

美祢市  
新本庁舎整備基本構想



**That's Mine, It's Mine**

平成30年 9 月

美 祢 市



## ごあいさつ

平成20年3月、美祢市、美東町及び秋芳町の一市二町合併以来の懸案でありました本庁舎整備に向けて、昨年6月に美祢市本庁舎整備検討委員会に諮問し、今年5月に基本構想(案)の答申をいただいたところです。

現在の本庁舎は昭和34年に建築され、58年間にわたり市民の皆さまの安全と安心を担ってまいりましたが、躯体や設備の老朽化、分散と狭あいによる市民サービスの停滞と行政効率の悪化、特に耐震性の不足により倒壊の恐れがあること等、早急に対応する必要がある様々な課題を抱えています。

このような課題の解決に向けて、市議会議員、公募市民及び有識者並びに各種団体等から委員を選出していただいた美祢市本庁舎整備検討委員会におきまして、約1年間、7回にわたりご議論いただき美祢市新本庁舎整備基本構想(案)を取りまとめていただきました。

この美祢市新本庁舎整備基本構想(案)をもとに、市民のための庁舎という原点を基本に「市民の利便性向上」、「耐震性向上による安全・安心の確保」、「効率的・効果的な財政運営」などから総合的に判断し、現在の本庁舎敷地内に新たに建替えることを決定し、本基本構想を取りまとめました。

基本構想の策定に当たり、多くのご意見や熱心なご討議をいただいた基本構想検討委員会の委員の皆さまをはじめ、アンケート調査、パブリックコメントにご協力いただいた多数の市民の皆さまに感謝しますとともに、これから多くの市民の皆さまのご意見を伺いながら、新しい本庁舎建設に向けて取り組んでまいりますので、より一層のご理解とご協力を賜りますよう、心からお願い申し上げます。

平成30年9月



美祢市長 西岡 晃

## 目 次

<b>I 新本庁舎整備の背景</b>	・・・ 1
1. はじめに	
2. 本庁舎の現状と問題点	
3. 本庁舎の耐震診断	
<b>II 新本庁舎の基本的な考え方</b>	・・・ 8
1. 基本理念	
2. 基本方針	
<b>III 新本庁舎整備の規模</b>	・・・ 10
1. 規模算定の基本要件	
2. 新本庁舎の必要規模算定	
3. 駐車台数の考え方	
4. 新本庁舎面積算定	
5. 敷地面積	
<b>IV コスト比較</b>	・・・ 14
1. 事業費の比較	
2. ライフサイクルコスト比較	
3. コスト比較の判断	
4. 建替え事例	
<b>V 新本庁舎の位置</b>	・・・ 21
1. 建設候補地の条件	
2. 建設候補地の比較と評価	
3. 新本庁舎の位置	
<b>VI 庁舎形態、複合化、財源及び整備手法等</b>	・・・ 24
1. 庁舎の形態	
2. 庁舎機能の複合化	
3. 財源の確認	
4. 事業手法	
5. 発注手法	
<b>VII スケジュール</b>	・・・ 32
1. 今後のスケジュール	
<b>VIII 資料</b>	・・・ 33
1. 建設適地候補地一覧表（その1）	
2. 建設適地候補地一覧表（その2）	
3. 厚狭川 洪水ハザードマップ（市役所付近抜粋）	

# I 新本庁舎整備の背景

## 1. はじめに

現在の美祢市本庁舎は、昭和34年(1959年)に、鉄筋コンクリート造3階建て(一部4階建て)で建設され、以来今日まで58年の長きにわたり市民生活の安全安心を支える拠点として利用されてきました。



市役所の本庁舎は、地方公共団体が福祉、街づくりや教育など様々な事務を処理するに当たり基幹となる施設ですが、これまでの本庁舎は大規模改修を行っていないために老朽化が進行し、耐震診断の結果では耐震性に大きな不安があり、早急に対応することが求められています。

また、窓口スペースの狭あい化やバリアフリー化も十分ではなく、さらには本来、本庁舎で集中的に行う業務が数か所に分散して行われているために、市民サービスの観点からも多くの市民に不便をかけています。

以上のことを踏まえると、今本庁舎を整備することは非常に重要であり、且つ確実に進めていく必要がある事業と考えられます。

この基本構想は、これから使い続けていく本庁舎について基本的な方針・考え方をまとめたもので、この基本構想を道しるべとして今後、基本計画、基本設計・実施設計へと事業を進めていき、市民が「夢・希望・誇り」を持って暮らす交流拠点都市美祢市の実現に寄与できる新本庁舎の整備を行います。

基本構想とは・・・本庁舎整備事業を行うに当たり、現状や必要性、規模、機能、建設候補地などの設計与件をまとめるもので、今後の事業推進の根幹となるものです。

## 2. 本庁舎の現状と問題点

### (1) 現本庁舎及び周辺庁舎の概要

施設名	建築年次	経過年数	建築面積	延床面積	基準
本庁舎	昭和34(1959)年	58年	909㎡	2,797㎡	旧耐震
第一別館	昭和59(1984)年	34年	488㎡	1,140㎡	新耐震
第二別館	昭和49(1974)年	44年	395㎡	657㎡	旧耐震
第三別館	昭和45(1970)年	48年	421㎡	749㎡	旧耐震
商工労働課	昭和44(1969)年	49年	175㎡	172㎡	旧耐震
保健センター	昭和59(1984)年	34年	346㎡	552㎡	新耐震
合 計				6,067㎡	

新耐震基準、旧耐震基準とは

昭和56年(1981年)に耐震基準が変わり、旧耐震基準の『震度5程度の地震に耐えうる建物』との規定から、新耐震基準では『震度6強以上の地震で倒れない建物』に規定されました。

新耐震基準では、地震による建物の倒壊を防ぐだけでなく、建物内の人間の安全を確保することに主眼がおかれています。

旧耐震基準の建物は中地震に耐えるように設計されていましたが、大地震に対するチェックはされていないので、新耐震基準にあわせた耐震診断が必要となりました。

一方で、新耐震基準以降の建物は、中地震に対して損傷しないことに加えて、大地震に対して倒壊しないことや、平面と立面的にバランスよくすること等が要求されています。



## (2) 現庁舎の状況と問題点

### 《老朽化》

本庁舎においては平成11年に外壁及び屋上防水改修を行っているため、目視での破損は見当たりませんが、室内の壁にひび割れ（クラック）が見受けられます。

また、軒下等において爆裂等によりコンクリート片が落下し、露筋が見受けられる事象が起きています。

その他、電気給排水等の設備機器についても多くが耐用年数を過ぎており、今後の維持管理費が増大することも懸念されます。



### 《建具》

外部面の建具については、建設当時のスチールサッシが引き続き使用されており、開閉困難な場所や窓回りシーリングの劣化による雨水の侵入及び錆の発生が多く早急な改修が必要となっています。



### 《市民サービス》

各種受付窓口が各建物に分散し来庁者からは窓口が分かりにくい等の利便性の低下をまねいています。また各受付や相談窓口においてもスペースが十分に確保なされていないので、プライバシー確保が不十分となっています。



### 《バリアフリー等》

高齢者や障がいのある人が安全かつ快適に利用できるように配慮したバリアフリーに対応できておらず、部分的には改修も行ってはいますが、根本的な解決が困難な状況となっています。

特に2階以上の部署に行くには階段を使用するしか手段がなく、障がいのある人や高齢者には多大な負担をかけることになり、エレベーターやスロープを設置するなど早急に対策を講じる必要があります。



### 《面積狭小》

本庁舎が狭小のため、多くの部署が他の施設（建物）で執務を行っていますが、なおかつ執務室のスペースが狭く、また会議室や相談室も不足しています。

さらには文書保管場所にも苦慮しており、旧大嶺高等学校を保管場所として利用し当面をしのいでいる状況になっています。



### 《高度情報化》

I T機器の設置やシステムの配備に伴うスペース、電気容量等の不足などネットワーク環境の拡張には限界があります。さらに現在の施設では物理的なセキュリティ対策にも限界があり早急な対応が求められます。

### 《浸水対策》

本庁舎は浸水1 m程度の厚狭川の洪水浸水想定区域に位置しており、浸水時には1階執務室まで浸水の可能性が予測されるので、何らかの対策が必要な状況になっています。



### 3. 本庁舎の耐震診断

(美祢市庁舎本館棟耐震診断報告書から引用)

#### (1) 耐震診断状況

##### ア 調査日

平成9年(1997年)12月

##### イ 診断結果

X方向(東西方向)：1～3階共全体的にIs値が著しく低く、各階で極脆性柱の改善及びせん断力の向上を目的とした補強を必要とする。

Y方向(南北方向)：全ての階でIs値を満たしているが、一部、下階壁抜けとなっているから地震時の軸力変動を考えると補強が必要と考えられる。

##### ウ Is値と被害の目安

※Is：構造耐震指標

$Is \geq 0.6$	震度6強に対し小破程度(コンクリートの剥離わずか)に留まる可能性が高い。
$0.6 > Is \geq 0.3$	中破程度(コンクリートの剥離が激しく、鉄筋がかなり露出)も被害が生じる可能性が高い。
$0.3 > Is$	大破(鉄筋が曲がり、鉄筋内部のコンクリートも破壊)・倒壊に至る可能性がある。

