

那須烏山市庁舎整備基本計画（原案）



那須烏山市

令和8年2月

那須烏山市

一 目 次 一

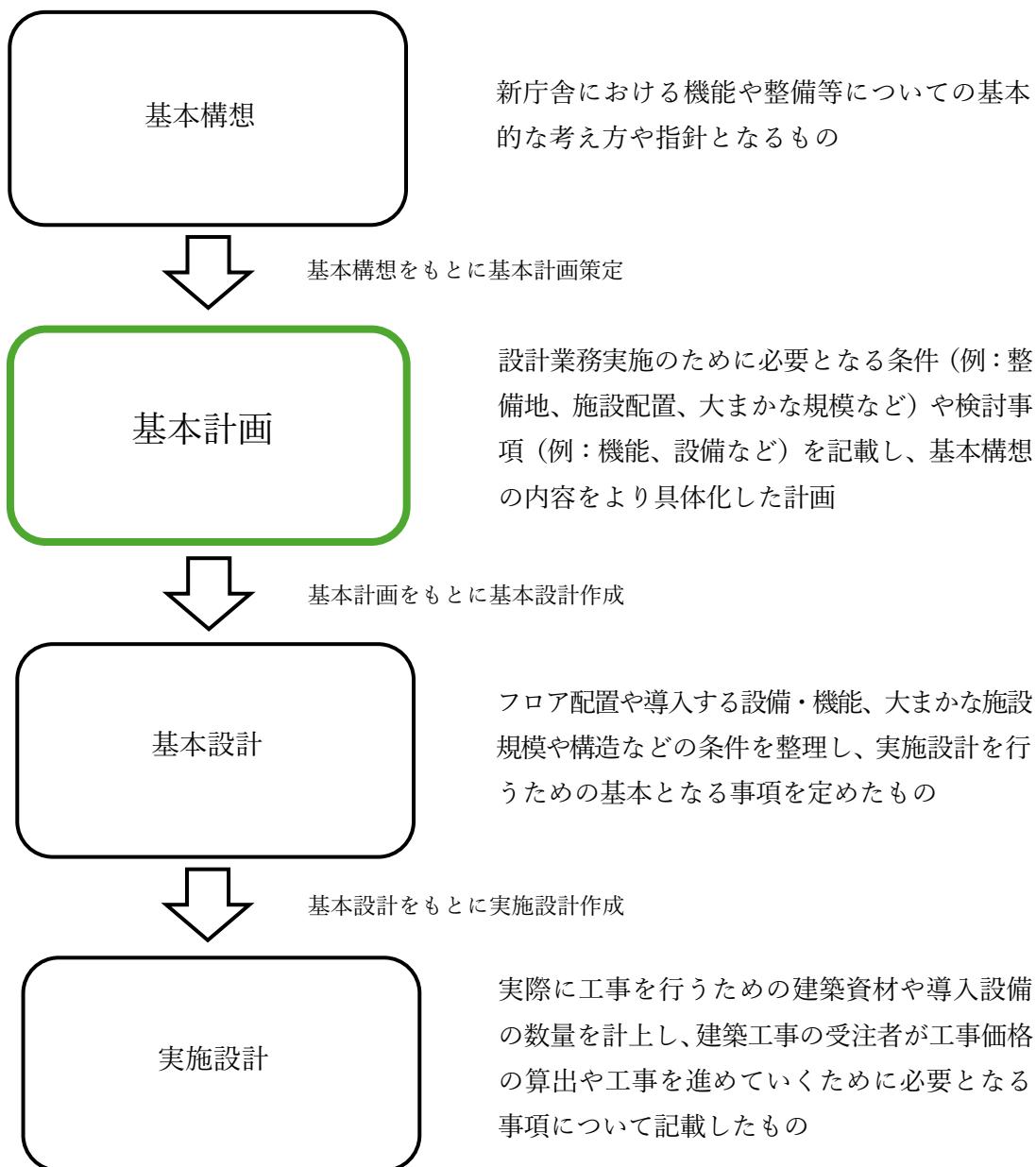
I はじめに	2
II 新庁舎整備に関する計画の位置づけ	3
III 基本構想の概要	
1 現庁舎の現状	4
2 現庁舎の課題及び新庁舎整備の必要性	6
3 今後の庁舎方式の在り方	7
4 4庁舎の利活用の在り方	8
5 新庁舎の規模	9
6 新庁舎の候補地	10
IV 基本計画	
1 整備コンセプト及び整備方針	13
2 新庁舎に持たせる機能	15
3 具体的な庁舎機能	16
4 新庁舎の規模	
(1) 必要敷地面積規模に関する考え方	22
(2) 諸室機能	22
(3) 必要延床面積	23
(4) 来庁者用等駐車場	24
(5) 駅前広場	25
(6) 附属棟	25
(7) その他外構等	25
(8) 必要敷地面積	25
5 現在想定している建設予定地	
(1) 事業区域	26
(2) 事業区域における法的条件等の整理	27
6 配置計画	
(1) 新庁舎の配置ゾーニング図	28
(2) 平面ゾーニング図	29
(3) 多世代交流機能イメージ図	30
7 構造計画	31
8 概算事業費及び財源	34
9 事業手法	37
10 事業スケジュール	41
11 策定経過	42

I.はじめに

- ・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の提供を行っているが、防災拠点に位置付けられる烏山庁舎及び南那須庁舎は、耐震不足による倒壊又は崩落する危険が高いと判定され、早急な庁舎整備の必要性が指摘された。
- ・また、庁舎分散による行政サービスの低下の解消も急務であったことから、平成29年10月に庁舎整備検討委員会を設置し、本格的な庁舎整備の検討に着手した。
- ・平成31年3月には、中央公園を候補地とする庁舎整備基本構想（素案）がまとめられたが、市民の理解や合意形成が十分とは言えない状況であったことに加え、令和元年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の必要性が指摘された。また、想定を上回る少子高齢化の進行や老朽化が顕著な公共施設の効果的な複合化の必要性、そしてJR烏山線の存続といった新たな課題への対応が急務になったことを受け、旧基本構想（素案）について、ゼロベースで見直しが行われることになった。
- ・令和5年6月には、次代を担う若者や女性、そして専門的知見を有した有識者にて構成される新たな庁舎整備検討委員会での議論をはじめ、市議会庁舎整備検討特別委員会との協議、タウンミーティングや移動市長室、職員出前講座といった市民との膝を交えた意見交換を重ねた結果、合意形成が図られたことから、令和7年6月に庁舎整備基本構想（以下「基本構想」という。）が正式に決定となった。
- ・これを受け、令和7年度には、新庁舎の具体的な機能、規模、部署等の配置、構造、概算事業費、事業スケジュール等に関する具体的な検討を行い、今後の設計業務の基礎となる庁舎整備基本計画（以下「基本計画」という。）の策定に着手した。
- ・この基本計画は、新庁舎が行政事務の中心となるだけでなく、災害に強く、安全・安心に利用でき、社会情勢の変化にも柔軟に対応しながら最適な行政サービスの提供を可能とするために備えるべき内容を記載している。
- ・さらに、市民が気兼ねなく立ち寄り、くつろぐことができる「市民に身近な多世代市民交流型庁舎」の整備コンセプトのもと、その他公共施設との複合化による利便性向上に繋がる計画としている。

II.新庁舎整備に関する計画の位置づけ

- ・基本計画は、「市庁舎整備基本構想」及び「市庁舎整備検討委員会からの答申における付帯意見」等を踏まえ、新庁舎の具体的機能、規模、部署等の配置、構造、概算事業費、事業スケジュール等に関する具体的な検討を行い、今後の設計業務の基礎となる「庁舎整備基本計画」を策定するものである。



（図）基本計画の位置づけ

III. 基本構想の概要

1：現庁舎の現状

烏山庁舎	南那須庁舎
 <p>那須烏山市中央1丁目1番1号</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 ◆ 耐震性能：旧耐震基準 ◆ 敷地面積：3,363 m² ◆ 延床面積：2,039 m² ◆ 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>〔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 一対応不十分 ・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 	 <p>那須烏山市大金240番地</p> <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 ◆ 耐震性能：旧耐震基準 ◆ 敷地面積：10,248 m² ◆ 延床面積：3,026 m² ◆ 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>〔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 一対応不十分 ・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

保健福祉センター	水道庁舎
 <p>那須烏山市田野倉 85 番地 1</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 ◆ 耐震性能：新耐震基準 ◆ 敷地面積：36,029 m² ◆ 延床面積：3,076 m² ◆ 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 	 <p>那須烏山市城東 18 番 3 号</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 平成 5 年建築（新耐震） ◆ 鉄骨造 2 階建 ◆ 耐震性能：新耐震基準 ◆ 敷地面積：1,537 m² ◆ 延床面積：498 m² ◆ 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における浸水対策 ・常設の非常用電源設備が未整備

2：現庁舎の課題及び新庁舎整備の必要性

- ・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、十分な課題の解決を図るために、下表のとおり、新築建替えによることが望ましい。

課題	現庁舎の改修・耐震補強		新築建替え	
①耐震性の不足	△	コンクリートの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を実現可能
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な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

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。
- ・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。



〔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：今後の庁舎方式の在り方

- ・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た。
- ・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る。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る。

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である。



〔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 庁舎の利活用の在り方

- 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ある。
- 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する。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に少ない教育委員会（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

- 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。前頁の「4 庁舎の利活用の在り方」を踏まえ、新庁舎に勤務する職員数は202人を想定する。

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	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1,000m²を加算し、必要床面積を概ね5,700m²と想定する。

総務省基準による想定	国土交通省による想定	付加機能加算面積	想定必要床面積
4,689.54m ²	4,637.33m ²	+1,000m ²	概ね5,700m ²

駐車場面積

- 普通乗用車換算で160台分、4,000m²を想定する。

来庁者	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	4,000m ²

敷地面積

- 普通乗用車換算で160台分、4,000m²を想定する。

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	5,700m ²	2,850m ²	4,000m ²	685m ²	7,535m ²
3階建て		1,900m ²	4,000m ²	590m ²	6,490m ²

