

【市庁舎の整備方法について】

整備方法	A①案 現庁舎を耐震補強	A②案 現庁舎を免震補強	B①案 現在地で建替え	B②案 市民会館との複合施設を建設	B③案 駅西口再開発事業において整備
場 所	現在地	現在地	現在地	市民会館敷地	駅西口再開発事業地区内
敷地面積	3,727㎡(+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡)	3,727㎡(+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡)	3,727㎡(+西側駐車場450㎡+庁舎第2駐車場1,650㎡)	6,587㎡(城址公園除く、中央公民館等を含む。)	—
用途地域等	近隣商業区域(容積率300%、建ぺい率80%)	近隣商業区域(容積率300%、建ぺい率80%)	近隣商業区域(容積率300%、建ぺい率80%)	第1種住居地域(容積率200%、建ぺい率60%)	商業地域・高度利用地区(容積率500%)
床面積	4,695㎡(※補強のため現状より手狭になる)	4,695㎡(※補強のため現状より手狭になる)	6,500㎡	13,000㎡(庁舎:6,500㎡+市民会館等6,500㎡)	6,500㎡(+駐車場約4,400㎡)
駐車台数	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)	・自動車131台(庁舎81台+市民会館等50台) ・自転車550台(庁舎300台+市民会館等250台)	・自動車81台(一般54台+公用27台) ・自転車300台(公用45台含む)
構造等	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建(搭屋2階)	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建(搭屋2階)	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建 (※現段階における想定)	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建 (※現段階における想定)	—
工 事	在来工法による耐震改修+長寿命化に必要な改修	中間層免震工法による耐震改修+長寿命化に必要な改修	現在地に新庁舎を建設	市民会館敷地に庁舎と市民会館等の複合施設を建設	再開発事業において建設する施設内に庁舎を整備
内容	・鉄骨ブレースによる耐震壁等の設置 ・現庁舎の長寿命化のために必要な工事	・地下1階に免震装置を設置 ・現庁舎の長寿命化のために必要な工事	・現庁舎を解体し、新庁舎(免震工法)を建設	・現市民会館(中央公民館等を含む。)を解体し、複合施設(免震工法)を建設	・再開発事業において建設する施設の床(保留床)から、庁舎及び駐車場に必要な床を取得する。
条件等	・改修工事による振動や騒音の発生は避けられず、工事期間中、庁舎の使用は困難なため、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転。	・改修工事による振動や騒音の発生は避けられず、工事期間中、庁舎の使用は困難なため、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転。	・工事期間中は、庁舎第2駐車場等への「仮設庁舎」の設置や既存の公共施設の一部を使用する「仮庁舎」の整備を実施し、市役所機能を移転。	・工事期間中、市民会館(中央公民館等を含む。)は使用できない。 ・駐車台数を確保するためには、機械式立体駐車場を設置するか、隣接する城址公園の一部を駐車場敷地とする必要がある。	・庁舎整備に関する事項だけではなく、再開発事業計画を決定することが条件となる。
