

南相馬市新庁舎建設 基本構想

平成 30 年 2 月

南相馬市新庁舎建設庁内検討委員会

目 次

はじめに.....	1
1 庁舎建設の検討経緯.....	1
2 基本構想の位置づけ.....	2
第1章 新庁舎建設の必要性.....	3
1 庁舎の現状と課題.....	3
2 新庁舎建設の必要性.....	7
第2章 新庁舎の基本理念と基本方針.....	8
1 基本理念.....	8
2 基本方針.....	9
3 付加する機能.....	10
第3章 新庁舎の規模想定.....	13
1 新庁舎に配置予定の組織等.....	13
2 新庁舎の各フロア構成の考え方.....	14
3 庁舎規模の算定方法.....	16
4 算定の根拠となる人口及び職員数の想定と庁舎面積.....	17
5 駐車場の整備.....	21
第4章 新庁舎の候補地の検討.....	23
1 新庁舎建設候補地の選定の基本的な考え方.....	24
2 市有地を活用する場合の比較表.....	27
第5章 新庁舎建設に向けた具現化.....	28
1 設計時における配慮.....	28
2 建設手法及び設計業者の選定方法.....	28
3 建設費の概算.....	29
4 建設費の財源.....	30
5 建設スケジュール.....	31
6 既存施設の利活用.....	31
7 市民等検討委員会のあり方.....	32
巻末資料	
(参考) 総務省基準での算定表	
(参考) 他自治体の整備状況	

はじめに

1 庁舎建設の検討経緯

本市の市政執行の中核を担う本庁舎は、市民のシンボルとして永く市民に親しまれるものとして、当時では最新の技術と技量を駆使し昭和43年に建築されました。その後、時代の行政需要に対応するため度々増改築を行うとともに、分庁舎の増設を行いながら現在に至っています。

本庁舎は、建設から49年が経過し、老朽化の進行とともに維持補修経費が年々増えています。また、庁舎の増改築や増設により5つの庁舎に窓口が分散していることや、バリアフリー対策が不十分であるために市民サービスの低下を招いていること、さらに執務スペースが狭いことなど、本市の庁舎は様々な問題を抱えています。

このような問題の解消に向けては、市民サービスの向上を図るとともに、東日本大震災の経験から防災拠点としての機能強化など、新たな行政需要にも対応した効率的・効果的な庁舎機能が求められますが、既存庁舎の改修では物理的に対応しきれないため、平成28年度に庁内職員による新庁舎建設庁内課題検討委員会を設置し、現庁舎が抱える課題の洗い出しや新庁舎に求められる機能等について検討を行ってきました。

平成29年度には、副市長を委員長とし、関係部長により構成する新庁舎建設庁内検討委員会を設置し、新庁舎建設に係る基本構想を取りまとめたところです。

なお、新庁舎建設に当たっては、新市建設計画において「市民にわかりやすいまちづくり」を施策項目と掲げ、本庁舎・区役所庁舎施設の再配置整備の推進を行うこととしていることから、合併特例債を新庁舎建設の財源として活用することが最も有利であると判断し、平成37年度の完成を目途に新庁舎の整備を計画します。

2 基本構想の位置づけ

本基本構想は、新庁舎の目指すべき方向性を基本理念とし、その基本理念を実現するための基本的な方策を基本方針に掲げ、必要な機能及び適正な規模、建設候補地を提示し、次の基本計画へとつなげるための基礎となるものです。

なお、基本計画の策定に当たっては市民を中心とした検討会を設置し、本基本構想に基づき、より具体的な機能等について協議を進めていきます。

第1章 新庁舎建設の必要性

1 庁舎の現状と課題

現在の本庁舎は、鉄筋コンクリート造地上4階・地下1階建てで昭和43年に建設されましたが、その後の行政需要の拡大に伴う職員数の増加などにより、段階的に西庁舎、東庁舎と建設を進め、今では5つの庁舎による分散型配置（下表）となっています。

○ 現庁舎の建設年度と経過年数

名称	構造	延床面積(㎡)	建築年度	耐用年数	経過年数	主な配置部	備考	
本庁舎	鉄筋コンクリート造	地階	809.25	昭和43年度	50年	49年	総務部 市民生活部 建設部 会計・議会 選挙管理委員会 教育委員会事務局	現状：雨漏り・配管腐食など
		1階	1,033.16					
		2階	977.62					
		3階	779.76					
		4階	813.21					
		塔屋	0.77					
	計	4,413.77						
西庁舎	鉄筋コンクリート造	1階	253.76	昭和52年度	50年	40年	復興企画部	現状：タイル剥離・配管水漏れ
		2階	249.01					
		3階	249.01					
		計	751.78					
東庁舎	鉄骨造	1階	547.45	平成9年度	38年	20年	健康福祉部 監査委員	現状：内壁下側腐食など
		2階	502.11					
		計	1,049.56					
北庁舎	軽量鉄骨造	1階	485.31	平成26年度	30年	3年	経済部 農業委員会	※復旧復興のための人員増に伴い会議室で執務を行っていたことから、環境改善のため仮設庁舎として整備
		2階	484.46					
		計	969.77					
南分庁舎	鉄筋コンクリート造	平屋	533.46	昭和54年度	50年	39年	建設部 (上下水道)	一部コンクリートブロック造 現状：雨漏り
		計	533.46					
合計		7,718.34						

また、老朽化の進行に加え、建設当時には想定していなかったIT¹化やバリアフリー²化への対応など、多様化するニーズに対応できない状況にあります。

このことから、現庁舎の現状を把握し、次のとおり課題を整理します。

1 IT：コンピューターの機能やデータ通信に関する技術のこと

2 バリアフリー：障がい者や高齢者、子供が生活するうえでの障壁を取り除くこと

(1) 分散配置による市民サービスの低下

分散配置により窓口が分かれているため、市民はそれぞれの庁舎に足を運ばないと用件を済ますことができず、市民の利便性と行政効率の低下を招いています。

また、駐車スペースが不十分なことから、繁忙期には来庁者に対し不便をきたしています。

【課題】

- 窓口を集約することによる市民の利便性の向上
- 行政事務の効率化
- 十分な駐車スペースの確保

(2) 老朽化による安全性・経済性の低下

建物本体は、老朽化の進行により随所に剥離、雨漏りが見られるとともに、給排水設備や空調設備においても、老朽化が著しく、頻繁に補修しなければならない状況になっています。また、OA機器や電話、電源の配線により、床にモールが張り巡らされているため、段差が生じ通行等に支障をきたしている状況となっています。

