

# 1 現庁舎の課題

- (1) 本庁舎の概要について
- (2) 建物老朽化等の状況
- (3) 現庁舎の課題

## 1 現庁舎の課題

### (1) 本庁舎の概要

- ①所在地 ハ代市松江城町 1 番 25 号  
 ②地域地区 近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）  
 22 条区域  
 ③敷地面積 23,795.58 m<sup>2</sup>  
 ④建物階数 本庁舎：地下 1 階・地上 5 階 塔屋 3 階  
 別館：地上 2 階



#### ⑤面積・構造

	建築面積	延床面積	構造
本 庁 舎	3,170.99 m <sup>2</sup>	11,518.98 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造
別 館	433.16 m <sup>2</sup>	876.25 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造
合 計	3,604.15 m <sup>2</sup>	12,395.23 m <sup>2</sup>	

⑥竣工時期 昭和 47 年（1972 年）6 月 1 日 ※竣工より 43 年経過

⑦耐震診断 平成 21 年に平成 13 年改定の診断基準で耐震診断を実施。

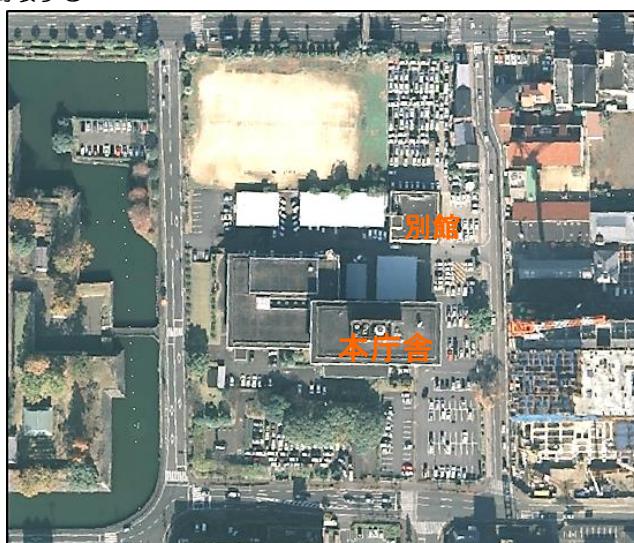
#### <結果>

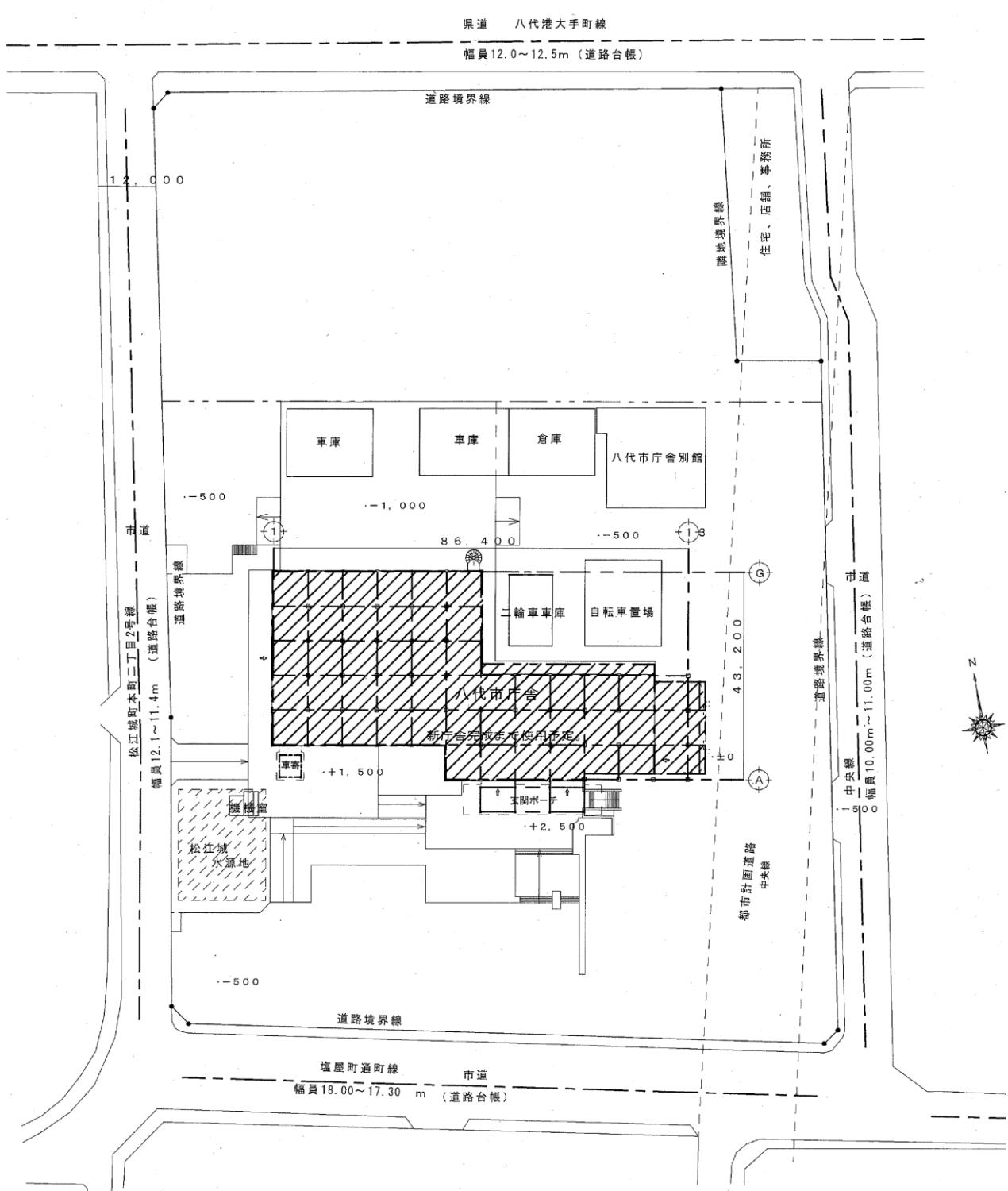
- 測定した 20 箇所のうち 17 箇所において、構造判定指標である Is 値が基準値の 0.72 を下回っており、建物の耐震性能が不足している。（うち 11 箇所は、Is 値 0.30 以下）
- 構造判定指標の最低値が低いため、耐震補強をする場合は改築を含めた検討が必要。

