

2011

上天草市松島庁舎建設基本構想

上天草市

2011/10/26

## 目 次

---

1	新庁舎建設の背景	1
	(1) 庁舎の現状	1
	(2) 松島庁舎における問題点	2
	(3) 保健センターにおける問題点	2
	(4) 庁舎建設に係る経緯	3
2	新庁舎の目指すべき姿（基本理念）	6
	(1) 市民の安心・安全な暮らしを支える拠点となる庁舎	6
	(2) 市民に開かれた、誰もが使いやすい庁舎	6
	(3) 社会情勢の変化に対応できる庁舎	6
	(4) 周辺の景観と調和のとれた愛着の持てる庁舎	6
	(5) 環境にやさしい庁舎	7
3	新庁舎に導入する機能	8
	(1) 窓口機能（窓口、待合空間、相談室など）	8
	(2) 事務機能（執務空間、打合せ空間、会議室、書庫など）	8
	(3) 防災機能（現地災害対策本部など、災害発生時の対応が可能な空間）	9
	(4) 市民機能（ロビー、情報公開コーナー、生活便利施設など）	9
	(5) 駐車場等	9
4	新庁舎建設計画の概要	10
	(1) 建設時期について	10
	(2) 建設位置について	11
	(3) 庁舎の規模について	16
	(4) 事業費及び財源について	18
	(5) 工法について	18
5	今後の取組みについて	20
	(1) 市民との合意形成	20
	(2) 事業手法について	20
	(3) 設計業者の選定方法	21
	(4) 庁舎完成後の業務・サービス提供について	22

## 1 新庁舎建設の背景

### (1) 庁舎の現状

平成16年3月31日の合併により誕生した「上天草市」は、旧大矢野町役場庁舎及び旧松島町役場庁舎に本庁機能を分けて配置する「2庁舎方式」を採用して行政運営を開始し、旧姫戸町役場庁舎と旧龍ヶ岳町役場庁舎の各庁舎に統括支所を設置しています。

その中で松島庁舎は、昭和46年に旧松島町役場の本庁舎として松島町合津3538番地3に建設された鉄筋コンクリート造りの3階建ての庁舎で、平成4年及び平成15年に一部改修をされ、平成23年3月末現在、市民生活部の一部、健康福祉部、建設部及び教育委員会の133名の職員（臨時、嘱託職員を含む。）が勤務しています。

しかし、建設されて以降、既に39年が経過している松島庁舎は、庁舎本体の老朽化に加え、空調設備をはじめとする様々な設備の劣化が進み、職員の業務や市民サービスの提供に支障を来すなど、多くの問題点を抱えているところです。

また、現保健センターは、昭和46年に旧松島町における住民生活の向上、福祉の増進を目的として、体育館・生涯学習施設などのコミュニティ施設及び教育委員会事務局などの庁舎機能を持つ松島町町民福祉センターとして、松島町合津3294番地に建設された鉄骨コンクリート造り3階建の建築物であり、合併後においては、保健センターとして利用され、健康福祉部健康づくり推進室の18名の職員（臨時、嘱託職員を含む。）が勤務していますが、建設されてから既に39年が経過しており、老朽化が著しく様々な問題点を抱えているところです。

#### 【各庁舎の状況】

庁舎	構造	階数	延床面積	築年数	改修・改築
大矢野庁舎	RC造	3階	3,853 m <sup>2</sup>	S57	H15
松島庁舎	RC造	3階	1,793 m <sup>2</sup>	S46	H4・H15
保健センター	RC造	3階	1,763 m <sup>2</sup>	S46	無
姫戸支所	木造	2階	1,434 m <sup>2</sup>	S37	H7
龍ヶ岳支所	RC造	3階	3,637 m <sup>2</sup>	S39	H7・H15

## (2) 松島庁舎における問題点

### ①老朽化による問題点

- イ 施設・設備の老朽化による耐震強度不足
- ロ 雨漏りによる漏電の被害及び2階廊下天井の落下の危険性
- ハ 狭あいな事務スペースによる非常災害時における避難の際の危険性

### ②市民サービスにおける問題点

- イ 障がい者及び高齢者に対するバリアフリー非対応による不便性
- ロ 障がい者及び高齢者対応トイレの未設置による転倒事故の恐れ
- ハ 個別相談室の未整備による来庁者のプライバシー保護の困難性

### ③その他の問題点

- イ 配電盤の容量不足による業務への支障
- ロ 災害時における救助、復旧・復興機能等の不備

## (3) 保健センターにおける問題点

### ①老朽化による問題点

- イ 施設・設備の老朽化による耐震強度不足
- ロ 雨漏りへの対応など業務への支障
- ハ 雨漏りによる火災報知器の誤作動など、防災管理上の問題
- ニ 1階ロビー空調設備の故障による環境面の悪化
- ホ 害虫等（ネズミ、ゴキブリ、蛇やムカデ）出現による衛生上の問題

### ②市民サービスにおける問題点

- イ ワンストップサービス非対応による問題
- ロ 事務室が区切られているため、来所者から声が掛けにくい等の問題
- ハ 子供用トイレの未整備による採尿のしづらさ
- ニ バリアフリー未対応による不便性

