

中村区役所等複合庁舎の整備事業について

(平成30年7月説明資料)

1 本事業の目的

- 中村区役所は昭和39年に建築され、老朽化や狭隘化が著しく、また地域の皆様からは区役所の移転改築に関する要望が提出されています。
- 区役所を旧本陣小学校跡地に移転改築することとし、保健センター、土木事務所、市税事務所を同一庁舎で整備し、市民サービスの向上に努めていきます。
- 整備にあたり、地域の防災機能を維持するとともに、区民の交流を促進する機能を導入し、併せて周辺への影響の低減を図ります。
- 改築手法における民間活力の活用や、民間施設の導入により、整備費の抑制や地域の活性化等を図るものとします。

2 旧本陣小学校跡地の活用

①移転予定地選定の経緯

これまでの調査を踏まえ、区全体からのアクセス性が高いことや、敷地面積も十分に確保できることなどから、旧本陣小学校跡地を移転予定地とさせていただきました。

②移転予定地の概要

- 敷地面積：10,779.71m²
- 用途地域：第一種住居地域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%



3 事業概要

①庁舎施設

- ・「区のあり方基本方針」や「市設建築物再編整備の方針」に基づき、区役所単独での整備ではなく、保健センターや土木事務所、市税事務所を複合化させ、市民サービスの向上を図ってまいります。
- ・旧本陣小学校が現在も指定避難所や指定緊急避難場所に指定されていること等を踏まえ、新庁舎内に避難所機能を確保するとともに、災害時に指定緊急避難場所として活用し、平常時には地域コミュニティの拠点となる多目的広場を確保してまいります。

②民間施設

「市設建築物再編整備の方針」において、民間活力活用の促進を図ることとしており、調査によると民間ニーズがあることから、民間施設を導入し、地域の利便性向上や活性化につなげていきます。

4 事業の進め方

区 分	内 容
庁舎施設	市が、施設の設計業務、施工業務等を一括して発注する民間活力を活用した方式とします。
民間施設	市が、民間施設事業者に敷地の一部を貸し付け、民間施設事業者が自らの費用で整備し、運営及び維持管理を行います。

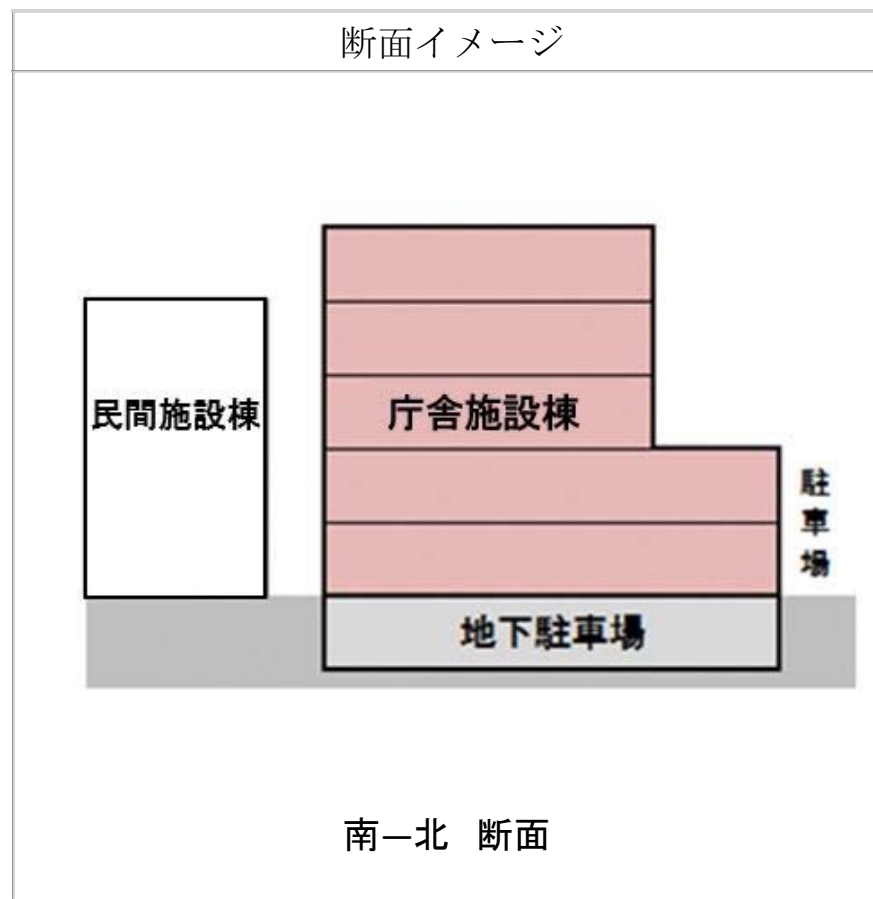
5 配置イメージ



- 多目的広場を敷地の南西に確保し、民間施設棟を南東に配置します。
- 来庁者の自動車による出入りは、南側道路とし、敷地内に導入路を設けます。
- 駐車場・駐輪場及び建物への動線は、歩車分離を図るなど、事故防止に配慮します。
- 敷地の周囲には歩行者用通路を整備します。

