

庁舎問題に関する検討報告書

人事秘書課付庁舎問題対策担当

(目次)

1. はじめに	1
2. 問題点の整理	2
(1) 分庁方式による問題点	
(2) 現庁舎としての問題点	
3. 分庁解消の効果	3
(1) 市民サービス	
(2) 行財政改革	
(3) 防災面及び安全性	
(4) まちづくり	
(5) 効果額	
4. 分庁解消の方法	4～5
(1) 分庁解消の方法	
(2) 分庁解消の条件	
5. 各分庁解消方法の面積、費用等検討結果の詳細と問題点(別添)	

1. はじめに

1市3町の合併により、平成18年3月27日に嘉麻市が誕生して5年を迎えようとしている。市の庁舎については、合併協定の調整内容に基づき、碓井庁舎を当分の間本庁舎とし、他の3庁舎（山田庁舎、嘉穂庁舎、稲築庁舎）を総合支所や本庁の一部として利用する分庁方式で運用されているところである。

この分庁方式については、これまでも市議会などから、効率的な組織運営や維持管理費などの点から問題があると指摘を受けてきたところである。

市では、合併当初からの厳しい財政状況等から、平成19年2月に策定した行政改革大綱等に基づき、行財政改革に取り組んでいるところであるが、この取り組みの一つとして、職員数の適正化のため、平成23年4月1日現在で461人の職員数を平成27年度に400人まで削減することとしている。

この取り組みを実現するため、この分庁方式の問題点について検討を行った。

2. 問題点の整理

分庁方式や現庁舎が抱える問題点としては、次のようなものがあると考えられる。

(1) 分庁方式による問題点

- ① 行政組織が分散化しているため、用件や手続きによっては市民の方が各庁舎を行き来することとなり、市民サービスの低下（利便性の低下）を招いている。
- ② 分庁による部署間の物理的な距離が組織見直しのハードルとなっており、簡素で効率的な組織を構築する観点から、分庁方式は一つの阻害要因となっている。
- ③ 庁舎が異なる部署間の連絡調整や事務決裁手続きがスムーズに行えないなど、業務効率の低下を招いている
- ④ 職員の庁舎間移動が多くなるため、そのための人件費や公用車燃料費等の余分な経費が生じています。また、庁舎ごとに公用車を保有する必要があるため、公用車を多く保有しなければならない要因となっている。
- ⑤ 各庁舎の維持管理が必要なため、一つの庁舎の場合と比較して維持管理経費が嵩み、財政的にも大きな負担となっている。

また、庁舎の老朽化が進んでいることから維持管理経費は今後増加する見込みである。

- ⑥ 旧市町の時の庁舎をそのまま利用しているため、旧市町の垣根を越えた市民や職員間の交流等にも限界があり、嘉麻市の一体感を醸成するうえで一つの阻害要因となっている。

また、新しい嘉麻市としての中心市街地形成やまちづくり拠点としてのシンボル性の欠如を招いているともいえる。

(2) 現庁舎としての問題点

- ① 最も新しい碓井庁舎（昭和56年建築）で築30年以上が経過し、全ての庁舎で老朽化が大きく進んでいる。

そのため各庁舎は耐震化の対応がなされていないなど、防災面及び安全性の面で大きな問題がある。

- ② 各庁舎のバリアフリーへの対応が不十分である。
- ③ 本庁舎の碓井庁舎では、慢性的な会議室不足となっており、また職員駐車場も不足しており、道の駅の駐車場を一部利用しているような状態となっている。

3. 分庁解消の効果

分庁方式や現庁舎の問題点を解消した場合の効果を整理すると次のようになると考えられる。

(1) 市民サービス

- ① 分庁方式を解消し、一つの庁舎とすることで、市民は一つの庁舎で手続き等を終了することができることとなり、市民の利便性が向上する。

(2) 行財政改革(コスト削減等)

- ① 分庁方式により生じている職員の人件費や移動費、庁舎維持管理経費の削減が可能となり、また、公用車の効率的な運用が可能となるため、公用車総数の削減が期待できる。
- ② 組織見直しのハードルとなっている分庁方式を早期に解消することで、一層の簡素で効率的な組織の構築が可能となる。
- ③ 決裁事務や事務協議等の効率化が図られ、また職員間のコミュニケーションの円滑化や一体感の醸成が期待できる。

(3) 防災面及び安全性

- ① 老朽化し、耐震化していない庁舎を改修することで、防災面及び安全性の面で機能が向上し、災害時の拠点機能の強化が図れる。

(4) まちづくり

- ① 嘉麻市としてのシンボル性が高く、ランドマーク的なものが整備されることで、嘉麻市民としての一体感の醸成や中心市街地形成などまちづくり面での効果が期待できる。

(5) 分庁を解消した場合の効果額

37,736 千円／年(下記①～③の計)

- ① 分庁舎間の移動費(燃料費及び人件費) 16,373 千円／年

平成22年4月に庁舎間移動に関する調査を行ない、それを基に分庁を解消した場合に削減される各分庁間の移動(本庁から本庁への移動)にかかる燃料費及び人件費を算定した。(別紙1)

- ② 庁舎維持管理費 20,063 千円／年

現在の4庁舎でかかっている維持管理費の実績から延べ床面積あたりの維持管理費単価を算出し、分庁を解消した場合に削減される維持管理経費を算定した。(別紙2)

- ③ 公用車維持管理費 1,300 千円／年

現在4庁舎に保管しているバス等を除く通常職員が利用する公用車数は136台であるが、分庁を解消した場合は約20%の台数が削減されると想定し、26台にかかる維持管理経費(車検代、修理代等約1台5万円)を算定した。

4. 分庁解消の方法

(1) 分庁解消の方法

分庁を解消するには、分散化した組織を一つの庁舎（以下「統合庁舎」といいます。）に統合する必要がある。この統合庁舎は、組織全体を収容できる規模が当然必要となってくるが、市にはこうした規模の庁舎がないため、この統合庁舎を整備する必要が生じてくる。

