

# 下野市庁舎建設基本構想

平成 22 年 5 月

下 野 市

# 目 次

1	はじめに .....	1
2	検討の経緯 .....	1
3	新庁舎の必要性について .....	2
4	分庁方式と本庁方式について .....	7
5	建設時期について .....	8
6	財源について .....	8
7	既存施設の利活用について .....	10
8	庁舎建設位置(候補地)について .....	10
参考	庁舎建設委員会での建設位置(候補地)検討経緯 .....	12
別紙 1	国分寺・南河内・石橋庁舎の現況 .....	15
別紙 2	庁舎建設に係る関連法令等の比較 .....	16
別紙 3	3 候補地の評価結果 .....	17
別紙 4	庁舎建設候補地位置図 .....	18

## 1 はじめに

本市は、地方分権の進展や少子・高齢化、厳しい財政状況、住民ニーズの多様化などの社会経済状況の変化に的確に対応するため、平成 18 年 1 月に南河内町、石橋町、国分寺町の 3 町が合併し、新市「下野市」として誕生いたしました。

現在、本市の庁舎は合併協議会の協議結果に基づき、当面は分庁方式により関連の深い部・課を可能な限り同一となるよう配置するとともに、既存施設の有効活用を図り、移転時における大規模な施設改修等が生じないよう配慮したものとなっています。また、合併協議会では住民参加による庁舎建設委員会等を設置し、新庁舎の建設について検討する旨の合意がなされました。これらに基づき、平成 20 年 3 月には市民参加による「下野市庁舎建設委員会」が設置され、約 1 年 9 か月 11 回にわたる慎重な検討が行なわれました。

この基本構想は、庁舎建設委員会の答申を尊重し策定したもので、これまでの新庁舎に係る検討経緯や現庁舎の課題、問題点等を整理し、今後策定される庁舎建設に係る「基本計画」「基本設計」「実施設計」等の各段階において、より具体的に個別の事案の検討を行う際の基本となり、新庁舎建設の指針となる基本的な考え方を示すものです。

## 2 検討の経緯

### 合併協議会における検討

新庁舎建設の位置を含めた新市の事務所の位置については、合併協定項目の中でも、合併の方式、合併の期日、新市の名称とともに特に重要な基本 4 項目として位置づけられ、合併協議会においても約 1 年間にわたり慎重かつ活発な議論がなされました。

最終的には、「新庁舎については、自治医大周辺の 2 か所を候補地として、住民参加による庁舎建設委員会等を設置し、建物の規模・建設の時期・財政状況等を検討し建設する」との協議・確認がなされました。

### 庁舎建設プロジェクトチームにおける検討

新庁舎の建設には多額の経費が必要となり、建設準備金の積み立てや合併特例債の活用など、多方面から慎重な検討が必要になります。全庁的な体制で検討を加えるため、庁内にプロジェクトチームを組織し庁舎建設に関する諸課題を検討しました。

#### 庁舎建設委員会における検討

庁舎建設委員会は、新庁舎建設に係る市長の諮問に応じ、市の将来を見据え必要となる庁舎建設に係る基本構想の策定について審議を行うため、平成 20 年 3 月に設置され、以降 1 年 9 ヶ月、11 回にわたる委員会を開催し慎重に協議を重ねてきました。

委員会では、新庁舎建設の必要性を検討するため、国分寺、南河内、石橋の 3 庁舎の現状について現地視察を行うとともに、新庁舎の建設は市の財政運営にも影響を及ぼすことから、財源・建設時期など多くのことを念頭におき、活発な意見交換の中で「1 箇所に統合した庁舎を新築する」という大きな方向性を導きだしました。

その後、合併協議時に新市に委ねられた新庁舎の建設位置(候補地)について、候補地の現地視察も行いながら積極的な議論を重ね、最終的に一つの候補地を選定し市長に答申がなされました。

#### 議会庁舎建設特別委員会における検討

市議会庁舎建設特別委員会は、庁舎建設委員会から市長に答申のあった「基本構想」について、議会として協議を行うため平成 21 年 12 月に設置され、6 回にわたり慎重に協議がなされました。特に庁舎の位置については、庁舎建設委員会で議論された 3 か所の候補地(自治医大北側県有地、自治医大駅西側、国分寺庁舎)と新たに提案された 1 か所の候補地(石橋第 3 工業団地)、合わせて 4 候補地について協議されました。

