

五霞町役場庁舎等公共施設基本構想

令和2年3月

五霞町

目次

1.	はじめに	
1.1	役場庁舎等複合化基本構想に至るまでの経緯と背景	1
1.2	基本構想の位置付け	3
1.3	基本構想の構成	4
2.	現況調査	
2.1	対象地の位置	5
2.2	建物現況	6
2.3	建物の劣化状況	8
2.4	複合庁舎計画地に関する検討	18
3.	課題の抽出	
3.1	施設利用に関する調査	24
3.2	調査から得られた課題の整理	36
4.	基本方針の設定と配置計画の検討	
4.1	基本方針の設定	38
4.2	複合庁舎配置計画の検討	40
5.	基本構想	
5.1	計画地	48
5.2	複合庁舎	53
5.3	基本構想	65
5.4	平面計画に関する調査	72
5.5	機能別整備方針	76
6.	今後の課題	
6.1	財源に関する課題	80
6.2	PPP、PFIに関する検討	80
6.3	役場庁舎の跡地利用に関する検討	82
7.	今後のスケジュール	
7.1	今後のスケジュール	83

1.はじめに

1.1 役場庁舎等複合化基本構想に至るまでの経緯と背景

全国の地方公共団体では、昭和 30 年代後半から昭和 50 年代の高度経済成長期に、公共施設が集中的に整備されてきました。これらの公共施設は整備後 40～50 年以上が経過し、建て替え等の更新時期を一斉に迎えようとしており、その老朽化への対策が大きな課題となっています。

また、少子高齢化の進行に伴い、扶助費等の社会保障関連費は増加傾向にあり、財政状況が年々厳しさを増している中で、今後は全国的に既存の公共施設等の更新に充当できる財源は減少傾向になると予測されています。

さらに、人口減少、高齢化の進行等による社会・人口構造の変化に伴って、公共施設等の利用需要も変化しつつあります。このような公共施設等を取り巻く現状と将来予測の中で、公共施設等の状況を把握するとともに、適正な供給量や配置を実現することが全国共通の課題となっています。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 4 月に総務省は全国の地方公共団体に対し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請しました。

本町では、これを受けて「五霞町公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を平成 29 年 3 月に策定しました。また、総合管理計画に基づき、公共施設等全体の修繕・更新等の発生時期を見通したうえで、分野横断的な視点も踏まえながら、財政収支を意識した事業化を図るための実施計画として、五霞町公共施設等総合管理計画アクションプラン（以下、「アクションプラン」という。）を平成 29 年 8 月に策定しました。

総合管理計画では、五霞町の維持修繕費は 40 年間で約 160 億円と試算されており、公共施設の老朽化が進行し、厳しい財政状況や人口減少に逼迫していることから極めて厳しい未来予測であると述べられています。

公共施設更新等に係る費用試算結果をふまえ、一般施設において将来の更新費用を削減するべく、目標のひとつに、「単体での建替えは行わず、統合・複合化を進めること」が掲げられています。五

霞町役場庁舎（以下、「役場庁舎」という。）及び五霞町中央公民館（以下、「中央公民館」という。）においては、後述の施設面の問題を解消するだけでなく、平成7年の10,312人をピークに減少している本町の人口や近年各地で発生している災害を考慮し、新たなまちの拠点づくりという観点や、建物用途や機能の面から両施設を複合化することが財政負担を軽減させるとともに利便性を向上させると考えられ、また総合管理計画の施設別方向性としても定められています。

1.2 基本構想の位置付け

□基本構想の目的

公共施設等総合管理計画で定められた目標を実現するために
五霞町や施設の現状の抱える課題を多角的な視点から整理して
基本設計・実施設計に必要な条件を設定すること

本構想においては、役場庁舎と中央公民館の複合化施設（以下「複合庁舎」という。）を設計・建設するに際し、現状の抱える課題を様々な調査から抽出し、その改善案を構築し総合管理計画で定められた目標の実現に資するための条件を設定することを目的とします。

本構想で整理した条件に基づき、基本設計・実施設計を実施し、新築工事を行うものとします。



図 1-1 基本構想の位置付けイメージ

1.3 基本構想の構成

- ・基本構想の構成について示します。

□基本構想の概要

- ① 従来の施設とその機能について、課題を様々な視点から整理・抽出する。
- ② 施設の対象地を比較検討の上選定する。
- ③ 必要な機能について、事例調査や五霞町ならではの使い方を検討し、設定する。
- ④ 基本設計のための「施設の基本方針」を定める。
- ⑤ 抽出された必要機能から、必要居室規模を定める。

①従来の施設とその機能について、改めて職員や住民に意向調査を実施し、施設の課題を様々な視点から整理・抽出します。意向調査は、アンケートやヒアリングを中心に実施します。

②新施設が立地する用地について、現在候補に挙がっている用地を都市計画等の設計に関わる条件について整理し、利便性や用途性について比較検討を行います。用地については、本構想にて選定まで行うこととします。

③必要機能の設定は、役場庁舎や中央公民館がこれまで担ってきた役割について洗い出すとともに、これからの新しい複合施設について町民の求める機能を抽出します。また、同時に議会棟や講堂、会議室等の専用スペースについて使い方を検討し、面積縮小に資する五霞町ならではの手法構築を図ります。

④基本方針は、基本設計・実施設計の際に重要なコンセプト設定に関するものであり、①から③までの検討を進める上で、新しい複合施設に求めるものを明確にするために設定します。

⑤必要居室規模は、③で定められた必要機能等を基に、建物規模の概要を定めるために設定します。基本設計の際に重要な指針となるものであり、現状の課題や求める機能を反映するものとなる必要があります。

2.現況調査

2.1 対象地の位置

・本町は、茨城県の西南端に位置しています。茨城県の自治体としては唯一利根川の南側にあり、埼玉県、千葉県との県境と接し、四方を川で囲まれており、江戸川の起点としても知られています。

・町内は新4号国道が縦断しており、これと首都圏中央連絡自動車道（圏央道）が交差する交通の要所となっています。今後、インターチェンジ周辺地区を中心にさらなる発展が期待される地域です。

・役場庁舎と中央公民館は、新4号国道に近い町の中心部に位置しています。両施設は近接しており、町の機能的中心を形成しているといえます。

・役場庁舎及び中央公民館の現建築地は、市街化調整区域に指定されています。



図 2-1 施設位置図

2.2 建物現況

I 役場庁舎

・役場庁舎は、1963年の建設時から56年が経過（2020年3月現在）しています。建築当初は鉄筋コンクリート造2階建ての建物として、その後鉄骨造3階建の議会棟が建築されています。その他にも部分的な増築を繰り返しながら現在の形状に至っていますが、大規模な改修は実施されず、施設各所で雨漏りやひび割れ等の老朽化が進行しています。

・建築当時と比べてバリアフリーや業務のIT化等建物の使い方も大きく変化していますが、現在の役場庁舎はこれらの必要な機能を満たしていません。鉄筋コンクリート造建物の一般的な耐用年数が60年程度であること、また老朽化が進行しており、建物躯体の健全性も芳しくないことから、建替えが避けられない状態です。

・さらに、近年全国的に発生した水害等の自然災害から、役場庁舎機能の災害時の対応性について懸念の聲が上がっています。

表 2-1 施設概要

施設 ／居室配置		建物規模 ／延床面積	建築年度 ／築年数	全景
役場庁舎		S造3階 + RC造2階 2,168㎡ (657坪)	1963年 築56年	
3階	議会			
2階	議会事務局 委員会室 産業課 都市建設課 会議室 サーバー室			
1階	町長室 災害対策室 副町長室 町民税務課 健康福祉課 政策財務課 生活安全課 総務課 会議室 倉庫			

II 中央公民館

・中央公民館は、1979年の建設時から40年が経過（2020年3月現在）しています。中央公民館においても建築当時から現在に至るまで耐震補強工事は実施していますが、大規模な改修等は実施されず、各所で老朽化が進行しています。また、和室や研修室、図書室等町民のくらしを支える機能を担っていますが、役場庁舎同様にバリアフリーや空調の不具合等現在の公共施設に必要とされる機能を満たしていません。

・さらに、総合管理計画で定められた大規模改修の時期にあたりますが、町内では面積の大きい施設であり大規模改修の負担も大きくなります。

表 2-2 施設概要

施設 ／居室配置		建物規模 ／延床面積	建築年度 ／築年数	全景
中央公民館		RC造3階 3,027㎡ (916坪)	1979年 築40年	
3階	創作室 B研修会議室 視聴覚室 郷土資料室 青少年研修室		耐震補強 実施 2015年	
2階	A研修会議室 第二和室 調理実習室			
1階	教育長室 教育委員会 図書室 第一和室			

2.3 建物の劣化状況

I 役場庁舎

・役場庁舎は、建物内外問わず各所で劣化現象が確認される危険性の高い状態です。建物外周面と内部についてそれぞれ一例を示して状態を整理します。

ア) 建物外周面について



写真 1 外部立上り壁の縦クラック



写真 2 モルタル笠木の割れと一部剥離



写真 3 軒裏の塗装剥離



写真 4 外部踊り場裏の塗装剥離

・築50年以上が経過している役場庁舎は、建物外周面において著しく劣化が進行しています。写真に示すように塗装が剥離しており、構造上有害なひび割れも各所で発生しています。また、モルタル笠木に浮きが確認されており、剥離剥落の危険性があります。軒裏や外部階段の段裏には、躯体内を水が浸水したことにより形成されたと思われるつらら状の石灰ができており、劣化が進行している様子が伺えます。

イ) 建物内部について



写真 5 躯体への後施工配管過密状況



写真 6 内部梁の曲げひび割れ

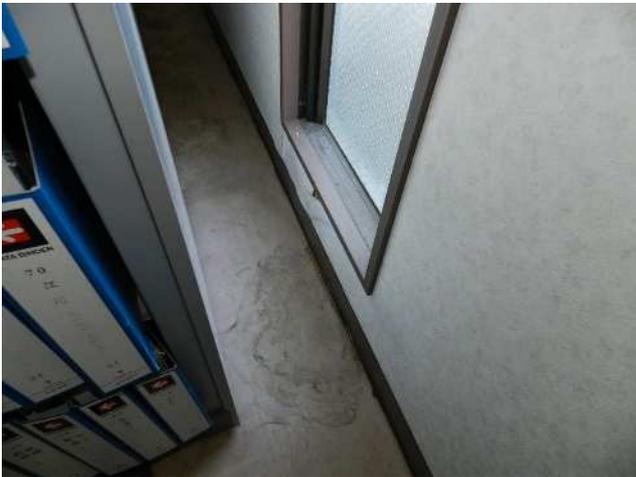


写真 7 床の雨水浸入跡

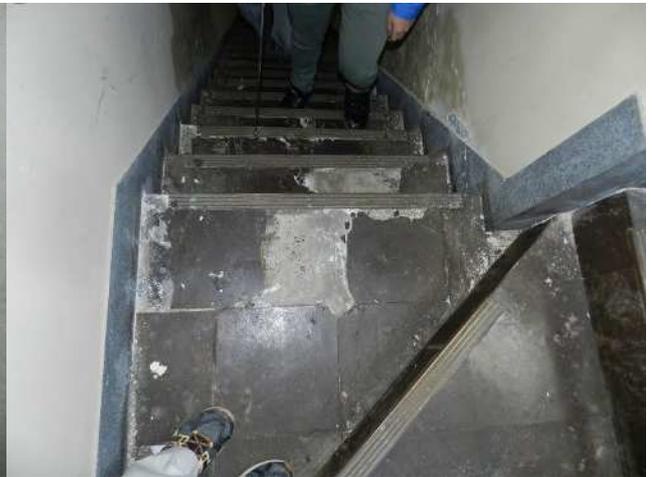


写真 8 内部階段の段部仕上材劣化・剥離



写真 9 クロス材の剥離・腐食



写真 10 内壁開口部の補修跡と仕上材劣化



写真 11 執務室床の不陸・タイル破損



写真 12 天井雨漏り跡



写真 13 開口部周りの天井雨漏り跡



写真 14 接続部周りの天井雨漏り跡

・建物内部についても、劣化が進行している様子が各所で確認されています。雨漏りは1階から3階までほぼ全域で確認されており、屋根や壁の劣化から雨水が浸入していることが伺えます。特に、増築部分の継ぎ目からの浸水は状態が悪く、漏電事故やそれに伴う火災等の危険性があります。開口部周りの雨漏りも顕著であり、大雨の度に開口部周りをタオル等で塞ぐ等、施設の状態悪化が公務に影響を及ぼしている状態です。

・躯体にも一部の壁に配管が集中している様子が伺え、建築後の設備改修により設置された配管孔であることが推測されます。躯体の耐力性能に悪影響を及ぼしていると考えられます。また、1階の土間床は不陸によるひび割れが各所で生じており、仕上の損傷や使用上の支障等が懸念されます。

ウ) 設備について

・空調設備は、部分的なエアコン改修が進められているため効率が悪く、当初設置されていた空調機械が手つかずのまま放置されている箇所もあります。換気状況や断熱についても懸念がある状態です。

- ・電気設備は、過去に雨漏りによる漏電等が起きているおり、建物劣化による影響を受けている状態です。

- ・衛生器具は、部分的に改修されていますが故障により使用できない箇所も多く、利便性に劣っています。

- ・以上より、役場庁舎は全体的に著しく劣化が進行しています。築 60 年を間もなく迎えることから建物寿命が迫っていると十分に考えられ、長寿命化のための修繕を実施するとしても大規模な工事が必要であり、またコンクリートの劣化が進行していることから長期利用はほぼ不可能です。

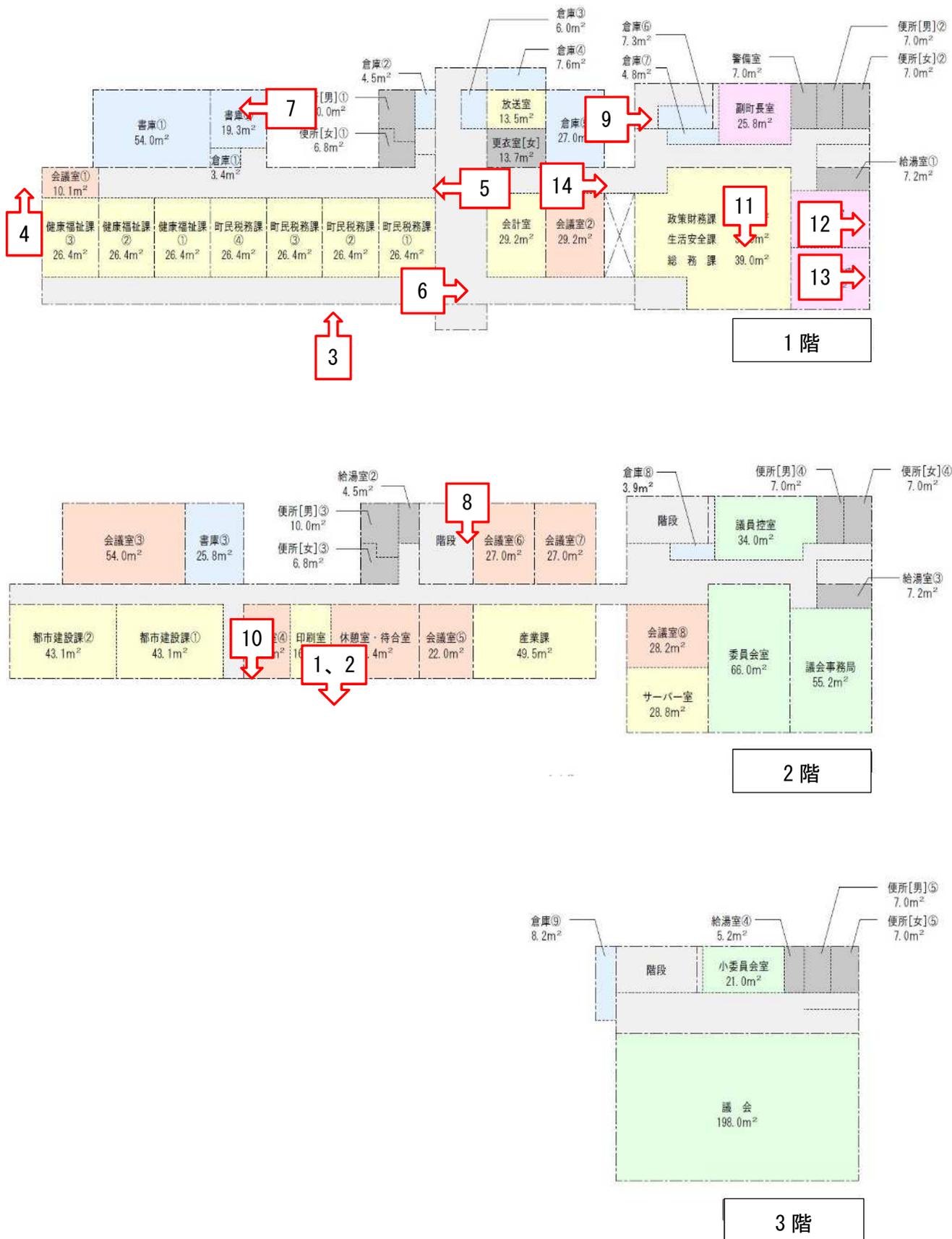


図 2-2 役場庁舎の劣化箇所撮影位置 (図中の番号は写真番号を示す)

Ⅱ 中央公民館

ア) 建物外周面について



写真 15 耐震補強ブレース設置済



写真 16 パラペット立上りモルタル剥離



写真 17 外構タイル各所破損

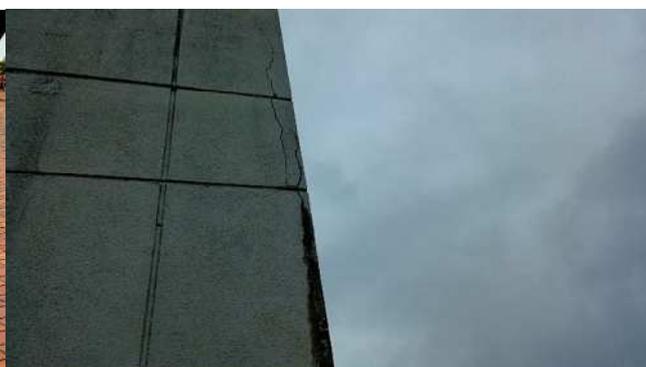


写真 18 柱に構造上有害なひび割れ

・中央公民館は、間もなく築40年を迎えますが、2015年に耐震改修工事が施されており、耐震性能については確保されています。しかし、屋上部分の parapet 立上りあごの鉄筋が爆裂・曝露している等防水性能については劣化現象が見られます。また、外構部分において大きなひび割れが生じており、タイルの破損等使用上の支障がある状態です。

・隣接する講堂については、外周部分の各所に多くのひび割れが確認されています。また、単部においては柱主筋が爆裂・曝露している等耐力上問題を抱えている状態です。

イ) 建物内部について



写真 19 階段踊り場に水平ひび割れ



写真 20 照明器具の落下おそれ



写真 21 天井ボードのゆがみ



写真 21 換気口まわりの汚れ

・建物内部については、建築以降修繕等が最小限であったことから、各所で傷みが確認されます。階段室には大きな水平ひび割れが生じており、エフロレッセンスが浸み出ています。長時間に渡ってひび割れ箇所を通して水が外部から侵入しているものと推測されます。

・役場庁舎と比べると、躯体に関する劣化は少ないですが、照明器具が落下しそうになっている箇所や、天井材が破損している箇所が確認されています。また、給排気口の周囲には汚れが蓄積されており、配管内の劣化が推測されます。

ウ) 設備について

・建築当初に設置された空調設備等は既に使用されていません。個別に空調機が設けられており、機械室は現在倉庫として使用されています。配管も別途設置されており、全体的に非効率な空調設備となっています。

・衛生器具についても劣化が進んでいます。バリアフリー対応のトイレも建物の端に位置しており、利用勝手は良くありません。

・以上より、中央公民館は築後 40 年が経ち各所で劣化現象が確認されています。今後長期的に使用するためには、劣化した躯体の補修や外壁のやり替えや設備の総入れ替え等、大規模な改修が必要です。

