

<資 料 編>

I 地方債同意等基準による庁舎面積算定

「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱（総務省平成 22 年 4 月）」⁹による庁舎面積とは、起債の対象となる庁舎の施設面積のことであるが、その算定に当たっては、庁舎内の職員数等を基礎として、事務室や会議室、倉庫等の必要とする施設の面積を、それぞれの基準（下記①～⑤）に従って計算するものである。〔基準 1〕

さらに、当該基準には含まれない機能として、防災関連機能や福利厚生諸室等の面積を加算することとした。

基準 1 に含まれる機能

①事務室

$4.5 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数（計画職員数} \times \text{換算率）}$ （参考）現状値： 3.25 m^2

②倉庫

事務室面積 $\times 13\%$

③会議室（会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他の諸室）

計画職員数 $\times 7.0 \text{ m}^2$

④交通部分（玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分）

事務室、倉庫、会議室等の合計面積 $\times 40\%$

⑤議事堂（議場、委員会室及び議員控室）

議員最大定数 $\times 35 \text{ m}^2$

※焼津市議会議員定数条例では、議員定数を 21 人と定めている。

基準 1 に追加した機能

○防災関連機能

○福利厚生諸室

以上の基準をもとに、焼津市の庁舎規模の算定（平成 27 年時点、20 年先、45 年先）を行った結果は、次の各表のとおりとなる。

⁹ 地方債の事務取扱において、庁舎整備に係る起債対象事業費を標準的な範囲内の額とするための基準として運用されていたが、平成 23 年度以降、簡素化の観点からこのような詳細な基準は廃止された。その後も、庁舎整備に当たり、地方債とは別に、庁舎面積の算定基準の一つとして用いられる。

①地方債同意等基準運用要綱をもとに算出した庁舎規模（H27年時点の職員数）

区分		面積(m ²)	㎡/人(%)	算定基礎		
1) 事務室	①執務機能	5,211	30.2	換算人員	1,158 人	× 4.5 ㎡
2) 倉庫	②倉庫機能	677	3.9	1)の面積	5,211 ㎡	× 13 %
3) 付属室	会議室	4,347	25.2	職員数	621 人	× 7.0 ㎡
①執務機能	電話交換室			その他諸室＝宿直室、湯沸室、受付、窓口機能、業務支援室、設備関係(機械室、電気室、自家発電室)など		
②窓口機能	便所・洗面所					
⑤職員に対する機能	その他諸室					
⑥市民に対する機能						
⑧環境との共生機能						
⑨庁舎維持・セキュリティ機能						
査定基準に含めない諸室	4) 防災対策室	本部会議室	850	4.92	他事例を参考として設定	
	①防災機能	防災倉庫等			一時避難所は、市民開放スペース等を活用	
	5) 福利厚生室	医務室	140		国土交通省基準参照	
	⑤職員に対する機能	売店	55		国土交通省基準参照	
		食堂・喫茶室	280		国土交通省基準参照	
		健康管理室	80		他事例を参考として設定	
		休養室・更衣室	180		他事例を参考として設定	
		小計	735	4.3		
6) 交通部分(玄関、廊下、階段等)		4,728	27.4	上記面積計	11,820 ×	40 %
⑥市民に対する機能を含む				交流、多目的、情報共有スペースなどとしても利用		
7) 議事堂	③議会機能	735	4.3	議員数	21 ×	35 ㎡
合計		17,283	100			

