

「市役所新庁舎建設の精査」について

精査の方法

今回の精査については、所信表明で示した12のポイントを検討し、それに基づき公約に掲げた「市役所新庁舎建設の精査」を実施しました。

◆市長公約に掲げた市役所新庁舎建設の精査

- ・旧安中高校跡地への新庁舎建設のメリット、デメリットの精査
- ・安中体育館、格技場の解体方針の精査
- ・谷津庁舎、松井田庁舎の活用方針の精査
- ・必要な「市民への丁寧な説明」

◆所信表明で示した12のポイント

- ①新庁舎を核とした安中市のまちづくりをどう考えているか
- ②旧安高跡地にせよ現在地にせよ、合併特例債*¹期限に本当に間に合うのか
 - *¹ 合併市町村が起こすことができる地方債で、元利償還金の70%が普通地方交付税として措置される。
- ③入札の不調や、文化財調査に不測の時間を要し合併特例債の期限に間に合わなかった場合にどうするのか
- ④新庁舎を旧安高跡地に建設した場合、現在地の活用をどうするか
- ⑤新庁舎を現在地に建設した場合、旧安高跡地の活用をどうするか
- ⑥新庁舎の第3の候補地の可能性はどうか
- ⑦資材調達や資材費高騰の影響はどうか
- ⑧人口減少を念頭に置いた必要最小限の規模か
- ⑨PFI*²PPP*³導入検討はどうか
 - *² Private Finance Initiativeとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。
 - *³ Public Private Partnershipとは、公共と民間が連携して公共サービスの提供を行う方式のことで、PFIはPPPの一手法。
- ⑩安中体育館、格技場の解体方針は妥当か
- ⑪谷津庁舎、松井田庁舎の活用方針は妥当か
- ⑫市議会及び市民の理解と協力が得られるか

また、精査を進める中で、スケジュールをシミュレーションし、建設パターンごとの事業費の財源等を試算するとともに、課題を整理し対応策を検討しました。

旧安中高校跡地への新庁舎建設のメリット、デメリットの精査

◆新庁舎の立地についての検討

スケジュール面、経済面、機能面、まちづくりの面から、現在地、旧安中高校跡地、その他の場所について検討を実施しました。【P5・P6】

◆設計、工事等のスケジュールのシミュレーション

現在地（用途変更後に建設する場合、用途変更しないで建設する場合）、旧安中高校跡地、その他の場所についてシミュレーションしました。【P7】

◆新庁舎建設事業費の試算

建設の各種パターンによる事業費や財源内訳の試算を行いました。【P8・P9】

安中体育館、格技場の解体方針の精査

所信表明で示したポイント「⑩安中体育館、格技場の解体方針は妥当か」により検討しました。精査の結果はP3のとおりです。

谷津庁舎、松井田庁舎の活用方針の精査

所信表明で示したポイント「⑪谷津庁舎、松井田庁舎の活用方針は妥当か」により検討しました。精査の結果はP3のとおりです。

精査のまとめ

◆まちづくり

西毛広幹道を活かしたまちづくりを推進するため、立地に即した施設の整備を図ります。

◆新庁舎の建設

庁舎機能を充実させた新庁舎を建設します。

◆財政負担

極力コンパクトな庁舎とすることで事業費を抑えるとともに、可能な限り合併特例債の活用を目指し、市の財政負担の軽減を図ります。

◆建設場所

新庁舎の建設場所は旧安中高校跡地とします。現在地は、西毛広幹道に接している立地を活かし、賑わい創出の場としての整備を図ることとし、併せて市の財政負担の軽減を図るため、売却や貸し付けによる歳入確保策を検討します。

◆建設規模

防災学習スペースや多目的スペース等は設けないこととし、延床面積は8,000㎡以下を目指すこととします。さらに、余剰となった基金については、今後のまちづくりの財源として有効活用します。

