

**大磯町役場本庁舎整備
庁内検討会**

報 告 書

令和2年4月

目 次

第1章 現庁舎の現状と課題

1. 現庁舎の現状	1
2. 現庁舎の課題	1～3

第2章 本庁舎整備にあたっての考え方

1. 施設規模について	4～9
2. 建設地について	10～15
3. 複合化について	15
4. 事業手法について	16～17
5. 概算事業費について	18～19
6. 財源の確保について	19
7. 供用開始の時期について	19

第3章 資料

1. 大磯町役場本庁舎整備庁内検討会設置要綱	20～21
2. 本庁舎整備庁内検討会の検討経過	21

第1章 現庁舎の現状と課題

1 現庁舎の現状

現庁舎は、昭和 46 年に建設されたものであり、平成 13・14 年度に耐震補強が行われました。隣接する保健センターは、昭和 57 年に建設されています。

(1) 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 ㎡	462 ㎡
延床面積	3,869 ㎡	889 ㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階建	鉄筋コンクリート造 地上2階建



本庁舎全景



保健センター全景

2 現庁舎の課題

(1) 耐震性の不足

現庁舎は、建築基準法の旧耐震基準に基づいて建設された建物で、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、緊急対策ということで工事後においても構造耐震指標（ I_s 値）が 0.6 を上回っていない階層があります。大地震の際には、庁舎を継続して使用することが困難であると予測され、行政機能が失われることにより、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るため、早急な対策が必要です。

(2) 施設の老朽化

令和 2 年 6 月で現庁舎が築 49 年、保健センターが築 38 年となり、現庁舎は、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、経年による老朽化も著しく、小規模な修繕を繰り返して対処している状況です。外壁部分補修を実施しているものの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、安全性が低下している状況も見受けられます。

(3) 防災拠点としての対応

現庁舎は、災害発生と同時に「災害対策本部」として必要な機能を確保できるだけの会議室等スペースが不足しているとともに、必要な設備機器なども十分とはいえません。また、神奈川県では津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年 12 月施行）を受け、最大クラスの津波発生時における避難体制の強化を図るため、津波災害警戒区域の指定を進めていることから、その動向も踏まえ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。

(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。多くの町民が利用する 1 階各窓口前の待合スペースも十分に確保されておらず、プライバシーに配慮して行う業務も困難な状況が見受けられます。また、会議室や職員の事務スペース、共有スペースなども不足しており、事務効率の低下を招いています。

また、保管する書庫や倉庫が不足しており、行政文書の電子データ化も進んでいないため、庁舎外の公共施設に保管するなど資料をすぐに確認できない状況にあります。

(5) 駐車場の不足

現庁舎において、車で来庁する方に対する駐車台数が不足しています。健診時や会議等開催時に満車となる状況があります。また、公用車の駐車場も不足している状況です。

(6) バリアフリー・ユニバーサルデザイン

公共施設として、高齢者や障害者等に配慮したバリアフリー化が必要ですが、現行法と比較すると竣工当時の水準は極めて低く、段差解消やみんなのトイレへの改修など部分的に改修を行っていますが、「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。また、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。

(7) 高度化する情報通信技術等への対応

現庁舎は、建設当時と比べてパソコンや庁内ネットワーク、インターネットの導入など、効率的な町民サービスに向けた執務の高度情報化が進んでいますが、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。

また、A I（人工知能）やR P A（ソフトウェア・ロボットによる業務自動化）を活用して自動化・省力化を図り、効率的に事務を処理できる体制の構築など、高度情報化へ対応できる庁舎環境の整備、スマート自治体へ転換する研究も行われていますので、情報を収集し町でも検討が必要と考えます。

(8) 環境・景観への配慮

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であったため、今後は、地球環境に配慮した環境負荷の低減と、省エネルギー化を推進するため、太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用や、省エネルギー設備の導入を検討するなど、平成 26 年に制定した「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」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組を行う必要があります。

また、町では、平成 17 年 2 月に「景観法（平成 16 年法律第 110 号）」に基づく景観行政団体となっていますが、現庁舎の建設当時には、景観法も制定されていなかったことから「大磯町景観計画」に則した良好な景観の形成にも配慮する必要があります。

(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、建物用途が庁舎では建築することができません。また、第一種低層住居専用地域の建築物の高さ制限は 10m となっており、現庁舎の高さ 17.8m は確保できない状況にあります。

