

筑紫野市庁舎建設基本計画

平成 28 年 5 月

筑紫野市

(目次)

1. はじめに	3
2. 基本計画の位置づけ	
(1) 基本計画の位置づけ	4
(2) 第五次筑紫野市総合計画との関係	4
3. 現庁舎の課題	5
4. あるべき庁舎の建設規模	6
5. 新庁舎の位置	7
6. 市庁舎整備の基本理念・基本方針	8
7. 新庁舎の機能	
(1) 窓口・相談機能	10
(2) 防災拠点機能	12
(3) 行政執務機能	14
(4) 議会機能	16
(5) 環境配慮機能	17
(6) 市民交流機能	18
8. 施設配置計画	
(1) 庁舎エリア	19
(2) 駐車場エリア	19
(3) 市民広場エリア	20
(4) 交通体系の検討	20
(5) 各エリアのゾーニング	20
9. 各部署の配置の考え方	
(1) 市民交流ゾーン	22
(2) 窓口サービスゾーン	22
(3) 事務室（市長室）・防災対策ゾーン	22
(4) 事務室ゾーン	23
(5) 市議会ゾーン	23
(6) その他	23
10. 施設整備手法と事業者選定方法	
(1) 施設整備手法と事業者選定方法の検討の考え方	24

(2) 民間事業者への意向調査の実施	25
(3) 施設整備手法	27
(4) 事業者選定方法	30
1.1. 概算事業費と財源の検討	
(1) 概算事業費	33
(2) 財源の検討	33
(3) 事業費の低減	34
1.2. スケジュール	35
【資料編】	36

1. はじめに

新庁舎建設については、平成12年度に市庁舎問題検討委員会を設置して以来、長年にわたって市政の大きな課題でありました。

本市の庁舎は、昭和11年に竣工した本館の旧棟をはじめ、多くの建物が耐用年数をすでに経過、又は数年で経過するという課題に直面しています。また、度重なる増改築により、施設や機能が分散していることも市民サービスの観点から大きな課題となっています。

さらに、本市が平成19年度に実施した耐震診断によると、一部の建物が耐震基準を満たしておらず「地震に対して危険性がある」との結果が出されています。このことは、防災上における大きな課題であり、現状では「災害時の拠点としての機能」を果たすことが困難であると言わざるを得ません。

このような現在の市庁舎が抱える多くの課題や問題点の早期の解決に向けて、平成27年7月に策定した「筑紫野市庁舎建設基本方針（案）」（以下「基本方針（案）」とする）では、現市庁舎の現状や課題を整理し、あるべき庁舎の規模や概算事業費、施設整備手法等の検討を行い、市庁舎整備の基本理念・基本方針をまとめるとともに、九州森永乳業跡地を新庁舎建設の最適地としてさらに検討を進めるとの結論に至りました。

このたび、この「基本方針（案）」をもとに、市庁舎や駐車場等の施設配置計画や各部署などの配置の考え方、窓口サービスや防災拠点、市議会等の市庁舎として必要な機能、施設整備手法等の検討を行い、「筑紫野市庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」とする）をまとめました。

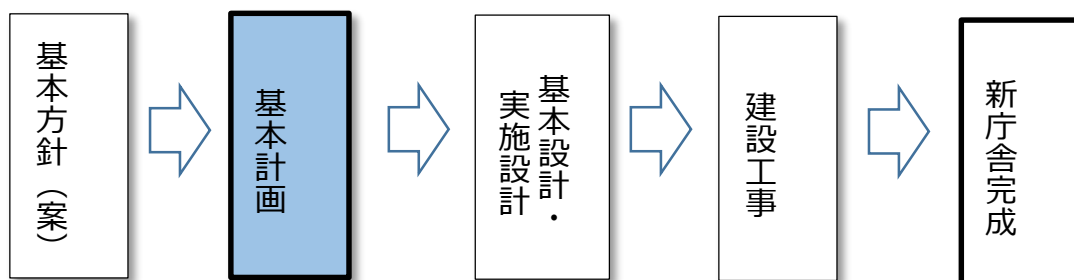
今後は、この「基本計画」を基にした新庁舎建設の設計段階となりますが、市民の皆さまへの情報開示や丁寧な説明に努めながら、市民の利便性の確保と市民サービスの向上の視点を十分に踏まえた上で検討を進め、目指すべき市庁舎の姿である「地域コミュニティとの連携拠点、安全安心の防災拠点、行政サービスの拠点として市民が集える将来を見据えたコンパクトな庁舎」の実現を目指してまいりたいと考えております。

2. 「基本計画」の位置づけ

(1) 基本計画の位置づけ

「基本計画」は、「基本方針（案）」で示した現状や課題、あるべき庁舎の規模、新庁舎の位置、施設整備手法等を、目指すべき市庁舎の姿の実現に向けて、より具体化するとともに建物配置などのゾーニング、新庁舎に配置する部署の配置計画や必要な機能の整理など、基本設計に反映すべき事項の検討を行うために策定するものです。

《新庁舎建設までの流れ》



(2) 第五次筑紫野市総合計画との関係

平成 28 年 3 月に策定した第五次筑紫野市総合計画（計画年度：平成 28 年度～平成 31 年度）においても、計画期間中に新庁舎建設の検討を進めること（重点施策 5「公有財産管理」）としており、課題や問題点の早期解決に向けた新庁舎建設は市の総合計画の推進にも大きく貢献するものです。

3. 現庁舎の課題

現庁舎は、建物の分散や耐震性の不足など、喫緊の課題として取り組まなければならない多くの課題や問題点を抱えています。

表 庁舎の現状と利用動向による課題

課 題	概 要
(1)建物の分散による利用上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・本館、第1別館～第5別館、更には上下水道業務と文化財担当業務の建物が分散 ・職員の事務協議などに要する移動時間が必要
(2)敷地利用及び交通アクセス上の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場から県道横断による庁舎利用の安全面の問題 ・駅・バス停から庁舎に向かう県道歩道の幅員の狭さによる安全面の問題
(3)建物の耐震上の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・本館は、数年でほとんどの棟が耐用年数（税制上）を経過、建物の強度の面でも耐震改修、大規模改修または建替えが必要 ・本庁舎の現状の構造、耐震の状況では、防災拠点機能としての役割を担うことは困難
(4)執務スペースや駐車場等の狭隘による課題	<ul style="list-style-type: none"> ・執務スペースは、職員一人当たり、人口千人当たりの床面積が近隣市町では最も低い ・会議や来客対応のためのスペースの確保が困難 ・会議室の慢性的な不足による委員会室の使用 ・来客用駐車場スペースの不足
(5)バリアフリーを充実するための課題	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や障害者に配慮したエレベーター等自動昇降機の未整備 ・庁舎内及び敷地内のバリアフリー対応など
(6)都市計画道路による敷地利用の問題	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路杉塚・上古賀線が整備された場合、利便性・安全性が低下するとともに、西側駐車場を分断することになり、敷地利用面積が縮小 ・現状でも、建築的な制約から計画的な土地利用が困難

4. あるべき庁舎の建設規模

本来あるべき適正な庁舎規模の検討を行い、新庁舎建設を検討する上で必要な基礎数値を設定しています。

項目	基礎数値
想定人口	103,000 人（H37）を想定※①
特別職数	3 人
庁舎内職員数	472 人を想定※②
議員数	22 人
庁舎の規模（延床面積）	14,000 m ² で検討
駐車場の面積	12,450 m ² （498 台を目安）
敷地面積	15,000 m ²

※①第五次総合計画における将来推計人口

※②再任用職員、嘱託職員、臨時職員を含む

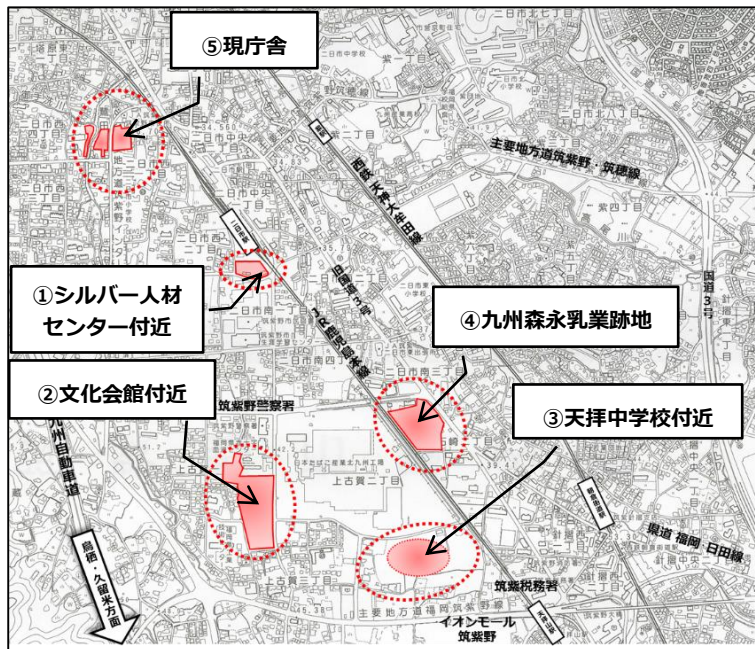
上記の庁舎の規模に加えて、シルバー人材センター跡地に所在する以下の施設の配置を検討します。

施設名称	現在の延床面積
子育て支援センター	約 52 m ²
ふるさとハローワーク	約 65 m ²
福岡県広域森林組合	約 189 m ² （倉庫含む）

5. 新庁舎の位置

新庁舎の位置については、筑紫野市新庁舎建設審議会（平成 15 年 2 月）で示された庁舎の建設候補地 3 箇所に加え九州森永乳業跡地と現庁舎位置を加えた 5 箇所を検討を行いました。

