

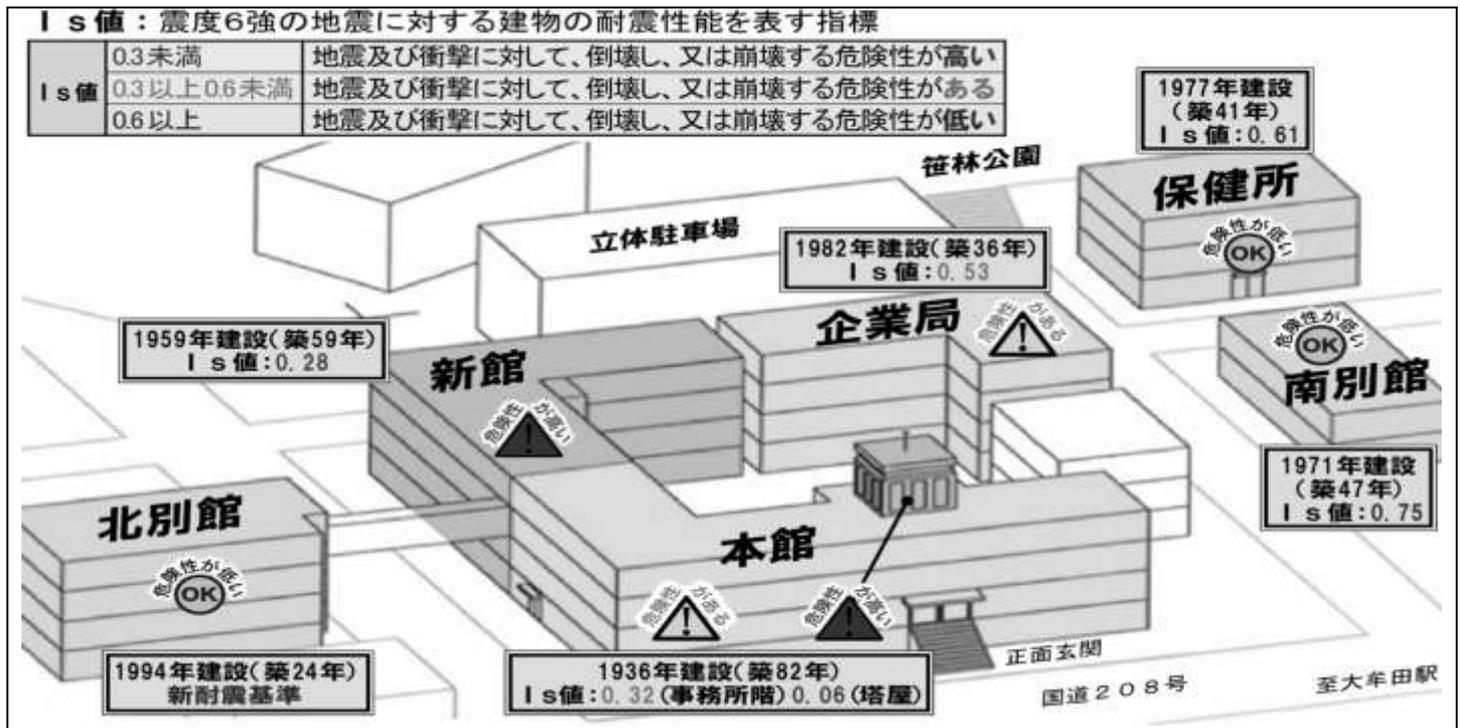
# アンケート回答にあたっての参考資料

\*\*\*\*\* お願い \*\*\*\*\*

アンケートに回答いただく前に こちらの資料をご一読ください  
この資料には、庁舎が抱える課題やこれまでの庁舎整備の検討経過等を記載しています。

## 1. 市庁舎の抱える課題（機能性と耐震性能）

### (1) 市庁舎（有明町地区）の概要



### (2) 市庁舎の抱える課題（H28年度大牟田市現況調査より）

- 1 耐震性能が低い庁舎が複数あるため、大きな地震が発生した際に、災害対応の拠点となるべき庁舎自体が被災する恐れがあります。
- 2 古くなった建物や設備を維持するのに、多くの費用がかかっています。また、省エネ性能の向上も図られていません。
- 3 目的の部署までの行き方が分かりにくく、移動負担が大きくなっています。
- 4 相談対応時などにおいて、来庁者のプライバシーを確保するためのスペースが、十分には取れていません。
- 5 階段が多くエレベーターが少ないなど、高齢者や障害者等が利用しにくくなっています。
- 6 駐車場の車路や駐車スペースが狭く、停めにくくなっています。
- 7 窓口や相談スペースが狭い、行政文書等を保管する場所が少ないなど、市民サービスを効率的に提供できる環境が、十分には整っていません。

## 2. 市庁舎本館の整備手法を検討する際の留意事項

### (1) 市庁舎本館の歴史的価値やシンボル性

現在の大牟田市庁舎（本館）は、旧庁舎が1933年（昭和8年）5月の火災により焼失したため、1936年（昭和11年）3月に建設されました。

中央に塔屋を配した建物の形状は、当時の官公庁に広く用いられましたが、現在となっては、珍しい建造物となっており、市民のシンボリックな建物となっています。

平成17年12月には「国土の歴史的景観に寄与する」ことから、国の登録有形文化財（※）に登録されました。

第二次世界大戦中の大牟田空襲にも耐え抜いた貴重な建造物であり、戦時中使用された**防空監視哨**（屋上南側）や、**大牟田市廳**（正面玄関）と書かれた館銘板もそのままの形で残っています。

また、内部には、現在の市民協働総務課にある**マントルピース**（暖炉）や**議場**など、建設当時のものが残されています。



