

大磯町新庁舎整備基本構想 概要版

令和4年3月

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建替までの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。

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

基本構想の検討にあたっては、町の最上位計画である「大磯町第五次総合計画」や、関連計画との整合を図ります。

【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、地球温暖化対策実行計画

都市・交通

まちづくり基本計画、景観計画、バリアフリー基本構想 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」への諮問・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 | (4) 施設の狭あい化 | (7) 高度化する情報通信技術等への対応 |
| (2) 施設の老朽化 | (5) 駐車場の不足 | (8) 環境・景観への配慮 |
| (3) 防災拠点としての対応 | (6) バリアフリーとユニバーサルデザイン | (9) 法規制上の課題 |



狭あい化する執務室



待合スペースが不十分な窓口



現状の多目的トイレ

3. 建替えの必要性

現庁舎は、耐震補強工事後においても十分な耐震性が確保されていないため、発生が危惧される関東大震災クラスの地震の際には継続して使用することが困難であり、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ります。そのため、防災拠点としての観点から、安全性を強化する早急な対策が必要です。また、施設及び設備の老朽化に対して小規模な修繕で対応し抜本的な解決が図られていないことから、行政サービスの提供に支障が生じています。さらに、町民ニーズの多様化や行政需要の増加へ対応した町民サービスの向上、プライバシーへの配慮、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にも対応を図る必要があります。

以上のことから、早期に庁舎を建て替える必要があります。

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) 防災の拠点となる安全安心の庁舎

(4) 環境と共生する省エネルギーな庁舎

(2) 町民サービスの向上につながる庁舎

(5) 経済的で合理的な永く使える庁舎

(3) 誰もが快適で使いやすい庁舎

(6) まちづくりの拠点となる庁舎

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) 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

- ・ 災害対策本部室の浸水対策
- ・ 非常用発電設備の設置

② 耐震性能・構造形式

- ・ 大地震後や津波発生時も庁舎機能を継続できる構造計画

③ 災害対策本部室の設置

- ・ 防災情報・通信システム
- ・ 通常時は会議室として活用

	耐震構造	基礎免震構造	柱頭免震構造
断面イメージ			
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、ビ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

構造形式の概要



災害対策本部イメージ (滋賀県甲賀市)

(2) 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

- ・総合案内
- ・オープンカウンター方式
- ・個別ブース

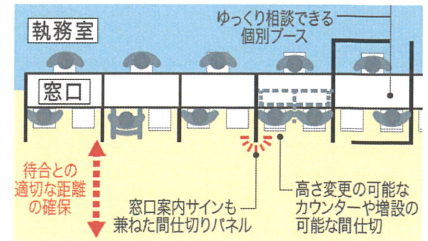
②ワンストップサービス

③手続きのデジタル化

- ・タブレットの活用
- ・オンライン手続きの拡充



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

(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

- ・多目的・交流スペース
- ・福祉ショップ

②ユニバーサルデザイン

- ・バリアフリートイレ
- ・授乳室、キッズスペース
- ・わかりやすいサイン
- ・車いす使用者専用駐車場

③執務空間

- ・セキュリティ性
- ・オープンフロア
- ・ミーティングスペース
- ・ユニバーサルプラン、フリーアドレス
- ・書類保管スペース



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



オープンフロアイメージ(滋賀県甲賀市)

