

美 祢 市
新総合支所庁舎等整備基本構想
(案)

令和元年 月
美 祢 市

I 新総合支所庁舎等整備の背景	・ ・ ・ 1
1. はじめに	
2. 総合支所庁舎及び周辺施設の現状と問題点	
II 新総合支所庁舎等整備の基本的な考え方	・ ・ ・ 13
1. 基本理念	
2. 基本方針	
III 新総合支所庁舎等整備の規模	・ ・ ・ 17
1. 総合支所庁舎	
2. 公民館（大田公民館・秋吉公民館）	
3. 図書館（美東図書館・秋芳図書館）	
4. 駐車台数の考え方	
5. 新総合支所庁舎等の敷地面積	
IV コスト比較	・ ・ ・ 23
1. 事業費及びライフサイクルコストの比較	
2. コスト比較の判断	
V 新総合支所庁舎等の位置	・ ・ ・ 31
1. 建設候補地の条件	
2. 新総合支所庁舎等の建設候補地の考え方	
VI 財源及び整備手法等	・ ・ ・ 37
1. 財源の確認	
2. 事業手法	
3. 発注手法	
4. 設計者選定手法	
VII スケジュール	・ ・ ・ 42
1. 今後のスケジュール	
VIII 資料	・ ・ ・ 43
1. 総合支所庁舎等整備に関するこれまでの検討経緯	
2. 大田川洪水ハザードマップ	

I 新総合支所庁舎等整備の背景

1. はじめに

美東総合支所庁舎は、昭和30年5月に美東町役場として建設（鉄筋コンクリート造2階建て）、秋芳総合支所庁舎は、昭和32年11月に秋芳町役場として建設（鉄筋コンクリート造2階建て）され、この間、行政活動及び地域振興の中心的拠点として重要な役割を果たしてきました。

しかし、建築後約60年以上が経過しており、これまで、その時代の要請に応じて、改修や増築等を繰り返してきましたが、主体部分の老朽化が進行し、雨漏りなどの状況で、今後も安全に継続して使用するためには、耐震工事の他に大規模な改修が必要であり、多額の改修工事費が見込まれるとともに、維持管理経費の増大、バリアフリー化などの施設整備、災害時の避難所としての機能、耐震性など、様々な課題に直面しています。

また、庁舎の周辺には、公民館、図書館、体育館、保健センター等の多くの公共施設が点在しています。どの建物も合併前に建設されたもので、概ね総合支所庁舎と同様に老朽化が進み、維持管理経費の増大、耐震性の確保、バリアフリー化への対応など様々な課題を抱えています。

以上のことも踏まえ総合支所庁舎の整備においては、周辺の公共施設との複合化も併せて検討し、適正規模で整備することが非常に重要であり、市民サービスの維持・向上を図るためにも速やか且つ確実に進めていく必要がある事業と考えられます。

なお、この基本構想は、新総合支所庁舎等整備にあたっての基本的な方針・考え方をまとめたものです。この基本構想を道しるべとして、今後「市民が訪れやすい環境づくり」「防災機能の向上」「施設の複合化」「地域振興」を4本柱とし、地域拠点としての総合支所庁舎等の整備を進めます。

【美祢市公共施設等総合管理計画基本方針（抜粋）】平成29年3月

○行政系施設

美東・秋芳総合支所

適正規模による建替えや代替施設の利活用などの早急な検討が必要です。

基本構想とは・・・総合支所庁舎等整備を行うにあたり、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. 総合支所庁舎及び周辺施設の現状と問題点

(1) 美東総合支所

ア 美東総合支所庁舎及び周辺施設の概要

	施 設 名	建築年月	経過 年数	階 層	延床面積	耐震 基準
①	美東総合支所本館	昭和 30 年	63 年	3	1,147.63 m ²	旧
	美東総合支所別館	昭和 33 年 12 月	60 年	2	233.48 m ²	旧
②	美東センター	昭和 55 年 9 月	38 年	3	1,595.43 m ²	旧
	美東図書館				110.96 m ²	
③	美東保健福祉センター	平成 12 年 3 月	18 年	1	863.90 m ²	新
④	美東体育館	昭和 49 年 3 月	44 年	2	1,183 m ²	旧
	トレーニング室	昭和 57 年 12 月	36 年	1	65.70 m ²	
	便所	昭和 57 年 12 月	36 年	1	15.79 m ²	
⑤	美東弓道場	昭和 50 年 10 月	43 年	1	88.29 m ²	旧
⑥	大田保育園	昭和 51 年 2 月	43 年	1	450.13 m ²	旧

※ 庁舎敷地内外に、車庫・駐輪場・倉庫もあります。

新耐震基準、旧耐震基準とは

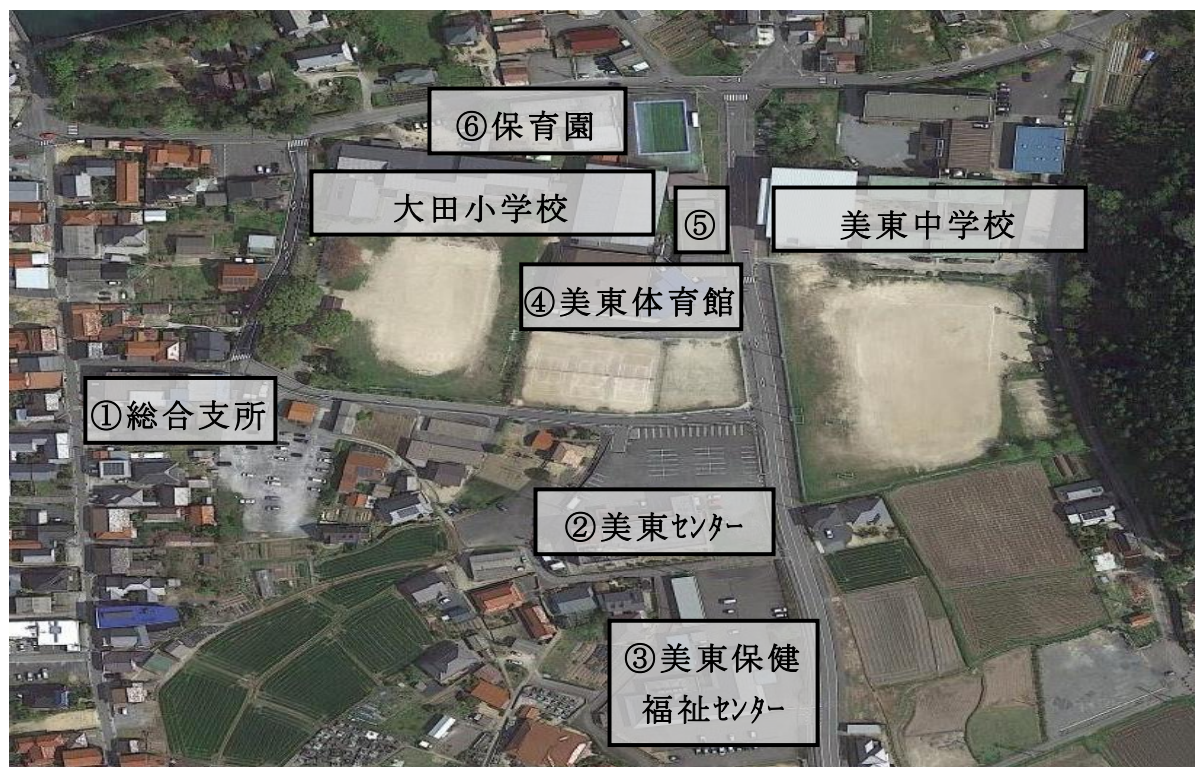
昭和56年（1981年）に耐震基準が変わり、旧耐震基準の「震度5程度の地震に耐えうる建物」との規定から、新耐震基準では「震度6強以上の地震で倒れない建物」に規定されました。

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ませんので、新耐震基準に合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。

イ 美東総合支所及び周辺施設の位置



ウ 美東総合支所及び周辺施設の現状と問題点

(ア) 美東総合支所庁舎

《老朽化》

建築後 63 年を経過（昭和 30 年建築）し、外壁の柱等にひび割れが見受けられます。また、屋上の防水シートは剥がれ、2 階天井に雨漏りが生じています。

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います。特に空調設備においては、一括方式のガスヒートポンプエアコンで、部品供給が終わっていることから故障した場合、修理を行うことができない状況です。

建具についても、建設時のスチールサッシが使用されているところがあり、開閉困難な場所や雨水の浸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。



《防災拠点機能の確保》

地震や風水害などの災害が発生した場合、災害対策本部の美東支部となる総合支所庁舎は、防災の拠点として市民の生命や財産を守る役割を果たさなければなりません。そのため、耐震機能や災害対策拠点施設として機能を強化する必要があります。

美東総合支所庁舎は、旧耐震基準で建築されており、耐震診断は未

実施で耐震診断結果が不明ですが、市役所庁舎に求められる耐震安全性（Ⅰ類 I_s 値 0.72 以上）はないものと推測されます。

《立地環境の変化》

建設当時においては、周辺に多くの商業施設等が点在していましたが、現在では町の賑わいが道の駅（幹線道路）周辺に移り、庁舎前の道路も交通量が大きく減少しています。

また、現立地においては、周辺の道路や庁舎前駐車場も狭いため、来庁しやすい立地になっていません。

窓口サービスをはじめ多くの市民の方々が訪れる庁舎は、建物はもちろんのこと、周辺環境を含め、訪れやすく、利用しやすい環境を整えることが重要です。



《バリアフリー化等が不十分》

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配慮したバリアフリーに対応できていません。（スロープ・点字ブロック・洋式トイレ・多目的トイレ等の設備がありません。）

特に2階の会議室等に行くには、階段を使用するしか手段がなく、高齢者や障がいのある人には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な対策を講じる必要があります。



