五ヶ瀬町新庁舎建設基本構想

平成 30 年 3 月

五ヶ瀬町

○はじめに

現在の庁舎は、昭和47年に移転建設、平成2年に増改築され現在当初建築されてから46年が経過しています。電算機器等の導入等もあり狭あいであることから、教育委員会、建設課、倉庫等分散化を余儀なくされており、さらにエレベーター等の生活弱者対策も不足しています。

特に耐震性の面からは、東日本大震災、熊本地震では多くの市町村庁舎が破滅的な被害を受けそれがまち全体の復旧・復興への大きな妨げになるなど、災害対応の拠点としての庁舎の重要性が再認識されました。また、大雨時には1階部分が浸水するなど、災害に脆弱な状況であり、本年度実施した耐震診断の結果では、極めて耐震性が低く、耐震化も厳しいとの指摘も受けています。

これらのことから、現庁舎が抱える様々な問題を解消し、町民サービスの向上や行政効率を一層高めていくため、新庁舎建設は早急に取り組まなければならない重要な課題です。

この検討に当たっては、これから一層厳しさを増す町の財政事情を十分考慮するとともに、町民感覚に配慮のうえで進めていくことも必要となるため、可能な限りコスト削減を図っていく工夫を加えていきます。

また、新庁舎建設の財源等については、国の交付金事業や起債事業の活用を目指しますが、それぞれに期限の設定があるので、その見極めも必要です。

庁舎は、地震等の災害時には災害対策本部を設置し、防災・復旧活動を迅速かつ的確に行う拠点施設となる町民の重要な共通財産です。そして、町の行政機能の中核であるとともに町議会の開催及び数多くの町民が訪れる場所であるため、安全確保が最重要課題となります。

今後は、本構想に掲げる新庁舎の建設に向けた基本的な方針や考え方に基づき、基本計画の策定、基本設計へと進めていきますが、今後とも町民のみなさま方からご意見、ご提言等をお聴きしながら、進めていく所存ですので、ご理解ご協力をお願いいたします。

1. 町庁舎等の現状と新庁舎建設の必要性

現在の本庁舎は、敷地面積 3,632.6 m²（現在の本庁舎の敷地のみ）、延床面積 2,287.8 m²（本庁舎のみ）で昭和 47 年に建設され 46 年が経過しており、老朽化、耐震強度不足、利便性、狭あい化等多様な問題を抱えていますが、整理すると概ね次のとおりです。

(1) 老朽化と維持費の問題

建設後 46 年経過（増築部分以外）し、耐用年数（50 年）まであと 4 年となっている状況があります。庁舎の老朽化に伴い、冷暖房・給排水等設備の維持、雨漏り対策に限度があり、経済効率性に欠け、維持修繕費が年々増加する等の問題を抱えています。

また、環境への配慮は、自治体としても率先して取り組むべき事項であり、省エネルギー・省資源に配慮した環境にやさしい庁舎等への取り組みも課題となっています。これらの取り組みは、庁舎の維持管理費を低減し、財政的な負担を抑えることにもつながります。

(2) 町民の利便性と町民サービスの問題

行政需要の多様化や電算機器の導入等に伴い、庁舎の狭あい化が進んでいます。この課題に対応するため平成 2 年に議会棟を含む増改築を実施してきましたが、会議室の確保問題や教育委員会棟、建設課棟の分散も余儀なくされ、町民サービス上の面からも課題です。

更に、高齢者や障がいのある方に配慮したバリアフリー対策が十分とはいえないため、車いすや介添えが必要な方の利用に支障が出ています。

(3) 防災拠点としての問題

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では市町村庁舎が壊滅的な被害を受け、各地から寄せられた救援物資の受け入れや住民への提供、罹災証明書の発行など、住民生活やまち全体の復旧・復興に大きな影響を与えました。

このように本庁舎は、災害発生時の対策本部としての機能はもとより、被災後の住民生活やまち全体の復旧・復興に欠かせない行政情報等の維持確保といった重要な役割を担っています。