②地方債同意等基準運用要綱をもとに算出した庁舎規模（20年先(H47年)の職員数を想定）

基準区分(機能)		面積(m ²)	㎡/人(%)	算定基礎		
1) 事務室	①執務機能	4,490	28.9	換算人員	998 人	× 4.5 ㎡
2) 倉庫	②倉庫機能	584	3.8	1)の面積	4,490 ㎡	× 13 %
3) 付属室	会議室	3,927	25.2	職員数	561 人	× 7.0 ㎡
①執務機能	電話交換室			その他諸室＝宿直室、湯沸室、受付、窓口機能、業務支援室、設備関係(機械室、電気室、自家発電室)など		
②窓口機能	便所・洗面所					
⑤職員に対する機能	その他諸室					
⑥市民に対する機能						
⑧環境との共生機能						
⑨庁舎維持・セキュリティ機能						
査定基準に含めない諸室	4) 防災対策室	本部会議室	850	5.46	他事例を参照して仮設定	
	①防災機能	防災倉庫等			一時避難所は、平常時は市民開放スペースとして利用	
	5) 福利厚生室	医務室	140		国土交通省基準参照	
	⑤職員に対する機能	売店	55		国土交通省基準参照	
		食堂・喫茶室	280		国土交通省基準参照	
		健康管理室	80		他事例を参照して設定	
		休養室・更衣室	180		他事例を参照して設定	
		小計	735	4.7		
6) 交通部分(玄関、廊下、階段等)		4,234	27.2	上記面積計	10,586 ×	40 %
⑥市民に対する機能を含む				交流、多目的、情報共有スペースなどとしても利用		
7) 議事堂	③議会機能	735	4.7	議員数	21 ×	35 ㎡
合計		15,555	100			

③地方債同意等基準運用要綱をもとに算出した庁舎規模（45年先（H72年）の職員数を想定）

区分		面積（㎡）	シェア（％）	算定基礎				
1) 事務室	①執務機能	3,680	27.8	換算人員	818 人	×	4.5	㎡
2) 倉庫	②倉庫機能	478	3.6	1)の面積	3,680 ㎡	×	13	％
3) 付属室	会議室	3,178	24.0	職員数	454 人	×	7.0	㎡
	電話交換室							
	便所・洗面所							
	その他諸室							
査定 基準 に含 まれ ない 諸室	4) 防災対策室	本部会議室	850	6.43	他事例を参照して仮設定			
		防災倉庫等			一時避難所は、平常時は市民開放スペースとして利用			
	5) 福利厚生室	医務室	140		国土交通省基準参照			
		売店	55		国土交通省基準参照			
		食堂・喫茶室	280		国土交通省基準参照			
		健康管理室	80		他事例を参照して設定			
		休養室・更衣室	180		他事例を参照して設定			
		小計	735	5.6				
6) 交通部分（玄関、廊下、階段等）		3,568	27.0	上記面積計	8,921	×	40	％
7) 議事堂		735	5.6	議員数	21	×	35	㎡
合計		13,224	100					

Ⅱ 建設地選定経過

1 建設地の選定方法

最適な庁舎建設地を選択するために、複数の候補地を選定し、当該候補地を比較検討することにより選定を行った。選定は２段階により行い、第一段階は、複数箇所の候補地を選定することを目的とし、主として立地に関する評価を新庁舎建設基本構想検討委員会¹⁰により行った（立地に関する評価の段階）。第二段階ではさらに公共施設マネジメントの観点などから検討を行った上、総合的な評価を行った（総合評価の段階）。

