

**観音寺市新庁舎建設
基本構想(案)**

平成 23 年 月 日

観音寺市

目 次

第1章 新庁舎建設の背景	1
第2章 新庁舎建設の基本理念	5
第3章 新庁舎建設の基本方針	6
第4章 新庁舎の建設位置及び規模	8
第5章 新庁舎建設における財源の検討と事業手法について	10
第6章 新庁舎建設スケジュール	11
<<資料編>>	12

第1章 新庁舎建設の背景

1 庁舎の現状

現在の庁舎は、昭和38年（1963年）に建設されたもので、当時としては鉄筋コンクリート造りのモダンな建物であり、市のシンボルとして親しまれてきました。しかし、建物は全体的に老朽化が進んでおり、耐震診断の結果、耐震基準を満たしておらず、大地震が起こった場合には、倒壊する危険性が高い建物であると判定されました。また、仮に耐震改修を施しても、内部を縦横断する耐震壁を多数設置する必要があることから、事務所としての機能が失われてしまうということが判明しました。近い将来、東南海・南海地震の発生が確実視されており、現状のまま防災・災害復興拠点としての機能を果たすことは困難な建物であると考えられます。

また、本庁舎や周辺の社会福祉センター、市民会館等に窓口が分散しているため、各種手続きを行う際、利用者である市民が不便を強いられている状況にあります。来庁者用の駐車場も不足しており、日常的に満車に近い状態になっています。これらは、市民の利便性やサービスの低下、さらには、窓口分散による行政効率の低下をも招いています。

こうした課題を解決し、今後ますます多様化する行政需要に対応するために、新庁舎の建設が必要ではないかという見地から、平成19年9月に庁内の部長等で構成される新庁舎建設庁内検討委員会を設置し、また、下部組織として作業部会を設け、これまで新庁舎建設に向けて必要な事項の調査検討をしてまいりました。

また、市議会においても、平成22年4月に公共施設等整備調査特別委員会が設置され、その後9回の協議を経たのち、平成23年2月に新庁舎の建設及びその建設位置についての承認を得ることとなりました。



(1) 本庁舎及び周辺施設等（本庁機能分）の状況

(単位：㎡)

施設名	配置所管課等	建築年等	延床面積
本庁舎	企画課、庁舎等整備課、秘書課、総務課、税務課、納税課、市民課、人権課、健康増進課（保健係を除く）、商工観光課、都市整備課、会計課、議会事務局、監査委員事務局	昭和38年	3,825.21 (3,825.21)
社会福祉センター	子育て支援課、社会福祉課、高齢介護課	昭和58年	652.07 (914.00)
働く婦人の家	選挙管理委員会事務局	昭和54年	277.04 (623.00)
共同福祉施設	生涯学習課	昭和54年	94.35 (596.00)
市民会館	農林水産課、建設課、建築課、教育総務課、学校教育課、市民スポーツ課、農業委員会事務局	昭和45年	988.14 (6,808.00)
保健センター	健康増進課（保健係）	平成3年	184.19 (601.00)
電算センター	議会事務局（会議室）、倉庫（書庫）	昭和55年	361.08 (1218.36)
小 計			6,382.08 (14,585.57)
中央公民館	地籍調査課	昭和54年	50.00 (643.00)
合 計			6,432.08 (15,228.57)

*（ ）内の数値は、当該施設の延床面積です。

(2) 本庁舎維持管理費の推移

(単位：千円)

	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
庁舎管理委託料	17,755	18,165	18,056	18,502	16,979	14,677
庁舎修繕料	2,662	4,224	4,317	3,000	2,500	1,799
電気料	12,904	11,536	11,418	13,200	11,027	11,311
上・下水道費	1,591	1,277	1,542	1,737	1,156	1,209
燃料費	1,541	1,351	1,577	1,741	1,805	2,105
計	36,453	36,553	36,910	38,180	33,467	31,101

