

与論町新庁舎建設基本構想



平成 29 年 3 月

与論町庁舎建設検討委員会

目 次

第1章 新庁舎建設の背景	1
1 庁舎の現状	
2 現庁舎の課題	
第2章 新庁舎の基本方針	5
第3章 必要な機能や規模	6
1 必要な機能	
2 必要な規模	
第4章 建設位置	10
1 建設候補地の選定	
2 評価指標の設定	
3 評価結果	
4 建設予定地の調査結果	
5 建設シミュレーション及び建設場所の決定	
第5章 事業手法の検討	17
1 事業手法の比較	
2 ケース別事業費・事業スケジュール	
3 検討結果	
第6章 事業計画	20
1 事業費	
2 財源	
3 スケジュール	
第7章 むすび	26

第1章 新庁舎建設の背景

1 庁舎の現状

本庁舎は昭和42年（1967年）に1階及び2階の鉄筋コンクリート造部分が竣工し、その後、昭和56年（1981年）に3階の鉄骨部分が増築され現在の姿となりました。建設から49年余りが経過し、建物の老朽化、庁舎内の狭あい化やバリアフリーへの対応不足が見られるほか、役場機能が本庁舎や南庁舎、商工観光課、保健センター、地域包括支援センターに分散していることから、利用者の負担や事務執行における非効率等の問題も生じています。さらに、平成26年2月の本庁舎耐震診断調査においては、耐力が不足しており、構造上危険な状態にある建物であると診断され、早急な新庁舎の建設が求められています。

これらを受けて、平成26年5月に自治公民館長・各種団体長等で構成する「与論町庁舎建設検討委員会」が設置されました。また、平成26年7月に「新庁舎建設庁内検討会」を設置し、建設手法や実現方法に関する検討を行ってきました。

役場は本町のまちづくりを考えるうえで非常に重要な施設であることから、その位置については慎重な検討が必要となります。したがって、建設位置については、与論町庁舎建設検討委員会において、候補地エリアの選定、候補地の絞り込み、用地の交渉・確保等の実現性を調査し、住民説明会を経て決定しております。

本構想は、これまでの新庁舎建設をめぐる検討を踏まえて、本町が目指す庁舎像を明らかにして、新庁舎建設の基本的な考え方を示すものであり、今後の基本計画、実施設計において、より詳細な検討・設計を行う際の指針となるものです。

【新庁舎建設に関する主な経過及び予定】

年 月	内 容
平成 26 年 2 月	与論町役場本庁舎耐震診断実施、鹿児島県建築物耐震診断判定委員会から「改築」が適切であると診断される。震度 6 程度の地震に対して倒壊の危険性があると指摘される。
平成 26 年 4 月	新役場庁舎建設に関するアンケート調査の実施 (全世帯 2,160 世帯に配布)
平成 26 年 5 月	第 1 回与論町庁舎建設検討委員会(委嘱状の交付、アンケート集計結果の報告)
平成 26 年 6 月	新役場庁舎建設に関するアンケート調査の公表
平成 26 年 7 月	第 2 回与論町庁舎建設検討委員会(現庁舎の耐震診断結果報告、鹿児島県の地震・津波の被害想定結果(案)等)
平成 26 年 7 月	第 1 回新庁舎建設庁内検討会(概算事業費、平面図(案)等)
平成 26 年 9 月	第 3 回与論町庁舎建設検討委員会(概算事業費、財源内訳等)
平成 26 年 12 月	第 4 回与論町庁舎建設検討委員会(天城町・喜界町視察報告、新庁舎建設候補地エリアの検討)
平成 27 年 2 月	第 5 回与論町庁舎建設検討委員会(新庁舎建設候補地(各エリア)評価)
平成 27 年 3 月	与論町議会から役場庁舎の建設に係る意見の申し入れ
平成 28 年 2 月	第 6 回与論町庁舎建設検討委員会(庁舎建設候補地(エリア)の評価結果、今後の進め方(方針)等)
平成 28 年 7 月	第 7 回与論町庁舎建設検討委員会(庁舎建設候補地(エリア)の現地調査、候補地の絞り込み)
平成 28 年 7 月	第 1 回与論町新庁舎建設計画に関する住民説明会(経過報告)
平成 28 年 11 月	第 8 回与論町庁舎建設検討委員会(庁舎建設予定地決定)
平成 28 年 11 月	第 2 回与論町新庁舎建設計画に関する住民説明会(建設予定地決定)
平成 28 年 12 月	第 2 回新庁舎建設庁内検討会(既存施設の利用、必要床面積等)
平成 29 年 1 月	第 9 回与論町庁舎建設検討委員会(事業手法の検討、基本構想協議)
平成 29 年 2 月	第 3 回新庁舎建設庁内検討会(基本構想の内容協議)
平成 29 年 2 月	第 10 回与論町庁舎建設検討委員会(基本構想の内容協議・決定)
平成 29 年 2 月	庁舎建設検討委員会から町長へ提言書の提出(基本構想等)
平成 29 年 2 月	第 3 回与論町新庁舎建設計画に関する住民説明会(基本構想(案))
平成 29 年 3 月	与論町新庁舎建設 基本構想(案)に係るパブリックコメントの実施
平成 29 年 3 月	与論町新庁舎建設 基本構想策定
平成 29 年 7 月	与論町新庁舎建設 基本計画策定(予定)
平成 30 年 3 月	与論町新庁舎建設 基本・実施設計完了(予定)
平成 30 年 4 月	与論町新庁舎建設本体工事着工(予定)
平成 32 年 3 月	与論町新庁舎完成(予定)

