

魚沼市役所既存庁舎 再整備計画

令和元年9月
魚沼市

目次

1	計画の目的と経緯.....	1
2	既存庁舎の基本情報.....	2
	（1）堀之内庁舎	
	（2）小出庁舎	
	（3）湯之谷庁舎	
	（4）広神庁舎	
	（5）入広瀬庁舎	
	（6）守門庁舎	
3	市民検討会の結果と公共施設再編整備計画.....	5
4	既存庁舎利活用に係るサウンディング型市場調査の実施について.....	7
	（1）調査の目的	
	（2）調査の結果	
5	その他庁舎（小出庁舎・湯之谷庁舎）の検討経過.....	9
6	検討経過等を踏まえた利活用案.....	10
7	今後の作業予定.....	12

1 計画の目的と経緯

《目的》

魚沼市（以下「本市」といいます。）では、行政サービスの向上、防災拠点の強化、まちづくりの拠点化等を目的として新庁舎の建設を進めており、完成後は現庁舎の各行政機能を新庁舎及び守門庁舎に集約することとしています。

魚沼市役所既存庁舎再整備計画（以下「本計画」といいます。）は、機能移転後の既存庁舎の再整備と新たな用途への転換をスムーズに行うことで、地域の活性化に資するため、行政機能の移転に伴い空きスペースが発生する市役所堀之内庁舎、小出庁舎、湯之谷庁舎、広神庁舎、入広瀬庁舎（以下「既存庁舎」といいます。）の施設又は敷地の具体的な利活用方針を定めることを目的とします。

本計画は、市内公共施設の利活用方針を定めた「魚沼市公共施設再編整備計画」（以下「再編整備計画」といいます。）策定にあたり行った市民検討会（ワークショップ）の結果及び個々の施設の方針を示した再編整備計画のアクションプランに基づき、利活用内容等について検討を行い、今後の設計に向けた諸条件を整理し、取りまとめたものです。

なお、守門庁舎については、主に市内北部地域を管轄する行政庁舎として引き続き活用することとしているため、本計画からは除外することとします。

《経緯》

本市の新庁舎建設については、平成 16 年 11 月の合併時に「合併後 10 年以内に、適地に新たな本庁舎を建設する」と合併協定書に示され、以降分庁舎方式を採用して行政運営を行ってきましたが、10 年以内の新庁舎建設には至りませんでした。しかし、いずれの庁舎も老朽化し、修繕費や改修費に要する経費が漸増傾向にあること、来庁者の用件が各部署にまたがる場合、各庁舎間を移動する必要があること、各課等が分散していることで多様化するニーズに対し、対応が遅れるなど事務効率の低下を招いている状況などが散見されるようになりました。

そこで、平成 26 年度で合併 10 年を迎えたことや、東日本大震災を契機として市庁舎が防災拠点として再認識され、その機能を見直す必要性が高くなっていること、さらに国においても合併特例債の発行期限を延長する法改正が行われたことなどを背景として、懸案の庁舎再編について、改めてその方向性を見出すことを目的に平成 27 年 6 月に「魚沼市庁舎再編基本構想（以下「基本構想」といいます。）を策定し、新庁舎建設に向けた基本的な理念と方針及び求められる機能等について定め、平成 27 年 12 月に「魚沼市庁舎再編基本計画」を策定した後、平成 32 年 3 月完成を目途とし新庁舎建設に着手しました。

また、本市では合併以降、行政改革の中で公共施設の在り方を検討しながら、利用状況に応じて、譲渡や統廃合を進めてきたところですが、依然として類似団体と比較した延床面積は大きい状況にあり、今後の社会情勢及び財政状況等を鑑み、より一層の公共施設再編を着実に進める必要があります。

