

4 新庁舎の位置について

（１）新庁舎位置の基本的な考え方

新庁舎の位置については、本市が目指す「まちづくり」の将来像を念頭に置きながら、市民の利便性の向上と市民サービスの効率化はもとより、まちの活性化も勘案し、さらなる発展の基盤となる位置であることが求められます。

また、地方自治法第4条第2項により、「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」ことから、市街地近郊を対象エリアとして新庁舎の位置を検討します。

新庁舎位置の考え方として、次の5つの視点を整理します。

1 まちづくり

本市の特性を活かし、都市基盤の整備はもとより、庁舎周辺地域の活性化や将来の発展性を考慮した市の中心拠点施設として、ふさわしい位置に立地することが望まれます。

また、本市の将来像の実現に寄与するため、総合計画や都市計画マスタープランなどと整合する位置が適当であります。

2 アクセシビリティ

市民が利用しやすい位置として、バス等の公共交通が利用しやすいことや、自家用車をはじめ、自転車や徒歩での来庁が安全に利用できることを視野に、人口重心による位置及び市域全体における地理的中心などを考慮した位置が望まれます。

3 環境性

周辺の生活環境への考慮も含め、周辺環境や街並みとの調和性を重視しながら、シンボル性のある景観形成が図れる位置が望まれます。

4 防災性

災害に強い立地として、類焼の安全性や災害復旧時の対応、さらに消防等関連施設との連携はもとより、優良な地盤の位置に立地することが望まれます。

5 実現性

優位な財源である「合併特例債」の使用期限を踏まえ、用地取得の確実性が高く、早い時期に建設することが可能な場所であると同時に、財政負担が軽減できるコストパフォーマンスの高い建設事業として、進めることが可能な場所であることが望まれます。



（２）候補地の選定

候補地の選定にあたっては、前述までの考え方を前提にしながら、現在の本庁舎敷地を含め、次の６箇所を新庁舎の建設候補地として抽出します。

抽出前提条件

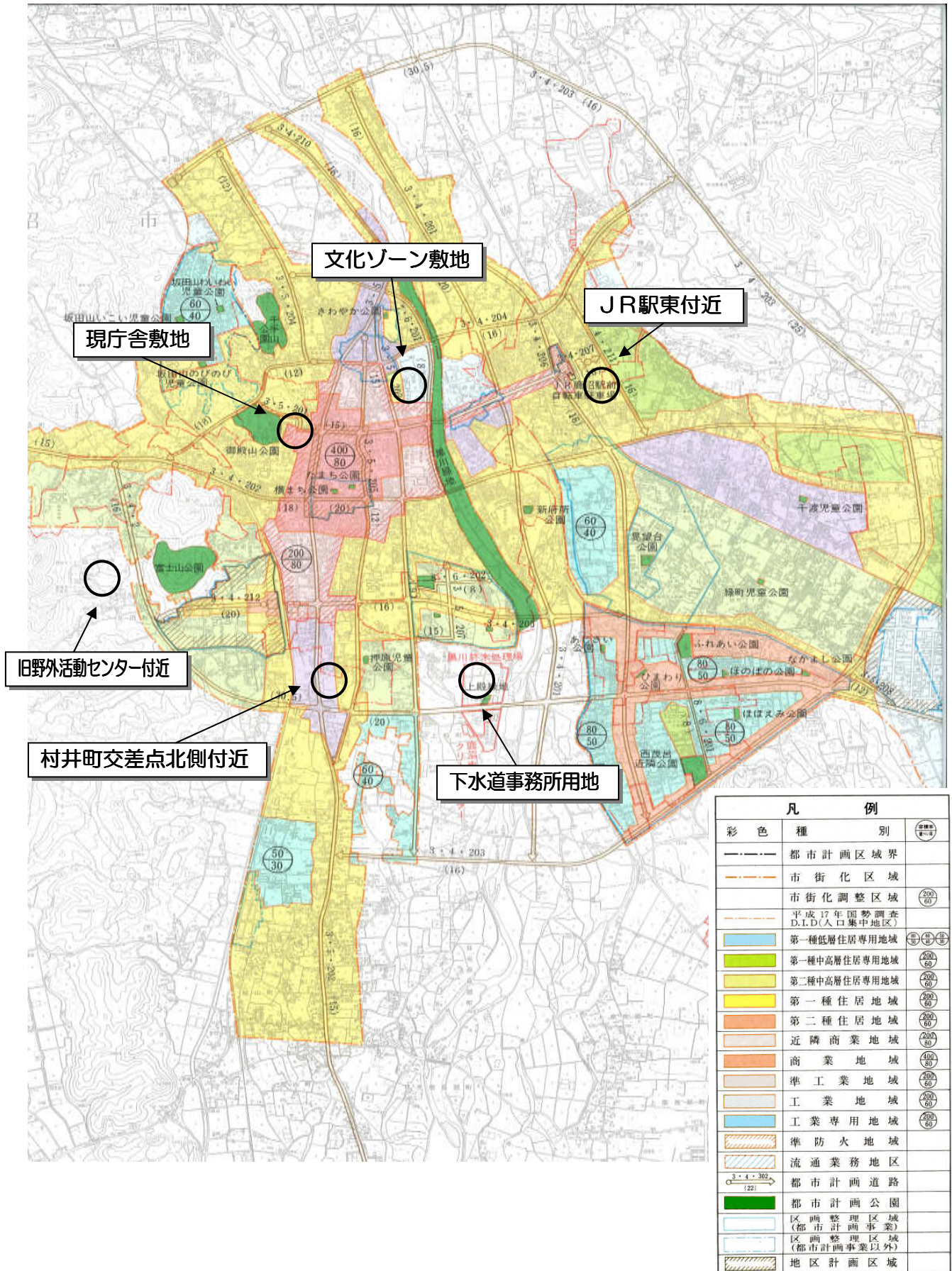
- ◇ 市民の利便性が高く見込める土地（場所）であること。
- ◇ 市街地近郊であること。（市街化調整区域含む）
⇒現庁舎敷地から直線距離で「2 km以内」とする。
⇒人口集中地区（D I D地区：人口密度が1 平方キロ：4,000 人以上）内、及び隣接しているエリア
- ◇ 家屋の立地の集積がなく、大規模建築が可能と思われる場所であること。
- ◇ 敷地の高度利用が可能であること。