2 現庁舎の課題

現庁舎には、以下のような課題があります。

(1) 耐震性の不備

現庁舎は昭和42年に建設されました。昭和56年の新耐震基準施行前に設計された建物であり、平成25年度に実施した耐震診断の結果では、構造耐震指標（ I_s 値）が大規模災害時の防災拠点となる庁舎として必要と考えられる基準値である 0.9 を下回っています。現状のままでは、大規模地震の際には、倒壊又は崩壊する危険性があることから、災害へ対応する拠点としての役割を果たすことができないだけでなく、来庁者や職員の安全確保、庁舎内にある住民生活に関わる多くの機能や大切な情報を守ることも困難に陥る可能性があります。また、耐震診断報告書においては、コンクリート強度の低下、鉄筋の腐食状況等から耐震補強して使用することはできないと報告を受けています。

【耐震診断結果】

施設名	構造	耐用年数	経過年数	階数	I_s 値
与論町役場本庁舎	1・2階 RC	50	49	1階	0.49
				2階	0.34
	3階 S	38	35	3階	2.92

(2) 施設の老朽化

本庁舎は、建設から49年が経過しており、建物の外壁や柱のひび割れ、軒部分の剥落等が発生し危険な状況にあります。また、床の歪み、雨漏り、給排水・電気設備の経年劣化など、建物、施設とも老朽化が進行しています。



庁舎側壁・柱の亀裂



昭和42年完成当時



現在の役場庁舎

(3) 庁舎の分散化・狭あい化

現在、役場業務は本庁舎、商工観光課、南庁舎、保健センター及び地域包括支援センターに分散しており、利用者の利便性向上のため集約化が求められています。これらの施設の中には、老朽化が進行し取壊しや補修による維持経費の増大が見込まれる施設もあることから、施設の整理・統合を進める必要があります。

また、待合スペースや相談スペース等の町民へのサービス提供空間、書類や備品類、文書の保管スペースを適切に確保することにより、行政情報の管理、業務効率化を図る必要があります。

(4) 社会情勢への対応

町民アンケートによるご意見に「女性用・障がい者用のトイレがない」「高齢者は2階に上がるのは大変」「プライバシーへ配慮した対応」等の意見が寄せられています。

これらのことから、全ての来庁者が安心して、円滑で快適に利用できるユニバーサルデザインへの対応が求められています。

(5) 防災機能の強化への対応

災害対策本部機能を十分に果たすため非常用発電設備の設置、非常用資機材の確保・備蓄等、非常時に対応するためのスペースが十分とは言えません。

(6) 駐車場の不足

現庁舎には来庁者用の駐車スペースが8台分しかいないため、漁港や公園への駐車を余儀なくされています。来庁者用、公用車用及び職員用として十分な面積を確保する必要があります。



勤務環境



駐車場

第2章 新庁舎の基本方針

新しい庁舎には、従来からの町民に対する届出等の手続きを行う窓口や、職員の執務空間としての機能を拡充することで、町民に親しまれ、職員にとって使いやすいことが求められるとともに、議会は、議決機関としての独立性を保ちつつ、町民に開かれたものであることが求められています。

また、本格的な少子高齢・人口減少社会の進行に対応するためには、これまで以上に公共施設の統合や縮減を進め、維持コストや将来更新負担額の削減を図り、財政負担の軽減・平準化に努める必要があります。

さらに、東北地方太平洋沖地震の大津波や熊本地震の被災状況を踏まえ、本町が大災害に直面した場合でも、防災拠点としての機能を確実に果たせる、災害に強い拠点となる施設であることが必須条件になります。

町民アンケートの結果では

- ① 津波・台風災害時の緊急的な避難場所としての機能を有していること
- ② ひとつの窓口ですべての用事を済ませることができること
- ③ 高齢者・障がい者・子どもなど全ての人が利用しやすい施設であること
- ④ 駐車場・駐輪場にゆとりがあること などでした。

現在の庁舎が抱える課題や町民アンケートの結果を踏まえ、新庁舎建設における基本方針を次のとおりとします。

1 町民が利用しやすい庁舎

窓口機能の集約化やユニバーサルデザインに対応することで、町民にとって利便性の高い庁舎とします。

2 効率的な行政運営を可能とする庁舎

複数ある庁舎を統合し、機能的なレイアウトや設備等を導入することで、維持コストや事務コストの削減を図り、効率的な行政運営が可能な庁舎とします。

3 防災拠点となる庁舎

災害に強く、町民の安全・安心を守る防災拠点となる庁舎とします。

庁舎の構造は、多くの自治体で鉄筋コンクリート造りや重量鉄鋼造りが採用されています。本町は、大型で強力な台風が襲来することが想定されますので鉄筋コンクリート造りを採用します。

第3章 必要な機能や規模

1 必要な機能

新たな庁舎では、次のような機能の充実が望まれます。

- (1) 共通機能 高齢者や障がい者等、全ての人が使いやすく分かりやすい庁舎とします。

環境に配慮し、再生可能エネルギーの導入や LED 照明など、CO2 の削減に向けた機能を検討します。

また、財政に与える影響を可能な限り抑えるため、施設の長寿命化や維持管理のしやすい庁舎とし、長期的に経費軽減可能な経済効率の高い庁舎となるよう検討します。

- ・バリアフリーやユニバーサルデザインの導入
- ・環境への配慮
- ・ライフサイクルコストへの配慮

- (2) 基本的機能

町民の利用度の高い、戸籍・住民票・印鑑証明等の各種証明書の発行や各種届出、税の申告等の手続きの効率化を図り、その他の手続きについても町民にとって利便性の高い、合理的な部署の配置を検討します。

