

令和6年7月30日時点

那須烏山市庁舎整備基本構想 (第2次素案)



令和6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)	他自治体庁舎の耐震化状況・非常用電源設備の整備状況	●
(3)	地震以外の災害リスク	●
(4)	現庁舎の改修・耐震補強と新築建替えの効果比較	●
(5)	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している。
- ・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及び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した。
- ・検討を進める中で、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。
- ・平成24年度に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、両庁舎とも耐震性が不十分で、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。

【資料編「1 平成24年 烏山庁舎及び南那須庁舎耐震診断結果」参照】

- ・こうした経過を踏まえ、平成29年10月に庁舎整備等検討委員会を設置し、本格的な新庁舎の整備の検討に着手した。
- ・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）」）を策定し、市に対し答申書が提出される。
- ・令和元年10月から11月にかけて、住民説明会を開催したが、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状況であった。
- ・また、行政サービスの維持や東日本台風を教訓とした災害時におけるリスク分散の観点から、支所機能の存続や庁舎規模の見直しが指摘されたほか、JR烏山線の存続といった新たな課題が発生したことを受け、旧基本構想（素案）についてゼロベースでの見直しを行うこととなった。
- ・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新たな庁舎整備検討委員会を再組織し、見直しに向けた検討を行ってきた。
- ・本基本構想は、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及び市民の声を踏まえながら、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="863 808 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 ・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 ・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="312 730 651 763">那須烏山市田野倉85番地 1</p>	 <p data-bbox="823 730 1134 763">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) 他自治体庁舎の耐震化状況・非常用電源設備の整備状況

- ・平成28年4月に発生した熊本地震では、耐震化されていなかった宇土市をはじめ5つの市町の庁舎が被災。災害対策本部としての機能が停止し、災害対応や必要な行政サービスの提供に遅れが生じた。
- ・大地震の発生により庁舎等の防災拠点が被害を受けた場合、災害対応等に支障をきたし、2次被害の拡大を招くことも想定されるため、総務省消防庁では、特に災害対策本部が置かれる庁舎の耐震化は非常に重要との認識の下、耐震化に速やかに取り組むとともに、災害に備え、72時間以上稼働可能な非常用電源設備を早急に整備することを求めている。
- ・令和4年10月1日現在で、全国のおよそ9割の市町村で災害対策本部設置庁舎の耐震化が完了しており、令和6年7月1日現在で、県内で庁舎の耐震不足が未解消なのは、足利市、矢板市、那須烏山市の3市のみの状況となっている。
- ・また、消防庁が求める非常用電源装置については、県内では、那須烏山市のみが未整備の状況となっている。

【資料編「2 全国の災害対策本部設置庁舎の耐震化の状況」参照】

【資料編「3 県内各市町の庁舎の耐震化（新庁舎整備）の状況」参照】

【資料編「4 災害対策本部が設置される庁舎における非常用電源の設置状況」参照】

(3) 地震以外の災害リスク

- ・近年は地震のみならず、想定外の豪雨も多発し、異常な雨量によって自治体庁舎が浸水し、行政機能が停止する事態も発生している。
- ・平成27年9月の関東東北豪雨では、茨城県常総市庁舎が浸水し、全電源が途絶え、災害対策本部ごと孤立した。
- ・令和5年9月の台風13号では、茨城県日立市庁舎が浸水し、やはり全電源が途絶え、一時、市役所機能が停止した。
- ・震災のみならず、洪水・土砂災害等の際にも防災拠点機能を確実に維持できるよう、最大限配慮する必要がある。

【資料編「5 地震以外の災害リスク」参照】

(4) 現庁舎の改修・耐震補強と新築建替えの効果比較

- ・耐震性が著しく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であり、近い将来には建替えが必要となる。

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

(5) 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していた。
- ・ 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となる。
- ・ 近年の物価高騰等を踏まえると、更なる事業費の増大が見込まれる。
- ・ なお、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5年度末時点で「44億円+ α 」を確保しているが、更なる財源の確保が必要となる可能性がある。

	平成26年度末	令和5年度末	差
市有施設整備基金	17億円	22億円	+ 5億円
庁舎整備基金	0円	22億円	+22億円
合 計	17億円	44億円	+27億円

