
宇美町新庁舎建設基本構想

宇美町

平成28年5月

目次

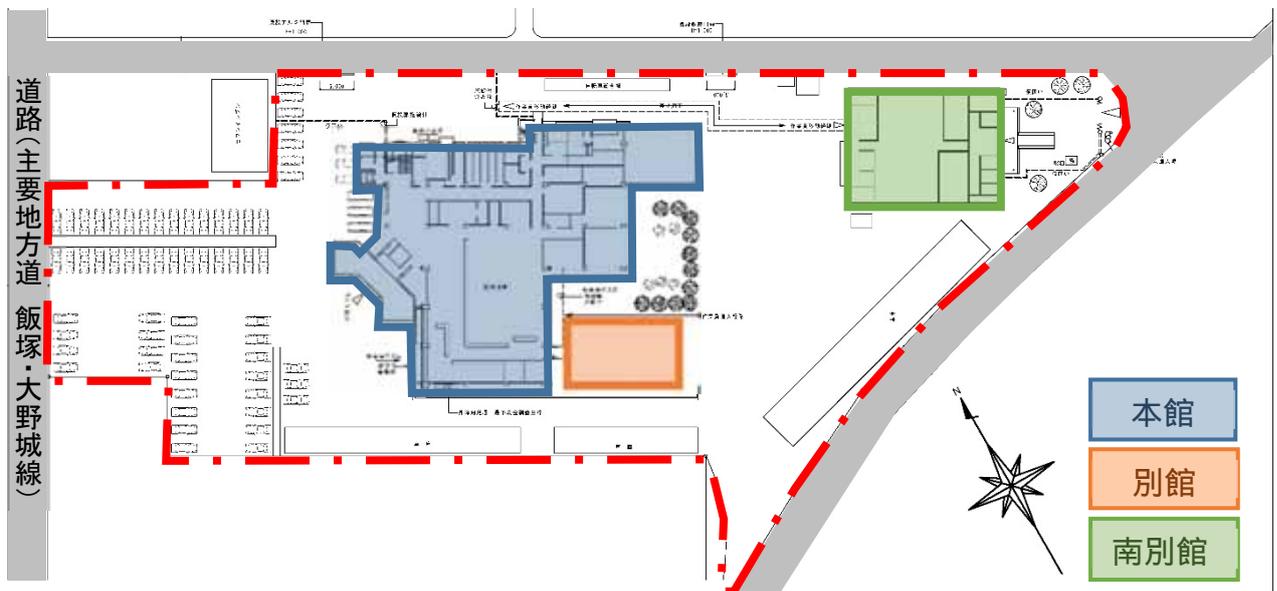
第1章	新庁舎整備の現状と課題	1
1-1	現庁舎の現状	1
1-2	長寿命化と新庁舎建設の比較・検討	13
1-3	新庁舎建設の必要性	16
第2章	新庁舎整備のコンセプト	17
2-1	新庁舎整備の基本理念	17
2-2	新庁舎整備の基本方針	18
第3章	導入機能の検討	19
3-1	庁舎機能の考え方	19
3-2	導入機能の整理	20
第4章	施設計画の検討	22
4-1	想定床面積の検討	22
4-2	建設候補地の比較検討	24
4-3	建設候補地のまとめ	29
4-4	敷地利用計画	31
第5章	概算事業費	34
5-1	概算事業費試算の前提条件	34
5-2	庁舎建設費の事例	35
5-3	概算事業費の試算	36
第6章	事業手法の検討	38
6-1	事業手法の整理	38
6-2	民間活力導入可能性の事前検討	41
第7章	整備スケジュール	46
7-1	庁舎の整備フローと整備パターン	46
7-2	庁舎の整備スケジュール(案)	47
参考資料1	新庁舎建設に係る検討の経緯・背景	
参考資料2	宇美町庁舎に関する町民アンケート調査 結果報告書	

第1章 新庁舎整備の現状と課題

1-1 現庁舎の現状

1-1-1 現庁舎の概要

現庁舎は大きく本館、別館、南別館に分かれており、庁舎の規模は、本館が 2,991.36 m²、別館が 670.00 m²、南別館が 555.14 m²などとなっています。また、本館は昭和 50 年、南別館は昭和 51 年に建設されて以来 40 年以上が経過しています。



現庁舎の施設構成

現庁舎の概要

	名称	建設年	経過年数	構造	延床面積
1	本館	昭和 50 年	41 年	鉄筋コンクリート造3階建	2,991.36 m ²
2	別館	昭和 59 年	32 年	鉄筋コンクリート造3階建	670.00 m ²
3	南別館	昭和 51 年	40 年	鉄骨造1階建	555.14 m ²
4	多目的ホール	昭和 59 年	32 年	鉄骨造1階建	134.13 m ²
5	エレベータ棟	平成 13 年	15 年	鉄骨造	78.79 m ²
6	車庫	昭和 50 年	41 年	軽量鉄骨造	633.20 m ²

現庁舎の耐用年数¹

	名称	耐用年数	耐用年数到来年	耐用年経過率
1	本館	50年	平成37年	82.00%
2	別館	50年	平成46年	64.00%
3	南別館	38年	平成26年	105.26%
4	多目的ホール	38年	平成34年	84.21%
5	エレベータ棟	38年	平成51年	39.47%
6	車庫	31年	平成18年	132.25%

1 現庁舎の耐用年数については、財務省が定めた法定耐用年数を元に算出した



宇美町役場

1-1-2 現庁舎の現状

①老朽化の進行

本庁舎は建設から40年以上が経過し、その後の増築部分を含め、建物の内外装や設備、機能等の老朽化が進んでいます。そのため、雨漏り、外壁の剥離が顕著となっており、維持管理費が高んでいます。



屋上の老朽化の状況



屋根の一部改修状況



天井の雨漏り跡



内壁のひび割れ



防水改修が不十分な屋上



外壁のひび割れ

②耐震性能不足

現庁舎の耐震性能について、平成 24 年度に耐震診断を実施したところ、本館及び南別館は、構造耐震指標（ I_s 値²）が災害対策本部を有する庁舎に必要とされている構造耐震判定指標（ I_s 値 = 0.9）を下回り、耐震補強が必要であると判定されました。

庁舎は多くの町民や職員が利用する施設として、また、直下型地震等の大地震発生時には町の防災対策のコントロールタワーとなる施設として、耐震性の高い、安全で安心できる庁舎であることが必要です。平常時における在庁者の安全確保だけでなく、災害発生直後から災害対策拠点施設として、防災対策機能を十分に発揮させるため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標」における最高水準の安全性（ 類・A類・甲類）を確保することが望まれます。

なお、平成 27 年 4 月～ 7 月に耐震補強工事を実施しましたが、これは住宅、一般建築物等の目標 I_s 値 0.6 以上を確保するための暫定的な措置として実施したものと なっています。

現庁舎の耐震診断結果

施設名称	建設年	延床面積	構造	I_s 値	職員数 ^{※4}
本館	昭和 50 年	2,991.36 m ²	RC 造 3F	0.38	190 人
別館	昭和 59 年	670.00 m ²	RC 造 3F	未診断 ^{※3}	
南別館	昭和 51 年	555.14 m ²	S 造 1F	0.49	

2 建物の耐震性能を表す指標。震度 6 強程度の地震の発生時の危険性は以下のとおりとされている

- ・ I_s 値が 0.3 未満 倒壊又は崩壊する危険性が高い
- ・ I_s 値が 0.3 以上 0.6 未満 倒壊又は崩壊する危険性がある
- ・ I_s 値が 0.6 以上 倒壊又は崩壊する危険性が低い

【安全性が確保できる I_s 値の目安】

- ・ 住宅、一般建築物等：0.6 以上
- ・ 庁舎、病院、学校等：0.75 以上
- ・ **災害対策本部等：0.9 以上**

3 耐震診断の対象となるのは 1981 年（昭和 56 年）以前に建設された建物のみ

4 職員数は、平成 27 年 3 月現在

耐震安全性の分類及び目標

部位	分類	重要度係数 ^{※5}	耐震安全性の目標	対象施設	目標 Is 値
構造体	I 類	1.5	大地震後、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ている。	災害対策本部を有する官庁施設等	0.9 以上
	II 類	1.25	大地震後、構造体の大きな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機能確保が図られている。	学校・社会教育施設等	0.75 以上
	III 類	1.0	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくない事为目标とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外の一般公共建築物	0.6 以上
非構造部材 ^{※6}	A 類		大地震後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、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ている。		
	B 類		大地震により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。		
建築設備	甲類		大地震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供に、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。		
	乙類		大地震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。		

5 重要度係数とは、建物を設計するとき地震の力を割増するための係数。 Ⅰ類の建物は、Ⅱ類の通常の建物より 1.5 倍強い構造物となる

6 非構造部材とは、外壁、ガラス、内装材（床壁天井）、屋根材等を指す
（「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」より作成）

③大規模災害発生への懸念

現庁舎は耐震診断の結果から耐震基準を満たしていないことが判明したため、住宅、一般建築物等の目標I s値0.6以上を確保するための暫定的な措置として耐震補強工事を実施しました。しかしながら、大地震後にも補修することなく建築物を使用できることを目標とした、災害時の拠点庁舎に必要とされるI s値0.9は確保していません。

平成28年に発生した熊本地震や平成23年に発生した東日本大震災では、耐震性能が十分に確保されていない庁舎が被災したことで使用不能となり、災害時に担うべき役割を果たせない状況に陥りました。災害時における拠点となる庁舎が使用不能となることは、災害発生直後の対応や町民生活の復旧・復興に重大な支障となります。



熊本地震で被災した宇土市役所
(写真：宇土市HPより)



東日本大震災後の福島県須賀川市役所
(写真：須賀川市HP 須賀川市内における被災状況より)

④現庁舎の耐用年数

建築物をいつまで使用できるかを正確に把握することは困難ですが、本庁舎のコンクリート躯体の寿命について財務省が定めた法定耐用年数を基に判断すると、耐用年数は50年程度と推察されます。もし大規模な耐震改修を実施したとしても、既存の柱や梁などの構造体のコンクリート強度や寿命が向上するわけではありません。そのため、現在の本庁舎は建設後40年を経過していることから、約10年後には建替えが必要となります。ただ、計画から庁舎の完成までには最低でも7年以上の期間が必要となることから、早期の検討着手が望まれます。

⑤狭あい化

現庁舎は職員数の増加等により狭あい化が進み、本来は隣接すべき部署が離れていたり、階が異なったりと、充実した町民サービス提供に支障を来たしているとともに、庁舎機能の分散化を助長する要因となっています。

窓口フロアでは、必要な窓口カウンター数、待合スペース、相談スペースが十分に確保できないなど、充実した町民サービスの提供が難しくなっています。



不十分な待合い空間

⑥分散化

現庁舎は、別館及び南別館を増築する等、本庁舎機能の分散化が進みました。そのため、来庁者は来庁の目的によっては、複数の窓口、複数の庁舎をわたり歩くことを余儀なくされ、また、同時に職員の移動も必要となるため、事務作業の非効率化にもつながっています。また、別館や南別館等を増築したことに伴って、来庁者用の駐車場も不足している状況となっています。



増築された南別館

⑦バリアフリー対策の遅れ

本庁舎は狭あい化が進み、窓口スペースの通路幅が狭くなっていたり、増築により経路等に段差が生じていたりする等、高齢者や障がい者の方等が利用しやすい庁舎にはなっていません。また、別館にエレベータが設置されていないことや、ローカウンターの不備などの問題を抱えています。



車椅子には狭い幅しかない別館との連絡通路



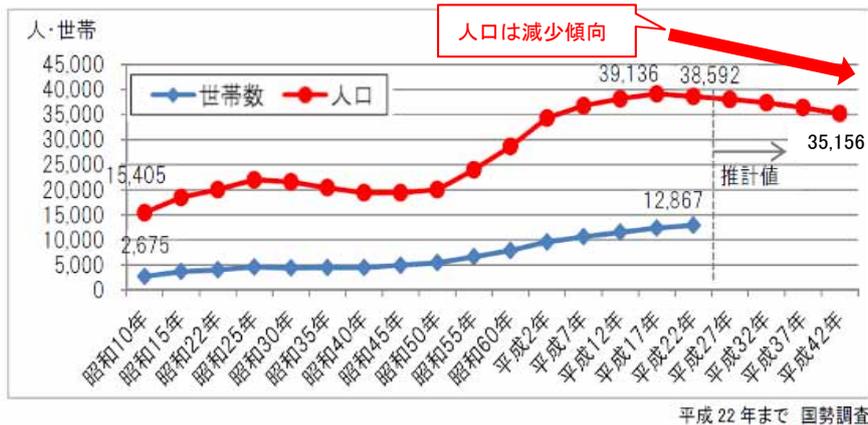
狭い通路

⑧環境負荷

現庁舎は建設年が古く、空調設備等も古くから利用している機器が多いため、省エネの観点あまり考慮されていません。また、本館1階部分の空調が一括作動であり、利用状況に応じた作動や室温制御ができないことも維持管理費が高む原因となっています。さらに、省エネ対応のための新たな機械設備を増設するためのスペースにも余裕がありません。

1-1-3 人口減少・少子高齢化

宇美町は、戦後は石炭需要を背景とした産業都市として、高度成長期からは福岡市に近接するベッドタウンと軽工業の都市として発展してきました。そうした中で、町の総人口は増加し、平成17年には39,136人となったものの、少子高齢化等の社会情勢の変化もあり平成22年には38,592人と減少に転じました。今後もこのような人口の減少傾向が続けば、単なる人口の問題に留まらず町全体の活力低下が懸念されます。



平成22年まで 国勢調査
平成27年以降 日本の地域別将来推計人口 H25.3 推計(国立社会保障・人口問題研究所)

人口と世帯数の推移(行政区)

宇美町の人口と世帯数の推移

1-1-4 上位関連計画からみた庁舎の位置づけ

①第6次宇美町総合計画

第6次宇美町総合計画では、「ひとが輝き！地域が輝き！！まちが輝く！！元気なまちづくり」を基本理念とし、基本目標8の主要な取組の一つ「社会資本の維持管理・更新」において、公共施設の現状調査、修繕及び長寿命化に要する費用の算出、建替え・統廃合について検討を行うこととしています。

また、重点目標として、都市機能の集約、町民の交流促進、子育てをサポートする環境づくりを目指すことを掲げています。

基本目標8の主な取組（抜粋）

社会資本の維持・更新

全ての公共・公用施設の現状を調査し、修繕及び長寿命化に要する費用の算出や優先順位を決定するほか、建替え・統廃合についても検討を行い、適正な保全計画を策定するよう努めます。

第6次総合計画の重点目標

都市機能の集約と自然、歴史的・文化的資源の活用によるにぎわいの創出

道路整備や都市施設などの集約を行うとともに、一本松公園(昭和の森)などの豊かな自然、宇美八幡宮や大野城跡などの歴史的・文化的資源を活用し、町民の交流や観光客・来訪者を増やして新たな町のにぎわいの創出を目指します。

地域の創意と主体性を生かした共働による地域づくりの推進

自治の根本理念である「自助・互助・共助・公助」のもと、町民と行政が「共にまちづくりを担う主役である」という意識を持って、お互いの長所を生かしながら共働して公共サービスに取り組み、町民の力が地域に生きる、より暮らしやすい魅力あるまちづくりを目指します。

安心して産み育てることができる子育て・子育て環境の整備

「子育てするなら宇美で」を合い言葉に、子育て世代の定住促進のため、子どもを産み育てる環境の充実と、多世代が関わり合いながら社会全体で子育てをサポートする環境づくりを進め、「子どもを産み育てやすいまち」「子どもが健やかに育つまち」を目指します。

出典) 第6次宇美町総合計画

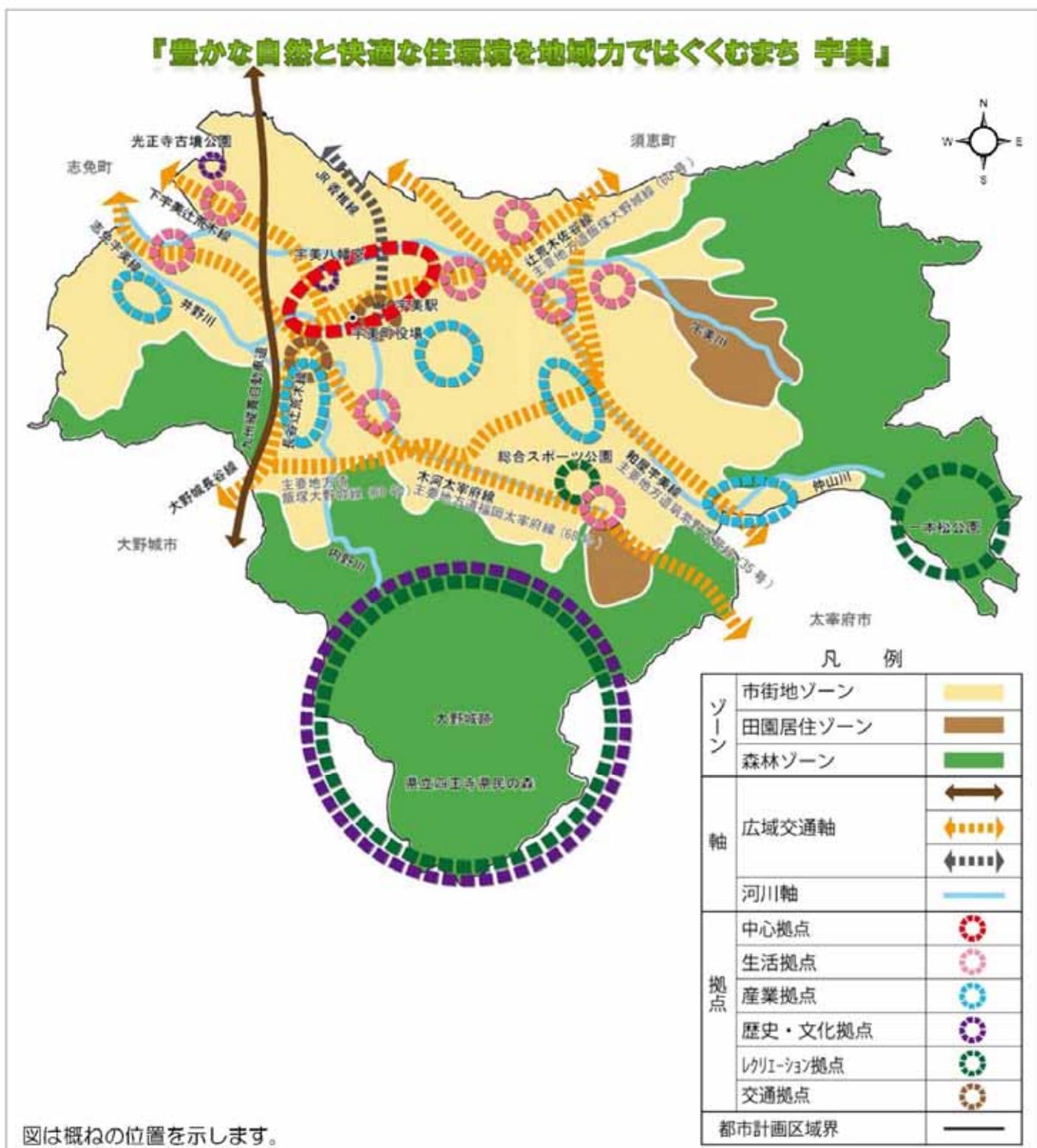
②宇美町都市計画マスタープラン

宇美町都市計画マスタープランでは、都市づくりの理念(将来像)として『豊かな自然と快適な住環境を地域力ではぐくむまち 宇美』を掲げ、その実現に向けた将来都市構造を示しています。