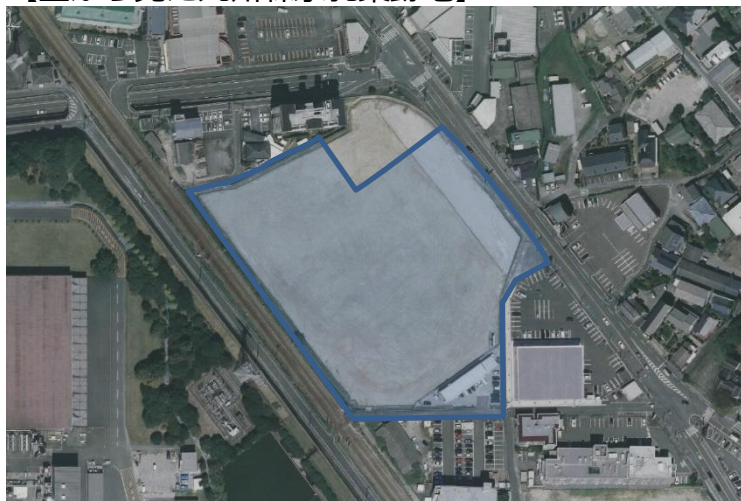
その結果、用地の現状や都市計画法等の法令上の制限、パブリック・コメント等による市民からの意見等を踏まえ、新庁舎の位置については九州森永乳業跡地とします。



◆九州森永乳業跡地の概要

項目	摘要
所在地	石崎一丁目 209 番地 1 外
敷地面積	18,336.31 m ² （うち 3,401.76 m ² は二日市東コミュニティーセンター用地として利用）
用途地域	準工業地域
容積率	200%
建ぺい率	60%

【空から見た九州森永乳業跡地】



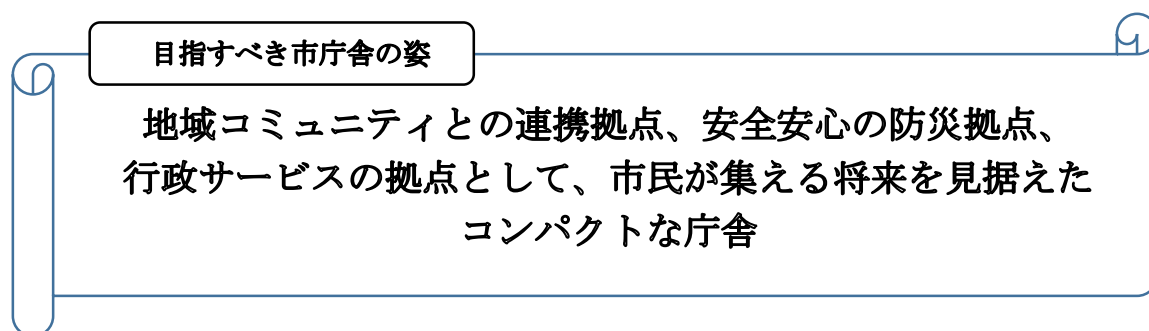
【交通アクセス】

- ・西鉄朝倉街道駅 徒歩 8 分（約 0.7km）
- ・JR天拝山駅 徒歩 9 分（約 0.75km）
- ・JR二日市駅 徒歩 14 分（約 1.2 km）
- ・石崎バス停 徒歩 1 分

6. 市庁舎整備の基本理念・基本方針

筑紫野市が基礎自治体として飛躍するためには、コミュニティ単位での市民協働のまちづくりの推進と行政の役割の明確化が不可欠です。市庁舎は行政サービス、コミュニティの拠点としての役割が求められる一方で、少子高齢化、人口減少化社会を見据えたコンパクトで市民に親しまれる庁舎であることが求められます。

「住んでよかったまち、住み続けたいまち」の実現に向けた目指すべき市庁舎の姿を次のとおりとします。



(基本理念)

(基本方針)

1. 市民にとって親しみやすく、利用しやすい開かれた庁舎

- ・市民利用の多い窓口部門をワンフロアで低層部に設け、ゆとりある市民ロビーを併設する。また、バリアフリーを進め高齢者や障害者の方々も安心して気軽に利用できるものとする。
- ・外国人が利用しやすい案内サインに配慮するものとする。

2. 人と人とのふれあいが可能となるコミュニティスペースが確保された庁舎

- ・市民ホールや市民ギャラリー等に使用できる空間（スペース）を確保する。
- ・手続きを済ませる間、一時的に子どもを遊ばせるようなスペースについて配慮するものとする。

3. 行政の事務効率を高める庁舎

- ・機能的な事務が執行できるスペースと業務連携を確保し、執務環境の向上を図る。
- ・職員専用の設備（給湯室、更衣室）は、事務室とは別に配置するよう考慮する。

4. 環境にやさしく経済性の高い庁舎

- ・使いやすく、管理のしやすい庁舎であるとともに、雨水利用や採光、照明、空調等省エネルギーの導入や維持管理コストを最大限考慮し、経済効率の高いものとする。
- ・環境、経済性(照明の節約)の観点から自然彩光の取り入れに努めるとともに、省エネルギー設備の導入の際には、初期投資や維持管理費等の費用対効果を検証するものとする。

5. 時代の変化や行政需要の変化に柔軟に対応できる庁舎

- ・将来の行政需要の変化に柔軟に対応できるものとし、将来の機能更新、レイアウトの変化に柔軟に対応できる施設とする。

6. 防災の拠点としての安全性と機能性をもった庁舎

- ・防災拠点としての安全性の確保や情報の収集と発信ができる設備、機能を有する。
- ・災害発生時、災害対策本部として活用できるような情報収集機能を兼ね備えた会議室の確保に努めるものとする。

7. 議会の審議機能が発揮できる庁舎

- ・議会活動や議決機関としての独自性を十分に発揮できる機能を考慮するとともに市民の傍聴などが容易にできる公開機能をもったものとする。

8. 駐車場スペース及び緑地の確保

- ・来庁者が安全に駐車できる広さを確保するとともに、来庁者が多い時期にも対応できる駐車場スペースを確保するものとする。また、庁舎周辺の環境や景観に配慮し自然と調和した庁舎を目指し、緑地の確保に努めるものとする。

7. 新庁舎の機能

「6. 市庁舎整備の基本理念・基本方針」を踏まえ、次のような機能を備えた新庁舎の実現を目指します。

(1) 窓口・相談機能

市民の利用頻度が最も高い機能であることを踏まえ、窓口での各種手続きが円滑に行われ、市民が安心して相談できる利用しやすい空間を目指します。

①基本的な考え方

- ・市民の利用頻度が高く、関連性の高い部署はできるだけ低層階に集約し、高齢者や障害者をはじめ誰もがわかりやすく利用しやすい配置とする。
- ・来庁者が迷わずに目的地に向かうことができるように、案内表示は分かりやすさに配慮したものとする。
- ・オープンフロアで見渡しの良い開放感のあるものとするが、必要に応じてプライバシーに配慮した相談スペースを配置する。
- ・待合スペースは、待ち時間を快適に過ごせるようにゆとりを持って配置する。

②具体的方針

《ワンストップサービス》

- ・主に転入、転出、出生などのライフイベントに伴う様々な手続きを一箇所で済ませることができるワンストップサービスの実現を検討する。

《案内表示》

- ・ピクトグラム*や絵記号を用い、色や大きさ等の表示方法を統一し、誰もが分かりやすいものとする。
- ・窓口カウンター上の表示は、ライフイベントごとの表示や各部署の業務内容が分かるような表示とする。
- ・ユニバーサルデザインに配慮し、音声案内や多言語の案内表示等の設置を検討する。

※ピクトグラム・・・情報や注意を示すために表示する視覚記号



案内表示事例
(横浜市戸塚区)



ピクトグラムの例

《窓口スペース》

- ・ 証明書発行などの所要時間が短い窓口にはハイカウンター、手続き時に対話や相談が必要となる所要時間が長い窓口にはローカウンターを設置するなど、各業務に応じた適切なバランスで配置する。
- ・ 申請書等の記載台は、立ったまま記入するタイプと車椅子対応の座って記入するタイプを設置する。



窓口事例
(甲斐市)

《相談スペース》

- ・ 個人情報やプライバシーに配慮する必要がある部署には、パーティションを設置した相談ブースや個室タイプの相談室を配置する。

《待合スペース》

- ・ 繁忙期にも対応できるゆとりのある空間とし、受付番号や窓口業務の進捗の分かりやすい窓口表示システムの導入を検討する。また、議会中継を行えるようにテレビを設置する。
- ・ 飲料自動販売機を設置し、来庁者が気軽に情報交換や休憩ができるスペースとする。



待合スペース事例
(北本市)

《キッズコーナー、赤ちゃんの駅》

- ・ 子ども連れの来庁者が利用しやすいようにキッズコーナーや赤ちゃんの駅（授乳室）を配置する。



キッズコーナー事例
(町田市)

《多目的トイレ》

- ・ 車椅子での利用に対応した一定のスペースを確保し、オストメイト*への対応やベビーチェア、ベビーベッド等を設置した多目的トイレを配置する。

※オストメイト・・・人工肛門や人工膀胱の保有者



多目的トイレのイメージ

(2) 防災拠点機能

災害発生時に被災状況を的確に把握し、関係機関と連携して、速やかに対応・対策がとれる施設を目指します。

また、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震計画基準」において、施設の性質に応じて建物の耐震安全性の目標が定められています。新庁舎は、大地震発生時の建物の設備や機能の被害を最小限に抑え、防災・災害復興の拠点としての機能を維持する必要があることから、耐震安全性の目標でいう「構造：I類、非構造部材：A類、建築設備：甲類」を目標とします。

耐震安全性の区分	耐震安全性の目標
構造体：I類 〔柱・梁・基礎等〕	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
非構造部材：A類 〔仕上げ材〕	大地震動後、災害応急活動等を円滑に行う上で、又は危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
建築設備：甲類 〔外壁仕上げ、建具、間仕切り等〕 〔電力供給、照明、給排水等〕	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。