+ α ⇒ 合併特例債（約10億円）、財政調整基金（約29億円）

【資料編「6 一般会計における基金の現在高」参照】

(6) 検討委員会や市民の意見

- ・いざ災害が発生した場合に備えた抜本的な対策が急務である。
- ・庁舎だけでなく、その他公共施設や市民が使う付帯施設などについて、総合的に検討していく必要がある。
- ・庁舎に限らず、多くの公共施設が建替えの時期に来ている。これらの整備を単独で議論するのではなく、庁舎を核にして総合的に再編再整備していく必要がある。庁舎整備に待ったをかけられてしまうと、市の公共施設全体の再編が進まなくなってしまう。新庁舎の整備は必要不可欠である。
- ・10年、20年、何十年先でも使いうる庁舎にしていかなければならない。
- ・10年後、20年後に本市がどのような都市構造になって、市民がどのような生活をしているのかを想像し、市民の声を聞きながら、将来を見据えた議論を行う必要がある。



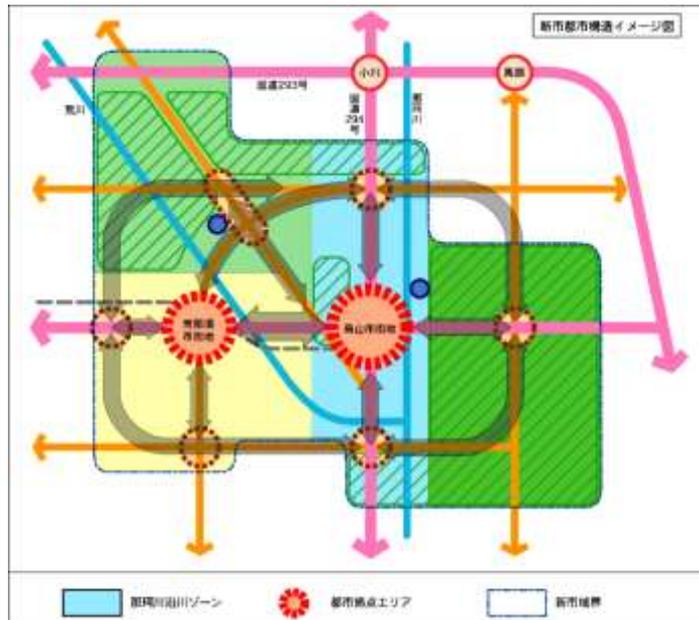
- ◇ 「防災」及び「まちづくり」の拠点となる庁舎整備については、その他公共施設との複合化を視野に新築整備することが望ましい。
- ◇ 数十年先の将来を見据えた「新たなまちづくり」と連携した一体的な庁舎整備が重要である。

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》

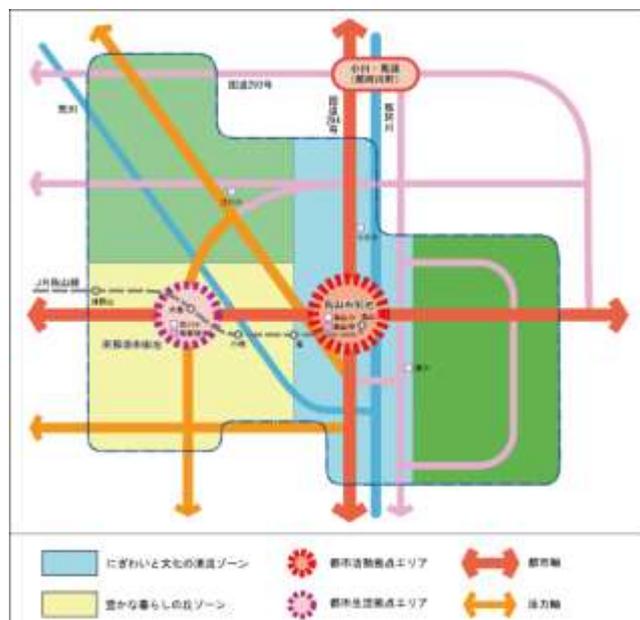
新市東部の生活拠点、新市域レベルでの行政機能と商業機能の中核、広域交通（国道294号、主要地方道宇都宮烏山線・烏山御前山線、JR烏山線）連携拠点、観光促進を図る自然交流エリアの拠点、定住促進のサブ拠点と位置づける。

