

第4回美作市庁舎整備検討市民委員会 次第

日 時 平成27年3月24日(火)
午後2時～

場 所 美作市栄町35番地
美作市民センター 2階研修室

1 開会

2 あいさつ

3 協議事項

1) 資料の説明

2) 検討事項(追加)

・庁舎の構造について

3) 質疑応答・意見交換ほか

4) 次回の会議開催時期について

5) その他

4 閉会

第4回美作市庁舎整備検討市民委員会 名簿

H27.3.24

	組織委員区分	地域	氏名	ふりがな	性別	備考
庁舎整備検討 市民委員会	学識経験を有する者		氏原 岳人	うじはら たけひと	男	岡山大学大学院 助教
	市議会代表		鈴木 悦子	すずき えつこ	女	副議長
			谷本 有造	たにもと ゆうぞう	男	産業建設常任委員会委員長
	公共的団体等の 役職員	勝田	有元 敏衛	ありもと としえ	男	地域審議会会長
		勝田	高田 義和	たかた よしかず	男	行政事務連絡協議会
		大原	春名 章良	はるな あきら	男	副委員長 地域審議会会長
		大原	中嶋 義晴	なかしま よしはる	男	行政事務連絡協議会
		東粟倉	鳥元 均	とりもと ひとし	男	地域審議会会長
		東粟倉	上田 義雄	うえだ よしお	男	行政事務連絡協議会
		美作	鳥越 重一	とりごえ しげかず	男	委員長 地域審議会会長
		美作	谷口 征士	たにぐち せいし	男	行政事務連絡協議会
		作東	春名 宏	はるな こう	男	地域審議会会長
		作東	山本 壽	やまもと ひさし	男	行政事務連絡協議会
	英田	高坂 敏明	こうさか としあき	男	地域審議会会長	
英田	小谷 一夫	こたに かずお	男	行政事務連絡協議会		
市長		萩原 誠司	はぎわら せいじ			
副市長		安部 薫	あべ かおる			
副市長		横山 博光	よこやま ひろみつ			
政策審議監		福原 覚	ふくはら さとる			
事務局	総務部長		尾崎 功三	おさき こうぞう		
	総務課長		高尾 和弘	たかお かずひろ		
	総務課総務係長		谷口 朋弘	たにぐち ともひろ		
	管財課長		月見 松男	つきみ まつお		
	都市住宅課長		小林 英樹	こばやし ひでき		

I 移転新築方式の検討

1. 庁舎機能の検討

現状の分庁方式では、利用者の要件によって各庁舎間の移動を強いることになっている。また、行政運営においても、決裁や会議に時間を要する要因となっている。

基本的な市民サービスをワンストップで提供するため、特定目的の施設運営を行う部署を除き、一箇所に集約する場合の規模を検討する。

(1) 本庁へ集約する部署の現状

施設	主な部署	職員数	面積	車両	備考
本庁	本庁舎	290 嘱託臨時 含む	3,228	50	延べ床面積
	市民センター		1,048		2,3階面積(会議室)
	書庫		240		車庫棟2階
旧豊田小学校	書庫利用		180	3教室分	
美作保健センター	保健福祉部		1,196	22	
美作浄水場	上水道課		243	7	執務部分のみ
美作浄化センター	下水道課		175	5	#
作東総合支所	教育委員会		1,000	9	#
合計		290	7,310	93	

