

五霞町庁舎複合化基本計画（案）

－本編－

令和6年3月

五霞町

目次

第 1 基本構想における検討の整理	- 1 -
1 はじめに.....	- 2 -
2 計画地.....	- 2 -
3 床面積の目標値.....	- 2 -
4 基本方針.....	- 3 -
第 2 整備方針	- 5 -
1 基本理念.....	- 6 -
2 複合庁舎として必要な備えるべき性能と役割.....	- 7 -
3 土地利用の基本方針.....	- 8 -
(1) 公民館を使いながら複合庁舎を建設する.....	- 8 -
(2) 最適な建物レベルを設定する.....	- 8 -
(3) 県道からの入口は現況入口を利用する.....	- 9 -
(4) 平地林を保全する.....	- 9 -
4 防災拠点としての整備方針.....	- 10 -
(1) 防災拠点としての性能・役割.....	- 10 -
5 複合庁舎建物の整備方針.....	- 13 -
(1) 公民館機能.....	- 13 -
(2) 執務機能.....	- 15 -
(3) 窓口機能.....	- 16 -
(4) 業務支援機能.....	- 17 -
(5) 議会機能.....	- 18 -
(6) 講堂機能.....	- 19 -
(7) その他.....	- 19 -
6 トータルコスト縮減の方針.....	- 22 -
(1) イニシャルコストの低減.....	- 22 -
(2) ランニングコストの低減.....	- 22 -
(3) カーボンニュートラルの促進.....	- 23 -

第3 複合庁舎の計画..... - 25 -

1	複合庁舎規模の再検証.....	- 26 -
	(1) 現役場庁舎及び現中央公民館規模の集計.....	- 26 -
	(2) 複合庁舎の規模算定の基本指標.....	- 26 -
	(3) 複合庁舎の規模算定.....	- 27 -
2	複合庁舎の計画.....	- 28 -
	(1) 階数の設定.....	- 28 -
	(2) 平時と非常時の機能構成の整理.....	- 28 -
	(3) 各階への機能の振り分け.....	- 28 -
	(4) 機能構成の模式図.....	- 29 -
3	整備手順の方針.....	- 31 -
	(1) 合理的な整備手順を立案する.....	- 31 -

第4 事業計画..... - 34 -

1	複合庁舎建設の総事業費.....	- 35 -
	(1) 概算事業費の検討.....	- 35 -
	(2) 各費用の算定.....	- 36 -
2	事業手法.....	- 38 -
	(1) 事業手法の決定.....	- 38 -
3	都市計画上の手続き.....	- 38 -
	(1) 前提条件.....	- 38 -
	(2) 開発許可.....	- 38 -
4	事業スケジュール.....	- 39 -

第1 基本構想における検討の整理

1 はじめに (基本構想 p.1)

本町では、「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る。

公共施設更新等に係る費用試算結果を踏まえ、一般施設において将来の更新費用を削減すべく、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」が掲げられている。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る。

このような背景を踏まえ、「五霞町役場庁舎等公共施設基本構想」(以下、「基本構想」という。)を令和2年3月に策定した。基本構想で定めた基本的な事項は、下記に示すとおり。

2 計画地 (基本構想 p.48)

5つの候補地(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)より比較検討を行い、中央公民館敷地を計画地として決定した。

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 m ² (※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

(※1)設計の際には現地測量を行う必要がある。(※2)地区計画の設定により変更となる可能性がある。

3 床面積の目標値 (基本構想 p.54)

総合管理計画の試算条件より、役場庁舎と中央公民館の合計延床面積の70%を目標値と定めた。

延床面積の算定 : 役場庁舎(2,168 m²) + 中央公民館(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

4 基本方針 (基本構想 p.38)

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。

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おいて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。

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、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。

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。

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。

第 2 整備方針

1 基本理念

基本構想における本庁舎＋公民館の基本構想を集約し、改めて基本理念を設定する。

五霞町複合庁舎 「共に未来へ歩むキラリベース」

～自然と共存し、五霞町らしく、愛着を持って住民と共に未来を創造する拠点～

豊かな水と緑の自然環境を活かし、五霞町らしい、五霞町ならではの居場所をつくることで、自然に町民が集い、愛着を持って町を育む中核となる庁舎・公民館を計画する。

併せて、水害と共に歩んできた歴史と、それを乗り越えてきた知恵を活かし、安心安全な複合庁舎を目指す。



五霞町HP トップ背景より

五霞町の定める「都市計画マスタープラン」、茨城県の定める「岩井・境都市計画（坂東市、境町、五霞町）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では保全すべき自然環境として「平地林・屋敷林」などの市街地に残されたまとまりある緑地を挙げている。

本計画地にある「平地林」についても、維持にかかるコストを検証しつつ、最大限利活用を図ることで、五霞町らしい景観、人間らしく良好な生活労働環境、及びカーボンニュートラルに配慮した持続可能な複合庁舎の実現を目指す。

2 複合庁舎として必要な備えるべき性能と役割

基本構想での「基本方針」を基に以下のような考え方で具体化する。

基本方針	方針具体化の考え方	備えるべき性能と役割
町民の新しい居場所となる複合庁舎 A 	「五霞町らしい」特色のある町民の集う場所をつくる	① 暮らしの拠点となる図書室 ② 新たな機能を持った利用諸室 ③ 行事やイベント利用が可能な場所(広場等) ④ 平地林、水田から成る景観
平時にも非常時にも安心して利用できる複合庁舎 B 	(1) 通常時(平日) 誰もが安心して利用できる施設とする	① ユニバーサルデザイン ② 動線の明確化 ③ バリアフリー ④ プライバシーの確保
	(2) 通常時(夜間・休日) 利用エリアを考慮した区画を設定する	① 明確なセキュリティ区画
	(3) 非常時(地震・水害等) 目標とする安全性の水準を設定する	① 耐震性 ② 江戸川、利根川の氾濫に備えた建物レベルの設定 ③ BCP(事業継続計画)への対応
柔軟な使い方ができる効率的な複合庁舎 C 	(1) 町民サービスを向上させる窓口	① ICT環境 ② 行政DX ③ 総合案内窓口
	(2) 合理的な執務空間をつくる	① 効率的合理的な執務空間 ② ユニバーサルレイアウト
	(3) 議会機能の充実	① 開かれた議場の形成 ② 議場の多目的利用 ③ 議会のICT化 ④ 傍聴機能の多様化
町の自然に溶け込む快適な複合庁舎 D 	敷地の資源を活用し、自然と調和した環境をつくる	① 土地の利活用(既存平地林等) ② 自然通風、自然採光
建物のトータルコストを縮減できる経済的な複合庁舎 E 	(1) イニシャルコストの低減	① コンパクトな複合庁舎 ② 既存平地林を活用した敷地内整備
	(2) ランニングコストの低減	① エネルギー消費量の低減 ② 既存平地林を利用した日射負荷低減 ③ LCEM手法の導入
	(3) カーボンニュートラルの促進	① 既存平地林の保全 ② 再生可能エネルギーの利用 ③ 木材の利用促進

