

神埼市新庁舎建設基本構想

平成28年4月

神 埼 市

< 目 次 >

第1章	はじめに（基本構想策定の目的）	1
第2章	新庁舎建設の必要性	2
1	現庁舎の概要	2
2	本庁舎の現状	3
3	本庁舎の問題点	3
	（1）狭隘化・複雑化による市民サービスの低下	3
	（2）行政機能の分散による市民サービスの低下	3
	（3）老朽化による安全性の低下	4
	（4）バリアフリー対応への不備	5
4	本庁舎の大規模改修と新庁舎建設の比較検討	5
5	新庁舎建設の必要性	6
第3章	新庁舎に求められる役割と機能	7
1	行政サービスを効果的・効率的に提供できる施設	7
2	人や環境にやさしい施設	7
3	市民の安全・安心を支える拠点となる施設	7
4	まちづくりの拠点となる施設	7
5	経済性とのバランスを考慮した施設	8
第4章	新庁舎建設の基本理念	9
1	市民サービスの向上に繋がる庁舎	9
2	人や環境にやさしい庁舎	9
3	市民の安全・安心を支える庁舎	9
4	まちづくりの拠点となる庁舎	9
5	経済性とのバランスを考慮した庁舎	9
第5章	新庁舎の位置	11
1	地方自治法の規定	11
2	人口重心	11
3	地理的重心	12
4	J R長崎本線より北と南の人口比率	12
5	国道34号より北と南の人口比率	13
6	国道34号より北と南の神埼町中心地域の主な施設	13
7	新庁舎建設候補地の選定	14
8	新庁舎建設候補地の評価	15

(1) 評価項目の設定	15
(2) 評価方法の設定	15
(3) 新庁舎建設候補地の評価	16
9 新庁舎の位置	22
第6章 新庁舎建設の基本指標	23
1 新庁舎の規模	23
(1) <参考文献>建築計画・設計シリーズ（庁舎施設）をもとに算定	23
(2) 近隣市町の庁舎建設事例をもとに算定	23
(3) 総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定	24
(4) 新庁舎の規模	25
2 駐車場の規模	25
3 新庁舎の組織	26
(1) 新庁舎へ配置する部署	26
(2) 新庁舎へ配置しない部署	27
第7章 新庁舎建設の実現化方策	28
1 事業費の算定	28
2 事業費の財源	29
3 新庁舎の維持管理費	30
4 事業手法の検討	30
5 新庁舎建設のスケジュール	32
6 起債借入額の償還シミュレーション	33
(1) 仮定した前提条件	33
(2) 起債借入額の償還シミュレーション	33
第8章 新庁舎建設に向けた留意事項	34
1 新庁舎の位置について	34
2 事業費・整備手法について	34
3 現庁舎跡地等の活用について	34
4 新庁舎周辺からの進入道路について	34
5 外郭団体の入居について	34
資料編	35

第1章 はじめに（基本構想策定の目的）

本市は、近年の少子高齢化や高度情報化、国際化の進展、地方分権など地域を取り巻く社会情勢の変化に適切に対応し、持続的に発展していくため、平成18年3月20日に神埼町、千代田町及び脊振村の3町村が合併して誕生しました。

本市の庁舎は、合併における「合併協定書」の「新市の事務所の位置」に基づき、神埼町の庁舎を本庁舎、千代田町及び脊振村の庁舎を支所とし、現庁舎を有効活用するため、千代田庁舎に議会、教育委員会などの行政機能を一部分散しています。

本庁舎は、昭和46年の建設以来、40年以上が経過し、老朽化、狭隘化、防災・災害対策の拠点としての耐震性の不安やバリアフリー化への未対応など、様々な問題を抱えています。

このような問題と、庁舎分散化による利用者の負担や事務執行における非効率等の問題解消のため、新庁舎の建設並びに議会、教育委員会などの市政機能統合に向け、平成27年5月に「神崎市本庁舎等建設庁内検討委員会」を設置し、新庁舎建設に関する重要事項について検討を進めて参りました。

こうした中、平成24年6月27日に「東日本大震災による被害を受けた合併市町村に係る地方債の特例に関する法律の一部を改正する法律」（平成24年法律第36号）が施行されたことに伴い、「新市まちづくり計画」を5年間延長することが可能となりました。

本市では、この法律の改正を受け、今後も継続して地域の一体性を確立し、さらに地域全体の均衡ある発展と地域住民の福祉向上を図ることを目的として、平成27年9月に「新市まちづくり計画」を変更し、計画期間を5年間延長した平成32年度までとするとともに、合併特例債の発行限度額を法定限度額の50%から100%とする見直しを行いました。

新庁舎建設については、「新市まちづくり計画」の変更により、合併特例債の活用が可能となったことから、この活用期限である平成32年度までの事業完了を目指して取り組むこととし、市民の行政サービスの低下を招くことなく、市民の利便性を十分に考慮し、市民にとって身近な庁舎とするため、平成28年1月に市民をはじめ学識経験者などで構成する「神崎市新庁舎建設検討委員会」を設置して、「神崎市新庁舎建設基本構想」に関することについて協議、検討を行ったうえで策定しました。

なお、この基本構想は、新庁舎建設にあたっての指針となる基本的な考え方を示すものであり、今後策定を予定している「基本計画」「基本設計」において、より詳細な検討を行いさらに精査し、変更していくこともあります。

第2章 新庁舎建設の必要性

1. 現庁舎の概要

(1) 本庁舎



棟名称	建築年	構造	延床面積	敷地面積
庁舎	昭和46年	RC造 3階	3,181 m ²	8,138 m ²
南新館	平成13年	S造 1階	425 m ²	

※ 敷地面積は、借地を含まず（南側駐車場 937 m²、自転車置き場等 707 m²）

(2) 千代田庁舎



棟名称	建築年	構造	延床面積	敷地面積
庁舎	平成7年	RC造 3階	3,719 m ²	15,916 m ²
倉庫・車庫棟	平成7年	S造 2階	637 m ²	
エネルギー棟	平成7年	RC造	183 m ²	

(3) 脊振庁舎



棟名称	建築年	構造	延床面積	敷地面積
庁舎	昭和33年	RC造 3階	1,165 m ²	2,414 m ²
庁舎（1号会議室・旧議員控室）	平成9年	RC造 2階	258 m ²	

2. 本庁舎の現状

神崎市役所の本庁舎は昭和46年に建設されましたが、既に建築後44年以上を経過しており、建物はもとより設備等の老朽化が進み、維持管理費も増大しています。

また、行政需要の増加による増改築のほか、平成13年には南新館を建築し現在に至っていますが、その結果として本庁舎内部や動線が複雑化し、市民にとって利用しにくい状況となっています。

合併後においては、本庁舎の施設規模では全ての市政の機能を集約することが困難なため、千代田庁舎に議会棟、教育委員会、電算室を配置するなど複数の庁舎等に分散して行政運営を行っていることから、来庁者にとって不便な状態となっています。

さらに、昭和56年の建築基準法の改正により耐震設計に関する基準が大幅に見直されたこともあり、それ以前に建設されている本庁舎は、現在の基準において耐震性能が低く、耐震強度が不足している状況にあります。

3. 本庁舎の問題点

本庁舎の問題点について整理すると、次のとおりまとめられます。

- 狭隘化・複雑化による市民サービスの低下
- 市政機能の分散による市民サービスの低下
- 老朽化による安全性の低下
- バリアフリー対応への不備

(1) 狭隘化・複雑化による市民サービスの低下

地方分権や市民ニーズへの対応などにより、行政の役割が多様化するとともに、合併による新たな組織の設置や本庁舎勤務職員の増加などにより、執務室・会議室・倉庫などに必要な面積が増え、業務に必要な部屋の数が不足するなどの影響や効率的な執務への支障がみられます。

また、悩み事など他人に知られたくない内容を相談できるスペースも十分に確保することが難しく、プライバシーや個人情報を保護しにくい状況も見受けられます。

本庁舎内部は、改築を重ねた結果、複雑になってしまい、部署の配置が分かりづらく動線も悪いなど、市民にとっての利便性と市民サービス機能が低下しています。

さらに、自家用車での来庁の比率が高く、合併後は慢性的な駐車場不足を解消するため、民有地を借用して駐車場の拡張を行ったところですが、借用期間終了後における駐車場の確保が課題となっています。

(2) 市政機能の分散による市民サービスの低下

現在、本庁舎の施設規模では全ての市政の機能を集約することが困難なため、千代田庁舎に議会棟、教育委員会、電算室を配置するなど、複数の建物に市政機能を分散して行政運営を行っています。

そのため、庁舎間の移動時間や移動車両の確保、円滑な意思の疎通など、行政の機能性や効率性の低下はもとより、来庁者の用件によっては複数の建物へ行かなければならないことなど、市政機能が分散していることで、市民の利便性が損なわれています。

