

# 長門市庁舎建設基本構想

平成 27 年 4 月

長門市

# 長門市庁舎建設基本構想

=目次=

1. 庁舎の現状	・・・1
(1) 建物本体の老朽化	
(2) 耐震性の低下	
(3) 狭あい化	
(4) 省エネルギー対策への未対応	
(5) IT（情報通信技術）化への未対応	
(6) 行政機能の分散化による市民の利便性低下	
2. 新庁舎建設の必要性	・・・4
3. 新庁舎建設の基本理念・基本方針	・・・5
(1) 基本理念	
(2) 基本方針	
4. 新庁舎の位置	・・・10
5. 新庁舎の規模	・・・11
6. 新庁舎の建設事業費	・・・12
(1) 新庁舎建築単価試算	
(2) 建築費以外の概算費用	
(3) 長門市新庁舎建設事業費	
7. 財源	・・・13
8. 事業の方式	・・・14
(1) 事業形態	
(2) 設計者選定方法	
9. 建設スケジュール	・・・14

# 1 庁舎の現状

本庁舎は、昭和 38 年に建築され、50 年以上が経過し、平成 15 年に実施した耐震 1 次診断において、Is 値（※）が最も低い箇所で、X 方向=0.07、Y 方向=0.06 しかないため大地震により倒壊又は崩壊する危険性が高いとの診断を受けており、耐震性は極めて低い状況となっているほか、施設の老朽化、庁舎内部の狭あい化や行政機能の分散化など様々な問題を抱えています。

（※）Is 値とは耐震指標の略称で、建物が保有している基本的な耐震性能を表す指標です。1.0 を基準として、建物形状や耐震壁の配置バランスが悪いほど数値 が小さくなり、0.3 を下回ると地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高くなります。

