

過年度の検討結果について(23年度検討により、プランⅠ・Ⅱ・Ⅶ・Ⅷを整理した理由)

■プラン比較表

【比較項目】		プランⅠ 《第3庁舎活用》	プランⅡ 《第3庁舎活用》	プランⅢ 《全部建替》	プランⅣ 《全部建替》
建設場所	本庁舎第1・2庁舎	建て替え	建て替え	建て替え	建て替え
	本庁舎第3庁舎	既存活用	既存活用	建て替え	建て替え
	南分庁舎	建て替え	建て替え	建て替え	—
	A地区商業棟	一部活用	全部活用	一部活用	全部活用
	その他	—	—	—	—
アクセス	主要駅からの距離	0.4km (JR本八幡駅)	0.4km (JR本八幡駅)	0.4km (JR本八幡駅)	0.4km (JR本八幡駅)
	市の中心からの距離 (東大和田1丁目)	1km	1km	1km	1km
機能性	1Fのワンフロア面積	2,800㎡(本庁舎)	2,800㎡(本庁舎)	4,200㎡(本庁)	4,200㎡(本庁)
	庁舎の数(分散数)	4庁舎	4庁舎	3庁舎	2庁舎
災害	地震(液状化の危険)	やや高い(4段階中の3)	やや高い(4段階中の3)	やや高い(4段階中の3)	やや高い(4段階中の3)
	水害(河川氾濫時)	浸水なし	浸水なし	浸水なし	浸水なし
その他		第3庁舎の活用に法規制あり			

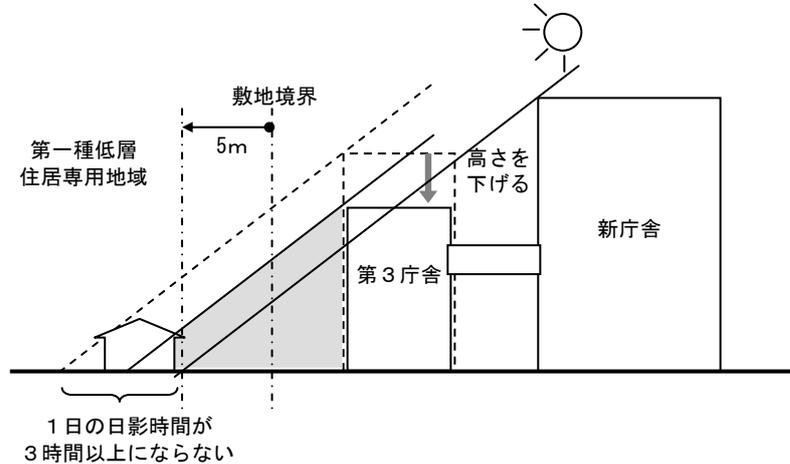
【比較項目】		プランⅤ 《一ヵ所へ移転》	プランⅥ 《一ヵ所へ移転》	プランⅦ 《一ヵ所へ移転》	プランⅧ 《分散移転》
建設場所	本庁舎第1・2庁舎	—	—	—	—
	本庁舎第3庁舎	—	—	—	—
	南分庁舎	—	—	—	建て替え
	A地区商業棟	—	—	—	—
		市街化調整区域			
機能性	1Fのワンフロア面積	5,700㎡	5,700㎡	5,700㎡	1,600㎡(南分庁舎)
	庁舎の数(分散数)	1庁舎	1庁舎	1庁舎	4庁舎
災害	地震(液状化の危険)	高い(4段階中の4)	高い(4段階中の4)	高い(4段階中の4)	高い(4段階中の4)
	水害(河川氾濫時)	1.0～2.0m浸水	1.0～2.0m浸水	0.5m未満浸水	1.0～2.0m浸水
その他				地区計画の設定必要	

