大牟田市庁舎整備基本構想

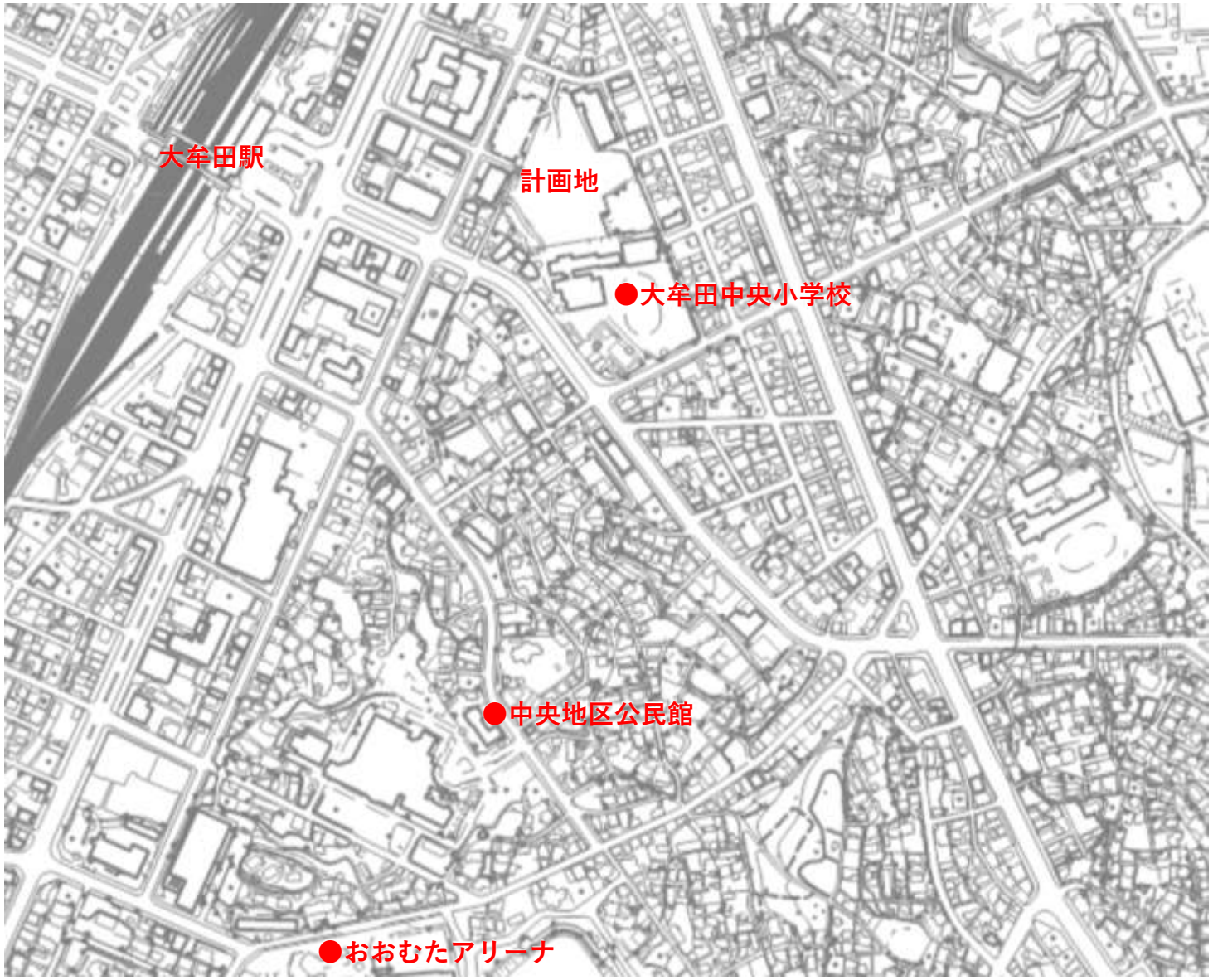
【参考資料】

参考資料目次

1	新庁舎に期待される防災機能	参１
2	庁舎全体の規模の検討	参２
3	新庁舎の規模算定における考え方	参７
4	将来予測による庁舎規模の確認	参８
5	新庁舎の敷地の検討	参９
6	概算事業費	参19

1　新庁舎に期待される防災機能（P26関連資料）

参考資料



新庁舎は、市民の安心・安全を守る防災中枢拠点として、災害時にも安全に業務が継続できるよう、必要な機能や整備を集約した庁舎とします。

新庁舎には防災中枢拠点としての災害対応スペースを確保する一方、大牟田中央小学校や中央地区公民館、おおむたアリーナといった既存の避難所と近接するため、避難所としては想定せず、役割分担を行います。

2　庁舎全体の規模の検討（P33関連資料）

参考資料

相対的な比較と全体庁舎規模の設定

庁舎の各機能について、現況とベンチマーク、国の基準を比較しながら、基本構想における規模を考察し、これを積み上げ、庁舎全体の規模を設定します。

【規模感の相対比較と基本構想における全体庁舎規模の設定】

単位：㎡

比較対象 / 機能分類	現況	ベンチマーク現況における適正規模	総務省	国交省	考察	基本構想
執務（役員個室）	256.5	395	450	327	・市長、副市長2、教育長、企業管理者で構成する。執務面積を50㎡/人として算定する。	250
執務（執務、窓口、保管庫）	7,358.6	11,748	12,832	10,346	・執務室は職員執務＋家具・物品＋打合せスペース＋通路で構成する。 ・令和13年度までの要員計画から人員の減少は見込まない（対象人員1,061人）。 ・執務机大きさや通路幅は適正であり、文書・物品の大量保管が執務室狭小化の要因。 ・執務室の文書・物品量を他都市並みに削減を目指す。それ以外での面積減少は考えにくい。 ・感染症対策等により床面積増となる可能性を想定し、やや余裕をもって計画する。 ・リモート会議ブース、集中作業室、打合せスペースについても、床面積増の要因。 ・ベンチマークでは3人用ロッカー（0.48㎡/人）×1,061人分（職員数）＝510㎡で考慮済。 ・以上を勘案し、他都市事例により8.5㎡/人として基本構想での執務面積を約9,000㎡とする。 8.5㎡/人×1,061人（職員数）＝9,019㎡　→9,000㎡	9,000
特有諸室	1,649.5	1,301	0	998	・各課の業務に特有な空間で構成され、基準から一概に算定することが困難。 ・ベンチマークの数値を基本構想での特有諸室面積とする。	1,300
会議室	1,241.8	1,520	7,455	1,710	・総務省の数値は突出しており、採用しない。 ・本市特有の状況を分析したベンチマークの数値を基本構想での会議室面積とする。	1,500
相談室	122.5	215	0	0	・主に市民と個別案件を話し合うスペースとする。 ・他都市との比較でも不足が明らかなため、ベンチマークの数値を基本構想での相談室面積とする。	200
災害対策機能	0	0	158	158	・災害対策本部に必要な面積を積み上げて算出し、基本構想での面積とする。	250