<新庁舎の候補地>


No.	候補地	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	抽出理由
1	現庁舎敷地（今宮町） 【現敷地より：0km】	商業地域 （一部第1種住居地域）	80	400	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利便性や交通体系に優れる。 ・長年市民に親しまれてきた。 ・現本庁舎敷地：9,386 m²
2	文化ゾーン敷地 【現敷地より：0.7km】	工業地域 （一部第1種住居地域）	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・文化ゾーン内敷地の有効活用が見込める。 ・公共機関が集約される。 ・芝生広場（6,595 m²）を活用する。
3	JR 駅東付近（上野町） 【現敷地より：1.9km】	第1種住居地域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備計画（駅東通り）があり、良好な交通アクセスが見込める。 ・「JR 駅東」駅前広場と一体利用が可能である。
4	旧野外活動センター付近（日吉町） 【現敷地より：1.3km】	市街化調整区域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路が整備中（南大通り）であり、良好な交通アクセスが見込める。 ・西北部活性化に寄与する。 ・市有地：約 14,000 m²（旧千寿荘跡地倉）
5	村井町交差点北側付近 【現敷地より：1.6km】	準工業地域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・国道に隣接し、また、南大通りに近接していることから、良好な交通アクセスが見込める。 （国道 293 号線と南大通り交差点北側付近）
6	下水道事務所用地 【現敷地より：2.0km】	市街化調整区域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・東西南北の交通アクセスに優れる。 ・公共機関が集積される。 ・未利用市有地：約 25,000 m²

＜新庁舎候補地の位置図＞



＜新庁舎候補地の現況及び周辺環境等＞

新庁舎の建設候補地の「現況」及び「周辺環境との調和」、「シンボル性のある景観形成」の可能性を検討するため、次のとおり、候補地の現況をまとめます。

No.	候補地	現況写真	
1	現庁舎敷地（今宮町）		
2	文化ゾーン敷地		
3	JR駅東付近（上野町）		
4	旧野外活動センター付近（日吉町）		
5	村井町交差点北側付近		
6	下水道事務所用地		

＜新庁舎候補地の特性＞

No.	土地の所有	特 性	法令上の制限等
1	現庁舎敷地 市有地 (行政財産)	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、市民の利便性に良好な位置である。 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。 中心市街地の活性化とともに、近隣商店の活性化が期待できる。 長年市民に親しまれ定着している。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地が狭小である。 	<p>【都市計画法】 特になし</p> <p>【農 振 法】 農振・農用地区域外</p> <p>【農 地 法】 特になし</p> <p>【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域外（浸水想定区域外）</p> <p>【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率等）制限がある。</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">固定資産税路線価：32,370円/㎡</p>
2	文化ゾーン敷地 市有地及び一部国有地（法務局跡地）	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の市街地の中心にあり、国道293号から約300m北に位置し、バス路線も整備されており、市民の利便性に良好な位置である。 情報センターや商工会議所、図書館、公共職業安定所等の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。 近隣の商業施設を含め、多くの市民が集まる場所としてさらなる活性化の期待は大きい。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地が不足している。 用地買収に時間を要する。 	<p>【都市計画法】 開発協議</p> <p>【農 振 法】 農振・農用地区域外</p> <p>【農 地 法】 特になし</p> <p>【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域）</p> <p>【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率等）制限がある。</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">固定資産税路線価：32,370円/㎡</p>
3	J R 駅東付近 民有地 (用地交渉未実施)	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要地方道路宇都宮・鹿沼線から約500m北に位置し、J R 鹿沼駅のアクセスは好条件である。 都市計画道路の整備により、東部地区の活性化が期待できる。 J R 鹿沼駅との一体化により、新たな市のシンボルとし 	<p>【都市計画法】 開発協議</p> <p>【農 振 法】 農振・農用地区域</p> <p>【農 地 法】 農地転用等の許可</p> <p>【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域外（浸水想定区域外）</p> <p>【建築基準法】 用途地域が「第一種住居地域」であるため、床面積は、3,000㎡以下まで（用途変更必須）</p>