《市民サービス》

合併に伴う組織編成と職員配置（職員数減）により、事務スペースを1階に集約していますが、不整然な配置となっており、来庁者に分かりにくい庁舎となっています。

また、市民が訪れ、交流や活動を行うためのパブリックスペース等がありません。



《浸水対策》

美東総合支所庁舎は、0.5m程度の大田川の洪水浸水区域に位置しており、浸水時には1階執務室まで浸水が予測されるので、何らかの対策が必要な状況になっています。

（イ）美東センター

昭和55年に「美東町町民センター」として建築された旧耐震基準の建物です。平成30年度に第1次耐震診断を実施し、IS値が0.31という結果が出ていることから、耐震補強が必要となります。なお、災害時は、避難所にも指定されています。

大田公民館、美東図書館、大ホール、会議室等があり、約1,706㎡の面積を有する、比較的大きな建物です。

また、築38年が経過し、過去に大規模な改修を行っておらず、そのため施設等の老朽化が進んでおり、大規模な改修が必要となります。



(ウ) 美東保健福祉センター

平成 12 年に建築された、新耐震基準で建築された建物です。また、築 18 年経過と比較的新しく、施設等の老朽化は見受けられません。

合併後は、事務所スペース(82 ㎡)は使用しておらず、空きスペースとなっている状況です。



(エ) 美東体育館

昭和 49 年に建築された旧耐震基準の建物です。耐震診断を行っていないことから、耐震補強の必要性は不明ですが、耐震補強が必要になると推測されます。

また、築 44 年が経過し、過去に大規模な改修を行っておらず、そのため施設等の老朽化が進んでおり、大規模な改修が必要となります。

なお、夜間(18 時～22 時)の年間稼働率は、72%と大変高くなっています。



(2) 秋芳総合支所

ア 秋芳総合支所庁舎及び周辺施設の概要

	施 設 名	建 築 年 月	経 過 年 数	階 層	延床面積	耐震 基準
①	秋芳総合支所庁舎	昭和 32 年 11 月	61 年	2	1,472.91 m ²	旧
②	旧施設課	昭和 40 年 3 月	53 年	1	157.03 m ²	旧
③	訪問看護ステーション (旧農林課)	昭和 59 年 1 月	35 年	1	87.74 m ²	新
④	秋吉公民館	昭和 44 年 3 月	49 年	2	1,097.62 m ²	旧
⑤	秋芳図書館	昭和 44 年 4 月	49 年	1	335.55 m ²	旧
⑥	秋芳保健センター	昭和 60 年 3 月	33 年	2	525.61 m ²	新
⑦	秋芳体育館	昭和 45 年 5 月	48 年	2	1,502.76 m ²	旧

※ 庁舎敷地内外に、車庫・駐輪場・倉庫もあります。

新耐震基準、旧耐震基準とは

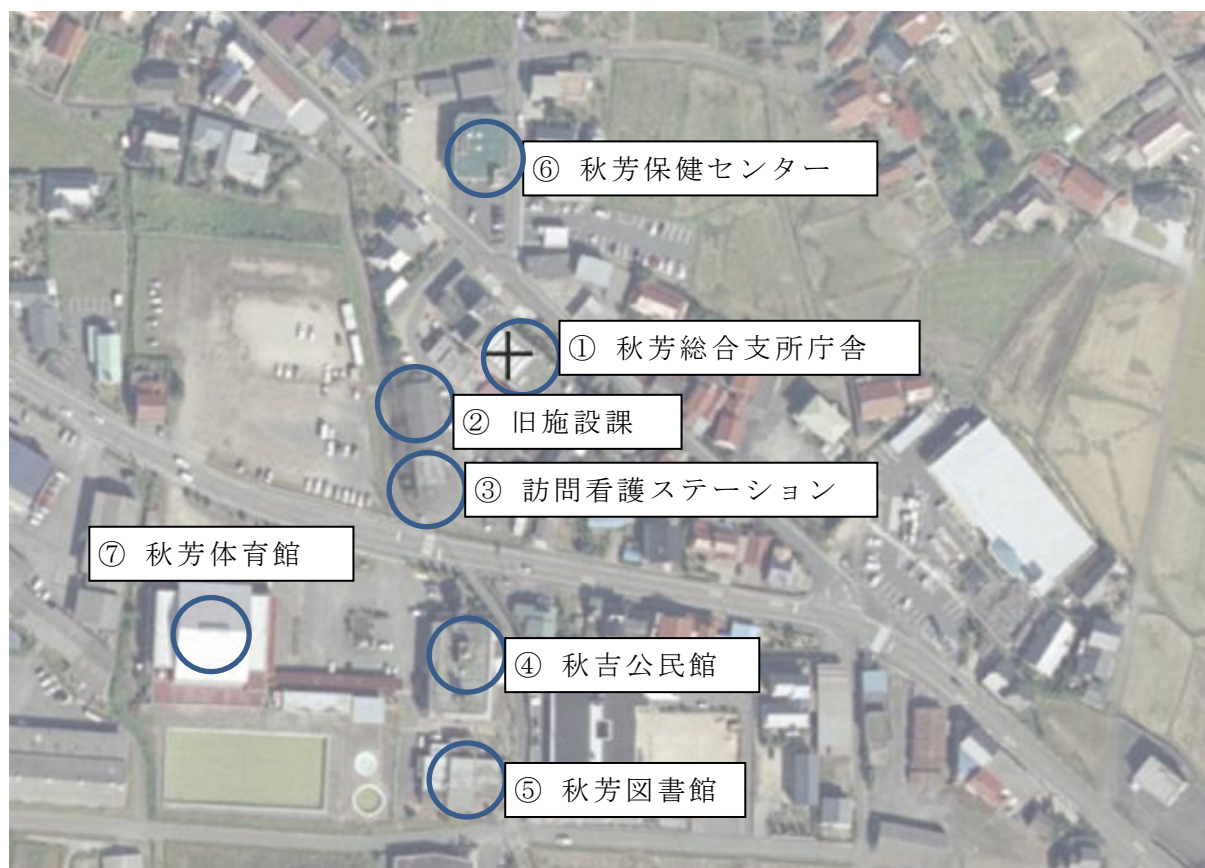
昭和56年（1981年）に耐震基準が変わり、旧耐震基準の「震度5程度の地震に耐える建物」との規定から、新耐震基準では「震度6強以上の地震で倒れない建物」に規定されました。

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ませんので、新耐震基準に合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。

イ 秋芳総合支所及び周辺施設の位置



ウ 秋芳総合支所及び周辺施設の現状と問題点

(ア) 秋芳総合支所庁舎

《老朽化》

建築後 61 年を経過（昭和 32 年建設）し、基礎部分・外壁・軒裏・建物内部等に多数のひび割れが見受けられます。窓枠は、玄関側（北側）と西側をアルミサッシに改修しているものの、東側及び南側は建設当時の鉄サッシで、腐食が著しくほとんど開閉できません。また、屋上は陸屋根で防水加工が施されながらも老朽化し、多くの雨漏りが生じています。

給排水設備は、補修を行いながら機能を維持していますが、2 階部分の給水は、漏水のため停止しています。

空調設備について、冷房（エアコン）は耐用年数が経過し部品調達できず、故障した場合は修理を行うことができません。暖房は石油ストーブを使用していますが、庁舎の 1 階は天井が高く、窓の気密性も低いことから、どちらも空調機能が十分な効果を発揮できず、エネルギー効率が悪く CO₂ の削減も困難な状況です。

今後も継続して使用する場合、維持管理経費に多額の費用が必要となることが予想されます。



《防災拠点機能の確保》

地震や風水害などの災害が発生した場合、災害対策本部の秋芳支部となる総合支所庁舎は、防災の拠点として市民の生命や財産を守る役割を果たさなければなりません。

昭和 56 年の建築基準法の改正以前に建設され、現基準において耐震性能が低く、耐震強度が不足している状況と考えられます。

大地震により倒壊する危険性が高く、現状では機能停止状態となるおそれがあり、防災拠点施設としての機能に大きな不安を抱えて

います。

《バリアフリー化等が不十分》

簡易的なスロープが玄関前に設置されているものの、階段や段差が多く、エレベーター設備もないなどバリアフリー化が不十分で、高齢者や障がいのある人など誰もが安全かつ快適に利用しやすいものになっていません。

《市民サービス》

合併に伴う組織編成と職員配置（職員数減）により、事務スペースを1階に集約していますが、来庁者に分かりにくい不整然な配置となっています。

また、総合窓口として、各種申請や届出などの幅広い個人情報を取り扱いながら、プライバシーに配慮した環境とは言えません。待合所や窓口にも個別相談スペースを確保するなどプライバシー保護に努めると共に、市民が利用しやすく交流ができるスペースの確保も必要です。

（イ）旧施設課

昭和40年に建設された旧耐震基準の建物です。既に53年が経過し、建物・設備等の老朽化が進んでいます。現在は書庫、保管庫、職員労働組合秋芳事務所として使用しています。



(ウ) 訪問看護ステーション（旧農林課）

昭和 59 年に建設された新耐震基準の建物です。既に 35 年が経過し、外壁・内壁に多数のひび割れが見受けられます。エアコン等、設備の老朽化が進んでおり、改修が必要です。

合併後、訪問看護ステーションとして本市全体の訪問看護サービス活動の拠点として活用しています。



(エ) 秋吉公民館

昭和 44 年に建設された旧耐震基準の建物です。既に 49 年が経過し、建物・施設等の老朽化が進み、大規模な改修が必要です。

市民生活に密接に関わる身近な施設であり、地域の生活を支える重要な役割を担う公共施設ですが、階段や段差が多く、スロープやエレベーターの設置もないなど、バリアフリー化がされておらず、高齢者や障がいのある人、子ども連れの家族など、誰もが安全かつ快適に利用できる施設になっていません。

