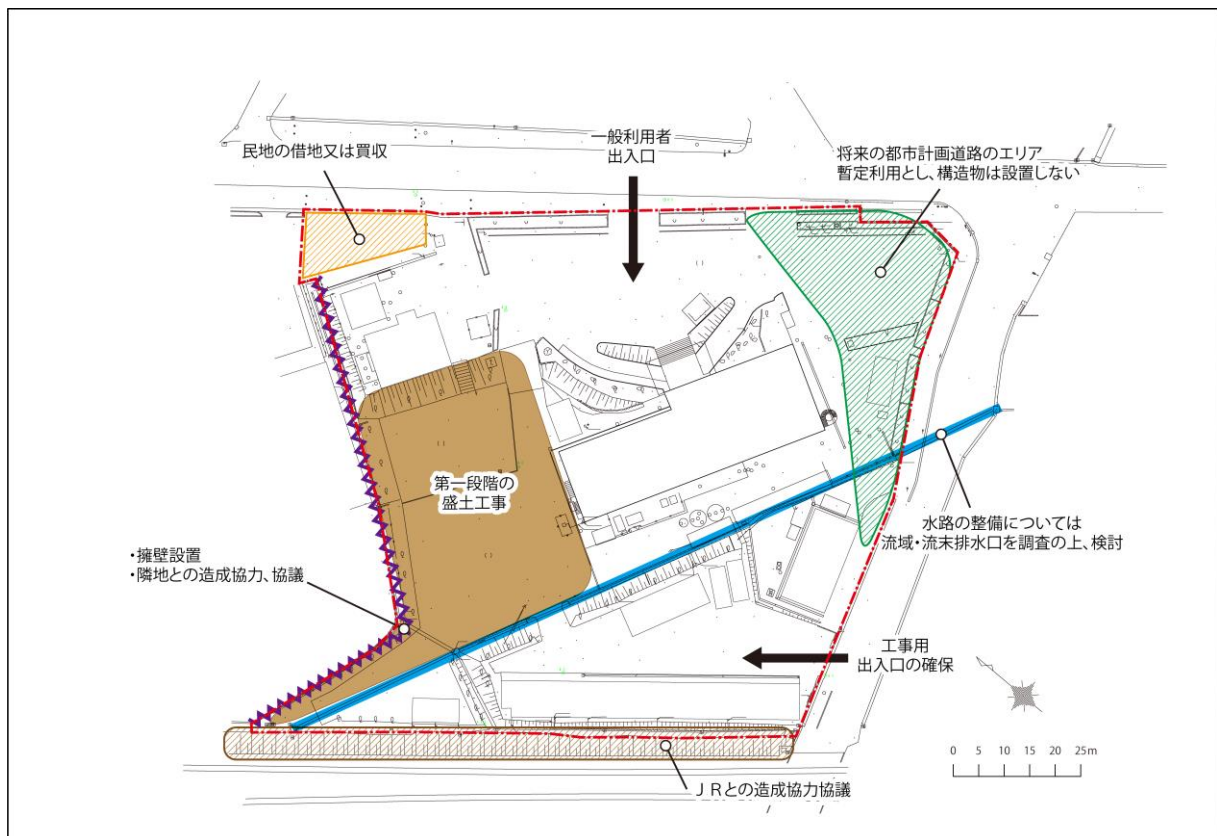
(造成に関する条件)

- ①本庁舎の敷地内において本庁舎を利用しながら建設する場所としては、敷地の西側の用地が考えられます。この場合、築上町高齢者・若者活性化センター、築上町FM放送施設（スターコーンFM）を先に解体し、建設対象エリアのみの造成整備となります。
- ②敷地西側の駐車場用地は斜路上端の高さ（6.81）より約 1.6～1.8m下がっていることから、この地盤面を埋め土とすることが望ましく、その西側隣地との境界線にそって擁壁を築造する必要があります。擁壁築造及び埋め土においては、隣地所有者と造成協力について協議が必要となります。
- ③南側はJR用地と接しており、現状においては窪地となっている谷部分にJRとの境界があります。南側の処理については、造成コストや土地利用の有効性を鑑み、埋め土とすることが妥当と考えます。この場合もJRと造成協力について協議が必要となります。
- ④造成においては現況の車庫用地を含めての一体的な開発となり、本庁舎の敷地内には高低差があるため、切盛や擁壁が必要となり、開発許可の対象となる可能性が高いと考えられます。したがって、開発許可に関して早い時期から県の開発許可担当課との協議を行うことが望まれます。
- ⑤開発許可対象となった場合には、調整池の検討が必要となるため、排水路流末の排水能力等の調査が必要となります。

(建築に関する条件)

- ①敷地西側の用地に庁舎面積 6,000 m²を収めるためには、4階建以上となります。
- ②建設の足場設置のため、本庁舎の西側壁面から最低 4mの幅のスペースを確保します。
- ③新庁舎の西側は、バックヤードとしてのスペースを確保する必要があるため、幅 6m以上を確保します。
- ④敷地内で都市計画道路が計画されている箇所には極力、構造物は設置せず、駐車場または緑地とします。

図 建設における配慮事項



(2) ゾーニングの検討

①新庁舎

- ・現地建替であり、新庁舎建設までは本庁舎での業務機能を維持する必要があります。
- ・県道 233 号日出野椎田線については、将来都市計画道路の計画によって線形が変更する可能性があり、新庁舎は敷地西側のスペースに配置することが望ましいと考えます。

