

# 第4回 柏崎市新庁舎建設検討委員会

## 検討資料

### 目次

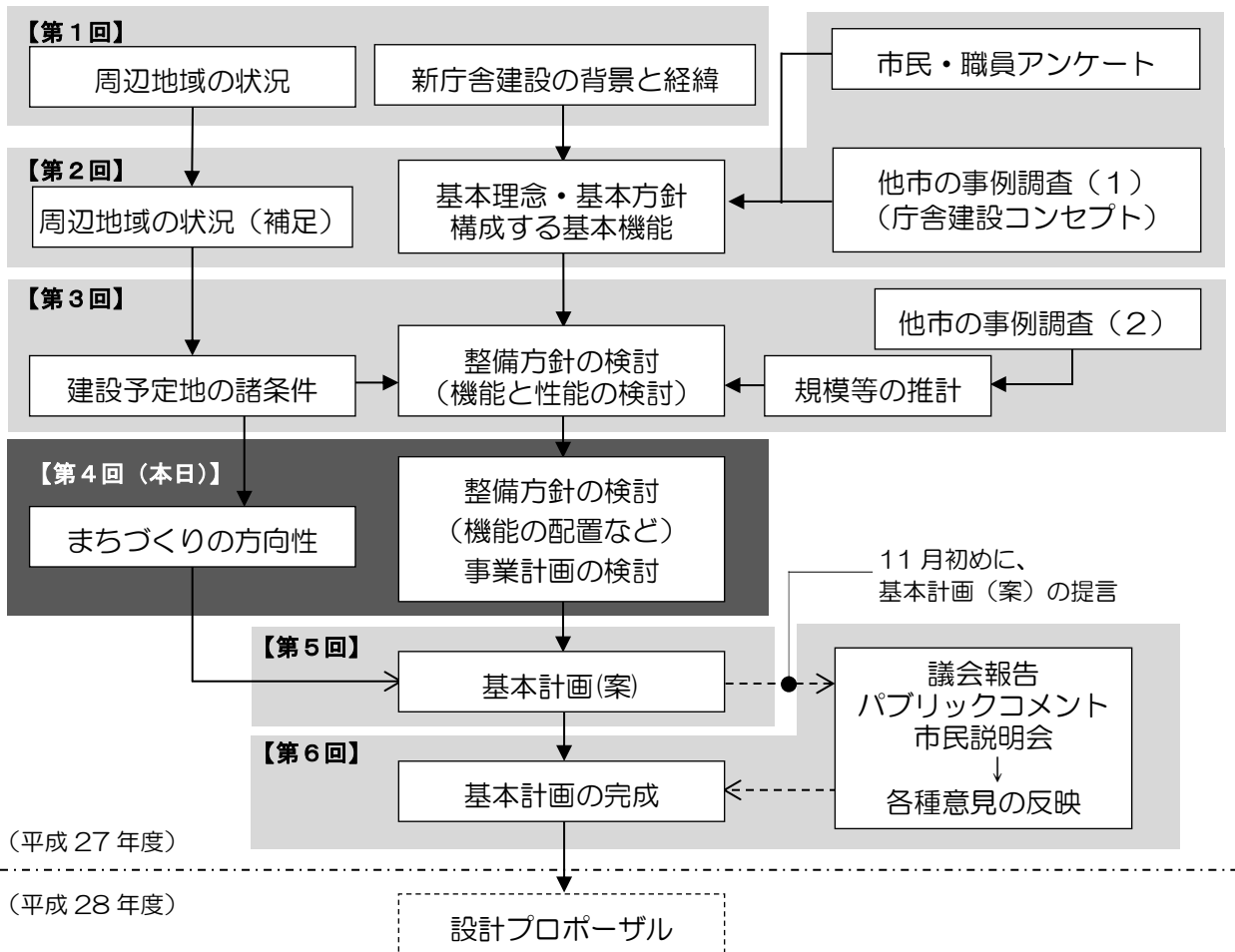
1	全体の会議の流れと第4回（本日）の検討事項 .....	1
2	新庁舎の目指すべき姿 .....	2
2-1	基本理念	
2-2	基本方針	
3	新庁舎の整備方針 .....	5
3-1	基本機能と性能の想定	
3-2	基本機能の内容	
3-3	性能の内容	
3-4	庁舎規模の想定	
3-5	機能の配置	
4	新庁舎の建設手法 .....	22
4-1	事業手法	
4-2	概算事業費	
4-3	財源	
4-4	事業スケジュール	
4-5	発注方式	
5	新庁舎建設に伴うまちづくりの方向性.....	28
5-1	中心的市街地の方向性	
5-2	新庁舎周辺地域の在り方	
5-3	現庁舎用地の利活用	
5-4	中心的市街地活性化に向けた国の制度活用の検討	

# 1 全体の会議の流れと第4回（本日）の検討事項

- 本検討委員会は、日石町に新庁舎を建設するにあたり、基本理念・基本方針、機能等、整備方針、事業実施方針などを検討し、基本計画（案）を作成することを目的とする。
- なお、基本計画は、今後具体的な設計を行うに当たって、基本的な指針となるものである。

基本計画の構成（案）	<b>1 基本計画策定の背景と経緯</b>	<b>4 新庁舎の建設手法</b>
	1 庁舎の現状と課題	1 概算事業費
	2 これまでの経緯	2 財源
	3 基本計画の位置付け	3 事業手法
	<b>2 新庁舎の目指すべき姿</b>	4 事業スケジュール
	1 基本理念	5 発注方式
	2 基本方針	<b>5 新庁舎建設に伴うまちづくりの方向性</b>
	<b>3 新庁舎の整備方針</b>	1 中心的市街地の方向性
	1 基本機能と性能の想定	2 新庁舎周辺地域のあり方
	2 基本機能の内容	3 現庁舎跡地の利活用
3 性能の内容	4 中心市街地活性化に向けた国の制度活用の検討	
4 庁舎規模の設定		
5 機能の配置		

○以下に、全体の検討の流れと、第4回（本日）の検討事項を示す。



## 2 新庁舎の目指すべき姿

市役所庁舎は、行政運営に必要不可欠な場所である。一方で、市民から見た市役所庁舎は、様々な期待を持って見られる存在でもある。したがって、新庁舎の目指すべき姿としては、機能性を重視するとともに市民アンケートなどで示された市民の期待や考えを踏まえる必要がある。新庁舎の基本理念は、新庁舎の性格や特性などの方向性を示すことにもつながる。ここでは理念について、新庁舎の役割を示すものと考え、市民の期待や市全体へ果たすべき役割として表現する。なお、新庁舎の機能や性能などについては、新庁舎建設の基本方針として示すこととする。

### 2-1 基本理念

○市民アンケートの自由意見には、『市民のことを考えた庁舎に期待』、『柏崎の活性化の原動力として期待』などがあり、その期待感を伺うことができた。

○以上のことを踏まえ、次の3項目を基本理念とする。

#### 新庁舎の基本理念

- 1 市民が安心して暮らせるよりどころとなる庁舎
- 2 協働によるまちづくりの拠点となる庁舎
- 3 さらなる未来をめざす柏崎市のシンボルとなる庁舎

#### 1 市民が安心して暮らせるよりどころとなる庁舎

市役所庁舎は、市民が来庁して様々な行政サービスを受けるだけでなく、市民生活を支える活動が行われている場であることから、全ての市民にとってのよりどころとなるものである。また、災害などに対する危機管理の中核でもあり、安心して市民が日常を送るための場であることが、庁舎の最も重要な役割と考えられる。

#### 2 協働によるまちづくりの拠点となる庁舎

市役所庁舎は、市民力、地域力を基礎において、市民・地域や企業・団体等が行政と連携し、協働してまちづくりを進めていく場としての役割を果たすことが必要である。

#### 3 さらなる未来をめざす柏崎のシンボルとなる庁舎

柏崎市が持続可能なまちとして、未来に向けて存在し続けることが重要である。市役所庁舎は、地域全体でそのための取組を進めるための場、あるいはそれをリードしていくような場であることが求められる。

## 2-2 基本方針

○建設の基本方針は、【1 市民】、【2 都市環境】、【3 建築物】という3つの視点で設定する。

### 【1 市民】

#### ①市民にとって分かりやすく利用しやすい庁舎

市民アンケート調査では、「窓口での手続が楽にできる」「行きたい窓口や部署が分かりやすい配置」という回答が極めて多く、また、「高齢者や障害者などへの配慮」という回答も多かった。市民にとって最も頻度の高い庁舎との接点は、各種の手続や相談などで来庁することであり、その利便性や快適性を高めるために窓口機能の充実・強化やユニバーサルデザインの採用などが重要である。

