

那須烏山市庁舎整備基本構想（原案）

概要版

1 策定の経緯

本市では、耐震診断の結果、烏山庁舎・南那須庁舎とも耐震性が不十分で、早急な庁舎整備の必要性が指摘されました。これを受け、平成29年10月に庁舎整備等検討委員会を設置し、平成31年3月、候補地を中央公園とする庁舎整備基本構想（素案）が答申されました。

しかし、災害時のリスク分散の観点や、ＪＲ烏山線の存続といった課題への対応が急務となったことから、旧基本構想（素案）の見直しが必要となり、令和5年6月、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ました。

本基本構想（原案）は、令和6年10月に検討委員会が答申した新庁舎整備基本構想（素案）を踏まえ、策定したものです。

2 現庁舎の現状及び新庁舎整備の必要性

現庁舎の現状及び課題	現庁舎の現状及び課題	現庁舎の現状及び課題	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	那須烏山市役所保健福祉センター	那須烏山市役所水道庁舎
那須烏山市中央1丁目1番1号	那須烏山市大金240番地	那須烏山市田野倉85番地1	那須烏山市城東18番3号
			
◆昭和36年建築（47年61年増築） ◆2階建て ◆敷地面積：3,363㎡ ◆延床面積：2,039㎡ 〔課題〕 ・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	◆昭和51年建築 ◆3階建て ◆敷地面積：10,248㎡ ◆延床面積：3,026㎡ 〔課題〕 ・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	◆平成12年建築（新耐震） ◆1階建て ◆敷地面積：36,029㎡ ◆延床面積：3,076㎡ 〔課題〕 ・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を確保できることから、様々な活用が可能	◆平成5年建築（新耐震） ◆2階建て ◆敷地面積：1,537㎡ ◆延床面積：498㎡ 〔課題〕 ・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 ・常設の非常用電源設備が未整備

現庁舎の改修・耐震補強と新築建替えの効果比較

課題	現庁舎の改修・耐震補強	新築建替え		平成26年度末	令和5年度末	差
①耐震性の不足	△ 耐震性確保の保証困難	○ 十分な耐震性を確保	市有施設整備基金	17億円	22億円	+ 5 億円
②老朽化	× 新築同様の長寿命化は不可	○ 市民サービス向上、事務効率化				
③庁舎の狭隘化	× 構造上でスペース拡張不可	○ コンパクトでも効果的	庁舎整備基金	0円	22億円	+ 22億円
④バリアフリー・ユニバーサルデザインの対応	△ 通路拡張、エレベーター設置は困難	○ 現代ニーズに沿った対応可				
⑤駐車場の不足	× 新たな確保が困難	○ 必要台数の確保が可	合計	17億円	44億円	+ 27億円
⑥非常用電源設備の未整備	× 設置スペースの確保が困難	○ 設計を踏まえ確実な設置が可				
⑦高度情報化への対応困難	△ 安全な機器設置スペースが新たに必要	○ 設計を踏まえ確実な設置が可	44億円 + α⇒財政調整基金、合併特例債で対応可			
⑧環境負荷低減への対応	△ 施設の老朽化により対応が困難	○ 設計を踏まえ確実な設置が可				

【市の方針】

◇「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

- ・2町合併時の新市建設計画や、市議会の議決を経て策定された本市の最上位計画である総合計画では、烏山市街地に新庁舎等を含めた都市拠点機能を配置する方向性が示されています。
 - ・現状の庁舎方式では、施設の維持管理コストの削減が難しくなります。また、庁舎間を行き来する業務は効率が悪く、迅速な事務処理及び意思決定に遅れが生じることから、市民サービスの面でも分庁方式による多くの弊害が出ています。
- 検討委員会や市民の意見**
- ・複数要件があるときに庁舎間の移動に時間を費やす。庁舎を集約した本庁方式が望ましい。
 - ・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。

【市の方針】

◇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

- ・本市が保有する公共施設の更新・統廃合・長寿命化対策について整理した市公共施設等総合管理計画に基づく既存4庁舎の方向性※や、検討委員会及び市民の意見を踏まえた市の方針は以下の通りです。
- ※・老朽化が顕著な烏山庁舎、南那須庁舎は、本庁舎への移転後に用途廃止し、解体撤去による財産処分を含め、効果的な跡地利用の検討を行う。
- ・保健福祉センターについては、行政サービスの維持の観点から、保健・福祉施設の機能を維持しつつ、市役所の支所機能及び災害時における避難所機能を兼ねた運用をする。
- ・水道庁舎については、新耐震基準ではあるが、豪雨により建物が浸水する問題があるため、本庁舎への移転、既存施設の大規模修繕、別地での新築など、状況を踏まえながら検討を行う。

