

## 2-2 庁舎建て替えの必要性

### (1) 経年による建物の老朽化

- 本館は耐用年数(財務省:減価償却資産の耐用年数)まで3年、第二分館も耐用年数の4／5を経過しており、老朽化が進んでいる。比較的新しい教育分館においても耐用年数の3／5を経過している。
- 電気設備、給排水設備や空調設備等も老朽しており、漏水の発生・冷暖房のエネルギー効率の悪化などにより、設備の更新や維持管理費用なども年々増加している状況であり、根本的な改修が必要となっている。
- 平成19年に本館と第二分館の耐震診断を行い、本館は判定Bに伴い平成21年に耐震補強を行ったが、建物本体の老朽化は進んでいる。また、第二分館は判定Dにより一定の耐震はあると評価されているが、同じく建物本体の老朽化は進んでいる。
- 市庁舎は、行政運営の核としての重要な役割と災害時の防災拠点として市民の安全を守る使命が課せられており、現庁舎の老朽化が進んでいることから、より十分な耐震性の確保が必要とされる。

### (2) 庁舎の分散による市民サービス機能の低下

- 手続き窓口のある課が、複数の庁舎に分散(3棟4フロア)し、来庁者の用件によっては複数のフロアへ行かなければならない。
- 防災機能を担う主な部局が第二分館となっており、災害時における情報収集や連絡調整に迅速な対応が難しい状況となっている。
- 各庁舎間の移動に対しては、移動距離が長く屋外を経由すること、市道の横断、段差が多い等の問題点があり、1棟に集約し誰もが使いやすいユニバーサルデザインの導入が必要である。

### (3) 執務空間の狭隘と性能の不足

- 職員1人あたりの執務室面積が5.19m<sup>2</sup>であり、総務省旧起債許可標準面積基準7.37m<sup>2</sup>/人の7割となっており、狭隘な状況となっている。
- 会議室が大小会議室と101・102・201・202・301・302会議室となっており不足していることから、災害時における常設の災害対策スペースの確保ができない。

### (4) 駐車スペースの不足

- 現庁舎敷地内には、来庁者用駐車場210台分及び公用車用駐車場54台分が確保されている。しかし、来庁者用駐車場については、窓口の繁忙期や議会、会合など行事が重なる時期には満車状態になる状況もある。また、公用車は現在リースを含めて62台(マイクロバス3台を含む)あり、現時点で不足している状況にある。

## 2-3 新庁舎建設整備事業の経緯

日付	概要等
H26. 4. 1	総合企画部総務課内に新庁舎建設担当の配置
H26. 6	定例会議 一般質問に対し、9月定例会議に基本的な考え方を示す答弁
H26. 7～8	地域懇談会 市役所新庁舎の整備の検討について、説明を行う。
H26. 9	定例会議 「柏崎市役所新庁舎の整備に係る基本的な考え方」について説明 ・建設候補地は日石町内の区画整理事業3・4街区が適地 別紙「柏崎駅前土地区画整理事業パンフレット」参照
H26.10.20	広報「かしわざき」 「柏崎市役所新庁舎の整備に係る基本的な考え方」を掲載
H26.12	定例会議 建設地の用地取得に係る補正予算を計上
H27. 1.22	随時会議 財産の取得の議決（3・4及び5街区の一部、取得面積 25,047.22 m <sup>2</sup> ）
H27. 2. 1	庁内に、新庁舎建設推進本部を設置 年度末までに、4回開催
H27. 4. 1	総合企画部に、新庁舎整備室の設置 体制：専任職員 4人、兼務職員 6人
H27. 4	庁内検討の開始 ・統括専門部 ・プロジェクト対応（窓口サービス機能、市民交流機能） ・個別対応（防災機能、エコ・省エネ機能）
H27. 4～5	市民アンケートの実施 無作為抽出による2,000人
H27. 5.21	第1回新庁舎建設検討委員会の開催

