

第5回美祢市本庁舎整備検討委員会

配布資料一覧

- | | | |
|---|-----------------------|---------------|
| 1 | 第5回美祢市本庁舎整備検討委員会 次第 | |
| 2 | ライフサイクルコスト（LCC）比較について | ・・・・・・・・ 資料1 |
| 3 | 庁舎整備の候補地について | ・・・・・・・・ 資料2 |
| 4 | 候補地ごとの建物配置案について | ・・・・・・・・ ※資料3 |
| 5 | 候補地選定について | ・・・・・・・・ 資料4 |
| 6 | 本庁舎整備（報告）について | ・・・・・・・・ 資料5 |
| 7 | 今後のスケジュールについて | ・・・・・・・・ 資料6 |

※ 資料3の建物配置案については、当日、机上配付とさせていただきます。

第5回 美祢市本庁舎整備検討委員会 次第

- 1 開会あいさつ

- 2 前回（第4回）検討委員会における質問の回答について
 - (1) ライフサイクルコスト（L C C）比較について資料1

 - (2) 庁舎整備の候補地について資料2

 - (3) 候補地ごとの建物配置案について資料3

- 3 審議事項
 - (1) 候補地選定について資料4

 - (2) 本庁舎整備（報告）について資料5

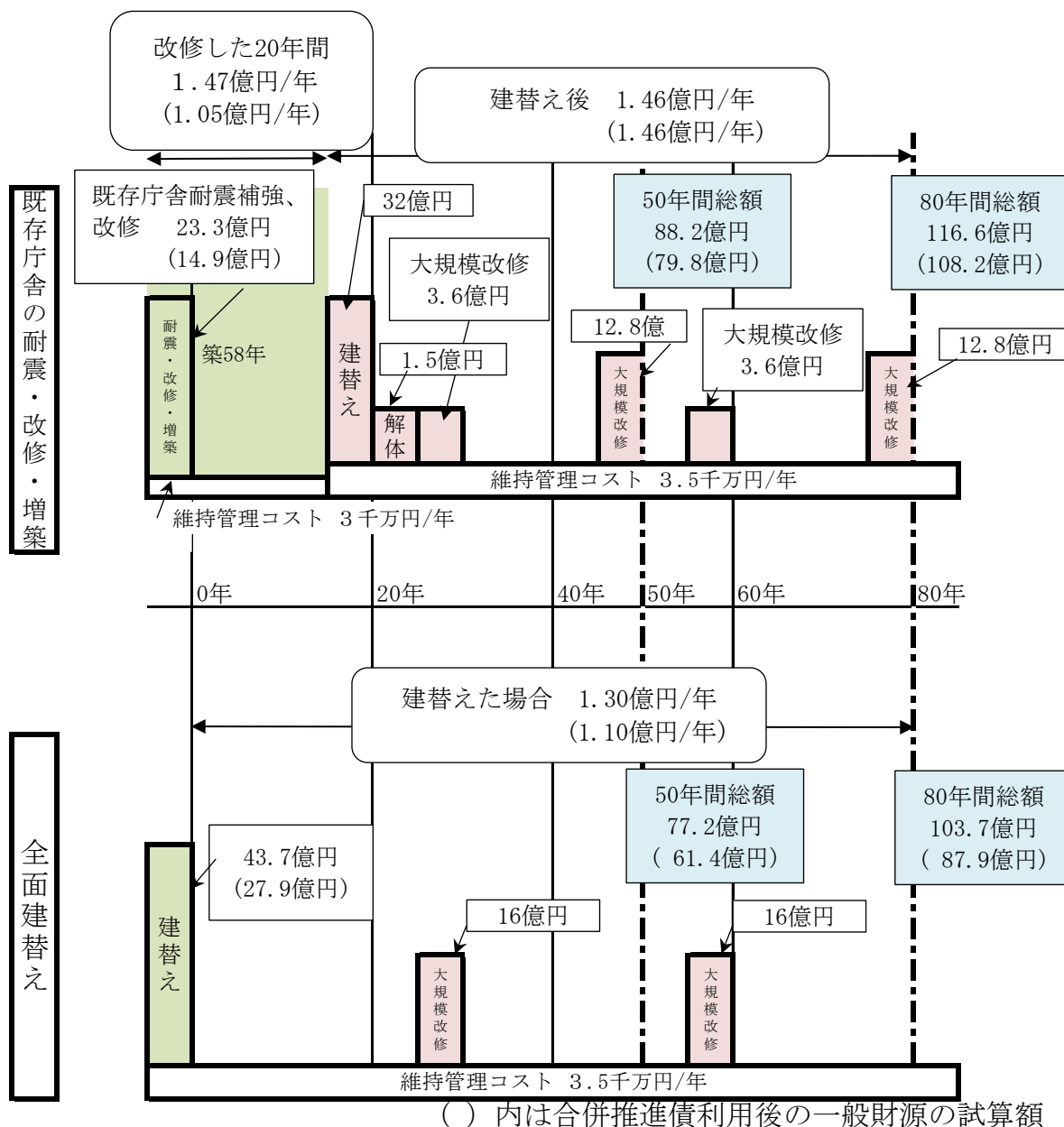
- 4 報告及びその他
 - (1) 今後のスケジュールについて資料6

- 5 その他
 - (1) 次回開催日程について 3月上旬を予定

- 6 閉会あいさつ

1. ライフサイクルコスト比較

既存庁舎耐震補強、改修及び増築と建替えについて、80年間のライフサイクルコスト（LCC）を大まかに算出した結果は以下の通りになります。



既存本庁舎耐震補強、改修及び増築の80年間の総額は116.6億円、同じく全面建替えの80年間の総額は103.7億円となり、既存本庁舎を耐震補強、改修して20年間維持するよりも建替えた方が12.9億円のコストメリットがあります。