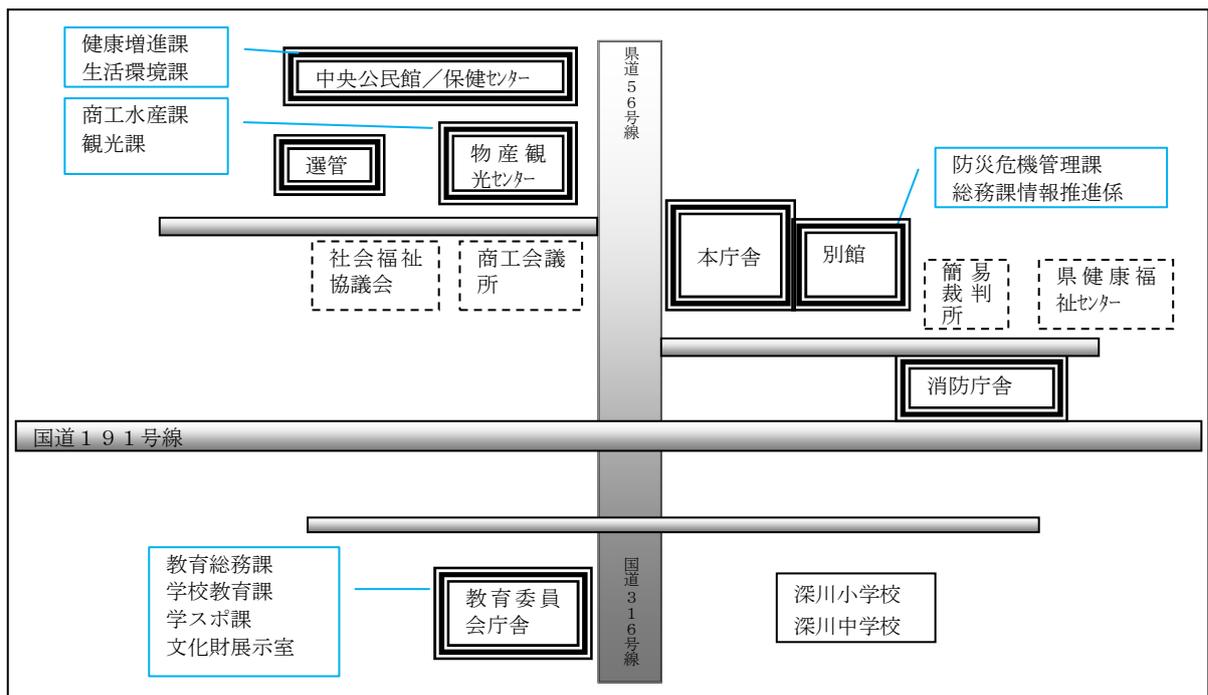


庁舎屋上のコンクリート老朽化状況



庁舎北側入口の壁の亀裂

## 本庁舎及び分散化した行政機能の現状



施設名	本庁舎	本庁別館	教育委員会庁舎
外観			
建築年	昭和38年	平成5年	昭和36年
耐震性	無	有	無
構造	RC4階、地下1階	RC3階	RC2階
延床面積	4,371 m <sup>2</sup>	839 m <sup>2</sup>	722 m <sup>2</sup>

施設名	物産観光センター	保健センター	選挙管理委員会
外観			
建築年	昭和59年	昭和60年	昭和26年
耐震性	有	有	無
構造	RC2階	RC2階	木造2階
延床面積	482 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>

## (1) 建物本体の老朽化

①老朽化のため窓の開閉ができない箇所や原因不明の雨漏り箇所、外壁の崩落が懸念される箇所があるなど、今後施設の補修に多額の費用が必要になることが予想されます。



老朽化による窓枠付近の外壁状況

②電気容量の不足など、社会的な要求水準に応えることができず、基礎的な性能を満たしていない建物となっています。

## (2) 耐震性の低下

大地震により崩壊する危険性が高く、現状では大地震時に機能停止状態になるおそれがあり、災害対策拠点としての機能に大きな不安を抱えています。



庁舎北側出口の壁の亀裂状況

### (3) 狭あい化

- ①特に1階は、スペースに限界があり窓口スペースや相談スペースが不足しているため、プライバシーの保護が十分にできていません。また、通路部分が狭く車椅子等の通行に支障をきたしています。
- ②会議室が不足しているため、他施設の会議室を利用しています。
- ③書類保管スペースが不足しています。



福祉課前の通路状況



事務室の狭あい状況

### (4) 省エネルギー対策への未対応

空調については、事務室ごとの稼働や温度管理ができない状況にあるなど、維持管理費の縮減ができない要因となっています。

### (5) IT（情報通信技術）化への未対応

今後、更なる情報化の推進が見込まれる中、現状でもOA機器の設置やシステム配線に必要なスペースが不足しています。

### (6) 行政機能の分散化による市民の利便性低下

教育委員会、商工水産課、生活環境課、選挙管理委員会などが別庁舎にあるなど、利用される市民の利便性に欠ける状態となっています。

## 2 新庁舎建設の必要性

本庁舎は、前述のような様々な課題を抱えており、現状のままでは安定的な行政運営と市民サービスを維持していくことが難しくなりつつあります。特に、災害時における行政機能の維持は最重要課題であり、各種の災害に迅速に対応できる災害対策拠点機能の確保は急務で、新庁舎の建設が必要です。

