

令和5年12月21日時点

那須烏山市庁舎整備基本構想 (第1次素案)



令和5年〇月

栃木県 那須烏山市

目次

1	策定の経緯	●
2	現庁舎の現状及び新庁舎整備の必要性	●
	(1) 現庁舎の現状及び課題	●
	(2) 現庁舎の改修・耐震補強と新築建替えの効果比較	●
	(3) 庁舎整備に係る財源の確保状況	●
3	今後の庁舎方式のあり方	●
	(1) 本市のまちづくりの考え方と庁舎整備の位置付け	●
	(2) 本市の庁舎方式の課題	●
	(3) 検討委員会や市民の意見	●
4	4庁舎の利活用のあり方	●
	(1) 市公共施設等総合管理計画に基づく方向性	●
	(2) 検討委員会や市民の意見	●
5	新庁舎の規模	●
	(1) 職員数の想定	●
	(2) 議員数の想定	●
	(3) 必要延床面積の想定	●
	(4) 駐車場面積の想定	●
	(5) 敷地面積の想定	●
6	新庁舎の候補地	●
	(1) 候補地選定全体の流れ	●
	(2) 候補地の抽出	●
	(3) 候補地の評価	●
7	基本計画の策定に向けて	●
	(1) 新庁舎整備に向けた基本的な考え方	●
	(2) 事業手法	●
	(3) 事業スケジュール	●
	資料編	●

1 策定の経緯

- ・本市では、合併以来、旧町庁舎を活用した分庁方式により行政サービスを提供。
- ・効率的な行政サービスの提供に向け、本庁方式への早期移行をはじめ、その他主要な公共施設の適正配置について、市総合計画をはじめ、各種計画において位置付けのう え検討を開始。
- ・議論が膠着する中、平成23年3月に東日本大震災が発生し、本市の公共施設も大きな被害を受ける。
- ・こうした状況を踏まえ、防災拠点である烏山庁舎及び南那須庁舎の耐震診断を実施した結果、倒壊又は崩落する危険が高く、建て替え等の抜本的な対策が望ましいと判定され、早急な庁舎整備の必要性が指摘される。
- ・そういった状況を踏まえ、平成29年10月に庁舎整備等検討委員会を組織し、本格的な新庁舎の整備の検討に着手。
- ・平成31年3月に候補地を中央公園とする庁舎整備基本構想（素案）（以下「旧基本構想（素案）」）を策定。令和元年10月から11月にかけて、住民説明会を開催。
- ・しかしながら、庁舎の必要性に関する市民の理解や合意形成が十分とは言えず、共通認識に立てていないことに加え、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う新たなライフスタイルや働き方、東日本台風を教訓としたリスク分散の必要性、そして、その他の様々な社会情勢の変化を踏まえ、令和4年7月に庁舎整備に関する見直し方針を策定し、旧基本構想（素案）の見直しを行うこととなった。
- ・翌令和5年6月には、次代を担う若者や女性を主な委員とする庁舎整備検討委員会を再組織し、新たに見直しに向けた検討を行ってきた。
- ・本基本構想は、見直し方針に基づき、現庁舎の現状及び新庁舎整備の必要性を再度整理するとともに、検討委員会での議論を踏まえながら、今後の庁舎方式のあり方、規模、候補地などを新たにまとめたものである。

2 現庁舎の現状及び新庁舎整備の必要性

(1) 現庁舎の現状及び課題

那須烏山市役所烏山庁舎	那須烏山市役所南那須庁舎
 <p data-bbox="312 804 692 837">那須烏山市中央1丁目1番1号</p>	 <p data-bbox="865 808 1150 842">那須烏山市大金240番地</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 昭和36年建築（47年、61年増築） ◆ 鉄筋コンクリート造（RC造） 2階建＋塔屋 ◆ 敷地面積：3,363㎡ ◆ 延床面積：2,039㎡ ◆ 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、会計課 <p data-bbox="285 1368 368 1402">〔課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の不足、老朽化、狭隘化等 ・市民のプライバシーの確保不十分 ・エレベーターが未整備などバリアフリー対応不十分 ・来庁者用駐車スペースの不足 ・公用車駐車場が敷地外 ・常設の非常用電源設備が未整備 ・高度情報化への対応困難 ・環境負荷低減への対応困難 等 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 昭和51年建築 ◆ 鉄筋コンクリート造（RC造） 3階建 ◆ 敷地面積：10,248㎡ ◆ 延床面積：3,026㎡ ◆ 市民課南那須分室、農政課、 都市建設課、学校教育課、生涯学習課、 議会事務局 <p data-bbox="839 1368 922 1402">〔課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の不足、老朽化、狭隘化等 ・市民のプライバシーの確保不十分 ・エレベーターが未整備などバリアフリー対応不十分 ・来庁者用駐車スペースの不足 ・常設の非常用電源設備が未整備 ・高度情報化への対応困難 ・環境負荷低減への対応困難 等