その結果、市議会としても庁舎建設委員会から市長に答申のあった「庁舎建設基本構想」について、承認するとの結論に達しました。

### 3 新庁舎の必要性について

#### 現庁舎の課題

国分寺、南河内、石橋の各庁舎の現状は、次のとおりです。

(詳細は、15 ページ別紙 1 参照)

#### 施設・設備の老朽化

国分寺庁舎は昭和 55 年、石橋庁舎は昭和 35 年、南河内庁舎は昭和 49 年に建設され、一番新しい国分寺庁舎でも築 29 年を経過しています。石橋庁舎は築 49 年、南河内庁舎も築 35 年を経過しており、特に石橋庁舎は老朽化が進んでいます。いずれの庁舎も老朽化にともない、施設の改修や空調・衛生・電気設備等の補修を繰り返しながら対応していますが、機能面からも適正な市民サービスが図れ

ていません。

#### 庁舎の狭隘化

石橋庁舎には教育委員会と健康福祉部が配置されていますが、事務室が狭いため、健康福祉部の高齢福祉課と健康増進課は保健福祉センターきらら館の事務室を活用しています。国分寺庁舎でも会議室を事務スペースとして活用するなど、事務スペースに余裕がありません。

#### 耐震性の問題

現在の3庁舎は旧耐震基準による建築のため、現在の基準と比較して耐震性が低いと考えられます。南河内庁舎については、平成12年度に実施した耐震診断結果、耐震壁が少ないなどの理由から柱や梁の随所にひび割れが見られ、現在の基準にあった建物とするためには、鉄骨ブレースの新設や鉄筋コンクリート壁の増設等の補強が必要になります。また、国分寺庁舎はイントラネット基盤整備により、防災システムを備えた機能を有するなど災害対策の拠点施設として機能しなければならないため、現庁舎を引き続き利用する場合には、耐震補強を検討する必要があります。

#### 都市計画道路の課題

国分寺庁舎には、敷地内に都市計画道路(幅員17m)が計画されているため、計画どおり施工された場合は、敷地及び庁舎事務室が大幅に減少します。

#### バリアフリーへの対応

公共施設には高齢者等に配慮したバリアフリーへの対応が必要とされますが、各庁舎とも抜本的な対応が求められています。

#### 分庁方式による弊害

行政部門が3庁舎に分散しているため、それぞれの庁舎に市民課窓口を設置していますが、利用者の用件が各部局にまたがるような場合に市民サービスが図れない事案も発生しています。また、効率的な行政運営からも市民のニーズに対して迅速な対応が求められていますが、決裁などで各庁舎間の移動に時間を要することや保管公文書(倉庫)が分散しているなど非効率となっています。

#### 新築と耐震改修・増改築

現庁舎はいずれも建築年次が古く、老朽化や耐震性等に問題を抱えています。新庁舎を「新築」する場合と現在の3庁舎を「耐震改修・増改築」する場合のおおまかな事業費の比較検討を行うため表2及び表3のような試算を行ない、新築の場合が約51億円、現在の3庁舎を「耐震改修・増改築」する場合が約20億円と想定いたしました。

〔 庁舎床面積 〕

庁舎の床面積を算定するにあたり、まず新庁舎に配置される職員数を想定しました。平成 20 年 4 月 1 日現在の職員数は 442 名（特別職 4 名を除く。派遣、休職、再任用職員含む。）ですが、「下野市定員適正化計画」によると、平成 27 年度の計画職員数は 398 名（特別職を除く。）となります。この内、本庁舎内に勤務する職員数を特別職 4 名と社会福祉・児童福祉、小中学校・給食センター等の出先機関と図書館等を除く 322 名とし、総数を 326 名と想定しました。

これらの職員数をもとに、床面積は次の 3 種類の方法により比較検討しました。

総務省起債対象事業費算定基準
国土交通省新営庁舎面積算定基準
現庁舎の床面積

国土交通省の算定基準には、医務室、売店、防災対策室、記者室、電算室等が含まれ、最大限必要と思える基準であると考えられます。一方、総務省起債算定基準は、電話交換室等の不要な機能も含まれますが、標準的な面積と考えられます。現庁舎の床面積には、現在使用されていない議場や玄関、ホール等の庁舎ごとに重複する機能が含まれていますが、今後の庁舎には「災害や震災等の防災拠点としての機能」「情報化への対応」「必要な諸機能空間等」による床面積の増加分や臨時職員等に係る床面積分も加味する必要があると考えられます。

以上のことから、今後の必要面積の増加分を見込むとともに空間の効率的な運用を図るため、庁舎の規模を約 10,000 m<sup>2</sup>（文書保存書庫、車庫含む）と想定しました。