#### ②市民がふれあい交流する庁舎

市民アンケート調査で庁舎に必要とされる機能や施設について、「憩いの場」や「交流や語らいの場」「情報関連の施設」などへの要望が多いことから、単なる行政機能に限定されない公共空間を庁舎に期待しているものと考えられる。また、このような場が提供されることにより、庁舎がより市民に身近な施設として評価され、ひいてはまちの賑わいの一助となり得るものであり、市民の多様な活動を可能とする交流機能の必要性は高い。

### 【2 都市環境】

#### ③中心市街地活性化の核となる庁舎

庁舎が柏崎駅の近傍に移転立地することから、文化会館アルフォーレなどと一体となって中心市街地活性化の核となるような庁舎であることが期待される。市民や市外からの来訪者が集まりやすい環境や、その利便性の向上など立地特性を反映した工夫が必要である。

#### ④周辺環境と調和のとれた庁舎

庁舎は、柏崎市の顔となる建築物であり、市民に親しまれ個性がある庁舎であることが望ましい。また、隣接する文化会館アルフォーレなど周辺の都市景観や環境と調和し、地区全体の魅力を高めていくようなデザインであることが期待される。

### 【3 建築物】

#### ⑤高い防災機能を備えた庁舎

庁舎は、大規模災害など非常時に市民を守る拠点であり、また、日常的にも安全な市民生活が営まれるよう支援していく役割を担っている。このため、庁舎は高い防災性を持ち、災害時においても円滑な対応が可能であること、さらには、それらを実現するための災害対応機能を持つことが重要である。

#### ⑥地球環境の保全に配慮した庁舎

地球温暖化対策を積極的に推進することが肝要であり、新庁舎においては、省エネルギーや自然エネルギーの活用、導入設備の高効率化を始め種々の工夫をすることで、柏崎市におけるモデル的施設ともなり得ることが望ましい。

#### ⑦機能的かつ維持管理が容易な庁舎

より効率的・機能的な行政運営ができ、また施設の維持管理が容易であるような庁舎であることにより、様々な経費の削減を実現し、行政経営に負担をかけないことが望ましい。

#### ⑧変化に柔軟に対応できる庁舎

人口減少を始めとする社会・経済の変化や市民ニーズの変化などを受けて、機能の構成等の変更に対応できる庁舎とする。

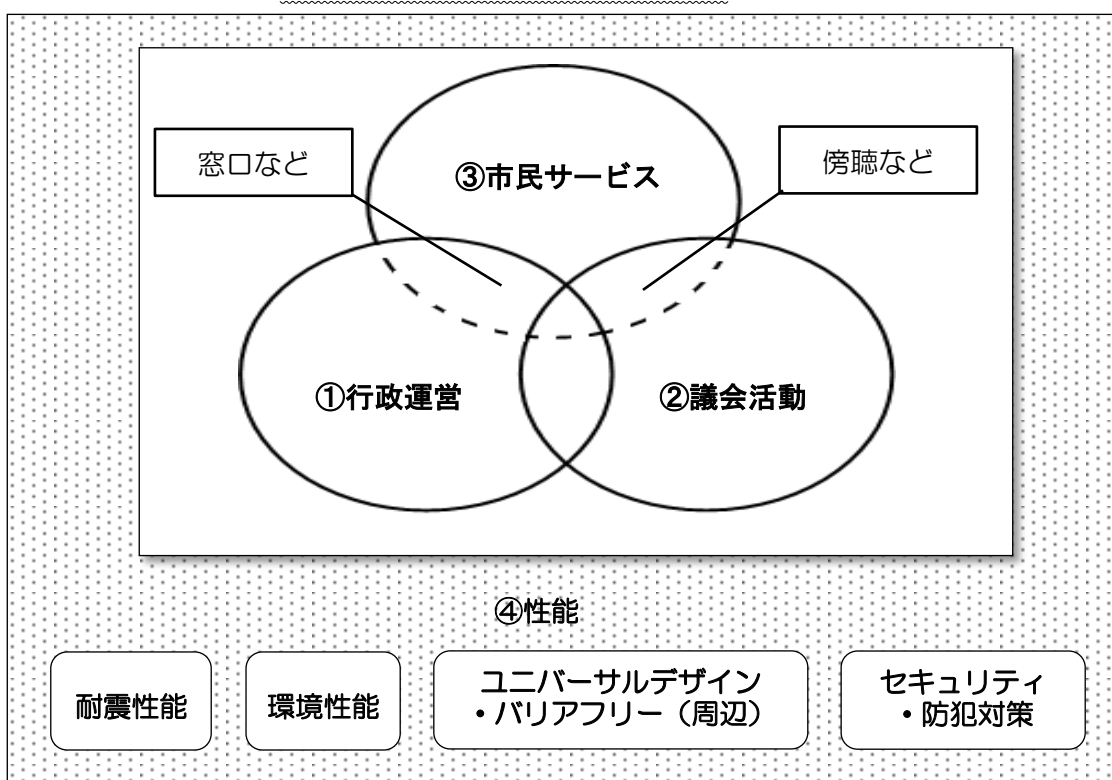
### 3 新庁舎の整備方針

#### 3-1 基本機能と性能の想定

##### (1) 基本機能と性能の概念的な関係

- 市役所庁舎は、基本機能である、市民サービス、行政運営、議会活動に関わる機能と性能からなる。
- 以下の図のような概念的な関係とする。

基本機能と性能の概念的な関係



- 基本機能の構成は、次の各機能を想定する。

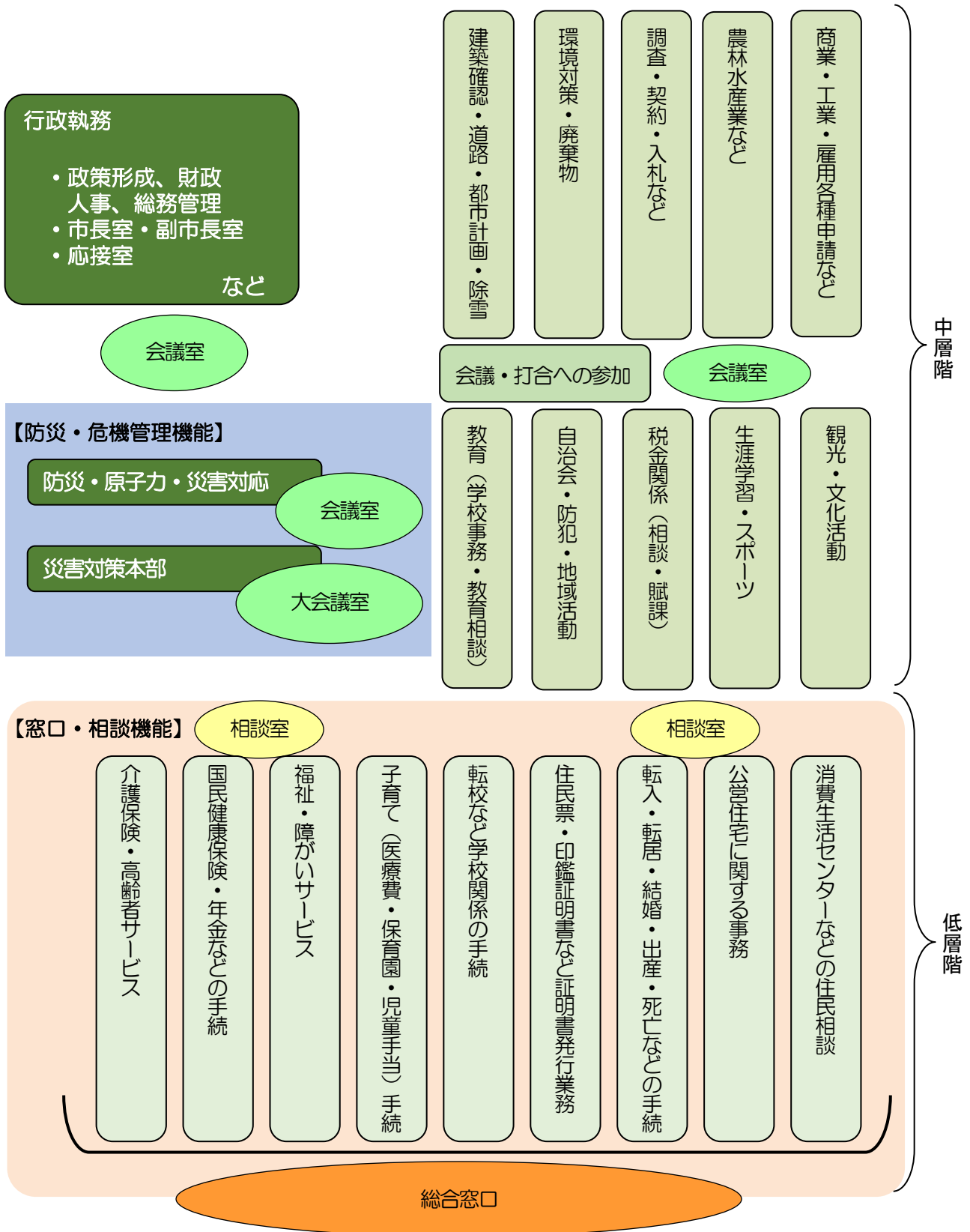
①行政運営に関わる機能	【行政運営・管理機能】 【防災・危機管理機能】 【案内機能】【窓口機能】【相談機能】 ほか
②議会活動に関わる機能	【議会機能】 ほか
③市民サービスに関わる機能	【利便性向上機能】 【ふれあい交流機能】 【情報受発信機能】 【交通機能】 ほか