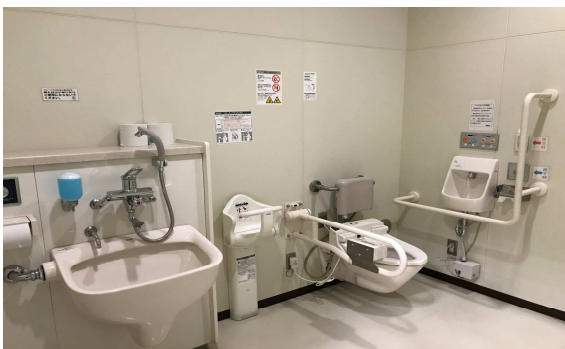
建て替えにあたっては、都市計画法、建築基準法等の課題などに対応していく必要があるとともに、現庁舎敷地が風致地区・特別用途地区に指定されていることから、各地区の許可基準との整合も図る必要があります。



危機管理対策室(日立市役所／茨城県)



窓口カウンター(神戸市東灘区役所／神戸市)



バリアフリー対応トイレ(石巻市役所／宮城県)



太陽光パネル(桶川市役所／埼玉県)

第2章 本庁舎整備にあたっての考え方

1 施設規模について

(1) 新庁舎の規模

新庁舎の規模についての設定は、大磯町職員配置図による現行の職員数を将来職員数に設定し、総務省・地方債同意等基準運用要綱等（平成 22 年度版）及び国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」による算定、近隣自治体（町）の庁舎規模による算定から検討しました。

■現状の本庁舎・保健センター規模

執務面積				1,121.00 m ²
		本庁舎	保健センター	計
事務室		995.00	126.00	1,121.00
附属面積				1,700.90 m ²
		本庁舎	保健センター	計
倉庫	書庫も含む	208.10	55.00	263.10
会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	研修室、保健指導室等も含む	886.20	551.60	1,437.80
交通部分				1,079.10 m ²
		本庁舎	保健センター	計
玄関・広間・廊下・階段室等	1階窓口フロアも含む	922.30	156.80	1,079.10
議事堂				230.00 m ²
		本庁舎	保健センター	計
議会	14人、委員会室等除く	230.00		230.00
合計		3,241.60	889.40	4,131.00 m ²

※本庁舎の床面積に参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 610 m²）

現状の庁舎規模（本庁舎＋保健センター）

4,131 m²

① 職員数の設定

大磯町職員配置図（平成 31 年 4 月 1 日）を基本とし、新庁舎運用の将来職員数に設定します。臨時職員等は、含んでいません。

特別職	3	部長級	10	課長級	24	副課長＋係長	31		
		部長級＋課長級			34	一般職		96	
						任期付・再任用			30
町長	1	政策総務部 (担当参事も含む)	3	政策課	1	政策係	1	6	
副町長	1			総務課	2	広報情報係	1	4	
				危機管理課		総務法制係	1	10	
				財政課	1	公共施設係		1	
				税務課	1	危機管理係	1	1	1
						財政係	1	2	
						管財係	1	2	1
		町民福祉部	1	町民課	1	町民税係	1	3	
						資産税係	1	3	1
						収納係	1	1	3
				福祉課	1	町民協働係	1	2	
						戸籍係	1	3	5
						保険年金係	1	6	1
						地域福祉係	1	2	
						高齢福祉係	1	6	1
				子育て支援課	1	障がい福祉係	—	—	—
						子育て支援係	1	2	1
						保育園・幼稚園係	1	2	2
		都市建設部	1	建設課	2	健康増進係	1	8	1
						スポーツ推進係	1	1	
				下水道課	2	道路管理係	1	1	2
						道路整備係		3	
		産業環境部	1	産業観光課	1	下水道整備係	1	2	
						下水道業務係		1	1
						都市計画係	1	4	1
				環境課	—	開発指導係	1	1	1
						産業振興係	1	3	
		(会計管理者)		美化センター	—	観光推進係	1	3	
						みなの推進係	—	—	
						環境・エネルギー係	—	—	
				会計課	1	施設係	—	—	—
教育長	1	教育部	2	学校教育課	2	教育総務係	2	3	
				生涯学習課	1	教育指導係		2	
議会		事務局	1	(事務局)	1	生涯学習係	2	2	1
監査委員		事務局		(事務局)	1	議事調整係		1	1
選挙管理委員会		事務局		(事務局)	1				1
農業委員会		事務局		(事務局)	1				
消防本部		消防本部	1	消防総務課	1	消防総務係	1	2	1
						予防係	1	2	1

