

大磯町新庁舎整備基本構想(案)

令和 4 年 3 月

大磯町

大磯町新庁舎整備基本構想(案) 目次

第1章 はじめに	1
1. 庁舎整備検討の経過	1
2. 基本構想策定の目的・位置付け	1
3. 上位・関連計画との整合	2
4. 基本構想の検討体制	2
第2章 現庁舎の現状と課題、建替えの必要性	3
1. 現庁舎の概要	3
2. 現庁舎の課題の整理	4
3. 建替えの必要性	8
第3章 新庁舎の在り方	9
1. 基本理念	9
2. 基本方針	9
第4章 庁舎整備に必要な機能及び規模	10
1. 庁舎整備の必要機能	10
2. 庁舎整備の必要規模	17
第5章 庁舎整備の方法	22
1. 敷地条件の整理	22
2. 施設計画の検討	32
第6章 庁舎整備の進め方	35
1. 事業手法	35
2. 概算事業費・財源計画	36
第7章 今後の進め方	38
1. 整備スケジュール	38

第1章 はじめに

1. 庁舎整備検討の経過

現在の役場本庁舎（以下「現庁舎」という。）は、昭和46年の竣工以来、町民生活における中心的な役割を果たしてきました。昭和62年に耐震診断を実施し、現行の耐震基準を下回る結果であったことから庁内組織・議会での検討を重ね、移転を含む庁舎建替えを行うこととし、それまでの10年程度を使用するための緊急対策として平成13・14年度に防災対策工事（耐震補強）を実施しました。しかし、緊急対策の工事であったため、工事後も基準を満たさない階層があり、その後約20年が経過しているため、災害応急活動や災害復旧活動に大きな支障が生じないよう早急な対応が求められています。平成30年10月には「大磯町役場本庁舎整備庁内検討会」を発足させ、令和2年4月に「大磯町役場本庁舎整備庁内検討会 報告書」を策定しました。

【庁舎整備に係る主な経緯】

1 大磯町役場本庁舎整備庁内検討会（平成30年10月～令和2年3月）

委員は職員で構成され、施設規模、建設地、複合化、事業手法等について調査・検討を行い、令和2年4月、検討結果を報告書としてまとめ、策定。

2 新庁舎整備基本構想等検討委員会（令和2年7月～令和4年3月）

新庁舎整備基本構想（案）の策定にあたり、調査や審議を行う検討委員会を設置。委員は学識経験者、公募町民、町内の関係団体又は企業の代表、行政関係機関など9名で構成され、延べ6回の検討委員会を開催。

3 新庁舎建設等特別委員会（令和2年9月～令和5年6月）

町議会において、新庁舎整備に関する事項について調査・研究を行うため、新庁舎建設等特別委員会を設置。

4 大磯町新庁舎整備基本構想策定業務委託（令和3年3月～令和4年3月）

業務委託の発注に当たってはプロポーザル方式による業者選定を行い、令和3年3月契約を締結し、基本構想を策定。

2. 基本構想策定の目的・位置付け

基本構想は「大磯町役場本庁舎整備庁内検討会報告書（令和2年4月）」を基に、現庁舎の現状と課題の整理、新庁舎に必要な機能及び適正な規模などについて、より具体的に検討を進め、町民ニーズを踏まえた新庁舎の目指すべき方向性など、基本計画や基本設計に向けた要件を整理するものです。

3. 上位・関連計画との整合

基本構想の策定にあたっては、町の最上位計画である「大磯町第五次総合計画」や、関連するその他の計画との整合性を図ります。

【主な個別計画】

行 財 政：公共施設等総合管理計画、公共施設等第1期個別施設計画

安心・安全：地域防災計画、業務継続計画、耐震改修促進計画

環 境：環境基本計画

都市・交通：まちづくり基本計画、景観計画、バリアフリー基本計画 など

4. 基本構想の検討体制

大磯町役場本庁舎整備庁内検討会報告書を基に、町民アンケートや職員アンケートの結果を踏まえ、新庁舎オフィス環境庁内検討会において、町民窓口や執務室環境等について検討を行いました。さらに、町民説明会やパブリックコメントを実施し、有識者及び町民の代表等で構成する「大磯町新庁舎整備基本構想等検討委員会」からの諮問・答申を経て、基本構想を策定しています。

第2章 現庁舎の現状と課題、建替えの必要性

1. 現庁舎の概要

現庁舎は、昭和46年に竣工しており、隣接する保健センターは、昭和57年に竣工しました。

【施設概要】

施設名称	役場本庁舎	保健センター
所在地	東小磯183	東小磯191
竣工年月	昭和46年5月	昭和57年3月
建築面積	1,070 m ²	462 m ²
延べ面積	3,869 m ²	889 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階	鉄筋コンクリート造 地上2階

【本庁舎の配置部署】

5F	傍聴席
4F	議場、正副議長室、教育長室、学校教育課、議会事務局、監査委員事務局、委員会室、会議室
3F	町長室、副町長室、公室、政策課、総務課、危機管理課、財政課、下水道課、産業観光課、選挙管理委員会事務局、農業委員会事務局、会議室
2F	建設課、都市計画課
1F	税務課、町民課、子育て支援課、会計課、町民情報コーナー
B1F	職員休憩室、宿直室、書庫、機械室

【保健センターの配置部署】

2F	研修室、相談室、運動指導室
1F	福祉課、スポーツ健康課、保健指導室



本庁舎全景



保健センター全景

2. 現庁舎の課題の整理

現庁舎は建築基準法の旧耐震基準に基づき建設されており、構造的な問題から構造耐震指標（Is 値）を満たしていない階層があり、防災拠点としての機能の不足、建物や各種設備の老朽化、町民が利用する窓口の狭あい化、障がいをお持ちの方をはじめ誰でも利用しやすい施設となる機能を備えていないなど、本庁舎整備庁内検討会報告書により様々な課題が指摘されています。

【本庁舎の抱える課題】

- | | |
|----------------|-----------------------|
| (1) 耐震性の不足 | (6) バリアフリーとユニバーサルデザイン |
| (2) 施設の老朽化 | (7) 高度化する情報通信技術等への対応 |
| (3) 防災拠点としての対応 | (8) 環境・景観への配慮 |
| (4) 施設の狭あい化 | (9) 法規制上の課題 |
| (5) 駐車場の不足 | |

(1) 耐震性の不足

現庁舎は、昭和 62 年に行った耐震診断結果に基づき平成 13・14 年度に「本庁舎防災対策工事」として耐震補強工事を実施していますが、下層階が吹き抜けとなっており構造的な問題から、工事後においても構造耐震指標（Is 値）が 0.6 を上回っていない階層があります。また、Is 値 0.6 以上が確保されている階層も、防災拠点としての庁舎に求められる Is 値 0.9 を下回っており、大地震を想定した防災拠点機能の強化を図る必要があります。

耐震補強前と補強後の Is 値（構造耐震指標）

	X方向（南北方向）		Y方向（東西方向）	
	工事前→工事後		工事前→工事後	
5階	1.76	0.847	1.72	0.832
4階	0.2	0.557	0.61	0.633
3階	0.2	0.599	0.33	0.506
2階	0.18	0.568	0.27	0.515
1階	0.15	0.589	0.24	0.527
地下	0.28	0.564	0.21	0.52

(2) 施設の老朽化

現庁舎は、令和３年６月で築５０年を経過し、先の「本庁舎防災対策工事」において外壁部分補修や空調設備、受電設備等の改修工事を実施しているものの、建物本体及び各種設備等までの改修工事は実施しておらず、外壁のひび割れや配管設備の経年による老朽化も著しい中、小規模な修繕を繰り返すことによる修繕費の増大が見込まれます。また、修繕対応では抜本的な解決ができないため、外壁コンクリートの剥離、爆裂や小さなひび割れなどが発生しており、安全性が低下している状況が見受けられます。



外壁のひび割れ ※ 現在は補修済み



配管設備の老朽化

(3) 防災拠点としての対応

現庁舎は、災害発生時に通信設備やモニターを完備した災害対策本部室が設けられておらず、災害時には公室を使用する想定をしています。そのため、大規模災害の発生時には、自衛隊や警察など関係機関の応援による災害対応の拠点施設として、十分な設備を有しておらず機能の充実を図る必要があります。

また、令和３年８月に神奈川県から津波災害警戒区域に大磯町が指定され、津波が発生した場合に求められる庁舎の強度など、様々な状況への対策も考慮し計画を進める必要があります。



災害対策本部室として使用される公室

(4) 施設の狭あい化

現庁舎は、地方分権化や町民ニーズの多様化による行政需要の増大に伴い、執務空間が狭あい化しています。待合スペースが十分に確保されていないことから、行政情報の保持やプライバシーに配慮して行う業務で困難な状況が見受けられ、町民アンケートにおいてもスペースの拡大や、プライバシーの配慮に対する改善希望が寄せられています。

また、会議室の不足により、会議人数に応じた効率的な施設利用となっておらず、設備面では、昨今リモート会議等の対応が増えている中、打合せスペースの不足も課題としてあげられており、職員アンケートの結果からも事務スペース、収納、休憩室等のスペースの拡大を求める意見が多くあげられました。



狭あい化する執務室



廊下に設置される収納棚



待合スペースが不十分な窓口

(5) 駐車場の不足

現庁舎において、来庁者用の駐車台数が不足しており、健診時や会議等開催時に満車となる状況があります。現在までに駐車場の拡張等を行ってきましたが、町民アンケートの結果からも来庁者の約6割が自動車を利用しており、駐車スペースの増設が必要となっています。

また、駐車場の利用状況調査を行ったところ、健診時等を除いて平均的にみると来庁者以外の駐車（駐車時間が2時間以上の車）が2割前後あることがわかり目的外駐車の方法も改善が必要です。

そのほか、現庁舎の駐車場は、東側エリアの見通しが悪いため、空きスペースを探しづらく、車路が狭い場所もあり、使いづらい問題もあげられます。



現庁舎の駐車場

(6) バリアフリー※¹ とユニバーサルデザイン※²

公共施設として、高齢者や障がい者等に配慮したバリアフリー化が必要ですが、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」や「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の整備基準にすべてが対応できていない状況にあります。

トイレに関しては、本庁舎には多目的トイレが無く、入口やトイレ内が狭くベビーカーごとトイレブースへ入れず、車いす利用者や乳幼児連れの来庁者にとって不便な状況であるほか、授乳室やキッズスペースなども設置されていません。そのため、誰でも利用しやすい施設とするユニバーサルデザインの観点に立った取組みも必要とされています。また、わかりやすいサイン計画や誰でも利用しやすい窓口カウンター等の計画が求められています。



現状の多目的トイレ



トイレの出入口



現状のサイン計画

(7) 高度化する情報通信技術等への対応

DX（デジタルトランスフォーメーション）※³ の推進によって、様々な行政サービスがいつでも、どこからでも行うことができるようになり、これからは新しい庁舎の在り方が求められている中、現庁舎は、情報通信機器の設置やそのケーブル配線など機器拡張に対するスペースの確保が困難な状況にあります。また、サーバー等重要機器の保全や行政データ等のセキュリティ対策も必要です。高度化する情報通信技術へ対応していくための、最新技術を見据えた庁舎の在り方について検討が必要です。

※1 高齢者・障がい者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。

※2 障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう製品、建物、空間をデザインすること。

※3 デジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変化させること。

(8) 環境・景観への配慮

「2050 年カーボンニュートラルの実現」や「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化」※4 など環境対策や省エネルギー化が求められている中、現庁舎の建設当時は、環境への負荷軽減対策といった配慮はされていない状況にあります。今後は、「大磯町省エネルギー及び再生可能エネルギー利用の推進に関する条例(平成 26 年)」に基づき、ライフサイクルコストを縮減した庁舎を目指し、省エネ・省資源化対策の積極的な取り組みを行う必要があります。