【課題】

- 施設設備の維持補修費の縮減
- IT化の発展に対応できる柔軟な設備設置のための環境整備
- パソコンや電話、電源等の配線による段差解消による移動安全性の確保

(3) 災害時の拠点としての機能不足と耐震性への不安

本庁舎は災害発生時の災害対策拠点としての重要な役割がありますが、情報集約に配慮した災害対策本部室など、求められる機能が不足しているため、その役割を十分に果たすことが難しい状況となっています。特に非常用電源は、太陽光パネルによる蓄電のみにとどまり、利用できる範囲が限定されているため、全庁的な電源確保が難しい状況です。

なお、本庁舎は平成20～21年度に耐震工事を行ったものの、改修後使用に耐えられる年数は一般的に20年程度であることから、既に10年が経過しているとともに、東日本大震災の影響による耐震性の低下が憂慮されている状況です。

【課題】

- 非常時であっても、一定時間対応できる電力の確保
- 非常時に会議を開催できるスペースの確保
- 市民の生命と財産を守る防災拠点としての庁舎の耐震性の確保

(4) バリアフリー・ユニバーサルデザイン³への対応が不十分

庁舎には構造上解消できない段差があるなど、バリアフリー対策が不十分であるとともに、建物の構造上、ユニバーサルデザインに柔軟に対応できない部分があります。

【課題】

- 高齢者や障がい者にもやさしい段差解消などのバリアフリーの対応
- 誰もが利用しやすい庁舎、わかりやすいピクトサイン⁴などユニバーサルデザインへの対応

(5) 狭あいなスペースによる不安

建物が狭あいなため窓口でのプライバシーへの配慮、待合所や執務室、相談室などのスペースを確保することが困難な状況となっています。

また、執務スペースに耐震用ブレースが設置されているため、柔軟な机の配置の妨げとなっています。

3 ユニバーサルデザイン：誰にとっても利用しやすい建物、空間デザインの考え方、バリアフリーの進化形のこと

4 ピクトサイン：何らかの情報や注意を示すために表示される視覚記号（マーク）のこと

【課題】

- 窓口対応時等のプライバシーへの配慮及び個人情報の保護への対応
- 待合室、執務室、書庫等のスペースの確保
- 柔軟性のある机の配置の実現

(6) 庁舎内のセキュリティ機能への不安

庁舎内には、市民生活に関わる多くの機能や重要な情報が蓄積されているため、これらを守る必要がありますが、建物の構造上対応できない状況です。

【課題】

- 執務室の確実な施錠等によるセキュリティの確保
- 出入口の統一や防犯カメラの設置等による安全対策の充実

2 新庁舎建設の必要性

現庁舎は、建設から相当の年数が経過したことにより、庁舎機能の根幹に関わる多くの課題を抱えながらも、事務改善による業務の効率化や設備補修などを度々行い、市民サービスが低下しないよう対応に努めてきたところです。

しかしながら、前述のとおり庁舎が分散されていることに伴い、市民にとって利便性が低下しているとともに、老朽化した庁舎では限られた範囲での応急措置的な対応にとどまり、物理的にも機能的にも根本的には解決に至らず、災害時の拠点となるべき庁舎が安全・安心な建物とは呼べない状況です。

このようなことから、特に

- ・市民の利便性を向上させるための環境整備
- ・安心して庁舎を利用できる環境整備
- ・非常時における災害対策拠点としての機能強化のための環境整備

についての対応が求められ、さらに、市民のニーズ・時代のニーズに即し、適切な市民への対応、行政効率の向上を図るためにも、安全・安心で誰もが利用しやすい新たな庁舎の整備が必要です。

第2章 新庁舎の基本理念と基本方針

1 基本理念

庁舎は、多くの市民が利用する施設であることから、使いやすく親しみを持てる庁舎であるとともに、効率的な行政サービスを提供するものとし、市民の安全・安心な暮らしを支える機能をもつ施設とします。

これまでの内容を踏まえ、基本理念を次のとおり定めます。

《 基本理念 》

1. 市民が利用しやすい庁舎
2. 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎
3. 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎
4. 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎
5. 市民が誇りを持てる庁舎

2 基本方針

5つの基本理念を実現させるため、次のことを基本方針とし、新庁舎の建設を目指します。

《基本方針》

1 市民が利用しやすい庁舎

- ◆より良い行政サービスを提供できる庁舎
- ◆市民が気軽に利用できる庁舎
- ◆ユニバーサルデザインを導入した庁舎

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

- ◆プライバシーに配慮した庁舎
- ◆組織改革に柔軟に対応できる庁舎
- ◆セキュリティ機能を充実させた庁舎

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

- ◆耐震性を備えた安心できる庁舎
- ◆行政機能が維持できるライフライン⁵が充実した庁舎
- ◆災害対応の中核機能を備えた庁舎

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

- ◆自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
- ◆ライフサイクルコスト⁶を抑えた経済的な庁舎
- ◆周辺環境と調和のとれた庁舎

5 市民が誇りを持てる庁舎

- ◆市の「顔」となる庁舎
- ◆明るく親しみを持てる庁舎
- ◆末永く愛される庁舎

5 ライフライン：生活・生命を維持するための水道・電気・ガス・通信などの施設のこと

6 ライフサイクルコスト：建物の企画・設計から建設、維持管理・解体・廃棄に至るまでに要する全費用のこと

3 付加する機能

新庁舎建設に向けて、それぞれの基本方針を実現するため、必要な機能、施設については次のように定めます。

1 市民が利用しやすい庁舎

- ◆ より良い行政サービスを提供できる庁舎
- ◆ 市民が気軽に利用できる庁舎
- ◆ ユニバーサルデザインを導入した庁舎

- ・ 市民サービス窓口機能の集約
- ・ 市民にとって利便性の良い設備の導入
- ・ わかりやすく利用しやすい窓口や案内版の設置
- ・ バリアフリーの整備
- ・ 充実した情報の受発信ができる環境整備
- ・ 開かれた議会運営に必要な機能の整備
- ・ 市民が憩えるゆとりある空間の確保
- ・ ゆとりある駐車場の整備

