

# 瑞穂市新庁舎建設基本計画（案）

瑞穂市新庁舎建設検討委員会



# 目次

---

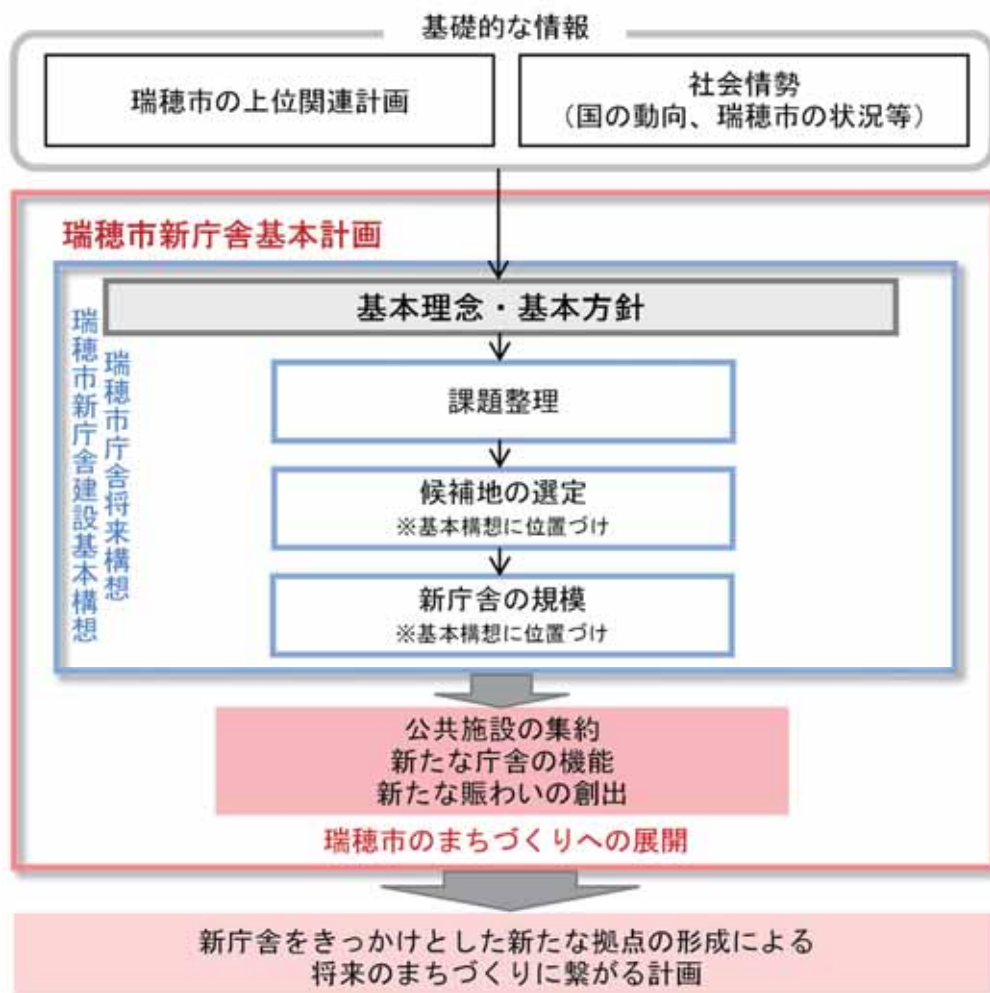
第1章 新庁舎建設の基本的な考え方	1-1
1 新庁舎建設基本計画の位置付け	1-1
2 上位計画及び関連計画との整合	1-2
(1) 上位関連計画	1-2
(2) 新庁舎建設に関する関連計画	1-3
3 現庁舎の現状と課題	1-5
4 瑞穂市新庁舎建設検討委員会	1-6
(1) 瑞穂市新庁舎建設検討委員会とは	1-6
(2) 委員会構成	1-6
(3) 委員会の開催状況	1-6
5 基本方針	1-7
(1) 新庁舎及び周辺のまちづくりにおける基本理念	1-7
(2) 新庁舎及び周辺のまちづくりの必要性	1-7
(3) 新庁舎及び周辺のまちづくりが担うべき役割	1-8
(4) 新庁舎及び周辺のまちづくりが担う役割と発揮すべき効果	1-9
第2章 新庁舎等の候補地	2-1
1 候補地位置の選定	2-1
(1) 建設位置・候補地の条件整理	2-1
(2) 評価基準の設定	2-4
(3) 候補地の位置の選定	2-9
第3章 新庁舎等が備える機能と規模	3-1
1 機能のゾーニング	3-1
(1) 行政ゾーン	3-1
(2) 交流・活動ゾーン	3-1
(3) 多目的ゾーン	3-1
(4) 駐車ゾーン	3-1
(5) 貯留ゾーン	3-1
2 施設別機能と規模	3-3
(1) 行政ゾーン（新庁舎）	3-3
(2) 交流・活動ゾーン（市民センター）	3-9
(3) 多目的ゾーン（公園）	3-11
(4) 駐車ゾーン（駐車場）	3-12
(5) 貯留ゾーン（調整池）	3-12

第4章 施設配置計画	4-1
1 配置の条件	4-1
2 施設の配置	4-1
(1) 行政ゾーン	4-1
(2) 交流・活動ゾーン	4-2
(3) 多目的ゾーン	4-2
(4) 駐車ゾーン	4-2
(5) 貯留ゾーン	4-2
第5章 基本計画	5-1
1 計画条件	5-1
(1) 都市計画	5-1
(2) 資金・土地の確保	5-1
(3) 土地状況	5-1
2 計画概要	5-2
(1) 事業手法	5-2
(2) 施設の構造	5-3
(3) 概算事業費	5-4
(4) 民間事業者の参入可能性	5-7
3 スケジュール	5-10
(1) 条件確認	5-10
(2) スケジュール案	5-11

# 第1章 新庁舎建設の基本的な考え方

## 1 新庁舎建設基本計画の位置付け

新庁舎建設基本計画は、瑞穂市庁舎将来構想や瑞穂市新庁舎建設基本構想で設定した基本理念、基本方針を継承するとともに、将来のまちづくりへの始点を加えて建設候補地や配置計画など、新庁舎建設をきっかけに、将来のまちづくりに繋がる計画として策定するものである。



<新庁舎建設基本構想と基本計画の違い>

## 2 上位計画及び関連計画との整合

### (1) 上位関連計画

上位関連計画として、以下4つの計画を整理する。

#### 1) 瑞穂市第2次総合計画後期基本計画（令和3年3月）

- 都市空間像：『穂積駅周辺の「都市拠点」を核に市内各地の「地域生活拠点」を中核とした、コンパクトな居住ゾーン及び公共交通ネットワークの形成を図ること』に重きを置きながら、市全体として、都市と自然の調和、市の強みや地域の魅力の活用等を図る形で、多様な拠点・軸・ゾーンをバランスよく適切に配置。
- 重点施策：駅周辺の活性化／JR穂積駅周辺整備事業、JR穂積駅圏域拠点化構想推進事業  
公共施設等の適正管理／公共施設等総合管理計画推進事業  
広域行政の推進／広域連携推進事業 (抜粋)

#### 2) 瑞穂市都市計画マスタープラン（平成30年3月）

- 都市づくりの目標／(抜粋)
  - 目標① 誰もが安心して暮らし続けられる都市づくり
    - 地域の生活基盤となる道路、公園等が充実した良好な住環境やコミュニティの維持、育成につながる都市づくり
  - 目標② 活力や賑わいを創出する都市づくり
    - 国道21号を大動脈とした細やかな幹線道路ネットワークが形成され、活発な産業活動や交流拡大につながる都市づくり
    - 賑わいあるまちの顔や活力ある産業集積が形成され、これらが市全体の持続的な発展を牽引する
  - 目標③ 多様な交流を創出する都市づくり
    - 市民がスポーツやレクリエーション、文化活動等を身近で楽しめ、市民同士の交流が活発な都市
  - 目標④ 自然や環境と調和する都市づくり
    - 利便性の高い公共交通体系や緑豊かな住環境等を備えた、地球環境にやさしい、持続可能な都市

#### 3) 瑞穂市国土強靱化計画（令和2年9月）

- 推進方針／(抜粋)
  - 行政機能 ～公助の強化～
    - 市災害対策本部は、原則として瑞穂市役所大会議室に設置される。市役所庁舎は耐震補強により耐震性は確保されているが、建築後55年を経過していることから、災害対応の中核拠点として機能強化を図るためにも新庁舎の整備を進める。
    - 災害対策本部機能を維持するための備蓄品確保や帰宅困難者対応として帰宅困難者の安全な場所への避難、一時的な避難生活が確保できるよう必要な支援の強化を図る。交通結節点への連絡強化として、交通結節点への安全かつ円滑な通行を確保するための幹線道路の整備、避難経路の確保
    - JR穂積駅周辺市街地の整備促進により、避難路や延焼遮断帯の機能を有する道路、避難場所となる公園などを一体的かつ面的に改善を行っていくための土地区画整理事業等による市街地整備を推進する
    - 市民の憩いの場所と災害時の避難場所等の機能を持つオープンスペースを計画的に整備

#### 4) 瑞穂市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）

- ①基本方針／公共建築物を対象に統廃合を推進
- ②統廃合施設の抽出／近隣施設・類似施設の有無や防災対策、人口動向等の視点による定性的な分析、耐震性・健全度・利活用度・利便性・経済性等の視点により統廃合等の検討が必要な公共建築物を総合的に評価、抽出
- ③統廃合の推進／総量の最適化と合わせて、施設の用途転換・集約化・複合化・統廃合・廃止も視野に入れた効率的・効果的な機能の再編を計画的に推進  
公の施設、市民の福祉を増進する目的をもって市民の利用に供することとされ、近年の社会情勢に伴う環境の変化に対応するため、サービスの質の向上とコスト縮減を図る必要

### (2) 新庁舎建設に関する関連計画

#### 1) 瑞穂市庁舎将来構想（平成29年2月）

##### ■基本方針

- ・2庁舎体制を改善し、1庁舎体制とする。ただし、両庁舎は当分の間は使用し、その後新庁舎を建設する。当分の間とは、建設費の財源確保の見通しがつき、かつ、市民の合意が得られてからとする。

##### ■庁舎の課題と今後の進め方

- ・庁舎の課題として、①2庁舎体制、②老朽化、③狭あい、④バリアフリーを上げ、今後は、方針づくりと建設基金の創設などに取り組む必要があるとしている。

#### 2) 瑞穂市新庁舎建設基本構想（平成31年3月）

##### ■庁舎等の在り方

- ㉞多くの洪水被害（1級河川が18本）と大規模地震等へ対応することが必要
- ㉟将来のまちづくりを見据え、効率的で安全、安心な庁舎機能の確保が必要
- ㊱2庁舎体制から1庁舎体制へと見直す。施設の老朽化がさらに深刻化する前に、十分な検討のもと市民の合意を得て新しい庁舎を建設する必要

##### ■新庁舎の基本理念・基本方針

###### 『市民の安心を支え、夢あふれ未来につながる庁舎』

市民サービスの向上を一番に考え、現状の課題を解決（＝安心）し、今後の瑞穂市の発展を実現（＝未来、夢）する。

###### 市民の安心

- ・防災拠点（人、財産等）
- ・あらゆる人が利用しやすい
- ・相談しやすい窓口等

###### 夢あふれ未来につながる

- ・互助、協働、交流によるまちの創造と発展
- ・環境や財政に配慮等

##### ■新庁舎の基本方針と機能規模

- ・基本方針1：“安（まもり）” 災害に強く市民の暮らしを守る庁舎
  - ㉞ 災害時対応機能、㉟ 災害対策本部の機能、㊱ 防災・災害に強い庁舎、災害に対する耐久性
- ・基本方針2：“優（やさしく）” 機能的でみんなが利用しやすい庁舎
  - ㊲ ユニバーサルデザイン機能、㊳ ワンストップ窓口等の便利な窓口機能、㊴ 相談窓口機能
- ・基本方針3：“共（ともに）” 市民に親しまれ多様な交流を創出する庁舎

㊤ コミュニティ機能、㊦ 子育て関連機能、㊧ 魅力発信の物産販売所やカフェスペース

・基本方針4：“繋（つなぐ）”環境にやさしく財政に配慮した庁舎

㊨ 低炭素型庁舎・省エネルギー、㊩ 長寿命で維持管理しやすい庁舎

■新庁舎の規模：約 12,000～13,000 m<sup>2</sup>

### 3) 瑞穂市建物系公共施設個別施設計画【改訂版】（令和2年2月）

#### ■公共施設マネジメントの目指すもの

・民間活力の導入、魅力創出事業の展開、市民サービスの充実による利便性の向上といった視点で建物の長寿命化、施設総量の適正化の施策を進めることで、市財源の潤いを創出するとともに、定住・交流人口増加等により商業などの充実を図り、市全体の活性化を目指す。

#### ■建物系公共施設の考え方

・公共施設等総合管理計画の基本理念に従い、供給（最適な施設量）・品質（安全・安心・快適性の確保）・財務（長期にわたり経済的なコスト）の3つの視点から、質と量の最適化に取り組むことで、良質なサービスを提供するため、『施設総量の適正化』及び『建物の長寿命化』の両観点から本市の建物系公共施設について方向性を検討する。

・なお、本計画では、将来的な新庁舎の建設を考慮し、単南庁舎の機能移転（市民サービスの向上）や周辺施設の統廃合を視野に入れて検討する。

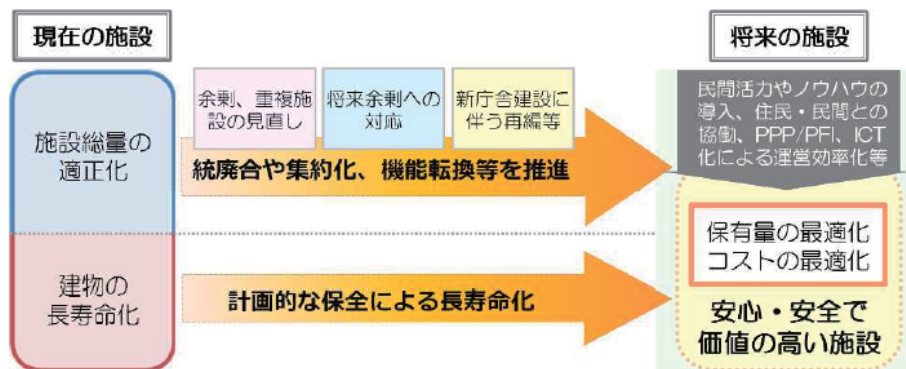


図2.2 現在の施設と将来の施設のイメージ

#### ■建物系公共施設のマネジメント実践方針（関連施設抜粋）

	マネジメントの基本方針		マネジメントの実践方針
穂積庁舎	①既に整備・維持運営方針検討中又は今後検討予定 ②建替え、除却	建替	老朽化、バリアフリー不足等により建替えを検討 他施設の統廃合を検討
単南庁舎	⑤施設総量の適正	機能移転	新庁舎建設に伴い機能移転、建物は用途を見直し、周辺施設を集約
市民センター	⑤施設総量の適正	統廃合	老朽化・利用状況を踏まえ、統廃合を検討 市民センター、単南公民館は築40年前後となるため、新庁舎建設に合わせて統廃合等を検討
単南公民館	⑤施設総量の適正	統廃合	

#### ■施設総量の適正化に関するシナリオの概要

シナリオ1：新庁舎建設に併せて周辺施設も含めた統廃合による施設総量の適正化

シナリオ2：新庁舎建設に伴い余剰施設となる単南庁舎の多世代交流施設への用途変更（複合化）による施設総量の適正化

シナリオ3：瑞穂市 JR 穂積駅圏域拠点化構想推進事業を視野に入れた JR 穂積駅周辺の自転車駐車場の集約による施設総量の適正化



### 3 現庁舎の現状と課題

新庁舎の建設を目指す本市において新庁舎及び、新庁舎と関連施設を中心としたまちづくりにおける現状と課題について以下に整理した。

今後、以下の4つの課題の改善に向けて取り組んでいく。

<穂積庁舎・巢南庁舎の現状>

	建築面積 (㎡)	床面積 (㎡)
穂積庁舎	第1庁舎： 1,445.20	第1庁舎： 3,478.18
	第2庁舎： 775.80	第2庁舎： 1,933.54
	第3庁舎： 383.11	第3庁舎： 720.52
	計 2,604.11	計 6,132.24
巢南庁舎	2,111.43	庁舎部 : 3,400.38
		防災センター： 230.59
		計 3,630.97
計	4,715.54	9,763.21