※登録有形文化財とは、保存及び活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を登録するものです。重要文化財と比較して緩やかな制度あり、登録有形文化財となった後も、解体することはできます。

### (2) 市庁舎本館が抱える課題

その一方で、築後80年以上が経過しているため、建物や設備が老朽化しており、災害対応の拠点としての機能を確保することや、バリアフリー化や省エネ化などへの対応が課題となっています。

また、行政事務の拡大とともに庁舎の増築を重ねたため、窓口等への行き方が分かりにくく、複数の用件がある来庁者には用件先が離れていて不便な状況となっています。



### (3) 本館の整備手法

以上のことから、「本館の整備手法」は庁舎整備の方向性を決める重要な論点の一つであり、「改修して使用し続けるか」、「建て替えるか」について、登録有形文化財としての歴史的価値やシンボル性ととも、費用や庁舎に求められる機能の確保等を総合的に検討する必要があります。

## (4) 本館の整備手法別の比較

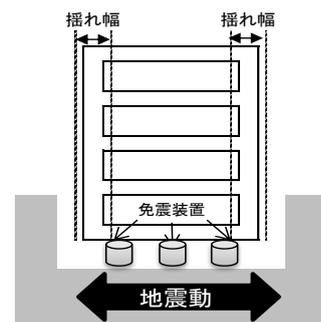
改修の場合（本館のみ）		建替えの場合（本館のみ）	
<p>本館を改修する場合、約 24.8 億円の整備費用（免震工法 [※] による改修費と設備等改修費の合計）がかかります。約 20 年後に整備手法（大規模な改修又は建替え）の再検討が必要となります。</p>		<p>本館と同じ延床面積の庁舎を建設する場合、約 29.9 億円の整備費用（解体費と建設費の合計）がかかります。約 75 年の使用を目標に整備します。</p>	
<p>主な特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在の姿を残したまま、耐震性能が向上する。</li> <li>整備費用は建替えより安く抑えられる。</li> <li>バリアフリー等の課題解決は限界がある。</li> <li>維持管理費用は現在と同水準となる。</li> </ul>		<p>主な特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性能が確保される。</li> <li>バリアフリー等の課題が解決する。</li> <li>省エネ性能が向上する。</li> <li>維持管理費用の削減が見込まれる。</li> </ul>	