市政機能の分散

建 物	機 能 ・ 組 織
本庁舎	総務企画部（企画課企画係・庁舎建設 1 係・庁舎建設 2 係、 総務課、政策推進室、歴史文化推進室、 防災危機管理課、財政課） 市民福祉部[福祉事務所]（福祉課、高齢障がい課） 産業建設部（農政水産課、商工観光課、建設課、 ダム対策課、下水道課） 監査事務局、農業委員会事務局、選挙管理委員会事務局
南新館	市民福祉部（税務課、市民課）、会計課
千代田庁舎	総合窓口課 総務企画部（企画課情報管理係） 産業建設部（農政水産課分室） 教育委員会（学校教育総務課、学校教育課、社会教育課） 議会事務局 議会棟
脊振庁舎	総合窓口課 産業建設部（林業課、ダム対策課分室）
神埼町保健センター	市民福祉部（生活環境推進室、健康増進課）
城原倉庫	倉庫として利用

※ 組織については、平成 28 年 4 月時点での組織構成

（3）老朽化による安全性の低下

昭和 56 年の建築基準法の改正により耐震設計に関する基準が大幅に見直されたこともあり、それ以前に建設されている本庁舎は、現在の基準において耐震性能が低く、耐震強度が不足している状況にあります。

このため、阪神淡路大震災や東日本大震災などの大地震に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高いことが想定されます。

また、空調設備、電気設備、給排水設備についても老朽化による機器の劣化が見られ、電気室と機械室は想定浸水高よりも低い場所に設置されていることから、大水害が発生した場合にシステム全体が機能停止になる危険性も有しており、市民の安全・安心を守る防災拠点施設としても脆弱なものとなっています。

さらに、本庁舎は老朽化による外壁のひび割れや剥離など、各所に修繕の必要な箇所が見受けられます。執務室の床に関しては、OA機器の配線に備えた二重床となっていないため、情報化への対応が行いにくい状況にあります。

(4) バリアフリー対応への不備

本庁舎は、不特定多数の人々が利用する公共施設として、利用しやすいようにバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入が求められます。

しかしながら、古い基準で建設された本庁舎では、階段や段差が多くエレベータの設置がなされていないなど、市民にとっての安全性と利便性への配慮が不十分な状態となっています。

4. 本庁舎の大規模改修と新庁舎建設の比較検討

本庁舎の問題点を解決する方法として、現庁舎の耐震化を伴う大規模改修と新庁舎建設の2通りが考えられることから、それぞれの本体工事費を比較し整理すると、次のようになります。

なお、外構工事等を含む概算事業については、「第7章 新庁舎の実現化方策」にて試算しています。

項目	耐震補強・大規模改修		新庁舎建設	
耐用年数	【20年】 築40年以上経過し、建物躯体のコンクリートの劣化が進む可能性があります。		【50年】	
本体建設費	約15億円～18億円 (建築工事、電気・設備工事)		約19億円～22億円 (建築工事、電気・設備工事)	
ランニングコスト	△	大規模改修によりある程度コストの縮減は可能ですが、建替より維持管理コストが嵩む可能性があります。	○	建設面の工夫と高効率設備の導入により削減が可能となります。
工法	×	工事期間中の騒音により業務や市民サービス等に支障をきたします。	○	既存庁舎に影響の少ない施工が可能となります。また、工法選択の自由度が高くなります。
	×	工事期間中に引越し作業が複数回発生し、市民サービスへの影響が大きくなります。	○	工事期間中も既存庁舎の使用が可能となります。
機能	○	耐震性能の向上が図れます。	○	高い耐震性能が確保できます。
	×	窓口フロアの分散による市民サービスの低下、トイレの改善、バリアフリー対応等、現庁舎では対応できない課題が残ります。	○	ワンストップサービスの導入やユニバーサルデザインへの対応が可能となります。また、事務効率・エネルギーの向上など、既存庁舎の課題の解消が可能となります。

※ 本体建設費（建築工事、電気・設備工事）は、庁舎の規模を約6,500㎡～7,500㎡と仮定し、小城庁舎（平成24年12月竣工）の改修単価178千円/㎡、新築単価289千円/㎡をもとに算定した。

5. 新庁舎建設の必要性

本庁舎は、市政全般にわたる行政の拠点であり、効率的で機能的な行政運営による市民サービスの提供とともに、地方分権の時代における市民と行政の協働の場やまちづくりの核として重要な役割を担う施設です。

また、多様化する市民ニーズや行政需要の変化、高度に発達し続ける情報化社会などに柔軟に対応でき、社会的な課題である環境問題や省エネルギーに配慮する役割も期待されます。

本庁舎には、市民をはじめ広域行政・生活文化圏の拠点として、市外からも多数の人が訪れられるため、交通アクセスの利便性も求められます。

そして、市民の安心・安全な暮らしを守る防災拠点施設としての機能を有することも重要となります。

しかしながら、現庁舎は建物の老朽化が進み災害時の安全面や防災拠点としての役割を果たす機能が十分に備わっておらず、早期の対応が求められます。

また、市政機能の分散化や本庁舎の狭隘化、バリアフリー化への未対応などの問題を抱えており、市民サービスや行政効率の低下を招く要因となっています。

現庁舎に耐震補強を伴う大規模改修工事を行うことで、耐震性能を高めるとともに現状の問題点の解決について検討いたしましたが、工事に相当の費用を要することが見込まれ、さらに構造上の問題などから、抜本的な解決には至らないと判断しました。

このことから、市政機能の分散化や、本庁舎の狭隘化、複雑化、老朽化による安全性への不安、不十分なバリアフリーといった本庁舎の様々な問題を抜本的に解消し、十分な行政サービスの提供と市民のニーズや時代の要請に応えるためには、機能性、安全性、経済性に優れ、市民が利用しやすく親しまれる新庁舎の建設が必要となります。

第3章 新庁舎に求められる役割と機能

新庁舎に求められる役割と機能について整理すると、次のとおりまとめられます。

- 行政サービスを効果的・効率的に提供できる施設
- 人や環境にやさしい施設
- 市民の安全・安心を支える拠点となる施設
- まちづくりの拠点となる施設
- 経済性とのバランスを考慮した施設

1 行政サービスを効果的・効率的に提供できる施設

新庁舎は、市民にとってわかりやすく、利用しやすい施設であるとともに、職員にとっても市民サービスの提供や政策立案のために効率的に事務処理を行える執務空間であることが重要となることから、関係部署同士の連携が容易となるような配置の工夫が求められます。

また、長期的な展望に立って、市民ニーズの多様化・高度化、地方分権・地域主権の進展などによる行政需要の変化に柔軟に対応できるように、機動力のある組織や体制づくりが求められます。

2 人や環境にやさしい施設

新庁舎は、時代に応じた社会的な要請課題に先導的に対応する施設であることが求められます。そのため、新庁舎は、バリアフリーの段階を超えて、高齢者や子ども、障がい者、外国人等、誰もがいつでも利用しやすい施設となるように、ユニバーサルデザインの導入が期待されます。

また、近年において、地球温暖化防止の取組が進む中、環境負荷をできるだけ縮減するため、省資源・省エネルギーの実現、耐久性の確保、リサイクル資材の活用など、自然環境に配慮することが期待されます。

3 市民の安全・安心を支える拠点となる施設

新庁舎は、大規模災害の発生時には災害対策本部を設置し、情報の収集・伝達、救助や復旧・復興に向けた指示や指揮等、災害復旧・復興活動の中核としての機能を担うことが求められます。

そのため、高度な耐震性能、防火性能に加え、自立対応が可能な機能、指揮中枢機能を備えた災害復旧・復興活動の拠点施設として、市民の安全・安心を守る役割が期待されます。

また、市民の個人情報や各種情報の漏洩などを防止するため、高度な情報セキュリティ機能を備えた施設が求められます。

4 まちづくりの拠点となる施設

新庁舎には、地方分権・地域主権が進む中で、市民と行政が情報を共有化できる機能や市民との協働のまちづくりを実現する機能を確保するなど、市民に開かれた施設としての役割が期待されます。

また、新庁舎建設にあたっては、神崎市都市計画マスタープランとの整合性を図りながら、景観など周辺環境との調和に配慮するとともに、まちづくりとの連携による賑わいの創出に貢献する役割が期待されます。

5 経済性とのバランスを考慮した施設

新庁舎には、様々な機能を充実させるための空間整備が求められますが、建物面積の増加はコストの増加につながります。

そのため、事務の効率化やスペースの有効活用により、庁舎全体をコンパクトにし、コストの縮減を図ることが求められます。

また、人口減少や地方分権など様々な社会環境の変化を踏まえ、将来の職員数や組織改編などへ柔軟に対応できる構造とするなど長期的な視点に立った経済性とのバランスを考慮することが求められます。

