1　現庁舎の課題

● 建物・設備の老朽化

- 建設後４０年以上が経過し、建物にひずみが生じるなど、内外装や屋根防水の劣化が見られる。（外壁のひび割れや剥離、フロアの傾斜、雨漏りなど）
- 空調や電気等の各設備の老朽化に伴う不具合が増加し、今後は高額な更新費用が見込まれる。

● 耐震性能が低い

- 旧耐震基準での建物であり、耐震性能が不足しているため、震度６～７程度の地震で倒壊又は崩壊する危険性が高い状況にある。
- 現状では災害時に市役所が機能停止に陥る危険性があり、防災及び復興に向けた対策拠点としての役割を果たすことが困難である。

● バリアフリーへの対応・低い利便性

- 庁舎内や敷地内に段差が多く、別館にはエレベーターが設置されていない。また、通路幅や出入口などが狭く車椅子の通行に支障があるなど、全ての人に使いやすい建物になっていない。

● 環境性能の低さ（省資源・省エネルギー）

- 設備機器が旧式で、エネルギーコストや維持管理費が割高である。（修繕の際の部品調達が困難、照明設備の LED 化未対応など）
- 建設当時の室内レイアウトが、業務内容の変化により変わり、場所によって空調の効きに差がある。
- 環境配慮や省資源・省エネルギーへの対応が社会的に求められる中で、環境配慮が十分に対応できていない。
- 水や緑・光などの自然資源の活用も望まれる。

● 庁舎の分散化による利便性や業務効率の低下

- 本庁舎に全ての機能を集約できず、近郊に立地する複数の建物（旧役場）に窓口が分散しているため、来庁目的に応じた訪問先がわかりにくく、市民の利便性が低下している。
- 庁内の課が分散することにより、職員の移動に時間と経費を要するなど、効率的・効果的な行政サービスの提供が困難となっている。

● 施設が狭隘で利便性に欠けるなど十分なサービス提供が困難
・執務空間が狭隘で、機構改革等による組織変動に柔軟な対応が困難であるほか、会議室や収納スペースが不足しており、業務効率化が十分にできていない。 ・来庁者が憩える飲食施設や、行政情報に触れられる情報発信、利便・サービス施設のほか、市民の交流スペースなどが不十分である。

● 立地を生かしたまちづくりの拠点機能が不足
・八代城に隣接する中心市街地の拠点にあって、中心部の賑わい・集客や観光等の視点から滞留拠点としての空間・景観づくりが求められる。 ・駐車場の多目的利用やバスとの連携など、中心市街地の回遊拠点となるような交通結節拠点としての活用も望まれる。

＜その他求められる視点＞

○ 施設・空間の多目的利用

・平日と休日や、日常時と災害時での使い分けなど、駐車場を含む外部空間や建物内の諸空間を多目的に利用し、様々な目的に有効に活用することが考えらえる。
・周辺部に立地する既存庁舎についても、本庁機能の集約を前提としつつ、全体として効率化の検討も必要である。

○ 市民の誇りとなる八代らしさの発信

・景観やまちづくりとの一体性など、市民が誇れる庁舎づくりが望まれる。
・地域の資源・素材の活用や、お城への眺望や祭りを活かした空間など、情報発信の場ともなる、八代らしい庁舎づくりが望まれる。
・市民や外に向けた開かれた庁舎とすることと併せて、情報通信技術への対応などセキュリティへの配慮が求められる。

2　新庁舎の必要性

●老朽化への対応と耐震性の確保

・躯体や設備の老朽化、バリアフリー、使い易さなどの機能面での課題に対して適切な対応が必要である。
・市役所は、持続的な市民の安全安心を確保するため、震災時でも倒壊などが生じない耐震性能を有する必要がある上、災害時には、迅速で適切な指揮を執る災害対策拠点としての機能が求められる。

●市民の利便性など多様なニーズへの対応

・住民自治の推進に向けて、全ての人にとって利用しやすく、市政に関する様々な情報に触れあえる親しみやすい庁舎としていく必要がある。
・環境性能の向上やエネルギー使用の効率化、また維持管理コストの低減などのニーズに対し現庁舎では対応が難しい。