### [※] 免震工法の特徴

建物と基礎との間に免震装置を設置し、地盤と切り離すことで建物に地震の揺れを直接伝えない工法で、危機管理上重要な建物の新築工事や改修工事に幅広く用いられます。

地震のゆれが直接伝わらないため、建物の揺れは地面の揺れよりも小さくなります。

初期費用は高いですが、地震による建物の損傷可能性が低くなります。



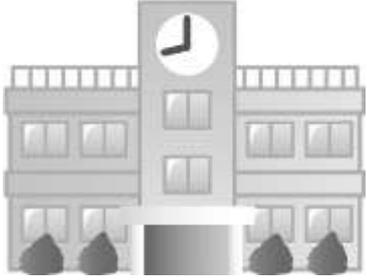
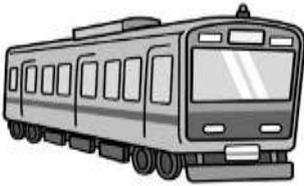
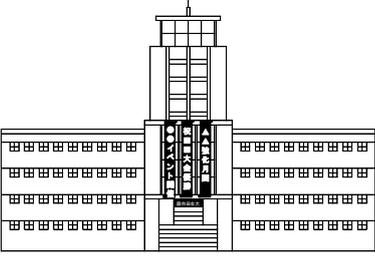
## (5) 歴史ある庁舎の改修・建替え（解体）事例

改修事例（名古屋市）	建替え事例（川崎市）
<p><b>名古屋市本庁舎</b></p> 	<p><b>旧川崎市本庁舎</b></p> 
<p>昭和8年建設の庁舎を<b>免震改修し継続使用</b>。</p>	<p>昭和13年建設の庁舎（神奈川県内唯一の戦前建設の庁舎）を解体し、旧庁舎のデザインを一部に取り入れた新庁舎を建設予定。</p>
<p>（その他の改修事例） 京都市本庁舎、鹿児島市役所本館 等</p>	<p>（その他の建替え（解体）事例） 旭川市役所庁舎、熊本市役所花畑町別館 等</p>

### 3. 建て替える場合の建設場所を検討する際の留意事項

#### (1) 建設場所を検討するにあたり考慮すること

仮に市庁舎を建て替える場合、建設後、再び建て替えるまで庁舎の場所を変更できないため、建設場所について慎重に検討する必要があります。建設場所を検討する際の主な留意事項は、以下のとおりです。