特別職(3)＋部長級・課長級(34)＋副課長・係長(31)＋一般職(96)＋任期付・再任用(30)＝

194 人

②－１ 総務省・地方債同意等規模運用要綱等(平成 22 年版)による算定

執務面積						1,479.00 m ²
		職員数 (人)	換算率	換算人数 (人)	基準面積 (m ² /人)	必要面積 (m ²)
事務室	特別職	3	12	36	4.5	162.00
	部長級	10	2.5	25		112.50
	課長級	24	2.5	60		270.00
	副課長・係長級	30	1.8	54		243.00
	一般職	97	1	97		436.50
	任期付・再任用	30	1	30		135.00
	合計	194		302		1,359.00
窓口スペース	既存窓口スペース延長×2m					120.00
附属面積						1,534.67 m ²
倉庫	事務室面積の13%					176.67
会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	全職員数×7m ²					1,358.00
交通部分						1,205.47 m ²
玄関・広間・廊下・階段室等	執務面積+附属面積の40%					1,205.47
議事堂						490.00 m ²
議会	35m ² ×人数			14人想定		490.00
合計						4,709.14 m ²

※算定において他自治体の事例を参考に窓口スペースを加えて計算しています

総務省算定基準による庁舎規模

4,709 m²

②-2 国土交通省・新営一般庁舎面積算定基準による算定

執務面積						976.80 m ²
		職員数 (人)	換算率	換算人数 (人)	基準面積 (m ² /人)	必要面積 (m ²)
事務室	特別職	3	10	30	3.3	99.00
	部長級	10	2.5	25		82.50
	課長級	24	2.5	60		198.00
	副課長・係長級	30	1.8	54		178.20
	一般職	97	1	97		320.10
	任期付	30	1	30		99.00
	合計	194		296		976.80
附属面積						487.35 m ²
会議室	職員100人当り40m ² +10人増毎4m ² 加算					76.00
電話交換室	換算人数から回線数、所要面積を算定					36.00
倉庫	事務室面積の13%					126.98
宿直室	1人まで10m ² +1人増毎3.3m ² 加算			2人想定		13.30
庁務員室	1人まで10m ² +1人増毎3.3m ² 加算			1人想定		10.00
湯沸室	6.5～13m ²					10.00
受付及び巡視溜	1.65m ² ×(人数×1/3)≥6.5m ²					6.50
便所及び洗面所	全職員数による所要面積					62.08
医務室	全職員数による所要面積					55.00
売店	全職員150人以上に設け0.085m ² /人					16.49
食堂及び喫茶室	全職員数による所要面積					75.00
固有業務面積						1,566.00 m ²
議会機能	35m ² ×人数			14人想定		490.00
窓口機能	町民相談室、談話ロビー、情報コーナー等					51.00
業務支援機能	専用会議室、印刷室					640.00
防災機能	防災、備蓄倉庫					150.00
保管機能	文書保管室、書庫					135.00
福利厚生機能	職員室休憩室、更衣室、リフレッシュルーム等					100.00
設備関係面積						266.00 m ²
機械室	冷暖房(小規模)					176.00
電気室						61.00
自家発電室						29.00
交通部分						1,153.65 m ²
玄関・広間・廊下・階段室等	各面積合計×35%					1,153.65
合計						4,449.80 m ²

国土交通省算定基準による庁舎規模

4,450 m²

②ー3 近隣自治体(町)の庁舎規模による算定

近隣自治体	人口	一般行政	教育	職員数合計	既存竣工	延床面積	延床㎡／ 人口(㎡)	延床㎡／ 職員数(㎡)
	(人)	(人)	(人)	(人)	(年)	(㎡)		
大磯町	32,936	156	37	193	1971	4,331	0.131	22.440
二宮町	28,792	130	26	156	1978	3,207	0.111	20.557
寒川町	48,588	219	43	262	1974	6,214	0.127	23.717
葉山町	33,194	183	39	222	1984	5,025	0.151	22.635
開成町	17,744	82	29	111	2020	3,891	0.219	35.054
愛川町	40,500	235	43	278	1975	5,670	0.140	20.395
平均値						4,723	0.146	24.133

(職員数は総務省・部門別職員数 H31 から)

