

第2回
八潮市庁舎建設基本計画策定審議会
説明資料

平成30年8月20日

八潮市企画財政部
アセットマネジメント推進課

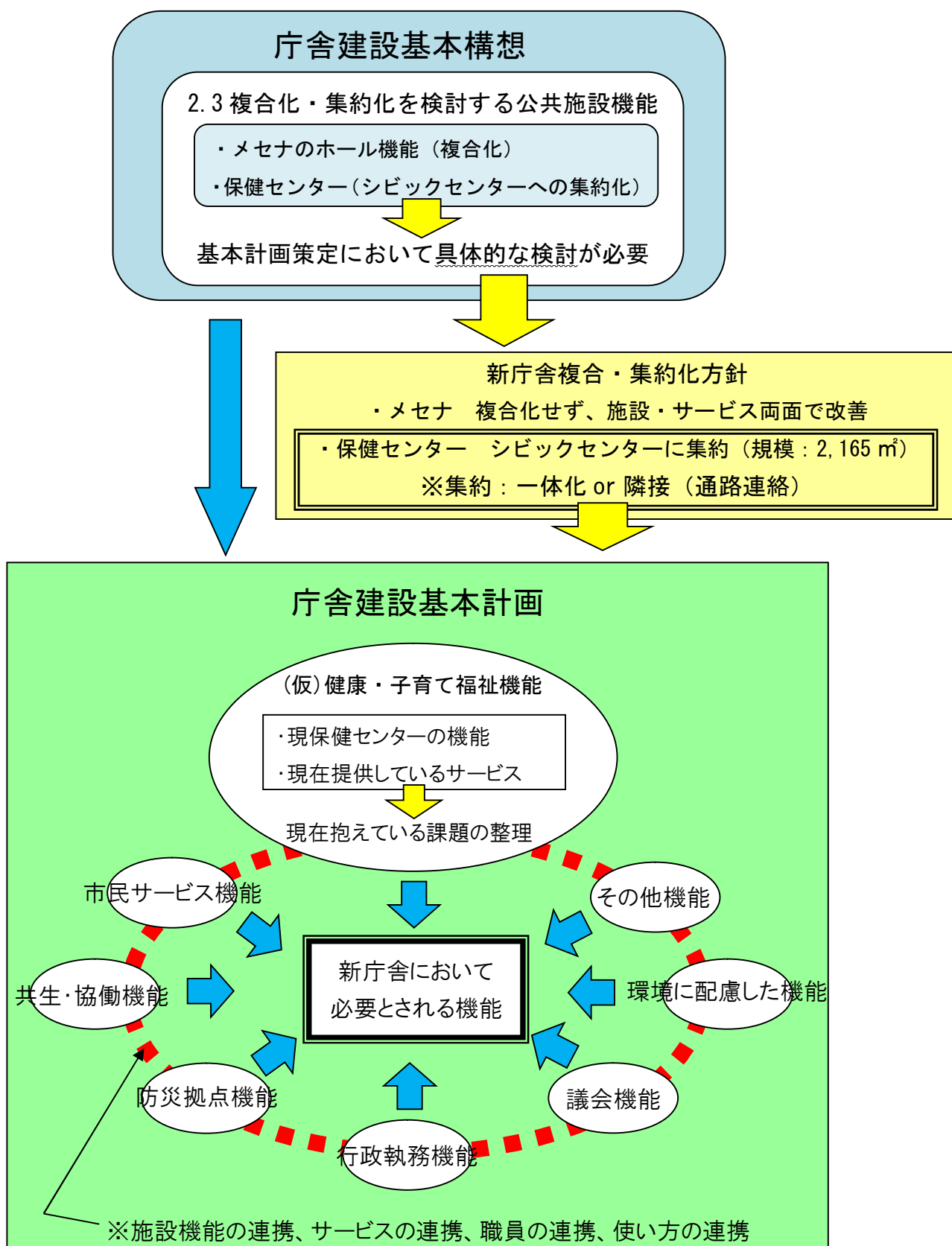
審議会開催スケジュール

回	議題・報告事項（案）
第1回 （7月5日）	①諮問 ②基本構想内容の確認 ③審議会開催スケジュール ④複合・集約化方針（素案）
第2回 （8月20日）	《複合・集約化方針の決定を受けて》 ①複合化・集約化を検討する公共施設機能について ・新たな機能の確認 ・基本計画策定への課題整理 ②建設場所の検討
第3回 （10月26日）	①導入機能の具体的な検討 ②土地利用、配置計画 ③ゾーニング（平面、断面） ④構造計画・設備計画 ⑤概算事業費