##### エ 耐震安全性の分類

I類	(目標)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、人命の安全確保に十分な機能確保が図られている。 (対象施設)災害応急対策活動に必要な建築物のうち、対策本部等を設置する特に重要な建築物。	市役所
		Is値 0.90 以上
II類	(目標)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、人命の安全確保に十分な機能確保が図られている。 (対象施設)災害応急対策活動に必要な建築物及び多数の者が利用する建築物。	市民会館
		Is値 0.75 以上

Ⅲ類	(目標)大地震後、構造体の部分的な損害を生じるが、建築物全体の耐力低下は著しくないことを目標に、人命の安全確保が図られている。 (対象施設)Ⅰ類、Ⅱ類以外の建築物。	一般的な建築物
		Is値 0.60 以上

オ 耐震診断結果表

※Iso：構造耐震判定指標値 地域指標=0.8(山口県)

方向	階	Is値	Iso	判定	補強方法
X	4階	0.64	$0.9 \times 0.8 = 0.72$	N.G	
	3階	0.38		N.G	耐震壁増設、柱補強
	2階	0.25		N.G	耐震壁増設、柱補強
	1階	0.29		N.G	耐震壁増設、柱補強
Y	4階	1.90	$0.9 \times 0.8 = 0.72$	O.K	なし
	3階	1.20		O.K	なし
	2階	0.93		O.K	なし
	1階	0.92		O.K	なし

カ コンクリート圧縮強度結果表

コア番号	部位	圧縮強度(Kgf/cm <sup>2</sup> )		平均値(Kgf/cm <sup>2</sup> )	
1	1階外壁	136	(13.3)	149.3	159.1>135 <設計基準強度>
2	1階外壁	133	(13.0)		
3	1階外壁	179	(17.6)		
4	2階外壁	185	(18.1)	153.0	
5	2階外壁	121	(11.9)		
6	3階外壁	157	(15.4)	171.0	
7	3階外壁	185	(18.1)		
8	4階外壁	177	(17.4)	177.0	

(2) 補強対策に関する意見

2次診断レベルの耐震補強として補強壁の設置が考えられるが、耐震改修設計として3次診断レベルで補強した場合、2次診断で無視されている事項として、各支点での基礎の浮き上がり、補強壁に接する梁の曲げ破壊、補強部分以

外での柱や梁の破壊などが発生する可能性が試算できる。したがって壁補強のみで必要 $I_s$ 値を満足することは非常に困難と考えられる。

また、それ以上の補強を行ったとしても、原設計の柱・梁の断面が小さい事、同じく主筋及び柱フープ・梁スターラップの鉄筋量が少ない事などの理由から、3次診断レベルの解析を行った場合、補強部分へ有効にせん断力が伝わるとは考え難く、建物の使用性を大きく損なう補強となる可能性が非常に高いため、補強以外の別な方法による対策が必要と言わざるをえない結果と考えられる。

## Ⅱ 新本庁舎の基本的な考え方

本庁舎の整備は、施設建設の観点のみならず、市民・議会・行政が一体となって街づくりを行う拠点であり、市街地の形成など将来に大きな影響をもたらす重要な事業です。

したがって、本庁舎整備に当たっては、最上位計画である「第一次美祢市総合計画」や「美祢市公共施設等総合管理計画基本方針」などの、関連計画等との整合性を図りながら、交流拠点都市美祢市を形成するための基本的考え方を以下のように設定します。

### 1. 基本理念

新しい本庁舎は、将来にわたり美祢市の街づくりの中心となり、市民サービスの向上を図るとともに、市民が安心して利用できることはもちろん、市民を守る市民のための庁舎として、広く市民に親しまれ環境にもやさしい庁舎にするために、次の3つを本庁舎整備のための基本理念とします。

- ① 社会環境の多様化する行政変化に迅速かつ柔軟な対応ができるよう、効率的かつ機能的で、質の高いサービスを提供できる庁舎とします。
- ② 防災対策拠点として、高い防災性、災害時の対策本部機能を十分に果たしながら、分散している庁舎を出来る限り集約し、現庁舎が抱える課題を解決できる庁舎とします。
- ③ 厳しい財政状況の中での庁舎整備となることから、華美な設計を排し、出来るだけ機能性や効率性を追求し、建設費の抑制、将来的な維持管理費の節減ができる庁舎とします。

### 2. 基本方針

基本理念に基づき、より具体化した7つの方針を次のとおり定めます。

#### 基本方針1 機能的で利用しやすく分りやすい庁舎

適正な執務空間を確保しながら、複合化と集約化を図り、行政需要、社会情勢の変化など、様々な状況に対応できるフレキシブルな庁舎とします。

## **基本方針 2** 個人及び行政情報のセキュリティを強化した庁舎

開かれた行政を目指し、情報発信拠点とする一方、個人のプライバシーや行政情報の管理については、これまで以上にセキュリティシステムを強化した庁舎とします。

## **基本方針 3** 市民を守る防災拠点の庁舎

耐震性を確保することは無論のこと、途絶する可能性があるライフライン確保も含めて、被災後、速やかに復旧活動が行える中枢機能を保持し、事業継続計画（BCP）が実現できる庁舎とします。

## **基本方針 4** 全ての利用者にやさしい庁舎

高齢者や障がいのある人、あるいは小さい子ども連れの親子、さらには外国人などの利用者に対して、ユニバーサルデザインを取り入れるなど、誰にとってもわかりやすく、利用しやすい庁舎とします。

## **基本方針 5** 地域活性化に貢献できる庁舎

市民の誰もが集えるスペースの活用により、美祿市の良さを発信し、地域経済に貢献し、交流拠点都市美祿市を元気にする庁舎とします。

## **基本方針 6** 議会と市民がつながる一体感のある庁舎

議会傍聴しやすい議場はもちろんのこと、来庁者に情報提供できるシステムの構築や、ICT機器の活用により政策形成を促進する機能の向上を図ることができる庁舎とします。

## **基本方針 7** 環境に配慮し機能的で後世に負担をかけないスリムな庁舎

省エネルギー、省資源化を推進し、自然エネルギーを積極的に取り入れることに配慮することにより、環境負荷を低減しながらライフサイクルコストを意識して、機能的で経済的合理性に優れたプランとし、運営、維持管理がしやすい庁舎とします。

### Ⅲ 新本庁舎整備の規模

本庁舎の整備に当たり、耐震補強と改修で対応するのか、新たに建替えるのかの二通りの選択肢があり、建替える場合の基本要件を次のように検討します。

#### 1. 規模算定の基本要件

##### (1) 算定方法

建替える本庁舎の規模は、他の自治体が算出している手法を参考に、総務省地方債同意等基準(人口5万人未満の市町村)に基づく面積と、総務省地方債同意等基準以外債同意等基準以外(現状面積及び他市の事案を参考にして算出)で必要となる面積の合計とします。

なお、この算出基準は庁舎建設事業の起債算定の際に用いられる計算式として設けられましたが、平成23年度に廃止されました。しかしながら、本庁舎建設にあたって合併推進債の活用を予定していることから、庁舎の延床面積を算定する指標として用いることとします。

#### 2. 新本庁舎の必要規模算定

##### (1) 推計職員数

新たに整備する本庁舎は今後相当の期間にわたり使用することになり、人口や政策により職員数の変動も考えられるなかで、行政組織改革や業務の効率化、人口減による業務量が減少する反面、地方分権改革に伴って国、県から移譲される業務の増加の他、新たな施策が展開されることなどから、相対的には業務量に大きな変化は生じないと予測されますので、本庁舎整備完了の平成35年4月を基準に財政計画等から推計されている職員数とします。

##### (2) 新庁舎に配置する職員数

公的年金制度の改正や退職後の再雇用及び退職年齢の引き上げが検討されている事などに起因する職員数の変動を考慮し、また組織改革や現状の分散配置を引き続き実施すると推測し、新庁舎への職員配置は270人としますが、新耐震の第一別館を引続き供用することを前提に、第一別館を除いた212人を配置する職員数とします。

なお、今回の職員配置人数は、庁舎規模を算定するためのものであり、将来の職員数を示すものではありません。

### (3) 議員定数

議員数は「美祢市議会議員の定数に関する条例」による16人とします。

## 3. 駐車台数の考え方

### (1) 駐車場規模の算定

現在の美祢市の交通アクセスは公共交通機関が少なく、アンケートの結果でも示しているように、90%を超える来庁者が自動車に依存していることから、来庁者・議員・公用車・職員のそれぞれの必要な駐車場面積を確保する必要があります。