現庁舎敷地は「大磯町第五次総合計画基本構想」における「まちの拠点」、「みなと交流拠点」、「歴史・文化交流拠点」の中心に位置し、大磯町全体のまちづくりの観点からも最も重要な立地であり、周辺の町民に愛される景観づくりを担う外観について検討が必要です。

(9) 法規制上の課題

現庁舎敷地の用途地域は、国道から 30m までが近隣商業地域、それ以降が第一種低層住居専用地域となっており、敷地面積の過半が第一種低層住居専用地域に属していることから、建物用途が庁舎であることは現在の建築基準法に適合していません。また、その他に高度地区および風致地区に指定されていることから高さ制限は近隣商業地域内が 15m、風致地区内が 10m となっており、現庁舎の高さ 17.8m は既存不適格となります。

現在の敷地での建て替えにあたっては、現行の建築基準法に適合させる必要があります。

3. 建替えの必要性

現庁舎は、防災拠点としての十分な耐震性が確保されておらず、施設及び設備の老朽化に対しても小規模な修繕により対応しており、抜本的な解決が行われておらず行政サービスへの支障が見受けられ、さらに安全性についても強化を図る必要があります。長年、発生が危惧される関東大震災クラスの地震の際には、現庁舎を継続して使用することが困難であると予測され、災害応急活動や災害復旧活動に大きな支障が生じる恐れがあるため、早急な対策が必要です。さらに町民ニーズの多様化による行政需要の増加に伴い、プライバシーへの配慮や高度情報化への対応、地球環境に配慮した環境負荷の軽減などを踏まえ、町民サービスの向上といった観点からも、早期に庁舎を建て替える必要があります。

※4 先進的な建築設計による技術で、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。

第3章 新庁舎の在り方

基本理念

大磯町は、先人たちから受け継いだ高麗山や鷹取山などの丘陵、こゆるぎの浜などの 海辺、花水川や葛川などの河川といった豊かな自然、相模国府や東海道の宿場町としての歴史、明治期に発展した邸園文化などに恵まれたまちです。

新庁舎は町民ひとりひとりが大磯町の自然や歴史、文化を再発見し、新たな魅力を創造する拠点となることを基本理念とします。

基本理念

「人と地域、歴史と未来をつなぐ まちの拠点」

基本方針

基本方針で示した6つの項目については、町民アンケートなどでいただいたご意見を反映しています。

(1) 町民サービスの向上につながる庁舎

- 便利で快適な来庁者窓口サービス
- ワンストップによる行政サービス
- 行政手続きのデジタル化

(2) 防災の拠点となる安全安心の庁舎

- 災害時の事業継続性と災害対策本部機能の充実
- あらゆる災害に強い防災拠点としての庁舎
- 災害時に迅速に機能転換可能な庁舎

(3) 誰もが快適で使いやすい庁舎

- 町民が気軽に利用できるスペースの充実した開かれた庁舎
- 誰もが分かりやすく、使いやすいユニバーサルデザイン
- 使いやすく働きやすい庁舎を実現するための執務スペース

(4) 環境と共生する省エネルギーな庁舎

- 2050年カーボンニュートラル(脱炭素社会)を視野に入れた庁舎
- 大磯の気候風土を活かし、自然と共生する庁舎
- 省エネ化の推進によるライフサイクルコストの削減

(5) 経済的で合理的な長く使える庁舎

- 長寿命で、維持管理に配慮した合理的な庁舎
- 時代環境の変容等に柔軟に対応できる庁舎
- DX、デジタルファースト、ペーパーレス化

(6) まちづくりの拠点となる庁舎

- 大磯町の魅力を創造し、発信する庁舎
- 自然を享受し、歴史や文化を感じさせるまちのシンボルとしての庁舎
- 誰もが参加できる開かれた議会

第4章 庁舎整備に必要な機能及び規模

1. 庁舎整備の必要機能

現庁舎の運用を考慮したうえで、他の自治体庁舎などにおける最新事例も踏まえ、新庁舎に必要な機能を整理します。

(1) 町民サービスの向上につながる庁舎

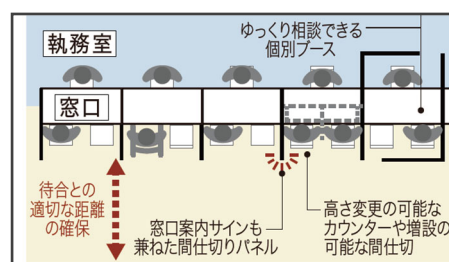
ワンストップ窓口やプライバシーに配慮した個別ブースなど、安心して使いやすい窓口を検討します。手続きのデジタル化についても併せて検討し、町民サービスの向上を図ります。

① 窓口サービス

- ・ 短時間で適切な行政サービスが受けられるように総合案内の設置を検討します。
- ・ 執務室と接したオープンカウンター方式により窓口機能の集約化を図ります。
- ・ プライバシーの保護に配慮した個別ブースを設け、利用者が安心して使いやすい庁舎計画とします。



オープンカウンターイメージ



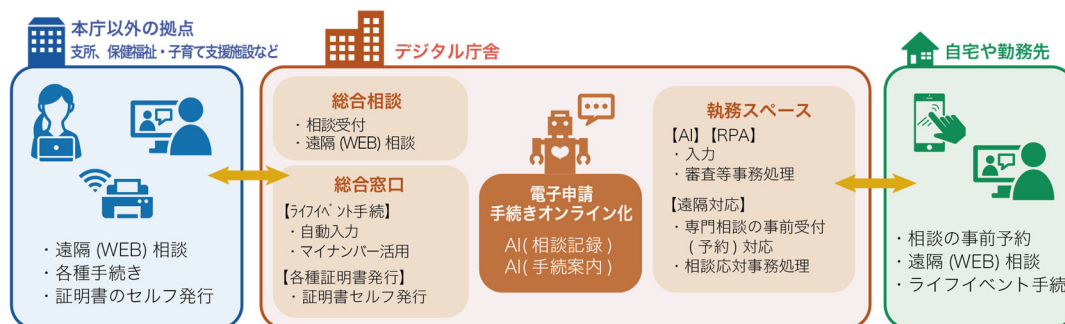
相談しやすいブースイメージ

② ワンストップサービス

- ・ 来庁者の諸手続きの移動を最小限とするワンストップ窓口の運用を検討します。

③ 手続きのデジタル化

- ・ 来庁者がタブレットなどを利用して、申請書を記載せずに証明書等の交付が受けられるようなサービスの導入について検討します。
- ・ オンライン手続きの拡充や、町からの情報発信・情報提供を行えるような ICT 技術の導入について検討します。



デジタル化のイメージ

(2) 防災の拠点となる安全安心の庁舎

大規模災害に耐え庁舎機能を維持するだけでなく、迅速に災害対策に対応できる防災拠点機能を確保します。

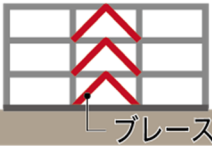
① ライフラインの維持確保

- ・ 大規模災害発生時の災害対策本部室の浸水対策として、電気室等の設備室やサーバー室などの重要室は上層階に設置するなど、万一の浸水時に影響のない計画とします。
- ・ 電力供給途絶時の対応として、非常用発電設備（72 時間以上稼働）を設置し、非常時に必要な電源確保を図ります。

② 耐震性能・構造形式

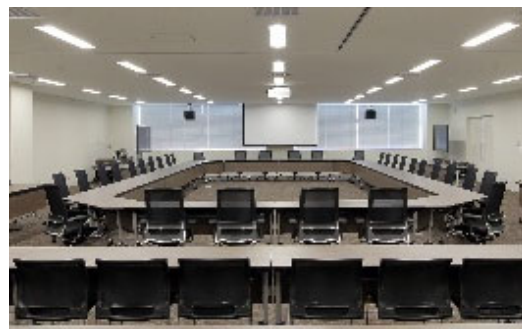
- ・ 大地震後も様々な庁舎機能が継続できる耐震性能を確保します。
- ・ 津波発生時においても庁舎機能の維持が図れる構造を検討します。
- ・ 施設の規模や形状に合わせて、十分な耐震性能が発揮できる構造を検討し、今後決定していくこととします。

構造形式の概要

	耐震構造	基礎免震構造	柱頭免震構造
断面イメージ	 ブレース	 免震	 免震装置 ▽2F
耐震性能	地震時に建物の倒壊はないが損傷し継続使用できない恐れあり	地震時の安全性が高い	1 階は免震層による効果を得られない
浸水対応	浸水を想定して1階をピロティにするなどの対応が可能	全フロア免震となり、ピットに浸水の恐れあり	浸水を想定して1階をピロティにするなどの対応が可能

③ 災害対策本部室の設置

- ・ 災害対応の拠点となる防災情報・通信システムを備えた災害対策本部室を設置します。なお、災害対策本部室は、通常時は会議室として活用するなど、効率的な運用が可能となるような計画とします。



災害対策本部イメージ(甲賀市)

(3) 誰もが快適で使いやすい庁舎

町民をはじめとする利用者にわかりやすく、使いやすい環境を実現するとともに、職員が働きやすい執務環境を計画することで、すべての人にやさしい庁舎とします。

① 町民交流スペース、協働スペース

- ・ 町民交流促進の観点から、エントランスロビー付近に、ギャラリーやイベント、期日前投票場所など様々な使い方ができる多目的・交流スペースの設置を検討します。
- ・ 休憩コーナーなど誰もが自由に利用できる場所を適所に設け、行政の手続き以外でも気軽に訪れ、親しみが生まれる空間づくりを目指します。



ギャラリーイメージ（神戸市危機管理センター防災展示室）
神戸市危機管理センター防災展示室 HP より



エントランスロビーのイベントイメージ(横浜市)
横浜アトリウム HP より

② ユニバーサルデザイン

- ・ バリアフリートイレや乳幼児連れの方が安心して利用できるスペースを設置します。
- ・ 障がい者や高齢者など移動に配慮が必要な方が安心して利用できるよう、一般来庁者用と別に区画した車いす使用者用専用駐車場を設け、屋根を設置するなど雨天時の利便性にも配慮します。



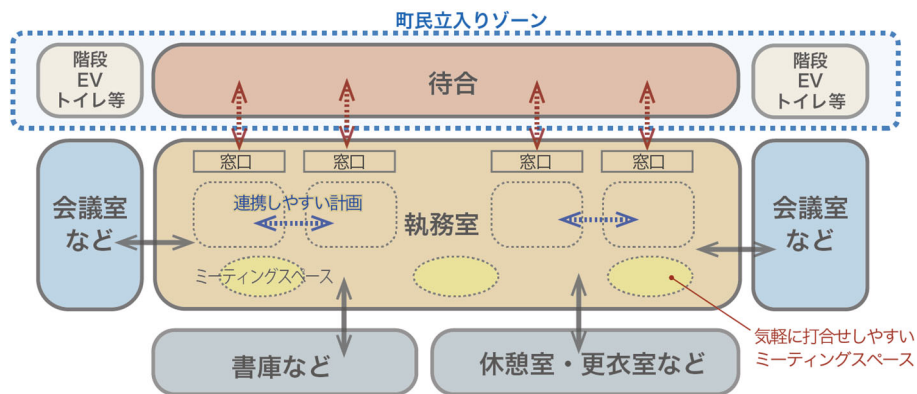
サインイメージ(長岡市)



