

五霞町庁舎複合化基本計画

令和7年7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.....	- 3 -
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) 隣接する商業施設と連携し、安全に配慮した敷地利用を計画する.....	- 8 -
(2) 最適な建物レベルを設定する.....	- 9 -
(3) 土地の記憶を継承する.....	- 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) コミュニティセンター機能.....	- 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.....	- 18 -
(7) その他.....	- 18 -
6 トータルコスト縮減の方針.....	- 19 -
(1) イニシャルコストの低減.....	- 19 -
(2) ランニングコストの低減.....	- 19 -
(3) カーボンニュートラルの促進.....	- 20 -

第3	複合庁舎の計画	- 21 -
1	複合庁舎規模の再検証.....	- 22 -
	(1) 現役場庁舎及び現中央公民館規模の集計.....	- 22 -
	(2) 複合庁舎の規模算定の基本指標.....	- 22 -
	(3) 複合庁舎の規模算定.....	- 23 -
2	複合庁舎の計画.....	- 24 -
	(1) 階数の設定.....	- 24 -
	(2) 平時と非常時の機能構成の整理.....	- 24 -
	(3) 各階への機能の振り分け.....	- 24 -
	(4) 機能構成の模式図.....	- 25 -
第4	事業計画	- 27 -
1	複合庁舎建設の総事業費.....	- 28 -
	(1) 概算事業費の検討.....	- 28 -
	(2) 各費用の算定.....	- 29 -
2	事業手法.....	- 31 -
	(1) 事業手法の決定.....	- 31 -
3	都市計画上の手続き.....	- 32 -
	(1) 前提条件.....	- 32 -
	(2) 開発許可.....	- 32 -
4	事業スケジュール.....	- 32 -

第1 基本構想における検討の整理

1 はじめに

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を基に令和 5 年 10 月から五霞町役場庁舎等複合化基本計画検討委員会（以下、「検討委員会」という。）にて町民の意見を取り入れて検討し、五霞町庁舎複合化基本計画（以下、「本計画」という。）を令和 6 年 4 月に策定した。

本計画策定後に町は、複合庁舎施設と隣接した区域に商業施設の誘致をすることで、新たな生活拠点として賑わいと交流の創出を図ることとし、また、公民館については、より利用しやすい施設とするため、コミュニティセンターとして整備することとした。この方向性に合わせ、本計画の見直しを行った。

2 計画地

基本構想では、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。さらに商業施設を誘致するため、商業施設区域と隣接した配置とする。

計画地	: 茨城県猿島郡五霞町大字小福田 147-1 他
都市計画区域	: 市街化調整区域
敷地面積	: 約 16,900 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

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 (1,253 m²) ≒ 6,450 m²
6,450 × 0.7 = 4,515 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、従来の各施設の床面積の合計から3割を削減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、議会の議場としても公民館の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

基本構想における役場庁舎＋中央公民館の基本構想を集約し、改めて基本理念を設定する。
中央公民館については、より利用しやすい施設とするため、コミュニティセンターとして整備する。

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役場庁舎・コミュニティセンターを計画する。

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。



本計画地は、五霞町都市計画マスタープランでは、各種公共公益施設や生活サービス施設が集積する「都市核（複合サービス）」に位置づけられており、第6次五霞町総合計画第Ⅱ期基本計画では、行政・文化の複合拠点機能の強化を推進し町内外の人々が交流するまちの中心として求心力を高める核としている。

本計画において、新たな町の中心として、隣接地に整備する商業施設と複合庁舎の連携を図り生活利便性を向上し、賑わいの創出を図る。

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 ・動線の明確化 ・バリアフリー ・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
柔軟な使われ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 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) ランニングコストの低減	① エネルギー消費量の低減 ② 日射負荷の低減 ③ LCEM手法の導入
	(3) カーボンニュートラルの促進	① 再生可能エネルギーの利用 ② 木材の利用促進