〔市の方針〕



- 新庁舎の必要延床面積は、付加機能分1,000m²を加算した概ね5,700m²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7,535m²、3階建てとした場合は概ね6,490m²と想定する。

6：新庁舎の候補地

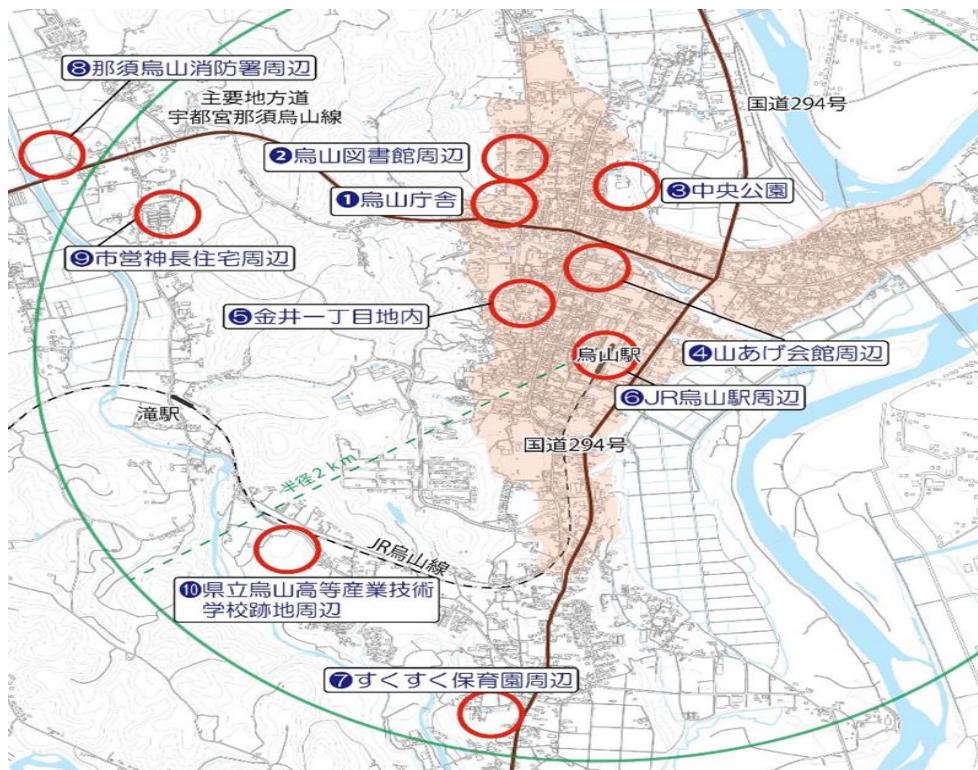
庁舎整備検討委員会における候補地選定の全体フロー図

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箇所の候補地から以下の6箇所に絞り込まれた。
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

2次評価の結果

- 6箇所の候補地から以下の3箇所に絞り込まれた。
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箇所の候補地から以下に絞り込まれた。
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

		③中央公園	⑤ 金井一丁目地内	⑦JR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		43	27	73

市民の意見

- ・JR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。
- ・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ースペースとして有効活用してほしい。



新庁舎の候補地は、JR烏山駅周辺とする

IV. 基本計画

1：整備コンセプト及び整備方針

（1）整備コンセプト

- ・新庁舎整備の検討に際しては、庁舎整備検討委員会での議論をはじめ、市議会庁舎整備検討特別委員会との協議、タウンミーティングや移動市長室を実施したほか、県立烏山高等学校の生徒たちや、未就園児を育てる保護者たちとの意見交換を行うなど、市民ニーズの把握等に努めてきた。
- ・様々なご意見等をいただく中で、市民が活発に活動・交流・滞在できる拠点整備を求める以下のような意見が多数寄せられた。

① 庁舎整備検討委員会からの答申（抜粋）

- ・庁舎単体ではなく、市民からの要望が高いその他公共施設の併設や複合化を念頭に置きながら、相乗効果の高い公共施設の整備に取り組まれたい。
- ・防災やまちづくりの拠点となる新庁舎の優先的な整備に加え、多世代が活発に活動できる交流拠点を整備してほしい。

② 市議会「庁舎整備基本構想（原案）審査結果報告書」（抜粋）

- ・「市民のために」を念頭に置いた庁舎整備を進めること。
- ・市民ホール等の交流施設の整備についてもしっかり検討すること。

③ 市民等からの意見

- ・休日でも多世代が気軽に集まって交流できるスペースが欲しい。
- ・わざわざ市外に行かなくても、市内で余暇を過ごせる魅力的な場所があるとよい。
- ・災害時でも安心して避難できるスペースが必要だ。
- ・電車の待ち時間に利用でき、飲食やグループ学習が可能なスペースが欲しい。
- ・屋内で子どもたちが遊べるスペースが欲しい。
- ・成人式や発表会ができるホールが欲しい。
- ・庁舎周辺に芝生を張った、ちょっとした公園をつくって欲しい。



こうした市民等の声を最大限に尊重し、新庁舎の整備コンセプトを以下のとおり定める。

市民が気兼ねなく立ち寄り、くつろぐことができる
市民に身近な多世代市民交流型庁舎

（2）整備方針

- ・（1）の整備コンセプトに基づき、新庁舎の具体的な整備方針について、以下のとおり設定する。

- ・新庁舎は、様々な行政手続きや住民サービスを提供するための「行政庁舎機能」に加え、市民等が活発に活動・交流・滞在できる「多世代交流機能」を合築した安心・安全・快適な複合施設として整備し、新たな賑わいの創出を図る。
- ・新庁舎は、JR 烏山駅に近接しており、本市への観光客の誘致にも繋がる「まちづくりの拠点」となる重要な施設であることから、多彩なイベント等が開催できる新たなスペースとして、新庁舎及びJR 烏山駅に隣接する「駅前広場」を併設整備する。

2：新庁舎に持たせる機能

- ・基本構想及び庁舎整備検討委員会からの答申における付帯意見等を踏まえ、新庁舎に持たせる機能について、以下の6項目に整理した。

方針1：市民の安全・安心なくらしを守る防災拠点となる庁舎

- (1) 耐震性能の確保
- (2) 災害時の対応機能の充実化
- (3) インフラ等のバックアップ機能の確保

方針2：多世代が交流できる「まちづくりの拠点」となる庁舎

- (1) 庁舎機能の兼用化を図り、多世代交流が行いやすい拠点づくり

方針3：JR烏山線の存続と中心市街地の活性化に繋がる庁舎

- (1) 駅に近接する優位性を活かした地域の魅力を発信する拠点整備
- (2) 始発・終着駅の立地の特性を活かした目的地となる施設計画

方針4：誰もが利用しやすく環境にやさしい庁舎

- (1) 窓口サービスの利便性向上
- (2) 誰もが利用しやすい施設機能
- (3) セキュリティ機能の確保
- (4) 執務機能・福利厚生
- (5) 議会機能

方針5：将来の変化にも柔軟に対応できる持続可能な庁舎

- (1) 汎用性のある諸室・什器類
- (2) 改修や設備更新にも対応可能な機能

方針6：財政負担に配慮しつつ機能性・費用対効果の高い庁舎

- (1) エネルギーの省力化・高効率化
- (2) 再生可能エネルギーの活用
- (3) ライフサイクルコストの低減化
- (4) 国県等の有利な財政支援措置の活用

3：具体的な庁舎機能

方針 1：市民の安全・安心なくらしを守る防災拠点となる庁舎

（1）耐震性能の確保

- ① 市民や職員が安全・安心に利用することができ、災害時にも庁舎機能を確実に維持できるよう耐震性・耐久性を備えた構造を検討する。

（2）災害時の対応機能の充実化

- ① 災害発生時には災害対策本部として機能する会議室を設置する。災害対策本部は市長や副市長、危機管理担当部署と近接するよう3階に配置する。
- ② 県や消防署、警察署などの関係機関と連携し迅速で的確な対応を図るため、災害対策本部には防災情報システムや情報通信設備を整備する。
- ③ 災害対策支援機関の活動拠点としての利用を想定した施設とする。
- ④ 駅前広場は、災害支援物資の受入れやテントの設営スペース等にも活用可能な防災空間としての整備を検討する。
- ⑤ エントランスホールや議場は、一時避難所としての活用を検討する。
- ⑥ 飲料水兼用の耐震性貯水槽（または受水槽）を設置し、発災直後から数日間の飲料水を確保する。槽内水は常時循環させ、衛生面を維持する方式の採用を検討する。
- ⑦ 下水道管路にあるマンホールの上に簡易便座とテントを設置し、迅速に使用可能とする「マンホールトイレ」用の排水設備の埋設を検討する。

（3）インフラ等のバックアップ機能の確保

- ① 電源設備や機械設備などは、浸水の恐れがない場所へ設置する。
- ② 災害対策本部の機能や災害対応に必要な機能を一定期間維持することができるよう、自家発電設備（稼働時間72時間以上）を整備するとともに、太陽光発電設備や蓄電池などによる電力の多重化や給排水設備の確保についても検討し、災害が発生した場合でも重要な行政サービスを継続させることを目指す。
- ③ 非常食や防災関連資機材を備蓄する倉庫を設置する。

方針 2：多世代が交流できる「まちづくりの拠点」となる庁舎

(1) 庁舎機能の兼用化を図り、多世代交流が行いやすい拠点づくり

- ① 活発な多世代交流や合理的な施設整備の観点からも、階段、エレベーター、トイレ、一時避難所などの共同利用が図れる施設とする。
- ② 庁舎機能と多世代交流機能（図書館・学習室・子育て支援・市民交流スペース）を複合化させることによって、親和性が高く、相乗効果が図りやすい施設とする。また、庁舎1階に多世代交流機能を配置することで、多世代の多様な活動が生まれる施設にするとともに、民間活力導入の可能性を検討する。
- ③ 議場が稼働率の高いスペースとなるよう、一時避難所や多世代交流を促進する場として公共施設の複合化による整備を検討する。この際、平土間式+可動席を検討し、可変が可能な空間とすることで、成人式や発表会ができるホール機能の両立化を図る。
- ④ 市民活動を支えるため、休日・夜間にも市民が利用可能な市民交流スペース（会議室・休憩スペース・調理スペース等）の設置を検討する。
- ⑤ 行政情報やイベント情報、観光情報、市民活動等に関する情報コーナー及び展示コーナーの設置を検討する。
- ⑥ 駅前広場は、市民が自由に憩い、安らぐことができる芝生の広場とともに、キッチンカーの出店やマルシェ等のイベントにも活用できるスペースとして整備する。