職員比率による庁舎規模

194 人×24.133 ㎡／職員数

4,681 ㎡

◆ 新庁舎の想定規模

算定方式	延床面積	想定規模
総務省・地方債同意等規模	4,709 ㎡	4,450 ～ 4,700 ㎡
国土交通省・新営一般庁舎面積算定基準	4,450 ㎡	
類似自治体事例平均値	4,681 ㎡	

(2) 新庁舎の敷地面積

新庁舎の規模及び駐車場規模に敷地内通路と緑地等を加えた敷地面積を想定しています。

■現庁舎の駐車台数

区 分	台数	備 考
一般駐車スペース	50台	軽自動車用1台含む
身障者用駐車スペース	2台	
公用車駐車スペース	27台	保健センター内駐車車両も含む
合 計	79台	

① 駐車場等の算定

区 分	算 式	面 積
一般来庁者駐車場	65台×20㎡／台	1,300 ㎡
身障者用駐車場	2台×30㎡／台	60 ㎡
公用車用駐車場	30台×20㎡／台	600 ㎡
自転車・バイク駐車場	60台×1.6㎡／台	96 ㎡
職員用自転車・バイク駐車場	上段と同面積とした	96 ㎡
合計		2,152 ㎡
駐車場想定面積		2,150 ㎡

◆新庁舎敷地の想定面積

項目	想定面積	備 考
庁舎敷地	1,350～1,400㎡	4階建とした場合の建築面積+α
駐車場敷地	2,150㎡	
敷地内通路	500～1,000㎡	歩車道
緑地等(オープンスペース含む)	800～900㎡	上記面積計の20%程度
合 計	4,800～5,450㎡	既存敷地5,650㎡(本庁舎+保健センター)

(3) 施設規模についてのまとめ

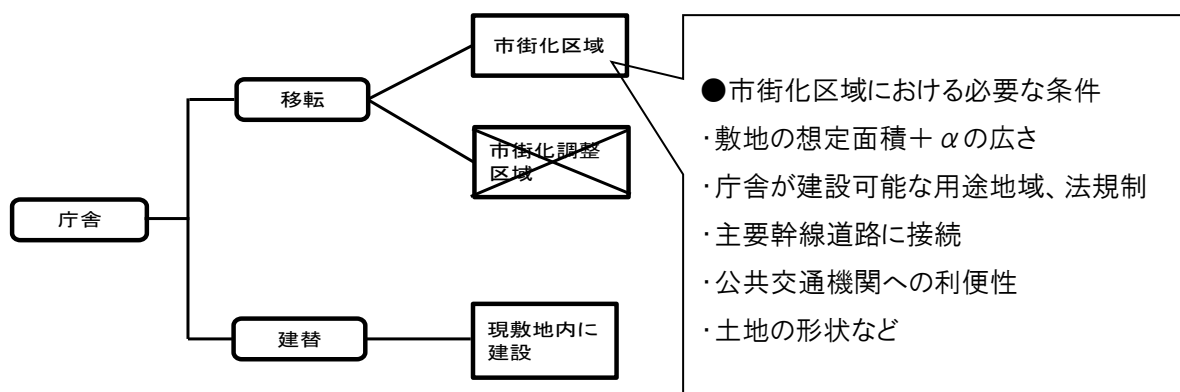
前記の算定方法から新庁舎の規模(延床面積)は、4,450～4,700㎡の範囲、敷地(面積)は、4,800～5,450㎡の範囲を想定面積とします。ただし、近年は想定をはるかに上回る災害が発生しており、今後の災害対策の動向によっては、津波に対する建築物などへの構造上の対策をはじめ、施設として新たな対応が必要となった場合は、新庁舎の規模(延床面積)が増えることがあります。

2. 建設地について

(1) 建設地の条件

新庁舎の建設地については、①と②に基づき現敷地内での建設と市街化区域内への建設地を検討しました。

① 建設地のフロー



●市街化調整区域の建築行為について

平成 18 年の都市計画法改正により、本庁舎の立地については開発許可が必要となりましたが、本庁舎は公益上必要な建築物から除外され、原則、開発許可は下りません。



市街化調整区域は候補地から除外しました。

② 災害対策

東日本大震災による地震、津波被害で自治体庁舎が壊滅的な被害を受け、行政機能が麻痺した事例から庁舎には災害発生時、発生後における行政機能の確保と防災・災害対策拠点としての役割が必要となります。災害は、地震による津波だけではなく、地盤による地震の強弱、台風による風水害、河川の氾濫等も考慮しなければならず、建設地選定にあたっては、災害発生時に安定的に行政機能の継続、被災者支援の実施などが可能であることなども考慮する必要があります。