◆他庁舎等の利活用

- ・現在の本庁舎のうち、新庁舎部分は解体せず、引き続き活用するとともに、敷地内に賑わいを創出できる施設の整備を図ります。
- ・安中体育館、格技場は解体せず、引き続き活用します。
- ・谷津庁舎の1階は現状と同じく上下水道部の配置を原則とします。2階の一部についても執務室として活用し、新庁舎の建築規模の圧縮を図ります。
- ・松井田庁舎は、今後も支所機能を維持します。松井田庁舎の活用により新庁舎の建設規模や事業費の圧縮が期待できること、地域性に即した組織の松井田庁舎への配置が求められることなどから、松井田庁舎の取り扱いについては、今後の設計段階で様々な視点から検討することとします。

これらの精査に基づき、「安中市役所庁舎・防災拠点センター建設基本構想」を見直します。

必要な「市民への丁寧な説明」

精査の過程、結果について、毎戸配布・ホームページでお知らせするとともに、地元地域を対象とした説明会及び全市民を対象とした説明会をそれぞれ開催します。

◆地元地域対象説明会

日 時	令和4年7月26日（火）午後6時から
会 場	安中市役所本庁 第305・306会議室（保健センター3階）
対象地区	上野尻地区（安中第5区）、谷津地区（安中第4区）