※Is 値（耐震性能指標）：その建物がどれだけの地震に耐えられるかを示す数値で、数値が高いほど大規模な地震に耐えられる建物であることになります。

0.6 以上→損壊と倒壊の危険性が少ない 0.3~0.59→損壊と倒壊の危険あり

0.3 未満→建物が倒壊する





## 参考：支所庁舎の概要

	坂本支所	千丁支所	鏡支所	東陽支所	泉支所
階 数	地上 2 階	地上 3 階 塔屋 1 階	地上 3 階 塔屋 1 階	地下 1 階 地上 2 階	地上 3 階
構 造	鉄筋コンクリート 一部鉄骨造	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート
敷地面積	5,430.26 m <sup>2</sup>	12,843.08 m <sup>2</sup>	16,052.00 m <sup>2</sup>	3,728.80 m <sup>2</sup>	4,358.00 m <sup>2</sup>
建築面積	1,185.00 m <sup>2</sup>	1,345.57 m <sup>2</sup>	1,271.03 m <sup>2</sup>	736.00 m <sup>2</sup>	814.00 m <sup>2</sup>
延床面積	1,669.00 m <sup>2</sup>	3,602.68 m <sup>2</sup>	3,691.90 m <sup>2</sup>	1,550.00 m <sup>2</sup>	1,926.00 m <sup>2</sup>
竣工年	昭和 42 年	平成 5 年	昭和 62 年	昭和 54 年	昭和 48 年
課かい名等	地域振興課  健康福祉地域 事務所  農林水産地域 事務所  建設地域事務所  水道局簡易 水道係	地域振興課  健康福祉地域 事務所  農林水産地域 事務所  建設地域事務所  教育政策課  学校教育課  教育施設課  生涯学習課  教育サポー <sup>ト</sup> センター <sup>ト</sup>  人権政策課  選挙管理委員会 事務局	地域振興課  市民環境課  健康福祉地域 事務所  農林水産地域 事務所  建設地域事務所  建設地域事務所  保健予防係  地籍調査課	地域振興課  健康福祉地域 事務所  農林水産地域 事務所  建設地域事務所	地域振興課  健康福祉地域 事務所  農林水産地域 事務所  建設地域事務所
管内人口*	4,052 人	7,123 人	15,218 人	2,307 人	2,041 人
管内面積	162.82 km <sup>2</sup>	11.18 km <sup>2</sup>	28.24 km <sup>2</sup>	64.56 km <sup>2</sup>	266.59 km <sup>2</sup>
本庁からの 走行距離	13.0km	5.2km	8.4km	15.4km	29.3km

※ 平成 27 年 10 月 1 日現在

## (2) 建物老朽化等の状況

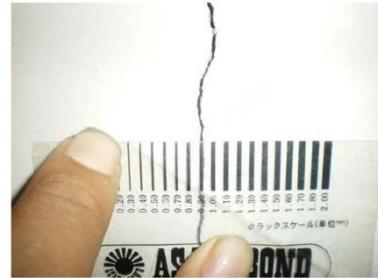
### (建物の老朽化)

・現本庁舎は、躯体コンクリートの中性化が進行しており、鉄筋が錆びやすい状態にある。調査の結果、鉄筋の錆や躯体のひび割れも見つかっており、躯体の鉄筋の腐食が懸念される状況にあると考えられる。

※ 躯体の鉄筋の腐食が進むと、周りのコンクリートのはく落などが生じ、躯体の劣化が深刻になる。

躯体のひび割れ、変形数

	床		梁	
	発生数	調査数	発生数	調査数
スラブ・梁の変形 0.3mm以上のひび割れ	28	350	20	291
軽微な構造ひび割れ	65		25	
合 計	93	350	45	291
発生率	26.6%		15.5%	



0.9ミリのひび割れ

- ・コンクリートや外壁タイルのはがれ、水漏れ等が見つかっており、建物の老朽化が進んでいる。
- ・とりわけ、普段市民の目に触れない塔屋部分や屋上部分では、老朽化が顕著である。