3 土地利用の基本方針



(1) 隣接する商業施設と連携し、安全に配慮した敷地利用を計画する

- ・ 県道と敷地東側の道路を結ぶ新たな町道を設ける。
- ・ 新設する町道から複合庁舎敷地、商業施設敷地へのアプローチを設ける。



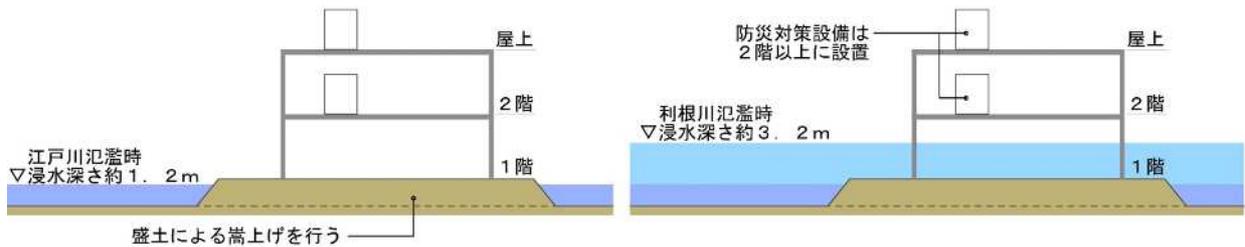
(2) 最適な建物レベルを設定する

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。

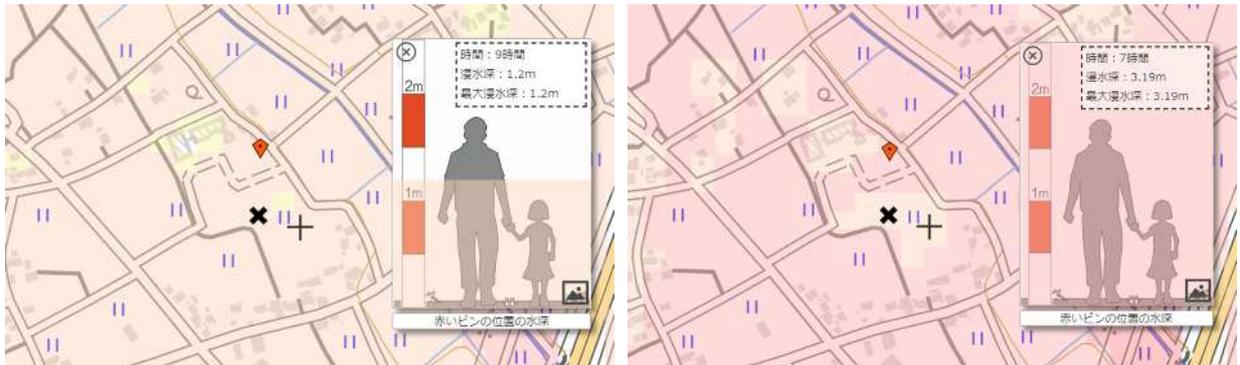
■ 1 Fは江戸川氾濫に耐えるレベルとする。(＋約1.2m以上)

■ 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) 土地の記憶を継承する

既存の中央公民館敷地にある平地林は、本町の特徴的な自然風景であるが、商業施設敷地となるため伐採する。本町は、複合庁舎敷地内に都市計画法に準ずる緑地を整備する。

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、大地震動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。大地震動後、構造体の補修をすることなく使用が可能で、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する。

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。

構造形式は低層の建物であることを考慮し、経済合理性が高く、耐震性能が十分に確保できる「耐震構造」を基本とするが、基本設計において改めて比較検討を行い決定する。

《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階以上に集約する

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、分散している総務課、建設水道課を2階執務室へ集約し、町内ライフラインの早期復旧の為の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、近接して防災行政無線室を配置する。

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

現状の中央公民館は、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ついて、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ため、複合庁舎では、指定避難所とはしないこととする。

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、中央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。

なお今後、他の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) コミュニティセンター機能

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の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を設ける。