第4章 新庁舎建設の基本理念

本庁舎の問題点や新庁舎の果たすべき役割と機能を踏まえ、新庁舎建設の基本理念として、次の5つを掲げます。

- 市民サービスの向上に繋がる庁舎
- 人や環境にやさしい庁舎
- 市民の安全・安心を支える庁舎
- まちづくりの拠点となる庁舎
- 経済性とのバランスを考慮した庁舎

1 市民サービスの向上に繋がる庁舎

多様化する市民のニーズ、増大し変化する行政需要に柔軟に対応し、誰もがわかりやすく利用しやすい庁舎を目指します。

高度情報化社会の発達による行政サービスの形態の変化に対応するとともに、案内機能や窓口機能、相談機能の充実を図り、市民にとって利便性の高い庁舎を目指します。

自家用車での来庁比率が高い状況を考慮して、駐車場の確保に努めるなど交通利便性の高い庁舎を目指します。

2 人や環境にやさしい庁舎

市民にとって利用しやすい施設とするため、バリアフリー化はもとより、高齢者や子ども、障がい者、妊産婦など、すべての人が安心して便利に使えるユニバーサルデザインの導入を視野に、人にやさしい庁舎を目指します。

自然エネルギーの活用や省エネルギー機器やシステムの採用、リサイクルの推進などにより、建設から運用、解体処分までのライフサイクルを通じ、環境負荷低減に努め、社会的課題である環境問題に配慮して、環境にやさしい庁舎を目指します。

3 市民の安全・安心を支える庁舎

地震や風水害などの自然災害が発生した場合の防災対策機能をはじめ、非常時にも庁舎機能を維持できるように建物自体の高い耐震性や安全性・耐久性に加えて、自家発電システムの導入などでライフラインの維持を図り、市民の安全・安心を支える庁舎を目指します。

市民の個人情報や各種情報の漏洩などを防止するため、機密性、完全性及び可用性を確保した情報セキュリティの高い庁舎を目指します。

4 まちづくりの拠点となる庁舎

地方分権の時代に相応しいまちづくりの拠点として、市民への情報提供の場、市民と行政の協働の場、市民参画の場の創出を目指します。

神崎市都市計画マスタープランとの整合性を図りながら、周辺環境に配慮した景観の整備や市民の憩いの場・交流の場の創出、また、周辺の公共施設との連携や市民活動の支援などにより賑わいの創出に貢献し、まちづくりの拠点となる庁舎を目指します。

5 経済性とのバランスを考慮した庁舎

財政に与える影響を抑制するため、事務の効率化やスペースの有効活用、配置の工夫などにより、コンパクト化を推進して建設事業費を縮減した庁舎を目指します。

人口減少や地方分権など様々な社会環境の変化を踏まえ、将来の職員数や組織改編などへ柔軟に対応できる自由度の高い構造や柔軟な発想によるスペースの有効活用、適切な維持管理の手法を導入するなど、長期的な視点による経済性に優れた庁舎を目指します。

第5章 新庁舎の位置

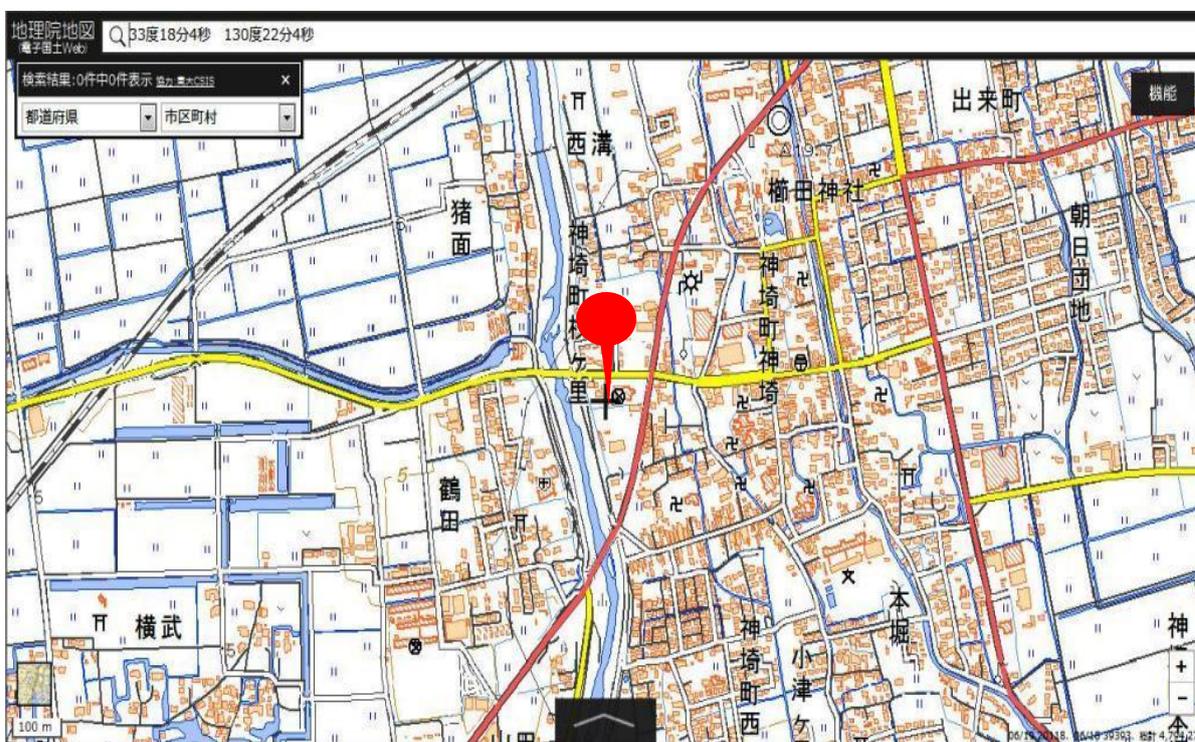
1 地方自治法の規定

本庁舎の位置については、地方自治法第4条第2項に「事務所の位置は、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」と規定されています。

2 人口重心

本市の人口重心は、平成22年国勢調査で神埼警察署付近となっています。

東 経	北 緯
130 度 22 分 04.05 秒	33 度 18 分 04.27 秒

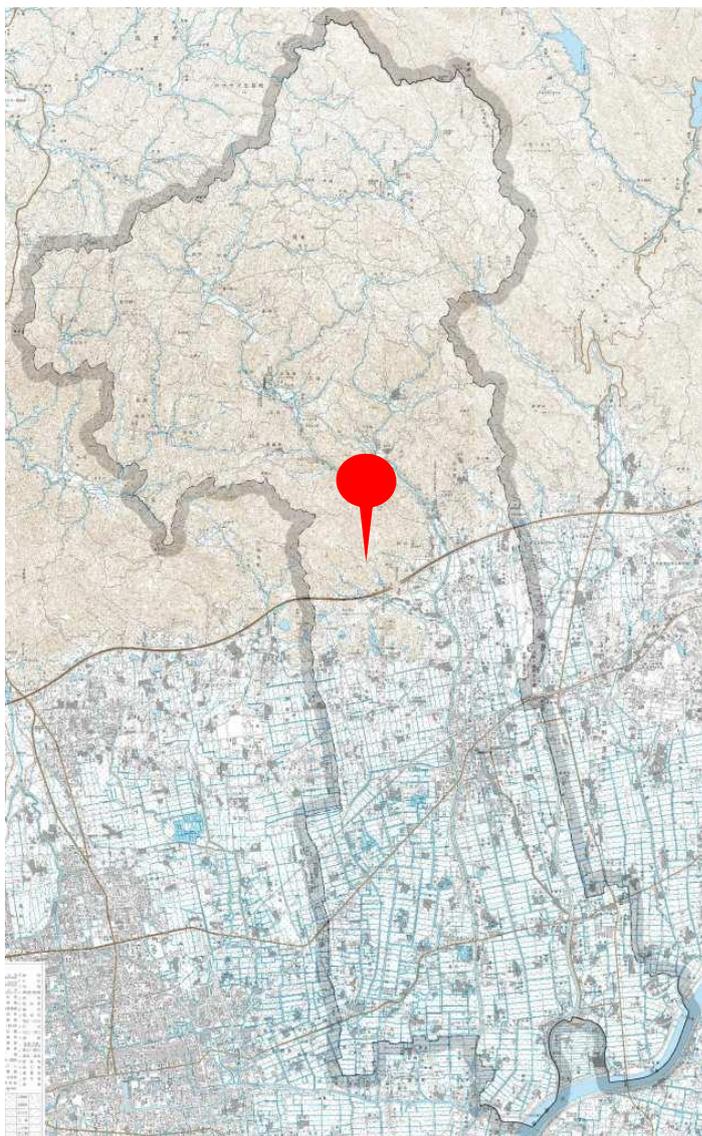


※ 人口重心とは、ある地域に住む人々の居住地点からなる図形の重心です。物理的には、その地域に住んでいる全ての人が同じ体重を持つと仮定して、その地域を支えることができる位置が重心となります。

