

南相馬市新庁舎建設基本計画（素案）に係る パブリックコメント手続の実施について

1 実施概要

（１）公表する資料

- ①南相馬市新庁舎建設基本計画（素案）の概要
- ②南相馬市新庁舎建設基本計画（素案）

（２）意見の提出方法

- ①意見提出の様式は自由、住所、氏名、電話番号を明記
- ②提出方法は持参、郵送、FAX及び電子メール

（３）意見の提出期限・公表期間

５月１６日（月）から６月１４日（火）まで

（４）公表場所

公有財産管理課、市役所市民課、各区役所、各生涯学習センター、
市民情報交流センター、市ホームページ

（５）提出・問合せ先

〒975-8686 南相馬市原町区本町二丁目27番地
総務部公有財産管理課
Tel 24-5405 Fax 24-5214
電子メール koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp

2 今後のスケジュールについて

No.	日 付	項 目
1	５月１６日（月） ～６月１４日（火）	パブリックコメント手続
2	５月下旬	各区市民説明会
3	７月上旬	庁内検討委員会
4	７月中旬	各区地域協議会
5	７月２６日（火）	企画調整会議
6	８月４日（木）	庁議

南相馬市新庁舎建設基本計画（素案）の概要

1. 新庁舎建設基本計画の検討の経緯について

本庁舎は、建設から約 50 年が経過し、老朽化の進行とともに庁舎の増改築や増設により 5 つの庁舎に窓口が分散していることや、バリアフリー対策が不十分であるために市民サービスの低下を招いていること、さらに執務スペースが狭いなど、本市の庁舎は様々な問題を抱えています。

このような問題の解消に向けては、既存庁舎の改修では物理的に対応しきれないため、平成 28 年度に庁内職員による新庁舎建設庁内課題検討委員会を設置し、現庁舎が抱える課題の洗い出しや新庁舎に求められる機能等について検討を行ってきました。

平成 29 年度には、新庁舎建設庁内検討委員会を設置し、行政内部により南相馬市新庁舎建設基本構想を取りまとめました。また、平成 30 年度には市民検討委員会を設置して計画検討を行うとともに、市民アンケート調査等を実施して市民意見を反映した「南相馬市新庁舎建設基本計画【市民検討委員会報告】」を取りまとめました。

これを受けて市では、本報告を基本として建設地の調整を図る中、新型コロナウイルスの大流行により、非接触・非対面のサービスや働き方の在り方を見直す必要性が高まり、行政サービスのデジタル化が求められるなど、新庁舎建設を取り巻く社会環境が大きく変化したため、これら変化に対応した庁舎の在り方、適正規模等についても再検討を行い、基本計画（素案）を取りまとめたところです。

2. 基本理念・基本方針について

（1）基本理念

- 1 市民が利用しやすい庁舎
- 2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎
- 3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎
- 4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎
- 5 新しい生活様式に対応した庁舎

（2）基本方針

① 市民が利用しやすい庁舎

- ◆将来にわたりより良い行政サービスを提供できる庁舎
- ◆市民が気軽に利用できる庁舎
- ◆ユニバーサルデザインを導入した庁舎

② 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

- ◆プライバシーに配慮した庁舎
- ◆組織改革に柔軟に対応できる庁舎
- ◆セキュリティ機能を充実させた庁舎

③ 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

- ◆耐震性を備えた安心できる庁舎
- ◆行政機能が維持できるライフラインが充実した庁舎
- ◆地震・水害等の災害対応の中核機能を備えた庁舎

④ 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

- ◆自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
- ◆ライフサイクルコストを抑えた経済的な庁舎
- ◆周辺環境と調和のとれた庁舎

⑤ 新しい生活様式に対応した庁舎

- ◆ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた庁舎
- ◆「働き方改革」「行政 DX」推進に対応したスマート庁舎

3. 新庁舎建設場所について

市民検討委員会が選定した5つの候補地を受け、市では、選定の第一段階として市民アンケートで8割以上が不満を持っている駐車場不足への対応及び、新庁舎建設による新庁舎周辺環境への影響（渋滞を助長しないこと、駐車場への出入口の数に配慮すること）を選定ポイントとしました。

選定の結果、建設候補地を「1. 現庁舎敷地」「1-1. 現庁舎敷地周辺」「2. 市民文化会館駐車場」「2-1. 市民文化会館駐車場周辺」の四つに絞ることとしました

第二段階での選定では、市民交流・協働スペースや、災害時の一時避難所に使用できるような機能を持たせることが可能な駐車場が確保できることを重点としました。また、駐車場出入口の利便性が高く、平場で駐車台数を確保可能であり、市民が利用しやすい庁舎配置ができることも選定ポイントとしました。

選定の結果、建設候補地を民有地の活用をする「1-1. 現庁舎敷地周辺」と「2-1. 市民文化会館駐車場周辺」の二つに絞ることとしました。

第三段階の選定では、それぞれの候補地に隣接する地権者の意向と以下の理由から、最終的に「2-1. 市民文化会館駐車場周辺」を新庁舎建設地とすることとしました。

【第三段階選定のポイント】

- ・ 駐車場が最も広く確保できるため、市民アンケートで8割以上が不満を持っている駐車場不足への対応ができること。
- ・ 敷地が東西と南北の幹線に面していることから、二か所から出入りが可能で、交差点からの距離が離れることにより敷地への出入りがし易く、市民アンケートで新庁舎建設場所として最も望まれている「自動車等の利用がしやすい場所」に対応ができること。
- ・ 新庁舎建設中でも現庁舎で業務が継続できるため仮設庁舎などの費用が不要となり事業費が抑えられること。

4. 新庁舎の規模想定について

職員数は、今後も人口減少に伴い減少が見込まれるため、令和10年度の開庁時よりも可能な限り将来を見据えた職員数を指標として設定します。第三次南相馬市定員適正化計画では、令和13年度以降の適正な職員数を471人としており、この人数から本庁舎以外に勤務する職員を除くと415人となるため、この職員数で新庁舎の面積を計算すると11,311.9㎡となります。新庁舎の面積は、今後、基本設計の段階で具体的に検討していくことになりますので、11,000㎡を指標とし庁舎規模の縮小に向けた検討を進めることとします。

**⇒基本計画時点での想定面積を
11,000㎡程度 とします。**

5. 新庁舎の施設・機能計画について

新庁舎施設・機能計画は、新庁舎の基本理念・基本方針に基づき設定した導入機能・施設の基本的な考え方を踏まえて、以下のとおり整理を行い、大きく「市民利用機能」、「行政機能」、「建築物機能」の3つによる構成を基本とします。なお、各機能の細部については、設計の段階において利用者等の意見を踏まえながら検討していきます。

<新庁舎施設・機能計画の各機能>



6. 事業計画について

(1) 概算事業費

新庁舎の建設単価は、県内他自治体の事例などを参考にし、現時点においては「560 千円/㎡」を参考単価としています。この単価に基づき概算事業費は約 71 億円前後と想定します。

<概算事業費の内訳>

項目	金額
本体建設費用（設計含む）※	約 62 億円
解体費用（本庁舎・西庁舎・東庁舎）	約 5 億円
用地取得等費用	約 4 億円
合計	約 71 億円

※本体建設費は、実施設計、本体建築及び電気・機械設備工事とします。

(2) 財源の内訳

新庁舎建設には膨大な費用が必要となることから、できるだけ市の財政に配慮した財源確保に努めていきます。主な財源としては、平成28年度に創設した「庁舎建設基金」で、毎年度一定額の積み立てを行っていきます。さらに、合併特例債を最も有効な財源として活用します。









<財源の構成>

項目	金額
庁舎建設基金	約25億円
合併特例債（うち約32億円を国が負担[交付税措置]）	約46億円
合計	約71億円

7. 事業スケジュールについて

解体を含めた関連工事の標準的なスケジュールは概ね以下のとおりとなります。

<整備スケジュール>

項目	2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)	2023年度 (R5)	2024年度 (R6)	2025年度 (R7)	2026年度 (R8)	2027年度 (R9)	2028年度 (R10)以降
基本計画									
パブリックコメント			●						
基本設計									
公共事業評価				●					
実施設計									
用地取得		用地協力協議 	用地交渉 	契約・移転 					
本体工事・ 外構工事									
解体工事									

南相馬市新庁舎建設基本計画(素案)

令和4年 月

<目次>

序章 はじめに	1
1 検討の経緯	1
2 基本計画の目的・位置づけ	2
第1章 新庁舎建設の必要性	3
1 現庁舎の現状・課題	3
2 現庁舎の利用状況	9
3 新庁舎建設の必要性	11
第2章 新庁舎建設の基本理念	12
1 上位・関連計画	12
2 基本理念	14
3 基本方針	16
4 導入機能・施設の基本的な考え方	17
第3章 新庁舎建設場所	20
1 基本的条件	20
2 建設場所の基本的な考え方	24
3 建設場所選定の流れ	25
4 新庁舎建設場所の評価結果	29
第4章 新庁舎の規模想定	38
1 新庁舎に配置予定の組織等	38
2 新庁舎の各フロア構成の考え方	39
3 将来人口及び職員数の想定と庁舎面積	41
4 駐車場の整備	45
第5章 新庁舎の敷地利用方針	49
1 敷地利用方針	49
第6章 新庁舎施設・機能計画	51
1 新庁舎施設・機能計画の考え方	51
2 新庁舎施設・機能の方針	52
第7章 事業計画	60
1 概算事業費	60
2 建設費の財源	60
3 事業手法	61
4 事業スケジュール	62
5 既存施設の利活用	62
付属資料	63
1 南相馬市新庁舎建設基本計画策定市民検討委員会の概要	63

序章 はじめに

1 検討の経緯

本市の市政執行の中核を担う本庁舎は、市民のシンボルとして永く市民に親しまれるものとして、当時では最新の技術と技量を駆使し昭和 43 年に建築されました。その後、時代の行政需要に対応するため度々増改築を行うとともに、分庁舎の増設を行いながら現在に至っています。

本庁舎は、建設から約 50 年が経過し、老朽化の進行とともに維持補修経費が年々増えています。また、庁舎の増改築や増設により 5 つの庁舎に窓口が分散していることや、バリアフリー対策が不十分であるために市民サービスの低下を招いていること、さらに執務スペースが狭あいなため多様化する市民ニーズに対応できていないことなど、本市の庁舎は様々な問題を抱えています。

このような問題の解消に向けては、市民サービスの向上を図るとともに、東日本大震災の経験から防災拠点としての機能強化など、新たな行政需要にも対応した効率的・効果的な庁舎機能が求められますが、既存庁舎の改修では物理的に対応しきれないため、平成 28 年度に庁内職員による新庁舎建設庁内課題検討委員会を設置し、現庁舎が抱える課題の洗い出しや新庁舎に求められる機能等について検討を行ってきました。

平成 29 年度には、副市長を委員長とし、関係部長により構成する新庁舎建設庁内検討委員会を設置し、行政内部により南相馬市新庁舎建設基本構想を取りまとめました。また、平成 30 年度には市民検討委員会を設置して計画検討を行うとともに、市民アンケート調査等を実施して、市民意見を反映した南相馬市新庁舎建設基本計画【市民検討委員会報告】を取りまとめました。

これを受けて市では、本報告を基本として建設地の調整を図る中、新型コロナウイルスの大流行により、非接触・非対面のサービスや働き方の在り方を見直す必要性が高まり、行政サービスのデジタル化が求められるなど、新庁舎建設を取り巻く社会環境が大きく変化したため、これら変化に対応した庁舎の在り方、適正規模等についても再検討を行い、修正案を取りまとめたところです。

2 基本計画の目的・位置づけ

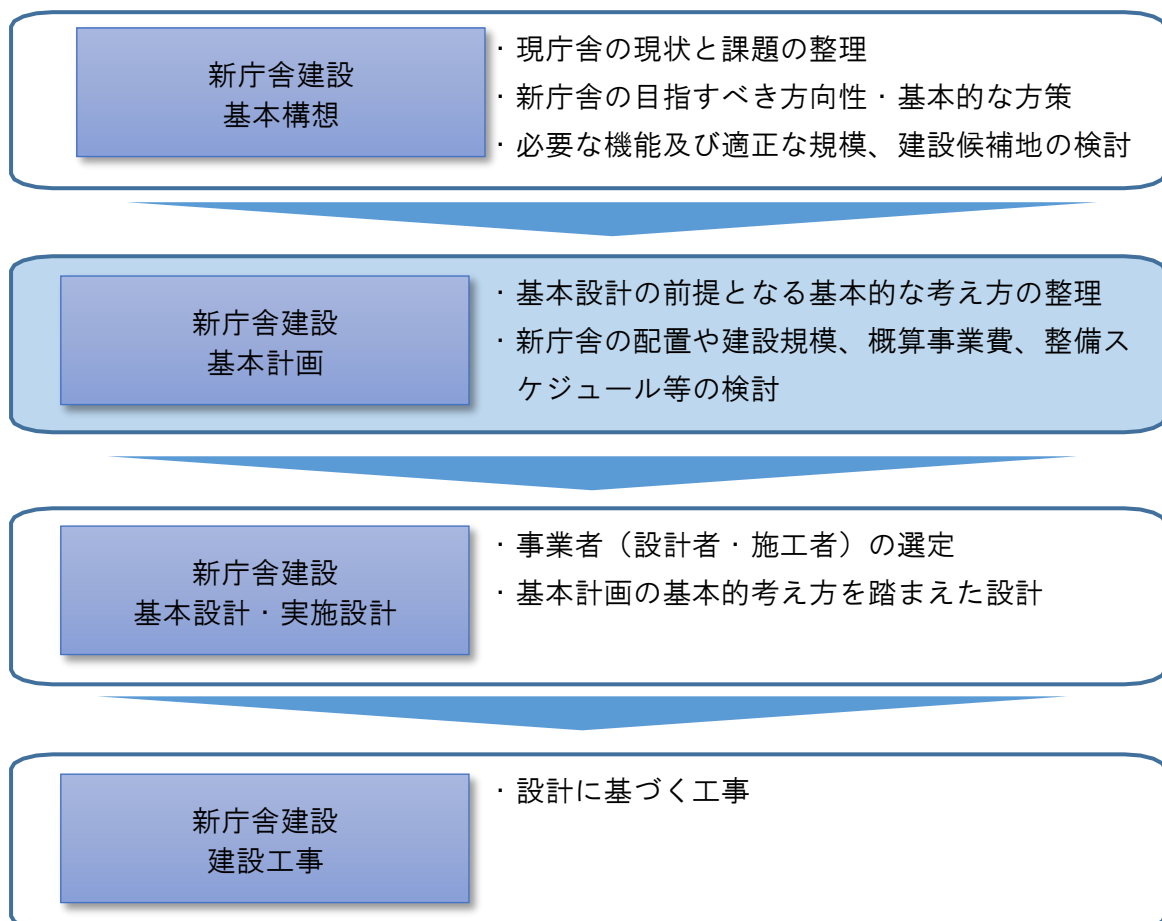
(1) 基本計画の目的

基本計画は、基本構想を踏まえ、現庁舎の課題、新庁舎の必要性、基本理念、付加する機能など、基本設計の前提となる基本的な考え方を整理した上で、新庁舎の配置や建設規模、概算事業費、整備スケジュール等を示すことを目的とします。

なお、基本計画の策定に当たっては、庁舎建設に関する市民アンケートを実施するとともに、市民を中心とした検討会を設置し、より市民ニーズを反映した具体的な機能等について協議を進めてまいりました。

(2) 基本計画の位置づけ

基本計画の位置づけは以下のとおりです。



第1章 新庁舎建設の必要性

1 現庁舎の現状・課題

現在の本庁舎は、鉄筋コンクリート造地上4階・地下1階建てで昭和43年に建設されましたが、その後の行政需要の拡大に伴う職員数の増加等により、段階的に西庁舎、東庁舎と建設を進め、今では5つの庁舎による分散型配置（下表）となっています。

<現庁舎の概要>

名 称	構 造	延床面積(㎡)		建築年度	耐用年数	主な配置部	備 考
本庁舎	鉄筋 コンクリート造	地階	809.25	昭和43年度	50年	総務部 市民生活部 建設部 会計・議会 選挙管理委員会 教育委員会事務局	現状:雨漏り・配管腐食など
		1階	1,033.16				
		2階	977.62				
		3階	779.76				
		4階	813.21				
		塔屋	0.77				
		計	4,413.77				
西庁舎	鉄筋 コンクリート造	1階	253.76	昭和52年度	50年	復興企画部	現状:タイル剥離・配管水漏れ
		2階	249.01				
		3階	249.01				
		計	751.78				
東庁舎	鉄骨造	1階	547.45	平成9年度	38年	健康福祉部 こども未来部 監査委員	現状:内壁下側腐食など
		2階	502.11				
		計	1,049.56				
北庁舎	軽量鉄骨造	1階	485.31	平成26年度	30年	経済部 農業委員会	※復旧復興のための人員増に伴い会議室で執務を行っていたことから、環境改善のため仮設庁舎として整備
		2階	484.46				
		計	969.77				
南分庁舎	鉄筋 コンクリート造	平屋	533.46	昭和54年度	50年	建設部 (上下水道)	一部コンクリートブロック造 現状:雨漏り
		計	533.46				
合 計			7,718.34				

＜本庁5庁舎の位置図＞



また、現庁舎は老朽化の進行に加え、建設当時には想定していなかったＩＴ¹化やバリアフリー²化への対応など、多様化するニーズに対応できない状況にあります。

このことから、市民アンケート結果等をとおして現庁舎の現状を把握し、次のとおり課題を整理します。

¹ ＩＴ：コンピューターの機能やデータ通信に関する技術のこと

² バリアフリー：障がい者や高齢者、子供が生活するうえでの障壁を取り除くこと

（１）分散配置による市民サービスの低下

分散配置により窓口が分かれているため、市民はそれぞれの庁舎に足を運ばないと用件を済ませることができず、市民の利便性と行政効率の低下を招いています。また、行きたい部署がどこにあるか分かりにくいことについても、市民は不満を感じています。

駐車スペースが不十分なことについては、市民の不満が最も大きく、繁忙期には来庁者に対し不便をきたしています。



本庁舎・西庁舎・駐車場の状況

【課題】

- 窓口を集約することによる市民の利便性の向上
- 行政事務の効率化
- 十分な駐車スペースの確保

（２）老朽化による機能性・経済性の低下

建物本体は、老朽化の進行により随所に剥離、雨漏りが見られるとともに、給排水設備や空調設備においても、老朽化が著しく、頻繁に補修しなければならない状況になっています。また、ＯＡ機器や電話、電源の配線により、床にモールが張り巡らされているため、段差が生じ通行等に支障をきたしている状況となっています。



雨漏れ時の天井

【課題】

- 施設設備の維持補修費の縮減
- ＩＴ化の発展に対応できる柔軟な設備設置のための環境整備
- パソコンや電話、電源等の配線による段差解消による移動安全性の確保

(3) 災害時の拠点としての機能不足と耐震性への不安

本庁舎は地震や水害等の災害発生時の災害対策拠点としての重要な役割があり、市民からも当該機能が重要視されていますが、情報集約に配慮した災害対策本部室など、求められる機能が不足しているため、その役割を十分に果たすことが難しい状況となっています。特に非常用電源は、太陽光パネルによる蓄電のみにとどまり、利用できる範囲が限定されているため、全庁的な電源確保が難しい状況です。

なお、本庁舎は平成 20～21 年度に耐震工事を行ったものの、改修後使用に耐えられる年数は一般的に 20 年程度であることから、既に 10 年が経過しているとともに、東日本大震災の影響による耐震性の低下が憂慮されている状況です。