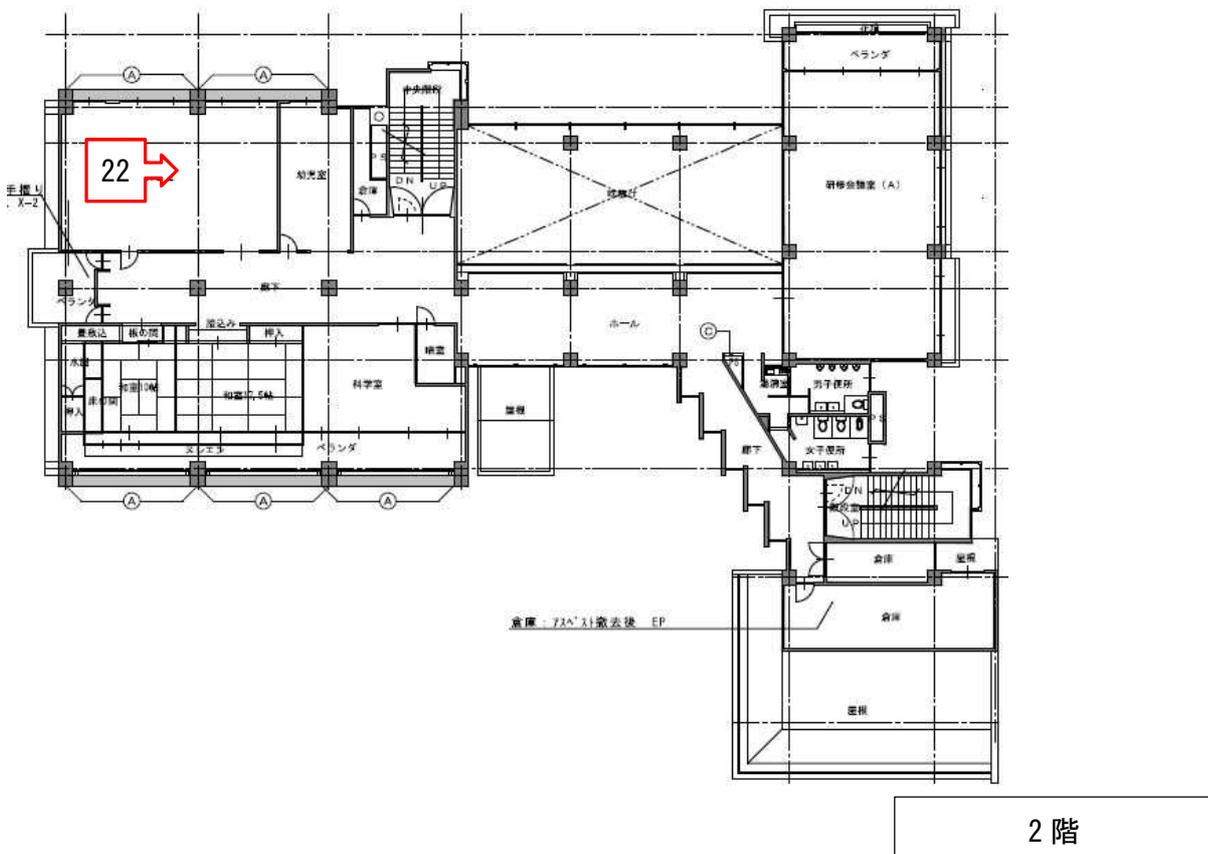
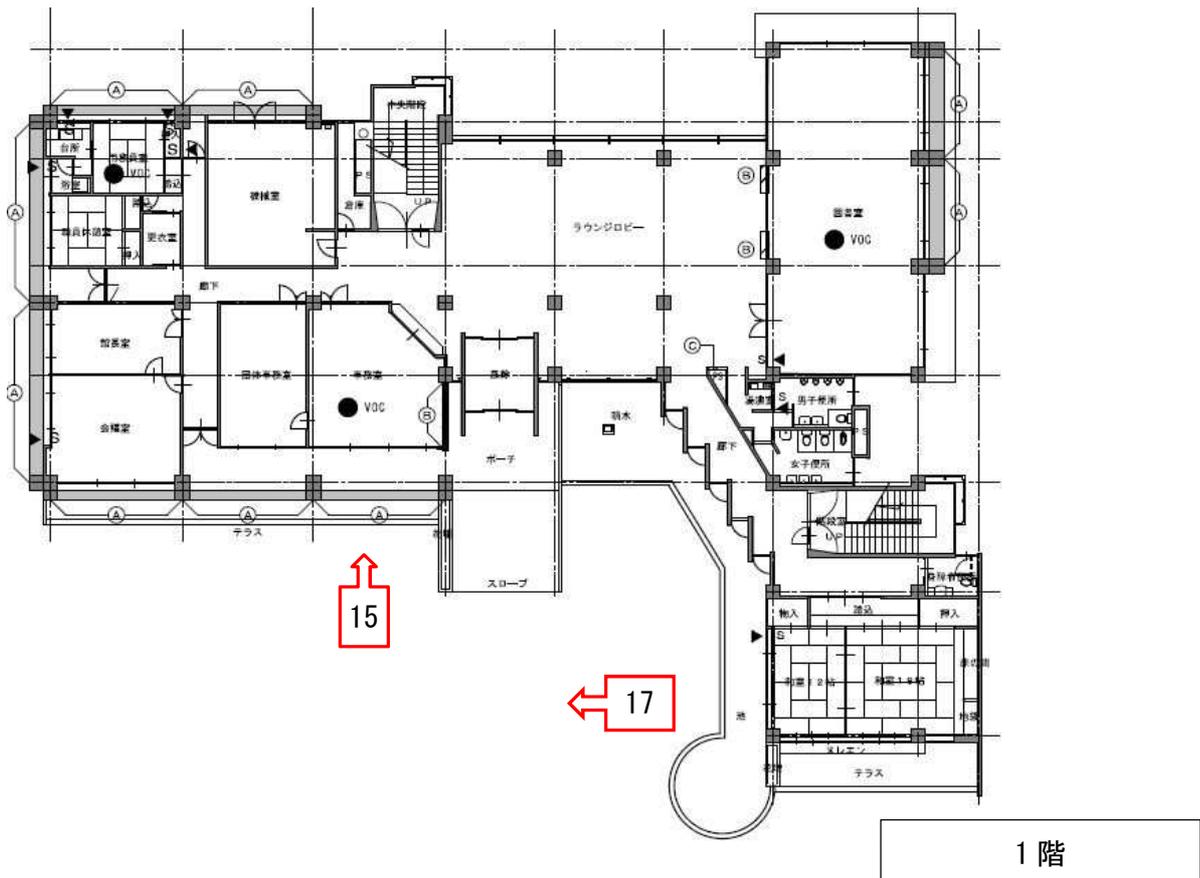
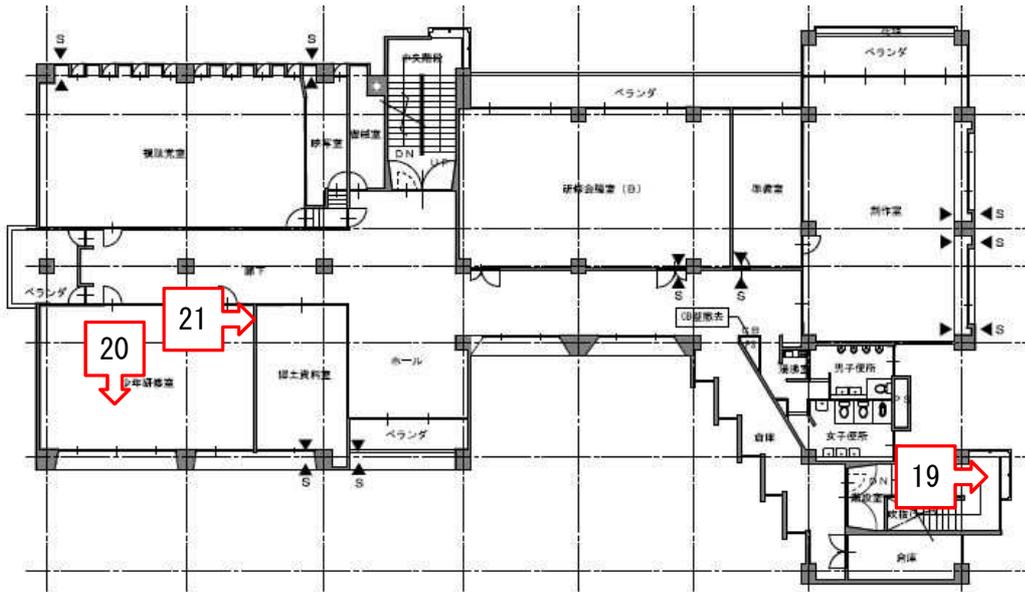
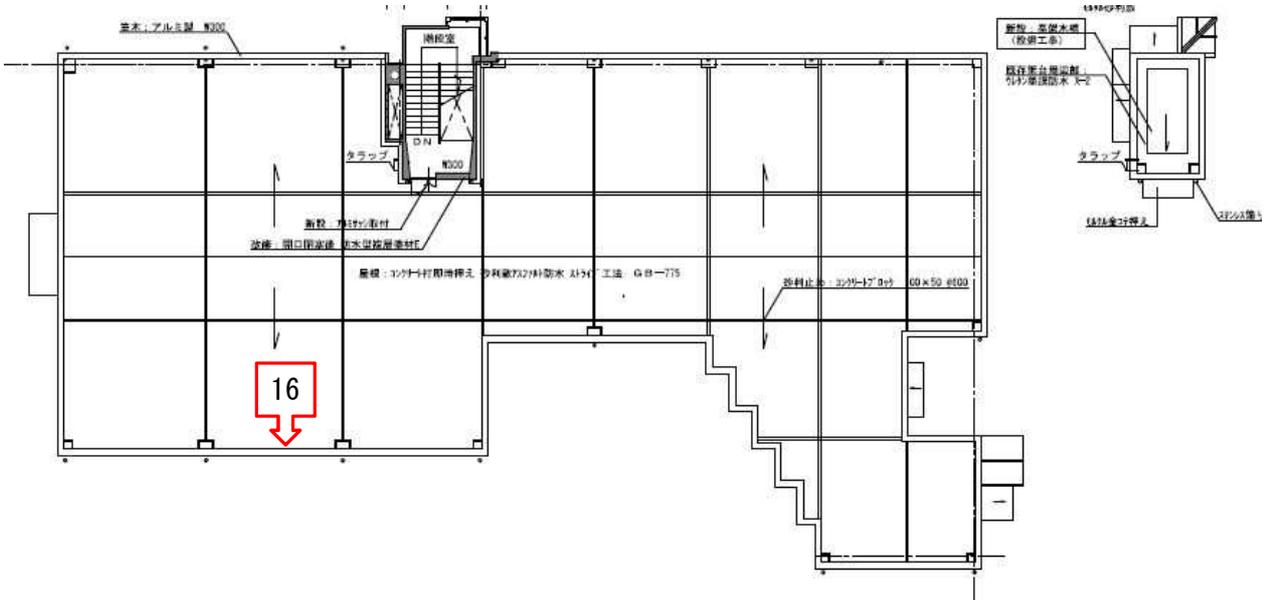


図 2-3 中央公民館の劣化箇所撮影位置（その1）（図中の番号は写真番号を示す）

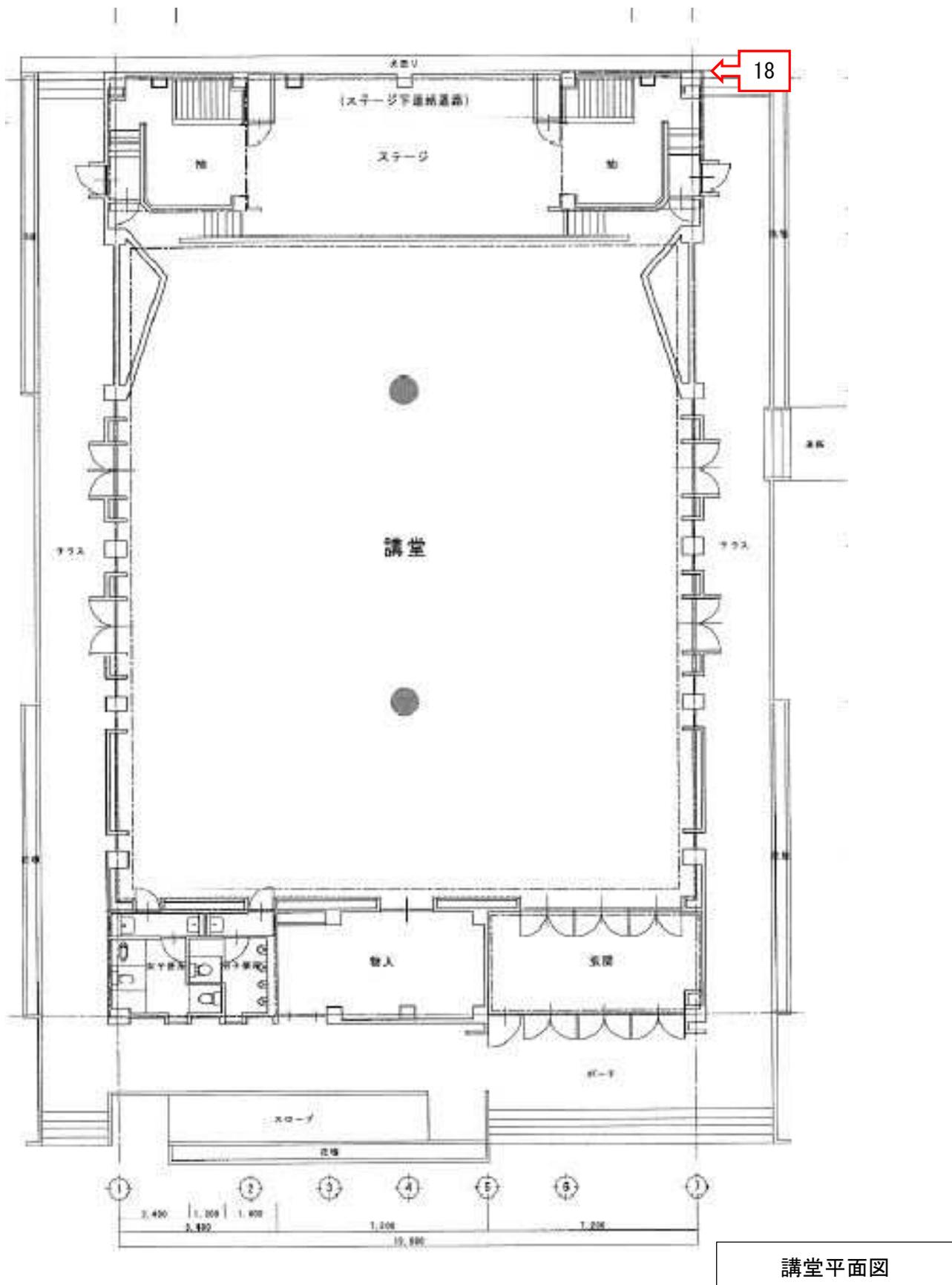


3階



R階

図 2-4 中央公民館の劣化箇所撮影位置 (その 2) (図中の番号は写真番号を示す)



講堂平面図

図 2-5 中央公民館の劣化箇所撮影位置 (その 3) (図中の番号は写真番号を示す)

2.4 複合庁舎計画地に関する検討

・ 役場庁舎及び中央公民館の複合施設について複数の計画候補地を選定し、それぞれの実現可能性について検討します。

・ 検討対象地は以下の通りとなり、町有地を原則とし、現実的な土地を候補としています。

- ① 中央公民館敷地及び隣接地
- ② 役場庁舎敷地
- ③ 防災ステーション敷地
- ④ 五霞東小学校敷地
- ⑤ B&G 海洋センター周辺（※民地、現在は水田）

・ 計画候補地の配置を下図に示します。

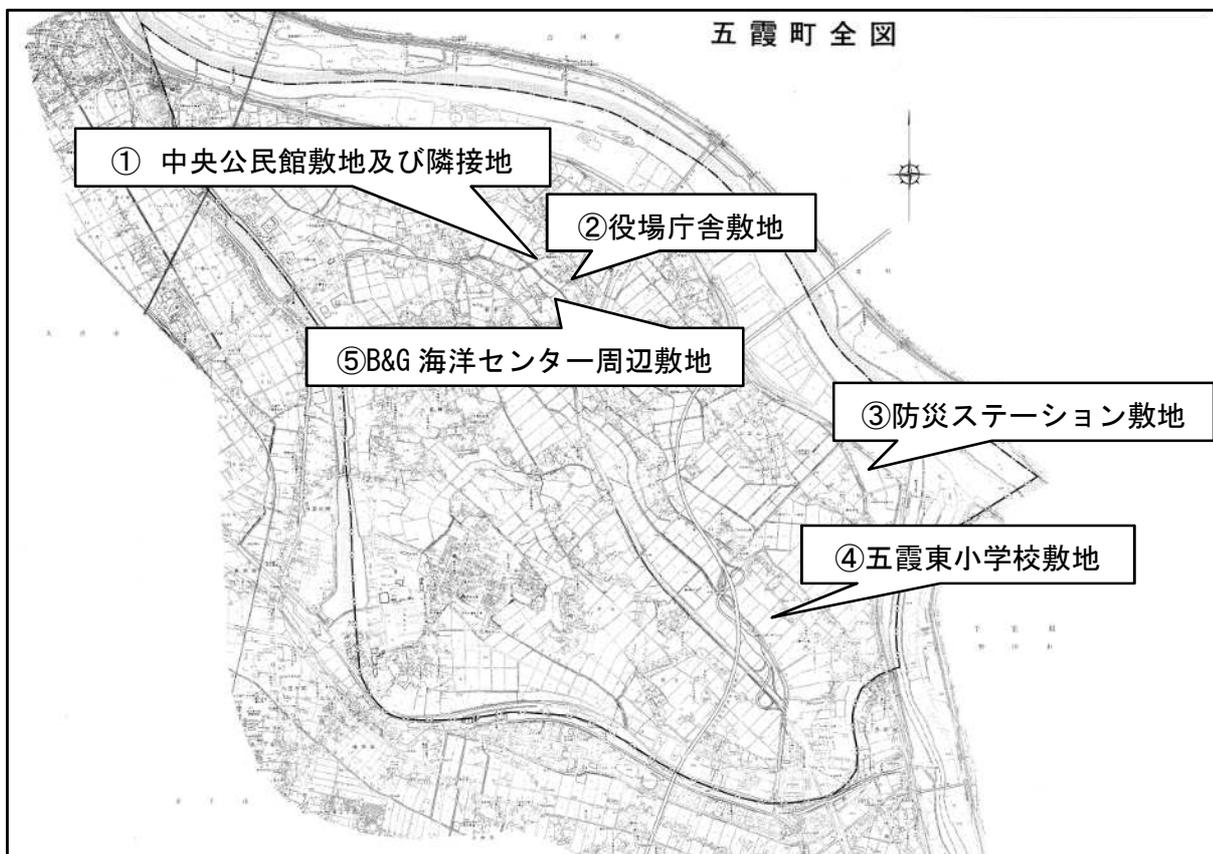


図 2-6 複合施設の計画候補地 位置図

I 都市計画に関する事項

・本町の大半が市街化調整区域（※1）であり、5つの候補地も例外ではありません。市街化調整区域は都市計画法で定められ、市街化を促進するような施設は原則建てることができません。

※1 市街化調整区域について

・市街化調整区域とは、都市計画法（第7条以下）に基づき指定される、都市計画区域における区域区分のひとつであり、「市街化を抑制すべき区域」と定義されます。この区域内では市街化を抑制するため、原則として用途地域を定めません。

・当該区域においては、開発行為は原則として行わず、都市施設の整備も原則として行われません。つまり、新たに建築物を建てる、或いは増築する事を極力抑える地域です。

・規模の大小にかかわらず、開発行為を行おうとする者は、原則として都道府県知事から開発許可を受けなければなりません。

・複合化施設を対象地に建設するためには地区計画の策定か、県知事の開発許可を受ける必要があり、期間と調整を要します。

II 一次比較検討

・5つの候補地について、実現可能性やインフラ整備状況、中心性を評価項目として一次比較検討を行います。

・評価項目について整理します。

ア) インフラ整備状況： 複合庁舎に必要な電気設備や上下水道配管、周辺道路整備等敷地に必要なインフラがどの程度整っているかを評価します。

イ) 敷地取得費用負担： 候補地の敷地を取得するために要する費用負担について評価します。

ウ) 中心性： 持続可能な社会の実現に向けて、コンパクトシティ（※2）の形成を図る取り組みが国土交通省はじめ各地方自治体で行われています。地方自治法にも、自治体の拠点となる役場庁舎機能は町の中心にあることが求められていることから、候補地がどの程度町の中心を形成しているかを評価します。

エ) 確実性： 候補地に建築するための不確定要素がどの程度あるかを評価します。

オ) 災害安全性： 候補地の災害発生時、特に水害時における安全性を評価します。

※2 コンパクトシティについて

・コンパクトシティとは、都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に、中心市街地の活性化が図られた生活に必要な所機能が近接した効率的で持続可能な都市、もしくはそれらを目指した都市政策。

表 2-3 候補地に関する一次比較検討

候補地 評価項目	中央公民館敷地及び隣接地	役場庁舎敷地	防災ステーション敷地	五霞東小学校敷地	B & G 海洋センター周辺敷地
ア) インフラ整備状況	◎	◎	△	◎	◎
イ) 敷地取得費用負担	◎	◎	◎	◎	×
ウ) 中心性	◎	◎	×	△	◎
エ) 確実性	○	◎	○	△	△
オ) 災害安全性	△	△	◎	△	△
総合評価	○	○	△	△	×

・「防災ステーション敷地」は、敷地取得の負担は大きくありませんが、複合庁舎に必要な容量の上下水道管が敷設されていないためインフラの再整備が必要になります。また、本町の中心から外れた位置にあり、周辺には防災拠点施設のみが設けられている現状から、交通計画の再整備が求められる等コンパクトシティの実現には条件が厳しいといえます。一方で、災害安全性については最も優れています。

・「五霞東小学校敷地」は、複合庁舎に必要なインフラ整備や敷地取得費用負担は優れていますが、町の中心としては外れた位置にあります。また、現在小学校として利用されており、教育拠点の整備に関する検討が進められていますが先行きは不透明です。教育施設の議論が深まる前に本計画の計画地として定めることは困難です。また、災害安全性についてはリスクがあります。

・「B & G 海洋センター周辺敷地」は、現在民地であることから敷地取得費用負担が大きくなります。また、現在農地であるため、農地転用許可の手続きと審査を経る必要があり、確実性の点でリスクを抱えることとなります。また、災害安全性についてはリスクがあります。

・「中央公民館敷地及び隣接地」並びに「役場庁舎敷地」は、従来の用途を賄うインフラが整備されており、敷地取得についても町有地であることから費用負担は小さくなります。また、敷地はいずれも町の中心を構成している優れた立地であるといえます。但し、災害安全性についてはリスクがあります。

・以上の評価から、5つの候補地を「中央公民館敷地」「役場庁舎敷地」の2つに絞り、二次比較検討を行います。

Ⅲ 二次比較検討

- ・「中央公民館敷地及び隣接地」と「役場庁舎敷地」について二次比較検討を行います。
- ・二次比較検討では、実現性や施設利便性、建築費等を評価項目とします。

表 2-3 計画地に関する二次比較検討

	中央公民館敷地及び 隣接地 (A 案)	役場庁舎敷地 (B 案)
ア) 実現性	△	△
イ) 施設利便性	○	△
ウ) 建築費	○	△
エ) 新庁舎に係る経費	○	△
オ) インフラ整備	○	○
カ) 防災	○	○
総合評価	○	△

・実現性は、主に法規関係による制限を示します。市街化調整区域では、複合庁舎を建築するためには地区計画の策定か、県知事の開発許可を受ける必要があります、A 案・B 案共に期間と調整を要します。

- ・施設利便性は、敷地形状や面積の自由度の高さを示します。

B 案は、現況の駐車場スペースに余裕が無く、また職員用駐車場は借地であるため、建物形状及び駐車場の形状が制限されてしまいます。

A 案は、隣接する未利用敷地を含めた計画が可能であるため、敷地形状や面積の制限が少なく、自由度の高い計画が可能です。

- ・建築費は、敷地条件による制限条件から予想されるコストを示します。

B 案は、敷地形状に余裕がないことから、現況の建築面積と同様の建物になる可能性があります。その際、2 階建ての既存庁舎では容量が足りないことが十分に予想される為、3~4 階建ての庁舎となる見込みです。本町は地盤状況が悪く、その規模の建物を建築する場合は、地下 50m 近くの支持層まで杭を設置しなければならなくなり、杭工事費の高騰が予想されます。