方針 3：JR 烏山線の存続と中心市街地の活性化に繋がる庁舎

(1) 駅に近接する優位性を活かした地域の魅力を発信する拠点整備

- ① 駅前広場、多世代交流機能を庁舎に組み込み、利便性が高く「那須烏山に住み続けたい」と思える施設とし、駅に近接したサードプレイス※を創出することで、子どもから高齢者に至るまで、多世代が日常的に活用し、多くの市民でにぎわう空間を創出する。
※サードプレイス…自宅でも職場でもない、居心地の良い「第3の居場所」を指す。
- ② JR烏山駅舎と庁舎との間に、雨天時でも濡れずに移動できる動線の確保を検討する。

(2) 始発・終着駅の立地の特性を活かした目的地となる施設計画

- ① 終着駅の利用者は旅の起点または終点として駅を利用するため、滞在時間が長く、目的志向の行動をとる傾向があるため、その特性を活かし目的地となるような施設づくりや充実した滞在が可能な施設となる計画とする。

- ② 電車の待ち時間を活用し、空き時間での学習、コワーキングスペース※での仕事、子供を遊ばせながら親がくつろぐ等の質の高い滞在時間が過ごせる施設とする。

※コワーキングスペース…様々な年齢、職種、所属の人が同じ空間を共有しながら仕事を行うスペースを指す。

- ③ 庁舎への用事だけでなく、JR烏山線に乗り、この場所で滞在し、「まちなか」を散策するという一連の行為が目的となるような施設を目指す。

方針4：誰もが利用しやすく環境にやさしい庁舎

(1) 窓口サービスの利便性向上

- ① 来庁者が円滑に手続きを行えるよう、利用者の多い窓口部署はできるだけ2階に配置する。
1階多世代交流機能フロアに総合案内所の設置を検討する。
- ② 関連性の深い部署を集約して配置する。
- ③ 情報通信技術の活用やワンストップサービスなど、利便性の高い窓口サービスの提供を検討する。
- ④ 窓口には、来庁者の利用目的に即したローカウンターやハイカウンターを導入することとし、車いすやベビーカーの利用者にも配慮したゆとりある広さのカウンターを設置する。
- ⑤ 来庁者の個人情報やプライバシーの保護に配慮するため、窓口カウンターへの仕切りや個別ブース、相談室の設置を検討する。
- ⑥ 執務空間と区別され、来庁者が快適に過ごせる待合スペースの設置を検討する。
- ⑦ 総合案内所や各フロアの待合スペースに、会話が可能なAIシステム（デジタルサイネージまたはアバター）の導入を検討する。日本語に加え、多言語への自動翻訳機能や、AIによる手話認識・表示機能を備え、外国人や聴覚障がい者へのバリアフリー対応を強化する。

(2) 誰もが利用しやすい施設機能

- ① 高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れ、オストメイトなど、多様な利用者に配慮した機能・設備を備えたユニバーサルデザインのトイレを設置する。
- ② 乳幼児連れの方が安心して利用できる場所に授乳室を設置する。
- ③ 車いすやベビーカー利用者に対応したエレベーターを設置する。
- ④ 様々な来庁者にとって安全で利用しやすい通路や階段となるよう、幅員や手すりの形状、床材、スロープ、点字ブロック、明るさなどに配慮する。

- ⑤ 来庁者が迷わずに目的の場所まで行けるように、やさしい日本語や外国語による表記、ピクトグラム（絵文字）等を効果的に活用した案内表示を検討する。
- ⑥ 建築照明の配置を考慮し、サインへの映り込み防止や、夜間における案内機能の維持を図る。必要に応じてバックライトや透過型サインを採用し、昼夜を問わず高い視認性の確保を検討する。
- ⑦ 雨天時においても雨に濡れずに庁舎に入ることができるように、車いす利用者用駐車場やおもいやり駐車場を庁舎入口に近接した場所に配置する。また、駐車場内は、安全に配慮した歩行者の動線を確保する。
- ⑧ 駐輪場は、庁舎入口までの動線を確保できる位置に適正な台数分を設置する。
- ⑨ 全フロアにおいて、公衆無線LANなどインターネットの接続環境を整備する。

(3) セキュリティ機能の確保

- ① プライバシーに配慮しつつ、来庁者や職員の安全を確保するため、適切な箇所に防犯カメラを設置する。
- ② 個人情報の保護や行政情報の保護、防犯上の観点から、来庁者が立ち入り可能なエリアと職員のみが入室できるエリアを明確に区分する。
- ③ 職員専用エリアは、ICカードなど入退室認証が必要な設備の導入を検討し、情報管理の徹底及び防犯・警備機能の強化を図る。
- ④ 平日夜間の窓口延長時は、業務を行う窓口以外の階に立ち入りができないよう計画する。また、休日の日直業務を行う専用室の設置を検討するなど、適切な入館管理を行う。

(4) 執務機能・福利厚生

- ① 執務室は、相互連携がしやすく見通しを良くするため仕切りの無いオープンフロアとする。
- ② 執務室のレイアウトは、柔軟で多様な働き方による生産性・効率性向上など、新庁舎で目指す職員の新たな働き方に対するイメージの具現化を進めるため、基本設計の段階で引き続き検討する。
- ③ 執務室には、職員同士の打ち合わせや作業のできるスペースを設置する。
- ④ 会議室は、現状の会議室の利用状況などを踏まえ、適正な規模や数とする。選挙の期日前投票や確定申告等の目的に応じた規模で利用できるよう、間仕切りによって分割可能な構造も検討する。
- ⑤ 文書の適正管理を推進するため、文書を効果的かつ効率的に保存・管理できる書庫を設置する。

- ⑥ 職員の健康増進と円滑な職務遂行のため、職員専用の休憩スペース（食事スペース）や更衣室、ロッカースペース、給湯室を設置する。また、シャワールームや、草刈り機・ヘルメット等を保管する備品倉庫の設置を検討する。
- ⑦ ATMや自動販売機等のサービス機能の導入を検討する。

（5）議会機能

- ① 議場及び議会運営に必要な委員会室、議員控室等の関係諸室は、市議会との協議を重ねながら、議場の多目的な利活用も見据えて1階に集約して配置を検討する。
- ② インターネット中継設備や電子投票システムの設置を検討する。また、傍聴者からも見える位置に会議資料や採決結果を表示するモニターの設置を検討する。
- ③ 傍聴者の動線を明確にするとともに、障がい者等にも配慮したバリアフリー設備を備える。

方針5：将来の変化にも柔軟に対応できる持続可能な庁舎

（1）汎用性のある諸室・什器類

- ① 組織改編や人事異動による職員数の変化などにも柔軟に対応できる効率的な空間を構築するため、執務室内はオープンフロアとし、ユニバーサルレイアウトの採用を検討する。
- ② 進化する情報通信技術への対応や情報通信機器の導入に柔軟に対応できるよう、執務室の床はフリーアクセスフロア※を基本とする。
※フリーアクセスフロア…OAフロア・二重床とも呼ばれ、床下空間に電源やLANケーブル等を自由に配置・収納できる構造の床を指す。
- ③ 机やいす、書類棚など什器類の規格の統一化を図るとともに、DX（デジタル・トランスフォーメーション）化などに伴う将来の窓口縮小の可能性も考慮し、別な用途に転用可能な什器類の導入を検討する。

（2）改修や設備更新にも対応可能な機能

- ① 市民のニーズや行政サービスのあり方、職員の働き方など将来的な変化にも柔軟に対応できる庁舎を目指し、レイアウト変更が可能で改修や設備更新などが容易に行えるように検討する。

方針 6：財政負担に配慮しつつ機能性・費用対効果の高い庁舎

（1）エネルギーの省力化・高効率化

- ① 気候変動対策に貢献するため ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の概念を導入した環境配慮型の庁舎づくりを行い、ZEB Ready（基準一時エネルギー消費量から50%以上の一時消費エネルギー量削減に適合）の認証取得を目指す。
- ② 自然採光や自然通風など自然エネルギーの効率的な活用、断熱性・気密性に優れた建材の使用、LED や人感センサー、調光機能付きの照明設備の使用など、省エネルギー設備や高効率設備を設置することでランニングコストの低減を目指す。
- ③ 高断熱性能を備えた外装材や断熱材、複層ガラス・高性能ガラス等を採用し、熱損失を防止し、空調負荷を削減する。
- ④ 1次エネルギー消費量を削減し、2次エネルギーである電力を供給しつつ、同時に発生する排熱も有効活用できるコージェネレーションシステムなどの技術の導入を検討する。

（2）再生可能エネルギーの活用

- ① 費用対効果を見極めながら、太陽光発電など再生可能エネルギーの有効利用を検討する。
- ② 電気自動車の更なる普及を見据え、駐車場には電気自動車用の充電設備の設置を検討する。
- ③ 雨水利用による植栽への散水やトイレの洗浄を検討する。

（3）ライフサイクルコストの低減化

- ① 耐久性に優れた建材を採用し、メンテナンスや清掃など日常の維持管理が効率的で容易に行うことのできる設備の導入を検討する。
- ② 建物をより長く活用していくため、修繕や更新が容易でライフサイクルコストの低減に資する無駄のない施設づくりを目指す。

（4）国県等の有利な財政支援措置の活用

- ① 中心市街地の活性化と連動し、立地適正化計画に基づく財政支援措置の活用を目指す。
- ② 公共施設等総合管理計画を踏まえた効率的な公共施設の統廃合と多機能化を図り、交付税措置が適用される地方債の活用を目指す。