また、町民の利用が多いフロアを低層階に設置するとともに、ゆとりのある待合スペースを確保し、相談室や個別カウンター等プライバシーに配慮した機能を検討します。

来庁者用駐車場として十分な駐車台数の確保に努めるとともに、駐車場から庁舎内部へのスムーズな動線に配慮します。

事務室は、高度情報化に対応し、日常的に利用する打合せスペースを設けるなど業務の効率化を図ります。

- ・窓口サービスの向上
- ・利用しやすい駐車場
- ・効率的な事務スペース

（３）防災拠点機能

災害時の拠点となる庁舎は十分な耐震性や非常用電源が確保されていることは当然のことながら、災害対策本部として迅速な対応を可能とするスペースを確保する必要があります。

また、災害時の避難スペースや、資機材備蓄のため、適切な規模のスペースが確保されている必要があります。

- ・災害対策本部が設置できる機能
- ・避難スペースの確保
- ・非常用資機材の確保

２ 必要な規模

新庁舎の規模については、現有面積及び総務省旧起債対象事業算定基準を参考にし、現在分散している行政機能をできるだけ一棟に集約した上で、防災機能の強化等の必要となる機能の面積を加え、おおよその規模を設定します。

（１）面積算出のための基本指標（職員数及び議員数）

①職員および議員の数

本町の人口は、与論町総合戦略の人口推計結果によると、2025年に4,579人、2035年に4,223人、2045年に3,919人に減少すると予測されています。行政事務については、人口減少に伴い多少の縮小は考えられますが、本町が一島一町の行政区であり、施設の広域運営が難しいこと、また、現在も多様化する事務に対応するため臨時職員を多く雇用しており、正職員の削減が困難である状況を踏まえ検討します。

職員数については、平成29年1月の本庁舎、南庁舎、商工観光課及び地域包括支援センターに勤務する職員数とします。ただし、臨時職員等の数は算定基礎に算入しないこととします。

職員数 113人（特別職3人、正職員80人、臨時職員等30人）

議員数は現行の定数とします。

議員数 10人

②集約する行政機能

現在の本庁舎、南庁舎、商工観光課及び地域包括支援センターの行政機能を合理的に配置することを前提とします。

(2) 庁舎床面積の比較

①現在の庁舎の規模

平成29年1月1日時点における本庁舎、南庁舎、商工観光課、地域包括支援センターの合計床面積は1,748 m²となっています。

○現有面積の状況

(単位：m²)

	本庁舎	南庁舎 (環境課・水道課)	商工観光課 (観光協会を含む) 製図室	地域包括支援 センター(事務 室以外も含む)	計
延床面積	1階 512 2階 440 3階 440 計 1,392	46.2	1階 66 2階 46.5 計 112.5	198	1,748



本庁舎



商工観光課



地域包括支援センター

②総務省旧起債対象事業費算定基準に基づく規模

他自治体の庁舎建設の検討において多く用いられている、総務省の「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」を参考に面積を算定すると2,295.7 m²となります。

○総務省旧起債対象事業費算定基準面積

(単位：m²)

用途・室名	面積基準	職員数等	必要面積
①事務室	特別職×12×4.5㎡ 職員数×係数×4.5㎡	特別職3人 職員数 80人	715.8
②倉庫	①事務室の13%		93
③会議室、便所、洗面所、その他諸室	7㎡×職員数		581
④玄関、広間、廊下、階段等の通行部分	①事務室＋②倉庫＋ ③×40%		555.9
⑤議場等	議員数×35㎡		350
計			2,295.7

※ 職員数に臨時職員数は含まれていない。

③庁舎床面積の比較

現有面積の合計と総務省基準による面積を比較すると、総務省基準による床面積が大きくなります。現在の庁舎（現有面積）では、さらに臨時職員 30 人を加えた職員が事務を行っており、事務スペースの狭あい化がうかがえます。