<現庁舎の課題の現状>

#### 課題1：2庁舎体制

窓口の所在が分かりにくく、市民サービスや利便性が低下している。また、事務の効率化や住民のニーズに迅速に対応する等の行政運営が困難となっている。

#### 課題2：老朽化

穂積庁舎は令和4年3月時点で築57年となり、施設全体の老朽化が進行し、今後修繕費用の増大が見込まれる。

#### 課題3：狭あい

行政需要の増大と多様化に対応するために職員等の増加しており、現状の規模では不便が生じている。また、浸水被害を免れるための1階部分の用途が制限される。

#### 課題4：バリアフリーなどへの対応

高齢化が深刻になる中で、音声案内施設や段差のない玄関、授乳室等を設ける必要がある。

## 4 瑞穂市新庁舎建設検討委員会

### (1) 瑞穂市新庁舎建設検討委員会とは

新庁舎建設の建設位置の決定、事業手法の検討その他の基本計画に関することについて審議することとし、瑞穂市附属機関設置条例に位置付けられた諮問機関になる。

(令和3年9月22日瑞穂市附属機関設置条例の一部改正)

### (2) 委員構成

(学) 朝日大学	瑞穂市身体障害者福祉協会
(大) 岐阜大学	瑞穂市民生委員児童委員協議会
(独) 岐阜工業高等専門学校	瑞穂市PTA連合会
瑞穂市商工会	一般公募
瑞穂市自治会連合会	一般公募
瑞穂市女性の会	一般公募

12名

### (3) 委員会の開催状況

これまで、新庁舎の整備に対する市の取組を時系列に以下に示す。

令和4年7月	第1回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒瑞穂市新庁舎建設検討委員会へ諮問 ⇒新庁舎建設に向けての現状と今後の予定について
↓	
令和4年11月	第2回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒将来に向けた新庁舎の在り方について
↓	
令和5年1月	第3回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒新庁舎建設を契機としたまちづくりイメージについて
↓	
令和5年3月	第4回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒候補地及び評価の考え方について
↓	
令和5年5月	第5回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒候補地の評価について(1)
↓	
令和5年6月	第6回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒候補地の評価について(2)
↓	
令和5年7月	瑞穂市新庁舎建設基本計画の中間答申
↓	
令和5年8月	第7回瑞穂市新庁舎建設検討委員会 ⇒施設配置計画について

## 5 基本方針

新庁舎及び市民センターの整備・統合による公共公益拠点の形成を踏まえ、本市の新たなまちづくりへの効果の波及を目指し、以下に整備に向けた基本方針を示す。

### (1) 新庁舎及び周辺のまちづくりにおける基本理念

基本理念は、まちづくりの核となる新庁舎の建設が大きな役割を担うことから、過年度に策定した新庁舎建設基本構想（平成31年3月）で設定した基本理念を継承する。

#### 基本理念

#### 「市民の安心を支え、夢あふれ未来につながる庁舎」

**基本方針1：** “安（まもり）” 災害に強く市民の暮らしを守る庁舎

**基本方針2：** “優（やさしく）” 機能的でみんなが利用しやすい庁舎

**基本方針3：** “共（ともに）” 市民に親しまれ多様な交流を創出する庁舎

**基本方針4：** “繋（つなぐ）” 環境に優しく財政に配慮した庁舎

### (2) 新庁舎及び周辺のまちづくりの必要性

#### 【上位関連計画から求められる方向性】

##### <都市構造>

- ・JR穂積駅周辺を都市拠点とし、市内拠点を幹線・補助幹線道路及び公共交通ネットワークで結び、過去の災害を教訓に強くしなやかな都市基盤整備（防災機能強化）を図る。

##### <公共施設>

- ・市庁舎を災害対策本部として機能を充実、市民及び圏域の交流機能を付加し、他の公共施設機能とのバランスを踏まえ、効率的かつ効果的な公共施設の集約化と統廃合を行う。

#### 【国の動向・社会情勢から求められる広方向性】

- ・将来に向けた安定的な都市運営を行うため、効率的な公共投資と生活の質（安全・安心やQOL）の向上を両立した持続可能な社会を実現する。
- ・みんなが住みやすいまちを実現し、使いやすく、持続可能な安心・安全な交通に向けた基盤づくりを行う。

#### 【瑞穂市の現況や状況から求められる方向性】

- ・コンパクト+ネットワークの実現により、良質の行政サービスの提供及び効率的な都市運営を実現し、持続可能なまちづくりを実現する。
- ・また、新たな価値の創出により、「今の市民」「将来の市民」に選ばれるまちづくりを実現し、現在の人口増加の傾向を維持していく。

### (3) 新庁舎及び周辺のまちづくりが担うべき役割

新庁舎建設検討委員会等による審議結果を踏まえ、以下の13の役割が重要であると考えます。

#### ■これまでの新庁舎建設検討委員会が出た意見

- ① 瑞穂市としてのシンボリックな存在
- ② 安心安全・防災性の向上
- ③ 健康・福祉の充実
- ④ 憩い空間の確保
- ⑤ 市民の通いやすさの確保
- ⑥ 気軽に行きたくなる施設
- ⑦ 多世代交流やコミュニティの創出
- ⑧ 子育て・教育のしやすいまち
- ⑨ 穂積駅周辺等の他のまちづくりと足並みを揃えたまちづくり
- ⑩ “今住んでいる市民“将来の市民”皆のための「市民ファースト」
- ⑪ 地域間を超えた、皆のよりどころとなる場所
- ⑫ IT やスマート機能といったデジタル化への対応
- ⑬ 産官学連携の場

また、上記①～⑬に加え、瑞穂市として考える以下の方針についても役割に加えるものとする。

#### ■瑞穂市としての想い

- ⑭ 集約することで充実した市民サービスを提供
- ⑮ 集約することで効率的且つ経済的な行政運営を実これらに加え、瑞穂市として考える以下の方針を、役割に加えるものとする。



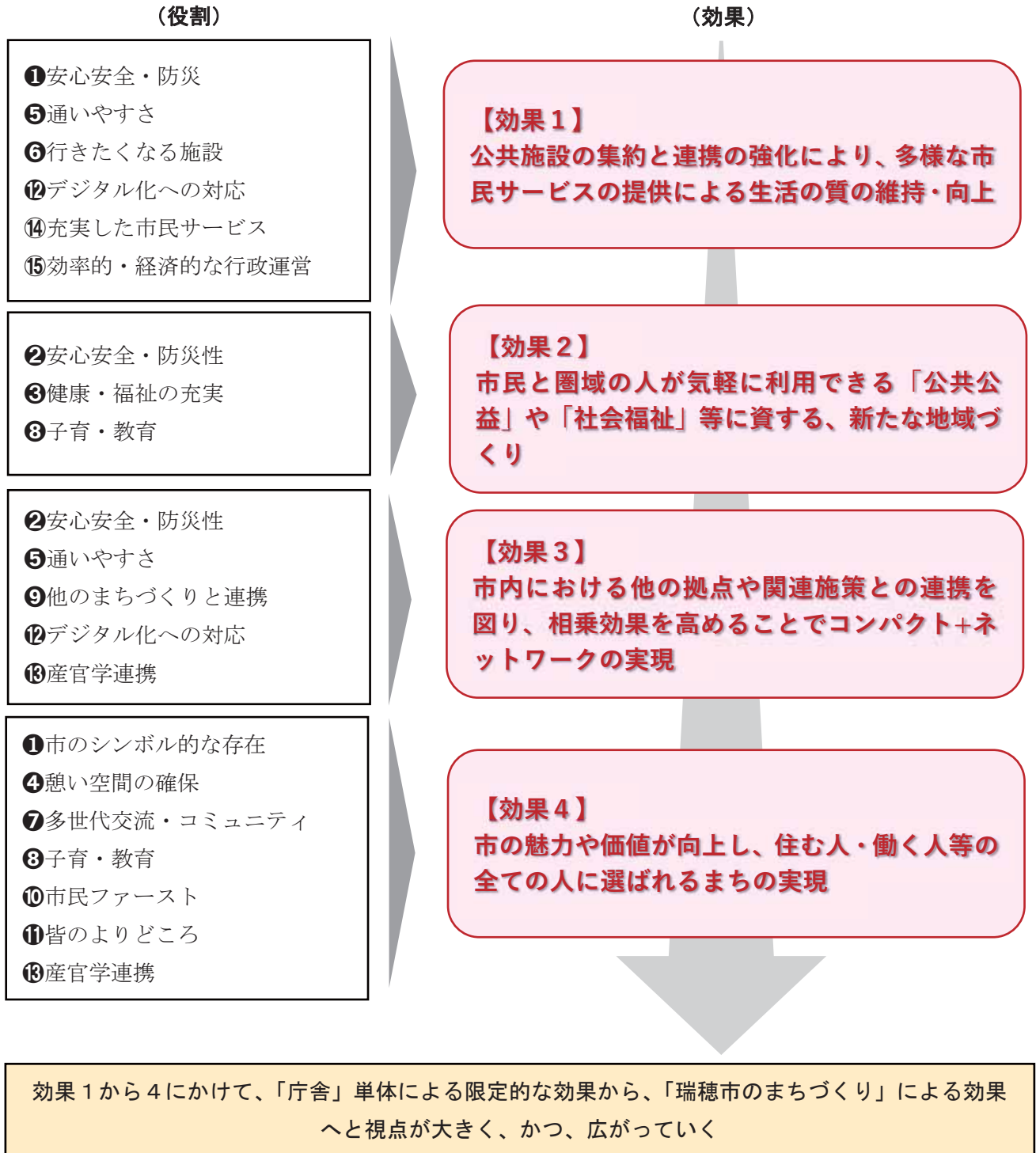
< 瑞穂市が集約を想定している公共施設（再掲） >

以上、計15点が新庁舎を契機としたまちづくりにおいて、重要な役割とする。

#### (4) 新庁舎及び周辺のまちづくりが担う役割と発揮すべき効果

新庁舎建設検討委員会等による審議結果及び、本市が想定する方針を踏まえた役割である15の役割を以下に示した。

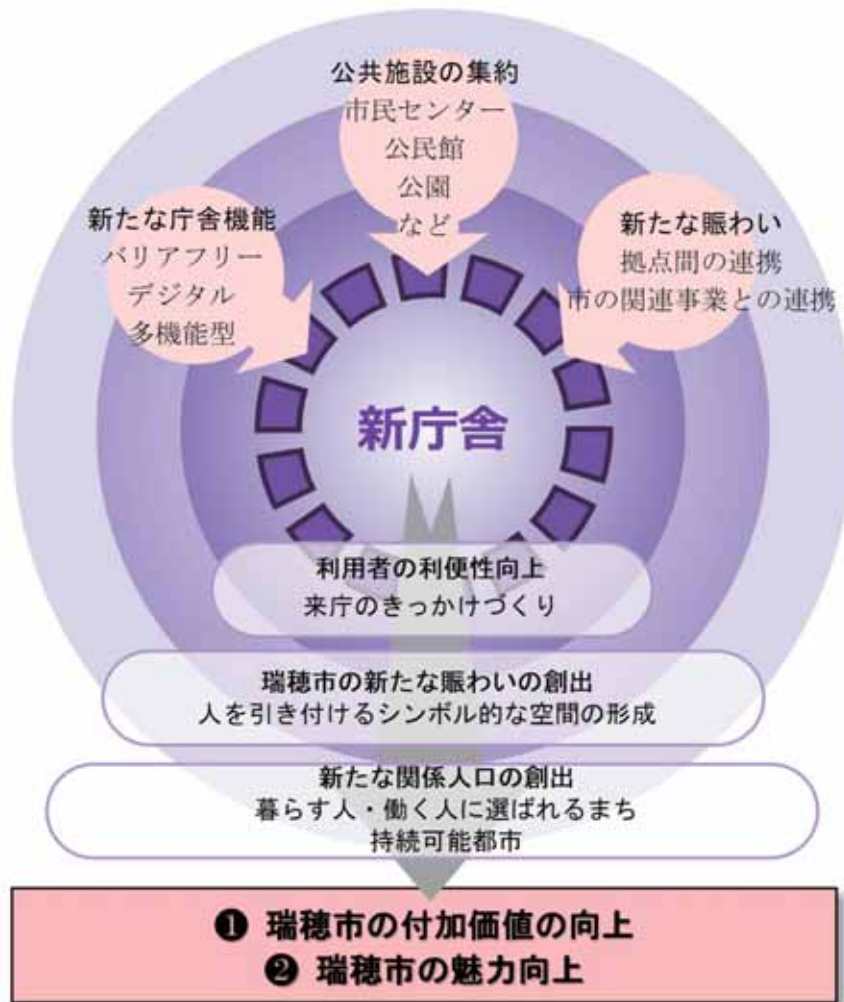
そして、15の役割を展開することで「新庁舎建設を契機としたまちづくり」に与える効果として、以下の4点があるものと考えられる。



※ 1) ~12) は、新庁舎建設検討委員会の協議を踏まえた役割  
 13) ~15) は、本市が想定する方針を踏まえた役割

新庁舎等の建設をきっかけとし、新たに設ける庁舎機能、公共施設の集約などを契機としてまちづくりを展開することで、様々な効果の発揮が期待される。

こうしたまちづくりの推進を通じて、本市の「付加価値向上」、「魅力向上」を実現するためにも新庁舎等の整備を推進する。



<新庁舎建設を契機としたまちづくりへの展開について>

## 第2章 新庁舎等の候補地

### 1 候補地位置の選定

#### (1) 建設位置・候補地の条件整理

##### 1) 公共施設の統廃合の考え方

庁舎及び関連する公共施設の集約において集約する施設については、「瑞穂市建物系公共施設個別施設計画（平成30年9月改定）」に定められている以下の4施設とする。

候補地は、穂積庁舎と巢南庁舎の統合及び、市民センターと巢南公民館の統合のほか、関連施設の整備も踏まえて選定する。

瑞穂市役所 穂積庁舎



瑞穂市役所 巢南庁舎



瑞穂市 市民センター



巢南公民館



## 2) 候補地について

候補地は、第1に新庁舎建設基本構想（平成31年3月）で選定された3箇所の候補地とする。

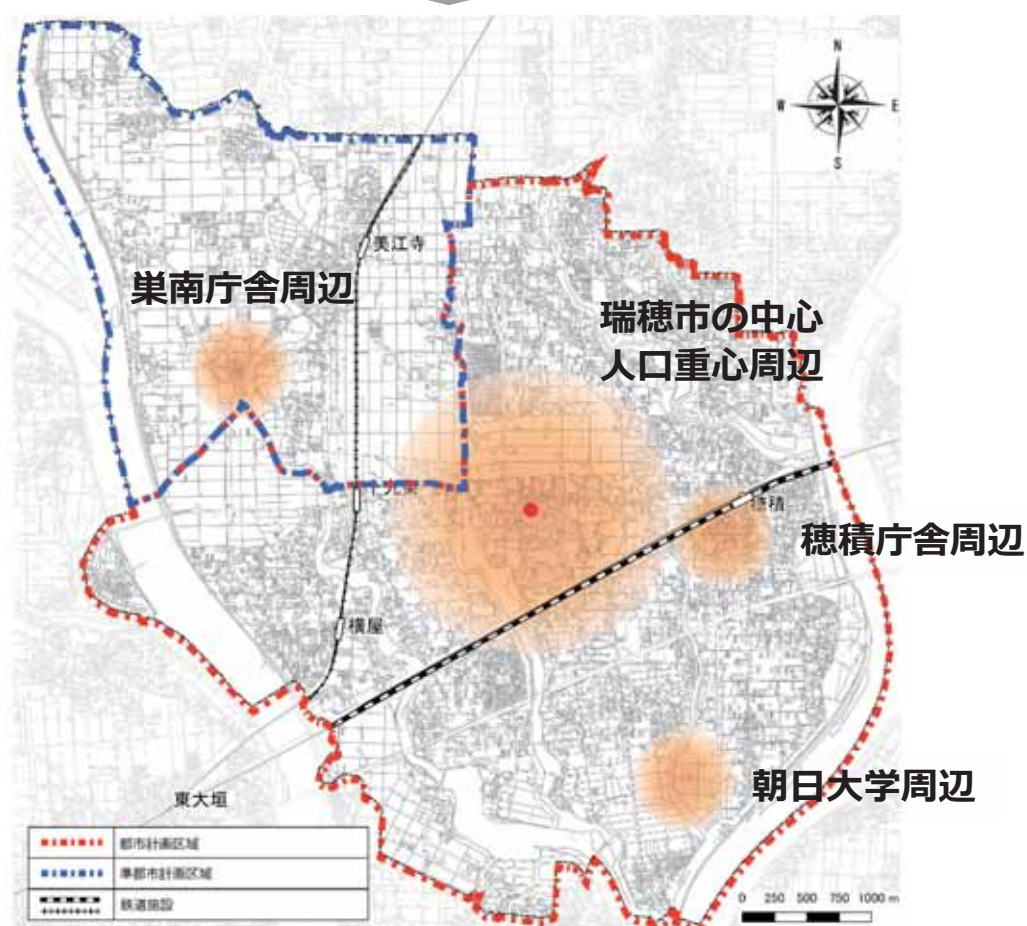
次に、新庁舎建設検討委員会で協議された中で、「①瑞穂市の中心や人口重心を考慮し、市民が通しやすい場所」、「②現穂積庁舎周辺のように既成市街地でインフラが整っている場所」、「③朝日大学の南のような、将来に向けて発展しうる場所」の3つの視点から2箇所の候補地を追加し最終的に新庁舎建設検討委員会を通じて以下に示した5箇所で検討する。