第4回 （11月下旬）	①基本計画素案のまとめ （審議会への諮問対象部分） ②答申案について
第5回 （12月下旬）	①基本計画素案の確認 ②答申

※検討状況等により変更になる場合があります。

複合化・集約化を検討する公共施設機能について

(1) 庁舎建設基本構想と基本計画の関連性



(2) 八潮市新庁舎複合・集約化方針の決定を踏まえた整理

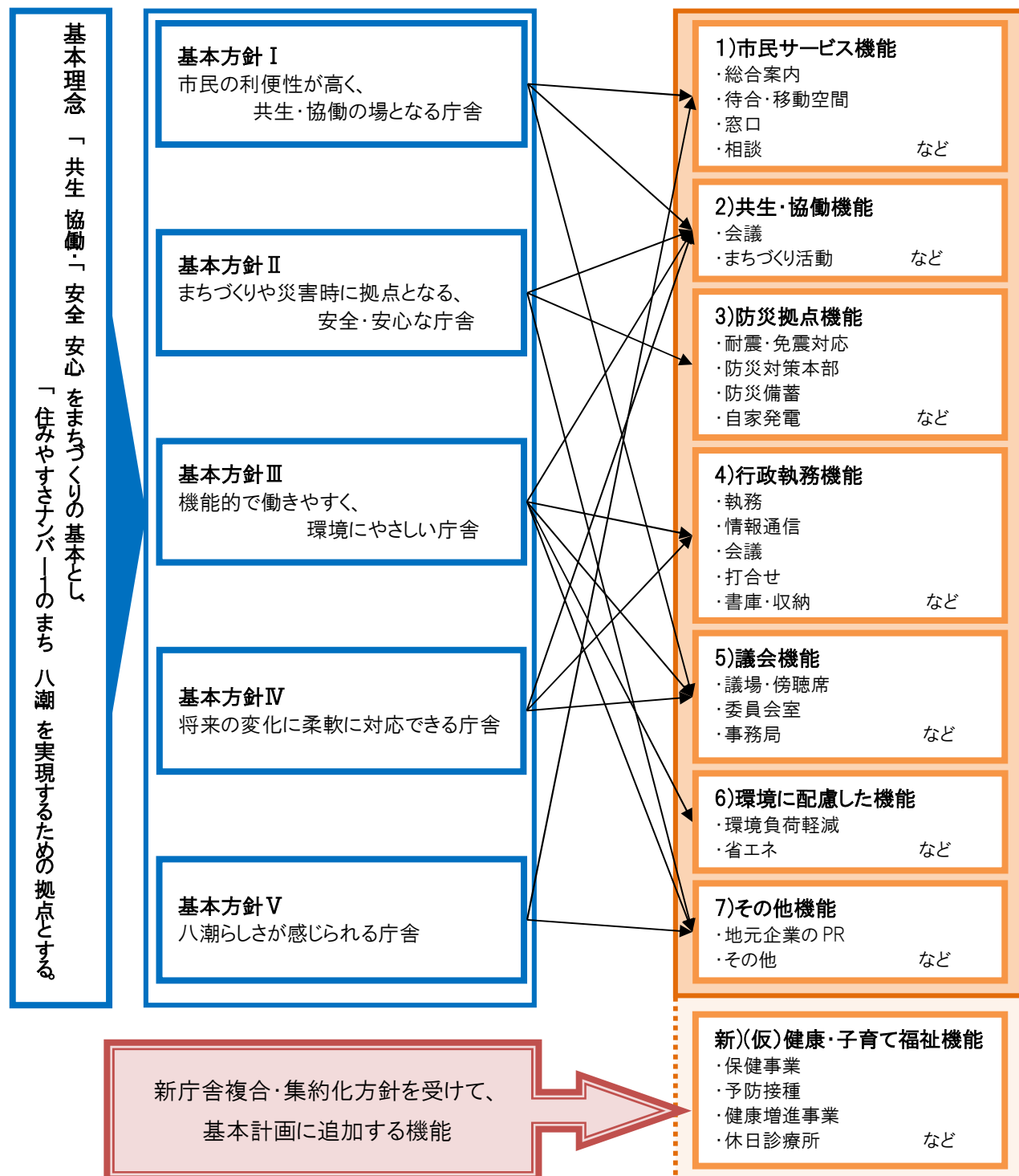
「八潮市新庁舎複合・集約化方針」(平成30年8月決定)においては、保健センター(休日診療所)について次のように決定した。