◆全市民対象説明会

日 時	令和4年7月27日（水）午後6時から
会 場	安中市文化センター ホール
そ の 他	説明会の様子は市の公式YouTubeチャンネルでも配信します。

新庁舎の立地についての検討資料

【まとめ】 ○・○・△で比較

	現在地	旧安中高校跡地	その他の場所
スケジュール面	○又は△	○	△
経済面	◎	○	△
機能面	△	◎	◎
まちづくりの面	△	○	◎

【詳細比較】

○=メリット ●=デメリット

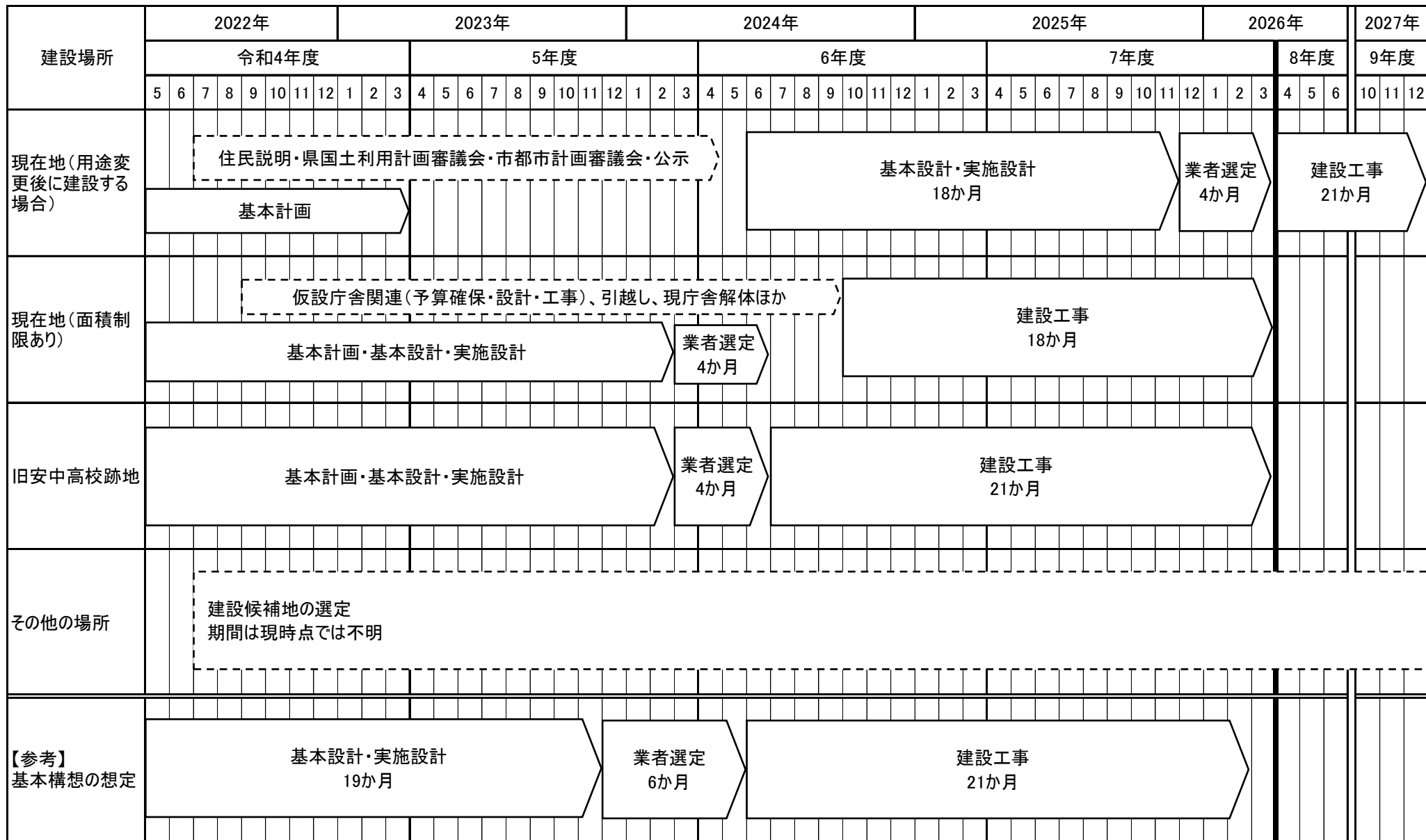
	現在地	旧安中高校跡地	その他の場所
スケジュール面	法令制限 <ul style="list-style-type: none"> ● 第1種住居地域のため、用途地域の変更が必要。1年程度以上の期間がかかる。(代替手段としての既存不適格建築物の制限緩和は建築できる面積に制限があり、特定行政庁の特別許可は下りる確約はない。) ● 埋蔵文化財包蔵地であり、最長で発掘調査に6か月程度必要。(敷地内・旧安中高校跡地にプレハブ庁舎を建設する場合はさらに3か月程度必要の可能性)(ただし、試掘で文化財が出なければ短期間で終わる。) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 第2種住居地域のため、容積率など用途制限はクリアできる。 ● 埋蔵文化財包蔵地であり、最長で発掘調査に6か月程度必要。(ただし、試掘で文化財が出なければ短期間で終わる。) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新たに用途地域の設定が必要な可能性がある。 ○ 文化財発掘調査が試掘のみで済む可能性がある。
	工事 <ul style="list-style-type: none"> ● 狭い空間で営業しながら、工事・作業するため、工数、調整が多くなり、更地と比較すると時間がかかる。 ● 仮設庁舎の整備や旧・中庁舎の解体に工期が必要。 ○ 整備規模が小さいことでの、工期短縮が可能。 ○ <u>既存不適格建築物の制限緩和の場合には合併特例値の活用期限に間に合う想定(ただし一切の猶予はない)</u> ● <u>用途地域変更の場合は合併特例値の活用期限には間に合わせるのは困難。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 更地に着工するため、本体工事がしやすくスムーズな工程が立てられる。 ● 校舎(体育館・格技場も必要により)の解体に工期が必要。 ○ <u>合併特例値の活用期限に間に合う想定(ただし一切の猶予はない)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 更地に着工する場合は、本体工事がしやすくスムーズな工程が立てられる。 ● 旧・中庁舎を耐震改修する場合、仮設庁舎整備や改修に工期が必要。 ● 別途に用地交渉・取得、アクセス道路整備などのスケジュールが必要な場合は、所要期間の見込みが立たない。 ● <u>合併特例値の活用期限には確実に間に合わない。</u>
経済面	費用 <ul style="list-style-type: none"> ○ 3,800㎡(中庁舎・旧庁舎相当の延床面積のみ)のとき、本体工事費は20億円程度。既存の新庁舎部分・保健センターを継続利用することで、建設コスト削減可能。 ※㎡単価525千円で計算 ● 引越が2回発生(1回あたり1,500万円~2,500万円)。管理コスト(引越に伴う市民・関係者への案内、業務支障)の考慮も必要。 ※旧・中庁舎の南側に建設し、仮設庁舎を作らない案は、工事期間を含めた駐車場の不足、完成後の利便性の低下から現実的でない。 ● 仮設庁舎の整備費用がかかる(プレハブの場合は5億円程度。松井田庁舎、廃校校舎(南中、九十九小)などに移転する場合はシステム構築費用等が発生する)。※旧安中高校は更に耐震補強と設備更新、リフォームが必要で高額となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 9,000㎡(中庁舎・旧庁舎・新庁舎・保健センター・産業環境部・教育委員会の集約等を想定)のとき、本体工事費は47億円程度。 ※㎡単価525千円で計算 ○ 仮設庁舎の整備費用が不要。引越し費用が少なく済み、管理コストの考慮がいらない。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設費は9,000㎡のとき、本体工事費は47億円程度。 ※㎡単価525千円で計算 ● 新たな土地取得費用や造成費用が必要な場合がある。 ● 完成まで長期となるので現庁舎を耐震改修し使用する場合に、耐震改修費や老朽箇所の更新など追加コストが発生。 ● 耐震改修する場合に引越費用がかかる。 ● 耐震改修する場合に仮設庁舎の整備費用がかかる。
	財源 <ul style="list-style-type: none"> ○ おおむね基金のみで建設することが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 起債(借金)が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 起債(借金)が必要となる。又は高額なので新たな財源(官民連携)の検討など長期間での検討となる。