《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・JR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、J R 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、J R 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J R 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。
- ・市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が、いまだに実現に至っていない。
- ・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である。

【資料編「7 栃木県内合併市町の庁舎方式の状況」参照】

(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。

※ 烏山市街地ではなく烏山地区としたのは、一部の市議会議員から、神長地区も候補地の1つとして検討すべきとの意見を踏まえたため。

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、耐震性の不足と老朽化が著しい。跡地の利活用を見据えて解体撤去すべき。
- ・ 耐震基準を満たす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、窓口サービス機能を設置することが望ましい。また、コンパクトな本庁舎の整備を念頭に、当面の間、市民サービスへの影響が比較的少ない教育委員会を配置することも効果的である。
- ・ 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ことが望ましい。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となる。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。また、本庁舎とは別な場所でも運営が可能で、市民サービスへの影響が比較的少ない教育委員会（学校教育課、生涯学習課）について、将来的な本庁舎への統合を視野に当面の措置として保健福祉センターに配置する。
- ◇ 水道庁舎は、浸水対策を含む改修を行ったうえで、今後も存続させる。

【資料編「8 本庁舎以外の場所に教育委員会がある市町」参照】

【資料編「9 県内市町の水道事業事務所の場所」参照】

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

【資料編「10 令和5年4月1日現在職員数（想定のベースとする職員数）」参照】

(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。

【資料編「11 県内市町の議員定数」参照】

(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㎡

【資料編「12 総務省「地方債事業費算定基準」に基づく新庁舎の床面積算出」参照】

【資料編「13 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく新庁舎の床面積算出」参照】

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。

【資料編「14 県内他市町庁舎における付加機能加算事例」参照】

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㎡

【資料編「15 県内他市町の庁舎整備状況との比較」参照】

(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

【資料編「16 来庁者用及び障がい者用の必要駐車台数算出」参照】

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。

【資料編「17 県内市町における職員駐車場の状況」参照】

(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㎡

※ 緑地面積は、想定建築面積+来庁者用等駐車場面積の合計の10%で計上。

※ なお、都市計画法の開発許可の基準では、0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることとされている。この表で計上した緑地面積の必要敷地面積に対する割合は、2階建て・3階建てともに9.1%となる。

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。

① 抽出エリアの設定	第2回検討委員会で神長地区を含めた烏山地区に整備することが望ましいと確認したことに基づき、JR烏山駅から概ね2km圏内を候補地の抽出エリアとして設定する。
② 候補地の抽出	候補地の抽出エリアの中から、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と考えられる候補地を抽出する。

③ 1次評価	抽出した各候補地について、用途地域の指定状況等を踏まえ、下記の項目に関する客観的な評価を行い、幾つかの候補地に絞り込む。 ●敷地条件 ・敷地面積 ・建築基準法による土地利用等の制限 ●防災拠点としての安全性 ・土砂災害や洪水における安全性
④ 現地調査	③で絞り込んだ候補地の現地調査
⑤ 2次評価	③で絞り込んだ候補地について、地方自治法第4条第2項（地方公共団体の事務所の位置決定の基準）に基づき、下記の視点で評価を行い、幾つかの候補地に絞り込む。 ●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 ●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 ●経済性 ・概算事業費 ・有利な財政支援措置の活用 ●実現性 ・敷地の形状 ・用地取得の見通し ●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と利便性の向上
⑥ 3次評価	⑤で絞り込んだ候補地について、概算事業費や用地取得の見通しを踏まえ、「経済性」及び「実現性」の再評価を行い、⑤の「総合計画との整合」、「利便性」及び「将来性」の評価や市民の声を踏まえ、総合的な観点で候補地を選定する。

