

## 新庁舎等の各配置案及び概算事業費について

### 1 市庁舎・議場棟等建替え基本構想について

市庁舎・議場棟等建替え基本構想では、これまで実施した「専門家によるワークショップ」及び「市民によるワークショップ」での意見を踏まえた、各配置案及び概算事業費を示す予定である。

### 2 各配置案について

新庁舎等の配置案の検討に当たっては、現庁舎の機能を維持しながら、段階的に新庁舎等の建設・移転を進めていく方法を検討する必要がある、その方法は大きく2つのパターンがあげられる。一つは、可能な限り仮設庁舎を設置しないで整備を行う場合で、コストや移転時のリスクを最小限に抑えることができるが、建物の形状と整備後の配置に対して制約がある方法である。もう一つは、仮設庁舎を設置して整備を行う場合で、前者に比べてコスト等は増えるが、整備にあたっては自由な計画の策定が可能な方法である。

基本構想を策定する段階では、あらゆる可能性を排除せず、可能な限り仮設庁舎を設置しないで整備を行う場合、仮設庁舎を設置して整備を行う場合の両方について、配置案としてとりまとめる。

さらに、これらの配置案に対して、基本方針で定めた「人間」、「時間」、「空間」の3つの視点を基に、「専門家によるワークショップ」及び「市民によるワークショップ」を通して得られた意見を踏まえ、次のように評価の視点を設ける。

#### ① 基本方針から見た考え方（人間・時間・空間の3つの視点）

- ・人間：利用する人々にとっての快適さ
- ・時間：過去の継承と将来への展望
- ・空間：建物が創り出す良好な空間

#### ② 配置計画

- ・立体駐車場、駐輪場との連携
- ・さんさん館との連携
- ・広場空間の確保
- ・既存樹木の保存

#### ③ 移転計画

- ・全体工期
- ・仮事務所または仮設庁舎の使用期間
- ・新庁舎の使用開始までの期間
- ・公会堂の閉鎖期間

以上の評価の視点を基に、5つの配置案を次ページ以降にまとめている。今後、基本計画策定段階でそれぞれの内容を精査し、重視する項目の優先順位を検討して、新しい市民センターに最も適した配置案を決定していく。

(1) 配置案 A (仮設庁舎を設置しないで整備を行う場合)

- ・新庁舎とさんさん館、新公会堂を西側に一列に並べた計画

新庁舎を敷地北西部の現公会堂及び一部議場棟跡地に建設し、新公会堂を敷地南西部の第二体育館跡地に建設する計画。現本庁舎を使いながら新庁舎を建設でき、仮設建物（敷地中央の駐車場に仮事務所を設置）を最小限に抑えることができる。