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 収蔵庫・作業室

附属建屋 2 階に郷土資料の収蔵庫・作業室を設ける。

4) 共用スペース

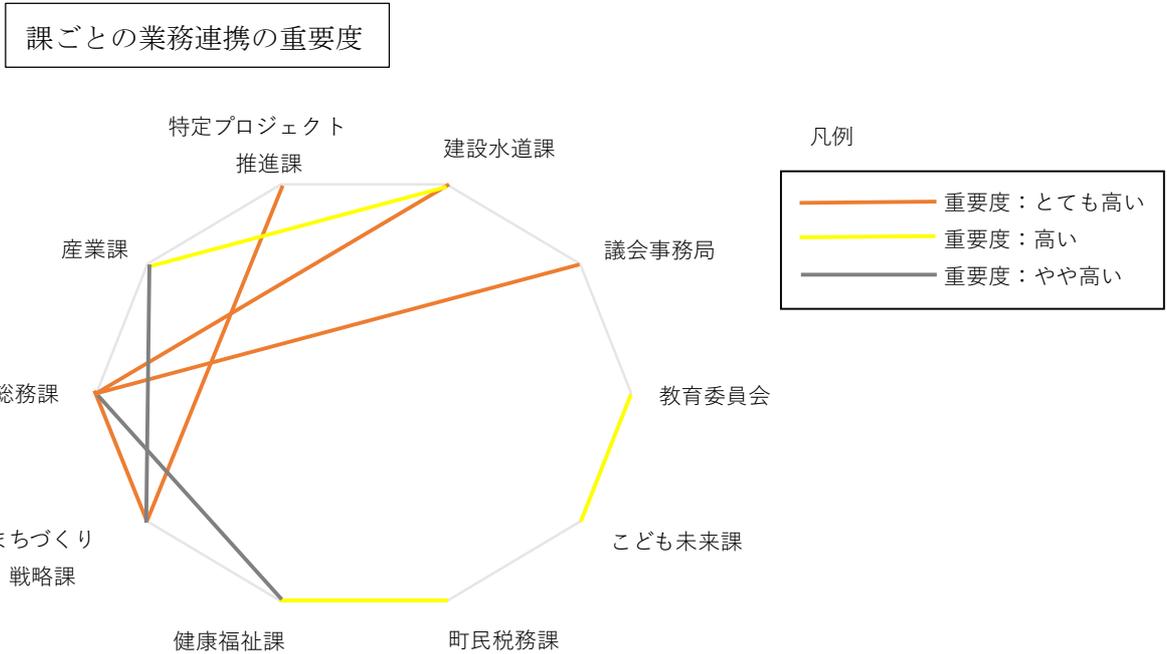
① 多目的ロビー

町民窓口の待合場所や郷土資料の展示コーナーなどのイベント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

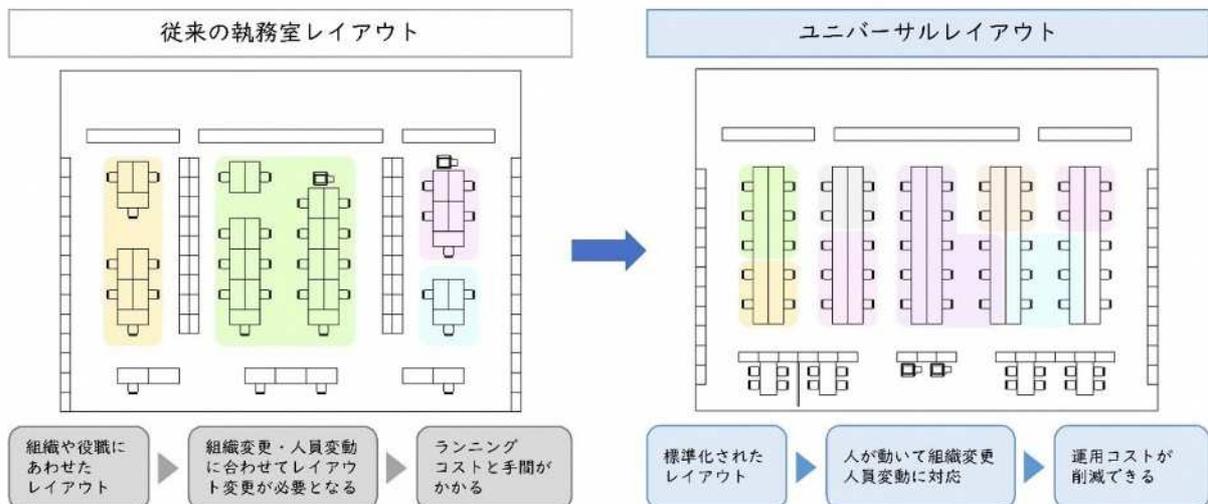
1) 課ごとの業務連携の重要度

- ・業務連携の重要度が高い課同士を隣接・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、作業等の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。



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	分割可能な構造とする
21～40人での会議 →			
41人以上の会議 →			

(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、役場庁舎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等を導入する。