※配置イメージの詳細は、民間事業者の提案により変更することがあります

6 断面イメージ



○庁舎施設棟

- ・延床面積 約17,600m²
- ・庁舎施設棟の階数は5階とし、各諸室の適切な天井高を確保した上で、全体の高さを抑えます。
- ・地下駐車場を設けます。

○民間施設棟

- ・民間施設棟の高さは庁舎施設棟の4階までの高さとしします。

※断面イメージの詳細は、民間事業者の提案により変更することがあります

7 庁舎施設整備の基本方針

- ①だれもが利用しやすい施設
- ②来庁者数の変動に柔軟に対応する施設
- ③セキュリティを確保し、プライバシーに配慮した施設
- ④安全が確保され、安心して利用できる施設
- ⑤環境に配慮した施設
- ⑥ライフサイクルコストの縮減
- ⑦地域における交流等の促進
- ⑧計画地周辺への影響の低減

8 区民利用施設①

区 分		内 容
(災害時)	(平常時)	
指定緊急避難場所	多目的広場	○スポーツ、レクリエーションに利用できるよう、2,700㎡以上(短辺40m以上)を確保します。 ○交流拠点機能(新庁舎1階に300㎡整備)との一体的な利用を可能とし、合計面積を3,000㎡以上とします。 ○災害時には周囲の歩行者用通路等と連携した運用や車両の出入りが可能となるよう計画します。
指定避難所	集合会議室	○旧本陣小学校の体育館の面積(620㎡)と同程度を新庁舎の2階以上に確保します。

9 区民利用施設②

区 分		内 容
(災害時)	(平常時)	
福祉避難 スペース (指定避難所)	交流拠点 機能	○区民交流や地域活動の支援が可能な拠点機能を新庁舎の1階に300㎡整備します。災害時には福祉避難スペースとして活用します。 ○ミニキッチン(給湯設備付)を整備します。 ○多目的広場との一体的な利用を可能とし、合計面積を3,000㎡以上とします。
講 堂		○区役所が主催する行事、区民等の集会等に使用します。 ○レクバレー等で使用するため、旧本陣小学校の体育館と同程度の高さを確保します。 ○床は土足利用でスポーツ可能な仕様とします。

10 学区の防災施設

区 分		内 容
(災害時)	(平常時)	
本陣学区災害救助地区本部室	会議室	○災害時に災害対策委員等が地区本部を開設し運営する室を整備します。
本陣学区用防災備蓄倉庫		○地区本部の運営に必要な防災物資を保管する倉庫を整備します。

11 駐車場

区 分	内 容
駐車場	○庁舎施設の駐車台数 来庁者用： 93台 公用車用： 37台 合 計： 130台 ○民間施設については、庁舎施設の駐車台数とは別に、民間事業者が建築物の用途に応じた駐車場の整備または確保をします。

