

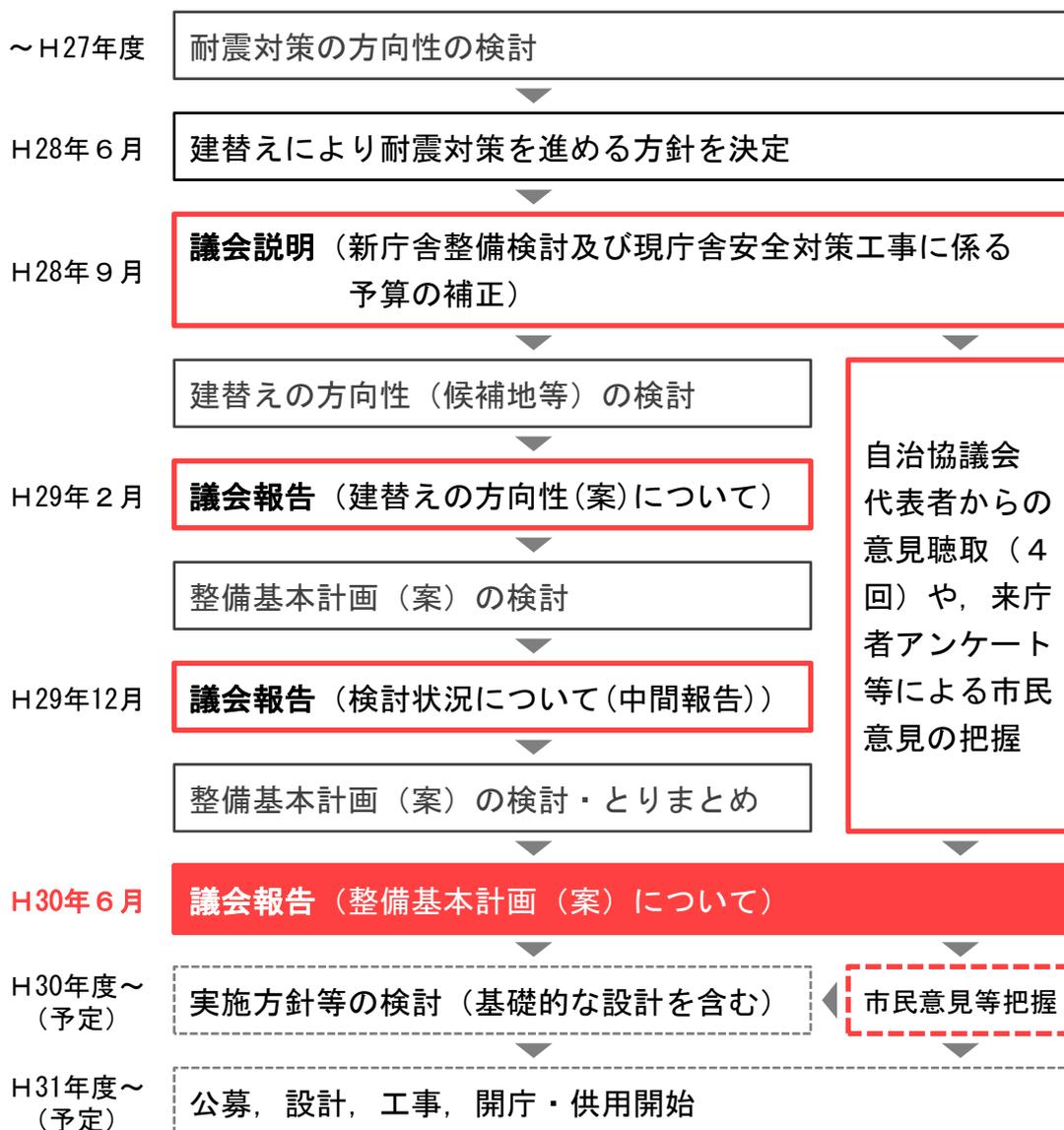
平成30年度第1回（第170回）
福岡市都市計画審議会 議案参考資料2

議案第6号関連 博多区新庁舎等整備基本計画（案）について

博多区新庁舎等整備基本計画（案）について

これまでの取組と今後の進め方

- ・耐震対策が必要な博多区庁舎は、建替えにより耐震対策を進めることとして、整備の方向性、現状と課題の整理、配置計画、事業手法等について、これまで検討を進めてきました。
- ・また、検討内容・状況については、適宜議会報告を行ってきたほか、自治協議会代表者からの意見聴取や来庁者アンケートなどにより、市民の意見を把握しながら進めてきました。
- ・今回、これらの検討結果を「博多区新庁舎等整備基本計画（案）」としてとりまとめたため、その内容について議会に報告するものです。
- ・今後はこの整備基本計画を踏まえ、引き続き市民や議会のご意見等をいただきながら実施方針（案）の検討等を進め、早期開庁・供用開始に向け取り組んでまいります。



