

湖南省東庁舎周辺整備計画
(基本構想) 業務委託

報 告 書

平成 2 8 年 1 月

湖南省 総務部 総務課

— 目 次 —

序章 調査の位置づけ	1
1. 調査の目的	1
2. 調査の範囲	1
第1章 前提条件の整理	2
1. 現庁舎及び他の行政施設の現状と課題	2
2. 法適用状況の整理	1 1
3. 上位計画や関連計画等の整理	1 2
第2章 東庁舎周辺整備のあり方検討	1 7
1. 東庁舎周辺整備の方向性	1 7
2. 庁舎整備の基本方針（理念）	1 9
3. 東庁舎周辺整備計画案の検討	2 0
第3章 整備計画案の比較検討	2 2
1. 庁舎面積の検討	2 2
2. 概算事業費の算定	2 7
3. 整備計画案の比較検討	2 9
4. 駐車台数の検討	3 0
5. 整備手法の検討	3 1
6. 財源の検討	3 2
7. 整備スケジュール	3 3

序 章 調査の位置づけ

1. 調査の目的

2. 調査の範囲

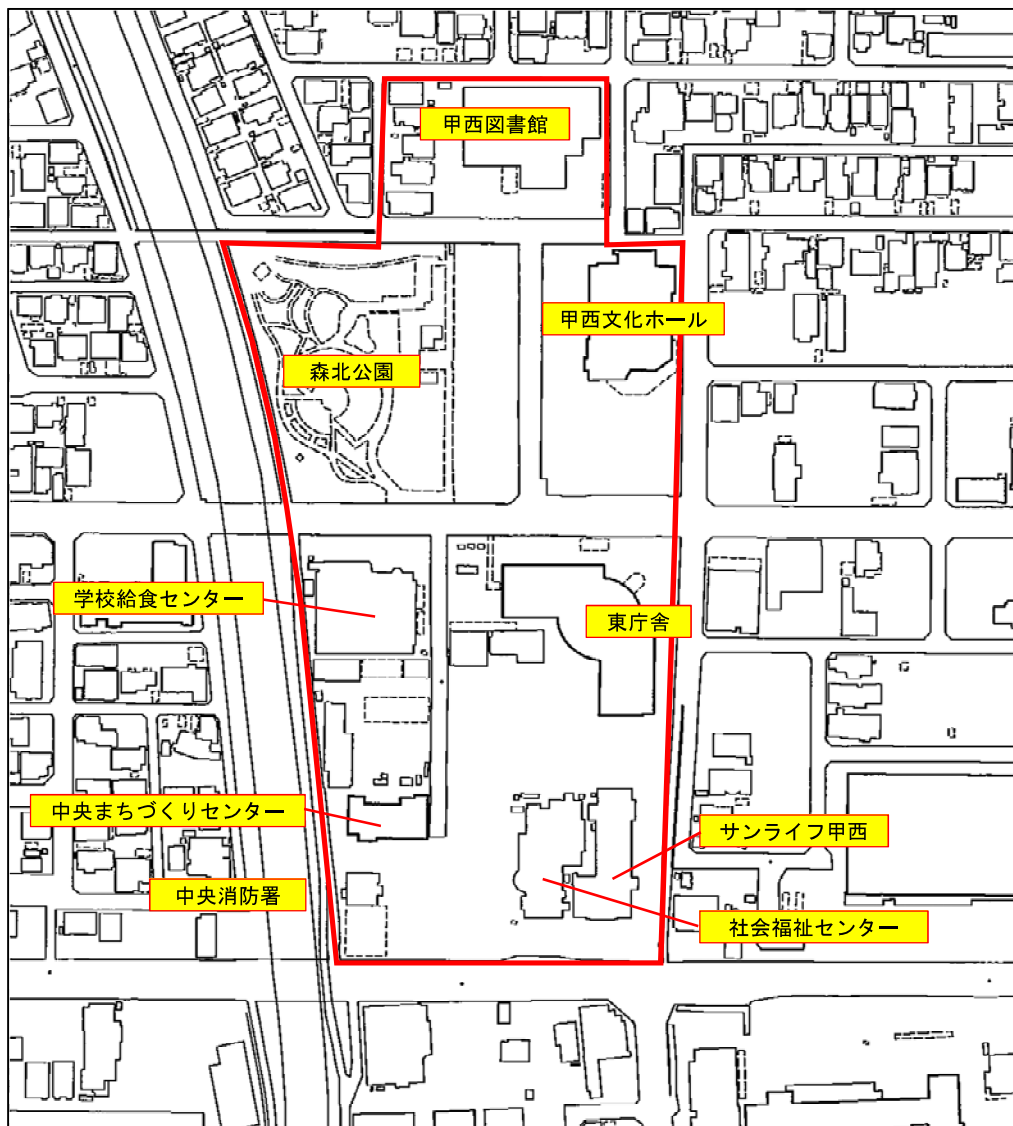
序章 調査の位置づけ

1. 調査の目的

本調査は、湖南省東庁舎周辺において、文化ホールや図書館、学校給食センター（現在は未使用）、消防署、中央まちづくりセンター、社会福祉センター等の多様な都市機能が立地・集積している状況や、湖南省東庁舎の耐震改修並びに湖南省西庁舎等の分散している部門の状況等も踏まえつつ、市の中心拠点としてふさわしいエリア整備のあり方を明らかにするとともに、今後、具体的なエリア整備を検討する際の基礎資料を作成することを目的とします。

2. 調査の範囲

調査の範囲は、湖南省東庁舎周辺を中心とした、公共施設等が立地・集積している一団のエリアを対象とします。（西庁舎周辺、保健センターを含む）



第 1 章 前提条件の整理



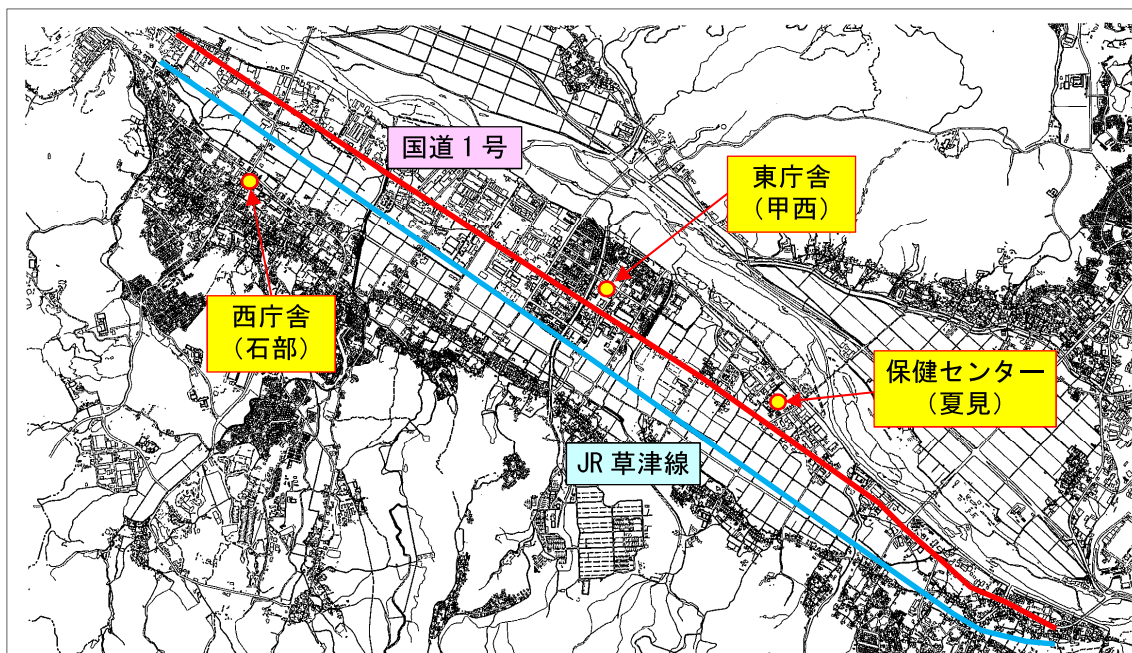
1. 現庁舎及び他の行政施設の現状と課題
2. 法適用状況の整理
3. 上位計画や関連計画等の整理

第 1 章 前提条件の整理

1. 現庁舎及び他の行政施設の現状と課題

(1) 現庁舎等の配置と概要

本市は、合併市であることから旧甲西町と旧石部町の庁舎を利用する分庁方式により本庁機能を分担しており、東庁舎（甲西）には市長部局、西庁舎（石部）には教育委員会部局が配置されています。



項 目	東庁舎	西庁舎
施設住所	湖南省中央一丁目1番地	湖南省石部中央一丁目1番1号
建設年月	昭和53年8月	昭和52年2月
構造・階数	鉄筋コンクリート造（5階建）	鉄骨鉄筋コンクリート造（5階建）
敷地面積	9,316.86 m ²	3,115.56 m ²
延床面積	5,887.15 m ²	2,653.92 m ²
駐車台数	約140台（公用車等含む）	約150台（公用車等含む）
職員数	235人（嘱託、臨時を含む）	54人（嘱託、臨時を含む）
部局配置	市長部局 →政策調整部、総務部 市民環境部、健康福祉部 建設経済部、上下水道部 水道事業所、出納局 議会事務局等	教育委員会部局 →教育部