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

- ◆ プライバシーに配慮した庁舎
- ◆ 組織改革に柔軟に対応できる庁舎
- ◆ セキュリティ機能を充実させた庁舎

- ・ プライバシーを考慮した相談室等の整備
- ・ 機能的で効率の良い執務スペースの確保
- ・ 利用しやすい会議室の整備
- ・ 作業室、書庫、倉庫、更衣室等スペースの十分な確保
- ・ 強固なセキュリティ機能（防犯カメラ等）の設置
- ・ ICT⁷機能が有効活用できる執務スペースの確保

7 ICT：IT技術を通し人同士のコミュニケーションが生まれる応用技術のこと

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

- ◆ 耐震性を備えた安心できる庁舎
- ◆ 行政機能が維持できるライフラインが充実した庁舎
- ◆ 災害対応の中核機能を備えた庁舎

- ・ 東日本大震災と同程度の震度に耐えられる耐震性の強化
- ・ ライフラインのバックアップ機能の強化
- ・ 災害時の拠点として機能が維持できる安全性の確保
- ・ 災害対策対応時の機器・設備の設置
- ・ 災害対策本部機能を備えた会議室の確保
- ・ 災害対応時の健康維持に配慮した機能の整備

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

- ◆ 自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
- ◆ ライフサイクルコストを抑えた経済的な庁舎
- ◆ 周辺環境と調和のとれた庁舎

- ・ 低消費で長寿命の省エネ機器の導入
- ・ 自然エネルギーの積極的な活用
- ・ ライフサイクルコストの低減
- ・ 維持管理しやすい機器の導入
- ・ 周辺環境と調和したデザインの採用
- ・ 敷地内の緑地の整備

5 市民が誇りを持てる庁舎

- ◆市の「顔」となる庁舎
- ◆明るく親しみを持てる庁舎
- ◆末永く愛される庁舎

- ・市の象徴となる意匠の採用
- ・3区の一体感が醸成される空間の整備
- ・市民の協働、交流の場となる空間の確保
- ・美観に優れ、長期的に利用できる施設の整備

第3章 新庁舎の規模想定

1 新庁舎に配置予定の組織等

新庁舎に配置予定の組織等については、行政組織、関係団体等及び市民開放について検討を行いました。

その結果は、次のとおりです。

① 行政組織の考え方

現庁舎における課題として、庁舎の分散配置による市民の利便性の低下が挙げられます。このことから、新庁舎の建設に当たり、この課題を解決するため、市民にとって利便性が良いワンストップサービス⁸を目指し、現在の本庁舎をはじめ西庁舎、東庁舎、南庁舎及び北庁舎の部署を想定し、次のとおり集約することとします。

※ 新庁舎へ配置予定部署（組織名称は、H29.4.1現在による）

部	課
総務部（5）	総務課
	秘書課
	財政課
	税務課
	情報政策課
復興企画部（5）	企画課
	危機管理課
	環境回復推進課
	新エネルギー推進課
	被災者支援・定住推進課
市民生活部（3）	市民課
	生活環境課
	文化スポーツ課
健康福祉部（4）	社会福祉課
	長寿福祉課
	男女共同こども課
	健康づくり課放射線健康調査係
経済部（4）	農政課
	農林整備課
	商工労政課
	観光交流課
建設部（5）	土木課
	都市計画課
	建築住宅課
	水道課（委託業者含む・施設係除く）
	下水道課（管理係除く）
会計課	
教育委員会事務局（4）	教育総務課
	学校教育課
	幼児教育課
	文化財課
議会事務局	
選挙管理委員会事務局	
監査委員事務局	
農業委員会事務局	

8 ワンストップサービス：ひとつの場所でさまざまなサービスが受けられる環境、場所のこと

② 関係団体等の考え方

関係団体等の配置については、行政として真に必要な団体とし、特に市民の利便性の向上を図る団体、情報発信に寄与する団体などの配置とします。

さらに、職員の福利厚生や市民も利用できる食堂、売店などの配置を検討します。

③ 市民開放の考え方

県内他市の状況を調査した結果、市民開放型の会議室を設置しているのは須賀川市のみでした。

現在、各生涯学習センターや情報交流センター等に市民が利用できる会議室を設置し市民の利用に供していますが、稼働状況を確認したところまだ余裕がある状況です。

このことから、新庁舎へ開放型会議室の配置について、必要性は低いものと考えられます。

ただし、基本理念で掲げた市民が利用しやすい庁舎、市民が誇りを持てる庁舎を目指すため、市民が憩える空間、協働・交流の場は配置することとします。

2 新庁舎の各フロア構成の考え方

市民にやさしい庁舎とするため、市民の移動が極力少なく、効率の良いわかりやすい配置とします。

主に、低層階には各種申請手続きなどの市民の利用が多い窓口や市民スペースの配置、上層階には災害対策の拠点機能を有する災害対策本部室（庁議室併用）や、議会機能の議場、会議室及び執務室の配置を検討します。

階層	基本的な考え方	備考
上層階	<ul style="list-style-type: none"> ・市長室、副市長室、災害対策本部室（庁議室併用）は、隣接配置 ・政策決定に関する調整部署を中心に配置 ・議会機能は格式を保ち、市民の利便性やセキュリティの確保を考慮し配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室 ・相談室 ・打合せスペース ・休憩室 ・警備員室
中層階	<ul style="list-style-type: none"> ・低層階配置以外の部署で、窓口機能のある部署を配置 ・セキュリティの確保、災害対策のための、サーバー等の重要な設備や非常用設備等の配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・更衣室 ・給湯室 ・トイレ ・書庫・倉庫
低層階	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利便性確保の視点から、窓口機能を中心に市民の利用頻度の高い部署を配置 ・市民が利用できるオープンフロアなどの配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・階段 ・エレベーター（エスカレーター等） ・機械室
その他共通事項 <ul style="list-style-type: none"> ・市民利用空間と執務空間を区分した配置 ・各階フロアに合わせた会議室や保管スペースの配置 		