### 【新庁舎建設基本構想（平成30年3月）】

- ①穂積駅周辺地区（現穂積庁舎）
- ②旭化成周辺地区（旭化成グラウンド）
- ③巢南庁舎周辺地区（現巢南庁舎）

### 【新庁舎建設検討委員会の協議結果】

- ①人口重心付近の市の中央
- ②朝日大学周辺



<候補地一覧>

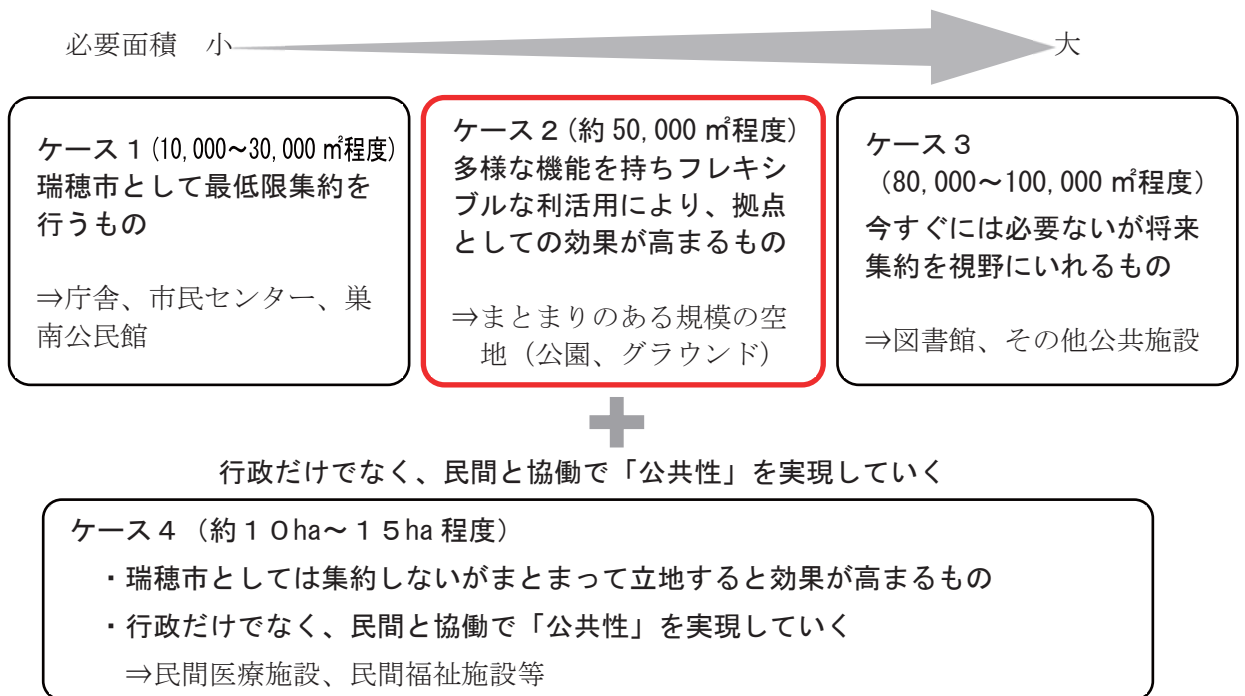


### 3) 候補地の敷地面積

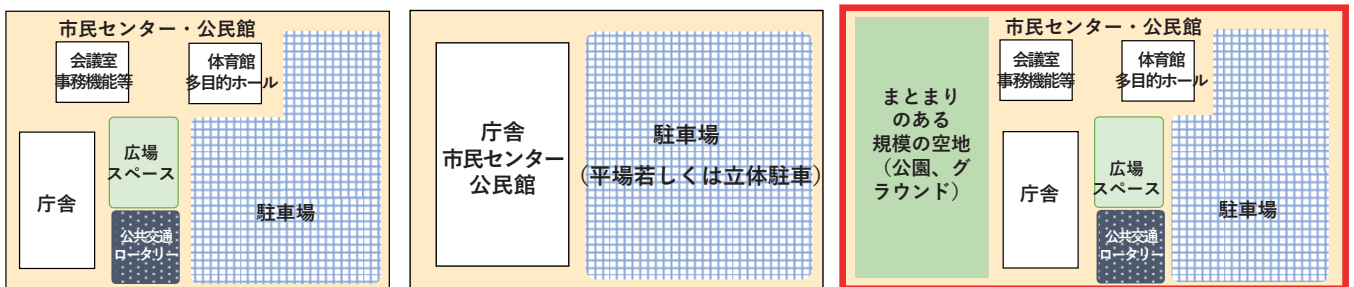
候補地の敷地面積は、まちづくりの拠点形成に向けた以下のケースに沿って整理する。

ケース1は最低限の公共機能の集約した面積から、ケース4では民間施設を含めた民間と協働による公共性を実現する最大の面積を必要とする。

以下のケースから、検討委員会で委員の意見を踏まえ。まちづくりの拠点として必要となる機能を配置でき、多様な機能をフレキシブルに利活用でき、拠点としての効果が高まることを踏まえ、以下の赤枠で示したケース2である約5ha程度を候補地の敷地面積とする。



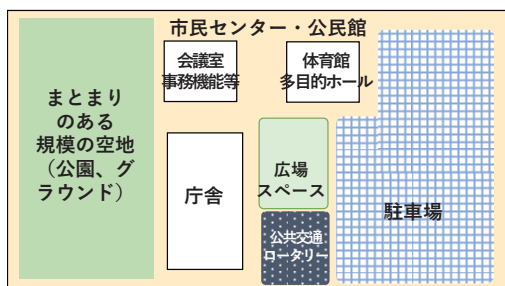
＜集約する機能及び規模の整理＞



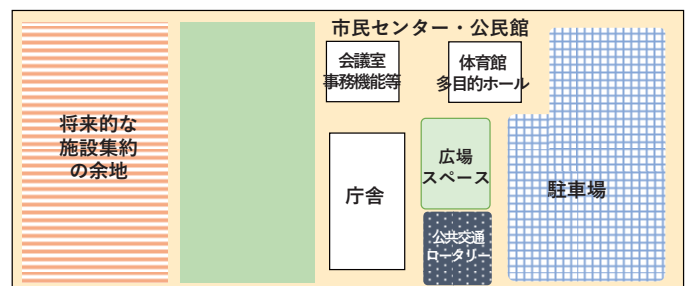
＜ケース1 (低層) の土地利用のイメージ＞

＜ケース1 (中高層) の土地利用のイメージ＞

＜ケース2 の土地利用のイメージ＞



＜ケース3 の土地利用のイメージ＞



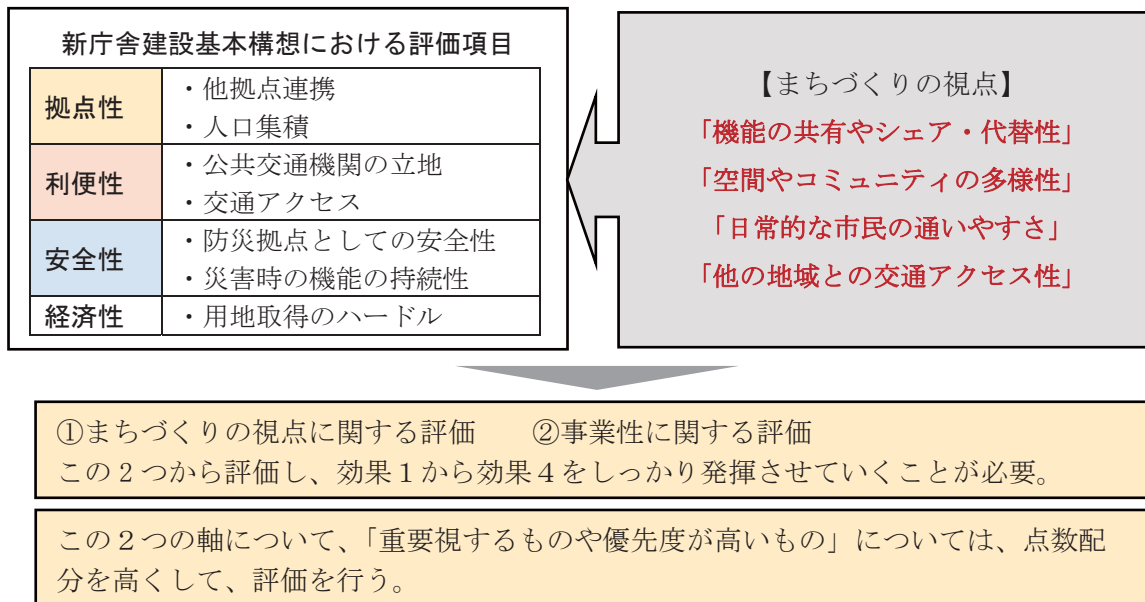
＜ケース4 の土地利用のイメージ＞

## (2) 評価基準の設定

### 1) 新庁舎建設基本計画における新たな評価の考え方

基本計画を策定するにあたっては、「まちづくりの視点」を重視し、それに相応しい基準とすることが必要である。基本構想の考え方を活かしつつ、評価基準の追加や見直しを行い、新たな評価基準を設定する。

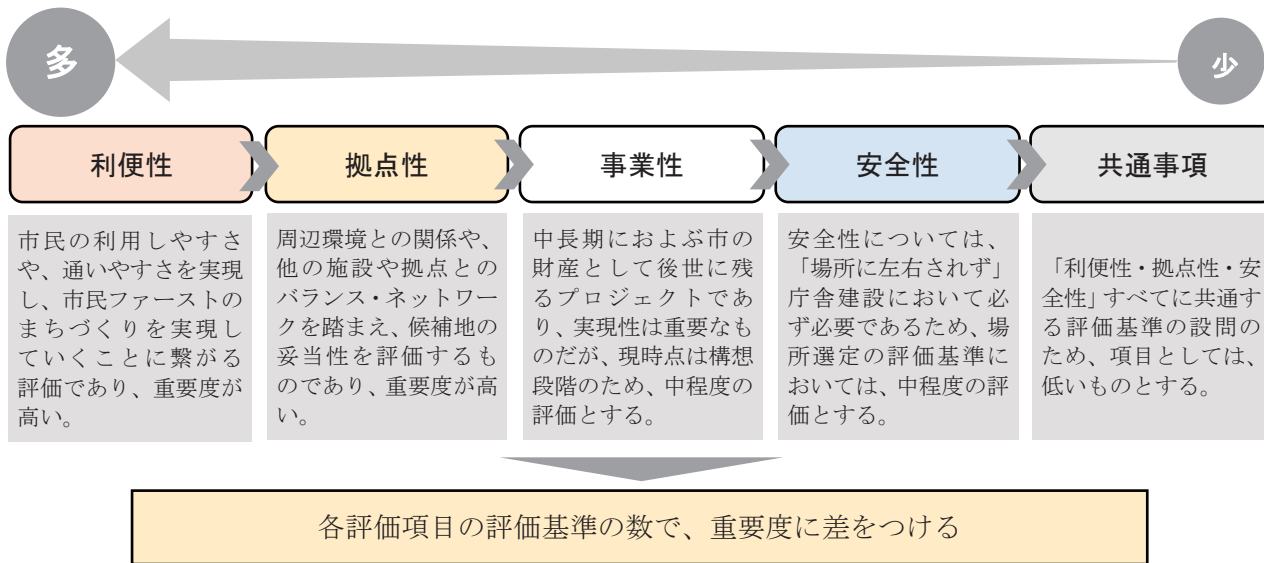
＜新庁舎建設検討委員会における新たな評価の考え方＞



### 2) 評価項目の重要度の考え方

#### ① 評価項目の重要度の考え方

これまでの審議結果を踏まえ、評価項目の重要度は以下のとおりとする。尚、重要度については各項目の評価基準の数によって差をつけるものとする。



＜評価基準の数＞

## ② 評価の構成

評価項目及び評価軸は、以下のとおりとする。各評価項目について、評価の考え方・視点を示す「評価軸」を設定する。

### <評価の構成>

評価項目	評価軸
利便性 【評価基準：6問】	市民の施設利用のしやすさ
	公共交通機関の立地
	交通アクセス
	周辺環境への影響
	周辺道路の安全性
拠点性 【評価基準：5問】	他拠点連携を踏まえた施設位置
	人口バランスを踏まえた施設位置
	上位計画・各種まちづくり計画等との整合
事業性 【評価基準：4問】	合意形成
	事業費用
	都市計画
安全性 【評価基準：3問】	防災拠点としての安全性
	地理的状況を踏まえた立地
	周辺の建物倒壊の危険性
共通 【評価基準：2問】	まちづくりに発展しうる余地の確保

### ア 利便性に関する評価

利便性に関する評価軸及び評価基準は以下のとおりとする。尚、当評価項目の重要度は1番高く、評価基準の数は6つとする。

### <利便性に関する評価一覧>

評価項目	評価軸	評価基準
利便性	公共交通機関の立地	② 鉄道駅の近接性
	交通アクセス	③ 主要幹線道路の立地と他の拠点や公共施設との根とワーク構築
		④ 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか
	周辺環境への影響	⑤ 候補地周辺に既存住宅が近接しており、生活道路への自動車流入が懸念されるか
		⑥ 新たな公共施設が建設されることで一部の主要道路へ交通が集中し、交通渋滞を誘発しないか
	周辺道路の安全性	⑦ 周辺道路に歩道があり、利用者（歩行者）の安全性が担保されているか

## イ 拠点性に関する評価

拠点性に関する評価軸及び評価基準は以下のとおりとする。尚、当評価項目の重要度は2番目に高く、評価基準の数は5つとする。

### <拠点性に関する評価一覧>

評価項目	評価軸	評価基準
利便性	他施設連携を踏まえた施設位置	⑧候補地の場所が市域全体を見たときにバランスが良いか
		⑨周辺施設の立地を踏まえ、その場所に庁舎があることが相応しいか
	人口バランスを踏まえた施設位置	⑩人口分布の傾向を踏まえ、市民の通いやすさを考慮すると候補地の位置が相応しいか
		⑪将来人口の増加傾向を踏まえ、市民の通いやすさを考慮すると候補地の位置が相応しいか
上位計画・各種まちづくり計画等との整合性	⑫上位計画・各種まちづくり計画等に位置づけがあるか	