那須烏山市保健福祉センター	那須烏山市役所水道庁舎
 <p data-bbox="312 734 651 768">那須烏山市田野倉85番地 1</p>	 <p data-bbox="826 734 1134 768">那須烏山市城東18番地 3</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◆ 平成12年建築（新耐震） ◆ 鉄筋コンクリート造（RC造） 1階建 ◆ 敷地面積：36,029㎡ ◆ 延床面積：3,076㎡ ◆ 健康福祉課、こども課 <p>〔課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画的な維持管理や施設の長寿命化 ・非常用電源設備からの電力供給が限定的 ・ただし、検診室や多目的室のほか、令和3年度の改修により事務室や会議室を整備し広いスペースが確保できることから、様々な活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 平成5年建築（新耐震） ◆ 鉄骨造 2階建 ◆ 敷地面積：1,537㎡ ◆ 延床面積：498㎡ ◆ 上下水道課 <p>〔課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震構造だが施設や設備が老朽化 ・現庁舎及び隣接する浄水場の豪雨時における浸水対策

(2) 現庁舎の改修・耐震補強と新築建替えの効果比較

- ・特に耐震性が不足する烏山庁舎及び南那須庁舎について、「現庁舎の改修・耐震補強」では、十分な課題の解決を図ることが困難。
- ・建物の寿命は変わらないので、近い将来には建替えをしなければならなくなる。

課 題	現庁舎の改修・耐震補強	新築建替え
①耐震性の不足	△ コンクリート中性化が進行しており、補強による耐震性確保は保証困難	○ 免震構造や耐震構造を採用することで、十分な耐震性を確保することが可能
②老朽化	× 耐震補強を行っても新築と同様の長寿命化は不可能。設備の更新には大規模改修が必要	○ 施設・設備を一新することで市民サービスの向上及び事務の効率化が図られる
③庁舎の狭隘化	× 耐震補強による鉄骨筋交いや耐力壁の設置により、更に狭隘化が進むおそれあり	○ コンパクトでも効率的で利用しやすい庁舎とすることが可能。
④バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応	△ 大規模改修を行っても、通路の拡幅やエレベーター設置などの十分な対応は困難	○ 現代のニーズに合ったバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した庁舎の実現可能
⑤駐車場の不足	× 駐車スペースを新たに確保することは困難	○ 駐車スペースについても必要台数分を設計段階で確保することが可能
⑥非常用電源設備の未整備	× 非常用電源設備の設置スペースがなく、設置は困難	○ あらかじめ設計に組み込むことで確実に設置可能
⑦高度情報化への対応	△ サーバー室の雨漏りやIT機器設置スペースの不足への対応などの大規模改修が必要	○ 高度情報化に対応した利用しやすい庁舎とすることが可能
⑧環境負荷低減への対応	△ 施設・設備が古く十分な対応は困難	○ 再生可能エネルギー活用や省エネシステムの採用など、十分な対応が可能

(3) 庁舎整備に係る財源の確保状況

- ・ 庁舎整備に要する費用は、旧基本構想（素案）では、6,000㎡の必要延床面積に対し1㎡当たりの単価50万円を乗じた30億円との建設工事費を試算。
- ・ ただし、庁舎整備には、これ以外に用地費、移転補償費、既存建物解体費、外構工事等を要し、これらを含めると、40億超の事業費が必要。
- ・ 本市では、庁舎整備基金の積み立て等により財源の確保に努め、令和4年度末時点で「40億円+ α 」を確保。
- ・ しかしながら、近年、物価高騰等を踏まえ、さらなる財源確保が必要。