### ③その他の問題点

- イ 狭あいな事務スペースによる職員の事務効率の低下
- ロ 構造上設置不可能な受付カウンター整備の問題
- ハ 「出先機関」であるため、所管課である保健課との事務連携上の支障
- ニ 相談室の未整備によるプライバシー保護の困難性
- ホ 保健センターとして備えるべき機能（授乳室、調乳室、相談室、消毒室、診察室、歯科診察室）の不備
- ヘ 慢性的な駐車スペースの不足

#### (4) 庁舎建設に係る経緯

現松島庁舎は、著しく老朽化が進んでいたことから、平成15年4月の合併協定書において、速やかに大矢野庁舎と同規模の松島庁舎を建設することを盛り込まれ、平成16年の松島庁舎等建設検討委員会の答申を経て、平成17年には、庁舎と同様に老朽化が著しい保健センターについても松島庁舎との併設案を採用し、具体的な検討が進められてきました。

しかし、平成19年度からのリバイバルプラン（財政健全化計画）の実施により最優先課題は財政再建とされ、庁舎建設は、市の厳しい財政状況を鑑みて、早々に踏み切れず、「当分の間は凍結状態」とし、建設に向けた検討を一時的に中断せざるを得ませんでした。

その後、リバイバルプランに沿った改革により、平成19年度に引き続き、平成20年度の一般会計決算状況は若干の好転がみられ、松島庁舎の老朽化の進捗、庁舎建設に有効な合併特例債の活用期限も迫っていること等の状況を鑑みて、平成21年7月より、庁内プロジェクトチームによる庁舎建設に向けた検討を再開しました。

そして、平成22年6月には、外部有識者及び市民代表からなる、松島庁舎等建設検討委員会を新たに設置し、市の財政状況及び合併後の社会状況の変化を踏まえ、新庁舎建設に必要な基本的事項（建設時期、建設費用、庁舎の規模、建設工法、建設場所）について検討を行うとともに、市民の皆様が新庁舎建設にどのような要望を持たれているのか、アンケートにより聴取・検証し、それらを踏まえ、市が目指すべき庁舎建設についての基本的な考えとなる基本方針を策定し、市に対して答申されました。

なお、これまでの庁舎建設に係る検討の状況については、以下のとおりです。

#### 【検討の状況】

##### ◆平成16年度

- ・ 庁舎等建設検討委員会において合併協定書に基づき建設規模、建設場所について協議。
  - (第1回) 松島庁舎等建設会議の今後の進め方について協議。
  - (第2回) 現松島庁舎、松島庁舎建設予定地、姫戸支所建設予定地、姫戸支所、龍ヶ岳支所を視察。
  - (第3回) 庁舎等視察アンケート集計結果について報告。
  - (第4回) 合併特例債及び市の財政状況について説明。
  - (第5回) 提案された意見に基づき選定案について協議。

[答申内容]

① 松島庁舎建設規模及び時期について

イ 大矢野庁舎と同規模の松島庁舎を速やかに建設する。

ロ 庁舎として機能が果たせるだけの規模の松島庁舎を速やかに建設する。

ハ 当分の間は建設しない。将来、2庁舎本庁方式を見直す時期が来た時、必要が生じたら一庁舎方式の新本庁舎を建設する。

② 松島庁舎建設地については、上天草市松島町合津4276番地97（アロマ横市有地）とする。

・予定地とされている建設地の地盤調査を行うためボーリング調査を実施。

◆平成17年度

- ・職員による庁舎規模等の検討。
- ・松島庁舎概略設計委託
- ・松島庁舎及び保健センター概要等について市議会全員協議会にて説明。

◆平成18年度

- ・松島庁舎建設調査費の調査内容について協議。
- ・全員協議会において、松島庁舎と保健センターを併設した概要図をもとに建設予定地の場所や地盤条件、建設規模等について説明。
- ・平成19年度における松島庁舎建設費の予算計上について協議。
- ・基本設計委託料、地質調査委託料等の計上及び建設スケジュールの検討。

◆平成19年度

- ・市の財政再建を最優先とし、庁舎建設は市民生活に支障がない限り後回しにする旨の方針を表明。

◆平成21年度

- ・平成20年度普通会計決算状況において好転が見られたため、建設に向けた調査費等について補正予算計上することとし、具体的な建設時期を平成24年度前後と予定する。
- ・庁舎建設における今後の検討事項について庁内PTによる検討を再開。
- ・前検討委員会における答申にある庁舎建設予定地の境界確定測量を実施。

◆平成22年度

- ・新たに上天草市松島庁舎等建設検討委員会を設置。  
(平成22年6月～平成22年11月 合計5回開催)
- ・検討委員会において市民アンケートを実施。
- ・検討委員会より答申（以下参照。）

