

# 茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想

平成 2 1 年 3 月

茅ヶ崎市



## はじめに

本市では、老朽化した公共施設の再整備や維持管理、資産活用等を計画的に進めるため、平成20年3月に、「公共施設整備・再編計画」を策定しました。

この計画では、老朽化した公共施設の再整備の方針、未利用の公有地活用の方針、学校施設再整備の方針とともに、市役所周辺地区の整備方針と地区内の公共施設再整備の方針・方策を定めた行政拠点地区再整備の方針を位置づけています。

行政拠点地区再整備の方針を定めるにあたりましては、本市の関連計画における本地区の位置づけを整理するとともに、地区内の施設である市役所本庁舎や市民文化会館については、継続的な市民フォーラムの開催や関係団体、市議会との協議、パブリックコメントによる意見募集等を行いながら、建て替えと耐震改修の両面から検討を行い、費用面、機能面等による総合的な判断により、一定の方向性を示させていただきました。

「行政拠点地区再整備基本構想」は、この方針に基づき、地区の将来像、再整備の方針、地区内の施設の再整備の方針、地区内の中核施設となる本庁舎複合施設の整備のための基本構想及び地区全体の整備プログラムを位置づけたものです。

本基本構想の策定にあたっては、公募の市民や関係団体の代表、学識経験者により構成する「新たな市役所本庁舎複合施設のあり方市民提案会議」と民間有識者等により構成する「茅ヶ崎市行政拠点地区再整備事業手法検討会」の提言に基づき、市民、関係団体、市議会等との協議を行いながら、素案の検討を行ってきました。

今後は、本基本構想に基づき、「公共施設整備・再編計画」の整備プログラムに位置づけられている施設の再整備を平成21年度から平成30年度までの10年間で、地区全体の道路等の基盤整備を平成31年度から平成40年度までの10年間で実施していくものです。

本基本構想は、計画期間が長期にわたり、事業費の規模も大きいため、経済状況や本市の財政状況等に大きく影響を受ける事業です。今後は、本市の総合計画実施計画に各事業を位置づけ、時点ごとの財政調整や必要に応じた時点修正を行いながら、計画的に事業を推進していくこととします。

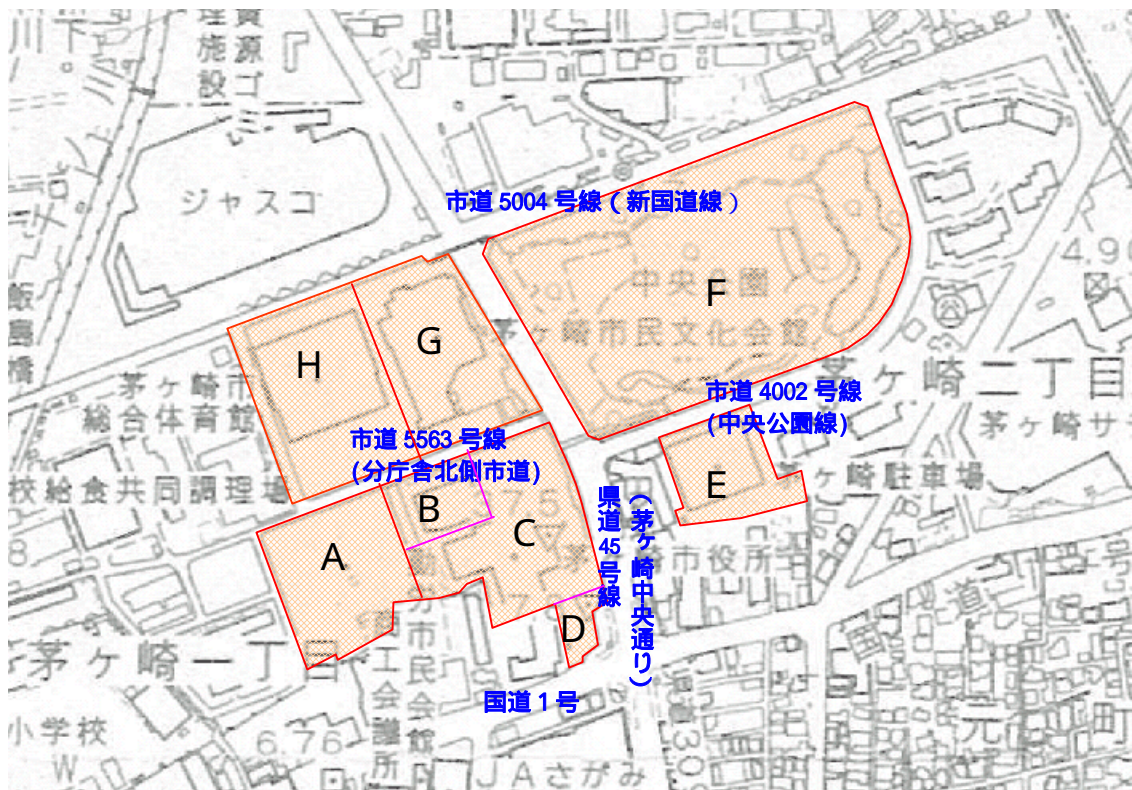


## 目 次

I 行政拠点地区の現状及び課題	1
1 地区の位置づけ	1
2 既存公共施設の現況	3
3 各敷地の法的条件等	9
4 関連計画による位置づけ	15
5 地区の現状と課題	27
6 地区全体の課題の整理	33
II 行政拠点地区の将来像	35
1 計画期間	35
2 目標	35
3 基本理念	36
4 導入機能	38
III 行政拠点地区再整備の方針	40
1 再整備基本方針	40
2 再整備方針	40
IV 地区内の施設再整備等の方針	45
1 本庁舎複合施設	45
2 市民文化会館	45
3 総合体育館	45
4 茅ヶ崎駐車場	46
5 本庁舎跡地	46
6 中央公園	46
7 道路等	46
V 本庁舎複合施設整備基本構想	48
1 本庁舎複合施設整備基本構想の位置づけ	48
2 現本庁舎の問題点及び再整備の必要性	48
3 本庁舎複合施設建設の基本的な考え方	50
4 本庁舎複合施設の機能	51
5 施設の規模	54
6 施設の基本的内容	58
7 整備事業手法	63
VI 地区全体の整備プログラム	66
1 事業化の基本的な考え方	66
2 事業手法の決定方法	66
3 整備プログラム	68
資料 1 各公共施設の状況	70
資料 2 各公共施設耐震診断の詳細結果	71
資料 3 パブリックコメント実施結果	72







敷地	現況	用途地域	建ぺい率 容積率	敷地面積	許容延べ床 面積	公共施設整備・再編計 画における想定再配置
A	市役所西側駐 車場	一種住居 (変更予定)	60 200	8,883 m <sup>2</sup>	17,766 m <sup>2</sup>	本庁舎複合施設
B	分庁舎	商業	80 400	約 2,700 m <sup>2</sup>	-	既存
C	本庁舎、市役 所北側駐車場	商業	80 400	約 9,600 m <sup>2</sup>	38,400 m <sup>2</sup>	バスバース、他の 公共施設、民間施 設
D	庭園	商業	80 400	約 2,356 m <sup>2</sup>	-	既存
E	茅ヶ崎駐車場	近隣商業	80 300	5,032 m <sup>2</sup>	-	耐震改修
F	中央公園	一種住居	60 200	40,001 m <sup>2</sup>	-	既存活用
G	市民文化会館	商業	80 400	9,758 m <sup>2</sup>	-	耐震改修及び大規 模リニューアル
H	総合体育館	商業	80 400	12,236 m <sup>2</sup>	-	既存
合 計	-	-	-	90,565 m <sup>2</sup>	-	-

許容延べ床面積は、斜線・日影制限等は反映していません（建物用途・形状により異なります）。

図 I-2 各敷地の配置及び面積等



## 2 既存公共施設の現況

行政拠点地区内にある既存公共施設及び調査対象となる公共施設について、以下に概要をまとめます。また、市役所本庁舎、市民文化会館、茅ヶ崎駐車場及び消防本部の建物状況、利用状況及び耐震診断結果は、巻末の資料1及び資料2を参照して下さい。

市役所 本庁舎		
所在地(住居表示)	茅ヶ崎一丁目1番1号	
敷地面積	14,655.718 m <sup>2</sup> (敷地B, C及びD)	
竣工	昭和49年(1974年)	
耐震診断実施状況	実施済み	
耐震改修の必要性	要	
耐震改修実施状況	未実施	
構造・規模	SRC造、地上7階	
R階床面積	26.5 m <sup>2</sup>	
PH階床面積	312.5 m <sup>2</sup>	空調機械室、ELV機械室等
7階床面積	1,028.2 m <sup>2</sup>	第1～第4会議室、大会議室、研修室、財政課等
6階床面積	1,284.5 m <sup>2</sup>	農業委員会事務局、産業振興課、海浜課、下水道総務課、下水道管理課、下水道建設課、農政課、情報推進課、印刷室等
5階床面積	1,284.5 m <sup>2</sup>	都市計画課、都市政策課、公園みどり課、景観まちづくり課、都市整備課、国県事業対策課、道路管理課、建設総務課、道路建設課、建築課、建築指導課、開発審査課等
4階床面積	1,899.3 m <sup>2</sup>	議会傍聴ロビー、議会傍聴席、秘書広報課、職員課、行政管理課、企画調整課、施設再編整備課、契約検査課、用地管財課、文書法務課等
3階床面積	2,572.4 m <sup>2</sup>	議場、議員控室、第1・第2委員会室、全員協議会室、議会事務局、記者室、市民相談課、市民相談室等
2階床面積	2,814.5 m <sup>2</sup>	高齢福祉介護課、健康づくり課、保険年金課、市民課、市民税課、資産税課、納税課、会計課、保育課、子育て支援課、市民活動推進課等
1階床面積	2,526.5 m <sup>2</sup>	健康診断室、警備員室、消費生活センター、障害福祉課、福祉総務課、売店、ポイラー室、空調機械室、発電機室、電気室、ロッカー室等
延床面積	13,748.9 m <sup>2</sup>	(敷地内合計 23,242.851 m <sup>2</sup> )
建築面積	4,324.6 m <sup>2</sup>	(敷地内合計 6,360.991 m <sup>2</sup> )
窓口利用状況	事務取扱件数の合計： 1,251件(一日平均)	
	事務取扱件数の合計(戸籍謄・抄本等、住民票の写し等、印鑑登録照印、転出証明、外国人登録原票記載事項証明書、諸証明等の合計)：311,542件(平成18年度)、開庁日249日/年	

市役所 分庁舎		
所在地(住居表示)	茅ヶ崎一丁目1番1号	
敷地面積	14,655.718 m <sup>2</sup>	
竣工	平成5年(1993年)	
耐震診断実施状況	不要	
構造・規模	SRC造、地上8階地下1階	
8階床面積	377.000 m <sup>2</sup>	空調機械室、ELV機械室、ファンルーム、倉庫等
7階床面積	24.994 m <sup>2</sup>	倉庫
6階床面積	1,192.501 m <sup>2</sup>	大集会室
5階床面積	1,060.800 m <sup>2</sup>	A~F会議室、特別会議室
4階床面積	1,060.800 m <sup>2</sup>	職員会館
3階床面積	1,060.800 m <sup>2</sup>	教育指導課、学務課、教育施設課、教育総務課、教育政策課、教育委員室、青少年課、生涯学習課、文化推進課、相談室等
2階床面積	1,060.800 m <sup>2</sup>	行政総務課、市政情報コーナー、環境保全課、ごみ対策課、環境政策課、安全対策課、防災対策課、選挙管理委員会事務局、選挙管理委員室、監査事務局、監査委員室等
1階床面積	1,054.725 m <sup>2</sup>	展示室、計量検査室、公用車駐車場等
地階床面積	1,035.385 m <sup>2</sup>	書庫、美術品収蔵庫、倉庫、電気室、発電機室、公害処理室、受水槽室、ハロンポンベ消火ポンプ室、管理室等
延床面積	7,927.805 m <sup>2</sup>	(敷地内合計 23,242.851 m <sup>2</sup> )
建築面積	1,192.501 m <sup>2</sup>	(敷地内合計 6,360.991 m <sup>2</sup> )

市役所西側駐車場		
所在地(地名地番)	茅ヶ崎一丁目2077-30他	
面積	8,882.80 m <sup>2</sup>	
耐震診断実施状況	-	
構造・規模	-	
駐車可能台数	181台(非舗装部分含む)	
利用状況	平日の平均駐車台数：485台/日 (H19年度の平日駐車台数の合計：120,788台)	
備考	消防訓練施設あり	
【参考】 北側駐車場の利用 状況	駐車可能台数	99台
	平日の平均駐車台数：	(H19年度の平日駐車台数の合計：568台/日、141,500台)、開庁日249日/年
	土曜日の平均駐車台数：	(H19年度の土曜日駐車台数の合計：113台/日、5,222台)、営業日46日/年
	日曜祝日の平均駐車台数：	(H19年度の日曜祝日駐車台数の合計：100台/日、5,446台)、営業日54日/年

総合体育館		
所在地(住居表示)	茅ヶ崎一丁目9番63号	
敷地面積	12,236.0 m <sup>2</sup>	
竣工	平成元年(1989年)	
耐震診断実施状況	不要	
構造・規模	RC造 一部S造、地上3階地下1階	
3階床面積	265.054 m <sup>2</sup>	弓道場、用具庫、排風機置場、空調機械置場等
2階床面積	2,188.702 m <sup>2</sup>	第二体育室、卓球練習場、観覧席、トレーニングルーム、会議室、ミーティングルーム、器具庫等
M2階床面積	640.198 m <sup>2</sup>	観覧席、用具庫等
1階床面積	4,883.439 m <sup>2</sup>	談話ホール、第一体育室、柔道場、剣道場、器具庫、多目的室、児童室、健康相談室、更衣室、事務室(スポーツ課、都市施設公社)等
地階床面積	4,270.956 m <sup>2</sup>	練習室、電気室、空調機械室、駐車場等
延床面積	12,248.34 m <sup>2</sup>	(敷地内合計 12,250.59 m <sup>2</sup> )
建築面積	5,254.28 m <sup>2</sup>	(敷地内合計 5,256.53 m <sup>2</sup> )
利用時間	午前9:00～午後9:00	
施設	第1体育室	バスケットボール2面、バレーボール4面、バドミントン12面、ハンドボール1面、卓球30台、ジョギングコース200m
	第2体育室	バスケットボール1面、バレーボール1面、バドミントン3面、卓球8台、トレーニング室
	柔道場	
	剣道場	
	多目的室	
	会議室	
	弓道場	
	オーケストラ練習室	
利用状況 (H19年度)	第1体育室	件数：2,462件 人員：76,183人
	第2体育室	件数：1,819件 人員：41,654人
	柔剣道場	件数：1,477件 人員：20,810人
	弓道場	件数：368件 人員：16,475人
	多目的室	件数：1,264件 人員：11,473人
	会議室	件数：760件 人員：25,697人
	オーケストラ練習室	件数：1,158件 人員：16,817人
	個人利用	人員：36,817人

市民文化会館

所在地(住居表示)	茅ヶ崎一丁目 11 番 1 号	
敷地面積	9,757.90 m <sup>2</sup>	
竣工	昭和 55 年 ( 1980 年 )	
耐震診断実施状況	実施済み	
耐震改修の必要性	要	
耐震改修実施状況	未実施	
構造・規模	SRC 造、地上 4 階	
1 階-階床面積	16.67 m <sup>2</sup>	
PH 階床面積	61.89 m <sup>2</sup>	機械室、大ホールキャットウォーク、クーリングタワー置場 等
4 階床面積	841.56 m <sup>2</sup>	大ホール 2 階客席、小ホール機械室、映写室、照明調光室、音響調整室、練習室、会議室、機械室 等
3 階床面積	1,714.33 m <sup>2</sup>	ホワイエ、大ホール 2 階客席、喫煙スペース、サイドスポット室、ホワイエ、小ホール客席、主催者控室、喫煙スペース、サイドスポット室、実技室、会議室、機械室、変電室 等
2 階床面積	2,588.43 m <sup>2</sup>	市民ロビー、ホワイエ、大ホール客席、主催者控室、照明調光室、音響調整室、映写室、母子室、小ホール客席・舞台、楽屋、食堂喫茶、事務室、応接室、打合室、更衣室、印刷室 等
1 階床面積	5,564.10 m <sup>2</sup>	大ホール客席・舞台、控室、出待室、舞台倉庫、楽屋事務室、楽屋、練習室、中央監視室、浴室、展示室、屋外展示スペース、保存庫、機械室、駐車場、自転車置場、非常用発電機室、受水槽庫 等
地階床面積	-	冷温水発生機室、蓄熱槽、非常用発電機室、蓄電池室、消火水槽、湧水ピット、ダクトピット、椅子格納スペース、オーケストラ迫り用ピット、オーケストラピット 等
延床面積	10,786.98 m <sup>2</sup>	
建築面積	5,923.92 m <sup>2</sup>	
利用状況 ( H19 年度 )	大ホール ( 1,400 席 )	使用可能日数 : 278 日、使用日数 : 223 日、使用率 : 80.2%、使用件数 : 257 件、入場者数 : 176,282 人
	小ホール ( 406 席 )	使用可能日数 : 244 日、使用日数 : 221 日、使用率 : 90.6%、使用件数 : 290 件、入場者数 : 56,922 人
	展示室 A	使用可能日数 : 292 日、使用日数 : 220 日、使用率 : 75.3%、使用件数 : 224 件、入場者数 : 34,993 人
	展示室 B	使用可能日数 : 292 日、使用日数 : 223 日、使用率 : 76.4%、使用件数 : 227 件、入場者数 : 36,755 人
	展示室 C	使用可能日数 : 292 日、使用日数 : 218 日、使用率 : 74.7%、使用件数 : 222 件、入場者数 : 34,479 人
	第 1 会議室	使用可能日数 : 292 日、使用日数 : 203 日、使用率 : 69.5%、使用件数 : 230 件、入場者数 : 5,145 人

	第2会議室	使用可能日数：292日、使用日数：191日、使用率：65.4%、使用件数：219件、入場者数：4,759人
	第3会議室	使用可能日数：292日、使用日数：270日、使用率：92.5%、使用件数：363件、入場者数：12,314人
	第4会議室	使用可能日数：292日、使用日数：249日、使用率：85.3%、使用件数：287件、入場者数：12,105人
	第5会議室	使用可能日数：292日、使用日数：126日、使用率：43.2%、使用件数：138件、入場者数：2,078人
	大会議室	使用可能日数：292日、使用日数：219日、使用率：75.0%、使用件数：254件、入場者数：13,820人
	練習室1	使用可能日数：293日、使用日数：277日、使用率：94.5%、使用件数：525件、入場者数：13,706人
	練習室2	使用可能日数：292日、使用日数：263日、使用率：90.1%、使用件数：404件、入場者数：9,169人
	練習室3	使用可能日数：292日、使用日数：273日、使用率：93.5%、使用件数：474件、入場者数：5,751人
	練習室4	使用可能日数：292日、使用日数：112日、使用率：38.4%、使用件数：115件、入場者数：2,636人
	練習室5	使用可能日数：292日、使用日数：144日、使用率：49.3%、使用件数：148件、入場者数：3,009人

中央公園	
所在地(住居表示)	茅ヶ崎二丁目3番1号
面積	40,000.63 m <sup>2</sup>
耐震診断実施状況	-
構造・規模	-
施設等	便所、管理棟、水飲場等

茅ヶ崎駐車場		
所在地(住居表示)	茅ヶ崎二丁目2番20号	
敷地面積	5,032.25 m <sup>2</sup>	
竣工	昭和57年(1982年)	
耐震診断実施状況	実施済み	
耐震改修の必要性	要	
耐震改修実施状況	未実施	
構造・規模	S造 地上4階	
R階床面積	80.367 m <sup>2</sup>	排気排煙機室、塔屋等
4階床面積	2,345.890 m <sup>2</sup>	・普通自動車477台 (屋内433台、屋外44台) ・自動二輪車・原動機付自転車63台
3階床面積	2,527.800 m <sup>2</sup>	
2階床面積	2,527.800 m <sup>2</sup>	
1階床面積	2,567.715 m <sup>2</sup>	
延床面積	10,049.57 m <sup>2</sup>	(敷地内合計10,136.63 m <sup>2</sup> )
建築面積	2,567.7 m <sup>2</sup>	(敷地内合計2,654.76 m <sup>2</sup> )
利用時間	午前6:00～午後12:00	
利用状況 (H19年度)	一時利用：59,614台 定期利用：79,146台 (利用台数は二輪を含む)	

茅ヶ崎市消防本部		
所在地(住居表示)	矢畑1280番3号	
敷地面積	2,671.085 m <sup>2</sup>	
竣工	昭和56年(1981年)	
耐震診断実施状況	実施済み	
耐震改修の必要性	不要	
耐震改修実施状況	-	
構造・規模	RC造、地上2階+PH3階	
PH1～3階床面積	19.77 m <sup>2</sup>	
2階床面積	331.00 m <sup>2</sup>	
1階床面積	331.00 m <sup>2</sup>	
延床面積	681.77 m <sup>2</sup>	(敷地内合計2,406.95 m <sup>2</sup> )
建築面積	387.00 m <sup>2</sup>	