## ウ 事業性に関する評価

事業性に関する評価軸及び評価基準は、以下のとおりとする。尚、当評価項目の重要度は3番目に高く、評価基準の数は4つとする。

### <事業性に関する評価一覧>

評価項目	評価軸	評価基準
事業性	合意形成	⑬用地取得及び地権者合意形成
	事業費用	⑭施設建設に関わる関連事業費用
		⑮施設建設に関する事業費用
都市計画	⑯都市計画手続の必要性	

## エ 安全性に関する評価

安全性に関する評価軸及び評価基準は以下のとおりとする。尚、当評価項目の重要度は4番目とし、評価基準の数は3つとする。

### <安全性に関する評価一覧>

評価項目	評価軸	評価基準
安全性	防災拠点としての安全性	⑰防災ハザード上の湛水深
	地理的状況を活かした立地	⑱輪中形状を活かした安全性の高い立地
	周辺の建物倒壊の危険性	⑲防災ハザード上の候補地周辺の建物倒壊危険度

## オ 共通事項に関する評価

共通事項に関する評価軸及び評価基準は以下のとおりとする。尚、当評価項目の重要度は最も低く、評価基準の数は2つとする。

### <共通事項に関する評価一覧>

評価項目	評価軸	評価基準
共通	市民の施設利用のしやすさ	① 庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか
	まちづくりに発展しうる余地の確保	<b>【拠点性】</b> 将来的にまちづくりに発展しうる余地があるか <b>【利便性】</b> 催事等の利活用における有効に機能する空間・場所・仕組みがあるか <b>【安全性】</b> 庁舎内に設ける防災本部機能と連携し、有事の際に有効に機能する空間・場所・仕組みがあるか ② 集約する施設整備に加えて、他の目的で利用できる余地が、どの程度確保できるか

### 3) 評価基準の重要度の考え方

これまでの検討結果を踏まえ、評価基準の重要度は以下の通りとする。尚、重要度については各評価基準の配点によって差をつけるものとする。

#### <評価基準の配点及び考え方について>

(一部要約)



配点	考え方	評価基準
10点	将来のまちづくりとしてどのような場所・空間が相応しいかを評価する	<b>⑦</b> 利用者（歩行者）の安全性が担保 <b>⑧</b> 市域全体を見たときの候補地のバランス <b>⑳</b> まちづくりに発展しうる余地/有効に機能する空間・場所
8点		<b>④</b> 十分な幅員と交通の円滑化の確保 <b>⑪</b> 将来人口の増加傾向を踏まえた位置の妥当性 <b>⑯</b> 都市計画手続の必要性 <b>⑲</b> 候補地周辺の建物倒壊危険度
4・5点	候補地の場所及び周辺環境の状況や、候補地と周辺環境の関係性が、庁舎建設において相応しいか否かを評価する	<b>①</b> 庁舎以外の目的の施設を整備できる規模の確保 <b>③</b> 主要道路の立地と他の拠点等とのネットワーク構築 <b>⑤</b> 周辺生活道路への流入 <b>⑥</b> 主要道路の交通集中と渋滞の誘発 <b>⑩</b> 人口分布を踏まえた位置の妥当性 <b>⑫</b> まちづくり計画等への位置づけの有無 <b>⑭</b> 施設整備に関わる関連事業費の有無 <b>⑮</b> 施設整備に掛かる事業費の有無 <b>⑰</b> 輪中形状を活かした安全性の高い立地
2・3点		<b>②</b> 鉄道駅の近接性 <b>⑨</b> 周辺の状況を踏まえた上での位置の妥当性 <b>⑬</b> 用地取得及び地権者合意形成 <b>⑰</b> 防災ハザード上の湛水深



### (3) 候補地の位置の選定

#### 1) 候補地の評価

5箇所の候補地について、前項で検討した評価項目及び評価軸、評価基準に従い評価した結果、以下のとおりの点数となった。

#### <新庁舎建設に関する候補地順位選定 評価シート>

評価項目		配点	候補地					
評価軸	評価基準		現位置(巢南庁舎)	只越地域農地	旭化成グラウンド	現位置(穂積庁舎)	朝日大学の南側農地	
利便性	公共交通機関の立地	<b>1. 鉄道駅の近接性</b>						
		①主要鉄道駅（穂積駅）から1km以内 ※地域公共交通づくりハンドブック(国土交通省)の指標による	2	穂積駅まで4.0km	穂積駅まで1.0km	穂積駅まで1.2km	穂積駅まで0.4km	穂積駅まで2.2km
		②主要鉄道駅の近接性が無い	0	0	2	0	2	0
	交通アクセス	<b>2. 主要幹線道路の立地と他の拠点や公共施設とのネットワーク構築</b>						
		①主要幹線道路若しくはそれ同等規模の道路が候補地に近接しており、市内の他拠点や主要公共施設を繋ぐものである	5	周辺市町を繋ぐ曾井中島美江寺大垣線がある。市外を繋ぐ広域的なものであり、中山道大槻多目的広場瑞穂市西部複合センターと繋いでいる。	都市マスにおいて、補助幹線道路の位置付けがある。（計画道路）	都市マスにおいて、補助幹線道路の位置付けがある。	周辺市町を繋ぐ北方多度線がある。市外を繋ぐ広域的なものであり、主要施設である朝日大学と繋いでいる。	周辺市町を繋ぐ北方多度線がある。市外を繋ぐ広域的なものであり、主要施設である朝日大学と繋いでいる。
		②主要幹線道路若しくはそれ同等規模の道路が候補地に近接しており、市内外を結ぶ路線である。	4					
		③現状はないが、主要幹線道路若しくはそれ同等規模の道路が候補地に付近に計画されている。	3					
		④主要幹線道路若しくはそれ同等規模の道路がない。	1	5	3	3	5	5
	周辺道路の安全性	<b>3. 十分な道路幅員があり、交通の円滑化を阻害しないか</b>						
		①片側1車線以上の相互通行な道路構成	8	曾井中島美江寺大垣線は、片側1車線あり相互通行可能である。	計画道路については、相互通行可能な道路整備が想定される。	片側1車線で相互通行可能な道路である。	北方多度線は、片側1車線あり相互通行可能である。	北方多度線は、片側1車線あり相互通行可能である。
		②現在はないが、片側1車線以上の相互通行な道路が計画されている	4					
		③片側1車線以上の相互通行の道路構成に満たない道路	1	8	4	8	8	8
周辺環境への影響	<b>4. 周辺道路に歩道が整備され、利用者（歩行者）の安全性が担保されているか</b>							
	①庁舎へのアクセス道路に2.0m以上の歩道が整備 ※道路構造令の指標による	10	現道に2.0m以上の歩道がある。	計画道路については、歩道付きの道路整備が想定される。	現道に2.0m以上の歩道がある。ただし、街路樹により2.0mに満たない箇所もある。	歩道はあるが、2.0mに満たない。	現道に2.0m以上の歩道がある。	
	②現在はないが、2.0m以上の歩道整備が予定される道路がある、若しくは、現状2mに満たない歩道がある ※道路構造令の指標による	8						
	③庁舎へのアクセス道路に歩道がない	2	10	8	8	8	10	
他施設連携を踏まえた施設位置	<b>5. 候補地周辺に既存住宅が近接しており、生活道路への自動車の流入がないか</b>							
	①施設のアクセス道路と周辺住宅の生活道路が区別されている。若しくは生活道路への隣接・接道がない。	4	周辺に住宅地は少なく、曾井中島美江寺大垣線以外は生活道路等との接続はない。	周辺に住宅地は少なく、生活道路との接続はない。	周辺が低層の既存住宅であり、生活道路が多く存在する。	周辺が低層の既存住宅であり、生活道路が多く存在する。北方多度線以外の接道は、全て生活道路である。	周辺に住宅地は少なく、北方多度線以外は生活道路との接続はない。	
	②施設のアクセス道路と周辺住宅の生活道路が区別されていない。若しくは生活道路への隣接・接道がある。	2	4	4	2	2	4	
拠点性	<b>6. 新たに公共施設が建設されることで一部の主要道路へ交通が集中し、交通渋滞等を誘発しないか</b>							
	①一部の主要道路に限らず、柔軟なアクセス路をもち、局所的な交通渋滞の恐れが少ない	5	曾井中島美江寺大垣線への交通集中が懸念される。	市の中央付近に位置し、局所的な交通渋滞の恐れがある。	市の中央付近に位置し、局所的な交通渋滞の恐れがある。	北方多度線への交通集中が懸念される。	北方多度線への交通集中が懸念される。	
	②庁舎へのアクセス道路が主要道路のみに限られ、局所的な交通集中が発生し、交通渋滞の発生が見込まれる	3	3	3	3	3	3	
他施設連携を踏まえた施設位置	<b>7. 候補地の場所が市域全体を見たときにバランスが良いか</b>							
	市内における主要な公共施設及び拠点を、総合センター、大月多目的広場、朝日大学の3か所とし、各候補地から直線距離を測定する。市内において、一定の距離でバランスよく配置されていることが理想的であるため、平均距離の偏差値を用いて評価する。		総合センターまで4.0km 大月多目的広場まで0.3km 朝日大学まで4.5km ⇒平均距離：2,933m <b>標準偏差値：2,294</b>	総合センターまで1.2km 大月多目的広場まで2.9km 朝日大学まで1.7km ⇒平均距離：1,933m <b>標準偏差値：873</b>	総合センターまで2.1km 大月多目的広場まで2.9km 朝日大学まで1.7km ⇒平均距離：2,233m <b>標準偏差値：611</b>	総合センターまで0.05km 大月多目的広場まで4.0km 朝日大学まで1.3km ⇒平均距離：1,783m <b>標準偏差値：2,018</b>	総合センターまで1.7km 大月多目的広場まで4.7km 朝日大学まで0.6km ⇒平均距離：2,333m <b>標準偏差値：2,122</b>	
	①主要公共施設、主要拠点との距離に偏りがない（標準偏差値が小さい順に「10⇒8⇒5⇒3⇒1」配点）	10	1	8	10	5	3	
	<b>8. 周辺施設の立地を踏まえ、その場所に庁舎があることは相応しいか</b>							
	①周辺に、主要な公共施設が既に立地し、公共公益に資する拠点づくりに相応しい立地である	3						
	②周辺に、主要な公共施設が立地していない	1	3	3	1	3	3	
	<b>9. 人口分布の傾向を踏まえ、市民の通いやすさを考慮すると候補地の位置が相応しいか</b>							
	①人口重心から徒歩圏500m以内 ※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）の指標による	5	約2.6km	約700m	約500m	約1.5km	約2.3km	
	②人口重心から徒歩圏800m以内 ※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）の指標による	3						
	③人口重心から徒歩圏外	1	1	3	5	1	1	
上位計画・各種まちづくり計画等との整合性	<b>10. 将来人口の増加傾向を踏まえ、市民の通いやすさを考慮すると候補地の位置が相応しいか</b>							
	令和2年から令和27年に向けて人口が増加しているエリア(10%～50%増加)を18地点抽出しそこまでの距離を測定する。市内において、一定の距離でバランスよく配置されていることが理想的であるため、平均距離の偏差値を用いて評価する。		平均距離：2,544m <b>標準偏差値：1,278</b>	平均距離：2,467m <b>標準偏差値：1,181</b>	平均距離：2,328m <b>標準偏差値：1,247</b>	平均距離：2,872m <b>標準偏差値：1,460</b>	平均距離：3,450m <b>標準偏差値：1,921</b>	
	①人口増加が見込まれるエリアから距離の偏りがない（標準偏差値が小さい順に「8⇒5⇒4⇒3⇒1」配点）	8	4	8	5	3	1	
	<b>11. 上位計画・各種まちづくり計画等に位置づけがあるか</b>							
①上位計画・各種まちづくり計画等において、「公共公益」に資する役割が含まれた拠点としての位置づけがある	5							
②上位計画・各種まちづくり計画等において、拠点としての位置づけがある	3							
③上位計画・各種まちづくり計画等において、位置づけがない	1	3	1	1	5	3		





評価項目		配点	現位置(栗南庁舎)	只越地域農地	旭化成グラウンド	現位置(穂積庁舎)	朝日大学の南側農地	
評価軸	評価基準							
事業性	合意形成	12. 用地取得及び地権者合意形成	大半が市の所有地である。	複数の地権者がおり、合意形成が必要である。	企業及び複数の地権者がおり、合意形成が必要である。	大半が市の所有地である。	複数の地権者がおり、合意形成が必要である。	
		①全て市有地の為合意形成が不要						3
		②市有地が大半で、新たに取得する面積は少なく、地権者の人数が限定的						2
		③取得する用地が大きく、複数の地権者の合意形成が必要						1
	事業費	13. 施設建設に関わる関連事業費用	施設建設に係る費用が主である。	規模によっては、敷地内通路など基盤整備を一体的に推進する必要がある。また、前面道路を補助幹線道路として、広域的な整備も必要である。	周辺道路の拡幅が必要である。	施設建設に係る費用が主である。	規模によっては、敷地内通路など基盤整備を一体的に推進する必要がある。	
		①施設建設に係る費用が主である						4
		②施設建設に係る費用に加え、周辺道路の拡幅や基盤整備との一体整備等、関連事業が見込まれる						2
		14. 施設建設に関わる事業費用						現位置で建設するため、仮庁舎等の整備費用が必要である。
	①新たな用地に建設するため、仮庁舎建設に係る費用は削減されると想定される	4						
	②仮庁舎建設のための用地取得、仮庁舎建設、引っ越し、工期分け等に係る費用が多くなると想定される	2						
	都市計画	15. 都市計画手続の必要性	庁舎と公民館を現位置で建て替えるのであれば変更は不要である。	農地転用及び市街化区域編入が必要である。	高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。	高層化が想定されるため、建ぺい率と容積率の規制値の変更を要する可能性がある。	農地転用及び市街化区域編入が必要である。	
		①都市計画の変更は必要ない						8
②用途地域の変更もしくは建ぺい率、容積率の規制値の変更を要する可能性がある		4						
③農地転用及び、市街化編入し、新たな用途地域設定が必要		1						
安全性	防災拠点としての安全性	16. 防災ハザード上の湛水深	0.5-3m	3-5m	3-5m	3-5m	3-5m	
		①防災ハザードマップにおいて、湛水深が0.5未満に含まれている						5
		②防災ハザードマップにおいて、湛水深が0.5-3m未満に含まれている						3
		③防災ハザードマップにおいて、湛水深が3-5m以上に含まれている						1
	地理的状況を活かした立地	17. 候補地直近の大規模河川(揖斐川・長良川)から浸水するまでの時間(国土交通省シミュレーション「浸水ナビ」による)	揖斐川堤防から約700m 揖斐川が決壊すると、約20分で浸水する。	長良川堤防から約1,500m 長良川が決壊すると、約70分で浸水する。	長良川堤防から約2100m 長良川が決壊すると、約90分で浸水する。	長良川堤防から約1,000m 長良川が決壊すると、約30分で浸水する。	長良川堤防から約450m 長良川が決壊すると、約70分で浸水する。	
		①大規模河川(揖斐川・長良川)から遠く、氾濫時において候補地が浸水するまでに1時間以上の時間を確保できる(避難限界距離1.5kmを後期高齢者の歩行速度0.8m/秒で到達できる所要時間を基準とする。1500m/0.8/60秒=27分以上)						5
		②大規模河川(揖斐川・長良川)から遠く、氾濫時において候補地が浸水するまでに30分から1時間程度の時間を確保できる(避難限界距離1.5kmを後期高齢者の歩行速度0.8m/秒で到達できる所要時間を基準とする。1500m/0.8/60秒=27分以上)						3
	③大規模河川(揖斐川・長良川)から近く、氾濫時において候補地が浸水するまでに30分未満	1						
	周辺の建物倒壊の危険性	18. 候補地周辺の建物倒壊危険度	倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している。	倒壊危険度2-4%のエリアが隣接している。	倒壊危険度1-2%のエリアが隣接している。	倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している。	倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している。	
		①防災ハザードマップにおいて、倒壊危険度4%未満のエリアが隣接している						8
②防災ハザードマップにおいて、倒壊危険度4-10%のエリアが隣接している		4						
③防災ハザードマップにおいて、倒壊危険度10%以上のエリアが隣接している	1							
共通	拠点性 利便性 安全性	19. ・将来的に「新たな集約」「民間の誘発」等のまちづくりに発展しうる余地があるか ・催事等の利活用において、有効に機能する、空間・場所・仕組みが期待されるか(公園と駐車場の機能共有等) ・庁舎内に設ける防災本部機能と連携し、有事の際に有効に機能する、空間・場所・仕組みが期待されるか(公園と災害避難場所・一時待機場所の様な機能共有等)	現庁舎の位置及び公民館の用地を活用すれば、庁舎、市民センター、公民館の整備が可能である。	敷地面積が庁舎4500㎡、体育館・市民ホール2000㎡、市民センター・公民館2000㎡程度が建てられる。更に、50,000㎡のまとまりのある用地等も確保できる。	庁舎、市民センター、公民館を整備するには、容積率を緩和してひとつの建物を高層化させれば可能である。	現庁舎の位置及び、市民センターの用地を活用すれば、庁舎、市民センター、公民館を整備することは可能である。	敷地面積が庁舎4500㎡、体育館・市民ホール2000㎡、市民センター・公民館2000㎡程度が建てられる。更に、50,000㎡のまとまりのある用地等も確保できる。	
		①集約する施設に加え、50,000㎡程度(若しくはそれ以上)の用地が確保でき、公園・グラウンド等の他の施設が整備できる。さらに、将来的な公共施設の集約や民間開発が誘発できる余地が周辺にある。						10
		②集約する施設に加え、50,000㎡程度(若しくはそれ以上)の用地が確保でき、公園・グラウンド等の他の施設が整備できる。						8
		③最低限、集約する施設を整備するための用地は確保できる						4
	市民の施設利用のしやすさ	20. 庁舎以外の施設を集約できる規模が確保できるか	庁舎の敷地と市駐車場が曾井中島美江寺大垣線で分断される恐れが高い。	庁舎の敷地と市駐車場が計画道路で分断される恐れが高い。	用地が限定されており、低層での建築は必要な床面積が確保できない。	北方多度線による分断される。(低層で建てる場合、庁舎及び市民センターは現位置での建て替えとなるため)	分断要素は無く、用地も広大である。	
		①集約する施設(庁舎・市民センター・公民館)が、高幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がなく、一団の用地内でゆとりを持ち建設できる						5
		②集約する施設(庁舎・市民センター・公民館)が、低層でゆとりを持ち建設できるが、高幅員道路、河川、鉄道等の分断要素がある。						3
③集約する施設(庁舎・市民センター・公民館)を建設するためには、用地が少なく階層を重ねることとなる。	1							
合計		117	77	82	76	72	74	