●まちづくりの拠点としての市庁舎整備

・八代城と一体となった景観形成や回遊動線の整備、集客・観光拠点機能との連携など、中心市街地のまちづくりの拠点としての再整備が求められる。

↓

新たな庁舎整備が必要

3　上位計画からみた整備の考え方

①上位・関連計画における庁舎整備の方針

上位・関連計画	理念・方針	庁舎整備に係る事項
八代市総合計画（後期基本計画）	・５つの基本目標に沿った重点施策及び５か年で取り組む施策 ・計画推進の方策：効率的・効果的な行財政の運営、協働によるまちづくりの推進	＜重点施策など＞ ・市有施設の耐震化率の向上 ・防災・消防体制の整備と危機管理体制の強化 ・市民と行政との情報の共有化
新市建設計画	・「実りのくに」「拠りのくに」「踊りのくに」「誇りのくに」を将来像として基本方針、施策の大綱を立案	＜公共的施設の適正配置と整備＞ ・庁舎（本庁・支所）整備の検討推進
八代市環境基本計画［改訂版］	・５つの環境目標を策定 ・環境意識の高いひとづくり、持続可能なまちづくり、豊かな資源を未来へつなぐ、の３つの重点プロジェクトを推進	＜具体的な取り組み：市＞ ・公共施設において健全な水環境の確保 ・公共施設では省エネ設備や環境負荷の少ないもの、再生可能エネルギー設備を導入（市庁舎等について、省エネ診断の実施を検討）
八代城跡保存整備基本計画		＜現庁舎敷地について＞ ・北東側は、影響をうける部分のみ記録保存し、開発可能な区域 ・北西側は、現状のまま保存することが望ましいとされる区域
八代市文化振興計画	・３つの基本目標に基づき、取り組み方針として「暮らしの中に文化を」「伝統文化を次世代へ」「地域文化を活かした魅力あるまちづくり」「文化の交流創造の基盤づくり」を策定	＜市の取り組みの方向性＞ ・地域資源を十分に活用したまちづくりの推進 （八代を代表する文化財の魅力の発信、観光や地域振興につながる保存・活用）
八代市公共建築物等における木材利用推進基本方針	・市産木材の利用促進に向けた取り組み方針を策定 ・ライフサイクルコストの縮減のほか、木質化チェック表を作成	・市庁舎は木材の利用を促進すべき対象 ・国が定める基準等の活用を図り、市産・県産材の優先利用に努める。 （床・壁等の木質化の目標設定）

上位・関連計画	理念・方針	庁舎整備に係る事項
八代市都市計画マスタープラン	＜目指すべき都市のすがた＞ ・骨格がしっかりとしたコンパクトな都市 ・個性と魅力ある景観にあふれた都市 ・市民の主体的な活動によるきめ細かな都市づくり	＜地域別構想（中央地域）＞ ・目標：人が集まる、活力と賑わいのあるまち ・中心拠点として中核的な商業・業務機能など高次都市機能の立地を促進し、魅力的で、活気と賑わいのある都市空間を形成
八代市障がい者計画	・人にやさしい活力のあるまちづくり、必要な時に必要なサービスが利用できる仕組み、自分らしく生きるための社会参加の促進の３つの基本目標から、７つの基本方針を策定	＜基本方針と施策＞ ・ユニバーサルデザイン化・バリアフリー化の推進（庁舎におけるバリアフリー化の推進）
八代市情報セキュリティポリシー	・市の情報資産に関するセキュリティ対策を総合的、体系的、具体的にまとめたもの ・普遍性を備えた基本方針と、状況の変化に適切に対応する対策基準の２階層にわけて策定	＜物理的セキュリティ＞ ・サーバー／電源／配線の基準 ・電算室の設置等と入退室管理 ＜技術的セキュリティ＞ ・ネットワーク／情報システム／情報資産の管理 ・アクセス制御
八代市総合戦略（案）	・戦略的に人口減少克服・地方創生に取り組むことを目指す計画。 ・「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を呼び込む好循環を確立するとともに、その好循環を支える「まち」に活力を取り戻すことを目標とする。	（関連の強い施策） ・歴史・文化・伝統の保存継承や、豊かな地域資源を生かした特色ある地域づくり ・災害に強いまちづくり ・行政の効率化