そこで、施設の長寿命化や予防保全の考え方による維持管理、機能の集約化・

複合化など効果的・効率的な施設の有効活用、施設の維持修繕や管理運営に係る民間の技術やノウハウを活用したPPP手法の活用など、施設の今後の在り方について基本的な方向性を示す計画として、平成28年2月に「魚沼市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」といいます。）を策定しました。その後、総合管理計画の実施計画として、個別施設ごとの利活用方針を定めた再編整備計画を平成30年3月に策定しました。

再編整備計画では、個別施設ごとの利活用方針を定めることとしたため市民の関心も高く、特に新庁舎建設及び公共施設再編に係る市役所既存庁舎及び土地の利活用方法について、既存庁舎は旧町村における中心的施設であったことから、周辺地域の活性化及び周辺公共施設の効率的な利活用も含めて、地域住民の意見を聴くためにワークショップ形式の市民検討会を開催しながら利活用方針を固めていきました。

2 既存庁舎の基本情報

(1) 堀之内庁舎

ア 土地の情報

所在及び交通	魚沼市堀之内 <u>129-1</u> 、130、 <u>132-2</u> （記念館前駐車場含まず） 越後堀之内駅（JR上越線） 徒歩 10分 南越後観光バス 吉水入口バス停 約 50m
地目／地積	宅地 / 12,098.07 m ² 田(宅地利用) / 2,101.00 m ² （うち借地 2,101 m ² ） 計 / 14,199.07 m ²
都市計画による制限	非線引都市計画区域 / 用途地域：第1種住居地域 建ぺい率：60% / 容積率：200%
現況等	庁舎、車庫、公民館、体育館が現存

イ 建物の情報

庁舎	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	3階建て
	床面積	2,187 m ²	建築年度	昭和58年度

※上記のほか車庫等の工作物があります。

※公民館と体育館が隣接していますが、引き続き市有施設として管理することとしています。

(2) 小出庁舎

ア 土地の情報

所在及び交通	魚沼市小出島 130-1 小出駅(JR上越線) 徒歩 15分 南越後観光バス 三番町前バス停 約 300m
地目/地積	宅地 / 4,721.74 m ²
都市計画による制限	非線引都市計画区域 / 用途地域: 商業地域 建ぺい率: 80% / 容積率: 400%
現況等	庁舎、車庫、公民館が現存

イ 建物の情報

庁舎	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	3階建て
	床面積	2,190 m ²	建築年度	昭和54年度 (未耐震)
公民館	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	3階建て
	床面積	1,515 m ²	建築年度	昭和40年度 (未耐震)

※上記のほか車庫等の工作物があります。

(3) 湯之谷庁舎

ア 土地の情報

所在及び交通	魚沼市大沢 213-1、170-2、188-2、 <u>189</u> 南越後観光バス 湯之谷庁舎前バス停 約 10m
地目/地積	宅地 / 8,914.55 m ² (うち借地 744.59 m ²)
都市計画による制限	非線引都市計画区域 / 用途地域: なし 建ぺい率: 70% / 容積率: 200%
現況等	庁舎、車庫、基幹集落センターが現存

イ 建物の情報

庁舎	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	3階建て
	床面積	3,474 m ²	建築年度	平成10年度
基幹集落センター	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	2階建て
	床面積	1,250 m ²	建築年度	昭和53年度 (未耐震)

※上記のほか車庫等の工作物があります。

(4) 広神庁舎

ア 土地の情報

所在及び交通	魚沼市今泉 1488-1 藪神駅(J R 只見線) 約 200m 南越後観光バス 島バス停 約 300m
地目/地積	宅地 / 7,542.03 m ²
都市計画による制限	非線引都市計画区域 / 用途地域: 指定なし 建ぺい率: 70% / 容積率: 200%
現況等	庁舎、車庫、公民館、体育館が現存

イ 建物の情報

庁舎	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	3階建て
	床面積	2,665 m ²	建築年度	昭和 62 年度
車庫	構造	鉄骨造	建物高さ	2階建て
	床面積	523.15 m ²	建築年度	昭和 62 年度

