

市役所新庁舎整備に向けた取り組みについて

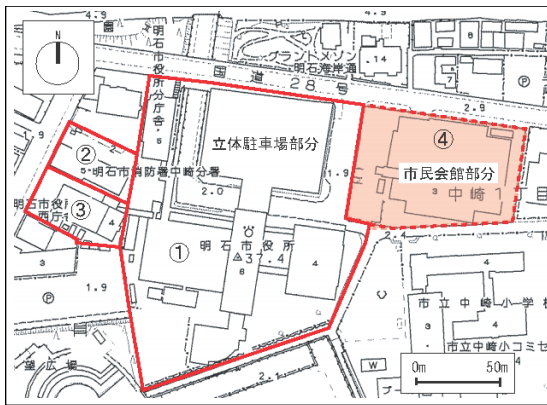
昭和 45 年に竣工した現市役所庁舎は、耐用年数とされる築後 50 年が近づいており、老朽化や耐震上の問題もあることから、市役所新庁舎整備に向けた取り組みを行っているところです。

今後、現庁舎の状況及び他自治体の建替え事例等をふまえながら、新庁舎整備に向けて検討を進めてまいります。

1 現庁舎の状況

(1) 敷地概要

- 市役所庁舎の敷地面積は、分庁舎等を含め約 24,300 m²です。
- 隣接する市立市民会館の敷地を含めると、約 31,000 m²になります。



①本庁舎・分庁舎敷地	21,078 m ²
②中崎分署棟敷地	1,473 m ²
③西庁舎敷地	1,791 m ²
庁舎敷地 (①+②+③)	24,342 m ²
④市民会館敷地	6,670 m ²
合計 (①+②+③+④)	31,012 m ²

(2) 建物概要

- 市役所庁舎の延床面積は、約 22,600 m²です。
- 複数の建物に分けて市の組織を配置しています。
- 南会議室棟以外の建物は、新耐震基準施行日（昭和 56 年 6 月）より前に建設されています。

建物	築年月	延床面積	建物構造 (階数)
本庁舎 (窓口棟・事務棟)	S45 年 10 月	12,123 m ² ※1	鉄骨鉄筋コンクリート (地上 8 階、塔屋 1 階)
議会棟	S45 年 10 月	3,593 m ²	鉄筋コンクリート (地上 3 階、一部 4 階)
西庁舎	S45 年 3 月	2,017 m ²	鉄筋コンクリート (地上 2 階、一部 4 階)
分庁舎	S54 年 11 月	3,473 m ²	鉄筋コンクリート (地上 5 階、塔屋 1 階)
中崎分署棟	S47 年 6 月	416 m ² ※2	鉄筋コンクリート (地上 4 階)
南会議室棟	H19 年 4 月	992 m ²	鉄骨 (地上 2 階)
合計	-	22,614 m ²	

※1 窓口南会議室等、他 4 棟含む

※2 中崎分署棟 (消防署) の 3 階部分のみ市役所庁舎として利用

(3) 検討するにあたってのポイント

① 施設・整備の老朽化への対策

阪神・淡路大震災後の平成 14 年、市役所庁舎の耐震診断を実施した結果、本庁舎全体が耐震改修の必要な建物と判定されました。これを受け、耐震改修計画を立案し、工事費用等を試算したところ、必要な経費は、本庁舎等の耐震化、施設・付帯設備補修、仮庁舎建設費を含め、当時で約 60 億円と試算されています。

一方、老朽化した給排水管、電気設備などの全体改修については、施設の閉鎖期間や仮庁舎の確保など、大きな課題が発生すること、建築後 50 年近くなり、全体改修を実施しても、建物の長寿命化には繋がらないことなどから、近い将来の建替えは不可避であると考えられます。

② 構造上の制約

現在の市役所庁舎については、建物の構造的な制約から、基本的なレイアウトを変更することが困難であるため、現庁舎の課題（窓口等の狭隘化、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足等）とこれからの庁舎に求められる機能に対応していくためにも、建替えが必要となっています。

(4) 整備の基本的な方向

これからの市民サービスやまちづくり、中長期的な費用対効果の観点などから、構造・設備が時代に合わなくなってきた現在の庁舎の耐震改修や設備の全体改修を実施するより、今後社会から求められる機能や役割に対応可能な新たな庁舎を整備する方が、より望ましいと考えられます。

なお、平成 16 年度には、庁内の庁舎整備検討委員会において、新たな庁舎を建設し、耐震性の確保を図る方が、費用対効果の面でも望ましいとの結論が出ています。

また、平成 29 年 3 月策定の市役所新庁舎建設基本構想においても、一時的な補修による対応ではなく、建替えの方向で整備を進めることを基本的な方向としたところではあります。

については、これまで様々な検討を行ってきた結論として、新たな庁舎を整備することとします。

2 他自治体の本庁舎の建替え事例

現在計画中的のものも含め、本庁舎の建替え事例は以下のものがあります。

(1) 市有地に市所有建物（現地建替）

① 高砂市（人口 90 千人）

新庁舎の整備地について、現在地を含む 4 カ所を候補地として検討。事業費や都市計画法上等の制約等の観点から現在地に新庁舎を建設することを決定。

㊦ 建替場所：現在地

㊧ 竣工：設計—平成 30 年 5 月まで 工事—平成 30 年度に着手、平成 32 年度竣工予定

㊨ 規模：地上 7 階 延 11,100 m²（期間短縮のため、仮設庁舎も建設）

南庁舎、西庁舎、防災センターは引き続き利用

㊩ 事業費：約 65.5 億円

② 高知県高知市（人口 333 千人）

新庁舎の整備地について、現在地を含む 3 カ所を候補地として検討。「市内中心部に位置」「必要面積が確保可能」「新たな用地の取得が不要」「市民の利便性」の観点から、現在地に新庁舎を建設することを決定。