4　庁舎整備の理念・基本方針

①庁舎整備の理念

・市庁舎は、市民の安全安心を確保する拠点であり、震災をはじめ様々な災害に対して強く、災害時には復旧の拠点となる機能が必要です。
・さらに、成熟社会を迎えるこれからの庁舎は、現庁舎が抱える根本的な課題の解決や、業務効率の効率化といった基礎的なニーズに応えるだけでなく、公共と市民が協働でまちづくりを推進する中核的な場となることが必要です。
・市民が気軽に集う憩い・交流の場となるとともに、中心市街地の集客・観光の拠点、外に向けた発信拠点となるよう、八代らしさを表し、市民の誇りとなって長く親しまれる庁舎としていくことをめざします。
・以上から、庁舎整備の理念を次のとおりとします。

八代の過去と未来を結ぶ、安全のまちづくり拠点

②庁舎の基本方針

庁舎整備の理念に基づき、以下のような庁舎の実現を目指します。

● 市民にやさしい庁舎

あらゆる市民・利用者にとって分かりやすく、様々な利用形態に配慮し、「迷わず、安心して訪れることのできる窓口環境をつくる。

● 窓口部門を集約した総合窓口機能の確保

ワンストップサービスにも対応でき、各種申請・届出・証明書発行など市民利用が多い窓口関係部門を集約し、案内性の良い窓口計画とします。
また、明るく、見通しのきいた環境づくりや、わかりやすいサインの設置など案内サービスを充実します。

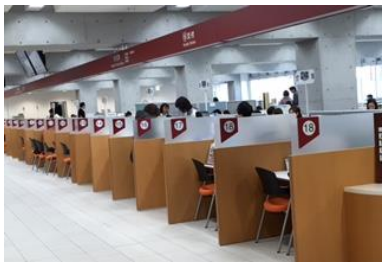
明るく見通しのよい窓口の例

● プライバシーへの配慮の徹底

市民のプライバシーに配慮した窓口カウンターや相談室を配置します。

● ユニバーサルデザインの徹底

移動空間をバリアフリー化するほか、身体への



周辺の視線に配慮した窓口

負担を最小限に抑えた、使い易い窓口を計画します。また、トイレや待合等の行為空間にゆとりを持たせ、居心地の良い空間を提供します。

車いすの方が使い易い窓口

●変化に対応できる庁舎

ニーズの変化に柔軟に対応し、いつまでも使い安い庁舎をめざす。

● 簡素で機能的

庁舎として必要な空間を充実しつつ、効率性を両立した機能的な庁舎をつくります。本庁機能は集約して、利用者の利便性確保と職員の移動の効率化を図ります。

● 業務形態の変化に柔軟に対応

これからの人口減少や地方政治の枠組みの変化など、将来の様々な変化にも対応可能な配置計画とします。空間の多目的利用やモジュール設計、汎用品の活用などにより、将来の変化に対応できる柔軟性を確保します。