※大地震動・・・震度6強から震度7に相当

①基本的な考え方

- ・耐震性を十分に確保するため、免震構造の導入を検討する。
- ・情報収集や伝達を確実にを行うために防災情報システムや情報通信設備を備える。
- ・災害時の停電や断水などのライフライン供給停止に備えて、電力や給水、排水などのライフライン機能を一定期間維持できるバックアップ機能を導入する。
- ・災害時の緊急対策に必要な設備・器材を配備するとともに支援物資を保管するスペースを確保する。

【耐震構造の比較】

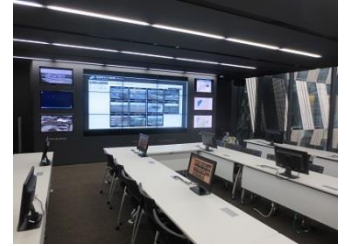


	耐震構造	制震構造	免震構造
目的	建物倒壊防止	建物の機能維持と内部の安全確保	建物の機能維持と内部の安全確保
仕組み	建物の構造体を堅固にすることで地震の揺れに耐える。	建物内部に組み込んだ制震部材（ダンパー等）により地震の揺れを制御する。	地盤と建物間に免震部材（積層ゴム等）を設置することにより、地震の揺れが建物に伝わらないようにする。
耐震安全性の分類	重要度係数（I）により耐震性能が定まる。 I = 1.5 ⇒ I類 I = 1.25 ⇒ II類 I = 1.0 ⇒ III類	耐震性能目標を適切に設定することにより、I類又はII類に相当する。	耐震性能目標を適切に設定することにより、I類に相当する。
特性	低中層建物に適	中高層建物に適	低中層建物に適
費用負担	最も小さい	比較的大きい	最も高い
メリット	・維持管理費用は発生しない。	・耐震構造の70～80%程度に地震応答を低減できる。 ・維持管理はほとんど必要ない。	・耐震構造の半分以下に地震応答を低減できる。 ・什器・家具の転倒を防止することができる。
デメリット	・地震エネルギーはそのまま建物に伝わる。 ・激しく揺れ、壁のひび割れ等の損傷が発生しやすい。 ・什器・家具等の転倒の恐れがある。	・地震後に臨時点検が必要になる。 ・什器・家具等の転倒の恐れがある。	・定期点検が必要である。 ・地震の縦揺れには効果が小さい。 ・軟弱地盤には設置が困難である。

②具体的方針

《防災中枢機能》

- ・災害時に市民の安心安全の確保のため、市長室及び防災担当部署に近接した場所に、災害対策本部設置時に使用できる防災情報システムを備えた防災会議室を配置する。



防災会議室事例
(長岡市)

《防災設備》

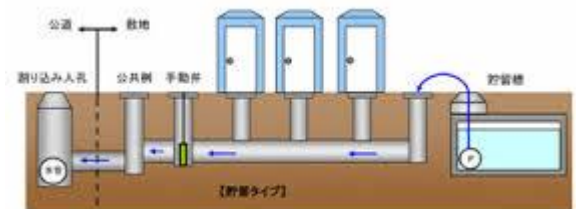
- ・非常用照明や誘導灯の適正な配置に努める。
- ・蓄電池付太陽光発電装置や自家発電装置の設置等により 72 時間の非常用電源の確保を目指す。
- ・災害時にも 72 時間の給排水機能の確保が可能な受水槽や汚水貯留槽を検討する。

《避難場所としての機能》

- ・1 階の待合スペースや多目的ホールを活用し、災害時の避難場所として市民のよりどころの場所となる機能を検討する。
- ・災害時の一次避難スペースとして利用できる市民広場を整備する。
- ・災害時の非常用トイレとしてマンホールトイレの導入を検討する。

《備蓄倉庫》

- ・避難者や災害対応に従事する職員等に対し、非常食や防災機材などを備蓄する倉庫を設置する。



マンホールトイレ (イメージ)

(3) 行政執務機能

行政サービスを機能的・効率的に提供し、将来の行政需要の変化に柔軟に対応できる執務空間を目指します。

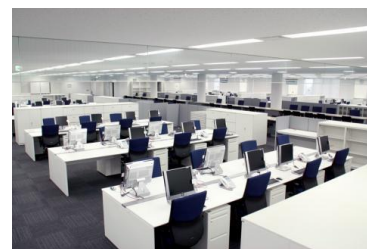
①基本的な考え方

- ・部署間の移動やコミュニケーションの円滑化に配慮したレイアウトを検討する。
- ・行政需要の変化や今後の組織改編にも対応できるように、仕切りのないオープンフロアを採用する。

②具体的方針

《執務室》

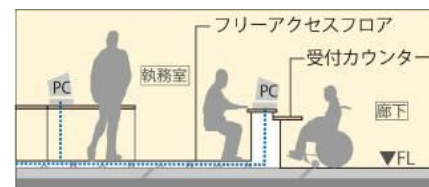
- ・原則、執務スペースに壁の仕切りは設置せず、見通しの良いオープンスペースを確保する。
- ・関連度の高い部署を近くに配置することで、市民の移動の負担の軽減や職員同士のコミュニケーションが円滑に行えるなど、効率的な行政サービスができるような部署配置を検討する。
- ・打ち合わせスペースや作業スペースを適切に配置し、業務効率やコミュニケーション機能、生産性の向上を図る。



執務室事例
(青梅市)

《情報通信》

- ・フリーアクセスフロア*を採用し、執務スペースの快適性と安全を確保する。
- ・情報システムのサーバーは、情報管理部門のサーバー室に集約することを検討する。
- ・情報化の進展は、職員の業務形態やセキュリティなどに大きく関係するため、情報化の動向を見据えた整備を検討する。



フリーアクセスフロア
(イメージ)

※フリーアクセスフロア・・・床下に電源やO A機器の配線等を格納することができるフロア

《情報公開コーナー》

- ・市政やイベント情報等を照会できるICTを活用した情報公開コーナーの設置を検討する。



情報発信ディスプレイ事例
(多治見市)

《会議室》

- ・利用人数や利用目的にあわせた会議室を適正に配置し、効率的な配置を図る。
- ・税の申告や期日前投票、講演会等に利用可能な多目的ホールを設置する。
- ・多様な規模や目的に対応できるように可動式仕切りを備えた会議室を設置する。
- ・市長室に隣接して政策決定用の庁議室を設け、災害対策本部用の防災会議室との一体利用が可能な配置とする。

《その他関連施設》

- ・印刷室や書庫、倉庫等の各部署の業務に関連する施設を搬入搬出に配慮して適切に配置する。

(4) 議会機能

市議会と十分に協議した上で、議決機関としての独立性に配慮しつつ、市民へ開かれ充実した機能をもつ空間を目指します。

①基本的な考え方

- ・独立性に配慮し、行政執務機能との連携も考慮し、高層階に配置する。
- ・情報通信環境などを整備し、議会情報の発信に努める。
- ・市民の親しみやすさや庁舎全体の調和を優先し、華美にならないよう配慮する。

②具体的方針

《議場、委員会室等》

- ・一定の格式を保ちつつ、シンプルな議場とする。
- ・傍聴席は、十分な数の席を設け、バリアフリーに配慮する。
- ・音響や録音設備の充実を図る。
- ・インターネット中継のための外部配信設備の整備等の情報通信技術に対応した議場システムとする。



議場事例
(甲府市)

《議長室、応接室等》

- ・議長室や副議長室等は、議会とも協議の上、必要に応じて配置する。
- ・会派室や議員控室は、議会とも協議の上、適切な配置を検討する。
- ・陳情や公式行事などで使用する応接室を設置する。

《議会図書室》

- ・議員の調査研究のための議会図書室を設置する。



議会図書室事例
(長浜市)

《執行部控室》

- ・議場に近接して執行部控室を設置する。

(5) 環境配慮機能

地球環境への影響を最小限に抑えるように環境負荷軽減策について積極的に取り組み、環境配慮型庁舎を目指します。

①基本的な考え方

- ・ エネルギー消費量の少ない高効率設備機器を使用する。
- ・ 建物の長寿命化、維持管理費用の低減等の費用対効果に優れた設備を採用し、ライフサイクルコストに配慮した構造、設備とする。
- ・ 再生可能エネルギーの活用を検討し、庁舎内の電力消費の削減に努めます。

②具体的方針

《自然エネルギーと再生可能エネルギーの活用》

- ・ 蓄電池付太陽光発電装置等の再生可能エネルギーの活用を検討し、災害時等の非常用電源としても利用する。
- ・ 採光用の庇の採用などにより自然採光を効果的に取り込む仕組みを検討する。



屋上太陽光発電事例
(井原市)

《雨水利用システム》

- ・ 雨水貯留槽に貯留した雨水を処理し、トイレの洗浄水等の雑用水として利用することを検討する。

《照明・空調設備》

- ・ L E D照明やトイレ照明に人感センサー、調光システム等の節電に配慮した照明設備の導入を検討する。
- ・ 自然換気システムや日照負荷の低減のための設備等の空調負荷の削減に配慮した設備の導入を検討する。

《周辺緑化》

- ・ 周辺環境との調和とヒートアイランド現象の緩和のため、敷地内緑化に努めます。

(6) 市民交流機能

市民が気軽に訪れ、人と人との新たな交流が生まれるような空間を目指します。

また、コミュニティやNPO等の地域のさまざまな主体との連携した活動を行う拠点として、市民協働を推進します。

①基本的な考え方

- ・市民交流や市民協働の拠点となる多目的スペースを設置する。
- ・市の特徴やまちづくりの方向性、イベント等の情報を発信するスペースを設置する。

②具体的方針

《多目的ホールの活用》

- ・期日前投票等の業務利用のない日や閉庁日にも、地域活動発表や各種展示等の多様なイベントに市民が利用できる仕組みを検討する。
- ・市民が利用しやすいエントランス周辺に配置する。