### (2) 来庁者用

会議や集会時など来庁者が多い時期に対応できるように、また分散している部署がまとまることを考慮して40%増しの100台を目安に、来庁者の利便性を十分に考慮、さらには議会用駐車場も含んだまとまりのある効果的な配置を確保します。

なお、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称：バリアフリー新法）」等に基づき、2～3台分以上を高齢者や障がいのある人用として専用区画を確保するとともに、雨天時の利用にも配慮した計画とします。

### (3) 公用車用

部署の配置等を考慮して66台分を確保します。

### (4) 職員用

基本的に、本庁舎敷地内の駐車場は来庁者用と公用車を主としてスペースを確保し、職員の駐車場は通勤距離の短い職員には徒歩や自転車通勤を促進するなどして、駐車場不足対策を講じながら、現在の必要台数約250台を設計段階において、解体予定の庁舎跡地などを整備することや近隣市有地の一時的な活用も含めて可能な限り確保します。

また駐輪場についても来庁者用も含めて必要台数分を確保します。

以上から駐車場内通路を含めた駐車場面積として、来庁者用、議員用、公用車用の165台分の3,000～3,500㎡が必要となります。

なお、職員分の250台も敷地内に確保しようとするれば、併せて415台分が必要となり、駐車場面積は8,000～8,500㎡の広さが必要となります。

## 4. 新本庁舎面積算定

### (1) 既存庁舎利用を含めた事務所面積

新耐震基準で建設されている、第一別館(延べ床面積1,140㎡)と保健センター(延べ床面積550㎡)については、今後もおおよそ20年間は使用できると予測されるので、新本庁舎と関連を持たせた配置計画により総事業費の圧縮を図ることで検討します。

ただし、上記の2施設ともに大規模な改修工事は行っていないため、継続して利用するには以下の対策が必要になります。

- ・ 新本庁舎を近接して建設した場合には利用効率が格段に上昇しますが、高齢者や障がいのある人などにも対応できるように改修する必要があります。
- ・ 利用目的に合わせて内装の改修及び屋上防水等の点検や電気、給排水及び空調設備を更新するなどの改修工事を行う必要があります。

### (2) 面積算定

A：総務省地方債同意等基準(人口5万人未満の市町村)

H30.4.1現在

		職員数	基準面積	標準面積	備考
① 事務所	特別職	3人	54.00㎡	162.0㎡	市長、副市長、管理者
	部長級	13人	11.25㎡	146.3㎡	
	課長級	23人	8.10㎡	186.3㎡	
	課長補佐係長級	72人	8.10㎡	583.2㎡	
	一般職員	101人	4.50㎡	454.5㎡	嘱託、臨時職員を含む
	小計	212人		1,532.3㎡	7.2㎡/人
② 会議室等	職員数×7㎡			1,484.0㎡	会議室、便所、洗面所、湯沸室等
③ 倉庫	事務室面積①×13%			199.2㎡	
④ 玄関・廊下	各室面積(①+②+③)×40%			1,286.2㎡	
⑤ 議会関係		16人	35.00㎡	560.0㎡	
⑥ 車庫	公用車	66台	25.00㎡	0.0㎡	別に検討
合計				5,061.6㎡	23.9㎡/人

※職員数は第一別館に配置された現在の職員数を除いた人数です。

※保健センターについては本庁舎敷地外にあるため、配置されている職員は新本庁舎に含めません。なお、保健センターの活用方法は今後の基本計画において検討します。



B：総務省地方債同意等基準以外で必要となる面積

機能	算定根拠	算出面積
①防災機能	防災対策本部：200㎡、備蓄倉庫：100㎡	300㎡
②保管機能	書庫：250㎡	250㎡
③業務支援機能	電算室、相談室、ATM、空調機械室、宿直室等	400㎡
④福利厚生機能	休憩室：50㎡、職員組合事務所：50㎡、更衣室：260㎡	360㎡
⑤市民スペース	市民交流スペース等	300㎡
⑥その他	渡廊下等、市民会議室	150㎡
合 計		1,760㎡

### (3) 新本庁舎規模

以上の条件をもとに新本庁舎の延床面積は、 $A5,061\text{m}^2 + B1,760\text{m}^2 \approx 6,800\text{m}^2$ を基本面積として検討し、基本計画、基本設計段階でさらに執務環境等の検証を行い事業費縮減に努めます。

なお、施設の複合化を実施する場合には、改めて適正規模を確認します。

## 5. 敷地面積

建替えに必要な敷地面積は以下のように想定します。

### (1) 建物敷地面積 2,000～2,600㎡

4階建てを想定し建築面積1,700㎡と建物周辺に余裕幅を持たせたものです。

### (2) 駐車場敷地面積 ①3,000～3,500㎡ ②8,000～8,500㎡

①合計165台の駐車場通路を含めた面積として20㎡/台で積算しました。

②合計415台の駐車場通路を含めた面積で積算しました。

### (3) その他 3,000～3,400㎡

公用車車庫、外部倉庫、進入路、緑地帯や記念碑・記念樹等のスペースを考慮しました。

### (4) 敷地面積合計 ①8,000～9,500㎡ ②13,000～14,500㎡

職員の駐車場を他の場所に設けた場合と場内に設けた場合で算定しました。

## IV コスト比較

### 1. 事業費の比較

前「Ⅲ 新本庁舎整備の規模」をもとに、(1)耐震補強+改修(長寿命化)+増築と(2)現在地建替え、(3)新たに土地を求めて建替えの三通りの選択肢について、おおまかな事業費の比較を検討することにします。

また、(1)の耐震補強、改修(長寿命化)工事については、躯体の寿命が延びるものではなく、およそ20年以内には、建替えについて再度検討する必要があることから、その事業費も含んだものとします。

ただし、耐震補強については、診断により耐震補強以外の手段が推薦されていますが、ここでは比較のために一般的な耐震補強工法で試算を行うこととし、再度の詳細調査(3次診断等)の結果次第では工事費が大幅に増えることも予測されます。

なお、一般的に庁舎の建設には国県の補助金が無く、庁舎建設基金(平成29年度末で6.5億円)や起債事業で賄いますが、本市の場合は平成20年の合併により平成34年度(合併後10年と申請により5年間延長)まで合併推進債(起債対象事業費×90%、元利償還金の40%が普通交付税算入)が活用できるので、財政計画を精査しながら、現時点で一番有利である合併推進債を主な財源として試算比較します。

#### (1) 既存本庁舎の耐震補強、改修(長寿命化)、増築にかかるコスト試算

※ 設計費(耐震調査、基本計画、基本設計、実施設計)	80,000千円
※ 本庁舎耐震補強工事費	272,000千円
※ 本庁舎改修工事費 ※予算の範囲内の改修にとどめる	400,000千円
※ 分館増築工事費(第2、3別館、商工労働課、文書保管庫)	855,000千円
※ 代替え駐車場用地取得費及び造成・外構工事費	180,000千円
仮設事務所設置費(12~16ヶ月)	450,000千円
第二、第三別館解体費(駐車場に利用するため)	90,000千円
<hr/>	
※: 合併推進債該当項目	2,327,000千円
	(内一般財源 1,684,000千円)
耐震補強、改修した庁舎の20年後の建替え建設費	2,650,000千円
	(内一般財源 2,650,000千円)
<hr/>	
合 計	4,977,000千円
	(内一般財源 4,334,000千円)

【 耐震補強、改修、増築の工事及び積算条件等 】

ア 耐震補強内容

- ① 補強工法により事業費の差があるが、アウトフレーム工法で積算。
- ② 耐震補強材の基礎については標準的な積算にとどめる。

イ 主な改修（長寿命化）内容（予算の範囲内とする）

- ① クラック（ひび割れ）、露筋及び屋根防水の補修
- ② 外部及び内部建具の改修
- ③ エレベーター等昇降設備の新設
- ④ ユニバーサルデザイン及びプライバシー保護への対応改修
- ⑤ 市民のためのゆとりスペース改修
- ⑥ 電気照明設備、空調・給排水設備、自家発電等の非常電源装置の改修
- ⑦ 電算等のセキュリティ強化へ改修
- ⑧ その他

ウ 分館増築内容

- ① 第二別館、第三別館、商工労働課分の新執務室の増築（約1,500㎡）
- ② 文書、書類保管庫の新設（約300㎡）

(2) 現在地での建替えにかかるコスト試算

※ 設計費（基本計画、基本設計、実施設計）	125,000千円
※ 本庁舎建築費	3,400,000千円
※ 外構、その他工事費	160,000千円
旧庁舎等解体費（本庁舎、第二、第三別館）	180,000千円

※：合併推進債該当項目 3,865,000千円  
(内一般財源 2,539,000千円)

【 建替えの工事及び積算条件等 】

ア 整備内容

- ① 新耐震基準の第一別館、保健センターは引き続き使用するものとし、新本庁舎面積を6,800㎡で算定する。

- ② 現敷地内の第一別館付近での建替えを想定し、第一別館とは渡廊下等の方法で連結することで計画する。
- ③ 工事期間中に仮設事務所を設けない配置計画とする。

(3) 新たに用地取得しての建替え (別の場所に建替え)

