

宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

必要諸室リスト

目次

基本計画における機能別面積	2
必要諸室リスト	4
機能別の算出根拠	8

基本計画における機能別面積

基本計画における機能別面積と庁舎規模の再整理

- 基本計画における機能別面積の算定結果と、基本構想で示した機能別面積との差を整理した。

	基本計画の算定条件		基本計画面積 (A)	基本構想面積 (B)	差分 (A)-(B)
執務	二役など関連諸室	現状同等の265㎡程度	12,441㎡	11,601㎡	840㎡
	部長スペース	セミオープン化により現状25㎡→14㎡に縮減 ※部長席の近接した位置に会議室を配置			
	その他執務室	－			
	一般執務室	職員数1,850人に対して約6.46㎡/人 (基本構想時1,720人+教育委員会130人)			
特有諸室	各課特有諸室	各課との協議により必要面積を算出	1,049㎡	2,368㎡	△ 1,319㎡
会議室	共用会議室	会議室Sは各階 4 室	2,322㎡	2,303㎡	19㎡
	その他の会議室	災害対策本部室や部長隣接会議室など			
相談室	基本構想の面積内で分散配置		364㎡	368㎡	△ 4㎡
倉庫	専用倉庫・書庫	可能な限り共用化を図って面積縮減	1,292㎡	2,053㎡	△ 761㎡
	共用倉庫・書庫	文書量の削減により面積縮減			
福利厚生	各階に必要な機能を分散配置		1,018㎡	1,022㎡	△ 4㎡
議会関係	基本構想のままとする		1,856㎡	1,856㎡	0㎡
その他諸室	入居する場合は面積縮減を図る		275㎡	715㎡	△ 440㎡
複合施設	基本構想の範囲内でコンビニなどを想定		215㎡	215㎡	0㎡
窓口待合ロビー	窓口待合ロビーと共用部分は 区別せずにモデルプランで検証		14,498㎡	2,934㎡	△ 1,042㎡
共用部分	通行部分・トイレ・エントランス等			15,576㎡	
	共用機械室	類似事例より面積を想定			
		ワークスペース		各階に50～60㎡程度	
	合計		39,000㎡	41,011㎡	△ 2,011㎡

必要諸室リスト

必要諸室リスト①

部名	課名	室名	面積	室数	合計	機能分類	備考
			(㎡)		(㎡)		
総合政策部	市長・副市長室	市長室	90	1	90	1	
		副市長室	30	1	30	1	
		副市長室	30	1	30	1	
		応接室1	50	1	50	1	
		応接室2	25	1	25	1	
		給湯室	10	1	10	6	
		倉庫	5	1	5	5	
		待合室	20	1	20	10a	
	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	企画政策課	執務室	90	1	90	1	
	秘書課	執務室	155	1	155	1	
		記者室	80	1	80	2	
		放送室	9	1	9	2	庁内放送
	デジタル支援課 (3課合同)	執務室	65	1	65	1	
	都市戦略課	執務室	162	1	162	1	
総務部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	総務法制課	執務室	116	1	116	1	
		郵便作業室	30	1	30	2	郵便物の仕分け・受渡し作業 庁内便の仕分け・受渡し作業
		市民情報センター	35	1	35	2	
		印刷室	40	1	40	2	庁内印刷物の処理
	人事課	執務室	136	1	136	1	
		給与事務センター	27	1	27	1	
		衛生管理室	53	1	53	2	職員の執務室、傷病者の手当で、休 調不良者の療養ベッド、健康相談や 産業医面談のための個室
		人事課分室	26	1	26	2	人事異動作業や各課等からの人事関 係の相談対応等
		関係機関等A	40	1	40	9	
		関係機関等B	55	1	55	9	(意向確認中)
		関係機関等G	24	1	24	11	
	市役所改革推進課 (3課合同)	執務室	45	1	45	1	
	情報政策課	執務室	213	1	213	1	
		マシン室	135	1	135	2	組織内の情報システムの運用
		サーバー室	67	1	67	2	
		事務処理室・封入封緘室	70	1	70	2	圧着作業と裁断、紙織りと封入封緘
	情報政策課 (マイナンバー)	執務室	181	1	181	1	
	契約課	執務室	149	1	149	1	
		入札室1	30	1	30	2	スライディングウォールで1と2を 1室使い可能とする
		入札室2	30	1	30	2	"
		執務室	136	1	136	1	
管財課		清掃員控室	12	1	12	2	委託業者が利用
		当直室	20	1	20	2	
		資機材等保管庫	150	1	150	2	
		ごみ置場	156	1	156	2	産廃・再利用・一般廃棄物
	新庁舎整備課 (3課合同)	執務室	39	1	39	1	

部名	課名	室名	面積	室数	合計	機能分類	備考
			(㎡)		(㎡)		
財政部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	財政課	執務室	97	1	97	1	
		財政課分室	26	1	26	2	
	納税管理課	執務室	349	1	349	1	
	市民税課	執務室	336	1	336	1	
		印刷物等保管室	30	1	30	5	印刷物の保管や機器類の保管
	資産税課	執務室	381	1	381	1	
		評価員室	14	1	14	2	固定資産評価員の執務
	国保年金課	執務室	485	1	485	1	
	国保収納課	執務室	239	1	239	1	
危機管理部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	危機管理課	執務室	84	1	84	1	
		災害対策本部会議室	160	1	160	3	モニター機械室を含む 30㎡が災害対策本部 130㎡が会議室兼災害対策本部
		防災行政無線室	20	1	20	2	
		シャワー室	3	2	6	2	脱衣室含む
		仮眠室(会議室)	20	1	20	2	常時は会議室
	地域安全課	執務室	78	1	78	1	
		関係機関等C	8	1	8	9	事務局長1名が常駐
	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	地域コミュニティ課	執務室	233	1	233	1	
環境部	市民課	執務室	626	1	626	1	
	文化・市民活動課	執務室	78	1	78	1	
	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	環境政策課	執務室	226	1	226	1	
		環境業務課	187	1	187	1	
	環境指導課	執務室	200	1	200	1	
	福祉部	(部長)	14	1	14	1	
		福祉総務課	174	1	174	1	
	障がい福祉課	執務室	426	1	426	1	
	地域包括ケア 推進課	執務室	278	1	278	1	
子ども未来部	介護保険課	執務室	414	1	414	1	
	社会福祉第一課	執務室	491	1	491	1	
		関係機関等H	17	1	17	11	
	社会福祉第二課	執務室	465	1	465	1	
	指導監査課	執務室	103	1	103	1	
	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	子育て支援課	執務室	207	1	207	1	
	子ども家庭支援課	執務室	181	1	181	1	
	保育幼稚園課	執務室	381	1	381	1	

機能分類凡例 1：執務、2：特有諸室、3：会議室、4：相談室、5：倉庫、6：福利厚生、
7：窓口待合ロビー（10aに含む）、8：議会関係、9：その他諸室、10a：共用部分（通行部分など）、
10b：共用部分（機械室など）、11c（ワークスペース）、11：複合施設

必要諸室リスト②

部名	課名	室名	面積	室数	合計	機能分類	備考
			(㎡)		(㎡)		
農政部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	農政企画課	執務室	123	1	123	1	
	農業振興課	執務室	155	1	155	1	
	森林水産課	執務室	129	1	129	1	
	農村整備課	執務室	200	1	200	1	
		関係機関等D	18	1	18	9	
観光商工部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	観光戦略課	執務室	103	1	103	1	
	スポーツランド推進課	執務室	149	1	149	1	
	産業政策課	執務室	116	1	116	1	
	企業立地推進課	執務室	78	1	78	1	
建設部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	土木課	執務室	200	1	200	1	
	用地管理課	執務室	187	1	187	1	
	道路維持課	執務室	174	1	174	1	
	建築住宅課	執務室	258	1	258	1	
都市整備部	(部長)	部長室	14	1	14	1	
	都市計画課	執務室	110	1	110	1	
	まちづくり課	執務室	45	1	45	1	
	公園緑地課	執務室	194	1	194	1	
	市街地整備課	執務室	123	1	123	1	
	建築行政課	執務室	207	1	207	1	
	開発審査課	執務室	97	1	97	1	
	景観課	執務室	149	1	149	1	
		関係機関等E	68	1	68	9	(意向確認中)
会計管理者	(会計管理者)	会計管理者室	14	1	14	1	
	会計課	執務室	110	1	110	1	
		金庫室	7	1	7	5	
公平委員会事務局		公平委員会事務局	20	1	20	2	
教育委員会事務局	教育長	教育長室	40	1	40	1	
	教育局長	局長室	14	1	14	1	
	企画総務課	執務室	116	1	116	1	
		執務室(教育施策推進室)					
		教育委員会室	60	1	60	3	
	学校施設課	執務室	142	1	142	1	
	学校教育課	執務室	200	1	200	1	
	生涯学習課	執務室	142	1	142	1	
	保健給食課	執務室	110	1	110	1	
	文化財課	執務室	129	1	129	1	

部名	課名	室名	面積	室数	合計	機能分類	備考
			(㎡)		(㎡)		
議会事務局	(議会事務局長)	執務室	14	1			
	総務課	執務室	123	1			
	・議事調査課	受付・案内			170	8	
		議会更衣室					
		議会倉庫					
市議会		議長室			140	8	
		副議長室					
		応接室					
		会派室(合計)					
		面談室1			451	8	
		面談室2					
		面談室3					
		議場					
		傍聴席			575	8	約90席 (親子室や車椅子席を含む)
		議会放送室					
		議場倉庫					
		理事者控室					
		議場ホール					
		議会図書室			30	8	
		全員協議会室					
		第一委員会室			490	8	
		第二委員会室					
		第三委員会室					
		第四委員会室					

機能分類凡例 1：執務、2：特有諸室、3：会議室、4：相談室、5：倉庫、6：福利厚生、7：窓口待合ロビー（10aに含む）、8：議会関係、9：その他諸室、10a：共用部分（通行部分など）、10b：共用部分（機械室など）、11c（ワ-ｸｽﾍﾞｰﾙ）、11：複合施設

必要諸室リスト③

	室名	面積	室数	合計	機能分類	備考
		(㎡)		(㎡)		
共用機能	会議室S	13	48	624	3	
	会議室M	52	7	364	3	
	会議室L	78	2	156	3	
	会議室XL	156	3	468	3	
	特別会議室	100	1	100	3	市長室と同階
	部長隣接会議室	10	13	130	3	
	多目的会議室 (窓口あり)	110	1	110	3	
	多目的会議室 (窓口なし)	150	1	150	3	
	相談室	13	28	364	4	
	各階書庫・倉庫	50	12	600	5	
	中央書庫・中央倉庫	600	1	600	5	
	備蓄倉庫	50	1	50	5	
	技術系職員ロッカー室	20	24	480	6	各階に分散配置
	一般職員ロッカー室	6	24	144	6	各階に分散配置
	給湯室	6	24	144	6	各階に分散配置
	休憩室	20	12	240	6	各階に分散配置
	ワークスペース			700	10c	
	関係機関等F	86	1	86	9	(意向確認中)
	関係機関等I	174	1	174	11	コンビニなどを想定
	窓口・待合ロビー					
	通行部分・トイレ・授乳 室など			14,478	10a	
	電気室			500	10b	高圧受電を想定
	発電機室			140	10b	
	CVCF室			20	10b	サーバー室など
	MDF室			40	10b	
	中央監視室			120	10b	仮眠室含む
	熱源機械室			620	10b	全館の合計面積
	空調機械室			1,150	10b	全館の合計面積
	受水槽室			150	10b	
	井水濾過ポンプ室			100	10b	(井水利用がある場合)
	消火ポンプ室			50	10b	
	消火ポンベ庫			80	10b	サーバー室など

機能分類凡例 1：執務、2：特有諸室、3：会議室、4：相談室、5：倉庫、6：福利厚生、
7：窓口待合ロビー（10aに含む）、8：議会関係、9：その他諸室、10a：共用部分（通行部分など）、
10b：共用部分（機械室など）、11c（ワークスペース）、11：複合施設

機能別の算出根拠

執務室の算出根拠（1/2）

- 基本構想の面積から役員個室などの面積を除外し、残りを各課の人数に比例して割り振る。
- 市長室、副市長、教育長などの個室は現状同等とする。
- 部長室は個室とせず、ローパーティションで囲んだセミオープン型とし、現状25㎡程度から約14㎡（合計約162㎡減、個室型の約55%）に縮減する。
- その他の執務室として、給与事務センターはヒアリングなどから下記面積とする。

基本構想面積

11,601㎡

基本計画面積

12,441㎡

■二役など関連諸室

室名	既存面積	計画面積	機能分類
市長室	78.7	90	執務
洗面	8.8		執務
クローゼット	1.7		執務
応接室1	46.0	50	執務
応接室2	26.8	25	執務
倉庫	6.1	5	(倉庫)
副市長室	33.8	30	執務
副市長室	30.5	30	執務
待合室	21.5	20	(窓口待合ロビー)
給湯室	8.6	10	(福利厚生)
教育長室	40.9	40	執務
執務合計	267.2	265	

執務機能の計画面積の合計：265㎡

■その他執務室

室名	既存面積	計画面積	機能分類
給与事務センター	33.9	27	執務
合計	33.9	27	

執務機能の計画面積の合計：27㎡

■部長スペース等

	既存面積	計画面積	機能分類
総合政策部長スペース	23.1	14	執務
総務部長スペース	22.0	14	執務
財政部長スペース	22.5	14	執務
危機管理部長スペース	21.5	14	執務
地域振興部長スペース	22.2	14	執務
環境部長スペース	22.9	14	執務
福祉部長スペース	23.3	14	執務
子ども未来部長スペース	15.3	14	執務
農政部長スペース	26.0	14	執務
観光商工部長スペース	54.0	14	執務
建設部長スペース	28.5	14	執務
都市整備部長スペース	27.5	14	執務
会計管理者スペース	18.1	14	執務
教育局長スペース	31.3	14	執務
合計	358.2	196	

執務機能の計画面積の合計：196㎡

役員個室など合計：488㎡

執務室の算出根拠（2/2）

- 一般執務室は、役員個室などの面積を除いた11,113㎡を各課の職員数に応じて配分する。
- 基本構想は想定人員1,720人であったが、教育委員会（130人）を新たに追加する。
- 供用開始時の想定人数1,850人に対しては職員一人あたり約6.46㎡とする。

■一般執務室の面積配分表 ※計画人数は基本構想の想定職員数1,720人を各課の現状人数に応じて按分したもの（教育委員会事務局を除く） ※各課の現状人数はR5.4時点のもの

部名	課名	現状人数 (人)	現状面積 (㎡)	計画人数 (人)	計画面積 (㎡)	増減 (㎡)
総合政策部	企画政策課	14	95.2	14	90	-5
	秘書課	24	95.1	24	155	60
	デジタル支援課（3課合同）	10	43.4	10	65	22
総務部	都市戦略課	25	115.0	25	162	47
	総務法制課	18	99.5	18	116	17
	人事課	21	97.1	21	136	39
	人事課 給与事務センター		（その他の執務室として別途算出）			
	市役所改革推進課（3課合同）	7	30.4	7	45	15
	情報政策課	33	106.2	33	213	107
	情報政策課 （マイナンバー）	28	121.3	28	181	60
	契約課	23	128.3	23	149	21
財政部	管財課	21	103.7	21	136	32
	新庁舎整備課（3課合同）	6	26.0	6	39	13
	財政課	15	91.5	15	97	6
	納税管理課	56	260.7	54	349	88
	市民税課	53	168.4	52	336	168
	資産税課	61	260.9	59	381	120
	国保年金課	77	381.7	75	485	103
	国保収納課	37	151.9	37	239	87
危機管理部	危機管理課	13	78.7	13	84	5
	地域安全課	12	44.5	12	78	34
地域振興部	地域コミュニティ課	36	154.0	36	233	79
	市民課	99	384.9	97	626	241
	文化・市民活動課	12	68.7	12	78	9
環境部	環境政策課	35	171.8	35	226	54
	環境業務課	29	133.2	29	187	54
	環境指導課	31	124.0	31	200	76
福祉部	福祉総務課	27	124.6	27	174	49
	障がい福祉課	68	207.5	66	426	219
	地域包括ケア推進課	43	161.2	43	278	117
	介護保険課	66	199.7	64	414	214
	社会福祉第一課	78	275.0	76	491	216
	社会福祉第二課	74	303.9	72	465	161
	指導監査課	16	63.5	16	103	40

部名	課名	現状人数 (人)	現状面積 (㎡)	計画人数 (人)	計画面積 (㎡)	増減 (㎡)
子ども 未来部	子育て支援課	32	145.6	32	207	61
	子ども家庭支援課	28	133.3	28	181	48
農政部	保育幼稚園課	61	200.8	59	381	180
	農政企画課	19	98.1	19	123	25
	農業振興課	24	123.3	24	155	32
	森林水産課	20	96.8	20	129	32
観光商工部	農村整備課	31	167.7	31	200	32
	観光戦略課	16	107.9	16	103	-5
	スポーツランド推進課	23	152.3	23	149	-3
	産業政策課	18	94.1	18	116	22
建設部	企業立地推進課	12	77.3	12	78	1
	土木課	31	248.0	31	200	-48
	用地管理課	29	123.9	29	187	63
	道路維持課	27	143.6	27	174	30
都市整備部	建築住宅課	40	228.5	40	258	30
	都市計画課	17	120.9	17	110	-11
	まちづくり課	7	35.7	7	45	9
	公園緑地課	30	117.0	30	194	77
	市街地整備課	19	102.2	19	123	21
	建築行政課	32	153.8	32	207	53
	開発審査課	15	113.0	15	97	-16
	景観課	23	131.8	23	149	17
会計管理者 教委事務局	会計課	17	72.7	17	110	37
	企画総務課	20	166.1	18	116	-50
	学校施設課	24	139.5	22	142	3
	学校教育課	34	175.3	31	200	25
	生涯学習課	24	144.4	22	142	-2
	保健給食課	18	128.8	17	110	-19
	文化財課	22	129.8	20	129	-1
公平委員会 事務局	事務局		（その他の執務室として別途算出）			
	合計	1,881	8,743.7	1,850	11,952	3,211

計画人数一人あたりの執務室面積：6.46㎡
一般執務室の計画面積の合計：11,953㎡

特有諸室の算出根拠

- ・ 特有諸室は、ヒアリングに基づき決定する。
- ・ 特定時期に集中する業務は専用の室を設けずに、一定期間だけ共用会議室を利用するなど検討する。

基本構想面積

2,368㎡

基本計画面積

1,049㎡

■各課の特有諸室の面積配分表

部名	課名	室名	既存面積	計画面積	備考
総合政策部	秘書課	記者室	55.0	80	記者会見と記者レク
		放送室	8.9	9	庁内放送
総務部	総務法制課	郵便作業室	19.3	30	①郵便物の仕分け・受渡し作業 ②庁内便の仕分け・受渡し作業
		市民情報センター	35.3	35	低層階に移転
		印刷室	38.3	40	庁内印刷物の処理
	人事課	衛生管理室	51.9	53	職員の執務室、傷病者の手当て、体調不良者の療養ベッド、健康相談や産業医面談
		人事課分室		26	人事異動作業や各課等からの人事関係の相談対応等
	情報政策課	マシン室	101.6	135	組織内の情報システムの運用
		サーバー室	67.2	67	ガス消火設備のボンベ庫含む
		事務処理室・封入封緘室	61.8	70	圧着作業と裁断、紙織りと封入封緘
	契約課	入札室1	34.2	30	
		入札室2	37.6	30	
	管財課	清掃員控室	9.8	12	委託業者が利用
		当直室	16.4	20	2人勤務体制
		資機材等保管庫	259.0	150	
		ごみ置場	80.0	156	(産廃・再利用・一般廃棄物)
財政部	財政課	財政課分室	23.3	26	
	資産税課	評価員室	17.2	14	固定資産評価員の執務
危機管理部	危機管理課	防災行政無線室		20	
		シャワー室		6	男女各3㎡、脱衣室含む
		仮眠室（会議室）		20	常時は会議室、折り畳みベッドで5名程度の仮眠室
公平委員会		公平委員会事務局	22.8	20	
				1,049	(㎡)

特有諸室の計画面積の合計：1,049㎡

会議室の算出根拠（1/3）

- ・ 現庁舎の会議室機能の面積（約1,396㎡）では会議室が不足しているため、基本構想では会議室機能の面積は2,303㎡とされている。
- ・ 新庁舎における会議室はすべて共用とし、利用人数により4つに区分して必要室数と必要面積を検討する。（次頁）

基本構想面積

2,303㎡

基本計画面積

2,322㎡

■ 会議室利用状況

室規模	利用時間 (時間)
A : 4名以下	7,030.5
B : 8名以下	9,579.0
C : 12名以下	4,465.0
D : 24名以下	3,803.5
E : 36名以下	1,226.5
F : 48名以下	936.0
G : 60名以下	560.0
H : 100名以下	1,499.0
I : 101名以上	902.0

■ 基本計画の会議室区分

区分	需要時間 (時間)
会議室 S (8名以下)	16,609.5
会議室 M (24名以下)	8,268.5
会議室 L (36名以下)	2,162.5
会議室 X L (100名以下)	2,961.0

■ 現庁舎の会議室（基本構想より）

施設名	会議室	利用可能 人数	既存面積	会議室 タイプ
会議室棟	大会議室	100	112	会議室XL
	第1会議室	40	52	会議室L
	第2会議室	30	38	会議室L
	第3会議室	35	45	会議室L
	第4会議室	35	32	会議室L
	第5会議室	35	45	会議室L
本庁舎	3階中会議室	20	23	会議室M
	4階会議室A	10	21	会議室M
	4階会議室B	20	30	会議室M
	特別会議室	30	78	会議室L
第二庁舎	3階会議室	10	26	会議室M
	4階会議室	50	66	会議室XL
第三庁舎	2階会議室	15	36	会議室M
	2階小会議室	12	18	会議室M
	3階小会議室	12	18	会議室M
第四庁舎	9階A会議室	50	63	会議室XL
	9階B会議室	50	63	会議室XL
	10階会議室	30	39	会議室L
清武総合支所	1階大会議室	80	100	会議室XL
上記合計			905	
その他			491	
会議室機能の合計面積			1,396	

※「会議室利用アンケート」の結果より

※会議室タイプは利用可能人数に基づいて分類した

会議室の算出根拠（2/3）

- ・ 利用頻度が高い会議室Sは各階に4室程度配置する。
- ・ 各課の特定時期の業務占有を考慮した多目的会議室（窓口あり）110㎡と同（窓口なし）150㎡を設ける。

■ 区分別の会議室数と稼働率の比較表

	会議室タイプ	会議室S	会議室M	会議室L	会議室XL	必要 延べ面積 【室数】	その他の 会議室面積 【室数】	会議室機能 合計面積 【室数】
	想定利用人数	8人以下	24人以下	48人以下	100人以下			
	1室最小面積	13㎡	52㎡	78㎡	156㎡			
新庁舎	室数	48室	7室	2室	3室	1,612㎡ 【60室】	710㎡ 【18室】	2,322㎡ 【78室】
	延べ必要面積	624㎡	364㎡	156㎡	468㎡			
	稼働率	18.0%	61.5%	56.3%	51.4%			
現庁舎 （参考）	室数	0室	7室	7室	5室	905㎡	491㎡	1,396㎡
	延べ面積	0㎡	172㎡	329㎡	404㎡			

※現庁舎（参考）の延べ面積は、前ページ「現庁舎の会議室（基本構想より）」による。

※稼働率：「会議室利用アンケート」から算出した需要時間を、年間利用可能時間（240日/年×8時間/日=1,920時間/年）で割った数値

※その他の会議室：災害対策本部会議室160㎡＋特別会議室100㎡＋部長隣接会議室10㎡×13室＋多目的会議室（窓口あり）110㎡＋多目的会議室（窓口なし）150㎡＋教育委員会室60㎡

※会議室XLは移動間仕切壁で一体利用可能とするとともに、災害対策本部会議室に近接して配置し、オペレーションルームを兼ねる計画とする。

会議室の算出根拠（3/3）

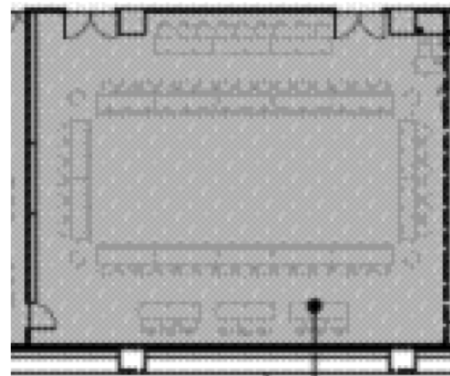
- 類似事例における災害対策本部会議室の面積は、下記のとおり。
- 事例では1席あたり約3～3.6㎡程度である。（想定レイアウトが確認できる3自治体の図面より）
- 50～60人程度が集まれる広さとして、基本計画では災害対策本部会議室は約160㎡の想定とする。

■災害対策本部室の事例

自治体名	庁舎規模	災害対策本部 会議室面積	備考
岐阜市	約39,500㎡	約140㎡	隣接して災対本部事務室とオペレーションルームに転用可能な会議室（約220㎡）を備えている。
松江市	約24,100㎡	約200㎡	隣接して会議室（約90㎡）を備えている。
中野区	約47,300㎡	約360㎡	隣接して会議室（約240㎡）を備えている。
府中市	約32,600㎡	約130㎡	隣接して会議室（約270㎡）を備えている。
鳥取市	約22,300㎡	約180㎡	隣接して会議室（約120㎡）を備えている。
渋谷区	約41,500㎡	約120㎡	会議室（約530㎡）を同フロアに集約している。
千葉市	約49,400㎡	約130㎡	隣接してオペレーションルームに転用可能な会議室（約360㎡）を備えるとともに、同フロアにその他の会議室（約470㎡）を備えている。



府中市（40席 3.25㎡/席）



鳥取市（60席 3.00㎡/席）



千葉市（36席 3.61㎡/席）

参考：会議室 1 室あたりの必要面積

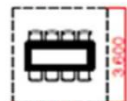
モデルレイアウトは、オフィスビルに多く用いられている「建築グリッド@3.6m」を基準として作成

【8名以下】

@13.0㎡
(3.6m x 3.6m)



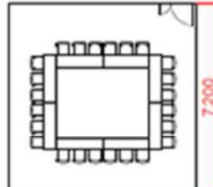
(席数:6)
(机数:1)



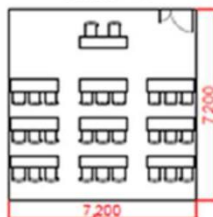
(席数:8)
(机数:1)

【24名以下】

51.8㎡
(7.2m x 7.2m)



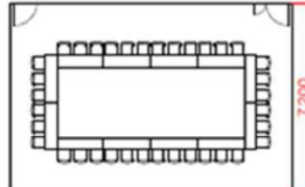
(席数:24)
(机数:8)



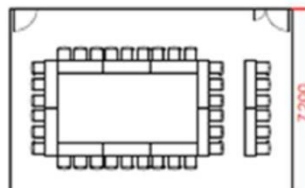
(席数:29)
(机数:10)

【48名以下】

77.8㎡
(7.2m x 10.8m)



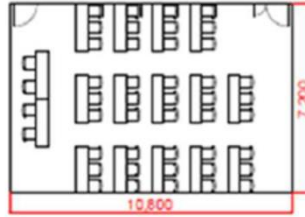
(席数:36)
(机数:12)



(席数:36)
(机数:12)



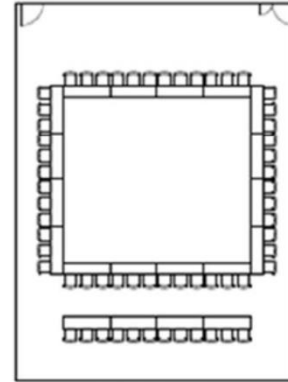
(席数:40)
(机数:14)



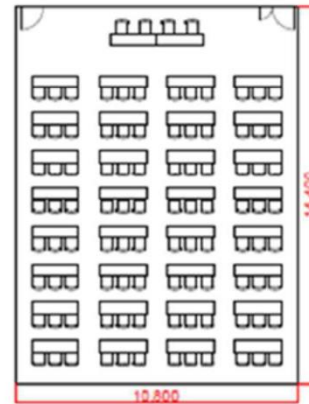
(席数:46)
(机数:16)

【100名以下】

155.5㎡
(14.4m x 10.8m)



(席数:60)
(机数:20)



(席数:100)
(机数:34)

相談室の算出根拠

- 相談室はすべて共用を原則とする。
- 相談者 2 名 + 職員 2 名程度での利用を想定し、約13㎡×28室程度を窓口フロアを中心に設ける。

基本構想面積

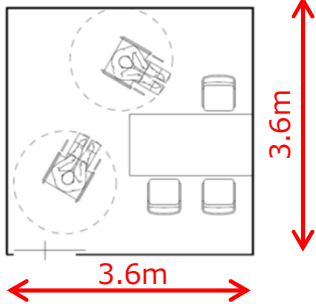
368㎡

➡

基本計画面積

364㎡

■相談室の想定寸法



面積 : 12.96㎡

■相談室

室名	室面積	室数	合計面積	備考
共用相談室	13	28	364	窓口フロアを中心に適宜分散配置
			364	(㎡)

相談室の計画面積の合計 : 364㎡

倉庫の算出根拠（1/2）

- 文書量削減により面積の削減に努め、全体共用と各課のものを合わせて1,200㎡（約50%減）とする。
- 倉庫・書庫は可能な限り共用化を図り、各階に共用倉庫・書庫を設けたうえで、中央倉庫・書庫を1か所設ける。また、備蓄倉庫（50㎡）を設ける。
- 各課ヒアリングの結果、どうしても必要な専用倉庫・書庫を最低限設ける。（42㎡）
- 共用倉庫・書庫および備蓄倉庫、専用倉庫・書庫の合計は1,292㎡で、現状より約37%削減となる。

基本構想面積

2,053㎡

基本計画面積

1,292㎡

■ 共用の倉庫・書庫など

室名	計画面積	備考
各階書庫・倉庫	600	各階に分散して配置（50㎡×12階＝600㎡）
中央書庫・倉庫	600	集密書架などを設置
備蓄倉庫	50	
	1,250	(㎡)

共用倉庫・書庫などの計画面積の合計：1,250㎡

■ 各課の専用倉庫・書庫

部名	課名	室名	既存面積	計画面積	備考
(二役)	市長・副市長室	倉庫	6.1	5	
財政部	(税関係)	印刷物等保管室		30	各種印刷物の保管や申告時期に必要なプリンター等機器類の保管 マシン室の横に配置
会計管理者	会計課	金庫室	8.7	7	通帳、証券、各課手提げ金庫の保管 選挙時には投票用紙を保管 防火性、耐震性
				42	(㎡)

専用倉庫・書庫の計画面積の合計：42㎡

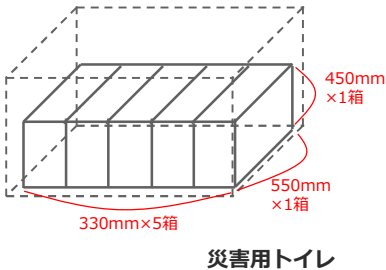
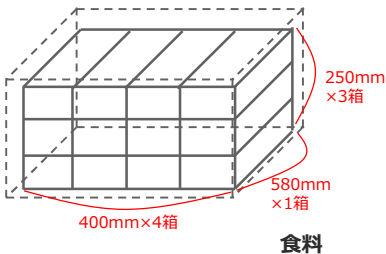
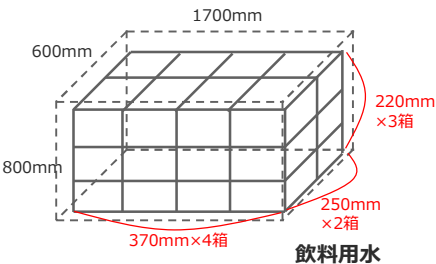
倉庫の算出根拠 (2/2)

- ・ 発災直後の災害応急対策に関わる職員が7日活動可能な食糧などを保存する備蓄倉庫を設ける。
- ・ 災害応急対策に関わる職員数は、基本構想より約350人と想定する。
- ・ 全職員が帰宅困難な状況を1日程度想定する。

■ 備蓄物の試算

	必要量の試算	新庁舎での対応
飲料用水	・ 給水が得られるまでの日数を7日とする ・ 全職員の1日分+災害応急対策活動職員の6日分を見込む ・ 全職員数：1,850人、災害応急対策活動職員数：350人 ・ 一人一日あたりの使用量は4ℓとする 必要水量=1,850×4×1+350×4×6=15,800 ℓ → 500mlペットボトル×31,600本分 → 24本入り段ボール箱×1,317箱 箱寸法の例：370mm×250mm×h220mm 必要収納マス：1,317箱/24=55マス	耐震性を確保した受水槽内の水を使用可能とするが、不測の事態に備えて30%程度をペットボトルでストックする。 17マス必要
食料	・ 支援物資到着までの日数を7日とする。 ・ 全職員の1日分+災害応急対策活動職員の6日分を見込む 必要食数=1,850人×1×3+350×6×3=11,850食分 → 105食入り段ボール箱×113箱 箱寸法の例：580mm×奥行き400mm×h250mm 必要収納マス：113箱/12=10マス	必要数の100%を備蓄倉庫にストックする。 10マス必要
災害用トイレ	・ 下水道の応急復旧までの日数を7日とする。 ・ 内閣府「避難所におけるトイレの確保・管理ガイドライン」より5回/人・日とする ・ 全職員の1日分+災害応急対策活動職員の6日分を見込む 必要トイレ数=1,850人×1×5+350×6×5=19,750回分 → 200袋入り段ボール箱×99箱 箱寸法の例：550mm×330mm×h450mm 必要収納マス：99箱/5=20マス	緊急貯留槽を設け、一部のトイレを災害時にも使用可能とするが、不測の事態に備えて30%程度をストックする。 6マス必要
事務用品 (トナー・用紙)		6マス程度(仮)
その他 (毛布・衛生用品等)		6マス程度(仮)
		合計 45マス

■ 物品棚 1 マスの収納量

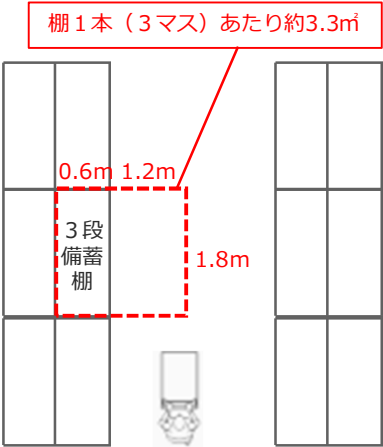


■ 物品棚の事例



(大津市HPより)

■ 必要スペース



45マス必要→棚15本必要
15本×3.3㎡=49.5㎡
→ **備蓄倉庫は約50㎡を見込む**

※ブルーシートやカラーコーンなどの資材置場は別に確保が前提

参考：災害用の食料などの備蓄量

- ・ 災害発生から72時間は、行政・消防・自衛隊などは人命救助を優先して行うため、災害に備えて最低3日分の食料などの備蓄が進められている。
- ・ 加えて、中央防災会議などによる「南海トラフ巨大地震対策について（最終報告）」平成25年において、「超広域にわたる被害への対応」として、「食料や飲料水、乾電池、携帯電話の電池充電器、カセットコンロ、簡易トイレ等の家庭備蓄を1週間分以上確保するなどの細かい具体的な対応を推進する必要がある」とされた。
- ・ これを受けて、各省庁および自治体は、「最低3日分、できれば7日分」の備蓄を訴えている。

■災害備蓄に関する宮崎県のリーフレット



宮崎県民災害への備え 100%計画始動

「災害に備えている人の割合」43.4%
(平成27年度県民意識調査)

— 巨大地震に備え備蓄を急げ —

最大震度7 最大津波高17m
避難者数 約40万人(被災1度直後)
上水道断水率97% (被災直後)
停電率92% (被災直後)

**最低3日間、可能な限り1週間分の
水・食料・生活必需品の備蓄をしましょう!**

南海トラフ地震などの大規模災害から「命」を守るためには、私たちひとりひとりが災害に備えることが重要です。
平成27年度の県民意識調査において「災害に備えている」と回答した人は43.4%であり、災害への備えは十分とは言えません。このリーフレットを活用いただき、早速今日から備蓄に取り組みましょう。
宮崎県は、「災害に備えている県民の割合100%」を目指しています。

宮崎県

災害後1週間は備蓄で乗り切る準備を!

