

1 はじめに

平成17年10月1日に旧南那須町と旧烏山町が合併して那須烏山市が誕生して以来、それぞれの行政庁舎を活用した分庁方式による行財政運営が行われている。

新本庁舎の整備等については、市総合計画をはじめ土地利用計画、都市計画マスタープランなど各種計画に位置付けられ、分庁方式から本庁方式への早期移行及び行政組織の簡素化・スリム化の推進を図ることとしている。

新本庁舎の整備等については、両市街地の機能や役割分担のもと効果的なまちづくりの視点を含め、都市活動の拠点である烏山市街地に配置し、小さくても機能的な都市を形成していくこととしているが、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響等により、それらの取り組みが遅れている状況にある。

平成24年度に実施した耐震診断調査では、烏山、南那須の両庁舎とも老朽化や耐震不足が指摘され、災害・防災対策や災害復旧の拠点である行政庁舎のあり方が問われており、喫緊の課題となっている。また、昨今の社会経済情勢の変化、人口減少、少子高齢社会の到来等の中で、まちづくりの拠点施設として行政庁舎に求められる機能は多岐にわたっている。

一方においては、昭和40年代～昭和50年代に整備された公共施設が散在し、耐震性や設備の老朽化等々の問題を抱えており、公共施設の量と質の検討を進め、真に必要な公共施設の集約化、複合化、多機能化を図っていかなければ、維持管理経費も含め持続可能な行政サービスの提供が困難な状況である。

このようなことから、本庁方式への早期移行を踏まえながら、公共施設の複合化等を視野に入れた求められる行政庁舎像を調査研究しつつ、既存施設の活用等も含めた新本庁舎の整備等の基本的な考え方、機能、規模、立地等を基本構想としてまとめたものである。

2 新本庁舎の必要性及び検討経緯

(1) 現庁舎の現状と課題

① 那須烏山市役所烏山庁舎

烏山庁舎（総合政策課、まちづくり課、総務課、税務課、市民課、商工観光課、環境課及び会計課）は、未耐震で建築後55年が経過し、施設や設備の老朽化や狭隘化が著しい。増改築等により、窓口や会議室の配置が分かりづらく、バリアフリー対応も不十分で利用しやすい環境とは言い難い。また、庁舎周辺に来庁者用駐車場69台分を確保しているが、会議等の開催が重なる毎に満車状態になる。一方、公用車駐車場を敷地外に確保しており、管理上の課題となっている。

◆所在地：那須烏山市中央1丁目1番1号

◆建築年：昭和36年（旧耐震）、昭和47年（旧耐震）、昭和61年（新耐震）

◆構造種別：鉄筋コンクリート造（RC造）2階建 塔屋（3階）

◆敷地面積：3,363㎡ ◆延床面積：1,938㎡



烏山庁舎



崩落した側面タイル



雨水の侵入を防ぐビニール（屋上）



まちづくり課北側の壁のヒビ



張り巡らされたモール

② 那須烏山市役所南那須庁舎

南那須庁舎（農政課、都市建設課、学校教育課、生涯学習課、文化振興課及び議会事務局）は、未耐震で建築後40年が経過し、施設や設備の老朽化が顕著である。庁舎の敷地内に来庁者用駐車場50台分を確保しているが、市議会開会中や会議等の開催が重なる毎に満車状態になる。

◆所在地：那須烏山市大金240番地

◆建築年：昭和51年（旧耐震）

◆構造種別：鉄筋コンクリート造（RC造）3階建

◆敷地面積：10,248.39㎡

◆延床面積：3,027㎡



南那須庁舎



通用口のヒビ



タイルの剥離



老朽したボイラー室



3階天井の雨漏り痕跡

③ 那須烏山市保健福祉センター

保健福祉センター（健康福祉課及びこども課）は、市民の福祉と健康の増進を図り、良好な社会生活の維持に寄与するために、平成12年に設置した耐震基準を満たした公の施設である。また、施設には社会福祉協議会の事務所が併設されるとともに、デイサービスセンターは、那須南農業協同組合が利用している状況である。

◆所在地：那須烏山市田野倉85番地1

◆建築年：平成12年

◆構造種別：鉄筋コンクリート造（RC造）1階建

◆敷地面積：36,029㎡

◆延床面積：3,199㎡（うち執務室439.42㎡）



保健福祉センター

④ 那須烏山市水道庁舎

水道庁舎（上下水道課）は、水道事業や下水道事業の拠点施設として、平成5年に設置した耐震基準を満たした施設である。

◆所在地：那須烏山市城東18番地3

◆建築年：平成5年

◆構造種別：鉄骨造2階建て

◆敷地面積：1,536.88㎡ ◆延床面積：498㎡



水道庁舎

(2) 新本庁舎の整備等の必要性

① 耐震性の判定

本市では、烏山庁舎、南那須庁舎、保健福祉センター及び水道庁舎の4つの庁舎を活用して行財政運営を行っている。ここでは、昭和56年の建築基準法の改正前に旧耐震基準で建てられた烏山庁舎及び南那須庁舎について、平成24年度に実施した耐震診断の結果を踏まえ、行政庁舎の耐震性について検証することとする。

建築物の耐震性能については、国土交通省の告示を踏まえ、耐震診断に基づく構造耐震指標（I s 値）により、次のとおり判定することができる。I s 値は耐震性能を示す数値で、この値が大きいほど耐震性能が高いといわれており、大地震（震度6強～7）の発生時に、その振動及び衝撃により倒壊又は崩壊の恐れが少ないと考えられる建築物のI s 値は0.6となっている。

【耐震性の判定】

| I s 値の分類 | 判 定 |
|------------|------------------------------|
| 0.3未満 | 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性が高い |
| 0.3以上0.6未満 | 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性がある |
| 0.6以上 | 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性が低い |

※建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針より（平成18年1月25日国土交通省告示第184号）

【耐震安全性の分類】

| 分類 | 目標及び対象施設 |
|-------|--|
| I 類 | 目標：大地震動後、構造体を補修することなく建築物を使用し、人命の安全確保に加えて十分な機能確保を図ることができる 対象：災害応急対策活動に必要な建築物のうち、特に重要な建築物 |
| II 類 | 目標：大地震動後、構造体を大きく補修することなく建築物を使用し、人命の安全確保に加えて機能確保を図ることができる 対象：災害応急対策活動に必要な建築物及び多数の者が利用する建築物 |
| III 類 | 目標：大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくなく人命の安全確保を図ることができる 対象：I 類及びII 類を除く建築物 |

※官庁施設の総合耐震計画基準（平成19年12月18日国土交通省国営計第76号、国営整第123号、国営設第101号）

② 耐震診断等の結果

平成23年3月に発生した東日本大震災の教訓等を踏まえ、平成24年度に旧耐震基準で建築された烏山庁舎及び南那須庁舎の耐震診断を業務委託により実施（第2次診断法による耐震診断結果による審査）した結果、両庁舎とも靱性や耐力が乏しく、耐震性が不十分であるという診断内容であった。