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【R6.4.1時点】			
施設名	書庫名	冊数	
役場庁舎	1階集中管理書庫	5,880	8,599
	1階税務書庫	815	
	2階書庫	1,904	
中央公民館	1階書庫	984	1,694
	2階書庫	28	
	公民館裏プレハブ	552	
	B&G書庫	130	
浄水場	書庫	1,944	1,944
運用外倉庫対象	1階所属管理	145	145
	2階所属管理	844	844
			13,226

整理後の目標値			
冊数			
		4,700	6,870
		650	
		1,520	
		780	1,340
		20	
		440	
		100	
		1,550	1,550
		110	780
		670	
			10,540

複合庁舎の設定容量			
施設名	書庫名	冊数	
複合庁舎	1階書庫	1,740	12,640
	1階税務書庫	780	
	2階書庫	10,120	
	執務室内書棚	現年、常用等各課管理ファイル+480	
			13,120



※1 適正な管理・廃棄で2割削減

※2 整理後の冊数に+20%の余裕率を見込む(計12,640冊)

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が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、共用スペースでの傍聴を検討する。
- 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) 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。

6 トータルコスト削減の方針



…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

現役場庁舎、現中央公民館、現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) 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）】

自然エネルギーの利用 <ul style="list-style-type: none">・ 太陽光発電・ 自然換気・ 自然光利用	自然共生社会の形成 <ul style="list-style-type: none">・ 構内緑化等・ 雨水利用
負荷の低減 <ul style="list-style-type: none">・ 断熱性、気密性の向上・ 庇等による日射の遮断・ 高性能ガラス・ 複層ガラス	適正使用・適正処理 <ul style="list-style-type: none">・ 建設副産物の発生抑制・ 建設発生土の適正処理
長寿命 <ul style="list-style-type: none">・ 大部屋方式、乾式間仕切り等の採用で内部機能の変化に対応	エコマテリアル <ul style="list-style-type: none">・ V O C 対策の徹底・ 木材利用・ リサイクル材料の利用
エネルギー・資源の有効利用 <ul style="list-style-type: none">・ L E D 照明 ・ 昼光利用 ・ 初期照度補正 ・ 人感センサ・ 高効率熱源 ・ 変風量制御 ・ 変流量制御・ BEMS等によるエネルギー消費の見える化 ・ 最適化	

2) 日射負荷低減

建物の向きや開口部の配置を検討し、日除け等を適切に設けることにより、夏期の日射負荷低減を図る。

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) 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、導入すること検討する。

2) 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。また積極的に茨城県産材を活用する。

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：104人(R7年時点)

B 中央公民館

延床面積： 2,253 m² 職員数：12人(R7年時点)

C 講堂

延床面積： 774 m²

D 倉庫・車庫類

延床面積： 1,253 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7,200人 (供用開始予定2029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(R7年時点)
- ・議員数： 10人(R7年時点)

2) 換算職員数 (R7年時点) (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	20	1.8	36
係長級	10	1.8	18
一般職員	53	1	53
嘱託等	20	1	20
合計	116		182

区分	人数
議員定数	10

(3) 複合庁舎の規模算定

役場庁舎部分は、国土交通省基準を参照して算定した。コミュニティセンター部分は、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、附属建屋の追加によって「床面積の目標値：4,515㎡」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。