地方自治法第4条第2項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。



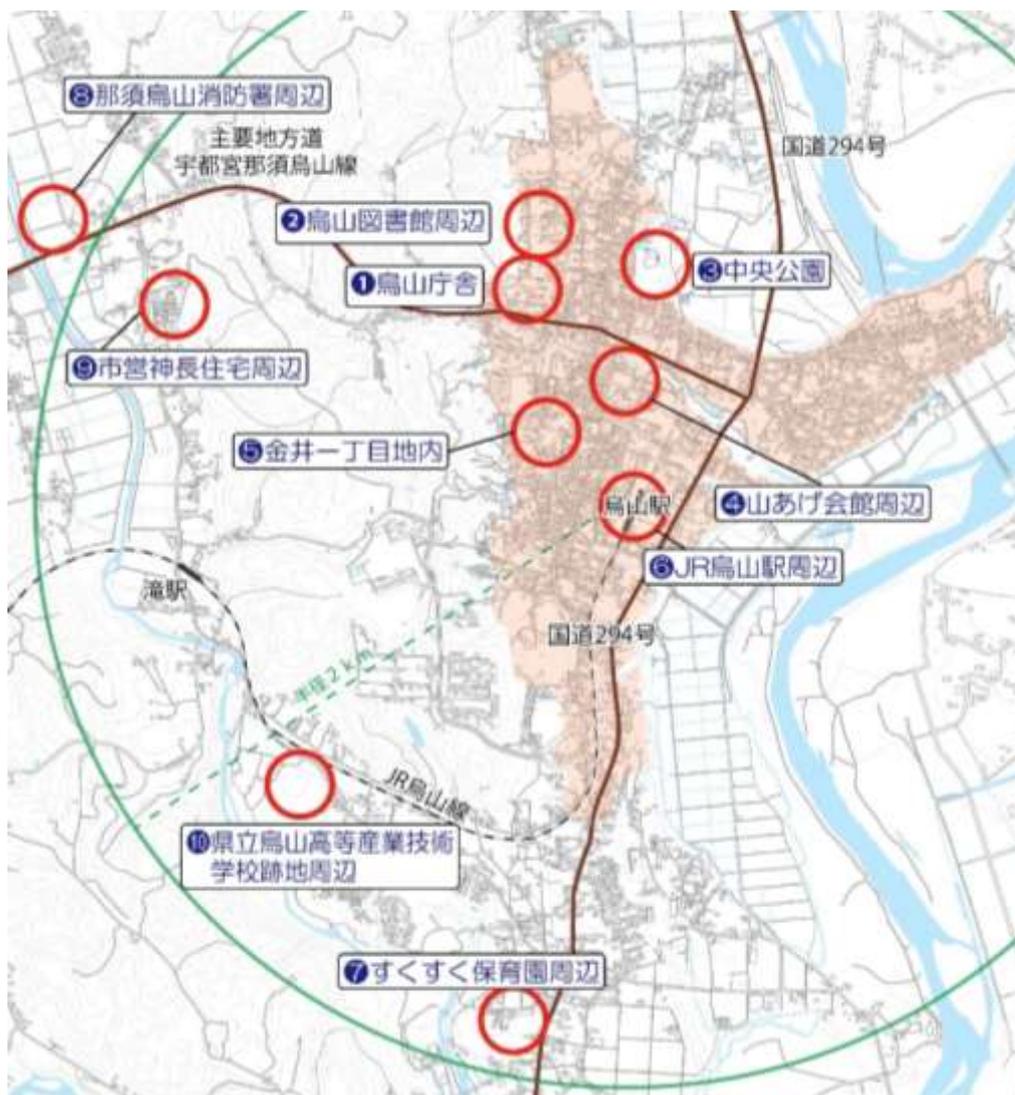
候補地の選定

(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 (約5,300㎡・市有地)	×	×	○
② 烏山図書館周辺 (約8,200㎡・市有地+民有地)	○	×	○
③ 中央公園 (約19,500㎡・市有地)	○	○	○
④ 山あげ会館周辺 (約5,900㎡・市有地)	×	○	○
⑤ 金井一丁目地内 (約7,400㎡・民有地)	○	○	○
⑥ J R烏山駅周辺 (約13,400㎡・市有地+民有地)	○	○	○
⑦ すくすく保育園周辺 (約11,400㎡・市有地)	○	○	○
⑧ 那須烏山消防署周辺 (約18,000㎡・民有地)	○	○	×
⑨ 市営神長住宅周辺 (約8,700㎡・市有地)	○	○	○
⑩ 県立烏山高等産業技術学校跡地周辺 (約17,300㎡・県有地)	○	○	○