水漏れのしみ



鉄筋のさび



外壁のひび割れ タイルのはがれ



外壁タイルのはがれ



コンクリートのはがれ 鉄筋のさび



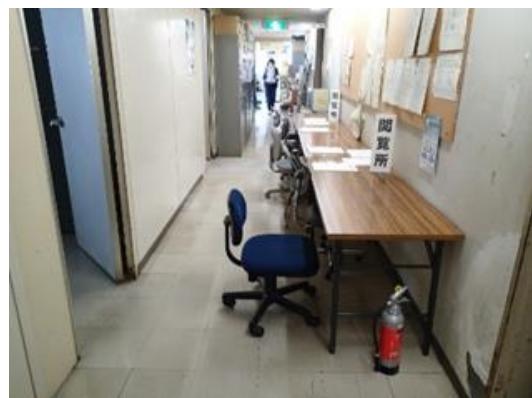
コンクリートのはがれ、鉄筋のさび



屋上部のはがれ

#### (執務空間等の状況)

- ・現本庁舎の執務空間が狭隘なこと、収納スペースや展示・閲覧スペースが十分ではないこと等から、市民の利用に支障がでている。
- ・急こう配なスロープや通路の幅員不足等、バリアフリー環境が不十分な箇所がある。



写真：利用者ための空間が狭く、車椅子による通行に支障がでている様子

## (3) 現庁舎の課題

**● 耐震性能が低い**

- ・旧耐震基準で設計された建物であるため耐震性能が不足しており、震度6～7程度の地震で倒壊又は崩壊する危険性が高い。
- ・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、応急活動や復旧・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。

**● 建物・設備の老朽化**

- ・建設後40年以上が経過し、建物躯体や内外装、屋根防水等の劣化が見られる。（鉄筋のさび、外壁のひび割れやタイルのはがれ、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、今後は高額な補修・更新費用が見込まれる。

**● 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とはいえない。

**● 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、資料や物品が溢れた状態になっており、閲覧スペースを廊下に設けているところもある。また、市民相談窓口のプライバシー保護が不十分なところがあるなど、市民の利用に支障がでている。
- ・執務空間が不足しているために、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も不足しており、効率的に行政事務を行う環境が整っていない。
- ・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、市民交流スペースなどが不十分である。

**● 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

への対応が十分にできていない。

- ・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、教育委員会等が分散していることから、手続きによっては支所への移動が必要なため、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になっている。

### ● 立地を活かしたまちづくりの拠点機能が不足

- ・八代城跡に隣接する中心市街地の拠点地区に位置しているため、中心部の賑わい・集客や観光等の振興に寄与することが求められる。
- ・駐車場の多目的利用やバス交通との連携など、中心市街地の回遊性向上に資する交通結節拠点としての機能も望まれる。

## <その他求められる視点>

### ○ 施設・空間の多目的利用

- ・平日と休日や昼間と夜間、日常時と災害時などの使い分けを視野に入れて、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できるようにし、利用頻度が高い庁舎（外構部分を含む）とすることが考えらえる。
- ・市民に親しまれ、利用される庁舎とするため、市民が様々な目的で利用できる施設・空間を備えた、市民に開かれた庁舎とすることが望まれる。
- ・多目的な利用の検討を進める一方で、行政機構・組織の集約を前提として、行政サービスを提供する庁舎としての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

- ・お城や周辺地域と調和した景観の形成や地域の資源・素材の活用、お城への眺望が楽しめる空間やイベントなどで活用できる空間の整備などに取り組み、市民が誇れる八代らしい庁舎とすることが望まれる。

## 2 新庁舎の必要性

- (1) 庁舎整備に係る検討経緯
- (2) 新庁舎建設の必要性

## 2 新庁舎の必要性

### (1) 庁舎整備に係る検討経緯

年 度	内 容
平成 8 年度	・阪神・淡路大震災をきっかけとして、本庁舎の耐震診断を実施。耐震性に疑問があり、補強案の作成は困難という診断結果が得られた。
平成 16 年度	・市町村合併協議において、「庁舎の方式は、現八代市役所を本庁とする本庁方式とし、現在の坂本村、千丁町、鏡町、東陽村及び泉村のそれぞれの役場の位置に支所を置くものとする。なお、支所の名称や組織機構については、合併までに調整する。」「新庁舎の建設については、新市において検討する。なお、その建設候補地の選定に当たっては、現在の八代市役所・千丁町役場・八代インターチェンジの3箇所を頂点とする三角形のエリアを目安として新市において検討する。」という確認がなされ、新市に引き継がれた。
平成 21 年度	・平成 13 年の耐震改修促進法の改正後に耐震補強技術が進歩したことを踏まえ、耐震補強の可能性を模索するため、現在の本庁舎の耐震診断を再実施したところ、耐震基準を満たしておらず、「現庁舎に補強を行い、継続的に使用するより、建替えを行うことが妥当」との結果が出された。
平成 25 年度	・小中学校の耐震改修や環境センター建設の目処がついたため、新庁舎建設プロジェクトチームを庁内に設置し、新庁舎建設への取り組みをスタートさせた。 ・合併特例法の改定により、合併特例債の借り入れ可能期間が5年間延長され、平成 32 年度まで活用可能となった。
平成 26 年度	・地域審議会及び議会の審議を経て、現在の本庁舎の敷地内に新庁舎を建設することを決定。
平成 27 年度	・新庁舎建設基本構想策定に関し、市民検討委員会を設置して審議を実施。

## (2) 新庁舎建設の必要性

### ●災害対策拠点として相応しい耐震性の確保が必要

- ・災害に対して市民の安全・安心を確保するため、市庁舎は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。加えて、自然災害に見舞われた時、市庁舎は迅速で適切な指揮を執る災害対策拠点として機能する必要があり、高度な耐震性と防災施設機能を備えることが求められる。

### ●老朽化への対応

- ・庁舎の老朽化が進行しているため、躯体や設備の老朽化対策を講じることが必要である。
- ・また、バリアフリーや使い易さ等、機能面での課題に対して適切に対応していく必要がある。

