

庁舎再編に関する提言書

平成 29 年 3 月

厚木市公共施設最適化検討委員会

目次

| | | |
|---|---------------------------|-----|
| 1 | 提言に当たって | P 1 |
| 2 | 庁舎再編について | P 2 |
| | (1) 庁舎を取り巻く現状と課題 | |
| | (2) 本庁舎・第二庁舎の概要 | |
| | (3) 本庁舎の免震工事について | |
| | (4) 公共施設最適化基本計画における位置付け | |
| | (5) 主な国等施設・県施設の立地状況 | |
| 3 | 庁舎再編に関する考え方 | P 6 |
| | (1) 庁舎再編の実施時期について | |
| | (2) 施設の在り方について | |
| | (3) 整備手法・コストについて | |
| | (4) 国等施設・県施設について | |
| | (5) その他 | |
| 4 | 庁舎再編の候補地について | P 8 |
| | (1) 候補地選定の考え方 | |
| | (2) 庁舎再編候補地の概要 | |
| | (3) 候補地に関する考察 | |
| 5 | 厚木市公共施設最適化検討委員会会議概要 | P10 |
| 6 | 厚木市公共施設最適化検討委員会委員名簿 | P11 |

1 提言に当たって

本市の公共施設を取り巻く環境は、全国的に進んでいる少子高齢化に伴う社会保障費の増加や生産年齢人口の減少に伴う税収の減少傾向などに加え、昭和 50 年代を中心に整備された公共建築物や土木インフラが今後一斉に更新時期を迎えるなど、一層厳しさを増すことが予測される。

そのため、本市では、長期的な視点に立った公共建築物の最適化を進めていくための基本的な方針を定めた「公共施設の最適化基本方針」及び中心市街地における公共施設適正配置の方向性を示す「中心市街地の公共施設再配置計画」を平成 25 年に策定し、全国に先駆けて公共施設の老朽化対策に取り組み、市民が将来にわたって安心して快適に暮らせるまちづくりを進めてきた。

平成 27 年には、前述の方針等を踏まえ、公共施設のより効率的かつ効果的な維持管理、運営方法及び適正配置を行うことを目的として「厚木市公共施設最適化基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定した。この基本計画は、国が求める公共施設等総合管理計画に則した計画として、施設類型ごとの管理方針及び今後の方向性等を示したものである。

今年度、公共施設最適化検討委員会では、基本計画に基づいた公共建築物の最適化に向けた取組を進めていくに当たり、「庁舎再編」を最重要課題と位置付け、検討を重ねてきた。これは、他自治体の庁舎の建て替え事例を見ると、検討から建設まで長期間を要しており、近い将来、更新時期を迎える本市庁舎の建て替えについても早期に検討が必要であるとの考えによるものである。

検討に当たっては、本委員会の構成メンバーである学識経験者や関係団体の代表者、公募によって選ばれた市民らが、分散している庁舎機能の集約化や災害対策本部機能の強化等について、それぞれが持つ専門知識や豊富な経験に基づき活発な意見を述べ、大いに議論を深めることができたものと考えている。

今後は、本提言書の内容を尊重しつつ、市民参加手続き等の場での十分な説明責任を果たしながら、庁舎の再編に向けた取組を進め、強靱で光り輝く持続可能な都市を次世代へと引き継いでいくことを期待する。