2　庁舎全体の規模の検討（P33関連資料）

参考資料

相対的な比較と全体庁舎規模の設定

庁舎の各機能について、現況とベンチマーク、国の基準を比較しながら、基本構想における規模を考察し、これを積み上げ、庁舎全体の規模を設定します。

【規模感の相対比較と基本構想における全体庁舎規模の設定】

単位：㎡

比較対象 / 機能分類	現況	ベンチマーク現況における適正規模	総務省	国交省	考察	基本構想
書庫･物品庫	3,202.3	4,777	1,650	1,650	・執務環境調査によると、本市では他都市の約3倍の文書・物品量を保存。 ・他都市の新庁舎整備時における削減幅は約35%であり、基本構想での文書物品の削減幅の目標を40%とする。 ・現況の執務室保存の文書物品移動による面積増と書庫・物品庫保存の文書物品削減による面積減を想定し、ベンチマークの数値は採用しない。現段階では現況の数値を採用し、基本構想での書庫・物品庫面積とする。	3,100
業務ゾーン　小計	13,831.2	19,957	22,545	15,189		15,600
窓口待合 ロビー（市民課系、税務課系、福祉課系のみ）	469.4	1,296	0	592	・所管部局の集約化、総合窓口の採用、自動交付機又はネット申請の採用の可能性があり、現段階で不確定要素が多数存在。 ・窓口の混在解消やプライバシー確保のため、廊下との重複解消には現況面積の２倍必要。 ・総合窓口等の採用やデジタル化による来庁者減少により、必要面積より1割減を想定。 ・ベンチマークの数値を採用せず、基本構想での窓口待合ロビー面積を以下の通り算定する。 469.4㎡×2倍×90%＝844.92㎡→約800㎡	800
窓口待合ロビー（市民活動、キッズコーナー、打合せコーナー）	8.2	409	600	600	・ベンチマークでは、キッズコーナー等を約200㎡、市民活動空間※を約200㎡と想定。 ※他都市事例：10m×20m程度の吹抜けで多目的利用(期日前投票所など臨時利用も想定) ・他都市との比較でも不足が明らかなため、ベンチマークの数値を基本構想での窓口待合ロビー面積とする。	400
業務関係ゾーン　小計	477.6	1,705	600	1,192		1,200

2　庁舎全体の規模の検討（P33関連資料）

参考資料

相対的な比較と全体庁舎規模の設定

庁舎の各機能について、現況とベンチマーク、国の基準を比較しながら、基本構想における規模を考察し、これを積み上げ、庁舎全体の規模を設定します。

【規模感の相対比較と基本構想における全体庁舎規模の設定】

単位：㎡

比較対象 / 機能分類	現 況	ベンチマーク現況における適正規模	総務省	国交省	考察	基本構想
議会関係（議場）	283.0	303	805	805	・他都市事例により以下の通り算定して、基本構想での議場面積を約300㎡とする。 12.64㎡/人×23人（議員数）＝290.72㎡→300㎡ ・総務省・国交省基準には、議会事務局と議員執務室等面積も含まれる。	300
議会関係（議会事務局）	177.9	75	0	0	・他都市事例により以下の通り算定して、基本構想での議会事務局面積を約100㎡とする。 議会事務局：3.11㎡/人×23人(議員数)＝71.53㎡ 執務室：　8.5㎡/人×12人（職員数）＝102㎡(こちらを採用)　→100㎡	100
議会関係 （議員執務、議員打合せ、図書、会議室）	502.2	889	0	0	・現況では議会会議室・委員会室を一般の会議室として使用しており、基本構想でも兼用とする。(0㎡) ・他都市事例によると議員執務等は37.03㎡/人×23人（議員数）＝851㎡となるが、総務省・国交省の基準(約800㎡)を上回る。 ・職員の執務室基準を参考とすると、8.5㎡/人×23人＝195.5㎡→200㎡とする。 ・その他の議会専用室は、50㎡/室×4室＝200㎡とする。 ・以上により基本構想での議会関係面積を400㎡とする。	400
議会ゾーン　小計	963.1	1,267	805	805		800
福利厚生（食堂）	0.0	0	753	450	・窓口対応者用の食事スペースは必要であるが、休憩室と共用して計上する。 ・基本構想では、現行のような食堂は設置しない（0㎡）。	0
福利厚生 （更衣室、ロッカー）	281.5	509	0	422	・私物用ロッカーは執務室で全員分を考慮済。作業服等への更衣に必要な分として、全職員数1/2の530人を見込む。 ・基本構想での福利厚生面積を以下の通り算定する。 更衣・ロッカー：0.48㎡/人×530人＝254㎡→250㎡	250

2　庁舎全体の規模の検討（P33関連資料）

参考資料

相対的な比較と全体庁舎規模の設定

庁舎の各機能について、現況とベンチマーク、国の基準を比較しながら、基本構想における規模を考察し、これを積み上げ、庁舎全体の規模を設定します。

【規模感の相対比較と基本構想における全体庁舎規模の設定】

単位：㎡

比較対象 / 機能分類	現況	ベンチマーク 現況における適正規模	総務省	国交省	考察	基本構想
福利厚生（休憩室等）	140.1	211	0	0	・休憩室、脱衣室、シャワー室等により構成する。 ・新庁舎内及び継続使用する既存各庁舎内に分散配置を想定。 ・人材確保における福利厚生の重要性及び災害時における災害対策本部従事者の使用等を考慮し、基本構想ではベンチマークの通り算定する。 他都市平均　0.2㎡/人×1,061人（職員数）＝211㎡→　200㎡	200
厚生ゾーン　小計	421.6	720	753	872		450
その他諸室（金融機関、売店、飲食店）	331.2	380	0	0	・現況では、売店とATMで72.3㎡となる。 ・現段階では小規模なコンビニ誘致100㎡（ATM含む）を想定し、ベンチマークの数値は採用しない。基本構想でのその他諸室面積を約100㎡とする。	100
庁舎機能：計	16,024.7	23,649	24,703	18,058		18,150
共用部分（廊下、エレベーター、階段室、トイレ、設備室等）	6,428.0	11,553	10,559	11,156	・共用部は、廊下、階段室、エレベーターなどの通路、トイレ、給湯などの水回り、設備室等で構成する。 ・ベンチマークの共用部の割合を採用し、基本構想での共用部分面積を以下の通り算定する。 18,150㎡(庁舎機能計)×48.9%＝8,875.35㎡→約8,800㎡	8,800
(庁舎機能：計に対する共用部の割合)	40.11%	48.9%	42.7%	61.8%		48.5%
合計（庁舎機能：計＋共用部分）	22,453	35,202	35,262	29,214		**26,950**

基本構想における、庁舎整備後の庁舎全体の規模は約27,000㎡とします。

2　庁舎全体の規模の検討（P33関連資料）

参考資料

【解説】ベンチマークの算定方法について

ベンチマーク（現況における適正規模）の算定方法は、下記の2つの方法による。

1.オフィススタンダードによる算定

オフィススタンダードとは、一般的なオフィスとしての単位当たり面積を設定し、これを用いて適正規範(理論値)を算定する方法。

庁舎機能の多くの部分を占める執務空間、収納空間、会議空間について、文書量や物品量、会議の開催状況などの執務環境調査結果を用いて、より自治体毎、または職場毎の特色を反映できる。

例えば、執務室については、概ね執務机の数、キャビネットなど保管庫の数（＝文書・物品量）、必要機能（窓口、打合せスペース、各課業務固有のスペースなど）で構成されている。これを職員１人当たりの単位面積とすると、各課の適正規模を的確に反映できない。そこで、各構成要素を課毎に調査結果を用いて算定し、これを積み上げることで、より実態に即した適正規範を算定している。

2.他都市平均による算定

他都市平均は、類似する規範の自治体本庁舎のデータを元に、職員1人当たり単位面積を設定し、これに本市職員数を乗じて相対的に適正規模を算定する方法。参考値とする。

設計以前の現段階において単位当たり面積の算定（条件の設定）が困難または合理的ではない空間、つまりオフィススタンダードによる算定方法が適用しづらい空間に適用している。