表 1

単位: m<sup>2</sup>

区 分	総務省起債対象 事業費算定基準	国土交通省新営 庁舎面積算定基準	現庁舎の床面積
事務室	3,266.6	3,194.0	2,099.0
附属面積	倉庫	424.6	1,311.0
	会議室等	2,282.0	2,462.3
		設備関係	991.0
	合計	2,706.6	3,773.3
玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	2,389.2	2,870.0	2,256.7
車庫	1,000.0	720.0	1,148.1
議事堂	840.0		1,220.9
合 計	10,202.4	12,240.2	10,498.0

〔 庁舎敷地面積 〕

庁舎の敷地面積は必要最小限とすることが基本ですが、今後の庁舎には良好な都市景観を形成するための緑地等の整備のほかに、災害時の防災拠点としての機能空間や市民イベント等の広場、会議重複時等に臨時的に利用できるスペースの確保が必要であると考えられ、可能な限り広場等のオープンスペースを広く確保する必要があります。

このような考え方にもとづき、庁舎に必要な敷地面積を約 25,000 m<sup>2</sup>と想定しました。

庁舎の建築面積 = 約 3,000 m<sup>2</sup>

〔 庁舎想定床面積から階層を総務省起債基準の 4 階建以下と想定 〕

附属棟の建築面積 = 約 1,000 m<sup>2</sup>

〔 車庫(40 台分)等を想定 〕

オープンスペース(広場) 緑地等 = 約 5,700 m<sup>2</sup>

来庁者・公用車駐車場 = 約 6,300 m<sup>2</sup>

〔 210 台 × 30 m<sup>2</sup> / 台 (共有通路部分含む) を想定 〕

職員駐車場 = 約 9,000 m<sup>2</sup>

〔 300 台 × 30 m<sup>2</sup> / 台 (共有通路部分含む) 自動車利用率を約 9 割とし、本庁舎勤務職員 326 人に対する職員駐車場は 300 台と想定 〕

〔 現庁舎の耐震化概算事業費 〕

本市は合併協議により分庁方式とし、国分寺・南河内・石橋の 3 庁舎に分散している現状にあります。仮に、この分庁方式を今後も継続とした場合、建築年次が古く老朽化している石橋庁舎や平成 12 年度に耐震診断を行い耐震改修が必要と判断された南河内庁舎、昭和 56 年の建築基準法改正(地盤に対する構造設計の基準改正)以前に建築された国分寺庁舎を長期にわたり引き続き利用するには、現在の基準に合う耐震性能を確保するため耐震補強を行うとともに、建物自体を長持ちさせ将来的にも利用できるように、屋外防水・給排水管・電気機械設備等の大規模な改修工事が必要とされます。

表 2

## 新たに庁舎を建設する場合の概算事業費

項 目	規 模	単価設定	事業費
用地取得費	25,000㎡	2.4万円/㎡	600,000千円
庁舎建築工事費	9,000㎡	40万円/㎡	3,600,000千円
附属棟建築工事費	1,000㎡	12万円/㎡	120,000千円
外構工事費	21,000㎡	2万円/㎡	420,000千円
付帯設備・備品等			250,000千円
設計料・監理料	本体工事費の3%		110,000千円
合 計			5,100,000千円

(注) ・ 建築面積は、総務省起債対象事業費算定基準を用いた標準的な面積 10,000 ㎡を想定  
 ・ 敷地面積は、庁舎建設面積、附属棟、駐車場、オープンスペース等 25,000 ㎡を想定  
 ・ 用地取得費には、造成費、移転補償費を含む。

表 3

## 新たに庁舎を建設する場合と現 3 庁舎を耐震改修した場合の比較

新たに建設するとした場合		現庁舎を耐震改修するとした場合	
総 額	5,100,000 千円	総 額	2,028,490 千円
一般財源	3,100,000 千円	一般財源	2,028,490 千円
地方債(合併特例債)	2,000,000 千円		
庁舎建築費計	4,500,000 千円	国分寺庁舎	864,850 千円
庁舎建築工事費	3,600,000 千円	南河内庁舎	599,100 千円
附属棟建築工事費	120,000 千円	石橋庁舎	392,880 千円
外構工事費	420,000 千円	下水道庁舎	171,660 千円
付帯設備備品等	250,000 千円		
設計料・監理料	110,000 千円		
用地取得費計	600,000 千円		
既存の市有地に建築する場合には 用地取得費は不要 周辺道路や上下水道の整備は見込んでいない 現庁舎の撤去費用は想定に含まれていない		国分寺庁舎については都市計画 道路の計画があり、予定とおり施工 された場合は約 1,100㎡の事務室 等が現状より減少する 仮庁舎の建設費用等は含まれて いない	

