

(2) 評価・選定手順

次に示す評価手順により、検討委員会各委員が候補地毎の評価を行い、最終的に各委員による評価結果を「多数決方式」、「得点化方式」及び「除外方式」の3つの方式により集計し、その結果に基づき複数の候補地を選定した。

○建設候補地の評価手順

Step 1：評価の視点から意見交換

- ・現地視察での各委員の指摘事項、建設候補地の比較検討資料を踏まえた4つの評価視点ごとに意見交換。

Step 2：評価シート案を用いた委員個別での評価作業

- ・評価シートにより、4つの評価視点ごとに委員個別に評価。
- ・評価は、最適：◎、適：○、問題あり：△、ふさわしくない▲の4段階評価。

※4つの評価視点ごとに、Step 1～2を繰り返す。

Step 3：全体評価結果の確認・複数候補地の選定

- ・全体としての評価を行い、建設候補地の複数案を選定。

※ Step 1～2を第8～9回の2回の委員会で実施

※ Step 3を第10回委員会で実施

○各委員の評価結果に対する集計方法

「多数決方式」＝各評価視点項目ごと最も多かった評価を選定して集計し、上位4か所を選択。

「得点化方式」＝◎：2点、○：1点、△：0点、▲：-1点として得点化し、合計点の上位4か所を選択。

「除外方式」＝▲（ふさわしくない）を合計し、多いエリアを除外して少ない上位4か所（結果として同点が3か所のため、6か所）を選択。

(3) 選定結果

評価結果から、建設候補地は、いずれの集計方式においても上位となった候補地1「現在地エリア」、候補地7「文化センターエリア」、候補地8「市立総合病院エリア」の3候補地を選定した。

表4 全体評価

集計方法	候補1 現在地 エリア	候補2 アトレ 庁舎 エリア	候補3 大井川 庁舎 エリア	候補4 焼津駅 エリア	候補5 西 焼津駅 エリア	候補6 保健 センター エリア	候補7 文化 センター エリア	候補8 総合 病院 エリア
多数決	○			○			○	○
得点化	○			○			○	○
▲件数	○	○			○	○	○	○
全体 評価	○						○	○

(4) 各候補地の評価概要

各候補地に対する評価の概要は、概ね次のとおりである。

表5 全体評価結果

候補地	視点	評価
1. 現在地エリア	防災面 利便性 まちづくり	○「防災面」では津波被害のリスクが懸念されるものの、「利便性」ではアクセス面に優れ、「まちづくり」面では中心市街地内ににぎわい等にも貢献する候補地として高く評価した。
	事業可能性	○敷地面積が他と比較して狭いものの、現庁舎の活用も可能であり、特に懸念する材料が無かった。
	全体	○評価の高かった上位3つの内の一つの候補地 ○全体としては、防災面でのリスク懸念があるが、技術的に対処できるものと判断し、利便性・まちづくり・事業可能性で高い評価であったため、上位3候補地の一つとして選択した。
2. アトレ庁舎エリア	防災面 利便性 まちづくり	○「防災面」では津波被害のリスクについて懸念がある、「利便性」については比較的アクセス面に優れ、「まちづくり」面では中心市街地内で比較的賑わい等にも貢献する候補地として評価した。
	事業可能性	●敷地面積が狭く駐車場用地が乏しいため、評価は高くない。
	全体	●上記結果から、全体評価としては上位にはならなかった。
3. 大井川庁舎エリア	防災面 利便性 まちづくり	●「防災面」では他と比較するとリスクの懸念は少ないが、「利便性」では鉄道駅から遠く道路ネットワークの面から低く評価した。「まちづくり」面でも市街化調整区域であり評価は低い。
	事業可能性	●比較的敷地条件はよいものの、工事期間中の議場確保について懸念がある。
	全体	●上記結果から、全体評価としては上位にはならなかった。
4. 焼津駅エリア	防災面 利便性 まちづくり	○「防災面」では他と比較するとリスクの懸念は少なく、「利便性」でもアクセス面等から高く評価した。「まちづくり」面でも中心市街地内ににぎわい等にも貢献する候補地として高く評価した。
	事業可能性	●市有地の確保ができておらず用地確保面で、懸念がある。
	全体	●「事業可能性」の評価結果が影響し、全体評価としては上位にはならなかった。
5. 西焼津駅エリア	防災面 利便性 まちづくり	●「防災面」では他と比較してリスクの懸念は少なく高く評価したものの、「利便性」では西焼津駅に近い候補地ではあるが、高く評価していない。加えて、「まちづくり」面でも市街化調整区域でありにぎわい面でも評価は低い。
	事業可能性	○十分な敷地を確保できるため高く評価した。
	全体	●利便性・まちづくり面での評価結果が影響し、全体評価としては上位にはならなかった。

6. 保健センターエリア	防災面 利便性 まちづくり	△「防災面」では液状化の危険度があり、わずかな津波浸水想定がされているため評価は高くない。「利便性」では比較的アクセス面に優れるものの、「まちづくり」面では市街化区域内ではあるが、中心市街地魅力向上エリアではないため全体としては中間的な評価をした。
	事業可能性	●既存施設の移設が必要となるため、高い評価はしていない。
	全体	●「事業可能性」をはじめ他と比較して全般的に長所として評価する事項がなく、上位にはならなかった。
7. 文化センターエリア	防災面 利便性 まちづくり	○「防災面」では他と比較してリスクが少ないと評価が高く、「利便性」では鉄道との距離、接道面などアクセス面で良好と評価した。「まちづくり」面でも文化施設の隣接地であり公共施設の集約立地から一定の評価をした。
	事業可能性	○懸念事項はなく高い評価をした。
	全体	○評価の高かった上位3つの内の一つの候補地 ○全体として欠点となる事項が無く、トータルとして高い評価をした、上位3候補地の一つとして選択した。
8. 総合病院エリア	防災面 利便性 まちづくり	○「防災面」では最もリスクが少ない場所として評価した。「利便性」でも鉄道駅からは遠いものの道路・バス等のアクセス面に優れ、「まちづくり」面でも市街化調整区域ではあるが近隣の商業施設立地などから高く評価した。
	事業可能性	○懸念事項はなく高い評価をした。
	全体	○評価の高かった上位3つの内の一つの候補地 ○全体としては、防災面・利便性・まちづくり・事業可能性の全てで高い評価をした結果、上位3候補地の一つとして選択された。

○：肯定的評価

●：否定的評価

△：中間的評価

4 3 候補地における整備ケースの想定

選定した3つの候補地において新庁舎の建設や駐車場の確保が可能であるか（既存施設がそのままある場合においても建設が可能であるか）等を確認するため、各候補地における基本的な整備ケースの想定（庁舎の配置などの建設計画の想定）を行った。

（1）現庁舎を活用し増築するケース

現状敷地（6,090 m²）内において、現庁舎を改修して活用（面積 4,944 m²）し、議会議棟・別館の跡地に新庁舎を建設すると想定する。

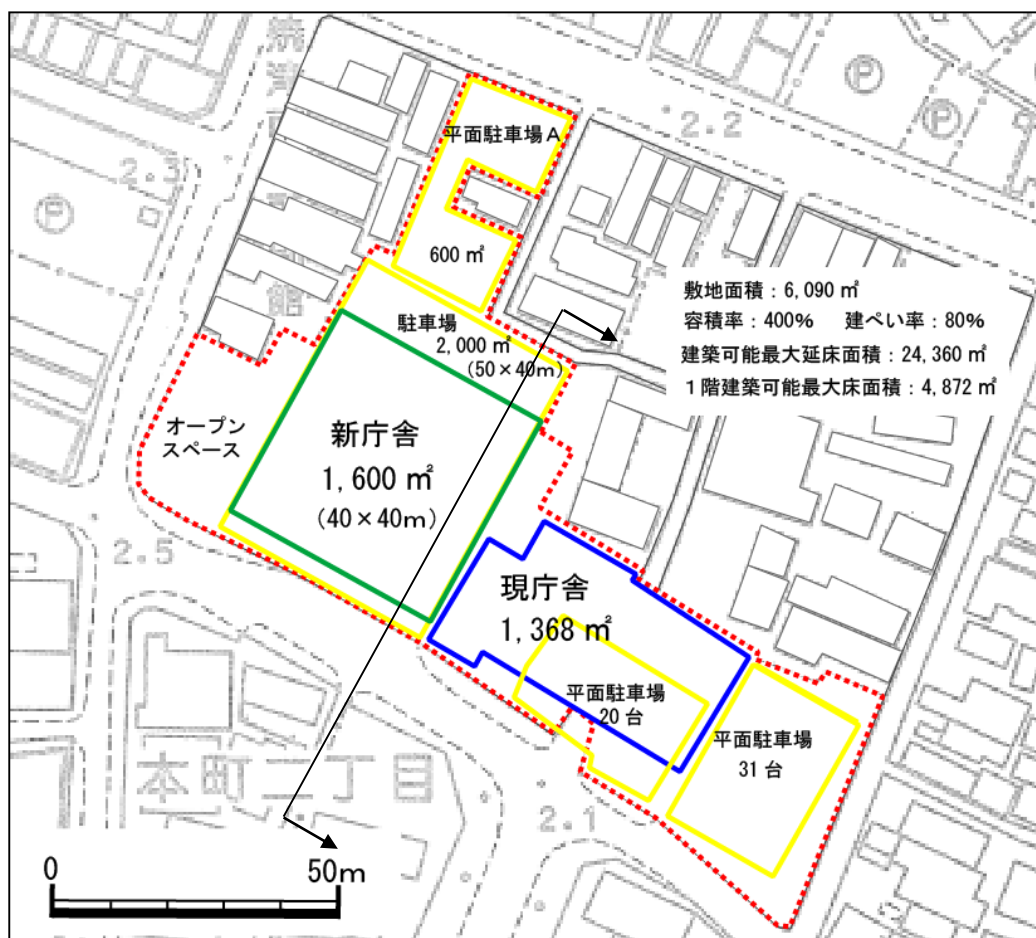
新庁舎は、1階部分に駐車場を確保し、また、建ぺい率や斜線制限等を考慮しながら各階を配置し9階建て程度とすると延床面積 10,200 m²を確保できる（現庁舎と新庁舎を合わせて 15,100 m²確保可能）。