	平成26年度末	令和4年度末	差
市有施設整備基金	17億円	20億円	+ 3億円
庁舎整備基金	0円	20億円	+20億円
合 計	17億円	40億円	+23億円

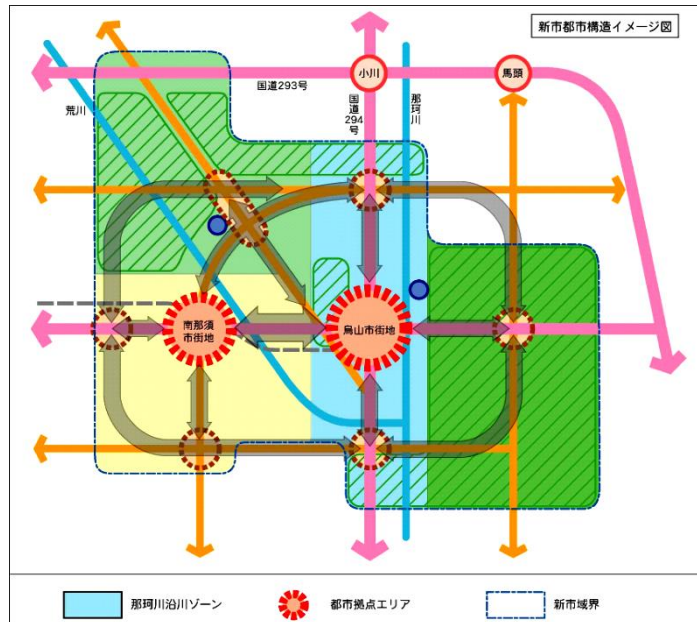
+ α ⇒ 合併特例債（約10億円）、財政調整基金（約27億円）

3 今後の庁舎方式のあり方

(1) 本市のまちづくりの考え方と庁舎整備の位置付け

① 新市建設計画（H17.2）（議会の議決）

◇ 新市の土地利用構想



○ 都市拠点エリア

多くの人口と公共公益施設が集積する南那須市街地や烏山市街地は、行政や質の高いサービス活動等の中心的な都市空間として位置づける。

《烏山市街地》

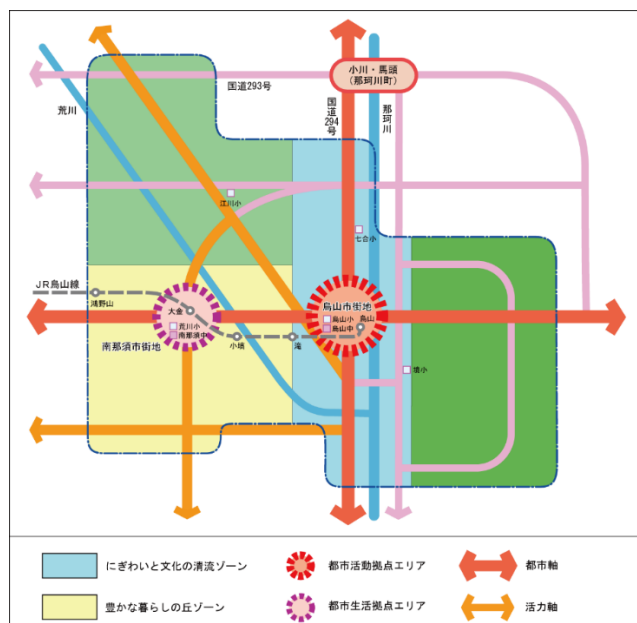
新市東部の生活拠点、新市域レベルでの行政機能と商業機能の中核、広域交通（国道294号、主要地方道宇都宮烏山線・烏山御前山線、J R 烏山線）連携拠点、観光促進を図る自然交流エリアの拠点、定住促進のサブ拠点と位置づける。

《南那須市街地》

新市西部の生活拠点、主要地方道宇都宮烏山線・J R 烏山線による宇都宮方面との連携拠点、宇都宮圏域の求心力を活かした定住促進の中心拠点、丘陵地における農業体験型観光・レジャーの拠点と位置付ける。