また、バリアフリーへの対応、窓口の機能的配置、本庁機能の集約を実現し、利用しやすい庁舎とすることが必要です。

参考：庁舎改築の検討状況等について

年 月	件 名	内 容
平成15年10月	耐震第1次診断	震度5以上の地震で倒壊の恐れがあると診断されました。
平成20年3月	長門市耐震改修促進計画策定	公共的な建築物耐震化の目標として、庁舎等防災上重要な施設の目標を90%としました。
平成21年3月	長門市公共施設耐震化促進計画策定	本庁舎は、耐震性能が低く、その経過年数から判断して改築が必要としました。
平成21年11月 ～24年1月	長門市庁舎改築検討委員会設置	本庁舎の今後のあり方を議論し、4回の委員会を開催し、「本庁舎については、南側駐車場での建替を検討」するよう市長に報告しました。
平成24年6月	合併特例債延長法成立	適用期限が平成31年度まで延長されました。
平成25年3月	平成25年度施政方針 (25年3月議会)	「本庁舎の建替えについて、早い段階で方向性を判断したい。」旨表明しました。
平成25年9月	長門市市有施設耐震化整備方針 策定	本庁舎は、防災拠点として、災害に早急に対応するため速やかな整備が必要で改築にあたっては、市の財政的な負担軽減を図るため、合併特例債の活用が求められ、適用期限までの完成を目指す方針を示しました。
平成26年3月	新市建設計画への本庁舎改築 計画の計上	合併特例債の適用条件である新市建設計画への本庁舎改築事業を追加することについて、三隅・長門・日置・油谷の各地域審議会の了承を受け、議会で承認されました。
平成26年4月	長門市庁舎改築検討委員会設置	庁舎改築についての庁内での検討を行い、平成26年8月「庁舎改築検討報告書」を作成しました。
平成26年11月	長門市庁舎整備検討委員会設置	庁舎建設基本構想策定に着手し、平成27年度当初に構想策定。

### 3 新庁舎建設の基本理念・基本方針

#### (1) 基本理念

長門市総合計画に定める「みんなの笑顔行き交う、未来（ゆめ）のまち」を目指し、庁舎は、市民の安全・安心を確保するための防災拠点であることはもちろんのこと、交流や憩いの場として市民が気軽に集い、長く親しまれる拠点として、新庁舎建設の基本理念を次のとおりとします。

#### — 基本理念 —

みんな市民の「安全・安心」の拠点として、利用しやすく親しみのある庁舎

新庁舎は、まちづくりの拠点として、住民福祉の増進と市民の命、暮らしを守り、利用しやすく、親しみがあり、人にやさしい、環境にも配慮した庁舎とします。

#### (2) 基本方針

新庁舎建設の基本理念に基づき、より機能的かつ効率的な行政サービスに対応した庁舎とするため基本方針を次のように定めます。

##### ①市民の暮らしを守る庁舎

###### ○防災機能の確保

本庁舎は、地震や風水害などの災害発生時、人命救助・復旧作業等の指示、情報収集・伝達等災害対策活動の中核としての機能を備える必要があるため、防災拠点として機能できるとともに優れた耐震性能を確保した災害に強い庁舎とします。

また、津波時には一時的な緊急避難場所（※）として活用します。

（※）本庁舎は、災害発生時の一時的な緊急避難場所として活用し、避難が長期にわたる場合は、指定避難所を利用することとします。



災害対策本部 イメージ例



長門市防災図上訓練 ルネッサ体育館

## ②利用しやすく親しみのある庁舎

### ○長門市らしさの発信

「まちづくり」の拠点施設として周辺の景観に調和するとともに、長門市らしさを感じられるような市民から親しまれる庁舎とします。

### ○機能的で効率的な構造と空間

各課の壁を設けず見通しを良くするため、オープンスペースを採用するなど、社会情勢の変化や組織改編時等に柔軟に対応できる機能的・効率的な構造と空間を確保します。

### ○木材利用の促進

木の持つ安らぎと温もりを取り入れるため、内装の木質化（壁材などとして木材を利用すること）に配慮します。



オープンフロア イメージ例



木質化 イメージ例

### ③人にやさしい庁舎

#### ○ユニバーサルデザイン（※）に配慮した庁舎

庁舎は、子どもからお年寄り、障害のある方、妊娠されている方や乳幼児連れの方など様々な人が訪れる所であり、訪れた人が不便や不安を感じることはないようにする必要があります。そのため、利用環境に優れた移動空間のバリアフリー化に配慮した庁舎とし、多目的トイレ、通路スペースの確保など、誰もが利用しやすく、人に優しい快適な庁舎とします。

（※）ユニバーサルデザインとは、文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計（デザイン）をいいます。

バリアフリー新法「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年6月21日法律第91号）」に適合した庁舎とします。



