

はじめに

本資料は、庁舎建設委員会において市の将来を見据え必要であるべき庁舎建設基本構想の策定にあたり、必要な検討を行う目的に想定範囲で作成したものである。

前回、現庁舎等を視察した限り「何らかの方法により現庁舎を見直しする必要がある」と各委員より提案がされたが、財政面を考慮し費用等を検討してから慎重に検討するため、建設方法や位置が決定されていない現状であるが、新たに建設する場合と現庁舎を今後も利用するとした場合の事業費を見込んだものである。

新たに庁舎を建設する場合は、合併特例債を有効に活用することを前提に規模や事業費を見込み、現庁舎を今後も利用するとした場合には、耐震補強を行うとともに建物自体そのものを長持ちさせ将来的にも利用するための改修費用を見込んだ。

今後の委員会においては、本資料等を参考にしながら総合庁舎方式・分庁方式又は、新築・増改築など将来の「庁舎のあり方」等について検討を行う。

なお、本資料の規模や事業費は決定されたものではなく、今後も引続き検討を重ねるものとする。

・庁舎の規模について

1. 庁舎の床面積について

庁舎を新築するとした場合その想定条件として、平成19年3月に策定された下野市定員適正化計画(平成18年度から27年度の10年間)の職員数及び合併特例債の活用期限である平成27年度中の完成を目指すことを想定する。

庁舎床面積を算定する方法として以下の方法が考えられます。

総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定する方法

国土交通省新営庁舎面積算定基準をもとに算定する方法

現状の床面積から割出す方法などがあります。

庁舎規模に関する想定条件

規模については、将来的な職員数(臨時職員を除く)を想定し次のように設定する。

1. 平成20年4月1現在の職員数は、442名(特別職4名を除く。派遣、休職、再任用職員含む)であるが、下野市定員適正化計画による平成27年度の計画職員数398名(特別職を除く)を基本とすることとし、このうち本庁舎内に勤務する職員数をもって面積を積算し算出する。

2. 議事堂については、下野市議員定数協議書を準拠し算出する。

総務省起債対象事業費算定基準をもとに算定する方法

計画職員に対する換算職員数

- ・人口 5 万人以上 50 万人未満の換算率により算定する。
- ・平成 27 年度の職員数は、特別職 4 名と本庁舎内に勤務する常勤の職員を 322 名と仮定し合計 326 名と想定する。この職員数をもって事務室、倉庫、会議室等の面積を算出する。
- ・基準表の係長級は主幹までとする。
- ・製図職員は建設工事等の積算を行う機械台数による職員数とする。

表1

	特別職	部長・次長級	課長	補佐・係長級	一般	製図職員	計
職員数	4	14	22	119	160	7	326
換算率	20	9	5	2	1	1.7	
換算職員数	80	126	110	238	160	11.9	725.9

区分ごとの標準面積

- ・車庫面積については、現在の車庫面積と同程度とし市長車・バス等 40 台程度と仮定する。
- ・議事堂には、議場・委員会室・議員控室を含む。

表2

単位: m²

区 分	室 名	換算人員	面積換算	算 定 基 準
(ア)事務室		725.9	3,266.6	4.5m ² × 換算職員数
(イ)附属面積	倉庫	3,266.6	424.6	事務室面積の13%
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	326	2,282.0	7.0m ² × 全職員数 (350m ² を最小)
(ウ)玄関、広場、廊下、階段等の交通部分		5,973.2	2,389.2	(ア)から(イ)までの各室面積合計の40%
(エ)車庫			1,000.0	1台につき25m ² × 40台
(オ)議事堂		24	840.0	35m ² × 24名 (議員定数)
標準面積合計			10,202.4	

国土交通省新庁舎面積算定基準をもとに算定する方法

- ・計画職員に対する換算職員数は、総務省起債対象事業費算定基準を適用する。
- ・議会機能、車庫(40台)についても総務省起債対象事業費算定基準を適用する。
- ・固有業務室については、基準が無いため先進地の検討事例と同様とした。

表3

単位: m²

施設区分	面積算定	算定基準
執務室面積	3,194.0	換算人員 × 4.0m ² × 補正係数1.1
附属面積	955.3	会議室、電話交換室、倉庫、宿直室、湯沸室、受付、 便所洗面所、医務室、売店、食堂喫茶室
固有業務室	3,509.9	業務支援室(入札室、相談室、印刷室、監査委員室) 議会機能、窓口機能、防災機能、保管機能、福利厚生機能、その他
設備関係面積	991.0	機械室、電気室、自家発電装置
交通部分	2,870.0	上記 ~ 面積計(事務室・会議室は補正前) × 35%
車庫	720.0	中型車(乗用車1台につき18m ²)
面積合計	12,240.2	