# 1 プランI・II（第3庁舎活用）

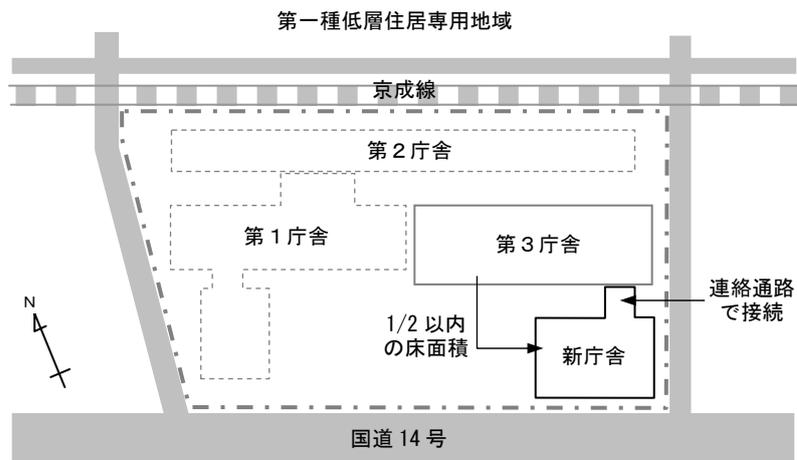
## (1) 法規制の視点から

**第3庁舎活用のためには、建築基準法の規制により、大幅な改修が必要、かつ建築可能な面積に制限がある**

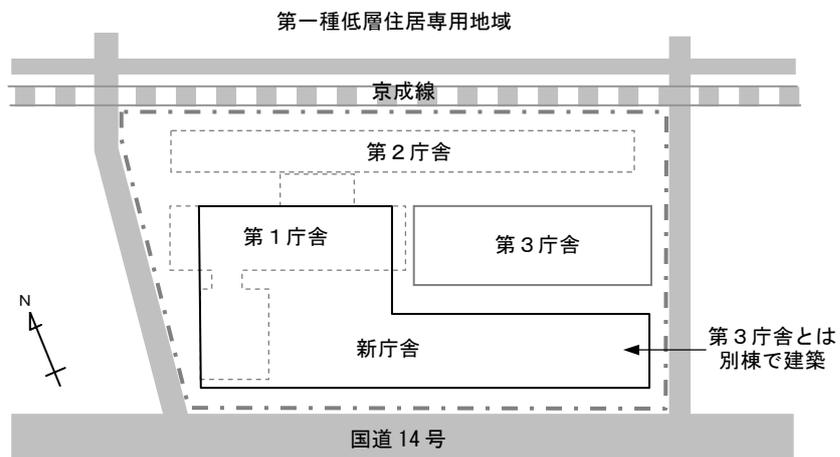
- ・第3庁舎が住宅地へ日影を及ぼしている部分を改修する必要がある



- ・第3庁舎は現在の建築基準法の規定に合致していないため、新庁舎として建築可能な面積は第3庁舎の1/2以内に制限される



- ・なお、新庁舎を別棟で建築すれば、面積の制約はなくなるが、新庁舎と既存第3庁舎の間に連絡通路が設置できない



(2) 市民利用の視点から

**新庁舎は規模が小さく、使い勝手の悪いものしかできない**

- ・ 法律上の規制を考慮すると、新庁舎の建替え規模が小さくなり、敷地規模が活かさない
- ・ また、新庁舎の形状（L型）等から使い勝手が悪くなる

(3) トータルコスト（事業費＋ $\alpha$ ）の視点から

**新庁舎完成後、概ね 10 年程で第 3 庁舎の建替えが必要**

- ・ 市は、「耐震改修の促進に関する法律」等を踏まえ、市民の安全性と災害拠点としての耐震性を確保するため、対応の緊急性と安全性を考慮し、耐震補強を実施してきた
- ・ しかし、コンクリートなどの建物の劣化状況から耐用年数は、あと 20 年程度と想定されている