### 3 各敷地の法的条件等

#### 敷地 A～D

所在地	茅ヶ崎一丁目 2077 - 30 ～ 茅ヶ崎一丁目 2364 - 3 他 (現在、市役所本庁舎・分庁舎、北側駐車場及び西側駐車場)
敷地面積	約 23,538.52 m <sup>2</sup> (14,655.718 + 8,882.80)
用途地域	敷地 A：第一種住居地域(商業地域又は近隣商業地域に用途変更の予定) 敷地 B～D：商業地域
建ぺい率	敷地 A：60% (商業地域又は近隣商業地域に変更した場合 80%) 敷地 B～D：80%、角地適用：あり(+10%) 防火地域内なので耐火建築物の場合は+10%
容積率	敷地 A：200% (商業地域に変更した場合 400%、近隣商業地域に変更した場合 200%又は 300%)。ただし、分筆して別敷地とする場合は、前面道路による容積率算定係数 0.6 を適用。 敷地 B～D：400%：道路幅員 12 の為前面道路による容積率算定係数なし
防火地域	敷地 A：準防火地域(商業地域に用途変更した場合は防火地域に変更予定) 敷地 B～D：防火地域
高度地区	なし
日影規制	なし (ただし北東側の中央公園は第一種住居地域なので影響あり)
絶対高さ	なし
道路斜線	敷地 A：勾配 1.25 L=20m、敷地 B～D：勾配 1.5 L=20m
隣地斜線	敷地 A：立上り 20m 勾配 1.25、敷地 B～D：立上り 31m 勾配 2.5
北側斜線	なし
壁面後退	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区による (現段階の想定で、県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)からの後退距離は、1 階～5 階は 3m、6 階以上は 6m 強)
その他の地域地区等	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区
駐車場附置義務	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 32 条第 2 項、第 3 項により、延べ面積を 300 で除して得た数以上の台数(おおむね 500 メートル以内の場所でも可)が必要。 同条例第 33 条により、特定開発事業区域内に荷物の搬入又は搬出を行う自動車の駐車場(荷さばき駐車場)の設置が必要。 同条例第 31 条第 2 項により、事務所の場合は 1 台以上/床面積 35 m <sup>2</sup> 、その他の施設の場合は 1 台以上/床面積 20 m <sup>2</sup> の自転車置場が必要。
緑化規制	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 36 条第 2 項により、既存の樹木の保存に努める。
道路条件	敷地 A：市道 5563 号線(分庁舎北側市道)に接している。 敷地 B：市道 5563 号線(分庁舎北側市道)に接している。 敷地 C：県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)及び市道 5563 号線(分庁舎北側市道)の 2 面に接している。 敷地 D：県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)及び国道 1 号の 2 面に接している。
地質データ	既往調査資料あり
近隣状況	敷地 A については民間会社の社宅、敷地 C については病院、民間マンションに隣接しており、騒音、日照、プライバシー等の配慮が必要である。
その他	敷地 D については、市民に親しまれている既存の庭園を保存することが望まれる。

## 敷地 E

所在地	茅ヶ崎二丁目 2077 - 18、2136 - 1、 - 2、 - 3、 - 4 (現在、茅ヶ崎駐車場)
敷地面積	約 5,032.25 m <sup>2</sup> (5,032.2473 m <sup>2</sup> )
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300% : 道路幅員 12 のため、前面道路による容積率算定係数なし
防火地域	準防火地域
高度地区	なし
日影規制	なし (ただし北側の中央公園は第一種住居地域なので影響あり)
絶対高さ	なし
道路斜線	勾配 : 1.5 L = 20m
隣地斜線	立上り : 31m 勾配 : 2.5
北側斜線	なし
壁面後退	なし
その他の地域地区等	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区
駐車場附置義務	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 32 条第 2 項、第 3 項により、延べ面積を 300 で除して得た数以上の台数 (おおむね 500 メートル以内の場所でも可) が必要。 同条例第 33 条により、特定開発事業区域内に荷物の搬入又は搬出を行う自動車の駐車場 (荷さばき駐車場) の設置が必要。 同条例第 31 条第 2 項により、事務所の場合は 1 台以上/床面積 35 m <sup>2</sup> 、その他の施設の場合は 1 台以上/床面積 20 m <sup>2</sup> の自転車置場が必要。
緑化規制	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 36 条第 2 項により、既存の樹木の保存に努める。
道路条件	市道 4002 号線 (中央公園線) に接している。
地質データ	既往調査資料あり
近隣状況	病院、集合住宅等に隣接しており、騒音、日照、プライバシー等の配慮が必要である。
その他	施設の廃止や敷地の有効活用も視野に入れて考慮する。



## 敷地 F

所在地	茅ヶ崎二丁目 2077 - 12 (現在、中央公園)
敷地面積	約 40,000.64 m <sup>2</sup> (20,000.423101+20,000.219726)
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%、角地適用：あり
容積率	200%：道路幅員 12 のため、前面道路による容積率算定係数なし
防火地域	準防火地域
高度地区	なし
日影規制	高さ 10m を超える建築物が対象 測定面の高さ：平均 GL+4m 日影時間：10m 以下の範囲 5 時間、10m を超える範囲 3 時間
絶対高さ	なし
道路斜線	勾配：1.25 L = 20m
隣地斜線	立上り：20m 勾配：1.25
北側斜線	なし
壁面後退	なし
その他の地域地区等	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区
駐車場附置義務	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 32 条第 2 項、第 3 項により、延べ面積を 300 で除して得た数以上の台数（おおむね 500 メートル以内の場所でも可）が必要。 同条例第 33 条により、特定開発事業区域内に荷物の搬入又は搬出を行う自動車の駐車場（荷さばき駐車場）の設置が必要。 同条例第 31 条第 2 項により、事務所の場合は 1 台以上/床面積 35 m <sup>2</sup> 、その他の施設の場合は 1 台以上/床面積 20 m <sup>2</sup> の自転車置場が必要。
緑化規制	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 36 条第 2 項により、既存の樹木の保存に努める。
道路条件	県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）、市道 5004 号線（分庁舎北側市道）及び市道 4002 号線（中央公園線）に外周すべてが接している。
地質データ	既往調査資料なし
近隣状況	工場、集合住宅、病院、市駐車場等が周囲にある。
その他	広域避難場所、防災公園となっている。

敷地 G 及び H

所在地	茅ヶ崎一丁目 2077 - 1、 - 10、 - 11 他 (現在、総合体育館及び市民文化会館)
敷地面積	21,993.90 m <sup>2</sup> (12,236.00 + 9,757.90)
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%、角地適用：あり (+10%) 防火地域内なので耐火建築物の場合は +10%
容積率	400%：道路幅員 12 のため、前面道路による容積率算定係数なし
防火地域	防火地域
高度地区	なし
日影規制	なし (ただし東側の中央公園は第一種住居地域なので影響あり)
絶対高さ	なし
道路斜線	勾配：1.5 L = 20m
隣地斜線	立上り：31m 勾配：2.5
北側斜線	なし
壁面後退	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区による (現段階の想定で、県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)からの後退距離は、1 階～5 階は 3m、6 階以上は 6m 強)
その他の地域地区等	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区
駐車場附置義務	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 32 条第 2 項、第 3 項により、延べ面積を 300 で除して得た数以上の台数(おおむね 500 メートル以内の場所でも可)が必要。 同条例第 33 条により、特定開発事業区域内に荷物の搬入又は搬出を行う自動車の駐車場(荷さばき駐車場)の設置が必要。 同条例第 31 条第 2 項により、事務所の場合は 1 台以上/床面積 35 m <sup>2</sup> 、その他の施設の場合は 1 台以上/床面積 20 m <sup>2</sup> の自転車置場が必要。
緑化規制	茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第 36 条第 2 項により、既存の樹木の保存に努める。
道路条件	敷地 G：県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)、市道 5004 号線(分庁舎北側市道)及び市道 5563 号線(新国道線)の 3 面に接している。 敷地 H：市道 5004 号線(分庁舎北側市道)及び市道 5563 号線(新国道線)の 2 面に接している。
地質データ	既往調査資料あり
近隣状況	北側に民間の大規模商業施設(ジャスコ)、西側に民間会社の研究施設(電源開発技術開発センター)がある。民家等は隣接していない。



## 都市計画総括図の凡例等

凡 例	容 積 率 建 ぺ い 率
	都市計画区域界 (市町行政区域界)
	市街化区域界
	第一種低層住居専用地域 図示
	第二種低層住居専用地域 (100/50)
	第一種中高層住居専用地域 (200/60)
	第二種中高層住居専用地域 (200/60)
	第一種住居地域 (200/60)
	第二種住居地域 (200/60)
	準住居地域 (200/60)
	近隣商業地域 図示
	商業地域 図示
	準工業地域 (200/60)
	工業地域 (200/60)
	工業専用地域 (200/60)
	都市計画道路
	都市計画河川
	防火地域
	準防火地域
	都市計画公園
	区画整理区域
	ごみ焼却場・青果市場・駐車場 汚物処理場・終末処理場・火葬場
	再開発区域
	高度利用地区
	高度地区
	地区計画
	生産緑地地区
用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域)	(100/50)



## 4 関連計画による位置づけ

### (1) 茅ヶ崎市新総合計画後期基本計画(2001~2010)

「茅ヶ崎市新総合計画後期基本計画(2001~2010)」(以下「基本計画」といいます。)において位置づけられている事項のうち、基本構想策定において配慮すべき事項を以下に整理します。

#### 市民サービスの向上と行政拠点機能

「第3部 5.行政運営」において、市民サービスの向上と利便性を確保するとともに、災害時などの拠点として市民の安全を守る機能や高齢社会に適合した福祉活動の拠点となる機能を有する施設等の整備について掲げています。

基本構想策定においては、市民サービスの向上と利便性を確保できる再整備計画を行うことが重要です。災害時の拠点となることを考慮し、消防本部や災害対策本部との連携の改善とともに、福祉活動の拠点となる機能を有する施設の導入検討が必要です。

#### ※第3部 5.行政運営 施策の方向(抜粋)

##### 行政サービス環境の整理：

今後ますます多様化する行政需要に対応し、市民サービスの向上と利便性を確保するとともに、災害時などの拠点として市民の安全を守る機能や、高齢社会に適合した福祉活動の拠点となる機能を有する施設などの整備について、市民参加型の検討会などを組織し調査研究します。

#### 情報化

「第3部 4.情報化」において、行政情報のネットワーク化や各種情報・処理体系のシステム化、光ファイバー網の整備等情報通信基盤の整備について掲げています。

現在、行政情報のシステム化やネットワーク化については、基本計画に基づき着実に進められていますが、市役所本庁舎再整備の検討に際しては、将来の行政需要を考慮した新たな行政情報システムのあり方等についてさらなる検討を行うとともに、システムのセキュリティ面についてのより一層の配慮が必要です。

#### ※第3部 4.情報化 施策の方向(抜粋)

##### 情報化の推進：

行政情報のネットワーク化や各種情報・処理体系のシステム化、光ファイバー網の整備など情報通信基盤の整備を図り、災害時の対応や広域的な行政サービスの提供を推進するため、市民・事業者・行政間の情報提供ネットワークの形成を図ります。

#### 市民文化

「第2部 第3章 第2節 3.市民文化」において、文化交流機会の充実や新しい市民文化の創造について掲げています。

行政拠点地区再整備においては、市民文化会館は再整備も含め、より多くの市民が文化・芸術に触れることの出来る機会を充実させるとともに、市民が市民文化の創造に積極的に参加できる新たな機能や仕組みづくりが必要です。

※第2部 第3章 第2節 3.市民文化 施策の方向(抜粋)

4 文化交流機会の充実

市民が文化・芸術活動に気軽にふれることができる機会を充実させるとともに、市民の自主性・創造性を活かした事業を展開します。

5 新しい市民文化の創造

多彩な文化・芸術活動から、新たな市民文化が創造されるような環境づくりを進めます。

防災・消防

「第2部 第1章 第3節 4.防災・消防」において、防災知識の普及や防災対策の充実について掲げています。

行政拠点地区が災害時の拠点となることを考慮し、消防本部、災害対策本部、市役所関連部局等との連携向上を目指した施設整備を行うことにより、防災機能の拡充とともに、防災意識の高揚に資するための検討が必要です。

※第2部 第1章 第3節 4.防災・消防 施策の方向(抜粋)

1 防災知識の普及

地域の特性を生かした自主防災組織を指導育成するとともに、防災訓練などの活動を通じて市民・事業者・行政が連携し、防災知識の習得と市民の防災意識の高揚につとめます。

2 防災対策の充実

大地震や災害に備えて、防災施設や設備、正確な情報伝達の確保、避難路や緊急輸送路、広域避難場所、災害時の廃棄物処理の整備拡充を図り、防災対策の充実につとめます。

緑化

「第2部 第2章 第3節 4.都市緑化」において、公共施設について緑化を進めることを掲げています。

行政拠点地区についても、緑化基準の遵守等にとどまることなく、市の顔となる緑の空間の確保等、積極的に緑豊かなまちづくりの実現に向けた取り組みが必要です。

※第2部 第2章 第3節 4.都市緑化 目標(抜粋)

公共施設、民有地などの緑化を進め、緑化の普及・啓発につとめ、緑豊かなまちをつくりまします。

## 快適環境

「第2部 第1章 第3節 1.快適環境」において、地球環境への配慮について掲げています。

再配置及び各施設の整備内容の検討においては、施設の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減や環境負荷に配慮した施設・設備の実現を目指す必要があります。

※基本計画 第2部 第1章 第3節 1.快適環境 施策の方向(抜粋)

### 1 地球環境への配慮

エネルギーや水・資源などの効率的な利用を促進し、省資源・省エネルギーに対する市民意識の啓発につとめ、環境負荷の少ない、地球環境へ配慮した施設などの建設や事業を実施します。

## 市街地

「第2部 第2章 第1節 2.市街地」において、中心市街地の整備について掲げています。

行政拠点地区内に民間の魅力ある集客施設等を誘致するなど、行政拠点地区を核とした交流拠点の形成を促すための方策について検討が必要です。

※基本計画 第2部 第2章 第1節 2.市街地 施策の方向(抜粋)

### 3 中心市街地の整備

市中心部の商業系用途地域は、商業、業務地区として都市型交流拠点の形成を目指し、都市基盤整備と魅力ある商業施設の誘導を図ります。

## 都市景観

「第2部 第2章 第2節 4.都市景観」において、公共施設の景観整備について掲げています。

行政拠点地区再整備においては、積極的な緑化や各施設のデザインにも配慮した美しい拠点地区を目指し、周辺地域にも美しい街並み形成を誘発させることが望まれます。

※基本計画 第2部 第2章 第2節 4.都市景観 施策の方向(抜粋)

### 3 公共施設の景観整備

公共施設のデザインをとおして地域のあり方やイメージを伝えることにより、民間活動に刺激を与え、茅ヶ崎市全体のデザインの向上を図ります。

## 行政の連携・協調

「第3部 7.広域行政」において、国・県・関係市町との連携・協調を掲げています。

再整備の対象となる個々の公共施設について、市民サービス等の機能向上を実現させるだけでなく、国・県の公共機関との連携や、隣接の市町との行政サービスの機能連携・協調が円滑になるよう検討する必要があります。

※第3部 7.広域行政 目標・施策の方向(抜粋)

目標(抜粋)：

国・県・市のそれぞれの役割分担を明確化し、国・県・関係市町との連携・協調を図りながら、地域特性を活かしたまちづくりを進めます。

施策の方向(抜粋)：

2. 国・県との連携：国・県との協力と連携関係を保ちながら、本市の自主性・主体性を確保し、それぞれの役割分担の明確化につとめ、国・県の計画や事業の早期完成、また財源措置などについても要請します。

民間活力

「第3部 3.民間活力」において、民間の資金を活用しての施設整備や効率的な行政運営を図ることを掲げており、具体的には、主な事業として「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)を活用した公共施設などの整備手法を調査研究と活用を掲げています。

行政拠点地区の再整備においては、公民連携の積極的な導入を図るとともに、余剰地の資産運用の検討を行うことが望まれます。

また、新たに整備する施設については、施設規模や用途等を鑑み、民間活力を導入した整備手法の導入とその整備効果の検討が必要となります。

※第3部 3.民間活力 施策の方向(抜粋)

施策の方向(抜粋)：

1. 民間活力の活用(2)「民間資金を活用し、各種施設整備などを行う手法を検討するとともに、行政の効率化と市民サービスの向上のため、民間委託の実施が適当な事務事業については、民間機関とともに研究し、その活用につとめます。」

主な事業(抜粋)：

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」を活用しての事業実施の調査研究 - 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)を活用した公共施設などの整備手法を調査研究し、その活用につとめます。

(2) 茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(神奈川県)(現在改訂中)

③.(1). において、業務地(官公庁施設)における土地利用の方針を掲げています。

また、④.(3). において、茅ヶ崎駅周辺の高度利用に関する方針を掲げています。

行政拠点地区として行政機能、防災機能の充実を進めるとともに、市庁舎を福祉活動の拠点施設との複合施設とすること等による、市民サービス機能の拡充を図る検討を行



うとともに、より多くの市民が新たな文化の創造に関わることができる環境づくりの検討が必要です。

また、地域の賑わいの創出に資する民間収益施設の誘致や民間活力の導入を検討し、土地の有効利用を図ることを検討します。

※3.(1).①業務地(官公庁施設)(抜粋)

本区域のうち、JR 東日本茅ヶ崎駅北口周辺地区は、官公庁、文化・研究施設等が集積した業務地を形成しており、今後、さらに機能の充実を図る。

※4.(3).①高度利用に関する方針(抜粋)

本区域のうち、JR 東日本茅ヶ崎駅周辺は、茅ヶ崎市の商業地・業務地の中心であり、それにふさわしい土地利用の形態と都市基盤の整備を、市街地開発事業等により促進する。

(3) ちがさき都市マスタープラン(平成20年6月改定)

「第4章1.土地利用」において、都市拠点の整備について方針を掲げています。また、同章同項の「重点的に取り組む施策」及び「第5章1.中心市街地地域の都市づくりの方向」における都市づくりの方針として、市庁舎周辺の行政機能の充実を進めることを位置付けています。

行政拠点地区として行政機能、防災機能の充実を進めるとともに、市庁舎を福祉活動の拠点施設との複合施設とすること等による市民サービス機能の拡充を図る検討を行い、多様な都市機能の集積を目指す必要があります。

※第4章1.土地利用 土地利用の方針(抜粋)

活力を創出し生活を支える拠点の形成

都市拠点の整備

本市の中心となる茅ヶ崎駅周辺の整備

- ・茅ヶ崎駅周辺は、商業・業務・サービス機能を充実するとともに、高齢者や子育て世代が安心して居住することができる多様な都市機能の集積に努めます。
- ・環状道路の整備を積極的に進め、通過だけの自動車交通の流入を抑制し、歩行者や自転車に対しての快適な環境の形成に努めます。
- ・市庁舎周辺は、防災機能を充実させるとともに、行政機能の集積を進めます。

※第4章1.土地利用 重点的に取り組む施策(抜粋)

市庁舎周辺の行政機能の充実

市庁舎周辺は、行政拠点として行政機能、防災機能の充実を進めます。

※第5章1.中心市街地地域の都市づくりの方向 都市づくりの方針(抜粋)

市庁舎周辺の行政機能の充実

市庁舎周辺は、行政拠点として行政機能、防災機能の充実を進めます。

(4) 茅ヶ崎市地域防災計画(平成19年5月修正)

「茅ヶ崎市地域防災計画」(以下「防災計画」といいます。)の第2編 第1部 第1章 第5節において、災害時に応急対策活動の拠点となる施設を「防災上重要建築物」として指定しています。再整備の対象としてすでに確定している公共施設のうち、市役所、体育館、市民文化会館は、この「防災上重要建築物」として位置づけられており、その他の公共施設についても「防災上重要建築物」となります。

昭和56年の「新耐震設計基準」の適用前の建築物は、耐震性が欠ける可能性が高く、特に不特定多数が集まる建築物については、構造、防災設備、防火設備、避難路等の安全性の確保を指導することを掲げており、また、大震災時に応急活動の拠点になる公共施設は、必要に応じて耐震診断、耐震補強を実施し、震災時においてもその機能を維持できるよう努めることとしています。

拠点地区内の施設で「防災上重要建築物」として指定されているもののうち、市役所本庁舎、市民文化会館は、耐震診断の結果、耐震補強が必要であるとの結果が出ています。

市役所は「災害対策本部」として位置付けられており、災害対策の拠点として最も重要な施設の一つです。市役所本庁舎の耐震性の不足は、喫緊に解決すべきであり、行政拠点地区再整備における重要課題でもあります。

市民文化会館は、「臨時宿泊施設等」となるため、同様に、耐震性の不足は解決すべき課題となります。

※抜粋

第2編 第1部 第1章  
第5節 建築物の防災対策

大地震が発生した場合、多くの既存の建築物が被害を受ける可能性があります。また、建築物自体の被害のほか、火災の発生も懸念され、都市機能に影響を与えます。これらの被害を最小に止めるために、応急対策活動の拠点となる施設を防災上重要建築物として指定し、防災対策の強化に努めます。

1 既存建築物の防災対策

一般建築物の耐震基準は建築基準法(昭和25年法律第201号)によって規定されていますが、昭和56年の「新耐震設計基準」の適用前の建築物は、十分な耐震性があるとは言えません。市内の建築物のうちには新耐震設計基準適用前に建築されたものは、約40%(平成14年1月1日現在)であり、これらの建築物の中には震災時に、大きな被害が発生するものと予想されます。特に不特定多数が集まる建築物については、構造、防災設備、防火設備、避難路等の安全性を指導します。

2 新建築物の防災対策

建築基準法に基づく建築物等の確認業務の中で、災害発生時における避難等も考慮して、敷地、建物、設備について審査を行い、各種の問題点について総合的に検討し、安全性の高い建物の建築を行うよう指導します。

3 公共建築物の防災対策

大震災時に応急活動の拠点になる公共施設は、必要に応じて耐震診断、耐震補強を実施し、震災時においてもその機能を維持できるよう努めます。

このため、ライフライン系の機能障害に対するバックアップ設備の整備・研究を進めます。

#### 4 防災上重要建築物の指定

市は、次の施設を防災上重要建築物として指定します。

市役所	災害対策本部
支所	活動拠点
消防署・出張所	活動拠点
小学校	情報、避難拠点
中学校	情報、避難拠点、医療救護所
市立病院	医療拠点
救急指定病院	医療拠点
社会福祉施設	要介護施設
公民館	救護施設
体育館	臨時宿泊施設等
市民文化会館	臨時宿泊施設等
その他公共施設	災害応急施設

#### 5 耐震診断、耐震補強工事の実施

市は、防災上重要建築物を耐震診断し、必要に応じ耐震補強等により耐震性を確保します。

#### (5) 茅ヶ崎市環境基本計画

##### 環境負荷の低減

「第4章 4-6 庁内率先行動の発展的展開のための施策」において、「ESCO 事業<sup>1</sup>等の導入による確実な環境負荷の低減」を掲げています。

行政拠点地区再整備において、既存施設の改修を行う場合についても、環境負荷低減を考慮した整備を行う必要があります。

※第4章 4-6 庁内率先行動の発展的展開のための施策(抜粋)

##### プロジェクト5 ESCO 事業等の導入による確実な環境負荷の低減

市役所内の確実な環境負荷の実現に向け、ESCO 事業等の導入に向けた検討を推進します。また、その前提として、省エネルギービジョンあるいは新エネルギービジョンの策定と、これらビジョンにおける市の ESCO 事業導入の位置付けを明確にするよう努めます。