烏山庁舎については、耐震性が不足し、コンクリート強度はあるものの経年等による中性化（本来アルカリ性のコンクリートが酸性化し、中の鉄筋が錆びて膨張し、鉄筋コンクリートの崩落又は崩壊が生じる恐れのある状態）が進行しており、補強による耐震性の確保が困難である。また、南那須庁舎についても、耐震性が不足し、コンクリート強度はあるものの経年等による中性化が進行しており、耐震性能を表す構造耐震指標（I s 値）が0.3を下回っているなど補強による耐震性の確保が困難であり、両庁舎とも、費用対効果、ライフサイクル等総合的に勘案し、建替え等の抜本的な対策が望ましいと判定されている。

| 平成24年度 庁舎耐震診断結果 【烏山庁舎】 | 耐震性能を表す構造耐震指標 I s 値 | | |
|------------------------------|---------------------|------|--------|
| | 1階 | 2階 | 塔屋（3階） |
| X方向（桁行き） | 0.34 | 0.60 | 0.98 |
| Y方向（梁間） | 0.72 | 0.70 | 3.64 |

| 平成24年度 庁舎耐震診断結果 【南那須庁舎】 | 耐震性能を表す構造耐震指標 I s 値 | | |
|-------------------------------|---------------------|------|------|
| | 1階 | 2階 | 3階 |
| X方向（桁行き） | 0.21 | 0.19 | 0.35 |
| Y方向（梁間） | 0.76 | 0.37 | 0.58 |

③ 分庁方式のデメリット

分庁方式により行財政運営を行っている4つの庁舎（烏山庁舎、南那須庁舎、保健福祉センター及び水道庁舎）は、課単位で分散して職員が執務しているため、複数課にまたがる案件、決裁、会議、意思決定等に際しては、公用車の手配、事務所間の移動等で著しく効率性を欠いている。また、市役所に来庁される市民にも各課の配置が複雑で分かりづらく迷惑や庁舎間の移動など負担を掛けており、市民サービスや利便性の低下を招いている状況にある。

行政庁舎は、災害時における市民の生命、財産を守る災害対策本部機能を有しており、経年劣化で未耐震の分庁舎において、正確な情報の収集や迅速な対応協議にも支障をきたす恐れがある。また、このまま分庁方式を続けることにより、老朽等による修繕、改修等の維持管理経費の増大も予想されている。

(3) 両庁舎耐震補強工事の概要

両庁舎とも経年によるコンクリートの中性化や構造上の問題等々、総合的に勘察し、本来であれば、防災拠点である行政庁舎の耐震補強工事は、I s 値 0.75 の積算となった。

| | 烏山庁舎 | 南那須庁舎 | 新築の場合 (本館棟 4,750 m ²) | |
|-------|------------|------------|--------------------------------------|--------------|
| | | | 建築工事 | |
| 耐震補強費 | 66,400 千円 | 220,000 千円 | 922,078 千円 | |
| 内部改修費 | 103,760 千円 | 216,350 千円 | 377,771 千円 | |
| 外部改修費 | 23,780 千円 | 26,470 千円 | 355,533 千円 | |
| 仮設庁舎費 | 138,000 千円 | 276,000 千円 | 工事計 | 1,655,382 千円 |
| 消費税 | 26,555 千円 | 59,106 千円 | 消費税 | 132,430 千円 |
| 合計 | 358,495 千円 | 797,926 千円 | 合計 | 1,787,812 千円 |

※耐震補強工事は、耐震補強費（周辺仕上げ・設備、中性化改修）、内部改修費（壁、天井、照明、空調機器、給排水衛生設備改修工事費）、外部改修費（外壁、屋根防水）、仮設庁舎費（単価 46,000 千円/500 m²）、合計で 1,156,421 千円となっている。消費税は 8% で計算している。

※上記の概算積算は、平成 28 年度那須烏山市庁舎整備計画策定支援業務（公財とちぎ建設技術センター）より出典している。新築の場合の庁舎整備は、RC4 階建て（Ⅱ類）で、平成 29 年度の新営予算単価に基づき算出しているが、外構工事、調整池、駐車場の整備、免振装置等加算事項が多々あるので留意のこと。

3 新本庁舎の整備等の基本的な考え方

(1) 地方自治法における規定

（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第 4 条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の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。

3 第 1 項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の 3 分の 2 以上の者の同意がなければならない。

例えば、地方自治法の住民の利用に最も便利であるものとして想定されるものは、交通の事情として、主要な道路、鉄道、バス、タクシー等の公共交通機関が整備されていること、国、県の出先機関、警察署などの官公署、その他病院、商業施設、学校などが立地していることも考えられる。

(2) 上位計画との整合性

庁舎整備等については、本市の基本的な計画、方針と整合するとともに、その理念を踏まえた庁舎である必要がある。

本市の総合計画をはじめとする各種計画に位置付けられる行政庁舎に関する規定は、次に掲げるものがあげられる。

① 市各種計画における庁舎整備の位置付け（抜粋等）

- ・新市建設計画（H17. 2策定）20頁、35頁

計画期間：平成17年度～平成36年度

都市活動拠点エリアである烏山市街地は、新市東部の生活拠点、新市域レベルでの行政機能と商業機能の中核、広域交通（国道294号、主要地方道宇都宮那須烏山線、主要地方道那須烏山御前山線、JR烏山線）連携拠点、観光促進を図る自然交流エリアの拠点、定住促進のサブ拠点と位置付ける。

行政庁舎については、当分の間、既存庁舎を活用することから、行政業務や住民サービスに支障をきたさないよう効率的効果的な整備充実を図るとともに、新市庁舎等については、効果的なまちづくり視点も含め新市において検討を進めこととしている。

- ・総合計画基本構想（H19. 9策定）20頁

計画期間：平成20年度～平成29年度

都市活動拠点エリアである烏山市街地に、新本庁舎等の行政機能を含めた都市拠点機能の配置やJR駅及び公共公益施設の集積などを活かし、本市の都市活動全般にわたる中核として機能するエリアとしている。中心市街地の再生や豊富な歴史文化資源の活用と併せ、市のシンボルとなるような都市環境を形成していくこととしている。

- ・那須烏山市土地利用調整基本計画（H20. 3策定）14頁

計画期間：平成20年度～平成29年度

用途地域内のJR烏山駅を中心とした市街地については、公共下水道施設等の生活環境の整備が進んでいることから今後も用途指定の趣旨に沿った住居・商業地域としての土地利用を進めることとしているが、都市防災の観点からは、都市計画道路をはじめとする生活道路網の整備、災害時の避難場所となる公園等の整備が遅れていることから、今後具体的な検討が進められる庁舎等の公共施設の再編整備や中心市街地の活性化施策に併せ、安全・安心に暮らせる利便性の高い市街地の構築を目指すこととしている。

総合計画における重点事業でもある新本庁舎整備については、烏山市街地における配置を図ることとしている。本庁方式移行に伴う市の行政サービスの中心としての機能を確保するとともに、烏山駅周辺の中心市街地を含めたエリアにおけるまちづくりの拠点として有効活用できるような特徴のある整備を目指すこととしている。新本庁舎整備については、行政の中心として位置付けられる烏山市街地における配置を図る。この際、県有施設等を含めた公共施設再編の動向を踏まえ、現在の市役所烏山庁舎をはじめとする既存施設の有効活用を図り、効率的な整備を目指すこととしている。

③ 都市構造の考え方（総合計画基本構想における考え方：要点整理）

① 本市は八溝山系に属する山間地や丘陵地帯が広がり、那珂川や荒川などの清流が貫流する特色ある地勢を背景に、国道294号と県道宇都宮那須烏山線を主軸とした2つの都市核（両市街地）を有する2極分散型の都市構造となっている。

② 本市を取り巻く情勢は、人口減少・少子高齢化の進展、市民ニーズの複雑・高度化、そして地域経済活力の衰退等により市街地の賑わいは薄れつつある。

このようなことから、将来にわたって快適・便利で暮らしやすい、また、環境にもやさしく都市経営コストの面からも持続可能な“コンパクトな都市づくり”を進めていく必要がある。

