

市庁舎の整備に関する モデルケースの比較

本資料は、「大牟田市庁舎整備に関する基本方針（案）」の策定の過程において検討したものである。具体的な検討内容は、以下のとおりである。

- 平成 29 年度に実施した「市庁舎の整備に関するモデルケースシミュレーション」においては、4つのモデルケースを設定し、比較を行った。
- その後、市民アンケート調査等の意見聴取や附属機関である庁舎整備検討委員会での協議を実施し、それらを踏まえて、各モデルケースについて、改めて以下のとおり考察を行った。

モデルケース	考察（ポイント）
モデルケースA（改修）	登録有形文化財である本館は維持できるが、全てを改修により対応すれば、「庁舎が備えるべき機能」を確保することができない。
モデルケースB （一部改修・一部現地建替え）	敷地の制約があるものの、「庁舎が備えるべき機能」の一部が確保でき、登録有形文化財である本館が維持できる。
モデルケースC （現地建替え・一部改修）	仮庁舎の設置は不要となるが、庁舎機能が分散化するため、「庁舎が備えるべき機能」を確保することができない。
モデルケースD （移転建替え・一部改修）	「庁舎が備えるべき機能」の確保が期待できるが、現在地と比較して大通りや駅前等の「分かりやすい場所」ではなく、敷地の高低差への対応等の課題がある。

- 以上の各モデルケースの考察及び、市民アンケート結果において、仮庁舎を許容する傾向が強かったことをふまえ、本館を解体し、現在地に新庁舎を建設するケースを新たに追加し、本館を存置しつつ建て替えるケース（モデルケースB）との比較を行った。

2. モデルケースの比較

モデルケース名		ケース1	一部改修・一部現地建替え（本館は改修）※旧：モデルケースB
イメージ図	※「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	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 本館等を改修し 新庁舎を建設するケース </div>	
		<p>1.条件等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮移転を減らすため、まず企業局を解体し、新庁舎（1期）を建設。 ・その後、新館を解体し、新庁舎（2期）を建設。 <p>2.事業期間</p> <p>約10年（うち新庁舎建設・本館改修は約6年）</p> <p>3.概算費用 ※1</p> <p>76.3億円（うち本館改修分は約24.8億円）</p> <p>4.次の維持・管理の方針を決めるまでの期間</p> <p>約20年（本館改修後）・約75年（建設後）</p> <p>5.年あたり費用 ※2</p> <p>約5.5億円／年</p>	
6. 「庁舎が備えるべき機能」への対応性	(1) 来庁者の安全を確保し、災害対策の拠点となる機能	確保可	<p>○新庁舎は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高水準（『構造体：Ⅰ類』、『非構造部材：A類』、『建築設備：甲類』）の安全性を確保できる。</p> <p>○本館も免震改修により耐震性能が向上し、災害対策の拠点としての機能が確保できる。</p>
	(2) 来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる機能	一部確保可	<p>○新庁舎は、執務室の再配置、レイアウト、案内表示等の工夫により、分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる。</p> <p>○本館は、現在と同様、分かりにくさの課題を抱えるため、執務室の配置に工夫を要する。</p>
	(3) バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能	一部確保可	<p>○新庁舎は、段差の解消等により使いやすくなる。</p> <p>○本館及び本館と新庁舎との接続部分のバリアフリー化には限界がある。</p> <p>○現在の立体駐車場を使うため、使いやすさは現状のままとなる。</p>
	(4) 高いセキュリティと来庁者のプライバシーが確保できる機能	一部確保可	<p>○新庁舎は、防犯対策に配慮した高いセキュリティ機能が確保でき、来庁者が安心して手続きや相談ができるスペースを設けることでプライバシーも確保できる。</p> <p>○本館は、入口が5箇所あり、防犯対策上の工夫を要する。</p>
	(5) 環境負荷を抑える機能	一部確保可	<p>○新庁舎は、新築により環境負荷の低いつくりとすることができる。</p> <p>○本館は、設備・機器の更新により環境負荷の抑制効果が見込まれるが、その効果は限定的となる。</p>
7.その他の特徴	<p>①新庁舎敷地では、ケース2と比較して窓口の集約化を行うための1階面積が小さい。</p> <p>②登録有形文化財である本館が維持できる。</p> <p>③継続使用する本館は、バリアフリー化や分かりにくさなどの課題を抱えるため、人的な対応を継続的に行う必要がある。</p>		
8.課題	<p>①本館の継続的な維持管理</p> <p>②分散配置を踏まえた部局の再配置</p> <p>③効率的な仮移転の実施</p> <p>④改修後、一定期間経過後にその後の維持や管理について再検討が必要</p>		