合併特例債の活用には、新市建設計画に基づく事業であることが必要となるため、  
 現庁舎の耐震改修の場合には合併特例債の活用は見込めない。  
 (本市の新市建設計画では、新庁舎建設を位置づけている。)



#### 〔 新庁舎建設の必要性 〕

このような諸条件を想定して、「引き続き分庁方式とし3庁舎それぞれに耐震補強と増改築を実施し引き続き使用する場合」と「本庁方式とし1箇所に統合した新庁舎を建設する場合」とを比較すると、まず、短い期間の比較では、現在の3庁舎を耐震改修・増改築した方が、一時的な負担は軽減されるといえます。

しかし、耐震補強と増改築を実施しても建物本体の劣化は進むため建物本体の寿命が著しく伸びるということはなく、3庁舎を耐震補強・増改築し引き続き使用していく場合でも、近い将来には新しく庁舎を建設する必要が生ずることになります。

このように、中・長期的に考えると、耐震改修・増改築の事業費は新築と比較して高額になる可能性もあります。また、耐震補強等の工事中は仮庁舎を設置する経費も必要になりますが、石橋庁舎では仮庁舎の設置場所の確保にも困難を伴う可能性があり、設備等の維持管理においても、ランニングコストの軽減を図ることが新築ほどは見込めず、耐震改修・増改築には、耐震工事による鉄骨ブレースや耐震壁の設置にともない事務室面積の縮小もあります。

一方、本庁方式とし新築した場合は、当初の建設費用は高額であるものの長期間使用することができ、合併特例債を有効に活用することも可能になります。また、防災の拠点づくりや市民の利便性、行政業務の効率化などのメリットのほか、設備等の維持管理が容易でありランニングコストの軽減を図ることが可能になります。また、本庁方式による庁舎新築の場合でも、旧庁舎の一部であれ継続使用をする場合には、分庁方式を継続する場合と同様に改修費用が必要になります。

したがって、中・長期のトータルのライフサイクルコスト（建築コストだけでなく、維持管理や改修・解体に必要な経費までも含めた建物の生涯コスト）を考慮すれば、耐震改修・増改築を実施し引き続き使用する場合に比べ、本庁方式とし1箇所に統合した新庁舎を建設する方が有利と考えられるため、長期的視野に立って利用することが可能で、経済性・機能性に配慮した新庁舎を建設することとします。

経済性・機能性に配慮した新庁舎を建設します。

#### 4 分庁方式と本庁方式について

現在、行政部門が国分寺、南河内、石橋の3庁舎に分散しているため、各庁舎には市民の利便性を図るため市民課窓口が設置され、住民票、納税証明書の発行等のサービスを行っています。しかし、市民課窓口だけで対応できない事例や各庁舎にまたがるような用件も相当数存在するため、庁舎間の移動に負担をとめない、特に高齢者などの交通弱者にとっては、各庁舎間の移動は大きな負担となっています。

また、行政内部においても、決裁や各種打ち合わせ、会議などで各庁舎間の移動が頻繁に必要ななど、多くの時間とコスト増につながっています。

一方、3庁舎を一つに統合した本庁方式の場合は、組織の一体化、職員間の意思統一と能率的な執務環境などが整えられるほか、各行政部門が一箇所に集約されることになり、経費の削減、業務効率の向上や市民サービスが向上することが期待できます。

現在の分庁方式よりも庁舎が遠方になる市民も発生することになりますが、3庁舎にある市民課窓口機能を隣接の施設に併設するなど、その機能を維持していく方向で検討すれば、日常的な市民サービスは現状と同等のサービスが維持できると想定されるため、市民サービスの向上、経費の削減、業務効率の向上などから本庁方式とします。

市民サービスの向上、経費の削減、業務効率の向上などから本庁方式とします。

## 5 建設時期について

新庁舎の建設時期は、合併特例債の活用を十分に考慮する必要があります。合併特例債とは、新市がまちづくりを推進するために、新市建設計画にもとづいて行う事業に要する経費に対して95%充当することができ、その元利償還金の70%が地方交付税に算定されます。すなわち起債対象事業費の66.5%が地方交付税という形で、国から支援を受けることができる大変有利な制度といえます。