##### 地球温暖化の防止

「第5章 5-5-1 地球の大気・水・大地の保全」において、施策の方向性として「地球温暖化の防止」を掲げています。

新たに整備する施設についても、LCC02<sup>2</sup>の排出量を低減させるための省エネルギー化・長寿命化等を実現するための具体的な方策を検討する必要があります。

##### 1 ESCO 事業

Energy Service Company の略で、省エネなどのサービスを包括的に行う事業です。

##### 2 LCC02

建物の建設から運用、解体までのライフサイクルを通して排出する二酸化炭素量を合計した数値であり、建物の地球温暖化への影響(環境負荷)を評価することが可能です。

※第5章 5-5-1 地球の大気・水・大地の保全(抜粋)

1. 地球温暖化の防止

茅ヶ崎市から排出されている二酸化炭素等をはじめとする温室効果ガスの排出実態調査を実施するとともに、地球温暖化防止に向けた「地球温暖化防止対策地域推進計画」の策定について検討します。

市は、自らの事務事業等の実施に伴って排出される二酸化炭素等をはじめとする温室効果ガスの排出量を把握するとともに、「地球温暖化防止実行計画」の策定について検討します。

(6) 茅ヶ崎市景観計画(平成20年7月策定)

良好な景観の形成に関する方針

「第2章 2.(4) 中心市街地景観ゾーン」において、茅ヶ崎における商業・業務の核として発展している茅ヶ崎駅北口周辺の景観まちづくりの方針として、「魅力と賑わいのある都心景観の創出」を掲げています。

行政拠点地区は、鉄道により分断されている南北の地域をつなぐ役割を担っています。

また、民間活力の積極的な導入等により、さらなる地域の賑わいを創出し、特徴あるストリート形成を導く存在となるように位置づけることが必要です。

※第2章 2.(4).3) 景観まちづくりの方針(抜粋)

魅力と賑わいのある都市景観の創出

駅前や商業地、工業地、行政文化施設など、様々な特性に応じた個性的な景観を形成しているとともに、象徴的な駅前の通りや安全で快適な歩行空間の創出等により、魅力と賑わいのある景観まちづくりを進めます。

公共施設に関する方針

「第6章 1.(2) 施設別方針」において、施設ごとに基本方針と配慮点を整理しています。行政拠点地区再整備においては、茅ヶ崎市景観まちづくり条例に基づく、茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区に掲げられている具体的な形態規定等を遵守した施設整備を行う必要があります。

また、総合交通プランの施策でもある歩行者動線のネットワーク化を実現するため、拠点地区全体として、道路を含めた良好な交通空間の確保を目指す必要があります。

※第6章 1.(2) 施設別方針(抜粋)

1 道路

【基本方針】

- ・調和のとれた幹線道路沿道や鉄道沿線の景観の創出
- ・快適な景観を連続的に享受できる道路・歩道のネットワーク化
- ・地域の景観を演出する構造物の創出

- ・無電柱化や電柱の景観的配慮の促進
- ・明るく安全な歩行者空間の創出

【配慮点】

- A. 道路線形 B. 道路構造 C. 橋梁 D. 高架構造物 E. 道路付属物  
F. 道路占有物 G. 歩行者空間 H. 道路植栽

4) 建物等

【基本方針】

- ・周辺環境や地域性、歴史性に配慮した開かれたデザイン

【配慮点】

- A. 建物配置 B. 建物デザイン C. 建物付帯設備 D. 駐車場

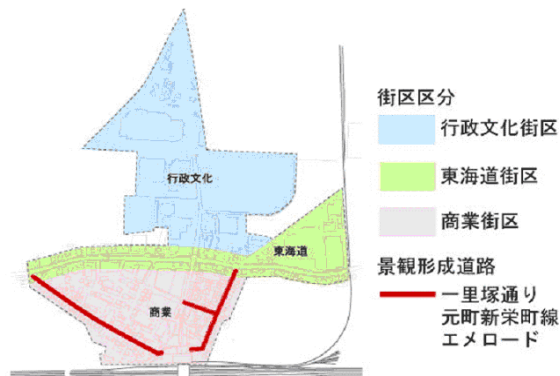
茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区計画  
茅ヶ崎市景観まちづくり条例(平成11年茅ヶ崎市  
条例第16号)に基づき、平成13年6月14日に茅  
ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区が指定され  
ており、「ほっと一息つける 魅力と賑わい 歴史と  
風格ある 生活都心の 景観まちづくり」を目標とし  
ています。

景観まちづくりのためのルールとして、景観まちづ  
くりのための基準には次の事項を定めることができ  
るとしています。

- ・建築物や工作物の規模、形態、意匠、敷地内における位置に関する事項
- ・広告物の位置や形態、面積、意匠その他表示方法に関する事項
- ・土地の形質に関する事項
- ・緑の保全や緑化に関する事項



平成14年度から15年度にかけて指定地区内のうち商業街区では、街区及び景観  
形成道路について、景観まちづくり計画(方針・基準)が策定されています。



行政拠点地区は、茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区における「行政文化街区」であり、「行政文化街区」の方針は、「市の行政活動の中心として象徴性や風格を高めると共に緑や水辺が豊かな安らぎと親しみを感じさせる街区」としています。

(7) 茅ヶ崎市中心市街地活性化基本計画（平成14年3月策定）

行政・教育・文化拠点

「第 部 . 第 6 章 . . 1 . ( 2 ) 便利な暮らしを支える各種生活関連施設の整備・充実」において、施策の方向として「茅ヶ崎市役所周辺における行政・文化・教育拠点の形成」を掲げています。

特に、福祉、教育等の分野について充実できるよう、福祉活動の総合的・中核的拠点機能、生涯学習支援機能等の導入を検討する必要があります。

※第Ⅱ部. 第6章. ①. 1. (2) 抜粋

施策の方向	事業名及びその内容
茅ヶ崎市役所周辺における行政・文化・教育拠点の形成	市役所周辺「行政・文化・教育拠点」形成事業 市役所周辺における福祉、教育、情報等の複合的な行政サービスセンターの設置

広域防災拠点

「第 部 . 第 6 章 . . 2 . ( 1 ) 災害に強い防災まちづくりの推進」において、「骨格的な防災構造の確立」を掲げています。

再整備においては、広域防災拠点として、市役所、消防本部及び災害対策本部等の連携が円滑に機能するよう検討する必要があります。

また、広域避難場所としての機能拡充のため、中央公園や総合体育館を含めた地区全体としての動線の連続性や防災備蓄の拡充等についても検討すべきです。

※第Ⅱ部. 第6章. ①. 2. (1) 抜粋

施策の方向	事業名及びその内容
骨格的な防災構造の確立	市役所周辺における「広域防災拠点」の形成 市役所周辺（市役所、中央公園、総合体育館、梅田小・中学校）における災害時に対応した「広域避難場所」としての機能拡充

( 8 ) 茅ヶ崎市公共施設長寿命化指針 ( 平成 18 年 2 月策定 )

1 . ( 1 ) 公共施設の現状と課題において、施設の維持管理の基本的な考え方について次のように掲げています。

※抜粋

一般的に築 2 5 ~ 3 5 年経過すると、設備機器や仕上げ材等耐用年数の短い建築部材は、耐久寿命を超えて老朽化している状況にあり、施設機能の充実を図る為には建て替えを行うことが望ましい。しかし、従来型の建て替え新築では相当規模の更新費用が必要なことになり、現在の厳しい財政状況では、現実的に対応できない状況にある。併せて環境問題の側面から、建て替えに伴う産業廃棄物の発生を抑制する必要がある。

本基本構想においても、市役所本庁舎は、機能の充実を図るために再整備を行います。が、厳しい財政状況や環境問題を考慮し、市民文化会館及び茅ヶ崎市営駐車場については、改修による整備を想定します。

また、本長寿命化指針の「 2 . ( 4 ) 建物の目標耐用年数」に則り、鉄筋コンクリート造と鉄骨鉄筋コンクリート造の既存建物の目標耐用年数を 6 0 年、鉄骨造の目標耐用年数を 4 5 年とします。

( 9 ) 茅ヶ崎市総合交通プラン ( 平成 14 年 3 月策定 )

「 4.2 交通体系実現のための施策」において、「中心市街地における良好な交通空間の確保：歩行者、自転車、自家用車への対応」を掲げています。

拠点地区の各敷地は、道路等で分断されているため、歩行者専用通路やペDESTリアンデッキ等を整備することにより、歩車分離を行うとともに、地区全体の一体感の創出が必要です。また、緑豊かな歩行空間とするなど、特徴あるストリーートの形成が望まれます。

※4.2 ②中心市街地における良好な交通空間の確保(抜粋)

< 推進する施策 >

環状道路内における一般車両通行規制に向けた検討 ( 時間帯や空間を限定して歩行者、自転車、バスを優先させる道路の設定 )

環状道路内では、徒歩・自転車・公共交通が安全で快適に利用できる環境を確保するため、時間帯や実施区間を限定した歩行者、自転車、バスの優先化を図ります。

- ・茅ヶ崎停車場線 ( 北口 ) 及び駅前広場内
- ・国道 1 号 ( 現道 ) の東海岸寒川線 ~ 中海岸寒川線間

歩道の整備や段差の解消等による歩行空間ネットワークの形成

全ての道路を対象に歩道の整備や段差の解消を行いつつ、交通結節点や主要な施設間を結ぶ歩行者動線のネットワーク化を図り、良好な歩行空間を確保します。

(10) 茅ヶ崎市乗合交通整備計画(平成16年度から平成32年度)

「2-1 乗合交通整備に対する行政の基本スタンス」の「市が目指す乗合交通のあり方」において、コミュニティバス等を含めて、より機能的な乗合交通網を整備することとしており、「3-2 乗合交通整備の基本的な考え方と目標」において、支線となる新しい路線を運行することや、人と環境に配慮した茅ヶ崎の顔となる玄関口、市民が集う空間を確保することを掲げています。また、「4 目標を実現するために実施する個別施策」では、方策案の一つとして駅周辺に新たなバス処理施設を整備することを示しています。

これらを踏まえ、より機能的な公共交通網の整備のため、既存の複数の幹線バスのルートに近接して位置する本行政拠点地区を、新たに整備する支線(コミュニティバス)を含めた結節点として位置づけることも想定されます。ここに、コミュニティバス乗換え用バスの整備を行うことにより、重要公共施設や最寄り交通拠点への連絡の強化、中心部の回遊性向上などを目指すことも可能です。

※2-1 乗合交通整備に対する行政の基本スタンス(抜粋)

市が目指す乗合交通のあり方：

既存のバスやタクシーの機能やサービスを充実することを基本に、その機能やサービスあるいは徒歩や自転車の機能を補完するコミュニティバスや乗合タクシーなどを含めて、より機能的な乗合交通網を整備する。

※3-2 乗合交通整備の基本的な考え方と目標(抜粋)

計画の目標：

支線となる新しい路線を運行する。

人と環境に配慮した茅ヶ崎の顔となる玄関口、市民が集う空間を確保する。

※4 目標を実現するために実施する個別施策(抜粋)

目標： 支線となる新しい路線を運行する

目標実現に向けた考え方

- ・幹線の機能を一部補完し、幹線と一体となって市全体の乗合交通の利便性を向上させることを目的に、必要な地区に新たに路線を運行する。
- ・幹線ではカバーしきれていない地区や需要(交通空白地区の解消、市立病院等の重要公共施設や最寄り交通拠点への連絡の強化、中心部の回遊性向上など)に対応する。

目標： バス運行の定時性を確保する

目標： 人と環境に配慮した茅ヶ崎の顔となる玄関口、市民が集う空間を確保する

表 4-4 駅周辺でのバス処理能力向上に向けた方策案

- ・方策案3(ステップ3) 駅周辺に新たなバス処理施設を整備



## 5 地区の現状と課題

### (1) 行政拠点地区全般に係る事項

各施設の連携及び拠点地区としての中心性

本地区の再整備においては、行政拠点、防災拠点としての機能全体を向上させるため、公共施設相互の連携・協調を円滑にする必要があります。

防災上重要建築物としての市役所、総合体育館及び市民文化会館は、隣地に配置されているものの、市民の暮らしの安全を守るための活動拠点で、災害時には中心的な存在として重要な役割を担う茅ヶ崎市消防本部は、本地区から距離の離れた場所に配置されており、拠点としての中心性の確保が課題となります。

また、より多くの不特定多数の人々が集まる場となるため、アプローチとなる道路等の計画は、これまで以上に配慮が必要となります。

具体的には、現在、市道 5563 号線（分庁舎北側市道）を市庁舎のサブエントランスへのアプローチとして使用していますが、再整備後の市役所本庁舎及び分庁舎への交通動線や、ふれあい橋の利用方法、中央公園との繋がり等が課題となります。

市道 5563 号線（分庁舎北側市道）をアプローチ道路として位置付けることを検討する際には、市民に親しまれ、市の顔となっている国道 1 号側庭園の保存や、庁舎、市民文化会館その他の施設配置による行政拠点としての見え方にも配慮が必要です。

### 交通

本地区内の公共施設における駐車場へ出入する車両は、総合体育館を除きすべて市役所本庁舎東側の県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）に集中します。

県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）の市役所本庁舎東側付近の断面交通量は、1 日（午前 7 時～午後 7 時）13,579 台であり、午後 3 時から 6 時までがピークです。

本地点での交通量は、平成 15 年度と比較し 1.04 倍であり、今後の将来交通量の推計においても、平成 28 年度には、1.46 倍に増加する傾向にあります。

現在でも、午後 3 時以降に市役所駐車場から県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）に流出する車両が地区内道路に渋滞している中で、今後、本地区に集約する公共施設へアクセスする自動車交通量について、県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）への負荷をいかに軽減させ、地区内交通量をスムーズに配分していくかが課題となります。

### 環境・景観配慮

本地区は、特別景観まちづくり地区に位置づけられており、意匠・環境等への配慮において、模範となる公共施設の整備を行うことにより、美しい街並みを誘発させることが必要となります。また、デザインによる地域環境への視覚的な効果に加え、建物・設備・緑化等により、いかに省エネルギー化や環境負荷低減を行うかが課題となります。

## ユニバーサルデザイン、バリアフリー

本地区の各敷地の外部空間や道路等について、現状はユニバーサルデザイン、バリアフリーが不十分です。再整備においては、各施設だけでなく、外部空間や道路についてもユニバーサルデザイン、バリアフリーの徹底が課題となります。

## 地区全体の土地利用

本地区は、地区全体の一定のコンセプトがないままにそれぞれの施設が段階的に整備されてきたため、施設間の連携が不十分であり、効率的な土地利用ができていません。

再整備においては、本地区全体のコンセプトを掲げ、これに則って計画的な整備を行うことにより、各施設が連携し、効果的な土地利用を図る必要があります。

また、現状の本地区の利用方法は、公的利用に限られているが、地域の賑わいの創出や土地の有効利用の観点から、民間の参画も含めた新たな土地利用方策の検討が必要です。

## (2) 個別の施設に係る事項

### 市役所本庁舎

#### (ア) 耐震性

本庁舎は、耐震診断の結果により耐震性が不足しています。震災時に本庁舎が被災した場合は、災害対策の拠点（災害対策本部）としての機能、来庁者や職員の安全の確保、情報システム等のセキュリティの確保等が不能となる恐れがあり、耐震性の確保は早急に解決すべき課題となります。

#### (イ) 老朽化

築後約34年が経過し、外壁の剥離、ひび割れ、トイレ等配管の老朽化による水漏れ、屋根の防水の劣化による雨漏り等施設の老朽化が進行しています。

今後も、建築及び建築設備等の老朽化はますます進むため、老朽化に伴う維持管理・修繕費等の増加が考えられます。

#### (ウ) 床のたわみ

市庁舎耐震診断委託報告書によると、柱間のスパンが大きい仕様やコンクリート強度不足等、様々な原因から3階以上の階で一部の床にたわみが測定されています。

#### (エ) 狭隘

会議室の慢性的な不足、執務スペースの狭隘、相談スペースの不足、来庁者通路の狭隘など、庁舎内の狭隘が課題となっています。

#### (オ) 窓口機能

現状、市民サービス部門は本庁舎2階にほぼ集約されていますが、平成18年10月より、2階フロアの狭隘の解消のため、本庁舎1階に一部サービス窓口が配置されています。再整備後の庁舎は、市民に分かりやすく利便性の高いフロア構成とすることが必要です。

#### (カ) 災害対策機能

現在、災害対策本部機能は分庁舎に配置されていますが、本庁舎との機能連携が課題となります。また、ホストコンピュータのための自家発電装置がなく、災害時のコンピュータの使用に支障が出る可能性があります。

#### 市役所分庁舎

##### (ア) 耐震性

市役所分庁舎は、昭和56年の建築基準法の改正後に建設された新耐震基準による施設であり、耐震性に課題はありません。

##### (イ) 本庁舎との連携

現状では、庁舎機能の一部が分庁舎に配置されています。施設再整備後は、新庁舎への庁舎機能の集約の可能性も含めた検討が必要です。

会議室が分庁舎に配置されているため会議室が分散しており、執務室と会議室との連絡動線の機能向上が課題となります。

ただし、庁舎複合施設と連結する場合（分庁舎への増築扱いとなる場合）、分庁舎についても現行の建築基準法に適合させる必要があります。

##### (ウ) 付属建物

分庁舎と市役所西側駐車場との敷地境界付近に、車庫棟が配置されています。市役所西側駐車場に新たな施設を再整備した場合、分庁舎との動線がこの車庫棟により分断され、地区内の施設の連携に支障があります。本敷地の有効利用や動線確保の観点から、車庫棟の解体・移転等についての検討が必要となります。

なお、現在の車庫棟及び駐輪場は市道5563号線（分庁舎北側市道）に近接しており、新しい施設を計画する際は、道路斜線による高さ制限上、道路からの後退距離の対象となります。市道5563号線（分庁舎北側市道）から敷地内の建物までの後退距離（最短距離）が長い方が、道路斜線による高さ制限に対しては有効であるため、この点からも車庫棟及び駐輪場の解体・移転の検討が必要です。

#### 市役所西側駐車場

##### (ア) 交通渋滞

出入口が市道5563号線（分庁舎北側市道）のみであるため、来庁者が多い時期、時間帯は、県道45号線（茅ヶ崎中央通り）に向けての渋滞が課題となっています。

##### (イ) 駐車場台数

市役所西側駐車場は、181台の駐車が可能です。なお、市役所北側駐車場は99台であり、来庁者の駐車場として全体で280台の駐車台数です。

また、市民文化会館の駐車場85台もあわせ、公共施設再整備後の駐車場は、行政拠点地区全体の総容量として検討することが必要です。

駐車場の検討においては、来庁者用だけでなく、分庁舎 1 階駐車場スペース（351 m<sup>2</sup>）、車庫棟の公用車駐車スペース（442 m<sup>2</sup>）についてもあわせて検討することが必要です。なお、庁内管理公用車台数は、車両 49 台、バイク 31 台です。

表 I-1 現状の駐車台数

	駐車可能台数	備考
本庁舎北側駐車場	99	
市役所西側駐車場	181	非舗装部分を含む
分庁舎（1F 車庫）	15	図面及び駐車状況による概数
倉庫棟（1F 車庫）	48	図面及び駐車状況による概数
市民文化会館	85	
消防本部	6	仮定した移転後の必要台数
総合体育館	73	
合計	437	

#### （ウ）建設可能な用途

市役所西側駐車場は、現在、都市計画法上の第一種住居地域となっています（既存本庁舎、総合体育館及び市民文化会館の敷地は、商業地域）。第一種住居地域には、劇場、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>を超える事務所、3 階以上もしくは 300 m<sup>2</sup>を超える自動車車庫等は建築できないため、敷地の有効活用を行う場合は、用途地域の変更が必要です。

#### （エ）消防用訓練施設

市役所西側駐車場の同一敷地内には、消防用訓練施設が設置されています。西側駐車場を活用するにあたり、本施設について、移転、再整備の検討が必要です。

#### 総合体育館

##### （ア）耐震性

総合体育館は、昭和 56 年の建築基準法の改正後に建設された新耐震基準による施設であり、耐震性に課題はありません。

##### （イ）空地利用

総合体育館の前庭は、現状、芝生張りの空地となっており、ゲートボールやミニゴルフ等に利用されています。また、総合体育館西側の敷地内通路については、駐車場へのアプローチ道路等への検討も可能ですが、建築基準法において定義される道路とした場合には、既存の総合体育館建物が道路斜線に対して不適格となる可能性があり、また、総合体育館へのサービス車両等の通行も考えられるため、留意すべき課題があります。

総合体育館の前庭スペースは、市役所西側駐車場用地の利用方法によっては、行政拠点地区のセンター的機能を担うこととなり、多機能的な土地利用の可能性について検討する必要があります。

## 市民文化会館

### (ア) 耐震性

市民文化会館は、耐震診断の結果により耐震性が不足しています。震災時に市民文化会館が被災した場合の防災上重要建築物（臨時宿泊施設等）としての機能、観客等の安全確保等の課題があり、耐震性の確保が必要です。

耐震補強工事を行う場合、工事期間中のサービスへの影響（芸術文化の鑑賞機会等の停止期間が発生）、竣工後の音響の変化等の課題が懸念されます。

### (イ) 設備老朽化

築後約28年が経過し、空調・給排水設備等の老朽化が進んでおり、早期の更新が必要です。また、照明、音響、舞台装置も経年劣化が進んでおり、更新やオーバーホールが必要となっています。

### (ウ) ホール機能

現状の大ホールは、音響性能について定評があり、耐震補強の際には性能を低下させないような配慮が必要です。

また、客席の座席間隔や椅子が狭く、改善が望まれます。また、利用者から練習室の拡充についての要望があります。

### (エ) バリアフリー対応

施設全体のバリアフリー対応が不十分であり、再整備にあたっては対応が必要です。

## 中央公園

中央公園は、都市公園（地区公園）であると同時に、震災時の延焼火災からの人命の安全を確保し、風水害等の災害時における避難の万全を期するための県の基準による広域避難場所であり、都市計画公園事業等による防災公園です。

