

第2回島原市庁舎整備懇話会

新庁舎整備に係る庁舎の規模等 について

| | | |
|----------------|-----|--------|
| はじめに | ・・・ | 1P |
| 1. 庁舎の規模 | | |
| (1) 庁舎の床面積について | ・・・ | 2P～4P |
| (2) 庁舎床面積の想定 | ・・・ | 5P |
| 2. 庁舎敷地の面積について | | |
| (1) 駐車場規模の想定 | ・・・ | 6P |
| (2) 庁舎敷地面積の想定 | ・・・ | 7P |
| 3. 建設位置 | ・・・ | 8P～10P |
| 4. 有明庁舎の活用 | ・・・ | 11、12P |
| 5. 他の条件による検証 | ・・・ | 13～16P |

平成21年11月

島 原 市

はじめに

本資料は、島原市庁舎整備懇話会において、将来のあるべき島原市役所のすがたについて、検討資料として作成したものである。

第一回の庁舎整備懇話会において、「新庁舎について、規模等について具体的に示していただき、機能、規模、位置等について議論を進めたい。」との提案を受けて、建設方法や位置が決定されていない現状であるが、新たに建設する場合の規模等を見込んだものである。

建設方法については、新築することを前提としてできるだけ市の財政に負担をかけない為に市有地を活用したケースを想定したものであり、庁舎の規模等の算出にあたっては専門書及び他市の事例等を参考にした。

懇話会において、本資料等を参考にしながら総合庁舎方式・分庁方式を含めた新庁舎の規模、機能、場所等について検討を行う。

なお、本資料の規模等は決定されたものではなく、今後も引き続き検討を重ねるものである。

1. 庁舎の規模

(1) 庁舎の床面積について

庁舎床面積を算定する方法として以下の方法が考えられます。

- ① 総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定する方法
- ② 国土交通省新営庁舎面積算定基準をもとに算定する方法
- ③ 現状の床面積から割り出す方法
- ④ 最近の庁舎施設の統計データから算定する方法

★ 庁舎規模等に関する想定条件

・庁舎を新築とした場合、合併特例債の活用期限である平成27年度中の完成を前提とする。

・規模については、将来的な職員数を想定し次のように設定する。

イ. 平成21年4月1現在の職員数は、404名(特別職4名を含む。)であるが、平成28年度の計画職員数393名(特別職を含む。)を基本とすることとし、このうち保育園等出先に勤務する職員数を除いた職員数(常勤する臨時職員を含む。)322名が本庁舎に勤務すると想定して算出する。

ロ. 議会棟については、平成21年4月1現在の議員数23名で算出する。

ハ. 現在の本庁舎と同じ4階建てを想定する。

・庁舎敷地は市有地を活用すると想定する。

① 総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定・・・別表1
 (起債の算定為の基準であり、窓口等については起債の対象となっていない為この面積には含まれない。)

☆計画職員に対する換算職員数

- ・想定人口は4万5千人とし、人口5万人未満の市町村の区分により算定する。
- ・平成28年度の職員数は、本庁舎内に勤務する職員を322名と想定し、この職員数をもって事務室、倉庫、会議室等の面積を算出する。
- ・基準表の係長級は主任までとする。

別表1

| 区分 | 面積 | | 算定基準 |
|------|---------|------------------|---|
| 事務室 | 2,191.5 | m ² ① | 換算職員数 487人×4.5m ² |
| 倉庫 | 284.9 | m ² ② | ①×13% |
| 会議室等 | 2,254.0 | m ² ③ | 実職員数 322人×基礎面積7.0m ² (<350m ² のとき、350m ²) |
| 玄関等 | 1,892.2 | m ² ④ | (①+②+③)×40% (実情が相違する場合、10%範囲内で増加が可能) |
| 車庫 | 75.0 | m ² ⑤ | 自動車台数 3台×25m ² (基礎面積) |
| 議事堂 | 805.0 | m ² ⑥ | 議員定数 23人×35m ² (基礎面積) |
| 合計 | 7,502.6 | m ² | →床面積 |

別表1のとおり 床面積は約7,500m²となる。

② 国土交通省新庁舎面積算定基準をもとに算定
 (国の庁舎の面積算定基準である為、基準がない窓口、議会等については必要面積を加えて算定)