上記の考えに基づき、新庁舎へ配置予定の部署は次のとおりとします。

なお、今後設計を進める中で市民の利便性や職員の事務効率の向上を図るため変更になる場合があります。

新庁舎への配置構成（案）

上層階	<ul style="list-style-type: none"> ●市長・副市長室・災害対策本部室（庁議室併用）・応接室 【総務部】 ・秘書課・総務課・財政課・情報政策課 【復興企画部】 ・企画課・危機管理課・環境回復推進課・新エネルギー推進課 【議会関連】 ・議場・正副議長室・応接室・委員会室・事務局 【委員会】 ・選挙管理委員会・監査委員事務局 	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室 ・相談室 ・打合せスペース ・休憩室 ・警備員室
中層階	<ul style="list-style-type: none"> 【経済部】 ・農政課・農林整備課・商工労政課 【建設部】 ・土木課・都市計画課・建築住宅課・水道課・下水道課 【教育委員会】 ・教育長室・教育総務課・学校教育課・幼児教育課・文化財課 	<ul style="list-style-type: none"> ・更衣室 ・給湯室 ・トイレ ・書庫・倉庫
低層階	<ul style="list-style-type: none"> 【窓口関係】 ・税務課・会計課・水道課（料金関係） 【市民生活部】 ・市民課・生活環境課・文化スポーツ課 【健康福祉部】 ・社会福祉課・長寿福祉課・男女共同こども課 ・健康づくり課（一部係） 【利便性向上】 ・観光交流課・農業委員会事務局・被災者支援定住推進課 	<ul style="list-style-type: none"> ・階段 ・エレベーター（エスカレーター等） ・機械室
その他 <ul style="list-style-type: none"> ・法務局サービスセンター・職員組合・記者クラブ・食堂・売店・ATM 		

3 庁舎規模の算定方法

庁舎の規模を算定する方法として、

- ① 総務省（平成22年度地方債同意等基準運用要綱）による算定（現在は起債制度の変更により要綱は廃止）
 - ◎ 広く他自治体で庁舎建設の面積算定に用いられている。
 - ② 国土交通省（新営一般庁舎面積算定基準）による算定
 - ◎ 主に各省の営繕事務の合理化・効率化のための基準。などありますが、本市においては、他自治体が用いている①の総務省による算定に基づいた面積で算定を行います。
- なお、当該基準に含まれていない機能（防災、福利厚生及び市民サービス関連機能など）の面積を加算します。

【各々の算出】

(1) 事務室

換算職員数（職員数×換算率）×4.5 m²

(2) 倉庫

(1)事務室面積×13%

(3) 会議室等

職員数×7.0 m²

(4) 玄関等（共用部）

(1)事務室・(2)倉庫・(3)会議室等の合計×40%

(5) 車庫等

本庁にて直接使用する公用車数×25 m²

(6) 議会関係

議員数×35 m²

以下については、算定基準に含まれない、加算する面積

(7) 防災関連機能

防災拠点として活用する面積

(8) 利便性向上機能

売店・ATMなど利便性を求めた面積

(9) 市民協働活動機能

市民活動として活用する面積

(10) その他

新庁舎へ配置する他団体等の面積

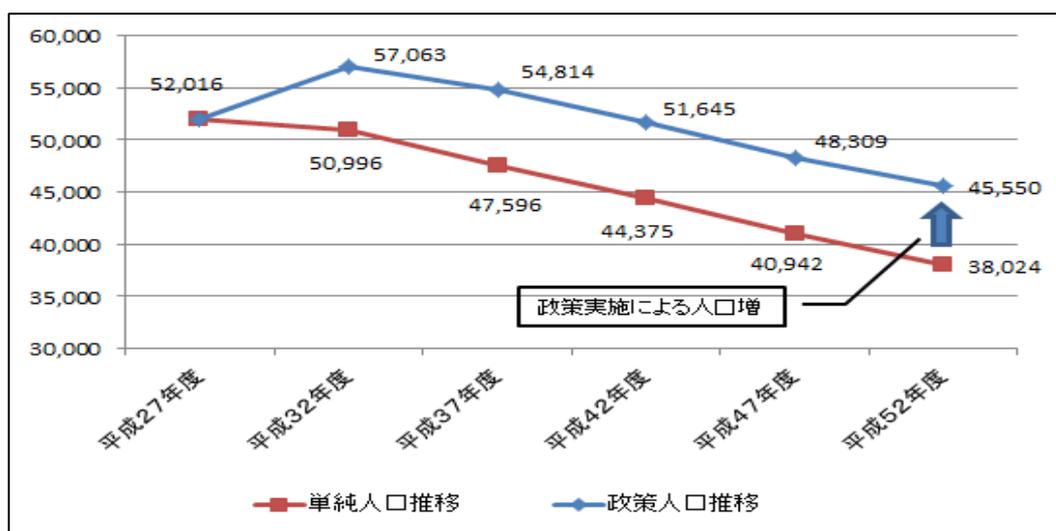
4 算定の根拠となる人口及び職員数の想定と庁舎面積

(1) 人口推計

南相馬市の将来人口は、全国と同様に少子高齢化、人口減少の傾向で著しく減少していく見通しです。

平成28年2月に策定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の総人口の推計では、今後の人口減少対策を何も講じないと平成52年には38,024人と大きく減少(下表)するとされていますが、同戦略では「目指すべき将来の方向」として政策的に人口減少の対策を打ち出しており、その対策を実施することで平成52年には、45,550人と推計しています。

【将来総人口推計】



「南相馬市まち・ひと・しごと創生総合戦略より」

(2) 職員数の想定と庁舎面積

① 職員数の考え方

新庁舎の規模を想定するためには、事務室、倉庫、会議室などの執務室が主となるため、執務室に配置される職員数の想定が必要となります。

現在、本市においては東日本大震災の影響による復興事業の業務量が膨大であり、他自治体からの派遣を頂きながら事業を行っていることに加え、復興事業任期付職員も採用して事業を行っています。