② 第1次総合計画（H20.3）（本市における最上位計画・議会の議決）

◇ 新市における都市構成の基本的な考え方（将来都市構造）



○ 烏山市街地 - **都市活動拠点エリア**

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。

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。

○ 南那須市街地 - **都市生活拠点エリア**

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。

公共施設の新たな配置や土地利用の高度化などにより、本市の定住促進拠点としての環境を形成していく。

◇ 総合計画審議会からの答申（H19.7.10）

本市における都市構成の現状としては、2町の合併ということもあり、2つの都市核（南那須市街地、烏山市街地）を有する2極分散型となっており、その中でも烏山市街地においては、国道294号と主要地方道宇都宮烏山線が交差、さらにはJR烏山線の始発駅があり広域交通連携拠点を担っており、従前より国・県の官公署が集積し、本市の中核として機能するエリア（都市活動拠点エリア）に相応しいものと認識できることから、将来における新本庁舎の位置すべきところは、都市活動拠点エリアとすることを尊重されたい。

③ 第2次総合計画（H30.3）（本市における最上位計画・議会の議決）

◇ 将来都市構造

⇒ 第1次総合計画を踏襲

④ 第3次総合計画（R5.3）（本市における最上位計画・議会の議決）

◇ 将来都市構造

⇒ 第2次総合計画を踏襲

◇ 総合計画審議会からの答申（R5.1.6）

- ・人口減少が進行して行く中、2つの都市核（烏山市街地・南那須市街地）を今後も引き続き維持して行くことは困難ではないかという意見がある。一方で、多くの市民からは、人口減少や超高齢化社会においても快適・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市街地の再生が求められている。
- ・また、本市における公共交通網の核となるJR烏山線の存続がクローズアップされる中、市街地に立地するJR烏山駅及び大金駅周辺のハード整備は、存続に向けた重要な取組の一つでもある。
- ・さらに、2町合併時の合意内容を尊重したまちづくりが進められてきた経緯も踏まえる必要がある。
- ・人口減少や厳しい財政状況、市民ニーズを十分に踏まえつつ、2つの都市核に関する役割分担の明確化を図りながら、市域の一体的発展の形成に努められたい。

(2) 本市の庁舎方式の課題

- ・本市では、合併以降、暫定的に分庁方式を採用しているが、市民サービスの面から多くの弊害あり。
- ・本市においては、議会の議決を経て決定した総合計画の将来都市構造において、都市活動拠点エリアに位置付けた烏山市街地に新庁舎を整備する方針を打ち出し、行財政効率化等の観点から、分庁方式から本庁方式への早期移行を検討してきた。
- ・県内で合併した市町は、新庁舎整備に伴い、全て本庁方式に移行済。

(3) 検討委員会や市民の意見

- ・複数用件があるときに庁舎間の移動に時間を費やす。本庁方式が望ましい。
- ・職員がもっと連携し合い、働きやすい環境になることで高いパフォーマンスを発揮でき、それが市民サービスに還元されることに繋がってくると思うので、本庁方式が良い。
- ・庁舎整備の場所は、連携、効率性、交通アクセスを考慮すると、都市機能が集積した烏山地区の中心市街地への配置が望ましい。
- ・本庁方式としながらも、住民の利便性を考え、支所または出張所を設けるべき。
- ・有事の際にも機能するように、本庁以外に地域の窓口サービス機能を置いて、代替施設としても使えるようにするのが良い。



- ◇ 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、今後の庁舎方式は、原則本庁方式とし、新本庁舎は、烏山地区に整備する。
- ◇ 市民の利便性や災害時のリスク分散の観点に配慮するとともに、有事の際にも機能するよう、南那須地区には地域の窓口サービス機能を配置する。

4 4庁舎の利活用のあり方

(1) 市公共施設等総合管理計画に基づく方向性

- ・ 烏山庁舎及び南那須庁舎は、本庁舎移転後に用途廃止し、効果的な跡地利用の検討を行う。
- ・ 保健福祉センターは、市役所の支所機能及び災害時の避難所機能を兼ねた運用をする。
- ・ 水道庁舎は、本庁舎への移転、既存施設の大規模改修など状況を踏まえながら検討する。