3 土地利用の基本方針



(1) 公民館を使いながら複合庁舎を建設する

- ・仮設公民館を建設すると費用負担が大きい為、現状の公民館を利用しながら、敷地内の駐車場等を利用して複合庁舎を建設することとする。
- ・工事中の公民館利用者の来館経路及び駐車場は工事動線と分離した安全な経路を整備する。

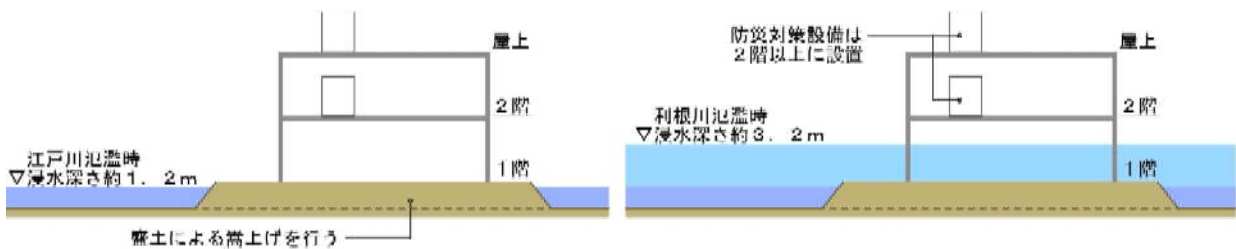
(2) 最適な建物レベルを設定する

- ・ピロティや盛土で建物全体を浸水深さ以上とすることは、敷地の制約、バリアフリー化、コスト面での負担増を考慮すると現実的ではないことから、実現可能な建物レベルを設定する。また、浸水を想定した、建物内の設備や機能のレイアウトを設定する。

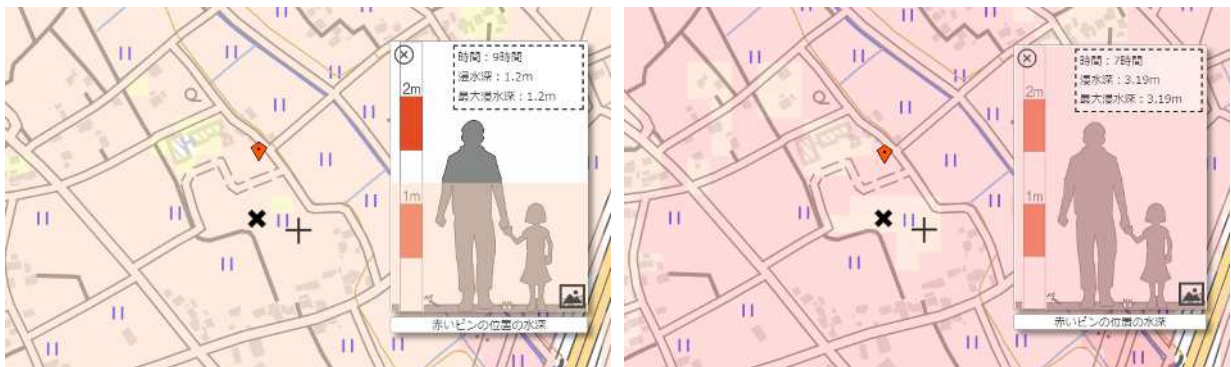
■ 1 Fは江戸川氾濫に耐えるレベルとする。(＋約 1.2m以上)

■ 2 Fは利根川氾濫に耐えるレベルとする。(＋約 3.2m以上)

※ 浸水深さは国土交通省「浸水ナビ」による深さ、標高 11.8m地点付近



国土交通省「浸水ナビ」によるシミュレーション



江戸川氾濫時 浸水深さ

利根川氾濫時 浸水深さ

(3) 県道からの入口は現況入口を利用する

- ・ 県道からの入口道路は十分な幅員と歩道があることから、現況のまま利用する。
- ・ 横断歩道の設置、新設駐車場へのルート、敷地内歩道等は安全に配慮し再整備を行う。
- ・ 敷地東側の生活道路へも車両の出入口を確保する。

(4) 平地林を保全する

- 1) 五霞町の特徴的な自然風景を残し、現中央公民館の敷地にある平地林は可能な限り保全する。
- 2) 平地林を保全することによって、伐採を最小限に留め、敷地整備にかかる費用を縮減する。
- 3) 樹木がつくる日影によって、夏期における敷地内の地面温度の上昇を抑制するとともに、建物に及ぼす日射負荷を低減する。
- 4) 保全する樹木は、健全に生育しているものに限定し、庁舎利用者の安全面に最大限の配慮をして選定する。
- 5) 平地林の適切な間伐により空いた敷地は、来庁者の利便性に配慮し、駐車場として整備する。
- 6) 平地林は町民の憩いの場となるよう複合庁舎内部に対応して一体的に整備を行う。



4 防災拠点としての整備方針



…対応する基本方針

(1) 防災拠点としての性能・役割

1) 災害対策活動拠点としての役割

大規模な地震、水害等の自然災害時に、災害対策活動拠点として機能する施設とするために、求めるべき安全性の水準の決定、備える設備、機能の設定が必要となる。

2) 耐震安全性能について

① 耐震安全性能の目標値

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」（国土交通省）において、官庁施設に求められる耐震性能の基準が設定されている。

官庁施設の建築物に要求される耐震性能は、大地震後の災害対策活動に供する用途に応じて分類される。

複合庁舎は基本方針「平時にも非常時にも安心して利用できる庁舎」として、町全体の中心的な防災拠点としての性能を整備する。

大地震後、構造体の大きな補修をすることなく利用が可能で、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図れる耐震性・安全性を確保する。

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類 (1.5)	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	II 類 (1.25)	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	III 類 (1.0)	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築 非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