なお、合併特例債を活用するためには、遅くとも平成27年度中に新庁舎の供用を開始することが必要になるため、新庁舎の建設に概ね2年程度の期間を要することから、平成25年度中に着工する必要があります。

有利な合併特例債を活用するため、平成27年度中に供用開始します。

## 6 財源について

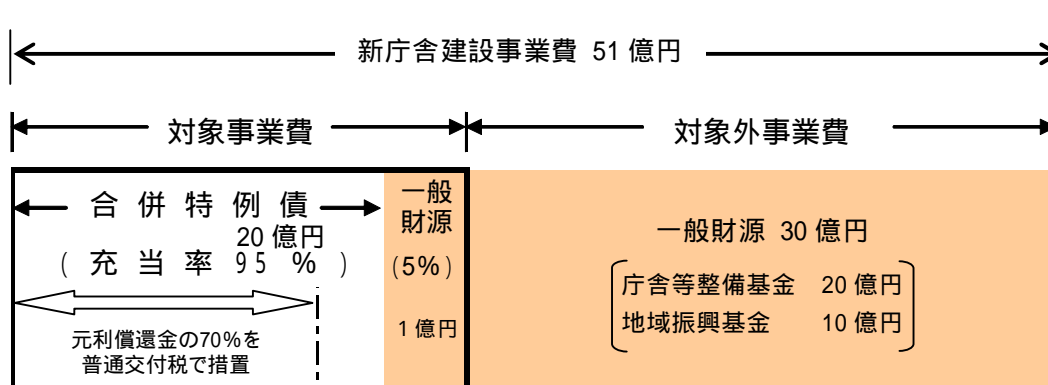
現在の分庁方式とし3庁舎を耐震補強・改修しながら引き続き使用していく場合には、財源として庁舎等整備基金と一般財源を充てることとなります。また、耐用年数を向かえ建替える場合には、地方債を利用することになるものと考えられますが、建替え時点での財政状況は不透明といえます。

本庁方式とする場合の財源は、合併特例債を活用することが有利と考えられますが、合併特例債は、合併市町村が新市建設計画にもとづいて行う事業に要する経費について、合併年度とこれに続く10カ年度に限り、その財源として借り入れることができる地方債で、対象事業費の95%（起債対象事業費は、総務省が定めた標準面積と標準単価に基づいて算出した額の範囲となり、標準面積と標準単価を超えた部分については起債対象外となる。）に充当でき、その元利償還金の70%が地方交付税によって措置されます。新庁舎の建設には、合併特例債20億円を有効活用するほかに、庁舎等整備基金として、建設までの間に毎年度2億5千万円程度を積み立て20億円を確保するとともに、地域振興基金から10億円を活用することによって、市の財政は「厳しい財政状況の中でも運営可能な水準」を維持できると考えられます。

一方、合併特例債を活用せず新庁舎を建設する場合には、庁舎等整備基金、地方債（一般単独事業債）と一般財源を充てることとなります。この一般の地方債の場合は、起債充当率が70%になり、一時的な市の持ち出し財源が増加するほか、合併特例債の場合に認められる後年度において元利償還金の70%が地方交付税措置される有利な制度がなく、市の負担は大幅に増加することになるため、有利な合併特例債を活用することにします。

**建設には有利な合併特例債を活用します。**

〔 新庁舎建設事業費を51億円と想定した場合 〕



対象事業費は、総務省の起債許可方針における庁舎標準面積に基準単価を乗じて算定されるが、庁舎建設の一般的な建築単価を先進例からみると、総務省の定める基準単価とは相当の差が生じているのが現実となっている。これらの差額が対象外事業費の大部分を占めることとなる。

庁舎標準面積：庁舎内の職員数などを基礎として、必要とする事務室・会議室に倉庫等の附帯施設、車庫等について一定の基準で算定した面積

## 7 既存施設の利活用について

### 国分寺・南河内・石橋庁舎、水道庁舎、下水道庁舎

現在の国分寺・南河内・石橋の3庁舎はいずれも建築年次が古く、老朽化や耐震性に問題を抱えている現状にあります。このため、建物の解体も含めて広く市有財産の有効活用の中で、財政状況を十分踏まえ、売払いや貸付なども含めて様々な手法を考慮しながら検討していきます。ただし、3庁舎にある市民課窓口機能は、市民の利便性を引き続き確保するため、隣接の施設に併設するなど、その機能を維持していく方向で検討します。

