

### 3 新庁舎の整備方法について

#### (1) 整備方法の基本的な考え方

整備方法については、耐震診断（平成23年度実施）の結果を踏まえるとともに、経年劣化による老朽化や狭隘化などの現状と課題を考慮し、さらには整備の際の財源を念頭に置きながら、市庁舎の将来像を見据えて多様な視点の検討が必要であります。

特に、現庁舎は、建築基準法改正前の旧耐震基準で建設されており、防災拠点としての耐震補強対策が必要であり、また、建物をはじめ、設備についても経年劣化が著しく、維持管理の経費に無駄が生じています。

このような状況から、現庁舎「本庁舎（本館・新館・議会棟）及び東館」を建て替えるのか、また、耐震補強等の大規模改修を行うのか、建物ごとの整備方法において、いくつかの選択肢が考えられます。

ここでは、次のとおり、「建て替え」または「改修」の方向性を整理します。

#### 【「建て替え」または「改修」の方向性

◇現庁舎を「改修」する際は、旧耐震基準（昭和56年に制定された新耐震基準以前）で建設されていることから、耐震基準を満たしておらず、また、老朽化も著しいため、「改修」により整備したとしても、耐震補強工事及び大規模改修工事に多くの費用が必要となります。  
（一般的には、新築する経費の2/3程度の費用が必要となります）

◇庁舎に必要な面積（約15,000㎡）を考慮すると、大規模改修による面積の増床は難しく、現在の庁舎が抱えている狭隘等の根本的な解決にはなりません。

◇庁舎の「改修」による合併特例債の活用は、「新市建設計画」との整合が必要であり、状況によっては一般財源の負担増が考えられます。

◇改修後に建て替えを行う場合には、庁舎建設における有利な財源措置は望めないことから、合併特例債が活用できる期間に建て替えることが最適であり、将来負担の軽減が図られます。  
特に、築50年以上経過しており、耐震補強及び大規模改修を行ったとしても、一般的には、20年程度しか延命できないと思われれます。



現庁舎の耐震補強・改修及び増築による整備方法は想定せず、「建て替え」を基本とすることが望ましいと考えられます。

## (2) 整備方法の選定

### ① 庁舎整備におけるパターン化

現庁舎「本庁舎（本館・新館・議会棟）及び東館」を建て替える場合の整備方法においては、「全庁舎集約か、分散庁舎か」、「新館を再利用するのか」などの選択肢が考えられます。

現庁舎が抱える課題を把握し、さらには、財政状況や将来の高齢化、人口減少などを考慮したうえで、整備方法における「モデル的な整備パターン」を想定し、それらについて利便性や安全性、経済性など、様々な角度から検討・分析してより良い整備方法を選定していくことになります。

次のとおり、総合的で分かりやすく比較検討するため、庁舎整備における前提条件を付与するとともに、位置の決定を踏まえ、いくつかの整備パターンを想定します。

#### パターン化の前提条件

- ◇想定する必要床面積（約 15,000 m<sup>2</sup>）が確保できること。
- ◇「合併特例債」が活用できること。（改修は対象外）

※現庁舎の補強・改修及び増築による整備手法は想定しない。

#### 庁舎整備のパターン化

##### 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。

##### パターン2

⇒現在の敷地を利用し、新館は耐震補強により活用し、本庁舎（本館）及び東館を解体し、2つを集約した新庁舎を建設する。

##### パターン3

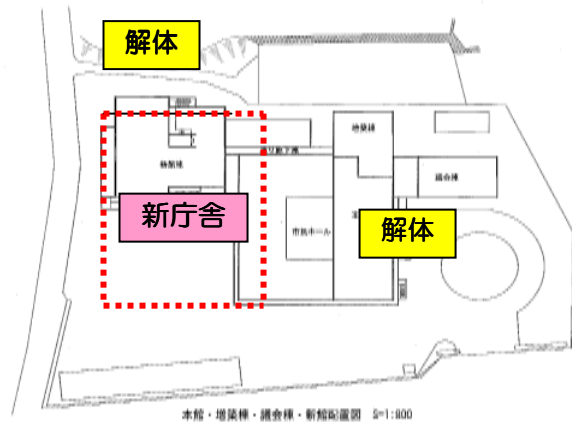
⇒現在敷地の利用と周辺市有地を利用しながら、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、必要な面積分による「分庁方式」の新庁舎を建設する。

