

# 下野市庁舎建設基本構想の概要

下 野 市

# 庁舎建設の必要性について

- 3庁舎（国分寺・石橋・南河内）の現状 -

## 施設・設備の老朽化が進んでいます。

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、南河内庁舎は築35年が経過し、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。

## 庁舎がせまく、事務スペース・会議室等が確保できません。

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。

## 耐震性に課題があります。

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、現庁舎を引き続き利用する場合には、耐震補強を実施する必要があります。

## 国分寺庁舎には、敷地内を通る都市計画道路が計画されています。

国分寺庁舎には、敷地内に県の都市計画道路（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が不十分です。

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があります。

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・増改築について

新築した場合と3庁舎(国分寺・南河内・石橋)を耐震改修・増改築した場合の比較検討をしました。

庁舎を新築するか、3庁舎に耐震補強等を実施し引き続き使用するかの比較検討を行うため、一定の条件のもとに想定事業費を算定し、比較検討を行いました。

## 【新庁舎の場合】

・庁舎敷地面積 25,000 m<sup>2</sup>

庁舎の建築面積	約 3,000 m <sup>2</sup>
附属棟の建築面積	約 1,000 m <sup>2</sup>
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>
職員駐車場	約 9,000 m <sup>2</sup>

・庁舎延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>

建物は、下野市定員適正化計画により算出した新庁舎に配置する職員数をもとに、総務省の起債基準などの標準的な算定方法から想定

総事業費を約 51 億円と想定

## 【耐震改修・増改築の場合】

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、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。

・国分寺庁舎	8 億 6,500 万円
・南河内庁舎	6 億円
・石橋庁舎	3 億 9,300 万円
・下水道庁舎	1 億 7,200 万円

総事業費を約 20 億円と想定



## 比較検討の結果

比較項目	新 築	耐震改修・増改築
事業費	約 51 億円	約 20 億円
建物の寿命	長い	耐震改修・増改築しても、建物そのものの寿命は著しくは伸びない
メンテナンスコスト	安い	高い
バリアフリー化	容易	難しい
合併特例債の活用	活用できる	活用できない
ライフサイクルコスト	安い	高い

ライフサイクルコストとは、建築のコストだけでなく、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のこと。

### 【 新築の場合 】

当初の建設費用は高額ですが、長期間使用することができます。

合併特例債を有効に活用することができます。

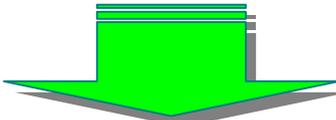
防災の拠点づくりや市民の利便性・行政業務の効率化などのメリットのほか、設備等の維持管理が容易でありランニングコストの軽減を図ることが可能になるため、ライフサイクルコストは安価になります。

### 【 耐震改修と増改築の場合 】

耐震改修・増改築を実施しても建物本体の劣化は進み、近い将来には新しく建替える必要が生じます。中・長期的に考えると、総事業費は新築と比較して高額になる可能性があります。

耐震改修・増改築の場合、設備等の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ません。

トータルのライフサイクルコストは高くなると想定できます。



1 箇所に統合した新庁舎を建設する。

# 建設時期と財源について

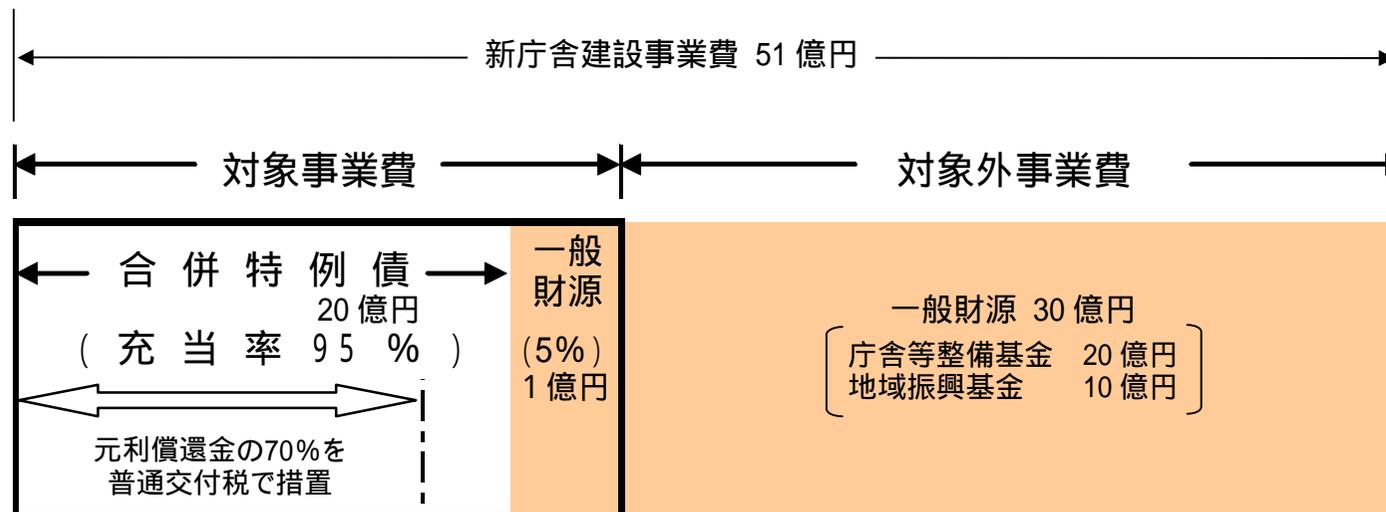
## ○ 庁舎建設の財源として、有利な合併特例債を活用します。

合併特例債とは、合併市町村が新市建設計画に基づいて行う事業に対して、合併年度とこれに続く10ヶ年度に限り利用できる地方債です。対象事業費の95%に充当でき、元利償還金の70%が普通交付税によって措置される有利な制度です（下図参照）。

## ○ 合併特例債を活用するためには、平成27年度中に供用開始することが必要です。

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ります。新庁舎の建設に概ね2年程度の期間を要することを考慮すれば、平成25年度中には着工する必要があります。

### 〔新庁舎建設事業を51億円と想定した場合の財源内訳〕



# 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。

〔 参考:庁舎建設委員会における検討経緯 〕

○ 候補地として 8 か所を候補地として選定し、最終的に 1 箇所に絞りました。

## A 自治医大北側県有地

国道 4 号線西側 × (都市計画法等が改正され、合併特例債の活用期限内の建設が困難と判断されました。)

## C 自治医大駅西側

旧石橋中学校 × (市有地で事業費の軽減が図れますが、市の中心地から外れ、住宅地区内にあり周辺道路のアクセスが劣ります。)

南河内庁舎 × (市有地で事業費の軽減が図れますが、市の中心地から外れています。)

市街化区域内の公園 × (公園を庁舎用地に転用した場合には、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ますが、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す。)

ふれあい館、ふれあいプラザ予定地 × (市の東部に位置し中心地から相当離れています。)

## F 国分寺庁舎

A・C・F 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、優位性を数値化しました。

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  
(100 点満点)

新庁舎の建設位置(候補地)は、  
**自治医大駅西側が適当**

## <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
		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
		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
		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)					

# 庁舎建設候補地位置図

