

伊佐市新庁舎建設基本計画

(案)

令和元年 12 月

伊佐市

目次

序章	1
1. 本計画の位置づけ	1
2. 現庁舎等の概要	1
3. 伊佐市公共施設等総合管理計画における位置づけ	3
(1) 公共建築物における更新費用	
(2) 公共施設等の管理に関する実施方針	
(3) 公共建築物の類型別方針	
4. 新庁舎建設基本構想（概要）について	6
(1) 新庁舎建設の基本的な考え方	
(2) 新庁舎の規模・計画地	
(3) 新庁舎の機能	
(4) 実現化方策の検討	
第1章 新庁舎の建設地及び周辺の市有地等について	9
1. 新庁舎の建設地について	9
2. 都市計画法や建築基準法等の法的条件、立地特性の整理	10
(1) 都市計画での位置づけ	
(2) 建設地における法的条件の整理	
(3) 立地特性の整理	
3. 近接する他公共施設との複合的な利用における配慮事項	14
(1) 近接する他公共施設等の状況	
(2) 新庁舎の整備に向けた複合的な利用における配慮事項	
第2章 新庁舎の整備方針について	18
1. ワークショップ等での意見	18
2. 新庁舎の整備目標及び体系図	21
第3章 新庁舎に備える機能	22
1. 諸室等の必要機能の検討	22
第4章 新庁舎等の規模と機能配置の検討	31
1. 新庁舎等の規模の検討	31
(1) 建設地内における機能及び規模の想定	
(2) 新庁舎の規模	
(3) 駐車場等の規模	
(4) 中央公園の規模	
2. 新庁舎等の機能配置の検討	33
(1) 新庁舎における機能の配置	
(2) 新庁舎と大口ふれあいセンターとの複合的な利用の検討	
第5章 新庁舎等の配置計画について	39
第6章 概算事業費等について	40
1. 概算事業費	40

(1) 概算事業費の検討	
(2) 事業費圧縮等の方策	
2. ライフサイクルコスト削減に向けた方策.....	43
(1) ライフサイクルコストの考え方	
(2) ライフサイクルコスト削減に向けた方策	
第7章 事業手法について.....	45
第8章 事業スケジュールについて.....	46

序章

1. 本計画の位置づけ

本計画は、新庁舎建設に向けて平成 30 年度に策定した「伊佐市新庁舎建設基本構想（以下「基本構想」という。）」に基づき、新庁舎建設をきっかけに、地域の拠点形成を図り、本市の暮らしやすさや活性化に寄与する「まちづくりの視点」、周辺施設との複合化に向けた諸条件への対応や市民と職員にとって使いやすい空間・動線を確保する「庁舎建設の視点」、新庁舎だけでなく、周辺の公共施設等の配置も含めた総合的な費用圧縮等を検討する「公共施設マネジメントの視点」から、本市の新庁舎建設に向けた基本的な考え方を整理し、基本設計・実施設計に反映すべき事項等に関する方針を示すものとして策定します。

2. 現庁舎等の概要

現庁舎等における施設の概要は以下のとおりです。

■現庁舎等の施設概要

(庁舎等)

庁舎名		建設年	構造※	階数	延床面積
大口庁舎	本館	1956 年 (築 64 年)	RC 造	3 階建 (一部 5 階)	2,019.30 m ²
	別館	1977 年 (築 43 年)	RC 造	3 階建	1,936.30 m ²
菱刈庁舎		1983 年 (築 37 年)	RC 造	3 階建	2,954.82 m ²
大口ふれあいセンター (事務用途利用分)		1992 年 (築 28 年)	SRC 造	4 階建 (一部 5 階)	約 100.00 m ²
旧衛生センター (事務用途利用分)		1998 年 (築 22 年)	SRC 造	1 階建	256.50 m ²
合計					7,266.92 m ²

※RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造

(その他書庫利用分)

施設名	延床面積
宮人書庫	297.00 m ²
戸切書庫	100.00 m ²
旧健康センター	300.00 m ²
合計	697.00 m ²

■現庁舎等における主な機能（課等の配置）

庁舎名		課等の配置
大口庁舎	本館	1階：市民課、会計課、税務課、水道課、選挙管理委員会事務局 2階：総務課、市民課分室
	別館	1階：こども課、福祉課、長寿介護課 2階：市長室、副市長室、企画政策課、財政課、監査委員事務局 3階：議会事務局、議場
菱刈庁舎		1階：林務課、地域総務課、会計課分室、長寿介護課分室、農業委員会事務局 2階：農政課、建設課、学校教育課、教委総務課、教育長室 3階：社会教育課、スポーツ推進課（菱刈カヌー競技場艇庫内）
大口ふれあいセンター		2階：伊佐PR課
旧衛生センター		1階：環境政策課

3. 伊佐市公共施設等総合管理計画における位置づけ

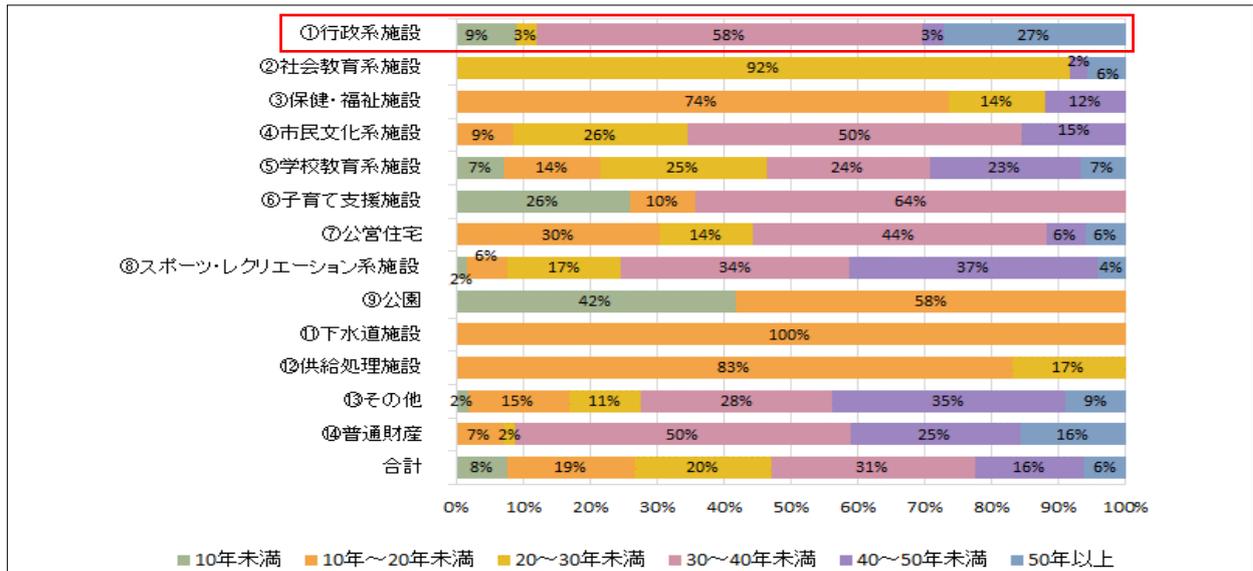
市では、本市で保有する公共施設等の現状と課題を分析し、公共施設等の適切な保有と維持管理等に関する基本的な考え方を示すために、平成 28 年度に「伊佐市公共施設等総合管理計画」を策定しています。

市全体の公共施設等における方針及び本計画で対象とする現庁舎等に関する方針を以下のとおり整理します。

(1) 公共建築物における更新費用

公共建築物のうち、市庁舎等の行政系施設に関しては老朽化した施設の割合が他用途と比較して多くなっており、建設後 30 年以上経過した施設が約 9 割を占める状況です。(下図参照)

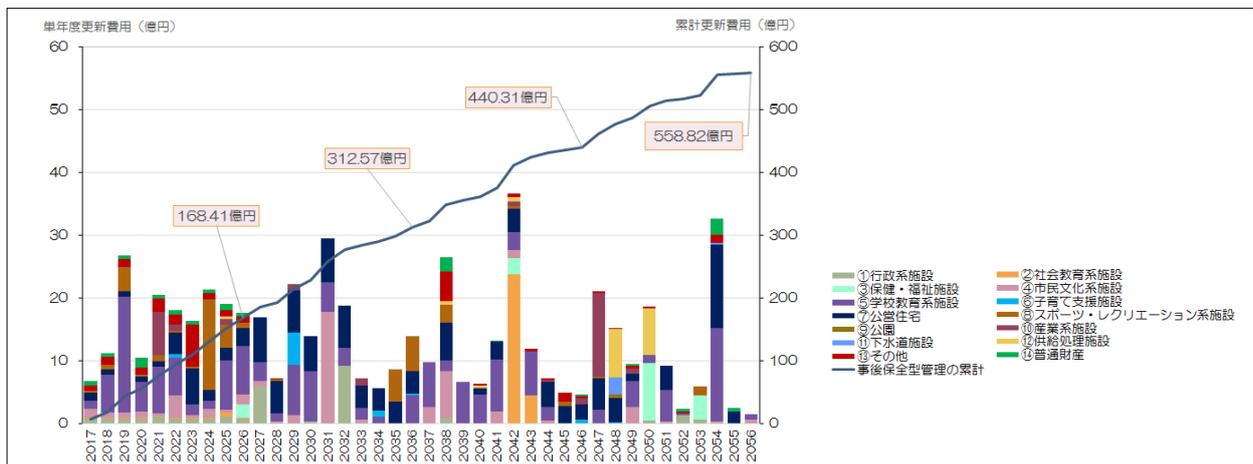
■用途別の建設年別延床面積の割合



また、全ての公共建築物を、現状の「事後保全型管理」（異常や故障が発生したとき、または確認された段階で、初めて修繕などを実施する方法）のままで、標準的な耐用年数を迎える時期に更新するとした場合、今後 40 年間に必要となる更新費用の試算結果は下図のようになります。

10 年後の 2026 年までに 168 億円、40 年後の 2056 年までに約 559 億円の更新費用が発生する見通しとなります。つまり、2019 年以降の十数年間、毎年 20 億円前後の更新費用が集中することになるほか、2042 年、2054 年にも 30 億円を超える大型の事業が必要となるということになります。

■更新費用の予測（事後保全型管理の場合）



(2) 公共施設等の管理に関する実施方針

公共施設等の適正な管理を進めていくための具体的な方針について以下のとおり示しています。

特に、既存施設については、行政サービスの必要性を鑑み、統廃合や複合化等の可能性について継続的な検討を行うこととしています。

■適正配置と総量削減の推進方針

(1) 公共施設等の新設

公共建築物の「新設（移設を含む）」は、集約・複合化により施設の利用度や効率性を高めることを条件とし、設置場所も利便性や隣接するサービス等を考慮のうえ、まちづくりとして相乗的な効果が期待できる場合に限ることとし、原則として施設総量の純増につながる大規模な施設の新設は行いません。

インフラ系施設についても、利用頻度が高く大きな課題解決につながる場合を除き、原則として利便性の向上のみを目的とした新設は行いません。

(2) 既存施設の見直し・更新

既存施設について、行政サービスとしての必要性も含め、老朽度合や利用頻度などの施設状況を検証し、統廃合や複合化等の可能性について継続的に検討します。

「更新」の場合は、適正な規模・設備、将来的な活用方法について十分検討したうえで、ライフサイクルコストの抑制に努めることとし、安全で管理し易く、再利用が可能な設計に心がけます。

遊休資産について、将来計画がある場合を除き、原則的に売却・譲渡を進めます。

また売却・譲渡が困難な場合、老朽度合の高い公共建築物は解体・撤去し、管理費用の縮減を図ります。

(3) 圏域別の機能分担

各施設について、規模や利用形態を考慮しながら、圏域別（広域市町村、市全体、地区(旧市町)、地域(旧町村)、生活圏(校区))に必要となる機能を分担し、維持または集約を検討していきます。利用形態については、専門性や特殊性をもつ一部施設を除き「日常的利用」と「非日常的利用」にて区分し、どの機能までがより身近な場所に必要かという視点で、利用度や維持管理コストと照合しながら判断していきます。

(4) 集約による機能増強

非日常的利用として施設を「集約」する場合は、距離的な利便性が失われる可能性があることから、設備等の充実による機能性の向上や複合的なサービスの提供を図るなどの工夫を行い、利用者の満足度の向上に努めます。

(5) 廃止後の跡地利用

施設の用途廃止後の取扱いは、原則的には遊休資産と同様としますが、避難所等で他に代替がない場合は必要な機能のみを残すこととします。

また、他施設の統廃合を伴う跡地の有効活用については、集約先となる公共建築物の老朽化の度合や耐用年数等を慎重に検討し、一時的な利用でない場合は、減築等により適正規模での改築、更新を行うこととします。

(3) 公共建築物の類型別方針

公共建築物等の管理に関する方針を踏まえ、公共建築物の類型別方針を示しており、本計画で対象とする現庁舎等及び建設地に隣接する施設の管理に関する方針は以下のとおりとしています。

なお、宮人書庫及び戸切書庫については、公共施設等総合管理計画において具体的な方針を示していません。

■庁舎の管理に関する方針

常に多くの市民が利用し、災害時には防災拠点となるなど、行政サービスの核となる施設であるため、安全性とサービスの持続性を重視した維持管理を行います。

しかし、**両庁舎とも建築後 35 年以上経過し、特に大口庁舎は老朽化の度合いが高い状況にあるため、分庁方式の是非も含めて施設のあり方について早急に検討します。**

■大口ふれあいセンターの管理に関する方針

図書館を有する多目的施設として市民の交流拠点となっており、災害時の拠点的な避難所でもあるため、予防保全型管理による長寿命化を図ります。

また、**大規模な施設であるため、近隣施設の機能を統合するなど、効率的な管理・運用について常に研究していきます。**

■旧衛生センターの管理に関する方針

新施設の適正稼働が確認された段階で用途廃止とし、適正な安全対策を講じるとともに、**民間等への譲渡ができない施設については、財源等を考慮しながら解体する方向で検討します。**

■旧健康センターの管理に関する方針

他施設への機能移転を行い、施設の除却を検討します。

■大口元気こころ館の管理に関する方針

健康づくりの拠点となる施設であり、福祉避難所にもなるため、予防保全型管理により長寿命化を図ります。

また、高齢者の利用が多いため、バリアフリー対応も含めた万全な安全対策に努めるとともに、大型施設であるため、**利用状況を分析しながら複合化・共用化も含めた効率的な施設の運用方法を検討していきます。**