		<p>てPRできる。</p> <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR鹿沼駅東側を通る都市計画道路3・4・211（鹿沼駅東通り）が未整備である。 ・周辺道路整備が困難である。 ・住宅が密集し、発展性が望めない。 ・バス路線は未整備である。 ・用地買収に時間を要する。 ・旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・新たなまちづくりの指針が必要になる。 ・用途地域の変更が必要であり、時間を要する。 	<p>固定資産税路線価：26,060 円/㎡</p>
4	旧野外活動C付近 市有地及び一部民有地（用地交渉未実施）	<p>〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要地方道宇都宮日光線から約800m南に位置している。 ・都市計画道路（南大通り）の開通（H28年度予定）により、アクセスは好条件である。 ・西北部活性化が期待できる。 <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調整区域であるため、都市計画関連の手続きに時間を要する。（原則不可） ・用地買収（一部）に時間を要する。 ・調整区域により周辺開発はできない（発展性が望めない）。 ・旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・新たなまちづくりの指針が必要になる。 	<p>【都市計画法】都市計画決定・開発協議 【農振法】農振・農用地区域 【農地法】農地転用等の許可 【市ハザードマップ上の区域】災害想定区域外（浸水想定区域外） 【建築基準法】建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率等）制限がある。</p> <p>固定資産税路線価：18,191 円/㎡</p>
5	村井町交差点北側付近 民有地（用地交渉未実施）	<p>〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道293号に面し、バス路線も整備されており、市民の利便性に良好な位置である。 ・市街化区域の広大な空地利用が可能である。 <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用地買収に時間を要する。 ・旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・新たなまちづくりの指針が必要になる。 	<p>【都市計画法】開発協議 【農振法】農振・農用地区域外 【農地法】特になし 【市ハザードマップ上の区域】災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域） 【建築基準法】建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率）制限がある。</p> <p>固定資産税路線価：35,476 円/㎡</p>

<p>6 下水道事務所用地</p>	<p>市有地 (行政財産)</p>	<p>〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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。 • 東部高台地区や西北部とのアクセスも良好である。 • 市有地であるので、用地買収なく、時間的制約がない。 • 周辺には、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。 • リサイクルエネルギーの活用が期待できる。 <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> • 調整区域であるため、都市計画関連の手続きに時間を要する。（原則不可） • 用地買収の際の補助金の返還が生じる。 • 調整区域により周辺開発はできない（発展性が望めない）。 • 旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 • 新たなまちづくりの指針が必要になる。 • 一部未買収用地が有る。（72㎡） 	<p>【都市計画法】 都市計画変更・開発許可 【農振法】 農振・農用地区域（除外） 【農地法】 特になし 【ハザードマップ上の区域】 災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域） 【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率）制限がある。</p> <p>固定資産税路線価：無し</p> <p>標準宅地価格：15,366 円/㎡</p>
-----------------------	-----------------------	--	--

（３）位置選定の評価基準

前述した「新庁舎位置の考え方」をもとに位置選定の視点を整理し、その視点による土地の評価基準を設定します。

次の評価基準により、各候補地の立地の評価を行います。

１ まちづくり

評価軸	評価の視点
◇鹿沼性（鹿沼色）	① “木のまちかぬま” 等、まちづくりにおける「鹿沼らしさ」 ② 関連計画（総合計画、都市計画マスタープラン等）との整合性
◇市街地活性化及び発展性	① 周辺の情報、交流、文化等に関する集積度 ② 中心市街地の活性化への影響 ③ 新庁舎建設によって地域の活性化に繋がる可能性 ④ 都市基盤整備の促進（街路、交通、情報等） ⑤ 周辺の資産価値向上の可能性 ⑥ 周辺の未利用地の活用促進

２ アクセシビリティ

評価軸	評価の視点
◇交通アクセス	① 市民が利用しやすい場所（人口重心、地理的中心） ② 公共交通における交通体系（バス路線の数・路線網の集積性） ③ 自動車交通における幹線道路のネットワーク（幹線道路との繋がり） ④ 自転車及び徒歩による容易性（既存市街地との関係） ⑤ 他施設との複合サービスの可能性（官公庁施設の集約性） ⑥ 十分な駐車場（来庁者用、職員用）の確保

３ 環境性

評価軸	評価の視点
◇周辺環境	① 周辺環境や街並みとの調和性（緑地を有し良好な都市景観の創造） ② シンボル性のある景観形成の可能性 ③ 生活環境への配慮（周辺地域にお住まいの方々の生活環境保全）

4 実現性

評価軸	評価の視点
◇用地取得の容易性	①用地取得の確実性（土地の求めやすさ） ②敷地の形態，規模の柔軟性 ③取得コストの比較
◇経済性	①事業における財源計画（建設コスト「基礎・造成工事等」の財政への負担度） ②事業の実現性（関係法令や合併特例債活用等、建設スケジュールの実効性） ③工期短縮の可能性（基礎及び造成） ④工事期間中の騒音や交通安全対策

5 防災性

評価軸	評価の視点
◇防災拠点としての安全性	①災害対策本部としての立地性（災害に強い立地「類焼の危険度、地盤の高さ（水害有無）、地質の状況（液状化現象有無）」） ②災害時のアクセスの容易さ、多様さ ③避難者等オープンスペースの確保（援助活動の容易性） ④消防等関連施設との連携の容易性

（５）候補地の評価結果

＜庁舎の位置における評価結果＞						
評価の視点	候補地No.1	候補地No.2	候補地No.3	候補地No.4	候補地No.5	候補地No.6
1.まちづくり ＜24点＞	16.6	16.1	12.2	9.5	13.9	13.9
2.アクセス性 ＜18点＞	12.9	13.2	9.3	6.1	11.2	11.0
3.環境性 ＜9点＞	6.0	6.2	5.0	4.7	5.4	6.0
4.実現性 ＜21点＞	14.1	10.6	9.0	12.8	10.8	15.2
5.防災性 ＜12点＞	8.0	6.8	6.7	6.7	8.0	8.1
平均得点数	57.5	52.8	42.0	39.7	49.2	54.1