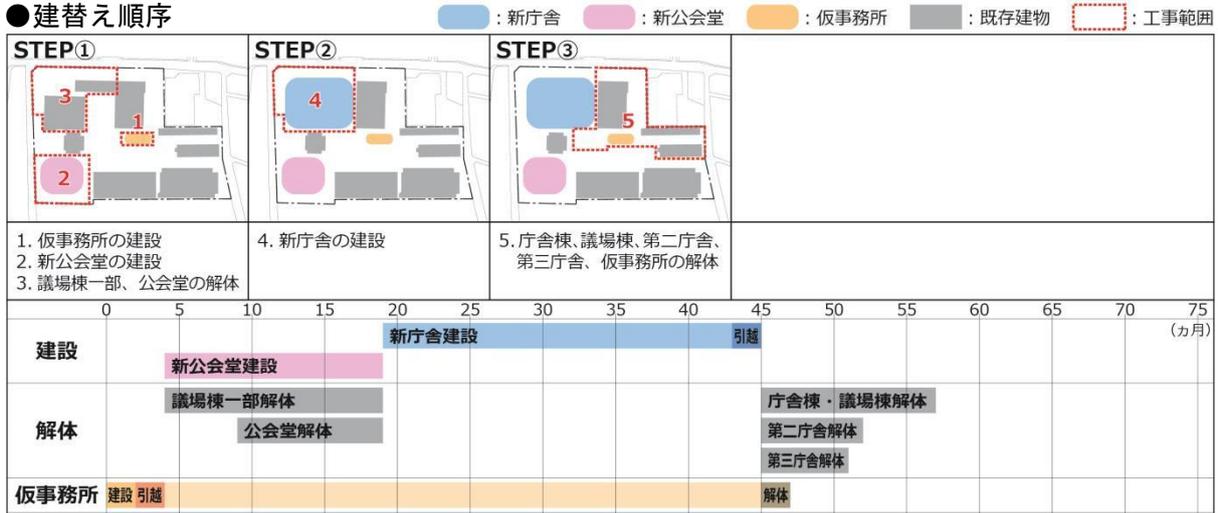


●配置計画の特徴

敷地北側の日影規制の関係から、新庁舎北側の一部は3階程度とする必要がある。また、新庁舎を建設するには、現庁舎を活用しながら議場棟の一部解体が必要となる。

新公会堂の建設にあたっては、舞台裏の高い壁面について、近隣への配慮が必要となる。公会堂の閉鎖期間は、比較的短い。

●建替え順序



●各視点における評価

基本方針から見た考え方	新庁舎は、バス停からのアクセス性は高いものの、立体駐車場からのアクセスが課題となる。一方、人見街道から元気創造プラザまで一体的な空間の活用が可能であり、緑化や賑わいの拠点づくりなど、庁舎以外の機能についても充実を図ることができる。 なお、必要最小限の仮事務所の整備となるため、整備事業費は抑制を図ることができる。			
配置計画	立体駐車場、駐輪場との連携	新庁舎と距離が離れており直結できないため、アクセスの工夫が必要となる。新公会堂については並びに配置されるため、上屋の設置等の工夫により連携が可能である。		
	さんさん館との連携	新庁舎、新公会堂と縦に並ぶため連携が取りやすい。ただし、各施設を内部で直結させる場合は改修が必要となる。		
	広場空間の確保	人見街道から敷地中央にかけて大きな広場を確保できる。しかし、新庁舎の人見街道側の広場が現状程度となるため、バス待合スペースと歩行者動線が干渉しないよう工夫する必要がある。 また、敷地中央の広場は新公会堂と接する部分が少ないため、作り方に工夫が必要となる。		
	既存樹木の保存	人見街道沿いケヤキ並木、敷地中央部の雑木林ともに保存が可能である。		
移転計画 ※各期間は想定	議場棟を部分的に解体するため、仮事務所の建設が必要となる。一部で移転が2回、それ以外は移転が1回生じる。			
	全体工期	仮事務所の使用期間	新庁舎の使用開始まで	公会堂の閉鎖期間
	約 57 ヵ月 (4年9ヵ月)	約 41 ヵ月 (3年5ヵ月)	約 45 ヵ月 (3年9ヵ月)	約 10 ヵ月

(2) 配置案 B (仮設庁舎を設置しないで整備を行う場合)

- ・新庁舎とさんさん館、新公会堂をL型に配置した計画

新庁舎を敷地北西部の現公会堂及び一部議場棟跡地に建設し、新公会堂を敷地中央部の現本庁舎と新設する駐輪場・和洋弓場の間に建設する。現本庁舎を使いながら新庁舎を建設でき、仮設建物(第二体育館跡地に仮事務所を設置)を最小限に抑えることができる。