基本計画 面積算定根拠

機能	室名	面積基準	面積 (㎡)	備考		
A 複合 庁舎	執務機能	①特別職室	20人 70	660	2,420	換算職員数×3.3㎡ 割増10%
		②事務室	127人 470			換算職員数×3.3㎡ 割増10%
		③会議室	116人 120			必要量を算定
	窓口機能	④待合ロビー	75	90		実状に応じて算定
		⑤相談室	15			
	業務支援 機能	⑥電話交換室	5	460		実状に応じて算定
		⑦サーバー室	36			実状に応じて算定
		⑧倉庫	80			事務室面積×13%
		⑨書庫	100			実状に応じて算定
		⑩警備室	10			
		⑪防災行政無線室	15			
		⑫更衣室	100			
		⑬シャワー室	15			
	⑭リフレッシュスペース	99		医務室45㎡+食堂喫茶室54㎡		
	議会機能	⑮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	⑯便所及び洗面所 (+公民館・講堂分)	100	860		全職員100人以上 46㎡
		⑰授乳室	10			
	ライフ ライン機能	⑱共用スペース・廊下等	750	0		上記室の35%+ホール150㎡
		⑲空調機械室	0			0
⑳電気室		0				
	㉑自家発電機室	0	0			
コ ミ ュ ニ テ ィ セ ン タ ー	コミュニ ティセン ター機能	①研修室 (庁舎と共用)	研修室1	30人 45	870	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	開架・閲覧	— 200		
	開架書庫		— 50	1300冊		
	④調理室	— 50	20名程度			
	⑤創作室	— 50	20名程度			
	⑥廊下等	— 220	上記室の40%			
執務機能	⑦特別職室	10人 40	100	換算職員数×3.3㎡ 割増10%		
	⑧事務室	15人 60	60	換算職員数×3.3㎡ 割増10%		
講 堂	講堂 機能	①多目的ホール	— 300	400	300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	30	10㎡+1.65㎡/人	
		運転手詰所	5人 10		人数×1.65㎡	
	自動車車庫	バス (シャッター付)	1台 40	585	1台当たり40㎡	
		重機 (シャッター付)	1台 40		1台当たり40㎡	
		大型車 (シャッター付)	2台 80		1台当たり40㎡	
		中型車 (シャッター付)	8台 120		1台当たり15㎡	
		中型車 (屋根のみ)	12台 180		1台当たり15㎡	
		車椅子用 (屋根のみ)	5台 125		1台当たり25㎡	
	駐輪場	駐輪場	20台 30	30	1台当たり1.5㎡	
	収蔵・保管	収蔵庫	—	75	392	別途算定
			—	30		別途算定
—			15	別途算定		
—			250	別途算定		
—			22	別途算定		
通路	渡り廊下、階段、廊下	—	78	78	収蔵・保管の20%	
合計床面積		A + B =		4,805	㎡	

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 コミュニティセンター、窓口	2階 窓口、執務、業務支援 1階 コミュニティセンター、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
	コミュニ ティセン ターへの アクセス	◎	◎
	議場への アクセス	△	○
職員の利便性		○ 役場庁舎機能が1階と2階に分離する	◎ 役場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 役場庁舎機能が浸水被害を受けない
総合評価		○	△
		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	