駐車場については、1階部分を活用することで敷地内では 168 台、周辺の既存駐車場を活用することで 252 台、小計 420 台を確保できる。

○敷地条件（面積：6,090 m²）・・容積率等制限内に新庁舎（増築分）確保可能

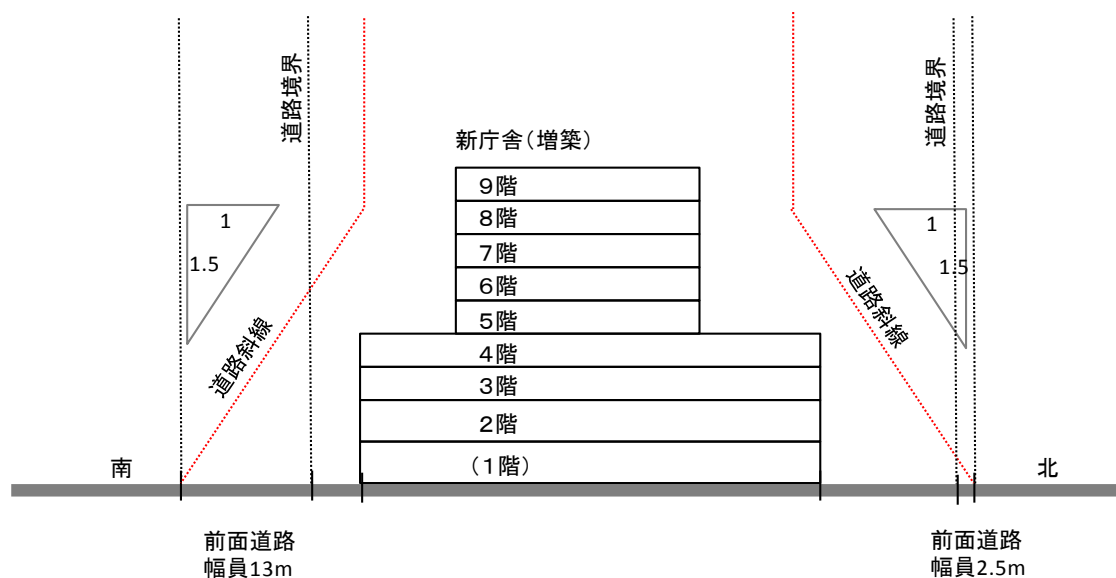
- ・容積率 400%のため最大建築可能床面積＝24,360 m²
- ・現庁舎延床面積 4,944 m²＋新庁舎 10,200 m²＝15,144 m²（容積率制限内）
- ・建築面積＝新庁舎 1,600 m²＋現庁舎 1,368 m²＝2,968 m²（建ぺい率 4,872 m²制限内）

○配置計画



※当該配置計画は、庁舎（必要面積）・駐車場（必要台数）が確保できるかどうかを確認するために想定した案で、実際には動線・デザイン等に配慮して計画するため、このとおりとはならない。

○斜線制限の確認



○現庁舎（規模：約 5,000 ㎡）・・既存庁舎を活用

施設	階数	面積	主要用途
現庁舎 (用途変更) ※ 1 階部分は 駐車場として 存続	6 階	約 800 ㎡	倉庫
	5 階	約 800 ㎡	会議室・倉庫
	4 階	約 800 ㎡	会議室
	3 階	約 1,300 ㎡	会議室
	2 階	約 1,300 ㎡	会議室
	(1 階)	(約 1,300 ㎡)	駐車場等
	小計 (2-6F)	4,944 ㎡	

○新庁舎（規模：約 10,200 ㎡）・・計画面積 10,200 ㎡分の床面積は確保可能

施設	階数	面積	主要用途
新庁舎 ※ 1 階部分は 駐車場として 想定	9 階	約 1,080 ㎡	議会
	8 階	約 1,080 ㎡	事務室
	7 階	約 1,080 ㎡	事務室
	6 階	約 1,080 ㎡	事務室
	5 階	約 1,080 ㎡	事務室
	4 階	約 1,600 ㎡	事務室
	3 階	約 1,600 ㎡	事務室
	2 階	約 1,600 ㎡	事務室
	(1 階)	(約 2,000 ㎡)	駐車場
	小計 (2-9F)	10,200 ㎡	

○駐車場・・全体計画数 315 台以上の台数を確保可能

用途	場所	庁舎内位置	面積	台数	備考
外来用	敷地内	現庁舎	—	51 台	1 階部分（東側）
		新庁舎（1 階）	2,000 m ²	90 台	1 階部分（22 m ² 換）
		平面駐車場 A	600 m ²	27 台	1 階部分（22 m ² 換）
		小計		168 台	
	周辺	分散		102 台	既存分を活用
	小計			270 台	
公用車	周辺	平面 50 台分を立体化		150 台	既存 50 台分を活用・立体化により 100 台増
全体				420 台	

※庁舎周辺の既存駐車場を活用することで 420 台確保可能。

敷地内で外来用の 225 台は確保できないが、周辺敷地を活用して確保可能。

公用車の 90 台分は周辺敷地で立体化して確保。

（２）現庁舎を解体し新築するケース

現状敷地（6,090 m²）内において、旧議会庁舎・別館と併せて現庁舎も解体し、跡地に新庁舎を建設すると想定する。

新庁舎は、最も整形に確保できる場所にレイアウトし、1 階部分には駐車場を確保する。

建ぺい率や斜線制限等を考慮しながら各階を配置し 12 階建て程度とすると延床面積 15,100 m²確保できる（東側の平面駐車場スペースも活用して L 字の施設とすれば、各階の床面積を拡大できるため、低層化することができる）。

駐車場については、庁舎 1 階部分、敷地内の余剰地、周辺の既存駐車場を活用することで、450 台程度確保できる。

○敷地条件（面積：6,090 m²）・・容積率等制限内に新庁舎（新築）確保可能

- ・容積率 400% のため最大建築可能床面積＝24,360 m²
- ・新庁舎延床面積 15,100 m²（容積率制限内）
- ・建築面積＝新庁舎 1,600 m²（建ぺい率 4,872 m²制限内）

○配置計画



※当該配置計画は、庁舎（必要面積）・駐車場（必要台数）が確保できるかどうかを確認するために想定した案で、実際には動線・デザイン等に配慮して計画するため、このとおりとはならない。

○新庁舎（規模：15,100 m²）・・計画面積 15,100 m²分の床面積は確保可能

施設	階数	面積	主要用途	
※ 1 階部分は 防災対策から 駐車場として 想定	新庁舎	12 階	約 1,100 m ²	議会
		11 階	約 1,100 m ²	会議室
		10 階	約 1,100 m ²	会議室・倉庫
		9 階	約 1,100 m ²	事務室
		8 階	約 1,100 m ²	事務室
		7 階	約 1,600 m ²	事務室
		6 階	約 1,600 m ²	事務室
		5 階	約 1,600 m ²	事務室
		4 階	約 1,600 m ²	事務室
		3 階	約 1,600 m ²	事務室
		2 階	約 1,600 m ²	事務室
		(1 階)	(約 2,000 m ²)	駐車場
		小計 (2-12F)	15,100 m ²	

○駐車場・・全体計画数 315 台以上の台数を確保可能

用途	場所	庁舎内位置	面積	台数	備考
外来用	敷地内	新庁舎（1 階）	2,000 m ²	90 台	1 階部分（22 m ² 換算）
		平面駐車場 A	600 m ²	27 台	1 階部分（22 m ² 換算）
		平面駐車場 B	1,875 m ²	85 台	1 階部分（22 m ² 換算）
		小計	4,475 m ²	202 台	
	周辺			102 台	既存分を活用
	小計			304 台	
公用車	周辺	50 台を立体化		150 台	既存 50 台分を活用・立体化により 100 台増
全体				454 台	

（３）文化センターエリアで新築するケース

駐車場として利用している対象敷地（9,700 m²）内に、新庁舎と立体駐車場を建設すると想定する。

新庁舎は、最も整形に確保できる場所にレイアウトし、残地に整形の立体駐車場を隣接して配置する。建ぺい率や斜線制限等を考慮しながら各階を配置し、1 階を 2,500 m²程度とすると 6 階建てで延床面積 15,100 m²確保できる（各階の床面積を拡大できるため、さらに低層化可能）。

駐車場は、庁舎用で 315 台、既存の 448 台のあわせて 763 台確保する必要がある、それぞれの敷地内の建ぺい率・容積率等の建築制限を考慮して、立体駐車場をそれぞれの敷地内に配置する。

○敷地条件（面積：9,700 m²）・・容積率等制限内に新庁舎（新築）確保可能

- ・容積率 200%のため最大建築可能床面積＝19,400 m²
- ・新庁舎延床面積 15,100 m²+立体駐車場床面積 4,300 m²＝19,400 m²（容積率制限内）
- ・建築面積＝新庁舎 2,500 m²+立体駐車場 2,200 m²＝4,700 m²（建ぺい率 5,820 m²制限内）

○配置計画



※当該配置計画は、庁舎（必要面積）・駐車場（必要台数）が確保できるかどうかを確認するために想定した案で、実際には動線・デザイン等に配慮して計画するため、このとおりとはならない。

○新庁舎（規模：15,000 m²）・計画面積 15,000 m²分の床面積は確保可能

施設	階数	面積	主要用途
新庁舎	6 階	約 2,500 m ²	議会
	5 階	約 2,500 m ²	会議室・倉庫
	4 階	約 2,500 m ²	事務室
	3 階	約 2,500 m ²	事務室
	2 階	約 2,500 m ²	事務室
	1 階	約 2,500 m ²	事務室
	小計（1-6F）	15,000 m ²	

○駐車場・・・計画数 315 台+文化センター既存分 448 台の小計 763 台以上の台数を確保可能

用途	場所	庁舎内位置	面積	台数	備考
外来用	敷地内	立体駐車場 A	6,450 m ²	258 台	2 層 3 階 (25 m ² 換算)
公用車	敷地内	平面駐車場	3,000 m ²	136 台	残地分の約 6 割活用
庁舎分全体 (計画量確保)				394 台	
文化センター用		立体駐車場 B	13,280 m ²	531 台	3 層 4 階 (25 m ² 換算)
庁舎+文化センター全体				925 台	