屋根付き駐車場イメージ
国土交通省 HP より

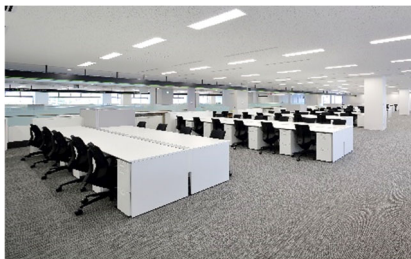
③ 執務スペース

- ・ 町民の立ち入るゾーンと執務スペースを明確にゾーニングすることでセキュリティ性に配慮します。
- ・ 無線 LAN を整備し行政環境の変化に柔軟に対応できる汎用性の高い空間構成とします。執務室は、部門間の調整を容易とするため、壁や間仕切りのないオープンフロアとするなど、フレキシブルな空間を目指します。
- ・ 職員間の連携を高めるため見通しのよいオープンフロアや執務室の各所に気軽に打合せができるミーティングスペースの設置を検討します。
- ・ 各部門の特性を踏まえた階層配置や関連性の強い部門の近接配置を行い、限られた面積を有効利用できるユニバーサルプラン※⁵ やフリーアドレスの運用を検討します。
- ・ 効果的なレイアウトやバックゾーン（更衣室・休憩室）の配置など、有機的かつ効率的な執務が可能となるレイアウトを検討します。
- ・ 各階に休憩室や男女別の更衣室を設け、職員が利用者の目に触れずに食事がとれるようなスペースの設置を検討します。



基準階の執務空間レイアウトイメージ

- ・ 会議室は可動間仕切壁により、目的に応じた規模で利用できるよう配慮します。
- ・ 本庁舎以外の部署や出先機関などとの WEB 会議が行えるよう、各会議室にはモニターの設置を検討します。
- ・ 利用頻度の高い書類保管スペースを執務室内に設置するなど適切な規模の書庫スペースの設置を検討します。長期にわたる保管が必要な書類などは集密書架を設けるなど、効率的な書庫機能を検討します。



オープンフロアイメージ(甲賀市)



集密書架イメージ(甲賀市)

※5 オフィスにおいて、個室や各部署デスクの構成・配置を統一規格化することで変更時の大幅な工事をなくすレイアウト手法

(4) 環境と共生する省エネルギーな庁舎

環境負荷低減を図り、大磯の豊かな自然と共生する「スーパーエコ庁舎」を目指します。

① カーボンニュートラル※6

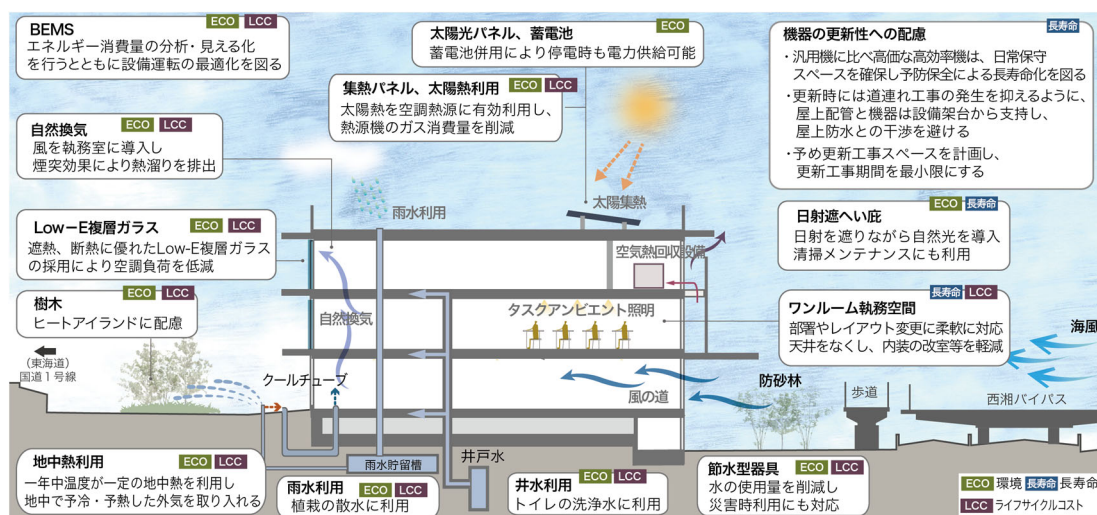
- ・ 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー（効率の高い空調・照明機器やBEMS※7の導入）、創エネルギー（再生可能エネルギーの活用）、蓄エネルギー（大容量バッテリーの導入）について調査・検討を進め、先導的な庁舎を目指します。

② 大磯の自然と共生したパッシブデザイン※8

- ・ 自然光の積極的な取り入れや中間期の通風・換気を促す開口部の工夫を行い、消費電力の削減に努めるとともに、基礎ピットなどを利用した雨水利用設備によるトイレ洗浄水や植栽灌水などの有効活用、井戸水の有効活用についても検討を行います。
- ・ 新型コロナウイルス（COVID-19）感染症をはじめとした感染拡大防止対策等、公衆衛生上の観点も含めた空間の快適性の向上を目指します。

③ ライフサイクルコストの低減

- ・ 新庁舎の設計から建設、運用管理及び解体再利用にいたる建物のライフサイクルコストを低減するため、修繕工事が最小限となるように、建築・設備の更新や修繕が容易で、将来負担の軽減や維持管理コストを最小限に抑えた庁舎を目指します。



エコメニューイメージ

※6 温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。

※7 ビル内で使用する電力の使用量などを計測し、「見える化」を図るとともに空調や照明設備等を制御すること。

※8 太陽の光と熱、風など自然の力を建物のしつらえによって利用する設計技術。

(5) 経済的で合理的な永く使える庁舎

今後も変化する社会情勢に伴い、庁舎に求められる機能にも変化が生じると考えられる中、費用を抑制しながら、変化に柔軟に対応できるコンパクトな庁舎づくりを目指します。

① DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

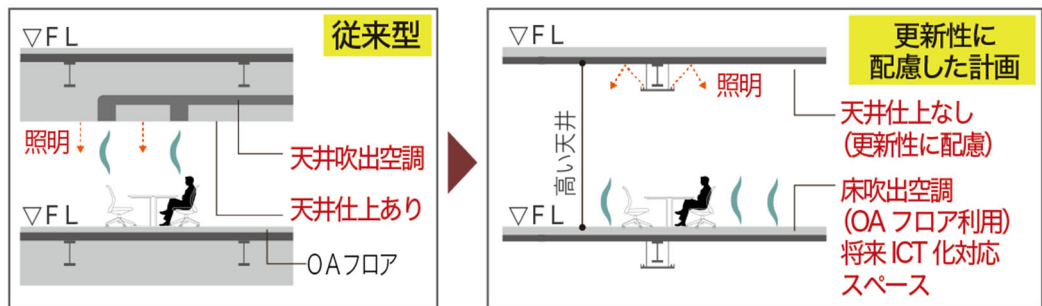
- ・DXやデジタルファースト※9の推進により、窓口や執務室の在り方、書類保管スペースの規模等は大きく変わっていくことが考えられます。現庁舎の調査や職員へのアンケートをふまえ合理的な規模設定を行い、将来必要となる機能（官民協働スペース等）への可変性も合わせて検討します。

② 柔軟性・可変性を備えた計画

- ・将来の機構改革や庁舎自体の機能の変化に対応する場合に、大規模工事を必要としないよう、床のOAフロア化や間仕切り壁の移設しやすい工夫、余裕のある天井裏ダクト空間や設備配管スペースについても、将来の施設ニーズ・室利用の変化に対応した柔軟性の高い計画とします。
- ・大型天板のデスク設置やキャビネット配置の工夫などを行い、人が移動するだけで組織変更に対応できるユニバーサルプランの導入を検討します。

③ 維持管理の容易な計画

- ・現庁舎敷地は海岸に隣接しているため、外壁や屋外設備は海風による塩害に配慮した対策を検討します。
- ・内外装仕上げ材は、日常的な清掃や修繕しやすい材料を採用するとともに、外装デザインも清掃が容易になるよう検討します。
- ・採用する建築技術や設備については、機能的で汎用性のある資材・システムを採用する方針とし、メンテナンスが容易で、迅速かつ経済的な修繕更新ができるよう配慮します。



更新性に配慮した執務室まわりのイメージ

※9 行政手続やサービスが一貫してデジタルで完結すること。

(6) まちづくりの拠点となる庁舎

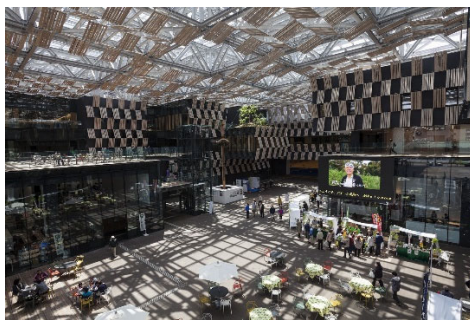
来庁者だけでなく、周辺施設の利用者が気軽に立ち寄り、「まちのラウンジ」となるような庁舎を目指します。

① 情報発信機能

- ・ 情報社会への対応として、1階に行政情報や大磯町の魅力などを紹介する情報コーナーなどの設置を検討します。町内外を問わず、来庁者が気軽に書籍やパンフレット等を閲覧でき、情報が得られるスペースの設置などを検討します。
- ・ 大型モニターでの動画上映やデジタルサイネージ※10などのビジュアル化手法も検討します。

② 大磯町らしさを感じさせる庁舎

- ・ 紺碧の海や豊かな緑を望める展望デッキや屋外広場の設置を検討します。
- ・ コスト面に配慮しながら大磯町らしさを感じさせる外観の工夫など、町の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザインを検討します。
- ・ 海と山とが共存する大磯の自然環境を生かした、風景に調和した意匠を検討します。
- ・ 周囲の建物との調和を図り、地域の歴史性を考慮して、自然素材の活用を検討します。この自然素材の活用は、これからの時代に向けた庁舎として、SDGsの達成にも貢献します。
- ・ 来庁者だけでなく、気軽に立ち寄れるどなたにも開かれた庁舎となるように検討します。
- ・ 邸宅と庭園とが一体的に使われることが特徴の邸園文化のように、内外を一体的に活用できる、開放的な計画を検討致します。



内外を一体的に活用したイメージ（長岡市）



自然素材を活用したイメージ（栲原町）

③ 議場形式

- ・ 具体的な議場形式、車いす席や親子傍聴席などの設置については、大磯町議会と協議し、誰もが参加できる開かれた議場を検討します。

※10 あらゆる場所で、ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディアの総称。

2. 庁舎整備の必要規模

(1) 施設規模算定

① 総務省・地方債同意等規模運用要綱等による規模算定

総務省・地方債同意等規模運用要綱等による規模算定を参考に、直近の職員数等をもとに新庁舎の必要面積を算定します。

【現状の本庁舎・保健センターの規模】

執務面積			1,121.00㎡
	本庁舎	保健センター	計
事務室	995.00	126.00	1,121.00
付属面積			1,700.90㎡
	本庁舎	保健センター	計
書庫、倉庫	208.10	55.00	263.10
会議室（保健センター含む）、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	886.20	551.60	1,437.80
交通部分			1,079.10㎡
	本庁舎	保健センター	計
玄関、ロビー、窓口フロア、廊下、階段室等	922.30	156.80	1,079.10
議事堂			230.00㎡
	本庁舎	保健センター	計
議会（正副議長室、議場、傍聴席）	230.00	0.00	230.00
合計	3,241.60	889.40	4,131.00㎡

※本庁舎の床面積に算入されている屋外エリア（地下車庫・車路、1・3階のベランダ）を除く（約630㎡）

【総務省・地方債同意等規模運用要綱等による算定】

i)町の職員(195人)に対する基準面積の算出(令和3年4月1日現在)