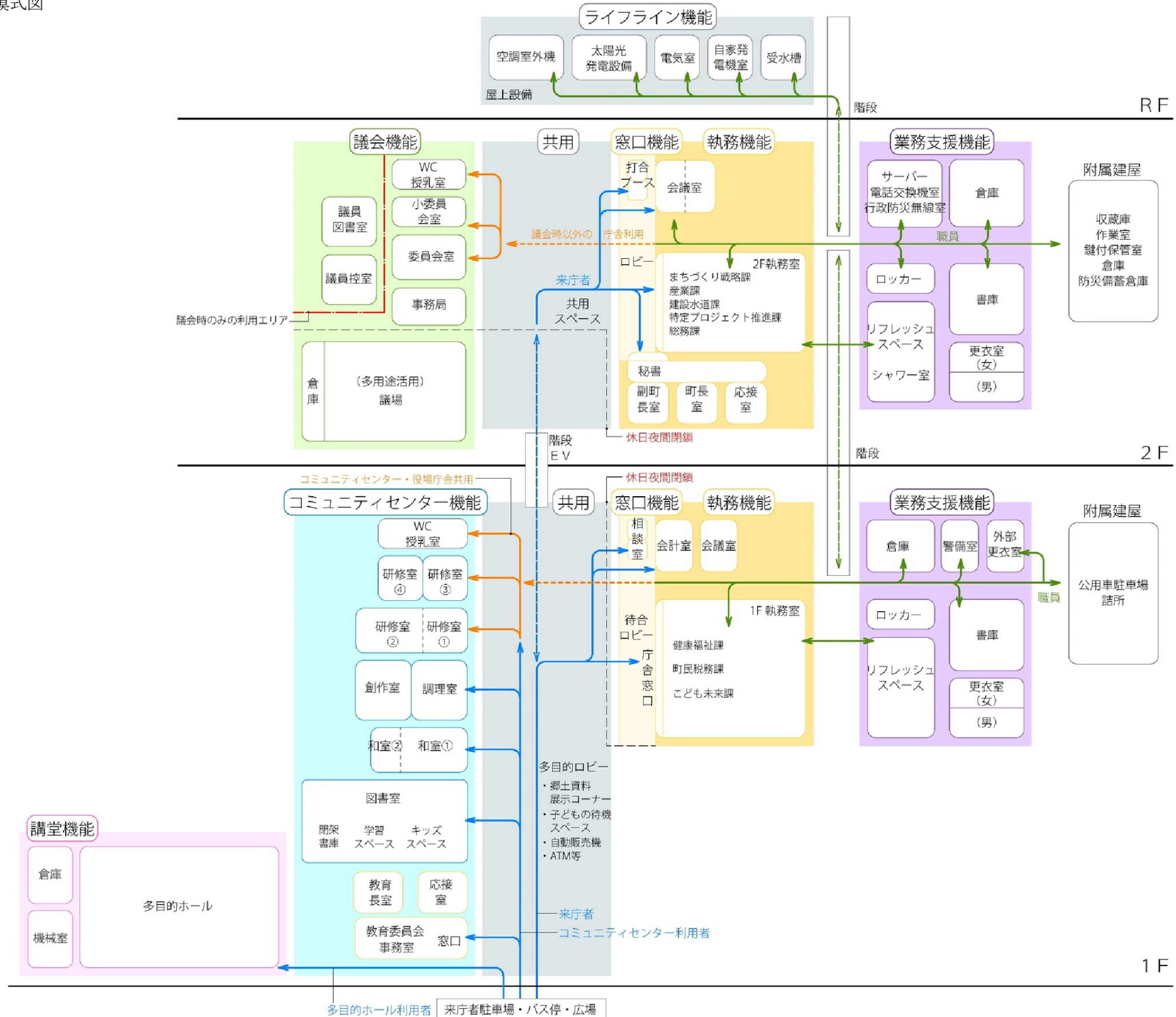
◎：適切な水準

○：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



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

I. 概算事業費の検討

事業概要 複合庁舎建設事業

工事時期	R9年7月～
用途	事務所・集会場（役場庁舎＋コミュニティセンター＋講堂）
敷地面積	16,900 m ² （複合庁舎敷地）
建築面積	2,800 m ² （仮定）
延べ面積	4,805 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1 複合庁舎建設事業

単位：千円

(1)調査費用		18,300		測量調査・地盤調査・アスベスト調査		
(2)設計・工事監理 委託費用	(2)-1 設計	254,000	355,400	国土交通省告示第98号による概算		
	(2)-2 監理	101,400				
(3)工事費用	(3)-1 本体工事	A 複合庁舎	2,692,000	3,134,000	4,118,000	(2)各費用の算定 参照
		B 附属建屋	442,000			
	(3)-2 外構工事	984,000				
(4)複合庁舎 関連費用	備品購入	73,300		206,100	複合庁舎面積×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	73,300			複合庁舎面積×20,000円/m ² として算定	
	各種申請費用	2,400			建築確認、開発許可、BELS認証	
	その他	50,700			関連費用に係る物価上昇等費用（33%）	
合計		4,697,800（税込）				

（令和5年度の価格を基に算定、2025年以降の物価上昇は仮定で算定）

概算事業費2 中央公民館解体・移転事業

単位：千円

(1)公民館解体設計費用		12,300		国土交通省告示第98号による概算	
(2)解体工事費用		216,000		統計値より概算	
(3)公民館移転関連費用	引越関連	720	1,000	13人×55,000円/人として算定	
	その他	280		関連費用に係る物価上昇等費用（33%）	
合計		229,300（税込）			

（令和5年度の価格を基に算定、2025年以降の物価上昇は仮定で算定）

(2) 各費用の算定

概算事業費 1 複合庁舎建設事業

(1) 調査費用(R7年度分)

項目	概要	費用(千円)	消費税	合計(税込)	備考
測量調査	地積・高低・真北測量	6,300	630	6,930	全体敷地
地盤調査	ボーリング調査5箇所	6,200	620	6,820	複合庁舎用
アスベスト調査	40検体程度	2,400	240	2,640	公民館
合計		14,900	1,490	16,390	
物価上昇		111.5%		18,300	2023~2025年の上昇を仮定

(2) 設計・工事監理委託費用

(2)-1 複合庁舎設計委託費用

項目	費用(千円)			備考	
基本設計		42,000			
実施設計		109,000			
追加業務	開発行為	30,000	47,000	198,000	
	外構設計	10,000			
	ZEB	5,000			
	省エネ	2,000			
合計(税別)		198,000			
消費税			19,800		
合計(税込)			217,800		
物価上昇		116.4%		254,000	2023~2026年の上昇を仮定