■公園（中央公園）の管理に関する方針

一般公園、都市公園、鉄道記念公園、キャンプ場など市民の憩いの空間としての役割をもつ公園全般について、圏域別の機能分担により利用方法を整理します。

4. 新庁舎建設基本構想（概要）について

平成 30 年度に策定した「伊佐市新庁舎建設基本構想」の概要は以下のとおりです。基本計画では基本構想での基本的な方針や考え方などを踏まえ、さらに検討を進めていきます。

（1）新庁舎建設の基本的な考え方

1 はじめに

新庁舎建設について

平成 20 年 11 月 1 日に旧大口市と旧菱刈町が合併し、伊佐市が誕生しました。合併前に伊佐地区合併協議会にて策定した「合併市町村基本計画（新市まちづくり計画）」では、庁舎整備の基本的な考え方について、合併時は新庁舎を建設せず総合支所方式とすることとし、また新市において新庁舎の建設若しくは改修の是非を検討すると定めています。

合併後 10 年を経過し、現庁舎の状況や庁舎が果たす機能・サービスを考慮すると、新庁舎建設について検討しなければならない時期にあると判断しました。

その理由としては次の 3 つの要因が挙げられます。

- ① 施設の老朽化
- ② 防災拠点としての安全性
- ③ 行政サービスの機能性と効率性

2 現庁舎の状況

現在は総合支所方式により、庁舎をはじめ複数の施設に行政機能が分散しています。

3 現庁舎の課題

- (1) 老朽化と維持管理
- (2) 安全性と災害対応
- (3) 来庁者の利便性
- (4) 執務空間の効率性
- (5) 建設財源の確保
- (6) 機能集約の必要性（庁舎の統廃合）

4 基本方針

新庁舎建設にあたり庁舎が果たす役割として、次のとおり 5 つの基本方針を設定します。

基本方針の設定にあたっては、現庁舎が抱える課題の解決に加えて、本庁方式として行政機能を新庁舎に集約することを前提としています。

- (1) 誰もが立ち寄りやすい市民に開かれた庁舎
- (2) 利用者へのサービス向上と効率的な行政経営を実現する庁舎
- (3) 防災・災害対策拠点としての機能を発揮できる庁舎
- (4) 環境負荷の少ない経済性の高い庁舎
- (5) まちづくりとして有機的な働きをもたらす庁舎

（2）新庁舎の規模・計画地

1 新庁舎の規模

新庁舎の延床面積を概ね 8,000 m²と想定します。

なお、詳細については、基本設計等により再度精査することとなります。

2 候補地の選定

新庁舎の位置については、将来的なまちづくりの視点に立って、市民利便性や機能性の高い複合的な役割を担う施設とするため、次の(1)から(5)までの点に留意して候補地を選定することとしました。そのうえで、伊佐市新庁舎建設検討委員会からの答申に基づき、市有地の中から大口ふれあいセンター周辺（中央公園）、旧大口市中央公民館跡地、重留多目的広場（花公園）、現大口庁舎敷地の4か所を候補地として選定しました。

- (1) 防災拠点としての機能が発揮できること
- (2) 交通利便性がよいこと
- (3) 他の施設や組織等との有機的な活用が期待できること
- (4) 地域への波及効果が期待できること
- (5) コスト面で将来負担が低いこと

3 計画地の選定

それぞれの候補地について比較、評価した結果と伊佐市新庁舎建設検討委員会における候補地選定の優先順位及び評価を踏まえて検討した結果、大口ふれあいセンター周辺（中央公園側）を計画地（建設予定地）として選定しました。

なお、本計画地における庁舎建設にあたっては、新庁舎を大口ふれあいセンターと複合利用することなどにより、なるべく必要面積や事業費が抑制できるよう検討していきます。

また、計画地に含まれる中央公園は、現有地も含め、計画地周辺に確保するよう検討していきます。

さらに、庁舎建設と併せて、検討委員会からの答申にある付帯意見に沿うべく、菱刈地区における行政サービスの著しい低下を招かないよう、菱刈庁舎などの既存施設の活用も検討していきます。

(3) 新庁舎の機能

1 新庁舎に導入する機能とその考え方

- (1) 公共施設として求められる基本的な機能
 - ① 市民利用機能
 - ② 環境共生・省エネルギー機能
- (2) 行政機能
 - ① 市民窓口機能
 - ② 執務機能
 - ③ 情報管理機能
 - ④ 防災・災害対策拠点機能（災害対策本部）
- (3) 議会機能
 - ① 議会・執務機能
 - ② 多目的機能

2 新庁舎の構造の検討

具体的な構造は今後の設計段階で、設計条件や要求性能に応じた検討を行い決定していくこととなります。

(4) 実現化方策の検討

1 概算事業費及び財源等

(1) 概算事業費

近年における近隣自治体の庁舎建設事例では1㎡当たりの本体工事費の平均単価は、消費税率の引上げを考慮すると、406千円となります。

そのため、庁舎建設の議論を進めていくために、あくまでも現時点での想定として事業費を試算すると、庁舎本体の建築費を32.5億円、その他経費（用地関連費、外構関係・基礎関係・備品類・移転等に係る経費）を含め、総事業費を40億円前後と見込みます。

新庁舎建設によるメリットと費用面を十分に比較し、精査したうえで、なるべく費用を抑える工夫をします。

(2) 財源等

新庁舎の建設については、可能な範囲で合併推進債の活用を予定しています。

一般的に庁舎建設の場合は、国や県などの資金的な支援はなく、基金（積立）や起債（借金）により自治体が独自の財源（一般財源）により対応しなければいけません。市町村合併の特例となる合併推進債の活用は、庁舎建設も対象となり、本市の場合で令和5年度が最長期限であり、対象事業費の90%の範囲で資金を借り入れることができるうえ、後年度にその元利償還金の40%を地方交付税により国が財源措置することになります。

ただし、対象事業費のうち起債充当のない10%分の事業費や、交付税措置されない元利償還金、起債対象外となる経費など多くの一般財源が必要となるため、将来的な費用負担の低減につながる財源の確保について、その手法を検討します。

また、本市では、庁舎建設のために毎年積み立ててきた特定公有財産取得基金を令和3年度末までには約18億円とする予定です。

基本的には、合併推進債を活用し、起債対象外経費や元利償還金返済費用等に基金を充てるなど、有効な財源活用について検討します。

2 事業手法の選定

本事業については、公共による直接建設方式とすることとします。

設計者の選定方法は、合併推進債発行期限内（令和5年度まで）に建設工事を完了する必要性を考慮し、短期間で選定が可能であり、かつ設計変更等も可能であるプロポーザル方式を採用することとします。

3 事業スケジュール

新庁舎建設スケジュールについては、合併推進債の活用を前提として令和5年度までの工事完了を目指します。

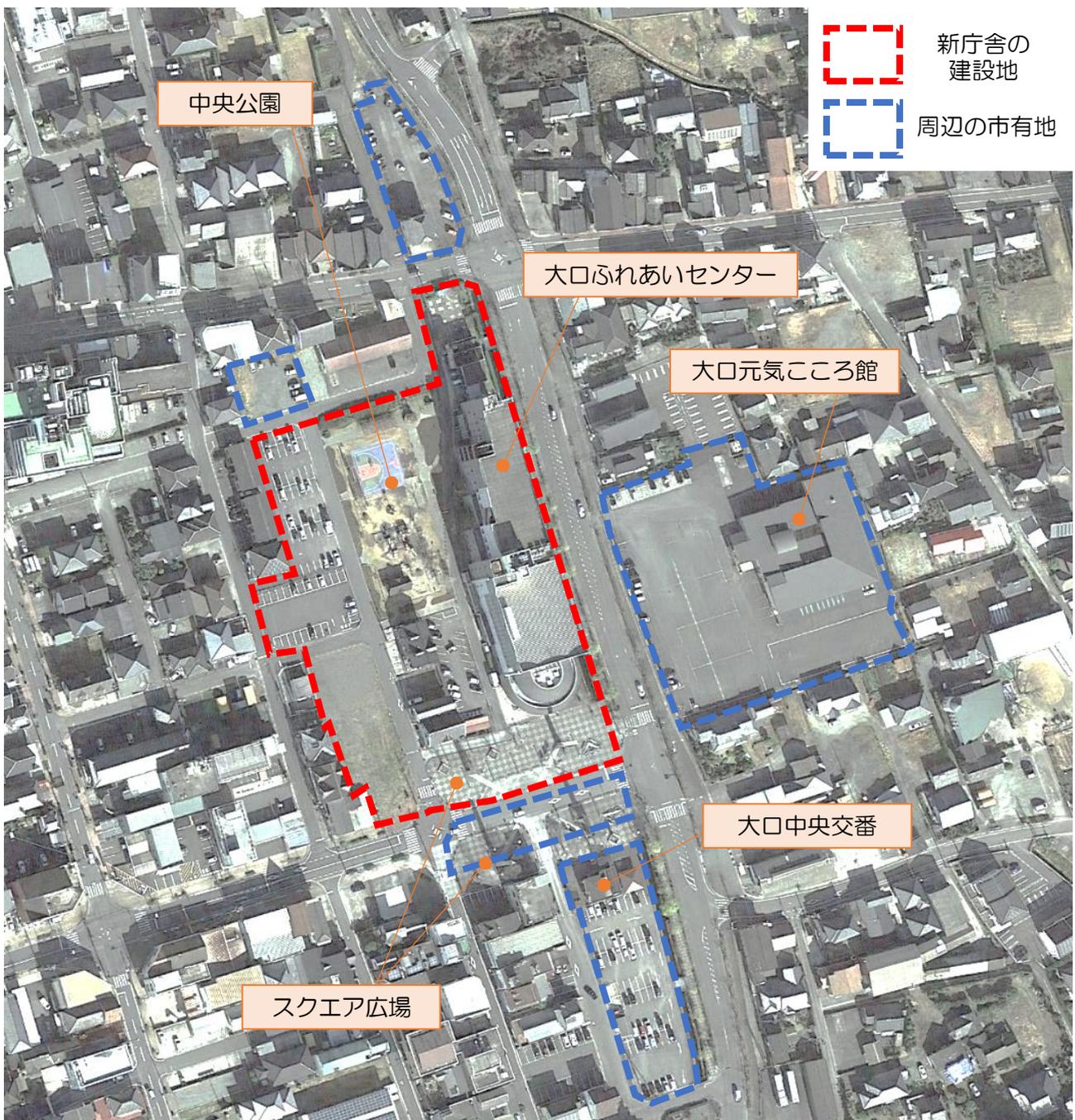
※作業の進捗状況により変更となる場合があります。

第1章 新庁舎の建設地及び周辺の市有地等について

1. 新庁舎の建設地について

基本構想において大口ふれあいセンター周辺（中央公園側）を新庁舎建設の計画地として選定しました。公共施設等総合管理計画や基本構想に示すとおり、周辺施設の利用度や効率性を高め、まちづくりとして相乗的な効果が期待できる複合的な役割を担う施設とするために、現時点では下図の赤枠範囲を建設地として想定しています。なお、青枠は敷地周辺の市有地を示しており、新庁舎建設と並行して、利用度や効率性の向上について検討していきます。

※ 新庁舎建設と併せて、菱刈地区における行政サービスの著しい低下を招かないよう、菱刈庁舎などの既存施設の活用も検討していきます。



2. 都市計画法や建築基準法等の法的条件、立地特性の整理

(1) 都市計画での位置づけ

「大口都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針」（H20.6.17 変更）において、建設地とその周辺における方針として以下のように示しています。

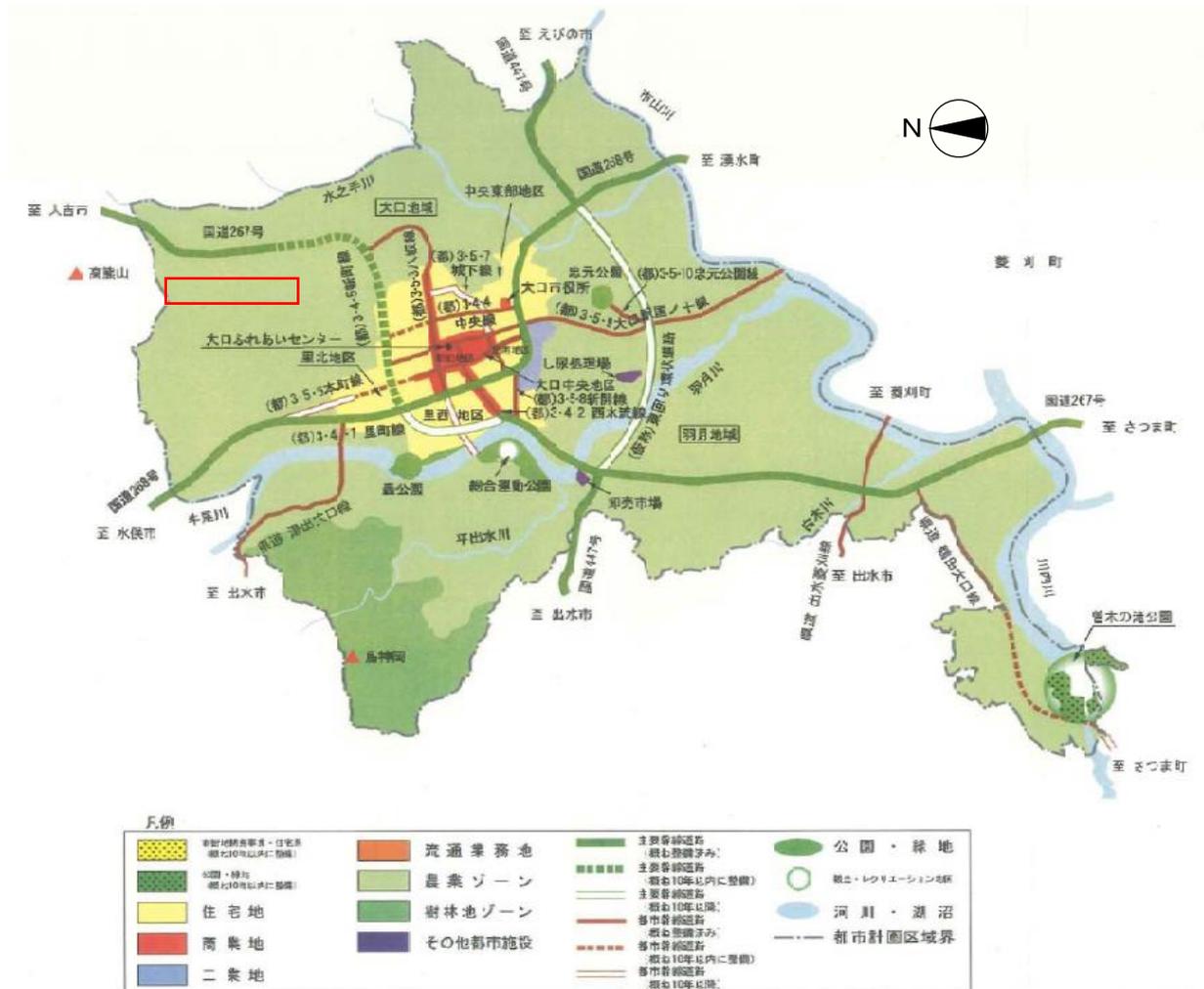
■土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針（大口都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針）