しかしながら、平成37年度の庁舎完成時には、復興事業が終了するものと考えられることから、派遣職員及び任期付職員を総数より除いた職員数により算定することとします。

② 人口減少に伴う組織の検討

今後の人口減少に伴い、庁舎完成時の職員数は現在よりも減少することが想定され、組織体制の見直しも必要とされます。

この組織体制見直しは、組織全体であり区役所機能についても同様です。

作業部会では、各部より今後の区役所機能のあり方について意見を求めた結果、

「職員数の減に伴う組織の見直しの方向としては、市民サービスが低下しないことを前提に、まちづくり部門・窓口部門などに集約させスリム化を図ること。」などの意見のほか、一方では、

「各区のニーズにこたえられる組織として存続させること。」や「現行区役所職員数は、既に少人数であり、更なる見直しを行うとしてもごく少数の減に留まる。」などが挙げられました。

このことから、区役所機能のあり方については、地域自治区制度で合併を進めてきた経過があり、見直しは大変重要な案件で慎重に市民合意形成を図ることが求められることから、検討委員会などの組織を設立し地域協議会との議論が必要であると考えられます。

③ 職員数の想定方法

上記のとおり、現段階において将来の組織体制（区役所機能集約）を見越した職員数の想定は困難であることから、職員数は現組織で区役所機能を維持した場合の平成37年度（将来総人口推計：54,814人）の職員数で想定します。

現組織で区役所機能を維持した場合の職員数

現在の組織で見直しを行わず、区役所機能を維持した場合の職員数で、人口減少に比例させた人数です。

現組織で区役所機能を維持した場合の職員数での想定と庁舎面積

	平成22年度	平成29年度	平成37年度	平成52年度
人口	70,878人 (国勢調査人口)	62,236人 (住基人口)	54,814人 (推計人口)	45,550人 (推計人口)
職員数(病院除く)	1,100人	1,042人	917人	824人
本庁舎等勤務職員数	430人	485人	427人	355人
総務省算定基準	既存7,718㎡	12,266㎡	11,284㎡	10,066㎡
参考:国交省基準		13,356㎡	12,897㎡	12,336㎡

※ 職員数は、正職員、嘱託職員、臨時職員で、派遣及び任期付は除く人数である。

(3) 基準には含まれない機能の面積加算

「防災、福利厚生及び市民サービス機能の面積」【750㎡】

○災害対策拠点の機能【150㎡】

本部会議室（平常時は会議室）

仮眠等スペース ほか

○来庁者の利便性機能【350㎡】

エントランス（待合所）

個別相談室

売店・ATM配置 ほか

○市民協働の機能【250㎡】

市民活動スペース（市民利用ホール）

食堂（喫茶店）スペース

市政情報・特産物展示フロア ほか

「その他関係団体（組織）の集約面積」【100㎡】

○法務局サービスセンター、記者クラブ、職員組合ほか

上記より、平成37年度の職員数（427人）での
想定面積： $(H37)11,284 \text{ m}^2 + (\text{加算})850 \text{ m}^2 = \underline{12,134 \text{ m}^2}$

基本構想時点での

必要面積を $\boxed{12,000 \text{ m}^2}$ とします。

この面積は、今後の社会情勢により想定を超えた人口減少に伴う組織の見直しによる機能の集約なども見据え、柔軟に対応できるよう計画していきます。さらに、余剰面積となる場合は会議室、文書庫や市民の利活用の場など、有効活用が図れるよう検討していきます。

5 駐車場の整備

現在の来庁者用駐車場確保状況及び公用車用駐車場の状況から、新庁舎における駐車場の必要台数を見込みます。

(1) 駐車場の状況

現在、駐車場として確保している台数は下表のとおりです。

場 所	用 途	台 数
1 本庁舎敷地（前庭）	来庁者	32台
2 本庁舎敷地（中庭）	来庁者	22台
	公用車	3台
3 北庁舎敷地（東側）	来庁者	27台
4 北庁舎敷地（西側）	公用車	52台・バス2台
5 北庁舎北側敷地	公用車	14台
小 計		150台・バス2台
6 旧文化センター跡駐車場	公用車	15台・バス1台 (内リース車両11台)
小 計		15台・バス1台
合 計		165台・バス3台 (うち来庁者用：81台)

※電気自動車3台・ワゴン車7台

※その他として、ゆめはっと利用者駐車場として320台分あり

・ 現況図



(2) 駐車場の確保すべき必要台数

現在の来庁者用駐車場は、混雑時に駐車場が不足している状況であり、近隣のゆめはっと駐車場へ駐車するなど来庁者へ不便をきたしていることから、十分な駐車場の確保が出来るよう整備します。

今後、人口減少を想定し現在の確保台数同様の駐車台数 170台分（公用車含む）の整備を計画します。

なお、駐車場について十分な台数の確保が困難な場合については、立体駐車場などの整備も検討していきます。

また、公用車の電気自動車は充電が必要であることから、車庫に充電施設の配置が必要となります。

駐車場の必要台数の算出

1 前提（本庁へ来庁する市民の割合を70%で想定）

他自治体で参考としている計算方法を用いる

- 1) 規模「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）
- 2) 来庁者「市区町役場の窓口事務施設の調査」（関辰夫 著）
 - ① 窓口への来庁者 人口 0.9%
 - ② 窓口以外への来庁者 人口 0.6%
 - ③ 乗用車使用割合 想定 85%
 - ④ 本庁舎への割合 想定 70%
- 3) 平成37年度将来総人口推計 54,814人
- 4) 公用車必要台数 80台

2 一日あたりの自動車利用の来庁者

- 1) 窓口部門 294人（54,814人×0.9%×85%×70%）
- 2) 窓口以外 196人（54,814人×0.6%×85%×70%）
- 3) 来庁者計 490人