※ 設計費 (造成、基本計画、基本設計、実施設計)	170,000千円
※ 用地取得費及び用地内建物解体費	440,000千円
※ 本庁舎建築費	3,400,000千円
※ 敷地造成、外構、その他工事費	260,000千円
旧庁舎等解体費 (本庁舎、第二、第三別館)	180,000千円

※：合併推進債該当項目 4,450,000千円  
(内一般財源 2,913,000千円)

(4) 初期コスト比較

耐震補強改修増築	別の場所に建替え	現在地での建替え
49億7,700万円 >	44億5,000万円 >	38億6,500万円
(一般財源 43億3,400万円 >	29億1,300万円 >	25億3,900万円)

上記の概略事業費比較では、建設費とそれに係る一般財源の両方において、現在地での建替えを選択した方が最も有利になります。

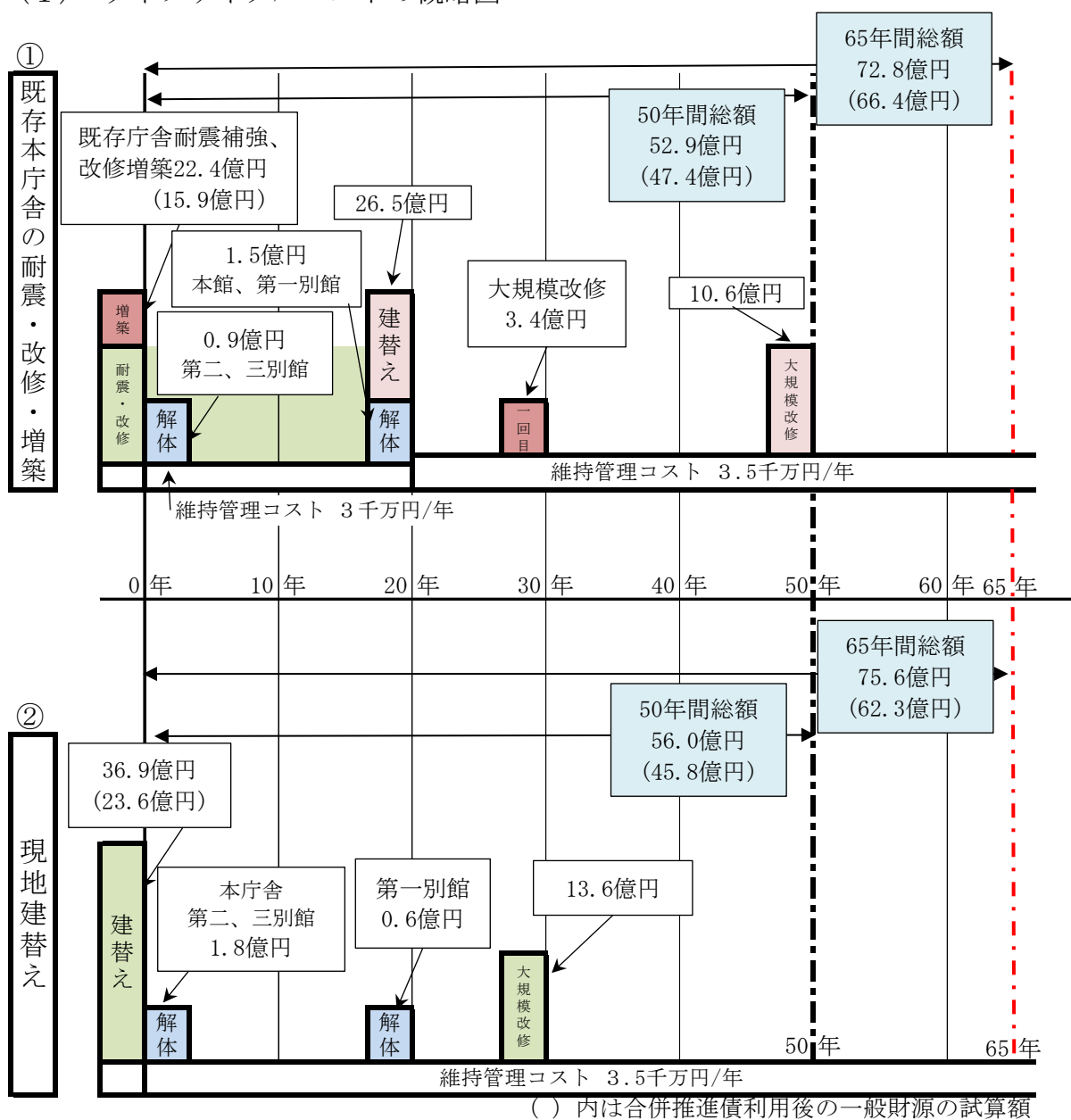
## 2. ライフサイクルコスト比較

建築物のコスト比較は「建設費」のみの評価ではなく、長期的視点から考えると建設費と同じかそれ以上に「運用管理費」の経費がかかるので、建設費と運用管理費を合計したライフサイクルコスト (LCC) も検討します。

なお、ここでは①既存本庁舎の耐震補強改修及び増築と②現在地での建替えについて、30年後に大規模改修を行い65年間存続させることを想定し、また合併推進債の利用を予定していることから、一般財源も含めたライフサイクルコストを50年間及び65年間それぞれを大まかに比較してみます。

※ 耐用年数については、国税庁の減価償却耐用年数は50年 (物理的寿命ではありません)、建築学会の標準計画供用年数は65年 (設計基準コンクリート強度24 N/mm<sup>2</sup>) となっています。

(1) ライフサイクルコストの概略図



(2) 比較検討表

① 既存本庁舎の耐震・改修・増築の場合

単位：百万円

項目	事業費	50年間総額	65年間総額
1 設計費 (合併推進債対象)	80	×50/65 62	80
2 本庁舎耐震補強及び改修費 (合併推進債対象)	672	672	672
3 増築棟建設費 (合併推進債対象)	855	×50/65 658	855
4 用地取得、外構その他経費 (合併推進債対象)	180	×50/65 138	180
5 仮設事務所設置費	450	450	450

6 第二、第三庁舎解体費	90		90		90
7 20年後の本館建設費	2,650	×30/65	1,223	×45/65	1,835
8 20年後の現本館、第一別館解体費	150		150		150
9 増築棟第1回大規模改修費	340	×20/35	194		340
10 新築本館棟第1回大規模改修費	1,060			×15/35	454
11 維持管理コスト(30百万円×20年間)	600		600		600
12 維持管理コスト(35百万円×30年間)	1,050		1,050		1,050
13 維持管理コスト(35百万円×15年間)	525				525
ライフサイクルコスト集計	合 計		5,287		7,281
	年間当り		106		112
推進債活用後の 一般財源での集計	合 計		4,737		6,638
	年間当り		95		102

② 現在地での建替え

単位：百万円

項 目	事業費	50年間総額	65年間総額
1 設計費 (合併推進債対象)	125	×50/65 98	125
2 新本庁舎建設費 (合併推進債対象)	3,400	×50/65 2,615	3,400
3 外構その他経費 (合併推進債対象)	160	×50/65 123	160
4 庁舎解体費(本庁舎、第二、第三別館)	180		180
5 20年後の第一別館解体費	60		60
6 本館棟第1回大規模改修費	1,360	×20/35 777	1,360
7 維持管理コスト(35百万円×50年間)	1,750		1,750
8 維持管理コスト(35百万円×15年間)	525		525
ライフサイクルコスト集計	合 計	5,603	7,560
	年間当り	112	116
推進債活用後の 一般財源での集計	合 計	4,583	6,234
	年間当り	92	96

③ 比較 ①－②

		50年間	65年間
ライフサイクルコスト比較	合 計	㉑ -316	㉒ -279
	年間当り	-6	-4
推進債活用後の 一般財源での比較	合 計	㉓ 154	㉔ 404
	年間当り	3	6

### (3) 比較結果

①既存本庁舎耐震補強、改修及び増築の50年間の総額は約52.9億円、同じく②現在地での建替えの総額は約56.0億円となり、おおよそ3.1億円程度①既存本庁舎耐震補強、改修した方にコストメリットが発生します。

次に、65年間では、約72.8億円と約75.6億円になり、①既存本庁舎耐震補強、改修の方がおおよそ2.8億円のコストメリットになります。

しかし、この度の庁舎整備事業については合併推進債の利用が可能であり、その場合の基準財政需要額（交付税）を除き一般財源だけで比較すれば、②現在地での建替えが50年間で1.5億円、同じく60年間で4.0億円のコストメリットとなります。