### ●市民の利便性など多様なニーズへの対応

- ・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

- ・八代城跡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。



耐震改修等では現庁舎が抱える課題の抜本的な解決が困難であり、  
新たな庁舎建設が必要

### 3 新庁舎建設の考え方（1）

- (1) 新庁舎建設の方針
- (2) 上位・関連計画の整理
- (3) 新庁舎建設の理念と方向性

### 3 新庁舎建設の考え方

#### (1) 新庁舎建設の方針

##### ● 現在の本庁舎敷地内に、行政機構・組織を集約配置する本庁方式の新庁舎を建設する

平成17年に八代市と坂本村、千丁町、鏡町、東陽村、泉村が合併した際に、庁舎の方式は八代市役所を本庁舎とし、坂本村、千丁町、鏡町、東陽村、泉村のそれぞれの役場の位置に支所を置くことが合意されていた。

また、新庁舎の建設については新市において検討することし、建設候補位置についても現在の八代市庁舎、千丁支所および八代インターチェンジの3か所を頂点とする三角形のエリアを目安として新市において検討するとされていた。

この協定に基づき、平成26年度に新庁舎の建設地についての審議が行われ、現在の本庁舎敷地内に新庁舎を建設することが決定された。

本庁方式による庁舎では、市民は全ての用件を済ますことができること、組織内の横の連携がとりやすいこと、分庁方式よりも行政事務の効率化が図れること等の利点がある。

##### ● 新庁舎は、市民のための市民にやさしい庁舎とする

新庁舎を市民のための施設・空間と捉え、利用する市民にとって使いやすく分かりやすい庁舎とする。

市庁舎は、市政運営や行政サービスを提供するための拠点である。働きやすい職場環境をつくることは、質の高い行政サービスを提供するために有用であるが、あくまでも主役は市民であることに留意し、新庁舎建設を進めるものとする。

##### ● 可能な限り仮設庁舎をつくらないで新庁舎を建設する

新庁舎建設の際に仮設庁舎をつくると、仮設庁舎の設置費や引越費などの余分な費用が必要になり、また、市民にも不便を強いることになる。そのため、仮設庁舎はできるだけつくらずに新庁舎を建設することを条件として、建設計画の検討・立案を行うものとする。

## (2) 上位計画・関連計画の整理

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）  (平成 25 年 3 月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<p>&lt;重点施策など&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市有施設の耐震化率の向上</li> <li>・防災・消防体制の整備と危機管理体制の強化</li> <li>・市民と行政との情報の共有化</li> </ul>
新市建設計画  (平成 27 年 3 月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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</li> </ul>	<p>&lt;公共的施設の適正配置と整備&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎（本庁・支所）整備の検討推進</li> </ul>
八代市建築物耐震改修促進計画  (平成 25 年 9 月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法の規定に基づき、建築物の耐震化の一体的な促進を図ることを目的とする計画。</li> <li>・市の役割や所有者等の役割を整理した上で、①耐震診断・耐震改修の促進、②建築物の耐震性向上に関する啓発及び知識の普及、③耐震診断・改修の指導、などの方策を提示。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所や支所は、災害応急対策の全般の企画立案・調整等を担う施設であるため、優先的に着手すべき緊急性・必要性の高い施設と位置づけられている。</li> </ul>
八代市環境基本計画 [改訂版]  (平成 27 年 1 月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5つの環境目標を策定</li> <li>・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</li> </ul>	<p>&lt;具体的な取り組み：市&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設において健全な水環境の確保</li> <li>・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）</li> </ul>
八代城跡保存整備基本計画  (平成元年 3 月策定)		<p>&lt;現庁舎敷地について&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
八代市文化振興計画  (平成 27 年 3 月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<p>&lt;市の取り組みの方向性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域資源を十分に活用したまちづくりの推進</li> </ul> <p>(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)</p>
八代市公共建築物等における木材利用推進基本方針  (平成 24 年 4 月施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市産木材の利用促進に向けた取り組み方針を策定</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市庁舎は木材の利用を促進すべき対象</li> <li>・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）</li> </ul>

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 ープラン  (平成 22 年 3 月策定)	<目指すべき都市のすがた> ・骨格がしっかりと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 [第 2 期]  (平成 24 年 3 月策定)	・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  (平成 24 年 10 月策定)	・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  (平成 27 年 10 月策定)	・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
八代市地域防災計画 (平成 27 年度版)  (平成 27 年 4 月策定)	・災害対策基本法(昭和 36 年法律第 223 号)第 42 条の規定に基づき、八代市防災会議が作成する計画。 ・市民の生命、身体及び財産を災害から守るとともに、災害による被害を軽減することをもって、社会秩序の維持と公共の福祉の確保を図る。	<市有施設の整備> ・非常用電源や情報設備の高い階への移設や止水版の設置等 ・支援物資の仮置場・荷捌き等のための物流拠点 ・消防、警察、自衛隊等の救助部隊の野営、宿舎、休憩等が可能な活動拠点

