

(2) 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
- ⇒「分庁方式」による整備方法

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「下水道事務用地」とする。（併記）
 - ・・・または、2箇所に優先順位（第1候補等）を付け整理する。

<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。
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地（鹿沼城）：調査有	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。 ⇒リスク管理上：特になし。	災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域）：黒川 ⇒リスク管理上：同時に被災する区域
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。

従って、基本的な考え方

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。
- 人口減少や少子高齢化等によるコンパクトシティ（歩いて暮らせるまち）化に伴い「低炭素化社会づくり」の実現に貢献することができる。

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及び東館跡地等周辺駐車場を活用する。

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。

＜庁舎の整備方法及び位置の評価の結果＞

【庁舎の整備手法】

整備パターンの評価については、評価軸を12項目とし、この評価軸ごとに33項目による評価の視点を設定し、各項目に基づいて採点を行う。

評価基準項目	評価軸	評価の視点	配点
1. 安全性・防災性	①防災拠点としての機能	3項目	重点10点
2. 利便性	②来庁者の利便性を高めるための機能	4項目	重点10点
3. 市民協働の拠点性	③市民との協働・まちづくりを進めるための機能	2項目	5点
4. 機能性	④議会運営を進めるための機能	3項目	5点
	⑤行政事務を効率的に行うための機能	3項目	重点10点
	⑥高度情報化に対応するための機能	2項目	5点
5. 環境性	⑦環境と共生するための機能	5項目	重点10点
6. 経済性	⑧庁舎維持管理・セキュリティに必要な機能	4項目	5点
	⑨整備コスト	3項目	5点
7. 地域性	⑩シンボルとしての庁舎	1項目	5点
8. 将来性	⑪庁舎施設の更新に対する対応	2項目	重点10点
9. 整合性	⑫関係法令の対応	1項目	5点
合 計		33項目	85点

評価（採点）の結果

【庁舎整備検討委員会】（20名）

	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
	61.6	47.2	41.9	69.5
＜評価順位＞	②	③	④	①
＜1位評価割合＞	40%〔8人〕	0%〔0人〕	10%〔2人〕	50%〔10人〕

【庁舎整備ワーキンググループ】（16名）

	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
	61.1	39.4	41.6	69.7
＜評価順位＞	②	④	③	①
＜1位評価割合＞	18.8%〔3人〕	0%〔0人〕	0%〔0人〕	81.3%〔13人〕

【参考：自治会連合会理事】（33名）

	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
	58.9	42.8	34.9	64.5
＜評価順位＞	②	③	④	①

【庁舎の位置】

候補地ごとの優位性を判断する手段として、「まちづくり」、「アクセス性」、「環境性」、「防災性」、「実現性」の5つの観点から評価軸を7項目とし、その評価軸ごとに28項目による評価の視点を設定し、各項目に基づいて採点を行う。

評価項目	評価軸	評価の視点	配点
まちづくり	鹿沼性（鹿沼色）	2項目	6点
	市街地活性化及び発展性	6項目	18点
アクセス性	交通アクセス	6項目	18点
環境性	周辺環境	3項目	9点
実現性	用地取得の容易性	3項目	9点
	経済性	4項目	12点
防災性	防災拠点としての安全性	4項目	12点
	合計	28項目	84点

評価（採点）の結果

【庁舎整備検討委員会】（20名）

候補地1	候補地2	候補地3	候補地4	候補地5	候補地6
57.5	52.8	42.0	39.7	49.2	54.1

① ③ ⑤ ⑥ ④ ②
 <評価順位> 40%〔8人〕 15%〔3人〕 0%〔0人〕 0%〔0人〕 20%〔4人〕 25%〔5人〕
 <1位評価割合>

【庁舎整備ワーキンググループ】（16名）

候補地1	候補地2	候補地3	候補地4	候補地5	候補地6
57.5	55.1	40.4	40.0	49.2	56.0

① ③ ⑤ ⑥ ④ ②
 <評価順位> 37.5%〔6人〕 12.5%〔2人〕 0%〔0人〕 0%〔0人〕 12.5%〔2人〕 37.5%〔6人〕
 <1位評価割合>

◆.....【参考：自治会連合会理事】（33名）.....◆

候補地1	候補地2	候補地3	候補地4	候補地5	候補地6
58.2	54.2	47.0	42.8	52.5	58.6

② ③ ⑤ ⑥ ④ ①

【整備パターンと候補地の相関図（検討委員会 1 位評価者）】

		整備パターン 1	整備パターン 2	整備パターン 3	整備パターン 4
候補地 No. 1	現庁舎位置	●●●● ●●●		●	
候補地 No. 2	文化ゾーン敷地	●		●	●
候補地 No. 3	JR 駅東側付近				
候補地 No. 4	旧野外活動 C 付近				
候補地 No. 5	村井町交差点北側付近				●●●●
候補地 No. 6	下水道用地				●●●● ●

【考 察】

“現敷地に現庁舎を解体し、集約して新築”する「整備パターン 1」を 1 位に評価した者は 8 名であり、内 7 名（87.5%）が候補地 No.1（現庁舎位置）を最も相応しい候補地とした。また、1 名（12.5%）が候補地 No.2（文化ゾーン敷地）を評価している。

“他の場所へ移転新築”する「整備パターン 4」を 1 位に評価した者は 10 名である。うち 5 名（50%）が、候補地 No.6（下水道用地）を最もふさわしい候補地とした。また、4 名（40%）が候補地 No.5（村井町交差点北側付近）を評価している。