平成 29 年 3 月
厚木市公共施設最適化検討委員会

2 庁舎再編について

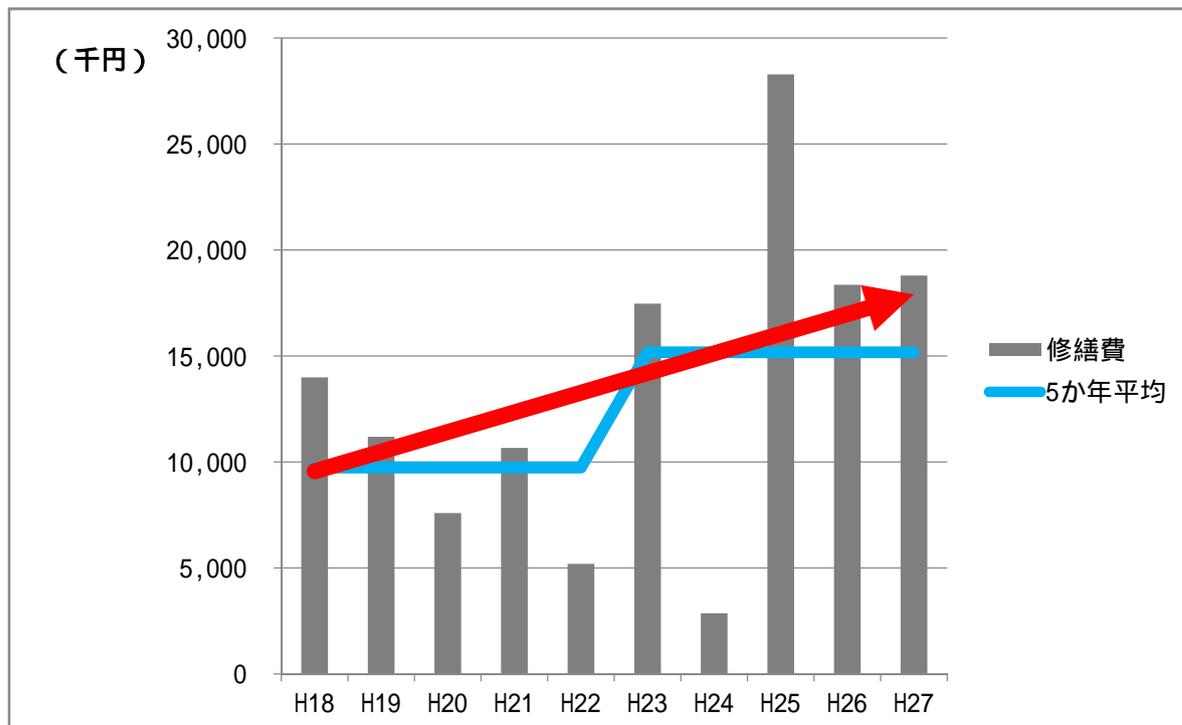
(1) 庁舎を取り巻く現状と課題

昭和 46 年に建設された本庁舎は、耐震性を確保するために、平成 15 年から 17 年にかけて免震改修を実施するなどの取組を進めてきたが、築 46 年が経過したことから、建物全体の給排水・電気等の設備関連の老朽化が進行し、維持管理費用が増加している。

また、本庁舎は災害時において災害対策本部が設置され、市内全域の防災対策を行う拠点となるが、平成 28 年 4 月 16 日に発生した熊本地震では、5 自治体の庁舎が倒壊の危険性から使用できなくなり、被災者支援や、り災証明書の発行等の行政サービスが滞る状況となった。本市の本庁舎については、倒壊の危険性はないものの、適切な行政サービスの提供については同様の支障を来すことも想定される。

第二庁舎については、民間施設を利用していることにより、年間約 2.3 億円の賃料が発生しており、財政負担の縮減に向けた取組についても併せて検討を行う必要が生じている。さらに、各種手続きを行う窓口が分散していることによる、市民の利便性低下も庁舎再編における課題となっている。

また、本厚木駅周辺には、本庁舎・第二庁舎以外にも、県施設である厚木合同庁舎や厚木南合同庁舎、国等施設である厚木税務署、厚木公共職業安定所等が立地している。これら施設も更新時期が近づいていることから、本市の本庁舎同様に建て替えが見込まれている。



図：本庁舎修繕費用の推移（H18～H27）
（庁舎維持補修事業費決算額から作成）

(2) 本庁舎・第二庁舎の概要

本庁舎の概要

| | |
|--------------------|---|
| 建設年月日 | 昭和46年1月4日 |
| 構造種別 | R C造(鉄筋コンクリート造) |
| 階数 | 地上5階、地下2階 |
| 建築面積 | 1,469.85 m ² |
| 敷地面積 | 8,684.30 m ² |
| 延べ床面積 | 9,016.00 m ² |
| 使用容積率 | 103.8 % |
| 用途地域 (建ぺい率/容積率) | 商業 (80% / 500%) |
| 耐用年数 | 60年(平成43年まで) 公共建築物の長期維持管理計画基本方針において目標耐用年数を60年と定めている。 |
| 備考 | 昭和61年度 「要耐震」の評価 平成16年度 免震改修工事完了 |