## (2) 行政運営に関わる機能の断面的空間イメージ

○行政運営に関わる機能について、断面的空間構成を示す。

○窓口・相談機能は、市民の利便性の向上を最優先に考え、低層階に配置することとする。

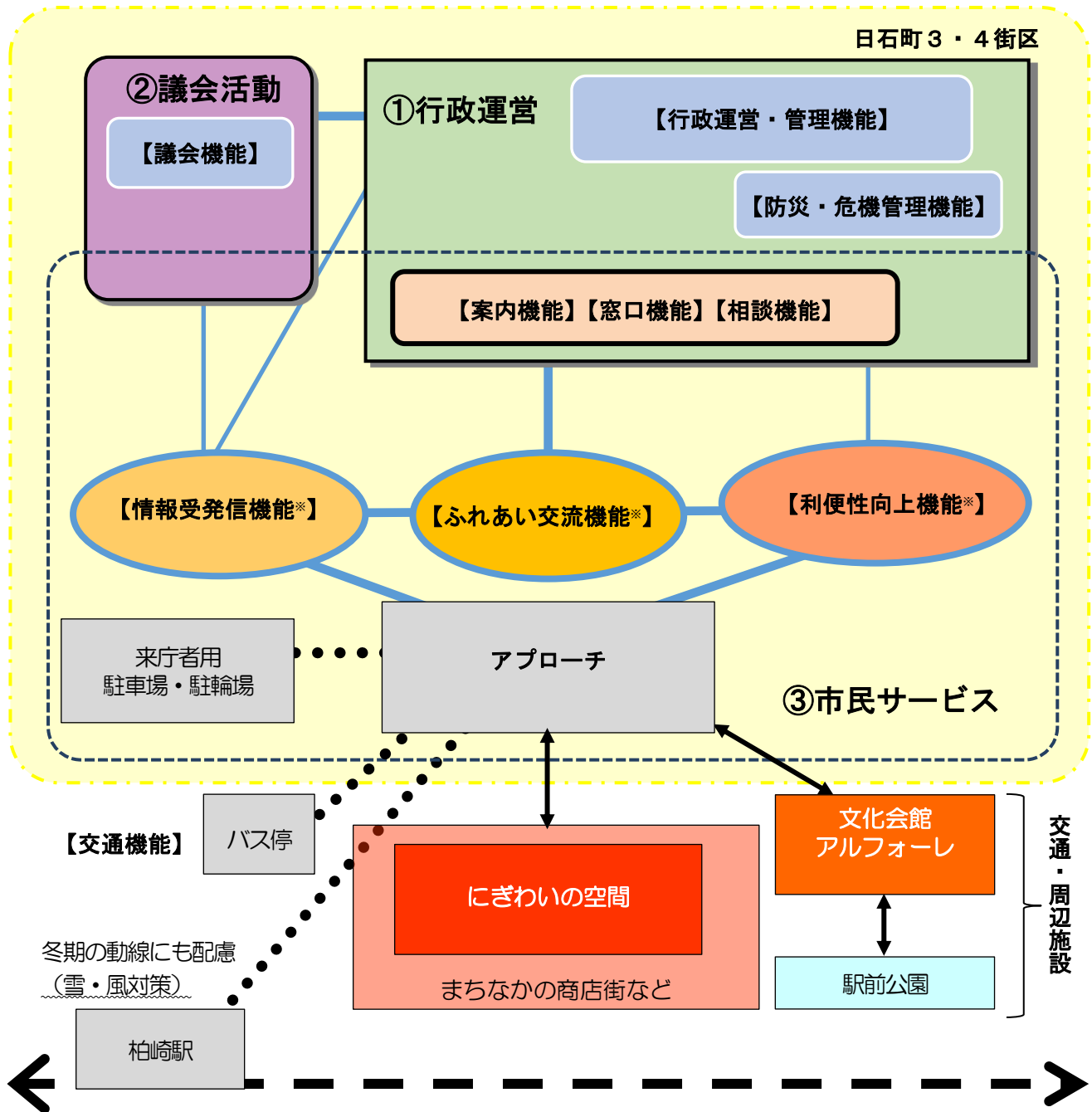
### 行政運営に関わる機能の断面的空間イメージ



### (3) 市民サービスに関わる機能を中心とした各機能の相互関係イメージ

- 日石町3・4街区（合計で約19,500㎡）への配置を基本とする。
- 新庁舎のアプローチ部分から行政運営に関わる機能である案内・窓口・相談機能に至る間に、人的・空間的なふれあい交流機能を配置し、これと密接するよう利便性向上機能と情報受発信機能の配置を想定する。
- また、アプローチから先の庁舎外へは、交通機能を配置する。

#### 市民サービスに関わる機能を中心とした各機能の相互関係イメージ



※ふれあい交流機能とは、ラウンジ、イベントスペース、キッズルームなど  
 ※利便性向上機能とは、カフェやくつろぎのできる場、コンビニ、ATMなど  
 ※情報受発信機能とは、市政情報検索、議会のモニター中継、市民・企業の情報、観光情報など



## 3-2 基本機能の内容

### (1) 行政運営に関わる機能

行政運営に関わる機能は、効率的かつ将来の社会情勢や機構の変化に柔軟に対応できるように整備する。

また、窓口については、市民アンケートでの意見や要望を踏まえ、市民に分かりやすい総合窓口とするとともに、低層階に配置し、それ以外の部門は中層階に配置する。

#### ① 行政運営・管理機能

##### 【目指す姿】

柔軟で効率的な行政運営を実現し、適切な行政サービスを提供する。

- 各部署が行政事務を執行する基本的性能を備えるとともに、関連部署間の連携等により効率的な行政運営が可能となる性能と配置を行う。
- 窓口対応部署を低層階に配置して、総合窓口を実現し、その他の部署や高いセキュリティ性能が必要な部署については中層階への配置を検討する。
- 総合窓口と、それ以外の窓口対応部署との円滑な動線を検討する。
- ICT（情報通信機能）などの技術革新へ柔軟に対応できる設備とスペースを検討する。
- 組織機構の変化に柔軟に対応できる執務空間とする。
- 会議室は、間仕切り等により可変性のあるスペースとする。
- 窓口（カウンター）における個人情報や行政情報の保護に留意する。
- 打合せスペースの配置を検討する。

#### ② 防災・危機管理機能

##### 【目指す姿】

大規模な災害時に、災害対応活動の拠点としての機能を有し、様々な災害対応活動の支援を可能とする機能を目指す。

- 庁舎は、防災拠点施設として必要な強度・構造を確保する。
- 災害対策本部会議室、災害対策室を設置し、防災・原子力課執務空間と同一フロアに配置し、相互連携を図る。
- 災害時の司令塔として、十分なセキュリティを確保した情報収集機能、指令発信機能、情報発信機能を整備する。
- 災害時における県や警察、消防等の関係機関と連携できるよう、それらの機関の活動スペースの設置を検討する。
- 防災備蓄倉庫の設置を検討する。
- 災害時には、文化会館アルフォーレ及び駅前公園は避難場所として活用されるので、被災者支援活動が円滑に行えるような動線確保等に留意する。

### ③ 案内機能

#### 【目指す姿】

市民が目的の窓口に迷うことなく訪問できる案内環境が整っている。

- エントランスホールに設ける総合案内を充実する。
- 1階には、フロアマネージャー（窓口・業務案内）の配置を検討する。
- サインシステムの整備（手続名、業務名での表示や窓口を番号で表示）を検討する。

### ④ 窓口機能

#### 【目指す姿】

市民にとって分かりやすく利用しやすい窓口サービスがあり、できるだけ短時間で手続が終えることができる。

- 総合窓口を導入するとともに、証明書発行の一元化を行う。
- 窓口機能に関係する担当課を同一フロアに集約して整備する。また、複数階に及ぶ場合は低層階に集約し、総合窓口との連携に機動性を持つことができるよう配慮する。