A 案は、敷地面積にゆとりがあるため、1~2 階建ての平面計画が可能です。この規模であれば、地盤が悪い場合でも、地下 10~20m の地盤改良等に対応できる可能性があり、また液状化防止にも効果があります。

- ・新庁舎に係る経費は、主に引越し費用や仮設費用に関する負担の大きさを示します。

B 案は、現庁舎機能を一時的に中央公民館へ移転する必要があります。そのため、完成時と合わせ

て 2 回分の引越しが必要です。また、中央公民館の形状から、役場の窓口業務スペースが確保できないため、一部仮設建物の建築も想定されます。

A 案は、引越しは新庁舎完成時の 1 回のみ（図 2-7 参照）であり、職員への負担は比較的小さなものとなります。仮設庁舎の建設も不要となることから、コストの削減にもつながります。

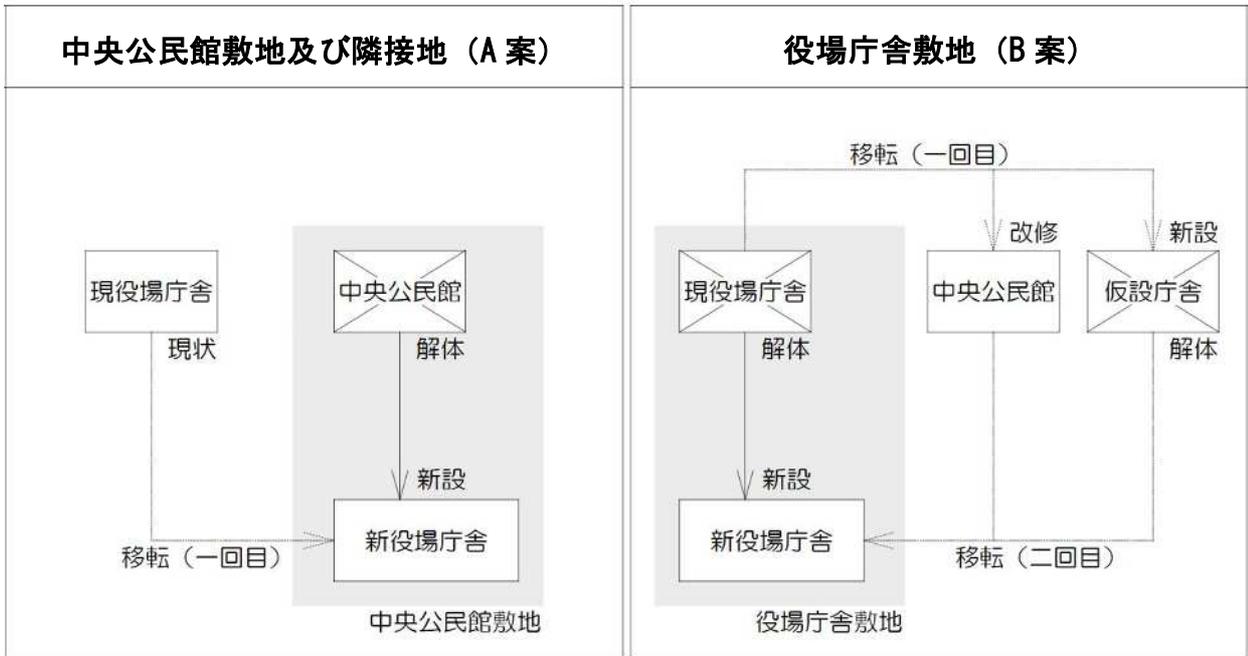


図 2-7 複合庁舎建築時の引越しイメージ

・インフラ整備は、現在の敷地が上下水道設備利用可能であることを示しています。

A 案 B 案ともに、インフラに関する条件は整っており、差はありません。

・防災については、ハザードマップを基に地震、洪水に関する危険度を示しています。

A 案 B 案ともに、地震時の揺れや液状化の可能性及び洪水時の浸水の程度について差はありません。

・以上より、総合的な評価は A 案が優れています。基本構想では、中央公民館敷地及び隣接地での複合庁舎建設を計画地として定めます。

IV 交通の事情

・計画地は、既存役場庁舎と同じ一般県道西関宿栗橋線沿いであり、約 200m しか離れていません。従って、町内を走るバスのルートも大きく変更がなく、従来の交通事情とほぼ変化なく利用できます。

・乗用車によるアプローチも同様で、従来と同一の一般県道西関宿栗橋線を利用することができるため、庁舎が移転することの影響は最小限です。

V 他施設との関連

・計画地の周辺には既に多くの公共施設が存在しています。五霞町 B&G 海洋センターや五霞町立五霞中学校、五霞町立五霞西小学校等により、町の中心が形成されています。また、五霞郵便局や JA 茨城むつみ五霞支店等もあります。

3.課題の抽出

3.1 施設利用に関する調査

・本構想では、職員や住民に対してアンケートを実施し、多角的な視点から現在の役場庁舎及び中央公民館の抱える課題を抽出することを図ります。

・実施した調査は次の通りです。

□ 施設利用に関する調査（アンケート形式 職員用・施設利用者用）

■ 意向調査の実施日程（職員向け）

実施期間：令和元年5月10日～令和元年5月31日

調査対象：全職員

回答数：対象者129名 うち回答者118名 未回答者11名

・職員用として、5つの大項目（立地・執務環境・共用スペース・情報管理・ゆとりとリフレッシュメント・職場イメージや雰囲気）に関する30の設問を調査

■ 意向調査の実施日程（住民向け）

実施期間：令和元年6月21日～令和元年7月12日

調査対象：役場庁舎及び中央公民館の利用者及び関係者

回答数：424名

・住民用として、役場庁舎と中央公民館の施設利用者を中心に、2つの大項目（立地・利用と案内）に関する10の設問を調査

I 意向調査の目的

- イ) 現状の施設が抱える課題を抽出して、複合化施設検討の参考とする。
- ロ) 効率的な施設利用を実現するための利用状況を把握する。
- ハ) 働きやすい「ワークプレイス」づくり、町民活動が活性化する「活動拠点」づくりの参考とする。

・ 役場庁舎・中央公民館複合化への検討に資するべく、施設の要求性能や品質に関する調査を実施し、これを通して現状の施設の抱える課題抽出と複合化の施設への反映を図ります。

・ 複合化に際しては、専用スペースを極力減らし、役場庁舎としての用途から町民活動まで様々な用途に利用できる「スペースシェア」を実現し、施設全体をコンパクトにまとめることを目指します。そのために、施設利用状況の把握を図ります。

・ 庁舎機能が新しくなることで、利用者にも優しく、また働き手にとっても魅力的な「ワークプレイス」の実現を目指します。検討の場面でも活用できるような、調査結果の取得を図ります。

II 調査の手法について

ア) 意向調査の概要

・ 意向調査による評価は、人の感性を通じて品質評価を行うもので、アンケート調査を通して各種評価項目の感覚的な印象を数値化する手法を用います。結果を分析することを考慮した調査方法を採用し、また満足度が低い場合や、質問項目に関わる意見を記載できる記入回答欄を設けて、その後の原因究明、改善対策の立案に活用します。

イ) 調査方法について

・ 本調査では、意向調査を短期間で実施ができ、かつ機械的に回答を収集し品質評価を効率的に行うことを目的としたSD法[※]を採用します。

※SD（意味差別化）法…各評価項目の対となる形容詞を並べて満足度、重要度で評価する。

SD 法による調査例

	非 常 に	や や	普 通	や や	非 常 に		4, 5と回答した 理由
・ 収納が狭い	1	2	3	4	5	・ 収納が広い	<input type="text"/>
・ 周辺環境が騒がしい	1	2	3	4	5	・ 周辺環境が静か	<input type="text"/>

SD法による評価値算出の例

	非 常 に	や や	普 通	や や	非 常 に	
・ 収納が狭い	1	2	3	4	5	・ 収納が広い
回答数 (A)	5	19	28	5	3	
重み付け (B)	(-2	-1	0	1	2)	
A × B の算定 (C)	-10	-19	0	5	6	
回答者合計 (D)	5+19+28+5+3=60					
C の合計 (E)	-10-19+0+5+6=-18					
尺度値 (E/D) (F)	-18/60=-0.3					
評価値 (3+F)	3+(-0.3)=2.7					

・ 上述のように算出した評価値を比較し、調査対象建物がどの項目において満足度が低いか、またその理由と解決策について検討します。

ウ) 調査対象の選定

・ 本調査では、役場庁舎及び中央公民館に在籍する職員全員と、施設を利用する町民 100 名程度を対象とします。回答の自由度を高めるため非記名としますが、性別や年齢層、入居階、所属等の属性について記載し、調査結果の分析の際に活用します。

Ⅲ 調査内容について

・調査項目一覧を下表に記します。評価項目は、ニューオフィス推進協議会が公表している「改善効果測定技法」を基に、事前調査等で得られた現状を反映させて設定しました。

・回収率向上のため、職員向けは約 30 問、住民向けは 10 問としています。

■ 調査項目（役場庁舎_職員向け）

大項目	小項目	No.
立地	現在立地の利便性は良いか	1
	周辺の道路環境は通勤に支障がないか	2
	施設利用者のための駐車場はゆとりがあるか	3
執務環境	個人の机上スペースはゆとりがあるか	4
	個人の収納スペースはゆとりがあるか	5
	所属課の占有するスペースにゆとりがあるか	6
	業務スペースと、来客等の第三者による視線や声音が遮られているか	7
	空調の音の静けさは、業務や打ち合わせに支障がないか	8
	空調の効きは業務に支障がないか	9
	コピー機やプリンターの音や振動は、業務や打ち合わせに支障がないか	10
	個人の机上スペース周りのコンセント数は足りているか	11
	個人の机上スペースは、業務に支障のない明るさが確保されているか	12
共用スペース	会議室の予約はゆとりがあるか	13
	職員用の打ち合わせスペースの面積量は足りているか	14
	所属課の占有するスペースの通路にゆとりがあるか	15
	職員用の駐車スペースは足りているか	16
	来訪者用の打ち合わせスペースや待合スペースは足りているか	17
情報管理	来訪者と職員の動線分離が明確にされているか	18
	書類等の保管や検索は容易にできるか	19
	コピー機やプリンターは必要な時に使えるか	20
	平時における建物入場に関する安全管理は適切か	21
	出退勤管理は現状のタイムカード式で不便がないか	22
ゆとりと リフレッシュメント	職員が気分転換できるスペースがあるか	23
	W.C. や化粧スペースはゆとりがあるか	24
	W.C. や化粧スペースは衛生的か	25
職場イメージ や雰囲気	業務スペースの内装や照明は明るい雰囲気か	26
	庁舎内は衛生的であるか	27
	重要書類のプライバシーは守られているか	28
	施設内の清掃は行き届いているか	29
災害時対応	公共施設としての災害時安全性は確保されているか	30

■ 調査項目（中央公民館_職員向け）

大項目	小項目	No.
立地	現在立地の利便性は良いか	1
	周辺の道路環境は通勤に支障がないか	2
	施設利用者のための駐車場はゆとりがあるか	3
執務環境	個人の机上スペースはゆとりがあるか	4
	個人の収納スペースはゆとりがあるか	5
	所属課の占有するスペースにゆとりがあるか	6
	業務スペースと、来客等の第三者による視線や声音が遮られているか	7
	空調の音の静けさは、業務や打ち合わせに支障がないか	8
	空調の効きは業務に支障がないか	9
	コピー機やプリンターの音や振動は、業務や打ち合わせに支障がないか	10
	個人の机上スペース周りのコンセント数は足りているか	11
	個人の机上スペースは、業務に支障のない明るさが確保されているか	12
共用スペース	会議室の予約はゆとりがあるか	13
	職員用の打ち合わせスペースの面積量は足りているか	14
	所属課の占有するスペースの通路にゆとりがあるか	15
	職員用の駐車スペースは足りているか	16
	来訪者用の打ち合わせスペースや待合スペースは足りているか	17
情報管理	来訪者と職員の動線分離が明確にされているか	18
	書類等の保管や検索は容易にできるか	19
	コピー機やプリンターは必要な時に使えるか	20
	平時における建物入場に関する安全管理は適切か	21
	出退勤管理は現状のタイムカード式で不便がないか	22
ゆとりと リフレッシュメント	職員が気分転換できるスペースがあるか	23
	W.C. や化粧スペースはゆとりがあるか	24
	W.C. や化粧スペースは衛生的か	25
職場イメージ や雰囲気	業務スペースの内装や照明は明るい雰囲気か	26
	庁舎内は衛生的であるか	27
	重要書類のプライバシーは守られているか	28
	施設内の清掃は行き届いているか	29
災害時対応	公共施設としての災害時安全性は確保されているか	30

■ 調査項目（役場庁舎__住民向け）

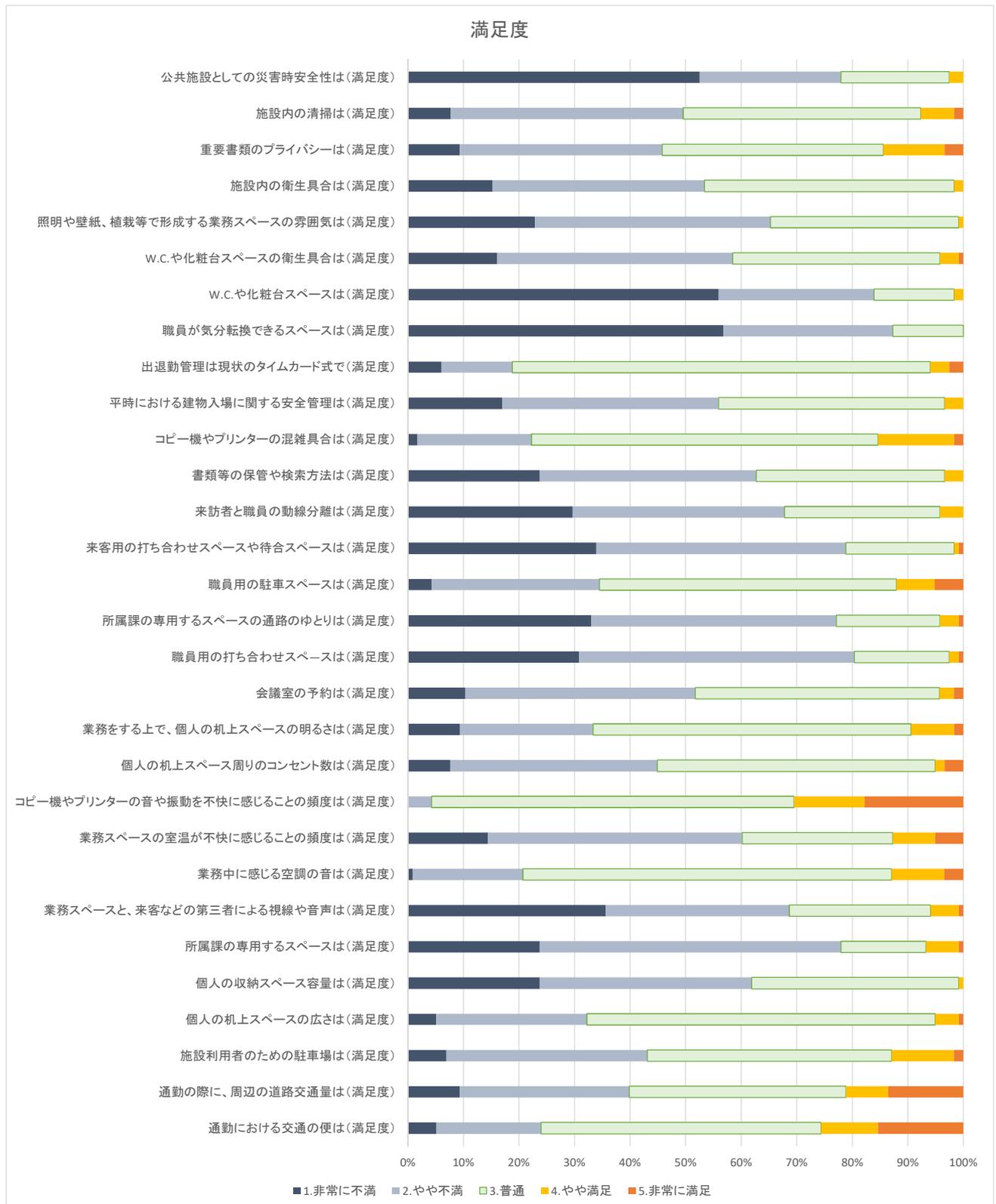
大項目	小項目	No.
立地	現在立地の利便性は良いか	1
	周辺の道路環境は施設利用に支障がないか	2
	施設利用者のための駐車場はゆとりがあるか	3
利用案内	役場庁舎内の居室配置について、分かりやすいか	4
	役場庁舎内は、目的場所までスムーズに移動できるか	5
	トイレの配置は分かりやすいか	6
	トイレは衛生的か	7
	窓口は混雑していないか	8
	待合スペースはゆとりがあるか	9
	役場庁舎内の雰囲気は明るく利用しやすいか	10

■ 調査項目（中央公民館__住民向け）

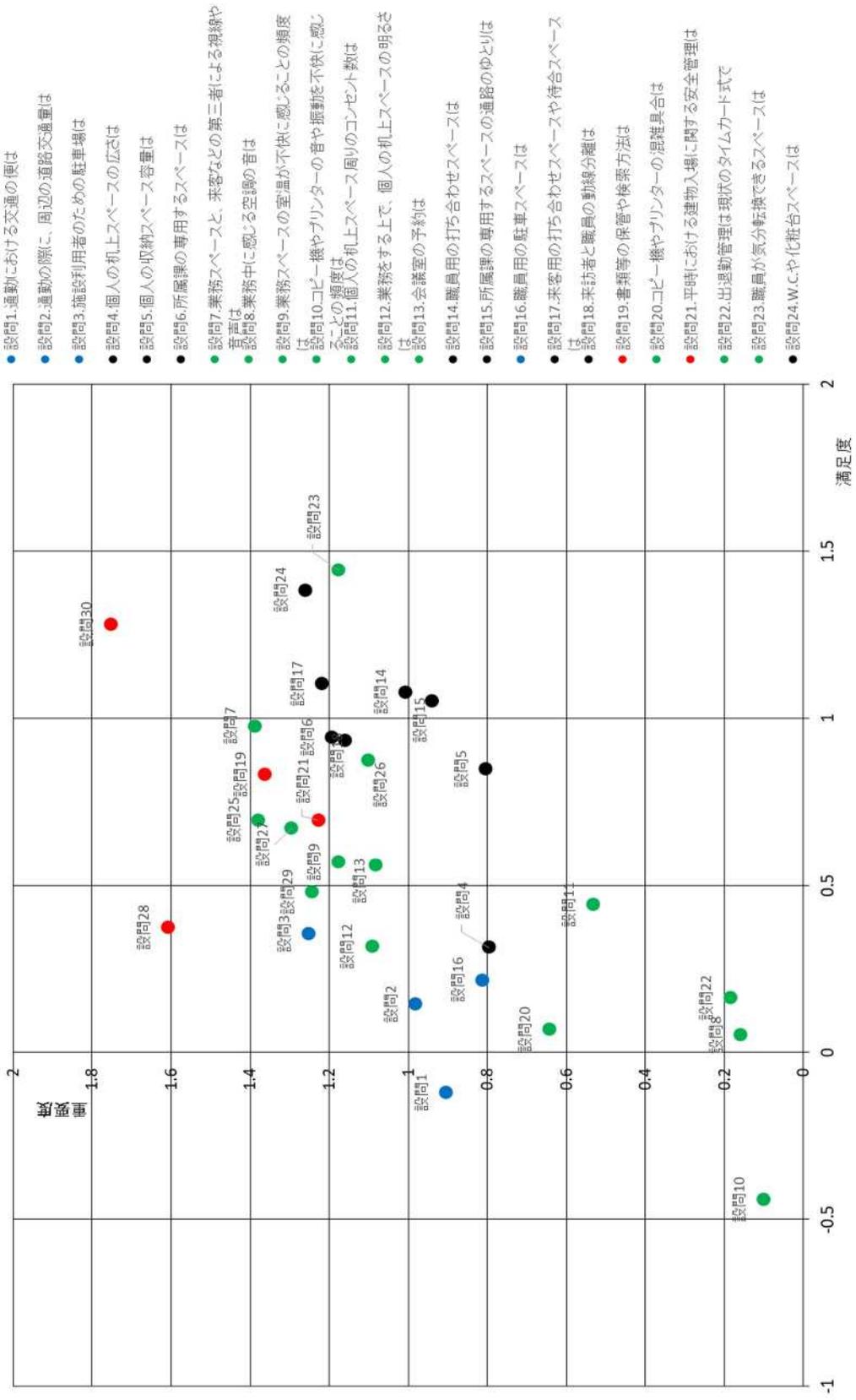
大項目	小項目	No.
立地	現在立地の利便性は良いか	1
	周辺の道路環境は施設利用に支障がないか	2
	施設利用者のための駐車場はゆとりがあるか	3
利用案内	公民館内の居室配置について、分かりやすいか	4
	公民館内は、目的場所までスムーズに移動できるか	5
	トイレの配置は分かりやすいか	6
	トイレは衛生的か	7
	各居室の予約は確保しやすいか	8
	待合スペースはゆとりがあるか	9
	公民館内の雰囲気は明るく利用しやすいか	10