※国土交通省 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 耐震安全性の目標及び分類の一覧

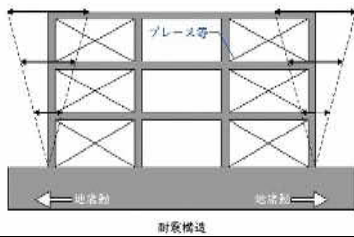
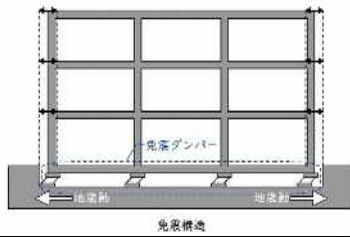
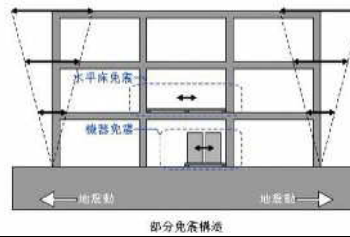
※複合庁舎は、表中の赤枠で囲った分類に準じた施設とします（構造体はII類以上とします。）

② 構造形式による安全性の目安

高水準の安全性を確保するために、大地震時に対しても、躯体の損傷や揺れによる屋内への影響を最小限に抑え、震災発生直後から災害対策活動の拠点施設として機能する必要がある。また、維持管理やコスト、工事工程への影響も考慮し、構造形式を選定する必要がある。

構造形式は「耐震構造」「免震構造」について検討し、経済合理性が高く、耐震性能が十分に確保できる構造形式を採用する。

《構造形式の比較表》

構造形式	耐震構造	免震構造	部分免震(床免震)
イメージ			
特徴	一般的な構造で、構造体により、地震時の揺れに対する安全性を確保する	地面と建物の間に専用の装置(免震ダンパー)を設置することによって地震エネルギーを吸収する	システムを最小化し、建物内で特に高い安全性が要求される施設を部分的に地震などの外力から守る
耐震性能	免震構造と比べ、耐震性が低い	免震層により、高い耐震性能を確保	床免震部分について、耐震性能を確保
設計手法	建築基準法、施行令により設計を行うため、特別な設計手法は必要ない	特別な設計手法が必要。(地震応答解析) 設計期間が長くなる	建築基準法、施行令により設計を行うため、特別な設計手法は必要ない
大地震後の使用	大規模の修繕が必要となる可能性がある(構造体部分)	構造体の補修を行わず持続使用が可能(免震層ダンパー部分は点検・交換)	大規模の修繕が必要となる可能性がある(構造体部分)
工期	標準的な工期	耐震構造に比べ長い	耐震構造に比べやや長い
建物の維持管理	一般的な維持管理を行う	一般的な維持管理に加え、専門業者による点検が必要	一般的な維持管理に加え、専門業者による点検が必要
コスト	比較的低い	高い (耐震構造の5~10%増加)	比較的高い

3) 水害対策について

① 水害に耐える構造

- ・浸水が想定される1階部分は鉄筋コンクリート造または、鉄骨鉄筋コンクリート造等の堅牢な構造とする。

② 災害対策拠点機能を2階以上集約する

- ・災害対策本部機能、ライフライン機能、バックアップ機能は浸水の可能性が低い2階以上に設置する。

③ 早期復旧体制の構築

- ・現状、分散している生活安全課、都市建設課、上下水道課を2階執務室へ集約し、町内ライフラインの早期復旧の為に連携を図りやすくする。

4) 災害対策拠点として備える設備、機能について

① 災害対策本部機能

- ・災害対策本部となる大会議室を2階に設け、近接して防災無線室を配置する。

② ライフライン機能

- ・電気室及び太陽光発電設備を屋上に設ける。また、非常用自家発電設備を設置する。
- ・受水槽を屋上へ設置し、災害時にも一定の給水機能を確保する。
- ・屋上へは階段で上がれる経路を確保し、ライフライン設備の損傷確認や復旧措置が容易にできるようにする。

③ 災害対応維持機能

- ・通信、情報設備を2階に設置する。
- ・リフレッシュスペースや更衣室を利用し、非常時に仮眠ができるスペースを男女別に設置する。
- ・災害対策本部用の水や食料などの災害備蓄品を2階に保管する。

5) 避難所・防災計画の見直し

現状、中央公民館は災害時の避難所に指定されているが、複合庁舎における災害対策機能と避難所機能の両立には、職員による避難者の対応により、災害対策の指揮系統に支障をきたすおそれがある。

一方、町内の避難所が減少すること、自主避難・ペット同伴を可能とする避難所機能の確保に課題が残る。(現状、公民館は町内唯一の自主避難所であり、ペット同伴で避難ができる避難所となっている。)また、大規模水害を除く災害時においては、防災拠点として非常時にも機能が保たれる施設であることを踏まえ、町民からの意見では、避難所として利用を可能とする仕組みが求められている。

今後、避難所の指定に関する検討は、地域防災計画の見直しの中で行う必要がある。

5 複合庁舎建物の整備方針



…対応する基本方針

(1) 公民館機能

1) 図書室

① 魅力の向上

魅力ある蔵書を揃えて活用し、本を読む楽しみを感じられる場所とする。

② 学習スペースの整備

書架空間を利用した学習スペースを設ける。机には仕切りを設ける等、落ち着いた学習環境として整備する。また、図書室内で使える Wi-Fi 環境を整備する。

③ 共用スペースとの連携

共用スペースを活用し、カフェのような空間でゆっくり本を楽しめるスペースを整備する。

④ 学校図書室との連携

子どもたちの読書への関心を高めるために、学校図書室からも検索等ができるようにシステムを構築し、利用の促進を図る。

⑤ 子育て支援機能

図書室を利用する乳幼児及びその保護者に配慮し、キッズスペースを整備する。

2) 利用室

① 調理室

料理をするスペース、食事をするスペースを設け、ワークショップやふれあい祭り等イベントにも活用できる、明るくカジュアルなキッチンスタジオとして利用できる場所を設ける。