人口重心は、国勢調査の結果に基づいて、総務省統計局から発表されています。

3 地理的重心

本市の地理的重心は、長崎自動車道のやや北側の城原（城山）付近となっています。



4 JR長崎本線より北と南の人口比率

JR長崎本線を挟んで北と南の人口比率は、次のとおりです。

町名	世帯数	人口	人口比率	北南比率
脊振町	678	1,637	5.1	北
神埼町（北）	2,747	7,700	23.8	28.9
神埼町（南）	4,156	11,296	34.9	南
千代田町	3,849	11,684	36.2	71.1
合計	11,430	32,317	100.0	100.0

- ※ 住民基本台帳（平成27年6月30日）現在のデータをもとに作成しました。
- ※ 神埼町のJR長崎本線沿線行政区の人口については、世帯数を北と南に分け、行政区ごと平均世帯人数を乗じて算出しました。

5 国道34号より北と南の人口比率

国道34号を挟んで北と南の人口比率は、次のとおりです。

町名	世帯数	人口	人口比率	北南比率
脊振町	678	1,637	5.1	北 37.5
神埼町（北）	3,736	10,450	32.3	
千代田町（北）	11	31	0.1	
神埼町（南）	3,167	8,546	26.4	南 62.5
千代田町（南）	3,838	11,653	36.1	
合計	11,430	32,317	100.0	100.0

※ 住民基本台帳（平成27年6月30日）現在のデータをもとに作成しました。

※ 神埼町、千代田町の国道34号沿線行政区の人口については、世帯数を北と南に分け、行政区ごと平均世帯人数を乗じて算出しました。

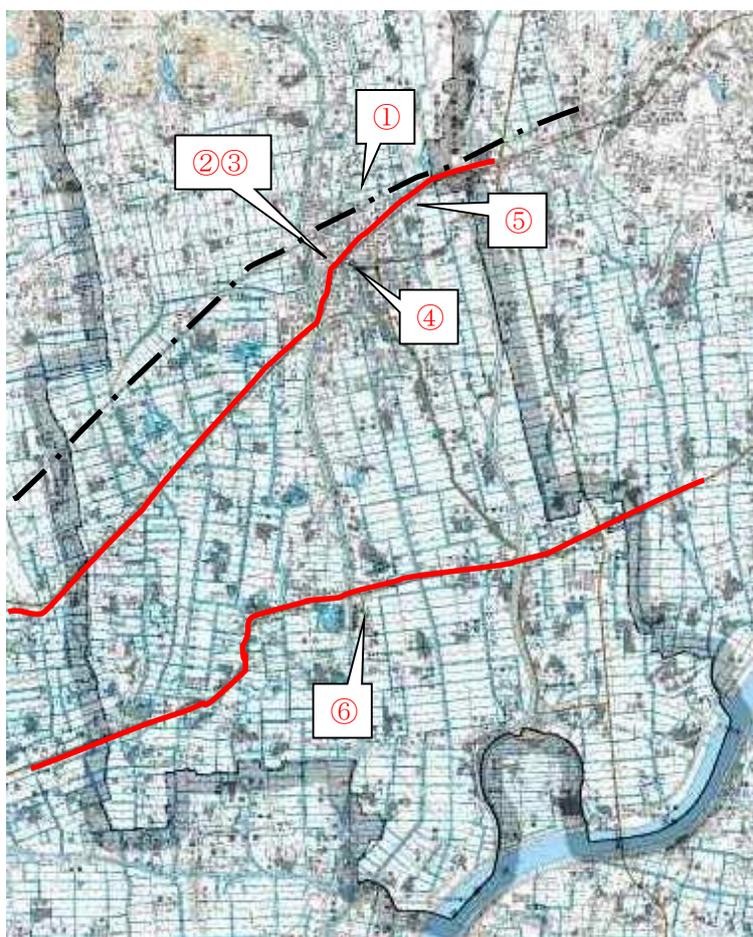
6 国道34号より北と南の神埼町中心地域の主な施設

国道34号を挟んで北と南の神埼町中心地域の主な施設は、次のとおりです。

区分	北	南
官公署等	東部農林事務所 神埼警察署 神埼消防署	神崎市役所 神埼郵便局、神埼駅通郵便局
公共施設	神埼駅、神埼市中央公民館 神埼中央公園体育館	神埼勤労者体育館
商業施設		サピエ マルキョー神埼店
医療機関	橋本病院 くらとみ眼科	神埼病院、神埼クリニック 栗並医院、おおつぼ内科医院 山田こどもクリニック 中尾胃腸科医院、和田医院 ごんどう耳鼻咽喉科 たけうち小児科、古賀歯科医院 なかしま整形外科クリニック 泉福歯科医院、永原歯科医院 福島デンタルクリニック
金融機関		佐賀銀行神埼支店 佐賀共栄銀行神埼支店 佐賀東信用組合神埼支店 佐賀信用金庫神埼支店 JAさが神埼支所

7 新庁舎建設候補地の選定

地方自治法の規定及び人口重心等を参考に、次の6ヶ所を選定しました。



候補地番号等	選定の理由
①神埼駅北側（農地）	市内唯一のJR停車駅に隣接している。
②神埼市中央公園グラウンド	神埼市中央公民館など公共施設が集積した地域で市所有地である。
③神埼町保健センター、東部農林事務所、佐賀県農業協同組合神埼地区中央支所、神埼建設業会館を含む一帯	神埼市中央公民館など公共施設が集積した地域で国道34号に接道している。
④神埼市役所本庁舎	現在、本庁舎の所在地となっている。
⑤吉野ヶ里町境（国道34号沿い）	国道34号沿いで比較的面積の大きい宅地（私有地）がある。
⑥千代田庁舎	千代田複合施設など公共施設が集積した地域で市所有地である。

8 新庁舎建設候補地の評価

(1) 評価項目の設定

新庁舎の位置を選定するにあたり、次の7つの評価項目を定めることとします。

項 目		評価における主な視点
①	まちづくりの視点	人口分布状況や地理的状況を勘案し、都市基盤の整備はもとより、周辺施設の立地状況に鑑み、賑わいの創出など庁舎周辺地域の活性化やまちづくりの拠点としてふさわしい位置に立地しているか
②	利便性・機能性の視点	鉄道等公共交通機関や自動車等の交通アクセスの状況を勘案し、来庁者にとって交通利便性が高く、行政サービスと市民ニーズとの整合性、行政業務の効率化・集積の状況を考慮して施設間の相互利用など総合的に利便性や機能性の高い位置に立地しているか
③	防災拠点としての視点	防災の拠点施設として、震災や水害からの安全性、災害復旧時の対応、他公共機関との連携が図れる位置に立地しているか
④	環境保全の視点	豊かな自然環境に恵まれた本市において、自然環境に配慮し、周辺との調和が図られる位置に立地しているか
⑤	経済性の視点	建設事業費を抑え、費用対効果の高い事業を進めることが可能な位置に立地しているか
⑥	実現性の視点	合併特例債の活用期限である平成32年度までに事業完了が見込まれる位置に立地しているか
⑦	その他	上記の他、文化財調査など法的手続きを必要としない位置に立地しているか

(2) 評価方法の設定

新庁舎建設候補地を評価項目ごとに、課題の有無を4段階で判定し、その結果により総合判定を行います。

◎	○	△	×
適している	概ね適している	課題がある	大きな課題がある

(3) 新庁舎建設候補地の評価

①神埼駅北側（農地）

<p>候補地写真</p>	
<p>①まちづくりの視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・神埼駅から見える位置で、対外的に市をアピールすることができます。 ・鉄道を挟んで都市機能が分断されるため、まちづくりの観点からは課題があります。
<p>②利便性・機能性の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・神埼駅、県道三瀬神埼線に隣接し、鉄道・バスによる交通アクセスは良好ですが、国道 34 号と鉄道を横断する南からの交通アクセスにやや課題があります。 ・会議などで市役所に多くの方が一斉に向われる場合は、平ヶ里踏切での渋滞が懸念されます。 ・消防署、警察署や東部農林事務所に比較的近い場所で利便性があります。
<p>③防災拠点としての視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップにおいて、浸水した場合に想定される水深が 2.0m 以上～5.0m 未満と市内で最も高い地域で、浸水対策が容易でないことから、防災拠点としては、大きな課題があります。 ・神埼駅から徒歩圏内であることから、人や物資の輸送には有利性があります。
<p>④環境保全の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・神崎市吉野ヶ里歴史公園周辺景観条例に配慮する必要があります。 ・環境影響を調査する必要があります。
<p>⑤経済性の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農地であるため、宅地と比較すると造成費が必要となります。
<p>⑥実現性の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業認定、農振除外、造成工事の期間を考慮する必要があるため、目標期限内での工事完了は、不可能となります。
<p>⑦その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財調査は、簡易調査で可能となる地域です。