水道庁舎には現在水道課が配置されていますが、日常生活に欠かすことのできない飲料水を安全に安定的に供給するためには、現在のように水道施設内に事務所があるのが好ましいという側面もあります。しかし、給水開始、廃止等の日常的な手続きなどは、本庁舎にある方が市民からすれば利便性が高いと考えられます。また、下水道庁舎は水道庁舎に隣接してありますが、本庁舎が建設され行政機関が本庁に集約されれば、下水道庁舎として利用していく必要性は低いといえるため、水道・下水道両庁舎ともその利活用について引き続き検討していきます。

### 公民館、図書館、体育館、保健福祉センター、その他の施設

これらの施設は、それぞれの目的に応じて設置されており本庁舎の建設による影響はほとんどないと考えられます。基本的には現在の機能を維持しながら、行政改革の観点も踏まえた中で、そのあり方について検討を加えていきます。

行政改革の観点も踏まえて、施設に応じたあり方を検討します。

## 8 庁舎建設位置(候補地)について

新庁舎の建設位置(候補地)については、庁舎建設委員会の答申を最大限尊重することとし、かつ市議会にも協議をお願いしておりましたが、庁舎建設委員会の答申について了承するとの回答が得られたことから、下野市の将来を見据えた新庁舎は、庁舎建設委員会の答申のとおり自治医大駅西側に建設することが適当であると判断いたしました。

(庁舎建設委員会における検討経緯は、12ページ「庁舎建設委員会での建設位置(候補地)検討経緯」参照)

〔 主な選定理由 〕

自治医大駅西側は、将来的なまちづくりに関し発展性が望める。

高齢化社会の到来や環境問題の観点からも、ＪＲ宇都宮線自治医大駅に近接し公共交通機関の利便性がよい。

防災上の拠点性などに優れる。

市の将来を見据えた新庁舎は、自治医大駅西側に建設します。

## 参 考

庁舎建設委員会での建設位置(候補地)検討経緯

新庁舎を建設する場合の建設位置(候補地)について、委員会では次のようなパターンから検討が加えられました。

事業費節減のため、市有地を活用し建設する。

現庁舎に隣接する新たな用地を取得し建設する。

合併協議で決定された2候補地のどちらかに建設する。

上記以外に建設する。

上記の4パターンから考えられる候補地として、委員会では次の8ヶ所を候補地として選定しました。

自治医大北側県有地  
国道4号線西側  
(国道4号・市道南1-2号線丁字路交差点西側地域)  
自治医大駅西側  
旧石橋中学校  
南河内庁舎  
市街化区域内の公園(例：祇園原公園等)  
ふれあい館、ふれあいプラザ予定地  
国分寺庁舎

### 6 候補地の選定

合併特例債を活用し平成27年度中の供用開始を前提として、8ヶ所の候補地について、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、文化財保護法、都市公園法等の関連法令から比較検討を行ないました(16ページ別紙2参照)。

まず、市街化区域内の公園は、公園を庁舎用地に転用した場合、近接地に同規模の公園を新たに設置することが必要になり、現実的には近接地に新たに公園用地を求めることは困難であること、また、ふれあいプラザ予定地は市の東部に位置し、中心部からも遠方にあるため候補地としては不適切という理由で候補地から除外されました。

その結果、次の6候補地をそれぞれAからF候補地とし、再度、現地視察を行い周辺環境や道路のアクセス状況などを確認しながら検討が続けられました。

- A : 自治医大北側県有地
- B : 国道 4 号線西側
- C : 自治医大駅西側
- D : 旧石橋中学校
- E : 南河内庁舎
- F : 国分寺庁舎

#### 4 候補地の選定

次に、庁舎整備に係る概算費用や諸課題を整理し、引き続き検討を加えた結果、D 候補地の旧石橋中学校と E 候補地の南河内庁舎については、ともに市有地であり事業費の軽減を図れる候補地であるが、2 候補地とも市の人口重心点・地理的中心点から外れることや、特に D 候補地については、住宅地区内にあり周辺道路のアクセス性に課題があることから候補地から除外され、次の 4 候補地について検討が加えられました。

- A : 自治医大北側県有地
- B : 国道 4 号線西側
- C : 自治医大駅西側
- F : 国分寺庁舎

#### 3 候補地の選定

B 候補地の国道 4 号線西側については、合併協議会で協議、確認された 2 候補地の一つで、この合併協議会での協議結果を最大限に尊重すべきであるとの意見もありました。しかし、平成 19 年 11 月に改正都市計画法が施行され、合併特例債の活用を前提とした場合は、法手続に相当な期間を要することが見込まれ、平成 27 年度の合併特例債の適用期限内に建設するのが極めて困難であると考えられるため候補地から除外されました。ただし、合併特例債の活用を前提としない場合には建設候補地となり得るものの、委員会では庁舎建設には有利な合併特例債を活用することが適切であるとの判断であるため建設候補地から除外しました。