### (3) 新庁舎建設の理念と方向性

#### ①新庁舎建設の理念

- ・市庁舎は、市民の安全・安心の拠点として、震災をはじめ様々な災害に対して強く、災害時には応急・緊急活動や復旧・復興の拠点として機能する必要がある。
- ・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、業務の効率化といった基礎的なニーズに応えることにとどまらず、市民と行政が協働でまちづくりに取り組む中核的な場となって、ハ代の未来を開拓していくという役割も求められる。
- ・市民協働まちづくりの中核として、庁舎がハ代の未来を開拓していく場となるには、庁舎が市民に利用され、親しまれることが不可欠である。また、ハ代の未来を開拓するには、過去から未来への時間軸を意識しながら、時代を牽引する活力を育んでいくことが重要であるため、庁舎をハ代の過去と未来を結ぶまちづくりの拠点と捉える視点が必要である。
- ・過去と未来を結ぶまちづくりの拠点として庁舎を捉えた場合には、庁舎の基本機能に加えて、ハ代城跡に隣接した立地条件を活かした歴史・文化の拠点機能や、市民が気軽に集う憩い・交流の拠点機能、中心市街地の回遊と集客・観光の拠点機能、外に向かた情報発信拠点機能などを盛り込むことが考えられる。

以上を踏まえ、ハ代らしさを表し、市民の誇りとなって長く親しまれる庁舎を目指し、庁舎建設の理念を次のとおりとする。

#### ハ代の過去と未来を結ぶまちづくりと安全の拠点

#### ②新庁舎の方向性

新庁舎建設に理念や「市民のための市民にやさしい庁舎」を目指すという方針を踏まえ、新庁舎の目指す方向性を次のように掲げる。

- 市民にやさしい庁舎
- 変化に対応できる庁舎
- 安全・安心の拠点となる庁舎
- 環境にやさしい庁舎
- 交流の拠点となる庁舎
- 歴史と景観に調和した庁舎
- 市民に親しまれる議会庁舎

## ● 市民にやさしい庁舎

全ての市民・利用者にとって分かりやすく、利用しやすい窓口環境をつくる。

### ● 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する。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の充実を図る。



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 や相談室を配置する。



周辺の視線に配慮した窓口

### ● ユニバーサルデザインの徹底

ユニバーサルデザインを徹底し、誰もが使い易い窓口とする。また、待合場所やトイレ等の空間にゆとりを持たせ、居心地の良い空間を提供する。

授乳室や多機能トイレなどを整備する。



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、いつまでも使い易い庁舎を目指す。

### ● 親しみやすく機能的

市民に親しまれる庁舎を目指して市民が利用する空間を充実させる一方で、行政事務や庁舎の管理運営を効率的に行うことできる機能的な庁舎とする。

また、行政組織内の連携向上や組織改革に柔軟に対応できるよう行政執務空間の集約を進め、行政サービスの質的向上に努める。

### ● 業務形態の変化に柔軟に対応

これから的人口減少や地方行政の枠組みの変化など、将来の様々な変化にも対応可能な施設とするため、多目的利用を見込んだ空間づくりや基準寸法にあわせて照明や空調設備等を配置するモジュール設計、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する。

## ●安全・安心の拠点となる庁舎

通常時は安心して利用でき、被災時は災害対策拠点に早変わりする庁舎を目指す。

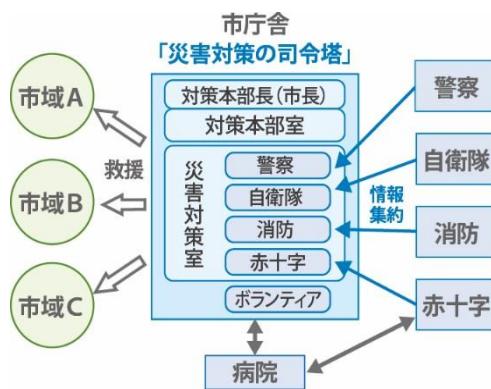
### ●防災機能・耐震性能の確保

日常的な安全性に加え、大地震に被災しても機能を維持できる耐震性や風水害に対する備えを確保した庁舎とする。

### ●災害対策活動の拠点

情報の集約や迅速な対応指示の観点から平面計画や設備計画を検討し、大規模災害時には速やかに『災害対策本部』へと移行できる庁舎とする。

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する。



### ●セキュリティーの強化

市民のプライバシー情報や重要な行政情報を管理する市庁舎は、セキュリティーの管理が重要である。防災に加え、防犯や情報セキュリティー対策にも配慮した庁舎とする。

日常的な情報管理とともに、災害時のデータ保全にも留意した建築・設備計画とする。

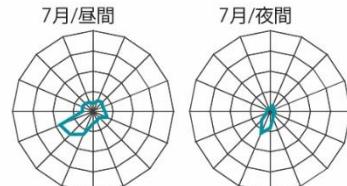
## ●環境にやさしい庁舎

八代の気候・風土を踏まえたライフサイクルコストの低減を目指す。

### ●省エネルギー対策・グリーン庁舎

省エネルギー効果が期待できる設備・材料を活用するとともに、八代の気候風土を考慮して自然エネルギーの活用を進め、省エネルギー・省資源を徹底した庁舎とする。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、階段室や吹抜け等を使い、建物内の上下方向にも風が流れられるよう計画する。

風向  
7月の風向図、  
南西風が多い。



### ●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図る。

八代市の気候分析

### ●緑化の推進

敷地の緑化などにより、温度上昇を抑え、熱負荷低減を図る。

## ●交流の拠点となる庁舎

八代のまちを結ぶ、市民のための「滞留拠点」を目指す。

### ●市民活動

ロビー空間等を活用しながら市民が利用できる多目的スペースを整備し、市民が多目的に利用する庁舎とする。

活動・展示の場を設けることで、市民活動や交流活動の誘発を図る。



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が集まり発信される、市民交流の場を創出し、市政や協働まちづくりへの参加意欲を誘発する。

祭りや地元の名産品等を展示できるスペースを設け、八代の魅力や歴史文化などを内外に情報発信する。



憩いの空間のイメージ

### ●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あわせて、市役所に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を得ることができる、憩いの場を屋内外に整備する。