③ 南那須市街地、烏山市街地の2つの市街地の適正な機能分担・連携の強化、居住環境の向上や産業の振興に資する土地利用の誘導、市内や都市間の交流・連携を高める連携軸の整備により、市域の一体的発展の形成に努めることとしている。

また、地域の特性や人口規模に見合った都市基盤の整備等を図るとともに、公共ネットワークの形成等により利便性の高いまちづくりを進めることとしている。

④ 都市構造におけるゾーンニングは、以下4ゾーンとしている。

にぎわいと文化の清流ゾーンは、中心市街地のにぎわいと活力づくりや全国に誇れる歴史文化の継承及び有効活用を図るゾーン。また、那珂川の清流などの豊かな自然と共生しつつ、都市機能の集積による都市活動や居住の拠点としての機能を強化していくこととしている。

豊かな暮らしの丘ゾーンは、宇都宮地域を補完する居住機能、産業機能の強化・育成を図りつつ、暮らしやすい定住環境の形成を図るゾーンとしている。また、美しい丘陵の自然などと調和した那須烏山市の魅力と豊かさが感じられる定住促進機能を強化していくこととしている。

活力あふれる交流の里ゾーンは、丘陵の自然を活かしつつ、居住機能、産業機能の強化・育成を図るゾーンとしている。生活、産業、観光などのさまざまな機能を活かし、本市の活力づくりを支援する機能を強化していくこととしている。

自然とふれあう八溝の森ゾーンは、八溝山系に属しつつ、県立自然公園を有した豊かな自然環境を活かし、那須烏山市の魅力が感じられる交流拠点の形成を図るゾーンとしている。また、数多くの貴重な観光資源のネットワーク化など交流機能を強化していくこととしている。

⑤ 都市構造におけるエリアは、烏山市街地を都市活動拠点エリア、南那須市街地を都市生活拠点エリアとしている。

都市活動拠点エリアは、新本庁舎等の行政機能を含めた都市拠点機能の誘導やJR駅及び公共公益施設の集積などを活かし、本市の都市活動全般にわたる中核として機能するエリアとしている。コンパクトシティによる居住機能の誘導や豊富な歴史文化資源の活用と併せ、市のシンボルとなるような都市環境を形成していくこととしている。

都市生活拠点エリアは、宇都宮地域への近接性、福祉・教育・文化といった公共施設の集積、JR駅及び近隣商業機能などを活かし、定住促進の中核として機能するエリアとしている。公共施設の適正な配置や効率的な土地利用の推進などにより、本市の定住促進拠点としての環境を形成していくこととしている。

【将来都市構造イメージ図：第2次総合計画より】



(4) 新庁舎の整備等の基本理念と基本方針

新庁舎の整備等に当たっては、市民の暮らしを守る防災拠点であり、現庁舎の問題点の整理や時代の要請を踏まえた行政庁舎の果たすべき役割等を十分に調査研究する必要がある。

行政庁舎は、質の高い行政サービスの提供や効率的な行財政運営を図りながら、まちづくりの拠点施設として、市民が誇れる共有の財産でなければならない。

このようなことから、基本理念と基本方針を次のとおり定めるものとする。

① 基本理念

市民の暮らしを守り、市民が集い憩う、まちづくり拠点施設

② 基本方針

○市民の生命、財産を守る災害に強い庁舎

○市民の交流、情報交換が図れる庁舎

○市民に利用しやすい庁舎

○環境にやさしい庁舎

○コンパクトで行政効率の高い庁舎

○効率的で将来の行政需要に柔軟に対応できる庁舎

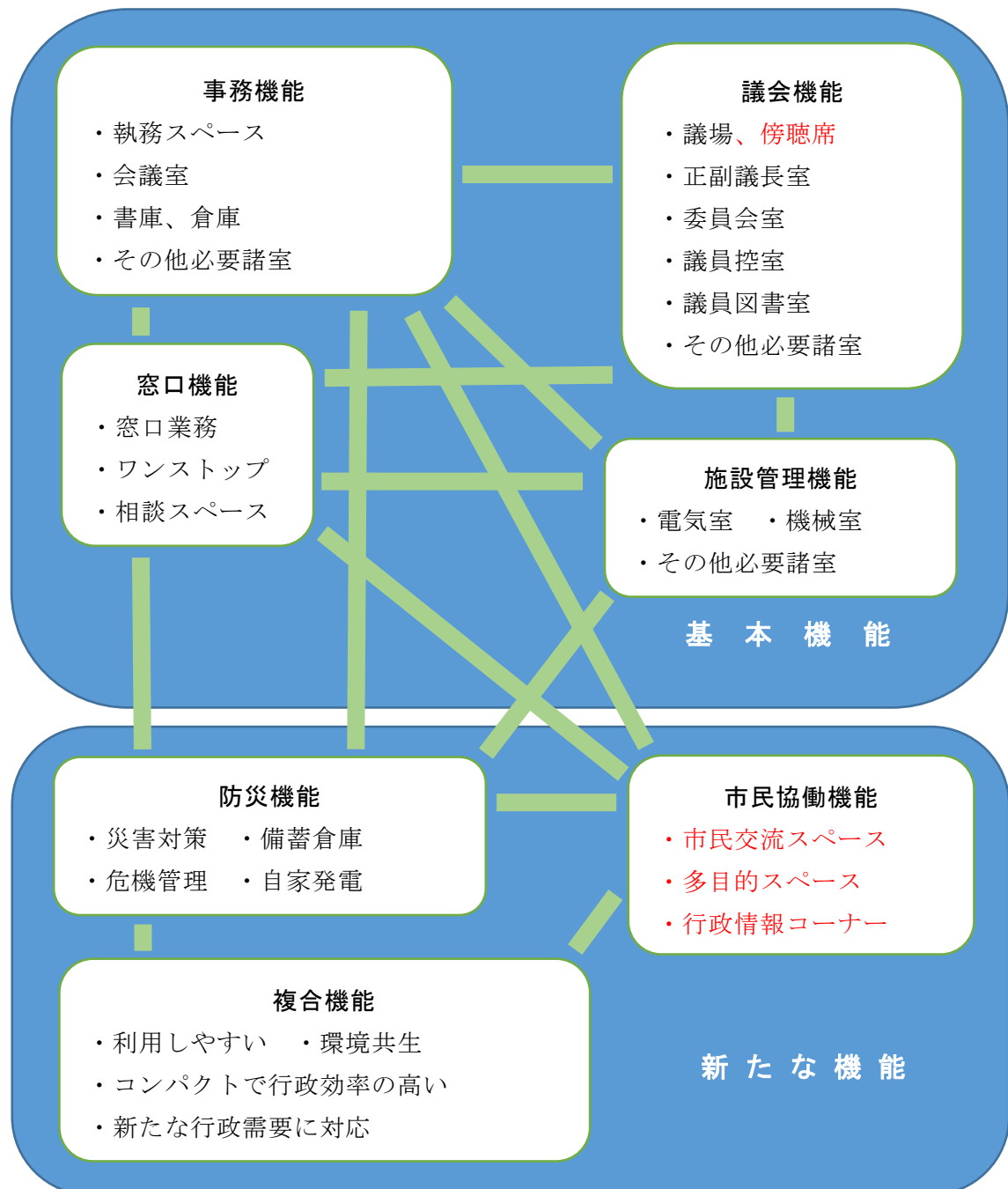
4 新本庁舎の役割、機能及び規模

(1) 必要な役割

行政庁舎の基本機能は「窓口機能」、「事務機能」、「議会機能」、「施設管理機能」に分類できるが、基本理念及び基本方針を踏まえ、新たに、「防災機能」、「市民協働機能」、「利用しやすい」、「環境共生」、「コンパクトで行政効率の高い」、「新たな行政需要に対応」などの役割を備えたものとする。