そのなかで、役場庁舎、大規模商業施設、中央公民館及び宇美八幡宮などが集積し、路線バスの各系統が経由する交通の要衝ともなっているJR宇美駅周辺を町の中心地として「中心拠点」に位置づけており、既存施設の機能維持・拡充に加え、さらなる都市機能の集約化を図るとともに、主要施設を結ぶ経路や主要施設のバリアフリー化を推進し、町民や来訪者が歩いて利用できる利便性の高い市街地を構築することとしています。

また、全体構想の「安全で安心して暮らせる都市づくりに関する方針」のなかで、老朽化が進む役場庁舎については建替えや現庁舎の耐震化に向けた検討を行い、安全な利用環境を構築することとしています。

将来都市構造図

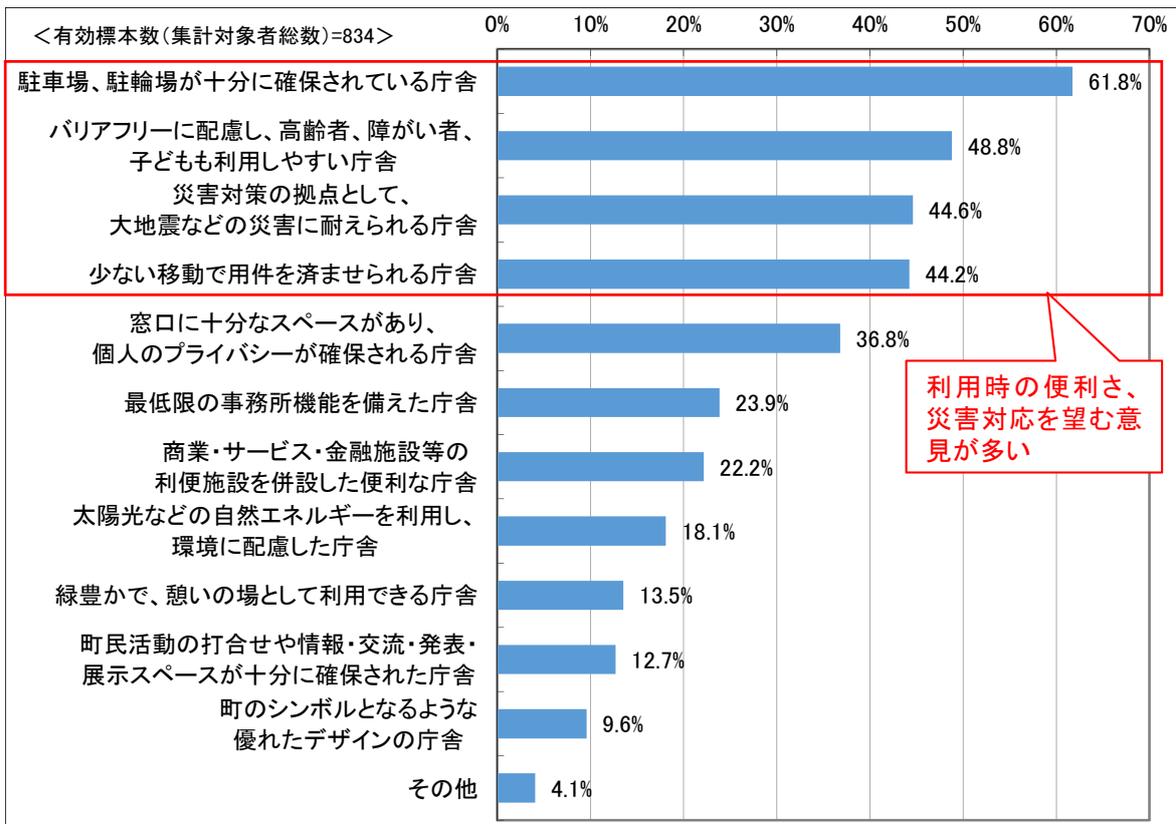


出典) 宇美町都市計画マスタープラン

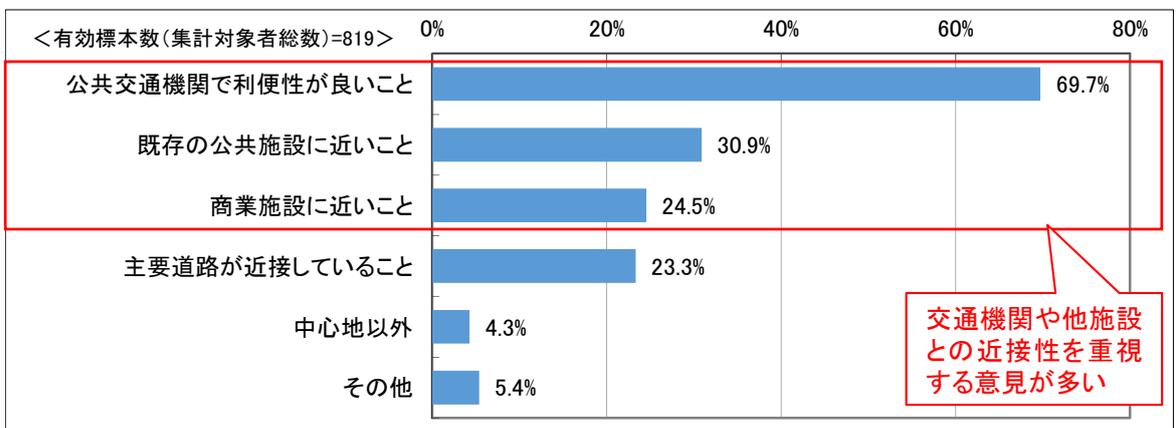
1-1-5 町民の意向

新庁舎建設基本構想を策定するに当たり、町民アンケート調査を実施しました。その結果、理想とする庁舎のニーズについて、「駐車場、駐輪場の確保」、「バリアフリーへの配慮」、「災害対策の拠点」などが高くなっています。バリアフリー対応や災害対策など、安心・安全な庁舎を望む回答が多い傾向となっています。また「少ない移動で用件を済ませられる庁舎」など、利用の際の便利さを求める回答も多くなっています。

新庁舎の建設場所のニーズについては、「公共交通機関で利便性が良いこと」、「既存の公共施設に近いこと」、「商業施設に近いこと」など、アクセスの利便性ととも、他の施設との近接性を重視する傾向がみられます。



理想とする庁舎



建設場所で重視すること

1-2 長寿命化と新庁舎建設の比較・検討

1-2-1 長寿命化と新庁舎建設の比較

現庁舎の長寿命化と新庁舎建設について、防災、経済性、機能性、環境配慮、ユニバーサルデザインの観点から比較検討した結果、新庁舎建設は長寿命化と比較して事業費が高額となり、事業期間も長くなるものの、防災面、機能面、環境面などにおいて非常に高い効果が期待できます。

長寿命化と新庁舎建設の比較表

項目	長寿命化	新庁舎建設
整備内容	長寿命化+設備等の改修	庁舎の建替え
①概算工事費 ^{※7}	他事例 25 万円/㎡x約 4500 ㎡=約 11 億円+ α (α は現在想定していない耐震補強や修繕に係る費用)	他事例 50 万円/㎡x約 5000~7000 ㎡=約 25~35 億円
②防災対応	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器等の大規模改修によって目標耐用年数まで有効利用を図ることができるが、躯体の寿命の延伸とはならない 建物の耐震性は確保できるが、設備等の転倒・損傷の可能性があるため、災害対応の司令塔としての使用を可能とするには転倒防止対策等を実施する必要がある コンクリートの中酸化進行や設備・内装劣化による耐久性能のリスクがある 	<ul style="list-style-type: none"> 防災拠点として整備することで、震度6強であっても構造体の補修をすることなく、建物が十分に使用可能な耐震性能を確保することができる 人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られ、業務の継続が可能であることから、迅速な災害対応も可能となる 72 時間対応の設備を設置することで、迅速な対応が可能である
③経済性 (コスト)	<ul style="list-style-type: none"> 躯体の寿命が延びる訳ではないので、近い将来には建て替える必要がある 狭あい化の改善には、増築又は更なる建築物の新築等が必要である 民間資金の活用が見込めない 	<ul style="list-style-type: none"> 事業総額が高額となるが、民間資金の活用等を含め、初期投資を平準化することが可能である

長寿命化と新庁舎建設の比較（続き）

項目	長寿命化	新庁舎建設
④機能性（諸室の分散、動線、スペース、必要諸室）	<ul style="list-style-type: none"> 分散化した状況が改善されない 工事期間中の執務室等の移転場所が必要になる 通路幅の拡張が困難である 待合スペース、相談スペースの拡張が困難である 執務空間が更に狭くなり、業務に支障を来たす場合がある 	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の執務室等の移転場所が必要になる場合がある 通路幅が確保でき、車椅子利用者などの利便性が増加する 待合スペース、相談スペースの確保など狭あい化を解消できる
⑤環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 制約はあるが、環境に配慮した省エネルギーを活用するための施設設備の導入が可能である 既存施設の活用ができる 	<ul style="list-style-type: none"> 太陽光、雨水利用、屋上緑化など、環境や省エネルギーに配慮した施設設備とすることが可能である
⑥ユニバーサルデザイン ^{※8}	<ul style="list-style-type: none"> スペースが確保できないため、通路等の拡張が困難である 	<ul style="list-style-type: none"> 現行の基準に合わせたバリアフリー化が可能となる 来庁者が迷うことなく目的の部署に行けるなど利便性が向上する

7 概算工事費については、規模及び建設地が決定していない中での想定である。長寿命化の大規模改修単価（耐震補強除く）は、総務省が平成24年3月に公表した「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における単価を用いている。ここでの「大規模改修」とは、防水、外壁、建具、床、壁、天井、電気、機械の改修等を指す

8 ユニバーサルデザインとは、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間等を設計すること。ユニバーサルデザインの7つの原則として、公平性、安全性、柔軟性、省体力、単純性、スペース確保、わかりやすさが挙げられている

1-2-2 長寿命化と建替えの検討

本庁舎は高い耐震性能を備えることが急務であることから、耐震性能不足の解消に向けて、長寿命化と建替えという2つの方法について様々な観点から検討しました。

長寿命化を実施する場合は、現庁舎の躯体が再生されず、建物のコンクリート強度や寿命はそのままであること、同一の建物を用いることから狭あい化が解消されないこと等の問題が挙げられます。

現庁舎は、暫定的な対応として一般建築物の耐震目標である I_s 値 0.6 以上を確保した耐震補強を行いました。しかし、概ね 10 年後には耐用年数を迎えることから、改めて建替えの必要が生じ、実施に要する費用は、長寿命化と建替えの二重投資となります。

一方、庁舎を建て替える場合は、現庁舎の大きな課題となっている耐震性や安全性の確保が可能となります。また、省エネ等の環境性能が高い設備機器の導入及び維持管理コストの低減等の観点から長期的な費用対効果を考慮すると、耐震補強する場合と比べて優位となります。さらに、新規に建設することで、狭あい化、老朽化、ユニバーサルデザインへの対応等の本庁舎が現在抱える課題を抜本的に解決することが可能となります。

1-3 新庁舎建設の必要性

自治体の原則は最大の費用対効果をもって町民の生命・財産を守ることであるため、二重投資を避けつつなるべく早く本庁舎の強度不足という課題を解決することが必要となります。老朽化した現庁舎に要する毎年の財政負担や耐震補強をしても躯体の再生ができないため、建て替えることが庁舎の老朽化対策として最も適切と判断します。

一方で、庁舎の建替えには多額の事業費を要することから、町の財政状況を十分考慮する必要があります。



建て替えることが最も適切

熊本地震では...

平成 28 年 4 月 14 日以降に相次いで発生した熊本地震では、本庁舎が倒壊の危険から使用できない自治体が熊本県内で 5 自治体にのぼり、役所の機能を分散するなどして対応されています。このような災害発生直後の対応や町民生活の復旧・復興に重大な支障が出た事例があるように、本庁舎は、町民の安全、生活を守る重要な拠点であり、災害対策本部の設置など総合的な防災拠点としての十分な機能確保が求められ、大規模地震発生時においても平常と変わりなく継続して使用できることが必要です。

そのためには、庁舎に求められる高い耐震安全性（官庁施設の総合耐震・対津波計画基準による、構造体：Ⅱ類（重要度係数 1.5、 I_s 値 0.9 以上）、非構造部材：A 類、建築設備：甲類）を満たす必要があります。

第2章 新庁舎整備のコンセプト

2-1 新庁舎整備の基本理念

宇美町庁舎整備の基本理念を以下のように整理します。

基本理念：町民の生命と財産を守ります

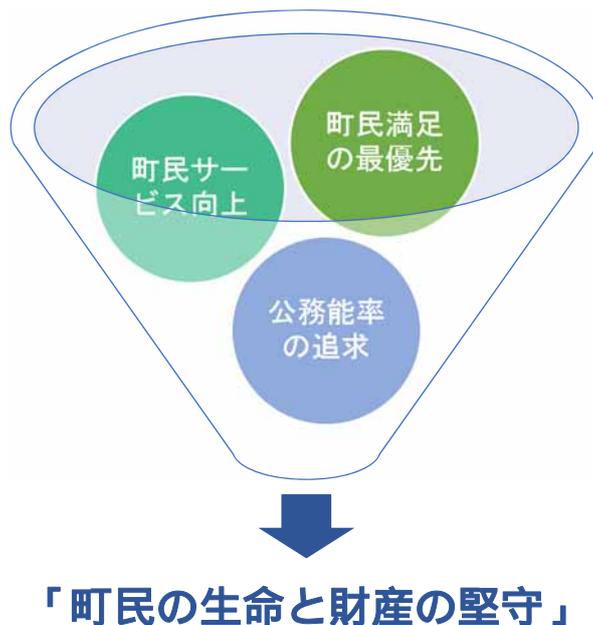
庁舎は、町民に必要な公的サービスを提供する行政事務の中核施設であるとともに、町民にとっても普段の各種手続き・申請はもちろんのこと、大規模災害の発生など緊急時においても被災箇所の復旧・復興を行う司令塔として極めて重要な施設です。このように、いかなる状況下においても、安心した暮らしを送ることができるよう、宇美町役場を拠点として町民の生命と財産を守ります。

町民の満足度を第一に考えます

利用者の大半が町民である庁舎は、全ての町民に親しまれる施設でなければなりません。子どもからお年寄りまで、全ての町民が使いやすく、気持ちよく利用していただけるよう、宇美町役場は町民の満足度を第一に考えます。

公務能率を追及し、町民サービス向上に努めます

庁舎は、町民サービス提供のための拠点でもあります。宇美町役場は公務能率を追及し、上質な町民サービスの提供に努めます。



2-2 新庁舎整備の基本方針

新庁舎整備の現状と課題及び基本理念を踏まえ、新庁舎整備の基本方針として以下のように整理します。

基本方針：安全・安心な庁舎

今後発生することが懸念される大規模災害に迅速に対応するため、近年の財政状況を勘案し、建設や維持管理等にかかるコストをできる限り抑えた庁舎とすることを基本としつつ、地震等の大規模災害時にも執務機能等を損なうことのない堅牢で安全・安心な庁舎とします。

人にやさしい庁舎

全ての町民が利用する公共施設として、性別、年齢問わず、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインに配慮し、子どもから高齢者まで全ての人にとって利便性が高く、来庁者が迷うことなく手続き等を済ませることができるよう、人にやさしい庁舎とします。

町民の拠りどころとなる庁舎

庁舎を行政事務の場としてだけでなく、町民の生活においても最大限活用していただくため、気軽に足を運び、町民同士が様々な交流をもつための活動の場として町民の拠りどころとなる庁舎とします。

機能的で効率的な庁舎

職員規模から必要となる適正な執務スペースを確保するとともに、将来的な人員の増減、配置換え、組織変更等の変化にも柔軟に対応できるよう、機能的で効率的な庁舎とします。

環境にやさしい庁舎

町の中核的な公共施設の一つとして、省エネルギーや自然エネルギーの利活用などに努め、空調費等の維持管理費の削減や環境負荷の低減に寄与する、環境にやさしい庁舎とします。