		現在地	旧安中高校跡地	その他の場所
機能面	建物外部	● 敷地内での駐車場の広大化や市民広場や防災広場の確保は不可能、更に狭くなる。(ただし旧安中高校を広場にできる)	○ 狭小が課題となっている駐車場の広大化が可能である。	○ 狭小が課題となっている駐車場の広大化ができる可能性がある。
	市役所機能	● 既存の新庁舎部分をそのまま活用するため、本格的なオープンフロアオフィスは実現できず、ワンフロアで市民対応サービスを完結させることは困難。	○ 間仕切りのないオープンフロアオフィスが実現でき市民動線がわかりやすく、各種手続きがコンパクトに完結する。 ○ あらゆる部署が一つの建物に完結することで、業務効率化や市民の利便性が高まる(支所機能は松井田庁舎に残す)。	○ 左に同じ
まちづくりの面	将来性	● 現在地は西毛広幹道に接しており、今後交通量の増加が期待される。現在地は市役所よりも集客施設を建設するに相応しい場所となる可能性がある。 ● 敷地周辺に空きスペースが少ない面では、中長期的な人口減少対策・移住促進策に対する効果は限定的。	○ 旧安中高校に市役所を立地させることで、西毛広幹道に接するため、交通量増加が期待される現在地は、集客施設の立地として活用することができる。また、旧安中高校は、西毛広幹道から距離があるため、高齢者や子ども連れ等多様な来訪者を考慮した時に安全な立地と言える。 ● 敷地周辺に空きスペースが少ない面では、中長期的な人口減少対策・移住促進策に対する効果は限定的。	○ 新たな場所を確保し、新庁舎の周辺への多数の住宅整備や(信越線沿線であれば)新駅設置等、中長期的に人口減少対策・移住促進策に寄与するまちづくりが可能である。

◎比較項目以外(費用面)

- 1 解体費用は、どの立地になっても、旧庁舎・中庁舎・旧安中高校校舎を解体する限り、遅かれ早かれ同程度発生する。
- 2 外構費用などは、旧安中高校跡地を庁舎以外(公園・広場など)でも利活用するなら、遅かれ早かれ同程度発生する。