(2) 必要な機能

庁舎整備等に当たっては、従来の基本機能の他、下記のイメージ図のように、市民協働、防災拠点、複合化に配慮した多機能型の庁舎整備に努めるものとする。



① 基本機能

・ 窓口機能（窓口業務、ワンストップ、相談スペース等）

来庁者にとって身近な事務手続きなどを受けられる窓口機能は、庁舎の低層階に集約を検討する。また、プライバシーに配慮した窓口カウンター、市民相談室、待合ロビー（ラウンジ）の設置等必要な環境整備を図りながら、来庁者の利便性と窓口サービスの向上に努める必要がある。

・ 議会機能（議場、傍聴席、正副議長室、委員会室、議員控室、議員図書室等）

議会機能は、その独立性を踏まえつつ、円滑な議会運営に資する機能性や汎用性に優れた施設整備の充実を図る必要がある。また、安全で利用しやすい議場、傍聴席、諸室等の配置に努める必要がある。

・ 事務機能（執務スペース、会議室、書庫、倉庫等）

事務機能は、業務の効率性や機能性に配慮した執務スペースの整備を図るとともに、様々な形態の会議に対応できる汎用性の高い会議室を整備する。また、日常業務で使用する文書の整理に必要な書架、保存文書を保管する書庫、物品を整理する倉庫など適切な諸室の配置に努める。

② 新たな機能

・ 防災機能（災害対策、危機管理、備蓄倉庫、自家発電等）

災害発生時には、市民の生命や財産を守るための災害対策本部として、被災情報を的確に把握し、人命救助の判断や自衛隊への協力要請、復旧活動の指令などの役割を担うとともに、水、食糧、毛布等を備蓄する倉庫の整備を図る必要がある。また、市民生活に密着した行政サービスや市の基幹業務が中断することなく業務継続が可能となる自家発電設備の導入や耐震性の高い施設とする必要がある。

・ 市民協働機能（市民交流スペース、多目的スペース、行政情報コーナー等）

市民協働のまちづくりを推進するため、市民交流や市民活動の場を設けるとともに、積極的に行政情報を提供しながら、市民と職員が気軽にコミュニケーションを図れる環境整備に努め、市民が活躍する開かれた庁舎整備を図る必要がある。

また、授乳室やオムツ換えができるスペースを設置するとともに、多目的利用に配慮したオープンスペースの設置を検討する必要がある。

・ 複合機能（利用しやすい、環境共生、行政効率の高い、新たな行政需要に対応等）

庁舎は誰もが利用しやすく、分かりやすい施設である必要があるため、バリアの無いユニバーサルデザインに配慮した施設の整備に努めるとともに、地球温暖化対策等の自然環境への負荷の軽減を図るため、自然採光、太陽光発電、雨水の利用等自然エネルギーの活用を図る必要がある。また、時代の要請に応じた情報化の推進やセキュリティの強化を図るとともに、コンパクトで行政効率の高い施設整備に努める必要がある。

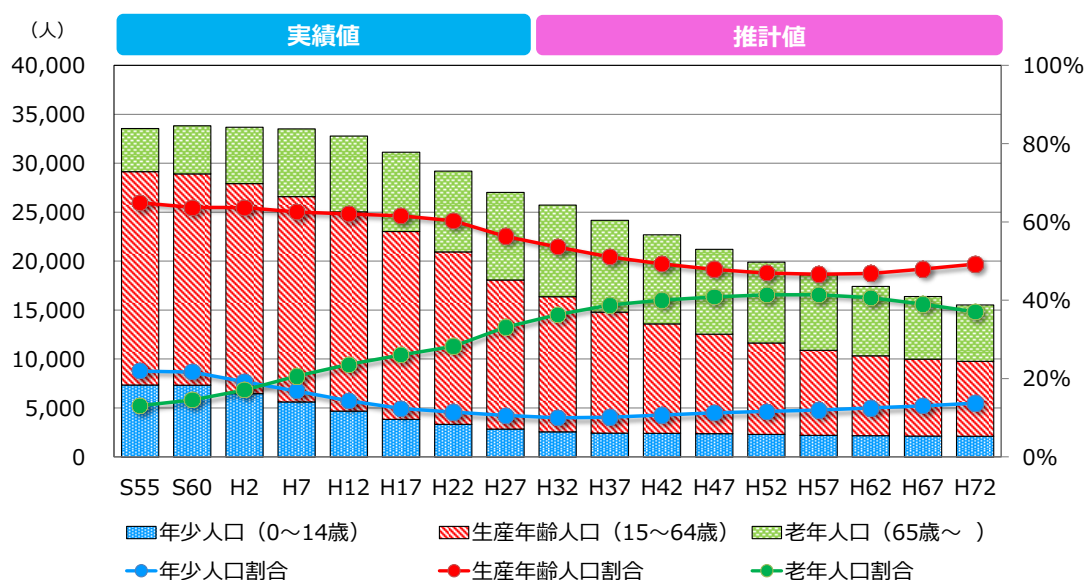
さらに本市では、市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の集約化、複合化、統廃合等の検討を行っており、他の公共施設との複合化による利便性の高い魅力ある施設整備を図る必要がある。

(3) 基本指標

① 市の将来人口について

昭和55年～平成27年の実績値は、国勢調査の結果を引用し、平成37年～平成72年の推計値は、平成28年3月に策定した「那須烏山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における市独自推計値（コーホート要因法）を引用した。

総人口については、昭和60年の33,854人から減少しており、平成27年の国勢調査では6,807人減（減少率20.1%）の27,047人となっている。今後も人口減少が予想され、2040年の総人口の推計値は、20,000人を割込む推計となっているが「那須烏山市第2次総合計画」及び「那須烏山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、2040年に20,000人、2060年に16,000人を目標人口に掲げ、各種政策施策を展開していくこととしている。



| | 国勢調査 | | | | | | | | | |
|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| 和暦 | S55 | S60 | H2 | H7 | H12 | H17 | H22 | H27 | | |
| 西暦 | 1980 | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | | |
| 総人口 | 33,562 | 33,854 | 33,699 | 33,535 | 32,790 | 31,152 | 29,206 | 27,047 | | |
| 年少人口 | 7,367 | 7,350 | 6,471 | 5,639 | 4,699 | 3,855 | 3,340 | 2,856 | | |
| 生産年齢人口 | 21,793 | 21,580 | 21,470 | 20,974 | 20,343 | 19,182 | 17,614 | 15,241 | | |
| 老年人口 | 4,402 | 4,924 | 5,758 | 6,922 | 7,748 | 8,115 | 8,252 | 8,950 | | |
| | 市独自推計（市人口ビジョン） | | | | | | | | | |
| 和暦 | H32 | H37 | H42 | H47 | H52 | H57 | H62 | H67 | H72 | |
| 西暦 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 | 2055 | 2060 | |
| 総人口 | 25,751 | 24,179 | 22,698 | 21,220 | 19,903 | 18,606 | 17,429 | 16,406 | 15,534 | |
| 年少人口 | 2,577 | 2,445 | 2,422 | 2,387 | 2,309 | 2,218 | 2,176 | 2,137 | 2,128 | |
| 生産年齢人口 | 13,809 | 12,354 | 11,190 | 10,166 | 9,347 | 8,687 | 8,169 | 7,869 | 7,650 | |
| 老年人口 | 9,365 | 9,380 | 9,086 | 8,667 | 8,247 | 7,701 | 7,084 | 6,400 | 5,756 | |