床面積合計は8,300m²となる。

③ 現在の床面積から算出する方法

床面積の比較検討のため、現庁舎の床面積及び有明庁舎の床面積は別表2のとおり本庁舎約4,900㎡、有明庁舎約4,077㎡となり、

現在の総床面積は約9,000㎡となる。

別表2

| 区分 | 延床面積(㎡) | 構造 | 建築(竣工)時期 | 利用概況 | |
|------------------|----------|----------|--------------|-----------|---------------|
| 本 庁 舎 | 本館 | 2,236.92 | 鉄筋コンクリート造3階建 | S27.6.3 | 執務室、会議室、応接室ほか |
| | 新館 | 2,033.15 | 鉄筋コンクリート造4階建 | S46.12.20 | 執務室、会議室、議場 |
| | 別館 | 630.89 | 鉄骨造3階建 | H4.11.19 | 執務室、会議室 |
| | 計 | 4,900.96 | | | |
| 有 明 庁 舎 | 本館 | 3,336.35 | 鉄筋コンクリート造3階建 | S54.3.15 | 執務室、会議室、賃貸ほか |
| | 別館 | 438.00 | 鉄筋コンクリート造2階建 | H元.1.31 | 賃貸中 |
| | 車庫兼倉庫 | 302.83 | | H元.1.31 | |
| | 計 | 4,077.18 | | | |
| 合計 | 8,978.14 | | | | |

※保健センター(保健総務係・保健増進係)、ジオパーク推進室の事務室面積は含まれていない。

④ 最近の庁舎施設の統計データ

近年庁舎建設を行った市について、職員一人あたりの床面積は資料1のとおり約37㎡となっており、庁舎建設に関する書籍によると最近建設された庁舎のデータは25㎡から35㎡程度である。本市においては、本庁舎で勤務する職員は322名と想定し試算すると

8,000㎡から11,000㎡程度となる。

(2) 庁舎床面積の想定

各基準による平成28年度の庁舎勤務職員数を322名と想定した場合に算定される庁舎床面積の一覧は下記のとおり。

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ① 総務省起債対象事業費算定基準 | 約 7,500㎡ |
| ② 国土交通省新営庁舎面積算定基準 | 約 8,300㎡ |
| ③ 現庁舎の床面積 | 約 9,000㎡ |
| ④ 最近の庁舎施設の統計データ | 約8,000㎡から約11,000㎡ |

※上記面積については、現在の本庁舎の持つ事務所、窓口機能のみを想定し、市民交流の為の空間など新たな機能を付加する場合については、その分を増やす必要があるほか、現庁舎において勤務している島原地域広域市町村圏職員の執務スペースについても加味する必要性についても検討する必要があると考えられる。

以上のことから、今後の必要面積の増加分を見込むとともに空間の効率的な運用を図り、必要最小限の床面積を基本と考え、庁舎の規模は10,000 ㎡(文書保存書庫、車庫含む)と想定し、詳細については今後検討することとします。

庁舎の規模は、床面積 約10,000 ㎡と想定する。

2. 庁舎敷地の面積について

(1) 駐車場規模の想定

新庁舎に配置する公用車を50台と想定する。(現在の公用車台数と同程度)

来庁者駐車場は、現在本庁舎では135台(敷地内44台、大手浜に91台)、有明庁舎では69台を確保している状況である。有明庁舎については駐車場不足の声は聞かれないが、本庁舎においては、大手浜の駐車場についての利用が少なく、雨天時、会議や行事開催日等については敷地内の駐車場について満車となり駐車待ちの車が見受けられる。

しかし、敷地内、大手浜駐車場合わせても100台を越えて駐車している状況は無いようである為、新庁舎については、人口の減少、窓口のワンストップサービス等による来庁時間の短縮等勘案して来庁者駐車場は隣接して80台を想定する。

また、現在本庁舎、有明庁舎ともに身体障害者用駐車場は1台しか確保されていない為、新庁舎では5台を確保する事とし、10台分のスペースが必要となる。

さらに、現庁舎においては駐輪場のスペースが少ない為、玄関付近に自転車等が駐輪し、通行の支障となるケースも見受けられるため、新庁舎についてはバイク、自転車駐輪場についても併せて設置する。台数については、車10台分のスペースを想定する。