※上記のほか公民館、体育館があります。

※公民館と体育館が隣接していますが、引き続き市有施設として管理することとしています。

(5) 入広瀬庁舎

ア 土地の情報

所在及び交通	魚沼市穴沢 205-3、206-4、208-4、210-2、215-1、 <u>218-16</u> 、 <u>218-7</u> 、207-5、208-2、208-5、209-2、210-3、211-2、211-4 入広瀬駅(J R 只見線) 約 550m 南越後観光バス 穴沢バス停より 約 100m
地目/地積	宅地 / 4,426.64 m ² (うち借地 435.72 m ²) 田(宅地利用) / 1,460.00 m ² 計 / 5,886.64 m ²
都市計画による制限	非線引都市計画区域 / 用途地域: 指定なし 建ぺい率: 70% / 容積率: 200%
現況等	庁舎(公民館含む)、除雪センターが現存

イ 建物の情報

庁舎	構造	鉄筋コンクリート造	建物高さ	3階建て
	床面積	2,345 m ²	建築年度	昭和 53 年度 (未耐震)

※上記のほか除雪センターがあります。

(6) 守門庁舎

守門庁舎については、主に市内北部地域を管轄する行政庁舎として引き続き活用することとしています。(その他公民館・公民館図書室・学童保育施設等を併設した複合施設となっています。)

3 市民検討会の結果と公共施設再編整備計画

新庁舎建設及び公共施設再編に係る市役所既存庁舎及び土地の利活用方法について、既存庁舎は旧町村における中心的施設であったことから、周辺地域の活性化及び周辺公共施設の効率的な利活用も含めて、地域の皆さまの意見を聴くため「市役所既存庁舎等利活用市民検討会」を開催しました。

市民検討会では、各地域から選出いただいた74名(ファシリテーター含む。)の委員の皆さまから、全体会と地域会あわせて延べ20回の会議を重ね、各地域における庁舎、その他公共施設等の利活用案を検討していただきました。

また、それらの意見を参考に再編整備計画を策定しました。

庁舎	市民検討会意見	再編整備計画方針
堀之内	<p>建物活用【道の駅・物産館など】 国道17号及び252号の合流地点にあり、国道から施設が見え、乗り入れも比較的容易であることから、道の駅のような物産館とする。 また、堀之内商工会の事務所を移転し、施設管理を委託するとともに、行政窓口も置いた多目的な利活用ができる施設とする。</p> <p>建物活用【コミュニティ活動の拠点施設】 コミュニティ協議会の事務室を設ける。 またシェアオフィスのスペースを作り、仕事やアイデアが生まれる場とする。 さらにキッズスペース、カフェコーナー、囲碁将棋コーナーなどを設けて、子どもから高齢者まで来たくなる、利用できる施設とし、様々な交流が生まれる拠点施設とする。</p>	<p>【直営】 教育関係機関を設置する場合は直営とするが、教育行政機関が無くなれば、譲渡も検討する。</p>
小出	<p>土地利用【多世代が利用できる多目的施設】 現庁舎は解体し、こども園や介護施設が入り、スポーツ・トレーニング施設を併設するなどして、子どもから若者、高齢者が集まり利用できる施設を建設する。</p>	<p>2020年度を目途に【解体】 新庁舎へ移転完了後、附属施設も含めて解体 跡地は、中心市街地活性化のために活用方法を検討</p>