多目的トイレ イメージ例



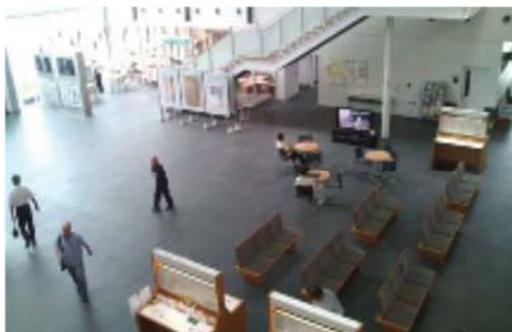
キッズコーナー イメージ例

#### ○窓口サービスの充実

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、プライバシーに配慮した相談スペースの設置、色や番号を活用した分かりやすい案内サインの採用など利用者の利便性に配慮します。

#### ○市民交流スペースの充実

ロビーやエントランスホールなど市民が交流できるスペースを確保し、誰もが気軽に利用できる庁舎とします。



広いロビー・待合スペース イメージ例



案内サインと広い通路 イメージ例



市民相談室 イメージ例

#### ④IT化へ対応した庁舎

##### ○IT技術の有効活用

情報通信技術の進展によりインターネットや庁内システムは、日々進化するところから、今後の情報化の進展も視野に入れ、フリーアクセスフロア（※）にするなど「将来の変化に対応できる庁舎」とします。



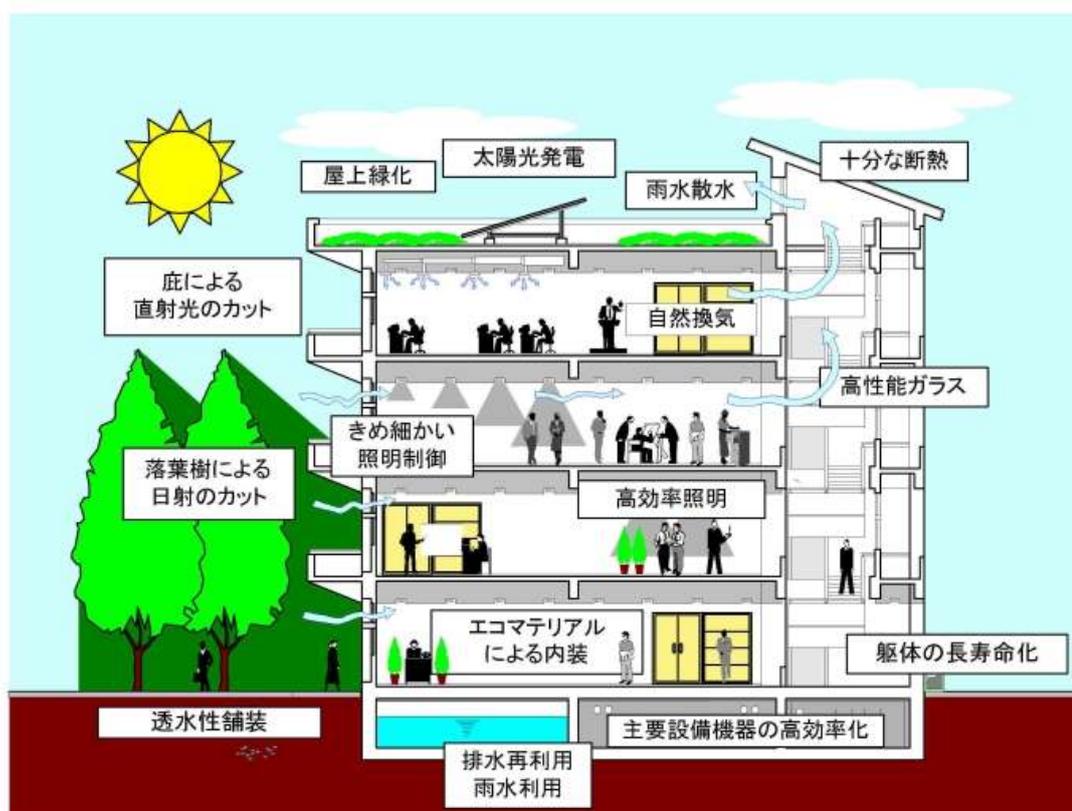
（※）フリーアクセスフロア…電話線や LAN ケーブルなどの配線が容易にできるよう床板が二重になった床構造のこと。