博多区新庁舎等整備基本計画（案） [概要版]

1. 整備の目的

- 現博多区庁舎は昭和46年に建設され、耐震性能が不足していると診断されており、早急な耐震対策が必要である。
- 耐震改修工事を行った場合、鉄骨ブレース等により執務室や窓口が分断される箇所が数多く出てくることから、市民サービスへの影響が多いため、建替えにより耐震対策を行う。
- 建替えにあたっては、保健福祉センターと合築して整備する。

2. 整備地(案)

- 新庁舎と藤田公園を一体的に再整備する。
- 都市計画審議会における審議等，必要な手続きを経て，整備地として確定する。

3. 現庁舎における課題等

- 市民や議会からの意見や庁内での検討等を踏まえ、特に以下のような事項が、現庁舎の課題等として挙げられる。

- ・ 耐震性能の不足
- ・ 狭隘な室内空間（待合ロビー・執務室等）
- ・ セキュリティ・プライバシーの確保の難しさ
- ・ 新たなニーズへの対応のしにくさ
- ・ 駐車場・駐輪場の確保
- ・ ユニバーサルデザインへの不十分な対応
- ・ 改修・メンテナンスのしにくさ



待合ロビー(繁忙期)

など

4. 基本方針

1. 市民の安全・安心を守る庁舎

- ・必要な耐震性能の確保
- ・庁舎と公園が隣接するメリットを活かした防災力の強化
- ・プライバシー・セキュリティの確実な確保 など

2. 快適で利用しやすく市民から親しまれる庁舎

- ・ICT等を活用したサービス提供（自動交付機の設置等）
- ・ユニバーサルデザインの理念による庁舎計画
- ・1階ロビーに多目的スペースや利便施設（カフェ等）の設置
- ・庁舎と公園が一体となった人が集まる魅力的な公共空間の形成
- ・適切な駐車場・駐輪場の確保 など

3. 様々なニーズに対応できる効率的で持続可能な庁舎

- ・新しい制度の導入や行政ニーズの多様化に対応できる庁舎計画
- ・環境に配慮しライフサイクルコストを低減できる施設計画 など

5. 配置計画

- 適切な市民サービスを提供するため、区役所・保健福祉センターとして必要な床面積を確保する必要がある。
- また、従前以上の公園機能を確保するとともに、公園と庁舎を一体的に活用できる計画とする必要がある。
- 更に、庁舎と公園が隣接する利点を踏まえた防災機能の強化が必要となる。
- 以上の事から、配置の考え方として、敷地の一部にピロティ状の吹き抜け広場を配置する。

※ この図は、敷地の一部をピロティ状の吹き抜け広場とした場合の空間をイメージするために作成したものであり、具体的なピロティ位置や大きさなどは今後設計の段階で検討する。



6. 規模の目安

(1) 敷地規模

- 新庁舎用地の敷地面積は、現状と同面積とする。
- 公園の面積（合計）は、現状と同等とする。

(2) 建物規模等

- 博多区の職員数や来庁者数、他の区庁舎の状況等を踏まえると、区役所・保健福祉センターとして必要な延べ面積の目安を約11,500～12,500㎡と見込んでいる。
- 今後基礎的な設計の段階で、オフィスレイアウト等と共に必要な延べ面積について検討し、精査する。
- なお、敷地面積（約2,480㎡）及び指定容積率（約540%）から計算すると、約13,400㎡の延べ面積が確保できることから、区役所・保健福祉センターとして必要な面積を確保したうえで、市費負担の軽減等の観点から、民間ビルに同居している福岡市関連事務所等の当該庁舎内への移転・受入れも含めて検討し、実施方針（案）等に反映させる。

(3) ブロックプラン

- 待合ロビーの混雑緩和等を図るため、1階には住民票などの自動交付機等を設置し、セルフサービスで行える手続は、窓口まで赴かなくとも1階で完結できる計画とする。
- ユニバーサルデザインの観点から、期日前投票所や乳幼児健診などの会場として活用でき、災害時にも有効に機能する多目的スペースを1階に配置する計画とする。
- また、1階にカフェなどの利便施設を配置し、公園や広場と連携した活用もできる計画とする。
- 低層階は、市民が様々なライフイベント手続きを行うための窓口を集約して配置し、市民の動線を短くする計画とする。
- これらの窓口を2階以上に配置することから、エレベーターの混雑緩和や来庁者の円滑な移動など、利便性向上を図るために、エスカレーターを設置を検討する。
- 中層階は、保健福祉センターを主に配置し、検診などを目的に来庁する市民とライフイベント手続きを目的に来庁する市民の動線・ゾーンを明確に分ける計画とする。

