

# 第9回 本庁舎整備審議会

平成28年5月9日（月） 10時  
アイピー春日部ビル 7階大会議室

# 前回までの審議内容

	開催年月日	審議内容
第1回	平成26年 9月22日	①春日部市庁舎の概要②審議会の審議事項
第2回	平成26年 10月24日	①本庁舎の現状と課題の把握、②本庁舎移転先の検討、③市民アンケートの実施内容
第3回	平成26年 11月20日	①本庁舎整備の基本方針および基本理念、②本庁舎移転先の検討、③市民アンケートの実施
第4回	平成27年 2月10日	①市民アンケートの集計結果、②基本構想原案の検討、③本庁舎移転先の検討
第5回	平成27年 5月11日	①本庁舎整備基本構想(原案)、②移転候補地見学
第6回	平成27年 7月16日	①本庁舎の機能・規模、②敷地の利用計画、③整備スケジュール、④本庁舎の移転先
第7回	平成27年 8月18日	①前回の審議内容の確認、②移転候補地の検証、③機能・規模の検証、④事業方式の説明
第8回	平成27年 10月3日	①移転先の絞り込み、②本庁舎整備基本計画(原案)

# 調査実施までの経過

平成27年10月3日 基本計画原案 一定の了承(移転候補地含む)

平成27年10月8日 西武春日部店 閉店報道

市民

西武春日部店の庁舎活用

市民

商工団体

議会

市

商業施設存続の要望活動



西武春日部店が移転候補地として検討に値する場所なのか、事務局において一定の調査

# 調査方法

## 調査方法

- 商業施設を活用した自治体庁舎の整備例の抽出



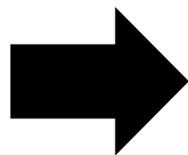
- ヒアリング調査およびアンケート調査

- ・規模
- ・構造
- ・検討経緯
- ・取得費
- ・工事費
- ・施工にあたる課題
- ・使用感

メリット・デメリットの把握

# 調査対象施設

	本庁舎整備検討途中 から活用を検討	発端が 空きビル活用
単独商業 施設	A 春日部市	B 栃木市 石巻市
再開発 事業	C 土浦市	D 沼田市 筑西市 岩槻区



土浦市：現地視察

その他：文書によるアンケート調査

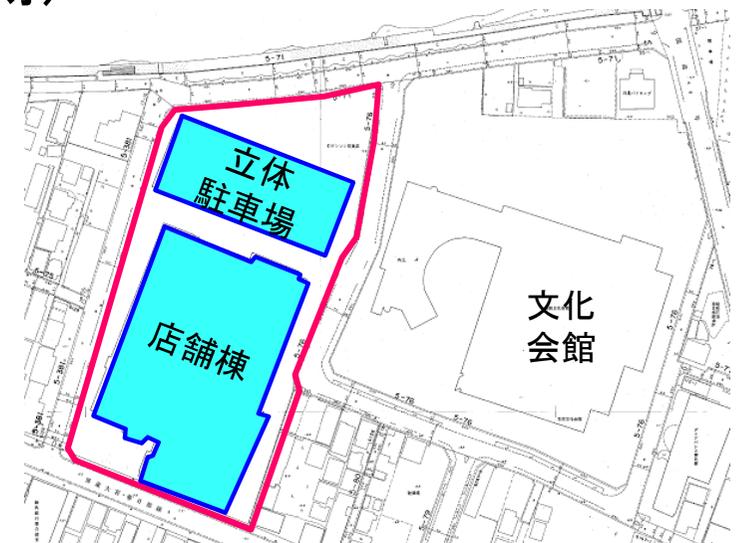
# (旧) 西武春日部店の概要

## 建物概要

- 開店 昭和60(1985)年 [約30年経過]
- 店舗面積 約50,000m<sup>2</sup>(地上7階、地下1階)
- 立体駐車場 約770台(地上8階)

## 敷地概要

- 敷地面積 約15,000m<sup>2</sup>(地図上での計測)
- 用途地域 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)
- 都市計画 粕壁東二丁目地区計画



# 土浦市役所 概要

- ・本庁舎整備検討途中から活用を検討
- ・再開発ビル

- 施設名称 ウララ I (元イトーヨーカドー)
- 建築年 平成9年
- 改修面積 27,000m<sup>2</sup> (ほかウララ II 1,250m<sup>2</sup>)
- 全体面積 27,000m<sup>2</sup>  
(5、6階は茨城県所有 (約5,200m<sup>2</sup>))
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート+鉄骨造
- 階数 地上7階 (市所有: 1~4階)、地下1階
- 所有権 取得
- 供用開始 平成27年9月