〔一基本方針一（検討委員会からの答申）〕

- 1 新庁舎は、現松島庁舎及び保健センターの老朽化により、災害対策や市民の安全確保に対応するために早期の建設が望ましく、建設に当たっては、合併特例債の活用期限である平成25年度までを目途に建設されたい。
- 2 新庁舎の建設費用（本体工事）は、市の財政事情を鑑みて、建設費の抑制のため必要最小限とし、5億円程度（起債3億円程度）の枠内で納まるよう配慮されたい。
- 3 新庁舎の規模は、現松島庁舎及び保健センターの組織を踏襲することが可能な規模とされたい。
- 4 新庁舎の建設工法については、構造性能やコスト面に配慮し、木造の他あらゆる工法を検討した上で採用されたい。
- 5 新庁舎の建設地は、「松島町合津3293、3306-1（現保健センター跡地）」に建設することが適当であるが、今後の地質調査等の結果を踏まえ、当該土地よりも、庁舎建設地として相応しい条件を備える土地がある場合は、候補地として柔軟に対応されたい。

市では、この基本方針を基に、新庁舎建設に関するより基本的な指標（新庁舎の基本理念、導入する機能、規模、建設位置、建設スケジュール）等を取りまとめ、今後実施する基本設計、実施設計において、具体的な検討を行う際の、基本的な考え方となる「松島庁舎建設基本構想」を策定しました。

## 2 新庁舎の目指すべき姿（基本理念）

---

平成22年度の松島庁舎等建設検討委員会における新庁舎建設に関する議論や市民アンケート調査により市民の皆様から頂いた御意見を踏まえ、新庁舎の目指すべき姿（基本理念）を以下のとおり示します。

### （1）市民の安心・安全な暮らしを支える拠点となる庁舎

新松島庁舎は、梅雨前線による豪雨や台風といった例年発生する災害発生時において、現地災害対策本部として救助や復旧・復興に向けた指示や指揮、情報の収集・伝達等、災害復旧・復興活動の中核としての機能を担うことが求められます。そのため、高度な防災機能に加え、自立性、指揮中枢機能を兼ね備えた防災・災害復旧の拠点施設として市民の安全・安心を守る役割を十分果たせる庁舎とします。

### （2）市民に開かれた、誰もが使いやすい庁舎

これからの庁舎は、市民参画の場として、市民と行政をつなぎ、交流を図る場としての役割が求められます。そのため、まちづくりの中心として、更に市民が気軽に立ち寄ることのできる場となるよう市民に開かれ、文化・言語・国籍の違いや老若男女といった差異、障がい・能力の如何を問わず誰もが使いやすいユニバーサルデザインに配慮した庁舎を目指します。

### （3）社会情勢の変化に対応できる庁舎

市の職員定数適正化計画に基づき将来の行政の変化に対応できる柔軟性の高い庁舎とします。また、高度情報化社会に対応した設備や執務スペースを備えた庁舎とし、最適な執務環境を維持するとともに、省力化・省スペース化を追求することで、より無駄のないコンパクトな庁舎とします。

### （4）周辺の景観と調和のとれた愛着の持てる庁舎

通常、庁舎は、その自治体のシンボリックな建物となりますが、新松島庁舎は市の財政状況を鑑みて華美・豪華な建物とせず、身の丈に合った建物とし、質素ながらも実質機能の豊かさや利用しやすさを追求します。

また、雲仙天草国立公園の一部にあり、日本三大松島のひとつとしても数えられる松島地区に建設することから、周辺の景観と調和し市民の皆様によく親しまれるようなデザインとします。

**（5）環境にやさしい庁舎**

新庁舎は、自然光、自然通気など自然エネルギーの有効利用のみならず、省エネルギー、省資源化に特化した設備を積極的に導入することで、市民への環境推進の模範となり、市の環境政策を先導する役割を担う庁舎とします。

### 3 新庁舎に導入する機能

---

市の地理的中心である松島町に配置されている現松島庁舎には、特に市民の利用頻度が高い市民サービスに直結する部署や災害等が発生した場合、迅速に現場に駆け付ける必要がある部署等が配置されていますが、新庁舎への部署の配置についても、そのような必要性を鑑みて、現松島庁舎に配置されている部署をそのまま配置することとします。

また、老朽化した現保健センターについても、市民の利便性や事務執行上の効率性を鑑みて、健康福祉部が配置される松島庁舎と同一の建物に配置することが望ましいことから、新松島庁舎と併せて建設することとします。

なお、新庁舎に導入する基本的な機能構成は、以下のとおりとします。

#### (1) 窓口機能（窓口、待合空間、相談室など）

- イ 窓口機能はできるだけ一箇所のスペースに集中させ、関連した手続きが同一窓口でできるよう配慮し、高齢者や障がい者をはじめ、誰もが訪れやすく、使いやすい配置とします。
- ロ 来庁されたお客様の用途に応じた相談室等を設けプライバシーの保護に配慮します。
- ハ エレベーターやトイレなどは、動線を考えた分かりやすい配置にするとともに、授乳室やキッズスペース等の設置を検討します。