また、各階のトイレも、部分的に改修を行っていますが、十分な対応とは言えません。災害時には避難所にも指定されています。

平成 29 年 4 月からは、文化財保護課の事務所としても活用しています。



(オ) 秋芳図書館

昭和 44 年に建設された旧耐震基準の建物です。既に 49 年が経過し、建物・設備等の老朽化が進み、大規模な改修が必要です。

施設の利用状況（利用者数、職員数など）や利用者ニーズ（蔵書数、書籍内容、書架の数・配置など）の検証と合わせ、設備更新及び耐震化の必要性なども検討が必要です。

現在は蔵書数が増加し、閲覧スペース等が手狭になってきています。



(カ) 秋芳保健センター

昭和 60 年に建設された新耐震基準の建物です。既に 33 年が経過し、建物・設備等の老朽化が進んでいます。

玄関横に簡易的なスロープは設置されているものの階段や段差が多く、バリアフリー化が不十分です。

また、調理室が 2 階にあり、利用者は不便だとの意見があります。

今後さらなる高齢者数の増加が見込まれる事から、適切な施設の在り方を検討し、ソフト、ハードの両面から施設の機能性・効率性の向上について検討していくことが必要です。

現在は、健康増進に係る事業で、年間約 110 回（延べ利用者数約 1,800 人）使用しています。



(キ) 秋芳体育館

昭和 45 年に建設された旧耐震基準の建物です。既に 48 年を経過し、建物・設備等の老朽化が進んでいます。

施設の立地、利用実態等を詳細に把握した上で、近隣の体育館（秋芳中学校体育館、秋吉小学校体育館）との相互の利活用の検証に合わせ、設備更新（及び耐震化）の必要性なども検討が必要です。

体育施設としての利用の他に、地域のお祭りや公民館行事の中で、雨天時の対策としての役割を担う欠かせない建物となっています。



Ⅱ 新総合支所庁舎等整備の基本的な考え方

1. 基本理念

総合支所周辺は、公民館や図書館、体育館等の複数の公共的な施設が立地する地域全体の住民の日常生活と地域活動を支える本市の地域拠点の1つです。

また、総合支所庁舎は、市民へのきめ細やかなサービスを提供する場であり、地域振興の中核となる施設です。さらには、市民の生命と財産を守り、市民が安全安心に暮らせる生活環境を守るための拠点施設でもあります。

整備にあたっては、市政の根幹となる「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」等との整合性を図りながら、次の4点を基本理念として、効率的で効果的な庁舎整備を行います。

1 市民が訪れやすい環境づくり

「市民にとって便利な施設」、「市民が集まりやすい施設」、「市民を大切にした施設」を基本に訪れやすい環境の施設を整備します。

2 防災機能の向上

災害が発生した場合、災害の要の施設として市民の生命や財産を守る役割を担っており、備蓄機能や災害時の通信機能等を備え、災害時に十分にその役割が果たせる施設を整備します。

また、即時に対応ができるよう、初期対応が可能な防災機能を確保します。

3 施設の複合化

多様な市民ニーズの実現や地域コミュニティの観点から、子どもからお年寄りまで、市民が集い、交流できる場を目指すため、基本的に総合支所・公民館・図書館の3施設の複合化を検討します。

4 地域振興

「住民自治」の基本的な考え方のもと、地域の方々が自ら考え、行動することを積極的に支援し、地域の特性を踏まえた地域振興策を模索し、実現していく地域づくりの観点から、地域の拠点となる場を提供するなど、地域振興に資する施設を整備します。

2. 基本方針

(1) 市民が訪れやすい環境づくり

① 市民が利用しやすい施設

市民サービスを重視した機能の充実を図るとともに、高齢者や障がいのある人、子ども達にもわかりやすく使いやすい施設とします。

また、ユニバーサルデザインを取り入れるなど、利用度の高い窓口のスペースを広くしたり、出入口のわかりやすい場所に案内表示を設置するなど、初めて来庁される方にもわかりやすい配置形態となるよう努めます。

② 社会情勢の変化に対応できる、柔軟性の高い総合支所庁舎

市の定員適正化計画や今後の総合支所のあり方などを踏まえ、将来の行政組織等の変化に対応できる柔軟性の高い庁舎とします。

また、高度情報化社会に対応した設備を備えた庁舎とし、必要な執務環境を維持するとともに、コンパクトで機能性・効率性を追求した庁舎とします。

③ 個人情報情報のセキュリティを強化した総合支所庁舎

市民の個人情報や各種情報の漏えいなどを防止するため、情報セキュリティ機能を備えます。

(2) 防災機能の向上

① 市民の安全・安心な暮らしを支える拠点施設

災害発生時は、救助や復旧・復興等に向けた指示や指揮、情報の収集、伝達等災害復旧・復興活動を行うための中核施設としての機能を発揮しやすい施設であることが求められます。そのため、耐震性能、防火性能などを備えた防災、災害復旧・復興の拠点施設として、市民の安全・安心を守る役割を果たせる施設とします。

② 災害対策拠点としての耐震性能の高い施設

新庁舎等の安全性は、人命の安全確保と二次災害の防止を図ることを目標とします。

③ 災害対策拠点としての性能確保

災害時の拠点機能を担い、災害時には柔軟な利用ができる施設とします。

④ 避難所の確保

大会議室・和室を設置することにより、災害発生時等に避難所として、また、応急活動等が行える場として活用を図ります。

(3) 施設の複合化

① 周辺施設を核とした拠点施設

総合支所庁舎・公民館・図書館の複合施設とし、誰もがいつでも気軽に立ち寄って利用できる場をつくり、明るく、開放的でゆとりある雰囲気の中、様々な世代がそれぞれの目的のサービスを受けることができる施設とします。

また、複合化のメリットを活かせるよう、可能な限り多くの施設の複合化を検討します。

② 複合化により耐震性のない施設の解体

総合支所庁舎と複合化する施設（公民館・図書館等）が、旧耐震基準で建設されている場合、耐震補強及び改修はせず、市民の安心・安全の観点及び将来増大する維持管理費の問題から解体を検討します。

③ 省エネ対策等による経済効率の高い施設

複合化のメリットを活かした施設のコンパクト化による建築コストの削減とライフサイクルコストを抑えた施設づくりを目指します。

④ 周辺の環境保全

周辺道路（市道）の改良、施設敷地への出入口の位置を十分検討し、立ち寄りやすい環境づくりを行います。

(4) 地域振興

① 市民協働のまちづくりの拠点機能

まちづくりを進めて行く中で、地域の果たすべき役割・期待は高まっており、総合支所においてまちづくり組織への支援は重要であることから、市民協働の拠点機能を整備します。

② 市民に開かれた施設

これからの総合支所は、市民参画の場として市民と行政を繋ぎ、交流を図る場としての役割が求められます。そのため、まちづくりの中心として、さらには市民が気軽に立ち寄ることができる場となるよう、市民に開かれた施設を目指します。

③ 市民自治の拠点

市民自治の拠点として、単なる行政サービスの提供に留まらず、多目的に利用できるパブリックスペースを確保し、市民が気軽に立ち寄り、自然な交流や多様な情報の提供ができるよう配慮します。

交通不便地域が多くある地域では、移動主体が家族などの自

動車送迎が多いなか、送迎の待ち合わせ場所として、また、将来はデマンド型乗合タクシー等の拠点として活用します。このことは、高齢者、小・中学生の安全安心の確保に繋がると考えます。

Ⅲ 新総合支所庁舎等整備の規模

総合支所庁舎とその周辺施設の整備にあたり、総合支所・公民館・図書館を複合施設として整備（建替え）する基本要件を次のように検討します。

1. 総合支所庁舎

（１）規模算定の基本要件

ア 算定方法

新総合庁舎の総合支所部分の規模は、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（現状の面積及び他市の事案等を参考にして算出）で必要と考え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、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）新総合支所庁舎の必要規模の算定

ア 推計職員数

新たに整備する庁舎は、今後相当の期間にわたり使用することとなり、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、人口減により業務量が減少する反面、地方分権改革に伴い国・県から移譲される業務の増加や、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、現在の職員数とします。

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

	現在の職員数	備 考
美東総合支所	18 人	大田公民館、美東図書館は除く
秋芳総合支所	19 人	秋吉公民館、秋芳図書館、文化財保護課は除く

(3) 新総合支所庁舎の面積算定

ア 美東総合支所

(ア) 総務省地方債同意等基準（人口5万人未満の市町村）

			職員数	基準面積	標準面積	備考
①事務所	総合窓口課	部長・次長級	1人	11.25㎡	11.25㎡	
		課長補佐・係長級	3人	8.10㎡	24.30㎡	
		一般職員	4人	4.50㎡	18.00㎡	
		臨時職員他	3人	4.50㎡	13.50㎡	介護認定調査員含む
		小 計	11人		67.05㎡	
	健康増進課	課長補佐・係長級	1人	8.10㎡	8.10㎡	
		一般職員	2人	4.50㎡	9.00㎡	
		小 計	3人		17.10㎡	
	建設農林部分室	課長・主幹級	1人	8.10㎡	8.10㎡	
		臨時職員他	1人	4.50㎡	4.50㎡	
		小 計	2人		12.60㎡	
	農林課 (地積調査)	臨時職員他	2人	4.50㎡	9.00㎡	
		小 計	2人		9.00㎡	
	事務所合計		18人		105.75㎡	5.9㎡/人(本庁舎7.2㎡/人)
②小会議室等		職員数×7㎡			126.00㎡	
③倉庫		事務室面積①×13%			13.75㎡	
④玄関・廊下		各室面積(①+②+③)×40%			0.00㎡	公民館で計上
⑤車庫		別に検討(1台につき25㎡)				
合 計					245.50㎡	13.6㎡/人(本庁舎23.3㎡/人)

(イ) 総務省地方債同意等基準以外で必要とされる面積

機 能	算 定 根 拠	算出面積
①防災機能	防災関係倉庫 10 ㎡・備蓄倉庫	10.00 ㎡
②保管機能	書庫	50.00 ㎡
③業務支援機能	電算室、放送室、相談室、空調機械室 (宿直室は公民館で計上)	100.00 ㎡
④福祉厚生機能	休憩室、更衣室	26.00 ㎡
⑤市民スペース	市民交流スペース（公民館で計上）	0.00 ㎡
合 計		186.00 ㎡