(2) 検討委員会や市民の意見

- ・ 烏山庁舎及び南那須庁舎は、耐震性もなく老朽化も著しい。跡地の利活用を見据えて解体撤去すべき。
- ・ 保健福祉センターは、耐震基準を満たしており、市役所の支所機能及び災害時の避難所機能を兼ねた運用をすべきで、リスク分散やコスト削減の観点から、窓口サービス機能とともに、教育委員会を配置するのが効率的。
- ・ 水道庁舎は、現在の場所を活用して、災害時の対策が遺漏なく行えるということであれば問題ない。ただし、浸水対策は待ったなし。高齢者や障がい者などにとっては、水が止まると生死に関わる問題。しっかりとした対策を求める。



- ◇ 烏山庁舎及び南那須庁舎は、本庁舎移転後に解体撤去し、跡地を有効活用する。
- ◇ 保健福祉センターは今後も利活用し、南那須地区における窓口サービス機能を設置するとともに、本庁舎になくても別な場所で運営が可能で、市民サービスへの影響が少ない組織として、教育委員会（学校教育課、生涯学習課）を配置する。
- ◇ 水道庁舎は、浸水対策を含む改修を行ったうえで、今後も現在の場所で存続させていく。

5 新庁舎の規模

(1) 職員数の想定

- ・ 想定のベースとする職員数は、那須烏山市定員管理計画（R5-R9）の目標値である361人に、特別職3人を加えた364人とする。
- ・ 今後の4庁舎のあり方を踏まえ、新庁舎に勤務する職員数は202人と想定する。

新庁舎	保健福祉センター	水道庁舎	派遣 他出先機関	合計
202人	46人 (窓口機能と 教育委員会)	11人 (単独で存続)	105人	364人

(2) 議員数の想定

- ・ 議員数については、令和5年4月1日現在の議員定数16人を想定する。

(3) 必要延床面積の想定

① 国の算定基準に基づく床面積シミュレーション

【シミュレーション結果】

新庁舎 勤務職員数	議員数	①総務省基準	②国交省基準
202人	16人	4,689.54㎡	4,637.33㎡

② 付加機能による加算面積

- ・ 防災拠点機能、市民交流機能、確定申告受付スペース、烏山地区の検診スペースなどの付加機能の必要想定面積として、「概ね 1,000㎡」を加算する。

③ 必要延床面積の想定

①総務省基準 による想定	②国交省基準 による想定	付加機能 加算面積	想定必要床面積
4,689.54㎡	4,637.33㎡	+1,000㎡	概ね 5,700㎡

(4) 駐車場面積の想定

① 来庁者用等駐車場

- ・次のとおり想定する。

来庁者用	障がい者用	議員用	公用車用	市有バス用	緊急招集対応等職員分	計	必要駐車場面積
69台	※3台 (2台×1.5)	16台	49台	※3台 (1台×3)	20台	160台	4,000㎡ (160台×25㎡)