事業期間	約4年	約5年	約7年	約10年	約7~8年(※都市計画変更後)
スケジュール	・基本方針 1年 ・基礎調査、基本設計等 1年 ・実施設計 1年 ・改修工事 1年	・基本方針 1年 ・基礎調査、基本設計等 1年 ・実施設計 1年 ・改修工事 2年	・基本方針 1年 ・基本構想・基本計画 1年 ・基本設計 1年 ・実施設計 1年 ・解体及び建設工事 3年	・基本方針 2年 ・基本構想・基本計画 2年 ・基本設計 2年 ・実施設計 1年 ・解体及び建設工事 3年	—
事業費	約24億6,000万円	約35億8,000万円	約39億9,000万円	約95億7,000万円	約68億1,000万円
費用項目	・耐震補強工事 約6億4,000万円 ・大規模改修工事 約13億6,000万円 ・設計及び監理委託 約1億円 ・仮設庁舎等工事 約3億2,000万円 ・移転費用 約4,000万円	・免震補強工事 約17億5,000万円 ・大規模改修工事 約13億6,000万円 ・設計及び監理委託 約1億1,000万円 ・仮設庁舎等工事 約3億2,000万円 ・移転費用 約4,000万円	・新庁舎建設工事 約32億6,000万円 ・現庁舎解体工事 約2億2,000万円 ・設計及び監理委託 約1億5,000万円 ・仮設庁舎等工事 約3億2,000万円 ・移転費用 約4,000万円	・複合施設建設工事 約86億3,000万円 ※上記工事費に含む ・舞台設備等工事 約3億8,000万円 ・市民会館解体工事 約3億2,000万円 ・設計及び監理委託 約2,000万円 ・移転費用 約2億2,000万円 ・現庁舎解体工事 約2億2,000万円	・用地(保留床)取得 約65億6,000万円 ・移転費用 約2,000万円 ・設計及び監理委託 約1,000万円 ・現庁舎解体工事 約2億2,000万円
想定される財源	・補助金 約3,000万円 ・起債 約13億2,000万円 ・市庁舎整備基金 約11億円 ・一般財源 約1,000万円	・補助金 約4,000万円 ・起債 約23億9,000万円 ・市庁舎整備基金 約11億円 ・一般財源 約5,000万円	・起債 約27億2,000万円 ・市庁舎整備基金 約11億円 ・一般財源 約1億7,000万円	・起債 約69億8,000万円 ・市庁舎整備基金 約11億円 ・一般財源 約14億9,000万円	・所有土地の権利変換 約14億7,000万円 ・起債 約38億2,000万円 ・市庁舎整備基金 約11億円 ・一般財源 約4億2,000万円
継続使用可能年数	約15年(改修後)	約15年(改修後)	約70年(建築後)	約70年(建築後)	約70年(建築後)
費用対効果 (1年間当たりの費用)	約1億6,000万円	約2億4,000万円	約6,000万円	約1億4,000万円	約1億円
50年間の総費用	約78億1,000万円	約89億3,000万円	約53億5,000万円	約122億9,000万円	約81億7,000万円
内訳	・耐震補強(A①案) 約24億6,000万円 ・約15年後に建替え(B①案) 約39億9,000万円 ・大規模改修 約13億6,000万円 (建替えから30~35年後)	・免震補強(A②案) 約35億8,000万円 ・約15年後に建替え(B①案) 約39億9,000万円 ・大規模改修 約13億6,000万円 (建替えから30~35年後)	・現在地建替え(B①案) 約39億9,000万円 ・大規模改修 約13億6,000万円 (建替えから30~35年後)	・複合施設建設(B②案) 約95億7,000万円 ・大規模改修 約27億2,000万円 (建替えから30~35年後)	・再開発事業で整備(B③案) 約68億1,000万円 ・大規模改修 約13億6,000万円 (再開発建築物の修繕計画に合わせて実施)