例えば窓口待合関係については、窓口の数、窓口のタイプ、廊下の幅、記載台、待合席のレイアウトなどにより面積が変動する。一定の条件下であればオフィススタンダードとしての単位面積を設定することは可能だが、前提条件によっては実態から大きく乖離する可能性が高い。そこで、現時点におけるより現実的な参考値として、他自治体の事例を用いて算定している。

3　新庁舎の規模算定における考え方（P36関連資料）

参考資料

基本構想における新庁舎の規模は、既存庁舎の取扱いに基づき庁舎全体の規模を配分して設定します。

庁舎全体規模の考察から割り出した面積から、「新・基本方針」において継続使用するとした「南別館・保健センター・北別館」やその他今後の検討において継続使用するとした庁舎面積を減じることにより、新庁舎の面積を算出します。

なお、耐用年数を経た庁舎については順次除却し、機能を新庁舎に移すことを想定しています。これにより、新庁舎建設時に、庁舎全体の床面積が現状より増加するものの、2060年頃（耐用年数は約65年と想定）には新庁舎に機能が集約され、庁舎全体の面積も減少します。

一方、今後の人口減少に伴い財政規模は縮小していくことから、行政事務についても一層の業務効率化を進めると共に継続的に職員数の適正化を図る必要があります。また、行政事務のデジタル化やフリーアドレス・リモートワークといった新しい働き方を取り入れることにより、さらに執務室の必要面積も減少するため、適正な規模になると想定されます。

■「新・基本方針」において継続使用するとした庁舎の耐用年限

庁舎	建設年	延べ面積	Is値	耐用年限
南別館	1971年	947㎡	0.75	2036年
保健センター	1977年	2,453㎡	0.61	2042年
北別館	1994年	4,540㎡	新耐震基準	2059年

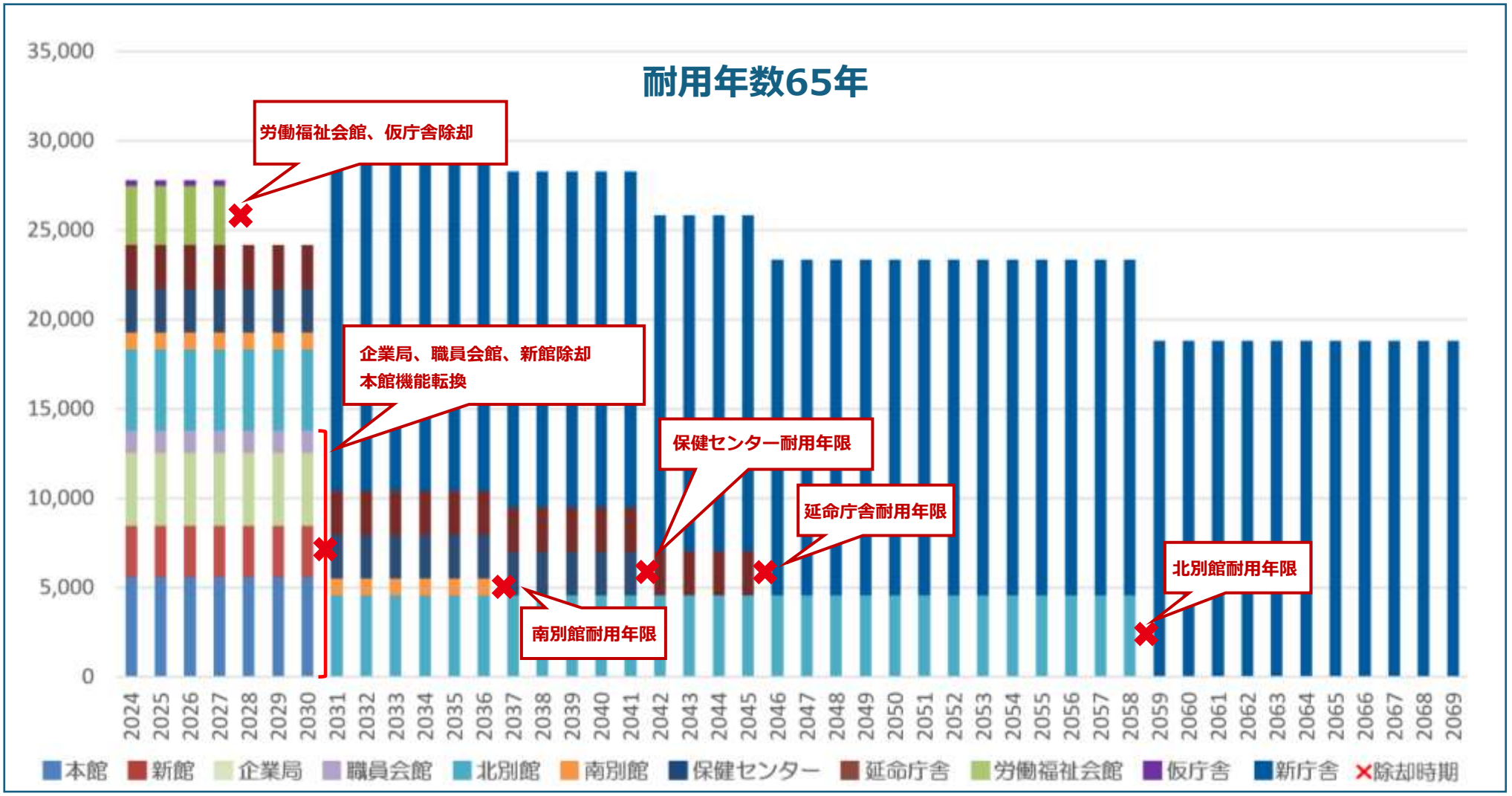
※建物の耐用年数を65年と想定した場合

4　将来予測による庁舎規模の確認（P36関連資料）

参考資料

耐用年数を65年と想定

耐用年数を経た庁舎を順次除却した場合、2060年頃に新庁舎に機能が集約され、庁舎全体の面積も減少します。



（１）土地利用の前提条件（その１）

１）都市計画等の条件

•用途地域は商業地域に指定されている。容積率は400%、建ぺい率80%と定められています。

２）高さ制限

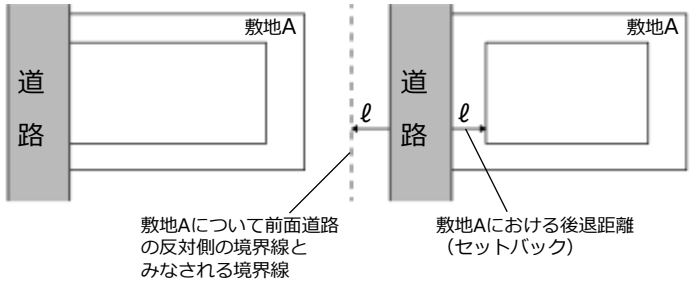
•日照・採光・通風を妨げないため道路斜線制限・隣地斜線制限に抵触しないように計画する必要があります。