○東庁舎周辺（甲西）



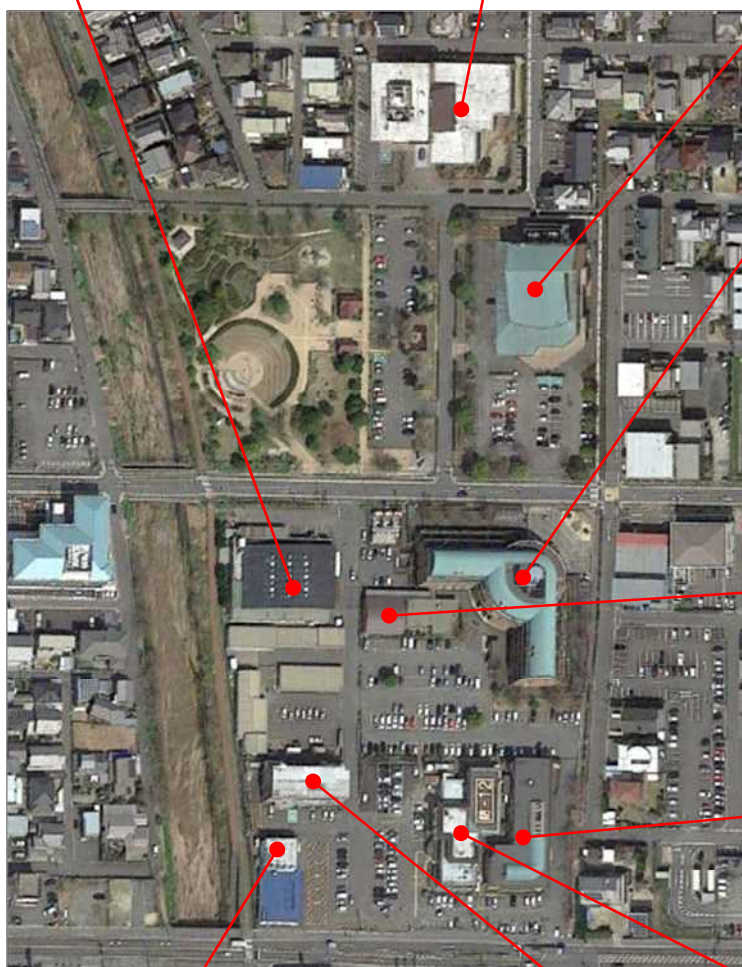
学校給食センター



甲西図書館



甲西文化ホール



東庁舎



東庁舎（上下水道部）



サンライフ甲西



中央消防署



中央まちづくりセンター



社会福祉センター

○西庁舎周辺（石部）



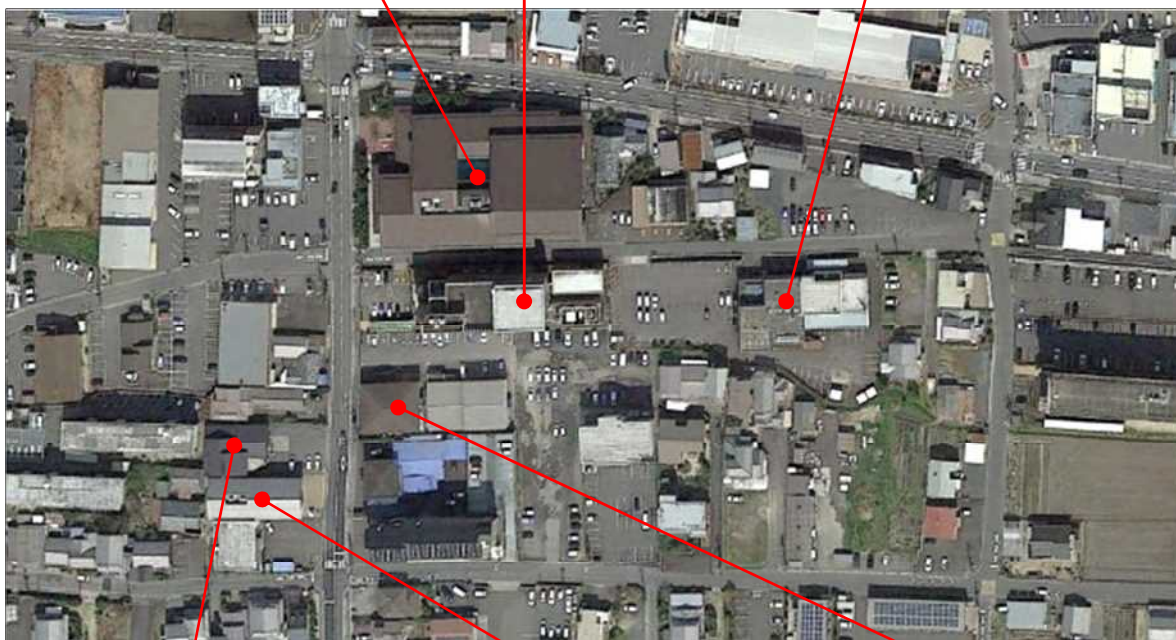
石部文化総合センター



西庁舎



石部保健センター



中央消防署（石部分署）



石部防災センター



石部老人福祉センター

○保健センター



保健センター

○施設の概要と耐用年数

・耐震基準・・・1981年6月1日に耐震基準が大きく改定されており、1981年以前は旧耐震基準、1981年以降は新耐震基準により建築されております。旧耐震基準では、中規模程度の地震、新耐震基準では大規模な地震を想定しており、旧耐震基準で建築された建物は、耐震診断により耐震改修が必要となります。

表示：旧耐震基準 新耐震基準

・耐用年数・・・建物の使用年数実績や物理的性能等の調査研究の結果によってまとめられた「建築物の耐久計画に関する考え方」（（社）日本建築学会）に基づき、耐用年数を以下のように設定します。

行政系施設：鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造 → 60年、軽量鉄骨造 → 40年

表示：耐用年数をバーチャートの長さで表示（旧耐震基準 新耐震基準）

なお、湖南市公共施設白書では、建設後30年経過した建物を、老朽化建築物と定義しております。

施設名	延床面積 (㎡)	建築年	築年数	構造	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代	2030年代	2040年代	2050年代
東 庁 舎 周 辺	東庁舎（本庁舎）	1978	37	鉄筋コンクリート造										
	東庁舎（上下水道部）	1988	27	鉄骨造										
	東庁舎（食堂棟）	1978	37	鉄骨造										
	東庁舎（公用車庫）	1985	30	鉄骨造										
	東庁舎（相談室）	2010	5	軽量鉄骨造										
	東庁舎（水防・倉庫）	1985	30	鉄骨造										
	東西図書館	1988	27	鉄筋コンクリート造										
	甲西文化ホール	1986	29	鉄筋コンクリート造										
	給食センター	1977	38	鉄骨造										
	中央まちづくりセンター	1968	47	鉄筋コンクリート造										
西 庁 舎 周 辺	湖南中央消防署（庁舎）	1980	35	鉄筋コンクリート造										
	湖南中央消防署（車庫）	1980	35	鉄骨造										
	社会福祉センター	1981	34	鉄骨鉄筋コンクリート造										
	共同福祉施設	1988	27	鉄筋コンクリート造										
	西庁舎（本庁舎）	1977	38	鉄筋コンクリート造										
	西庁舎（自転車置場等）	1977	38	鉄筋コンクリート造										
	西庁舎（別館）	1977	38	鉄筋コンクリート造										
	石部文化ホール	1989	26	鉄筋コンクリート造										
	石部まちづくりセンター	1989	26	鉄筋コンクリート造										
	石部図書館	1989	26	鉄筋コンクリート造										
保 健 セ ン ター	石部保健センター	1978	37	鉄筋コンクリート造										
	石部老人福祉センター	1989	26	鉄骨鉄筋コンクリート造										
	石部防災センター	2004	11	鉄骨造										
	湖南中央消防署（石部分署）	2005	10	鉄骨造										
	保健センター	1989	26	鉄筋コンクリート造										

（２）現庁舎等の課題

現庁舎等の課題については、以下のとおり整理されます。

①庁舎機能の分散

- ・現在の庁舎機能としては、市長部局が東庁舎（甲西）、教育委員会部局が西庁舎（石部）、保健センターが夏見、商工観光労政課がサンライフ甲西と分散して配置されているため、来庁者の用件等により、それぞれの施設へ行き来しなければならなくなり不便を強いております。
- ・職員間での連絡や、会議のための庁舎間の移動等、行政効率の低下を招いております。
- ・複数の施設及び設備等を維持管理する必要があるため、管理・運営費等のコストが割高になります。

②庁舎の狭隘化

- ・行政ニーズの多様化や事務量の増加等により、庁舎の狭隘化が進み、窓口及び待合スペース、個別相談スペース等が不足しており、市民サービスや執務効率に影響を及ぼしております。
- ・執務スペース、収納スペース、更衣室・ロッカー、休憩スペース等の不足により職務環境にも影響を及ぼしております。

③耐震機能不足

- ・東庁舎は昭和 53 年、西庁舎は昭和 52 年に旧耐震基準で建築されており、現行の耐震基準を満たしていないため、災害時の建物倒壊の危険性が懸念されます。
- ・東庁舎については、平成 18 年に耐震補修の補強診断を実施しており、耐震補強は必要であるとの結果が出ていましたが、工事は未着手のままです。また、平成 25 年の耐震改修促進法改正により、再診断が必要となり、平成 27 年度に耐震診断（二次診断）調査を行っております。
- ・耐震補強工事を実施する場合には、鉄骨ブレースの新設や柱・壁等の増設等により、執務スペースが狭くなり、執務効率の低下に繋がる可能性があります。
- ・耐震補強自体は、建築物の耐用年数を延ばすものではなく、耐震性を向上させるために行いますので、建築物の延命に繋がるというわけではありません。

④防災拠点としての機能不足

- ・東日本大震災を契機に防災拠点施設の役割が庁舎にも求められていますが、庁舎に耐震機能が備わっていないことから、大規模災害発生時の安全性が懸念されます。
- ・東庁舎付近は、浸水想定区域（0.5m～1.0m）となっているため、災害時には 1 階部分が浸水する危険性があります。

⑤施設、設備の老朽化

- ・東庁舎は築 37 年、西庁舎は築 38 年となっており、老朽化の目安となる 30 年を既に超えております。その他の行政施設についても、老朽化の傾向にあります。
- ・これまで大規模な修繕・補修等は行っておらず、不具合が生じた時に事後的対応として修繕を行っているため、今後の維持・更新費用の増大が予想されます。

【具体例】

- トイレ、流し台などの一部で排水詰まりが見られる。
- 雨もれの報告が各所からあるが、修理をしても根本的に直っていない。
- 扉や窓など特注品や廃番の品が多く、修理するのにコストがかかる。
- 配線が床に散らばっているため、机の配置などに支障が出ている。
- 非常用電源装置のバッテリー電池が使用期限を大幅に超えており、劣化している。
- 5階電気室の設備が庁舎建設依頼、一度も取替が行われていない。
- エレベータ点検の結果、不適の報告がされている。

⑥ユニバーサルデザインへの対応不足

- ・庁舎は、様々な市民が多数訪れる場所でありますので、誰にでも利用しやすい施設であることが求められますが、現庁舎は、ユニバーサルデザインへの対応が十分ではありません。

【具体例】

- 障害者用トイレが1階中央にしかない。
- 授乳室、オムツ替えスペースがない。
- 障害者用駐車スペースから庁舎に入るまでの通路に屋根がない。

⑦自然エネルギーの有効活用、省エネルギー化への対応不足

- ・地球温暖化に伴い低炭素化が求められる中で、市の中核施設となる庁舎においても、環境負荷を軽減させる試みが必要となりますが、現時点においては取り組まれておりません。
- ・古い電化製品が多い事や、エアコン等の光熱費増大により、電気代が高くなっております。

⑧来庁者、職員駐車場不足

- ・来庁者の多くが自家用車を利用する事から、慢性的に駐車場が不足しております。
- ・中には、甲西駅に比較的に近い事もあり、通勤・通学者または近隣居住者等が、庁舎等の公共施設を利用することなく駐車場を利用する方も見受けられます。
- ・職員駐車場については、不足分を庁舎周辺の月極駐車場で補っており、年間約 700 万円の費用がかかっております。（利用職員からは、駐車代金を一部徴収）