以上の条件をもとに新美東総合支所庁舎の延床面積は、(ア) 245.50 ㎡ + (イ) 186.00 ㎡ ÷ 450 ㎡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。

イ 秋芳総合支所

(ア) 総務省地方債同意等基準（人口5万人未満の市町村）

			職員数	基準面積	標準面積	備考
①事務所	総合窓口課	部長・次長級	1人	11.25㎡	11.25㎡	
		課長補佐・係長級	3人	8.10㎡	24.30㎡	
		一般職員	4人	4.50㎡	18.00㎡	
		臨時職員他	3人	4.50㎡	13.50㎡	介護認定調査員含む
		小 計	11人		67.05㎡	
	健康増進課	課長補佐・係長級	1人	8.10㎡	8.10㎡	
		小 計	1人		8.10㎡	
	建設農林部分 室	課長・主幹級	1人	8.10㎡	8.10㎡	
		臨時職員他	2人	4.50㎡	9.00㎡	美祢魅力発掘隊含む
		小 計	3人		17.10㎡	
	上下水道局分 室	課長補佐・係長級	2人	8.10㎡	16.20㎡	
		一般職員	1人	4.50㎡	4.50㎡	
		臨時職員他	1人	4.50㎡	4.50㎡	
		小 計	4人		25.20㎡	
	事務所合計		19人		117.45㎡	6.2㎡/人(本庁舎7.2㎡/人)
②小会議室等		職員数×7㎡			133.00㎡	
③倉庫		事務室面積①×13%			15.27㎡	
④玄関・廊下		各室面積(①+②+③)×40%			0.00㎡	公民館で計上
⑤車庫		別に検討(1台につき25㎡)				
合 計					265.72㎡	14.0㎡/人(本庁舎23.3㎡/人)

(イ) 総務省地方債同意等基準以外で必要とされる面積

機 能	算 定 根 拠	算出面積
①防災機能	防災関係倉庫 10 ㎡・備蓄倉庫	10.00 ㎡
②保管機能	書庫	50.00 ㎡
③業務支援機能	電算室、放送室、相談室、空調機械室 (宿直室は公民館で計上)	100.00 ㎡
④福祉厚生機能	休憩室、更衣室	28.00 ㎡
⑤市民スペース	市民交流スペース（公民館で計上）	0.00 ㎡
合 計		188.00 ㎡

以上の条件をもとに新秋芳総合支所庁舎の延床面積は、(ア) 265.72 ㎡ + (イ) 188.00 ㎡ ÷ 450 ㎡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。

2. 公民館（大田公民館・秋吉公民館）

（1）大田公民館及び秋吉公民館の面積算定

延床面積は、美東・秋芳地域での公民館 5 館（美東センター・嘉万公民館・秋吉公民館は除く）の約平均延床面積の 600 m²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検証を行います。

	面 積	備 考
大田公民館	600 m ²	赤郷・綾木・真長田・別府・岩永公民館の約平均延床面積
秋吉公民館	600 m ²	

3. 図書館（美東図書館・秋芳図書館）

現在、美祢市には 3 つの図書館があり、図書館のあり方を検討する必要がありますが、延床面積については、150 m²を基本面積として検討します。

	面積	既設図書館			
		施設面積	蔵書冊数	館外利用冊数	貸出登録者数
美東図書館	150 m ²	116.90 m ²	29,874 冊	2,384 冊	346 人
秋芳図書館	150 m ²	335.55 m ²	30,249 冊	10,404 冊	520 人

以上のことから新総合支所庁舎等の複合施設の基本面積は、下表のとおりとなります。

	総合支所	公民館	図書館	合計
美 東	450 m ²	600 m ²	150 m ²	1,200 m ²
秋 芳	450 m ²	600 m ²	150 m ²	1,200 m ²

また、基本計画、基本設計段階において、複合化する施設との共有スペースを考慮しながら、適正規模を再度検証し直します。

4. 駐車台数の考え方

（1）駐車場規模の算定

現在の美祢市への交通手段は、公共交通機関が少なく、ほとんどの来庁者が自動車で来庁されていることから、来庁者・公用車・職員のそれぞれの必要な駐車场面積を確保する必要があります。

(2) 来庁者用駐車場

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、駐車場 45 台分を目安に、来庁者の利便性を十分に考慮し確保します。

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（バリアフリー新法）」等に基づき、2～3 台分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。

また、駐輪場についても来庁者用も含めて必要台数を確保します。

(3) 公用車用

現公用車台数を確保します。（美東：9 台、秋芳：13 台）

(4) 職員用

基本的に、庁舎近辺の駐車場は、来庁者等のスペースとして確保しますが、職員数に応じた駐車場を確保します。

以上のことから駐車場内通路を含めた駐車场面積として、次表のとおりとなります。

	駐車場					駐輪場	合計必要面積
	来庁者用	公用車用	職員用	合計	必要面積	必要面積	
美東	45台	9台	21台	75台	1,500㎡	30㎡	1,530㎡
秋芳	45台	13台	24台	82台	1,640㎡	30㎡	1,670㎡

※駐車場通路を含めた面積として20㎡/台で積算しています。

※職員用駐車場には公民館職員も含めます。

※駐輪場の規模は、両総合支所の現駐輪場の面積の概ね半分で算出しています。

しかしながら、複合化する施設等の駐車場が使用可能となる場合及び庁舎等を解体した後の敷地を駐車場とする場合、それらの駐車場の面積を引いた面積が駐車場として整備が必要な面積となります。

5. 新総合支所庁舎等の敷地面積

(1) 建物敷地面積

平屋建てを想定し、建物周辺に余裕幅を持たせたものです。

(2) 駐車場等敷地面積

駐車場通路を含めた面積として 20 ㎡/台で積算しました。

(3) その他敷地面積

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。

総合支所庁舎、公民館、図書館の複合施設を整備する場合の敷地面積は、下表のとおり必要と考えられます。

区 分	建 物 敷地面積	駐車場等 敷地面積	そ の 他 敷地面積	敷地面積 合 計	備 考
美 東	1,560 m ²	1,530 m ²	500 m ²	3,590 m ²	
秋 芳	1,560 m ²	1,670 m ²	500 m ²	3,730 m ²	

また、平屋建てでの建物敷地面積を想定しており、最大の建物敷地面積となります。

整備候補地で、敷地面積に不足（必要面積充足率が1未満）が生じる場合は、2階建て等の検討をする必要があります。

Ⅳ コスト比較

1. 事業費及びライフサイクルコストの比較

前「Ⅲ 新総合支所庁舎等整備の規模」をもとに、美東総合支所においては、総合支所・大田公民館・美東図書館の複合施設を、①美東センターを耐震補強・改修し使用した場合と②新築した場合（市有地・民有地）を、秋芳総合支所については、総合支所・秋吉公民館・秋芳図書館の複合施設を③新築した場合について、おおまかな事業費の比較を検討することにし、新築した場合は、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ています。

また、建築物のコスト比較は「建設費」のみの評価ではなく、長期的な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）も検討する必要があります。

ただし、耐震補強については、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（2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想されます。

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2022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40～50%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、合併推進債を主な財源として50年間及び65年間それぞれを大まかに試算し、比較します。