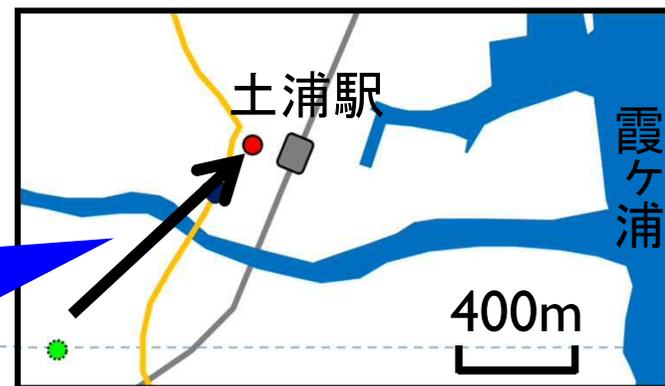
- ◆ 工事費 48億9,957万円
- ◆ 取得費 14億9,957万円

耐震補強実施

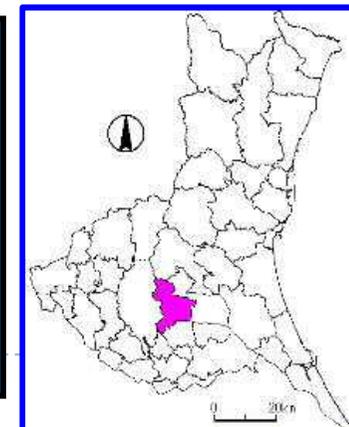
19分 (1.5km)



2分 150m



茨城県



# 土浦市役所 検討経緯

昭和59年 庁舎建設検討委員会

平成6年 庁舎建設懇談会による新庁舎建設の立地候補地の提言

7地区に絞り込み

平成23年 審議会

特別委員会からの提案により2箇所追加:計9地区での審議

3地区に絞り込み

イトーヨーカドー閉店報告および買取打診

候補地にウララ1を追加

平成24年 ウララ I および他1地区の2地区を候補地として答申

# 栃木市役所 概要

- ・空きビル活用が発端
- ・単独商業施設

- 施設名称 元福田屋栃木店
- 建築年 平成2年
- 改修面積 約23,000m<sup>2</sup>
- 全体面積 約23,000m<sup>2</sup>
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 階数 地上6階
- 所有権 取得
- 供用開始 平成26年2月

- ◆ 工事費 約42億1,900万円
- ◆ 取得費 約 7億7,000万円

耐震補強実施

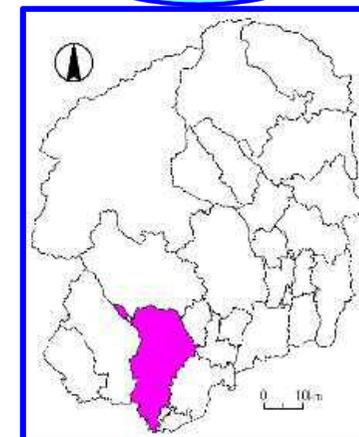
16分 1.3km



16分 1.3km



栃木県



# 栃木市役所 検討経緯

---

平成22年7月 福田屋栃木店閉店報道



平成22年12月 (株)福田屋百貨店から栃木店の無償譲渡申し入れ



平成23年1月～ 福田屋百貨店栃木店閉店対策検討委員会



平成24年3月～ 福田屋百貨店栃木店閉店対策検討委員会 答申  
「市庁舎として活用することが望ましい」

# 石巻市役所 概要

- ・空きビル活用が発端
- ・単独商業施設

- 施設名称 元さくらの百貨店
- 建築年 平成8年
- 改修面積 23,420㎡
- 全体面積 23,420㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート＋鉄骨造
- 階数 地上7階
- 所有権 取得
- 供用開始 平成22年3月