また、鉄筋コンクリート造の耐用年数といわれている50年で比較すると、88.2億円と77.2億円になり、11億円のコストメリットになります。

なお、今回の耐震補強、増築と全面建替えについては合併推進債の利用が可能となるので、その場合には基準財政需要額（交付税）を除き一般財源だけで比較すればおおよそ20.3億円（50年の場合は18.4億円）のコストメリットがあります。

2. 算出資料

(第2回検討委員会 資料6 6-2項再掲)

(1) 既存本庁舎について

耐震補強、大規模改修（長寿命化）にかかるコスト試算	14億3,200万円
増築部分にかかるコスト試算	8億9,500万円
計	23億2,700万円
	(内一般財源 14億8,928万円)

耐震補強、改修した庁舎の20年後の建替え建設費	32億0,000万円
	(内一般財源 32億0,000万円)

合 計	55億2,700万円
	(内一般財源 46億8,928万円)

(2) 全面建替えにかかるコスト試算

現在地での建替え	43億6,500万円
	(内一般財源 27億9,360万円)

(3) 改修にかかるコスト試算

大規模改修は建物の活用寿命を80年にするために、30年に一度行うことで試算しました。よって期間内に2回の大規模改修を行います。
改修事業費の算出は建設初期費用の40%程度とします。

(4) 維持管理にかかるコスト試算

直近3年間の維持管理費を参考に算出しました。

- ・水光熱費 ・通信費 ・保守点検費 ・保険料金
- ・修繕費 ・清掃費 ・警備費 ・その他

建替え後の維持管理コストは面積案分により算出しました。

※上記のいずれの事業費算定において、備品購入費及び移転経費等は含んでいません。

(5) ライフサイクルコスト（LCC）とは

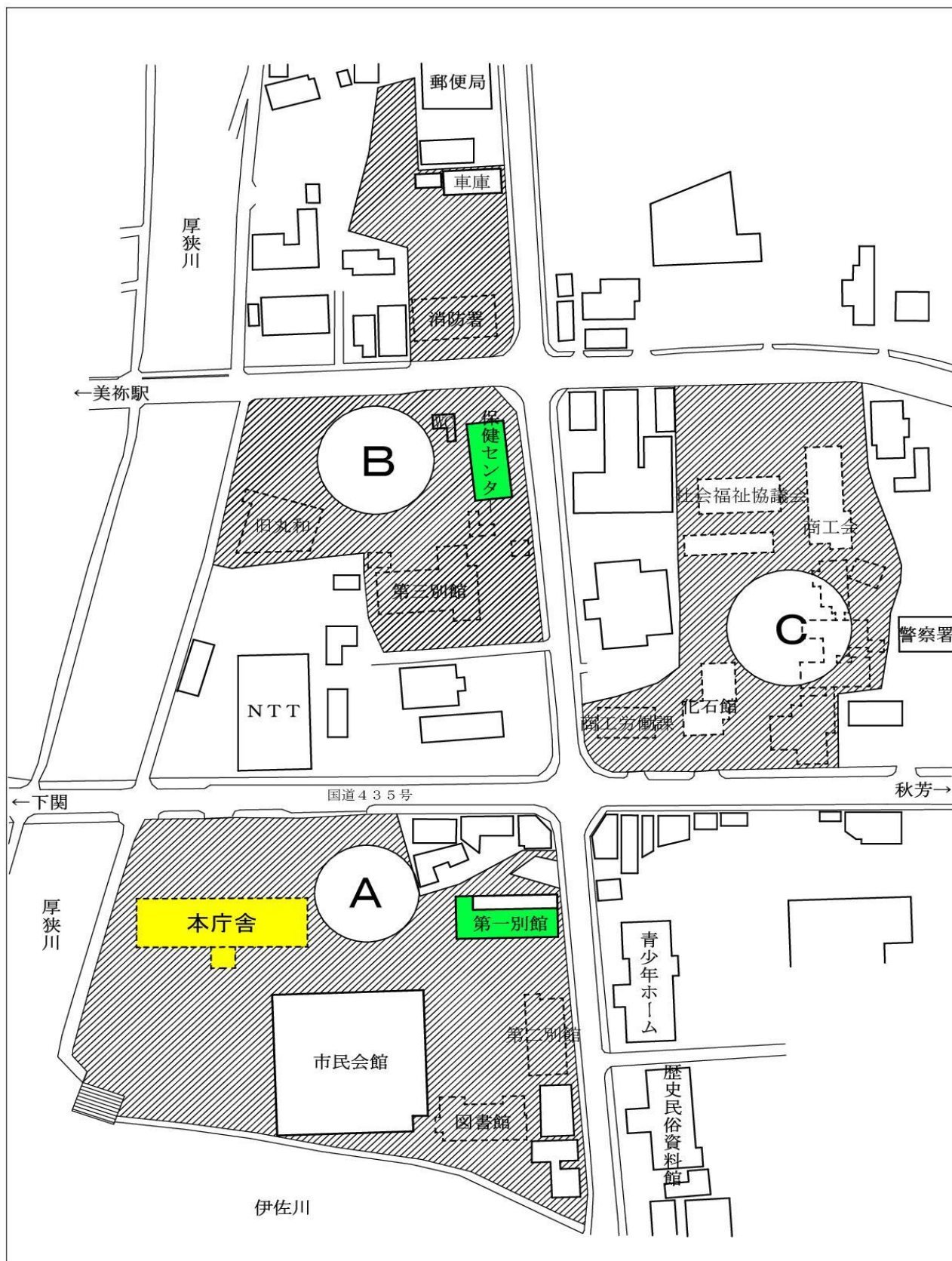
製品、建物の他に構造物を取得・構築するために必要な経費の総額を言います。
企画・設計から購入・工事と維持・管理、さらには破棄や解体に至る過程で発生する必要な経費の合計額です。