しかしながら、本町の庁舎は平成 29 年に実施した耐力度調査において、「耐震性は極めて低い」と判断されました。

合わせて、大雨時には 1 階部分が浸水し、重要書類が汚損し、地下タンク等の被害も受けてきました。

多くの町民が訪れる庁舎であるため、安全性を確保し、また災害時には対策本部として、町民を守る機能を備えた庁舎建設が必要です。

2次診断結果表 鉄筋引張強度：柱主筋:344N/mm² 柱帯筋、壁筋:294N/mm²

耐震診断	階	決定式 (5)(4)	Fu	C	F	EO	So	Is	CTU・SD	<>	Iso	判定
X方向	3階	(5)	1.00	0.91		0.91	0.86	0.73	0.78	>	0.70	OK
	2階	(5)	1.00	0.43		0.43	0.86	0.34	0.36	<	0.70	NG
	1階	(5)	1.00	0.84		0.84	0.86	0.67	0.72	<	0.70	NG
Y方向	3階	(5)	1.00	0.65		0.65	0.86	0.52	0.55	<	0.70	NG
	2階	(5)	1.00	0.40		0.40	0.76	0.28	0.30	<	0.70	NG
	1階	(5)	1.00	0.44		0.44	0.95	0.39	0.42	<	0.70	NG

IV 診断結果(総合所見)

X方向については、1階のIs値はIs=0.67、2階のIs値はIs=0.34、3階のIs値はIs=0.73で、3階のみIso=0.70を上回っており、かつCTU・SDも0.30を上回っているが、1・2階はIso=0.70を下回っています。Y方向については、1階のIs値はIs=0.39、2階のIs値はIs=0.28、3階のIs値はIs=0.52で、全てIso=0.7を大きく下回っています。
以上の結果より耐震性は極めて低いと判断致します。

注) 柱の第2種構造要素に関する資料は別途添付する。

注) 追加資料として、各計算結果表をこの後に添付する。

注) この様式は、参考例ですので建築物の種類や計算方式により適宜記載欄を増減して下さい。

(例えば、2次診断結果表を正加力・負加力に分ける必要がない場合には、欄を削除し、項目を変更してください。)

(4) 財政的なタイミング

基本的には、庁舎の整備に対する国・県からの助成は無いため、新庁舎建設の事業費は、町の貯金である基金の取り崩しと、町の借金である町債で賄わなければなりません。

庁舎整備の財源として想定されるのが、緊急防災・減災事業債ですが、本町の場合は耐震化部分にしか対応できず、建替えを必要としている現状から利用はできません。

その他に公共施設等適正管理推進事業債の利用が考えられます。平成29年度より市町村役場機能緊急保全事業が追加され、充当率90%、交付税措置対象分は75%でその30%が交付税措置されますが、平成32年度までの完成が要件となっており厳しいスケジュールが予想されます。

以上のような様々な問題を克服することが町民の重要な共通財産である新庁舎建設の必要性ですが、特に耐震性の問題については、東日本大震災や熊本地震、浸水等を考えると早急な対応が必要であり、一刻の猶予もない状況です。

2. 新庁舎建設の基本的な考え方

庁舎建設は、施設建設の観点のみならず、町民と行政の協働など町民・議会・行政の関係のあり方等将来に大きな影響をもたらす重要な事業です。したがって、行政経営全般を視野に入れた幅広い検討を加え、計画内容を固め

ていく必要があります。そこで、町政の根幹となる総合計画等の諸構想・計画を踏まえて、新庁舎建設の基本的考え方を以下のように設定します。

(1) 町民に開かれた、誰もが使いやすい庁舎

これからの庁舎は、申請・相談等の行政手続きの場に限らず、まちづくりの中心施設として、さらに、町民の町政参画を促進する情報の発信・提供の場の観点も重要であり、町民と行政のコミュニケーションが円滑に図られるよう配慮し、町民に開かれた町民のための庁舎とします。

また、誰もが使いやすいユニバーサルデザイン（障がいのある方、高齢者等の区分なしにすべての人にとって使いやすいようにデザインされたもの）に配慮した庁舎づくりを行います。

(2) 町民サービス、事務効率の向上を目指した機能的な庁舎

来庁者にとって、誰もがわかりやすく利用しやすい施設であるとともに、職員にとっては、仕事への意欲と創造力が高められ、かつ効率的に事務が遂行できる職場環境である必要があります。

そのため、住民サービスの向上を含め将来の行政需要の増大等に対して、組織の変更等にも柔軟に対応できる庁舎（オープンフロア化）とするとともに、個人情報保護等セキュリティ面を配慮したICT化等への対応も重視した庁舎とします。

(3) 町民の安心・安全な暮らしを支える拠点としての庁舎

庁舎は町民の安心・安全な暮らしを支える拠点として、高度な耐震性、防火性及び災害時に対応できる機能を備えた自立性のある建物とし、災害など有事の際には危機管理の拠点として、また災害復興の拠点としての役割と機能を担う庁舎とします。