## 2 プランⅦ（一カ所へ移転（調整区域））

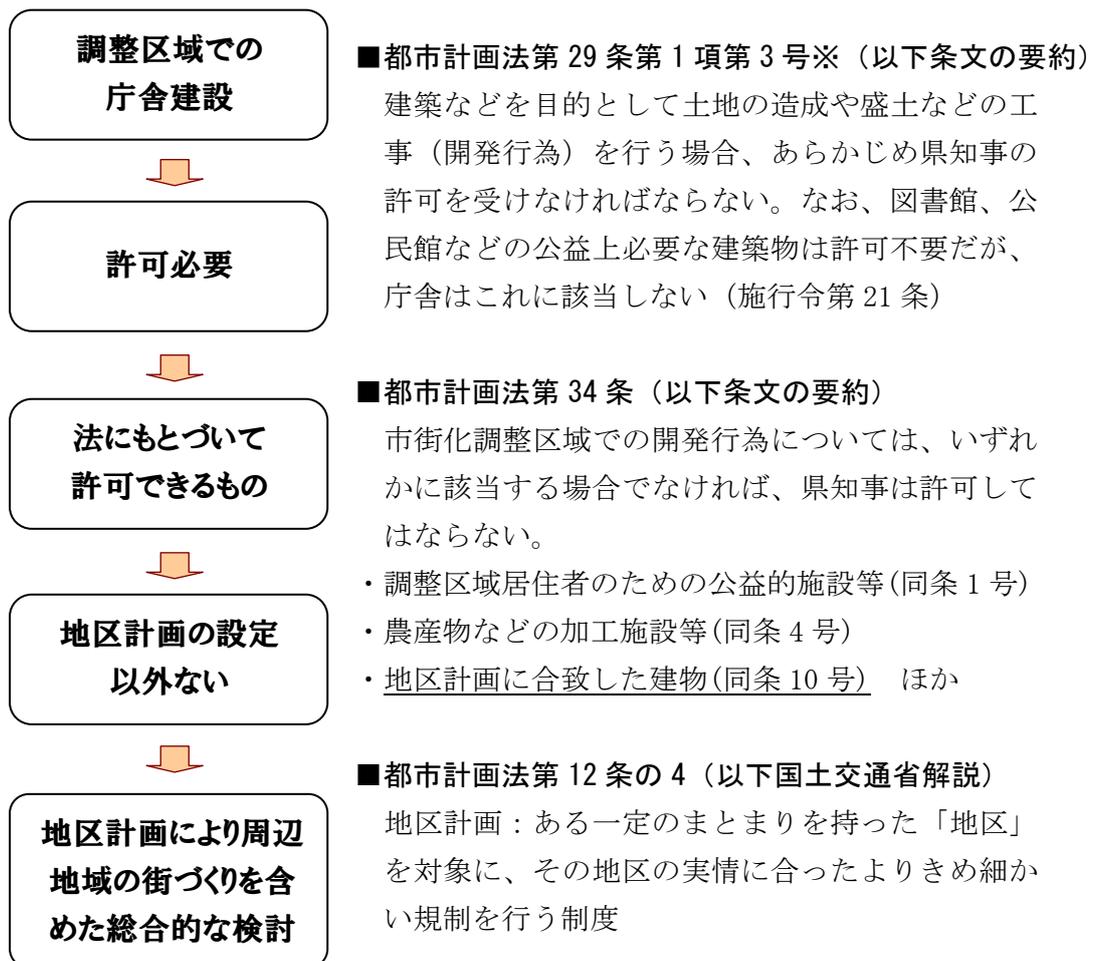
### （1）市民利用の視点から

市の中心から遠く、どのような交通手段でもアクセスが低下

### （2）法規制の視点から

庁舎建設を行うためには、地区計画の設定（周辺地域の街づくりを含めた総合的な検討）をしなければならないが、これは現状の都市計画を大幅に変更することとなる

- ・原則、調整区域に庁舎建設のための開発行為はできない
- ・このため、住民の合意に基づき、地区の特性に合わせながら庁舎建設とあわせて街づくりを誘導する必要がある（地区計画の設定）



※平成 19 年の開発許可制度の改正により第 29 条第 1 項第 4 号が廃止され、国、都道府県等が行う開発行為についても開発許可の取得が必要になった。

(3) トータルコスト（事業費＋ $\alpha$ ）の視点から

**他の候補地と異なり、新庁舎建設費のほかに、新庁舎周辺の都市基盤・インフラ整備に多額の費用が想定される**

- ・新たな道路や、その他公共施設の整備が予想される

- ・その他、都市計画法にもとづく地区計画の内容によっては、都市基盤・インフラの抜本的な見直しも生じてくる

### 3 プランⅧ（分散移転）

#### （1）市民利用の視点から

**庁舎はどれも規模が小さく、また機能分散によって使い勝手の悪い庁舎しかできない**

- ・必要面積を確保するためには、庁舎を4ヶ所に機能分散して整備しなければならない
- ・また、新築するどの庁舎も規模が小さく、面積を確保するためには複雑な形状にならざるを得ない
- ・規模の小さな複数の庁舎の組み合わせのため、市民が一連の届出を行う際には、多くの縦移動（1階から2階への移動）と横移動（庁舎から庁舎への移動）を余儀なくされることが予想される
- ・新築するどの庁舎も規模が小さく、ワンストップサービス窓口、市民が自由に利用できる多目的スペースといった、ワンフロアにある程度広いスペースを必要とするような空間を実現することができない

#### （2）法規制の視点から

留意すべき事項は特になし

#### （3）トータルコスト（事業費+ $\alpha$ ）の視点から

留意すべき事項は特になし

(資料2別紙) 想定事業の内訳(23年度検討)

(単位:百万円)

		プランⅠ	プランⅡ	プランⅢ	プランⅣ	プランⅤ	プランⅥ	プランⅦ	プランⅧ	《事業費の積算根拠》
		《第3庁舎活用》 本庁舎1・2建替・既存3庁舎 +南分庁舎建替 +A地区一部活用	《第3庁舎活用》 本庁舎1・2建替・既存3庁舎 +南分庁舎建替 +A地区全部活用	《全部建替》 本庁舎1・2・3建替 +南分庁舎建替 +A地区一部活用	《全部建替》 本庁舎1・2・3建替 +A地区全部活用	《一カ所へ移転》	《一カ所へ移転》	《一カ所へ移転》 市街化調整区域へ移転	《分散移転》	《事例等を参照し、概ねの面積あたりの単価等を設定して事業費を想定》
庁舎整備事業費	建設費(外構含む)									
	本庁舎建設費									
	南分庁舎建設費									
	A地区取得費									
	その他分庁舎整備									
	代替施設 整備費									
	用地購入費									
	新庁舎用地									
	代替施設 用地購入									
	仮設庁舎整備費									
	設計・調査									
	移転費									
	その他									
	合計									
備考	その他、想定される経費(参考)									

※事業費およびその内訳は、平成23年度検討のもの

※事業費の財源としては、基金(庁舎整備のための事前の積み立て)および地方債(地方公共団体が1会計年度を超えて行う借入れ(国や銀行からの借金))を見込んでいる