多目的ホール事例
(新宿区)

《展示スペース》

- ・地元特産品、市政、イベント等の情報を発信するスペースとする。
- ・来庁者が利用しやすい待合スペースに併設する。



展示スペース事例
(岐阜市南庁舎)

《生活利便施設》

- ・地元特産品の販売や市民が気軽に利用できる売店等の設置を検討する。また、民間委託や障害者雇用等の検討も行う。

8. 施設配置計画

「4. あるべき庁舎の建設規模」に基づき、建物や駐車場の配置についての考え方を整理します。なお、今回の検討においては、配置案を限定するものではなく、今後の設計業務において様々な工夫や技術提案を求める際の基礎資料とします。

したがって、具体的な配置は、今後の設計段階でより詳細な検討を加えた上で決定していくこととなります。

(1) 庁舎エリア

新庁舎の建物を建設するエリアとします。庁舎の規模 14,000 m²で検討することとし、具体的な建物の仕様は、「7. 新庁舎の機能」で検討した各種の庁舎機能や「9. 各部署の配置の考え方」を踏まえ、今後の設計業務においてより詳細な検討を行ったうえで決定することとします。

(2) 駐車場エリア

駐車場については、以下のエリアに分類して整備にあたっての考え方を整理しています。また、整備にあたっては、来庁者の安全確保に配慮した歩行者と車両の動線の分離や災害等の緊急時における公用車の出動体制等を踏まえた上で、利用者の利便性や費用対効果を考慮し立体駐車場での整備や周辺市有地の活用等を検討します。

① 来庁者用駐車場

来庁者用駐車場としては「基本方針（案）」より 211 台を目安に整備します。

障害者等用の駐車場は、「福岡県福祉のまちづくり条例」で必要とされる台数（4 台）以上の駐車台数を確保します。また、「ふくおか・まごころ駐車場制度」に基づいた駐車場として、建物の出入口付近に設け、可能な限り雨に濡れずに移動できるように整備方法を検討します。



② 公用車専用駐車場

公用車専用駐車場としては「基本方針（案）」より 65 台を目安に整備します。

③ その他の駐車場

市議会議員専用の駐車場として議員定数に応じた台数の 22 台を確保します。

また、職員駐車場として現在の利用状況を考慮し、200 台を目安に整備します。

(3) 市民広場エリア

様々なイベントでの利用や災害時の一時避難スペースとして利用する市民広場を整備します。市民の憩いの場として、気軽に利用できる位置や広さを検討します。また、庁舎内の多目的ホールと一体的な利用が可能な配置も検討します。

(4) 交通体系の検討

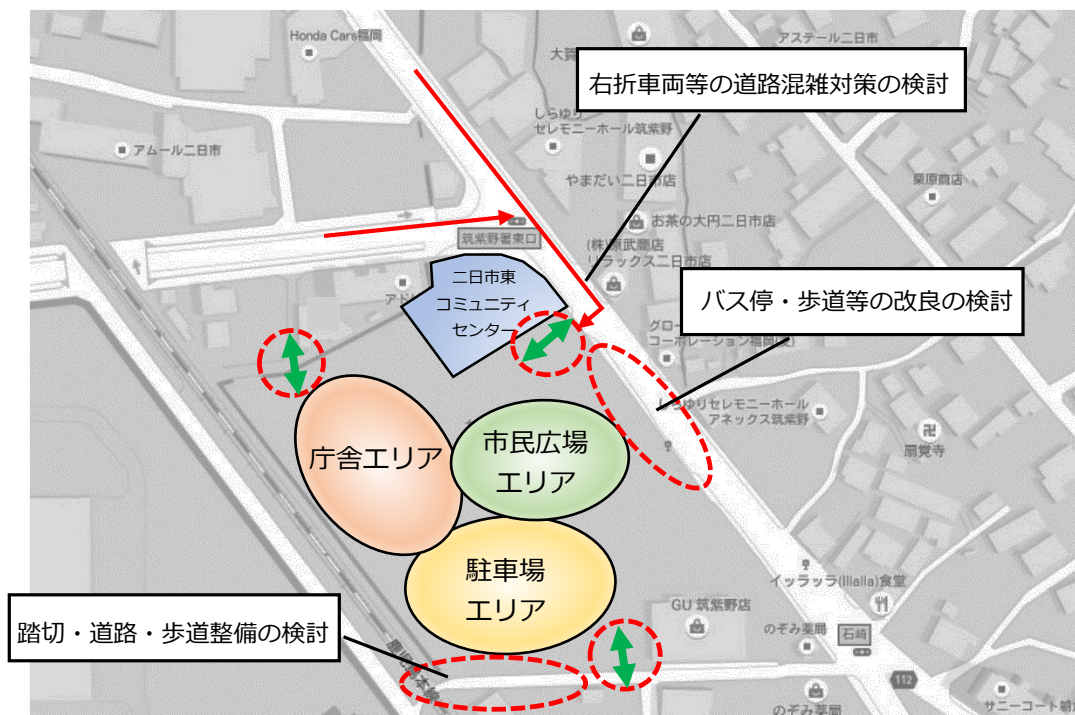
敷地東側に面する県道福岡日田線の交通量は、朝夕の時間帯で若干の混雑が見られます。交通の混雑回避や来庁者の安全確保、市西側からの来庁者の交通経路の確保など以下の点に留意し、周辺交通環境整備の検討を進めます。

- ①車両動線と歩行者動線の明確化
- ②各方面からの来庁ルート確保
- ③災害への迅速な対応
- ④敷地に隣接する踏切の改良

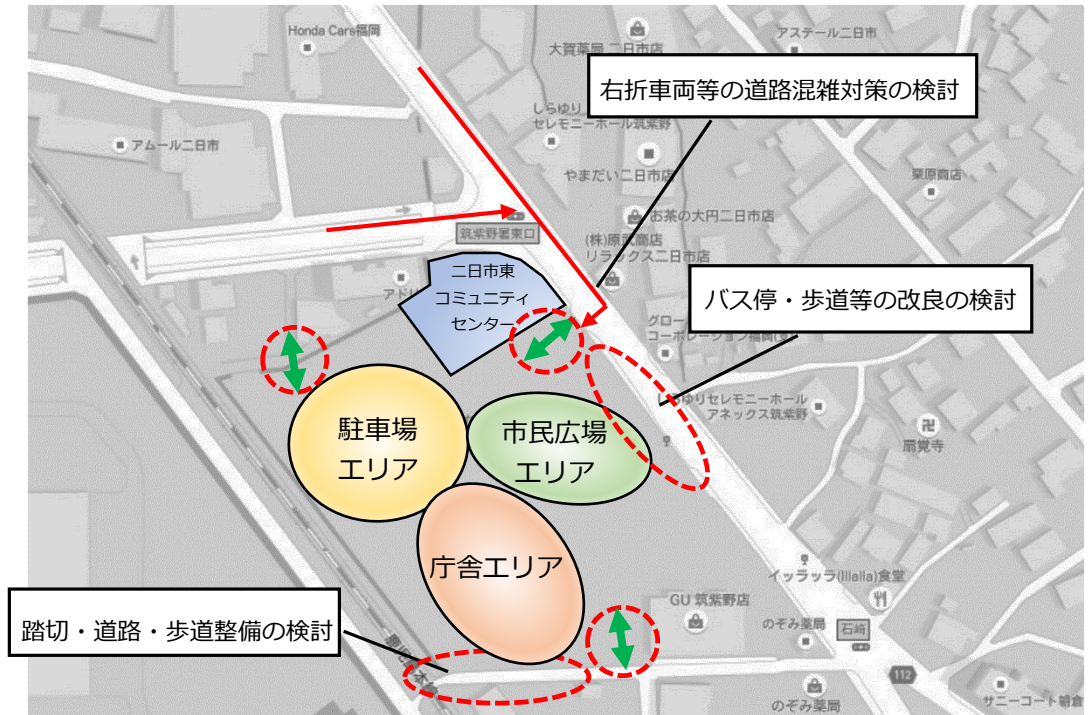
(5) 各エリアのゾーニング

建設候補地の九州森永乳業跡地の敷地利用について、以下の2パターンを基本に検討しますが、配置案の決定は、今後の設計段階でより詳細な検討を加えた上で決定していくことになります。

