

新庁舎の規模について

新庁舎の規模は、市民の利用状況及び業務の関連状況を踏まえた既存庁舎の活用について検討し、想定面積を算出します。

(1) 既存庁舎の活用に関する条件

○ 既存庁舎を活用しない場合

庁舎機能を新庁舎に集約することにより、新庁舎の規模は20,000㎡程度となります。

庁舎機能を集約した新庁舎の想定面積	20,000㎡程度
--------------------------	------------------

○ 既存庁舎を活用する場合

新庁舎の建設に際して、新庁舎の規模や事業費をできる限り抑えるため、既存庁舎の活用を図ります。

活用が可能な既存庁舎としては、現在も市庁舎機能を有する「北庁舎（産業文化センター）」、市庁舎機能が一部入居する「総合福祉会館（健康福祉部健康管理課）」、「水道庁舎」の3庁舎を挙げることができます。

水道庁舎については、公営企業会計上の資産で、平成12年度に耐震補強及び改修工事を行っています。南海トラフ巨大地震やゲリラ豪雨等による大規模災害が突発的に発生しても、迅速で一体的なライフラインの復旧を図る体制を整備するため、新庁舎の建設に伴い、関係部門（上下水道事業部門）を水道庁舎に有効的に配置することを検討します。なお、水道庁舎の有効活用とあわせ、日頃の市民サービスが低下しないよう、引き続き、市民サービス、利便性の維持を図っていく必要があります。

■ 水道庁舎の現況

昭和49年3月竣工・鉄筋コンクリート造4階建・耐震改修済（平成12年度）

4階	水道施設管理センター	614.57㎡
3階	（大会議室、中会議室、図面管理室、ロッカー、倉庫等）	516.37㎡
2階	（事務室、部長室、倉庫等）	521.22㎡
1階	埋蔵文化財調査センター	508.68㎡
	合 計	2160.84㎡