#### (2) 事務機能（執務空間、打合せ空間、会議室、書庫など）

- イ 来庁されたお客さまに職員の業務の様子が見えるよう、また、職員からもお客様の姿が確認できるよう、できるだけ開放的な事務室を計画します。
- ロ 重要な個人情報を守るため、入退室管理の徹底が可能な書庫・保管庫等の設置を検討します。
- ハ 今後の組織編成、高度情報化社会の進展や事務システムの変化に適応可能な計画とします。
- ニ 会議室は、用途に合わせて大・小会議室となるように、限られたスペースを最大限活用できるものを検討します。
- ホ 各部署には必要に応じた打合せスペースや応接スペースを設けます。
- ヘ 関係部署の連携が容易となるよう、可能な限り一体的な配置とします。

**(3) 防災機能（現地災害対策本部など、災害発生時の対応が可能な空間）**

- イ 梅雨時期の豪雨や台風時などの災害発生時に現地災害対策本部として利用できる広さの会議室を確保します。
- ロ 災害時に現地災害対策本部として機能を維持できるよう、建物自体の安全性等を向上させる対策に加えて、自家発電設備の設置など、災害時のバックアップ機能の強化を図ります。
- ハ 災害用の資機材や備蓄食料の保管庫等の設置を検討します。

**(4) 市民機能（ロビー、情報公開コーナー、生活便利施設など）**

- イ 来庁者の利便性向上の観点から、銀行ATM等の生活便利施設の整備を検討します。
- ロ 市民が気軽に庁舎を訪れ、そこで新たに人との交流が生まれるような市民に開かれたスペースの導入を検討します。
- ハ 上天草市が有する歴史、文化、観光及び市政やイベントなどの多様な魅力ある情報を訪れた方々に発信し、享受できるようなPRスペース等の設置を検討します。

**(5) 駐車場等**

- イ 来庁舎駐車場については、周辺交通への影響に配慮した出入りしやすい駐車場とします。
- ロ 通常必要な駐車スペースの確保はもちろん、災害時の活動拠点としての機能を備えるよう計画します。
- ハ 自転車やバイク等を利用し来庁される方々に配慮し適当なスペースの駐輪場を確保します。

## 4 新庁舎建設計画の概要

### (1) 建設時期について

**新庁舎完成時期：平成25年度中**

老朽化が進む現松島庁舎及び保健センターは、防災拠点としての機能を備えておらず、市民の利便性を確保するためにも早期の建設が必要です。

また、新庁舎建設の財源に合併特例債を活用することとしているため、活用期限である平成25年度までを目途に完成を目指します。

なお、現時点における概ねのスケジュールは、以下のとおりです。

#### 【年次計画の概要】

項目／年度	23年度	24年度	25年度	26年度
<b>1 調査・設計</b>				
①基本設計				
②実施設計				
③地質調査				
④工事管理				
⑤解体設計 (保健センター・現庁舎)				
<b>2 工事</b>				
①庁舎本体工事・外溝工事				
②現庁舎及び保健センター解体工事				

## (2) 建設位置について

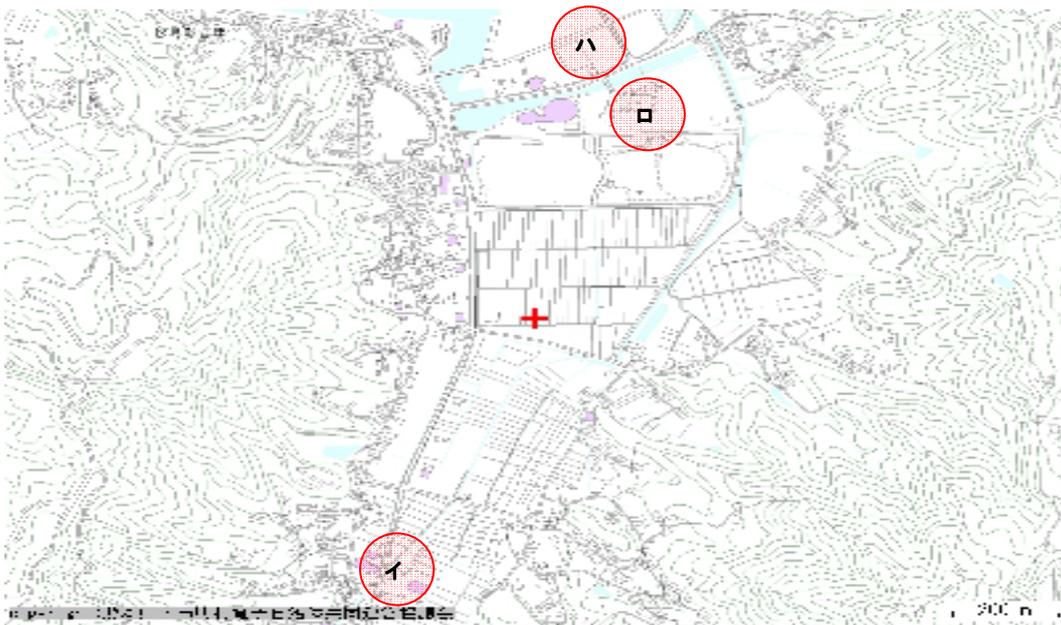
### 建設地：松島町合津7915番5他(ゆめマート松島店近隣の民間所有地)