庁舎	市民検討会意見	再編整備計画方針
湯之谷	<p>建物活用【地域の人が集まれる複合施設】</p> <p>現在地域内に点在している公民館や福祉センターなどの高齢者施設、コミュニティ協議会の事務所などを庁舎に集約する。また、地域内にない図書館を設置し、ギャラリー・フリースペースを設けるなどして地域の人が集まれる様々な機能を持った複合施設とする。</p> <p>また、余剰スペースを福祉サービス関係の団体や小売店等に貸し出すことで、収入を得ながらさらに人が集まりやすい施設にする。</p>	<p>【直営】</p> <p>空きスペースを貸付</p> <p>基幹集落センターは解体し、借地返還</p>
広神	<p>建物活用【文化道の駅】</p> <p>カルチャーセンターのような複数の趣味や学びの講座が受けられ、広神地域や市の歴史がわかる文化財の展示、中央図書館の設置など、文化・生涯学習の中心的な役割を担う施設とする。</p> <p>また、空いているスペースを貸しスペースとして会社や団体等に貸し出す。</p> <p>さらに物産販売・地産地消レストランなどを展開し、外部と地域との交流を図りながら、コミュニティの活性化を図れる施設としたい。</p> <p>建物活用【交流センター】</p> <p>市外の企業や大学の研究機関などの新しい風を呼び込めるような場として、外部との交流の拠点となるような施設とする。</p>	<p>【直営】</p> <p>行政機能を持たせ、直営による管理を検討</p> <p>一部空きスペースを貸付</p>
入広瀬	<p>建物活用【地域の人が集まり交流を生む施設】</p> <p>既存庁舎の中でも一番古い施設であるため、できるだけ大切に長く使いつつ、安全性や維持管理費を考慮し、時機を見て、公民館・商工会・郵便局・コミュニティ協議会事務局等が入ったコンパクトな使いやすい施設への建替えを検討する。</p> <p>スペースを地域や団体に貸し出し、地域の人が集まり交流できる場とする。</p>	<p>2032 年度を目途に</p> <p>【解体】</p> <p>地域情勢を考慮し、跡地の利活用について、施設整備も含めて検討</p>

4 既存庁舎利活用に係るサウンディング型市場調査の実施について

(1) 調査の目的

新庁舎建設後の市役所既存庁舎の利活用について再編整備計画では、公共用施設としての利用可能性を継続して検討していく一方、並行して空きスペースの民間事業者等への賃借等の検討を行っていくこととしています。なお、条件等によっては、建物又は土地の譲渡についても想定されます。

そこで、既存庁舎のうち、堀之内庁舎・広神庁舎・入広瀬庁舎の施設利活用方針の実現について、行政内部だけで検討を進めるのではなく、早い段階から活用意向・アイデアのある民間事業者と対話（＝サウンディング）をすることで市場性等を把握することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

