

新庁舎建設場所について

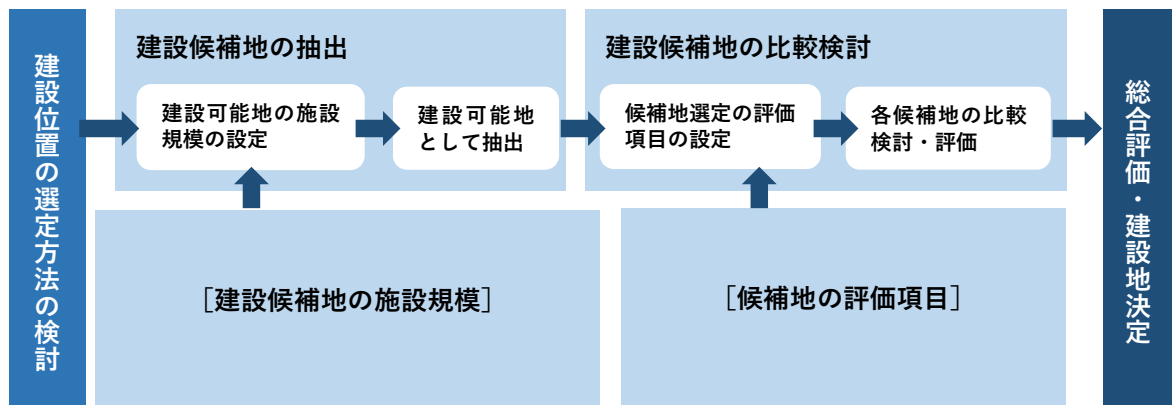
1 建設場所について

今後、整備内容をより詳細・具体化していくにあたって、まずは建設場所を決定する必要があることから、新庁舎整備検討委員会においても、新庁舎を建設するために適した土地について、委員の皆様と情報共有を図りながら建設場所の検討をしていきます。（今後予定している会議の中においても議題の中心として取り上げさせていただきます。）

建設場所を決定するための手法としては、建設規模に応じた面積を持つ土地を基準として、複数候補地を比較検討する形を想定しており、候補地の選定にあたっては、整備に必要な土地の面積や比較検討すべき項目を決める必要があります。

そのため、建設場所決定のための最初の作業は「建設候補地の施設規模」「候補地の評価項目」の設定であると考え、建設場所を決定するまでの過程を次のように想定しました。

【建設場所決定までの過程（参考）】



2 建設候補地の施設規模について

候補地の選定にあたっては、施設規模を想定し、新庁舎整備のためにどの程度の面積が必要となるかの目安を決めます。

本庁機能の集約を前提とすると、現庁舎の施設規模より縮小されることは想定されにくい。ため、最低限必要な敷地面積を現庁舎の利用面積である 1.1ha としました。（1.1ha と同規模の敷地が確保できる町有地は資料 2 のとおりです。）

【現庁舎の概要】

	区分	築年次	構造	課・室／用途	床面積 (㎡)	備考
建物	第 1 庁舎	S 38	R C	【2F】 総務課・企画課・地域安全課・議場	1,414.09	耐震工事 H19.11
				【1F】 住民課・税務課・健康福祉課・会計課		
	第 2 庁舎	S 52	R C	【2F】 都市整備課・産業課・元気あつぷ創生課・農業委員会事務局	907.21	
				【1F】 環境課・倉庫		
	第 3 庁舎	H 11	P R	【2F】 議会事務局・監査委員事務局・会議室	817.14	
				【1F】 会議室・職員休憩室		
本庁舎延べ床面積					3,138.44	㎡
土地	本庁舎敷地		庁舎・車庫・駐車場 (64 台)		7,859.52	
	第 2 駐車場		駐車場 (37 台)		1,254.38	借地
	職員駐車場		駐車場 (91 台)		2,686.44	借地
	使用土地合計面積					11,800.34

【施設規模の算定について（参考）】

今後より詳細に施設規模を想定する上では、施設の利用人員や町内に点在する町関連施設を利用者の利便性・維持管理の効率化・費用削減等の観点から、検討項目を「利用人員に基づく施設規模」「町関連施設の複合化・集約化」として、算定を行っていく必要があります。そのため、現時点で想定される手法について記載させていただきました。

利用人員に基づき想定される施設規模

第2回新庁舎整備委員会で参考資料として提示していた施設規模について改めて検討を行い、新庁舎の利用人員を決めた上で、事務室やそれに付帯する設備の目安となる面積を決定します。

【手法】

1 利用人員の算定

「高根沢町定数管理計画（第3期）（令和3年度～令和7年度）」「高根沢町議会の議員の定数を定める条例」等から利用人員を算定します。

2 施設規模の算定

利用人員を基にして次の3つの算定基準を利用し、新庁舎の延床面積を決定します。さらに複合化・集約化の庁内ヒアリング結果から同一敷地内に建築する施設と職員・利用者用の駐車場面積を加算した数字により必要となる施設面積を算定します。

