

八代市新庁舎建設基本構想(たたき台)

修正案

平成28年2月

②新庁舎の規模の設定

前述の総務省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、新庁舎建設の理念を具現化するために必要な機能で、かつ総務基準では算定対象としていない防災拠点機能等の行政サービス機能やまちづくり拠点機能に要する床面積を想定加算し、新庁舎の規模を設定する。

<庁舎の基本機能に要する施設規模：約 19,860 m²（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 (m ²)	備考
a) 事務室 (応接室を含む)	特別職	4	18	72	324	
	部長・次長級	52	4	208	936	
	課長級	60	3	180	810	
	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		1,326	5,967	
b) 倉庫	a) の面積 × 共用面積率 5,967 m ² × 13%			776		
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 m ² /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 12,336 m ² × 40%			4,934		
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 m ² /人			1,120		
	合 計			18,390		

a) 事務室の面積は、換算職員数×4.5m²/人で算定

<基本機能に付加する機能に要する施設規模：約 1,470 m²（下表参照）>

行政サービス 機能として付加 する機能	総合窓口機能	ワンストップ窓口、個室の相談室 など
	防災拠点機能	災害対策本部スペース、仮眠待機スペース、備蓄倉庫 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、記者室、休憩室、更衣室、健康管理室 など
まちづくり拠点 機能	交流拠点機能	多目的スペース、市民ロビー、市政情報コーナー、物産展示コーナー など
	情報発信機能	
	市民の活動拠点機能	
	利便機能(来庁者の 利便性を向上)	売店、食堂、ATMコーナー、授乳室、キッズスペース など

八代市新市庁舎の規模：約 **19,860 m²**

(基本機能に要する面積 約 **18,390 m²** + 付加する機能に要する面積 約 **1,470 m²**)

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29.0m²/人である。先に設定した庁舎規模では、職員1人当たりの床面積が**24.9 m²/人**となっており、類似都市の事例平均**以下**の水準であることが分かる。

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	17,049m ²	687人	24.82 m ² /人
山口県	岩国市	143,857人	平成19年度	24,328m ²	755人	32.22 m ² /人
島根県	出雲市	143,796人	平成20年度	21,426m ²	750人	28.57 m ² /人
長崎県	諫早市	140,752人	平成21年度	18,504m ²	751人	24.64 m ² /人
東京都	青梅市	139,339人	平成22年度	18,807m ²	600人	31.35 m ² /人
滋賀県	長浜市	124,131人	平成26年度	18,694m ²	600人	31.16 m ² /人
栃木県	佐野市	121,249人	平成27年度	16,731m ²	550人	30.42 m ² /人
平均		137,179人		19,363m ²	670人	29.02 m ² /人
熊本県	八代市	132,266人		23,500m ²	799人	29.41 m ² /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

④駐車場及び駐輪場他

- ・現庁舎の駐車場及び駐輪場の利用状況を踏まえ、敷地の有効活用を念頭において計画台数を検討する。
- ・公共交通利用の利便性を高めるため、敷地内にバス停留所とバス待機所の新設を検討する。

(7) 資金計画

①事業費の概略算定

- ・事業費の中で大きな割合を占める建築工事費は、平成 24 年（2012 年）から上昇傾向にあり、公共工事の入札不調が各地で発生している。これは、東日本大震災の復興事業の本格化や東京オリンピック関連の建設需要の増大などが要因とされており、労務費と建設資材ともに上昇している。
- ・とりわけ労務費の上昇が顕著で、建設現場では人手不足が深刻といわれている。建設需要はしばらく続くと考えられるため、建築コストが下落することは考え難い。
- ・一方で、今後も建築コストが上昇するとも限らないため、建築コストの今後の動向を正確に予測することは困難である。平成 27 年（2015 年）に入ってからは、建築コストの上昇基調が緩やかになってきていることも考慮し、ここでは平成 26 年（2014 年）9 月以降に入札した庁舎建設工事請負契約の事例より工事費単価を求め、これに個別事情による修正を施した想定単価により建築工事費を算定する。
- ・解体工事費や外構工事費などについては、類似事例をもとに工事単価を設定し、費用を算定する。