なお、小出庁舎・湯之谷庁舎については地域、民間事業者等から活用案等が提案されていたため、調査対象から除外することとしました。

(2) 調査の結果

ア. 参加事業者数 5 事業者（グループ：1 事業者、単独：4 事業者）

イ. 提案内容等

堀之内 (単独：3 事業者)	【民間事業者等からの提案】 (1) 事業拡大及び経営力強化のための事務所設置(施設活用事業の提案) (2) 地域活性化を図る集客施設の整備及び事務所設置(施設活用事業の提案) (3) 誰でも利用できる屋内型スポーツ施設の整備(施設活用事業の提案)
	【主なサウンディング(対話)内容】 ・耐用年数等来年度以降も設備改修や耐震補強等により継続して使用することはできると思うが、譲渡を受けることは考えていない。 ・将来的な構想もあるため、ある程度長期間使用したい。 ・将来的には隣接施設の管理も受け、一体的なプロデュースを行いながらまちづくりをしていきたい。 ・地域の商店等と役割分担しながら、地域振興・人材育成を図っていきたい。 ・貸借部分の管理は自ら行うが、施設や設備の改修は市にお願いしたい。 ・複数の事業者が入る複合施設になる場合は、セキュリティ対策をしてもらいたい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細な事業計画を検討するために、早めに情報公開してもらいたい。
	<p>【庁内検討結果】</p> <p>市民検討会の意見の実現化に向けた提案があったため、民間事業者による物産館等を始めとした地域活性化に資する施設の整備を軸に検討する。</p>
<p>広 神 (グループ：1事業者)</p>	<p>【民間事業者等からの提案】</p> <p>仲間づくり及び健康づくりに資する会員制コミュニティスペースの整備（施設活用事業の提案）</p>
	<p>【主なサウンディング(対話)内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装改修、必要機器の調達等は自ら行うが、施設のスケルトン化は市にお願いしたい。 ・設備投資の回収に5～10年程度を想定しているが、施設の譲渡を受けることは考えていない。
	<p>【庁内検討結果】</p> <p>市民検討会での一つの意見でもあった文化的な活用方法として、文化財や美術品の展示室として活用することとする。また、その他のスペースは、公共施設再編に伴う関係事業者の事務所移転先とする。</p>
<p>入広瀬 (単独：1事業者)</p>	<p>【民間事業者等からの提案】</p> <p>施設建替えによる、安全安心な地域コミュニティスペースの整備（PFIを活用した建替え方法の提案）</p>
	<p>【主なサウンディング(対話)内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域的に、行政施設又は行政による跡地利用が必要と考える。 ・現庁舎は、旧耐震基準の施設であるため解体する。 ・民間活力を活用した整備手法を採用し、高齢者に配慮した低層建物を整備する。 ・施設整備だけでなく、維持管理も含めて契約することで、より財政効果が生まれる。
	<p>【庁内検討結果】</p> <p>現庁舎は、旧耐震基準の建物であること、災害等により大規模な修繕が必要であることから、解体する。なお、行政機能については、市民の利便性確保と地域の活性化を図る観点から、新施設の整備も含めて他施設への機能移転を行う。</p>

5 その他庁舎（小出庁舎・湯之谷庁舎）の検討経過

庁舎	検討経過
小 出	<p>市民検討会において、「現庁舎を解体した後、多世代が利用できる多目的施設を建設してもらいたい」という提案がなされました。また、地域の関係団体からも多目的施設整備の要望書が提出されています。よってそれらを軸に利活用案を検討します。</p> <p>しかし、近隣には新庁舎を含め集会機能・会議室機能を持つ施設が複数あることから、新たな施設整備の実現性・必要性について、民間活力の活用を含めて検討します。</p>
湯之谷	<p>市民検討会において、「地域の人が集まれる様々な機能を持った複合施設への機能転換」という提案がなされましたので、1階を地域内の各種機能を集約した市民交流スペース等として活用し、2・3階を民間事業者に貸し付ける方針としました。</p> <p>なお、その後2・3階の民間事業者への貸付けスペースには、企業誘致の結果、市外企業の進出が決定しました。今後は、施設の他機能との調整が必要となってきます。</p>

6 検討経過等を踏まえた利活用案

(1) 利活用に係る前提

既存庁舎の利活用案については、新庁舎建設の目的、既存庁舎の現況等から、次の点を前提として検討しました。

- ①新庁舎においてワンストップによる行政サービスを提供することを目的として行政機能を集約することとしているため、既存庁舎に窓口等の行政機能は設置しない。
- ②湯之谷庁舎を除く各庁舎が建設から 30 年以上が経過し、修繕費や改修費に要する経費が漸増傾向にあることから、既存庁舎を活用する新たな利活用案であっても実施期間を耐用年数到来年度までを一応の目途とする。(以降の施設活用については、施設の老朽化を勘案しながら、総合管理計画により周辺公共施設との集約等を検討する。)

(2) 各既存庁舎の利活用案

これまでの検討経過及び上記前提事項等を踏まえ、次のとおり既存庁舎の新たな利活用案をお示しします。

庁舎	利活用案		備考	
堀之内	3階	市	ケーブルテレビ設備	運営事業は委託
		貸付	コミュニティFM	継続
	2階	貸付	民間事業者【公募】	サウンディング調査において利用提案有
		貸付	民間事業者【公募】	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活性化に資する利用(市民検討会意見)を想定 ・サウンディング調査において利用提案有
1階	貸付	民間事業者【公募】	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活性化に資する利用(市民検討会意見)を想定 ・サウンディング調査において利用提案有 	