＜考 察＞

最も平均得点の高かったのは、「候補地No.1」（現庁舎敷地：57.5点）であり、評価者20名中8名が「1位評価」、4名が「2位評価」としました。

次に、「候補地No.6」（下水道事務所用地：54.1点）であり、評価者20名中5名が「1位評価」、5名が「2位評価」としました。

「候補地No.1」については、評価項目『5つの視点』において、他の候補地に比べ、バランスの取れた得点をしています。

特に『まちづくり』をはじめ、『アクセス性』、『実現性』において、高評価となっています。

「候補地No.6」については、『実現性』、『防災性』において、候補地中、最も高評価でありました。

しかし、『まちづくり』において、「候補地No.1」と比べ、低評価となっています。これは「候補地No.6」が「市街化調整区域」であるため、「市街地活性化及び発展性」が望めないことから低評価になっていると思われます。

「候補地No.2」（文化ゾーン敷地：52.8点）は、平均得点3位であります。上位2候補地と比べ、『実現性』、『防災性』が低評価となっています。

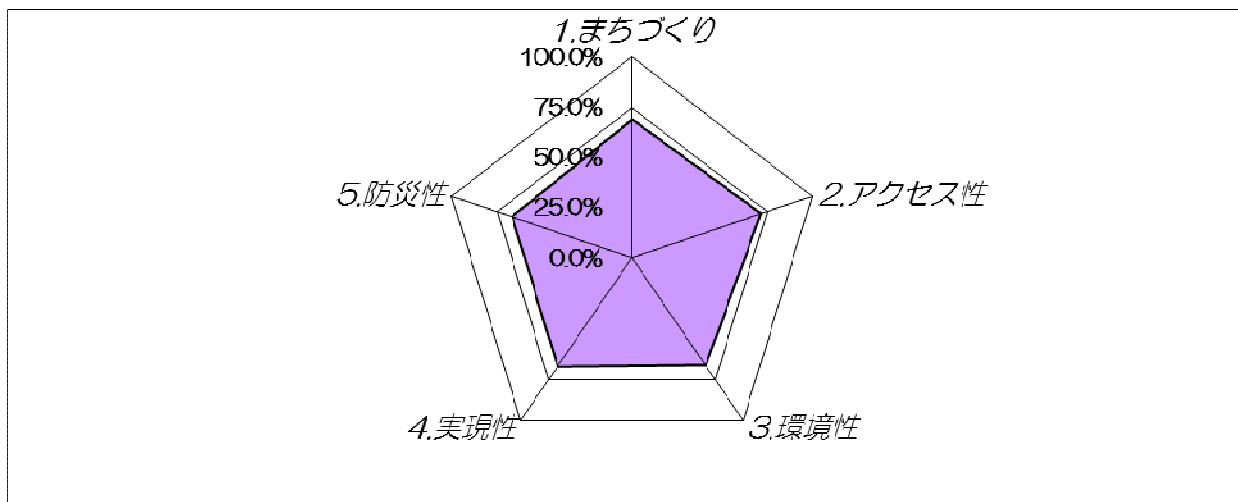
「候補地No.3」（JR駅東付近：42.0点）は、他の候補地と比べ、全体的に低評価ですが、特に『実現性』において著しく低評価でありました。

「候補地No.4」（旧野外活動センター付近：39.7点）は、他の候補地と比べ、全体的に低評価ですが、特に『アクセス性』、『環境性』において著しく低評価でありました。

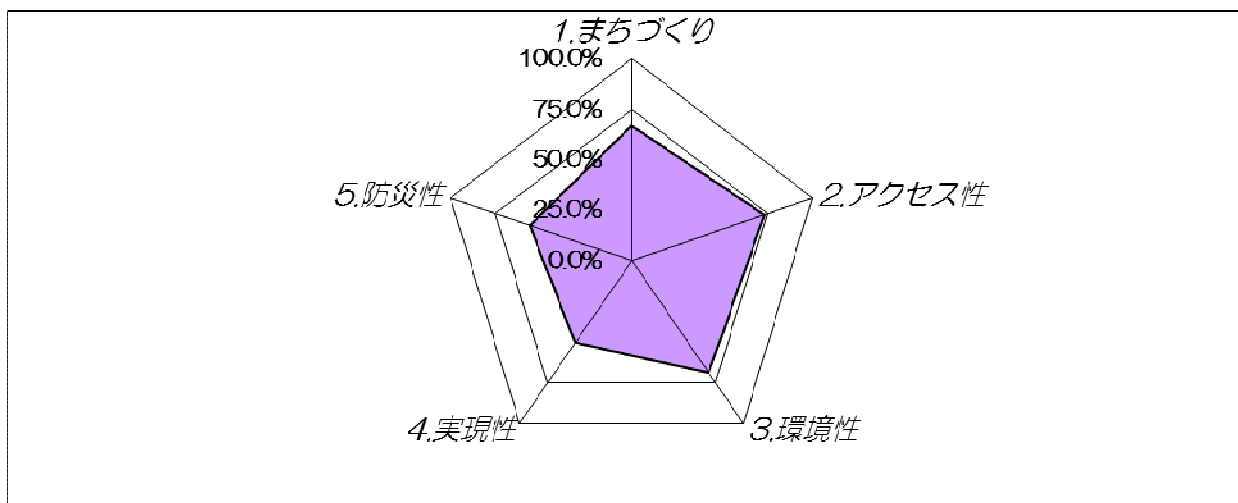
「候補地No.5」（村井町交差点北側付近：49.2点）は、『実現性』において低評価であります。「候補地No.3」及び「候補地No.5」においては、市有地が無く、全て「用地買収」をしなければならないことが影響していると思われます。