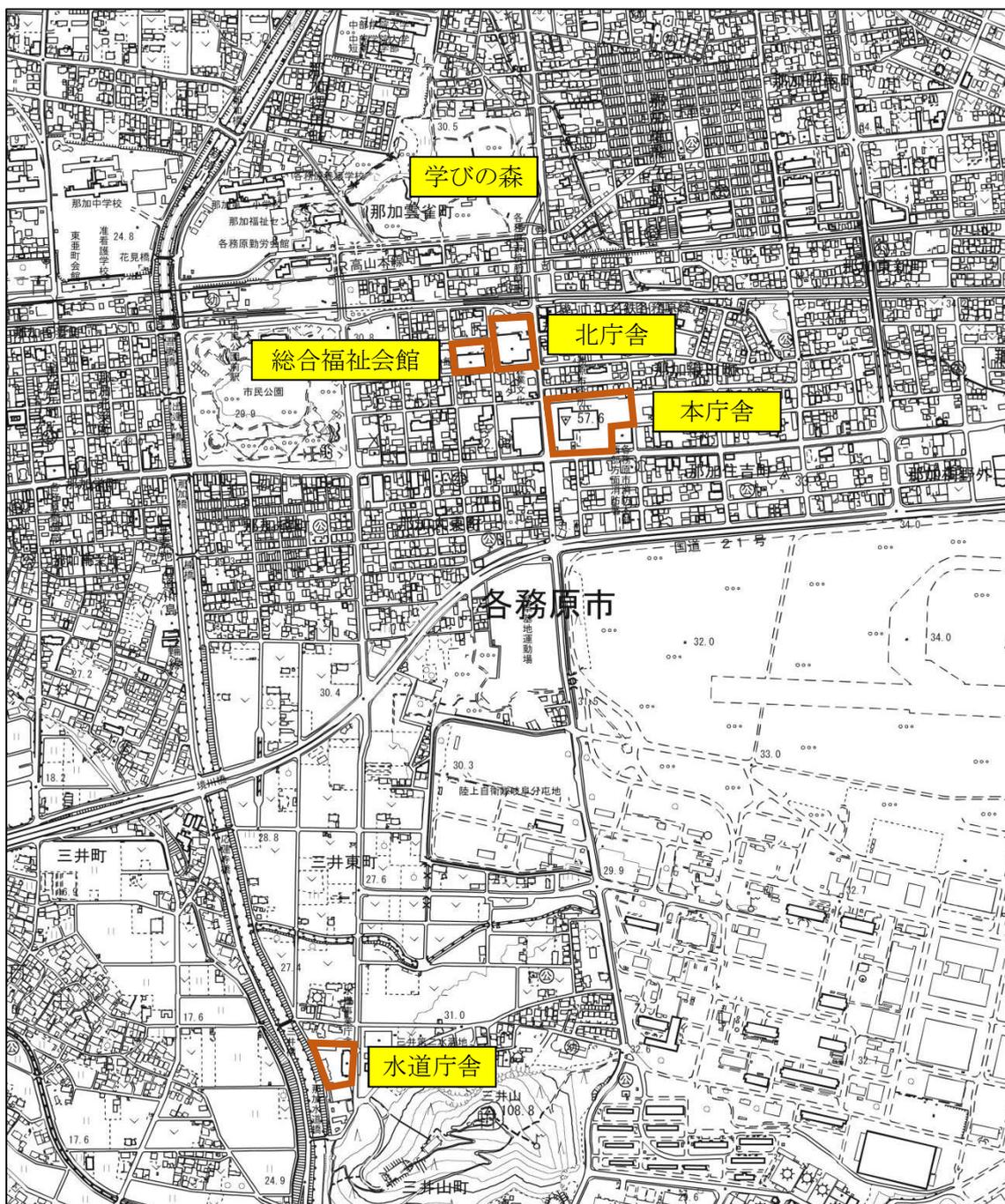
■ 各庁舎の組織配置イメージ

新 庁 舎	市長公室、企画総務部、市民部、健康福祉部（健康管理課を除く）、環境水道部（環境政策課）、都市建設部（下水道課を除く）、議会事務局、会計課
北 庁 舎	産業活力部、教育委員会、選挙管理委員会・監査委員事務局
総合福祉会館	健康福祉部（健康管理課）（保健相談センター）
水 道 庁 舎	環境水道部（水道総務課、水道施設課）、都市建設部（下水道課）

（※現在の組織に基づく）

また、市内6か所にある市民サービスセンター（市出張所）については、機能の強化・充実を求める意見もありますが、市出張所の役割である「市民生活と関わりが深い最寄りの窓口」として、今後も現状の機能を維持するとともに、エリア担当職員の配置等により、きめ細やかな対応を図っていくこととします。

施設配置図



(2) 既存庁舎を活用する場合の新庁舎の規模について

① 北庁舎（産業文化センター）の活用床面積

現在の活用床面積は、約4,300㎡となります。

新庁舎の建設に伴い、北庁舎の想定配置部署の現行の所属職員数を参考に、必要面積を算定します。

また、北庁舎には、7階の大会議室（約250㎡）を含み、会議室が10室（合計約1,650㎡）あります。北庁舎の会議室については、市庁舎の会議室として、他施設の職員が使用することも多いため、新庁舎建設後も現状と同等の機能として活用する計画とします。

北庁舎の活用床面積は、下記のとおり約4,370㎡とし、現在の活用床面積対象外となっている8階の特別会議室（合計約450㎡）、エントランスロビー（※展示等で使用する部分 約100㎡）を加算した約4,900㎡を全体の活用床面積とします。

	基本機能								合計面積 ㎡
	①事務室※			②会議室等	③倉庫	④議会	⑤玄関等	⑥市民対応	
	㎡	人	合計	実面積	実面積	-	実面積	⑤に含む	
算定値	8.7	140	1,299.3	1,656.1	515.5	-	899.5	-	4,370.4
8階特別会議室	-	-	-	445.7	-	-	-	-	445.7
エントランスロビー	-	-	-	-	-	-	102.0	-	102.0
合計			1,299.3	2,101.8	515.5	-	1,001.5	-	4,918.1