大口ふれあいセンター周辺（旧薩摩大口駅前）地区は、旧来より大口伊佐圏域における商業の中心的役割を担っている。

将来的にも**本地区を中心商業地と位置付け、交流人口を受け入れる広域的サービスや周辺地区の日常生活需要などに対応した商業・サービス施設の集積と充実**を図る。

特に、都市基盤整備が完了した**大口中央地区は、地域の特性を活かした商業機能の強化と活性化**を図る。

■大口都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針図



(2) 建設地における法的条件の整理

新庁舎の建設地における法的条件については以下のとおりです。

■建設地の都市計画にかかる指定状況

都市計画区域	非線引き都市計画区域
用途地域	商業地域 (※1)
建ぺい率	80%
容積率	400%
市街地整備事業	大口駅前地区土地区画整理事業 (事業完了済) (※2)
防火・準防火区域	未指定 (※3)
日影規制	未指定 (※4)

(※1) 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域。住宅や小規模の工場も建築可能。

(※2) 大口ふれあいセンターの敷地は事業区域外となっている。

(※3) 地階を除く階数が4以上、または延べ床面積が1,500㎡を超える建築物の場合は、耐火建築物としなければならない。

(※4) 日影が周辺の住居系用途地域に及ぶ場合は、その用途地域の日影規制の対象となる。

■建設地及び周辺の用途地域図



種 別		容積率 (%)	建ぺい率 (%)
都市計画道路	第一種低層住居専用地域	60	40
区画整理施行済地区	第一種中高層住居専用地域	200	60
区画整理施行地区	第二種中高層住居専用地域	200	60
都市公園	第一種住居地域	200	60
都市下水路	第二種住居地域	200	60
都市施設	準住居地域	200	60
都市計画区域	近隣商業地域	200	80
用途地域界	商業地域	400	80

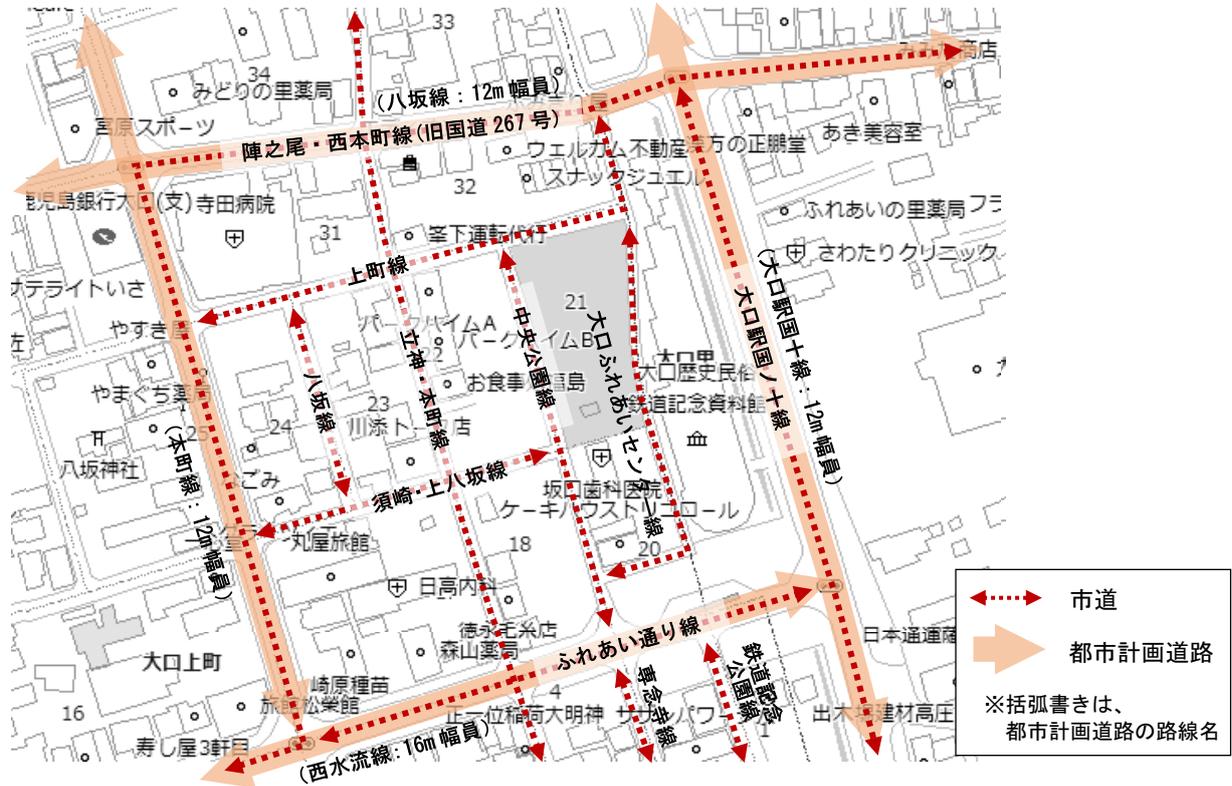
(3) 立地特性の整理

新庁舎の建設地周辺における立地特性を以下のとおり整理します。

① 建設地周辺の道路の指定状況

建設地周辺の道路の指定状況は以下のとおりです。市道は 11 路線、都市計画道路は 4 路線指定されています。

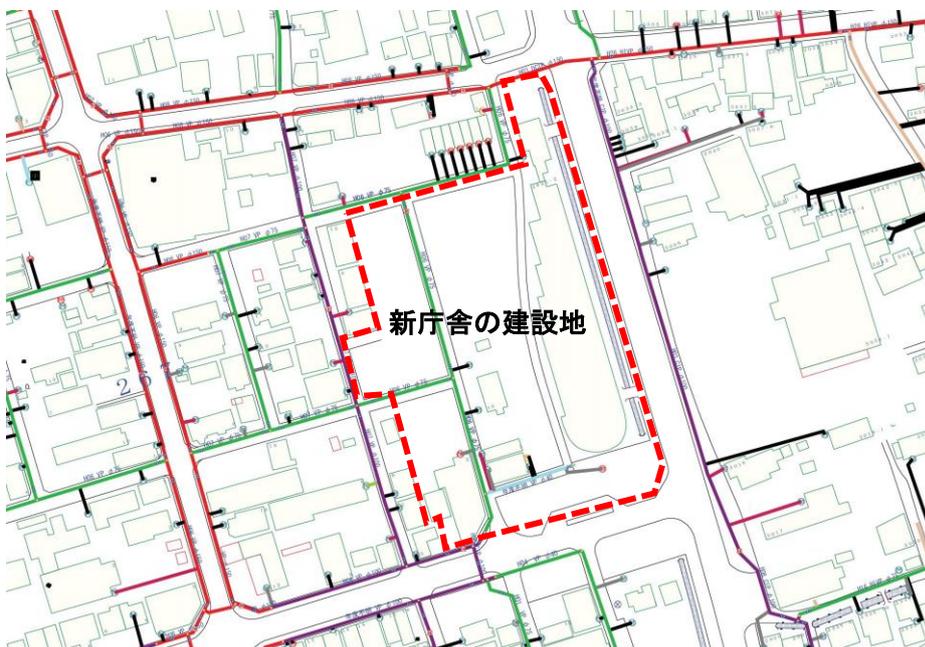
■道路の指定状況



② 建設地周辺の水道配管の状況

建設地周辺の水道配管の埋設・接続状況は以下のとおりです。

■水道配管の状況



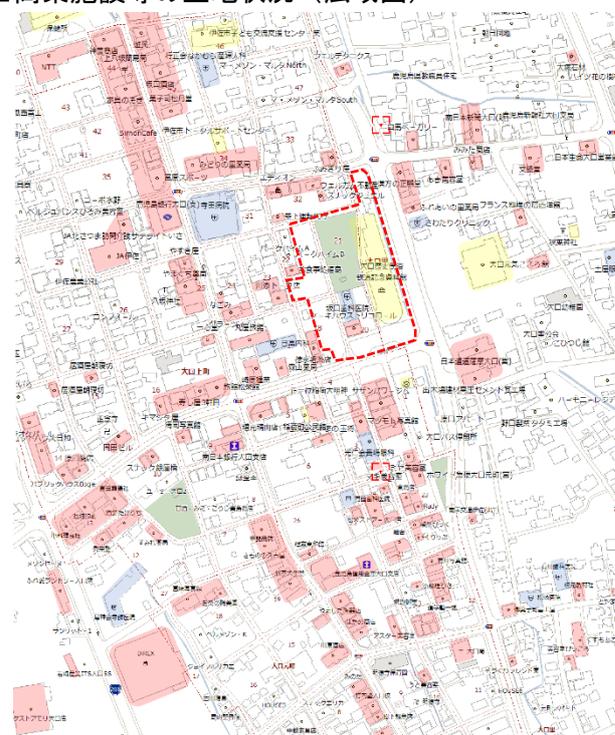
③ 建設地周辺の商業施設等の立地状況

建設地周辺には、店舗や銀行、JAなどの商業施設、病院、公共施設等がある程度近接して立地しており、その立地状況は以下のとおりです。

■ 商業施設等の立地状況



■ 商業施設等の立地状況（広域図）



④ 建設地周辺の土地所有の状況

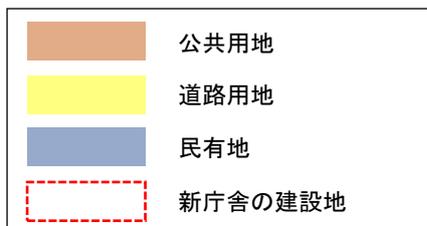
建設地周辺の土地所有の状況とその面積は以下のとおりです。

■ 建設地周辺の土地所有の状況



■ 建設地内における登記面積

土地所有	登記面積
公共用地（市有地）	8,600 m ² 程度
道路用地	3,200 m ² 程度
民有地	2,800 m ² 程度
合計	14,600 m ² 程度



3. 近接する他公共施設との複合的な利用における配慮事項

(1) 近接する他公共施設等の状況

新庁舎の建設地内及び隣接地には、大口ふれあいセンター、中央公園、スクエア広場及び大口元気こころ館が立地しており、その施設概要及び機能については以下のとおりです。

① 大口ふれあいセンター

大口ふれあいセンターは、昭和63年に廃止された薩摩大口駅の跡地に建てられた施設で、生涯学習、世代間交流の場として地域社会の人々が自ら学び、心豊かな人づくり、文化づくりに資するため、社会教育法に基づく公民館、図書館法に基づく図書館、歴史、民俗、自然科学及び鉄道記念等に関する資料の収集保管展示を行う資料館等による複合施設として、平成4年に整備されています。

■施設概要

建築年度	平成4年（築28年経過）
敷地面積	3,973 m ²
建築面積	2,583 m ² （建ぺい率65%）
延床面積	5,912 m ² （容積率149%）
構造階数	SRC造4階（一部5階）
用途地域	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
駐車場	西側隣接地：20台 中央公園西：42台 中央交番南：60台 消防団詰所北：約40台程度
スクエア広場	ふれあいセンター南側に隣接
避難所	指定避難所

■主な機能（諸室構成）

階数	主な機能（諸室名）	諸室面積
1階	エントランス、管理事務室、アトリウム・ステージ、喫茶店、売店、ダンス練習室、トレーニング室、和室（大・中・小）、調理実習室、音楽練習室、絵画室、工作実習室、おもちゃ図書館	2,178 m ²
2階	図書館（学習室、ふれあい教室、AVコーナー、児童文庫コーナー） 伊佐PR課、展示ギャラリー	1,558 m ²
3階	多目的ホール（ステージ、映写室）、会議室兼控室 視聴覚室、準備室	1,032 m ²
4階	大口歴史民俗鉄道資料館、収蔵庫・工作室 （歴史民俗資料展示室、鉄道記念館コーナー、自然科学コーナー）	1,032 m ²
5階	EVホール、倉庫	100 m ²
5階（屋上）	屋上広場、ステージ	—

■施設の状況



② 大口元気こころ館

「自立高齢者の生きがい対策・元気老人の支援事業の積極的な展開」の具体的取組のひとつとして整備された施設で、市民が元気に過ごせる生きがいづくりを推進し、高齢者の在宅自立支援を図る介護予防拠点施設で、平成 15 年 5 月に開館した施設です。

鹿児島県福祉のまちづくり条例（平成 11 年 3 月条例第 11 号）の特定公共的施設として、バリアフリーに配慮した施設として整備されています。

■施設概要

建築年度	平成 15 年（築 17 年経過）
敷地面積	7,383 m ²
建築面積	1,260 m ² （建ぺい率 17%）
延床面積	1,260 m ² （容積率 17%）
構造階数	S 造平屋
用途地域	第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
駐車場	80～100 台
避難所	福祉避難所

■主な機能（諸室構成）

階数	主な機能（諸室名）	諸室面積
1 階	交流集会多目的ホール、機能回復訓練室、シャワー室 世代間交流室、ボランティア室、教養娯楽室、調理室 会議室、資料室、健康指導室、事務室	1,260 m ²

