

## 第5回大田原市庁舎整備等検討委員会議事録

- 1 日 時 平成23年9月27日(火) 午後1時30分～4時
- 2 場 所 大田原市総合文化会館第2会議室
- 3 参 集 者 大田原市庁舎整備等検討委員会委員  
1号委員：三橋伸夫、山野井俊夫  
2号委員：高崎和夫、鈴木徳雄、引地達雄、黒澤昭治、篠崎博、  
小野寺利公、檜山晴一  
3号委員：吉川恵造、岸将美、北本弘二、鈴木巳之重、  
藤沼久子、松本茂、小川典重、(欠席：及川利雄)  
4号委員：坂和輝雄、関谷謙一  
大田原市  
三浦総合政策部長、黒崎政策推進課長、渡邊主幹、山下部  
(株)NEW J E C 3名  
傍聴 報道関係者 4名

### 4 議事内容

#### (1) 開会

- ・これから第5回大田原市庁舎整備等検討委員会を開始いたします。会議に先立ち本日大田原市身体障害者福社会長の及川利雄委員がご欠席されております。それでは次第に従いまして委員長のご挨拶を頂戴したいと思います。

#### (2) 委員長挨拶

- ・検討委員会も今回で5回目を迎えました。前回検討委員会では新庁舎を延べ床面積10,000㎡で建て替えることが合意されました。今回は市庁舎を何処に建てるか、また市庁舎建築としての機能をどこまで備えるべきかについての議論になります。前回の委員会において合併特例債で見込める額がどのくらいになるか、質疑が多かったが、これはあくまで合併評議会で審議・決定されるものであり、本委員会で額を提示することは困難と思われる。ただし本検討委員会で合意された整備内容の実現に向け、市の執行部及び議会が最大限考慮していただけるものと思います。

#### (3) 報告事項

##### ア 第4回検討委員会で確認された事項について(事務局)

- ・第4回庁舎整備等検討委員会で示した「庁舎の整備手法と概算費用の評価」を各委員が評価した結果、「本庁舎を修繕して復旧する」及び「既存の施設の利活用により補う」という整備手法については今後議論の対象から外し、「本庁舎を適正な規模10,000㎡で建替える」内の4つの整備手法の中から最善策を絞り込むこととする。(事務局)
- ・「本庁舎を適正な規模10,000㎡で建替える」内の4つの整備手法をさらに評価するために、次回委員会に次の資料を提出する。(事務局)
  - 本庁舎を建替える場合想定される用地とその評価軸
  - 用地購入や建物建設に係る法的な制約
  - 高度な機能の一覧と必要性の検証

#### (4) 協議事項

##### ア 本庁舎を建替える場合想定される用地とその評価について

##### (ア) 事務局からの説明 資料2-1～2-3 説明

- ・配布しました資料2-1～2-3の内容について説明いたします。
- ・資料2-1には、現在の大田原市役所敷地を含め、6つの候補地の諸元を示しています。資料2-2は6つの候補地の「求められる庁舎像による評価」とあわせて、「用地の立地条件による評価」を1～5の点数で評価し、各評価項目の平均点をその総合評価としています。資料2-3は6つの敷地の地図上での位置を示

しています。

- ・候補地は①現在の太田原市役所敷地 ②中田原工業団地 ③3・3・1号線沿い農地④3・3・2号線沿い農地 ⑤国道400号沿い農地 ⑥国際医療福祉大学付近農地の6つです。
- ・用地選定の背景として、太田原市内において適正敷地面積(25,000㎡)程度で入手可能な用地としています。
- ・用地の立地条件による評価軸として 1) 土地取得の難易度 2) 用地面積 3) 用地の供用開始の難易度 4) 用途地域等土地利用計画との整合性 5) 法令等との適合性の5つを採用しています。
- ・結果として農地を取得する③～⑥の案は土地取得に時間を要し、土地利用計画や法令等との適合について難があることから点数が低くなっています。一方で①現在の太田原市役所敷地 ②中田原工業団地の建設が高い総合評価になっています。ただし中田原工業団地については蛇尾川に隣接しており、ハザードマップ上浸水の恐れのある地域に属しています。

(イ) 質疑応答

質疑) 庁舎の適正な延べ床面積を10,000㎡としているが、何階建てを想定しているのか。階数を多くすれば必要な敷地面積も削減できるのではないかと。(篠崎委員)

回答) 第3回の検討委員会で、延べ床面積の10,000㎡、敷地面積の25,000㎡は国の営繕基準等より現状の職員数との相関から算出したもので、これまでの委員会の議論の中では、階数までは想定しておりません。(事務局)