※ 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24N/m²）となっています。

※ 新総合支所（総合支所・公民館・図書館）の面積

（i）総合支所 美東総合支所：450 m²、秋芳総合支所：450 m²

執務室、小会議室、更衣室、倉庫・書庫等が想定されます。

含まれないもの（玄関・湯沸室・トイレ・大会議室・宿直室等）については、公民館兼用で使用するものと想定します。

（ii）公民館 600 m²

美東・秋芳地域の公民館5館の平均とします。

（iii）図書館 150 m²

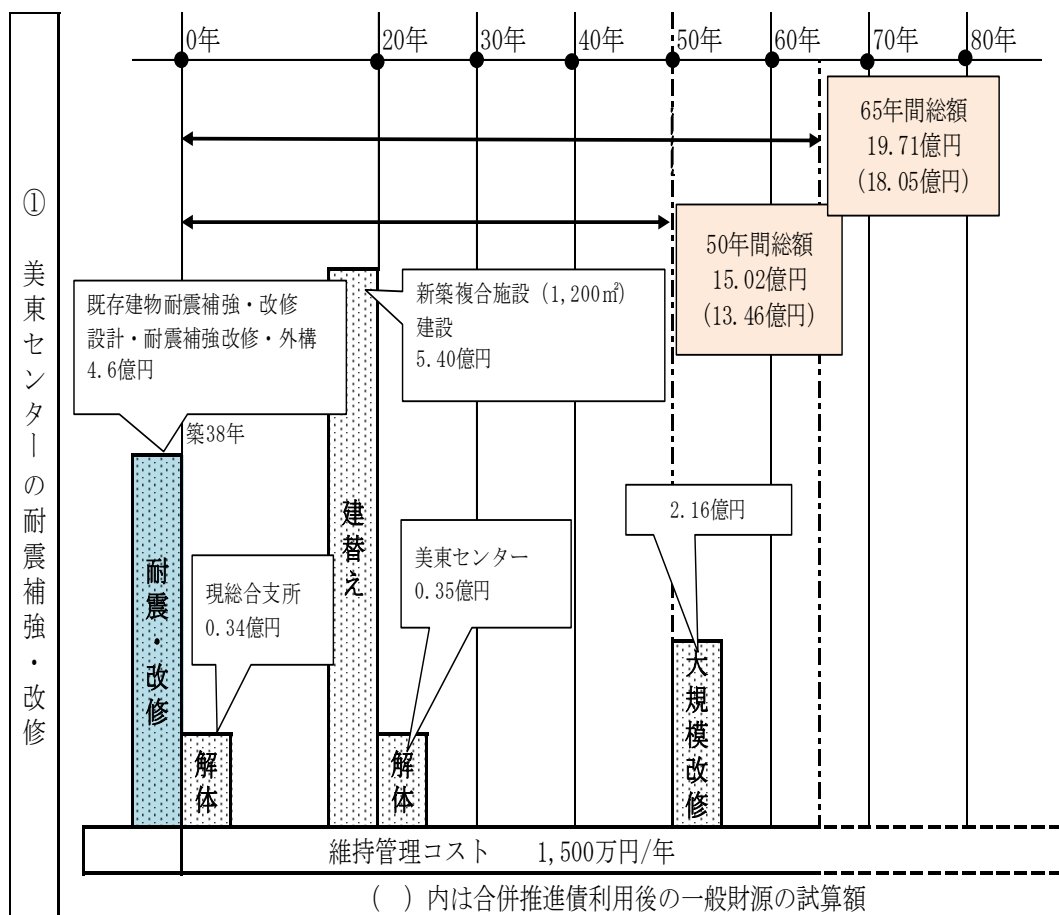
合 計 美東：1,200 m²、秋芳：1,200 m²

(1) 美東総合支所

① 美東センターの耐震補強・改修

当初 494百万円

(ア) ライフサイクルコストの概略図



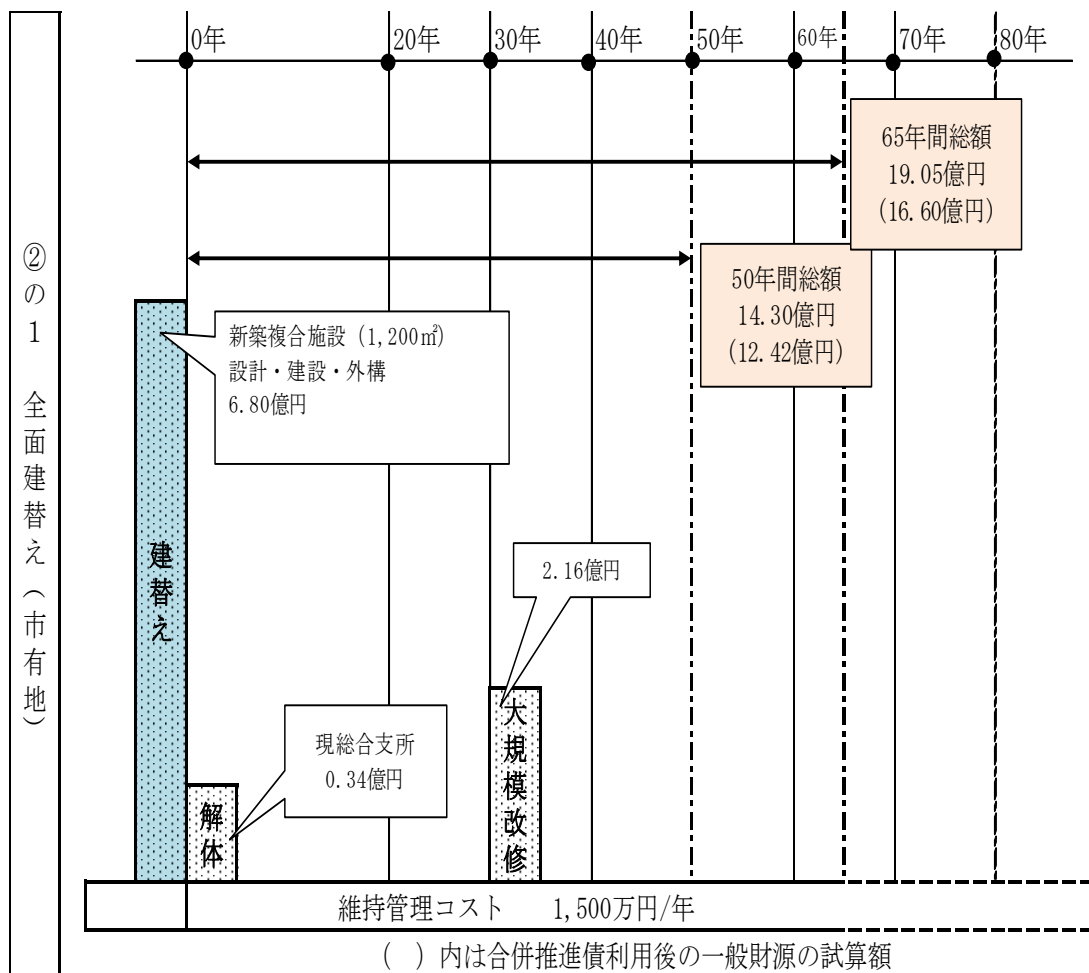
(イ) ライフサイクルコスト試算

単位：百万円

項 目	事業費	50年間総額	65年間総額
1 基本計画、基本実施設計費 (合併推進債対象)	60	$60 \times 50/65$	46
2 耐震補強及び改修費 (合併推進債対象)	350		350
3 外構その他経費 (合併推進債対象)	50	$50 \times 50/65$	38
4 解体費(現総合支所)	34		34
5 20年後の総合支所建設費(1,200㎡)	540	$540 \times 30/65$	249
6 20年後の解体費(美東センター)	35		35
7 大規模改修費(20年+30年=50年後)	216		$0 \times 15/35$
8 維持管理コスト(15百万円×65年間)	975	$975 \times 50/65$	750
ライフサイクルコスト比較	合 計	1,502	1,971
	年間当り	30	30
推進債活用後の 一般財源での比較	合 計	1,346	1,805
	年間当り	27	28

②の1 全面建替え（市有地に建替え） 当初 **714百万円**

(ア) ライフサイクルコストの概略図



(イ) ライフサイクルコスト試算

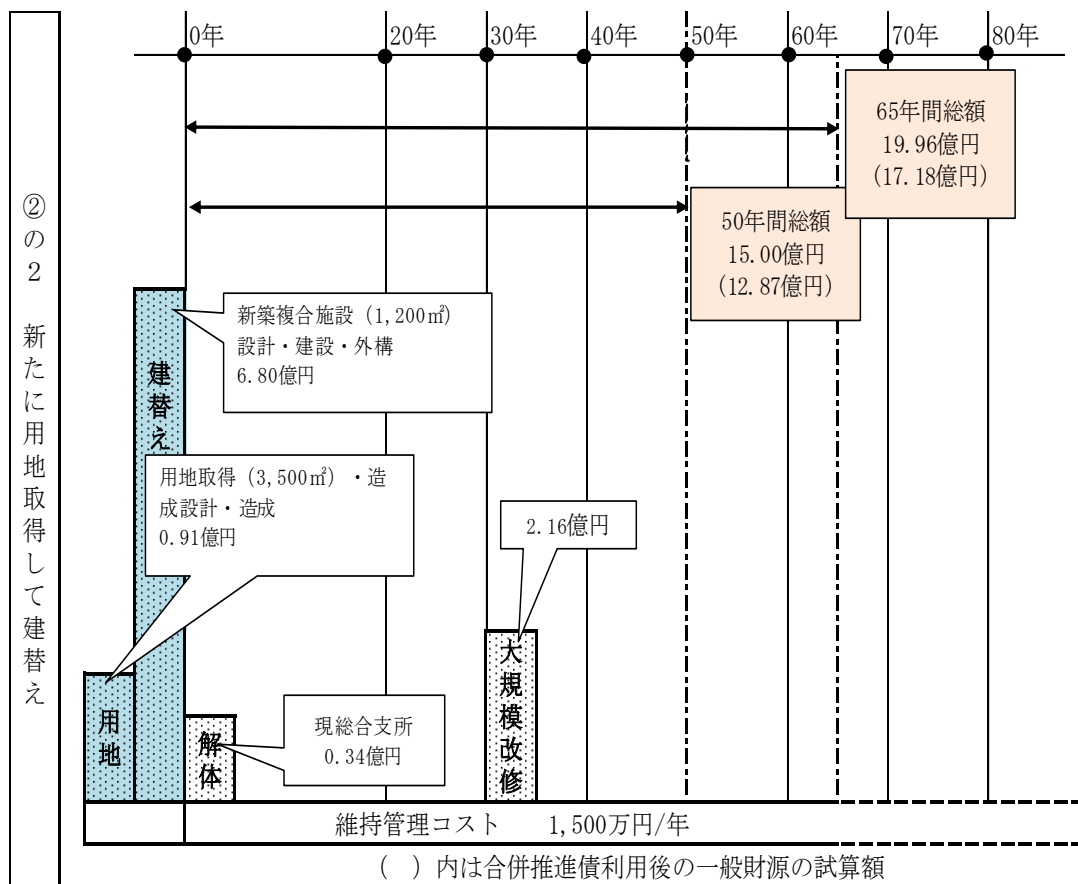
単位：百万円

項 目	事業費	50年間総額	65年間総額
1 基本計画、基本実施設計費（合併推進債対象）	60	$60 \times 50/65$	46
2 総合支所建設費(1,200㎡)（合併推進債対象）	540	$540 \times 50/65$	415
3 外構その他経費（合併推進債対象）	80	$80 \times 50/65$	62
4 解体費(現総合支所等)	34		34
5 大規模改修費(30年後)	216	$216 \times 20/35$	123
6 維持管理コスト(15百万円×65年間)	975	$975 \times 50/65$	750
ライフサイクルコスト比較	合 計	1,430	1,905
	年間当り	29	29
推進債活用後の 一般財源での比較	合 計	1,242	1,660
	年間当り	25	26