## ⑤環境配慮型庁舎

### ○ランニングコスト削減、環境に配慮した庁舎

ランニングコスト削減のため、自然エネルギーの有効活用や省エネ、省資源化を積極的に図ることで環境対策に配慮した庁舎を目指します。

例・自然エネルギー等の活用（太陽光発電、地中熱利用、自然採光、自然換気、雨水利用、省エネ機器（LED照明）など）



環境配慮型庁舎のイメージ 出典：国土交通省「グリーン庁舎基準及び同解説」

## 4 新庁舎の位置

新庁舎の建設位置については、次の項目を基本として候補地を検証しました。

- 市有地であること
- 市民の利便性が高いこと
- 本市の中心的な位置であること

現本庁舎周辺は、現在でも各行政機関が多く立地する行政集積ゾーンであり、今後も行政拠点として市民の利便性の継続を図るため、現本庁舎南側駐車場が最も望ましいと判断しました。

◎新庁舎の建設位置を現本庁舎南側駐車場とします。



## 5 新庁舎の規模

### (1) 庁舎規模の試算

新庁舎の必要面積については、現状の庁舎面積及び総務省基準を参考に試算しました。

#### ①現庁舎面積

施設名	本庁舎	本庁別館	物産観光センター	保健センター	選挙管理委員会	教育委員会
現庁舎面積 6,972 m <sup>2</sup>	4,371 m <sup>2</sup>	839 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	722 m <sup>2</sup>
● = 新庁舎に整備する課 ○ = 現施設を引続き使用する課等	●17 課ほか	● 防災危機管理課 ● 総務課情報推進係	● 商工水産課 (189 m <sup>2</sup> ) ○ 観光課	● 生活環境課 (60 m <sup>2</sup> ) ○ 健康増進課	● 選挙管理委員会 (214 m <sup>2</sup> )	● 教育総務課 ● 学校教育課 ● 生涯学習スポーツ振興課 ○ 文化財展示室 (160 m <sup>2</sup> )
新庁舎に整備する課の現占用面積 6,235 m <sup>2</sup>	4,371 m <sup>2</sup>	839 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>

#### ②総務省基準による試算 ※建替時の最大職員数は現在と大きな変動はないと仮定。

(A) 用途・室名	(B) 面積基準	(C) 職員数 (人)	(D) 必要面積 (m <sup>2</sup> )	(参考) 現在の面積 (m <sup>2</sup> )
① 事務室		270	2,198	2,129
② その他会議室ほか			3,926	3,402
③ 議事堂	35 m <sup>2</sup> ×議員数	18	630	704
計			6,754	6,235

なお、同基準は、行政機能、議会機能に限った執務スペースとして必要最低限の面積を算定するものであり、今日の庁舎に求められている防災機能や窓口スペースなど(付加面積)は含まれていないため、これらの必要面積は次のとおりとします。

### ③その他の必要面積

単位：㎡

防災機能（災対本部（会議室兼）200㎡、無線室・備蓄倉庫100㎡）	300
市民交流スペース（相談コーナー7.5㎡×8、公衆・待合200㎡）	260
会議室・打合せスペース（各階に設置）50㎡×6、通路200㎡	500
その他（倉庫400㎡、電算機器室100㎡、機械室200㎡）	700
合計	1,760

新庁舎の規模については、総務省基準面積6,754㎡に付加面積1,760㎡を加算して8,514㎡必要と試算しますが、本庁別館を本庁舎の補完施設として活用することから、これを差し引いた約7,700㎡が必要です。