第二庁舎(厚木ビジネスタワー)の概要

建築主 煙草屋安兵衛ビル株式会社 / 所在地 厚木市中町3-16-1

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| 建設年月日 | 平成4年10月29日 |
| 構造種別 | S R C造(鉄筋鉄骨コンクリート造) |
| 階数 | 地上16階、地下1階、塔屋1階 |
| 建築面積 | 751.29 m ² (本棟のみ。) |
| 敷地面積 | 2,093.40 m ² (本棟、駐車場棟合計。) |
| 延べ床面積 | 11,821.57 m ² (本棟のみ。) |
| 使用容積率 | 565.87% |
| 用途地域 (建ぺい率/容積率) | 商業 (80% / 500%) 総合設計制度を活用し、容積率を緩和 |
| 賃料 | 約2.3億円/年 |

(3) 本庁舎の免震工事について

本庁舎は、耐震診断においてDランク(要耐震)の評価を受けており、早期に耐震性を確保する必要があったことから、平成12年10月に、関係団体や学識経験者等で組織する「厚木市庁舎新築・耐震改修検討協議会(以下「協議会」という。)」が発足した。

協議会では、本庁舎の新築や耐震改修について協議・検討がなされ、平成14年1月に、「庁舎については、速やかに免震工法等による耐震対策を実施していただきたい」との提言を取りまとめた。これは、検討当時、本庁舎の耐用年数がおよそ30年程度残存していたため新築の必要性が低かったことや、中町第2-2地区や本厚木

駅南口の都市整備事業を先行させるべきといった考えから、免震工事が提言されたものである。

この提言を受け、市は平成 15 年 8 月から平成 17 年 1 月にかけて、免震工事を実施し、本庁舎の耐震性が確保された。

(4) 公共施設最適化基本計画における位置付け

平成 27 年 3 月、公共施設等のより効率的かつ効果的な維持管理・運営方法及び適正配置を行うことを目的に、「厚木市公共施設最適化基本計画(以下「基本計画」という。)」が策定された。

基本計画では、将来的に見込まれる財源不足の解消に向けた取組について、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を示すとともに、平成 27 年度から 36 年度までの 10 年間で、公共建築物の最適化に向けて短期的に取り組むべき内容について示している。

庁舎については、短期的に取り組むべき対象施設として、次のとおり位置付けられている。

ア 建て替えについて(基本計画 P 85、119)

市庁舎の建て替えの際には、民間施設を借用している第二庁舎の在り方についても検討し、民間活力の活用、円滑な行政サービスの提供等の視点に立った庁舎の建て替えを行う。

また、市庁舎の建て替えについては、10 年以内(平成 36 年度まで)に建て替えの検討を行う。

イ 民間活力の導入(基本計画 P 25)

新たな公共建築物の整備や運営等において、民間活力を積極的に活用する手法である P F I、P P P²の導入に向け、「厚木市 P F I 導入基本方針」に基づき検討を進める。

ウ 国・県との連携(基本計画 P 25)

「経済財政運営と改革の基本方針 2014(平成 26 年 6 月 24 日閣議決定)」においては、財政健全化の好循環を実現するために、地域における公共建築物について、国と地方公共団体が連携し国公有財産の最適利用を図るという方針が示されている。

そのため、本市の公共建築物の更新の検討を行う際には、国・県等との施設の複合化についても積極的に検討を行う。

¹ 民間資金を活用した社会資本整備。

² 官民のパートナーシップ。国や地方自治体が提供してきた公共サービスに民間の資金や技術、ノウハウを取り入れること。P F I は P P P の代表的な手法の一つ。