2 現庁舎の課題

- (1) 大地震の発生時などにおける、防災拠点としての機能を果たすことが困難である。
- (2) 老朽化が進み耐震性に欠けているため、来庁者の安全が確保できない。
- (3) 窓口の分散化により、市民の利便性やサービスの低下を招いている。
- (4) 高齢者・障がい者に配慮したバリアフリーへの対応が困難である。
- (5) フロアとの段差があるため、窓口カウンターが高く、来庁者を見下ろすようになり威圧感を与えている。
- (6) 相談室がなく、市民のプライバシーを守ることができない。
- (7) 市民ホールで催事の際は、来庁者の待合スペースが圧迫されている。
- (8) 駐車スペースが狭く、日常的に満車に近い状態である。
- (9) 庁舎の躯体はもとより、空調・給排水設備などの老朽化が激しい。また庁内の換気が悪く来庁者に不快感を与えている。
- (10) 空調設備が全館共通であるため部分的に稼動することができず、燃料効率が悪く、余計なコストがかかっている。
- (11) 執務スペースが狭隘なため、事務効率の低下を招いている。
- (12) OAフロア化されていない。
- (13) 組織機構の改編や職員数の増減に伴う執務スペースの変更に対応できない。
- (14) 会議室、作業スペース、倉庫、文書庫が不足している。
- (15) 議会における会議室等が不足している。
- (16) エレベーターが無く、高齢者等に不便をかけている。
- (17) 庁舎周辺に緑地等が少ないため、市民が憩う安らぎの空間がない。
- (18) 鳥取県西部地震や芸予地震等により庁舎に大きな歪みや亀裂が入っており、また、床が傾いている。



慢性的に不足する庁舎の駐車場

(19) 耐震診断（平成21年度）の結果、耐震強度を表すI s 値については、**0.15**と通常災害対策活動の拠点となる公共施設に求められる1.2を大幅に下回っており、また、コンクリート強度も10.3と基準値の24を大幅に下回っている。このため、大きな揺れを伴う大地震においては、倒壊の危険性が高い建物と判定された。この結果を受け耐震改修の方向性を探ったが、建築の専門家の意見として、大量の支持工及び耐震壁を施工しなければならず、事務所機能は失われるとのことであった。

I s値に基づく安全性の基準

耐震強度	I s値が0.3未満	I s値が0.3以上0.6未満	I s値が0.6以上
建物の地震に対する安全性	倒壊又は崩壊の危険性が高い	倒壊又は崩壊の危険性がある	倒壊又は崩壊の危険性が低い



庁舎を大量のポスト支柱で補強

第2章 新庁舎建設の基本理念

基本理念

従来、主として市の庁舎に求められてきたものは、行政機関と議決機関（議会）が効率的に機能することのできる場の確保でありました。

しかしながら、今日、人々の価値観が多様化し、より高度化していく社会の中で、市の庁舎は単に行政事務や議会活動を行うだけでなく、地方の時代に相応しい住民自治の象徴として、また、市民の市政への参画を促す情報提供の場、市民と行政のコミュニケーションを推進する場としての機能が強く求められています。

以上のことから、新庁舎建設に当たっては、住民自治の象徴として、市民の市政への参画を促し市民と行政のコミュニケーションを推進する場とすることを基本とし、市民サービスの向上につながる施設となることを目指します。

第3章 新庁舎建設の基本方針

1 基本方針設定に向けた視点

(1) 庁舎としての建築的基本性能を満たす施設であること

庁舎をはじめとする公共建築は、建築としての「基本性能」を満たし、かつ、災害時にも対処できるといった高度な性能が求められており、以下に示すような基本的要件を満たすよう留意する必要があります。

- ・ **安全性**〔耐火・耐震・耐水等の構造的な基本性能を満たし、防災拠点としての機能を担うとともに、個人情報保護をはじめとするセキュリティが徹底されること〕
- ・ **機能性**〔施設利用上求められている性能を十分に備えていること〕
- ・ **快適性**〔快適な内部環境を提供すること〕
- ・ **耐久性**〔公共財産として長期にわたって使用できること〕
- ・ **経済性**〔適切なコストでの運営が可能であること〕
- ・ **先進性**〔バリアフリー、地球環境への配慮などユニバーサルデザインの理念を尊重し、建築に求められる新たな役割等について積極的に取り組む姿勢が求められること〕