本庁舎のクラックの状況

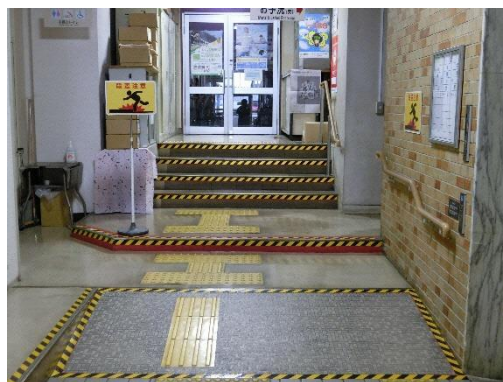
【課題】

- 非常時であっても、一定時間対応できるライフライン³の確保
- 非常時に会議を開催できるスペースの確保
- 市民の生命と財産を守る防災拠点としての庁舎の耐震性の確保

(4) バリアフリー・ユニバーサルデザイン⁴への対応が不十分

現庁舎には構造上解消できない段差があるなど、バリアフリー対策が不十分であり、市民も通路やトイレのバリアフリーへの対応について不満を感じています。

また、建物の構造上、ユニバーサルデザインに柔軟に対応できない部分があるとともに、親しみのある意匠やしつらえが不足しています。



バリアフリー対策が困難な箇所

【課題】

- 高齢者や障がい者にもやさしい段差解消等のバリアフリーの対応
- 誰もが親しみを持ち利用しやすい庁舎、わかりやすいピクトサイン⁵などユニバーサルデザインへの対応

³ ライフライン：生活・生命を維持するための水道・電気・ガス・通信等の施設のこと

⁴ ユニバーサルデザイン：誰にとっても利用しやすい建物、空間デザインの考え方、バリアフリーの進化形のこと

⁵ ピクトサイン：何らかの情報を示すために表示される視覚記号（マーク）のこと

(5) 狭い空間による不安

建物が狭いいため窓口でのプライバシーへの配慮、待合所や執務室、相談室等のスペースを確保することが困難な状況となっています。

また、本市の拠点施設として、3区の市民が集い、交流できるスペースも不足しています。

執務スペースには耐震用ブレースが設置されているため、柔軟な机の配置の妨げとなっています。



狭い通路兼相談窓口



狭い執務室

【課題】

- 窓口対応時等のプライバシーへの配慮及び個人情報の保護への対応
- 待合室、執務室、書庫、市民交流の場等のスペースの確保
- 柔軟性のある机の配置の実現

(6) 庁舎内のセキュリティ機能への不安

庁舎内には、市民生活に関わる多くの機能や重要な情報が蓄積されているため、これらを守る必要がありますが、建物の構造上対応できない状況です。



1階窓口広場及び受付窓口の状況

【課題】

- 執務室の確実な施錠等によるセキュリティの確保
- 出入口の統一や防犯カメラの設置等による安全対策の充実

（７）パンデミック^６時の業務継続への不安

新型コロナウイルスなど感染症の大流行によって、市民サービスの低下や業務の継続が困難になる可能性があります。３つの密（密集・密接・密閉）を避けるために非接触・非対面のサービスや働き方の在り方を見直す必要性が高まっていますが、そのためのスペースや設備が不足しています。

【課題】

- 非接触・非対面型の設備の導入
- ３密回避のための設備導入やスペースの確保

^６ パンデミック：感染症や伝染病が世界的に大流行すること

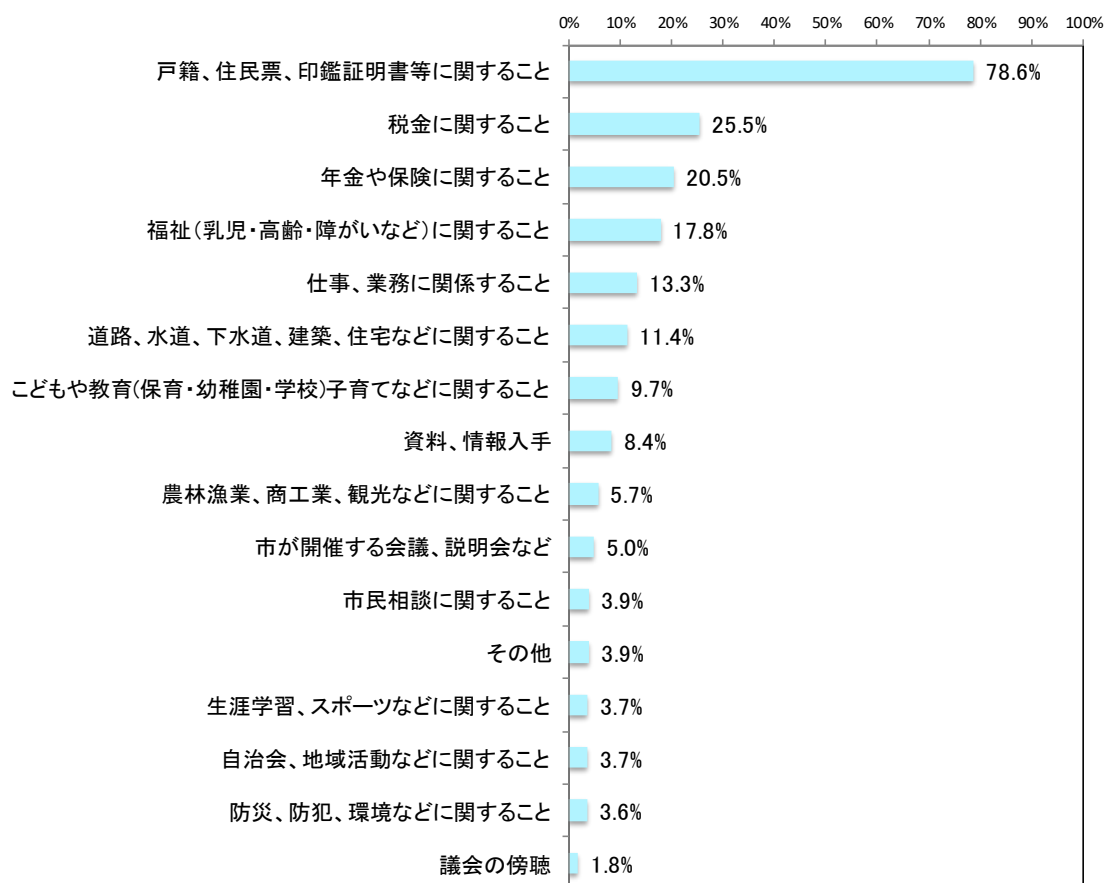
2 現庁舎の利用状況

現在の本庁舎等の利用状況について、市民アンケート結果により示します。なお、市民アンケートの調査概要は以下のとおりとなります。

発送日	平成 30 年 6 月 25 日	回収期限	平成 30 年 7 月 9 日
対象者	18 歳以上の市民 8,000 人（無作為抽出）	方法	郵送による配布・回収
有効回答数	2,852 通	回収率	35.7%

（１）来庁の目的

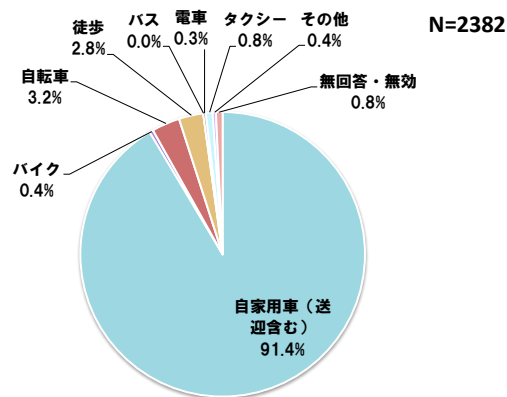
来庁の目的は、「戸籍、住民票、印鑑証明書等に関すること」が約 79%で最も多く、次いで「税金に関すること」が約 26%、「年金や保険に関すること」が約 21%となっています。



N=2382

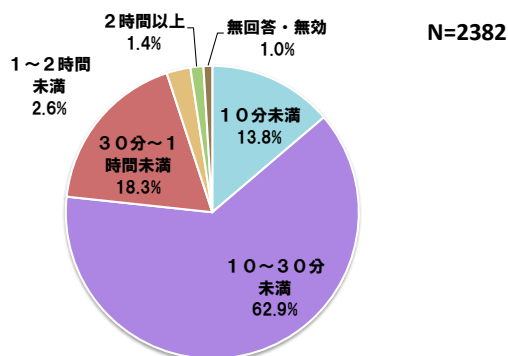
(2) 来庁の交通手段

来庁の交通手段は、「自家用車（送迎含む）」が約 91%で最も多く、次いで「自転車」が約 3%、「徒歩」が約 3%となっています。



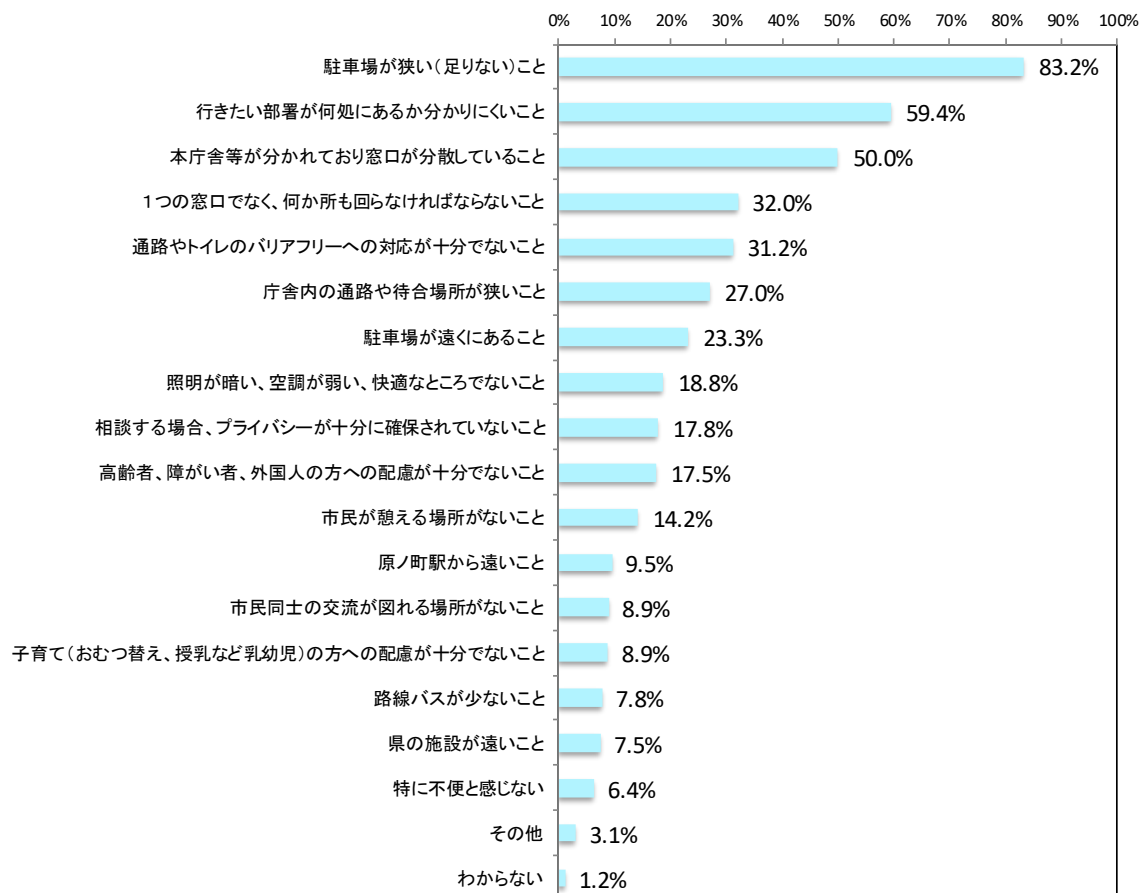
(3) 来庁の滞在時間

来庁の滞在時間は、「10～30分未満」が約 63%で最も多く、次いで「30分～1時間未満」が約 18%、「10分未満」が約 14%となっています。



(4) 庁舎への不満

庁舎への不満は、「駐車場が狭い（足りない）こと」が約 83%で最も多く、次いで「行きたい部署が何処にあるか分かりにくいこと」が約 59%、「本庁舎等が分かれており窓口が分散していること」が約 50%となっています。



N=2382

3 新庁舎建設の必要性

現庁舎は、建設から相当の年数が経過したことにより、庁舎機能の根幹に関わる多くの課題を抱えながらも、事務改善による業務の効率化や設備補修等を度々行い、市民サービスが低下しないよう対応に努めてきたところです。

しかしながら、前述のとおり庁舎が分散されていることに伴い、市民にとって利便性が低下しているとともに、老朽化した庁舎では限られた範囲での応急措置的な対応にとどまり、物理的にも機能的にも根本的には解決に至らず、災害時の拠点となるべき庁舎が安全・安心な建物とは呼べない状況です。

このようなことから、特に以下についての対応が求められています。

①市民の利便性を向上させるための環境整備

- ・ 本庁機能の窓口を集約しワンストップな行政サービスの実現
- ・ デジタル化を推進し、行政効率の良いサービスの提供

②安心して庁舎を利用できる環境整備

- ・ バリアフリー化による市民にやさしい庁舎建設
- ・ ユニバーサルデザインの導入で市民に分かりやすく利用しやすい庁舎建設

③非常時における災害対策拠点としての機能強化のための環境整備

- ・ 様々な用途で使用可能な利用しやすい敷地の確保
- ・ 大規模災害時においてもライフラインを維持することによる業務継続機能の強化

④建替えによる維持管理費の負担が少ない環境整備

- ・ 老朽化による維持管理費や、給排水設備の修繕費の負担を払拭
- ・ 大規模改修よりも大幅な建物寿命の長寿命化

⑤有効な財源の活用による市財政負担の軽減

- ・ 使用期限のある合併特例債を最大限有効に利活用し将来の財政負担の軽減

さらに、市民のニーズ・時代のニーズに即し、適切な市民への対応、行政効率の向上を図るためにも、安全・安心で誰もが利用しやすい庁舎の整備が必要ですが、これらは現庁舎を使用していく中では実現不可能なため、新庁舎の建設による対応が有効です。

また、市の健全な財政運営の観点から、合併特例債が活用可能な期間内での新庁舎の整備が必要です。

第2章 新庁舎建設の基本理念

1 上位・関連計画

新庁舎建設にあたっては、上位・関連計画の趣旨を踏まえて検討を行うとともに、これら計画との整合を図っていくものとします。

(1) 新市建設計画（平成28年3月改訂）

①計画の趣旨

南相馬市新市建設計画は、小高町、鹿島町、原町市の3市町からなる新市のまちづくりを総合的かつ効果的に推進することを目的とし、本計画の実現に努めることにより3市町の地域の特性をいかし、速やかな一体化を促進し、住民福祉の向上と新市全体の均衡ある発展、個性的で魅力あるまちづくりを目指すものです。

②新市・合併の基本理念

新市建設計画を策定するにあたって、3市町の新市・合併の基本理念を次のとおり設定し、これを全体の基調として定めることとしました。

<新市・合併の基本理念>

①合併後もそれぞれの地域の主体性を尊重する地域分権・分散型の合併をめざします。

地域のことは地域で検討し決定する権限や予算枠等を各地域で持つ地域分権制度・体制の確立を図り、それぞれの地域の主体性を尊重するまちづくりを進めます。

②地域の特性を残す、生かす、伸ばす合併をめざします。

各地域の自然条件や独自の歴史的経緯等から形成されてきた農業・福祉など特色ある施策や地域の伝統行事・祭り、コミュニティ活動は大切に引き継ぎ、地域の良さを一層伸ばすよう努めます。

③地域が互いに補完しあい、貢献しあう地域間ネットワーク型の合併をめざします。

農村地域と漁村地域と市街地地域、高齢者と地域住民など、関係する地域・人・団体等が連携ネットワーク化を図り、互いに助け合い、支え合うまちづくりを目指します。

③本庁舎・区役所庁舎施設の再配置整備の推進

現庁舎の活用等による新市の本庁舎・区役所庁舎の再配置整備を図るとともに、計画的に整備・改修・設備更新等を進めます。

<主要事業の内容>

- 新市の本庁・区役所の再配置整備事業の推進
- 小高区役所庁舎建設事業の推進（消防分署と併設）
- 既存区役所庁舎の耐震改修整備事業の推進
- 本庁舎建設事業の推進

（２）復興総合計画（平成 27 年 3 月策定）

①10 年後（平成 36 年度）の将来像

みんなでつくる かがやきとやすらぎのまち 南相馬
～ 復興から発展へ ～

②将来像の趣旨

若者が増え、地域産業を再生するとともに子どもたちの笑顔によってまちの「かがやき」を取り戻し、放射線被ばくへの不安を払拭し、医療・介護資源の確保を図ることなどにより、自然や人とのふれあいの中で「やすらぎ」が感じられ、地域コミュニティの再生・再構築を図りながら市民自治を醸成し、市民との協働により「みんなでつくる」南相馬を目指すものです。

また、復興施策を着実に進めることで、平成 27 年度から平成 36 年度までの 10 年間で本市の更なる発展への基礎をつくり、全ての市民が幸せを実感できるまちを目指します。

（３）公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

①計画策定の目的

公共施設等総合管理計画は、本市の公共施設等の全体の状況を把握し、全市的・長期的な視点を持って、公の施設等の見直し・配置の最適化と効率的な施設の保全管理を進めることで、財政負担の軽減と平準化をはかり、持続可能な南相馬市の実現を目的としています。

②公共施設等の管理に関する基本的な考え方

公共施設等の管理に関する基本的な考え方として示されている基本方針は以下のとおりです。

<基本方針>

- 施設保有量の最適化
- 予防保全的管理による長寿命化
- 市民ニーズに対応した施設の活用
- 民間活力を生かした取組の推進
- 次世代負担を見据えた施設マネジメントの推進

③庁舎等の管理に関する基本的な考え方

市役所庁舎は更新の予定はあるものの、市民サービス・防災拠点としての重要な役割を持つことから、安全対策を考慮しながら、必要な修繕については実施していくものとします。小高区役所・鹿島区役所については、本庁舎の更新と併せ、機能の移管等についても検討を行います。

2 基本理念

本庁舎建設事業の推進が新市建設計画に位置づけられていることから、区役所機能を維持しつつ新庁舎を新市建設における拠点施設とするとともに、長期的な視点を持って、これからの持続可能な公共施設のあり方を体現する施設とします。

また庁舎は、多くの市民が利用する施設であることから、使いやすく親しみを持てる新庁舎であるとともに、効率的な行政サービスを提供するものとし、市民の安全・安心な暮らしを支える機能を備え、市民が誇りを持てる施設とします。

以上の内容を踏まえ、現庁舎の現状・課題に対応して、基本理念を次のとおり定めます。

現庁舎の現状・課題

基本理念

(1) 分散配置による市民サービスの低下

- 五つに分散している本庁窓口を集約することによる市民の利便性の向上
- 行政事務の効率化
- 十分な駐車スペースの確保

(2) 老朽化による機能性・経済性の低下

- 施設設備の維持補修費の縮減
- IT化の発展に対応できる柔軟な設備設置のための環境整備
- パソコンや電話、電源等の配線による段差解消による移動安全性の確保

(3) 災害時の拠点としての機能不足と耐震性への不安

- 非常時であっても、一定時間対応できるライフラインの確保
- 非常時に会議を開催できるスペースの確保
- 市民の生命と財産を守る防災拠点としての庁舎の耐震性の確保