②神埼市中央公園グラウンド

候補地写真	
①まちづくりの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設が集積した地域であることから、まちづくりの拠点として適しています。
②利便性・機能性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の中央公民館横からの取付道路は幅員が狭いものの、神埼駅、県道三瀬神埼線、国道 34 号に隣接し、鉄道・バス・車による交通アクセスで高い利便性があります。 ・公民館や体育館などの市の公共施設に隣接し、消防署、警察署、金融機関にも近い場所で利便性があります。
③防災拠点としての視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップにおいて、浸水した場合に想定される浸水が 0.5m 以上～1.0m 未満の地域で、ある程度の浸水対策が必要となります。 ・公民館や体育館と隣接し、水害以外の災害時における防災拠点としては、好立地にあります。
④環境保全の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、建物はないがグラウンドとして使用しているため、景観や環境に特段の影響はないと思われます。
⑤経済性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・農地と比べ、造成工や基礎工は安価になりますが、都市計画公園区域内のグラウンドであるため、制度上、代替地を取得してグラウンドの再整備を行う必要があります。
⑥実現性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに都市計画公園区域とする代替地の取得が必要となるため、目標期限内での工事完了は不可能となります。 ・現在、中学生が使用しており、その使用にも支障が生じます。
⑦その他	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財調査は、簡易調査で可能となる地域です。

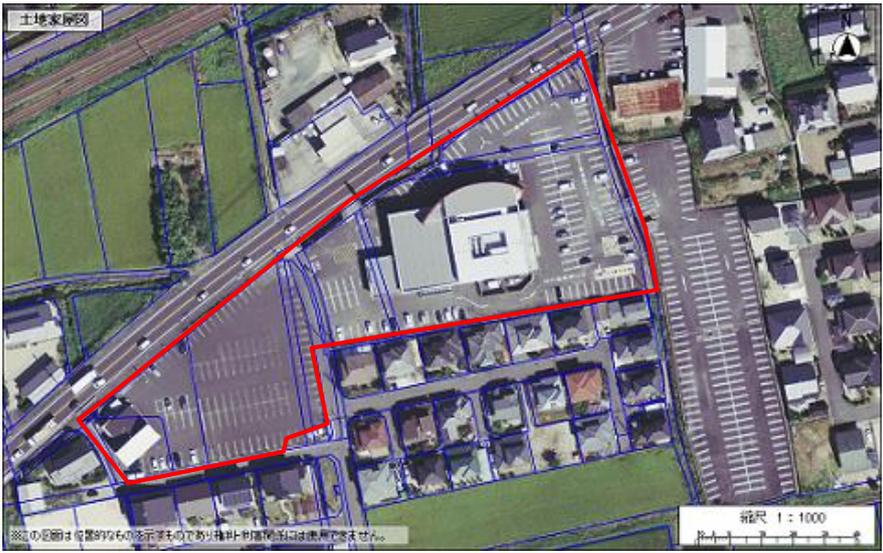
③神埼町保健センター、東部農林事務所、佐賀県農業協同組合神埼地区中央支所、神埼建設業会館を含む一帯

<p>候補地写真</p>	
<p>①まちづくりの視点</p>	<p>・公共施設が集積した地域であることから、まちづくりの拠点として適しています。</p>
<p>②利便性・機能性の視点</p>	<p>・現状の中央公民館横からの取付道路は幅員が狭いものの、神埼駅、県道三瀬神埼線、国道 34 号に隣接し、鉄道・バス・車による交通アクセスで高い利便性があります。</p> <p>・公民館や体育館などの市の公共施設に隣接し、消防署、警察署、金融機関にも近い場所で利便性があります。</p>
<p>③防災拠点としての視点</p>	<p>・ハザードマップにおいて、浸水した場合に想定される浸水が 0.5m 以上～1.0m 未満の地域で、ある程度の浸水対策が必要となります。</p> <p>・公民館や体育館と隣接し、水害以外の災害時における防災拠点としては、好立地にあります。</p>
<p>④環境保全の視点</p>	<p>・現在、JA の庁舎などが建っているため、景観や環境に影響はないと思われます。</p>
<p>⑤経済性の視点</p>	<p>・現在、JA の庁舎などが建っているため、造成工や基礎工が安価に抑えられ、JA の庁舎を取得できれば、建物補償費との兼ね合いもありますが建設費の軽減にも繋がると考えられます。</p>
<p>⑥実現性の視点</p>	<p>・民有地と県有地の取得が前提となることから、やや課題があります。</p> <p>・ただし、県有地の取得が可能であれば、神埼町保健センター敷地と一体的な活用が図られることから、目標期限内での工事完了は可能となります。</p>
<p>⑦その他</p>	<p>・文化財調査は、簡易調査で可能となる地域です。</p>

④神崎市役所本庁舎

候補地写真	
①まちづくりの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設が集積した地域であることから、まちづくりの拠点として適しています。
②利便性・機能性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の市役所南側橋梁（櫛田橋）及び取付道路は幅員が狭いものの、神埼駅、県道三瀬神埼線、国道 34 号に隣接し、鉄道・バス・車による交通アクセスで高い利便性があります。 ・公民館や体育館などの市の公共施設に隣接し、消防署、警察署、金融機関にも近い場所で利便性がありますが、新庁舎の規模からは敷地面積がやや狭いと思われます。
③防災拠点としての視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップにおいて、浸水した場合に想定される浸水が 0.5m 以上～1.0m 未満の地域であり、ある程度の浸水対策が必要となります。 ・公民館や体育館と隣接しており、水害以外の災害時における防災拠点としては、好立地にあります。
④環境保全の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、庁舎が建っているため、景観や環境に影響はないものと思われます。
⑤経済性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・一度、行政機能を移転し、建替える必要があるため、建設費用が増加します。
⑥実現性の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・仮庁舎建設の必要性などで、目標期限内での工事完了は不可能となります。
⑦その他	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の文化財調査が必要となる地域です。

⑤吉野ヶ里町境（国道34号沿い）

<p>候補地写真</p>	
<p>①まちづくりの視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・神埼市の人口重心、位置的重心から離れていることから、まちづくりの拠点として適していません。
<p>②利便性・機能性の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国道34号に接しているものの、全体的に交通アクセスは低いと思われます。 ・消防署や警察署などの官公署や金融機関からも遠く、利便性は低いと思われます。
<p>③防災拠点としての視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップにおいて、浸水した場合に想定される浸水が0.5m未満の地域で、ほぼ浸水対策の必要がないと思われます。 ・他の公共施設から離れているなど、防災拠点としての役割を果たしにくい位置です。
<p>④環境保全の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発地で建物も建っていたため、庁舎建設後に周辺部に与える影響は少ないと思われます。
<p>⑤経済性の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・造成工や基礎工が安価に抑えられますが、民有地を取得する必要があります。
<p>⑥実現性の視点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民有地の取得が前提となることから、やや課題があります。 ・用地の取得が可能で、事業認定を受けずに事業が出来れば、目標期限内での工事完了は可能となります。
<p>⑦その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財調査は、簡易調査で可能となる地域です。

⑥千代田庁舎

<p>候補地写真</p>	
<p>①まちづくりの視点</p>	<p>・ 神埼市の人口重心、位置的重心から大きく離れているため、まちづくりの拠点として適していません。</p>
<p>②利便性・機能性の視点</p>	<p>・ 国道 264 号に接しているものの、人口重心、位置的重心から離れており、神埼駅や国道 34 号からも遠く、全体的に交通アクセスは低いと思われます。</p> <p>・ 千代田複合施設など公共施設に隣接していますが、官公署からは離れているため、利便性は低いと思われます。</p>
<p>③防災拠点としての視点</p>	<p>・ ハザードマップにおいて、浸水した場合に想定される浸水が 0.5m 以上～1.0m 未満の地域であり、ある程度の浸水対策が必要となります。</p> <p>・ 小中学校や体育館、保健センターが近隣にあり、水害以外の災害時における防災拠点としては、好立地にあります。</p>
<p>④環境保全の視点</p>	<p>・ 現在、庁舎が建っているため、景観や環境に影響はないものと思われます。</p>
<p>⑤経済性の視点</p>	<p>・ 既存の庁舎を活用することで、建設費は安価に抑えられますが、駐車場の拡張が必要となります。</p>
<p>⑥実現性の視点</p>	<p>・ 駐車場の課題はありますが、目標期限内での工事完了は可能となります。</p>
<p>⑦その他</p>	<p>・ 文化財調査は、必要ない地域です。</p>