②の2 新たに用地取得して建替え

当初 **805百万円**

(ア) ライフサイクルコストの概略図



(イ) ライフサイクルコスト試算

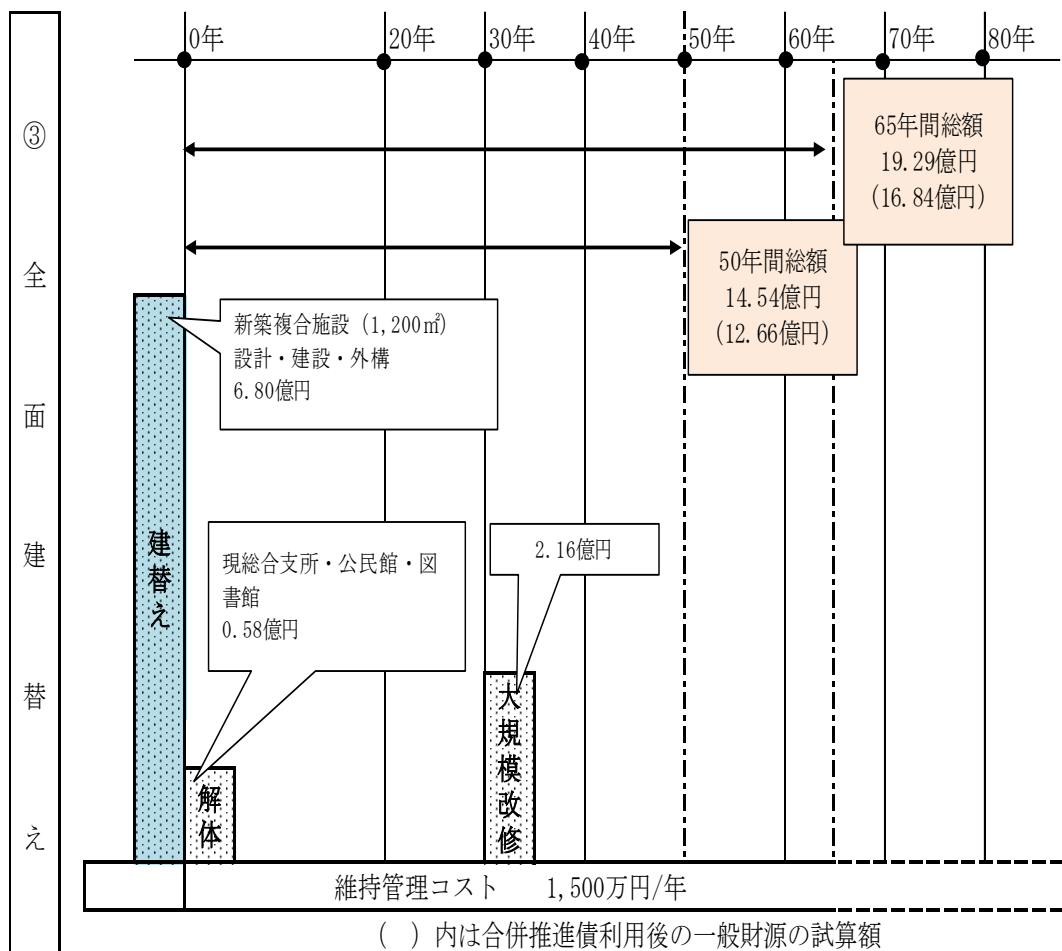
単位：百万円

項 目	事業費	50年間総額	65年間総額
1 基本計画、基本実施設計費 (合併推進債対象)	60 × 50/65	46	60
2 用地取得費 (3,500㎡) (合併推進債対象)	31 × 50/65	24	31
3 総合支所建設費 (1,200㎡) (合併推進債対象)	540 × 50/65	415	540
4 造成設計費 (合併推進債対象)	11 × 50/65	8	11
5 敷地造成費 (3,500㎡) (合併推進債対象)	49 × 50/65	38	49
6 外構その他経費 (合併推進債対象)	80 × 50/65	62	80
7 解体費 (現総合支所等)	34	34	34
8 大規模改修費 (30年後)	216 × 20/35	123	216
9 維持管理コスト (15百万円 × 65年間)	975 × 50/65	750	975
ライフサイクルコスト比較	合 計	1,500	1,996
	年間当り	30	31
推進債活用後の 一般財源での比較	合 計	1,287	1,718
	年間当り	26	26

(2) 秋芳総合支所

③ 全面建替え（市有地に建替え） 当初 **738百万円**

(ア) ライフサイクルコストの概略図



(イ) ライフサイクルコスト試算

単位：百万円

項 目	事業費	50年間総額	65年間総額
1 基本計画、基本実施設計費（合併推進債対象）	60	× 50/65 46	60
2 総合支所建設費(1,200㎡)（合併推進債対象）	540	× 50/65 415	540
3 外構その他経費（合併推進債対象）	80	× 50/65 62	80
4 解体費(現総合支所、公民館)	58	58	58
5 大規模改修費(30年後)	216	× 20/35 123	216
6 維持管理コスト(15百万円×65年間)	975	× 50/65 750	975
ライフサイクルコスト比較	合 計	1,454	1,929
	年間当り	29	30
推進債活用後の 一般財源での比較	合 計	1,266	1,684
	年間当り	25	26

(3) 総合支所整備パターン別事業費及びライフサイクルコスト比較

(ア) 当初建設費の比較

単位：百万円

	美東総合支所	秋芳総合支所	合計
(A)	① 美東センターの耐震補強・改修	③全面建替え（市有地に建替え）	①＋③
	494	738	1,232
(B)	②の1 全面建替え（市有地に建替え）	③全面建替え（市有地に建替え）	②の1＋③
	714	738	1,452
(C)	②の2 新たに用地取得して建替え	③全面建替え（市有地に建替え）	②の2＋③
	805	738	1,543

(イ) ライフサイクルコストの比較

(A) ①＋③

	美東	秋芳	合計
	①	③	①＋③
50年間	1,502	1,454	2,956
	30	29	59
65年間	1,971	1,929	3,900
	30	30	60

推進債活用後の一般財源

	美東	秋芳	合計
	①	③	①＋③
50年間	1,346	1,266	2,612
	27	25	52
65年間	1,805	1,684	3,490
	28	26	54

(B) ②の1＋③

	美東	秋芳	合計
	②の1	③	②の1＋③
50年間	1,430	1,454	2,884
	29	29	58
65年間	1,905	1,929	3,834
	29	30	59

推進債活用後の一般財源

	美東	秋芳	合計
	②の1	③	②の1＋③
50年間	1,242	1,266	2,508
	25	25	50
65年間	1,660	1,684	3,344
	26	26	51

(C) ②の2＋③

	美東	秋芳	合計
	②の2	③	②の2＋③
50年間	1,500	1,454	2,954
	30	29	59
65年間	1,996	1,929	3,925
	31	30	60

推進債活用後の一般財源

	美東	秋芳	合計
	②の2	③	②の2＋③
50年間	1,287	1,266	2,553
	26	25	51
65年間	1,718	1,684	3,403
	26	26	52

当初建設費だけ考えますと、（Ａ）の方が（Ｂ）に比べ 2.20 億円、（Ｃ）に比べ 3.11 億円コストメリットがあります。

しかし、ライフサイクルコストを試算しますと、（Ａ）の 50 年間の総額は、約 29.56 億円、同じく（Ｂ）の総額は 28.84 億円、同じく（Ｃ）の総額は 29.54 億円となり、（Ｂ）の方が（Ａ）に比べ 0.72 億円、（Ｃ）に比べ 0.61 億円コストメリットがあります。

次に 65 年間では、（Ｂ）の総額の方が（Ａ）の総額に比べ 0.66 億円、（Ｃ）の総額に比べ 0.91 億円のコストメリットとなります。

この度の総合支所庁舎等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、（Ｂ）の方が（Ａ）に比べ 50 年間で 1.04 億円、65 年間で 1.46 億円、（Ｃ）に比べ 50 年間で 0.45 億円、65 年間で 0.59 億円、のコストメリットがあります。

２．コスト比較の判断

（１）整備方法の選択条件

秋芳総合支所は、総合支所・公民館・図書館の複合施設を新築することを絶対条件とし進め、そのうえで美東総合支所の整備方法を選択することとなります。

まず、美東センターを耐震診断の結果をもとに美東総合支所の整備手法として耐震補強・改修工事を選択した場合、概算の事業費は、市有地建替え等と比較して大きな額ではありませんが、現在の美東センターをこれから長期間にわたり使い続けるには、耐震補強工事と伴に、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、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総合支所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されます。

（２）整備方法の結論

秋芳総合支所は、総合支所・公民館・図書館の複合施設を新築することとします。

美東総合支所は、美東センター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

ることになり、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・改修を選択するより、合併推進債等の活用により総合支所・公民館・図書館の複合施設を新築するのが最善の選択であると判断します。

また、美東センターにおいては、今後使用するにあたって耐震補強・改修及び維持管理費等が発生することから、新総合支所庁舎等整備事業が完工するまでに使用用途を検討しますが、決まらなければ解体することも検討します。

V 新総合支所庁舎等の位置

1. 建設候補地の条件

新総合支所庁舎等の建設候補地は、周辺施設との複合化を検討しながら、厳しい財政状況や限られた整備期間を考慮する必要があります。

このようなことから、防災拠点としての観点や地域のにぎわいを維持・創出していくことなど、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条第2項で「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、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 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、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東地区及び秋芳地区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でき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) 必要な敷地をまとめた一団で確保することが可能な場所。