※ 配置計画に基づく駐車場を確保した場合の想定台数。計画の 763 台の台数を十分確保できる敷地環境。

※ 立体駐車場 A の延床面積：4,300 m²として想定（屋上 2,150 m²を活用し 6,450 m²想定）。

※ 立体駐車場 B の延床面積：9,960 m²として想定（屋上 3,320 m²を活用し 13,280 m²想定）。

※ 文化センター第 2・3 駐車場（庁舎敷地分）249 台、第 1 駐車場（立体 B 分）199 台、計 448 台も確保可能。

(4) 総合病院エリアで新築するケース

駐車場として利用している対象敷地（現第7駐車場 9,600 m²）内に、新庁舎と立体駐車場を建設すると想定する。

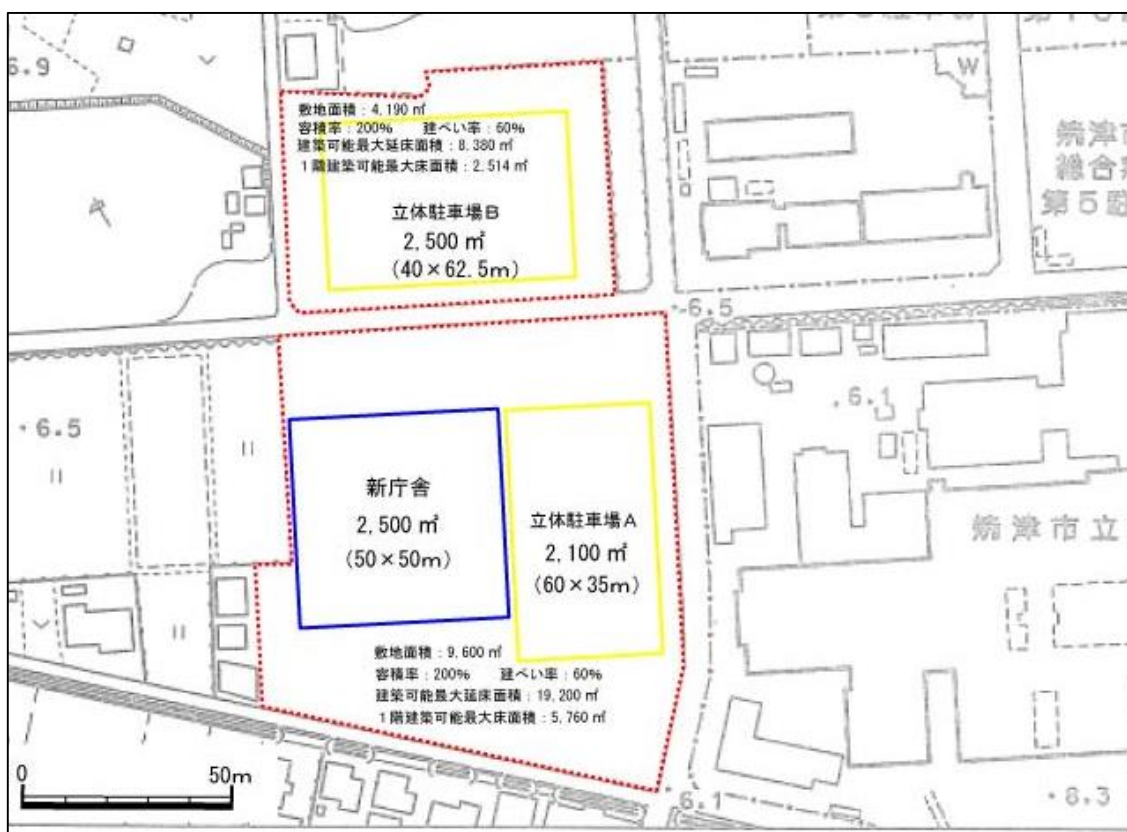
新庁舎は、最も整形に確保できる場所にレイアウトし、残地に整形の立体駐車場を隣接して配置する。建ぺい率や斜線制限等を考慮しながら各階を配置し、1階を 2,500 m² とすると 6 階建てで延床面積 15,100 m² 確保できる（各階の床面積を拡大できるため、さらに低層化可能）。

駐車場は、庁舎用で 315 台、既存の 485 台のあわせて 800 台確保する必要がある、現第9駐車場（4,190 m²）も活用することとし、それぞれの敷地内の建ぺい率・容積率等の建築制限を考慮して、立体駐車場をそれぞれの敷地内に配置する。

○敷地条件（面積：9,600 m²）・容積率等制限内に新庁舎（新築）確保可能

- ・容積率 200% のため最大建築可能床面積 = 19,200 m²
- ・新庁舎延床面積 15,100 m² + 立体駐車場床面積 4,100 m² = 19,200 m²（容積率制限内）
- ・建築面積 = 新庁舎 2,500 m² + 立体駐車場 2,100 m² = 4,600 m²（建ぺい率 5,760 m² 制限内）

○配置計画



※当該配置計画は、庁舎（必要面積）・駐車場（必要台数）が確保できるかどうかを確認するために想定した案で、実際には動線・デザイン等に配慮して計画するため、このとおりとはならない。

○新庁舎（規模：15,000 m²）・・計画面積 15,000 m²分の床面積は確保可能

施設	階数	面積	主要用途
新庁舎	6 階	約 2,500 m ²	議会
	5 階	約 2,500 m ²	会議室・倉庫
	4 階	約 2,500 m ²	事務室
	3 階	約 2,500 m ²	事務室
	2 階	約 2,500 m ²	事務室
	1 階	約 2,500 m ²	事務室
	小計（1-6F）	15,000 m ²	

○駐車場・・計画数 315 台+病院既存分 485 台の小計 800 台を確保可能

用途	場所	庁舎内位置	面積	台数	備考
外来用	敷地内	立体駐車場 A	6,150 m ²	246 台	2 層 3 階（25 m ² 換算）
公用車	敷地内	平面駐車場	3,500 m ²	159 台	残地分の約 7 割活用
庁舎分全体（計画量確保）				405 台	
病院用		立体駐車場 B	10,000 m ²	400 台	3 層 4 階（25 m ² 換算）
庁舎+病院用全体				805 台	

※ 配置計画に基づく駐車場を確保した場合の想定台数。計画の 800 台の台数を十分確保できる敷地環境。

※ 立体駐車場 A の延床面積：4,100 m²として想定（屋上 2,050 m²を活用し 6,150 m²想定）。

※ 立体駐車場 B の延床面積：7,500 m²として想定（屋上 2,500 m²を活用し 10,000 m²想定）。

※ 病院の第 7 駐車場（庁舎敷地分）360 台（うち外来用 37 台）も確保可能。

5 総合評価における整備ケースの検討

これらの3候補地における4つの整備ケースを踏まえて建設地の選定を行うに当たり、さらに公共施設マネジメントの観点などからその他の検討を行うべき整備ケースを加え、建設計画の妥当性を整理し、その実現可能性について検討を行った。

(1) 整備ケースの検討

焼津市では、「焼津市公共施設マネジメント基本計画」を平成26年3月に策定し、今後の公共施設の維持・更新費を削減していく観点から今後30年間で施設総量を18%削減することを目標とし、公共施設の質、量、維持管理の最適化を図ることなど、公共施設マネジメントの将来的な方向性や進め方など基本的な考え方をまとめ、さらにこの基本計画に基づき、平成27年3月に「焼津市第1期公共施設再編プラン」及び「個別再編プラン」を策定した。

新庁舎については、この基本計画においてモデル事業として位置付け、平成27年度に基本構想を策定することとしており、また、建設候補地エリアの一つとなっている市立総合病院についても基本構想を検討中であり、文化センターエリアに関連する文化施設についても今後、再編方針を定める方針としている。

このような公共施設マネジメントの取り組みの視点から、市庁舎の建設候補地に含まれている市立総合病院エリアと文化センターエリアについては、公共施設の再編に向けた検討の中で、例えば市立総合病院を先行して建設する整備ケースや文化センターを統廃合して既存施設を有効利用する方法等、新たな整備ケースを加え、次のように3つの候補地における整備ケースを想定した。

表6 3候補地における整備ケース

	候補地	整備ケース名称	整備ケース
a	現在地 エリア	現庁舎活用・増築 ケース	旧議会庁舎及び別館の跡地に新庁舎の一部を建設し、現庁舎を改修して活用する建設方法
b		現庁舎解体・新築 ケース	旧議会庁舎及び別館の跡地に新庁舎を建設し、現庁舎を解体する建設方法
c	文化セ ンター エリア ※	北側駐車場で新 築ケース	文化センター駐車場に庁舎と立体駐車場を新築する建設方法
d ※		清見田公園利用 ケース	文化センターに隣接する清見田公園の一部を庁舎敷地として利用する建設方法
e ※		文化センター統 廃合ケース	文化センターの統廃合を先行し、駐車場等に新庁舎の一部を建設し、廃館とした施設を改修して活用する建設方法
f	市立総 合病院 エリア ※	西側駐車場で新 築ケース	病院西側（第7駐車場、第9駐車場）に庁舎と立体駐車場を新築する建設方法
g ※		現病院施設利活 用ケース	病院を先行して駐車場等に建設し、病院の用途廃止後の建物の一部を庁舎に改修し、病院解体後の敷地に不足分の庁舎を増築する建設方法
h ※		現病院施設解 体・新築ケース	病院を先行して駐車場等に建設し、既存病院施設を全て解体した敷地に庁舎を新築する建設方法

(注) ※印は、整備ケースの検討において追加した建設方法の想定。

(2) 建設計画の妥当性の整理

ア 現在地エリアでの建設方法について

現在地エリアでの検討は、解体中の旧議会庁舎及び別館の跡地に新庁舎の一部を建設し、現庁舎を改修して活用するケース(a)と、旧議会庁舎及び別館の跡地に新庁舎を建設し、現庁舎を解体するケース(b)を想定している。

この2つの整備ケースは、いずれも実現可能性に問題はないが、旧議会庁舎及び別館の跡地の面積がやや狭く、かつ、不整形であり、また、隣地の建築物等と近接するため、新庁舎を建築する上で、その分、建築面積や形状に制約を受ける。そのため、新築庁舎のみではワンフロアに窓口部門のすべてが配置できないおそれがある。この点、現庁舎を活用するケース(a)においては、新庁舎と現庁舎のフロアを通路で連結する等により、ワンフロアに準ずるような配置とすることができる。また、現庁舎を解体するケース(b)においても、新庁舎の建築面積を2棟に分割することで、同様の配置が可能となる。

なお、建設場所の面積がやや狭いという課題を解消するためには、北側の民地を取得することが考えられるが、これにより、新庁舎の機能面のさらなる向上が見込まれるとともに、市街地の整備や活性化のための施策と絡めた事業展開の可能性も考えられる。

また、焼津駅に近いことや海を臨む眺望のよい立地の利点や商業地域における容積率を活かして官民連携による事業手法の実施可能性もある。

その他、現庁舎を活用するケース(a)では新庁舎等への引っ越しが2段階になること、現庁舎を解体するケース(b)では、新庁舎が13階建て程度の高層ビルとなることなどの要素もあるが、建設計画としていずれも大きな問題はない。

イ 文化センターエリアでの建設方法について

文化センターエリアでの検討は、まず、図4「焼津文化センターの施設配置と隣接する清見田公園の位置」で示すように、文化センター駐車場に庁舎と立体駐車場を新築するケース(c)を想定した。この整備ケース(c)については、既存の文化センター駐車場に市役所来庁者と文化センター利用者のための大規模な立体駐車場を整備しなければならないという難点がある。

この方法以外にも、公共施設マネジメントの考え方を踏まえると、文化センターに隣接する清見田公園の一部を庁舎敷地として利用するケース(d)と、文化センターの統廃合を先行し、駐車場等に新庁舎の一部を建設し、廃館とした施設を改修して活用するケース(e)が考えられる。