(2) 多数の市民が訪れる施設であること

市役所には、高齢者、障がい者、子ども連れなど様々な市民が来庁する窓口が集中しており、業務の円滑な遂行に留意し、混乱の起きることのないよう、来庁目的に応じて機能的に窓口部署等を配置することに配慮し、より質の高い市民サービスを提供することが求められています。また、来庁する市民にとって、便利な交通手段の確保、駐車場、駐輪場等の適正な確保などに十分配慮する必要があります。

2 基本方針

(1) 市民にとってわかりやすく、人にやさしい庁舎（行政サービス機能）

多くの市民が利用する庁舎は、誰にでもわかりやすく親しみのある場所でなければなりません。窓口サービスの充実や来庁者のスムーズな動線、さらには十分な駐車場スペースの確保など、市民の利便性を向上させることが重要となります。また、ユニバーサルデザインの導入による、すべての人にやさしい場の創出が求められています。

(2) 市民が主役、みんなが集いやすい庁舎（市民との協働機能）

住民自治の拡充が求められるなかで、市民と行政との協働のまちづくりの重要性がより一層高まっています。そのため、活動の拠点となる会議室やワークショップのできるスペースなどの市民参加型空間の整備とセキュリティを確保しつつ、これらの施設を閉庁時にも活用できるように検討する必要があります。

(3) 情報が行き交い、市民に明るく開かれた庁舎（情報共有拠点機能）

地域の特性などの個性あふれる魅力を発信可能な展示コーナー、コンピュータを活用した

双方向型の情報コーナーなどの整備充実が求められています。

また、IT等を活用した行政サービスの電子化に対応できる環境整備が求められています。行政情報の透明性の確保に努め、正確にわかりやすく提供できる市政情報発信機能の充実や情報システムにおける高度なセキュリティ対策と個人情報保護対策について考慮する必要があります。

(4) 市民に親しまれ、憩いの場となる庁舎（文化交流と憩いの機能）

市民が気軽に来庁し、利用できる庁舎づくりの観点から、市民交流スペースとなる開放されたロビーや市民ギャラリーなどの文化・交流空間の整備が望まれています。また、誰もが利用でき、気軽にくつろぐことができる喫茶や談話コーナー、緑地の整備など、憩いのスペースの確保についても検討が必要です。

(5) 市民の生命を守る庁舎（防災拠点機能）

今後、発生する確率が高い東南海・南海地震、台風による風水害等さまざまな災害から市民の生命・財産を守るため、災害発生時には迅速かつ機動的な対応ができ、災害発生後は的確かつ確実な対応ができる防災拠点施設としての機能を備えた庁舎でなければなりません。そのためには、防災機能を発揮することができる十分な耐震性能を有することが必要となります。

(6) 機能的で柔軟性のある庁舎（効率的な執務機能）

行政事務の効率を高めることが市民サービス向上につながるため、庁舎機能の主要部分を構成している執務スペースは、機能的で動線が確保された働きやすい環境であることが望まれます。また、併せて組織機構や職員数の変化に対応した執務スペースの変更が容易にできる機能を備えていることが必要となります。

(7) 環境にやさしい庁舎（環境配慮型施設機能）

地球温暖化防止の観点から、太陽光発電、自然採光や自然通風、雨水再利用、外断熱工法などのエネルギーの省力化をはじめ、計画から建築、運用、廃棄までのサイクルを通じた環境負荷の低減に配慮し、環境保全対策の模範となる環境配慮型施設（グリーン庁舎）としての庁舎建設を目指す必要があります。

第4章 新庁舎の建設位置及び規模

1 新庁舎の建設位置

新庁舎の建設位置については、平成23年2月に開催された市議会第9回公共施設等整備調査特別委員会において、市民会館跡地に建設することで承認されました。

現庁舎のエリアは都市基盤が整備され、保健センターや中央公民館、中央図書館、社会福祉センター、三観広域消防本部、南消防署、県三豊合同庁舎、税務署など市・県・国の行政機関が集中しています。その上、近辺に地方銀行の観音寺支店が移転配置され、商工会議所も隣接しており、市民や企業にとっても利便性の高い場所となっています。