(5) 主な国等施設・県施設の立地状況

本市には、本庁舎、第二庁舎及び消防署本署を始めとした施設のほか、国等施設7施設（約7,000㎡）、県施設2施設（約17,000㎡）が立地している。

位置図



主な国県施設の概要（H29.2.1.現在）

| No | 種別 | 施設名 | 所在地 | 築年数 | 延べ床面積（㎡） |
|----|----|---------------------|------------|-----|----------|
| 1 | 市 | 本庁舎 | 中町 3-17-17 | 46 | 9,016 |
| 2 | 市 | 第二庁舎 | 中町 3-16-1 | 24 | 11,822 |
| 3 | 市 | 厚木消防署本署 | 中町 3-4-10 | 44 | 2,070 |
| 4 | 県 | 厚木合同庁舎 | 水引 2-3-1 | 51 | 6,679 |
| | | （厚木保健福祉事務所別館） | | 49 | 1,496 |
| | | （厚木児童相談所） | | 45 | 1,447 |
| 5 | 県 | 厚木南合同庁舎 | 田村町 2-28 | 44 | 7,176 |
| 6 | 国 | 厚木税務署 | 水引 1-10-7 | 45 | 2,435 |
| 7 | 国 | 厚木年金事務所 | 栄町 1-10-3 | 31 | 963 |
| 8 | 国 | 厚木公共職業安定所(ハローワーク厚木) | 寿町 3-7-10 | 41 | 862 |
| 9 | 国 | 厚木労働基準監督署 | 中町 3-2-6 | | - |
| 10 | 国 | 厚木簡易裁判所 | 寿町 3-5-3 | 24 | 619 |
| 11 | 国 | 厚木出張所（横浜国道事務所） | 恩名 1-6-50 | | - |
| 12 | 国 | 厚木法務総合庁舎 | 寿町 3-5-1 | 23 | 2,319 |

厚木年金事務所については国施設に準ずる施設として掲載した。

3 庁舎再編に関する考え方

(1) 庁舎再編の実施時期について

平成 28 年の熊本地震においては、災害対策本部を設置すべき庁舎が倒壊の危険性から使用できず、災害復旧や被災者支援などの対応に支障が生じる事態が発生している。本市の本庁舎及び第二庁舎については、倒壊の危険性はないものの、適切な行政サービスの提供に支障を来すことも想定される。

また、他自治体における庁舎建設の経緯を見ると、検討から建設まで長期間を要していることや、毎年発生する第二庁舎の賃料が本市の大きな財政負担となっていることを考慮すると、一刻も早い建て替えの検討が必要であると判断する。

(2) 施設の在り方について

近年の庁舎の建設においては、市役所が行政サービスを提供する場であることに加えて、高齢者を始めとした市民の交流・憩いの場としての機能が重視されてきており、本市においても子どもから高齢者まで様々な世代が憩える場としての施設整備を行うことが望ましい。加えて、誰にとっても使いやすい施設（ユニバーサルデザイン）の実現に向けて、あらゆる市民に配慮された施設とされたい。

さらに、新庁舎は 50 年、60 年先の将来にわたって市民に利用される施設であることから、社会情勢や市民ニーズ、科学技術の発展等を見込み、今後新たに庁舎に求められる機能にも柔軟に対応でき、市民に受け入れられやすいコンセプトを持った施設として整備されることを期待する。併せて、施設の在り方の検討に当たっては、執務環境等を始めとした、具体的な機能面について検討するとともに、将来における新庁舎の老朽化も視野に入れ、効率的な維持管理が可能な建物とされたい。

また、中心市街地には本厚木駅や厚木バスセンターといった交通拠点施設が備わっており、市民を始め多くの方々が訪れる、いわば「市の玄関口」である。そのため、庁舎については、周辺景観とのバランスや市を象徴する建築物として、外観についても配慮願いたい。

なお、消防署本署の機能については、中心市街地において本庁舎と合築する際には、緊急車両の通行を確保するための交通上の課題が大きいと、中心市街地縁辺部での整備が必要と判断する。ただし、消防指令センター等を含む消防本部機能については、災害対策本部との緊密な連携が必要であるとも考えられるため、庁舎への導入を検討されたい。