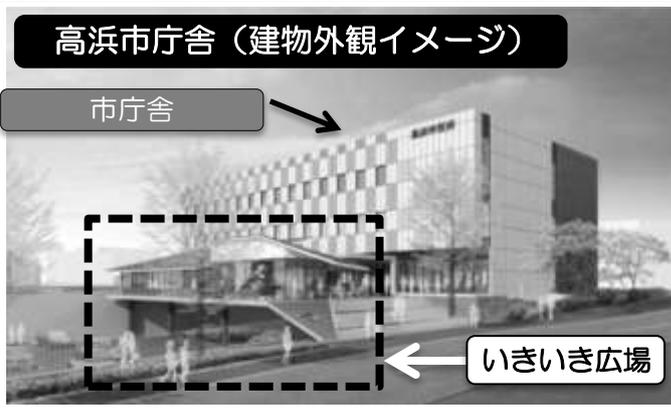
<p>(ア) 仮庁舎の確保</p>	<p><b>【現在地で建て替える場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間中も継続して市民サービスを提供するため、仮庁舎の確保が必要となる場合があります。仮庁舎は、現庁舎から離れた場所に設置することがあります。</li> <li>・仮庁舎を確保する主な方法として、「民間賃貸ビルの活用」、「プレハブの設置」、「既存公共施設等の改修」の3つが考えられます。</li> <li>・仮庁舎を設置することで、費用が生じるとともに設置期間中は市民の利便性が低下することも懸念されます。</li> </ul> <p><b>【現在地以外で建て替える場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一度に移転できるため、仮庁舎を確保する必要はありません。</li> </ul>	
<p>(イ) 公共交通の利便性の確保</p>	<p><b>【現在地で建て替える場合】</b></p> <p>公共交通の利便性は、確保できます。</p> <p><b>【現在地以外で建て替える場合】</b></p> <p>場所によって、本市の主な公共交通機関であるJR九州、西鉄電車、西鉄バス等の利便性が異なります。</p>	
<p>(ウ) 大通りや駅前の立地</p>	<p><b>【現在地で建て替える場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市庁舎が大通りや駅前にあるため、はじめて来庁する市民に分かりやすい立地になっています。</li> <li>・また、郵便局や税務署など他の公共施設に近いため、市民の利便性が高いです。</li> </ul> <p><b>【現在地以外で建て替える場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大通りや駅前以外の場所になることがあります。(必ずしも目立つ場所に立地する必要がないという考えもあります。)</li> </ul>	
<p>(エ) 既存の市有地の活用</p>	<p><b>【現在地で建て替える場合】</b></p> <p>市有地を活用できるため、土地の取得に係る時間と費用がかかりません。また、周辺のまちなみや地域住民の生活への影響も少ないです。</p> <p><b>【現在地以外で建て替える場合】</b></p> <p>小学校跡地、公園などを活用する場合、建設候補地は限られますが、土地の取得に係る時間と費用が抑えられることが期待できます。しかし、周辺のまちなみや地域住民の生活に影響があります。</p>	
<p>(オ) 土地の新規取得</p>	<p><b>【現在地で建て替える場合】</b></p> <p>土地の新規取得は必要ありません。</p> <p><b>【現在地以外で建て替える場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設場所として街なかや商業施設付近の土地を新規取得する場合、経済の活性化や賑わいの創出など、まちづくりの効果が期待できます。</li> <li>・一方で、土地の取得には地権者等との協議が必要であり、年単位の期間と億単位の費用がかかります。</li> </ul>	

## (2) 現在地での建替えと現在地以外での建替え（移転建替え）の特徴

市庁舎の建替え方法は、①現地建替え、②移転建替え（現地以外で建替え）の2つがあります。それぞれの特徴は、以下のとおりです。

①現在地での建替え	
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地の取得が不要</li> <li>○大通りに面しているとともに、駅前の立地となる</li> <li>○公共交通の利便性が高い</li> <li>○場所が変わらないため、市民に混乱が生じにくい</li> <li>○敷地面積が狭く、公共施設との合築は困難</li> <li>○仮庁舎への移転が必要となる場合が多い</li> </ul>
②現在地以外での建替え（移転建替え）	
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>○仮庁舎への移転が不要で、市民の利便性が低下することなく、移転できる</li> <li>○周辺のまちなみや地域住民の生活に影響がある</li> <li>○市有地以外で建て替える場合は、土地取得のため、年単位の期間と億単位の費用が必要となる。</li> <li>○場所によっては現在よりも駐車場が広がる</li> <li>○場所によっては庁舎以外の機能を併設することも可能（下記（3）参照）</li> </ul>

## (3) 庁舎以外の機能を併設した事例

市民交流センターを整備した事例（山鹿市）	地域活動拠点を整備した事例（高浜市）
 <p>式典、シンポジウムなど幅広い催し物に対応した文化ホールや研修施設、図書館などを兼ね備えた「市民交流センター」を整備。 ※山鹿市民交流センターのホームページを基に作成</p>	 <p>「いきいき広場」は、子ども未来部などの市役所の執務室のほか、市民利用会議室等があり、「子育て支援拠点」「生涯学習拠点」「市民活動拠点」として整備。 ※高浜市ホームページを基に作成</p>