②駐車場

- ・国道 10 号からのアクセスを考慮し、本庁舎の位置を駐車場とすることが望ましいと考えます。
- ・都市計画道路の予定線形と重なる部分については、駐車場または緑地としての暫定利用とします。

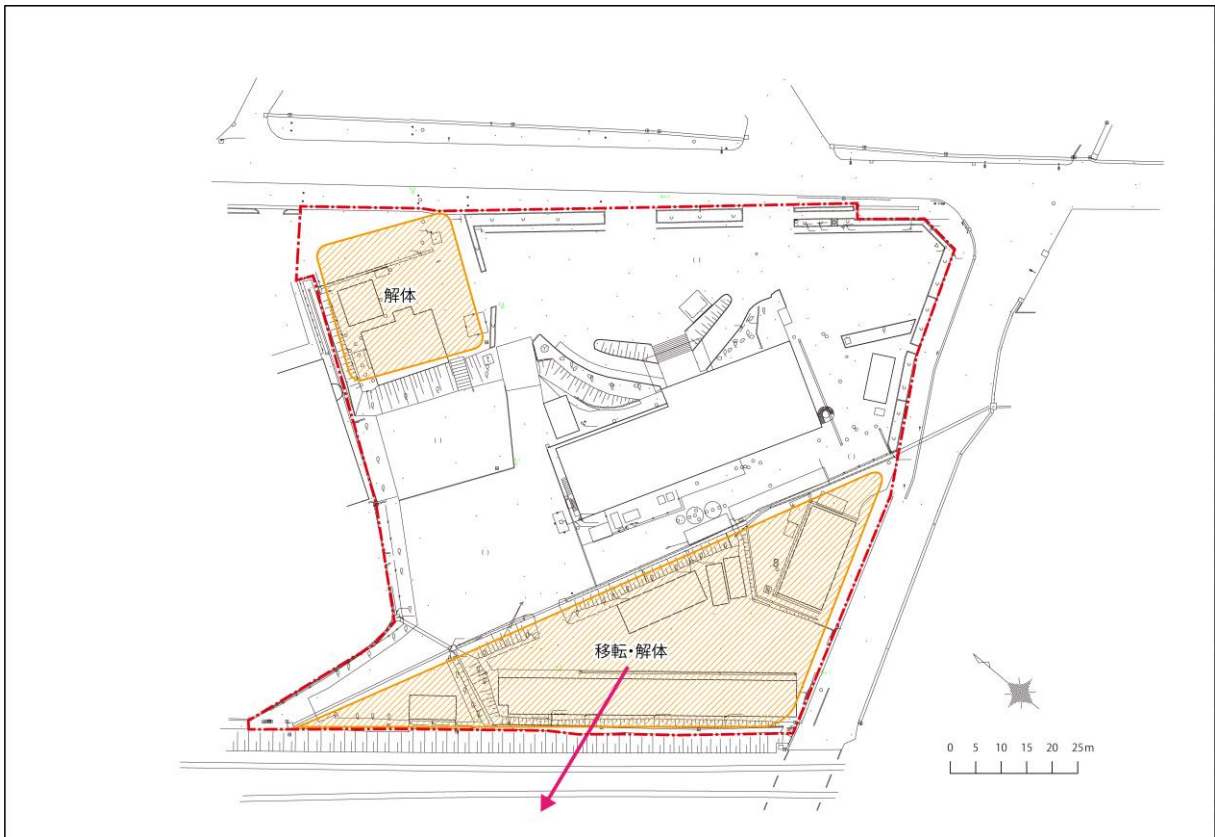
③バスロータリー

- ・新庁舎建設後もコミュニティバスのバス停が設置されることが想定されるため、国道 10 号からのアクセスを考慮し、バスロータリーを設置します。

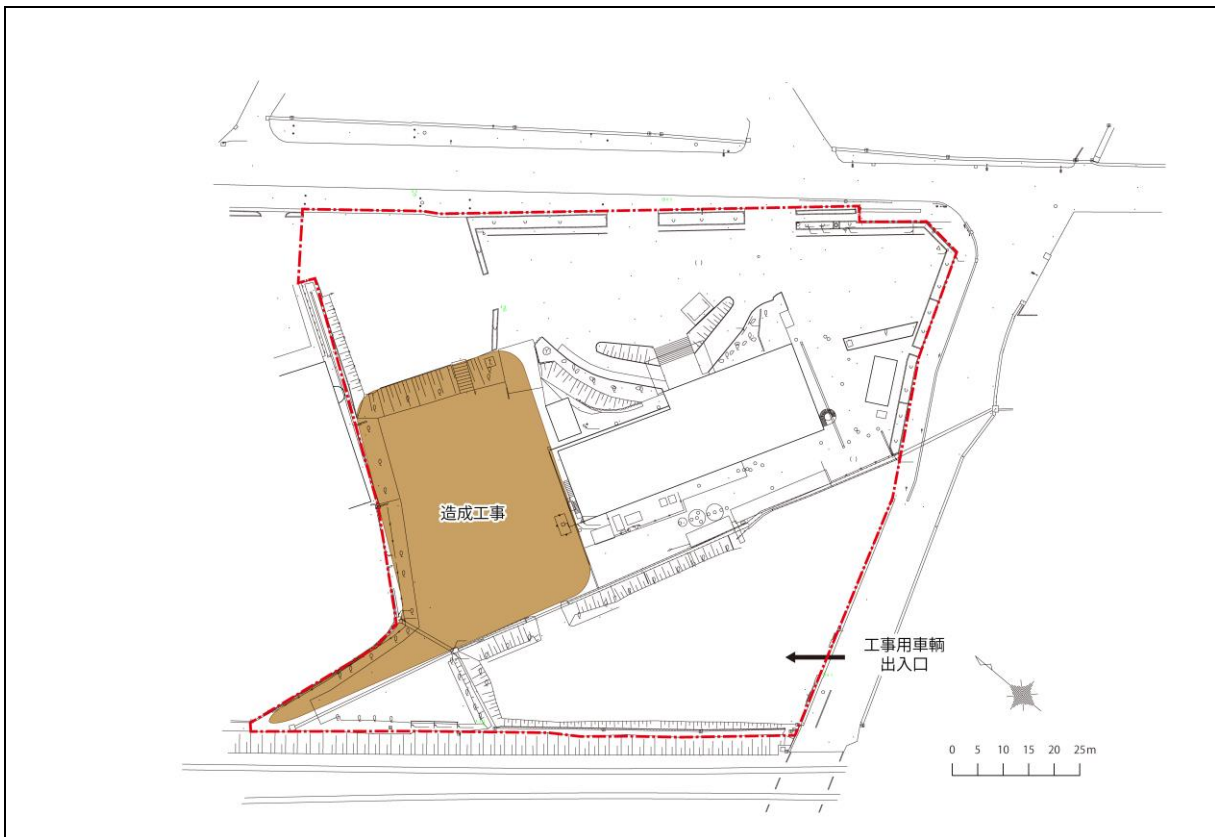


(3) ローリングの検討

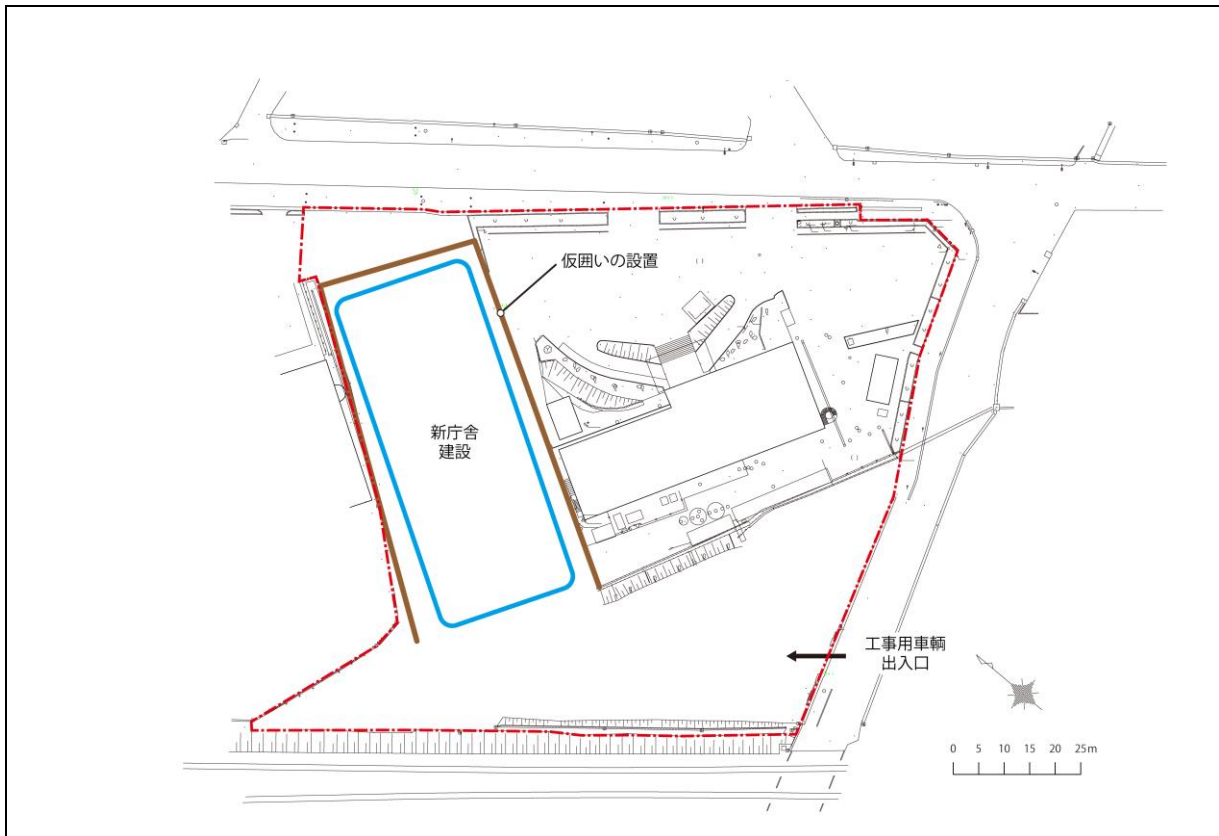
第1段階：車庫・倉庫の解体・移転、店舗の解体



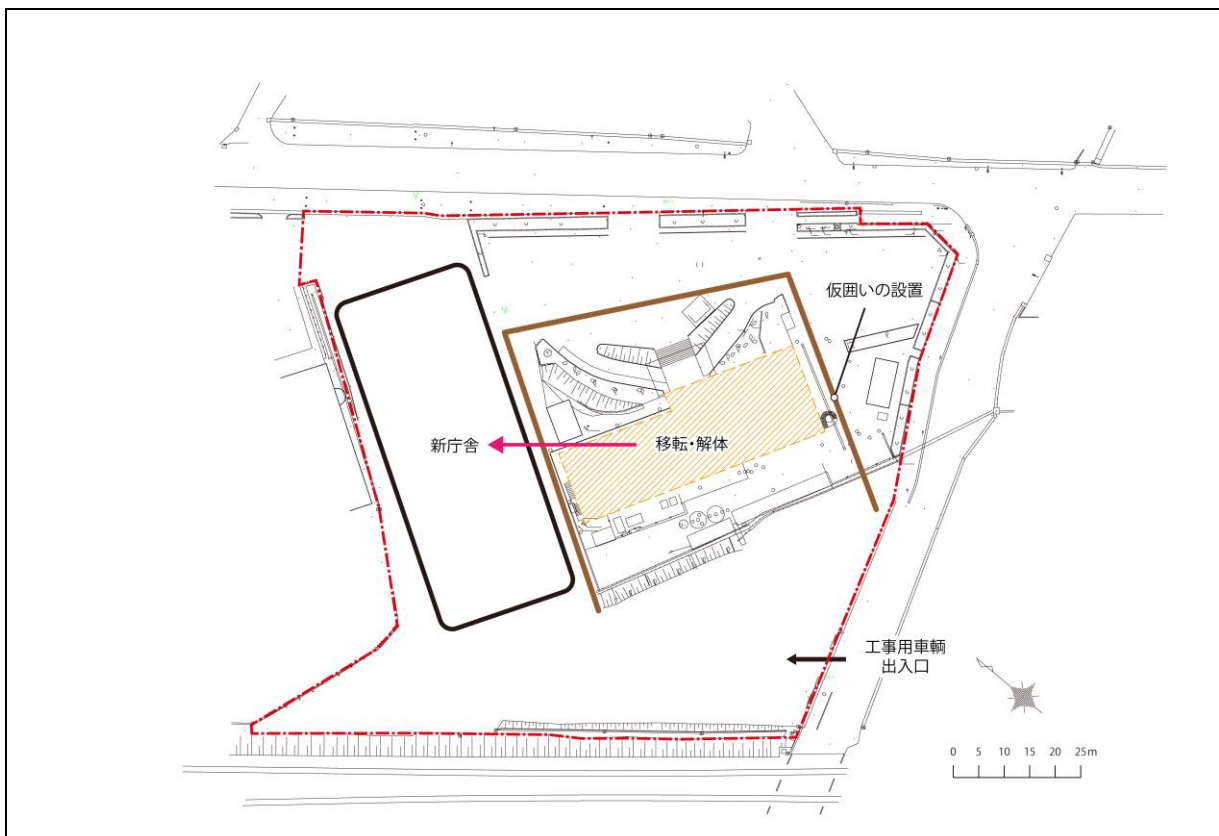
第2段階：新庁舎建設予定地の造成工事



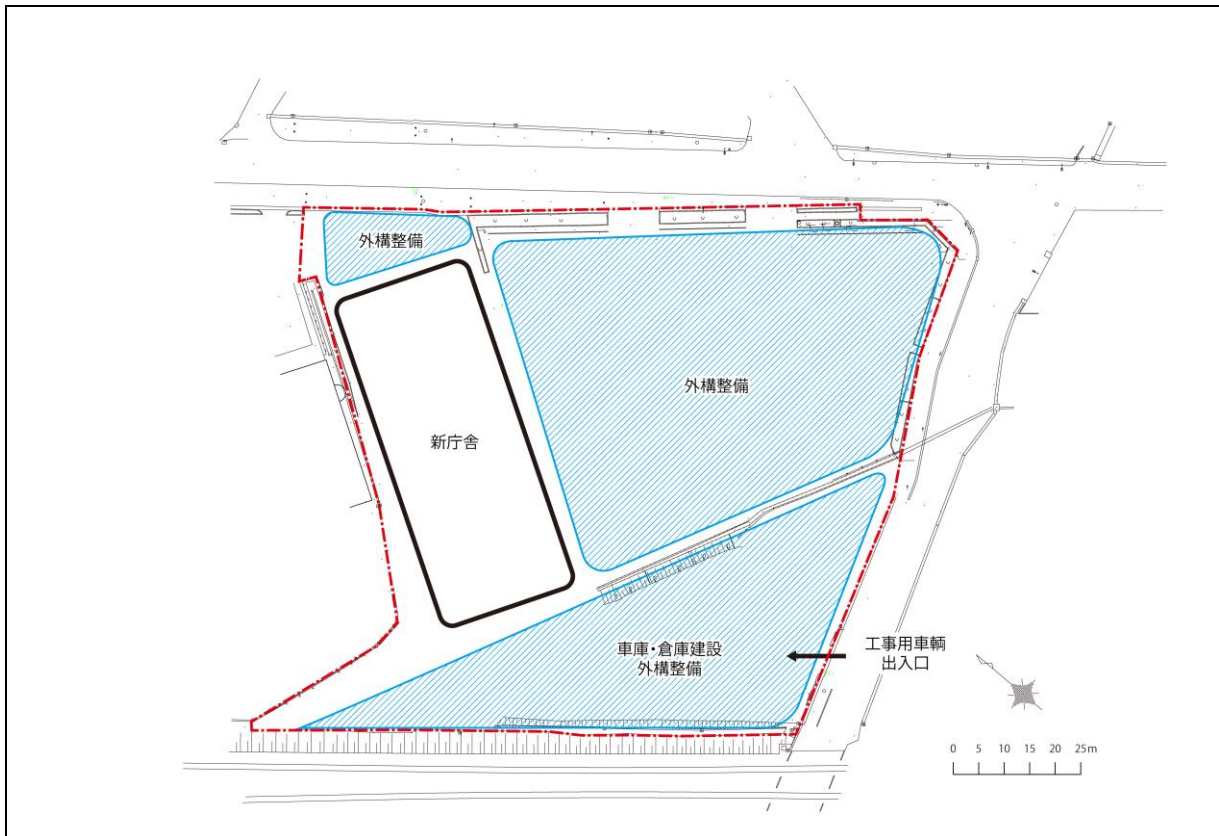
第3段階：新庁舎建設



第4段階：旧庁舎の移転・解体



第5段階：車庫・倉庫の建設、外構整備



5. 構造の検討

(1) 構造検討の方針

- ・ 甚大な災害時に、災害対策本部としての機能が維持できるよう、電力供給機能、通信機能、給水機能、排水機能などの各インフラの整備や防災備蓄倉庫の設置、将来の防災機能強化にも対応できるスペースの確保を検討します。
- ・ 庁舎の耐震基準については、災害時、指令拠点として機能する必要があることから官庁施設の総合耐震基準より「災害対策の指揮、情報伝達等のための施設」基準である「構造体：Ⅰ類、建築非構造部材、A類、建築設備：甲類」の基準を確保します。