(2) 建設地の選定

建設地は、庁舎敷地の想定面積以上が確保できる一団の土地など必要な条件から勘案し、東部と西部に各 1 箇所ずつ 2 箇所を想定しました。【表 1】

なお、平成 12 年 4 月に議会で「庁舎対策特別委員会」が設置され、平成 15 年 2 月まで庁舎の耐震対策や建て替えについて委員会が開催されていますので、経過概要と検討された建設地について参考で掲載します。【表 2】

※東部と西部の候補地については、必要な条件で検索した結果、該当したもので比較するために選定したものです。

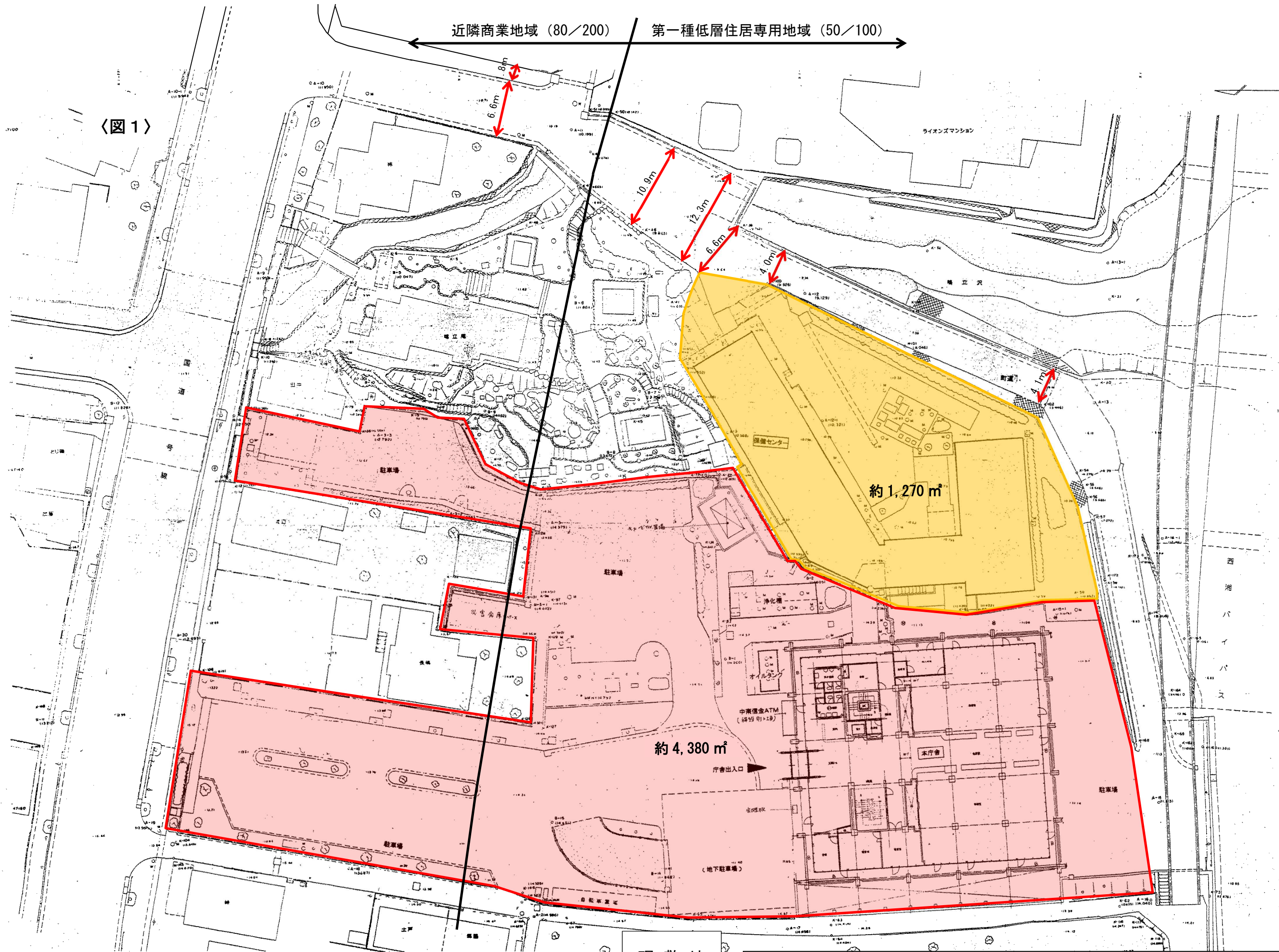
【表1】建設地の選定

《評価項目1の配点》 評価高い:3点、評価中程度:2点、評価低い:1点 《評価項目2の配点》 評価高い:5点、評価中程度:3点、評価低い:1点

		評価項目	現敷地内(東小磯)		東部(高麗1丁目)		西部(国府本郷)	
			〈図1〉	評価	〈図2〉	評価	〈図3〉	評価
立地条件	最寄駅への距離	1	約500m	3	大磯駅まで約1.3km	1	大磯駅まで約3.3km	1
	公共交通機関	1	JR東日本(東海道本線)、路線バス	3	路線バスのみ(中心部から東寄り)	2	路線バス(日中の本数は少ない)	1
	駐車場	1	現状台数で満車となる状況がある。 《現駐車場面積:1,660㎡(車路を含む)》	1	想定敷地面積4,700㎡内に約2,600㎡を想定(車路・通路も含む)	3	想定敷地面積4,700㎡内に約2,600㎡を想定(車路・通路も含む)	3
	土地の形状	1	国道との間に民地が介在している形状	1	敷地設定によるがほぼ整形	3	敷地設定にもよるが横長	2
事業性	法令上の制限	1		1		3		3
	用途地域	—	①第1種低層住居専用地域(50／100)	—	工業地域(60／200)	—	①第1種中高層住居専用地域(60／200)～準防火地域	—
	防火地域	—	②近隣商業地域(80／200)～準防火地域	—	防火指定なし	—	②第1種住居地域(60／200)～準防火地域	—
	地区計画	—	①風致地区・特別用途地区(邸園文化交流地区)	—	なし	—	なし	—
	高度地区	—	②第2種(15m)	—	第2種(15m)	—	①第1種(13m)②第2種(15m)	—
	必要となる手続き	—	原則、用途地域①には、庁舎が建築できない。そのため、県建築審査会との協議を要し、最終的に同意を得なければならない。その後、特定行政庁の許可を受けて建築が認められる。また、10mの高さ限度を超える場合には、県建築審査会の同意や、まちづくり審査会の意見徴収が必要。	—	まちづくり基本計画(都市マスタープラン)では、庁舎機能がこの場所に位置付けられていない。 庁舎を移転する場合、議会の同意(地方自治法第4条)が必要となる。	—	まちづくり基本計画(都市マスタープラン)では、庁舎機能がこの場所に位置付けられていない。 庁舎を移転する場合、議会の同意(地方自治法第4条)が必要となる。	—