4：新庁舎の規模

（1）必要敷地面積規模に関する考え方

- ・新庁舎の規模については、基本構想の検討結果を踏まえつつ、以下の手順に沿って詳細を検討する。

- ① 新庁舎（「行政庁舎機能」及び「多世代交流機能」）における諸室機能を整理する。
- ② ①の諸室機能に基づき、新庁舎の必要延床面積及び建築面積を設定する。
- ③ 来庁者用等駐車場の必要面積を設定する。
- ④ 緑地面積の確保を念頭に置きつつ、駅前広場の面積を設定する。
- ⑤ 駐輪場及び倉庫等の附属棟の必要延床面積及び建築面積を設定する。
- ⑥ その他外構整備に必要な必要面積を設定する。
- ⑦ 上記の検討結果に基づき、新庁舎の必要敷地面積を設定する。

（2）諸室機能

- ・具体的な庁舎機能の検討結果を踏まえ、新庁舎における諸室について以下のとおり整理した。
- ・なお、現段階における例示であるため、今後行われる設計業務の中で詳細を検討する。

【行政庁舎機能】

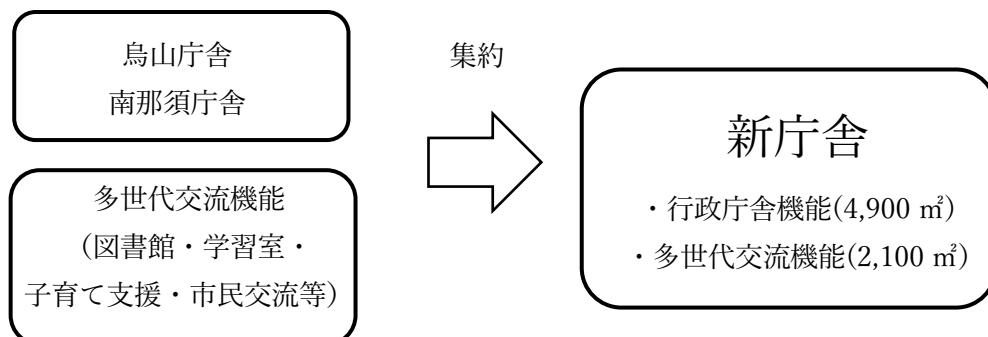
諸室等	
行政エリア	<p>【行政執務機能】 市長・副市長室、執務スペース、会議室、打ち合わせスペース、倉庫等</p> <p>【議会機能】（兼市民ホール・一時避難所） 議場、正・副議長室、議員控室、委員会室、議会事務局、倉庫等</p> <p>【防災機能】 災害対策本部、防災無線室、防災物品倉庫等</p>
来庁者エリア	<p>【行政サービス機能】 窓口、相談カウンター等</p> <p>【来庁者利用機能】 待合スペース、相談室等</p> <p>【来庁者補助機能】 トイレ、授乳室等</p>
付帯設備エリア	<p>【機械設備等機能】 サーバー室、機械室、エレベーター等</p> <p>【福利厚生機能】 更衣室、休憩室、ロッカー、給湯室等</p>

【多世代交流機能】

諸室等	
行政エリア	【行政執務機能】 総合案内所等
来庁者エリア	【来庁者利用機能】 市民ホール（兼議場等）、図書館、学習室、子育て支援、市民交流等 【来庁者補助機能】 トイレ、授乳室等

(3) 必要延床面積

- ・基本構想においては、新庁舎に配置する想定職員数（202人）及び市議会議員数（16人）に基づき、総務省「地方債事業費算定基準」及び国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」により新庁舎の床面積を算出した。
- ・その結果、必要延床面積を概ね4,700m²と試算し、付加機能分1,000m²を加算した概ね5,700m²を新庁舎の必要延床面積と試算した。
- ・基本計画では、想定職員数を踏まえつつ、最近における先進自治体の状況を勘案しながら再検証した結果、行政庁舎機能としては、概ね4,900m²になると試算した。
- ・また、新庁舎の整備コンセプト「市民が気兼ねなく立ち寄り、くつろぐことができる市民に身近な多世代市民交流型庁舎」を踏まえ、新庁舎とその他公共施設との複合化による市民の利便性向上と新たな賑わいの創出を図るため、先進自治体の事例を参考にしつつ、本市の人口規模等を踏まえた検証を行った結果、概ね2,100m²の多世代交流拠点を行政庁舎機能との合築により整備することとした。
- ・新庁舎の必要延床面積の合計は、行政庁舎機能と多世代交流機能を合計した7,000m²となった。
- ・1階に多世代交流機能を配置し、2階及び3階を行政庁舎機能とする配置計画としており、想定建築面積は2,800m²と設定した。
- ・なお、詳細については、今後行われる設計業務の中で検討が行われる。



(4) 来庁者用等駐車場

- ・基本構想においては、近年、庁舎整備を行った県内市町の多くが採用している「最大滞留量の近似的計算法（1日当たりの来庁台数×集中率×平均滞留時間）」に基づき、最大滞留量（台/日）を求めて算出した。
- ・その結果、行政庁舎機能分の想定駐車台数は、普通乗用車換算で160台分、約4,000m²と試算した。
- ・基本計画においては、基本構想で試算した駐車場面積を踏襲しつつ、本市の人口規模等を踏まえた配置計画の精査を行うとともに、駐車場内を車が円滑に進行するための通路及び歩行者が安全に通行するための通路を確保することとした。その結果、行政庁舎機能分の必要駐車台数及び面積について、障がい者用を含め150台分、約4,600m²と試算した。
- ・一方、新庁舎の整備コンセプトを踏まえ追加となった多世代交流機能の利用者分の駐車場が不足するため、拡充が必要不可欠となることから、市民ホール機能を含め、1階多世代交流機能がフル稼働する仮定で必要駐車台数のシミュレーションを行った。その結果、多世代交流機能分の必要駐車台数及び面積について、障がい者用を含め159台分、約4,900m²と試算した。
- ・行政庁舎機能分と多世代交流機能分と合わせた必要駐車台数及び面積は、障がい者用を含め309台分、約9,500m²となる。
- ・なお、緊急招集対応等職員分を除いた職員駐車場は、基本構想における方針同様、近接敷地の利活用を含め、引き続き検討することとする。

種別	行政庁舎機能分		多世代交流機能分		合計	
	必要駐車台数(台)	必要面積(m ²)	必要駐車台数(台)	必要面積(m ²)	必要駐車台数(台)	必要面積(m ²)
来庁者用	66	825	155	1,937.5	221	2,762.5
障がい者用	3	52.5	4	70	7	122.5
議員用	14	175			14	175
公用車用	47	587.5			47	587.5
緊急招集対応等職員分	20	250			20	250
通路	—	2,720	—	2,885	—	5,605
合計	150	4,610	159	4,892.5	309	9,502.5

※駐車マスと通路に分けて必要面積を算定。障がい者用は17.5m²/台、その他は12.5m²/台で算定。

(5) 駅前広場

- ・基本構想では、緑地面積について、庁舎が2階建ての場合は 685 m^2 、3階建ての場合は 590 m^2 ((想定建築面積+来庁者等駐車場) $\times 10\%$)と試算した。
- ・基本計画では、(3)及び(4)の検討結果のとおり、想定建築面積及び来場者等駐車場の面積が増加したことを踏まえ、緑地面積は $1,230\text{ m}^2$ と再試算した。
- ・駅前広場については、芝生の広場とすることで、緑地面積を確保しつつ、JR烏山駅に近接する「まちづくりの拠点」という好立地条件であることを勘案し、配置計画の精査と併せて県道102号烏山停車場線との十分な距離を保ちながら、最大限活用できる面積として約 $1,600\text{ m}^2$ と設定した。
- ・なお、新庁舎の配置やレイアウト等の変更によって、広場の規模が変動する場合がある。
※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っては、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。

(6) 附属棟

- ・新庁舎に付帯する主な施設として、書庫・機材・防災倉庫をはじめ、駐輪場等がある。
- ・駐輪場については、現庁舎(烏山庁舎・南那須庁舎・保健福祉センター)での利用状況や県内他市町における設置状況を踏まえ、庁舎用としては約80台、また、多世代交流施設用としては、近隣同種施設を参考に約30台と設定した。1台 1.25 m^2 を目安に、約110台が駐輪できる駐輪場とし、通路と併せ 250 m^2 と設定する。
- ・倉庫等については、市職員を対象としたヒアリングの結果、複数個所に散在しており利用しにくく、絶対的な広さも不足しているとの指摘を踏まえ、本来必要とする倉庫等を新庁舎の敷地内に集約することを想定し、さらに、庁舎敷地近くに防災倉庫がない状況を踏まえ、倉庫・防災倉庫面積を約 350 m^2 と設定、その他ゴミ庫、車庫を含め、必要延床面積及び建築面積を約 500 m^2 と設定する。
- ・駐輪場及び倉庫等の附属棟の合計面積は約 750 m^2 となる。

(7) その他外構等

- ・敷地内排水路や調整池等の外構設備については、(2)から(6)までの検討結果を踏まえ、約 $1,750\text{ m}^2$ と設定するが、詳細は今後行われる設計業務の中で検討する。