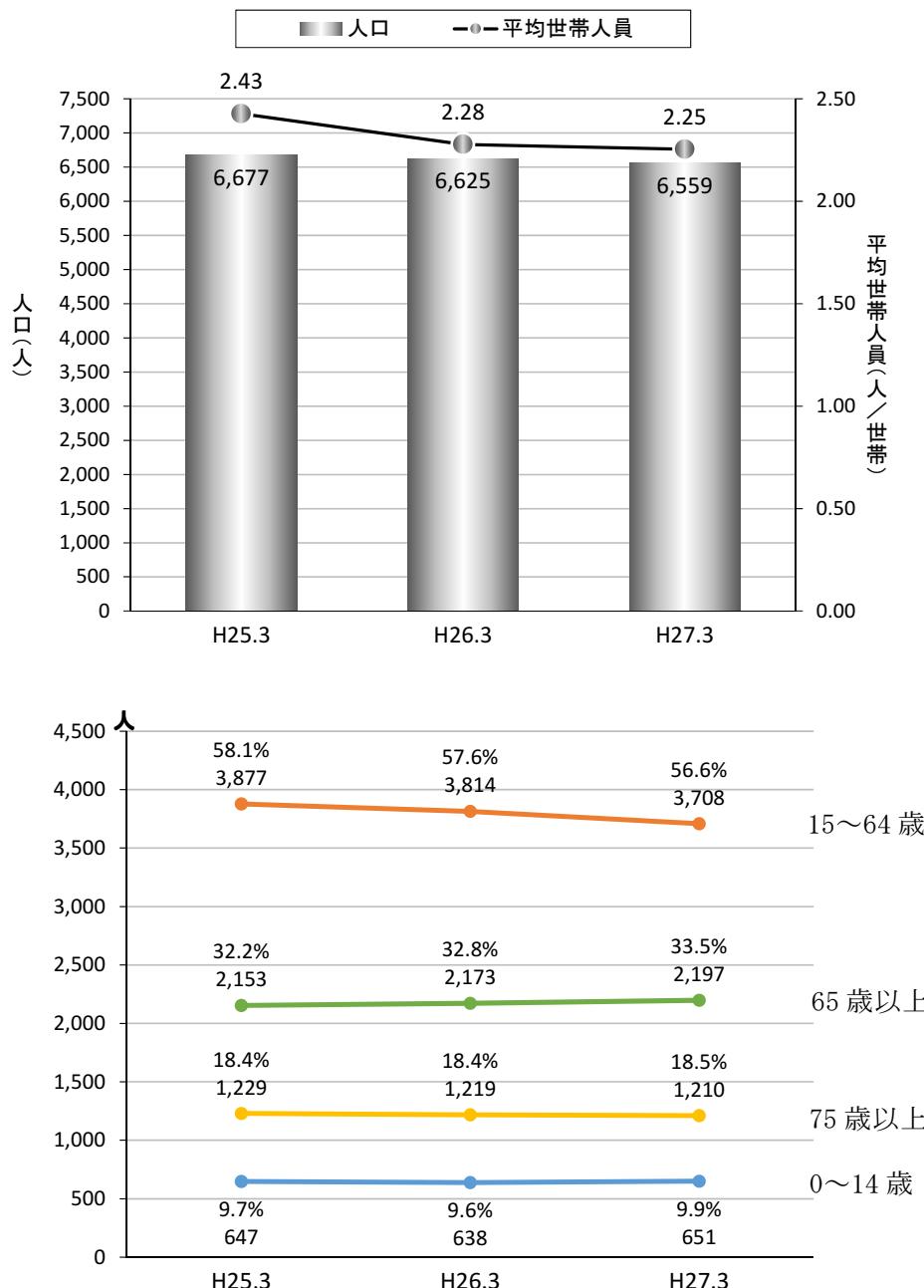
### 3. 周辺地域（中心市街地）の状況

#### （1）周辺地域全体の人口の動向（住民基本台帳による平成25、26、27年の各3月時点の比較）

○周辺地域の人口は、6,559人である。全市の人口は87,857人であるから約7.5%を占める。