駐車場の規模は来庁者・公用車合計150台と想定する。

(2) 庁舎敷地面積の想定

現在の各庁舎の敷地面積は本庁舎 約2,730㎡、有明庁舎 約6,150㎡、あわせると約8,900㎡となっている。

庁舎の敷地の必要面積として

① 庁舎の建築面積 約3,000㎡

※総務省起債基準の4階建以下と想定

② 来庁者・公用車駐車場 約3,750㎡

※150台×25㎡/台(共有通路部分含む)を想定

よって、敷地面積規模は建設面積、駐車場面積に緑地等を加えた約8,000㎡以上と想定する。

※上記の数値については、4階建を想定して試算しておりますが、今後詳細については検討を図ることを前提としています。

敷地面積は約8,000㎡以上と想定する。

約8,000㎡以上の土地を購入することとなると、購入費用等の経費面の負担増や用地購入等に期間を要することが見込まれるため、市有地を活用することを想定。

庁舎建設に活用できると仮定される面積8,000㎡以上の市有地は、大手浜埋立地、島原城跡公園、霊丘公園の3箇所が候補地として想定されます。(現在の本庁舎敷地については約2,730㎡であるため除外すると想定。)

3. 建設位置

(1) 候補地 …… 資料2参照

A地区：大手浜埋立地（現市役所本庁舎の活用も含む）

B地区：島原城跡公園

C地区：霊丘公園

(2) 候補地の位置 …… 資料3

(3) 候補地の立地特性

A地区：大手浜埋立地

①地区の概要及び選定理由

・現市役所本庁舎を活用した場合、場所の移動がほとんど無いため、移転費用が軽減できる。

・島原振興局、長崎地方裁判所島原支部、ハローワークといった他の官公庁が近隣に存在している。

・鉄道、路線バスの便が良い。

②土地利用の現況及び構想

・用途地域：用途指定なし

（建ぺい率70%容積率200%）

・面積 約46,090㎡（利用可能面積6,500㎡）

③建設の条件・問題点

・埋立地であるため地盤の調査が必要である。

・土地の形状が細長い為、建物の形状に制限が生じる。

・交差点、踏切を横断する必要があるため交通アクセスが懸念される。

B地区：島原城跡公園

①地区の概要及び選定理由

- ・島原振興局、長崎地方裁判所島原支部、ハローワークといった他の官公庁が近隣に存在している。
- ・鉄道、路線バスの便が良い。

②土地利用の現況及び構想

- ・用途地域：第1種住居地域（風致地区）

建ぺい率60%容積率200%

（建ぺい率30%緑地率20%高さ10m）

- ・面積 約70,760㎡（利用可能面積5,000㎡）

③建設の条件・問題点

- ・都市計画公園区域であるため様々な手続きが必要である。
- ・風致地区であるため建設について制約がある。
- ・島原城、文化会館、森岳公民館といった既存の建物があるため、利用できる敷地面積が限られ、景観等の調整が必要である。
- ・現在の庁舎所在地から移動するため移転費用がかかる。

C地区：霊丘公園

①地区の概要及び選定理由

- ・島原税務署、社会福祉協議会が近隣に存在している。
- ・大型小売店（ダイエー）が近隣に存在している。
- ・鉄道の便が良い。

②土地利用の現況及び構想

- ・用途地域：準工業地域（風致地区）

建ぺい率60%容積率200%

（建ぺい率30%緑地率20%高さ10m）

- ・面積 約52,697㎡（利用可能面積6,000㎡）

③建設の条件・問題点

- ・都市計画公園であるため様々な手続きが必要である。
- ・風致地区であるため建設について制約がある。
- ・体育館、運動公園、武道館といった既存の建物がある為、利用できる敷地面積が限られる
- ・現在の庁舎所在地区から移動するため移転費用がかかる。