2. 新総合支所庁舎等の建設候補地の考え方

(1) 美東総合支所庁舎等について

「1. 建設候補地の条件」から考えますと、大きく2つの候補地に分かります。

(ア) 美東保健福祉センター駐車場付近

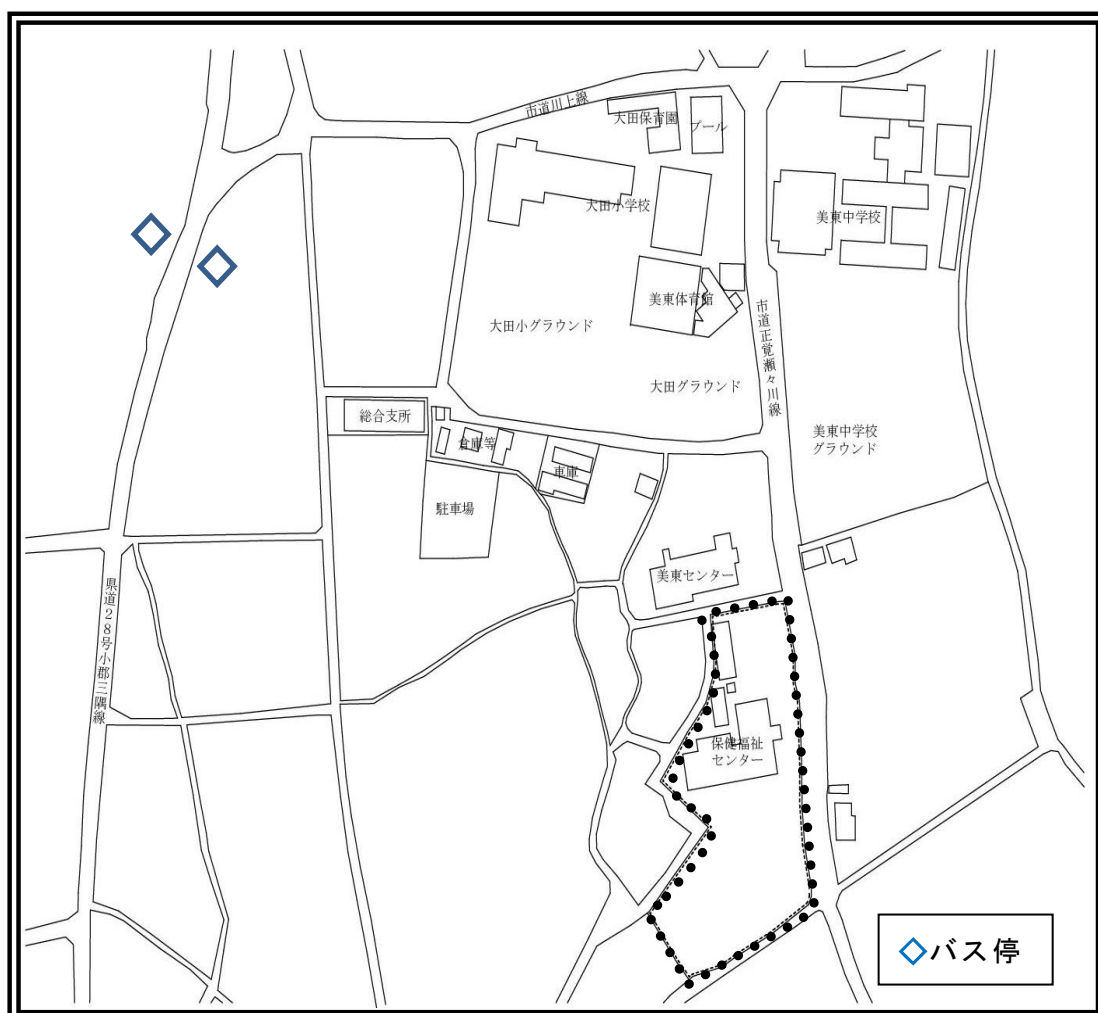
美東保健福祉センターとの複合化も可能となり、会議室等の共有を図ることができ、建設費を抑えることができます。

しかし、「1. 建設候補地の条件」(3)については、幹線道路・バス停から離れており、公共交通機関での来庁が難しいです。また、(5)については、位置的に店舗等が点在する幹線道路から離れているため、市街地の形成に寄与しづらい場所になります。

候補地	有効敷地面積	内民有地	必要面積充足率
美東保健福祉センター付近	5,757.23 m ²	0 m ²	1.60

※有効敷地面積は、保健福祉センターと車庫の延べ床面積を除いた面積

※必要面積充足率：必要敷地面積3,590m²に対しての敷地の充足率



既設庁舎等との複合化	美東保健福祉センターとの複合化が可能。
公共交通の利便性	バス停が遠い。
用地取得	市有地のため用地取得の必要なし。
土砂災害特別警戒区域	あり（玄関付近のみ）
造成工事の必要性	概ねなし
課題等	・美東保健福祉センターは、大田川の洪水浸水区域に該当しないが、隣の美東センターまで 0.5m 程度の洪水浸水区域に位置している。

(イ) 道の駅周辺（県道小野田美東線等周辺）

「1. 建設候補地の条件」（1）～（5）において、幹線道路近辺になり、立ち寄りやすい環境となるため、市民及び他の官公署は利便性が良くなり、まちづくりの観点から考えると最適な位置です。

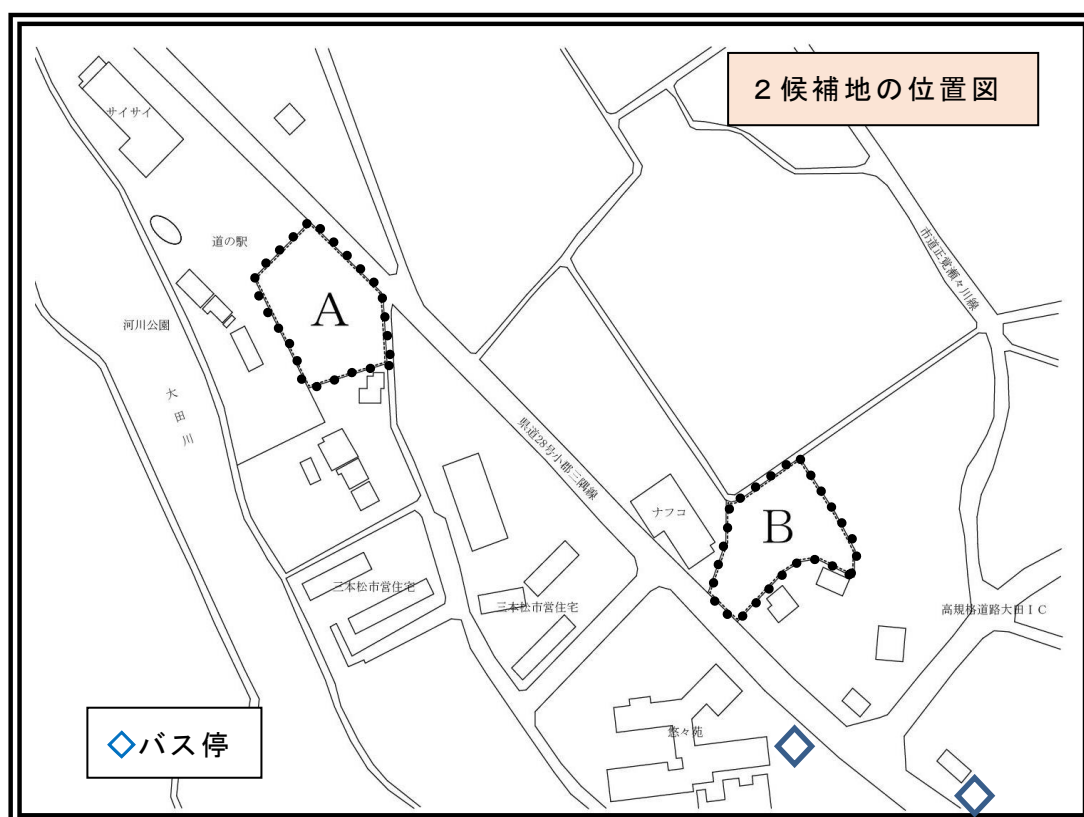
しかし、（6）において、小・中学校、美東保健福祉センターと離れるため、利便性及び関連性が薄れる可能性があります。

なお、（7）においては、民有用地の取得を必要とするため、短期間で取得可能かは、今現在は不透明なところがあります。

道の駅周辺（県道小野田美東線周辺）では、次の2ヶ所を選定しました。

候補地	有効敷地面積	内民有地	必要面積充足率
A：道の駅横	3,553.07 m ²	3,553.07 m ²	0.99
B：ナフコ横	3,822.95 m ²	3,822.95 m ²	1.06

※必要面積充足率：必要敷地面積3,590m²に対しての敷地の充足率



A：道の駅横

既設庁舎等との複合化	道の駅との複合化が可能。
公共交通の利便性	県道沿いでバス停が比較的近い。
用地取得	民有地のため用地取得が必要。
土砂災害特別警戒区域	なし。
造成工事の必要性	概ねなし。
課題等	・0.5m程度の大田川の洪水浸水区域に位置している。

B：ナフコ横

既設庁舎等との複合化	なし。
公共交通の利便性	県道沿いでバス停が近い。
用地取得	民有地のため用地取得が必要。
土砂災害特別警戒区域	なし。
造成工事の必要性	概ねなし。 既設建物があり、解体工事が必要。
課題等	・民地の出入り口になっている。

(2) 秋芳総合支所庁舎等について

「1. 建設候補地の条件」から2つの候補地を選定しました。

秋芳総合支所・秋吉公民館一帯は、県道沿いでバス停にも近く、市有地であり建設費を抑えることができます。

候補地	有効敷地面積	内民有地	必要面積充足率
A：秋吉公民館・秋芳図書館一帯	5,827㎡	0㎡	1.56
B：現在地	3,952㎡	0㎡	1.06

※A：秋吉公民館・秋芳図書館一帯の有効敷地面積は秋芳体育館の敷地面積を除いている。

※B：現在地の有効敷地面積は訪問看護ステーションの敷地面積を除いている。

※必要面積充足率：必要敷地面積3,730㎡に対しての敷地の充足率



A：秋吉公民館・秋芳図書館一帯

周辺施設の状況	同一敷地内に秋芳体育館（旧耐震）がある。 社会福祉協議会、シルバー人材センター、秋吉保育所、有線施設、農協に近い。
用地取得	市有地のため用地取得の必要なし。
造成工事の必要性	小規模の工事が必要。
課題等	・工事中は敷地内の駐車場スペースがなくなり広場でのイベントが開催できない。

B：現在地

周辺施設の状況	同一敷地内に訪問看護ステーション（新耐震）がある。 秋芳保健センター（新耐震）に近い。
用地取得	市有地のため用地取得の必要なし。
造成工事の必要性	敷地内に段差などがあり、工事が必要。
課題等	・県道との間に水路があり進入路が狭い。進入路を確保するため水路関係者との交渉が必要。 ・県道から旧道に通じる連絡道がある。

VI 財源及び整備手法等

1. 財源の確認

(1) 活用財源

財源状況が厳しさを増す中で、本庁舎建設とともに総合支所庁舎も、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。