（上記のように庁舎以外の機能を併設するためには、「敷地の確保」「既存の公共施設の集約」などの課題をクリアする必要があります。）

※以上の現庁舎が抱える課題や整備手法の特徴などをふまえ、大牟田市では、改修、建替え（現地建替え、移転建替え）などのモデルケースを設定し、庁舎整備のシミュレーションを実施しました。（P6～8参照）

## 4. 市庁舎整備に関するモデルケースのシミュレーション

モデルケース名	A 改修（本館は改修）	B 一部改修・一部現地建替え（本館は改修）
イメージ図	<p><b>本館を含め、大部分を改修するケース</b></p>	<p><b>本館等を改修し、新庁舎を建設するケース</b></p>
※「公共サービス等施設」は現庁舎を使用する各種団体の事務所とする		
条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>本館は免震改修、新館及び延命庁舎は耐震改修、その他の庁舎は改修</li> <li>延命庁舎の改修費は下記概算費用に含む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業局から順に解体し、新庁舎を建設することで仮移転を極力減らす</li> <li>仮移転を減らすため、新庁舎を1期、2期に分けて建設する</li> </ul>
事業期間	約7年（うち本館・新館改修は約4年）	約10年（うち新庁舎建設・本館改修は約6年）
概算費用 ※1	41.2億円（うち本館改修分は約24.8億円）	76.3億円（うち本館改修分は約24.8億円）
次の整備手法を決定するまでの期間	約20年（本館・新館改修後）	約20年（本館改修後）・約75年（建設後）
年あたり費用 ※2	約5.4億円／年	約6.2億円／年
庁舎機能の集約	集約されない	一部集約される
課題解消性	普通 耐震性能は向上するが、バリアフリー等の課題解決が困難	やや高い 耐震性能は向上するが、バリアフリー等の課題解決が一部困難（本館）
仮移転必要性	有り 新館は全館、仮移転が必要	有り 新庁舎建設の前後に仮移転が必要
公共施設合築可能性	無し 現状のままであるため、不可能	低い 建築面積に著しい制限があるため困難
課題	<ol style="list-style-type: none"> <li>①本館の継続的な維持管理（H27～H56まで約8.5億円）</li> <li>②効率的な仮移転の実施</li> <li>③改修後、一定期間経過後に建替えが必要となり市民負担が増す</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①本館の継続的な維持管理（H27～H56まで約8.5億円）</li> <li>②分散配置を踏まえた部局の再配置</li> <li>③効率的な仮移転の実施</li> <li>④改修後、一定期間経過後に建替えが必要となり市民負担が増す</li> </ol>

※1：仮庁舎の改修費や移転に要する費用など支出が見込まれる費用を含む。企業局及び職員会館分を除く。

※2：ケースA及びケースB（本館のみ）は改修後20年、ケースB（本館以外）は新庁舎建設から75年までにかかる費用をもとに、年あたりの費用を算出。定期的な改修費や建替え費等のイニシャルコスト（初期費用）及びランニングコスト（維持管理費用等）を含む。