① 最低3日分、できれば1週間分の食料・水を備蓄する

被害が大きくなればなるほど復旧は遅れ、流通の回復や支援物資が届くのに時間がかかります。もしもに備え1週間分の食料や飲料水を備蓄しておきましょう。
特に、食事や着替えなどと違って一日も欠かすことができないのが飲料水。成人1日1人あたり3リットル必要とされています。ペットボトルのミネラルウォーターやお茶、野菜ジュースなどを組み合わせて必要量を確保しましょう。



② 日常生活の中で備蓄を行う

1週間分の備蓄はハードルが高いと思うかもしれませんが、長期保存用の非常食だけでなく、日頃家庭にある食材のうち、**今日食べない食品は数日分の備蓄**として考えます。例えば、冷凍庫に普段からご飯や冷凍食品等が入っている場合、停電の時でも自然解凍して食べることもできます。災害用食料として分けて考えず、**普段の食料ストックを多めにしておくことも備蓄です。**

③ 非常持出品を準備する

津波などの危険から命を守るために避難する際、災害が発生してから何を持って行くのか考えている避難者は多いと推定されています。非常持出品を準備しておきましょう。
非常持出品は備蓄の一部として考え、備蓄品の中から避難生活に必要なものをリュックサックに入れておきましょう。緊急用として持ち運べる量の水や加工せずに食べられる食品に加え、防災グッズ、衣類や衛生用品・薬、現金や身分証明書のコピーなど必要な物を厳選し、一人ひとりずつ玄関などにすぐに取り出せる場所に置いておくことが大切です。

④ 外での被災に備え非常持出品を持ち歩く

外出先や職場で被災する可能性も十分あります。非常持出品として揃えるものの中から、小型の懐中電灯や居場所を知らせる笛、携帯ラジオやチョコレートなどの携帯食品、家族の緊急連絡先メモなどを通勤用のバックなどに入れておくことで突然の災害に備えましょう。連絡や情報収集に不可欠な携帯電話やスマートフォンの予備バッテリーも重要なアイテムです。**職場のロッカーや車の中に備蓄品を置いておくなど、自分の生活に合わせた備蓄も考えておきましょう。**

⑤ 体調を整えるための食品も備蓄する

災害時は生鮮食品が手に入りやすく、**栄養の偏りから便秘など体調を崩しがち**です。食物繊維が採れるフルーツ缶詰やドライフルーツ、市販のビタミン剤なども備蓄品に入れてみましょう。食欲が無い場合にエネルギー補給できるゼリー飲料や粉末タイプのスポーツドリンクも保存期間が長く非常食として有効です。

⑥ 家族の好きな物や食べ慣れている物を選ぶ

災害時には不自由が多くストレスが溜まったり、食欲がなくなることも考えられます。そんなときこそ食べたい物を食べることは精神的にもプラスになります。缶詰やレトルト食品など備蓄に適した食品に加え、デザートやお菓子など、**好きな物や食べ慣れた物を備蓄**しましょう。

⑦ 電気やガスが使えない場合に備える

停電時には灯りはいくらあっても困らないものの、両手が自由に使えないヘッドランプや、室内用乾電池式のランタンなどを準備しましょう。また、温かい食事や飲み物は被災生活のストレス緩和にもなりますのでカセットコンロがあると便利です。わざわざ防災用品として購入しなくても**キャンプやアウトドア用品が災害時には防災グッズ**となります。



⑧ トイレ対策を万全に

備蓄という点では、食べることばかり考えがちですが、排泄のことも考えておく必要があります。停電、断水などで、水洗トイレが使えない場合、トイレを我慢することによる健康被害はもちろん、汚物の溜まったトイレは生活環境を悪化させます。**飲料水とは別に、物を洗ったり、トイレを流したりするための生活用水をポリタンクなどに確保しておきましょう。**また、下水道施設が復旧するまでは水が流せないため、市販の簡易トイレなどを備蓄しておくことも必要です。トイレ紙ペーパーやトイレ後に手を拭くためのウェットティッシュも忘れてはいけません。

参考：類似事例における備蓄倉庫の面積

自治体名	面積	備考
岐阜市	約390㎡	隣接する駐車場棟に設置
松江市	約40㎡	
中野区	約210㎡	
府中市	約40㎡	
鳥取市	約110㎡	
甲府市	約140㎡	
秋田市	約50㎡	
渋谷区	約140㎡	
千葉市	約40㎡	

※備蓄する物資は自治体により異なるため単純な比較はできないが、40～50㎡の自治体も複数見られる。

福利厚生の算出根拠

- 技術系職員用のロッカー（Aタイプ）と一般職員用のロッカー（Bタイプ）を各階に設置することを想定する。
- 各階の職員数を約150人（ $\div 1,850$ 人/12フロア）、技術系職員と一般職員の比率を1:1、男女比率を1:1として、仮想レイアウトから必要面積を想定する。
- 各階に給湯室6㎡を2か所、休憩室20㎡を設ける。

基本構想面積

1,022㎡

基本計画面積

1,018㎡

■各階に必要なロッカー室の面積の想定

		フロア 想定人数	備考
技術系職員 (Aタイプ)	男性	37.5人	仮想レイアウト1（27人分/12.96㎡）と2（54人分/25.92㎡）の面積の中間値程度を想定し、男女各20㎡程度とする。
	女性	37.5人	
一般職員 (Bタイプ)	男性	37.5人	仮想レイアウト1（108人分/12.96㎡）の半分程度を想定し、男女各6㎡程度とする。
	女性	37.5人	
		150人	

■福利厚生機能の内訳

	室面積	室数	合計	備考
技術系職員 ロッカー室	20	24	480	各階に配置（男女）
一般職員 ロッカー室	6	24	144	各階に配置（男女）
給湯室	6	24	144	各階に2か所
二役用給湯室	10	1	10	二役応接室付近に配置
休憩室	20	12	240	各階に配置
			1,018	(㎡)

■ロッカーのイメージ



Aタイプ
(w900×d515×h1790)

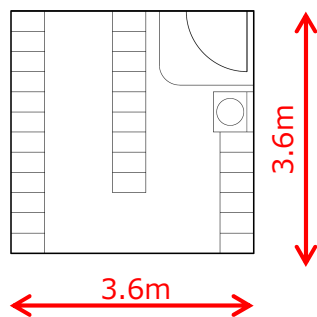


Bタイプ
(w900×d380×h1790)

福利厚生計画面積の合計：1,018㎡

参考：更衣室の必要面積

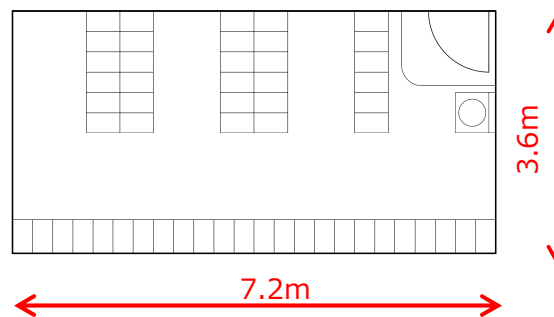
モデルレイアウトは、オフィスビルに多く用いられている「建築グリッド@3.6m」を基準として作成



仮想レイアウト1

面積：12.96㎡
ロッカー：9本

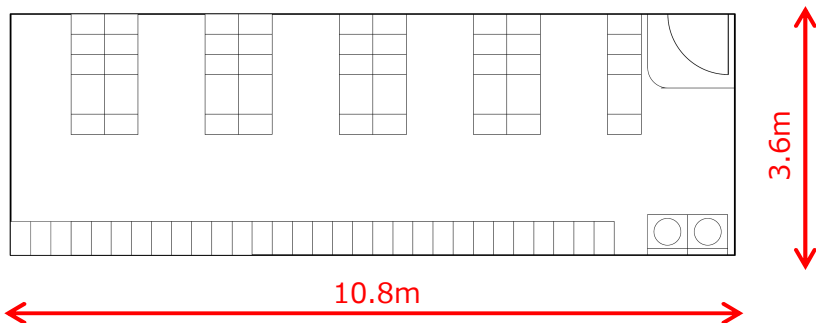
→ロッカーA：27人分
→ロッカーB：108人分



仮想レイアウト2

面積：25.92㎡
ロッカー：18本

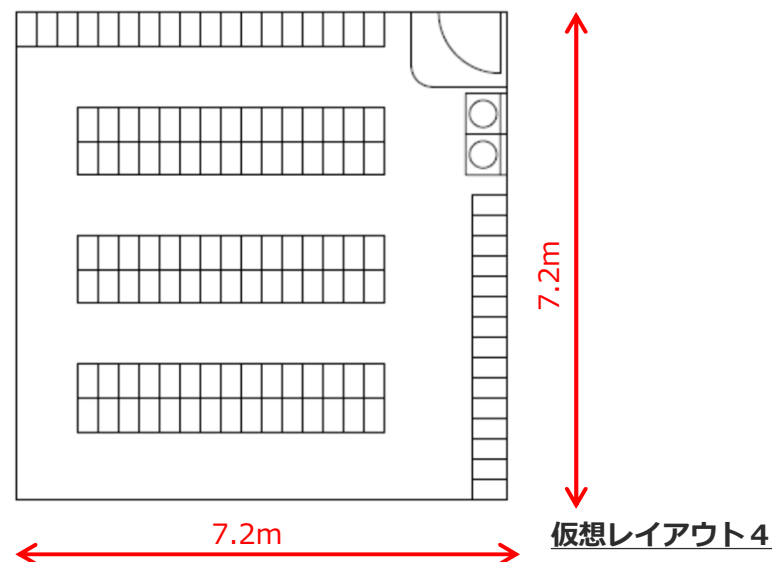
→ ロッカーA：54人分
→ ロッカーB：216人分



仮想レイアウト3

面積：38.88㎡
ロッカー：28本

→ロッカーA：84人分
ロッカーB：336人分



仮想レイアウト4

面積：51.84㎡
ロッカー：41本

→ ロッカーA：123人分
→ ロッカーB：492人分

窓口待合ロビーの算出根拠

- モデルプランで検証した結果、窓口待合ロビーは共用部（通行部分・トイレ・エントランスなど）と併せて14,498㎡とする。
- 待合ロビーと共用部を併せて、基本構想から1,042㎡の減とする。

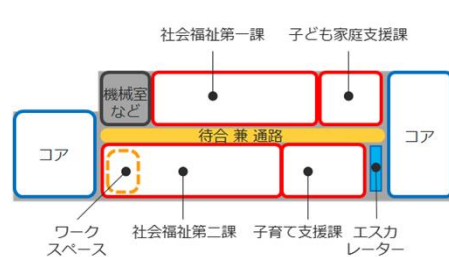
基本構想面積

2,934㎡

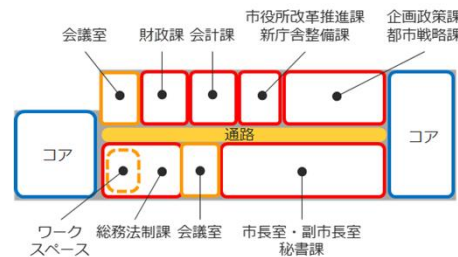
基本計画面積

(P66参照)

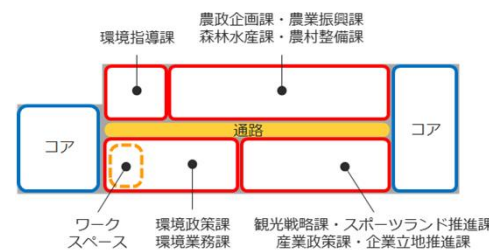
■モデルプラン概略図



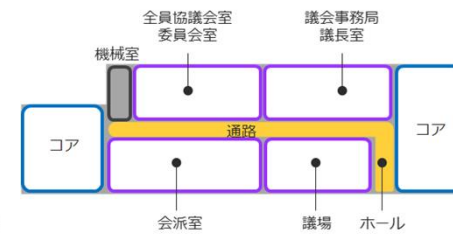
3階



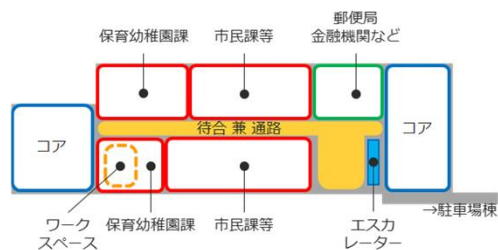
6階



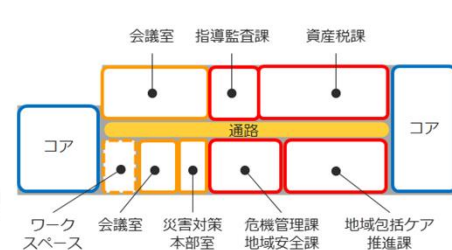
9階



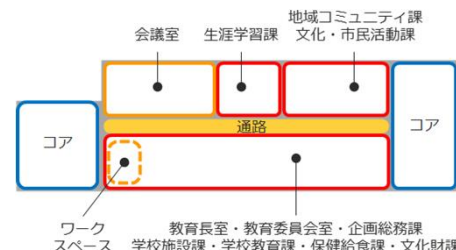
12階



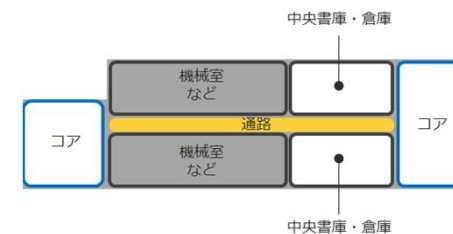
2階



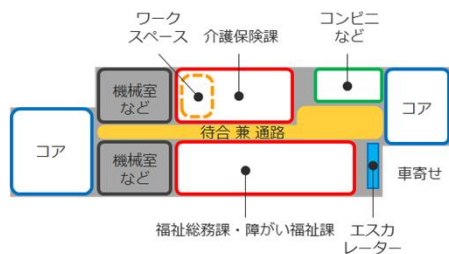
5階



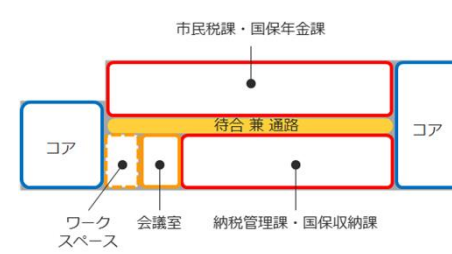
8階



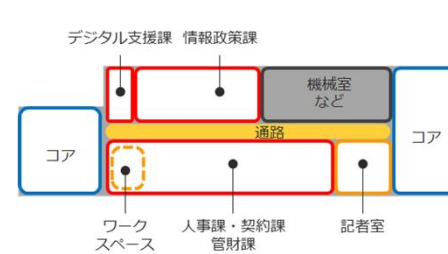
11階



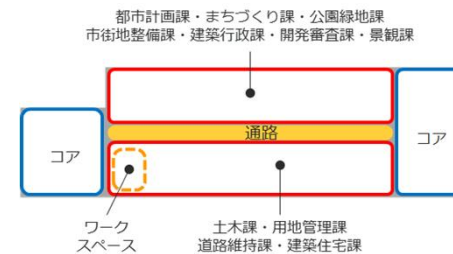
1階



4階



7階



10階

議会の算出根拠

- 現庁舎における議会機能の内訳比率を他自治体と比較すると、会派室エリアがやや広めで、議会図書室がやや狭いが、総じてそれらの平均値に近い。
(ペーパーレス化を考慮すると議会図書室は現状程度で十分と思われる)
- こうしたことから、基本計画では現庁舎における内訳比率を概ね維持するものとして、各室の必要面積を設定する。

基本構想面積

1,856㎡

基本計画面積

1,856㎡

■ 議会機能の既存面積とエリア別計画面積

室名	既存面積 (比率)		計画面積 (比率)
議会議務局長室	22.6	146.7 (9.7%)	170 (9.2%)
議会議務局	94.9		
受付・案内	3.5		
倉庫	20.7		
更衣室	5.0		
議長室	39.4	112.9 (7.5%)	140 (7.5%)
副議長室	30.2		
応接室	43.3		
会派室	337.4	363.6 (24.2%)	451 (24.3%)
面談室	26.2		
議場	288.4	466.7 (31.0%)	575 (31.0%)
傍聴席	56.3		
議場ホール	59.6		
理事者控室	31.3		
議場倉庫	23.9		
議場放送室	7.2		
図書室	24.5	24.5 (1.6%)	30 (1.6%)
全員協議会室	164.2	389.8 (25.9%)	490 (26.4%)
第一委員会室	54.7		
第二委員会室	61.1		
第三委員会室	61.1		
第四委員会室	48.7		
合計	1504.2		1,856

■ 議会機能の内訳比率の事例比較

	宮崎市 (現庁舎)	事例平均	A市	B市	C区	D市	E市	F市	G区
議員数	40人		40人	38人	34人	50人	34人	32人	36人
議会議務局 エリア	146.7 9.7%	129 7.0%	159 7.6%	130 7.3%	132 9.7%	164 6.2%	100 6.0%	86 6.5%	133 6.8%
議長・副議長 エリア	112.9 7.5%	133 7.3%	169 8.1%	134 7.5%	118 8.7%	145 5.5%	104 6.2%	90 6.8%	169 8.7%
会派室 エリア	363.6 24.2%	381 20.8%	538 25.7%	326 18.2%	304 22.4%	507 19.3%	414 24.7%	197 15.0%	382 19.6%
議場 エリア	466.7 31.0%	576 31.5%	741 35.4%	680 38.0%	293 21.6%	820 31.1%	492 29.3%	506 38.5%	503 25.8%
議会図書室 エリア	24.5 1.6%	85 4.6%	134 6.4%	73 4.1%	33 2.4%	117 4.4%	53 3.2%	62 4.7%	120 6.2%
全員協議会 ・委員会室エリア	389.8 25.9%	527 28.8%	354 16.9%	447 25.0%	479 35.2%	880 33.4%	516 30.7%	374 28.4%	642 32.9%
合計	1,503.9 100.0%	1,831 100.0%	2,095 100.0%	1,790 100.0%	1,359 100.0%	2,633 100.0%	1,679 100.0%	1,315 100.0%	1,949 100.0%

その他諸室の算出根拠

- 新庁舎に入居する場合は可能な限り規模縮小を図る。
- 関係機関などは、市から意向を確認する。

基本構想面積

715㎡

➡

基本計画面積

275㎡

■ その他諸室機能の内訳

室名	既存面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	備考
関係機関等A	48.8	40	現在の8割に規模縮小
関係機関等B	55.3	55	意向確認中
関係機関等C	10.2	8	現在の8割に規模縮小
関係機関等D	22.0	18	現在の8割に規模縮小
関係機関等E	67.7	68	意向確認中
関係機関等F	85.8	86	意向確認中
合計	289.8	275	

共用部分の算出根拠（1/5）

- 施設全体に関わる設備系諸室は類似事例を基に算出する。

基本構想面積

15,576㎡

基本計画面積

(P66参照)

■ 全館共用の設備室の想定面積

室名	某庁舎 (約31,200㎡)	宮崎市新庁舎 (約41,000㎡)	必要な理由	想定面積の根拠
電気室	380㎡	500㎡	受変電設備を屋内設置するため	面積に比例
発電機室	130㎡	140㎡	非常用発電機を屋内設置するため ※屋外設置も可能であるが設計段階で判断	オイルタンクは敷地内に埋設
オイルタンク室	60㎡			
M D F 室	40㎡	40㎡	電話交換機を設置するため	回線数は某庁舎同等と設定
中央監視盤室	40㎡	120㎡	中央監視盤および監視スペース、管理者の居住スペースを設置するため	某庁舎は水害対策で上下階に分割
中央監視室	100㎡			
C V C F 室		20㎡	サーバーなどの無停電電源装置を設置するため ※室として必要かどうかは設計段階で判断	サーバー室用として既存同等で仮登録
熱源機械室	430㎡	620㎡	中央熱源設備を設置するため	某庁舎は寒冷地仕様のため、冷房負荷用として 面積比例 + 10%増
空調機械室	870㎡	1,150㎡	各階の空調設備の設置のため	面積に比例
受水槽室	70㎡	150㎡	受水槽を設置するため	災害時 3 日分の貯留を想定
井水濾過ポンプ室		100㎡	井水用の濾過ポンプを設置するため ※井水の導入可否は設計段階で判断	仮登録（井水導入は未定）
消火ポンプ室	50㎡	50㎡	消火水槽の揚水ポンプを設置するため	能力は某庁舎同等と設定
消火ポンベ庫	60㎡	80㎡	サーバー室や電気室のガス消火設備のポンベを設置するため ※どの範囲にガス消火設備を設けるかは設計段階で判断	面積に比例
	2,230㎡	2,970㎡		
	(7.1%)	(7.2%)		

※PS・EPS・DSなどを除く、主要な設備の設置スペースのみを示す

共用部分の算出根拠（2/5）

- 乗用エレベータ、非常用エレベータおよび乗降ロビー、特別避難階段および附室、トイレについて、各階で必要となる概略面積を検討する。
- それ以外のエントランスホールや廊下などについては、モデルプランにより面積の妥当性を検証する。

■乗用エレベータ交通計算結果
【各階に約160人（1,850人/12階）が入居した場合】

パターン名	A-1	A-2	A-3	B-1	B-2	B-3	C-1	C-2	C-3
定員（人）	13								
速度（m/分）	90			105			120		
台数（台）	8	10	12	8	10	12	8	10	12
5分間輸送能力（%）	11.8	14.8	17.7	12.2	15.3	18.3	14.0	17.5	21.0
平均運転間隔（秒）	18.8	15.0	12.5	18.1	14.5	12.1	15.8	12.6	10.5

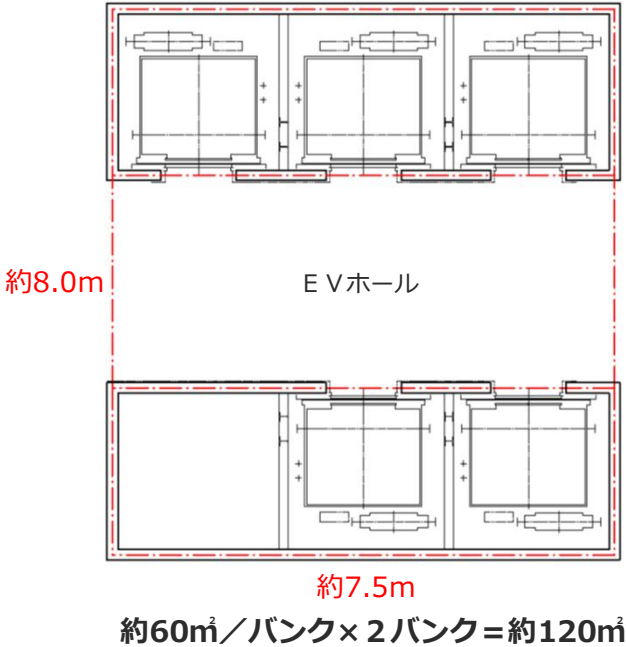
パターン名	D-1	D-2	D-3	E-1	E-2	E-3	F-1	F-2	F-3
定員（人）	15								
速度（m/分）	90			105			120		
台数（台）	8	10	12	8	10	12	8	10	12
5分間輸送能力（%）	12.7	15.9	19.1	13.1	16.4	19.7	15.0	18.8	22.6
平均運転間隔（秒）	20.1	16.1	13.4	19.5	15.6	13.0	17.0	13.6	11.3

パターン名	G-1	G-2	G-3	H-1	H-2	H-3	I-1	I-2	I-3
定員（人）	17								
速度（m/分）	90			105			120		
台数（台）	8	10	12	8	10	12	8	10	12
5分間輸送能力（%）	13.6	17.0	20.4	14.0	17.4	20.9	15.9	19.9	23.9
平均運転間隔（秒）	21.3	17.1	14.2	20.8	16.6	13.8	18.2	14.6	12.1

※ 5分間輸送能力：交通需要ピーク時の5分間に、設置したエレベーター全ての台数で運ぶことのできる人数を、エレベーター利用対象者の総人数で割った値で、サービス水準を量的に示す。（官公庁ビル：16～20%が目安）

※平均運転間隔：エレベーターが出発階に戻ってきた時点から、出発階で乗客を乗せ上方階をサービスして再び出発階に戻ってくるまでの時間をバンク内全てのエレベーター台数で割った値で、サービス水準を質的に示す。（標準グレード：40秒以下）

■ 1バンク当たりの乗用エレベータ関連面積

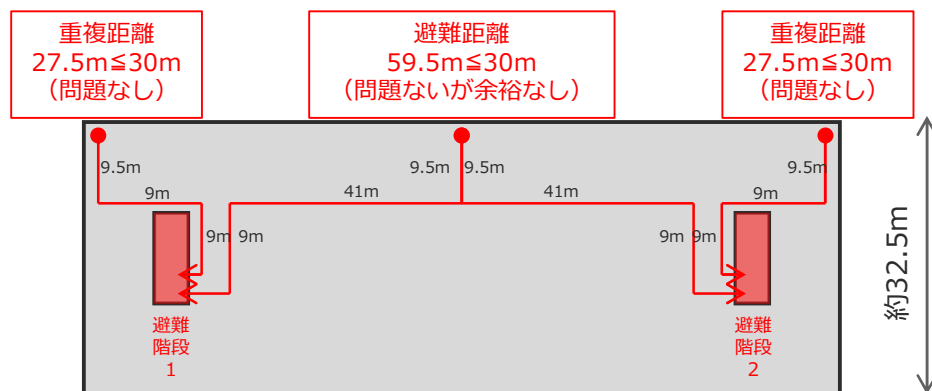


→ 低層部の職員はEVを使用しない、サービス水準を標準以下であることを許容するなどにより、EV台数を減らすことも考えられる。

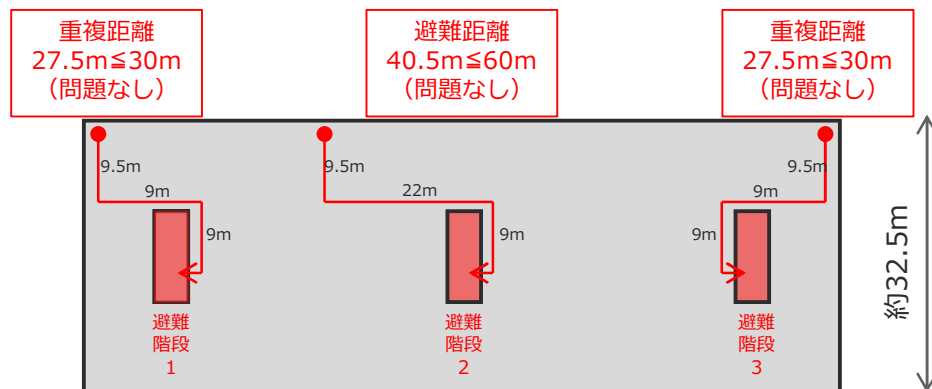
共用部分の算出根拠（3/5）

- 想定される庁舎の平面形状と、建築基準法で定められる各居室から避難階段までの距離（耐火構造の庁舎は60m以内）および重複距離（同30m以内）の規定から、避難階段は3ヶ所に必要となる可能性がある。

■ 新庁舎の平面形状と避難距離・重複距離の関係



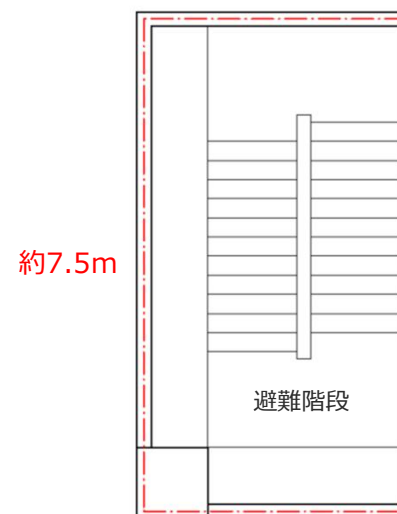
避難階段 2 か所の場合



避難階段 3 か所の場合

約100m

■ 避難階段の想定面積



$$\text{約}30\text{m}^2/\text{か所} \times 3\text{か所}/\text{階} = \text{約}90\text{m}^2/\text{階}$$

共用部分の算出根拠（4/5）

- 想定される庁舎の各階面積（延床面積 $39,000\text{m}^2/12\text{階}\approx 3,250\text{m}^2$ ）より、建築基準法で規定される非常用エレベータは2か所に必要。

■非常用エレベータの数と条項ロビーの規定

建築基準法施行令 第二百二十九条の十三の三（略）

- 2 非常用エレベーターの数は、高さ31メートルを超える部分の床面積が最大の階における床面積に応じて、次の表に定める数以上とし、二以上の非常用エレベーターを設置する場合には、避難上及び消火上有効な間隔を保つて配置しなければならない。

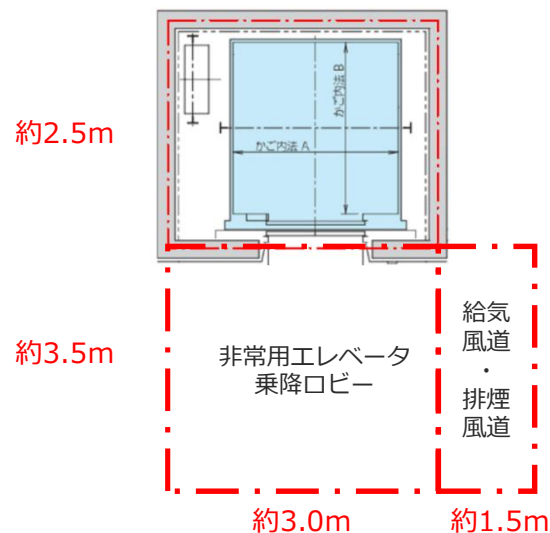
高さ31mを超える部分の床面積が最大の階の床面積	非常用エレベータの数
1,500㎡以下の場合	－
1,500㎡を超える場合	3,000㎡以内を増すごとに1を加えた数

- 3 乗降ロビーは、次に定める構造としなければならない。
七 床面積は、非常用エレベータ1基について 10m^2 以上とすること。

→ 高さ31m以上を超える階の床面積が最大 $3,900\text{m}^2$ 程度であるため、非常用エレベータは2基必要。

→ 非常用エレベータそれぞれに乗降ロビー 10m^2 以上が必要。

■非常用エレベータの想定面積



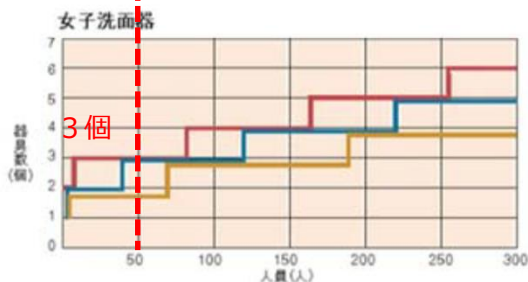
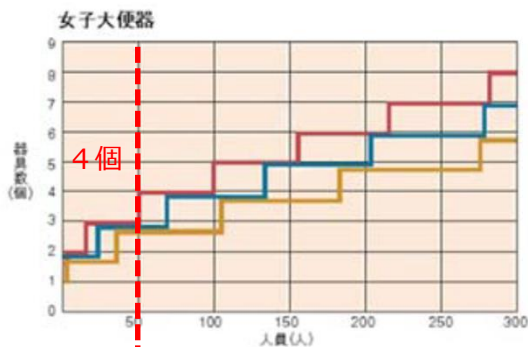
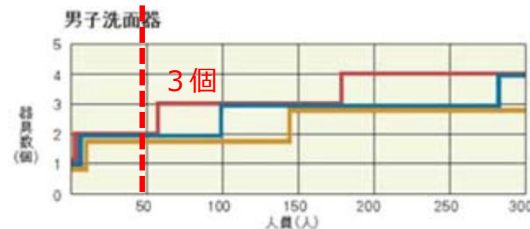
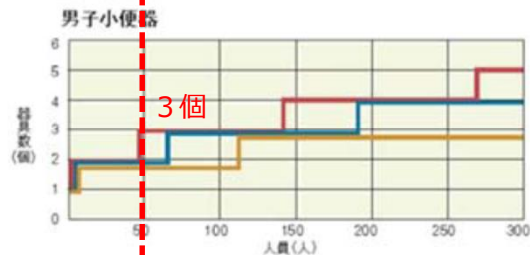
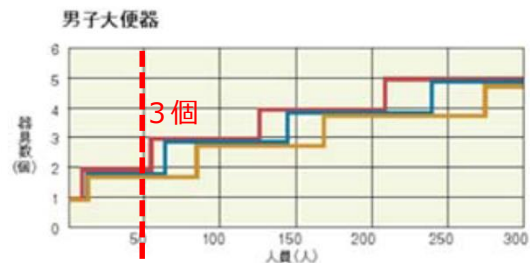
約 $24\text{m}^2/\text{か所} \times 2\text{か所}/\text{階} = \text{約}48\text{m}^2/\text{階}$

共用部分の算出根拠（5/5）

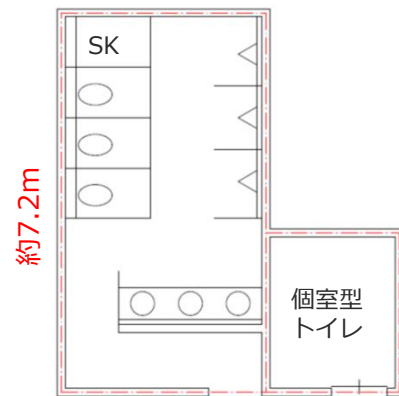
- 市職員の男女比率は55:45^{※1}であるが、女性トイレの混雑のしやすさに配慮して50:50と想定して基礎検討を行う。この場合、各階に男性75人、女性75人の職員が配置されることになる。
- 基準階平面が3,250m²程度と大きいことから、各階に男女各2か所の配置を想定する。
- 職員配置の偏りや来庁者も考慮し、各トイレ利用者数を男性50人、女性50人と想定し、トイレの適正器具数を算出する。算出した器具数より想定レイアウト図から、トイレの必要面積を算出する。