(4) 議会活動を推進する場

議会活動のあり方は、これまで以上に政策形成の場としても需要であり、町民に開かれ、円滑にその活動が実施できるよう次の点などに配慮した施設を検討します。

- ・ 議決機関としての独自性を確保できる施設
- ・ 審議や調査等が円滑に行える施設
- ・ 本会議や委員会等が容易に傍聴できる施設
- ・ 議会活動で使用されない期間は他の目的に有効活用できる施設

(5) 簡素で効率的、経済的な庁舎

財政的に厳しさを増す中、自主財源の乏しい財政基盤においての庁舎建設は、慎重な財政計画のもとで、少しでも有利な財源を活用し、建設等の

コストを十分認識しながら進める必要があります。

したがって、華美な要素を極力抑制し、組織改編等に対してフレキシビリティ、機能性、効率性を重視するとともに、長期的な維持管理費の低減、省エネルギー対策、地球環境に配慮した庁舎とします。

3. 庁舎の位置及び敷地

(1) 位置

庁舎の位置の決定は、数十年後まで影響を及ぼすこととなるため、様々な角度からの検討が必要です。

また、地方自治法第4条にも「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配慮を払わなければならない」とされています。

庁舎の位置は、まず他の町有地等を検討しましたが、適地となる町有地はなかなかありません。また、現庁舎位置と現庁舎以外の土地とを比較し総合的に判断して、現在の職員駐車場に建設することが望ましいと考えたところです。

項目	現在の位置	他の町有地等	職員駐車場
用地費	発生しない	町有地なら発生しない	発生しない
メリット		仮庁舎が不要 ※教育委員会は必要 貫原橋架替の影響なし	仮庁舎が不要 ※教育委員会は必要 引越しが容易
デメリット	仮庁舎が必要 浸水対策必要	引越し費用が多額	建設中駐車場が無くなる 貫原橋架替の影響あり
建設費等	仮庁舎費用が掛かる	用地造成費が掛かる	

(2) 敷地

新庁舎の敷地については、庁舎規模や駐車場等を考慮し、現庁舎の敷地面積である3,632.6㎡と同程度又は同等以上の有効面積を有する敷地とします。

4. 庁舎の規模等

(1) 規模の前提

今回の構想では、規模を想定するにあたり、地方債同意等基準運用要綱により標準的な面積の基準を定めていますので、この基準を参考に算定します。

(2) 規模

【平成 28 年度 地方債同意等基準運用要綱】

平成 28 年度 地方債同意等基準運用要綱では、「防災対策事業」における庁舎移転に関する面積要件として「入居職員数×職員一人当たり面積（35.3 m²）と移転前面積を比較して大きい方」と規定されており、これに町の入居職員数を当てはめると次のとおり算出されます。

区 分	人 数
入居職員数	91 人

※入居職員数は、運用要綱上、地方公共団体定員管理調査（第 1 表～第 3 表）の対象となっている職員数（公営企業会計に属する職員は除く）となります。

（平成 29 年 4 月 1 日時点）

$$\begin{array}{r} \text{※面積} \\ \text{入居職員数} \times \text{職員一人当たり面積 (35.3 m}^2\text{)} \\ \underline{91 \text{ 人} \times 35.3 \text{ m}^2 = 3,212 \text{ m}^2} \end{array}$$

（参 考）

なお、起債基準は平成 23 年度から廃止されましたが、近年の他市町村の庁舎建設時の規模算定にも使用されている為、参考とします。

区 分	積 算				面積 (m ²)
	役職	職員数	換算率	換算職員数	
(ア) 事務室	特別職	3	12.0	36.0	639.9
	課長	10	2.5	25.0	
	一般職員（事務）	60	1.0	60.0	
	一般職員（技師）	6	1.7	10.2	
	臨時職員等	11	1.0	11.0	
	計	90	—	142.2	
	面積計算	換算職員数 142.2 × 基準面積 4.5 m ²			
(イ) 倉庫	(ア) 事務室面積：639.9 m ² × 13%				83.2
(ウ) 会議室等	職員数 90 人 × 7 m ²				630.0
(エ) 玄関・廊下等	(ア)～(ウ)の合計面積：上記合計面積 × 40%				541.2
(オ) 議会	議員数 9 人 × 35 m ²				315.0
標準面積の合計					2,209.3
その他 必要なスペース	災害対策室、備蓄倉庫、書庫、個別面談室				500.0
	休憩室、サーバー室、機械室、電気室、自家発電室、避難スペース				
	町民交流スペース、その他必要なスペース分への通路				
合 計					2,709.3

平成 28 年度運用要綱では、3,212 m²と算出され、これは現庁舎面積 2,731 m²（教育委員会、建設課含む）の 1.18 倍の大きさで、平成 22 年度運用要綱では 2,709.3 m²と算出され、現庁舎の 1.19 倍の大きさとなります。