7. 防災計画

- 平成28年4月に発生した熊本地震等の教訓を踏まえ、防災力等の強化を図るために、新庁舎の機能や性能を強化・拡充する。
- 地域防災計画等の内容について、適切に実施方針（案）等に反映する。

① 災害時等における対応強化

- ・ 災害時等の対策本部と避難場所が隣接する利点を活かし、庁舎・広場・公園がそれぞれ役割分担をしながら総合的に防災力を強化させる計画とする。
- ・ 災害発生時の区対策本部として機能するよう、適切な会議室の配置やレイアウト等を計画するほか、従事する職員が仮眠ができる設備・スペースやシャワー室の設置等を検討する。
- ・ 健康危機事案発生時は、保健福祉センターが情報収集・情報発信する必要があるため、適切な会議室の配置やレイアウト等を検討するほか、感染症防止対策等が可能なスペース等を検討する。
- ・ 多目的スペースは、り災証明発行等の臨時会場として活用できる計画とする。
- ・ 博多駅周辺地区における帰宅困難者を一時的に受け入れられる計画とする。
- ・ 災害用トイレ（マンホールトイレ）など、災害時も有効に機能する施設の設置を検討する。

② 建物の防災性能の強化

- ・ 本市の「公共施設の耐震対策計画」を踏まえた耐震安全性を確保する。
- ・ 耐震形式は、地盤等の特性や構造形式を踏まえて、今後検討する。
- ・ 災害発生後でも業務を継続できるよう、自家発電設備など必要なインフラの確保等を検討する。

8. 庁舎設計において留意するポイント

- 基本方針を実現するため、特に以下のポイントに留意しながら設計を進める。

① エントランス空間

- ・ 区の歴史・文化・伝統などの魅力や、区政情報等を発信できる場所となるように検討する。
- ・ 自動交付機等を設置し、市民がセルフサービスで行える手続きは窓口まで赴かなくてもエントランス空間で完結できるように検討する。
- ・ 期日前投票や各種イベントに使えるほか、災害時にも適切に機能する多目的スペースの設置を計画する。
- ・ 赤ちゃんの駅や多目的トイレ、便利施設等を設置し、来庁者だけでなく、公園利用者等も利用しやすい計画とする。
- ・ エントランス空間は閉庁日も開放することから、他部門のセキュリティ確保に配慮した計画とする。
- ・ 博多区保健福祉センターは急患診療所として指定されていることから、患者と患者以外の施設利用者との接触を防ぐようにするなど、動線に配慮した計画とする。
- ・ 吹き抜け広場は、日常時・災害時ともに、公園と一体的に活用できるオープンスペースとして計画する。

② 来庁者空間

- ・ 待合ロビーや窓口カウンターなどの来庁者空間は動線等に配慮し、分かりやすく効率的な計画とする。
- ・ 来庁者空間から、執務室側に関係者以外が入室できないよう、セキュリティに配慮した計画とする。
- ・ 窓口カウンターは手続きや相談内容の特性に応じたものとするほか、プライバシーに配慮するなど適切に計画する。

③ 執務空間

- ・ 執務の効率性や空間の可変性確保のため、可能な限り壁の少ない空間とし、机やキャビネットのレイアウト等の標準化や、フリーアクセスフロアの導入を検討する。
- ・ 会議室は適切な数や面積を確保するほか、効率的な会議運営のため、プロジェクターやスクリーン等の設置を検討する。

④ 保健所（検診室等）

- ・ 検体や医薬品等の保管体制を強化し、安全に保管できる計画とする。
- ・ 健診・検診室は、必要な健診・検診に対応できる計画とするほか、保健衛生に係る市民への普及啓発や研修等ができる諸室の設置を検討する。
- ・ 乳幼児や高齢者などが来庁することから、特に安全に配慮した計画とする。

9. 駐車場・駐輪場計画

(1) 駐車場・駐輪場の現状と課題

- 現在の駐車場台数等は右表のとおり。
- 区役所来庁者用駐車場は、平成24年度より民間事業者に土地・建物を有償で貸付けており、駐車場を有料化（来庁者は所要時間を無料措置）している。
- 保健福祉センター駐車場は、隣接する民間用地を無償で借りて確保していたが、平成29年5月に閉鎖して返却しており、現在は民間駐車場を提携・月極契約により確保している。
- 3・4月の転出入が集中する時期などは、駐車場・駐輪場が満車となり、入庫までお待たせしているほか、前面道路の渋滞などの課題がある。