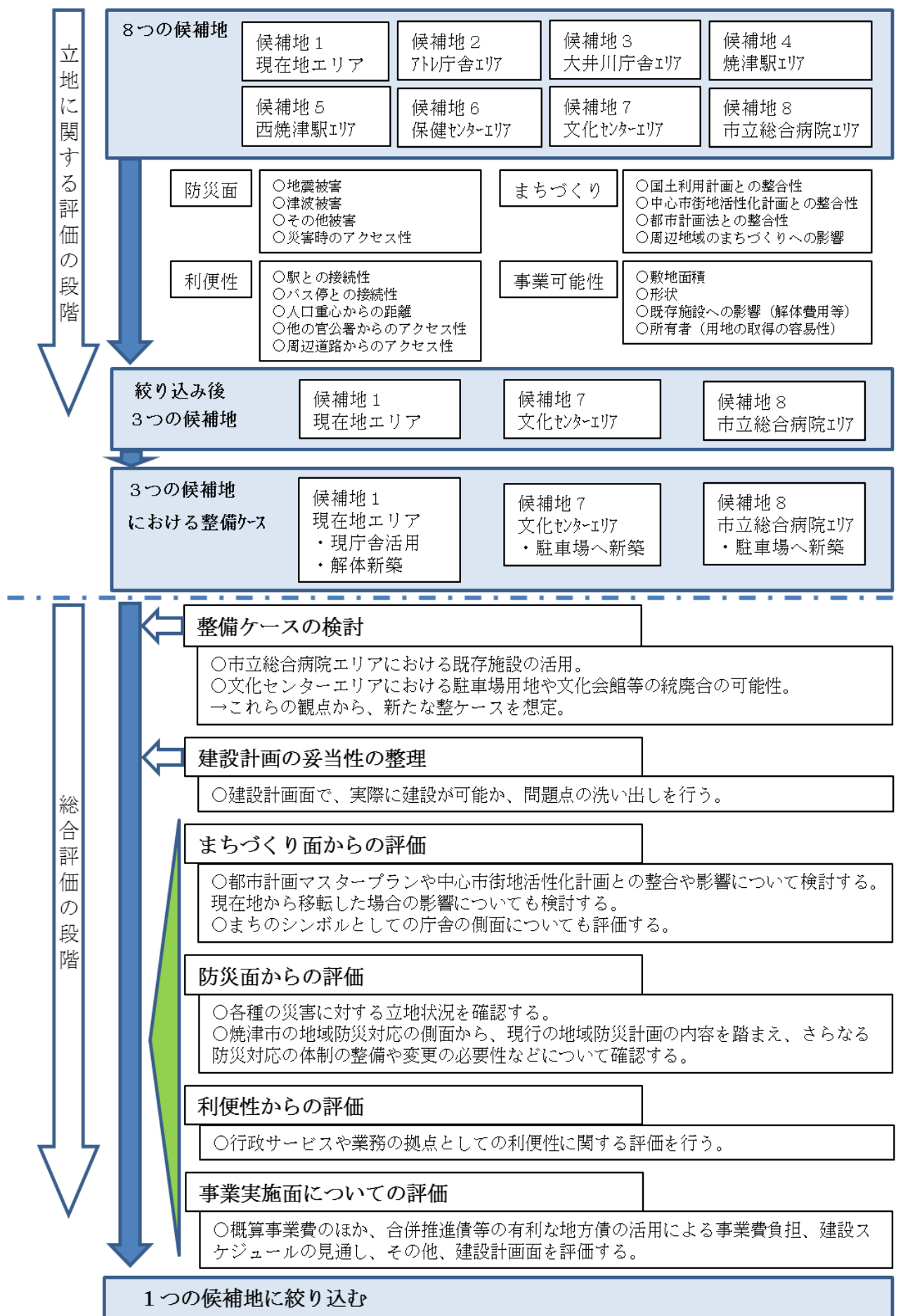
○焼津市新庁舎建設基本構想検討委員会委員名簿

	委員区分	所 属 等	氏 名
1	学識経験者	大学教授等（建築、防災）	池田 浩敬(委員長)
2		大学教授等（産業・経済関係）	土居 英二
3		大学教授等（まちづくり，都市デザイン等）	横田 恭子
4	各種団体	焼津市自治会連合会（焼津地区）	塚本 忠司 早川 猛
5		〃 （大井川地区）	福與 秀三
6		焼津商工会議所	槇田 堯 赤阪 全七
7		大井川商工会	鈴木 邦明 榊原 昇次
8		焼津漁業協同組合	伊藤 優 西川 角次郎
9		焼津市社会福祉協議会	小林 宏旨 石川 順 永田 實治
10	公募市民	市内在住	山田 敏晴
11		市内在住	近藤 征夫
12		市内在住	加藤 みゆき
13		市内在住	松本 実奈子
14	市職員	焼津市財政部長	池田 義之

※ 委員番号の４・６・７・８・９番の委員は、上段：発足時のメンバー、下段：平成 26 年度末のメンバー（各団体における役員交代に伴う委員交代）

¹⁰ 基本構想案の策定のため、平成 24 年 9 月に、学識経験者、自治会連合会からの代表、経済団体からの代表、福祉関連団体からの代表、公募による市民、及び市職員を構成員として設置した。

図1 候補地の絞り込み方法



2 建設候補地の選定と絞り込み

建設候補地については、まず8つの公有地エリアを選定した。その選定の基準となる考え方は、厳しい財政状況のもと財政投資の抑制と既存の公有地の有効活用を図るということである。具体的には、接続道路などの新たな公共インフラ投資の必要がないこと、庁舎建設が可能な面積が確保できること、そして、法的に庁舎建設が適する敷地であることとした。