また、検討の過程では、これらの候補地のほかに B 候補地に比較的近い国道 352 号線周辺地も候補地としてあげられましたが、委員会の中で新たな候補地として検討するまでには至りませんでした。

これらの結果、最終的に次の 3 候補地から新庁舎の建設位置（候補地）を選定することになりました。

- A : 自治医大北側県有地
- C : 自治医大駅西側
- F : 国分寺庁舎

### 1 候補地の選定

3 候補地のうち、C 候補地の自治医大駅西側については、当初見込みの概算費用が約 9 億円で、他の 2 候補地に比べ高額であることが問題視されましたが、庁舎のエリアや取付道路を見直すことによって、事業費の軽減を図れる可能性があるため再度試算し、約 6 億円と算定し直しました。

様々な観点から検討を重ねましたが、3 候補地ともそれぞれにメリット、デメリットがあるため、候補地ごとの優位性を判断する手段として、評価シートによって「まちづくり」「利便性」「安全性・防災拠点性」「実現性・経済性」の 4 つの観点で選定した 20 項目で候補地をそれぞれ評価し、優位性を数値化することにしました。

(17 ページ、別紙 3 参照)

その結果、各候補地の評価の平均点 (100 点満点) は、次のとおりとなりました。

A : 自治医大北側県有地	= 64.57 点
C : 自治医大駅西側	= 75.14 点
F : 国分寺庁舎	= 67.29 点

(3 候補地の位置は 18 ページ、別紙 4 参照)

平均点は C 候補地の自治医大駅西側が最も高く、項目ごとの評価バランスも他の 2 候補地に比べおおむね良好で、特に「まちづくり」「利便性」「安全性・防災拠点性」の項目で高く評価されました。その一方、「実現性・経済性」の項目では、他の 2 候補地の評点が高く、C 候補地についても一部に課題があるといえます。

しかし、C 候補地は平均点が高いだけでなく、個人評点順でも約 3 分の 2 (66.7%) の委員が 3 候補地の中でもっとも高い評点をつけており、最終的に残った 3 候補地の中で、新庁舎の建設候補地として最も適切であるとされました。



## 国分寺、南河内、石橋庁舎の状況

現 状	国分寺庁舎	南河内庁舎	石橋庁舎
敷地面積	11,110.00	30,490.74	1,873.57
借地(車庫・駐車場等)	5,120.00		2,558.00
庁舎延べ床面積 (倉庫・車庫等除く)	3,268.64	2,264.28	2,036.00
建築年	昭和55年7月	昭和49年11月	昭和35年 平成4年増築
構造	RC造	RC造	RC造
階数	3階	3階	3階
備考		敷地面積には図書館、公民館、運動場を含む	
課 題	国分寺庁舎	南河内庁舎	石橋庁舎
耐震性	S56年建築基準法改正前建築のため耐震性に問題がある可能性有(耐震診断未実施)	耐震性に問題がある(平成12年8月耐震診断実施済み)	耐震性に問題がある(耐震診断未実施)
耐震診断費用		5,400,000円	
耐震補強・改修工事費見込額(設計費含)		502,600,000円	
計画道路の課題	敷地の一部に都市計画道路(小金井西通り:町決定)の計画有。一部着手済。		

## 庁舎建設に係る関連法令等の比較

### 【比較の前提】

建設にあたっては合併特例債を活用し、平成27年度中に供用開始できることが前提となる。

### 【比較の判定基準】

- ( 1 ) 各法令毎に客観的に判断した場合に当該候補地への庁舎建設が、「比較的容易な場合は○」、「やや困難な場合は△」、「困難な場合は×」としている。
- ( 2 ) 合併協議会における候補地は「○」、そうでないものは「×」としている。
- ( 3 ) 下野市総合計画等の土地利用方針の中へ位置づけられたエリア(都市核)にある候補地は「○」、エリア外にある候補地は「△」としている。