12 民間施設①

○基本方針

民間施設を導入することで、保有資産の有効活用を図ることとあわせ、地域の利便性向上や活性化に繋げていきます。

民間施設については、中村区役所等複合庁舎に併設する施設としてふさわしく、また、防災、防犯、災害時の取り組みなど地域への貢献などを考慮した提案を求めます。

○権利設定

一般定期借地権（貸付期間：50年以上60年未満）又は、
事業用定期借地権（貸付期間：20年以上50年未満）

○事業用地の敷地面積

約800m²

13 民間施設②

○禁止用途

政治的用途、宗教的用途、風営法の適用及びこれらに類する用途、貸金業の用途、公序良俗に反する用途など

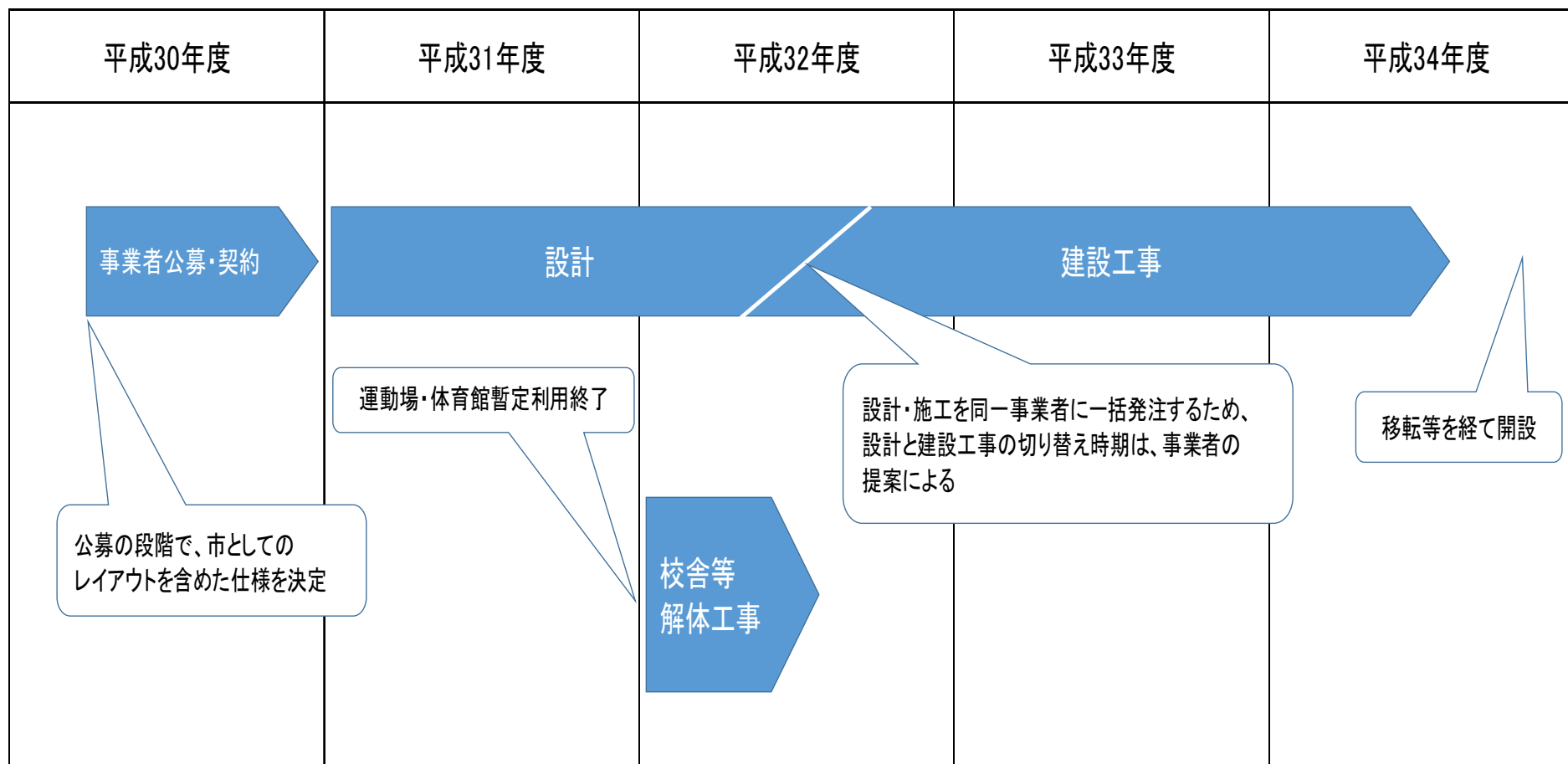
○民間事業者を求める提案

- ・ 駐車場計画における交通渋滞の緩和策
- ・ 周辺環境（街並み、景観、プライバシー等）への配慮
- ・ 防災、防犯、災害時の取り組みなど地域への貢献

14 周辺への影響の低減

- 日照・通風・騒音など、周辺地域の住環境に配慮した施設配置とします。
- 来庁者用自動車を公道に滞留させないように、敷地南側（外構等）において駐車場までの導入路を設けます。
- 工事の実施にあたっては、関係法令を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限に止めるように対策を講じます。
- 交通量を予測し、周辺道路の状況について関係機関と協議し、対策を実施することで周辺道路での渋滞を回避するなど、周辺への影響の低減を図ります。

15 今後のスケジュール(予定)



※平成31年度以降は、事業者からの提案により変更となる可能性があります。