■ 事務所ビルの適正器具数（空気調和衛生工学会による）

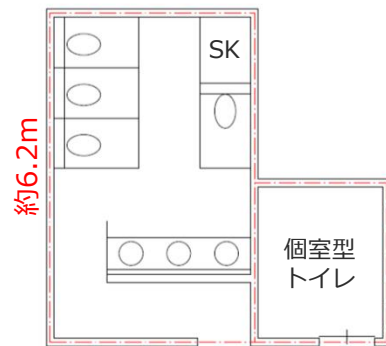
■ トイレの想定面積



— レベル1（より良好なサービスレベル）
 — レベル2（標準的なサービスレベル）
 — レベル3（低いサービスレベル）



約6.4m
 男性トイレ：約35m²/階



約6.4m
 女性トイレ：約30m²/階
 男子トイレに合わせて
 ここでは35m²とする

→ 実際には柱型や梁型による面積ロスが生じるため、SKは男女両方に配置、個室型トイレも全てに配置するなど一定の余裕を見込む

※1：R4年度「宮崎市職員の人材育成及び女性職員の活躍」に関するアンケート集計結果によると、アンケート対象職員数4,005名に対して、男性2,239人（約55.9%）、女性1,766人（約44.1%）。

※2：移転対象職員数1,720人を基本構想より12フロアに均等配置すると、1フロアの職員数は約150人。

複合施設の算出根拠

- 基本構想で示された複合施設機能の面積は215㎡である。
- 基本計画においては下記の想定で215㎡とする。

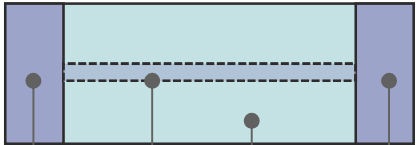
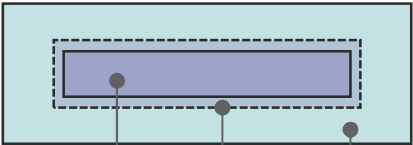
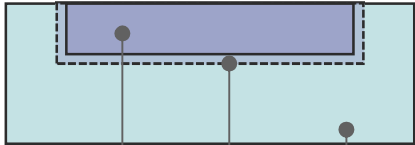


■ 現庁舎の複合施設機能の内訳

室名	既存面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	備考
関係機関等G	29.6	24	現在の8割に規模縮小
関係機関等H	17.3	17	既存同等
関係機関等I	41.0	174	コンビニなどを想定
関係機関等J	24.0	0	新庁舎には入居しない
	70.9	215	(㎡)

参考：コア形式の比較

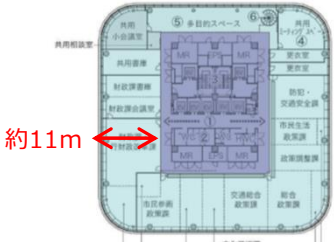
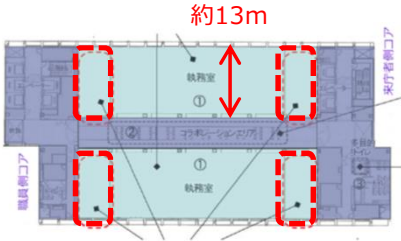
- 高層庁舎における主なコア形式は下表のとおり。（コア：階段やエレベータ、水廻り設備、空調機械室、配管スペースなどを集約した部分）
■コア形式の比較表 ※青文字はメリット、赤文字はデメリット

	両端コア形式	センターコア形式	偏心コア形式
平面模式図	 コア 中廊下 執務室 コア	 コア 廊下 執務室	 コア 廊下 執務室
特徴	コアを両サイドに配置	コアを中心に配置	コアを片側に寄せて配置
事例	長崎市・岡山市・中野区	岐阜市・出雲市	千葉市・仙台市・葛飾区・渋谷区
構造	バランスがよい	バランスがよい	ややバランスが悪い
設備	機械室に給排気を直接確保しやすい 機械排煙設備が必要となりやすい	機械室に給排気を直接確保しにくい 機械排煙設備を不要としやすい	機械室に給排気を直接確保しやすい 機械排煙設備が必要となりやすい
来庁者の利便性	中廊下形式とした場合は見通しがよく、目的地を把握しやすい	フロア全体を見通しにくいいため、適切なサイン計画が必要	見通しがよく目的地を把握しやすい
執務室のまとまり	まとまりがよい 窓口長を確保しやすい	まとまりが悪い 窓口長を確保しやすい	まとまりがよい 窓口長を確保しにくい
執務室の環境	中央部分には自然の光と風が届きにく、良好ではない部分がある。	全ての執務室が自然の光と風を得やすく、環境はよい。	中央部分には自然の光と風が届きにく、良好ではない部分がある。。
カーボンニュートラル	コアが外壁に面することで開口部が減る傾向があり、熱負荷を抑えやすい	コアが外壁に面さず開口部が増える傾向があり、熱負荷が大きくなりやすい	コアが外壁に面することで開口部が減る傾向があり、熱負荷を抑えやすい
景観	両妻面に大きな壁面がしやすい	四方すべてを正面にしやすい	片側に大きな壁面がしやすい
工区分け	1期工事部分のみを使用する際に、昇降機などが本庁舎に対して最も遠い位置となり、利便性が低下する。	1期工事部分のみを使用する際も、本庁舎に対して比較的近い位置に昇降機などを配置しやすい。	1期工事部分のみを使用する際も、本庁舎に対して比較的近い位置に昇降機などを配置しやすい。

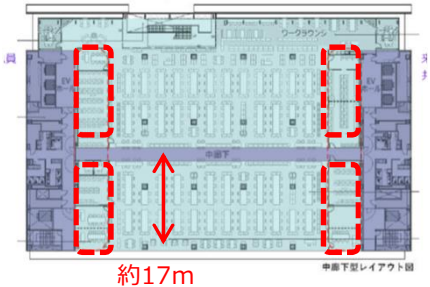
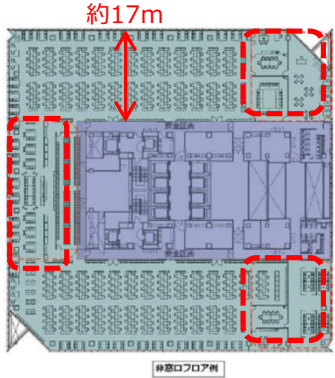
参考：庁舎におけるコア形式の事例

1/1500

サポートゾーンを示す



※明確なサポートゾーンは設定されていない



長崎市庁舎 (地上19階／地下1階)

コア形式	両端コア形式
基準階平面寸法	約70m×約32m
基準階面積	約2,120㎡
専有面積 (通路除く)	約1,150㎡
有効率	約54%
執務室奥行	約13m

岐阜市庁舎 (地上18階／地下なし)

コア形式	センターコア形式
基準階平面寸法	約42m×約42m
基準階面積	約1,720㎡
専有面積 (通路除く)	約1,190㎡
有効率	約69%
執務室奥行	約11m

横浜市庁舎 (地上31階／地下2階)

コア形式	偏心コア形式
基準階平面寸法	約59m×約59m
基準階面積	約3,420㎡
専有面積 (通路除く)	約2,230㎡
有効率	約65%
執務室奥行	約17m

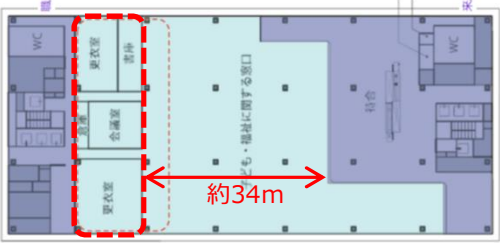
岡山市庁舎 (地上17階／地下2階)

コア形式	両端コア形式
基準階平面寸法	約70m×約43m
基準階面積	約3,000㎡
専有面積 (通路除く)	約2,210㎡
有効率	約74%
執務室奥行	約17m



千葉市庁舎 (地上11階／地下なし)

コア形式	偏心コア形式
基準階平面寸法	約95m×約35m
基準階面積	約3,310㎡
専有面積 (通路除く)	約2,070㎡
有効率	約63%
執務室奥行	約17m



中野区庁舎 (地上11階／地下2階)

コア形式	両端コア形式
基準階平面寸法	約90m×約40m
基準階面積	約3,620㎡
専有面積 (通路除く)	約2,480㎡
有効率	約68%
執務室奥行	約34m

約34m

約3,500㎡

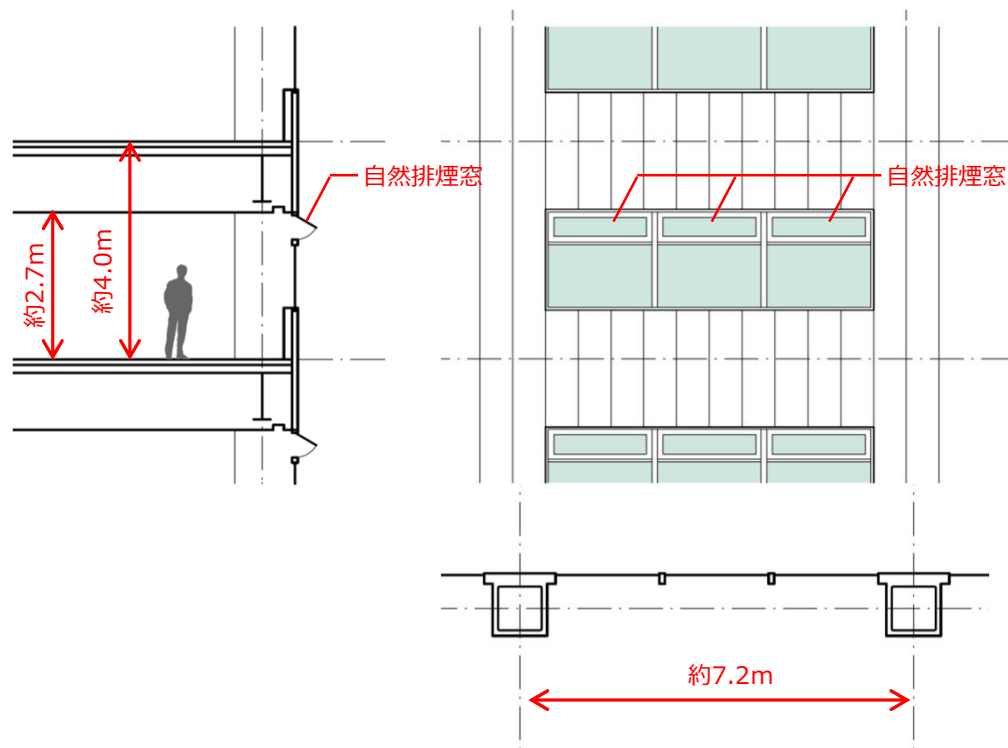
約103m

宮崎市庁舎の想定規模
(基本構想案④)

※記載の数値は自治体が公表した図面からCADで求積したものであり、誤差を含んでいます。

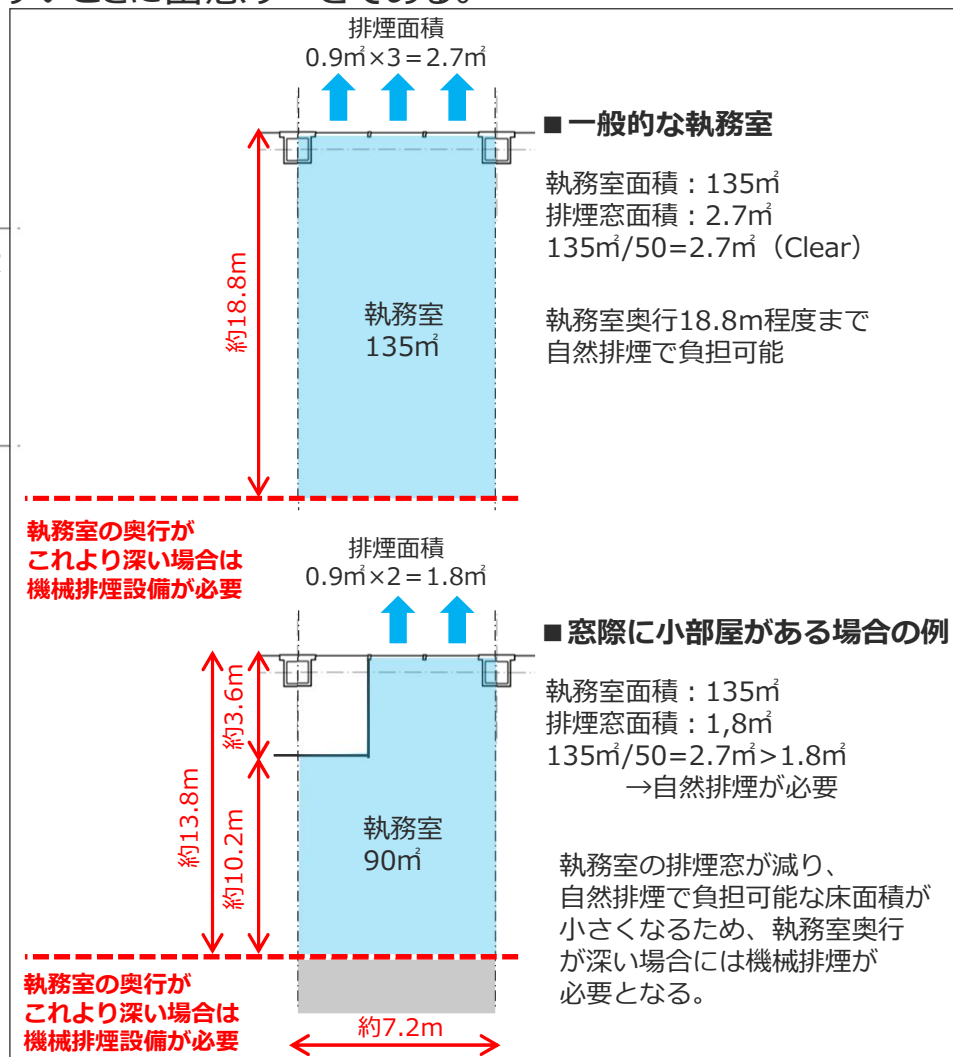
参考：執務室の奥行と機械排煙設備

- 建築基準法により居室面積の1/50以上の自然排煙窓を設ける必要がある。自然排煙窓が不足する場合は、機械排煙設備を設ける必要がある。
- 執務室の奥行が深い場合は機械排煙設備が必要になりやすいことに留意すべきである。



■排煙検証用モデル平面図・断面図

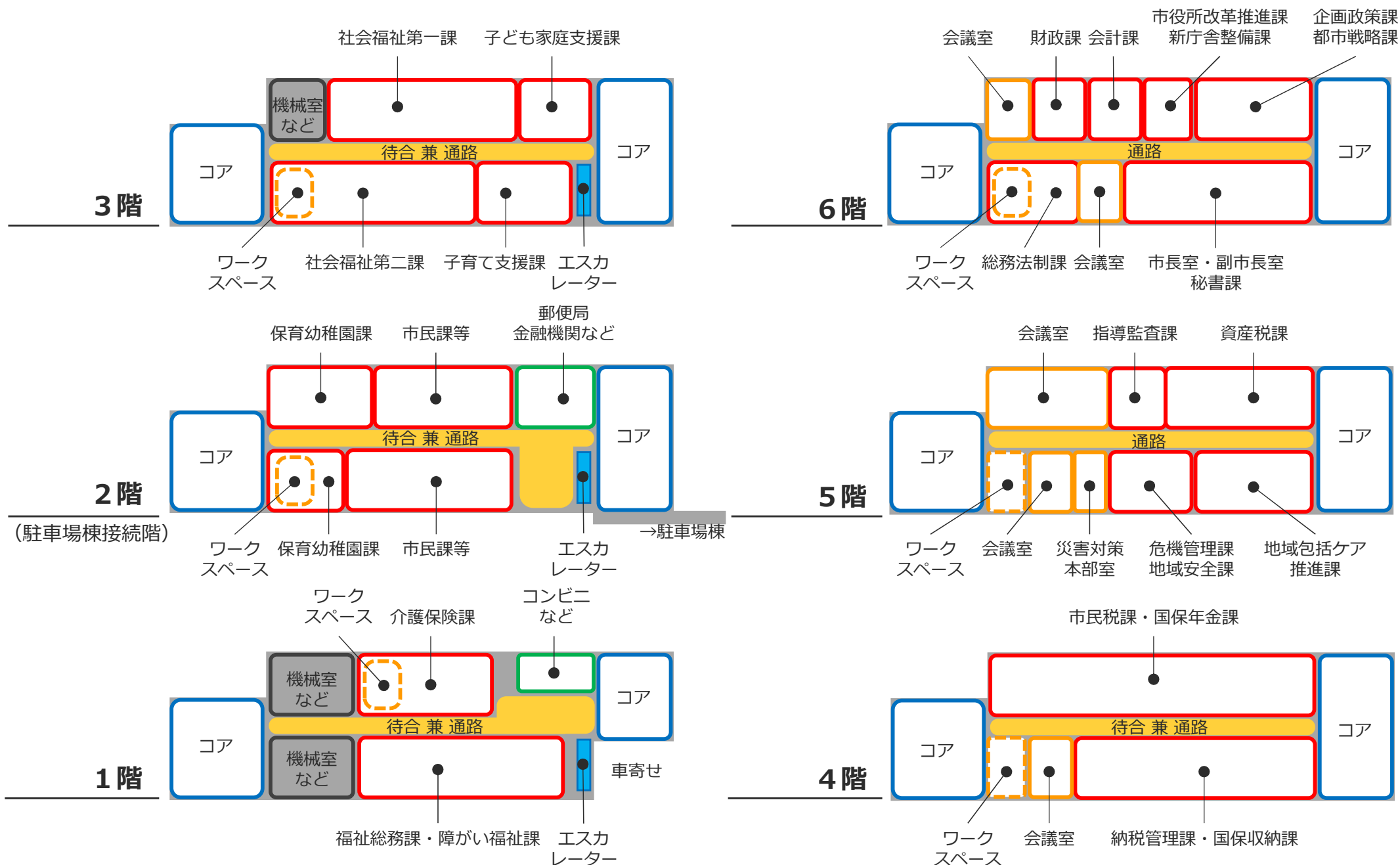
排煙窓面積： $0.5\text{m} \times 1.8\text{m} = 0.9\text{m}^2$
 スパン当たりの最大排煙窓面積： $0.9\text{m}^2 \times 3 = 2.7\text{m}^2$
 自然排煙で負担可能な最大床面積： $2.7\text{m}^2 \times 50 = 135\text{m}^2$



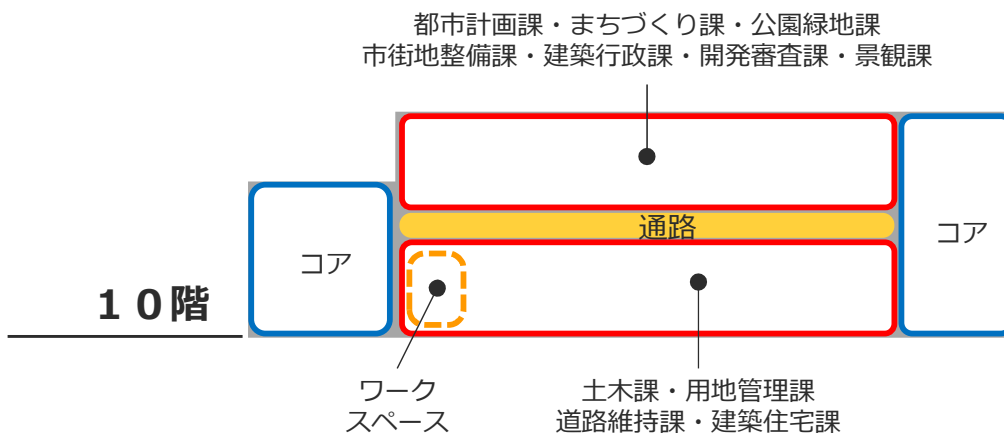
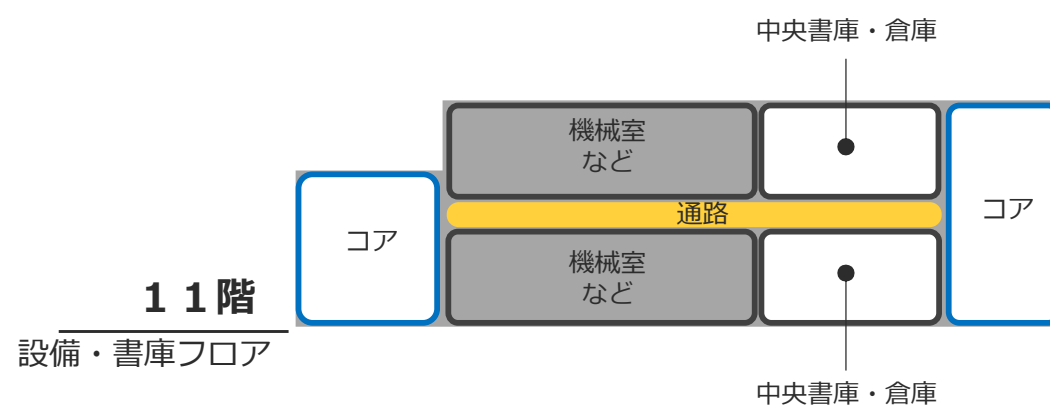
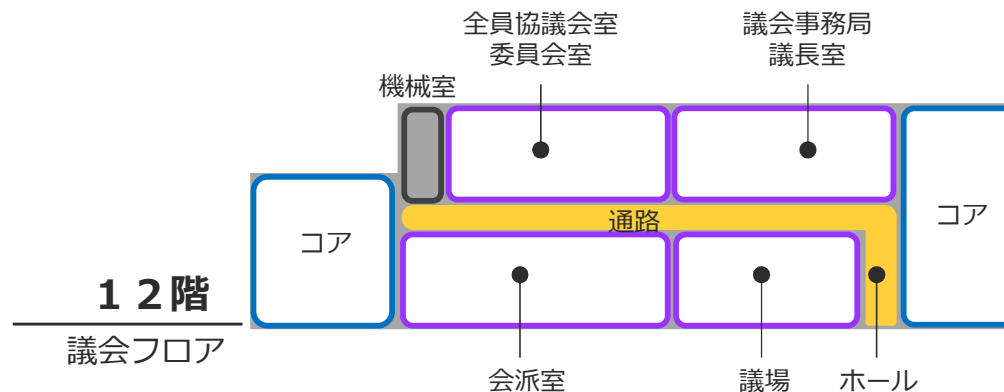
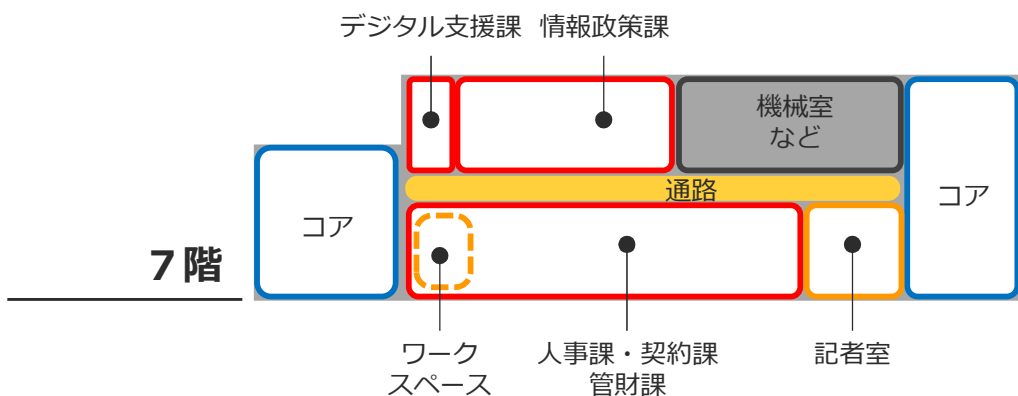
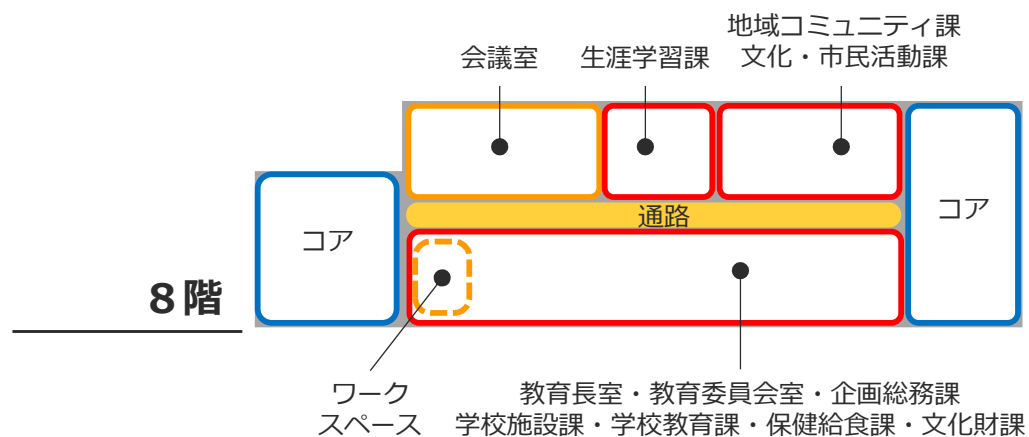
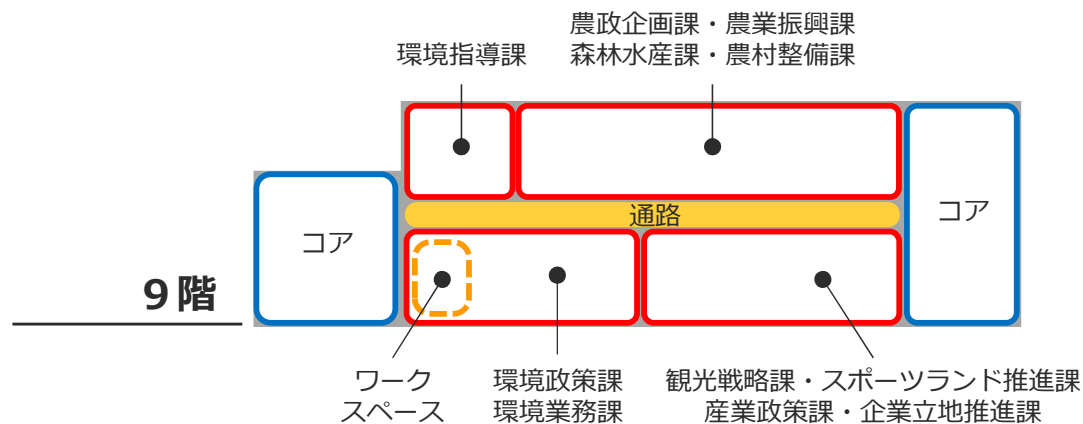
宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

モデルプラン

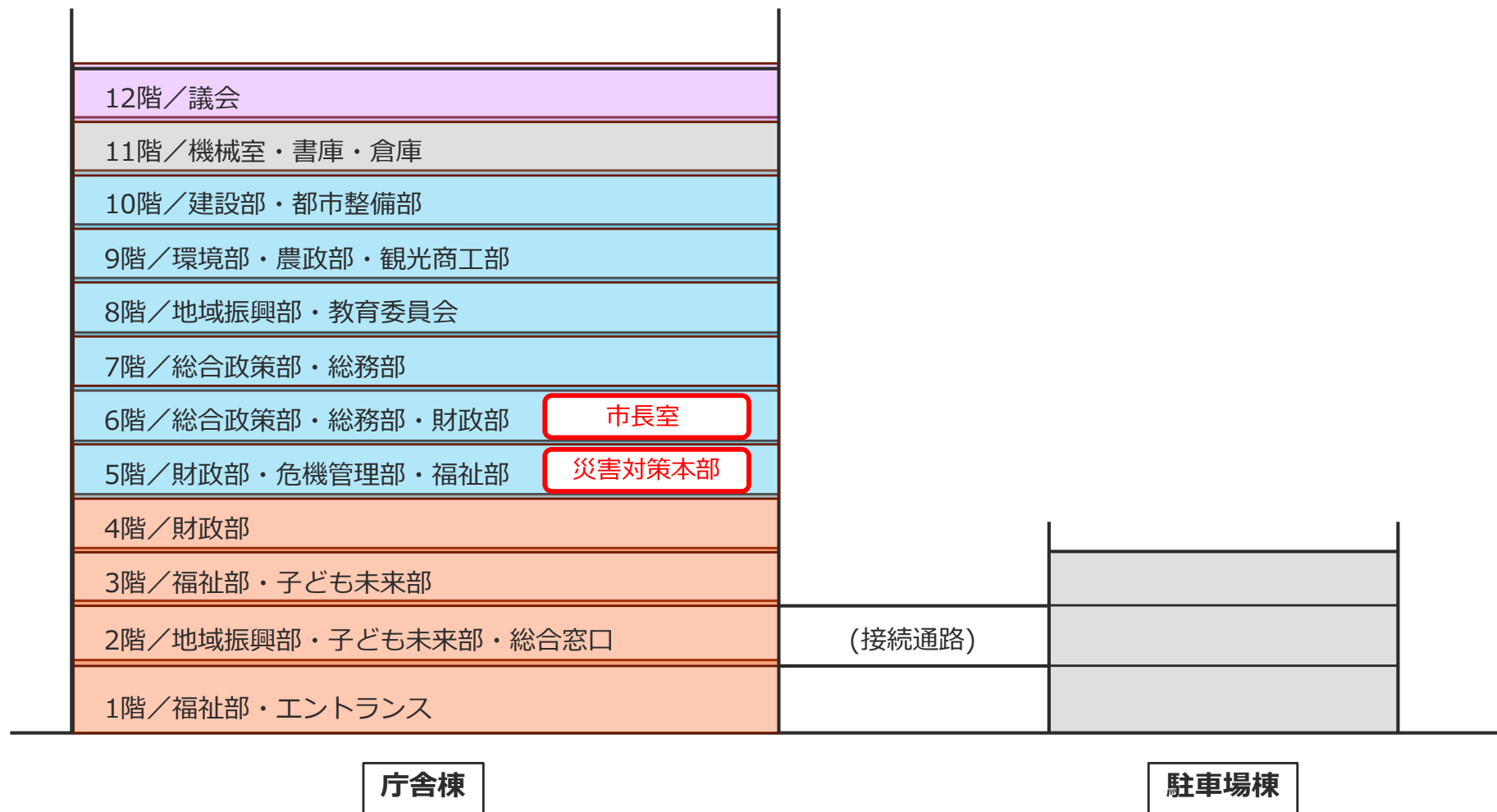
モデルプラン／簡略図①



モデルプラン／簡略図②



モデルプラン／簡略図③



宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

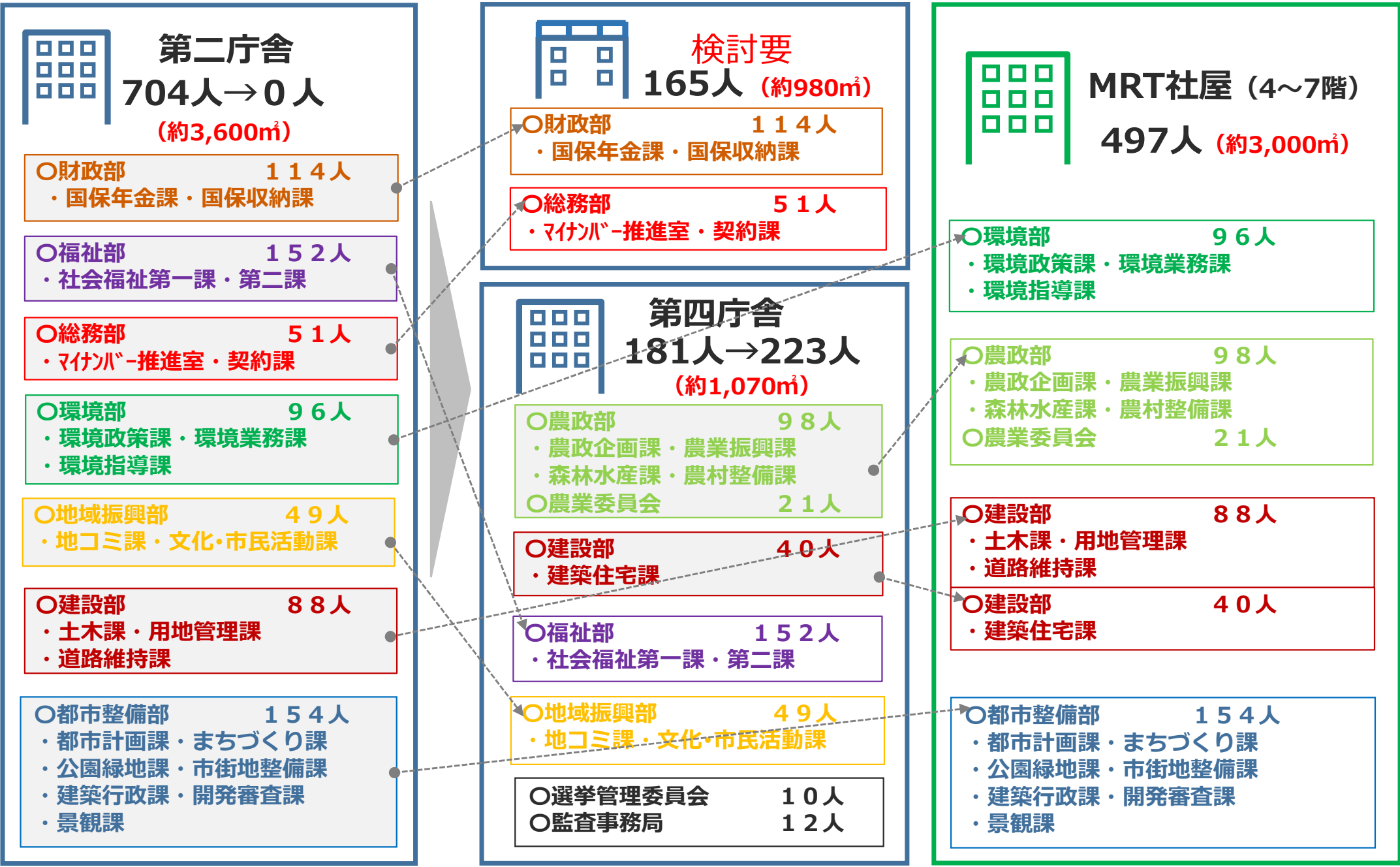
仮設庁舎計画

目次

仮設庁舎移転シミュレーション（案）	2
仮庁舎（MRT）レイアウト（案）	4
仮庁舎（第四庁舎）レイアウト（案）	9
仮庁舎（市民プラザ）について	1 6
仮庁舎（市民プラザ）レイアウト（案）	2 0
仮設庁舎の全体金額について	2 3

仮設庁舎移転シミュレーション（案）

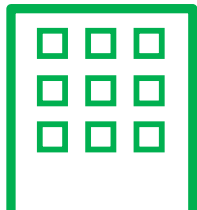
仮設庁舎移転シミュレーション（案）



仮庁舎（MRT）レイアウト（案）

MRT宮崎放送 4階レイアウト (案)

FLOOR
04



MRT社屋
(4階)

163人

- ・環境政策課 36人
- ・環境業務課 29人
- ・環境指導課 31人

◎ 第四庁舎から移転

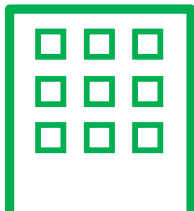
- ・農政企画課 23人
- ・農業振興課 24人
- ・森林水産課 20人

合計 : 163人



MRT宮崎放送 5階レイアウト (案)