○外国人を含む統計以降の、直近過去3年の動向をみると、人口も平均世帯人員も減少している。

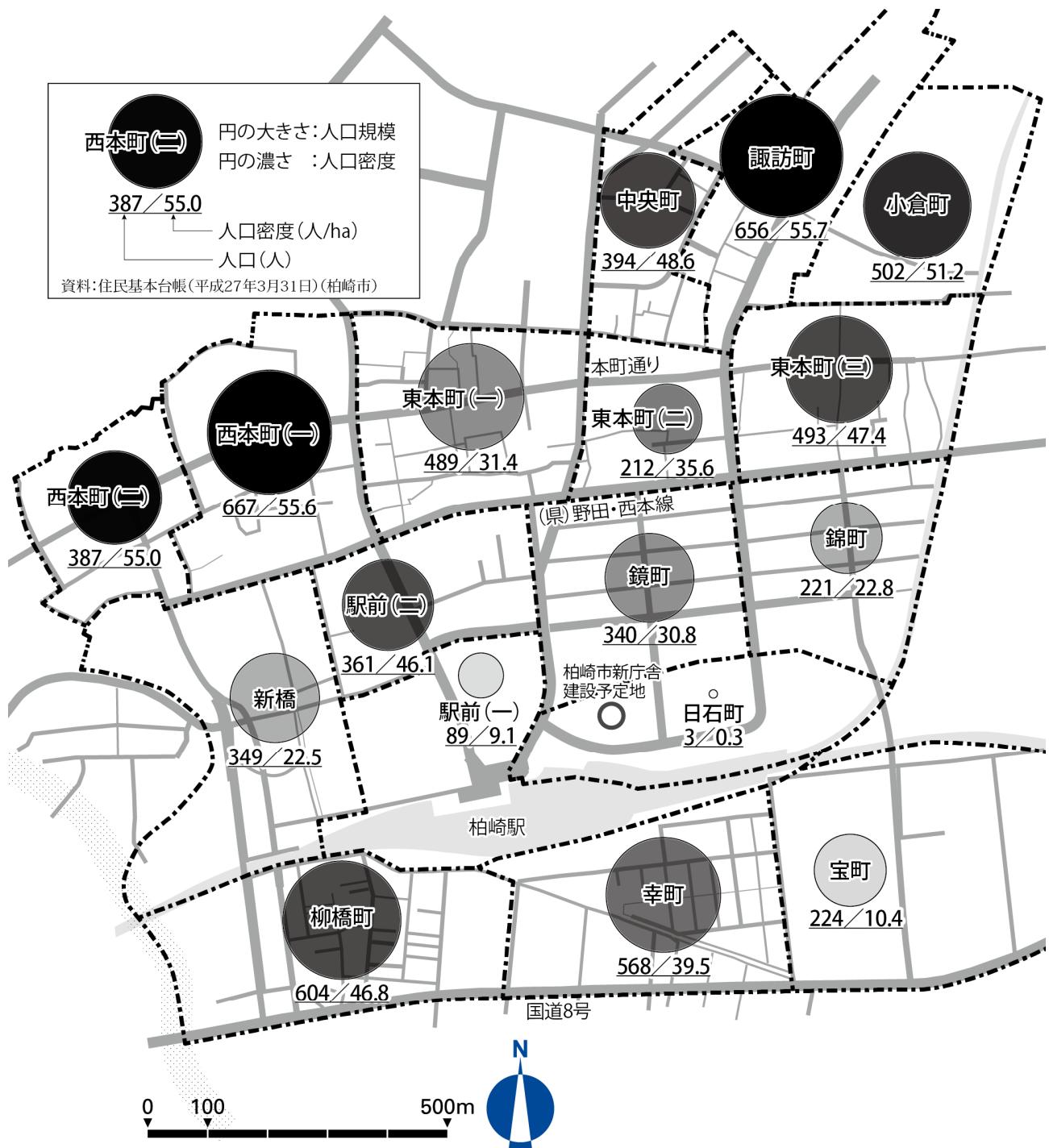
○年代別では、幼年人口は横ばい、生産年齢人口は減少し、老年は増加という傾向にある。