保健センター(休日診療所)については庁舎建替えの機会をとらえ、シビックセンターに集約する。

なお、集約する施設規模については現施設規模(2,165㎡)を上回らない規模とする。

※集約：新庁舎に一体化(合築)あるいは同一敷地内に隣接し渡り廊下で連絡させることとする。

このことから、保健センター(休日診療所)の集約を踏まえ、基本計画策定に向けた検討を行う必要がある。



基本構想 P. 14「図表 17 基本理念・基本方針から導かれる機能」を加工・編集

(3) 現保健センターにおける事業内容と主な課題

事業	内容	主な課題
①健康づくり推進事業 (参考資料：黄色の部分)	健康づくり事業の実施、健康づくりの啓発・情報の発信、関係団体の支援等	- 健康寿命の延伸を図るため、市民が自分の健康に関心を持ち、主体的に健康づくりに取り組めるよう、積極的な情報発信や健康づくりに取り組める環境整備を図る必要がある。 - 市民と協働で健康づくり事業を推進できるよう、地域づくりや仲間づくりへの支援が必要である。
②母子保健事業 (参考資料：黄色の部分)	母子健康手帳の交付、妊婦及び乳幼児の健診、相談、講座、訪問指導、不妊検査費の助成、未熟児養育医療の給付等	- 核家族化や地域コミュニティの希薄化等により、育児不安の強い母親が増加しており、妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を行うための仕組みを整備する必要がある。 - 児童虐待の予防や早期発見のため、子育て部門や関係機関等との連携を強化する必要がある。
③健康増進事業 (参考資料：黄色の部分)	がん検診等の各種検診、相談、講座、訪問指導等	健康の保持増進、疾病の早期発見のため、事業参加者や検診受診者の増加を図る必要がある。
④予防接種事業	予防接種法に基づく子どもの定期予防接種及び高齢者の定期予防接種（全て委託医療機関で実施）	定期予防接種の接種率の向上を図る必要がある。
⑤休日診療所運営事業 (参考資料：ピンク色の部分)	休日（日曜・祝日、年末年始）における急病患者的の初期診療	医師会の協力を得ながら、安定的な運営を図る。
⑥その他（参考資料：青色の部分） 施設の一部を子育て支援課の「子育てひろば」、長寿介護課の「介護予防事業に関する教室」の会場として使用している。		

新庁舎建設候補地の検討について

新庁舎の建設候補地を定めることは、次のステップである基本設計につなげていくために整理しておくべき最重要課題である。

このため、考え方及び早期に決定していく必要性について次のとおり整理する。

(1) 条例等に基づく市役所の位置

①八潮市役所の位置を定める条例

「八潮市中央一丁目2番地1」と定められている。

②地方自治法（第4条）

- ・「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」と定められている。（第2項）
- ・①の条例を改廃しようとするときは、市議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならないとされている。（第3項）