9 新庁舎の位置

新庁舎建設候補地の6ヶ所を評価項目ごとに、課題の有無を4段階で判定したものをまとめ、総合判定を行いました。

その結果、新庁舎の位置は、神埼町保健センター、東部農林事務所、佐賀県農業協同組合神埼地区中央支所、神埼建設業会館を含む一帯の地域となりましたが、財産取得の実現性及び議会での議論や市民の意向、有識者の意見などを踏まえながら、基本計画策定の段階で決定することとします。

候補地	神埼駅北側 (農地)	神崎市中央公園グ ランウンド	神埼町保健センタ ー、東部農林事務 所、佐賀県農業協 同組合神埼地区中 央支所、神埼建設 業会館を含む一帯	神崎市役所 本庁舎	吉野ヶ里町境 (国道34号 沿)	千代田 庁舎
【候補地番号：頁】	② : P16	② : P17	③ : P18	④ : P19	⑤ : P20	⑥ : P21
①まちづくりの視点	△	○	○	○	×	×
②利便性・機能性の視点	△	○	○	○	×	△
③防災拠点としての視点	×	○	○	○	△	○
④環境保全の視点	△	◎	◎	◎	○	◎
⑤経済性の視点	△	×	○	△	△	○
⑥実現性の視点	×	×	△	×	△	△
⑦その他	○	○	○	△	○	◎
総合評価	人口重心に近く鉄道等公共交通機関からの交通アクセスはよいが自動車等の交通アクセスや公共施設間の相互利用などによる利便性や機能性にやや課題がある。特に浸水想定高による防災拠点、農振除外、事業認定、造成工事の期間を考慮した場合の実現性に大きな課題があります。	人口重心に近く鉄道等公共交通機関や自動車等の交通アクセスによる利便性は比較的に高く、公共施設間の相互利用など総合的に利便性や機能性は高いが、都市計画公園の区域内であり、代替地の取得や再整備などの制約があるため、経済性と実現性に大きな課題があります。	人口重心に近く鉄道等公共交通機関や自動車等の交通アクセスによる利便性は高く、公共施設間の相互利用など総合的に利便性や機能性は高いが、民有地や県有地の取得が前提となることから、実現性に課題がある。	人口重心に近く鉄道等公共交通機関や自動車等の交通アクセスによる利便性は高く、公共施設間の相互利用など総合的に利便性や機能性は高いが、敷地の問題から、仮庁舎が必要となり、経済性に課題があります。また、仮庁舎建設先の問題から実現性に大きな課題があります。	人口重心から離れていること、交通アクセスが悪いことから、まちづくりの視点と来庁者にとっての利便性に大きな課題があります。民有地の取得が前提となることから、実現性に課題がある。	人口重心から離れていることから、まちづくりの視点において大きな課題があり、鉄道等公共交通機関の交通アクセスや公共施設間の相互利用などによる利便性や機能性にやや課題がある。
総合判定	×	×	○	×	×	×
神埼町保健センター、東部農林事務所、佐賀県農業協同組合神埼地区中央支所、神埼建設業会館一帯の地域とする。						

凡例

◎	○	△	×
適している	概ね適している	課題がある	大きな課題がある

第6章 新庁舎建設の基本指標

1 新庁舎の規模

本庁舎の規模については、現在分散している行政機能を、計画用地に集約することを前提として算定します。

基本指標となる市の人口等は以下のとおりとします。

人 口	32,899 人（平成 22 年 10 月 1 日国勢調査人口）
新庁舎に勤務する職員数	256 人（臨時・嘱託職員を含む）
議員数	20 人

新庁舎の必要面積を「＜参考文献＞建築計画・設計シリーズ（庁舎施設）」、「近隣市町の庁舎建設事例」、「総務省起債対象事業費算定基準」の3つの方法で算定して想定します。

なお、「総務省起債対象事業費算定基準」は、バリアフリー化の推進などを背景として、平成 23 年度に廃止されています。

（1）＜参考文献＞建築計画・設計シリーズ（庁舎施設）をもとに算定

この参考文献は平成 8 年 10 月に発行され、当時における最近のデータとして職員 1 人当りの床面積は、25 m²から 35 m²程度とあります。

これをもとに新庁舎に勤務する職員数で算定すると、新庁舎の必要面積は、6,400 m²から 8,960 m²となります。

（2）近隣市町の庁舎建設事例をもとに算定

最近の近隣市町の庁舎建設事例の床面積を分析し、新庁舎の必要面積の算定を行います。

近年の県内市町における庁舎建設事例は、以下の表のとおりです。

（単位：m²、人）

自治体名	竣 工	延床面積	職員数	人 口
小城市	H24.12 月	8,272.87	302 (27.4)	45,850 (0.18)
白石町	H21.12 月	6,301.96	208 (30.3)	24,496 (0.26)
平 均		7,287.42	255 (28.6)	35,173 (0.21)

※ 職員数は庁舎の規模算定人数、人口は、平成 27 年 7 月末現在（住基）

※ （ ）内は、1 人当りの換算面積

庁舎建設事例における職員1人当たりと人口1人当たりの平均床面積を、市の職員数と人口で算定すると、新庁舎の必要面積は、職員数で7,321 m²、人口で6,908 m²となります。

(3) 総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定

総務省の起債算定の際に用いられていた方法（庁舎面積の最小限の規模を想定し、必要面積のうち起債の対象となる面積を示したもの）をもとに新庁舎の必要面積の算定を行います。

	庁舎標準面積	面積基準 (m ²)	算出根拠				
			役職	面積 (m ²) A	換算率 B	人数 (人) C	面積 (m ²) A×B×C
①	事務室	1,921	特別職	4.5	12	3	162
			部長級	4.5	9	6	243
			課長級	4.5	2.5	26	292
			副課長・係長級	4.5	1.8	59	477
			一般職	4.5	1	112	504
			一般職（製図者）	4.5	1.7	6	45
			臨時・嘱託職	4.5	1	44	198
			小計				256
②	倉庫	249	事務室面積の13%			249	
			1,921	0.13			
③	会議室、便所、洗面所、その他諸室	1,792	7 m ² ×常勤職員数			1,792	
				7			256
④	玄関、階段、廊下、その他通行部分	1,584	(①+②+③)×40%			1,584	
				3,962	0.4		
⑤	議事堂	700	35.0 m ² ×議員定数			700	
				35			20
合計		6,246					

以上により、総務省の起債基準で算定した新庁舎の必要面積は6,246 m²となります。ただし、総務省起債算定基準は、庁舎を行政事務のオフィス及び議会の場であると想定したもので、最近の庁舎では、これらの基本的機能以外に防災拠点機能や市民利用機能など、様々な機能が求められています。

そのため、基準面積にそれらの面積を付加して必要面積を定める必要があります。

(4) 新庁舎の規模

上記3つの方法による新庁舎の必要面積の算定をまとめると、以下のようになります。

- ①<参考文献>建築計画・設計シリーズ（庁舎施設）をもとに算定
6,400 m²～8,960 m²
- ②近隣市町の庁舎建設事例をもとに算定
6,908 m²～7,321 m²
- ③総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定
6,246 m²（付加機能に必要な面積を加算する必要があります）

新庁舎の規模は、現段階では不確定な要素が多いため、これらの最小面積と最大面積の平均値を目安として、約6,500 m²～約7,500 m²と想定します。

新庁舎の規模 約6,500 m²～約7,500 m²

実際の庁舎建設にあたっては、想定した規模を参考に「基本計画・基本設計」の段階で、最終面積を確定していくことになります。

2 駐車場の規模

現在、来庁者用として、89台分の駐車場（市有地分57台、借用地分32台）がありますが、公用車駐車場と兼用しています。

来庁者用駐車場については、市役所に用事があって来られる市民や業者の方々は、徒歩、自転車、バイク、自家用車などの手段で来庁されますが、自家用車での来庁者の割合が高いことを踏まえて規模を検討する必要があります。

そこで、近隣市町の事例を参考に駐車場の規模を算定します。

近年の県内市町における庁舎建設事例の駐車場の規模は、以下の表のとおりです。

（単位：台、人）

自治体名	竣工	来庁者用	公用車・職員用	人口
小城市	H24.12月	170	310	45,850 (0.37)
白石町	H21.12月	100	45・87	24,496 (0.41)
平均		135	221	35,173 (0.38)