【候補地の評価における評価軸（5項目）レーダーチャート】

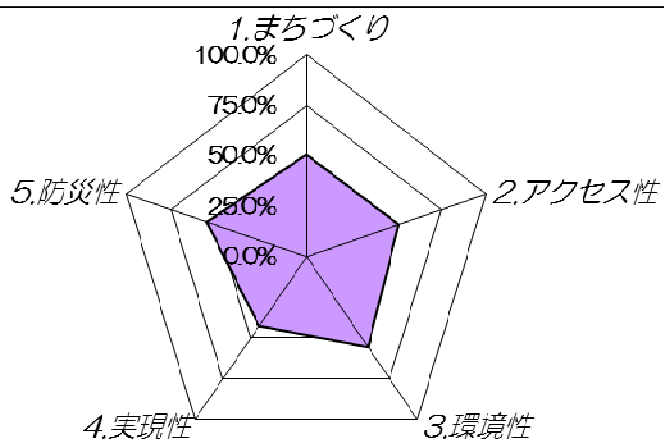
候補地1（現庁舎敷地）の評価結果（平均得点より）



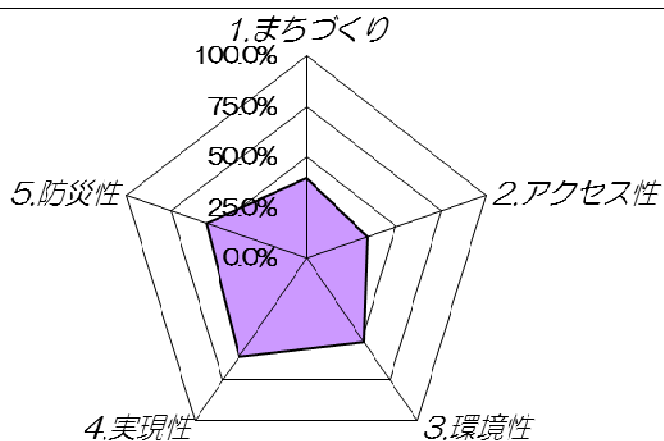
候補地2（文化ゾーン敷地）の評価結果（平均得点より）



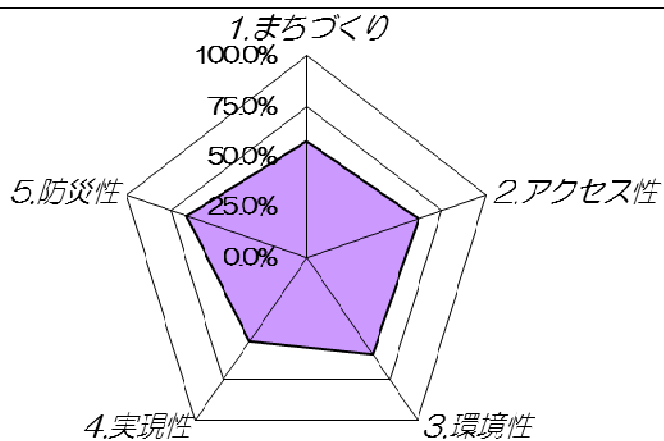
候補地3（JR 駅東付近）の評価結果（平均得点より）



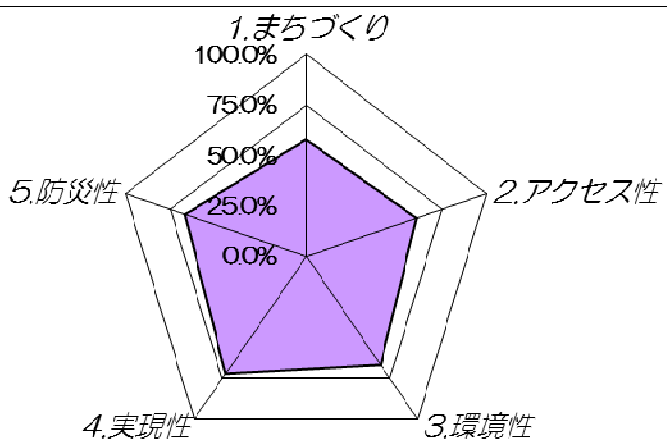
候補地4（旧野外活動C付近）の評価結果（平均得点より）



候補地5（村井町交差点北側付近）の評価結果（平均得点より）



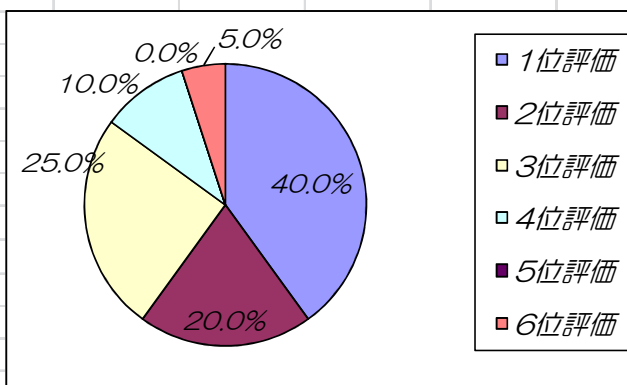
候補地6（下水道事務用地）の評価結果（平均得点より）



【各候補地毎の評価者人数割合】

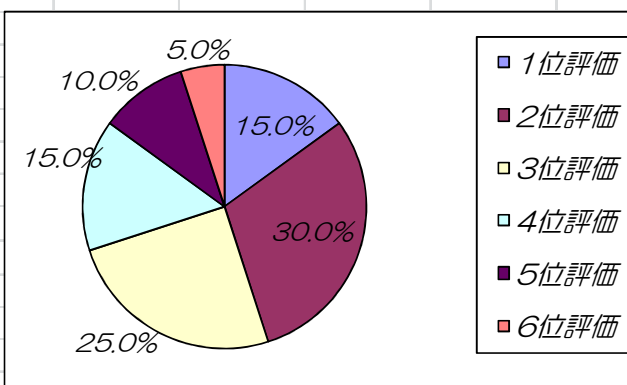
候補地No.1（現庁舎敷地）の評価者人数割合

順位	評価者人数	割合
1位評価	8	40.0%
2位評価	4	20.0%
3位評価	5	25.0%
4位評価	2	10.0%
5位評価	0	0.0%
6位評価	1	5.0%
合計	20	100.0%



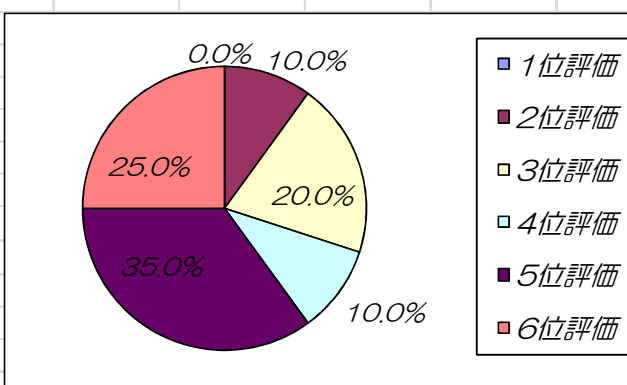