区分	職区分	職員数	換算率	換算職員	面積[m ²]
A) 執務室	特別職	3	12	36	1,359
	部長級	11	3	28	
	課長級	26	3	65	
	副課長・係長級	34	2	61	
	一般職	98	1	98	
	任期付・再任用	23	1	23	
	計	195		311	
	面積計算	302人×4.5㎡/人			
B) 倉庫	A面積(㎡) × 共用面積率13%				177
	1,359 × 0.13				
C) 付属面積/会議室・便所等	職員数(人) × 1人あたり面積				1,365
	194 × 7.0				
D) 玄関・広間・廊下・階段等	A+B+C面積(㎡) × 共用面積率40%				1,158
	2,894 × 0.4				
E) 議事堂/議場・委員会室・議員控室等	議員定数(人) × 1人当たり面積				490
	14 × 35.0				
(i)合計					4,548

ii)保健センターの面積

既存面積

保健指導室	170
運動指導室	170
研修室	110
相談室	30
(ii)合計	480

(i)合計+(ii)合計	5,028
--------------	-------

上記より職員数に対する基準面積に既存保健センター専有面積を合算すると 5,030 m²程度となります。

② 必要面積の合算

職員数から算定する必要面積に加え、防災機能や町民交流スペース等の必要面積を合算します。必要面積は他庁舎事例を参考に、800~1,000 m²程度とします。その他の必要なスペースは以下の通りです。

iii) その他の必要なスペース

	面積[m ²]
備蓄倉庫、書庫、個別相談室、休憩室、更衣室、サーバー室、機械室、電気室、非常用発電機室、町民交流スペース、多目的室、ATM、情報コーナー、キッズコーナー	800~1,000

③ 面積削減の工夫

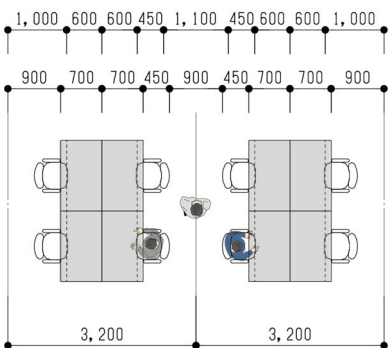
執務スペースや会議室の合理化、ICT 化等による面積削減の工夫を考慮した必要面積を設定します。

[執務室の面積算定]

以下のとおり執務室の想定レイアウトから必要面積を 800 m²と想定します。

面積検討の条件

無駄が無く機能的な執務空間を目指す観点から標準的な通路寸法が確保できる 3.2m をモジュールを想定。



3.2mモジュールの採用



1 モジュールに 11 席（両袖 1、片袖 10）と設定する。

各課の席数を 3.2 モジュール内にレイアウトし、想定面積を算定します。

エリア	モジュール数
本庁舎1階	7
本庁舎2階	2
本庁舎3階	8
本庁舎4階	2
保健センター	3
消防	2
障害福祉センター	1
合計	25

座席による執務エリアの面積算定

1 モジュールを 32 m²とすると
25 モジュール × 32 m² = 800 m²

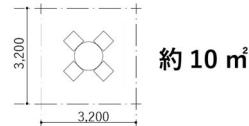
※執務室ヒアリングシートによる収納棚の量から別途、必要面積を算定する必要あり。

[会議室の面積算定]

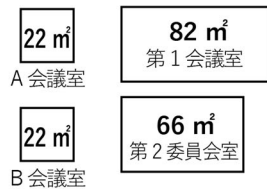
会議室の利用状況を調査し以下のとおり必要面積を 220 m²と想定します。

面積検討の条件

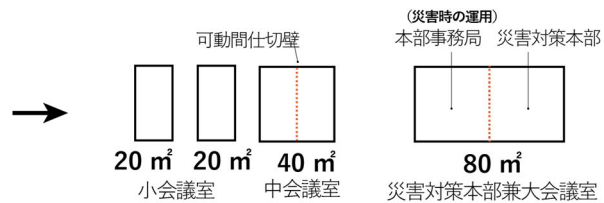
- ・ 会議室の想定面積は 2 m² / 人とする
- ・ 災害時に災害対策本部室と本部事務局の運用を可能とするため 80 m²の大会議室を 40 m²の会議室 2 つに分けることを想定。(平常時は可動間仕切壁により適宜会議室として利用)
- ・ 4 人以下の打合せは打合せスペースの利用も想定
- ・ 打合せスペースは各フロア 2 箇所とする
→ 3 フロア × 2 箇所 × 10 m² = 60 m²



【現況】 合計 192 m²



【検討案】 合計 160 m² + 打合せスペース (60 m²)



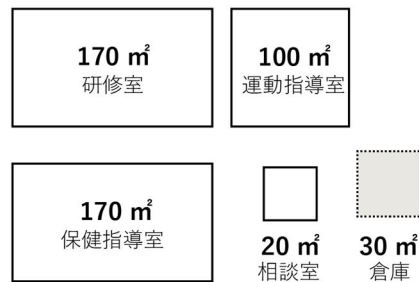
[保健センターの面積算定]

保健センターの利用状況を調査し以下のとおり必要面積を 300 m²と想定します。

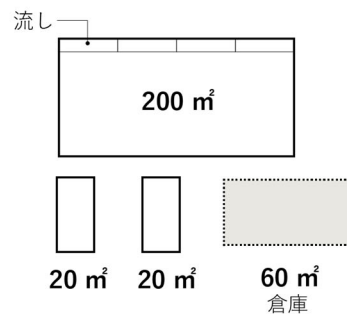
面積検討の条件

- ・ 200 m²の部屋と 20 m²の部屋 (2 つ) とし、専有面積を現況 460 m²から 240 m²に削減
- ・ 可動間仕切壁により部屋のサイズを調整する
- ・ マット等は常設とせず催しの際に必要なに応じて設置する (最小限必要な面積を検討するため)
- ・ 流しは 200 m²の部屋の片端に常設する
- ・ 体を動かす催しの必要面積は 10 m² / 人として算定
- ・ 倉庫は現状より広い面積を要する想定とし、60 m²を確保
(マットや作業台など保管が必要となる備品が現状より増えることが想定されるため。)

【現況】 合計 490 m²



【検討案】 合計 300 m²



①②に対して③の面積削減の工夫を行った上で、敷地条件から建築可能な最大ボリュームを踏まえ、合理的な新庁舎の面積を設定します。以上の検討を踏まえ新庁舎に必要な面積を 5,000 m²程度とします。

新庁舎に必要な面積を 5,000 m²程度とします。

(2) 駐車場等規模算定

現状の駐車場規模は健診時や議会の際に満車状況となります。特に、健診時には駐車台数の2割前後が健診者の利用となるため、一般車用駐車台数を現状の2割程度増やす計画を想定して駐車場規模を算定します。

限られた敷地面積の中で有効に駐車台数を確保するため1台当たりのスペースを「大磯町役場本庁舎整備庁内検討会 報告書（令和2年4月）」に倣い20 m²と設定します。

区分	現庁舎	新庁舎	算式	面積
一般駐車スペース	50 台	65 台	65 台 × 20 m ² /台	1,300 m ²
身障者用駐車スペース	2 台	2 台	2 台 × 30 m ² /台	60 m ²
公用車駐車スペース	27 台	30 台	30 台 × 20 m ² /台	600 m ²
自転車・バイク駐車場		60 台	60 台 × 1.6 m ² /台	96 m ²
職員用自転車・バイク駐車場		60 台	60 台 × 1.6 m ² /台	96 m ²
合計				2152 m ²

新庁舎の駐車场面積を 2,150 m²程度とします。

第5章 庁舎整備の方法

1. 敷地条件の整理

(1) 建設地について

新庁舎の建設地は「大磯町役場本庁舎整備庁内検討会報告書（令和2年4月）」での検討をふまえ、現庁舎の敷地と同一敷地内で整備するものとします。なお、現敷地国道側に隣接する西側民有地について、新庁舎の建設地に含めることに同意を得ており、そこを含め計画区域とします。ただし、本敷地は津波による浸水の影響が懸念されているため、津波シミュレーションを行うことで安全な新庁舎整備計画を検討します。

(2) 敷地概要

所在地、敷地面積、用途地域、日影規制、前面道路等の敷地概要を整理します。

敷地概要	
計画地(地名地番)	神奈川県中郡大磯町東小磯183番地ほか
敷地面積	約6,120㎡(※座標ラインでは6,035.4㎡)
区域区分	都市計画区域内
用途地域 ※建物用途は過半を占める方を適用	第1種低層住居専用地域 第1種低層住居専用地域を適用 (庁舎用途の建設には用途地域の変更や48条許可申請等が必要) 近隣商業地域
防火地域指定 ※厳しい方の規制を適用	1低専 法第22条区域(→区域の内外にわたるため法第24条の適用) 近隣商業 準防火地域 準防火地域を適用
高度地区	近隣商業 最高限第2種：15m以下
その他地区指定	特別用途地域(邸園文化交流地区)
	1低専 第3種風致地区：小滝海岸松林風致地区条例 (※各制限の緩和について協議必要) 高さ10m以下、建蔽率40%以下、緑化率10%以上、 壁面後退距離1.5m/1m以上(道路側/道路以外)
	津波浸水想定区域：最大津波高さ17.1m
指定容積率 ※面積按分による	1低専 100% 近隣商業 200% 按分により約124%→最大延床面積7,483㎡
指定建蔽率 ※面積按分による	1低専 50% > 40% (第3種風致地区指定) 近隣商業 80% →按分により約49% →角地緩和により約59% →最大建築面積3,610㎡
前面道路	北側(国道1号線)：16.0m
	南東側(東小磯36号線)：4.0m
	西側(東小磯37号線)：2.2m
斜線制限 ※それぞれの制限による	(1) 道路斜線： 1低専 1.25 近隣商業 1.5 (適用距離：20m)
	(2) 隣地斜線： 近隣商業 2.5 (立上り高さ：31m)
	(3) 北側斜線： 1低専 1.25
日影規制 ※それぞれの制限による	1低専 1.5m(2h/3h)
	近隣商業 4m(3h/5h)

(3) 法的条件の整理

新庁舎の敷地においては、用途地域や高さ制限等に関する手続きが必要となるため、早い段階から協議を進め、法的条件を整理します。

- ・ 新庁舎の敷地は第一種低層住居専用地域と近隣商業地域に指定されていますが、第一種低層住居専用地域が敷地面積の過半を占めていることから、建築基準法第 48 条(用途地域)により庁舎は建てられない用途に指定されています。そのため、用途地域の変更や特別用途地域の変更、地区計画の決定又は、建築基準法第 48 条ただし書き許可など、いずれかの手続きが必要となることからそれぞれの許可権者と協議を進め、早い段階で手法を決定します。
- ・ 風致地区条例による高さ制限についても遵守が困難な可能性がありますので、上記と同時に協議を進める必要があります。

(4) 津波シミュレーション

敷地に対する津波シミュレーションを行った上で、新庁舎整備に向けた土地利用の方向性を定めるため計画区域について、建物規模を想定した津波シミュレーションを行い新庁舎への影響を把握します。

[浸水シミュレーション]

神奈川県から公表されている「津波浸水想定について（解説）」（平成 27 年 3 月 31 日公表、平成 27 年 6 月 22 日一部修正）では、相模トラフ沿いの海溝型地震（西側モデル）による津波により大磯町の沿岸部で最大津波高さ 17.1m の津波が発生することが想定されています。