広域避難場所、防災公園の確保の観点、市民に親しまれている緑地の保存の観点から、行政拠点地区再整備においても中央公園の規模は現状を維持することが望まれます。

また、本公園は行政拠点地区全体の交流施設として貴重な中心的役割を担っており、施設の連携向上や本公園自体を公有地の資産活用の観点から有効利用することも有用です。

## 茅ヶ崎駐車場

### (ア) 耐震性

耐震診断により、耐震性能が不足している階があることが判明しているため、災害時に一時避難場所としての利用も想定し、耐震改修を行う必要があります。

### (イ) 利用状況等

設置当時は、中心市街地における駐車場確保のために整備したのですが、現在は、周辺に民間の駐車場も複数整備されています。しかしながら、平成16年度の茅ヶ崎

市駐車条例の改正以降、利用者は増加傾向にあり、今後もその傾向は続くと考えられます。本地区全体の駐車場需要を考慮し、車の動線、必要台数などを勘案した上で、将来的な施設機能の必要性を検討する必要があります。

本地区内の他の場所に地区全体としての駐車場を十分に確保できる場合は、施設の機能の見直しや敷地の有効活用も視野に入れて検討します。

#### 消防本部

##### (ア) 耐震性

消防本部庁舎については、耐震診断の結果、耐震性の不足は指摘されていません。

(茅ヶ崎消防署は耐震診断結果を受け耐震補強済み)

##### (イ) 市役所庁舎機能との連携

現在地は、行政拠点地区から離れた場所にあるため、災害の際、市役所との円滑な連携・協調に支障が生じる恐れがあります。防災拠点として、市役所との直接的な機能連携が必要です。

##### (ウ) 消防用訓練施設

市役所西側駐車場に設置されている消防用訓練施設は、本駐車場を施設再整備用地として活用する場合、移転が必要です。

上記の個別の施設に係る事項を踏まえ、課題・前提条件について次表にまとめます。

表 I-2 調査対象に係る課題・前提条件

	耐震性	老朽度	狭隘	機能	その他	整備の 必要性	整備における課題
市役所 本庁舎	×	×	×		2階を中心に複数階に市民窓口がある	有り	耐震性の確保と設備等の老朽化の改善、工事中の機能停止、施設の効率的な耐用年数の確保等
市役所 分庁舎					会議室、市役所機能の一部がある	有り	本庁舎再整備の際の連絡通路整備、車庫棟等の再整備、執務室及び会議室の機能調整
西側 駐車場				×	消防用訓練施設がある	有り	新たな施設用地として活用の際の駐車場及び消防用訓練施設の移転、用途地域の見直し
総合 体育館					敷地内西側が舗装されている	無し	敷地内西側用地、南側空地の活用
市民 文化会館	×				音響は良い	有り	耐震性の確保、設備の老朽化の改善、音響性能の確保、バリアフリー対応

中央公園					広域避難場所、防災公園である	有り	現状の規模・機能は維持。地区全体の交流拠点としての多機能的利用
茅ヶ崎駐車場	×				周辺に民間駐車場が複数ある	有り	耐震性の確保、将来的な機能の検討
茅ヶ崎市消防本部			×	×	市役所との連携は困難。消防署が訓練施設と離れている	有り	市役所との連携、訓練施設の移転・再整備

凡例           ：問題なし、           ：やや課題がある、×：改善すべき

## 6 地区全体の課題の整理

前述の行政拠点地区全般に係る事項及び個別の施設に係る事項を踏まえ、主な整備課題を整理します。

### (1) 防災性

防災上重要建築物（災害対策本部となる市役所本庁舎、臨時宿泊施設となる市民文化会館）の耐震性が不足しており、これらの公共施設が震災時に被災する可能性が高く、防災拠点としての機能が不十分です。防災拠点としての機能を果たすため、各施設の耐震化を図るとともに、災害時の復旧拠点として機能するよう再整備を行うことが必要です。

なお、東海地震や南関東地震の発生時には、行政拠点地区においても液状化の発生する可能性も高いことから、安全性の検討を行い、必要に応じて対策を行います。

### (2) 各施設の連携

市役所本庁舎・分庁舎、総合体育館、市民文化会館、中央公園及び茅ヶ崎駐車場は、近距離内に集積していますが、道路、通路等により分断されており、一部、ふれあい橋により繋がってはいるものの、施設間相互を安全・安心に往来できる環境とはなっていません。

行政拠点・防災拠点としての機能向上に資する連携はもとより、日常のにぎわいの形成や憩いの空間の創出にも寄与できるよう、各施設間の連携をスムーズにする工夫が必要です。

また、個々の施設の機能向上のみならず、共有スペースの計画的な配置や、本地区全体としての効果的な活用についても課題となります。

### ( 3 ) 拠点地区としての中心性

防災上重要建築物としての市役所、総合体育館及び市民文化会館並びに茅ヶ崎市消防本部等を、防災拠点を形成する公共施設として集約することにより、災害時の救護・支援活動の拠点地区としてだけでなく、安全・安心のまちづくりの拠点としての機能向上を図る必要があります。

また、市民生活における多様なサービスが一つの場所で受けられることに加え、中心市街地の活性化にも寄与する施設を誘致することにより、中心市街地への来街者の増加や利便性の向上を図ることが必要です。

なお、本地区において活用価値の高い市役所西側駐車場は、多様化する市民ニーズや効果的な機能整備に対応するため、現行の用途地域では建設することのできない施設内容も考えられ、用途地域の一部変更が課題となります。

### ( 4 ) 地区内及び地区へのアクセス交通

歩車分離の徹底により、安全・安心な交通環境の確保や、周辺道路の渋滞等を引き起こさず、拠点としての機能を麻痺させないような交通体系とする必要があります。

なお、公共交通によるアクセス向上のため、コミュニティバス4路線の結節点として、本地区内にコミュニティバス乗り換え用バースの整備を検討することが必要です。

### ( 5 ) 市民サービスの向上

本地区は、市域の中心部で鉄道駅からも至近距離にあり、交通アクセスもよく、利便性の高い立地特性をもっています。今後は、市域全体のバランスを考慮しつつも、さらなる機能の集積により、市民生活における多様なサービスや新たな公共サービスの提供等、一層の市民サービスの向上が望まれます。

また、市役所においては、市役所本庁舎の利用者の通路等の狭隘や分庁舎とのサービス動線の分断が窓口業務をはじめとして市民サービスを提供する上での課題となります。市役所の多くの窓口が2階にあるが、福祉関連各課は1階にあるように、このようなフロアの分散が市民サービスの低下を招いています。これらの課題を解消し、今後、さらに増加する行政サービスの需要に対応するため、市民サービスと利便性の向上及び業務効率の向上を図る必要があります。



## II 行政拠点地区の将来像

### 1 計画期間

公共施設整備・再編計画において喫緊の課題対応が必要なため、再整備を位置づけている施設の整備を今後の10年間で実施することを前提に、地区全体の交通基盤、緑地等の周辺整備を含め、行政拠点地区再整備基本構想の計画期間は、平成21年度から平成40年度までの20年間とします。

### 2 目標

行政拠点地区の現状と課題を踏まえ、行政拠点地区再整備の目標を以下に示します。

#### (1) 安全・安心の拠点づくり

防災上重要な機能（災害対策本部、臨時宿泊施設、広域避難場所）を充実し、防災拠点にふさわしい施設の整備を行います。

本地区の公共施設については、地震災害への対応を十分に行うとともに、災害時においても市民生活に関わる様々な情報が保護できる機能を確保します。

市役所庁舎は、危機対応の拠点であり、地震災害時における災害緊急対策等の危機管理に万全を期すための施設とします。

#### (2) 文化・教育の拠点づくり

市民文化の育成、発信のための拠点として、市民文化会館を核とし、機能の充実を図ります。

市役所や市民文化会館と連携し、生涯学習、社会教育の中心拠点にふさわしい新たな機能の拡充を図ります。

#### (3) 中心市街地の活性化と市民生活の利便性の向上

行政拠点地区をひとつの核として、来街者を増やし、中心市街地全体の活性化を行います。

市民生活の利便性向上のため、行政拠点地区における公共施設の機能の拡充やサービスの見直し等により、公共サービスの更なる向上を図ります。

### 3 基本理念

前述の目標の実現に向け、行政拠点地区再整備基本構想の基本理念を以下に示します。

#### (1) 市民の安全・安心の確保

市役所本庁舎は、危機対応の拠点であるため、災害対策室機能を強化し、災害緊急対策等の危機管理に万全を期すための施設とします。消防本部は、市民の安全・安心の確保を図るための防災上重要な活動拠点であり、再整備を行う本庁舎に移転することにより、防災拠点としての機能を向上させます。

臨時宿泊施設となる市民文化会館及び総合体育館、広域避難場所及び防災公園である中央公園については、その機能を損なわないよう維持します。また、茅ヶ崎駐車場は、一時避難場所としても利用できるよう、高い耐震性能を確保します。

#### (2) 人と環境にやさしい施設整備

##### 環境への配慮

省エネルギー対策は、エネルギーの安定供給確保と地球温暖化防止の両面に貢献するものであり、新たな公共施設整備や既存の公共施設においては、省エネルギー化を図るとともに材料、機器等は、省エネルギー化に配慮したものを選定します。なお、工法は、資源のリサイクル等有効利用も考慮し、環境に配慮するとともに、有害物質等による健康被害のない施設を実現します。

また、新築する施設は、地域の歴史、文化及び風土に配慮し、周辺の自然環境及び都市環境と調和したものとします。

##### 歩車分離

各公共施設までのアプローチは、歩行者用通路やペDESTリアンデッキ等を整備することにより、道路の横断や車路の横断を極力減らした歩行者動線とし、歩車分離を行います。再整備を行う市役所本庁舎複合施設や市民文化会館と分庁舎との連携等については、交通弱者に対する配慮を行います。

##### ユニバーサルデザイン

再整備する施設は、ユニバーサルデザインの考え方に基づいて計画を行い、建物外部・内部を問わず、誰もが、いつでも使いやすい施設とします。また、既存の施設においても、改修等を行う場合には、可能な限りのバリアフリー対応を目指します。

#### (3) 後世に残る美しい街並みの形成

積極的な緑化や既存樹木の保存を行うことにより、緑豊かな行政拠点地区を目指すとともに、地区全体及び各施設のデザインにも配慮することにより、市民に親しまれる都市景観に配慮した美しい施設・美しい拠点地区を目指します。

#### (4) 地域の活性化

本地区は、鉄道によって分断されている南北の市域をつなぐ役割を担うことが望まれます。行政拠点として公共サービスの充実を図るとともに、民間活力の導入等を図ることにより、さらなる地域の活性化を促します。

また、個々の施設間の機能の連携を深めることにより、本地区全体を面的に捉え活性化を図ります。

#### (5) 持続可能な社会に対応した地区づくり

社会的ニーズの変化や少子高齢化等により、高齢者福祉や健康づくり、生涯学習や市民活動支援等の需要拡大が見込まれることを踏まえ、福祉・健康づくりや文化・教育の拠点にふさわしい機能の拡充を図ります。ただし、需要は将来変化していくことも見据え、当該機能の規模や用途の変更・廃止等も視野に入れながら、フレキシブルな施設運用が可能となる整備手法等を選択します。

また、新設整備する施設については、建物等の長寿命化に加え、フレキシブルな施設対応とすることにより、環境への影響、財政的な影響ともに極力削減した持続性の高い施設を目指します。

#### (6) 広域的な公共サービスへの配慮

本地区に訪れた人々が、一度にできるだけ多くの公共サービスを楽しむことができる仕組みが必要であり、市単独の行政サービスだけでなく、国や県の施設との連携や近隣市町との広域連携等を図りながら、幅広い公共サービスの提供を目指した機能集積を目指します。

#### (7) 公民連携による地区再整備

##### 民間活力の導入

公共サービスへの民間の参画のみでなく、余剰地の資産運用を含め、民間と連携した事業手法を検討します。また、新たに整備する施設については、民間のノウハウを生かした新たな公共サービスの提供や再整備に係る事業費の平準化を図るため、民間資金の活用による事業手法を検討します。

##### 市民参画推進の場

市民、地域社会、行政がともに協力しながら相互連携により、行政拠点地区のまちづくりを進めることが必要であり、施設の整備や運営、管理等に対して、市民が積極的に参加できる仕組みづくりを行います。

## 4 導入機能

前述の基本理念に基づき、再整備において導入すべき機能を以下に示します。

### (1) 市民ニーズに対応した高度な公共サービス機能

高度化する市民ニーズに対応した公共サービスを提供し、市民生活の利便性の向上を図ります。

少子高齢化に対応した福祉サービスの拠点となる機能を確保します。

広域的な公共サービスの提供を可能にします。

### (2) 社会的ニーズに対応した防災機能

災害時及び災害復旧の拠点としての機能の整備拡充を図り、防災対策を充実させます。

防災知識の習得や防災意識の高揚を図り、防災知識を普及します。

### (3) 活発な市民活動に資する市民活動支援機能

生涯学習支援の需要に応える場を提供します。

市民活動の総合的な支援機能を充実させます。

### (4) 中心市街地の活性化に資する民間活力導入機能

中心市街地の魅力を高めるため、公共だけではなく、民間による生活利便施設や文化・レクリエーション施設、商業・娯楽施設等集客性の高いサービス機能の確保を図り、民間のノウハウを活かした事業手法を導入します。

本地区全体の運営、維持管理にあたり、市民が積極的に参加し、公民連携のまちづくりのモデルとなる仕組みづくりを行います。

### (5) 中心市街地の良好な交通計画に資する交通動線・公共交通機能

周辺道路の自動車交通への負荷を軽減します。

安全な歩行者空間のネットワーク化を図ります。

公共交通によるアクセスの向上と自転車利用者の利便性の向上を図ります。

また、上記の機能導入を達成するために必要となる視点を次に示します。

<考慮すべき視点>

ユニバーサルデザイン

地区全体として、ユニバーサルデザイン化を行います。特に、新設の施設はユニバーサルデザインに基づいて整備し、既存の施設はバリアフリー化を行います。

広域連携

近隣市町との広域連携、国、県の施設との連携による利便性の高い行政サービス機能の拡充を図ります。

持続性（サステナビリティ）

地球温暖化防止のため、地球環境への影響を削減できる施設・設備等を導入します。

また、建物躯体の長寿命化及びフレキシブルな利用が可能な施設・設備とするとともに、ライフサイクルコストを抑えられる施設・設備等を導入します。

良好な交通空間

地区内の道路は、歩行者、自転車、コミュニティバスを優先させ、人に優しい交通空間の形成を図るとともに、地区内のスムーズな動線の確保と、各敷地内の歩車分離を行います。

防災機能

高い耐震性能を確保し、災害対策本部機能、防災備蓄機能及び災害対策復旧機能を充実させます。

地域の活性化

民間のノウハウをより活かせる事業手法、施設の導入等を行い、地区全体の活性化を図ります。

### III 行政拠点地区再整備の方針

#### 1 再整備基本方針

##### (1) 公民連携による市民サービスの向上

本地区の再整備にあたっては、市民の参加や民間のノウハウの積極的な活用により、行政拠点地区全体の施設整備から運営を含めた総合的なエリアマネジメント（66 頁参照）を行い、市民サービスのさらなる向上と本地区及び周辺地域の活性化を図ります。

特に、施設の再整備、維持管理等における民間資金を活用した事業手法の導入や、施設の運営、サービスの提供における指定管理者制度のさらなる活用と範囲の拡大等を検討し、公民連携の効果がより発揮できるよう努めます。

##### (2) 公有地の資産活用及び地域の活性化

本地区再整備における民間のノウハウや民間資金の活用においては、リスク管理について十分考慮しつつも、公有地活用による賃料、税収のアップ等の資産活用や民間施設の導入による地域の活性化の視点を取り入れます。

##### (3) 地区施設の連携及び地域連携

地区全体の施設の連携向上を図るため、施設間の空地の活用方法や施設間の連絡路等の動線について見直しを行います。さらに、国、県の施設との連携や、近隣市町との広域連携を図ることにより、行政サービス機能を拡充します。

#### 2 再整備方針

##### (1) 施設配置の方針

###### 全体配置

市役所本庁舎の土地は、県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）や国道 1 号等の道路からの視認性が高く、歩行者もアプローチしやすい立地であるため、地区の活性化に資する敷地として活用します。

市役所本庁舎は、公共施設整備・再編計画に基づき、他の公共施設等との複合施設として、現在の西側駐車場に建て替えを行います。

総合体育館、市民文化会館及び茅ヶ崎駐車場は、既存の施設を活用しますが、施設間の空地については、新たな活用方法の検討を行います。

中央公園は、現状の機能は維持することとしますが、各施設の連携向上に資する機能や公園の活性化に資する機能の付加を検討します。

地区内の各ゾーンの基本的な考え方及び基本的機能について、表 III-1 にまとめます。

表 III-1 各ゾーンの基本的な考え方及び基本的機能

ゾーン	基本的な考え方	基本的機能等
Aゾーン： 新庁舎複合施設想定敷地(現西側駐車場)	保健福祉センター、子育て支援の総合的・中核的拠点施設、生涯学習支援センター等の機能の複合化により、本庁舎の建て替えを行います。 複合施設としては、公共性が高く本庁舎との複合が必要なものを検討します。	本庁舎(複合施設)
Bゾーン： 分庁舎	市役所分庁舎は、現在の機能を基本に存続を行いますが、本庁舎複合施設との機能連携を踏まえ、必要に応じて用途変更の可能性も検討します。	既存施設の存続
C・Dゾーン： 有効活用敷地(現本庁舎、北側駐車場及び庭園)	土地の暫定利用や民間への定期借地等による資産運用の可能性を検討します。 民間に任せられる公共施設、市民の利便性に資する公的な民間施設、地区周辺の活性化に資する民間施設等の導入を検討します。	C敷地西側の庁舎機能(アプローチ、駐車場等)検討
Eゾーン： 駐車場機能活用(現茅ヶ崎駐車場)	施設の耐震改修を行い、長寿命化を図ります。 当分の間、一般の駐車場のほか、行政拠点地区における公共施設利用者の専用駐車場としての機能を加え活用しますが、将来的な資産運用の方向性もあわせて検討します。	既存施設の耐震改修・長寿命化
Fゾーン： 中央公園	行政拠点地区の各施設を連携させる軸の機能とします。 都市公園法の制限の中で、公園の活性化に資する機能の付加を検討します。	公園機能
Gゾーン： 市民文化会館	施設の安全性の確保、長寿命化及びバリアフリー対応を図るため、耐震改修及び大規模リニューアルを行います。 敷地内の専用駐車場について、行政拠点地区全体の駐車容量を考慮する中で、新たな利用方法を検討します。	既存施設の耐震改修・大規模リニューアル
Hゾーン： 総合体育館	既存施設を維持します。 敷地内の前庭、西側通路について、交通動線の改善や行政拠点地区全体の連携に資する新たな活用方法を検討します。	既存施設の存続
A～Hゾーン： (行政拠点地区全体)	茅ヶ崎市乗合交通整備計画に基づき、行政拠点地区をコミュニティバス4路線の結節点として位置付け、本地区内においてコミュニティバス乗り換え用バースを整備します。	

### 各施設間の連携

地区内の各施設の機能を連携させることにより、市民サービスの向上を図ります。

また、地区内の各施設間を安全に往来できるよう、歩車分離を行い、良好な歩行者空間を確保することにより、各施設間の連携を向上させます。さらに、他の施設の利用状況やイベント情報等を容易に確認できるよう、システム面の整備も行うことにより、施設運営における連携の向上を図ります。

### 施設間にある空地の活用

行政拠点地区全体をひとつの敷地とみなし、それぞれの建物周辺の既存空地（総合体育館敷地内の前庭及び西側通路、市民文化会館敷地内の専用駐車場等）を連携し、面的な有効活用を検討するとともに、空地でのイベント開催や他施設との連携の向上、駐車場及び交通動線の向上に資する活用方法の検討を行います。

### エントランス部分の再検討

現在の本庁舎は、南側からのエントランスを主としていますが、本庁舎跡地の有効活用や地区全体の動線を考慮し、新庁舎の新たなエントランスを検討するとともに、分庁舎南側及び国道1号側庭園の新たな土地活用の可能性の検討を行います。

## (2) 交通・歩行者動線等の方針

### 歩行者動線

各敷地内の歩車分離を行うとともに、地区全体としてバリアフリー化を行います。また、ペDESTリアンデッキの整備、市道の拡幅等を行い、本地区内における各施設間の安全で良好な歩行者動線を確保します。

### 自転車動線

本地区への貴重なアクセス手段である自転車の利便性向上のため、適正な自転車駐車場と自転車走行環境の整備を行います。

### 車両動線

総合体育館の西側通路の道路としての整備、市道5563号線（分庁舎北側市道）の拡幅及び将来的な国道1号側へのバイパス整備を検討し、拠点地区を出入りする車両動線の集中を緩和します。道路は、歩行者、自転車、バスを優先させます。

また、茅ヶ崎市乗合交通整備計画に基づき、行政拠点地区をコミュニティバス4路線の結節点として位置付け、本地区内においてコミュニティバス乗り換え用バース等を整備します。

### 駐車施設

施設毎の駐車場ではなく、行政拠点地区全体としての駐車スペース確保の観点から



駐車場配置、台数を再検討し、駐車場、空地の有効活用を図ります。市民文化会館の既存屋外駐車場についても、地区全体としての駐車スペースに集約し、有効活用を検討します。

### (3) 景観デザインの方針

本地区は、茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区の行政文化街区として指定されているため、施設等の再整備については、環境・景観デザインのリーディング事業として位置付けを明確にし、検討を進めます。特に、本庁舎跡地については、景観重要道路として位置づけられている県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）に面していることから、民間施設等の導入にあたっては、環境・景観デザインへの配慮が条件付けられるよう検討します。

庁舎・中央公園、茅ヶ崎駐車場を結ぶ市道 5563 号線（分庁舎北側市道）は、東西に長い行政拠点地区の形状や各施設間の移動上重要な動線となるため、地区内の新たな軸と位置付け、主導線としての景観を十分に考慮したものとします。