【算定基準】

- ①総務省・地方債同意等規模運用要綱等（H22年度版）
- ②国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準
- ③直近の整備事例に基づく面積算定

町関連施設の複合化・集約化

町内に分散している公共・公用施設・その他町関連施設については、建築後30年を経過しているものも多く、大規模改修や更新費用の削減、利便性を考慮した上で、施設の複合化や新庁舎建設場所への集約化を検討します。

【手法（案）】

庁内検討会議を実施し、以下の施設について複合化、集約化が可能な施設を整理した上で方針を決定し、候補地を選定するために施設規模の基準となる面積に算入します。

町関連施設（参考）						
	町内施設	建設年度	構造	延床面積	主要室	現在の立地
1	農村環境改善センター	S58	RC	1,528	事務所/会議室/研修室/調理室等	町民広場内
2	町民ホール	S58	RC	1,958	約800席のホール	町民広場内
3	保健センター	S62	RC	566	事務所/検診室/	町民広場内
4	福祉センター	S63	RC	646	事務所/	町民広場内
5	農業者トレーニングセンター	S56	RC	2,016	アリーナ/多目的室	町民広場内
6	弓道場	S62	W	198	弓道場	町民広場内
7	歴史民俗資料館 歴史民俗資料館	H8	RC	462	資料館	町民広場内
8	歴史民俗資料館 本屋	H8	W	221	資料館	町民広場内
9	歴史民俗資料館 資料収納庫	H8	S	179	資料館	町民広場内
10	図書館中央館・公民館	H3	RC	1,995	図書館/会議室/研修室/調理室等	宝積寺
11	図書館仁井田分館	H6	W	174	図書館	平田(仁井田駅南エリア)
12	図書館上高根沢分館	H11	S	373	図書館	上高根沢
13	上高根沢ふれあいセンター	H11	S	63	会議室/調理室	上高根沢
14	宝積寺タウンセンター	H1	S	535	会議室/調理室	光陽台
15	仁井田地区 コミュニティセンター	H6	W	271	集会場	平田(仁井田駅南エリア)
16	仁井田体育館	H6	S	815	アリーナ/スカッシュ	平田(仁井田駅南エリア)
17	武道館	H6	S	780	柔剣道場	太田(東小学校跡地 近隣地)
18	キリン体育館	S57	S	1,433	アリーナ	花岡
19	学校給食センター	H14	S	1,450	給食センター	宝積寺
20	びれっじセンター	H13	W	305	研修室/分析室	平田
21	児童館みんなのひろば	H12	S	416	児童館	宝積寺
22	児童館さこのもり	S51	RC	464	児童館	石末(町民広場 近隣地)
23	にじいろ保育園	H13	S	908	保育園	太田(東小学校跡地 近隣地)
24	のびのび保育園	H11	S	817	保育園	上高根沢
25	光陽台住宅 A～E棟、集会所	H6～H10	RC	4,206	町営住宅(50戸)	光陽台
26	宝積寺住宅 A～F棟	H14	W	823	町営住宅(17戸)	宝積寺
27	エコハウス	H15	S	560	資源回収ステーション/展示/学習室/研修室/調理室	宝積寺

3 候補地選定の評価項目

建設場所を決定するために候補地を選定した後は、各候補地を比較するための評価項目を決める必要があります。現時点で想定している比較項目は次のとおりです。

敷地評価項目（案）	
1	事業コスト(用地費や移転補償費、仮設運用費等を含む総合費用)
2	災害リスク（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域等）
3	アクセス（交通利便性）
4	他の公共施設との連携
5	早期実現性
6	敷地の使い易さ・大きさ
7	建設地周辺地区及び町内全域に対する影響

4 市街化区域と市街化調整区域について

高根沢町では都市計画法に基づき町内を市街化区域と市街化調整区域に区分しており、市街化調整区域においては建築物の建築などの開発行為は原則として認められておりません。

ただし、市街化調整区域であっても整備を行う敷地に地区計画を策定し、庁舎を整備した事例（壬生町、下野市）もあるため、候補地については市街化調整区域も含めて選定していきたいと考えています。