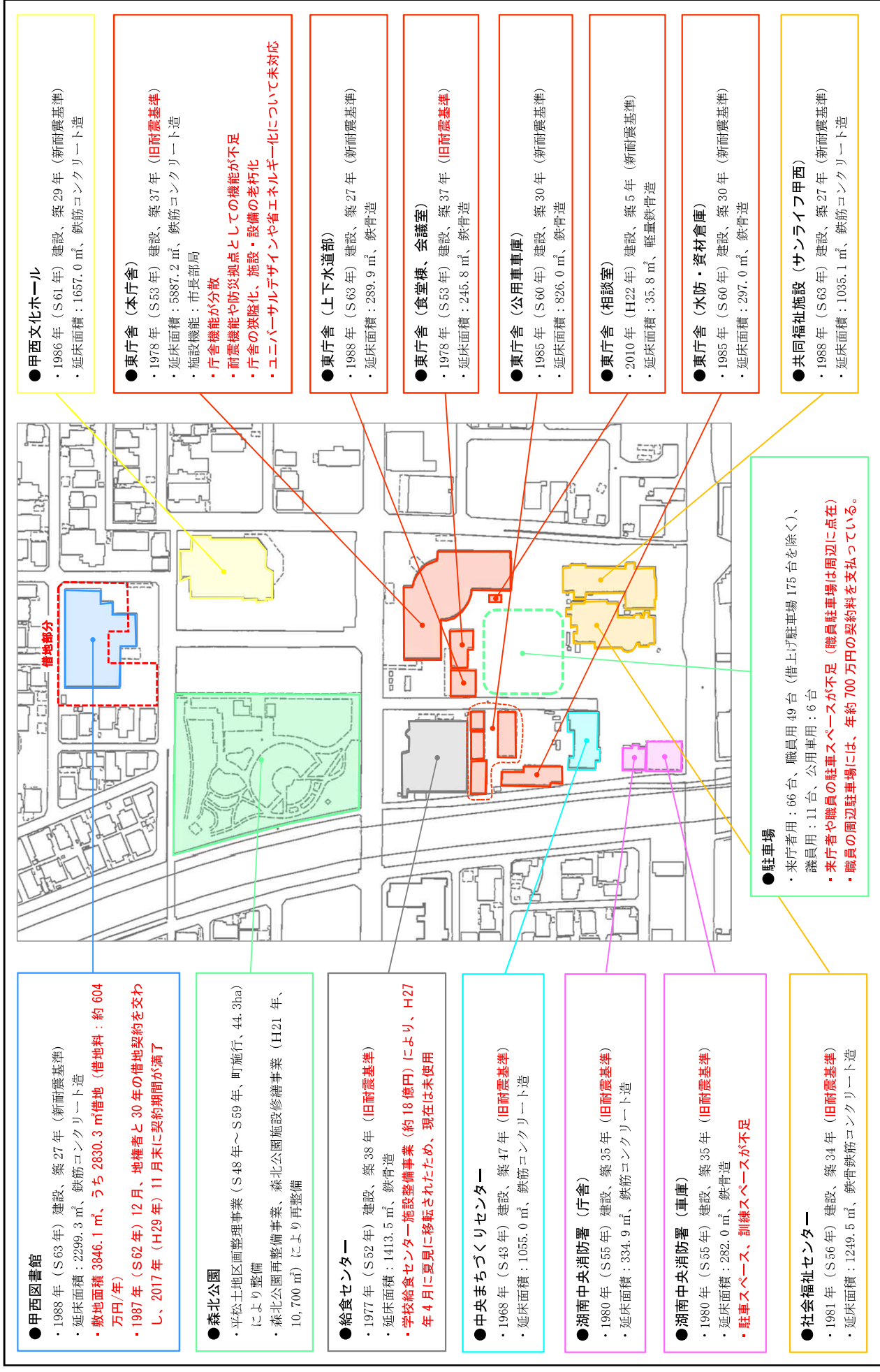
⑨図書館、保健センターの借地問題

- ・甲西図書館の一部底地（3846.1 m²のうち2830.3 m²）は昭和62年12月に期間30年、年間約604万円で借地契約をしており、平成29年11月末に契約期間が満了します。
- ・今後の動向としては、当分の間は借地を継続し、現行の施設で図書館を運営する予定です。
- ・保健センターの底地も借地契約されており、年間386万円支払っております。
- ・市の将来的な財政負担を減らすためにも、これらの施設を今後どのようにしていくのが近々の課題となっております。

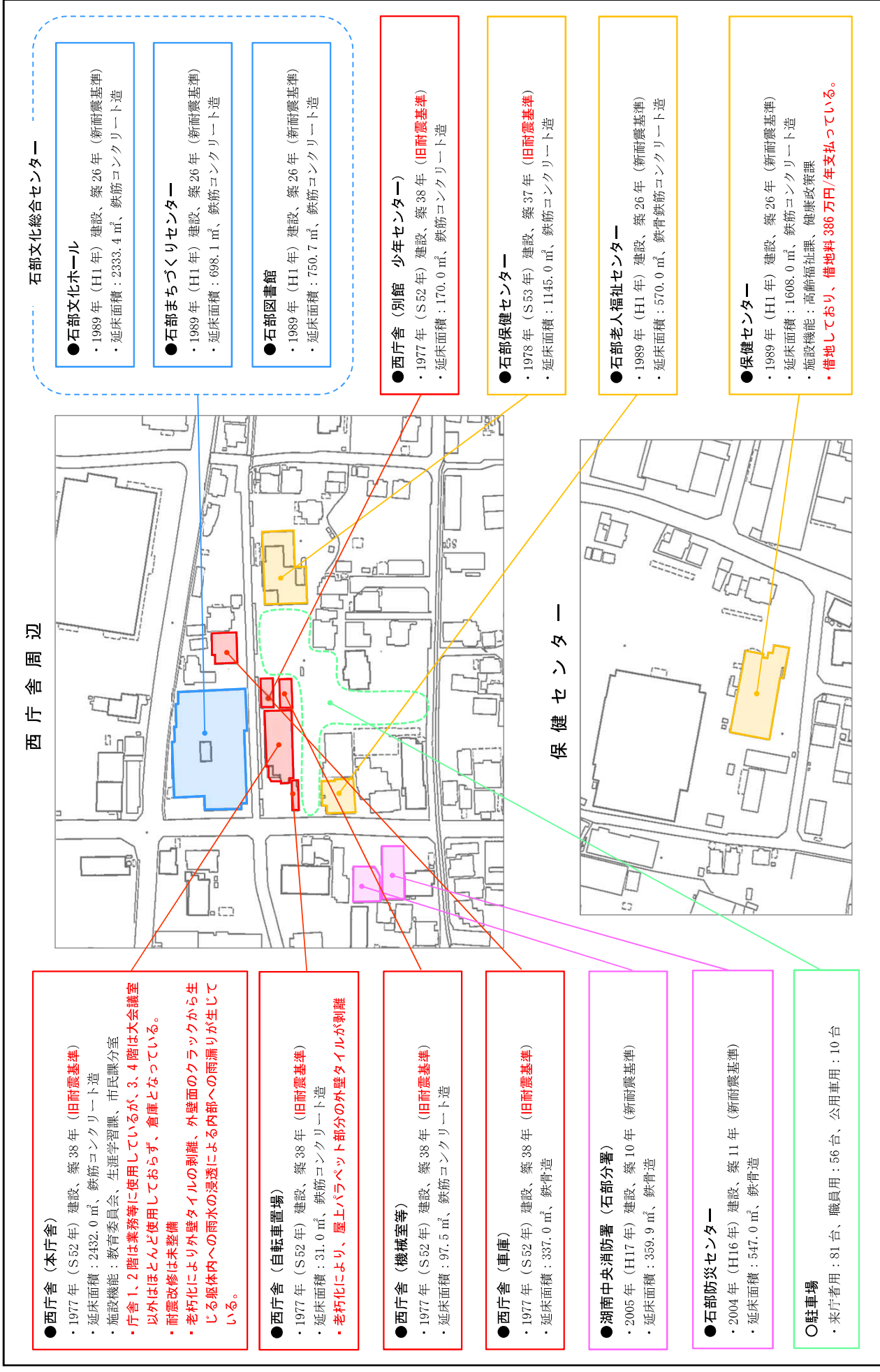
⑩未使用となった給食センターの今後の方針

- ・給食センターは、平成27年4月に夏見地先へ移転しており、その建物は現在未使用のままです。
- ・建物の除却や、跡地をどのように利用していくかが課題となっております。

○東庁舎周辺の現状と課題



○西庁舎周辺及び保健センターの現状と課題

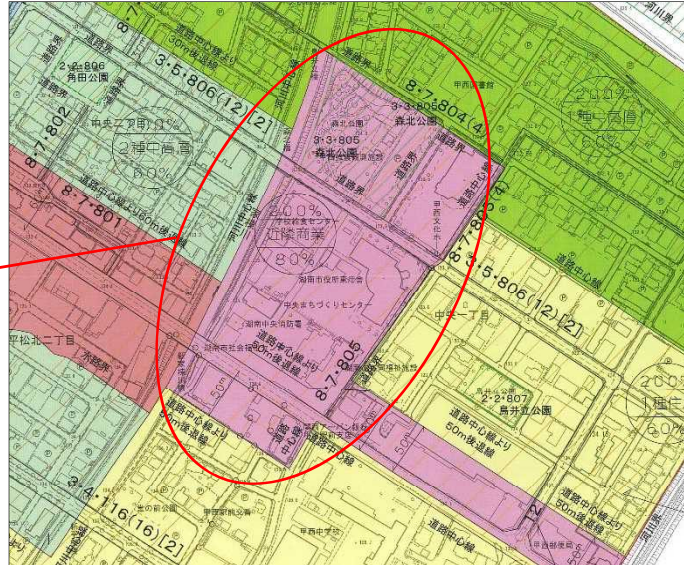


2. 法適用状況の整理

都市計画法及び建築基準法に基づく制限は以下のとおりです。

○東庁舎周辺

項 目	内 容
地域地区	近隣商業
建ぺい率	80%
容 積 率	200%
防火指定	なし
高度地区	なし
そ の 他	土地区画整理 事業実施済み



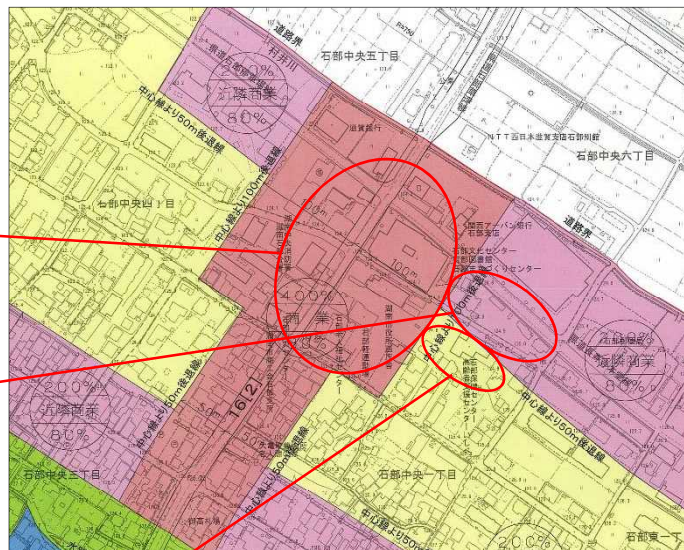
○西庁舎周辺

項 目	内 容
地域地区	商業
建ぺい率	80%
容 積 率	400%
防火指定	なし
高度地区	なし

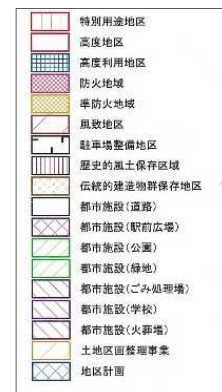
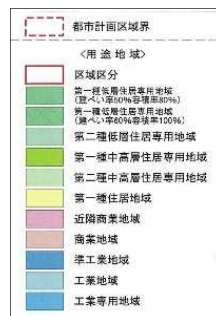
項 目	内 容
地域地区	近隣商業
建ぺい率	80%
容 積 率	200%
防火指定	なし
高度地区	なし