IV 調査結果の整理と分析

ア) 職員向け



満足度と重要度の相関関係

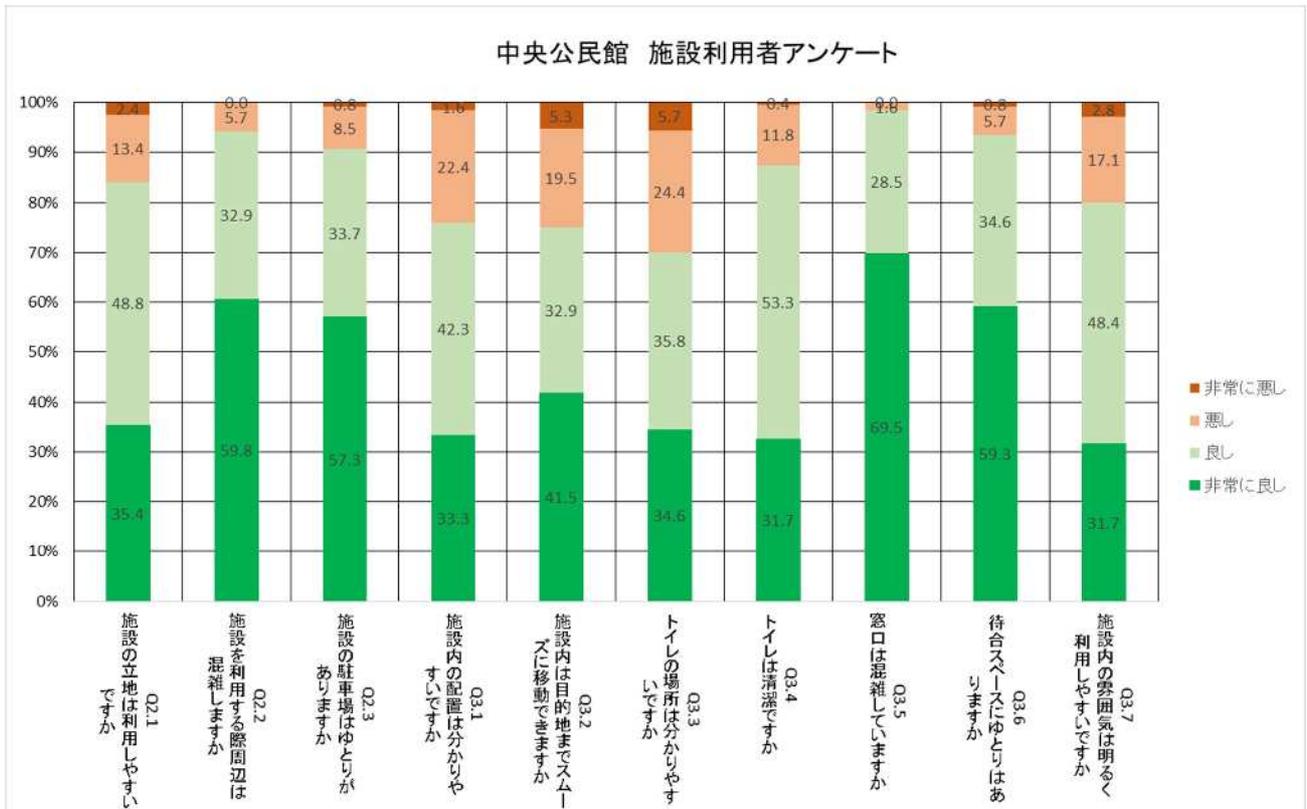
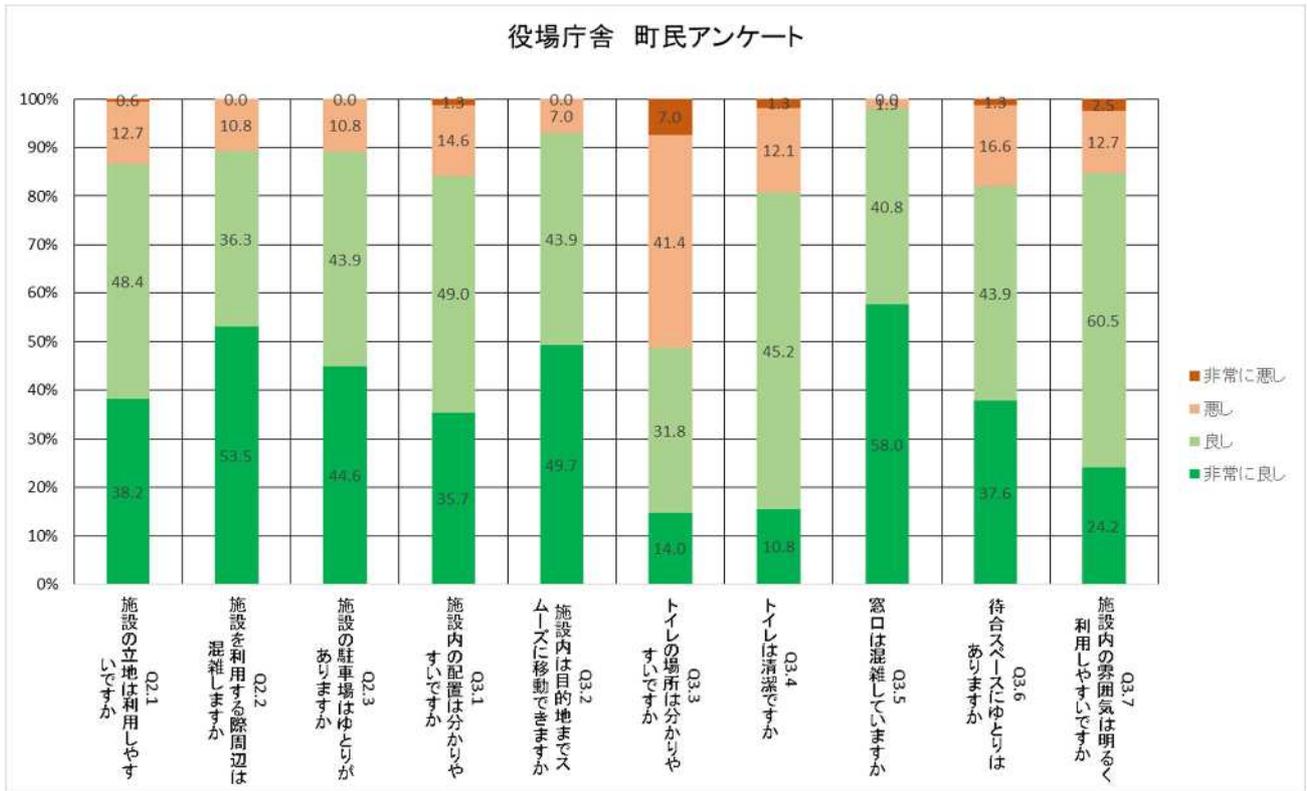


満足度の結果よりの課題（職員向け）

◎あまり問題の無い点（不満+やや不満が 30%以下）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 通勤における交通の便 ・ 空調の騒音 ・ コピー機やプリンターの振動 ・ タイムカードの利便性
△やや問題のある点（不満+やや不満が 30%以上 60%以下）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の交通量 ・ 施設利用者の駐車場 ・ 個人の机上スペース ・ 個人のコンセント数 ・ 個人の机上スペースの明るさ ・ 会議室の予約の取りやすさ ・ 職員用の駐車スペース ・ 平時の建物入場安全管理 ・ W.C. や化粧台スペースの衛生管理 ・ 施設内の衛生具合 ・ 重要書類のプライバシー性 ・ 施設内の清掃
×問題のある点（不満+やや不満が 60%以上）※ <u>下線部</u> は 70%以上
<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人の収納スペース容量 ・ <u>所属課の専用スペース容量</u> ・ 業務スペースのプライバシー性 ・ 業務スペースの室温 ・ <u>職員用の打ち合わせスペース容量</u> ・ <u>所属課の専用スペースのゆとり</u> ・ 来客用の打ち合わせ又は待合スペース ・ 来訪者と職員の動線分離 ・ 書類等の保管管理 ・ <u>職員が気分転換できるスペース</u> ・ <u>W.C. や化粧台スペースのゆとり</u> ・ 業務スペースの雰囲気 ・ 災害時安全性

・職員アンケートの結果から、役場庁舎は交通の便に優れているものの、執務スペース、会議スペース、リフレッシュスペース、書類保管スペースといったスペースの容量が不足していることが確認されます。また、災害時の安全性について懸念があるという意見も多く、重要度も高いことから必ず解決しなければならない課題であるといえます。その他、動線分離やプライバシーの確保についても課題を抱えていることが明確になりました。

イ) 住民向け



満足度の結果よりの課題（住民向け）

◎あまり問題の無い点（不満+やや不満が 30%以下）
（共通） ・施設の立地 ・周辺道路の混雑 ・施設駐車場のゆとり ・施設内配置 ・トイレの清潔具合 ・窓口の混雑具合 ・待合スペースのゆとり ・施設内の雰囲気 （中央公民館） ・トイレの場所の分かりやすさ
△やや問題のある点（不満+やや不満が 30%以上 60%以下）
（役場庁舎） ・トイレの場所の分かりやすさ
×問題のある点（不満+やや不満が 60%以上）※ <u>下線部</u> は 70%以上
・特になし

・住民向けのアンケートからは、施設内の分かりやすさについて比較的改善要望が高いといえますが、問題のあるとされた点は特にありませんでした。特に満足度の高い立地利便性や窓口のスムーズな対応をさらに高められるような複合庁舎計画が望まれます。

3.2 調査から得られた課題の整理

・「3.1 施設利用に関する調査」より抽出した課題を整理し、複合化の施設整備に関する基本理念、及び基本方針の設定を図ります。

I 役場庁舎

・役場庁舎に関する課題について、整理します。

項目	課題
①災害時への安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・施設は老朽化が進行しており、躯体の耐震性は耐震補強工事により確保しているもののコンクリート自体が劣化しているほか、雨漏りが各所で発生しており、風雨による影響や漏電による火災等が懸念されます。 ・五霞町水害ハザードマップによると、河川洪水時は町の大半が浸水するおそれがあるとされています。 ・以上から、町の防災拠点としての機能が保有できていないと考えられ、また職員からも同様の意見が数多く寄せられています。
②清潔感・リフレッシュ	<ul style="list-style-type: none"> ・前述の通り、現庁舎は老朽化が進行しているため、特にトイレについて清潔感に欠けているという意見が多数あります。 ・また、職員の休憩室が確保されておらず、昼食を自席で取っているところを来庁者に見られることも日常的です。 ・後述する打ち合わせスペースの不足と併せて、自由に利用できるリフレッシュ空間が必要です。
③スペースのゆとり	<ul style="list-style-type: none"> ・意向調査では、施設内において来庁者の待ち合わせスペース、職員のデスクスペース、打ち合わせスペースがいずれも不足しているという意見が多数でした。 ・実際に庁内の配置を調査しても、リフレッシュできるスペースはほぼありません。 ・リフレッシュスペースは、現代のワークスペースにおいて庁内コミュニケーションの場として重要な役割を担います。 ・施設外においても、特に利用者の駐車場が不足しているという意見が数多く寄せられました。現状は民間の土地を借用して職員用駐車場に充てています。
④プライバシーへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の執務スペースや保管書類について、そのプライバシーが守られていない状態です。個人情報に関する取扱いが今後増々重要になることが予想されることから、適切なプライバシーへの配慮が求められます。 ・また、動線の交錯についても解消しなければなりません。来庁者の動線と、職員の動線が交錯せず、また重要書類保管スペースの安全性が確保される配置計画が必要です。

<p>⑤維持更新コストへの配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本町のほぼ全域は、河川に囲まれているため軟弱な地盤です。建物を新築する際に、地盤への負荷が大きにならない、基礎工事のボリュームを軽減するような設計上の配慮が不可欠です。 ・また、職員が中心となって清掃や点検等施設の維持ができるような配慮が必要です。清掃の行き届かない屋根形状や開口部は、避けられるべきデザインです。 ・80年の使用を見越した、改修計画の立てやすい動線計画も望まれます。設備機器スペースへのアプローチを確保する等、施設を利用しながら設備改修が実施しやすい配慮等も必要です。
---------------------	--

II 中央公民館

- ・中央公民館に関する課題について、整理します。

項目	課題
<p>①バリアフリーへの対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館施設でありながら、2階又は3階へのアプローチは階段のみです。エレベーターの設置を希望するという施設利用者の意見があります。
<p>②役割の整理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主な役割は、町民活動の場としての集会室機能です。ただし、町民のうち約7割近くが施設を利用したことがないと答えており、固定層の利用が多いことが推測されます。 ・本町唯一の図書室機能が備えられていますが、児童用と一般用が同一空間にあり、使用勝手の悪いスペースといえます。実際に、利用者数は限られており、有効活用されていないのが現状です。
<p>③活動の「見える化」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前述の通り、中央公民館を利用する町民は約3割程度です。様々なセミナーが実施されていますが、活発な町民活動が人の目に触れているとは言えません。また、本町の特色でもあるファシリテーターが活躍するサロン等も別の場所で行われています。こうした、「五霞町らしさ」がより活性化するような仕組みの構築が望まれます。

4.基本方針の設定と配置計画の検討

4.1 基本方針の設定

- ・意向調査から得られた課題を基に、複合化庁舎整備に関する基本方針を定めます。

■ 基本方針

- ① 町民の新しい居場所となる複合庁舎
- ② 平時にも非常時にも安心して利用できる複合庁舎
- ③ 柔軟な使われ方ができる効率的な複合庁舎
- ④ 町の自然に溶け込む快適な複合庁舎
- ⑤ 建物のトータルコストを縮減できる経済的な複合庁舎

「①町民の新しい居場所となる複合庁舎」

・役場庁舎機能と中央公民館機能が複合化し、本町の中心機能を担う施設になります。これまで以上に町民活動がより多くの方に届くようになり、「五霞町らしさ」がさらに活性化することが大いに期待されます。安全管理上は役場庁舎機能と中央公民館機能を明確に分離しつつ、空間的に繋がるような配慮が求められます。

「②平時にも非常時にも安心して利用できる複合庁舎」

・大規模水害を除く災害時には防災拠点としての機能を確実に保つ必要があります。また、平時においても、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインが必要で、来庁者のプライバシーが確保できる動線や個別相談スペース等の配置計画が求められます。

「③柔軟な使われ方ができる効率的な複合庁舎」

・複合化に際しては、後述 54 ページで示している通り従来の各施設の合計から 3 割を削減した床面積とする必要があります。これを実現するために、専用スペースを極力少なくして、多様な使い方ができるスペースを多く設け、ゆとりを感じさせられるような配慮が必要です。役場職員と町民が交互に利用するようなミーティングルームや、議会としても講堂としても利用できるようなスペース等のアイデアが求められます。

「④町の自然に溶け込む快適な複合庁舎」

・本町の豊かな自然を取り込んだ、明るく快適で清潔感のある職場環境、集会室の実現が求められます。限られたスペースでもゆとりを感じることができる仕組みや、コミュニケーションを活性化しリフレッシュできるスペースを設けることが求められます。

「⑤建物のトータルコストを縮減できる経済的な複合庁舎」

・イニシャルコストとして、建築に際し軟弱地盤であることに配慮した基礎工事のボリュームを抑える計画が必要です。また、厳しい財政状況を十分に理解した上で、身の丈に合った施設規模が求められます。このほか、長期利用を想定しライフサイクルコストを軽減する配慮も必要です。維持更新のしやすく省エネ性の優れた設備計画が求められます。

4.2 複合庁舎配置計画の検討

・「4.1 基本方針の設定」で定められた方針を基に基本構想を策定するため、複合庁舎配置計画について検討します。

・実施した調査は次の通りです。

□ 庁舎配置計画に関する調査（アンケート形式）

■ 調査の実施日程

実施期間：令和元年 10 月 30 日～令和元年 11 月 14 日

調査対象：全職員

回答数：対象者 129 名　うち回答者 124 名　未回答者 5 名

・中央公民館を計画地として、既存の役場庁舎と中央公民館の床面積から想定した新庁舎の建物規模と、それに伴う来客用駐車場および職員用駐車場の配置、広場との関係性について 4 つの異なるモデルケースを作成

・職員より、駐車場や広場の使い勝手や災害に対する意識等について意見を収集

I 調査の目的

・本調査では、施設や駐車場の配置、規模等が異なる4つのケースについて、全職員からそれぞれの異なる立場より意見を幅広く収集することを目的としています。結果については、基本構想の策定や設計プロポーザルの際の資料として活用します。

II 調査の手法および日程

・本調査では、職員を対象に立場にとらわれず幅広く意見を集めるために、配布資料をもとに個別に本票へ記入し提出する形式としました。

・調査は令和元年10月30日～同年11月14日間で行い、庁内のイントラネット上での回答方式としました。

III 調査の内容

ア) モデルケースの比較

※評価点（4「大変良い」、3「まあまあ良い」、2「あまりよくない」、1「悪い」）

設問		モデルケース 1「平屋建て」	モデルケース 2「二階建て」	モデルケース 3「二階建て」	モデルケース 4「三階建て」
① 来庁者用駐車場の使い勝手	評価点	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4
	自由記述欄				
② 職員用駐車場の使い勝手	評価点	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4
	自由記述欄				
③ 施設・広場・駐車場の関係性	評価点	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4
	自由記述欄				
④ 工事期間中の公民館利用者への影響	評価点	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4	1・2・3・4
	自由記述欄				

イ) 各種条件に関する意見

⑤ 水害に対する施設のあり方について

・2019年の台風19号の被害をはじめ、近年各地で水害による被害が発生しています。本町は利根川が氾濫した場合ほぼ全域が浸水する想定となっています（H31年3月「五霞町水害ハザードマップ」）。

・一方では本町は地盤が緩いため建物を建設する際に基礎工事の影響が大きく、一般的には3階以上の鉄筋コンクリート造建物の場合杭基礎が必要となります。さらに支持地盤が地表より40～50m以深にあるため、基礎工事費用が大きくなるおそれがあります。

・災害時の安全性とコストを考慮して、次の点について意見を伺いました。

【設問】水害に対する施設の在り方について、次のア)～エ)より最もあなたの意見に近いものを記入してください。

ア) 災害時の安全性を優先するため、1階は駐車場等の空きスペースとし、原則居室は設けない。2、3階に居室を設ける。建設費用の増大は致し方ないとする。

イ) 建設費用と安全性を考慮して、2階に重要資料や防災対策機能居室を設けて1階には重要居室以外の居室を配置する。やや利便性に難があっても致し方ないとする。

ウ) 建設費用と利便性を優先して、浸水の影響を受ける書類や設備は町外に保管する。現庁舎と同様に、防災対策室等の重要居室を1、2階自由に配置できるようにする。安全性については地震や風について確保できれば良く、水害は致し方ないとする。

エ) その他 記載欄 ()

解答欄

⑥ 複合施設を設置する予定の広場について

・複合庁舎においては「町民の新しい居場所となる複合庁舎」となることを基本方針として定めており、中央公民館に現存している史跡を活かす広場の設置を検討しています。

・従来の用途には無かった「広場」ですが、これができることでどのような効果が期待でき、どのような点が危惧されるか意見を伺いました。

【問】複合化施設に設置する予定の広場について、その在り方や効果、危惧される点等を自由にお聞かせください。

【解答欄】

ウ) 各モデルケース概要

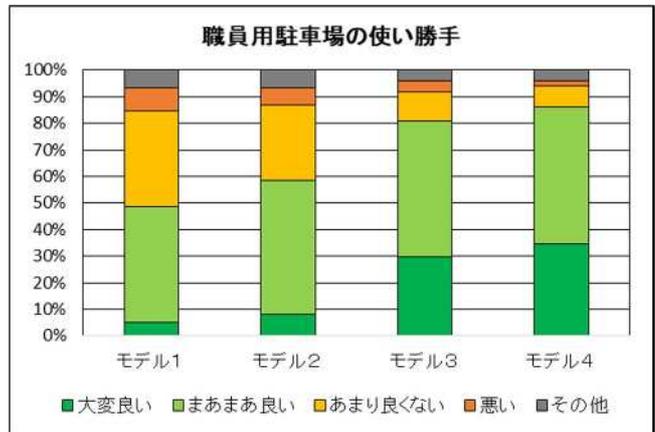
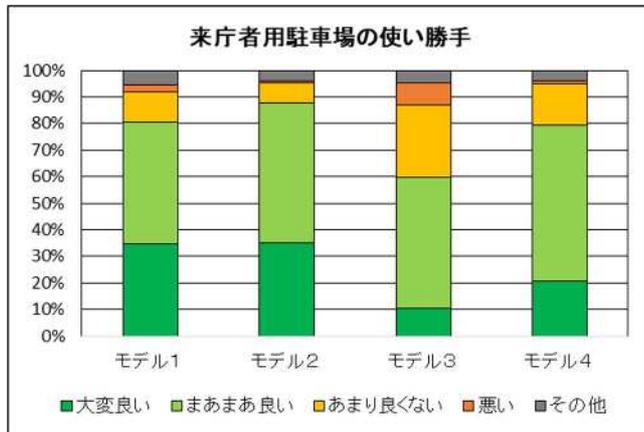




IV 調査結果の整理と分析

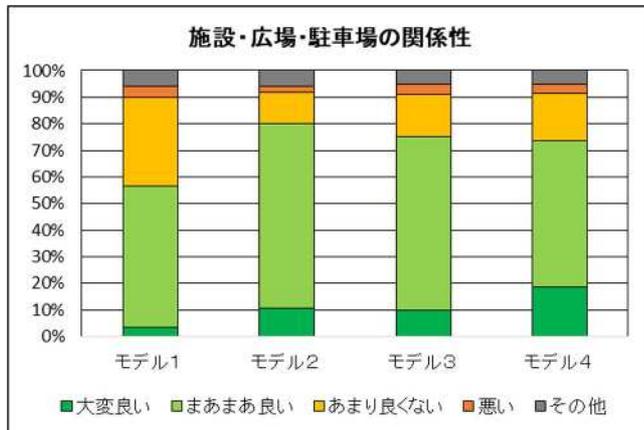
①、② 駐車場の使い勝手（来庁者用・職員用）

・全てのモデルケースについて、使い勝手は半数以上が「大変良い・まあまあ良い」という意見でした。特に、来庁者用についてはモデルケース 1、2 が、職員用についてはモデルケース 3 と 4 が 80% 以上好意的な意見で占められています。



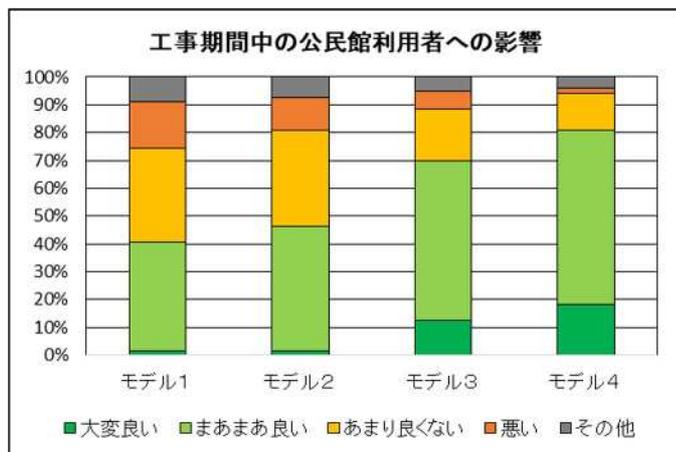
③ 施設・広場・駐車場の関係性

・駐車場の使い勝手と同様に、施設と広場、駐車場の関係性についても全てのモデルケースで半数以上が「大変良い・まあまあ良い」という結果でした。特にモデルケース 2、3、4 については 75% 以上が好意的な意見で占められています。