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階建て又は3階建てのいずれかを想定した場合、最低でも3階建てとした場合の必要敷地面積(6,490㎡)を満たす必要がある。

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。

【資料編「18 1次評価結果」参照】

上記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項目の視点について、「2次評価項目データ等整理一覧表」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

イ 利便性

ウ 経済性

エ 実現性

オ 将来性

- ・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3つの視点に関するアンケート結果のほか、検討委員会委員から出された意見を踏まえながら、総合的観点から評価を行った結果、次の3箇所に絞り込まれた。

③中央公園 (約19,500㎡・市有地)

⑤金井一丁目地内 (約7,400㎡・民有地)

⑥J R烏山駅周辺 (約13,400㎡・市有地+民有地)

【資料編「19 2次評価項目データ等整理一覧表」参照】

【資料編「20 2次評価に向けた事前アンケート集計結果」参照】

- ・なお、5項目の視点のうち「経済性」及び「実現性」については、不透明な部分も多く適切な評価に至らなかったことから、適正な評価に必要な情報整理を行ったうえで再評価を実施し、更なる候補地の絞り込みが行われることになった。

【2次評価に向けた事前アンケートの結果(抜粋)】

候補地 評価項目	③中央公園	⑤金井1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	⑩県立烏山高等産業技術学校跡地周辺
総合計画との整合	12	10	15	0	1	0
利便性	12	7	14	1	0	0
将来性	9	7	14	1	1	1
合計	33	24	43	2	2	1

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 3次評価

- ・3次評価に当たっては、適正な評価に必要な情報の整理が必要とされた次の2項目の視点について、「新庁舎の候補地に関するデータ等整理一覧表（修正版）」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 経済性

イ 実現性

- ・2次評価の結果に加え、「経済性」「実現性」の視点に関するアンケート結果のほか、直近で行われた市民等との意見交換会の結果も踏まえ総合的観点から評価を行った結果、最も相応しい候補地として1箇所が選定された。

候補地：JR烏山駅周辺

【2次評価及び3次評価に向けた事前アンケートの結果】

評価項目		候補地		
		③中央公園	⑤金井1丁目地内	⑥JR烏山駅周辺
2次評価	総合計画との整合	12	10	15
	利便性	12	7	14
	将来性	9	7	14
3次評価	経済性	5	3	15
	実現性	5	0	15
合計（満点75点）		43	27	73

委員からの意見

- ◇ JR烏山線の存続につながり、賑わいの創出等、更なる波及効果も期待できる。
- ◇ 電車という庁舎へのアクセス方法が確保できることは市民にとって大きな利点だ。
- ◇ 事業費が最も安いということだけではなく、節約したお金を市民の利便性が上がり、魅力向上につながることに使うことができる。
- ◇ ある程度用地取得の見通しが立っていることや、JR烏山線の利用向上策としても、市民の理解が得られやすいと考えられるため、実現性が高い。

【資料編「21 新庁舎の候補地に関するデータ等整理一覧表（修正版）」参照】

【資料編「22 2次評価に向けた事前アンケート及び3次評価に向けた事前アンケート集計結果」参照】

【市民等の声】

・NASUKARA 市民ミーティング（R6.6.9 開催）

目的	市庁舎整備検討委員会の若手有志6名により結成された「なすからまちづくりを考える若手有志の会」の主催により開催され、若手世代を中心に実施した市の理想像を問うアンケートの結果が報告されるとともに、参加者との意見交換が行われた。
意見 (抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ◇吹奏楽の発表ができるホールが欲しい。 ◇J R 烏山駅前が閑散としている。駅前に若者はもちろん、多世代が気軽に集まれる場所や施設があると良い。 ◇学校の体育館ではなく、市民がスポーツを楽しめる交流施設が欲しい。 ◇子どもの遊び場や親同士が交流できる場所がない。 ◇多世代交流ができる居場所づくりが大切である。 ◇市内に公園が少ない。