※上記の事業費は、庁舎整備検討委員会が試算した概算事業費を、改めて専門的知見を有するコンサルタントにより精査した金額です。なお、概算事業費は社会情勢等により変わる場合があります。

【市庁舎の整備方法について】

整備方法	A①案 現庁舎を耐震補強	A②案 現庁舎を免震補強	B①案 現在地で建替え	B②案 市民会館との複合施設を建設	B③案 駅西口再開発事業において整備
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 短期的には、財政負担を抑制できる。 比較的短い期間で耐震性を確保できる。 公共施設の長寿命化を実践できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物全体の揺れが低減されるため、大地震が発生した場合でも、継続的な行政機能の維持が可能となる。 地下1階以外の執務スペースへの影響が少ない。 比較的短い期間で耐震性を確保できる。 公共施設の長寿命化を実践できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な利便性・快適性が高く、現状における課題の多くが解消される。 ライフサイクルコストを考慮すると、長期的には財政負担を抑制できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な利便性・快適性が高く、現状における課題の多くが解消される。 仮設庁舎が不要で、工事期間中の市役所機能の移転が不要となる。 市民会館についても、再整備することができる。 現庁舎敷地の跡地が利用可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な利便性・快適性が高く、現状における課題の多くが解消される。 工事期間中の市役所機能の移転が不要となる。 駅前となるため、交通利便性は高い。 現庁舎敷地の跡地が利用可能となる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 大地震による建物の倒壊の危険性は低くなるが、揺れによる建物内部への影響は避けられず、継続的な行政機能の維持ができなくなる可能性がある。 改修後15年程度で建替えが必要であり、長期的な費用対効果が低い。 耐震壁設置により、窓口が分断され、利用者の動線が複雑化する可能性がある。 庁舎内が更に狭隘化するため、利便性が更に低下する。 執務スペースが更に狭隘化し、耐震壁による分断が発生するため、執務環境の悪化は避けられない。 工事期間中、仮設庁舎を設置の上、市役所機能の移転が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 特殊工法のため、耐震補強と比べ工事費が高額となる。 改修後15年程度で建替えが必要であり、長期的な費用対効果が低い。 地下1階の一部範囲が使用できなくなるため、会議室や書庫、倉庫等が使用できなくなる可能性があり、利便性が更に低下する。 工事期間中、仮設庁舎を設置の上、市役所機能の移転が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の敷地では、日影等、周辺環境に配慮した場合、庁舎の形状への制約等が生じる可能性がある。 ※敷地の日影規制はないが、北東側隣地は第1種住居地域のため、日影規制4h-2.5hに配慮が必要。 工事期間中、仮設庁舎を設置の上、市役所機能の移転が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業費が非常に高額となり、財政負担が大きいことから、市の財政状況を考慮すると、早急な整備が困難となる可能性がある。 接面する道路幅員が狭く、現庁舎より交通利便性が低下する。 工事期間中、市民会館(中央公民館等を含む。)が使用できなくなり、代替施設もない。 市民会館敷地だけでは、複合化施設に必要な面積の確保が困難となる可能性がある。 市民会館と複合化している中央公民館及び勤労青少年ホームの今後の在り方を含め、市民の合意形成を図るためには、一定以上の期間を要する可能性があることから、早急な整備が困難となる可能性がある。 庁舎移転に伴う、周辺住民を含めた市民の合意形成を図るためには、一定以上の期間を要する可能性がある。 整備までに一定以上の期間を要する場合、その間の現庁舎の耐震性を確保するための措置を講じるための費用が発生する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業費が非常に高額となり、財政負担が大きいことから、市の財政状況を考慮すると、早急な整備が困難となる可能性がある。 再開発事業は、市の単独事業ではないため、今後の展開には不確定な要素が多く、庁舎移転を検討課題とすることにより、再開発事業の進行に大きな影響を与えることとなる。 再開発事業の計画内容を含め、市民の合意形成を図るために要する期間が想定できないことから、整備計画の想定が困難である。 庁舎移転に伴う、周辺住民を含めた市民の合意形成を図るためには、一定以上の期間を要する可能性がある。 整備までに一定以上の期間を要する場合、その間の現庁舎の耐震性を確保するための措置を講じるための費用が発生する可能性がある。 庁舎の他、にぎわいの拠点など新たな公共施設も併せて整備する場合、更に費用が発生する。
総合的な評価	<p>(△)</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期的な財政負担を抑制することができる点において優れているが、改修後の建物内が更に狭隘化するため、利便性の更なる低下を招くことと、庁舎耐震化整備の重要な目的である、大地震の際も継続的に行政機能を維持することに関しては、熊本地震の際に耐震補強後の庁舎が使用不能となった事例もあり、相当の懸念が残る。 	<p>(○)</p> <ul style="list-style-type: none"> 特殊工法のため、耐震補強と比べて事業費が高額となるが、地下1階以外の執務スペースへの影響が少なく、建物全体の揺れが低減されるため、大地震の際も継続的に行政機能を維持することが可能となる点において優れている。 	<p>(◎)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地の周辺環境へ配慮した場合、建築可能な庁舎の形状に制限が生じる可能性はあるものの、庁舎が移転する場合に比べ、市民の合意形成を得やすく、ライフサイクルコストを考慮すると、長期的には最も財政負担を抑制することができる点において優れている。 	<p>(△)</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民会館、中央公民館、勤労青少年ホームのそれぞれの今後の在り方を含め、市民の合意形成に一定の期間を要するほか、現在の基金と市の財政状況を考慮した場合、財政的には過重な負担となることから、早期の実施は困難と考えられる。 	<p>(△)</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業の進捗状況等を考慮すると、市民の合意形成に要する期間を含め、整備完了までの期間は不透明である。さらに、庁舎及び駐車場に必要な床面積の確保には、現在所有する土地(権利床)の権利変換だけでは足りず、新たな床(保留床)を取得するためには多額の費用を要し、現在の基金と市の財政状況を考慮した場合、財政的に過重な負担となることから、早期の実施は困難であると考えられる。