(8) 必要敷地面積

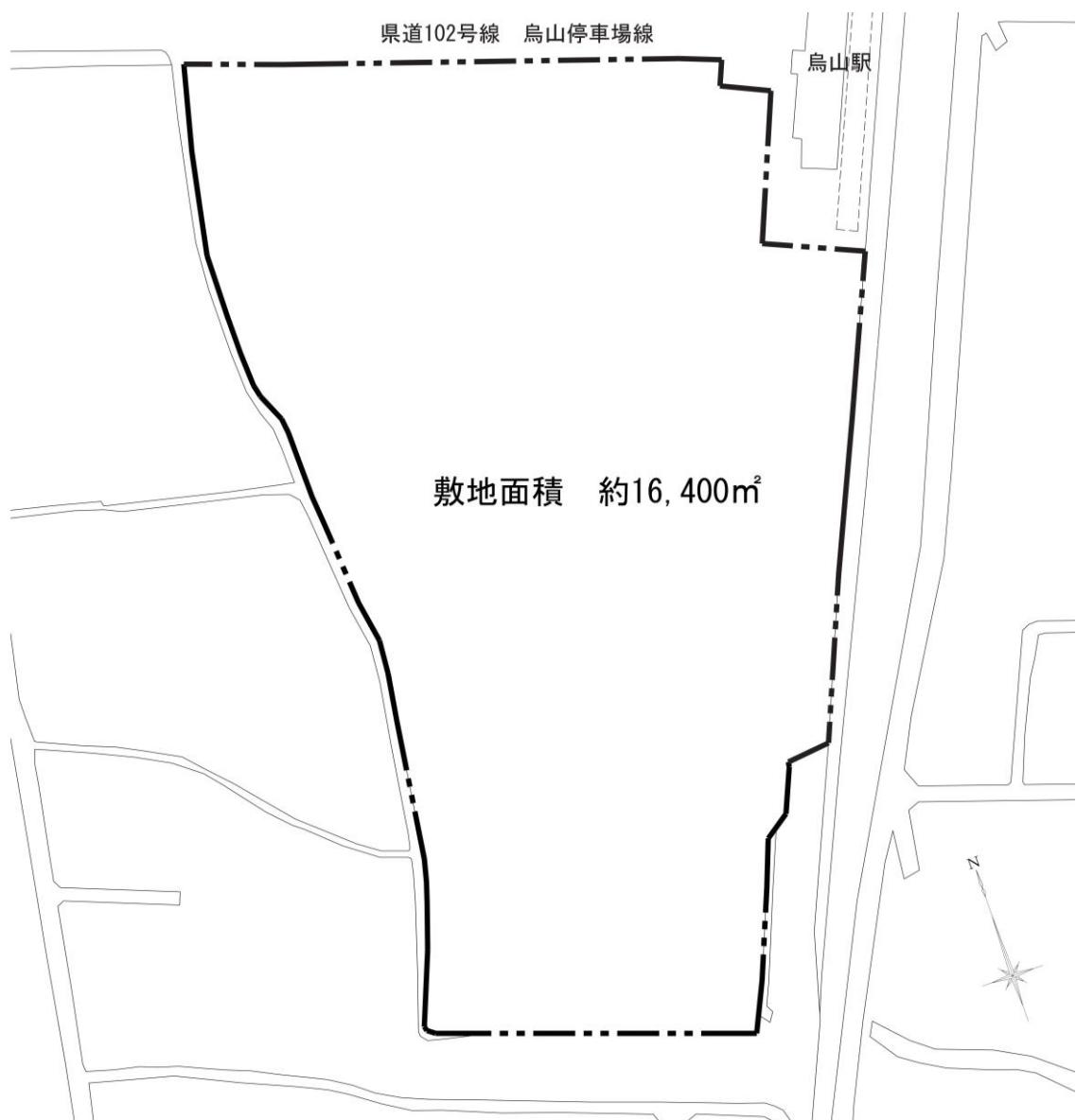
- ・(2)から(7)までの検討結果は以下のとおりであり、必要敷地面積は、約 $16,400\text{ m}^2$ と設定した。

新庁舎 建築面積	来庁者用等 駐車場面積	駅前広場 面積	附属棟 建築面積	その他外構等 面積	必要 敷地面積
約 $2,800\text{ m}^2$	約 $9,500\text{ m}^2$	約 $1,600\text{ m}^2$	約 750 m^2	約 $1,750\text{ m}^2$	約 $16,400\text{ m}^2$

5：現在想定している建設予定地

（1）事業区域

- ・基本構想における新庁舎整備の候補地については、「総合計画との整合」「利便性」「将来性」「経済性」「実現性」の5つの観点から総合的に評価を行った結果、JR烏山駅周辺が最も候補地にふさわしいとして選定された。
- ・基本計画の策定検討の中で、駐車場等も含めた新庁舎の必要敷地面積を算出したが、これを包含する一団の敷地を有するとともに、JR烏山線を活用して来訪される方々の玄関口であり、中心市街地の中核であるJR烏山駅西側を事業区域に設定した。



(図) 事業区域図

(2) 事業区域における法的条件等の整理

項目		内容			
1) 所在	地番	(計画中)			
2) 敷地面積	面積	約16,400m ²			
3) 接道状況		東	西	南	北
	道路幅員 ※現況幅員	—	4.0m	—	9.0m
	公道私道の 種別	※接道なし	私道	※接道なし	公道(県道烏山 停車場線)
			法42条1項 1号道路		法42条1項 2号道路
都市計画道路 の有無		あり			
4) 地域地区	都市計画地域	区域内			
	市街化区域等	指定なし			
	用途地域	近隣商業地域/第一種住居地域/工業地域			
	防火地域	防火・準防火地域の指定なし			
	法22条地域	該当			
	その他の地域 区域	指定なし			
5) 建蔽率・ 容積率	建蔽率	60% (第一種住居地域/工業地域) 200% (近隣商業地域)			
	容積率	200% (第一種住居地域/工業地域/近隣商業地域)			
6) 高さ制限	斜線制限	東 (隣地斜線)	西 (道路斜線)	南 (隣地斜線)	北 (隣地斜線)
		31m +2.5L	1.25L	1.25L +2.5L	—
	日影制限	敷地境界から 5m超 10m以内／測定面の高さ4m (近隣商業地域/第一種住居地域) 3時間／5時間／4.0m			
7) その他	その他	新庁舎の建設予定地となっているJR烏山駅西側については、現在策定中の烏山駅地区周辺整備基本計画に基づき、事業区域を含む一帯の用途地域変更を計画中。			

(表) 事業区域に係る法的条件等の整理

6：配置計画

(1) 新庁舎の配置ゾーニング図

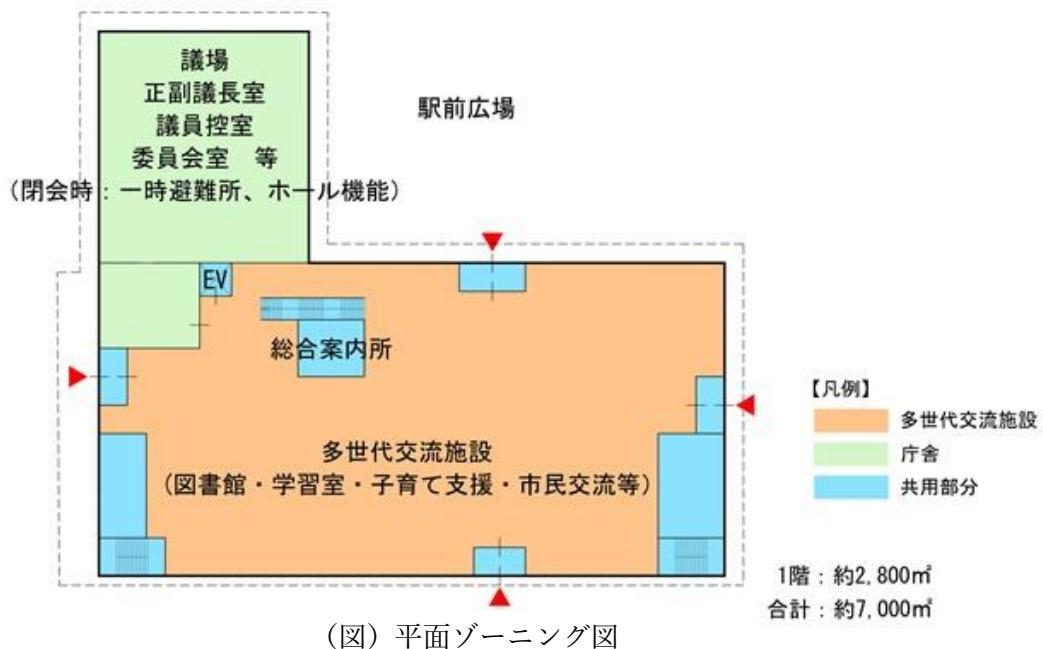
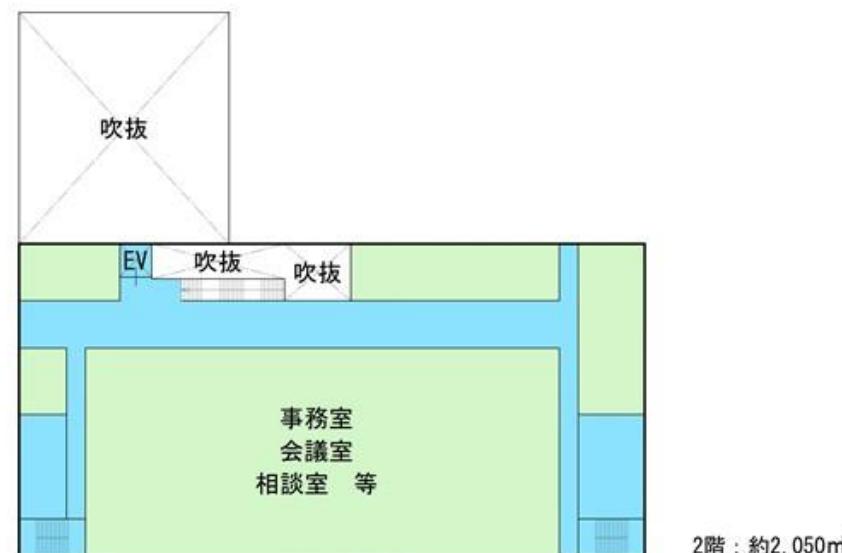
- ・新庁舎の事業区域に基づき、庁舎建物や駅前広場、駐車場、附属棟について、以下のとおり配置ゾーニングを設定する。