補足説明) 延べ床面積が10,000㎡であれば、概ね3～4階建てが標準的です。(三橋委員長)

質疑) この延べ床面積10,000㎡の中には、議会棟も入っているか。(吉川委員)

回答) 10,000㎡の中には議会棟も入っております。(事務局)

質疑) 10,000㎡はすべての施設を1つの建物の中に集約したものとするのか、それともある程度分散した施設の延べ床面積の合計が10,000㎡程度と考えるのか。(鈴木徳委員)

回答) この10,000㎡は現在分散している庁舎機能を1つの建物に集約させることを前提に計算はされています。ただし実際の運用については、例えば湯津上庁舎の教育委員会を新庁舎に移すべきかどうかなど、その時の判断で分散されたままにする庁舎もできるかとは思いますが。(事務局)

質疑) 10,000㎡と試算された経緯は分かりました。ただ庁舎機能を集約または分散することの議論の中で、街の活性化や市の核を何処に配置すべきかについて議論が必要と思うが。(鈴木徳委員)

回答) 限られた時間と資料の中では、事務局の立場として、委員の方々にご指摘いただいたまちづくりの根幹にかかわる内容にまで踏み込んで、建設位置の選定をしていただきたいとは申し上げにくいところです。(事務局)

質疑) 仮庁舎2年3カ月の供用期間を延長はできるのか。できるのであれば手続き期間の評点にも影響してくるのではと思われるが。(高崎委員)

回答) 第4回検討委員会までは建築基準法の特例上の制約から、仮庁舎の供用期間は2年3カ月に限定していたが、さらに検討を進める中、現時点ではそれにこだわる必要はないことになりました。詳細については仮庁舎計画に携わっています財務部長の坂和委員に説明してもらいます。(事務局)

回答) 建築基準法上、3,000㎡以下の仮庁舎で、きちんと建築確認を取れば供用年数は2年3カ月にこだわる必要はないことになっています。また仮設とは言え、かなりの規模の建屋を僅か2年3カ月で解体することは、現実的ではないと考えています。(坂和委員)

質疑) 10,000㎡以下の大規模開発の申請が下りるまでには2年近く要すると聞いているが、仮庁舎建設時にそれも必要となると5年近くかかるのではないかと。(引地委員)

質疑) 仮庁舎の期限については建ってから2年3カ月が使用期間か。(三橋委員長)

回答) 前回の検討委員会では基準法の85条第2項で2年3カ月の制約があることを申し上げたが、現状では通常の建築確認のプロセスを踏んで建設されるので、2年3カ月という制約はなくなります。また大規模開発については次の資料3の中で説明いたします。(事務局)

確認) 3,000 m<sup>2</sup>以下の仮庁舎だと2年3カ月後に撤去の必要はなくなる。一方3,000 m<sup>2</sup>を超えれば2年3カ月後の撤去が必要になる。結局時間の制約がなくなれば規模(面積)の制約が生じる。本庁舎の許可申請から設計・建設の期間において仮庁舎を供用することになる。(三橋委員)

補足説明) 先ほど述べた庁舎の適正規模について、これは第3回検討委員会で議論したものと申し上げましたが、第2回検討委員会の誤りでした。失礼いたしました。(事務局)

(ウ) 事務局からの説明 資料3説明

- ・用地選定等に係る法的な制約について整理いたしましたのでそれについて説明します。
- ・用途地域とは、都市計画法に基づいて定められた地域のことであり、建てられる建物や建ぺい率・容積率などが定められます。用途地域の変更には県の同意が必要であり、地区計画の決定と併せて1年半から2年程度かかると思われま
- ・開発行為とは、都市計画法及び市の要綱で定められた一定の面積以上の土地を、建築物の建築などを目的に、「土地の区画形質の変更」をすることです。開発行為に関する県の許可及び市との協議に要する期間は概ね3～6ヶ月程度かかると思われま
- ・土地開発に関する事前協議につきまして、5ha以上の土地又は農地を2ha以上含む土地の開発行為を行う場合に、県土地利用に関する事前指導要綱に基づいた事前協議が必要です。指導事項に基づく県関係課室との調整に概ね6ヶ月程度かかると思われま
- ・農地転用許可については、2haを超える農地の転用は農林水産省との事前協議のうえ県の許可が、2ha以下は市に権限委譲されているため市の許可が必要です。2haを超える農地の農地転用許可を県から得るためには概ね6ヶ月程度かかると思われま
- ・建設予定地が農振農用地だった場合は、転用の前に農振除外手続きをしなくてはならず、やはり2ha以上の場合、農林水産省の事前協議が必要になります。その場合は農振除外で事前協議されるので農地転用での事前協議は無くなります。
- ・農振除外手続きは毎月ではないので、タイミングによっては転用手続きが終わるまで半年以上かかってしまう場合もあります。
- ・都市計画決定について、施設が都市計画決定されると、将来事業を実施するに際して、障害となることが予想される行為をあらかじめ制限することができるようになります。また都市計画決定された土地に当該都市施設以外のものを造る場合は、都市計画決定の変更等が必要になりますが、都市計画に基づき民有地に規制をかけていたことを考えると、より慎重な対応が必要になると思われま
- ・大規模建築物の届け出について、都市計画区域内で用途地域指定がされていない地域と都市計画区域外の地域に、高さが13mを超える建築物、または建築面積が1,000 m<sup>2</sup>以上の建築物を建てる場合は大規模建築物の届出が必要になります。