庁舎建設地については、平成22年の検討委員会において、以下にあるアロマ横の市有地と現松島庁舎及び保健センター用地の2箇所について比較検討したところ、敷地条件、利便性、地盤状況、防災面及び経済性など総合的な見地から新松島庁舎の建設場所は、現松島庁舎及び保健センター敷地に建設することが適当であると判断されたところです。

しかし、検討委員会における答申では、「当該土地よりも庁舎建設地として相応しい条件を備える土地がある場合は、候補地として柔軟に対応すること。」とされており、加えて本検討委員会で実施した市民アンケートの中においても「民間が所有する、使われていない土地や建物を買収し庁舎等として活用した方が安価となるのであればそうすべき。」の問いに対する回答が、そう思う43.3%、どちらかというと思う17.3%(合計60.6%)であったことを踏まえ、あらためて市有地以外の民間が所有する土地について調査をしたところ、松島町合津7915-5他の(株)山陽木材が所有する土地が、敷地条件、交通アクセス面を考慮した場合、必要な条件等を備え持つ建設候補地の一つとして検討に値すると考えられるため、上記2箇所の市有地と、再度、以下により比較し検証を行いました。

### ① 候補地の位置

- イ 保健センター敷地(松島町合津3537-1他)
- ロ アロマ横の市有地(松島町合津4276-97)
- ハ 山陽木材所有地(松島町合津7915-5他)



② 各候補地の立地特性

イ 保健センター敷地（所在地：合津 3537-1、敷地面積：7,610.74 m<sup>2</sup>）

i) 敷地条件

- ・国道324号を挟み東西に分かれて土地が存在するため、庁舎と職員駐車場等を一体的に整備できない。
- ・敷地面積が狭いので、庁舎は2階建以上にしなければならない。
- ・敷地が国道よりも低く見通しが悪いため、敷地への車両進入・退出の際に危険を伴う。

ii) 交通アクセス

- ・国道に面しており、交通アクセスは優れている。また、現庁舎所在地なので市民にとって最も分かりやすい場所である。

iii) 防災面

- ・地質調査の結果、地表から-15m~-16mまで軟弱層である。
- ・内陸部に位置しており、松島町時代以降、災害復興の拠点として利用されてきた実績があるものの、国道より地盤高が低いので、豪雨時において冠水のおそれがある。

iv) 費用面

- ・用地取得費が発生しない。
- ・職員駐車場の賃借料が今後も発生する。（年間1,970千円）
- ・保健センターの仮事務所が必要なため、その移転費用が発生する。
- ・地盤高が国道よりも低いので、嵩上げに係る費用が発生する。
- ・嵩上げをする際、入口附近の民家に干渉するため、移転補償に係る費用が必要となる。

ロ アロマ横市有地（所在地：合津 4276-97、敷地面積：17,795.6 m<sup>2</sup>）

i) 敷地条件

- ・庁舎（平屋建可）と駐車場を一体的に整備可能な面積を有する。

ii) 交通アクセス

- ・アロマの敷地に面しているため、市民にとって比較的分かりやすい場所である。

iii) 防災面

- ・地表から-19mまで軟弱層である。
- ・地盤が海面の最高潮位よりも低く、豪雨時には冠水の恐れがある。

iv) 費用面

- ・地盤高を嵩上げするために、大規模な盛土やそれに伴う地盤改良（対策工）が必要となり、膨大な費用が発生する。
- ・市道本口1号線の幅員が狭いので国道266号からのアクセス面の

強化策として橋梁若しくは道路改良が必要となる。

- ・当該土地に民有地が2筆含まれており、収用に係る手続きに2年程度要するため、平成25年度までに着工不可能であり合併特例債を活用できない。

#### ハ 山陽木材所有地（所在地：合津 7915-5 他、敷地面積：15,296.00㎡）

##### i) 敷地条件

- ・庁舎（平屋建可）と駐車場を一体的に整備可能な面積を有する。

##### ii) 交通アクセス

- ・松島町のみならず、大矢野町、姫戸町、龍ヶ岳町からのアクセスは最も優れており利便性は十分ある。

##### iii) 防災面

- ・地盤高は3つの候補地の中で最も高く、豪雨時における冠水のおそれはないが、地質調査の結果、地表から約-23mまで軟弱層である。

##### iv) 費用面

- ・用地取得費は、保健センター敷地に建設する際の費用252,664千円から山陽木材所有地に建設する際の費用（用地取得費以外の費用168,017千円）の差額84,647千円以下で購入可能であり、候補地の中で最も安価となる。

#### 【土地に係る費用の比較】

場 所	土地に係る費用	備 考
イ 保健センター敷地	嵩上工 82,544千円	※この他に、職員駐車場の賃借料年間1,970千円が毎年発生する。
	杭工事 68,429千円	
	仮事務所移転費用 1,000千円	
	外溝工事 30,691千円	
	民家移転費用 70,000千円	
	イ 合計 252,664千円	
ロ アロマ横市有地	嵩上工 270,240千円	
	杭工事 98,367千円	
	外溝工事 41,234千円	
	橋梁工 350,000千円	
	ロ 合計 759,841千円	
ハ 山陽木材所有地	用地取得費 84,647千円以下	※用地取得費は測量試験費等を含む。
	外溝工事 39,650千円	
	取付道路工 30,000千円	
	杭工事 98,367千円	
	ハ 合計 252,664千円以下	