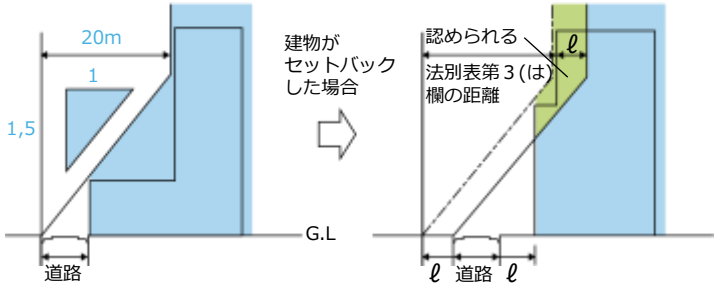
３）都市計画公園

•笹林公園は都市計画公園且つ都市公園に指定されている。形状を変更する場合、可能な限り一体的な整備を目指します。

４）高潮浸水想定区域

•笹林公園を除き、現在地周辺の浸水深さは3.0m以上5.0m未満です。



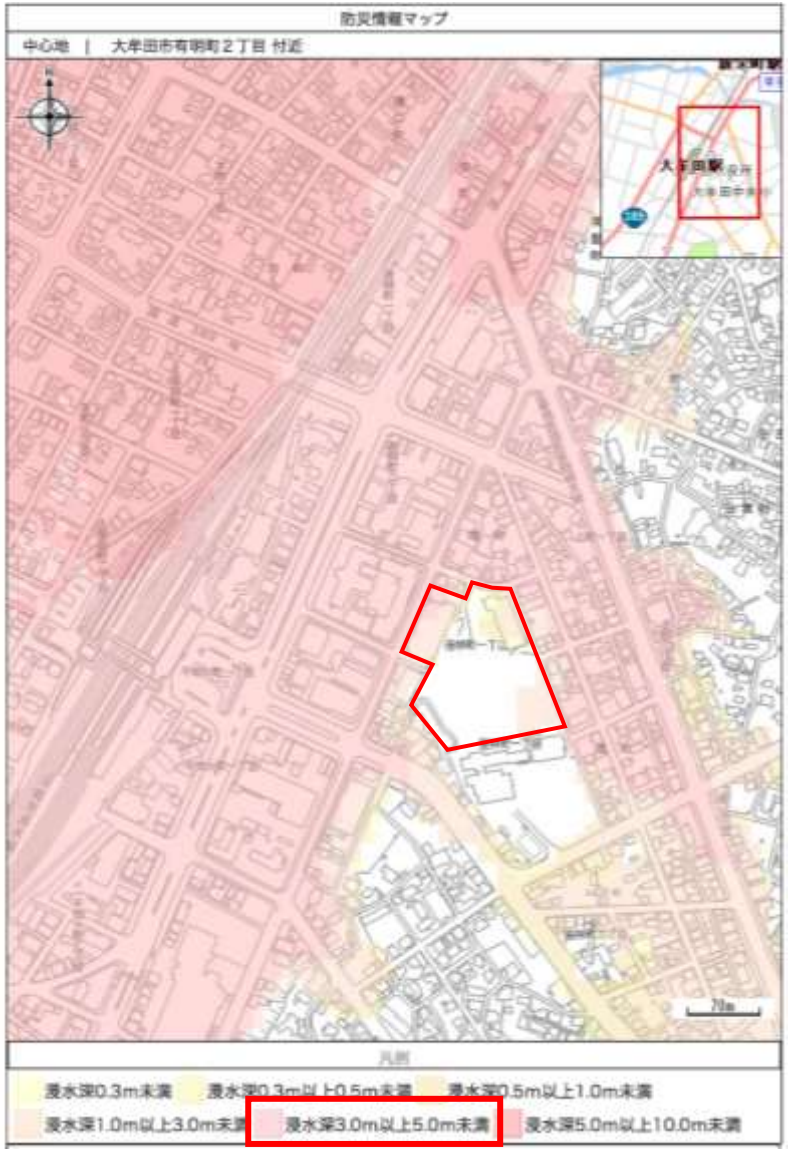


（１）土地利用の前提条件（その２）

計画地概要

都市計画区域	：都市計画区域　市街化区域
用途地域	：商業地域
防火地域	：準防火地域
許容容積率	：400%
許容建蔽率	：80%
都市施設	：都市計画公園（笹林公園）
日影規制	：なし
土砂災害危険区域	：なし
その他の区域	：下水道処理区域

高潮ハザードマップ



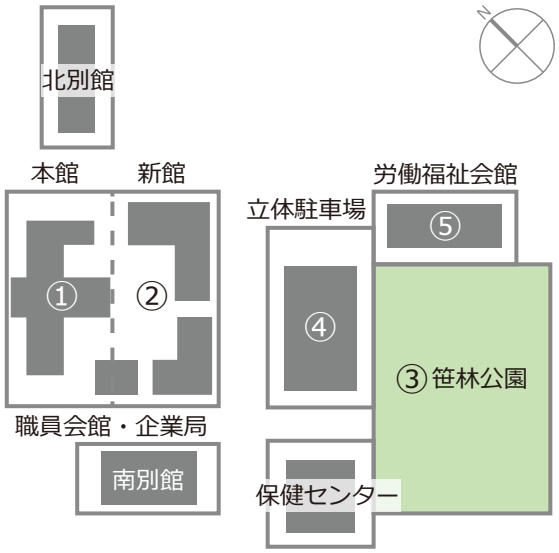
（２）敷地検討の条件

既存庁舎	現在の本館は保存し、民間活用するものとします。なお、新庁舎の面積には含まないものとします。 企業局、新館、職員会館は除却（解体）します。労福は最終的に除却（解体）します。 既設の北別館、南別館、保健センター、延命庁舎は継続して使用します。また、独立した機能等は北別館、南別館、延命庁舎へ移転します。
新庁舎の配置計画	できるだけ庁舎機能を集約した計画とします。
新庁舎の床面積	**19,000㎡**を確保します。
公園の敷地面積	現況の③笹林公園面積と同じ**13,000㎡**をエリア全体で確保します。 ※現笹林公園は都市公園に指定されており、ひと固まりで整形が望ましいが、歪な形状でも可とします。
仮設庁舎の必要床面積	A案では、仮設庁舎の必要面積を最大**7,500㎡**と仮定します。 ※7,500㎡の内訳（企業局3,600㎡＋新館2,800㎡＋職員会館1,100㎡）
新設する駐車場台数	新設する駐車場はできるだけ平面駐車とし、現状と同じ**228台**を確保します。ただし、立体駐車場も可能とします。 ※228台の内訳（**来庁者用：126台**、公用車用：83台、公用車大型専用：11台、障がい者優先用：３台、障がい者専用：5台） **※駐車附置義務台数については、82台確保する必要があります。** 【大牟田市建築物における駐車施設の付置等に関する条例　運用の手引き】により、**【特定用途（事務所）】**となる。 新庁舎延床面積19,000㎡ 10,000㎡＋9,000×0.7=16,300㎡ 16,300÷200㎡＝81.5≒**最低必要駐車台数：82台** ※バリアフリー駐車場必要台数について【特別特定建築物】となる。 全体駐車台数228台×2/100=4.56≒**最低必要駐車台数：5台以上**
立駐床面積	上記と同程度の駐車台数を確保した立体駐車場に建て替える場合、立体駐車場の**必要な床面積を5,700㎡（228台×25㎡）**と仮定します。
現在地（新館等敷地）の敷地面積	新庁舎の床面積（**19,000㎡**）を基準にした時、建設可能な敷地（**4,750㎡**）を②**新館等敷地**とし、その他敷地（**2,900㎡**）を①**本館敷地**と仮定します。（本館の建ぺい率・容積率を満たす）

