

7. 整備手法の検証

各整備手法に関する検証を下表のとおり整理しました。

項目	各整備手法に関する評価			
	A 既存庁舎を耐震改修・増築する手法	B 庁舎を新築する手法		C 空き店舗等を改修・移転する手法
		B1 既存位置での建替え（新築）	B2 現位置から移転し新築	
●整備手法の区分及び内容				
整備の内容及び特徴	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎を耐震改修し、必要に応じて増築等（施設の拡充）を行う。一般的な耐震改修の方法として鉄骨ブレース（筋違）による補強などが想定される。 増築を行う場合、一部の建物を解体・新築する手法なども考えられるが、その間の仮庁舎設置や、改修のみ行う庁舎部分はスペースの改良が困難であるなど、事業費や改修による効果の面でマイナス要因がある。 現庁舎は設備の老朽化も懸念されており、耐震改修と併せ設備機器の更新も必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存位置（敷地内）で庁舎を新築する。建設位置が敷地内のどこになるかは、建設計画の段階で検討することになる。 既存位置では敷地拡張が困難であり、仮庁舎の設置が想定され、費用の面で余分な事業費が見込まれる。また庁舎配置は、現庁舎の北側または南側に限定されると思われる、来客及び職員駐車場の確保が課題となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 新たな用地へ庁舎を新築する。市有地または用地購入により、庁舎建設用地を確保し、庁舎を建設する。 条件の整った用地が確保できるかが課題。用地を新たに購入する場合は、事業費が大きくなるため、市有地に新築することが望ましいと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎の規模に対応した空き店舗や公共施設を改修し、移転する。一般的に内外装の工事と、必要に応じ耐震改修工事、設備機器の改修を行うことが多い。 条件に合う施設が存在するか、また事業費が施設の老朽度合に大きく変化するため、取得費も含め、現状において概算の事業費が算出できない点が課題である。
(1) 運用方式による特徴				
本庁舎方式	<ul style="list-style-type: none"> 現状の施設を耐震改修する場合、補強によるスペースの狭小化が見込まれ、増築においても相当規模の増築が必要となり、費用対効果（建物寿命など）は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 全面的な新築の場合、建物の高層化により本庁舎方式をとることが可能となり、維持管理費や住民サービスの面でメリットがある。周辺に住宅が多く、影響（日影問題など）が出ないように高層化が図れるかが課題。 	<ul style="list-style-type: none"> 現位置から移転する場合は、維持管理費や住民サービスの観点から、本庁舎方式が前提になると思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> B2 プラン同様、移転する場合は、本庁舎方式を採用することに、大きなメリットがあり、分庁舎化で対応するのであればあえて移転する必要性は薄いと思われる。
分庁舎方式	<ul style="list-style-type: none"> 必要最低限の耐震改修及び増築工事に対応することにより、事業費の軽減が見込まれるが、執務スペースや維持管理費などの面では整備効果が得られにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業費の観点でのみ、メリットは高いが、分庁舎方式を採用するのであれば、Aプランの耐震改修+増築でもある程度の効果は期待できるため、新築する必要性は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 移転を行うのに取って分庁舎化を行うことは事業費や維持管理費、住民サービスの点からみても、メリットは感じられない。 	<ul style="list-style-type: none"> 移転を採用し、あえて分庁舎化を行うことは事業費や維持管理費、住民サービスの点からみても、メリットは感じられない。
望ましい方式	分庁舎方式が望ましい	本庁舎方式が望ましい	本庁舎方式が望ましい	本庁舎方式が望ましい
(2) 庁舎（建物）の寿命				