●配置計画の特徴

敷地北側の日影規制の関係から、新庁舎北側の一部は3階程度とする必要がある。また、新庁舎を建設するには、現庁舎を活用しながら議場棟の一部解体が必要となる。

新公会堂の建設にあたっては、限られた場所での整備となるため建物形状や舞台裏の高い壁面の圧迫感対策等に工夫が必要となる。公会堂の閉鎖期間は、比較的短い。

●建替え順序



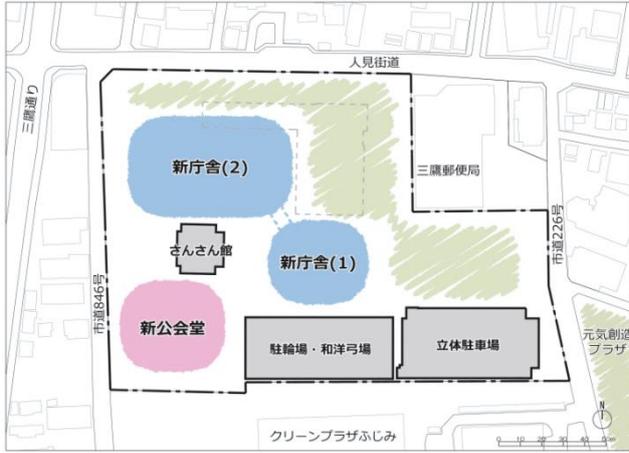
●各視点における評価

基本方針から見た考え方	新庁舎は、バス停からのアクセス性は高いものの、立体駐車場からのアクセスが課題となる。また、大きな空間が複数に分かれることになるが、第二体育館跡地の活用法は自由度が高い。 なお、必要最小限の仮事務所の整備となるため、整備事業費は抑制を図ることができる。							
配置計画	立体駐車場、駐輪場との連携 新庁舎と距離が離れており直結できないため、アクセスの工夫が必要となる。新公会堂とは距離が近いので連携が可能である。							
	さんさん館との連携 新庁舎と連携が可能だが、新公会堂とは離れた位置となるので連携が困難である。また、現在、公会堂利用者の控室としての機能を有しているが、新公会堂と距離が離れるため連携がやや困難になる。							
	広場空間の確保 敷地中央に大きな広場を確保できるが、新庁舎の人見街道側の空地が現状程度となるため、バス待合スペースと歩行者動線が干渉しないよう工夫する必要がある。 新公会堂については、人見街道側に大きな広場空間を確保できる。							
既存樹木の保存	人見街道沿いケヤキ並木の保存が可能である。ただし、敷地中央部の雑木林部分は新公会堂を整備するため保存できない。							
移転計画 ※各期間は想定	議場棟を部分的に解体するため、仮事務所の建設が必要となる。一部で移転が2回、それ以外は移転が1回生じる。							
	<table border="1"> <tr> <td>全体工期</td> <td>仮事務所の使用期間</td> <td>新庁舎の使用開始まで</td> <td>公会堂の閉鎖期間</td> </tr> <tr> <td>約 57 カ月 (4年9ヵ月)</td> <td>約 41 カ月 (3年5ヵ月)</td> <td>約 45 カ月 (3年9ヵ月)</td> <td>約 10 カ月</td> </tr> </table>	全体工期	仮事務所の使用期間	新庁舎の使用開始まで	公会堂の閉鎖期間	約 57 カ月 (4年9ヵ月)	約 41 カ月 (3年5ヵ月)	約 45 カ月 (3年9ヵ月)
全体工期	仮事務所の使用期間	新庁舎の使用開始まで	公会堂の閉鎖期間					
約 57 カ月 (4年9ヵ月)	約 41 カ月 (3年5ヵ月)	約 45 カ月 (3年9ヵ月)	約 10 カ月					

(3) 配置案C（仮設庁舎を設置しないで整備を行う場合）

- ・新庁舎を分棟化し、新公会堂とともに、さんさん館を囲むように配置した計画

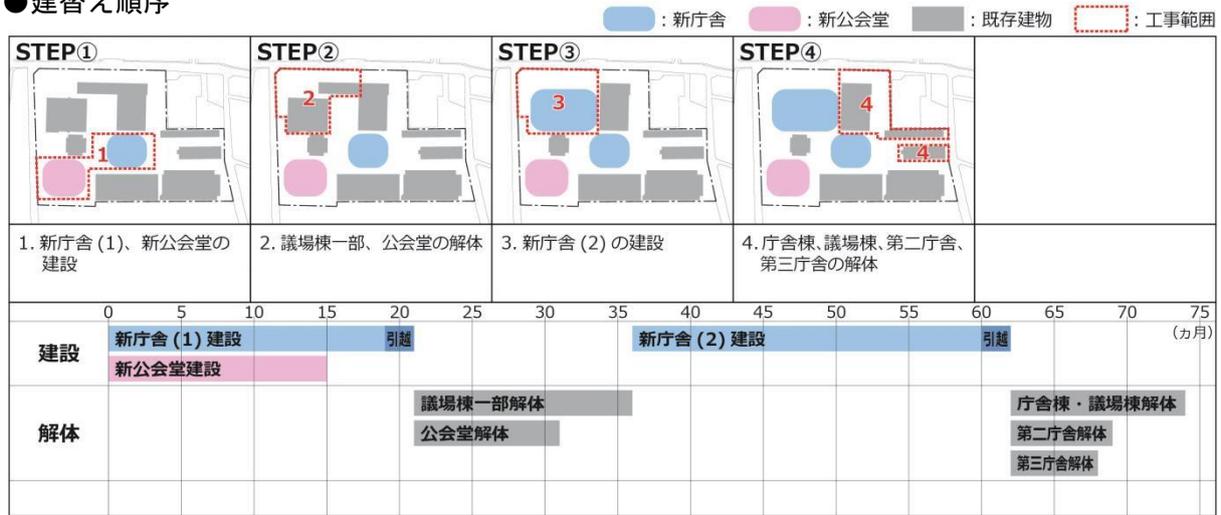
新庁舎を敷地北西部の現公会堂及び一部議場棟跡地並びに敷地中央部の駐車場・雑木林部分に2棟に分けて建設し、それぞれを接続する。また、新公会堂は敷地南西部の第二体育館跡地に建設する計画。全体工期は長くなるが新庁舎を2期の工事に分けることにより仮設建物をなくすことができる。