項 目	内 容
地域地区	第一種住居
建ぺい率	60%
容 積 率	200%
防火指定	なし
高度地区	なし

湖南市都市計画図



凡 例



3. 上位計画や関連計画等の整理

東庁舎周辺整備のあり方を検討する上で、その前提条件となる本市の上位計画や関連計画を示し、それらとの整合を図りながら整備の方向性や基本方針等を設定します。

(1) 新市建設計画

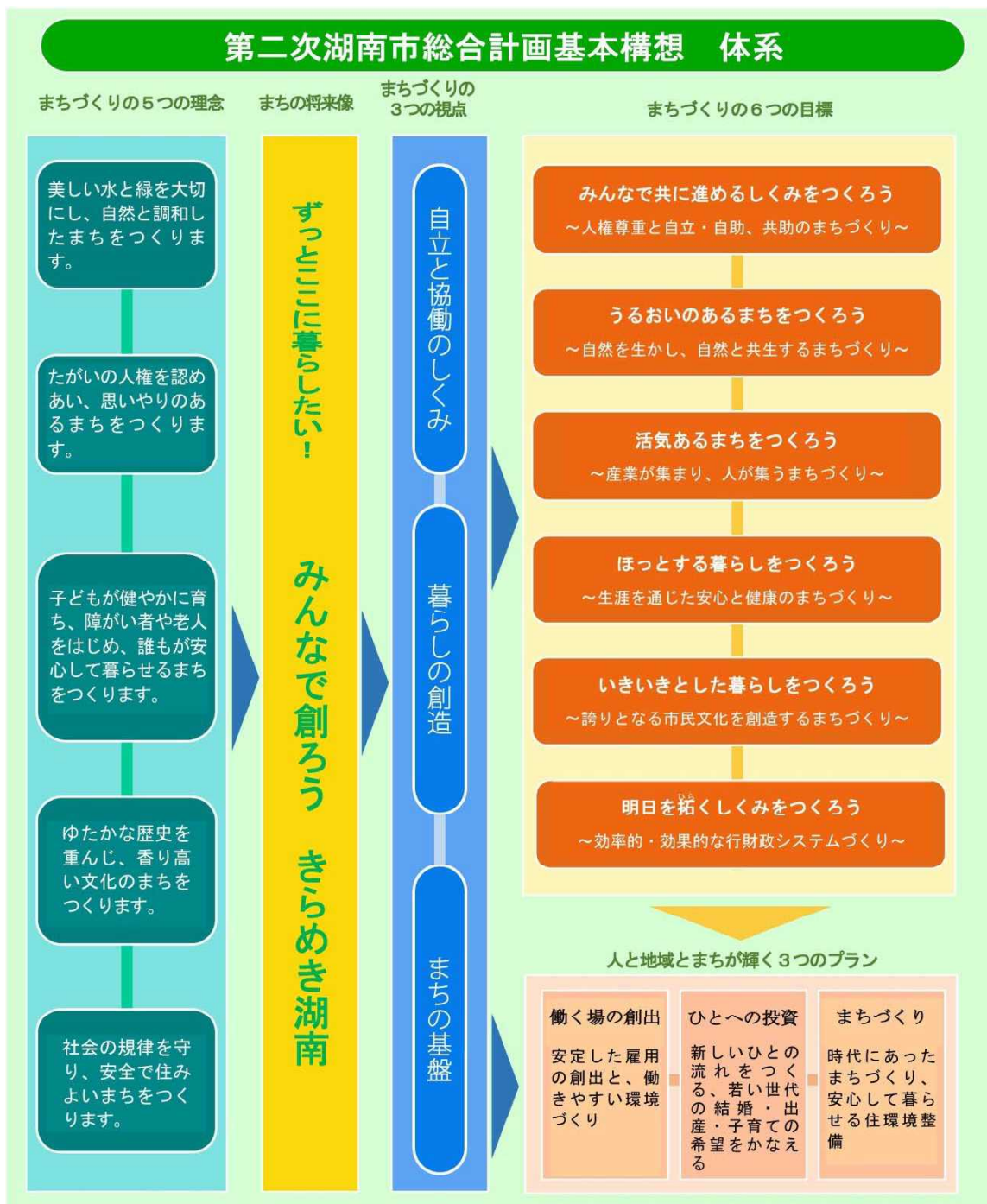
この計画は、石部町、甲西町の合併後に、新市のまちづくりを総合的かつ効果的に推進することを目的とし、本計画の実現を図ることにより両町の速やかな一体化を促進して、地域の均衡ある発展と住民福祉の向上を図ろうとするものです。

新市建設計画の概要

項 目	内 容
計画期間	平成 16 年度～平成 31 年度
まちづくりの理念	・豊かな自然や文化がかおるまち ・安心とやさしさがほほえむまち ・人と地域が未来にはばたくまち
まちづくりの将来像	自然とやさしさにつつまれた笑顔と夢あふれるまち
新市のまちづくりの目標	1 美しい水と緑あふれる環境にやさしいまちづくり ・自然環境の保全と美しい風土景観づくりの推進 ・自然にふれ親しむ多様な環境づくり ・資源循環型社会の構築 2 すべての人が笑顔で暮らせる健康・福祉のまちづくり ・健康を支える総合的な保健・医療体制の充実 ・高齢者や障がい者が安心して暮らせる環境整備 ・子育てを支援する体制の充実 ・地域福祉の推進 3 人が輝く豊かな歴史・文化のかおるまちづくり ・個性や思いやりを育てる教育環境の充実 ・多面的な交流と生涯学習・地域学習の振興 ・健康スポーツ活動の振興 ・歴史文化を活かしたまちづくりと新たな文化の創造 4 新たな活力を生み出す産業がさかんなまちづくり ・にぎわいと活力ある商工業の振興 ・自然の恵みの息づく魅力ある農林業の振興 ・手づくりの観光とイベントの振興 5 にぎわいややすらぎを支える安心で快適なまちづくり ・すべての人の移動しやすい歩きたくなるまちづくり ・まちの内外を連携する道路網の整備 ・公共交通サービスの充実 ・上下水道の整備 ・防災・防犯体制の充実 ・身近な公園・緑地等の整備 ・魅力ある市街地・集落環境の整備 ・多様な交流を支える高度情報ネットワークの整備 6 みんなと創り育てる市民参加のまちづくり ・すべての人の人権尊重の推進 ・社会参画と市民主体のまちづくりの推進

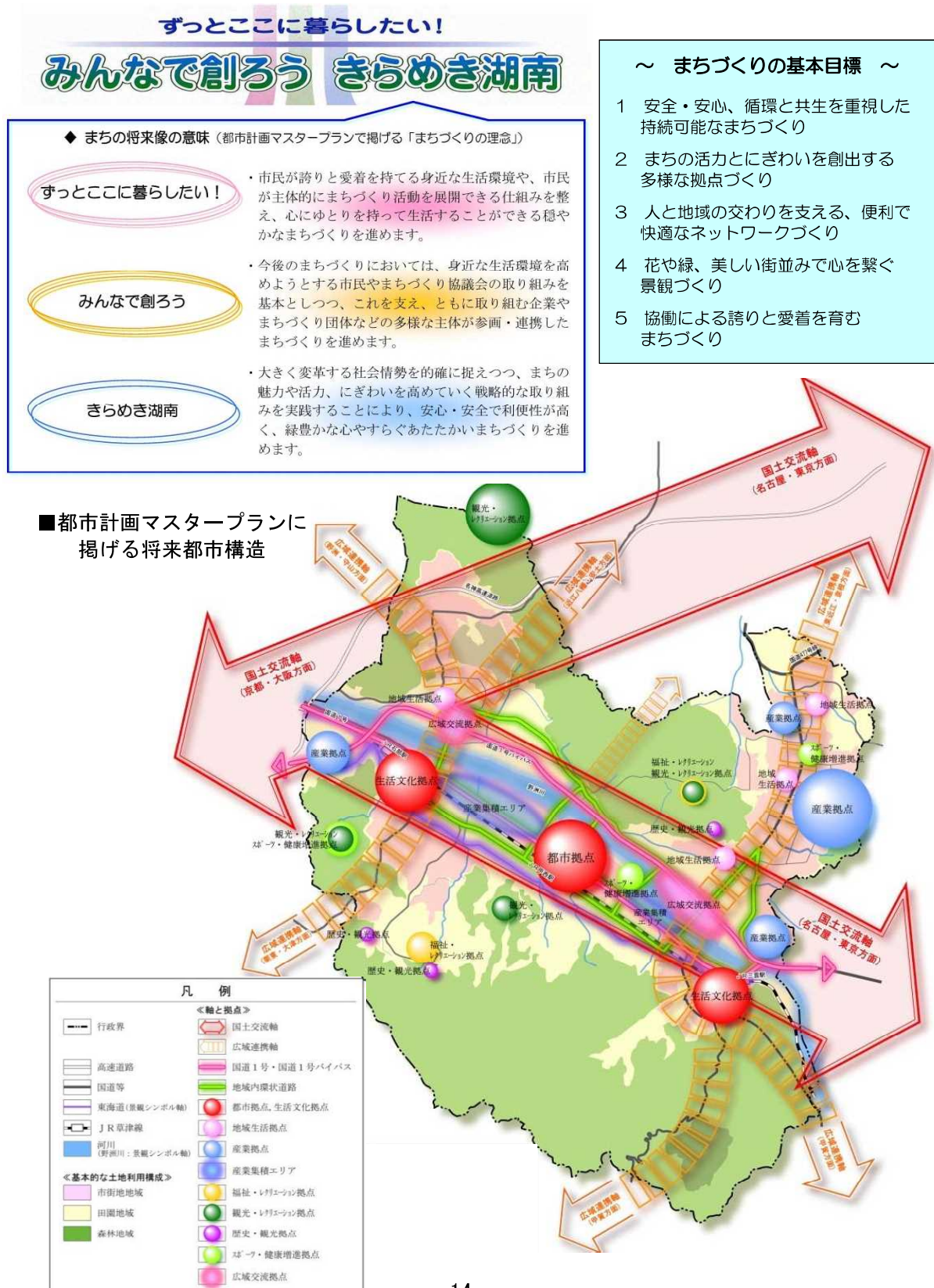
（２）第２次湖南省総合計画

本市では、平成 18 年を初年度とする湖南省総合計画「2015 夢おこし・明日づくりの物語」を策定し、基本構想に掲げる将来像「ずっとここに暮らしたい！ みんなで創ろうきらめき湖南」の実現に向け、さまざまな施策に取り組んできましたが、計画期間が平成 27 年度で終了することから、新たな課題に対応した施策展開を図るために、以下のような基本構想に基づき、まちづくりを進めることとしています。（平成 28 年 4 月施行）