建物寿命の見込みにおける構造や建築年次からの検討	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修を行っても、建物の寿命が飛躍的に伸びるわけではないため、近い将来新築する必要がある。 現庁舎の構造体は、S造（鉄骨造）であり、RC造（鉄筋コンクリート造）またはSRC造（鉄骨・鉄筋コンクリート造）と比較すると寿命は短いと推測される。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物寿命は構造体によるところが大きい。 ※ 建物寿命：S造<RC造<SRC造いずれの構造にせよ、新築のため建物寿命はAプラン、Cプランに対し優位である。 → 長期間の使用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 建物寿命は構造体によるところが大きい。 ※ 建物寿命：S造<RC造<SRC造いずれの構造にせよ、新築のため建物寿命はAプラン、Cプランに対し優位。 → 長期間の使用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の建築年度・構造により、大きく変化し、現状で近年建築された施設は少ない。 既存施設の改修費は、耐震性や執務スペースの配置計画によって、大きく異なり、一概に経済性が優位とは言い難い。
(3) 耐震性				
耐震性の確保に関する見込みや免震・制震工法の導入見込みなど	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性は、構造体への補強（鉄骨ブレース）を行うことにより確保できる。 免震性（揺れを抑える）に関しては、免震工事が行えない（困難）なため、揺れによる影響は免れない。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震基準をクリアできるとともに、より強度を持たせる設計により耐震性の確保・向上が見込める。 事業費の観点から設置の有無を判断することになると思われるが、免震または制震工法を取り入れることが可能であり、より災害に強い庁舎の整備が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震基準をクリアできるとともに、より強度を持たせる設計により耐震性の確保・向上が見込める。 事業費の観点から設置の有無を判断することになると思われるが、免震または制震工法を取り入れることが可能であり、より災害に強い庁舎の整備が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き施設の構造によるが、耐震基準をクリアしていることを条件とすれば、耐震性は確保される。 免震性（揺れを抑える）に関しては、免震工事が実施されているかどうかで異なるが、実施されていない場合、工事の実施は非常に困難である。

項目	各整備手法に関する評価			
	A 既存庁舎を耐震改修・増築する手法	B 庁舎を新築する手法		C 空き店舗等を改修・移転する手法
		B1 既存位置での建替え（新築）	B2 現位置から移転し新築	
●整備手法の区分及び内容				
(4) 配置計画（内部・外部）				
建物の配置や執務スペースの配置について、どのような効果または欠点があるかなど	<ul style="list-style-type: none"> 敷地拡張は困難であり、現有敷地の中での配置計画の見直しとなるが、施設自体の移動配置は行えないため、効率性の向上は見込めない。 内部配置については、耐震工事に伴い、執務スペースの狭小化が想定され、増築等を実施しない場合、スペースの点ではマイナスとなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地拡張は困難であるため、若干の制約はあるが、新たに施設配置計画を見直すことができるため、現状からは効率性の向上が見込める。 内部配置は、庁舎規模（階数）によるところが大きいですが、現状と比較して、効率性は格段に向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地規模、庁舎規模ともに白紙の段階から計画できるため、効率性の高い施設配置内部配置が可能。 なお、敷地面積に応じて、建物の高層化など、場合によっては制約が出る場合もある。現状と比較して、効率性は格段に向上する。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に敷地拡張が困難であり、新たな機能の取り込みは困難である。 内部配置については、施設の形態が決まっているため、現庁舎からの改善は見込めるが制約もある。
(5) 導入機能				