庁舎整備の候補地について

1. 候補地範囲図

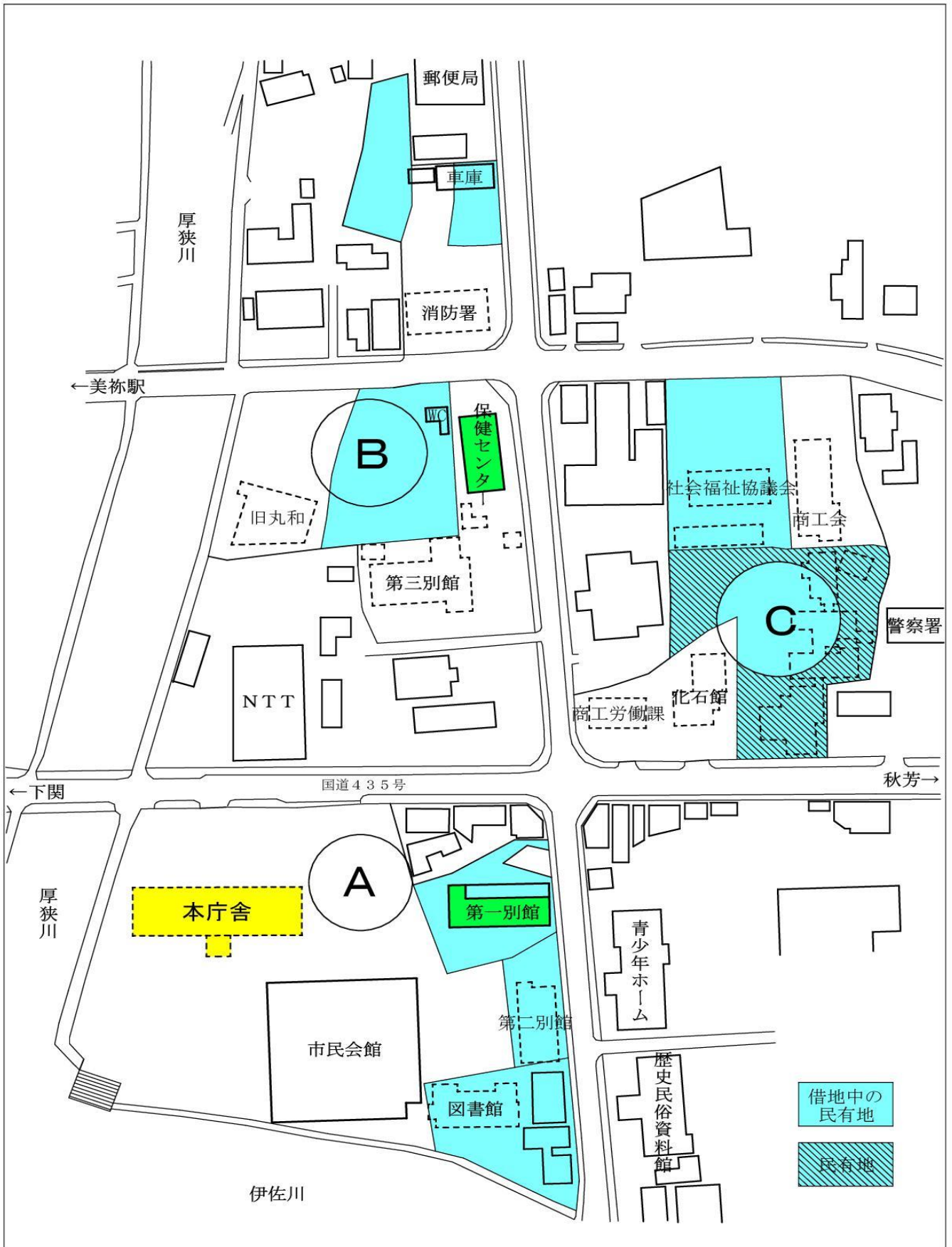
候補地Dについては、市道渋倉伊佐線沿線に複数候補地があり、また候補地の範囲が確定していないため掲載はしていません。