(4) バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応が不十分

- 高齢者や障がい者にもやさしい段差解消等のバリアフリーの対応
- 誰もが親しみを持ち利用しやすい庁舎、わかりやすいピクトサインなどユニバーサルデザインへの対応

(5) 狭あいなスペースによる不安

- 窓口対応時等のプライバシーへの配慮及び個人情報の保護への対応
- 待合室、執務室、書庫、市民交流の場等のスペースの確保
- 柔軟性のある机の配置の実現

(6) 庁舎内のセキュリティ機能への不安

- 執務室の確実な施錠等によるセキュリティの確保
- 出入口の統一や防犯カメラの設置等による安全対策の充実

(7) パンデミック時の業務継続への不安

- 非接触・非対面型の設備の導入
- 3密回避のための設備の導入やスペースの確保

1 市民が利用しやすい庁舎

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

5 新しい生活様式に対応した庁舎

3 基本方針

5つの基本理念を実現させるため、基本方針を次のとおり定めて、新庁舎の建設を目指します。

1 市民が利用しやすい庁舎

＜基本方針＞

- ◆将来にわたりより良い行政サービスを提供できる庁舎
- ◆市民が気軽に利用できる庁舎
- ◆ユニバーサルデザインを導入した庁舎

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

＜基本方針＞

- ◆プライバシーに配慮した庁舎
- ◆組織改革に柔軟に対応できる庁舎
- ◆セキュリティ機能を充実させた庁舎

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

＜基本方針＞

- ◆耐震性を備えた安心できる庁舎
- ◆行政機能が維持できるライフラインが充実した庁舎
- ◆地震・水害等の災害対応の中核機能を備えた庁舎

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

＜基本方針＞

- ◆自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
- ◆ライフサイクルコスト⁷を抑えた経済的な庁舎
- ◆周辺環境と調和のとれた庁舎

5 新しい生活様式に対応した庁舎

＜基本方針＞

- ◆ウィズコロナ⁸、アフターコロナ⁹を見据えた庁舎
- ◆「働き方改革¹⁰」「行政DX¹¹」推進に対応したスマート庁舎¹²

⁷ ライフサイクルコスト：建物の企画・設計から建設、維持管理・解体・廃棄に至るまでに要する全費用のこと

⁸ ウィズコロナ：「新型コロナウイルスの感染症との共存・共生」という意味で使われる言葉

⁹ アフターコロナ：新型コロナウイルスが終息した【コロナ後(after)の世界】のこと

¹⁰ 働き方改革：「働く人々がそれぞれの事情に応じた多様な働き方を選択できる社会」を実現するための改革のこと

¹¹ 行政DX：「行政デジタルトランスフォーメーション」デジタル技術を活用した行政サービスの改革を進め、単にデジタル化だけではなく、デジタル技術を手段として有効活用することにより、社会のあり方をより良い方向へ変革する取り組みのこと

¹² スマート庁舎：自然エネルギーや省エネ機器を活用し優れた環境性能を持つ庁舎

4 導入機能・施設の基本的な考え方

新庁舎建設に向けて、それぞれの基本方針を実現するため、市民ニーズ等を踏まえて、必要な導入機能・施設の基本的な考え方について次のように定めます。

1 市民が利用しやすい庁舎

- ◆将来にわたりより良い行政サービスを提供できる庁舎
- ◆市民が気軽に利用できる庁舎
- ◆ユニバーサルデザインを導入した庁舎

<導入機能・施設の基本的な考え方>

- ・自動車や公共交通によりアクセスしやすい施設整備
- ・ゆとりある駐車場の整備
- ・市民サービス窓口機能の集約
- ・わかりやすく利用しやすい窓口や案内板の設置
- ・市民にとって利便性の高い設備の導入
- ・高齢者・障がい者に配慮したバリアフリーの整備
- ・充実した情報の受発信ができる環境整備
- ・開かれた議会運営に必要な機能の整備
- ・市民が憩え、交流・協働の場となる空間の確保

2 行政事務の機能性・効率性の良い庁舎

- ◆プライバシーに配慮した庁舎
- ◆組織改革に柔軟に対応できる庁舎
- ◆セキュリティ機能を充実させた庁舎

<導入機能・施設の基本的な考え方>

- ・プライバシーを考慮した相談室等の整備
- ・機能的で効率の良い執務スペースの確保
- ・利用しやすい会議室の整備
- ・作業室、書庫、倉庫、更衣室等スペースの十分な確保
- ・強固なセキュリティ機能（防犯カメラ等）の設置
- ・ICT⁷機能が有効活用できる執務スペースの確保

13 ICT:「アイシーティー」 IT技術を通し人同士のコミュニケーションが生まれる応用技術のこと

3 災害対応の拠点施設となる安全な庁舎

- ◆耐震性を備えた安心できる庁舎
- ◆行政機能が維持できるライフラインが充実した庁舎
- ◆災害対応の中核機能を備えた庁舎

<導入機能・施設の基本的な考え方>

- ・災害時の拠点として機能が維持できる安全性の確保
- ・東日本大震災と同程度の震度に耐えられる耐震性の強化
- ・災害対応時の活動に必要なスペースの確保
- ・ライフラインのバックアップ機能の強化
- ・災害対策対応時の機器・設備の設置
- ・災害対策本部機能を備えた会議室の確保
- ・災害対応時の健康維持に配慮した機能の整備

4 環境にやさしく経済性を考慮した庁舎

- ◆自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
- ◆ライフサイクルコストを抑えた経済的な庁舎
- ◆周辺環境と調和のとれた庁舎

<導入機能・施設の基本的な考え方>

- ・低消費で長寿命の省エネ機器の導入
- ・維持管理しやすい機器の導入
- ・熱効率が良いなどライフサイクルコストの低い施設整備
- ・自然エネルギーの積極的な活用
- ・周辺環境と調和したデザインの採用
- ・敷地内の緑地の整備

5 新しい生活様式に対応した庁舎

- ◆ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた庁舎
- ◆「働き方改革」「行政 DX」推進に対応したスマート庁舎

＜導入機能・施設の基本的な考え方＞

- ・ 抗菌素材の使用、非接触型の設備の導入
- ・ 効率的な換気ができる窓の配置や設備の導入
- ・ Web 会議¹⁴や少人数の打合せに対応した会議スペースの確保
- ・ パンデミック時のバックアップ機能としての分散配置ができるよう、非常時には本庁舎職員と区役所等の職員が相互に移動して業務が継続できるスペースを庁舎内に設置
- ・ 市民サービス、庁舎管理等へ AI¹⁵、IoT¹⁶など自動化技術を導入

¹⁴ Web 会議：「ウェブ会議」パソコンやスマートフォンなどのデバイスとネット環境によって、場所や時間を問わずに顔を合わせてコミュニケーションを取れるツールのこと

¹⁵ AI：「エーアイ」人工知能 人間の脳と同様の記憶・判断・推論・学習能力をもったコンピュータ＝システムを開発する研究や技術のこと

¹⁶ IoT：「アイオーティー」あらゆるモノがインターネットにつながり、情報交換することによって相互に制御される仕組みのこと

第3章 新庁舎建設場所

1 基本的条件

新庁舎の建設場所は、新庁舎のあり方において重要な要素となることから、現庁舎の現状・課題に対応して設定した、「新庁舎建設の基本理念」に基づく場所とします。また以下のとおり、新庁舎建設場所の基本的条件となる項目について整理します。

(1) 地方自治法

庁舎の位置を定めるにあたり、地方自治法第4条では以下のとおり規定されています。

- | | |
|-----|--|
| 第4条 | 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。 |
| 2 | 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、 <u>住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。</u> |
| 3 | 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の <u>議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。</u> |

(2) 上位計画

新庁舎建設場所に関係する上位計画として、国土利用計画及び都市計画マスタープランでは以下のような方針が示されています。

①南相馬市国土利用計画（第2次）

策定年次	平成 27 年 11 月
計画目標年次	平成 36 年
土地利用の基本方針	○土地需要の量的調整 都市的土地利用については、コンパクトシティ ¹⁷ の考えのもと郊外への無秩序な市街地拡大と拡散の抑制とあわせて、土地の有効利用・高度利用を一層推進し、良好な市街地の形成と再生を図ります。

¹⁷ コンパクトシティ：都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市、もしくはそれを目指した都市政策

②南相馬市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 30 年 3 月
計画目標年次	平成 47 年度
都市づくりの理念	住みなれたまちや産業を復興し、安全・安心で持続可能な都市づくり
将来都市構造	本市の将来都市構造では、原町区市街地を中心に、鹿島区及び小高区の市街地を連絡する交通基盤の充実に図ります。 また、各区の市街地において歩いて暮らせる環境を形成するとともに、市街地の周辺に点在する集落を結ぶ公共交通を確保し、生活利便性の向上を図ります。
生活関連施設の方針	都市全体の居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地や、行政・住民・民間が協働しながら、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進します。 ○公共施設の利便性の向上に関する方針 医療・福祉・商業等の様々な都市機能を集約し、歩いて利用できるコンパクトなまちづくりを進め、公共施設の利便性の高い効率的な土地利用の誘導に取り組みます。

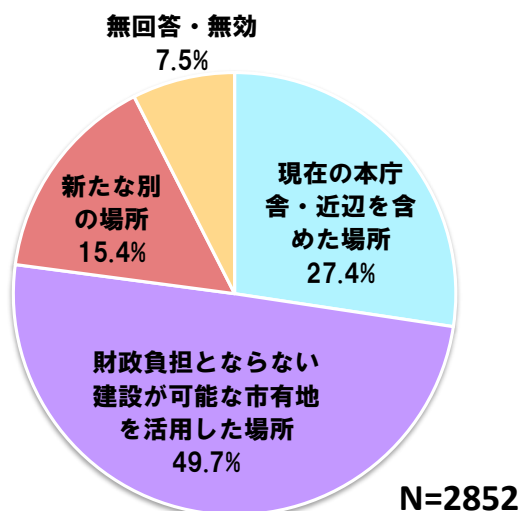
(3) 庁舎建設に関する市民アンケート結果

庁舎建設に関する市民アンケートにおいて、建設場所に関する市民意向は以下のとおりとなっています。

①新たに庁舎を建て替える場合の建設場所

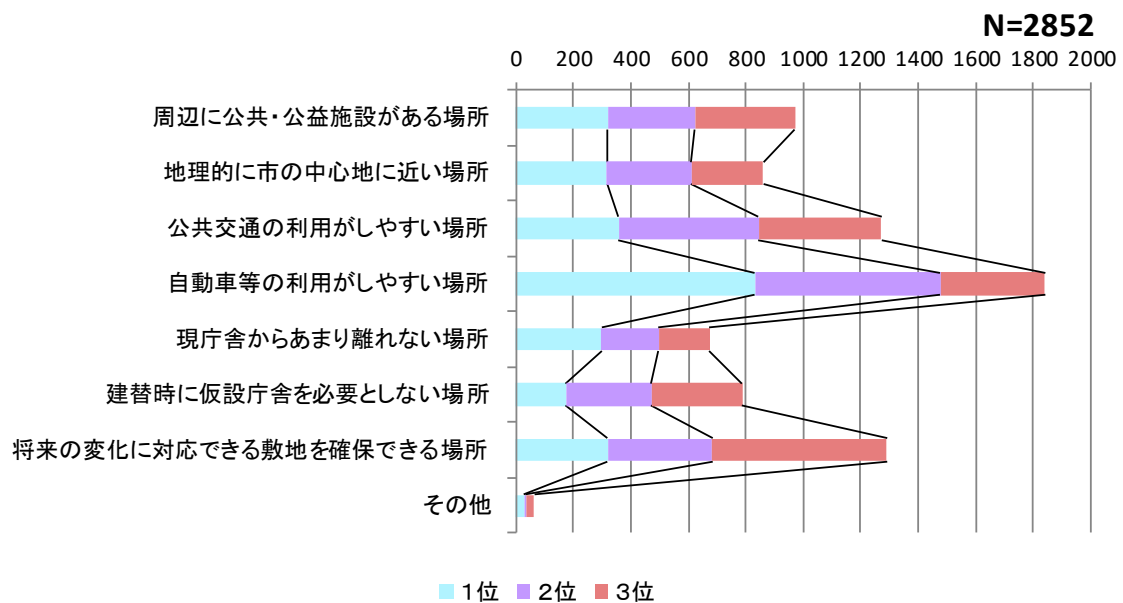
新たに庁舎を建て替える場合の建設場所については、「財政負担とならない建設が可能な市有地を活用した場所」が約 50%で最も多く、次いで「現在の本庁舎・近辺を含めた場所」が約 27%、「新たな別の場所」が約 15%となっています。

市有地に関する建設場所として、現位置又は財政負担とならない建設が可能な市有地の活用は約 77%となっています。



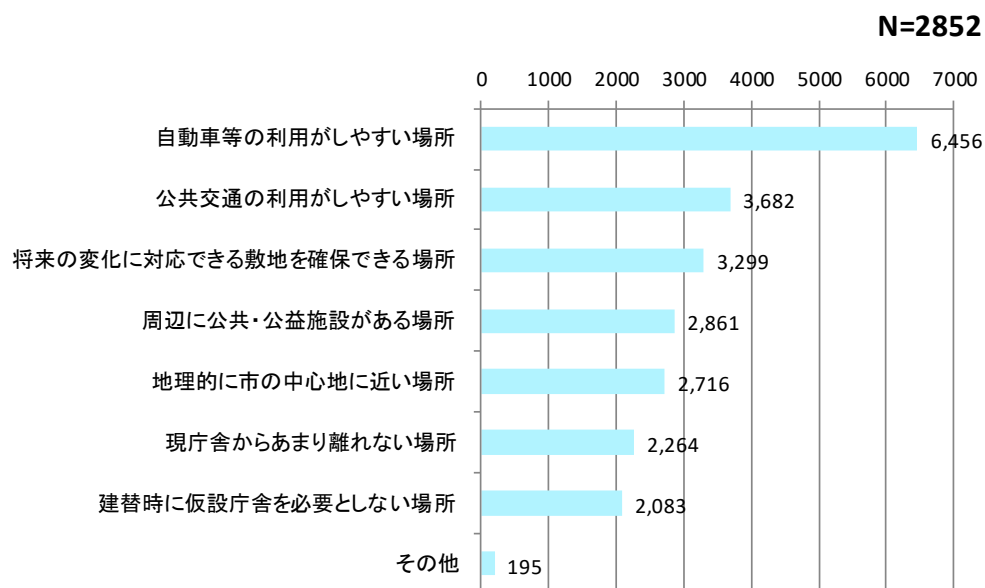
②新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むこと

新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むことについての1位、2位、3位の合計件数は、「自動車等の利用がしやすい場所」が1,840件で最も多く、次いで「将来の変化に対応できる敷地を確保できる場所」が1,291件、「公共交通の利用がしやすい場所」が1,272件となっています。



新たに庁舎を建て替える「建設場所」として望むことについての優先度を得点化した結果を見ると、「自動車等の利用がしやすい場所」が6,456点でも最も高く、次いで「公共交通の利用がしやすい場所」が3,682点、「将来の変化に対応できる敷地を確保できる場所」が3,299点となっています。

自動車や公共交通の利用しやすい交通利便性の高い場所が優先的に望まれています。

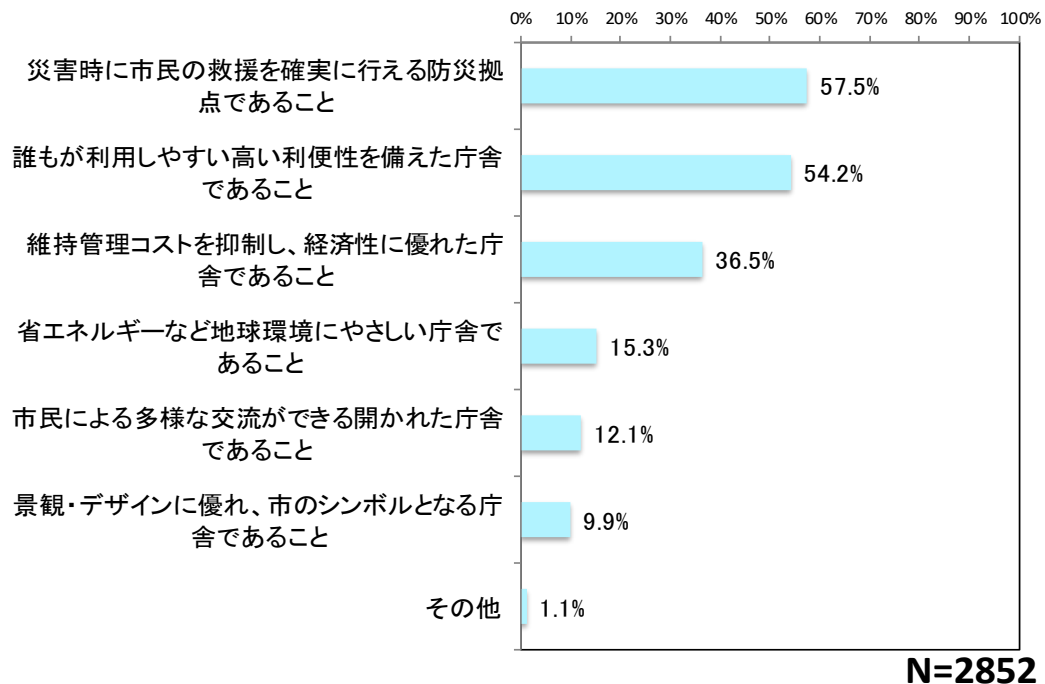


※優先順位を1位＝5点、2位＝3点、3位＝1点と得点化した場合

③新庁舎のあるべき姿として特に重視すること

新庁舎において特に重視する点は、「災害時に市民の救援を確実にできる防災拠点であること」が約 58%で最も多く、次いで「誰もが利用しやすい高い利便性を備えた庁舎であること」が約 54%、「維持管理コストを抑制し、経済性に優れた庁舎であること」が約 37%となっています。

新庁舎のあるべき姿として、災害時に市民の救援を確実にできる防災拠点であることが最も多く望まれています。



2 建設場所の基本的な考え方

新庁舎建設の基本理念や基本的条件を踏まえて、新庁舎の建設場所の基本的な考え方を以下のとおりとします。

＜建設場所の基本的な考え方＞

1 本市の中心的な位置であること

地方自治法を踏まえて、新庁舎は市内全域の市民が利用しやすく便利であるように、市全体の人口分布状況を踏まえて、本市の中心的な位置とします。

2 交通利便性の高い位置であること

市民アンケート結果において建設場所として望まれている項目のうち、優先度が高いことから、新庁舎は自動車や公共交通の利用がしやすい交通利便性の高い位置とします。

3 コンパクトシティの形成に資すること

国土利用計画や都市計画マスタープランで目指すとおり、人口減少下では交通弱者を含めて市全体で公共交通を中心とした、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めることが重要であるため、新庁舎についても都市機能が集積し、徒歩等によりアクセスしやすい位置とします。

4 防災上の安全な位置であること

市民アンケート結果等を踏まえ、新庁舎は、市民や職員の安全・安心を確保することが重要であり、災害対応の拠点施設となることから、地震に強い建物とするとともに、水害や土砂災害を受けにくい安全な位置とします。

3 建設場所選定の流れ

新庁舎の建設場所については、候補地区に対し、建設場所の基本的な考え方に基づく「立地性評価」及び事業性を高める観点からの「事業性評価」の2段階による総合評価を実施して、決定します。

新庁舎建設場所の候補地区（民有地を含む）



<STEP1> 立地性評価

建設場所の基本的な考え方	評価指標
①本市の中心的な位置であること （中心性）	■人口重心との近接性
②交通利便性の高い位置であること （交通利便性）	■国道道の幹線道路との近接性 ■公共交通との近接性
③コンパクトシティの形成に資すること （都市のコンパクト性）	■公共公益機能との近接性 ■歩行者・自転車のアクセス性
④防災上の安全な位置であること （防災安全性）	■水害に対する安全性 ■土砂災害に対する安全性



新庁舎建設場所の候補地区：数地区

【新庁舎建設場所の基本的な考え方に基づき検討】



<STEP2> 事業性評価

評価の視点	評価項目
①経済性	■概算事業費 ■付随する工事 ■引越作業回数
②実現性	■行政機能の維持 ■法令制限（用途地域との整合性） ■不確定要素（代替地の確保等）
③敷地利用性	■建物配置の容易性 ■駐車場の確保 ■日影の影響
④まちづくり方針への適合性	■上位・関連計画との整合性 ■自動車交通状況

※事業性を高める観点から、候補地区周辺の民有地を含めたケースも想定して検討

〈STEP1〉立地性評価の考え方

建設場所の基本的な考え方を受けた評価指標をそれぞれの設定方針の下で設定し、立地性評価を行います。なお、評価指標については、新庁舎建設による都市経営上の負担を少なくするため、既存ストック¹⁸の活用を前提とした指標として設定します。