3 必要駐車場台数

近似的計算法で、必要台数は利用総数と平均滞留時間から算定を行うとされている。

- 1) 必要台数 = 1日当たり来庁者台数（台/日）×集中度（ α ）
×平均滞留時間（分/60）
 - ① 集中度 30%
 - ② 窓口部門平均滞留時間 20分（想定）
 - ③ 窓口以外平均滞留時間 60分（想定）
- 2) 窓口部門必要駐車台数 30台（294人×30%×20/60）
- 3) 窓口以外必要駐車台数 60台（196人×30%×60/60）
- 4) 公用車用必要駐車台数 80台
- 5) 駐車場必要台数 170台

第4章 新庁舎の候補地の検討

庁舎の位置を定めるにあたり、地方自治法では、

- 第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。
- 2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
- 3 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。

と規定されています。

このことを踏まえ、新庁舎の建設地については、様々な視点から適切な場所を選定する必要があり、その際には、以下のような視点が考えられます。

① 実現性

- ・速やかに工事に着手できるか
- ・計画期間内に実現できるかどうか

② 経済性

- ・建設に付随するコストはどうか
- ・敷地にかかわる経費はどうか

③ 利便性

- ・だれもが分かりやすい場所か
- ・アクセス（幹線道路、公共交通網）はどうか
- ・人口重心、近隣施設の状況はどうか

※人口重心:人口の1人1人が同じ重さを持つと仮定しその地内の人口が、全体として平衡を保つことのできる場所

④ 適合性

- ・建設上の法令制限や工事による環境への影響はどうか
- ・敷地の条件は整っているか
- ・建設地周辺への影響はどうか

などがあります。

1 新庁舎建設候補地の選定の基本的な考え方

新庁舎建設地は、地方自治法の規定のとおり市民の利便性を最重要視しながら、上記の視点を加え建設に必要な規模が確保できる場所について、市民と協議を重ね慎重に候補地の選定を行っていきます。

なお、市有地を活用する場合は、次の4か所が考えられます。

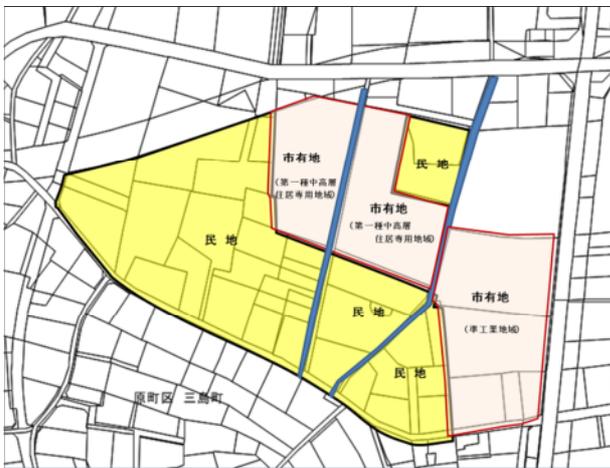
① 現庁舎敷地

庁舎	所在	地番	地目	地積 (㎡)
本庁舎 西庁舎 東庁舎	本町二丁目	14-1	宅地	4,156.70
		27-1	宅地	2,463.22
		小計		6,619.92
北庁舎 駐車場	"	1	宅地	561.00
		2-2	宅地	93.24
		3-2	宅地	760.01
		4-3	宅地	927.34
		10-1	宅地	446.00
		11-1	宅地	768.00
		11-2	宅地	72.00
		小計		3,627.59
合計				10,247.51



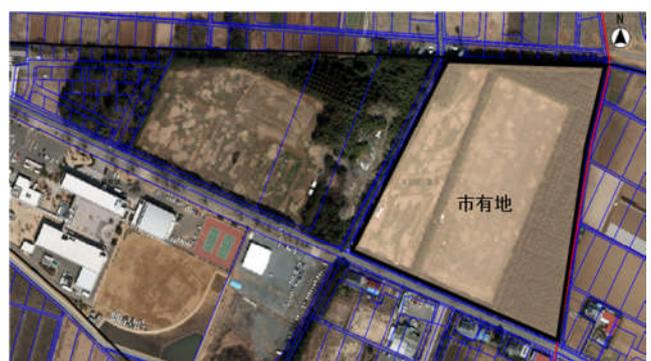
② 市民文化会館用駐車場敷地

所在	地番	地目	地積 (㎡)
三島町二丁目	22	雑種地	2,483.00
	計		2,483.00
	33	雑種地	2,919.00
	計		2,919.00
	42-2	宅地	2,229.00
	45-1	宅地	1,628.90
	50	雑種地	677.00
	51	宅地	217.00
	52-1	宅地	252.93
	小計		5,004.83
合計			10,406.83



③ 萱浜ニュースポーツ広場敷地

所在	地番	地目	地積 (㎡)
萱浜字巢掛場	45-77	雑種地	45,391.00
計			45,391.00



④ 高見町敷地（道の駅北側）

所在	地番	地目	地積 (㎡)
高見町二丁目	16	雑種地	380.00
	計		380.00
	23-4	宅地	777.38
	23-12	宅地	110.87
	24-1	宅地	2,042.11
	24-7	宅地	8,667.03
	小計		11,597.39
	30-4	雑種地	2,633.00
	30-15	雑種地	117.00
	小計		2,750.00
合計			14,727.39



