

第2回新庁舎建設検討委員会

日時 平成28年5月25日（水）

10:00～

会場 大社町別館研修室

次 第

1 開会挨拶（副市長）

2 内 容

- （1）新庁舎建設の考え方
- （2）対象職員等
- （3）必要面積の検討
- （4）建設場所の選定
- （5）建設事業費
- （6）タイムスケジュール
- （7）その他

3 閉 会

1 現庁舎の現状と新庁舎建設の必要性について

(1) 現庁舎の現状

建物は平成 17 年度～18 年度に耐震補強工事を実施した結果、耐震性能ランクの「Ia」となっているが、施設のスペースが不足しており、事務室が狭隘で、会議室・倉庫等も十分に確保できていない。事務室の確保のため、庁舎機能が本庁舎、中央町別館、大社町別館に分散されており、来庁者の利便性や事務の効率化等にも難がある。また、西館 3 階へはエレベーターで移動できない、本館 1 階の廊下等で最低限の通路幅しか確保できていないなど、ユニバーサルデザインへの対応という点でも一層の配慮が必要となる。その他、敷地内の駐車場が狭隘で、慢性的に渋滞が起きているなど様々な問題を抱えている。

本庁舎については、各種法定点検を始め、日常清掃、定期清掃、日々のメンテナンス等適切な施設管理を行っているが、内装や設備関係の老朽化が進み、毎年多額の維持管理費用がかかっている。近年、議会棟屋上防水工事（平成 21 年度）、西館 3 階空調設備改修工事（平成 23 年度）、庁舎受変電設備更新工事（平成 25 年度）、本館 1 階照明 LED 化修繕（平成 25 年度、26 年度）、西館給水設備改修工事（平成 27 年度予定）等を実施し、建物・設備の改修に努めてきたが、老朽化が著しい西館 1・2 階系統の空調設備、本館給水設備、排水管等や、天井の落下防止、屋上防水塗装の更新など課題も多く残っており、今後も改修費用の増加が予想される。

耐震補強工事に先立ち行ったコンクリート圧縮強度試験及びコンクリート中性化試験の実施の結果では、物理的耐用年数である 70 年程度は使用可能とのことだが、既に昭和 35 年の建築から 55 年が経過しており、あと 15 年ほどで新庁舎の建設が必要となる。このことから、今後、新庁舎建設の必要性、建設する場合の庁舎機能や規模、候補地、事業手法などについて調査・研究を行うことや建設基金の積立てが必要になる。

(2) 現庁舎の課題

- ① 耐震補強工事は実施済みではあるが、老朽化、庁舎の分散、バリアフリー、高度情報化への課題、市民サービスの低下など様々な課題を抱えていること。
- ② 庁舎本館は昭和 35 年、中央町別館は昭和 34 年に建設され 55 年が経過していること。
- ③ 耐震補強工事に伴う、躯体となるコンクリート圧縮強度試験や中性化試験の検査の結果、生物的耐用年数である 70 年は使用可能（残り 15 年）であること。
- ④ 会議室や打合せスペースが少ないこと。
- ⑤ 文書の保管場所や倉庫が不足していること。
- ⑥ 庁舎が複数に分散しているため、維持管理費が割高であること。
- ⑦ 来客用の駐車容量が慢性的に不足しており、1 台当たりのスペースも狭いこと。

2 新庁舎建設の考え方

- ① 多額の市費を投入する事業となるので、市民や議会に対して、新庁舎建設の必要性などについて十分に説明し、理解を得る必要がある。
- ② ファシリティマネジメントにより他の施設との複合化やランニングコストも検討する。
- ③ 防災拠点として、BCP 実施など非常時でも中央管理機能が確保できる施設とする。
- ④ 個人情報などセキュリティやプライバシーを高めた庁舎とする。
- ⑤ 駐車場を災害時に救援活動スペースとして確保できるか検討する。
- ⑥ 3 か所に分散している本庁機能を集約し、来場者の利便性（動線）を考慮した庁舎配置とする。
- ⑦ 市民への情報提供（市の産業・文化の展示紹介も含む）できるオープンスペースを検討する。
- ⑧ 総合窓口を設置し、ワンストップサービスの実現を図る。
- ⑨ 福祉のまちづくり条例やユニバーサルデザインに適合した設計（ローカウンターなど）とする。
- ⑩ 省資源・省エネの設備を導入する。
- ⑪ 庁内ランの整備などによるテレビ会議やペーパーレス化としての高度な機能（インテリジェンス・ビル）を検討する。
- ⑫ PFI などの導入が可能か従来型の手法に優先して検討する。