㊦ 建替場所：現在地

㊧ 竣工：平成 27 年 10 月工事着手、平成 31 年 6 月竣工予定

㊨ 規模：地上 6 階、地下 1 階 延 32,420 m²

㊩ 事業費：約 160 億円

(2) 市有地に市所有建物（移転建替）

① 小野市（人口 48 千人）

現在地の 8 割は借地であり、将来的に要する維持管理コスト、未来に向けたまちづくりのあり方などの観点から検討した結果、「別地を取得して新築（移転・新築）」という結論に至る。

幹線道路（国道 175 号）からのアクセスが良く、市内の公共施設や商業施設が集積する場所に移転することを決定。平成 28 年 3 月に用地取得。

㊦ 建替場所：移転（現在地から北東 1 km）

㊧ 竣工：設計—平成 29 年度中 工事—平成 30 年度に着手、平成 32 年 3 月竣工予定

㊨ 規模：地上 6 階、地下 1 階 延 10,900 m²

㊩ 事業費：約 51 億円

② 西脇市（人口 41 千人）

新庁舎の整備地について、現在地とカナート（商業施設）跡地の 2カ所を候補地として検討を実施。将来を見据えたまちづくりの観点、整備期間中の利便性の確保など総合的な観点から、カナート跡地に新庁舎を建設することを決定し、平成 28 年 7 月に用地取得。

- ㊦ 建替場所：移転（現在地から南東 1.5 km）
- ㊧ 竣工：設計—平成 29 年 10 月まで 工事—平成 30 年度に着手、平成 32 年度竣工予定
- ㊨ 規模：規模縮小して新設 延 7,350 m²（現 8,630 m²）
- ㊩ 事業費：約 59 億円

※市民交流施設（市民会館） 約 1,750 m²の整備費等含む。

(3) 民間ビルの賃借

① 愛知県高浜市（人口 48 千人）

新庁舎について、民間事業者から建物を 20 年間賃借。新庁舎の整備地については、現在地または以下の条件を満足する候補地の提案を事業者から募集し決定。

- ・高浜市内で交通アクセス等の市民にとっての利便性が良好であること
- ・市街化区域内であること
- ・市が求める庁舎、駐車場等が関係法令、基準に反しないこと
- ・新たなインフラ整備（道路拡張など大規模な整備）を要しないこと
- ・自然災害の危険が比較的少ないこと

- ㊦ 建替場所：現在地
- ㊧ 竣工：平成 28 年 12 月竣工
- ㊨ 規模：地上 3 階 延 4,881 m²（平成 29 年秋に竣工予定の会議棟を含む。）
- ㊩ 事業費：約 33.2 億円（20 年間賃借し、賃借料、維持管理費なども含めた費用総額）

(4) 民有地（借地）に市所有建物

① 鳥取県米子市（人口 149 千人）

市民の利便性のほか、中心市街地への影響を重視し、「市庁舎の建設位置は市街地の中心部またはその周辺地域とする」という結論に至り、民有地（借地）に移転。

- ㊦ 建替場所：昭和 5 年に建築された庁舎を現在の民有地に移転
- ㊧ 竣工：（第 1 庁舎）昭和 57 年竣工 （第 2 庁舎）昭和 50 年竣工
- ㊨ 規模：（第 1 庁舎）地上 6 階、地下 1 階 延 12,383 m²
（第 2 庁舎）地上 5 階、地下 1 階 延 2,428 m²
- ㊩ 事業費：約 35.4 億円（今後 30 年間、庁舎を使用した場合に必要と見込まれる経費）
（敷地面積 約 18,869 m²）

(5) 市（区）有地を有効活用

① 東京都豊島区（人口 287 千人）

区有地を含む市街地再開発事業によりマンション一体型の新庁舎を整備。地権者として、再開発ビルの権利変換分の床を取得するとともに、保留床を購入することで庁舎必要面積を確保。

保留床の購入費用については、旧庁舎の敷地を民間事業者にて定期借地により貸し付け、その地代の一括前払を受けることで賄い、区の負担なしで新庁舎を整備。

㊦ 建替場所：移転（旧庁舎から南 700m）

㊧ 竣工：平成 27 年 3 月竣工

㊨ 規模：（ビル全体）地上 49 階、地下 3 階 延 94,681 m²
（庁舎部分）1 階の一部と 3 階から 9 階 延 25,573 m²

② 東京都渋谷区（人口 224 千人）

現在地の一部を分譲マンション建設用地として民間事業者にて定期借地により貸し付け、その地代の一括前払を受ける代わりに、民間事業者が建設する庁舎棟を無償譲渡により取得する。区有財産の有効活用により新たな借金や既存の積立金を利用することなく、区の負担なしで新庁舎を整備。

㊦ 建替場所：現在地

㊧ 竣工：平成 27 年 11 月工事着手、平成 30 年 10 月竣工予定

㊨ 規模：（庁舎棟）地上 15 階、地下 2 階 延 31,400 m²
（住宅棟）地上 39 階、地下 3 階 延 60,420 m²