※会議室の必要面積として、市民センター・保健センターを算入し、他の部署は執務部分のみを集計。

※浄水場は機械操作について検討を要する。

(2) 分庁方式とする部署

病院、診療所、クリーンセンター、観光施設、消防本部
幼稚園、保育園、社会体育施設 等

2. 建築面積の検討

庁舎面積を算定する方法として、以下の方法があり比較検討を行う。

(1) 総務省地方債査定に係る標準面積

庁舎内の職員数を基に、事務室、倉庫、会議室等の面積を算出する。また、議場については議員定数を基に面積を算出する。

職員数は、合併10年経過し職員数適正化(150人減)や事務分担も安定したことから、現在の組織と職員数及び、人口5万人未満の市町村換算率を採用し算定する。

区分	算出根拠				面積
	役職	職員数	換算率	換算職員数	
事務室	特別職	3	12.0	36	
	部長級	12	6.0	72	
	課長級	26	2.5	65	
	補佐・係長級	72	1.8	130	
	一般	152	1.0	152	
	製図職員	25	1.7	43	
	合計	290		497	
	換算面積	換算人数×4.5m ² /人			2,237
倉庫	事務室面積	2,237	指数	0.13	291
会議室等	職員数	290	標準面積	7m ² /人	2,030
共用スペース	上記計	4,558	指数	0.4	1,823
議場	議員定数	18	標準面積	35m ² /人	630
合計					7,011

人口5万人以上の換算率を採用した場合は、7,879m²となり、大きな団体ほど上級職の単位面積が多くなる考え方である。

(2) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準

上記と同じく、職員数を基に、出先合同庁舎の基準で執務面積、付属面積を算出する。国庁舎の基準であるため、市町村固有業務として別途、議場・窓口機能・防災機能・市民向け会議室等を別途加算する必要があるため、参考数値とする。

区分	算出根拠				面積
	役職	職員数	換算率	換算職員数	
事務室	特別職	3	18.0	54	
	部長級	12	9.0	108	
	課長級	26	5.0	130	
	補佐級	34	2.5	85	
	係長級	38	1.8	68	
	一般	152	1.0	152	
	製図職員	25	1.7	43	
	合計	290		640	
	換算面積	換算人数×4.0㎡/人			2,560
	会議室等	職員数	290	標準面積	0.4㎡/人
電話交換室	換算人数	640	標準面積		68
倉庫	事務室面積	2,560	指数	0.13	333
宿直室	職員数	1	最小面積	10㎡/箇所	10
庁務員室	職員数	0	指数	10㎡/人	
湯沸室	箇所数	4	標準面積	13㎡/箇所	52
受付	箇所数	1	最小面積	6.5㎡/箇所	7
便所	職員数	290	指数	0.32㎡/人	93
医務室	職員数	290	標準面積	85㎡/箇所	85
売店	職員数	290	指数	0.085㎡/人	25
食堂	職員数	290	標準面積	140㎡/箇所	140
理髪店	職員数	290	標準面積	30㎡/箇所	
機械室	有効面積	3,489	標準面積		547
電気室	有効面積	3,489	標準面積		131
自家発電	有効面積	3,489	標準面積		29
交通部分	上記計	4,196	指数	0.35	1,469
割増補正	事務・会議室	2,676	指数	0.1	268
合計					5,933

(3) 事例による算出

刊行物の調査データによる職員一人あたり面積は、市が25～35㎡程度、町村では35～45㎡程度となり、人口規模が少ないほど単位面積が大きくなる傾向がある。

職員数	人	290				
1人あたり面積	㎡/人	25	30	35	40	45
庁舎面積	㎡	7,250	8,700	10,150	11,600	13,050

(4) 建築面積の設定

- ・現在各施設の執務部分の合計面積 7,310㎡
- ・総務省基準(人口5万人未満) 7,011㎡
- ・国土交通省基準 5,933㎡+市の固有業務面積
- ・刊行物事例(小規模市) 8,700㎡

以上を参考に、7,000㎡を必要面積として仮定する。

(5) 車庫面積の設定

関係部署にある現在の公用車台数は93台あるが、本庁集約による共有化で80台程度を想定する。車庫は、平面、立体、地下等が考えられるが、敷地状況によるところが大きいため、仮に半数を平面屋根付き(総務省基準 25 m²/台)1,000 m²、半数は露天駐車(20 m²/台)800 m²と想定する。

現在の本庁舎来庁者駐車場は、市民センターを含めて68台あるが、議会、会議時には不足している。刊行物による床面積に比例する考えで試算すると下記表のとおりであり、会議室の招集人数を想定し100台(2,500 m²)程度とする。