現在の床面積から割出す方法

床面積の比較検討のため、総務省起債算定基準の区分に基づき、国分寺・南河内・石橋・下水道各庁舎及び附随する別棟の会議室、その他諸室、倉庫、車庫、議事堂の床面積を算出した結果、現庁舎の床面積は下記のとおりです。

表4

単位: m²

区分	室名	国分寺庁舎	南河内庁舎	石橋庁舎	下水道庁舎	合計
事務室		838.90	715.11	449.00	96.00	2,099.01
附属面積	倉庫	727.73	248.75	268.57	66.00	1,311.05
	会議室、便所、その他諸室	757.41	745.32	657.18	302.39	2,462.30
玄関、廊下、階段等の交通部分		912.67	830.84	328.66	184.61	2,256.78
車庫		251.06	751.35	145.72		1,148.13
議事堂		647.67	188.80	384.48		1,220.95
合計		4,135.44	3,480.17	2,233.61	649.00	10,498.22

きらら館（健康増進課・高齢福祉課）青少年ホーム（スポーツ振興課）の事務室面積は含まれていない。

附属面積のその他諸室には、機械室・更衣室・印刷室・相談室・日直室・職員食堂・サーバー室を含む。

議事堂には、議場・委員会室・議員控室を含む。南河内・石橋庁舎の議場については使用されていない。

（１）庁舎床面積の想定

各基準による平成 27 年度の想定職員数等に基づく標準面積と現庁舎面積の一覧は下記のとおりです。

表5 単位: m²

区 分	総務省起債対象 事業費算定基準		国土交通省新営 庁舎面積算定基準		現庁舎の床面積	
事務室	3,266.6		3,194.0		2,099.0	
附属面積	倉庫	424.6	附属面積	955.3	倉庫	1,311.0
	会議室等	2,282.0	固有業務室	3,509.9	会議室等	2,462.3
			設備関係	991.0		
	合計	2,706.6	合計	5,456.2	合計	3,773.3
玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	2,389.2		2,870.0		2,256.7	
車庫	1,000.0		720.0		1,148.1	
議事堂	840.0				1,220.9	
合 計	10,202.4		12,240.2		10,498.0	

国土交通省算定基準の議事堂については、固有業務室に含む。

想定する庁舎の規模は、今後の指標となることから庁舎全体の規模について想定することとします。

国土交通省の算定基準には、附属面積に医務室・売店等、固有業務室には防災対策室・記者室・電算室等が含まれ、最大限必要と思える基準であると考えられます。

一方、総務省起債算定基準は、電話交換室等不要な機能も含まれるが標準的な面積と考えられます。

現庁舎の床面積には、現在使用されていない議場の面積や玄関、ホール等が庁舎ご

とに重複する機能が含まれておりますが、今後の庁舎には「災害や震災等の防災拠点としての機能」や「情報化への対応及び必要な諸機能空間等による床面積」の増加分及び臨時職員等に係る床面積も加味する必要があると考えられます。

以上のことから、今後の必要面積の増加分を見込むとともに空間の効率的な運用を図り、必要最小限の床面積を基本と考え、庁舎の規模は 10,000 m²（文書保存書庫、車庫含む）と想定し、詳細については今後検討することとします。

庁舎の規模は、約 10,000 m²と想定する

2. 庁舎敷地の面積について

(1) 駐車場規模の想定

来庁者駐車場

国分寺・南河内・石橋庁舎の現在の来庁者駐車場は、公民館や図書館の来庁者と兼用しており 214 台が確保（借地含む）されている状況である。

3 庁舎が統合されるため現状台数の確保は必要ないと考えられますが、交通手段を自動車に依存している現状と議会開催等と会議等の重複を考慮し来庁者駐車場を 150 台と想定する。