(2) 建設候補地の考え方

①基本構想によるまとめから

基本構想では、新庁舎の建設場所については、第1に「耐震性の早期確保の視点」からの重要性、また、「目指すべき都市構造・まちづくりの方向性の視点（市の成り立ち、人口分布・動態、上位計画、地域防災計画の考え方及び公共交通の現状）」からの重要性について整理されている。

この結果、総合的に「現庁舎敷地を中心としたエリアが新庁舎の候補地として、現時点では望ましいと考えている」としているところである。

②スピード感をもった対応が必要

耐震性の早期確保のためには、議会からの意見にもあるようにスピード感を持つことであり、そのためには既に敷地が確保されている市有地を優先的に候補地と考える必要がある。

③財政負担の軽減化を図るためには

新庁舎整備費としては、主に敷地の確保に要する費用及び建物の建設費用となる。このうち、敷地の確保については、民有地の買収によるものと市有地を活用するものが考えられる。民有地の買収によるものは、庁舎には庁舎として必要となる機能や防災中枢拠点として必要となる機能を備えたものが要求されることから、相応の敷地面積が必要となり財政負担も大きくなる。

このことから、財政負担の軽減化を図るためには、市有地を活用することが必要と考えられる。

④まちづくりとして先導的役割をもった拠点性を創出

- ・八潮市公共施設マネジメントアクションプランでは、新庁舎整備事業を先導的に整備するリーディングプロジェクトに位置づけており、サービス圏域を市全体とする庁舎は、駅周辺あるいはシビックセンターに集約することとされている。シビックセンターは、都市計画マスタープランにおいて都市核としての位置づけがあり、拠点としてのまちづくりが期待されている。
- ・現在の市役所、中央公園、メセナの景観形成を一体的に考えることにより、拠点としての賑わい創出を展開することができる。
- ・将来的に駅を結ぶ都市軸の整備により駅周辺とシビックセンター地区を結び連続性あるまちづくりの拠点形成を図ることができる。また、市役所とメセナ間にある道路用途を変更（歩専道など）し、連続した土地利用を図ることにより、更なる拠点形成が可能となる。

⑤業務継続の観点から

- ・新庁舎建設にあたり、現庁舎における市役所業務や利用者に与える影響を最小限に抑えることを念頭に置き、サービスの停滞を防ぐことが重要である。

（３）建設候補地を早期に定める必要性

建設候補地を早期に定めるための理由は、次のとおりである。

- ①第１に、今後新庁舎整備をさらに具体的に検討していくにあたり、整理すべき多くの課題が存在する。今年度、基本計画の策定のためには課題解決に早期に着手し、H31年度に予定されている基本設計につなげていく必要がある。（整理すべき課題：配置計画、庁舎規模、駐車スペース、市民の利便性など）
- ②市民及び職員の安全・安心の確保のためには、庁舎の耐震性を確保する必要がある。そのためには、建設候補地を定め、災害時における業務継続性の確保及び庁舎機能の維持を図ることができるよう対応しておく必要がある。
- ③庁舎建替えにあたり、仮設庁舎・代替施設の必要性について検討しなければならないため、新庁舎敷地に対する配置計画の検討に着手する必要がある。
- ④都市計画マスタープランに基づくシビックセンターの形成を図るためには、新庁舎の役割が大きいことから、新庁舎の位置を定め、シビックセンター構想の考え方について整理する必要がある。

（４）建設候補地（案）

以上のことから、新庁舎の建設候補地を定めるためには、次のことが重要であると考ええる。

- ①市で所有する一団のまとまった土地であること。
- ②まちづくりとして展開できる要素を持ったエリアであること。

以上の要件を満たす敷地を候補地として検討する。

(5) 新庁舎建設候補地の検討

シビックセンターの核を形成するエリアとして検討する場合、(4)の①及び②の各要件を満たすものとして、現庁舎敷地及び中央公園敷地が該当するため、現庁舎敷地及び中央公園を新庁舎建設候補地とする可能性について検討した。