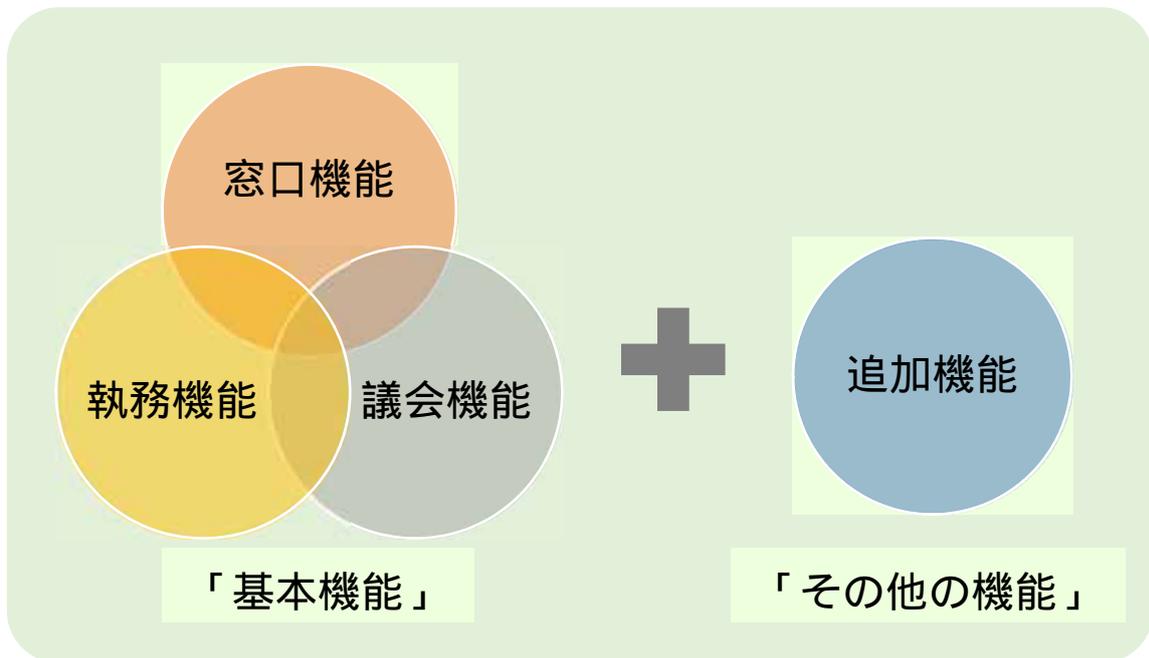
無駄のないスリムな庁舎

既存の公共施設等との明確な役割分担に基づき、町全体の活性化に最適な効果をもたらすことができるよう、庁舎に本当に必要とされる設備のみを備えたスリムな庁舎とします。

第3章 導入機能の検討

3-1 庁舎機能の考え方

庁舎は町の行政事務を取扱う公共施設であり、庁舎が必ず備えるべき基本的な機能は、町民対応のための「窓口機能」、町職員が行政事務等を行う「執務機能」、議員活動の場となる「議会機能」の3つから構成されます。これらの基本的な機能の他に、町の活性化、町民サービスの向上、環境への配慮等の観点から庁舎が備えるべきその他の追加機能について町民の皆様の意見・要望等も踏まえながら、新庁舎整備にあわせて導入効果の高い機能を計画します。



「新庁舎の導入機能」

庁舎機能の考え方

3-2 導入機能の整理

新庁舎整備の基本理念及び基本方針を踏まえ、前節の基本機能の他に、その他の機能として災害時に対応する防災機能、子どもからお年寄りまで全ての人々が快適に利用できるユニバーサルデザイン機能、町民生活の拠点となるコミュニティ機能、環境性能を高める環境機能を整備します。以下に、導入機能及び当該機能を備えるための整備方針を整理します。

導入機能の整理

導入機能	導入機能の整備方針
基本機能	
窓口機能	<ul style="list-style-type: none"> ・町民窓口の充実(総合案内、町民窓口、待合ロビー、相談室等) ・ワンストップサービスの提供 ・駐車場、駐輪場の整備
執務機能	<ul style="list-style-type: none"> ・執務スペースの充実(執務室、職員ロッカー等) ・必要諸室の整備(書庫、倉庫、情報・セキュリティ基盤、機械室、電気室等) ・コミュニケーションの促進(会議室、共有スペース^{※9}等)
議会機能	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な議会運営(議場、議長室、委員会室、議員応接室等)
その他の機能	
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の高い躯体・構造の採用 ・災害バックアップ施設の導入(自家発電施設、雨水貯留施設^{※9}等)
ユニバーサルデザイン機能	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援の充実(キッズスペース、授乳室、託児室^{※9}等) ・バリアフリーへの対応(多目的トイレ、エレベータ等)
コミュニティ機能	<ul style="list-style-type: none"> ・町民交流の促進(産直スペース^{※9}、イベントスペース^{※9}、町民ギャラリー^{※9}等) ・生活サービス施設の導入(ATM、小売店^{※9}、食堂^{※9}、金融機関^{※9}等)
環境機能	<ul style="list-style-type: none"> ・自然エネルギーの活用(自然採光、自然通風、太陽光発電施設^{※9}等) ・緑地帯の整備(植栽・花壇^{※9}等)

- 9 これらの施設については今後基本計画を策定する段階で庁舎の建設地、敷地面積、スペースの有無、事業費等を精査していくなかで整備の有無、必要規模等について決定する。その他の施設については、導入機能として整備を推進する

基本方針と導入機能の整備方針を整理すると、以下のようになります。

基本方針

導入機能の整備方針

安全・安心な庁舎

- 耐震性の高い躯体・構造の採用
- 災害バックアップ施設の導入

人にやさしい庁舎

- 町民窓口の充実
- ワンストップサービスの提供
- 駐車場・駐輪場の整備
- 子育て支援の充実
- バリアフリーへの対応

町民の拠りどころとなる庁舎

- 町民交流の促進
- 生活サービス施設の導入

機能的で効率的な庁舎

- 執務スペースの充実
- 必要諸室の整備
- 円滑な議会運営
- コミュニケーションの促進

環境にやさしい庁舎

- 自然エネルギーの活用
- 緑地帯の整備

無駄のないスリムな庁舎

- 必要諸室の整備

第4章 施設計画の検討

4-1 想定床面積の検討

4-1-1 新庁舎の規模

新庁舎の延床面積については、一般的に庁舎を整備する際の延床面積算出の規準となる「起債許可標準面積算定基準（総務省基準）」による算定方法のほか、「新営一般庁舎面積基準（国土交通省基準）」や他の自治体事例に基づいて面積算定をした上で適正な規模を設定します。

また、新庁舎の基本指標については、下表のとおりとします。

新庁舎の基本指標

基本指標	
人口及び職員数	人口については、宇美町が公表している 37,539 人(平成 28 年 2 月 1 日)とし、職員数については、臨時職員も含めた 225 人とする。
議員数	議会の議員数は、14 人とする。

総務省基準、国土交通省基準、他自治体の事例、各々の算定結果については下表のとおり、4,480 m²～7,880 m²という結果となりました。したがって、これらの結果から本町の新庁舎の面積規模は、概ね 5,000 m²～7,000 m²が適当であると想定されます。この 2,000 m²の幅は、他の自治体事例に整備されている庁舎以外の付帯施設が占める床面積となります。

各種基準等による庁舎面積算定結果

算定方法		面積規模
①	総務省基準に基づき算定した床面積(付帯施設なし)	約 5,690 m ²
②	国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づき算定した床面積(付帯施設なし)	約 4,480 m ²
③	他自治体の事例による人口当たりの庁舎面積(付帯施設あり)	約 7,880 m ²
	他自治体の事例による職員当たりの庁舎面積(付帯施設あり)	約 7,025 m ²
参考: 現庁舎		約 4,430 m ²

他自治体での付帯施設参考事例

自治体名	人口	想定	(A)	(B)	(B)-(A)	(B-A)/(B)
		職員数	総務省基準 標準面積	新庁舎 延床面積	付帯施設	付帯施 設割合
北海道 A 町	13,485 人	151 人	3,281 m ²	4,808 m ²	1,527 m ²	31.8 %
茨城県 B 市	43,178 人	312 人	8,092 m ²	9,240 m ²	1,148 m ²	12.4 %
埼玉県 C 町	20,824 人	139 人	3,556 m ²	5,210 m ²	1,654 m ²	31.8 %
岩手県 D 市	31,000 人	200 人	6,324 m ²	7,756 m ²	1,432 m ²	18.5 %
愛知県 E 市	62,394 人	293 人	7,674 m ²	10,165 m ²	2,491 m ²	24.5 %
平均	34,176 人	219 人	5,785 m ²	7,436 m ²	1,650 m ²	22.2 %

4-1-2 敷地面積の想定

現庁舎の駐車台数が約 230 台（道路の向かい側の駐車場も含む）であるため、ここでは新庁舎の駐車台数を同規模の 230 台確保することと想定しています。したがって、下表より、新庁舎に最低限必要な敷地面積は約 7,000 ~ 9,000 m²と想定します。なお、必要となる駐車台数は、建設場所によって異なり、町民のニーズも高いことから、今後詳細な検討を行っていきます。

最低限必要な敷地面積の算出

項目	構成
1. 庁舎の建築面積 ^{※10}	1,400 ~ 3,500 m ² (2 ~ 5 層、7,000 m ² の場合)
2. 駐車場面積	5,750 m ² (平面駐車約 230 台 × 25 m ² /台を想定)
3. 広場・緑地等	200 m ² (敷地の 3% 程度を想定)
計	7,350 ~ 9,450 m ²
計(百の位四捨五入)	7,000 ~ 9,000 m ²

10 建築面積とは、建物を真上から見たときの水平投影面積のことです

敷地面積のイメージ



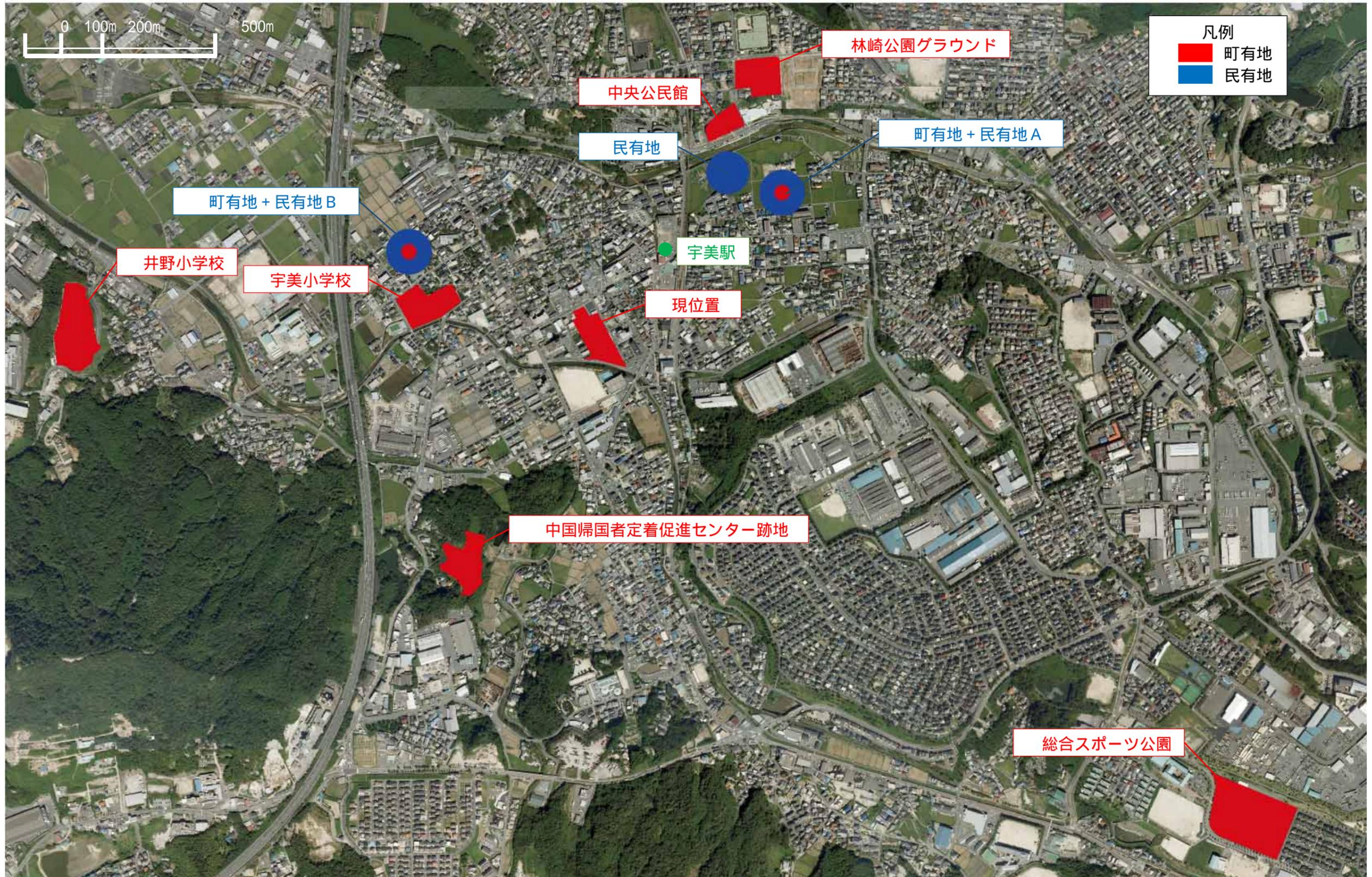
4-2 建設候補地の比較検討

比較的土地利用の改変が容易な町有地及び利便性が高いにも関わらず都市的土地利用がされていない民有地を対象に、一定規模以上の敷地面積をもつ候補地を以下のように整理しました。

建設候補地の一覧

建設候補地	所在地	現状土地利用	敷地面積
①現位置	宇美5丁目1-1	宇美町役場	9,863.23 m ²
②林崎公園グラウンド (都市計画公園)	平和2丁目17-1	都市計画公園	9,588.18 m ²
③中央公民館	平和1丁目1-1	公民館、 住民福祉センター	5,126.61 m ²
④宇美小学校	宇美3丁目9-1	小学校	11,813.23 m ²
⑤井野小学校	井野419-9	小学校	25,958.88 m ²
⑥中国帰国者定着 促進センター跡地	大字炭焼1383-1	未利用地	20,810.99 m ²
⑦総合スポーツ公園 (都市計画公園)	ゆりが丘1丁目2-1	都市計画公園	30,586.69 m ²
⑧民有地	宇美中央4丁目周辺	農地	14,137.76 m ²
⑨町有地+民有地 A	宇美中央4丁目周辺	未利用地、農地	9,850.09 m ²
⑩町有地+民有地 B	宇美2丁目周辺	駐車場、農地	8,326.83 m ²

建設候補地



(写真：国土地理院 空中写真)

前頁で整理した建設候補地について、敷地条件、配置条件、周辺の状況、必要事業費の観点から比較検討を行いました。

		①現位置	②林崎公園グラウンド(都市計画公園)	③中央公民館
敷地条件				
所在地	宇美5丁目1-1	平和2丁目17-1	平和1丁目1-1	
現状土地利用	宇美町役場	都市計画公園	公民館、住民福祉センター	
敷地面積	9,863.23 m ²	9,588.18 m ²	5,126.61 m ²	
用途地域	第一種住居地域一部商業地域	第一種住居地域	準工業地域	
防火地域	準防火地域	指定なし	指定なし	
容積率/建蔽率	200%/60% 一部 400%/80%	200%/60%	200%/60%	
比較評価	利便性	・町の中心地で利便性が良い ○	・町の中心地で利便性がよい ○	・町の中心地で利便性が良い ○
	敷地規模	・敷地面積が大きい ○	・敷地面積が大きい ○	・敷地面積が小さい ×
	法規制等	・現位置建替えのため、町民の理解が得られやすい ・既存施設の除却又は移転が不要 ○	・都市計画公園の廃止手続きが必要 ×	・既存施設の除却又は移転が必要 ・手続きや合意形成に時間がかかる。 ×
配置条件				
敷地形状	やや不整形	整形地	やや不整形	
想定建物規模	2,300 m ² × 3 層	2,300 m ² × 3 層	1,400 m ² × 5 層(庁舎) 1,150 m ² × 5 層(立体駐車場)	
駐車最大可能台数	来庁舎用 約 265 台 公用車 35 台	来庁舎用 約 255 台 公用車 35 台	来庁舎用 約 195 台 公用車 35 台	
比較評価	・やや不整形のため、庁舎や駐車場の配置に制限がある ×	・整形地のため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない ○	・やや不整形のため、庁舎や駐車場の配置に制限があり、駐車場台数を確保するためには、立体駐車場の整備が必要 ×	
周辺の状況				
宇美駅からの距離	・直線距離約 250m、道なり約 420m	・直線距離約 620m、道なり約 870m	・直線距離約 390m、道なり約 510m	
バス停からの距離	・西鉄バス「上宇美」より約 210m	・西鉄バス「上宇美入口」より 250m ・福祉巡回バス「林崎運動公園前」前	・西鉄バス「上宇美入口」前	
周辺道路	・県道 60 号に接道 ・都計道辻荒木佐谷線(幅員 20m)	・町道に接道	・町道に接道	
周辺施設	・宇美駅及びスーパー、クリニック等の店舗に近接	・町立図書館、中央公民館、病院に近接	・町立図書館に隣接、病院に近接	
周辺土地利用	・商業店舗が多く立地	・住宅が多く立地	・住宅、工場が多く立地	
比較評価	アクセス	・公共交通機関からのアクセスが良い ○	・公共交通機関からのアクセスがやや悪い ×	・公共交通機関からのアクセスが良い ○
	インフラ	・都市計画道路に敷地の一部がかかっている ×	・接続道路が狭い ×	・接続道路が広い ○
	土地利用	・スーパー等周辺環境が充実している ○	・公共施設の集約ができる ・立体駐車場を整備すれば周辺の図書館等の駐車場不足も解消できる ○	・公共施設の集約ができる ○
必要事業費	・新庁舎建設費 ・現庁舎解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費	・新庁舎建設費 ・現庁舎解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費	・新庁舎建設費 ・立体駐車場建設費 ・現庁舎解体費 ・既存施設解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費	
比較評価	・他に比べて事業費が安価 ○	・他に比べて事業費が安価 ○	・立体駐車場建設費が発生 ・既存施設の解体費や代替施設の建設費が発生 ×	
総合評価	町の中心地にあり利便性が高く、現地建替えのために町民の理解が得られやすい。 ○	町の中心地で利便性がよいが、都市計画公園の廃止手続きが必要。土地の造成や用地買収等も必要ないため、事業費を比較的安価に抑えることができる。 ○	町の中心地で利便性がよいが、敷地面積が小さいために庁舎が5層程度の高層となることや立体駐車場の整備が必要。また、既存の中央公民館と住民福祉センターの取扱いを検討する必要がある。 ○	△