### ⑤ 相談機能

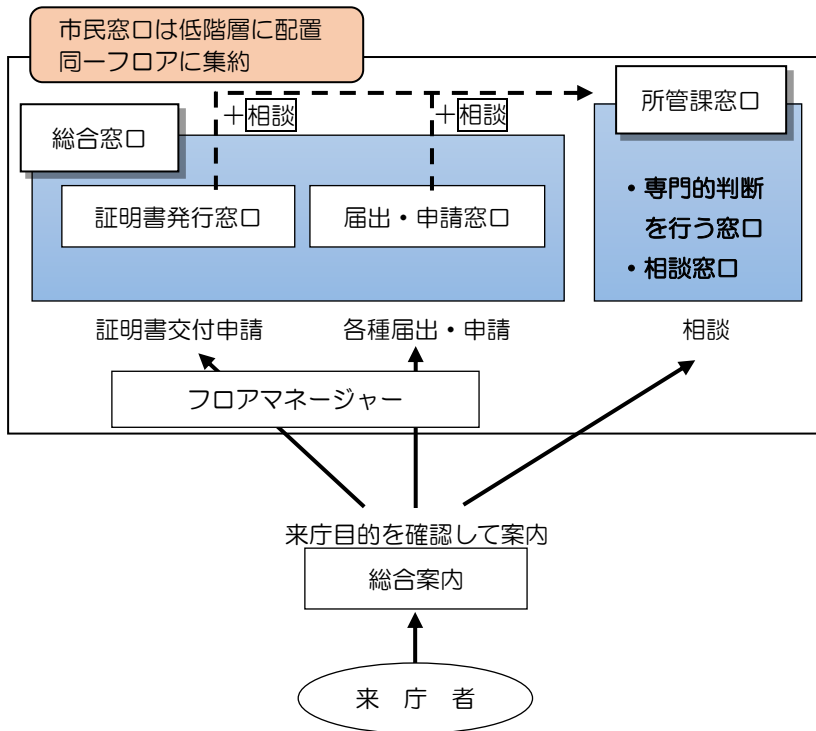
#### 【目指す姿】

市民の各種の相談に効率的に対応するとともに、プライバシーや個人情報が守られる環境にあり、安心して相談ができる。

- プライバシーの保護に配慮し、個々に対応した市民サービスを提供する。
- 低層階に、プライバシーの保護に配慮した市民応接室、相談室、消費生活センターを設置する。
- カウンターの配置は、プライバシーの保護に配慮する。

## 案内と窓口と相談機能のイメージ

- ・迷わない、分かりやすい
  - ・早く手続きが終わる
  - ・安心して相談ができる
- 総合窓口の整備と関係する担当課の同一フロアへの集約を目指し、その手法を検討する



### ※総合窓口

#### 証明書発行窓口

- ・住民票、戸籍、市税等に関する各種証明書の交付窓口を一つにすることでの迅速に処理

#### 届出・申請窓口

- ・転入、転出、出生、死亡、婚姻等の複数の手続きを一括して受付可能な窓口

### ※所管課窓口

- ・単なる届出申請ではなく専門的判断や相談に対応した窓口

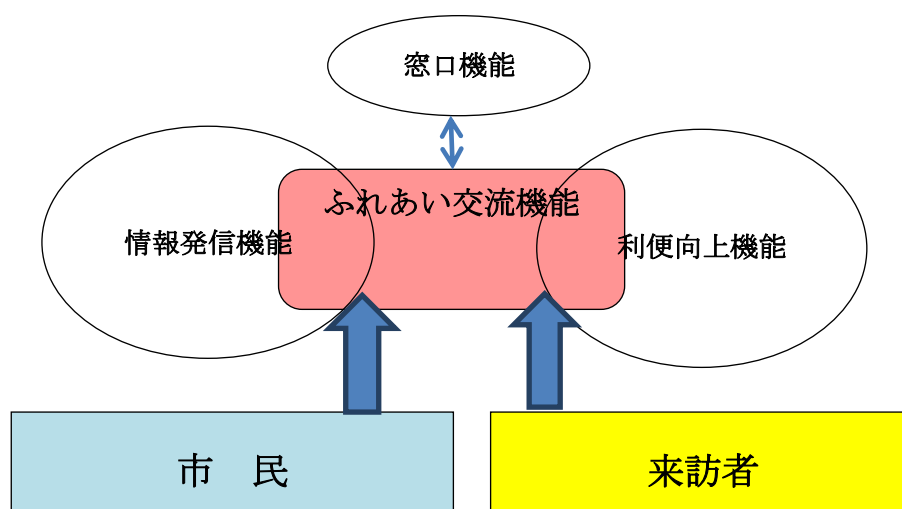
## (2) 議会活動に関わる機能

独立したゾーニングと本会議場、委員会室、議員控室（会派室）、議員図書室、議会事務局等の適正な機能の確保を検討する。

### (3) 市民サービスに関わる機能

市民サービスに関わる機能は、市民が気軽に利用できる魅力的な空間を目指し、市民アンケートでも要望が多かった利便性向上機能やふれあい交流機能、情報受発信機能について検討する。

届出・申請や証明書発行等により庁舎に訪れた人以外にも、情報を求めて来る人、あるいは休憩や待ち合わせなど不特定の目的で訪れる人、さらに業務や観光で市に来訪する人など、様々な人への対応を考えることが必要である。このため、休憩や簡単な飲食や談話などができる寛ぎの場を中心にして、それと融合するように利便施設や情報発信の場を配置した空間の形成を検討する。また、窓口機能との連携も考慮する。



#### ① 利便性向上機能

##### 【目指す姿】

来庁者が快適に来庁目的を果たせるよう、来庁者をサポートする利便施設等の環境がある。また、来庁者が快適に過ごせる環境がある。

##### 【イメージ例】

##### ○憩いの場

・来庁者が、くつろげる空間(カフェなど) など

##### ○子供のための場

・キッズスペース など

##### ○多様な市民への対応

・コンビニまたは売店、ATM

・多機能トイレ

・授乳室

など

## ② ふれあい交流機能

### 【目指す姿】

誰もが気軽に利用できるふれあいの空間を配置するとともに、交流機能を持つ既存の施設との役割分担に配慮しつつ、市民の交流促進に資する環境がある。

### 【イメージ例】

#### ○誰もが利用しやすいふれあいの空間

- ・ 飲食しながらくつろげるスペース（屋内／屋外）
- ・ 市民伝言板
- ・ ミニ図書館
- ・ 植樹、遊歩道（屋外）
- ・ 市民広場（屋外）

など

#### ○行政と市民の交流空間

- ・ フリースペース
- ・ 情報公開スペース

など

#### ○市民力が発揮できる環境

- ・ イベントの開催が可能なオープンスペース（屋内／屋外）

など

## ③ 情報受発信機能

### 【目指す姿】

市民が必要とする行政情報を的確に提供する環境を整備するとともに、柏崎市の自然・文化・歴史、さらに、市民・地域や各種団体の活動の情報等、総合的な情報発信ができる環境がある。

また、柏崎市を訪れた人が、手軽に柏崎市の各種情報を取得でき、さらにシティセールスも視野に入れ、柏崎のまち全体の案内・情報発信を行う環境がある。

### 【イメージ例】

#### ○市政情報を集約的に提供するスペース

- ・ 行政運営や議会活動情報を総合的に提供するスペース

など

#### ○市民・地域等の情報発信スペース

- ・ 市民・地域や各種団体等に関わる各種情報を発信できるスペース
- ・ シティセールスも視野に入れたまちの情報発信スペース

など

#### ○媒体

- ・ 紙、ホワイトボード
- ・ デジタルサイネージ(液晶ディスプレイなどの映像表示装置)
- ・ Wi-Fi フリースポット

など

#### ④交通機能

交通機能については、歩行者の動線と自動車等の動線が交差しないように配慮した動線を検討する。

##### 【歩行者】

###### 【目指す姿】

庁舎周辺においては、安全かつ快適に移動できる歩行者環境がある。特に、公共交通機関との連絡アクセスやバリアフリーに配慮する。

○まちなかの活性化にもつながる、バリアフリーに配慮した歩行者の快適な動線を確保することを検討する。

- ・公共交通機関とのアクセスの確保
- ・周辺施設や商店街等とのアクセスの確保
- ・庁舎と柏崎駅・バス停や来庁者用駐車場との間の雪や風の対策
- ・レンタサイクル
- ・車椅子 など