⇒別紙、新庁舎建設候補地の検討へ

(6)各候補地を新庁舎敷地と想定した場合の検討の整理

両候補地について次のとおり検討を行った。また、検討にあたっては、業務継続の観点から現庁舎で業務を続けながら新庁舎を建設する必要性を踏まえたものとした。

【検討A】現庁舎敷地を新庁舎建設候補地とする場合

＜パターンA-1＞

- 〔 1 期工事：西側空地に現在の機能が入る建物を建設
- 〔 2 期工事：現庁舎除却後、2 期工事として保健機能、その他機能が入る建物を建設

2 期工事とすることにより、ある程度自由な配置計画が可能となる。

例：メセナ側に配置することにより、賑わい創出の場づくりが可能となる。

課題：駐車スペースの一部が影響されるため、現駐車場台数の確保が難しい。

提案：中央公園敷地の一部を仮駐車場とする。

＜パターンA-2＞

現敷地の建築物を避けて計画する（工期を分けない）

1 期工事とすることが可能となり、全体供用開始が最も早い。

課題：①駐車スペースが影響されるため、仮駐車場の確保が必要。

②新庁舎の配置が別館庁舎に影響する場合、代替施設・仮設庁舎の検討が必要。

提案：建設工事期間中、中央公園の敷地を仮駐車場とする。

【検討B】中央公園敷地を新庁舎建設候補地とする場合

＜パターンB＞

位置の考え方としては、中央公園と現庁舎敷地の位置を交換するイメージ。

公園の撤去造成後、新庁舎建設が可能となる。

公園機能は、現庁舎を除却後に整備する。

- 課題：①都市公園の廃止及び決定の都市計画手続きが生じる。
②敷地規模から建築面積（1階部分の面積）が制限される。
③必要な延床面積（約15,000㎡想定）を確保するためには、
5階建ての建物となり西側住宅地に日影の影響が生じる。
④駐車スペースが不足する。
- 提案：①都市計画手続きは関係機関と事前調整する。
②駐車スペースが不足するため、現庁舎敷地内に確保する。

(7) 検討結果を踏まえて

(A) 現庁舎敷地を新庁舎建設候補地とする場合

- ①駐車スペースを利用した配置計画を複数のパターンで検討することができる。
- ②建築面積に関しては、建ぺい率の範囲内で検討することが可能となり、1階に配置できる機能の範囲が広がる。
- ③新庁舎になることにより現庁舎の3階よりも高くなる可能性があるが、周囲に及ぼす日影や圧迫感の影響は公園に新設するより小さい。

(B) 中央公園を候補地とする場合

- ①中央公園の敷地面積では新庁舎の建物配置の検討に限界が生じる。
- ②建築物による周辺への圧迫感を軽減するため、壁面を道路境界から後退させる必要がある。このため、建築面積としては限界が生じ1階に配置できる機能の範囲が狭くなる。
- ③保健センター機能との連携にあたり、集約化に関する配置計画の自由度が小さくなる。
- ④新庁舎建設における周辺への圧迫感を軽減を図るため、壁面を道路境界から後退させることにより建築面積としては限界が生じることが想定される。この場合、建物全体の規模を確保するために現庁舎の3階よりも高くなる可能性があり、周辺に及ぼす日影の影響が新たに大きな問題として発生する。

検討結果

「現庁舎敷地を新庁舎建設候補地」として定めたい。

(8) 建設場所の決定に向けた進め方

- 8/20【審議会】市として定めた建設候補地について意見を集約。
8/23【庁内会議】建設候補地に対する審議会からの意見を確認。
9月上旬【議会：特別委員会】建設候補地について、議会からの意見を聴取し
建設場所とすることについて最終確認する。
9月上旬【庁内会議】議会の意見を踏まえ建設候補地から「建設場所」として決定。