この統合庁舎を整備する方法については、次のようなものが考えられる。

① 既存庁舎増築

既存庁舎の何れか一つを増築することによる必要規模の統合庁舎整備

② 既存庁舎建て替え

既存庁舎の何れか一つを建替えることによる必要規模の統合庁舎整備

③ 統合庁舎新築

既存庁舎以外の敷地に新築することによる必要規模の統合庁舎整備

④ 上記①～③の検討について

- 1) 上記①の場合は、建設年度が一番新しく、また建物を除いた現利用可能面積が一番大きい確井庁舎に増築することを検討する。
- 2) 上記②の場合は、竣工までの仮庁舎の費用が上乘せされ、さらに、施工期間がかかりすぎるため、検討から除外する。
- 3) 上記③の場合は、全用地取得及び現市有地利用を検討する。

(2) 分庁解消の条件等

統合庁舎の建設については、以下の条件等が考えられる。

① 地方自治法による条件

1) 第4条第2項

「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について適当な考慮を払わなければならない。」(別紙3、4)

2) 現在の本庁舎位置を変える場合には、変更後の位置について議会の特別議決(2/3以上)が必要

② 合併特例債の利用による条件

平成27年度までに事業を完了する必要があるため、用地取得等の未確定要素がある計画は、事実上不可能

③ 長期的コストの比較

初整備費などの短期的コスト比較だけでなく施設の耐用年数や起債償還期限等を考慮した長期的トータルコスト比較が必要

④ 耐震改修費等(既存庁舎増築の場合)の必要性

必ず、老朽化した既存庁舎の耐震、大規模改修が必要となり、さらに、耐用年数過ぎれば建替えが必要

⑤ 財政状況による条件

今後の財政状況によっては、費用面から考慮して、統合庁舎の断念も考えられるが、その場合においては、各庁舎の耐震工事、大規模改修工事などが必要

**5. 各分庁解消方法の面積、費用等検討結果の詳細と問題点
(別添)**

庁舎間移動に関する分庁解消効果調べ

①碓井庁舎(本庁)から各庁舎(本庁)への移動

移動元	移動先	回数 (ア)	公用車 (イ)	私用車 (ウ)	往復距離・km (エ)	往復時間・分 (オ)	私用車賃・円 (カ)	ガソリン代 ※1 (イ)×(エ)÷10×130	旅費 (ウ)×(カ)	人件費 ※2 (ア)×(オ)÷60×4,140
碓井庁舎	嘉穂本庁	46	37	9	7	14	400	3,463	3,600	44,436
碓井庁舎	山田本庁	55	41	14	13	26	400	6,716	5,600	98,670
碓井庁舎	稲築本庁	46	32	14	10	20	400	3,994	5,600	63,480
合計		147	110	37				14,173	14,800	206,586

※1公用車平均燃費10km/ℓ、ガソリン単価130円/ℓとして算出 ※2市職員平均年間人件費7,867千円(退職手当等含む)より年1,900時間として時間単価を算出

②嘉穂庁舎(本庁)から各庁舎(本庁)への移動

移動元	移動先	回数 (ア)	公用車 (イ)	私用車 (ウ)	往復距離・km (エ)	往復時間・分 (オ)	私用車賃・円 (カ)	ガソリン代 (イ)×(エ)÷10×130	旅費 (ウ)×(カ)	人件費 (ア)×(オ)÷60×4,140
嘉穂庁舎	碓井本庁	149	121	28	7	14	400	11,326	11,200	143,934
嘉穂庁舎	山田本庁	19	13	6	9	18	400	1,589	2,400	23,598
嘉穂庁舎	稲築本庁	40	30	10	13	26	400	5,070	4,000	71,760
合計		208	164	44				17,984	17,600	239,292

③山田庁舎(本庁)から各庁舎(本庁)への移動

移動元	移動先	回数 (ア)	公用車 (イ)	私用車 (ウ)	往復距離・km (エ)	往復時間・分 (オ)	私用車賃・円 (カ)	ガソリン代 (イ)×(エ)÷10×130	旅費 (ウ)×(カ)	人件費 (ア)×(オ)÷60×4,140
山田庁舎	碓井本庁	140	120	20	13	26	400	19,656	8,000	251,160
山田庁舎	嘉穂本庁	18	15	3	9	18	400	1,833	1,200	22,356
山田庁舎	稲築本庁	10	10	0	14	28	400	1,820	0	19,320
合計		168	145	23				23,309	9,200	292,836

④稲築庁舎(本庁)から各庁舎(本庁)への移動

移動元	移動先	回数 (ア)	公用車 (イ)	私用車 (ウ)	往復距離・km (エ)	往復時間・分 (オ)	私用車賃・円 (カ)	ガソリン代 (イ)×(エ)÷10×130	旅費 (ウ)×(カ)	人件費 (ア)×(オ)÷60×4,140
稲築庁舎	碓井本庁	159	130	29	10	20	400	16,224	11,600	219,420
稲築庁舎	嘉穂本庁	69	67	2	13	26	400	11,323	800	123,786
稲築庁舎	山田本庁	67	49	18	14	28	400	8,918	7,200	129,444
合計		295	246	49				36,465	19,600	472,650