これらの状況とまちづくりの視点から、次の要件などについて十分考慮した結果、現在の敷地内（市民会館跡）が庁舎の位置として適切であると判断しました。

◎まちづくりの視点

- ・総合振興計画、都市計画マスタープランとの整合性
- ・市街地の活性化
- ・公共交通体系対応と市民の利便性
- ・防災拠点としての機能と機動性



2 新庁舎規模の算定

庁舎の規模については、将来の行政需要、職員数等を考慮して、次のように設定することとしました。

(1) 将来の職員数の推計

平成 23 年 4 月 1 日現在、本庁舎、市民会館、社会福祉センターや少年育成センター等に配置している職員数は 373 人であるが、新庁舎に配置することとなる職員数は、第二次行政改革大綱定員適正化計画における長期的な数値目標である平成 27 年 4 月 1 日の職員数 330 人と想定する。

(2) 議員数

市議会の議員数は、現在の議員数である 24 人とする。

(3) 庁舎規模算定について

庁舎規模を算定するため次の方法を用いた。

ア 総務省「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」に基づく算定方法（平成22年度で廃止） **【資料 1】P13**

庁舎必要面積算定で一般的に用いられている総務省「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」を参考にし、新庁舎に必要な延床面積を算定した。

起債事業算定基準とは庁舎面積の最小限の規模を想定し、必要面積のうち起債の対象となる面積を示したもので、市民関連機能等を含んでいないことから、実情にあった規模に調整して最終的な必要面積を算定すると庁舎面積は9,323.89㎡となる。

イ 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく算定方法 **【資料 2】P14**

国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に準じて、各諸室の基準面積を算定する。議会機能等固有業務室（算定式に含まれないため別途加算）を加えると10,571.82㎡となる。

以上の算定比較により

【資料 3】P16

庁舎の規模は、9,500 ㎡程度とする。

※ 庁舎規模：中間値で想定（公用車車庫分は除く）

第5章 新庁舎建設における財源の検討と事業手法について

1 合併特例債について

合併市町村のまちづくり計画については、ハード・ソフト事業とも、重要な事業は「新市建設計画」に位置づけされています。当該計画に基づいて行う一定の事業に要する経費については、合併年度及びこれに続く10年度に限り、合併特例債をもってその財源とすることができます。

庁舎建設は、新市建設計画に基づき実施する事業のうち、特に必要と認められるものであることから、合併特例債（充当率95%、普通交付税算入率70%）を起すことができます。

なお、本市における合併特例債の活用期限は平成27年度であります。

2 新庁舎建設にかかる一般財源

これまで、庁舎建設事業については、一般単独事業債のうち一般事業債（一般分）と合併特例債及び一般財源（又は基金）をもって充てていましたが、平成23年度より、庁舎建設費用についての標準面積及び建築単価に基づく標準的な事業費の取扱いが廃止されることとなりました。この改正により、建設事業費の95%に交付税措置の有利な合併特例債を充当することができ、一般財源は事業費の残り5%に充てることとなります。しかし、実際の建築や電気設備、又機械設備の工事の発注の中には、備品的なものが含まれて、起債対象から除外されることが考えられます。また、有利な合併特例債といえども、地方債の適切な借入れについては十分考慮する必要があり、長期的な財政負担のバランスの観点から、庁舎改築整備基金で10億円程度の財源確保を行い、一般財源及び地方債を抑制するものであります。

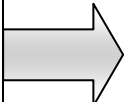
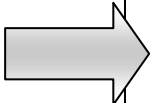
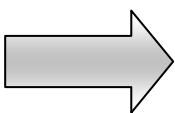



3 事業手法の検討

PFI方式等を検討しましたが、合併特例債を活用するにはスケジュール的に無理であるので、直接発注することとしました。

第6章 庁舎建設スケジュール

新庁舎の建設には、合併特例債を充当すると仮定し、その活用期限が平成 27 年度であるため、それまでに庁舎が完成すると想定しています。

庁舎建設関係工程表

事項／年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
基本構想					
基本計画・基本設計					
実施設計					
新庁舎建設工事					
解体		市民会館解体 		庁舎解体 	