この「津波浸水想定」の基となる津波浸水予測は、「津波浸水想定の設定の手引き」（平成 24 年 10 月 国土交通省水管理・国土保全局海岸室 国土交通省国土技術政策総合研究所河川 研究部海岸研究室。以下「手引き」という。）に基づき、2.5 次元浅水長波理論により実施されています。2.5 次元浅水長波理論による解析では、地震の断層モデルから計算された津波の発生プロセスを踏まえた初期水位のもとで、外洋から沿岸への津波の伝播・到達～沿岸から陸上への津波の遡上までの一連の過程を連続して数値計算できる一方で、津波先端部の波形や挙動、越流時の挙動、河川遡上の問題等、精度と再現性に関係して未解決の部分もあり、また、局所的な地形や建築物を考慮した複雑な津波遡上現象を再現することもできません。

本津波波力解析（浸水シミュレーション）では敷地周辺の局所的な地形や建築物をモデル化することで、大地震発生により生じた津波が、庁舎敷地内に向かってどのように浸水してくるか、浸水状況を時系列（時間毎に）で確認することを目的とし、三次元的な流体現象を再現できる VOF（Volume of Fluid）法による 3 次元解析を実施しました。

なお、神奈川県による浸水シミュレーションと本解析による浸水シミュレーションについて解析方法の相違点を以下に記載します。

【解析方法の相違点】

	神奈川県による浸水シミュレーション	本解析による浸水シミュレーション
解析手法 (対象式)	浅水長波理論 (浅水波方程式)	VOF 法 (Navier-Stokes 式)
対象次元	2.5 次元	3 次元
遡上現象の再現性	半経験的に再現	詳細計算に再現
対象領域	震源～沿岸の広範囲を対象として実施	沿岸～陸上の範囲を限定して実施
メッシュ分割 (陸域)	10m 毎	1m 毎
地盤高の設定	メッシュの 4 隅と中央の 5 点の平均値	メッシュ毎に設定
構造物の表現	粗度係数により考慮	個々の構造物をモデル化

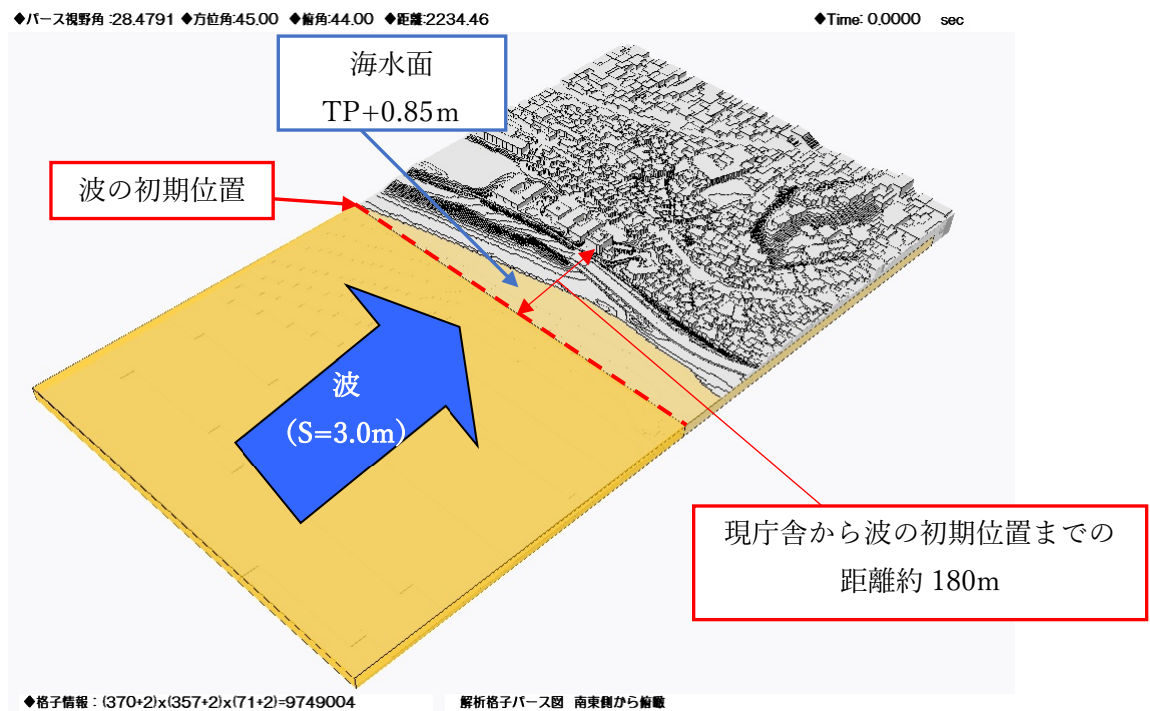
[敷地に対するシミュレーション]

① 解析ケース

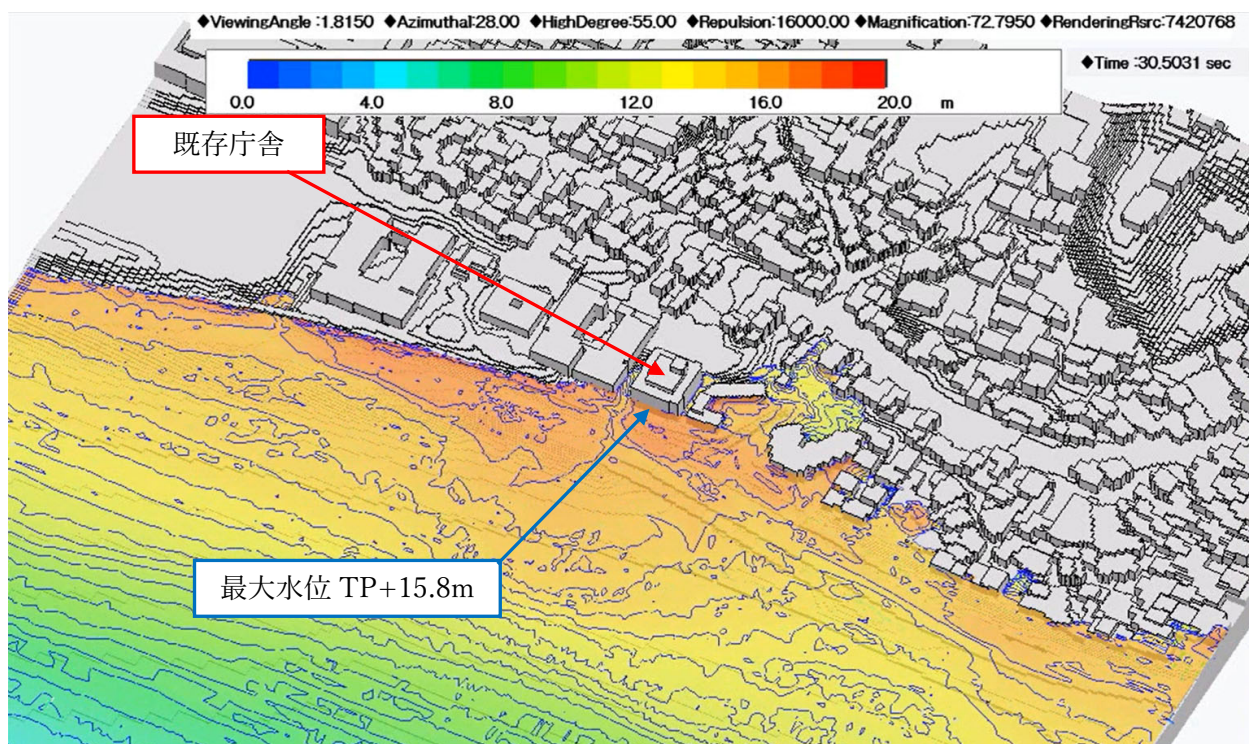
神奈川県から公表されている「津波浸水想定について（解説）」（平成 27 年 3 月 31 日公表、平成 27 年 6 月 22 日一部修正）の相模トラフ沿いの海溝型地震（西側モデル）による津波を想定し、シミュレーションを行います。

また「津波浸水想定」の詳細結果による敷地近傍での最大津波高さ（海岸線から沖合約 30m の地点における津波水位の最大値）は約 13m であることから、本解析の津波高さが約 13m に近似するように段波高さ及び波の流速を、以下のとおり設定します。

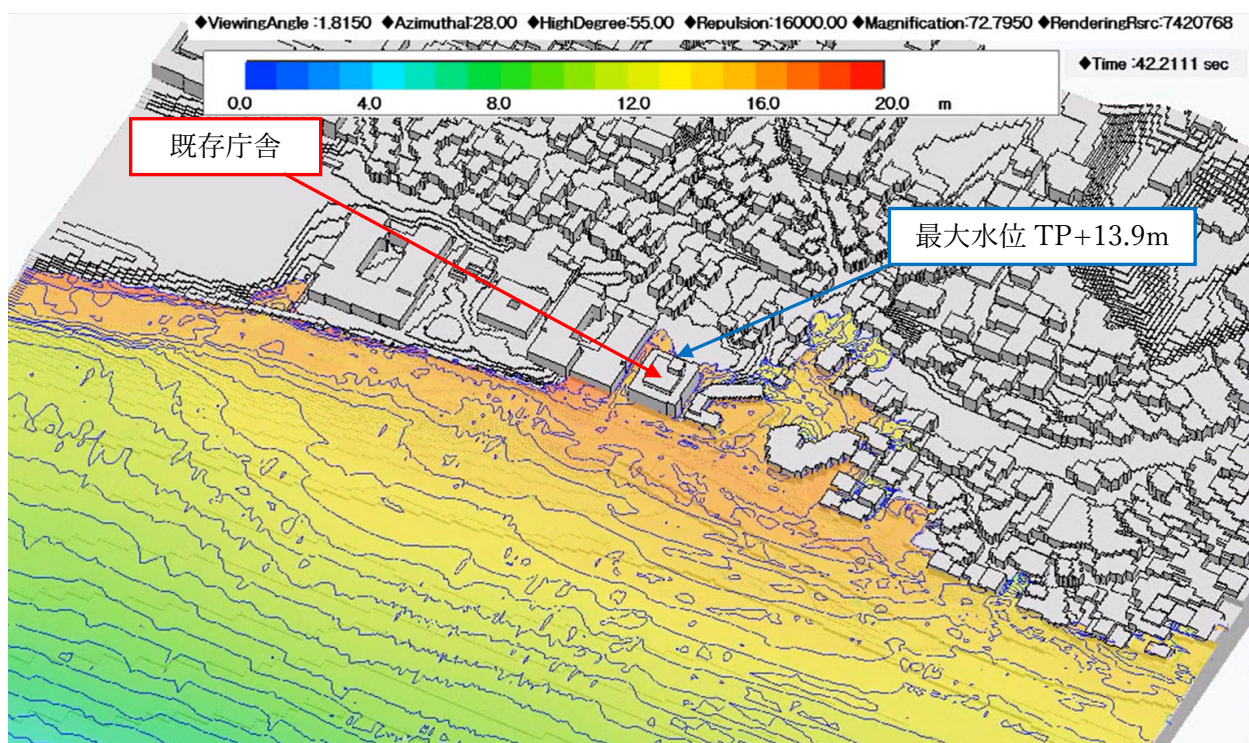
敷地の形状	波の方向	海面高さ (m)	段波高さ (m)	波の流速 (m/sec)
現況	南	TP+0.85	TP+3.0	8.13



