

(5) 庁舎の整備方法及び位置の選定について ～答申に向けた方向性～

庁舎の整備方法及び位置の最終的な選定については、これまでの検討委員会における検討経過を踏まえながら、評価結果にもとづく総合的な比較検討により絞り込み、答申における方向性を整理する。

整備方法の選定における基本的な方向性について

① 選定の基本的方向（案）

整備パターンの評価において、整備パターン4「本庁舎（本館・新館）及び東館を移転し、新庁舎を建設する手法」の評価が高く、移転先を限定しない評価であるが、整備手法としては、『既存庁舎を集約した庁舎』と解釈することができる。

また、次点の評価であった整備パターン1「現在の敷地を利用し、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、既存庁舎を集約した新庁舎を建設する手法」についても、同様に『既存庁舎を集約した庁舎』の整備手法である。

従って、基本的な考え方

最も優位と判断した整備方法

◇ 既存庁舎（本館・新館・東館）を解体し、集約した新庁舎とする。

＜最も優位と判断した主なポイント＞

- 「総合庁舎方式」であり、“ワンストップサービス”（窓口）を実現し、集約的・効率的なサービス提供ができ、利用しやすい庁舎となる。
- “ワン部局・ワンフロア”を実現することができる。
- 「防災拠点や市民交流機能」など、新たに求められる機能が導入しやすい。
- 敷地全体を有効に活用できることから、効率的な庁舎計画が可能である。
⇒特に利用しやすい駐車場の配置が可能である。（敷地内リーバス導線設定）
- 地場産材を活用した「木質化」の促進と市の中心拠点施設として、シンボリックな建物の実現が可能である。
- 行財政運営のスリム化と効率化が図れ、維持経費等の削減ができる。
- 有利な財源として、「合併特例債」を有効に活用できる。

【評価を考慮した調整事項】

- ⇒「新館」の耐震補強・改修による再利用は、提言しないことになる。
- ⇒「分庁方式」の整備方法は、提言しないことになる。

庁舎位置の選定における基本的な方向性について

① 選定の基本的方向（1案）

上位2つの候補地の評価結果は拮抗しており、また、候補地の特性も一長一短あり一つの候補地に絞り込むには難しい面がある。そのため、評価上位の2箇所を最終的な候補地として、検討委員会による付加条件を整理しながら、2つ（併記）の候補地を提言する。

従って、基本的な考え方

優位と判断した候補地の2箇所

◇ 「現庁舎敷地」及び「下水道事務所用地」とする。

<優位と判断した主なポイント> ~比較表~

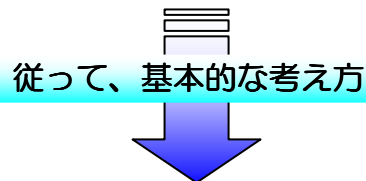
項目	現庁舎敷地	下水道事務所用地
まちづくり	長年市民に親しまれ定着しており、まちづくりの中心施設の位置として良好である。	市街化調整区域であり、新たなまちづくりの指針が必要になる。 ⇒市街化を抑制すべき区域により周辺の発展性は望めない。
木のまち	木造：準防火地域・延床面積が500㎡以下まで 木質化：特に制限なし。	木造：延床面積が3,000㎡以下まで〔木造複数棟の連結方式〕 木質化：特に制限なし。
関連計画	特になし。	総合計画の見直し必要。 都市計画マスタープランの見直し必要。
都市計画法	特になし。	市街化調整区域に庁舎建設は原則不可。 ⇒市街化調整区域内における庁舎用地としての変更（地区計画作成）が必要。 ⇒変更手続きに、2年半から3年程度必要である。
市街地活性化	中心市街地及び近隣商店の活性化が期待できる。	市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。
人口集中地区(DID)	人口集中地区内(DID地区内)	人口集中地区外(DID地区外)
アクセス性	本市の市街地の中心にあり、国道293号から約150m西に位置し、バス路線も整備されており、市民の利便性に優れた位置である。	下水道事務所の西側に位置し、都市計画道路（南大通り）に面するなど、市民の利便性に良好な位置である。
公共交通における交通体系	路線バス及びリーバス（コミュニティバス）の路線がある。	バス路線なし。