(4) 候補地の立地の可否

3候補地の立地条件について判断すると下表のとおりとなる

| A：大手浜埋立地 B：島原城跡公園 C：霊丘公園 | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
| 必要面積 | 8,000 | | 3,000 | | 10,000 | |
| A | 6,500 | × | 4,550 | ○ | 13,000 | ○ |
| B | 5,000 | × | 1,500 | × | 3,000 | × |
| C | 6,000 | × | 1,800 | × | 3,600 | × |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 2,180 | | 5,460 | |
| 庁舎を4階と想定。ただし、B、Cについては風致地区の為2階と想定した。 | | | | | | |

★表の見方、語句の説明については資料4参照のこと

表のとおり A, B, C 地区いずれも必要な機能を満たす庁舎を建てることは困難と想定される。

4. 有明庁舎の活用

現存する有明庁舎を活用した場合の新たに必要となる床面積、敷地面積は下記のとおり。

★ 庁舎規模に関する想定条件

有明支所に現在存在する部署がそのまま残ると仮定した場合、平成28年度の職員数は、新庁舎に勤務する職員を239名、有明庁舎に勤務する職員を83名と想定する。

(1) 庁舎床面積の想定

各基準による平成28年度の想定職員数を239名と想定した場合に算定される庁舎床面積の一覧は下記のとおり。

- | | |
|-------------------|------------------|
| ① 総務省起債対象事業費算定基準 | 約 5,800㎡ |
| ② 国土交通省新営庁舎面積算定基準 | 約 6,900㎡ |
| ③ 現庁舎の床面積 | 約 4,900㎡ |
| ④ 最近の庁舎施設の統計データ | 約5,975㎡から約8,365㎡ |

庁舎の規模は、床面積約7,000㎡と想定する。

(2) 敷地面積の想定

- ① 庁舎の建築面積 約2,500 m²

※総務省起債基準の4階建以下と想定

- ② 来庁者・公用車駐車場 約3,000 m²

※ 120台×25 m²/台(共有通路部分含む)を想定

よって、敷地面積規模は建設面積、駐車場面積に緑地等を加えた

敷地面積約6,500 m²と想定する。

(3) 候補地の立地の可否

3候補地の立地条件について判定すると下表のとおりとなる

| A：大手浜埋立地 B：島原城跡公園 C：霊丘公園 | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| 名称 | 敷地面積 (m ²) | 建築の 可否 | 建築面積 (m ²) | 建築の 可否 | 延床面積 (m ²) | 建築の 可否 |
| 必要面積 | 6,500 | | 2,500 | | 7,000 | |
| A | 6,500 | ○ | 4,550 | ○ | 13,000 | ○ |
| B | 5,000 | × | 1,500 | × | 3,000 | × |
| C | 6,000 | × | 1,800 | × | 3,600 | × |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |

庁舎を4階と想定。ただし、B、Cについては風致地区の為2階と想定した。

表のとおり A について必要な機能を満たす庁舎を建てるのが可能と想定される。

以上の算定資料を総括すると、想定する規模の庁舎を建設する場合は3候補地の現在の立地条件等から有明庁舎を活用することを条件に大手浜埋立地に建設するケースが考えられる。

5. 他の条件による検証

ここでは現況の立地条件等を変更するなど様々なケースを想定してみる。

(1) B地区(島原城跡公園)、C地区(霊丘公園)の風致地区を解除した場合

① 本庁舎・有明庁舎を統合すると想定したケース

・庁舎を4階で建設し、必要面積は10Pの表のとおりとした場合

| A : 大手浜埋立地 B : 島原城跡公園 C : 霊丘公園 | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
| 必要面積 | 8,000 | | 3,000 | | 10,000 | |
| A | 6,500 | × | 4,550 | ○ | 13,000 | ○ |
| B | 5,000 | × | 3,000 | ○ | 10,000 | ○ |
| C | 6,000 | × | 3,600 | ○ | 12,000 | ○ |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 庁舎を4階と想定 | | | | | | |

・庁舎を5階で建設し、必要面積を次のとおりとした場合

| A : 大手浜埋立地 B : 島原城跡公園 C : 霊丘公園 | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
| 必要面積 | 6,500 | | 2,500 | | 10,000 | |
| A | 6,500 | ○ | 4,550 | ○ | 13,000 | ○ |
| B | 5,000 | × | 3,000 | ○ | 10,000 | ○ |
| C | 6,000 | × | 3,600 | ○ | 12,000 | ○ |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 庁舎を5階とし、必要面積を6,500㎡、建築面積を2,500㎡と想定 | | | | | | |