② 創作室

陶芸や絵画等の活動ができる場所として、調理室とは別に設ける。

③ 防音研修室

コーラス、和太鼓、ピアノ、ダンス、バンド等の活動など、若い世代も魅力を感じる多目的に利用できる防音仕様の研修室を設ける。

④ 一般研修室

会議や各種講座等の活動など、多目的に利用できる研修室を設ける。

⑤ 和室

茶道やヨガなどの各種講座等の活動や休憩、談話場所といった気軽に使える場所とするなど、多目的な利用を想定した和室を設ける。

3) 郷土資料

① 展示コーナー

複合庁舎に、郷土資料の展示コーナーを確保する。

収蔵庫及び作業室（資料整理学習室）が必要であるが、場所については、複合庁舎内での確保が困難な場合、町内の公共施設を含め検討する。

4) 共用スペース

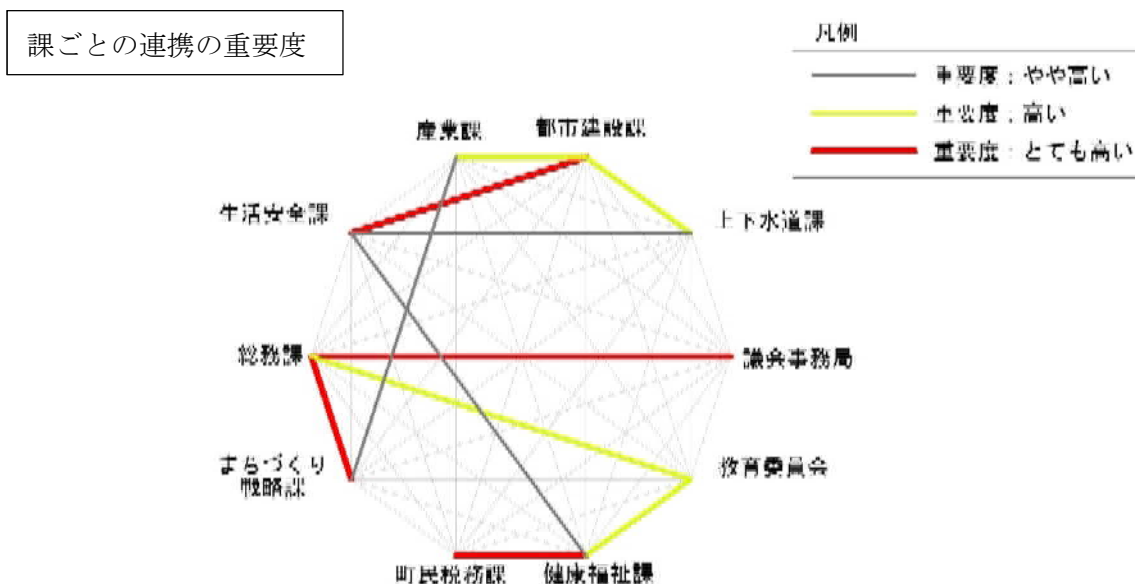
① 多目的ロビー

町民窓口の待合場所やイベント時にも活用できる場所として、ロビーを整備する。

(2) 執務機能

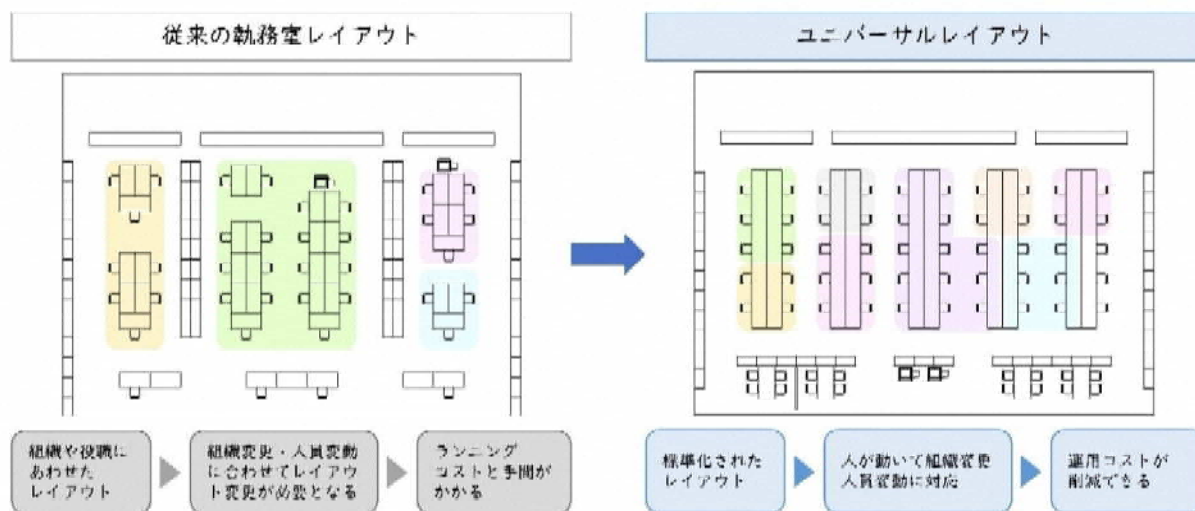
1) 課ごとのグループ分け

- ・課同士の業務連携の重要度を調査し、課ごとのグループ分けを決定する。
- ・重要度が高い同士を隣接・近接して配置し、業務効率の高い執務空間とする。



2) ユニバーサルレイアウトの採用

- ・様々な業務形態、課の再編等にフレキシブルに利用できる執務空間とするため、ワークスペースをフリーアクセスフロアとし、ユニバーサルレイアウトを基本として整備する。
- ・執務スペース内に、ワークスペースとフリースペースを整備する。フリースペースは、職員がミーティング、作業等多目的に活用できるようにする。
- ・町民の個人情報を守るため、執務スペースと共用スペースを明確に分離する。
- ・事務の効率化のため、各階にコピーや簡単な作業を行なうスペースを整備する。



3) 必要な会議室の広さ、数の算定

- ・庁内アンケートによる会議の人数、頻度、利用時間の調査結果に基づき、必要な会議室の規模及び室数を算定した。
- ・Web会議や少人数の打合せ、気軽な打合せなどに対応したスペースを設け、業務の効率化とスペース利用の合理化を図る。
- ・議会の委員会室や公民館の研修室は本来の機能を優先するが、補助的に職員の打合せスペースとして利用できる計画とする。

会議室の算定結果

会議の規模	室の規模	設置室数(室)	備考	
1～2人での打合せ、WEB会議	→ 小ブース	4	執務空間や待合スペースに設ける	
3～6人での会議	→ 中ブース	2		
7～10人での会議	→ 中会議室	1		
11～20人での会議	→ 大会議室	1	分割可能な設えとする	
21～40人での会議				
40人超の会議				

(3) 窓口機能

1) 行政DX、ICTの活用

- ・書かないワンストップ窓口の導入。
- ・証明書発行は基本的に発行機で行い、機械に不慣れな方の為に最小限の窓口を残す。
- ・行政手続きのオンライン化により、町役場に来なくても受けられるサービスを拡充する。
- ・待合ロビーは、待ち時間のストレス軽減のため、カウンターと向き合わない等、レイアウトを工夫する。また、待ち時間を利用してモニターや掲示を使用し、行政情報の提供を行う。
- ・オンライン申請の普及に伴い、窓口業務量が減少する傾向を鑑み、固定窓口の省スペース化と共用窓口による対応を考慮した柔軟性のある間取りとする。