### ③ 検証結果

#### 【敷地条件及び交通アクセス】

保健センターの場所は、これまで市民の皆様に慣れ親しんだ場所であり、最も分かりやすい場所であるといえます。しかし、敷地面積が狭いため、新庁舎は2階建以上にする必要があることや、庁舎と職員駐車場を一体的に整備することができないので、国道を挟み整備しなければならないといった難点があります。

また、新庁舎は保健センターと同一の建物として建設することとしているため、これまで庁舎と保健センターの二カ所に分散していた来庁者は、新庁舎側に集中することとなります。

そのため、新庁舎側へ進入・退出する車両の通行量が増えることから、国道より低い地盤である当該地については、交通事故の発生する危険性を回避するためには、視界を良くするよう国道の高さまで嵩上げする必要があります。

一方、山陽木材所有地は、敷地面積が広く、庁舎と駐車場を一体的に整備可能であることに加え、交通アクセス面においても姫戸、龍ヶ岳方面からのアクセスが特に優れています。

#### 【防災面】

保健センター敷地の標高は3.17～3.55mありますが、前述のとおり敷地が国道より低いため、豪雨時において冠水するおそれがあり、そのためにも地盤を国道の高さまで嵩上げする必要があります。

一方、山陽木材所有地の標高は4.69mと高く、そのままの地盤高でも豪雨時において冠水のおそれがないことから、防災面において優位であるといえます。

#### 【費用面】

土地の地盤状態は、地質調査の結果、両地ともに軟弱であることが判明しており、いずれの土地に庁舎を建設するとしても、基礎杭工事が必要となりますが、保健センター敷地は、地表から-15.0～16.0mまでが軟弱層であるのに対し、山陽木材所有地は、地表から-23.0mが軟弱層なので、基礎杭工事に係る費用は保健センター敷地のほうが安価となります。

しかし、保健センター敷地は、庁舎建設費用の他に、防災性・事故対策として現地盤の嵩上げの費用が発生し、それに伴う民家移転補償費も必要となります。

また、保健センターの仮事務所への移転費用に加え、職員駐車場の賃貸料が引き続き発生することとなるため、土地購入費が発生するものの、それらの費用を要しない山陽木材所有地が費用面においても優位であるといえます。

#### 4 新庁舎建設計画の概要

以上のとおり、敷地条件、交通アクセス面、防災面及び費用面を総合的に判断し、庁舎建設地として相応しい条件を持つ「松島町合津字7915-5他」（山陽木材所有地）を庁舎建設地としたところです。

##### 【建設地の概要】

項 目	摘 要
所 在 地	上天草市松島町合津字7915番5他
位 置	ゆめマート松島店近隣
面 積	15,296.00 m <sup>2</sup>
土地所有者	(株) 山陽木材他 1
周辺道路	東側：国道266号



## (3) 庁舎の規模について

**建設規模：延床面積 3,914 m<sup>2</sup>程度**

## ①職員数及び組織配置

## 〔職員数について〕

新松島庁舎の規模を決定する上での判断指標は、将来の職員数及び組織配置となりますが、職員数の確定に当たっては、これらの計画に基づく平成23年4月1日現在の職員定数（非常勤職員を含む。）を基準とします。

なお、新庁舎は、今後相当の長期にわたり使用することになるため、人口や政策などによる職員数の変動が考えられますが、現時点において将来の職員数を特定することが非常に困難であることから、そのような職員数の変動にも柔軟に対応できる事務スペースを検討します。

**松島庁舎に配置される部署における想定職員数 151人**

**※この他、特別職（市長執務室及び教育長室）を含め、新庁舎に入る人数の合計を153人と想定しています。**

## 〔組織配置について〕

新松島庁舎における組織配置に関しては、現松島庁舎に配置されている以下の部署（保健センターを含む）をそのまま配置することとしています。

- ・健康福祉部〔保健課、福祉課、高齢者ふれあい課〕
- ・保健センター〔健康づくり推進室〕
- ・市民生活部〔市民窓口課〕
- ・建設部〔建設課、都市整備課〕
- ・教育部〔学務課、社会教育課〕
- ・中央公民館

庁舎規模を算出する際、これまで一般的に用いられてきた総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎の標準面積等※に前述の新松島庁舎の職員数を当てはめて算出すると、庁舎の延床面積は2,913.95 m<sup>2</sup>となり、保健センターに必要な面積1,000 m<sup>2</sup>と合計すると3,913.95 m<sup>2</sup>となります。

※地方債同意等基準に基づく標準面積等については、平成23年1月25日付け総務省自治財政局地方債課事務連絡をもって廃止されていますが、新庁舎に最低限必要と思われる延床面積を算出するための指標として用いています。