敷地面積

①本館敷地	2,900㎡
②新館等敷地	4,750㎡
③笹林公園	13,000㎡
④立駐敷地	2,700㎡
⑤労福敷地	2,450㎡
合計	25,800㎡

※検討にあたり数値を省略



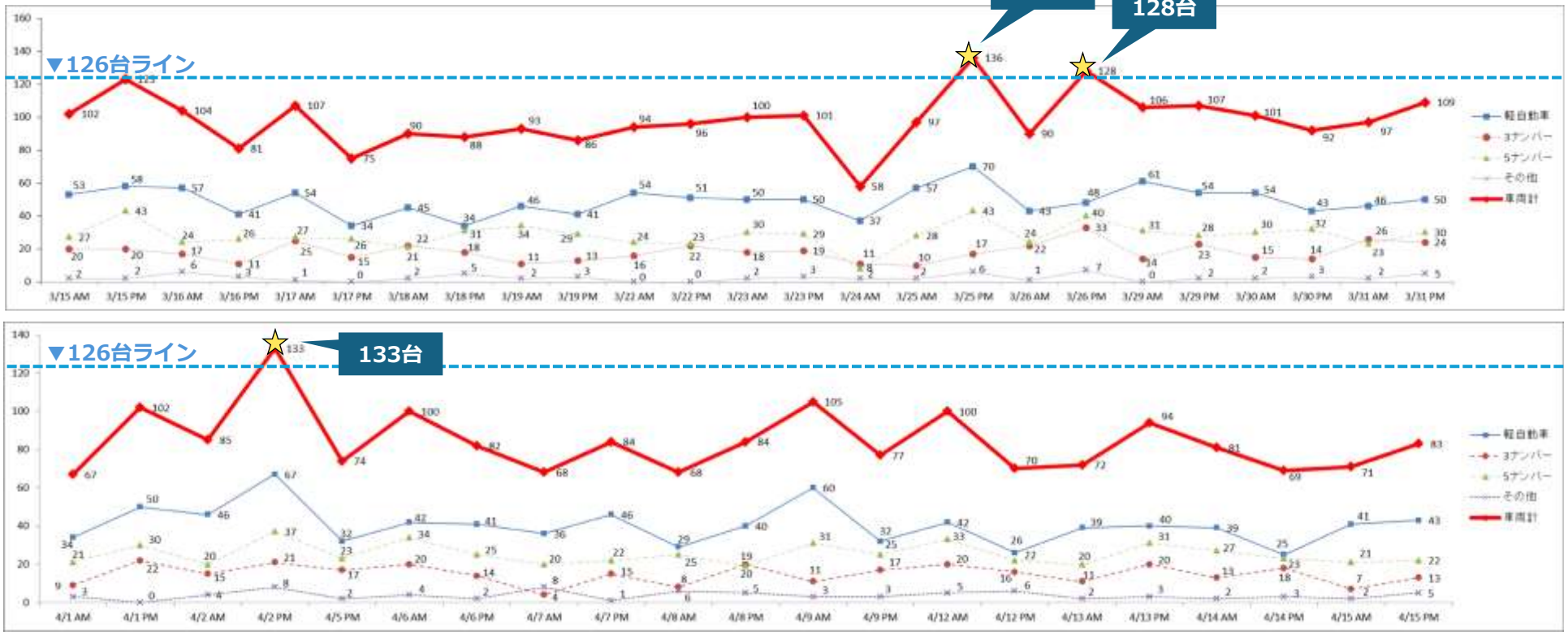
（3）来庁者駐車場の整備条件

以下の調査結果より、来庁者用の駐車台数は、現状と同じ126台を確保する。

【調査期間】来庁者が集中するR3.3.15～4.15（午前11時ごろ・午後2時ごろ各1回）

【駐車台数調査結果】

・調査結果の平均値は**92台**。
・最大値は3月25日PMの**136台**、最小値は3月24日AM の**58台**。
・車種内訳としては、軽自動車が一番多い。次いで5ナンバー、3ナンバー、その他の順となっている。
・その他車両については4ナンバーが大部分である。
・3月25日PM 調査時には一時満車となり、入庫待ち車両数が**最大6台**となっていた。



※調査結果には福祉駐車場の車両及び公用車は含まれない。
※立体駐車場1 階、2 階合わせた駐車可能台数が126 台であり、これを超えた時間帯には、☆を着けている。

（4）ローリング計画(その1)

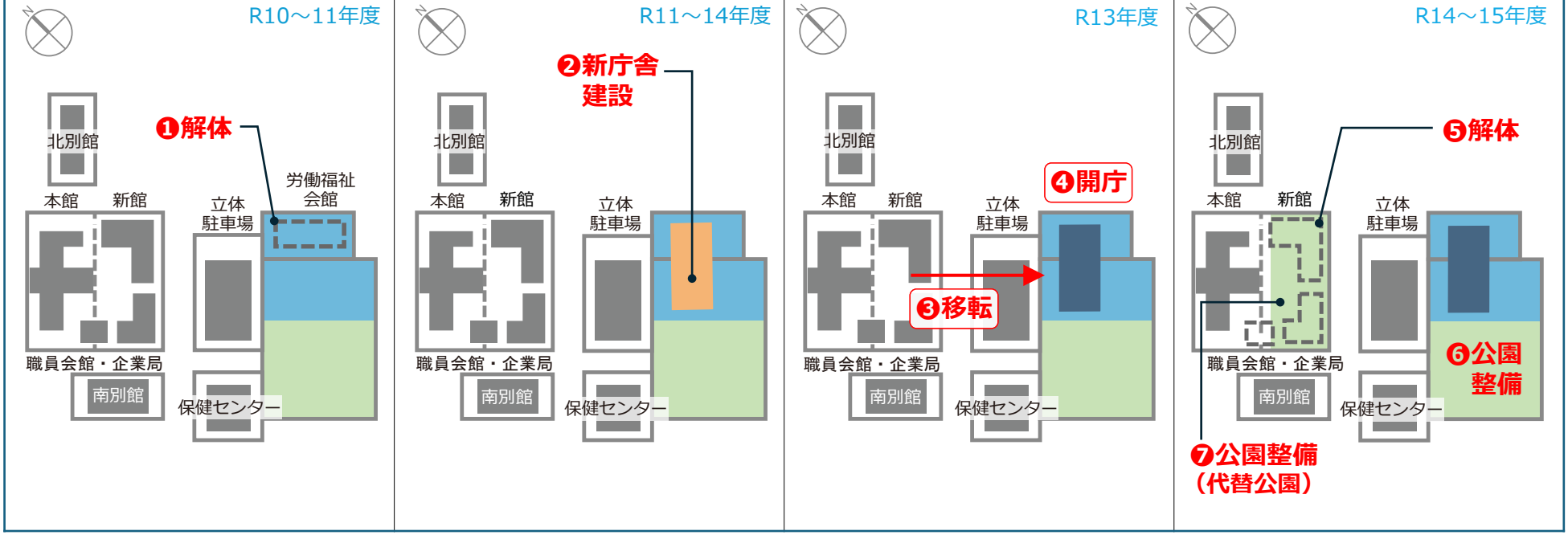
D案の工事～開庁までのローリング計画（案）を以下の通り想定する。

凡例：新庁舎敷地　公園区域　既存庁舎　仮設　解体　新庁舎等建設　新庁舎等開庁

笹林公園の一部敷地に主として庁舎を整備する案

D案：労福敷地＋笹林公園

フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ	フェーズⅣ
労働福祉会館解体⇒新庁舎建設	新庁舎建設	移転⇒新庁舎開庁	新館等既存庁舎解体⇒公園整備 ⇒グランドオープン
R10～11年度	R11～14年度	R13年度	R14～15年度



※再編の形状は一例です。

（4）ローリング計画(その2)