2) プライバシーに配慮したスペース

- ・仕切りやブース、個別相談室を設置し、待合スペースと窓口に一定の距離を取るなどして、個人のプライバシー保護に配慮する。

3) バリアフリーへの対応

- ・すべての窓口はローカウンターとし、車いすの方の利用にも配慮する。
- ・多言語翻訳機、振動呼出機、筆談機、コミュニケーション支援ボードを導入する。

4) 子ども連れの方に配慮したスペース

- ・子ども連れの方が相談・手続等を行っている最中に、子どもを遊ばせておけるスペースを設置する。

(4) 業務支援機能

1) 文書保管量の算定

・現状の保管状況を把握し、整理及び今後のペーパーレス化を見込み、書庫容量の設定を行う。

現状の書類状況					整理後の目標値					複合庁舎の設定容量				
施設名	書庫名	冊数			冊数					施設名	書庫名	冊数		
役場庁舎	1階集中管理書庫	5,880			※1	4,700			複合庁舎	庁舎内集密書庫	※3			
	1階税務書庫	815			※1	650					9,200			
	2階書庫	1,904	8,599		※1	1,520	6,870							
中央公民館	1階書庫	984			※1	780			複合庁舎	執務室内書棚				
	2階書庫	28			※1	20					800			
	公民館裏プレハブ	552			※2	0			別棟書庫					
	B&G書庫	130	1,694	10,293	※2	0	800	7,670			0	10,000		

※1 永年保存書類の廃棄及び、不要図書の処分で2割削減

※2 処分を検討

※3 整理後の冊数に+20%の余裕率を見込む

2) リフレッシュスペース

- ・現状、職員の休憩室が確保されていないため、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となっている。
- ・職員が交代で昼食を取るのに十分なスペースを確保する。
- ・打合せ、集中作業やコミュニケーションの場となるスペースとする。
- ・災害対応時の仮眠スペースや休憩スペースとしての利用を想定する。

(5) 議会機能

1) 開かれた議場の形成

- ① 可動式の家具、フラットな平土間形式、段差のない傍聴席の採用によって、これからの開かれた議会に相応しい議場とする。
- ② 議長席及び議員席の壇については、フラットな平土間を最大限に生かすため、収納可能な什器を採用することとし、必要面積は現状維持とする。

2) 議場の多目的利用

- ① 議会開催時以外は、町民活動の場として活用できるようにする。
- ② 議場の設えは高価なものとはせず、誰でも使えるような仕様とする。

3) 議場等の ICT 化

- ① タブレット等によって資料確認ができるように議場、委員会室の ICT 化を図る。

4) 傍聴機能の多様化

- ① 議会の内容をモニター中継し、共用スペースでも傍聴を可能とすることを検討する。
- ② 議会がより身近に感じられるように、Webでの公開等を検討する。

(6) 講堂機能

1) 町民等及び検討委員会での意見

既存講堂の性能（土足入室可、空調完備、ステージがあること等）と合わせて一定の広さが利用者にとって必要とされる旨の意見が多くあった。

2) 講堂整備方法の検討

検討委員会での意見を踏まえ、「既存講堂を利用」、「新規に整備」するパターンを検討した。既存講堂を利用する場合、「A-①長寿命化改修を行う」、「A-②最低限の修繕を行う」の2パターン。新規に整備する場合、「B-①別棟で新設(400人規模)」、「B-②複合庁舎内に整備(400人規模)」、「B-③複合庁舎内に整備(300人規模)」、「B-④議場兼用の大会議室を整備(300人規模)」、「B-⑤庁内会議室兼用の講堂を整備(300人規模)」の5パターン。計7パターンの比較検討を行った。

3) 整備方針

- ① 講堂は、町民等の意見を踏まえ、整備することとする。
- ② 講堂の建設は、複合庁舎に組み込むこととする。
- ③ 講堂の面積は、現状の利用頻度を鑑み、適正化(縮小)を図ることとする。

(7) その他

1) 駐車場

一般の駐車場とは別に、高齢者や子ども連れの方、障害のある方や妊娠中の方などに配慮した専用の駐車場を建物近くに整備する。

比較検討資料

パターン		A-①	A-②	B-①
整備方針		既存講堂を利用		新規に整備
		長寿命化改修を行う	最低限の修繕を行う	別棟で新設
規模		500人規模		400人規模
面積	講堂	500㎡	500㎡	400㎡
	倉庫	合計 274㎡	774㎡	50㎡
	機械室			50㎡
	ロビー・廊下			150㎡
	事務室			30㎡
	便所等			40㎡
耐用年数	○ 35年 築45年（2024年時点） 長寿命化改修を行い 35年の耐用年数を見込む	× -年 築45年（2024年時点） 今後、改修又は建替え等の判断 が必要となる	◎ 80年 計画的な保全工事の実施を 前提とする	
コスト	△ 約308,000千円 建物規模が大きい為、相応の費用を要し、耐用年数を加味すると割高となる	— — 損傷箇所の修繕程度を見込む費用については調査を要する	× 約594,000千円 規模が大きい為 財政負担が大きい	
複合庁舎全体の規模	△ 4514㎡ 目標面積+594㎡		△ 4460㎡ 目標面積+540㎡	
利便性	△ 新築するよりも広い面積を確保できる 複合庁舎や来庁者用駐車場から離れた位置となる	× 新築するよりも広い面積を確保できるが、使い勝手は現況通りであり、維持管理費も嵩むことが懸念される	◎ 利便性の高い計画が可能	
総合評価	× 施設面積縮減の為、統合整備する方針と相違する	× 大規模改修が必要な時期を過ぎコスト・安全面が不透明である	△ コストの負担が過大となる	

◎：適切な水準

○：許容できる水準

△：比較的不利、制約のある水準

×：不利

B-②		B-③		B-④		B-⑤	
新規に整備							
複合庁舎内に整備							
講堂として整備		講堂として整備		議場兼用の大会議室を整備		会議室兼用の講堂を整備	
400人規模		300人規模		300人規模		300人規模	
400㎡	500㎡	300㎡	400㎡	300㎡	400㎡	300㎡	400㎡
50㎡		50㎡		50㎡		50㎡	
50㎡		50㎡		50㎡		50㎡	
0㎡ (複合庁舎と兼用)		0㎡ (複合庁舎と兼用)		0㎡ (複合庁舎と兼用)		0㎡ (複合庁舎と兼用)	
◎ 80年 計画的な保全工事の実施を前提とする		◎ 80年 計画的な保全工事の実施を前提とする		◎ 80年 計画的な保全工事の実施を前提とする		◎ 80年 計画的な保全工事の実施を前提とする	
△ 約396,000千円 ロビーや便所等の面積が節約可能		△ 約308,000千円 ロビーや便所等の面積が節約可能		○ 約176,000千円 本来必要な議場150㎡に追加する250㎡分をコストとして算出ロビー、便所等の面積が節約可能		○ 約231,000千円 本来必要な会議室50㎡に追加する350㎡分をコストとして算出ロビー、便所等の面積が節約可能	
△ 4240㎡ 目標面積+320㎡		○ 4140㎡ 目標面積+220㎡		◎ 3990㎡ 目標面積+70㎡		○ 4090㎡ 目標面積+170㎡	
○ ホール、便所は複合庁舎と共用する		○ ホール、便所は複合庁舎と共用する		△ 議会開催時には使用できなくなる		△ 講堂使用時は会議室の利用に制限がある	
○		○		△ 議会時の利用に制限がある		△ 会議時の利用に制限がある	