## 3. コスト比較の判断

### (1) 整備方法の選択条件

耐震診断の結果をもとに本庁舎の整備手法として耐震補強工事を選択した場合、概算の事業費は現在地建替えに比較して大きな額ではありませんが、現在の本庁舎をこれから長期間にわたり使い続けることが出来るようにするには、すべての設備改修の他にその他の長寿命化やバリアフリー化などの工事を行う必要があります。さらには庁舎統合や狭あい化の解消のための増築も検討し、併せて地震発生後の機能継続、特に被災後において素早い初期対応が可能な本庁舎に整備する必要があります。

国土交通省住宅局が平成30年5月にとりまとめた「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」によると、これまでの大地震において、倒壊・崩壊には至らないまでも、構造体の部分的な破損、非構造部材の落下及び什器備品の散乱等により、地震後の機能継続が困難もしくは災害復旧の初期段階において、迅速に対応できない状況に陥った庁舎等の事例が多く発生していると指摘しています。

また、先に実施した耐震診断では「補強以外の別な方法による対策が必要と言わざるをえない結果と考えられる。」とされており、不確定な要素も多く確実に耐震補強が可能かどうかはさらなる検討が必要とされています。

### (2) 整備方法の結論

築58年を経過した本庁舎に、かなりの経費を今回の整備で投入しても、躯体の寿命が延びるものではなく、今後、供用出来る期限は限定されることなり、ライフサイクルコストなどの項目を総合的に判断すれば、耐震補強、改修及び増築を選択するより、合併推進債の活用により現在地に新たな建替えが最善の選択であると判断します。

## 4. 建替え事例

### (1) 近年整備（建替え）された類似自治体庁舎の状況

自治体名	人口 ※1	竣工 時期	規模 ※2	延床面積	事業費	㎡単価	職員数 ※1	備 考
					※3 (百万円)	千円/㎡		
岡山県真庭市	47,190	H23	4階	7,353㎡	1,982	270	548	
福島県喜多方市	50,141	H26	4階	6,515㎡	2,802	430	464	
島根県雲南市	39,978	H27	5階	7,628㎡	3,860	506	459	
広島県三次市	53,989	H27	7階	6,197㎡	2,774	448	480	
大分県豊後高田市	23,144	H27	4階	7,377㎡	3,170	430	229	一部改築
秋田県潟上市	33,484	H27	4階	9,219㎡	3,913	424	262	
兵庫県南あわじ市	49,847	H27	4階	7,055㎡	2,138	303	429	
鹿児島県出水市	54,667	H28	5階	10,941㎡	4,189	383	471	
大分県国東市	29,785	H28	4階	7,315㎡	2,960	405	338	
島根県安来市	39,935	H29	4階	6,510㎡	2,778	427	491	
愛媛県伊予市	37,859	H29	5階	5,985㎡	3,045	509	315	
長野県中野市	46,088	H29	6階	6,471㎡	3,794	586	386	
宮崎県小林市	48,084	H29	4階	7,031㎡	3,560	506	400	
群馬県富岡市	50,425	H30	3階	8,575㎡	3,940	459	331	
山口県長門市	35,557	H31	5階	7,096㎡	3,163	446	348	建設中

※1 人口、職員数：各自治体のホームページ上の「給与・定員管理等の調べ」の数値を掲載し、職員数は普通会計職員（消防職員を除く）としています。

自治体によっては、掲載職員数が面積算定の根拠とは異なることもあります。

※2 庁舎規模：各自治体がホームページ上で公表しているデータ等に基づいて掲載しました。

※3 事業費：各自治体がホームページ上で公表しているデータ、又は議会で議決された契約額を掲載しました。ただし、事業費は本体工事、解体・外構工事、設計・監理委託費、備品購入費、引越し経費などに分けられるため、掲載している各自治体の事業費は参考金額とします。



## V 新本庁舎の位置

### 1. 建設候補地の条件

新本庁舎の整備候補地は、幅広い選択肢から候補地を選定する必要がありますが、厳しい財政状況や限られた整備期間を考慮することも重要となってきます。

このようなことから、防災拠点としての観点や市街地の形成を維持していくことなど、以下の様々な視点から検討を行いました。

#### (1) 地方自治法(昭和22年4月法律第67号)に基づく建設適地

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

(2) ほとんどの条件において美祢市の中心部に位置する場所。

(3) 公共交通機関や自動車等でスムーズに来庁出来る道路等の条件が整っていること。

(4) 災害時において被災することが極力避けられる場所。

(5) 市街地形成の維持拡大に寄与できる可能性がある場所。

(6) 他の官公署及び公共施設と関連性が取れる場所。

(7) 市有地もしくは民有用地が短期間で取得できる場所。

(8) 必要な敷地をまとまった一団で確保することが可能な場所。

### 2. 建設候補地の比較と評価

#### (1) 建設候補地

第一段階で「Ⅷ資料」にあるように可能性のある候補地として、美祢地域、美東地域及び秋芳地域の市内全域から全部で24ヶ所の候補地を取りまとめました。

次に24の候補地から上記条件や実現可能性等を考慮した10ヶ所を抽出したのちに、最終段階として以下の4ヶ所に絞り込みを行い、それぞれの候補地について改めて諸条件を検討、点数化して最終候補地を評価しました。

候補地	敷地面積	内民有地	有効敷地面積	必要面積充足率	概算事業費
A 現在地	16,677㎡	3,386㎡	12,958㎡	1.36	38.7億円
B 旧丸和、消防署一带	12,455㎡	3,639㎡	11,888㎡	1.25	42.5億円
C 社会福祉協議会一带	10,124㎡	6,473㎡	9,844㎡	1.04	41.8億円
D 市道洪倉伊佐線一带	9,290㎡	9,290㎡	9,290㎡	0.98	44.0億円

敷地面積 : 登記簿面積により算定

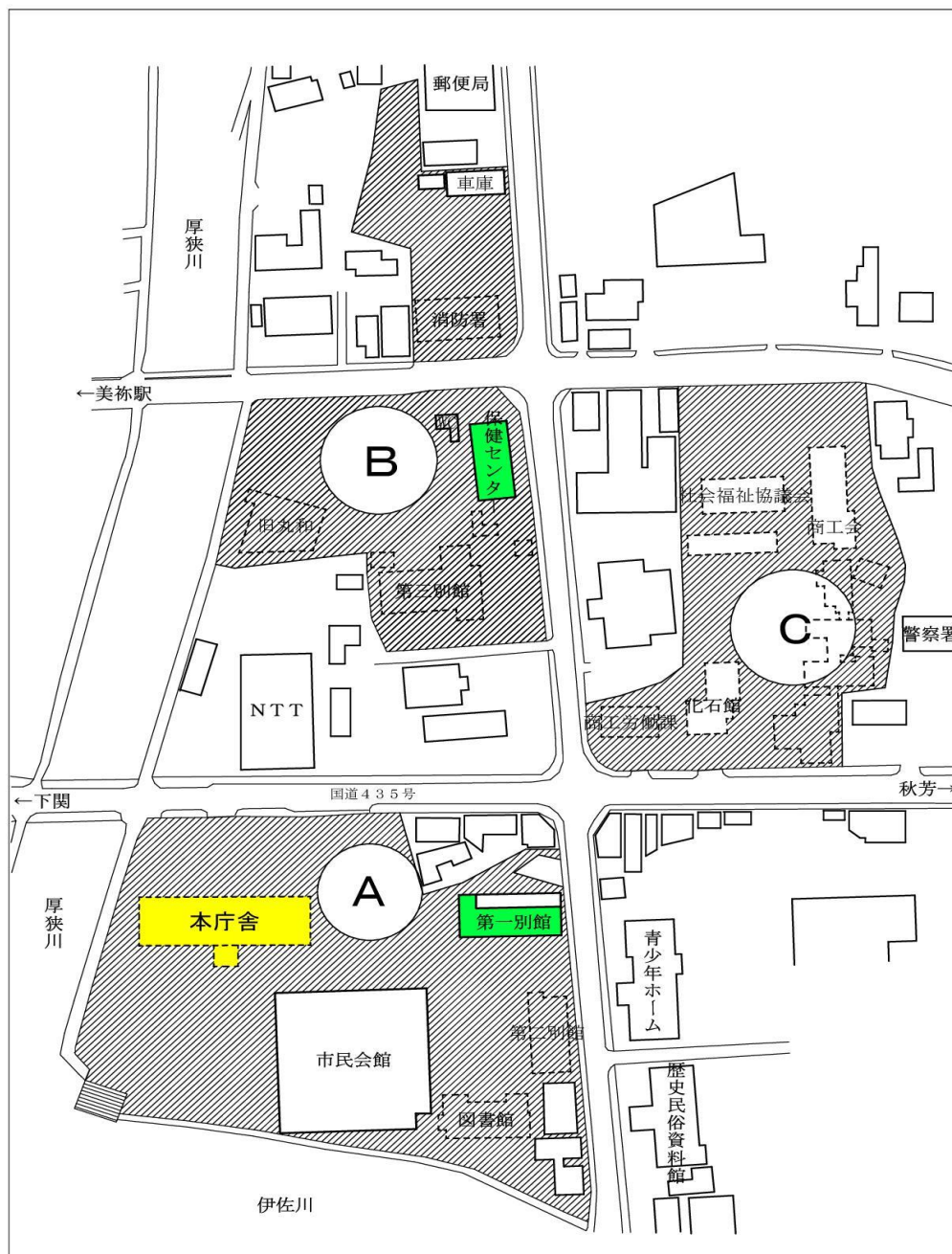
有効敷地面積 : 敷地面積から残存予定建物の建築面積を差し引いたもの

A 市民会館、第一別館、図書館、ボランティアコーナー他

B 保健センター、消防車庫

C 化石館

必要面積充足率 : 必要敷地面積9,500㎡に対して、有効敷地の充足率



※ 候補地Dについては、市道洪倉伊佐線沿線に複数候補地があり、また候補地の範囲が確定していないため掲載はしていません。

## (2) 比較検討及び評価

(117点満点)