●配置計画の特徴

敷地北側の日影規制の関係から、新庁舎北側の一部は3階程度とする必要があるが、新庁舎を2棟に分けるため圧迫感のない建物計画ができる可能性がある。ただし、2棟に分けるため各建物の接続方法や庁舎機能の分け方などに工夫が必要になる。また、人見街道側の新庁舎建設には、現庁舎を活用しながら議場棟の一部解体が必要となる。新公会堂の建設にあたっては、舞台裏の高い壁面について、近隣への配慮が必要となる。公会堂の閉鎖期間をなくすことができる。

●建替え順序



●各視点における評価

基本方針から見た考え方	<p>新庁舎は、バス停及び立体駐車場ともにアクセス性は高いものの、窓口空間などの作り方等に工夫が必要となる。人見街道沿いから敷地中央部まで一体的な空間の活用が可能であり、緑化や賑わいの拠点づくりなど庁舎以外の機能についても充実を図ることができる。</p> <p>また、仮事務所の設置が不要となるが、分棟化することで階段など共用部が増えるため、規模・コストが増加する可能性がある。</p>				
配置計画	立体駐車場、駐輪場との連携	<p>新庁舎とは距離が近いので、連携が取りやすい。新公会堂については並びに配置されるため、上屋の設置等の工夫により連携が可能である。</p>			
	さんさん館との連携	<p>新庁舎、新公会堂と縦に並ぶため連携が取りやすい。ただし、各施設を内部で直結させる場合は改修が必要となる。</p>			
	広場空間の確保	<p>敷地中央に大きな広場を確保でき、かつ、敷地北側の人見街道沿い一帯にも広場を計画できる。一方、新公会堂の人だまりになる空間が狭く、かつ、公会堂と接する部分も少ないため、作り方の工夫が必要となる。</p>			
	既存樹木の保存	<p>人見街道沿いケヤキ並木の保存が可能である。ただし、敷地中央部の雑木林部分は新庁舎を整備するため保存できない。</p>			
移転計画 ※各期間は想定	<p>新庁舎の工事を2期に分けることにより、仮事務所の建設は必要ない。移転は1回となる。</p>				
	全体工期	仮事務所の使用期間	新庁舎の使用開始まで	公会堂の閉鎖期間	
	約74ヵ月(6年2ヵ月)	0ヵ月	約62ヵ月(5年2ヵ月)	0ヵ月	

(4) 配置案D（敷地内に仮設庁舎を設置して整備を行う場合）

- ・人見街道沿いに新庁舎と広場を計画

新庁舎を敷地中央北側に建設し、新公会堂を敷地南西部の第二体育館跡地に建設する計画。新庁舎は現本庁舎・議場棟及び公会堂を解体後に建設するため、仮設庁舎（公会堂跡地、第二体育館跡地に設置）が必要となる。