		④宇美小学校		⑤井野小学校		⑥中国帰国者定着促進センター跡地		⑦総合スポーツ公園(都市計画公園)	
敷地条件									
所在地		宇美3丁目9-1		井野419-9		大字炭焼1383-1		ゆりが丘1丁目2-1	
現状土地利用		小学校		小学校		未利用地		都市計画公園	
敷地面積		11,813.23 m ²		25,958.88 m ²		20,810.99 m ²		30,586.69 m ²	
用途地域		第一種住居地域		第一種住居地域		準工業地域		第一種中高層住居専用地域	
防火地域		指定なし		指定なし		指定なし		指定なし、都市計画公園	
容積率/建蔽率		200%/60%		200%/60%		200%/60%		200%/60%	
比較評価	利便性	・町の中心地で利便性が良い ○		・町の中心地から離れている ×		・町の中心地から離れている ×		・町の中心地から離れている ×	
	敷地規模	・敷地面積が大きい ○		・敷地面積が大きい ○		・敷地面積が大きい ○		・敷地面積が大きい ○	
	法規制等	・既存施設の除却又は移転が必要 ×		・既存施設の除却又は移転が必要 ×		・跡地の使用目的に制限がある ×		・第一種中高層住居専用地域のため、600 m ² 以下の支庁しか建設できない ・用途地域の変更等が必要となり、手続きや合意形成に時間がかかる ・都市計画公園の廃止手続きが必要 ×	
配置条件									
敷地形状		整形地		やや不整形		不整形地		整形地	
想定建物規模		2,300 m ² × 3 層		2,300 m ² × 3 層		2,300 m ² × 3 層		2,300 m ² × 3 層	
駐車最大可能台数		来庁舎用 約 345 台 公用車 35 台		来庁舎用 約 910 台 公用車 35 台		来庁舎用 約 705 台 公用車 35 台		来庁舎用 約 1,095 台 公用車 35 台	
比較評価		・整形地のため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない ○		・やや不整形地だが、十分な敷地面積があるため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない ○		・不整形地だが、十分な敷地面積があるため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない ○		・整形地のため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない ○	
周辺の状況									
宇美駅からの距離		・直線距離約 640m、道なり約 930m		・直線距離約 1.6km、道なり約 2.4km		・直線距離約 910m、道なり約 1.8km		・直線距離約 2.0km、道なり約 2.4km	
バス停からの距離		・西鉄バス「宇美八幡宮」より約 240m		・西鉄バス「井野本町」より約 40m		・西鉄バス「井上」より約 380m		・福祉巡回バス「ゆりが丘(総合スポーツ公園)」前 ・西鉄バス「勝田」より約 330m	
周辺道路		・県道 68 号に近接 ・都計道志免宇美線(幅員 25m)を一部整備済		・井野本村交差点からさらに高台に登ってアクセス		・町道に接道(さらに敷地内道路を通行する必要あり) ・都計道長谷辻荒木線(幅員 27m)		・県道 68 号に近接、地区計画道路に接道	
周辺施設		・周辺に宇美駅、スーパー、宇美八幡宮等が立地		・周辺にコンビニ、ドラッグストアが立地		・健康福祉センターうみハピネスにやや近接		・周辺に、南町民センター、コミュニティセンター、スーパー等が立地している	
周辺土地利用		・住宅、農地が混在		・西側に工場と団地が立地 ・東側は農地		・山林に囲まれている ・南側に工場が多く立地		・住宅が多く立地 ・北側に工場が多く立地	
比較評価	アクセス	・公共交通機関からのアクセスが良い ○		・公共交通機関からのアクセスが悪い ×		・公共交通機関からのアクセスが悪い ×		・公共交通機関からのアクセスが悪い ×	
	インフラ	・接続道路が狭い ×		・接続道路が狭い ×		・周辺のインフラ整備が必要 ×		・接続道路が広い ○	
	土地利用	・商業施設等周辺環境が充実している ○		・商業施設等周辺環境が充実している ○		・公共施設の集約ができる ○		・スーパー等周辺環境が充実している ○	
必要事業費		・新庁舎建設費 ・現庁舎解体費 ・既存施設解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費		・新庁舎建設費 ・現庁舎解体費 ・既存施設解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費		・新庁舎建設費 ・現庁舎解体費 ・造成費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費		・新庁舎建設費 ・現庁舎解体費 ・既存施設解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費	
比較評価		・既存施設の解体費や代替施設の建設費が発生 ×		・既存施設の解体費や代替施設の建設費が発生 × ・敷地面積が大きい分、外構費が高くなる ×		・造成費が必要となる × ・敷地面積が大きい分、外構費が高くなる ×		・既存施設の解体費や代替施設の建設費が発生 × ・敷地面積が大きい分、外構費が高くなる ×	
総合評価		代替地の検討や統廃合についての検討が必要となり、手続きや方針決定に長期間を要する。 ×		代替地の検討や統廃合についての検討が必要となり、手続きや方針決定に長期間を要する。 ×		土地の使用目的と期間に制限がある。町の中心地から離れている。 ×		都市計画公園の廃止手続きが必要となることや、町の中心地から大きく離れている。 ×	

		⑧民有地		⑨町有地+民有地 A		⑩町有地+民有地 B		
敷地条件								
所在地	宇美中央4丁目周辺			宇美中央4丁目周辺		宇美2丁目周辺		
現状土地利用	農地			未利用地、農地		駐車場、農地		
敷地面積	14,137.76 m ²			9,850.09 m ²		8,326.83 m ²		
用途地域	第一種低層住居専用地域			第一種低層住居専用地域		第一種住居地域		
防火地域	指定なし、絶対高さ制限 10m			指定なし、絶対高さ制限 10m		指定なし		
容積率/建蔽率	60%/40%			60%/40%		200%/60%		
比較評価	利便性	・町の中心地で利便性が良い		○	・町の中心地で利便性が良い		○	
	敷地規模	・敷地面積が大きい		○	・敷地面積が大きい		○	
	法規制等	・第一種低層住居専用地域のため、600 m ² 以下の支庁しか建設できない ・用途地域の変更等が必要となり、手続き合意形成に時間がかかる ・地権者との交渉が必要		×	・第一種低層住居専用地域のため、600 m ² 以下の支庁しか建設できない ・用途地域の変更等が必要となり、手続きや合意形成に時間がかかる ・地権者との交渉が必要		×	
配置条件								
敷地形状	やや不整形			整形地		整形地		
想定建物規模	3,500 m ² ×2層			3,500 m ² ×2層		2,300 m ² ×3層		
駐車最大可能台数	来庁舎用 約 390 台 公用車 35 台			来庁舎用 約 215 台 公用車 35 台		来庁舎用 約 205 台 公用車 35 台		
比較評価	・やや不整形地だが、十分な敷地面積があるため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない		○	・整形地のため、庁舎や駐車場の配置に制限が少ない		○	・整形地だが、敷地面積が小さいため庁舎や駐車場の配置に制限がある	×
周辺の状況								
宇美駅からの距離	直線距離約 250m、道なり約 340m			直線距離約 330m、道なり約 500m		直線距離約 650m、道なり約 850m		
バス停からの距離	・西鉄バス「宇美農協前」より約 50m			・西鉄バス「早見」より約 100m		・西鉄バス「宇美八幡宮」より約 230m		
周辺道路	・県道 60 号に近接 ・接続道路が狭小			・県道 60 号に近接 ・接続道路が狭小		・県道 68 号に近接 ・都計道志免宇美線(幅員 25m)		
周辺施設	・周辺に宇美駅、町立図書館、中央公民館、スーパー等が立地			・周辺に宇美駅、町立図書館、中央公民館、スーパー等が立地		・周辺に宇美駅、スーパー、宇美八幡宮等が立地		
周辺環境	・周辺は農地 ・北側は河川、南側は住宅			・周辺は農地 ・南側は住宅		・北側は農地 ・南側は宇美八幡宮駐車場 ・東西は住宅		
比較評価	アクセス	・公共交通機関からのアクセスが良い		○	・公共交通機関からのアクセスが良い		○	
	インフラ	・周辺のインフラ整備が必要		×	・周辺のインフラ整備が必要		×	
	周辺環境	・公共施設の集約ができる ・スーパー等周辺環境が充実している		○	・公共施設の集約ができる ・スーパー等周辺環境が充実している		○	
必要事業費	・新庁舎建設費 ・造成費 ・道路拡幅整備費 ・用地買収費 ・現庁舎解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費			・新庁舎建設費 ・造成費 ・道路拡幅整備費 ・用地買収費 ・現庁舎解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費		・新庁舎建設費 ・造成費 ・用地買収費 ・現庁舎解体費 ・引越し費(1回) ・外構費 ・備品購入費		
比較評価	・造成費が必要 ・道路拡幅整備費が必要 ・用地買収費が必要		×	・造成費が必要 ・道路拡幅整備費が必要 ・用地買収費が必要		×	・造成費が必要 ・用地買収費が必要	×
総合評価	敷地の全部が民有地の建設候補地であり、用地買収費が必要となることや地権者との交渉が必要となる。用途地域の変更が必要。			×	敷地の一部又は全部に民有地を含む建設候補地であり、用地買収費が必要となることや地権者との交渉が必要となる。用途地域の変更が必要。		×	

4-3 建設候補地のまとめ

4-3-1 各候補地の評価

①現位置

町の中心地にあり利便性が高いこと、周辺にスーパー等の生活利便施設が充実していること、現地建替えのために町民の理解が得られやすく、比較的短期間で整備することが可能であることは建設候補地として優位となります。一方で、仮庁舎を必要としない段階的な建設方法や施工時の騒音等による来庁舎の利便性低下などは検討課題となります。

②林崎公園グラウンド

他の公共施設と近接しているため利便性が向上します。また、土地の造成や用地買収等も必要ないため、事業費を比較的安価に抑えることができると考えられます。ただし、都市計画公園に指定されているため、都市計画公園の廃止手続きが必要となること、接続道路が狭いために拡幅の必要性があること、中心市街地から少し離れており、宇美町都市計画マスタープランに示された将来都市構造図の中心拠点の範囲外であることは課題となります。

③中央公民館

準工業地域のため用途制限を受けることなく庁舎を建設することができます。また、他の公共施設と近接しているため利便性が向上します。ただし、敷地面積が小さいために庁舎が5層程度の高層となることや立体駐車場の整備が必要となり、町民の利便性が低下する恐れがあることは検討課題となります。また、既存の中央公民館と住民福祉センターの取扱いについて、代替地の検討や他施設との複合化の可能性検討などが必要となり、総事業費が大きくなります。

④宇美小学校、⑤井野小学校

現在立地している宇美小学校と井野小学校の取扱いについて、統廃合を行うことは現時点で想定していないため、代替地の検討や統廃合についての検討が必要となり、手続きや方針決定に長期間を要することが予想されます。

⑥中国帰国者定住促進センター跡地

町の中心地から大きく離れていることや、福岡県の条例により安価で土地を取得している経緯があり、土地の使用目的に制限があることから、新庁舎の建設候補地として位置づけることは不適切です。

⑦総合スポーツ公園

都市計画公園に指定されているため、都市計画公園の廃止手続きが必要となり、手続きや都市計画の変更に長期間を要することが予想されます。加えて、敷地面積は十分確保できるものの、町の中心地から大きく離れているため、町民の利便性が低下することが懸念され、新庁舎の建設候補地としての優位性は低いといえます。

⑧民有地、⑨町有地＋民有地A、⑩町有地＋民有地B

町の中心地にも近く、公共交通機関からの交通利便性も高いものの、敷地の一部又は全部に民有地を含む建設候補地であり、用地買収費が必要となることや地権者との交渉が必要となることから大きな懸念として挙げられます。また、接続道路等が脆弱なため、面的整備も含めたインフラ整備の検討を行う必要があり、現段階で想定できない事業費が発生することが懸念されます。加えて、第一種低層住居専用地域に指定されている候補地では、庁舎の建設ができず用途地域の変更が必要となることから、建設候補地としての優位性は低いといえます。

4-3-2 結論

いずれの候補地についてもそれぞれメリット、デメリットが存在するものの、町民の利便性や公共施設の集約化等の点で有利な 現位置、林崎公園グラウンド及びそれに次ぐ中央公民館のいずれかが新庁舎の建設候補地として考えられます。

4-4 敷地利用計画

前節で整理した建設候補地として有力な3箇所について、敷地利用計画を検討しました。

4-4-1 現位置

仮庁舎の建設費用及び引越し費用が高いため、仮庁舎が必要ない敷地利用計画を検討しました。現敷地内で、仮庁舎を設けない場合の新庁舎配置イメージを以下に示します。仮庁舎なしの場合には、現庁舎を一部使いながらの段階的な施工となるため、新庁舎の建設位置が南側に制約されることや、一時的に駐車場が少なくなるなどの課題があります。



図はあくまでもイメージであり、今後の設計で検討します。

用途地域	第一種住居地域一部商業地域
敷地面積	9,863.23 m ²
建築面積	2,300 m ²
延床面積(基準法・容積)	2,300 m ² × 3 層=約 7,000 m ² (庁舎)
建ぺい率(指定/実効)	60%一部 80%/62.398%
容積率(指定/実効)	200%一部 400%/223.98%
斜線制限	道路斜線制限 × 1.25、隣地斜線制限 +20m × 1.25
日影制限	3時間、5時間
用途制限	公益上必要な建築物として協議が必要 自動車車庫(独立)は 300 m ² 以内まで建築可 自動車車庫(付属)床面積は延床面積より小さい場合、建築可
駐車場台数	300 台(35 台公用車含む)程度

4-4-2 林崎公園グラウンド

林崎公園グラウンドにおける建物配置イメージを以下に示します。

林崎公園については、現在の用途が都市計画公園であるために、代替地が必要になることや、用途地域が第1種住居地域であるために、公益上必要な建築物として、県との協議が必要になります。



図はあくまでもイメージであり、今後の設計で検討します。

用途地域	第一種住居地域
敷地面積	9,588.18 m ²
建築面積	2,300 m ²
延床面積(基準法・容積)	2,300 m ² × 3 層=6,900 m ²
建ぺい率(指定/実効)	60%/60%
容積率(指定/実効)	200%/200%
斜線制限	道路斜線制限 × 1.25、隣地斜線制限 +20m × 1.25
日影制限	3時間、5時間
用途制限	公益上必要な建築物として協議が必要 自動車車庫(独立)は 300 m ² 以内まで建築可 自動車車庫(付属)床面積は延床面積より小さい場合、建築可
駐車場台数	290 台(35 台公用車含む)程度

4-4-3 中央公民館

中央公民館の敷地における建物の配置イメージを以下に示します。

中央公民館については、敷地の広さが十分でないために、駐車台数を確保するためには立体駐車場の整備が必要になります。また、庁舎についても、最大 7,000 m²を確保するためには 5 階建てとする必要があります。また、既存施設の中央公民館及び住民福祉センターの代替建設についても検討する必要があります。



図はあくまでもイメージであり、今後の設計で検討します。

用途地域	準工業地域
敷地面積	5,126.61 m ²
建築面積	1,400 m ² (庁舎) 1,150 m ² (立体駐車場)
延床面積(容積)	1,400 m ² × 5 層=7,000 m ² (庁舎) 5,750 m ² - ((7,000 m ² + 5,750 m ²) / 5) = 3,200 m ² (立体駐車場)
建ぺい率(指定/実効)	60% / 60%
容積率(指定/実効)	200% / 200%
斜線制限	道路斜線制限 × 1.5、隣地斜線制限 +31m × 2.5
日影制限	3時間、5時間
用途制限	制限なし
駐車場台数	230 台(35 台公用車含む)程度

第5章 概算事業費

5-1 概算事業費試算の前提条件

概算事業費試算の基本条件については、「第4章 施設計画の検討」を基に、下記のとおり設定しました。

概算事業費試算の基本条件

項目	候補地① 現位置	候補地② 林崎公園 グラウンド	候補地③ 中央公民館	備考
敷地面積	9,863 m ²	9,588 m ²	5,126 m ²	候補地②は現在、都市計画公園である
新庁舎 延床面積	7,000 m ²	7,000 m ²	7,000 m ²	必要規模の最大値
職員数	225 人	225 人	225 人	臨時職員も含む
公用車車庫	560 m ²	560 m ²	560 m ²	公用車 35 台分

5-2 庁舎建設費の事例

建設費の試算に当たっては、近年で近い規模の事例を参考とし、東日本大震災や東京オリンピック・パラリンピックの影響から物価上昇率を考慮した平均単価を求めました。その結果、平均建設単価は、約 44 万円/㎡となりました。

庁舎建設費の事例（外構費、備品費等は含まない）

市町村名	高知県 A 町	福島県 B 市	岐阜県 C 町	秋田県 D 市	栃木県 E 市	愛知県 F 町	栃木県 G 市	平均
人口(人)	17,135	51,374	24,692	33,166	59,718	27,971	68,179	40,319
庁舎延床面積 (㎡)	5,700	8,400	4,730	9,219	10,080	9,100	11,000	8,318
庁舎建設費※11 (千円)	2,159,550	3,800,000	2,388,480	3,913,350	3,600,000	3,642,000	4,400,000	3,414,769
㎡単価 (千円/㎡)	379	452	505	424	357	400	400	417
発注時の物価 指数※12(A)	102.80	105.10	105.10	106.90	111.10	111.00	115.10	108.16
現在の物価指 数(B)	113.50	113.50	113.50	113.50	113.50	113.50	113.50	113.50
物価上昇率 (B/A)	1.10	1.08	1.08	1.06	1.02	1.02	0.99	1.05
物価上昇率を 反映した単価 (千円/㎡)	417	488	545	449	364	408	396	438
構造	RC	-						
階数	3F	4F	5F	4F	4F	4F	4F	-
工期	H24.9 ~H26.3	H25.8 ~H27.8	H25.8 ~H27.8	H25.9 ~H27.5	H26.3 ~H28.1	H26.4 ~H29.1	H26.12 ~H28.12	-