(3) 整備手法・コストについて

庁舎再編においては民間活力の導入の可能性を十分検討し、建設費用及び管理運営費用などライフサイクルコストの低減を実現していく必要がある。なお、PFI 及び PPP の導入については、事業者募集を行った場合に、応募者が現れない場合もあることから、事業の枠組みについて慎重な検討が必要である。

また、仮庁舎を用いた建て替えについては、土地の賃借料・仮庁舎建設費用・再

移転の費用等が生じるため、コスト縮減の観点から、仮移転を行わない整備方法の選択を提案する。

(4) 国等施設・県施設について

現庁舎周辺には、市施設以外にも、国等施設や県施設が多く立地していることから、市民サービスの向上を図るために、国・県等とも十分な意見交換を行いながら、特に市民の利用が多い施設（年金事務所や税務署など）については、可能な限り合築を実現すべきである。また、現在、市内に立地している国県施設に限らず、市民サービスの向上に資する施設との合築について、国県等へ積極的に要望していくことも検討されたい。

(5) その他

ア 財源について

基本計画に示す更新費 35 万円 / m²として試算すると、本庁舎及び第二庁舎の床面積約 20,838 m²の整備に係る費用は、約 72.9 億円となる。

財源の確保に当たっては、厚木市庁舎建設等基金の積み立て等の適切な運用に努めるとともに、現本庁舎敷地の売却、第二庁舎賃借料の削減、特定財源の確保、民間活力の導入など、あらゆる手法を検討されたい。

イ 国・県等及び市民との協議について

庁舎再編においては、国等施設や県施設を含めた施設整備に向け、国・県・市等の所管部署との円滑な調整を行うための検討体制を整えるとともに、商店会や自治会など地元組織を始めとした行政を支える様々な団体や、若い世代を含めた公募市民等が参加する市民組織を設置する等、十分に協議を行った上で事業を進められたい。

ウ 市民意見等の反映について

施設整備を進めるに当たっては、多様な形での市民ニーズの反映が不可欠であることから、パブリックコメントや意見交換会など市民意向の把握については、きめ細かい対応を行うことで、市民に愛され、親しまれる施設整備の実現に努められたい。

エ 庁舎で働く職員意見の反映について

業務効率の向上が良質な市民サービスの提供につながることから、庁舎で働く職員の意見を聞き、現状の執務空間に対する課題を抽出することが重要である。

そのため、庁内検討組織における課題の抽出・分析を始め、職員アンケートを実施するなど、職員にとって働きやすい施設整備の実現に努められたい。

4 庁舎再編の候補地について

(1) 候補地選定の考え方

庁舎建設の候補地の検討については、現状地を始め、新たな用地の取得、既存の市有地の活用など、庁舎建設が可能な敷地について様々な角度から検討した。

本委員会においては、本市の都市構造が中心的な鉄道駅である本厚木駅周辺から放射状にバス路線網が形成されていることを考慮し、庁舎は本厚木駅から徒歩圏内に立地することが来庁者の利便性の観点から最適であると判断した。

また、候補地選定に当たっては、敷地面積及び容積率から建築可能な延べ床面積を算出し、現在の本庁舎及び第二庁舎の延べ床面積を確保できる敷地面積であること、かつ整備が可能な市有地であることを条件とし、次の3候補地に対する検討を行った。なお、市有地以外の場所については、本庁舎と第二庁舎の間の敷地（民間所有）や文化会館周辺の調整区域（恩名方面）等を検討したが、新たな用地取得には費用がかかること、法的規制等の課題があることから、本委員会における候補地からは除外した。

(2) 庁舎再編候補地の概要

ア 現本庁舎敷地 イ 厚木中央公園 ウ 中町第2 - 2地区

現在の本庁舎及び第二庁舎の延べ床面積の状況

| | 延べ床面積 | |
|------|--------------------------|-------|
| 本庁舎 | 9,016.00 m ² | a |
| 第二庁舎 | 11,821.57 m ² | b |
| 合計 | 20,837.57 m ² | c=a+b |