平成22年4月における本庁間移動の合計

回数	公用車	私用車	ガソリン代	旅費	人件費	経費合計
818	665	153	91,931	61,200	1,211,364	1,364,495

本庁間移動に係る分庁解消効果額

年間効果額(円/年)
16,373,938

庁舎維持管理の算定表及び分庁解消に係る維持管理経費効果額の算定について

①19年度～21年度における庁舎維持管理経費実績表

19年度実績		碓井	山田	嘉穂	稲築	計
光熱水費	電気代	9,831,426	9,042,860	4,809,056	4,534,560	28,217,902
	水道代	367,750	447,775	107,890	110,620	1,034,035
庁舎管理費	宿日直	5,250,000	5,250,000	5,250,000	12,920,495	28,670,495
	清掃	5,150,250	5,150,250	2,025,184	901,500	13,227,184
補修費	補修費計	2,701,093	1,583,488	1,465,082	1,936,980	7,686,643
管理委託料	管理委託料計	3,676,915	3,258,255	2,038,045	4,309,821	13,283,036
計		26,977,434	24,732,628	15,695,257	24,713,976	92,119,295
20年度実績		碓井	山田	嘉穂	稲築	計
光熱水費	電気代	10,122,149	8,929,209	4,778,050	4,429,644	28,259,052
	水道代	341,280	400,745	104,070	91,340	937,435
庁舎管理費	宿日直	5,617,920	5,617,920	5,617,920	5,617,920	22,471,680
	清掃	5,244,750	5,244,750	1,917,626	1,944,176	14,351,302
補修費	補修費計	2,698,069	2,357,741	1,505,721	1,180,492	7,742,023
管理委託料	管理委託料計	4,462,295	3,678,590	2,288,242	3,329,262	13,758,389
計		28,486,463	26,228,955	16,211,629	16,592,834	87,519,881
21年度実績		碓井	山田	嘉穂	稲築	計
光熱水費	電気代	9,524,360	7,789,412	4,658,561	3,664,646	25,636,979
	水道代	256,307	352,869	66,846	118,566	794,588
庁舎管理費	宿日直	6,294,279	6,294,277	6,294,277	6,294,277	25,177,110
	清掃	5,407,500	5,407,500	1,919,520	1,942,930	14,677,450
補修費	補修費計	2,007,666	1,066,688	1,364,407	1,316,883	5,755,644
管理委託料	管理委託料計	4,300,420	3,546,533	1,988,625	3,571,431	13,407,009
計		27,790,532	24,457,279	16,292,236	16,908,733	85,448,780
庁舎延べ床面積		3,305	5,302	2,690	3,129	14,426
19年度～21年度平均		27,751,476	25,139,621	16,066,374	19,405,181	88,362,652

②分庁を解消した場合の維持管理経費効果額について

現在の維持管理 経費(全体) (円/年)	現在の庁舎の 延べ床面積 (㎡)	現在の維持管理 経費単価 (円/㎡)	庁舎統合後の 延べ床面積 (㎡)	庁舎統合後の 維持管理経費 (円/年)	維持管理経費の 効果額 (円/年)
88,362,652	14,426	6,125	11,151	68,299,875	20,062,777

※上記単価と同様の維持管理経費が統合庁舎においてもかかるものと仮定する。

各庁舎利用状況及び交通事情、官公署との位置関係

◎各庁舎来庁者住民票等発行件数調査(平成21年度)