①本市の中心的な位置であること（中心性）

＜評価指標＞

人口重心との近接性	本市の人口重心 ¹⁹ に近接すること
-----------	-------------------------------

＜設定方針＞

●市全体の人口分布状況から中心的な位置となるように、市内の全人口の居住地からの距離のバランスが保てる位置とする

⇒市全体の人口分布のバランスが取れる地点に近接する場所を評価するため、人口重心を指標として設定

●H27 年は震災後（小高区の人口集積なし）の人口分布に基づく人口重心となっており、震災復興後の人口重心は帰還人口の状況から、震災前の H22 年の人口重心との概ね中間と想定する

⇒将来の人口重心を補完するため、H27 年・H22 年の両年の人口重心を指標として設定

②交通利便性の高い位置であること（交通利便性）

＜評価指標＞

国県道の幹線道路との近接性	国県道の幹線道路の沿道サービス圏域に含まれること
---------------	--------------------------

＜設定方針＞

●来庁者の 9 割以上が交通手段として自動車を利用しており、市民ニーズを踏まえて、新庁舎への自動車利用をしやすくする

⇒自動車利用の利便性が高い、国県道の幹線道路の沿道サービス圏域内の場所を評価するため指標を設定

＜評価指標＞

公共交通との近接性	鉄道駅やバス停からの徒歩圏域に含まれること
-----------	-----------------------

＜設定方針＞

●今後の高齢化を見据え、自動車に過度に依存しないで、交通弱者を含めて誰もが公共交通を利用してアクセスできるようにする

⇒公共交通の既存ストックを活用して、誰もが新庁舎へアクセスできるように、鉄道駅やバス停の徒歩圏内の場所を評価するため指標を設定

¹⁸ 既存ストック：「在庫」を表す言葉 都市における既存ストックとは、今まで整備されてきた道路、公園、下水道や公共施設、建築物等の施設のこと

¹⁹ 人口重心：人口重心とは、人口の 1 人 1 人が同じ重さを持つと仮定して、その地域内の人口が全体として平衡を保つことのできる点

③コンパクトシティ²⁰の形成に資すること（都市のコンパクト性）

<評価指標>

公共公益機能との近接性	広域的に利用される主な公共公益施設からの徒歩圏域に含まれること
-------------	---------------------------------

<設定方針>

- コンパクトシティの形成を目指し、公共公益機能を集積させて、行政業務の連携・効率化を図る
- 利用者の利便性向上に向けて、公共公益機能を近接させて、施設間の往来をやすくする

⇒新庁舎では、広域的に利用される主な公共公益施設と連携した業務や利用がしやすくなるように、当該施設の徒歩圏内の場所を評価するため指標を設定

<評価指標>

歩行者・自転車のアクセシビリティ	周辺道路が歩行者や自転車が安全に通行できるようになっていること
------------------	---------------------------------

<設定方針>

- 将来において持続可能な都市とするため、公共交通と連携して徒歩等により、新庁舎等が利用できるコンパクトなまちづくりを推進する

⇒公共交通や都市基盤の既存ストックの活用を背景として、徒歩や自転車によりアクセスしやすい場所を評価するため指標を設定

④防災上の安全な位置であること（防災安全性）

<評価指標>

水害に対する安全性	想定される水害の区域に含まれないこと
-----------	--------------------

<設定方針>

- 新庁舎は災害時に市民の救援を行える防災拠点として機能するとともに、当該機能に対する市民ニーズも高いことから、新庁舎自体の安全性を確保する

⇒防災上の安全な位置である洪水の浸水想定区域外の場所を評価するため指標を設定

<評価指標>

土砂災害に対する安全性	想定される土砂災害の区域に含まれないこと
-------------	----------------------

<設定方針>

- 新庁舎は災害時に市民の救援を行える防災拠点として機能するとともに、当該機能に対する市民ニーズも高いことから、新庁舎自体の安全性を確保する

⇒防災上の安全な位置である土砂災害警戒区域外の場所を評価するため指標を設定

²⁰ コンパクトシティ：土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市、もしくはそれを目指した都市政策のこと

〈STEP2〉 事業性評価の考え方

事業性評価は以下の視点により評価項目を設定して、評価を行います。

①経済性

事業の経済性として、市の支出を極力抑えることが求められます。そのため、新庁舎の建設に当たって必要となる財政負担による評価を行います。

＜評価項目＞

- ・ 建設に係る概算事業費
- ・ 建設に関し付随する工事
- ・ 新庁舎建設に必要となる引越作業回数

②実現性

合併特例債を活用することから計画期間内に着実に整備を行えることが重要であり、建設地の条件として法令上の制限と整合し、不確定要素も想定し速やかに工事に着手できるか評価を行います。

＜評価項目＞

- ・ 市民サービスに支障の出ない行政機能の維持（仮設庁舎）
- ・ 建設上の法令制限（用途地域との整合性）
- ・ 新庁舎建設に関する不確定要素（代替地の確保等）

③敷地利用性

市民が利用しやすく、効率的な庁舎整備ができる場所が望ましいことから、建物配置や駐車場確保等の敷地利用性について評価を行います。

＜評価項目＞

- ・ 利用しやすく効率的な建物配置の容易性
- ・ 必要台数を満たす駐車場の確保
- ・ 近隣民家等への日影の影響

④まちづくり方針への適合性

新庁舎整備がまちづくりに適合するため、上位・関連計画と整合するとともに、周辺の交通環境に支障が出ないことが求められることから、その条件について評価を行います。

＜評価項目＞

- ・ 上位・関連計画との整合性
- ・ 自動車交通状況（混雑度）

4 新庁舎建設場所の評価結果

(1) 立地性評価

新庁舎の建設場所の基本的な考え方を勘案するとともに、新庁舎の想定規模を確保できる土地について民有地を含めて整理すると以下のとおりとなります。

<新庁舎建設場所の評価対象地区>

No.	地区名	敷地面積	土地の所有
1	現庁舎敷地	約 6,600 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地
2	市民文化会館駐車場	約 10,400 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地
3	高見町敷地(道の駅北側)	約 14,700 m ²	市有地
4	萱浜ニュー・ツ広場	約 22,000 m ² (全体：約 45,400 m ²)	市有地
5	牛 越	—	民有地
6	長 野	—	民有地
7	下北高平	—	民有地

これらの地区を対象として、まず「STEP1：立地性評価」を行い、評価の高い3地区を選定した結果、下表のとおりとなります。

なお、詳細の立地性評価表は次頁のとおりです。

<立地性評価が高い地区>

No.	地区名	敷地面積	土地の所有
1	現庁舎敷地	約 6,600 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地
2	市民文化会館駐車場	約 10,400 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地
3	高見町敷地(道の駅北側)	約 14,700 m ²	市有地

＜立地性評価表＞

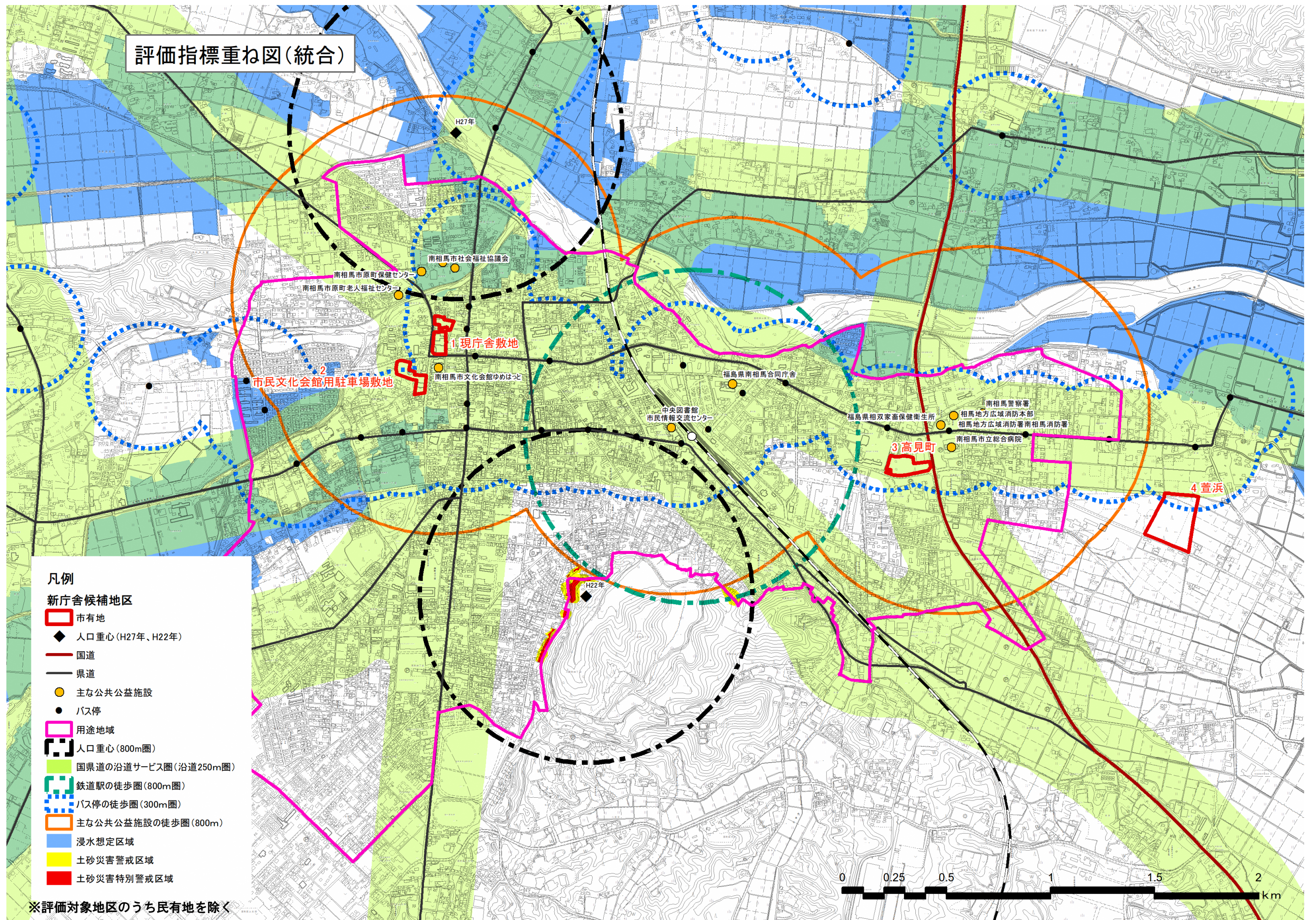
※評価指標に対する評価は◎が「特に評価できる」、○が「評価できる」、△が「評価できるとは認められない」

No.	地区名	基本情報			評価指標																
		敷地面積	土地 の 所有	用途地域 （容積率・建ぺい 率）	1 中心性		2 交通利便性				3 都市のコンパクト性				4 防災安全性				合計数		
					①人口重心との近接性	②国県道の幹線道 路との近接性	③公共交通との 近接性		④公共公益機能との 近接性	⑤歩行者・自転車の アクセス性		⑥水害に対する 安全性	⑦土砂災害に対 する安全性								
					H27 年又は H22 年国勢調査 の人口重心から 800m 圏に近 接	国県道等幹線道路 沿道の 250m 圏内	鉄道駅からの徒 歩圏 800m 圏内 バス停からの徒 歩圏 300m 圏内		広域的に利用される主 な公共公益施設からの 徒歩圏 800m 圏内	道路両側における歩道 設置等の道路基盤整備 の有無		洪水の浸水想定 区域外	土砂災害警戒区 域外		◎	○	△				
1	現庁舎敷地	・約 6,600 ㎡ (+北庁舎敷地 約 4,500 ㎡)	市有地	・準工業地域（200%・ 60%） ・第一種住居地域〔北庁 舎〕（200%・60%） 建物制限有 ※新庁舎は準工業地域 に立地想定	・中心市街地に隣接し、 H27 年人口重心より南 に 1,000m	・県道 12 号線が隣接 ・路線バスのルートが複数あり、充実し ている ・ＪＲ原ノ町駅から 1.5 km ・南相馬ＩＣから 3.9 km		・商業・業務機能等の集積度が高い中心市街地 に隣接し、主な公共公益施設（保健センター、 文化会館等）の徒歩圏内 ・敷地の西側・南側で接続する県道 12 号線の 両側において、歩道整備済		・水害や土砂災害を受けにくい防災 上安全な位置である		6	1	0							
					H27 年人口重心に近接 (1km 圏前後)	○	県道の沿道サ ービス圏内	◎	バス停の徒 歩圏内	◎	主な公共公益施 設の徒歩圏内	◎	アクセス道路両 側の歩道設置済	◎	洪水の浸水 想定区域外	◎	土砂災害警 戒区域外	◎	6	1	0
2	市民文化会館 駐車場	・約 10,400 ㎡ (+北庁舎敷地 約 4,500 ㎡)	市有地	・準工業地域〔道路沿 い〕（200%・60%） ・第一種中高層住居専 用地域〔奥側駐車場〕 （200%・60%）建 物制限有 ※新庁舎は準工業地域 に立地想定	・中心市街地に隣接し、 H27 年人口重心より南 に 1,100m	・県道 12 号線が近接 ・路線バスのルートが複数あり、充実し ている ・ＪＲ原ノ町駅から 1.5 km ・南相馬ＩＣから 3.9 km		・商業・業務機能等の集積度が高い中心市街地 に隣接し、主な公共公益施設（保健センター、 文化会館等）の徒歩圏内 ・敷地の東側・北側で接続する市道の両側にお いて、歩道整備済		・水害や土砂災害を受けにくい防災 上安全な位置である		6	1	0							
					H27 年人口重心に近接 (1km 圏前後)	○	県道の沿道サ ービス圏内	◎	バス停の徒 歩圏内	◎	主な公共公益施 設の徒歩圏内	◎	アクセス道路両 側の歩道設置済	◎	洪水の浸水 想定区域外	◎	土砂災害警 戒区域外	◎	6	1	0
3	高見町敷地 (道の駅北側)	・約 14,700 ㎡	市有地	・準工業地域（200%・ 60%）	・市街地から東側で、H27 年人口重心より 2,600 m、H22 年人口重心より 1,600m	・国道 6 号線が隣接 ・路線バスのルートは 1 ルートのみ ・ＪＲ原ノ町駅から 1.3 km ・南相馬ＩＣから 6.6 km		・主な公共公益施設（総合病院、消防署及び警 察署）の徒歩圏内だが、商業・業務機能等の 集積度が高い中心市街地から遠い ・敷地の東側で接続する国道 6 号線、及び南側 で接続する市道の両側において、歩道整備済		・水害や土砂災害を受けにくい防災 上安全な位置である		6	0	1							
					H22 年又は H27 年人口 重心から遠隔	△	国道の沿道サ ービス圏内	◎	バス停の徒 歩圏内	◎	主な公共公益施 設の徒歩圏内	◎	アクセス道路両 側の歩道設置済	◎	洪水の浸水 想定区域外	◎	土砂災害警 戒区域外	◎	6	0	1
4	菅浜コミュニティ 広場	・約 22,000 ㎡ (全体：約 45,400 ㎡)	市有地	・無指定（200%・ 60%）	・市街地から東側で、H27 年人口重心より 3,800 m、H22 年人口重心より 2,700m	・路線バスが運行していない ・ＪＲ原ノ町駅から 2.5 km ・南相馬ＩＣから 7.7 km		・主な公共公益施設（総合病院、消防署及び警 察署）の徒歩圏外であり、商業・業務機能等 の集積度が高い中心市街地から遠い ・敷地の南側で接続する市道の片側のみが歩道 整備済		・水害や土砂災害を受けにくい防災 上安全な位置である		2	2	3							
					H22 年又は H27 年人口 重心から遠隔	△	一部が県道の 沿道サービス 圏内	○	一部がバス 停の徒歩圏 内	○	主な公共公益施 設の徒歩圏外	△	アクセス道路両 側の歩道未設置	△	洪水の浸水 想定区域外	◎	土砂災害警 戒区域外	◎	2	2	3
5	牛越	—	民有地	・無指定（200%・ 60%）	・市街地から西側で、H27 年人口重心より 2,000 m、H22 年人口重心より 2,200m	・路線バスのルートは 1 ルートのみ ・ＪＲ原ノ町駅から 2.6 km ・南相馬ＩＣから 2.9 km		・主な公共公益施設（保健センター、文化会館 等）の徒歩圏外 ・敷地と接続する市道の片側のみが歩道整備済		・水害や土砂災害を受けにくい防災 上安全な位置である		3	1	3							
					H22 年又は H27 年人口 重心から遠隔	△	一部が県道の 沿道サービス 圏内	○	バス停の徒 歩圏内	◎	主な公共公益施 設の徒歩圏外	△	アクセス道路両 側の歩道未設置	△	洪水の浸水 想定区域外	◎	土砂災害警 戒区域外	◎	3	1	3
6	長野	—	民有地	・無指定（200%・ 60%）	・市街地から西側で、H27 年人口重心より 1,000 m	・県道 12 号線が隣接 ・路線バスが運行していない ・ＪＲ原ノ町駅から 2.5 km ・南相馬ＩＣから 2.6 km		・一部が主な公共公益施設（保健センター）の 徒歩圏内 ・敷地と接続する県道 12 号線の片側のみが歩 道整備済		・洪水の浸水想定区域を含んでおり、水害による被害が想定される		2	2	3							
					H27 年人口重心に近接 (1km 圏前後)	○	県道の沿道サ ービス圏内	◎	バス停の徒 歩圏外	△	一部が主な公共 公益施設の徒歩 圏内	○	アクセス道路両 側の歩道未設置	△	洪水の浸水 想定区域を 含む	△	土砂災害警 戒区域外	◎	2	2	3
7	下北高平	—	民有地	・無指定（200%・ 60%）	・市街地から北側で、H27 年人口重心より 2,300 m、H22 年人口重心より 3,000m	・国道が隣接 ・路線バスのルートは 1 ルートのみ ・ＪＲ原ノ町駅から 2.1 km ・南相馬ＩＣから 5.7 km		・主な公共公益施設（総合病院、消防署及び警 察署）の徒歩圏外 ・敷地と接続する国道 6 号線の片側のみが歩道 整備済		・洪水の浸水想定区域を含んでおり、水害による被害が想定される		2	1	4							
					H22 年又は H27 年人口 重心から遠隔	△	国道の沿道サ ービス圏内	◎	一部がバス 停の徒歩圏 内	○	主な公共公益施 設の徒歩圏外	△	アクセス道路両 側の歩道未設置	△	洪水の浸水 想定区域を 含む	△	土砂災害警 戒区域外	◎	2	1	4

＜評価基準の根拠等＞

評価基準	基準の根拠等
① ➤ H27 年又は H22 年国勢調査の人口重心から 800m 圏に近接	・都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）を準用し、一般的な徒歩圏である半径 800m 圏を圏域として設定
② ➤ 国県道等幹線道路沿道の 250m 圏内	・国審議会資料による幹線道路網（補助幹線道路）の配置の考え方を踏まえ、当該道路の沿道サービス圏域である沿道 250m 圏内を設定
③ ➤ 鉄道駅からの徒歩圏 800m 圏内 ➤ バス停からの徒歩圏 300m 圏内	・都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）に基づき、一般的な徒歩圏を半径 800m 圏内、バス停は誘致距離を考慮して徒歩圏を半径 300m 圏内に設定
④ ➤ 広域的に利用される主な公共公益施設からの徒歩圏 800m 圏内	
⑤ ➤ 道路両側における歩道設置等の道路基盤整備の有無	・敷地に接続するアクセス道路の両側における歩道の設置有無
⑥ ➤ 洪水の浸水想定区域外	・浸水想定区域及び土砂災害警戒区域は、国土数値情報（国土交通省国土政策局国土情報課）及び市洪水ハザードマップを参照
⑦ ➤ 土砂災害警戒区域外	

