

# 新庁舎の敷地利用計画について (参考資料)

## ■ 新庁舎の敷地利用計画について

### 1 これまでの主な検討内容（新庁舎の敷地用計画に関する主な事項）

#### （1）新庁舎建設基本構想（平成 27 年 3 月策定）

新庁舎建設基本構想では、既存本庁舎の課題を解決するため、新庁舎建設における基本的な方向性や新庁舎の規模な方向性をまとめました。

##### ① 新庁舎建設における基本的な方向性

- ・ 利用しやすく十分な駐車スペースのある庁舎
- ・ レイアウトがわかりやすくシンプルな庁舎
- ・ 市民交流スペースのある庁舎
- ・ 市民参加のイベントができる広場、緑地を備えた庁舎

##### ② 新庁舎の規模

- ・ 敷地面積は、概ね 30,000 m<sup>2</sup>を基本とする。

#### （2）基本計画の策定に向けた検討（平成 27 年度の検討）

これまでの基本計画の策定に向けた検討では、新庁舎の構造について、次のとおり方向性をまとめました。

- ・ 敷地の利用については、整備に関する方向性や新庁舎に配置する想定部局などさまざまな検討内容を精査した結果、現段階における新庁舎に必要な敷地面積を概ね 27,800 m<sup>2</sup>（建設計画地北側未利用市有地は除く）としました。
- ・ 敷地の利用に当たっては、周辺環境への配慮や景観、将来に向けたまちづくりなどさまざまな点から、今後の設計の段階においてより精査を加えていくことが望ましいと考えました。

なお、新庁舎を 2 棟構成とした場合の配置について検討した結果、建物の配置計画に当たっては、主に次の点に配慮することが望ましいと考えました。

- ・ 那須塩原駅が敷地南側に位置することから、新庁舎の正面は敷地南側とし、敷地南側に都市計画道路 3・3・6 弥六通りからの主動線を確保すること。
- ・ 市民・議会棟は、まちづくりとの連携を図るため、敷地南側に配置することとし、安全な動線を確保すること。
- ・ 近隣住民の生活動線に配慮し、歩行者等の動線にも配慮した敷地内通路を計画すること。
- ・ 緑地は、イベントや災害時の一時避難所などにも有効に活用できるよう、行政棟や市民・議会棟との連携を図ることができるように配慮して配置すること。
- ・ 職員は、積極的に公共交通機関を利用すること。
- ・ 職員駐車場は、原則として建設計画地には配置せず、建設計画地北側に位置する未利用市有地を有効に活用すること。
- ・ 確定申告や議会開催日など、より多くの市民が来庁した場合でも対応が可能となるよう、緑地には緑化ブロックを設け、一部を駐車場として利用できるように計画すること。
- ・ 建設計画地北側に位置する未利用市有地を駐車場として有効に活用することを計画すること。

## 2 今年度の検討

新庁舎の構造、構成の見直しに伴い、庁舎の配置が変更になるため、敷地利用計画も見直しをする必要があることから、改めて検討を行いました。

- ・ 2 棟構成を 1 棟構成に変更することに伴い、建物の配置を見直す必要があること。  
→ 駐車場台数の見直しも併せた検証
- ・ 周辺に家屋等が建設され、交通量にも若干の変更が生じたこと。  
→ 敷地への進入路、隣接道路からの進入路に対する検証
- ・ 那須地域定住自立圏公共交通網形成計画が策定され、那須塩原駅を拠点とした幹線区間を設定したことから、新庁舎の敷地内への大型バスの乗り入れに対する検討の必要があること。  
→ 敷地への進入路、隣接道路からの進入路に対する検証
- ・ コストの比較を行った結果、地下駐車場や立体駐車場は設けずに必要な駐車台数を確保する必要があること。  
→ 駐車場台数の見直しも併せた検証



新庁舎の構造、構成の見直しに伴い、敷地利用計画の見直しをしました。

## ○ 敷地内における駐車場と1階フロアの割合

敷地については、基本構想で定めた那須塩原市前弥六南町7番12他の概ね30,000㎡を基本としました。

敷地内における配置については、今年度の新庁舎の構成、構造の検討結果に基づき、比較検討を行いました。

シミュレーションの一例（配置イメージ）	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上4～5階建て、地下駐車場なし</li> <li>・ 職員駐車場を敷地外に計画</li> <li>・ 来庁者駐車場 (常設 約270台、臨時 約80台)</li> <li>・ 議員、公用車駐車場 約130台</li> <li>・ 職員駐車場 敷地外</li> <li>・ 駐輪場 約100台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地上3～4階建て、地下駐車場なし</li> <li>・ 職員駐車場を敷地外に計画</li> <li>・ 来庁者駐車場 (常設 約200台、臨時 約80台)</li> <li>・ 議員、公用車駐車場 約130台</li> <li>・ 職員駐車場 敷地外</li> <li>・ 駐輪場 約100台</li> </ul>

※ 駐車場の台数は、図面上において、最低限確保できる台数となります。

## ○ コストの比較

駐車場の規模100台、延べ床面積2,700㎡として試算をしました。

	概算建設費	維持費	備考
自走式立体駐車場	約4億円	設備メンテナンスが必要	消火設備・エレベータなどの設備が必要
地下駐車場	約6.5億円		

## ○ 敷地内における駐車場の台数

来庁者用駐車場は、来庁者の利便性を考慮し、庁舎付近にまとまりのある配置とすることが必要となります。そのため、駐車場の規模については、「最大滞留量の近似的計算法」を参考に、独自に算定しました。

「来庁者台数(台/日) = 那須塩原市人口 × 人口に対する来庁者の割合 × 自家用車で来庁する方の割合」

- ・ 那須塩原市人口：117,146 人（平成 29 年那須塩原市統計書）
- ・ 来庁者割合：0.9%（窓口）、0.6%（窓口以外）
- ・ 自家用車で来庁する方の割合：87.7%（新庁舎建設基本構想における市民アンケート）

$$\text{窓口来庁者台数} = 117,146 \text{ 人} \times 0.9\% \times 87.7\% = 924.6 \text{ 台/日}$$

$$\text{窓口以外来庁者台数} = 117,146 \text{ 人} \times 0.6\% \times 87.7\% = 616.4 \text{ 台/日}$$

※ 「市・区・町役場の窓口事務施設の調査」（関龍夫：著）によると、「来庁者のうち自動車による来庁者数の統計値で想定できるが、一般に所轄人口の 0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口以外の来庁者数として想定します。」とされています。

「最大滞留量の近似的計算法（岡田光正：著）によると、「必要駐車台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行なう。」とされています。これにより、次の算定式により必要駐車台数を求めます。

「必要駐車台数 = 最大滞留量（台/時間） =

1 日当たり来庁者（台/日） × 集中率（α） × 平均滞留時間（分） / 60 分

- ・ 集中率：30%（一般事務所タイプ）
- ・ 窓口部門の平均滞留時間：20 分と想定（窓口 15 分、往復 5 分）
- ・ 窓口以外の平均滞留時間：60 分と想定

$$\text{窓口必要駐車台数} = 924.6 \text{ 台} \times 30\% \times 20 \text{ 分} / 60 \text{ 分} = 92.46 \text{ 台}$$

$$\text{窓口以外必要駐車台数} = 616.4 \text{ 台} \times 30\% \times 60 \text{ 分} / 60 \text{ 分} = 184.92 \text{ 台}$$

来庁者用駐車場の必要台数 = 92.46 + 184.92 = 277.38 台よって、平常時の来庁者用駐車場の必要台数は、概ね 270 台と想定しました。