(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。

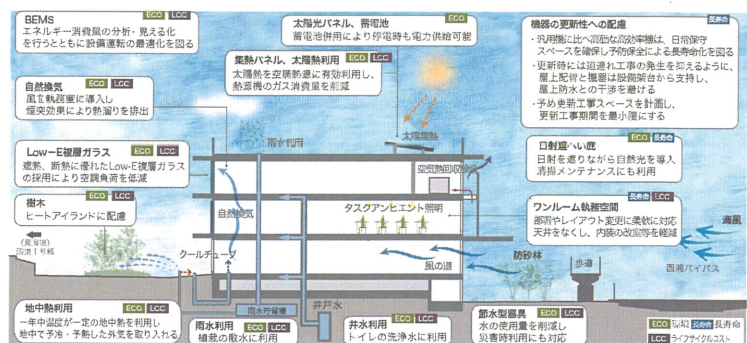
①カーボンニュートラル

- ・省エネ、創エネ、蓄エネについて調査

②大磯の自然と共生したパッシブデザイン

- ・自然光の積極的な取り入れ
- ・雨水利用設備、井戸水の有効活用
- ・新型コロナウイルス感染拡大防止対策

③ライフサイクルコストの低減



エコメニューイメージ

(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。

①DXの推進

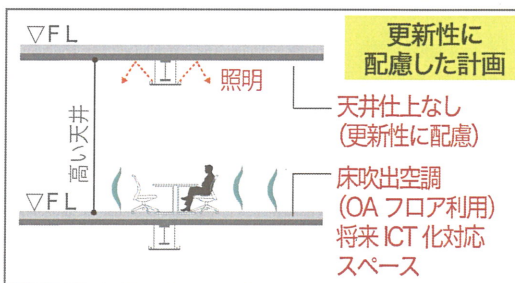
- ・デジタルファーストの推進

②柔軟性・可変性を備えた計画

- ・OAフロア化

③維持管理の容易な計画

- ・塩害対策
- ・清掃や修繕しやすい内外装仕上げ
- ・機能的で汎用性のある資材・システム



更新性に配慮した執務室まわりのイメージ

(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くつろげる、「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

- ・情報コーナー
- ・デジタルサイネージ

②大磯町らしさを感じさせる庁舎

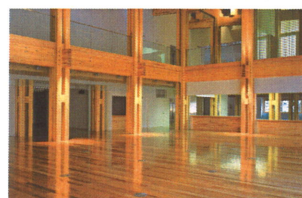
- ・展望デッキ、屋外広場
- ・風景に調和した意匠
- ・気軽に立ち寄れる開かれた庁舎

③議場形式

- ・誰もが参加できる開かれた議場



内外を一体的に活用したイメージ (新潟県長岡市)



自然素材を活用したイメージ (高知県梹原町)

