

第3回  
菊陽町役場庁舎等整備検討委員会

令和7年3月

菊 陽 町

## 《 目 次 》

第1章	前提条件等の見直し	1
1	町の将来人口の見通し	1
2	庁舎等整備における前提条件の見直し	1
3-1	複合庁舎建設における規模及び概算の見直し	1
	(1) 延べ床面積の縮減	
	(2) 費用の縮減	
3-2	新庁舎＋既存本館大規模改修（中央公民館・健康保健センター機能）における規模及び概算の見直し	2
	(1) 延べ床面積の縮減	
	(2) 費用の縮減	
3-3	見直し後の複合化案の比較	2
	(1) 面積と建設費の比較	
	(2) ライフサイクルコスト	
3-4	見直し後のまとめ	3
	(1) 整備手法ごとの面積・概算工事費・LCC	
第2章	庁舎等整備場所の選定	4
1	施設の整備候補地について	4
	(1) 整備候補地の必要面積	
	(2) 整備候補地の抽出	
	(3) 整備候補地の位置	
2	整備候補地の比較	8

## 第1章 前提条件等の見直し

## 1 町の将来人口の見直し

これまで、今後の庁舎整備について検討を進める中で、本町の総人口については、地域経済分析システムの将来推計が2045年で48,838人となっており、今後推計人口以上の人口増加も想定されることから、市の条件の一つである人口5万人への到達も見込まれる状況であると整理していました。しかし、町が策定する各種計画の最上位に位置する第7期菊陽町総合計画基本構想が令和7年3月に策定され、その中で、本町の人口増加は、2045年をピークに約49,000人まで増加し、それ以降は減少に向かうと予測しています。そのことから、将来人口の見直しについて、第7期菊陽町総合計画基本構想の「人口の推移と将来推計」との整合を図り、庁舎等整備における前提条件、整備手法ごとの規模や概算を見直します。

## 2 庁舎等整備における前提条件の見直し

## 1) 想定人口・職員数

	【前回まで】	【見直し後】
想定人口	50,000人	49,000人
想定職員数	400人	374人（※1）

※1 想定人口を基に人口4.5万人～5万人の自治体を抽出し、その平均値より算出

## 2) 新庁舎の想定規模

	【前回まで】	【見直し後】
新庁舎の想定規模	約9,000㎡	約8,000㎡

## 3-1 複合庁舎建設における規模及び概算の見直し

## (1) 延べ床面積の縮減

	【前回まで】	【見直し後】
庁舎	約9,000㎡	約8,000㎡
公民館	約2,000㎡	約2,000㎡
健康保健センター	約800㎡	約800㎡
3施設の合計	約11,800㎡	約10,800㎡
複合庁舎にした場合	約10,800㎡	約9,900㎡

## (2) 費用の縮減

庁舎・公民館・健康保健センターの概算工事費（仮設費・解体費含む）（消費税10%込）

	【前回まで】	【見直し後】
3施設を単独で整備した場合の合計	約 8,868 百万円	約 8,164 百万円
複合庁舎にした場合	約 8,399 百万円	約 7,766 百万円
複合化により縮減可能な建設費	約 469 百万円	約 398 百万円

### 3-2 新庁舎建設＋既存本館大規模改修（中央公民館・健康保健センター機能）における規模及び概算の見直し

## (1) 延べ床面積の縮減

	【前回まで】	【見直し後】
庁舎（新築）	約 9,000 ㎡	約 8,000 ㎡
本館（大規模改修）	約 3,500 ㎡	約 3,500 ㎡
合計	約 12,500 ㎡	約 11,500 ㎡

## (2) 費用の縮減

本館の大規模改修と庁舎新築の概算工事費（仮設費、解体費含む）（消費税10%込）

	【前回まで】	【見直し後】
本館改修と庁舎新築の合計	約 8,172 百万円	約 7,468 百万円
本館改修による複合化により縮減可能な建設費	約 696 百万円	約 696 百万円

### 3-3 見直し後の複合化案の比較

## (1) 面積と建設費の比較

「単独整備」と「複合庁舎整備」の場合の比較

	【前回まで】	【見直し後】
延床面積	複合庁舎の方が約 1,000 ㎡減る	複合庁舎の方が約 900 ㎡減る
縮減可能な建設費	複合庁舎の方が約 469 百万円（税込）減る	複合庁舎の方が約 398 百万円（税込）減る