② シミュレーション結果



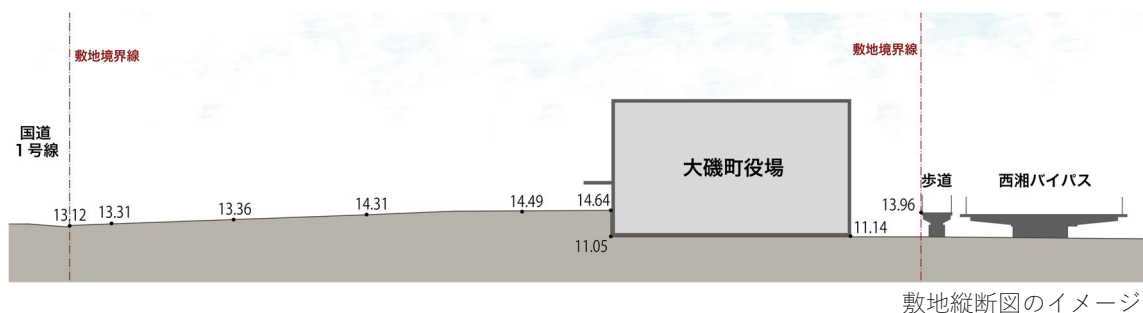
(現況) 既存庁舎南側での最大水位発生時



(現況) 既存庁舎北側での最大水位発生時

設定した解析ケースにおける庁舎敷地内の最大津波高さは、現庁舎南側壁面において TP+15.8m（浸水深約 4.9m）となり、現庁舎の 1 階まで達することが想定されます。また、現庁舎北側壁面にける最大水位は TP+13.9m となり、敷地地盤レベルと近似した水位であることから北側敷地では大きな浸水は発生しないことが想定されます。

なお、解析結果については、神奈川県から公表されている「津波浸水想定について（解説）」に基づき、本シミュレーションで設定した段波高さと流速に対して、敷地周辺の局所的な地形や建築物をモデル化し、浸水状況を時系列で確認する目的で行いました。



〔新庁舎を想定したシミュレーション〕

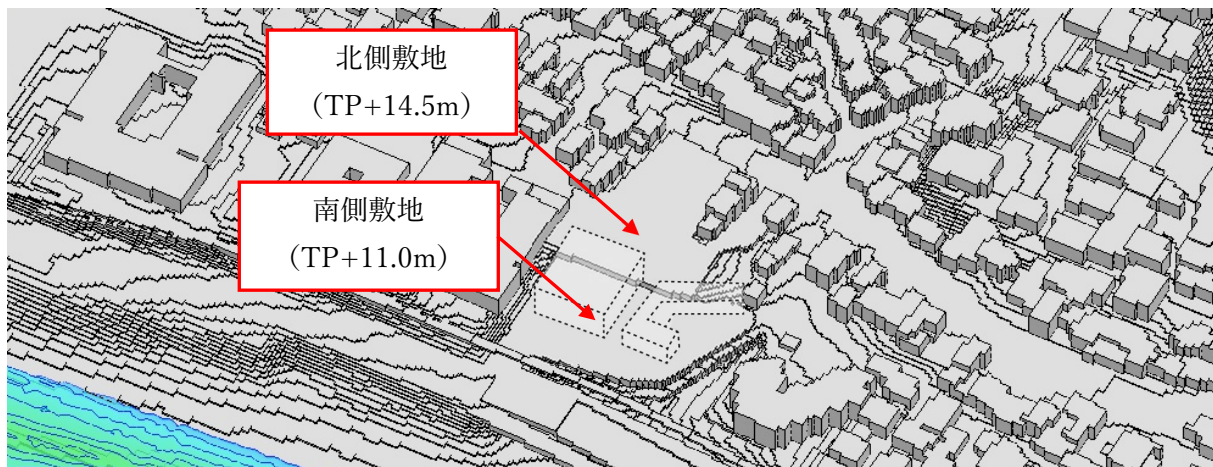
① 解析ケース

新庁舎の計画にあたり、新庁舎敷地形状と新庁舎配置を想定し浸水シミュレーションを行います。解析ケースは、以下の 3 ケースについて実施します。

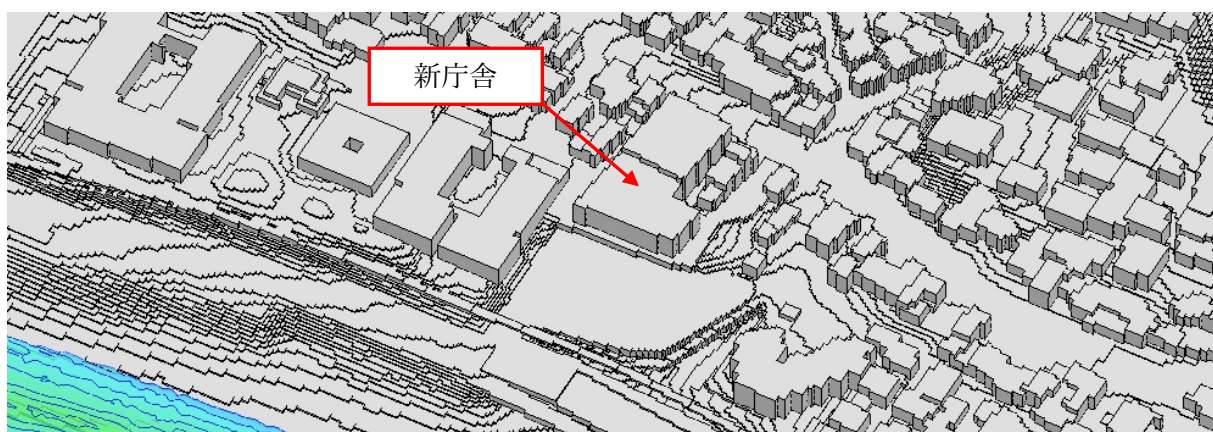
- ・ ケース 1：更地（地盤レベルは新庁舎建設時に想定される敷地レベル）
- ・ ケース 2：新庁舎の想定ボリュームを配置
- ・ ケース 3：新庁舎の想定ボリュームと堤防壁を配置

【解析ケース】

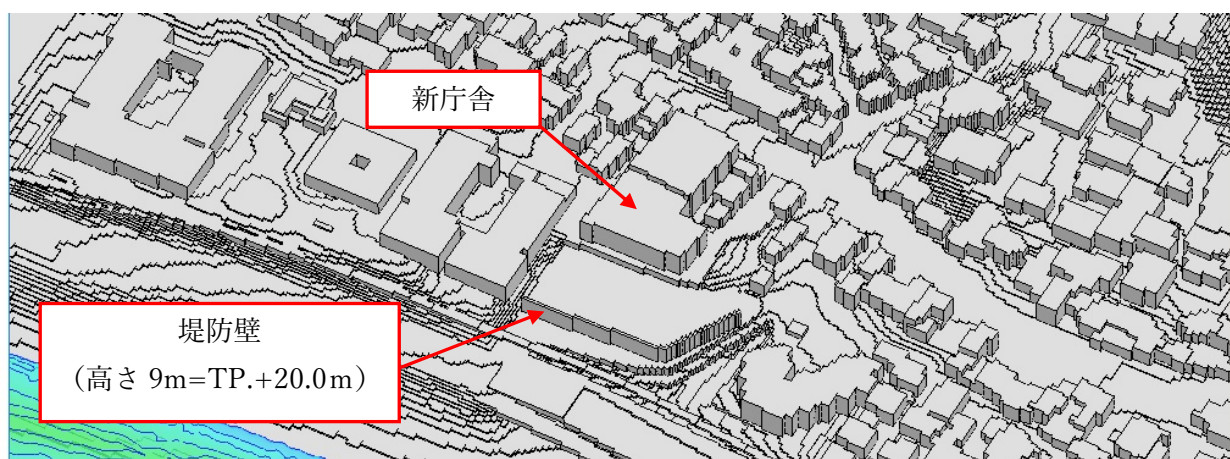
	敷地の形状	波の方向	海面高さ（m）	段波高さ（m）	波の流速（m/sec）
ケース 1	更地	南	TP+0.85	TP+3.0	8.13
ケース 2	新庁舎の想定ボリュームを配置	南	TP+0.85	TP+3.0	8.13
ケース 3	新庁舎の想定ボリュームと堤防壁を配置	南	TP+0.85	TP+3.0	8.13