補足説明) 資料2の評価において、法的な手続きに時間がかかるものほど点数が低くなっている。合併特例債の使用期限は延長され、事業の実施期間に多少余裕は出てきたが、市庁舎の再現はできるだけ早いほうがよいので、手続きの少

ない案がやはり好ましい案になると思われる。また資料2の検討結果から、①現在の太田原市役所敷地が最も高い評価結果となったので、これを委員会としての最も好ましい案としてよいか、ご意見をいただければと思います。(三橋委員長)

(エ) 質疑応答

質疑) そもそも市庁舎の建設位置は、資料2の点数付けだけではその優劣を評価したことにはならないと思われる。中心市街地の活性化を含め、将来の市行政の中心を何処におくべきかについて議論する必要があると思われる。(山野井委員長)

質疑) 本日の資料2の検討はこれまで市行政が積み上げてきたマスタープランを白紙に戻した状態で行ったものである。事務局への質問になるが、資料①～⑥までの建設地において太田原市のマスタープランに明らかにそぐわないものはあるか。(三橋委員長)

回答) 手元に太田原市のマスタープランが無いので詳細についてはお答えすることはできませんが、⑤、⑥は農地の保全を図っていくべき地域(農振農用地)における開発行為になるので、この2案は明らかにマスタープランの思想からは外れたものになります。③、④については現状の用途地域(住居系)との整合が困難と思われます。①については現状の用途地域では建てられない建物の規模であり、建築の前に用途変更の手続きが必要になります。①が現在の用途地域の制約を満足出来ていない背景はH8年に用途地域が改正、細分化された中で、改正後の用途の制約と実際の用途が整合しなくなったためと思われます。②については用途地域の制限はないが、工業地域に庁舎を建てることになるので、これは都市計画法以前の問題と思われます。(事務局)

質疑) 建設地を決めるのは太田原市の都市計画との整合もあり、本委員会で位置まで決める必要があるのか。(小川委員)

質疑) 答申の内容として、その市長の要望事項はどのようになっているか。(三橋委員長)

回答) 太田原市庁舎整備検討委員会設置要綱 第二条の6項目(建物位置の検討も含む)について調査・検討した結果を市長に答申することにはなっているが、入手できる資料や情報に限度がある場合、それを前提とした答申にならざるを得ないこともあります。(事務局)

回答) できるだけ選択肢なしで案を示してほしいことになっている。(三橋委員長)

質疑) 合併特例債の想定額もわからない、都市計画を踏まえた建設地の方向性も決定されていない中、提示された①～⑥の案で位置を決めるのは少し乱暴ではないかと思われる。もう少し詳細な資料の提示を希望する。(小川委員)

回答) 合併特例債について新市建設計画において約束されている事業が他にあり、ここまでなら使えるという額を申し上げることはできないことを前回の検討委員会の中で申し上げました。しかしながら合併特例債を使用することを否定することではなく、財源としての可能性はあると思います。(事務局)

意見) これまでの議論の感想ではあるが、例えば⑥国際医療福祉大学付近農地は土地の購入費も安く、眺望の面においても優れた位置と思われるが、都市計画上その地域が農地の促進を図る地域になっているのであれば、建設地としての選択をあきらめるのも致し方ない。(鈴木己委員)

補足説明) 鈴木己委員が指摘された施設からの眺望も一つの評価軸にはなるのかもしれないが、他の制約条件と照らし合わせるとその建設地の採用は難しいのかもしれない。それと小川委員の質疑に対し、より具体的な資料・情報があればもっと活発な議論を展開できるのかもしれないが、実際には公表できること、できないことがある。従って本委員会では入手可能な資料・情報をもとに最善の案を見つけだし、それを答申として提出することになる。(三橋委員長)