FLOOR
05



MRT社屋
(5階)

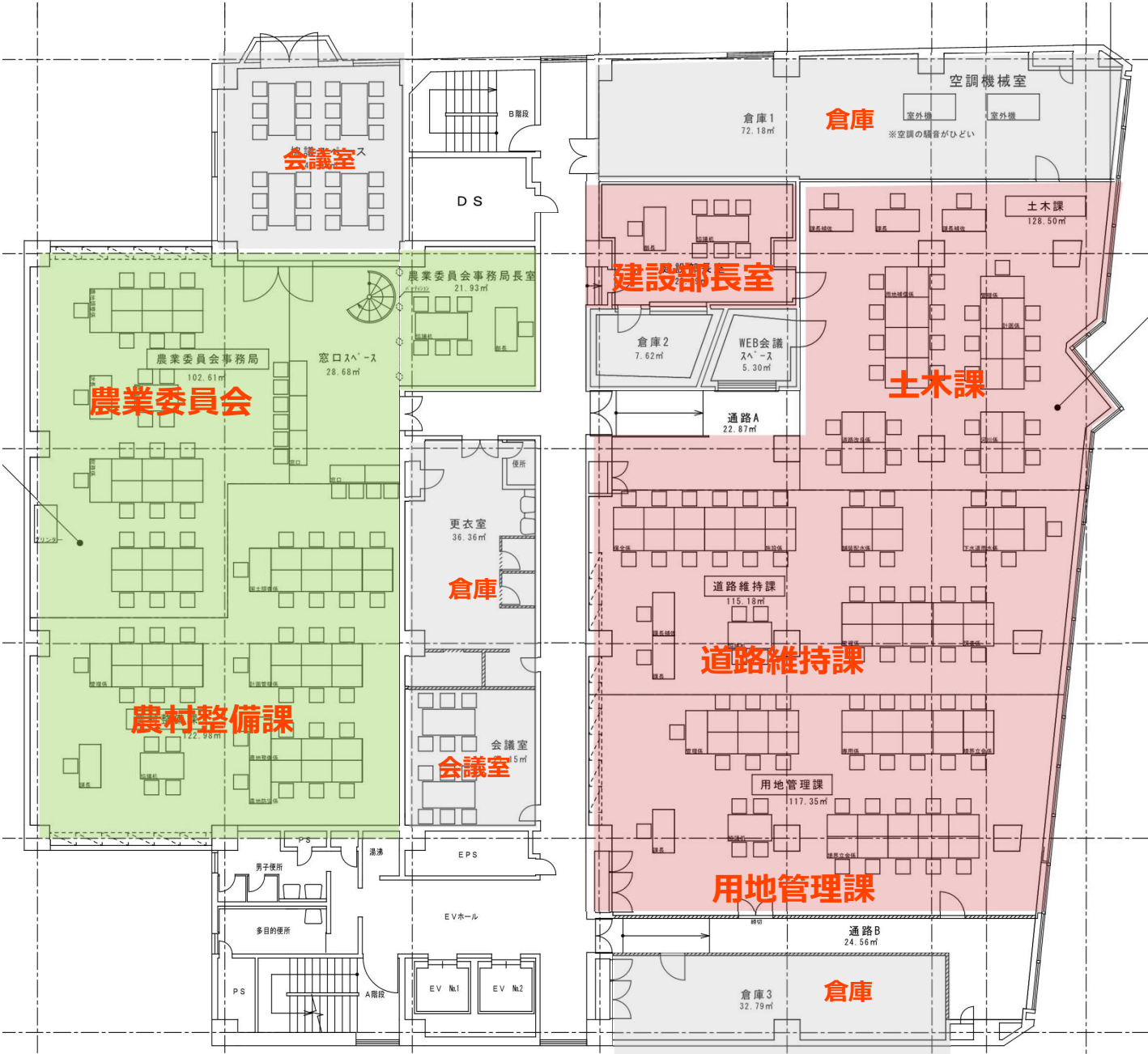
140人

- ・ 土木課 32人
- ・ 用地管理課 29人
- ・ 道路維持課 27人

◎ 第四庁舎から移転

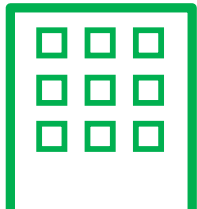
- ・ 農村整備課 31人
- ・ 農業委員会 21人

合計 : 140人



MRT宮崎放送 6階レイアウト (案)

FLOOR
06



**MRT社屋
(6階)**

107人

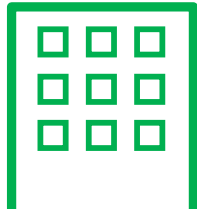
- ・都市計画課 18人
- ・まちづくり課 7人
- ・公園緑地課 30人
- ・市街地整備課 29人
- ・景観課 23人

合計 : 107人



MRT宮崎放送 7階レイアウト (案)

FLOOR
07



**MRT社屋
(7階)**

87人

- ・ 建築行政課 32人
- ・ 開発審査課 15人

◎ 第四庁舎から移転
・ 建築住宅課 40人
合計 : 87人



仮庁舎（第四庁舎）レイアウト（案）

第四庁舎 1・2階レイアウト（案）

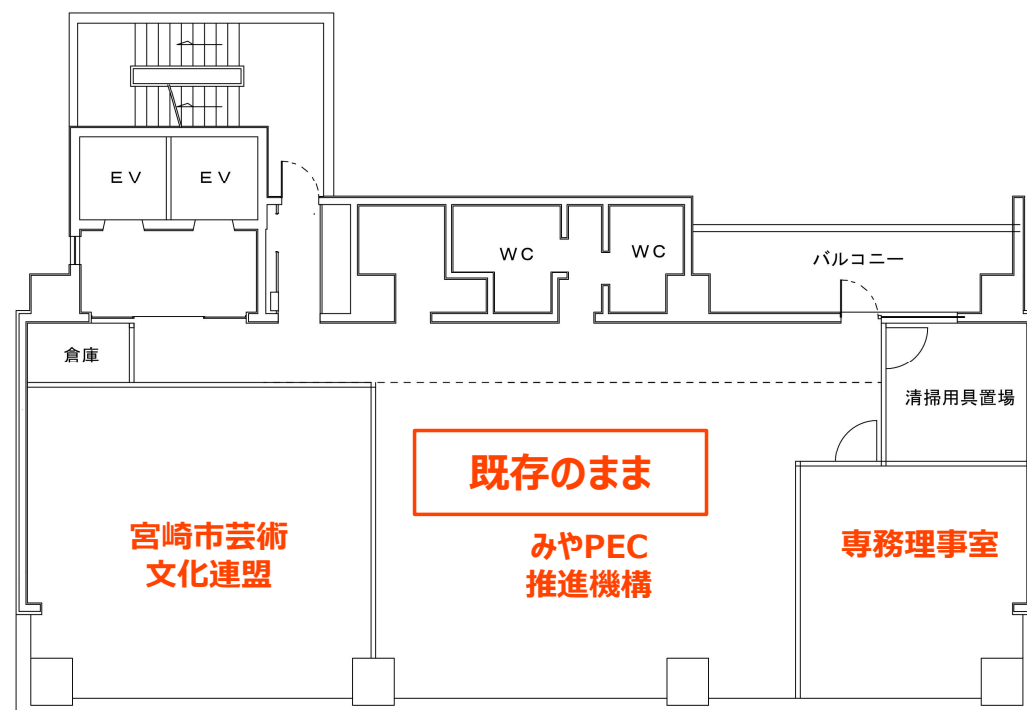
FLOOR

01



FLOOR

02



第四庁舎 3・4階レイアウト（案）

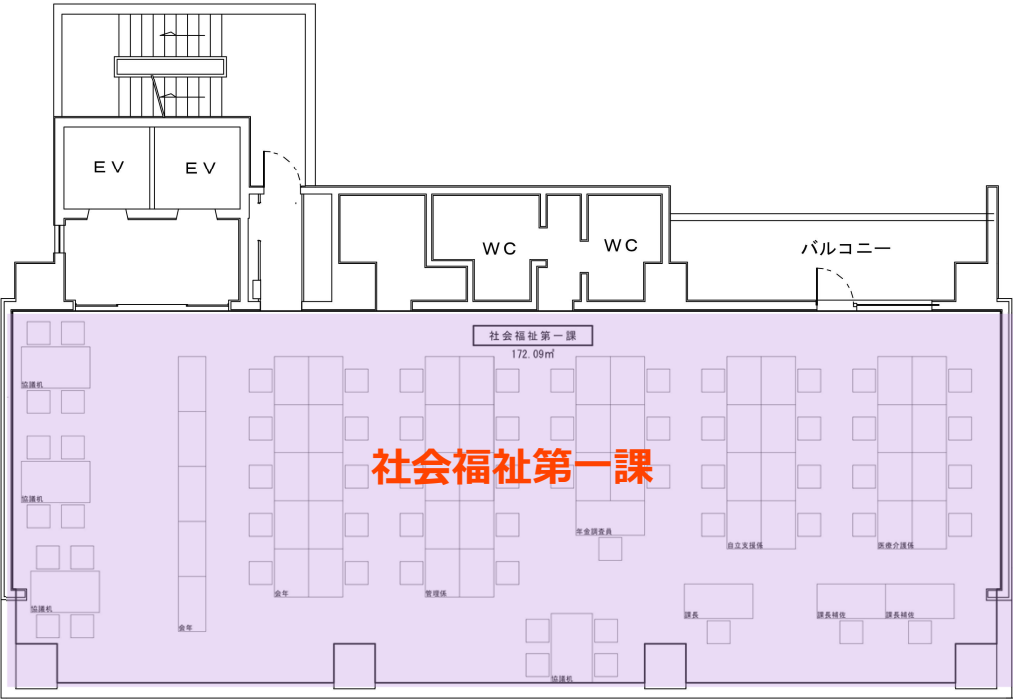
FLOOR
03

現状

農村整備課

移転後

社会福祉第一課



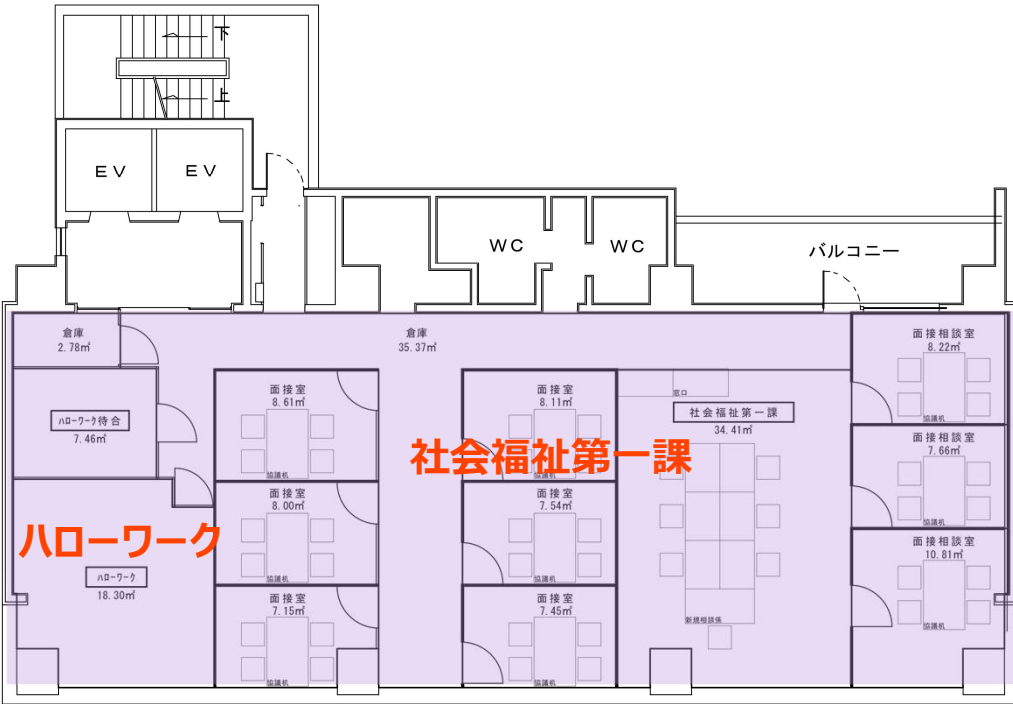
FLOOR
04

現状

農業振興課

移転後

社会福祉第一課
ハローワーク



第四庁舎 5・6階レイアウト（案）

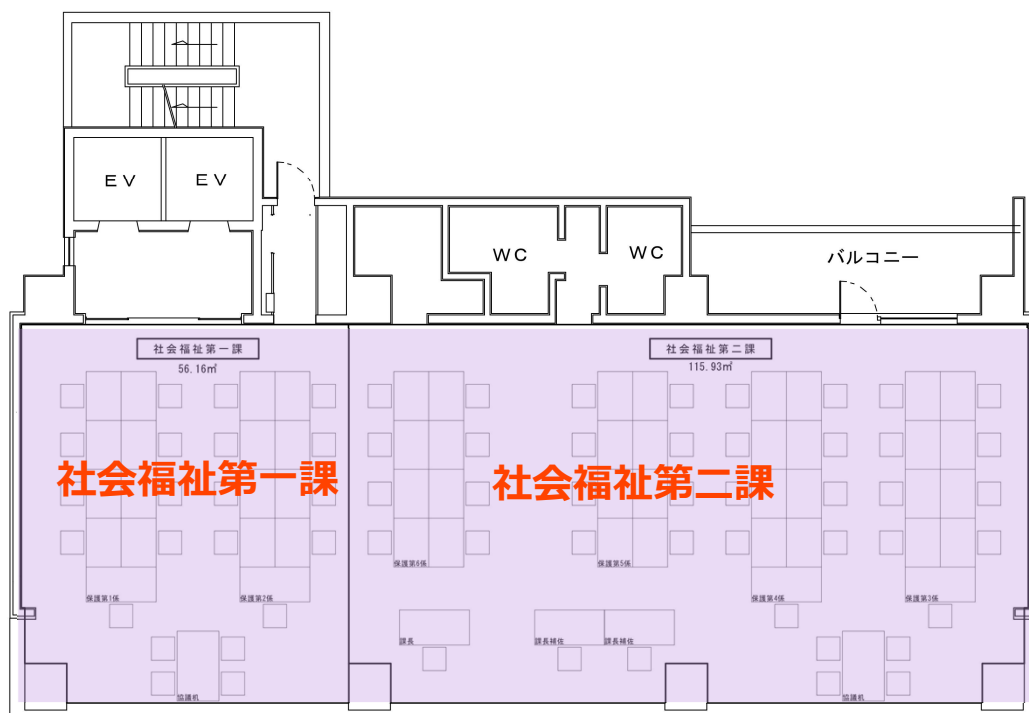
FLOOR 05

現状

建築住宅課
森林水産課

移転後

社会福祉第一課
社会福祉第二課



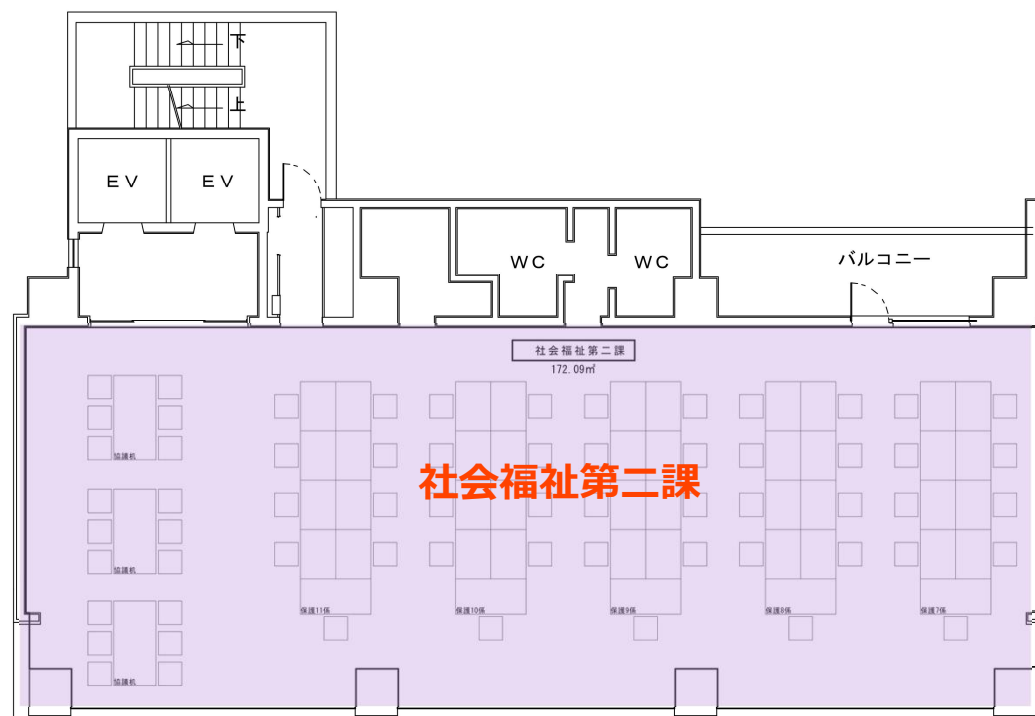
FLOOR 06

現状

農政部長室
農政企画課

移転後

社会福祉第二課



第四庁舎 7・8階レイアウト（案）

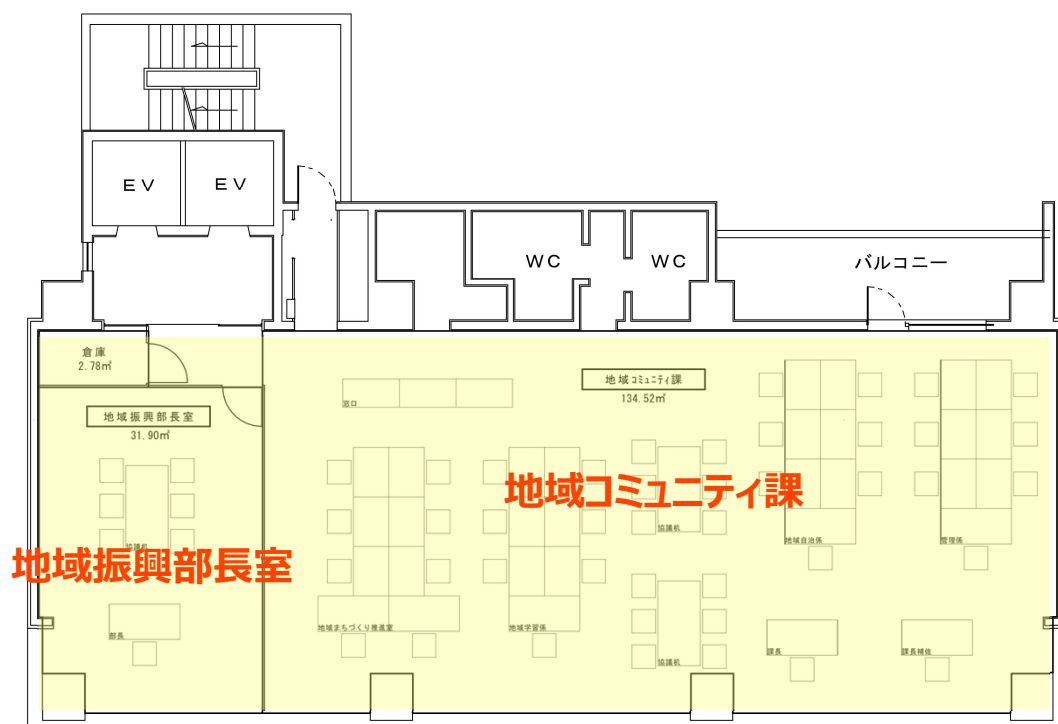
FLOOR
07

現状

農業委員会

移転後

地域振興部長室
地域コミュニティ課



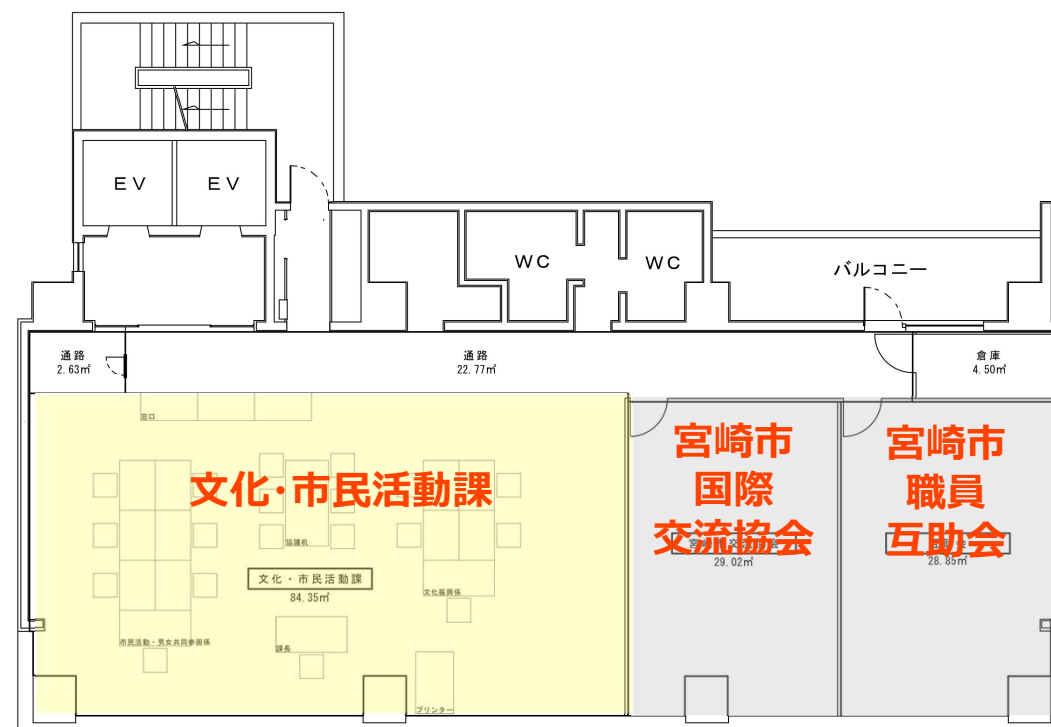
FLOOR
08

現状

建築住宅課

移転後

文化・市民活動課
宮崎市国際交流協会
宮崎市職員互助会



第四庁舎 9・10階レイアウト（案）

FLOOR
09



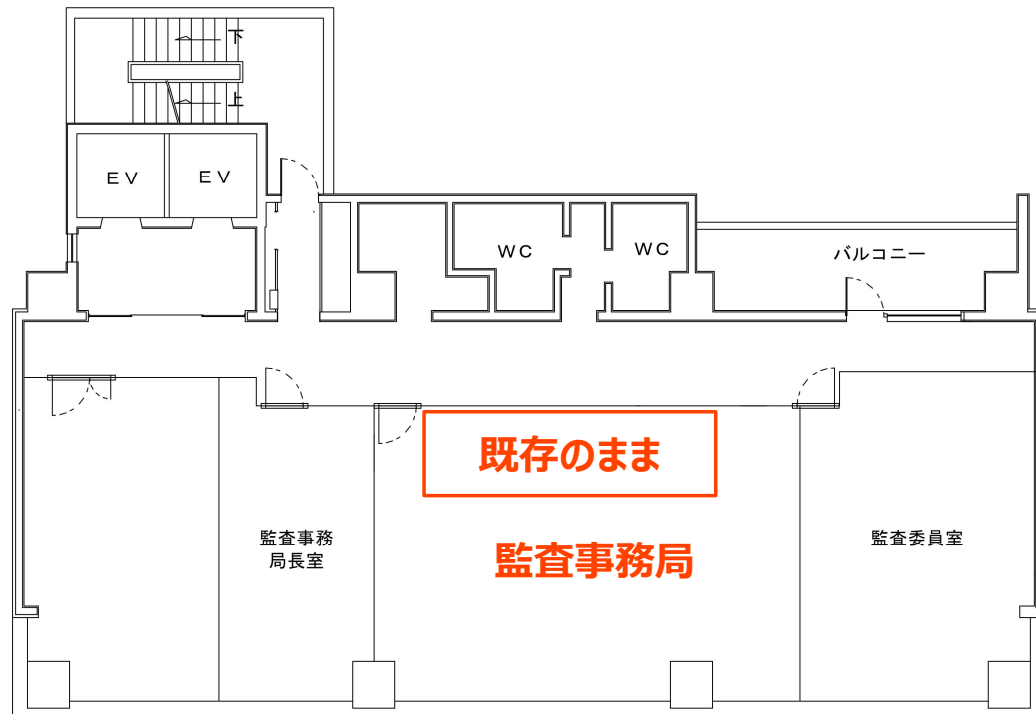
FLOOR
10



第四庁舎 11階レイアウト（案）

FLOOR

11



仮庁舎（市民プラザ）について

解決が必要な課題

市民課や福祉部などに関連が強く、市民が手続で往来する部署の敷地外移転は避けることが望ましい。(国保年金課・国保収納課・マイナンバー推進室)

課名	財政部						危機管理	地域振興部			環境部			福祉部						子ども未来部					
	財政課	納税管理課	市民税課	資産税課	国保年金課	国保収納課	危機管理課	地域安全課	地域コミュニティ課	市民課	文化・市民活動	環境政策課	環境業務課	環境指導課	福祉総務課	障がい福祉課	地域包括ケア課	介護保険課	社会福祉第一課	社会福祉第二課	指導監査課	子育て支援課	子ども家庭支援	保育幼稚園課	親子保健課
0301 財政課		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0302 納税管理課			3	2	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0303 市民税課				0	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	1	1	0
0304 資産税課					0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0305 国保年金課						2	0	0	0	3	0	0	0	0	0	2	1	3	2	2	0	0	0	1	3
0306 国保収納課							0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
0401 危機管理課								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0402 地域安全課									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0501 地域コミュニティ課										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0502 市 民 課											0	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2	1	1	1
0503 文化・市民活動課												0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0601 環境政策課													0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0602 環境業務課														2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
0603 環境指導課															0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0701 福祉総務課																0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0702 障がい福祉課																	0	2	1	1	1	0	1	0	1
0703 地域包括ケア推進課																		6	1	1	0	0	0	0	0
0704 介護保険課																			1	1	2	0	0	0	0
0705 社会福祉第一課																				0	0	2	2	1	0
0706 社会福祉第二課																					0	1	2	1	0
0707 指導監査課																						0	0	2	0

移転計画について

【第2庁舎を解体・移転】704人（現在の執務室面積 約3,400㎡）
○配置計画案

部局名	現在人数	配置計画（案）
①財政部（国保年金課・国保収納課）	114人	検討中
②総務部（マイナンバー・契約課）	51人	検討中
③福祉部（社会福祉第一課・第二課）	152人	第4庁舎
④環境部（環境政策課等）	96人	M R T 社屋 （墓地の手続の取扱は要検討）
⑤地域振興部（地域コミュニティ課等）	49人	第4庁舎
⑥建設部（土木課等）	88人	M R T 社屋
⑦都市整備部（都市計画課等）	154人	M R T 社屋

宮崎市民プラザについて

宮崎市民プラザの4階を活用することで、市民の利便性を確保したい。

◎市民プラザ4階活用案(令和9年度～令和12年度)

部屋名	面積	用途(案)
ギャラリー	565.29m ²	国保年金課・国保収納課・マイナンバー推進室
大会議室	132.49m ²	契約課執務室、入札室等
中会議室	61.57m ²	各課共有会議室
小会議室「1」	37.01m ²	各課共有相談室
小会議室「2」	37.34m ²	各課共有相談室
学習室	65.88m ²	各課共有会議室
合 計	899.58m ²	

※練習室及び和室は、転用が難しく、活用しない方向で調整。

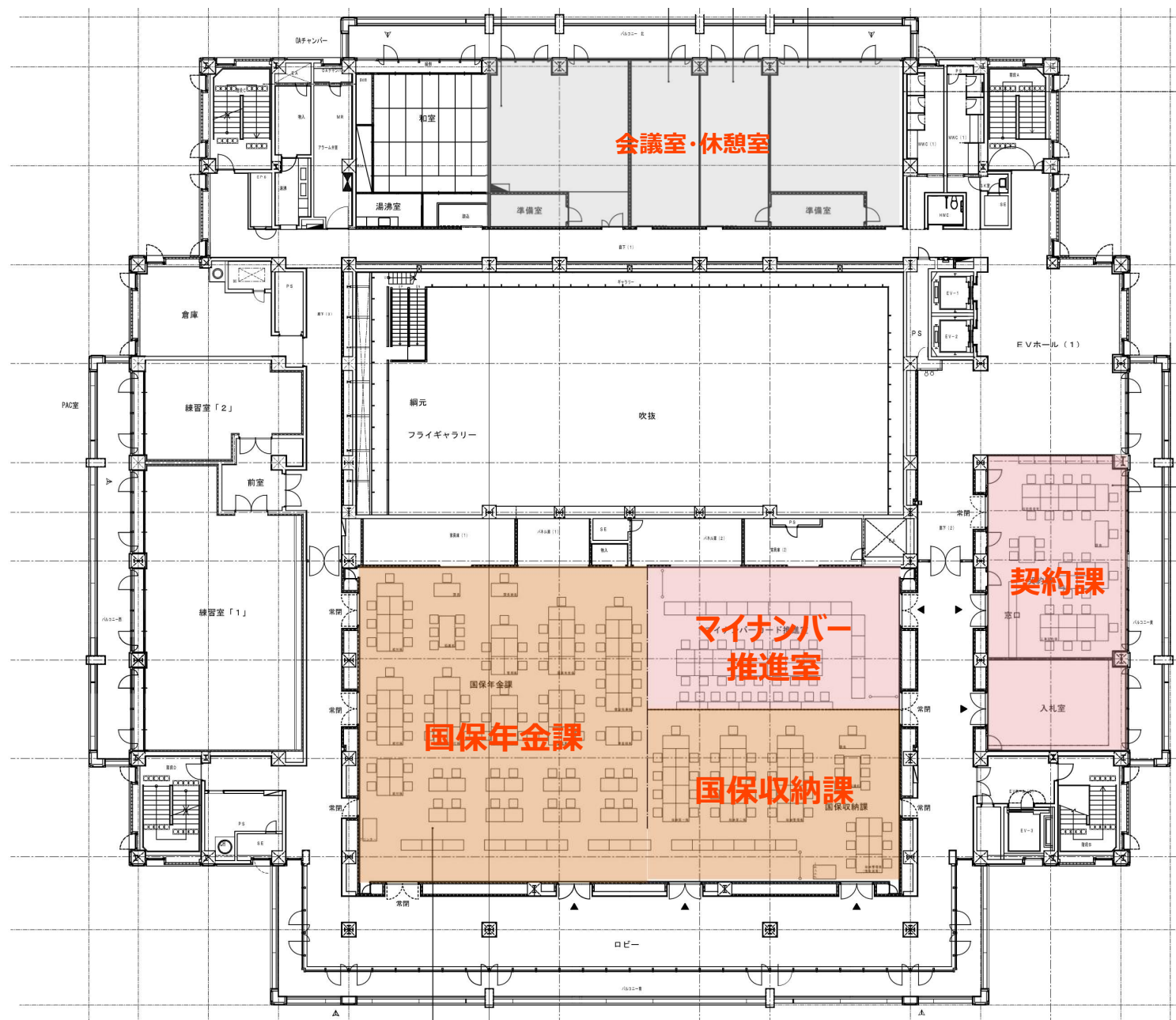
仮庁舎（市民プラザ）レイアウト（案）

宮崎市民プラザ レイアウト(案)



市民プラザ 165人

- ・ 国保年金課 77人
 - ・ 国保収納課 37人
 - ・ 契約課 23人
 - ・ マイナンバー推進室 28人
- 合計：165人



宮崎市民プラザの活用の課題

① 指定管理施設

- 現在の指定管理者 宮崎文化振興協会
- 現在、令和6年度から10年度までの指定管理者を選定中
⇒ 活用予定の9年度～10年度（管理体制や指定管理料について整理が必要）

② 必要となる手続き等

- 宮崎市民プラザ条例の改正が必要か
- 一般の利用者が往来するため、動線やセキュリティ等の検討が必要。

③ 手法の検討

- 市民プラザを定期的に利用している団体等があるため、地域振興部との協議が必要。

仮設庁舎の全体金額について

仮設庁舎の全体金額について

MRT社屋 テナント賃料（想定概算）

（税込み）

階数	面積（㎡）	坪	8,000円/坪/月	月数	金額（円）①	駐車料金（円）②
4・5・6・7階を利用	3,621.37	1,095	8,760,000	48	420,480,000	28,800,000
合計金額（円） ①+②						449,280,000

MRT社屋 移転費（電話工事等・移転費）

賃料・移転費の合計金額

階数	面積（㎡）	電話工事等 11,500円/㎡	移転費 （見積取得）	金額（円）③	合計金額（円）【1】 （①+②+③）
4・5・6・7階を利用	3,621.37	41,645,755	6,000,000	47,645,755	496,925,755

※電話工事等は、宮銀第一ビル移転時の㎡単価

第四庁舎 移転費（電話工事等・移転費）

階数	面積（㎡）	電話工事等 11,500円/㎡	移転費 （見積取得）	金額（円）【2】
3～8階を利用	1,020	11,730,000	1,750,000	13,480,000

1フロア：170㎡

※電話工事等は、宮銀第一ビル移転時の㎡単価

市民プラザ 移転費（電話工事等・移転費）

階数	面積（㎡）	電話工事等 11,500円/㎡	移転費 （見積取得）	金額（円）【3】	合計金額（円） （【1】+【2】+【3】）
4階を利用	697.78	8,024,470	1,650,000	9,674,470	520,080,225