【ケース1（更地）】

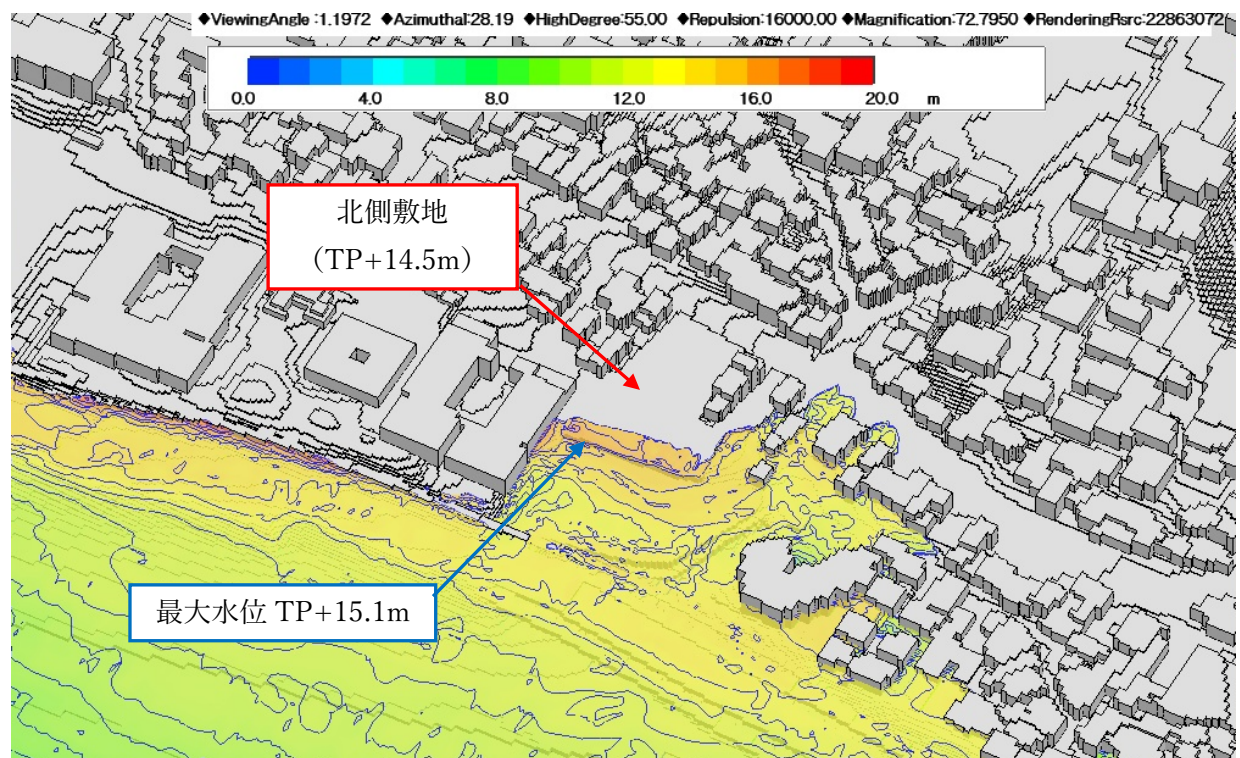


【ケース2（新庁舎の想定ボリュームを配置）】

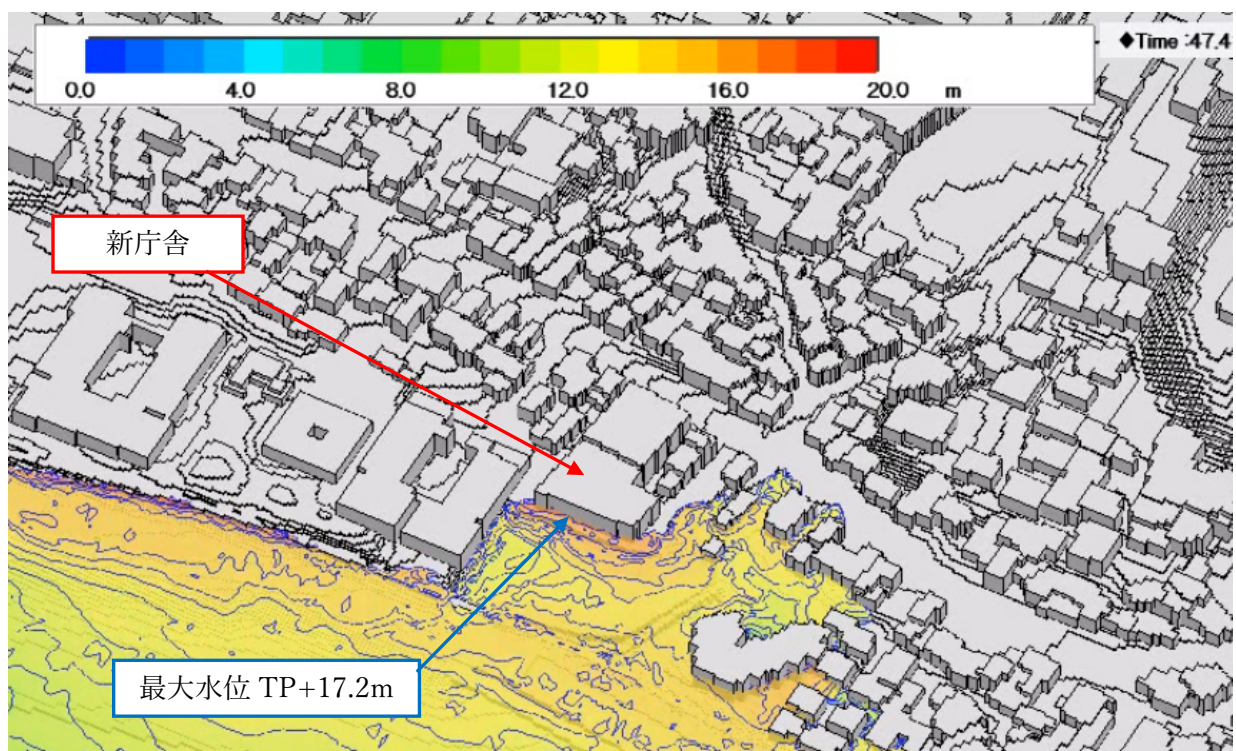


【ケース3（新庁舎の想定ボリュームと堤防壁を配置）】

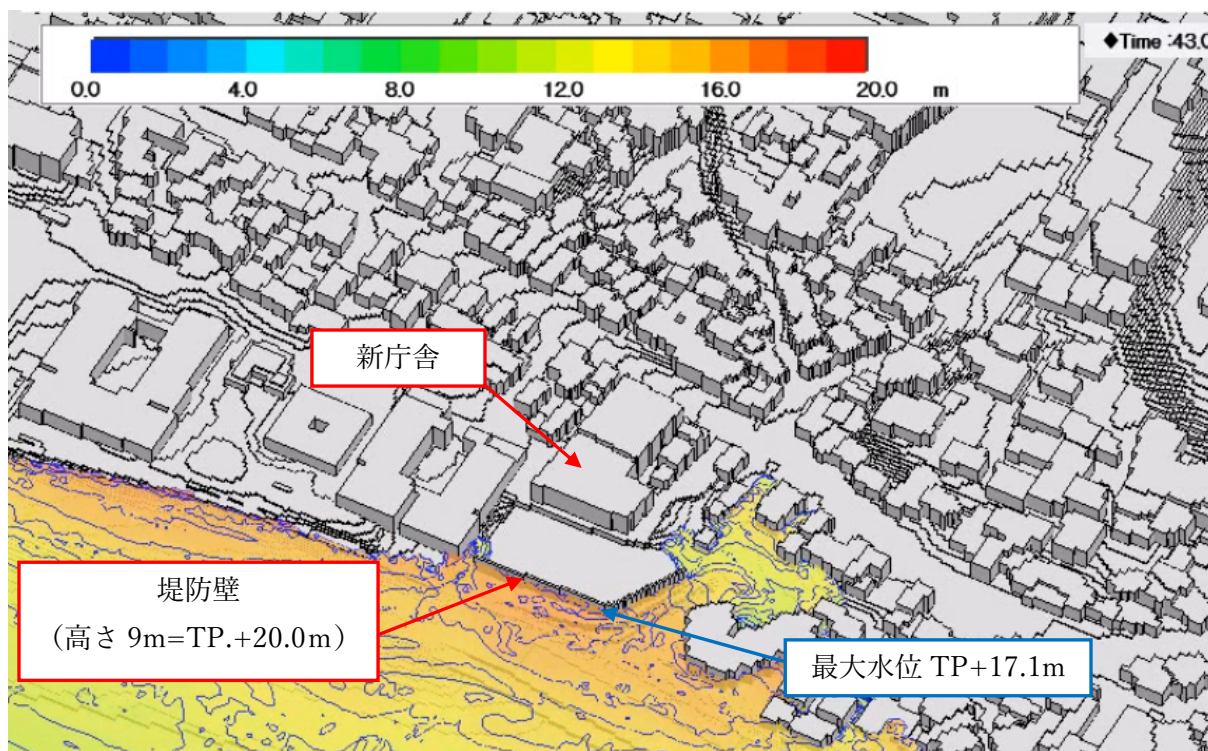
② シミュレーション結果



【ケース 1（更地）】 最大水位発生時



【ケース 2（新庁舎の想定ボリュームを配置）】 新庁舎南側での最大水位発生時



【ケース 3（新庁舎の想定ボリュームと堤防壁を配置）】堤防壁での最大水位発生時

解析ケース 1 における庁舎敷地内での最大津波高さは TP+15.1m となり、南側敷地では浸水深約 4.1m 程度浸水することが想定されます。北側敷地では一部で 0.6m 程度浸水することが想定されますが、北側敷地では大きな浸水は発生しないことが想定されます。

解析ケース 2 における庁舎敷地内での最大津波高さは、新庁舎南側壁面において TP+17.2m（浸水深約 2.7m）となり、新庁舎の 1 階は浸水することが想定されます。

解析ケース 3 における堤防壁面での最大津波高さは、TP+17.1m（浸水深約 6.1m）となり、敷地内に浸水は発生しないことが想定されます。

[津波シミュレーションのまとめ]

津波シミュレーションにより最大津波高さが 13m 程度に達する津波が発生した場合、想定した新庁舎においても 1 階部分への 2.7m 程度の浸水の発生が想定されるため、庁舎建物における浸水対策としては 1 階のピロティ化や止水性のある外壁構造を採用するほか、新庁舎南側（現庁舎北側）に TP+15m 程度の高さまでの防護壁を設置することで津波による浸水を防ぐことができます。また、庁舎敷地全体の浸水対策については、現庁舎解体後に外構工事に合わせ敷地南端に TP+17m 程度に達する高さの堤防壁を設けることにより敷地全体の安全性を確保することができます。

なお、今回の浸水シミュレーションにおいては、津波が陸域に遡上する際に抵抗となる

個々の構造物や局所的な地形を詳細にモデル化したことなどにより、「浸水域」や「浸水深」が神奈川県による津波浸水想定に比べ低い値となっています。

これは、神奈川県が公表したシミュレーションと、本町が行った津波シミュレーション結果の目的や基礎的な考え方による相違で、津波の規模等については神奈川県が用いたものと同様であり、神奈川県のシミュレーションは県内沿岸市町全域を範囲としたもので、複雑な地形や建築物を再現することは難しいため、実際の建築状況などにかかわらず一定の基準に基づいて作成されており、さらに「想定外をなくす」という考えのもと、全ての海岸線で「浸水域」と「浸水深」が最大となるよう重ね合わされています。

一方、本町が行ったシミュレーションは、新庁舎整備に当たり現庁舎敷地に対する津波の影響を把握するため、敷地周辺の局所的な地形や建築物等を詳細にモデル化したうえで行っており、津波浸水想定図の「浸水域」や「浸水深」との違いについては、本庁舎南側では長く傾斜のある海岸線や西湘 BP などの構造体を考慮しており、また、鳴立川を遡上し敷地北側より回り込む津波については、一般住宅等の建築物への衝突による波力の低減を再現しているため、比較すると浸水等の範囲が小さくなっているなど、画一的な基準を用いた想定による結果との差異が生じたもので、より詳細なシミュレーション結果であるといえます。

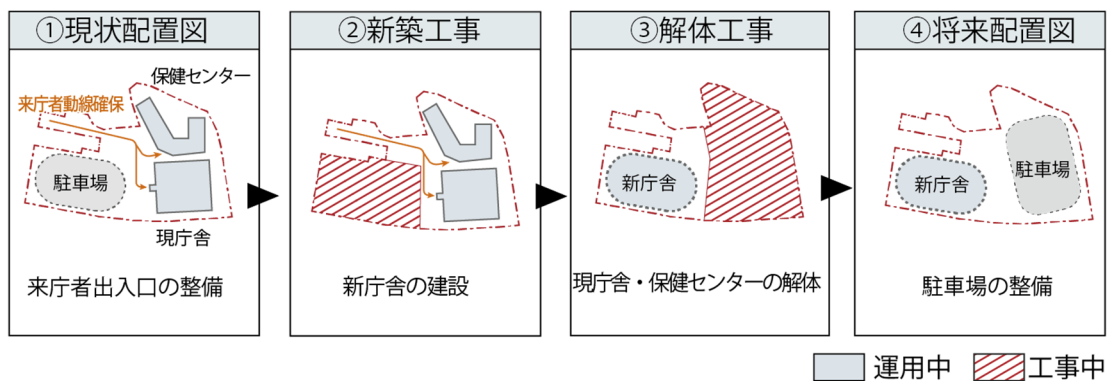
2. 施設計画の検討

(1) 土地利用計画、配置計画、外部動線計画

敷地条件を基に土地利用や配置・外構計画を検討します。また、新庁舎に必要な機能を基に内部動線やゾーニング計画の大きな考え方を整理します。

① 土地利用計画

- ・ 仮設庁舎を建設する場合、仮設庁舎に関わる工事費や工期が掛かるほか、機能移転を2度行うための費用や負担が掛かります。本計画では現庁舎を運用しながら敷地北側に新庁舎を建設し、機能移転、その後現庁舎を解体し、駐車場を整備する建替えローリングとします。
- ・ 工期中も現庁舎を継続利用できるよう来庁者の動線が安全に確保できる工事範囲を設定します。



② 配置・外部動線計画

- ・ 国道1号線沿いの環境性向上や景観に配慮し、敷地内は可能な限りまちづくり条例等に準拠した緑化を行い、敷地境界との離隔を設けるなど圧迫感を与えない配置とします。
- ・ 敷地南北を貫く歩行者動線を確保し、国道1号線と海のつながりを感じられる計画とします。歩行者動線沿いには町民の交流の場、憩いの場となる広場などの設置についても検討します。
- ・ 公共交通機関等を利用する来庁者のアプローチと車を利用する来庁者のアプローチをそれぞれ確保することで、歩車分離を行うなど安全性確保に配慮します。

③ 機能構成

- ・ 町民の利用頻度が高い窓口機能はコンパクトにまとめ、可能な限り低層階に配置し、高齢者や乳幼児連れの方が上下移動なく利用できる計画を目指します。
- ・ 待合、窓口、執務、管理、サポートと、奥行き方向に明快なゾーニングを行うことで個人情報の管理を徹底し、職員動線の効率化、最短化を図ります。
- ・ 執務室は配置部門の特性に合わせ、部門間の連携などを踏まえたゾーニングとします。階段やEV、トイレなどをまとめて配置することで、効率の良い執務空間の確保を目指します。