公用車駐車場

下野市が現在保有している公用車は 103 台（消防関係・保育園等外部施設車両除く）であるが、庁舎統合による台数削減を想定し 100 台とする。

よって、駐車場の規模は来庁者・公用車合計 250 台と想定し、自転車駐輪場の設置についても今後検討することとします。

駐車場の規模は、250 台と想定する

(2) 庁舎敷地面積の想定

現在の各庁舎の敷地面積は下記のとおり、公民館等と兼用しているが市有地で約 43,000 m²を所有し、借地を含めると約 51,000 m²となっている。

表6

単位:㎡

	国分寺庁舎	南河内庁舎	石橋庁舎	下水道庁舎	合計
市有地	11,110.00	30,490.74	1,873.57		43,474.31
借地(来庁者及び職員 駐車場、倉庫敷地)	5,120.00		2,558.00		7,678.00
合計	16,230.00	30,490.74	4,431.57	0.00	51,152.31
備考	市有地には公民館敷地含む	図書館・公民館・運動場敷地含む	市有地には別棟議場敷地含む	水道庁舎敷地を借用	

庁舎の敷地面積は必要最小限とすることが基本と考えられますが、今後の庁舎については、良好な都市景観を形成するための緑地等整備のほか災害等の防災拠点としての機能空間や市民イベント等の広場、会議重複時等臨時的に利用できるスペースの確保が必要であると考えられますので、可能な限り広場等のオープンスペースを広く確保する必要があると考えられます。

庁舎の敷地の必要面積として

庁舎の建築面積 約 3,000 ㎡

庁舎想定床面積から階層を総務省起債基準の4階建以下と想定

附属棟の建築面積 約 1,000 ㎡

車庫等を想定

オープンスペース(広場) 緑地等 約 5,700 ㎡と想定

来庁者・公用車駐車場 約 6,300 ㎡

210台×30㎡/台(共有通路部分含む)を想定

職員駐車場 約 9,000 ㎡

300台×30㎡/台(共有通路部分含む)自動車利用率を約9割とし、庁舎勤務

職員326人に対する職員駐車場は300台と想定

上記のとおり想定するものの庁舎の建築面積は3階又は4階程度と仮定している面積であり、今後弾力的に見直しを図ることを前提として考えています。

よって、敷地面積規模は最低限必要と考えられる約25,000㎡と想定する。詳細については今後検討することとします。

庁舎敷地面積の規模は、約25,000㎡と想定する

・新たに建設する場合の事業費について

1. 概算事業費の想定

(1) 新たな用地を取得し庁舎を新築する場合

前項の庁舎規模の想定で示した施設規模に基づき、庁舎建設に係る概算事業費を試算する。ただし、建設予定地が決定されていない現状での試算であり、今後さらに詳細な事業費の検討を行う必要がある。

本資料については、庁舎建設に係る事業費を検討するうえでの参考とする。

- ・用地取得費については、建設位置が決定されていないため概算とする。(造成費や建物等の移転補償費も仮に見込んだが、周辺道路や上下水道の整備は想定しない。)
- ・庁舎階層を4階建以下と想定。建設単価については、下野市保健福祉センターゆうゆう館(平成15年建築)の建設単価を参考に想定する。
- ・新庁舎は合併特例債を活用できる平成27年度中の完成を想定する。建設位置のほか建設方法や手法が決定されていないため、現庁舎の撤去費用は現時点で想定せず、今後の現庁舎の利活用を含めた検討を行った後調整するものとする。

表7

項目	規模	単価設定	事業費
用地取得費	25,000m ²	2.4万円/m ²	600,000千円
庁舎建築工事費	9,000m ²	40万円/m ²	3,600,000千円
附属棟建築工事費	1,000m ²	12万円/m ²	120,000千円
外構工事費	21,000m ²	2万円/m ²	420,000千円
付帯設備・備品等			250,000千円
設計料・監理料	本体工事費の3%		110,000千円
合計			5,100,000千円

建設位置の決定に伴い、用地取得に関する費用は変更されることが予想できるが、現時点で考えられる概算事業費を下記のとおり想定する。

また、庁舎建設には多額の費用が必要となるが必要最小限の経費で最大限の効果が生まれるよう今後十分な検討を行うこととします。

概算事業費は、約 51 億円と想定する

(2) 敷地は市有地を活用し庁舎を新築とした場合

建設手法の一例として、新たな土地を取得せず下野市が所有する土地に庁舎を建設するとした場合の概算事業費は、上記で示した概算事業費のうち用地取得費を除き下記のとおり想定する。