・・・本庁舎・第2庁舎・第3庁舎の新築、又は、既存施設を活用した分庁。

## 【パターン化イメージ図】

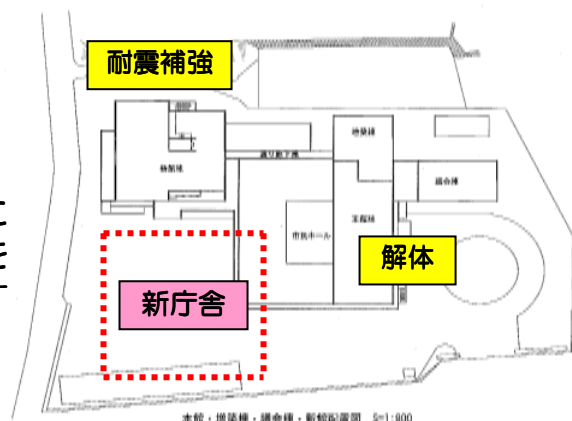
### パターン1

- 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。



### パターン2

- 現在の敷地を利用し、新館は耐震補強により活用し、本庁舎（本館）及び東館を解体し、2つを集約した新庁舎を建設する。



パターン3

■現在敷地の利用と周辺市有地を利用しながら、本庁舎（本館・新館）及び東館を全て解体し、必要な面積分による「分庁方式」の新庁舎を建設する。  
 ⇒本庁舎・第2庁舎・第3庁舎の新築又は、既存施設を活用した分庁。

〔久保町：柳田商店跡地〕

〔天神町：産文跡地〕



既存施設の活用

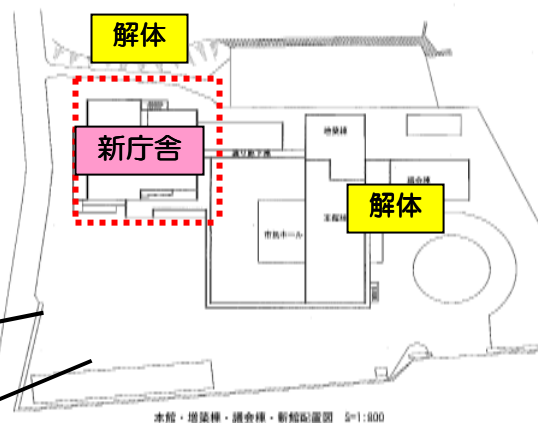
市民情報センター

既存施設の活用

まちなか交流プラザ

既存施設の活用

市民文化センター



本館・塔築棟・議会棟・新館配置図 S=1:800



東館配置図 S=1:800



### (3) 整備方法の選定における課題の整理

#### ① 「新館」の再利用の考え方

「新館」については、昭和55年に建設され、新耐震基準（昭和56年建築基準法改正）以前の建物であります。平成23年に実施した耐震診断の結果は、「耐震補強工事を実施して活用していくことに問題はない」とのことでありました。

しかし、耐用年数の残期間や設備等の老朽化、耐震補強後の使い勝手、さらには、合併特例債の活用などの状況を踏まると“耐震補強・改修により再利用”するのか、或いは、“解体”するのかの選択肢が考えられます。