	駐車場			来庁者用駐輪場
	来庁者用	庁用車用	合計	
区役所	77台	27台	104台	約114㎡
保健福祉センター	16台	9台	25台	なし
合計	93台	36台	129台	約114㎡

※ 保健福祉センターの来庁者用駐車場は、H29.5までの台数

(2) 駐車場計画

- 区役所と保健福祉センターを合築することに伴い、現在の立体駐車場を改築して、来庁者・庁用車用駐車場を確保する。（適切な台数等については、費用対効果等を踏まえて引き続き検討する。）
- これまでと同様、来庁者用駐車場を民間事業者に貸し付けるなどして、歳入確保を図る。
- 引き続き、市民に対して公共交通機関を利用して来庁するように呼びかける。

(3) 駐輪場計画

- 駐輪場は、立体駐車場1階部分などに適切な面積を確保する計画とする。

10. 公園計画

- 現藤田公園が持つ、都心の憩いの場としての機能を継承する。
- 催しの開催場所や避難場所にもなるまとまったオープンスペースを確保するとともに、街区南側の既存通り抜けを確保する。
- 公園と区庁舎の繋がり部分には境界を明確に設けず、一体感を感じられるデザインとし、災害時も一体的に利用できるスペースや動線確保を行う計画とする。
- 区庁舎の外構を含め、効率的な維持管理計画を検討する。

11. 事業計画

(1) 事業手法検討の視点

- 「PPPへの取組方針」を踏まえて、最適な事業手法の検討を行う。
- 検討にあたっては、総事業費の削減効果のほか、特に区役所等の運営主体は区であることを踏まえ、
 - ・ 設計において、区のノウハウ等を、確実に反映させる必要がある。
 - ・ 維持管理において、将来の様々なニーズ等の変化に対して反映できるよう、柔軟性を持たせる必要がある。
- 庁舎と公園を一体的に整備することから、事業手法も一体として検討する。

(2) 事業手法

- 事業手法を、設計施工一括発注方式（以下「DB方式」という。）とする。

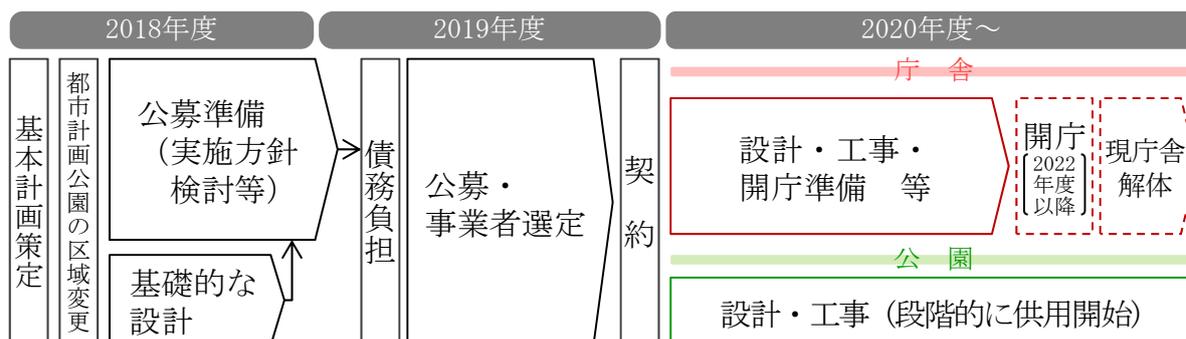
設計施工一括発注方式（DB方式）

市が一定の性能を定める要求水準書を作成し、民間事業者に対して設計（D：デザイン）及び施工（B：ビルド）を一括して発注する方式。維持管理業務は従来通り分離分割発注する。また、資金は市が一般財源（市税等）や起債により調達する。

（メリット）

- ・ 設計と施工を一括発注することで、施工者の技術等を設計に反映できるなど、総事業費の削減が見込まれる。
- ・ 維持管理を個別に発注することで、将来の様々なニーズ等にきめ細かに対応できる。
- 区のノウハウ等をDB事業者が行う設計等に十分に反映させるため、DB事業者の公募前にあらかじめ基礎的な設計を行う。
- 駐車場の事業手法については、適切なスケジュールや歳入確保の視点等により、引き続き検討する。