ただし、建設位置が決定されていない現状から整備にあたって以前から存在する建物等の解体等費用は想定に含まれていない。

概算事業費は、約 45 億円と想定する

2. 建設費用と財源

建設費用については、「 . 事業費について 1 概算事業費の想定 (1) 新たな用地を取得し庁舎を新築する場合」を想定し試算する。

財源については、一般財源(基金)、地方債を想定する。

なお、地方債は、総務省「庁舎建設事業を行う場合に、起債対象事業費を算出する際に使用する算定基準」で示す標準面積に鉄筋コンクリート4階建以下1㎡当たりの標準単価を乗じて算出する。

表8 単位:千円

庁舎建設費用		庁舎建設費用の財源	
建設工事費	5,100,000	一般財源(基金)	3,100,000
		地方債	2,000,000
合計	5,100,000	合計	5,100,000

3. 概算事業費に伴う財政計画

別紙資料1・資料2を参照

・現庁舎を耐震補強・大規模改修する場合の事業費について

1．現庁舎の耐震化概算事業費の想定

下野市の庁舎は、合併協議により分庁方式とし、国分寺・南河内・石橋庁舎の3つの庁舎に分散している現状である。

仮に、この分庁方式を今後も継続するとした場合、建築年次が古く老朽化している石橋庁舎や平成12年度に耐震診断を行い耐震改修が必要と判断された南河内庁舎及び昭和56年の建築基準法改正（地盤に対する構造設計の基準改正）以前に建築された国分寺庁舎の3庁舎を長年にわたり引き続き利用する場合には、現在の基準に合う耐震性能を有するため、耐震補強を行うとともに建物自体そのものを長持ちさせ将来的にも利用できるような屋外防水・給排水管・電気機械設備等工事の大規模な改修工事が必要とされ、その改修費用は別紙「表9」のとおり想定されます。

- ・耐震診断費用及び補強設計費用・補強工事費用については、平成12年度に実施した南河内耐震診断費用単価を参考に下水道庁舎を含め想定する。
- ・大規模改修費用については、平成18年度に実施した石橋小学校大規模改修費用単価を参考とする。

概算事業費は、約20億円と想定する

2．国分寺庁舎と都市計画道路について

国分寺庁舎の敷地内に計画されている都市計画道路（幅員17m）が計画のとおり施工された場合には、敷地面積及び床面積が減少する。特に事務スペースは大きく利用不能となり、不足分について別に確保する必要があります。

新たに建設した場合と現庁舎を耐震改修した場合の比較

表10

新たに建設するとした場合		現庁舎を耐震改修するとした場合	
総額	5,100,000 千円	総額	2,028,490 千円
一般財源	3,100,000 千円	一般財源	2,028,490 千円
地方債	2,000,000 千円		
庁舎建築費計	4,500,000 千円	国分寺庁舎	864,850 千円
庁舎建築工事費	3,600,000 千円	南河内庁舎	599,100 千円
附属棟建築工事費	120,000 千円	石橋庁舎	392,880 千円
外構工事費	420,000 千円	下水道庁舎	171,660 千円
付帯設備備品等	250,000 千円		
設計料・監理料	110,000 千円		
用地取得費計	600,000 千円		
既存の市有地に建築する場合には 用地取得費は不要 周辺道路や上下水道の整備は見込んでいない 現庁舎の撤去費用は想定に含まれていない		国分寺庁舎については都市計画 道路の計画があり、予定とおり施工 された場合は約 1,100㎡の事務室 等が現状より減少する 仮庁舎の建設費用等は含まれて いない	

. 庁舎の規模や事業費について 意見交換

現庁舎(4庁舎)の耐震化概算費用

表9

建築年次	国分寺庁舎		南河内庁舎		石橋庁舎		下水道庁舎		合計
	昭和55年7月	築28年	昭和49年11月	築34年	昭和35年 平成4年増築	築48年 築16年	昭和48年3月	築35年	
庁舎床面積(附属棟除く)	3,268.64 m ²		2,264.28 m ²		1,031.00 m ² (増築) 454.00 m ²		649 m ²		7,666.92 m ²
構造・階数	RC造・地上3階		RC造・地下1階 地上3階		RC造・地上3階		RC造・地上2階		
耐震診断	未実施		実施済(平成12年度)		未実施		未実施		
耐震診断費用(概算)	7,800,000 円		5,400,000 円 実施済		3,500,000 円		1,500,000 円		18,200,000 円
補強設計費用(概算)	10,100,000 円		7,000,000 円		4,600,000 円		2,000,000 円		23,700,000 円
補強工事費用(概算)	559,310,000 円		387,450,000 円		254,100,000 円		111,050,000 円		1,311,910,000 円
大規模改修工事費用(概算)	287,640,000 円		199,250,000 円		130,680,000 円		57,110,000 円		674,680,000 円
合計	864,850,000 円		599,100,000 円		392,880,000 円		171,660,000 円		2,028,490,000 円