関係法令等( 1 )		自治医大北側 県有地	国道4号線 西側	自治医大駅 西側	旧石橋中学校	南河内庁舎	市街化区域内 の公園 (例: 祇園原公園)	ふれあい館、 ふれあいプラザ 予定地	国分寺庁舎
都市計画法	改正都市計画法の施行(H19.11.30)に伴い、市街化調整区域での庁舎建設は原則不可能になった。		×				×	×	
農地法	農地法の改正により、今後施行規則も改正され市町村の転用も適用除外にはならず、農政局との協議が必要となる可能性がある。		×						
農振法	転用したい農地が農業振興地域の「農用地区域」に該当している場合は、農地法による転用許可を受ける前に、農用地区域からの除外(農振除外)をする必要がある。		×						
文化財保護法	試掘調査の結果、遺構が発見された場合、駐車場等に設計変更し遺構を保存するか不可能な場合は記録保存のための発掘調査を行う。調査終了後、特殊な事例を除き建設工事着手は可能である。								
都市公園法	都市公園法第16条の規定により、都市公園の廃止は原則認められていない。						×		
合併協議会における候補地( 2 )				×	×	×	×	×	×
下野市総合計画等土地利用方針との整合性( 3 )									

## <3候補地の評価結果>

回答は、委員23名中21名からあった。  
全20項目について、各項目ごとの評価の指標に基づき、候補地ごとにそれぞれ5段階(5点～1点)で評価した。

位置選定の視点			平均点		
			A 自治医大北側 県有地	C 自治医大駅西側	F 国分寺庁舎
項目	細目	評価の指標			
まちづくり	まちづくりの方向性との関係	(5) 下野市総合計画・都市マスタープランや合併協定との整合性があるか	3.67	4.19	3.19
	まちづくりの発展性	(5) 周囲に民間開発等による発展可能性の余地があるか	2.86	4.14	3.67
	周辺環境への影響	(5) 庁舎建設が周辺の生活環境(日照、通風、電波障害、自然環境、道路交通量、眺望等)に影響する恐れがないか	3.33	3.71	3.67
	都市基盤の整備状況	(5) インフラ(上下水道)の整備は不要か	3.10	3.71	4.57
	都市機能の集積	(5) 他の官公署、金融機関、商業施設へのアクセスが便利であるか	2.48	4.00	3.29
	(25)	計		15.43	19.76
利便性	交通の事情	(5) 駅からの距離や移動経路など公共交通機関の利用に関する利便性、将来の高齢化社会への対処の容易性があるか	2.29	4.48	2.71
		(5) 主に都市計画道路網や幹線道路との位置関係など、自動車によるアクセスが便利であるか	3.10	4.19	3.52
		(5) 周辺道路が歩道付であるなど、自転車や徒歩によるアクセスが便利であるか	2.90	4.10	3.67
	人口の集積	(5) 下野市の人口重心であるか	3.81	3.90	2.67
		(5) 下野市の地理的重心であるか	3.90	4.00	2.81
(25)	計		16.00	20.67	15.38
安全性・防災拠点性	防災上の拠点性、援助活動の容易性	(5) 災害時に他機関(消防、県)との連携、応援拠点として関係者、車両、物資等を受け入れるためのスペースの確保が容易か	3.19	3.81	3.43
	防災性	(5) 自然災害(地震・台風・洪水)に対する安全性があるか	3.00	4.05	3.86
	災害時の補完性	(5) 災害時に周辺道路が充実しており、庁舎が孤立しないか	2.71	3.71	3.71
	広域の連携	(5) 他都市との連携(陸路からの受け入れ)は容易か	2.95	4.00	3.67
(20)	計		11.86	15.57	14.67
実現性・経済性	土地利用上の規制	(5) 現状の都市計画(線引き、用途地域)との適合性はあるか	3.48	3.67	3.29
	用地買収の難易度	(5) 用地買収は容易か	3.86	3.05	3.14
	用地買収の経済性	(5) 地価の高さは経済的か	2.95	3.43	3.38
	文化財の保護	(5) 文化財調査の規模及び調査期間が建設に影響する恐れがないか	3.05	3.62	2.95
	用地の利用状況	(5) 既存施設、建築物等の移転・除却の必要性がないか	4.76	2.62	2.90
	周辺インフラの整備	(5) 周辺道路の拡幅や庁舎への進入路の確保などにかかる事業費が小さいか	3.19	2.76	3.19
(30)	計		21.29	19.14	18.86
合計			64.57	75.14	67.29
			(100点満点)		





## 下野市総合政策室

〒329-0492 栃木県下野市小金井 1127

電話 0285-40-5550 FAX 0285-40-5572

電子メール [sougouseisaku@city.shimotsuke.lg.jp](mailto:sougouseisaku@city.shimotsuke.lg.jp)