階	床面積	係数(m ² /台)	駐車台数
1階	2,000	41.3 ~ 68.8	48 ~ 29
2階以上	5,000	96.4	52
計	7,000		100 ~ 81

※4階建てを想定

職員駐車場は、周辺の確保を検討し、290人×20 m²=5,800 m²程度となる。

3. 敷地面積の検討

必要敷地面積を、建物、駐車場等から算出すると次のようになる。

施設	算出根拠	面積
庁舎	建築面積	2,000
車庫	平屋の建築面積	1,000
駐車場	来庁+職員	8,300
その他	通路、庭	3,700
計		15,000

また、「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」では、建築面積に対して、木造 4.0 倍、耐火構造 2.5 倍が標準とあり 7,000 m²×2.5=17,500 m²となる。周辺環境や形状、建築階数、地価等により変動があるが、位置を特定しない段階では、15,000 m²で試算する。

4. 事業単価の設定

近年庁舎建築を行った類似団体の平米単価は次のとおりである。

市名	建設年	延床面積	建設工事費	建設単価
井原市	H15	10,210	2,820,000	276
宍粟市	H20	6,760	2,095,242	310
庄原市	H21	7,429	2,640,000	355
真庭市	H22	7,959	2,174,020	273
平均				304

東日本大震災の復興需要から建設費が高騰しているため、建設物価調査会の建築指数による補正值と消費税分を加えた 304 千円×1.138×108/105≒355 千円で試算する。

車庫については、355 千円×60%≒210 千円とする。

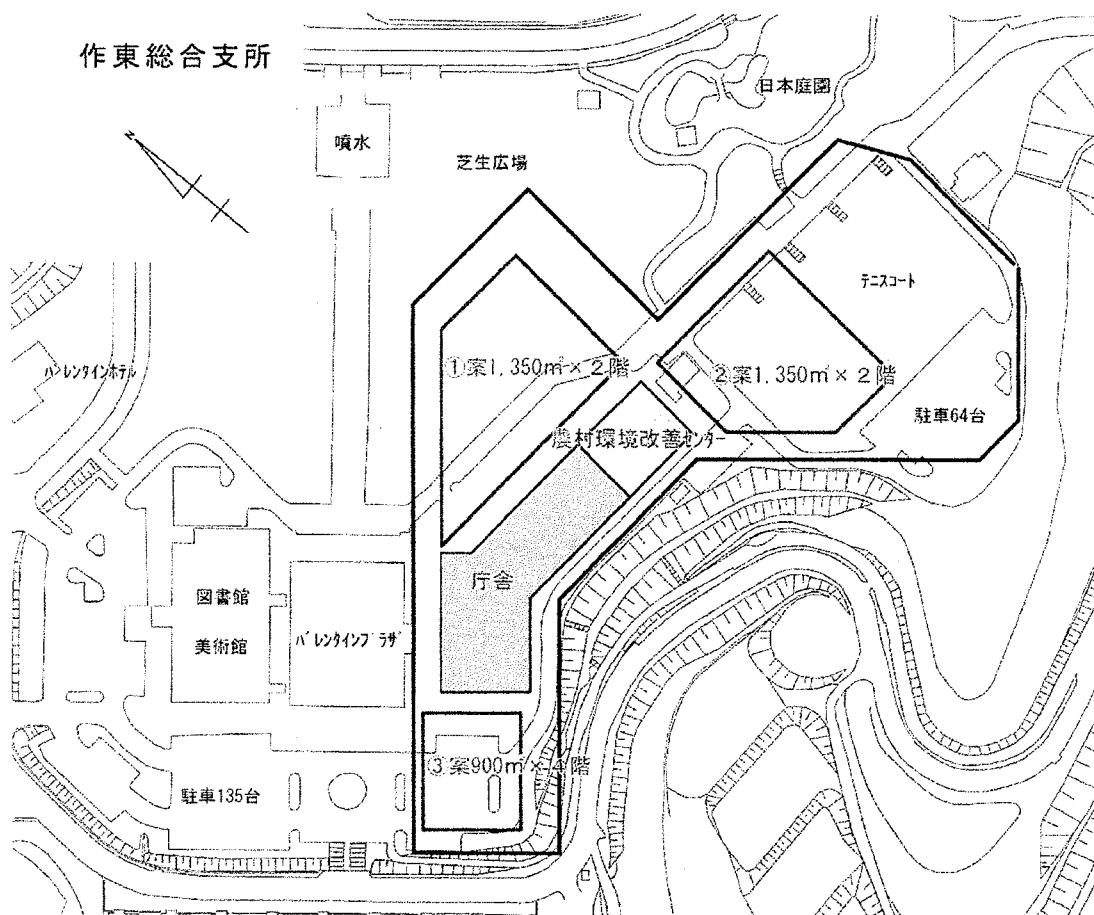
造成費は、下記を参考に防災施設(調整池)等を考慮し、8,000 円/m²を見込む。