■施設の状況



③ 中央公園

大口ふれあいセンターに隣接する都市公園です。公園内には、様々な遊具やバスケットコートやクライムウォール等が設置され、多くの子ども等に利用されています。

■施設概要

整備年度	平成9年（築23年経過）
敷地面積	2,893 m ²
用途地域	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
主な設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・バスケットコート（スリーオンスリー） ・クライムウォール（クライムネット） ・遊具（コンビネーション遊具、シーソー、ブランコ、スプリング遊具、プレイパネル等） ・パーゴラ ・トイレ（多目的トイレ含む）、浄化槽 ・その他（砂場、花壇、水飲み場、ベンチ等）

■施設の状況



④ スクエア広場

大口ふれあいセンター前に位置し、都市計画道路 西水流線の末端に設けられた広場空間です。広場内には、モニュメント等が設置され、イベント時におけるシャトルバス等の乗降場所としても活用されています。

■広場概要

建築年度	平成7年（築25年経過）
敷地面積	1,660 m ² （ふれあいセンター前）、 650 m ² （交番前）、480 m ² （商店前）
都市計画上の位置づけ	都市計画道路である西水流線（幅員16m）の一部として末端に設けられた幅広の広場空間
主な設備等	モニュメント、噴水、街路照明、掲示板等

■広場の状況



(2) 新庁舎の整備に向けた複合的な利用における配慮事項

これまでに整理した建設地及び周辺における現状を踏まえ、新庁舎の整備に向けた周辺施設等との複合的な利用を検討する際の配慮事項について整理します。

新庁舎等整備の方向性

① 伊佐市公共施設等総合管理計画での考え方

- ・市庁舎等の行政系施設に関しては老朽化した施設が多くなっている
- ・今後 40 年間に於いて多くの更新費用が必要となるため、適切な維持管理や既存施設の更新を行う場合においても統廃合や複合化を検討し、施設総量の削減に努める
- ・大口庁舎は老朽化度合いが高いため、今後のあり方を検討する

⇒ 新庁舎の建設において、周辺の公共施設等との複合化等の整備のあり方検討が必要

② これまでの検討内容（伊佐市新庁舎建設検討委員会 等）

- ・防災機能や交通結節機能等の強化を図る
- ・大口ふれあいセンターとの一体的利用等によりコストを低減する
- ・大口ふれあいセンターの周辺に新庁舎を建設し、まちづくりをしていくうえで重要な拠点として賑わいの創出につなげる

⇒ 新庁舎は大口ふれあいセンターとの複合的な利用を前提とし、大口ふれあいセンター周辺のまちづくりや機能強化が必要

敷地周辺への配慮

③ 新庁舎の建設地及びその周辺の状況

- ・大口ふれあいセンター周辺には、道路や水道管等のインフラが整備されている
- ・周辺には、多くの商店や病院等が立地している
- ・建設地は、公共用地や道路用地で約 8 割を占めており、残りの民有地の中には、未利用となっている空き地が約 1 割ある

⇒ 大口ふれあいセンターとの複合的な利用による新庁舎整備を進める場合、周辺の環境やまちづくりに配慮した計画の検討が必要

新庁舎の複合的な利用に向けた配慮

④ 近接する他公共施設との複合的な利用に向けた配慮事項

1. 大口ふれあいセンター

- ・築後 28 年を経過し、近い将来、比較的大規模な修繕又は改修が見込まれる
- ・市庁舎との隣接性を活かし、一体的な空間として活用を検討
- ・既設機能の共用や転用により、新庁舎機能の一部として活用を検討（新庁舎規模の削減）
- ・新庁舎との残耐用年数の差が大きいことから、施設内で確保した庁舎機能は将来的に庁舎等で確保できるように配慮
- ・庁舎機能として整備する場合は、バリアフリー等、必要な整備水準を確保
- ・老朽化への対応や、現在の安全基準への適合など、転用改修を行う場合の事業費の増大に配慮

2. スクエア広場

- ・新庁舎及びふれあいセンターのゆとり空間として有効活用
- ・再整備にあたっては、道路空間であるスクエア広場と新庁舎、ふれあいセンターの敷地を一体的に活用
- ・建設地内外の動線計画・交通計画に合わせた現状の区画等のレイアウトの変更を検討
- ・中央交番北側の広場空間（650 m²、480 m²）の活用

3. 中央公園

- ・市街地内の貴重な都市公園であり、ふれあいセンター訪問者等の利用に応える公園として、できるだけ建設地内に同規模程度の空間を確保
- ・新庁舎及びふれあいセンターのゆとり空間として効果的に機能できるような配置を検討
- ・公園内の設備等については、より効果的な活用が図られるよう、必要に応じて、移設等を行うことも検討

⇒ 近接する施設等の状況を勘案しながら、具体的かつ実現可能な整備内容の検討が必要

新庁舎の整備方針

第2章 新庁舎の整備方針について

新庁舎の整備方針について、基本構想における基本方針を基に、各種意向調査（市民ワークショップ、職員アンケート・ワークショップ等）の結果を踏まえて整理を行います。

■基本構想における基本方針

- (1) 誰もが立ち寄りやすい市民に開かれた庁舎
- (2) 利用者へのサービス向上と効率的な行政経営を実現する庁舎
- (3) 防災・災害対策拠点としての機能を発揮できる庁舎
- (4) 環境負荷の少ない経済性の高い庁舎
- (5) まちづくりとして有機的な働きをもたらす庁舎

1. ワークショップ等での意見

基本計画の策定にあたり、市役所の利用者である市民の方々が意見を出し合う市民ワークショップを開催し、新庁舎建設地周辺の良いところや気になる場所、新庁舎に必要な機能等について話し合ってもらいました。また、よりよい執務環境等の整備を行うために、職員によるワークショップやアンケート形式のヒアリングを実施しました。

■市民ワークショップの実施概要

回	開催日	テーマ	内容
第1回	9月28日(土)	こんな地区拠点にしたい	大口ふれあいセンター周辺を参加者全員で歩き、地区拠点としての現在の課題やあり方を話し合った
第2回	10月27日(日)	こんな施設(庁舎)にしたい	地区拠点としてのあり方を踏まえ、その中心となる施設のコンセプトや必要な機能を話し合った
第3回	11月23日(土)	こんな施設配置にしたい	新庁舎、大口ふれあいセンター、中央公園、駐車場、バス停等の全体の配置を話し合った
第4回	12月15日(日)	こんな施設の使い方をする	新たな施設の使い方、参加者一人ひとりの利用イメージを話し合った

■職員ワークショップの実施概要

回	開催日	テーマ	内容
第1回	10月23日(水)	新庁舎のあり方	職員に複合施設であることを意識してもらい、働きやすさ、市民の利用しやすさの双方の視点で必要な機能を話し合った
第2回	11月19日(火)	新庁舎の配置	職員に複合施設としての使い方を意識してもらい、上手に使うための内部空間のあり方を話し合った
第3回	12月13日(金)	計画素案たたき台の確認	計画素案たたき台への第1回、第2回職員ワークショップ意見の反映内容を説明し、各課の視点、専門的知見から計画素案のたたき台の内容について話し合った

■職員アンケートの実施概要

調査対象	全職員（嘱託員、臨時職員及びパート職員等含む）
設問内容	回答者属性／所属する課等の執務空間に関するニーズ／職員の働きやすさ・利用しやすさ／市民の利用しやすさ／新庁舎に求めること

■ 整備目標を設定するためのワークショップでの主な意見

種別	テーマ	項目	主な意見
市民ワークショップ	大口ふれあいセンター 一周辺の目指す姿	安心安全	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 歩きたくなる場所にしたい ◇ 安心安全な場所にしたい
		集う	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 年代を問わず集える場所にしたい ◇ 時間を共有できる場所にしたい ◇ 集う理由をつくるのが大切
		過ごす	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 自由に過ごせる場所にしたい
		にぎわい	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 飲食店の集まる場所にしたい ◇ 賑わいのある場所にしたい
		その他	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 若者／学生が活躍できる場所にしたい ◇ まちの中心・目印にしたい

種別	テーマ	主な意見
職員ワークショップ	新庁舎（複合施設） の使い方イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 大口ふれあいセンターや中央公園をより良い施設にしたい ◇ 市民が利用しやすく、職員が働きやすい施設にしたい ◇ いろんな場・機会をつくり、交流を生み出す場所にしたい ◇ 多様な活用ができ、市民が気軽に立ち寄れる場所にしたい ◇ まちの中心かつ、観光・情報発信機能のある場所にしたい

■ 新庁舎への導入機能を検討するためのワークショップでの主な意見

種別	テーマ	主な意見
市民ワークショップ	新庁舎に必要なこと	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 分かりやすく誰でも楽に入れる大きなエントランス ◇ 相談窓口（総合受付）の充実 ◇ コンシェルジュの配置（どこに相談すればよいかがよく分かる） ◇ 会議室の貸出ができる ◇ Wi-Fi 設備を使うことができる ◇ 手続き時に待機ができるキッズスペース ◇ 分かりやすい課の配置と受付 ◇ 日常的に多目的利用ができる会議室として使える議場 ◇ 誰にでもやさしい（バリアフリー対応で誰もが利用できるトイレやエレベーター等） ◇ 環境にやさしい ◇ 再生可能エネルギーの活用 ◇ 地元建材を使った建物 ◇ 災害時の避難拠点 ◇ 大口ふれあいセンターの空間をみんなが集まりやすい場にするために有効活用 ◇ 図書館・資料館を1階に配置するなど、みんなが行きやすい場所にする ◇ 新庁舎の肥大化や菱刈地区のサービス低下を招かないように菱刈庁舎も活用してほしい

種別	テーマ	主な意見
職員ワークショップ	職員の働きやすさ、市民の利用のしやすさ向上のために必要なこと	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 市民サービスの充実 ◇ 市民の利用環境の向上 ◇ 施設の充実（銀行、ATM、郵便局 等） ◇ アクセス・駐車場の利便性向上 ◇ 市民の多様な利用の促進 ◇ 職員の業務効率の向上 ◇ 職員の執務環境の向上 ◇ 災害時の緊急対応

2. 新庁舎の整備目標及び体系図

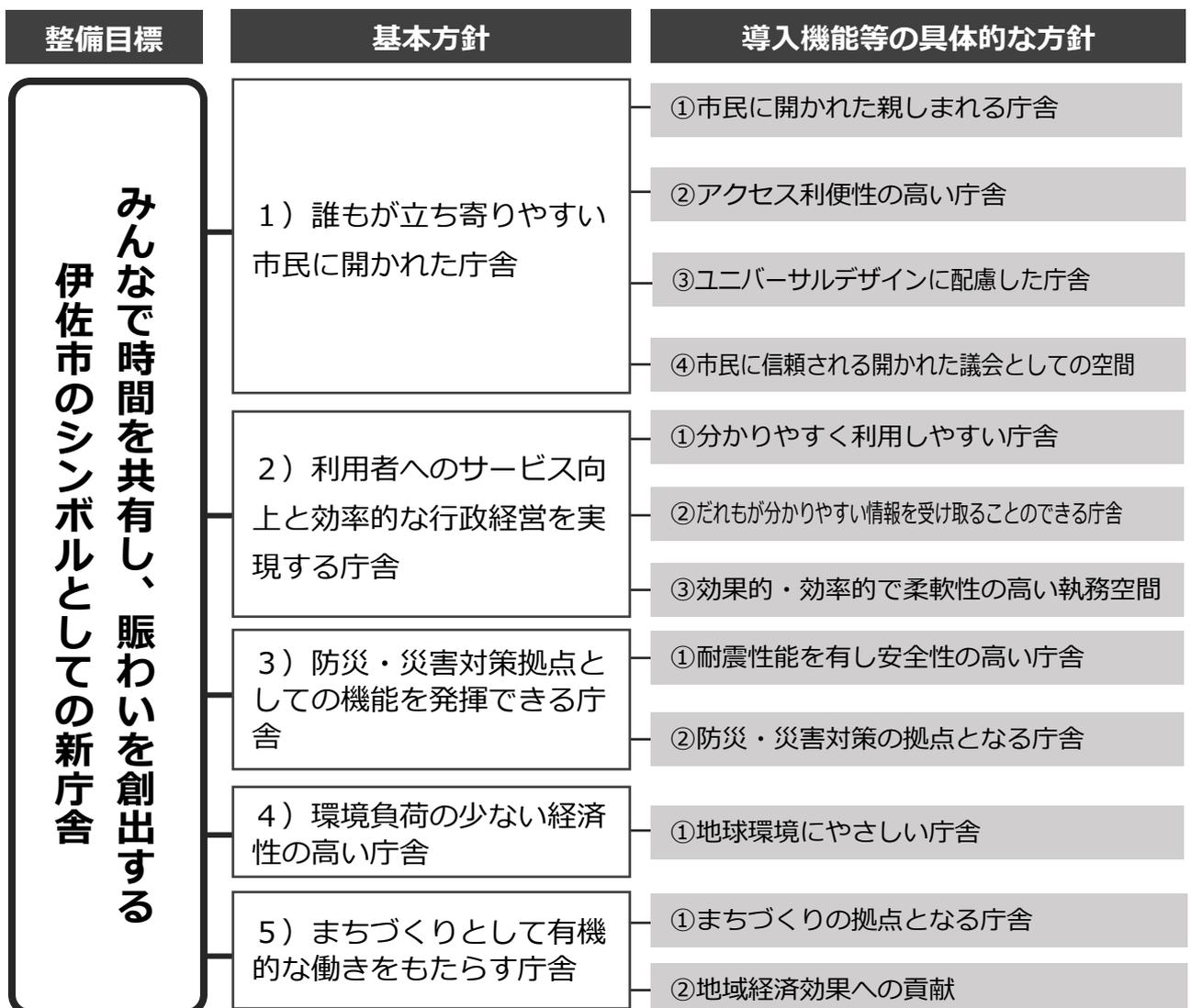
市民ワークショップや職員アンケート等での意見を踏まえ、新庁舎整備に向けた目標及び基本方針の体系図を以下のとおり設定します。

■整備目標

みんなで時間を共有し、賑わいを創出する 伊佐市のシンボルとしての新庁舎

市民も職員も、みんなが時間を共有することのできる新庁舎を整備します。また、市民に愛されてきた大口ふれあいセンターと新庁舎との複合化により、新たな賑わいを育む、伊佐市の新たなシンボルとしての新庁舎を目指します。

