

◆庁舎のあり方に関する検討評価軸についての委員意見の集計

評価要素	評価軸	細目	検討委員の評価 (重要度)	順位
地域性	地域との調和	・地域環境や街並みとの調和性	2	13
		・景観に配慮している		
位置	アクセス性	・市民が利用しやすい場所(人口重心)	15	1
		・多様な交通アクセスにより利用できる場所		
		・便利で分かりやすい場所にある		
	都市機能の集約性	・都市の中心性	6	6
		・都市機能が集積された地区への立地		
	行政機能の集約性	・市役所としての機能の集約性	12	2
・他の行政機関との近接性				
・国県施設との合同又は相互乗り入れ				
拠点性	市民協働の拠点機能	・まちづくり拠点性	6	6
		・市民や行政情報の送受信性		
	防災拠点機能	・災害対策本部としての立地性	10	4
・災害に強い立地				
環境性	エコロジー	・太陽光発電パネルの設置	7	5
		・雨水利用		
		・省エネルギー対応		
機能性	市民の利便性	・ユニバーサルデザイン	11	3
		・ワンストップ機能		
		・誰にでもわかりやすい配置		
		・エレベータの設置		
		・情報の送受信が可能		
	職員の利便性	・執務空間のゆとりと快適性	3	11
・組織改編や機能変化に対する柔軟性				
・高度情報化に対応したインテリジェント性				
快適性	室内環境の向上	・自然光や自然風を取り入れた室内環境の快適性	1	15
		・広く緑あふれ快適なロビー		
		・カウンターが広く使いやすい		
		・喫茶スペース等憩いの空間		
緊急性	災害復旧	・庁舎整備の緊急性	6	6
経済性	財源計画		5	9
	事業スケジュール		1	15
	土地の求めやすさ		1	15
	既存施設活用の可能性		2	13
将来性	広域都市への対応		5	9
整合性	法令等との整合性	・市全体の土地利用構想等上位計画との整合性	3	11
		・法令による土地利用規制との整合性		

◆庁舎の整備手法分類と評価—整備ケース1(概算費用・財源・その他参考事項評価)

整備ケース1							
	1 本庁舎を修繕して復旧 (要耐震補強)			1 本庁舎を修繕して復旧 (要耐震補強)			
	(1)現況床面積で修繕し復旧する			(2)現状不足面積を増やして修繕する			
	延床面積 ㎡	単価 千円	工事費 千円	延床面積 ㎡	単価 千円	工事費 千円	
構造	RC造			RC造			
概算費用	建設工事費 ※	4,241	900,000	6,267		1,600,000	
	災害復旧工事費						
	耐震補強工事費	4,241	100,000	4,241		100,000	
	新築工事費			2,026	350	700,000	
	改修工事費	4,241	800,000	4,241		800,000	
	車庫棟建設工事費						
	設計費	4,241	14,200~42,600	6,267		35,200~63,600	
	災害復旧工事設計費						
	耐震補強工事設計費		5,100			5,100	
	新築工事設計費			700,000	3%	21,000	
	改修工事設計費		9,100~37,500			9,100~37,500	
	車庫棟建設工事設計費						
	耐震診断費	4,241	5,500	4,241		5,500	
	解体撤去費						
	外構工事費(屋外設備含む)		0			0	
	用地購入費						
	施設購入費		0			0	
	合計		919,700~948,100			1,640,700~1,669,100	
	考えられる財源	庁舎建設基金					
		地方債		660,800~680,700		1,345,700~1,365,600	
合併特例債						684,900	
防災対策事業債			94,500			94,500	
一般事業一般単独債			566,300~586,200			566,300~586,200	
その他特定財源							
一般財源		258,900~267,400			295,000~303,500		
合計		919,700~948,100			1,640,700~1,669,100		
その他参考事項	法令上の規制						
	建築基準法(用途地域等)						
	都市計画法(開発行為等)						
	農地法						
	土地利用に関する事前協議						
	大規模建築物事前協議						
その他参考事項							

◆庁舎の整備手法分類と評価—整備ケース2(1)(概算費用・財源・その他参考事項評価)