(ア) 文化センターに隣接する清見田公園の一部を庁舎敷地として利用する場合

文化センターに隣接する清見田公園の一部を庁舎敷地として利用するケース(d)については、清見田公園は都市計画決定されており、庁舎敷地として利用する場合には都市計画施設の廃止が必要となる。廃止にあたっては代替え公園を用意する必要があるが、近隣には用地がなく困難といえる。

(イ) 文化センターの統廃合を先行し、駐車場等に新庁舎の一部を建設し、廃館とした施設を改修して活用する場合

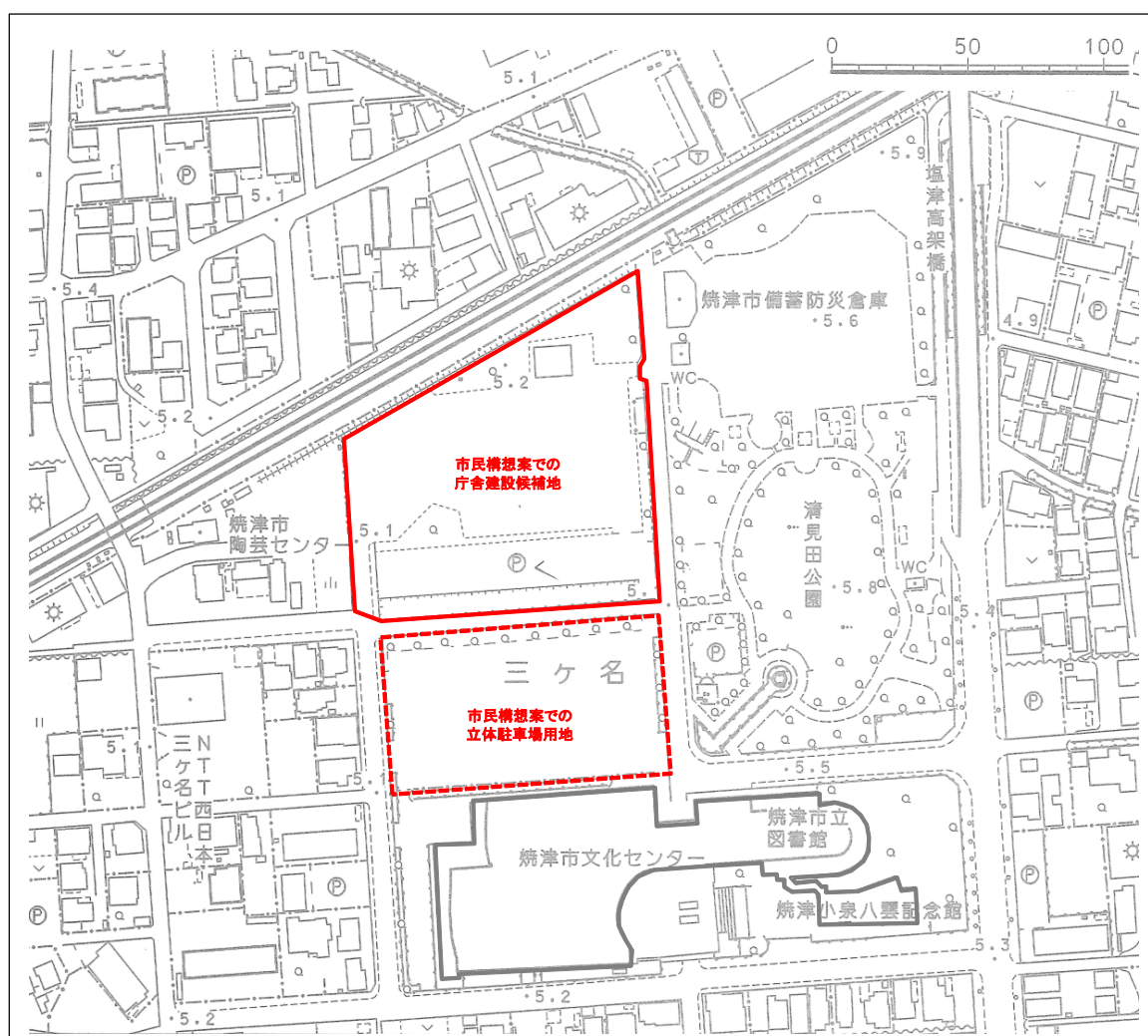
文化センターの統廃合を先行し、駐車場等に新庁舎の一部を建設し、廃館とした施設を改修して活用するケース(e)の場合、対象となる施設の建築年、耐震ランク、劣化

状況等の物理的な側面、利用状況、経費の状況、施設のポテンシャル等、様々な観点から総合的な検討が必要となる。

しかしながら、これらの施設の統廃合については調整すべき課題が多く、早期の実現は困難である。また、焼津文化会館部分は、3階建ての建築物ではあるが、大ホール等は1階から3階までが吹き抜け構造となっており、庁舎施設として再利用（リノベーション）するには、3層構造に分離・間仕切りするなどの大規模改修が必要となり、新築する場合とあまり変わらないレベルでの改修費用が生じると考えられる。

以上のことから、文化センターの統廃合を先行し、駐車場等に新庁舎の一部を建設し、廃館とした施設を改修して活用するケース(e)は、実現が困難である。

図3 焼津文化センターの施設配置と隣接する清見田公園の位置



ウ 市立総合病院エリアでの建設方法について

市立総合病院エリアでの検討は、まず、病院西側（第7駐車場、第9駐車場）に庁舎と立体駐車場を新築するケース(f)を想定した（図7「市立総合病院の既存施設のレイアウトと耐震状況」参照）。この整備ケース(f)については、既存の病院駐車場に市役所来庁者と病院利用者のための大規模な立体駐車場を整備しなければならず、かつ、一部をヘリポートとして利用するため強固な構造の立体駐車場としなければならないという難点がある。また、新病院の建設との関連では、庁舎を先に建設した場合は新病院の現地建替えが困難となる。新庁舎建設後に病院が移転した場合は、立体駐車場が過大（無用）となるおそれがある。

この方法以外にも、公共施設マネジメントの考え方を踏まえると、市立総合病院の建替えを先行して行い、現病院建物の一部を庁舎として活用するなどの方法が考えられる。

（ア）病院の建て替えを先行して、既存棟を再利用し、不足分を増築する場合

病院を先行して駐車場等に建設し、病院の用途廃止後の建物の一部を庁舎に改修し、病院解体後の敷地に不足分の庁舎を増築するケース(g)が考えられる。

この場合では、現在でも不足している病院駐車場の状態に加え、市役所来庁者のための駐車場の確保を考慮すると、十分な敷地が確保できず、新病院の拡張性が損なわれるとともに、大規模な立体駐車場が必要となる。また、病院の建設・既存施設解体までに相当の期間を要し、庁舎移転のスケジュールは大幅に遅れるものと想定され、実現が困難である。

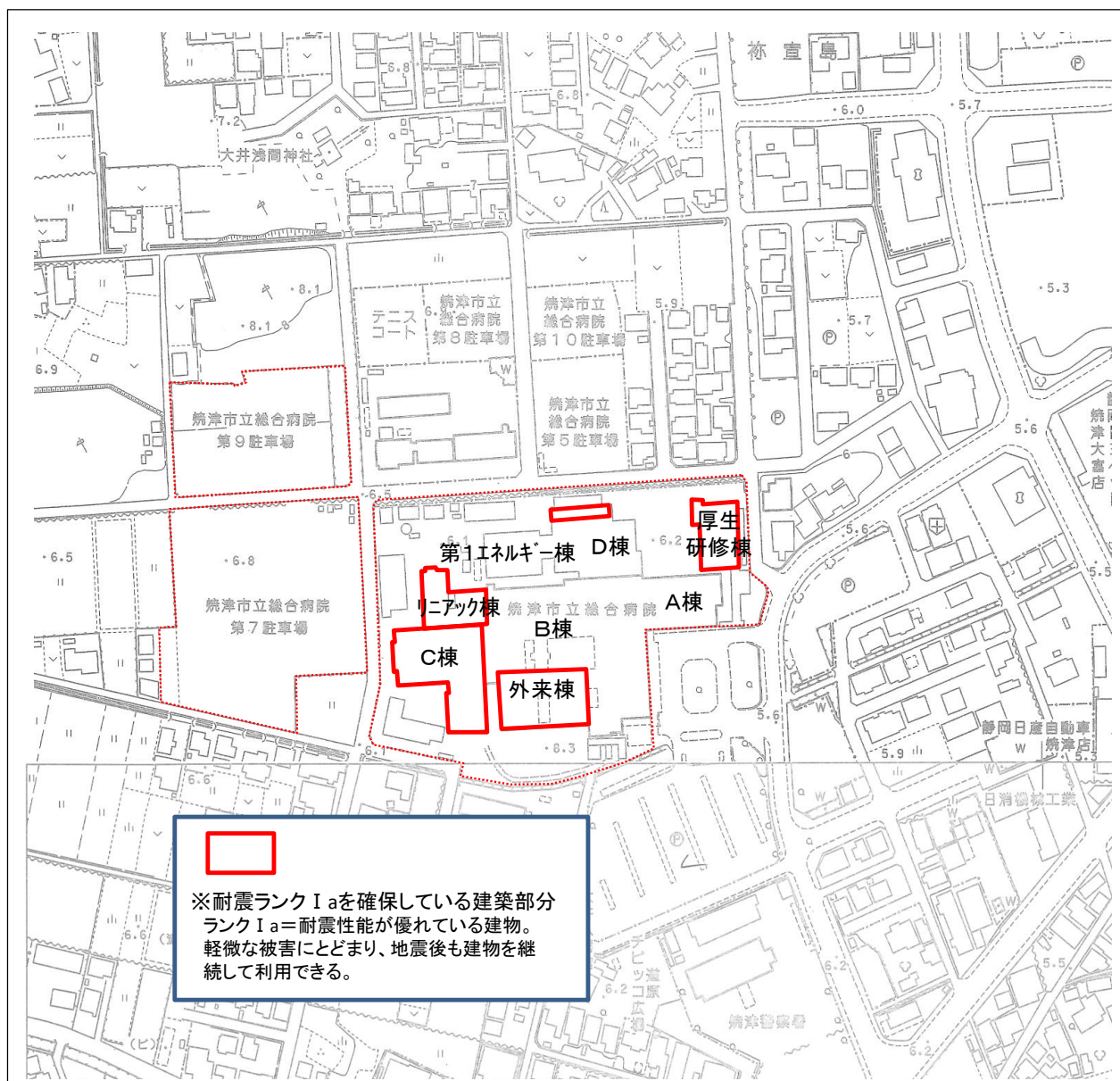
（イ）病院の建て替えを先行して、既存施設を解体した敷地に新庁舎を建設する場合

病院を先行して駐車場等に建設し、既存病院施設を全て解体した敷地に庁舎を新築するケース(h)が考えられる。

この場合も上記（ア）の既存棟を再利用する整備ケース(g)と同様であり、実現は困難である。

また、上記の（ア）及び（イ）の整備ケース(g)及び(h)において、病院が他の建設地に移転となった場合は、移転先にある公共施設等の移転、再配置等の取扱いや、用地取得に期間を要し、病院移転・既存病院解体までには相当の期間を要し、その後の庁舎移転のスケジュールは大幅に遅れるものと想定され、建設時期の目処が立たない。