	他施設との複合化は	1	庁舎想定規模以上は難しい	1	敷地想定面積以上に用地を確保する必要がある	2	敷地想定面積以上に用地を確保する必要がある	2
	建設用地	2	現状の駐車場敷地を利用すると敷地南側への通路(車路)の確保が必要。《約470㎡》	3	用地購入が必要 《約59,300㎡の内、約5,000㎡》	1	用地購入が必要 《約9,700㎡の内、約5,000㎡》	1
	仮設庁舎等の必要性	1	工事中の来庁者用駐車場の確保が必要	1	不要	3	不要	3
	敷地面積確保の課題	1	隣接用地の協力が必要	2	全体敷地から想定面積だけの購入ができるかの問題がある	2	区域内に民家が介在するため移転交渉が発生するの可能性がある	2
	早期実現の可否	2	用地購入及び必要となる手続きを進めれば、庁舎想定規模までの計画が可能と考えられる。	5	用地に財務省の差押が入っており、用地購入に時間を要する可能性がある。 用地購入費の財源確保が問題。	1	複数の土地所有者との用地交渉が必要となる。 用地購入費の財源確保が問題。	1
	災害からの安全性	2	最大津波高さ:17.1m 《海拔:14.1m》	1	最大津波高さ:8.8m 《海拔:4.4m》	1	(海岸部は最大津波高さ17.1m) 《海拔:7.1m》	3
			浸水深:0.3m以上3m未満	2	浸水深0.3m以上2.0m未満	2	浸水深0.01m以上1.0m未満	3
			洪水浸水深:該当なし	5	洪水浸水深:0.5～3m	1	洪水浸水深:1.0m以上2.0未満	1
	概算用地購入費	2	○地価公示価格からの算定 【大磯5-1】大磯字北本町1063番1 31年単価:175,000円 地価公示価格×鑑定評価での補正×土地面積 175,000×0.892×470＝73,367,000円 約73,360,000円 ※既存建物解体費用等は含まず	5	○地価公示価格からの算定 (大磯1)高麗2丁目3-44 31年単価:154,000円 地価公示価格×鑑定評価での補正×土地面積 154,000×0.892×5,000＝686,840,000円 約687,000,000円	1	地価公示価格からの算定 (大磯8)国府本郷字町場1085番3 31年単価:83,300円 地価公示価格×鑑定評価での補正×土地面積 83,300×0.892×5,000＝371,518,000円 約372,000,000円	3
評価点合計			34		26		29	