候補3敷地の敷地条件

| | 敷地面積 | 指定容積率 | 建築可能な最大面積 | 余剰床面積 |
|------------------------------|--|-----------|---|---|
| | d | e | f=d*e | g=f-c |
| ア 現本庁舎敷地 | 約 8,680 m ² | 500% | 約 43,400 m ² | 約 22,562 m ² |
| イ 厚木中央公園 | 約 8,680 m ² 1 | 400% | 約 34,720 m ² | 約 13,602 m ² |
| ウ 中町第2 - 2地区 (うち複合施設建設用地) | 約 20,000 m ² (約 8,800 m ²) | 400% 2 | 約 80,000 m ² (約 35,200 m ²) | 約 59,162 m ² (約 14,362 m ²) |

1 厚木中央公園の敷地面積は 19,416.79 m²であるが、厚木中央公園に現本庁舎敷地相当の用地を確保した上で再編を行うと仮定する。

2 再開発完了エリアは、高度利用地区の指定に伴う緩和により、指定容積率は500%。



(3) 候補地に関する考察

本委員会では、これらの候補地について、庁舎等移転の進め方、コスト、法規制、工事期間、工法の5つの項目に着目し、比較を行った。各候補地に関して、本委員会が考察した内容を次のとおり整理する。なお、各候補地の検討に当たっては、浸水被害など危機管理の観点からも十分に検討されたい。

ア 現本庁舎敷地

所在地が変わらないことから、新庁舎建設後も市民の混乱が少ない。ただし、現本庁舎敷地で建て替える場合は、現在のサービスを継続しながらの建て替えに伴う騒音や振動への対策が必要であり費用負担が大きくなる。

一方で、仮庁舎を確保する場合には賃料がかかること、また仮庁舎移転に時間がかかることから、新庁舎建設に係る工事期間が長引くことが考えられる。

イ 厚木中央公園

現本庁舎敷地からほど近く、市民の混乱が少ない。ただし、公園や地下駐車場等の再整備のために、建設費が増加することが見込まれる。また、都市計画施設として位置付けられているため、都市計画変更を行う必要があり、変更については極めて困難であると考えられる。