表1 建設候補地

候補地 1	現在地エリア
候補地 2	アトレ庁舎エリア
候補地 3	大井川庁舎エリア
候補地 4	焼津駅エリア
候補地 5	西焼津駅エリア
候補地 6	保健センターエリア
候補地 7	文化センターエリア
候補地 8	市立総合病院エリア

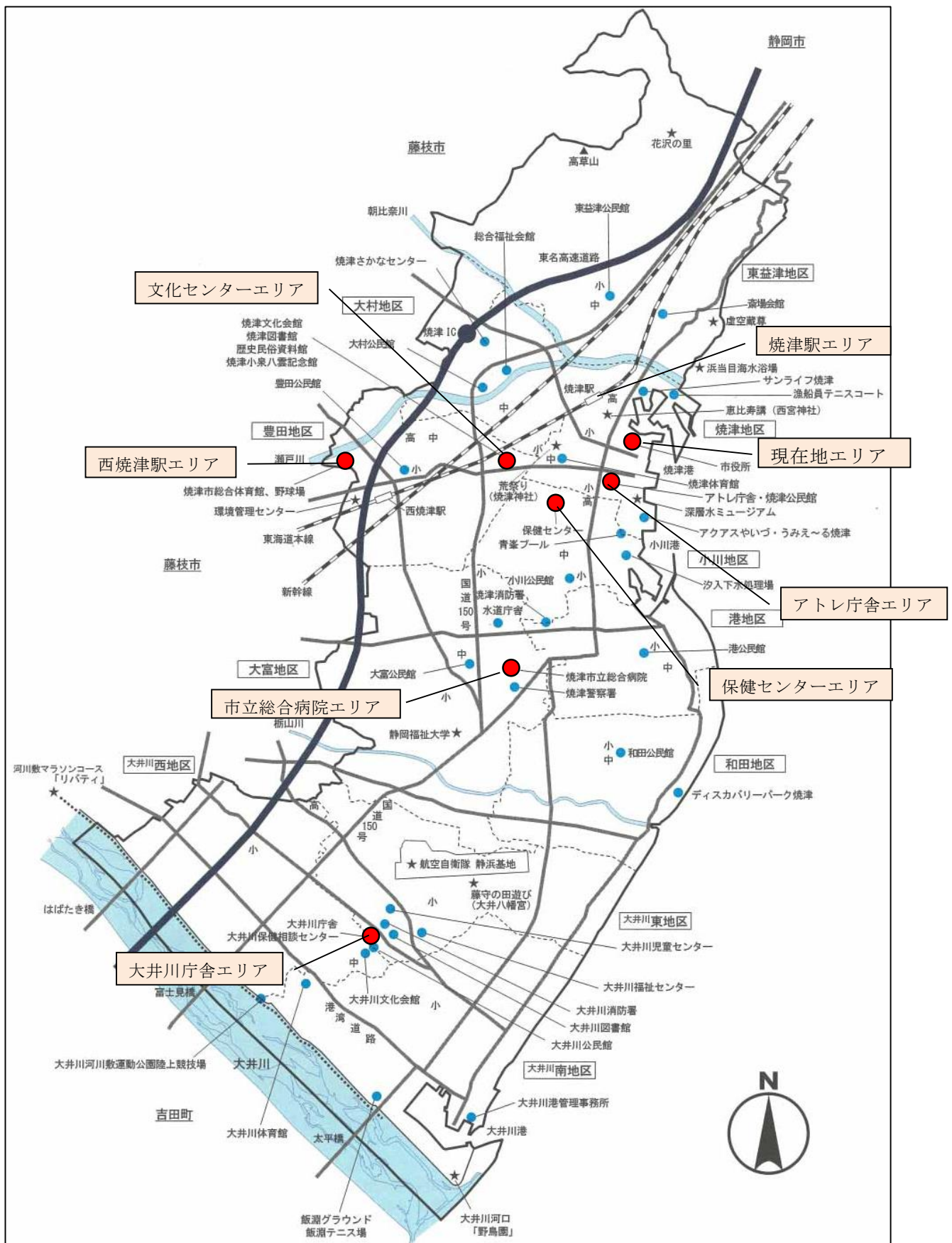
この8か所から候補地を絞り込むに当たっては、「防災面」、「利便性」、「まちづくり」、「事業可能性」の4つの視点、17の項目によって評価を行った。この結果、「現在地エリア」、「文化センターエリア」及び「市立総合病院エリア」の3か所の選定に至った。