また、総合体育館の前庭、市民文化会館の屋外駐車場は、施設間の連携の中心的役割を果たす屋外空間としての活用を検討します。

### (4) 環境・みどりの方針

環境への影響の低減、建物躯体の長寿命化、フレキシブルな施設・設備、ライフサイクルコストの抑制等により、行政拠点地区全体としての持続性を確保します。

また、中央公園における緑の保全とあわせ、行政拠点地区にスポット的な緑地空間を創出することにより、潤いと安らぎのあるスペースを確保します。

### (5) 防災対策の方針

新設の施設、改修する施設ともに、高い耐震性能を確保します。

また、各施設の災害対策機能を拡充させるとともに、行政機能の連携により、防災拠点として一層の機能向上を図ります。

消防本部機能については、消防広域化の動向をみながら、移転・拡充について検討します。

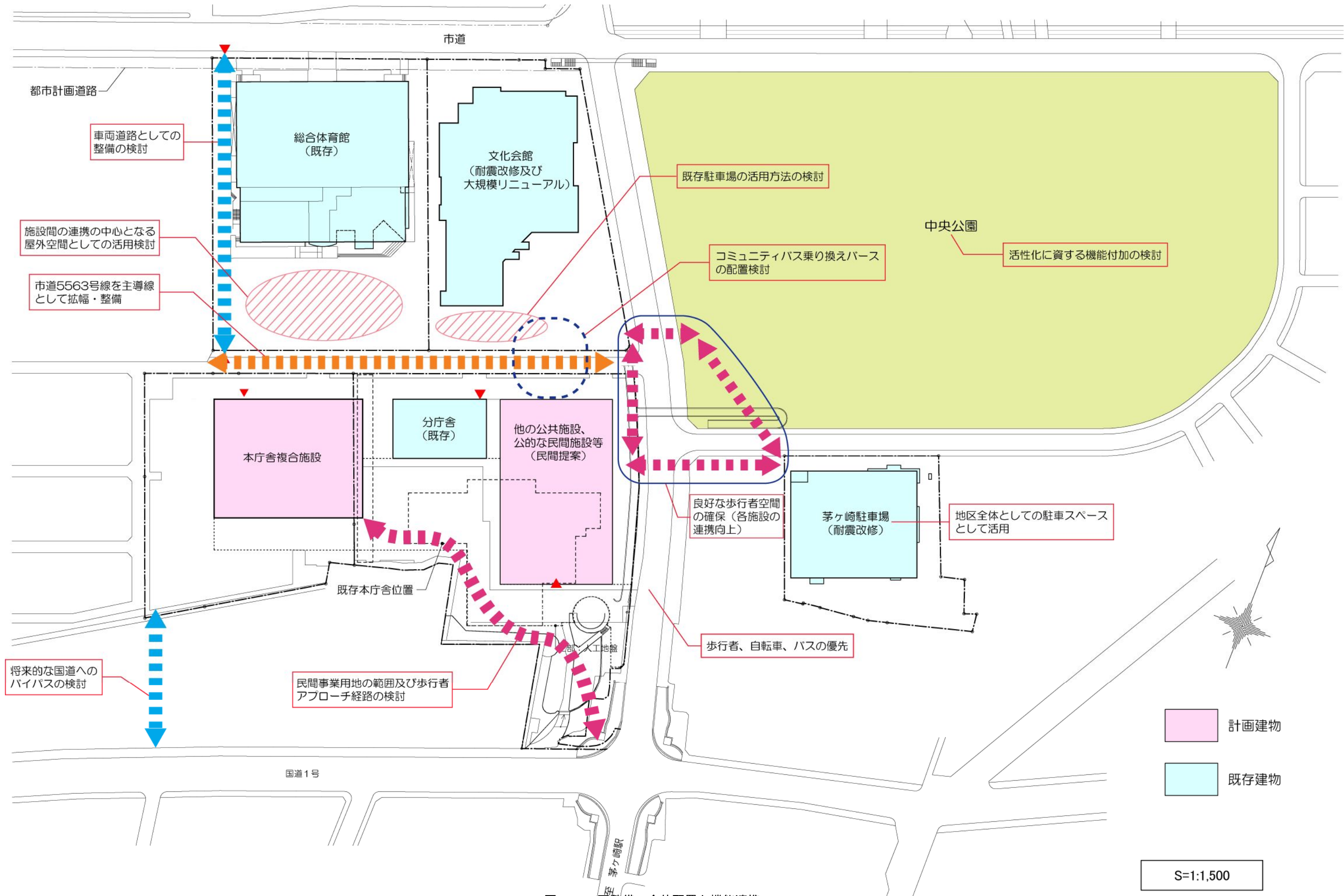


図 III-1 再整備の全体配置と機能連携

## IV 地区内の施設再整備等の方針

行政拠点地区内における各施設の再整備方針について、以下にまとめます。なお、各施設への導入機能・複合化する施設機能の可能性について、表 IV-1 に整理します。

### 1 本庁舎複合施設

本庁舎西側市有地に、他の公共施設等と合わせ、複合施設として建て替えを行います。複合施設としては、基本的な機能として保健福祉センター、子育て支援の総合的・中核的拠点施設、生涯学習支援センター等の機能を導入します。

防災拠点にふさわしい施設として、高い耐震性能の確保、災害対策本部室の拡充、消防本部（事務所機能、通信指令室）の庁舎内への移転、防災備蓄機能の拡充等について検討します。ただし、消防本部機能については、消防広域化等により基本的な枠組みが大きく変更になる可能性があるため、動向をみながら移転・拡充を検討します。

市民向けのサービスとして、総合窓口サービス、総合相談サービスを目指した、庁内機能を整備します。

事業手法の選択にあたっては民間資金の活用による事業費の平準化を検討します。

### 2 市民文化会館

施設の特性、耐用年数等を総合的に考慮し、施設の安全性確保、バリアフリー化及び長寿命化を図るため、施設の耐震改修及び大規模リニューアルを行います。

市民文化の発信、育成機能の向上と、市民の交流を促すための整備等により、文化・教育の中心拠点にふさわしい機能の充実を図ります。

市民文化会館の専用駐車場は、地区全体としての駐車スペース（茅ヶ崎駐車場等）に可能な限り集約し、施設間の連携の役割を果たす屋外空間としての活用や、コミュニティバス乗り換え用バスの整備を検討します。

### 3 総合体育館

既存施設を維持します。

敷地内の前庭は、行政拠点地区全体における施設間の連携の中心的役割を果たす屋外空間としての活用を行います。

敷地内西側の通路は、車両動線の改善のため、道路として使用できるよう整備方法を検討します。

#### 4 茅ヶ崎駐車場

施設の耐震改修を行い、適正な維持管理により、施設の長寿命化を図ります。  
一般の駐車場のほか、行政拠点地区における公共施設利用者の専用駐車場（地区全体としての駐車スペース）としての機能を加えます。  
将来的には、地区全体の駐車場需要、他の駐車場施設整備等の状況を踏まえ、新たな資産活用の方向性を検討します。

#### 5 本庁舎跡地

暫定利用や民間への定期借地等による資産運用を行います。  
他の公共施設、公的な民間施設、地区周辺の活性化に資する民間施設等について、単独又は複合施設として整備します。コミュニティバス乗り換え用バースの整備についても可能性を検討します。  
土地利用計画については、最小限の制限を加える中で、基本的には民間事業者の提案を求めることとします。

#### 6 中央公園

行政拠点地区の各施設を連携させる軸の機能を拡充します。  
現状の機能は維持することを前提に、都市公園法の枠の中で、公園の活性化に資する機能を付加することを検討します。  
本庁舎跡地とあわせ、民間事業者の提案を求め、本庁舎跡地や地区内の公共施設との連携による有効活用を検討します。

#### 7 道路等

市道 5563 号線(分庁舎北側市道)は、主導線としての景観を十分に考慮するとともに、車両交通の混雑緩和や良好な歩行者動線を確保するため、拡幅等を検討します。  
県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）等は、歩行者、自転車、バスを優先させることを前提に、特に歩行者空間については、新たなペDESTリアンデッキ等の整備により、施設間のスムーズな移動のための歩行者動線を確保します。  
総合体育館の敷地内西側の通路は、車両動線の改善のため、道路として使用できるよう整備方法を検討します。  
本庁舎複合施設の建設予定地（現西側駐車場）については、将来的な国道 1 号へのアクセスを検討します。

表 IV-1 各施設への導入機能・複合化する施設等に係る検討

分野	期待できる施設・機能	配置が想定されるゾーン					
		A・Bゾーン 庁舎とのマッチング	C・Dゾーン 民間となじむもの	Eゾーン 茅ヶ崎駐車場の活用	F（中央公園） 都市公園法の枠の中 で公園の活性化	Gゾーン 市民文化会館既存空 地の活用	Hゾーン 総合体育館既存空地 の活用
医療・健康支援	フィットネスクラブ、スポーツジム						
	市民スポーツ活動支援	-	-	-	公園の利用	-	-
	保健福祉センター*						
	医療検診センター						
教育・文化	メディアセンター（図書館）						
	大学サテライト教室						
	多目的ホール						
	生涯学習支援センター*						
市民活動支援	市民活動支援センター						
福祉・子育て支援	子育て支援総合的・中核的拠点施設*						
	（子育て支援住宅）						
	（子育て支援機能付き商業施設）						
	老人福祉センター						
	女性センター						
インキュベーション	ベンチャー起業支援						
商業	アウトレットモール						
	テナントオフィス						
	量販店（GMS）						
	コミュニティホテル						
	飲食店等						
交通空間等	施設連携の中心となる屋外空間						
	車両動線（機能拡充）						
	コミュニティバス乗り換えバース						
	行政拠点地区駐車場						

\* 公共施設整備・再編計画に基づき、導入が必要な機能。

## V 本庁舎複合施設整備基本構想

### 1 本庁舎複合施設整備基本構想の位置づけ

本庁舎複合施設整備基本構想は、施設建設の最も基本となる方向性を定めたものであり、今後、検討される基本計画検討段階、設計段階において、より具体的、個別的な検討を行う際に、常に立ち返るべき原点となります。

### 2 現本庁舎の問題点及び再整備の必要性

公共施設整備・再編計画における本庁舎再整備の方針では、本庁舎西側市有地に他の公共施設との複合施設として、本庁舎の建て替えを行うこととしています。

本庁舎の建て替えの必要性については、「1-5 地区の現状と課題」において本庁舎についての課題についても整理していますが、ここでは問題点として項目を再整理します。

#### (1) 耐震性能の不足による安全性の問題

平成3年度に実施した耐震診断の結果、耐震補強が必要であることが判明しています。震災により被災した場合は、災害対策の拠点機能、来庁者や職員の安全及び情報セキュリティ等の確保が困難となります。

#### (2) 施設の老朽化の進行による維持管理面での問題

施設は全般的に老朽化が進んでおり、それらの箇所については必要最小限の修繕を行っているものの、抜本的な躯体構造の改修は困難です。また、空調、給排水設備等は、耐用年数を過ぎ、機能低下が顕著です。

#### (3) 窓口フロアの分散による市民サービスの低下

市民サービス部門の多くは本庁舎2階に配置されていますが、福祉関連各課は1階に配置されており、フロアの分散による市民サービスの低下を招いています。

#### (4) バリアフリーへの対応が困難

現庁舎は、神奈川県福祉のまちづくり条例が施行される前の建物であるため、バリアフリーへの対応が不十分です。多目的トイレの不足、フロアの改善等、バリアフリーへの対応が望まれますが、現在の建物の面積や構造上、対応が困難です。

#### (5) 新たな情報社会への対応の必要性

現庁舎は、事務が拡大するのにあわせOA機器やシステムを導入しており、庁内のシステム全体のネットワーク化や新たな情報社会への対応等の課題がありますが、現施設において情報ネットワーク環境の拡張には限界があります。

## (6) 他の公共施設等整備の必要性

公共施設整備・再編計画の基本方針において、導入が必要な機能として、「保健福祉センター」、「子育て支援の総合的・中核的拠点施設」、「生涯学習支援センター」、「消防本部」を位置づけています。本基本構想では、これらの機能の導入の必要性について検証します。

### 保健福祉センター

#### ア 保健センター

保健指導、食育等健康づくりを推進する拠点機能を有するものです。現在の地域医療センターは、狭隘で施設・設備も老朽化しており、市役所において健診・予防接種等を行っています。保健事業の開催にあたっては、参加者にとって交通の便の良いところという要望が多く、特に、妊婦や乳幼児を中心とする母子保健事業は、様々な交通機関の利用が可能な市中心部での開催のニーズが大きくなっています。

#### イ 福祉センター

市内全域における福祉活動の拠点機能を有するものです。現在の福祉会館を地域福祉に特化し、青少年育成施設との複合施設として再整備する中で、本施設は、福祉活動の中核的拠点機能を担います。少子高齢化が進む中、きめ細やかな福祉の実践のためには福祉施策も従来の行政主導型から行政と福祉団体が協働して活動していくように移行していくことが重要です。地域ボランティアセンター等の各地域の福祉活動や市の福祉行政との連携を図りながら、本市全体の福祉活動の底上げと拠点性の確保及び市民参加の利便性の向上を図るため、市役所隣接の市中心部に福祉センターの機能を整備する必要があります。

### 子育て支援の総合的・中核的拠点施設

子育てを行っている保護者にとって、子育てに関する精神的な負担として、多岐にわたる悩みや不安を抱えています。これらを解消する情報や相談の体制が求められているところですが、体制や施設のロケーション等に課題があり、利便性の向上や専門性の強化が求められています。現在、子育て支援センター、家庭児童相談室、療育相談、母子保健相談等が独立して行われていますが、子育てに関する相談の統合と子どもと保護者の居場所づくり、子育て支援に関する市民活動の拠点機能を有する総合的な拠点機能の整備が必要です。

### 生涯学習支援機能

第2期生涯学習推進委員会提言において、生涯学習社会構築のため、「いつでも どこでも だれでも」学習できる環境を作ることとしています。行政は、市民に生涯学習の場を提供していきながら、学習の成果を生かすための場を設け、生涯学習支援者の育成に力を入れていく必要があります。また、現在、まなび人材事業に多くの市民が登録し、講座を開催しており、この活動の場を広げ、市民協働により市民が気軽に生涯学習できる機会を設けることが望まれます。公民館は、地域性を重視しながら、

サークル、団体を中心に活動している社会教育施設であり、これらと機能連携を図りながら、利便性のよい場所において個人が気軽に立ち寄ることのできる「学びの場」としての市民の学習拠点機能が必要です。

#### 消防本部・通信指令室

防災拠点の中核施設としてふさわしい機能の充実を図るため、消防本部を市役所庁舎に移転し、防災対策機能との連携により一体的な整備を行う必要があります。消防本部機能としては、消防に係る総務事務のほか、災害発生時の対策本部機能、消防団との連絡調整、救急救命の指導講習の開催等を処理するもので、通信指令室機能としては、災害等と緊急出動要請の受信及び出動指示等を実施するものです。

### 3 本庁舎複合施設建設の基本的な考え方

本庁舎複合施設の建設は、行政拠点地区再整備の中核を担う事業であり、本市における将来の行政運営のあり方や、市民との協働のあり方、議会のあり方、中心市街地の活性化等に大きな影響をもたらす根幹的な事業です。

したがって、施設建設の側面だけでなく、行政経営全般を視野に入れ、幅広い検討により計画内容が示されるべきであり、現在、策定中の「次期総合計画」をはじめとする様々な個別計画の推進を踏まえたものとします。

前述で整理した現本庁舎の問題点及び再整備の必要性に基づき、本庁舎複合施設建設の基本的な考え方を以下にまとめます。

#### (1) 市民の安心・安全な暮らしを支える拠点となる庁舎

災害等の発生時においても必要な行政サービスを提供できるよう、十分な耐震性能を確保します。

災害対策と災害復興の拠点、災害時の司令塔としての役割を担います。

情報漏えい、不審者の侵入等様々な観点からのセキュリティに十分配慮します。

#### (2) 継続的で持続可能な庁舎

維持管理がしやすく、効率的な設備更新等にも配慮した施設とします。

多様化する業務、新しい行政需要の変化に応じ、限られたスペースをフレキシブルに活用することができる庁舎とします。

将来の組織変化等に対応できるよう、柔軟性があり、華美ではなく機能的な建物とします。

#### (3) 行政サービス、事務能率の向上を目指した効率的な庁舎

時代の変化と市民ニーズに対応した柔軟な行政サービスを実現します。



簡易な事務の申請、窓口相談等の行政サービスは身近な生活圏域で提供し、複合的、総合的又は全市を対象とした中核的な行政サービスは本庁舎に集約します。

便利でわかりやすい行政サービスを提供します。

迅速な窓口サービスを行うため、窓口のシステム等の機能を高度化します。

フレキシブルな開庁時間に対応できる庁舎とします。

インターネットを使っての電子申請、行政情報の入手、行政に対する意見の提出等がいつでも可能な情報社会に対応した市役所を実現します。

#### (4) 市民に開かれ、交流・連携し協働の拠点となる庁舎

ハード面、ソフト面の双方から、行政情報提供サービス機能の充実を図ります。

市民に開かれた行政運営の場となるよう、市民が誰でも気軽に立ち寄れる雰囲気作りを行います。

市民、地域社会、民間、行政が責任を分担しながら、地域社会を作り上げていく拠点となる庁舎とします。

#### (5) 人にやさしい庁舎

建物内部、外部を問わず、誰もが安心して円滑に利用できるユニバーサルデザインを実現します。

身体にやさしい建設材料等の使用に配慮し、訪れる人々やその場所で働く人々の快適性や健康に留意した建築とします。

#### (6) 地球環境に配慮した庁舎

持続可能な資源循環型社会構築の先駆けとなる庁舎を目指します。

温室効果ガスの排出量の抑制と資源の有効利用を行います。

自然エネルギーの採用など省エネルギー・省資源に配慮した庁舎とします。

#### (7) 市民が愛着を持てるような庁舎

市民が気軽に利用できる空間形成を目指します。

時代を超えて愛される普遍性と、茅ヶ崎の文化の薫る庁舎づくりを行います。

美しい街並みの実現に貢献できるよう、先導的な役割を果たす庁舎づくりを行います。

### 4 本庁舎複合施設の機能

本庁舎複合施設建設の基本的な考え方に基づき、本庁舎複合施設に導入する機能を以下にまとめます。

#### (1) 防災拠点機能

災害時に機動的に対処し、被害状況を正確に把握するとともに、関係機関との連絡

調整を行いながら、的確な対策を実施するための活動拠点としての機能を確保します。

災害対策と災害復興の拠点として必要な設備を備えた本部機能を充実させます。災害時においても、必要な行政サービスをしっかり確保するための情報システムを整備します。

建物自体の高度な耐震性能や水害への対策を行います。

電気、通信、水道等のバックアップとして、自家発電システムや貯水槽を設置する等、機能の強化を行います。

災害用の資機材や備蓄食料等の保管庫を設置します。

#### (2) 持続可能性を持った庁舎機能

建物躯体の耐久性に加え、メンテナンスや改修の面からも合理性があり長寿命な建物とします。

時代や市民ニーズへの柔軟な対応や、事務事業の効率的かつ効果的な遂行のため、恒常的な組織機構の見直しも想定されることから、部局組織の統合などに対応できるフレキシブルな施設とします。

水光熱費、修繕費、人件費等、維持管理費用全般の低減化を目指した機能性、合理性を備えた庁舎とします。

#### (3) 効率的で働きやすい庁舎機能

執務室は、オープンプラザ、フリーアクセスフロアを基本とし、業務の変化に柔軟に対応し、関連課や職員間のコミュニケーションが図りやすい効率的な執務空間とします。

日常的に必要な打合せスペースを執務空間内に配置するとともに、多様な会議需要に対応できるように、柔軟に間仕切りの変更が可能な共用会議室をフロアごとに設置します。

市民に開放されたスペースを確保する一方で、執務空間のゾーニングを明確にし、個人情報や行政情報の保護を図ります。

高度情報化や電子自治体実現に対応した庁内ICT基盤の整備を行います。

#### ICT

Information and Communication Technology：情報通信技術のこと。

#### (4) 市民に便利でわかりやすい機能

##### ユニバーサルデザイン

建物内部・外部を問わず、人の動線や市民スペース、執務室、議事堂、トイレ等、施設全体におけるユニバーサルデザインの推進を行います。

法令等の基準を遵守するに留まらず、誰もが安心して使えることを目指して検討

を行います。

案内・サインは、視覚、聴覚に障害のある人、外国籍の方々等多様な来庁者にとってわかりやすい表示となるような配慮を行います。

施設や設備面等のハード面でのユニバーサルデザインに加え、丁寧なサービスやサポート体制等のソフト面でのバリアフリー対応を行います。

#### 窓口・相談

市民の利用頻度の高い「窓口」、「相談」等の機能は、できるだけ低階層部分のフロアにまとめて配置します。

可能な限り移動が少なく、その場で処理できるワンストップサービスを目指した窓口機能の実現を目指します。

市民が相談する窓口は、プライバシーに配慮したブース型の配置とし、必要に応じ、市民が気軽に相談できる個室型のスペースを設けます。

#### 総合情報機能

市民が市政に関する情報を的確かつ容易に得られ、また、市職員、議員も政策立案の基礎資料を得られるようなさまざまな情報を供用する総合情報機能を充実させるため、総合情報コーナーの設置、外部電子情報の閲覧等、総合的な情報機能の充実を図ります。

#### 駐車場

現状の駐車場の利用状況等を考慮し、市役所専用駐車場ではなく行政拠点地区全体で共有する駐車場機能と考え、地区全体の駐車場容量の効果的な配分により、適正な必要台数を確保し配置します。

駐車場配置計画については、本市の交通政策や中心市街地整備の基本方針である公共交通や徒歩、自転車を中心とした交通体系の確立を前提に、道路整備、コミュニティバス乗り換え用バス、自転車の利活用促進、良好な歩行者動線の確保等を含め、総合的な交通動線計画との相関を考慮します。

### (5) 市民活動の拠点機能

市民の交流、情報交換の場として展示・発表に利用できる多目的なフリースペースを備えたロビー、食堂や売店等、市民が気軽に利用できる市民利用スペースを設けます。

情報提供・情報発信の場として、総合的な情報センター機能を充実させます。

### (6) 地球環境に配慮した機能

#### 省エネルギー機能

建物の寿命を長くする耐久性の高い構造・工法やエネルギー効率が高い設備機器の導入を基本とするとともに、環境負荷の低いエネルギーや資源循環システムの導入を図ります。

太陽光等自然エネルギーの利用を行う一方、直射日光を遮蔽し室内温度の上昇を

おさえる工夫等、エネルギー使用量の抑制が可能な施設とします。

施設の運用上、適正な運転管理が可能な管理システムの構築を図り、エネルギー使用量の抑制がしやすい施設・設備とします。

#### ヒートアイランド対策機能

敷地内や建物の緑化を行うとともに、保水性・透水性のある舗装材や遮熱効果のある屋根材の使用等、ヒートアイランド現象とならない施設・整備を図ります。

#### 廃棄物減量機能

仮設、建設、維持管理、解体の全工程において、再生材等の積極的な利用を行い、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再資源化）を徹底します。