##### 【自動車】

###### 【目指す姿】

庁舎への自動車でのアクセスが、容易である環境がある。

○庁舎に接して、歩行者動線と交差しないで出入りが可能な駐車場を配置する。

##### 【公共交通機関】

###### 【目指す姿】

来庁者が公共交通機関を利用しやすい環境がある。

○庁舎の近くにバス停留所の設置を検討する。

### 3-3 性能の内容

#### (1) 耐震性能

○新庁舎は、国の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における、「構造体：I類」「非構造部材：A類」「建築設備：甲類」を確保するものとする。

#### 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準概要

##### (官庁施設の耐震安全性)

部位	分類耐震	安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、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るものとする
	II類	大地震動後、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るものとする
	III類	大地震動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るものとする
非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、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るものとする
	B類	大地震動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ことを目標とする
建築設備	甲類	大地震動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ことを目標とする
	乙類	大地震動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ことを目標とする

出典：官庁施設の総合耐震・対津波計画基準、第2編官庁施設の耐震化より抜粋（国土交通省HP）

○新庁舎は、防災や災害時の対応拠点となることから、大地震に際しても建物の安全性が保持され、災害対策本部等の機能が即応できるような体制にしておく必要がある。地震発生時において建物や設備に対する損傷を大幅に抑えることのできる免震構造を基本とした構造を想定する。

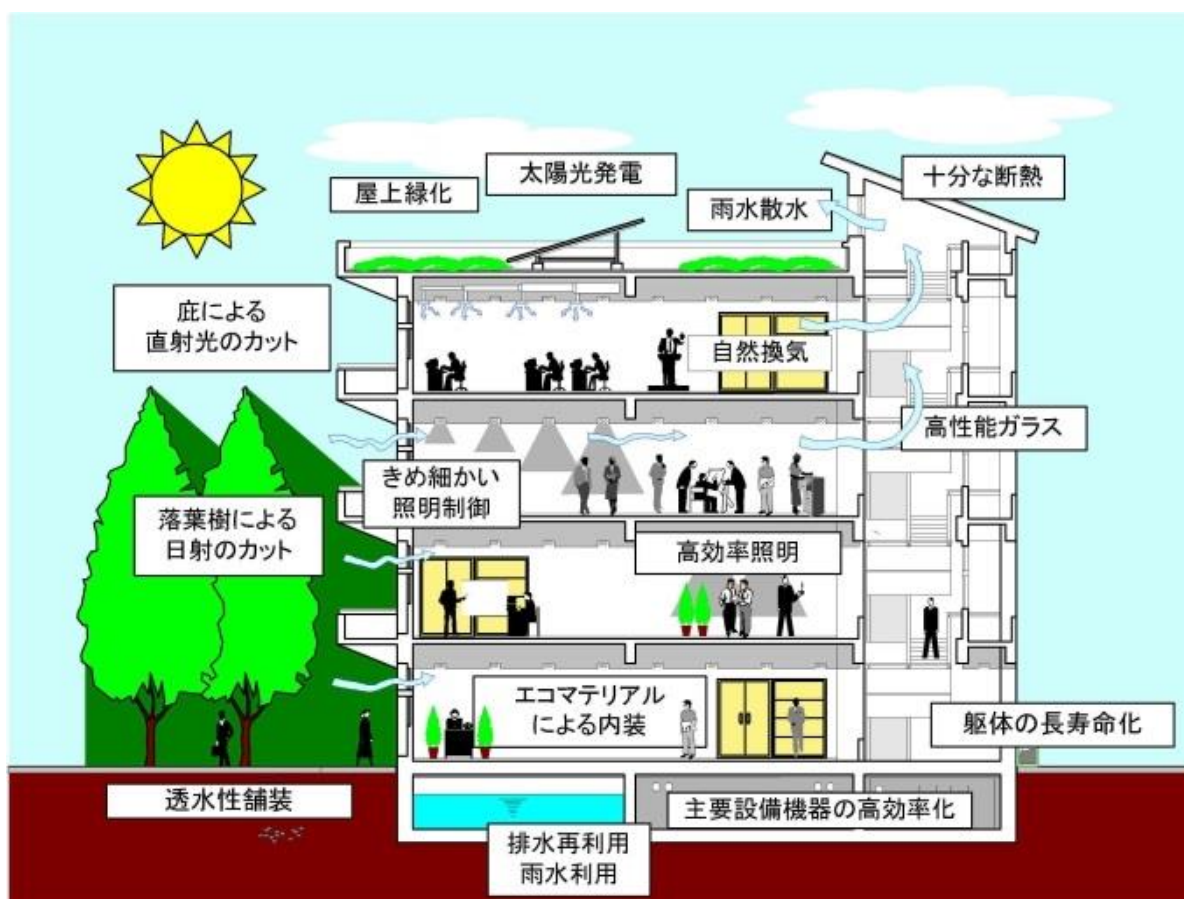
## (2) 環境性能

- 柏崎市環境基本条例、柏崎市環境基本計画、柏崎市地球温暖化対策実行計画を踏まえ、自然採光や自然換気、また、太陽光発電などの自然エネルギーの利用など、省エネルギー・省資源に配慮した環境に優しい庁舎を目指すこととする。
- 環境性能については、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）における上位ランクの評価を得ることを目指すこととする。
- 環境負荷を軽減し、ライフサイクルコストも低減する計画とする。

（具体的な検討項目）

- ・ 施設の長寿命化
- ・ 負荷の低減
- ・ 自然エネルギーの利用
- ・ 設備システムの高効率化

### 地球環境の保全に配慮した庁舎の一般的なイメージ



出典：国土交通省 グリーン庁舎イメージ図



### (3) ユニバーサルデザイン・バリアフリー

○年齢、性別にかかわらず、また、障がい者や日本語に不慣れな方など全ての人が安全に利用できるユニバーサルデザインに配慮した庁舎を目指すこととする。

○国土交通省の「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」に適合するよう整備する。

(関係法令：「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」「新潟県福祉のまちづくり条例」)

(具体的な検討項目)

- ・誰もが安全に利用できる庁舎
- ・分かりやすいサイン
- ・窓口におけるコミュニケーションの重視
- ・新庁舎周辺の整備

### (4) セキュリティ・防犯対策

○来庁者と職員の安全管理と情報管理に配慮したセキュリティ対策を目指すこととする。

(具体的な検討項目)

- ・入退室管理
- ・防犯対策
- ・動線の分離
- ・情報管理機能
- ・ゾーン区分(入室制限)

### 3-4 庁舎規模の想定

#### (1) 庁舎規模の想定

- 庁舎建築に当たっての面積算定基準として、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準と総務省起債許可標準面積算定基準があるが、国土交通省基準は国の庁舎建設の基準を示したものであり、総務省基準は平成23年度に廃止されている。
- 本計画では、国土交通省基準を基本とし、総務省の旧基準と他市事例を参考に、車庫を除く庁舎延床面積を14,000㎡程度と想定する。

#### 各種算定基準に基づく庁舎規模の比較

(車庫を除く)

算定基準等	延床面積	職員1人あたり面積
①国土交通省新営一般庁舎面積算定基準	13,990㎡	26.4㎡
②総務省起債許可標準面積算定基準 (平成23年度廃止)	14,206㎡	26.8㎡
③他市事例	16,271㎡	30.7㎡
現庁舎	10,884㎡	20.5㎡

※1 職員数は、530人を想定する。(平成27年4月1日現在の職員数は564人)

※2 議員は、26人とする。

※3 他市とは、平成21年以降に庁舎建設計画がある、新発田市・燕市ほか14市の平均である。

## (2) 庁舎における各機能の施設内容の想定

○庁舎に配置する各機能の施設の内容について、想定する。

### 庁舎における各機能の施設内容の想定

(車庫を除く)

区 分		想定する施設内容
行政運営	①行政運営・管理機能	
	事務室など	職員数 530 人
	会議室	大会議室、中会議室、PC 研修室 打合せスペース
	保管室	保存文書庫、図面保管庫、選管倉庫 各所管の倉庫、紙資源保管庫など
	福利厚生施設	休憩室、更衣室、シャワー室
	②防災・危機管理機能	災害対策本部会議室、情報連絡室 防災行政無線室、仮眠室
	③案内機能	玄関、受付、廊下等
	④窓口機能	上記の廊下に含まれる
	⑤相談機能	市民応接室、1 階相談室、2 階相談室
そのほか付属施設など	電話交換室、倉庫宿直室、庁務員室 湯沸室、トイレ、職員厚生施設（更衣室・休 憩室など） 印刷室、配付室、入札・図書閲覧室 新聞記者室、清掃員等控室 職員組合事務所、消費生活センター  (想定される面積 11,500~12,000 m <sup>2</sup> )	
議会活動		議員数 26 人 議場、委員会室、会派室、図書室 議長・副議長室、応接室 議会傍聴ロビー、議会事務局  (想定される面積 800~900 m <sup>2</sup> )
市民サービス	①利便性向上機能	コンビニ又は売店、ATM キッズスペース、授乳室
	②ふれあい交流機能	みんなのトイレ（多目的トイレ） 市民交流スペース
	③情報発信機能	市民情報スペース
		(想定される面積 300~700 m <sup>2</sup> )
設備	設備関係	機械室、電気室、自家発電機室  (想定される面積 900~1,000 m <sup>2</sup> )