3 想定人口

庁舎の供用開始である 15 年後の 2030 年の三島市の想定人口は 104,200 人（住むなら三島・総合戦略より）とする。なお、2015 年の国勢調査の人口 110,030 人に対し減少率は 94.70%に当る。

4 対象職員数・議員数

分散している部署の集約を図るとともに定員適正化計画の職員と臨時・嘱託職員等を加えた現有職員 621 名に 15 年後の想定人口減少率 94.70%を掛けた 588 人とする。

また、議員数は、現在の 22 名とし、対象職員・議員数は 610 名とする。

対象職員・議員一覧（H27 年と H42 と比較）

対象者	H27 年度現在	H42 年度（15 年後）
正規職員（本庁、西館、大社町・中央町別館）	436 名	436 名
臨時・嘱託・嘱託職員、情報センター職員	168 名	135 名（△33 名）
外郭団体（箱根山、土地開発公社、職員組合）	9 名	9 名
委託（水道お客様センター・電話交換）	8 名	8 名
市議会議員	22 名	22 名
	643 名	610 名

5 現在（H27年度）の庁舎敷地面積、延床面積、駐車台数

① 敷地面積

本庁舎	7,000 m ²
中央町別館	1,359 m ²
大社町別館（南側駐車場の借地含む）	994 m ²
小計①	9,353 m ²

② 延床面積

本庁舎（電算センター含む）	7,132 m ²
中央町別館	2,393 m ²
大社町別館（防災センター除く）	896 m ²
小計②	10,421 m ²

***現在の延床面積** 10,421 m² ・ ・ ・ ・ A

③ 駐車台数

公用車	74 台
来客用	78 台
市営駐車場 来客数（日平均）	60 台 （最大来客数 120 台）
議員・報道など	22 台
小計③	234 台

1 台当たりの駐車面積 $2.9\text{m} \times (5\text{m} + 6\text{m} \div 2) = 23.2 \text{ m}^2$

***駐車場 228 台の必要面積** $23.2 \text{ m}^2 \times 234 \text{ 台} \div 5 = 5,430 \text{ m}^2 \cdot \cdot \cdot \cdot B$

④ 駐輪場台数

自転車	184 台
バイク	80 台
小計④	264 台

1 台当たりの駐輪面積は $0.6\text{m} \times (1.9\text{m} + 1\text{m}) = 1.74 \text{ m}^2$

***駐輪場 264 台の必要面積** $1.74 \text{ m}^2 \times 264 \text{ 台} = 460 \text{ m}^2 \cdot \cdot \cdot \cdot C$

⑤ 現在の庁舎及び駐車場、駐輪場の必要延床面積の和

$10,421 \text{ m}^2 \text{ (A)} + 5,430 \text{ m}^2 \text{ (B)} + 460 \text{ m}^2 \text{ (C)} = 16,311 \text{ m}^2 \cdot \cdot \cdot \cdot D$

6 新庁舎の必要面積の検討

新庁舎の必要面積は、「地方債事業費算定基準に基づく面積算定」と「近年建設された他市の事例による職員1人当床面積」により求めることとする。

(1) 地方債事業費算定基準に基づく面積算定

この基準はH23年度に廃止されているが参考とする。また、防災機能や市民交流スペースは含まれていない。

地方債事業費算定基準に基づく面積算定は、職員数が算定の基礎となる。

用途	基準面積 (㎡)	職員数 (人)	面積 (㎡)
①事務室			
特別職	54	3	162.00
部長	11.25	13	146.25
課長	11.25	42	472.50
室長	8.1	12	97.20
係長	8.1	70	567.00
事務職員	4.5	296	1,332.00
臨時・嘱託職員	4.5	152	684.00
① 計		588	3,460.95
②倉庫	(① 13%)		449.92
③会議室、トイレ、その他	7㎡×職員数		4,116.00
④玄関、廊下、階段	(①③×40%)		3,210.75
⑤議会 35㎡×議員数			770.00
合計 A			12,007.62
付加面積 (窓口機能、防災機能など)	3㎡×職員数		1,764.00
合計 B			1,764.00
合計 C	A+B=C		13,771.62