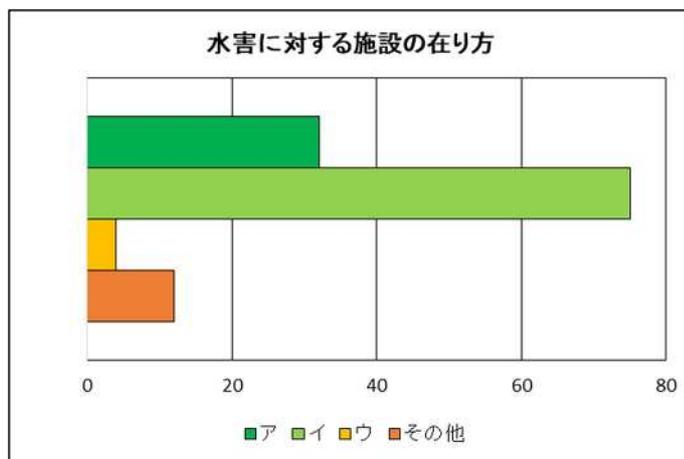
④ 工事期間中の公民館利用者への影響

・公民館利用者への影響については、モデルケース 1、2 については否定的な意見が多く、3、4 については肯定的な意見が多くありました。



⑤ 水害に対する施設の在り方

・台風 19 号の被害を受けて、職員に施設の在り方を伺いました。結果としては、ア) の「1 階は駐車場スペースとして 2、3 階に居室を設ける」が約 26%、イ) の「重要居室は 2 階に設けるが 1 階は利便性に配慮して重要居室以外を設ける」が 61%、ウ) の「現庁舎と同様重要居室は 1、2 階自由に配置できる」が 3% という結果でした。



V 複合施設を設置する予定の広場について

・広場の設置については、数多くの意見を頂きました。近年の役場庁舎新築においては広場を隣接する事例が大半であり、防災拠点やイベント利用等様々活用されています。期待される点や懸念される点を整理し、五霞町らしい広場の構築を図ります。

【主な期待される点】
<ul style="list-style-type: none">・ イベント等の開催・ 災害時の避難場所や応急建物の建設スペース・ 人々の憩いの場、集客スペース・ 活用方法について民間のアイデアを取り入れる・ マラソンコースやテニスコート、フットサルコート等お金が落ちる仕組みに・ 公園のような使い方を
【主な懸念される点】
<ul style="list-style-type: none">・ 維持管理の費用や手間・ 有効利用されないのでは・ 地盤沈下対策が必要では・ 建設費用の増大につながるのでは・ 駐車場と隣接するため安全面の配慮が必要

VI 結果の考察と基本構想方針の設定

・各モデルケースは、駐車場の配置や施設、広場の規模に関する差異について何うものでした。駐車場規模は現在の役場庁舎及び中央公民館の台数を基本案としています。職員用駐車場を北側に配置することについて、利便性や動線の明確な分離、施設までの動線短縮化が好意的に受け止められていると推測されます。冬季の積雪や凍結時を懸念する声もあり、対策が求められますが現中央公民館を解体することなく庁舎の新築工事が進められることから、現中央公民館の位置を駐車場として利用することはコスト縮減に繋がる案であると考えます。

・以上の結果をふまえて、基本構想方針としては次の通り設定します。

【基本構想方針】
<ul style="list-style-type: none">・ 防災機能と利便性や建設費用、基礎工事費用、駐車場規模のバランスに配慮し、現中央公民館の位置からやや位置をずらして建設する2階建てのモデルケース3を基本案とします。・ 重要居室については2階以上に設けることとし、1階には重要居室以外を設ける防災機能と建物規模のバランスに配慮した計画とします。・ 以上の基本構想方針は、プロポーザルや実施設計における設計条件を制限するものではありません。

5.基本構想

5.1 計画地

I 周辺土地利用計画

・「2. 現況調査」に示したとおり、一次比較検討（表 2-3）及び二次比較検討（表 2-4）を行い、複合庁舎の計画地は中央公民館敷地としています。（図 5-1 中、147-1, 147-2、148-1 が該当敷地）

表 2-3（20 ページ再掲載）候補地に関する一次比較検討

候補地 評価項目	中央公民館 敷地	役場庁舎敷地	防災ステーション敷地	五霞東小学校敷地	B & G 海洋センター周辺敷地
ア) インフラ整備状況	◎	◎	△	◎	◎
イ) 敷地取得費用負担	◎	◎	◎	◎	×
ウ) 中心性	◎	◎	×	△	◎
エ) 確実性	○	◎	○	△	△
オ) 災害安全性	△	△	◎	△	△
総合評価	○	○	△	△	×

表 2-4（21 ページ再掲載）計画地に関する二次比較検討

	中央公民館（A 案）	役場庁舎（B 案）
ア) 実現性	△	△
イ) 施設利便性	○	△
ウ) 建築費	○	△
エ) 新庁舎に係る経費	○	△
オ) インフラ整備	○	○
カ) 防災	○	○
総合評価	○	△

・複合庁舎は、従来の中央公民館が有するアプローチの良さ、立地利便性の良さを活かした町民が集いやすい施設となることを目指します。

・また、計画地周辺の優良農地及び営農環境については、今後も農業振興地域の農用地指定により保全されるものであり、また当該地域が市街化調整区域であることから、無秩序な開発につながらないように留意する必要があります。

・従いまして、現段階における計画地周辺土地利用については、当面必要な道路整備関係に限定することとし、今後計画地の開発状況に合わせて計画的に整備を進めるものとしします。

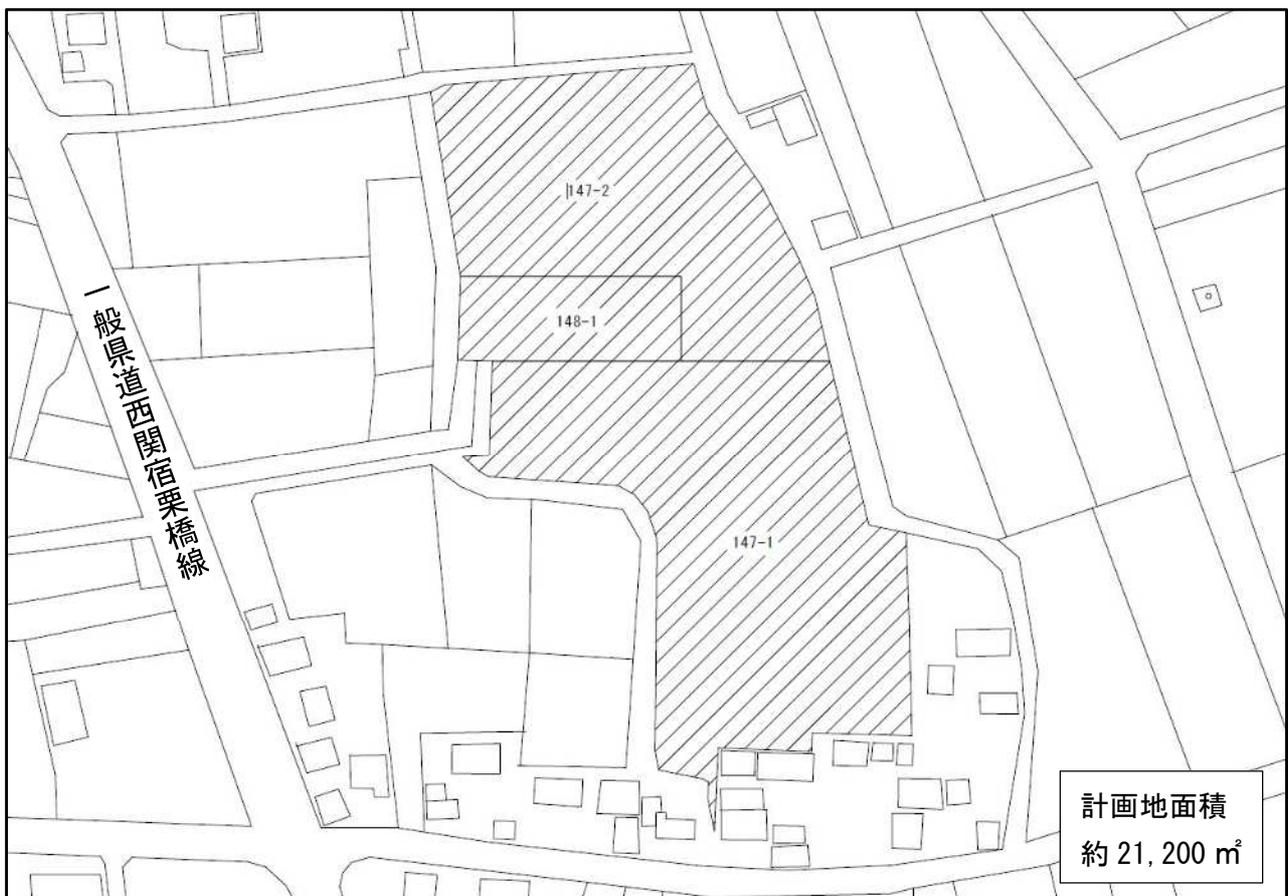


図 5-1 複合庁舎計画地（斜線部分が計画地）

II 駐車場台数の算定

・複合庁舎の駐車場台数については、現状の役場庁舎と中央公民館の駐車場台数を基準とします。これは、「3. 意向調査」の調査結果において、駐車場のゆとりについて利用者の満足度が高いことを根拠とします。

表 5-1 役場庁舎及び中央公民館の駐車台数現況

	役場庁舎		中央公民館	
来客用	30		88	
職員用	90		12	
公用車	普通車	33	普通車	3
	重機	1	重機	0
	バス	2	バス	2

ア) 来庁者用駐車場

・役場庁舎（30台）と中央公民館（88台）の合計値（118台）を参考に、120台と設定します。

イ) 職員用駐車場

・役場庁舎（90台）と中央公民館（12台）の合計値（102台）を参考に、110台と設定とします。

ウ) 公用車駐車場

・役場庁舎と中央公民館の合計値として、普通車（40台）、ダンプトラック（1台）、バス（4台）、重機（1台）を最低値とします。

Ⅲ 計画地の現況

- 計画地：茨城県猿島郡五霞町大字小福田 147-1、147-2、148-1
- 都市計画区域：市街化調整区域
- 敷地面積：約 21,200 m²（※1）
- 建蔽率：60%（※2）
- 容積率：200%（※2）
- 前面道路：一般県道西関宿栗橋線
- 他の主な官公署との距離
 - ・ 東武日光線 南栗橋駅 約 3.3km
 - ・ J R 宇都宮線 栗橋駅 約 6.4km
 - ・ 古河消防署 五霞分署 約 1.6km
 - ・ 境警察署 小福田駐在所 約 1.6km
 - ・ 境警察署 元栗橋駐在所 約 1.8km
 - ・ 済生会栗橋病院 約 2.7km
 - ・ 五霞郵便局 約 0.5km

※1 実施設計の際には現地測量を行って正確な値を算出する必要があります。

※2 市街化調整区域であるため確認が必要となることがあります。

IV 職員数の現況

- ・令和元年10月1日現在の職員数の現況を示します。

表 5-2 五霞町職員数の現況（令和元年10月1日現在）

施設	所属	人数	備考
役場庁舎	総務課	11	ふれあいセンター除く
	政策財務課	11	
	町民税務課	23	会計室含む
	健康福祉課	16	児童館・社会福祉協議会除く
	生活安全課	8	
	産業課	9	
	都市建設課	13	
	議会事務局	3	
中央公民館	教育委員会	13	B&G 海洋センター除く
その他	上下水道課	8	
	合計	115	

- ・役場庁舎における職員数は、役場庁舎（94人）と中央公民館（13人）に上下水道課（8人）を加えた合計値115人を参考に、120人と設定します。

5.2 複合庁舎

I 現況の施設面積と複合庁舎の延床面積の設定

・機能の複合化に際し、複合庁舎の面積の設定を現況の施設面積を参考に行います。総合管理計画では、「公共施設等更新費用の算定と費用低減の検討」において、「一般的なサイクルで更新した場合（以下「従来方式」という。）」と、「建物の更新判断基準を反映し、統合・複合化を考慮した場合（以下「長寿命化方式」という。）」の比較検討が行われました。

・試算からは、従来方式が40年間の計画期間に157.3億円（図5-2）を要するのに対し、長寿命化方式は40年間の計画期間に82.7億円（図5-3）という結果が得られました。約48%の更新費用を削減できることから、本町は積極的に長寿命化方式を採用することで、総合管理計画の一般施設（建物）の目標である「将来コストを50%削減する」の実現を目指しています。



図 5-2 計画期間（40 年）における公共施設等更新費用【従来方式】



図 5-3 計画期間（40 年）における公共施設等更新費用【長寿命化方式】

・試算条件として「複合化の際は、重複する管理機能等を効率的に配置し、複合化施設の従来延床面積合計から3割を縮小する」ことを定めました。本構想は、総合管理計画の試算条件を根拠とし、役場庁舎と中央公民館の合計延床面積の70%を目標値と定めます。

□ 延床面積の算定：役場庁舎 (2,168 m²) + 中央公民館本館 (2,253 m²) + 中央公民館講堂 (774 m²)
 + 倉庫類 (406 m²) ÷ 5,600 m²
 5,600 × 0.7 = 3,920 m² : 複合庁舎延床面積目標値

□ 総務省規準に基づく新庁舎の面積算定

・下表のとおり、総務省規準（人口5万人未満の市町村）に基づく面積は次のとおりです。

区 分		職員数	基準面積	床面積		
①	事務室	特別職	1	54.0	1.0 × 54.0 =	54.0 m ²
		一般職員	120	4.5	120.0 × 4.5 =	540.0 m ²
	事務室計		121	-		<u>594.0 m²</u>
②	倉庫	事務室面積 × 13%		594.0 × 0.13 =	<u>77.2 m²</u>	
③	会議室等（会議室・便所・その他諸室）	職員数 × 7 m ²		121 × 7.0 =	847.0 m ²	
④	玄関等（玄関・ホール・廊下・階段・その他通行部分）	(①+②+③) × 40%		(594.0+77.2+847.0) × 0.4 =	607.3 m ²	
⑤	議会関係諸室	議員定数 × 35 m ²		10 × 35.0 =	<u>350.0 m²</u>	
					合計	2475.5 m ²

・複合庁舎においては、③会議室等に該当する便所や、④玄関等に該当する玄関やホールが公民館機能と重複することから、役場機能としての①、②、⑤（表中下線部）を基準値として定め、これを目安に居室面積を確保します。

II 建物規模

・本町はほぼ全域で支持地盤が深い位置にあり、計画地も例外ではなく中央公民館も杭基礎が採用されています。そのような敷地において、建物重量が大きく、或いは基礎に負担が大きい建物規模は、基礎工事費の増大を招くおそれがあることから、複合庁舎においては、「建物重量や建物規模において、基礎工事費が軽減できる計画とすること」を基本的な方針として定めます。

・一方で、近年各地において発生している水害にも配慮が必要です。実施した意向調査からは、この情勢を反映して「1階建ての計画」については否定的な意見が多く寄せられています。防災拠点としての機能を保有するためにも、「複合庁舎は2階以上とし、重要機能室を2階以上に配置する」ことを基本的な方針として定めます。

Ⅲ 平面計画

ア) 役場庁舎の面積規模

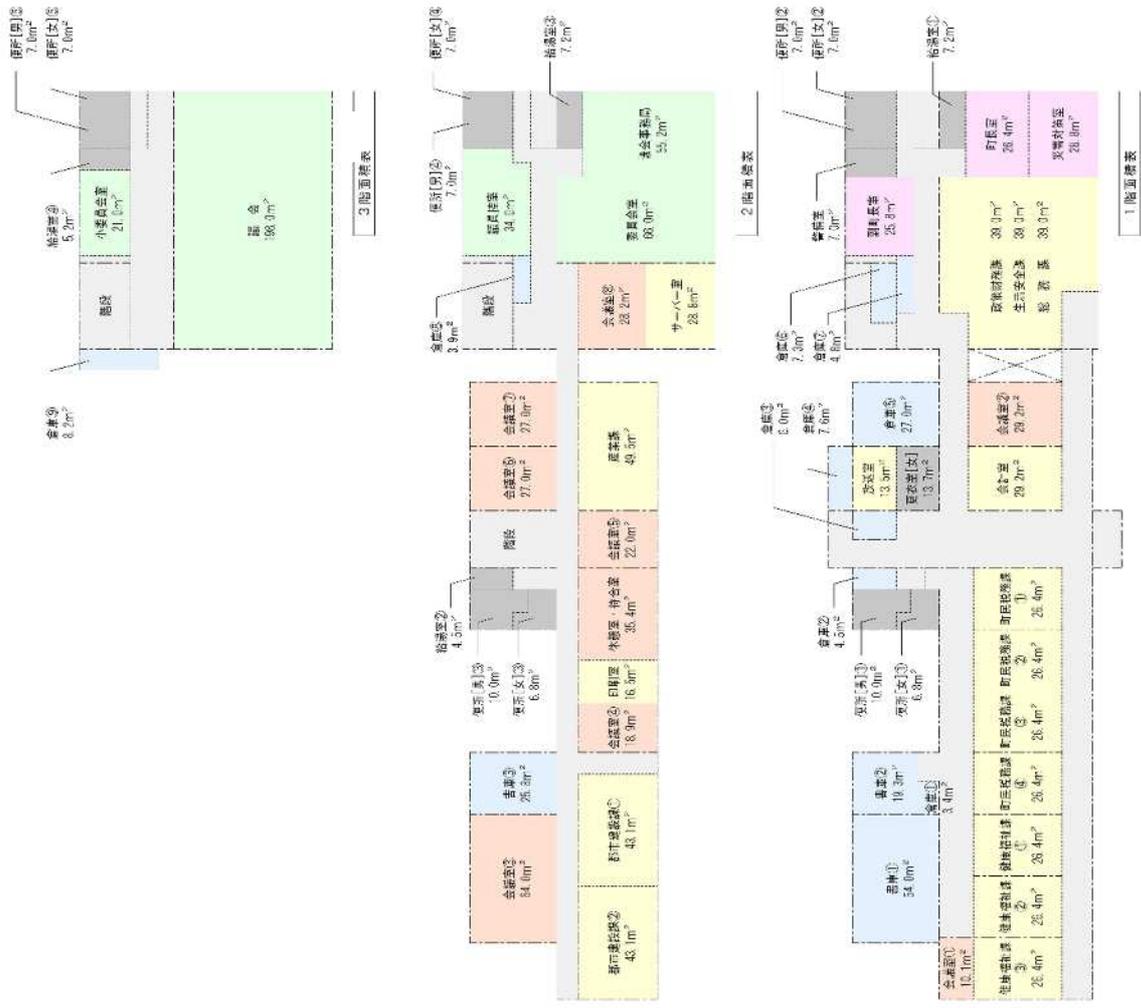
・ 役場庁舎は3階建てで、1階には健康福祉課、町民税務課等の窓口機能の他、政策財務課、生活安全課、総務課の事務室があります。また、町長室、副町長室、災害対策室等も同じく1階にあります。2階には、産業課や都市建設課の事務室の他、大小6の会議室が配置されています。また、議会事務局、委員会室、議員控室の他サーバー室等があります。3階は、議場と小委員会室が配置されています。

・ これら居室の利用状況を参考に、複合庁舎における役場庁舎機能部分の面積を設定します。

イ) 中央公民館の面積規模

・ 中央公民館は3階建てで、1階には事務機能として教育委員会、教育長室があります。また、図書室や第一和室等の居室が配置されています。2階は、研修室や第二和室、調理実習室が配置され、3階は創作室、会議室、視聴覚室、青少年研修室の他に郷土資料室が配置されています。

・ 複合庁舎における公民館機能の面積を設定するため、現状の公民館利用状況を基に基本構想の方針を設定します。



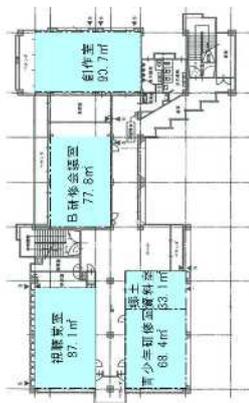
既存五層町役場 現況面積表

町長室	26.4m ²	給湯室④	5.2m ²
副町長室	25.8m ²	便所[男]①①	10.0m ²
災害対策室	28.8m ²	便所[女]①①	6.8m ²
	81.0m ²	便所[男]②②	7.0m ²
	198.0m ²	便所[女]②②	7.0m ²
議員控室	34.0m ²	便所[男]③③	10.0m ²
委員会室	66.0m ²	便所[女]③③	6.8m ²
小委員会室	21.0m ²	便所[男]④④	7.0m ²
議会事務局	55.2m ²	便所[女]④④	7.0m ²
	374.2m ²	便所[男]⑤⑤	7.0m ²
	38.0m ²	便所[女]⑤⑤	7.0m ²
給湯課	38.0m ²		106.7m ²
政務課	38.0m ²		54.0m ²
町民検閲課①②③④	105.6m ²	倉庫①	19.3m ²
健康増進課①②③④	79.2m ²	倉庫②	25.8m ²
生涯安全課	38.0m ²	倉庫③	3.4m ²
総務課	45.5m ²	倉庫④	4.5m ²
都市建設課①②	86.2m ²	倉庫⑤	6.0m ²
会計室	29.2m ²	倉庫⑥	7.6m ²
サーバースペース	28.8m ²	倉庫⑦	27.0m ²
印刷室	16.5m ²		4.8m ²
防災室	13.5m ²		3.8m ²
	525.5m ²		8.2m ²
会議室①	10.1m ²		8.2m ²
会議室②	29.2m ²		171.8m ²
会議室③	54.0m ²		
会議室④	18.9m ²		
会議室⑤	22.0m ²		
会議室⑥	27.0m ²		
会議室⑦	27.0m ²		
会議室⑧	28.2m ²		
会議室⑨	35.4m ²		
会議室⑩	251.8m ²		
会議室⑪	7.0m ²		
給湯室①	7.2m ²		
給湯室②	4.5m ²		
給湯室③	7.2m ²		