※ 人口は、平成27年7月末現在（住基）

※ （ ）内は、人口100人当りの来庁者用駐車場台数

庁舎建設事例における人口 100 人当たりの平均来庁者用駐車場台数を、市の人口で算定すると、新庁舎に必要な来庁者用駐車場台数は、125 台となります。

また、公用車・職員用駐車場の台数についても同様に人口で算定すると、207 台となります。

以上の結果を前提に、新庁舎の駐車場用地の面積は、一般的な駐車場における 1 台当たりの必要面積である 30 m²で算定すると、9,960 m²が必要となることから、約 10,000 m²と想定します。

駐車場の規模 約 10,000 m²

実際の駐車場の規模にあたっては、想定した規模を参考に「基本計画・基本設計」の段階で、最終面積を確定していくことになります。

3 新庁舎の組織

新庁舎の組織については、法律の改正、地方分権・地域主権の進捗及び行財政改革の推進などにより、将来の組織機構が流動的であるため、現状での組織をもとに設定します。

(1) 新庁舎へ配置する部署

新庁舎には、以下に示す部署を配置することを想定します。

部 等	課 等
総務企画部	企画課、政策推進室、歴史文化推進室、総務課、防災危機管理課、財政課
市民福祉部	税務課、市民課、健康増進課、生活環境推進室
福祉事務所	福祉課、高齢障がい課
産業建設部	農政水産課、林業課、商工観光課、建設課、ダム対策課、下水道課
教育委員会	学校教育総務課、学校教育課、社会教育課
会計課	
議会事務局	
監査事務局	
農業委員会事務局	
選挙管理委員会事務局	

※ 組織については、平成 28 年 4 月時点での組織構成

(2) 新庁舎へ配置しない部署

① 千代田支所総合窓口課及び脊振支所総合窓口課

支所方式を採用していることから、市民に対する行政サービスの低下を招かないようにします。

② 脊振支所ダム対策課分室

職員は、総合窓口課と兼務していることから、現状のまま業務を行うこととします。

③ 各種施設の所管等

千代田町保健センター、保育園、学校給食共同調理場、神埼市中央公民館、脊振診療所等の各種施設の所管等は、現状のまま、それぞれの施設で業務を行うこととします。

第7章 新庁舎建設の実現化方策

1 事業費の算定

新庁舎の総事業費については、「基本計画・基本設計」「実施設計」の段階で積算しますが、ここでは「第6章 新庁舎の基本指標」をもとに、新庁舎の規模等を下記のとおり仮定して、近隣市町の建築単価等を参考に概算事業費を算定します。

概算事業費 約 35 億円

項目	規模	概算事業費
本体建設費	延床面積 6,500 m ² ～7,500 m ²	19 億円～22 億円 (建築工事、電気・設備工事)
外構工事費	外構工事 18,000 m ² (内、構内緑化 5,400 m ² 、 構内舗装 10,000 m ²) 構内街灯 36 基 (500 m ² /基) など	3.2 億円
車庫・倉庫	立体駐車場 (公用車車庫含む) 130 台分 延面積 2,150 m ² 倉庫兼水防倉庫 延面積 700 m ²	5.5 億円
用地費	18,000 m ²	3.4 億円
解体費	本庁舎、南新館	0.7 億円
合 計		31.8 億円～34.8 億円

※ 現時点で試算することが困難な候補地の取得に関する土地・建物等の補償費並びに測量設計・施工監理、備品購入費、サイン、電算経費、防災行政無線移設費などは含んでいないため、候補地の取得に関する協議並びに「基本計画・基本設計」「実施設計」の段階で積算して、事業費に加算することとします。

また、消費税率については、現行の率で算定しており、法律の改正がなされた時点で、再算定を行います。

2 事業費の財源

一般的に庁舎の建設については、国や県の補助金がないため、基金や起債を活用して新庁舎建設費を賄います。

本市の場合、建設又は起債の償還に充てる財源として活用できる基金としては、平成26年度末現在高で公共施設整備基金の約5億6千万円と減債基金の約6億円があります。

また、年度間の財政の不均衡を調整するための財政調整基金の額は、約23億6千万円となっています。

新庁舎建設事業に充当できる起債事業として、一般単独事業旧市町村合併特例事業（以下、「合併特例債」という。）及び一般単独事業債一般事業（以下、「一般単独事業債」という。）が考えられます。

それぞれの起債事業の概要は以下に示すとおりです。

項目	合併特例債	一般単独事業債
対象事業	新市まちづくり計画に基づく事業	庁舎建設事業など
充当率	95%	75%
償還期間	20年以内	25年以内
金利	金融機関の金利情勢による	金融機関の金利情勢による
地方交付税措置	元利償還金の70%	なし

なお、起債の対象事業の範囲は以下に示すとおりです。

事業	対象・対象外	
調査・企画	対象外	
基本計画・基本設計	対象外	
実施設計	対象	
施工監理業務	対象	
建設費等	対象	
用地取得費等	対象	
既存施設の解体費	合併特例債活用又は現在地建替	対象
	上記以外	対象外
仮庁舎建設	対象外	
移転費用（引越し費用）	対象外	
備品購入費	一品当たり20万円以上かつ耐用年数5年以上	対象
	上記以外	対象外

3 新庁舎の維持管理費

現在、本庁舎の年間の維持管理経費は、約2,200万円となっています。

新庁舎については、規模的にも現庁舎よりも大きくなりますし、エレベータをはじめ、市民の利便性向上のための設備の充実や防災拠点施設としての庁舎機能などを検討していくことから、維持管理費はある程度増加することが見込まれます。

維持管理費は、建物の構造や使用する材料、設置する設備の性能等により異なるため、現時点での予測が不可能なことから、今後、「基本計画・基本設計」「実施設計」の段階において、試算することとします。

併せて、新庁舎の維持管理費をできるだけ縮減できるよう、省エネルギー対策や施設設備の改修など将来にわたるコスト削減の仕組みについても、検討を行っていく必要があります。

4 事業手法の検討

公共施設の建設に係る事業手法としては、近年、施設の設計・建設から維持管理、運営に至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PFI方式などの導入を検討する事例が増えています。

新庁舎建設においても、次のような事業手法が想定されます。

① 直接建設方式

通常の公共事業の実施手法で、市の財政資金を用いて設計、建設、維持管理及び運營業務について、それぞれの民間事業者へ委託・発注する方式です。

② PFI方式

・PFI法に基づく方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、設計・建設業務を一体的に行い、施設整備直後に所有権を市に移転したのち、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方法でBTO方式と呼ばれています。

[Build (建設) Transfer (譲渡) Operate (運営)]

・PFI法に基づかない方式

市の財政資金を用いて、施設の所有権を有したまま民間事業者に設計、建設、維持管理及び運營業務を一体的に委ねるDBO方式や設計・建設業務の一括方式として、DB方式もあります。

[Design (設計) Build (建設) Operate (運営)]

③ リース式

市は、市有地を民間事業者に低廉で貸与し、民間事業者は、施設の設計、建設及び維持管理業務を行う方式（普通借地権）です。

事業手法として想定される、直接建設方式、PFI方式、リース方式の3つの手法を比較検討すると以下のとおりとなります。

事業手法		直接建設方式	PFI方式	リース方式
概要		市が施設の設計、建設及び維持管理・運営の各業務を委託・請負契約として別々の民間事業者が発注する。	市が施設の性能を定め、選定されたPFI事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理・運営を一括受託する。	民間事業者が資金調達・設計・建設を行った施設を市に長期リースし、投下資金回収後、市に所有権を移転する。
土地所有者		市	市	市
建物所有者		市	市又は民間事業者	民間事業者
業者選定	設計業者	設計競技、プロポーザルなど	総合評価一般競争入札によりPFI事業者を選定	機能性発注（市が基本的な性能要件を提示）
	施工業者	入札・総合評価方式など		
	維持管理運営業者	入札・総合評価方式など		入札・総合評価方式など
経費の平準化		建設段階において、一時的に多額の資金需要が発生する。	年度ごとの予算の平準化が可能	年度ごとの予算の平準化が可能
事業の早さ		組織として蓄積されたノウハウと十分な執行体制により安定的なスピードで対応できる。	比較的遅い（実施方針策定やPFI導入可能性調査等の時間を要する）	比較的早い（手続きの効率化、契約方法の柔軟性）
地元企業の参入		可能（分離分割発注の活用など）	かなり困難	かなり困難
コスト削減の可能性		競争入札並びに従来の行政努力におけるコスト削減が見込める。	PFI事業者が設計、維持管理・運営を行うことによるコストの削減が見込める。	民間ベースによる効率設計・施工により建設コストの削減が見込める。
課題		なし	庁舎の場合、PFI事業者が収益事業として期待できるサービス業務の範囲が少ない。 合併特例債の活用はできない。	ライフサイクルコストが割高になる。 合併特例債の活用はできない。