2 市有地を活用する場合の比較表

	① 現庁舎敷地	② 市民文化会館駐車場	③ 萱浜ニューススポーツ広場	④ 高見町敷地（道の駅北側）
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ・2筆：10,247㎡ (本庁舎6,619.92㎡・北庁舎3,627.59㎡) ・2筆間に市道・民地あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・3筆合算：10,406㎡ (電力側5,004.83㎡・中側2,919㎡・西側2,483㎡) ・3筆間に法定外道路2か所あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・1筆：45,391㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・3筆合算：14,727㎡
用途地域 (容積率・建ぺい率)	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域(200%・60%) ・第一種住居地(北庁舎) (200%・60%)建物制限有 	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域(道路沿いのみ)(200%・60%) ・第一種中高層住居専用地域(奥側駐車場地) (200%・60%)建物制限有 	<ul style="list-style-type: none"> ・無指定 	<ul style="list-style-type: none"> ・準工業地域(200%・60%)
実現性 (計画期間)	<ul style="list-style-type: none"> ・市有地のみでの建設では、敷地面積が不足する可能性あり ・既存庁舎の解体の後の整備となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得がなく建設できる ・ゆめはっと来場者用駐車場の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・広大な市有地で用地取得がなく建設できる ・現在グラウンドゴルフ等に利用中で代替地が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得がなく建設できる ・仮設住宅の集約、撤去に時間を要す (仮設の供用期間は31年度まで)
経済性 (費用面) (財政措置)	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎解体は起債対象 ・仮設庁舎の建設が必要かつ用地確保が伴う ・移転作業は2回必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎解体後、駐車場整備で起債対象 ・法定外道路の付替道路の整備が必要 ・移転作業は1回 	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎解体は起債対象外 ・下水道計画区域だが、整備は当面先であり原因者負担での敷設工事となる ・移転作業は1回 	<ul style="list-style-type: none"> ・現庁舎解体は起債対象外 ・職員用駐車場の敷地の確保が必要となる ・移転作業は1回
利便性 (近隣施設) (交通アクセス)	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に隣接し人口重心より南に970m ・現在の本庁舎の場所で認知度は高い ・保健センター、社会福祉協議会に近い ・県道12号線が隣接 ・路線バスが運行している ・JR原ノ町駅から1.5km ・南相馬ICから3.9km 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に隣接し人口重心より南に1,100m ・現在の本庁舎近くで認知度は高い ・保健センター、社会福祉協議会に近い ・県道12号線が近接 ・路線バスが運行している ・JR原ノ町駅から1.5km ・南相馬ICから3.9km 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地から東側で、人口重心より3,800m ・国道より東側で認知度は低い ・整備予定の災害備蓄倉庫に近く、災害時の迅速な対応が図られる ・県有施設(南相馬原子力災害対策センター)が近隣に整備されている ・保健センターや社会福祉協議会より離れる ・路線バスが運行していない ・JR原ノ町駅から2.5km ・南相馬ICから7.7km 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地から東側で、人口重心より2,600m ・道の駅がすぐ近くにあり認知度はある ・近くに総合病院、消防署及び警察署があり、災害時の迅速な対応が図られる ・保健センターや社会福祉協議会より離れる ・国道6号線が隣接 ・路線バスの停留所が総合病院前にある ・JR原ノ町駅から1.3km ・南相馬ICから6.6km
適合性 (敷地条件) (周辺環境)	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎敷地は建設制限はない ・本庁舎敷地のみでは駐車場が確保できない ・本庁舎と北庁舎は、分断しているので、一体の敷地にする場合、用地取得が生じる(地権者7名住宅5棟ほか) ・北側の民家への日影対策が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・東側の市有地は建設制限はない ・奥側(西側)は、用途地域変更が必要 ・不整形地であるが、整備された駐車場地のため特に問題はない ・法定外道路を廃止で約10,000㎡の一团の敷地が確保できる ・建設位置により近隣の民家への日影対策が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域での建設制限はない ・雑種地で整地はされているが、雑木林の整理が必要 ・周辺に民家がなく設計が自由である 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域での建設制限はない ・整地された宅地のため特に問題はない ・国道に隣接し、道の駅が南側となることから渋滞緩和措置が必要 ・建設位置により近隣の民家への日影対策が必要

※人口重心：人口の1人1人が同じ重さを持つと仮定しその地域内の人口が、全体として平衡を保つことのできる場所

(平成27年度国勢調査による人口重心：新田川橋(小川町側)手前を西へ500mの箇所近辺(有)木幡自動車工業の北側河川敷)

第 5 章 新庁舎建設に向けた具現化

1 設計時における配慮

第 2 章で掲げた基本理念、基本方針に基づき定めた付加する機能を確実に取り入れ、市民にとって利便性が良く安全・安心で、末永く利用できる庁舎の設計に努めます。

2 建設手法及び設計業者の選定方法

(1) 建設手法の検討

公共施設の建設に係る建設手法は、近年、施設の設計・建設から維持管理・運営にいたる一連の業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用する P F I 方式の導入が挙げられます。

P F I 方式は、建設資金の調達のある場合や施設の維持管理や運營業務に民間の創意工夫や経営ノウハウが発揮できる場合に有効ですが、一方で、市民ニーズに応じた変更等への対応が困難なこと、P F I 法に基づき可能性調査や事業者選定を行うため相当の期間が必要なことなど、メリットは少ないと考えられます。

このため、新庁舎の建設は、財政的に有利な合併特例債⁹が活用できる期間内の建設を進めるため、従来型の直接建設方式で検討します。

9 合併特例債：合併市町村が市町村建設計画に基づいて行う事業に要する経費について、その財源として借り入れることができる地方債のことが
充当できるのは対象事業費のおおむね 95%、更にその元利償還
金の 70%が普通交付税で措置される

(2) 設計業者選定の検討

設計業者を選定する際には、難しい施工上の課題もあり、最適な計画や設計の技術提案ができる設計業者を選ぶことが重要です。そのためには、設計の価格のみで決定する入札方式ではなく、設計に関する提案方式で検討していくこととします。

提案方式としては、設計に市民や職員の意見を反映しやすく、具体的な設計内容を検討しやすいプロポーザル（技術提案）方式を進めます。

3 建設費の概算

建設費（実施設計・本体建築・電気・機械設備工事及び外構工事）について、県内他自治体の建設事例の平均単価を算出し、これに想定面積（最大 12,000 m²）で試算すると以下のとおりです。

自治体名（完成）	建設費÷延べ床面積	単 価
相馬市（H28.10）	49億6千万円÷9,534 m ²	520,243 円/m ²
須賀川市（H29.4）	94億9千万円÷17,020 m ²	557,579 円/m ²
平均単価		538,911 円/m ² ≒ 539,000 円/m ²

新庁舎の建設単価は、今後の消費税増税及び人件費・物価上昇等を見込み、「560 千円/m²」を参考単価として設定します。

建設費概算額（想定）＝
建築庁舎面積 12,000 m²
× 建設単価 560 千円 / m² = 67.2 億円 ≒ 67 億円



① 本体工事	67 億円	（外構ほか含む）
＋ ② 解体工事	5 億円	（本西東庁舎）
＋ ③ 駐車場整備	4 億円	（立体駐車場を想定）
総 額	76 億円	

※ 1 解体工事費

相馬市で地上 6 階 / 地下 1 階・延床面積約 6,200 m² の庁舎解体に約 5 億円で実施している（工期 15 月・アスベスト除去含む）ことから、本市も同程度の延床面積であることから同額を算出