単位:件

区 分	山田庁舎	稲築庁舎	碓井庁舎	嘉穂庁舎
来庁者住民票等発行件数	13,662	27,403	14,078	11,351

◎各庁舎と主要官公署、JRとの直線距離調査

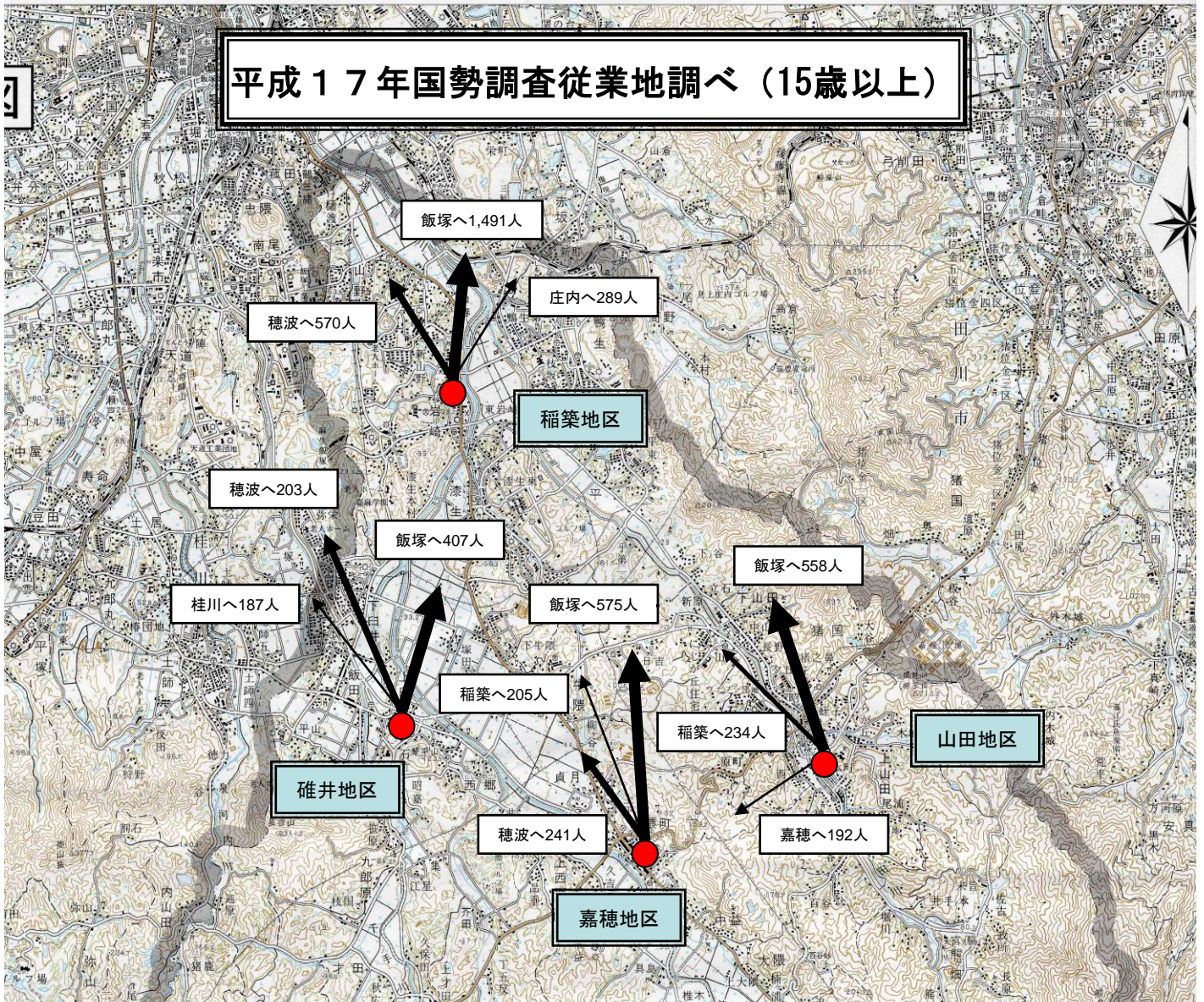
単位:Km

区分	山田庁舎	稲築庁舎	碓井庁舎	嘉穂庁舎	
① 飯塚総合庁舎(県)	12.2	6.5	9.6	12.1	
② 福岡地方裁判所飯塚支部	12.0	6.3	9.4	11.9	
	福岡家庭裁判所飯塚支部	12.0	6.3	9.4	11.9
	飯塚簡易裁判所	12.0	6.3	9.4	11.9
③ 飯塚消防署	12.6	6.5	9.7	12.4	
④ 山田消防署	0.9	5.3	4.7	2.6	
⑤ 飯塚合同庁舎(国)(法務局、税務署等)	11.4	5.4	8.8	11.3	
⑥ 福岡県教育庁筑豊教育事務所	11.9	6.2	9.7	12.0	
⑦ 飯塚警察署	11.2	5.3	9.1	11.2	
⑧ 嘉麻警察署	2.7	5.4	2.9	0.5	
⑨ JR新飯塚駅	11.5	5.6	9.1	11.5	
⑩ JR飯塚駅	10.4	4.3	7.5	10.1	
⑪ JR桂川駅	10.1	5.3	5.1	8.5	
⑫ JR下鴨生駅	7.0	2.2	6.0	7.5	

* は一番近い庁舎を指す。

* 飯塚土木事務所管内図(縮尺1:50000)を基にして、各事務所と官公署との直線距離を図面上で計測したもの。

平成17年国勢調査従業地調べ（15歳以上）



就業先別(旧嘉飯山地区上位5団体)

区分	従業地及び従業者数				
山田市	飯塚市	稲築町	嘉穂町	穂波町	庄内町
	558人	234人	192人	185人	110人
稲築町	飯塚市	穂波町	庄内町	嘉穂町	桂川町
	1,491人	570人	289人	198人	183人
碓井町	飯塚市	穂波町	桂川町	稲築町	嘉穂町
	407人	203人	187人	149人	127人
嘉穂町	飯塚市	穂波町	稲築町	山田市	桂川町
	575人	241人	205人	154人	125人

この図は、国勢調査を基に、15歳以上の就業者の主な従業地及びそれに伴う就業者の方向性を示したものである。

5. 各分庁解消方法の面積、費用等検討結果の詳細と問題点

目 次

総括表	P1~P3
積算資料	P4~P12

総括表

A. 敷地面積等関係算定数値

		詳細算定ページ
1. 職員数見込算定関係	413 人	P4
2. 駐車場必要面積算定関係		P5
(1) 台数	693 台	
(2) 面積	17,325 m ²	
3. 統合庁舎建築面積、延床面積等算定関係		P5～P6
(1) 職員1人当り床面積	27 m ²	
(2) 確井増築の場合		
① 必要延床面積	7,846 m ²	
② 建築面積(5F)	1,569 m ²	
(3) 新築の場合		
① 必要延床面積	11,151 m ²	
② 建築面積(5F)	2,230 m ²	
4. 総必要敷地面積算定関係		P6
(1) 確井増築の場合	18,894 m ²	
(2) 新築の場合	19,555 m ²	
5. 不足敷地面積算定関係		P6
(1) 確井増築の場合	△ 5,058 m ² (用地取得の要あり)	
(2) 新築の場合		
① 全用地取得	△ 19,555 m ² (用地取得の要あり)	
② スポーツプラザ横	0 m ² (用地取得無。残余面積 2,455 m ² 施設取壊時の残余面積 4,449 m ²)	
③ 確井グラウンド	0 m ² (用地取得無。残余面積 1,673 m ²)	
6. 増築、新築ごとの敷地面積関係問題点		P6
7. 参考(公用車、職員等を減少させたときの不足敷地面積の変動表)		P7

B. 事業費等関係算定数値

1. 各単価算定関係 P8

- (1) 建設単価 326 千円/㎡
- (2) 用地費単価 9,000 円/㎡
- (3) 用地造成単価 27,000 円/㎡

2. 事業費算定関係(当初及び将来必要事業費) P8～P9

(維持管理費除く。)

- (1) 碓井増築の場合 (下記の費用のほか、今後現庁舎老朽化のための立替経費の加算が予想される。)

単位:千円

区分	当初分	将来分 (耐震等)	合計	将来立替分
碓井増築	2,739,884	482,000	3,221,884	XX億円
*参考 用地買収 無の場合	2,557,796		3,039,796	

- (2) 新築の場合

単位:千円

区分	当初分	将来分 (耐震等)	合計
全用地取得	4,339,206	0	4,339,206
用地取得無	3,635,226	0	3,635,226

3. 必要一般財源算定関係(起債償還期限内(30年)) P10

- (1) 維持管理費含む場合

- ① 碓井増築の場合 (下記の費用のほか、今後現庁舎老朽化のための立替経費の加算が予想される。)