項目		A	B	C	D
ア	ほとんどの条件において中心部	○ 6	○ 6	○ 6	○ 6
イ	公共交通の利便性	◎ 3	○ 2	○ 2	△ 1
ウ	幹線道路とのアクセス	◎ 6	○ 4	◎ 6	△ 2
エ	徒歩、自転車のアクセス	◎ 3	◎ 3	◎ 3	○ 2
オ	敷地浸水の可能性	△ 3	△ 3	△ 3	◎ 9
カ	その他被災の可能性（土石流等）	◎ 9	◎ 9	◎ 9	△ 3
キ	市街地形成の維持	◎ 6	◎ 6	◎ 6	△ 2
ク	市街地形成の拡大	△ 2	△ 2	△ 2	○ 4
ケ	他の官公署との関連性	◎ 3	◎ 3	◎ 3	◎ 3
コ	残存庁舎との関連性	◎ 6	◎ 6	△ 2	△ 2
サ	市有地の有効利用	◎ 6	◎ 6	○ 4	× 0
シ	短期間での用地確保	◎ 6	◎ 6	△ 2	△ 2
ス	まとまった一団の敷地	◎ 3	○ 2	◎ 3	○ 2
セ	造成工事	◎ 6	○ 4	○ 4	△ 2
ソ	仮設庁舎等	○ 4	△ 2	△ 2	◎ 6
タ	概算事業費	◎ 9	○ 6	○ 6	△ 3
チ	上下水道管への接続	◎ 3	◎ 3	◎ 3	△ 1
ツ	平面計画と敷地条件	△ 1	○ 2	○ 2	◎ 3
テ	工事中における市民への影響	△ 1	○ 2	○ 2	◎ 3
ト	関係諸法令の対応（農地法、開発行為等）	◎ 3	○ 2	○ 2	△ 1
ナ	期限内の工事完成	◎ 9	○ 6	○ 6	△ 2
合計		98	85	78	59

◎：優れている・・・3点      ○：普通・・・2点

△：多少問題がある・・・1点      ×：困難・・・0点

・・・3倍      ・・・2倍      ・・・1倍

## 3. 新本庁舎の位置

## (1) 候補地の結論

新本庁舎の候補地は、上記の項目やその他の諸要件を総合的に検討し、併せて、本庁舎敷地内の既存施設を効率よく活用できる配置計画をすることを前提に、Aの現在の敷地内での整備を進めることが最善であると判断します。

## VI 庁舎形態、複合化、財源及び整備手法等

### 1. 庁舎の形態

本庁舎を整備する場合には、各部署を一ヶ所にまとめる集中型の本庁舎方式と、部署機能を複数の庁舎に分散する分庁舎方式があります。

多くの庁舎整備においては本庁舎方式が採用されますが、分庁舎方式についても以下のとおり検討します。

#### (1) 分庁舎方式とは

行政庁舎機能を部課単位に複数の庁舎に振り分ける行政運営体制で、市町村合併直後に本庁舎が建設できない場合や、自治体間の優劣がつけがたい時に採られることがほとんどです。

1ヶ所を本庁とし、総務、企画などの管理部門と市長室や議会等を置き、残りの庁舎に経済、保健福祉部門などその他の部門を配置する方法となっています。

#### (2) 分庁舎：メリット

##### —住民サービス面—

- ・分庁舎所在地の住民感情に配慮(安心感) できる
- ・分庁舎所在地の住民には利便性が確保できる
- ・本庁、分庁舎周辺の地域経済、活性化効果が生じる
- ・地域事情が把握しやすい

##### —行政効率面—

- ・新本庁舎初期建設費が抑制できる
- ・執務、会議、倉庫等のスペースが確保しやすい
- ・駐車場の確保が容易である
- ・リスクが分散できる
- ・小規模な緊急時の対応には迅速性がある

#### (3) 分庁舎：デメリット

##### —住民サービス面—

- ・市民の利用しにくさが発生する（庁舎間移動、目的部署の分りにくさ、その他）
- ・分庁舎の有無により住民サービスに格差が生じる恐れがある

- ・多様化する住民サービスに対応するにも時間（調整）がかかる

#### —行政効率面—

- ・人件費や、施設維持管理経費等の削減が困難になる
- ・業務の均質化、協議、調整などの面において効率化が図りにくく、一体感の醸成に支障を来す恐れがある
- ・大規模有事の際に全庁的な応急体制の編成や、庁舎間の移動時間等に時間を要する恐れがある

#### (4) 美祢市の状況

現在、美祢市では合併直後の総合観光部を除き、分庁方式を採らずに本庁舎方式としていますが、業務の都合上、

- ・観光商工部観光総務課を秋吉台観光交流センター
- ・世界ジオパーク推進課を秋吉台上のMine秋吉台ジオパークセンター(通称名カルスター)
- ・教育委員会事務局文化財保護課を秋吉公民館内

にそれぞれ分散配置しています。

また、総合支所、公民館も各地域に分散配置しています。

#### (5) 今後の方針

本庁舎方式を基本とし、必要に応じて、一部組織を分散配置します。

## 2. 庁舎機能の複合化

### (1) 庁舎複合化とは

庁舎や施設の複合化とは市有施設の全体的視点から、1つの土地や建物に複数の施設（機能）を集合させて整備することや、貸付け等により収益を見込むことです。

今後、老朽化した公共施設の建替えや改修等に対し、多額の更新経費が必要とされることから、新たな建替えに際しては、多目的利用、集約化そして複合化という視点に立った施設の効率化を図り、より一層財政への負担軽減を図る必要があります。

## (2) 新本庁舎整備に当たっての考え方

ア 市民、来庁者のための利便施設や市政運営に相乗効果が期待できる機能

- ・市民が交流し、活用できる施設
- ・市民が気軽に利用でき、市民と市が一緒になって活用できる施設

イ 検討対象外の施設、機能等

- ・平成34年度を事業完了期限としているので、短期間での調整が困難な大規模施設等
- ・近隣に同業他社が存在する商業施設等
- ・撤退された際のリスクが大きいことが懸念される類の施設

## (3) 今後の方針

現時点での複合化可能な施設は、美祢市社会福祉協議会及び美祢図書館等が候補となり、社会福祉協議会については昭和60年建築の鉄骨造2階建てで、耐用年数が38年間とされているので、本庁舎完成翌年には耐用期間を迎えます。次に、昭和48年建設の美祢図書館は旧耐震基準の鉄筋コンクリート造2階建てで、両施設とも数年以内には建替えもしくは大規模改修(長寿命化)を計画する必要があります。

また、その他の施設についても併せて、これから策定を予定している基本計画において十分に調査を行い、関係機関と協議することになりますが、敷地面積や事業費増加等の課題もあり、複合化については様々な要因を考慮しながら検討を進めます。

## 3. 財源の確認

### (1) 活用財源

財政状況が厳しさを増す中で、自主財源の乏しい財政基盤においての庁舎建設には、慎重な財政計画のもとで少しでも有利な財源を活用する必要があります。

新本庁舎整備事業においては、庁舎建設基金(平成28年度末6.5億円)の活用とともに、現時点で一番有利な合併推進債の活用を予定しますが、その他の財源についても比較検討してみます。

### (2) 財源の比較

ア 合併推進債	新市基本計画延長により平成34年度末まで				
充当率	90%	基準財政需要額	40%	一般財源	64.0%

イ 市町村役場機能緊急保全事業 平成32年度末まで  
 充当率 90% 基準財政需要額 30% 一般財源 77.5%  
 (交付税措置対象分75%)

ウ 地方債 (一般単独事業債)  
 充当率 70% 基準財政需要額 0% 一般財源 100%

例：総事業費40億円での見込額 (含償還利息)

	基準財政需要額(交付税)	一般財源
(1) 合併推進債	14億4千万円	25億6千万円
(2) 市町村役場機能緊急保全事業	9億円	31億円
(3) 地方債 (一般単独事業債)	0万円	40億円