※ 2 駐車場整備費

延面積 7,000 m² 2 階建て（単価見込 56 千円 / m²）を想定し算出

※ 3 その他

新たな建設用地を求める場合の用地買収経費は含まれていない。

新庁舎建設における概算建設費は、上記のとおり約 76 億円と想定しますが、今後、基本設計等を進める中で精査し、その積算に当たっては、効率的、効果的なコストの縮減を図るものとします。

4 建設費の財源

新庁舎建設には膨大な費用が必要となることから、できるだけ市の財政に配慮した財源確保に努めていきます。

主な財源としては、平成 28 年度に創設した「庁舎建設基金」で、毎年度一定額の積み立てを行っていきます。

さらに、合併特例債を最も有効な財源として活用します。

5 建設スケジュール

平成37年度の完成を目指し、解体を含めたすべての関連工事の標準的なスケジュールは、概ね以下のようになります。

整備スケジュール（案）

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
基本計画	⇒							新庁舎 共用開始
基本設計		⇒						
実施設計			⇒					
造成・アクセス道工事					⇒			
本体工事					⇒			
外構工事等						⇒		
解体工事							⇒	

※目安であり、建設場所その他条件によって変動する。

6 既存施設の利活用

新庁舎建設により機能が移転され利用されなくなる建物（北庁舎・南分庁舎）については、既存建物の状況等を考慮しながら市全体の公共施設等の見直し、配置の最適化、効率化を図るための公共施設等総合管理計画に基づき、売払い、貸付、他の公共施設としての再利用など様々な手法について検討を行います。

7 市民等検討委員会のあり方

本基本構想は、あくまでも庁内職員において、基本計画の基礎となるたたき台として取りまとめたものです。

平成30年度以降は、市民を交えた市民等検討委員会を設置し、より具体的に協議を重ね基本計画を策定していきます。

検討委員会として他自治体で最も多いのは、市民と学識経験者で検討している事例です。この場合の学識経験者は、学術的な見地から意見を頂き、行政側の意見だけでなく様々な分野から参加している市民の意見を取り入れ、話をまとめていく役割を担っていただくことが期待されています。

本市においても、市民及び学識経験者を含めた検討委員会を設置していきます。

(参考) 総務省基準での算定表

現在の組織を維持した場合の職員数 (H37年度: 427人)

総務省基準：平成22年度地方債同意等基準運用要綱					
(任期付職員+派遣職員=0人、主査を一般職員で試算)					
区分	職員数	換算率	換算後職員数	基準面積	標準面積
①事務室					
特別職・三役	3人	20.0	60人	4.5㎡	270.0㎡
部長・次長級	18人	9.0	162人		729.0㎡
課長級	33人	5.0	165人		742.5㎡
課長補佐・係長級	94人	2.0	188人		846.0㎡
一般職員	279人	1.0	279人		1,255.5㎡
小計(職員数)	427人		854人		3,843.0㎡
②倉庫	事務室面積×13%				499.6㎡
③会議室等	職員数×7㎡				2,989.0㎡
④玄関等	各室面積(事務室+倉庫+会議室等)×40%				2,932.6㎡
⑤車庫等	本庁にて直接使用する公用車数(10台)×25㎡				250.0㎡
⑥議会関係諸室	議員定数(22人)×35㎡				770.0㎡
合計					11,284.2㎡

(参考) 他自治体の整備状況

自治体名	備 考	
新潟県燕市	①人 口	80,900人 (H29.4)
	②完成年次	平成25年4月
	③職 員 数	334人
	④建築面積	3,600㎡
	⑤延床面積	11,444㎡ (職員一人当たり34.2㎡)
	⑥規 模	地上4階
	⑦構 造	鉄筋コンクリート造 免震構造
福島県田村市	①人 口	37,662人 (県現住人口調査)
	②完成年次	平成26年11月
	③職 員 数	246人
	④建築面積	2,744㎡
	⑤延床面積	7,776㎡ (職員一人当たり31.6㎡)
	⑥規 模	地上4階
	⑦構 造	鉄筋コンクリート造 免震構造
福島県喜多方市	①人 口	49,146人 (H29.4)
	②完成年次	平成27年8月
	③職 員 数	350人
	④建築面積	2,551㎡
	⑤延床面積	7,348㎡ (職員一人当たり21.0㎡)
	⑥規 模	地上4階 (屋上に機械スペース)
	⑦構 造	鉄筋コンクリート造 免震構造
福島県相馬市	①人 口	35,675人 (H29.4)
	②完成年次	平成28年10月
	③職 員 数	280人
	④建築面積	3,852㎡
	⑤延床面積	9,534㎡ (職員一人当たり34.1㎡)
	⑥規 模	地上4階
	⑦構 造	鉄骨造 免震構造
福島県須賀川市	①人 口	77,170人 (県現住人口調査)
	②完成年次	平成29年4月
	③職 員 数	470人
	④建築面積	3,869㎡
	⑤延床面積	17,020㎡ (職員一人当たり36.2㎡)
	⑥規 模	地上4階地下1階 (塔除く)
	⑦構 造	鉄筋コンクリート造 免震構造
宮崎県日向市	①人 口	61,761人 (国勢調査)
	②完成年次	平成30年1月予定
	③職 員 数	445人
	④建築面積	3,220㎡
	⑤延床面積	11,573㎡ (職員一人当たり26.0㎡)
	⑥規 模	地上4階
	⑦構 造	鉄筋コンクリート造 免震構造
埼玉県桶川市	①人 口	75,263人 (H29.4)
	②完成年次	平成30年3月予定
	③職 員 数	366人
	④建築面積	2,297㎡
	⑤延床面積	9,705㎡ (職員一人当たり26.5㎡)
	⑥規 模	地上5階
	⑦構 造	鉄骨造 免震構造 (一部RC造)