*地方債事業費算定基準に基づく面積

13,771.62㎡・・・E

(2) 近年建設された他市の事例による職員 1 人当たり床面積

近年建設された他市の事例による職員 1 人当たり床面積より平均床面積を参考に算出

市名	建築年度	延床面積	階数	庁舎職員数	職員 1 人当床面積	人口
高砂市（新潟）	H20	9,446	6	269	35.12	93,543
穴栗市（兵庫）	H21	8,093	5	280	28.90	40,471
庄原市（広島）	H21	7,429	6	302	24.60	40,244
四万十川市（高知）	H22	8,277	7	255	32.46	35,451
香美市（高知）	H23	6,409	5	224	28.61	27,056
阿波市（徳島）	H26	9,800		324	30.25	39,247
つくば市（茨城）	H22	21,004	7	812	25.87	217,048
町田市（東京）	H23	37,316	10	1,314	28.40	426,205
立川市	H22	20,015	4	590	33.92	178,127
甲府市（山梨）	H25	22,238	10	820	27.12	195,230
平塚市（神奈川）	H26	30,747	8	1,190	25.84	258,539
平均		16,434		580	28.33	

(参考)

市名	建築年度	延床面積	階数	庁舎職員数	職員 1 人当床面積	人口
掛川市	H8	16,135	7	457	35.31	117,425
伊東市	H7	21,448	9	550(想定)	39.00	71,345

(3) 他市の建設事例に基づく三島市の延床面積算定

他市の事例に基づく職員 1 人当たりの床面積 28.33 m²に 610 人を掛けた延床面積 17,593 m²を算出。

市名	建築年度	延床面積 (m ²)	階数	庁舎職員数 (人)	職員 1 人当床面積 (m ²)	人口 (人)
三島市 (2015 現在)	S35	10,421	3	643	16.21	111,838
三島市 (2030 想定)	H42 (予定)	17,281		610	28.33	104,200
増減		7,172		△33	11.55	△7,638

地方債事業費算定基準に基づく面積 13,772 m² E

他市の建設事例に基づく面積算定 17,281 m² F

なお、H28 年 2 月定例議会の一般質問においては、15 年後の職員数 (610 人) ではなく現在いる職員 (643 人) が他市の建設事例に基づく面積で算定した 新庁舎の延床面積 約 18,000 m² と答弁している。

(4) 公共施設保全計画の基本方針に基づく延床面積の算定

三島市は公共施設保全計画の策定に当り基本方針として数値目標を「総延床面積を今後30年間で29%削減する」とし、市庁舎においても例外ではなく20%の削減としている。

しかし、現在の庁舎は課題でも明らかのように「会議室や打合せスペースが少ない。」「文書の保管場所や倉庫が不足している。」「来客用駐車場は、駐車容量が慢性的に不足し、1台当たりのスペースも狭い。」となっている。

公共施設保全計画の考え方を整理するに当たり、手狭である現庁舎の延床面積(10,421㎡)ではなく、他市の建設事例に基づく延床面積(17,281㎡)を基に、20%の削減の数値目標を掛けたので床面積(13,824㎡)としたい。

このことは、地方債事業算定基準に基づく延床面積(13,772㎡)とは近似値でもある。

ただし、今後ファシリティの個別計画が進むにつれて老朽化した他の公共施設(高齢者・子育て・コミュニティなど)との複合化・合築により延床面積の拡張の検討の余地は残す必要がある。

7 庁舎建設場所の選定

(1) 庁舎機能や場所選定の進め方

議会や市民意見を聴取する機会を設け、市民が求める庁舎機能(安全・安心の機能、産業・文化の紹介など)が配置できる場所に建設するよう努める。

また、新庁舎建設場所の選定は、第一に現在地で建て替えが可能かどうかを考察し、第二として建て替えが難しい場合に限り、移転候補地を探すこととする。

(2) 現庁舎敷地内での建設について

<メリット>

- ① 現庁舎は中心市街にあり、公共機関の便も良く又、商店街も近くアクセスしやすい場所である。
- ② 職員等や来庁者を相手に経営している食堂や雑貨、駐車場など今までどおり周辺商店街の賑わいとなる。
- ③ 移転反対運動や周辺商店街活性化の跡地利用の対策が不要となる。