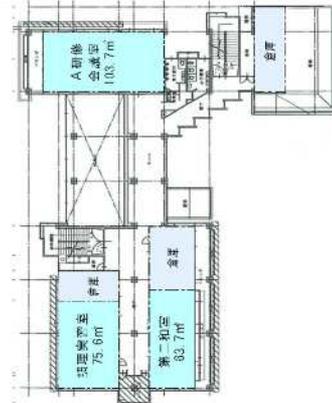
図 5-4 役場庁舎の現況平面略図と面積表

既存五箇町中央公民館 現況面積表

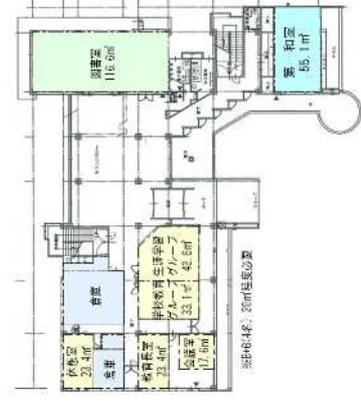
教育室	23.4m ²
学校図書グループ	33.1m ²
生涯学習グループ	43.6m ²
生涯学習グループ 会議室	17.6m ²
B+G(4名)	20.0m ²
休憩室	73.4m ²
図書室	137.7m ²
	116.6m ²
	118.6m ²
第一和室(40)	55.1m ²
A新総合会議室(76)	103.7m ²
調理実習室(40)	75.6m ²
第二和室(40)	75.6m ²
創作室(48)	90.7m ²
B新総合会議室(54)	77.8m ²
青少年研修室(40)	68.4m ²
視聴覚室(48)	87.1m ²
郷土学習室	33.1m ²
	667.1m ²



3階平面図



2階平面図



1階平面図

図 5-5 中央公民館の現況平面略図と面積表

ウ) 役場庁舎機能の必要とする居室容量

- ・現在の利用状況から、役場庁舎機能に必要な室数と面積について設定します。

□ 執務空間

- ・現在の役場庁舎における執務空間の面積表を示します。

表 5-3 各執務空間の面積現況

(単位：㎡)

総務課	政策 財務課	町民 税務課	健康 福祉課	生活 安全課	産業課	都市 建設課	会計室	その他
39.0	39.0	105.6	79.2	39.0	49.5	86.2	29.2	58.8

※その他はサーバー室、印刷室、放送室を含みます。

- ・執務空間の合計面積は 525.5 ㎡です。

□ 会議室

- ・現在の役場庁舎における会議室は 8 室あり、床面積の合計は 251.8 ㎡です。

・「3. 意向調査」より、会議室の混雑具合について職員の満足度が低い結果でした。これを受けて、会議室については、「少人数で打合せが可能なスペース」を執務空間の周囲に配置するとともに、空きスペースを柔軟に利用すること、議場や小委員会室等、議会機能の利用を促すことで、効率的な会議室運用を図り建物延床面積の効率化を目指します。

表 5-4 現状と基本構想の会議室機能容量比較

居室機能	現状	基本構想（モデルケース一例）
会議室	8 室 (251.8 ㎡)	固定利用：9 室 (119 ㎡)
		打ち合わせコーナー 5 室 (47 ㎡)
		会議室 2 室 (36 ㎡)
		相談室 2 室 (36 ㎡)
		共有利用：4 室 (241 ㎡)
		フリースペース 2 室 (102 ㎡)
		ラウンジ 2 室 (139 ㎡)
		時期利用：2 室 (233 ㎡)
		議場兼大会議室 1 室 (147 ㎡)
委員会室 1 室 (86 ㎡)		

・構想の中で、職員が固定利用できる部屋の面積は現状よりも少なくなります。但し、部屋数は増加しており、少人数で打合せに適した計画となっています。また、共有利用できるスペースや時期利用できるスペースを考慮すると、現状よりもゆとりのある容量の会議室機能を確保できます。

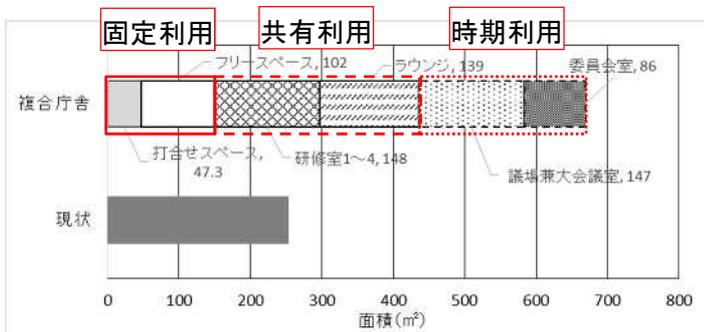


図 5-6 会議室の面積比較（モデルケース一例）

※図中補足

- ・ 固定利用
執務空間内の打ち合わせスペースと
フリースペース
(職員専用)
- ・ 共有利用
研修室 1~4 とラウンジ
(町民と共有するスペース)
- ・ 時期利用
議場兼大会議室と委員会室
(議会会期中以外に利用可能)

エ) 公民館機能の必要とする居室容量

・複合化する中央公民館について、現況の利用状況から複合庁舎における必要室数と面積を設定します。

・中央公民館の居室について、次表に記す通り整理します。

表 5-5 中央公民館のグループ別居室一覧

グループ	所属室 1	所属室 2	所属室 3	所属 4
1：フローリング居室	A 研修会議室	B 研修会議室	創作室	青少年研修室
2：和室	第一和室	第二和室	—	—
3：調理室	調理実習室	—	—	—
4：講堂	講堂	—	—	—

□ 全体の利用状況

・2019年7月1日から同年9月30日までの公民館利用状況について検討します。

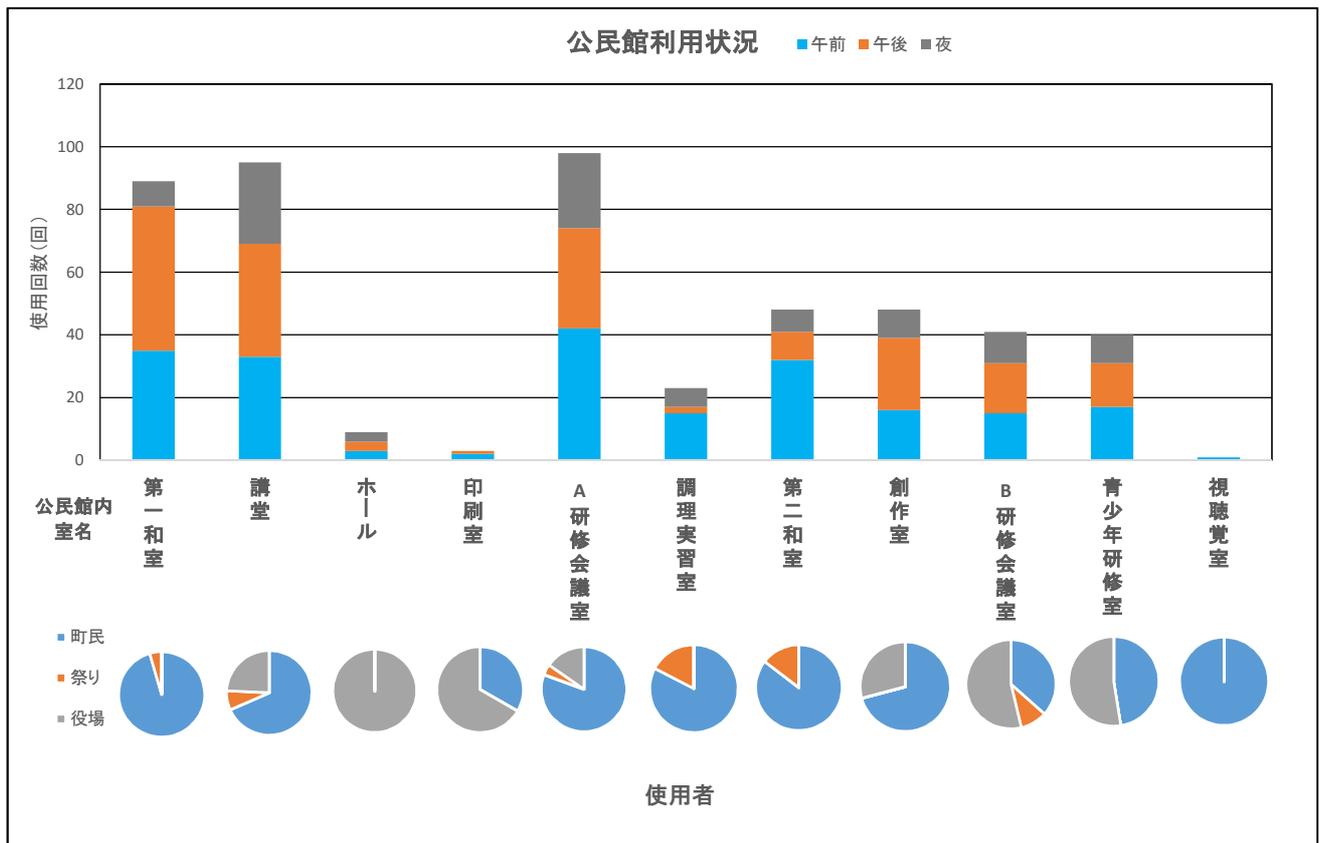


図 5-7 公民館各居室の利用状況 (2019年7月1日～同年9月30日)

・居室利用で最も多いのは A 研修会議室であり、講堂と第一和室も多く利用されています。次に、第二和室と創作室、B 研修会議室と青少年会議室が利用されています。このうち、B 研修会議室と青少年会議室の利用は半数以上が役場職員による利用です。視聴覚室はほぼ利用されていないことが分かります。

・次に、各居室の 1 予約あたりの利用人数について図で示します。

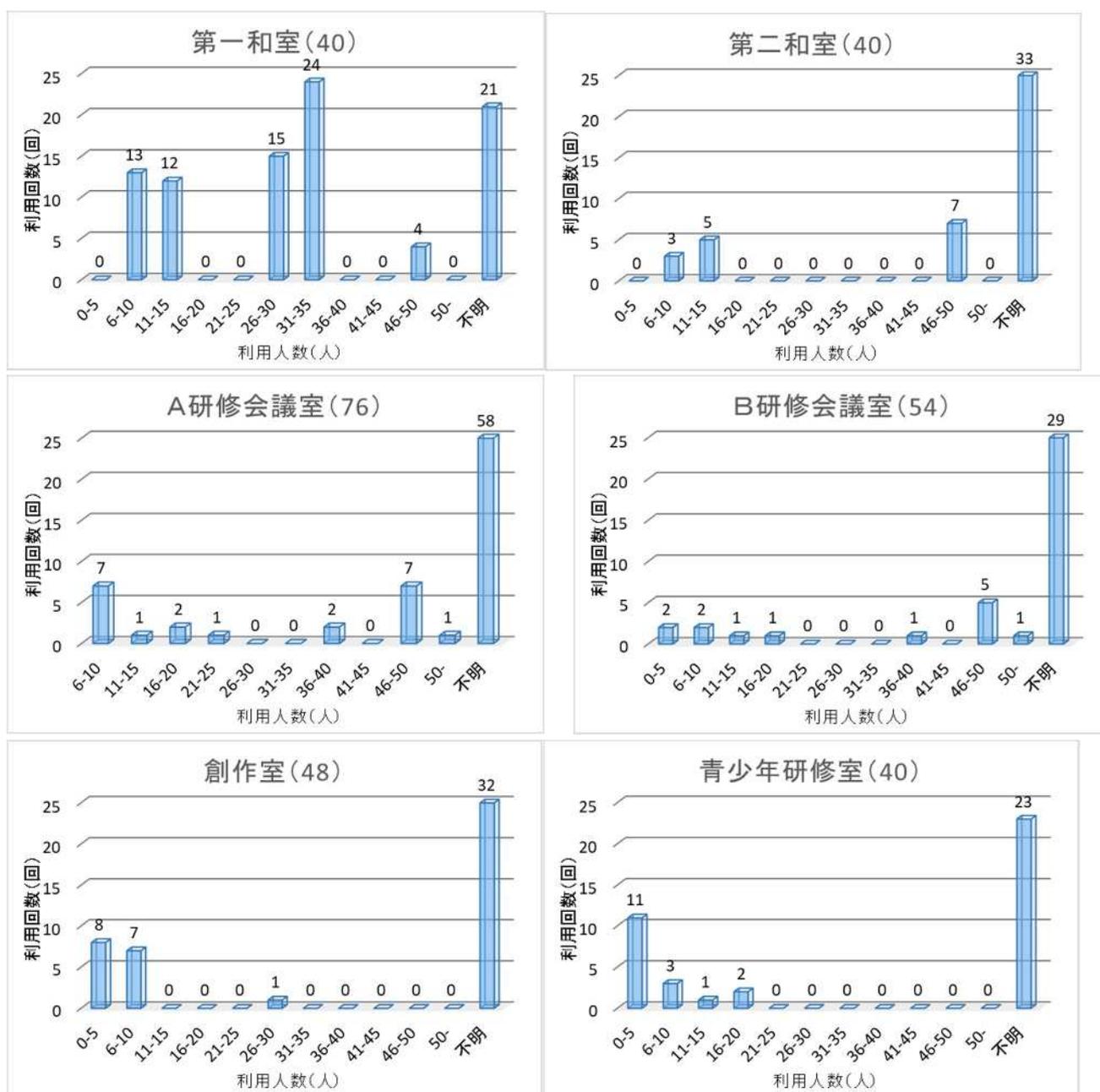


図 5-8 中央公民館各居室の 1 予約あたり利用人数 (その 1)

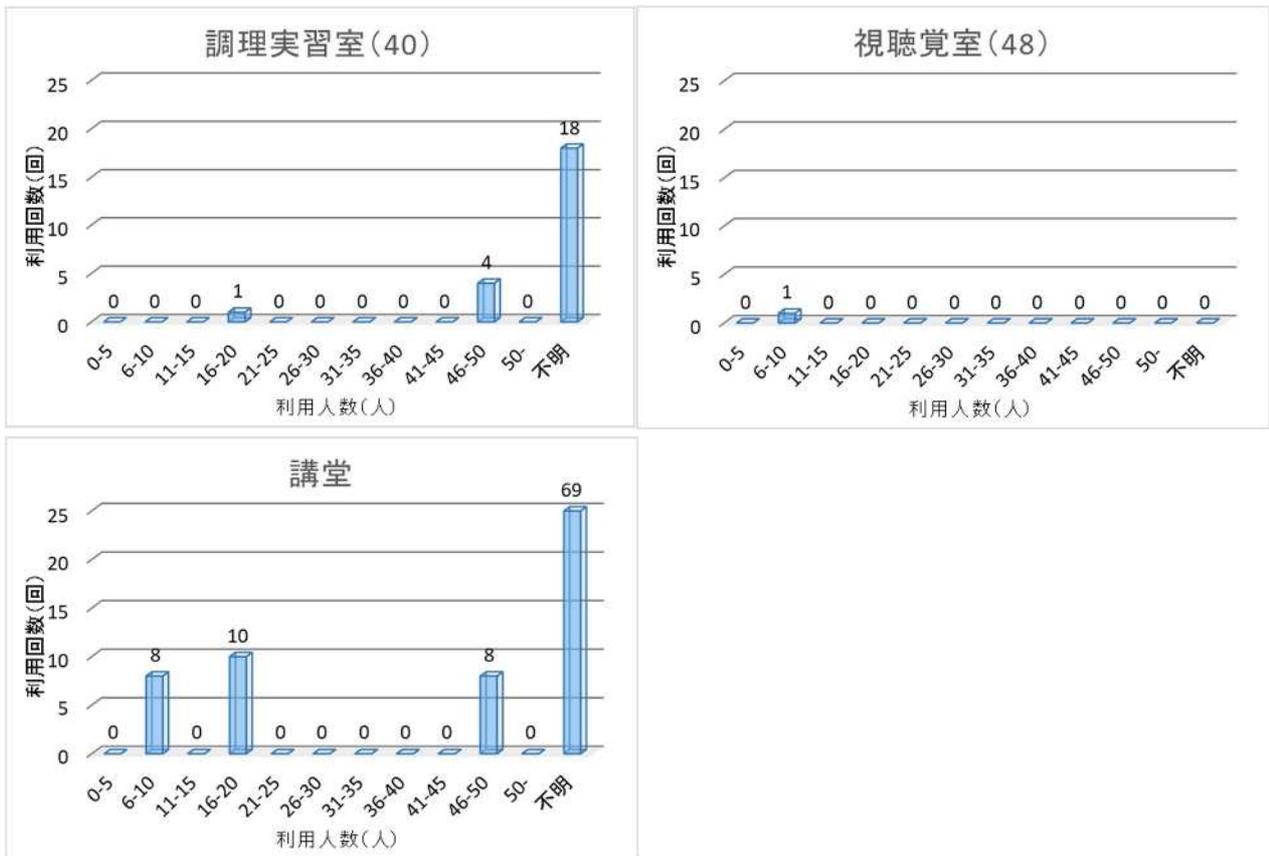


図 5-9 中央公民館各居室の1予約あたり利用人数(その2)

・第一和室と視聴覚室を除く全ての居室で「利用人数不明」が最も多くなっていますが、明らかになっている記録から各居室の利用人数傾向を読み取ります。

・各居室に共通しているのは、定員に対し利用人数が少ないことです。

□ 居室グループごとの同時利用率および利用人数区分

A) フローリング居室表

表 5-6 同一居室グループにおける同時利用時の部屋数(フローリング居室)

同時利用 部屋数	利用回数	割合
4 部屋	10	8.0%
3 部屋	14	11.2%
2 部屋	44	35.2%
1 部屋	57	45.6%
合計	125	100%

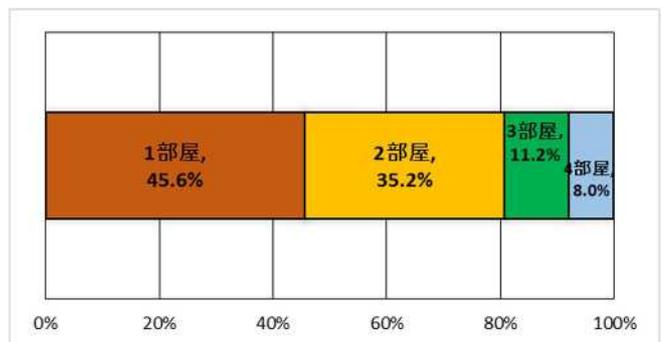


図 5-10 同一居室グループにおける同時利用時の部屋数(フローリング居室)

・表 5-6 に示す通り、同一居室グループにおける同時利用時のフローリング居室の同時利用部屋数については、1～2 部屋の割合が 80.8%、これに 3 部屋分を加えると 92.0%となります。これより、フローリング居室については2～3 部屋程度確保できれば現状の利用方法をほぼ満足できると考えます。

表 5-7 同一居室グループにおける同時利用時の利用者数（フローリング居室）

同時利用時 人数	利用件数	割合	不明を除く 割合
不明	110	64.7%	-
10 名以下	46	27.1%	76.7%
20 名以下	7	4.1%	11.7%
30 名以下	1	0.6%	1.7%
40 名以下	3	1.8%	5.0%
50 名以下	2	1.2%	3.2%
60 名以下	1	0.5%	1.7%
70 名以下	0	0.0%	0.0%
合計	170	100%	100%

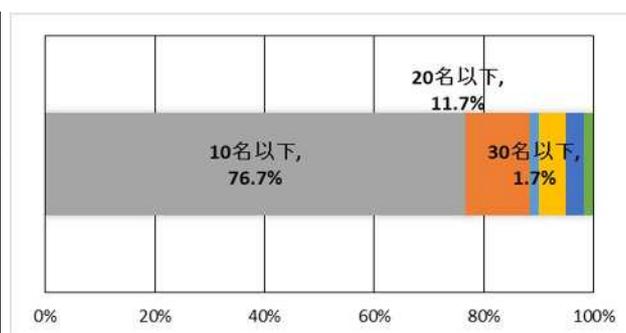


図 5-11 同一居室グループにおける同時利用時の利用者数（フローリング居室）

・次に、同時利用の際の利用人数について整理します。表 5-7 に示す通り、実に 64%以上が利用者不明数と記録されていますが、利用人数に記録がある部分を参考に検討を進めます。

・利用者数は、10 名以下が最も多く 76.7%です。20 名以下を加えると 88.4%、40 名以下までとすると 95.1%となり、現在の利用状況の大半をカバーすることができます。

B) 和室

表 5-8 同一居室グループにおける同時利用時の部屋数（和室）

同時利用 部屋数	利用件数	割合
2 部屋	26	23.4%
1 部屋	85	76.6%
合計	111	100%

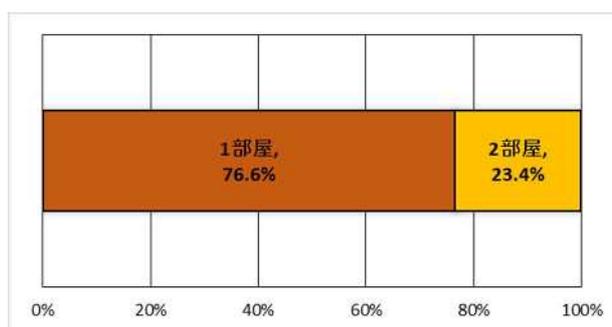


図 5-12 同一居室グループにおける同時利用時の部屋数（和室）

・表 5-8 に示す通り、和室は 23.4%の割合で同時利用されていることが分かります。

・次に、同時利用の際の利用人数について整理します。フローリング居室と同様に、71.2%が利用者数不明と記録されていますが、利用人数に記録がある部分を参考に検討を進めます。

・利用者数は、表 5-9 中の 10 名以下と 20 名以下を足し合わせると 93.4%となり、現在の利用状況の大半をカバーすることができます。

表 5-9 同一居室グループにおける同時利用時の利用者数（和室）

同時利用時 人数	利用件数	割合	不明を除く 割合
不明	37	71.2%	-
10名以下	4	7.7%	26.7%
20名以下	10	19.2%	66.7%
30名以下	0	0.0%	0.0%
40名以下	1	1.9%	6.6%
50名以下	0	0.0%	0.0%
60名以下	0	0.0%	0.0%
70名以下	0	0.0%	0.0%
合計	52	100%	100%