- ◆ 工事費 約24億800万円
- ◆ 取得費 約 5億8,300万円



耐震補強なし

13分 1.1km



2分 130m

# 石巻市役所 検討経緯

---

平成17年10月 新庁舎建設計画等検討委員会



平成18年6月 市議会に「石巻市新庁舎建設計画等基本事項報告書」に提出



平成20年1月～ さくら野百貨店石巻店閉店報道。新庁舎の候補地として調査開始



平成20年2月～ 「さくら野東北株式会社」からさくら野百貨店石巻店の建物および2億円が寄付される

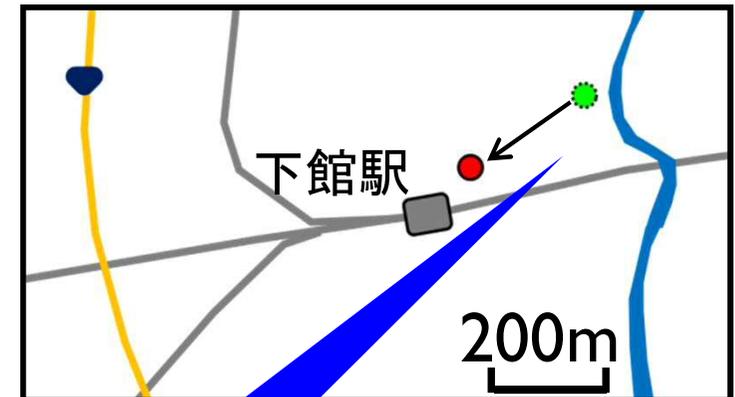


平成20年2月～ コンサルタントよりさくら野百貨店石巻店の建物が新庁舎に活用が可能との報告書が提出

# 筑西市役所 概要

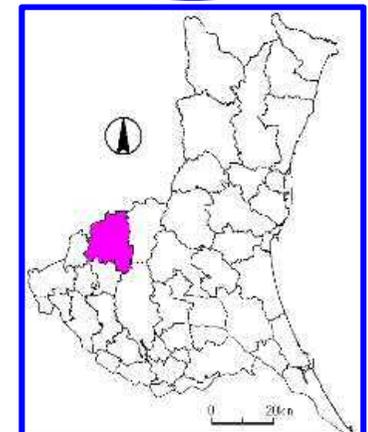
・空きビル活用が発端  
・再開発ビル

- 施設名称 スピカビル
- 建築年 平成3年
- 改修面積 15,800m<sup>2</sup>
- 全体面積 25,673m<sup>2</sup>
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート
- 階数 地上7階、地下1階
- 所有権 取得
- 供用開始 平成28年度目標
- ◆ 工事費 約15億2,800万円  
(他、電話・ネットワーク系で約5,000万円を予定している)
- ◆ 取得費 約3億円



6分 550m  
↓  
1分 100m

茨城県



耐震補強なし

# 筑西市役所 検討経緯

平成14年 マイカルサティ下館店が撤退(マイカル所有部分の床を市が購入)

平成15年 1回目のリニューアルオープン (平成18年に撤退)

平成18年 2回目のリニューアルオープン (平成19年に撤退)

平成19年 市役所スピカ分庁舎開設 (3階、4階を利用)  
3回目のリニューアルオープン (平成20年)

地下1階、1階、2階のフロアが4年以上未利用のまま

議会から「スピカビルのあり方について」市に要望書(本庁舎を含む複合化)

市民アンケート

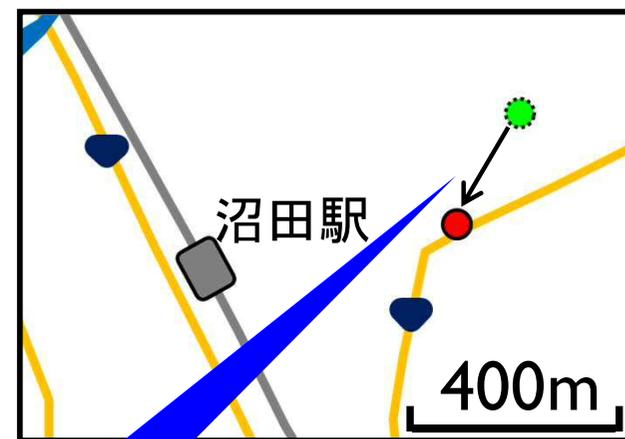
- ・現本庁舎耐震化後、改築と移転を検討: 45.3%
- ・スピカビルを大規模改修し、本庁舎を移転: 35.9%

平成25年11月～ スピカビル活用プラン検討委員会

# 沼田市役所 概要

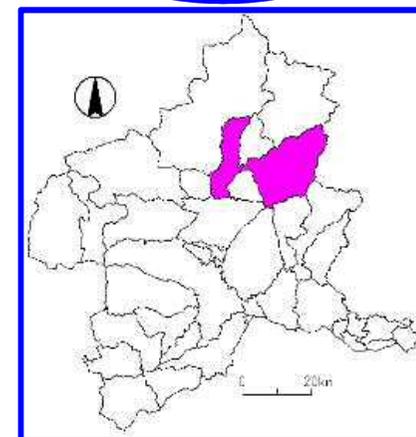
- ・空きビル活用が発端
- ・再開発ビル

- 施設名称 グリーンベル21
  - 建築年 平成5年
  - 改修面積 検討中
  - 全体面積 28,973m<sup>2</sup>
  - 構造 鉄骨造
  - 階数 地上7階
  - 所有権 取得
  - 供用開始 平成30年度以降
- 
- ◆ 工事費 未定
  - ◆ 取得費 約5億6,500万円