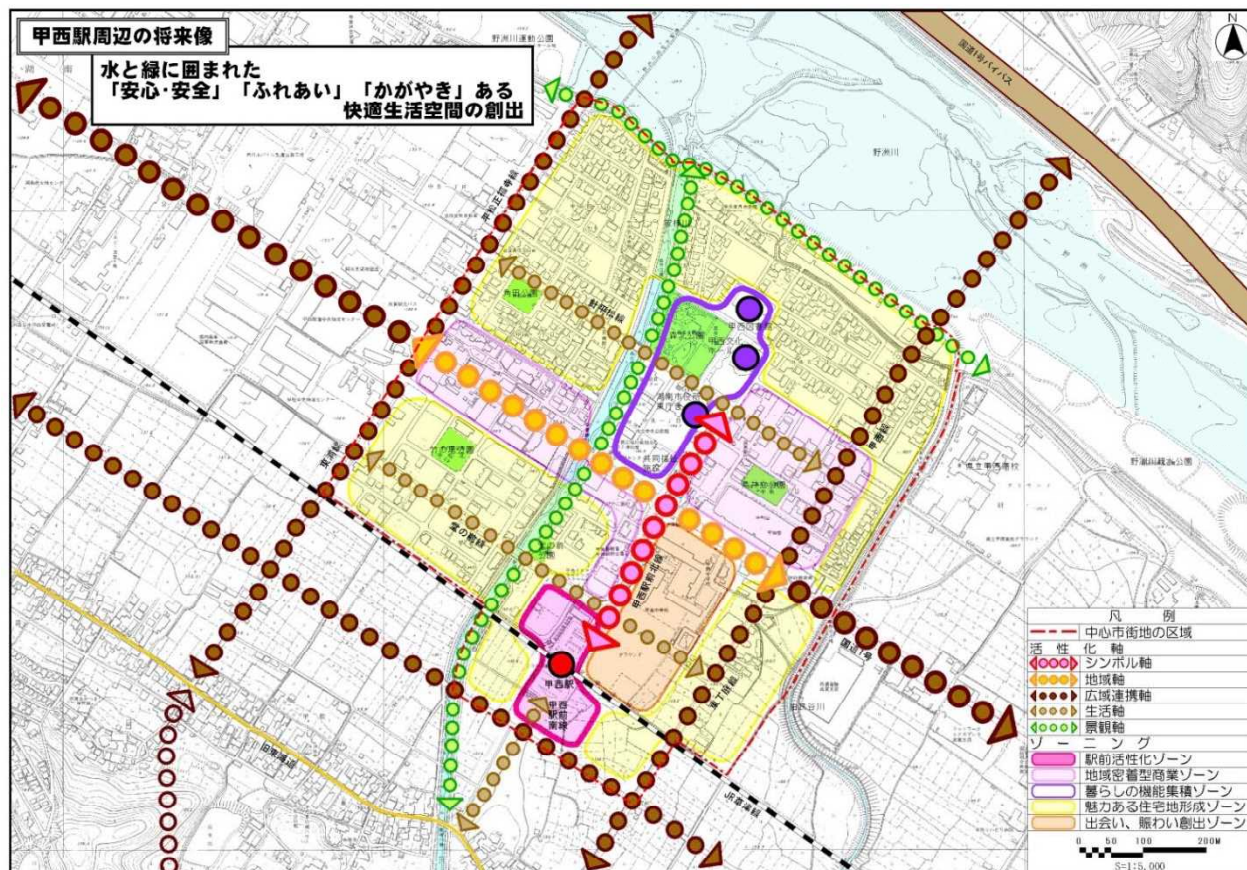
(3) 都市計画マスタープラン

湖南市都市計画マスタープランでは、今後も大きく変化することが予想される将来を見据えつつ、目指すべきまちの将来像を明らかにするとともに、それを実現していくための具体的な方針を定めることとしています。(平成 20 年策定)



(4) 湖南市中心市街地活性化基本計画

湖南省の中でも甲西駅周辺は湖南省のほぼ中央に位置し、湖南省役所東庁舎や甲西図書館など多くの公共公益施設が集積し、土地区画整理事業により整備された自然豊かな住宅地、大型店を中心とした商業施設が立地するなど湖南省の中心市街地にふさわしい拠点であります。本基本計画では、甲西駅周辺を湖南省の中心市街地と位置付け、まちづくりの方針や各種施策等を整理し、中心市街地活性化に向けた今後の各種施策展開や、市民、住民、商業者等の主体的な取り組みの指針とします。（平成17年策定）



～ 活性化に向けたシナリオ ～

- 湖南省の顔、玄関口である「駅前活性化ゾーン」において、風格あるまちづくりを推進。
- 「駅前活性化ゾーン」と市役所等主要施設が集積する「暮らしの機能集積ゾーン」を結ぶ「シンボル軸」を甲西駅周辺のメインストリートとして整備。
- 国道1号バイパス整備に伴い地域に密着した生活道路となる国道1号を「地域軸」とし、沿道の「地域密着型商業ゾーン」においては地域に根ざした商業空間を形成。
- 広域幹線道路である「広域連携軸」を整備し、甲西駅周辺と広域との連絡性を強化。
- 歩行者の回遊性や歩きやすさを確保するため、「生活軸」「景観軸」を整備し、「魅力ある住宅地形成ゾーン」において、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進。
- 「シンボル軸」と「地域軸」とが交差する部分に「出会い、賑わい創出ゾーン」を形成し、人々が集積する新たな核を整備。

(5) 湖南省景観計画

平成25年4月に策定された「湖南省景観づくりの基本方針」に掲げる「“ほっ”と和めるふるさと『こなん』」の実現に向けた実効力を伴う計画として「湖南省景観計画」を平成27年1月に策定し、今後は、本計画に掲げる基準や方針に基づき、市民及び事業者と協働して湖南省の特性を活かした美しい景観をつくり、守っていきます。

【景観づくりの基本理念】

今、現にある景観資源を最大限に活かし、さらに市民と事業者、市が互いに協力し合っ
て地域の魅力を高める景観づくりを進めることにより、だれもが心のゆとりや安らぎを覚
え、地域への愛着と誇りを強く持つことができるまちの実現を図る。

そして“湖南省のブランド力”を高めていく。

【将来像】

“ほっ”と和めるふるさと「こなん」

景観づくりの目標及び基本方針

目標① 風土を構成する自然景観の美しさを守る

- ・南北に市域を縁取る緑の山並み、中央部の野洲川の雄大な流れ、その周囲に広がる一団の農地などの自然環境は、本市固有の風土景観を形成するとともに、市民の日常的な安らぎや“ほっ”とする気持ちを育む重要な要素として、今後とも適切に保全していきます。

基本方針 ○山地・丘陵地の緑を保全します

○水辺の美観の維持と活用を図ります

○優れた眺望点を保全します

目標② 受け継いだ歴史文化が薫る伝統的景観を継承する

- ・石部宿に代表される東海道をはじめ、湖南三山などの歴史的、文化的に価値の高い寺社仏閣など、私たちが受け継いだ固有の歴史文化資源を見つめ直し、決して失ってはならない景観資源として次の時代へと継承していきます。

基本方針 ○受け継いだ景観の魅力を再評価します

○歴史的な雰囲気や景観を維持します

目標③ 後世に残る美しく魅力的な景観を創造する

- ・今の時代を生きる私たちの責任として、新たに建築物や構造物などを築造する際には、周辺の景観との調和はもちろんのこと、さらに本市ならではの魅力を高めていくための景観づくりに取り組んでいきます。

基本方針 ○地域の一体性が感じられる景観づくりを進めます

○秩序ある市街地の景観づくりを図ります

目標④ みんなが日々の暮らしの中で“美しさ”を意識する

- ・山並みの遠景や東海道、湖南三山など、特別な場所だけでなく、日常の生活の場である身の回りの空間に対して、市民や事業者が常日頃からそれぞれに可能な方法で美しく整えていくことを意識し、良好な景観づくりを図っていきます。

基本方針 ○良好な景観づくりへの関心を高めます

○市民の主体的な景観づくりの活動を促進します

第2章 東庁舎周辺整備のあり方検討



1. 東庁舎周辺整備の方向性
2. 庁舎整備の基本方針（理念）
3. 東庁舎周辺整備計画案の検討

第2章 東庁舎周辺整備のあり方検討

1. 東庁舎周辺整備の方向性

第1章の「現庁舎及び他の行政施設の現状と課題」で示されたとおり、庁舎機能が分散していることや庁舎の狭隘化により市民サービスや行政効率の低下を招いていること、耐震機能が不足していることにより災害発生時に建物倒壊の危険性があること、また防災拠点としての機能不足であること、施設、設備の老朽化により今後の維持・更新費用が増大すること、ユニバーサルデザインや自然エネルギーの有効活用、省エネルギー化へ今後対応していかなければならないこと、駐車場不足、借地の問題、給食センター跡地利用等、課題は山積みであり、今後湖南市の中心拠点としてふさわしい整備をしていくにあたり、これらの課題を踏まえた上で、整備計画案の検討を進める必要があります。