※電話工事等は、宮銀第一ビル移転時の㎡単価

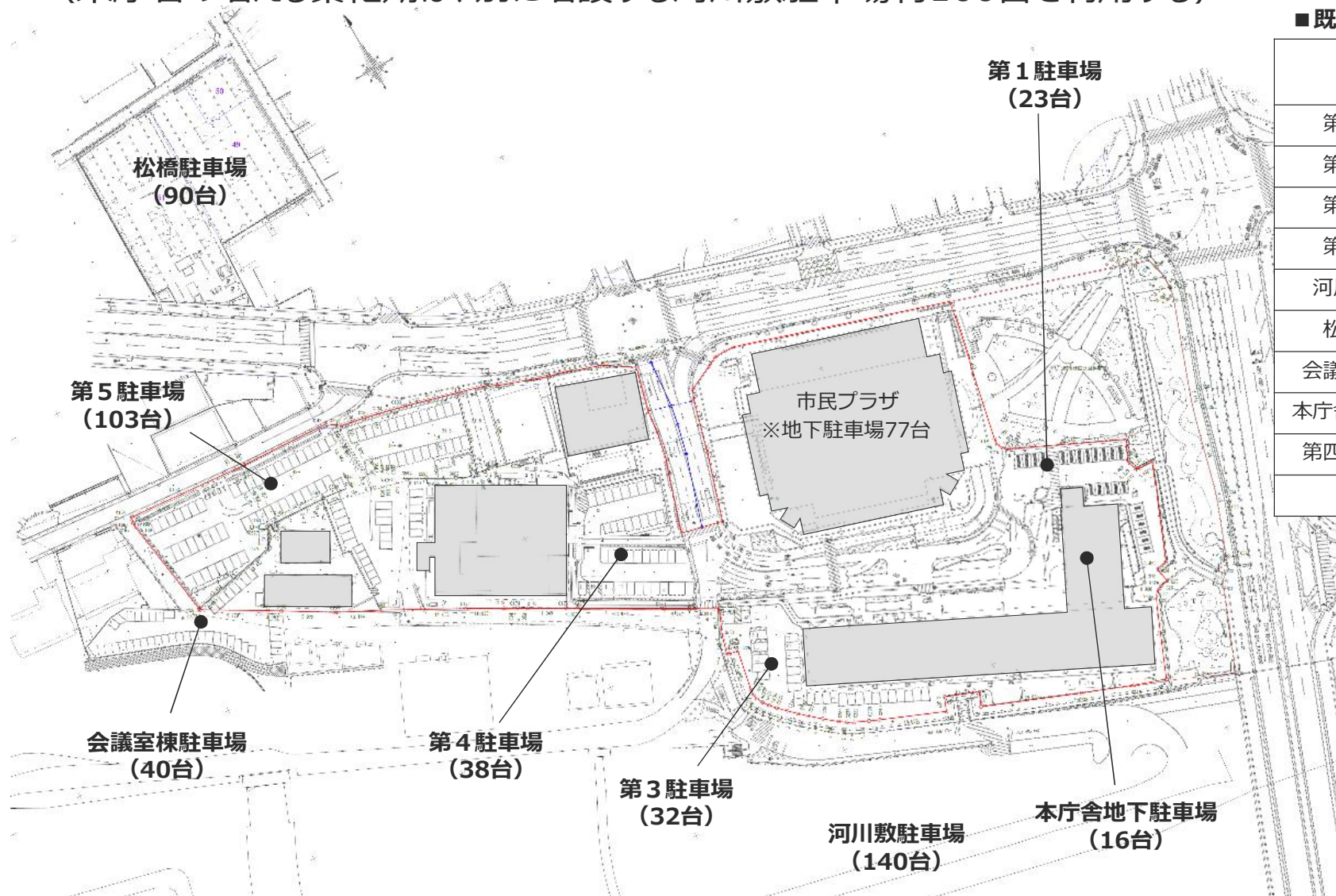
宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

駐車場・駐輪場計画

駐車場計画

駐車場計画_現状

- 現状の駐車台数は下図のとおり。
- 確保する駐車台数は、来庁者用300台＋公用車175台＝計475台程度とする。
(来庁者の増える繁忙期は、別に増設する河川敷駐車場約160台を利用する)



■ 既存駐車場の台数一覧表

駐車場	一般車	公用車	計
第1駐車場	23	0	23
第3駐車場	32	0	32
第4駐車場	38	0	38
第5駐車場	103	0	103
河川敷駐車場	140	0	140
松橋駐車場	0	90	90
会議室棟駐車場	0	40	40
本庁舎地下駐車場	0	16	16
第四庁舎駐車場	28	26	54
合計	364	172	536

駐車場計画_利用状況調査

- 令和5年9月の5日間について、駐車場の利用状況を調査した。（うち9/16はイベント開催日）
- 平日は11～15時に最大となり、利用率は最大73%となっている。

■利用状況調査結果（駐車場毎に分類）

駐車場	一般車	令和5年9月12日（火）					令和5年9月14日（木）					令和5年9月16日（土）				
		9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時
第1駐車場	23	12	17	11	14	12	9	14	8	19	10	0	0	0	0	0
第3駐車場	32	9	17	15	19	6	6	10	8	16	7	2	2	2	2	2
第4駐車場	38	16	30	29	36	17	26	36	26	34	10	0	0	0	0	0
第5駐車場	103	36	40	44	39	20	34	44	49	56	20	4	18	18	7	3
河川敷駐車場	140	65	111	118	109	48	98	98	92	120	55	93	134	94	81	20
合計	336	138	215	217	217	103	173	202	183	245	102	99	154	114	90	25
駐車場利用率		41%	64%	65%	65%	31%	51%	60%	54%	73%	30%	29%	46%	34%	27%	7%

駐車場	一般車	令和5年9月19日（火）					令和5年9月21日（木）				
		9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時
第1駐車場	23	3	17	12	18	15	12	12	15	14	13
第3駐車場	32	6	10	11	11	5	4	19	4	8	13
第4駐車場	38	25	32	27	29	16	26	35	26	30	13
第5駐車場	103	22	39	32	28	24	25	35	26	29	17
河川敷駐車場	140	85	102	97	81	46	74	121	127	113	37
合計	336	141	200	179	167	106	141	222	198	194	93
駐車場利用率		42%	60%	53%	50%	32%	42%	66%	59%	58%	28%

駐車場計画_利用状況調査

- ・庁舎敷地内駐車場と河川敷駐車場別に利用状況を整理した。
- ・庁舎敷地内駐車場の利用率は30～50%程度で推移し、最大64%であるが、河川敷駐車場は40～90%程度で推移し、最大91%となっており、河川敷駐車場を優先的に利用していると考えられる。

■利用状況調査結果（庁舎敷地内駐車場と河川敷駐車場に分類）

駐車場	一般車	令和5年9月12日（火）					令和5年9月14日（木）					令和5年9月16日（土）				
		9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時
庁舎敷地内駐車場	196	73	104	99	108	55	75	104	91	125	47	6	20	20	9	5
（利用率）		37%	53%	51%	55%	28%	38%	53%	46%	64%	24%	3%	10%	10%	5%	3%
河川敷駐車場	140	65	111	118	109	48	98	98	92	120	55	93	134	94	81	20
（利用率）		46%	79%	84%	78%	34%	70%	70%	66%	86%	39%	66%	96%	67%	58%	14%
合計	336	138	215	217	217	103	173	202	183	245	102	99	154	114	90	25
（利用率）		41%	64%	65%	65%	31%	51%	60%	54%	73%	30%	29%	46%	34%	27%	7%

駐車場	一般車	令和5年9月19日（火）					令和5年9月21日（木）				
		9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時
庁舎敷地内駐車場	196	56	98	82	86	60	67	101	71	81	56
（利用率）		29%	50%	42%	44%	31%	34%	52%	36%	41%	29%
河川敷駐車場	140	85	102	97	81	46	74	121	127	113	37
（利用率）		61%	73%	69%	58%	33%	53%	86%	91%	81%	26%
合計	336	141	200	179	167	106	141	222	198	194	93
（利用率）		42%	60%	53%	50%	32%	42%	66%	59%	58%	28%

【前提条件の把握】 基本構想での検討と、現在の駐車場利用状況

基本構想時の駐車場規模の検討と課題

〈検討状況〉

- 現状とおよそ同規模の**550台**を確保する想定とした。（現状：一般車 364台、公用車 178台）
- 専門会議において、駐車場台数が多いのではとの意見をいただいていた。

〈今後の課題〉

- オンライン化の推進で**手続き目的の来庁者は減少する**ことを踏まえ、駐車場規模を設定する必要がある。

駐車場の利用状況

- 令和5年9月の5日間の調査では、駐車場の利用率は最大でも73%（一般車245台利用）で、その他の最も利用者が多い昼の時間帯でも65%を下回る日がほとんどであった。

（台）

	駐車 可能 台数	令和5年9月12日（火）					令和5年9月14日（木）					令和5年9月16日（土）				
		9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時
一般車駐車台数	336	138	215	217	217	103	173	202	183	245	102	99	154	114	90	25
（利用率）		41%	64%	65%	65%	31%	51%	60%	54%	73%	30%	29%	46%	34%	27%	7%

	駐車 可能 台数	令和5年9月19日（火）					令和5年9月21日（木）				
		9時	11時	13時	15時	17時	9時	11時	13時	15時	17時
一般車駐車台数	336	141	200	179	167	106	141	222	198	194	93
（利用率）		42%	60%	53%	50%	32%	42%	66%	59%	58%	28%

一般駐車場台数の検討方法と算出

検討方法（算出方法）

- 先進事例における駐車場規模は、既往研究：「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫 著）及び「最大滞留量の近似的計算法」（岡田正光 著）に基づき検討されている。本市の検討もこれに倣い行う。
- 具体的な計算方法は、下記のとおり。

A 自動車での来庁台数（台／日）

= 計画人口 × 人口に対する来庁者の割合 × 交通手段の割合

該当庁舎が担う人口

窓口と窓口以外の部門で別に設定。

独自の調査等による割合。

B 必要駐車台数

= A × 集中率 × 平均滞留時間（分）／60

独自の調査等による係数

独自の調査や想定等による時間。

一般駐車場台数の算出

	A		B		a×b×c×d÷60	
	a	b	c	d		
	来庁台数 （台／日）※1	部門別来庁者の割合※2	集中率※3	平均滞留時間（分）※2	部門別必要 駐車場台数（台）	必要駐車場台数 （台）
窓口	2,057	0.84	0.3	20	173	272
窓口以外		0.16	0.3	60	99	

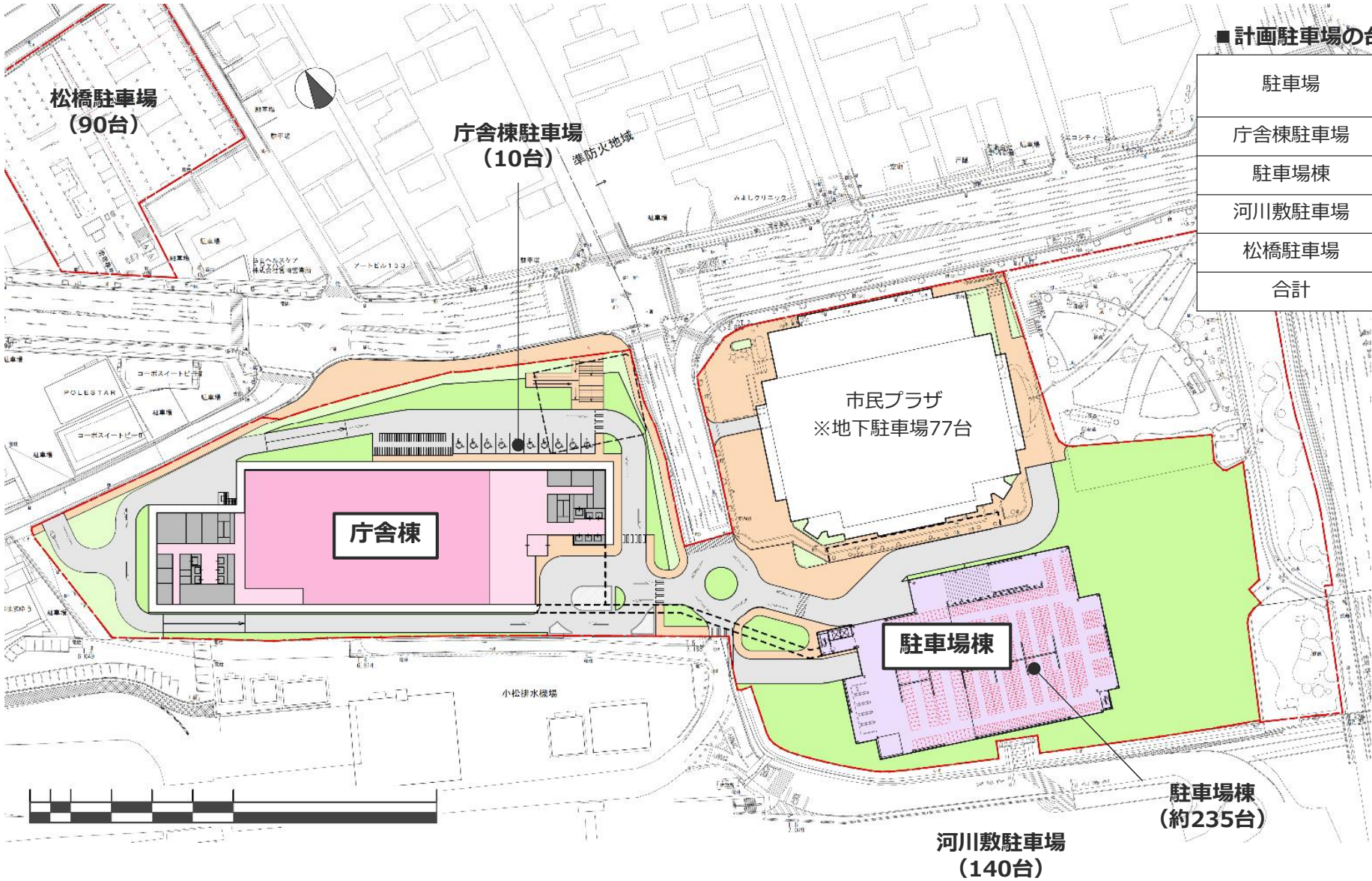
※1 来庁台数は、基礎調査（令和元年）による台数により設定。 ※2 部門別来庁者の割合は、窓口PTでの各課ヒアリングを基に設定。
※3 先進事例に基づき設定。（集中率：一日の最大駐車台数／一日の来庁台数）

⇒ 必要駐車場台数は272台。十分な規模を確保するため、**一般駐車場台数は300台と設定する。**

一般駐車場台数（300台） + 公用車台数（175台※） = 駐車場規模（475台）

駐車場の配置計画

- 駐車場の配置は下図および下表とする。



■ 計画駐車場の台数一覧表

駐車場	一般車	公用車	計
庁舎棟駐車場	10	0	10
駐車場棟	150	85	235
河川敷駐車場	140	0	140
松橋駐車場	0	90	90
合計	300	175	475

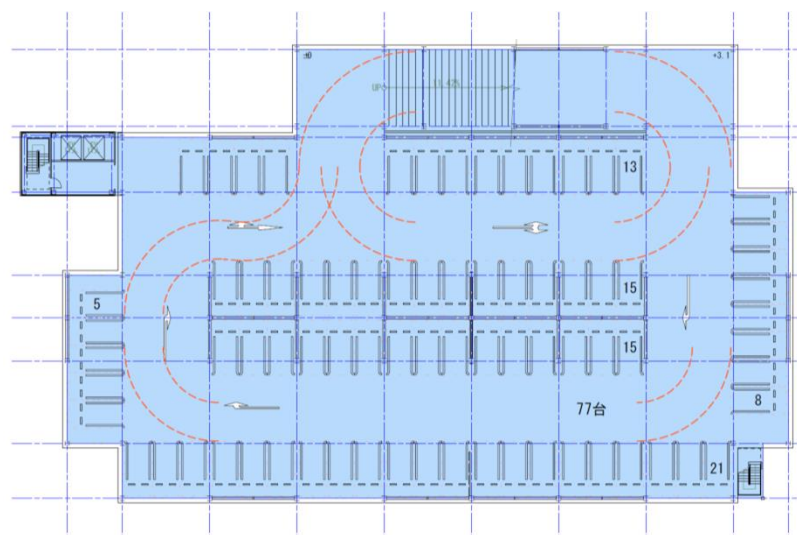
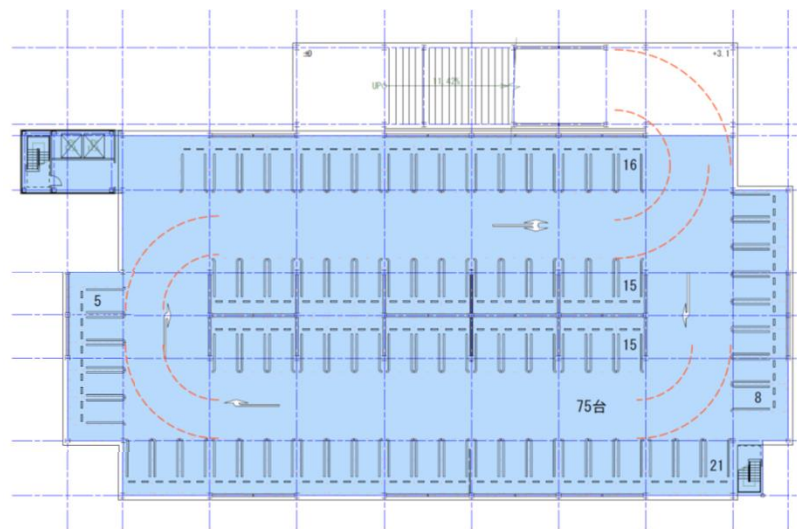
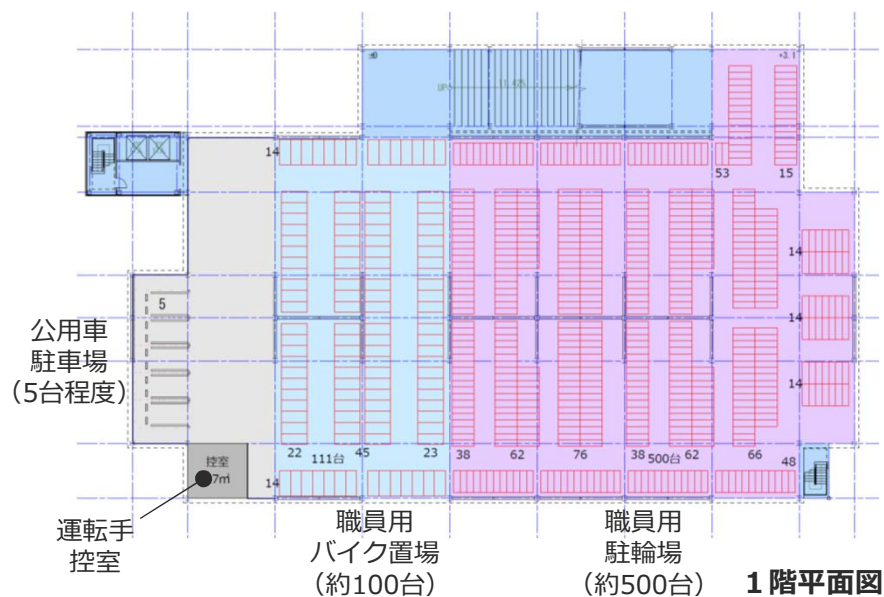
認定駐車場（参考図）

※ 1 階に職員用駐輪場（約500台）と職員用バイク置場（約100台）、公用車 5 台程度および運転手控室を配置した。

※ 駐車場用途以外の機能（運転手控室・倉庫・駐輪場など）を設ける場合は個別認定が必要となる。

階	面積	台数
RF	40m ²	79台
3F	2,420m ²	77台
2F	2,420m ²	77台
1F	2,420m ²	5台
合計	7,300m ²	238台

面積表



壁面緑化の事例（参考）

立体駐車場の壁面緑化事例（金城ふ頭駐車場）

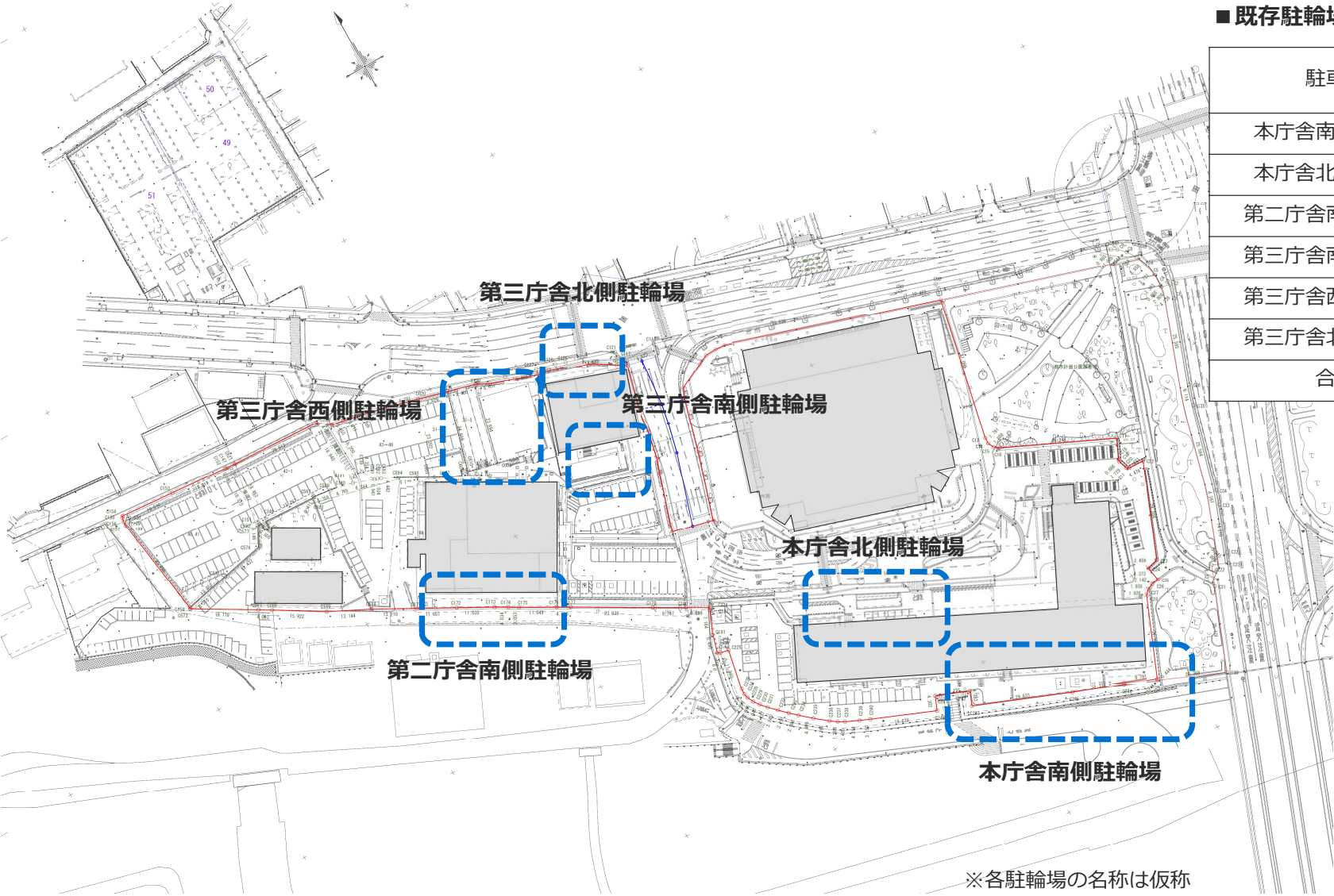


（出所：名古屋市）

駐輪場計画

駐輪場計画_現状

- 現状の駐輪場には明確な区画線が引かれていないため、既存駐輪台数を具体的に示すことは困難である。
- 下図の区分に沿って、駐輪場の長さから駐輪可能な台数を想定すると約600台となる。



■ 既存駐輪場の駐輪可能台数の一覧表

駐車場	長さ (m)	換算 台数
本庁舎南側駐輪場	65	108
本庁舎北側駐輪場	26	43
第二庁舎南側駐輪場	36	60
第三庁舎南側駐輪場	29	48
第三庁舎西側駐輪場	194	323
第三庁舎北側駐輪場	12	20
合計	362	602

※換算台数は駐輪区画 1 台あたりの幅を0.6mとした場合の台数

※各駐輪場の名称は仮称

駐輪場計画_利用状況調査

- 駐輪場の場所別に利用状況を整理した。
- 半数以上が職員の自転車等と考えられ、来庁者のニーズがどの程度あるかは不明である。

駐車場	換算 台数	令和5年9月27日（水）									令和5年9月28日（木）								
		9時			13時			16時			9時			13時			16時		
		自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク
本庁舎南側駐輪場	108	132	6	0	143	6	0	126	4	0	126	6	1	133	6	1	125	6	1
本庁舎北側駐輪場	43	17	5	0	15	5	0	15	3	0	21	5	0	19	7	0	15	4	0
第二庁舎南側駐輪場	60	36	14	4	38	14	4	34	11	4	39	16	2	40	14	4	32	12	4
第三庁舎南側駐輪場	48	26	18	1	26	17	1	25	11	1	24	20	2	26	20	2	20	17	1
第三庁舎西側駐輪場	323	293	52	11	299	51	10	270	45	10	290	56	11	291	51	10	258	44	8
第三庁舎北側駐輪場	20	27	0	0	27	0	0	23	0	0	25	0	0	26	0	0	23	0	0
合計	602	531	95	16	548	93	15	493	74	15	525	103	16	535	98	17	473	83	14
総計		642			656			582			644			650			570		
駐輪場利用率		107%			109%			97%			107%			108%			95%		

駐車場	換算 台数	令和5年9月29日（金）								
		9時			13時			16時		
		自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク	自転車	原付	バイク
本庁舎南側駐輪場	108	126	5	1	123	5	1	111	5	0
本庁舎北側駐輪場	43	27	5	1	24	5	0	16	4	0
第二庁舎南側駐輪場	60	40	13	3	36	13	3	26	12	3
第三庁舎南側駐輪場	48	25	20	1	27	17	1	23	11	2
第三庁舎西側駐輪場	323	268	51	8	272	46	8	245	47	8
第三庁舎北側駐輪場	20	30	0	0	26	0	0	22	0	0
合計	602	516	94	14	508	86	13	443	79	13
総計		624			607			535		
駐輪場利用率		104%			101%			89%		

駐輪場計画_利用状況調査

本庁舎南側駐輪場

朝から夕方まで同じ自転車等が数多く止まっている。



第二庁舎南側駐輪場

自転車等の入れ替わりがあり、来庁者の利用が中心だと考えられる。



第二庁舎南側駐輪場

朝から夕方まで同じ自転車等が数多く止まっている。



第三庁舎南側駐輪場

一定の自転車等の入れ替わりがあり、来庁者が一定程度利用していると考えられる。



駐輪場計画_利用状況調査

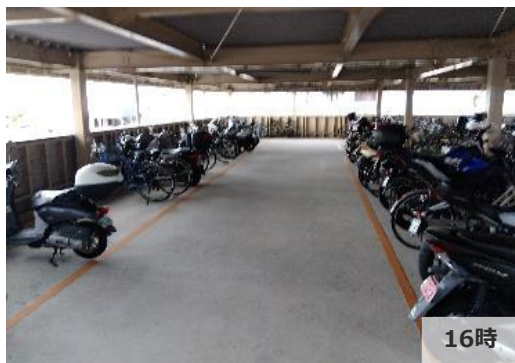
第三庁舎西側駐車場（1階）

一定の自転車等の入れ替わりがあり、来庁者がある程度利用していると考えられるが、職員も多く利用していると思われる。



第三庁舎西側駐車場（2階）

9時と16時で同じ自転車等が数多く止まっており、職員の利用が中心だと考えられる。



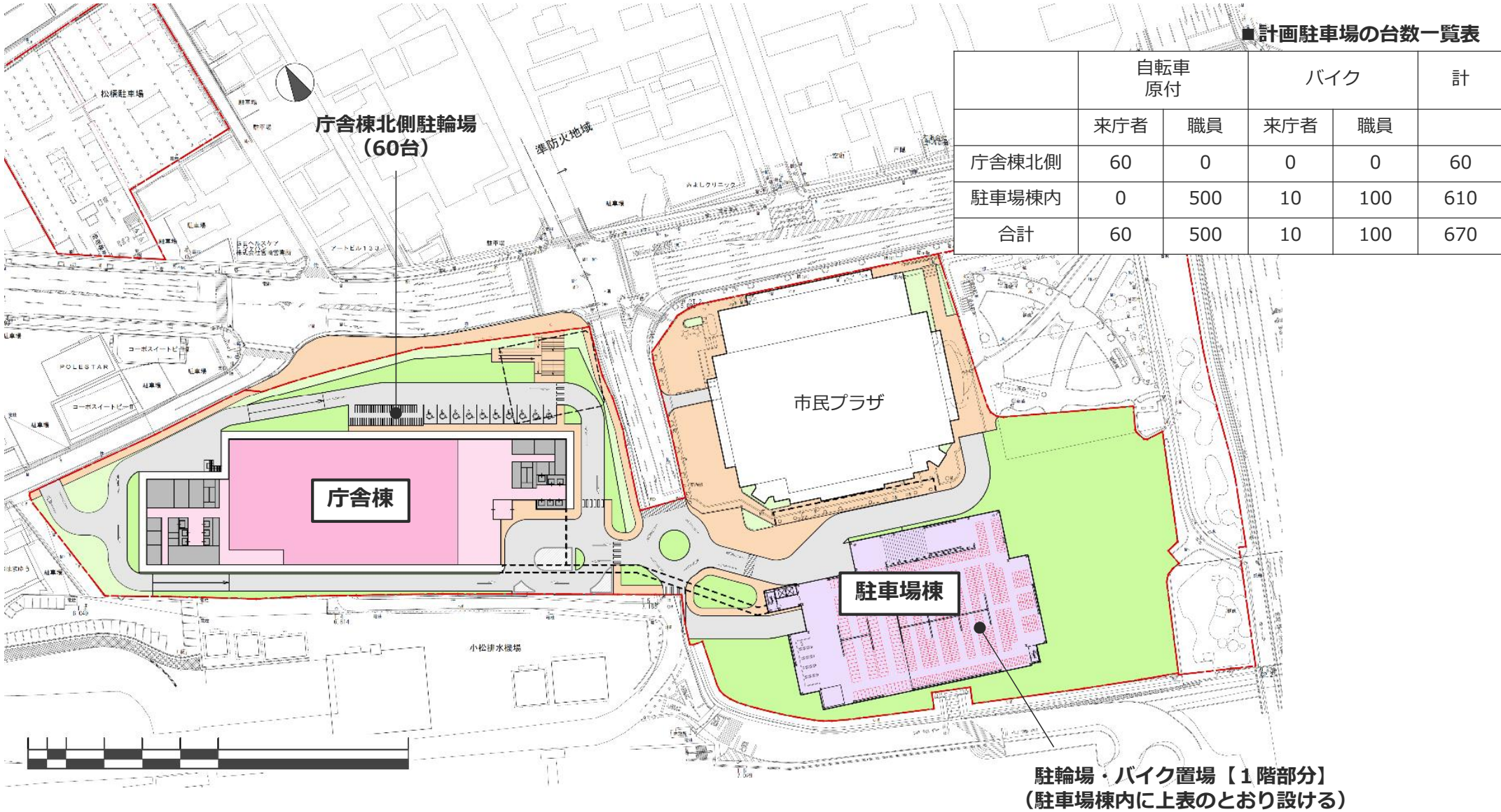
第三庁舎北側駐車場

9時と16時で同じ自転車等が数多く止まっている。



駐輪場の配置計画

- 来庁者用駐輪場は庁舎棟北側に60台程度とし、職員駐輪場は来庁者用と分離して約500台分を設置する。
- バイク置場は法的に駐車場扱いとなるため、駐車場棟内に来庁者用を10台程度、職員用を約100台分確保する。

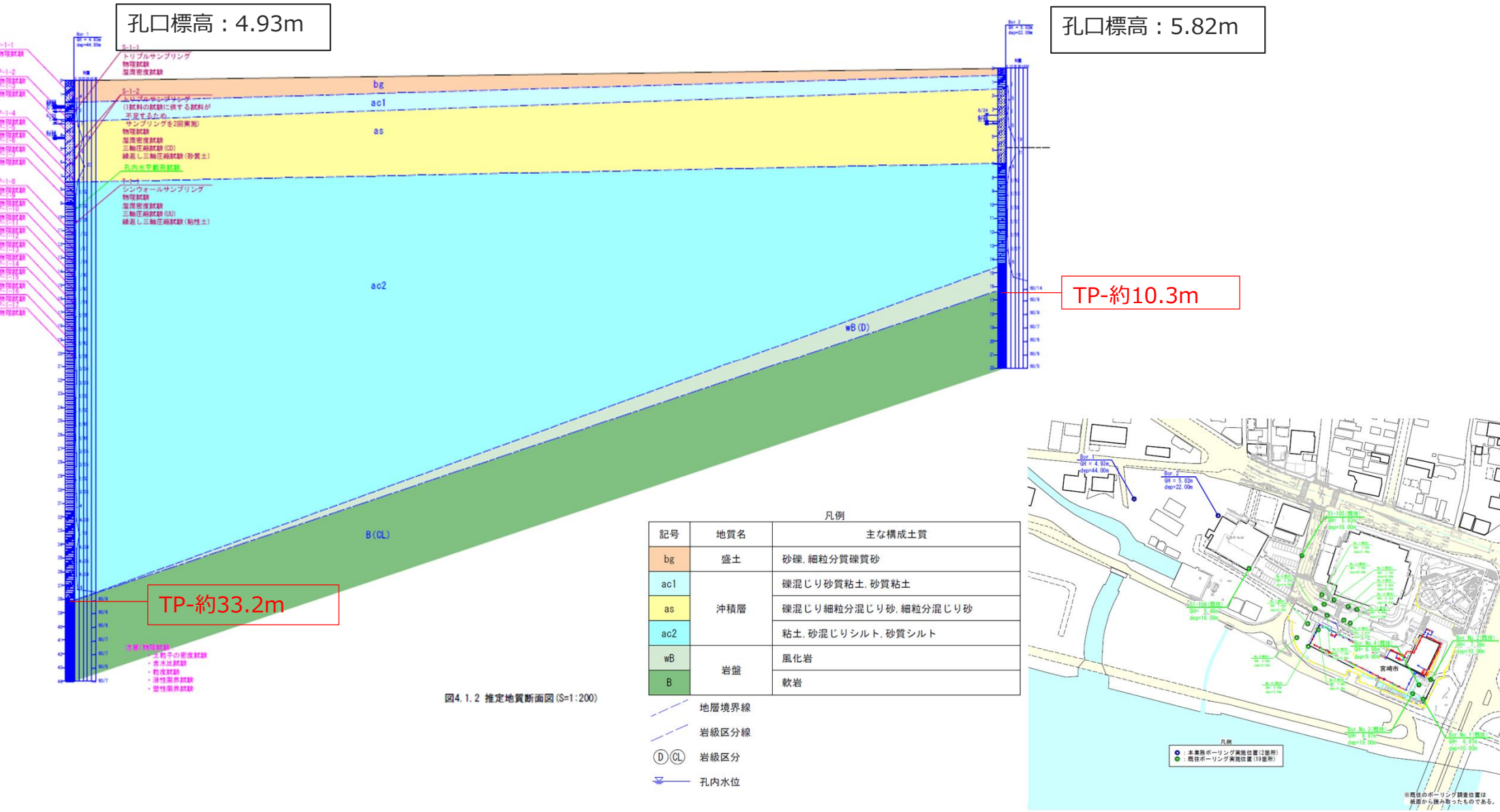


宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

杭工事・液状化対策工事

地質調査結果の基本計画への反映①／杭長の設定（1／3）

- 基本計画での調査結果より、No1とNo2で支持層(N値50以上連続の強固な地盤)の出現レベルの差が約20m程度あり、大きく異なる。既往の調査結果と合わせて杭長の設定を行う。



地質調査結果の基本計画への反映①／杭長の設定（２／３）

- 新規地盤調査結果および既往の地盤調査資料より支持層(N値50以上連続の強固な地盤)の出現レベルは庁舎棟でTP-約9.5m～TP-約33.2m、駐車場棟でTP-約12.0～TP-約18.2mと想定される。