候補地No.2（文化ゾーン敷地）の評価者人数割合

順位	評価者人数	割合
1位評価	3	15.0%
2位評価	6	30.0%
3位評価	5	25.0%
4位評価	3	15.0%
5位評価	2	10.0%
6位評価	1	5.0%
合計	20	100.0%



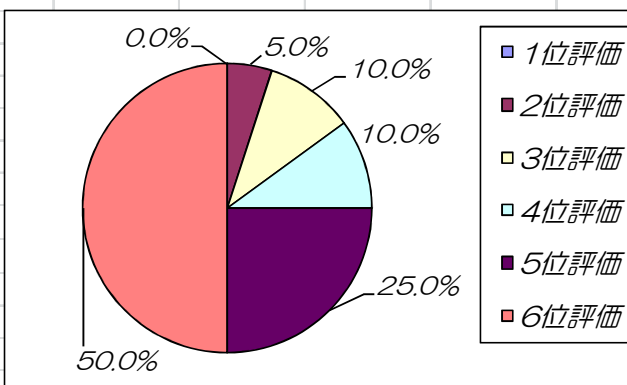
候補地No.3（JR駅東付近）の評価者人数割合

順位	評価者人数	割合
1位評価	0	0.0%
2位評価	2	10.0%
3位評価	4	20.0%
4位評価	2	10.0%
5位評価	7	35.0%
6位評価	5	25.0%
合計	20	100.0%



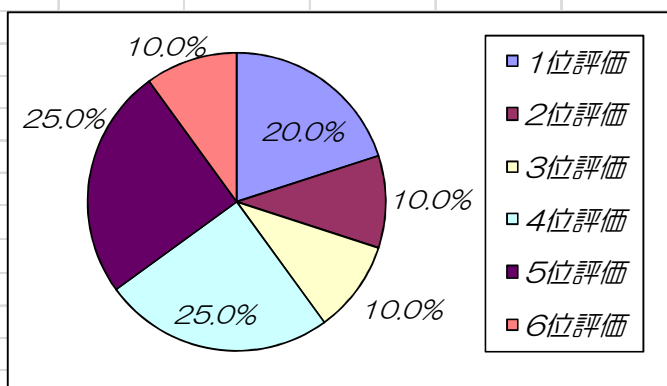
候補地No.4（旧野外活動C付近）の評価者人数割合

順位	評価者人数	割合
1位評価	0	0.0%
2位評価	1	5.0%
3位評価	2	10.0%
4位評価	2	10.0%
5位評価	5	25.0%
6位評価	10	50.0%
合計	20	100.0%



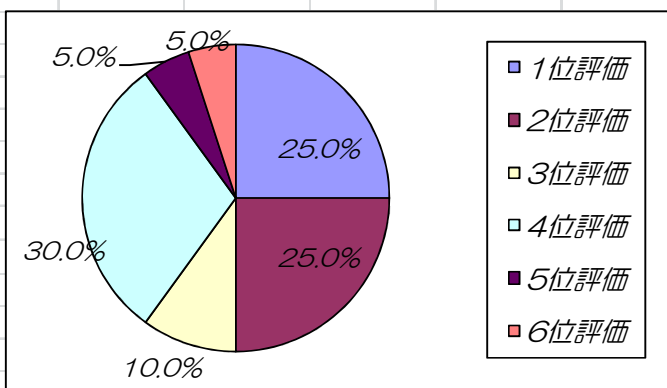
候補地No.5（村井町交差点北側付近）の評価者人数割合

順位	評価者人数	割合
1位評価	4	20.0%
2位評価	2	10.0%
3位評価	2	10.0%
4位評価	5	25.0%
5位評価	5	25.0%
6位評価	2	10.0%
合計	20	100.0%