- ・ 南海トラフを想定した津波は、浜宮大橋南側で0.3～1.0mとされていますが、河川を遡上してくるため、防災本部は上層階の設置を検討します。

表 耐震安全性の分類

施設の用途	対象施設	耐震安全性の分類		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
災害対策の指揮、情報伝達等のための施設	指定行政機関が入居する施設 指定地方行政ブロック機関が入居する施設 東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地震防災対策強化地域にある指定行政機関が入居する施設	Ⅰ類	A類	甲類
	指定地方行政機関のうち、上記以外のもの及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設	Ⅱ類	A類	甲類
被災者の救助、緊急医療活動、消火活動等のための施設	病院、消防関係機関のうち、災害時に拠点として機能すべき施設	Ⅰ類	A類	甲類
	上記以外の病院、消防関係施設	Ⅱ類		
避難所として位置付けられた施設	学校、研修施設等のうち、地域防災計画で、避難所として指定された施設	Ⅱ類	A類	乙類
危険物を貯蔵又は使用する施設	放射性物質又は病原菌類を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	Ⅰ類	A類	甲類
	石油類、高圧ガス、毒物等を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	Ⅱ類	A類	
多数の者が利用する施設	文化施設、学校施設、社会教育施設、社会福祉施設	Ⅱ類	B類	乙類
その他	一般官公庁施設	Ⅲ類	B類	乙類

表 耐震安全性の目標