「単独整備」と「本館の大規模改修と庁舎新築」の場合の比較

	【前回まで】	【見直し後】
延床面積	本館改修と庁舎新築の方が 約 700 m <sup>2</sup> 増える	本館改修と庁舎新築の方が 約 700 m <sup>2</sup> 増える
縮減可能な建設費	本館改修と庁舎新築の方が 約 696 百万円（税込）減る	本館改修と庁舎新築の方が 約 696 百万円（税込）減る

「複合庁舎整備」と「本館の大規模改修と庁舎新築」の場合の比較

	【前回まで】	【見直し後】
延床面積	本館改修と庁舎新築の方が 約 1,700 m <sup>2</sup> 増える	本館改修と庁舎新築の方が 約 1,600 m <sup>2</sup> 増える
縮減可能な建設費	本館改修と庁舎新築の方が 約 227 百万円（税込）減る	本館改修と庁舎新築の方が 約 298 百万円（税込）減る

(2) ライフサイクルコスト

複合庁舎新築にかかる LCC (消費税 10% 込)

	【前回まで】	【見直し後】
30 年間の LCC	約 13,690 百万円	約 12,612 百万円

本館の大規模改修と庁舎新築にかかる LCC (消費税 10% 込)

	【前回まで】	【見直し後】
30 年間の LCC	約 15,717 百万円	約 14,523 百万円

3-4 見直し後のまとめ

(1) 整備手法ごとの面積・概算工事費・LCC

	単独整備	複合庁舎	庁舎新築+本館改修
延床面積	約 10,800 m <sup>2</sup>	約 9,900 m <sup>2</sup>	約 11,500 m <sup>2</sup>
概算工事費	約 8,164 百万円	約 7,766 百万円	約 7,468 百万円
30 年間の LCC	約 13,433 百万円	約 12,612 百万円	約 14,523 百万円

## 第2章 庁舎等整備場所の選定

### 1 施設の整備候補地について

#### (1) 整備候補地の必要面積

前章にて、今後必要となる庁舎の延床面積は約 8,000 m<sup>2</sup>と算出しました。その条件から、庁舎整備に最低限必要となる敷地の面積を算出します。

##### ① 庁舎に必要な敷地面積

国土交通省新営庁舎基準「敷地面積：建築面積の木造の場合 4 倍、耐火造の場合 2.5 倍を標準とする。」により算出します。

建築面積	延床面積約 8,000 m <sup>2</sup> ÷ 想定階数 4 階	2,000 m <sup>2</sup>
倍率	耐火造	2.5 倍
必要敷地面積	2,000 m <sup>2</sup> × 2.5	5,000 m <sup>2</sup>

上記により、庁舎に必要な敷地面積は、約 5,000 m<sup>2</sup>とします。

##### ② 駐車場の面積

平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱「1 台当たり 25 m<sup>2</sup>（通路部分を含む）」により算出します。なお、車いす使用者用駐車場は、1 台当たり 30 m<sup>2</sup>により算出します。

#### ■ 来庁者駐車場

一般来庁者駐車台数については㊸「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（千葉工業大学関達夫著）及び㊹「最大滞留量の近似的計算法」（大阪大学名誉教授岡田光正著）により、必要台数を算出します。

（算定条件）

想定人口	49,000 人	
来庁者割合（㊸より）	<窓口>	人口の 0.9%
	<窓口以外>	人口の 0.6%
車での来庁割合	90%	
集中率（㊹より）	30%	
平均滞留時間	<窓口>	30 分と仮定
	<窓口以外>	60 分と仮定

1 日当たりの来庁台数 = 人口 × 来庁者割合 × 車での来庁割合

<窓口> 来庁台数 = 49,000 人 × 0.9% × 90% = 397 台/日

<窓口以外> 来庁台数 = 49,000 人 × 0.6% × 90% = 265 台/日

必要駐車台数（最大滞留量（台/日））= 一日当たりの来庁台数 × 集中率 × 平均滞留時間

<窓口> 必要台数 = 397 台/日 × 30% × 30 分/60 分 = 60 台

<窓口以外> 必要台数 = 265 台/日 × 30% × 60 分/60 分 = 80 台

合計 140 台

車いす使用者用駐車台数は、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」より来庁者用全台数の2%を確保します。

$$\text{全台数 } 140 \text{ 台} \times 2\% \div \text{車いす使用者用台数 } 3 \text{ 台}$$

算出した必要台数からなる来庁者駐車場の必要面積は、 $(140 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2) + (3 \text{ 台} \times 30 \text{ m}^2) = 3,590 \text{ m}^2$ となります。