### (3) 庁用車用車庫の想定

○庁用車のための車庫は、現在の車庫数・車両数・運転手数を基準として想定する。

#### 庁用車用車庫の設定

区 分	面積 (約・㎡)	想定する施設内容
車庫	1,600	大型バス、中型バス、普通車 バイク・自転車、運転手控室

### (4) 駐車場の想定

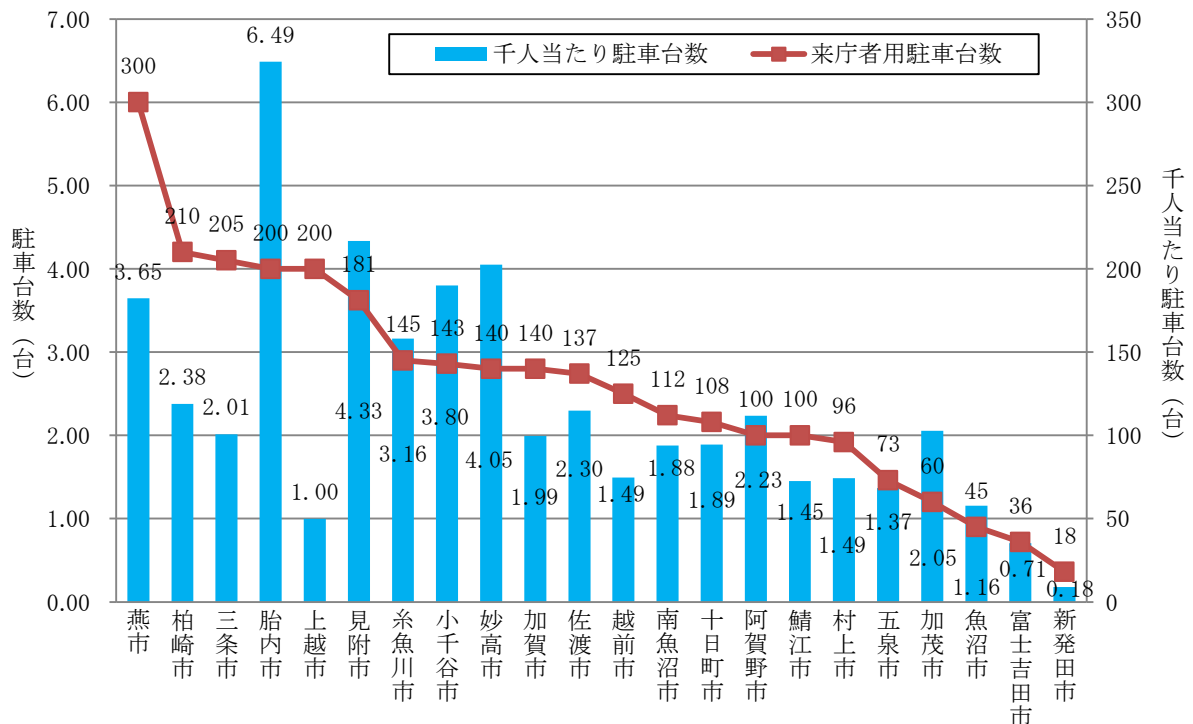
○現在の来庁者用駐車場の台数は、210台である。

○新庁舎における来庁者用駐車場は、県内を中心とする22都市の平均値も参考として、現在の台数を確保することを想定する。

○職員用駐車場については、来庁者用駐車場を確保した上で配置することを想定する。  
(最終的に不足が生じる場合は、周辺での確保を検討する。)

#### 県内を中心とする各都市の来庁者用駐車台数と人口千人当たりの来庁者用駐車台数

〔平均すると、人口千人当たりの平均来庁者用駐車台数は2.32台  
これに柏崎市の人口88,282人を乗じると、約205台となる〕



注：対象とする22都市は、平成27年6～7月に、電子メールによりアンケートした都市

注：人口は総務省ホームページによる平成27年1月1日住民基本台帳年齢階級別人口（市区町村別）

### 3-5 機能の配置

○新庁舎の建設場所は、日石町3街区（約14,200㎡）と4街区（約5,300㎡）を対象とする。

#### （1）新庁舎の位置

○新庁舎の延床面積は、約14,000㎡と想定している。

○仮に5階程度の建築物を想定すると、建築面積は約3,000㎡となる。一方、来庁者用駐車場（1台当たり約30㎡×210台＝約6,300㎡）は、新庁舎に接して確保することが望まれるため、合計すると約9,300㎡となる。

○4街区の面積は約5,300㎡であることから、新庁舎は3街区に配置することを検討する。

また、3街区は敷地面積に余裕があることから、車路と歩行者動線への配慮、緑地帯などの配置も可能となる。

#### （2）庁用車用車庫

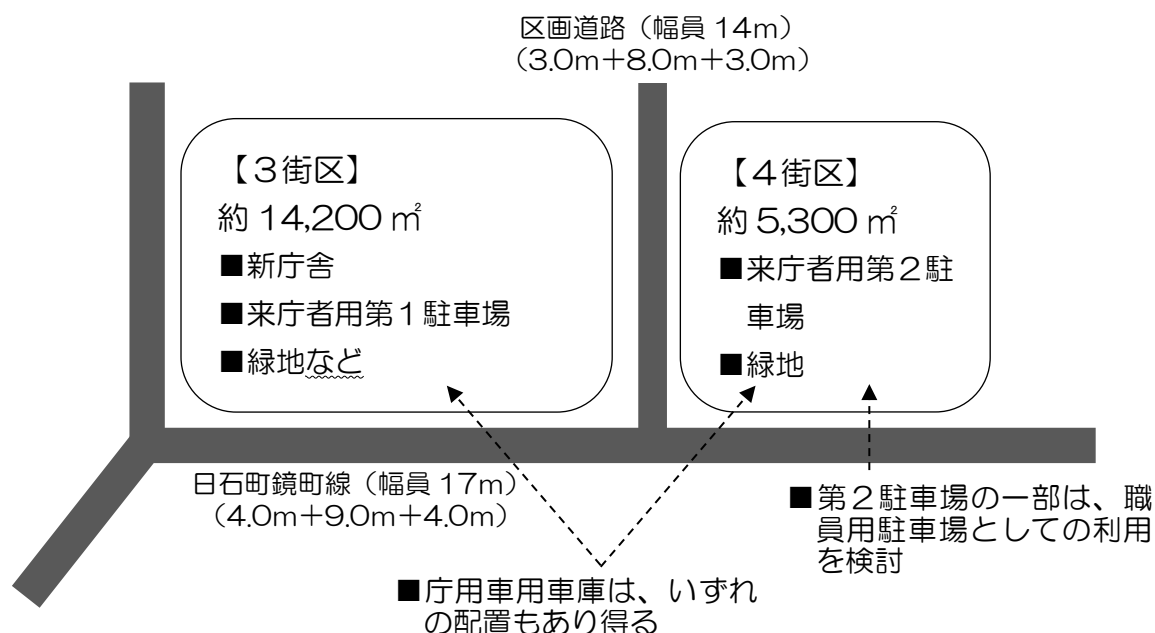
○庁用車用車庫は、多くの面積を必要としないことから、3街区・4街区いずれの配置もあり得るが、3街区の庁舎周辺において緑地を確保することを想定するため（具体は後述）、その規模とレイアウトの関係で配置場所が決定されるものと考えられる。

○庁用車用車庫の活用として、階上などに防災備蓄倉庫の設置を検討する。

#### （3）繁忙期の来庁者用駐車への対応

○3街区に配置を想定する来庁者用駐車場は、通常期に対応している。このため、4街区に繁忙期の来庁者用駐車場（第2駐車場）の確保を検討するほか、隣接する文化会館アルフォーレ駐車場との連携した利用も考慮する。