●安全・安心な庁舎

通常時は安心して利用でき、災害時は防災拠点に早変わりする庁舎をめざす。

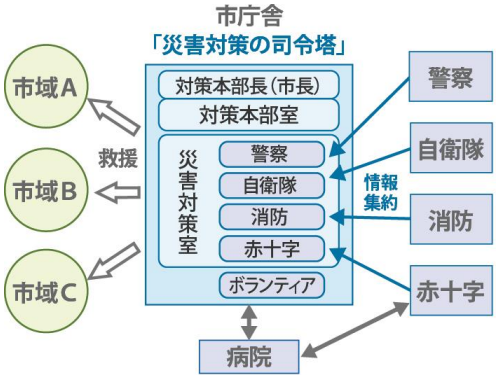
● 防災機能・耐震性能の確保

大地震の発生時においても、機能が維持されるよう耐震性を確保し、日常的に安全性を確保した計画とします。

● 災害対策活動の拠点

避難経路の確保や設備機能の維持、情報の集約と迅速な対応指示のための平面計画にも配慮し、大規模災害時には速やかに「危機管理センター」へと移行する庁舎をつくります。

一次避難場所としてのロビーの活用、食糧や資機材の保管、周辺病院との連携も視野に入れ、市民の目線からも災害時の拠点となる計画とします。



災害時における庁舎機能のイメージ

● セキュリティの強化

セキュリティを確保しやすく、管理の容易な動線計画とするとともに、日常的な情報

管理に加え、災害時のデータ保全に重点を置いた建築・設備計画とします。

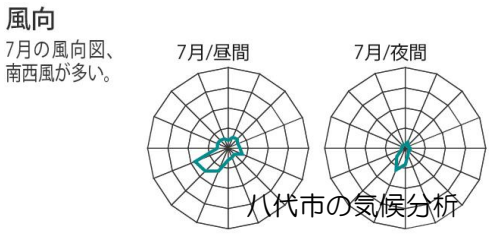
●環境にやさしい庁舎

八代の機構・風土を踏まえたライフサイクルコストの低減をめざす。

- 省エネルギー対策・グリーン庁舎

  温暖湿潤な八代の気候風土を読み解き、熱負荷の低減に貢献する設備や素材の採用、風等の自然エネルギーの活用などを進め、省エネルギー・省資源を徹底します。

  地域の風向を考慮し南北に流れる風の道を確保するとともに、階段室、光庭の重力換気等により凪の時でも建物内に風が流れるよう検討します。



- ランニングコストの低減

  光、風、水など様々な自然の恵み・エネルギーを最大限活用することで、ランニングコストの低減をめざします。構造や設備システムにより長く使える庁舎とします。

- 緑化の推進

  敷地の緑化などにより、温度上昇を抑え、熱負荷低減を図ります。

●交流の拠点となる庁舎

八代のまちを結ぶ、市民のための「まちづくりの核」をめざします。

- 市民活動

  ロビー空間等を活用した市民協働の多目的スペースを創出するなど、市政への参加意欲が湧き、市民に見える活動の場を形成します。

市民活動や情報発信の場のイメージ

- 情報発信

  市政情報コーナーをはじめ、八代市の様々な情報源となり、市民交流の核となる場をつくります。

- 憩い・交流の空間

  各種サービス施設の導入や周辺との回遊性の確保により、市役所が目的でない人もふらりと訪れ、暮らしや市政に必要な情報が集まる、まちの憩いの場を整備

憩いの空間のイメージ

します。
その他、来庁者の利便性を高める各種サービス・機能を確保します。

各種利便・サービス施設の例：売店・カフェ、キッズスペースなど

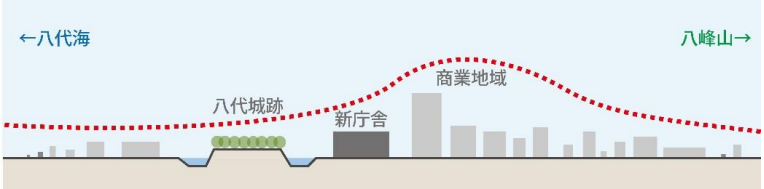
●歴史と景観に調和した庁舎

様々な八代らしさを生かし、市民の誇りとなる庁舎をめざします。

● 八代城跡との調和

八代城跡とつながる一体的な景観により「貸景」を形成し、八代城跡一帯の価値向上に貢献します。

（※貸景…「借景」に対し、質の高い緑地や景観を自ら形成することで周辺地域の魅力の向上に貢献すること。）



都市のスカイライン

● 八代市のランドマーク

地域性を活かした空間構成や歴史性を踏まえたデザインにより、「八代らしい独創性」に配慮したランドマークを創造します。
特産品であるイグサ、八代城の石垣にも使われている石灰岩など固有の自然材料を活用し八代の風土と調和する建築材の使用や、真壁造りの武家屋敷や松浜軒に見られる伝統建築の知恵を取り入れ、デザインコードとして活かすことが考えられます。