設計、工事等のスケジュールのシミュレーション



↑
合併特例債期限

新庁舎建設事業費の試算

建設パターン

区 分	内 容	延床面積(㎡)
①旧安中高校跡地 (基本構想)	【合併特例債】基本構想に基づく想定(体育館・格技場解体)	9,000
②旧安中高校跡地	【合併特例債】防災学習スペース・多目的スペース・テナントを削減、体育館・格技場は解体しない	8,800
③旧安中高校跡地	【合併特例債】松井田庁舎に教育委員会を配置し、②から更にコンパクト化	8,050
④旧安中高校跡地	【合併特例債】谷津庁舎2Fとクリーンセンターに産業環境部を配置し、②から更にコンパクト化	8,000
⑤旧安中高校跡地	【合併特例債】松井田庁舎とクリーンセンターに産業環境部を配置し、②から更にコンパクト化	8,000
⑥旧安中高校跡地	【合併特例債】谷津庁舎2Fとクリーンセンターに産業環境部を、松井田庁舎に教育委員会を配置し、②から更にコンパクト化	7,350
⑦旧安中高校跡地	【合併特例債】松井田庁舎とクリーンセンターに産業環境部を、松井田庁舎に教育委員会を配置し、②から更にコンパクト化	7,350
⑧旧安中高校跡地	【合併特例債】電子化やペーパーレス化など事務の効率化を図り、⑥⑦から更にコンパクト化	7,200
⑨旧安中高校跡地	①旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	9,000
⑩旧安中高校跡地	②旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	8,800
⑪旧安中高校跡地	③旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	8,050
⑫旧安中高校跡地	④旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	8,000
⑬旧安中高校跡地	⑤旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	8,000
⑭旧安中高校跡地	⑥旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	7,350
⑮旧安中高校跡地	⑦旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	7,350
⑯旧安中高校跡地	⑧旧安中高校跡地の合併特例債を起債しないパターン	7,200
⑰現在地	【合併特例債】旧庁舎、中庁舎を現建設地に建替え(新庁舎部分、保健センターを残し、西庁舎を解体)	3,800
⑱現在地	【合併特例債】旧庁舎、中庁舎を現駐車場に建替え(新庁舎部分、保健センターを残し、西庁舎を解体)	3,800
⑲現在地	⑰現在地の合併特例債を起債しないパターン	3,800
⑳現在地	⑱現在地の合併特例債を起債しないパターン	3,800
㉑現在地	現在地の用途変更後に旧庁舎、中庁舎、保健センターを建て替えるパターン	7,000
㉒現在地	現在地の用途変更後に旧庁舎、中庁舎を建て替えるパターン	6,200

※事業費を比較しやすくするため、基本構想を最上段にし、関連する建設パターンを続けて記載した。

※現在地(⑰～㉒)の延床面積は、新たに建設する庁舎のみの面積。

財源内訳と事業費内訳

(単位：億円)