- 1) 耐震工事、大規模改修等が増築と同時施工できない場合

単位:千円

区分	当初分
碓井増築	3,922,592
*参考 用地買収 無の場合	3,845,124

- 2) 耐震工事、大規模改修等が増築と同時施工でき、かつ、合併特例債の対象事業として採択された場合

単位:千円

区分	当初分
碓井増築	3,645,622
*参考 用地買収 無の場合	3,568,153

- ② 新築の場合

単位:千円

区分	当初分
全用地取得	3,895,470
用地取得無	3,596,061

(2) 維持管理費含まない場合

① 確井増築の場合 (下記の費用のほか、今後現庁舎老朽化のための立替経費の加算が予想される。)

1) 耐震工事、大規模改修等が増築と同時施工できない場合

単位:千円

区分	当初分
確井増築	1,648,352
*参考 用地買収 無の場合	1,570,884

2) 耐震工事、大規模改修等が増築と同時施工でき、かつ、合併特例債の対象事業として採択された場合

単位:千円

区分	当初分
確井増築	1,371,382
*参考 用地買収 無の場合	1,293,913

② 新築の場合

単位:千円

区分	当初分
全用地取得	1,846,470
用地取得無	1,547,061

4. 統合庁舎断念時の必要一般財源算定関係(起債償還期限内(30年))

..... P10

(1) 維持管理費含む場合

3,547,607 千円 + XX億円(立替費用)

(2) 維持管理費含まない場合

896,717 千円 + XX億円(立替費用)

5. 増築、新築ごとの事業費等関係問題点

..... P11

6. 参考(建設コスト減少に伴う一般財源の減少変動表)

..... P12

積算資料

A 敷地面積等関係算定数値

1. 職員数見込算定関係

(1) 平成23年4月1日庁舎別職員数一覧表

区分	課数 (課)	係数 (係)	職員数(人)														
			正規職員(A)			臨時・嘱託職員									職員・臨時・嘱託 合計数(A)+(D)		
						常勤臨時(B)			常勤嘱託(C)			臨時・嘱託合計数 (B)+(C)=(D)					
			庁内	出先	計	庁内	出先	計	庁内	出先	計	庁内	出先	計	庁内	出先	計
碓井庁舎	15	29	113	22	135	6	5	11	9	15	24	15	20	35	128	42	170
山田庁舎	6	19	91	54	145	12	53	65	33	40	73	45	93	138	136	147	283
嘉穂庁舎	7	21	67	38	105	6	110	116	9	43	52	15	153	168	82	191	273
稲築庁舎	4	12	67	9	76	2	4	6	3	18	21	5	22	27	72	31	103
合計	32	81	338	123	461	26	172	198	54	116	170	80	288	368	418	411	829

(2) 平成18年策定定員適正化計画(ポスト管理計画)による職員数計画

区分	平成27年4月1日 正規職員数 適正化計画(人)	*参考 平成23年4月1日正規職員数(人)			
		現 行(A)	適正化計画(B)	現行と適正化計画との差 (A)-(B)	
事務職	部長	6	0	6	6
	次長	0	1	0	△ 1
	課長	25	26	25	△ 1
	補佐	10	26	10	△ 16
	係長	65	78	71	△ 7
	非役付(保健師含む。)	227	221	249	28
	小計	333	352	361	9
保育士(所長、園長含む。)	42	52	52	0	
技能労務職	25	57	44	△ 13	
合計	400	461	457	△ 4	

△は削減未達人数

(3) 平成27年4月1日庁舎勤務職員数見込

*事務職の正規職員に加え、職員の代わりに配置している常勤嘱託・常勤臨時のうち、庁舎勤務者を合計

(単位:人)

区分	人数	備考
正規職員	333	(上記2事務職を庁内勤務とみなす。)
嘱託・臨時職員	80	(上記1による)
合計	413	

2. 駐車場必要面積算定関係

(1台あたり面積は「平成22年度地方債の手引」によるものとし、通路等を含む。)

(1) 来客用駐車場

* 現行の各庁舎の来客用駐車場をスライドして計上(5月25日各庁舎総務係聴き取り)

(単位:台)

区分	現駐車台数
碓井庁舎	75
山田庁舎	12
嘉穂庁舎	30
稲築庁舎	53
計	170

必要面積 = 170 台 × 25 m² = 4,250 m²

(2) 公用車駐車場 必要面積 = 110 台 × 25 m² = 2,750 m²

* 現行の実利用可能台数 136台(バス等除く。全体は219台)を集中管理等により約2割削減とし、110台とする。

(3) 職員駐車場 必要面積 = 413 台 × 25 m² = 10,325 m²

(4) 合計 必要面積 = 693 台 × 25 m² = 17,325 m²

3. 統合庁舎建築面積、延床面積等算定関係

(1) 一人当たり床面積の算出

① 近年建築された近隣市等の状況

区分	庁舎勤務 職員数(人)	庁舎床面積(m ²)		建築年次
		延床面積	職員1人当り	
直方市	409	13,014	31.8	平成2年度
川崎町	160	6,334	39.6	平成12年度
旧穂波町	223	9,325	41.8	平成6年度
旧筑穂町	143	5,764	40.3	平成14年度
平均値			38.4	*単純平均

② 現状

区分	庁舎勤務 職員数(人)	事務室等実使用床面積(m ²)		建築 年度	平成28年度 時点における 残耐用年数	建物除く 現利用可 能面積 (m ²)
		延床面積	職員1人当り			
碓井庁舎	128	3,305	-----	S.56	15年	10,956
山田庁舎	136	5,302	-----	S.49	8年	10,595
嘉穂庁舎	82	2,690	-----	S.46	5年	4,258
稲築庁舎	72	3,129	-----	S.26	△15年	8,104
合計(A)	418	14,426	34.5			
議場等 重複面積 (B)	-----	2,621	-----			
再計 (A)-(B)	418	11,805	28.2			