質疑) 市庁舎の位置を決定するにあたり、市民からのパブリックコメントを集め

る予定はあるのか。個人的な予想としては、現位置がよいという意見が多いと思う。また利便性についても今の位置が最善と思われる。比較的評点の高い中田原工業団地については、浸水の可能性があり、防災拠点としても問題がありそうなので現位置が最も好ましいと思われるが。(藤沼委員)

回答) 第1回検討委員会で提示しました付属資料4工程表より、パブリックコメントを答申と同時期に実施する予定です。(事務局)

質疑) パブリックコメントは市長への答申のあとですか。(藤沼委員)

回答) 過去の事例からもパブリックコメントは大田原市が実施するもので、委員会で実施する性質のものではないと思います。この答申及びパブリックコメントの結論を踏まえた上、構想の決定がなされ、議会に提出されることとなります。(事務局)

補足説明) パブリックコメントを先に実施すると、委員会で自由な意見が出なくなる可能性がある。(三橋委員長)

質疑) 第1回検討委員会の付属資料4の中のスケジュールにおいて、「委員会は第6回で終了→パブリックコメント実施→構想の決定→議会に報告・審議」の流れに変更はないか。(鈴木徳委員)

回答) 変更ございません。(事務局)

補足説明) 先ほど委員長から指摘をいただいた、現庁舎を含む地域(大田原地区)のマスタープラン上の位置付けにつきまして、まずH22年3月に条例に基づいた審議会を経て大田原市のマスタープランが決定されています。その中に具体的な土地利用に関する指針があり、大田原地区の現状は庁舎、国や県からの出先機関、教育文化施設が集積された地域になっており、今後も市の拠点機能の向上に向けた土地利用の誘導が必要になることが記載されています。(事務局)

質疑) 今の説明の中で大田原地区はどこまでの地域になるか。(三橋委員長)

回答) 旧大田原市の市街地部分をさしております。(事務局)

質疑) 中田原工業団地は入らないか。(三橋委員長)

回答) 中田原工業団地はその中の金田地域に属しています。(事務局)

確認) 市の都市計画の方針に最も合致しているのが①現在の大田原市役所敷地内での建設になる。本委員会では現市庁舎位置での建設が最もふさわしいとしてよいか。(三橋委員長)

質疑) 異論ではないが仮庁舎建設の後、本庁舎を建設するが、限られた敷地の中で工事自体がスムーズに進むのか。また市民サービスへの影響はないか。(岸委員)

質疑) 現敷地での建設を前提としても、建屋の配置が実際に可能なのかどうかを図上で確認できていない今、本案が本当に有効とは言えなくなる。このため次回検討委員会までに大凡の建物配置が分かる資料を事務局で用意できないか。(三橋委員長)

回答) 仮庁舎の情報については、今のところ敷地内の何処に建設するかは決まっておらず、本検討委員会が終わる2カ月後においても仮庁舎の計画(図面)が分かる可能性は低いです。また建設時において、現敷地の間4,000㎡の敷地をあくまでの仮の駐車スペースとして一時的に使用することはできる。(事務局)

質疑) それは現在の23,000㎡と隣接する4,000㎡の一時使用を組み合わせれば、大凡庁舎建設は可能との見解なのか。(三橋委員長)

回答) 誤解を受けないよう説明しますが、一時的に使用する4,000㎡はあくまで庁舎用地ではなく、庁舎の敷地としては考慮出来ません。(事務局)

質疑) 現状仮庁舎、新庁舎の配置が分かる図を委員会資料として出すことは難しいが、事務局として、大凡建設が可能であることは把握できているということではよいか。(三橋委員長)

回答) 工事期間中、敷地が不足するようであれば、工事事務所などは近隣の土地を一時的に借りるなどして対応はできると考えています。(事務局)

確認) 仮庁舎の図面が現時点であればもう少し正確な判断ができるのかもしれない

いが、次回検討委員においてもそれが入手できる可能性は低いようある。いずれにせよ本日の検討委員会での仮の最善案は①現在の大田原市役所敷地での建設としたいと思うが何か意見はありますか。(三橋委員長)

質疑) 先ほど中田原工業団地がハザードマップ上、浸水の可能性があるとの指摘があったが、道路のレベル程度に敷地を整形すれば、よほど川の水量が増さない限り水害は生じないと思うが。(岸委員)

回答) 中田原工業団地については先ほど事務局から説明のあった市のマスタープランの方針から外れることもあり、その面からも採用しづらい位置であることをご理解いただきたい。(三橋委員長)