そこで、これらの課題を抜本的に解決するために、以下のような整備方針を定め、庁舎機能等の集約を前提とした「東庁舎の増築案」と「東庁舎の建替え案」の検討を行います。

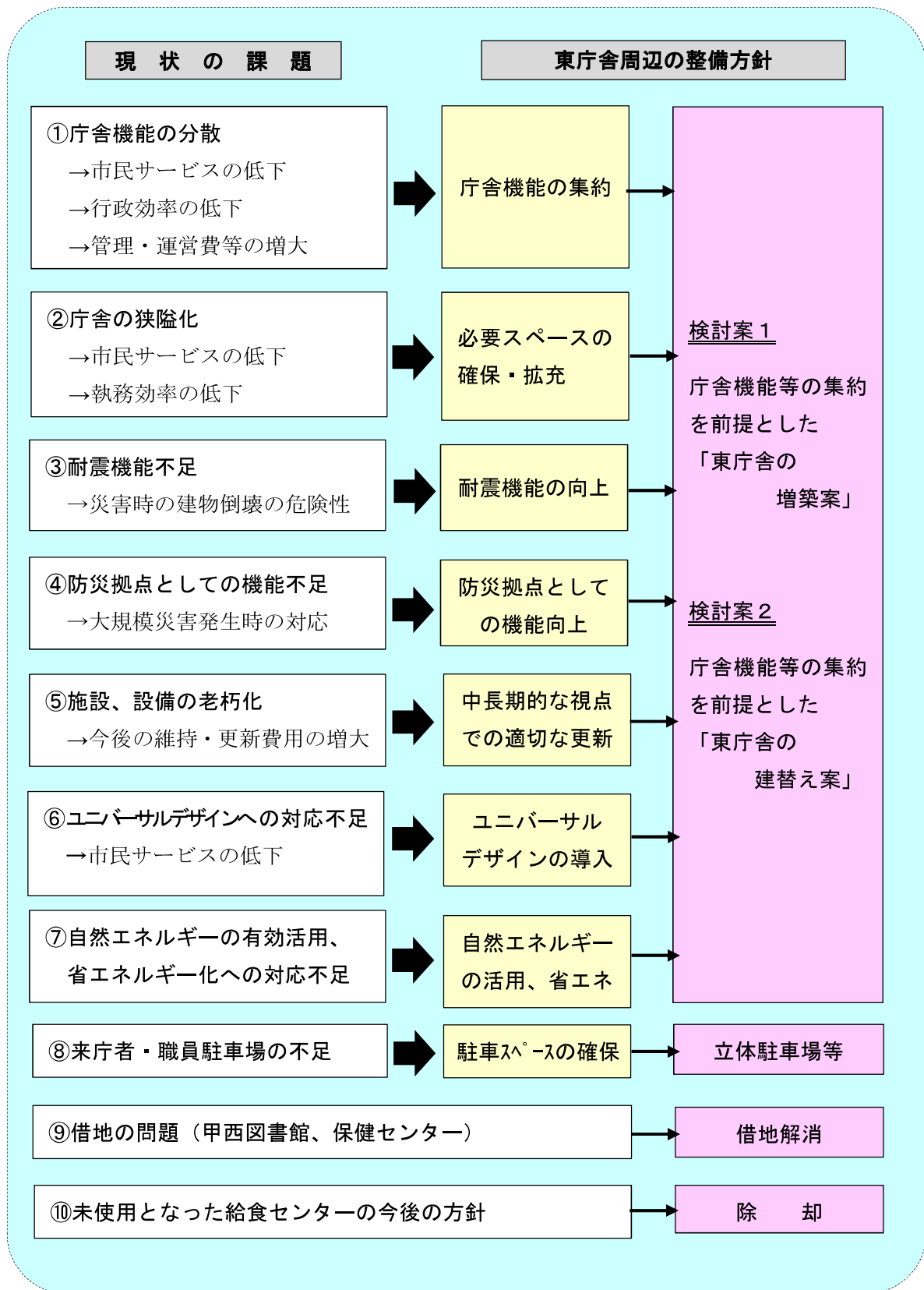
【整備方針】

- ・市民サービスや行政効率の観点から、分散している庁舎機能を集約します。
合わせて、東庁舎周辺の老朽化している施設についても集約を検討します。
- ・庁舎の狭隘化を解消するために、必要なスペースを確保・拡充します。
- ・災害時でも安全・安心が確保できるよう耐震機能の向上を図ります。
- ・大規模災害発生時に、防災拠点としての役割が果たせるよう機能向上を図ります。
- ・施設、設備の老朽化による維持・更新費用を抑制するために、中長期的な視点での適切な更新を目指します。
- ・ユニバーサルデザインの導入、自然エネルギーの有効活用、省エネルギー化等に配慮します。
- ・来庁者・職員駐車場不足を解消するために、立体駐車場等により必要な駐車台数を確保します。
- ・市の将来的な財政負担を減らすために、借地を解消し、市有地で対応します。
- ・給食センターを除却し、跡地を有効活用します。

検討案1 庁舎機能等の集約を前提とした「東庁舎の増築案」

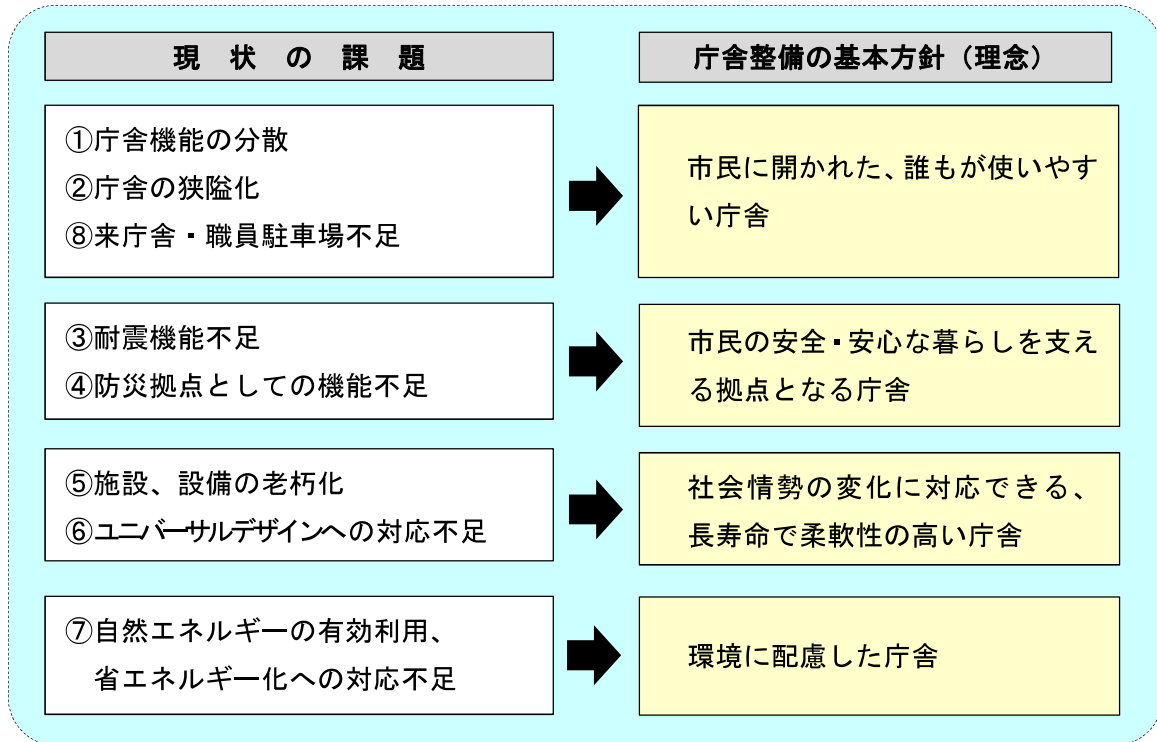
検討案2 庁舎機能等の集約を前提とした「東庁舎の建替え案」

○現状の課題と東庁舎周辺整備の整備方針



2. 庁舎整備の基本方針（理念）

現庁舎の現状と課題や、整備の方向性、上位計画や関連計画等を踏まえ、新庁舎の基本方針（理念）を以下のように設定します。



1. 市民に開かれた、誰もが使いやすい庁舎

- ・市民参画の場、市民と行政を繋ぎ交流を図る場として、市民が気軽に立ち寄ることができる開かれた庁舎を目指します。
- ・市民サービスの向上を重視した機能の充実を図り、年齢や障がいの有無にかかわらず、誰にとっても使いやすく、わかりやすいユニバーサルデザインの考え方に基づいた庁舎を目指します。

2. 市民の安全・安心な暮らしを支える拠点となる庁舎

- ・大規模災害の発生時には災害対策本部を設置し、救助や復旧・復興に向けた指揮活動、情報の収集、災害復旧・復興活動の機能を担うため、高度な耐震・防火機能に加え、自立性、指揮中枢機能を備えた防災、災害復旧・復興の拠点となる庁舎を目指します。

3. 社会情勢の変化に対応できる、長寿命で柔軟性の高い庁舎

- ・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を目指します。高度情報化社会に対応した設備や最適な執務環境を維持した執務スペースを備えた庁舎を目指します。

4. 環境に配慮した庁舎

- ・自然エネルギーの有効利用や省エネルギー化、省資源化を図り、地球環境に配慮した庁舎を目指します。

3. 東庁舎周辺整備計画案の検討

	整 備 方 針	ステップ①	ステップ②	ステップ③	ステップ④
① 庁舎機能等の集約を前提とした東庁舎の増築案	・現東庁舎の耐震改修及び大規模修繕を行いながら、旧給食センター用地に庁舎機能の集約を前提とした増築棟を建設 ・集約する機能として、西庁舎の教育委員会部局、保健センター、社会福祉センター、まちづくりセンター、甲西図書館 ・甲西図書館、保健センターは借地解消 ・消防署は別の場所に移転 ・整備手順 ①給食センター、車庫、倉庫を除却 ②給食センター跡地に増築棟を建設 ③上記の集約する機能及び消防署の機能移転後、除却 ④駐車場の耐震改修、大規模修繕 ⑤駐車場を整備 ⑥図書館、保健センターの借地解消				
	・現東庁舎の耐震改修及び大規模修繕を行いながら、駐車場及び車庫・倉庫用地に庁舎機能の集約を前提とした増築棟を建設 ・集約する機能は①-1と同じ ・甲西図書館、保健センターは借地解消 ・消防署は増築棟と一体的に建設 ・整備手順 ①給食センター、車庫、倉庫、まちづくりセンターを除却 - 駐車場用地に増築棟1を建設 ②西庁舎の教育委員会部局、まちづくりセンター、図書館機能を増築棟1に移転後、除却、車庫・倉庫跡地に増築棟2、まちづくりセンター跡地に消防署を建設 ③社会福祉センター、保健センター機能を増築棟2、消防署機能を新消防署に移転後、除却 - 東庁舎の耐震改修、大規模修繕 - 図書館、保健センターの借地解消 ④駐車場を整備				

	整備方針	ステップ①	ステップ②	ステップ③	ステップ④
② 庁舎機能等の集約を前提とした東庁舎の建替え案	②-1 消防署を別の場所へ移転 ② 庁舎機能等の集約を前提とした東庁舎の建替え案	旧給食センター用地、車庫、倉庫用地に庁舎機能を集約した新庁舎を建設し、建設後、現東庁舎を除却 集約する機能として、西庁舎の教育委員会局、保健センター、社会福祉センター、サンライフ甲西、まちづくりセンター、甲西図書館 甲西図書館、保健センターは借地解消 消防署は別の場所に移転 現庁舎東側に、現道を含めた新設道路を整備 整備手順 ①給食センター、車庫、倉庫を除却 ②上記跡地に新庁舎を建設 別の場所に消防署を建設 ③東庁舎、上記の集約する機能、消防署機能をすべて移転後、除却 ④新設道路、駐車場を整備 図書館、保健センターの借地解消			
		旧給食センター用地、車庫、倉庫用地に庁舎機能を集約した新庁舎を建設し、建設後、現東庁舎を除却 集約する機能として、西庁舎の教育委員会局、保健センター、社会福祉センター、サンライフ甲西、まちづくりセンター、甲西図書館 甲西図書館、保健センターは借地解消 中央消防署は新庁舎と一体的に建設 現庁舎東側に、現道を含めた新設道路を整備 整備手順 ①給食センター、車庫、倉庫、まちづくりセンターを除却 ②上記跡地に新庁舎、消防署を建設 ③東庁舎、上記の集約する機能、消防署機能をすべて移転後、除却 ④新設道路、駐車場を整備 図書館、保健センターの借地解消			

第 3 章 整備計画案の比較検討

1. 庁舎面積の検討
2. 概算事業費の算定
3. 整備計画案の比較検討
4. 駐車台数の検討
5. 整備手法の検討
6. 財源の検討
7. 整備スケジュール

第3章 整備計画案の比較検討

1. 庁舎面積の検討

整備計画案の検討にあたり、新庁舎の面積については、以下の3つの方法により算定します。

- 総務省「起債許可標準面積算定基準」に基づく算定
- 国土交通省「新営庁舎面積算定基準」に基づく算定
- 現在の東西庁舎延床面積に基づく算定

上記方法により算定された面積を比較検討し、最終的な想定庁舎面積を設定します。また、庁舎機能以外に新庁舎へ集約させる他の施設面積については、現在の延床面積とし、想定庁舎面積に加算します。なお、増築棟の面積は、全体面積と現東庁舎の延床面積との差し引きにより算定します。

(1) 総務省「起債許可標準面積算定基準」に基づく算定

この基準は、かつて総務省が起債を許可するために設けた基準（平成23年度廃止）であり、庁舎内の職員数をもとに事務室や会議室等の最低限の基準面積を算定するとともに、議事堂等については、議員数をもとに面積を算定します。ただし、総務省が示す標準面積には、市民交流のための面積や、防災機能、福利厚生等のための面積が含まれていないので、実情に応じて調整する必要があります。また、事務室の面積は、役職によって基準面積が定められており、職員数に換算率を乗じて算出した換算職員数により算定します。

①計画職員数

- ・庁舎規模算定のための計画職員数は、現在の東西庁舎に勤務する職員数とします。（嘱託・臨時職員を除く）
- ・現在の東西庁舎に勤務する職員数は、湖南省人事行政の運営等の状況の公表にある「一般行政職の級別職員数の状況（平成26年4月1日現在）」による職員数とします。