TP-●●● : 支持層(宮崎層群<軟岩>)の出現レベル

既往の調査結果は基本構想「参考資料10_新庁舎建設場所の検討・整理」資料参照

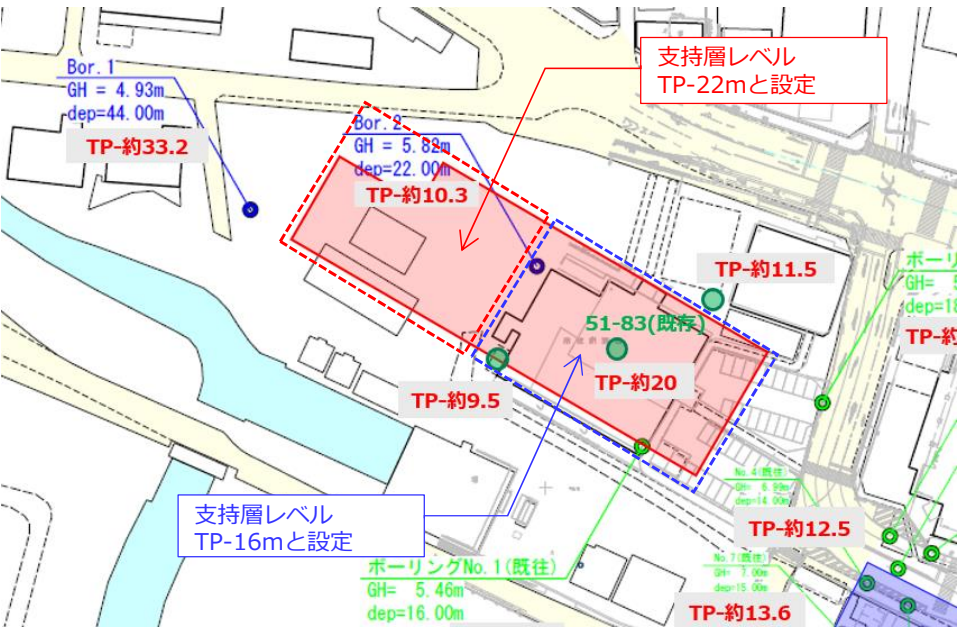
地質調査結果の基本計画への反映①／杭長の設定（3／3）

庁舎棟

Bor.No1とBor.No2の支持層レベルの傾斜を考慮し、Bor.No2より西側は平均値としてTP-約22mを、東側はTP-16mを支持層出現レベルと設定し杭長を仮定する。今回地盤調査より、西側に大きな支持層の傾斜、東側にも支持層の出現レベルに10m程度の差も見られることから、基本設計時に密に地盤調査を行い、確認する必要がある。

駐車場棟

基本構想時と同様15mと考える。東側(現本庁舎増築棟)は支持層レベルが浅くなっていることが予測されることから、基本設計時に追加地盤調査を行い、こちらも詳細に支持層レベルを確認する必要がある。



TP-約〇〇：支持地盤の標高を示す

基本構想時の設定

庁舎棟			
配置案	杭長	本数	総長
	mm	本	m
④	24,000	60	1440

駐車場棟			
配置案	杭長	本数	総長
	mm	本	m
④	15,000	50	750



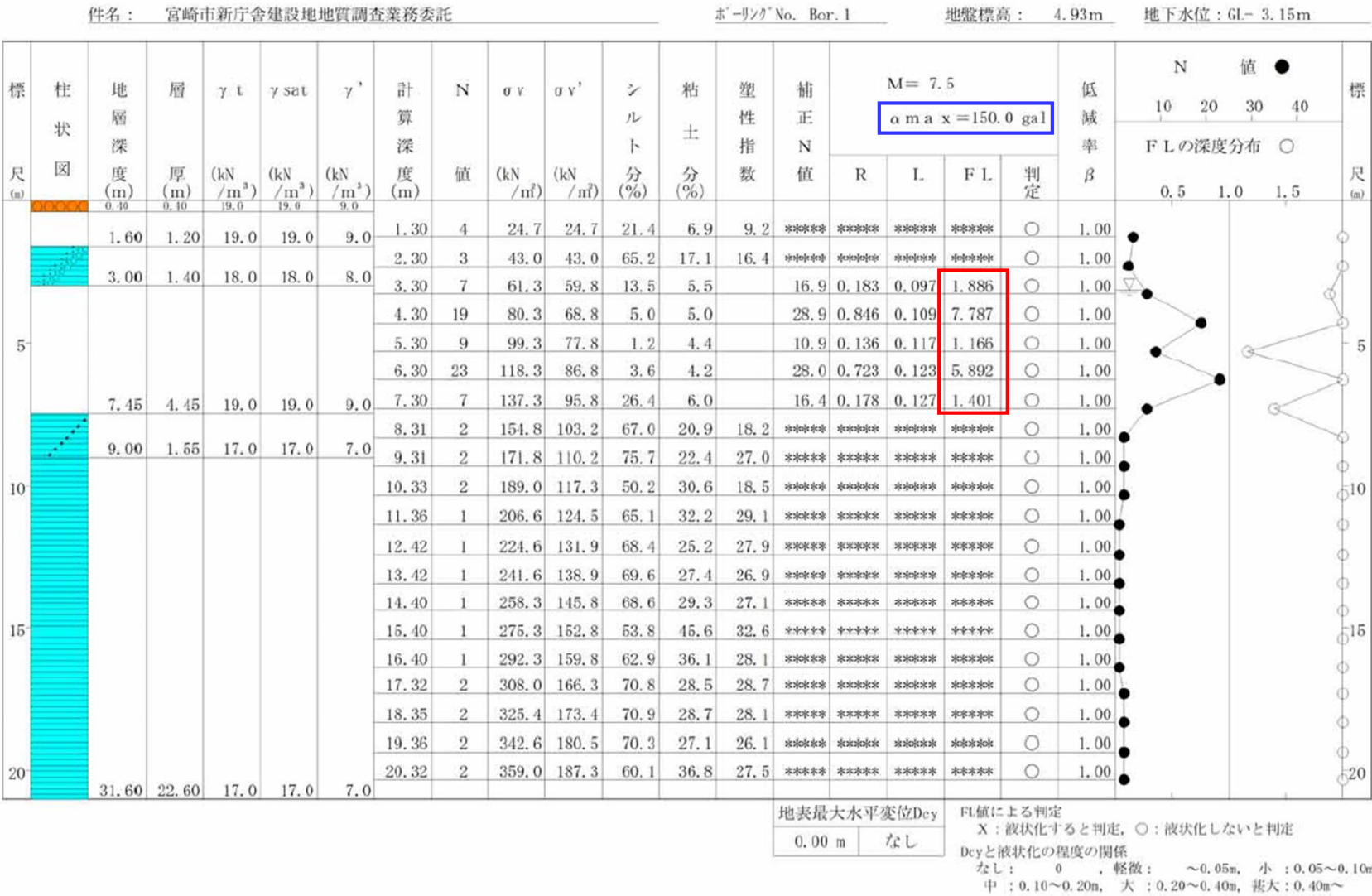
基本計画の設定

庁舎棟			
配置案	杭長	本数	総長
	mm	本	m
	27,000	29	1,455
	21,000	32	

駐車場棟			
配置案	杭長	本数	総長
	mm	本	m
	15,000	69	1,035

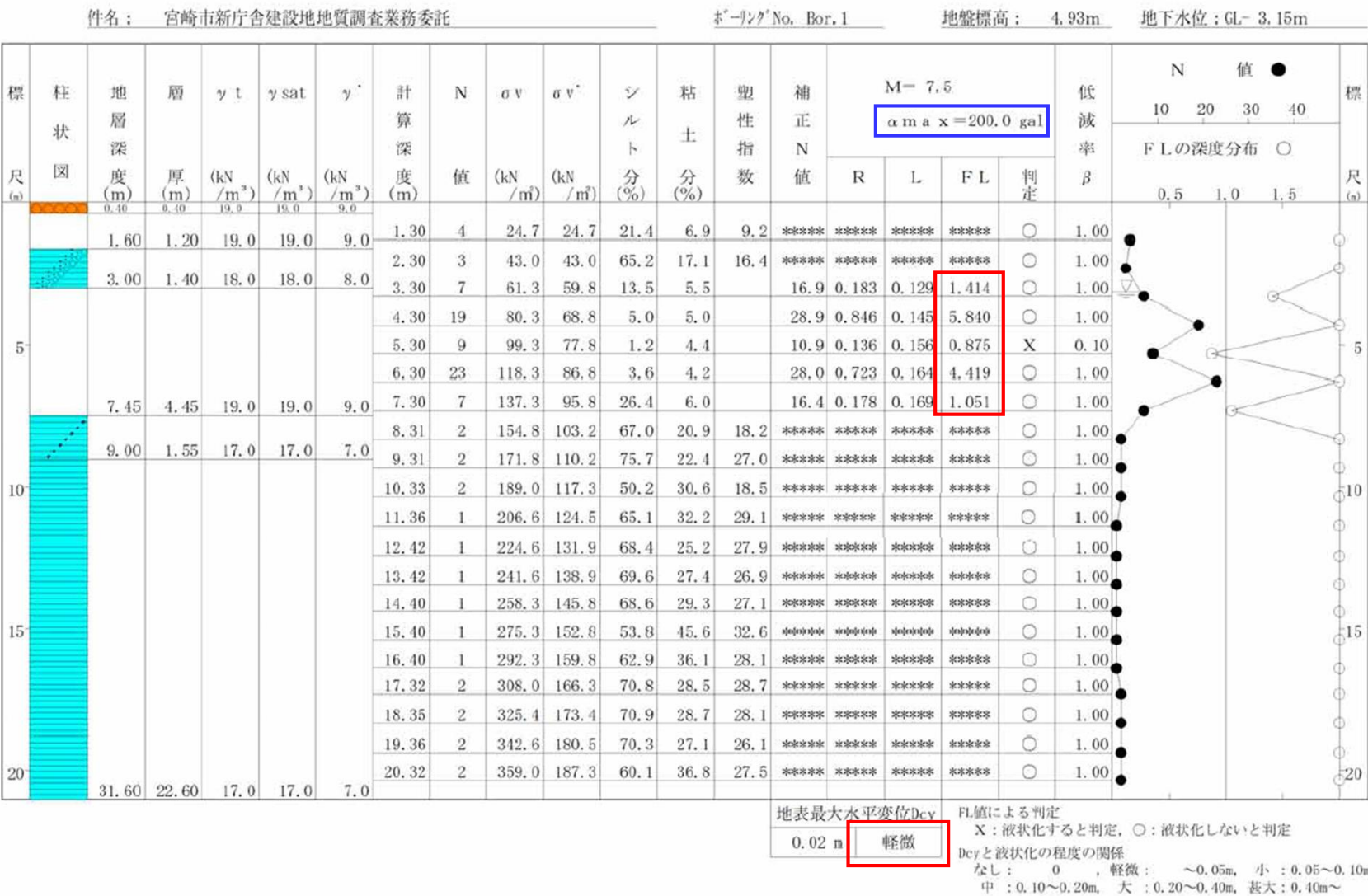
地質調査結果の基本計画への反映②／液状化対策範囲について（1／4）

- 新規調査結果での液状化判定結果を抜粋する。
- 150galでは液状化は発生しない。



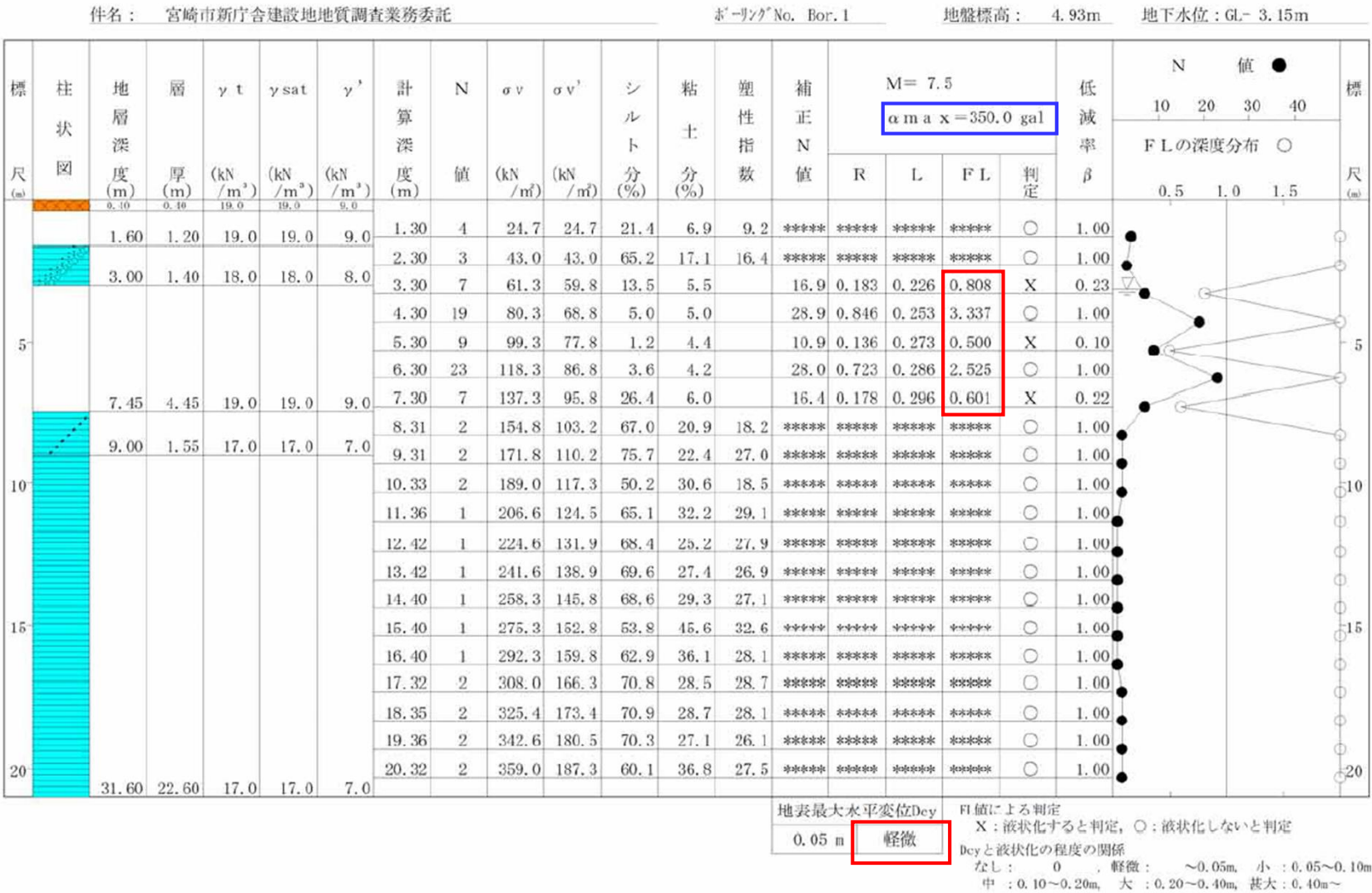
地質調査結果の基本計画への反映②／液状化対策範囲について（2／4）

- 200galでは一部の層でFL値は1.0を下回り、液状化の可能性がある。Dcy値は0.02mであり液状化の程度は軽微である。



地質調査結果の基本計画への反映②／液状化対策範囲について（3／4）

- 350galでは一部の層でFL値は1.0を下回り、液状化の可能性がある。Dcy値は0.05mであり液状化の程度は軽微である。



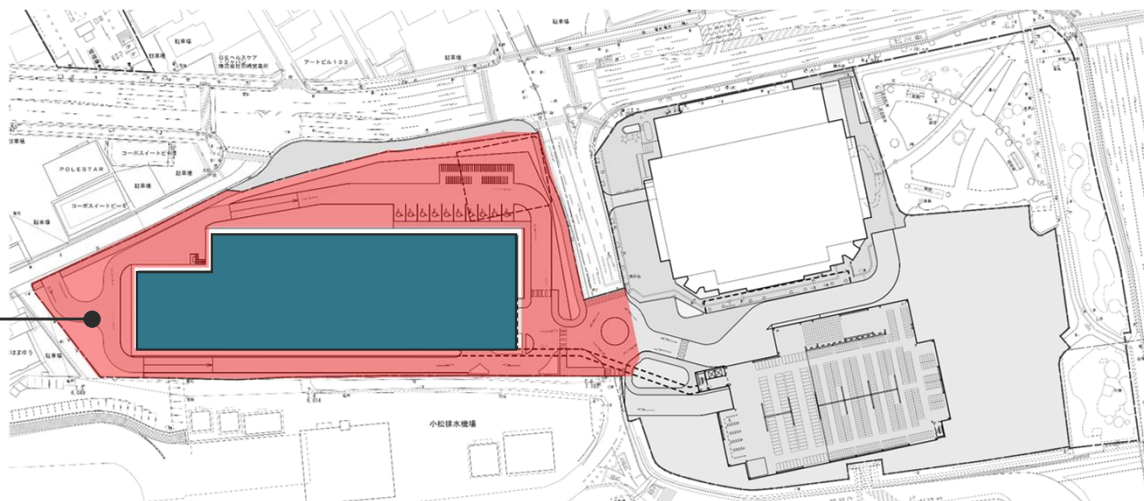
地質調査結果の基本計画への反映②／液状化対策範囲について（４／４）

- 液状化の対象となる層は沖積層のas層のみであり、液状化判定結果は、下記のとおりである。
- 大地震時においても液状化の程度は軽微であり、液状化の可能性のあるのはas層の中でも約2m程度と一部の層のみである。
- 上記より、**液状化の可能性はあるものの、程度は軽微**であり、また、庁舎棟および駐車場棟は杭基礎が想定されていることから、**建物直下において液状化対策は不要**であると考えられる（杭の設計において液状化の影響を考慮）。
- 建物周囲の外構については、庁舎棟周囲の液状化対策を見込むが、設計段階で災害時の車両動線や埋設物周辺などにさらに絞り込むことを検討する。

液状化判定結果

- | | | |
|---------------|----------------|-----------|
| • 150gal（中地震） | : 液状化の可能性なし | |
| • 200gal（中地震） | : 一部で液状化の可能性あり | 液状化の程度：軽微 |
| • 350gal（大地震） | : 液状化の可能性あり | 液状化の程度：軽微 |

外構の液状化対策の範囲
（約4,800m²）

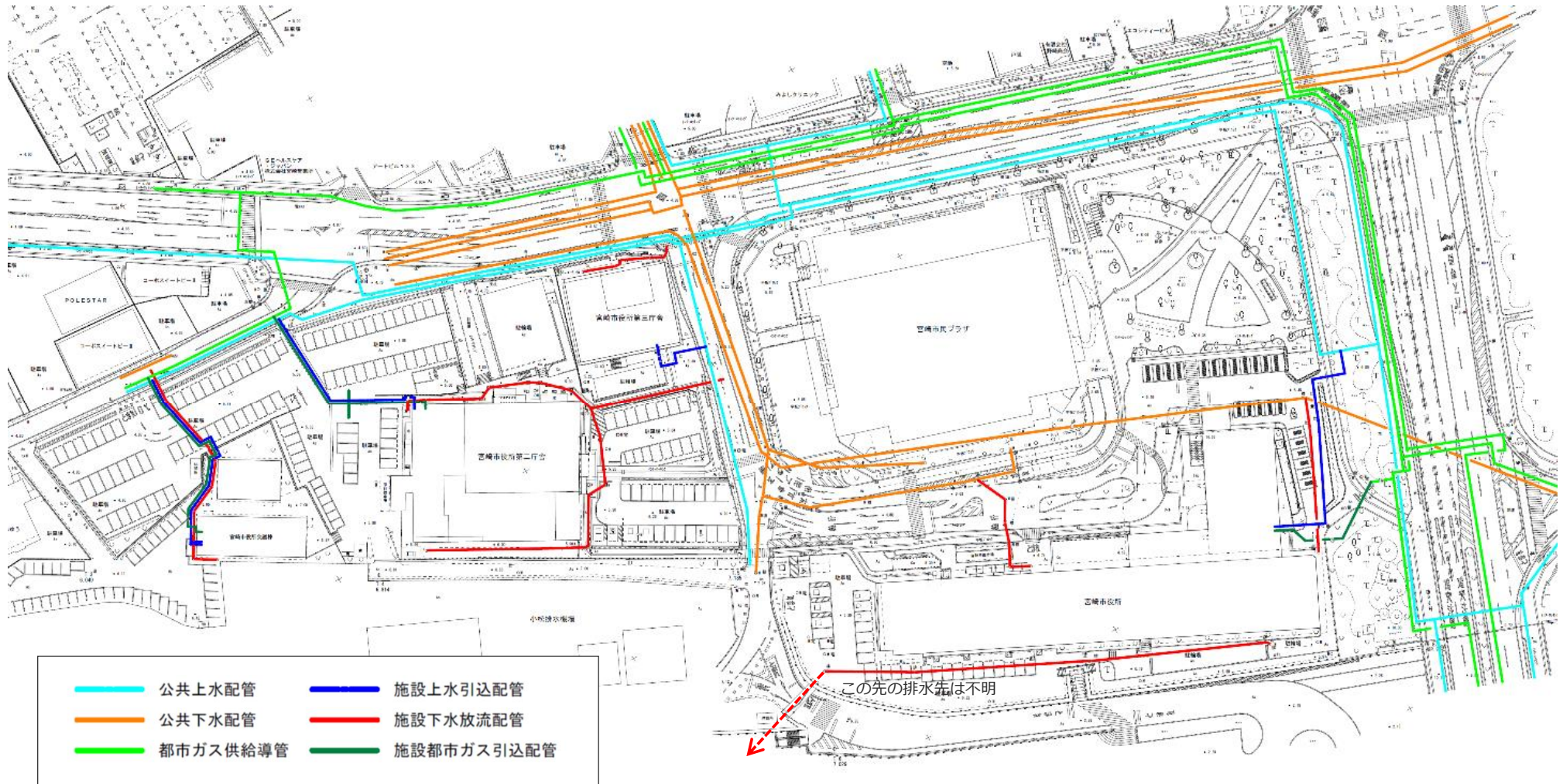


宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

インフラ調査

周辺インフラの状況／機械設備

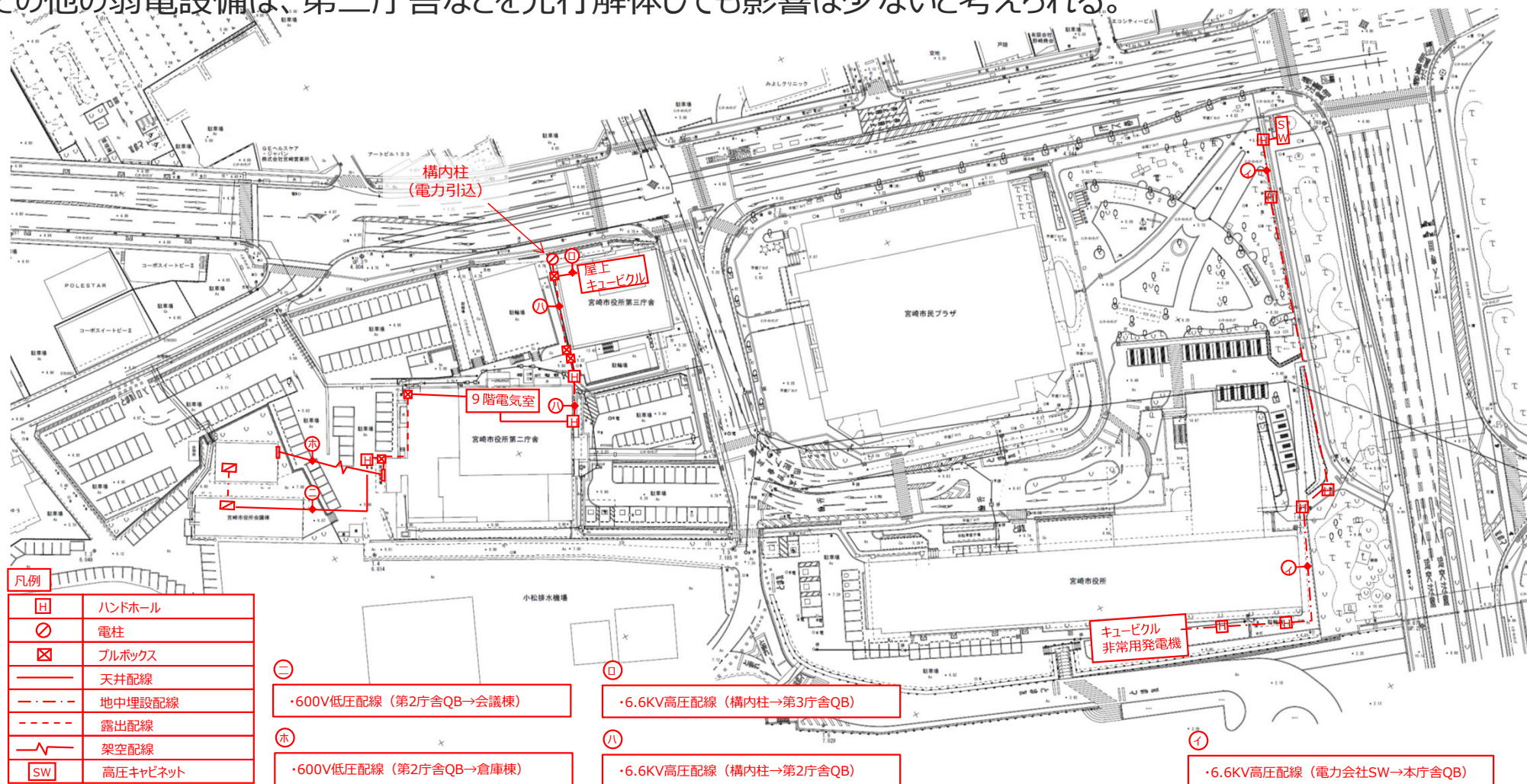
- 給排水、ガス、熱源、設備監視、消火、井戸、その他の設備で複数の建物に供給している設備は、調査の限り、見当たらない。
- 第二庁舎、第三庁舎、会議室棟の先行解体に伴う盛替工事は、現時点ではあまり想定されない。



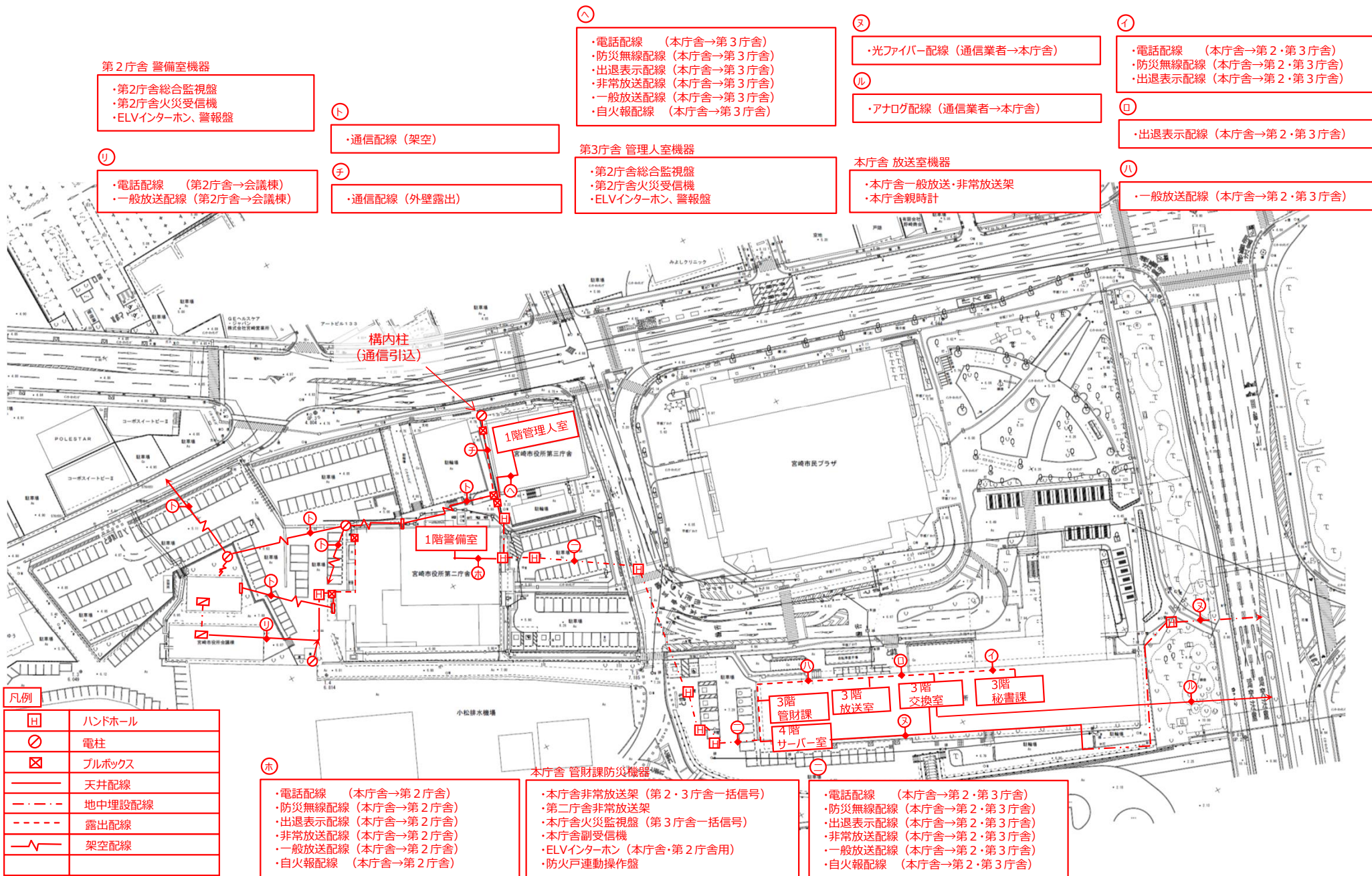
※図面と地上からの目視確認で作成したものであり、ハンドホールやマンホールの内部調査までは行っていないため、設計段階で確認のこと。

周辺インフラの状況／電気設備（強電）

- ・ 強電設備は本庁舎部分と第二庁舎・第三庁舎・会議室棟部分の2つに大きく分かれており、後者を先行解体しても本庁舎への影響はない。
- ・ 主監視盤は本庁舎3階管財課に設置されているが、時間外は第三庁舎管理人室で監視を行っているため、第三庁舎を先行解体する場合は、受信機の移設が必要である。
- ・ その他の弱電設備は、第二庁舎などを先行解体しても影響は少ないと考えられる。



周辺インフラの状況／電気設備（弱電）



宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

施設整備費

目次

建設費概算	2
単価根拠	7
建設費の動向	21

建設費概算

建設費概算／比較表

費目				A案		A'案		B案		備考				
数量		金額		数量		金額		数量		金額				
庁舎建設費														
杭工事費	1,220,000	円/m	1,455	m	1,775,100,000	円	1,455	m	1,775,100,000	円	単価はヒアリングによる、地質調査結果を数量に反映			
建設費	506,000	円/㎡	39,000	㎡	19,734,000,000	円	39,000	㎡	19,734,000,000	円	類似庁舎の建設費を補正して単価を設定×建設費上昇15%			
免震構造追加費	23,760	円/㎡	39,000	㎡	926,640,000	円	39,000	㎡	926,640,000	円	建設費の約4.5%を見込む			
工区分け追加費								1	式	618,000,000	円	別途算出		
小計（A）					22,435,740,000	円			22,435,740,000	円				
立体駐車場建設費														
杭工事費	266,000	円/m	1,035	m	275,310,000	円	1,035	m	275,310,000	円	単価はヒアリングによる、面積拡張に伴う数量精査			
建設費	192,000	円/㎡	7,300	㎡	1,401,600,000	円	7,300	㎡	1,401,600,000	円	認定駐車場（単価は専門業者へのヒアリングによる）、駐輪場・駐車台数見直しなど面積変更			
建物修景費	120,000	円/㎡	900	㎡	108,000,000	円	900	㎡	108,000,000	円	壁面緑化（早期緑化型）を南側と東側に約900㎡分見込む			
小計（B）					1,784,910,000	円			1,784,910,000	円				
接続通路建設費（C）				1	式	382,340,000	円	1	式	382,340,000	円	別途算出した案①による		
敷地嵩上費（D）				1	式	89,800,000	円	1	式	89,800,000	円	測量結果と基本計画配置図を踏まえて見直し		
液状化対策費（E）				23,100	円/㎡	4,800	㎡	110,880,000	円	4,800	㎡	110,880,000	円	振動式SCP工法（単価は基本構想から3%上昇）、地質調査の結果を反映
外構整備費														
外構整備費	11,000	円/㎡	10,300	㎡	113,300,000	円	10,300	㎡	113,300,000	円	単価は基本構想から仕様を見直したうえで3%上昇を見込む			
公園整備費	77,300	円/㎡	4,300	㎡	332,390,000	円	0	㎡	0	円	測量結果と基本計画配置図より数量反映			
小計（F）					445,690,000	円			113,300,000	円	単価は基本構想から3%上昇、測量結果と基本計画配置図より数量反映			
既存解体費														
建物撤去・処分費	36,100	円/㎡	20,300	㎡	732,830,000	円	20,300	㎡	732,830,000	円	単価は基本構想から3%上昇、測量結果と基本計画配置図より数量反映			
公園撤去・処分費	15,500	円/㎡	4,300	㎡	66,650,000	円	0	㎡	0	円	単価は基本構想から3%上昇、測量結果と基本計画配置図より数量反映			
外構撤去・処分費	10,300	円/㎡	10,300	㎡	106,090,000	円	10,300	㎡	106,090,000	円	単価は基本構想から3%上昇、測量結果と基本計画配置図より数量反映			
小計（G）					905,570,000	円			838,920,000	円				
仮設庁舎整備費														
リース費	1,000	円/(㎡・月)	259,200	㎡・月	259,200,000	円					単価はヒアリングによる			
仮設建設・解体費	264,000	円/㎡	5,400	㎡	1,425,600,000	円					単価はヒアリングによる			
テナント賃料	2,200	円/(㎡・月)				173,760	㎡・月	382,300,000	円		単価は市調査による			
駐車場料金	10,910	円/(台・月)				2,400	台・月	26,180,000	円		単価は市調査による			
改修費						1	式	55,818,000	円		単価は市調査による			
移転費			1	式	6,230,000	円	1	式	8,460,000	円	単価は市調査による			
小計（H）					1,691,030,000	円			472,758,000	円	0			
設備盛替費（I）				1	式	50,000,000	円	1	式	50,000,000	円			
合計(A～I)						27,895,960,000	円			26,278,648,000	円	26,423,890,000		