#### ■職員駐車場

職員駐車場については、想定職員数374人のうち9割程度の職員が車で通勤すると想定し、340台分の駐車場を確保します。

$$\text{職員駐車場必要面積 } 340 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 = 8,500 \text{ m}^2$$

#### ■公用車駐車場

公用車駐車場については、現状保有する65台分の駐車場を確保します。

$$\text{公用車駐車場必要面積 } 65 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 = 1,625 \text{ m}^2$$

#### ■議員駐車場

議員駐車場については、議員定数18名分の駐車場を確保します。

$$\text{議員駐車場必要面積 } 18 \text{ 台} \times 25 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2$$

上記による、駐車場合計面積は、 $3,590 \text{ m}^2 + 8,500 \text{ m}^2 + 1,625 \text{ m}^2 + 450 \text{ m}^2 = 14,165 \text{ m}^2$ となることから、駐車場に必要な面積は、約 14,200 m<sup>2</sup>となります。

### ③庁舎整備に最低限必要となる敷地の面積

庁舎敷地と駐車場の必要面積を合計すると、次のとおりとなります。

庁舎の敷地面積	5,000 m <sup>2</sup>
駐車場の面積	14,200 m <sup>2</sup>
合計	19,200 m <sup>2</sup>

よって、庁舎の整備に係る敷地面積は、約 19,200 m<sup>2</sup>と設定します。

なお、この面積は、庁舎建物と駐車場のみで算出した必要最低限の面積であり、エントランス広場や緑地帯などを設ける場合は、更に面積を増やす必要があります。

---

## (2) 整備候補地の抽出

---

地方公共団体の事務所の位置については、地方自治法第4条第2項により「**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等について適当な考慮を払わなければならない。**」とされています。

そのことを踏まえ、庁舎整備場所の選定を行うため、19,200 m<sup>2</sup>以上を確保できる整備候補地を抽出し、比較検討を行います。

### 【候補地①】

#### 現庁舎の場所

現在の庁舎の敷地の面積は約14,000 m<sup>2</sup>であり、19,200 m<sup>2</sup>に満たないため、隣接する町有地（町民グラウンド）を含めた一体の区域を庁舎整備候補地として検討します。