② 市職員数について

平成18年3月に那須烏山市定員適正化計画を策定し、効率的で効果的な行政サービスの提供や更なる行財政基盤の確立に寄与するため、計画的な定員管理の適正化に取り組んできた。合併時に336人であった市職員数は、平成29年4月には249人となっている。過去5年間の職員数の推移は次のとおりとなっている。

| | H17 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-------|------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 市職員総数 | 336人 | 268人 | 259人 | 255人 | 247人 | 250人 | 249人 |
| 対前年比 | | ▲14人 | ▲9人 | ▲4人 | ▲8人 | 3人 | ▲1人 |
| 増減率 | | ▲4.96% | ▲3.35% | ▲1.54% | ▲3.13% | 1.21% | ▲0.4% |

※市職員総数は診療所、保育園、学校、給食センター、幼稚園等も含めた数となっている。

※H17年度は10月1日現在の職員数、その他は4月1日現在の職員数となっている。

次に、平成30年度における職員数、嘱託職員数を元に新本庁舎の整備等に際し、勤務する職員数を想定するものとする。(H30.4.1現在)

| | 特別職 | 参事 課長 | 主幹 | 課長補佐 副主幹 | 係長 | 一般職員 等 | 計 |
|--------|-----|----------|----|-------------|----|-----------|-----|
| | 3 | | | | | | 3 |
| 総合政策課 | | 1 | | 5 | 2 | 9 | 17 |
| まちづくり課 | | 1 | 1 | 2 | 1 | 6 | 11 |
| 総務課 | | 1 | 2 | 2 | 1 | 17 | 23 |
| 税務課 | | 1 | 2 | 2 | 3 | 11 | 19 |
| 市民課 | | 1 | | 3 | 3 | 13 | 20 |
| 健康福祉課 | | 1 | 2 | 5 | 5 | 23 | 36 |
| こども課 | | 1 | 2 | 2 | 2 | 8 | 15 |
| 農政課 | | 1 | 3 | 1 | 2 | 9 | 16 |
| 商工観光課 | | 1 | | 2 | 2 | 5 | 10 |
| 環境課 | | 1 | | 1 | 1 | 4 | 7 |
| 都市建設課 | | 1 | 2 | 2 | 3 | 14 | 22 |
| 上下水道課 | | 1 | 1 | 3 | 1 | 6 | 12 |
| 会計課 | | 1 | | 1 | 2 | 1 | 5 |
| 議会事務局 | | 1 | | 1 | 1 | 2 | 5 |
| 学校教育課 | | 1 | 2 | 3 | | 6 | 12 |
| 生涯学習課 | | 1 | | 3 | 1 | 15 | 20 |
| 文化振興課 | | 1 | 2 | | | 6 | 9 |
| | 3 | 17 | 19 | 38 | 30 | 155 | 262 |

※新本庁舎の整備等に際し、庁舎に勤務する職員数は、3役、烏山庁舎、南那須庁舎、保健福祉センター及び上下水道課の職員、事務員及び嘱託職員（事務員14人、嘱託職員42人：合計56人）の合計数で算出しているため、上記の職員総数とは符号しない。

③ 市議会議員数について

平成17年10月1日の合併時は、在任特例により旧両町の議員35人で那須烏山市議会がスタートした。平成18年4月16日執行の任期満了に伴う市議会議員選挙から市議会議員の定数が20人と大幅減となった。また、平成22年4月25日執行の任期満了に伴う市議会議員選挙では定数18人に、平成30年4月の任期満了に伴う市議会議員選挙から定数17人となっている。

(4) 概算規模

地方分権の推進、生活様式の変化、市民ニーズの多様化等により、人口減少と職員数の相関を一概に言えない状況にある。ここでは、平成30年度における職員数を基礎数値として、庁舎規模のシミュレーションを行うこととする。

なお、今後予定されている基本計画の策定や基本設計、実施設計等に際しては、勤務する職員数を時点修正し、精査するものとする。

① 総務省地方債事業費算定基準に基づく庁舎の規模

| | 特別職 | 参事 課長 | 主幹 | 課長補佐 副主幹 | 係長 | 一般職員 等 | 計 |
|-------|-------|----------|-------|-------------|-------|-----------|--------|
| 職員数 | 3人 | 17人 | 19人 | 38人 | 30人 | 155人 | 262人 |
| 換算率 | 12.00 | 2.50 | 2.50 | 1.80 | 1.80 | 1.00 | |
| 換算職員数 | 36.00 | 42.50 | 47.50 | 68.40 | 54.00 | 155.00 | 403.40 |

※庁舎内の職員数をもとに事務室、倉庫、会議室等の面積を算出する。

※給食センター、診療所、学校、幼稚園、保育園等は、本庁舎の換算職員数に含めないものとする。

| 区分 | 基準 | 算定対象 | 面積 m ² |
|--------|-----------------|-------|-------------------|
| A 事務室 | 換算職員数1人当たりの基準面積 | 4.50 | 403.4 |
| B 倉庫 | A の面積に対する共用面積率 | 0.13 | 1,815.3 |
| C 会議室等 | 職員1人当たりの基準面積 | 7.00 | 262.0 |
| A～C 計 | | | 3,885.289 |
| D 玄関等 | | 0.40 | 3,885.289 |
| E 議事堂 | | 35.00 | 17.00 |
| A～E 計 | | | 6,034.4046 |

※Cの会議費等は、会議室、便所、洗面所その他の諸室、Dの玄関等は、玄関、広場、廊下階段その他の通行部分、Eの議事堂は、議場、委員会室及び議員控室を想定した算定面積となっている。

② 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく庁舎の規模

| | 特別職 | 参事 課長 | 主幹 | 課長補佐 副主幹 | 係長 | 一般職員 等 | 計 |
|-------|-------|----------|-------|-------------|-------|-----------|--------|
| 職員数 | 3人 | 17人 | 19人 | 38人 | 30人 | 155人 | 262人 |
| 換算率 | 18.00 | 5.00 | 5.00 | 2.50 | 1.80 | 1.00 | |
| 換算職員数 | 54.00 | 85.00 | 95.00 | 95.00 | 54.00 | 155.00 | 538.00 |

※庁舎内の職員数をもとに事務室、倉庫、会議室等の面積を算出する。

※給食センター、診療所、学校、幼稚園、保育園等は、本庁舎の換算職員数に含めないものとする。

| 区 分 | 基 準 | | 算定対象 | 面積 m ² |
|----------|------------------------------------|---------------------|----------|-------------------|
| A 執務面積 | 換算職員数1人当たりの基準面積 | 3.30 m ² | 538.00 | 1,952.94 |
| | 割増：基準面積×1.1 | | | |
| B 付属面積 | 会議室（104 m ² ）、電話交換室、倉庫等 | | | 799.19 |
| | 割増：会議室面積×1.1 | | | |
| C 設備関係面積 | 機械室、電気室、自家発電機室 | | | 1,122.00 |
| A～C 計 | | | | 3,874.13 |
| D 玄関等 | A+B+C（割増前）の面積 | 0.35 | 3,686.19 | 1,290.1665 |
| E 議事堂 | 35 m ² ×17人 | | | 595.00 |
| A～E 計 | | | | 5,759.2965 |