### （ 7 ）市民が愛着を持てる機能

茅ヶ崎の歴史や風土、文化を感じることができる空間を目指し、庁舎のたたずまいや広場等のデザインの配慮、モニュメント等の設置を検討します。

市民が気軽に利用できるスペースを充実させること等により、来庁者に心地よい印象を与える庁舎とします。

## 5 施設の規模

### （ 1 ）将来の人口と職員数

地方分権による国、県からの権限移譲や、高度化・多様化する市民ニーズに向けた新たな施策展開による事務事業の増加等に対応するため、必要な部署には正規職員を配置しますが、一方ではますます厳しくなる財政状況が予測され、効率的、効果的な行政経営に向け、人件費の抑制が必要とされています。

本市では、平成 18 年度から平成 22 年度を計画期間とする第 3 次定員適正化計画の中で、111 名の正規職員の削減を掲げています。これによる市民サービスの低下を招かぬよう、業務棚卸しなどの行政評価の手法を用い、正規職員の担うべき業務の範囲を明確にし、民間活力の活用や、非常勤嘱託職員等の活用を行うなど、効率的な事務執行体制の構築を目指しています。

一方で、概ね 20 年後までの本市の人口は、平成 32 年にピーク（240,934 人）を向かえ、その後減少に転じるものと推計されます。平成 20 年 11 月 1 日現在の人口は 232,377 人であり、ピーク時までの人口増加は 4%弱です。

これらのことを考慮すると、正規職員については削減の方向ですが、現在の正規職員に取って代わる非正規の職員数が相当数必要となり、本市の業務に携わる正規、非正規を合計した職員数は現行体制（平成 20 年 10 月 1 日現在 1,858 人プラス非正規職員の数）から、人口ピーク時まで微増していくものと予想されます。

したがって、今後、本庁舎で業務する非正規も含めた職員数の推計は、正規職員、再任用職員、非正規職員の推移を考慮しつつも、現在の職員数を基準値とします。

(2) 想定議員数

地方自治法第91条第2項第八号により、本市における議員数の上限は38人ですが、現行のままの議員数30人を想定します。

(3) 本庁舎の規模の基本的な考え方

総務省「地方債事業費算定基準」による算定

「平成20年度地方債取扱い上の留意事項について(平成20年4月30日 総務省通知)」の別紙「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」を用いた茅ヶ崎市役所本庁舎の標準面積の算定は表V-1のとおり、約16,136㎡となります。

表 V-1 本庁舎の標準面積の算定

項目	内 訳	人数	単位面 積(㎡)	換算 率	面積 (㎡)	備 考
(ア)事務室	特別職、二役	3	4.5	20	270.00	市長、副市長
	部長・次長級	11	4.5	9	445.50	部長、担当部 長、局長
	課長級	46	4.5	5	1,035.00	参事、課長、 担当課長、主 幹
	係長・課長補佐級	135	4.5	2	1,215.00	課長補佐、担 当主査
	一般職員	442	4.5	1	1,989.00	
	職員数合計	637			4,954.50	
(イ)附属面 積	倉庫				644.09	事務室面積 の13%
	会議室、電話交換 室、便所、洗面所、 その他諸室		7		4,459.00	7㎡×全職 員数(最低 350㎡)
(ウ)玄関、広間、廊下、階段等の 交通部分					5,028.79	(ア)から (イ)までの 合計の50% (10%の割 増含む)
(工)車庫					0.00	
(オ)議事堂		30	35		1,050.00	議員定数× 35㎡
合計					16,136.38	

平成20年10月1日現在の本庁舎常勤職員を対象としています。  
議員数は現行の人数を想定し、消費生活センターについての職員数は算入しています。  
外部の駐車場を想定しているため、車庫については本基準での算定は行なっていません。

類似団体、同規模自治体との比較

人口規模が本市と同等の自治体について、職員一人あたりの庁舎面積の比較を行いました。表V-2に示すとおり、他事例における職員一人あたりの面積平均は、40.3

m<sup>2</sup>/人となります。現状の茅ヶ崎市役所本庁舎は 21.6 m<sup>2</sup>/人です。

なお、他事例の職員一人あたりの庁舎面積の平均値を用いて茅ヶ崎市職員数で庁舎規模を算出すると、約 25,671 m<sup>2</sup> (40.3 m<sup>2</sup>/人 × 637 人) となります。

表 V-2 他事例における職員 1 人当たりの庁舎面積

自治体名	人口 (平成20年)	竣工年	庁舎 延床面積	庁舎内 常勤職員数	職員一人あ たりの面積
太田市 (群馬県)	220,022人	平成10年	30,535m <sup>2</sup>	677人	45.1m <sup>2</sup> /人
墨田区 (東京都)	238,351人	平成11年	36,236m <sup>2</sup>	1,027人	35.3m <sup>2</sup> /人
目黒区 (東京都)	268,152人	平成15年	44,339m <sup>2</sup>	1,045人	42.4m <sup>2</sup> /人
鈴鹿市 (三重県)	205,044人	平成18年	26,789m <sup>2</sup>	700人	38.3m <sup>2</sup> /人
平均	-	-	-	-	40.3m <sup>2</sup> /人
茅ヶ崎市役 所本庁舎	232,377人	昭和49年	13,749m <sup>2</sup>	637人	21.6m <sup>2</sup> /人

人口規模に近い自治体を選定して調査しました。

#### 本庁舎の規模の基本的な考え方

及び の結果により、地方債事業費算定基準及び他事例のいずれと比較しても、現状の茅ヶ崎市役所本庁舎は、職員数に対して規模が小さいといえます(下表参照)。

地方債事業費算定基準による本庁舎面積	16,136 m <sup>2</sup>
他事例の職員一人あたり平均面積を用いた本庁舎面積	25,671 m <sup>2</sup>
現状の本庁舎の面積	13,749 m <sup>2</sup>

現庁舎の課題として、本庁舎の狭隘(会議室、執務スペース、相談スペース、来庁者通路)がありますが、上記により定量的な検証ができます。

ただし、厳しい財政状況の中、合理的な行財政運営を進めていく必要があり、他事例と同様の規模を目指すことの妥当性は少ないと思われます。

また、本庁舎の再整備にあわせ、平成5年に竣工された分庁舎の機能の見直しも行いながら、両庁舎を効果的に機能分担することにより、できる限りコンパクトな庁舎の実現を図らなければなりません。

よって、本庁舎複合施設における市役所本庁舎の延べ床面積は、地方債事業費算定基準による規模を上限とし、部門毎の面積については既存本庁舎の規模を維持することを基本としながら、備品類の見直し、情報システムの積極的な活用により、事務スペースの効率化を図ることとします。

#### (4) 複合施設の規模の基本的な考え方

複合施設については、現時点において、必要となる機能を積み上げると、約 4,600 m<sup>2</sup>

となります。なお、機能の積み上げにあたっては、会議室、倉庫等については、可能な限り共用化を図ることとします。また、各機能の規模については、現時点での大まかな面積を記載したものであり、今後のフロア配置等により面積は変更になることが予想され、コンクリートされたものではありません。よって、複合施設の規模については、本庁舎複合施設整備基本計画を策定する段階で確定します。

### 保健福祉センター機能

#### ア 保健センター部分

機能等	用途	想定規模
施設管理関連	受付・事務室、書庫、倉庫等	1,600m <sup>2</sup>
食生活関連	調理実習室、物品庫、栄養資料室	
保健指導関連	講堂、倉庫、消毒室、歯科指導室、展示室、相談室等	
その他	授乳室、健康指導室等	

#### イ 福祉センター部分（子育て支援の総合的・中核的拠点施設を含む）

機能等	用途	想定規模
地域福祉の推進、施設の管理	社会福祉協議会事務室	1,600m <sup>2</sup>
福祉活動組織の連携、交流等、場の提供	ボランティアセンター、活動及び作業室、点訳奉仕室、録音室、研修室	
子育てにおける総合相談等の相談体制づくり	相談室、成年後見センター、心理相談待合室、教材倉庫等	
地域福祉情報の提供	資料室、物品庫、展示コーナー、情報コーナー	
障害者の就労支援	喫茶室等	

#### 生涯学習支援機能

機能等	用途	想定規模
生涯学習情報の提供	情報提供コーナー、相談カウンター	350m <sup>2</sup>
学習の場の提供	学習コーナー、講義室、保育室等	

#### 消防本部・通信指令室機能

機能等	用途	想定規模
消防本部・通信指令室	事務室、倉庫、仮眠休憩室等	800m <sup>2</sup>

#### 利用者利便施設機能

機能等	用途	想定規模
飲食・販売	食堂・売店等	250m <sup>2</sup>

### (5) 本庁舎複合施設全体の想定規模

以上の基本的な考え方にに基づき、本庁舎複合施設全体の規模を想定します。想定面積

は 22,900 m<sup>2</sup>となることから、23,000 m<sup>2</sup>を上限値として位置づけます。

	市役所本庁舎	16,000 m <sup>2</sup>
	複合施設機能	4,600 m <sup>2</sup>
	複合施設機能の共用部（上記 の 50% と想定）	2,300 m <sup>2</sup>
	合 計	22,900 m <sup>2</sup>

市民活動の拠点、市民が愛着を持てる機能となるため、待合スペース等の面積拡充を考慮し、総務省「地方債事業費算定基準」における諸室面積に対する交通部分の割合（割増を含む）を準用し、共用部規模を必要諸室の 50%としました。

なお、本庁舎複合施設建設予定地（西側駐車場の敷地）は、現状は第一種住居地域ですが、本庁舎複合施設の規模や機能を想定する中では、近隣商業地域（建ぺい率 80%容積率 200%）又は商業地域（建ぺい率 80%容積率 400%）に用途変更を行なう必要性があります。また、現在の本庁舎及び分庁舎の敷地のうち、本庁舎跡地は有効活用敷地とするため庁舎敷地として容積を見込みません。分庁舎エリア（分庁舎及びその周囲 6m程度）は、2,700 m<sup>2</sup>程度となり商業地域（建ぺい率 80%容積率 400%）です。

## 6 施設の基本的内容

### （１）施設配置及びフロア構成の基本的な考え方

#### 施設配置の基本的な考え方

本庁舎複合施設と分庁舎は、連絡通路の設置が可能な離隔距離とします。

本庁舎複合施設への主な歩行者のアプローチ経路は市道 5563 号線（分庁舎北側市道）とします。サブのアプローチとして、現在の本庁舎南側を経由することも考慮します。

総合体育館の敷地内西側通路部分は、道路として利用します。

#### フロア構成の基本的な考え方

##### <各フロア共通事項>

間仕切壁が必須である室を除き、可能な限りフレキシブルな構成とし、組織機構の変動やニーズの変更に対応が可能な構成とします。

##### <エントランス>

市道 5563 号線（分庁舎北側市道）がメインアプローチとなるため、1階にエントランスホールを配置します。また、本庁舎跡地の活用方策次第では、南側からのアプローチもあるため、2階南側のエントランスの可能性も考慮します。

##### <市民サービス窓口>

市民の利便性向上のため、市民サービス窓口は、可能な限り1階及び2階にまとめて配置し、総合窓口フロアを構成します。1階及び2階はエスカレーター等によりスムーズに移動できるようにします。

##### <会議室>

専門会議室を分散配置せず、共用の会議室をまとめて配置し、有効利用を図ります。



#### < 議会エリア >

可能な限りエリアをまとめて配置します。議場は大空間となることが想定されるため、建築構造上の合理性も考慮した配置とすることが望まれます。

#### < 総務エリア（市長室を含む。） >

可能な限りエリアをまとめて配置するとともに、各フロアからのアクセスが便利なフロア配置とします。

#### < 災害対策本部室 >

消防本部及び総務エリアと連携した配置とすることが望まれます。

#### < その他の執務エリア >

専門性が高い部局の執務エリアは、市民窓口サービスフロアに比べ、上層階に配置することが望まれます。

#### < 複合施設 >

複合施設は、基本的に庁舎と明確に区分するのではなく、一体となったフロア配置とします。複合施設のうち保健センター及び福祉センター機能は、市民の利便性を考慮し、下層部に配置することを基本とします。生涯学習支援機能、消防本部機能については、それぞれを同フロアにまとめて配置します。

なお、具体的な検討においては、複合施設とその関連部課を同一フロアや近接フロアに配置し、効率的で柔軟な運営のできる施設とすることも必要であり、今後、予定されている市の組織改正を見据えた調整が必要となります。

#### < 倉庫・機械室等 >

窓口、複合施設等の市民サービスフロア及び執務室等の配置を優先し、倉庫・機械室等は地階等に配置します。

### (2) 駐車場

市役所用駐車場及び公用車台数の現況

現状の市役所用駐車場の台数は、以下の通りです。なお、合計 343 台のうち来庁者用は 266 台、庁内管理公用車台数は 77 台です。

現状配置	駐車可能台数	備考
本庁舎北側駐車場	99 台	来庁者用(車椅子用 4 台を含む)
市役所西側駐車場	181 台	来庁者用(公用車用 14 台を含む)
分庁舎(1F 車庫)	15 台	公用車用
倉庫棟(1F 車庫)	48 台	公用車用
合 計	343 台	

上記の他、庁内管理公用バイク 31 台を保有しています。

駐車場設置の前提となる基本的な考え方

本市の中心市街地における目指すべき交通体系については、「茅ヶ崎市総合交通プラン」や「ちがさき都市マスタープラン」において位置づけられており、茅ヶ崎駅周

辺地区の中心部の自動車交通を抑制し、公共交通、徒歩、自転車を中心とした交通体系を構築することとしています。

本交通体系の方針を踏まえ、行政拠点地区が茅ヶ崎駅から至近距離であり、周辺の交通環境への影響等を考慮し、行政拠点地区における駐車場容量は、福祉（障害者を含む）車両を除き最低限に抑えることとします。

また、県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）より西側の行政拠点地区区域に駐車場を集約すると、地区内道路において開庁時間帯により交通渋滞が発生するとともに、周辺の交通動線の流動性を阻害します。そのため、茅ヶ崎駐車場の多機能活用により、本地区の駐車場容量を県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）の東西に配分することとします。

#### 行政拠点地区全体として新たに確保が必要な駐車台数

現西側駐車場、本庁舎北側又は市民文化会館の駐車場の一部が庁舎、コミュニティバスの乗り換えバス等の整備により駐車場機能を失うこととなります。また、現本庁舎跡地の土地利用計画の内容によっては、現本庁舎北側駐車場の機能も失うこととなります。これらを考慮する中で、新たに必要となる複合施設分の駐車場容量を含め、行政拠点地区に再整備する必要のある駐車台数を算定します（表 V-3 参照）。

なお、保健センターは、がん集団検診用大型バス 4 台を建物に横付けできるよう配慮する必要があります。

表 V-3 行政拠点地区全体として新たに確保が必要な駐車台数

	必要台数	備考
市役所用（来庁者）1	85 台	現西側駐車場 181 台 - 公用車 14 台 = 167 台に、北側駐車場の平均稼働率により必要台数を算出
市役所用（来庁者）2	99 台	現本庁舎北側駐車場台数
市役所用（公用車）	70 台	全 77 台 - 分庁舎の 15 台 + 消防本部用 8 台
保健センター（公用車）	2 台	機材車
社会福祉協議会	6 台	現有 6 台のうち西側駐車場に 3 台、さがみ農協ビルに 3 台
複合施設及び消防本部の来庁者用	94 台	既存本庁舎との諸室床面積合計による按分 $4,600 \text{ m}^2 / 9,076 \text{ m}^2 = 0.51$ $(85 + 99 \text{ 台}) \times 0.51 = 94 \text{ 台}$
総合体育館	0 台	既存台数を存置
合計	356 台	

### 本庁舎複合施設に近接して配置する駐車場

車椅子用（来庁者用）駐車場については、分庁舎に隣接する北側駐車場と同程度を本庁舎複合施設に近接した場所に車椅子用（来庁者用）駐車場として配置すべきです。台数は、北側駐車場と同数の4台を想定します。

また、庁内管理公用車62台、消防本部用8台、保健センター機材車2台の合計72台の公用車については、管理の必要性から本庁舎に近接して配置することが望まれますが、将来、現本庁舎跡地の有効活用により、民間施設等が建設された場合には庁舎に近接する来庁者駐車場が減少します。そのため、公用車のうち半数程度は敷地外に駐車スペースを確保するなどの検討が必要です（表V-4参照）。

その他の来庁者用駐車場については、当分の間、茅ヶ崎市営茅ヶ崎駐車場の一部を行政拠点地区全体の駐車場として活用することにより、必要台数を確保することとします。ただし、来庁者の利便性が損なわれることのないよう、本庁舎複合施設の建築面積や配置計画と併せた検討により、本庁舎複合施設に近接した位置に可能な限りの駐車台数を確保できるよう検討を行うこととします（表V-5参照）。

表 V-4 本庁舎複合施設に近接して配置する駐車場

	台数	備考
車椅子用（来庁者用）	4台	北側駐車場の車椅子用と同数を想定
庁内管理公用車	35台	85台のうち分庁舎15台を除く70台のうち、半数程度を想定（消防本部用8台を含む）
保健センター（公用車）	2台	機材車
社会福祉協議会	3台	保有台数の1/2を想定
市役所用（来庁者）2	95台	来庁者用として既存と同数を想定。
小計	139台	市役所庁舎に近接して整備
分庁舎（1F車庫）	15台	公用車用（既存のまま）
小計	15台	整備不要
合計	154台	

表 V-5 行政拠点地区内の他の場所に配置する駐車台数

	台数	備考
市役所用（来庁者）1	85台	
複合施設及び消防本部の来庁者用	94台	
社会福祉協議会	3台	保有台数の1/2を想定
庁内管理公用車	35台	85台のうち分庁舎15台を除く70台のうち、半数程度を想定
合計	217台	茅ヶ崎市営茅ヶ崎駐車場の一部を行政拠点地区全体の共用駐車場として利用

( 3 ) 倉庫、自転車置き場等

本庁舎複合施設の配置は、分庁舎との接続等を優先し、本庁舎複合施設の配置により既存の倉庫棟、自転車置き場を解体する場合は、既存と同規模のものを再整備します。

また、防災備蓄倉庫は、広域避難場所や備蓄対象エリアを鑑み、必要な規模を整備することを検討する必要があります。

## 7 整備事業手法

### (1) 事業手法の比較・検討

「行政拠点地区再整備の方針」では、行政拠点地区再整備は、民間のノウハウや民間資金を活用する事業手法導入の検討により、市民サービスの向上や、公民連携による行政拠点地区全体及び周辺地域の価値の向上を目指すこととしています。これらの考え方に基づき、まず表 V-6 では、従来方式と民間資本活用手法について比較、整理を行いました。

従来方式については、発注方式として多くの実績が積み重ねられており、発注に際して市側のコントロールが容易であること、手続きが他の手法に比較して簡易であることにメリットがあります。一方で、様々な民間側のノウハウを活用しにくいことが課題となります。

リース方式は、手続きが簡便である事や施設整備に係わる費用の支払いがリース料として平準化されることから活用を検討している自治体があるが、財源を起債とすべきところを債務負担行為により手当することから、いわゆる「やみ起債」とみなされ、違法性が高い。総務省の見解では、リース（割賦払い）で公共施設を整備したい場合は、現行法制度化では PFI 法に則って行うことが適正とされています。

PFI 方式は、PFI 法に則って実施されるため制度的な担保があり、庁舎に関する PFI 事業も国土交通省や他の地方自治体で実施されており、VFM の出現や施設整備費支払いの平準化等のメリットが想定されます。一方で、運営面においては市側が主体で行う部分が大きく、民間事業者がノウハウを発揮できる部分も限定されると考えられ、より広範囲に民間事業者がノウハウを発揮できる方法を検討する方法が必要です。また、民間の自由度を高める中においては、適正なリスク管理が必要です。

土地信託については、新市庁舎整備ゾーンの土地そのものが行政財産となるため、地方自治法の規定により信託することができません。ただし、改正地方自治法の規定により、公共施設の用途又は目的を妨げない限度内において民間事業者に土地を貸し付けることができるため、例えば、公共施設とは別棟で敷地内にレストラン等の収益施設を建設することができます。

表 V-6 民間資本活用等事業手法の比較

事業手法	概要	制度的な担保	主なメリット	主なデメリット
従来方式	公共が施設を建設し、維持管理・運営する (清掃、警備など業務の一部を民間に委託)	-	・仕様設定を公共が行うため発注者の希望通りの仕様で発注できる ・業務毎に最低価格で入札した事業者と契約できる	・民間事業者の創造性が活かされない ・ほとんどのリスクは発注者が負担する ・施設整備費は一括の支払いとなり財政負担が大きい
貸付	行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面	地方自治法 借地借家法	・敷地や床の余裕分を貸付することで賃料収入を受けられる	・定期借地権契約、定期借家権契約の条件が適用され、一部制約を受ける。

事業手法	概要	制度的な担保	主なメリット	主なデメリット
	積又は敷地に余裕がある場合貸し付けができる			
リース方式	民間が資金調達して公共用地上に公共施設を整備し、公共に一定期間賃借。公共は建設費を数年度にわたり支出する		<ul style="list-style-type: none"> <li>・手続きが簡便である</li> <li>・財政支出の平準化により、市の安定的な財政運営が図られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方財政法及び自治省財政局長通達により、債務負担行為の運用上、違法性が高い</li> <li>・行政財産の貸付について、地方自治法上の取り扱いが明確でない</li> </ul>
セール・リースバック方式	地方公共団体が所有する資産をリース会社等に売却し、リース期間中はリース料を支払う		<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰床がある既存施設等の場合、有効と考えられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的な使用の場合、全体的にコスト増との見解がある。</li> <li>・新設の場合、リース方式と同様、債務負担行為の運用上、違法性が高い</li> </ul>
PFI方式	民間が資金調達して施設を建設し、維持管理・運営も行う（施設の所有権は公共に移す） BTO:民間が施設を建設した後、直ちに市に施設を移管した上で、施設を運営 BOT:民間が施設を建設した後、運営し、期間終了後、市に施設を移管等の方式がある	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）による	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の創意工夫が活かされ、公共サービスの向上が期待できる</li> <li>・事業期間を通じて業務ノウハウを蓄積、継承することにより効率的な維持管理運営が期待できる</li> <li>・財政支出の平準化により、市の安定的な財政運営が図られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・価格と技術提案による総合評価方式であり、募集準備期間等、事業者選定までの時間がかかる</li> <li>・事業者募集準備段階における発注者側主管課の事務が増える</li> </ul>
土地信託	公共が所有する資産を信託銀行に信託し、信託銀行が事業主体となって有効利用を行い、信託受益権に基づき公共が信託報酬を得る	土地信託は、公有不動産が普通財産の場合のみ適用できる（改正自治法の規定により、公共施設の用途又は目的を妨げない限度内において民間に土地を貸し付けることはできる）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の創意工夫が最も活かされる</li> <li>・委託者である市は信託受益権者となるため、物件から得られる利益を享受することができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業リスクが高い</li> <li>・信託を行っている間は、土地そのものは信託銀行の持ち物になっているため、公有財産（普通財産）ではなくなる</li> <li>・公共施設を建設するための用地があった場合、土地そのものが行政財産となるため、自治法の規定により信託することができない</li> </ul>