(図) 配置ゾーニング図

(2) 平面ゾーニング図

- 新庁舎は、「多世代市民交流型庁舎」という整備コンセプトを踏まえ、1階に「多世代交流機能」を配置し、2階及び3階に「行政庁舎機能」を配置する。



(3) 多世代交流機能イメージ図（真岡市複合交流拠点施設「monaca」より）

- ・新庁舎1階への配置を計画する「多世代交流機能」のイメージ図は以下のとおり。



子ども広場①



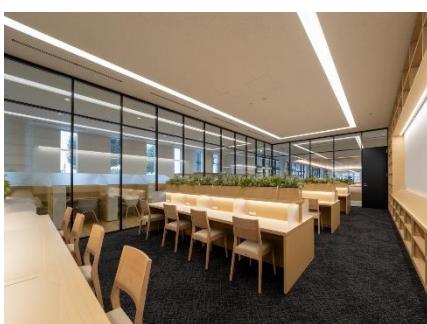
子ども広場②



図書館



市民交流スペース



学習室



市民会議室

7：構造計画

(1) 耐震性能

- ・ 大地震時も庁舎機能が継続し、防災拠点としての本部機能を発揮できる耐震性能を確保するため、国の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、耐震安全性の目標を「I類」、「A類」、「甲類」とする。

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	III類	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いことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動による建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

(表) 耐震安全性の目標

(国土交通省大臣官房官庁官舎部：官庁施設の総合耐震・対津波計画基準)

(2) 構造種別

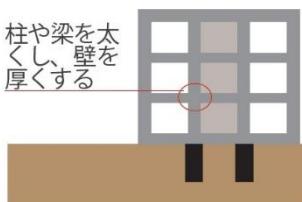
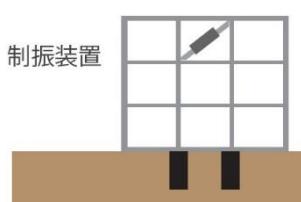
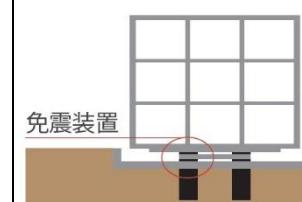
- 構造体にはさまざまな形式があり、地質調査の結果や建物の計画によって、総合的な検討を行い決定する。ここでは、それぞれの構造形式の種類及びその特徴を整理する。

	鉄筋コンクリート造 (RC 造)	鉄骨造 (S 造)	木造 (W 造)
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋とコンクリートを組み合わせた構造種別 耐火性能に優れる 現場での工事期間が長い 重量が大きいため基礎のコストが高くなる 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄骨を用いた構造種別 工場で製作されるため現場での工事期間が短い コストについては市場変動の影響が大きく、製作期間が長期化傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> 木材を用いた構造種別 木質材料(集成材、CLTなど)を使用することで大断面とすることも可能 耐火対策が必要
耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> 建物の剛性が大きいため変形量が小さく、一般的に耐震性能が高い 	<ul style="list-style-type: none"> RC 造と比較して建物の剛性が小さく、変形量が大きくなるため、非構造部材の落下などに対する対策が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 最も軽量なので、地震力そのものが小さい
平面計画への影響	<ul style="list-style-type: none"> 柱間隔があまり広く取れないので、S 造と比較して柱が多くなる 	<ul style="list-style-type: none"> 柱間隔を広くすることができるため、平面計画の自由度が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 軽量であるため、架構形式によっては柱間隔を広くすることができる

(表) 想定される構造種別の概要

(3) 構造形式の検討

- ・耐震安全性の目標を達成するため、設計業務の中で建築物の詳細な規模設定・構造計算等を行い、構造種別と併せて検討を進め、採用する構造形式を決定することとする。なお、新庁舎において想定される構造形式は次の通りとなる。

	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の骨組みを強化し、地震の揺れに対して耐える構造 	<ul style="list-style-type: none"> ・揺れのエネルギーを制振装置で吸収し建物の揺れを小さくする 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と基礎の間に免震装置・減衰装置を配置し、地震の揺れを直接建物に伝えない構造のうち、装置を建物最下部に設けたもの
耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時に建物の倒壊はないが、損傷して継続使用できない恐れがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震構造に比べ、特に高層階の揺れ幅を20%～30%程度低減することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時の安全性が高い
平面計画への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・耐力壁やブレースを設ける必要があるため、平面計画に制約がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・壁の中に「間柱型」や「ブース型」のダンパーを組み込むため、窓の位置や開口部の大きさに制限が出る 	<ul style="list-style-type: none"> ・平面計画への影響が小さいが、建物が水平挙動できるよう1階の建物周囲に免震クリアランスが必要
浸水対応	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水を想定して1階をピロティにするなどの対応が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ダンパーは各階に分散して配置されるため、1階が浸水しても上層階の制振機能は維持される 	<ul style="list-style-type: none"> ・ピロティに浸水の恐れがある

(表) 構造形式の概要

8：概算事業費及び財源

(1) 概算事業費

- ・新庁舎建設費に関する概算事業費については、他市町の先行事例における建設工事単価を参考にしつつ、昨今の急激な物価高騰の状況を十分に踏まえ、実情に即した建設工事単価を設定のうえ算出した。
- ・詳細な事業費は設計業務において算出することとなるが、費用対効果の高い設備や機能等の導入を検討するほか、国県等の有利な財政支援措置の積極的な活用に努めるなど、事業費の削減に努める。財政支援措置の詳細は今後、国県等との調整の中で精査を進める。
- ・なお、多世代交流機能と庁舎を合築し複合化を図る事例が少なく、国県等の有利な財政支援措置の交付対象に関する取扱いが明らかでないため、考えられる複数のパターンにて概算事業費を算出した。ただし、本試算では、用地取得費は財政支援措置の対象外として扱うが、場合によっては財政支援措置の対象になる可能性もあることから、今後行われる設計業務の中で国・県等と協議・調整を図りながら精査を行う。

パターン分けの条件	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
議会機能(兼市民ホール等)の整備費を行政庁舎機能整備費と多世代交流機能整備費のどちらに含めるか	行政庁舎機能整備費	行政庁舎機能整備費	多世代交流機能整備費	多世代交流機能整備費
多世代交流機能分の駐車場整備費について、都市構造再編集中支援事業交付金の活用を見込むかどうか	見込まない	見込む	見込まない	見込む
費用区分		概算事業費(約・億円)		
	パターン1	パターン2	パターン3	パターン4
行政庁舎機能整備費 (a)	52.0	52.0	46.2	46.2
本体工事費	40.7	40.7	34.9	34.9
附属棟工事費	3.8	3.8	3.8	3.8
外構工事費	4.9	4.9	4.9	4.9
用地取得・建物補償費	2.6	2.6	2.6	2.6
多世代交流機能整備費 (b)	22.8	22.8	28.6	28.6
本体工事費	17.5	17.5	23.3	23.3
外構工事費	2.5	2.5	2.5	2.5
用地取得・建物補償費	2.8	2.8	2.8	2.8
整備費計 (a + b)	74.8	74.8	74.8	74.8
国等の財政支援措置 (c)	13.7	14.3	17.9	18.5
都市構造再編集中支援事業交付金	8.7	9.9	11.6	12.8
公共施設等適正管理推進事業債(交付税措置額)	5.0	4.4	6.3	5.7
合計 (a + b - c)	61.1	60.5	56.9	56.3

※用地取得・建物補償費は、駐車場面積の比率に基づき按分した。

※本試算では備品等の導入費用は含んでおらず、今後の設計業務の中で具体的検討を行う。

(2) 財源

- ・庁舎整備基金をはじめ、市有施設整備基金や地域振興基金といった各種基金の活用を予定するほか、新庁舎と合築し複合化する多世代交流施設の整備に有利な「都市構造再編集中支援事業交付金」及び「公共施設等適正推進事業債」等の財政支援措置の活用を予定している。
- ・また、建物の木造・木質化や環境負荷軽減への取組（ZEB Ready等）を推進するなど、その他の財政支援措置の積極的活用を図り、市一般財源の抑制に努める。
- ・新庁舎及び複合化する施設の機能等について、可能な限り有利な財政支援措置の対象となるよう、今後の設計業務において具体的検討を行う。
- ・また、近年の物価・人件費高騰に鑑み、今後の建築単価等の上昇に伴う事業費の増加を見据え、徹底した行財政改革により捻出した財源を基金に積立て、更なる財源の確保を図ることとする。

〔活用を予定する主な基金〕

財源	R7年度末見込額	庁舎整備への活用予定額
庁舎整備基金	約26億円	約26億円
市有施設整備基金	約22億円	約12億円
地域振興基金	約18億円	約10億円
		合計約48億円

〔活用を予定する主な財政支援措置〕

◇都市構造再編集中支援事業交付金

- ・立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

- 交付率：対象事業費の50%（都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内）、45%（居住誘導区域等）

◇公共施設等適正推進事業債

- ・公共施設個別施設計画に位置付けられた以下の集約化又は複合化の推進により、施設維持費の削減と将来的な費用更新の抑制を図り、持続可能な行政運営と安全で質の高い公共サービスの提供を目的とした事業。

*建築物：延床面積の減少を伴うもの

*非建物：施設数及び維持管理経費が減少すると認められるもの

- 充当率：対象事業費の90%

- 交付税措置率：元利償還金の50%

◇林業・木材産業循環成長対策交付金

- ・木材需要に的確に対応できる安定的・持続可能な供給体制の構築のため、木材加工流通施設の整備、路網の整備・機能強化、高性能林業機械の導入、搬出間伐、木造公共施設等の整備等や再造林の低コスト化に向けた取組を支援する事業。

○交付率：補助申請の多寡により変動

◇ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業

(新築建築物のZEB普及促進支援事業)

- ・ZEBの更なる普及拡大のため、新築の建築物ZEB化に資するシステム・設備機器等の導入を支援する事業。

○補助率：対象事業費の1/4（延床面積2,000m²～10,000m²、ZEB Readyの場合）

9：事業手法

(1) 整備手法の概要

- ・基本構想においては、本市で採用する具体的な事業手法について、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及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行く過程で検討することとしている。
- ・そこで、従来方式に加え、民間資金や運営手法を活用した官民連携（PPP/PFI※）手法（以下「PPP 方式」という。）も含めた整備手法について、改めて整理する。