補足説明) 現在本庁舎が全く使用できない状況にあるが、このような現状を少しでも改善するため仮設庁舎を建設します。工事のためだけに仮庁舎を建設するわけではありません。また大凡現在建っている庁舎位置に新庁舎が建つことになっていくとは思いますが。(事務局)

質問) 仮庁舎の延べ床面積は3,000㎡が上限となるのであれば、機能の集約にも限度はないか。(三橋委員長)

回答) 全てを仮庁舎に集約することは無理とは思いますが。ただ多少の不便を強いられるかもしれませんが、可能な限りその中に集約されることにはなると思います。(事務局)

#### (オ) 事務局からの説明 資料4説明

確認) この主要な防災拠点・環境配慮機能の検討では、高度な機能に何があるかを認識するだけでよいのか、それともこの場で高度な機能を取捨選択することになるのか。この内容を議論することの主旨は何になるのか。(山野井副委員長)

回答) 第4回検討委員会において、高度な機能についてももう少し踏み込んだ説明がほしいとの要望があったので、今回説明に至った次第でございます。(事務局)

- ・ニュージェック 吉村から主要な防災拠点・環境配慮機能について説明
- ・初めに環境配慮機能の具体的な設備・仕上げとしては、屋上緑化、高性能ガラス(日射遮蔽、高断熱機能)、自然採光を考慮した窓デザイン、太陽光発電、排気熱回収、氷蓄熱、長寿命照明器具、人感センサー照明、雨水利用などがあります。
- ・防災拠点機能としては、免震構造、自家発電設備、雨水利用システムなどがあります。
- ・耐震安全性につきまして、本庁舎が被災時の重要な防災拠点になることから耐震安全性の分類は、構造体はⅠ類、非構造はA類、建築設備は甲類と最も高い仕様で設計されることになると思います。
- ・資料の訂正になりますが10頁の耐震安全性の分類表について、現状Ⅱ類、A類、甲類に太枠を設けていますが、実際にはその上段のⅠ類、A類、甲類に太枠が入ります。
- ・構造体Ⅰ類の建物の耐震性能として、震度7クラスの地震に対して、多少の損傷は確認されても施設の機能が保持され、継続使用されることが前提になっています。

#### (カ) 質疑応答

質疑) 高度な機能を備えた施設とは反対に、それらを最小限に抑えた施設とはどのような施設になるのか。(吉川委員)

回答) 説明で列挙しました各機能が備わっていない施設と位置づけています。(ニュージェック 吉村)

補足説明) 耐震性でいえば構造体はⅢ類、非構造はB類、建築設備は乙類というグレードになるかと思う。また高度な機能を備えた場合、イニシャルコストとしてどれぐらいの差がでるのか。(三橋委員長)

回答) 過去の委員会において、高度な機能を備えた施設の単位面積当たりの単価

は、あえて数字化するなら、ということであげています。参考事例から 400,000 円/㎡ としており、同事例で備えていない場合は 350,000 円/㎡となっていることから、現時点では非常に大雑把になってしまいますが、概して 50,000 円/㎡程度の差と設定しています。(ニュージェック 吉村)

質疑) 大規模地震の震度はどのレベルになるか。(吉川委員)

回答) 震度 7 でございます。(ニュージェック 吉村)

質疑) 今の太田原市庁舎の被災状況はこの分類でいくと大破・中破・小破のいずれに該当するか。(三橋委員長)

回答) 柱がせん断破壊していることなどから、大破という見方になると思います。(ニュージェック 樋口)

補足説明) 今の説明のような見方で見ると、庁舎はまだ原形をとどめており、倒壊にまで至らなくても大破という分類にはなる。また現行法においても標準的な大地震時の設計は倒壊を防ぐことを主眼にはしている。このことは今回の東日本大震災の被災状況からも実証はされている。また先ほど事務局から説明のあった、高度な機能を備えた場合の追加となる工事費(50,000 円/㎡)はあくまでこれまでの過去の実績から想定される目安であって、概ねそれぐらいの差が出る傾向にあると理解しておいていただきたい。高度な機能を備えることについて、他数の市民が利用し被災時の防災拠点になることを考えれば、程度の差はあれ、機能として備えておくべき要素とは考えている。本日の検討委員会が終わった段階では、まだ 4 つの選択肢が残っており、建設位置については大凡現庁舎位置で建て替える仮の結論が出ている。高機能については、次回検討委員会までにどの程度までのコストをかけるべきか、宿題と言うことにしてはどうかと思えます。(三橋委員長)

(5) その他

ア 次回委員会の開催について

- ・第 6 回庁舎整備等検討委員会

10 月 25 日(火)午後 1 時 30 分～ 文化会館第 2 会議室

(6) 閉会