## (2) 町丁別の人団人口および人口密度（平成27年3月現在）

○西本町1丁目や諏訪町の人口が多く、密度は高い。

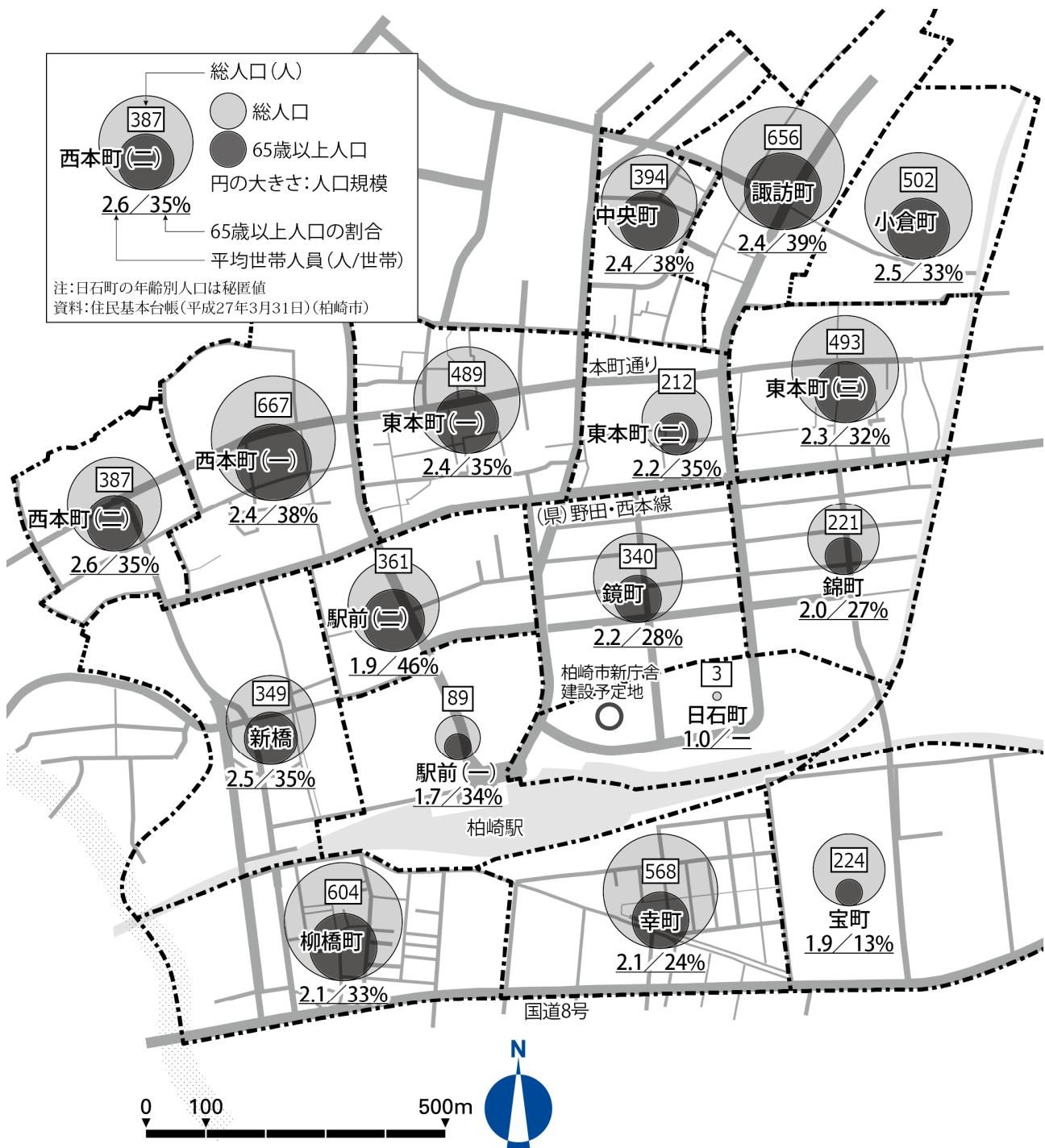
○駅周辺は、人口は少なく、密度は低い。



(3) 町丁別の65歳以上の人団および平均世帯人員（平成27年3月現在）