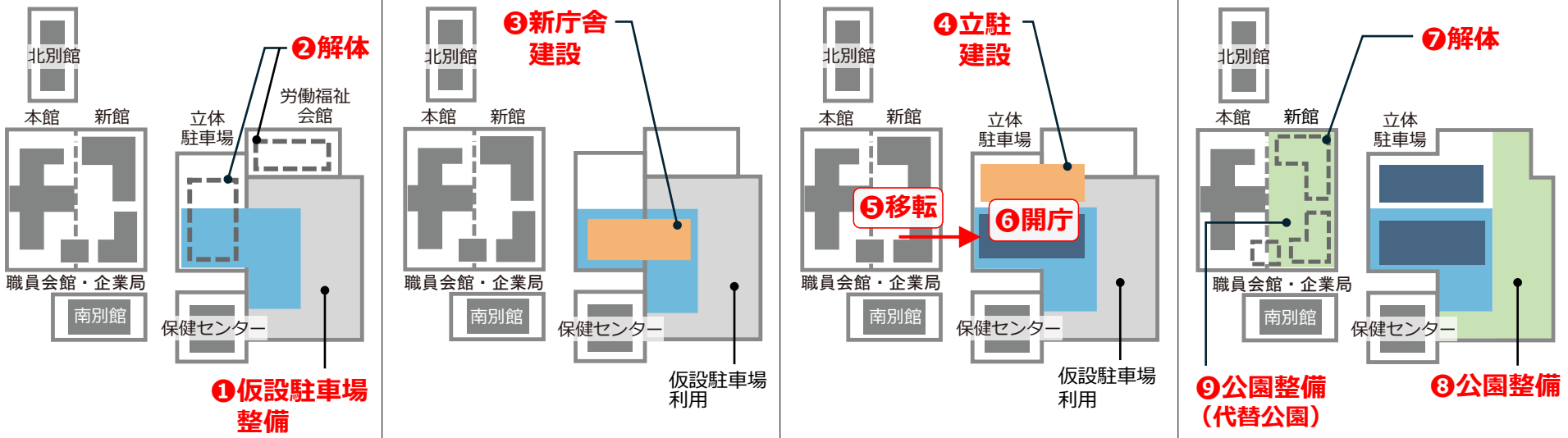
E案の工事～開庁までのローリング計画（案）を以下の通り想定する。

凡例：新庁舎敷地　公園区域　既存庁舎　仮設　解体　新庁舎等建設　新庁舎等開庁

笹林公園の一部敷地に主として庁舎を整備する案

E案：立駐敷地＋労福敷地＋笹林公園

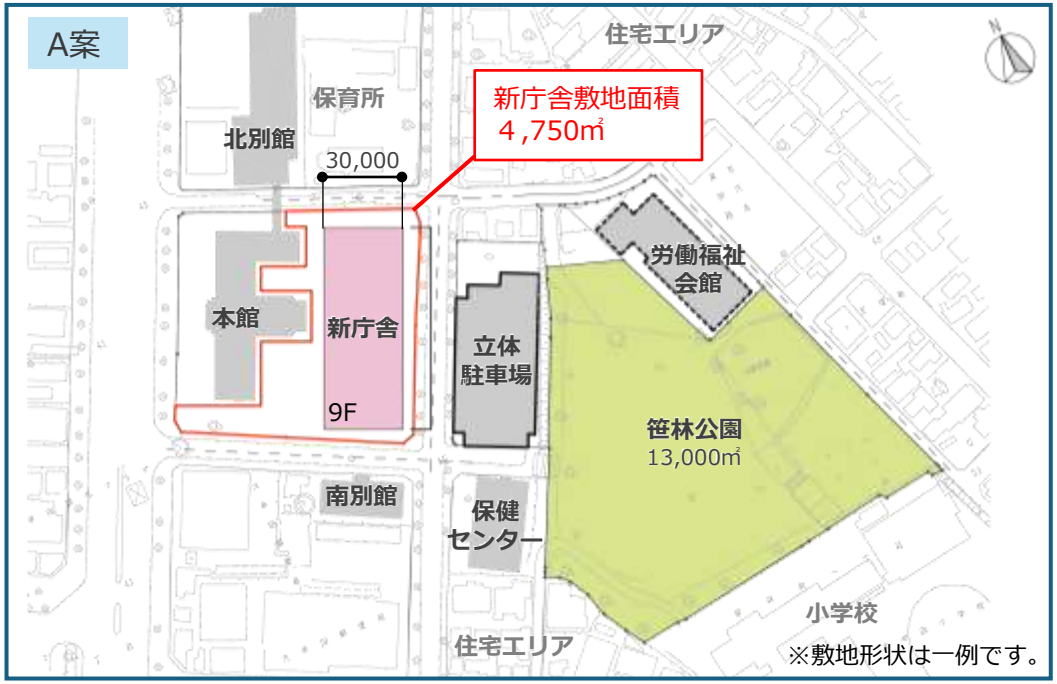
フェーズⅠ	フェーズⅡ	フェーズⅢ	フェーズⅣ
仮設駐車場整備 ⇒立駐・労働福祉会館解体	新庁舎建設	立体駐車場建設⇒移転 ⇒新庁舎開庁	新館等既存庁舎解体⇒公園整備 ⇒グランドオープン
R10～11年度	R11～14年度	R13年度	R14～15年度