■基本方針の体系図



第3章 新庁舎に備える機能

1. 諸室等の必要機能の検討

基本方針及び導入機能等の具体的な方針を基に、導入に係る基本的な考え方と備える機能や配慮点、機能イメージについて整理します。

1) 誰もが立ち寄りやすい市民に開かれた庁舎

- ①市民に開かれた親しまれる庁舎
- ②アクセス利便性の高い庁舎
- ③ユニバーサルデザインに配慮した庁舎
- ④信頼される、市民に開かれた議会空間

① 市民に開かれた親しまれる庁舎

【基本的な考え方】

市民が気軽に訪れ利用できる施設や交流スペース、市民の生活を支援する施設などを設け、伊佐の歴史や文化を尊重し、市民に開かれた親しまれる庁舎とします。

【備える機能・配慮点】

- ・ ロビー空間を活用したコミュニティスペースや市民ギャラリー、屋外広場等の機能の導入について検討します。
- ・ 気軽に利用できる談話コーナーや喫茶室機能の導入について検討します。
- ・ 市民に開かれた機能空間の利便性に配慮し、閉庁時における会議室やミーティングスペースなどの施設の利用やセキュリティに配慮した動線について検討します。

【導入機能・スペース（例）】

多世代交流スペース／市民の憩いのスペース／からだづくり（ウォーキングなど）に取り組める設備や機能 等

② アクセス利便性の高い庁舎

【基本的な考え方】

伊佐市では、移動の手段として自動車による割合が高く、来庁者の交通手段は主に自動車となっており、新庁舎においても自動車によるアクセス利便性の高い庁舎とします。

さらに、アクセス利便性の向上を図るために、バス路線を含む既存の道路交通網を活かした交通の拠点となるよう、建設地内での一体的な整備を検討します。このため、現在の大口バス停留所は新庁舎側へ移設整備することを検討します。

【備える機能・配慮点】

- ・ 来庁者駐車場については、庁舎敷地内及び隣接地において適切な台数を確保します。（概ね90台を目安）
- ・ 敷地内の駐車場については、新庁舎等まで歩車分離された歩道を確保し、段差のないバリアフリー構造とします。
- ・ 大口ふれあいセンターや元気こころ館の駐車場との融通を図り、イベント開催等の駐車需要に対応します。

【導入機能・スペース（例）】

利用しやすい駐車場や駐輪場／イベント等にも活用できる広場や駐車場／バス乗降場（現在の大口バス停留所の移設） 等

③ ユニバーサルデザインに配慮した庁舎

【基本的な考え方】

すべての人が不自由なく快適に利用できるように、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」及び「鹿児島県福祉のまちづくり条例」等に基づき、ユニバーサルデザインに配慮した、すべての人にやさしい庁舎とします。

【備える機能・配慮点】

- ・ 駐車スペース、バス停から庁舎内部へのスムーズな動線を確保します。
- ・ 上下階への移動が容易に行えるように、車椅子に対応したエレベーターを設置します。
- ・ 窓口には、車椅子利用に対応したローカウンターを設置します。
- ・ 廊下幅は、車椅子利用者と窓口利用者・歩行者と余裕をもって利用できるように、3.5～4.0 m程度確保します。
- ・ オストメイト対応の多機能トイレを設置します。
- ・ 誰にでも分かりやすく、見やすいサイン表示とします。
- ・ 点字ブロックや音声案内の設置に配慮します。

【導入機能・スペース（例）】

福祉対応のエレベーター／多目的トイレ／分かりやすい案内（点字ブロック、点字サイン（例、渋谷区：ブレイルノイエ）、音声案内）／ローカウンター窓口／車椅子やベビーカーを利用する人などが余裕をもって利用できる通路 等

④ 市民に信頼される開かれた議会としての空間

【基本的な考え方】

活発な議会活動が行える機能の確保と、市民に信頼される開かれた議会を実現するため、以下の項目について検討します。

【備える機能・配慮点】

議会フロア

- ・ 議会関連諸室は、各室の関連性や動線に配慮した設計とし、現在の面積を超えないように検討します。
- ・ ユニバーサルデザインの考えに配慮します。

議場

- ・ 議場はフラット形式の床とし、対面配置型で可動型の段床、什器等の導入を検討します。

傍聴席

- ・ 傍聴席へのアクセスは、障がい者や高齢者が入室しやすい設備や動線を検討します。
- ・ 傍聴者が全体を見渡すことができるように、一段高い傍聴席を検討します。

委員会室

- ・ 多様な会議形式に対応できるように、可動間仕切り壁の設置を検討します。
- ・ 議会閉会時は会議室などとしての多目的利用を可能とするように検討します。
- ・ 傍聴者のためのスペースも検討します。

その他議会関連諸室

- ・ 正副議長室、議員控室、議員図書室、議会事務局等は円滑で効率的な活動が行えるように適切な規模の諸室を検討します。

2) 利用者へのサービス向上と効率的な行政経営を実現する庁舎

- ① 分かりやすく利用しやすい庁舎
- ② だれもが分かりやすい情報を受け取ることのできる庁舎
- ③ 効率的・効果的で柔軟性の高い執務空間

① 分かりやすく利用しやすい庁舎

【基本的な考え方】

庁舎を訪れた市民が迷うことなく快適に用事を済ませることができるように、分かりやすい部署の配置や総合案内、総合窓口などの設定について検討します。また、プライバシーを確保できる空間や機能を設けることで、誰もが安心して利用できる庁舎とします。

【備える機能・配慮点】

- ・ 市民にとっての利便性に配慮し、窓口部門、民生部門などを低層階に配置します。
- ・ 関連した手続きが同一窓口でできる総合窓口（ワンストップサービス）の導入を検討します。
- ・ 関連した課は出来るだけ一つのフロアに配置します。
- ・ 市民が気軽に利用できる見通しの良い開放的な組織配置とします。
- ・ 初めて来庁する人にとっても、わかりやすい動線計画・サイン計画とします。
- ・ 金融機関の ATM、売店などの生活利便施設の導入については、庁舎周辺の同種施設の立地や事業性を踏まえながら検討します。

【導入機能・スペース（例）】

エントランスホール（ホールを中心に庁舎全体を把握しやすい空間構成）／総合窓口（ワンストップサービス、フロアマネージャーの配置）／プライバシーを確保できる相談室／授乳室／キッズコーナー／売店／ATM コーナー 等

② だれもが分かりやすい情報を受け取ることのできる庁舎

【基本的な考え方】

急速に発展している高度情報化社会に対応し、市政情報を市民に公開する施設の整備や、情報通信技術（ICT）を活用した情報提供・情報発信により、だれもが分かりやすい情報を提供する庁舎とします。

また、行政側からの情報発信のみでなく、まちづくりに取り組む組織、機関や市民団体からの情報発信と交流が可能となる仕組みを検討します。

【備える機能・配慮点】

- ・ 市の様々な魅力、歴史的・文化的な特徴や観光情報、市政やイベントなどの情報コーナー・PR スペースの設置を検討します。

【導入機能・スペース（例）】

市民が利用できる情報発信スペース（市のイベント情報、ニュースや天気予報、デジタルサイネージ設備）／観光客が情報を得ることのできる観光案内スペース（展示・販売スペース、観光案内所、観光コンシェルジュ） 等

③ 効率的・効果的で柔軟性の高い執務空間

【基本的な考え方】

フロア全体を有効活用できる平面構成と、開放的で視認性の高いオープンフロアを基本とし、各課や職員間のコミュニケーションが図りやすい効率的かつ効果的な執務空間とします。

また、オフィス環境整備の観点から、職員が効率的に市民サービスを提供でき、市民のニーズや組織の変化、働き方改革などに柔軟に対応できるオフィスレイアウトを検討します。

【備える機能・配慮点】

- ・ 打合せスペース等は、各課共有することのできるオープンなスペースを検討します。
- ・ 通路等の共有スペースと事務スペースとを明確にすることを基本とし、業務や市民サービスに応じて、カウンターをの形状を工夫します。
- ・ 重要で機密性の高い情報を扱うエリアについて特定の職員しか入れない区画を設ける等、業務の性質や扱う情報に応じたセキュリティレベルの段階的な区分を検討します。

【導入機能・スペース（例）】

0A フロア／ユニバーサルレイアウト（机等の什器規格の統一）／ミーティングスペース／リフレッシュスペース／プロジェクト型・フリーアドレス型レイアウト／可動式テーブルの採用 等

3) 防災・災害対策拠点としての機能を発揮できる庁舎

- ①耐震性能を有し安全性の高い庁舎
- ②防災・災害対策の拠点となる庁舎

① 耐震性能を有し安全性の高い庁舎

【基本的な考え方】

耐震性能の高い庁舎とし、大地震などの災害発生時においても、市民や職員の安全を確保し、防災拠点としての機能を維持できる安全性の高い庁舎とします。

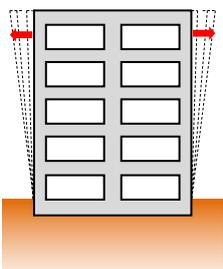
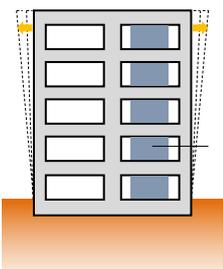
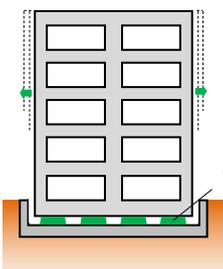
官庁施設では対象とする施設の部位と分類に応じて耐震安全性の目標が定められており、基準となる耐震安全性を確保するために新庁舎は「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」の定めるところにより、耐震安全性の分類上最も強固な「Ⅰ類」・「A類」・「甲類」を目標とします。

【備える機能・配慮点】

■ 耐震安全性の目標

部 位	分 類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

- ・ 構造形式については、「耐震・制震・免震」の3種類の長所・短所を踏まえ、設計段階における建物構造、形状やコスト等の比較・検討を行い、決定します。

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、梁、壁などの構造自体による耐震構造 ・ 地震エネルギーがそのまま建物に伝わり揺れは大きい ・ 倒壊や崩壊を防止するが、大地震では多少の損傷は許容する ・ 耐震安全性の分類のⅠ類やⅡ類の場合は、耐力壁配置が必要となる ・ 大地震後には補修や復旧対応が生じる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震構造に制振部材を付加し、建物の揺れを吸収、制御する構造形式 ・ 原則、耐震構造と同様に建物に地震の揺れが直接伝わる ・ 中高層以上で制振効果が得られ易く、低層では効果は発揮されにくい ・ 耐震構造に比べれば、補修や復旧対応は低減される 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎部分に免震装置を設けて、建物の揺れを吸収する構造形式 ・ 地震の揺れを土台から回避することを目的とする ・ 上部構造の重さと剛性があるほど性能を発揮（低層、軽量には比較的に不向き） ・ 建物周囲にゆとりが必要で、接続配管等も可動対応となる ・ 大地震後でも損傷が少なく、補修や復旧対応は少ない
比較	<p>【工期】 耐震構造（標準工期） < 制震構造（要大臣認定） < 免震構造（要大臣認定）</p> <p>【工事費】 耐震構造 < 制震構造 < 免震構造（要5年毎の定期点検）</p>		

② 防災・災害対策の拠点となる庁舎

【基本的な考え方】

台風や豪雨災害、地震などの災害発生時に、関係機関と連携をとりながら防災拠点として市民の安全を守る庁舎とします。また、被災後は復旧・復興の拠点として被害情報の収集や応急・救援活動の機能を持続でき、業務継続性を確保するシステムを構築するなど、危機管理機能を強化した庁舎とします。

【備える機能・配慮点】

- ・ 災害時の指示拠点となる防災対策室は、大口ふれあいセンターや大口元気こころ館をはじめ、他の行政機関と連携しやすい位置とし、会議室などとの兼用を検討します。
- ・ 災害対策本部として必要な防災情報システムや情報通信設備を整備し関係機関や避難所との連携を図ります。
- ・ 非常電源設備（自家発電機設備）を設置するなどバックアップ設備の強化を図ります。
- ・ 外壁・窓ガラス・書棚などの什器について、災害時の破損・落下・転倒防止対策を図ります。
- ・ 災害対策用の資機材や生活物資を備蓄する保管庫などの設置を計画します。
- ・ 駐車場を災害時の救援活動スペースとして活用できる計画とします。

【導入機能・スペース（例）】

防災対策室・防災情報システム（現大口庁舎の「J-アラート室」）／市民の一時避難所／屋外の避難階段／データのバックアップ機能（情報のクラウド管理、データセンター）／非常電源設備等の非常時バックアップ設備／災害対策用資機材や生活支援物資の備蓄倉庫／救援活動スペースとなる駐車場 等

4) 環境負荷の少ない経済性の高い庁舎

①地球環境にやさしい庁舎

① 地球環境にやさしい庁舎

【基本的な考え方】

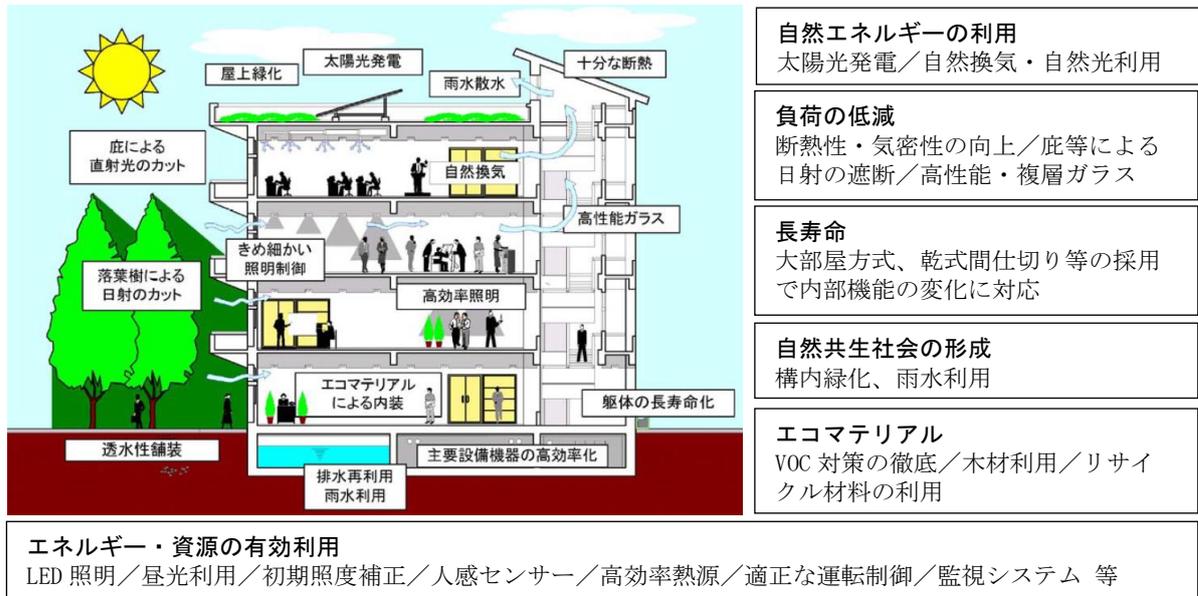
地球温暖化防止対策のため、省エネルギー関係法規に基づく省エネ性能の向上とあわせ、建築計画により自然エネルギーを活用するパッシブデザインの手法を積極的に取り入れることで、自然環境への負荷低減に努め、地球環境にやさしい庁舎とします。また、設備機器等の維持管理や更新がしやすいなど、ライフサイクルコストを抑えた経済的かつ合理的な庁舎とします。