11 建設費については、外構や備品などその他必要な経費が含まれていない。

12 物価指数については、「建設物価指数月報」一般財団法人建設物価調査会の資料から引用した

5-3 概算事業費の試算

前節で設定した前提条件及び庁舎建設費の事例から概算事業費を試算しました。庁舎建設費の算出に当たっては、庁舎建設費の平均建設単価 44 万円/㎡に落札率 90%を考慮して 1㎡当たり 50 万円で庁舎建設費を算出しました。そのほか、設計費や駐車場等の必要な経費を算出して概算事業費としました。なお、詳細な事業費については、今後、設計の段階で算出することになります。

概算事業費の試算

項目	候補地① 現位置	候補地② 林崎公園 グラウンド	候補地③ 中央公民館	備考
	金額(円)	金額(円)	金額(円)	
設計費 (基本・実施)	92,503,125	92,503,125	92,503,125	7,000㎡の庁舎設計費 国土交通省告示第十五より (施設区分 四業務施設 2類)
工事監理費	26,816,563	26,816,563	26,816,563	7,000㎡の庁舎設計費 国土交通省告示第十五より (施設区分 四業務施設 2類)
庁舎建設費	3,500,000,000	3,500,000,000	3,500,000,000	最近の庁舎事例 44 万円/㎡に落札率 90%を考慮した場合 44 万/㎡÷0.9≒50 万/㎡で設定
立体駐車場 整備費	-	-	1,150,000,000	候補地③のみ5階建て立体駐車場を想定
公用車 車庫費	84,000,000	84,000,000	-	候補地①②は公用車用の車庫 35台分を想定

概算事業費の試算（続き）

項目	候補地① 現位置	候補地② 林崎公園 グラウンド	候補地③ 中央公民館	備考
	金額(円)	金額(円)	金額(円)	
外構費	113,445,000	109,320,000	38,640,000	敷地面積から建物面積(候補地③のみ立体駐車場も含む)を除いた面積
備品費	123,750,000	123,750,000	123,750,000	職員一人当たり 55 万円を想定
解体費	112,500,000	112,500,000	194,025,000	現庁舎の解体費 中央公民館の解体費(候補地③のみ)
移転費用	11,250,000	11,250,000	11,250,000	職員一人当たり5万円を想定
合計	4,064,264,688	4,060,139,688	5,136,984,688	
合計 (税込み)	4,470,691,156	4,466,153,656	5,650,683,156	消費税は 10%を想定

注1) 庁舎建設にかかる費用のうち、用地購入費、道路整備費、造成費については概算事業費に見込んでいないため、今後検討が必要となる

注2) 庁舎建設以外にかかる費用として、代替施設の建設費(候補地、候補地のみ)が必要となる

注3) 候補地及び候補地の場合、現庁舎解体後の跡地の利用が可能となる

第6章 事業手法の検討

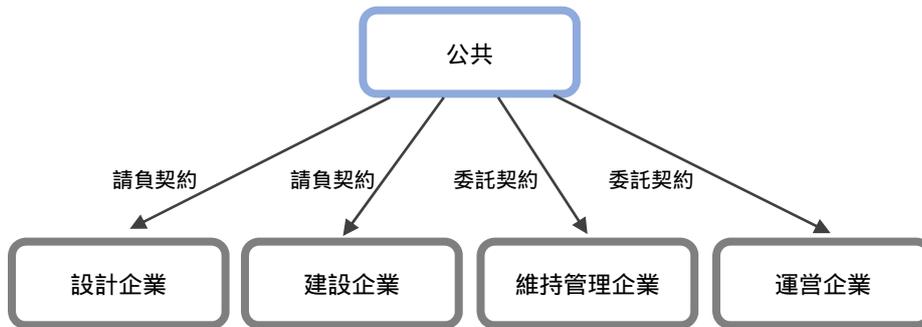
6-1 事業手法の整理

新庁舎整備に当たっては、民間事業者の経営能力や技術能力等を活用することにより、低廉かつ良質な新庁舎整備を実施していくことを目的として、公民連携手法の導入を検討します。

新庁舎整備については、「従来手法」、「DB手法」、「DBO手法」、「PFI手法」の4つの事業手法が想定されますが、ここでは、庁舎整備に対して民間資金が活用できることから財政支出の平準化が可能なPFI手法の採用を検討していきます。

①従来手法

一般的な公共事業手法です。設計、建設、維持管理、運営について、公共が、それぞれの仕様書等に基づき、個別に民間事業者に発注し、当該仕様書等に基づき業務が進められていきます。維持管理や運営に関しては、業務ごとの単年度契約となります。



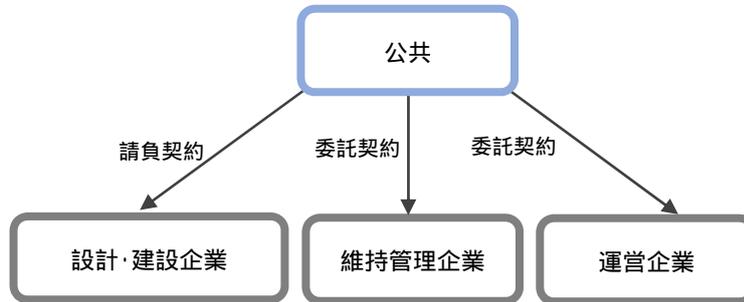
従来手法を導入するメリットとデメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ○設計、建設、維持管理等の全てに公共に主導権がある ○公共自体に推進ノウハウが蓄積されている ○公共調達のため低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> △初期投資に起債を行うため、実質公債費比率^{※13}に影響する △仕様発注かつ分離発注となるため、民間ノウハウの発揮の余地が限定的となりがち △リスクの多くを公共が負担

13 地方公共団体の借入金（地方債）の返済額（公債費）の大きさを、その地方公共団体の財政規模に対する割合で表したもの

②DB 手法(Design-Build)

設計・施工一括発注手法です。民間事業者に設計・建設を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行います。維持管理と運営に関しては、業務ごとの単年度契約となります。

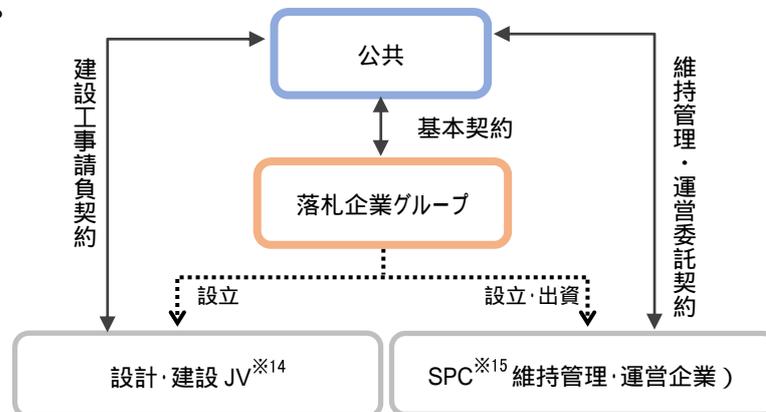


DB手法を導入するメリットとデメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ○設計建設を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きい ○民間ノウハウ活用によりコスト削減の可能性はある ○公共調達のため低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> △初期投資に起債を行うため、実質公債費比率に影響する △設計建設と維持管理等が分離発注のため維持管理等を考慮した施設整備がし難い △リスクの多くを公共が負担

③DBO手法(Design-Build-Operate)

民間事業者に設計・建設・維持管理・運営を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法です。



DBO手法を導入するメリットとデメリット

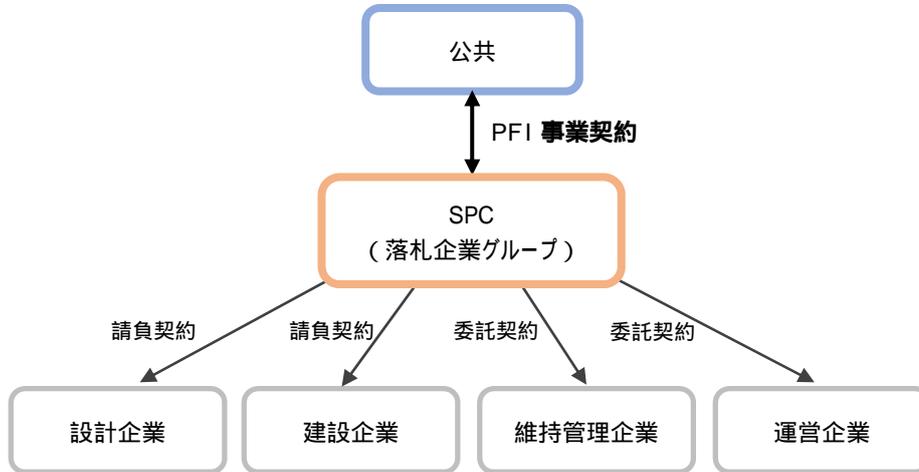
メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ○長期一括発注のため民間ノウハウの発揮の余地が大きい ○民間ノウハウ活用によりコスト削減の可能性はある ○公共調達のため低金利での資金調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> △初期投資に起債を行うため、実質公債費比率に影響する △事業手法としての明確な法律がなく、契約手続き等にノウハウが必要 △民間事業者募集選定に一定の期間を見込む必要がある

14 Joint Venture の略。複数の異なる企業が共同で事業を行う組織のこと

15 Special Purpose Company の略。当該事業を実施するために設立する会社のこと

④PFI手法(Private-Finance-Initiative)

P F I法に基づいて、民間事業者に資金調達・設計・建設・維持管理・運営を一体的に委ねる手法です。施設の所有は施設所有権の移転時期により、公共又は民間事業者となります。



P F I手法を導入するメリットとデメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ○財政支出の平準化が可能 ○長期一括発注のため民間ノウハウの発揮の余地が大きい ○民間ノウハウ活用によりコスト削減の可能性はある ○長期一括発注により公共の事務量が低減される 	<ul style="list-style-type: none"> △PFI 法に基づく手続きや契約手続き等にノウハウが必要 △民間調達のため資金調達の金利が高い △PFI 法に基づく手続きに一定の期間が必要

6-2 民間活力導入可能性の事前検討

P F I手法 (Private Finance Initiative) の概要は以下のとおりです。

P F I手法とは

公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は同一価格でより上質のサービスを提供する手法。

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)」(PFI法)に基づき実施。

P F I手法の導入効果

- 民間の資金、ノウハウ等の活用により、公共施設等の整備等にかかるコストの縮減。
- 国・地方とも財政状況の厳しい中で、真に必要な社会資本整備を公的資金のみでなく、民間の資金やノウハウを活用することにより効率的に進め、経済活性化及び経済成長を実現。

参考：「PFIの現状について」(平成27年5月/内閣府民間資金等活用事業推進室)

従来手法とP F I手法を比較すると、以下のとおり整理できます。

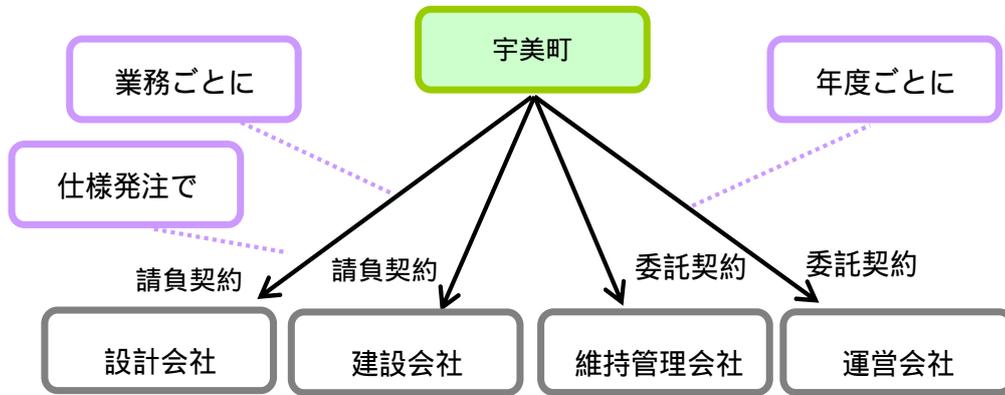
従来手法の特徴：「業務毎の発注」+「仕様発注^{※16}」+「年度毎の契約」

P F I手法の特徴：「まとめて発注」+「性能発注^{※17}」+「長期契約(15年程度)」

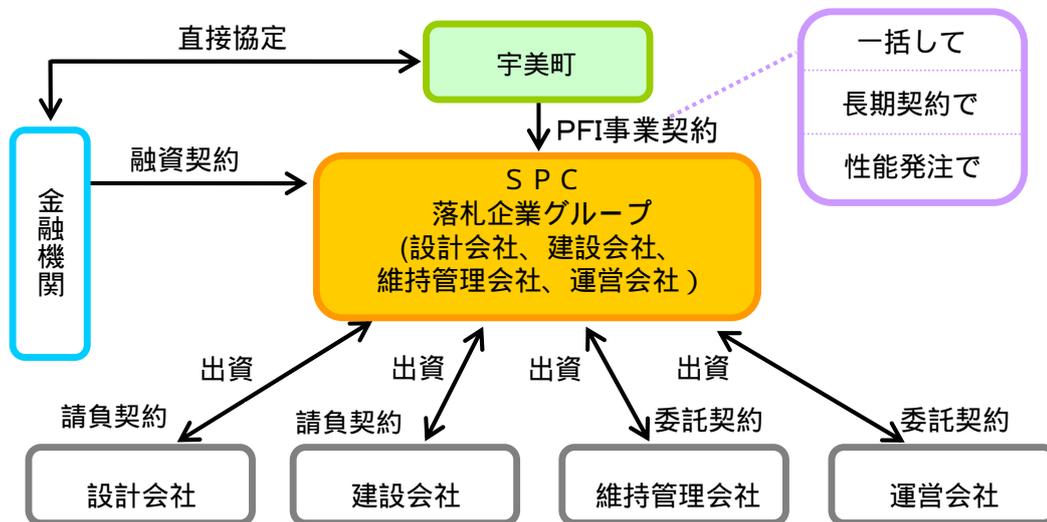
16 発注者が発注内容や実施方法について詳細に仕様を決定する発注方式

17 発注者が満たすべき要件やサービス水準の詳細を規定する発注方式。性能発注の場合、サービス水準を遵守するための具体的な手法やプロセス等については、民間の裁量に任せられる

従来手法の事業構造



P F I 手法の事業構造

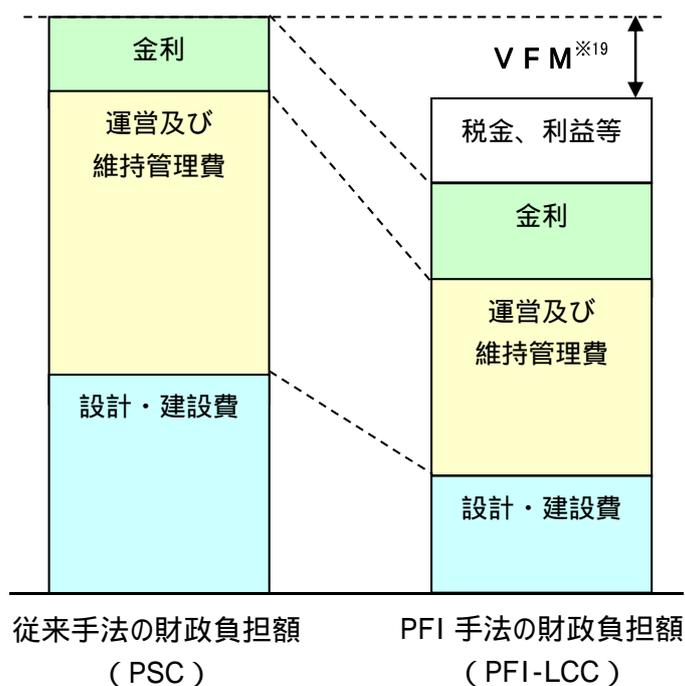


参考：「地方公共団体における P F I 事業導入の手引き概要版」
(内閣府 P F I 推進室)

P F I手法の導入に当たっては、V F M (Value for Money) 算定により手法導入の費用効果を図ることとなります。

ここでは、P F I手法の適用を考えている事業についてその導入可能性の判断を支援するためのソフトである「V F M簡易計算ソフト^{※18}(国土交通省総合政策局官民連携政策課)」を使用してV F Mの試算を行いました。

V F Mのイメージ



18 「V F M簡易計算ソフト」(国土交通省総合政策局官民連携政策課)

URL : http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000007.html

19 同一の公共サービス水準の下で評価する場合、V F Mの評価は、P F I手法の財政負担額が従来手法の財政負担額を下回ればP F I手法の側に「V F Mがある」といい、上回れば「V F Mがない」ということになる

P F I手法の中には、下表のとおり施設所有権の移転の時期等の違いにより複数の方式がありますが、ここでは、以下の理由によりB T O方式で試算を行いました。

- ・ 庁舎であるため、竣工と同時に町が施設所有者となるBTO方式の採用が妥当といえる。
- ・ PFI事業期間中の所有者が民間事業者となるBOT方式では、不動産取得税や固定資産税等の費用が必要となりBTO方式に比べて事業費が高くなる。

P F I手法の主な方式

PFI 手法	概要	施設 所有	資金 調達	設計 建設	管理 運営
BTO 方式	民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、建設完了後に施設の所有権を公共に移転する。	公	民	民	民
BOT 方式	民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、事業期間終了後に施設の所有権を公共に移転する。	民	民	民	民

試算結果は下表のとおりとなりました。

なお、今回使用した「V F M簡易計算ソフト」では、資金調達の条件設定、調達資金の償還条件設定等について実態に合わせて細やかに設定することができないため、**下表については、簡易の試算結果として認識すべきことに留意が必要です。**

V F M値の試算結果（B T O方式・維持管理運営期間 15年で設定）（単位：%）

試算	削減率の設定値 ^{※20}		候補地① 現位置	候補地② 林崎公園グラウンド	候補地③ 中央公民館
	施設整備費	維持管理費			
ア	10%	0%	-1.11	-1.12	-0.71
イ		5%	-0.59	-0.6	-0.2
ウ		10%	0.62	0.62	0.36
エ		15%	1.25	1.24	0.98
オ		20%	1.94	1.93	1.66
カ	15%	0%	3.85	3.84	3.68
キ		5%	4.33	4.32	4.73
ク		10%	4.88	4.87	5.27
ケ		15%	6.10	6.09	5.86
コ		20%	6.75	6.75	6.05
サ	20%	0%	8.10	8.09	9.21
シ		5%	9.25	9.24	9.66
ス		10%	9.76	9.76	10.17
セ		15%	10.35	10.34	10.73
ソ		20%	11.57	11.56	11.35