整備ケース2(1)						
	2 本庁舎を適正な規模で建替える			2 本庁舎を適正な規模で建替える		
	(1)高度な機能を持った建物に建替え			(1)高度な機能を持った建物に建替え		
	ア現在の位置に建替			イ用地を購入して建替		
	延床面積 ㎡	単価 千円	工事費 千円	延床面積 ㎡	単価 千円	工事費 千円
構造						
概算費用	建設工事費 ※	10,000		4,000,000	10,000	4,000,000
	災害復旧工事費			0		0
	耐震補強工事費			0		0
	新築工事費	10,000	400	4,000,000	10,000	4,000,000
	改修工事費			0		0
	車庫棟建設工事費			0		0
	設計費			120,000		120,000
	災害復旧工事設計費			0		0
	耐震補強工事設計費			0		0
	新築工事設計費		3%	120,000		3%
	改修工事設計費			0		0
	車庫棟建設工事設計費			0		0
	耐震診断費			0		0
	解体撤去費	4,250	40	170,000	4,250	40
	外構工事費(屋外設備含む)	12,500	20	250,000	25,000	20
	用地購入費			0	25,000	19
施設購入費			0		0	
合計			4,540,000		5,265,000	
考えられる財源	庁舎建設基金					
	地方債			4,313,000		4,840,200
	合併特例債			4,313,000		4,840,200
	防災対策事業債					
	一般事業一般単独債					
	その他特定財源					
一般財源			227,000		424,800	
合計			4,540,000		5,265,000	
その他参考事項	法令上の規制					
	建築基準法(用途地域等)	用途不適格のため用途地域変更等の措置が必要				
	都市計画法(開発行為等)	敷地区画の変更により開発行為となる			敷地区画の変更により開発行為となる	
	農地法				農地あれば転用許可が必要	
	土地利用に関する事前協議				2ha以上の農地を含むと必要	
	大規模建築物事前協議				用途未指定区域であると事前協議必要	
その他参考事項						

◆庁舎の整備手法分類と評価—整備ケース2(2)(概算費用・財源・その他参考事項評価)

整備ケース2(2)							
		2 本庁舎を適正な規模で建替える			2 本庁舎を適正な規模で建替える		
		(2)必要最低限の機能のみを備えた建物に建替え			(2)必要最低限の機能のみを備えた建物に建替え		
		ア現在の位置に建替			イ用地を購入して建替		
		延床面積	単価	工事費	延床面積	単価	工事費
		㎡	千円	千円	㎡	千円	千円
構造							
概算費用	建設工事費 ※	10,000		3,500,000	10,000		3,500,000
	災害復旧工事費			0			0
	耐震補強工事費			0			0
	新築工事費	10,000	350	3,500,000	10,000	350	3,500,000
	改修工事費			0			0
	車庫棟建設工事費			0			0
	設計費			105,000			105,000
	災害復旧工事設計費			0			0
	耐震補強工事設計費			0			0
	新築工事設計費		3%	105,000		3%	105,000
	改修工事設計費			0			0
	車庫棟建設工事設計費			0			0
	耐震診断費			0			0
	解体撤去費	4,250	40	170,000	4,250	40	170,000
	外構工事費(屋外設備含む)	12,500	20	250,000	25,000	20	500,000
用地購入費			0	25,000	19	475,000	
施設購入費			0			0	
合計			4,025,000			4,750,000	
考えられる財源	庁舎建設基金						
	地方債			3,823,700			4,351,000
	合併特例債			3,823,700			4,351,000
	防災対策事業債						
	一般事業一般単独債						
	その他特定財源						
一般財源			201,300			399,000	
合計			4,025,000			4,750,000	
その他参考事項	法令上の規制						
	建築基準法(用途地域等)						
	都市計画法(開発行為等)						敷地区画の変更により開発行為となる
	農地法						農地あれば転用許可が必要
	土地利用に関する事前協議						2ha以上の農地を含むと必要
	大規模建築物事前協議						用途未指定区域であると事前協議必要
その他参考事項							

◆候補敷地の都市計画法上の諸要件

1 用途地域

- ・住宅地に望ましい環境づくりや、商工業に適した地域づくりなど、地域にふさわしい土地利用を促すため、都市計画法に基づいて定められた地域のことです。建てられる建物や建ぺい率・容積率などが定められる。
- ・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る。

2 開発行為の許可

- ・開発行為とは、都市計画法及び市条例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、区画の分割又は統合などの造成工事をしたり、農地から宅地へ地目を変更するなど「土地の区画形質の変更」をすることである。
- ・都市計画区域内において3,000㎡以上、区域外において10,000㎡以上の開発行為をしようとする場合は、都市計画法に基づく県の許可が必要です。
- ・都市計画区域内において1,000㎡以上、区域外において3,000㎡以上の開発行為をしようとする場合は、大田原市開発行為指導要綱に基づく市との協議が必要である。
- ・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る。