その他、来庁者の利便性を高める各種サービス・機能を確保する。

駐車場や庁舎内のロビー空間などを休日や夜間に一般開放することも検討する。



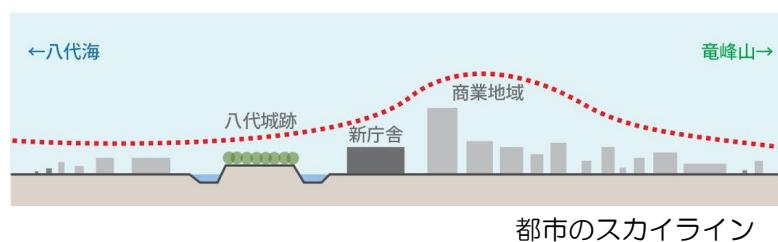
各種利便・サービス施設  
の例：売店・カフェ、  
キッズスペースなど

## ●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目指す。

### ●八代城跡との調和

八代城跡とつながる  
一体的な配置計画、  
動線計画、景観計画  
により、八代城跡一  
帯の価値向上を図る。



八代城跡を眺めを楽しめる場所を整備し、市民に開放する。

### ●八代市のランドマーク

武家屋敷や松浜軒に見られる伝統建築の知恵をデザインコードとして活用するなど、八代の歴史文化を踏まえた質の高い優れたデザインにより、「八代らしい独創性」のあるランドマークを創造する。

また、木材やイグサ、八代城の石垣にも使われている石灰岩など、地域由来の自然素材の活用を積極的に検討する。



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

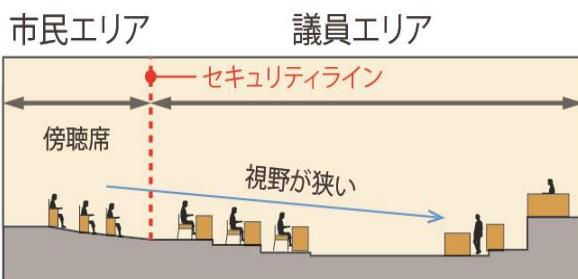
### ●市民に親しまれる議会庁舎

#### ●議場、委員会室及び諸室の構成

議会用の独立した動線及び諸室配置を計画し、セキュリティが確保された分かりやすく機能的な議場等を整備する。

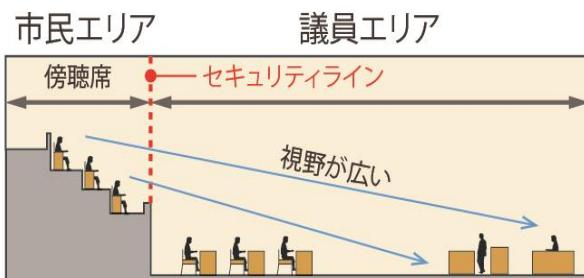
#### ●傍聴機能や情報提供機能

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目指す。



#### 案① 議場ひな壇タイプ（傍聴席同レベル）

議員との距離が近いため、臨場感のある傍聴席のつくりが可能だが、議場はやや見えにくく、セキュリティが確保し難い。



#### 案② 議場平場タイプ（傍聴席中2階）

床がフラットなので、席を可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する。

## 4 新庁舎建設の考え方（2）

- (4) 新庁舎の機能
- (5) 庁舎規模の設定
- (6) スケジュール
- (7) 資金計画
- (8) 事業手法など

#### (4) 新庁舎の機能

新庁舎の建設理念や方向性を踏まえ、新庁舎の機能を以下のように整理する。

##### ● 基本機能

行政事務の執行や行政サービスを提供するために必要な機能として、行政執務機能や窓口・相談機能、議会機能、その他の附帯機能がある。これらは一般的な庁舎が備える機能であり、事務室や窓口カウンター、倉庫、会議室、トイレ、廊下、階段、玄関ホール、議場、委員会室などで構成される。