◇特記事項

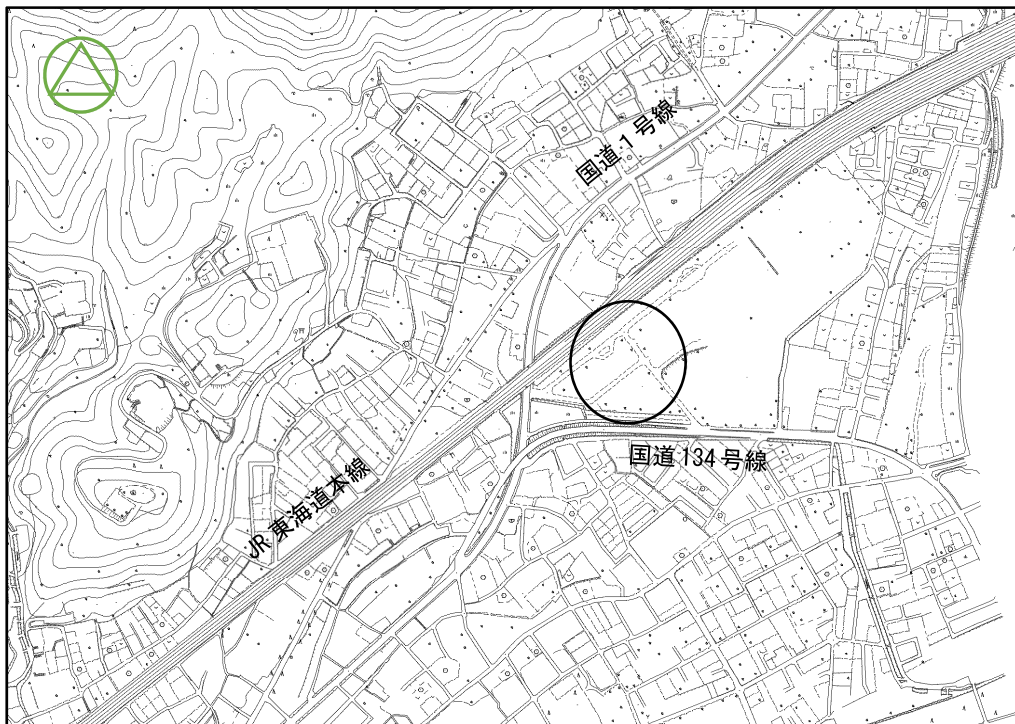
- ・建設地の敷地面積は、庁舎敷地の想定面積の中間値としています。
- ・他施設との複合化の場合には、想定敷地面積の見直しが必要になります。
- ・地価公示価格からの算定は、30年度町有地売却に伴う鑑定評価の計算を参考にしています。