（３）新庁舎の面積の算出

総務省基準で求めた延べ床面積を上限とした場合、現有面積に新たに必要と考えられる機能分の面積を加え必要面積を確保できるか検討する。

（新たに必要と考えられる機能）

①防災拠点機能 災害対策本部スペース（会議室との併用）、避難・非常用資機材等備蓄スペース（会議室との併用）、倉庫及び非常用発電機室

②バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応

ゆとりのある通路や待合スペース、障がい者用トイレ、相談室や個別窓口のためのスペース等

総務省基準で求めた付属面積（②、③、④の合計）で対応する。

新庁舎に必要な規模をおおよそ 2,300㎡とする。

ここで求めた面積については、今後の具体的な検討の中で、見直しを図りながら計画を進めていきます。

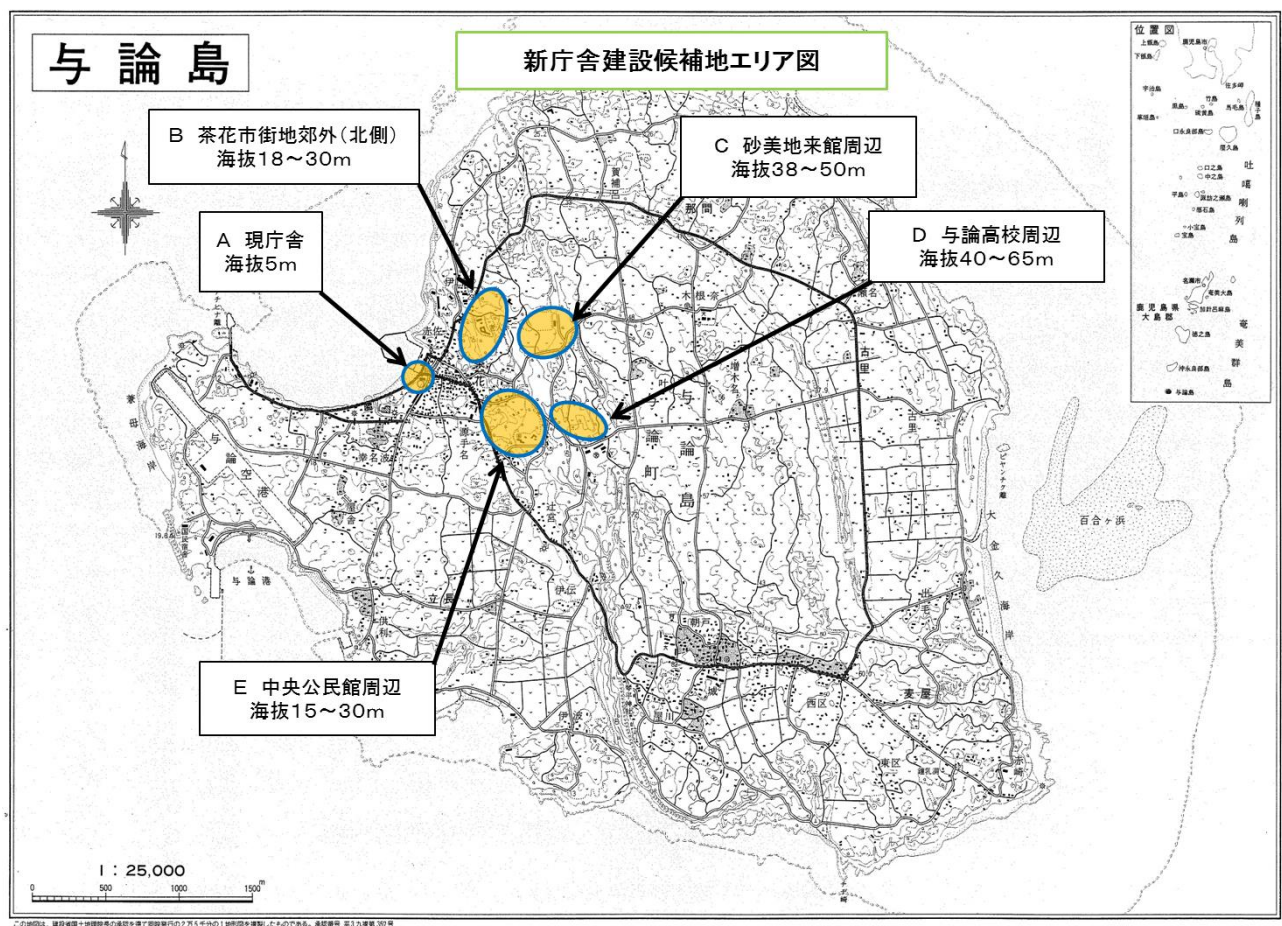
第4章 建設位置

1 建設候補地の選定

(1) 候補地選定の方法

庁舎建設検討委員会の意見、アンケート調査結果、原野、雑種地等の集積地を考慮し、次の5箇所を建設候補地に絞り込み検討を行いました。

- A 現庁舎の場所
- B 茶花市街地郊外（北側）
- C 砂美地来館周辺
- D 与論高校周辺
- E 中央公民館周辺



2 評価指標の設定

①利便性、②安全性、③貢献性、④将来性、⑤実現可能性の5つの観点に基づき、新庁舎の建設地を決定するために必要な条件を定めました。

①町民が新庁舎へ来庁する際の交通の利便性、茶花市街地で用事がある場合の利便性、他の公共施設との利便性、島外の人に対しての利便性

- ②津波や地震等の防災面での安全性、道路交通の点からの安全性等
- ③街なみ形成、賑わい創出、地域活性化への貢献度等
- ④将来的に今よりも利便性や貢献度が増す可能性があるか等
- ⑤町民の理解が得られるか、用地取得の可能性はあるか、建設費用が現実的な規模であるか等

3 評価結果

(1) 庁舎建設検討委員会による検討結果

建設候補地	評価点数
A 現庁舎の場所	291
B 茶花市街地郊外（北側）	310
C 砂美地来館周辺	398
D 与論高校周辺	347
E 中央公民館周辺	378

(2) 評価が高かった候補地の現地調査及び意見交換

庁舎建設検討委員会において、現地調査及び意見交換を行いました。

C 砂美地来館周辺

検討委員の評価で最も点数が高かったエリアであるが、砂美地来館周辺の用地については、地権者との交渉が前に進まないという意見が多く、予定地とした場合に実現できるか不透明である。

E 中央公民館周辺

検討委員の評価で2番目に点数が高かったエリアである。

- ・旧町立診療所の用地を活用すれば、町の財産の活用、用地交渉が省ける。
- ・標高が30mを超えるので津波に対する安心感がある。
- ・駐車場については、周辺用地が確保できないか。
- ・道路が狭いので拡張が必要では。
- ・商店街との距離感、人の流動性は良いのでは。

(3) 候補地の絞り込み

検討の結果、旧町立診療所を中心に用地確保の検討や建設シミュレーションを行うことになりました。

4 建設予定地の調査結果

(1) 施設の現況及び用地面積

①建設予定地の施設の現況

施設名称	現況	構造	完成年月	経過 年数 (H29 .10 時点)	耐用 年数	延床面積 (㎡)
旧町立診療所	鹿児島大学 と協定を締 結し無償貸 付け	鉄筋コンクリート	昭和 53 年 4 月 昭和 55 年、61 年に増築	39 (37、 31)	39	817.55
医師住宅	一般住宅	鉄筋コンクリート 2 棟	昭和 54 年 3 月 昭和 55 年 3 月	38 37	47	165.00
地域包括支援 センター	町利用	鉄筋コンクリート	昭和 57 年 3 月 平成 18 年改修	35	39	198.00
保健センター	町利用	鉄筋コンクリート 2 階建て	平成 3 年	26	50	513.00

(考察)