※ 普通乗用車換算台数

② 職員駐車場

- ・緊急招集対応等職員分を除き、職員駐車場については、県内他市町における状況を踏まえ、近接敷地の利活用も視野に、基本構想とは別に検討する。

(5) 敷地面積の想定

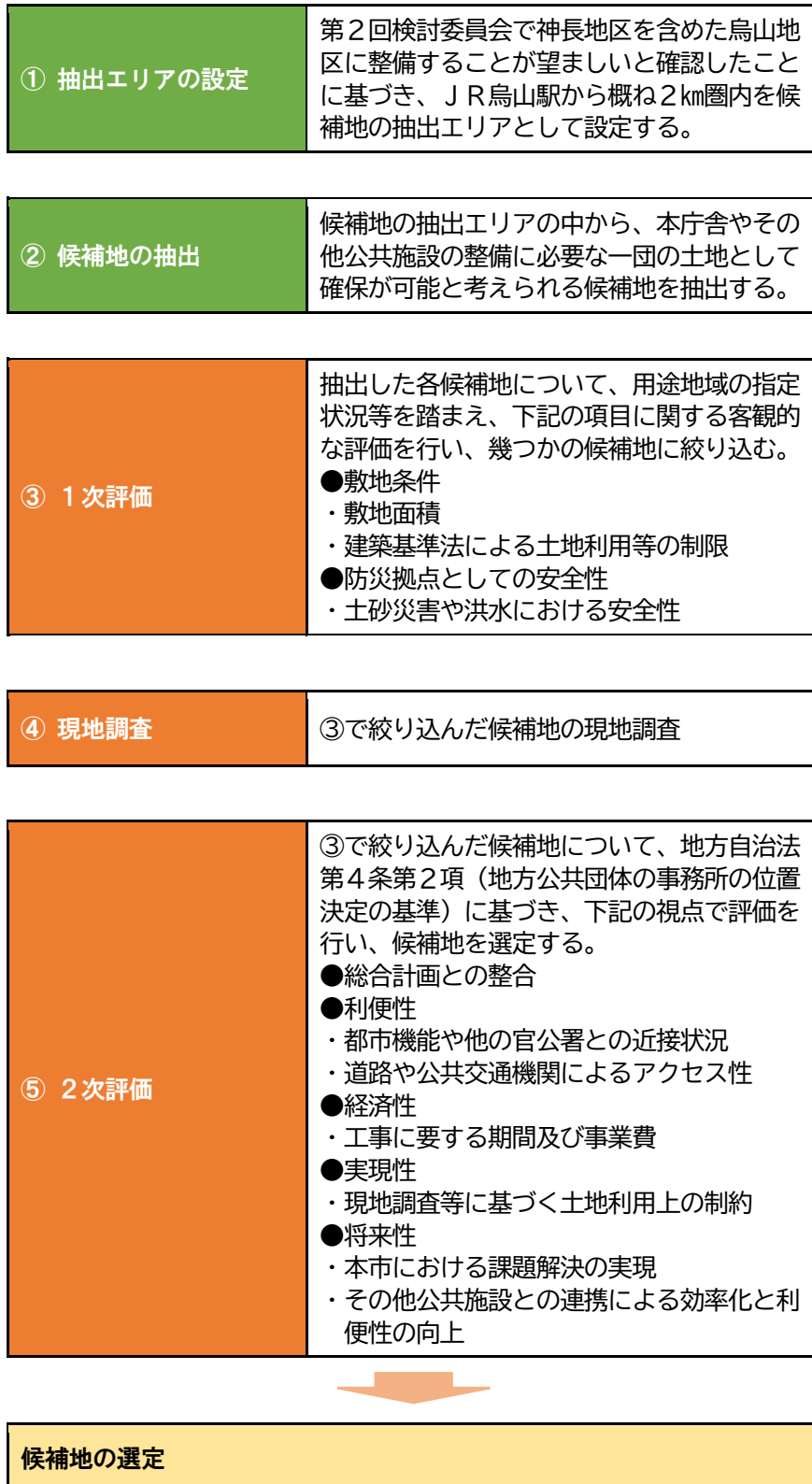
- ・庁舎を「2階建て」又は「3階建て」を想定した場合に分けて、必要延床面積を単に1/2又は1/3としたものをそれぞれの建築面積と仮定し、**建築面積 + 駐車場面積 + 緑地面積 (10%)** で算出すると、次のとおりとなる。

庁舎階数	必要延床面積	想定建築面積	来庁者等駐車場面積	緑地面積	必要敷地面積
2階建て	5,700㎡	2,850㎡	4,000㎡	685㎡	7,535㎡
3階建て		1,900㎡	4,000㎡	590㎡	6,490㎡