20 V F M算定において、「業務の一括発注による無駄な費用の抑制」や「性能発注による費用効率の最適化」、「民間のコスト削減ノウハウの活用」などにより、P F I手法で一定の削減効果が得られることを勘案して、設定する値。近年では、施設整備費と維持管理費等の削減率を10%程度として試算される傾向があるため、ここでも同様の削減率を使用した試算結果が注目される

これまでのことから、新庁舎整備にPFI手法を採用することによって、次のメリットが確認できます。

- ・ 庁舎整備に対して民間資金が活用できることから財政支出の平準化が可能となる
- ・ 施設整備や維持管理に民間のノウハウの発揮余地が高い
- ・ 一括発注により効果的で効率的な維持管理の実施の可能性が高まる
- ・ 簡易の試算でVFMが確認できる

今後、PFI手法の導入を検討していく場合には、詳細なVFM算定を含む以下の検討が必要となります。

PFI導入可能性調査における検討内容

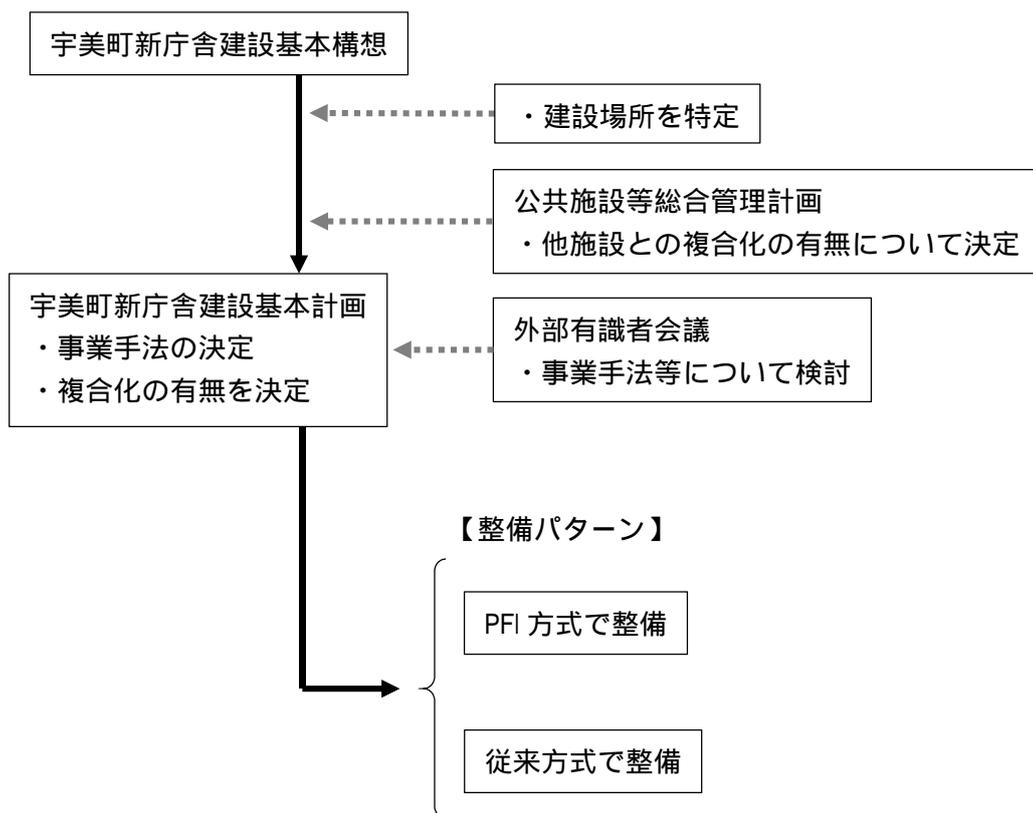
- ① 前提条件の整理(施設機能及び規模の設定、関連する法制度・税制度の整理 等)
- ② PFI事業計画の検討(事業範囲・事業方式・事業期間・支払方法の検討 等)
- ③ リスク分析(各業務段階において想定されるリスクの抽出と官民リスク分担の整理)
- ④ 民間事業者の意向調査(PFI手法での実施についての民間事業者の意向把握)
- ⑤ 詳細なVFM算定
- ⑥ PFI導入可能性の評価(①～⑤を総合的に勘案してPFI手法の導入可能性を評価)
- ⑦ 実施に当たってのスケジュール及び課題の整理

第7章 整備スケジュール

7-1 庁舎の整備フローと整備パターン

本町では、庁舎以外にも過去に建設された公共施設等の老朽化が進行しており、将来更新が必要となる公共施設を数多く抱えています。一方で、人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくことを踏まえると、公共施設全体の最適化を図る必要性があります。このような背景を踏まえ、公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することを目的として、平成 28 年度に公共施設等総合管理計画を策定することとしています。当然ながら、庁舎も公共施設であり、他の公共施設との複合化等の可能性について検討する必要があります。したがって、新庁舎の建設場所、規模、事業手法等の具体の検討については、公共施設等総合管理計画で示された方向性を踏まえながら検討を進めます。

ここで、新庁舎の整備フローと整備パターンを以下に整理します。

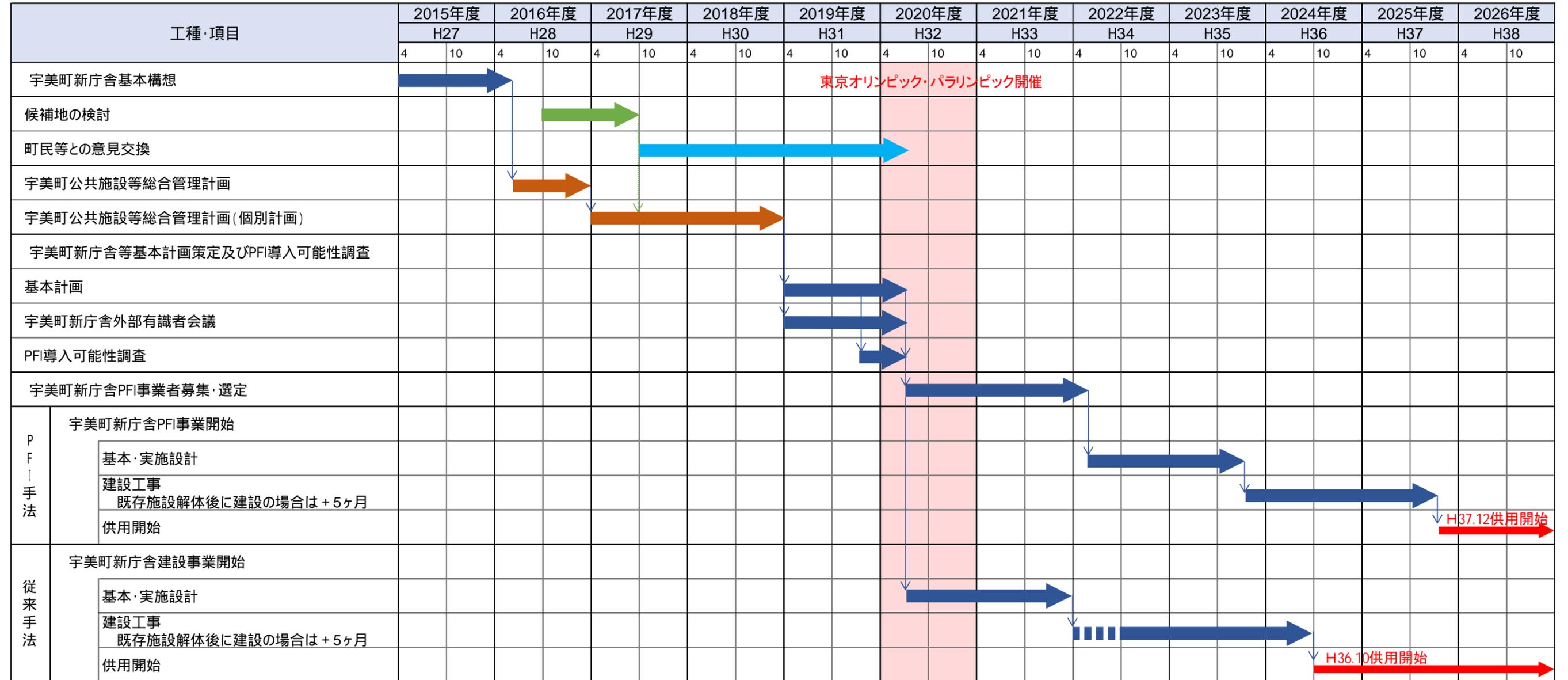


新庁舎の整備フローと整備パターン

7-2 庁舎の整備スケジュール(案)

庁舎建設をPFI手法と従来手法で整備した場合の整備スケジュールを以下に示します。この整備スケジュールでは、公共施設等総合管理計画による各施設の個別計画内容を新庁舎の基本計画に反映できるため、庁舎の複合施設化について検討することができ、公共施設の最適化を図ることが可能となります。また、PFI事業者の募集は東京オリンピック・パラリンピック開催後となり、建設工事費も一定程度落ち着くことが予想されます。一方で、新庁舎の完成まで10年程度を要するため、その間現庁舎の老朽化対策が必要となる期間が延びることとなります。

新庁舎の整備スケジュール(案)



参考資料1 新庁舎建設に係る検討の経緯・背景

新庁舎建設の検討経緯

年 月	検討の経緯
平成 24 年度	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断を実施し、現庁舎が耐震の基準値を満たしていないことが判明
平成 25 年度	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果を受けて、今後の庁舎の維持管理に関する方針を決定するため、「宇美町役場庁舎維持管理等の方針決定に関する報告書」を作成 報告書内で、長寿命化及び建替え案について比較検討
平成 26 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化及び建替え案の比較検討を行うため「課長・副課長・主幹学習会」を実施
平成 26 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 全員協議会にて、庁舎の耐震性能不足及び老朽化等の対策として庁舎の建替えを行うことを提案
平成 26 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 町議会職員及び課長職を対象にPFIについての学習会を実施
平成 26 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 区長会にて庁舎建替えの調査研究を行うことについて説明
平成 27 年 4 月～7 月	<ul style="list-style-type: none"> 建替えまでの暫定措置として現庁舎の最低限の耐震補強工事を実施
平成 27 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 区長会にて庁舎の建替えについて説明
平成 27 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 広報うみにて、庁舎の建替えについて広報
平成 27 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 宇美町庁舎に関する町民アンケート調査を実施

参考資料2

『宇美町庁舎に関する町民アンケート調査』

結果報告書

・ 調査の概要	参考資料 2-1
1. 調査の目的	参考資料 2-1
2. 調査概要	参考資料 2-1
3. 報告書の見方	参考資料 2-1
・ 調査の結果	参考資料 2-2
1. 町役場の利用状況	参考資料 2-2
2. 今後の庁舎施設について	参考資料 2-4
3. 回答者の属性	参考資料 2-8
4. 自由意見	参考資料 2-10
・ 調査票	参考資料 2-13

．調査の概要

1．調査の目的

宇美町では新庁舎建設に向けて、庁舎コンセプトや規模、建設場所、概算事業費等を決定するための検討資料となる「基本構想」の策定を進めています。

本調査は、住民の皆様のご意見やご要望等を「基本構想」に反映させるため、町民アンケート調査を実施しました。

2．調査概要

調査区域	宇美町全域
調査対象	町内在住の18歳以上の町民の方から無作為抽出した2,000人
調査時期	2015(平成27)年10月22日(木)～11月6日(金)
配布数	2,000票
回収数	965票
回収率	48.3%

3．報告書の見方

回答者結果の割合「%」は有効回答数に対して、それぞれの回答数の割合を小数点以下2位で四捨五入したものです。そのため、単数回答(複数の選択肢から1つ選ぶ方式)であっても合計値が100.0%にならない場合があります。このことは、本報告書内の文章、グラフ、表においても反映しています。

複数回答(複数の選択肢から2つ以上選ぶ方式)の設問の場合、回答は選択肢ごとの有効回答数に対して、それぞれの割合を示しています。そのため、合計が100.0%を超える場合があります。

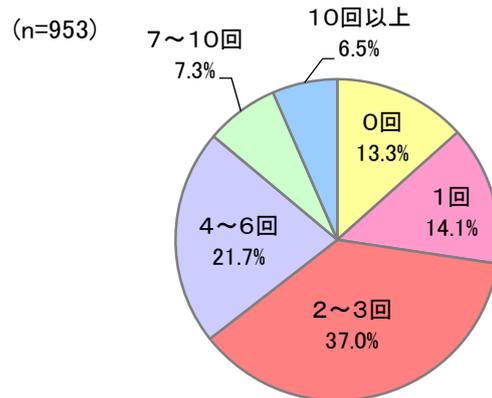
グラフ及び表の「n数(number of case)」は有効標本数(集計対象者総数)を表しています。

調査の結果

1. 町役場の利用状況

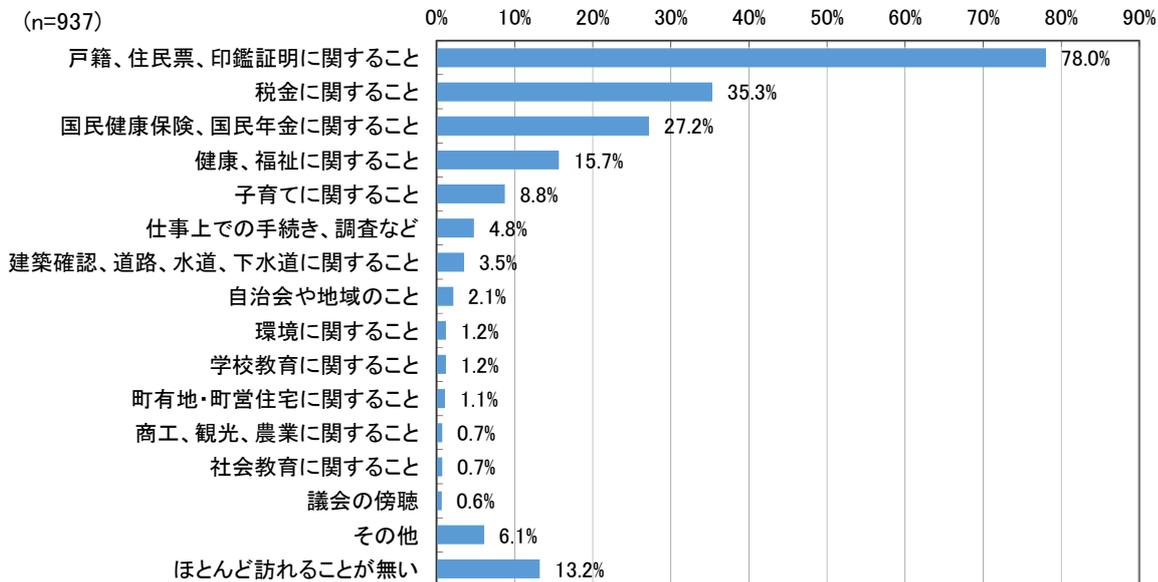
問1. あなたはこの1年間で、何回程度町役場を訪れましたか？（1つ選択）

町役場を訪れた回数は、「2～3回」が37.0%と最も多く、次いで「4～6回」が21.7%、「1回」が14.1%となっており、3回以下が約2/3を占めています。



問2. あなたは普段、どのような目的で町役場を訪れますか？（3つまで選択）

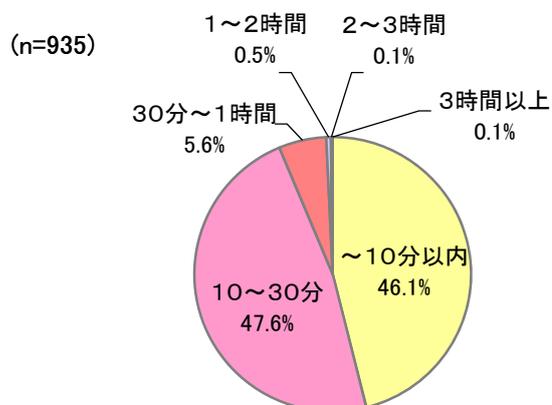
町役場を訪れる目的は「戸籍、住民票、印鑑証明に関すること」が78.0%と最も多く、次いで「税金に関すること」が35.3%、「国民健康保険、国民年金に関すること」が27.2%となっています。