基準区分	特別職 三役	部長 次長級	課長級	課長 補佐級	係長級	一般 職員	
湖南省区分	特別職 三役	7級 部長 次長	6級 課長	5級 参事 課長補 佐	3、4級 主査 主幹	1、2級 主事 主任主事	合計
職員数(人)	3	22	29	45	97	69	265

②計画議員数

- ・庁舎規模算定のための計画議員数は、議員定数18人とします。

③換算職員数

・人口5万人以上50万人未満の換算率により算定します。

基準区分	特別職 三役	部長 次長級	課長級	課長 補佐級	係長級	一般 職員	合計
職員数(人)	3	22	29	45	97	69	265
換算率	20	9	5	2	2	1	
換算職員数	60	198	145	90	194	69	756

④庁舎面積の算定

区 分	室 名	算 定 基 準	算定面積(㎡)
①事務室	事務室（応接室を含む）	4.5㎡×換算職員数:756人	3,402.00
②倉庫	倉庫	①事務室面積の13%	442.26
③会議室等	会議室、電話交換室、便所、洗面所	7.0㎡×職員数:265人	1,855.00
④玄関等	玄関、広間、廊下、階段その他通行部分	①～③の合計の40%	2,279.70
⑤議事堂	議場、委員会室、議員控室	35㎡×議員定数:18名	630.00
		合 計	8,608.96

（２）国土交通省「新営庁舎面積算定基準」による算定

この基準は、各府省の営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準であり、庁舎内の職員数をもとに事務室や会議室等の最低限の基準面積を算定します。また、本基準に含まれない議会機能に有する面積や市民交流のための面積や、防災機能、福利厚生等のための面積等が含まれていませんので、実情に応じて調整する必要があります。また、事務室の面積は、役職によって基準面積が定められており、職員数に換算率を乗じて算出した換算職員数により算定します。

①換算職員数

・地方大官庁（局）地方ブロックの換算率により算定します。

基準区分	特別職 三役	部長 次長級	課長級	課長 補佐級	係長級	一般 職員	合計
職員数(人)	3	22	29	45	97	69	265
換算率	18	9	5	2.5	1.8	1	
換算職員数	54	198	145	112.5	174.6	69	753.1

②庁舎面積の算定

- ・この基準には、議事堂等に関する面積が含まれていないため、総務省「起債許可標準面積算定基準」を準用します。

区 分	算 定 基 準	算定面積(m ²)
①事務室	(4m ² ×換算職員数) ×1.1	3,313.64
②会議室	(職員100人当り40m ² 、10人増ごとに4m ²) ×1.1	114.40
③電話交換室	換算職員数600人～800人→68m ²	68.00
④倉庫	事務室面積(ただし×1.1前の面積) ×13%	391.61
⑤宿直室	1人当り10m ² 、1人増すごとに3.3m ² (2名を想定)	13.30
⑥庁務員室	1人当り10m ² 、1人増すごとに1.65m ² (2名を想定)	11.65
⑦湯沸室	標準: 6.5m ² ～13m ²	13.00
⑧受付及び巡視溜	1.65m ² ×(人数×1/3) 3人を想定 最小6.5m ²	6.50
⑨便所及び洗面所	職員数×0.32m ²	84.80
⑩医務室	職員数250人～300人→75m ²	75.00
⑪売店	職員数×0.085m ²	22.53
⑫食堂及び喫茶店	職員数250人～300人→118m ²	118.00
⑬議事堂等	総務省基準を準用 35m ² ×議員定数:18名	630.00
⑭機械室(冷暖房)	①～⑬の合計面積 3,000m ² ～5,000m ² →547m ²	547.00
⑮電気室	①～⑬の合計面積 3,000m ² ～5,000m ² →96m ²	96.00
⑯玄関、広間、 廊下、階段室等	①～⑮の合計面積×0.4 ※①②は×1.1前の面積とする	2,077.52
	合 計	7,582.95

(3) 現在の東西庁舎延床面積に基づく算定

区 分	施 設 詳 細		面積(㎡)
東庁舎	庁舎	1階 市民課、保険年金課、税務課、収納課等	1,865.29
		2階 土木建設課、都市政策課、住宅課、人事課等	1,163.60
		3階 市長室、副市長室、財政課、総務課、会議室等	1,097.20
		4階 議場、監査委員事務局、議事課、委員会室等	1,041.15
		5階 書庫	719.91
	附属棟	上下水道部	289.86
		食堂	245.80
		相談室	35.84
		水防・資材倉庫	297.00
		小 計	6,755.65
西庁舎	庁舎	1階 市民課分室、生涯学習課	699.86
		2階 教育総務課、学校教育課、人権教育課等	662.87
		3階 大会議室、小会議室、電算室、和室、倉庫	554.37
		4階 市史編纂室、倉庫	554.37
		5階 倉庫	182.45
	附属棟	倉庫	333.70
		機械室	97.50
		小 計	3,085.12
		合 計	9,840.77

(4) 庁舎面積の想定

3つの方法により算定された庁舎面積は以下のとおりです。

- (1) 総務省「起債許可標準面積算定基準」に基づく算定 8,608.96 m²
- (2) 国土交通省「新営庁舎面積算定基準」に基づく算定 7,582.95 m²
- (3) 現在の東西庁舎延べ床面積に基づく算定 9,840.77 m²

上記(1)、(2)については、市民交流のための機能、災害や震災等に対する防災機能、情報化への対応、または臨時職員に係わる床面積等が含まれていないため、これらに必要な面積を2,000 m²～3,000 m²と想定し、全体の庁舎面積を想定します。

新庁舎の面積は、10,000m² と想定します。

また、庁舎機能以外に新庁舎へ集約させる他の施設面積を加えると以下のようになります。

施 設 名	①増築案		②建替え案	
	①－1	①－2	②－1	②－2
新庁舎（増築、建替え） ※現庁舎面積 5,887	10000－5887 ＝4,113	10000－5887 ＝4,113	10,000	10,000
保健センター	1,608	1,608	1,608	1,608
甲西図書館	2,299	2,299	2,299	2,299
まちづくりセンター	1,055	1,055	1,055	1,055
社会福祉センター	1,250	1,250	1,250	1,250
サンライフ甲西			1,035	1,035
消防署		616		616
合 計	10,325m²	10,941m²	17,247m²	17,863m²

2. 概算事業費の算定

(1) 工事単価・費用の設定

概算整備費の算定にあたっては、以下の単価・費用をもとにします。

工事単価・費用	内 容
建設工事単価	湖南省公共施設白書内の公共施設の将来費用算定に用いている単価では、鉄骨鉄筋コンクリート造（今回想定）：28.9万円/㎡となっていますが、近年の建設資材や労務単価の高騰といった社会情勢や、最近の他地区の事例等も考慮し <u>38万円/㎡</u> とします。
解体工事単価	湖南省公共施設白書内の公共施設の将来費用算定に用いている過去の実績から算出された単価をもとに、 <u>2.3万円/㎡</u> とします。
耐震改修単価	他地区の事例等により、 <u>26万円/㎡</u> とします。（大規模修繕費用を含む）ただし、耐震診断結果により大きく変わる可能性があります。
機能改修単価	総務省「公共施設及びインフラ試算の将来の更新費用の試算」の大規模修繕単価をもとに、 <u>25万円/㎡</u> とします。
周辺整備費	他地区の事例等により算定します。
調査・設計費	本体工事費の <u>3%</u> 程度とします。

消防署を別の場所に移転させる場合の用地取得費は、 $2,000\text{㎡} \times 5\text{万円/㎡} = 1\text{億円}$ と想定します。

(2) 概算事業費算定に係る面積

建設工事面積、解体工事面積、耐震改修面積は以下のとおりです。

○建設工事面積

施 設 名	①増築案		②建替え案	
	①－ 1	①－ 2	②－ 1	②－ 2
新庁舎（増築、建替え）	10,325	10,941	17,247	17,863
消防署	616		616	
合 計	10,941㎡	10,941㎡	17,863㎡	17,863㎡

○解体工事面積

施 設 名	①増築案		②建替え案	
	①－１	①－２	②－１	②－２
東庁舎（本庁舎）			5,887	5,887
東庁舎（上下水道部）			289	289
東庁舎（食堂等）			245	245
東庁舎（相談室）			35	35
東庁舎（公用車車庫）	826	826	826	826
東庁舎（水防、倉庫）	297	297	297	297
給食センター	1,414	1,414	1,414	1,414
保健センター	1,608	1,608	1,608	1,608
甲西図書館	2,299	2,299	2,299	2,299
まちづくりセンター	1,055	1,055	1,055	1,055
社会福祉センター	1,250	1,250	1,250	1,250
サンライフ甲西			1,035	1,035
消防署	616	616	616	616
合 計	9,365㎡	9,365㎡	16,856㎡	16,856㎡

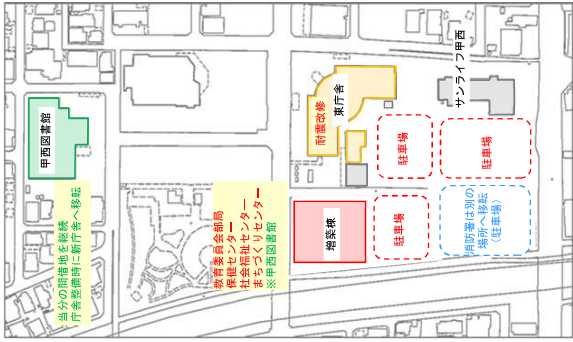
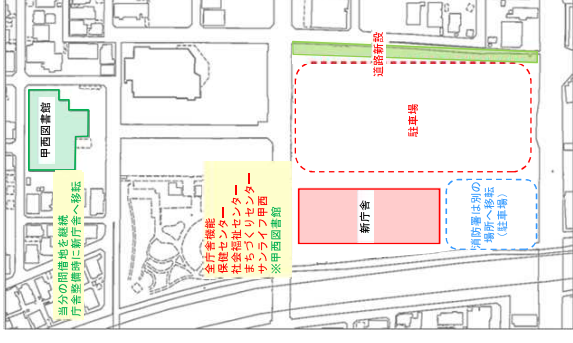
○耐震改修面積

施 設 名	①増築案		②建替え案	
	①－１	①－２	②－１	②－２
東庁舎（本庁舎）			5,887	5,887
東庁舎（食堂等）			245	245
合 計			6,132㎡	6,132㎡

（３）東庁舎周辺の概算整備費の算定

費用項目	①増築案		②建替え案	
	①－１	①－２	②－１	②－２
建設工事費	10,941㎡×38万円/㎡＝41.6億円		17,863㎡×38万円/㎡＝67.9億円	
解体工事費	9,365㎡×2.3万円/㎡＝2.2億円		16,856㎡×2.3万円/㎡＝3.9億円	
耐震改修費	6,132㎡×26万円/㎡＝15.9億		—	
周辺整備費	2.5億円		3.0億円	
調査・設計費	1.9億円		2.2億円	
用地取得費 （消防署）	1.0億円	—	1.0億円	—
合 計	65.1億円	64.1億円	78.0億円	77.0億円