【市の方針】

◇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している。また、本庁舎とは別の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。

5 新庁舎の規模

職員数

4 庁舎の利活用のあり方を踏まえ、新庁舎に勤務する職員数は202人を想定します。

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	11人	105人	364人

必要延床面積

想定職員数202人・議員数16人(R5.4.1現在の議員定数)を基に国の算定基準により試算。防災拠点機能や市民交流機能等の付加機能分として1,000㎡を加算し、必要床面積を概ね5,700㎡と想定します。

総務省基準 による想定	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㎡

駐車場面積

普通乗用車換算で160台分、4,000㎡を想定します。

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	16台	49台	3台	20台	160台	4,000㎡

敷地面積

庁舎を2階建て、3階建てとした場合に分け建築面積＋駐車場面積＋緑地面積で算出しました。

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㎡

【市の方針】	
◇新庁舎の必要延床面積は、付加機能分1,000㎡を加算した概ね5,700㎡と想定する。	
◇必要敷地面積は、庁舎を2階建とした場合は概ね7,535㎡、3階建てとした場合は概ね6,490㎡と想定する。	

6 新庁舎の候補地

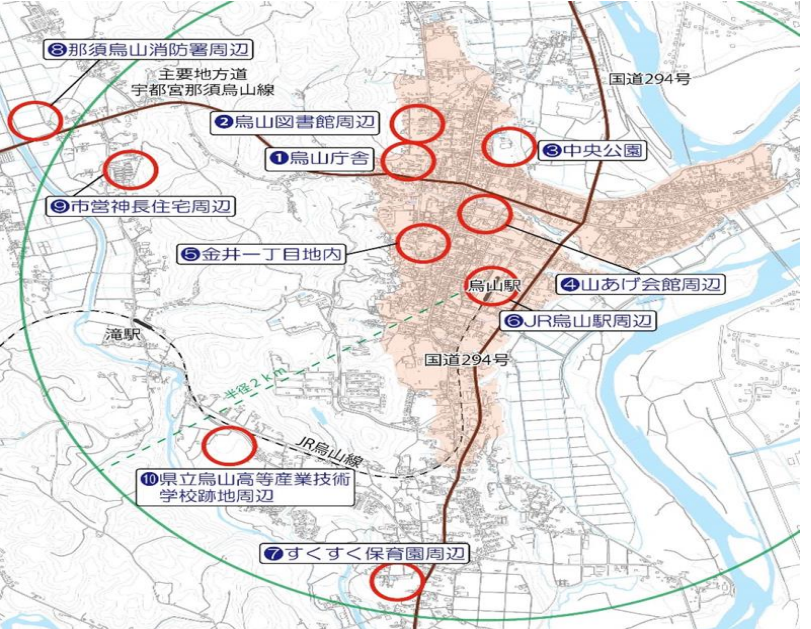
庁舎整備検討委員会における候補地選定の全体フロー図

① 抽出エリアの設定	R5.7.19開催の第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。

候補地の選定

候補地位置図



1次評価の結果

- 10箇所候補地から以下6箇所絞り込まれました。
③中央公園⑤金井一丁目地内⑥ＪＲ烏山駅周辺⑦すくすく保育園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

2次評価の結果

- 6箇所候補地から以下の3箇所絞り込まれました。
③中央公園⑤金井一丁目地内⑥ＪＲ烏山駅周辺

3次評価の結果

- 3箇所候補地から以下に絞り込まれました。
⑥ＪＲ烏山駅周辺

2次評価及び3次評価に向けた庁舎整備検討委員会への事前アンケート結果

候補地		③中央公園	⑤金井一丁目地内	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

市民の意見

- ＪＲ烏山駅前が閑散としてる。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。
- 市庁舎はＪＲ烏山駅前に整備するのが良い。この場合、稼働しない土曜日、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してほしい。

【市の方針】

◇新庁舎の候補地は、ＪＲ烏山駅周辺とする。

7 基本計画の策定に向けて

基本構想が決定された後には、建物の機能や性能、配置等の基本的な考えを整理した基本計画を策定する予定です。また庁舎整備に当たっては、検討委員会や市民の意見から庁舎だけを整備するのではなく、その他公共施設の再編再配置を含めた検討を求める意見もあることから、生涯学習施設整備事業・都市計画事業との密接な連携を図りながら、新たなまちづくりに取り組みます。