6 トータルコスト縮減の方針



…対応する基本方針

(1) イニシャルコストの低減

1) コンパクトな複合庁舎

庁舎、公民館、講堂を集約したコンパクトな建物とし、業務効率の高い複合庁舎を実現すると共にイニシャルコストを抑制する。

2) 既存平地林を活用した敷地内整備

既存平地林を活かしながら、適切な駐車場整備等の外構計画を実現し、敷地内整備にかかるイニシャルコストを低減する。

(2) ランニングコストの低減

1) エネルギー消費量の低減

ZEB Ready 相当以上のエネルギー消費性能の建物とすることを目標とする。敷地及び建物の環境負荷低減を実現し、一次エネルギー消費量を 50%以下に削減することを目指す。



【環境負荷低減に配慮した官庁施設のイメージ（国土交通省 官庁営繕環境報告書より）】

2) 既存平地林を利用した日射負荷低減

建物の南側の平地林を適切に整備し、夏期の日射負荷低減を図る。また、落葉樹は冬期の日照確保にも有効なことを考慮し整備する。

3) LCEM(ライフサイクルエネルギーマネジメント)手法の導入

設計・施工・運用の各段階でエネルギー性能の評価を行う。また、運用改善を検討し、省エネルギー、省CO₂化を図る。

(3) カーボンニュートラルの促進

1) 既存平地林の保全

既存の平地林は、現公民館が経つ以前からあったものである。この平地林が40年間で吸収したCO₂の量は約33t※となる。また、1年間に吸収するCO₂の量は約1t※となる。

平地林を可能な限り保全すること、また伐採する場合は建材等として有効活用することがカーボンニュートラルの実現につながる。

(※ 林野庁HPを基に算定)

2) 再生可能エネルギーの利用

太陽光発電及び地中熱利用システム等の再生可能エネルギーを適宜選択し導入することを検討する。

3) 木材の利用促進

可能な限り建物の木質化を図り、脱炭素を推進する。また積極的に県産材を活用する。

第3 複合庁舎の計画

1 複合庁舎規模の再検証

基本構想で設定された複合庁舎の規模を再検証する。

(1) 現役場庁舎及び現中央公民館規模の集計

A 役場庁舎

延床面積： 2,168 m² 職員数：94 人

B 中央公民館

延床面積： 2,253 m² 職員数：14 人

C 講堂

延床面積： 774 m²

D 倉庫類

延床面積： 406 m²

(2) 複合庁舎の規模算定の基本指標

1) 職員数の設定

複合庁舎の規模の算定根拠となる将来人口や職員数などを以下のとおり設定する。

- ・将来人口： 約 7,500 人（供用開始予定 2028 年の「五霞町人口ビジョン(令和 2 年 3 月版)」による想定）
- ・職員数： 116 人
- ・議員数： 10 人

2) 換算職員数（国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準）

区分	職員数	換算率	換算職員数
特別職	3	10	30
課長級	10	2.5	25
課長補佐	24	1.8	43.2
係長級	21	1.8	37.8
一般職員	40	1	40
嘱託等	18	1	18
合計	116		194

区分	人数
議員定数	10

(3) 複合庁舎の規模算定

庁舎部分は、国土交通省基準を参照して算定した。公民館部分は、基本構想の調査結果及び検討委員会の意見を基に面積を算定した。

講堂の追加によって「床面積の目標値：3,920㎡」を超過することとなる。今後、基本設計段階において面積縮減の検討を行うこととする。

機能	室名	面積基準	面積 (㎡)		備考		
A 複合庁舎	執務機能	①事務室	194 人	705	755	換算職員数×3.3㎡ 割増10%	
		②会議室	116 人	50			
	窓口機能	③待合ロビー		75	81.5	実状に応じて算定	
		④受付及び巡視溜		6.5			
	業務支援機能	⑤電話交換室	194 人	36	332.5	防災無線室を含む	
		⑥サーバー室		36			
		⑦倉庫		83			
		⑧書庫		72			
		⑨給湯室		6.5			
		⑩リフレッシュスペース		99			
	議会機能	⑪議場,委員会室,議員控室	10 人	350	350	議員定数×35㎡	
	共用スペース	⑫便所及び洗面所		46	646	全職員100人以上 46㎡	
		⑬共用スペース・廊下等		600			
	ライフライン機能	⑭空調機械室		0	0	屋上設置とする	
		⑮電気室		0			
		⑯自家発電機室		0			
公民館	公民館機能	①研修室 (庁舎と共用)	研修室 1	30 人	45	700	1人当たり1.5㎡
			研修室 2	20 人	30		
			研修室 3	20 人	30		
			研修室 4	20 人	30		
	②和室	和室 1	35 人	50			
		和室 2	10 人	15			
	③図書室		—	200	現状の1.7倍程度		
	④調理室		—	50	20名程度		
	⑤創作室		—	50	20名程度		
	⑥廊下等			200	上記40%		
講堂機能	①講堂			400	500	400人程度	
	②倉庫			50			
	③機械室			50			

機能	室名	人数/台数	面積 (㎡)		備考	
B 附属 建屋	詰所	土木作業員詰所	6 人	20	25	10㎡+1.65㎡/人
		運転手詰所	3 人	5		
	自動車車庫	バス・重機	5 台	180	850	1台当たり36㎡
		大型車	2 台	40		
中型車		35 台	630			

合計床面積	A + B =	4,240 ㎡
-------	---------	---------

2 複合庁舎の計画

(1) 階数の設定

基本構想では「平屋建て」「2階建て」「3階建て」の案について検討を行った。水害に対する施設の在り方について「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」という意見が最も多くあった。また、駐車場や広場の使い勝手や関係性については、2階建て、3階建て共に好意的な意見が得られた。利便性や建設費用を考慮し、2階建てを基本案とした。