※再編の形状は一例です。

（5）建物のボリューム

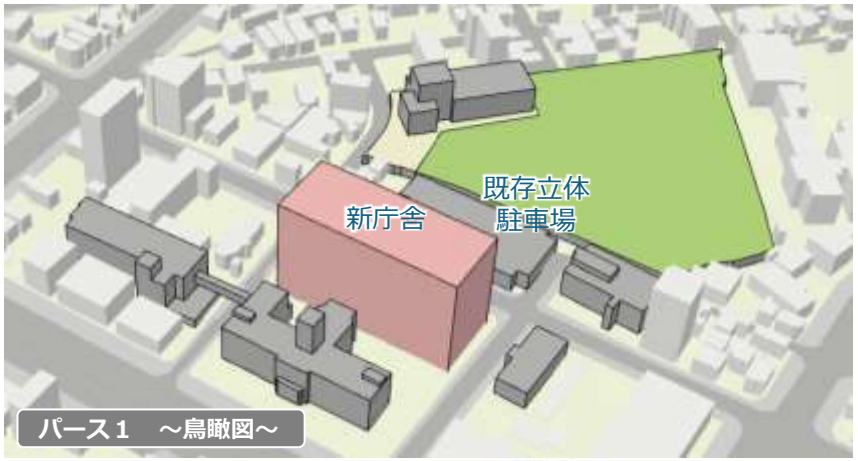
※建物のボリュームは一例です。



凡例：　新設　既存　既存利用　新庁舎敷地　解体予定

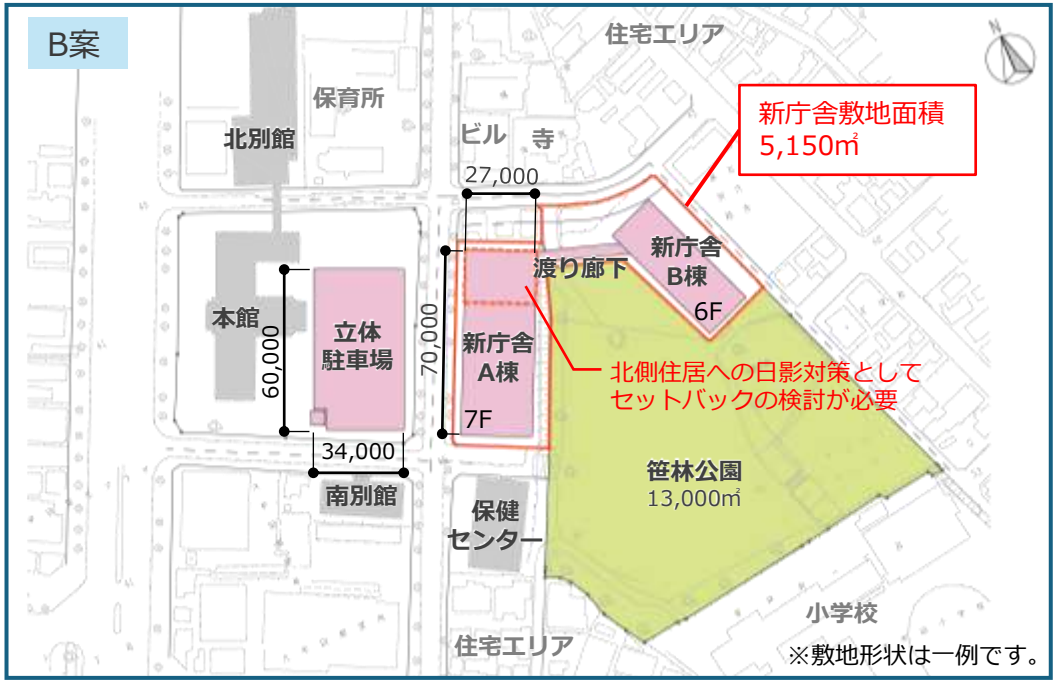
新庁舎　※以下の規模は一例です。

①新庁舎の床面積	18,820㎡（＝2,280×9-1,700（駐車場面積））
	※但し、駐車場の面積は含まず。
②階数	9階建（1階駐車場・エントランス、2～9階庁舎）
③建蔽率	48.5%
④駐車台数	計279台　新庁舎1階駐車場：34台(34×50＝1,700㎡)
	既存立体駐車場　：245台



（5）建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



凡例：　新設　既存　既存利用　新庁舎敷地

新庁舎　※以下の規模は一例です。

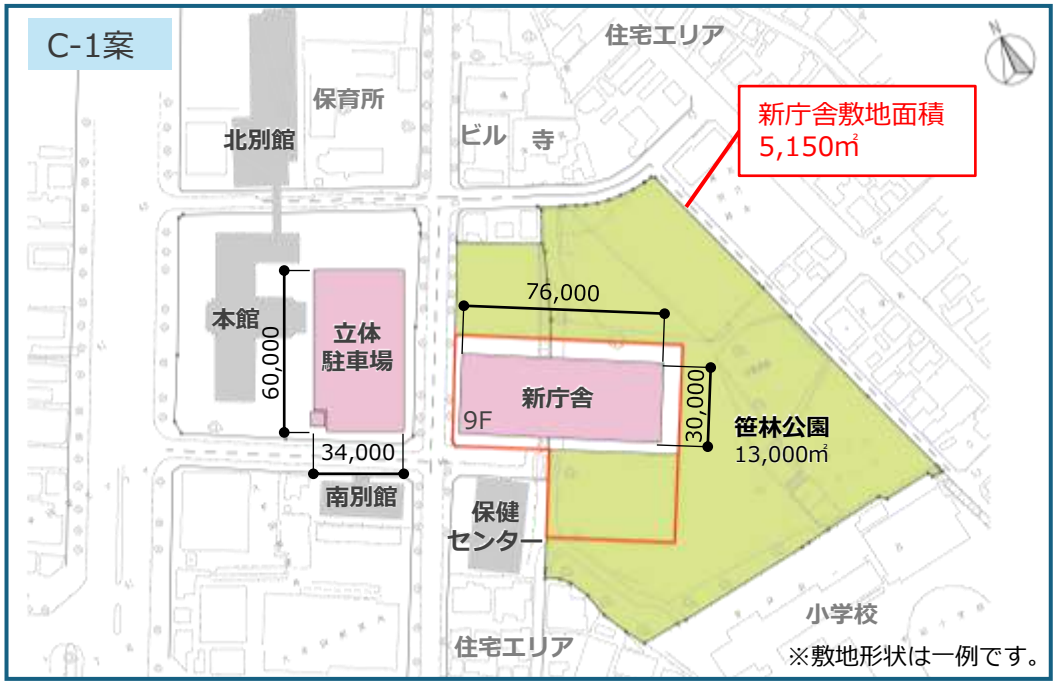
①新庁舎の床面積	19,314㎡（＝2,904×６＋1,890）※但し、渡り廊下の面積は含まず。
②階数	7階建～９階建（北側住居への日影考慮による） A棟:1階ピロティ・エントランス、2～7階庁舎　　B棟:1～6階庁舎
③建蔽率	56.3%
④駐車台数	0台

立体駐車場（新設）

①立駐の床面積	5,751㎡
②階数	３階建
②駐車台数	228台

（5）建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



凡例：　新設　既存　既存利用　新庁舎敷地

新庁舎　※以下の規模は一例です。

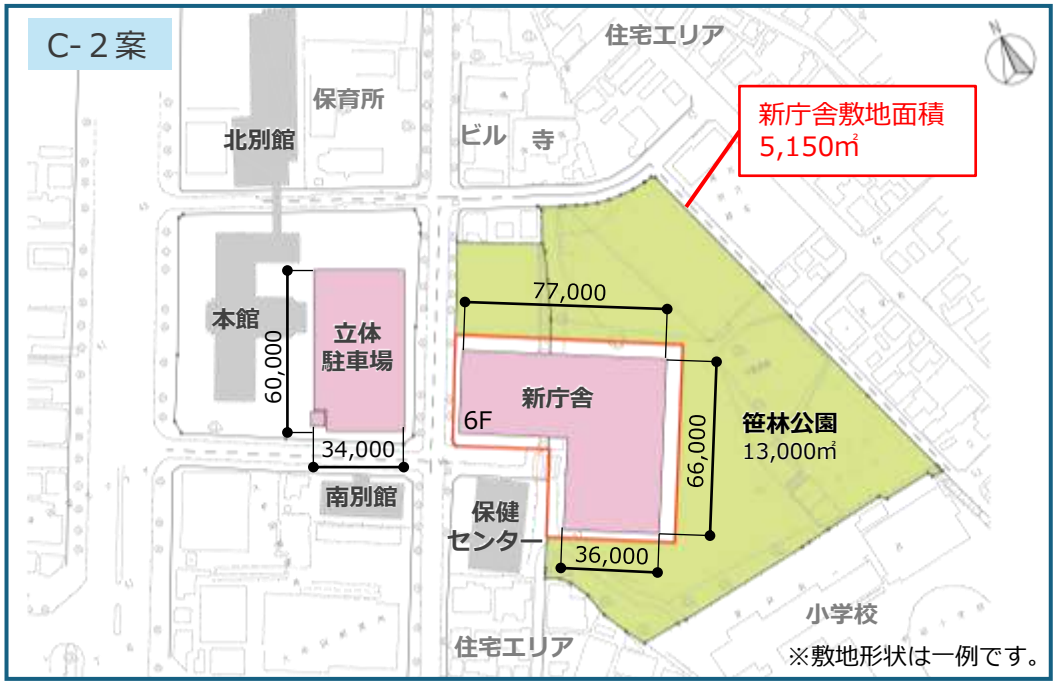
①新庁舎の床面積	18,810㎡（＝2,280×8＋570）
②階数	９階建（１階ピロティ・エントランス、２～9階庁舎）
③建蔽率	44.3%
④駐車台数	０台