※E議事堂（議場、委員会室及び議員控室）は、総務省地方債事業費算定基準に基づき算定し、積み上げることとした。

③ 庁舎整備等における必要規模

総務省地方債事業費算定基準に基づく庁舎の規模では、**6,034.40 m²**、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく庁舎の規模では、**5,759.30 m²**という算定結果になっている。よって、延べ床面積の多い総務省の算定結果を踏まえ、必要な延床面積は、概ね**6,000 m²**とする。また、職員一人当たりの面積は**22.9 m²/人**となる。

④ 駐車場の規模

各庁舎における現状の駐車台数は次のとおりで合計は289台となる。庁舎整備等に際しては、現状の駐車台数を目安として区画数を整備する必要があるが、本庁方式による行政効率を考慮して8割（231.2台）で算定するものとする。

なお、保健福祉センターと南那須図書館の間にある駐車場については、図書館の利用者、市や社協の職員も駐車場等を利用しているため、それらを勘案して保健福祉センターの利用者の駐車台数を85台に設定することとした。また、駐車場1台の区画面積は25 m²で換算すると5,780 m²となり、庁舎整備等に係る駐車場の規模は、概ね**6,000 m²**に設定するものとする。

| | 駐車台数 (一般車両) | 駐車台数 (身障者) | 駐車台数 (公用車両) | 庁舎別の台数計 |
|----------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| 烏山庁舎 | 67 | 2 | 30 | 99 |
| 南那須庁舎 | 48 | 2 | 25 | 75 |
| 保健福祉センター | 80 288 | 5 | 12 | 97 305 |
| 水道庁舎 | 14 | 0 | 4 | 18 |
| 利用者別の台数計 | 209 (417) | 9 | 71 | 289 (497) |

※烏山庁舎の公用車駐車場は別の場所に30台の駐車スペースを有している。

※2段書きの上段の数字は、諸条件を加味した数字で、下段の数字は、実際の区画数を表している。

※総務省起債対象事業費の算定基準により、1台あたりの駐車場面積を25 m²で算定するものとする。

(5) 類似団体との比較

| 区 分 | | 類 似 団 体 (I - 0) | | | | | | |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|
| | | 大分県 | 愛知県 | 長野県 | 茨城県 | 山形県 | 岩手県 | |
| | | 国東市 | 新城市 | 中野市 | 稲敷市 | 尾花沢市 | 八幡平市 | |
| 計画人口 (人) | | 30,000 | 50,000 | 43,913 | 43,178 | 16,500 | 31,000 | |
| 議員定数 (人) | | 20 | 18 | 20 | 22 | 16 | 24 | |
| 執務する職員数 (人) | | 268 | 329 | 358 | 320 | 180 | 200 | |
| 延床面積 (㎡) | | 7,300 | 9,135 | 6,907 | 9,950 | 4,427 | 5,576 | |
| 職員一人当たりの延床面積 (㎡/人) | | 27.23 | 27.76 | 19.29 | 33.06 | 24.59 | 27.88 | |
| 規模・構造 | | 4階 RC造 | 4階 S造 | 5階 S造 | 5階 S造 | 3階 S造 | 3階 RC造 | |
| 主体構造 | | 耐震構造 | 免震構造 | 免震構造 | 免震構造 | 制震構造 | 耐震構造 | |
| 本体工事の概算事業費 (百万円) | | 2,360 | 3,010 | 3,934 (全体) | 3,766 | 1,910 | 1,620 | |
| 建設単価 (千円/㎡) | | 350 | 329 | --- | 378 | 382 | 300 | |
| 複 合 機 能 | 防 災 | 災害対策本部 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 備蓄倉庫 | ○ | ○ | | | ※既存施設有効活用 | ○ |
| | | 仮眠スペース | ○ | ○ | | | | |
| | | 常用発電装置 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 窓 口 | 総合案内板 | | ○ | ○ | ○ | | ○ |
| | | ワンストップ機能 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 相談室 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 市政情報発信機能 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 環 境 共 生 | 太陽光発電利用 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 雨水利用 | ○ | | ○ | ○ | ※雪有効活用 | |
| | | 木質バイオマス | | ○ | | | ○ | |
| | | 地中熱利用 | | ○ | ○ | | ○ | ○ |
| | 議 会 | 議会図書室 | ○ | ○ | | ○ | | ○ |
| | | ユニバーサルサイン | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | そ の 他 | バリアフリー | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | キッズスペース | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 展望スペース | | | ○ | | | ○ |
| | 市民協働機能等 | | 文化センター及び公民館を一体利用した回廊とロビー空間を設置 | 多目的スペース(情報カフェ)、多目的広場を設置 | 市民ラウンジ、多目的サロン、展望ロビー及び屋外広場を設置 | ロビー空間及び屋外広場を設置 | シビックプラザ(ギャラリー、イベント会場等) | JR花輪線の駅に庁舎を併設、多目的ホールの設置 |

※各市のホームページに公表されている基本構想、基本計画、実施設計等に明記されたものを抜粋して作成

⑥ 栃木県庁南那須庁舎について

① 県庁南那須庁舎の現状

県庁南那須庁舎の建物の多くは、建築後40年以上が経過しているが、旧耐震基準の本館、第1別館及び第3別館については耐震補強工事を実施している。

また、次の表の備考に記載したとおり、本館には「健康福祉センター」と「県民相談室」、第1別館には「烏山土木事務所」が入室、第3別館は会議室として使用している状況である。

| 庁舎別 | 建築年 | 構造 | 延床面積 | 耐震 | 備考 |
|------|-------|------------------|--------|-------|--------------------|
| 本館 | 昭和49年 | 鉄筋コンクリート造3階（RC造） | 1,309㎡ | 済 | 県健康福祉センター 県民相談室 |
| 第1別館 | 昭和48年 | 鉄筋コンクリート造3階（RC造） | 957㎡ | 済 | 烏山土木事務所 |
| 第2別館 | 平成3年 | 鉄筋コンクリート造3階（RC造） | 1,049㎡ | 新耐震基準 | 閉館 |
| 第3別館 | 昭和50年 | 鉄筋コンクリート造2階（RC造） | 728㎡ | 済 | 会議室等で使用 |
| | | 合計 | 4,043㎡ | | |

※本館及び第1別館については、大規模改修が済である。

※本館、第1別館及び第3別館は、耐震補強工事はIS値0.75で実施済であるが、非構造体（天井、建築設備）の耐震機能については不明である。

※第2別館は書庫や倉庫として利用している。入室の際、空調設備機器の更新（41,230千円）が必要になる。

※第2別館の賃借料は15,012千円、第3別館の賃借料は年5,357千円となっている。

※その他の施設として、車庫・倉庫502㎡、車庫3棟363㎡、福利厚生棟423㎡が存在する。

第2別館及び第3別館を賃借する場合の経費（県管財課資料より）

| 施設名称 | 1年間賃借料 | 10年間賃借料 | 備考 |
|------|----------|-----------|----|
| 第2別館 | 15,012千円 | 150,113千円 | |
| 第3別館 | 5,357千円 | 53,564千円 | |
| | 20,369千円 | 203,677千円 | |