その他の主な回答	回答数
選挙の投票	27
確定申告	4
税金等の支払い	3

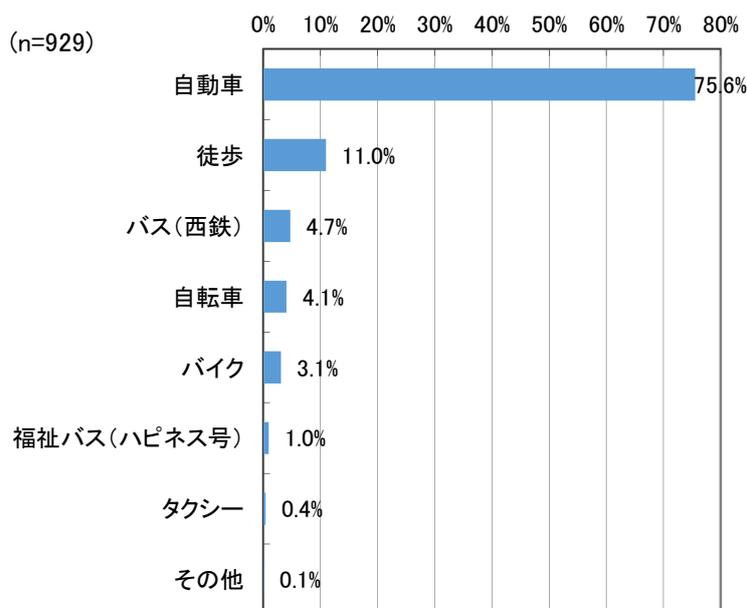
問3 . 町役場での平均滞在時間はおおよそどのくらいですか？（1つ選択）

町役場での平均滞在時間は「10～30分」が47.6%、「～10分以内」が46.1%となっており、30分以内の短時間滞在が9割以上を占めています。



問4 . あなたは普段、どのような交通手段で町役場を訪れますか？（1つ選択）

町役場を訪れる交通手段は「自動車」が75.6%と圧倒的に多くなっており、バス等の公共交通機関利用は非常に少なくなっています。



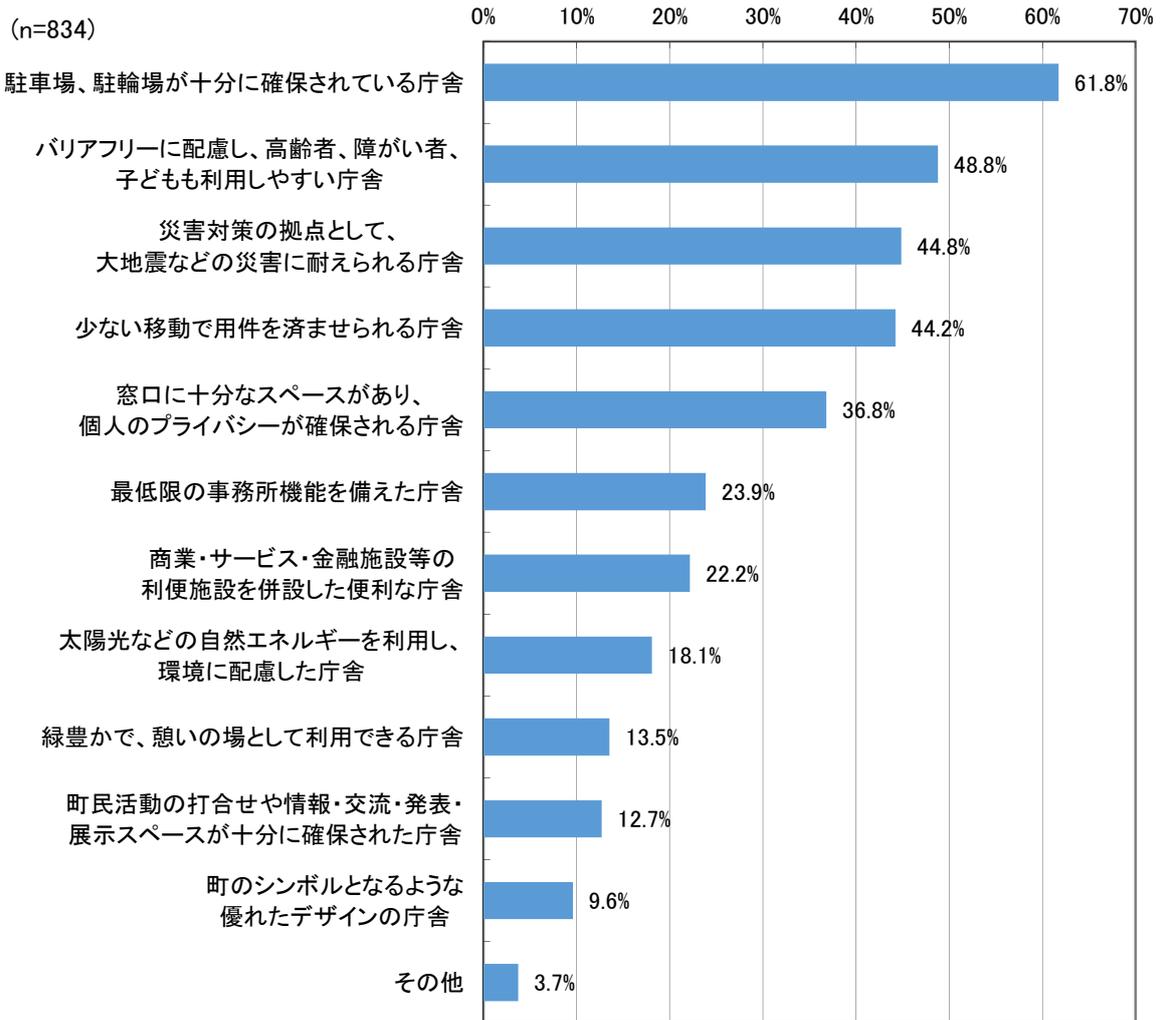
その他の回答	回答数
家の人に送ってもらう	1

2. 今後の庁舎施設について

問5. あなたはどのような庁舎が理想だと思いますか？（複数回答可）

理想とされる庁舎は「駐車場、駐輪場が十分に確保されている庁舎」が61.8%と最も多く、次いで「バリアフリーに配慮し、高齢者、障がい者、子どもも利用しやすい庁舎」が48.8%、「災害対策の拠点として、大地震などの災害に耐えられる庁舎」が44.8%となっています。

バリアフリーや災害対策、プライバシーの確保など、安心・安全な庁舎を望む回答が多い傾向となっています。また、駐車・駐輪場の確保や「少ない移動で用件を済ませられる庁舎」など、利用の際の便利さを求める回答も多くなっています。

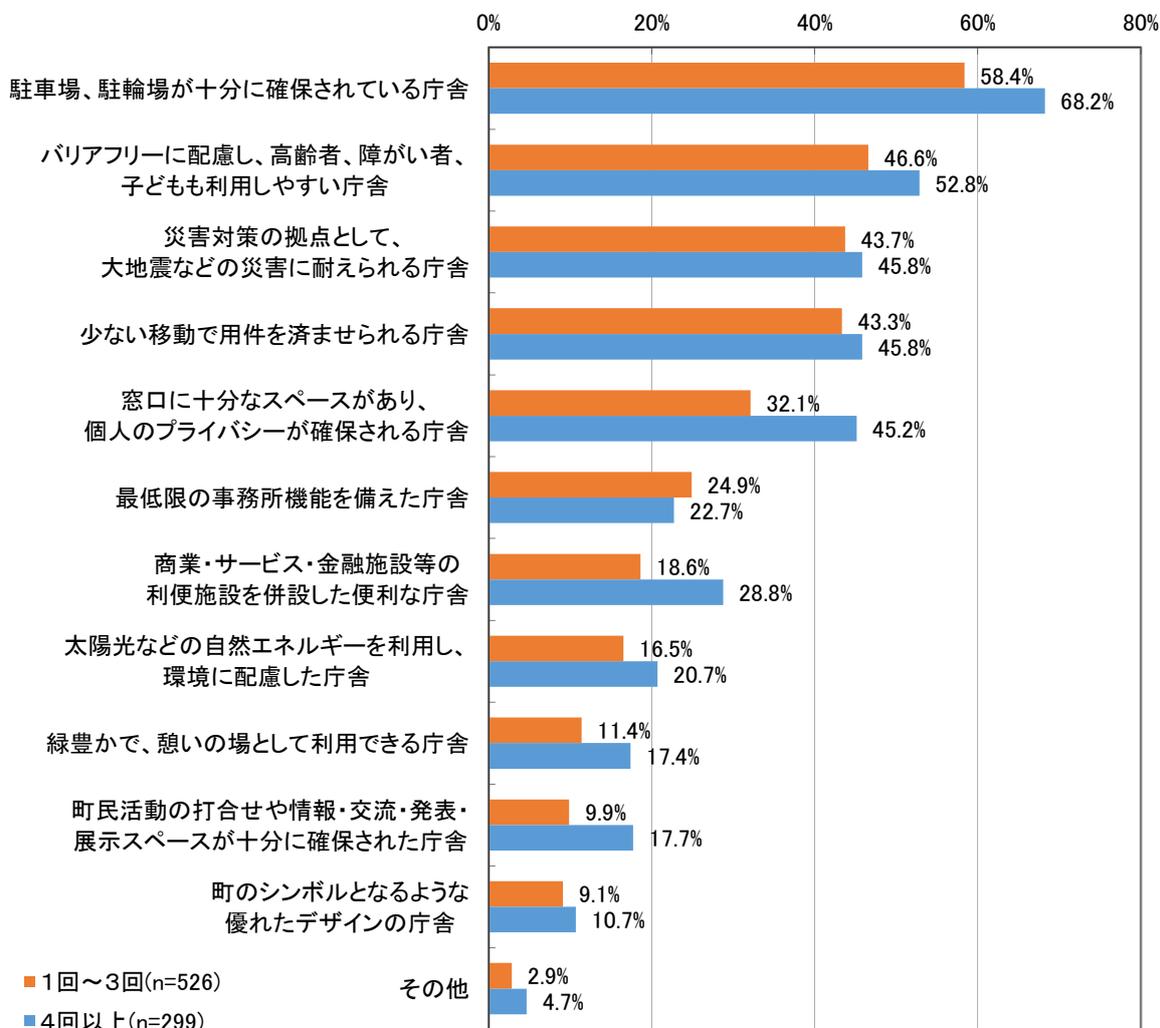


その他の主な回答	回答数
内部設備が充実している庁舎	5
窓口対応が親切的な庁舎	4
案内がわかりやすい庁舎	4
現状維持でよい	2

「理想の庁舎」と「来庁回数」との関係（問5×来庁回数のクロス集計）

来庁回数が比較的小さい人（ここでは年間1～3回）は、「商業・サービス・金融施設等の利便施設を併設した便利な庁舎」や「町民活動の打合せや情報・交流・発表・展示スペースが十分に確保された庁舎」よりは、むしろ「最低限の事務所機能を備えた庁舎」を求める傾向にあります。

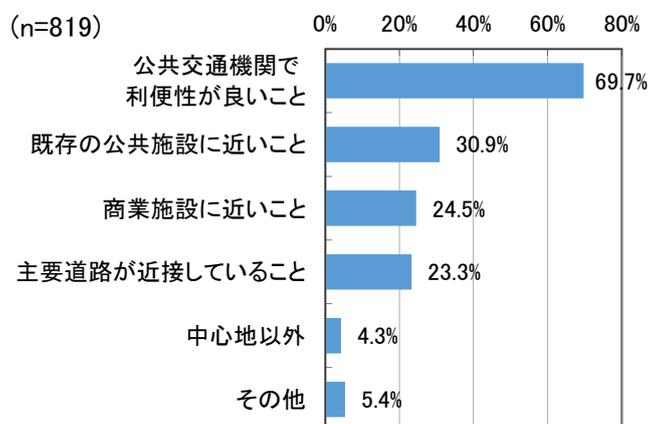
一方で、来庁回数が比較的多い人（ここでは年間4回以上）は、逆に最低限の機能の庁舎よりも利便性が良い庁舎を求める傾向が見られます。



問6 . 新庁舎の建設場所について、あなたが重要視することは何ですか？（複数回答可）

新庁舎の建設場所について重要視されることは、自動車利用が圧倒的に多いにもかかわらず「公共交通機関で利便性が良いこと」が69.7%と最も多くなっています。

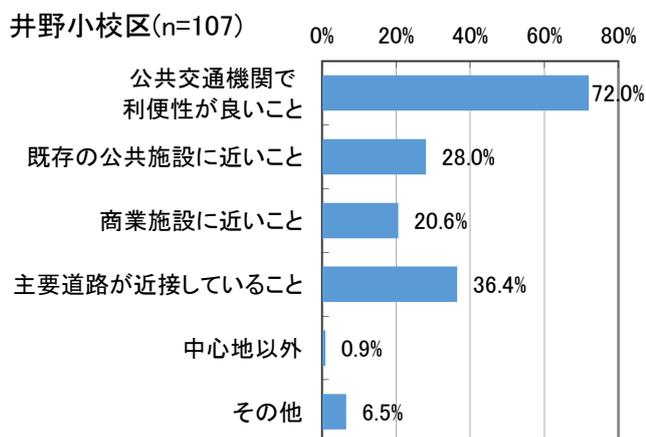
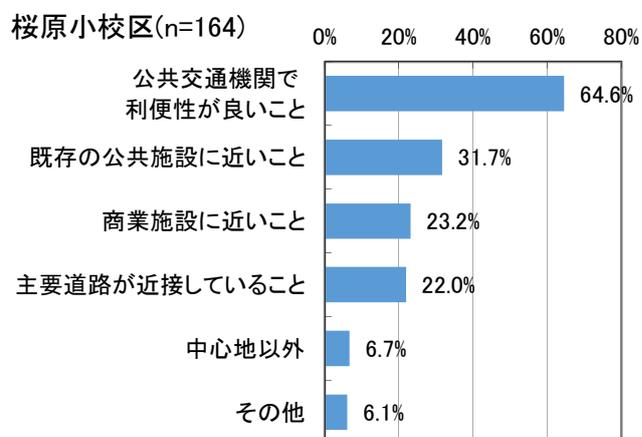
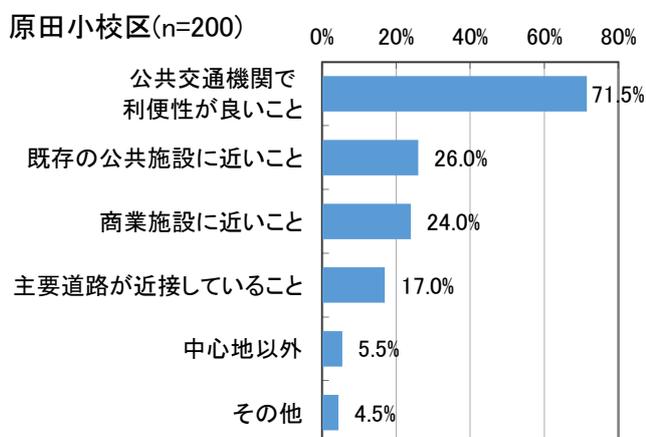
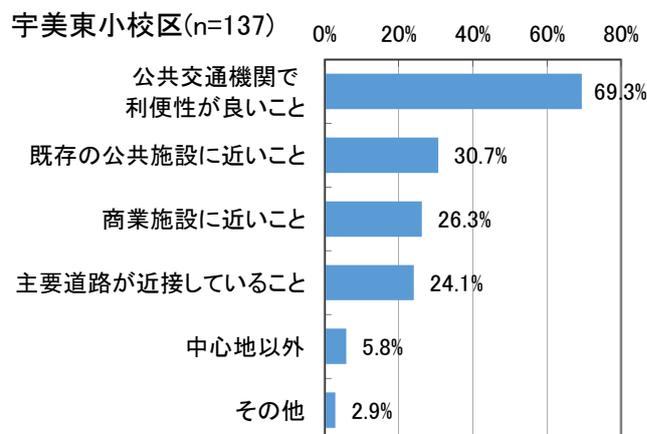
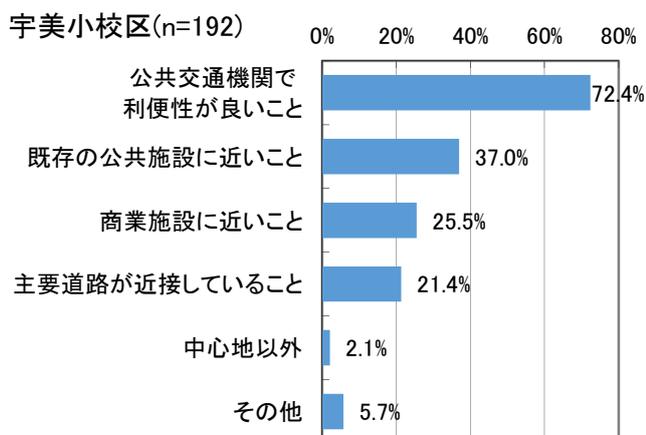
次いで「既存の公共施設に近いこと」が30.9%、「商業施設に近いこと」が24.5%になっており、アクセスの利便性ととともに、他の施設との近接性を重視する傾向が見られます。



その他の主な回答	回答数
現在の場所又は近くであること	15
車が入り易いこと	4
災害に強い土地であること	4
駐車場が広いこと	2
渋滞が起こらない場所であること	2

「新庁舎の建設場所」と「居住地」との関係（問6×居住小学校区のクロス集計）

中心部・郊外部にかかわらず全小学校区で「公共交通機関で利便性が良いこと」が最も高くなっており、新庁舎建設場所に関して居住地による大きな差異は見られません。



問7. 今後の庁舎のあり方に関し、ご意見・ご提案があればご記入ください。（自由意見）

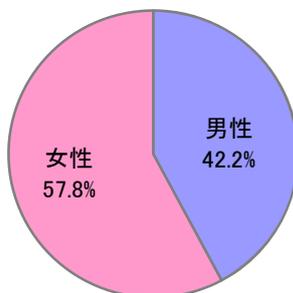
主な自由意見については本報告書10ページ以降に記載しています。

3. 回答者の属性

問8. あなたの性別を教えてください。(1つ選択)

回答者の性別は、「女性」が57.8%、「男性」が42.2%となっています。

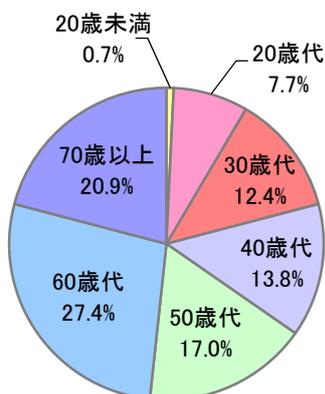
(n=951)



問9. あなたの年齢を教えてください。(1つ選択)

回答者の年齢は、「60歳代」が27.4%、「70歳以上」が20.9%、「50歳代」が17.0%となっています。

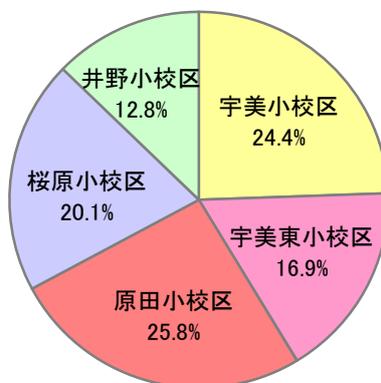
(n=948)



問10. あなたのお住まいの行政区を教えてください。(1つ選択)

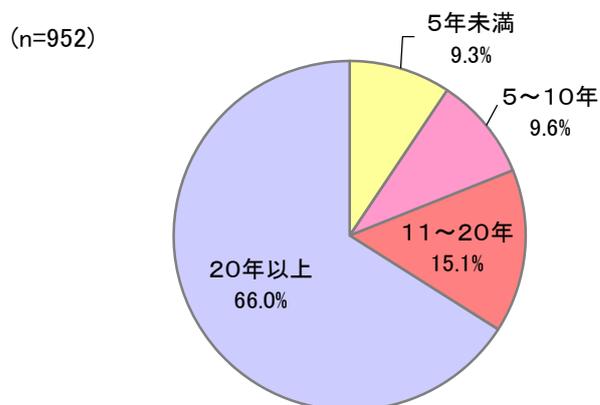
回答者の居住地は、「原田小校区」が25.8%、「宇美小校区」が24.4%、「桜原小校区」が20.1%となっています。