立体駐車場（新設）

①立駐の床面積	5,751㎡
②階数	3階建
②駐車台数	228台

（5）建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



凡例：　新設　既存　既存利用　新庁舎敷地

新庁舎　※以下の規模は一例です。

①新庁舎の床面積	18,907.5㎡（＝3,667.5×5＋570）
②階数	6階建（１階ピロティ・エントランス、２～６階庁舎）
③建蔽率	71.2%
④駐車台数	０台

立体駐車場（新設）

①立駐の床面積	5,751㎡
②階数	３階建
②駐車台数	228台

6　概算事業費（P51関連資料）

参考資料

（1）イニシャルコスト

「4 新庁舎の規模」で検討した規模と「5 新庁舎の敷地」で検討した配置比較表における**A案～C案**を基にイニシャルコストの概算金額を下記に示します。

概算金額	CM費	計画費	設計費	監理費	工事費	移転費	什器費	合計
【A案】	2.8億円	0.4億円	5.9億円	2.8億円	141.8億円	1.2億円	7.3億円	162.2億円
【B案】	2.8億円	0.4億円	6.4億円	3.3億円	135.4億円	0.6億円	7.3億円	156.2億円
【C案】	2.8億円	0.4億円	6.4億円	3.3億円	138.0億円	0.6億円	7.3億円	158.8億円

補足事項

- CM費は、コンストラクションマネージメントの業務に対する費用を示す。
- 設計料は、基本設計と実施設計の業務に対する費用を示す。（解体設計は既存図があるものとしCAD化やアスベスト調査除く）（土木設計は除く）
- 監理費は、工事期間中の工事監理と設計意図伝達の業務に対する費用を示す。（解体工事及び土木工事は除く）
- 工事費は、新庁舎・立体駐車場建築工事（建築・設備）、土木外構工事、既存庁舎解体・改修工事に対する費用を示す。（既存解体工事はアスベストを考慮していません）
- 移転費は、既存庁舎から新庁舎への書類や機器等の移動するための費用を示す。（概算では移動職員1,065人想定で算出）
- 什器費は、執務室の机、椅子、キャビネット、カウンター、書架等の備品の設置までを含む費用を示す。（概算では全てを新調する想定で算出）
- 今後の更なる物価及び人件費の上昇、計画内容の精査により、概算金額は変動する可能性がある。

（2）ランニングコスト

「4 新庁舎の規模」で検討した規模と「5 新庁舎の敷地」で検討した配置比較表における**A案～C案**を基にランニングコストの概算金額を下記に示します。

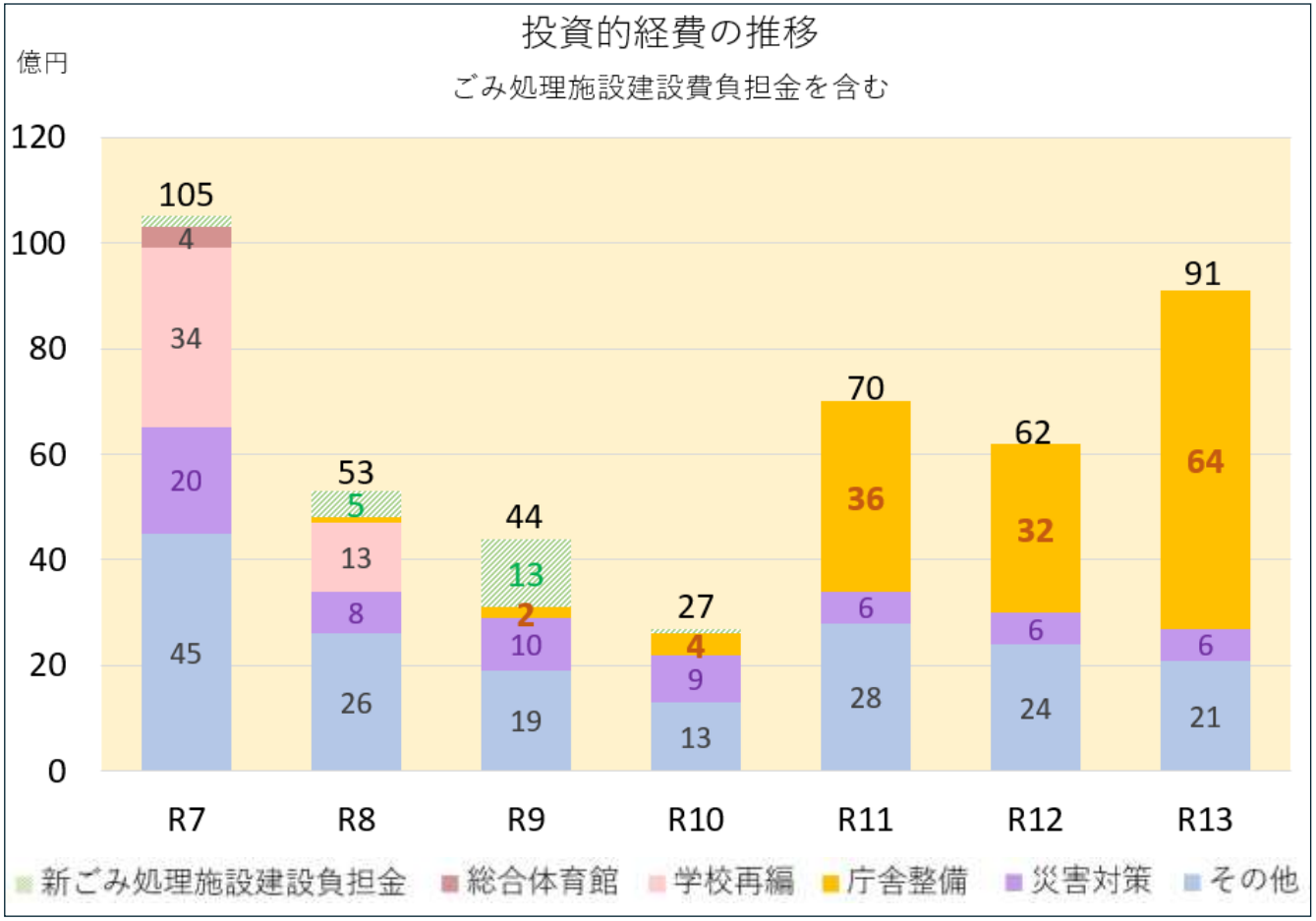
概算金額	建設費	光熱水費	維持管理費	解体処分費	合計
【A案】	162.2億円	30.8億円	192.3億円	7.3億円	392.2億円
【B案】	156.2億円	30.8億円	192.3億円	7.3億円	386.6億円
【C案】	158.8億円	30.8億円	192.3億円	7.3億円	389.2億円

補足事項

- 光熱水費（運用）と維持管理費（保全）は、使用年数75年として算出した費用を示す。
- 令和6年時点で概算コストのため、今後の物価及び人件費の上昇等により変動する可能性がある。また、光熱水費は契約事業者等により変動する可能性がある。

（３）本市の投資的経費の推移（見込み）

今後、本市で見込まれる大規模な建設事業等の投資的事業にかかる経費の推移を下記に示します。



※R10年度までは、R7.2.7全員協議会で公表した「財政計画」に基づく額
R11年度以降は、庁舎整備：基本構想時点の想定事業費
災害対策：排水対策基本計画の計上事業から想定した額（6億円/年）
その他　：R4.2.9全員協議会で公表した「将来の公債費の試算について」に基づく額