6 新庁舎の候補地

(1) 候補地選定全体の流れ

新庁舎の候補地の選定は、以下のフロー図に沿って検討した。



地方自治法 第4条

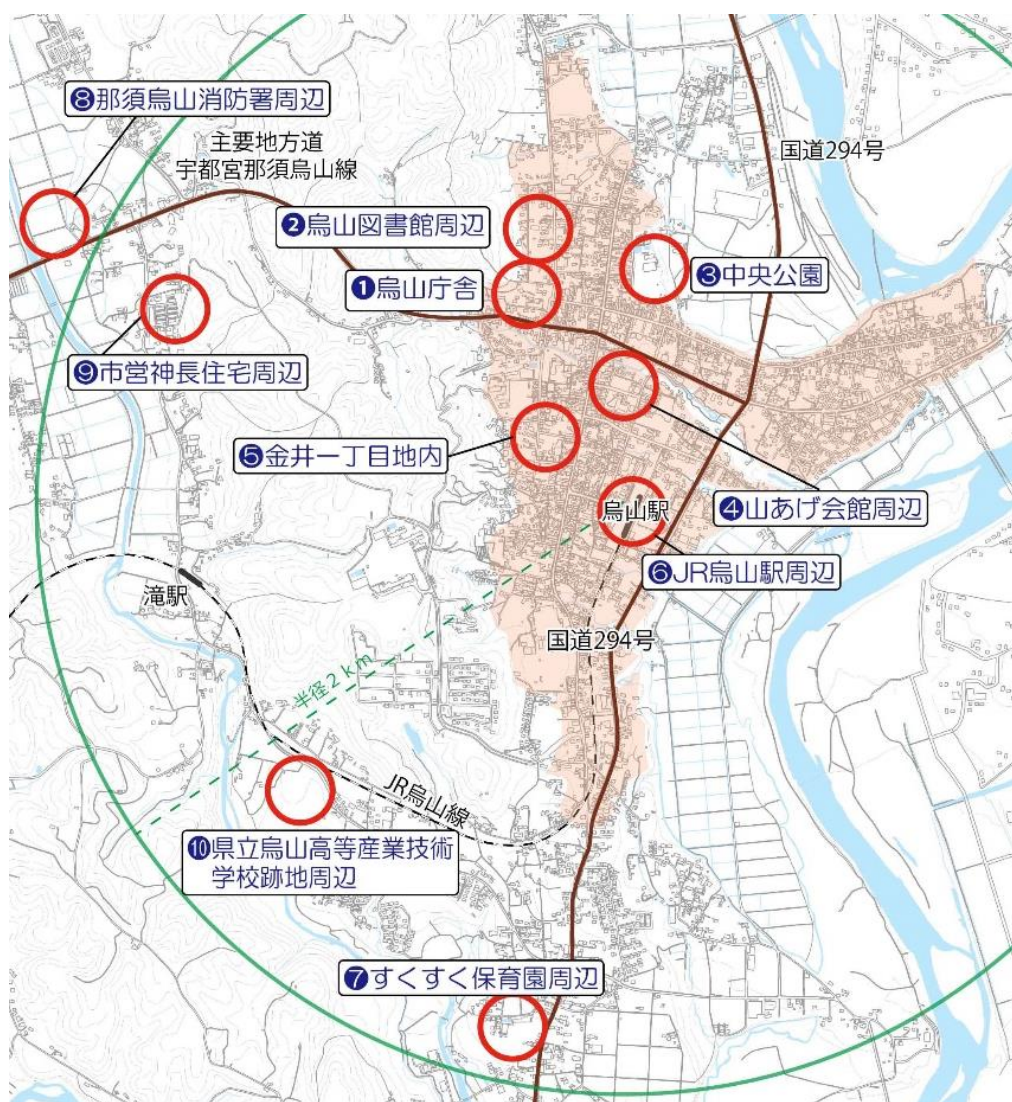
2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

(2) 候補地の抽出

- ・ 神長地区を含む J R 烏山駅から概ね 2 km 圏内から、本庁舎やその他公共施設の整備に必要な一団の土地として確保が可能な候補地として 10 箇所を抽出した。

候補地の抽出 (10 箇所)	
① 烏山庁舎	⑥ J R 烏山駅周辺
② 烏山図書館周辺	⑦ すくすく保育園周辺
③ 中央公園	⑧ 那須烏山消防署周辺
④ 山あげ会館周辺	⑨ 市営神長住宅周辺
⑤ 金井一丁目地内	⑩ 県立烏山高等産業技術学校跡地周辺

【候補地位置図】



(3) 候補地の評価

① 1次評価

	1次評価		
	敷地条件		防災拠点としての安全性
	敷地面積	建築基準法による土地利用等の制限	
① 烏山庁舎	×	×	○
② 烏山図書館周辺	○	×	○
③ 中央公園	○	○	○
④ 山あげ会館周辺	×	○	○
⑤ 金井一丁目地内	○	○	○
⑥ J R烏山駅周辺	○	○	○
⑦ すくすく保育園周辺	○	○	○
⑧ 那須烏山消防署周辺	○	○	×
⑨ 市営神長住宅周辺	○	○	○
⑩ 県立烏山高等産業技術学校跡地周辺	○	○	○