図4 市立総合病院の既存施設のレイアウトと耐震状況



6 各候補地の評価

(1) まちづくり面からの評価

本市では、まちづくり関連計画として、「焼津市都市計画マスタープラン」と「焼津市中心市街地活性化基本計画」について、現在、計画の更新に向けた検討を行っている。

新庁舎の建設地について、土地利用や都市計画のほか、まちづくり関連計画の見直しに与える影響や整合性、まちのシンボルとしての庁舎の側面などについて検討した。

表 8 まちづくり面からの候補地の評価

	現在地エリア	文化センターエリア	市立総合病院エリア
土地利用構想 ¹¹	市街地ゾーン	市街地ゾーン	田園集落ゾーン
用途地域指定（容積率/建ぺい率）	商業地域 (400/80)	第1種住居地域 (200/60)	市街化調整区域 (200/60)
中心市街地活性化基本計画区域 ¹²	計画区域内	計画区域外	計画区域外
周辺施設など	焼津駅、前通り商店街、昭和通り商店街、焼津港、アトレ庁舎	文化センター（文化会館、図書館、歴民館、小泉八雲記念館）	市立総合病院、焼津警察署、大型商業施設
エリア周辺に与えるにぎわいや経済的な影響	庁舎への来訪者・職員の消費活動が商店街への経済的効果やにぎわいの維持・創出に貢献する。	文化施設との集中立地によるにぎわい創出の可能性あり。	商業施設や公的施設との集中立地によるにぎわい創出の可能性あり。
中心市街地への影響	行政の拠点施設として中心市街地の維持・活性化に貢献する。 新庁舎建設事業を中心市街地活性化の事業として展開することも可能。	中心市街地から庁舎が移転するケースとなるため、悪影響を与える恐れがあり、庁舎跡地には代わりとなる集客施設等の誘致が必要。	同左。
都市計画マスタープランへの影響	焼津駅を中心とする将来の都市機能を集約したまちづくりに貢献する。	市街化区域内であるが、焼津駅からやや離れ、将来の都市機能を集約したまちづくりの方向性にあまりそぐわない。	駅から離れ、市街化調整区域であり、都市計画や将来の都市機能を集約したまちづくりの方向性にあまりそぐわない。
まちづくりの方向性やまちのイメージの変化	中心市街地に庁舎が位置し、まちづくりの方向性を変えるものではない。 焼津港に近接し、海を臨むロケーションや市の発展の経過など、市のイメージと合致したシンボル性のある地域。	庁舎跡地の利活用を含め、庁舎の移転がまちづくりの方向性を変え、あるいは、新たな方向性を示す要素となるが、その作用を見通すことは難しい。 海や港から遠ざかるため、中心市街地や海の街のイメージ低下のおそれがある。	同左。

¹¹ 第3次焼津市国土利用計画

¹² 現在、中心市街地活性化基本計画の改定作業中。

現在地エリアで建設する場合は、焼津駅を中心とする市街地の都市機能の再生や中心市街地の維持や活性化、あるいは、将来の都市機能を集約したまちづくりの方向性に貢献する。また、漁業や港を中心として発展してきた焼津市のシンボリックな施設として位置づけることができる。

文化センターエリアや市立総合病院エリアに庁舎が移転する場合は、中心市街地の維持や活性化に悪影響を及ぼすおそれがあり、現庁舎跡地への新たな公共施設の設置や集客施設等の誘致が必要となる。都市計画における土地利用や将来の都市機能を集約したなまちづくりの方向性にはあまりそぐわない。また、それは、まちづくりの方向性を変える要素、あるいは、新たなまちづくりの方向性を示す要素ともなり得るが、現時点で、庁舎の移転や跡地への施設の立地による影響がどのように作用するかを見通すことは難しい。

（２）防災面からの評価

「防災面」からの評価に関しては、各候補地の立地特性として、「震度予測」、「液状化発生危険度」、「津波浸水予測」、「河川氾濫における浸水予測」、「原子力災害における緊急時防護措置を準備する区域(UPZ)」のほか、災害対策本部の設置等との関連に関し、災害対策本部体制や防災機能を高めていく観点から、市庁舎をどのような位置づけとし、どのような機能を備えるべきかについて検討した。

表 9 防災面からの候補地の評価

		現在地エリア	文化センターエリア	市立総合病院エリア
立地特性	震度予測 ¹³	震度 7	震度 7	震度 6 強
	液状化発生危険度 ¹⁴	液状化危険度が高い ¹⁵	評価対象外(対象となる地層がない) ¹⁶	液状化危険度は極めて低い、又は評価対象外(対象となる地層がない)
	津波浸水予測	レベル 2 ¹⁷ の想定では津波浸水想定区域とされているが、津波防御施設が整備された場合は、浸水想定区域ではなくなる。	浸水想定区域外	浸水想定区域外
	河川氾濫による浸水	0.5m未満	同左	同左
	原子力災害におけるUPZ ¹⁸	UPZの範囲内	UPZの範囲内	UPZの範囲内
災害対策本部の設置関係		消防防災センターに本部設置。庁舎に情報機器を備えた会議室や通信機器等を整備。	同左	同左

¹³ 静岡県の第 4 次地震被害想定における震度予測。候補地が属するエリアの予測区分。

¹⁴ 静岡県の第 4 次地震被害想定における液状化発生危険度予測において、各候補地が属するエリアの予測区分。個々の場所の液状化発生可能性については個別に調査を行う必要があるとされる。各候補地におけるボーリングデータの地質からは、液状化発生の危険性はない。

¹⁵ 現庁舎の耐震補強工事（平成 15～16 年度）の際に施工事業者が実施した地盤調査では「非常に硬い地盤であり、液状化の心配もない」という結果報告がされている。また、市が保有する周辺のボーリングデータの地質からは、液状化発生の危険性はない。

¹⁶ 液状化の調査対象となる種類の地層がなく、液状化発生の可能性はないと評価される。

¹⁷ レベル 2：内閣府に平成 23 年 8 月に設置された「南海トラフの巨大地震モデル検討会」で想定された、最新の科学的知見に基づく最大クラスの地震である。明確な記録が残る時代の中ではその発生が確認されていない地震であることから、一般的に言われている「百年に一度」というような発生頻度や発生確率は算定できず、千年に一度あるいはそれよりもっと低い頻度で発生する地震である。

¹⁸ UPZ（原子力災害対策重点区域の緊急時防護措置を準備する区域）については、原子力発電所施設から 31km の距離が目安とされる（現在地エリアが 31km 圏外）。UPZ は防災対策を段階的に実施するための目安となる範囲と位置づけられるが、UPZ の圏外でも、必要に応じて圏内と同様に避難計画等の防災対策を行うこととしており、焼津市では全市を UPZ の範囲として、避難計画等の防災対策を定めることとしている。

本市は、平成 10 年に防災拠点として消防防災センターを整備しており、現在、地域防災計画により、消防防災センターに災害対策本部を設置することとしている。

災害対策本部を置く防災拠点施設には、様々な防災情報を収集・発信する機能に加え、陸間等の各種防災施設の遠隔操作・監視機能が必要とされる。

現在の防災拠点である消防防災センターは、これらに必要な設備機器が集中整備されているとともに、志太消防と同一庁舎を使用していることから、災害時に非常に重要となる消防との情報共有や連携した対応がとりやすい等、防災拠点として非常に優れた機能を有している。

そのため、現時点でこの基本的な防災体制や設備環境を変更する必要性はなく、これらの機能を維持充実させていくことが、今後の防災対策としても望ましいと考えられる。

また、災害対策本部の立ち上げにおいては、消防防災センターと市庁舎間を結ぶ情報インフラが機能していることにより災害対策本部の運営は可能であるため、空間的な分散が本部立ち上げの支障となるものではない。また、地震発生はいつ何時(なんどき)か知れず、初期段階ではまずは避難行動が優先されるということもあるため、仮に対策本部への参集が困難であったとしても通信手段の確保等により対策本部が機能するということが重要となる。

このようなことから、いずれの候補地における場合でも、当分の間、引き続き災害対策本部は消防防災センターに置き、勤務時間中に発災した場合を想定して、新庁舎には、市長・副市長をはじめ幹部職員がいち早く災害対策について検討ができ、また、現地対策本部としての利用も考慮した情報機器を備えた会議室や通信機器等を整備するのが妥当である。

（３）利便性に関する評価について

利便性については、主として交通アクセスの面から次のような評価を行った。

表 10 交通アクセス面の評価

	現在地エリア	文化センターエリア	市立総合病院エリア
鉄道駅との 接続性	JR 焼津駅から約 0.7km (移動円滑化基本構想重 点整備地区内) ¹⁹	JR 焼津駅から約 1.5km	JR 焼津駅から約 4.1km
バス停との 接続性 (運行便数)	焼津循環線・大井川焼津 線(市自主運行バス)、 一色和田浜線(しずてつ ジャストライン)と接続	焼津循環線(市自主運行 バス)と接続	焼津循環線・大井川焼津 線・西部循環線(市自主 運行バス)・焼津大島線 (しずてつジャストライ ン)と接続
バス運行数小計 (平日の1日)	約 128 便/日	約 18 便/日	約 124 便/日
人口重心からの 距離	約 2.7km	約 2.1km	約 1.2km

公共交通との接続性に関しては、市内からのアクセスではバス交通が、広域的なアクセスや業務上の利便性の観点では鉄道駅に近いことが重視される。各候補地の公共交通の状況には差異も認められるが、バス交通は公共施設の配置に応じて変動していく側面もある。いずれにしても、現在地は、焼津駅を中心とする交通の結節点として将来的にも公共交通の要となるエリアに位置づけられる。

¹⁹ 焼津市移動円滑化基本構想に基づき指定、整備された区域で、歩道の段差解消や視覚障害者用信号機の設置等によりバリアフリー化された区域。

(4) 事業費の算定

それぞれの整備ケースについて、次の内容により、概算事業費を算定して比較を行った。

ア 積算項目

(ア) 庁舎建設費用

新庁舎の建設に係る費用としては次の項目があり、それぞれについて他事例等を参考に設定した。

表 12 建設費用の考え方

建設費用	算定の考え方	単価等
1) 用地取得費	市所有地のため算定対象外	—
2) 建設工事費	・ 庁舎の延床面積に応じて算出 ・ 現庁舎エリアは庁舎の構造（渡り廊下又は高層化等）及び防災対策面から 5%分の費用を追加計上	他事例より 400 千円/㎡と設定
3) 外構工事費	・ 植栽、側溝、平面駐車場等に係る費用 ・ 敷地面積の規模に応じて変動	15 千円/㎡と設定
4) 設計・監理費	・ 各種調査、設計、監理等に係る費用 ・ 事業費の規模に応じて変動	総工事費の 15%で算定