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 5,100 m²程度

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。

②必要面積の合算 800~1,000 m²程度

職員数から算定する面積に加え、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。

③面積削減の工夫 執務室：800 m² 会議室：220 m² 保健センター：300 m²

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。

敷地内の建築可能範囲や高さ制限などの条件から建築可能な最大ボリュームは5,000 m²程度となります。

①②の合計面積6,000 m²程度に対し、③の面積削減の工夫を行うことで新庁舎を5,000 m²程度で計画します。

⇒5,000 m²程度

(2) 駐車場等規模算定

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。

⇒2,150 m²程度

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。

(2) 敷地概要

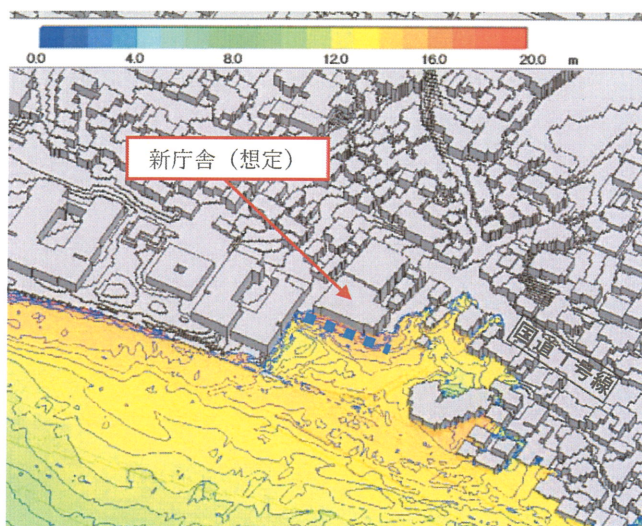
所在地、敷地面積、用途地域、日影規制、前面道路等の敷地概要を整理します。

(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。

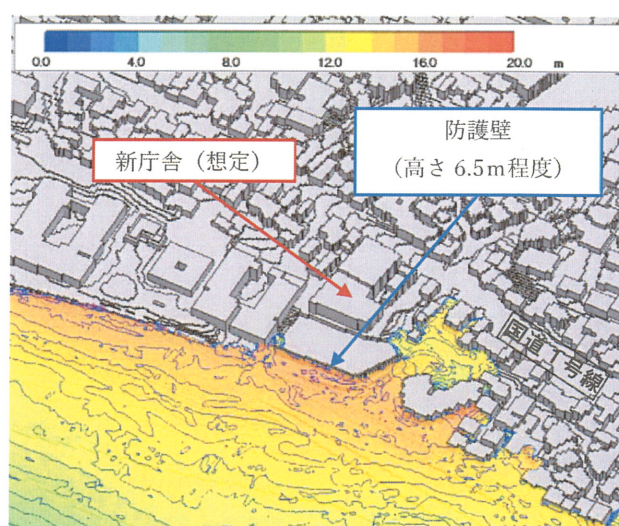
(4) 津波シミュレーション

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）の相模トラフ沿いの海溝型地震（西側モデル）による大磯町の沿岸部で最大津波高さが17.1mの津波が発生することを想定した津波シミュレーションを行いました。



【図1 新庁舎南側での最大水位発生時】

1階部分南側壁面に最大2.7mの浸水が生じることが想定されますが、新庁舎敷地南側に地上高1m程度の防護壁を設置【図の青色破線（■■■■）の位置】することで建物への浸水を防ぐことができます。



【図2 防護壁を設置した場合の最大水位発生時】

庁舎敷地の南端（西湘バイパス側）に地上高6.5m程度の防護壁を設置することで庁舎敷地全体への浸水を防ぐことができます。

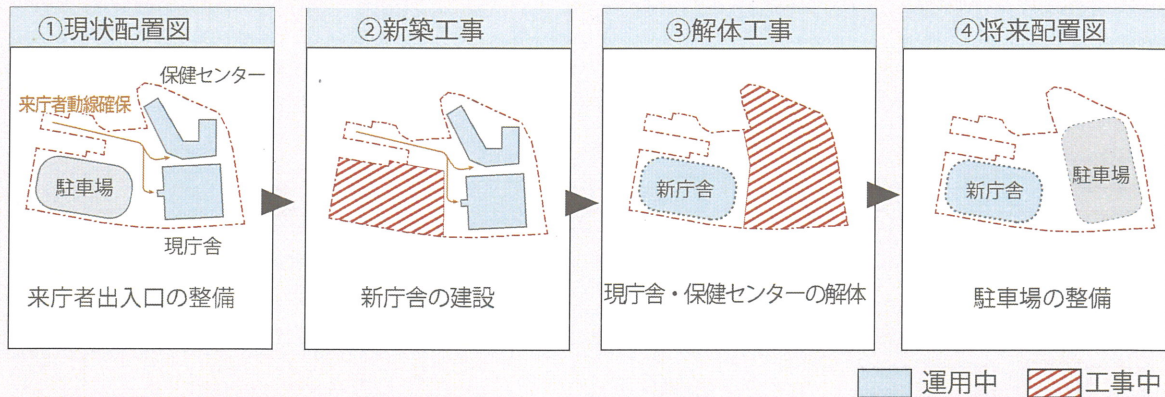
2. 施設計画の検討

(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

- ・ 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に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緑化を行います。
- ・ 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し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

- ・ 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、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

①構造計画

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。

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。

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、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。

2. 概算事業費・財源計画

(1) 概算事業費

区分	延べ面積	単価	概算事業費(税込)	備考
庁舎本体工事※	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
隣接用地取得費 (補償費含む)	455㎡ (敷地面積)		1.0億円	不動産鑑定調査 物件補償調査
合計			29.2億円	

防護壁などの見込まれていない事項のほか、求める性能等により増減が生ずる可能性がある事項があります。
※外構工事、非常用発電設備や再生可能エネルギーなどの導入に係る費用が含まれています。

(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

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、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。