事業	建設年	面積	建設工事費	単価
消防署	H23	8,600	50,000,000	5,814

II 支所利用の検討

美作市庁舎以外は、新耐震基準で建てられている。床面積、敷地面積が広い作東総合支所を検討すると、隣接する農村環境改善センター(960 m²)を一体利用し、不足する床面積を算定すると、約2,700 m²の増築が必要となり、下図の位置が考えられる。

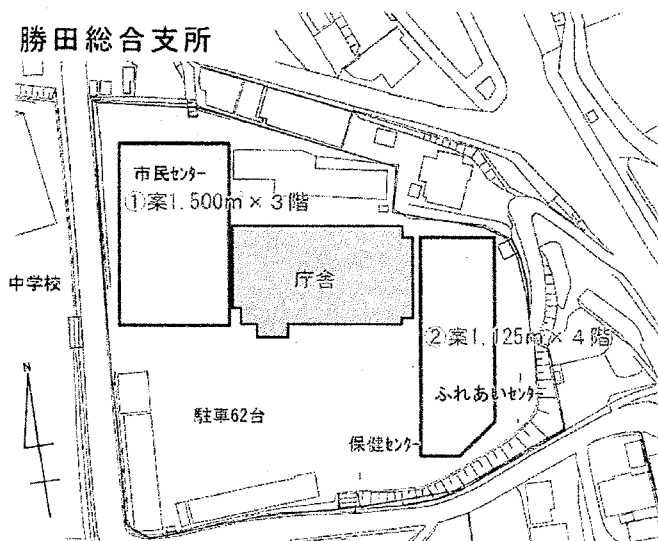
庁舎	敷地面積	延床面積	建築年	経過年数	耐用年数
勝田	12,012	2,590	H 4	23	37
大原	8,448	2,714	S58	32	28
東粟倉	5,406	1,124	S63	27	33
美作	12,454	3,228	S54	36	24
作東	17,544	3,365	H 4	23	37
英田	7,055	2,425	S61	29	31