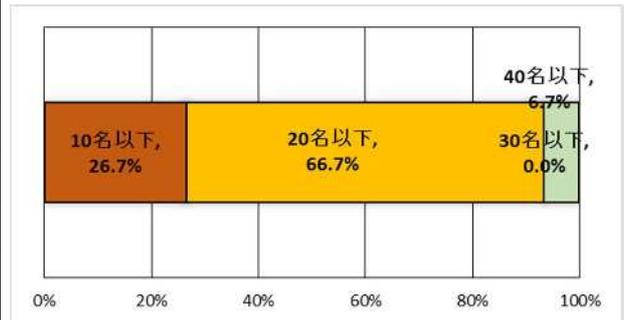


図 5-13 同一居室グループにおける同時利用時の利用者数（和室）

・以上を整理して、必要居室の室数と人数について表 5-10 に整理します。

表 5-10 各居室機能の必要容量一覧

機能	居室名	利用可能人数	配置	備考
①フローリング 居室	研修室 1	30 名程度	2F	同時利用が可能
	研修室 2	20 名程度	2F	
	研修室 3	20 名程度	2F	同時利用が可能
	研修室 4	20 名程度	2F	
②和室	和室 1	35 名程度	1F	同時利用が可能
	和室 2	10 名程度	1F	
③図書室	図書室	—	1F	
④調理室	調理室	—	1F	広場と隣接して 災害時利用を考慮
⑤講堂	講堂	—	1F	面積を圧迫するため配置は検討が必要 ふれあいセンターで代用の可能性を検討

・以上を基本的な必要居室の室数と収容人員と設定し、建物規模と照らし合わせて基本構想案を策定します。

5.3 基本構想

- ・以上の検討より得られた基本構想の敷地計画及び平面計画を示します。

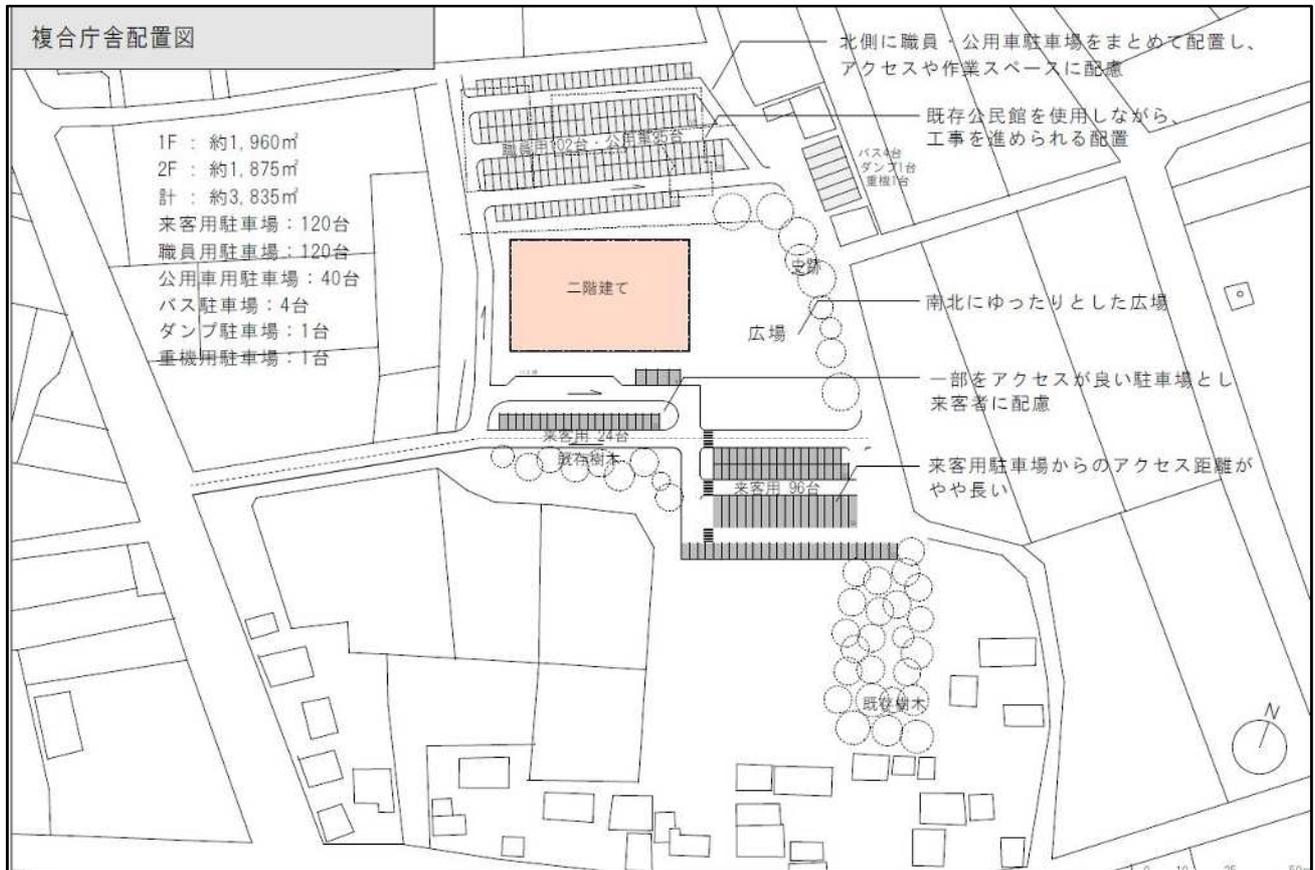


図 5-14 複合庁舎配置図

- ・複合庁舎の配置は、中央公民館本館及び講堂から少し離れた位置に配置し、工事期間中の公民館利用への影響を抑えるように配慮しています。
- ・複合庁舎を境に、敷地の南側を来客用駐車場、北川を職員用及び公用車駐車場として配置し、明確な動線分離を図ります。車いす利用者用駐車場を複合庁舎の近くに配置できる計画です。
- ・複合庁舎の東側には南北に広がる広場を設けます。現在中央公民館及び役場庁舎に遺されている史跡を取り込みながら、来客用駐車場からのアプローチを豊かにする計画です。また、非常時には避難所として活用するなど、複合庁舎の災害拠点としての機能を高める役割を担います。
- ・図 5-15～17 には、3つのモデルケースを示します。いずれの計画も、職員と施設利用者の動線を明確に分離しています。また、事務空間をまとめて業務効率化を図っています。事務空間には少人数で打合せのできるスペースを各所に配置し、会議室機能不足を賄っています。

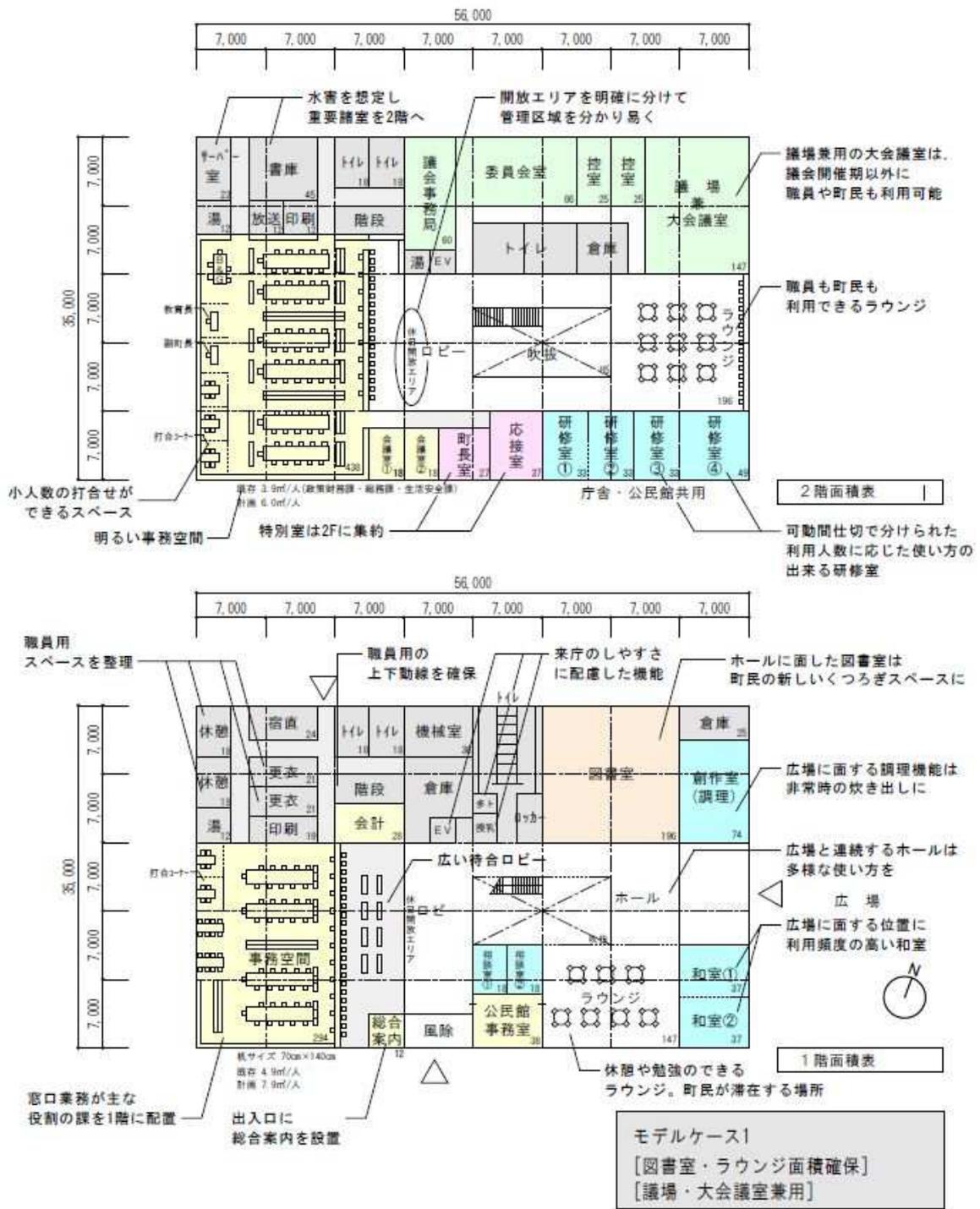


図 5-15 複合庁舎平面計画 (モデルケース 1)

・モデルケース 1 は、図書室を広く設けるプランです。1階と2階のラウンジが広く確保でき、施設利用の自由度が高い計画です。研修室も1~4と十分に確保でき、活発で柔軟な利用が期待できます。

表 5-11 複合庁舎面積表（モデルケース 1）

モデルケース1						
項目	階	室名	計画面積	既存面積	備考	
			(㎡)	2,114.34(㎡)		
役場庁舎	事務室	1・2	事務室	684		打合せコーナー含む
		1	相談室	36		
		2	会議室	36		
			計	756	663	
	特別職室	2	町長室	27	26	
		2	応接室	37	29	
					26	⇒旧副町長室
					24	⇒旧教育長室
			計	64	134	
	議会 (議員10名)	2	議場(傍聴席含む)	147	198	議員10名
		2	議員控室①	25	34	
		2	議員控室②	25		
		2	委員会室	62	66	
		2	小委員会室	25	21	
		2	議会事務局	60	55	
			計	344	374	
	研修室 (公民館と共用)	2	研修室①	33		約25人収容
		2	研修室②	33		約25人収容
		2	研修室③	33		約25人収容
		2	研修室④	49		約40人収容
			計	148	252	
	福利厚生室	1	男子更衣・休憩室	39		男子更衣室21㎡+男子休憩室18㎡
		1	女子更衣・休憩室	39		女子更衣室21㎡+女子休憩室18㎡
			計	78	0	
	その他	1・2	玄関、階段、廊下、書庫	789		
			計	789		
	設備	1	機械室	36		
2		サーバー室	23			
1・2		印刷室	31			
2		放送室	12			
1		宿直室・警備室	24			
		計	126			
庁舎合計			2,305	2,500?		
中央 公民館	研修室・ラウンジ		ラウンジ	343		
			和室①	37		
			和室②	37		
			小計	417		
			創作室・調理室	74		
			小計	74		
			計	491	667.1	
	図書室		図書室	196		
			計	196	116.6	
	公民館事務室		公民館事務室	74		
			計	74		
その他	1・2	玄関、階段、廊下、倉庫	772			
		計	772			
公民館合計			1,533			
合計面積			3,838			

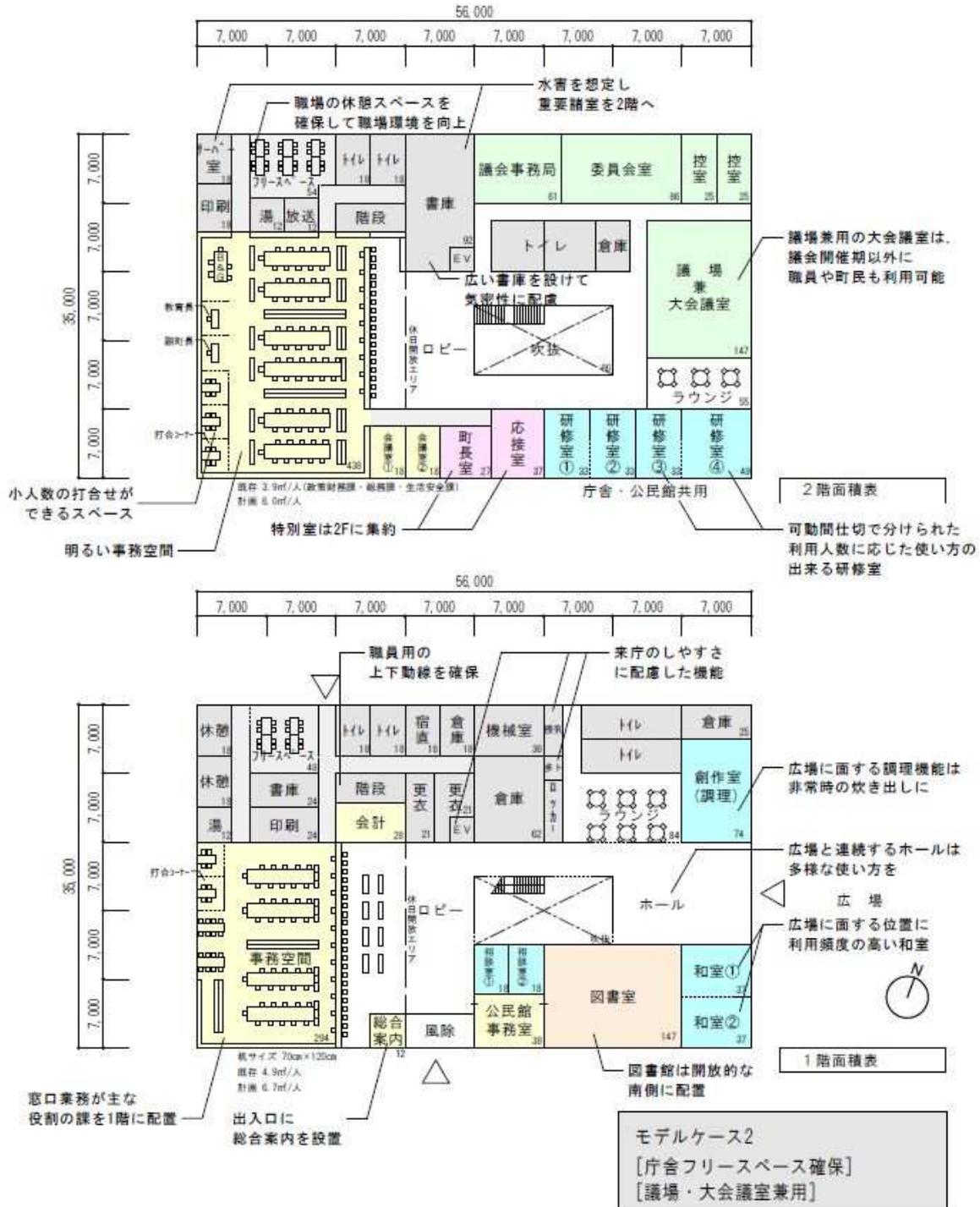


図 5-16 複合庁舎平面計画 (モデルケース 2)

・モデルケース 2 は、職員用のフリースペースを各階に設ける計画です。図書室を南側に配置し開放的な空間となります。ラウンジは比較的コンパクトですが、他機能の居室と一体に利用することが期待されます。また、他の案に比べて書庫も広く確保できていることが特長です。

表 5-12 複合庁舎面積表（モデルケース 2）

モデルケース2						
項目	階	室名	計画面積	既存面積	備考	
			(㎡)	2,114.34(㎡)		
役場庁舎	事務室	1・2	事務室	684		打合せコーナー含む
		1	相談室	36		
		2	会議室	36		
			計	756	663	
	特別職室	2	町長室	27	26	
		2	応接室	37	29	
					26	⇒旧副町長室
					24	⇒旧教育長室
					29	
			計	64	134	
	議会 (議員10名)	2	議場(傍聴席含む)	147	198	議員10名
		2	議員控室①	25	34	
		2	議員控室②	25		
		2	委員会室	61	66	
		2	小委員会室	25	21	
		2	議会事務局	61	55	
			計	344	374	
	研修室 (公民館と共用)	2	研修室①	33		約25人収容
		2	研修室②	33		約25人収容
		2	研修室③	33		約25人収容
		2	研修室④	49		約40人収容
			計	148	252	
	福利厚生室	1	男子更衣・休憩室	39		男子更衣室21㎡+男子休憩室18㎡
		1	女子更衣・休憩室	39		女子更衣室21㎡+女子休憩室18㎡
		1・2	フリースペース	102		
			計	180	0	
	その他	1・2	玄関、階段、廊下、書庫	875		
		計	875			
設備	1	機械室	36			
	2	サーバー室	18			
	1・2	印刷室	42			
	2	放送室	12			
	1	宿直室・警備室	18			
		計	126			
庁舎合計			2,493	2,500?		
中央 公民館	研修室・ラウンジ		ラウンジ	139		
			和室①	37		
			和室②	37		
			小計	213		
			創作室・調理室	74		
			小計	74		
		計	287	667.1		
	図書室		図書室	147		
			計	147	116.6	
	公民館事務室		公民館事務室	74		
			計	74		
その他	1・2	玄関、階段、廊下、倉庫	835			
		計	835			
公民館合計			1343			
合計面積			3,836			

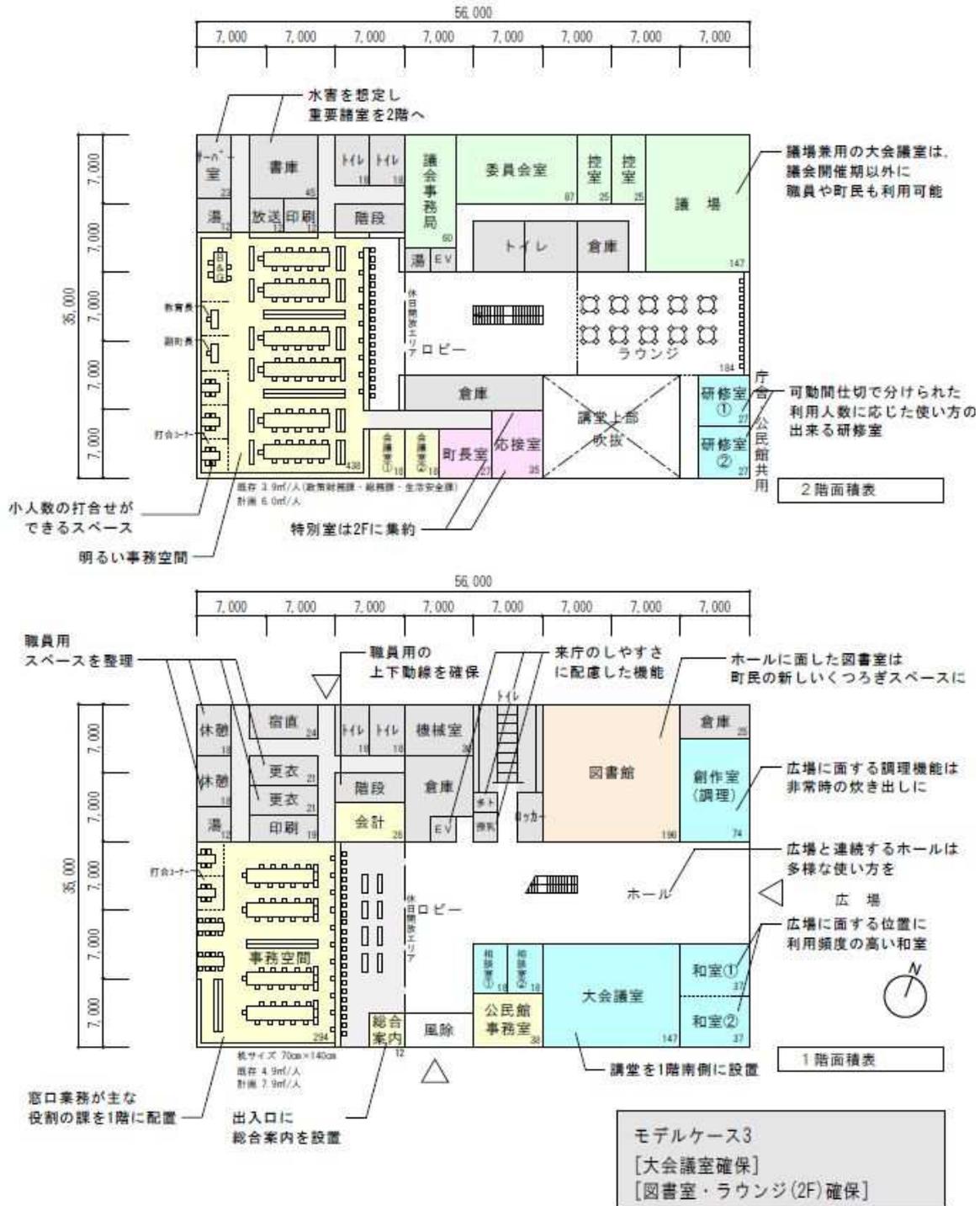


図 5-17 複合庁舎平面計画（モデルケース 3）

・モデルケース 3 は、講堂の代用となる大会議室を設ける計画です。図書室が広く確保でき、ラウンジは 2 階に広く配置できます。2 階は大会議室上部が吹抜けになっているため、ホールが広く利用できます。