真壁造りの武家屋敷

八代城の石垣

旧郡築新地甲号樋門と潮受堤防

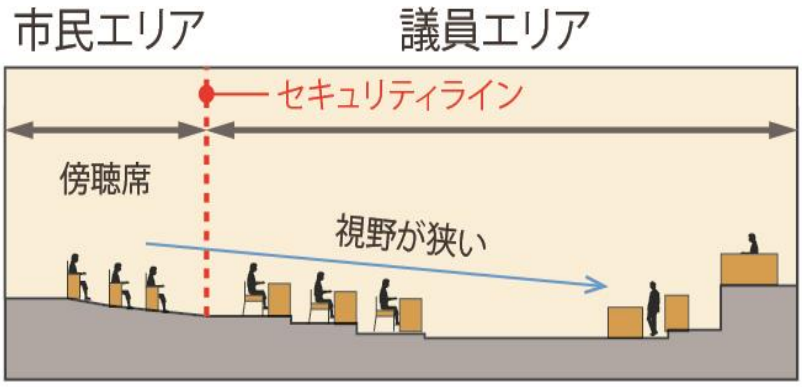
●市民に親しまれる議会庁舎

● 議場、委員会室及び諸室の構成

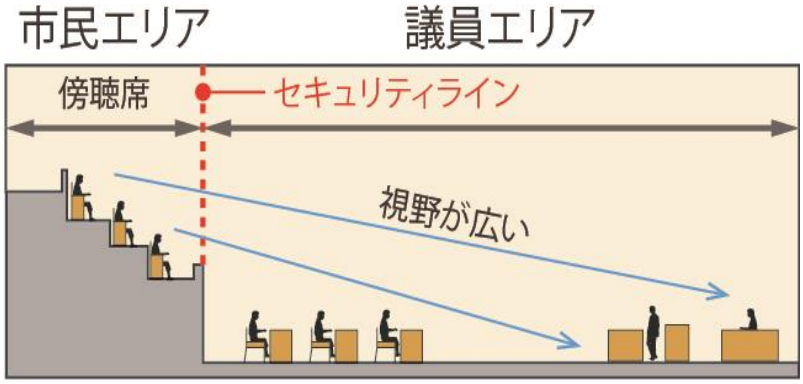
セキュリティを確保しつつ分かりやすい動線計画など議会活動が円滑に運用可能な機能的な議場を整備します。

● 傍聴機能や情報提供機能

庁舎内での議場の配置、議席と傍聴席との関係性への配慮により、市民が身近に感じる親しまれる議会をめざします。



案①　議場ひな壇タイプ（傍聴席同レベル）
議場はやや見えにくく、セキュリティの
確保がしにくいが議員と距離が近いため
臨場感のある傍聴席のつくりが可能。



案②　議場平場タイプ（傍聴席中２階）
床がフラットなので、を移動式とすれば
多機能に使える。議場と傍聴席のセキュリティが
とりやすく傍聴席からも見えやすい。

● 利用状況に対応する機能

議会利用者の構成の変動や、市民開放や災害発生時にも対応可能な柔軟性のある議会棟とします。

5　新庁舎の規模

市庁舎規模を算定する一般的な方法として、総務省の起債対象事業費算定基準を活用する。同基準では、新庁舎で執務する職員数から標準的な面積を算出し、それに付加的な機能の面積を別途追加して新庁舎の規模としている。

①職員数の想定

- 本市の 2010 年国勢調査人口が 132,266 人である。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2060 年には半減すると予測されているが、本市では、将来人口の減少を重要な課題と捉え、「八代市人口ビジョン（素案）」において、2040 年に 102,300 人（23%減）、2060 年に 86,900 人（34%減）との将来展望を示している。
- 人口の減少に応じて、将来的には職員数が減少する可能性もあるが、「八代市総合戦略（素案）」では、「人口減少と地域経済縮小の克服」に向けた取組を着実に推進することとしており、多様な市民ニーズへの対応等のため一概に連動するとも言い難い。行政の役割の多様化や地方自治体への権限移譲に伴い、市の業務量が増加傾向にあることも、庁舎規模の設定にあたっては十分考慮する必要がある。
- 仮に、将来の職員減を見込んで庁舎規模を計画した場合、新庁舎では、当面は狭くて余裕の無い執務空間となることが懸念される。手狭な庁舎は、業務の効率性や生産性の低下を招きかねないし、利便性を損ねる懸念もある。したがって、逆に、標準的な職員数による規模とし、将来的に職員減となった場合に、市民サービス施設など他用途にも転用できる柔軟性を持たせる計画とする方が現実的と考えられる。
- 以上のようなことから、現時点で新庁舎での執務が見込まれる職員数（臨時職員を含む）を算定基礎として本市の新庁舎の規模を設定する。

新庁舎に執務予定の職員数（平成 27 年 4 月 1 日時点）

特別職 市長・副市長等	部長級 次長級	課長級	課長補佐級	係長級	一般職員	その他	合　計
4 人	52 人	60 人	122 人	61 人	402 人	98 人	799 人