旧町立診療所は、平成 16 年 6 月 21 日に国に認定された地域再生計画において、国立大学法人鹿児島大学にタラソセラピー（海洋療法）等を核とした研究施設として貸与することとしており、平成 17 年 2 月 14 日に鹿児島大学と与論町地域再生計画に伴う旧与論町立診療所の施設設備等の活用に係わる施設の賃貸借料に関する協定を締結し、これまで多くの研究活動がなされてきたほか、鹿児島大学の学生が本町に滞在する際の宿泊施設としても活用され、人的交流も盛んに行われてきている。しかしながら、施設の老朽化が激しく、今後の維持管理、取壊しなどを考慮すると、地域再生計画の見直し及び鹿児島大学との協定の見直しを進めざるを得ないと考えられる。

医師住宅については、耐用年数までの残存期間が 10 年程度残されているが、建設予定地の奥に位置することから再利用が難しく、新庁舎建設用地として活用することが最適と考えられる。

地域包括支援センターは、当初は伝染病棟として整備された施設であるが、平成 18 年 6 月 1 日付けで、介護予防拠点施設への転用承認を受け活用中である。耐用年数までの残存期間は 5 年残されているが、施設の老朽化や今後の建て替えを考慮すると、取壊し新庁舎へ統合することが経済的だと考えられる。

保健センターは平成 3 年に完成し 26 年しか経過していないこと、新耐震基準で建設された施設であることから存続し活用すべきと考えられる。

以上のことから、建設予定地に在る施設の中で、旧町立診療所、医師住宅、地域包括支援センターは、完成から 35 年以上が経過し、いずれ取壊しや建て替えが必要な施設であることから、これらの施設用地を新庁舎建設用地とする。

②用地面積

施設名称	地 番	面 積
旧町立診療所・ 医師住宅・駐車場	1418-1	4,140.56
地域包括支援センター	1484-1	800
駐 車 場	1496	631.29
合 計		5,571.85

用地面積の合計は 5,571.85 ㎡あることから、新庁舎の床面積の上限 2,300 ㎡を十分にクリアすることができます。

(2) 駐車場用地の取得可能性

旧町立診療所用地に新庁舎を建設した場合、同敷地内は来客及び緊急車両等の駐車スペースしか確保できないことが予想されるため、隣接地の用地が取得可能か調査しました。

旧診療所の南西側に面した現況原野の土地で、標高は20m～25m程度。
地権者と面談でき、前向きな回答をいただくことができました。

(3) 防災性

敷地の安全性、災害時や復旧活動時等に防災拠点として機能できるか。

①標高及び海岸からの距離

保健センターの標高は 32.5mあり、鹿児島県地震等災害予測調査の奄美群島太平洋沖（南部）地震による津波の遡上高 4.69 より 27.81m高い位置にあります。

（那間小学校 33m、砂美地来館 37.6m）

海岸（茶花）までの距離は 860mあります。

②断層の確認

活断層は直下型地震を引き起こすとされています。旧町立診療所は、断層帯から少し離れた場所に位置しています。

参考文献「200 万分の 1 日本列島活断層図」



(4) 利便性

茶花市街地及び県道からも近く、中央公民館、保健センター・地域包括支援センター等公共施設も集積しており、分かりやすく利用しやすい場所にあります。

(5) 駐車場の確保及び幹線道路へのアクセス

①駐車場用地については、隣接する民有地取得交渉を進めており、来庁者用、公用車・職員用として十分な敷地が確保できる予定です。

②町立診療所から幹線道路（県道）へのアクセスは、現道路幅では緊急時の消防車の通行に支障をきたす恐れがあることから、民有地の取得交渉を進め道路を拡幅する予定です。また、緊急時に茶花小学校や茶花産業道路側からの避難がスムーズに行えるよう、県道から保健センターへの道路を新設整備する予定です。

(6) 公共用地の有効活用

与論町公共施設総合管理計画において、既存施設の有効活用、廃止となった施設の売却、除去、施設の統合・複合化を進め、将来負担の軽減を基本的な考え方としており、旧診療所及び医師住宅、包括支援センター等の旧建築基準法で建設された施設用地の有効活用及び本庁舎への統合を進めます。

5 建設シミュレーション及び建設場所の決定

役場新庁舎建設シミュレーション 総2階建て



道路建設計画図

S=1:1100



平成28年11月4日

(1) 予定する庁舎規模の敷地を確保できるか

旧町立診療所、医師住宅及び包括支援センターの敷地面積が 5,571.85 m²あることから、新庁舎に必要な敷地を確保できます。

(2) 駐車場の確保

来庁者用として旧町立診療所用地の空きスペースを活用できます。

公用車用、職員用として旧町立診療所の隣接地を取得する。

高低差があるが職員用駐車場として十分な面積を確保できます。

(3) 県道からのアクセス検討

- ・既存道路の拡幅

- ・県道から保健センター側への道路新設

道路整備に必要な用地取得及び必要な手続き、予算計画を進める。

◎ 新庁舎の建設位置については、本基本構想の最も重要な項目であることから、与論町庁舎建設検討委員会における検討・協議及び住民説明会を経て、旧町立診療所用地を中心とする一帯に決定しました。