次に敷地面積が大きく経過年数の少ない勝田総合支所の場合は不足面積が、約4,500 m²となる。

両施設とも築年数と残りの耐用年数を勘案すると、設備を中心とした大規模改修を考慮するとともに、用途変更や施設解体に伴う補助金返還の整理が必要である。

勝田総合支所



庁舎新・増築工事等比較検討資料(1) 事業費

番号	内 容	移転新築工事	財源	総合支所又は公共機関 に移転する場合 (作東総合支所で比較検討)	財源	総合支所又は公共機関 に移転する場合 (勝田総合支所で比較検討)	財源
①	現有敷地面積(m ²)	0		17,544		12,022	
②	(内借地面積(m ²))	0		0		0	
③	追加敷地面積(m ²)	15,000		0		0	
④	現庁舎延床面積(m ²)	0		4,325		2,590	
⑤	追加等面積(m ²)	7,000		2,700		4,500	
1	庁舎新築工事費(千円)	2,485,000	特償	958,000	特償	1,597,000	特償
2	現庁舎改修費用(千円)	0		432,000	特償	259,000	特償
3	車庫建設費(千円)	210,000	特償	210,000	特償	210,000	特償
4	外構工事(千円)	192,000	特償	106,000	特償	106,000	特償
5	備品購入費(千円)	100,000	一般	100,000	一般	100,000	一般
6	機器等移転費用(千円)	501,000	一般	501,000	一般	501,000	一般
7	敷地造成工事(千円)	120,000	特償	66,000	特償	66,000	特償
8	用地取得費用(千円)	300,000	特償	0		0	
9	旧庁舎解体工事(千円)	200,000	一般	200,000	一般	200,000	一般
10	(仮)美作総合支所建設費 (千円)	0		140,000	特償	140,000	特償
11	設計管理費用(千円)	97,000	特償	63,000	特償	77,000	特償
	合 計	4,205,000		2,776,000		3,256,000	

庁舎新・増築工事等比較検討資料(2) 財源

(単位:千円)

内 容	移転新築工事	総合支所又は公共機関に移 転する場合 (作東総合支所で比較検討)	総合支所又は公共機関に移 転する場合 (勝田総合支所で比較検討)
合併特例債(千円)	3,404,000	1,975,000	2,455,000
一般財源(千円)	801,000	801,000	801,000
補助金等			
合 計	4,205,000	2,776,000	3,256,000

【実質一般財源の説明】

合併特例債(千円)	3,404,000 ①	1,975,000 ①	2,455,000 ①
交付税算入分(①の70%)	2,382,800 ②	1,382,500 ②	1,718,500 ②
一般財源分(①の30%)	1,021,200 ③	592,500 ③	736,500 ③
一般財源(千円)	801,000 ④	801,000 ④	801,000 ④
実質一般財源計(③+④)	1,822,200	1,393,500	1,537,500

※合併特例債(15年償還)

- ・充当率:95% 交付税措置:元利償還金の70%について基準財政需要額に算入。
- ・期限は合併から15年です。

移転新築

番号	金額等	財源	想定内訳
①	0		
②	0		
③	15,000		必要な土地の敷地面積(m ²)
④	0		
⑤	7,000		必要な庁舎の延床面積(m ²)
1	2,485,000	特 價	7,000m ² * <u>355千円/m²</u> = 2,485,000千円
2	0	特 價	
3	210,000	特 價	公用車 40台 * 25m ² = 1,000m ² * <u>210千円/m²</u> = 210,000千円
4	192,000	特 價	敷地15,000m ² - 建物3,000m ² = 12,000m ² * <u>16千円/m²</u> = 192,000千円
5	100,000	一 般	・会議室用 机/椅子 * 1式など (現在使用しているものは最大限利用するが、老朽化が激しいものや不足しているものの購入費)
6	501,000	一 般	防災アンテナ 新設 130,000千円 現大山他 70,025千円 電話設備 106,385千円 光ファイバー 100,000千円 ネットワーク機器 95,000千円 = 501,000千円
7	120,000	特 價	敷地 15,000m ² * <u>8千円/m²</u> = 120,000千円
8	300,000	特 價	敷地 15,000m ² * <u>20千円/m²</u> = 300,000千円 (平米単価2万円として算出。(参考)なお、市内標準地の最高額は、43,540円。また、移転先が市有地ならば不要。)
9	200,000	一 般	3,228m ² 本体 + 772m ² 車庫 = 4,000m ² * <u>50千円/m²</u> = 200,000千円 (現本庁舎を解体する概算費用。移転先に建物がある場合、その解体費用も必要になるが、その費用は含んでいない。)
10	0	特 價	
11	97,000	特 價	庁舎建設に伴う直接経費(1+3+4+7+9)の合計額 3,237,000千円 * <u>0.03</u> = 97,000千円
計	4,205,000		