<工事費設定における留意事項>

- 1) 構想段階での検討であるため、事例等による㎡単価を用いて算出した概算費用である。具体的な施設計画に基づく積上による積算方法とは異なる点に留意する必要がある。
- 2) 積算方法と単価設定については、「焼津市の庁舎のあり方に関する調査研究報告書」（平成 23 年 3 月）と同じ考え方とした。ただし、建設工事費の単価については、同報告書における建設事例に最近の事例を追加して、建設単価を整理し直し、その平均額 361 千円/㎡を基準に、最近の建設費の高騰を考慮して 400 千円/㎡（対平均比 111%）としている。

※建設物価指数の動向を確認すると、直近 5 カ年で 10 ポイント、直近 1 年間で 3 ポイント増加しているため設定単価はもっと高くすべきとの判断もありえるが、今後、工事着手までには事業者選定や基本・実施設計等により、少なくとも 2～3 年の期間が必要となる。そのため、現時点では建設時の建設単価を予測することは難しいが、今後の建設物価のある程度の上昇を加味しても 400 千円/㎡が妥当な上位水準と想定した。

- 3) 現在地エリアでの建設工事費は、他の候補地にはない建設費上昇分として、現庁舎活用の場合は、渡り廊下等の接続工事が想定されること、また現庁舎を活用しない場合では、高層階になることによる工事費の上昇分が想定されること、また、いずれの場合も現在地エリアにおいて避難ビル機能などの防災対策費の追加が想定されることから 5 %分の追加費用を計上している。なお、延床面積に計上されていない 1 階部分は、嵩上げ（駐車場としての利用）を想定し、躯体費用として 120 千円/㎡（想定単価の 3 割分）を計上している。
- 4) 「電算システム等の各種システム費用」、「什器備品費」、「引っ越し費用」などの別途諸経費については、総事業費に含まれていない。
- 5) 地盤強度の関係から基礎工事にかかる費用等が大幅に変動する場合があるが、ここでは考慮していない。庁舎の基本設計段階等において支持基盤層に適合した基礎工法を検討することになり、N 値や支持基盤層の厚み、土質区分（レキ・シルト・粘土質等）等から基礎工事内容が総合的に判断される。参考までに各候補地のボーリングデータをみると、現庁舎＝4 m、文化センター＝5～10m、市立総合病院＝11mの深度で N 値＝50 が出現しており、深度に大差が無いことをふまえて、現段階においては基礎工事費用の差異について考慮していない。

※ N 値＝標準貫入試験によって求められる地盤強度等を示す試験結果数値。

(参考) 他事例の建設費

比較的最近の同等規模の庁舎建設事例を参考に、建設費の平均単価を確認した。1㎡当たりの単価は361千円となったが、震災復興事業やオリンピック需要等により、建設単価が高騰していることを考慮し、当該積算では400千円/㎡としている(361千円の111%)。

	庁舎名	施設概要	工事費(千円)	㎡単価(千円/㎡)
1	茅ヶ崎市 (神奈川県)	竣工年:2016年1月予定 敷地面積:23,238㎡ 延床面積:17,926㎡ 構造:SRC造/S造 階数:7階/地下1階	6,400,000	357
2	半田市 (愛知県)	竣工年:2015年1月 敷地面積:13,166㎡ 延床面積:14,841㎡ 構造:S造+一部SRC造 階数:5階+塔屋1階	6,473,300	435
3	佐伯市 (大分県)	竣工年:2014年1月 敷地面積:11,300㎡ 延床面積:14,501㎡ 構造:RC造+S造 階数:7階/地下1階	4,492,713	310
4	豊岡市 (兵庫県)	竣工年:2013年9月 敷地面積:8,786㎡ 延床面積:15,000㎡ 構造:RC造(免震構造) 階数:3階	5,380,000	359
5	立川市役所 (東京都)	竣工年:2010年3月 敷地面積:11,000.41㎡ 延床面積:25,981.60㎡(庁舎部分:18,000㎡) 構造:PC造+S造(免震構造) 階数:4階/地価1階	8,330,000	321
6	青梅市役所 (東京都)	竣工年:2010年 敷地面積:16,046.18㎡ 延床面積:22,097.76㎡ 構造:SRC造+S造(免震構造) 階数:7階/地下1階	7,349,320	333
7	木津川市庁舎 (京都府)	竣工年:2009年8月 敷地面積:6,054㎡ 延床面積:9,952㎡ 構造:RC造+S造(免震構造) 階数:7階/地下1階	2,949,000	296
8	岩国市役所 (山口県)	竣工年:2008年 敷地面積:15,636㎡ 延床面積:24,325㎡ 構造:SRC造+S造(免震構造) 階数:7階/地下1階	8,900,000	366
9	福生市役所 (東京都)	竣工年:2008年3月 敷地面積:4,757.94㎡ 延床面積:10,228.77㎡ 構造:RC造+PC造+SRC造 階数:5階/地下1階	3,780,000	370
10	糸満市庁舎 (沖縄県)	竣工年:2008年3月 敷地面積:13,844㎡ 延床面積:15,434㎡ 構造:RC造/PC造 階数:5階	5,670,000	367
11	菰野町庁舎 (三重県)	竣工年:2002年3月 敷地面積:27,002㎡ 延床面積:11,533㎡ 構造:SRC造+S(免震構造) 階数:7階	3,110,000	270
12	岩倉市庁舎 (愛知県)	竣工年:2002年2月 敷地面積:5,065㎡ 延床面積:9,143㎡ 構造:RC造+S造 階数:6階/地下1階	3,920,000	429
13	あきる野市庁舎 (東京都)	竣工年:2001年 敷地面積:18,501㎡ 延床面積:14,070㎡ 構造:RC造 階数:7階/地下1階	6,710,000	477
平均		事例1～13の平均	5,651,103	361
		事例1～4の平均	5,686,503	365
		事例5～13の平均	5,635,369	359

資料:「焼津市の庁舎のあり方に関する調査研究報告書」(平成23年3月)における調査事例に最近の事例(No1～4)を追加し、さらに工事費の内訳を整理(建設事業費に含まれない経費を除く。)して作成。

(イ) 解体費・改修費

現庁舎敷地で建設する場合、現庁舎を解体して新築する場合は、「解体費」が発生する。また、現庁舎を活用する場合は、昭和 44 年の建築時から 45 年を経過するため、設備等の修繕・改修費用が発生する（耐震補強は対応済み）。これらの単価等は、地祇の表のとおりとした。

表 13 解体・改修費用の考え方

建設費用	単価
1) 解体費	別館等の解体費を参考に 30 千円/㎡と設定
2) 既存施設の改修費用	総務省試算単価 ²⁰ における行政系施設の 250 千円/㎡で設定

(ウ) 駐車場整備費

必要台数 315 台（外来用 225 台・公用車 90 台）とそれぞれの候補地で現在確保されている台数（文化センター448 台・病院 485 台）が確保できるように、必要最小限の台数を前提に駐車場整備費用を算出した。文化センターエリアと総合病院エリア（西側駐車場で新築ケース(f)の場合）では立体駐車場（文化センターエリア 673 台、市立総合病院エリア 710 台）の整備が想定される。

現在地エリアの場合は周辺用地を含めれば平面駐車場だけで必要台数が確保できるものの、より使いやすい駐車場の確保や防災対策面から平面駐車場を立体化（100 台）する場合の費用も計上した。

立体駐車場の整備費用は、他事例等から 1 台当たり 200 万円（80 千円/㎡）で設定（S 造想定）。総合病院エリアでは、対象用地（第 9 駐車場）が災害拠点病院のヘリコプター離着陸場となっており、立体駐車場の屋上をヘリコプターの離着陸場として構造強度を確保することが求められるため鉄筋コンクリート造を想定し、1 台当たり 400 万円（160 千円/㎡）で設定した。

平面駐車場については、舗装費用等が発生するが、これを庁舎の外構工事費に含むものとして算定した。

²⁰ 総務省公表「公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の試算」における単価

イ 概算事業費の算定結果

各候補地における新庁舎建設事業に係る概算事業費の算出結果は表 14 のとおりである。

全体事業費が最も少ないケースは、現在地エリアで現庁舎を活用する整備ケース(a)が 67 億 1,500 万円である。

なお、市立総合病院エリアの病院駐車場へ新築する整備ケース(f)については、周辺敷地で駐車場用地が買収確保できた場合は、ヘリポートを兼ねる立体駐車場の建設が不要となつて、用地取得費を含めても当該想定より安価になる可能性がある。仮に、用地 5,000 m²を取得するとして用地買収費用及び駐車場整備費用の概算を試算すると、次の表のとおり、13 億 3,800 万円となり、庁舎建設費等を含む概算事業費は 85 億 5,400 万円と試算される²¹。

○駐車場用地として周辺用地 5,000 m²を買収した場合

項 目	概算費用(千円)
用地買収費用 5,000 m ² (52,000 円/m ²)	260,000
駐車場整備費用	1,077,850
平置き 230 台 (7,190 m ²) (15,000 円/m ²)	
ヘリポート (駐車場平場 400 m ²) (20,000 円/m ²)	
立体 481 台 (2,000,000 円/台)	
合 計	1,337,850

²¹ 13.38 億円＋整備ケース f（市立総合病院西側駐車場で新築）における「庁舎分」70.68 億円＋「既存庁舎解体費」1.48 億円＝85.54 億円

表 14 全体事業費（概算）の算定結果

対象施設	項目	単位	現在地エリア		文化センター エリア	市立総合病院 エリア	備考(単価設定等)
			a 現庁舎 活用・増築	b 現庁舎 解体・新築	c 北側駐車場 で新築	f 西側駐車場 で新築	
庁舎分	用地取得費	億円	市所有地	市所有地	市所有地	市所有地	
	建設工事費	億円	44.44	65.44	60.40	60.40	他事例より400千円/㎡と設定(直近の物騰を考慮)。現庁舎位置の1階部分のみ120千円/㎡で想定。現庁舎位置は、庁舎の構造(渡り廊下又は高層化等)及び防災対策から5%分の費用を追加。
	既存庁舎の改修費	億円	12.50	0.00	0.00	0.00	現在地のみ。大規模改修費(行政系施設は25万円/㎡)
	外構工事費	億円	0.48	0.67	1.08	1.07	15千円/㎡と設定
	設計・監理費	億円	6.74	9.92	9.22	9.22	総工事費の15%で算定(既存庁舎の改修に係る費用は除外)
	小計	億円	64.15	76.03	70.70	70.68	
その他	既存庁舎解体費	億円	0	1.48	1.48	1.48	別館等の解体費を参考に30千円/㎡
	立体駐車場整備費	億円	3.0	3.0	13.5	23.9	1台当たり200万円で算定。
	平面駐車場整備費	億円	0	0	0	0	平面駐車場は外構工事で計上
	小計	億円	3.00	4.48	14.94	25.38	
合 計		億円	67.15	80.51	85.65	96.07	