【パターン1】



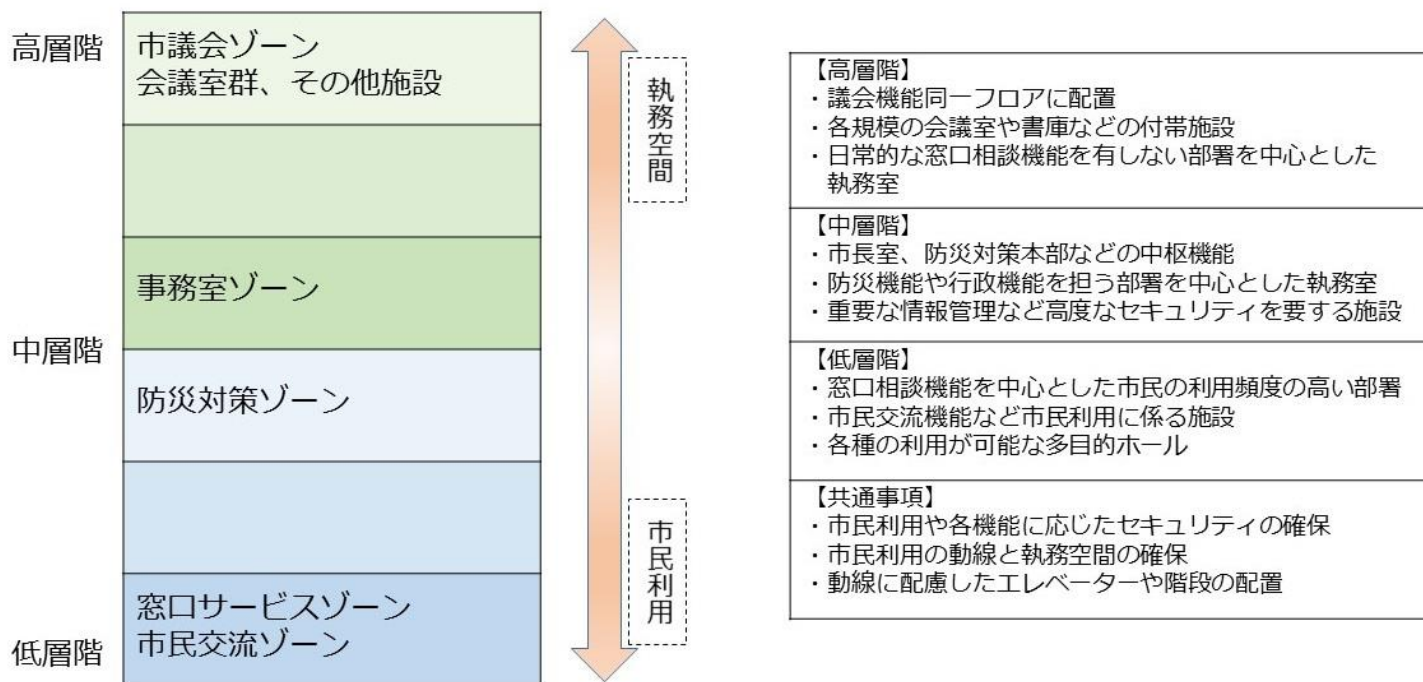
【パターン2】



9. 各部署の配置の考え方

新庁舎の階層は、それぞれの用途に応じて以下のゾーンを設定し、ゾーン毎の移動距離等、コンパクト化を図り、利用しやすく効率的な動線の確保ができる配置を検討します。

【配置に関する基本的な考え方】



(1) 市民交流ゾーン

1階には、期日前投票や税申告などの市の業務利用の他、活動発表や展示をはじめとする各種イベントにも活用できる多目的ホールを配置し、屋外多目的スペースと一体利用が可能な市民交流スペースとして活用する。また、市の特徴やまちづくりの方向性、イベントなどの情報を発信するスペースを設置する。

(2) 窓口サービスゾーン

市民の利用頻度が高い市民生活部と健康福祉部の窓口を低層階に集約配置する。特にワンストップサービスに関連性の高い部署は、可能な限り1階に集約した配置とする。

(3) 事務室（市長室）・防災対策ゾーン

市の安全・安心の拠点として、市長室・副市長室及び総務部・企画政策部を中層階の同一のフロアに配置し、危機管理への迅速な対応を可能にする。また、建設部、環境経済部を市長室フロアの上下階に配置することで、緊急時の連携がとりやすい組織配置とする。

(4) 事務室ゾーン

防災対策ゾーンの上層階に、教育部を配置するほか、印刷室や電話交換室などの庁舎付属施設を配置する。

(5) 市議会ゾーン

議会の独立性と議会での審議、調査研究に必要なスペースを確保し、議会関係施設を高層階の同一フロアに集約配置する。

(6) その他

各フロアには打ち合わせスペースや会議室を可能な限り配置するが、高層階には、各規模の会議室を集約配置するほか、可動式会議室も併せて配置することで弾力的な活用を可能にする。また、可動式書架を備えた書庫も配置する。

【参考：新庁舎へ配置する部署】

部局名	課等名
市民生活部	市民課、税務課、収納課、国保年金課、男女共同参画推進課
健康福祉部	子育て支援課、高齢者支援課、生活福祉課
企画政策部	秘書広報課、戦略企画課、人事課
総務部	総務課、財政課、安全安心課、管財課、人権政策課、市民協働推進課
建設部	都市計画課、建築課、土木課、河川課、維持管理課、区画整理課
環境経済部	環境課、農政課、商工観光課、上下水道料金総務課、上下水道工務課
教育部	教育政策課、学校教育課、文化情報発信課文化財担当
議会事務局	議事課
その他	会計課、監査委員事務局、農業委員会事務局、選挙管理委員会事務局

※部局名及び課等名は平成 28 年 4 月 1 日現在の組織体系で記載しています。

10. 施設整備手法と事業者選定方法

(1) 施設整備手法と事業者選定方法の検討の考え方

「基本方針（案）」では、従来型の公共事業方式、PFI方式、リース方式等の検討を行い、「従来の公共事業方式が望ましいが費用対効果やスケジュール等を踏まえ、今後も検討を進める。」としています。新庁舎建設は、多大な事業費を投じる事業であるとともに、敷地条件や求められる庁舎機能などの様々な制限や条件のなかで行う事業です。

その実現にあたっては、高度な技術力を有する民間事業者のノウハウを最大限活用することにより、極力財政負担を低減し、可能な限り将来の負担とならない施設整備手法を採用することが望まれます。

また、現庁舎の抱える課題や問題の早期解決に向けて着実に整備を進めていく必要があることから、可能な限り事業期間を短縮する施設整備手法も検討しなければなりません。

このような視点に立ち、民間活用も視野に入れた施設整備手法及び高度な技術力をもった事業者を選定するための業者選定方法について、以下の考え方を基本とします。

①施設整備手法の検討の基本的な考え方

- ・ 民間事業者の技術力やノウハウを活用し、財政負担の低減を図る。
- ・ 現庁舎が抱える喫緊の課題や問題点を早期解決するために事業期間の短縮を図る。
- ・ 市の意向反映等について協議しながら事業をすすめることができる。
- ・ 災害等の想定外の状況発生時においても、柔軟な庁舎運営に対応できる。
- ・ 入札不調不落のリスクを極力回避できる。

②事業者選定方法の基本的な考え方

- ・ 技術力のある事業者の選定が可能なこと。
- ・ 選定過程の透明性、客観性を確保できる。
- ・ 市の意向反映等について協議しながら事業をすすめることができる。

(2) 民間事業者への意向調査の実施

前記(1)に示す施設整備手法の検討の基本的な考え方に基づき、民間事業者の技術力やノウハウを十分に活用し、財政負担の低減や事業期間の短縮を図ることができる施設整備手法を検討するため、民間事業者への意向調査を実施した。

本調査は、リース方式やPFI方式等の民間事業者を活用する手法に加え、公共事業方式における従来の設計施工分離発注方式や設計施工一括発注方式等を同レベルでメリットやデメリット、財政負担の低減が可能か、また、事業期間の短縮につながるのか等の研究、比較を行い、市にとって最もメリットのある施設整備手法の選定を行うことを目的としています。

【調査の概要】

調査の名称	筑紫野市庁舎建設に係る民間事業者への意向調査
調査期間	平成27年12月～平成28年2月
主な調査項目	・ 事業手法と概算事業費 ・ スケジュール ・ 庁舎機能 ・ 周辺交通網に配慮した施設配置計画
参加事業者数	9団体（グループ提案含む）

また、調査に協力いただいた民間事業者を対象に提案内容に関するヒアリングを実施し、資料編(P37)のとおり調査結果を公表した。また、以下のとおり、提案いただいた主な内容と市の考え方をまとめた。

【意向調査の総評】

事業手法に関する提案は、民間手法活用型のリース方式が4件と公共事業型のDB方式（設計施工一括発注方式）が4件、ECI方式（施工候補者技術協議方式）が1件であった。

リース方式には、一般的に行われる民間事業者が建設し所有する建物を市がリースし、契約期間中、市が民間事業者へ賃借料を支払う建物リースと民間事業者が建設した建物（庁舎）を完成後、市に所有権を移転し、市がサービス料として民間事業者へ支払う手法（BTO方式）がある。今回の調査においては、それぞれの手法による提案がなされた。

いずれの手法も、建設時の資金調達を民間事業者が行い、市は契約に基づく金額を毎年支払うことになるので財政負担の平準化が可能になるメリットがある。しかし、建設費用に民間事業者の資金調達に係る費用やリース料率等が加算された金額を支払うことになるので、総事業費は公共事業方式と比較して割高になる場合もある点を考慮しなければならない。

D B方式は、公共事業方式の手法の一つで、設計と施工を一括して契約する手法である。施工者の独自技術やノウハウを活用した合理的な設計や一括発注のため設計段階より施工準備を行えることから建設コストの縮減や事業期間の短縮に効果のある手法とされており、資金調達は市が行うが、公共事業方式の中では比較的、民間活用型に近い手法である。

今回の調査の趣旨は、民間事業者のノウハウや技術力を活用し、事業費の低減効果が見込め、早期の事業完了が可能な手法を検討することであり、調査に参加いただいた民間事業者がこの趣旨を理解し、提案いただいたことがリース方式とD B方式に提案が集中した要因であると考えられる。また、概算事業費の見込みについては、同種施設の施工実績と比較しても概ね妥当であると考えられる。事業期間の短縮については、事業者選定手続が1回で完結するリース方式とD B方式のメリットを活かした提案が目立ったが、いずれの方式においても、採用する建築条件が設計施工期間に与える影響が大きいため、今後の建築条件の検討と併せ、慎重に検討すべき課題といえる。

また、施設整備手法や概算事業費の提案以外にも、効率的な施設配置案や維持管理費の低減や環境への配慮に着目した庁舎機能等の各分野から様々な視点で提案いただき、大変有意義な調査となりました。今後の具体的な設計段階等においても、提案いただいた内容を参考とし、検討を進めることとします。