防災拠点機能や市民のためのフリースペースなど、新たな機能の導入または機能の向上が見込めるかなど	<ul style="list-style-type: none"> 防災備蓄倉庫などの小規模施設や設備機器であれば、増築・改修により設置が可能であるが、施設規模の拡張が事実上困難なため、新たな機能の設置には制約がある。建物及び敷地の要件により制約を受けるため、大幅な機能向上は見込めない。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎の規模によるが、新築であるため現状の機能に対し、格段の向上が見込め、防災対策室や非常用電源など、災害拠点機能として重要な設備の効率的な導入が見込める。 ただし、敷地拡張が困難であるため、建物外の機能（市民広場など）については制約がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎規模によるが、新築であるため現状の機能に対し、格段の向上が見込め、防災対策室や非常用電源など、災害拠点機能として重要な設備の効率的な導入が見込める。 建物外の機能に関しても、敷地の広さにより制約を受ける可能性もあるが用地・施設計画の段階で考慮することができるため、他の整備手法と比較して優位である。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模（敷地・建物面積）によって導入できる機能に制約がでる。 一般的に空き店舗等は、敷地拡張が困難な市街地に立地しているケースが多く見られ、建物外の機能導入に関しては難しいと想定される。 既存施設への機能導入工事は割高になる恐れも否めず効率性は低い。
(6) 事業費（整備費）				
事業費の観点での整理	<ul style="list-style-type: none"> 他のプランと比較し、最も安価になると想定される。 改修時の仮庁舎設置など、余分な経費が掛かることも事実であり、改修によって建物寿命が大きく伸びるわけではないため、費用対効果の観点からみるとメリットは低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地購入費や周辺のインフラ整備に要する費用は、ほぼ必要ない。 しかし、既存庁舎の解体工事を同時に行う必要があるため、その点で事業費が増加する点は否めない。 新築工事は、他の手法と比較しても工事費が大きいことは周知の事実である。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地購入の有無や周辺インフラの整備状況が事業費への大きなウェイトを占める。 既存庁舎を新築と併せて解体する必要はないため、解体する場合でも工事時期をずらせるが、いずれにせよ新築工事は他の手法と比較し、事業費が大きくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽具合によって事業費が大きく変動する。設備機器や耐震性を十分に考慮し、施設を選定・購入しないと改修費が増大する可能性がある。 Aプラン同様、改修工事を行っても、建物寿命が大きく伸びるわけではないので、費用対効果の観点からの検証を充分に行う必要がある。
(7) 維持管理費				
現在のランニングコストに対する整備後の見込みなど	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器の更新・改修を行えば、維持管理コストの向上はある程度見込めるが、分庁舎方式のままでは、効果が薄い。 	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎方式を採用した場合、少なくとも統合した分庁舎のコスト軽減が見込まれる。 また、自然エネルギーの導入や省エネ設備の導入などにより、ランニングコストの軽減が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎方式を採用した場合、少なくとも統合した分庁舎のコスト軽減が見込まれる。 また、自然エネルギーの導入や省エネ設備の導入などにより、ランニングコストの軽減が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎方式を採用した場合、少なくとも統合した分庁舎のコスト軽減が見込まれる。 また、自然エネルギーの導入や省エネ設備の導入などにより、ランニングコストの軽減が見込まれるが、そうした設備の改修を行う必要が生じるため、事業費の面ではマイナスである。

項目	各整備手法に関する評価			
	A 既存庁舎を耐震改修・増築する手法	B 庁舎を新築する手法		C 空き店舗等を改修・移転する手法
		B1 既存位置での建替え（新築）	B2 現位置から移転し新築	