○65歳以上の占める割合は、総じて駅北側が高く、南側が低い。

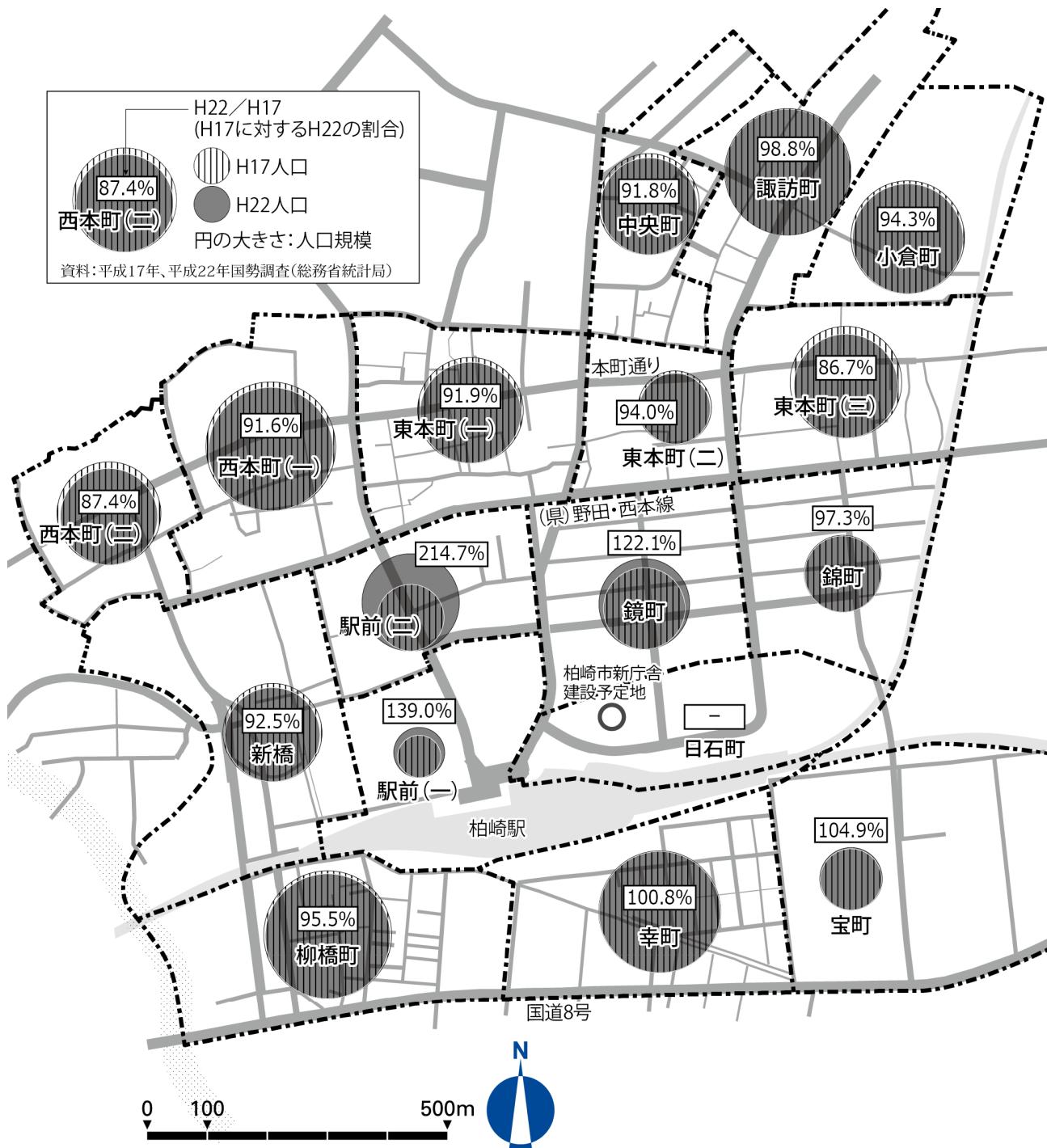
○最も高いのは、駅前2丁目である。



#### (4) 町丁別の国勢調査による人口の推移（平成22年と17年の比較）