※1：仮庁舎や移転に要する費用などを含む。企業局及び職員会館分を除く。

※2：本館は改修後20年、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ンシヤルコスト（初期費用）及び光熱費等のランニングコスト（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	ケース 2 現地建替え・一部改修（本館は解体）		
イメージ図 ※「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			1.条件等 ・企業局及び職員会館を解体し、新庁舎（1期）を建設。 ・その後、新館を解体し、新庁舎（2期）を建設。 2.事業期間 約 10 年（うち新庁舎建設は約 4 年） 3.概算費用 ※ 1 82.3 億円 4.次の維持・管理の方針を決めるまでの期間 約 75 年（建設後） 5.年あたり費用 ※ 2 約 4.7 億円／年
	6. 「庁舎が備えるべき機能」への対応性	(1) 来庁者の安全を確保し、災害対策の拠点となる機能	確保可 新庁舎は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における最高水準（『構造体：Ⅰ類』、『非構造部材：A類』、『建築設備：甲類』）の安全性を確保できる。
		(2) 来庁者に分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる機能	確保可 新庁舎は、執務室の再配置、レイアウト、案内表示等の工夫により、分かりやすく、効率的に市民サービスを提供できる。
		(3) バリアフリー化などに対応した誰もが利用しやすい機能	確保可 ○新庁舎は、エレベーターの設置等により使いやすくなる。 ○敷地内に平面駐車場を整備できるため、利便性が向上する。
		(4) 高いセキュリティと来庁者のプライバシーが確保できる機能	確保可 新庁舎は、防犯対策に配慮した高いセキュリティ機能が確保でき、来庁者が安心して手続きや相談ができるスペースを設けることでプライバシーも確保できる。
(5) 環境負荷を抑える機能		確保可 新庁舎は、新築により環境負荷の低いつくりとすることができる。	
7.その他の特徴	①新庁舎部分は、建築計画や配置計画の工夫により、ケース1と比較して1階部分は窓口の集約化が図られるが、1階部分の床面積に制約があるため、配置やレイアウト上の工夫を要する。 ②通路橋により北別館との接続が可能。 ③立体駐車場は、臨時駐車場として使用することができる。		
8.課題	①分散配置を踏まえた部局の再配置 ②効率的な仮移転の実施 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）		

※ 1：仮庁舎や移転に要する費用などを含む。企業局及び職員会館分を除く。

※ 2：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）及び光熱費等のランニングコスト（維持管理費用等）を含む。

3. モデルケースの財源内訳

(1) 一般単独事業債等を活用した場合

【単位：億円】

区分		ケース 1	ケース 2
概算費用[※1]	(A)	76.3	82.3
財源内訳	社会資本整備総合交付金	1.0	2.3
	地方債充当額[※2]	46.4	49.6
	一般財源[※3]	(D)=(A)-(B)-(C)	28.8
地方交付税算入額		(E)	0.1
将来負担額 (将来の一般財源の負担額)		(F)=(C)-(E)	49.6
市負担額		(G)=(D)+(F)	80.0

(交付金は現行制度を基に算出、地方債は時限措置が終了すると仮定し算出)

- [※1] ・設計、監理、工事、解体、仮庁舎整備、情報ネットワーク整備、移転、備品等の経費を含む。
 ・償還利子は含んでいない。
 ・概算費用の一部を社会資本整備総合交付金及び地方債の対象外経費として見込んでいる。

[※2] 地方債は以下のメニューの活用を想定。

地方債の名称	充当率	備考
一般単独事業債 (一般)	75%	庁舎整備事業を含め多くの事業に活用できる。 10～15年間での償還を予定。 ※地方交付税算入無し
一般単独事業債 (防災対策)	75%	災害等に強い安心安全なまちづくりを推進するための防災基盤の整備事業等に活用できる。 10～15年間での償還を予定。 ※交付税措置率：30%
一般補助施設等 整備事業債	75%	国庫補助金を伴う庁舎整備事業等に活用できる。 20～25年間での償還を予定。 ※地方交付税算入無し

[※3] 一般財源の一部として、庁舎等建設積立基金（現在高：約18.9億円〔平成31年1月末現在〕）の充当を予定している。

(2) 市町村役場機能緊急保全事業債が活用できる場合

【単位：億円】

区分		ケース 1	ケース 2	
概 算 費 用[※1]		(A)	76.3	82.3
財 源 内 訳	社会資本整備総合交付金	(B)	0.4	0.0
	地方債充当額[※2]	(C)	52.0	60.3
	一般財源[※3]	(D)=(A)-(B)-(C)	23.9	22.0
地方交付税算入額		(E)	4.2	14.1
将来負担額 (将来の一般財源の負担額)		(F)=(C)-(E)	47.8	46.2
市負担額		(G)=(D)+(F)	71.7	68.2

(交付金は現行制度を基に算出仮定し算出)