**総務省地方債同意等基準により求められる松島庁舎の延床面積 3,913.95 m<sup>2</sup>**

区 分 (庁舎)	面 積 (m <sup>2</sup> )	備 考
1 庁舎		
ア. 事務室	894.15	職員数 153 人
イ. 倉庫等	116.24	事務室面積 × 13%
ウ. 会議室、便所等	1,071.00	職員数 × 7.0 m <sup>2</sup>
エ. 玄関、廊下等	832.56	(ア+イ+ウ) × 40%
小 計	2,913.95	
2 保健センター 健康相談、各種健診、各種学 級用に必要なスペース	1,000.00	診察室、保健指導室、健 康相談室、栄養指導室、 調理実習室ほか
合 計	3,913.95	

なお、庁舎の規模については、基本設計の段階で庁舎機能などの具体化を図りながら精査していくこととなりますが、建設費が抑制された適正な規模のものになるよう検討し決定することとします。

②必要とされる敷地面積

新庁舎の敷地規模は、庁舎に必要となる機能から想定される建築面積、駐車場、敷地内の緑化スペース及び外溝等に必要な面積を含めたものとなります。庁舎の延床面積は、前述のとおり 3,913.95 m<sup>2</sup>ですが、庁舎の階数を 2 階建とすることで、必要な面積の半分 1,956.98 m<sup>2</sup>にすることができるので、建築面積は 1,957 m<sup>2</sup>から 3,914 m<sup>2</sup>とします。

また、駐車場に必要な面積は、現松島庁舎における来庁者駐車スペース 20 台分と保健センターにおいて各種健診等を行う際に必要となる駐車スペース約 60 台分、合計 80 台分の駐車スペースを確保できるよう計画し、その他外溝や緑地スペースとして必要な面積を概ね敷地全体の 20% と想定します。

【敷地利用計画】

項 目	算 定	面 積 (m <sup>2</sup> )
庁舎建築面積	総務省算定基準による	1,957.00 m <sup>2</sup>
駐車場面積	—	7,050.00 m <sup>2</sup>
うち来庁舎駐車場	80 台 × 25 m <sup>2</sup>	2,000.00 m <sup>2</sup>
公用車駐車場	49 台 × 25 m <sup>2</sup>	1,225.00 m <sup>2</sup>
職員駐車場	153 台 × 25 m <sup>2</sup>	3,825.00 m <sup>2</sup>
その他外溝・緑地等	敷地全体の 20%程度※	1,801.00 m <sup>2</sup>
合 計		10,808.00 m <sup>2</sup>

※他市における緑化等に関する条例等をもとに概ねの緑化率を設定

#### (4) 事業費及び財源について

##### **事業費：5億円程度（起債額は3億円程度）**

松島庁舎建設検討委員会から答申を受けた基本方針の中では、新庁舎の本体工事費を約5億円と想定しており、その財源の一部は、合併特例債を利用することを予定していますが、この合併特例債は、その対象事業費の95%に財源として充てることができるうえ、元利償還金のおよそ70%が普通交付税に算入されます。

しかし、合併特例債が庁舎建設に有利とはいえ、後年に負担をかけないように、起債は3億円程度を限度とし、国や県の活用可能な補助金等を可能な限り活用することで、なるべく一般財源の割合を少なくするよう努めます。

また、新しい庁舎は、華美な要素を排除し無駄を省いたスリムなものとなるよう建設に必要な費用の抑制に努め、市民の皆様の負担とならないような庁舎建設を目指します。

#### (5) 工法について

##### **工法：防災性に優れかつ安価な工法**

検討委員会において新庁舎の工法を検討した際、一般的に庁舎建設に用いられる鉄筋コンクリート造を用いた場合、建設単価が高額となり、現松島庁舎及び保健センターの組織配置をそのまま新庁舎に配置する場合、前提条件とする本体工事費が5億円を超えてしまい、現松島庁舎の一部の組織を他の公共施設に分散し配置せざるを得ません。

そこで、建設単価が安価になると思われる「木造」を用いることで、現松島庁舎の組織配置をそのまま踏襲可能であるのであればそうすべきであるとの意見が多くありました。

また、政府においても、これまで公共建築物に関しては、非木造化を指向してきたものの、今後は可能な限り木造化又は内装等の木質化を図るために、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）」を制定されたところです。これに基づき、同年10月、庁舎などの公共施設を新たに整備する際、低層の場合は、原則としてすべて木造建築とする旨を盛り込んだ基本方針を策定しており、本市においても、新松島庁舎については、地元産の木材を利用した木造庁舎について検討を重ねてきたところです。

しかし、平成23年3月に発生した東日本大震災により、被災地における庁舎を含めた行政機能が壊滅的な打撃を受けており、特に沿岸部にある木造建築物のほとんどが大津波により流出若しくは全損していることを鑑みれば、近年における木造建築物がいかに安価で耐震性に優れているとしても、このような