【備える機能・配慮点】

省エネに関する検討に加え、ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）を意識した再生可能エネルギーの導入についても検討します。

【導入機能・スペース（例）】

■環境配慮型庁舎のイメージ(出典：国土交通省 グリーン庁舎基準及び同解説)



5) まちづくりとして有機的な働きをもたらす庁舎

- ①まちづくりの拠点となる庁舎
- ②地域経済効果への貢献

① まちづくりの拠点となる庁舎

【基本的な考え方】

新庁舎は重要な都市施設の一つであり、シンボリック的存在となり、地域経済、地域活動に与える影響も大きく、その位置からも地域活性化の役割も重要となります。まちづくりや生涯学習活動などに取り組む市民やボランティア団体などが活動しやすい場と環境を提供することで、まちづくりの拠点となる庁舎とします。このため、大口ふれあいセンターや中央公園等との一体的、複合的利用を図り、施設の効果的な利用を促進することで賑わいを創出し、地域活性化に寄与する庁舎とします。

【備える機能・配慮点】

- ・ まちづくり活動などに取り組む市民やボランティア団体などの活動や行政との交流に利用できる会議室やミーティングスペース、展示スペースなどを計画します。
- ・ イベント等で活用できるスペースの設置を検討します。

【導入機能・スペース（例）】

市民や団体等の活動スペース（ふれあいセンターの既存機能の再編及び複合利用：会議室、ダンス練習室、トレーニング室、和室、調理実習室等）／図書館（ふれあいセンターの既存機能の再編）／展示スペース（ふれあいセンターの既存機能の再編及び複合利用：展示ギャラリー、歴史民俗鉄道資料館等） 等

②地域経済効果への貢献

【基本的な考え方】

新庁舎の建設にあたっては、地域産材を積極的に活用し地域産業の活性化を図ります。

【備える機能・配慮点】

内外装材や設備などに伊佐市産の木材を使用することなどを検討します。

第4章 新庁舎等の規模と機能配置の検討

1. 新庁舎等の規模の検討

建設地内に配置する新庁舎や駐車場・駐輪場、公園等の規模について整理します。

(1) 建設地内における機能及び規模の想定

建設地内において配置を想定する機能及び規模について整理します。

新庁舎等の必要規模等の考え方については、(2) から (4) で具体的に検討します。

なお、下記の敷地面積は、基本設計を行う際の基準となる面積であり、より具体的な検討で変動する可能性があります。

■建設地内で計画する機能・施設及び規模想定

機能・施設	敷地面積	備考
新庁舎、 駐車場・駐輪場	約 7,600 m ²	駐車場 130 台分 (大口ふれあいセンター利用者用 60 台 + 来庁者用 70 台 (建設地北側市有地を来庁者用駐車場 20 台分として利用した場合))、 駐輪場 65 台分程度
大口ふれあいセンター	約 4,000 m ²	現状規模の維持を想定
中央公園	約 3,000 m ²	現中央公園と同規模を想定
合計	約 14,600 m ²	建設地の敷地面積

(2) 新庁舎の規模

新庁舎に必要な規模に関しては、基本構想で検討した新庁舎の延床面積である「概ね 8,000 m²」を基本としながら計画することとします。

ただし、延床面積の削減は、新庁舎の建設費用や維持管理に必要な費用の削減を図ることにつながるため、新庁舎の執務空間や会議室等の機能を建設地内の大口ふれあいセンターに一部機能移転することや菱刈庁舎などの既存施設を活用すること等により新庁舎の床面積の削減を検討します。

(3) 駐車場等の規模

基本構想において設定された駐車台数 (来庁者用、公用車用、職員用) と駐輪台数について、以下のとおり整理します。

■駐車場等の規模と配置等の考え方

種別	用途	必要台数	配置等の方針
駐車場	①来庁者用	概ね 90 台	建設地及び建設地北側市有地内で確保します
駐車場	②大口ふれあいセンター利用者用	概ね 60 台	
駐輪場	③来庁者用	概ね 65 台	
駐車場	④公用車用	概ね 100 台	建設地外で確保します
駐車場	⑤職員用	概ね 250 台	

(参考：現在使用している駐車場等における駐車台数)

施設	箇所等	台数
現庁舎 (大口、菱刈)	来庁者用	95 台
	公用車用	114 台
	職員用	約 260 台
大口ふれあい センター周辺	西側隣接地	20 台
	中央公園西側	42 台
	中央交番南側	60 台
	消防団詰所北	約 40 台
	建設地北側市有地	約 20 台

(4) 中央公園の規模

建設地内の中央公園に関しては、都市公園法で定められる都市公園であり、都市公園法第 16 条において、「みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない」とされており、原則として公園面積を減少することは認められていません。このため、新庁舎建設にあたり、建設地内で現在の中央公園と同規模の面積を確保するものとします。

■都市公園法における位置づけ

第十六条 公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。

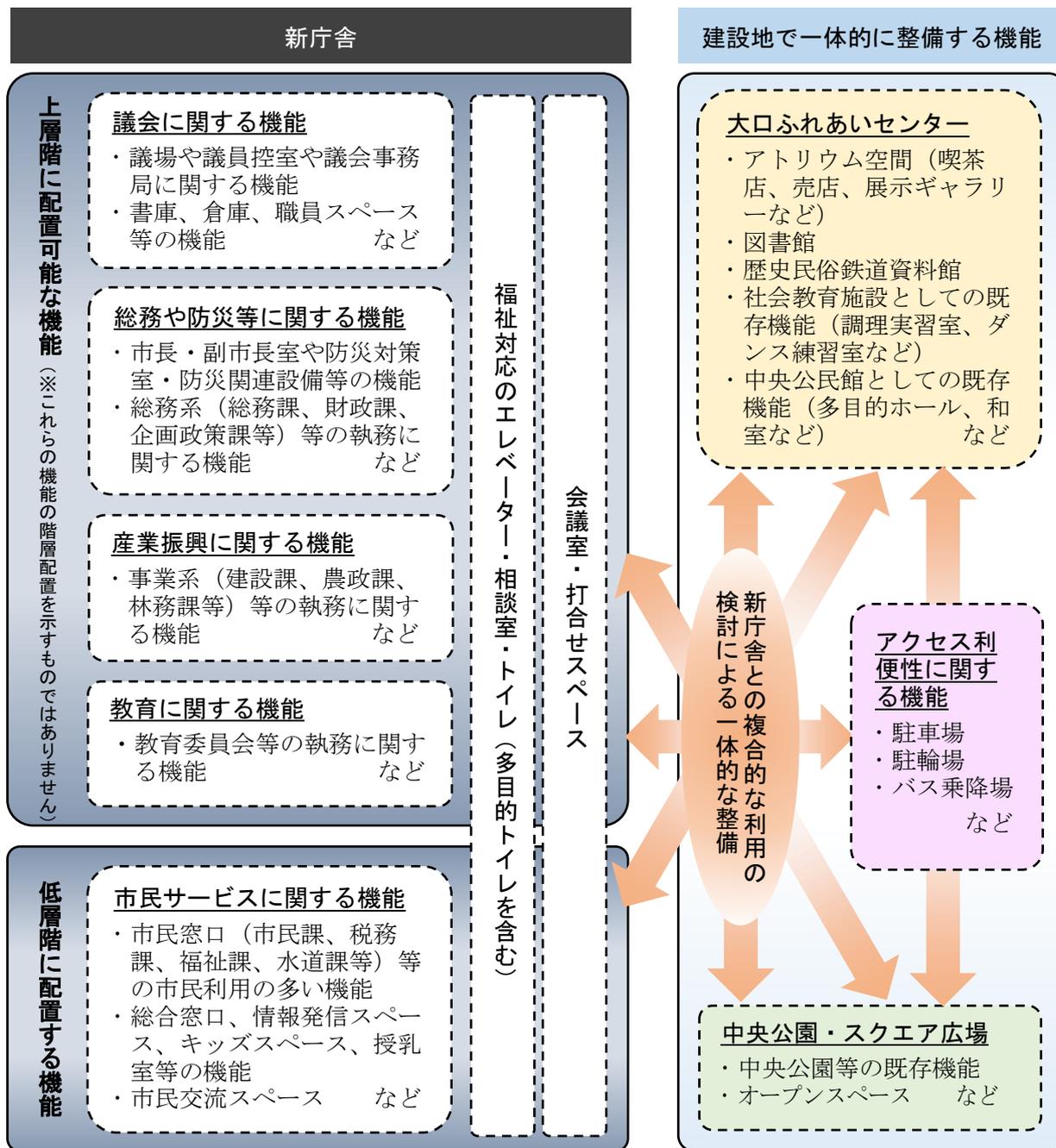
- 一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合
- 二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
- 三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

2. 新庁舎等の機能配置の検討

(1) 新庁舎における機能の配置

新庁舎における機能の配置について、市民ワークショップや職員ワークショップでの意見を踏まえ、以下のとおり整理します。具体的な配置等は、基本設計で検討するものとします。

■新庁舎及び新庁舎に複合化可能な機能イメージ



(2) 新庁舎と大口ふれあいセンターとの複合的な利用の検討

新庁舎の整備にあたっては、大口ふれあいセンターと複合的な利用を行うことが重要となります。複合的な利用の考え方については、一部機能の共有から施設の建替えによる一体複合化に至るまでその手法は様々で、コストにも大きな差があります。

基本計画では、既存施設の有効活用と活性化という観点から、施設の稼働率や老朽化等を踏まえ、建替えではなく改修による複合的な利用について課題や考え方を整理します。ただし、設計段階においては一部減築の可能性や機能再編も含めた大規模な改修の可能性についてもコストと合わせてさらに検討を進めていきます。

1) 施設稼働率

■ 諸室別の年間稼働率（時間帯別）

会議室	区分	稼働率（年間）	会議室	区分	稼働率（年間）
ダンス練習室	朝	29.3%	和室大	朝	25.8%
	昼	30.9%		昼	28.0%
	夜	86.3%		夜	23.2%
	合計	48.8%		合計	25.7%
多目的ホール	朝	35.7%	和室中	朝	17.5%
	昼	48.7%		昼	31.8%
	夜	56.7%		夜	27.7%
	合計	47.0%		合計	25.7%
絵画室	朝	38.2%	視聴覚室	朝	14.6%
	昼	50.0%		昼	28.7%
	夜	40.1%		夜	22.3%
	合計	42.8%		合計	21.9%
和室小	朝	31.8%	調理実習室	朝	27.1%
	昼	46.2%		昼	21.7%
	夜	38.5%		夜	2.9%
	合計	38.9%		合計	17.2%
工作実習室	朝	22.0%	アトリウム・ステージ	朝	15.0%
	昼	44.3%		昼	16.6%
	夜	46.2%		夜	16.6%
	合計	37.5%		合計	16.0%
会議室兼控室	朝	22.6%	おもちゃ図書館	朝	1.3%
	昼	31.2%		昼	3.8%
	夜	28.7%		夜	33.1%
	合計	27.5%		合計	12.7%
音楽練習室	朝	14.0%	展示ギャラリー	朝	6.7%
	昼	18.5%		昼	7.3%
	夜	49.7%		夜	6.7%
	合計	27.4%		合計	6.9%

図書館及び資料館を除く諸室別の年間稼働率（朝・昼・夜）の状況をみると、ダンス練習室（年間日稼働率 48.8%）や多目的ホール（年間日稼働率 47.0%）、絵画室（年間日稼働率 42.8%）は 40% を超え、稼働率は比較的高い状況です。特に、ダンス練習室は夜の利用が非常に高くなっており、稼働率は 86.3% となっています。

一方で、展示ギャラリー（年間日稼働率 6.9%）、おもちゃ図書館（年間日稼働率 12.7%）、アトリウム・ステージ（年間日稼働率 16.0%）、調理実習室（年間日稼働率 17.2%）は 20% を下回り、稼働率は比較的低い状況となっています。

2) 老朽化等の状況

大口ふれあいセンターは、平成 29 年 11 月に建築物等に係る定期点検（建築基準法第 12 条に基づく点検）が実施されており、劣化箇所について指摘を受けています。また、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」及び「鹿児島県福祉のまちづくり条例」による現在の安全基準を満たしていない状況も見受けられます。その劣化箇所と安全基準の適合状況例は以下のとおりです。

■定期点検で指摘された劣化箇所

箇所	劣化内容
1 階外階段	・ 階段部の段鼻タイルの剥離損傷
2 階外階段	・ 階段手摺りの爆裂とタイルの剥離損傷 ・ 階段部の段鼻タイルの剥離損傷 ・ 外壁面照明器具の劣化損傷
3 階外階段	・ 階段部の段鼻タイルの剥離損傷
4 階排煙設備	・ 排煙設備等の不備
屋上	・ 屋上排水溝の維持保全の不備（排水溝・ドレン周りの雑草やゴミが雨水排水を妨げ漏水の可能性がある） ・ 建物の外部に緊結された照明器具の劣化損傷（パラペット立上り部分の壁に設置された照明器具が劣化損傷し、壁面から漏水の可能性がある）

■安全基準の適合状況例（赤字箇所は基準に満たしていない主な箇所）

箇所	内容	根拠法、条例等
多目的トイレ	・ 扉の形状・開放幅 引き戸 97cm ・ 水洗器具 （オストメイト対応が望ましい）	バリアフリー新法
1 階入口部	スロープ	鹿児島県福祉の まちづくり条例
	入口階段	
北側エレベーター	・ 13 人乗り ・ 内寸 150cm×160cm ・ 操作盤（内外部）床高 110cm ・ 手摺 床から 103cm ・ 扉開放幅 88cm（基準は 90cm）	