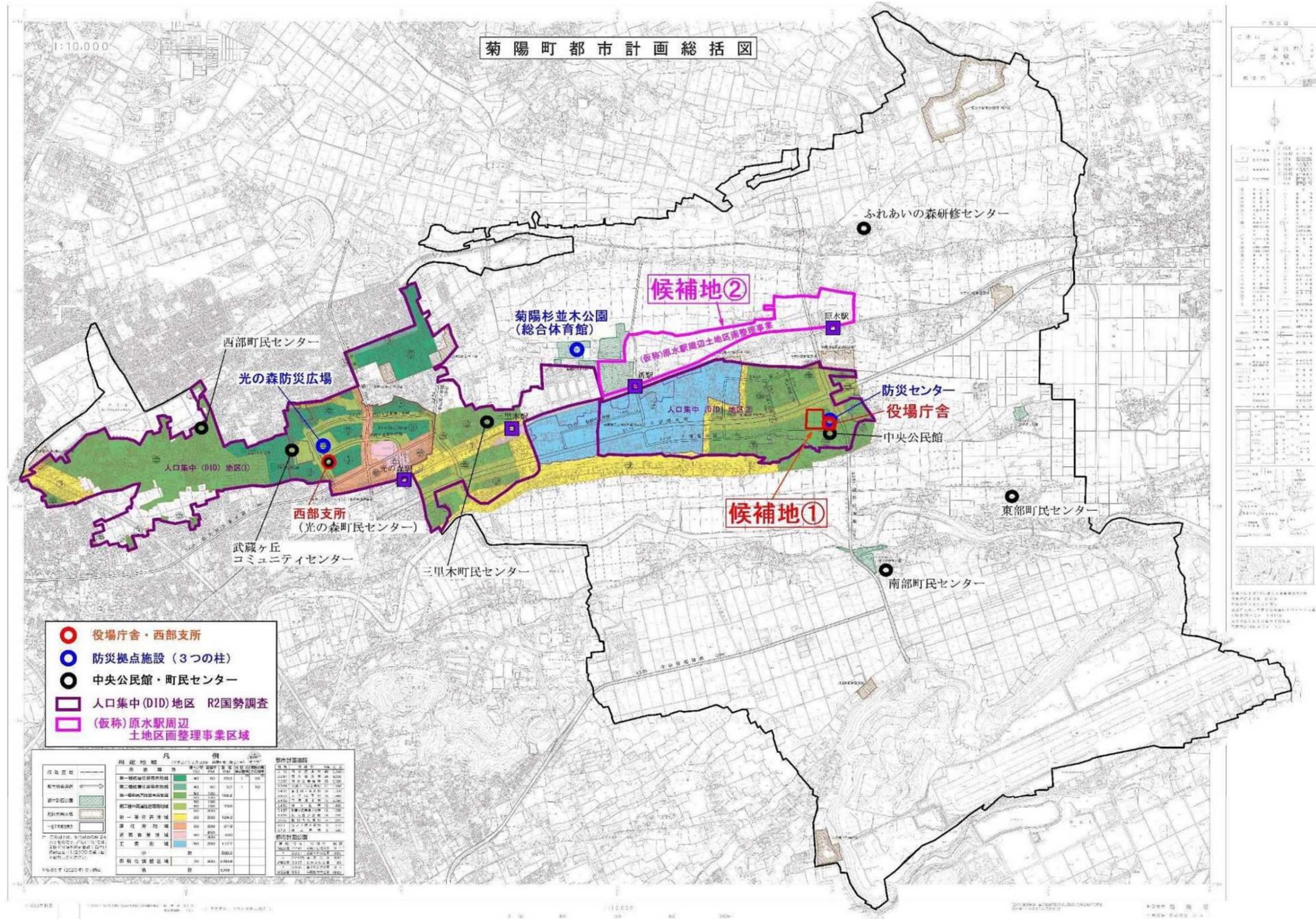
### 【候補地②】

#### （仮称）原水駅周辺土地区画整理事業区域内

役場などの庁舎は、都市計画法の規定により、市街化調整区域には建築することができないため、市街化区域内の土地を確保する必要がありますが、現在の市街化区域内で庁舎建設に利用できる公有地は現庁舎周辺しかありません。民有地については、そのほとんどが既に土地利用されており、19,200 m<sup>2</sup>以上の土地を確保することは非常に困難です。そのため、新たな場所に庁舎を整備する場合の候補地として、町が新たな市街地整備として事業化を進めている、（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業（以下、区画整理事業）の区域内を検討します。