(2)-2 複合庁舎工事監理委託費用

項目	費用(千円)	備考	
設計意図伝達	19,000	工事監理全体	
工事監理	57,000		
合計(税別)	76,000		
消費税	7,600		
合計(税込)	83,600		
物価上昇	121.3%	101,400	2023~2027年の上昇を仮定

(3)工事費用

(3)-1 本体工事 A 複合庁舎

項目		面積(㎡)	単価(千円)	費用(千円)	備考
A 複合庁舎	役場庁舎 ・コミュニティセンター	3,290	500	1,650,000	500,000円/㎡ (直近事例を考慮して想定)
	講堂	400	750	300,000	500,000円/㎡×1.5倍
合計(税別)				1,950,000	
消費税				195,000	
合計(税込)				2,145,000	
物価上昇		125.5%		2,692,000	2023～2028年の上昇を仮定

(3)-1 本体工事 B 附属建屋

項目		面積(㎡)	単価(千円)	費用(千円)	備考
B 附属建屋		1,115	285	320,000	285,000円/㎡ 単価参考：JBCI 車庫・格納庫 全国平均値2020～2023
合計(税別)				320,000	
消費税				32,000	
合計(税込)				352,000	
物価上昇		125.5%		442,000	2023～2028年の上昇を仮定

(3)-2 外構工事

項目		面積(㎡)	単価(円)	費用(千円)	備考
樹木整備				14,000	全て伐採伐根、伐根
畑部分地盤改良、盛土		9,100	14,000	127,400	改良1m、盛土1m
盛土造成		4,200	10,500	44,100	1.5m
建物廻り舗装		3,000	30,000	90,000	インターロッキング程度
駐車場舗装		8,200	15,000	123,000	
緑地整備		2,500	5,000	12,500	芝貼り＋一部樹木新設
雨水貯留施設				64,000	
小計				475,000	
諸経費				237,500	上記50%
合計(税別)				712,500	
消費税				71,250	
合計(税込)				783,750	
物価上昇		125.5%		984,000	2023～2028年の上昇を仮定

概算事業費 2 中央公民館解体・移転事業

(1) 中央公民館解体工事設計委託費用

項目	費用(千円)	備考
解体設計	10,000	
合計(税別)	10,000	
消費税	1,000	
合計(税込)	11,000	
物価上昇	111.5%	12,300 2023～2025年の上昇を仮定

(2) 解体工事費用

項目	面積(m ²)	単価(円)	費用(千円)	備考
既存公民館	2,253	45,600	110,000	45,600円/m ² 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	
物価上昇	115.3%		216,000	2023～2026年の上昇を仮定

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

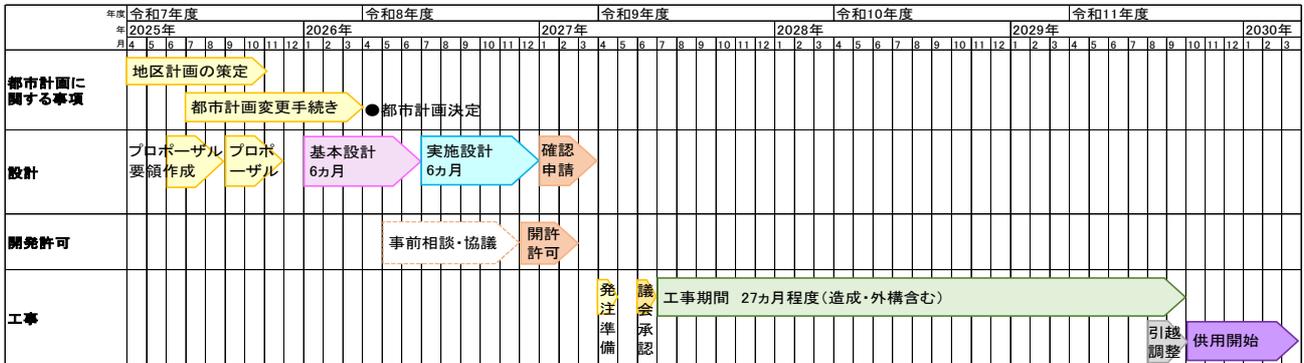
役場庁舎の建設は、都市計画法第29条の開発許可を要しない建築物ではないことから、市街化調整区域では都市計画法第34条の条件を満たし、開発許可申請が必要となる。

(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)