※事務室は、文書量調査より1人あたりの面積を8.7㎡と設定

② 総合福祉会館（健康福祉部健康管理課）の活用床面積

総合福祉会館には、健康福祉部健康管理課を配置する想定ですが、平成28年度末（予定）に新設される「（仮称）市東部保健相談センター」に健康管理課職員が配置されることを想定し、総合福祉会館には現行の所属職員数の約半数である16名が在籍すると想定して必要面積を算定します。

活用床面積は、下記のとおり、現行と同様の約190㎡となります。

	基本機能							合計面積 ㎡	
	①事務室※			②会議室等	③倉庫	④議会	⑤玄関等		⑥市民対応
	㎡	人	合計	-	事務室面積×13%	-	(①+②+③)×20%		⑤に含む
算定値	8.7	16	139.2	-	18.1	-	31.5	-	188.8

※事務室は、文書量調査より1人あたりの面積を8.7㎡と設定

※ 総合福祉会館の庁舎部分は単一の課のみになるので「会議室等」を計上していません。

※ 「玄関等」では、健康管理課の廊下のみを計上し、事務室と倉庫の合計面積の20%を対象として算出しています。

③ 水道庁舎の活用床面積

前記のとおり、水道庁舎には、上下水道事業部署を集約することを前提に検討します。

水道庁舎の延床面積は約2,160㎡ですが、新庁舎建設に伴う活用床面積は、移転する対象部署の執務室等の床面積とし、現行の所属職員数を参考に、必要面積を算定します。

活用床面積は、下記のとおり約1,000㎡とします。

	基本機能							合計面積	
	①事務室		②会議室等	③倉庫	④議会	⑤玄関等	⑥市民対応		
	㎡	人	合計	7㎡×職員数	事務室面積×13%	-	(①+②+③)×40%	-	㎡
算定値	8.7	43	374.1	301.0	48.6	-	289.5	-	1,013.2

※事務室は、文書量調査より1人あたりの面積を8.7㎡と設定

④ 既存庁舎を活用する場合の新庁舎の規模

既存庁舎を活用する場合の新庁舎の想定面積は、市庁舎の全体規模から、活用する既存庁舎の床面積を引いた、約13,910㎡となります。

市庁舎	北庁舎	総合福祉会館	水道庁舎	新庁舎
20,000㎡	4,900㎡	190㎡	1,000㎡	13,910㎡

既存庁舎を活用した新庁舎の想定面積 14,000㎡程度

参考 既存庁舎を活用した場合の新庁舎の職員数による必要面積の算定

項目		基準面積 A	換算職員数 B	人数 C	面積 A×B×C
(ア) 事務室	特別職	4.5㎡/人	20.0	3人	270.0
	部・次長級	8.7㎡/人	1.0	480人	4,176.0
	課長級				
	課長補佐・係長級				
	その他の職員				
(小計)				483人	4,446.0
(イ) 付属面積	倉庫	(ア)×13%			578.0
	会議室、電話交換所、便所等	7㎡×職員数(想定職員 483人)			3,381.0
(ウ) 玄関、広間、廊下、階段		(ア)と(イ)の合計面積×40%			3,362.0
(エ) 議事堂		現状の面積			1,100.0
合計(新庁舎)		12,867.0㎡			
付加機能(2,300㎡)を加えた合計		15,167.0㎡			

(3) 既存庁舎の活用に関する比較（まとめ）

集約する場合、既存庁舎を活用する場合のいずれにおいても、建物や駐車場などの配置計画、新庁舎におけるフロア構成など不確定要素が多い中での算出のため、今後、基本設計や実施設計での具体的な検討において、面積を決定します。