③ 統合庁舎の職員一人当たり床面積の算定

①、②を勘案し、さらに統合による削減を5%見込む

28.2 m² × 95 % ÷ = 27 m²

(2) 統合庁舎の延床面積推計

* 統合庁舎については、碓井庁舎増築及び新築の2つのケースを想定し、面積を推計

区分	庁舎勤務全 職員数(人)	職員1人当り 庁舎面積 (m ²)	必要延床 面積 (m ²) (A)	現有延床 面積 (m ²) (B)	建築必要延 床面積 (m ²) (A)-(B) (C)	建築面積 (5階建) (m ²) (C)÷5

碓井庁舎増築	413	27	11,151	3,305	7,846	1,569
新築				0	11,151	2,230

4. 総必要敷地面積算定関係

(単位: m²)

区分	駐車場(A)	建築面積(B)	合計(A)+(B)
碓井庁舎増築	17,325	1,569	18,894
新築		2,230	19,555

5. 不足敷地面積算定関係

(単位: m²)

区分		必要面積(A)	利用可能保有面積(B)	過不足面積(B)-(A)	備考
碓井庁舎増築		18,894	13,836 (10956m ² (現利用面積) + 2880m ² (周辺利用即可能面積))	△ 5,058	* 用地取得の要あり
新築	全用地取得	19,555	0	△ 19,555	
	市有地 稲築スポーツプラザ横		22,010 (8104m ² (現利用面積) + 13906m ² (スポーツプラザ周辺))	2,455	* スポーツプラザ取壊の場合 計 4,449 m ² の過面積
	碓井グラウンド		21,228 (5317m ² (駐車場) + 15911m ² (グラウンド))	1,673	

6. 増築、新築ごとの敷地面積関係問題点

(1) 碓井庁舎増築の場合の問題点

- ① 用地取得が必要なので、現時点で取得確実な用地を確保していなければ、平成27年度事業完了の見込みがたたず。
- ② 碓井地区公民館、住民センターを合併時以降に事務室として使用しているため、代替施設を建設する必要あり。
- ③ 場合によっては開発行為に該当することもあり、費用の増加が考えられる。

(2) 新築の場合の問題点 (本庁舎の位置変更のため、新たな位置について議会での特別議決(2/3以上)が必要)

① 全用地取得の場合

- 1) 用地取得が必要なので、現時点で取得確実な用地を確保していなければ、平成27年度事業完了の見込みがたたず。

② 稲築スポーツプラザ横の場合

- 1) グラウンドが使用できなくなること。(教育委員会の意向の確認、建物取壊の場合も同様)
- 2) 排水対策等を検討する必要があること。場合によっては開発行為に該当することもあり、費用の増加等が考えられる。

③ 碓井グラウンド

- 1) グラウンドが使用できなくなること。(教育委員会の意向の確認)
- 2) まちづくりの中心となりうるか?
- 3) 排水対策等を検討する必要があること。場合によっては開発行為に該当することもあり、費用の増加等が考えられる。

(3) 面積等が適当であっても、建築場所において受ける各種法令による建築制限がクリアできるか、またクリアする工法等の調査のため、コンサルによる検討が必要

7. 参考(公用車、職員等を減少させたときの不足敷地面積の変動表)

(1) 公用車、職員用、来客用台数を減じたときの駐車場減少面積と増築敷地不足面積の変動

区分	駐車場(台、m ²)			原計画 碓井増築敷地不足面積 (B) (m ²)	減台数後 碓井増築敷地不足面積 (A)+(B) (m ²)
	減台数	1台当面積	減少面積(A)		
	10		250		△ 4,808
	20		500		△ 4,558

変数	30	25	750	△ 5,058	△ 4,308
	40		1,000		△ 4,058
	50		1,250		△ 3,808
	60		1,500		△ 3,558
	70		1,750		△ 3,308
	80		2,000		△ 3,058
	90		2,250		△ 2,808
	100		2,500		△ 2,558
	150		3,750		△ 1,308
	200		5,000		△ 58

(2) 職員数を減じたときの庁舎建築面積及び駐車場の減少面積と増築敷地不足面積の変動

区分	職員(人、㎡) (原計画職員数 413 名)			確井増築 必要延床面積(㎡)		確井増築建築面積(5F) (㎡)			駐車場 減少面積 (G) (㎡)	敷地減少 面積 (F)+(G) (H) (㎡)	確井増築敷地不足面積 (㎡)			
	減員数	一人当り 床面積	減少 床面積 (A)	原計画 (B) (㎡)	減少後 (B)-(A) (C) (㎡)	原計画 (D)	減少後 (E)	減少面積 (D)-(E) (F)			原計画 (I)	減員後 (H)+(I)		
変数	10	27	270	7,846	7,576	1,569	1,515	54	250	304	△ 5,058	△ 4,754		
	20		540		7,306		1,461	108				500	608	△ 4,450
	30		810		7,036		1,407	162				750	912	△ 4,146
	40		1,080		6,766		1,353	216				1,000	1,216	△ 3,842
	50		1,350		6,496		1,299	270				1,250	1,520	△ 3,538
	60		1,620		6,226		1,245	324				1,500	1,824	△ 3,234
	70		1,890		5,956		1,191	378				1,750	2,128	△ 2,930
	80		2,160		5,686		1,137	432				2,000	2,432	△ 2,626
	90		2,430		5,416		1,083	486				2,250	2,736	△ 2,322
	100		2,700		5,146		1,029	540				2,500	3,040	△ 2,018
	150		4,050		3,796		759	810				3,750	4,560	△ 498