評価指標重ね図(統合)



(2) 事業性評価

前頁までの「STEP1：立地性評価」の結果に基づき、評価の高い地区として3地区を選定しました。

建設場所の選定の次のステップとして、「経済性」、「実現性」、「敷地利用性」、「まちづくり方針への適合性」に基づく「STEP2：事業性評価」を行った結果を見ると、3地区ともそれぞれメリットもありますが、デメリットもあり課題を有しています。そこで現庁舎敷地及び市民文化会館駐車場については、市民検討委員会において、公有地周辺の民有地を活用した際の有効な利活用について意見が出されました。それにより検討した結果、以下のようなメリット・デメリットとなりますが、両地区の課題解消に向けて民有地の活用が有効と判断されました。

＜周辺の民有地を活用した案＞

評価結果	1-1. 現庁舎敷地周辺 (民有地を含む)	2-1. 市民文化会館駐車場周辺 (民有地を含む)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 民有地取得により、仮設庁舎が不要となり概算事業費が抑えられ、また北庁舎敷地と一体となり、建物配置や駐車場確保に関しても自由な設計が可能となります。 	<ul style="list-style-type: none"> 民有地取得により、広大な敷地となり駐車場の確保が容易であり、来場者用駐車場の代替地面積を減少することが可能となり、また敷地中央に庁舎を配置することにより、駐車場から庁舎への距離を短縮することが可能となります。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 民有地取得の可能性及びそれに要する時間が不確定要素となります。 	<ul style="list-style-type: none"> 一部の来場者用駐車場の代替地確保や付替道路の整備が必要となるとともに、敷地中央に庁舎を配置する場合は用途地域の見直しが必要となります。 民有地取得の可能性及びそれに要する時間が不確定要素となります。

以上より、市民検討委員会では周辺の民有地を活用した上記2案を含め、以下の5案を新庁舎建設場所の候補地区として選定しました。

＜新庁舎建設場所の候補地区＞

No.	地区名	敷地面積	土地の所有
1	現庁舎敷地	約 6,600 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地
1-1	現庁舎敷地周辺	約 12,400 m ²	市有地+民有地
2	市民文化会館駐車場	約 10,400 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地
2-1	市民文化会館駐車場周辺	約 14,100 m ² (+北庁舎敷地 約 4,500 m ²)	市有地+民有地
3	高見町敷地(道の駅北側)	約 14,700 m ²	市有地

（３）評価結果を踏まえた建設場所の決定

市民検討委員会が選定した５つの候補地を受け、市では、選定の第一段階として市民アンケートで８割以上が不満を持っている駐車場不足への対応及び、新庁舎建設による新庁舎周辺環境への影響（渋滞を助長しないこと、駐車場への出入口の数に配慮すること）を選定ポイントとしました。

選定の結果、建設候補地を「１．現庁舎敷地」「１-１．現庁舎敷地周辺」「２．市民文化会館駐車場」「２-１．市民文化会館駐車場周辺」の四つに絞ることとしました。

【第一段階選定のポイント】

- ・十分な来庁者駐車場を確保し、新たに職員駐車場を整備する必要がないこと。
- ・新庁舎建設による交通渋滞の助長など周辺道路への影響をあたえないこと。

第二段階での選定では、市民交流・協働スペースや、災害時の一時避難所に使用できるような機能を持たせることが可能な駐車場が確保できることを重点としました。また、駐車場出入口の利便性が高く、平場で駐車台数を確保可能であり、市民が利用しやすい庁舎配置ができることも選定ポイントとしました。

選定の結果、建設候補地を民有地の活用をする「１-１．現庁舎敷地周辺」と「２-１．市民文化会館駐車場周辺」の二つに絞ることとしました。

【第二段階選定のポイント】

- ・市民交流・協働機能として、駐車場の一部を庁舎屋内外の市民交流・協働スペースと連動したイベントスペースなど多目的に使用できること。
- ・災害時、避難者の一時避難所としても使用できること。
- ・出入口が複数か所となり、また交差点と離れることで自動車が利用しやすくなること。
- ・市民が利用しやすい庁舎配置が可能な敷地であること。

第三段階の選定では、それぞれの候補地に隣接する地権者の意向と以下の理由から最終的に「２-１．市民文化会館駐車場周辺」を新庁舎建設地とすることとしました。

【第三段階選定のポイント】

- ・駐車場が最も広く確保できるため、市民アンケートで８割以上が不満を持っている駐車場不足への対応ができること。
- ・敷地が東西と南北の幹線に面していることから、二か所から出入りが可能で、交差点からの距離が離れることにより敷地への出入りがし易く、市民アンケートで新庁舎建設場所として最も望まれている「自動車等の利用がしやすい場所」に対応ができること。
- ・新庁舎建設中でも現庁舎で業務が継続できるため仮設庁舎などの費用が不要となり事業費が抑えられること。

<駐車台数比較>

単位:台

		1	1-1	2	2-1	3
新庁舎建設候補地	現状	現庁舎敷地	現庁舎敷地及び民地	市民文化会館駐車場	市民文化会館駐車場及び民地	高見町
駐車台数(合計)	831	887	937	887	963	860
①来庁者用	81	※a:137	187	237	313	110
(北庁舎駐車場の27台を含む)						
②公用車	90	90	90	90	90	90
③職員駐車場	340 (既存)	340 (既存)	340 (既存)	340 (既存)	340 (既存)	340 (新規:立体駐車場)
④ゆめはっと利用者	320	320	320	220	220	320
		(現ゆめはっと駐車場を使用)		(現庁舎敷地を使用)		(現ゆめはっと駐車場)

※aは、平場と立体駐車場を足した数

<第一段階選定のポイント>

第一選定

単位:台

		1	1-1	2	2-1	3
新庁舎建設候補地	現状	現庁舎敷地	現庁舎敷地及び民地	市民文化会館駐車場	市民文化会館駐車場及び民地	高見町
(再掲) ①来庁者用駐車場	81	137	187	237	313	110
庁舎建設における街路状況への影響(交通渋滞の予測)	-	現状と変わらず	現状と変わらず	現状と変わらず	現状と変わらず	国道と県道の交差点を中心に渋滞が懸念される
まちづくり方針への適合性(駐車場出入口の数)	1か所	2か所	3か所	2か所	2か所	1か所

<第二段階選定のポイント>

第二選定

第二選定

単位:台

		1	1-1	2	2-1	3
新庁舎建設候補地	現状	現庁舎敷地	現庁舎敷地及び民地	市民文化会館駐車場	市民文化会館駐車場及び民地	高見町
(再掲) ①来庁者用駐車場	81	137	187	237	313	110
(再掲) ④ゆめはっと利用者駐車場	320	320	320	220	220	320
災害時やその他目的(ゆめはっと利用等)のため最大限確保できる台数※b	401	457	507	457	533	430
(再掲) まちづくり方針への適合性(駐車場出入口の数)	1か所	2か所	3か所	2か所	2か所	1か所

※bは、①と④を足した数

<第三段階選定のポイント>

最終決定

単位:台

		1	1-1	2	2-1	3
新庁舎建設候補地	現状	現庁舎敷地	現庁舎敷地及び民地	市民文化会館駐車場	市民文化会館駐車場及び民地	高見町
(再掲) 駐車台数(合計)	831	887	937	887	963	860
①来庁者用	81	137	187	237	313	110
②公用車	90	90	90	90	90	90
③職員駐車場	340 (既存)	340 (既存)	340 (既存)	340 (既存)	340 (既存)	340 (新規:立体駐車場)
④ゆめはっと利用者	320	320	320	220	220	320
		(現ゆめはっと駐車場を使用)		(現庁舎敷地を使用)		(現ゆめはっと駐車場)
(再掲) まちづくり方針への適合性(駐車場出入口の数)	1か所	2か所	3か所	2か所	2か所	1か所
全体事業費	-	78億円	73億円	69億円	71億円	74億円

<事業性評価表>

※評価項目に対する評価は◎が「特に評価できる」、○が「評価できる」、△が「評価できるとは認められない」

評価項目		判断基準	1. 現庁舎敷地		2. 市民文化会館駐車場		3. 高見町敷地(道の駅北側)	
基本情報	現況土地利用		・庁舎		・駐車場		・仮設住宅	
	敷地面積		・約 11,100 ㎡ (現庁舎敷地 6,600 ㎡ + 現北庁舎敷地 4,500 ㎡) (現市民文化会館駐車場 10,400 ㎡が引き続き共用可能)		・約 14,900 ㎡ (現市民文化会館駐車場 10,400 ㎡+ 現北庁舎敷地 4,500 ㎡) (現庁舎敷地 6,600 ㎡が駐車場として共用可能)		・約 14,700 ㎡	
	用途地域 (容積率・建ぺい率)		・準工業地域(200%・60%)		・準工業地域〔道路沿い〕(200%・60%) ・第一種中高層住居専用地域〔奥側駐車場等〕(200%・60%)		・準工業地域(200%・60%)	
①経済性	概算事業費 ①本体工事 62 億円 ②解体工事 5 億円	◎：70 億円未満 ○：70 億円以上 75 億円未満 △：75 億円以上	・約 78 億円(①②ほか仮設庁舎建設 9 億円、 外構関連 1 億円、立体駐車場 1.2 億円) ・その他(仮設引越し経費)	△	・約 69 億円(①②ほか外構関連 1.7 億円) ・その他(臨時駐車場確保経費)	◎	・約 74 億円(①②ほか外構関連 2.3 億円、立体駐車場 4.5 億円) ・その他(交通安全対策経費)	○
	付随する工事	◎：工事なし ○：造成関連工事のみ △：付随する工事あり	・造成関連工事として、埋設管等の撤去工事が 必要	○	・造成関連工事に加えて、法定外道路を廃止す るため、付替道路の整備が必要	△	・アクセス道路となる原町第二中学校の南側及び東側が歩 道未設置の狭あい道路となっており、安全対策の整備が 必要	△
	引越作業回数	◎：全庁舎が 1 回 ○：本庁一部が 1 回 △：本庁が 2 回	・本庁が 2 回	△	・全庁舎が 1 回	◎	・全庁舎が 1 回	◎
②実現性	行政機能の維持	◎：現庁舎にて業務維持 ○：他公共施設で業務維持 △：仮設庁舎にて業務維持	・現庁舎を取壊し後の整備であり、仮設庁舎建 設が必要	△	・建設中も現庁舎にて業務維持	◎	・建設中も現庁舎にて業務維持	◎
	法令制限 (用途地域との 整合性)	◎：建設可能 ○：条件付きで建設可能 △：現状では建設不可	・準工業地域であり建設可能	◎	・準工業地域であり建設可能(東側のみ)	○	・準工業地域であり建設可能	◎
	不確定要素 (代替地の確保 等)	◎：特になし ○：－ △：課題あり	・仮設庁舎の建設場所の確保	△	・市民文化会館の来場者用駐車場の代替地確保	△	・特になし	◎
③敷地利 用性	建物配置の容易 性	◎：敷地条件の制限なし ○：敷地条件から一部制限あり △：敷地条件から制限あり	・敷地面積による建ぺい率、容積率から 建て床面積、延べ床面積に一部制限あり	△	・用途地域の変更により建築が可能	○	・敷地面積が広いため自由度が高い	◎
	駐車場の確保	◎：全て平面駐車場で確保可能 ○：一部立体駐車場で確保可能 △：敷地内に確保不可	・必要台数の確保のため、立体駐車場の整備 (平場：約 30 台・立体：約 80 台・計：約 110 台) ※職員用・公用車用・ゆめはっと用：現状維持	○	・当該敷地で必要台数の確保が可能 (平場：約 210 台) ※職員用：現状維持(引き続き原町保健センター 西側)・ゆめはっと用：現庁舎敷地で約 220 台	◎	・必要台数の確保のため、立体駐車場の整備〔職員用駐車 場分を含む〕(平場：約 200 台・立体(職員用)：約 340 台・計：540 台)	○
	日影の影響	◎：周辺に民家等がない ○：建設位置により影響なし △：日影の影響の回避が不可	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	○	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	○	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	○
④まちづ くり方 針への 適合性	上位・関連計画 との整合性	◎：中心市街地活性化に寄与 ○：上位・関連計画と整合 △：上位・関連計画と不整合	・都市機能の集積として、国土利用計画及び都 市計画マスタープランと整合 ・中心市街地活性化に向けたまちづくりに寄与	◎	・都市機能の集積として、国土利用計画及び都 市計画マスタープランと整合 ・中心市街地活性化に向けたまちづくりに寄与	◎	・都市機能の集積として、国土利用計画及び都市計画マス タープランと整合	○
	自動車交通 ※H27 年度道路 交通量センサ スの混雑度よ り評価	◎：道路が混雑することなく、円 滑に走行 ○：何時間も混雑が連続する可 能性は小さい △：混雑する時間帯が加速度的 に増加する可能性が高い	・隣接する県道(原町川俣線)の混雑度は 1.18 ・混雑度が 1.25 未満の場合は、道路が混雑す る可能性のある時間帯が 1～2 時間あるもの の、何時間も混雑が連続する可能性は小さく、 新庁舎建設後も基本的に条件が変化しないた め現状と変わらず	○	・近接する県道(原町川俣線)の混雑度は 1.18 ・混雑度が 1.25 未満の場合は、道路が混雑す る可能性のある時間帯が 1～2 時間あるもの の、何時間も混雑が連続する可能性は小さく、 新庁舎建設後も基本的に条件が変化しないた め現状と変わらず	○	・隣接する国道 6 号の混雑度は、県道以北が 1.58、県道 以南が 1.12 ・混雑度が 1.25 以上の場合は混雑する時間帯が加速度的 に増加する可能性が高く、新庁舎建設により、交差点を 中心として更なる渋滞の発生が予想	△
総括	評価結果	メリット	・現庁舎と同じ敷地であり庁舎位置として市民の認 知度が高く、中心市街地活性化に向けたまちづく りに寄与します。		・概算事業費が最も低く、引越回数が全庁舎で 1 回 であり、中心市街地活性化に向けたまちづくりに 寄与します。		・高見町敷地は、引越回数が全庁舎で 1 回であり、不確定要素に よる課題もなく、敷地面積が広いため建物配置の自由度が高く なっています。	
		デメリット	・現庁舎敷地のみでは仮設庁舎が必要となり、概算 事業費が高く、敷地面積や形状から制限がありま す。		・市民文化会館の来場者用駐車場の代替地確保が必 要となるとともに、付替道路の整備が必要となり ます。		・国道 6 号と県道の交差点を中心として更なる交通混雑の発生 が予想されるとともに、学校が近く通学路がありその安全対策 として、歩道未設置の狭あい道路の整備が必要となります。	

＜事業性評価表（民有地買収を想定した場合）＞

※評価項目に対する評価は◎が「特に評価できる」、○が「評価できる」、△が「評価できるとは認められない」

評価項目		判断基準	1-1. 現庁舎敷地周辺（民有地を含む）		2-1. 市民文化会館駐車場周辺（民有地を含む）	
基本情報	現況土地利用		・庁舎		・駐車場	
	敷地面積		・約 13,300 ㎡（現北庁舎敷地 4,500 ㎡、購入予定民地 2,200 ㎡を含む） （現市民文化会館駐車場 10,400 ㎡が引き続き共用可能）		・約 17,400 ㎡（現北庁舎敷地 4,500 ㎡、購入予定民地 2,500 ㎡を含む） （現庁舎敷地 6,600 ㎡が駐車場として共用可能）	
	用途地域 （容積率・建ぺい率）		・準工業地域（200%・60%） ・第一種住居地域〔北庁舎等〕（200%・60%）建物制限有		・準工業地域〔道路沿い〕（200%・60%） ・第一種中高層住居専用地域〔奥側駐車場等〕（200%・60%）建物制限有	
①経済性	概算事業費 （①本体工事 62 億円、②解体工事 5 億円）	◎：70 億円未満 ○：70 億円以上 75 億円未満 △：75 億円以上	・約 73 億円（①②ほか外構関連 1.9 億円・用地取得費 4 億円） ・その他（一部引越し経費）	○	・約 71 億円（①②ほか用地取得費等 4 億円） ・その他（臨時駐車場確保経費）	○
	付随する工事	◎：工事なし ○：造成関連工事のみ △：付随する工事あり	・造成関連工事として、埋設管等の撤去工事が必要	○	・造成関連工事に加えて、用地買収の状況により、法定外道路の付替道路の整備が生じる	△
	引越作業回数	◎：全庁舎が 1 回 ○：本庁一部が 1 回 △：本庁が 2 回	・本庁が 1 回（東庁舎分は 2 回）	○	・全庁舎が 1 回	◎
②実現性	行政機能の維持	◎：現庁舎にて業務維持 ○：他公共施設で業務維持 △：仮設庁舎にて業務維持	・事業期間中も現庁舎にて行政機能を維持	◎	・事業期間中も現庁舎にて行政機能を維持	◎
	法令制限 （用途地域との整合性）	◎：建設可能 ○：条件付きで建設可能 △：現状では建設不可	・準工業地域と第一種住居地域にまたがるが、建物用途は、占める面積の大きい方の用途地域の制限を受けるため、準工業地域として建設可能	◎	・第一種中高層住居専用地域の占める割合が大きいため、現状では建設不可 ・用途地域の見直しが必要	△
	不確定要素 （代替地の確保等）	◎：特になし ○：－ △：課題あり	・民有地取得に時間を要す	△	・市民文化会館の来場者用駐車場の代替地確保が必要 ・民有地取得に時間を要す	△
③敷地利 用性	建物配置の容易性	◎：敷地条件の制限なし ○：敷地条件から一部制限あり △：敷地条件から制限あり	・敷地面積が広いため自由度が高い	◎	・用途地域の変更により建築が可能	○
	駐車場の確保	◎：全て平面駐車場で確保可能 ○：一部立体駐車場で確保可能 △：敷地内に確保不可	・当該敷地で必要台数の確保が可能（平場：約 160 台） ※職員公用車用・ゆめはっと用：現状維持	◎	・当該敷地で必要台数の確保が可能（平場：約 310 台） ※職員用：現状維持（引き続き原町保健センター西側） ゆめはっと用：現庁舎敷地で約 220 台	◎
	日影の影響	◎：周辺に民家等がない ○：建設位置により影響なし △：日影の影響の回避が不可	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	○	・建設位置により、周辺への日影の影響なし	○
④まちづ くり方 針への 適合性	上位・関連計画との整合性	◎：中心市街地活性化に寄与 ○：上位・関連計画と整合 △：上位・関連計画と不整合	・都市機能の集積として、国土利用計画及び都市計画マスタープランと整合 ・中心市街地活性化に向けたまちづくりに寄与	◎	・都市機能の集積として、国土利用計画及び都市計画マスタープランと整合 ・中心市街地活性化に向けたまちづくりに寄与	◎
	自動車交通 ※H27 年度道路交通 量センサスの混雑度より評価	◎：道路が混雑することなく、円滑に走行 ○：何時間も混雑が連続する可能性は小さい △：混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性が高い	・隣接する県道（原町川俣線）の混雑度は 1.18 ・混雑度が 1.25 未満の場合は、道路が混雑する可能性のある時間帯が 1～2 時間あるものの、何時間も混雑が連続する可能性は小さく、新庁舎建設後も基本的に条件が変化しないため現状と変わらず	○	・近接する県道（原町川俣線）の混雑度は 1.18 ・混雑度が 1.25 未満の場合は、道路が混雑する可能性のある時間帯が 1～2 時間あるものの、何時間も混雑が連続する可能性は小さく、新庁舎建設後も基本的に条件が変化しないため現状と変わらず	○
総括	評価結果	メリット	・民有地取得により、仮設庁舎が不要となり概算事業費が抑えられ、また北庁舎敷地と一体となり、建物配置や駐車場確保に関しても自由な設計が可能となります。		・民有地取得により、広大な敷地となり駐車場の確保が容易であり、来場者用駐車場の代替地面積を減少することが可能となり、また敷地中央に庁舎を配置することにより、駐車場から庁舎への距離を短縮することが可能となります。	
		デメリット	・民有地取得の可能性及びそれに要する時間が不確定要素となります。		・一部の来場者用駐車場の代替地確保や付替道路の整備が必要となるとともに、敷地中央に庁舎を配置する場合は用途地域の見直しが必要となります。 ・民有地取得の可能性及びそれに要する時間が不確定要素となります。	