整備方法（整備パターン2：新館は耐震補強により活用）の評価においても低評価であったため、「新館」の再利用における課題等の状況を次のとおり整理します。

#### 「新館」を耐震補強、改修する場合の課題等

- ◇耐震補強工事を実施したとしても、耐用年数は変わらないため、耐震補強後の使用期間（耐用年数）が限られており、数年後には、建替え等の検討が必須であります。
- ◇部分的にバリアフリー対応（出入り口の構造、階段・廊下・敷地内通路の表面、誘導ブロック等）になっていません。
- ◇機械、電気、空調、給排水設備等の耐用年数がすでに経過しています。
- ◇耐震補強工事と同時に設備改修工事を実施するため、新館での執務が行えず、大規模な仮設庁舎を新たに建設する必要があります。
- ◇新館の構造上、外付けの補強が困難であるため、庁舎内部に補強ブレースを設置することにより、事務室が分断され狭小になります。
- ◇新館を再利用して、新庁舎を建設する場合には、工事作業ヤードが狭く、工事関係者の駐車スペース等が新たに必要になります。また、完成後の来庁者駐車場は、現状と同規模となります。
- ◇新館を再利用する場合には、新庁舎の建築位置が本館跡地に限定されるため、効率的な庁舎計画が制限されます。
- ◇耐震補強工事、外壁改修工事、機械、電気等の設備改修工事、及びエレベーター改修工事の想定する概算事業費は、約420,000千円（免震構造にする場合の費用は別途）になります。
- ◇新館の改修に合併特例債を活用する際、「新市建設計画」との整合が必要になります。

## 「新館」建替えの判断における考察

「新館」の耐震補強工事及び機械、電気、空調、給排水設備の改修工事を実施する場合は、約4億2千万円の概算事業費が必要であります。

なお、財源として合併特例債を活用する際には、「新市建設計画」との整合が必要になります。

また、工事実施期間中は、「本館」を解体した場合と同様に仮設庁舎での執務が余儀なくされます。

補強工事完了後には、建物内部に補強ブレースが設置されることにより事務室が分断され、事務スペースが現状よりさらに狭小となり、来庁者や職員にとって著しく使い勝手の悪い庁舎になってしまいます。

さらに、耐用年数が少ない建物に多額の経費を投入して補強しても、その後の使用期間は限定されることになります。



総合的に判断すると現庁舎敷地に新庁舎を建設する場合は、「新館」を解体して、敷地の形状に合わせた新庁舎を建設することが理想であると考えます。

## ② 「分庁舎方式」の考え方

一般的に「総合庁舎方式」では、建物が高層化されて組織の配置が縦軸になりますが、「分庁舎方式」では、建物が分散することによって、組織の配置が横軸になることが考えられます。

横軸になることによって、建物の配置が歩ける程度の距離であれば職員の移動によるにぎわいの創出が想定されます。

また、仮設庁舎を兼ねることでコスト削減につながります。

しかし、ワンストップサービスが実現できないことによる市民サービスの低下や、棟数が増えることによる整備コストや維持管理費の増大が考えられます。

特に、業務部門ごとに窓口がある庁舎が異なるため、市民へ負担を強いる可能性があることや、業務部門ごとの庁舎が異なるため、複数の部門にまたがる場合の業務調整などが困難であり、非効率であります。

「分庁舎方式」については、整備方法における評価も低い状況でありましたが、課題等を次のとおり整理します。

### 市民サービスにおける課題

- ◇窓口機能の集約による“ワンストップサービス”が実現できません。特に、複数用件を一度に済ませることができません。
- ◇各建物にどの部署が配置されているか分かりづらいです。
- ◇来庁者の本庁と他の施設との移動に対する負担が増えます。（サービスの内容により、異なる庁舎へ移動することになる）
- ◇多様化する住民サービスに対して時間（調整）がかかります。

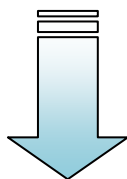
### 効率的な行政運営における課題

- ◇職員の各庁舎間の移動が必要となり、迅速な事務処理・意思決定ができない場合があります。（迅速な行政サービスの提供が図れない。）
- ◇部局間の意思伝達に無駄な時間を要します。
- ◇維持管理コスト（施設の維持費）が増大します。
- ◇複数の部門にまたがる場合の業務調整が困難であります。
- ◇職員間のコミュニケーション不足により、市民サービスの低下を招きます。
- ◇組織機構の改編への対応が難しくなります。
- ◇危機管理への円滑な対応に課題が残ります。（防災拠点としての確立）

窓口機能の集約によりワンストップサービスを確立し、来庁者の本庁と他の施設との移動に対する負担の解消と、行政の効率化による迅速な行政サービスの提供を図ることが必要であります。