(2) 構造・設備計画

防災拠点としてふさわしい構造、設備計画やこれからの新庁舎にふさわしい ZEB（エネルギー消費の少ない建物）、LCCO2 削減（二酸化炭素排出量を削減した建物）の考え方について整理します。

① 構造計画

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通大臣官房官庁営繕監修)」によると、大地震動に対する耐震安全性の目標を以下のように定めています。

新庁舎は、災害応急対策活動に必要な施設であるため、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせます。

官庁施設の総合耐震計画基準

部位	分類	耐震安全性の目標（太枠が今回適用）
構造体	Ⅰ類	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、人命確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	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ている。
	Ⅲ類	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著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
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上、又は危険物の管理の上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ている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動など発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
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。
	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。

② 設備計画

「2050年カーボンニュートラルの実現(環境省)」や、「ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業(環境省・経済産業省連携事業)」を視野に入れ、外皮負荷の削減や、高効率な空調方式・熱源、空調エネルギー削減に効果が期待できる技術の導入等、設計段階で詳細に検討し、採用します。

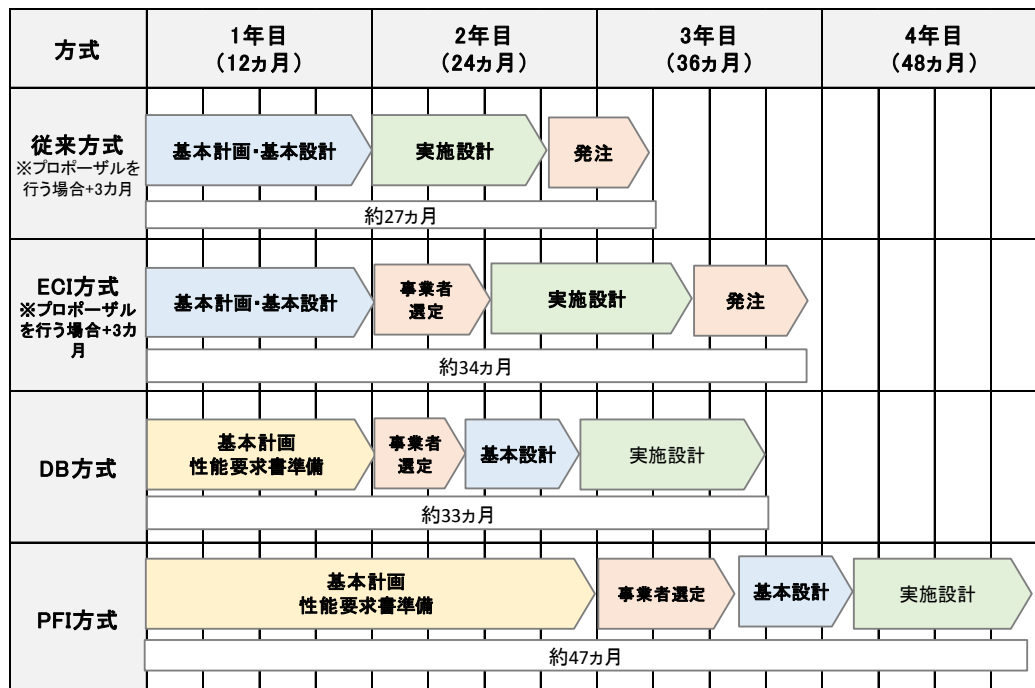
災害時に対策本部を機能させるための蓄電池や単独個別空調及び発電機回路対応の空調設備の導入などについても、設計段階で検討を行います。

第6章 庁舎整備の進め方

1. 事業手法

事業方式については、以下の事業手法の比較から、町民や町の意向に対して柔軟な対応が可能で、事業スケジュールの短縮も可能な従来方式により事業を進めることとします。

【事業手法別スケジュール】



【事業手法比較表】

事業手法	メリット	デメリット
従来方式	・施工会社の決定前に設計を独立して行うことで町民ニーズや町の意向を反映しやすい ・最終目的物の性能や機能を施工会社決定前に把握が可能 ・詳細な設計仕様により工事費を正確に管理可能	実施設計終了後の施工会社からの提案(VE等)は限られる。仮に大きく変更する場合は設計変更になり確認申請に影響する。
ECI方式	・実施設計に施工会社の技術を活用し工期短縮等の工夫が可能 ・事業の早期段階で事業費を固めることが可能	・施工会社と交えた打合せが多くなり、設計期間・設計費用が多くなる可能性がある。
DB方式	・施工会社固有の技術が活用可能 ・施工会社が設計当初から参画するため、設計・施工期間をオーバーラップさせることにより工期短縮や価格縮減の工夫が可能	・設計・施工期間は短い、選定手続きに期間を要する
PFI方式	・施工会社固有の技術が活用可能 ・施工会社が設計当初から参画するため、設計・施工期間をオーバーラップさせることにより工期短縮や価格縮減の工夫が可能	・要求水準書作成や発注手続きに期間を要するので、全体工期が長くなる ・設計仕様と価格決定に対する透明性の確保が必要。

2. 概算事業費・財源計画

敷地や施設の検討を基に、他市町の事例も参考にしながら概算事業費を算出します。また、新庁舎の建設費については、本庁舎建設基金の積立てのほか、財政負担へのバランスを考慮しながら財源の確保を図ります。

(1) 概算事業費

建設事業費の算定はその施設の意匠や構造、設備内容の仕様により大きく異なりますが、これらの諸条件は今後の基本計画、基本設計で具体的な検討を行うため、ここでは従来方式の場合の他市町事例による1㎡あたりの総事業費の平均単価を参考にします。

【他市町事例からの平均単価】

自治体名	竣工	構造	規模	敷地面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	税込 (10%換算) (千円)	㎡単価 (円)
瑞穂町	2020	RC造（免震）	地上5階	4,607	6,771	3,503,500	517,427
開成町	2020	RC造+S造（免震）	地上3階	7,700	3,891	2,324,300	597,295
平川市	2022	S造（免震）	地上4階	22,905	9,244	4,702,764	508,737
八潮市	2023	S造（免震）	地上4階	15,402	15,056	7,713,200	512,316
安芸市	2023	RC造+S造（免震）	地上4階	14,337	6,471	3,167,560	489,501
島田市	2023	RC造（免震）	地上4階	14,543	11,700	6,567,000	561,282
蕨市	2023	S造一部SRC造（免震）	地上5階	4,306	6,694	3,260,400	487,069
7施設平均							524,804

比較した庁舎が本町より大型のものもありますが、昨今の建設コストなどの上昇も勘案し、7施設の平均値の524,000円/㎡を概算工事費単価に採用します。

【新庁舎建設概算事業費】

区分	面積	単価	概算工事費 (税込)	備考
庁舎本体工事 (外構工事含む)	5,000㎡	524,000円/㎡	26.2億円	建設事例からの平均単価
解体工事	4,131㎡	50,000円/㎡	2.0億円	本庁舎+保健センター 他自治体事例単価
合計			28.2億円	

〔概算事業費算出にあたっての留意事項〕

- ① 津波シミュレーションの結果に基づく堤防壁などの設置対応や、庁舎の機能確保による非常用発電設備、面積確保による地下工事の有無や外構の擁壁等の計画など、概算事業費の増額の可能性があります。
- ② 新庁舎のネットワーク環境やサーバー等、高度情報化に伴う情報通信機器の設置・移転に要する費用により概算事業費の増額の可能性があります。
- ③ 「再生可能エネルギー設備導入事業(環境省)」や、「ZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業(環境省・経済産業省連携事業)」などの導入に係る費用により概算工事費の増額の可能性があります。

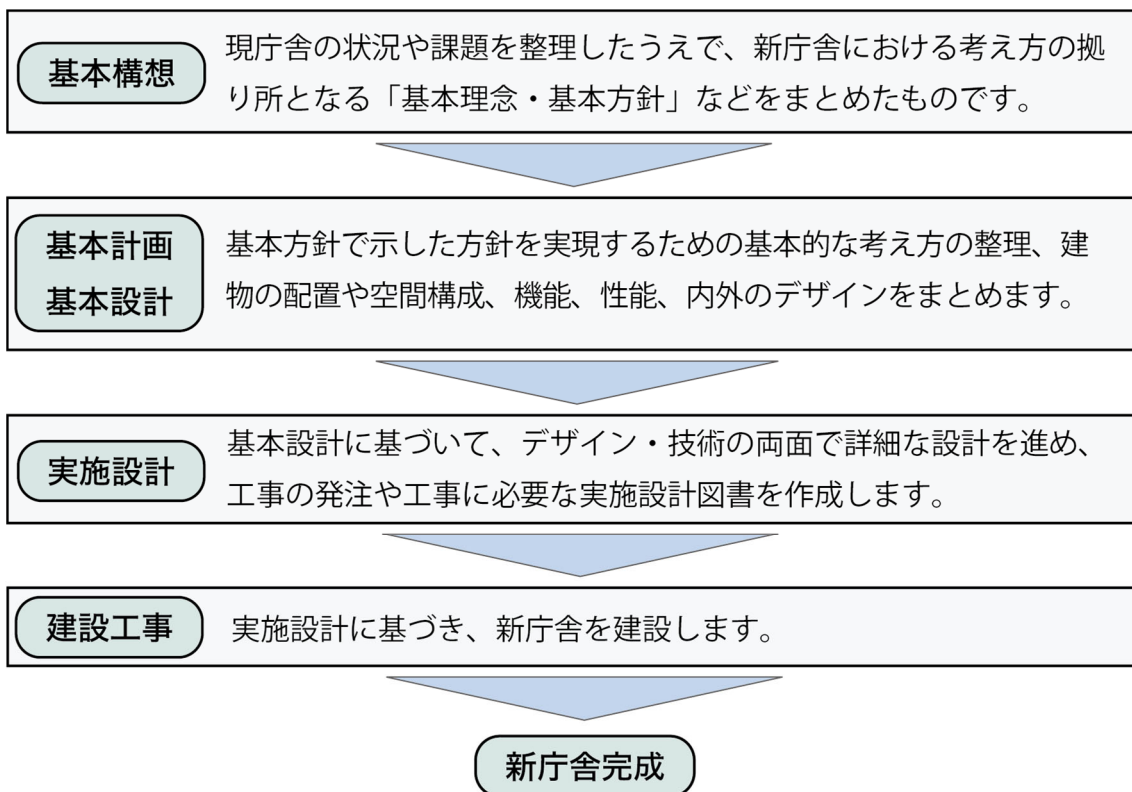
(2) 財源計画

敷地や施設の検討を基に、他市町の事例も参考にしながら概算事業費を算出します。また、新庁舎の建設費については、本庁舎建設基金（令和3年度末残高見込み：約11億円）の積立てのほか、財政負担へのバランスを考慮しながら助成制度や国等の交付金・補助金の活用などを検討し財源の確保を図り、地方債の活用による財政負担を可能な限り低減させるよう努めます。

第7章 今後の進め方

1. 整備スケジュール

- ・令和3年度末に新庁舎整備基本構想をとりまとめます。
- ・令和4年度より、新庁舎整備基本計画、基本設計、実施設計の策定に順次着手します。
- ・令和7年度の利用開始を目標として、庁舎の建替えに向けた取り組みを進めます。



大磯町新庁舎整備基本構想

令和4年3月

大磯町政策総務部総務課

〒255-8555 神奈川県中郡大磯町東小磯 183

TEL:0463-61-4100（代表）

<http://www.town.oiso.kanagawa.jp/>