1 市町村合併に対応した地方都市の既存ストック利活用のアイデア(平成17年12月国土交通省総合政策課)

(2) 事業手法選定の基本的な考え方

事業手法選定の基本的な考え方としては、事業者選定に際して透明性・客観性が確保できる手法、適正かつ効果的にライフサイクルコストを縮減できる手法であることが条件となります。

また、上記(1)の事業手法の比較・検討により、民間資金を活用する前提において、制度的な担保が明白であること、先事例があること及び財政的なメリットがあることから、本庁舎複合施設整備の事業手法としては、総合的にはPFI方式が有効性が高いと

言えます。しかしながら、本庁舎複合施設整備及び現本庁舎跡地の活用を核として公民が連携した行政拠点地区の再整備、活性化を推進していくことが重要であり、また、厳しい経済情勢、本市の厳しい財政状況も踏まえた場合、公共の資産を行政が単純に管理・運営するという従来手法の枠を越えた検討が望まれます。

事業手法の決定にあたっては、上記（１）で示した手法に限らず、既存の事業手法の発展型や複合型等より幅広い事業手法を検討する必要があり、これまで行ってきた行政の視点に立った検討・判断のみで、現時点において事業手法を決定するには、不安定な要素も多くなります。

したがって、民間事業者等から事業手法も含めた総合的な提案を取り入れながら、提案された事業計画の有効性、コスト面やリスク等を総合的に勘案し、最終的な事業手法を決定すべきです。

具体的には、事業者選定（事業提案）の前段階で、事業内容・事業手法に関する民間事業者等からの提案募集を受け、事業リスクに対しての提案等も含め、事業手法を検討し、決定することとします。

その際には、存置すべき公共機能や法令等による制限も考慮し、それらの前提条件を踏まえた事業手法の選定が必要となります。

## VI 地区全体の整備プログラム

### 1 事業化の基本的な考え方

行政拠点地区再整備の目標である「安全・安心の拠点づくり」、「文化・教育の拠点づくり」、「中心市街地の活性化と市民生活の利便性の向上」の実現のため、その基本理念の一つとして、公民連携による地区再整備を位置づけました。

「民間のノウハウを生かした質の高い公共サービスの提供」、「余剰地の資産運用を含めた民間と連携した事業手法の導入」、「民間資金を活用する事業手法の導入」の実践が公民連携においては有効であり、地区全体のエリアマネジメントとしての効果を高めます。また、新たな施設再整備や市民サービスの提供に限らず、現に提供中の公共サービスにおける施設の維持管理・運営においても、指定管理者制度等を活用する範囲・内容を再検討することにより、地区全体として、公民連携の効果がより発揮されるようにすべきです。

公民連携による事業手法の選定については、行政拠点地区全体の再整備、中心市街地の活性化の推進、厳しい経済情勢及び本市の財政状況等を考慮する必要があります。そのため、本庁舎複合施設整備事業だけではなく、本地区全体にかかる整備や市民サービスの向上手法についても、より幅広い検討が必要です。そのためには、公民連携における各主体の役割分担、各々がメリットを生かせる枠組みを明確にし、民間事業者、市民団体等からの事業手法も含めた総合的な提案を取り入れながら、最終的な事業手法を決定し、計画を推進すべきです。

具体的には、事業者選定（事業提案）の前段階に、事業内容・事業手法や事業リスクへの対応に関する民間からの提案募集を受け、総合的視点かつオープンな評価を行い、事業内容・事業手法を検討し、個々の事業計画を決定していきます。

#### エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みをいいます。「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

### 2 事業手法の決定方法

各ゾーンの個別事業を推進するため、事業者選定（事業提案）の前段階で行う事業内容・事業手法に関する民間事業者からの提案募集は、行政拠点地区・中心市街地等の活性化への寄与や市の財政負担の軽減、民間からみた事業性、実現可能性等に視点を置いた提案が想定されます。その提案を踏まえ、具体的な事業内容・事業手法等について検討し、本庁舎複合施設再整備等の個別事業も含めた行政拠点地区活性化事業に最も有効な事業内容・事業手法を決定します。



これにより、次のような効果が期待できます。

- ・早い段階で、民間事業者との意思の疎通ができることにより、発注者・民間事業者の共通認識が深くなり、民間事業者の参画意欲も高めることが可能となります。
- ・より確実に実現可能な機能、事業手法とすることができます。
- ・発案者にインセンティブを与える場合、民間事業者の参画意欲が高くなります。

民間提案募集を行う場合の募集の範囲、募集内容及び民間提案に対するインセンティブについての基本的な考え方を以下に整理します。

#### (1) 民間提案募集の範囲

民間提案の募集範囲は、公共的要素が比較的強く、市が事業主体となるべきものと、民間が主体となることが可能で、かつ、より広範囲な提案を受けることが事業効果を高められるものとに分けられます。

Aゾーン(本庁舎複合施設)、Gゾーン(市民文化会館)、Hゾーン(総合体育館)、Eゾーン(茅ヶ崎駐車場：行政拠点地区全体の駐車場機能を付加する場合)、コミュニティバス乗換え用バス等(以下「Aゾーン等」といいます。)に要求される性能は市が主体となって設定し、複合化される施設の運営面や民間提案による付帯施設(食堂、喫茶等)で民の役割分担が期待できるゾーンとなります。

有効活用を行うC・Dゾーン(本庁舎跡地等)、新たな機能の導入によるサービスの向上が望まれるEゾーン(茅ヶ崎駐車場：駐車場機能が不要になった場合)及びFゾーン(中央公園)(以下「C・Dゾーン等」といいます。)は、主に民が主体となることが期待され、想定されるゾーンです。

民間提案募集はこれらの全てのゾーンを一括して行う場合と、Aゾーン等とC・Dゾーン等を分けて切り離して行う場合とが考えられます。

C・Dゾーン等は本庁舎複合施設供用開始後に実施することが必要であるため、事業実施時期が大幅にずれ、民間事業者のリスク負担の面で一括での事業実施は困難と考えられます。

一方で現在地区内に不足している各ゾーン間の連携や包括的な民間提案による市民サービスの向上については、行政拠点地区全体を一括して提案募集を行うことで、より多様なアイデアを受けられることが期待されます。

このため、事業内容に関する詳細な提案や、資金計画に関する詳細提案は、提案募集後に行う事業者募集段階で実施することとし、民間提案募集の事業内容は概略提案を受けることを検討します。

#### (2) 募集内容

本庁舎複合施設再整備計画等への提案

- ・Aゾーン(本庁舎複合施設)については、本庁舎、複合化となる公共施設や民間施設等を整備することを前提に、事業計画(事業の方針、施設概要、事業内容・事業

- 手法、財政縮減手法、事業スケジュール等)、イメージ図等の提案を求めます。
- ・公共施設は、本庁舎複合施設再整備基本構想における複合化する公共施設機能を前提としますが、その他より市民サービス向上が見込める施設の提案も認めます。
  - ・民間施設等は、設置により市民サービス向上が期待できる施設とし、整備の具体的なイメージの提案を求めます。ただし、民間施設の設置を義務付けるものではありません。

#### 行政拠点地区活性化策への提案

行政拠点地区内において、本基本構想の主旨を踏まえ、「中心市街地活性化基本計画」に寄与する活性化策の提案を求めます。活性化とは、民間を主体とした開発により、商業、教育、福祉、業務等の機能が設置されることで賑わいの創出や市民サービスの向上を図ることとします。

#### 民間提案に対するインセンティブ

事業内容・事業手法等の民間提案募集については、事業提案（事業者選定）と異なり、提案を行うことにより事業機会を得ることができるものではありません。しかし、より多く、優秀な提案を募集するため、民間事業者の参画意欲を促す必要があると考えられ、提案に対するインセンティブ（事業提案段階の審査への加点の付与等）を与えることが望まれます。

#### インセンティブ

費用と便益を比較する人々の意志決定や行動を変化させるような誘因のことをいい、奨励・刺激・報奨のことをいいます。

### 3 整備プログラム

#### (1) 事業スケジュール

公共施設整備・再編計画では、今後10年間の財源調達の予測、中長期の財政展望を行い、事業の優先度を示した整備プログラムを位置づけています。

公共施設整備・再編計画の整備プログラムを踏まえ、本基本構想の計画期間は、第1期（再編計画において喫緊の課題対応が必要である施設整備を行う平成21～30年度の10年間）及び第2期（地区全体の交通基盤、緑地等の周辺整備を行う平成31～40年度の10年間）の20年間とします。

しかしながら、本基本構想は、経済状況や市の財政状況、市の突発的な政策課題の発生等により、大きな影響を受けます。したがって、3年ごとの総合計画実施計画策定等の機会により再検証を行い、必要があれば時点修正を行っていくこととします。

(2) 事業実施フロー

民間事業者からの提案募集を受け、事業内容・事業手法を検討し、決定する場合の事業実施フローを図 VI-1 に示します。

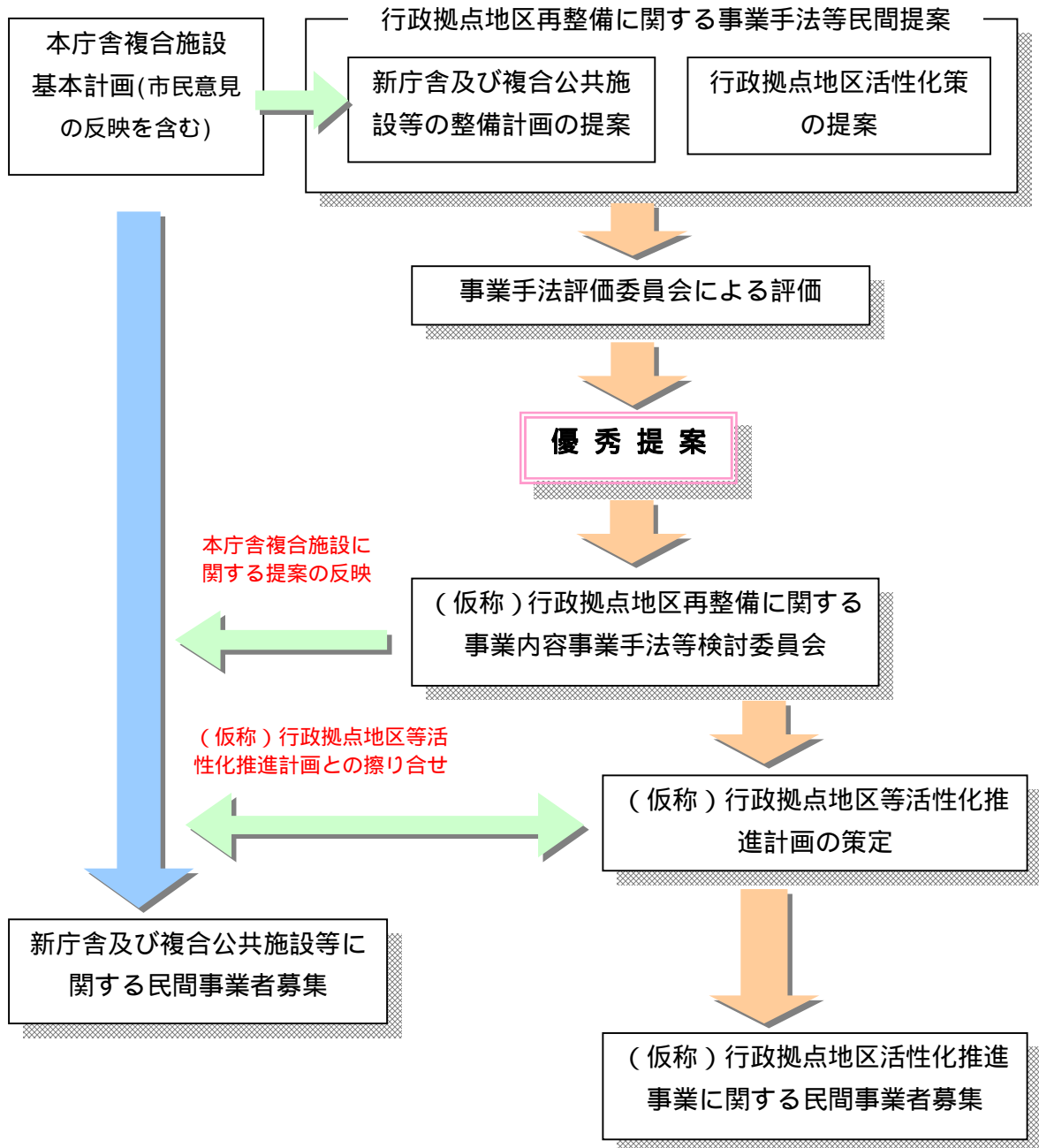


図 VI-1 民間事業者募集までのフロー

評価委員会：提案書の審査及び評価を行い、優秀提案を複数選定することを想定しています。

検討委員会：優秀提案となった応募者から説明を受け質疑応答を行う等内容をより精査しながら事業内容・事業手法を絞り込むことを想定しています。

資料1 各公共施設の状況

(平成20年3月策定「公共施設整備・再編計画」の資料編より抜粋)

施設名称	建物状況											利用状況						
	所在地	敷地面積	床面積	建設年 構造	耐用年数		用途地域	防災上の 位置づけ 1	構造耐震指標 (Is値)		耐震安全 性の評価 2	年間利用者数・件数等 (14～18年度の5年間)						
					耐用年数	経過年数 (残年数)			最小 Is値	最小 CT・SD値		5年間最大 (日最大)	5年間平均 (日平均)	18年度 (日平均)	17年度 (日平均)	16年度 (日平均)	15年度 (日平均)	14年度 (日平均)
本庁舎	茅ヶ崎一丁目1-1	13,464.76㎡	13,748.9㎡	S49 SRC造 8階建	60	33 (27)	商業地域	災害対策 本部	0.48	0.22	(2)	236,483件	215,136件	186,109件	204,988件	220,468件	227,634件	236,483件
市民文化会館	茅ヶ崎一丁目11-1	9,757.9㎡	10,786.98㎡	S55 RC造 4階建	60	27 (33)	商業地域	臨時宿泊 施設等	0.41 (屋上建物 は0.35)	0.37	(2)	230,550人	221,521人	219,093人	230,550人	205,893人	226,729人	225,338人
茅ヶ崎駐車場	茅ヶ崎二丁目2-20	5,032.25㎡	10,136.63㎡	S57 S造 4階建	45	25 (20)	近隣商業 地域	災害応急 施設	0.66	1.03 (q値)	(3)	126,730台	119,305台	123,645台	120,351台	115,236台	110,564台	126,730台
消防本部	矢畑1280-3	2,671.08㎡	681.77㎡	S56 RC造 2階建	60	26 (34)	工業地域	活動拠点	0.99	/	(3)	/	/	/	/	/	/	/

1 茅ヶ崎市地域防災計画の災害対策計画編において公共施設については、防災上重要建築物として指定している。

2 耐震安全性の評価 耐震改修促進法ではIs値 0.6についての安全性とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」と評価されるものとなっている。

また、旧建設省の告示(平成7年12月25日 第2089号)によるIs値及び保有水平耐力(q値)の指標としては(1)(2)(3)がある。

(1) : Isが0.3未満の場合又はqが0.5未満の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

(2) : (1)及び(3)以外の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。


(3) : Isが0.6以上の場合で、かつ、qが1.0以上の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

資料2 各公共施設耐震診断の詳細結果

(平成20年3月策定「公共施設整備・再編計画」資料編より抜粋・加筆修正)

施設名称	階	X方向			Y方向			
		Is	CT・SD(q)	判定	Is	CT・SD(q)	判定	
本庁舎	1階	0.70	0.56	NG	0.60	0.57	NG	X方向は両妻側とコア部分に強度が大きい耐震壁が配置され主架構がSRC造であることを反映して、その結果構造耐震指標Isも0.65以上と比較的良好な値を得ている。Y方向は耐震壁がコア部分だけにしか配置されていない上に主架構がRC造であることからX方向に比べ強度が小さく、Is指標は0.48~0.77と耐震性に問題が残る結果となっている。本庁舎が用途上地震発生時に情報収集等応急対策活動の拠点になると思われることからX方向の1, 2, 4, 5階とY方向の1~6階を対象とした耐震補強が必要と考えられる。(耐震診断:平成3年度)
	2階	0.68	0.22	NG	0.54	0.25	NG	
	3階	0.85	0.36	OK	0.48	0.30	NG	
	4階	0.69	0.40	NG	0.53	0.38	NG	
	5階	0.66	0.40	NG	0.55	0.33	NG	
	6階	0.88	0.47	OK	0.59	0.38	NG	
	7階	0.79	0.55	OK	0.77	0.64	OK	
市民文化会館	1階	0.62	0.65	NG	0.58	0.61	NG	X方向、Y方向共に所要の耐震性が不足している。大ホール屋根のトラス梁の上下動に対する余裕度が小さい。ホール周囲の吹き抜け柱は当該柱の負担する重量に対して所要の耐震性が確保されていない。地震時軸力比が0.5を超える下階壁抜け柱が存在する。
	2階	0.52	0.55	NG	0.45	0.47	NG	
	3階	0.47	0.49	NG	0.43	0.45	NG	
	4階	0.44	0.46	NG	0.41	0.44	NG	
	R階	0.35	0.37	NG	0.44	0.46	NG	
茅ヶ崎駐車場	1階	0.85	1.03(q)	OK	0.66	1.31(q)	NG	X方向は耐震指標が最小値である1階でIs=0.85、q=1.03となり、各階ともIs値が耐震判定指標値0.75を上回り、q値は1.0を上回っている。Y方向は耐震指標が最小値である1階でIs=0.66、q=1.31となり、1階でIs値が耐震判定指標値0.75を下回り、q値は1.0を上回っている。Y方向の1階に補強が必要である。
	2階	1.00	1.1(q)	OK	0.77	1.54(q)	OK	
	3階	1.06	1.29(q)	OK	0.76	1.53(q)	OK	
	4階	1.48	1.79(q)	OK	0.85	1.69(q)	OK	
消防本部	1階	0.99		OK	3.35		OK	X方向1~2階共に靱性の高いフレーム構造により所要の耐震性を確保している。Y方向1~2階共に壁量多く強度型として、所要の耐震性は確保している。X方向、Y方向共に補強を要しない。
	2階	2.15		OK	1.61		OK	

\*耐震診断指標値: Is 0.75(住宅は0.6), CT・SD 0.30 または Is 0.75(住宅は0.6), q 1.00

 網掛け箇所が最もIs値が低い箇所

資料3

「茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想（案）」についての

パブリックコメント実施結果

—ご協力ありがとうございました—

- 1 募集期間 平成21年2月13日（金）～平成21年3月13日（金）
- 2 意見の件数 109件
- 3 意見提出者数 市民29人 団体7団体
- 4 内容別の意見件数

項 目		項 目	
■ I 行政拠点地区の現状及び課題についての意見		■ V 本庁舎複合施設整備基本構想についての意見	
1 地区の位置づけ	1件	2 現本庁舎の問題点及び再整備の必要性	4件
4 関連計画による位置づけ	6件	3 本庁舎複合施設建設の基本的な考え方	10件
5 地区の現状と課題	3件	4 本庁舎複合施設の機能	1件
6 地区全体の課題の整理	1件	5 施設の規模	9件
■ II 行政拠点地区の将来像についての意見		7 整備事業手法	3件
3 基本理念	5件	■ VI 地区全体の整備プログラムについての意見	
4 導入機能	3件	1 事業化の基本的な考え方	2件
■ III 行政拠点地区再整備の方針についての意見		2 事業手法の決定方法	2件
1 再整備の基本方針	1件	3 整備プログラム	1件
2 再整備の方針	3件	■基本構想（案）全般について	
■ IV 地区内の施設再整備方針についての意見		■その他の意見	
2 市民文化会館	1件	38件	
		合 計	
		109件	

■ = 一部修正を加えた項目

市民の皆様からいただいたご意見及び市の考え方についての詳細は、施設再編整備課、市政情報コーナーまたは市のホームページ (<http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp>) の「市民参加・市民活動」をご覧ください。

一部修正を加えた項目の修正箇所

修正前						
2 ページ						
図 - 2 各敷地の配置及び面積等						
(略)						
敷地	現況	用途地域	建ぺい率 容積率	敷地面積	許容容積	想定再配置
(略)						
許容容積_____は、斜線・日影制限等は反映していません(建物用途・形状により異なります)。						
修正後						
2 ページ						
図 - 2 各敷地の配置及び面積等						
(略)						
敷地	現況	用途地域	建ぺい率 容積率	敷地面積	許容延べ床面積	想定再配置
(略)						
許容延べ床面積は、斜線・日影制限等は反映していません(建物用途・形状により異なります)。						

修正後	修正前
36 ページ	36 ページ
3 基本理念	3 基本理念
上記の目標の実現に向け、行政拠点地区再整備基本構想の基本理念を以下に示します。	上記の目標の実現に向け、行政拠点地区再整備基本構想の基本理念を以下に示します。
<u>(1) 市民の安全・安心の確保</u>	<u>(1) 人と環境にやさしい施設整備</u>
市役所本庁舎は、危機対応の拠点であるため、災害対策室機能を強化し、災害緊急対策等の危機管理に万全を期すための施設とします。消防本部は、市民の安全・安心の確保を図るための防災上重要な活動拠点であり、再整備を行う本庁舎に移転することにより、防災拠点としての機能を向上させます。	環境への配慮 省エネルギー対策は、エネルギーの安定供給確保と地球温暖化防止の両面に貢献するものであり、新たな公共施設整備や既存の公共施設においては、省エネルギー化を図るとともに材料、機器等は、省エネルギー化に配慮したものを選定します。なお、工法は、資源のリサイクル等有

臨時宿泊施設となる市民文化会館及び総合体育館、広域避難場所及び防災公園である中央公園については、その機能を損なわないよう維持します。また、茅ヶ崎駐車場は、一時避難場所としても利用できるよう、高い耐震性能を確保します。