※第2別館については、追加工事として空調設備機器の交換（41,230千円）及び防水改修工事（3,100千円）が考えられる。

※維持補修費は必要に応じて加算するものとする。なお、上記金額に駐車場の賃借料は含まれていない。

※第3別館を市行政庁舎として活用する場合は、窓口業務等を行うための改修が必要と考えられる。

② 土地の現況

敷地面積は14,023㎡（うち約4,000㎡が民地）であり、都市計画法の用途は白地地域となっている。また、敷地には水路が縦断している。

③ その他

庁舎の敷地には、水路が縦断している。また、敷地の周囲には、土砂災害危険区域（土石流、急傾斜）に指定されている箇所がある。

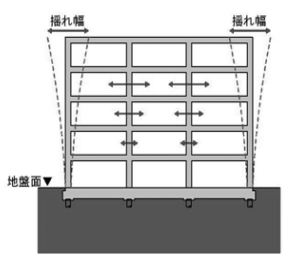
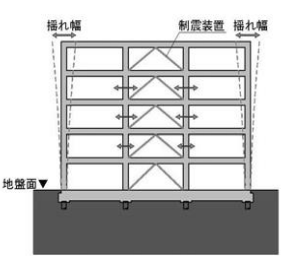
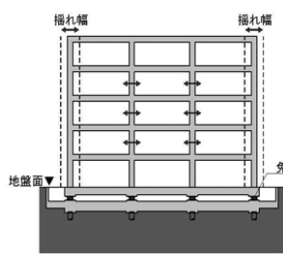
5 新本庁舎の立地場所

(1) 候補地の考え方

- ① 新本庁舎の立地場所は、市総合計画や各種計画における位置づけを踏まえ、都市活動拠点エリアである烏山市街地に整備するものとする。
- ② 地方自治法の規定に基づき、交通の事情、他の官公署との関係等、市民の利便性に配慮したものとする。
- ③ 本市の財政状況を十分踏まえつつ、既存施設の有効活用を視野に入れながら、費用対効果の高い施設整備を検討するものとする。
- ④ 上記の①～③を踏まえつつ、評価項目を設定し、評価内容ごとに10点満点で評価し、各立地場所における客観的な数値化を図って候補地を決定するものとする。

| 項目 | 評価項目（点数配分） | 評価内容 |
|-------|-------------------|--------------------------------------|
| まちづくり | まちづくりの方向性との整合（10） | 総合計画、土地利用計画及び都市計画マスタープランとの整合 |
| | 都市基盤整備（10） | インフラ（上下水道、道路、電気、通信回線）の整備状況 |
| | 都市機能の集積（10） | 他の官公署、金融機関、商業施設との近接性（中心市街地の活性化） |
| 利便性 | 道路交通の事情（10） | 公共交通、道路によるアクセス |
| | 施設の機能集約性（10） | 関係各課等の緊密性 |
| 安全性 | 災害対策本部機能（10） | 建物耐震性の状況（敷地地盤の状況） |
| | 防災拠点としての安全性（10） | 土砂災害、浸水想定区域・浸水深等、避難スペース |
| 実現性 | 土地利用上の規制（10） | 都市計画法、文化財保護法等の適合性 |
| | 事業進捗の容易さ（10） | 用地の取得等（市有地の活用又は用地買収） |
| | 整備費用の多寡（10） | ランニングコストやライフサイクルコストを踏まえた整備費用（新築又は改修） |

【参考】

| | 耐震構造 | 制震構造 | 免震構造 |
|-------|---|---|---|
| イメージ図 |  |  |  |
| 特徴 | 基本的には地震動をそのまま受ける構造で、上層階ほど揺れ幅が大きい。大地震の際は、天井、建築設備などの非構造体の転倒が懸念される。 | 高層建物で採用される例が多く、躯体の揺れをダンパーで吸収する仕組み。大地震の際は、免震構造ほど地震動の低減はないが構造体の損傷を抑える。 | 地震動の軽減に関しては最も優れている。地盤と建物との間に免震装置を設置し、地震力の伝達を低減させる仕組み。大地震の際の揺れ幅が小さい。 |

(2) 候補地の比較検討

庁舎整備等の候補地については、総合計画及び各種計画の位置付け、市街地における将来都市像を描く「まちづくりのグランドデザイン」並びに立地適正化計画との整合を図りながら、機能的でコンパクトなまちづくりを形成するため、烏山市街地における市有地を中心に、まとまった土地を選定することとしたものである。

具体的には、県庁南那須庁舎及び市役所烏山庁舎の既存施設を活用した整備並びに新築による整備の選択を踏まえて、①烏山図書館周辺、②中央公園、③県庁南那須庁舎と市役所烏山庁舎、④山あげ会館北側、⑤J R烏山駅周辺を庁舎整備等の候補地としたものである。立地場所の選定にあたっては、下記の評価項目ごとに評価内容に基づき5段階（10点：良い、8点：まあ良い、6点：ふつう、4点：あまり良くない、2点：良くない）10点満点で評価し、各立地場所における客観的な数値化を図って、総合的に判断のうえ決定するものとする。

- ①庁舎整備等の候補地選定 市職員による土地利用・都市構想等検討プロジェクトチーム（以下「プロジェクトチーム」という。）を設置し、立地場所の選定作業を実施
- ②各候補地における状況 敷地面積、都市計画法の用途地域、懸案事項及び調整事項並びにプロジェクトチームにおける評価結果は下記のとおりとなっている。
- ③候補地選定の評価結果 県庁南那須庁舎の借用及び市役所烏山庁舎の活用については、延床面積、改修、耐震工事の実施、ランニングコストの計算等の視点で、新築整備との比較検討をシミュレーションし、新築による整備が妥当としたところである。また、評価項目の評価を合計した上位候補地は、中央公園、山あげ会館の北側、J R烏山駅周辺となっている。将来性やまちづくりの観点からは、J R烏山駅周辺に庁舎を整備する選択も十分考えられるが、用地交渉を含め多額の財政投資と時間を要するものと思料される。分庁方式から本庁方式への早期移行を図る観点から、中央公園に新庁舎の整備が現実的と判断したところである。
- ④その他 本市では、市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設等マネジメントシステムによる施設評価を行いながら、公共施設の集約化、複合化、統廃合等の検討を行っている。行政庁舎の整備に合わせ、他の公共施設との複合化による利便性の高い魅力ある施設整備を図る必要がある。

| 項目 | 候補地 | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---|----------------------------------|---|
| | 鳥山図書館周辺 | 中央公園 | 県庁南那須庁舎及び鳥山庁舎 | 山あげ会館北側 | J R鳥山駅周辺 |
| 敷地面積 (㎡) | 3,377.81 | 19,512.97 | 14,023.64 (県) 3,363.00 (市) 17,386.64 合計 | 4,009.76 | 4,777 |
| 都市計画用途地域 (建ぺい率, 容積率) | 第一種中高層住居専用地域 (60%, 200%) | 白地 (60%, 200%) | 白地 第一種住居地域 (60%, 200%) | 近隣商業地域 (80%, 200%) | 第一種住居地域、 近隣商業地域及び工業地域 (60%, 200%) ※近隣商業地域は建ぺい率 80% |
| 懸案事項 | ●第一種中高層住居専用地域では庁舎整備は出来ない ●新たな用地の確保 | ●急傾斜地崩壊危険区域(対応済) ●建物の立地、建築等に制約 | ●県借用施設の改修(カウンター設置等) ●鳥山庁舎の耐震化(仮設庁舎の整備等) ●庁舎の延床面積 3,000㎡以下 | ●新たな用地の確保 | ●新たな用地の確保(駅東西民地の用地交渉) |
| 調整事項 | ●用途の変更 | ●アクセス道路の整備 ●用途の指定 | ●県との施設借用調製及び改修協議 | ●ベンチャープラザと鳥章館の機能移設 ●アクセス道路の整備 | ●アクセス道路の整備 |