3 土地利用に関する事前協議(大規模開発行為の事前協議)

- ・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ある。
- ・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る。

4 農地転用許可

- ・農地を宅地などほかの用途に転換する場合に必要な許可。2haを超える農地の転用は農林水産省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ある。
- ・市庁舎の整備には農地転用が必要ですが、災害の応急対策又は復旧を実施するために必要な農地等の転用は適用除外となる通知もあり、協議が必要ある。
- ・2haを超える農地の農地転用許可を県から得るために概ね6ヶ月程度かかると思定される。

◆耐震安全性の目標と分類について

庁舎は、職員以外の一般の者が使用する施設であることや、災害時の対策活動拠点として使用されることが考えられるため、大地震後に人命の安全確保に加えて機能確保が図られるように、構造体の大きな補修することなく使用できることを目標として、耐震安全性の分類を定めることが必要である。

□耐震安全性の分類と目標

	分類	分類の目標
構造体に対する耐震安全性の目標	I類	大地震後、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ている。 重要度係数 1.5。
	II類	大地震後、構造体の大きな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機能確保が図られている。 重要度係数 1.25。
	III類	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。 重要度係数 1.0。
建築非構造部材の大地震に対する耐震安全性の目標	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、又は危険物の管理のうえで、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。
	B類	大地震により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備の大地震に対する耐震安全性の目標	甲類	大地震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。
	乙類	大地震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。

◆参考：耐震性能区分と確保すべき建物の性能

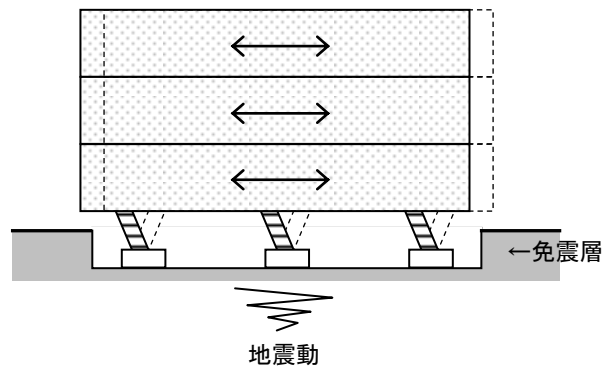
官庁施設の技術基準			関電耐震性能区分				
00 官庁耐震性能区分	活動・対象施設	施設例	確保すべき建物の性能				
			震度 5 強	震度 6 弱	震度 6 強	震度 7 ※ 1	
I 類 (1.5)	左の表参照	消防本署	現状保持 (無被害)	現状保持 (無被害)	機能保持 (軽微)	機能保持 (小破)	使用可能 (中破)
II 類 (1.25)		消防分署 小中学校 大学 (国公立)	現状保持 (無被害)	機能保持 (軽微)	機能保持 (小破)	使用可能 (中破)	人命確保 (大破)
—		—	機能保持 (軽微)	機能保持 (小破)	使用可能 (中破)	人命確保 (大破)	— 大破以上の可能性
III 類 (1.0)		—	機能保持 (小破)	使用可能 (中破)	人命確保 (大破)	— 大破以上の可能性	— 大破以上の可能性

構造体 I 類(I=1.5) II 類 (I=1.25) III 類 (I=1.0)

耐震安全性の分類

分類	活動内容	対象施設	耐震安全性の分類		
			構造体	建築部非材構	建築設備
災害応急対策活動に必要な施設	伝達等のための施設 災害対策の指揮、情報	災害時の情報の収集、指令 二次災害に対する警報の発令 災害復旧対策の立案、実施 防犯等の治安維持活動	I 類	A 類	甲類
		被災者への情報伝達 保健衛生及び防疫活動 救援物資等の備蓄、緊急輸送活動等	II 類	A 類	甲類
	救護施設	被災者の救難、救助及び保護	I 類	A 類	甲類
		救急医療活動 消火活動等	II 類	A 類	甲類
避と位けた難し置ら施所てづれ設	被災者の受入れ等	学校、研修施設等のうち、地域防災計画において避難所として位置づけられた施設	II 類	A 類	乙類
人命確保が特に必要な安全施設	危険物を貯蔵又は使用する施設	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	I 類	A 類	甲類
		石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	II 類	A 類	甲類
	多数の者が利用する施設	文化施設、学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等	II 類	B 類	乙類
その他		一般官庁施設	III 類	B 類	乙類

□免震構造のイメージ



免震ゴム