(3) 施設整備手法

民間事業者への意向調査の実施結果を踏まえ、以下のとおり、施設整備手法の比較検討を行い、各方式について評価した。

①各方式の比較検討

事業方式		概要	資金調達	財産所有	事業主体	事業スピード
公共事業方式	設計施工分離発注方式	・設計、施工業務をそれぞれの段階で設計者と施工者を個別に発注、契約する方式。	市	(土地) 市 (建物) 市	(設計施工) 市 (管理運営) 市	・設計や施工の各段階で業者選定手続を実施するため、他の方式に比べて長くなる。 ・設計段階では、施工者が未確定のため、施工者の独自技術やノウハウを活用することが困難なため、期間短縮の可能性は限定的。
	E C I方式 (施工候補者技術協議方式)	・分離発注方式だが、設計段階から施工候補者を選定し、設計内容に施工候補者が関与し、設計者と協力して設計を行い、施工業務を契約する方式。	市	(土地) 市 (建物) 市	(設計施工) 市 (管理運営) 市	・施工者が早期に関与することで、設計段階から施工計画の検討を行えることや施工前の入札手続が不要のため、設計施工分離発注方式に比べて事業期間の短縮が期待できる。
	D B方式 (設計施工一括発注方式)	・設計、施工業務を同時に一括発注、契約する方式。	市	(土地) 市 (建物) 市	(設計施工) 市 (管理運営) 市	・一括発注のため、業者選定の期間短縮や設計段階から施工準備を行えるので、事業期間の短縮が期待できる。 ・業者選定手続が一度で済むので、効率良く事業が進められる。
公民連携方式	リース方式	・リースによる庁舎を建設し、賃貸借契約により庁舎を使用する方式。 ・民間事業者が施設所有する方式が一般的だが、施設完成後、市に所有権移転する方式もある(B T O方式)。	民間	(土地) 市 (建物) 民間	(設計施工) 民間 (管理運営) 民間又は市 ※契約内容による	・手続や契約方法に柔軟性があり、P F I方式と比べると早い。業者選定後の協議等に時間を要し、公共事業方式と比べると長い事業期間を要する場合もある。
	P F I方式	・P F I法に基づき、民間資金を利用して設計、工事、管理運営の全てを一括して長期契約する方式。	民間	(土地) 市 (建物) 市	(設計施工) 民間 (管理運営) 民間	・P F I法に定められた手続を要するため、事業期間は長期化する傾向にある。

事業方式		事業コスト	費用の負担時期	設計内容	その他留意事項
公共事業方式	設計施工分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工段階での設計の手戻し等により、事業費が増大するリスクがある。 ・ 施工者が有する独自技術や特許工法等を採用しにくいいため、コスト縮減効果は限定的になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設時に負担が集中する。 ・ 起債借入による負担の平準化は可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計段階での協議も行いやすく、市の意向を反映しやすい。 ・ 標準的な汎用性のある内容にならざるを得ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設（庁舎）建設では、最も一般的な方式。 ・ 入札不調不落のリスクが大きく、その場合、さらに事業が遅れる可能性がある。
	E C I 方式 （施工候補者技術協議方式）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者が早期に関与することで、独自技術の設計への反映等によりコスト縮減効果が期待できる。 ・ コスト縮減と品質の確保の両立が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設時に負担が集中する。 ・ 起債借入による負担の平準化は可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者の独自技術や特許工法の活用が可能。 ・ 設計者と施工者の責任分担の明確化や意見調整が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新しい方式のため、適用事例が少ない。 ・ 施工予定者を決定し、目標価格に応じた設計を実施できるので、入札不調不落の防止効果は大きい。
	D B 方式 （設計施工一括発注方式）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一括発注のため、独自技術の設計への反映等によりコスト縮減効果が期待できる。 ・ コスト縮減と品質の確保の両立が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設時に負担が集中する。 ・ 起債借入による負担の平準化は可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者との協議により、市の意向反映と独自技術や特許工法の活用が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 早期から事業スケジュールが検討できるので、技術者の確保や工場生産の調整等のメリットがある。 ・ 一括発注により、目標価格に応じた設計を実施できるので、入札不調不落の防止効果は大きい。
公民連携方式	リース方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ リース料率を考慮すると総事業費では割高になることが想定され、民間活用による費用削減効果（V F M）が見込めることが採用の前提になる。 ・ 地方交付税減額の影響を考慮する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期投資が不要で財政負担の平準化が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注後の市の意向反映が難しく、設計の自由度に制約がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎建設における適用事例は少ない。 ・ 業者選定が大手リース会社に限定される。 ・ 事業者選定後、協議を進め、賃貸借契約を締結するので、入札不調不落のリスクは低い。
	P F I 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間活用による費用削減効果（V F M）が低いと金利負担等により割高になるケースもある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期投資が不要で財政負担の平準化が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注後の市の意向反映が難しく、設計の自由度に制約がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎建設における適用事例は少ない。 ・ 設計、施工、維持管理の各業者で設立する特別目的会社（S P C）に対して一括発注する。

②各方式の評価

事業方式		評価	コメント
公共事業方式	設計施工分離発注方式	△	<ul style="list-style-type: none"> 従来通りの方式で、各段階で意向反映ができるなど、柔軟性のある事業を進めることができる。 建設コストの縮減効果や事業期間の短縮効果はあまり期待できない。 入札不調不落のリスクが高く、事業期間が長引く傾向がある。
	E C I方式 (施工候補者技術協議方式)	○	<ul style="list-style-type: none"> 施工者の早期の参画、独自の技術力の設計への反映により設計の質の確保や建設コスト縮減、事業期間の短縮が可能。 目標価格に向かって、市・設計者・施工候補者の三者で事業を進めていくため、入札不調不落のリスク回避の手法としても有効である。 設計者と施工候補者の意見調整等に期間を要する可能性がある。
	D B方式 (設計施工一括発注方式)	○	<ul style="list-style-type: none"> E C I方式と比較しても一括発注による事業期間の短縮や施工者の独自の技術やノウハウの活用により建設コスト縮減が期待できる。 一括発注により、目標価格に応じた設計を実施できるので、入札不調不落の防止効果は大きい。
公民連携方式	リース方式	△	<ul style="list-style-type: none"> 財政負担の平準化が可能だが、総事業費では、割高になる場合もある。 長期間の契約となり、災害等の契約時に予期できなかった事態が生じた場合に柔軟な対応が難しい。 発注後の意向反映が難しい。
	P F I方式	×	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎建設は、民間事業者のノウハウが最も発揮される運営面でのサービス提供範囲が狭く、収益性が見込めないため、適用事例は少ない。 P F I法による煩雑な手続きが必要となり、事業期間が長期化する。 長期間の契約となり、災害等の契約時に予期できなかった事態が生じた場合に柔軟な対応が難しい。 発注後の意向反映が難しい。

③施設整備手法の総評（まとめ）

P F I方式について、市庁舎建設では民間活用による大きな費用削減効果（V F M）は期待できないため、実質的な財政負担の増大となる可能性がある。また、P F I法に基づく手続き等による事業計画の遅延が見込まれること等のデメリットがある。リース方式についても、事業期間の短縮を図ることは可能だが、実質的な財政負担の増大となる可能性があることや発注後の市の意向反映が難しいこと、また、緊急時における柔軟な対応に不安があること等のデメリットがある。

このため、新庁舎建設の施設整備手法としては、市の意向が反映しやすく自由度の高い設計が可能で緊急時における柔軟な対応が可能な公共事業方式に優位性があると考えられる。また、公共事業方式のうち、設計施工分離発注方式は、建設コストの縮減効果や事業期間の短縮効果はあまり期待できず、入札不調不落のリスクもあることから、建設コストの縮減と事業期間の短縮が期待できるE C I方式又はD B方式が望ましいといえる。

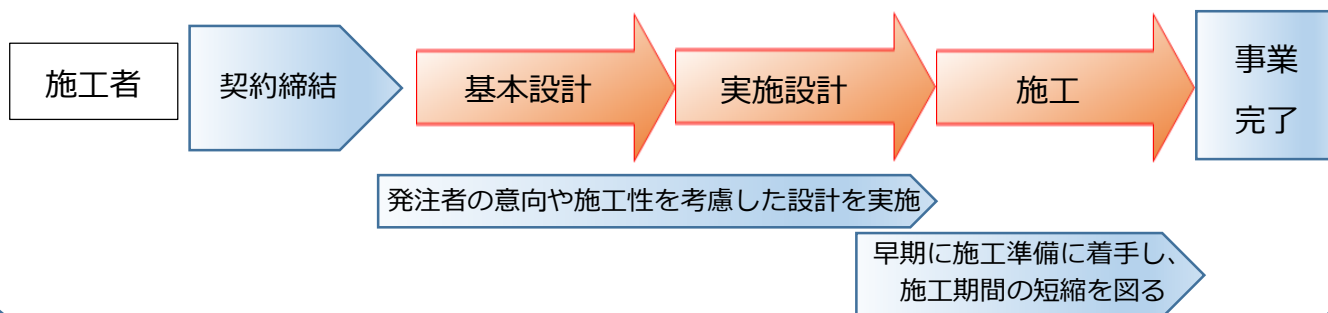
E C I 方式は、基本設計作成後の実施設計の段階において、施工者が関与することでより事業効果が得られる。一方、D B 方式については、いずれの設計段階においても事業効果は得やすいとされ、事業期間の短縮面でも E C I 方式より効果が見込まれる。

今後、基本設計の作成に着手する本市の市庁舎建設の事業スケジュールを考慮すると、基本設計段階より民間事業者の高い技術力やノウハウを設計へ反映し、建設コストの縮減や事業期間の短縮等の対策を検討する方式を採用することが適切であると考えられる。

したがって、新市庁舎建設の施設整備手法については、「**公共事業方式の D B 方式（設計施工一括発注方式）**」を採用し、事業を進めることとします。

D B 方式のイメージ

- ・「デザインビルド方式」の略称。
- ・建設対象とする構造物に関して発注者が求める機能・性能及び施工上の制約等を契約上の条件として、構造物の構造形式や主要諸元も含めた設計を施工と一括して発注する方式。
- ・施工者の独自技術の設計への反映により、事業期間の短縮や整備コストの縮減等の効果が期待される。