(3) 職員一人当り面積を減じたときの庁舎建築面積の減少面積と増築敷地不足面積の変動

区分	一人当り床面積(㎡、人) (原計画1人当り床面積 27 ㎡)			確井増築 必要延床面積(㎡)		確井増築建築面積(5F) (㎡)			確井増築敷地不足面積(㎡)	
	減面積	職員数	減少 床面積 (A)	原計画 (B) (㎡)	減少後 (B)-(A) (C) (㎡)	原計画 (D)	減少後 (E)	減少面積 (D)-(E) (F)	原計画 (I)	減面積後 (F)+(I)
変数	1	413	413	7,846	7,433	1,569	1,487	82	△ 5,058	△ 4,976
	2		826		7,020		1,404	165		△ 4,893
	3		1,239		6,607		1,321	248		△ 4,810
	4		1,652		6,194		1,239	330		△ 4,728
	5		2,065		5,781		1,156	413		△ 4,645
	6		2,478		5,368		1,074	495		△ 4,563
	7		2,891		4,955		991	578		△ 4,480
	8		3,304		4,542		908	661		△ 4,397
	9		3,717		4,129		826	743		△ 4,315
	10		4,130		3,716		743	826		△ 4,232

* 確井における所管課の同意により使用できるかもしれない庁舎近辺の公の施設面積等

- ① 美術館駐車場 1687㎡ (半分くらいは使用可能か?)
- ② 公園駐車場 623㎡
- ③ 道の駅駐車場 3273㎡ (会社・起債等の関係?)

B 事業費等関係算定数値

1. 各単価算定関係

(1) 建設単価の算定

① 近年建築された近隣市等の状況

区分	延床面積 (㎡)	構造	階層	総事業費 (千円)	単価 (千円/㎡)	建築年次
直方市	13,014	RC	地下1階・地上9階建	3,089,874	237	平成2年度
川崎町	6,334		3階建	1,816,321	287	平成12年度
旧穂波町	9,325		5階建	2,723,000	292	平成6年度
旧筑穂町	5,764		5階建	1,572,254	273	平成14年度
平均値					272	*単純平均

* 総事業費には、設計監督料、外構工事費、付帯工事費を含む。

② 統合庁舎建設単価の算出

$$272 \text{ 千円} \times 1.2 \text{ (コスト上昇率)} = \mathbf{326 \text{ 千円}}$$

* コスト上昇率は、「財団法人建設物価調査会2010.7月号」を参考に算出

(2) 用地費単価の算定

単価は、1㎡当たり **9,000 円** とする。

* 単価は、農地取得の場合とし、嘉穂地区小学校建設に伴う買収単価採用

(3) 取得用地造成費単価の算定

単価は、1㎡当たり **27,000 円** とする。 * 単価は、標準設計金額に基づく概算単価
(3.3㎡当たり 89,100 円)

2. 事業費算定関係

(1) 当初必要経費

区分	本体経費			用地取得費			用地造成費			当初必要経費計 (千円) (C)+(F)+(I)	
	建築 延床面積 (㎡) (A)	単価 (千円) (B)	建築費 (千円) (A)×(B) (C)	取得面積 (㎡) (D)	単価 (円) (B)	取得費 (千円) (D)×(E) (F)	取得面積 (㎡) (G)	単価 (円) (H)	造成費(千 円) (D)×(E) (I)		
碓井庁舎 増築	7,846	326	2,557,796	5,058	9,000	45,522	5,058	27,000	136,566	2,739,884	
新築	全用地 取得		11,151	3,635,226		19,555	175,995		19,555	527,985	4,339,206
	取得なし					-----	-----		-----	-----	3,635,226

(2) 将来必要経費

① 碓井庁舎増築の場合に生じる将来必要経費

1) 現碓井庁舎大規模改修及び耐震工事費用(昭和56年建築)

$$402,000 \text{ 千円} \times 1.2 \text{ (コスト上昇率)} = 482,000 \text{ 千円}$$

* コスト上昇率は、「財団法人建設物価調査会2010. 7月号」を参考に算出

* 平成16年度施工碓井中学校(昭和54年建築)大規模改造及び耐震補強工事参考

2) 現碓井庁舎立替経費 XX億円

② 将来の維持管理経費推計

区分	現行			新庁舎分		現行碓井庁舎年間現行維持管理経費(千円)(F)	増築・新築別年間維持管理経費計(千円)(E)+(F)
	嘉麻市4庁舎計年間維持管理費(千円)(A)	嘉麻市4庁舎延床面積(m ²)(B)	m ² 当り年間維持管理経費単価(円)(A)/(B)(C)	延床面積(m ²)(D)	年間維持管理経費(千円)(C)×(D)(E)		
碓井庁舎増築	88,363	14,426	6,125	7,846	48,057	27,751	75,808
新築				11,151	68,300	----	68,300
年間差額							9,508

(3) 当初及び将来必要経費合計 (碓井庁舎増築時の現庁舎老朽化に伴う立替経費は、数値未確定のため必要経費から除外)

区分	当初費用(千円)				大規模改修等将来必要経費(千円)(B)	再計(千円)(A)+(B)	*参考建築後年間維持管理費(千円)	*参考将来現碓井庁舎立替費用	
	建築費(A)	用地買収費(B)	用地造成費(C)	当初総費用(A)+(B)+(C)(D)					
碓井庁舎増築		45,522	136,566	2,739,884	482,000	3,221,884	75,808	XX億円	
	*参考(用地買収等が無い場合)	2,557,796	0	0		2,557,796			3,039,796
新築	全用地取得	3,635,226	175,995	527,985	4,339,206	0	4,339,206	68,300	0
	取得なし		0	0	3,635,226	0	3,635,226		

* 碓井庁舎増築の場合には、参考で示している老朽化に伴う立替費用が上乗せされると考えられる。

3. 必要一般財源算定関係

(碓井庁舎増築時の現庁舎老朽化に伴う立替経費は、数値未確定のため必要経費から除外)