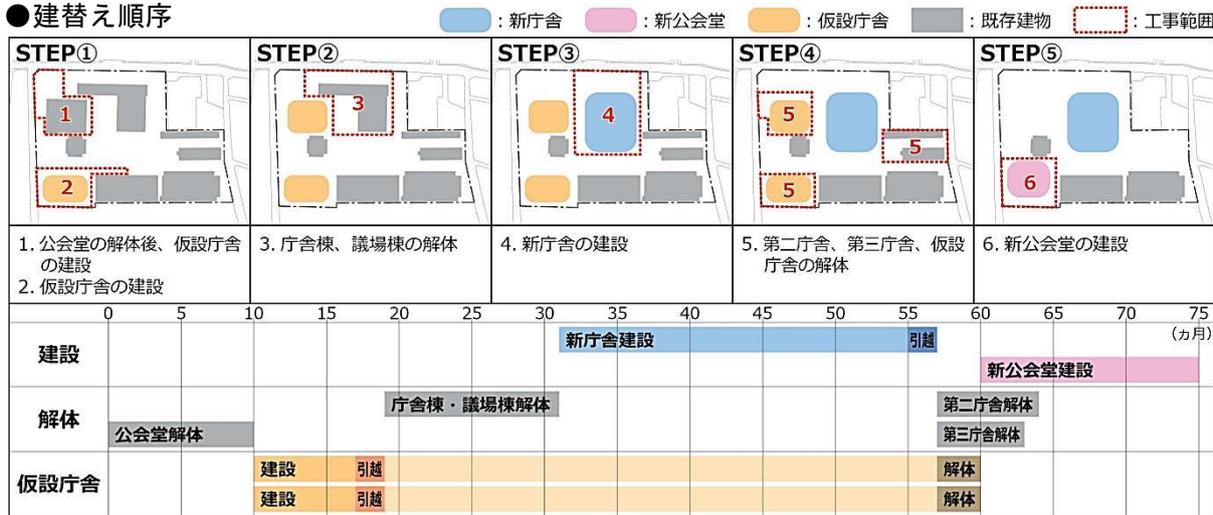


●配置計画の特徴

新庁舎は、仮設庁舎を設置したうえで現庁舎の跡地に建設するため、計画の自由度が高い。

新公会堂の建設にあたっては、舞台裏の高い壁面について、近隣への配慮が必要となる。また、新公会堂は新庁舎建設後に建設するため、閉鎖期間が非常に長い。

●建替え順序



●各視点における評価

基本方針から見た考え方	<p>新庁舎は、バス停及び立体駐車場からのアクセス性が高く、他の公的サービス機関との連携が取りやすい。一方、大きな空間が2か所に分かれるため、緑化、賑わい拠点としての活用に工夫が必要である。</p> <p>建物の計画自由度は高いが整備事業費が高額となる。</p>			
配置計画	立体駐車場、駐輪場との連携	<p>新庁舎とは、距離が近いので連携が取りやすい。新公会堂については並びに配置されるため、上屋設置等の工夫により連携が可能である。</p>		
	さんさん館との連携	<p>新公会堂と縦方向で並ぶため連携が取りやすい。ただし、内部で直結させる場合は改修が必要となる。新庁舎は距離が離れるため、内部通路などでの連携は困難である。</p>		
	広場空間の確保	<p>敷地北側の人見街道沿い一帯及び立体駐車場北側に広場を計画できるため、庁舎周囲に十分な広場が設置可能である。</p> <p>一方、新公会堂の人だまりになる広場は小さく、かつ公会堂と接する部分も少ないため、作り方の工夫が必要となる。</p>		
	既存樹木の保存	<p>人見街道沿いケヤキ並木の保存が可能。敷地中央部の雑木林は新庁舎の配置の工夫次第で保存が可能である。</p>		
移転計画 ※各期間は想定	<p>庁舎棟・議場棟を一度に解体するため、必要機能が収容できる仮設庁舎の建設が必要となる。このため、全体の移転が2回生じる。</p>			
	全体工期	仮事務所の使用期間	新庁舎の使用開始まで	公会堂の閉鎖期間
	約75ヵ月(6年3ヵ月)	約38ヵ月(3年2ヵ月)	約57ヵ月(4年9ヵ月)	約75ヵ月(6年3ヵ月)

(5) 配置案 E (敷地内に仮設庁舎を設置して整備を行う場合)

- ・人見街道沿いに新庁舎と新公会堂を並べた計画

現市民センターの配置に近い案であり、新庁舎を敷地中央北側に建設し、公会堂を敷地北西部の現公会堂跡地に建設する。新庁舎は現本庁舎・議場棟及び公会堂を解体後に建設するため、仮設庁舎(第二体育館跡地、敷地中央の雑木林内に設置)が必要となる。