費目	概算額	備考
建築工事費	約 99 億円	= 19,860 m ² × 想定工事費単価 50 万円/m ² *1
その他工事費	約 10 億円	解体工事費、外構工事費等
その他経費	約 7 億円	設計費、埋文調査費、地盤調査費、測量費、引越費、什器備品費等
計	約 116 億円	税込金額

*1 平成 26 年 9 月以降に請負契約を締結した新庁舎建設事例の平均工事費単価は 45 万円/m²（消費税 10%込みの価格に換算している）である。

近隣の地盤調査では支持層が約 30m 前後の深さであったことから、通常よりも杭工事などにコストがかかると考えられること、今後も建築コストの上昇が続く可能性があること等を考慮し、平均単価 45 万円/m²に 10% を加算した単価を想定工事費単価とした。

②財源

財源については、次の考え方に基づき想定する。

- ・市の財政負担を軽減できる合併特例債を積極活用する。
- ・基金を活用し、後年度負担の軽減化を図る。

合併特例債	約 80 億円	充当率 95%、交付税算入額 70% 平成 32 年まで活用可
庁舎建設基金等	約 26 億円	
一般財源	約 10 億円	
計	約 116 億円	

庁舎規模算定（見直し案）

区分	役職	職員数 (人)	換算係数	換算職員数 (人)	面積 (4.5m ² /人)	(見直し前)
a) 事務室(応接室含む)	特別職	4	18(20)	72(80)	324	(360)
	部長・次長級	52	4(9)	208(468)	936	(2,106)
	課長級	60	3(5)	180(300)	810	(1,350)
	課長補佐級	122	2	244	1,098	
係長級	61	2	122		549	
一般職	402	1	402		1,809	
その他(臨時職員等)	98	1	98		441	
	小計	799		1,326	5,967	(7,713)
b) 倉庫	a) の面積	×	共用面積率(%)			
	5,967	×	13%		776	(1,003)
c) 会議室等	職員数	×	一人当たり面積(m ² /人)			
会議室・トイレ・洗面所・	799	×	7		5,593	
その他の諸室						
d) 玄関・広間・廊下	a)～c)の面積	×	共用面積率(%)			
階段その他通行部分	12,336	×	40%		4,934	(5,723)
e) 議会関係諸室	議員数	×	一人当たり面積(m ² /人)			
	32	×	35		1,120	
	小計(m ²)			18,390		(21,152)

総合窓口機能	ワントップ窓口	70				
	個室の相談室(12×3室)	36				
	その他					
	災害対策本部スペース	100				
防災拠点機能	仮眠待機スペース(13室)	13	(26)			
	備蓄倉庫(減少)	40	(50)			
	その他					
	正副議長室(減少)	40	(60)			
	議員図書館(減少)	25	(30)			
議会運営支援機能	応接室(減少)	30	(35)			
	共用スペース(図書室と共用)	0	(20)			
	その他					
	印刷室(減少)	60	(70)			
行政サービス機能として付加する機能	入札開連諸室	50				
	記者会見室(会議室と共に用)	0				
	記者室(減少)	30	(35)			
行政事務支援機能	休憩室(30×2室:男女)減少	60	(70)			
	更衣室(0.42×799人)	336	(360)			
	健康管理室(相談室と共に用)	0	(30)			
	その他					
	多目的スペース	60	(120)			
	市民ロビー(減少)	500	(1,000)			
交流拠点機能	市政情報コーナー(市民ロビーに併設)	0	(10)			
情報発信機能	物産展時コーナー(市民ロビーに併設)	0				
市民の活動拠点機能	その他					
利便機能(来庁者の利便性を向上)	売店(別途検討)	0	(25)			
	食堂(別途検討)	0	(250)			
まちづくり拠点機能	ATMコーナー(市民ロビーに併設)	0	(12)			
	授乳室	20				
	キッズスペース(市民ロビーと共用)	0	(20)			
	その他					
	小計(m ²)	1,470	(2,509)			
	合計(m ²)	19,860	(23,500)			