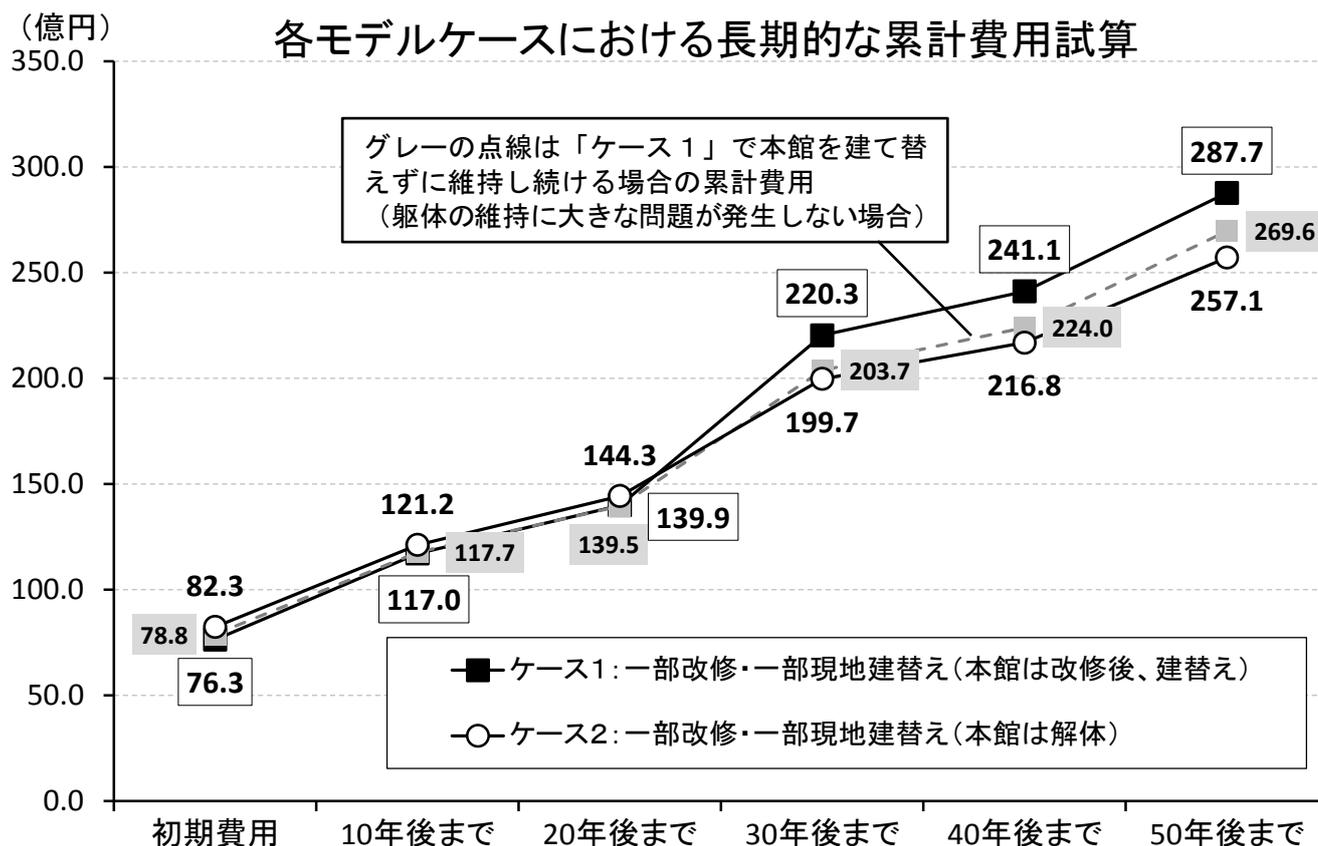
- [※1] ・設計、監理、工事、解体、仮庁舎整備、情報ネットワーク整備、移転、備品等の経費を含む。
 ・償還利子は含んでいない。
 ・概算費用の一部を社会資本整備総合交付金及び地方債の対象外経費として見込んでいる。

[※2] 地方債は以下のメニューの活用を想定。

地方債の名称	充当率	備考
一般単独事業債 (一般)	75%	庁舎整備事業を含め多くの事業に活用できる。 10～15年間での償還を予定。※地方交付税算入無し
一般補助施設等 整備事業債	75%	国庫補助金を伴う庁舎整備事業等に活用できる。 20～25年間での償還を予定。※地方交付税算入無し
市町村役場機能緊急 保全事業債	90%	昭和56年の新耐震基準導入前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎等の建替え事業等に活用できる。「平成31年度地方財政対策の概要」によれば、平成32年度までに実施設計に着手した事業が対象となっている。 10～15年間での償還を予定 ※交付税措置率：22.5%

- [※3] 一般財源の一部として、庁舎等建設積立基金（現在高：約18.9億円〔平成31年1月末現在〕）の充当を予定している。

4. 今後 50 年間の費用の見込み



※1：上のグラフにおける累計費用は、定期的な改修費や建替え費等のインシヤルコスト及び維持管理費用等のランニングコストを含め、算出している。

※2：ケース1は、本館を改修から20年後に建替えた場合で算出している。
（約20年後にその後の維持や管理について再度、検討する必要がある。）

（累計費用の試算結果）

- ①ケース1は、21年後～30年後に耐用年限を迎えた本館の建替えが必要となると仮定した場合の建替え費用を見込むと、ケース2と比較して累計費用が高額となる。なお、本館を継続的に維持する場合、建替え費用はかからないが、定期的な改修の他、コンクリートの延命化のための工事が必要となる。
- ②ケース2は、21年後～30年後に北別館及び新庁舎の改修、41年後～50年後にかけて、新庁舎の改修（2回目）が発生するが、本館の建替えがないため、ケース1と比較して、費用の急激な増加は抑えられる。