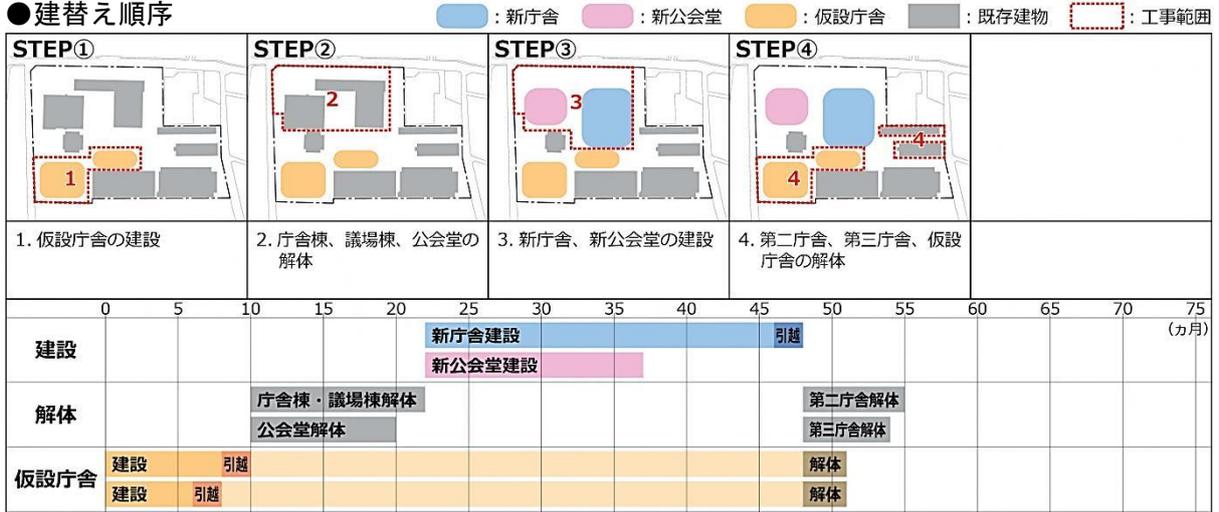


●配置計画の特徴

敷地中央の雑木林内に仮設庁舎を設置するため、新庁舎の配置に若干影響は生じるが比較的計画の自由度が高い。

新公会堂は、現公会堂を解体後に建設することになるため閉鎖期間が比較的長い。

●建替え順序



●各視点における評価

基本方針から見た考え方	新庁舎はバス停及び立体駐車場からのアクセス性が高く、他の公的サービス機関との連携が取りやすい。敷地中央の広場は東西方向に長くなるため、作り方に工夫が必要である。建物の計画自由度は高いが整備事業費が高額となる。			
配置計画	立体駐車場、駐輪場との連携	新庁舎とは、距離が近いので連携が取りやすい。新公会堂とは距離が離れており、直結できないため、アクセスの工夫が必要である。		
	さんさん館との連携	新公会堂は現公会堂と同位置となるため、大きな改修なしで連携が可能である。新庁舎は距離が離れるため、内部通路などでの連携は困難である。		
	広場空間の確保	敷地北側の人見街道沿い一帯に広場を計画できるため、現状と同様、新庁舎と新公会堂前に広場の設置が可能である。新庁舎と新公会堂の間に、広場もしくは、歩行者動線を設けるためには、それぞれの建物の作り方に工夫が必要である。		
	既存樹木の保存	人見街道沿いケヤキ並木の保存が可能であるが、敷地中央部の雑木林は仮設庁舎を設置するため保存できない。		
移転計画 ※各期間は想定	庁舎棟・議場棟を一度に解体するため、必要機能が収容できる仮設庁舎の建設が必要となる。このため、全体の移転が2回生じる。			
	全体工期	仮事務所の使用期間	新庁舎の使用開始まで	公会堂の閉鎖期間
	約 55 ヲ月 (4年7ヵ月)	約 40 ヲ月 (3年4ヵ月)	約 48 ヲ月 (4年)	約 25 ヲ月 (2年3ヵ月)

### 3 概算事業費について

総務省の地方債庁舎面積算定基準を基に新庁舎の面積を算定すると新庁舎は約24,000㎡、新公会堂を現状と同規模とすると約2,600㎡となる。この規模を前提とした各配置案の概算事業費は、下記のとおりである。

#### 概算事業費内訳

	金額（税込）（単位：億円）					備考
	配置案 A	配置案 B	配置案 C	配置案 D	配置案 E	
庁舎・議場 建設工事費	130～138					面積約24,000㎡ 外構等整備費を含む
公会堂 建設工事費	18～22					面積約2,600㎡ 外構等整備費を含む
その他 建設 工事費	解体 工事費	8～9		7～8		
	仮設庁舎 整備費	2	0	22		仮移転費含む
その他事業費	22	20	22	21	21	基本・実施設計、 工事監理、移転費、 備品購入費等
合計	180～193	178～191	178～191	198～211	198～211	

※概算事業費は、近年の類似施設の工事単価及び企業ヒアリングを基に算出しています。

庁舎・議場の建設単価（490～523千円/㎡）、公会堂の建設単価（621～744千円/㎡）

概算事業費は、整備手法によって大きく変動することが想定されるとともに東京オリンピック・パラリンピックの開催等の環境により建設工事費の上昇も懸念される。このことから、今後、基本方針の「基礎」に示しているとおり、効率的・効果的な整備手法を検討するとともにコストの縮減方策も検討していく。