表 15 概算事業費算定時の各種緒元

対象施設	項目	単位	現在地エリア		文化センター エリア	市立総合病院 エリア	備考(単価設定等)
			a 現庁舎 活用・増築	b 現庁舎 解体・新築	c 北側駐車場 で新築	f 西側駐車場 で新築	
庁舎分 面積規模	敷地面積	㎡	6,090	6,090	9,700	9,600	病院は対象用地分
	建築延床面積	㎡	10,100	15,100	15,100	15,100	病院は増築分
	外構工事 対象面積	㎡	3,190	4,490	7,200	7,100	敷地面積-(庁舎建築面積(2,500㎡)+その他建物建築面積)
既存棟改修 面積	既存棟改修面積	㎡	5,000				
立体駐車場 (敷地内)	外来用	台			225	225	外来者用の推計必要台数:225台
	公用車用	台					
	候補地での 既存施設用	台			448	485	既存施設利用者用の駐車台数
	小計	台			673	710	
平面駐車場 (敷地内)	外来用	台	168	202			
	公用車用	台			90	90	
	小計	台	168	202	90	90	
敷地外 駐車場	外来用 (平面)	台	102	102			現在地エリアは敷地外に確保している駐車場をそのまま活用
	公用車用 (立体)	台	150	150			現在地エリアは既存駐車場を一部立体化(100台増)
	小計	台	252	252	0	0	
駐車場	合計	台	420	454	763	800	

（５）新庁舎整備スケジュールの想定

新庁舎の整備スケジュールは、基本構想策定後、基本計画の策定、基本設計・実施設計、建設工事と進んでいく。各整備ケースにおいて必要な改修工事や解体工事を含め、概ね次のように想定される。

表 16 各整備ケースにおける事業スケジュールの想定

		1	2	3	4	5	6	7	8
		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度
現在地エリア 現庁舎活用・増築ケース	1 旧議会庁舎、別館解体								
	2 基本構想、基本計画								
	3 基本設計・実施設計								
	4 新庁舎建設工事								
	5 新庁舎 開所①								
	6 現庁舎 大規模修繕								
	7 既存庁舎 開所②								
現庁舎解体・新築ケース	1 旧議会庁舎、別館解体								
	2 基本構想、基本計画								
	3 基本設計・実施設計								
	4 新庁舎建設工事								
	5 新庁舎 開所								
	6 現庁舎 解体								
文化センターエリア 北側駐車場で新築ケース	1 基本構想、基本計画								
	2 基本設計・実施設計								
	3 立体駐車場建設								
	4 新庁舎建設工事								
	5 新庁舎 開所								
	6 現庁舎 解体								
市立総合病院エリア 西側駐車場で新築ケース	1 基本構想、基本計画								
	2 基本設計・実施設計								
	3 立体駐車場建設								
	4 新庁舎建設工事								
	5 新庁舎 開所								
	6 現庁舎 解体								

（６）事業費負担の見通し

基本構想市民会議案（H27 年 2 月）においては、新庁舎建設事業に対し、有利な地方債である合併推進債²²を活用することを想定している。

新庁舎の整備スケジュールの想定から、合併推進債の活用を前提とした場合は、まず、その活用期限である平成 30 年度までに事業を完了させることは難しい（市民会議案では、基本設計と実施設計を 1 年間で行うスケジュールを想定したが困難性が高い。）が、合併推進債は、合併基本計画の期間を 5 年間延長することによって平成 35 年度までの事業に適用することができる。

合併推進債以外に、津波浸水想定区域内にあり、地域防災計画、津波対策の観点から移転が必要と位置づけられた公共施設の移転の場合は、緊急防災・減災事業債²³や防災対策事業債（津波浸水想定区域移転事業）²⁴の対象となり得る。

しかし、緊急防災・減災事業債は平成 28 年度までの制度となっているため、平成 29

²² 充当率 90%、後年度における元利償還金に対する交付税措置率 40%（既存の公共施設等を廃止して行う統合施設の整備等であって、市町村合併による行政コストの合理化効果等の発現につながる事業 50%）

²³ 充当率 100%、後年度における元利償還金に対する交付税措置率 70%。平成 28 年度までの制度。

²⁴ 充当率 70%、後年度における元利償還金に対する交付税措置率 50%

年度以後の事業への適用は困難である。防災対策事業債は合併推進債と比較して大差がないが、起債対象事業費の上限（面積及び㎡当たり単価による制限等）など、活用の幅が狭い面がある。

なお、合併推進債を最大限活用した場合の市の負担額を試算すると、現在地エリアでの現庁舎活用・増築ケースで約 39 億円、現庁舎解体・新築ケースで約 47 億円、文化センターエリアのケースで約 50 億円、市立総合病院エリアのケースで約 56 億円が見込まれる。

（７）建設物価の動向

建設物価の動向に関しては、建設費用の高騰は、平成 32（2020）年の東京オリンピックまでで、前年の平成 31 年頃がピークとの見方が一般的である。

投資の平準化・分散化を考えた場合、庁舎と病院を同時に整備するよりも、順番に整備すべきであり、また、建設費用が高騰するピーク時を避けて工事を実施することが望ましい。できるだけ建設物価のピークを避けた工事着手のためには、事業規模がより小さく、基金による財源も確保され、一般財源による負担がより少ない新庁舎の整備を先行する方が、コントロールしやすく、より事業費面のメリットが大きいものと想定される。

いずれにしても、建設計画の具体化においては、物価の動向にも注視しながら建設スケジュールを調整していく必要がある。

（参考）建設物価指数の動向

一般財団法人建設物価調査会「建設物価指数月報」（2015.10）より、建設物価の動向を確認した。

○建築費指数とは何か

建築費指数は、建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的として作成されているもので、建築工事に関する一種の物価指数である。

作成方法としては、建物はそれぞれ個別の条件によって建築されるのがほとんどであるため、同一の建物の工事価格を時系列で比較することによって工事価格の動向を把握するという、一般商品のような物価指数作成の方法をとることができない。

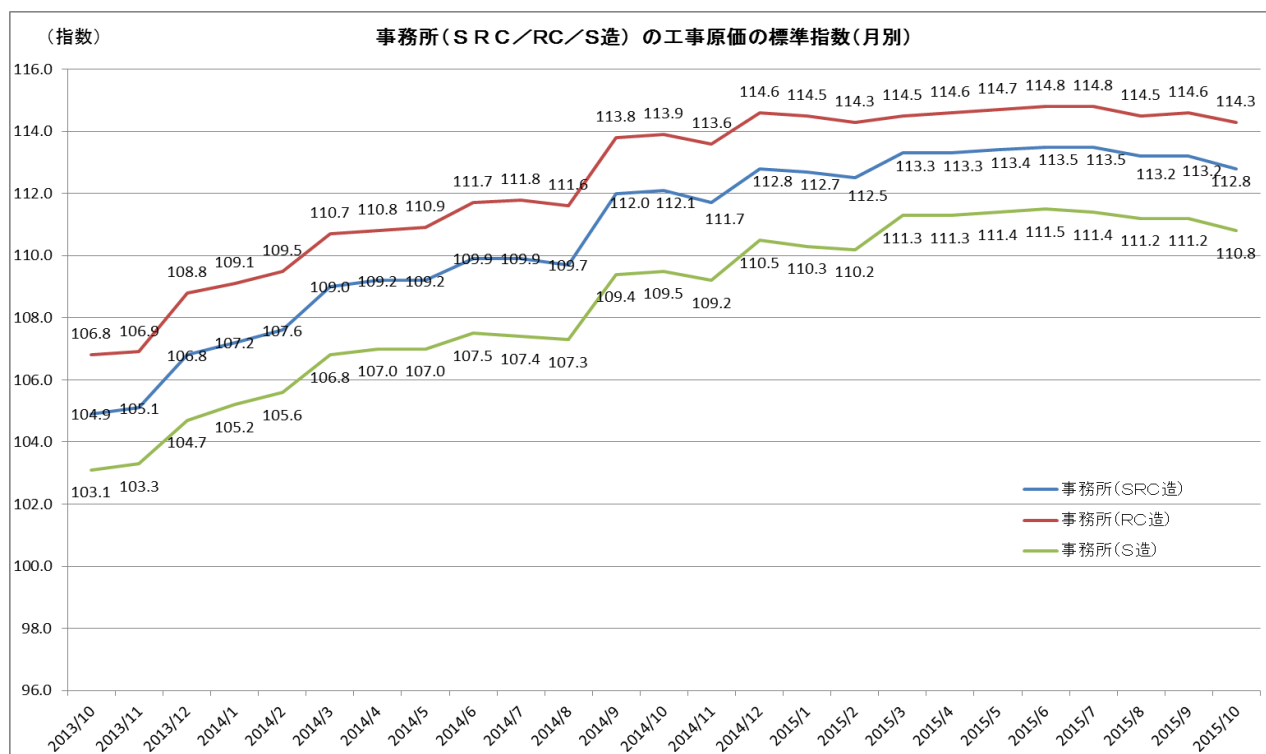
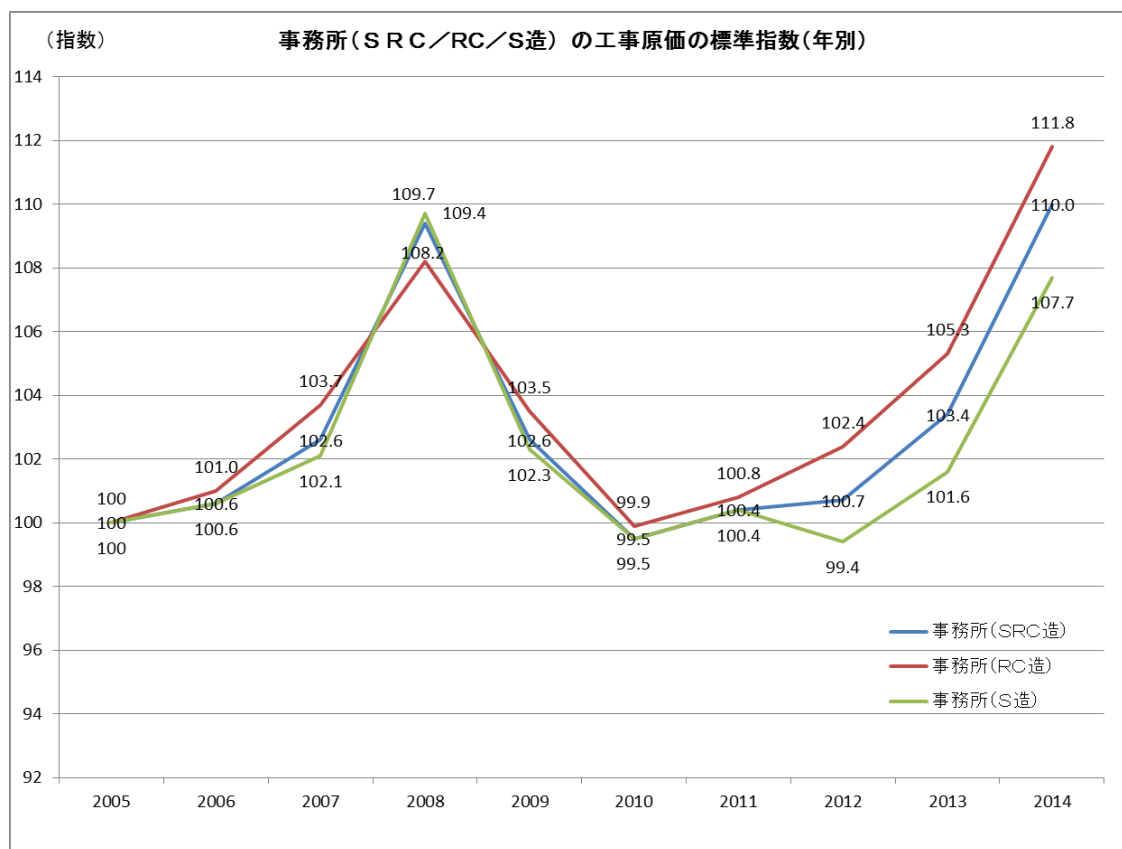
こうしたことから、この建築費指数は、それぞれの建物をいわば基準化した建物として設定し、その建築工事価格を構成する細かな費目等の工事価格を合成して指数を作成する方法をとっている。したがって、実際に建築された建物の工事価格による指数ではなく、理論的な指数となっているが、これは建物が個別性の強い生産物である限りやむを得ない作成方法で、概ね建築工事価格の動向を把握しているものとしている。