住民説明会の開催状況

第5章 事業手法の検討

1 事業手法の比較

事業手法については、従来の直接建設方式のほか、設計から建設、そして維持管理・運営までの一連の業務に民間の資金や技術力を活用する手法が想定されます。

新庁舎の建設に当たっては、これまでの本町での実績等を踏まえ、次の点を考慮しながら慎重に検討を進め、最適な事業手法を選択します。

- ① 町の意向や町民意見の反映
- ② 財政負担の抑制
- ③ 地域経済への波及効果
- ④ 事業期間

○事業手法の比較

事業方式		従来方式	BTO方式
事業方式の概要		町が施設の設計、建設業務をそれぞれ委託・請負契約として別々の民間事業者が発注する。	民間事業者が資金調達し設計・施工を行い、町に所有権を移転した後で、民間事業者が維持管理を行う方式。
業者 選定	設計業者	指名競争、プロポーザル方式など	民間の性能発注（町が基本的な性能要件を提示） 入札・総合評価方式など、民間事業者は維持管理やリースで資金回収
	施工業者	入札・総合評価方式など	
	維持管理・運営業者	町	
支出の平準化		建設段階において、一時的に多額の資金需要が発生する。地方債を活用することで平準化が可能。	年度ごとの予算の平準化が可能
事業のスピード		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。	早い（手続きの効率化、契約手法の柔軟性）従来方式の 25～30%のスピードアップ。
地元企業の参入		容易（分離分割発注により参入しやすい）	民間事業者の下請けとなる
コスト削減の可能性		競争入札ならびに従来の行政努力におけるコスト削減が見込める。	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。

2 ケース別事業費・事業スケジュール

(1) シミュレーションにおいての諸元設定

項 目		従来方式	BTO方式
町債	金 利 (借入予定額)	0.3% (520,600 千円)	—
	町債償還期間	30 年	—
	返済方式	元利均等方式	—
事業者 借入金	民間借入金利 (借入予定額)	—	1 % (534,000 千円)
	返済期間	—	20 年
	返済方式	—	元利均等方式
官民単価比等		100%	見積り

(2) ケース別事業費試算の比較(面積 2,300 m²) 単位：千円

項 目	従来方式	BTO方式 (見積り)
基本・実施設計・監理	36,577	37,000
建設工事費	805,000	784,000
建設費計	841,577	821,000
利子（上記以外を含む）	27,685	56,517
維持管理費	160,000	160,000
地方交付税	△117,000	0
総 額	912,262	1,037,517

(3) 事業スケジュールの比較

発注・契約等	H29 年度	H30 年度	H31 年度
従来方式	設計委託・設計 	工事発注 建設工事 	完成
BTO方式	設計・施工一括発注 	設計・工事	完成 工期短縮

- ・発注が一度で済むため、事務負担の軽減とともに、計画から供用開始までの期間で25%から30%の事業スピードのアップが期待できます。
- ・設計時点から設計者独自の技術を盛り込めるため、コスト削減に加え、設計内容を熟知した施工者による工期短縮が期待できます。

3 検討結果

- ①町の意向や町民意見の反映は、従来方式でもBTO方式でも確保できる。
- ②財政負担の抑制については、事業費を比較するとBTO方式が安くなるが、利子及び地方債に対する地方交付税措置分を考慮すると従来方式が有利であると考えられる。
- ③地域経済への波及効果については、従来方式の方が効果が望める。
- ④事業期間は、BTO方式の方が短縮できる。

◎上記のことから、財政負担の抑制や地域経済への波及効果が重要であると判断し従来方式での事業実施を選択します。

第6章 事業計画

1 事業費

- (1) 事業費について他団体が行う庁舎建設計画における単価を参考に、建築単価をおおよそ1㎡あたり35万円（平成27年度新営予算単価（国土交通省）による本体工事の概算事業費の算定は382千円）と想定し、前述の新庁舎の面積規模（2,300㎡）や、その他の経費として外構工事、解体工事などの費用を加え、事業費を算出しました。

～概算事業費内訳～

（単位：千円）

区分	概算事業費	積 算
建設費	847,077	庁舎建設工事費 2,300㎡×350千円=805,000千円 地質調査費 5,500千円 基本設計・実施設計費 28,000千円 工事監理費 8,577千円
その他	173,511	旧町立診療所、地域包括支援センター、医師住宅解体費 （1,180.55㎡） 20,069千円 旧町立診療所、地域包括支援センター、医師住宅用地整備費 （4,391.45㎡） 4,069千円 外構工事費（来客用駐車場整備等 4,122㎡） 16,488千円 倉庫・車庫整備費 平屋 300㎡（設計・監理・工事） 19,489千円 駐車場用地購入費 原野1筆 10,224千円 宅地1筆 2,065千円 駐車場用地住宅補償費 1件 5,000千円 駐車場整備事業費（職員用駐車場整備等 3,925㎡） 39,250千円 情報系移転費用（光ケーブル、情報ネットワーク） 36,504千円 再生可能エネルギー設備費（太陽光発電）10kw 6,353千円 非常用電源システム費 30kVA 4,000千円 備品費、機器移設費、その他経費 10,000千円 新設道路及び既存道路拡張費は、町道整備事業費として予算計上するため 本事業費には未計上。
合計	1,020,588	

庁舎建設に係る概算の事業費を、約 1,021,000 千円とします。

この概算事業費を一つの目安にしながら、「基本計画」、「基本・実施設計」の各段階で、具体的に事業費を精査し積算していきます。また、この積算は平成 29 年 2 月時点のものであり、建築単価等の上昇や消費税の引き上げ等の社会情勢の動向によって、事業費は変動することが予想されます。

2 財源

(1) 庁舎建設資金としては、庁舎建設基金、年度ごとの一般財源、町の借金に当たる町債を財源とします。国や県の補助金がないため全額自己負担になります。

①庁舎建設基金	平成 27 年度末積立額	3 億 7 千万円
	平成 28 年度 積立額	6 千 5 百万円（予定）
	平成 29 年度 積立額	6 千 5 百万円（予定）
	基金合計額	5 億円

②地方債

庁舎建設に充てる基金は 5 億円であり、不足分を国や金融機関から借り入れる必要があります。地方債には、元利償還金に対し地方交付税が財源として措置される有利なものもあり、平成 29 年度新規に措置される予定の公共施設等適正管理推進事業債を活用します。**平成 29 年度から 31 年度の 3 年間で約 5 億 2 千 60 万円の借入を行います。**