区分	当初費用(千円)			将来費用(千円)		30年間支出 建築・改修等 一般財源計 (千円) (A)+(B)+(C) (D)	30年間支出 維持管理費 一般財源計 (千円) (E)	30年間支出 一般財源計 (千円) (D)+(E)	*参考 将来 現碓井 庁舎 立替費	
	総費用	左の財源内訳		30年間 起債償還 一般財源 相当額(B)	大規模 改修等 一般財源(C)					
		起債	一般財源(A)							
①碓井庁舎 増築	2,739,884	2,602,000	137,884	1,028,468		1,648,352		3,922,592		
*参考 (用地買収等 が無しの 場合)	2,557,796	2,429,000	128,796	960,088	482,000	1,570,884		3,845,124		
②碓井庁舎 増築 (大規模改修 等を同時施工 かつ合併特例債 の対象採択に なった場合)	3,221,884	3,060,000	161,884	1,209,498	0	1,371,382	2,274,240	3,645,622	XX億円	
*参考 (用地買収等 が無しの 場合)	3,039,796	2,887,000	152,796	1,141,117		1,293,913		3,568,153		
新築	全用地 取得	4,339,206	4,122,000	217,206	1,629,264	0	1,846,470	2,049,000	3,895,470	0
	取得なし	3,635,226	3,453,000	182,226	1,364,835	0	1,547,061		3,596,061	
参考	統合した場合の職員移動経費、公用車経費、維持管理経費の削減効果額(報告書本文P3)の30年間分							1,132,080		

* 上表の維持管理経費は、庁舎に係る電気・ガス・水道・管理委託料等とし、職員移動経費、公用車経費は含まず。

* 起債は30年償還、利率1.8%と見込む。(H.23.5現在)

* 大規模改修等については、増築と同時施工が難しいため、平成28年度以降の施工しか見込めない。

* 碓井庁舎増築の場合には、参考で示している老朽化に伴う立替費用が上乘せされると考えられる。

4. 統合庁舎建設断念時の必要一般財源算定関係

(1) 問題点

- ① 各庁舎において、耐震工事、大規模改修等を行う必要があること。
- ② 上記①の事業には大きな経費がかかるため、必ず、合併特例債対象事業として採択されること。
- ③ 耐用年数を超えている庁舎もあり、必ず、今後新築等の必要が出てくること。

(2) 必要一般財源の見通し

◎ 工事単価は、前述の「現碓井庁舎の大規模改修及び耐震工事費用」から算出

$$482,000 \text{ 千円} \div 3,305 \text{ m}^2 = 146 \text{ 千円/m}^2$$

区分	当初費用(千円)			将来費用(千円)		30年間支出 建築・改修等 一般財源計 (千円) (D)+(E) (F)	30年間支出 維持管理費 一般財源計 (千円) (G)	30年間支出 一般財源計 (千円) (F)+(G)	将来 立替 費用	
	合計延 床面積 (m ²) (A)	単価 (B)	事業費 (A)×(B) (C)	左の財源内訳						
				起債	一般財源 (D)					
4庁舎 合計	14,426	146	2,106,196	2,000,000	106,196	790,521	896,717	2,650,890	3,547,607	XX 億円

5. 増築及び新築ごとの事業費等関係問題点

(1) 碓井庁舎増築の場合の問題点

- ① 平成28年時点において、建物の残耐用年数が15年となっており、今後建替の必要性あり。(単費で対応する必要)
特に、耐用年数を越えて使用することが、経験則上、即危険ということにはならないと考えるが、昨今の災害対応から考えて、市民の避難等を考えたときに市の中心たる本庁に何らの手だてをしないことは行政の責任として許されず、必ず建替などの経費は算定しておくべきと考える。
- ② 維持管理費が嵩む。
- ③ 起債償還期間の一般財源合計が新築より嵩む。
- ④ 大規模改修等について、施工時期が平成28年度以降になる可能性が大きく、その場合債合併特例債対象から外れる。

(2) 新築の場合の問題点 (本庁舎の位置変更のため、新たな位置について議会での特別議決(2/3以上)が必要)

- ① 全用地取得の場合
 - 1) 事業費が高騰
- ② 用地取得なし
 - 1) 当初のみ事業費は増築より嵩む。

6. 参考(建設コストの減少に伴う一般財源の減少変動表)

(1) 確井増築

単位:千円

建設費関係		用地関係		事業費計 (A)+(B) +(C)	左の財源内訳		将来費用		一般財源計 (D)+(E)+(F) (G)	原計画 一般財源 (H)	減少 一般財源 (G)-(H)
減少 率 (%)	建設費 (A)	用地費 (B)	造成費 (C)		起債	一般財源 (D)	起債償還 一般財源 相当額 (E)	大規模 改修等 (F)			
20	2,046,237	45,522	136,566	2,228,325	2,116,000	112,325	836,372	1,430,697	1,648,352	△ 217,655	
30	1,790,457			1,972,545	1,873,000	99,545	740,323	482,000		1,321,868	△ 326,484
40	1,534,678			1,716,766	1,630,000	86,766	644,260			1,213,026	△ 435,326

(2) 新築(用地購入なし)

単位:千円

建設費関係		用地関係		事業費計 (A)+(B) +(C)	左の財源内訳		将来費用		一般財源計 (D)+(E)+(F) (G)	原計画 一般財源 (H)	減少 一般財源 (G)-(H)
減少 率 (%)	建設費 (A)	用地費 (B)	造成費 (C)		起債	一般財源 (D)	起債償還 一般財源 相当額 (E)	大規模 改修等 (F)			
20	2,908,181	0	0	2,908,181	2,762,000	146,181	1,091,710	1,237,891	1,547,061	△ 309,170	
30	2,544,658			2,544,658	2,417,000	127,658	955,345	0		1,083,003	△ 464,058
40	2,181,136			2,181,136	2,072,000	109,136	818,980			928,116	△ 618,945