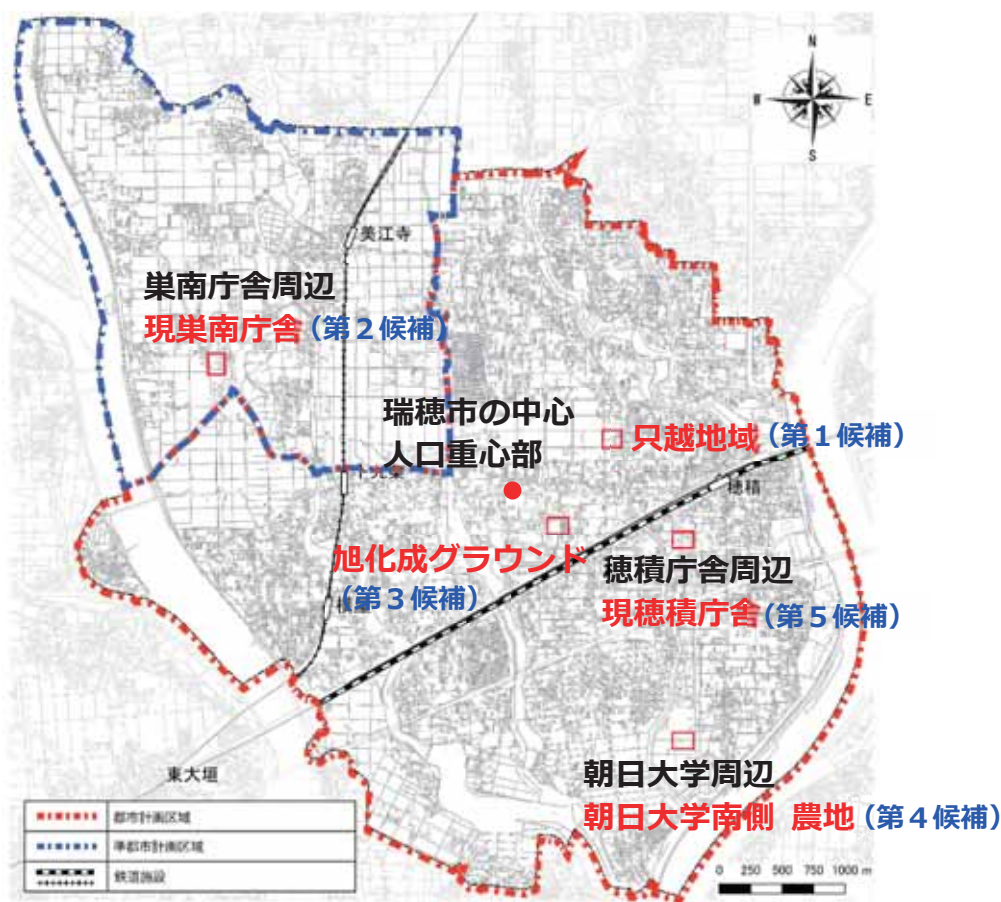
## 2) 候補地の選定結果

前項で設定した評価項目、評価基準を踏まえ評価シートを作成し、第5回～第6回の瑞穂市新庁舎建設検討委員会において、5箇所の候補地の評価を行い優先順位が決定した。

優先順位の結果は、以下のとおりである。

＜候補地の優先順位＞

優先順位	候補地	点数
第1候補	只越地域	82
第2候補	現巢南庁舎	77
第3候補	旭化成グラウンド	76
第4候補	朝日大学南側 農地	74
第5候補	現穂積庁舎	72



＜候補地の優先順位＞

なお、第5回～第6回の瑞穂市新庁舎建設検討委員会での候補地の評価経過から出された付議事項及び中間答申の意見は、以下のとおりである。

**【付議事項】**

**【利便性】**

- ①自転車需要が高まっている中で、周辺道路における自転車の安全性についても留意されたい。
- ②アクセスの軸となる道路や周辺生活道路に渋滞等の影響が出ないように、道路整備や周辺駐車場との連携などの工夫をされたい。
- ③計画道路が確実に整備されるよう配慮されたい。

**【拠点性】**

- ①公共公益施設の中で図書館は重要な要素のため、図書館の建替えの時期には、周辺地域とのバランスを踏まえ新庁舎と近接性を確保できるよう検討されたい。

**【拠点性】**

- ①過去の水害からの教訓を生かし、実践できる場所として安全・安心な新庁舎及び公共公益拠点となるよう留意されたい。

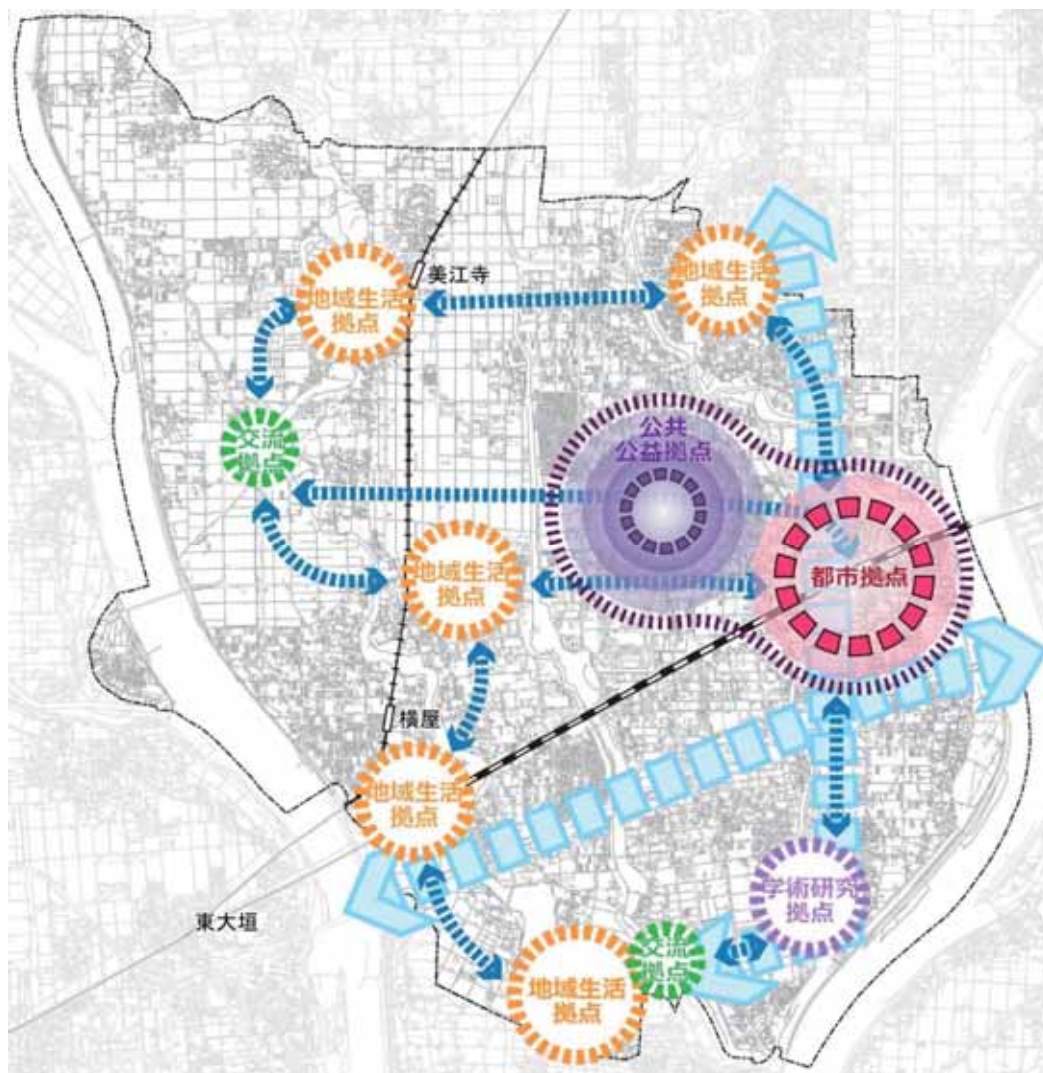
**【その他】**

- ・第1候補地となった只越地域は市街化調整区域であり、原則、建築不可となりますので、各種手続きにつきまして、ご尽力されたい。

### 3) 只越地域におけるまちづくりの展開

只越地域は、本市のほぼ中央で人口重心に近い場所であり、市全域から来訪しやすい場所である。その只越地域には、新庁舎のほか市民センター等を集約配置することから、多くの市民が訪れることにより新たな賑わいが創出されることが期待できる。

また、只越地域は新庁舎を中心とした公共公益拠点として、穂積駅周辺で進められている整備と連携することで強力な「都市核」を形成し、併せて、各拠点とのネットワークを確立することで、市の中心部に大きなインパクトが形成され、将来に向けた効率的な都市運営に寄与するものと考えられる。只越地域に新庁舎等を配置することで、当地を中心に市全域に賑わいを創出するとともに、瑞穂市の付加価値と魅力の向上が実現する。



<只越地域を中心としたまちづくりへの展開イメージ>

※都市拠点、学術研究拠点、交流拠点、地域生活拠点は、瑞穂市都市計画マスタープラン(H30.3)の将来都市構造で指定されている主な拠点



## 第3章 新庁舎等が備える機能と規模

### 1 機能のゾーニング

具体的な配置を検討するにあたり、候補地内を機能に応じてゾーンを設定する。ゾーンは、以下の考え方で機能の配置を検討する。

#### (1) 行政ゾーン

新庁舎を中心に行政事務を機能させるゾーンとする。

#### (2) 交流・活動ゾーン

市民交流や文化活動、室内運動など、市民の多様な活動を支えるゾーンとする。

#### (3) 多目的ゾーン

家族や仲間が屋外で余暇を楽しんだり、遊び、軽スポーツに親しんだりできるゾーンとする。

#### (4) 駐車ゾーン

来庁者や施設利用者、職員などが利用する車を駐車するゾーンとする。

#### (5) 貯留ゾーン

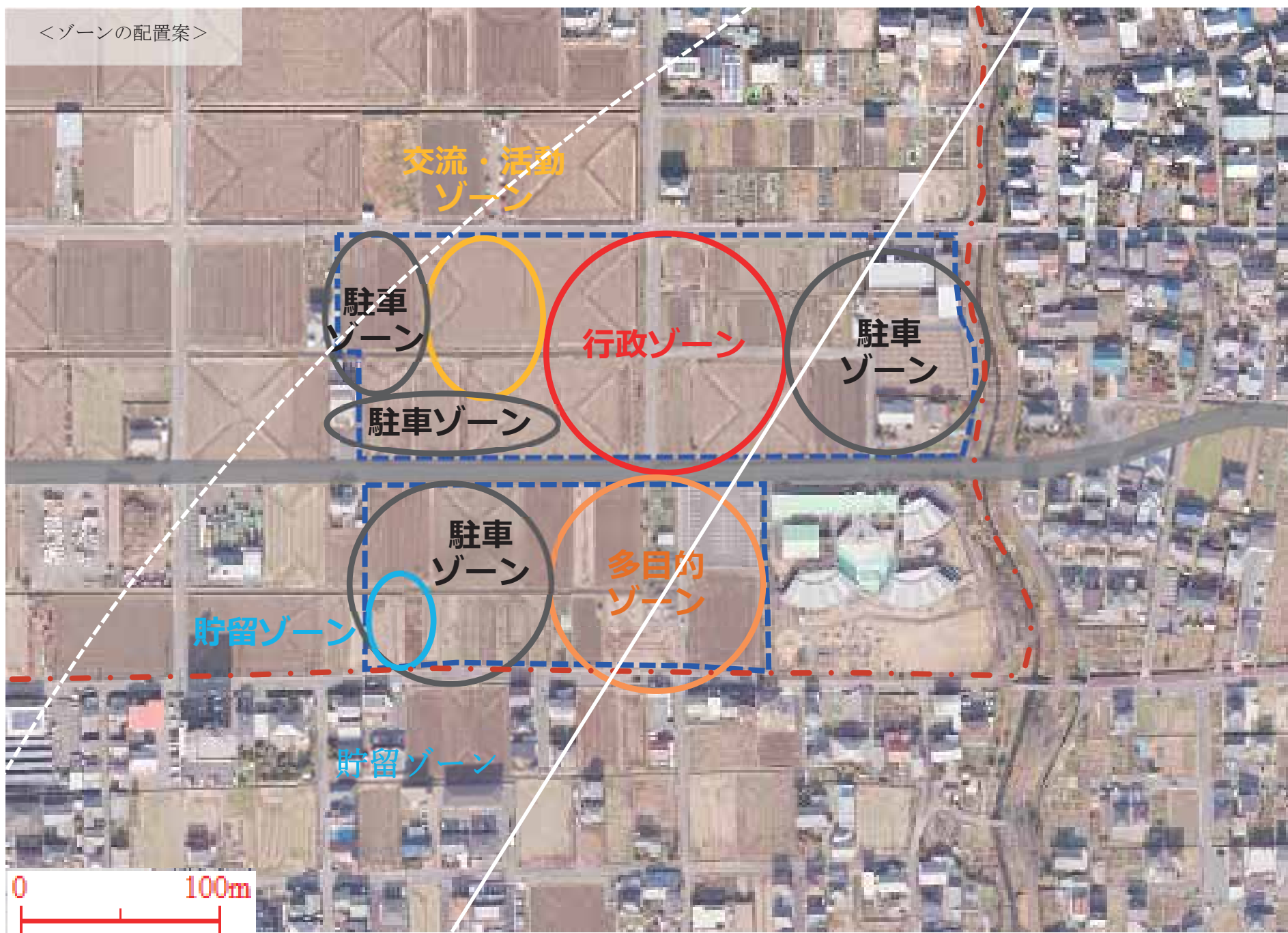
一定規模以上の開発で必要な施設であり、雨水を貯留させるゾーンとする。

上記のゾーンの考え方を踏まえ、以下のとおりゾーンの配置を行った。

#### 【ゾーン配置の考え方】

- ・ 補助幹線道路で分断された北側の敷地には、ゾーン間で連携が期待できる行政ゾーンと交流・活動ゾーンを隣接して配置。
- ・ 行政ゾーンと交流・活動ゾーンは庁舎と市民センターが建設されることから、浸水被害を防止するため、建物を一体的に嵩上げできるように配置。合わせて、高齢者や障がい者が車から庁舎へ容易にアクセスできるよう、一部、障がい者用駐車場も嵩上げする。
- ・ 行政ゾーンには、車での乗り入れが可能なようにロータリーを配置し、車での来庁が困難な市民が路線バスで来庁できるようロータリー内に停留所を配置。
- ・ 車での来訪者が駐車場から庁舎や市民センターへ容易にアクセスできるよう、行政ゾーン、交流・活動ゾーンに隣接して駐車ゾーンを配置。
- ・ 補助幹線道路で分断された南側の敷地には、多目的ゾーンをほづみ幼稚園の園児が安全に利用できるよう、幼稚園に隣接して配置。
- ・ 多目的ゾーンの西側には多目的ゾーンを中心に、行政ゾーン、交流・活動ゾーンへ来訪者の車を駐車できる駐車ゾーンを配置。駐車ゾーン内の西側には放流先を考慮した貯留ゾーンを配置。