<デメリット・課題>

- ① 新旧庁舎の規模を比較すると延床面積が約2倍(13,824㎡÷7,000㎡)、駐車場台数が2.5倍(234台÷95台)必要となるが現敷地に収めることができるのか
- ② 今後ファシリティの個別計画が進むにつれて老朽化した他の公共施設などの複合化の検討が必要となる。
- ③ 都市計画の用途地域(近隣商業地域)における建ぺい率/容積率は80%/200%であるので敷地面積7,000㎡では、許容延床面積は14,000㎡となり、このままの容積率では立体駐車場が建設できないため容積率の緩和(200%→300%)が必要となる。
- ④ 建築基準法の日影はクリアーできるのか
- ⑤ 敷地が狭いため、駐車場が立体となり平面駐車に比べ建設費が高騰する。

- ⑥ 敷地の拡張については、南側には神社と寺、東側は道路であるので、北西側の隣接者の協力を得たとしても拡張面積は限定的である。
- ⑦ 新庁舎が完成し、移転するまでの期間についても行政事務を継続させるため、移転場所によっては臨時庁舎、臨時議会庁舎が必要となる。臨時庁舎、臨時議場を他の場所に分散させることができるのか。仮設庁舎の情報セキュリティは問題ないか

(3)他の場所への移転の可能性について

- ① 新たに他の場所への移転の可能性について、バス・電車など公共交通機関などのアクセスや道路・上下水道などライフラインの有無が重要なファクターと考える。
- ② 道路幅員 9 m以上の道路沿線を候補地とする。
- ③ 市街化区域で市有地（行政財産を含む）の中で候補地を選定する。
- ④ 地価の安い市街化調整区域の山林や農地（田・畑）に庁舎が建設できるかどうかであるが、H18年度以降、都市計画法や農地法などの許認可は市町村合併による新たな街づくりなど特別な理由が無ければ不許可となるので市街化調整区域は候補地から除外する。

(4)候補地別検討

過去の候補地は、現在地、南田町広場（現消防庁舎）、南二日町広場（現サッカーグラウンド）
候補地別の検討結果一覧

(5)関係法令

①都市計画法 立地基準及び技術基準

ア) 市街化調整区域に庁舎が建設できるかどうか（立地基準）であるが、市街化調整区域の宅地以外の土地（田畑等）に、図書館、公民館、駅舎など公益上必要な建築物は都市計画法 29 条で開発行為の許可不要で行うことはできるが、市役所（多数者の利用する庁舎）の建設は、都市計画法施行令 21 条（二）により行うことはできない。

イ) 技術基準として接道する道路幅員は、国交省令第 25 条第 2 項により道路の最小幅員は 9 m（住宅以外の建築物の敷地が 1,000 m²以上の場合）以上必要となる。

許可権者：市都市計画課（県開発審査会）

⑤ 農地法 農転

移転候補地が農地の場合、農地転用の許可が必要となるが、農地（田・畑）を宅地（庁舎敷地）に用途変更するには、何故その場所でなければならない理由、必要とする面積の根拠が必要となる。また、他法令に抵触しないこと（都市計画法の許可が下りなければ不可）

許可権者：市農業委員会（県農業会議）

⑥ 建築基準法 3 千 m²以上の事務所

3 千 m²以上の延床面積の事務所は、準住居地域や近隣商業地域となるが、南二日町広場の用途地域は準住居地域と第 1 種住居地域となり過半が第 1 種住居区域となるので、現状では事務所の延床面積が 3,000 m²までとなる。

必要延床面積（13,824 m²）を確保するためには、県建築審査会で建築許可を取る必要があ

る。

許可権者：、県建築審査会

8 建設事業費の算出

総事業費は、建築本体工事は基より、外溝工事、解体工事、設計・工事監理費、備品費、移転費などを想定する。

他市の事例により 1 m²当たりの総事業費の平均単価を参考に算出する。

	延床面積 (m ²)	本体工事費 (万円)	総事業費 (万円)	1 m ² 当り本 体工事 (円)	1 m ² 当り総 事業費 (円)
四万十川市 (高知)	8,277	25 億 99 百	32 億 45 百	314,003	392,050
香美市 (高 知)	6,409	21 億 26 百	26 億 74 百	331,721	417,226
阿南市 (徳 島)	17,740	65 億	78 億 16 百	366,404	440,586
紀ノ川市 (和歌山)	13,500	43 億 32 百	51 億 34 百	320,889	380,296
水戸市	34,000	125 億 80 百	151 億 10 百	370,000	444,412
計	79,926	281 億 37 百	339 億 79 百	352,038	425,131