※PPP/PFI : Public Private Partnership/Private Finance initiativeの略

整備手法		概要	模式図
従来方式		施設をつくり維持管理・運営を行う場合に、設計、建設、維持管理、運営という各業務を分割し、発注する方式。	<pre> graph TD FM[金融機関] -- "起債
元金
利息" --> NS[那須烏山市] NS -- "業務委託費" --> DS[設計会社] NS -- "業務委託費" --> BS[建設会社] NS -- "業務委託費" --> VM[維持管理会社] NS -- "業務委託費" --> OP[運営会社] </pre>
P P 方式	DB (Design Build)	一つの企業または事業体が一体的に設計と施工を実施するもののうち、設計の契約と工事の契約を同時にを行う方式。	<pre> graph TD FM[金融機関] -- "融資
元利金息" --> NS[那須烏山市] NS -- "業務委託費等" --> DS[設計会社] NS -- "業務委託費等" --> BS[建設会社] DS -- "設計施工一括契約" --> DS BS -- "設計施工一括契約" --> BS DS -- "維持管理運営委託契約" --> VM[維持管理会社] BS -- "維持管理運営委託契約" --> VM </pre>
P P 方式	DBO (Design Build Operate)	行政が資金調達した上で設計・建設、維持管理運営まで一括して民間事業者が行う手法であり、PFI方式に準じた方式。 行政の資金調達能力を活用し金利コストを低減でき、更に民間事業者の経営能力及び技術能力を活用し、建設費・維持管理運営費等の縮減効果が期待できる。	<pre> graph TD FM[金融機関] -- "起債
元金
利息" --> NS[那須烏山市] NS -- "施設整備費等" --> DS[設計会社] NS -- "施設整備費等" --> BS[建設会社] NS -- "業務委託費等" --> VM[維持管理会社] NS -- "業務委託費等" --> OP[運営会社] DS -- "設計施工一括契約" --> DS BS -- "基本契約" --> BS VM -- "維持管理運営委託契約" --> VM </pre>

PFI (Private Finance Initiative)	<p>民間事業者が資金調達した上で設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理運営を行う方式。</p> <p>PFI方式は、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することが期待できる。</p>	
---	--	--

(図) 整備手法の概要

(2) 事業手法の比較

項目/整備手法		従来方式	PPP 方式		
		設計・施工分離発注	DB	DBO	PFI
発注方法	設計	個別	一括	一括	一括
	建設	個別			
	維持管理等	個別	個別		
事業費用		発注者(市)・事業者間の協議により設計・建設の各事業段階で内容の見直しによるコスト削減が可能	受注者選定時の提案内容によるコスト削減が期待できる	事業における民間事業者のノウハウ活用によりコスト削減が期待できる	事業における民間事業者のノウハウ活用によりコスト削減が期待できるが、資金調達に伴う金利負担やPFI独自コスト(SPC運営管理費等)によりDBO方式に比べ高くなる
事業者選定に要する期間		入札方式によるが、短期に発注が可能	同左	導入可能性調査等の諸手続きを実施すると他の手法と比較して1～2年程度事業が延伸する	同左

項目/整備手法	従来方式	PPP 方式		
	設計・施工分離発注	DB	DBO	PFI
品質の確保	各事業段階で発注者（市）の意向を反映しやすい	事業者選定時に複数の事業を包括した提案を受けて事業を実施するため、各事業段階における内容確認が必要であり、発注者（市）が品質確保の確認に労力を要する	同左	同左
事業変更への対応	設計・施工の発注段階で内容の見直しが可能	同左	同左	同左
運営主体	市が運営主体となるため、災害等の不測の事態にも柔軟に対応が可能	同左	市が運営主体であるが、運営までを包括的に発注する場合は契約時に災害対応等について取り決めをする必要があり、不測の事態に対して柔軟な対応が難しい	同左
その他	業務ごとの個別発注となるため、他手法と比べて発注時に発注者（市）の手間が増える	契約後の事業費変更は受注者提示価格がベースとなるため、価格の透明性が確保しにくいまた、価格の妥当性についても事業者と協議が難航する可能性がある	同左	SPCが資金調達を担うことで、公共は施設整備費の割賦払い（財政支出の平準化）が可能となる。契約後の事業費変更は、DB、DBO方式と同じ

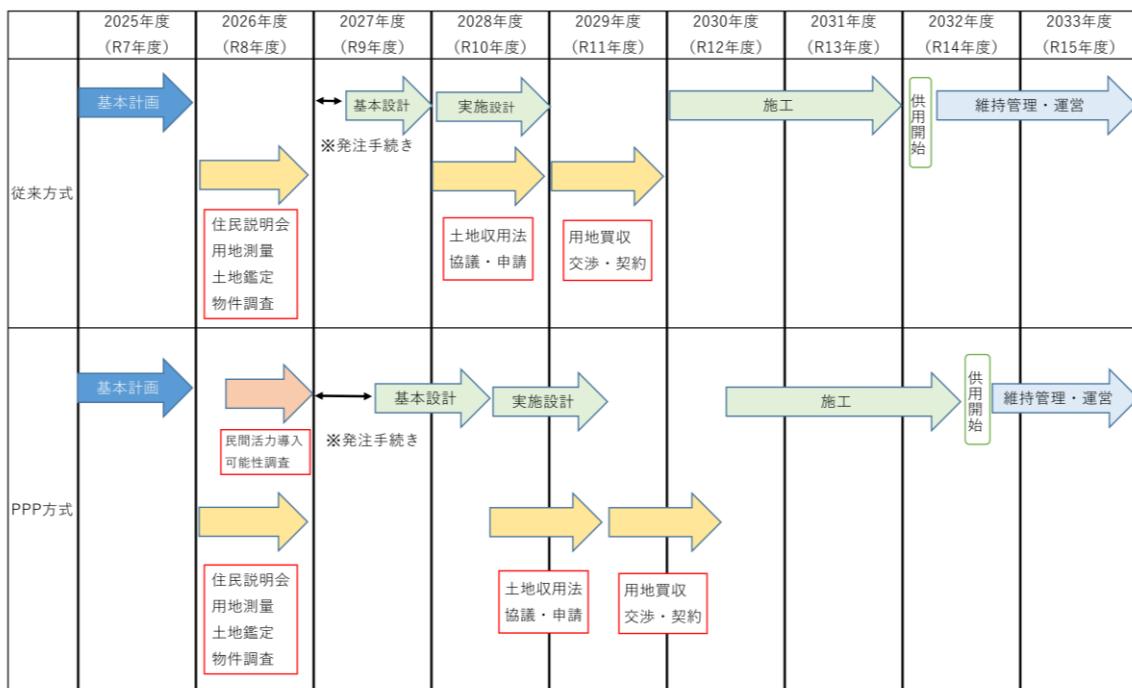
(図) 整備手法の比較

(3) 事業手法について

- ・各整備手法を比較検討した結果、PPP方式は民間の創意工夫やノウハウを活用した事業展開が可能となり、発注方法によって事業費の削減や運営においてメリットが発生する可能性があるが、事業者選定までに要する時間が従来発注方式と比較して1~2年長くなり、施設の供用開始時期が遅れることや、設計から運営までの各段階において発注者が品質確保に労力を要するというデメリットもある。
 - ・PPP方式は、民間の創意工夫やノウハウ習熟・発揮の観点で従来方式よりも優れているが、複雑な事業スキームであることから、従来方式にはない追加コスト（事業者への発注や事業モニタリングに要する費用等）が発生する。このような追加コストを含めてもPPP方式で実施する財政的メリットがあるかを確認するため、VFM※の算定やサウンディング調査※等の民間活力導入可能性調査を行った上で、本市にとって最適な事業手法を選定することとする。
- ※VFM…Value For Moneyの略で、支払う費用に対して最も高い価値のサービスを供給する考え方を意味し、PPP方式においては、従来方式よりどれだけ費用対効果が高いかを示す指標となる。
- ※サウンディング調査…事業の検討段階で、行政が民間事業者と直接対話し、事業の市場性や実現性、具体的なアイデアや改善提案を広く募る「対話型市場調査」を指す。

10：事業スケジュール

- 事業スケジュールについては、今後、民間活力導入可能性調査を行った上で、本市にとつて最適な事業手法を選定することとするため、従来方式及びPPP方式それぞれのスケジュールを検討した。



11：策定経過

（1）市民等の意見

- ・庁舎整備基本計画の策定に当たって、市民等との意見交換を実施した。

◇ 烏山高校生との意見交換

日時：令和7年7月3日（木）午後4時45分～5時50分

参加者：烏山高校生 14名

カテゴリー	主な意見	詳細・理由
新庁舎に求める具体的な機能	カフェ	電車の待ち時間にも利用できるようなもの
	スポーツジムのような運動スペース	
	市民も利用できる休憩室	プリクラ機などを設置してほしい
	キッズスペース	子どもたちと交流したい
	食堂スペース	
	飲食可能な自習スペース	
	グループ学習もできるフリースペース	烏山図書館は静かでパーテーションもあり、複数人での勉強が難しいため
	スマートフォンの充電場所	モバイルバッテリーの貸し出しあれば、より多くの人が利用できる
	フリーWi-Fi スペース	ゲームが好きなため
交流拠点としての機能	広くてきれいなトイレ	烏山駅が無人化され、駅構内のトイレが使えず不便なため
	小規模フリーマーケットスペース	ハンドメイド品などを自由に販売できる場所（庁舎内か駅周辺）
	足湯	多世代交流の視点から、人が集まると思う
	水遊びができる公園（噴水）	
	芝生のある公園	ちょっとした遊具や、SNS 映えする市のモニュメントを設置してはどうか
駅周辺・中心市街地の活性化	カードゲームの大会が開催できるスペース	
	レンタサイクル	
	カラオケなどの娯楽施設	
	駅近くのテニスコート	現在利用している施設は面数が少ない、または駅から遠く送迎が必要で不便
	レトロ自販機	観光客を集めため
	ファストフード店	若者が集まる場所が少ないため
	遊園地	烏山駅の近くにほしい
その他市に対する要望	映画館	スマート等では画面が小さく、DVDを借りるにも市外へ行く必要があるため
	那須烏山市のPR強化	市外にもっとアピールすれば、他市町からの来訪者が増え、烏山線の利用向上にも繋がる