<ゾーンの配置案>





## 2 施設別機能と規模

### (1) 行政ゾーン（新庁舎）

#### 1) 新庁舎の機能

##### ① 必要機能の前提条件

新庁舎に求められる機能は、瑞穂市新庁舎建設基本構想（平成30年3月）（以下「新庁舎建設基本構想」）で示された以下の機能を基本とする。

新庁舎建設基本構想では、以下の①～③に示した機能で必要な面積を示している。

①庁舎標準面積算出基準 (総務省)	②算出基準以外に必要な機能	③今後の検討を踏まえて 求められる機能に必要な面積
事務室、倉庫、会議室、 電話交換室、便所、洗面所、そ の他居室、倉庫、玄関、 広間、廊下 など	防災機能（防災本部、備蓄倉 庫）、書庫、議事堂以外の議会 室（議長室、図書室）、 事務支援機能（電算室、相談 室、空調電気室、印刷室、宿直 室）、福利厚生機能（食堂、更 衣室）	現在・将来求められる庁舎に 必要な機能 ⇒人との繋がり、コミュニテ ィの創出に繋がるもの └ 多目的スペース、 フリースペース、 カフェ機能 など

##### ② 執務執行で備えるべき機能

新庁舎における市民サービスを中心とした行政執務の執行で求められる機能を備えていくものとする。

##### ア 執務室

- ・分かりやすい配置と円滑な執行
- ・執務しやすさの向上
- ・執務の効率化

##### イ 議会対応室

- ・議会機能が発揮できる諸室の配置
- ・議会関連室の多様な利用

##### ウ 会議室（打合せスペース）

- ・適正な規模、配置
- ・セキュリティ等に配慮

##### エ 倉庫等

- ・多様な媒体に対応した倉庫の配置

##### オ その他

- ・円滑な執務の執行に必要な機能の配置
- ・適正な規模・数のトイレの配置

##### ③ 付加価値を高めるための機能

最近の庁舎では、市民のコミュニティや市民同士による交流を深めるための機能が取り入れられている。具体的には、市民スペースや交流ゾーン、ギャラリー等がそれにあたる。

他地区の庁舎の建て替えの際には、これらの機能を以下に示したゾーン・エリアとして配置する場合が多くみられる。

・打合せスペース

⇒市職員が市民や事業者等と打合せを行えるスペースとして設置する。市民や事業者とのコミュニティを醸成するとともに、個人プライバシーや守秘義務を保護する。

・待合ホール

⇒庁舎での事務手続きを待つ間はおもより、事務手続きとは関係なく市民が知り合いと待ち合わせを行う場を設置する。

・キッズスペース

⇒子連れで来庁した市民が、事務手続きを行う間に子どもを遊ばせて時間を過ごせるスペースを配置する。子ども同士はおもより、親同士のコミュニティを醸成することができる。

・市民交流ゾーン

⇒市民による活動を通じてコミュニティを醸成したり、市民同士が交流したりするなど、市民交流が行えるゾーンを配置する。

・ギャラリー

⇒市民活動の結果を広く市民に公表するため、成果を展示できる場として配置する。ギャラリーでの展示を通じて、同じ趣味同市の市民の交流やコミュニティを醸成することができる。

上記は市民が庁舎を訪れるきっかけとなる場となる。こうした機能とは別に、執務の執行に必要な資料や情報を収める書庫等については執務機能と近接していることで効率的かつ省力的な事務処理が可能となる。

これらの施設は、庁舎内を「市民が気軽に利用できるエリア」と「庁舎としての行政機能に関するエリア」に分けて配置される傾向があり、新庁舎でも必要な機能を適切な配置が必要である。

市民が気軽に利用できる低層部（1、2階）でエントランス付近に市民交流ゾーンやギャラリーが設けられている。

行政窓口や書庫等の執務機能は、市民が気軽に集えるエリアとは明確に分離された上で、1箇所にまとまって配置されている。

市民に開かれる機能

行政内部の機能

2) 基本方針を踏まえて備えるべき機能

瑞穂市新庁舎整備基本構想で設定した基本方針について、基本方針の達成に向けて必要な機能を庁舎に備えていくものとする。

基本方針1

“安（まもり）” 災害に強く市民の暮らしを守る庁舎

◇災害時対応機能

⇒備蓄倉庫など、災害を見据えた備蓄品の保管場所を確保 等

◇災害対策本部の機能

⇒市長室等、災害対策本部を設置する室への機能の補完 等

◇防災・減災に強い庁舎、災害に対する耐久性

⇒耐火用資機材の使用、耐震性の高い構造、市庁舎の嵩上げ 等

基本方針 2	“優（やさしく）” 機能的でみんなが利用しやすい庁舎
--------	----------------------------

◇ユニバーサルデザイン機能

⇒国内外の人に対応した多言語の案内板の設置

⇒障がい者や高齢者が安全に利用できる段差を減らし、スロープや点字板等の設置

⇒エレベーターやエスカレーターの設置

⇒多目的トイレの設置

◇ワンストップ窓口等の便利な窓口機能

⇒要件ごとにどこへ訪問すれば良いか相談できる総合窓口、各課案内板の設置

◇相談窓口機能

⇒個別相談が行える打合せスペースの設置

⇒事務手続きを待つことができる待合ホールの設置

基本方針 3	“共（ともに）” 市民に親しまれ多様な交流を創出する庁舎
--------	------------------------------

◇コミュニティ機能

⇒市民が交流することができるフリースペースの設置

⇒市民活動の成果の展示や市の活動をPRできるギャラリーや多目的スペースの設置

◇子育て関連機能

⇒幼児と来庁した際に事務手続きの間に子どもが時間を過ごせるキッズスペースの設置

◇その他

⇒来庁した市民や職員が休息や食事ができるカフェエリアの設置

基本方針 4	“繋（つなぐ）” 環境にやさしく財政に配慮した庁舎
--------	---------------------------

◇低炭素型庁舎・省エネルギー

⇒低炭素や省エネルギーを目指して自然光を取り入れられる外壁の導入

⇒電力を抑え心地よさを感じられるよう、外の風を取り入れられるよう考慮した窓の配置

◇長寿命で維持管理しやすい庁舎

⇒ライフサイクルコストを低減し維持管理に配慮した構造の導入

⇒補修時に資機材が容易に入手できる構造の導入

### 3) その他の機能等

#### ① 階層別機能の配置

◇低層

- ・市民が庁舎に親しみを持つことができ、市民交流や市民活動等で利用される機能を配置する。
- ・災害時には浸水する恐れもあることから、配電盤やコンピューターサーバー等はできる限り配置しない。

◇中層

- ・行政の執務を行う機能を配置する。

◇上層

- ・日常から市民利用の少ない機能を配置する。
- ・災害時には、災害対策本部を設置する。

## ② その他の機能

新庁舎等の集約にあたり、新庁舎等の外周部に求められる主な機能は以下のとおりである。

### ア フレキシブルゾーン

庁舎や市民センターの周囲では、市民が気軽に利用できるように工夫し、様々な利用目的に柔軟に対応できる空間への利用が想定できる。また、カフェ機能や賑わい機能について、民間活力を活用したアウトソーシングを促進するためにも、キッチンカー、マルシェ等のソフト施策を併せて実施することも有効である。

瑞穂市では、穂積駅周辺で市民団体が活動するなど活発であることから、こうした市民団体との連携によりフレキシブルゾーンの活用が期待できる。



<庁舎で開催するマルシェ(埼玉県川口市)>



<庁舎で営業するキッチンカー(神奈川県藤沢市)>

### イ 交通結節点機能

現在の瑞穂市役所穂積庁舎には、庁舎敷地内に公共交通の停留所が設置されている。

市民の移動手段のひとつとして庁舎への移動手段を確保するためにも、新庁舎においても交通結節点機能を維持することが必要である。

新庁舎では、自家用車での来庁が困難な市民等がバスで来庁できるよう、庁舎前のロータリーに庁舎と市民センターに最短でアクセスできる場所への停留所の配置が考えられる。



### ウ 施設の嵩上げ

只越地域は、大雨時における洪水浸水想定において浸水被害が想定されている。そのため、新庁舎と市民センターの建築物については、嵩上げを行うことで洪水時の浸水被害をできる限り回避していくものとする。

嵩上げは、隣接する補助幹線道路の路面から約1m行い、新庁舎、市民センターと合わせて、車で来庁した高齢者、障がい者がスロープを使うことなく容易に庁舎にアクセスできるよ



<庁舎内の停留所例(兵庫県高砂市)>

う、高齢者、障がい者用駐車場も嵩上げする。嵩上げた駐車場は、水害時において庁舎等への来訪者が浸水被害から一時的に避難・逃げ込める場としても利用する。



<嵩上げ箇所>

#### 4) 新庁舎の規模

##### ① 現庁舎の面積

現在の庁舎の建築面積及び床面積は下表のとおり、建築面積では穂積庁舎が 2,604.11 m<sup>2</sup>、巢南庁舎が 2,111.43 m<sup>2</sup>であり合計が 4,715.54 m<sup>2</sup>、床面積では穂積庁舎が 6,132.24 m<sup>2</sup>、巢南庁舎が 3,630.97 m<sup>2</sup>であり合計が 9,763.21 m<sup>2</sup>となっている。

新庁舎においては、執務機能を維持するためにも建築面積、床面積ともに同等の規模が必要になることが想定される。

##### ② 新庁舎で求められる面積

新庁舎の面積の算出においては、他自治体の事例、起債許可標準面積算定基準（総務省）、新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）のそれぞれから算出すると以下のとおりとなる。

##### ア 他自治体の事例

過年度に実施した対象の自治体の現在人口と職員数を最新に更新して算出した結果、職員一人当たりの面積は 25.3 m<sup>2</sup>となり、現在の瑞穂市の職員数から延床面積は 8,349 m<sup>2</sup>となる。

<他自治体事例からの面積算出>

	現在人口 (万人)	延べ床面積 (m <sup>2</sup> )	想定職員数 (人)	職員一人当たり の面積 (m <sup>2</sup> /人)	竣工年 (年)
岩手県宮古市	4.8	8,254	450	18.3	2018
青森県五所川原市	5.1	9,300	409	22.7	2018
秋田県能代市	4.9	8,705	401	21.7	2017
岐阜県土岐市	5.5	14,184	383	37.0	2019
愛知県常滑市	5.9	10,400	389	26.7	2022
平均				25.3	
岐阜県瑞穂市	5.6	8,349	330	25.3	

注) 想定職員数は、最新の職員数から保健師、保育士、出張所長、消防士等、庁舎に常駐していないと想定される職員を除いた数。

イ 起債許可標準面積算定基準（総務省）

総務省の起債許可標準面積算定基準をもとに算出した結果、延床面積は8,595.6㎡となった。

＜起債許可標準面積算定基準からの面積算出＞

施設区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	面積算定 (㎡)
① 執務室面積					2,934.0
特別職	3	20	60	換算定員数× 4.5㎡	270.0
部長・次長級	12	9	108		486.0
課長級	24	5	120		540.0
係長級	73	2	146		657.0
一般職員	118	1	118		531.0
再任用	0	1	0		0.0
非正規職員	100	1	100		450.0
計	330				2,934.0
② 書庫	①×13%				381.4
③ 会議室等	常勤職員×7.0㎡				2,310.0
④ 玄関等	(①+②+③)×40%				2,250.2
⑤ 車庫	中型車1台につき18㎡				90.0
⑥ 議事堂	議員定数×35㎡				630.0
合計					8,595.6

ウ 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準を基に算出した結果、延床面積は4,362.5㎡となった。

＜新営一般庁舎面積算定基準からの面積算出＞

施設区分	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	面積算定 (㎡)
① 執務室面積					1,791.0
特別職	3	10	30.0	換算定員数× 4.5㎡	99.0
部長・次長級	12	4.5	54.0		178.2
課長級	24	2.5	60.0		198.0
係長級	73	1.8	131.4		433.6
一般職員	118	1	118.0		389.4
再任用	0	1	0.0		0.0
非正規職員	100	1	100.0		330.0
小計	330		493.4		1,628.2
				補正係数*1.1	1,791.0
② 付属面積					746.8
会議室	40㎡/100人、10人増すごとに+4㎡				132.0
倉庫	事務室(10%加算前の面積)×13%				211.7
宿直室	10㎡/人、1人増すごとに+3.3㎡ 2人想定				13.3
庁務員室	10㎡/人、1人増すごとに+1.65㎡ 2人想定				11.7
給湯室	6.5-13㎡				13.0
受付及び巡視室	最小6.5㎡を採用				6.5
便所及び洗面所	1人当たり0.32㎡/人				105.6
医務室	全職員数300人以上				85.0
売店	0.085㎡/人 ただし職員数≥150				28.1
食堂及び喫茶	全職員数300人以上				140.0
理髪店	想定しない				0.0
小計					746.8
③ 会議室等	常勤職員×7.0㎡				514.0
機械室	有効面積	2,538㎡	冷暖房(一般庁舎)ただし面積≥2,000㎡以		436.0
電気室	有効面積	2,538㎡	冷暖房(高圧充電)ただし面積≥2,000㎡以		78.0
自家発電室	有効面積	2,538㎡	対象外 5,000㎡未満		0.0
					514.0
④ 玄関等	(①+②+③)×40%				1,220.7
⑤ 車庫	中型車1台につき18㎡				90.0
合計					4,362.5

## エ 新庁舎で求められる面積

現2庁舎の延床面積と、前項までの面積の算出結果を踏まえると総務省の起債許可標準面積算定基準で算出した面積が最も近似している。また、基本構想においても総務省の同基準で算出した結果を採用していることから、8,595.6㎡を採用する。

また、以下に示した基本構想に位置付けられた②と③の機能に必要な面積を踏まえると、基本構想でも位置付けられたとおり、延床面積を12,000～13,000㎡とする。

<基本構想に位置付けられた必要機能>

①庁舎標準面積算出基準 (総務省)	②算出基準以外に必要な機能	③今後の検討を踏まえて 求められる機能
事務室、倉庫、会議室、 電話交換室、便所、洗面所、 その他居室、倉庫、玄関、 広間、廊下 など	防災機能（防災本部、備蓄倉 庫）、書庫、議事堂以外の議 会室（議長室、図書室）、 事務支援機能（電算室、相談 室、空調電気室、印刷室、宿 直室）、福利厚生機能（食 堂、更衣室）	現在・将来求められる庁舎に 必要な機能 ⇒人との繋がり、コミュニ ティの創出に繋がるもの └ 多目的スペース、 フリースペース、 カフェ機能 など

- ◇現在の穂積庁舎と巢南庁舎の建築面積は4,715.54㎡、床面積は9,763.21㎡となっている。
- ◇そこで、基本構想等からの検討を踏まえ、新庁舎に必要な床面積は『12,000～13,000㎡』とする。
- ◇さらに、階層については、現2庁舎と同様に地上3階、地下0階とする。