条件	新庁舎 想定面積	メリット	デメリット	※参考 本体建設工事費 (想定：45万円/㎡)
庁舎機能を集約 する場合	20,000㎡ 程度	<ul style="list-style-type: none"> 来庁者の利便性が向上する。(施設間の移動がなくなる) 業務の連携が容易となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎の規模が大きくなり、建設費用に影響する。 建物規模に合わせて駐車場などの必要施設も大きくなる。 空いた施設の有効活用が求められる。 	約90億円
既存庁舎を活用 する場合	14,000㎡ 程度	<ul style="list-style-type: none"> 周辺施設を有効活用でき、新庁舎の規模を抑えた計画とすることができる。 例えば、将来、職員数が減少したときには、他の施設を用途変更等することにより、余剰面積をコントロールできる可能性があるなど、将来の変化に対応しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎間の行き来が生じることがある。 	約63億円

※本体建設工事費は、現時点における想定の本体建設工事費のみを記載したものであり、外構工事費、設計費、その他事業に係る経費は含んでいません。

<参考>

現時点における建設工事費および建設物価動向について

最近において新庁舎建設工事を進めている自治体の建設工事費（外構工事を含むD市、F市を除く）について、一般社団法人建設物価調査会が公表している「建築指数」による時点修正を考慮し、平均値を算出した結果、平均建設工事費単価は44.46万円/㎡であった。

自治体名		A市	B市	C市	D市	E市	F市	G市	H市	I市	J市	平均値	
人口（人）		121,348	238,559	234,613	43,226	56,108	94,401	76,708	130,745	107,000	183,326		
敷地面積（㎡）		7500.6	14655.718	11807	30854.15	123.18	7941.6	16682.39	11013.02	8289.28	23821		
工期	入札	25年8月	25年9月	25年8月	26年9月	26年11月	26年7月	26年6月	27年1月	25年9月	27年2月		
	着工	25年10月	25年12月	25年10月	26年11月	26年12月	26年8月	26年10月	27年4月	25年11月	27年3月		
	完成	27年10月	27年11月	27年12月	28年3月	28年7月	28年8月	28年3月	29年2月	29年3月	29年4月		
供用開始		27年12月	28年1月	28年1月	28年5月	28年9月	28年秋	28年_月	29年5月	29年4月	29年8月		
新庁舎規模（㎡）	建築面積	2780.05	3478.42	8506	2561.55	3497.94	2464.68	4303.42	4,387	2933.85	4369		
	延床面積	20403.89	20051.69	32506.4	9508.79	12710	10452.26	17339.11	17,958	14826.92	24911		
事業費（千円）	新庁舎建設工事費	建築				3,741,700	4,271,400	5,430,377	4,794,166	4,300,000			
		電気	7,174,533	7,095,600	13,982,392	4,908,708	748,400	669,384	1,396,507	1,263,642	970,000		
		機械					1,266,300	920,160	1,586,112	1,616,223	930,000		
		外構											
		合計	7,174,533	7,095,600	13,982,392	4,908,708	5,756,400	5,860,944	8,412,996	7,674,031	6,200,000	12,124,860	
	建・電・機/新庁舎延床面積	352	354	430		453		485	427	418	487	425.7	
	建設物価指数（都市別）	発注時	103.1	106.8	102.2	109.4	113.6	107.3	118.6	108.2	105.5	110.2	
		現在(2015.7)	113.5	113.5	110.8	111.4	114.8	108.9	122.9	108.8	112.3	111.4	
		補正後	387	376	466		458		503	430	445	492	444.6

※ 最新事例の調査

上記とは別に、直近の入札案件について調べたところ、他市事例の平均値と近似の額であった。

	入札	建設費(千円)				②延面積(㎡)	単価(千円/㎡) ①/②
		建築	機械	電気	①合計		
北海道北広島市	27年8月	3,078,000	894,240	611,280	4,583,520	10,785.43	424.97
滋賀県甲賀市	27年6月	4,211,892	1,143,720	1,137,240	6,492,852	14,362.76	452.06

以上より、現時点における新庁舎の建設単価を45万円/㎡と算出した。