表 5-13 複合庁舎面積表（モデルケース 3）

モデルケース3						
項目	階	室名	計画面積	既存面積	備考	
			(㎡)	2,114.34(㎡)		
役場庁舎	事務室	1・2	事務室	684		打合せコーナー含む
		1	相談室	36		
		2	会議室	36		
			計	756	663	
	特別職室	2	町長室	40	26	
		2	応接室	27	29	
						26 ⇒旧副町長室
						24 ⇒旧教育長室
						29
			計	67	134	
	議会 (議員10名)	2	議場(傍聴席含む)	147	198	議員10名
		2	議員控室①	25	34	
		2	議員控室②	25		
		2	委員会室	62	66	
		2	小委員会室	25	21	
		2	議会事務局	60	55	
			計	344	374	
	研修室 (公民館と共用)	2	研修室①	27		約25人収容
		2	研修室②	27		約25人収容
			計	54	252	
	福利厚生室	1	男子更衣・休憩室	39		男子更衣室21㎡+男子休憩室18㎡
		1	女子更衣・休憩室	39		女子更衣室21㎡+女子休憩室18㎡
			計	78	0	
	その他	1・2	玄関、階段、廊下、書庫	835		
			計	835		
	設備	1	機械室	36		
		2	サーバー室	23		
1・2		印刷室	31			
2		放送室	12			
1		宿直室・警備室	24			
		計	126			
庁舎合計			2,260	2,500?		
中央 公民館	研修室・大会議室	2	ラウンジ	184		
		1	和室①	37		
		1	和室②	37		
			小計	258		
		1	創作室・調理室	74		
		1	大会議室	147		
			小計	221		
		計	479	667.1		
	図書室	1	図書室	196		
			計	196	116.6	
	公民館事務室		公民館事務室	74		
			計	74		
その他	1・2	玄関、階段、廊下、倉庫	766			
		計	766			
公民館合計			1515			
合計面積			3,775			

5.4 平面計画に関する調査

・基本構想で作成した基本平面プランについて、施設を利用する立場からの意見を収集するため、ヒアリング調査を実施しました。

・実施した調査は次の通りです。

□ 平面計画に関する調査（ヒアリング形式）

■ 調査の実施日程

実施期間：令和2年1月29日

場所：五霞町役場庁舎 2階第2会議室

調査対象：10課18名

・現況の役場庁舎および中央公民館の居室配置や規模を基に、構想の基本となる基本平面プランを作成しました

I 調査の目的

・本ヒアリングでは、各種調査の結果と建物の現有する機能を基に、構想の基本となる平面プランを作成しました。この基本平面プランを基に、各課の異なる立場から意見を収集し、プロポーザルの際の資料とすることを目的とします。

・「最も良いプラン」を選ぶのではなく、3案を比較することにより各居室の持つ役割を理解しやすくし、利用者からの意見により具体性を持たせることを図りました。

II 調査の手法と概要

・調査は、担当者と説明者の少人数でのヒアリングを実施しました。説明者からは、この基本平面プランに至るまでの経緯や意図を伝え、その後担当者から自由に意見を募りました。

Ⅲ 主な意見と課題

- ・テーマごとにヒアリングの感想を整理します。

① 執務空間と書類の保管について

- ・事務室に収納スペースは必要。書庫だけでなく、執務スペース内にも一時保管スペース等があると有難い。一つのスペースに課がまとまるので、書類保管については配慮が必要。収納は部屋である必要はなく、キャビネット等でも良い。
- ・電子化を進めていても書類はどうしても多くなるため、広い方が良い。前年度分の書類は見る機会が多いので机の周辺に置きたい。
- ・書庫については現状でも足りないため、極端に減ることは避けたい。
- ・収納が足りずデスク周りに乱雑に置かれることもあり、見栄えや安全上良くない。
- ・外部保管が可能なものとそうでないものがある。
- ・図面を広げて検討する場所が無くなると厳しい 専用のスペースが必要。
- ・執務空間を見えなくして待合室に職員が向かうようにした方が良いのでは。
- ・B&Gは教育委員会と一緒に問題ない。
- ・教育長は個室があった方が望ましい。

② 打ち合わせスペース・会議室について

- ・研修室は規模や数に配慮されており、提案は良いと思う。
- ・会議室はもう少し数を増やしたい。開発関係等プライバシーに配慮が必要な打合せを行うことも多い。2階にも相談室のような居室があった方が良いのでは。
- ・職員用の打ち合わせスペースはプライバシー性への配慮が必要な場合もあるため、個室をもう少し多めに設ける必要がある。他自治体では個室が多くても職員の間を縫って利用する必要がある等、配置にも検討が必要。
- ・農業委員会等々が大会議室を使うと会議室が埋まってしまう。
- ・打合せコーナーと相談室があるのは助かる。
- ・妊婦さんの面接のために打合せコーナーとキッズスペースがあると良い。

③ 受付スペースについて

- ・総務課は一般来客ではなく業者等が多いため、カウンターでの打ち合わせは少ない。
- ・一般受付ロビーはそこまで広くなくて良い。
- ・カウンターは車椅子の利用者もいるので低い方が良い。
- ・待合ロビーは広くなくて良く、町民グループの前くらい確保しておけば良い。

⑤ 外部動線の分離について

- ・都市建設課や産業課は外出が多く泥を持ち込むこともあるので、外部水栓や外部更衣室等の設置検討を。
- ・現状、職員と住民の出入り口が同一であるため動線が明確に分離されているのは良い。

⑥ トイレについて

- ・トイレを一般と職員用で分ける必要は無い。
- ・トイレは一般と職員用で分ける必要はなく、コンパクトでありながら充実した化粧室が良い。
- ・授乳室等女性用トイレの充実を。

⑦ 共用ラウンジと職員用フリースペースについて

- ・ラウンジはボランティアのサロン等に使いやすそう。
 - ・共用のラウンジは一般の方の視線が気になる。
 - ・共用のラウンジを職員が利用することはあまりイメージできない。
 - ・フリースペースは活用が期待できる。
 - ・畳の部屋はあまり利用する機会がないので、フリースペースを充実させた方がよい。
 - ・職員のフリースペースがあると利用者の目を気にせずに昼食や打ち合わせ、会議に使えてよい。
- 1階だけでも設置した方がよい。利用者が継続的に来る町民税務課に有難いのでは。
- ・職員用のスペース充実は、業務上のアイデア創出やリフレッシュのためにも必要と考える。

⑥ 議場について

- ・議場についてはマルチユーズをどんどん促進すべき。
- ・議場は活用したほうが良く、ラウンジとの一体化は良いアイデアではないか。
- ・議場の段差は必要ない、或いは最小限でよい。
- ・議会、委員会室が広く設けられており良いのではないか。
- ・委員会は現在町民の傍聴は実施していないが、実施する際はモニタを利用した中継等でも対応できる。

⑦ 講堂の廃止について

- ・講堂について、これまではイベント利用時には金曜日に準備ができたが中学校体育館等との兼用となると準備の負担が増える。
- ・式典時に講堂が無いことへの配慮が必要。
- ・開票作業所として講堂を利用しており、代用場所の検討が必要。
- ・吹抜けの大会議室は面積が少なく用途が中途半端になると思う。
- ・選挙開票所としては150㎡では足りない。

⑨ 公民館機能として

- ・公民館機能としては控室が必要となる機会が多い。
- ・創作室は絵画や陶芸を行うので調理室とは同一にできないのでは。
- ・公民館事務室はそこまで広くなくて良い。
- ・郷土資料室について設置が必要。
- ・インフォメーションスペースまたは機能があると良い。

⑩ 一時利用居室について

- ・確定申告の際、30～40㎡の場所は必要。議会中と時期が重なるので議場以外で設ける必要がある。1カ月間は連続してプライバシーに配慮された場所が必要。可能であれば1階に
- ・期日前投票を実施する場所が必要。

⑪ その他庁舎内に関する意見

- ・現状男子ロッカーがないため更衣室があるとありがたい。
- ・町長室、応接室への動線は安全な仕切りが必要。
- ・庁舎内にエレベーターは必須である。
- ・警備員の待機場所や仮眠室等にも配慮が必要。

- ・日直（土日祝）職員の出入り鍵管理に配慮が必要。

⑫災害対応について

- ・サーバー室は出来る限り高いほうが良く、3階になるのであれば3階に置きたい。
- ・雨漏りしない施設を。
- ・中央公民館は避難施設として指定されているため、3階が無くなることの影響があるのでは。
- ・避難用に2階以上にはテラスを設ける必要があるのでは。
- ・木造の場合、流れのある水が来るため安全性に懸念が残る。町民には「木造は流されるのでRC造や鉄骨造に避難しましょう」と言っているため、全て木造庁舎は配慮が必要。
- ・機械室が1階にあると水害対策に不安。
- ・シャワー室もあると有難い。
- ・自家発電機等設置の検討が必要。

⑬敷地外について

- ・駐車場が北側になると凍結時が心配。

⑭その他

- ・敷地内にスーパー等が設けられないか。
- ・五霞町にとってコミュニティ創出の場を計画することは必須であり、長期的な視野が必要と考える。学校施設との連携を深められるような検討等が必要ではないか。
- ・ハード面では早急な対応が必要だが、コミュニティ創出の面では長期的なスパンでの対応が必要。

5.5 機能別整備方針

・複合庁舎は、役場庁舎機能と公民館機能を併せ持つ施設とし、複合化によるメリットを活かしながら新しい本町の生活拠点の創出と、機能共有によるコンパクト化を推進するとともに、以下に掲げる機能の導入を図ります。

- 複合化によるメリットを活かし、省スペース化による施設規模の縮小化を図るとともに、町民が自然に集い安らげる、居心地よい空間を創出します。
- ユニバーサルデザインに配慮し、高齢者や障がい者、子ども等様々な立場の人でも利用しやすい施設とします。
- 施設利用者と役場職員の動線を明確に分離し、施設の安全性やプライバシー性を向上させる施設とします。
- 情報通信技術（ICT）の高度化に対応し、セキュリティや効率的な空調運用等利便性の高く効率的な施設運用を図ります。

I 窓口機能

・「分かりやすい配置」「スムーズな移動」を基本に、利用者の視点からレイアウトを計画し、町民の利用頻度が高い部署を可能な限り1階に配置します。

・役場庁舎機能と公民館機能それぞれが分かりやすく、案内表示により来場者を導けるよう配慮します。また、利用者が簡潔に各種手続きできる窓口サービスの導入についても検討します。

・車いす等にも対応できるローカウンターを設置します。

・相談者のプライバシーに配慮し、個別的、専門的な対応ができる相談室を設置します。

II 執務機能

・行政サービスを効率的、効果的に推進するため、職員の働きやすい執務環境構築を図ります。組織改編や社会変化に柔軟な対応をするため、ユニバーサルレイアウト（組織変更があっても基本的にレイアウトを変更せず「人」「書類」の移動のみ対応可能とする執務空間）を導入し、執務スペースの効率的な利用を図ります。

・執務空間内に、課内の打ち合わせや作業等多様な使い方ができる打合せコーナーを設置し、事務の効率化を図ります。打合せコーナーでは、独立した空間ではありませんが、可動間仕切り等を採用して多目的に利用できることとします。

・執務空間は、関連部署同士の連携が容易となるようにワンルームとします。

・行政事務や働きやすい環境構築のため、職員用のフリースペースを各階に設けます。フリースペースでは、職員の休憩、簡易打ち合わせ等の幅広い使い方ができるようにします。

・照明や空調、換気設備は省エネルギーに配慮し、個別仕様に対応したシステムを導入します。

III 防災機能

・大規模な地震等の自然災害にも防災拠点としての機能が確保できるように、高い耐震性を持った施設とします。重要度係数は1.25以上とし、水害にも配慮した2階以上を有する建物規模とします。

・災害対策活動の拠点として機能する施設とします。

・災害時対応として、通信機器や非常用発電機器等の設備を有する施設とします。

IV 議会機能

- ・議場は、他用途への活用も視野に含めてプロポーザルにおける提案要件とします。
- ・傍聴席は、2階のラウンジと併用する等、簡易に利用できるように配慮します。各階のラウンジへモニターに映像を中継する等、ハードに縛られないソフトを活用した計画とします。
- ・委員会室についても、議会会期中以外は会議室として各課が利用できるように配慮します。

V 公民館機能

- ・町民や各種団体の暮らし、文化芸術活動の拠点として、町民が気軽に立ち寄り日常的に利用できる施設とします。
- ・現状利用頻度の高い和室は、広場に面して配置し活動が伝わりやすく明るい空間とします。また、間仕切りにより2室に分けて利用できるように配慮します。
- ・研修室は、住民と職員双方が利用できるようにします。可動間仕切り等により、大小様々な使い方ができるようにします。また、利用者がラウンジも気軽に立ち寄れるように配慮します。
- ・創作室（調理室）は、絵画や彫刻ができる部屋として利用できるように配慮します。また、災害拠点として調理機能を有することが望まれますが、現状公民館の調理室機能は利用頻度が低いため、プロポーザルにおける提案要件とします。
- ・図書室は、これまで使用頻度が低い用途でしたが、「町民の暮らしの拠点」としては必要不可欠な機能と考えます。学生が自習で利用できるスペースや、児童書が多く子どもの手に届くような施設として、新しい複合施設の顔となるような配慮が必要です。
- ・ホールは、広場に面して大きく設けています。ホールでの様々な町民活動を誘発する「空白地帯」としており、プロポーザルにおける提案要件とします。
- ・郷土の歴史資料等の展示スペースを設置し、観光客等に対する情報発信の場としても利用が望まれますが、配置についてはプロポーザルにおける提案要件とします。

VI その他

- ・外部に設ける広場は、防災拠点として活用するだけでなく、市民が憩いの場として利用できるようにします。一方、メンテナンスに費用や手間が極力かからないような配慮も必要です。
- ・複合庁舎は、本町の総合管理計画「4. 建物の更新等判断基準」に記載されているように、築後 80 年間利用できる耐久性が求められます。
- ・複合庁舎には講堂機能がありません。これまで中央公民館の講堂で実施していた成人式等各種記念事業等は、近隣にある五霞町立五霞中学校体育館や五霞町 B&G 海洋センター、五霞ふれあいセンターホール等に場所を移す必要があります。面積の制約と使用頻度の低さによるものであり、基本構想では講堂機能を持たない施設としています。

6.今後の課題

6.1 財源に関する課題

・複合施設の建設に際しては、庁舎建設に関する補助金等の仕組みが存在しないため、基本的には一般財源により工事費を賄わなければなりません。そのため、予算の確保が困難になることが想定されます。

・総合管理計画では、事業費の標準単価として 40 万円/㎡が設定されています。標準単価は、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等が含まれた想定です。

・複合庁舎建設に関する概算費用の目安は次の通りです。

$$3,920 \text{ m}^2 \times 40 \text{ 万円/m}^2 = 15 \text{ 億 } 6,800 \text{ 万円}$$

・五霞町の厳しい財政状況見直しから、この概算事業費を超えないコストコントロールが必要です。

6.2 PPP、PFIに関する検討

・近年の公共事業においては、PPP（官民連携事業）及びPFI（民間資金等活用事業）の採用事例が増えています。適切な公共サービスの維持に資するべく、施設の建替え・改修・修繕や運営に係るコストの効率化、広域管理、施設集約化を図るための手段の一つとして採用されています。しかし、採用できる建物用途としては、主に民間事業者が運営・維持管理を行うことの出来る施設となります。

表 6-1 PPP/PFI事例（内閣府 民間資金等活用事業推進室より）

施設名	事業内容	
野々市市小学校給食センター施設整備・運営事業	民間のノウハウを活かした環境にやさしく効率的で教育にも配慮したサービスの提供	PFI
福岡市西部地域小学校空調整備PFI事業	設備の施工、維持管理に係る事業 地元企業が代表企業となった企業連合が選定	PFI
指宿地域交流施設整備等事業	事業者の自由提案により収益事業としてレストラン、ベーカリーショップ、ファストフード等が展開	PFI
安城市中心市街地拠点整備事業	余剰地に民間事業において収益施設を併設、事業収入の一部を公共に借地料として還元 図書館情報館と民間施設のスーパーマーケットの併設	PFI
紫波中央駅前都市整備事業 （オガールプロジェクト）	町有地を活用し、公共施設と民間施設の複合開発を図る 情報交流館、役場庁舎に民間事業等が併設	PPP

・表 6-1 に示すように、PPP/PFI は民間のサービスが主となる施設や大規模な町有地で複合開発を図る際に優れた制度です。本町においては、役場庁舎と中央公民館という施設用途及び候補地の面積規模、さらには原則的に市街化が避けられるべき市街化調整区域内であるという都市計画上の課題を考慮すると、PPP/PFI の採用は条件が限られたものとなります。

・一方で、近年では事業手法として BT0 方式、リース方式等が採用されるケースがあります。事例を表 6-2 に示します。

表 6-2 各事業手法が採用された公共事業の事例

事業手法	建物用途	施設概要	建設地
BT0 方式	給食センター	鉄骨造 地上 2 階建 延床 3,200 ㎡	茨城県つくばみらい市
リース方式	役場庁舎	鉄骨造 地上 3 階建 延床 3,330 ㎡	茨城県つくば市
リース方式	小学校	鉄骨造 地上 5 階建 延床 3,700 ㎡	東京都江東区

・BT0 方式とは、民間事業者が設計・建設・工事監理を実施した後、施設の所有権を地方公共団体に移管し、維持管理・保全業務を民間事業者が行うものです。単一組織が明確な責任を持ち、建設コストを縮減できることが期待される手法です。

・リース方式とは、民間事業者が公共施設を建設し、長期的に賃貸借又は事業契約で地方公共団体に施設提供するものです。シンプルな仕組みで、発注コストの低減や時間の短縮が期待される手法です。

・各手法とも建設コストの負担を平滑化できるメリットがあり、本町の抱える財源の課題を考慮すると、その一助となり得る事業手法ですが、一方で次のような課題を抱えます。

- 本構想にて設定した条件を満たす設計ができるか
- 築後 80 年間利用できる耐久性を有する建物であるか
- 築後 80 年間の利用を考慮したときの中規模修繕・大規模改修や日常的な維持管理費を含めたコストメリットはどの程度か
- プロポーザルの発注条件に関わるため、初期段階でリース方式を決定できるか

・プロポーザルの実施までにこれらの課題を検証し、適切な事業手法を選択します。

6.3 役場庁舎の跡地利用に関する検討

・敷地が中央公民館となった場合、役場庁舎の跡地利用に関する検討が求められます。本町の保有する公共施設は、総合管理計画より長寿命化による現状維持又は複合化により面積の縮小が求められており、直近に現役場庁舎と同程度の施設を建設する予定はありません。

・他自治体の事例では、旧役場跡地の利用として次の事例が挙げられます。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 民間への売却② 町民のための地域賃貸住宅の整備③ 防災空地の設置（東日本大震災で津波の被害を受けた地域） |
|--|

・跡地利用に関しては、まちづくりに影響を与えることも少なくないことから、跡地利用に関する検討委員会を設置する自治体が多く、早期の方針決定は困難であるため、今後の課題として長期的な体制づくりと検討を行います。

6.4 都市計画に関する検討

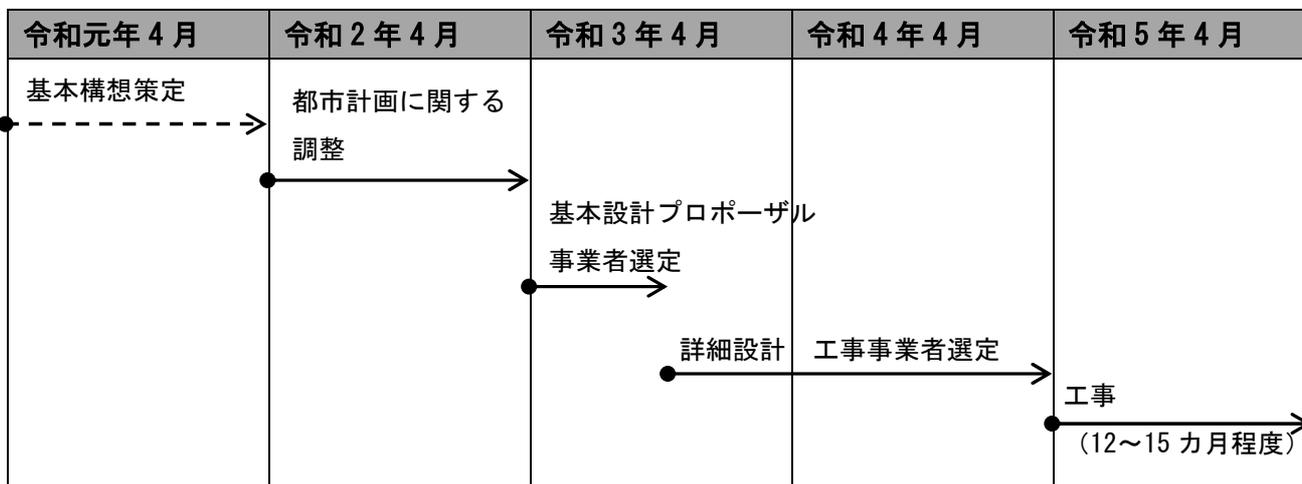
・「2.4 複合庁舎計画地に関する検討」に示した通り、本構想の計画地は市街化調整区域であり都市計画法に基づく地区計画の策定又は県知事の開発許可を受けることが必要で、両方法とも許可を得ることが難しく多くの課題と時間を必要とすることから、県関係機関等との調整が必要となります。

・複合庁舎建設に向けて庁内の取組体制を改めて構築し、内外の調整を円滑に進められるようにします。

7.今後のスケジュール

7.1 今後のスケジュール

表 7-1 基本構想策定以降のスケジュール



・今後のスケジュールを示します。令和 2 年度は、都市計画に関する調整の期間とします。県知事の許可を得るための期間となりますが、半年から 1 年掛かる場合もありスケジュールが前後する可能性があります。

・令和 3 年は、前年度に都市計画に関する調整の見込みが立ったという条件付きで、基本設計のプロポーザル、事業者選定と詳細設定の期間に充てます。詳細設計は令和 4 年度末まで予定します。但し「6.2 PPP、PFI に関する検討」で記載したように、事業手法を BTO 方式やリース方式とする場合には想定よりもスケジュールが前倒しになる可能性があります。

・令和 5 年は工事期間です。工期は 12~15 カ月程度と想定します。