○庁舎の新築に活用できる主な地方債

ア 緊急防災・減災事業債 充当率 100%、交付税算入率 70%

津波浸水想定区域内にあり、地域防災計画上、津波対策の観点から移転が必要と位置付けられた庁舎の移転事業に限る。与論町は対象外。

イ 防災対策事業債 充当率 90%、交付税算入率 50%

移転要件については、ア緊急防災・減災事業債と同じ。与論町は対象外。

ウ 合併特例債 充当率 95%、交付税算入率 70%

旧合併特例法下の合併市町村。与論町は対象外。

エ 公共施設等適正管理推進事業債

**事業費に対する充当率は 90%（交付税措置対象分 75%）、
交付税措置 30% この地方債を活用します。**

※ 事業要件

公共施設等総合管理計画の個別施設計画に基づく事業であって、建て替え後の庁舎を業務継続計画に位置づけるものであること 等

オ 一般事業債（うち公共施設等の除去に関する地方債）

事業費に対する充当率は 75%。交付税措置なし。

○年度別事業費及び財源の内訳

単位：千円

年度	事業名	事業費	町債額	基金額
29	地質調査費	5,500	4,900	600
	基本設計・実施設計費	28,000	25,200	2,800
	駐車場用地購入費（畑）	10,224		10,224
	駐車場用地購入費（宅地）	2,065		2,065
	駐車場用地住宅補償費	5,000		5,000
	旧町立診療所、地域包括支援センター、医師住宅解体費	20,069		20,069
	小 計	70,858	30,100	40,758
30	旧町立診療所、地域包括支援センター、医師住宅用地整備費	4,069		4,069
	庁舎建設工事費	402,500	241,400	161,100
	工事監理費	4,288	3,800	488
	小 計	410,857	245,200	165,657
31	庁舎建設工事費	402,500	241,500	161,000
	工事監理費	4,289	3,800	489
	外構工事費（来客用駐車場整備等）	16,488		16,488
	倉庫・車庫整備費（設計・監理・工事）	19,489		19,489
	駐車場整備事業費	39,250		39,250
	情報系移転費	36,504		36,504
	再生可能エネルギー費	6,353		6,353
	非常用電源システム費	4,000		4,000
	備品費、機器移設費、その他費用	10,000		10,000
	小 計	538,873	245,300	293,573
合 計		1,020,588	520,600	499,988

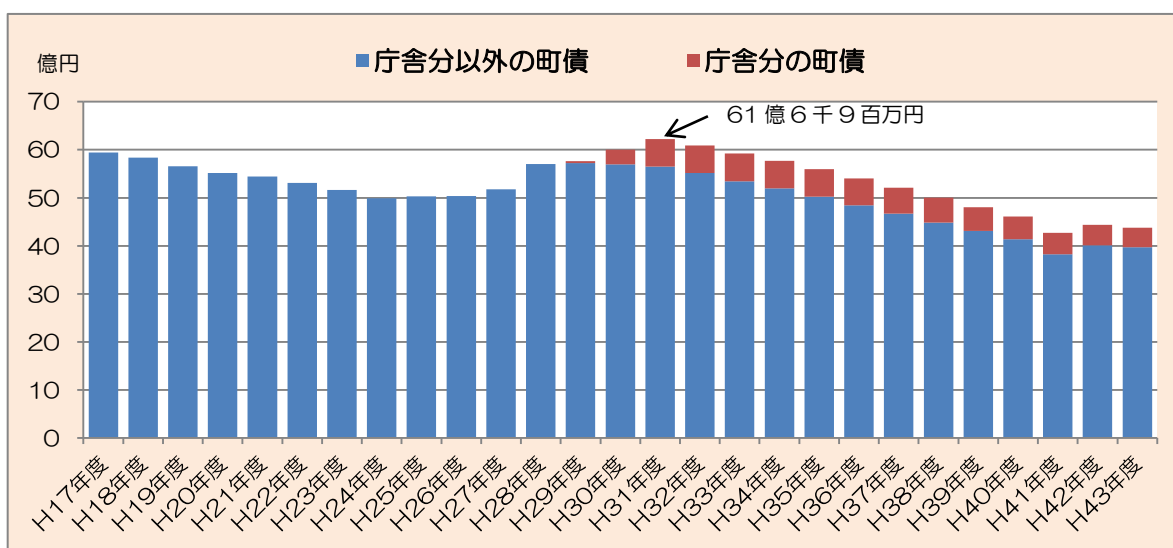
(2) 財政運営への影響

多額の地方債を発行することになるため、将来の財政運営への影響が懸念されることから、今後の財政見通しについて試算を行います。

〔算定条件：公共施設等適正管理推進事業債の発行額は、平成 29 年度以降平成 31 年度まで総額で 5 億 2 千 60 万円とします。その他の地方債発行額は毎年度 4 億 5 千万円とします。〕