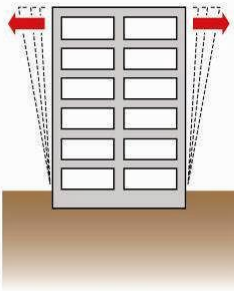
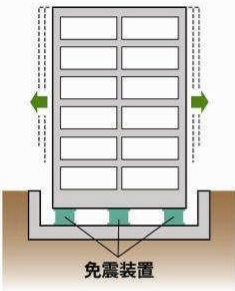
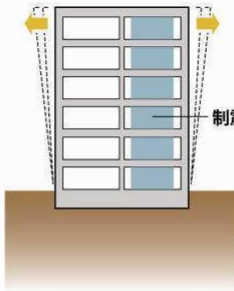
部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生し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、移動など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共に、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。

(2) 新庁舎における構造の検討

①地震に対する構造形式

- ・地震に対して安全性の高い庁舎とするため、耐震構造、制震構造又は免震構造のいずれかを基本に検討します。
- ・新庁舎の目標延べ床面積は、6,000 m²であり、本庁舎敷地の西側に建設するとなると最低でも4階建以上が基本となります。
- ・4階建とした場合、強度型の耐震設計とすることで、十分、耐震基準を充足します。また、比較的安価にできるため、経済的にも有利な設計となります。
- ・防災本部及び防災備蓄倉庫については床免震の採用を検討する必要があります。

表 構造比較

	耐震（強度型）	免震	制震
概要			
長所	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費が安価 ・他工法に比べ工期が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・免震装置により地震時の揺れを低減 ・地盤の揺れが建物に伝わりづらく、損傷が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ・制震装置により地震の揺れを低減
短所	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の強度で地震に抵抗するため、外壁の亀裂など建物の損傷の可能性が有る ・他工法に比べ、揺れは大きくなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費が高価 ・設計期間及び工事期間が長くなる ・点検費用及び更新費用が高くなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・中・低層の建物では制震効果が低い ・鉛直方向の揺れに弱い

②基礎の構造計画

- ・新庁舎の基礎は、十分な層厚を持った良質な地盤に支持させる必要があります。
- ・計画地の地質調査結果では、構成する地盤は扇状堆積物の砂質土や玉石を含む砂礫層を主体とした安定した地盤が確認されていることから、これを支持地盤とした基礎形式を検討します。

6. 機能構成の検討

(1) 部署配置の考え方

- ・新庁舎に配置する部署の階層構成については、下記の考え方を踏まえ、各機能に応じた効率的な配置を検討します。特に住民の利用度が高く、住民サービスに直結する窓口・相談・情報提供などを受け持つ部署は低層部に配置します。
- ・議場は天井が高くなるため、上層部に配置するのが合理的であり、議会の関係する部署（議会事務局等）は上層階に配置します。
- ・中層階には、低層階及び上層階に配置する議会関係の部署以外の部署を配置します。