自転車・徒歩による容易性	市街地の中心であり、概ね良好である。	市街地から外れるため、不便が生じる。
官公庁施設の集約性	上都賀庁舎や郵便局等があり、公共施設とのネットワークは好位置である。	警察署やクリーンセンター、消防署等公共機関が集約されており、公共施設とのネットワークは好位置である。
来庁者用駐車場の確保	東館跡地を含め、最大で「150台」を確保できる。 ⇒効率的なレイアウトの実現により駐車場の確保	最大で「200台」を確保できる。
環境性	緑地を有し良好な都市景観等、周辺環境や街並みとの調和性は良好である。	緑地を有し良好な都市景観等、周辺環境や街並みとの調和性は良好である。
実現性	関係法令や合併特例債活用等における建設スケジュールの実効性は良好である。	関係法令や合併特例債活用等における建設スケジュールの実効性は、不透明な部分がある。
用地取得	市有地であるため、特になし。	市有地であるが、一部未買収用地（74㎡）がある。 ⇒目的外使用になることから補助金の返還が生じる可能性がある。 （2億5千万円程度）
地質及び地盤等経済性	杭基礎工事：約60,000冊 （地盤の軟弱が想定されるため、杭基礎工事は必要である）	基礎・造成工事（土砂積込運搬・水路付替・市道付替・雨水渠放流工）：約62,400冊 ⇒地盤は砂利層が考えられ、直接基礎を想定している。
高層化による経費	敷地が狭いため、高層化が想定される。 ⇒低層化（3階建）より、高層化（6階～7階建）の方が、基礎工事は割高になる。	低層化（3階建程度）の建設が可能であり、基礎工事は一般的な経費である。しかし、低層化により建築面積が増えるため、総体的な経費は高層化に対し変わりはないと考える。
仮設庁舎の経費	仮設庁舎：7,502㎡・562,000千円 ⇒情報センター等既存施設の使用により、コスト削減は可能である。	特になし。
防災性	災害対策本部としての立地性や、災害時のアクセスの容易さ、多様さは良好である。	災害対策本部としての立地性や、災害時のアクセスの容易さ、多様さは良好である。
ハザードマップの区域	特になし。	災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域）：黒川
類焼の危険度	良好である。	良好である。
地質の液状化現象	特になし。	特になし。
消防等施設との連携	離れており、多少の時間的制約がある。	近距離であり、良好である。

② 選定の基本的方向（2案）

評価結果を尊重し、最も高い評価点となった候補地を優位な「適地」として提言する。

なお、地方自治法第4条第3項により、市庁舎位置を変更する際には、議会の2/3の議決が必要になることから、7割弱の支持の割合（1位評価）が必要になると解釈し、評価結果と照らし合わせ解析する考え方もある。



最も優位と判断した候補地

◇ 新庁舎の位置については、“現庁舎敷地”を「適地」とする。

<優位と判断した主なポイント>

- 長年市民に親しまれ定着しており、まちづくりの中心施設の位置として「適地」である。
- 本市の市街地の中心にあり、国道293号から約150m西に位置し、バス路線も整備されており、市民の利便性に優れた位置である。
- 上都賀庁舎や郵便局等があり、公共施設とのネットワークは好位置である。
- 中心市街地及び近隣商店の活性化が期待できる。
- 市有地であり、有利な財源である合併特例債の期限を考慮しても、実現性は良好である。
- 黒川水系の災害想定区域外であり、また、地盤支持力が確保できることや、中心市街地の避難施設での活用など、防災拠点としての「立地」は良好である。

懸念：敷地の狭さ「駐車場不足」⇒効率的なレイアウトの実現により駐車場の確保
仮設庁舎費の増大 ⇒情報センター等既存施設の使用により、コスト削減は可能である。