※金額はすべて消費税を除くものとする
※既存解体費には杭撤去・アスベストおよびPCB処分は含まない

約279億円

約263億円

約264億円

建設費概算／単価見直しの影響（基本構想 配置案④）

基本構想からの建設費の上昇の影響について検証した。

費目		数量		【基本構想単価】 配置案④				【基本計画単価】 配置案④			
				単価		金額		単価		金額	
庁舎建設費											
	杭工事費	1,450	m	1,090,000	円/m	1,580,500,000	円	1,220,000	円/m	1,769,000,000	円
	建設費	41,000	㎡	440,000	円/㎡	18,040,000,000	円	506,000	円/㎡	20,746,000,000	円
	免震構造追加費	41,000	㎡	20,000	円/㎡	820,000,000	円	23,760	円/㎡	974,160,000	円
	小計（A）					20,440,500,000	円			23,489,160,000	円
立体駐車場建設費											
	杭工事費	750	m	240,000	円/m	180,000,000	円	266,000	円/m	199,500,000	円
	建設費	8,700	㎡	160,000	円/㎡	1,392,000,000	円	192,000	円/㎡	1,670,400,000	円
	建物修景費	2,000	㎡	200,000	円/㎡	400,000,000	円	200,000	円/㎡	400,000,000	円
	小計（B）					1,972,000,000	円			2,269,900,000	円
接続通路建設費											
	杭工事費	150	m	240,000	円/m	36,000,000	円	266,000	円/m	39,900,000	円
	建設費	65	m	2,000,000	円/m	130,000,000	円	2,200,000	円/m	143,000,000	円
	小計（C）					166,000,000	円			182,900,000	円
敷地高上費（D）		1	式			116,000,000	円			116,000,000	円
液状化対策費（E）		19,000	㎡	22,400	円/㎡	425,600,000	円	23,100	円/㎡	438,900,000	円
外構整備費							円				円
	外構整備費	10,400	㎡	30,000	円/㎡	312,000,000	円	30,900	円/㎡	321,360,000	円
	公園整備費	4,200	㎡	75,000	円/㎡	315,000,000	円	77,300	円/㎡	324,660,000	円
	小計（F）					627,000,000	円			646,020,000	円
既存解体費											
	建物撤去・処分費	20,300	㎡	35,000	円/㎡	710,500,000	円	36,100	円/㎡	732,830,000	円
	公園撤去・処分費	4,200	㎡	15,000	円/㎡	63,000,000	円	15,500	円/㎡	65,100,000	円
	外構撤去・処分費	11,100	㎡	10,000	円/㎡	111,000,000	円	10,300	円/㎡	114,330,000	円
	小計（G）					884,500,000	円			912,260,000	円
仮設庁舎整備費											
	リース費	259,200	㎡・月	1,000	円/(㎡・月)	259,200,000	円	1,000	円/(㎡・月)	259,200,000	円
	仮設建設・解体費	5,400	㎡	240,000	円/㎡	1,296,000,000	円	264,000	円/㎡	1,425,600,000	円
	既存改修・復旧費	0	㎡	100,000	円/㎡	0	円	100,000	円/㎡	0	円
	小計（H）					1,555,200,000	円			1,684,800,000	円
設備盛替費（I）		1	式			50,000,000	円			50,000,000	円
合計(A~I)						26,236,800,000	円			29,789,940,000	円

※金額はすべて消費税を除くものとする
※既存解体費には杭撤去・アスベストおよびPCB処分は含まない

約262億円
【基本構想】

建設費の上昇を反映
→
+ 36億円

約298億円
【基本計画】

建設費概算／単価見直しの影響（基本構想 配置案②）

費目		数量		【基本構想単価】 配置案②				【基本計画単価】 配置案②			
				単価		金額		単価		金額	
庁舎建設費											
	杭工事費	1,400	m	1,090,000	円/m	1,526,000,000	円	1,220,000	円/m	1,708,000,000	円
	建設費	41,000	m ²	440,000	円/m ²	18,040,000,000	円	506,000	円/m ²	20,746,000,000	円
	免震構造追加費	41,000	m ²	20,000	円/m ²	820,000,000	円	23,760	円/m ²	974,160,000	円
	小計（A）					20,386,000,000	円			23,428,160,000	円
立体駐車場建設費											
	杭工事費	750	m	240,000	円/m	180,000,000	円	266,000	円/m	199,500,000	円
	建設費	8,900	m ²	160,000	円/m ²	1,424,000,000	円	192,000	円/m ²	1,708,800,000	円
	建物修景費	2,000	m ²	200,000	円/m ²	400,000,000	円	200,000	円/m ²	400,000,000	円
	小計（B）					2,004,000,000	円			2,308,300,000	円
接続通路建設費											
	杭工事費	150	m	240,000	円/m	36,000,000	円	266,000	円/m	39,900,000	円
	建設費	65	m	2,000,000	円/m	130,000,000	円	2,200,000	円/m	143,000,000	円
	小計（C）					166,000,000	円			182,900,000	円
敷地高上費（D）		1	式			116,000,000	円			116,000,000	円
液状化対策費（E）		19,000	m ²	22,400	円/m ²	425,600,000	円	23,100	円/m ²	438,900,000	円
外構整備費							円				円
	外構整備費	10,300	m ²	30,000	円/m ²	309,000,000	円	30,900	円/m ²	318,270,000	円
	公園整備費	0	m ²	75,000	円/m ²	0	円	77,300	円/m ²	0	円
	小計（F）					309,000,000	円			318,270,000	円
既存解体費											
	建物撤去・処分費	20,300	m ²	35,000	円/m ²	710,500,000	円	36,100	円/m ²	732,830,000	円
	公園撤去・処分費	0	m ²	15,000	円/m ²	0	円	15,500	円/m ²	0	円
	外構撤去・処分費	11,100	m ²	10,000	円/m ²	111,000,000	円	10,300	円/m ²	114,330,000	円
	小計（G）					821,500,000	円			847,160,000	円
仮設庁舎整備費											
	リース費	0	m ² ・月	1,000	円/(m ² ・月)	0	円	1,000	円/(m ² ・月)	0	円
	仮設建設・解体費	0	m ²	240,000	円/m ²	0	円	264,000	円/m ²	0	円
	既存改修・復旧費	0	m ²	100,000	円/m ²	0	円	100,000	円/m ²	0	円
	小計（H）					0	円			0	円
設備盛替費（I）		1	式			50,000,000	円			50,000,000	円
合計(A～I)						24,278,100,000	円			27,689,690,000	円

※金額はすべて消費税を除くものとする
※既存解体費には杭撤去・アスベストおよびPCB処分は含まない

約243億円
【基本構想】

建設費の上昇を反映
→
+34億円

約277億円
【基本計画】

建設費概算／工区分けに伴う追加費用（B案）

- ・ B案においては工区分けを行うため、仮設外壁の設置や接続部改修などが生じるが、これらの費用は同様の工区分けを行った某庁舎を参考に算出する。
- ・ 某庁舎契約時からの物価上昇、工事中の安全対策費、工期延長分の経費増を見込み、合計約6.18億円とした。

	某庁舎	宮崎市新庁舎	比率	備考
契約年	2014年			
延床面積（㎡）【A】	5,600	41,000	7.32	
接続部見付面積（㎡）【B】	376	1,848	4.91	
直接工事費【C＝①＋②＋③＋④】	46,200,000	265,500,000		
①建築工事	30,200,000	148,400,000		某庁舎×【B】
1期工事	7,800,000	38,300,000		
外装改修	4,200,000	20,600,000		
内装改修	2,600,000	12,800,000		
建具改修	600,000	2,900,000		
塗装改修	300,000	1,500,000		
躯体改修	100,000	500,000		
2期工事	22,400,000	110,100,000		
躯体改修	200,000	1,000,000		
撤去	4,000,000	19,700,000		
防水改修	1,200,000	5,900,000		
内装改修	2,500,000	12,300,000		
塗装改修	600,000	2,900,000		
建具改修	13,900,000	68,300,000		
②電気設備工事	6,000,000	43,900,000		某庁舎×【A】
③空調設備工事	5,000,000	36,600,000		某庁舎×【A】
④給排水衛生設備工事	5,000,000	36,600,000		某庁舎×【A】
物価上昇【D＝C×0.27】		71,685,000		某庁舎から約27%上昇と想定
物価上昇込の直接工事費【E＝C＋D】		337,185,000		
諸経費【F＝E×0.209】		70,471,665		R5年度共通費率20.9%
経費込工事費【G＝E＋F】		407,656,665		
工事中の安全対策費【H】		20,000,000		安全通路設置費
工期延長分の経費増【I】		190,000,000		工区分け無33か月→有48か月
追加費用合計【J＝G＋H＋I】		617,656,665		

約6.18億円

単価根拠

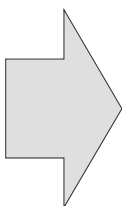
単価根拠／新庁舎の建設費

- 基本構想と同様に類似の庁舎建設事例を基に建設単価を想定するが、基本構想時からの建設費の上昇を15%見込む。

基本構想単価	基本計画単価
440,000円/㎡	506,000円/㎡

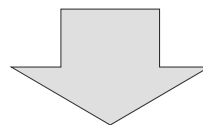
■ 某庁舎概要

- 延床面積：約4,000㎡
- 階数：地上5階
- 構造形式：S造（非免震構造）
- 発注年度：2017年度（平成29年度）



■ 【基本構想】単価の算出（すべて税抜）

- 建設費：約16.7億円
- 補正後建設費：約17.6億円
 - ※補正1：杭工事費の除外（約0.7億円）
 - ※補正2：建設費指数の反映（約10%上昇）
- 補正後建設単価：17.6億円/4,000㎡＝約440,000円/㎡



■ 【基本計画】補正

- 基本構想時からの建設費上昇率は下記のとおり
 - ①建築費指数：約7%
 - ②ゼネコンヒアリング：約10～20%
- 加えてR5年度に共通費積算基準が改訂され、共通費が約2%上昇
- 以上を踏まえて基本構想後の建設費上昇率を約15%と見込む
- 補正後建設単価：440,000×1.15＝506,000円/㎡

単価根拠／立体駐車場の建設費

- 自走式認定駐車場（フラット式）の採用を前提とし、専門業者へのヒアリングを踏まえて10%の建設費上昇を見込んだ単価を想定する。

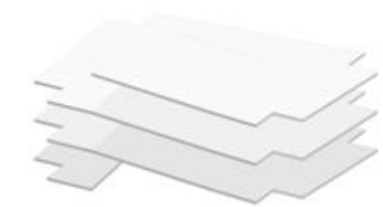
基本構想単価

160,000円/㎡

基本計画単価

192,000円/㎡

- 1階にバイク置場・駐輪場・控室などを設けた場合、耐火被覆が当該フロアに必要な個別認定品となるため、一般認定を想定していた基本構想から更に10%増（上記と併せて20%増）の単価を見込む。

駐車場の形式	特徴	イメージ
フラット式	フラットな駐車スペースと専用のスロープを組み合わせたタイプ 自走式駐車場の基本形式。駐車スペースの床はフラットでバリアフリー性が高く、また見通しが良く、階の把握もしやすいため迷いにくい。庁舎を含む公共建築において一般的に採用される。	
スキップ式	段違いの駐車スペース同士をスロープで接続したタイプ フラットな駐車スペースを半階ずつ昇降するタイプ。駐車スペースの床はフラットでバリアフリー性は高いが、階の把握がフラット式と比較すると難しい。庁舎建築ではあまり好まれない。	
連続傾床式	らせん状のスロープに面して駐車スペースを配置したタイプ 駐車場全体を緩やかならせん状にしたタイプ。スロープが不要であるため効率は最も高いが、駐車スペースの床が傾いているためバリアフリー性が劣り、また駐車場内の見通し、階の把握のしやすさとも難がある。庁舎建築での採用は避けるべき形式。	

イメージ図の出典：一般社団法人 日本自走式駐車場工業会HP

単価根拠／接続通路建設費

- 事例より建設単価を想定する。基本構想からの建設費の上昇を10%見込む。

基本構想単価

2,000,000円/㎡

基本計画単価

2,200,000円/㎡



1 階レベルの接続通路

【基本構想】

接続通路 1 mあたりの単価：約1,000,000円
(地盤改良工事含む)



【基本計画】

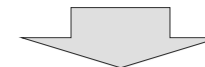
接続通路 1 mあたりの単価：約1,100,000円
(地盤改良工事含む)



2 階レベルの接続通路

【基本構想】

接続通路 1 mあたりの単価：約2,000,000円
(杭工事除く)



【基本計画】

接続通路 1 mあたりの単価：約2,200,000円
(杭工事除く)

単価根拠／外構整備費

- 事例より外構整備費の単価を想定する。下記事例の左側程度の仕様を想定するが、基本構想からの建設費上昇を3%見込むものとする。
- ただし、来庁者駐輪場など外部工作物の築造費として多少の余裕を見込む。

基本構想単価

30,000円/㎡

基本計画単価

11,000円/㎡



アスファルト舗装が大半を占め、敷地周囲のみ簡単な緑化

【基本構想】

外構 1㎡あたりの単価：約10,000円



【基本計画】

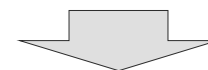
外構 1㎡あたりの単価：約10,300円



レンガ舗装が大半を占め、敷地周囲などをしっかりと緑化

【基本構想】

外構 1㎡あたりの単価：約50,000円



【基本計画】

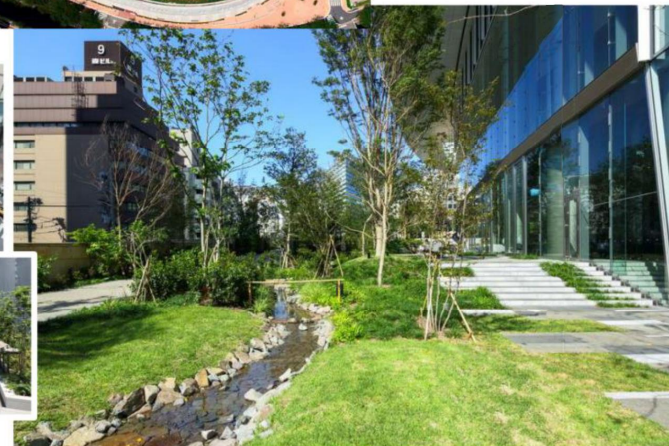
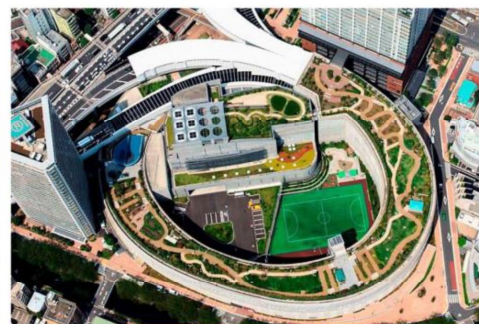
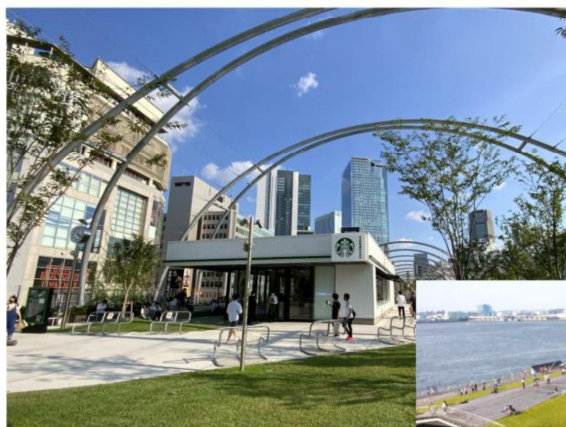
外構 1㎡あたりの単価：約51,500円

単価根拠／公園整備費

- 公園整備費はデザインによって幅が生じるが、基本構想では下図イメージの中間的なものを想定した。
- 基本計画では、基本構想後の建設費の上昇を3%見込む。

基本構想単価	基本計画単価
75,000円/㎡	77,300円/㎡

基本構想	費用（小）約50,000円/㎡	費用（中）約75,000円/㎡	費用（大）約100,000円/㎡
基本計画 【補正】	費用（小）約51,500円/㎡	費用（中）約77,300円/㎡	費用（大）約103,000円/㎡



単価根拠／嵩上工事費

- 測量結果と基本計画配置図を踏まえて、基本構想の数量を下記のように見直したうえで、単価は基本構想時から10%分の上昇を見込んだ。

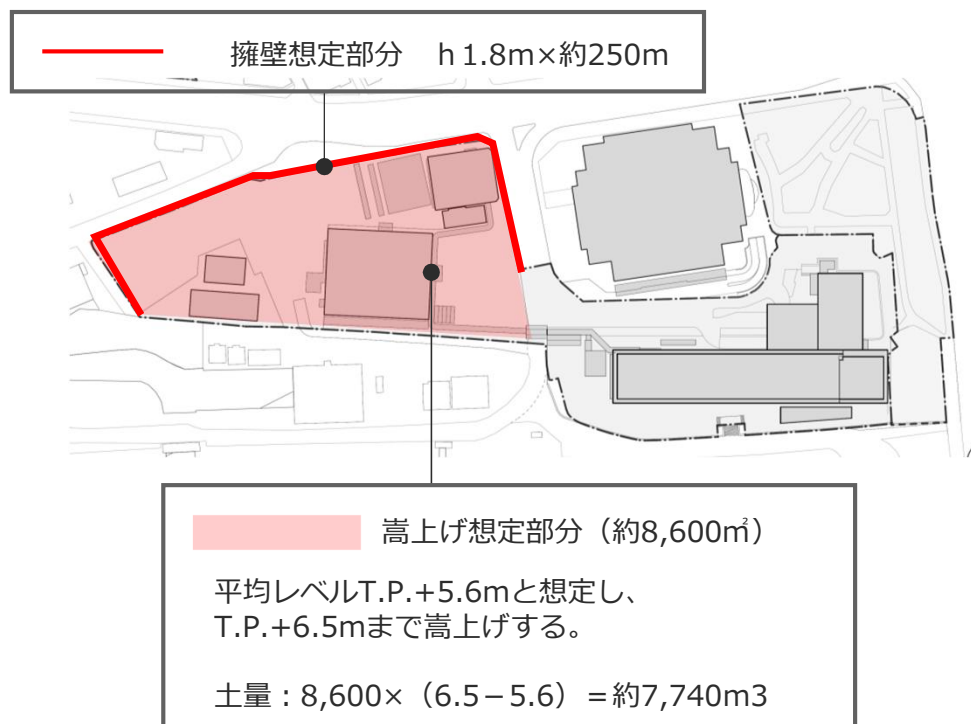
基本構想金額

116,000,000円

基本計画金額

89,800,000円

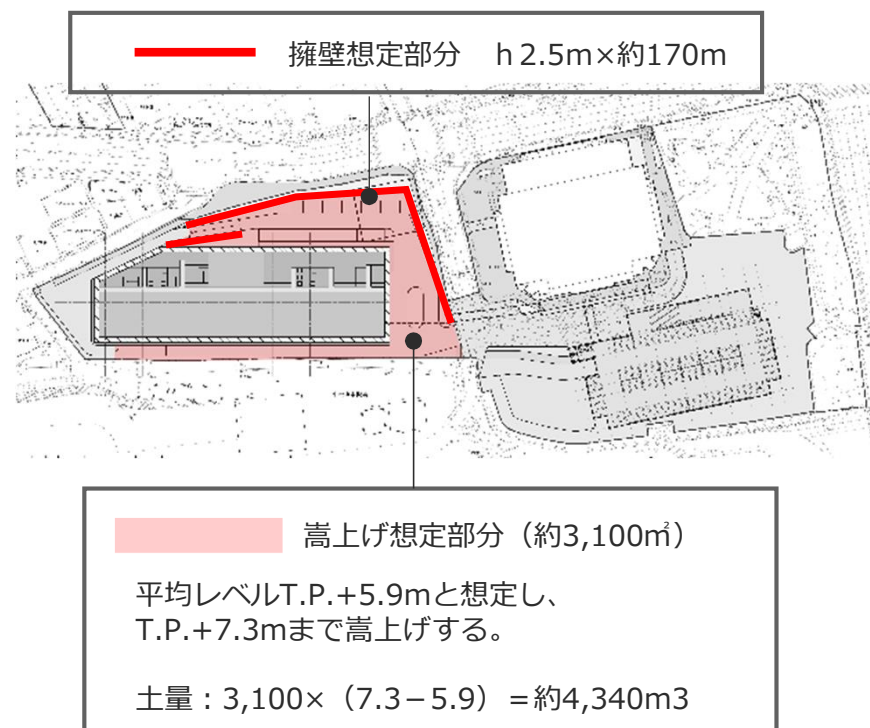
■ 基本構想時の想定



- ・整地費：8,000,000円
- ・土盛費：9,600円×7,740m³÷74,000,000円
- ・擁壁費：75,000円×(250m×1.8m)÷34,000,000円

概算合計：116,000,000円

■ 基本計画時の想定



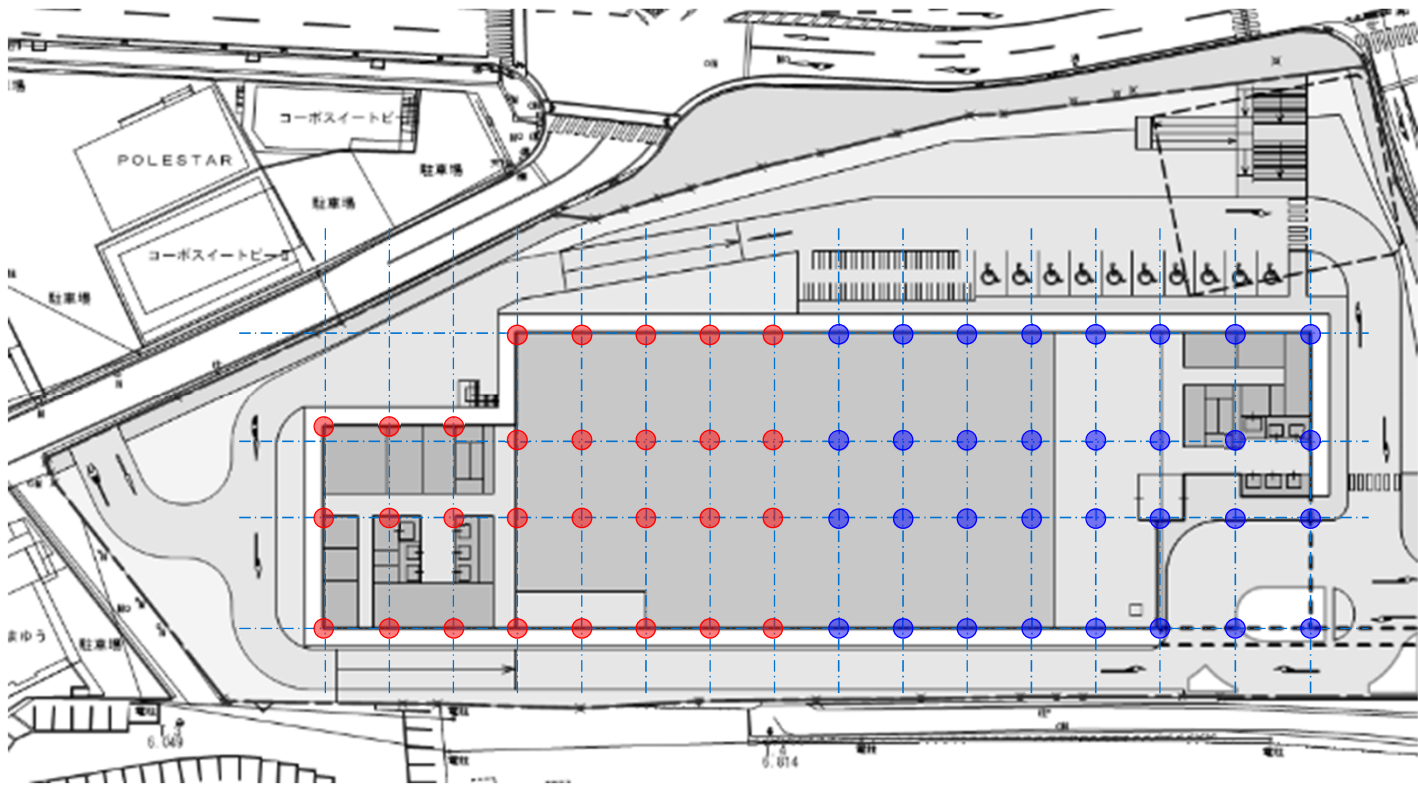
- ・整地費：8,800,000円
- ・土盛費：10,600円×4,340m³÷46,000,000円
- ・擁壁費：82,500円×(170m×2.5m)÷35,000,000円

概算合計：89,800,000円

杭工事単価算出手法

- 庁舎棟の杭の配置は下図を想定して本数を設定する。そのうえで専門業者に見積を依頼して、単価を再設定する。

基本構想単価	基本計画単価
1,090,000円/m	1,220,000円/m

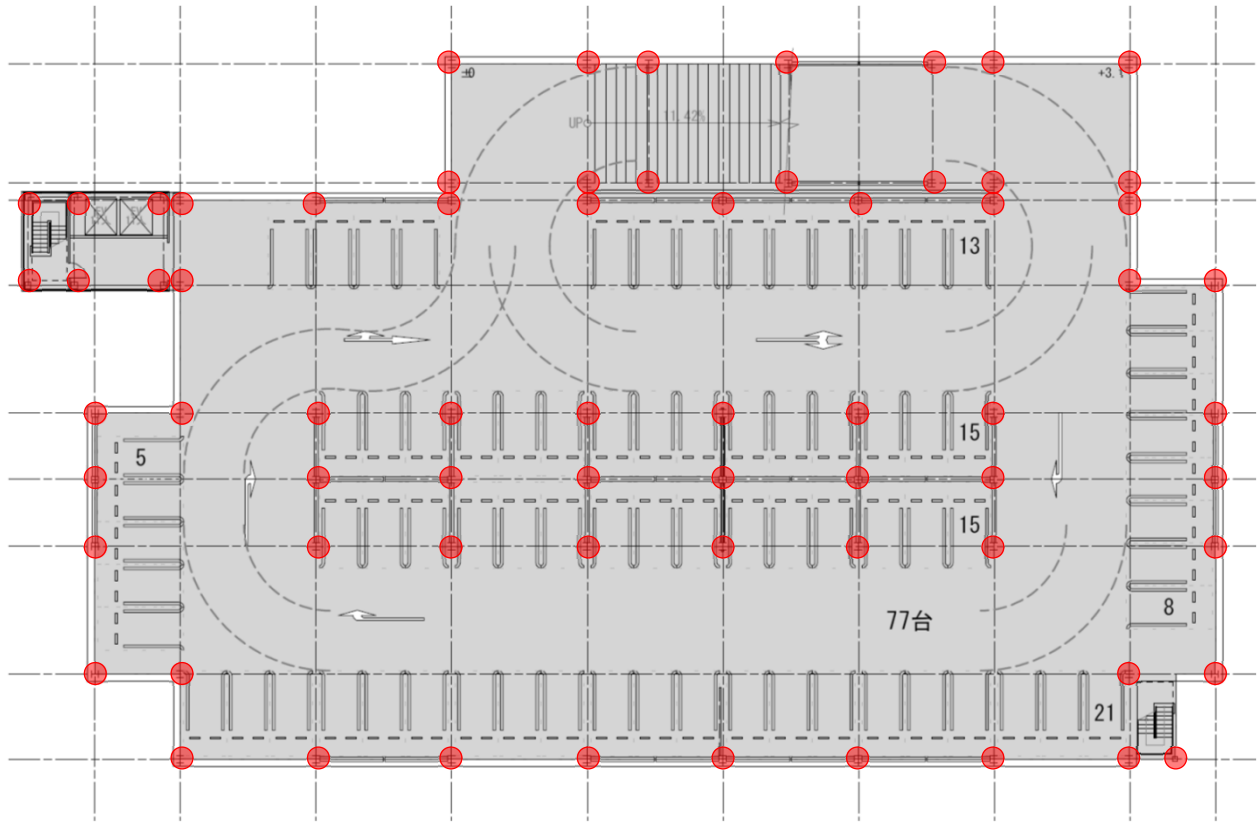


平面図 マーク	全杭長 (mm)	本数 (本)	総本数 (本)	総長 (m)
●	27,000	29	61	1,455
●	21,000	32		

杭工事単価算出手法

- 駐車場棟は下記の杭配置を想定して設定する。

基本構想単価	基本計画単価
240,000円/m	266,000円/m



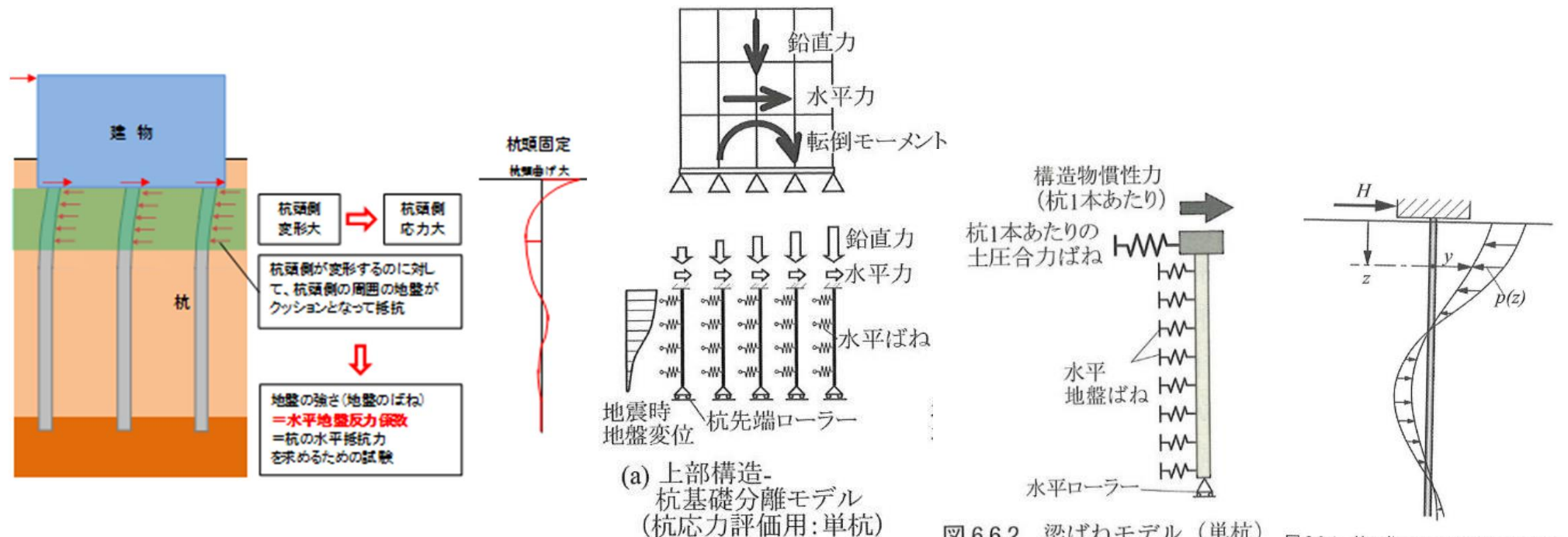
平面図 マーク	全杭長 (mm)	本数 (本)	総長 (m)
●	15,000	69	1,035

杭工事単価算出手法

- 昨今の躯体関連工事費高騰もあり、杭工事費について過去事例からの想定のみでは変動が大きく信憑性が低い。
- 従って、基本構想と同様に概略検討による以下の手法により、今回工事としての概算単価を想定する。

- ① 計画建物の重量および地震力の概略設定（S造、庁舎）
- ② 建物平面より杭本数を想定し杭1本あたりの長期軸力および地震時（短期・終局時）水平力を算定
- ③ 杭1本あたりの検討モデル（新規調査結果の地盤性状考慮）により長期・短期・終局時について杭断面検討
- ④ 上記検討による杭仕様にて杭業者に概算ヒアリング

＊）建設地不明では杭工事による掘削土の産廃処分費が出ない



杭工事単価算出手法

1) 重量設定

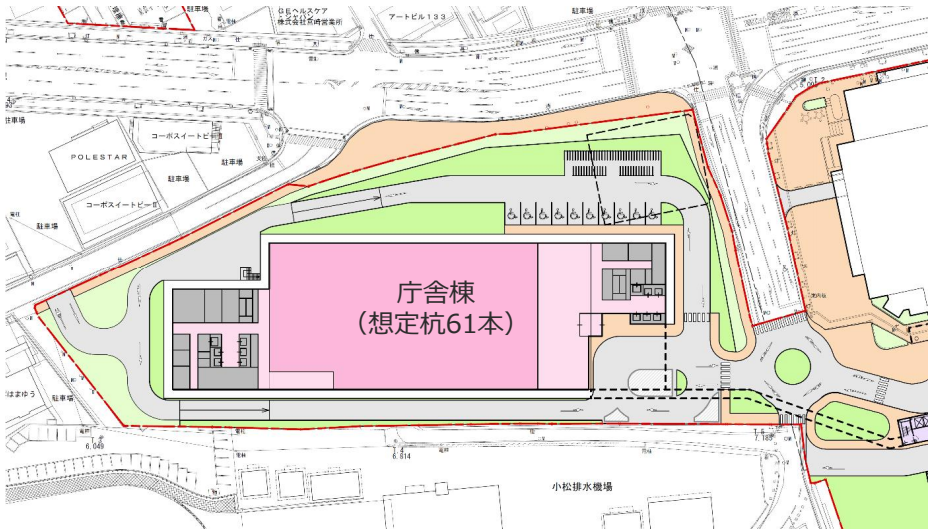
層	高さ m	階高 m	層重量 kN/m2	面積 m2	層重量 kN	総重量 kN	α_i	A_i	C_i	Q_i kN	P_i kN	$Motm$ kN・m
PH	56.0	6.0	20	3,300	66,000	66,000	0.12	2.46	0.49	32483	32483	194900
12	50.0	4.0	11	3,300	36,300	102,300	0.19	2.12	0.42	43446	10962	368683
11	46.0	4.0	11	3,300	36,300	138,600	0.26	1.91	0.38	53050	9604	580883
10	42.0	4.0	11	3,300	36,300	174,900	0.33	1.76	0.35	61608	8558	827314
9	38.0	4.0	11	3,300	36,300	211,200	0.40	1.64	0.33	69273	7665	1104407
8	34.0	4.0	11	3,300	36,300	247,500	0.47	1.54	0.31	76136	6862	1408949
7	30.0	4.0	11	3,300	36,300	283,800	0.53	1.45	0.29	82252	6117	1737958
6	26.0	4.0	11	3,300	36,300	320,100	0.60	1.37	0.27	87663	5411	2088609
5	22.0	4.0	11	3,300	36,300	356,400	0.67	1.30	0.26	92396	4733	2458191
4	18.0	4.0	11	3,300	36,300	392,700	0.74	1.23	0.25	96473	4077	2844081
3	14.0	4.5	11	3,300	36,300	429,000	0.81	1.16	0.23	99910	3437	3293676
2	9.5	4.5	11	3,300	36,300	465,300	0.88	1.10	0.22	102721	2811	3755919
1	5.0	5.0	20	3,300	66,000	531,300	1.00	1.00	0.20	106260	3539	4287219
基礎		5.0	40	3,300	132,000	663,300	-	-	-	-	-	-

2) 長期軸力

総重量					本数	軸力/本
kN					本	kN
663,300					61	10,874

3) 杭1本あたりの水平力

地上重量	C0	基礎重量	水平震度	水平力	本数	水平力/本
kN	-	kN	-	kN	本	kN/本
531,300	0.2	132,000	0.1	119,460	61	1,958
531,300	0.4	132,000	0.2	238,920	61	3,917



- 調査結果を元に地盤定数を設定

- 杭符号 : 2
- 地盤符号 : 2

【M-N图】
＜上杭＞



杭工事単価算出手法

- 杭の想定仕様を下表に示す。基本構想時から変更となった個所を赤で示す。
- 本庁舎棟は、新規調査結果を用いて杭長および杭仕様が変更となっている。
- 駐車場棟は、地盤調査を行っていないので杭長の変更はないが、基本計画での配置案を元に杭仕様を再設定している。