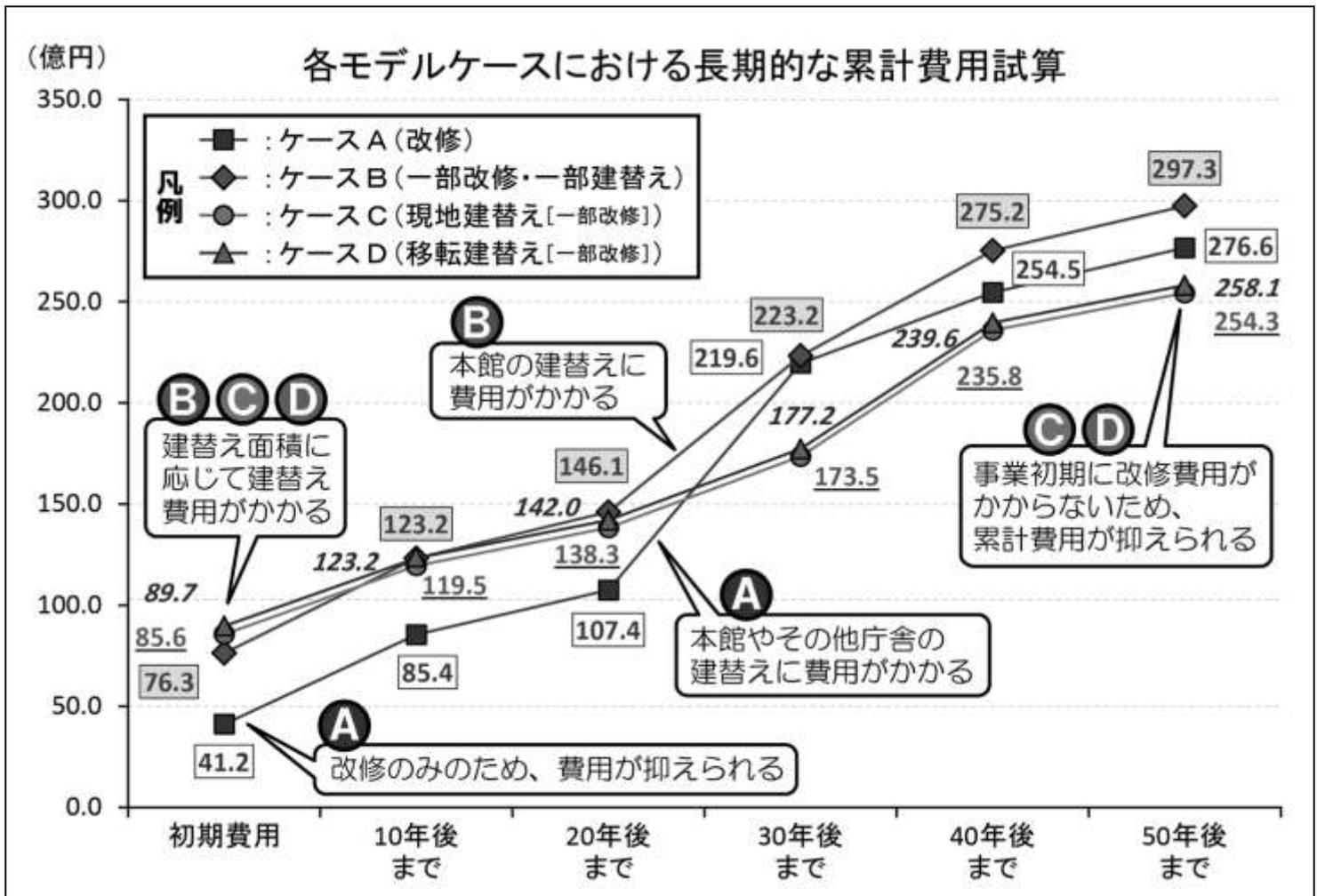
※比較検討用に作成しており、この中から事業手法を選択するものではありません

モデルケース名	C 一部改修・現地建替え(本館は解体)	D 一部改修・移転建替え(本館は解体)
イメージ図	<p><b>本館等を解体し、現在地と立体駐車場敷地に新庁舎を建設するケース</b></p> <p>公用駐車場(大型車両用) 公用駐車場 仮設駐車場として使用後、笹林公園の利用を継続 新庁舎(1期) 保健所 新庁舎(2期) 北別館 来庁者駐車場 公共サービス等施設</p> <p>&lt;凡例&gt; ■改修 ■建替え</p>	<p><b>本館等を解体し、笹林公園の敷地に新庁舎を建設するケース</b></p> <p>来庁者駐車場 公用駐車場 新庁舎 保健所 エントランスホール(EV・階段) 代替公園 公共サービス等施設 北別館</p> <p>&lt;凡例&gt; ■改修 ■建替え</p>
※「公共サービス等施設」は現庁舎を使用する各種団体の事務所とする		
条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮移転を減らすため、新庁舎を1期、2期に分けて建設</li> <li>新庁舎(2期)と北別館、新庁舎(1期)を接続する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工期を分けずに新庁舎を建設する</li> <li>北別館は、改修して継続使用する</li> <li>庁舎敷地は、笹林公園の代替公園とする</li> </ul>
事業期間	約10年(うち新庁舎建設は約4年)	約8年(うち新庁舎建設は約2年)
概算費用 ※1	85.6億円	89.7億円
次の整備手法を決定するまでの期間	約75年(建設後)	約75年(建設後)
年あたり費用 ※2	約4.8億円/年	約4.9億円/年
庁舎機能の集約	一部集約される	ほぼ集約される
課題解消性	高い 耐震性能の向上やバリアフリー等の課題がほぼ解決	高い 耐震性能の向上やバリアフリー等の課題がほぼ解決
仮移転必要性	有り 移転を円滑に進めれば、仮庁舎は不要	無し 一度に引越しできるため、仮移転不要
公共施設合築可能性	低い 合築するには敷地が少ない	有り 計画の自由度が高い