以上の比較検討結果から、PFI方式やリース方式は、民間事業者から資金調達の必要がある場合や予算の平準化などに有効な手法となりますが、合併特例債の対象外となるなど、総合的にメリットは少ないと考えます。

合併特例債の活用を前提としている本市では、その活用に制約や期限があることを考慮すると、速やかに新庁舎の建設事業を進めることができる手法を採用する必要があります。

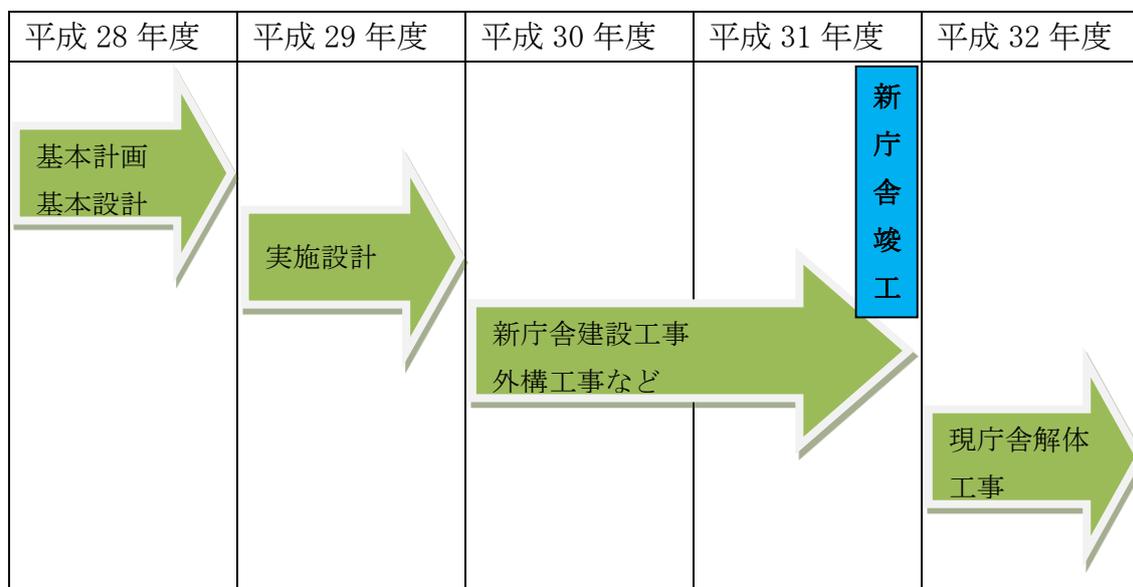
このため、新庁舎建設の事業手法は、従来型の「直接建設方式」を採用することとします。

5 新庁舎建設のスケジュール

新庁舎建設のスケジュールは、現庁舎の解体工事を含め、合併特例債の発行が可能な平成 32 年度末までに完了する計画とします。

現段階では、一般的な手法に沿って事業を進めることを想定して、「基本計画・基本設計」の策定、「実施設計」「建設工事」などに着手することとします。

また、各段階において、市民の意見が反映できるようにパブリックコメントの実施なども行っていきます。



6 起債借入額の償還シミュレーション

(1) 仮定した前提条件

- ① 事業費 35 億円
- ② 起債借入額（合併特例債） 33 億 2,500 万円
- ③ 借入年月日 平成 32 年 5 月 20 日
- ④ 償還期間 平成 32 年度から平成 51 年度まで（5 年据置、20 年償還）
- ⑤ 利率 1.1%（平成 27 年 9 月 10 日現在の長期プライムレート）
- ⑥ 償還方法 半年賦元利均等償還

(2) 起債借入額の償還シミュレーション

（単位：千円）

年度	元金	利子	合計	普通交付税措置額	実質負担額
H32	0	31,615	31,615	22,130	9,485
H33	0	36,575	36,575	25,602	10,973
H34	0	36,575	36,575	25,602	10,973
H35	0	36,575	36,575	25,602	10,973
H36	0	36,575	36,575	25,602	10,973
H37	205,052	36,012	241,064	168,744	72,320
H38	207,314	33,750	241,064	168,744	72,320
H39	209,600	31,464	241,064	168,744	72,320
H40	211,912	29,152	241,064	168,744	72,320
H41	214,250	26,814	241,064	168,744	72,320
H42	216,613	24,451	241,064	168,744	72,320
H43	219,002	22,062	241,064	168,744	72,320
H44	221,418	19,646	241,064	168,744	72,320
H45	223,860	17,204	241,064	168,744	72,320
H46	226,329	14,735	241,064	168,744	72,320
H47	228,826	12,238	241,064	168,744	72,320
H48	231,350	9,714	241,064	168,744	72,320
H49	233,902	7,162	241,064	168,744	72,320
H50	236,482	4,582	241,064	168,744	72,320
H51	239,090	1,974	241,064	168,744	72,320
合計	3,325,000	468,875	3,793,875	2,655,698	1,138,177

第8章 新庁舎建設に向けた留意事項

今後、新庁舎の建設を進めていくにあたり、留意すべき事項を以下に示します。

1 新庁舎の位置について

本基本構想において、新庁舎の位置についての検討を行いました。正式に決定したものではありません。

今後、議会での議論や市民の意向、有識者の意見などを踏まえながら、早急に新庁舎の位置を決定していく必要があります。

2 事業費・整備手法について

本基本構想において、新庁舎建設に係る概算事業費や事業方式の検討を行いました。

今後、新庁舎の位置が決定した後、より具体的な与条件設定に基づき、「基本方針・基本設計」「実施設計」の各段階で事業費の算出などを行う必要があります。

3 現庁舎跡地等の活用について

現庁舎跡地の活用及び行政機能の集約による千代田庁舎の空きスペースの活用については、その周辺の中心市街地のあり方やまちづくりに多大な影響を及ぼすことから、議会での議論やパブリックコメント等による市民の意向を的確に把握し、有識者の意見などを踏まえながら、周辺の土地利用などとのバランスに配慮した方策について、課題と方向性を明らかにするよう努めます。

また、その活用については、公の施設としての活用はもとより、様々な視点から積極的に検討を行い、有効利用が図られるよう最大限に努める必要があります。

4 新庁舎周辺からの進入道路について

新庁舎へのスムーズな出入りができるよう、公安委員会などと協議を行い、より良い出入りができるように配慮します。

5 外郭団体の入居について

現庁舎や神埼町保健センターに入居している神崎市土地改良区、神崎市観光協会や神崎市社会福祉協議会の新庁舎への入居については、延床面積の変更に繋がることから、当該団体等と協議しながら方針を決定する必要があります。

資料編

<参考文献>「建築計画・設計シリーズ（庁舎施設）」

平成8年 9月25日 初版印刷	平成8年10月 7日 初版発行
◇監修・執筆委員構成◇	
[編修主査]	
村田麟太郎 ((株)山下設計 専務取締役)	
谷口 汎邦 (武蔵工業大学教授、東京工業大学名誉教授)	
[編修副主査]	
森 暢郎 ((株)山下設計 計画センター統括部長)	
[編修協力]	
石塚 義高 ((財)建設業振興基金 建築試験部長 前 東北地方建設局 営繕部長)	
[執筆委員]	
村田麟太郎 栗原 一 森 暢郎 岡本隆之祐	
石塚 義高 中佐 喜満 大関 勝彦 関根雄二郎	
(執筆協力 関 益巳) (石塚は上記。他は山下設計)	

現庁舎の用途別面積

1 神埼庁舎

(1) 本庁舎

	用途	面積 (㎡)
①	事務室	699
②	倉庫	27
③	会議室、便所、洗面 所、その他諸室	1,217 (内、会議室 482.1) (内、書庫 90.5)
④	玄関、階段、廊下、 その他通行部分	1,237
	合計	3,181

※ 配置人員 143 人、1 人当りの床面積 22.2 ㎡

(2) 南新館

	用途	面積 (㎡)
①	事務室	270
②	倉庫	0
③	会議室、便所、洗面 所、その他諸室	61 (内、会議室 0.0) (内、書庫 8.0)
④	玄関、階段、廊下、 その他通行部分	94
合 計		425

※ 配置人員 47 人、1 人当りの床面積 9.0 ㎡

2 千代田庁舎

	用途	面積 (㎡)
①	事務室	900
②	倉庫	27
③	会議室、便所、洗面 所、その他諸室	1,061 (内、会議室 376.3) (内、書庫 94.7)
④	玄関、階段、廊下、 その他通行部分	1,197
⑤	議事堂	534
合 計		3,719

3 脊振庁舎

	用途	面積 (㎡)
①	事務室	311
②	倉庫	86
③	会議室、便所、洗面 所、その他諸室	801 (内、会議室 174.8) (内、書庫 227.4)
④	玄関、階段、廊下、 その他通行部分	1,216
合 計		2,414