3. 整備計画案の比較検討

項目	②庁舎機能等の集約を前提とした東庁舎の増築案			②庁舎機能等の集約を前提とした東庁舎の建替え案		
	①-1 給食センター用地に増築	①-2 駐車場用地に増築	②-1 消防署を別の場所へ移転	②-2 庁舎と消防署を一体的に建設		
計画概略図						
	・現東庁舎の耐震改修及び大規模修繕を行わないが、旧給食センター用地に庁舎機能の集約を前提とした増築棟を建設	・現東庁舎の耐震改修及び大規模修繕を行わないが、駐車場及び車庫・倉庫用地に庁舎機能の集約を前提とした増築棟を建設	・旧給食センター用地、車庫、倉庫用地に庁舎機能を集約した新庁舎を建設し、建設後、現東庁舎を除却	・旧給食センター用地、車庫、倉庫用地に庁舎機能を集約した新庁舎を建設し、建設後、現東庁舎を除却		
	○ 向上 (建物複数棟)	○ 向 (建物複数棟)	◎ 適切に向上 (建物1棟)	◎ 適切に向上 (建物1棟)	◎	◎
	○ 向上	○ 向上	◎ 適切に向上	◎ 適切に向上	◎	◎
	○ 向上	◎ 適切に向上 (消防署と一体整備)	○ 向上	◎ 適切に向上 (消防署と一体整備)	◎	◎
整備方針	△ 現庁舎は大規模修繕により向上	△ 現庁舎は大規模修繕により向上	○ 向上	○ 向上	○	○
	○ 増加 (必要に応じて立体駐車場検討)	△ 現状と変わらない	◎ 大きく増加	◎ 大きく増加	◎	◎
	○ 適切な工事・工期が可能	△ 増築棟が2棟あり、除却・建設が1度に行えないため工期が長くなる	○ 適切な工事・工期が可能	○ 適切な工事・工期が可能	○	○
	△ 現庁舎は公務を行いつつ耐震改修を行うため、公務に影響を及ぼす	△ 現庁舎は公務を行いつつ耐震改修を行うため、公務に影響を及ぼす	○ 比較的影響が少ない	○ 比較的影響が少ない	○	○
	○ 約 65 億円	○ 約 64 億円	△ 約 78 億円	△ 約 77 億円	△	△

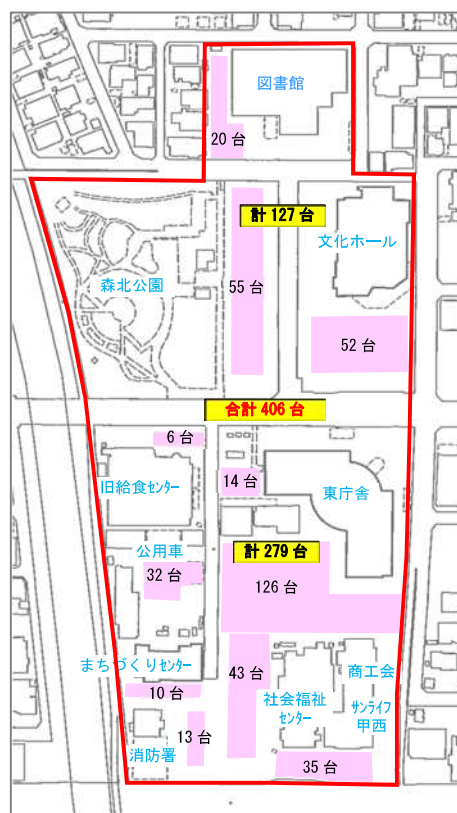
以上の比較検討より、現庁舎等が抱える課題への対応や、整備の実現性、公務への影響、整備費用等を総合的に考え、長期的な視点のもと、市の中心拠点として最もふさわしい案として、**検討案2「庁舎機能等の集約を前提とした東庁舎の建替え案（消防署を一体整備）」**を選定します。

4. 駐車台数の検討

(1) 現状の駐車台数

東庁舎周辺の現状の駐車台数は、来庁者用、公用車議員用、職員用を含め、合計 406 台となっております。またこの他に、職員用駐車場（月極）が 161 台あり、これらを含めると合計 567 台となります。

駐車場の位置		来庁者用	公用車議員用	職員用	小計
東庁舎敷地内	東庁舎	68	11	61	140
	公用車車庫等		32		32
	商工会・サライ甲西	35			35
	社会福祉センター	43			43
	まちづくりセンター	10			10
	消防署	13			13
	旧給食センター	6			6
小 計		175	43	61	279
周辺部	図書館	20			20
	文化ホール	52			52
	森北公園	55			55
小 計		127			127
合 計		302	43	61	406
周辺職員駐車場				161	
総 計		302	43	222	567



(2) 新庁舎建設に伴う必要駐車台数の検討

新庁舎建設に伴い、同敷地内に必要な駐車台数を以下のように想定します。

- ・来庁者用の駐車台数は、現在の台数 175 台（周辺部を除く） + α = 200 台とします。
- ・公用車・議員用駐車台数は、現在の東庁舎・西庁舎を合わせた台数とします。

東庁舎 43 台 + 西庁舎 10 台 = 53 台

- ・職員用駐車場は、同敷地内に確保することを基本とし、かつ、現在の東庁舎・西庁舎を合わせた台数とします。 東庁舎 222 台 + 西庁舎 56 台 = 278 台

	来庁者用	公用車・議員用	職員用	合 計
駐車台数	200 台	53 台	278 台	531 台

5. 整備手法の検討

新庁舎を建設するための代表的な手法には「従来方式」「P F I 方式」「リース方式」があり、それぞれの方式を比較検討し、本市の整備手法を選定します。

方 式	従来方式	P F I 方式	リース方式
概 要	従来どおり市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営の各業務を別々の民間事業者へ個別に発注する。	P F I 法に基づき、市が施設の性能を定め、選定された PFI 事業者が、資金調達、設計、建設、維持管理、運営の各業務を一括して行う。	民間事業者が資金調達、設計・建設を行った施設を市に長期リースし、投資資金回収後、市に施設所有権を移転する。
事業スキーム			
土地所有者	市	市	市
建物所有者	市	民間事業者、市	民間事業者→市
資金調達	合併特例債、一般財源、起債、基金等により調達する。	民間事業者が、金融機関等により調達する。 (合併特例債が活用できない、金利が高い)	民間事業者が、金融機関等により調達する。 (合併特例債が活用できない、金利が高い)
支出の平準化	設計・建設段階において、一時的に多額の資金が必要となる。	年度予算の低減と平準化が図れる。	年度予算の低減と平準化が図れる。
コスト縮減	各業務が分割して発注されるため、一体的な縮減効果は低い。	民間主体による効率的な設計・施工等により建設コストの削減が見込める。	民間主体による効率的な設計・施工等により建設コストの削減が見込める。
事業のスピード	これまでの実績やノウハウにより、計画に応じた建設が可能である。	P F I 法上の手続きが必要となるため、工事着手までに時間を要する。	条件設定次第で、比較的短期での工事着手が可能である。
そ の 他	市の直営事業であるため、事業破綻等のリスクは少ない。	法に基づく手続きとなるためリスクは小さいが、民間事業者の経営状況等が悪化した場合の懸念がある。	事業者は、リース事業に実績があり、信用度の高いリース会社に限定される。

P F I 方式及びリース方式は、民間事業者による創意工夫や経営ノウハウを発揮できる場合に有効な手法となりますが、庁舎の場合、民間経営が可能な空間や維持管理等の業務が少なく、経営利益の還元は少ないと考えられます。また、両方式とも、庁舎整備に極めて有効な財源である合併特例債が活用できないことで、市の支出が増大することが想定されるため、本市においては、行政主導で行う「従来方式」が適していると考えます。

6. 財源の検討

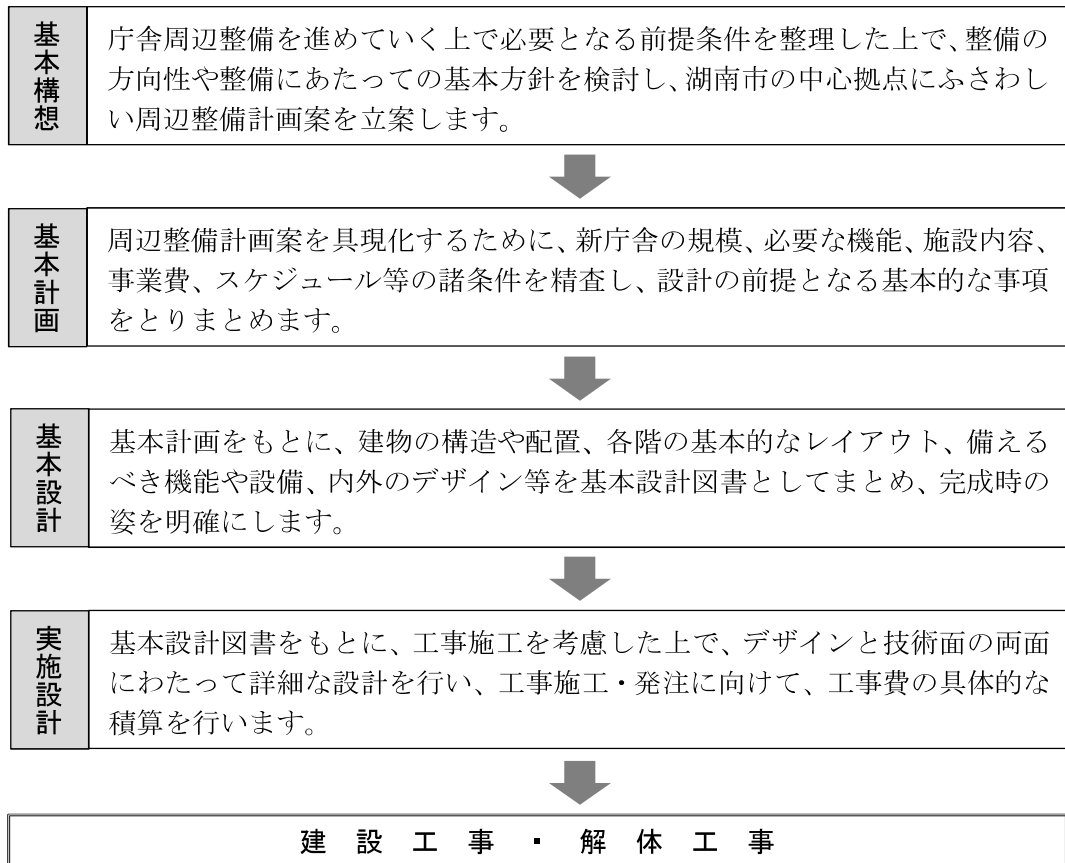
庁舎整備に関する財源については、以下のように想定します。

財 源	①増築案	②建替え案
	①－ 1	②－ 1
合併特例債	約 15.0 億円	約 15.0 億円
一 般 財 源	約 12.3 億円	約 15.5 億円
起 債	約 36.7 億円	約 46.5 億円
基 金	約 1.0 億円	約 1.0 億円
合 計	約 65.0 億円	約 78.0 億円

7. 整備スケジュール

整備スケジュールについては、財源として合併特例債を活用することから、制度適用期限である平成 31 年度を建設完了年度として計画します。

全 体 の 流 れ



年 度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度
基本構想	→					
基本計画		→				
基本設計			→			
実施設計			→			
建設工事				→	→	
解体工事		-----→				-----→