② 有明庁舎を活用すると想定したケース

・庁舎を4階で建設し、必要面積は12Pの表のとおりとした場合

| A : 大手浜埋立地 B : 島原城跡公園 C : 霊丘公園 | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
| 必要面積 | 6,500 | | 2,500 | | 7,000 | |
| A | 6,500 | ○ | 4,550 | ○ | 13,000 | ○ |
| B | 5,000 | × | 3,000 | ○ | 10,000 | ○ |
| C | 6,000 | × | 3,600 | ○ | 12,000 | ○ |
| 現本庁舎 | 2,730 | × | 1,670 | × | 4,900 | × |
| 庁舎を4階と想定 | | | | | | |

・庁舎を5階で建設し、必要面積を次のとおりとした場合

| A : 大手浜埋立地 B : 島原城跡公園 C : 霊丘公園 | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
| 必要面積 | 5,500 | | 2,000 | | 7,000 | |
| A | 6,500 | ○ | 4,550 | ○ | 13,000 | ○ |
| B | 5,000 | × | 3,000 | ○ | 10,000 | ○ |
| C | 6,000 | ○ | 3,600 | ○ | 12,000 | ○ |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 庁舎を5階とし、必要面積を5,500㎡建築面積を2,000㎡と想定 | | | | | | |

(2) 現在の本庁舎敷地を近隣商業地域から商業地域に変更
(容積率が200%から400%に)し、現在の庁舎を建て直した場合

① 本庁舎・有明庁舎を統合すると想定したケース

・庁舎を4階で建設し、必要面積は10Pの表のとおりとした場合

| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 必要面積 | 8,000 | | 3,000 | | 10,000 | |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 現在地 | 2,730 | × | 2,180 | × | 8,720 | × |
| 庁舎を4階と想定した場合の現在地の最大延べ床面積は、8,720㎡となる。 | | | | | | |

・庁舎を5階で建設し、必要面積を次のとおりとした場合

| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 必要面積 | 6,500 | | 2,500 | | 10,000 | |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 現在地 | 2,730 | × | 2,180 | × | 10,920 | ○ |
| 庁舎を5階とし、必要面積を6,500㎡建築面積を2,500㎡と想定 | | | | | | |

② 有明庁舎を活用すると想定したケース

・庁舎を4階で建設し、必要面積は12Pの表のとおりとした場合

| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
|----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 必要面積 | 6,500 | | 2,500 | | 7,000 | |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 現在地 | 2,730 | × | 2,180 | × | 8,720 | ○ |
| 庁舎を4階と想定 | | | | | | |

・庁舎を5階で建設し、必要面積を次のとおりとした場合

| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
|-----------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 必要面積 | 6,000 | | 2,000 | | 7,000 | |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 現在地 | 2,730 | × | 2,180 | × | 10,920 | ○ |
| 庁舎を5階とし、必要面積を6,500㎡建築面積を2,500㎡と想定 | | | | | | |

③ 庁舎敷地について台帳面積ではなく実測の数値に近い数字を活用した場合。(敷地面積を3,200㎡と仮定)

・本庁舎・有明庁舎を統合、必要面積は10Pの表のとおりとした場合

| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
|----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 必要面積 | 8,000 | | 3,000 | | 10,000 | |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 現在地 | 3,200 | × | 2,560 | × | 10,240 | ○ |
| 庁舎を4階と想定 | | | | | | |

・有明庁舎を活用、必要面積は12Pの表のとおりとした場合

| 区分 | 敷地面積 (㎡) | 建築の 可否 | 建築面積 (㎡) | 建築の 可否 | 延床面積 (㎡) | 建築の 可否 |
|----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 必要面積 | 6,500 | | 2,500 | | 7,000 | |
| 現本庁舎 | 2,730 | | 1,670 | | 4,900 | |
| 現在地 | 3,200 | × | 2,560 | ○ | 10,240 | ○ |
| 庁舎を4階と想定 | | | | | | |