①町債残高

町債残高は、平成 27 年度から大型事業が続いた影響で、新庁舎完成予定年度の平成 31 年度に 61 億 6 千 9 百万円に達すると見込まれます。



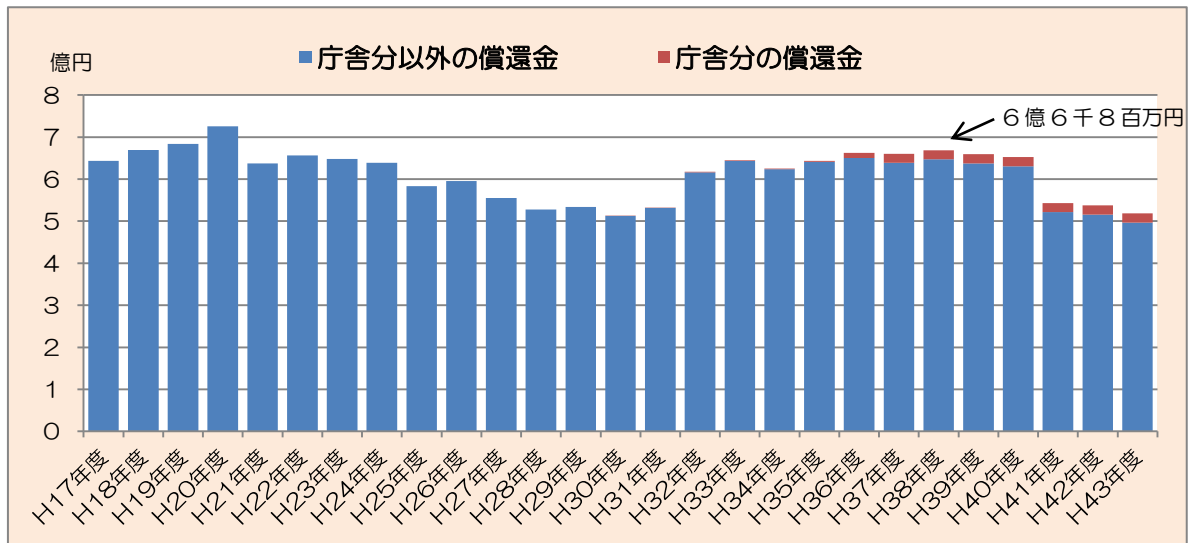
町債残高	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
庁舎分以外の町債	5,939,825	5,837,467	5,656,455	5,512,873	5,441,162	5,310,925	5,164,380	4,990,565	5,031,460	5,038,134	5,173,389	5,705,197
庁舎分の町債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	5,939,825	5,837,467	5,656,455	5,512,873	5,441,162	5,310,925	5,164,380	4,990,565	5,031,460	5,038,134	5,173,389	5,705,197

町債残高	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
庁舎分以外の町債	5,720,629	5,696,843	5,648,896	5,513,136	5,346,244	5,196,030	5,025,464	4,842,804	4,669,381	4,485,177	4,308,522	4,137,008
庁舎分の町債	30,100	275,300	520,600	520,600	520,600	520,600	519,439	508,815	488,696	468,517	448,277	427,976
合 計	5,750,729	5,972,143	6,169,496	6,033,736	5,866,844	5,716,630	5,544,903	5,351,619	5,158,077	4,953,694	4,756,799	4,564,984

町債残高	H41	H42	H43
庁舎分以外の町債	3,823,271	4,014,271	3,973,449
庁舎分の町債	407,615	387,192	366,708
合 計	4,230,886	4,401,463	4,340,157

②元利償還額

町債の返済に当てる元利償還額は、新庁舎建設事業費に充てた町債の償還が始まる平成 35 年度から再度上昇し、平成 38 年度は6億 6 千 8 百万円を超えると予想されます。なお、毎年の元利償還金の内、臨時財政対策債の全額、辺地・過疎対策事業債の7割から8割は地方交付税として財政措置されます。



元利償還額	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
庁舎分以外の償還金	643,250	668,892	683,819	725,743	636,892	656,005	648,149	638,851	583,554	595,763	555,432	527,622
庁舎分の償還金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	643,250	668,892	683,819	725,743	636,892	656,005	648,149	638,851	583,554	595,763	555,432	527,622

元利償還額	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
庁舎分以外の償還金	533,822	512,075	531,787	615,724	643,283	623,337	640,858	650,260	638,586	647,186	637,610	630,751
庁舎分の償還金	—	74	694	1,430	1,562	1,562	2,722	12,174	21,630	21,630	21,630	21,630
合 計	533,822	512,149	532,481	617,154	644,845	624,899	643,580	662,434	660,216	668,816	659,240	652,381

元利償還額	H41	H42	H43
庁舎分以外の償還金	521,339	515,641	496,573
庁舎分の償還金	21,630	21,630	21,630
合 計	542,969	537,271	518,203

③実質公債費比率

財政健全化指標のひとつである実質公債費比率は、町の収入全体に対する公債費の割合であり、18%を超えると危険水域と言われていますが、本町の比率は、平成 27 年度が 9.5%、平成 28 年度が 8.8%となっており、今後も普通交付税の額の算定に用いる基準財政需要額に算入される地方債を活用していく方針です。

3 スケジュール

新庁舎の建設は、現庁舎の老朽化に伴い役場機能が仮庁舎等の複数の施設に分散することから、町民の皆様の利便性や防災拠点施設としての役割を果たすため、できるだけ早期に移転する必要があります。下記のスケジュールは、町が設計・建設工事を委託・請負契約として別々の民間事業者に発注する事業手法を想定しています。

発注・契約等	H28 年度	H29 年度	H30 年度	H31 年度
基本構想策定				
基本計画策定				
基本・実施設計				
既存施設解体工事				
地質調査				
駐車場用地購入				
建設工事				
駐車場工事				
外構工事等				

第7章 むすび

基本構想の策定においては、町民アンケート、庁舎建設検討委員会及び住民説明会を実施するなど、庁舎建設に対し多くの町民の皆様からのご意見を賜りました。続いて行う基本計画の策定においても、これまでと同様に町民の皆様の意向を反映しながら、新たな庁舎の建設を目指す必要があります。

新庁舎に必要とされる、町民が利用しやすい窓口や各部署の配置、防災機能の強化やユニバーサルデザイン及び環境にやさしい庁舎の実現のためには、さらに具体的な検討が必要だと考えられます。

また、基本設計や実施設計を行う際には、建設工事費から維持管理費を含めた総合的なライフサイクルコストの低減が図られるよう十分な検討を行い、将来にわたって財政負担の少ない庁舎とする必要があります。さらに、昨今の労務費及び建設資材単価の上昇等、今後の社会情勢や物価の変動に対しても、注視していく必要があります。