作東総合支所へ増築

番号	金額等	財源	想定内訳
①	17,544		現在の敷地面積(㎡)
②	0		
③	0		必要な土地の敷地面積(㎡)を満たしている。
④	4,325		現在の延床面積(㎡)
⑤	2,700		増築が必要な延床面積(㎡)
1	958,000	特償	増築分 2,700㎡ * <u>355千円/㎡</u> = 958,000千円
2	432,000	特償	現在の延床面積 4,325㎡ * <u>100千円/㎡</u> = 432,000千円
3	210,000	特償	公用車 40台*25㎡=1,000㎡ * <u>210千円/㎡</u> = 210,000千円
4	106,000	特償	[駐車場] 来客用 2,500㎡ + 職員用 5,800㎡ = 8,300㎡ * <u>16千円/㎡</u> * 0.8 = 106,000千円
5	100,000	一般	・会議室用 机/椅子 * 1式など (現在使用しているものは最大限利用するが、老朽化が激しいものや不足しているものの購入費)
6	501,000	一般	防災アンテナ 新設 130,000千円 現大山他 70,025千円 電話設備 106,385千円 光ファイバー 100,000千円 ネットワーク機器 95,000千円 = 501,000千円
7	66,000	特償	敷地 8,300㎡ * <u>8千円/㎡</u> = 66,000千円
8	0	特償	
9	200,000	一般	3,228㎡本体 + 772㎡車庫 = 4,000㎡ * <u>50千円/㎡</u> = 200,000千円 (現本庁舎を解体する概算費用。移転先に建物がある場合、その解体費用も必要になるが、その費用は含んでいない。)
10	140,000	特償	500㎡ * <u>280千円/㎡</u> = 140,000千円 (移転先が美作地域以外の場合、美作総合支所が必要。)
11	63,000	特償	庁舎増築に伴う直接経費(1+2+3+4+7+9+10)の合計額 2,112,000千円 * <u>0.03</u> = 63,000千円
計	2,776,000		

勝田総合支所への増築

番号	金額等	財源	想定内訳
①	12,021		現在の敷地面積(㎡)
②	0		
③	0		必要な土地の敷地面積(㎡) (約 3,000㎡不足するが、近隣の市有地で対応する。)
④	2,590		現在の延床面積(㎡)
⑤	4,500		増築が必要な延床面積(㎡)
1	1,597,000	特 價	増築分 4,500㎡ * <u>355千円/㎡</u> = 1,497,000千円
2	259,000	特 價	現在の延床面積 2,590㎡ * <u>100千円/㎡</u> = 259,000千円
3	210,000	特 價	公用車 40台*25㎡=1,000㎡ * <u>210千円/㎡</u> = 210,000千円
4	106,000	特 價	[駐車場] 来客用 2,500㎡ + 職員用 5,800㎡ = 8,300㎡ * <u>16千円/㎡</u> * 0.8 = 106,000千円
5	100,000	一 般	・会議室用 机/椅子 * 1式など (現在使用しているものは最大限利用するが、老朽化が激しいものや不足しているものの購入費)
6	501,000	一 般	防災アンテナ 新設 130,000千円 現大山他 70,025千円 電話設備 106,385千円 光ファイバー 100,000千円 ネットワーク機器 95,000千円 = 501,000千円
7	66,000	特 價	敷地 8,300㎡ * <u>8千円/㎡</u> = 66,000千円
8	0	特 價	
9	200,000	一 般	3,228㎡本体 + 772㎡車庫 = 4,000㎡ * <u>50千円/㎡</u> = 200,000千円 (現本庁舎を解体する概算費用。移転先に建物がある場合、その解体費用も必要になるが、その費用は含んでいない。)
10	140,000	特 價	500㎡ * 280千円/㎡ = 140,000千円 (移転先が美作地域以外の場合、美作総合支所が必要。)
11	77,000	特 價	庁舎増築に伴う直接経費(1+2+3+4+7+9+10)の合計額 2,578,000千円 * <u>0.03</u> = 77,000千円
計	3,256,000		