候補地No.6（下水道事務所用地）の評価者人数割合

順位	評価者人数	割合
1位評価	5	25.0%
2位評価	5	25.0%
3位評価	2	10.0%
4位評価	6	30.0%
5位評価	1	5.0%
6位評価	1	5.0%
合計	20	100.0%



【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	下水道事務用地				●●●● ●

【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て評価しました。また、1 名（12.5%）が候補地 No.2（文化ゾーン敷地）を評価しています。

“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 名であります。その内 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て評価しました。また、4 名（40%）が候補地 No.5（村井町交差点北側付近）を評価しています。

（６）想定する新庁舎の位置

新庁舎の想定する整備位置については、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、次のとおり整理します。

庁舎位置の選定における基本的な方向

最終的な候補地として、評価した上位 2 箇所の候補地（現庁舎敷地・下水道事務用地）に絞り、より深く中身を精査しながら、この 2 箇所の候補地（現庁舎敷地・下水道事務用地）を基本に位置選定の方向性を整理します。

この「現庁舎敷地」及び「下水道事務用地」における評価の結果については、評価の点数が拮抗しており、また、候補地の特性も一長一短あることから、一つの候補地に絞り込むには難しい面があります。

そのため、「優位と判断した主なポイント」を次のとおり整理します。

<評価した際の主なポイント>

~~~~ 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。<br>⇒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<br>木質化：建築基準法の範囲内において特に制限なし。 | 木造：延床面積が 3,000㎡以下まで〔木造複数棟の連結方式〕<br>木質化：建築基準法の範囲内において特に制限なし。                                                              |
| 関連計画  | 特になし。                                               | 総合計画の見直しが必要である。<br>都市計画マスタープランの見直しが必要である。                                                                                |
| 都市計画法 | 特になし。                                               | 市街化調整区域に庁舎の建設は、原則不可である。<br>(都市計画法第 29 条及び第 34 条)<br>⇒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）が必要である。<br>⇒変更手続きに、2 年半から 3 年程度必要である。 |

新庁舎整備基本構想（案）

|               | ～～＜現庁舎敷地＞～～                                                             | ～～＜下水道事務所用地＞～～                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 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（D I D） | 人口集中地区内（D I D地区内）                                                       | 人口集中地区外（D I D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」の確保が見込める。<br>⇒効率的なレイアウトの実現による駐車場の確保及び東館跡地等周辺駐車場を活用する。 | 最大で「200 台」の確保が見込める。                                                                    |
| 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（72 m <sup>2</sup> ）がある。<br>⇒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） |

新庁舎整備基本構想（案）

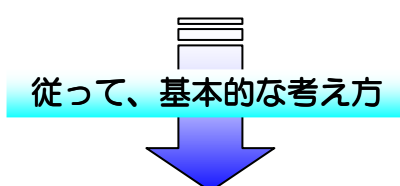
|            |                                                                         |                                                                                          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>～～＜現庁舎敷地＞～～</p>                                                      | <p>～～＜下水道事務所用地＞～～</p>                                                                    |
| 地質及び地盤等経済性 | <p>杭基礎工事：約 60,000 千円<br/>（地盤の軟弱が想定されるため、杭基礎工事は必要である）</p>                | <p>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 千円<br/>⇒地盤は砂利層が考えられ、直接基礎を想定している。</p>        |
| 高層化による経費   | <p>敷地が狭いため、高層化が想定される。<br/>⇒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。</p> | <p>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。</p> |
| 仮設庁舎の経費    | <p>仮設庁舎：7,502 ㎡・562,000 千円<br/>⇒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。</p>      | <p>特になし。</p>                                                                             |
| 文化財保護法     | <p>埋蔵文化財包蔵地(鹿沼城)：調査有</p>                                                | <p>特になし。</p>                                                                             |
| 防 災 性      | <p>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。</p>                           | <p>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。</p>                                            |
| ハザードマップの区域 | <p>特になし。<br/>⇒リスク管理上：特になし。</p>                                          | <p>災害想定区域 (0~0.5m未満の浸水想定区域)：黒川<br/>⇒リスク管理上：同時に被災する区域</p>                                 |