※ 総事業費のうち起債対象事業費は、総務省が定めた標準面積と標準単価に基づいて算出した額の範囲となり、標準面積と標準単価を超えた部分及びその他の起債対象外経費については一般財源等で賄うことになります。

### (3) 今後の方針

財政規模が小さい本市においては、一般財源の割合が最も少ない合併推進債を主な財源として活用することが一番有利となることから、平成34年度末まで活用できる合併推進債を有効に利用することとします。

しかしながら、有利な合併推進債といえども後年度負担を伴うことから、より一層の行財政改革推進を図りながら、健全財政に努める必要があります。

## 4. 事業手法

### (1) 事業手法について

公共施設の整備については、財政運営に及ぼす影響が大きいことから、事業手法の選定において施設の設計、建設、維持管理及び運営にいたる一連の業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用することの検討が求められています。

については、さまざまな事業手法を比較し、本庁舎整備について最適な手法を検討することとします。

## (2) 事業手法の整理

### ア 公設公営方式（従来手法）

通常の公共事業の実施手法で、施設の計画から財源確保、建設、運営まで行政が主体で行う事業方式です。

一般的に行政は施設整備の発注時に予め発注仕様書、予定価格を定めた上で、競争入札等により請負業者を決定します。

運営は行政が行い、維持管理については行政により直営、あるいは民間へ委託する場合があります。

### イ P F I 方式 プライベート ファイナンス イニシアチブ (Private Finance Initiative)

P F I 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7月法律第117号)に基づいて、民間事業者が自ら資金調達を行い、設計、建設業務を一体的に行い、施設整備後に運営・維持管理業務を実施する方式です。

### ウ リース方式

民間事業者が民間資金を調達し、設計、建設業務を一体的に行い、施設を行政にリースする形態です。

運営・維持管理は行政が行う場合も民間事業者に委ねる場合もあり、B L T方式とB L O方式などと表されます。

一般にはP F I 方式は、選定手続きが長期化することや手続きコストがかかるため、小規模事業には適用しにくいとされていますが、リース方式はP F I 法に拠らず柔軟な募集、選定手続きが可能であり、比較的小規模事業にも適用される事例もあります。



庁舎整備における事業手法一覧

		施設の所有			資金調達		事業実施主体	
		建設時	運営時	最終	建設時	資金の内容	設計建設	運管理営
公設公営方式 (従来手法)		行政	行政	行政	行政	起債、一般財源	民間 請負契約	行政
P F I 方式	B T O	民間	行政	行政	行政 民間	起債、一般財源 融資等	民間 事業契約	民間 長期契約
	B O T	民間	民間	行政	民間	融資等	民間 事業契約	民間 長期契約
	B O O	民間	民間	民間	民間	融資等	民間 事業契約	民間 長期契約
リ ー ス 方式	B L T	民間	民間	行政	民間	融資等	民間 事業契約	行政
	B L O	民間	行政	行政	民間	融資等	民間 事業契約	民間 長期契約

導入事例一覧

方 式	状 況	事 例
公設公営方式 (従来手法)	一般的	多数
P F I 方式	増加傾向	木更津市 紫波町 京都市伏見区
リース方式	少数	那覇市 和泊市 高浜市

(3) 今後の方針

事業手法の選定については、公設公営方式とPFIなどの民間活力を取り入れる手法について、可能性調査などを行い十分に比較検討したうえで、総事業費の縮減と可能な限りの事業期間短縮を念頭に置いて、確実に最適な方式を選択するよう努めます。

## 5. 発注手法

### (1) 発注手法について

限られた事業期間の中で、ユニバーサルデザインの実現、環境への配慮、ライフサイクルコストの低減等の技術を取り入れた新庁舎とするとともに、選択時の透明性の確保や市民への説明責任を配慮しながら、様々な発注手法の中から適正に選定する必要があります。

### (2) 発注手法の整理

#### ア 分離発注方式（従来手法）

4 (2) アに同じ。

#### イ DBO方式 デザイン ビルト オペレート (Design Build Operate)

行政が国等の交付金や公債等により低金利で資金調達し、施設の所有権を有したまま、民間事業者に設計、建設、維持管理及び運營業務を一体的に委ねる方式です。

民間事業者にとっては、PFI方式に比べ創意工夫を生かす余地は減りますが、資金調達リスクの回避が出来るメリットがあります。

一方、行政にとっては安価で民間のノウハウを活かした良質なサービスが期待できます。

この手法はPFI方式に近似する手法ですが、民間が建設主体となり建設資金調達も行うのに対して、DBOでは、建設主体は行政（民間は請負主体）、資金調達も行政が担うこととなり、この点でPFIとは異なると考えられていますが、PFI的手法としては位置づけられています。

また、DBO方式から維持管理、運營業務を除いたDB方式（設計、建設業務のみ）も庁舎整備には取り入れられる傾向にあります。

#### ウ ECI方式 アーリー コントラクター インボルブメント (Early Contractor Involvement)

上記(1)と同じく分離発注方式ですが、設計段階から設計協力者（工事施工予定者）が設計に関与し、施工性を検討して設計に反映することにより、設計・施工の価値・コストを最大限に考えVE（バリュー エンジニアリング）を目指し、工事費に係るリスク抑制や工事期間の短縮を図る方法です。

特に昨今の建設価格の高騰により大規模物件に入札の不成立が続いている状況で、早い時期から参画することにより技術者の確保、工期の短縮による共通費の削減、工事途中の設計変更など、様々なリスクを避けることができ、平成26年の「公共工事の品質確保の促進に関する法律 平成17年 第18号（品確法）」改正により、地方公共団体等は地域の実情に応じた多様な入札契約方式の選択が可能になり、そのモデル事業の実施にあたり、国土交通省から示された多様な入札方式の一つです。

#### 導入事例一覧

方 式	状 況	事 例
分離発注方式（従来手法）	一般的	多数
DBO方式	少数	京都市区総合庁舎
DBO方式のうちDB方式	増加傾向	習志野市 浦安市 他検討中多数有
E C I 方式	やや増加傾向	白石市 新城市 府中市 他検討中有

#### （3） 今後の方針

本庁舎整備にあたっては、出来る限りのコスト削減により財政負担の軽減を図り、併せて入札不調不落等のリスクを極力回避することも必要となるので、その手法の一つであるE C I方式はまだまだ施工事例も限られ、本市でも先例のない新しい手法ではありますが、本庁舎整備を従来手法の分離分割方式で進めることになれば、E C I方式への変更にはあまり期間を要さないので、採用検討する余裕はあると考えます。

よって、今後は他自治体の先進事例を研究しつつ、また有識者の助言等を得ながら財政負担を軽減し、可能な限り将来の負担とならない整備手法の採用について検討することとします。

## VII スケジュール

### 1. 今後のスケジュール

本庁舎整備のスケジュールについては、合併推進債の期限である2022年度末の完成を目途に、PPP（PFI等）の民間活力の導入も検討考慮しながら整備を行うスケジュールとします。

合併推進債期限

年度	30年度			31年度			2年度			3年度			4年度			5年度		
	2018年度			2019年度			2020年度			2021年度			2022年度			2023年度		
新本庁舎				基本計画														
				PFI等可能性調査														
							基本設計			実施設計								
										建設工事								
																竣工引越		
																解体・整地工事		
既存庁舎																		

**基本計画**：市が目指す理想の庁舎像を基本理念とし、建設場所・敷地の利用計画、窓口及び執務機能の配置計画、各種導入機能の整理、また以上の条件を踏まえての庁舎面積の検討、スケジュール及び事業費を示し、市民の様々な意見を取り入れながら上位計画との整合性を図りより具体的な計画を作成するものです。