(注)合計額には実施済である南河内庁舎耐震診断費用を含む。

(注)合計額には仮庁舎に係る建設費用は含まれていない。

別紙資料

3. 概算事業費に伴う財政計画

資料 1

下野市財政のすがた(一般会計 平成 20 年度～平成 27 年度)

(単位：百万円)

区 分		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
歳 入	自主財源	9,791	9,901	10,127	9,732	9,719	9,729	9,736	9,605
	地方税	8,718	8,642	8,635	8,626	8,552	8,545	8,537	8,464
	分担金及び負担金等	775	865	836	808	869	886	845	843
	繰入金	298	394	656	298	298	298	354	298
	依存財源	6,758	8,094	7,673	7,169	7,269	7,145	7,778	7,740
	地方譲与税・交付金等	1,156	1,159	1,135	1,138	1,141	1,144	1,147	1,150
	地方交付税	2,632	2,580	2,556	2,585	2,599	2,597	2,583	2,582
	国・県支出金	1,991	2,272	1,999	1,983	1,880	1,890	1,900	1,910
	地方債	979	2,083	1,983	1,463	1,649	1,514	2,148	2,098
	合計 (A)	16,549	17,995	17,800	16,901	16,988	16,874	17,514	17,345

分担金及び負担金等には、分担金及び負担金、使用料及び手数料、財産収入、寄附金、諸収入、繰越金が含まれる。

地方譲与税・交付金等には、地方譲与税、利子割・配当割・株式等譲渡所得割交付金、地方消費税交付金、ゴルフ利用税交付金、自動車取得税交付金、国有提供施設等所在市町村助成交付金、地方特例交付金、交通安全対策特別交付金が含まれる。

区 分		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
歳 出	義務的経費	7,359	7,267	7,126	7,198	7,224	7,272	7,239	7,032
	人件費	3,528	3,465	3,417	3,377	3,336	3,296	3,257	3,218
	扶助費	1,465	1,480	1,495	1,510	1,524	1,539	1,554	1,569
	公債費	2,366	2,322	2,214	2,311	2,364	2,437	2,428	2,245
	投資的経費	1,998	3,579	3,580	2,494	2,512	2,397	3,090	3,060
	その他の経費	7,192	7,149	7,094	7,209	7,252	7,205	7,185	7,253
	物件費	2,676	2,663	2,650	2,625	2,612	2,599	2,586	2,573
	繰出金	1,941	1,959	1,963	1,968	1,979	2,016	2,004	1,983
	補助費等	2,091	2,101	2,112	2,123	2,134	2,145	2,156	2,167
	その他	484	426	369	493	527	445	439	530
合計 (B)	16,549	17,995	17,800	16,901	16,988	16,874	17,514	17,345	

その他には、維持補修費、投資・出資・貸付金、積立金が含まれる

1、各会計の地方債残高

区 分	H20年度末 現在高見込額
一 般 会 計	179億7,476万円
公共下水道事業特別会計	80億452万円
農業集落排水事業特別会計	37億8,207万円
下古山区画整理事業特別会計	1億8,950万円
石橋駅周辺区画整理事業特別会計	3,667万円
仁良川区画整理事業特別会計	2,368万円
水道事業特別会計	29億6,227万円
合 計	329億7,347万円

2、各基金残高(9月補正後)

基 金	H20年度 9月補正後残高	目標額	活用額
財 政 調 整 基 金	17億3,644万円		
減 債 基 金	6億5,222万円		
地域づくり事業推進基金	4億2,582万円		
庁舎等整備基金	4億6,730万円	20億円	20億円
公共施設整備基金	3億9,574万円		
地域振興基金	15億5,057万円		10億円
地域福祉基金	4億2,792万円		
保健福祉施設整備基金	4億4,233万円		
グリーン保存育成基金	340万円		
土地開発基金	4億9,287万円		
国民健康保険 財政調整基金	4億227万円		
介護給付費準備基金	1億3,826万円		
高額療養費資金貸付基金	1,000万円		
合 計	71億4,514万円	20億円	30億円