

## 庁舎整備について

### 1 現庁舎の耐震補強と建替えの比較検討結果

平成25年2月に行った耐震診断により耐震性能が著しく低い状況であると明らかになった本庁舎の耐震性能を向上させ、市民の安全で安心な暮らしを確保するのにふさわしい市庁舎を実現するには、「耐震補強案（既存庁舎改修）」と「建替え案（新庁舎）」が考えられる。

2つの方策のうち、次の理由により「建替え案（新庁舎）」が有利である。

#### (1) コスト面の有利性

初年度の工事費は「耐震補強案」の方が安価となるが、本庁舎は耐震補強しても10年後に耐用年数を迎えるため建替えが必要となり建替え費用が発生する。また、本庁舎は省エネ性能の低い設備のため、省エネ性能の高い設備の導入などによりランニングコストの低い「建替え案（新庁舎）」の方が、供用可能期間1年当たりの工事費が安価になる。

(参考) 本庁舎（耐震補強）と新庁舎（建替え）の維持管理費比較

供用可能想定期間1年当たりのLCC

- ・ 本庁舎（耐震補強）のち新庁舎（建替え）：約 2.0億円（9年間）
- ・ 新庁舎（建替え）：約 1.3億円（60年間）

#### (2) 耐震補強に係る課題

「耐震補強案」は、フロアの分断などによる市庁舎利用者の利便性や快適性への悪影響に加え、職員動線の障害や同一部署内での区画の分断等による業務効率の低下、執務スペースの縮小や利用に適さない空間の発生など、市庁舎利用に関するさまざまな課題の発生が想定される。

#### (3) 現庁舎の課題解決

「建替え案」は、防災・災害対策拠点としての機能やセキュリティ対策をより充実させることが可能となる。また、周辺に分散された庁舎機能集約の検討も可能になることに加え、市民利用スペースを設置するなど、現在の市庁舎の有するさまざまな課題を多面的に解決していくことが可能となる。

#### (4) 市庁舎に対する市民の意識

公共施設の在り方についてのアンケート調査結果をみると、下記の3項目について、「積極的に実施すべき」と「どちらかといえば実施すべき」をあわせた実施すべき方策としている市民は、以下のとおりとなっており、市民の意識も建替えに対して肯定的（一定の理解がある）となっている。

- ・ 建替え：65.8%
- ・ 耐震性能の確保：82.6%
- ・ 周辺施設（市民会館、第二庁舎、マナビータプラザ等）再編：69.1%

### 2 庁舎整備候補地の選定

#### (1) 市街化区域であること

次に示す理由により、市街化区域に庁舎を計画するものとする。

- ・ 都市計画マスタープランは、市の中心部に都市機能をコンパクトに集約し、市の核となる「都市機能ゾーン」の形成を図ることとしている。
- ・ 都市計画法第7条第3項では、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域と位置づけられている。

- ・ 市街化調整区域での整備について、開発許可制度運用指針においても開発許可要件を満たしているとは言い難く、開発そのものが困難で、開発できたとしても、インフラ整備にコストと期間を要する。

(2) 1.6ha以上の面積が確保可能なこと

次に示す理由により、1.6ha以上の面積が確保可能な土地を選定する。

- ・ 現在の敷地（市役所、市民会館、健康づくりセンター）が約 1.6ha。
- ・ 新庁舎の建設に、建築面積約 1,700㎡以上＋駐車場面積約10,000㎡以上＋緩衝スペースが必要。

(3) 平成29年度内には取得が可能なこと

合併特例債を活用するため、遅くとも平成30年度に工事着手する必要があるため、平成29年度内に取得可能な土地を選定する。

上記(1)から(3)により調査した結果、「現在の位置」、「ダイイチ跡地」、「カナート跡地」の3箇所を候補地として選定する。

また、各候補地において、現庁舎周辺施設の集約等も含めて検討を行う。

### 3 庁舎整備候補地の評価項目

次に示す評価の視点にもとづき、評価項目を設定し配点を行う。評価基準をもとに点数化し、総合的に建設候補地を選定することとする。

評価の視点	概要
1. 利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民が利用しやすいことが重要であるため、公共交通機関（徒歩）や主要道路（自動車）からのアクセス性等について評価する。</li> <li>・ 市民の利用に際し他の公共施設等との位置関係についても評価する。</li> </ul>
2. 安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害発生時に防災拠点や災害対策本部として機能できるように、敷地の安全性や災害時のアクセス性、避難スペースの確保、他の公共機関との連携について評価する。</li> </ul>
3. 環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の景観形成に寄与するため、周辺環境等との調和について評価する。</li> <li>・ 市民に分かりやすい庁舎（シンボル性）の実現性について評価する。</li> </ul>
4. 経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業費、民間資金導入の可能性、維持管理費、周辺整備等の経済性について評価する。</li> </ul>
5. 工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財源に合併特例債を充てるため、適用期間内で竣工可能か評価する。</li> <li>・ 行政の継続性や周辺への影響など、工事期間中の影響についても評価する。</li> </ul>
6. 事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用地取得の確実性、敷地形状・規模等による設計の自由度、拡張性、周辺地域への影響等の事業の実現性について評価する。</li> </ul>
7. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりへの寄与や地元経済への波及効果、市の抱える課題の解決、公共施設の統廃合への寄与など、新庁舎建設の意義、目的、効果について評価する。</li> </ul>