表 新庁舎において望ましい部署配置（機構改革後の機構図参考）

	課 名		
上層部に配置	議会事務局（議会関係の部屋を配置）		
中層部に配置	総務課	商工課	建設課
	財政課	上水道課	下水道課
	農業委員会	生涯学習課	環境課
	都市政策課	企画振興課	学校教育課
	人権課	産業課	監査事務局
低層部に配置	住民課		税務課
	福祉課（地域包括センター）		会計課

(2) 断面イメージ

新庁舎の断面イメージを示したのが下図であります。

図 築上町庁舎の断面イメージ



第4章 事業計画に関する検討

1. 事業方式の検討・提案

(1) 事業方式の検討

- ・庁舎建設における事業手法は、近年、PFI方式をはじめとした民間活用導入型の手法を取り入れる例もありますが、合併特例債の対象外となることなど、総合的にメリットは少ないと考えます。
- ・庁舎建設で想定される公的資金による事業手法としては下表の方式があります。

表 公共資金による事業手法

区分	概要
設計・施工 分離発注方式 (従来型)	・公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、設計、建設、維持管理及び運営等の業務について、業務毎に民間業者に請負・委託契約として発注する方式
E C I 方式 (施工候補者 技術協議方式)	・分離発注方式であるが、設計段階から施工候補者を選定し、設計内容に選定された施工者が関与し、設計者と協力して設計を行い、施工業務を契約する方式
設計・施工 一括発注方式 (DB方式)	・公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、施設の設計と施工を一括で民間事業者に発注する方式 ・維持管理及び運営等は別途業務毎に民間事業者に委託契約として発注する方式
設計・施工・維持管理 一括発注方式 (DBD方式)	・公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設・維持管理を民間事業者に包括的に委託する方式

表 各事業手法のメリット・デメリット

区分	メリット	デメリット
<p>設計・施工 分離発注方式 (従来型)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の内容に発注者の意向を反映しやすい。 ・従来同様の発注手続きで済むため、発注から業者選定まであまり時間がかからない。 ・受注に要する業者負担が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の各段階のマネジメントは発注者が行うこととなり、発注者の人手、手間が増える。 ・金額重視となるため、品質が担保されない可能性がある。
<p>E C I 方式 (施工候補者 技術協議方式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者が早期に関与することで、設計段階から施工計画の検討を行なえることや施工前の入札手続きが不要のため、設計施工分離方式に比べて事業期間の短縮が期待できる。 ・設計の質の担保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。 ・厳しい条件のもとで特殊な施工技術が必要な場合に有効である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・発注者側に、コストを含めた設計内容と施工内容の調整等、高い調整能力が求められる。 ・仕様とコストとの基本条件に対して、施工者・設計者・発注者の合意を得ていないと調整が難航する恐れがある。
<p>設計・施工 一括発注方式 (DB 方式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者、施工者を同時に選定することにより、建設コストの縮減が図られる可能性がある。 ・設計内容と建設コストを総合的に評価することにより、設計の質の担保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計内容と施工方法に関する技術提案を求める必要があり、選定期間が長くなる可能性がある。 ・仕様を明確にした発注をしておかないと発注後の意向反映が難しい。 <p>※基本設計までは設計事務所発注とすることで計画と仕様が明確となることから、実施設計段階で設計・施工一括方式が望ましい。</p>
<p>設計・施工・維持管理 一括発注方式 (DBD 方式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者、施工者及び維持管理業者すべて同時に選定することにより民間のノウハウが発揮され、建設コスト及び維持管理コストを含めたライフサイクルコストの縮減が図られる可能性がある。 ・設計内容と建設コストを総合的に評価することにより、設計の質の担保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。 ・PFI のように資金調達や SPC 設立に要するコストが不要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・提案時に設計者、施工者及び維持管理業者が異業種共同企業体を設立する必要があり、発注までに時間を要する。 ・設計、施工、維持管理の要素を提案書に盛り込む必要があることから受注に要する業者の負担が大きくなる。 ・仕様が明確でない場合、発注後の意向反映が難しい。