・「那須烏山市の地域振興（まちづくり）を考える」意見交換会（R6.6.20 開催）

目的	市観光協会及び那須烏山商工会の主催により、J R 烏山線の存続と中心市街地の活性化をテーマに参加者との意見交換が行われた。
意見 (抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ◇J R 烏山線は、観光的に非常に大きな資源である。 ◇市庁舎はJ R 烏山駅前に整備するのが良い。この場合、稼働しない土・日曜日においてもコミュニティスペースとして有効活用を図って欲しい。 ◇老若男女が触れ合える場所と機会があることが重要で、ハードとソフトが連動する仕掛けが重要である。市民が活躍できる公共施設の整備が必要だ。 ◇J R 烏山駅東側の将来的な活用も視野に入れた検討を行うべきだ。

委員からの意見

- ◇ 老朽化した公共施設が非常に多く、他市町と比較し周回遅れが甚だしい。再編整備が求められる中ではあるが、まずは市役所機能が担保される必要がある。
- ◇ 新庁舎単独ではなく、新庁舎を起点としたランドデザインの検討が不可欠だ。
- ◇ J R 烏山駅周辺の活性により、賑わいあるまちづくりを考えていく必要がある。

7 基本計画の策定に向けて

(1) 基本計画の策定に向けた基本的な考え方

新庁舎の整備等にあたっては、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を整理する必要がある。

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。

また、賑わい創出や市民の生活の利便性向上につながる新庁舎の整備を進めるために、基本計画の策定を進めていく過程で、図書館や子育て施設、市民ホール、駅舎などの機能との複合化の検討や近隣の都市計画事業を併用した中心市街地の再生に寄与する土地利用について検討していく。

(2) 事業手法

① 代表的な事業手法の整理

公共施設整備の代表的な事業手法として、下記のとおり、「従来方式」、「DB方式」及び「PFI方式」が考えられる。

代表的な事業手法

公設公営方式	<p>◆従来方式</p> <p>市が資金を調達し、各業務を完全に分離して発注、契約する方式</p>
	<p>◆DB方式</p> <p>DBは「Design-build」の略で、市が資金を調達し、設計と施工を一括発注する方式</p>
公民連携方式	<p>◆PFI方式</p> <p>PFI法に基づき、民間資金・経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、設計・建設・改修・更新や維持管理・運営の全てを一括して長期契約する方式</p>

② 事業手法のメリット、デメリット

各事業手法のメリット・デメリット

事業手法	メリット	デメリット
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工会社の決定前に設計を独立して行うことで町民ニーズや町の意向を反映しやすい ・ 最終目的物の性能や機能を施工会社決定前に把握が可能 ・ 詳細な設計仕様により工事費を正確に管理可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施設計終了後の施工会社からの提案（VE等）は限られる。仮に大きく変更する場合は設計変更になり確認申請に影響する
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工会社固有の技術が活用可能 ・ 施工会社が設計当初から参画するため、設計・施工期間をオーバーラップさせることにより工期短縮や価格縮減が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・施工期間は短いですが、選定手続きに期間を要する可能性がある
PF1方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工会社固有の技術が活用可能。 ・ 施工会社が設計当初から参画するため、設計・施工期間をオーバーラップさせることにより工期短縮や価格縮減が可能 ・ 民間の事業機会を創出することを通じて、経済が活性化される 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準書作成や発注手続きに期間を要するので、全体工期が長い ・ 設計仕様と価格決定に対する透明性の確保が必要 ・ 事業者側の作業、事前コストの負担が大きい

③ 適用可能な事業手法

本市で採用する具体的な事業手法については、各事業手法のメリット・デメリット等を踏まえ、財政負担の軽減やライフサイクルコストの削減、建設スケジュールへの影響および企業の参画等の観点から、総合的な判断を行い、基本計画の策定を進めていく過程で検討していく。

(3) 事業スケジュール

新庁舎建設の事業スケジュールは、基本構想の策定後、令和7年度から基本計画の策定に着手し、令和9年度までに基本設計及び実施設計を完了させ、庁舎の建設工事は令和10年度から2年程度を想定する。ただし、基本設計、実施設計及び建設工事等については、諸要因により実施時期が変更になる可能性がある。

事業スケジュール