基本計画では基本構想を踏襲し、2階建てとする。

(2) 平時と非常時の機能構成の整理

【通常時】、【議会開催時】、【休日・夜間】、【水害時】、【その他災害時】に分けて、各機能の繋がりや動線を検討し、配置を最適化する。

(3) 各階への機能の振り分け

町民窓口を1階に設けた場合と2階に設けた場合で機能構成の比較検討を下表に示す。

		① 町民窓口を1階に設けた場合	② 町民窓口を2階に設けた場合
機能分け		2階 執務、業務支援、議会 1階 公民館、窓口	2階 窓口、執務、業務支援 1階 公民館、議会
町民の 利便性	町民窓口へのアクセス	◎	× 2階へ上がる不便さ、抵抗感を解消する対策が必要
	公民館へのアクセス	◎	◎
	議場へのアクセス	△	○
職員の利便性		○ 庁舎機能が1階と2階に分離する	◎ 庁舎機能がワンフロアで完結する
災害時のBCP (業務継続計画) への対応		○ 災害対策本部は2階に設置可能 浸水した際は町民窓口の復旧に時間を要する	◎ 災害対策本部は2階に設置可能 庁舎機能が浸水被害を受けない
総合評価		○ ・災害時より平時の利便性、快適性を重視する ・高齢者等の移動に配慮した町民窓口配置が望ましい	△

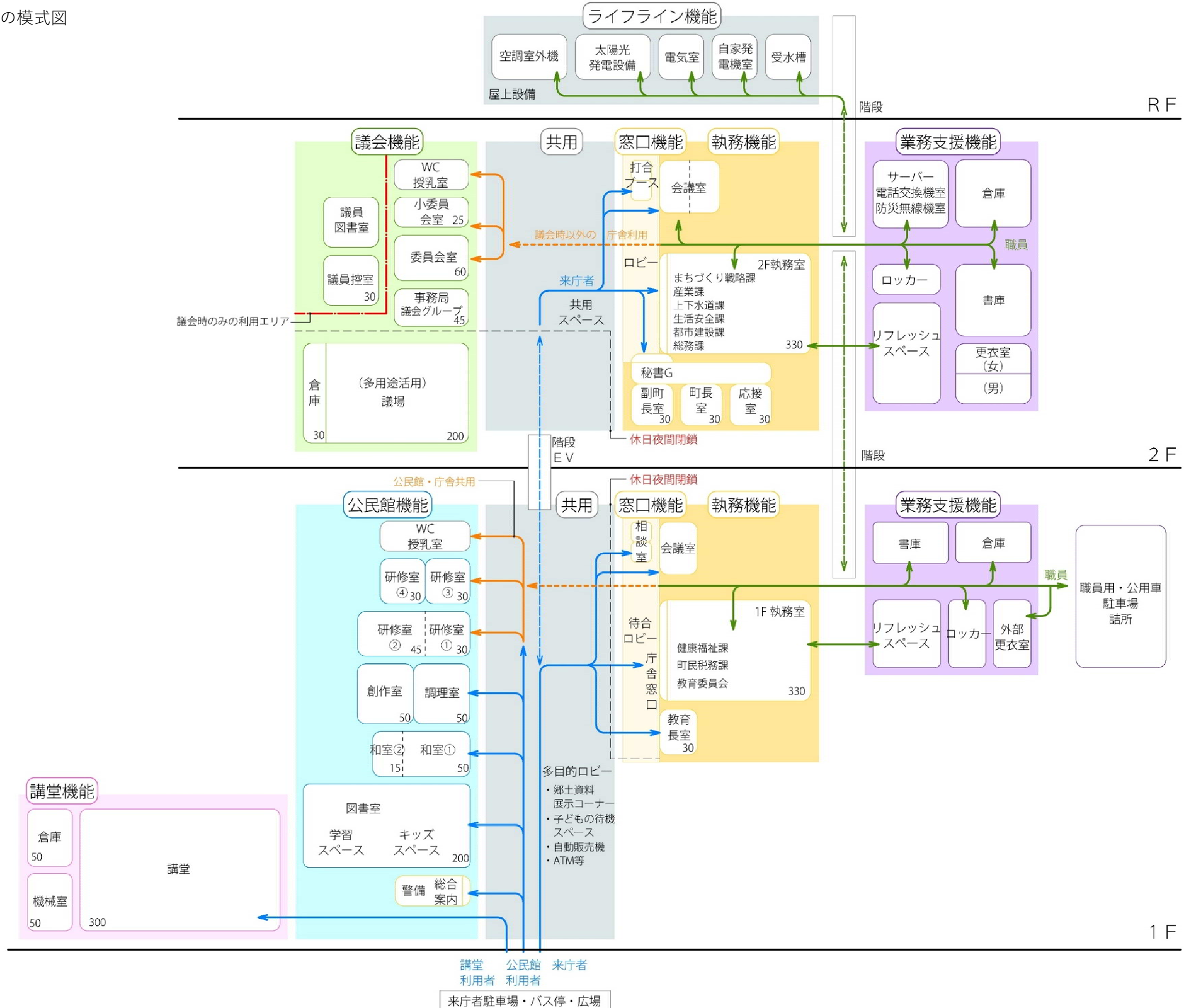
◎：適切な水準

○：許容できる水準

△：比較的不利、制約のある水準

×：不利

(4) 機能構成の模式図



3 整備手順の方針

(1) 合理的な整備手順を立案する

1) 駐車場の先行整備

平地林を適切に整備し、南側にある町の残土置場と一体で複合庁舎の来庁者用駐車場として、先行して整備する。

これによって、複合庁舎の工事中に公民館を利用する方が安全に駐車することができる広い駐車場が確保できる。



2) 複合庁舎の建設

工事車両は県道側から出入りする。

公民館利用者は東側の道路から新設駐車場へ出入りする。

公民館利用者と工事の動線の交錯を無くし、安全でスムーズな工事を可能とする。



3) 既存公民館の解体

複合庁舎を利用しながら、既存公民館を解体する。

(工事中の職員用駐車場は、現役場庁舎の駐車場を利用する。)



4) 職員用駐車場の整備

職員用駐車場及び、県道から来庁者用駐車場への出入口を整備し、工事完了となる。



第4 事業計画

1 複合庁舎建設の総事業費

(1) 概算事業費の検討

事業概要

建設時期	R9年2月～
用途	事務所・集会場（庁舎＋公民館＋講堂）
敷地面積	21,200 m ²
建築面積	2,800 m ² （仮定）
延べ面積	4,240 m ²
規模	地上2階
構造形式	耐震構造（仮定）
構造種別	RC造（仮定）