(n=941)



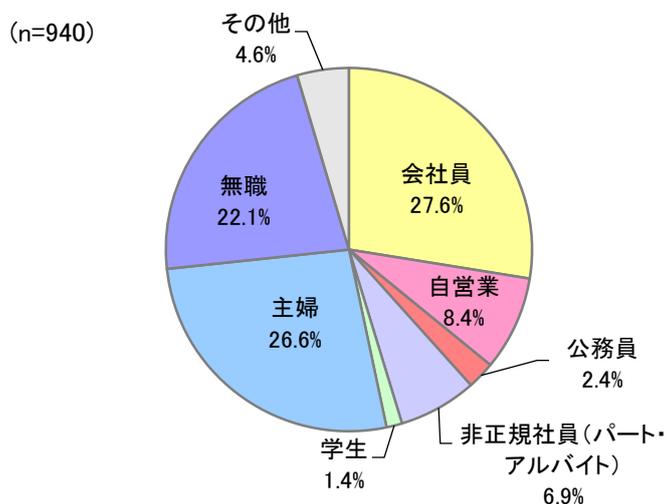
問 1 1 . 宇美町での居住年数を教えてください。(1 つ選択)

回答者の居住年数は、「20年以上」が66.0%、「11～20年」が15.1%、「5～10年」が9.6%となっています。



問 1 2 . あなたの職業を教えてください。(1 つ選択)

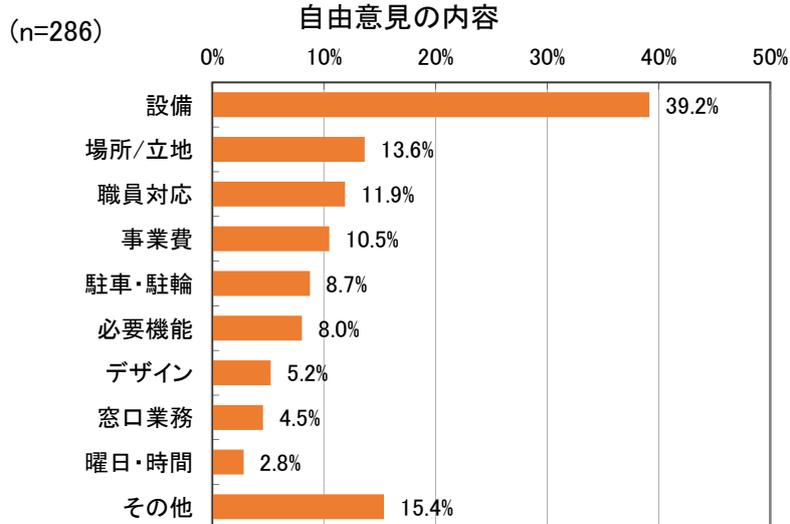
回答者の職業は、「会社員」が27.6%、「主婦」が26.6%、「無職」が22.1%となっています。



その他の主な回答	回答数
介護・医療関係者	7
サービス業	6
教育関係者	2
宗教法人	2
会社役員	2

4. 自由意見

問7. 今後の庁舎のあり方に関し、ご意見・ご提案がありましたらご記入ください。



「設備」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・・・・・・・総数 112 件 (39.2%)

- ・地震や災害に備えて宇美町の住人の方々をより多く救うことのできる機能を持った役場であってほしいと思っています。
- ・トイレがきれいである、温かい便座希望。今のトイレは暗くて怖い感じがするため。
- ・用件によっては1F、2F、別館へ移動しなければならず便利が悪い。手続きをスムーズに行えるよう改善してほしい。
- ・職員の方々が各自のお席で食事されているので、職員さん用の休憩スペースや食事用スペースがあると良いと思います。交代で対応されているのは承知ですが気の毒です。
- ・将来の人口減少を見据え、コンパクトで機能的な庁舎。
- ・高齢者、障害者も利用しやすいバリアフリーの庁舎であってほしいです。
- ・地震がくる前の備えであれば今の庁舎に耐震加工されてはどうでしょうか。全国には、まだ40年以上も大切に使用されているところも多いと思われるので、新しくなくても良いのではないのでしょうか。住民サービスの低下と書かれておりましたが、狭いからサービスが低下しているとおかしいと思います。(一部抜粋)

「場所・立地」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・・・・・・・総数 39 件 (13.6%)

- ・今の庁舎は川の近くなので、災害の 때가心配です。ひとつの所に災害対策の拠点を集中させず、あらかじめ分散しておいて、一ヶ所がダメになっても他の場所で対策出来るようにしてほしいです。
- ・他町のように公共施設が一ヶ所(福祉センター、図書館等)に集中し、交通機関の利便性が良い庁舎を希望します。
- ・利便性が良い宇美町の中心地に建設してほしいです。
- ・現場所が一番利用しやすいと思う。郵便局、銀行、駅、ストア等があり中心地なので交通その他の便がよいと思う。不便な場所だと利用しづらい。今のところに建てなおすのがベストだと思う。

「職員対応」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 34 件（11.9%）

- ・どの職員に質問しても、回答がある程度統一して欲しい。
- ・高齢者が多いので、難しい専門用語やカタカナ表記の案内など分かりにくいと思いますので、誰に対してもわかりやすい説明や案内で行ってほしいです。
- ・建築中の役場利用がスムーズにできるよう職員への指導もお願いします。
- ・今年3月に千葉から移ってきたばかりです。受付の方がとても親切で、役場の方もとても感じが良かったです。
- ・庁舎の前に、職員のレベルアップを望みます。私が特に感じたことは、課長クラスの方はぬるま湯につかっている感じで、部下の方は対応が非常に悪く、教育の徹底をお願いします。
- ・職員の方の対応が事務的な方がいらっしゃいます。いろんな方が来られる場ですので、もう少し笑顔や活気があれば宇美町の活性化にも繋がっていきけるのではと考えます。
- ・仕事に対していろいろ質問されても感情的にならないように対応してほしい。
- ・専門職のあり方に？あり。知識不足、知ったかぶりをする人がいる。

「事業費」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 30 件（10.5%）

- ・お金をかけないで、必要最低限の機能を備えた庁舎をお願いします。
- ・予算面の制約もあると思うが、完成直後から手直し等で新たな出費がないようにしてほしい。
- ・庁舎の建替えにより、将来財政が苦しくなったり住民の負担が多くなるのが、少し心配です。建物が老朽化していることは理解できます。賛同はしていますが、お金をかけすぎない程度で良いと思います。
- ・町民の血税です。費用のかかる過剰な装飾のない、用件先が一目でわかるように配慮された、緑が多い庁舎を願います。
- ・町の財政に見合った庁舎であること。職員の方も快適な環境で仕事ができる庁舎であること。業者との癒着や談合等がない庁舎であること。
- ・宇美町住民に今の町の財政状況などを全て開示し、住民投票して、まず庁舎建替えの有無から問うべきです。（一部抜粋）

「駐車・駐輪」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 25 件（8.7%）

- ・駐車できないときがあるので、もし無断駐車があるようなら駐車券を発行する形が良い。
- ・車で入りやすいといい。
- ・駐車場は地下に作っても良い。（福岡市役所のように）
- ・今の場所で立体駐車場を作ってください。
- ・障がい者用の駐車場をもっと多めに。いつも駐車場に車はいっぱいですが、中に入ると4～5人なのですが、もっと駐車場の管理をしてほしいです。

「必要機能」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 23 件（8.0%）

- ・小さなカフェみたいなものもあるとよいと思います。
- ・銀行、郵便局、図書館、ギャラリー等と一緒にあれば便利だと思う。
- ・道の駅をくっつけて、宇美町の特産品（野菜、こんにゃく、しめじ）を売ったら、地域活性&外からの来客もあり良いと思います。「役所＝つまらない、マジメ」というイメージも減るかな。
- ・志免町シーメイトの（お風呂、子どもの遊び場、広場）機能を備えてほしい。
- ・庁舎施設が新しくなるのなら“宇美町ならここ”って皆が言えるような利便施設を併設した便利な庁舎を作ってほしいと思います。

「デザイン」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 15 件（5.2%）

- ・庁舎のデザインとかは華美ではなく宇美町らしくシンプルなものでよいと思う。
- ・宇美町の現状と今後のあり方、方向性にそったデザインと機能性を両立した庁舎にして欲しいと思います。良くも悪くも宇美町のシンボルです。大いにご検討ください。期待しています。
- ・他の地域の役場に比べて宇美町の役場はとてもみすばらしいなと思っていました。そして何の飾り気もなく、殺風景で、ただ事務的に仕事が行われているように感じました。宇美町の象徴となるような庁舎に生まれ変わり、誰でも気軽に行ける場となればよいなと思います。
- ・無駄なデザインは不要
- ・ユニバーサルデザインの観点のもと 20 年、30 年後を見通した庁舎となってほしい。
- ・庁舎は堅苦しく、暗いイメージがあるので、明るく緑があり、風が抜けるような舎になってほしい。

「窓口業務」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 13 件（4.5%）

- ・来た人が戸惑うことなく、用事が済み、窓口でのプライバシーが保たれるということの方を重視してほしいと思う。
- ・用件によっては 1F、2F、別館へ移動しなければならず便利が悪い。手続きをスムーズに行えるよう改善してほしい。相談したくてもプライバシーがない（改善求む）
- ・相談しやすい環境。スペースや人的配置などゆとりがあると、気軽に相談できるかと思います。
- ・税金、国保等の相談などをするとき、隣の椅子に座った人の話が聞こえます。私の相談内容も聞こえているかと思うと心配になります。もう少しプライバシーに配慮してほしいです。
- ・受付の人を増やして、担当の課に行きやすくしてほしい。子どもを連れて行きやすくしてほしい。

「曜日・時間」に関する主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 8 件（2.8%）

- ・月に 1 度窓口を休日に利用できるようになっているが、出来れば月 2 回にしてほしい。（又は平日の夜間利用などを作ってほしい）
- ・商業施設に併設されて、土・日などもサービスが受けられたら、仕事を休んで行かなくてよいのでとても便利になると思う。
- ・土日でも役場をオープンにすることも視野に入れてください。「24 時間働いている町（動いている町）」としてスポットをあびていただきたいものです。
- ・夜間受付（営業）をもっと増やしてほしい。平日の営業時間の延長、駐車場の確保。

「その他」の主なご意見・ご提案・・・・・・・・・・総数 44 件（15.4%）

- ・個人番号の関係で情報が漏れないか心配しています。個人情報保護のために情報セキュリティを強化してほしいと思っています。
- ・現状のままで不都合はない。
- ・改築の必要はありません。その予算を子育て等に使うべきです。
- ・「基本構想」の策定に当たって、JR 九州および西鉄からアドバイザーを派遣してもらい議論に参画してもらおう（公共交通機関としての意見も参考として構想を練ることができ、また、バス路線や香椎線の廃止に関する情報収集、廃止の動きに対する牽制にもなる。
- ・公共の交通機関が 1 時間に一便しかないため、簡単な手続きなど近くに出張機関があったらいいのですが
- ・新しく庁舎をする必要ないと思います。
- ・三町合併の話が停滞しているようですが、合併であれば今のまま、合併が絶望的であれば今の場所で建替え。人口増が頭打ちであり、発展が期待されないようなので、今位の物でまかなえようと思います。後世代に借金を多く残さないよう配慮してください。箱物行政の批判だけは受けないように。
- ・今のままで十分。税金をかけるところは別のところにあると思う。考えるべきところも別にあると思う。もっと町民に近いところで考えてほしい。

● 調査票

宇美町庁舎に関する町民アンケート調査

日頃より、町政に対しご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

さて、宇美町役場の現庁舎は、昭和 50 年の建設以来 40 年が経過しており、ここ数年は、来庁される方々の安全はもちろん、町の防災拠点として、住民の皆様の生命や財産を守るという重要な役割が果たせるよう、様々な補修・改修工事を施してきたところです。

しかし、こうした施設自体の老朽化対策の一方で、平成 25 年度に耐震診断を実施した結果、耐震の基準値を満たしていないことが判明しました。

また、バリアフリーの未整備部分があることや庁舎の狭あいによる住民サービスの低下も懸念されるところであり、それらに対応していくことも避けて通れない課題となっています。

このことを踏まえ、耐震補強や長寿命化対策で対処することも検討しました。しかし、建物自体が老朽化しているため耐震補強後もあまり長く使うことは出来ず、近い将来に建て替えが必要となることや、老朽化対策に要する毎年の財政負担等を考えると、「建て替え」が最善の策であると判断しています。

そこで、住民の皆様のご意見やご要望等をお聴きしながら、新庁舎建設に向けまして、庁舎のコンセプトや規模、建設場所、概算事業費等を決定するための検討資料となる「基本構想」を、本年度内に策定することとしています。

つきましては、お忙しいところ恐れ入りますが、本アンケート調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

平成 27 年 10 月

宇美町長 木原 忠

● ご記入にあたって ●

- ◇調査は、宇美町にお住まいの満 18 歳以上の方を対象に 2,000 名を無作為に抽出しています。
- ◇ご回答は、ご本人様（＝封筒の宛名の方）が全てご記入ください。
ただし、事情によりご本人様による記入ができないときは、ご家族がご本人様の意向に沿って記入していただいても結構です。
- ◇質問へのご回答は、直接アンケート調査票にご記入ください。
ご記入は、黒や青のボールペンをご使用ください。（なるべく鉛筆は避けてください。）
- ◇ご回答がお済みになりましたら、本調査票を同封の返信用封筒（切手不要）に入れ、平成 27 年 11 月 6 日（金曜日）までに、お近くの郵便ポストへ投函してください。
- ◇ご記入いただきましたご回答、ご意見は適正に管理するとともに、統計的に処理しますので、個人や世帯が特定されることはありません。
- ◇ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

【本調査に関するお問い合わせ先】
宇美町役場 財産活用課
電 話：092-934-2268（直通）
FAX：092-933-7512

今後の庁舎施設に関するあなたのお考えについてお聞きします。

問5：あなたはどのような庁舎が理想だと思いますか？

あなたの思い描く庁舎像に近い考えを次の中から○を付けてください。(複数回答可)

1. 最低限の事務所機能を備えた庁舎
2. 窓口に十分なスペースがあり、個人のプライバシーが確保される庁舎
3. 災害対策の拠点として、大地震などの災害に耐えられる庁舎
4. 少ない移動で用件を済ませられる庁舎
5. バリアフリーに配慮し、高齢者、障がい者、子どもも利用しやすい庁舎
6. 駐車場、駐輪場が十分確保されている庁舎
7. 太陽光などの自然エネルギーを利用し、環境に配慮した庁舎
8. 町民活動の打合せや情報・交流・発表・展示スペースが十分に確保された庁舎
9. 町のシンボルとなるような優れたデザインの庁舎
10. 商業・サービス・金融施設等の利便施設を併設した便利な庁舎
11. 緑豊かで、憩いの場として利用できる庁舎
12. その他 ()

問6：新庁舎の建設場所について、あなたが重要視することは何ですか？

次の中からあてはまるものに○を付けてください。(複数回答可)

1. 商業施設に近いこと
2. 既存の公共施設に近いこと
3. 公共の交通機関で利便性が良いこと
4. 主要道路が近接していること
5. 中心地以外
6. その他 ()

問7：今後の庁舎のあり方に関し、ご意見・ご提案がありましたらご記入ください。

最後に、あなたご自身のことについてお聞きします。

問8：あなたの性別を教えてください。1つ選んで○を付けてください。

- | | |
|-------|-------|
| 1. 男性 | 2. 女性 |
|-------|-------|

問9：あなたの年齢を教えてください。1つ選んで○を付けてください。

- | | | | |
|----------|---------|----------|---------|
| 1. 20歳未満 | 2. 20歳代 | 3. 30歳代 | 4. 40歳代 |
| 5. 50歳代 | 6. 60歳代 | 7. 70歳以上 | |

問10：あなたのお住まいの行政区を教えてください。1つ選んで○を付けてください。

小学校区	含まれる行政区域名			
(1)宇美小校区	1. 上宇美一 5. 辻荒木 9. 炭焼二 13. 貴船	2. 上宇美二 6. 馬場 10. 炭焼四 14. 四王寺	3. 上宇美本通り 7. 下宇美 11. 大谷	4. 上河原 8. 炭焼一 12. 末広
(2)宇美東小校区	15. 障子岳 19. 飛岳三	16. 宇美東 20. 上の原	17. とびたけ一 21. 山ノ内	18. 飛岳二
(3)原田小校区	22. 炭焼三 26. 原田中央 30. 鎌倉	23. 仲山 27. 原田下 31. 四王寺坂一	24. 明治町 28. 新成 32. 四王寺坂二	25. 原田上 29. 福博鎌倉 33. 四王寺坂三
(4)桜原小校区	34. 三原 38. 桜原 42. 大名坂	35. 黒徳 39. 林崎 43. 神山手	36. 福博中央 40. 早見	37. 柳原 41. 浦田
(5)井野小校区	44. 井野 48. ひばりが丘三	45. 新井野 49. 平成	46. ひばりが丘一	47. ひばりが丘二

問11：宇美町での居住年数を教えてください。1つ選んで○を付けてください。

- | | | | |
|---------|----------|-----------|----------|
| 1. 5年未満 | 2. 5～10年 | 3. 11～20年 | 4. 20年以上 |
|---------|----------|-----------|----------|

問12：あなたの職業を教えてください。1つ選んで○を付けてください。

※ 重複する場合は主な職業を選んでください

- | | | | |
|--------|--------|------------|-------|
| 1. 会社員 | 2. 自営業 | 3. 公務員 | 4. 学生 |
| 5. 主婦 | 6. 無職 | 7. その他 () | |

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

記入漏れが無いが、もう一度ご確認のうえ、同封の返信用封筒(切手不要)に入れ、平成27年11月6日(金曜日)までに、お近くの郵便ポストへ投函してください。