(4) 事業者選定方法

平成 28 年度に予定する事業者の選定については、可能な限り良質な技術提案ができる事業者を透明性の確保にも配慮した上で、適正に選定することが求められます。このため、事業者からの技術提案を前提とする「設計競技（コンペ）方式」、「プロポーザル方式」及び「総合評価方式」と従来通りの「競争入札方式」について比較検討を行いました。

①各方式の比較検討

選定方式	概要	契約方法	契約金額	選定対象	参加報酬	選定の流れ	その他留意事項
設計競技（コンペ）方式	業務内容について、具体的な図面等を求め、「設計案」を選定する方式	随意契約	概ね予定価格（交渉により決定）	設計案（図面）	あり	書類審査、提案に対するプレゼンテーション及びヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 提案を図面で確認して評価することで、技術力の評価には具体性がある。 選定時に、ほぼ確定した図面で提示されるため、提案された設計案の大幅な変更は難しい。
プロポーザル方式	業務体制や考え方、技術提案を具体的な技術提案以外の形で求め、事業者を選定する方式	随意契約	概ね予定価格（交渉により決定）	事業者（事業者が行う技術提案）	なし	書類審査、提案に対するプレゼンテーション及びヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> 技術提案を評価して、優良な事業者を選定することが可能。 提案は図面以外の表現のため、優劣の評価に客観性が求められる。 具体的な設計内容は、発注後、協議の上、決定していく。
総合評価方式	技術的に工夫の余地が大きいテーマを設定し、価格と技術提案を評価・選定する方式	入札	入札額（最低額とは限らない）	事業者（事業者が行う技術提案）+価格	なし	審査と入札	<ul style="list-style-type: none"> 技術提案を評価して、優良な事業者を選定することが可能。 技術力と価格の総合的な評価となるため、技術点の低い事業者が価格面の優位性により選定される場合がある。 具体的な設計内容は、発注後、協議の上、決定していく。
競争入札方式	発注者が設計仕様を提示し、複数の事業者の中から最も安い価格を提示した事業者を選定する方式	入札	入札による最低額	価格	なし	入札のみ	<ul style="list-style-type: none"> 価格のみの競争となり、技術力を評価するプロセスがない。 価格のみの競争のため選定基準は明瞭である。 具体的な設計内容は、発注後、協議の上、決定する。

②各方式の評価

選定方式	評価	コメント
設計競技（コンペ）方式	△	図面により具体的な評価が可能だが、反面、発注後の設計変更等の対応など懸念事項がある。
プロポーザル方式	○	技術力のある事業者の選定が可能であり、発注後も協議しながら進めることができる。
総合評価方式	△	入札の結果、価格差によって技術力のあるものが採用されない可能性もある。
競争入札方式	×	技術力の評価がない。

③総評（まとめ）

新市庁舎建設の事業者選定方法については、技術提案を受け、最も相応しい考え方を有する事業者を選考でき、発注後も協議しながら事業を進め、市の意向反映が可能な「**プロポーザル方式**」を採用することとします。

1 1. 概算事業費と財源の検討

(1) 概算事業費

「基本方針（案）」で示した概算事業費について、民間事業者への意向調査における提案及びヒアリングを実施した結果、同種施設の施工実績と比較しても概ね妥当であると考えられます。この基本計画では、国庫補助金申請に必要な耐震診断委託料等の修正を加え、以下のとおり試算しました。

項目	対象	金額（千円）	備考
建築工事費	庁舎本体	6,020,000	延床 14,000 ㎡、 単価 43 万円/㎡
	立体駐車場	1,170,300	延床 12,450 ㎡、498 台、 単価 9.4 万円/㎡
委託料	基本設計	69,450	福岡県設計・工事監理委託料算 定基準等より
	実施設計	139,636	
	監理	52,751	
	耐震診断	5,597	上下水道庁舎
外構費	—	149,360	単価 1.6 万円/㎡×9,335 ㎡
用地費	用地買戻し限度額	849,731	14,934.55 ㎡
その他	移転費、備品等	364,000	移転費、備品等 2.6 万円/㎡
概算事業費計		8,820,825	

(2) 財源の検討

財源については、以下のとおり試算しました。主な財源として、庁舎建設基金（平成 26 年度末残高約 23 億 8 千万円）や地方債（充当率 75%）を活用しますが、建設年度の一般財源負担や後年度の公債費負担の軽減を図るため、その他基金の活用も予定します。また、市庁舎建設においては、原則として補助金等の適用がないとされているが、耐震対策に係る社会資本整備総合交付金の適用を見込み計上しています。今後も財政計画との整合を図りながら市有地の売却などによる財源確保に努め、また、引き続き補助金の活用に関する調査研究を行い、費用対効果を検証しながら負担の軽減に努めることとします。

項目	金額（千円）
概算事業費	8,820,825
補助金	39,267
地方債（一般単独事業債）	3,500,000
庁舎建設基金	2,383,765
その他基金	2,130,000
一般財源	767,793

（３）事業費の低減

①建設段階のコスト縮減




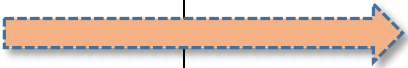

施設整備手法として採用するDB方式のメリットを活かし、技術力を重視した事業者選定を実施し、独自技術やノウハウを活用した設計を行い、品質を確保した上で可能な限りコストの縮減を図ります。また、必要な庁舎機能を維持した上でコンパクトな仕様とし、過度な仕様にならないよう留意し、さらにコスト縮減に向けた取り組みを検討します。

②維持管理経費の抑制

長期にわたる維持管理経費は、新庁舎の建設にあたり大きな課題であることから、今後の設計段階において、維持管理しやすい建築材料や設備などの採用を検討することに加え、省エネルギー対策やコスト縮減についてさらに検討し、維持管理経費の抑制に努めます。

12. スケジュール

現在の市庁舎が抱える多くの課題や問題点を考慮すると、早期の事業完了が望まれます。したがって、新庁舎を整備し、供用開始するまでのスケジュールは、DB方式の事業スピード面でのメリットや設計段階での提案等により、可能な限り早期完了を目指すこととし、概ね平成30年中の完了を見込みます。

	平成28年度	平成29年度	平成30年度
基本・実施設計			
用地買戻し			
各種手続き			
建設工事			
新庁舎移転			

資料編

○「筑紫野市庁舎建設に係る民間事業者への意向調査」の実施結果	・・・	37
○新庁舎建設に関する財政面の検証	・・・・・・・・・・・・・・・・	41

「筑紫野市庁舎建設に係る民間事業者への意向調査」の実施結果

1. 実施スケジュール

実施要領の公表	平成27年12月8日（火）
調査へ参加表明	平成27年12月25日（金） 締切
企画提案書の提出	平成28年1月27日（水） 締切
ヒアリングの実施	平成28年2月1日（月）～平成28年2月8日（月）

2. 調査への参加事業者数

参加表明書提出	9 法人（法人グループ）
企画提案書提出	9 法人（法人グループ）

3. 主な提案内容

事業者名	A
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リース方式（建物譲渡特約付定期借地権方式） <p>【事業の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設予定地に定期借地権を設定し、民間事業者へ賃貸し、地代収入を得る。 ・民間事業者は、借受けた土地に庁舎を建設し、市へ賃貸する。 ・市は民間事業者へ庁舎の維持管理費を含んだ賃借料を支払う。 ・初期投資や起債借入が必要なく、財政負担の平準化が図れる。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・想定する工期の提案。 <p>【提案の意図】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財政状況等により起債借入が困難な自治体向けに、PFI法に拠らない民間資金活用型の事業モデルを構築したい。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費の低減に配慮した施設の配置や庁舎機能についての提案。 	

事業者名	B
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DB方式（設計施工一括発注方式） <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予算範囲内での施工に向けて設計を実施するので、コスト低減効果は高い。 ・独自施工技術を活用し、コスト低減と品質の確保の両立が可能。 <p>【概算事業費】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同種施設の施工実績より、意向調査実施要領に示す概算事業費での建設は可能。 ・DB方式のメリットや独自技術を活かし、目標価格に向かった設計が可能。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DB方式を採用することで、事業者選定手続を1回で完結することが可能となり、工期の短縮を図れる。 ・設計段階から施工準備に着手することで建設工期の短縮が可能。 ・採用する構造や工法等により、建設工期の短縮は可能。 	

事業者名	C
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リース方式 <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借入による資金調達ではなく、自己資金を利用することでリース料率の低減を図る。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・P F I方式と比較して、契約に係る手続きが簡略なので早期完工が見込める。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業者選定方法について、総合評価方式等の採用を提案。 	

事業者名	D
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・D B方式（設計施工一括発注方式） <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設定した目標価格に向かって、独自技術を活かした設計を実施するため建設コストの削減効果は大きい。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・D B方式を採用することで、事業者選定手続を1回で完結することが可能となり、工期の短縮を図れる。 ・設計段階から施工準備に着手することで建設工期の短縮が可能。 ・想定する工期の提案。 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 独自ノウハウ活用と市との協働により、さらに短縮を図る。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工者独自のノウハウを反映した現場条件に適した設計、施工者の固有技術を活用した合理的な設計が可能。 	

事業者名	E
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・B T O方式（建物を市が所有するリース方式） <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益施設併設による財政負担の低減 ・特別目的会社設立し、資金調達コストの低減を図る。 ・財政負担の平準化が可能。 ・維持管理を含んだ契約となるため、維持管理面においても費用負担の平準化が可能。 <p>【概算事業費】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場の形態についての提案。 <p>【庁舎機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境にやさしく、経済性の高い庁舎機能の提案。 ・建物緑化、防災広場の提案。 	

事業者名	F
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ D B 方式（設計施工一括発注方式） <p>（以下、参加事業者の要望により非公表とします。）</p>	