また、東日本大震災では、防災・災害復興の拠点となる市庁舎において、大きな被害を受けた自治体が多数ありました。

そのため、新庁舎は、災害復興の拠点機能を備え、災害時の市民等の一時避難場所ともなり得る建物にしなければならないと考えます。



整備方法として「分庁舎方式」による庁舎整備は難しいと判断します。



## (4) 整備方法の決定

整備方法については、鹿沼市庁舎整備検討委員会において、評価された結果を尊重しながら、ワンストップサービスの実現性や整備コスト、さらに、来客用駐車場の台数などを勘案し、各整備パターンを検証しました。

前述の整備方法における課題により、長期的に見た費用対効果や利便性など、総合的に判断すると「新館の再利用」や「分庁舎方式」による整備方法は難しいことから、『整備パターン1』が、最も有利な整備方法であります。

### 新庁舎の整備方法の決定

#### 最も優位と決定した整備方法

- ◇ 新庁舎1棟に統合（既存の本館・新館・東館）して、整備する方法が最適であります。

#### 《決定した主な理由》

- ◇ 現庁舎が抱える分散化や狭隘化といった課題の解消や耐震性能の確保と合わせ安全性の高い庁舎とすることができます。
- ◇ 「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ります。
- ◇ “ワン部局・ワンフロア”を実現することができます。
- ◇ 「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ことが考えられます。
- ◇ 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す。特に利用しやすい駐車場の配置が可能です。（敷地内リーバス導線設定等）
- ◇ 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す。
- ◇ 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ます。
- ◇ 有利な財源として、「合併特例債」を有効に活用できます。

## ＜「木造・木質化」の基本的な考え方＞

本市における公共施設の「木造・木質化」については、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が平成22年10月に施行され、木材自給率50%の実現が目標になっています。それを受けて、平成24年7月に「鹿沼市公共施設木造・木質化基本方針」を策定し、市内の公共施設における木材利用を推進しています。

市庁舎整備における「木造・木質化」については、「鹿沼市公共施設木造・木質化基本方針」に基づき、地場産材の使用を基本に、市内外にアピールできるよう“木のまち鹿沼”として相応しい庁舎の実現を目指します。

一般的な「木造」については、建築基準法により、延べ床面積や階数などの制限があり、新庁舎に必要とされる面積、約1万5千平方メートルを考慮すると庁舎の機能上、難しい面がありますので、特に、防災拠点機能などの建物機能（用途）や規模、建築費等の状況を十分に精査し、適正な構造を検討する必要があります。

また、「木質化・木製化」については、内装等の木質化をはじめ、机や椅子などの庁用物品の「木製化」など、可能な限り木材を使用できるよう調査・研究を進めながら、積極的な検討が望まれます。

新庁舎の整備により、新たな需要などさまざまな生産活動を誘発することが想定されますので、地元企業の支援を見据えて地場産材や地場製品の地産地消を推進しながら、地域経済の活性化が図られるよう受注機会の拡大に努めることが必要であります。

### 「公共施設の木造・木質化の基本方針」に基づく実施状況

#### ＜平成24年度の建築物における木材利用の実績＞

⇒消防施設「栗野分署」の木質化・・・木材使用量：7.3m<sup>3</sup>



## <仮設庁舎計画の考え方>

現庁舎敷地に新庁舎を建設する場合には、本体工事に先立って本庁舎の解体をしなければなりません。新庁舎完成までの間、「仮設庁舎」が必要になりますので、市民の利便性を考慮し、現庁舎周辺などに「仮設庁舎」を確保する必要があります。