○国勢調査による人口を平成22年と17年を比較すると、主に増加しているのは、駅前2丁目(約2.1倍)、鏡町(約1.2倍)である。

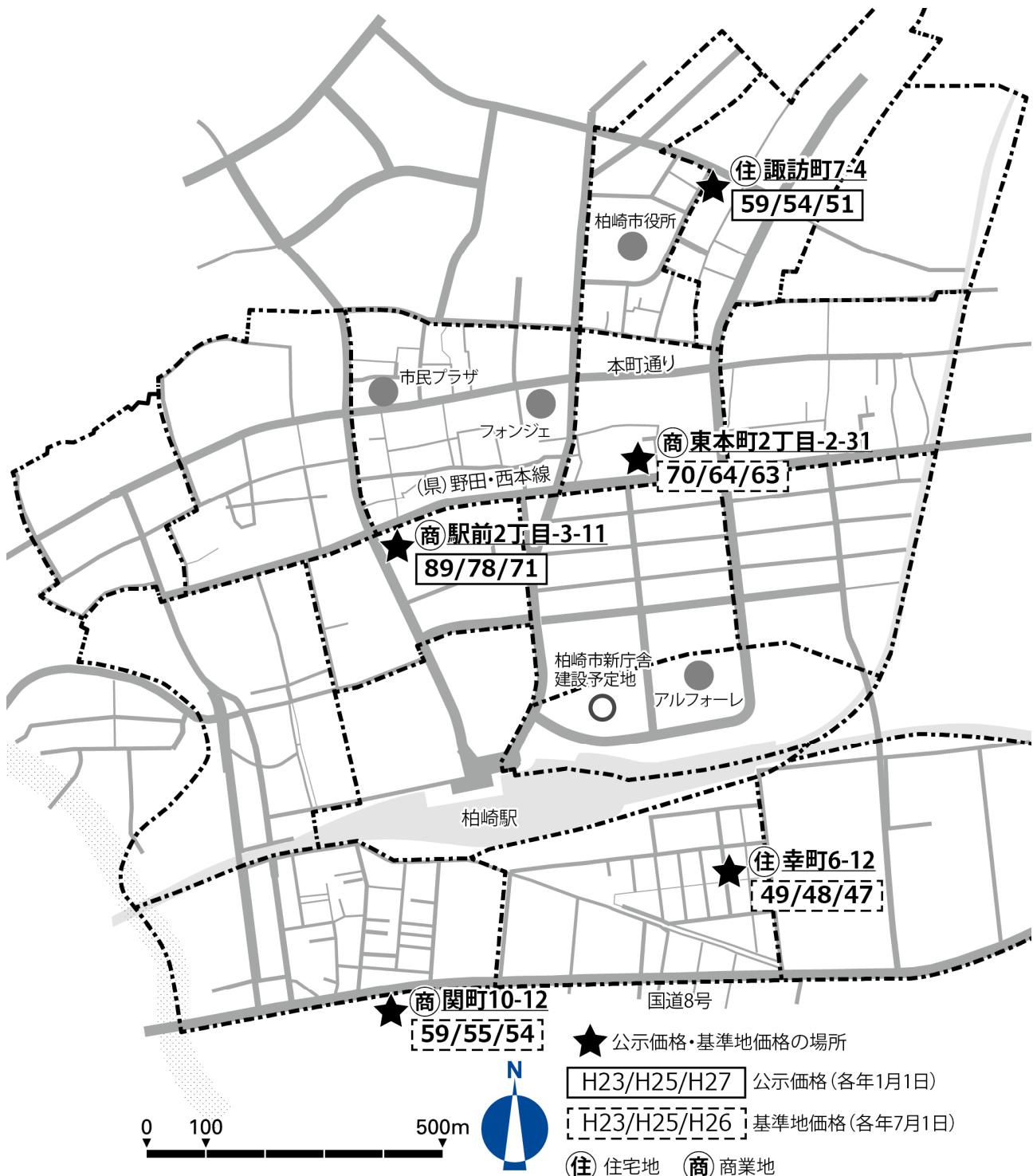
○主に減少しているのは、東本町3丁目(約0.9倍)、西本町2丁目(約0.9倍)であり、本町通り沿道の減少がやや目立つ。