ウ 中町第2 - 2地区

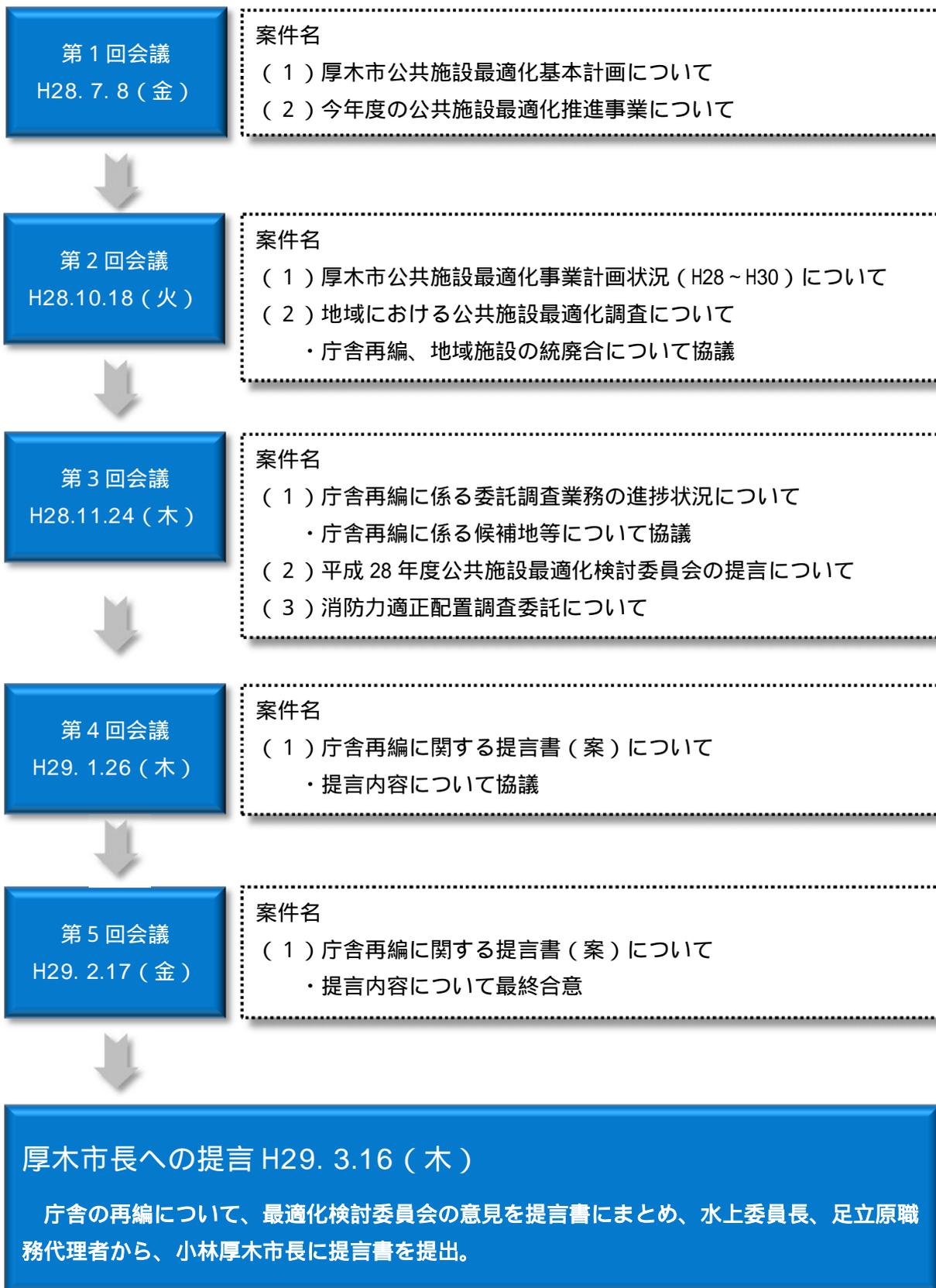
厚木バスセンターや本厚木駅など、本市の交通拠点が集積していることから、この地に建設することで市民の利便性が向上すると考えられる。また、中心市街地のにぎわいの創出、コンパクトシティの実現の観点からもメリットがある。

他の2候補地と比べ、広い敷地面積を有しており、「窓口のワンフロア化」による市民サービスの向上が期待できる。

また、現本庁舎敷地から移転することで、跡地の売却等による財源確保も見込むことができる。

一方、交通対策や駐車場の確保等の課題が想定できるため、対策について検討する必要がある。

5 厚木市公共施設最適化検討委員会会議概要



6 厚木市公共施設最適化検討委員会委員名簿

(敬称略)

| 役職 | 氏名 | 選出区分 |
|----------|--------|---------|
| 委員長 | 水上 裕 | 学識経験者 |
| 委員長職務代理者 | 足立原 将 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 士野 顕一郎 | 学識経験者 |
| 委員 | 早坂 宣則 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 臼井 真美 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 土屋 健司 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 仲野 三樹生 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 松尾 美智代 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 杉田 八重子 | 関係団体の代表 |
| 委員 | 角田 光 | 公募による市民 |
| 委員 | 滝本 季彦 | 公募による市民 |

厚木市公共施設最適化検討委員会設置規程<抜粋>

(設置)

第1条 公共施設最適化基本計画に基づき、今後の公共施設の在り方や再配置等について広く市民等からの意見を聴き、より良い公共施設の最適化を検討するため、厚木市公共施設最適化検討委員会(以下、「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 公共施設の最適化基本方針及び公共施設最適化計画等に関すること。
- (2) その他前条の目的を達成するために必要な事項に関すること。

(委員)

第3条 委員会の委員は11人以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 公募による市民
- (2) 学識経験者
- (3) 関係団体の代表

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。