◎新庁舎の必要面積を7,700㎡とします。

## 6 新庁舎の建設事業費

### (1) 新庁舎建築単価試算

市町	人口 (H25.3月 末)	計画面積 (㎡)	階層	庁舎建築 費(億円)	㎡単価 (千円)	計画等 策定時 期
福井県大野市	36,034	7,870	4階	30.00	381	H24
愛媛県伊予市	38,969	6,200	5階	20.46	330	H24
宮崎県小林市	48,636	6,700	3階	24.39	364	H25
長崎県島原市	48,044	7,800	5階	25.55	328	H25
和歌山県新宮市	31,509	6,970	6階	24.04	345	H25
平均					350	

上記の最近計画された他市（類似団体）の庁舎概算建築費の平均は、350千円/㎡となっています。これに、平成26年度、27年度における対前年建築費指数等の増加分14.4%（※26年度6.9%、27年度7%）、さらに平成29年4月からの消費税改定を考慮した値を建築仮単価とします。

$$\text{建築仮単価} = 350 \text{ 千円} \times \overset{\text{H26、27 建築単価増}}{1.144} \times \overset{\text{消費税改定}}{1.02} = 408 \text{ 千円}$$

## (2) 建築費以外の概算費用

工事(業務)名	概算工事(委託)費	備考
設計監理費	1億6,000万円	基本計画・基本設計・実施設計、設計監理、地質調査ほか
旧庁舎解体	1億2,000万円	
外構工事	1億5,000万円	
その他	2億9,000万円	車庫建築工事、別館との接続工事、電算移設工事、自然エネルギー機器、備品購入費、非常用発電機、その他(調査費等)
合計	7億2,000万円	

## (3) 長門市新庁舎建設事業費

必要面積 建築仮単価 建築費以外の費用

建設事業費  $7,700 \text{ m}^2 \times 408,000 \text{ 円} + 7 \text{ 億} 2,000 \text{ 万円} = 38 \text{ 億} 6,160 \text{ 万円}$

建設事業費は、現時点で38億6千万円程度となりますが、建築単価の上昇傾向は、今後とも続く可能性があり、事業費はさらに増加することも予想されるため、建設事業費は、40億円程度必要と思われれます。

◎現時点で想定する建設事業費は、40億円程度とします。

しかしながら、基本計画や基本設計策定時において、再度検証する必要がある、庁舎面積の縮減と合わせ、総事業費の抑制に努めることとします。

## 7 財源

想定した建設事業費40億円に対する財源については、合併特例債の活用や庁舎建設基金を設置し、一般財源を抑制することとします。

財源を次のとおり想定します。(今後の財政状況等により変更あり)

項目	金額	備考
合併特例債	約28億円	
基金	約10億円	庁舎建設基金
一般財源	約2億円	
合計	約40億円	

## 8 事業の方式

### (1) 事業形態

庁舎建設の方法としては、民間活力の積極的な活用と官民の協働の考え方により、PFI（官民連携）による建設方式も検討しましたが、可能性調査やリスク分担等事前準備に時間を要すること、民間のノウハウがいかせる収益部門が少ないことから、公共事業方式で実施するものとします。

◎事業形態を公共事業方式とします。

### (2) 設計者選定方法

庁舎は今後何十年にもわたって使用されるもので、質の高い設計が求められます。このため、庁舎の設計にあたっては、落札額の多寡だけによる競争方式はふさわしくないと考えられ、多くの自治体でプロポーザル方式が採用されています。

プロポーザル方式は、設計競技方式や競争入札方式に比べ、設計者を選ぶ方式で、新庁舎に対する考え方や取組みの体制を評価することが可能で、設計段階でも比較的発注者の意見を柔軟に反映することができることから、プロポーザル方式を採用するものとします。

◎設計者選定方法をプロポーザル方式とします。

## 9 建設スケジュール

合併特例債の適用期限を考慮し、スケジュールを次のとおりとします。

工事・業務名	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度
基本構想策定	⇔					
基本計画・基本設計・実施設計		⇔				
庁舎建築工事				⇔		
供用開始						○
旧庁舎解体工事・外構工事						⇔