以上のことから、新庁舎延べ床面積を最大 3,000 m²と想定します。

(3) 駐車場等

駐車場については、今後各種会議を含め来庁者の利用状況を踏まえ、適正な駐車台数を想定した上で、限られた区域を有効に活用し必要なスペースの確保に努めます。

なお、職員駐車場は現庁舎跡地に確保する方向ですので、来庁者用駐車場としても利用します。

5. 建設費用及び財源等

(1) 建設費用（概算）

新庁舎を建設するに当たって必要となる費用と財源については、次のように想定しています。なお、建設費は概算であり、基本計画で詳細を決定するため変動します。

総事業費内訳

(単位：百万円)

区 分	概算事業費
工事費（本体RC工事全般） 3,000 m ² × 37 万/m ² = 111,000 万	1,197
解体工事 6,000 万	
外構工事 2,700 万	
委託料（基本計画、基本設計、実施設計、監理等）	80
その他の費用（家具什器、引越し等）	30
総事業費合計	1,307

(参考)

- ・日向市（H29～30）延 11,500 m²（RC造 4 階） 49.0 億（42.6 万/m²）
- ・美郷町（H29～29）延 2,200 m²（S造 2 階） 6.9 億（31.4 万/m²）
- ・延岡市（H27～28）延 18,384 m²（RC造 8 階） 64.8 億（35.3 万/m²）
- ・椎葉村（H22） 延 3,200 m²（内 700 m²は駐車場） 9.2 億（28.8 万/m²）

(2) 財源

一般的に庁舎建設事業については、国や県からの補助金や交付税措置のある有利な町債（借金）はありません。しかしながら、公共施設等の適正管理の推進の観点から期間を限定して地方財政措置が実施されます。

役場庁舎建設に関しては、市町村役場機能緊急保全事業で、昭和 56 年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎の建替えが対象になります。

起債の充当率は起債対象経費の 90%以内、交付税措置対象は起債対象経費の 75%を上限、その 30%が基準財政需要額に算入される仕組みです。地

方債の充当残については、基金の活用が基本です。期限は平成 32 年度です。

町の実質負担額、返済額の比較

(千円)

		市町村役場機能緊急 保全事業債	一般事業債
本体建設業費合計額		1, 110, 000	1, 110, 000
実質負担額	町債借入額 A	729, 000	607, 500
	元金・利子返済額 B (A+利子)(償還期間 30 年)	802, 780 (利子: 73, 780)	668, 990 (利子: 61, 490)
	基金・一般財源 C	681, 000 (基金: 300, 000)	502, 500 (基金: 300, 000)
	建設費用 D (B+C)	1, 483, 780	1, 171, 490
	交付税措置額 E	561, 940	0
	町の実質負担合計 F (D-E)	921, 840	1, 171, 490
実質負担の内 将来返済	将来返済額 G (F-C)(30 年均等払い)	240, 840	668, 990

※現在の公共施設等整備基金残額 815, 252 千円

※解体費用等別途必要となる。

6. 事業手法の選定

新庁舎建設は、本町のまちづくりを考えるうえで非常に重要な事業であることはもとより、町民をはじめ町の外部からも特に注目を集めることを踏まえ、業者選定においては、公平性、透明性、客観性が確保される最善の方法をとらなければならないと考えています。

新庁舎建設の基本計画策定、設計や施工等に当たっての事業者の選定については、公平な審査基準に従い選定過程の透明性を図ります。特に、基本計画・基本設計・実施設計についてはその連動性に特に配慮し、相互が一体となって効果的に機能し相乗的な効果が発揮できるよう、豊富な経験、高度な技術力、最適な創造力などを持つ事業者を採用できるよう手法を検討します。

なお、新庁舎建設に伴う地元経済への波及効果を推進する方策についても、事業者選定手法の検討の中で考慮することとします。

7. 事業スケジュール

建設スケジュールについては、市町村役場機能緊急保全事業の活用を前提として平成32年度の建設工事完成を目指します。

項 目	H29 年度	H30 年度	H31 年度	H32 年度
計画	基本構想	基本計画		
測量・調査・ 設計		基本設計 実施設計		
建設工事			建設本体工事	附帯工事等

8. おわりに

新庁舎建設については、様々な課題への対応、特に防災拠点としての耐震性の問題が発生し、その解決のためには耐震化では課題解決が難しいという事実から検討を進めてきたものです。今後は限られた財源を有効活用し、将来のまちづくりに資するものとして、町民の皆さまと合意形成を図りながら進めてまいります。