《 資 料 編 》

総務省「起債事業算定基準」に基づく算定

下表に総務省「起債事業算定基準」と、この基準に基づいた算定結果を示す。

なお、基準には市民開放関連施設が含まれていないため、基準から算出された庁舎面積の10%を市民ギャラリーなど市民開放施設として算入する。その結果、新庁舎延床面積は9,300㎡程度に設定することができる。

総務省「起債事業算定基準」

室 名		面 積 基 準					
(イ) 事務室		常勤職員数×換算率×4.5㎡					
換算率表	区 分	特別職	部長級	課長級	補佐・ 係長級	一般職	計
	計画職員数（平成27年）	3	7	33	83	204	330
	換算率	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	—
	換算職員数 （職員1人当面積）	60.0 (90.0)	63.0 (40.5)	165.0 (22.5)	166.0 (9.0)	204.0 (4.5)	658.0 —
(ロ) 倉庫		事務面積×13%					
(ハ) 会議室等	会議室・電話交換室・便所・洗面所等	常勤職員数×7.0㎡（最小面積350㎡）					
(ニ) 玄関等	玄関・広間・廊下・階段・その他	上記各室面積合計（イ+ロ+ハ）×40%					
	追加可能分	上記各室面積合計（イ+ロ+ハ）×10%					
(ホ) 議事堂	議場・委員会室・議員控室等	議員定数×35.0㎡					
(ヘ) 車庫	地上部	自動車台数×25.0㎡					
	地下車庫	自動車台数×50.0㎡					

新庁舎の面積算定

室 名	面積算定	算定基準
(イ) 事務室	2,961.00	常勤職員数×換算率×4.5㎡
(ロ) 倉庫	384.93	事務室面積（イ）×13%
(ハ) 会議室等（会議室・電話交換室・便所・洗面所等）	2,310.00	常勤職員数×7.0㎡
(ニ) 玄関等（玄関・広間・廊下・階段・その他）	2,262.37	（イ+ロ+ハ）×40%
(ホ) 議事堂（議場・委員会室・議員控室等）	840.00	議員定数（24名）×35.0㎡
小 計	8,758.30	
市民開放関連（追加可能分）	565.59	（イ+ロ+ハ）×10%
庁舎延床面積	9,323.89	
(ヘ) 公用車車庫（地上部で積算）	2,500.00	自動車台数（100台）×25.0㎡
合 計	11,823.89	最大で11,823.89㎡ 車庫分を除くと9,323.89㎡

*職員1人当り面積 9,323.89㎡÷330人=28.25㎡/人

国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく算定

下表に国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」と、この基準に基づいた算定結果を示す。

国土交通省基準を庁舎に適用するにあたり、地方小官署の換算率がほぼ起債申請基準と同じであるので、起債申請換算職員数を適用する。固有業務室中、議会関係は総務省起債基準を適用する。

国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」

室 名		面 積 基 準					
(ア) 執務面積							
事務室		常勤職員数×換算率×4.0㎡×補正率1.1					
換算率表	区 分	特別職	部長級	課長級	補佐・ 係長級	一般職	計
	計画職員数（平成27年）	3	7	33	83	204	330
	換算率	20.0	9.0	5.0	2.0	1.0	—
	換算職員数 （職員1人当面積（補正率1.1））	60.0 (88.0)	63.0 (39.6)	165.0 (22.0)	166.0 (8.8)	204.0 (4.4)	658.0 —
(イ) 付属面積							
会議室	大会議室・中会議室・小会議室	職員100人当40㎡，10人増毎に4.0㎡×補正率1.1					
電話交換室	休憩室、電池室、その他所要付属室	換算人員600～800人の場合：68㎡					
倉庫		事務面積×13%					
宿直室	含押入れ、踏込等	1人10㎡，1人増毎に3.3㎡増					
庁務員室	含押入れ、踏込等	1人10㎡，1人増毎に1.65㎡増					
湯沸室		6.5㎡（2坪）～13.0㎡（4坪）					
受付		1.65㎡×（人数×1.3），最小6.5㎡					
便所・洗面所		全職員数が150人以上：1人当0.32㎡					
医務室		全職員数が300～350人：1人当85㎡					
売店		全職員数が150人以上：1人当0.085㎡					
食堂・喫茶		全職員数が300～350人：140㎡					
理髪室		全職員数が290～530人：30㎡					
(ウ) 固有業務室							
業務支援施設	入札室・相談室・印刷室・監査委員室						
議会機能	議場・委員会室・議員控室等						
窓口機能	資料室・市民ロビー						
防災機能	防災対策室						
保管機能	書庫・備品費						
福利厚生機能	休憩談話室・休養室・更衣室						
その他	記者室・電算室						
(エ) 設備関係面積							
機械室	入札室・相談室・印刷室・監査委員室	有効面積（ア～ウ）5,000～10,000㎡：831㎡					
電気室	議場・委員会室・議員控室等	有効面積（ア～ウ）5,000～10,000㎡：131㎡					
自家発電室	資料室・市民ロビー	有効面積（ア～ウ）5,000～10,000㎡：29㎡					
(オ) 交通部分							
交通部分		上記ア～エの面積計×35%（事務室・会議室は補正前）					