図1



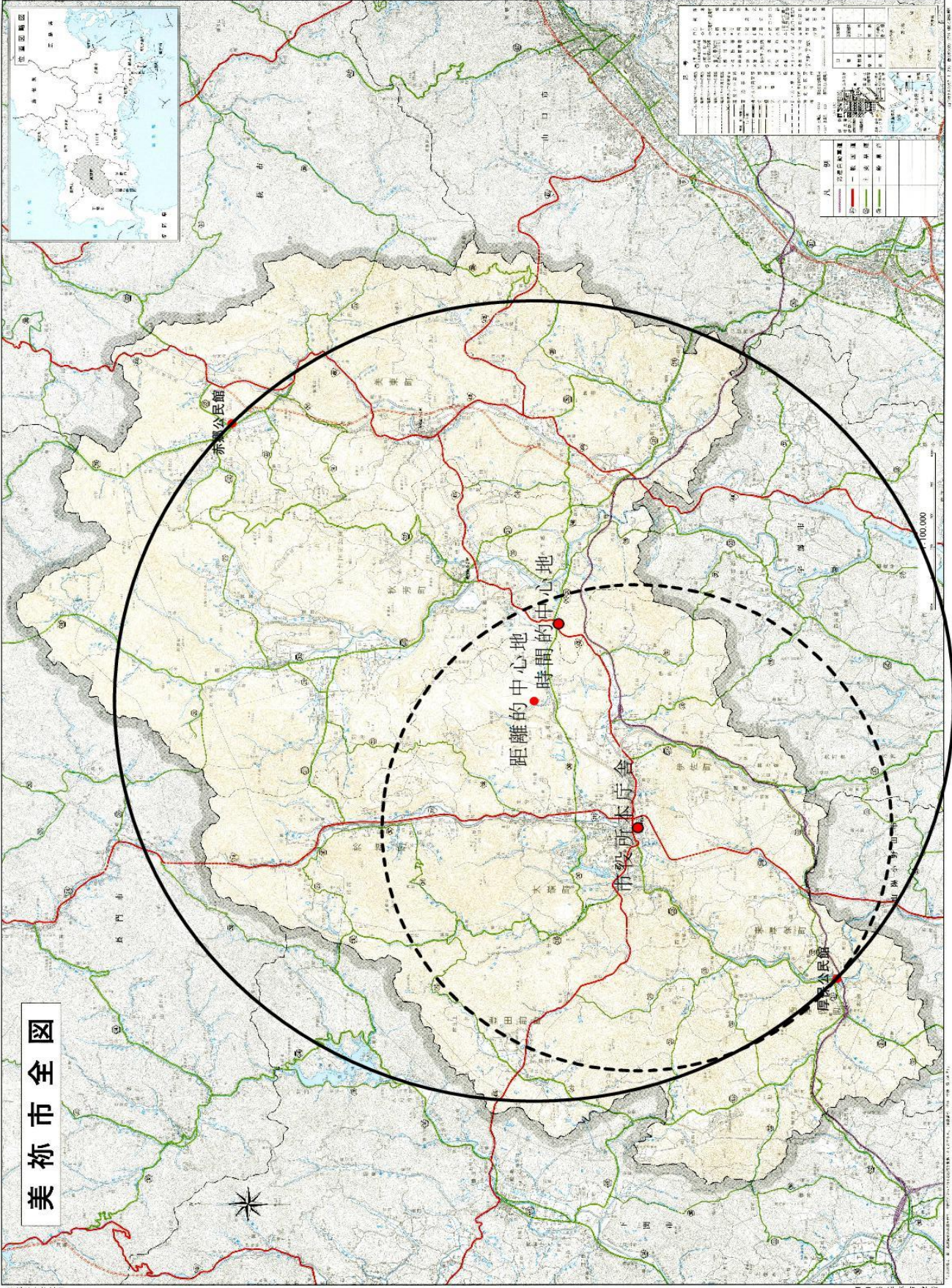
2. 候補地内の所有者状況

図2



3. 美祿市の中心

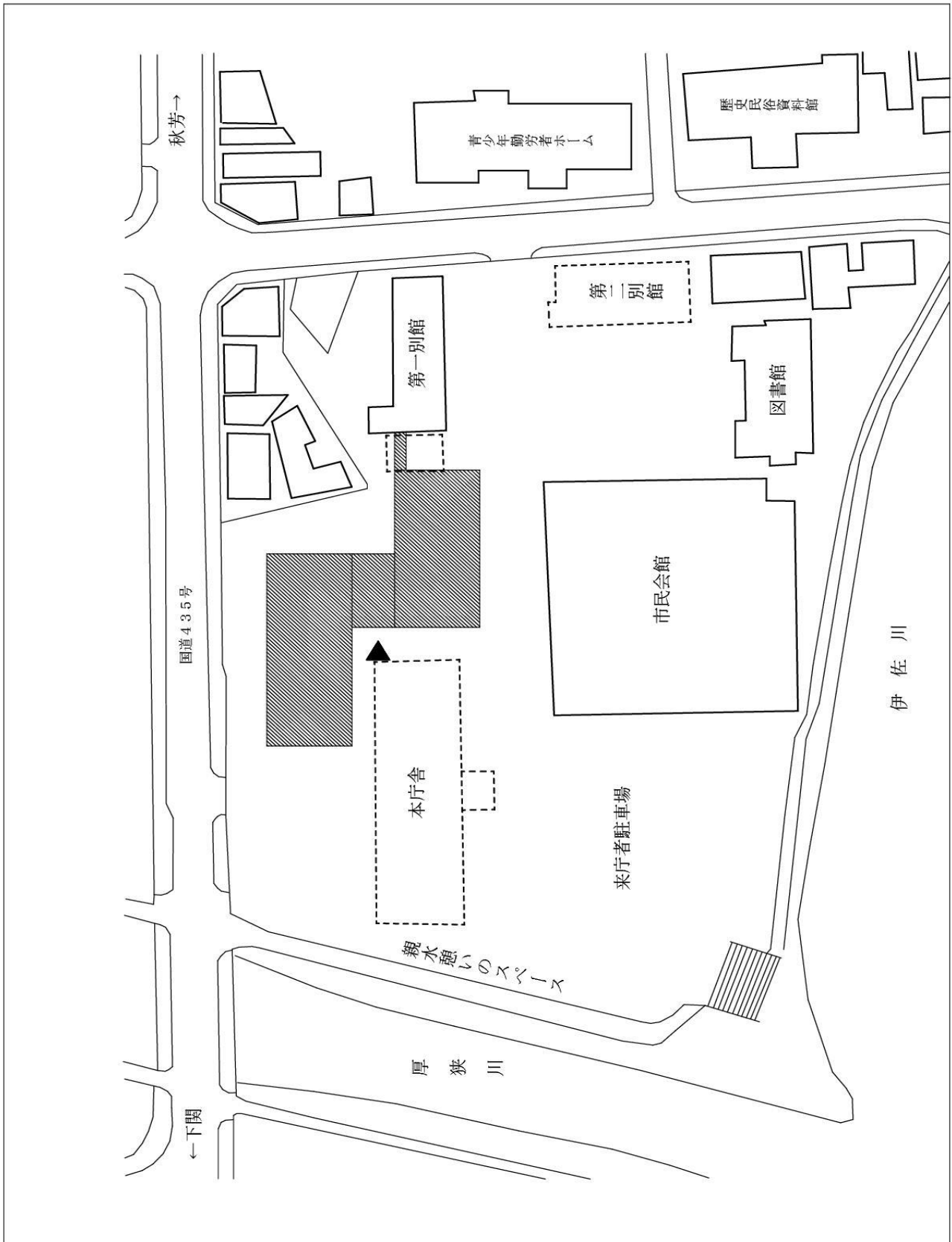
図 3



候補地ごとの建物配置案について

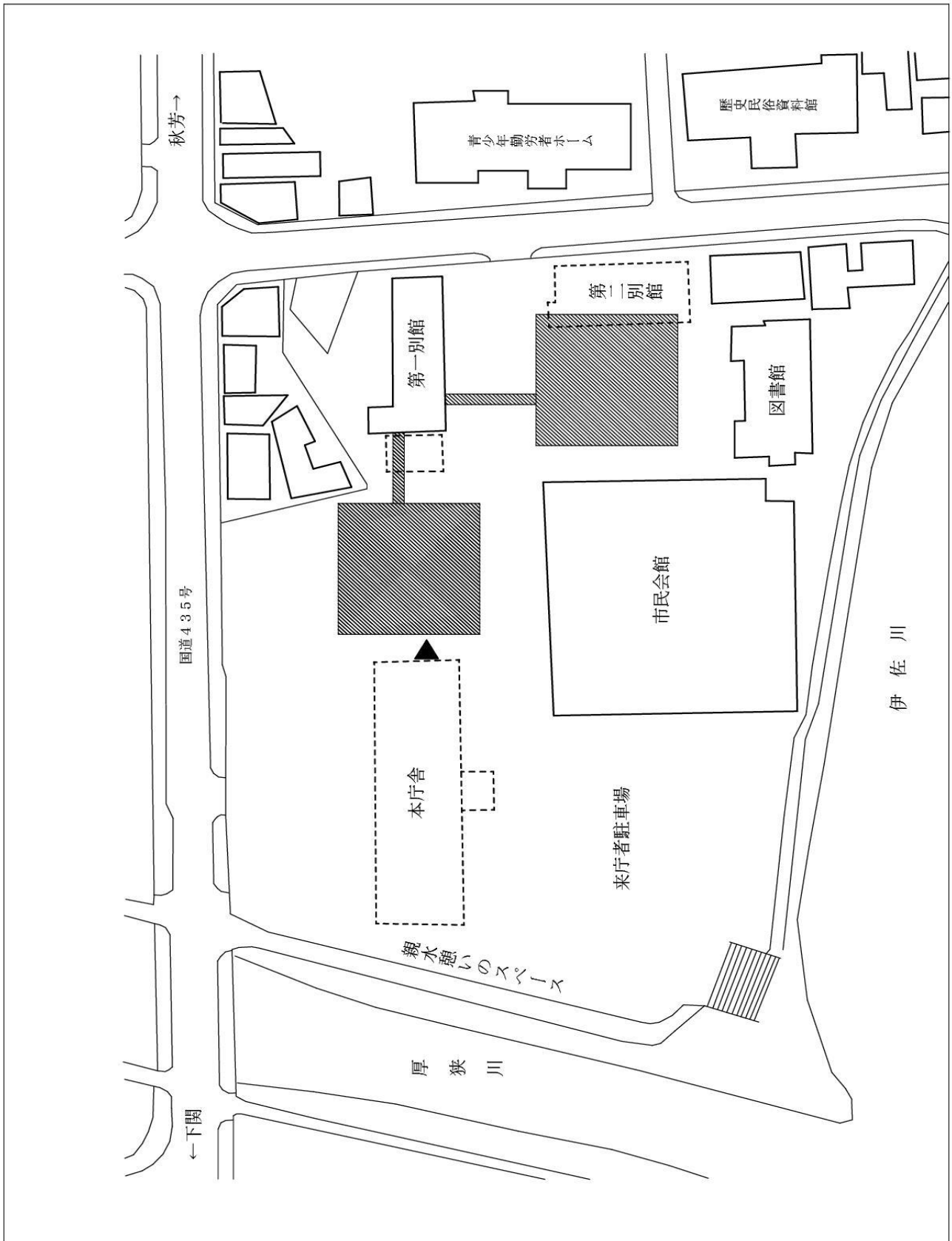
(A) 現在地 — 1

図4



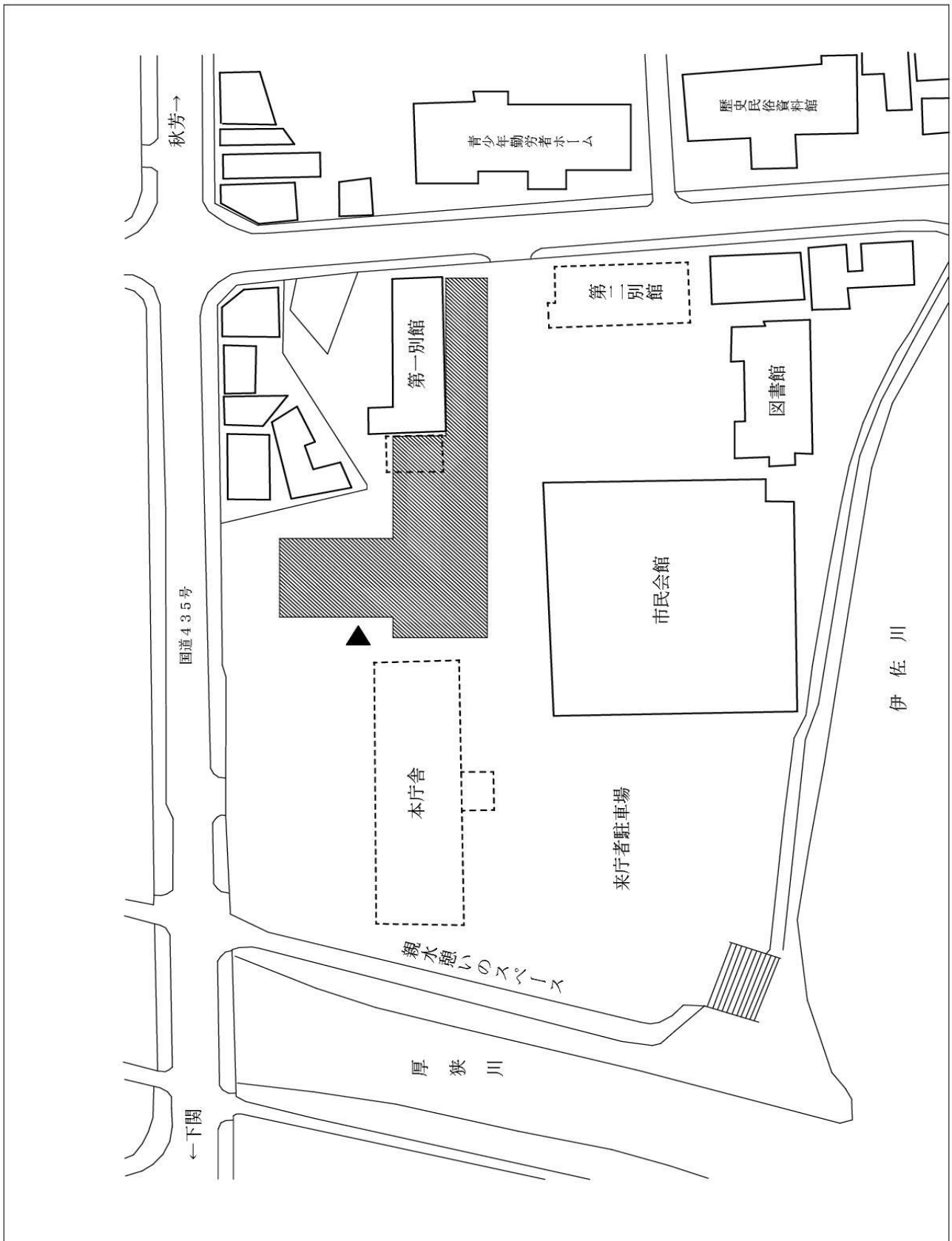
(A) 現在地 — 2

図5



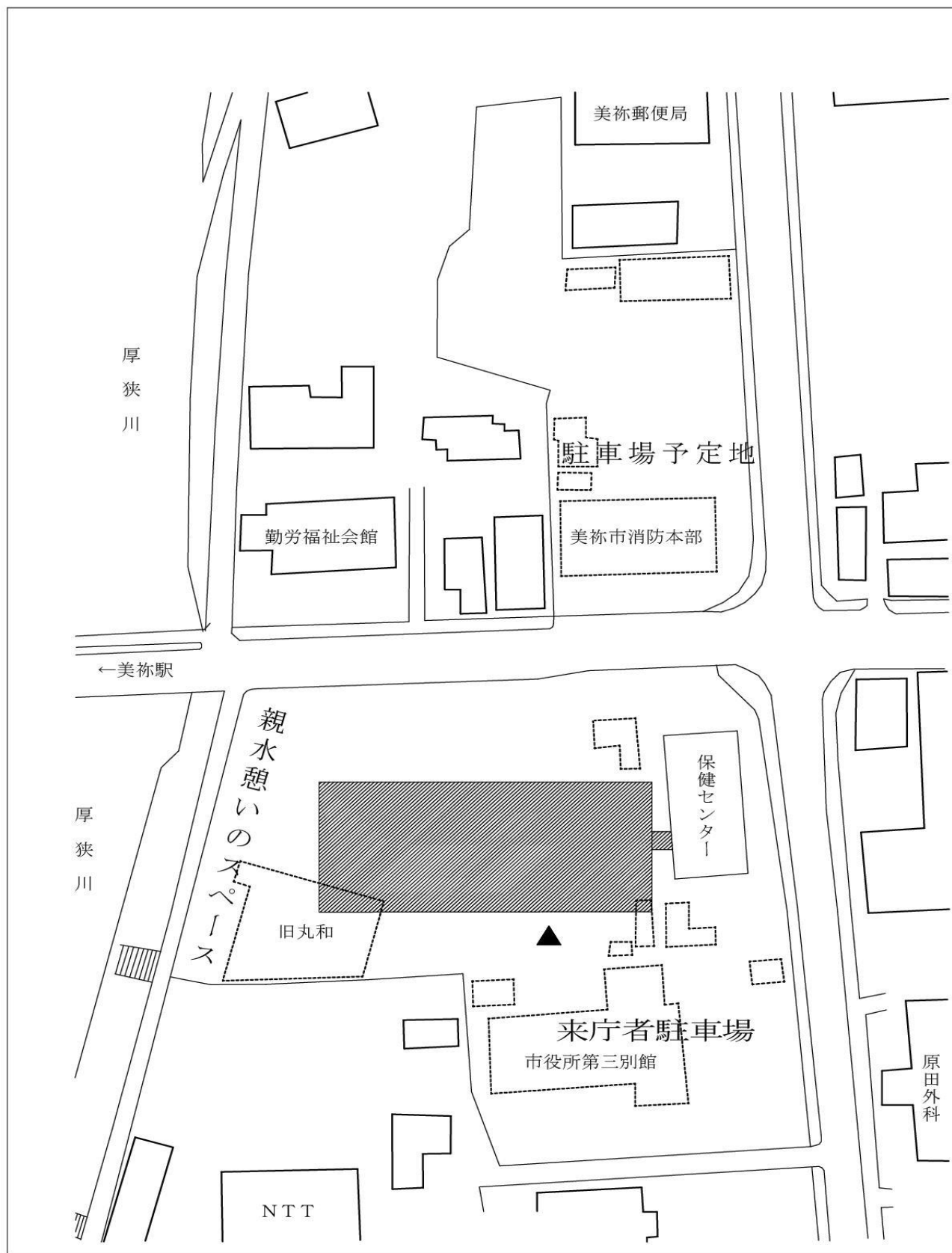
(A) 現在地 — 3

図6



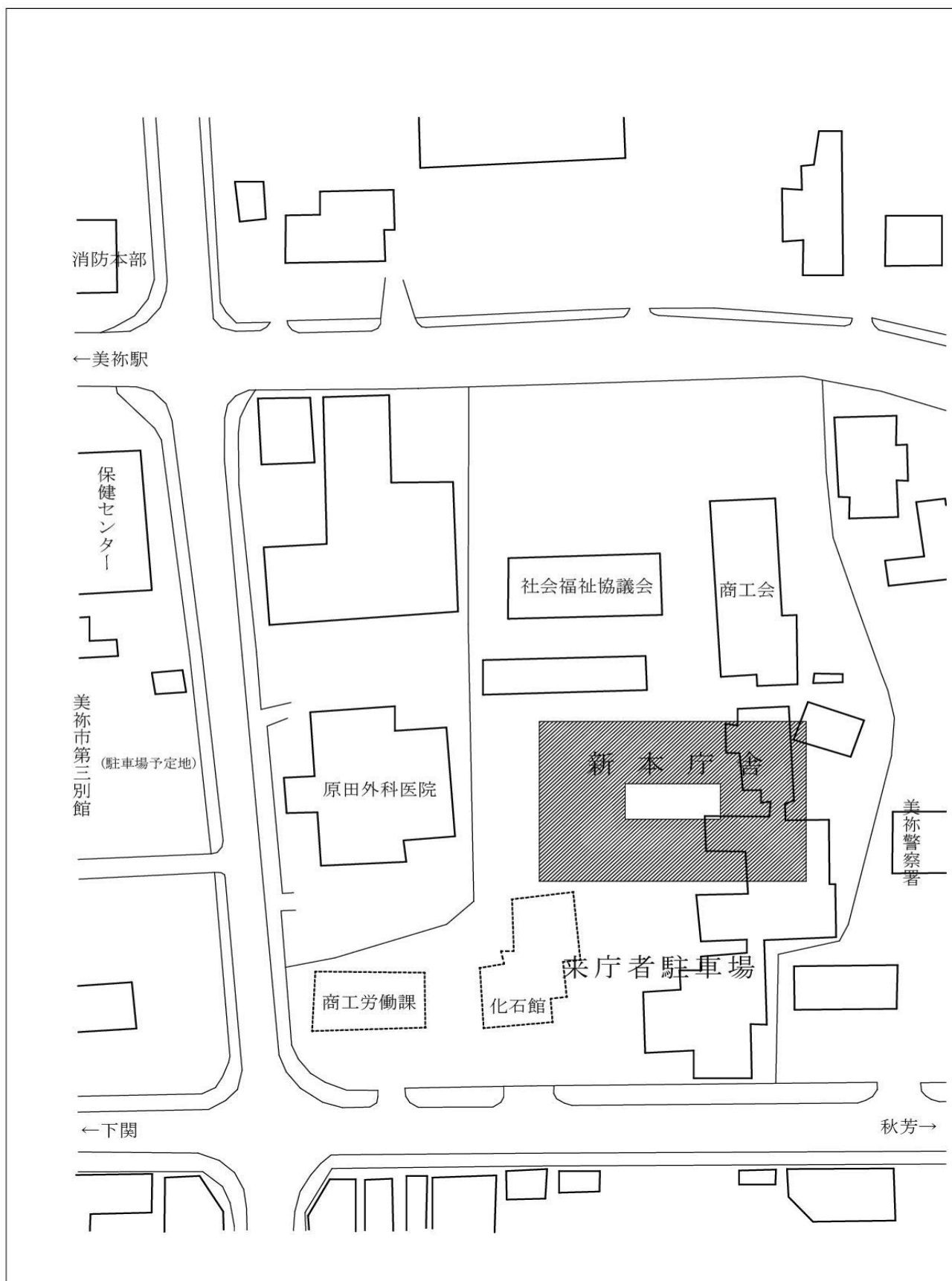
(B) 旧丸和、消防署

図7



(C) 社会福祉協議会

図8



候補地選定について