## (2) 人と環境にやさしい施設整備

### 環境への配慮

省エネルギー対策は、エネルギーの安定供給確保と地球温暖化防止の両面に貢献するものであり、新たな公共施設整備や既存の公共施設においては、省エネルギー化を図るとともに材料、機器等は、省エネルギー化に配慮したものを選定します。なお、工法は、資源のリサイクル等有効利用も考慮し、環境に配慮するとともに、有害物質等による健康被害

効利用も考慮し、環境に配慮するとともに、有害物質等による健康被害のない施設を実現します。

また、新築する施設は、地域の歴史、文化及び風土に配慮し、周辺の自然環境及び都市環境と調和したものとします。

### 歩車分離

各公共施設までのアプローチは、歩行者用通路やペDESTリアンデッキ等を整備することにより、道路の横断や車路の横断を極力減らした歩行者動線とし、歩車分離を行います。再整備を行う市役所本庁舎複合施設や市民文化会館と分庁舎との連携等については、交通弱者に対しての配慮を行います。

### ユニバーサルデザイン

再整備する施設は、ユニバーサルデザインの考え方に基づいて計画を行い、建物外部・内部を問わず、誰もが、いつでも使いやすい施設とします。また、既存の施設においても、改修等を行う場合には、可能な限りのバリアフリー対応を目指します。

## (2) 市民生活を守る

市役所本庁舎は、危機対応の拠点であるため、災害対策室機能を強化し、災害緊急対策等の危機管理に万全を期すための施設とします。消防本部は、市民の安全・安心の確保を図るための防災上重要な活動拠点であり、再整備を行う本庁舎に移転することにより、防災拠点としての機能を向上させます。

臨時宿泊施設となる市民文化会館及び総合体育館、広域避難場所及び



<p>のない施設を実現します。</p> <p>また、新築する施設は、地域の歴史、文化及び風土に配慮し、周辺の自然環境及び都市環境と調和したものとします。</p> <p>歩車分離</p> <p>各公共施設までのアプローチは、歩行者用通路やペDESTリアンデッキ等を整備することにより、道路の横断や車路の横断を極力減らした歩行者動線とし、歩車分離を行います。再整備を行う市役所本庁舎複合施設や市民文化会館と分庁舎との連携等については、交通弱者に対する配慮を行います。</p> <p>ユニバーサルデザイン</p> <p>再整備する施設は、ユニバーサルデザインの考え方に基づいて計画を行い、建物外部・内部を問わず、誰もが、いつでも使いやすい施設とします。また、既存の施設においても、改修等を行う場合には、可能な限りのバリアフリー対応を目指します。</p> <p>(略)</p>	<p>防災公園である中央公園については、その機能を損なわないよう維持します。また、茅ヶ崎駐車場は、一時避難場所としても利用できるよう、高い耐震性能を確保します。</p> <p>(略)</p>
--	---

修正後	修正前
<p>37ページ</p> <p>(略)</p> <p>(6) 広域的な<u>公共</u>サービスへの配慮</p> <p>(略)</p>	<p>37ページ</p> <p>(略)</p> <p>(6) 広域的な<u>行政</u>サービスへの配慮</p> <p>(略)</p>

修正後	修正前
<p>38ページ</p> <p>4 導入機能 (略)</p> <p>(1) 市民ニーズに対応した高度な <u>公共サービス機能</u> 高度化する市民ニーズに対応した<u>公共サービス</u>を提供し、市民生活の利便性の向上を図ります。</p> <p>(略)</p> <p>広域的な<u>公共サービス</u>の提供を可能にします。</p> <p>(略)</p>	<p>38ページ</p> <p>4 導入機能 (略)</p> <p>(1) 市民ニーズに対応した高度な <u>行政サービス機能</u> 高度化する市民ニーズに対応した<u>行政サービス</u>を提供し、市民生活の利便性の向上を図ります。</p> <p>(略)</p> <p>広域的な<u>行政サービス</u>の提供を可能にします。</p> <p>(略)</p>

修正後	修正前
<p>目次</p> <p>(略)</p> <p>行政拠点地区再整備の方針</p> <p>1 再整備基本方針</p> <p>2 再整備方針</p> <p>(略)</p>	<p>目次</p> <p>(略)</p> <p>行政拠点地区再整備の方針</p> <p>1 __整備基本方針</p> <p>2 __整備方針</p> <p>(略)</p>

修正後	修正前
<p>40ページ</p> <p>(略)</p> <p>行政拠点地区再整備の方針</p> <p>1 再整備基本方針</p> <p>2 再整備方針</p> <p>(略)</p>	<p>40ページ</p> <p>(略)</p> <p>行政拠点地区再整備の方針</p> <p>1 __整備基本方針</p> <p>2 __整備方針</p> <p>(略)</p>

修正後	修正前
目次 (略) 地区全体の整備プログラム 1 <u>事業化の基本的な考え方</u> _____ (略)	目次 (略) 地区全体の整備プログラム 1 <u>エリアマネジメントの基本的な考え方</u> (略)

修正後	修正前
66ページ 地区全体の整備プログラム 1 <u>事業化の基本的な考え方</u> _____ (略)	66ページ 地区全体の整備プログラム 1 <u>エリアマネジメントの基本的な考え方</u> (略)

修正後	修正前
はじめに (略) 今後は、本基本構想に基づき、「公共施設整備・再編計画」の整備プログラムに位置づけられている施設の再整備を平成21年度から平成30年度までの10年間で、_____ _____地区全体の道路等の基盤整備を平成31年度から平成40年度までの10年間で実施していくものです。 (略)	はじめに (略) 今後は、本基本構想に基づき、「公共施設整備・再編計画」の整備プログラムに位置づけられている施設の再整備を平成21年度から平成30年度までの10年間で、 <u>本庁舎跡地の土地活用</u> や地区全体の道路等の基盤整備を平成31年度から平成40年度までの10年間で実施していくものです。 (略)



修正前

9 ページ

3 各敷地の法的条件等

敷地 A ~ D

壁面後退	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区による (現段階の想定で、 <u>県道駅前円蔵線</u> からの後退距離は、1階~5階は3m、6階以上は6m強)
道路条件	敷地 A : <u>北側市道</u> に接している。 敷地 B : <u>北側市道</u> に接している。 敷地 C : <u>県道駅前円蔵線</u> 及び <u>北側市道</u> の2面に接している。 敷地 D : <u>県道駅前円蔵線</u> 及び <u>国道1号線</u> の2面に接している。

修正後

9 ページ

3 各敷地の法的条件等

敷地 A ~ D

壁面後退	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区による (現段階の想定で、 <u>県道45号線(茅ヶ崎中央通り)</u> からの後退距離は、1階~5階は3m、6階以上は6m強)
道路条件	敷地 A : <u>市道5563号線(分庁舎北側市道)</u> に接している。 敷地 B : <u>市道5563号線(分庁舎北側市道)</u> に接している。 敷地 C : <u>県道45号線(茅ヶ崎中央通り)</u> 及び <u>市道5563号線(分庁舎北側市道)</u> の2面に接している。 敷地 D : <u>県道45号線(茅ヶ崎中央通り)</u> 及び <u>国道1号</u> の2面に接している。

修正前

10ページ

敷地E

道路条件	中央公園線	に接している。
------	-------	---------

修正後

10ページ

敷地E

道路条件	市道 4002 号線 (中央公園線)	に接している。
------	--------------------	---------

修正前

11ページ

敷地F

道路条件	県道駅前円蔵線	、新国道線	及び中央公園線	に外周すべてが接している。
------	---------	-------	---------	---------------

修正後

11ページ

敷地F

道路条件	県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)、市道 5004 号線(分庁舎北側市道)及び市道 4002 号線(中央公園線)	に外周すべてが接している。
------	--	---------------

修正前	
12ページ 敷地G及びH	
壁面後退	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区による (現段階の想定で、 <u>県道駅前円蔵線</u> からの後退距離は、1階～5階は3m、6階以上は6m強)
道路条件	敷地G： <u>県道駅前円蔵線</u> 、 <u>新国道線</u> 及び <u>南側市道</u> の3面に接している。 敷地H： <u>県道駅前円蔵線</u> 及び <u>南側市道</u> の2面に接している。
修正後	
12ページ 敷地G及びH	
壁面後退	茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区による (現段階の想定で、 <u>県道45号線(茅ヶ崎中央通り)</u> からの後退距離は、1階～5階は3m、6階以上は6m強)
道路条件	敷地G： <u>県道45号線(茅ヶ崎中央通り)</u> 、 <u>市道5004号線(新国道線)</u> 及び <u>市道5563号線(分庁舎北側市道)</u> の3面に接している。 敷地H： <u>市道5004号線(新国道線)</u> 及び <u>市道5563号線(分庁舎北側市道)</u> の2面に接している。

修正後	修正前
27ページ (略) (1) 行政拠点地区全般に係る事項 各施設の連携及び拠点地区としての中心性 (略) 具体的には、現在、 <u>市道5563号線(分庁舎北側市道)</u> を市庁舎のサブエントランスへのアプローチとして使用していますが、再整備後の市役所本庁舎及び分庁舎への交通動線や、ふれあい橋の利用方法、中央公園との繋がり等が課題となります。	27ページ (略) (1) 行政拠点地区全般に係る事項 各施設の連携及び拠点地区としての中心性 (略) 具体的には、現在、 <u>市庁舎北側市道</u> を市庁舎のサブエントランスへのアプローチとして使用していますが、再整備後の市役所本庁舎及び分庁舎への交通動線や、ふれあい橋の利用方法、中央公園との繋がり等が課題となります。

市道 5563 号線(分庁舎北側市道)をアプローチ道路として位置付けることを検討する際には、市民に親しまれ、市の顔となっている国道 1 号側庭園の保存や、庁舎、文化会館その他の施設配置による行政拠点としての見え方にも配慮が必要です。

(略)

#### 交通

本地区内の公共施設における駐車場へ出入する車両は、総合体育館を除きすべて市役所本庁舎東側の県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)に集中します。

県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)の市役所本庁舎東側付近の断面交通量は、1 日(午前 7 時～午後 7 時) 13, 579 台であり、午後 3 時から 6 時までがピークです。

(略)

現在でも、午後 3 時以降に市役所駐車場から県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)に流出する車両が地区内道路に渋滞している中で、今後、本地区に集約する公共施設へアクセスする自動車交通量について、県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)への負荷をいかに軽減させ、地区内交通量をスムーズに配分していくかが課題です。

(略)

29 ページ

#### (ウ) 付属建物

分庁舎と市役所西側駐車場との敷地境界付近に、車庫棟が配置されています。市役所西側駐車場に新たな施設を再整備した場合、分庁舎との動線がこ

北側市道をアプローチ道路として位置付けることを検討する際には、市民に親しまれ、市の顔となっている国道    側庭園の保存や、庁舎、文化会館その他の施設配置による行政拠点としての見え方にも配慮が必要です。

(略)

#### 交通

本地区内の公共施設における駐車場へ出入する車両は、総合体育館を除きすべて市役所本庁舎東側の茅ヶ崎中央通りに集中します。

茅ヶ崎中央通りの市役所本庁舎東側付近の断面交通量は、1 日(午前 7 時～午後 7 時) 13, 579 台であり、午後 3 時から 6 時までがピークです。

(略)

現在でも、午後 3 時以降に市役所駐車場から茅ヶ崎中央通りに流出する車両が地区内道路に渋滞している中で、今後、本地区に集約する公共施設へアクセスする自動車交通量について、茅ヶ崎中央通りへの負荷をいかに軽減させ、地区内交通量をスムーズに配分していくかが課題です。

(略)

29 ページ

#### (ウ) 付属建物

分庁舎と市役所西側駐車場との敷地境界付近に、車庫棟が配置されています。市役所西側駐車場に新たな施設を再整備した場合、分庁舎との動線がこ



<p>の車庫棟により分断され、地区内の施設の連携に支障があります。本敷地の有効利用や動線確保の観点から、車庫棟の解体・移転等についての検討が必要となります。</p> <p>なお、現在の車庫棟及び駐輪場は<u>市道 5563 号線（分庁舎北側市道）</u>に近接しており、新しい施設を計画する際は、道路斜線による高さ制限上、道路からの後退距離の対象となります。<u>市道 5563 号線（分庁舎北側市道）</u>から敷地内の建物までの後退距離（最短距離）が長い方が、道路斜線による高さ制限に対しては有効であるため、この点からも車庫棟及び駐輪場の解体・移転の検討が必要です。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>市役所西側駐車場 （ア）交通渋滞 出入口が<u>市道 5563 号線（分庁舎北側市道）</u>のみであるため、来庁者が多い時期、時間帯は、<u>県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）</u>に向けての渋滞が課題となっています。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>40 ページ 2 再整備方針 （1）施設配置の方針 全体配置 市役所本庁舎の土地は、<u>県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）</u>や<u>国道 1 号</u>等の道路からの視認性が高く、歩行者もアプローチしやすい立地であるため、地区の活性化に資する敷地として活用します。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>	<p>の車庫棟により分断され、地区内の施設の連携に支障があります。本敷地の有効利用や動線確保の観点から、車庫棟の解体・移転等についての検討が必要となります。</p> <p>なお、現在の車庫棟及び駐輪場は<u>北側市道 _____</u>に近接しており、新しい施設を計画する際は、道路斜線による高さ制限上、道路からの後退距離の対象となります。<u>北側市道 _____</u>から敷地内の建物までの後退距離（最短距離）が長い方が、道路斜線による高さ制限に対しては有効であるため、この点からも車庫棟及び駐輪場の解体・移転の検討が必要です。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>市役所西側駐車場 （ア）交通渋滞 出入口が<u>北側市道 _____</u>のみであるため、来庁者が多い時期、時間帯は、<u>茅ヶ崎中央通り _____</u>に向けての渋滞が課題となっています。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>40 ページ 2 再整備方針 （1）施設配置の方針 全体配置 市役所本庁舎の土地は、<u>駅前円蔵線（県道 45 号線） _____</u>や<u>国道 1 号</u>等の道路からの視認性が高く、歩行者もアプローチしやすい立地であるため、地区の活性化に資する敷地として活用します。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>
---	--

4 2 ページ

エントランス部分の再検討

現在の本庁舎は、南側からのエントランスを主としています、本庁舎跡地の有効活用や地区全体の動線を考慮し、新庁舎の新たなエントランスを検討するとともに、分庁舎南側及び国道 1 号側庭園の新たな土地活用の可能性の検討を行います。

(略)

車両動線

総合体育館の西側通路の道路としての整備、市道 5563 号線(分庁舎北側市道)の拡幅及び将来的な国道 1 号側へのバイパス整備を検討し、拠点地区を出入りする車両動線の集中を緩和します。道路は、歩行者、自転車、バスを優先させます。

(略)

4 3 ページ

(3) 景観デザインの方針

本地区は、茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区の行政文化街区として指定されているため、施設等の再整備については、環境・景観デザインのリーディング事業として位置付けを明確にし、検討を進めます。特に、本庁舎跡地については、景観重要道路として位置づけられている県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)に面していることから、民間施設等の導入にあたっては、環境・景観デザインへの配慮が条件付けられるよう検討します。

庁舎・中央公園、茅ヶ崎駐車場を結ぶ市道 5563 号線(分庁舎北側市道)は、

4 2 ページ

エントランス部分の再検討

現在の本庁舎は、南側からのエントランスを主としています、本庁舎跡地の有効活用や地区全体の動線を考慮し、新庁舎の新たなエントランスを検討するとともに、分庁舎南側及び国道 \_\_\_\_ 側庭園の新たな土地活用の可能性の検討を行います。

(略)

車両動線

総合体育館の西側通路の道路としての整備、市道 5563 号線(分庁舎北側道路)の拡幅及び将来的な国道 \_\_\_\_ 側へのバイパス整備を検討し、拠点地区を出入りする車両動線の集中を緩和します。道路は、歩行者、自転車、バスを優先させます。

(略)

4 3 ページ

(3) 景観デザインの方針

本地区は、茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区の行政文化街区として指定されているため、施設等の再整備については、環境・景観デザインのリーディング事業として位置付けを明確にし、検討を進めます。特に、本庁舎跡地については、景観重要道路として位置づけられている駅前円蔵線(県道 45 号線) \_\_\_\_ に面していることから、民間施設等の導入にあたっては、環境・景観デザインへの配慮が条件付けられるよう検討します。

庁舎・中央公園、茅ヶ崎駐車場を結ぶ市道 5563 号線 \_\_\_\_ は、

東西に長い行政拠点地区の形状や各施設間の移動上重要な動線となるため、地区内の新たな軸と位置付け、主導線としての景観を十分に考慮したものとします。

(略)

46 ページ

7 道路等

市道 5563 号線(分庁舎北側市道)

は、主導線としての景観を十分に考慮するとともに、車両交通の混雑緩和や良好な歩行者動線を確保するため、拡幅等を検討します。

県道 45 号線(茅ヶ崎中央通り)等は、歩行者、自転車、バスを優先させることを前提に、特に歩行者空間については、新たなペDESTリアンデッキ等の整備により、施設間のスムーズな移動のための歩行者動線を確保します。

(略)

58 ページ

6 施設の基本的内容

(1) 施設配置及びフロア構成の基本的な考え方

施設配置の基本的な考え方

本庁舎複合施設と分庁舎は、連絡通路の設置が可能な離隔距離とします。

本庁舎複合施設への主な歩行者のアプローチ経路は市道 5563 号線(分庁舎北側市道)とします。サブのアプローチとして、現在の本庁舎南側を経由することも考慮します。

総合体育館の敷地内西側通路部分

東西に長い行政拠点地区の形状や各施設間の移動上重要な動線となるため、地区内の新たな軸と位置付け、主導線としての景観を十分に考慮したものとします。

(略)

46 ページ

7 道路等

市道 5563 号線(市民文化会館、総合体育館と市役所庁舎との間の道路)

は、主導線としての景観を十分に考慮するとともに、車両交通の混雑緩和や良好な歩行者動線を確保するため、拡幅等を検討します。

他の道路(駅前円蔵線等)は、歩行者、自転車、バスを優先させることを前提に、特に歩行者空間については、新たなペDESTリアンデッキ等の整備により、施設間のスムーズな移動のための歩行者動線を確保します。

(略)

58 ページ

6 施設の基本的内容

(1) 施設配置及びフロア構成の基本的な考え方

施設配置の基本的な考え方

本庁舎複合施設と分庁舎は、連絡通路の設置が可能な離隔距離とします。

本庁舎複合施設への主な歩行者のアプローチ経路は北側市道とします。サブのアプローチとして、現在の本庁舎南側を経由することも考慮します。

総合体育館の敷地内西側通路部分

<p>は、道路として利用します。</p> <p>フロア構成の基本的な考え方</p> <p>&lt;各フロア共通事項&gt;</p> <p>間仕切壁が必須である室を除き、可能な限りフレキシブルな構成とし、組織機構の変動やニーズの変更に対応が可能な構成とします。</p> <p>&lt;エントランス&gt;</p> <p><u>市道 5563 号線（分庁舎北側市道）</u>がメインアプローチとなるため、1階にエントランスホールを配置します。また、本庁舎跡地の活用方策次第では、南側からのアプローチもあるため、2階南側のエントランスの可能性も考慮します。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>59 ページ</p> <p>（2）駐車場</p> <p>駐車場設置の前提となる基本的な考え方</p> <p>本市の中心市街地における目指すべき交通体系については、「茅ヶ崎市総合交通プラン」や「ちがさき都市マスタープラン」において位置づけられており、茅ヶ崎駅周辺地区の中心部の自動車交通を抑制し、公共交通、徒歩、自転車を中心とした交通体系を構築することとしています。</p> <p>本交通体系の方針を踏まえ、行政拠点地区が茅ヶ崎駅から至近距離であり、周辺の交通環境への影響等を考慮し、行政拠点地区における駐車場容量は、福祉（障害者を含む）車両を除き最低限に抑えることとします。</p> <p>また、<u>県道 45 号線（茅ヶ崎中央通り）</u>より西側の行政拠点地区区域に駐車場</p>	<p>は、道路として利用します。</p> <p>フロア構成の基本的な考え方</p> <p>&lt;各フロア共通事項&gt;</p> <p>間仕切壁が必須である室を除き、可能な限りフレキシブルな構成とし、組織機構の変動やニーズの変更に対応が可能な構成とします。</p> <p>&lt;エントランス&gt;</p> <p><u>北側市道</u></p> <p>がメインアプローチとなるため、1階にエントランスホールを配置します。また、本庁舎跡地の活用方策次第では、南側からのアプローチもあるため、2階南側のエントランスの可能性も考慮します。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>59 ページ</p> <p>（2）駐車場</p> <p>駐車場設置の前提となる基本的な考え方</p> <p>本市の中心市街地における目指すべき交通体系については、「茅ヶ崎市総合交通プラン」や「ちがさき都市マスタープラン」において位置づけられており、茅ヶ崎駅周辺地区の中心部の自動車交通を抑制し、公共交通、徒歩、自転車を中心とした交通体系を構築することとしています。</p> <p>本交通体系の方針を踏まえ、行政拠点地区が茅ヶ崎駅から至近距離であり、周辺の交通環境への影響等を考慮し、行政拠点地区における駐車場容量は、福祉（障害者を含む）車両を除き最低限に抑えることとします。</p> <p>また、<u>茅ヶ崎中央通り</u></p> <p>より西側の行政拠点地区区域に駐車場</p>
---	--

<p>を集約すると、地区内道路において開庁時間帯により交通渋滞が発生するとともに、周辺の交通動線の流動性を阻害します。</p> <p>そのため、茅ヶ崎駐車場の多機能活用により、本地区の駐車場容量を<u>県道45号線（茅ヶ崎中央通り）</u>の東西に配分することとします。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>	<p>を集約すると、地区内道路において開庁時間帯により交通渋滞が発生するとともに、周辺の交通動線の流動性を阻害します。</p> <p>そのため、茅ヶ崎駐車場の多機能活用により、本地区の駐車場容量を<u>茅ヶ崎中央通り</u>の東西に配分することとします。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>
--	--



茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想

平成21年(2009年)3月発行

第1刷 200部作成

第2刷 300部作成

発行 茅ヶ崎市 編集 企画部施設再編整備課

〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-82-1111(代表)

FAX 0467-87-8118

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp>

メールアドレス [shisetsusaihen@city.chigasaki.kanagawa.jp](mailto:shisetsusaihen@city.chigasaki.kanagawa.jp)