以上のとおり、庁舎整備場所として可能性のある上記2箇所を整備候補地として検討します。

(3) 整備候補地の位置



## 2 整備候補地の比較

抽出した2つの候補地について、複数の視点から整理し比較した内容を、以下の表にまとめます。

項目	【候補地①】現庁舎の位置（隣接町有地活用を含む）に整備する場合	【候補地②】（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業区域内	
法的条件	都市計画区域内： <b>市街化区域</b> 用途地域：第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 建築できる建物の用途は、敷地の過半以上を占める「第一種中高層住居専用地域」で認められる建物用途となり、住民の利用に供する役場庁舎は「公益上必要な建築物（税務署、警察署、保健所、消防署等）」に該当し、 <b>4階までを庁舎として利用する建築物の建築が可能。</b>	（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業区域は、 <b>令和7年度中の市街化区域への編入を予定</b> している。 指定する用途地域の種類によっては庁舎を建築できない場所もあるが、 <b>土地区画整理事業により計画的に役場庁舎用地を整備することも可能。</b> （建築可能の規模等は、指定される用途地域により異なる。）	
人口分布との位置関係	町内の人口集中（D I D）地区は、①「光の森を中心とした西部地区」と、②「町が土地区画整理（第一、第二）を行った菊陽バイパス沿いの地区」の2地区。 行政施設は、①の地区内に西部支所、②の地区内に役場庁舎が立地し、また、町を二分する武蔵ヶ丘中学校区域、菊陽中学校区域、それぞれ中学校区域の概ね中央部に行政施設が立地していることから、 <b>人口集中地区内で住民の利便性が良い位置に役場庁舎がある。</b>	（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業区域は、令和2年国勢調査結果による町内の人口集中（D I D）地区に隣接しており、今後のまちづくりにより将来的に人口集中（D I D）地区になることが想定され、 <b>人口が集中する区域内に立地</b> となるが、現庁舎の場所より北側に移動するため、区画整理による新たな道路の整備により西部地区からの利便性は高くなるが、 <b>南部地区からの利便性はやや低下</b> する。	
交通	道路	現在の庁舎の場所は、熊本市と阿蘇や大分方面を結ぶ一般国道57号（菊陽バイパス）と、阿蘇くまもと空港へのアクセス道路である都市計画道路の菊陽空港線に近接し、町道下原堀川線に接しており、 <b>車でのアクセスは良好な環境</b>	（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業区域は、阿蘇くまもと空港へのアクセス道路である菊陽空港線や、国道57号につながる町道下原堀川線、西部地区につながる町道杉並木公園線と接続し、区域内も新たな道路が整備されることになるため、特に区画整理で整備する幹線道路沿いに庁舎を整備することで、 <b>車でのアクセスは良好な環境</b> になる。
	公共交通（鉄道）	町内を東西に走る JR 豊肥本線の最寄り駅となる <b>原水駅までの距離は、約1km</b> であり、鉄道を利用して来庁される方は、 <b>駅からの移動手段が徒歩しかない</b> ため、タクシーなどを利用される場合もある。  (1km当たり徒歩時間：成人で約13分、高齢者等で約17分)	（仮称）原水駅周辺土地区画整理事業区域は、JR 原水駅から新駅までをつなぐ区域であることから、どちらかの <b>駅の近接地に整備</b> することにより、 <b>鉄道を利用して来庁される方にもアクセスしやすい環境</b> になる。
	公共交通（バス）	平成27年の民間バス路線再編により、現在は、 <b>町内循環バスによる来庁が可能。</b>	JR 豊肥本線の南側を平行する県道熊本菊陽線は、民間路線バスが通行しており、 <b>民間バスを利用しての来庁が可能。</b>
防災計画との関係	町はこれまで、熊本地震からの復興まちづくり計画や、防災施設整備計画などにに基づき、3つの防災拠点整備を行っている。その一つである防災センターは、災害時において迅速に災害対策本部設置や町職員の災害対応ができるよう現庁舎に接続して整備していることから、現庁舎の位置に整備する場合は <b>防災拠点機能を現状どおり維持</b> することができる。	役場庁舎が移転した場合、災害対策部部長の町長をはじめ、本部員となる町職員が常駐する庁舎と、災害対策本部を設置する現防災センターが離れることになることから、 <b>これまで整えてきた災害発生時の迅速な対応体制が崩れる</b> ことになり、 <b>町全体の防災計画を見直す必要がある。</b>	
用地取得の要否	隣接する町有地（町民グラウンド）を活用することで、 <b>新たな土地を取得する必要はない。</b>	土地区画整理事業区域内の <b>用地取得が必要</b> となる。 その場合、区画整理による減歩前の土地を19,200㎡より多く先行取得する必要があり、多くの地権者との用地交渉を要するが、土地の評価上昇が見込まれている中で、取得の時期も踏まえ用地確保が可能かは不透明な状況である。	
開発行為の要否	現庁舎敷地及び町民グラウンド敷地の区画形状を変えなければ開発行為許可は不要だが、庁舎整備に伴い、 <b>盛土や切土を行う場合、道路の付け替えを行う場合などは開発行為許可が必要。</b>	庁舎整備を前提とした土地区画整理事業による基盤整備を行っていれば、改めて庁舎整備のための区画形状の変更を行う必要がないため、 <b>開発行為許可は不要。</b>	
その他・懸念事項		・土地区画整理事業は、地権者との換地交渉から工事施工、供用開始までに長期間を要するため、土地区画整理事業の進捗状況により庁舎建設時期が左右される。	