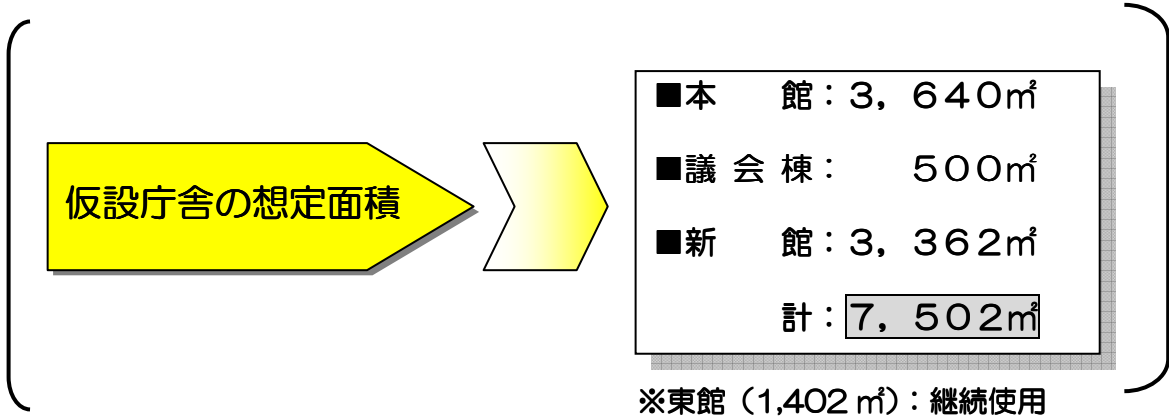
しかし、「仮設庁舎」には多額の費用がかかることが想定されますので、既存公共施設の活用をはじめ、有効な方法を検討しコスト縮減を図る必要があります。

「仮設庁舎」の場合、安全面や経済面から2階建てのプレハブを複数設置するのが一般的であり、そのリース料をはじめ、情報システム対策など移設に伴う費用、排水対策、駐車場整備などを合わせると多額の費用が見込まれます。

「仮設庁舎」で対応するには、利用可能な既存公共施設の調査や改修、効率的な部署の配置、さらに業務の分散による利便性の低下などを視野に入れながら慎重に検討する必要があります。

「仮設庁舎」については、いくつかの方法を想定し、次のとおり整理します。

## <仮設庁舎の状況>



## <有効な方法の検討>

### 【既存公共施設を有効活用できる床面積】

既存の公共施設における利用頻度を考慮しながら、空きスペースを有効活用します。次のとおり、有効に活用できる面積は、「3,503 m<sup>2</sup>」になります。

#### <仮設庁舎利用可能施設>

【市民情報センター】	：利用可能面積 (1,158 m <sup>2</sup> )	／想定職員数 (162 人)
【市民文化センター】	：利用可能面積 ( 816 m <sup>2</sup> )	／想定職員数 (114 人)
【御殿山会館】	：利用可能面積 ( 153 m <sup>2</sup> )	／想定職員数 ( 21 人)
【御殿山会館別館】	：利用可能面積 (1,058 m <sup>2</sup> )	／想定職員数 (148 人)
【まちなか交流プラザ】	：利用可能面積 ( 318 m <sup>2</sup> )	／想定職員数 ( 44 人)
	計 (3,503 m <sup>2</sup> )	／想定職員数 (489 人)

※市民利用の貸出機能の停止を前提とする。

※事務室利用を想定する。(会議室利用は想定しない)

※想定職員数は、参考値：「4.5 m<sup>2</sup>/人×1.13(物置)×1.40(通路等)」により算出する。

### 【工事工程の調整により現庁舎を利用する床面積】

新庁舎の配置におけるレイアウト調整や解体の工事工程の調整により、「本館棟」の一部(3階建部分)及び「議会棟」を使用します。

その際の床面積は、「2,943 m<sup>2</sup>」になります。

「本館」の一部及び「議会棟」を継続して使用し、新庁舎が完成後に対象部局が移転します。その後建物の解体工事を実施します。

・・・<「本館棟」の一部(3階建部分)及び「議会棟」：2,943 m<sup>2</sup>>

以上とおり、実現性のある有効な方法により、「仮設庁舎」の床面積を縮小し、効率的な「仮設庁舎計画」を検討します。

なお、仮設庁舎の必要面積は、次のとおりです。

仮設庁舎の必要面積

約 1,000 m<sup>2</sup>とします。

※想定床面積 7,502 m<sup>2</sup>－(既存公共施設 3,503 m<sup>2</sup>+現庁舎 2,943 m<sup>2</sup>)=1,056 m<sup>2</sup>