【庁舎棟】

杭全長	本数	総長	軸径	拡底径	杭頭補強筋		上杭					中杭			下杭		
					鉄筋	長さ	長さ	鋼管厚	主筋	フープ	定着長	長さ	主筋	フープ	長さ	主筋	フープ
mm	本	m	mm	mm	-	mm	mm	mm	-	-	mm	mm	-	-	mm	-	-
27,000	29	783	2,500	3,200	54-WD38	1,800	12,000	16	44-D38	D16-@150	1,710	15,000	44-D38	D16-@300	-	-	-
21,000	32	672	2,500	3,200	54-WD38	1,800	12,000	16	44-D38	D16-@150	1,710	9,000	44-D38	D16-@300	-	-	-

【駐車場棟】

杭全長	本数	総長	軸径	拡底径	杭頭補強筋		上杭					中杭			下杭		
					鉄筋	長さ	長さ	鋼管厚	主筋	フープ	定着長	長さ	主筋	フープ	長さ	主筋	フープ
mm	本	m	mm	mm	-	mm	mm	mm	-	-	mm	mm	-	-	mm	-	-
15,000	69	1,035	1,600	-	-	-	6,000	-	28-D32	D13-@150	1,440	9,000	21-D32	D13-@300	-	-	-

コンクリート強度 Fc42(2500φ)、Fc27(1600φ)

鋼材材質 鋼管： SKK490
鉄筋： SD490(D38) SD390(D32)

継手 D38：機械式継手、D32：重ね継手(45d)

杭工事単価業者ヒアリング結果

- 前項の杭仕様の杭工事費について杭業者3社ヒアリング（材料費/施工費/残土処分費を含む）結果を以下に示す。（表右端緑色セル）
- 建設地宮崎県内/建設時期および建物用途は未定としてヒアリングした概算であり多少のばらつきは見られるが、
- その最高値を今回概算用の採用単価とした。

【庁舎棟】

杭全長	本数	総長	軸径	拡底径	杭頭補強筋		上杭					中杭			下杭			概算単価ヒアリング		
					鉄筋	長さ	長さ	鋼管厚	主筋	フープ	定着長	長さ	主筋	フープ	長さ	主筋	フープ	A社	B社	C社
mm	本	m	mm	mm	-	mm	mm	mm	-	-	mm	mm	-	-	mm	-	-	円/m	円/m	円/m
27,000	29	783	2,500	3,200	54-WD38	1,800	12,000	16	44-D38	D16-@150	1,710	15,000	44-D38	D16-@300	-	-	-	1,070,690	1,082,375	1,219,470
21,000	32	672	2,500	3,200	54-WD38	1,800	12,000	16	44-D38	D16-@150	1,710	9,000	44-D38	D16-@300	-	-	-			

*)最高値採用

【駐車場棟】

杭全長	本数	総長	軸径	拡底径	杭頭補強筋		上杭					中杭			下杭			概算単価ヒアリング		
					鉄筋	長さ	長さ	鋼管厚	主筋	フープ	定着長	長さ	主筋	フープ	長さ	主筋	フープ	A社	B社	C社
mm	本	m	mm	mm	-	mm	mm	mm	-	-	mm	mm	-	-	mm	-	-	円/m	円/m	円/m
15,000	69	1,035	1,600	-	-	-	6,000	-	28-D32	D13-@150	1,440	9,000	21-D32	D13-@300	-	-	-	217,500	265,625	232,656

*)最高値採用

建設費の動向

建設費／各種指数の変動

- 時系列で建設費の推移を示す主な指数として「建設工事費デフレーター」（国交省）、「建築費指数」（建設物価調査会）などがあり、後者では昨年7月からの**1年間で約7%程度の上昇**となっている。
- これらは工事原価を構成する細目単価の価格変動だけを考慮しており、技術力の高い大手・準大手の施工会社以外の参入が困難な、**大規模建築物や複雑な施工が求められる建築物の実態（価格競争が働きにくい）を必ずしも反映していない**。したがって施工者へのヒアリングを通じた実態把握が必要がある。
- 2024年度から建設業においても時間外労働の上限規制が厳格化されるため、新庁舎建設工事発注時には**施工者が受注可能な工事量に対して発注工事量が更に超過する可能性**があることにも留意が必要である。

■ 建設工事費デフレーター

		非住宅/S造
2022年	4月	116.8
	5月	116.9
	6月	120.7
	7月	117.2
	8月	118.6
	9月	117.1
	10月	119.7
	11月	122.3
	12月	121.1
2023年	1月	119.9
	2月	120.1
	3月	122.3
	4月	121.3
	5月	122.3
	6月	未発表
	7月	未発表

2022年7月→2023年5月：122.3/117.2≒1.044 **4.4%上昇**

■ 建築費指数（事務所/S造/福岡）

※ P は暫定値

		工事原価	純工事費	建築	設備
2022年	4月	116.3	116.6	120.0	109.2
	5月	116.8	117.2	120.7	109.6
	6月	118.7	119.2	123.3	110.1
	7月	119.6	120.1	124.8	109.8
	8月	121.1	121.7	126.8	110.4
	9月	122.5	123.2	128.7	111.2
	10月	122.7	123.3	128.8	111.3
	11月	122.8	123.5	128.8	111.9
	12月	123.8	124.5	130.0	112.3
2023年	1月	123.8	124.6	130.0	112.7
	2月	123.8	124.6	130.0	112.9
	3月	124.1	124.9	130.2	113.4
	4月	124.3	125.0	130.2	113.5
	5月	124.2	124.9	130.0	113.6
	6月	P 126.8	P 127.7	P 132.4	P 117.5
	7月	P 127.7	P 128.6	P 133.7	P 117.5

2022年7月→2023年5月：124.2/119.6≒1.038 **3.8%上昇**

2022年7月→2023年7月：127.7/119.6≒1.068 **6.8%上昇**

参考：建設物価建築費指数[®]の細目単価とウエイト

- 一般財団法人建設物価調査会による建築費指数は、工事原価を構成する各細目のウエイト（地域や用途・構造種別毎に、同一の設計・施工条件下で算出／5年毎に更新）を決めたうえで、各細目の価格変動を積み上げて算出したものである。

■ 建築費指数における工事原価の考え方とウエイト

※数値は事務所／S造の場合のウエイト（基準時2015年）



参考：公共建築工事共通費積算基準の改訂

- 令和5年3月に「公共建築工事共通費積算基準」が改訂された。実態調査に基づく12年ぶりの改訂で、総じて上昇となっている。
- 新庁舎の規模の場合、**改定後の共通費は約2%の上昇**となると考えられる。

2023/04/17 共通仮設費と現場管理費、算定率総じて上昇／国交省が公共建築工事の積算基準改定

【建設工業新聞 4月 17日 1面記事掲載】

国の各省庁が発注する建築工事の予定価格算出に用いる積算基準で、共通仮設費と現場管理費を算定するための率が見直された。改定前と比較すると、どちらの率も工事種別や工事規模、工期によってばらつきはあるものの、横ばいとなる一部のケースを除き、総じて上昇となる。公共建築分野では多くの地方自治体が国の積算基準を準用しており、今回の改定に追随する形で順次対応が進む見通しだ。

国土交通省が実態調査などに基づき「公共建築工事共通費積算基準」を3月29日に改定した。4月以降に入札手続きを開始する工事に適用する。共通仮設費率と現場管理費率の見直しは2011年以来となる。

今回の改定では▽建築工事（新築・改修）▽電気設備工事（同）▽機械設備工事（同）▽昇降機設備工事－のそれぞれで設定している率の計算式を変更。これまで設けていた率の上限値、下限値を廃止した。

国交省の担当者によると、実態調査では現場事務所の費用が増加していることが判明し共通仮設費率の主な引き上げ要因となった。この約10年で事務所内の執務環境改善が進展したことが背景にありそうだ。現場管理費率の引き上げ要因には、元請企業の従業員の給与や法定福利費の上昇などを挙げている。

これ以外に共通仮設費の内容などを一部見直した。例えば台風などに備えた災害防止対策のうち一般的な措置（屋外資材の移動・養生、外部足場の点検・補強など）は率計算に含まれるが、大規模な風災害対策として足場の養生シートや防音パネルの全面的な掛け払いなどを行う場合は費用を積み上げて計上できると明確化。災害時の機動的な現場対応につなげる。

建物本体工事に「その他工事」（造園工事、舗装工事、取り壊し工事など）を含めて発注する場合、その他工事分を共通仮設費率1%、現場管理費率2%で別途算定する例外規定は撤廃した。いずれも低い率に据え置かれていた運用を改め、今後は本体工事の一部として率を算定する。

国交省は改定内容を地方整備局などに通知し、都道府県・政令市にも参考送付した。

全国営繕主管課長会議など自治体関係者も参加する会合や公共建築相談窓口での対応を通じ情報提供し広く普及を促していく。

宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

イメージ図

北側からの鳥瞰イメージ図



Map data ©2022 Google

南側からの鳥瞰イメージ図



Map data©2022 Google

橘橋からのアイレベルイメージ図



松橋通り東側からのアイレベルイメージ図



松橋通り西側からのアイレベルイメージ図



宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

ランニングコスト

維持管理・運営費の算出方針について

維持管理・運営費の算出方針について

- ・維持管理・運営費の算出方法について、以下に示す。
- ・現庁舎の費用の活用や「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」の参照を中心に、以下のとおり整理した。

新庁舎				現庁舎			
維持管理費・運営費			算出方針	維持管理費			
維持管理費	庁舎	建物保守管理費	・現庁舎の費用を活用する。	現庁舎維持管理費の活用につき検討する。	定期点検及び保守	建築	1. 建物
		建物設備保守管理費	・「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（国交省）」に基づき算出する。				2. 環境測定
		清掃費	・現庁舎の費用を活用する。				3. 害虫駆除、消火器、避難器具
		警備費	・現庁舎の費用を活用する。				4. 植栽等の維持管理、工作物および外構で点検周期が1年を超えるもの
		修繕費	・「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（国交省）」に基づき算出する。				
	外構	外構施設保守管理業務	・現庁舎の費用を活用する。		電気設備		
		植栽管理業務			機械設備		
	立体駐車場		・事業者のヒアリング結果から算出する。		清掃費		
運営費	電話交換業務		・現庁舎の費用を活用する。 ・クラウド化事例調査を踏まえ、クラウド化するか、オンプレミスを維持するかを整理のうえ、新庁舎のコストを概算する。		警備費		
	案内業務		・窓口PTの検討を踏まえ、必要性を整理し、必要とされた場合、コストを算出する。		修繕費		
	立体駐車場	交通誘導（警備・清掃含む）	・現状の松橋駐車場の委託料で算出。				
	光熱水費		・「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（国交省）」に基づき算出する。				

出所：「現市役所庁舎（本庁舎・第2庁舎・第3庁舎）の維持管理費用」より作成

現庁舎維持管理費の活用につき検討する。

出所：「現市役所庁舎（本庁舎・第2庁舎・第3庁舎）の維持管理費用」より作成

現市役所庁舎の維持管理費の活用について

- ・ 現庁舎の費用及び業務内容を勘案し、新庁舎の維持管理・運営費を算出する際の活用については以下の通りとする。

現庁舎 維持管理費の内容			新庁舎 維持管理費への活用について
定期点検及び保守	建築	1. 建物	-
		2. 環境測定	R2～R4における現状の維持管理費の平均で算出した㎡あたり単価を活用
		3. 害虫駆除、消火器、避難器具	
		4. 植栽等の維持管理、工作物および外交で点検周期が1年を超えるもの	R2～R4における現状の維持管理費の平均で算出した㎡あたり単価を活用
	電気設備		電気設備は旧設備であることを鑑み、「他事例」or「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」に基づき算出する。
	機械設備		機械設備は旧設備であることを鑑み、「他事例」or「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」に基づき算出する。
清掃費		日常・定期業務	R2～R4における現状の維持管理費の平均で算出した㎡あたり単価を活用
警備費		施設警備（駐車場警備員含む）	R2～R4における現状の維持管理費の平均で算出した㎡あたり単価を活用
修繕費		建築物の性能・機能の回復	「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」に基づき算出する。

出所：「現市役所庁舎（本庁舎・第2庁舎・第3庁舎）の維持管理費用」より作成

維持管理・運営費の算出結果

維持管理・運営費の算出結果

- ・維持管理・運営費を算出した結果、以下の通りとなった。
- ・維持管理費が283,425千円、運営費が71,450千円、光熱水費が82,953千円、合計437,828千円となった。

(税込)

項目				概算値（千円）
維持管理費	庁舎	建物保守管理費		8,580
		建物設備保守管理費		58,110
		清掃費		70,278
		警備費		28,668
		修繕費		102,882
	外構	外構施設保守管理業務		4,295
		植栽管理業務		
	立体駐車場		10,612	
	小計			283,425
	運営費	電話交換業務		43,934
案内業務		12,516		
立体駐車場		交通誘導（警備・清掃含む）	15,000	
小計			71,450	
光熱水費			82,953	
合計			437,828	

維持管理・運営費の算出プロセスについて

維持管理・運営費について（一覧）

・維持管理・運営費について、以下の算出式を用いて、概算値を算出した。

新庁舎

維持管理費・運営費			概算値 (税込・千円)	算出式		備考
				新庁舎面積 (※外構面積)	単価（税込・円）	単価の算出方法
維持管理費	庁舎	建物保守管理費	8,580	39,000	220	現庁舎の単価を活用
		建物設備保守管理費	58,110		1,490	「建築物のライフサイクルコスト（国交省）」に基づき単価を算出
		清掃費	70,278		1,802	現庁舎の単価を活用
		警備費	28,668		—	面積単価による算出ではなく、現庁舎の費用を準用
		修繕費	102,882		2,638	「建築物のライフサイクルコスト（国交省）」に基づき単価を算出
	外構	外構施設保守管理業務	4,295	10,300 (※)	417	現庁舎の単価を活用
		植栽管理業務				
	立体駐車場		10,612	基本構想配置案④の費用を踏襲		
運営費	電話交換業務		43,934	現庁舎の費用（宮崎市コールセンター業務）および、クラウドPBX導入時の費用想定より、総合的な観点から、設定		
	案内業務		12,516	窓口PTの検討を踏まえ、現庁舎の費用で設定		
	立体駐車場	交通誘導（警備・清掃含む）	15,000	現状の駐車場のランニングコストを踏襲		
光熱水費			82,953	39,000	2,127	「建築物のライフサイクルコスト（国交省）」に基づき単価を算出

※ 外構の面積

宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

サウンディング結果

民間サウンディング型市場調査の概要 1/2

目的

- 収益性と利便性の高い庁舎とするにあたって、庁舎、立体駐車場と民間施設との複合施設の可能性について調査すること
- 橘公園との一体的な整備（Park-PFIを含む）や市民プラザとの連携などを視野に、民間事業者がもつ経営ノウハウやアイデアを活用した公民連携の可能性を調査すること

方法

- 参加申込のあった事業者に対し事前送付（もしくは依頼メール内にて提示）の上、日程調整を行い、面談の上でヒアリング調査を実施

スケジュール

時期	イベント
令和5年4月13日	実施要領の公表
4月17日～5月17日	調査（個別対話）への参加受付
4月17日～21日	質疑受付期間
4月28日まで	質疑回答日
5月19日まで	調査（個別対話）への参加受付に対する回答（調査（個別対話）の実施日等の連絡）
5月22日～6月2日	調査（個別対話）の実施
6月30日	調査結果概要の公表

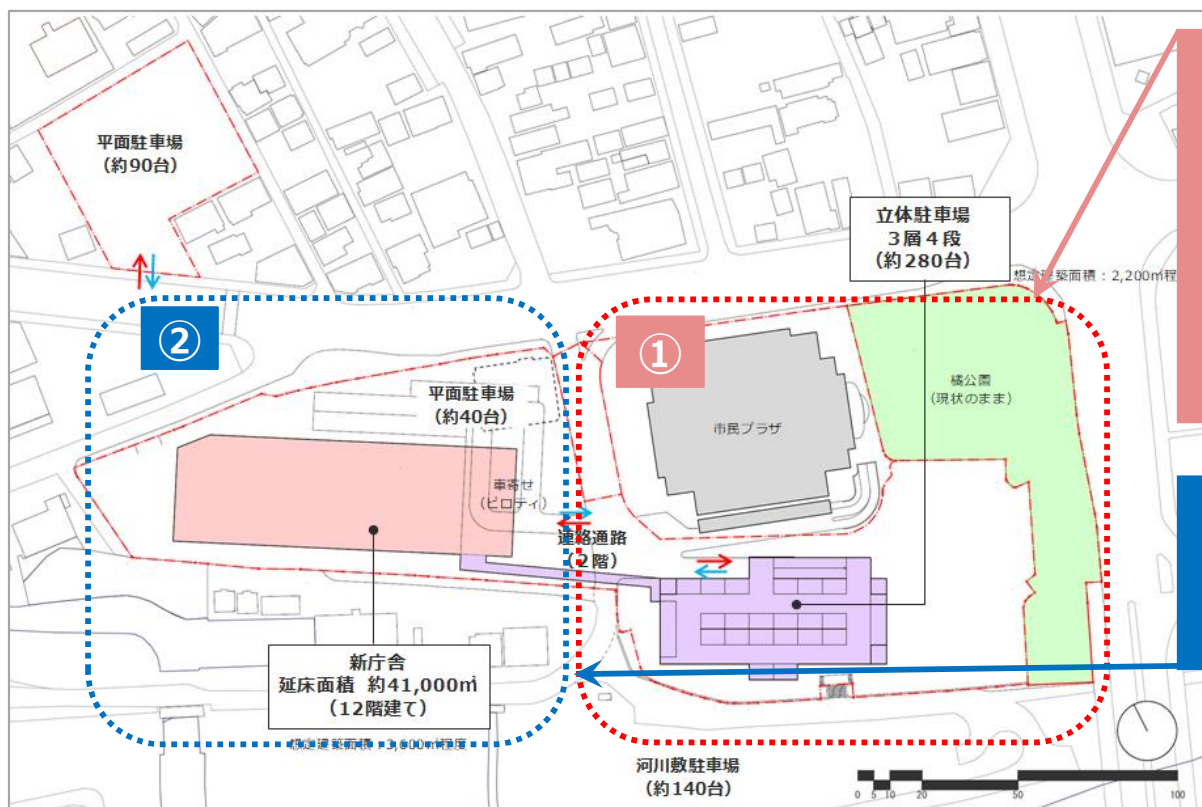
調査対象

申込みのあった事業者に対してヒアリングを実施。
以下の業種別事業者が参加。

- ① デベロッパー
- ② ゼネコン
- ③ 維持管理企業
- ④ インフラ企業
- ⑤ 駐車場運営企業

業種	ヒアリング企業
デベロッパー	A社
	B社
	C社
	D社
ゼネコン	E社
	F社
	G社
	H社
維持管理	I社
	J社
インフラ	K社
	L社
駐車場運営	M社

民間サウンディング型市場調査の概要 2/2



① 立体駐車場と橋公園を活用して実施する民間事業の内容と実現の可能性について

(Park-PFI、立体駐車場の建設・運営など)

< 連携が想定される施設など >
・市民プラザ、橋公園、大淀川

② 新庁舎に民間機能を導入するにあたっての成立可能性について

※ 1 棟案を基本に検討を進めていきますが、2 棟案も視野にいて検討を行います。

- 収益性の高い庁舎とするにあたって導入可能な機能とサービス対象
- 民間施設を成立させるために、事業手法として望ましい手法。(定期借地、定期借家、区分所有、その他)
- 事業の運営期間の想定。
- 事業で活用する面積規模や収支見込。(採算性)
- 立体駐車場の建設・運営における民間活力導入。(民設民営、公設民営など)
- 庁舎と市民プラザ、大淀川をいかした市民に親しまれる新たな空間の創出の可能性、周辺との連携などを含んだ発展性。

1. 立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（民間施設の導入）

- ホテル、マンション、スーパー、飲食など民間施設の成立可能性が伺えた。
- スーパーや飲食店の成立可能性についての設置条件としては、1階に配置し、通りからの動線が必須であるとの意見であった。

⇒ホテルや商業施設などの民間施設の成立可能性があることが確認できた。今後は、そのような可能性も考慮しながら、ポテンシャルを最大限に引き出せるような配置計画や動線計画などの検討を行う必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 飲食店、物販単体での運営は厳しい。成立しない。ホテルは可能性がある。駐車場でレンタカーの提携もできる。
- これだけの面積は中心部では確保できないため、マンション業者はほしいと思う。
- マンション分譲になれば利害関係者が増え、立ち退き等が後々大変。ホテルの方が良いのではないか。
- 立体駐車場側で事業を行うのであれば、1階にスーパーや飲食が良いと考える。ただ、通りからの動線が必須。
- 実現可能性の点では、分譲マンション>商業>ホテル、と思料。商業としては、子ども～高齢者をターゲットにした教育・医療施設の併設、Park-PFIとの連携の可能性も考えられ、当社による事業化は困難だが、関心を示す事業者は存在すると思われる。ホテル整備の可能性も考えられるが、具体検討にはマーケット調査含め慎重な検討が必要。
- 商業（物販）は厳しい。宮崎は大型商業施設は供給過多状態。東側敷地に、ホテルを配置してはどうか。宮崎県の観光客数を見ると、コロナ前は増加傾向にあり、魅力的なホテルを設けることで、観光推進や賑わい創出等に寄与するものと考えている。

<ゼネコン>

- ホームセンター、家電量販店などが周辺市街地に出店していることは需要があることを示しているため、商業施設を建築し、その上部に立体駐車場を載せるような形態が望ましい。商業施設が成立すれば、駐車場運営や公園を活かしたPark-PFIの可能性も考えられる。
- 立地特性を見ても、大規模な民間収益施設の誘致が期待される。その場合、立体駐車場上部を活用する案で、大規模な機能を誘致して借地料を徴収するなら、宿泊施設がよいと思われる。コロナ明けで観光客インバウンドを狙って高級なホテルがあっても良いのではないか。
- 庁舎との連携性が乏しい機能を展開する民間企業が占有することは、庁舎が備えるシンボル性を損なうと同時に、将来的な計画の自由度の幅を狭めるおそれがあることから望ましくないが、立駐棟東側や松橋駐車場を民間が借地し、商業やホテルの開発事業を展開することも考えられる。ただ、多額の借地料の支払いは困難であると考え。

<インフラ>

- ホテルやマンションは収益性は出るが庁舎との親和性を考えると疑問。駐車機能があれば子ども対象の施設を導入できるが、イニシャルコストにランニングコストが追いつかない可能性がある。収益性はあげにくい。

2. 立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（Park-PFI）

- 現状の橋公園では規模が小さく、多くの利用者が見込まれないため成立可能性は難しいとの意見がある一方で、民間施設との連携や、河川敷を含めた公園の利用であれば、成立可能性が見込めるとの意見もあった。また、屋上緑化の効果に疑問があるという意見もあった。

⇒Park-PFIについては、導入可能な民間施設や河川敷との連携も含めた検討を進めながら可能性を探る必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 公園については、河川敷を含めてテラス席を設けてイベントを催せるなどお金を生む仕組みの公園ができればと考えている。橋公園があるので、公園で収益があがるように考えなければならない。
- 駐車場も上層階には目的（塾やクリニック、ビアガーデンなど）がないと人は行かない。屋上緑化しても、地上からの視界に入らない。
- Park-PFIの場合、庁舎と公園を結ぶ動線計画には配慮が必要であるが、成立可能性は見込める。併設機能連携を前提とした、別公募方式が望ましい。

<ゼネコン>

- Park-PFIでは、公園に県産木材を使ってカフェを設置すると良いのではないかと。大淀川まで広げて景観や借景を活用すると良い。
- Park-PFIについては、公園規模が小さく、多くの人の利用が見込まれないため難しい。

<維持管理>

- 橋公園は、樹木が多く、子どもたちが遊ぶ場というよりも市庁舎に来場した人が憩う場になると予想している。

3. 庁舎と市民プラザ、大淀川をいかした市民に親しまれる新たな空間の創出の可能性について

- 大淀川を活かした連携について、本敷地はリバーサイドという観点からポテンシャルが高く、大きな期待が持てるという意見が多くあった。
- 一方で、市民プラザについては、好立地の場所であるため、将来像も見据えた計画にすべきとの意見もあった。

⇒大淀川との連携については、新たな空間の創出の可能性があることが確認できることから、庁舎や立体駐車場の配置を含め、一体的な利用の可能性について検討する必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 大淀川は増水もあるので固定的なものとはできない。イベント的なものになる。
- 宮崎市のメインストリートである橘通りに面し、大淀川を望む希少な立地であり、一定の面積規模を有するポテンシャルの高い用地。リバービューを最大限活かすことが可能。

<ゼネコン>

- 大淀川のリバーサイドとして潜在的なポテンシャルは高い土地であり、特に立体駐車場と橘公園を計画している東側エリア内に関しては計画を阻害している市民プラザの将来像も見据えて計画をすべき。

<維持管理>

- 大淀川を活かした連携も期待されるため、立体駐車場だけの収益に頼らずとも民間としての採算がとれると考えている。成立可能性を高めるためには、河川敷公園の連携が必要である。

<インフラ>

- 周辺（大淀川や公園）との連携については、キッチンカーを呼んで、河川敷の広大な飲食可能で憩いの場となるテラス席を設けると回遊性が生まれる。
- 市民プラザを含めた面的な開発のほうが行いやすいが、市民プラザを今壊すのは、現実的ではない。市民プラザの建て替えを見据えて、円での回遊性が必要であると考えている。

4. 立体駐車場の建設・運営における民間活力の導入について

- 立体駐車場の運営に関しては、どの業種においても駐車場単体での独立採算は困難であるという意見が散見された。
- 民間ノウハウを活用して効率的に運営し、支出を減らすことは可能との意見を伺えた。

⇒**駐車場単体での独立採算はハードルが高いが、民間ノウハウを活用した方法での建設や効率的な運営による、コスト縮減に寄与する事業手法を検討をする必要がある。**

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 庁舎の駐車場は夜に駐車がない。有効活用しないといけない。
- 立体駐車場は、来庁者から駐車料金を取れないため民設民営は困難。BTO方式が望ましい。立体駐車場に関しては、マーケットがあれば収支が組めるが、市側が設置する280台のリスクは負えない。民間のノウハウでリスクを軽減することは可能。

<ゼネコン>

- 立体駐車場は、市から一定の固定賃料等の確保を前提に民間が建設・運営することは可能。ただし、現計画の駐車場投資額(工事費)が高いことから、民間の投下資金を回収する場合、毎年多額の賃料を収受する必要がある。

<維持管理>

- 立体駐車場については、庁舎利用者向けが中心であれば独立採算で儲ける施設というよりは業務委託で民間ノウハウを活用して効率的に運営することを求める事業ではないかと思う。

<インフラ>

- 駐車場の運営については、民設民営が望ましい。ただし、部分的に市の借り上げが必要でそれでないとは採算性が難しい。駐車場は、無料の河川敷駐車場があるため、公共利用と一般利用の差別化が難しい。

<駐車場運営>

- 現在、このエリアに魅力ある商業施設が見込めないため、相当安い駐車料金でなければ、一般利用需要は、見込めない。ただし、Park-PFIや庁舎内の民間施設が集客の爆発源となれば期待できないことはない。今まで無料であった場所に、お金払ってまで訪れるには、よほどの魅力が必要。公設民営、指定管理者制度等で運営するのが、現実的。

5. 新庁舎に民間機能を導入するにあたっての成立可能性について

- 民間機能としては、コンビニ、飲食店、物販店が考えられるという意見があった。
- 新庁舎に導入する民間機能は、市職員のみでなく市民にも利用されるものでないと、事業が成立しないことや、賃料でイニシャルコスト分までは稼げないという厳しい意見も伺えた。

⇒庁舎内で収益性を確保するには、コンビニ等の生活利便機能が基本になると捉えた。今後、飲食、物販などの利便施設の導入方法について検討を進める必要がある。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- 市職員をターゲットとしたビジネスは無理。
- 新庁舎に民間機能を導入するにあたっては、市民向けより市職員向けの施設を導入してはどうか。
- 稼ぐためには庁舎1階を民間（スーパーなど）に貸すことが必要。職員も来庁者も狙える。ただ、賃料でイニシャルコスト分までは稼げない。上層階は賃料が下がってしまい、展望レストランにしたら、逆に委託費を払うことになるからやめた方がよい。
- 庁舎への民間機能の導入については、コンビニ等の生活利便機能であれば成立するものと考えている。

<ゼネコン>

- 食堂や売店の設置については、市役所に用事がない消費者を食堂や売店に迎え入れるような配置等にしなければ、事業が成立しない。
- 食堂を設置する場合には、最上階は運営が大変である。1階部に整備することが必要。キッチンカーや配達弁当がある場合は収益が厳しい。また、同居可能な民間機能として、コンベンション、展示施設、貸会議室、レンタルオフィス等の展開も考えられるが事業性に難あり。
- 民間施設については、飲食物販も考えられる。民間収益施設の定期借地料を財源に建設費、維持管理費の充当を期待できる。
- コンビニ及び利用者サービス事業の展開が可能。一方、飲食施設等は利用者が限定されるため厳しい。
- 民間を導入できる可能性がある機能としては、コンビニ等の物販店舗、食堂施設、保育施設等、庁舎の職員や来訪者に対し利便性を付加するサービス機能が考えられる。

（次ページへ続く）

5. 新庁舎に民間機能を導入するにあたっての成立可能性について（前ページの続き）

主な意見要旨（抜粋）

<維持管理>

- 成立可能性については、ゼネコン等と連携してテナントに飲食店やコンビニ等の収益施設を誘致することは可能と考える。地元にも入っていただきたい。
- 導入可能な機能として、市民向けとしてコンビニ、カフェ、飲食、職員向けとして保育所。テナントは1階が望ましい。道路からすぐにアクセスできるようにすることが大事。
- 収益性の高い庁舎とするにあたっての必要な条件は、外に開くこととお金を使うハードルを下げることはないかと考える。食堂は現状では厳しい。

<インフラ>

- 収益性のある施設を配置するのであれば、1階に設置することが必要。

6. 民間施設を成立させるために、事業手法として望ましい手法・運営期間について

- ホテルの場合は定期借地や土地の売却、駐車場については公設民営、または、BTO（民間で建設し、市に譲渡）で建設した後に運営を民間で行うことが現実的との意見が伺えた。
- 運営期間は、定期借家であれば5～10年、定期借地で商業であれば20～30年、ホテルであれば40～50年、Park-PFIであれば10年という意見があり、大規模修繕のリスク回避や、収益の見通しの観点で10～15年としたいとの意見が伺えた。

⇒現段階では、事業開始まで期間があり、民間事業者としても確たる見通しが見つからないことから、今後もサウンディング調査などを実施し、市場の動向等を把握しながら、検討を進めていくことが必要である。

主な意見要旨（抜粋）

<デベロッパー>

- ホテルであれば49年の定期借家となる。
- ホテルを建設する場合には、用地は売却がよい。定期借地にするとホテル進出のハードルが高くなる。

<ゼネコン>

- 民間事業については、事業開始が早くとも7年後（2030年以降）であり、現時点での判断は困難。事業者ニーズ等を含め、事業の詳細は、基本計画・基本設計・実施設計を1年ずつと想定し、工事開始の概ね3年前から計画検討を開始する必要がある。
- 定期借地の設定期間は、量販店の場合、15～20年程度。事業期間は15年以上になると、大規模修繕が必要になり、事業者としても見通しが難しく、提案しにくい。
- 事業期間は、定期借家の場合、家具什器備品の償却期間である5～10年。定期借地の場合、商業ならば20～30年、ホテルならば40～50年。

<維持管理>

- 立体駐車場と橋公園を活用して実施する民間事業はPark-PFI（10年）及び自主事業付き指定管理制度（5年）で検討を行いたい。新庁舎テナント部分は区分所有として検討したい。さらには新庁舎完成後の運営及び包括管理（5年）を検討したい。

7. ヒアリング結果と得られた示唆について一覧

質問事項	回答まとめ
	回答から示唆されること
1. 立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（民間施設の導入）	- ホテル、マンション、スーパー、飲食など民間施設の成立可能性が伺えた。 - スーパーや飲食店の成立可能性についての設置条件としては、1階に配置し、通りからの動線が必須であるとの意見であった。 ホテルや商業施設などの民間施設の成立可能性があることが確認できた。今後は、そのような可能性も考慮しながら、ポテンシャルを最大限に引き出せるような配置計画や動線計画などの検討を行う必要がある。
2. 立体駐車場と橋公園を活用して実現する民間事業の内容と実現の可能性について（Park-PFI）	現状の橋公園では規模が小さく、多くの利用者が見込まれないため成立可能性は難しいとの意見がある一方で、民間施設との連携や、河川敷を含めた公園の利用であれば、成立可能性が見込めるとの意見もあった。また、屋上緑化の効果に疑問があるという意見もあった。 Park-PFIについては、導入可能な民間施設や河川敷との連携も含めた検討を進めながら可能性を探る必要がある。
3. 庁舎と市民プラザ、大淀川をいかした市民に親しまれる新たな空間の創出の可能性について	- 大淀川を活かした連携について、本敷地はリバーサイドという観点からポテンシャルが高く、大きな期待が持てるという意見が多くあった。 - 一方で、市民プラザについては、好立地の場所であるため、将来像も見据えた計画にすべきとの意見もあった。 大淀川との連携については、新たな空間の創出の可能性があることが確認できることから、庁舎や立体駐車場の配置を含め、一体的な利用の可能性について検討する必要がある。

7. ヒアリング結果と得られた示唆について一覧（前ページの続き）

質問事項	回答まとめ
	回答から示唆されること
4. 立体駐車場の建設・運営における民間活力の導入について	- 立体駐車場の運営に関しては、どの業種においても駐車場単体での独立採算は困難であるという意見が散見された。 - 民間ノウハウを活用して効率的に運営し、支出を減らすことは可能との意見を伺えた。 駐車場単体での独立採算はハードルが高いが、民間ノウハウを活用した方法での建設や効率的な運営による、コスト縮減に寄与する事業手法を検討をする必要がある。
5. 新庁舎に民間機能を導入するにあたっての成立可能性について	- 民間機能としては、コンビニ、飲食店、物販店が考えられるという意見があった。 - 新庁舎に導入する民間機能は、市職員のみでなく市民にも利用されるものでないと、事業が成立しないことや、賃料でイニシャルコスト分までは稼げないという厳しい意見も伺えた。 庁舎内で収益性を確保するには、コンビニ等の生活利便機能が基本になると捉えた。今後、飲食、物販などの利便施設の導入方法について検討を進めることが必要である。
6. 民間施設を成立させるために、事業手法として望ましい手法・運営期間について	- ホテルの場合は定期借地や土地の売却、駐車場については公設民営、または、BTO（民間で建設し、市に譲渡）で建設した後に運営を民間で行うことが現実的との意見が伺えた。 - 運営期間は、定期借家であれば5～10年、定期借地で商業であれば20～30年、ホテルであれば40～50年、Park-PFIであれば10年という意見があり、大規模修繕のリスク回避や、収益の見通しの観点で10～15年としたいとの意見が伺えた。 現段階では、事業開始まで期間があり、民間事業者としても確たる見通しが見つからないことから、今後もサウンディング調査などを実施し、市場の動向等を把握しながら、検討を進めていくことが必要である。