(3) 今後の想定スケジュール

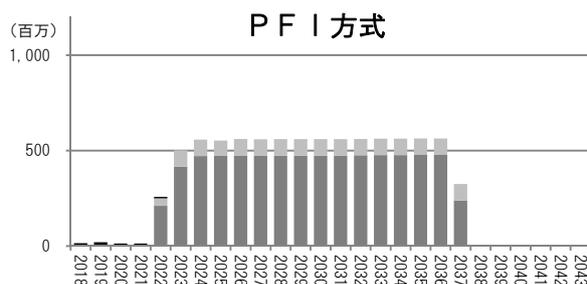
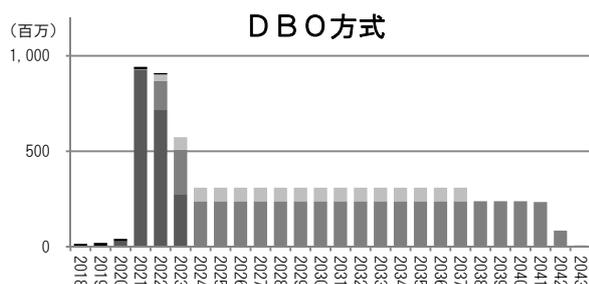
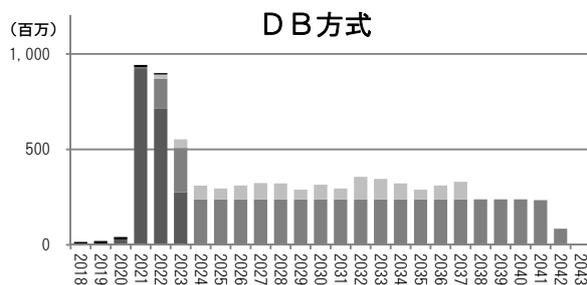
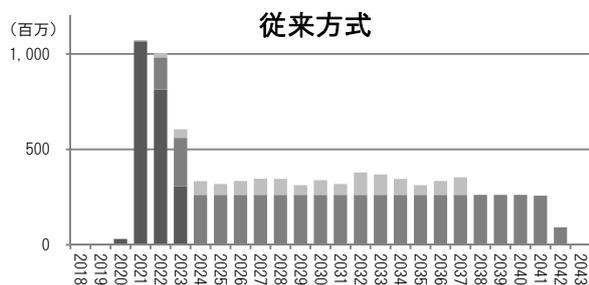


※ 駐車場の整備スケジュールについては、引き続き整備・管理手法とあわせて検討する。

(参考) 事業手法一覧

項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式
発注の特徴	設計・工事・維持管理をそれぞれ個別に発注して実施する	設計・工事を一括して発注し、維持管理は個別に発注して実施する	設計・工事・維持管理を長期にわたり一括して発注する	設計・工事・維持管理を長期にわたり一括して発注する
資金調達	市が一般財源や市債により資金調達	市が一般財源や市債により資金調達	市が一般財源や市債により資金調達	SPCが自己資金や金融機関からの借入等により資金調達
① 総事業費削減効果	コスト低減は、設計・工事・維持管理の各業務の範囲内に限定	工事施工者の技術やノウハウ等を設計に反映することでコスト削減が可能	工事施工者等の技術やノウハウ等を設計に反映することでコスト削減が可能	要求水準書の範囲内で設計・工事・維持管理を行うことでコスト削減が可能
市負担額	約85.9億円	約79.2億円	約78.6億円	約84.4億円
従来方式との差(VFM)	—	約6.7億円(約7.8%)	約7.3億円(約8.5%)	約1.5億円(約1.7%)
② 維持管理の柔軟性	維持管理を個別に発注することで、将来のニーズ等の変化にきめ細やかに対応可能	維持管理を個別に発注することで、将来のニーズ等の変化にきめ細やかに対応可能	維持管理も包括して長期契約するため、将来のニーズ等の変化に対応しづらい	維持管理も包括して長期契約するため、将来のニーズ等の変化に対応しづらい

* 市負担額の比較は2037年度までの試算(市債償還は2043年度まで)。新庁舎(延べ面積12,500㎡として試算)及び公園整備に係る設計費・工事施工費・工事監理費・維持管理費、現庁舎の解体に係る実施設計費・工事施工費・工事監理費、利息、事業者公募に係る経費(アドバイザー費等経費)を含む。また、平成30年4月時点の試算であり、今後、社会・経済状況の変化や事業内容の精査等を行う過程で変動する可能性がある。



■ : 施設整備費(一般財源) ■ : 施設整備費(市債償還 又は サービス購入費)
 ■ : 維持管理費(一般財源 又は サービス購入費) ■ : アドバイザリ-費等経費