想定外の災害発生時において、市民の安心・安全を担保することが可能なのかという懸念もあります。

以上のことから、新庁舎に用いる工法については、検討委員会における意見を尊重しつつ、国の動向についても注視し、市民の安心・安全を確保することができるよう、例えば防災性や耐震性に優れた鉄筋コンクリート造りと経済的な木造を組み合わせるなど、構造性能やコスト面に配慮したあらゆる工法について、引き続き慎重に検討した上で採用することとします。

## 5 今後の取組みについて

庁舎建設の具現化にあたり、更に必要となる以下の事項について引き続き取り組む必要があります。

### (1) 市民との合意形成

新庁舎建設は、市民にとって重要な事業であり、今後の設計、工事過程においても市民の理解を深め、合意形成を図ることが重要ですので、引き続き、広報紙やホームページにおいて新庁舎建設に関する情報を市民の皆様に対して積極的に公表していくことといたします。

### (2) 事業手法について

#### ①事業手法の種類

公共施設の建設に係る事業手法としては、近年、施設の設計・建設から維持管理運営に至る一連の業務に民間の資金、経済能力、技術能力を活用するPFI方式等の導入を検討する事例が増えており、今回の庁舎建設においても、次のような事業手法が想定されます。

#### イ 直接建設方式

通常の公共事業の実施手法であり、市の財政資金を用いて設計、建設維持管理及び運營業務について、それぞれ民間事業者へ委託・発注するものです。

#### ロ PFI方式

PFI法に基づき民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設業務を一体的に行い、施設整備直後に所有権を市に移転したのち、民間事業者が維持管理及び運営を行う事業方法であり、このPFI方式には、BOT型※1やBOO型※2等があります。

※1【BOT型】民間事業者が資金調達、設計、施工した後、公共部門に施設の所有権を移転し、事業者へ施設の使用許可等を与え、民間事業者が施設を運営する方式。

※2【BOO型】民間事業者が自らの資金で対象施設を建設し、維持管理・運営を行い、所有権も維持する方式。

#### ②事業手法の選定

上記ロのPFI方式を導入した事業手法を用いた場合、次のような問題が生じる可能性があります。

- ・可能性調査に6カ月以上要し、民間業者を選定のあと、業務に1年以上の期間が必要となるなど、概ね2年程度事業期間が延びる。

- ・事業期間が長期にわたるため、民間業者にとって、よほど魅力的な事業でなければ適切な競争環境が確保されず落札されない可能性がある。

上記を踏まえ、庁舎建設では民間業者の創意工夫によるサービス向上や維持管理、運營業務が少なく財政負担軽減の効果が見込めないこと。防災の拠点となる庁舎は災害危険度の切迫性に応じて、運営・維持管理に変更が生じる可能性があり、その際は、行政が責任をもって対応しなければならないことなどの理由に加え、今回の庁舎建設に当たっては合併特例債の活用を前提としており、その適用期限が平成25年度までということとを考慮すると、速やかに新庁舎の建設事業を進めることができる「直接建設方式」を採用することが望ましいといえます。

### (3) 設計業者の選定方法

庁舎の施設計画は、多様なデザインが考えられますので、今後はこの基本構想をベースに設計業者を選定し、基本設計・実施設計を進め、より具体的・個別的な検討を行うこととなります。

通常の公共工事において、設計業者を選定する際、価格のみで決定する入札方式を用いることがほとんどですが、市民や職員がより利用しやすい庁舎の実現を目指すため、コンペ等の提案方式についても検討する必要があります。

主な提案方式としては、設計協議（コンペ）方式※1、技術提案（プロポーザル）方式※2がありますが、設計案を求めるコンペ方式の場合、提案者の表現の自由度が高く、市民からも評価がしやすいといった半面、決まった後にはその設計案を変更することが難しいという面があります。

一方のプロポーザル方式は、設計者を選ぶものであり、設計を柔軟に進めることができる半面、評価方法が難しいといった面があります。

最近の他市の庁舎建設では、施主と設計者双方の労力、経費及び時間の負担が少なく、設計者選定後も市民や職員からの意見を取り入れやすいプロポーザル方式が多く採用されていますが、具体的な選定手法については、さらに検討が必要となります。

※1 コンペ方式 …… 提出された具体的な設計案を審査し、設計者を選定する方式。

※2 プロポーザル方式 …… 設計対象に対する発想・解決方法などの提案を提出してもらい、これを審査して設計者を選定する方式。

**(4) 庁舎完成後の業務・サービス提供について**

新庁舎完成後、現松島庁舎及び現保健センターから新庁舎へ円滑に移転するためには事前の準備が必要となります。

移転に当たっては、全体の工程を作成し市民の皆様に対して周知することはもちろん、職員への研修や周知を徹底したうえで実施しなければなりません。

また、新庁舎フロアのサインや間仕切り工事の施工監理の他、オフィス什器・備品等を購入する際においても、無駄がないように現在使用している備品等の再利用について十分検討した上で購入する必要があります。

このように、庁舎完成後においても、移転の際には膨大な事務量が想定されることから、新庁舎移転前には綿密な移転計画を作成することとし、窓口業務や市民サービスの低下とならないように移行できるよう努めて参ります。