現庁舎では、執務空間が狭隘なことや老朽化が進んでいることなどから、基本機能が不十分と考えられる。

##### ● 付加機能

基本機能に付加する機能として、総合窓口・相談機能、防災拠点機能、議会運営支援機能、行政事務支援機能を導入する。

総合窓口・相談機能に対応する諸室として、ワンストップ窓口やプライバシー確保のための個別相談室などを見込む。

防災拠点機能は、災害発生時の災害対策本部設置に必要な諸室と設備を見込む。

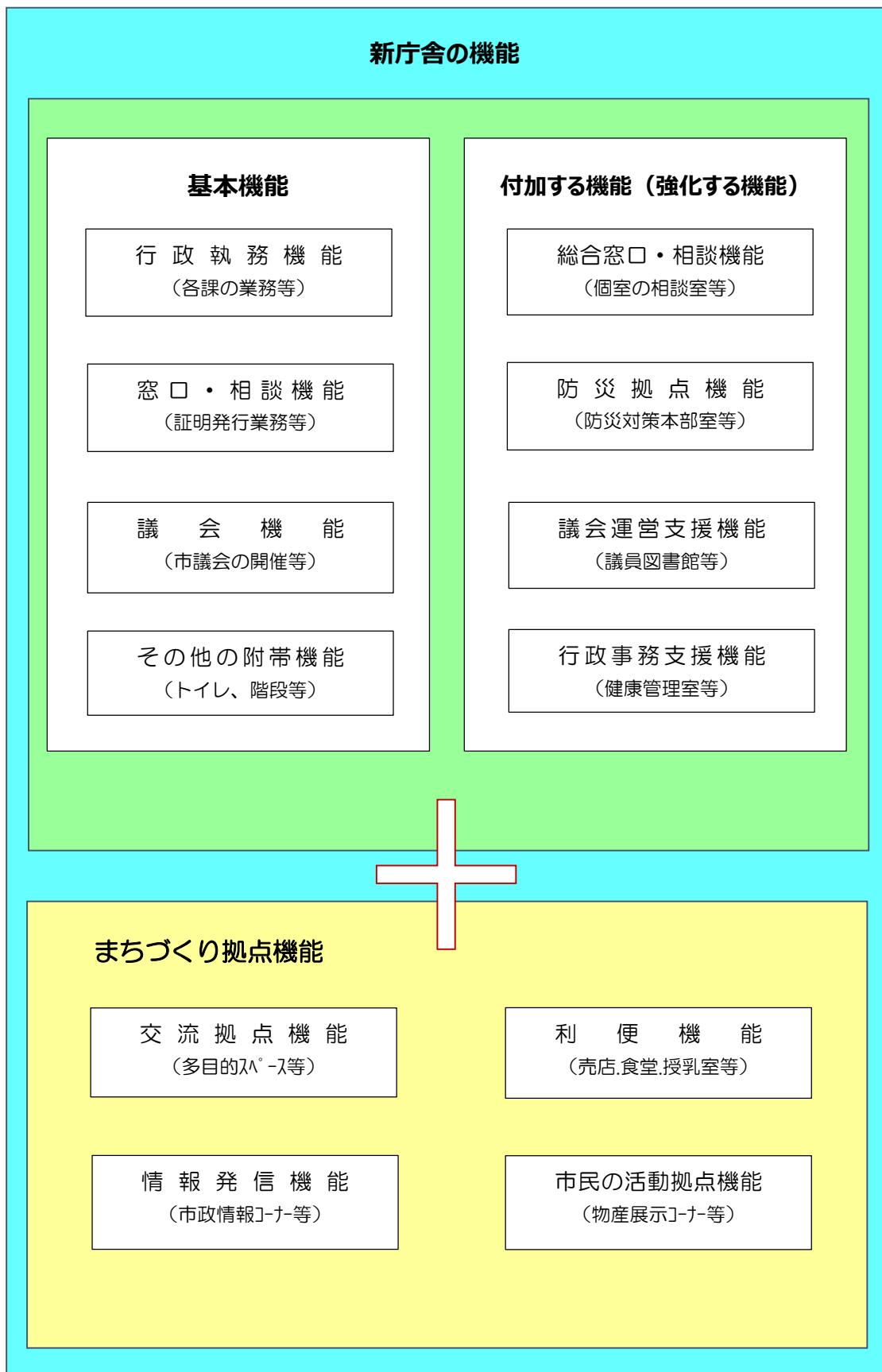
議会運営支援機能として議会運営を円滑に進めるための諸室を、行政事務支援機能として印刷室や入札室、記者会見室などの諸室を見込む。

##### ● まちづくり拠点機能

市民に親しまれる庁舎や、中心市街地の活性化まちづくりに貢献する庁舎を目指し、交流拠点機能や情報発信機能、利便機能、市民活動拠点機能を導入する。

交流拠点機能や情報発信機能、市民活動拠点機能に対応する諸室として、多目的スペースや市民ロビー、市政情報コーナー、物産展示コーナー等を見込む。

利便機能に対応する諸室として、売店、食堂、授乳室、ATMコーナーなどを見込む。



## (5) 庁舎規模の設定

新庁舎の規模は、庁舎規模算定の一般的な方法である総務省の起債対象事業費算定基準<sup>注)</sup>（以下、「総務省基準」という。）を用いて基本的な機能に対応する床面積を算定し、これに付加的な機能に対応する床面積を別途加算したものとする。なお、総務省基準は、新庁舎で執務する職員数を基にして標準的な面積を算出するものであるため、職員数の設定について初めに検討を行うこととした。

注) 起債対象事業費算定基準自体は平成23年度に廃止されているが、庁舎規模設定の基準として使用されていた経緯を踏まえ、ここでは同基準による規模算定を行うこととしている。

### ①職員数の想定

- 本市の2010年国勢調査人口は132,266人である。市人口は減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計では、2060年には本市の人口は半減するとされている。
- こうした推計を踏まえ、本市は将来人口の減少を重要な課題とし、「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で、2040年に102,300人（23%減）、2060年に86,900人（34%減）とする将来展望を「八代市人口ビジョン（素案）」に掲げている。
- 人口の減少に応じて市職員数の減少を検討していく必要はあるが、行政ニーズの多様化等の状況を鑑みると、人口減少と同じ割合で職員数を減じることは現実的ではない。本市においても、正規職員は減少しているが、一方で臨時職員や再任用職員は増えており、庁舎内で働く職員数としては大きな変動は生じていない。
- 「人口減少と地域経済縮小の克服」に向けた取組を進める上では、多様な市民ニーズへの対応が重要である。行政の役割の多様化と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考慮すべきである。
- 仮に将来の職員数減を見込んで庁舎規模を計画した場合、新庁舎は、当面は狭くて使い勝手が劣る可能性がある。手狭な庁舎は、市民の利便性を損ない業務の効率性や生産性の低下を招く懸念がある。従って、施設規模は標準的な職員数によるものとし、将来的に職員数が減った場合には、庁舎の一部を市民サービス施設などの用途に転用できるよう柔軟性を持たせた計画とする方が現実的である。