1 本庁舎建替え候補地の選定条件 (第2回検討委員会 資料11 11-2項再掲)

(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が望ましい。

(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が望ましい。

(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が望ましい。

(6) 他の官公署及び公共施設と関連性が取れる場所が望ましい。

(7) 市有地もしくは民有用地が短期間で取得できる場所が望ましい。

(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が望ましい。

2. 建設候補地の比較と評価 (第2回検討委員会 資料D-2 11-5項再掲)

(1) 建設候補地

第一段階で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。

表1

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	43.7億円
B 旧丸和、消防署一带	12,455㎡	3,639㎡	11,888㎡	1.25	48.0億円
C 社会福祉協議会一带	10,124㎡	6,473㎡	9,844㎡	1.04	47.3億円
D 市道渋倉伊佐線一带	9,290㎡	9,290㎡	9,290㎡	0.98	49.5億円

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

(2) 比較検討及び評価

表 2

項 目			A	B	C	D
(2)	ア	ほとんどの条件において中心部	○	○	○	○
(3)	イ	公共交通の利便性	◎	○	○	△
	ウ	幹線道路とのアクセス	◎	○	◎	△
	エ	徒歩、自転車のアクセス	◎	◎	◎	○
(4)	オ	敷地浸水の可能性	△	△	△	◎
(5)	カ	市街地形成の維持	◎	◎	◎	△
	キ	市街地形成の拡大	△	△	△	○
(6)	ク	他の官公署との関連性	◎	◎	◎	◎
	ケ	残存庁舎との関連性	◎	◎	△	△
(7)	コ	市有地の有効利用	◎	◎	○	×
	サ	短期間での用地確保	◎	◎	△	△
(8)	シ	まとまった一団の敷地	◎	○	◎	○
	ス	造成工事の必要性	◎	○	○	△
その他	セ	仮設庁舎等の必要性	○	△	△	◎
	ソ	概算事業費	◎	○	○	△
	タ	上下水道管への接続	◎	◎	◎	△
	チ	平面計画と敷地条件	△	○	○	◎
	ツ	工事中における市民への影響	△	○	○	◎
	テ	関係諸法律対応（農地法、開発行為等）	◎	○	○	○
	ト	期限内の工事完成	◎	○	○	△
合 計			50	44	41	34

◎：優れている・・・3点 ○：普通・・・2点 (60点満点)
 △：多少問題がある・・・1点 ×：困難・・・0点

3. 新本庁舎の位置 (案)

様々な検討を重ねた結果、候補地Dを除き十分な浸水対策を施せばA、B、Cの候補地は各項目ともその差は僅かであり、この三ヶ所の内から候補地を選定することが適当であると思われます。

よって、Aの現本庁舎敷地内を第一候補とし検討を進めることが適切であると推薦し、地盤の状況など様々な諸条件、法令関係及びその他の不具合な事象が発生し、現本庁舎敷地内での整備に不都合が生じた場合には、Bの旧丸和・消防署一帯を第二候補地として推薦します。

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								
							PFI等で実施する場合											
													竣工引越					
既存庁舎							解体造成工事 (候補地B、Cが選定された場合)											
													解体・外構工事					