(5) 土地の価格の動向（公示地価と基準地価；単位は千円／m<sup>2</sup>）

○地価は、何れの地点も減少している。ただし、東本町2丁目地点、幸町6丁目地点、関町10番地点は減少がかなり緩和している。

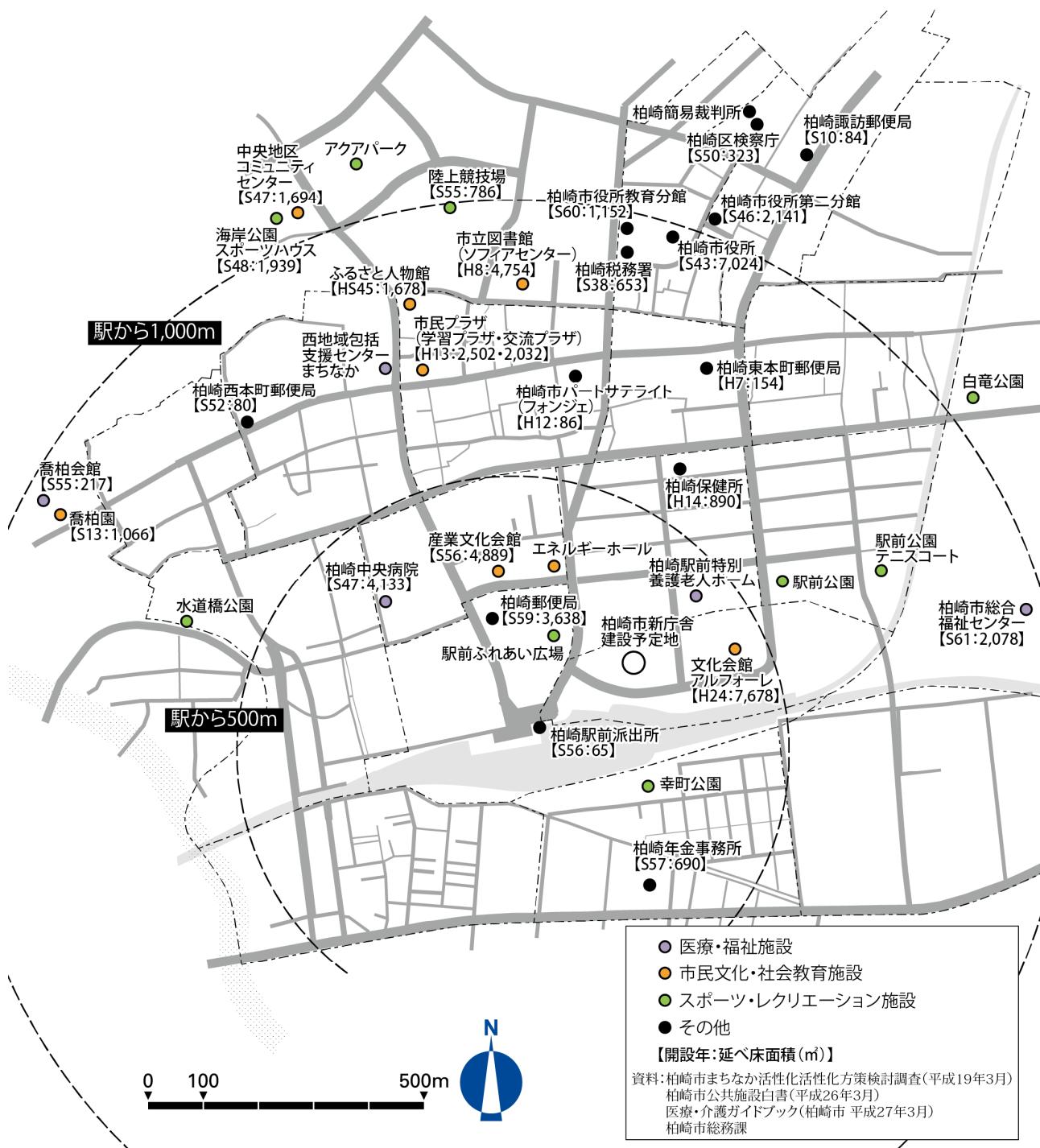
○最も高い地点は、駅前通交差点(歩行者の全方位一斉青信号のあるところ)の南東街区であり、平成27年の公示地価で7万1千円である。(参考まで、10年前の平成17年は15万2千円)



資料:柏崎市統計年鑑(平成25年度版)  
 国土交通省地価公示・都道府県地価調査(標準地・基準地検索システム)

#### (6) 公共的施設建築物等の立地状況

- 本町通り～県道野田・西本線の間のブロックが少なく、その北側と南側に多い。
  - 最も新しい建築物は、文化会館アルフォーレであり、平成24年4月に竣工した。



## (7) 都市計画の状況

- 現庁舎は、第二種住居地域である(建ぺい率60%、容積率200%)。
  - 新庁舎予定地は、商業地域であり(建ぺい率80%、容積率400%)、柏崎駅前地区地区計画が指定されている。