新庁舎の面積算定

室名	面積算定	算定基準
(ア) 執務面積	2,895.20	常勤職員数×換算率×4.0㎡×補正率1.1
事務室	2,895.20	
(イ) 付属面積	1,028.44	
会議室	145.20	職員100人当40㎡，10人増毎に4.0㎡×補正率1.1
電話交換室	68.00	換算人員600～800人の場合：68㎡
倉庫	342.16	事務面積×13%
宿直室	13.30	1人10㎡，1人増毎に3.3㎡増
庁務員室	11.65	1人10㎡，1人増毎に1.65㎡増
湯沸室	48.75	6.5㎡（2坪）～13.0㎡（4坪）／各階（1箇所3坪、5階で想定）
受付	10.73	1.65㎡×（人数×1.3），最小6.5㎡（5人に想定）
便所・洗面所	105.60	全職員数が150人以上：1人当0.32㎡
医務室	85.00	全職員数が300～350人：85㎡
売店	28.05	全職員数が150人以上：1人当0.085㎡
食堂・喫茶等	170.00	全職員数が300～350人：140㎡，全職員数が290～530人：30㎡
(ウ) 固有業務室	2,988.00	
業務支援施設	300.00	入札室100㎡，相談室100㎡，印刷室50㎡，監査委員室50㎡
議会機能	840.00	議員定数（24名）×35.0㎡
窓口機能	450.00	資料室150㎡，市民ロビー300㎡
防災機能	120.00	防災対策室
保管機能	528.00	書庫・保管庫
福利厚生機能	350.00	休憩談話室100㎡，休養室100㎡，更衣室150㎡
その他	400.00	記者室50㎡，電算室350㎡
(エ) 設備関係面積	991.00	
機械室	831.00	有効面積（ア～ウ）5,000～10,000㎡：831㎡
電気室	131.00	有効面積（ア～ウ）5,000～10,000㎡：131㎡
自家発電室	29.00	有効面積（ア～ウ）5,000～10,000㎡：29㎡
(オ) 交通部分	2,669.18	上記ア～エの面積計×35%（事務室・会議室は補正前）
庁舎延床面積	10,571.82	

*職員1人当り面積 10,571.82㎡÷330人=32.04㎡/人

公用車車庫	1,800.00	自動車台数（100台）×18.0㎡
-------	-----------------	-------------------

現本庁舎及び周辺施設（本庁機能分）と算定基準の比較

(単位：㎡)

室名	本庁舎機能分	総務省算定基準	国土交通省算定基準
事務室	2,915.17	2,961.00	2,895.20
倉庫	417.28	384.93	342.16
会議室等	1,021.42	2,310.00	3,825.28
交通部分	1,450.49	2,827.96	2,669.18
議事堂等	627.72	840.00	840.00
計	6,432.08	9,323.89	10,571.82

※ 本庁舎機能分の面積は、本庁舎、社会福祉センター、市民会館等で使用している面積を積算したものである。