## (2) 交流・活動ゾーン（市民センター）

### 1) 市民センターの機能

庁舎の移転に伴い、現市民センターと現巢南公民館においても統合・移転を計画している。統合にあたっては、利用状況等を踏まえて統合すべき機能と廃止すべき機能を区分し、必要最低限の機能を新市民センターに配置する。

#### ① 現市民センター及び巢南公民館の機能の状況

現在の市民センターと巢南公民館の施設概要は、以下のとおりである。

<市民センターと巢南公民館の施設概要>

		施設内容			
市民センター	公民館機能	○サロン ○調理室	○大和室 ○大ホール	○会議室	○研修室
	体育館機能	○剣道場（卓球場） ○サーキットトレーニング室		○柔道場	○球技場
巢南公民館	—	○ホール大 ○講義室	○ホール小 ○研修室	○調理室 ○和室研修室	○ロビー

## ② 新市民センターの機能

新市民センターは、現市民センターと巢南公民館の公民館的機能及び体育館機能を維持する。

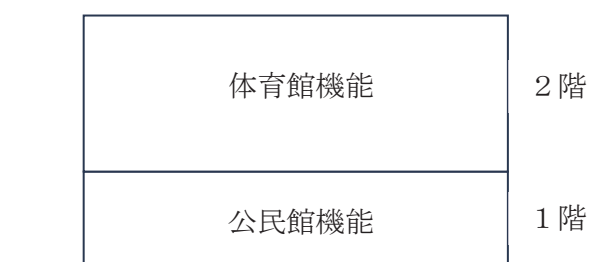
また、各室等の規模及び室数等については、各室等の利用状況を踏まえて検討していくものとする。検討にあたっては、現巢南庁舎へ公民館的機能の一部が移転することも想定して行う。

さらに、新市民センターにおいては、市民に親しまれ、市民に積極的に利用してもらえる魅力ある施設を目指し、以下の機能について追加していくことを検討する。

＜今後、必要と想定される機能＞

・庁舎機能の補助	・情報の送受信	・学習スペース	・サロン
----------	---------	---------	------

なお、市民センターは、災害時に避難所としての機能も期待されている。特に、体育館機能は、面積が広いことから、災害時に避難してきた多くの市民を受け入れることができる。そのため、体育館機能が浸水被害を受けないよう、2階に配置する。また、公民館的機能については、利用者が出入りしやすく、体育館機能の利用者と区分して混雑を避けるため、主に1階へ配置する。



＜市民センター階層別機能配置 (案)＞

## 2) 新市民センターの規模

### ① 現市民センター及び巢南公民館の規模の現状

市民センターと巢南公民館の現状の延床面積をみると、市民センターが約 4,600 m<sup>2</sup>、巢南公民館が約 2,200 m<sup>2</sup>となっている。

《市民センターと巢南公民館の現状》

	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	階層
市民センター	約 4,200	約 4,600	2階
巢南公民館	約 19,000	約 2,200	2階

※敷地面積は、図上求積 巢南公民館の敷地面積は巢南庁舎との合算

### ② 新市民センターで求められる面積

現市民センターと現巢南公民館の延床面積を合計すると、約 6,800 m<sup>2</sup>となる。

機能でも示したとおり、新市民センターの機能は、現市民センターの機能を基本として大ホールや球技場等の機能の統合のほか、一部の会議室や修養室の数を調整することも想定される。

また、今後、必要と想定される機能を追加することも想定されることから、新市民センターの面積は、以下のとおりとする。

◇現在の市民センターと巢南公民館の延床面積の合計は 6,800 m<sup>2</sup>となっている。

◇新たな機能の導入も見据え、統合後の新市民センターの建築面積は、『2,000～3,000 m<sup>2</sup>』（延床面積は最大で 6,000 m<sup>2</sup>とする。）

◇階層については、現市民センターと現巢南公民館と同様に地上2階、地下0階とする。



### (3) 多目的ゾーン（公園）

#### 1) 公園の機能

市民や本市への来訪者が利用できる公園を整備する。公園は、以下の機能が発揮する場とする。

##### ① 憩い、癒しを得られる場

⇒日常から市民が憩いや癒しを求めて訪れたり、庁舎での手続きを待つ間の利用、庁舎や市民センターでの用事の帰りなどに立ち寄りたりして休息することができる。

##### ② 子育て世代や高齢者が気軽に訪れられる場

⇒子育て世代や家族が遊具で遊んだり、高齢者が健康維持・増進に向けた運動を行ったりすることができ、それらを通じて世代間の交流も期待できる。

##### ③ 軽運動ができる場

⇒市民の健康維持・増進のためのウォーキングやジョギングなどの軽い運動を行うことができる。

##### ④ 夏場の日影、くつろげる場

⇒多目的ゾーンの利用者が日差しの強い日などに日除けとなる樹木を植栽し、日除けのほかにも木の下でくつろいだり、弁当を食べたりすることができる。

##### ⑤ イベント広場

⇒イベント広場として、市や市民団体等が主催で開催するイベントや行事を開催することができる。

##### ⑥ 災害時の避難場所

⇒園内に災害対策用の施設を設置することで、地震等の災害が発生した際には、多くの市民が避難することができる。

##### ⑦ 水に親しめる場

⇒水辺でひと時を親しんだり、子どもが水遊びを行ったりすることができ、夏場には涼しさと潤いを感じながらひと時を過ごすことができる。

#### 2) 公園の規模

公園に期待される機能を発揮するためには、一定規模の広さが求められ、都市公園で表すと近隣公園規模が妥当と考える。

現在、市内には以下に示す近隣公園が2箇所あり、いずれも10,000㎡を超える規模となっている。

○ 馬場公園	: 約 12,100 ㎡
○ 糸貫川河川公園	: 約 10,600 ㎡

以上を踏まえ、公園については近隣公園規模とする。



<広場イメージ(神戸市しあわせ村)>

#### (4) 駐車ゾーン (駐車場)

##### 1) 駐車場の機能

駐車場は、候補地に配置される新庁舎、新市民センター、公園の各施設の利用者が車での来訪の際に駐車できる場として整備する。

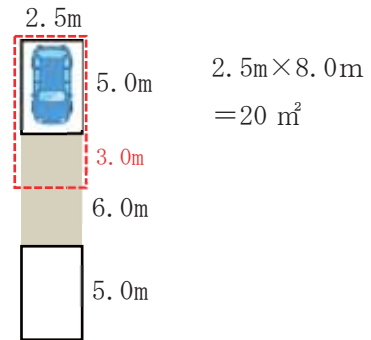
##### 2) 駐車場の規模

駐車場の規模においては、おおむねの目安として1台当たりの必要面積を20㎡となる。

この面積に対し、現在の穂積庁舎約460台、巢南庁舎約290台、市民センター約20台のほか、関連施設が96台、新たに整備される公園の63台を加えた必要な駐車台数である約930台分の面積を算出すると以下のとおりとなる。

$$930 \text{ 台} \times 20 \text{ m}^2/\text{台} = 18,600 \text{ m}^2$$

なお、候補地で開催されるイベント時や確定申告時など、自動車での来庁者が一時的に増加する際は、公園等を臨時駐車場とするなど、柔軟に対応する。



<広場等の代替利用のイメージ(熊本県人吉市)>

#### (5) 貯留ゾーン (調整池)

##### 1) 調整池の機能

調整池は、大雨の際に雨水を一時貯留し、放流先の河川等への流出を抑制する。只越地域の雨水等は、東から西にかけて流れているため、調整池は計画敷地の西側に整備し、既存水路を放流先とする。

##### 2) 調整池の規模

調整池の容量を約2,036㎡、水深を1.5mとした場合、調整池の占める面積は約1,400㎡となる。

水深も深くなることから、調整池周辺には転落防止のためフェンス等を設けるなど、安全対策を徹底する。

なお、今後、貯留機能については、調整池のみならず、駐車場や公園などにも持たせていくことを検討する。

## 第4章 施設配置計画

### 1 配置の条件

只越地域において庁舎や市民センター等の配置にあたっては、以下に示した事項が条件となる。

#### 1) 高圧線に配慮した配置

只越地域の候補地では、北東から南西にかけて高圧線が通っている。高圧線下では、建物の建設に制限があるほか、電磁波による電子機器への悪影響等が考えられることから、建築物においてはできる限り高圧線から距離を取った場所に配置する。

#### 2) 効率的に嵩上げできる配置

候補地は、洪水ハザードマップで3～5mの浸水被害が想定されている。そのため、庁舎や市民センター等の建築物を嵩上げすることで、浸水被害を最小限に抑える必要がある。そのため、建築物を効率的に嵩上げできる配置とする。

#### 3) ほづみ幼稚園と連携できる配置

候補地の南東部には、ほづみ幼稚園が立地している。敷地も接しているため、それぞれの施設が個々に運営するのではなく、園児を中心にほづみ幼稚園と施設利用で連携できる配置とする。



<庁舎等配置条件>

### 2 施設の配置

前項で設定したゾーンの配置を踏まえ、施設の配置を行う。各ゾーンの配置の詳細は以下のとおりである。

#### (1) 行政ゾーン

◇ 配置する施設等：新庁舎、ロータリー

・統合する新庁舎は、補助幹線道路から1mの嵩上げを行う。

- ・新庁舎は、候補地を通る高圧線の影響を受けず、かつ、穂積駅から1 km 圏内に配置する。
- ・階層については、地上3階、地下0階とする。
- ・機能連携を見据え、市民センターと隣接して配置する。
- ・新庁舎の玄関口となる庁舎正面にロータリーを配置する。
- ・バスで来庁できるよう、ロータリーにバス停留所を配置する。バス停留所は、庁舎とともに市民センターへの来訪者も利用し易いよう、両施設に近接して配置する。

## (2) 交流・活動ゾーン

◇ 配置する施設等：市民センター

- ・市民センターは、機能連携を見据え、新庁舎と隣接して配置する。
- ・建替え後の市民センターは、現状と同じ地上2階、地下0階とする。

## (3) 多目的ゾーン

◇ 配置する施設等：公園

- ・ほづみ幼稚園の園児の利用を見据え、公園を訪れられるよう、幼稚園に隣接して配置する。
- ・園内には日影を形成する樹木を植栽するが、農地や住宅等に悪影響を与えない配置とする。
- ・水辺を形成するため、水源の位置も考慮して配置する。

## (4) 駐車ゾーン

◇ 配置する施設等：駐車場

- ・利用者の利便性を考慮し、各施設に隣接できるよう分散して配置する。
- ・新庁舎に隣接する一部の駐車場は、高齢者や障がい者がスムーズに新庁舎へアクセスできるよう、新庁舎と同様に嵩上げして配置する。
- ・ほづみ幼稚園の駐車場は、これまでの利用を踏襲することから、同規模で残して配置する。

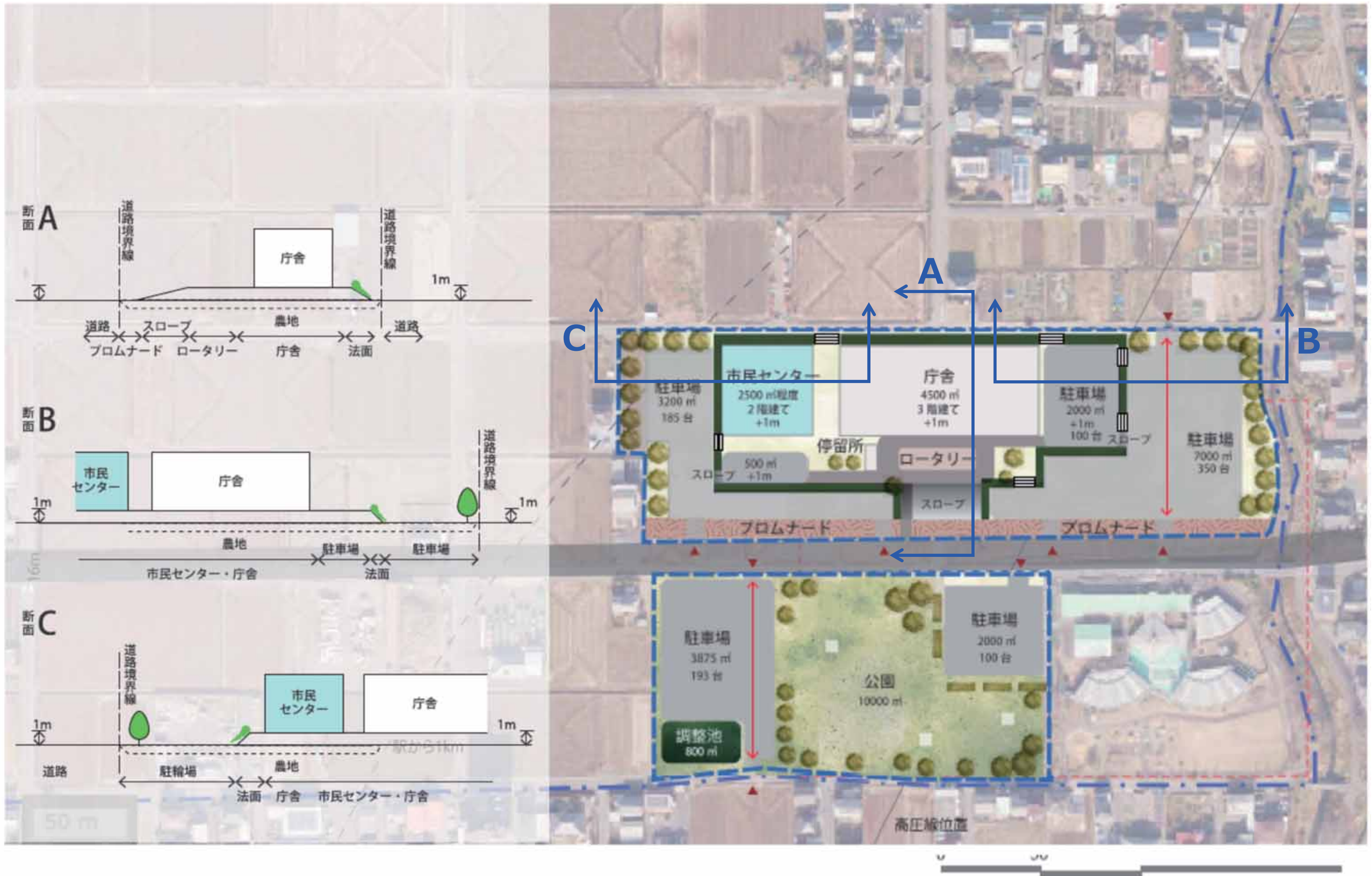
## (5) 貯留ゾーン

◇ 配置する施設等：調整池

- ・放流先の農業水路の位置を考慮し、敷地西端に配置する。
- ・調整池の周囲には、転落防止用の柵を設ける。

ゾーンの配置及び、各ゾーンに配置する施設等を踏まえた配置図は次頁のとおりとする。

<配置図>





## 第5章 基本計画

### 1 計画条件

只越地域における新庁舎建設事業を実施するうえでは、候補地の特性や都市計画との関連性など、以下に示した計画条件を検討する必要がある。

#### (1) 都市計画

##### 1) 市街化区域編入

新庁舎の建設予定地は市街化調整区域であり、原則として都市計画法上の開発行為の許可が得られないため、市街化区域への編入について検討する必要がある。

##### 2) 用途地域指定

市街化区域に編入した場合、建設予定地周辺地で公共施設の建設等に必要な用途地域を定め、適切な土地利用を図っていく必要がある。

##### 3) 上位関連計画への位置づけ

事業実施にあたり、上位関連計画等に示されるまちづくりの方針等との整合性を図り、必要に応じて上位関連計画の見直し等を行う必要がある。

#### (2) 資金・土地の確保

##### 1) 財源の確保

新庁舎建設に係る主な財源である地方債の確保について、令和14年度の供用開始を目指すスケジュールであることを踏まえ検討する必要がある。

##### 2) 土地の確保

新庁舎の建設予定地は私有地であり、現時点では用地取得を行っていない。用地買収を行う場合には、円滑な交渉・手続きを行う必要がある。

#### (3) 土地状況

##### 1) 農地の転用

候補地周辺の土地利用は農地としての利用であり、事業により公共施設を建設する場合には、農地転用の手続きを行う必要がある。

##### 2) 接道・アクセス

新庁舎機能の移転に伴い、アクセス道路の交通量の増加が予想されるほか、その他の公共施設や拠点機能との連携・ネットワーク形成を鑑み、適切な道路整備を進める必要がある。