第4章 新庁舎の規模想定

1 新庁舎に配置予定の組織等

新庁舎に配置予定の組織等として、行政組織、関係団体等及び市民開放について整理します。

(1) 行政組織の考え方

現在、5つに分散している庁舎を統合することで市民の利便性を向上することが目的の一つとなっています。

しかし、コロナ禍での生活様式の変化、アフターコロナの社会環境を見据えた場合、パンデミック時のBCP²¹を確保するため、行政サービスのオンライン化、テレワーク²²の更なる推進による本庁機能・職員の分散配置が有効であると考えられます。

そのため、本庁舎については、市民の利便性向上のため5つに分散している庁舎を統合し窓口を集約することとしますが、パンデミック時のBCP確保のため、本庁と区役所窓口のネットワーク強化や本庁機能の分散配置などを検討します。

(2) 関係団体等の考え方

関係団体等の配置については、行政として必要な団体とし、特に市民の利便性の向上を図る団体、情報発信に寄与する団体等を配置します。

さらに、職員の福利厚生や市民も利用できる食堂、売店等の配置を検討します。

(3) 市民開放の考え方

市民アンケートでは新庁舎にあるとよい機能として、市政情報等の発信閲覧スペースや展示スペースがあること、打合せやイベント等に利用できる多目的スペースが望まれています。

これらに加えて、新庁舎の基本理念で掲げた「市民が利用しやすい庁舎」を目指すため、市民が憩える空間、協働・交流の場を配置することを検討します。

²¹ BCP: Business Continuity Plan「ビーシーピー」事業継続計画 テロや災害、システム障害など危機的状況下に置かれた場合でも、重要な業務が継続できる方策を用意し、生き延びられるようにしておくための計画

²² テレワーク: 勤労形態の一種で、情報通信技術を活用し時間や場所の制約を受けずに、柔軟に働く形態をいう。
「tele = 離れた所」と「work = 働く」をあわせた造語

2 新庁舎の各フロア構成の考え方

市民にやさしい庁舎とするため、市民の移動が極力少なく、効率の良いわかりやすい配置とします。主に、各フロア構成の基本的な考え方は以下のとおりとして、配置を検討します。

- ・低層階には、市民の利便性向上を図るため、各種申請手続き等の市民の利用が多い窓口や市民スペース等を配置します。
- ・中層階には、低層階配置以外で、窓口機能のある部署等を配置するとともに、セキュリティの確保、災害対策のためのサーバー等の重要設備を配置します。
- ・上層階には、災害対策の拠点機能を有する災害対策本部室（庁議室併用）や議会機能の議場、会議室及び執務室等を配置します。

階層	基本的な考え方	備考
上層階	<ul style="list-style-type: none">・市長室、副市長室、災害対策本部室（庁議室併用）は、隣接配置・政策決定に関する調整部署を中心に配置・議会機能は格式を保ち、市民の利便性やセキュリティの確保を考慮し配置	<ul style="list-style-type: none">・会議室・相談室・打合せスペース・休憩室・警備員室・更衣室・給湯室・トイレ・書庫・倉庫・階段・エレベーター（エスカレーター等）・機械室
中層階	<ul style="list-style-type: none">・低層階配置以外の部署で、窓口機能のある部署を配置・セキュリティの確保、災害対策のための、サーバー等の重要な設備や非常用設備等の配置	
低層階	<ul style="list-style-type: none">・市民の利便性確保の視点から、窓口機能を中心に市民の利用頻度の高い部署を配置・市民が利用できるオープンフロアなどの配置	
その他共通事項 <ul style="list-style-type: none">・市民利用空間と執務空間を区分した配置・各階フロアに合わせた会議室や保管スペースの配置		

以上の考え方にに基づき、新庁舎へ配置予定の部署は次のとおりとします。区役所への本庁機能の分散配置については、新庁舎完成時点においてスムーズな移行ができるよう事前に配置を検討することとします。

なお、今後設計を進める中で市民の利便性や職員の事務効率の向上を図るため変更になる場合があります。

上層階	<ul style="list-style-type: none"> ●市長・副市長室・災害対策本部室（庁議室併用）・応接室 【総務部】 ・秘書課・総務課・財政課・公有財産管理課 【復興企画部】 ・企画課・危機管理課 【議会関連】 ・議場・正副議長室・応接室・委員会室・事務局・会派室・議員控室 【委員会】 ・選挙管理委員会・監査委員事務局 	
中層階	<ul style="list-style-type: none"> 【経済部】 ・農政課・農林整備課・商工労政課 【建設部】 ・土木課・都市計画課・建築住宅課・水道課・下水道課 【教育委員会】 ・教育長室・教育総務課・学校教育課・文化財課・生涯学習課 	
低層階	<ul style="list-style-type: none"> 【窓口関係】 ・税務課・会計課・水道課（料金関係） 【市民生活部】 ・市民課・生活環境課・環境回復推進課・スポーツ推進課 【健康福祉部】 ・社会福祉課・長寿福祉課・健康づくり課 【こども未来部】 ・こども家庭課・こども育成課 【利便性向上】 ・観光交流課・農業委員会事務局・被災者支援課・コミュニティ推進課 	<ul style="list-style-type: none"> ・会議室 ・相談室 ・打合せスペース ・休憩室 ・警備員室 ・更衣室 ・給湯室 ・トイレ ・書庫・倉庫 ・階段 ・エレベーター（エスカレーター等） ・機械室
その他 <ul style="list-style-type: none"> ・法務局サービスセンター・職員組合・記者クラブ・食堂・売店・ＡＴＭ 		

3 将来人口及び職員数の想定と庁舎面積

(1) 庁舎規模の算定方法

庁舎の規模を算定する方法として、以下の方法等がありますが、本市においては、他自治体が用いている①の総務省による算定に基づいた面積で算定を行います。

①総務省（平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱）による算定（現在は起債制度の変更により要綱は廃止）

⇒広く他自治体で庁舎建設の面積算定に用いられている

②国土交通省（新営一般庁舎面積算定基準）による算定

⇒主に各省の営繕事務の合理化・効率化のための基準

なお、当該基準に含まれていない機能（防災、福利厚生及び市民サービス関連機能等）の面積については加算します。

<各機能等の算定方法>

(1) 事務室

換算職員数（職員数×換算率）×4.5 m²

(2) 倉庫

(1) 事務室面積×13%

(3) 会議室等

職員数×7.0 m²

(4) 玄関等（共用部）

(1) 事務室・(2) 倉庫・(3) 会議室等の合計×40%

(5) 車庫等

本庁にて直接使用する公用車数×25 m²

(6) 議会関係

議員定数×35 m²

以下については、算定基準に含まれない、加算する面積

(7) 防災関連機能

防災拠点として活用する面積

(8) 利便性向上機能

売店・ATMなど利便性を求めた面積

(9) 市民活動機能

市民活動として活用する面積

(10) その他

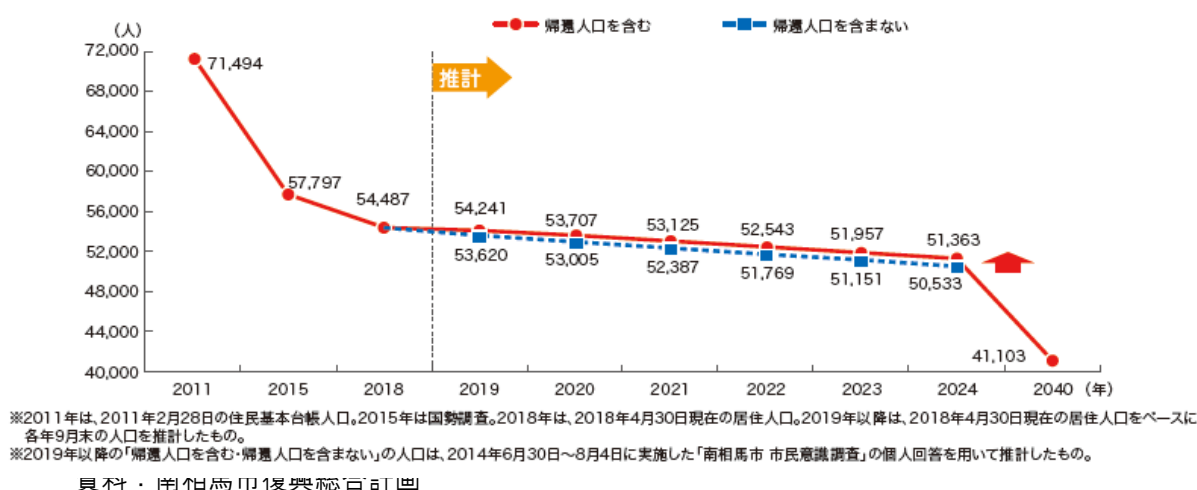
新庁舎へ配置する他団体等の面積

(2) 人口推計

南相馬市の将来人口は、全国と同様に少子高齢化、人口減少の傾向で減少していく見通しです。

2019年3月に策定した南相馬市復興総合計画の人口推計では、復興事業の進捗に伴う市民生活の再建状況が、市全体の帰還人口に影響が及ぶものと見込まれており、2024年頃まで5万人規模を維持しますが、その後減少が続き2040年には4万人規模になると推計しています。

<人口の推移と推計>



(3) 職員数の想定

①職員数の考え方

新庁舎の規模を想定するためには、事務室、倉庫、会議室等の執務室が主となるため、執務室に配置される職員数の想定が必要となります。

職員数は、開庁に合わせて計画するのが一般的ですが、今後も人口減少に伴う職員数の減少が見込まれるため、令和10年度の開庁時よりも可能な限り将来を見据えた職員数を指標として設定します。

第三次南相馬市定員適正化計画（以下、定員適正化計画という。）では、復興創生期間が終了する令和8年度から職員数は減少へ転じ、令和14年度以降は、適正な職員数を471人としているため、これを基本として本庁舎へ配置になる職員数を想定することとします。

②職員数の想定方法

令和14年度以降の職員数471人には、本庁舎以外の職員も含まれることから、区役所など本庁舎以外の施設へ配置になる職員数を差し引き、定員適正化計画外の特別職や会計年度職員を加えた数を本庁舎対象職員数とします。

(算定方法)

適正化計画 R14以降職員数 (普通会計)		本庁以外の職員 (区役所含む)		適正化計画外 (3役、企業会計、会計年度 任用職員)		新庁舎対象職員
471人	－	159人	＋	103人	=	415人

(4) 基準には含まれない機能の面積加算

総務省算定基準には含まれない機能の面積加算の結果は、以下のとおりとなります。

<総務省算定基準には含まれない機能の面積加算>

機能（例示）			面積
防災、福利厚生及び市民サービス機能の面積			750 m²
○防災関連機能	・ 本部会議室（平常時は会議室） ・ 仮眠等スペース ・ 自家発電設備 等		150 m ²
○利便性向上機能	・ エントランス（待合所） ・ 個別相談室 ・ 売店・ＡＴＭ配置 等		350 m ²
○市民活動機能	・ 市民活動スペース（市民利用ホール） ・ 食堂（喫茶店） ・ 市政情報・特産物展示フロア 等		250 m ²
その他関係団体（組織）の集約面積			100 m²
	・ 法務局サービスセンター ・ 記者クラブ ・ 職員組合 等		100 m ²
合計			850 m²

(5) 新庁舎の面積

(3) ②で求めた本庁舎対象職員数 415 人を基に新庁舎の面積を計算すると 11,311.9 m²となります。

新庁舎の面積は、今後、基本設計の段階で具体的に検討していくこととなりますので、11,000 m²を指標とし更なる諸条件の精査を行い庁舎規模の縮小に向けた検討を進めることとします。

<新庁舎の面積>

区 分		算定面積(m ²)	算定基準等
総務省 算定基準	(1) 事務室	3,397.5	換算職員数(755人:職員数×換算率)×4.5m ²
	(2) 倉庫	441.7	事務室面積×13%
	(3) 会議室等	2,905.0	職員数×7.0m ²
	(4) 玄関等(共用部)	2,697.7	各室面積(事務室+倉庫+会議室等)×40%
	(5) 車庫等	250.0	本庁にて直接使用する公用車数(10台)×25m ²
	(6) 議会関係	770.0	議員定数(22人)×35m ²
	小 計	10,461.9	
付加機能	(7) 防災関連機能	150.0	防災拠点として活躍する面積
	(8) 利便性向上機能	350.0	売店・ATMなど利便性を求めた面積
	(9) 市民協働機能	250.0	市民活動として活用する面積
	(10) その他	100.0	新庁舎へ配置する他団体等の面積
	小 計	850.0	
合 計		11,311.9	

⇒基本計画時点での想定面積を
11,000 m²程度 とします。

<参考>換算職員数の算出結果

区 分	職員数	換算率	換算職員数
特別職・三役	3人	20.0	60人
部長級	9人	9.0	81人
課長級	34人	5.0	170人
課長補佐・係長級	75人	2.0	150人
一般職員	294人	1.0	294人
小計(職員数)	415人		755人

4 駐車場の整備

(1) 駐車場の状況

現在、駐車場として確保している台数は以下のとおりです。

単位: 台

区分	本庁舎敷地	北庁舎敷地	旧文化センター跡地	原町保健センター西側等	ゆめはっと駐車場	計※
①来庁者用	54	27 (東側:27)	—	—	—	81
②公用車	3	66 (西側:52) (北側:14)	21	—	—	90
③職員	—	—	—	340 (センター:140) (民間:200)	—	340
④ゆめはっと利用者	—	—	—	—	320	320
計	57	93 (東側:27) (西側:52) (北側:14)	21	340 (センター:140) (民間:200)	320	831

※網掛け箇所(計)は、P35「駐車台数比較」の現状欄の台数を再掲

(2) 駐車場の確保すべき必要台数

現在の来庁者用駐車場は、混雑時に駐車場が不足している状況であり、近隣のゆめはっと駐車場へ駐車するなど来庁者へ不便をきたしていることから、十分な駐車場の確保が出来るよう整備します。

今後、人口減少を想定し現在の確保台数同様の駐車台数 180 台分（公用車含む）の整備を計画します。なお、駐車場について十分な台数の確保が困難な場合については、立体駐車場等の整備を検討していきます。

また、公用車の電気自動車は充電が必要であることから、車庫に充電施設の配置も検討していきます。

＜駐車場の必要台数の算出＞

1 前提

他自治体で参考としている計算方法を用いて算出します。

1) 来庁者の設定（既往調査「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」）

- | | |
|---------------|-----------------------|
| ①窓口への来庁者 | 人口 0.9%（既往調査より） |
| ②窓口以外への来庁者 | 人口 0.6%（既往調査より） |
| ③本庁舎への乗用車利用割合 | 想定 91.4%（市民アンケート結果より） |
| ④本庁舎への来庁割合 | 市内 70%（原町区の人口比率を参考※） |

2) 令和10年度将来総人口推計 48,831 人

3) 公用車必要台数 90 台

※本市は各区役所があることから、原町区の市全体に占める人口比率（42,107(人)/60,694(人)×100=69.4(%)：平成30年10月31日現在）を参考にして、本庁舎へ来庁する市民の割合を市全体の70%と想定

2 一日あたりの自動車利用の来庁者

- | | |
|---------|--------------------------------|
| 1) 窓口部門 | 282 人（48,831 人×0.9%×91.4%×70%） |
| 2) 窓口以外 | 188 人（48,831 人×0.6%×91.4%×70%） |
| 3) 来庁者計 | 470 人 |

3 必要駐車場台数

最大滞留人員の近似的算定法では、必要台数は利用総数と平均滞留時間から算定を行うとされています。

1) 必要台数＝1 日当たり来庁者台数（台／日）×集中度（ α ）
×平均滞留時間（分／60）

- | | |
|---------------|-----------------------|
| ①集中度 | 30% |
| ②窓口部門平均滞留時間 | 20 分（想定） |
| ③窓口以外平均滞留時間 | 60 分（想定） |
| 2) 窓口部門必要駐車台数 | 29 台（282 人×30%×20／60） |
| 3) 窓口以外必要駐車台数 | 57 台（188 人×30%×60／60） |
| 4) 公用車用必要駐車台数 | 90 台 |
| 5) 駐車場必要台数 | 176 台≒180 台 |

(3) 新庁舎整備後の駐車場

新庁舎整備後の駐車場の台数は以下の予定です。

単位: 台

区分	新庁舎敷地	北庁舎敷地	現庁舎敷地 跡地	原町保健センター 西側等	計※
①来庁者用	286	27 (東側:27)	—	—	313
②公用車	24	66 (西側:52) (北側:14)	—	—	90
③職員	—	—	—	340 (センター:140) (民間:200)	340
④ゆめはっと利用者	—	—	220	—	220
計	310	93 (東側:27) (西側:52) (北側:14)	220	340 (センター:140) (民間:200)	963

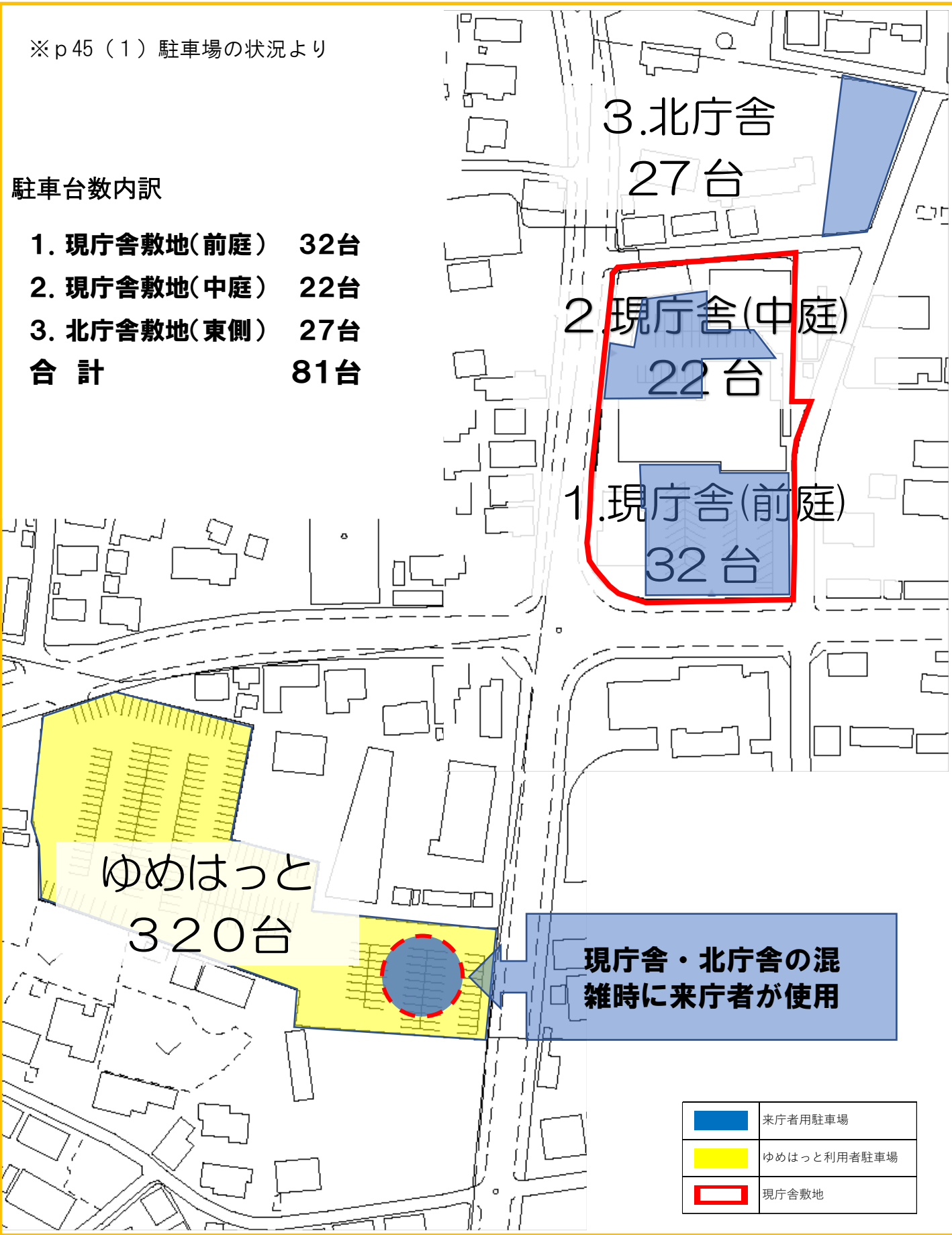
※網掛け箇所(計)は、P35「駐車台数比較」の2-1市民文化会館駐車場及び民地の台数を再掲