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>①分散配置を踏まえた部局の再配置</li> <li>②登録有形文化財(本館)の登録抹消に係る手続きが必要(約9か月)</li> <li>③周辺の住環境に影響(道路等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①笹林公園の敷地整備</li> <li>②代替公園の整備</li> <li>③登録有形文化財(本館)の登録抹消に係る手続きが必要(約9か月)</li> <li>④周辺の住環境に影響(道路等)</li> <li>⑤来庁者駐車場と新庁舎の高低差</li> </ul>

※1：仮庁舎の改修費や移転に要する費用など支出が見込まれる費用を含む。企業局及び職員会館分を除く。  
 ※2：ケースC、ケースDは新庁舎建設から75年までにかかる費用をもとに、年あたりの費用を算出。定期的な改修費や建替え費等のイニシャルコスト(初期費用)及びランニングコスト(維持管理費用等)を含む。

## ■モデルケースにおける今後50年の費用の比較

庁舎整備の方法を検討する上では、将来負担を含めた費用（累計費用）が重要な視点の一つとなるため、各モデルケースの累計費用を以下のとおり算出しました。



モデルケース	累計費用試算結果の特徴
<b>A</b> (改修)	○モデルケースAでは、事業初期の庁舎整備が全て改修となっているため、はじめの20年までは費用を抑えることができます。しかし、20年後以降、改修後の耐用年限を迎える本館の建替えが必要となるため、多くの費用が必要となります。 (※上記グラフにおいて、20年後から30年後までの傾きが大きくなります。)
<b>B</b> (一部改修・一部建替え)	○モデルケースBでは、本館の改修かつ庁舎の建替えを行うため、モデルケースAと比べ初期費用が高額となります。また、20年後以降、改修後の耐用年限を迎える本館の建替えが必要となるため、50年後までの累計費用は、他のモデルケースと比べ最も高額になります。 (※上記グラフにおいて、20年後から30年後までの傾きがやや大きくなります。)
<b>C</b> (現地建替え[一部改修])	○モデルケースCとDは、庁舎の建設場所が異なりますが、整備面積が等しいため、累計費用も同じように推移しています。事業初期に建て替えるため、モデルケースAやBと比べ初期費用は高くなりますが、事業初期の改修費用がかからないため、結果としてモデルケースAやBと比べ50年後までの累計費用は安くなります。
<b>D</b> (移転建替え[一部改修])	

※モデルケースのシミュレーションの詳細は市のホームページに掲載しています。(下記の検索ワードを入力!)

大牟田市庁舎 シミュレーション

以上の市庁舎の整備を検討する上でのポイントをご確認の上、アンケートにご回答ください。