パターン	総事業費	財源内訳				事業費内訳				参考	
		合併特例債	一般単独債	基金	一般財源	本体工事	解体等工事	設計等委託	用地・発掘他	実質負担額	基金残額
①旧安高(基本構想)	60.5	30.0	3.5	25.2	1.8	47.3	5.7	3.8	3.7	28.9	
②旧安高	58.6	30.0	2.1	25.2	1.4	46.2	4.9	3.8	3.7	27.0	
基本構想との比較	△1.9		△1.4		△0.5	△1.1	△0.7	△0.1		△1.9	
③旧安高	54.5	30.0		23.8	0.7	42.3	4.9	3.6	3.7	23.8	1.4
基本構想との比較	△6.0		△3.5	△1.4	△1.2	△5.0	△0.7	△0.2		△5.1	
④旧安高	54.2	30.0		23.6	0.7	42.0	4.9	3.6	3.7	23.7	1.6
基本構想との比較	△6.3		△3.5	△1.6	△1.2	△5.3	△0.7	△0.3		△5.2	
⑤旧安高	54.2	30.0		23.6	0.7	42.0	4.9	3.6	3.7	23.7	1.6
基本構想との比較	△6.3		△3.5	△1.6	△1.2	△5.3	△0.7	△0.3		△5.2	
⑥旧安高	50.7	30.0		20.0	0.7	38.6	4.9	3.4	3.7	22.5	5.2
基本構想との比較	△9.8		△3.5	△5.2	△1.2	△8.7	△0.7	△0.4		△6.4	
⑦旧安高	50.7	30.0		20.0	0.7	38.6	4.9	3.4	3.7	22.5	5.2
基本構想との比較	△9.8		△3.5	△5.2	△1.2	△8.7	△0.7	△0.4		△6.4	
⑧旧安高	49.8	30.0		19.2	0.7	37.8	4.9	3.4	3.7	22.2	6.0
基本構想との比較	△10.7		△3.5	△6.0	△1.2	△9.5	△0.7	△0.5		△6.7	
⑨旧安高	60.5		26.0	25.2	9.3	47.3	5.7	3.8	3.7	49.9	
基本構想との比較		△30.0	22.5		7.5					21.0	
⑩旧安高	58.6		24.6	25.2	8.9	46.2	4.9	3.8	3.7	48.0	
基本構想との比較	△1.9	△30.0	21.1		7.0	△1.1	△0.7	△0.1		19.1	
⑪旧安高	54.5		21.5	25.2	7.8	42.3	4.9	3.6	3.7	43.9	
基本構想との比較	△6.0	△30.0	18.0		6.0	△5.0	△0.7	△0.2		15.0	
⑫旧安高	54.2		21.3	25.2	7.8	42.0	4.9	3.6	3.7	43.6	
基本構想との比較	△6.3	△30.0	17.8		5.9	△5.3	△0.7	△0.3		14.7	
⑬旧安高	54.2		21.3	25.2	7.8	42.0	4.9	3.6	3.7	43.6	
基本構想との比較	△6.3	△30.0	17.8		5.9	△5.3	△0.7	△0.3		14.7	
⑭旧安高	50.7		18.6	25.2	6.9	38.6	4.9	3.4	3.7	40.0	
基本構想との比較	△9.8	△30.0	15.1		5.0	△8.7	△0.7	△0.4		11.2	
⑮旧安高	50.7		18.6	25.2	6.9	38.6	4.9	3.4	3.7	40.0	
基本構想との比較	△9.8	△30.0	15.1		5.0	△8.7	△0.7	△0.4		11.2	
⑯旧安高	49.8		18.0	25.2	6.7	37.8	4.9	3.4	3.7	39.2	
基本構想との比較	△10.7	△30.0	14.5		4.8	△9.5	△0.7	△0.5		10.3	
⑰現在地	30.2	19.0		10.6	0.7	20.0	2.5	2.2	5.6	16.0	14.6
基本構想との比較	△30.3	△11.0	△3.5	△14.6	△1.2	△27.3	△3.2	△1.6	1.8	△12.8	
⑱現在地	25.7	19.0		6.1	0.7	20.0	2.5	2.2	1.1	12.4	19.1
基本構想との比較	△34.8	△11.0	△3.5	△19.1	△1.2	△27.3	△3.2	△1.6	△2.7	△16.4	
⑲現在地	30.2		3.3	25.2	1.8	20.0	2.5	2.2	5.6	19.6	
基本構想との比較	△30.3	△30.0	△0.2		△0.1	△27.3	△3.2	△1.6	1.8	△9.3	
⑳現在地	25.7			25.0	0.7	20.0	2.5	2.2	1.1	15.2	0.2
基本構想との比較	△34.8	△30.0	△3.5	△0.2	△1.2	△27.3	△3.2	△1.6	△2.7	△13.7	
㉑現在地	43.8		13.5	25.2	5.2	36.8	3.0	3.0	1.1	33.2	
基本構想との比較	△16.7	△30.0	10.0		3.3	△10.5	△2.7	△0.8	△2.7	4.3	
㉒現在地	38.9		9.8	25.2	3.9	32.6	2.5	2.8	1.1	28.3	
基本構想との比較	△21.6	△30.0	6.3		2.1	△14.7	△3.2	△1.0	△2.7	△0.6	

※表示単位未満四捨五入のため合計等が一致しない場合がある。

※参考欄の「実質負担額」は、合併特例債及び地域振興基金に対する普通交付税措置額を除いた金額とした。