**基本設計**：基本計画等で提示された設計に必要となる事項を整理した上で、建物の構造や配置、各階の基本的なレイアウト、備えるべき機能や設備等を基本設計書としてとりまとめ、新庁舎の具体的な完成時の姿が明確になります。

**実施設計**：基本設計に基づき、工事施工を考慮したうえでデザインと技術面の両面にわたって、設備機能も含めたすべてにわたり詳細な設計を進め、工事施工に向けて図面の作成や工事費の積算を行うものです。

## VIII 資料

### 1. 建設適地候補地一覧表（その1）

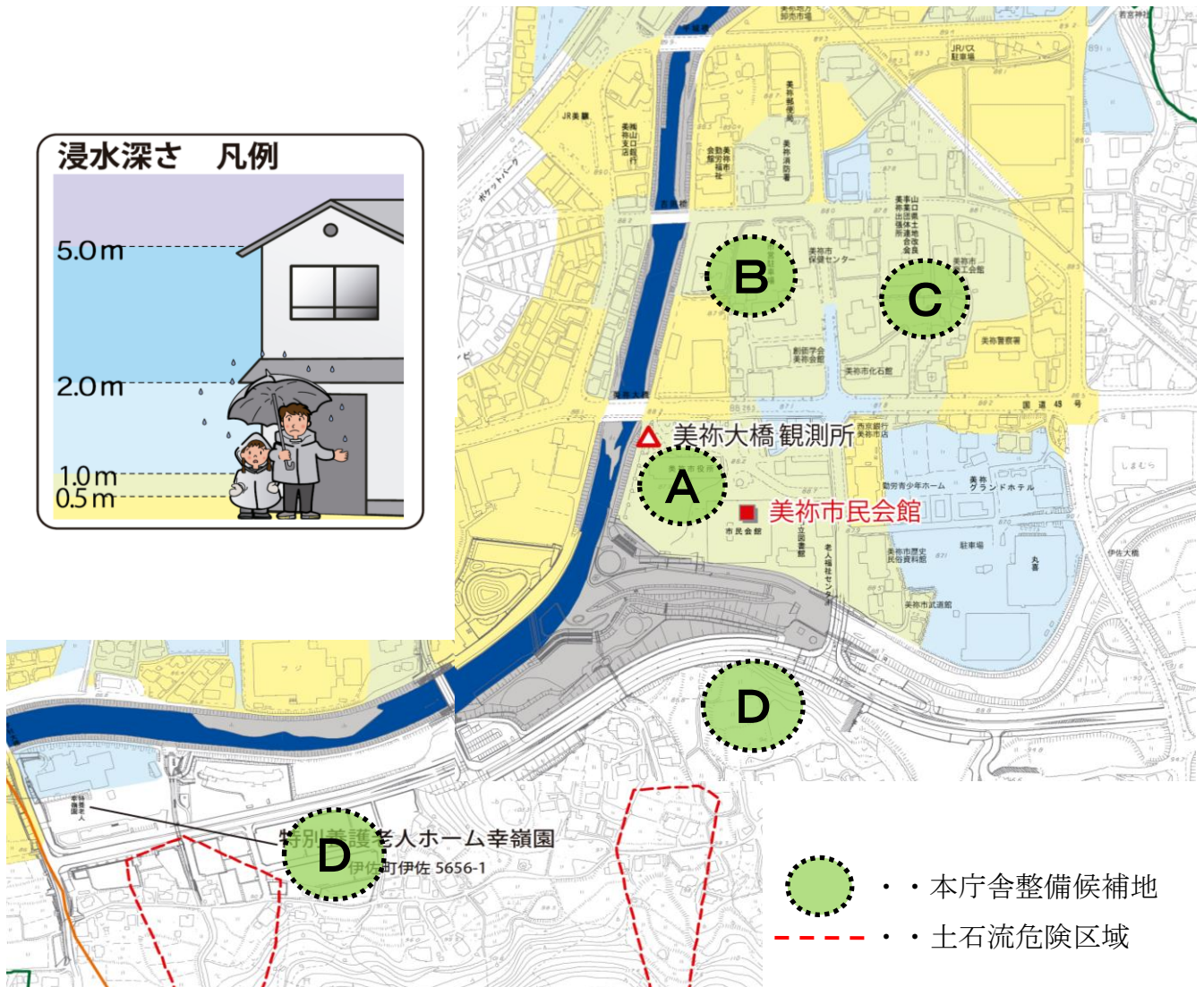
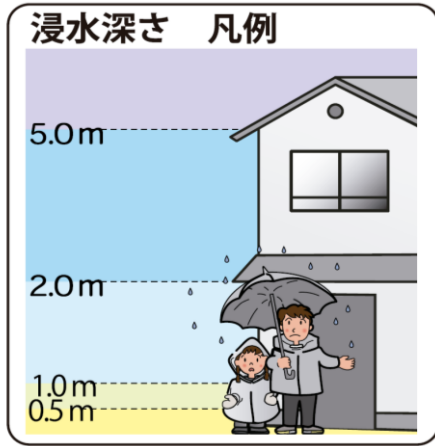
No.	地区	候補地	二次選定
1	大嶺町地域	現在地	※選定対象
2		旧丸和、消防署一帯	※選定対象
3		社会福祉協議会一帯	※選定対象
4		J R美祢駅一帯	※選定対象
5		美祢さくら公園一帯	※選定対象
6		勤労者総合福祉センター(サンワーク美祢)一帯	※選定対象
7		旧大嶺高等学校敷地	
8		吉則台一帯	
9		美祢中央公園一帯	※選定対象
10		美祢工業団地内	
11		美祢青嶺高校付近	
12		曾根交差点付近	
13	伊佐町地域	旧雇用促進住宅(ヴレッジハウス美祢)森時市営住宅一帯	※選定対象
14		市道渋倉伊佐線一帯	※選定対象
15		伊佐近隣公園一帯	※選定対象
16		美祢ヘルスパーク敷地	
17		野崎一帯	
18		美祢インターチェンジ一帯	
19	美東町地域	美東センター一帯	
20		大田 旧瀬戸内部品一帯	
21		道の駅みとう一帯	
22	秋芳町地域	旧美祢高等学校敷地	
23		秋芳総合支所一帯	
24		旧本郷小学校敷地	

※選定した候補地は、市内それぞれの地域から24ヶ所の一次適地候補地を取りまとめ、その内から建設候補地の条件8項目（本誌19項に記載）と実現可能性等を考慮した結果、上記の10ヶ所を二次候補地として選定しました。

## 2. 建設適地候補地一覧表 (その2)

No.	建設適地	デメリット	対応策	評価
1 A	現在地 16,677㎡	浸水の恐れがある	床面を高くすることで対応可能	○
		敷地の拡大が見込めない	職員駐車場を別に設けることにより対応可能	
		借地が存在する	取得協議に努める	
		市街地の拡大が見込めない	対応不可	
2 B	旧丸和、消防署一帯 12,455㎡	浸水の恐れがある	床面を高くすることで対応可能	○
		中規模の造成工事を必要とする	庁舎建築工事と一部重複するが対応可能	
		借地が存在する	取得協議に努める	
		道路で敷地が分割される	配置計画により対応可能	
3 C	社会福祉協議会一帯 10,124㎡	団体の仮設事務所が必要となる	庁舎の配置次第では対応可能	○
		中規模の造成工事を必要とする	庁舎建築工事と一部重複するが対応可能	
		地権者複数のため用地取得に時間を要する可能性あり	地権者2名	
		地権者複数のため用地取得に時間を要する可能性あり	平成32年度着工予定までの対応不可	
4	美祢駅一帯	J Rと綿密な協議を要する	平成32年度着工予定までの対応不可	
5	美祢さくら公園一帯 9,246㎡	河川法の定めによる河川区域内のため開発困難	平成32年度着工予定までの対応不可	
		地権者複数のため用地取得に時間を要する可能性あり	地権者4名	
6	勤労者総合福祉センター一帯 (サンワーク美祢)	地権者複数のため用地取得に時間を要する可能性あり	平成32年度着工予定までの対応不可	
		大規模造成工事を必要とする(約20ヶ月)	平成32年度着工予定までの対応不可	
		配置によっては浸水の恐れがある	配置計画により対応可能	
9	美祢中央公園一帯	都市公園法等の定めにより公園廃止は困難	平成32年度着工予定までの対応不可	
13	旧雇用促進住宅 (グレッジハハウス美祢) 9,000~14,000㎡	入居者の転居が必要	30年度未までに転居できれば対応可能	
		中規模の造成工事を必要とする	庁舎建築工事と一部重複するが対応可能	
14 D	市道渋倉伊佐線一帯 9,290㎡	進入道路先行建設が必要	仮設道路なら対応可能	○
		地権者複数のため用地取得に時間を要する可能性あり	地権者5名	
15	伊佐近隣公園一帯	予定敷地の一部が土石流危険区域内にかかっている 都市公園法等の定めにより公園廃止は困難	別途防護工事等で対応可能 平成32年度着工予定までの対応不可	

### 3. 厚狭川 洪水ハザードマップ (市役所付近抜粋)



この洪水避難地図（洪水ハザードマップ）は、厚狭川で洪水が起こった時に、浸水する範囲とその深さの「予測」です。

2日間で252mmの大雨が降った場合（おおよそ50年に一度程度起こる確率）に、水防法に基づいて山口県が予測を行っています。

厚狭川以外の川の外水氾濫や、内水氾濫は考慮していないので、想定外の区域での浸水や深い浸水が起きることもあります。

※ 2日間で252mmの大雨 . . . 昭和34年 7月

			総雨量	水位(最高位)
※参考	水位局 美祢大橋観測所	平成22年 7月12～14日	270mm	2.99m
	氾濫危険水位 4.6m	14～15日	200mm	3.94m
	(美祢大橋)	平成30年 7月5～7日	264mm	3.06m

(山口県土木防災情報システムデータから)

# 美祢市新本庁舎整備基本構想

平成30年(2018年)9月

発行  美祢市  
編集 総務部 総務課 本庁舎整備推進室  
Tel : 0 8 3 7 - 5 2 - 1 1 1 0  
Fax : 0 8 3 7 - 5 3 - 1 9 5 9  
Email : soumu@city.mine.lg.jp