現状の来庁者駐車台数

※ p 45 (1) 駐車場の状況より

駐車台数内訳

1. 現庁舎敷地(前庭)	32台
2. 現庁舎敷地(中庭)	22台
3. 北庁舎敷地(東側)	27台
合 計	81台

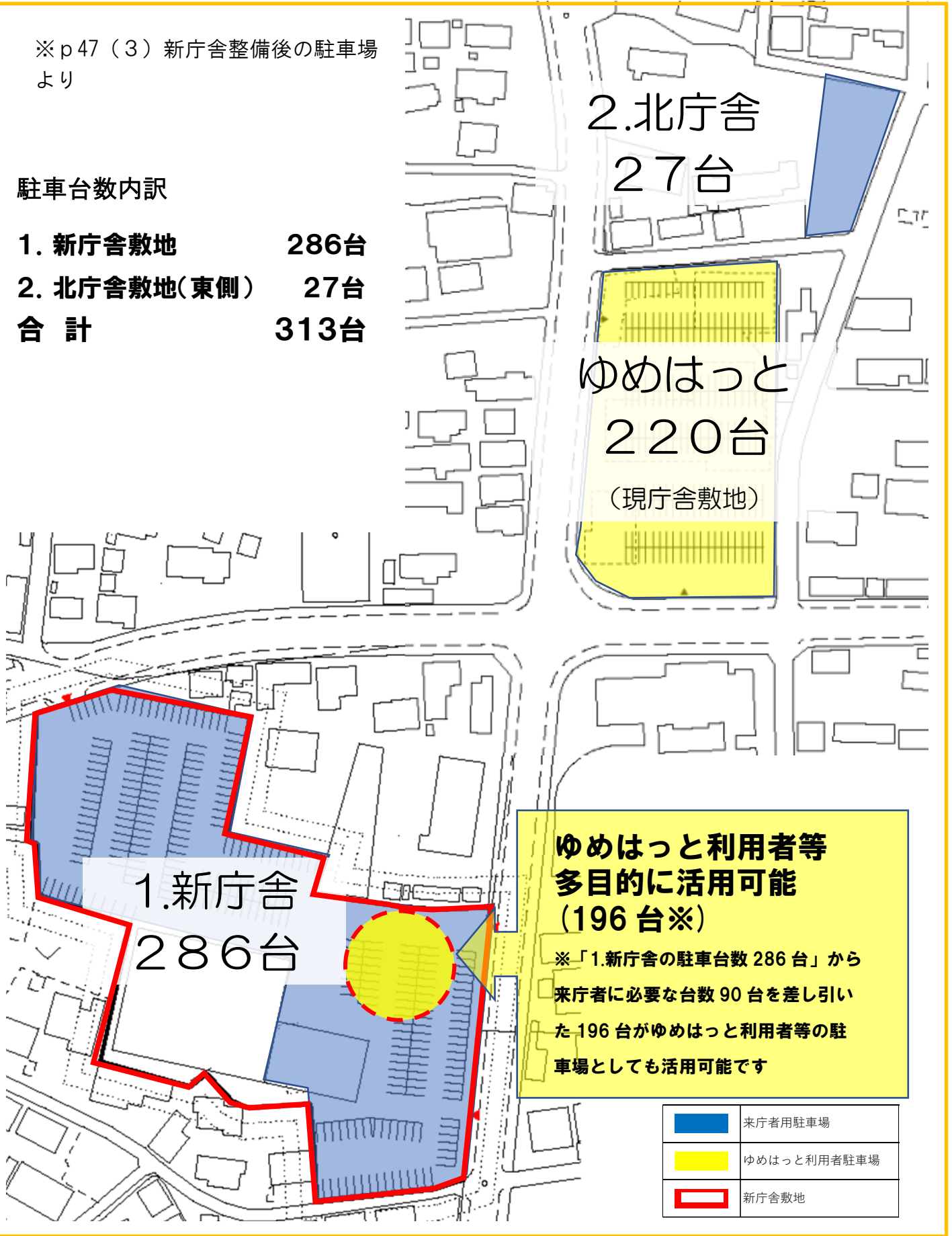


新庁舎整備後の来庁者駐車台数

※ p 47 (3) 新庁舎整備後の駐車場より

駐車台数内訳

1. 新庁舎敷地	286台
2. 北庁舎敷地(東側)	27台
合 計	313台



第5章 新庁舎の敷地利用方針

1 敷地利用方針

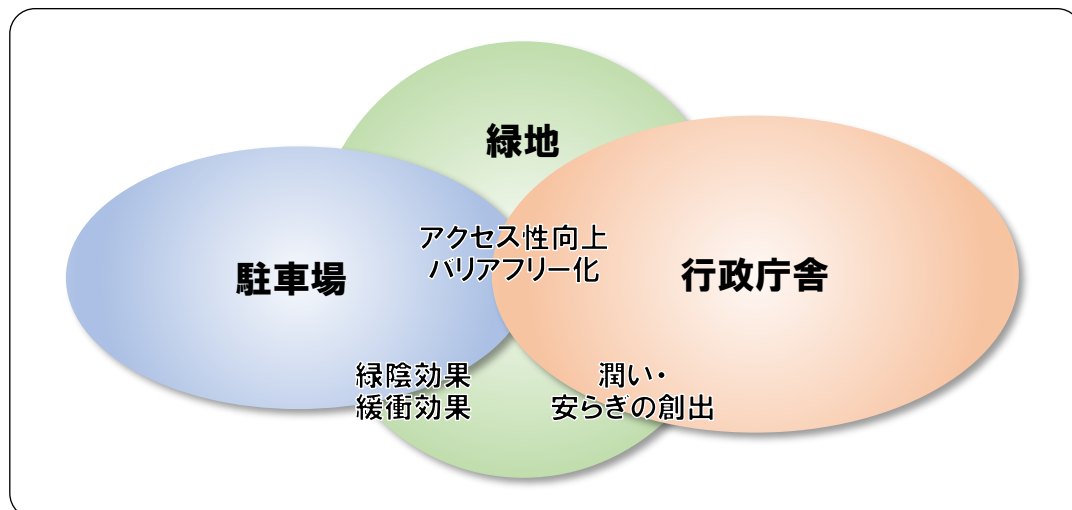
(1) 敷地利用の基本的な方針

①敷地の基本的構成

敷地内には、行政庁舎の建物を主として、来庁者のための駐車場を確保するとともに、来庁者や市民が利用できる緑地を設置します。

敷地内は、この3つの構成要素を基本として、これらが機能的に連携し、安全で潤いのある空間を創出します。

<敷地の基本的構成>

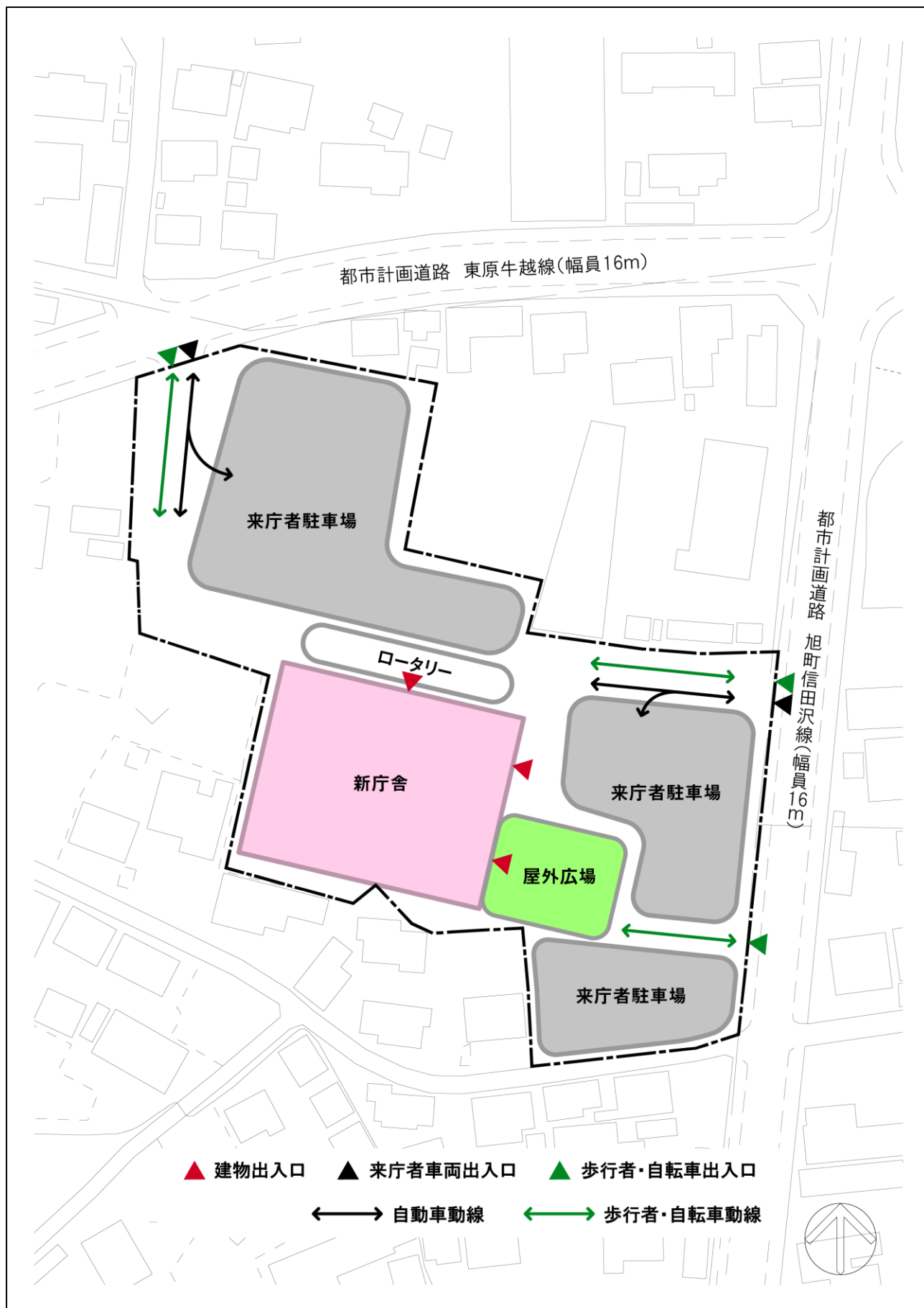


②敷地の配置方針

敷地の基本的構成に基づく、敷地の配置方針は以下のとおりです。

- ・新庁舎については、誰もがアクセスしやすく利用しやすいことを基本として、バリアフリー化を図りながら、来庁者の動線に配慮して配置します。また、近隣への日影の影響や道路との接続性を考慮して配置します。
- ・駐車場（駐輪場を含む）については、自動車、自転車、歩行者による安全でスムーズな交通動線を確保するとともに、来庁者用と公用車の動線及びスペースを分離して配置します。
- ・緑地については、自動車動線に配慮して、安全・安心な空間を敷地内に適切に配置します。また、敷地内は緑化を行い、うるおいや安らぎのある空間を創出するとともに、環境負荷の低減を図ります。

<新庁舎の敷地利用方針図>



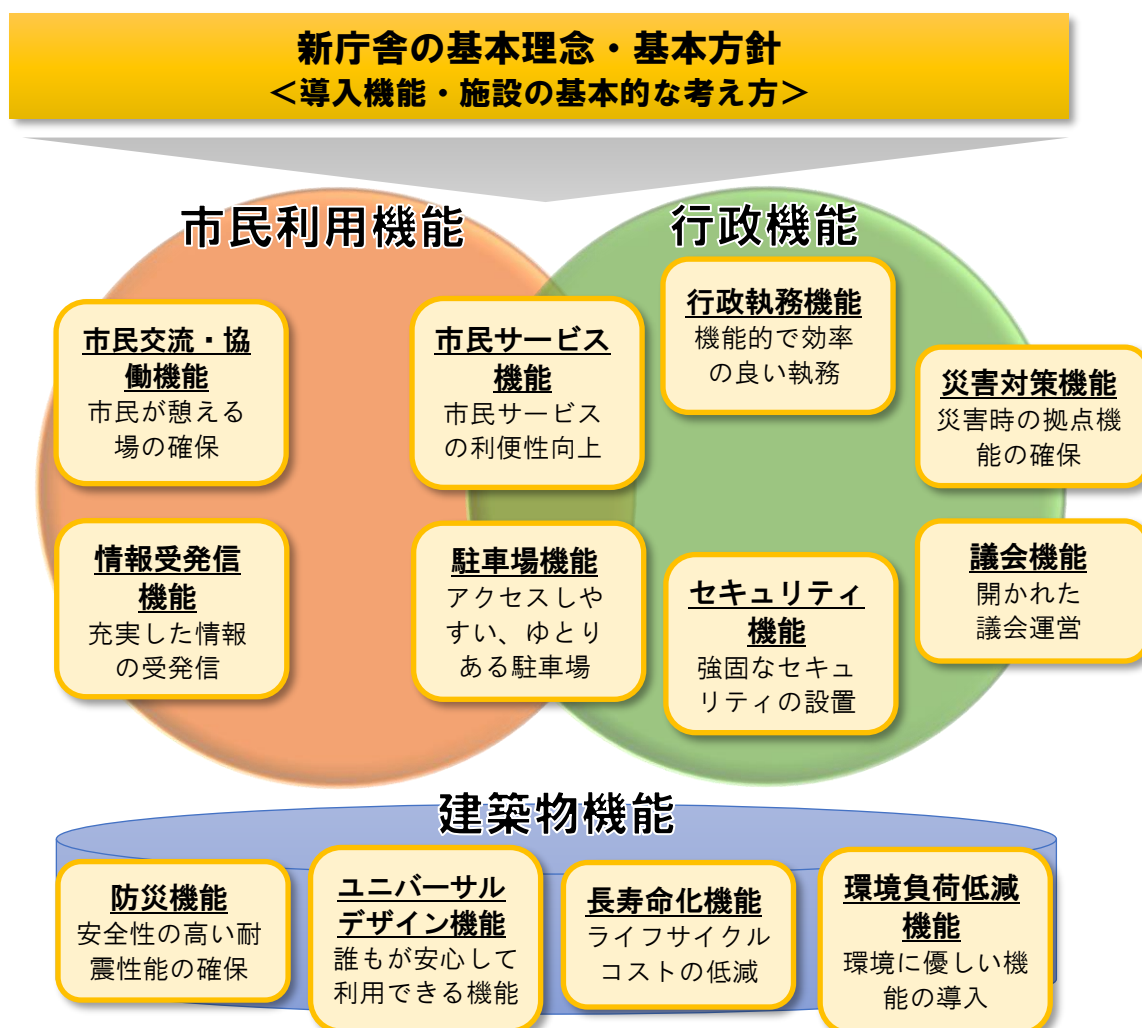
第6章 新庁舎施設・機能計画

1 新庁舎施設・機能計画の考え方

新庁舎施設・機能計画は、新庁舎の基本理念・基本方針に基づき設定した導入機能・施設の基本的な考え方を踏まえて、以下のとおり整理を行い、大きく「市民利用機能」、「行政機能」、「建築物機能」の3つによる構成を基本とします。なお、各機能の細部については、設計の段階において利用者等の意見を踏まえながら検討していきます。

- ・市民利用機能は、市民サービスの利便性の向上とともに、市民活動や市民と行政との協働を促す環境づくりに向けて、市民への行政・まちづくりの情報受発信や市民交流・協働の場等の機能を確保します。
- ・行政機能は、充実した行政サービスの提供に向けて、機能的な行政運営が行えるとともに、災害対策の強化やセキュリティの確保等を備えた機能を確保します。
- ・建築物機能については、環境に優しく、災害に対して安全で、誰もが安心して利用できるとともに、建築物として長寿命化に配慮した機能を確保します。

<新庁舎施設・機能計画の各機能>



2 新庁舎施設・機能の方針

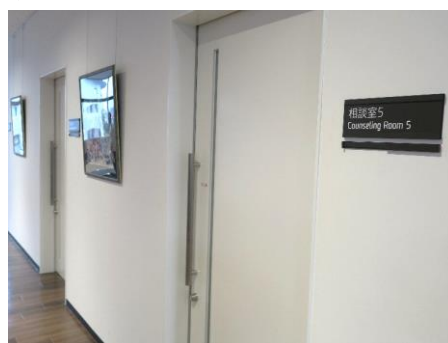
(1) 市民利用機能の基本的な方針

①市民サービス機能

- ・市民の各種手続きに当たって利便性の高い市民サービスを提供するため、市民サービス窓口機能となる総合案内所について、手続きのデジタル化²³・オンライン化を念頭に来庁者の動線を考慮して、分かりやすい場所への設置を検討します。また、一連の手続きに関するワンストップ²⁴対応の導入について検討します。
- ・プライバシーを考慮して、様々な相談に対応できるように個室型の個別相談室等の設置とともに、オンラインでの相談対応を検討します。

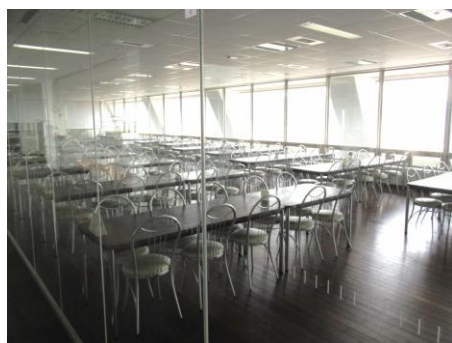


総合案内所（福島市役所）



個別相談室（相馬市役所）

- ・市民アンケート結果等を踏まえて、市民ニーズが高く利便性が高い機能・設備として、売店やＡＴＭ、食堂、喫茶店等の導入を検討します。
- ・乳幼児連れでも気軽に来庁できるように、子育て関連の課を同フロアに集約して利便性を高めるとともに、同フロアや市民利用の多いフロア内に授乳室や子どもの一時預かり場所（キッズスペース）等の設置を検討します。



食堂（福島市役所）



キッズルーム（田村市役所）

²³ デジタル化：デジタル技術を活用することで、業務プロセスの効率化や、競争優位性の高い新たなサービスやビジネスモデルを実現すること

²⁴ ワンストップ：ひとつの場所でさまざまなサービスが受けられる環境、場所のこと

②情報受発信機能

- ・来庁者に分かりやすく、見やすい位置において、行政資料の閲覧や情報端末の操作等ができる市政情報スペース等の確保を検討します。
- ・市民及び様々な機会を訪れる来庁者に広く本市の魅力を発信するため、電子掲示板等を活用して観光資源や特産物等の情報発信を行う、展示スペース等の確保を検討します。



インフォメーションコーナー（須賀川市役所）

③市民交流・協働機能

- ・市民を気軽に迎え入れ、明るく開放的なエントランスロビーを確保するとともに、ゆとりある待合スペース等の配置を検討します。
- ・市民が多目的に利用できる屋内外の市民活動スペース等の配置を検討して、市民の様々な活動や、交流・協働の場等となる空間の確保に努めます。
- ・屋内外の市民活動スペース等については、災害時、被災者の一時避難所として使用できるよう配置や設備を検討します。