■劣化箇所等の状況



3) 改修等の状況 (改修履歴)

大口ふれあいセンターにおけるこれまでの主な改修履歴を以下のとおり整理します。

■改修履歴

改修年	項目	改修内容
平成 17 年度	外壁改修	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁防水改修(南面・西面一部) ・カーテンウォール (方立部) 塗膜防水改修(南・西面)
	屋根改修	<ul style="list-style-type: none"> ・アトリウム屋根防水改修 (折版屋根四方取合い部、屋上立ち上り壁の一部)
平成 21 年度	内部改修	<ul style="list-style-type: none"> ・アトリウム天井ブレース改修 ・アトリウム天井トロリーレール及び点検室設置
	屋根改修	<ul style="list-style-type: none"> ・排煙塔新設
平成 24 年度	外壁改修	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修 (西面、北面) ・外壁目地シーリング改修 (西面、北面) ・塔屋外壁防水改修 (西面) ・塔屋外壁目地シーリング ・西面カーテンウォール部防水改修 ・西面カーテンウォール部サッシ廻りシーリング改修
	屋根改修 (防水)	<ul style="list-style-type: none"> ・アトリウム屋根内樋改修 ・5階エレベーター室屋根防水改修 ・2階ふれあいホールベランダ防水改修 ・2階ふれあいホール屋根防水改修
	内部、建具改修	<ul style="list-style-type: none"> ・建具改修 (新設引違窓他) ・内部改修 (2階ふれあいホール、3階廊下他)
	空調改修	<ul style="list-style-type: none"> ・2階、4階 空調設備改修 (撤去・設置、電気工事)
平成 27 年度	空調改修	<ul style="list-style-type: none"> ・1階、3階 空調設備改修 (撤去・設置、電気工事)

4) 複合的な利用の検討

■諸室（貸出し室）について

階数	室名	活用上の課題や考え方
1階	アトリウム空間	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的な活用を検討する ・展示スペースとしての利用もあるが、稼働率は比較的低い ・空調対策、直射日光対策、バリアフリー化や照明設備の整備など、アトリウム全体の環境整備が必要 ・アトリウムに機能の追加や置換えを検討する場合、積載荷重による床の補強や既存機能のあり方など新たに検討が必要 ・アトリウム空間を屋外化する場合、既存施設との境界部分の整備（ふれあいセンターの玄関機能や外壁の新設など）が必要 ・法定点検での指摘事項や現行基準における既存不適格部位の改修が必要 ・既存エスカレーターは現在停止中であり、エレベーターの改修と合わせ撤去を検討する ・ふれあいセンターは一体の構造物として設計されていることから、減築などを検討する場合は、再度構造計算を行ったうえで適切な構造的補強の検討が必要
	ダンス練習室	<ul style="list-style-type: none"> ・特に夜間の稼働率が高いが、日中においては空き時間のスポット利用は検討可能
	音楽練習室	<ul style="list-style-type: none"> ・特に夜間の稼働率が高いが、日中においては空き時間のスポット利用は検討可能
	絵画室	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率が比較的高いが、空き時間のスポット利用は検討可能
	工作実習室	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率が比較的高いが、空き時間のスポット利用は検討可能
	調理実習室	<ul style="list-style-type: none"> ・特に夜間の稼働率が低く、利用検討が可能
	おもちゃ図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に稼働率が低く、積極的な利用が可能
	和室（大）	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率は比較的低く、利用検討が可能 ・調理実習室と同時利用が可能な仕様となっているため、調理後の食事スペース機能への配慮が必要 ・避難所として避難者が夜間使用する部屋となっている
	和室（中）	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率は比較的低く、利用検討が可能
	和室（小）	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率が比較的高いが、空き時間のスポット利用は検討可能 ・茶室としての機能がある
2階	展示ギャラリー	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率は最も低く、積極的な活用を検討する ・アトリウムと一体の空間であるため、アトリウム空間と同様に環境整備が必要

階数	室名	活用上の課題や考え方
3階	多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率が高いが、機能や形状を活かして更なる利用を検討する 年間を通じて市主催の行事としての利用実績も多い
	会議室兼控室	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率は高くないため、利用検討が可能
	視聴覚室	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率は比較的低く、利用検討が可能 視聴覚室としてではなく会議室としての利用が多い

■ 図書館、歴史民俗鉄道資料館等について

階数	室名	活用上の課題や考え方
2階	図書館	<ul style="list-style-type: none"> 利用者や施設所管部署からの設置階に対する要望があり、複合的な利用における効果的な手法について、1階への再配置や規模の増減を含め検討する 複合的な利用による閲覧スペースの考え方など、図書館の在り方についても先進事例を参考に機能の活性化を図る
	AV ルーム	<ul style="list-style-type: none"> 図書館の付属機能として再配置の検討が可能 映像などの鑑賞スペースとして、施設整備後に追加された機能
	ふれあい教室	<ul style="list-style-type: none"> 適応指導教室として、施設整備後に追加された機能 他施設への移転を含めた再配置を検討する
4階	歴史民俗鉄道資料館	<ul style="list-style-type: none"> 利用率は低い 利用者や施設所管部署からの設置階に対する要望があり、複合的な利用における効果的な手法について、低層階への再配置や規模の縮小を含め検討する 展示機能と収蔵保存を行う空間であり、照明や空気調和設備に特別な配慮が必要

■ 受付事務所と伊佐 PR 課について

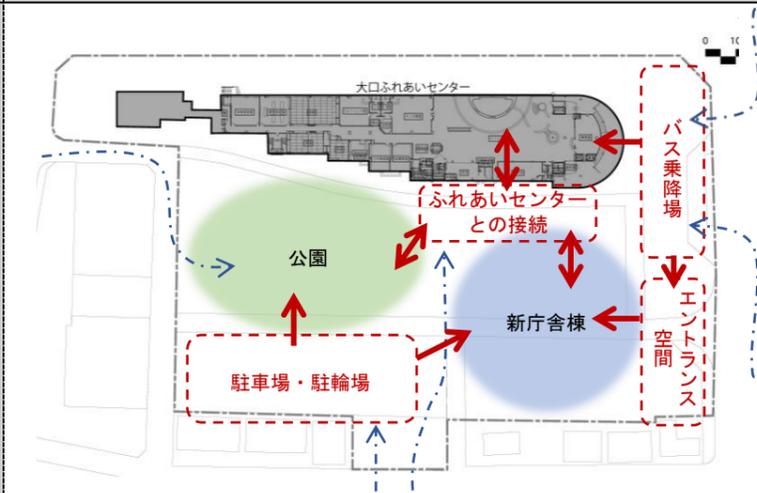
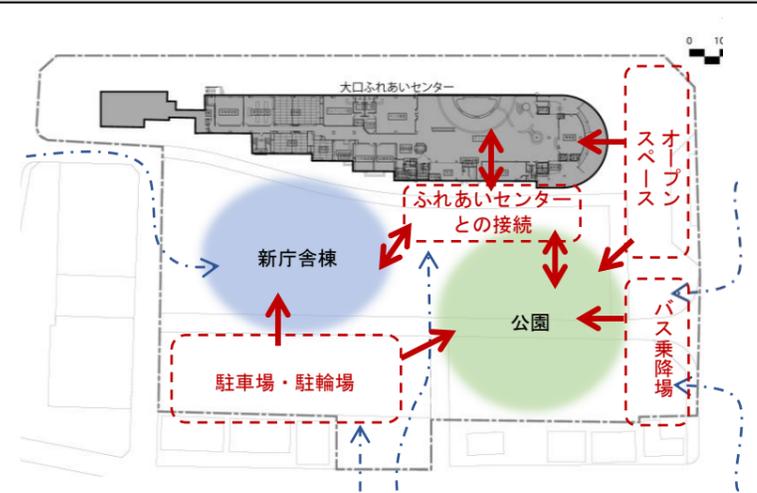
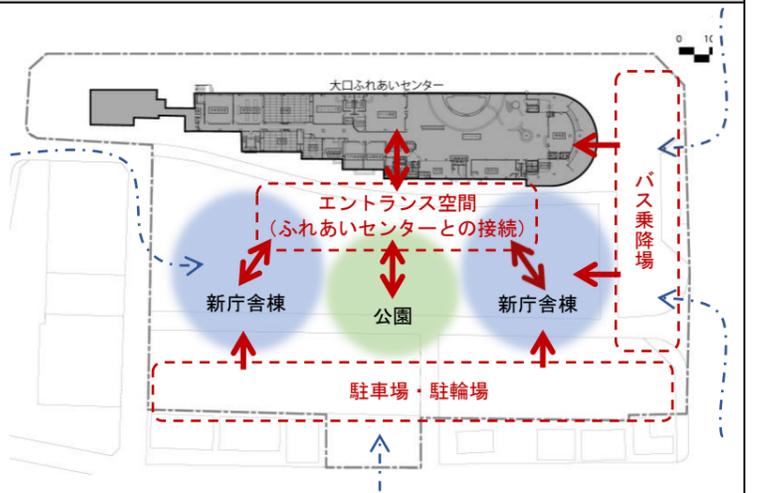
階数	室名	活用上の課題や考え方
1階	受付事務所	<ul style="list-style-type: none"> センターの受付窓口機能の存続が必要 アトリウム空間の複合的な利用と連動した検討が必要 バリアフリー化が必要
2階	伊佐 PR 課	<ul style="list-style-type: none"> 行政機能として適切な配置を検討する

■ 喫茶店、売店、自動販売機スペースについて

複合的な利用における利便施設として、今後設計段階で再配置を含め検討することとします。

第5章 新庁舎等の配置計画について

市民ワークショップや職員ワークショップ等での配置計画のアイデア等を踏まえ、新庁舎の敷地南側配置案、敷地北側配置案、分棟案の3パターンについて、特徴等を整理します。
 なお、今回整理した3案は今後の設計業務において様々な工夫や技術提案等を求める際の基礎資料とし、具体的な配置は今後の設計段階で決定していくこととします。

計画案	南側配置案	北側配置案	分棟案
配置パターン			
概要	<ul style="list-style-type: none"> ➤ スクエアの一部を敷地に取り込み、新庁舎を配置 ➤ 公園はほぼ現位置同規模で確保 ➤ スクエア広場をバス乗降場として一部整備 ➤ 駐車場・駐輪場を敷地の北西側に配置 ➤ 新庁舎の南側にエントランス空間を創出 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中央公園を同規模で敷地南側に移設 ➤ スクエア広場をオープンスペース化し、新たな公園と一体的な空間を創出 ➤ 駐車場・駐輪場を敷地の北西側に配置 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新庁舎棟を分棟で配置 ➤ 新庁舎棟に挟まれる形で公園を配置 ➤ 両新庁舎棟を繋ぐ形でエントランス空間を整備 ➤ スクエア広場をバス乗降場として一部整備 ➤ 駐車場・駐輪場を敷地の西側一体的に配置
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中央公園内はほぼ現状の配置が可能である ○ ふれあいセンターとスペースの共有が可能（新庁舎棟とふれあいセンターの行き来が容易）であり、庁舎機能の一部をふれあいセンターに移管することで、庁舎の床面積の削減が可能 ○ スクエア広場を一部敷地化し、新庁舎が前面に貼り出すことで、新庁舎のイメージを強く出すことが可能である ○ 新庁舎棟とふれあいセンターのファサード（建物の正面）を合わせることで、連続した景観演出が可能 ○ 新庁舎棟と西側民有地の建物との距離が近い（日影等の影響の可能性あり） ○ 駐車場・駐輪場からふれあいセンターが遠い 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地南側にスクエア広場と公園を一体的な空間として確保することで、ふれあいセンター前面に広大なオープンスペースを確保することができる ○ ふれあいセンターのアトリウムと公園を一体化した空間演出が可能 ○ 新庁舎棟が市道ふれあい通り線と離れて配置できるため、建物の圧迫感を軽減することができる ○ 公園と新庁舎棟が離れた配置となっており、アクセス利便性は低い ○ 新庁舎とふれあいセンターのアトリウムとの連携が難しい ○ 駐車場・駐輪場からふれあいセンターが遠い 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ふれあいセンターとスペースの共有が可能（新庁舎棟とふれあいセンターの行き来が容易）であり、庁舎機能の一部をふれあいセンターに移管することで、庁舎の床面積の削減が可能 ○ スクエア広場を一部敷地化し、新庁舎が前面に貼り出すことで、新庁舎のイメージを強く出すことが可能である ○ 新庁舎棟とふれあいセンターのファサード（建物の正面）を合わせることで、連続した景観演出が可能 ○ 分棟配置のため、建設費用が膨らむ可能性がある

第6章 概算事業費等について

第5章で検討した配置計画を踏まえ、新庁舎建設に係る概算事業費及び事業費圧縮の方法とライフサイクルコストについて整理します。

1. 概算事業費

(1) 概算事業費の検討

近年における近隣自治体の庁舎建設事例では1㎡当たりの本体工事費の平均単価は、消費税率の引上げを考慮すると、406千円となります。

そのため、庁舎建設の議論を進めていくために、あくまでも現時点での想定として事業費を試算すると、庁舎本体の建築費を32.5億円、その他経費（用地関連費、付帯工事費、解体費、設計費、外構関係、基礎関係、備品類、移転等に係る経費）を含め、総事業費を40億円前後と見込みます。