（資料：一般財団法人建設物価調査会「建設物価指数月報」（2015.10）より）

○SRC 造の事務所の建設物価指数の動向

- ・事務所の建設物価指数は次のグラフのとおり。
- ・過去 10 か年では、2008 年時点に 109.4 ポイントまで上昇し、その後低下。その後再上昇して、現時点では 2008 年を少し上回る水準となって推移している。
- ・直近 5 かで 10 ポイント上昇、直近 2 か年で 8 ポイント上昇、直近 1 年間で 3 ポイント上昇している。

- ・近年の上昇傾向がどこまで続くのかは見通せないが、直近6か月では横ばいからわずかな下落を示しており、上昇傾向は落ち着いてきている。



Ⅲ 検討経過

新庁舎建設基本構想の検討経過

年月	内容
平成 23 年 3 月	（財）地方自治機構との共同研究のもと 「焼津市の庁舎のあり方に関する調査研究報告書」をまとめる
平成 23 年 3 月 11 日	東日本大震災発生
平成 23 年度	庁内検討組織 「新庁舎建設検討委員会」を設置
平成 24 年度	市民、学識経験者等による検討組織 「新庁舎建設基本構想検討委員会」を設置
平成 24 年度	市議会において「新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会設置」 が設置される。
平成 24 年 4 月 25 日	第 1 回 新庁舎建設検討委員会 ○基本構想等庁内検討組織について ○新庁舎建設基本構想検討委員会について ○スケジュールについて ○基本構想策定業務委託について ○公募型プロポーザル審査委員会について
平成 24 年 5 月 11 日	第 2 回 新庁舎建設検討委員会 ○新庁舎建設基本構想策定業務委託公募型プロポーザルについ て（公告、実施要領、委託仕様書案） ○スケジュールについて
平成 24 年 5 月 22 日	第 3 回 新庁舎建設検討委員会 ○新庁舎建設基本構想策定業務委託公募型プロポーザルについ て（公告、実施要領、委託仕様書修正案） ○スケジュールについて
平成 24 年 7 月	新庁舎建設基本構想検討委員会公募委員募集
平成 24 年 9 月 4 日	第 4 回 新庁舎建設検討委員会 ○新庁舎建設基本構想策定業務委託公募型プロポーザル結果報 告 ○新庁舎建設基本構想検討委員会（市民会議）について
平成 24 年 9 月 11 日	第 1 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○検討体制について ○検討の進め方について ○新庁舎建設について
平成 24 年 10 月 12 日	第 2 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○基本理念・基本方針の検討について ○ワークショップについて ○市民アンケート調査案について
平成 24 年 11 月 8 日	第 3 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○基本理念・基本方針について ○市民アンケート調査について ○新庁舎基本構想の骨格について
平成 24 年 11 月	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○新庁舎に関する検討体制について報告
平成 24 年 11 月～12 月	「焼津市新庁舎建設」に関するアンケート調査実施

平成 25 年 1 月 25 日	第 5 回 新庁舎建設検討委員会 ○新庁舎建設基本構想中間報告骨子案について ○今後のスケジュールについて
平成 25 年 1 月 29 日	第 4 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○市民アンケート調査結果について ○基本構想案中間報告（骨子案）について ○今後のスケジュールについて （公共施設マネジメント導入に伴い会議を一時中断とする）
平成 26 年 3 月 20 日	第 5 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○公共施設マネジメントについて ○今後のスケジュールについて ○新庁舎建設事業を公共施設マネジメントモデル事業に位置付け会議を再開
平成 26 年 4 月 24 日	第 6 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○焼津市津波防災地域づくり推進計画について ○建設候補地の検討について
平成 26 年 5 月 22 日	第 7 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○窓口業務の状況について ○建設候補地の概要について ○委員による候補地の現地視察
平成 26 年 6 月 19 日	第 8 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○現地視察での指摘事項について ○建設候補地の選定手順について ○建設候補地の比較検討について
平成 26 年 7 月 10 日	第 9 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○建設候補地の比較検討について
平成 26 年 8 月 7 日	第 10 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○建設候補地の選定について
平成 26 年 8 月 27 日	第 11 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○機能配置計画の検討について
平成 26 年 10 月 17 日	第 12 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○地震津波対策について（学識者ヒアリング結果） ○導入機能の整理について ○概算事業費の検討について
平成 26 年 11 月 21 日	第 13 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○新庁舎の建設計画のとりまとめ案について ○事業手法の検討について
平成 26 年 12 月 12 日	第 14 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○庁舎の規模設定について ○概算事業費の検討について ○事業手法と今後の進め方について
平成 27 年 1 月 16 日	第 15 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○基本構想市民会議案について
平成 27 年 2 月 9 日	第 16 回 新庁舎建設基本構想検討委員会 ○まとめ
平成 27 年 2 月 24 日	新庁舎建設基本構想検討委員会による基本構想市民会議案を市長に提出
平成 27 年 4 月 16 日	第 1 回 公共施設マネジメント検討委員会 ○基本構想検討委員会による基本構想市民会議案概要説明

	○今後の焼津市による基本構想策定方針について
平成 27 年 4 月 22 日	第 1 回 公共施設マネジメント対策本部 ○基本構想検討委員会による基本構想市民会議案概要説明 ○今後の焼津市による基本構想策定方針について
平成 27 年 5 月 29 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○新庁舎建設基本構想市民会議案概要説明 ○市構想案策定方針について
平成 27 年 6 月 16 日	第 1 回 公共施設マネジメント庁内調整会議 ○市基本構想案策定スケジュールについて
平成 27 年 7 月 2 日	第 2 回 公共施設マネジメント庁内調整会議 ○建設候補地選定方針について
平成 27 年 7 月 16 日	第 2 回 公共施設マネジメント検討委員会 ○建設候補地選定方針について
平成 27 年 7 月 21 日	第 2 回 公共施設マネジメント対策本部 ○建設候補地選定方針について
平成 27 年 8 月 20 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○基本構想検討状況について
平成 27 年 8 月 27 日	第 3 回 公共施設マネジメント検討委員会 ○基本構想検討状況について
平成 27 年 8 月 31 日	第 3 回 公共施設マネジメント対策本部 ○基本構想検討状況について
平成 27 年 9 月 28 日	第 4 回 公共施設マネジメント検討委員会 ○基本構想検討状況、構想原案について
平成 27 年 10 月 1 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○基本構想案検討状況について
平成 27 年 10 月 5 日	第 4 回 公共施設マネジメント対策本部 ○基本構想検討状況、構想原案について
平成 27 年 10 月 21 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○基本構想検討状況について
平成 27 年 11 月 12 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○基本構想検討状況について
平成 27 年 11 月 16 日	第 5 回 公共施設マネジメント対策本部 ○基本構想案について（基本構想案決定）
平成 27 年 12 月 17 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○新庁舎建設基本構想案説明
平成 27 年 12 月 19 日	新庁舎建設基本構想案市民説明会（東益津公民館）
平成 27 年 12 月 20 日	新庁舎建設基本構想案市民説明会（港公民館）
平成 27 年 12 月 22 日	新庁舎建設基本構想案市民説明会（大井川文化会館）
平成 28 年 1 月 4 日 ～ 2 月 4 日	新庁舎建設基本構想案に対する意見募集（パブリックコメント）
平成 28 年 1 月 14 日	新庁舎建設基本構想案市民説明会（焼津文化会館）
平成 28 年 1 月 15 日	新庁舎建設基本構想案市民説明会（大富公民館）
平成 28 年 2 月 10 日	新庁舎・新病院建設に関する調査特別委員会 ○新庁舎建設基本構想案市民説明会実施概要について
平成 28 年 2 月 15 日	第 8 回 公共施設マネジメント検討委員会 ○基本構想案市民説明会実施概要について

平成 28 年 2 月 22 日	第 7 回 公共施設マネジメント対策本部会 ○基本構想案市民説明会実施概要について
平成 28 年 3 月 16 日	第 9 回 公共施設マネジメント検討委員会 ○基本構想案に関するパブリックコメントの実施状況について
平成 28 年 3 月 22 日	第 8 回 公共施設マネジメント対策本部 ○基本構想案に関するパブリックコメントの実施状況について
平成 28 年 3 月 24 日	第 9 回 公共施設マネジメント対策本部 ○基本構想について（基本構想確定）

焼津市新庁舎建設基本構想

平成 28 年 3 月

焼 津 市
(資産経営課 新庁舎建設準備室)

〒425-8052

焼津市本町二丁目 16 番 32 号

電話：054-626-1135

FAX：054-626-2185