| 類焼の危険度     | <p>良好である。</p>                                                           | <p>良好である。</p>                                                                            |
| 地質の液状化現象   | <p>特になし。</p>                                                            | <p>特になし。</p>                                                                             |
| 消防等施設との連携  | <p>離れており、多少の時間的制約がある。</p>                                               | <p>近距離であり、良好である。</p>                                                                     |



以上のとおり 2 箇所の候補地の特性を整理し、検討した結果、“最も優位と判断できる「適地」”を選定することは難しい状況でありました。

新庁舎の位置の選定については、評価結果を尊重するとともに、各委員の意向を精査したうえ、当委員会の総意として、高い評価点であった2箇所を“優位と判断した候補地”とします。

なお、今後の新庁舎位置の選定においては、市民の利便性を勘案し、まちづくりや防災拠点の位置づけ、合併特例債の使用期限、及び整備コストの削減など、慎重な検討と総合的な判断が望まれます。



優位と判断した候補地の2箇所

- ◆庁舎位置の候補地として、「現庁舎敷地」及び「下水道事務所用地」が適地であると想定します。



<現庁舎敷地>



<下水道事務所用地>

## “現 庁 舎 敷 地”

### <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」であります。
- 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ります。
- 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ります。
- 中心市街地及び近隣商店の活性化が期待できます。
- 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、実現性は良好であります。
- 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」は良好であります。
- 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ます。

**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る駐車場の確保及び東館跡地等周辺駐車場を活用します。

：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ります。

## “下水道事務所用地”

### <優位と判断した主なポイント>

- 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ります。
- 幹線道路のネットワークにより、東部高台地区や西北部とのアクセスも良好であります。
- 用地確保において、一部分（72㎡）の用地買収が必要ですが、大部分が市有地であることから、土地の形状等土地利用上の支障はありません。
- 周辺には、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ります。
- 仮設庁舎が必要ないため、コスト削減が図れます。
- 広大な敷地が確保できるため、十分な駐車場の確保、及び建物の低層化の検討も可能であります。
- 将来的には、クリーンセンターと連携したリサイクルエネルギーの活用も期待できます。

**懸念：**まちづくりの進め方（都市計画関連 [まちなかの衰退・調整区域の市街化]）  
⇒新たなまちづくりの指針の作成及び現庁舎跡地の活用策が必要であります。

：整備スケジュールの制限（合併特例債活用）  
⇒都市計画上の手続き（関係機関調整）の促進が必須であります。

：国庫補助金の返還  
⇒目的外使用による補助金返還の可能性がります。

：防災拠点の位置づけ  
⇒黒川水系の災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域）への対応策が必要であります。

## < 「既存民間施設」等の庁舎による再利用の考え方 >

本市においても、中心市街地の空洞化の加速が危惧されていますが、庁舎等の公共施設や商業施設などを中心市街地に有する特性を踏まえると、来庁者をはじめとする交流人口は、本中心市街地のにぎわい創出の根幹的要素であります。

新庁舎の位置については、有利な財源である「合併特例債」の使用期限を考慮するとともに、市民の利便性があり、実現性を重視して位置の選定を検討してきました。

大型商業施設等の中心市街地に既存する民間施設等の活用については、施設改修による整備コスト（仮設庁舎費・工事費等）の削減や商業施設との複合化により市街地活性化の効果が期待できるとともに、市民サービスの向上につながり、街づくりの観点からも合理的な方法であります。

中心市街地に既存する民間施設の状況について、次のとおり整理します。

### < 想定される既存民間施設等 >

**ベ イ シ ア 店 舗** :〔敷地面積〕 18,967.29 m<sup>2</sup> (全64筆)  
〔構 造〕 鉄筋コンクリート造 3階建  
〔候補地5エリア内〕 〔床面積〕 13,147.40 m<sup>2</sup>  
〔建築年次〕 平成元年7月  
<25年経過：法定耐用年数⇒RC造店舗・・・50年>

**法 務 局** :〔敷地面積〕 2,798.95 m<sup>2</sup> (全2筆) 市:1,975.25 m<sup>2</sup>/法務局:823.7 m<sup>2</sup>  
〔構 造〕 鉄筋コンクリート造 3階建  
〔候補地2エリア内〕 〔床面積〕 3,291.87 m<sup>2</sup>  
〔建築年次〕 平成5年3月  
<20年経過：法定耐用年数⇒RC造事務所・・・50年>  
※現在の使用状況：バックアップセンター（コンピュータ室・紙データ）

**旧 N T T 施 設** :〔敷地面積〕 3,191.96 m<sup>2</sup> (全2筆)  
〔構 造〕 鉄筋コンクリート造 4階建  
〔候補地2エリア内〕 〔床面積〕 4,421.04 m<sup>2</sup>  
〔建築年次〕 昭和38年9月  
<51年経過：法定耐用年数⇒RC造事務所・・・50年>

◆  
**旧東京電力施設** :〔敷地面積〕 3,305.55 m<sup>2</sup> (全1筆)  
〔構造〕 鉄筋コンクリート造 3階建  
(坂田山) 〔床面積〕 1,814.95 m<sup>2</sup>  
〔建築年次〕 昭和57年3月  
<32年経過：法定耐用年数⇒RC造事務所・・・50年>  
※現在の使用状況：見龍堂デイサービス「さかた園」

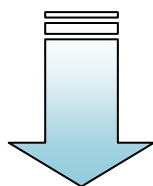
◆  
**大型商業施設** :〔敷地面積〕 17,473.07 m<sup>2</sup> (全27筆)  
(東末広町) 〔構造〕 鉄筋コンクリート造 3階建  
〔床面積〕 25,995.37 m<sup>2</sup>  
〔建築年次〕 平成元年4月  
<25年経過：法定耐用年数⇒RC造百貨店・・・50年>

◆  
大型商業施設等の中心市街地に既存する民間空き施設等の活用については、新庁舎に必要とされる面積（約 15,000 m<sup>2</sup>）を考慮すると規模的に難しい施設や、耐用年数における老朽化の状況により活用するには大変厳しい施設があります。

また、整備コストについては、「合併特例債」の活用を視野にすると、土地や建物の買収が必要であり、建物の改修方法にもよりますが、新築（市有地の場合）の整備費と比較しても大きなコスト削減にはつながらない面があります。

さらに、現状においては、営業中の施設や他の用途で使用している施設もあり、所有者等の意思表示がない限り検討すべきものではないと考えます。

特に、大型商業施設は、現在も営業中であり、新庁舎の整備のために動くべきものではないと考えます。



以上のとおり、既存民間施設等の活用については、新庁舎を整備すべき建物には、該当しないと判断します。