【参考】

・市街化区域、市街化調整区域（都市計画法第7条）について

市街化区域・・・・・・都市計画の一環として、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域

市街化調整区域・・・・市街化を抑制すべき区域

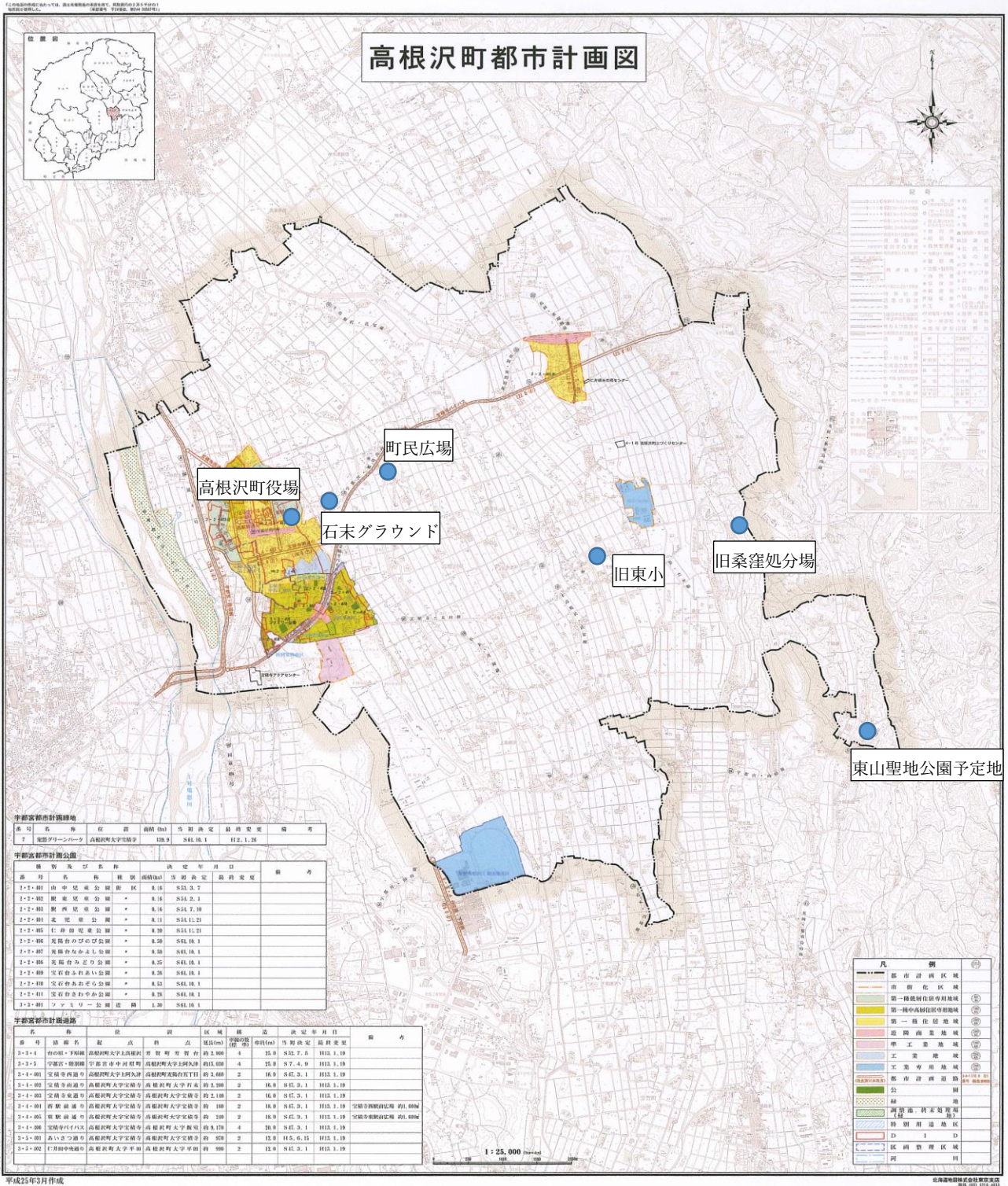
・地区計画（都市計画法第12条の5）について

地区計画・・・・・・建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画で、用途にさだめられた建築物以外は建築できない

（高根沢町では中坂上地区において地区計画を定めている）

全体図 (町有地)

※着色箇所が市街化区域



町有地一覧(参考)

	現高根沢町役場(既存敷地)	石末グラウンド	町民広場	旧東小学校
				
住所	石末2053番地 他	石末2115番地1 他	石末1825番地 他	太田715番地 他
立地	高根沢町役場	県道宝積寺・停車場線沿い	県道10号線沿い	県道宝積寺太田線 沿い
敷地面積	約1ha(借地を含む)	約1ha	約11ha	約2ha
用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
	旧桑窪処分場	東山聖地公園予定地		
				
住所	桑窪2261番地1 他	中柏崎43番地 他		
立地	42条ただし書き道路	主要地方道宇都宮・向田線		
敷地面積	約2ha	約6ha		
用途地域	市街化調整区域	市街化調整区域		

※枠線は目安となります

今後のスケジュール（目安）について

※高根沢町新庁舎整備基本構想・基本計画策定支援業務を令和4（2022）年4月15日付けで梓・AIS・八千代エンジニアリング共同事業体と契約締結

	2022年												～	2023年									
	6月			7月				8月			9月			2月			3月			4月			
	1	15	30	1	15	20	31	1	15	31	1	15		30	1	15	28	1	15	31	1	15	30
新庁舎整備検討委員会																							
第4回		○																					
第5回					○																		
第6回												○											
機能の検討・整理																							
新庁舎の規模検討・整理																							
新庁舎の建設場所の検討・整理																							
新庁舎の整備手法の検討・整理																							
基本構想策定（町）																							
基本構想（案）等の作成																							
パブリックコメント																							

町議全員協議会（2月）で説明