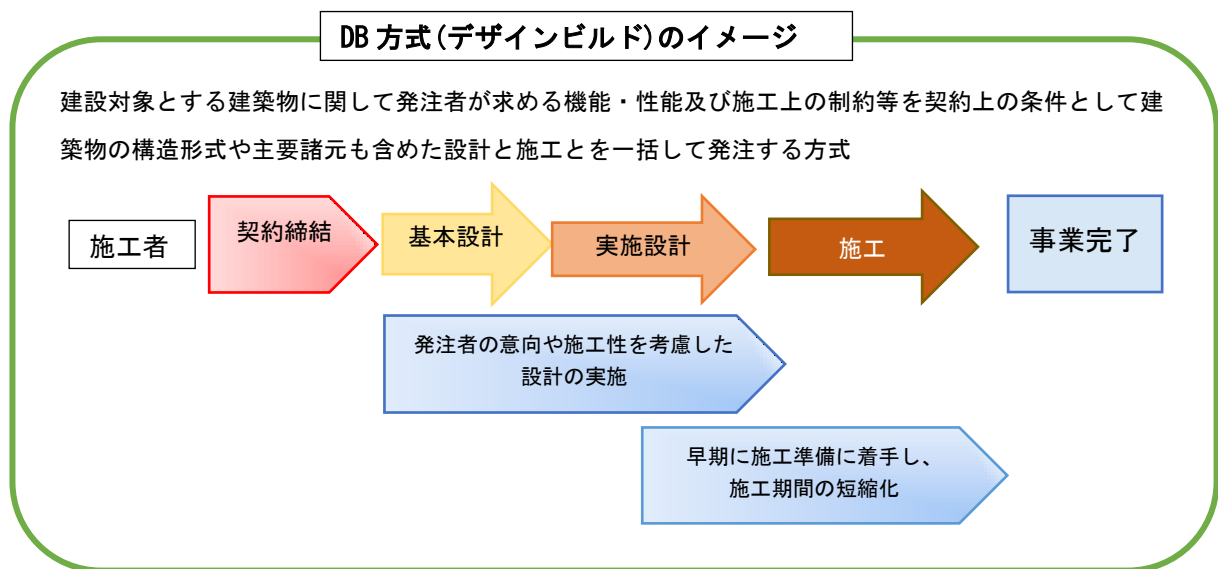
(2) 事業方式のまとめ

設計・施工分離方式は、施工発注前の設計仕様が明確になる一方、建設コストの縮減効果や事業期間の短縮化は期待できず、入札不調のリスクもあります。

ECI方式は、基本設計作成後の実施設計段階において、施工者が関与することで高い技術力によるコスト縮減や事業期間の短縮効果が期待されますが、発注者側に高い調整能力が必要であり、調整に時間を要することも想定されます。

本町の庁舎建設の事業スケジュールを考慮すると、発注者側に ECI 方式ほど高い調整力が求められず、基本設計段階より民間事業者の技術力やノウハウを設計に反映し、建設コストの縮減や事業期間の短縮等の対策が図られる事業方式を採用することが適切であると考えられます。

したがって、新庁舎建設の事業方式については「設計-施工一括発注方式 (DB 方式)」を採用し、進めることとします。



(3) 事業者選定方法

事業者の選定については、可能な限り良質な技術提案ができる事業者を透明性の確保にも配慮した上で、適正に選定することが求められます。このため、事業者からの技術提案を前提とする「設計競技 (コンペ) 方式」、「プロポーザル方式」及び「総合評価方式」と従来通りの「競争入札方式」について比較検討を行いました。

①各方式の比較検討

選定方式	概要	契約方法	契約金額	選定対象	参加報酬	選定の流れ	その他留意事項
設計競技（コンペ）方式	業務内容について、具体的な図面等を求め、「設計案」を選定する方式	随意契約	概ね予定価格（交渉により決定）	設計案（図面）	あり	書類審査、提案に対するプレゼンテーション及びヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 提案を図面で確認して評価することで、技術力の評価には具体性がある。 選定時に、ほぼ確定した図面で提示されるため、提案された設計案の大幅な変更は難しい。
プロポーザル方式	業務体制や考え方、技術提案を具体的な技術提案以外の形で求め、事業者を選定する方式	随意契約	概ね予定価格（交渉により決定）	事業者（事業者が行う技術提案）	なし	書類審査、提案に対するプレゼンテーション及びヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 技術提案を評価して、優良な事業者を選定することが可能。 提案は図面以外の表現のため、優劣の評価に客観性が求められる。 具体的な設計内容は、発注後、協議の上、決定していく。
総合評価方式	技術的に工夫の余地が大きいテーマを設定し、価格と技術提案を評価・選定する方式	入札	入札額（最低額とは限らない）	事業者（事業者が行う技術提案）+価格	なし	審査と入札	<ul style="list-style-type: none"> 技術提案を評価して、優良な事業者を選定することが可能。 技術力と価格の総合的な評価となるため、技術点の低い事業者が価格面の優位性により選定される場合がある。 具体的な設計内容は、発注後、協議の上、決定していく。
競争入札方式	発注者が設計仕様を提示し、複数の事業者の中から最も安い価格を提示した事業者を選定する方式	入札	入札による最低額	価格	なし	入札のみ	<ul style="list-style-type: none"> 価格のみの競争となり、技術力を評価するプロセスがない。 価格のみの競争のため選定基準は明瞭である。 具体的な設計内容は、発注後、協議の上、決定する。

②各方式の評価






選定方式	評価	コメント
設計競技 (コンペ)方式	△	図面により具体的な評価が可能だが、反面、発注後の設計変更等の対応など懸念事項がある。
プロポーザル 方式	○	技術力のある事業者の選定が可能であり、発注後も協議しながら進めることができる。
総合評価方式	△	入札の結果、価格差によって技術力のあるものが採用されない可能性もある。
競争入札方式	×	技術力の評価がない。

③総評(まとめ)

新庁舎建設の事業者選定方法については、技術提案を受け、最も相応しい考え方を有する事業者を選考でき、発注後も協議しながら事業を進め、町の意向反映が可能な「**プロポーザル方式**」を採用することとします。

2. 事業スケジュール

基本計画から始まり、造成・建築本体工事、供用開始までの事業スケジュールは下図の通りです。

項目	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
基本計画策定					
設計・施工一括・業者選定					
設計業務					
基本設計・実施設計 造成設計・開発許可					
施工業務					
解体工事 造成工事、建築本体工事 外構工事					
庁舎供用開始					