※臨時・非常勤・再任用職員を含む（守衛・案内・市民相談員などは含まず）

②新庁舎の規模の設定

- 前述の基準により新庁舎の基本機能に対応する規模を算定した上で、同基準では対象外となっている、防災機能や市民交流機能、福利厚生機能等の必要な面積を想定して新庁舎の規模に加算する。

＜庁舎の基本機能に要する施設規模：約 21,000 ㎡（下表参照）＞

八代新市庁舎の規模算定　（算定基準：総務省起債対象事業費算定基準）

区分	役職	職員数（人）	換算係数	換算職員数（人）	面　積（㎡）	備　考
a）事務室（応接室を含む）	特別職	4	20	80	360	
	部長・次長級	52	9	468	2,106	
	課長級	60	5	300	1,350	
	課長補佐級	122	2	244	1,098	
	係長級	61	2	122	549	
	一般職員	402	1	402	1,809	
	その他	98	1	98	441	臨時職員等
	計	799		1,714	7,713	
b）倉　庫	a）の面積 ×共用面積率 7,713 ㎡ × 13%				1,003	
c）会議室等（会議室・トイレ・洗面所・その他の諸室）	職員数 × 一人当たり面積 799 人 × 7 ㎡/人				5,593	
d）玄関・広間・廊下・階段その他通行部分	a）～c）の面積 ×共用面積率 14,309 ㎡ × 40%				5,723	
e）議会関係諸室（議場・委員会室・議員控室）	議員数 × 一人当たり面積 32 人 × 35 ㎡/人				1,120	
合　計					21,152	

a）事務室の面積は、換算職員数×4.5㎡/人で算定

＜付加機能に要する施設規模：約 2,500 ㎡（下表参照）＞

防災拠点機能	危機管理本部スペース、仮眠待機スペース、備蓄倉庫　など
来庁舎の利便性を高める機能	売店、ＡＴＭコーナー、授乳室、キッズスペース、住民票や印鑑証明書等の自動交付機設置スペース、多目的トイレ　など
協働まちづくり推進機能	多目的スペース、市民ロビー、市政情報コーナー　など
議会運営支援機能	正副議長室、議員図書館、応接室、共用スペース　など
行政事務支援機能	印刷室、入札関連諸室、記者会見室、新聞記者室　など
福利厚生機能	休憩室、更衣室、健康管理室、食堂　など
窓口機能	相談室、ワンストップ窓口　など

八代市新市庁舎の規模：約 23,500 ㎡

（基本機能に対応する面積　約 21,000 ㎡

＋

市民利用機能や防災拠点機能に要する面積約 2,500 ㎡）

③庁舎整備事例による設定規模の検証

・近年の庁舎整備事例より、設定規模の妥当性を検証する。
・人口規模や産業構造が似ている自治体を中心に整備事例や計画中の事例を調べた結果、職員１人当たりの床面積の平均値は 29.0㎡/人である。
（先に設定した庁舎規模の職員１人当たりの床面積は 29.4㎡/人）

事例：人口規模が同等の自治体の庁舎建設事例

都道府県	市町村	2010年 国勢調査人口	建設年月	床面積	設定職員数	職員1人当たりの床面積
愛知県	小牧市	147,132人	平成22年度	17,049㎡	687人	24.82 ㎡/人
山口県	岩国市	143,857人	平成19年度	24,328㎡	755人	32.22 ㎡/人
島根県	出雲市	143,796人	平成20年度	21,426㎡	750人	28.57 ㎡/人
長崎県	諫早市	140,752人	平成21年度	18,504㎡	751人	24.64 ㎡/人
東京都	青梅市	139,339人	平成22年度	18,807㎡	600人	31.35 ㎡/人
滋賀県	長浜市	124,131人	平成26年度	18,694㎡	600人	31.16 ㎡/人
栃木県	佐野市	121,249人	平成27年度	16,731㎡	550人	30.42 ㎡/人
平　均		137,179人		19,363㎡	670人	29.02 ㎡/人
熊本県	八代市	132,266人		23,500㎡	799人	29.41 ㎡/人

注1：青字は人口規模や産業構造が類似している地方自治体
注2：設定職員数は、基本構想・基本計画作成時点で庁舎規模を設定する際に設定した職員数