※堀之内庁舎には教育委員会がありますが、堀之内地域のまちづくりの方向性や庁舎の利活用方法等が決まりしだい新庁舎に集約することとしているため、それまでの間のスペースの活用については、民間事業者等と協議しながら進めていくこととします。

庁舎	利活用案		備考
小出	解体		老朽化しており、旧耐震基準の施設であるため解体した後、跡地の利活用について検討 ・小出公民館も併せて解体・跡地利用検討 ・周辺施設の有効活用も検討
湯之谷	3階	貸付	民間事業者【企業誘致】 誘致企業決定済
	2階	貸付	民間事業者【企業誘致】 誘致企業決定済
	1階	市	公民館・図書室・市民交流スペース 市民検討会意見
広神	3階	貸付	民間事業者【公募】 市内事業者等の移転先として想定
	2階	貸付	民間事業者【公募】 市内事業者等の移転先として想定
	1階	市	文化財等展示・保管スペース 市民検討会意見
入広瀬	解体		老朽化しており、旧耐震基準の施設であるため解体した後、跡地の利活用について検討 ・解体時期及び跡地利活用については、引き続き検討 ・周辺施設の有効活用も検討

(3) 事業者の選定方法について

堀之内庁舎、広神庁舎について、原則として利用したい事業者を公募で選定することとしますが、詳細な公募条件等は今後検討することとします。

(4) 窓口等の代替機能について

新庁舎のスケールメリットを活かすため、既存庁舎に窓口等の行政機能は設置しないことを前提としていますが、市民センター等の廃止に伴う行政サービスの低下を緩和するため、各地域の公民館を活用し、各種証明等の発行や各課への取次、相談業務等を行う「市民サービスコーナー」を設置することとしています。

7 今後の作業予定

庁内で本計画(案)を作成した後、議会へ報告するとともに市民との意見交換会を開催することとします。議会及び市民に今後の既存庁舎の利活用方針をしっかりと説明し、それらに対して意見等をいただくなどして、より施設の有効活用が進むよう情報共有しながら計画を策定することとします。

その後、堀之内・湯之谷・広神庁舎については、庁舎ごとに関係部署による検討会を組織し、新庁舎への機能移転(令和2年5月)以降、できるだけ速やかに改修等に入れるよう、令和元年度中に利用事業者を選定し、同事業者と協議しながら改修内容等の検討を行うこととします。

また、小出・入広瀬庁舎については、老朽化していること、また旧耐震基準の施設であることなどから解体し、跡地の利活用を検討することとします。ただし、いずれも近隣に各種公共施設があることから、それら既存施設のフル活用を図りつつ、新たな施設整備については、慎重に検討する必要があります。

庁舎	平成30年度	令和元(H31)年度	令和2年度	令和3年度以降
既存庁舎再整備計画	案検	庁内検討・計画(案)作成 議会・市民等説明 計画決定		
堀之内	庁内検討 サウンディング調査	【民間貸付スペース】 利用事業者等募集要項検討 利用事業者募集 利用事業者決定・改修内容協議	設計(改修) 改修	事業開始★
小出	庁内検討	庁内検討(跡地利用等) 入居事業者協議	設計(解体)	解体
湯之谷	庁内検討 企業誘致	【公民館等スペース】 市民等協議 庁内検討 設計(改修) 【民間貸付スペース】 改修(3階企業誘致部分) 一部事業開始	改修 改修(2階企業誘致部分) 事業開始	事業開始★
広神	庁内検討	【文化財等スペース】 庁内検討 【民間貸付スペース】 利用事業者等募集要項検討 利用事業者募集 利用事業者決定・改修内容協議	設計(改修)	改修 事業開始★
入広瀬	庁内検討	庁内検討(跡地利用等)		設計(解体) 解体

■:市関係作業 ■■■■■:民間事業者関係作業

※スケジュールは、現時点で想定する最短で事業実施を行う場合のものであり、計画の進捗状況又は財政状況等により変更する場合があります。