20分 1.2km  
↓  
16分 800m

群馬県



# 沼田市役所 検討経緯

平成14年8月 沼田サティが撤退



平成14年～15年 3店舗がオープン



平成20年～ 閉店が相次ぐ



平成26年10月 グリーンベル21にかかる権利(土地及び建物)の全てを沼田市が取得



平成27年5月 「グリーンベル21構想委員会」を設置

# 岩槻区役所 概要

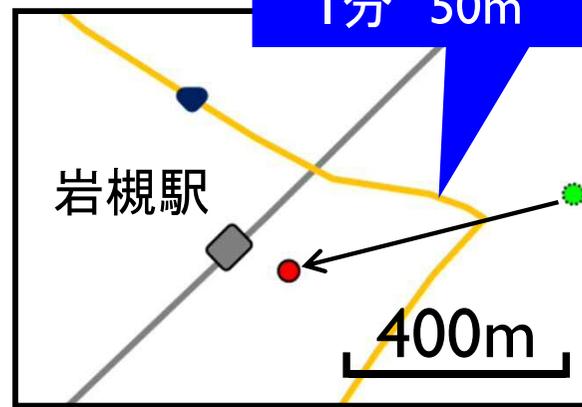
・空きビル活用が発端  
・再開発ビル

- 施設名称 ワッツ
- 建築年 平成8年
- 改修面積 5,792㎡
- 全体面積 52,528㎡
- 構造 鉄筋コンクリート造
- 階数 地上12階、地下1階
- 所有権 賃貸
- 供用開始 平成24年1月

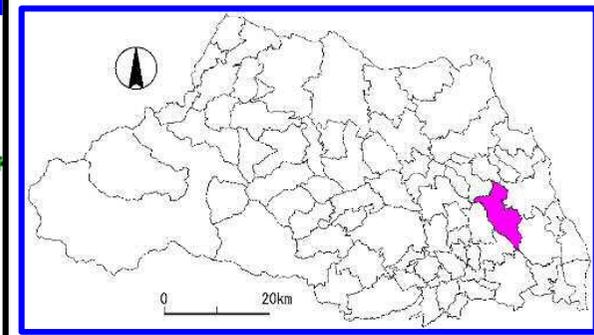
- ◆ 工事費 約 5億5,300万円
- ◆ 取得費 0万円



11分 850m  
↓  
1分 50m



埼玉県



耐震補強なし

# 岩槻区役所 検討経緯

---

平成22年3月 サティ撤退



第三セクター「岩槻都市振興株式会社」の経営破たんを回避するため、RCC企業再生スキームによる同社への支援策の一環として区役所の移転を検討

平成24年1月 区役所移転

# メリット・デメリット

---

## メリット

- ・にぎわいの創出：数値上の検証は行っていないものの、職員の昼食や、市庁舎があることによる人の流れができたのではないか、という回答。

## デメリット

- ・レイアウトの制限：柱の位置や議場の天井高さなど、窓の制限など
- ・窓の少なさ：天候の急変に気づきにくい
- ・セキュリティ：商業施設と同建物内にあることで、セキュリティの整備が必要
- ・入口等のわかりづらさ：立体駐車場と店舗棟の階数の違いや、店舗と市役所の営業時間の違いにより、市民にわかりづらい状況

## 活用施設概要 一覧表

	春日部市	宮城県 石巻市	茨城県 筑西市	茨城県 土浦市	栃木県 栃木市	群馬県 沼田市	埼玉県 さいたま市 岩槻区
施設名称	元西武春日部店	元さくらの百貨店	スピカビル	ウララ I (元イトーヨーカドー)	元福田屋栃木店	グリーンベル21	ワッツ
建築年	昭和60年	平成8年	平成3年	平成9年	平成2年	平成5年	平成8年
改修面積	—	23,420㎡	15,800㎡	27,000㎡ (ほか ウララ II 1,250㎡)	約23,000㎡	検討中	5,792㎡
全体面積	—	23,420㎡	25,673㎡	27000㎡ (5、6階は 茨城県所有)	約23,000㎡	28,973㎡	52,528㎡
構造	—	鉄骨鉄筋 コンクリート造 +鉄骨造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造 (一部鉄骨造)	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上7階 地下1階	地上7階	地上7階 地下1階	地上7階 地下1階	地上6階	地上7階	地上12階 地下1階
所有権	—	取得	取得	取得	取得	取得	賃貸
供用開始	—	平成22年3月	平成28年度目標	平成27年9月	平成26年2月	平成30年度以降	平成24年1月
工事費	—	約24億800万円	約15億2,800万円 (他、電話・ネットワーク系で約5,000万円を予定)	48億9,957万円	約42億1,900万円	未定	約5億5,300万円
取得費	—	約5億8,300万円	約3億円	14億9,957万円	約7億7,000万円	約5億6,500万円	—
耐震補強工事	—			実施	実施		