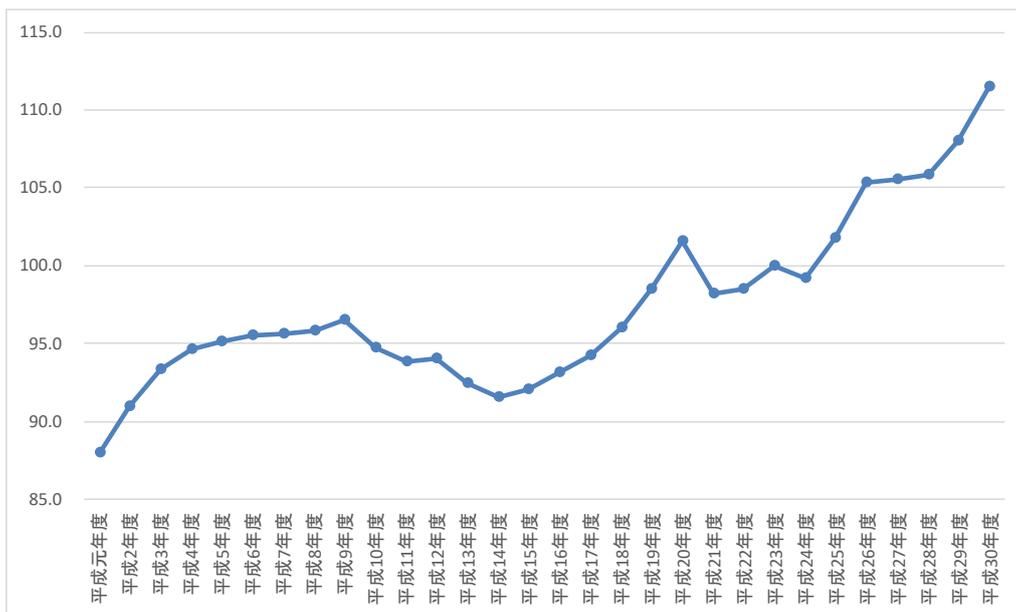
(2) 事業費圧縮等の方策

厳しい財政状況の中、新庁舎の建設にあたっては、建設にかかるコストを意識して整備を進めていかななくてはなりません。以下のとおり、新庁舎建設に係る事業費圧縮の方策を検討します。

① 近年の建設工事費の状況

国土交通省では、建設工事に係る名目工事費を基準年度の実質額に変換する目的で毎月、建設工事費デフレーターを作成し公表しています。建設デフレーターの推移をみると、近年、建設工事費は増加が続いています。また、公共工事設計労務単価の推移をみると、平成31年3月は19,392円となっており、全国全職種の労務単価の平均値の公表を開始した平成9年度以降最高値となっています。このことから、建設工事費の高騰には、人件費の高騰の影響もあると考えられます。

■建設工事費デフレーター（平成23年度を100とする）



(参考：国土交通省 建設工事費デフレーター（建築総合）)

■ 公共工事設計労務単価の推移

公共工事設計労務単価 全国全職種加重平均値の推移



(出典：国土交通省資料「平成31年3月から適用する公共工事設計労務単価について」)

② 工期の短縮による事業費の圧縮

事業費の圧縮にあたっては、以下のような方法が考えられます。基本設計の段階で適切な手法を検討していくこととします。

項目	内容
面積の削減	ふれあいセンターとの複合化やレイアウトの工夫によって、新庁舎の面積を削減し工事期間を短縮することで事業費を圧縮する
工法等の選択※	S造、RC造、SRC造などの構造や壁量、工法等によって工事期間が異なることから、求める機能を満足しつつも、可能な限り工事期間の短縮につながる構造や工法を選択することで事業費を圧縮する
シンプルな建築計画	庁舎は市のシンボルとして、複雑な意匠や構成の建物となる傾向にあるが、できる限りシンプルで施工性の高い建築計画とすることで、工事期間を短縮し事業費の圧縮を図る
民間企業のノウハウ活用	民間事業者のノウハウを活用し、設計段階から施工性を考えた設計により工事期間を短縮し、事業費を圧縮する

※S造：鉄骨造、RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造

③ 工事量の削減

新庁舎の整備面積を削減することは、工事量の削減に直接的につながることから、事業費の圧縮に効果的な手法と言えます。ふれあいセンターの多目的ホールや会議室を複合化することなど、新たな活用方法により面積を削減していくことが考えられます。

④ 補助金等の活用

国の補助金等を活用することで、事業費自体は圧縮できなくとも、市の財政負担を軽減することが考えられます。しかしながら一般的に庁舎建設の場合は、国や県などの資金的な支援はなく、基金(積立)や起債(借入れ)により自治体が独自の財源(一般財源)により対応しなければなりません。

せん。

市町村合併の特例となる合併推進債の活用は、庁舎建設も対象となり、本市の場合で令和5年度が最長期限であり、対象事業費の90%の範囲で資金を借り入れることができるうえ、後年度にその元利償還金の40%を地方交付税により国が財源措置することになります。

その他、複合化部分に限定した場合、補助金等の活用の可能性があることから、複合化の方向性によって補助金等の活用を検討し、可能な限り、財政負担の軽減を図ることとします。

2. ライフサイクルコスト削減に向けた方策

新庁舎建設に必要なコストとして、「イニシャルコスト（建設費）」と「ランニングコスト（維持管理費）」の総額として「ライフサイクルコスト」で考えることが重要となります。それぞれの考え方について以下のとおり整理します。

（1）ライフサイクルコストの考え方

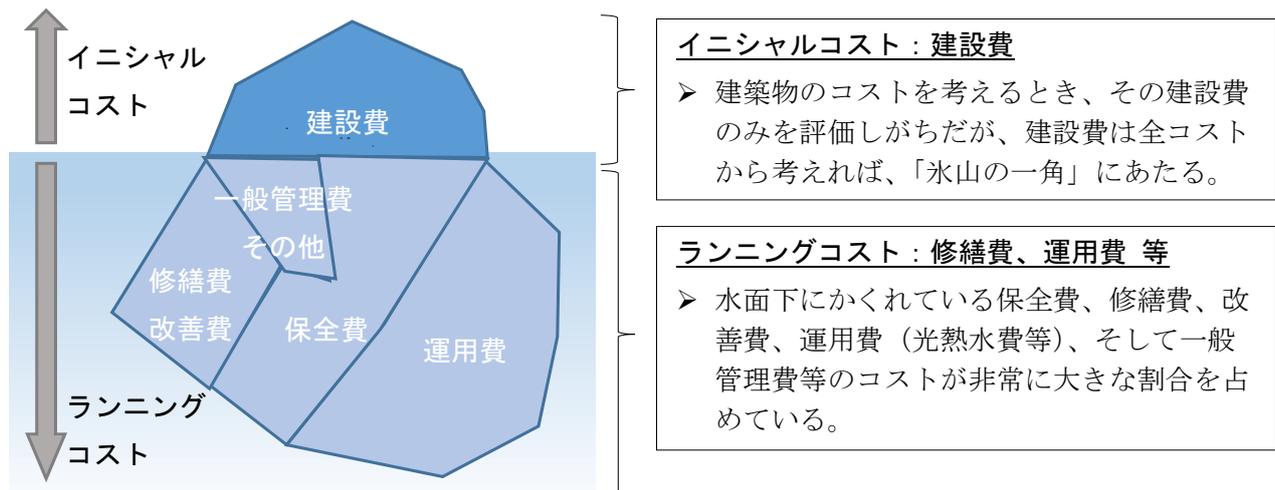
新庁舎の建設に際し必要となる費用の考え方として、「イニシャルコスト（建設費）」と「ランニングコスト（維持管理費）」の総額であるライフサイクルコスト（以下、LCC）で考える必要があります。

例えば、「庁舎本体工事」「敷地外構工事」「土木工事費」等の建設時に必要となるイニシャルコスト（建設費）のほか、整備後に必要となる「修繕費・保全費」や「解体・廃棄処分費用」等のランニングコスト（維持管理費）までの新庁舎の全生涯に要する費用の総額（LCC）によりコストの妥当性を判断していくことが重要となります。

新庁舎建設に係る費用としては、「イニシャルコスト（建設費）」のみを対象に判断しがちですが、新庁舎の生涯を考えてみれば、以下の図に示すように、建設費は「氷山の一角」に過ぎず、LCC全体からすると、修繕費、運用費、保全費、光熱水費等の維持管理費用が非常に大きな割合を占めています。

また、LCCに占める企画・設計コスト（基本計画・基本設計、実施設計業務等に係る費用）の割合は一般的に非常に小さいものの、企画・設計の内容は、建設段階以後のコストに大きな影響を与える極めて重要な業務であると言えます。特に、基本設計・実施設計等で具体的に検討を行う設備（照明、空調関連、エレベーター等）を省エネ化することで、今後数十年にわたって必要となるランニングコストが大きく削減され、結果としてLCCの削減にもつながる可能性があります。

■ 建設費とその他経費との関係



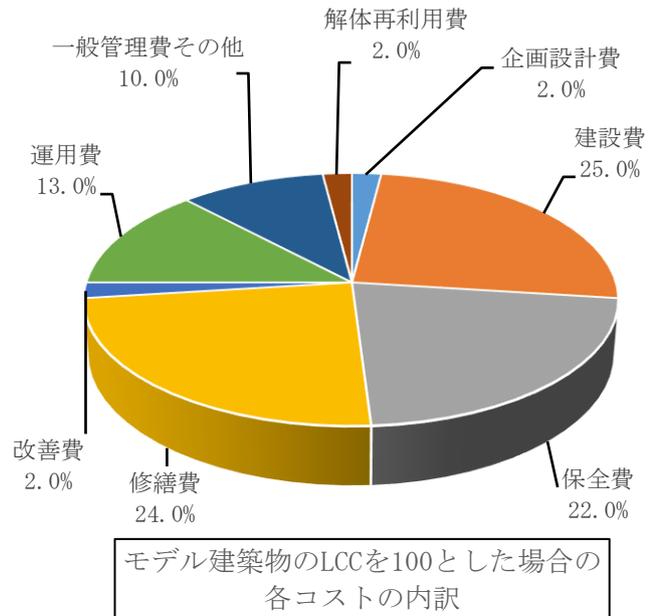
（参考：建築物のライフサイクルコスト／（一財）建築保全センター・（一財）経済調査会）

■LCC の費用内訳例（モデル建築物ベース）

モデル建築物の概要

構造	鉄筋コンクリート造（RC造） 地上4階建
規模	延床面積 3,444 m ²
用途	事務所
使用年数	65年

（参考：建築物のライフサイクルコスト／
（一財）建築保全センター・（一財）経済
調査会）



（2）ライフサイクルコスト縮減に向けた方策

（1）で整理したLCC全体の大半を占めるランニングコストを削減することで、新庁舎建設に係る費用の低減が期待されます。新庁舎運用後の点検・保守・修繕・改善、光熱水費等のランニングコストごとにコスト縮減に向けた考え方を整理します。なお、LCCの縮減方策については、今後の基本設計・実施設計の段階で具体的に検討するものとします。

■LCCにおけるコスト縮減の考え方

コスト	コスト縮減の考え方
点検・保守等のコスト	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新庁舎等の建物における点検マニュアル等を作成し、それをもとに職員による日常的な点検を行うことで、劣化箇所を早期発見し、修繕等に係るコストの削減につなげることが可能である。
修繕・改善コスト	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 予防保全型の補修・改善による修繕費の削減や公共施設の包括管理委託による市内公共施設全般の管理を民間事業者へ委託することで、コストの適正化につなげることが可能である。
光熱水費等のコスト	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル／建物の運用段階でのエネルギー消費量を省エネや再生可能エネルギーの利用を通じて削減するという考え方）の実現に向けた各種省エネ手法等を採用することで、コストを削減することが可能である。例えば、LED照明や地中熱利用、昼光利用照明制御等の省エネ手法の採用が挙げられます。また、新庁舎の竣工後における空調・照明・給湯等のエネルギー使用状況を適切に把握・管理し、エネルギー使用の最適化を図ることで、エネルギーの効率化・適正化を図ることが可能である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新庁舎等の床面積を削減することで、イニシャルコストである建設費を削減できるほか、点検・保守・修繕・改善、光熱水費等のランニングコストについても削減することが可能である。

第7章 事業手法について

平成28年度に策定した伊佐市公共施設等総合管理計画では、基本方針の一つに「公共施設等の効率的な管理運営」を掲げ、その実施方針として「民間活力の導入」を可能な範囲で行うとしています。

しかし、全国の庁舎整備におけるPFI事業の実施状況を参考にすると、導入事例は少なく、行政庁舎単体としては民間のノウハウの活用範囲が狭く、民間の参入意欲も低いという、実質的に財政負担のメリットが少ないという見解が一般的となっています。

さらに、合併推進債の活用が可能なため、財源的にもかなり有利な条件であると同時に、活用期限があることを考慮すると、速やかに新庁舎建設を事業化できる手法を採用する必要があります。

そのため、本事業については、公共による直接建設方式とすることとします。

■設計者の選定

設計者の選定方法として考えられる3つの方式には次のような特徴があります。

項目	競争入札方式		コンペ方式		プロポーザル方式	
評価対象	設計料（価格）		設計案（デザイン）		設計者（能力）	
概要	最低価格入札者を選定		設計案を評価し、最高得点案を選定		設計趣旨、設計実績、組織体制、技術提案などを評価し、最高得点者を選定	
設計品質の担保	技術力やデザイン力等が評価できない	×	設計案で確認可能	○	提案書で確認可能	○
市民の意向を踏まえた設計条件の変更等	設計案ではなく、設計料（価格）で選定しているため、市民の意向を踏まえた設計条件の変更は可能	○	設計案での選定であるため、大幅な変更は困難	×	設計案ではなく、設計者（能力）で選定しているため、市民の意向を踏まえた設計条件の変更は可能	○

設計者の選定方法は、合併推進債発行期限内（令和5年度まで）に建設工事を完了する必要性を考慮し、短期間で選定が可能であり、かつ設計変更等も可能であるプロポーザル方式を採用することとします。

第8章 事業スケジュールについて

新庁舎建設を進めるにあたり、次年度以降の調査業務（測量等）及び基本設計・実施設計、その後の建設工事等に係る事業スケジュールを整理します。

その他、今年度から実施するオフィス環境整備をはじめ、移転交渉・用地買収、新庁舎との複合化を検討する大口ふれあいセンターの改修等のスケジュールも見据えながら、事業を進めるものとします。

※作業等の進捗状況により、スケジュールが前後する可能性があります。

■新庁舎建設に係る事業スケジュール

項目	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)
基本計画	基本計画の策定 設計仕様書の検討				
オフィス 環境整備	現況調査	レイアウト・什器計画の作成 窓口サインの基本計画の策定		移転計画の策定	什器等の納入
移転交渉 用地買収		移転交渉 用地買収			
測量地質調査		敷地測量（平面・高さ） ボーリング調査			
設計		設計者 選定	基本設計・実施設計		
建設工事				建設工事（新庁舎棟）	
改修工事				改修工事（ふれあいセンター）	
外構工事					外構工事
移転					移転 (既存庁舎→新庁舎)