みんなのスクエア（須賀川市役所）



オガール広場（紫波町）

〔出典：一般社団法人公民連携事業機構〕

④駐車場機能

- ・自動車や公共交通によりアクセスしやすい施設整備に向けて、ゆとりある駐車場や駐輪場の整備、安全で快適なバス停の設置や安全な歩行者動線の確保について検討します。
- ・車いす使用者や妊婦、乳幼児連れの利用者の駐車スペースは、出入口に近接して配置し、玄関へのスムーズなアプローチとひさしの設置を検討します。
- ・駐車場は緑化や環境に配慮した整備を行うとともに、自動車のアクセス性や渋滞対策に対応した整備を検討します。
- ・駐車場の一部を屋内外の市民交流・協働スペースと連動したイベントスペースなどに兼用できるよう検討します。

(2) 行政機能の基本的な方針

①行政執務機能

- ・行政組織の変更や職員数の減少など、将来の多様な在り方を見据えた柔軟で効率的な執務スペースとします。特に組織の変更や人事異動に伴うレイアウト変更などの労力やコストを下げするため、ユニバーサルレイアウトの導入を検討します。
- ・執務スペースは、来庁者の分かりやすさに配慮して通路から各課が一望できるとともに、各課間のコミュニケーションが取りやすくなるように、間仕切りのないオープンな構成を検討します。
- ・テレワークの定着や新しい働き方に対応する執務スペースの導入を検討します。
- ・ＩＣＴ機能が有効活用できる執務スペースとして、電気やネットワークの配線を床面に収納できるフリーアクセスフロア²⁵の採用を検討します。
- ・利用しやすい会議室とするため、様々な用途や人数に対応できるように、遮音性のある可動間仕切りを用いるなど必要に応じて規模を変更できる仕様について検討します。
- ・日常的な打合せや来庁者対応等に対応するため、小会議室や打合せスペースの各階への配置を検討します。
- ・各階の必要性に応じて、作業室、書庫・倉庫、更衣室等の適切なスペースの確保を検討します。
- ・感染症リスクを低減するための効率的な換気システムや抗菌素材、非接触型の設備導入を検討します。



オープンフロア（福島市役所）

機能	ユニバーサルレイアウト	フリーアドレス
概要	ユニバーサルレイアウトは、デスク構成・配置を均一に設定し、デスクなど物を動かさずに人が動いて対応するデスク利用方式。	フリーアドレスは、オフィス等において1人に対して1つの固定席を設けず、それぞれが自由に席を選べる空間を取り入れたオフィスレイアウトの形態。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・スペースが効率的に利用できる。 ・急な人事異動に対応できる。 ・備品管理・調達がしやすい。 ・レイアウト変更や運用コストが削減できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス経費のコストダウンが図れる。 ・コミュニケーションの活性化が期待できる。 ・スペースの有効活用や業務の効率化が図れる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・イニシャルコストが高い。 ・業務特性・職位に対応し難い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・向かない業種、職種がある。 ・帰属意識の低下を招く。 ・結局場所が固定化しやすい。

²⁵ フリーアクセスフロア：OAフロアともいい、床の上にネットワーク配線等のための一定の高さの空間をとり、その上に別の床を設け二重化したフロアのこと

②災害対策機能

- ・ 災害時の電力確保に向けて自家発電設備や非常用蓄電池を設けるとともに、雨水利用やろ過機の常備等により給水機能の多重化を図るなど、ライフラインのバックアップ機能の強化について検討します。
- ・ 災害時に最新情報を収集し、広く市民等に情報提供や避難誘導等を行うため、防災情報システムや情報通信設備等の機器・設備を備えた災害対策本部会議室と事務局執務室を確保します。
- ・ なお、施設の効率的活用の観点から、平時は会議室等で利用できるように計画しますが、その他の会議室についても災害対応に関連する部署の執務室や警察・消防・電力など関係者の待機スペースとして活用できるよう一体的な運用を考慮した配置を検討します。
- ・ また、災害対応時の健康維持に配慮した機能の整備について検討します。

③セキュリティ機能

- ・ 来庁者に開放するスペースを確保する一方で、庁舎内をエリア区分してセキュリティを確保し、個人情報等を保護します。
- ・ 各エリアに応じた強固なセキュリティ対策として、防犯カメラの設置等について検討します。



防犯カメラ（福島市役所）

④議会機能

- ・ 市民に開かれた適切な規模の議場を設けます。また、議席や傍聴席等については、傍聴しやすい配置として、ユニバーサルデザインの考え方の下で、車いす用のスペースを十分確保するなど誰もが気軽に訪れることができる施設として整備します。
- ・ 長期的な視点により、適切な面積を確保し、ワンフロア内に委員会室等の必要な諸室・諸機能を整備します。
- ・ 委員会室等は、全員協議会や議員数の増減に対応できるよう十分な防音性を備えた可動式の間仕切り等の整備について検討します。



議場（田村市役所）



議会図書室（相馬市役所）

(3) 建築物機能の基本的な方針

①防災機能

- ・新庁舎は、災害時の拠点として行政及び災害対策機能が維持できる安全性を確保することが求められるため、国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、最高レベルの耐震安全性能（構造体：Ⅰ類、建築非構造部材：A類、建築設備：甲類）を確保します。
- ・台風等の暴風に対する安全性を確保するため、風圧力や振動に対する構造耐力を備えます。
- ・火災対策として消防車等の緊急車両が庁舎の多方向からアクセスできるようなレイアウトについて検討します。



免震構造（福島市役所）

<耐震安全性の分類及び目標>

項目	分類	目標
構造体	Ⅰ類 特に構造体の耐震性能の向上を図るべき施設	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。（重要度係数：1.5）
建築非構造部材	A類	大地震後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、または危険物の管理の上で、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ている。
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。

②ユニバーサルデザイン機能

- ・誰もが安心して快適に利用できる施設として、エレベーター等を設置するとともに、段差がないことやラバー式の屋内誘導路の導入などバリアフリー化されたフロアを検討します。
- ・利用者や目的に応じた高さの窓口カウンターや、文字の大きさ・色彩に配慮した案内表示方法等を採用して、誰にも分かりやすく利用しやすい施設・設備を検討します。
- ・車いす利用者、乳幼児連れの方等でも快適に利用できるように、各階への多目的トイレや、子育て関連フロアへの子ども用便器の設置を検討します。



エレベーター（相馬市役所）



屋内誘導路（福島市役所）

③長寿命化機能

- ・建物本体の耐用年数を長くするため、高強度・高耐久性のコンクリートの活用を検討します。
- ・施設の維持管理や修繕・更新、点検、清掃が容易となるような建築部材や設備機器等の採用を検討し、ライフサイクルコストの低減を図ります。
- ・管理しやすく、更新容易な設備として、庁舎内の配線、配管ルートや設備関係室についても、更新等に備えたスペースの確保を検討します。

④環境負荷低減機能

[SDGs（エスディージーズ）]

- ・SDGsはSustainable Development Goals「持続可能な開発目標」の略称で、2015年の国連サミットで採択された、2016年から2030年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール(なりたい姿)・169のターゲット(具体的な達成基準)で構成されています。SDGsは、パリ協定と併せて地球規模の問題として、世界各国で政府、自治体や企業、一般市民に至るまで取組が進んでいます。

本計画の推進により自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎、耐震性を備えた安心できる庁舎を建設することで国際的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の理念に沿うように取り組んでまいります。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



出典：外務省 HP 持続可能な開発目標（SDGs）と日本の取組

○本計画と関連性の高い目標

目標 7. 【エネルギー】

すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する



- ・ 自然エネルギーを活用した環境にやさしい庁舎
- ・ ライフサイクルコストを抑えた経済的な庁舎
- ・ 周辺環境と調和のとれた庁舎

目標 13. 【気候変動】

気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる



- ・ 耐震性を備えた安心できる庁舎
- ・ 行政機能が維持できるライフラインが充実した庁舎
- ・ 災害対応の中核機能を備えた庁舎

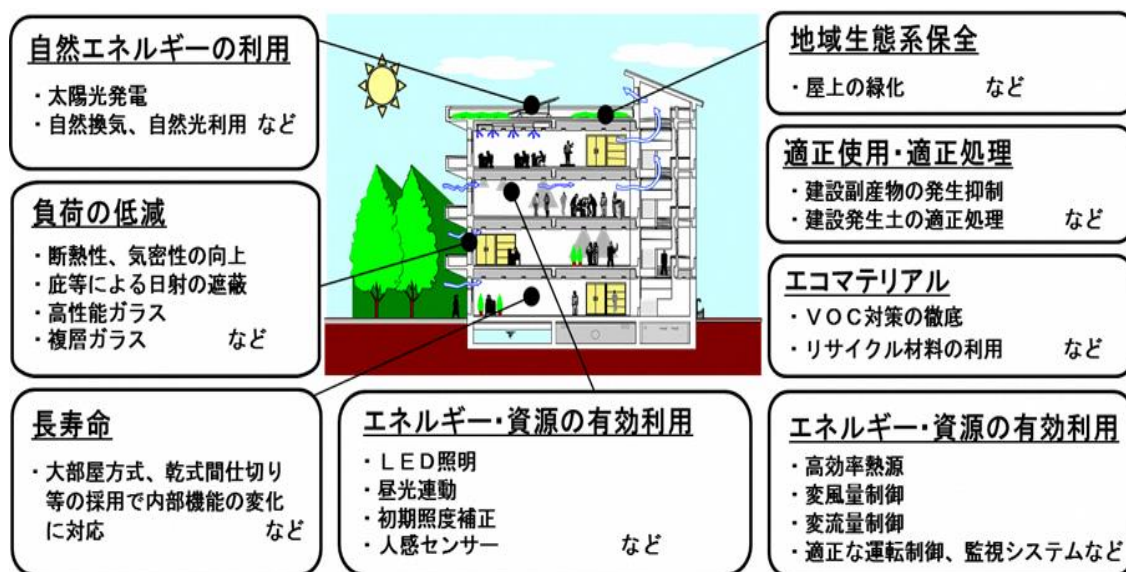
[ゼロカーボンシティ²⁶]

また、環境対策として本市はゼロカーボンシティ宣言を行いました。
国や福島県が目標としている 2050 年脱炭素化を踏まえ、本市の日照時間が確保しやすいなどの地域特性を活かした市の地球温暖化対策を推進していくため「南相馬市ゼロカーボンシティ宣言」を行い、2050 年市内における温室効果ガスの実質排出ゼロを目指すものです。

具体的な内容として

- ・国土交通省が定める「官庁施設の環境保全性基準」に基づくグリーン庁舎²⁷を目指します。
- ・地域特性を活かした地球温暖化対策を推進し、自然エネルギーを積極的に活用するため、自然採光や通風、雨水利用、太陽光発電等について検討します。
- ・省エネ対策として、低消費で長寿命の省エネ機器や内外装材に断熱性の優れた建具やガラス等の採用を検討します。
- ・周辺環境と調和するとともに、機能性を優先した庁舎デザインを検討します。

<環境負荷低減に配慮した官庁施設（グリーン庁舎）>



資料：国土交通省

²⁶ ゼロカーボンシティ：環境省により「2050年に温室効果ガスの排出量又は二酸化炭素を実質ゼロ※にすることを旨とする旨を首長自らが又は地方自治体として公表された自治体」令和4年2月28日現在全国で598自治体が表明

※温室効果ガスの実質排出ゼロ（ゼロカーボン、カーボンニュートラル）とは二酸化炭素排出量から、森林などによる吸収量を差し引き、排出を実質的ゼロにすること。

²⁷ グリーン庁舎：建築物の計画から建設、運用、廃棄にいたるまでのライフサイクルを通じた環境負荷の低減に配慮し、我が国の建築分野における環境保全対策の模範となる官庁施設

第7章 事業計画

1 概算事業費

概算事業費の算出に当たり、新庁舎の建設単価は、県内他自治体の事例などを参考にし、現時点においては「560 千円/㎡」を参考単価として設定します。

上記の設定に基づく概算事業費は下表のとおりとなり、約 71 億円前後と想定します。

また、基本設計等における事業費の積算に当たっては、効率的・効果的なコストの縮減を図るものとします。

<概算事業費の内訳>

項目	金額
本体建設費用（設計含む）※	約 62 億円
解体費用（本庁舎・西庁舎・東庁舎）	約 5 億円
用地取得等費用	約 4 億円
合計	約 71 億円

※本体建設費は、実施設計、本体建築及び電気・機械設備工事とします。

2 建設費の財源

新庁舎建設には膨大な費用が必要となることから、できるだけ市の財政に配慮した財源確保に努めていきます。

主な財源としては、平成 28 年度に創設した「庁舎建設基金」で、毎年度一定額の積み立てを行っていきます。さらに、合併特例債²⁸を最も有効な財源として活用します。

なお、合併特例債の使用期限が現在令和 7 年度までとなっていますので、今後、新市建設計画の見直しを行うことを前提としています。

<財源の構成>

項目	金額
庁舎建設基金	約 25 億円
合併特例債 （うち約 32 億円を国が負担 [交付税措置]）	約 46 億円
合計	約 71 億円

²⁸ 合併特例債：合併市町村が市町村建設計画に基づいて行う事業に要する経費について、その財源として借り入れることができる地方債のこと
充当できるのは対象事業費のおおむね 95%、更にその元利償還金の 70%が普通交付税で措置される

3 事業手法

事業手法については、設計及び施工段階において透明性・客観性を確保し、高い品質を求めることが可能な方法であるとともに、事業費の縮減や事業スケジュールの短縮等を図ることが可能な方法について検討します。

なお、地域振興に寄与し地域の活性化につながるよう、地元企業の参画について配慮します。

＜事業手法の事例＞

事業手法		①設計・施工分離発注方式 (従来方式)	②設計・施工一括発注方式 (DB ²⁹ 方式)	③先行発注型三者協定方式 (ECI ³⁰ 方式)	④民間資金等活用方式 (PFI ³¹ 方式)
概要		基本設計・実施設計を設計会社、工事を施工会社にそれぞれ発注する方式。公共事業では最も一般的な方式。	設計及び施工を一括して発注する方式。主に基本設計を設計会社に発注した後、実施設計と工事を一括して、施工会社に発注する。	実施設計の段階から施工候補者が参画し、建設工事を先行して発注する方式。施工候補者の技術力等を実施設計に反映した後に、契約を締結する。	設計・施工・維持管理の全ての業務について、民間事業者が設立する特別目的会社（SPC ³² ）に一括して発注する方式。
業務発注先	基本設計	設計会社	設計会社	設計会社	設計会社・施工会社・維持管理会社からなる特別目的会社(SPC)
	実施設計		施工会社 (建設共同企業体等)	施工会社	
	工事	施工会社		施工会社	
	維持管理	市(委託)	市(委託)	市(委託)	
	資金調達	公共	公共	公共	
メリット		<ul style="list-style-type: none"> ・ 詳細な設計内容に基づいて工事を発注することが可能。 ・ 段階ごとに仕様を確認して発注するため、求める性能を確保しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施設計前に工事費と工期の設定が可能（実施設計終了時に再度設定も可能）。 ・ 全体工期短縮が期待できる。 ・ 発注者の調整業務を軽減することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資機材調達や施工方法等に関する施工候補者の提案が設計に反映され、設計段階で施工候補者による工事費と工期のチェックが可能となるため、設計変更発生リスクを減少できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者のノウハウを設計に反映させられるほか、維持管理を見越した設計が可能となり、コスト縮減効果の期待が高い。
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事発注時まで工事費・工期が設定不可。 ・ 施工者による資機材調達や施工方法等の知見は設計に反映されない。 ・ 入札不調や設計変更などの手戻りにより、竣工遅延などの発注者リスクが生じる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本設計の仕様を過度に詳細に設定した場合、設計施工の一括発注方式のメリットを享受できなくなる。 ・ 基本設計の内容により工事費・工期の精度が落ちる可能性がある。 ・ 発注者の係り合いの薄い分だけ、結果がその期待に沿わない可能性が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工候補者が提案を作成し、設計者が設計に取り入れる手続きをとるため設計工程が長くなる可能性がある。 ・ 国内での適用事例が限られており、知見等の蓄積が少ないため、有識者の助言等が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起債よりも金利の高い民間資金を活用するため、建設及び維持管理の縮減効果が相殺される可能性がある。 ・ 施設の仕様が事業者任せられるため、求める性能を確保するための工夫が必要となる。 ・ 長期契約のため、環境変化に対するリスク検討が必要となる。

²⁹ DB：Design-Build の略 設計と施工を一括発注・実施すること

³⁰ ECI：Early Contractor Involvement の略 設計段階から施工者が参画し、施工の実施を前提として設計に対する技術協力を行うもの

³¹ PFI：Private Finance Initiative の略 民間の資金及び経営能力・技術力（ノウハウ）を活用して公共施設等の社会資本を整備し、公共サービスを提供する手法

³² SPC：Special Purpose Company の略 特定の事業を行うことのみを目的として設立する会社









4 事業スケジュール

事業スケジュールは建設場所の特性に応じて、本体工事・解体工事・外構関連工事等について標準的なスケジュールを基本として検討します。

また、基本設計等を進める中で、事業手法の創意工夫等により事業スケジュールの短縮について検討します。

なお、解体を含めた関連工事の標準的なスケジュールは概ね以下のとおりとなります。

＜整備スケジュール（従来方式）＞

項目	2020 年度 (R2)	2021 年度 (R3)	2022 年度 (R4)	2023 年度 (R5)	2024 年度 (R6)	2025 年度 (R7)	2026 年度 (R8)	2027 年度 (R9)	2028 年度 (R10)以降
基本計画									
パブリックコメント			●						
基本設計									
公共事業評価				●					
実施設計									
用地取得		 用地協力協議		 用地交渉	 契約・移転				
本体工事・ 外構工事									
解体工事									

※整備スケジュール案は目安であり、建設場所その他条件によって変動する可能性あり
（駐車場整備が解体工事後となる場合あり）

5 既存施設の利活用

新庁舎建設により機能が移転され利用されなくなる施設については、既存建物の状況等を考慮しながら市全体の公共施設等の見直し、配置の最適化、効率化を図るための公共施設等総合管理計画に基づき、売払い、貸付、他の公共施設としての再利用など様々な手法について検討します。

付属資料

1 南相馬市新庁舎建設基本計画策定市民検討委員会の概要

(1) 市民検討委員会等の開催経緯

回 数	開催日	項 目
第 1 回会議	H30.6.12(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委嘱状交付 ・ 基本計画について ・ 基本計画策定スケジュールについて ・ 市民アンケート（案）の実施について
第 2 回会議	H30.7.5(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新庁舎建設の必要性及び基本理念等について ・ 市民意見の反映について ・ 市有地について
第 3 回視察	H30.7.25(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 田村市役所（地上 4 階建・免震構造） ・ 福島市役所（地上 10 階建・免震構造） ・ 参加者：15 名（委員：11 名）
第 4 回会議	H30.8.6(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本理念等の修正について ・ アンケート中間報告について ・ 建設場所の検討について
第 5 回会議	H30.8.21(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ アンケートの結果報告について ・ 建設場所の候補地について
第 6 回会議	H30.9.27(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画（中間素案）について ・ 建設場所の検討について
市民説明会	H30.10.11(木) ～15(月)（4 日）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民アンケートの結果 ・ 基本計画（中間素案） ・ 市内 3 ヶ所 4 回開催 参加者：計 66 名
第 7 回会議	H30.10.30(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民説明会時における意見要望についての結果報告 ・ 建設場所の検討について
第 8 回会議	H30.11.21(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設場所の検討について
第 9 回会議	H31.1.9(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎施設、機能計画について ・ 建設場所の検討について
第 10 回会議	H31.2.5(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画（素案）について
第 11 回会議	H31.3.19(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画（素案）について ・ 市長報告
第 12 回会議	R4.4.13(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新庁舎建設基本計画（素案）の見直しについて