3. 概算事業費

○概算事業費

項目	事業費(千円)	備考
調査・設計費	220,000	解体設計費含む
解体工事費	125,000	
造成工事・屋外整備	100,000	路面舗装・排水路・側溝・駐車場区画、緑化整備含む ※調整池工事は含まず
建築工事	3,020,000	
用地費	14,000	
移転補償費	5,000	
その他経費	166,000	引越し・備品費等
合計	3,650,000	

○財源内容

項目	金額(千円)	備考
地方債	3,238,500	合併特例債活用
一般財源	411,500	
合計	3,650,000	

(参考：合併特例債と一般単独事業債との比較)

新庁舎建設に対しては、通常、国からの支援などはありませんが、本事業については、地方債の中でも特に有利な借入である合併特例債（地方債充当率 95%、交付税算入率 70%）を財源とすることができますので、町の財政状況を勘案しながら最大限活用します。

仮に合併特例債が活用できなくなる平成 33 年度以降に建設した場合、約 23 億円、町の自己負担額が増加します。

【平成 32 年度まで】 活用財源：合併特例債

【平成 33 年度以降】 活用財源：一般単独事業債

■財源の諸条件

項目	内容
起債充当率	95%
普通交付税措置額	返済額の 70%
起債借入可能額	3,238,500千円

【解説】

内容
75%
無し
2,556,700千円

- ・起債充当率の違い。
- ・交付税措置の有無。
- ・起債充当率の違いから起債借入可能額が異なる。

■借入金の返済額及び交付税措置額

項目		金額
返済額	元金	3,238,500千円
	利息	29,422千円
	合計	3,267,922千円
交付税措置額(70%)		2,287,545千円
町の実質負担額		980,377千円

※借入期間15年、年利0.1%で試算

【解説】

金額
2,556,700千円
23,228千円
2,579,928千円
無し
2,579,928千円

- ・起債借入額の違いから元金及び利子の返済額が異なる。
- ・交付税措置の有無により町の実質負担額の差額が生じる。
差額：1,599,551千円

■実質的な町の負担額

項目	金額
建設事業費 A	3,650,000千円
地方債借入額 B	3,238,500千円
建設時の町負担額 A - B C	411,500千円
返済額 D	3,267,922千円
交付税措置額 E	2,287,545千円
返済時の町負担額 D - E F	980,377千円
町の負担額 C + F	1,391,877千円

【解説】

金額
3,650,000千円
2,556,700千円
1,093,300千円
2,579,928千円
無し
2,579,928千円
3,673,228千円

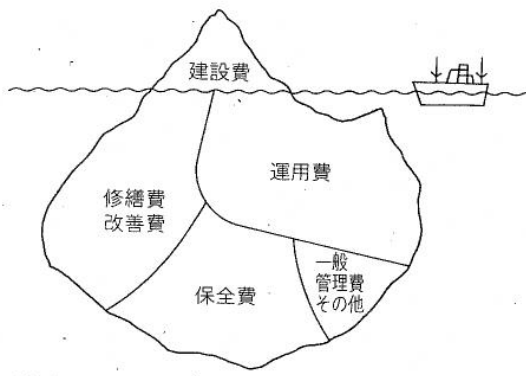
- ・交付税措置のある合併特例債については2,287,545千円の国の支援がある。
- ・町の負担額の差額
差額：2,281,351千円

4. ライフサイクルコスト

(1) ライフサイクルコストとは

- ・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言います。
- ・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、維持管理費は当初建設費の3~4倍かかります。

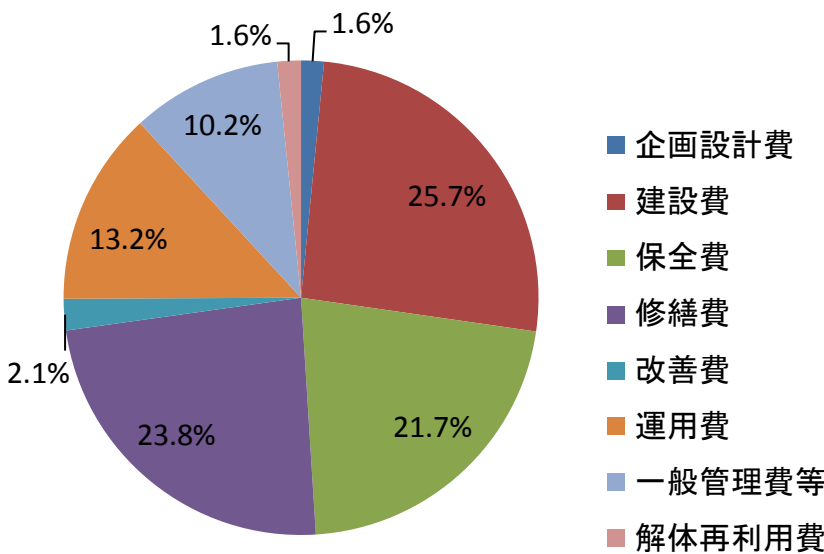
図 4-2 建設費とその他の費用との関係イメージ



- ・建築物のライフサイクルコストの構成を調べると、建設費は氷山の一角で意外に少ない。修繕費・運用費等が圧倒的な割合を占める。

「建築物のライフサイクルコスト (H17年版)」より

図 4-3 建設から解体までの総費用の内訳



- ・ライフサイクルコスト試算例
- ・用途・面積：事務所ビル、3,444㎡
- ・構造・階数：RC造、4階建て
- ・使用年数：65年
- ・参考データ：建築物のライフサイクルコスト(H17年版)

(参考：建築物のライフサイクルコスト項目の体系)