(参考)

	延床面積 (m ²)	本体工事費 (万円)	総事業費 (万円)	1 m ² 当り本 体工事 (円)	1 m ² 当り総 事業費 (円)
掛川市	16,135	44 億 75 百	61 億 35 百	277,347	380,229
伊東市	21,448	62 億 83 百	97 億 70 百	292,941	455,520
富士宮市	21,612	66 億 55 百	72 億 34 百	307,931	334,721

(1)建設事業費の算出

他市の事例により 1 m²当たりの総事業費の平均単価を参考に 1 m²当たりの総事業費は、425,000 円と仮定すると

新庁舎整備の概算総事業費 $425,000 \text{ 円} \times 13,824 \text{ m}^2 =$ 約 58 億 8 千万円

(財源内訳)

庁舎建設基金 (1,029,586,818 円) 約 10 億 3 千万円 . . . a

起債 75% $58 \text{ 億 } 8 \text{ 千万} \times 75\% = 44 \text{ 億 } 1 \text{ 千万円}$. . . b

一般財源 約 4 億 4 千万円 . . . c

*なお、立体駐車場となった場合、別途経費が約 10 億円程度かかると思われる。

9 庁舎建設基金の推移

年 度	預金利子	一般財源繰入金	基金取崩額	年度末基金残高	備 考
(年度末)	(前年度 E*B)A	C	D	(A+C+D) E	
S63		200,000,000		200,000,000	
H1		200,000,000		400,000,000	
H2	70,274,831	300,000,000		770,274,831	
H3	60,756,627	300,000,000		1,131,031,458	
H4	44,130,631	212,400,000		1,387,562,089	
H5	37,234,237	307,005,000		1,731,801,326	
H6	37,411,876			1,769,213,202	
H7	21,760,080		△ 269,533,280	1,521,440,002	
H8	11,292,541		△ 360,601,790	1,172,130,753	大社町別館建物建築費用
H9	8,422,237	53,187,700		1,233,740,690	旧中郷公民館売却収入
H10	8,622,540			1,242,363,230	
H11	5,513,372			1,247,876,602	
H12	3,968,868			1,251,845,470	
H13	2,464,773			1,254,310,243	
H14	1,614,878			1,255,925,121	
H15	2,803,338			1,258,728,459	
H16	2,777,792			1,261,506,251	
H17	2,796,042		△ 120,000,000	1,144,302,293	消防庁舎建設費用
H18	3,506,645		△ 140,000,000	1,007,808,938	消防庁舎建設費用
H19	4,939,496		△ 40,548,000	972,200,434	庁舎本館エレベーター設置工事
H20	2,032,580			974,233,014	
H21	994,515			975,227,529	
H22	441,973			975,669,502	
H23	802,177			976,471,679	
H24	734,625			977,206,304	
H25	342,166		△ 9,750,000	967,798,470	庁舎受変電設備更新工事
H26	820,373	30,000,000		998,618,843	
H27	967,975	30,000,000		1,029,586,818	
合 計	337,427,188	1,632,592,700	△940,433,070	1,029,586,818	

10 タイムスケジュール (案)

- ①H28～H30 年度 新庁舎建設基本構想策定委員会の設置⇒「新庁舎建設基本構想」の策定
- ②H31～H33 年度 新庁舎建設基本計画の策定
- ③H34～H35 年度 パブリックコメント、議会等からの意見聴取
- ④H36～H37 年度 新庁舎基本設計業務委託
- ⑤H38～H39 年度 新庁舎実施設計業務委託
- ⑥H40 年度 工事着手
- ⑦H43 年度 新庁舎共用開始(市制 90 周年記念事業)

70年経過

※1960年(昭和35年)建築 ⇒ 2030年(平成43年)共用開始を目標とする