事業者名	G
<p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ E C I 方式（施工候補者技術協議方式） <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施工者が設計段階から関与することで、V E（価値向上）案の検討が可能。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計段階から施工準備に着手することで建設工期の短縮が可能。 <p>【施設配置計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路からの見え方を意識した施設配置。 ・ 必要台数を確保した上で、立体駐車場の規模縮小。 ・ 将来の増築や建替等に備え空地スペースを確保。等 <p>【庁舎機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災拠点としての安全性や環境への配慮、維持管理の低減を意識した庁舎機能の提案。 	

事業者名	H
<p>《提案1》</p> <p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B T O方式（建物を市が所有するリース方式） <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理費の抑制による財政負担の軽減が期待できる。 ・ 市の信用による資金調達金利の抑制が期待でき、事業費の低減を図る。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施工期間の短縮を踏まえた設計を予め行うことができる。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計、施工及び維持管理を一体化することにより、民間企業の持つノウハウや創意工夫を最大限活用することが可能。 ・ 資金調達は、リース企業が市中銀行から行う。 <p>《提案2》</p> <p>【提案事業手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ D B方式（設計施工一括発注方式） ※一部施設リース方式（立体駐車場、収益施設） <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同種施設の施工実績を参考にした概算事業費の試算した結果、市の試算は妥当と考える。 ・ D B方式の特性や独自技術に活用、企業努力により事業費の低減を図る。 <p>【スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 想定する工期の提案。 ・ 設計段階から施工準備に着手することで建設工期の短縮が可能。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎のみをD B方式で建設し、立体駐車場はリース方式を採用することも可能。 	

事業者名	I
<p>【提案事業手法】</p> <p>—</p> <p>【事業費の低減効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市ガスを活用することによる経済効率の向上。 ・ 空調設備におけるガス空調（G H P）の経済的優位性。 ・ コージェネレーションシステムによる光熱費低減。 <p>【スケジュール】</p> <p>—</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コージェネレーションシステムの活用案（非常用電源設備との連携等）。 ・ 災害時における都市ガスの信頼性。 	

【新庁舎建設に関する財政面の検証】 (平成 28 年 3 月)

新庁舎の建設は、基金の利用や地方債の借入れを必要とする大規模な事業となります。市の健全な財政状況を維持することができるよう財政面の検証を十分に行った上で、事業を進めていかなければなりません。そこで、新庁舎建設が及ぼす財政指標への影響について以下のとおり検証を行いました。

1. 前提条件

(1) 概算事業費と財源見込み

基本計画に示す内容に基づき、以下の条件を設定した。(P 33～P 34)

《概算事業費》

(単位：百万円)

項目	対象	金額
建築工事費	庁舎本体	6,020
	立体駐車場	1,170
委託料	基本設計	69
	実施設計	140
	監理	53
	耐震診断	6
外構費	—	149
用地費	用地買戻し限度額	850
その他	移転費、備品等	364
概算事業費計		8,821



《財源見込み》

(単位：百万円)

財源内訳					合計
地方債	庁舎建設基金	その他基金	国庫補助金	一般財源	
3,500	2,384	2,130	39	768	8,821

(2) 地方債償還計画

前記(1)の概算事業費に対する財源として見込む地方債借入の償還計画について、以下のとおり仮定し、算出した。

《地方債借入の設定条件》

- ①地方債借入額 3,500 百万円
- ②償還方法 元利均等償還
- ③償還期間 30 年
- ④据置期間 1 年
- ⑤金利 1.5%

※金利の設定について、平成 28 年 3 月 9 日以降適用の財政融資資金の貸付金利は 0.5%であるが、将来の金融情勢の変化等を考慮し、金利を 1.5%と設定した。

《公債費償還額》

(単位：百万円)

地方債借入額	公債費償還額								
	1年目	2年目	3年目	4年目	...	29年目	30年目	31年目	合計
3,500	14	79	149	149	...	149	149	100	4,373

2. 主な財政指標への影響

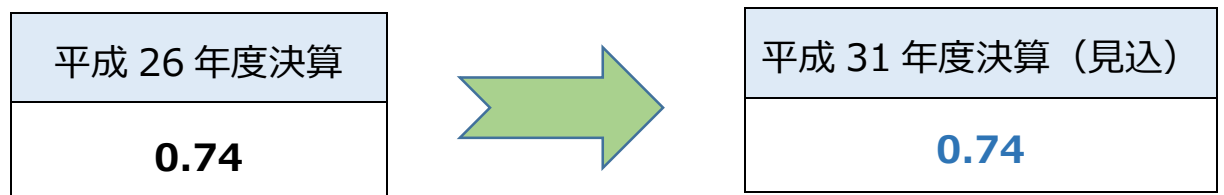
新庁舎建設が及ぼす主な財政指標への影響について、平成 26 年度決算と次期財政計画の推計データをもとに検証した。

他団体比較で使用される主な財政指標

◆財政力指数 ◆経常収支比率 ◆実質公債費比率 ◆将来負担比率

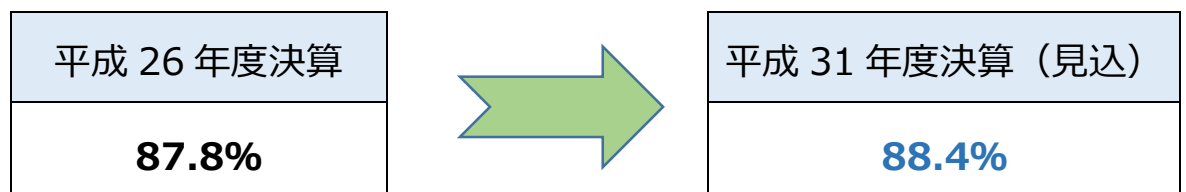
(1) 財政力指数

地方税など自治体の標準的な収入で合理的に行政運営を行った場合に、どの程度必要経費が賄えるかを測定する指標。「1」に近く、さらに「1」を超えるほど財源に余裕があるとされている。



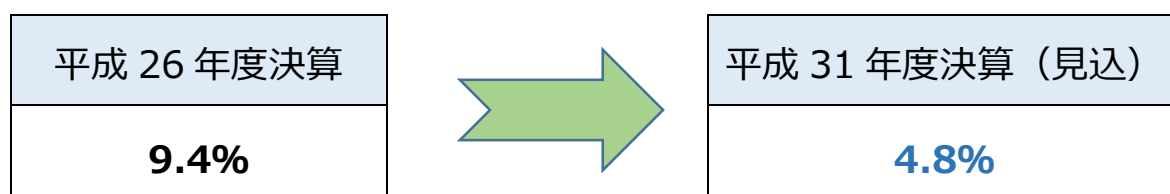
(2) 経常収支比率

経常収支比率は、経常的な経費に充てる一般財源に経常一般財源がどの程度充当されたかによって財政構造の弾力性を判断する指標。この比率が低いほど、財政構造が弾力性に富んでいるとされている。



(3) 実質公債費比率

実質公債費比率は、地方公共団体の一般会計等の支出のうち、義務的経費である公債費（地方債の元利償還金）や公債費に準じた経費（準元利償還金）を、標準財政規模を基本とした額で除したものの3ヶ年の平均値。



≪早期健全化基準：25.0%≫※1

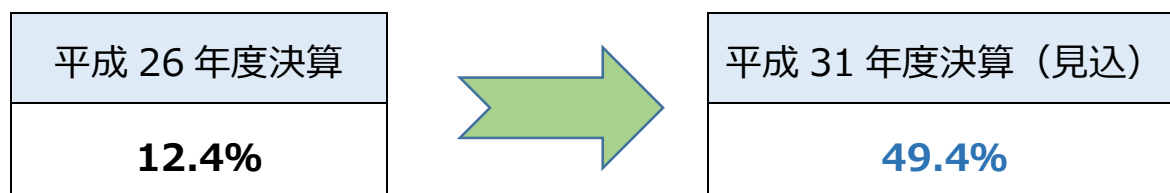
≪ 財政再生基準：35.0%≫※2

※1 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（以下「財政健全化法」という。）に規定する基準値で、これを超えた場合、財政健全化計画を定めなければならない。

※2 財政健全化法に規定する基準値で、これを超えた場合、財政再生団体として、国の管理下で財政再生計画を定めなければならない。

(4) 将来負担比率

将来負担比率は、地方公共団体の一般会計等が将来的に負担することになっている実質的な負債に当たる額（将来負担額）を把握し、この将来負担額から負債の償還に充てることができる基金等を控除の上、標準財政規模を基本とした額で除したもの。



≪早期健全化基準：350.0%≫※

※ 財政健全化法に規定する基準値で、これを超えた場合、財政健全化計画を定めなければならない。

3. 新庁舎建設が及ぼす財政面への影響（まとめ）

今回、検証した財政指標への影響は、市が実施する予定である事業や社会保障の伸び、地方債借入見込み等の今後の市の財政状況に与える様々な内容を考慮し推計を行いました。

財政力指数については変化なし、経常収支比率については、大きな数値の変化は見込まれず、新庁舎建設による影響は少ないと言えます。

次に実質公債費比率については、市が継続的に、計画的な地方債の償還、新規借入れの抑制を行っており、新庁舎建設に伴う地方債の借入れを行っても、数値が低下すると見込まれます。

また、将来負担比率については、新庁舎建設の財源として、基金を活用することや地方債の借入れを行うことで、数値は上昇する見込みとなっていますが、財政健全化法に規定する「財政健全化計画」が必要となる早期健全化基準の350.0%を大幅に下回っており、将来負担の面でも、市の健全財政に影響を及ぼすものではないと言えます。

以上のように、財政面への影響を検証した結果、新庁舎を建設した場合において、市の財政面への影響は限定的であり、今後の他の事業への影響や市民サービスの低下等を招くものではないと判断することができ、本計画で検討する新庁舎建設事業を進めることは、市の財政面においても可能であると言えます。