総合支所庁舎等整備事業では、補助事業の活用も検討しながら、各施設で一番有利な起債を活用することにより、一般財源の支出を極力抑えます。

(ア) 合併推進債：充当率 90% 交付税算入率 40～50%

(イ) 過疎対策事業債：充当率 100% 交付税算入率 70%

(2) 今後の方針

総合支所庁舎等については、2022 年度末までに活用できる合併推進債若しくは過疎対策事業債の有効な活用を検討することとします。

2. 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ます。

ついては、さまざまな事業手法を比較し、総合支所庁舎等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

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と民間事業者に委ねる場合があります。

一般的には 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 法に抛らず柔軟な募集、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。

(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 P F I 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。

3. 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等とともに、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）

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、運営まで行政が行う事業方式です。

また、設計と施工を分離して発注して行う事業方式で、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) D B O 方式 (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、維持管理及び運営業務を一体的に委ねる方式です。

民間事業者にとっては、P F I 方式に比べ創意工夫を活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 P F I 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、D B O 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 P F I とは異なると考えられていますが、P F I 的手法としては位置づけられています。

また、D B O 方式から維持管理、運営業務を除いた D B 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) E C I 方式 (Early Contractor Involvement)

3 (2) ア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 V E（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。

(3) 今後の方針

総合支所庁舎等整備にあたっては、出来る限りコスト削減により財政負担の軽減を図りながら、併せて入札不調不落札等のリスクを極力回避することも必要となるので、基本として総合支所庁舎等整備を従来手法の分離分割方式で進めることとなります。

しかしながら、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、E C I 方式への変更にはあまり期間を要さないので、採用の検討を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。

4. 設計者選定手法

(1) 選定手法について

基本計画策定後は、実際に設計業務を委託する設計業者を選定し、基本設計及び実施設計を進めていくことになります。設計業者の代表的な選定手法には、下記の3つの方式があります。

(ア) プロポーザル方式

プロポーザル方式は、「提示された設計対象に対する発想・解決方法等の提案を審査し、設計者を選定する」手法です。具体的な設計案ではなく、設計者の考え方を評価し、「人」を選ぶことを目的としています。

「設計案」を選ぶものではないので、設計者選定後にユーザーの意向等も踏まえた設計を進めることが可能です。また、事前にプロポーザル審査判定基準の準備が必要です。

(イ) コンペ方式

コンペ方式は、「提出された具体的な設計案を審査し、設計者を選定する手法」です。これは、発注者より設計条件をある程度明確に示す必要があり、それに基づいて具体的な設計案が作成され、その優劣によって「案」を選定します。コンペの公示から案の提出までには最低でも3ヶ月程度を要し、高度な審査が必要です。また、参加業者に相応の対価が支払われる場合が一般的です。

具体的な提案に対する審査を行うため、選定基準がある程度明確となりますが、一方で選定後の発注者側の設計条件の変更やユーザーの意向の反映については困難とされています。

(ウ) 入札方式

入札方式は、提示する条件（委託仕様書）に対し、設計料の入札を行い、その中から一番安価な業者を選定する方法で、建設工事等では一般的な手法となっています。

これは、具体的な設計委託内容を文書で明記し、受託者が変わって

も業務の質に大きな差が出ないことが前提となります。金額に対する評価のため、判断基準は明確ですが、詳細仕様があらかじめ設定されておらず、かつ業者からの提案やデザイン性を期待する場合には不向きな方式と考えられます。

(2) 今後の方針

庁舎は何十年にもわたって使用されるもので、質の高い設計が求められます。このため、庁舎の設計にあたっては、落札額の多寡だけによる競争方式はふさわしくないと考えられ、多くの自治体でプロポーザル方式が採用されています。

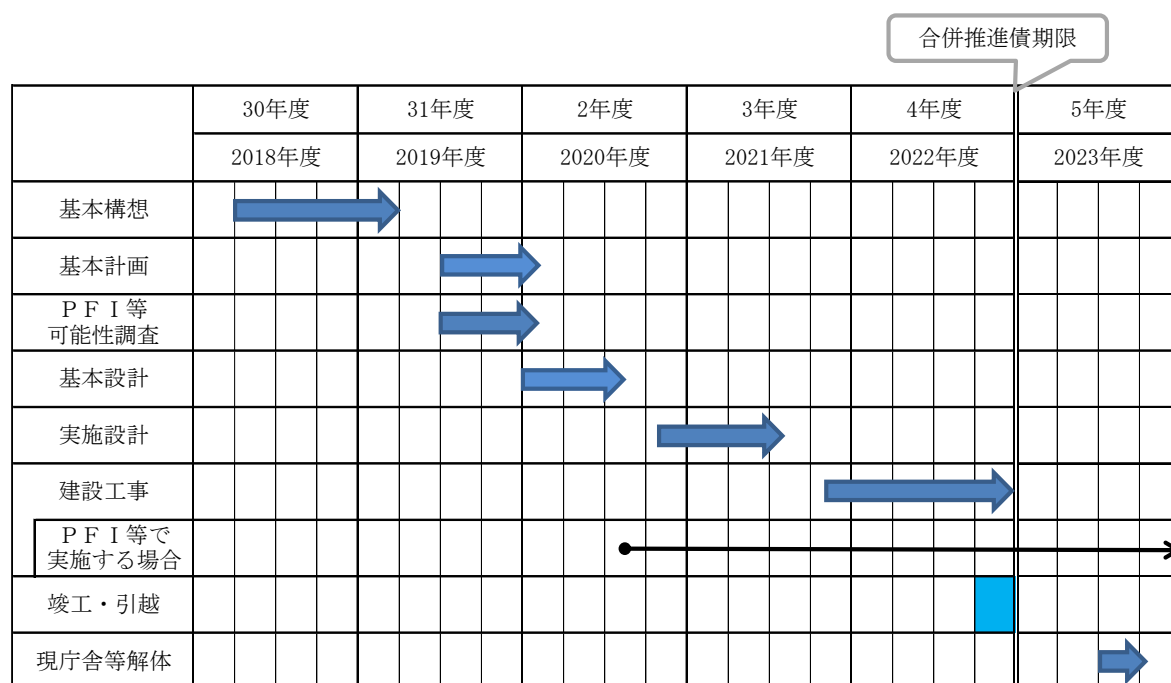
プロポーザル方式は、設計競技方式や競争入札方式に比べ、設計者を選ぶ方式で、新庁舎に対する考え方や取組みの体制を評価することが可能で、設計段階でも比較的発注者の意見を柔軟に反映することができることから、プロポーザル方式での選定も検討します。

VII スケジュール

1. 今後のスケジュール

総合支所庁舎等整備事業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。

なお、今後策定する総合支所庁舎等整備の基本計画の中で具体化することになります。



注）構想策定時の予定であり、事業の進捗状況により変更になります。

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計画に必要な事項を整理した上で、建物の構造や配置、各階の基本的レイアウト、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、新総合支所庁舎等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、設備機能も含めた全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. 総合支所庁舎等整備に関するこれまでの検討経緯

開催時期	会議名等	検討内容
H30. 5. 25	美祢市総合支所庁舎等整備庁内検討委員会設置要綱制定	
H30. 6. 8	第1回庁内検討委員会	・ 設置要綱制定 ・ 総合支所庁舎等の整備について ・ 総合支所庁舎等整備スケジュールについて
H30. 6. 22	山陽小野田市 山陽総合事務所視察	
H30. 7. 11	下関市 豊田総合支所視察	
H30. 7. 13	第2回庁内検討委員会	・ 山陽総合事務所等の視察について ・ スケジュールについて ・ 位置、複合化の可否、メリット、デメリットについて
H30. 8. 31	第3回庁内検討委員会	・ 美東総合支所庁舎等整備基本構想（案）について ・ 秋芳総合支所庁舎等整備基本構想（案）について
H30. 10. 9	第4回庁内検討委員会	・ 美東総合支所庁舎等整備基本構想（案）について ・ 秋芳総合支所庁舎等整備基本構想（案）について
H30. 12. 25	第5回庁内検討委員会①	・ 総合支所整備の基本的な考え方について ・ 総合支所庁舎と他施設との複合化の確認について ・ 総合支所複合化の庁舎等規模の確認について ・ スケジュールの確認について
H30. 12. 28	第5回庁内検討委員会②	・ 前回に引き続き ・ 図書館の建替えについて
H31. 2. 1	第6回庁内検討委員会	・ スケジュールの確認について ・ 財源の確認について ・ 事業手法等の検討について ・ 庁舎等の規模の再確認について ・ 位置について ・ 基本的な考え方について
H31. 2. 20	第7回庁内検討委員会	・ コスト比較の再確認について ・ その他検討事項について ・ スケジュールについて ・ 新総合支所庁舎等整備の背景について ・ 素案について
H31. 3. 7	第8回庁内検討委員会	・ 市長報告での意見等について ・ 構想案について
H31. 3. 19	第9回庁内検討委員会	・ 第8回庁内検討委員会での意見を受けての訂正
H31. 4. 1～	基本構想（案）パブリックコメントの実施	

開催時期	会議名等	検討内容
R元. 5. 9	第10回庁内検討委員会	・設置要綱の改正について ・パブリックコメントについて ・提出されたご意見等に対する考え方（回答） ・スケジュールについて ・基本構想（案）の修正について ・住民説明会について

大田川洪水避難地図

洪水ハザードマップ

浸水深の色の見方

2階の軒下までつかる程度	5.0m以上				[一戸建て] 避難場所または高台など、安全な場所へ避難してください。 [集合住宅] マンションなど高層階にお住まいの方は、避難場所へ行かなくても安全な場合もあります。
1階の軒下までつかる程度	2.0m～5.0m未満				
大人の腰までつかる程度	1.0m～2.0m未満				[一戸建て] 周囲の状況に応じて、避難場所または自宅の2階へ避難して下さい。 [集合住宅] 上の階や避難場所に避難してください。
大人の膝までつかる程度	0.5m～1.0m未満				
	0m～0.5m未満				