評価方法

1 敷地面積

- ・新庁舎を3階建てとした場合の必要敷地面積に対して充足しているか。

2 建築基準法による土地利用等の制限

- ・制限に該当するか。

3 防災拠点としての安全性

- ・敷地内に災害ハザードエリア(土砂災害・洪水)に指定されているエリアがあるか。

以上により客観的評価を行った結果、③中央公園、⑤金井一丁目地内、⑥J R烏山駅周辺、⑦すくすく保育園周辺、⑨市営神長住宅周辺、⑩県立烏山高等産業技術学校跡地周辺の6箇所について、現地調査のうえ、2次評価を行うこととした。

② 2次評価

- ・2次評価に当たっては、次の5項目の視点に基づき、検討委員会委員による事前アンケートを行った。

ア 総合計画との整合（都市活動拠点エリアの形成に寄与するか）

イ 利便性（都市機能や他の官公署との近接状況、道路や公共交通機関によるアクセス性）

ウ 経済性（工事に要する期間および事業費）

エ 実現性（現地調査等に基づく土地利用上の制約）

オ 将来性（本市における課題解決の実現、その他公共施設との連携による効率化）

- ・その結果、重要視すべきとの回答が多かった「総合計画との整合」「利便性」「将来性」の視点や、検討委員会委員から出された意見を踏まえながら、総合的な評価を行った結果、次の3箇所が選定された。

③ 中央公園

⑤ 金井一丁目地内

⑥ J R 烏山駅周辺

委員からの意見

◇ 地方自治法第4条第2項（地方公共団体の事務所の位置を定めるに当たっては、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）の規定を十分に踏まえ、利便性や将来性を第一に考えた候補地選定が必要。その後に行う候補地の更なる絞り込みに際しては、経済性や実現性の視点が重要になる。

◇ J R 烏山線の存続や中心市街地の活性化は本市における喫緊の課題。国が推進するコンパクトシティの実現やJ R 烏山線を活用したまちづくりの検討が必要だ。

◇ 庁舎だけでなく、その他公共施設を含めた「まちづくりのランドデザイン」を描いたうえで合意形成を図ることが望ましい。公共施設再編に関するシミュレーションを行いながら、答申としてまとめていくべきで、丁寧に進めた方が良い。

3 候補地に関するデータ

	③中央公園	⑤金井一丁目地内	⑥ J R 烏山駅周辺
面積 (災害警戒区域を除く)	約19,500㎡ (約15,600㎡)	約7,400㎡	約13,400㎡
土地所有	市有地	民有地	市有地及び民有地
総合計画との整合	都市活動拠点エリア内に位置している。	都市活動拠点エリア内に位置している。	都市活動拠点エリア内に位置している。
利便性	各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある。 J R 烏山駅から約1.2km バス停から約120m	各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある。 J R 烏山駅から約0.5km バス停から約270m	各都市機能や他の官公署が徒歩圏内にある。 J R 烏山駅が隣接 バス停が隣接
将来性	アクセス道路が整備されれば、J R 烏山駅～那須南病院～烏山高校を結ぶ南北の都市ネットワークが形成され、利便性が向上するとともに、回遊性の高い市街地形成が期待される。	J R 烏山駅や山あげ会館、商工会に近接するほか、周辺は商業施設等も集積しているため、コンパクトシティの形成が期待される。	J R 烏山駅を中核とした都市計画事業を展開することで、周辺の再整備をはじめ、その他公共施設の集約化が期待される。また、J R 烏山線の存続に寄与することが期待される。

- ・ 今後は、3 候補地の経済性や実現性を精査しながら、比較検討していく。

----- 【以下は未定稿】 -----

③ 3次評価

(4) 候補地の選定

7 基本計画の策定に向けて

(1) 新庁舎整備に向けた基本的な考え方

(2) 事業手法

- ① 代表的な事業方式の整理
- ② 事業方式のメリット、デメリット
- ③ 適用可能な事業方式

(3) 事業スケジュール