| 評価項目 | 鳥山図書館周辺 | 中央公園 | 県庁南那須庁舎及び鳥山庁舎 | 山あげ会館北側 | J R鳥山駅周辺 |
|-------------|---------|------|---------------|---------|----------|
| 上位計画との整合 | 5.9 | 7.7 | 6.2 | 6.9 | 6.7 |
| 都市基盤整備 | 6.1 | 6.5 | 6.7 | 7.1 | 6.4 |
| 都市機能の集積 | 5.9 | 7.5 | 5.8 | 8.1 | 7.2 |
| 道路交通の事情 | 6.1 | 6.1 | 6.6 | 7.6 | 7.5 |
| 施設の機能集約性 | 5.7 | 7.3 | 4.7 | 6.2 | 6.0 |
| 災害対策本部機能 | 6.2 | 5.3 | 4.8 | 6.7 | 6.7 |
| 防災拠点としての安全性 | 5.5 | 5.3 | 4.6 | 6.7 | 6.7 |
| 土地利用上の規制 | 4.1 | 6.8 | 6.4 | 5.8 | 5.4 |
| 事業進捗の容易さ | 5.2 | 7.5 | 6.0 | 4.4 | 4.1 |
| 整備費用の多寡 | 5.8 | 6.9 | 4.0 | 5.4 | 5.2 |
| 合計 | 56.5 | 66.9 | 55.8 | 64.9 | 61.9 |

※プロジェクトチーム(市職員17名で組織)による10の評価項目に基づく評価結果の総括表(平均点)

(3) 立地場所

庁舎整備等の立地場所については、本基本構想において記載した必要な役割及び機能、概算規模、県庁南那須庁舎及び市役所烏山庁舎の現状等を踏まえつつ、10の評価項目及び評価内容に基づき、プロジェクトチームにおいて評価した結果、最も評価の高い中央公園に新築で庁舎を整備するものとする。また、本庁方式への移行にあたっては、市民窓口等の設置など市民の利便性を十分検討するものとする。

6 事業計画に関する考え方

(1) 代表的な事業方式の整理

新庁舎等の整備において、代表的な事業方式の特徴を整理し、今回の事業計画として最適な事業方式を検討することとする。公共施設の整備については、設計、施工をそれぞれ分離して、選定・発注する従来方式のほか、近年では民間の資金やノウハウを活力した手法が取り入れられている。様々な事業方式のうち新庁舎等の整備に適していると考えられる方式は、従来方式のほか、DB一括発注方式、DBO方式、PFI方式、リース方式などが代表的な事業方式である。

※DB（Design Build）一括発注方式：設計業者及び施工業者を同時に選定及び発注する方式である。

※DBO（Design Build Operate）方式：設計業者、施工業者及び維持管理業者を同時に選定・発注し、施設の所有や資金調達を発注者（市）が行う方式である。

※PFI（Private Finance Initiative）方式：民間が資金調達を行い、設計、施工及び維持管理の全ての業務を一括発注する方式。発注先は、特定の目的の事業を行うために設立された特別目的会社SPC（Special Purpose Company）である。所有権の移転の時期については、いくつかの方式がある。

※リース方式：設計、施工、所有及び維持管理の事業提案を求め、提案に基づき選定した民間事業者が整備した建物を一定期間借り受ける方式である。

(2) 事業方式のメリット、デメリット

次に代表的な事業方式の一般的なメリット、デメリットを整理することとする。

| 事業方式 | メリット | デメリット |
|----------|---|---|
| 従来方式 | ○発注者の意向反映 ○業務内容が明確 ○合併特例債の活用 | ○設計、施工及び維持管理の業者間連携（難） ○コストの削減（難） |
| DB一括発注方式 | ○設計、施工の業者間連携 ○コストの削減（可） ○合併特例債の活用 | ○設計変更、発注者の意向反映（難） ○業者選定の時間の長期化 |
| DBO方式 | ○設計、施工及び維持管理の業者間連携 ○コストの削減（可） ○合併特例債の活用 | ○設計変更、発注者の意向反映（難） ○発注者が資金調達するため、財政負担額の平準化（難） ○業者選定の時間の長期化 |
| PFI方式 | ○設計、施工及び維持管理の業者間連携 ○民間ノウハウの活用 ○民間が資金調達するため、財政負担額の平準化（可） | ○設計変更、発注者の意向反映（難） ○事業化に向けた調査等時間の長期化 ○業者選定の時間の長期化 |
| リース方式 | ○財政負担額の平準化（可） | ○建物の構造基準が民間仕様 ○設計変更（難） |

(3) 適用可能な事業方式

① 合併特例債の活用

合併特例債は、旧 2 町合併協議会において策定した市町村建設計画に基づき、旧町の一体性の速やかな確立等を図るために行う特に必要な事業を実施する際に、その事業費の 95% まで借り入れることが出来て、後年度の元利償還金の 70% が地方交付税で措置される地方債である。

新本庁舎の整備については、従来方式等の事業方式であれば、発行期限が 2029 年度までの合併特例債を財源とすることができるため、財政的に有利に実施できる見通しである。

※那須烏山市は平成 17 年 10 月 1 日に合併したため、新市建設計画に基づき、合併特例債の発行期限を平成 26 年度としていた。東日本大震災で被災したため、発行期限を更に 15 年延ばし、現在は 2029 年度としている。

② 物価変動等への柔軟な対応

近年、東日本大震災の復興や東京オリンピック、パラリンピックの開催による建設需要の増加に伴う建設費（建設資材、人件費等）の高騰が社会問題となっている。

本庁舎の整備等にあたって、DB 一括発注方式、DBO 方式、PFI 方式、リース方式は、発注者との包括的な契約を締結し、建設工事の工程管理は受注者の責任のもとに行われることになる。そのため、履行期間が長期になり、物価変動に伴う契約金額の見直しが必要となった場合、設計図書に基づく発注形態と異なるため、物価変動を反映することが技術的に難しいといわれている。

③ 事業方式の選定

本庁舎の整備等に伴う事業方式については、合併特例債の有効活用、物価変動等への柔軟な対応、前頁の事業特性を十分に踏まえ、従来方式又は DB 一括発注方式を中心に検討を進めていくものとする。

なお、今後、基本計画等の策定事務を進めていく中で、本庁舎の整備等において新たに有利な事業方式がある場合には、柔軟かつ機動的に対応するものとする。

(4) 事業費と財源

庁舎建設工事の概算事業費は、庁舎整備等における必要規模 6,000 m²（16 頁、17 頁を参照）を基準に、1 m²あたり 500 千円で試算し、3,000,000 千円とする。財源内訳は、庁舎整備基金、合併特例債（発行期限 2029 年度）、一般財源等をもって充てるものとする。

なお、概算事業費には、附属棟建設工事（車庫、倉庫等）、付帯施設建設工事（調整池、雨水貯留施設等）、外構工事（駐車場、植栽等）、解体工事、測量、設計等の費用は含まないものとする。

(5) 概算事業スケジュール（イメージ）

| | 2019 H31 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------|-------------|------|-----------|------|------|------|
| 従来方式 | 基本構想 | 基本計画 | 基本設計 | 実施設計 | 施 工 | |
| DB方式 | | | 基本設計・実施設計 | | | |

※平成31年度（2019）は、庁舎整備基本構想（素案）に基づき、市内各地区において市民説明会を開催し、寄せられた意見、提言等を踏まえ、基本構想の成案化を図るものとする。

※概算事業スケジュール（イメージ）は、社会経済情勢の変化、基金の積立状況、個別法に基づく協議の状況等により、適宜変更するものとする。