●整備手法の区分及び内容				
(8) 庁舎位置				
①人口重心地からの整理 [H22 国勢調査人口重心地 城の内公民館付近]	・ 人口重心地からは北へ離れている。 人口重心は、南部区画整理地内の人口増加に伴い、北へ移動する傾向が見られる。	・ 人口重心地からは北へ離れている。 人口重心は、南部区画整理地内の人口増加に伴い、北へ移動する傾向が見られる。	・ 移転箇所によるが、人口重心地を考慮した位置設定が可能。	・ 空き施設の箇所によるが、一般的に空き店舗や公共施設は人口の多い箇所に設置されていることが多く、人口重心地から大きく離れていることは、少ないと考えられる。
②地理的中心地からの整理 [大字上山川 5,000 番付近]	・ 地理的には市北部にあり、南部（四川地区）の市民にとっては、利便性が低い。	・ 地理的には市北部にあり、南部（四川地区）の市民にとっては、利便性が低い。	・ 移転箇所によるが、地理的中心地を考慮した位置設定が可能。	・ 現状で地理的中心地に条件に合う施設が存在しない。※市街化調整区域
③人口集中地区からの整理 [H22 国勢調査人口集中地区]	・ 人口集中地区の北部に位置している。	・ 人口集中地区の北部に位置している。	・ 移転箇所によるが、人口集中地区の範囲を考慮した位置設定が可能。	・ 施設の位置によるが、一般的に空き店舗や公共施設は人口の多い箇所に設置されており、人口集中地区内の設置が多いといえる。
(9) インフラ整備の状況				
①交通網 ・ 周辺道路の状況・整備の見込み	・ 周辺道路の幅員は事実上困難であり、計画されている都市計画道路も、現状では事業実施の目途がたっていない。 ・ 歩道がない道路が多く、住宅密集地でもあるため、災害時の通行に不安が残る。	・ 周辺道路の幅員は事実上困難であり、計画されている都市計画道路も、現状では事業実施の目途がたっていない。 ・ 歩道がない道路が多く、住宅密集地でもあるため、災害時の通行に不安が残る。	・ 移転箇所によるが、交通網を考慮した位置であれば交通網に関する問題は解消できる	・ 空き店舗等の施設は、交通網がある程度整備されている箇所に位置している。
②上水道 ・ 上水道の整備見込み	・ 既設で整備済みのため、問題ない。	・ 既設で整備済みのため、問題ない。	・ 若干の工事が必要となる場合も想定されるが市内の給水は概ね確保されているため、あまり問題は無い。	・ 既設で整備済みであると想定されるため、問題ない。
③下水道 ・ 下水道の整備見込み	・ 既設で整備済みのため、問題ない。	・ 既設で整備済みのため、問題ない。	・ 下水道整備区域外の場合、排水設備の設置が必要となる。	・ 既設で整備されていると思われるが、浄化槽等の場合、設備の改修が必要。
(10) 周辺市街地への影響				
庁舎改修又は建設による周辺市街地への影響	・ 耐震改修+増築であれば、周辺の住宅地や市街地に及ぼす影響は、ほとんど無いと想定される。 ・ 北部市民・商店街が懸念する市街地の空洞化も現状のままの状態維持できる。	・ 庁舎が高層化された場合、日影の影響が隣接住宅に対し懸念される。	・ 移転位置にもよるが、南部の新市街地以南へ移転する場合、北部市民・商店街が懸念する市街地の空洞化に対し、対策が必要となると思われる。移転地は周辺住民への影響を考慮した計画を立てれば大きな問題は無い。	・ 空き施設の箇所によるが、既設で立地している施設であるため、周辺住民への影響はほとんど無いと思われる。
(11) 総合評価・考察				
総合的な評価及び考察、重要な課題や問題点を整理	・ 本庁舎方式を採ることが困難なことや耐震改修によりスペースの狭小化が想定されることが課題。 また、建物寿命についても、いずれは新築の必要性が生じ、抜本的な解決策ではなく、暫定的な整備となる。	・ 周辺の交通状況が最大の課題であり、現状で大型バス等の進入が事実上不可能な状況である。 また、周辺に小学校等があるにも関わらず、歩道のない道路が多く存在し、交通安全面での課題も大きい。 ・ 計画されている都市計画道路についても整備の目途がたっていない状況である。	・ 用地の確保及び事業費が課題である。 新築は事業費が大きく、財政計画及び庁舎基金の確保が事業実施において重要となる。 また、庁舎の移転が北部市街地の空洞化につながる要因の一つとして、一般的に問題視されることも課題である。	・ 条件に合う施設が市内に存在するかが最大の課題である。一般的に店舗などが有力であるが、該当する物件が無い状況。 ・ 民間商業施設に一部庁舎機能が入居しているが、全体を庁舎とする場合には耐用年数や設備機器の更新など、費用対効果の検証を充分に行う必要がある。 ・ 新築に対し当然ながら建物寿命が下がるため、将来的な計画を検討する必要が生じる。