概算事業費

単位：千円

調査費用			13,200	測量調査・地盤調査・アスベスト調査		
設計・工事監理委託費用			312,400	国土交通省告示第98号による概算		
工事費用	本体工事	A 複合庁舎	2,002,000	2,277,000	2,959,000	(2)各費用の算定 参照
		B 附属建屋	275,000			313,500円/m ² (税込) 統計値より概算
	外構工事		495,000			基本構想を基に概算
	解体工事		187,000			統計値より概算
関連費用	備品購入		68,000		142,400	庁舎部分 20,000円/m ² として算定
	引越関連		6,400			116人×55,000円/人として算定
	ICT関連		68,000			庁舎、講堂部分 20,000円/m ² として算定
	その他		-			
合計			3,427,000（税込）			

（令和5年度現在の価格を基に算定、今後の物価上昇は考慮せず）

(2) 各費用の算定

1. 調査費用

項目	概要	費用(千円)	備考
測量調査	地積・高低・真北測量	5,500	
地盤調査	ボーリング調査5箇所	3,000	
アスベスト調査	40検体程度	2,000	
その他	樹木調査	1,500	
合計(税別)		12,000	
消費税		1,200	
合計(税込)		13,200	

2. 設計・工事監理委託費用

項目	費用(千円)	備考	
基本設計	42,000	227,000	
実施設計	109,000		
設計意図伝達	19,000		
追加業務	解体設計		10,000
	開発行為		30,000
	外構設計		10,000
	ZEB 省エネ	5,000 2,000	
工事監理	57,000		
合計(税別)	284,000		
消費税	28,400		
合計(税込)	312,400		

3. 本体工事 複合庁舎

項目	面積(㎡)	単価(千円)	費用(千円)	備考	
A 複合庁舎	庁舎・公民館	2,865	500	1,440,000	500,000円/㎡ (直近事例を考慮して想定)
	講堂	500	750	380,000	500,000円/㎡×1.5倍
合計(税別)			1,820,000		
消費税			182,000		
合計(税込)			2,002,000		

4. 本体工事 附属建屋

項目	面積(㎡)	単価(千円)	費用(千円)	備考
B 附属建屋	875	285	250,000	285,000円/㎡ 単価参考：JBCI 車庫・格納庫 全国平均値2020～2023
合計(税別)			250,000	
消費税			25,000	
合計(税込)			275,000	

5. 外構工事費

項目	面積(㎡)	単価(円)	費用(千円)	備考
盛土造成	2,000	10,500	21,000	1.5m
建物廻り舗装	2,000	30,000	60,000	インターロッキング程度
駐車場舗装	9,000	15,000	135,000	
広場整備	2,000	3,000	6,000	芝張り程度
樹木整備			10,000	50本程度の伐採伐根
既存緑地整備	1,500	1,000	1,500	整地程度
調整池			64,000	
諸経費			152,500	上記50%
合計(税別)			450,000	
消費税			45,000	
合計(税込)			495,000	

6. 解体工事費

項目	面積(㎡)	単価(円)	費用(千円)	備考
既存公民館	2,253	45,600	110,000	45,600円/㎡ 単価参考：JBCI RC造 関東平均値2012~2022
既存講堂	774	68,400	60,000	上記1.5倍
合計(税別)			170,000	
消費税			17,000	
合計(税込)			187,000	

2 事業手法

(1) 事業手法の決定

新庁舎の建築に係る事業手法は、「新庁舎等複合施設整備及び管理・運営における民活力導入可能性調査」の結果を基に、庁内会議で検討した結果を踏まえ、以下の理由から公共直接方式における「従来方式」とした。

1) 事業方式を「従来方式」とした理由

- ① 従来方式とPFI方式の比較によるVFM(Value for Money)値が3.5%と十分ではなく、試算の条件設定や様々な変動要因によっては結果が逆転するおそれがあること(過去に総務省が実施した「地方公共団体におけるPFI実施状況調査」において、可能性調査段階でPFI事業を中止した自治体の平均VFM値が7.3%)。
- ② サウンディング調査の結果、PFI事業に対する地元事業者の算入意向が確認されなかったこと。
- ③ 事業スケールが小さく、収益性のある施設は含まれない計画であるため、PFI事業による創意工夫を生かす余地が少ないと考えられること。
- ④ 実質公債費比率への影響度合いは、より長期の借入れ(起債)を行うことができる従来方式の方がPFI方式より安定していること。
- ⑤ 設計段階において、従来方式の方が町の意見を反映しやすく、事業期間中の社会的変動要因等に対応しやすいこと。
- ⑥ 庁舎の維持管理及び運営について、社会情勢の変化に合わせ、町が自らの責任で行うことが望ましいこと。

3 都市計画上の手続き

(1) 前提条件

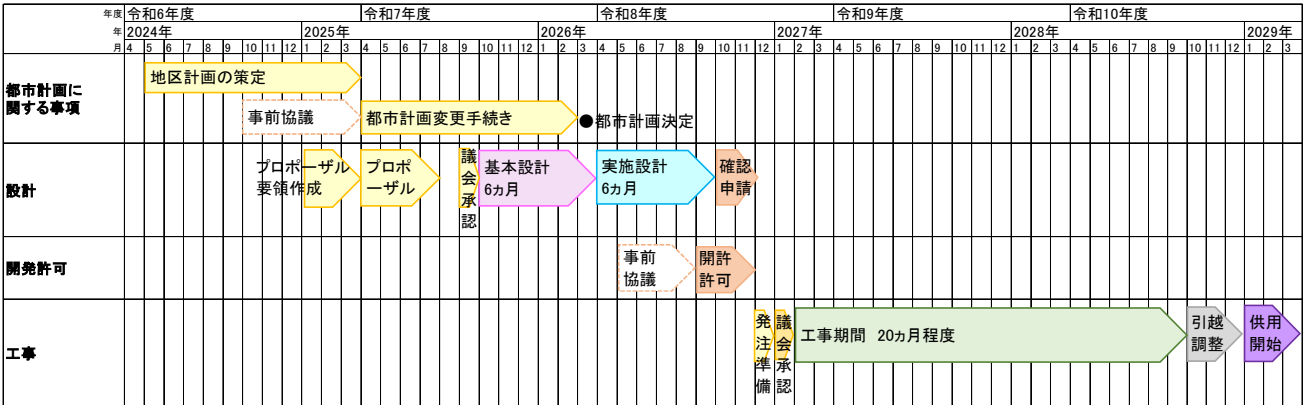
役場庁舎の建設は、都市計画法第29条の開発許可を要しない建築物ではないことから、市街化調整区域では都市計画法第34条の条件を満たし、開発許可申請が必要となる。

(2) 開発許可

本町の役場庁舎等複合化に伴う開発許可申請にあたっては、都市計画法第34条10号の地区計画の策定によって庁舎周辺における総合的なまちづくりを図る計画を基本とする。

4 事業スケジュール

従来方式



PFI方式(参考)

