

宇美町新庁舎建設基本構想【概要版】

現庁舎の現状

①老朽化の進行

- 建設から40年以上が経過
- 維持管理費がかさんでいる



②耐震性能不足

- 災害対策本部を有する庁舎として耐震性能が不足
- 耐震性の高い、安全で安心できる庁舎であることが必要

③大規模災害発生の懸念

- 大規模災害発生時に庁舎が使用不能となる可能性がある

④現庁舎の耐用年数

- コンクリート躯体の耐用年数は50年程度
- 建設後40年が経過し、約10年後には建替えが必要

⑤狭あい化

- 窓口カウンター数、待合スペース、相談スペースの不足

⑥分散化

- 目的によっては離れた複数の窓口を渡り歩くことがある
- 別館、南別館の増築により駐車場が不足

⑦バリアフリー対策の遅れ

- 窓口スペースの通路幅が狭い
- 経路等に段差がある
- 別館にはエレベーターがない



⑧環境負荷

- 空調設備が古く、維持管理費がかさむ
- 省エネに対応していない

長寿命化と建替えについて比較検討

| 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※1 | 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) | 約25~35億円 |
| ②防災対応 | <ul style="list-style-type: none"> ● 大規模改修により利用期間を延長できるが、建物自体の再生ができない ● 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低下がある | <ul style="list-style-type: none"> ● 防災拠点として整備すれば、震度6強の地震でも十分に使用可能な耐震性能を確保できる ● 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、迅速な災害対応が可能となる |
| ③経済性(コスト) | <ul style="list-style-type: none"> ● 建物自体の再生ができないので、近い将来には建て替える必要があり二重投資となる ● 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となる | <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となる |
| 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となる ● 通路幅、待合スペース、相談スペースの拡張が困難である | <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となる ● 既存施設の活用が可能である | <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となる |
| ⑥ユニバーサルデザイン※2 | <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 ● 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 |

災害対策拠点施設となる庁舎の強度不足を早急に解決することが必要です。老朽化した現庁舎には、修繕など毎年の財政負担がかかることや、多額を要する耐震補強をしても建物自体の再生はできず、近い将来建て替える必要が生じることから、このような二重投資を避けなければなりません。

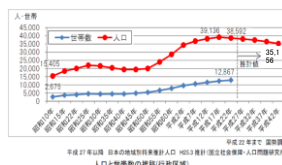
建て替えることが最も適切

上位関連計画等

①人口減少、少子高齢化への対応

②第6次宇美町総合計画との整合

③宇美町都市計画マスタープランとの整合



※1 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

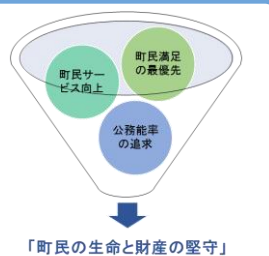
※2 ユニバーサルデザインとは、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間等を設計すること。ユニバーサルデザインの7つの原則として、公平性、安全性、柔軟性、省体力、単純性、スペース確保、わかりやすさが挙げられている

庁内検討委員会 や 町民の意向（アンケート）を踏まえ、町の財政状況を十分考慮して建替えを検討

基本理念：

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
- 公務能率を追求し、町民サービス向上に努めます



基本方針：

安全・安心な庁舎

導入機能の整備方針

- 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

想定面積

- ①延床面積：
概ね5,000～7,000㎡
- ②敷地面積：
概ね7,000～9,000㎡

建設候補地

敷地条件、配置条件、周辺の状況、必要事業費等の様々な観点から比較検討を踏まえて総合的に判断し、最も優位と考えられる場所を建設候補地とする

事業手法の検討

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、公民連携手法等(PFI手法等)の導入等を検討

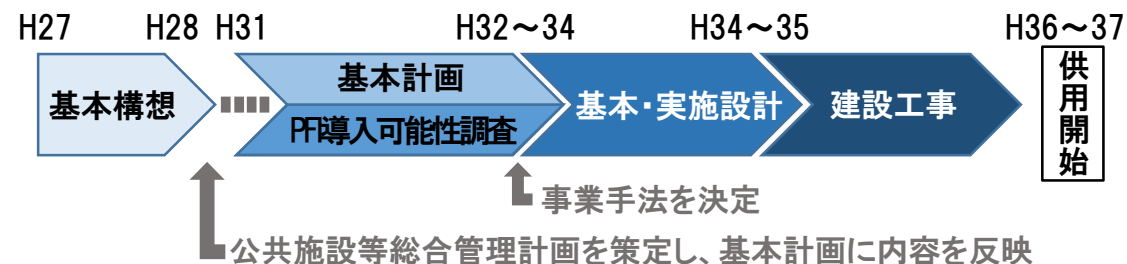
新庁舎整備に公民連携手法(PFI手法等)を採用した際のメリット

- 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※³が見込まれる

PFI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

新庁舎の整備スケジュール(案)



※PFI手法で実施する場合には、PFI事業者募集・選定期間が必要となります
※町の財政状況や国の動向によりスケジュールは変動します

※3 VFM (=Value for Money) は、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、公共の立場では、「税収を最も効率的、効果的に活用することを目指す」こととなる。「お金の価値を最大化」するには、同じ効果(住民サービス等)を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果(住民サービス等)を増大化することが必要となる