◇ 子育て世代の保護者との意見交換

日時：令和7年7月5日（土）午前10時05分～11時15分

参加者：子育て世代の保護者 11名

カテゴリー	主な意見	詳細・理由・具体例
新庁舎に求める具体的な機能	室内で遊べるスペース	乳幼児から小学生までが対象、子育て世代が集まる場として、市役所内にも気軽に話せるスペースがほしい
	授乳室・おむつ交換室	子どもの着替えスペースもあると便利、カーテン等の仕切りでも利用しやすい
	バリアフリー化	障がいのある子どもを育児しているため
	こども館の機能	庁舎内に「こども館」の機能を設置する案
	飲食・散歩ができる場所	人が集まる飲食スペースや、子どもと一緒に散歩できる場所が少ない
	広い駐車場	現庁舎は駐車場が狭く、ベビーカーでの利用が不便なため
自由意見（主にこども館・屋内施設）	こども館の再開・設置	小規模でも良いのでほしい、新庁舎完成までの代替施設も必要
	全年齢対象の施設	既存の支援センターは未就園児（0～3歳）が対象で利用者が限られる、小学生も一緒に利用できる施設がほしい
	こども館の重要性	0歳から小学生までが交流でき、おもちゃや工作展示も充実していた。子育て支援員が常駐し、安心して相談できた。雑談から交流が生まれる、保護者の心の拠り所だった
	天候に左右されない屋内遊戯施設	現在は他市町の混雑した屋内施設を利用している。市内にあれば子育て世代の集いの場になる。有料でも利用したい
	他市町の施設例	・真岡市「monaca」のような複合交流拠点施設 ・大田原市「トコトコ大田原」のような図書館と遊び場の併設施設 ・宇都宮市的小学生まで遊べる無料施設（保健師・保育士常駐）
	障がい児のコミュニティの場	
	ペット同伴可能な公園	子どもとペットと一緒に連れて行ける公園がほしい
その他市に対する要望	魅力的なまちづくり	他市町から「住みたい」と思われる市にしてほしい。那須塩原市黒磯のようなおしゃれな街並みを中心市街地に取り入れてはどうか
	事業の迅速な推進	庁舎や公園の整備など、できる部分から前倒しで進めてほしい
	市民へのPR強化	市民が興味を引くようなアピールが必要。お金をかけなくても、工夫次第で人を集められる催しは可能（豆乳配布の例）
	市民との対話の場の継続	今回のような、子ども連れで参加でき、直接意見を伝えられる場は非常に貴重だった。今後も設けてほしい
	緊急時医療情報の整備	子どもの急病時に病院を断られ、たらい回しにされた経験がある。緊急時に対応可能な医療機関の正確な情報をHP等で発信してほしい
	子育て支援の担当者	相談する支援員や保健師は、毎回同じ担当者が理想。顔なじみになることで相談しやすくなる。こども館機能には職員を3～4人程度配置してほしい

◇ 那須烏山市女性団体連絡協議会役員との意見交換

日時：令和7年12月16日（火）午前10時00分～11時20分

参加者：那須烏山市女性団体連絡協議会役員8名

カテゴリー	主な意見	詳細・理由・具体例
新庁舎に求める具体的な機能	議場兼ホール機能	議場兼ホール機能の案は大賛成。使用頻度や維持管理の観点から、効率良く使えるよう検討してほしい。
		ホール機能について、音響設備や防音機能のほか、楽器の搬入出口も設定してほしい。
		議場兼ホール機能が整備されることがとても良いが、維持管理を踏まえると、使用料金といった面の心配が出てくるため、市として検討してほしい。
	調理室スペース	婦人会では、地域食堂を行っている。1階の多世代交流施設に調理室スペースを確保してほしい。
	学習室	学習室について、多くの学生が使用することを考え、席数やコンセントを多めに確保した方が良い。
	再生可能エネルギーの活用	屋上には太陽光パネルを設置して、自然エネルギーをうまく活用していくのが良い。
庁舎整備に当たっての要望	防災拠点機能	災害時の拠点として使う場所が必ず必要。安全がしっかりと確保される庁舎にしてほしい。
		現庁舎の耐震性が危険と言われ続けている状況で、いつ災害が発生するかもわからない。庁舎建設に向けてできるだけ早く進めてほしい。
	伝統文化を活かした庁舎	鳥山和紙という本市独自の文化を尊重し、機能重視でありながらも、伝統文化を活かした建物にしてほしい。
	働きやすい職場環境	コストを抑えることも大切だが、職員が気持ちよく働くことができ、仕事のモチベーションが向上するような空間づくりを含めた検討をしてほしい。
	集客力のある施設	来庁者が楽しむことができ、他市町から的人が集まるような施設にしてほしい。
	稼働率の高い施設	建物ができるても、使用できない部分があると非常にもったいない。稼働率の高い施設にしてほしい。
その他市に対する要望	今後のまちづくり	その他公共施設についても、今後どのような構想で整備を進めるのか市民に示してもらいたいながら、素敵なまちづくりをしてほしい。
		市全体が今後どのようなまちになるのか、イメージ図を示してもらえるとわかりやすい。各公共施設の今後の方針についても青写真で示してほしい。

◇ 意見交換の様子

【烏山高校生との意見交換】



【子育て世代の保護者との意見交換】



【女性団体連絡協議会役員との意見交換】



(2) 庁内の意見

◇ 新庁舎の機能等に関する庁内意見聴取

令和7年8月27日（水）から同年9月26日（金）にかけて、新庁舎に導入すべき機能等に関するニーズを把握するため、全課局を対象としてヒアリングを行った。

分類	関連課	主な意見	詳細・理由・具体例
市民 スペース	複数課	市民交流スペース・待合スペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> 用事がなくても立ち寄れる、多世代が交流できる場所 デマンド交通やバス利用者の待合所として利用 イベント開催などにも利用できる空間
	こども課	キッズスペースの設置	<ul style="list-style-type: none"> 乳幼児から未就学児が対象 子どもの様子を見ながら保護者が休憩できる空間 休日利用も想定し、民間委託も検討
	市民課 こども課	高校生の学習スペース確保	<ul style="list-style-type: none"> 烏山高校生からの要望もある、飲食や会話をしながら勉強できる場所がない
	まちづくり課	市のPRスペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> 市の魅力を発信できる場
窓口 執務室	複数課	個別相談スペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報保護やプライバシーへの配慮 DVや虐待など、内容に応じて複数の出入口を設置 予約なしの急な相談にも対応できる体制
	市民課 健康福祉課	受付番号発券機の設置	<ul style="list-style-type: none"> 窓口の混雑緩和と業務の効率化
	税務課 会計課	ハイカウンターの設置	<ul style="list-style-type: none"> 現金を扱うため
	農政課 都市建設課	関連部署の隣接配置	<ul style="list-style-type: none"> 道路関係業務などで連携が密接なため
	総務課	職員専用の動線確保	<ul style="list-style-type: none"> 市民が利用するカウンターからではなく、バックヤードに専用廊下を設置
	総務課 農政課	執務室内のフリースペース (ユーティリティゾーン)	<ul style="list-style-type: none"> 打合せ、面談、昼食場所として活用 作業スペースや昼食場所として利用
会議室 作業室	複数課	Web会議ができるスペース	<ul style="list-style-type: none"> パーテーションで仕切るなど、手軽に利用できる場所
	こども課 健康福祉課	検診スペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> 婦人科検診や乳幼児健診に対応できる広さや個室が必要 暗室にできる部屋（目の検査用）も要望
	こども課	調理室の設置	<ul style="list-style-type: none"> 健診時の離乳食提供や料理教室、災害時の炊き出しにも活用
	議会事務局	市民開放型の議場	<ul style="list-style-type: none"> 机や椅子を移動式にし、会議室や避難所、講演会場として多目的に活用 1階への設置を希望

分類	担当課	理由・背景	要望・意見内容
保管 収納	複数課	書庫・収納スペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・永年保存文書や個人情報を含む書類を保管するため、鍵付きの書庫が必要 ・現状は書庫が分散していて使い勝手が悪く、収納スペースも不足している。十分なスペースの集中書庫が必要
	農政課 都市建設課	備品倉庫の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・草刈り機や鳥獣捕獲機、ヘルメットなどを保管 ・庁舎とは別棟での設置を希望
防災 インフラ	複数課	非常用電源の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・最低3日間（72時間）の稼働を想定
	まちづくり課 上下水道課	貯水タンク・防災井戸の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・災害による断水を想定し、生活用水や給水拠点として
	上下水道課 農政課	マンホールトイレの設置	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時のトイレ対策として
	総務課	防災倉庫の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・シャッター式で物品の搬入がしやすい構造を希望
	総務課	避難所機能	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的な避難スペースとしての活用を想定
福利 厚生	複数課	食事・休憩スペースの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口業務の職員は自席で食事が取りにくいため ・自家用車内で食事をする職員もいる状況
	複数課	シャワー室・更衣室の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・現場対応や災害対応時に使用 ・カーテンで仕切れる小規模なスペースでも良い
その他	総務課 まちづくり課	EV急速充電器・太陽光パネルの設置	<ul style="list-style-type: none"> ・公用車のEV化を見据え、環境に配慮した庁舎として
	複数課	休日の日直業務の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・他市町では外部委託（シルバー人材センター・警備員など）の例も
	学校教育課	吹き抜け構造は避ける	<ul style="list-style-type: none"> ・夏場や冬場の室温調整が難しく、光熱費がかかるため
	商工観光課 総務課	カフェやコンビニの誘致	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利便性向上や、にぎわい創出のため ・公設民営（指定管理者制度）も検討