○なお、第2駐車場の一部は、通常期において職員用駐車場としての利用を検討する。



#### (4) 敷地内における緑地

○敷地内に、ふれあい交流機能及び環境性能(ヒートアイランド現象の予防)として緑地の確保を検討する。

##### 【イメージ例】

- ・芝生広場、樹木・木陰、花壇、駐車場内植樹帯
- ・遊歩道、ベンチ
- ・バス停の設置 など

#### (5) 歩行者動線、自動車動線

○歩行者動線は、柏崎駅と既存商店街を結ぶ軸を重視し、柏崎駅北園町線と日石町鏡町線を経由する軸を想定する。

○自動車動線は、歩行者動線と交差しないよう、3街区と4街区の間の区画道路からそれぞれの駐車場に入出庫する軸を検討する。

##### 歩行者動線、自動車動線の想定



## 4 新庁舎の建設手法

### 4-1 事業手法

#### (1) 事業手法の検討

- 公共施設の建設に係る事業手法については、従来の直接建設方式のほかに、施設の設計・建設から維持管理・運営にいたる一連の業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用するPFI方式が考えられる。
- PFIの事業方式には、所有権の移転時期、資金の調達方法などにより6種類の方式があるが、所有権が市となるBTOについて、直接建設方式と比較検討を行う。

直接建設方式とPFI（BTO）との事業方式の比較

	資金調達	計画	設計	建設	所有権	運営	所有権譲渡
直接建設	市	市	市	市	市	市	なし
BTO	PFI会社	市	PFI会社	PFI会社	市	市(委託)・PFI会社	施設完成時

#### (2) PFI方式で想定されるメリットとデメリット

メリット	デメリット
手続き・制度について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・一括発注による、履行に対する責任所在が明確になる。</li> <li>・庁舎運営にかかる、賠償や金利変動などのリスクが転換できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法にもとづく手続きを要するため、手続き期間が余分にかかる。</li> <li>・PFI法施行以来、庁舎のPFI方式の採用事例は極めて少ない。</li> </ul>
コスト関係について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・基金・起債によらず財源確保の手段として活用できる。</li> <li>・庁舎単独の建設では難しい場合であっても庁舎と他の機能の合築をすることで、民間の創意工夫によるVFMが出る事業を構築することが可能になると考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・導入可能性調査や事業者選定アドバイザー契約など、導入経費が余分にかかる。</li> <li>・事業費における金利負担なども含めると事実上の負担増となる場合がある。</li> <li>・新庁舎では、民間経営による付帯事業の可能性がなく、経営利益の還元も期待できない。</li> </ul>
設計・施工関係について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工・維持管理を一括で発注することで、施工や維持管理に配慮した設計が可能など、民間ノウハウによる創意工夫が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工・維持管理の全てが一括となるため、発注後の変更が困難となる。</li> </ul>

メリット	デメリット
維持管理関係について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一業者の長期維持管理により、サービス水準の維持が可能になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時などあらかじめ想定していない事象が発生した場合の対応の判断が難しい。</li> <li>・主な業務は庁舎運営の維持管理となるため、民間ノウハウを活用できる範囲が狭く、市民サービスへの直接的な効果が少ない。</li> <li>・特定の事業者の長期維持管理を委託するよりも、数年に一度最も安い事業者に委託した方が安くなる可能性がある。</li> </ul>
その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の積極的活用により経済が活性化する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的なプロジェクトになるため、資金回収リスクをコントロールあるいは吸収できる企業に限られ、結果的に地元企業の事業機会を失う可能性が高い。</li> <li>・契約までにどの程度の期間を要するのか不明確な部分もあり、建設スケジュールに遅れが生じる可能性がある。</li> </ul>

### (3) 事業手法の選定

- 本市の新庁舎建設の場合は、庁舎が単独である為、PFI事業で採用基準の判断材料の1つであるVFMの効果を活かすことができない。
- 発注後における設計・仕様変更等が難しいなど、柔軟な対応が困難となる。
- 手続期間はおおむね1年弱かかり、事業計画の遅延が見込まれる。
- 以上のことから事業手法は、直接建設方式を選定する。



## 4-2 概算事業費

- 新庁舎建設の概算事業費は、総額で70～75億円を見込むものとする。
- 下表の、近年における新庁舎建設計画に係る事業費の例によると、建設工事費の約2割増が、総事業費となっている。
- なお、昨今の建設費の高騰等により、建設工事費が増加するおそれがあることから、設計段階における延床面積の精査、コスト縮減につながる構造・設備の積極的な採用など、全体事業費の縮減やコスト管理を徹底する。

近年における新庁舎建設計画に係る事業費の例

自治体名	延床面積 (㎡)	建設工事費 (千円)	建設単価 (千円/㎡)	総事業費 (千円)	備考
栃木県 日光市	11,500	4,830,000	420	6,000,000	H27.1 基本計画 既存庁舎の面積を含む 15,000 ㎡
広島県 三原市	13,300	5,490,000	413	6,650,000	H27.5 基本計画
愛媛県 四国中央市	13,000	5,200,000	400	6,600,000	H27.5 基本計画
福井県 越前市	11,500	5,750,000	500	6,790,000	H27.8 基本計画 3 棟建て
宮崎県 日向市	11,500	4,960,000	432	5,545,000	H27.8 基本計画 見直し
建設単価 の平均	12,160	5,246,000	433	6,317,000	
柏崎市	14,000	—	—	7,000,000 ～ 7,500,000	

## 4-3 財源

### (1) 事業財源

- 前項で示した概算事業の財源は、庁舎整備基金、地域振興基金、合併特例債、県地域づくり資金及び一般財源を見込むものとする。
- 合併特例債を活用するものとして、庁舎建設事業が平成33年3月31日までに完了することが必要となる。
- その他、社会資本整備総合交付金など、他の有利な財源の活用を積極的に検討し、市の負担抑制に努める。

#### 4-4 事業スケジュール

- 平成28年度と29年度に基本設計と実施設計を行い、平成30～32年度に工事を行う予定とする。
- 平成32年度中の完成と引越・業務開始を目指すものとする。

事業スケジュール

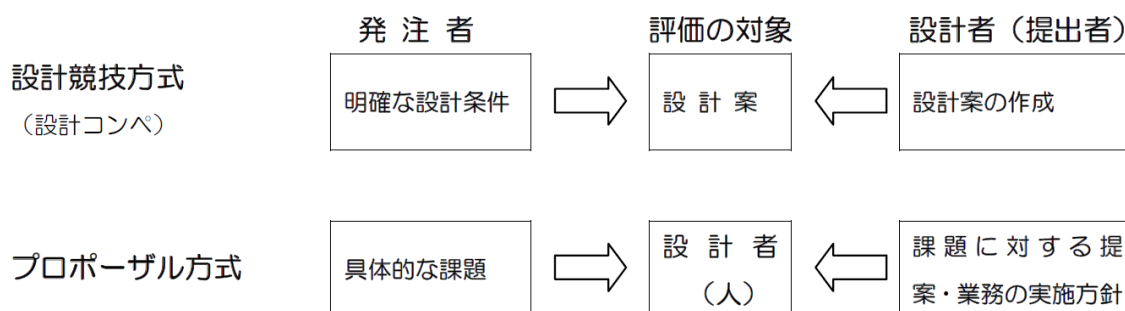
	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
計画	基本計画					
設計		基本設計	実施設計			
建設・引越				建設工事（土壌処理含む）・引越		

## 4-5 発注方式

○庁舎など大規模施設の建設に伴う設計者の選定には、設計競技方式（設計コンペ）とプロポーザル方式が主として行われている。

### 設計競技方式（設計コンペ）とプロポーザル方式の比較

区分	内容
設計競技方式 （設計コンペ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>提出された具体的な設計案を審査し、「設計案」を選定する方式</li> <li>公平性を保つことや、能力のある新人にチャンスを与えられること、優れた建築家に依頼することができるメリットがあるが、選定後の設計案の変更が行いにくいことや、提案に対する対価を支払うケースなどのデメリットがある</li> </ul>
プロポーザル方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計対象に対する発想・解決方法や技術力・経験、設計に臨む体制などの提案書（プロポーザル）を提出してもらい、公正に評価し最もふさわしい「設計者」を選定する方式</li> </ul> <p>○質の高い建築設計に重点が置かれていることや、発注者側と提案者側とも費用・労力・時間の負担が少なく、選定後から具体的な設計が発注者との共同作業により進められるメリットがある</p>