以上を踏まえ、現時点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、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 m<sup>2</sup>（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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> × 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 <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup> × 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 <sup>2</sup> /人				1,120	
合計					18,390	

a) 事務室の面積は、換算職員数×4.5m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>**

(基本機能に要する面積 約 **18,390 m<sup>2</sup>** + 付加する機能に要する面積 約 **1,470 m<sup>2</sup>**)

### 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29.0m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	687人	24.82 m <sup>2</sup> /人
山口県	岩国市	143,857人	平成19年度	24,328m <sup>2</sup>	755人	32.22 m <sup>2</sup> /人
島根県	出雲市	143,796人	平成20年度	21,426m <sup>2</sup>	750人	28.57 m <sup>2</sup> /人
長崎県	諫早市	140,752人	平成21年度	18,504m <sup>2</sup>	751人	24.64 m <sup>2</sup> /人
東京都	青梅市	139,339人	平成22年度	18,807m <sup>2</sup>	600人	31.35 m <sup>2</sup> /人
滋賀県	長浜市	124,131人	平成26年度	18,694m <sup>2</sup>	600人	31.16 m <sup>2</sup> /人
栃木県	佐野市	121,249人	平成27年度	16,731m <sup>2</sup>	550人	30.42 m <sup>2</sup> /人
平均		137,179人		19,363m <sup>2</sup>	670人	29.02 m <sup>2</sup> /人
熊本県	八代市	132,266人		19,860m <sup>2</sup>	799人	24.86 m <sup>2</sup> /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

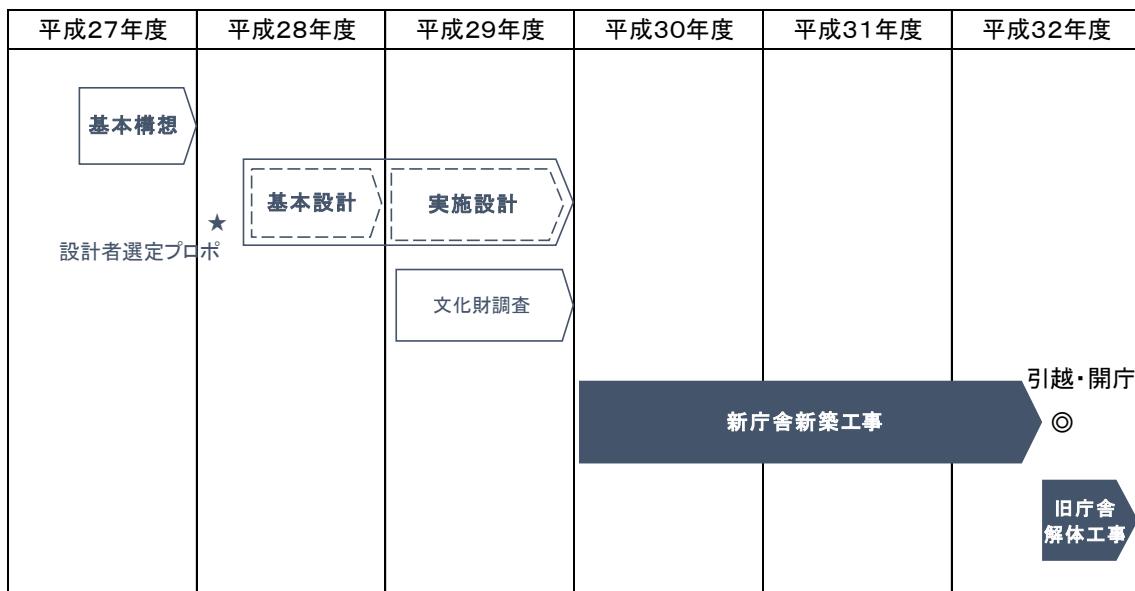
注2：設定職員数は、基本構想・基本計画作成時点で庁舎規模を設定する際に設定した職員数

### 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。

## (6) スケジュール

本市では、平成32年度まで合併特例債を活用できることから、平成32年度内の新庁舎竣工を目標とする下記スケジュールを設定する。



## (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 <sup>2</sup> ×想定工事費単価 50万円/m <sup>2</sup> <sup>※1</sup>
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/m<sup>2</sup>（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/m<sup>2</sup>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	

#### (8) 事業手法など

庁舎建設の事業手法としては、市が設計や建設を民間事業者に委託・発注する従来の直営方式に加え、民間の資金とノウハウを活用するPFI方式が考えられる。

本市が財政面で利点が大きい合併特例債の活用を想定していること、市民との対話を重ねながら庁舎建設を進めようとしていること等を考慮すると、PFI方式よりも従来型の直営方式の方が適していると考えられる。

##### ●直営方式

通常の公共事業で採用されている手法で、設計者はプロポーザル方式等で選定し、建設工事業者は入札により選定する。建設後の庁舎の維持管理や運営業務は、直営又は民間事業者に委託する。

##### ●PFI方式

PFI方式は、PFI法に基づき、民間事業者の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設の設計・建設・維持管理・運営を行う公共事業の手法である。

民間事業者の資金とノウハウを活用できる一方で、民間の事業開始時（通常は実施設計前）に想定される全ての取り決めを契約にするため、事業期間中に委ねる業務内容を変更するのは容易ではない等のデメリットもある。

PFI方式を活用した公共施設整備の事例は増えているが、民間のノウハウを活用できる範囲が限定的なこともあり、市庁舎の建設に活用した事例はほとんどない。