##### 3) 盛土造成

只越地域は、洪水時の浸水被害が想定されるため、建築物の浸水をできる限り回避するために一部範囲については盛土造成を行う必要がある。

## 2 計画概要

### (1) 事業手法

#### 1) 適用可能な開発手法

摘要可能な開発手法の要件を整理すると、市街化区域編入を前提とした開発行為または土地区画整理事業の2つの手法が現実的であると考えられる。

開発手法		開発行為	土地区画整理事業
許可手続き		開発許可申請	事業認可申請
主な要件	事業認可	地権者全員の合意	法定同意率 2/3 以上
	関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法（開発許可基準等）の関係法令に従う</li> <li>・整備計画、主体及びスケジュールが明らかで、整備が確実である事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープランでの位置づけの有無</li> <li>・都市計画法、土地区画整理法等の関係法令に従う</li> </ul>
土地利用	住宅	用途地域による土地利用	用途地域による土地利用
	商業		
	工業		
補助		—	調査費や都市施設整備
特徴		事業者の全面買収と賃貸	土地の再配置が可能



## (2) 施設の構造

### 1) 耐久性

災害時に災害対策本部を設置できる安全性の確保や、大規模な地震にも対応できる庁舎の耐震性を確保できる庁舎については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、最も強固となる構造等の確保が必要である。

### 2) 構造形式

「官庁施設の総合耐震・津波計画基準」では、庁舎は災害応急対策活動に必要な施設としての耐震性を踏まえ、免震構造について検討する必要があるとされている。そのため、室内の機器・備品等が地震の振動によって転倒または機能が停止しないための対策を検討する必要がある。

新庁舎については、免震構造を中心に経済性等を踏まえて耐震構造、制振構造についても検討する。

### 3) 構造種別

構造種別は、下表に示した種別以外に木造やプレストレストコンクリート造などがある。しかし、将来の庁舎利用の変化への対応（執務空間のフレキシビリティの確保）や、部分的な利用用途変更など、建築計画的な条件や敷地・工期的な条件を踏まえて、新庁舎にふさわしい構造種別の比較検討を行う必要がある。

新庁舎では、工期が短くフレキシビリティが高い一方で、比較的安価な鉄骨造が望まれるが、今後、十分な検討を行う中で決定する。

<構造種別の特徴比較>

	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
工期	・工場で作成するため、現場作業が少なく工期が短い	・鉄筋、型枠、コンクリート等の現場作業が少なく、工期が長い	・鉄筋、型枠、コンクリート等の現場作業が多く、工期が長い
平面計画の自由度	・柱の本数を少なくできるため、フレキシビリティが高い	・柱の本数が多くなるため、フレキシビリティが低い	・柱の本数を少なくできるため、フレキシビリティが高い
居住性	・比較的振動等が伝わりやすい	・遮音性能・防音性能に優れる	・遮音性能・防音性能に優れる
耐久性	・耐久性の高い外装材の採用が可能	・外壁がコンクリートになるため耐久性に優れる	・外壁がコンクリートになるため耐久性に優れる
コスト	・相対的に安価な傾向がある ・市況によりコストの高騰がある	・標準	・相対的に高価な傾向がある

### (3) 概算事業費

#### 1) 概算事業費の算出

##### ① 新庁舎・市民センター

各自治体庁舎の建設費を参考にして新庁舎の建設費を算出する。同規模自治体の庁舎建設費（本体工事費）の1㎡あたりの単価を平均すると約479千円/㎡（税込み）となる。

なお、今後資材価格や労務費の高騰といった社会情勢等にも留意し、基本設計や実施設計の段階では施設規模や導入機能、各種仕様等を精査し、事業費の検証を継続して行う。

#### <他市の庁舎建設費>

地区	計画策定年度	本体工事費	構造等	延べ面積	建設単価
あま市	平成27年3月	約67.7億円	RC造（基礎免振構造）	約12,000㎡	564千円/㎡
深谷市	平成28年3月	約65.5億円	RC造一部S造、SRC造 （面神構造）	約14,000㎡	468千円/㎡
各務原市	平成28年5月	約63億円	RC造（免震構造） S造（耐震構造）	約14,000㎡	450千円/㎡
羽島市	平成30年6月	約44億円	S造（免振基礎構造）	約10,000㎡	440千円/㎡
岐阜市	平成30年12月	約188億円	プレキャストコンクリート（PC）造 （耐震構造）	約41,000㎡	459千円/㎡
岡山市	令和2年3月	約249億円	S造（免振+制振構造）	約58,500㎡	425千円/㎡
明石市	令和2年3月	約114億円	S造（免振構造）	約21,000㎡	543千円/㎡
桜川市	令和3年11月	約35.6億円	PC-S造（一部S造）	約7,900㎡	450千円/㎡
安中市	令和4年10月	約37.8億円	RC造（耐震構造）	約7,200㎡	514千円/㎡
平均					479千円/㎡

工事費は建設物価調査会「建設物価 建築費指数」により、令和5年9月時点の価格に時点修正している。

消費税の税率は10%を適用している。

同様に各自治体の建設費を参考にして、市民センターと外構工事の建設費を算出すると市民センター建設費（本体工事費）の1㎡あたりの単価は約500千円/㎡（税込み）、外構工事の1㎡あたりの単価は約23千円/㎡（税込み）となる。

#### <他地区の複合施設単価>

施設名	算出年月	延床面積	構造・階数	㎡単価
墨田区総合体育館	H29年7月	19,837㎡	S造・地上5階	440千円
岩見沢市 生涯学習センター	H27年4月	7,859㎡	RC造・地上5階/地下1階	390千円
福島市 （仮称）市民センター	R2年11月 ※概算本体工事費	8,900㎡	RC造・地上5階	719千円
平均				516千円

各面積をもとに庁舎および市民センター建設費用を以下のとおり算出した。

**<新庁舎・市民センター建設費用>**

費 目	概算費用（税込）	備 考
庁舎建設費用	約 58 億円	新庁舎建設工事費（延床面積 12,000 m <sup>2</sup> ）
市民センター建設費用	約 20 億円	市民センター建設工事費（延床面積 4,000 m <sup>2</sup> ）
外構工事他費用	約 15 億円	外構工事費（公園、調整池、駐車場 44,000 m <sup>2</sup> ）ほか
計	約 93 億円	

不確定要素は、建設予定地が農地であることと浸水対策のための嵩上げ等造成工事が必要となることである。その他、設計・監理費、備品購入費、用地取得費、引越し費等建設以外の経費も必要となる。

なお、概算工事費は現時点での試算であり、建築物の設計等により変動が生じる。

**② 公園**

公園の概算事業費は、過年度に算出した他地区の近隣公園の概算事業費をもとに算出した。概算事業費の算出の条件は、以下のとおりである。

■対象面積：約 10,000 m<sup>2</sup>

■整備概要：公園全体（造成工事、芝生植栽等）

出入口（インターロッキング舗装、境界ブロック）

遊具（インクルーシブル遊具、幼児用複合遊具）

植栽（低木、中木、高木）

施設（防災パーゴラ（テント付）、トイレ、水飲み、かまど背付ベンチ、マンホールトイレ、案内板）

給排水施設（排水施設（排水管）、給水施設（給水管）、マンホール）

以上から、公園の概算事業費は、約 2 億 1 千万円となる。

**③ 駐車場**

駐車場の概算事業費は、他地区の駐車場の概算事業費をもとに算出した。

概算事業費は、駐車場と合わせてロータリーも加えて算出した。

概算事業費の算出の条件は、以下のとおりである。

■対象面積：約 20,600 m<sup>2</sup>（駐車場＋ロータリー）

■整備種別：土工、舗装工、排水構造物工、縁石工、防護柵工、付帯施設工、区画線工

以上から、駐車場とロータリーの概算事業費は、約 2 億 7 千万円となる。

#### ④ 調整池

調整池の概算事業費は、他地区の調整池の概算事業費をもとに算出した。

概算事業費の算出の条件は、以下のとおりである。

■対象面積：約 800 m<sup>2</sup>

■整備種別：築造費、整地費、設計費、雑費

以上から、調整池の概算事業費は、約 7 千万円となる。

#### 2) ランニングコストの算出

ランニングコストは、「修繕コスト」「運用管理コスト」「解体処分コスト」から構成され、ランニングコストを求めるため、それぞれのコストを算出し合算する。

ランニングコストは、国土交通省大臣官房庁営繕部 監修「建築物のライフサイクルコスト」の LCC 計算プログラムに基づき算出する。

新庁舎の施設性能を保全・維持管理するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要となり、また必要に応じて建物及び設備の更新を伴う改修工事を行うことが望まれる。そのためには、将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用を明確にした修繕計画を作成し、これに基づいて保全・維持管理費を設定することが不可欠となる。

上記を踏まえ、ランニングコストを算出すると以下のとおりとなる。

##### 【算出条件】

・目標耐用年数：65 年

・延床面積：新庁舎 12,000 m<sup>2</sup>+市民センター4,000 m<sup>2</sup>の合計 16,000 m<sup>2</sup>

##### 【算出結果】

区 分	金額 (億円)	備 考	
A. 修繕コスト	① 建築	15.6	構造、外壁、内装、外構等
	② 電気設備	21.6	受変電、発電、通信等
	③ 機械設備	42.6	空調、換気、給排水等
	小計	79.8	
B. 運用管理コスト	① 維持管理コスト	50.1	法令点検、定期点検、清掃等
	② 運用コスト	27.3	光熱水費等
	③ その他	-	
	小計	77.4	
C. 解体・ 再利用コスト	① 解体コスト	3.2	建築、電気設備、機械設備の解体
	② 廃棄処分コスト	2.7	
	③ その他	-	
	小計	5.9	
合 計	163.1		

■建設後 65 年間のシミュレーション結果

以上の結果から、目標耐用年数 65 年の間のライフサイクルコストは、163 億 1 千万円となる。

#### (4) 民間事業者の参入可能性

##### 1) 官民連携

###### ① 官民連携とは

官民連携（PPP/PFI）とは、公共事業を実施するための手法のひとつである。

民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法である。あくまで地方公共団体が発注者となり、公共事業として行う物であり、民営化とは異なる。正式名称は、Private Finance Initiative という。



<PPP/PFI 概念図>

資料：PFI 事業導入の手引き 内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）

## ② 従来方式と官民連携（PPP/PFI）の比較

従来方式と官民連携における事業手法を比較すると、下表のとおりとなる。

＜従来方式と PPP/PFI 方式の比較＞

方式	従来方式	PPP/PFI 手法
設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共が自ら実施するか、個別に民間へ分割発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計から運営までの業務を一括して民間が実施</li> </ul>
施工		
維持管理・運営		
発注方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分割発注、仕様発注、短期契約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一括発注、性能発注、長期契約</li> </ul>
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般財源、補助金、起債等により公共が調達</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費の一部または全部を民間事業者が調達</li> </ul>
リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共がリスク負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約により、公共と民間事業者がリスクを分担</li> </ul>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業化が早い</li> <li>・一括発注の場合、施設整備においてスケールメリットが期待できる</li> <li>・基本単年度発注のため、民間事業者の経営破たん等による事業中止リスクを回避できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競争により事業費が縮減できる</li> <li>・民間の運用ノウハウを導入することでサービス水準を向上できる</li> <li>・事業に係るリスクや負担を軽減・分散できる</li> <li>・財政の支出を平準化できる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期段階の財政負担が大きい</li> <li>・分離発注、仕様発注ではコストを削減しにくい</li> <li>・民間のノウハウを導入しにくくサービス水準を向上しづらい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が主体となるため、事業や運営が行いにくくなる</li> <li>・単年度型の予算方式との整合や長期負担への配慮が必要になる</li> <li>・事業の発注から事業者選定までの手続きとコストに時間を要する</li> </ul>

資料：NPO 法人全国地域 PFI 協会、PFI 事業導入の手引き 内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）、一般社団法人北陸地域づくり協会

以上から、PFI 手法では、民間事業者により資金調達の面で市のリスクが軽減され、民間の運用ノウハウを導入することで市民サービスの向上が図られるなど、市のメリットは多くみられる。

一方で、単年度型の予算編成を行う市の財政運営に対して長期的な運営に民間事業者の理解が得られるか不透明、事業者の選定までの手続きにコストと時間を要するといったデメリットもみられる。

## 2) 指定管理者制度

指定管理者制度は前項で述べたとおり官民連携である PPP 手法のひとつであり、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設である公の施設について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成するため、平成 15 年 9 月に設けられた制度である。

### 指定管理者制度の目的

公の施設の管理主体を民間事業者、NPO 法人等を広く開放する。

- 具体的には、
- (1) 民間事業者の活力を活用した住民サービスの向上
  - (2) 施設管理における費用対効果の向上
  - (3) 管理主体の選定手続きの透明化

資料：総務省自治行政局行政経営支援室

なお、従来の管理委託制度（旧制度）と指定管理者制度（新制度）には、以下のような違いがある。

管理委託制度（旧制度）	指定管理者制度（新制度）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理委託制度は、管理受託者が公の施設の設置者である自治体との契約に基づき、具体的な管理の事務又は、業務の執行を行うもの。</li> <li>・当該施設の管理権限及び責任者は、自治体が有し施設の利用承認等処分に該当する使用許可等は委託できない。</li> <li>・管理受託者は、公共団体や公共的団体及び自治体の出資法人等に限定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度は、指定により公の施設の管理権限を、当該指定を受けた者に委託するもの。</li> <li>・指定管理者は処分に該当する使用許可を行うことができ、自治体は設置者としての責任を果たす立場から指定管理者を監督する。</li> <li>・そのため、私法上の契約によって外部委託する業務委託や、条例を根拠として締結される具体的な委託契約に基づき管理が委託される従来の管理者制度とは異なり、以下のことが可能となる。</li> <li>① 利用者からの料金を自らの収入として収受すること。（管理委託制度でも可能）</li> <li>② 条例により定められた枠組みの中で、地方公共団体の承認を得て自ら料金を設定すること。</li> <li>③ 個々の使用許可を行うこと。</li> </ul>

- ⇒市民センター、公園について、指定管理者制度を導入することで、民間事業者のノウハウを活用した運営が可能となり、運営管理費の低減により市の財政負担を軽減できる。
- ⇒民間事業者により、市民センター、公園のPRを行ったり、市民センターや公園でイベントを開催したりすることで、認知度及び利用率の向上につながる。
- ⇒契約期間を定めることで、契約事業者の運営状況によって新たな民間事業者の選定を行うことができる。

### 3 スケジュール

#### (1) 条件確認

令和 14 年の新庁舎の供用開始を目標とし、次年度以降は上位計画への位置づけや市街化区域編入、庁舎および道路用地の取得、事業者の選定、基本設計・実施設計・新庁舎建設等、各事業項目の流れや時期を検討する。

#### 1) 上位計画への位置づけ

新庁舎建設に係る開発行為を実施する際は、事業が上位計画の内容と整合が図られていることが求められるため、総合計画や都市マスタープランの改定時期に合わせて、新庁舎建設とそれにとりまなう新たなまちづくりの方向性についても整合を図っていく必要がある。

#### 2) 測量調査

建設予定地およびアクセス道路整備に係る用地の現況を整理し、基本設計や実施設計に反映するため、地権者交渉を進めていく中で調整を行い、測量調査等を実施する必要がある。

#### 3) 設計・工事

供用開始の時期から新庁舎およびその他施設の工事に係る期間を逆算し、適切な段階で基本設計及び実施設計に着手する必要がある。



## (2) スケジュール案

現状における新庁舎等の整備スケジュール案は、以下のとおりである。

	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度
各種計画	実施計画・上位計画 (総合計画・都市マス)								
各種設計			概略設計	基本設計・実施設計					
工事(庁舎)						庁舎及び周辺施設			
新庁舎建設									新庁舎 供用開始