3か所の候補地から建設地を選定するに当たっては、公共施設マネジメントの観点も踏まえて、候補地における既存施設の活用等の整備ケースの整理、事業費負担、その他建設計画面の課題などを検討の上、さらに「まちづくり」、「防災面」、「利便性」、「事業実施面（事業費、その他建設計画面）」の観点から総合的な評価を行った。

表2 総合的な評価の観点

観点	評価内容
まちづくり面からの評価	都市計画マスタープランや中心市街地活性化計画などのまちづくり関連計画の方向性との整合や影響について確認する。現在地から移転した場合の影響についても検討する。また、まちのシンボルとしての庁舎の側面についても評価する。
防災面からの評価	各種の災害に対する立地状況を確認する。 焼津市の地域防災対応の側面から、現行の地域防災計画の内容を踏まえ、さらなる防災対応の体制の整備や変更の必要性などについて確認する。
利便性についての評価	行政サービスや業務の拠点としての利便性に関する評価を確認する。
事業実施面の評価 (事業費、その他建設計画面)	概算事業費のほか、合併推進債等の有利な地方債の活用による事業費負担、建設スケジュールの見通し、その他、建設計画面を評価する。

図2 建設候補地（施設マップとの関係）



資料：「焼津市生活ガイドブック 2014 年版 施設マップ」より

3 立地に関する評価での選定方法と選定結果

(1) 評価項目

8 候補地から 3 候補地への候補地選定のための評価は、次に示すように 4 つの視点と 17 の評価項目から設定した。

表 3 評価項目と着眼点について

視点	項目	評価の着眼点
1. 防災面	(1) 地震被害	震度予想、地質（液状化）
	(2) 津波被害	津波想定（レベル 1、レベル 2、減災対策後）から、災害時の敷地の安全性を評価
	(3) 地震等に伴うその他被害	UPZ 圏域から、災害時の敷地の安全性を評価
	(4) 災害時のアクセス性	緊急輸送路との距離から評価
2. 利便性	(1) 駅との接続性	公共交通機関による利便性から評価
	(2) バス停との接続性	公共交通機関（バス路線、バス運行数）から利便性を評価
	(3) 人口重心からの距離	居住人口の集積度から評価
	(4) 他の官公署からのアクセス性	他の官公署（国・県・志太広域事務組合等）へのアクセスの容易性から評価
	(5) 周辺道路からのアクセス性	周辺道路からのアクセスの容易性から評価
3. まちづくり	(1) 国土利用計画との整合性	上位計画での位置づけから評価（ゾーン別、エリア別）
	(2) 中心市街地活性化計画との整合性	中心市街地活性化への影響から評価
	(3) 都市計画法との整合	上位計画での位置づけから評価
	(4) 周辺地域のまちづくりへの影響	新庁舎建設による周辺のまちづくりへの寄与、にぎわい・経済的な影響から評価
4. 事業可能性	(1) 敷地面積	建築計画の自由度、将来の行政需要の変化等に対応できる敷地等の余地から評価
	(2) 形状	建築計画の自由度、将来の行政需要の変化等に対応できる敷地等の余地から評価
	(3) 既存施設への影響	既存施設の移転費用、解体費用、代替施設等の対応が必要となる可能性から評価
	(4) 所有者	新庁舎の用地等の取得の容易性から評価

○候補地 1 現在地エリアの周辺状況



○候補地 2 アトレ庁舎エリアの周辺状況



資料：国土地理院「地理院地図（電子国土 WEB）」より

○候補地3 大井川庁舎エリアの周辺状況



○候補地4 焼津駅エリアの周辺状況



資料：国土地理院「地理院地図（電子国土 WEB）」より

○候補地 5 西焼津駅エリアの周辺状況



○候補地 6 保健センターエリアの周辺状況



資料：国土地理院「地理院地図（電子国土 WEB）」より

○候補地 7 文化センターエリアの周辺状況



○候補地 8 市立総合病院エリアの周辺状況



資料：国土地理院「地理院地図（電子国土 WEB）」より