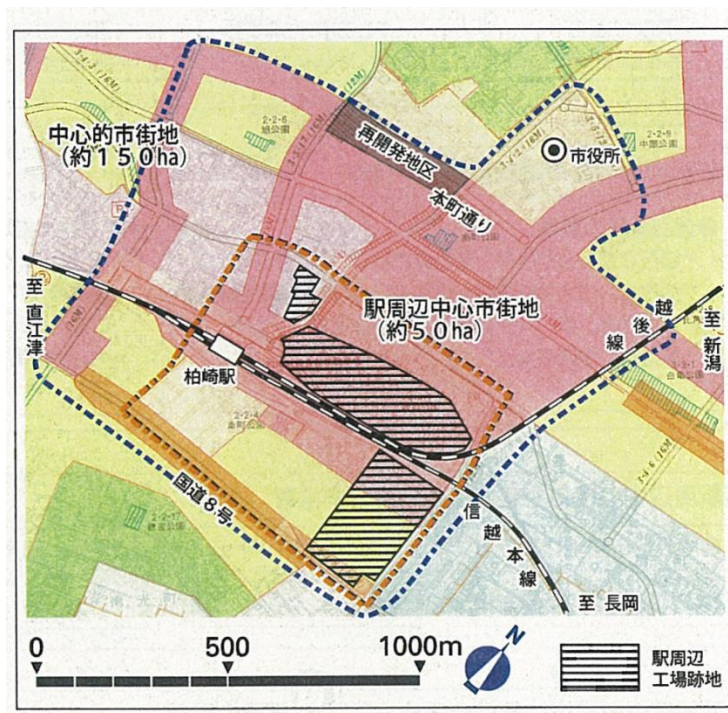


○幅広い立場からの提案が可能であり、発注者と提案者ともに経費や時間の負担が少なく、また、市民の意見をはじめとする発注者側の意向の反映が可能であるなどの観点から、プロポーザル方式を採用する。

## 5 新庁舎建設に伴うまちづくりの方向性

### 5-1 中心的市街地の方向性

#### 中心的市街地の範囲



#### (1) 中心的市街地の役割

- 人口減少や高齢化の進展に対して、拡散的な市街地構造では、都市機能や都市サービスの維持管理、高齢で自家用車の運転ができない人の移動などの課題に対応することは著しく困難になる。また地球温暖化への対応も考えると、基本的な考え方としてはコンパクトな市街地形成を進めることが必要不可欠となっている。
- 中心的市街地には、市役所・市民プラザ・医療機関・金融機関・郵便局などの公共公益施設が立地し、また商業集積も一定程度存在し、市民全体が交流するなど、各種のサービスを受けられる場であり、また、永続的に暮らし続けられる場所である。さらに、市の玄関口として観光客等が訪れる場でもあり、その活力が維持されることは、柏崎市全体の持続可能性を確保するうえで極めて重要である。
- 「まちなか活性化方策検討調査報告書」(平成19年)では、中心的市街地の役割を次の3点としている。
  - －暮らしやすい居住の場
  - －産業活力創出の場
  - －都市の顔、広域拠点

○その後のまちづくりの動向は、中越沖地震の発生という想定外の事態もあったが、基本的にこれに沿ったものとなっている。

### これまでの主な動向

役割	主な動向
暮らしやすい居住の場	災害復興公営住宅の整備、駅前宅地分譲、マンション建設（予定）
産業活力創出の場	(株)ブルボン本社立地、小松エラスト跡地の商業施設開発、えんま通商店街の復興
都市の顔、広域拠点	駅前区画整理事業、文化会館アルフォーレ整備、新庁舎整備計画（策定中）

## （２）活性化に向けた取組について

○今後さらに次のような取組を展開していくことが望ましい。

### ① 居住機能の強化

○平成18年の中心的市街地人口は、6,888人であったのに対し、平成27年では6,556人と5%近い減少となっている。特に新潟県中越沖地震後、空き地や空き家などが増加していることから、居住人口の誘導に向けた取り組みを積極的に推進することが望ましい。

高齢化へ対応した中高層住宅供給の促進	歩いて多くの用が足せる中心市街地では、高齢者の居住ニーズは今後とも増加することが想定される。このため、まとまった土地でのマンション建設が進むことが望ましい。
空き家の有効活用	空き家の増加は、市街地密度の低下、安全性の低下などにより、市街地の活力が失われることが懸念される。今後は、地域特性を踏まえながら、市民の多様な意見を反映させた空家の有効活用を推進し、市街地の良好な住環境の形成を図ることが望ましい。

### ② 産業活力の創出

○中心的市街地では、(株)ブルボン本社が立地したものの、商店街は衰退傾向にある。市庁舎の移転立地を契機に、より魅力や活気のある中心的市街地をもたらすような産業活力の創出を進めることが望ましい。

多様な商業サービスの展開をうながす取組	商店の後継者問題などに対応するため、積極的に新たな起業を誘導していくことが望ましい。物販だけでなく、飲食、様々なサービス、文化やアートなど幅広い活動の導入により、大型店とは異なる魅力をもった商店街形成を図ることが考えられる。
シティセールスや観光産業振興との連携による取組	シティセールスの一環として、特色ある店舗やサービスの開発を進めるとともに、インターネットなどを活用した情報発信を積極的に行う。また、これによりまちなか観光を活性化することで、新たな市場を開拓することが考えられる。
業務機能、教育文化、福祉などの公益的機能の立地誘導	空き地・空き家を活用した新たな機能の立地を進めることが考えられる。

### ③都市の顔づくり

- 中心市街地では、駅前の土地区画整理事業、文化会館アルフォーレや(株)ブルボン本社の整備によって、徐々に都市的な魅力が創出されつつある。新庁舎の整備は、都市の顔づくりや拠点性の強化に寄与することが期待される。
- その効果を一層高めていくには、将来的な柏崎駅及び駅前広場の整備も含めて、様々な都市機能の立地促進を図ることが必要である。
- 現在策定中の柏崎市景観計画においては、柏崎駅から北側の駅前地区や西本町・東本町地区などを、「景観形成推進地区」として指定し、柏崎の歴史と生活文化を大切に磨き育てていく重点地区とする予定である。特に駅前地区は、新たな市街地の拠点として、統一感のある街並みの形成や緑化など、住民・事業者・行政の協働による新たな都市景観づくりを推進することとしている。これらを踏まえ柏崎駅周辺と駅前通り、本町通り、現庁舎などを結んで回遊する沿道を中心に、公共空間の魅力化、建築物デザインの工夫、看板広告の規制、まちの緑化など様々な景観形成への取組を展開していくことが望ましい。

## 5-2 新庁舎周辺地域の在り方

○柏崎駅周辺の中心市街地に新庁舎が立地することにより、文化会館アルフォーレとともに、多くの市民等が集まる拠点的な場が形成されることになり、そこで働く人や来訪する人の消費需要が発生することになる。これらによる効果を活かしたまちづくりを進めるためには、次のような方向が想定される。

### (1) 都市機能の立地促進

- 5街区（約5,600㎡）については、庁舎施設の配置を想定しないことから、それを有効活用していくことが望ましい。
- 近接する駅前ふれあい広場にも駅前通のにぎわいと一体化した都市機能の立地を誘導していくことが望ましい。

### (2) 歩行者等のネットワーク整備

- 庁舎と文化会館アルフォーレ、商店街・商業施設、柏崎駅・公共交通機関などとの間の回遊のある誘導空間の整備が重要である。幹線道路の歩道環境の美化、路地の活用や遊歩道の配置、庁舎と柏崎駅との間の冬季の雪・風等の対策などの快適な歩行者ネットワークの整備やバス停の配置などが課題となる。



### 5-3 現庁舎用地の利活用

#### (1) 利活用の基本的な考え方

- 現庁舎の移転後の跡地は、中心的市街地において約2万㎡というまとまった貴重な土地となるため、その利活用にあたっては慎重に検討することが必要である。
- 中心的市街地の役割を踏まえ、居住機能の強化や、産業活力の創出、都市の顔づくりといった中心的市街地の活性化に資する土地利用とすることが必要である。

#### (2) 現庁舎用地の土地利用の想定

- 公共用地として利用、賃貸、売却の3つの方式が想定される。
- 公共用地として利用する場合は、必要な公共施設を整備するほか、他の公共施設の建て替え用地として確保しておくことも考えられる。
- 賃貸の場合は、賃貸先は一般的には民間が想定される。借地権について定期借地権方式を採用すると、購入より初期投資分が軽減できるとともに、ランニングとしての地代も軽減でき、大きな資金力を持たない事業者の参入も可能となる。
- 売却の場合は、これも売却先は民間が想定される。売却により、新庁舎建設資金に充当が可能であるが、資金力（調達を含めて）がある民間事業者が中心となる。

#### 5-4 中心的市街地活性化に向けた国の制度活用の検討

- 中心的市街地の活性化に向けては、様々な取り組むべき事項があり、これらを総合的にかつ計画的に進めることが必要である。
- 中心市街地では、インフラ整備は既にほとんど整備されており、必要とされるのは都市機能の立地促進や、既存ストックの有効活用、景観形成やソフトな取り組みの強化などである。
- これらを推進していくためには、立地適正化計画や中心市街地活性化計画（認定計画）の策定による国の支援制度の活用、あるいは独自の制度の創設が課題となるものと考えられる。
- この新庁舎建設に伴うまちづくりの方向性は、基本的な考え方を整理したものであり、今後第五次総合計画の策定とあわせて、具体的展開に向けた計画を策定し、可能なものから事業を実施していく必要がある。