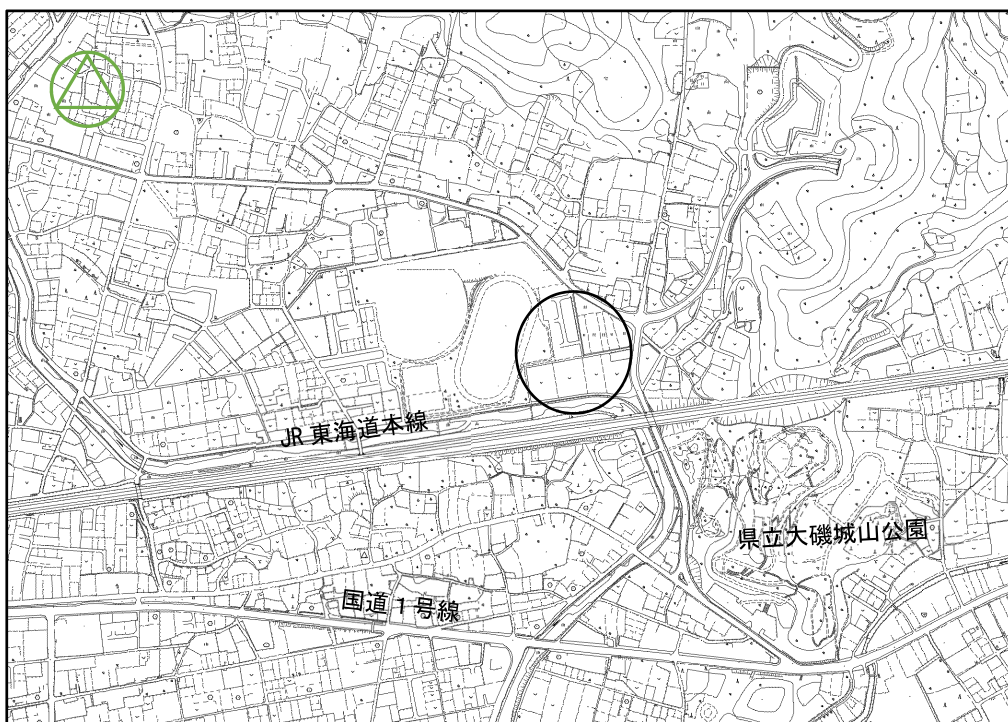
現 敷 地

※この図面は各敷地の概ねの範囲を示すもので、各敷地の境界を示すものではありません。

(図2)



東部（高麗一丁目）



西部（国府本郷）

【表2】本庁舎建設に関する過去の経過概要について

○本庁舎建設検討委員会(庁内組織)の経過

日 時	主 な 内 容
平成11年10月～平成14年 2 月	平成11年10月に本庁舎建設検討委員会(庁内組織)要領制定 ・ 現庁舎の老朽化と耐震診断により倒壊の危険性が指摘されたことに伴い、災害対策本部の拠点としての庁舎の建替え等について、協議検討する目的により設置。 ・ 平成11年10月～平成14年 2 月まで7回開催。 ・ 庁舎建替え(移転も含む)は、多大な歳月と費用が必要となるため、耐震補強工事を先行着手し、引き続き用地選定を含めた建替えを検討することが適当と結論づけ、財源確保のため基金の設置を判断。
平成12年 3 月	本庁舎建設基金の設置、管理及び処分に関する条例の制定 ・ 大磯町本庁舎は耐震性に問題があり、鉄筋コンクリート及び設備機器をはじめとして劣化、老朽化している。今後、町の業務に対する問題等を考えると建替えの必要があるため、その財源の確保を図るため設置。

○庁舎対策特別委員会の経過

日 時	主 な 内 容
平成12年 4 月～平成15年 2 月	平成12年4月に庁舎対策特別委員会(議会)の設置。 ・ 本庁舎建設検討委員会の報告を受け、耐震補強工事を主とする経過及び内容、また、建替えに向けた今後の方針等の協議を目的に設置。 ・ 平成12年 4 月～平成15年 2 月まで10回開催。 ・ 特別委員会では、本庁舎の方向性を決めていくとの意見で一致。 ・ 現庁舎の耐震補強は、あくまでも緊急対策で、別の場所を探すことになっている。そのため、庁舎については将来に向けて考えなければならない課題と認識しているとの見解で終了。

検討された候補地

①西小磯 町道幹線16号線JR北側交差点周辺	②西小磯 本郷山周辺
敷地面積:約64,000㎡(地目:田・畑) 当時の法規制等:市街化調整区域、農業構造改善地区、農業振興地域、農用地指定 現行の法規制は、当時と変わっていないが都市計画法の改正により市街化調整区域の建築行為は、公共施設についても開発許可が必要で、庁舎は開発許可にならない。	敷地面積:約113,000㎡(山林・雑種地、田、畑) 当時の法規制等:市街化調整区域、農業振興地域、農用地指定 現行の法規制は、当時と変わっていないが都市計画法の改正により市街化調整区域の建築行為は、公共施設についても開発許可が必要で、庁舎は開発許可にならない。
③西小磯 旧吉田茂邸東側	④国府本郷 旧野村証券研修所(万台こゆるぎの森)
敷地面積:約6,800㎡(宅地) 当時の法規制等:市街化区域(第1種住居地域・第1種低層住居専用地域) 現行の法規制等は、当時と変わっていないが、現地には平成25年にマンションが建設されている。	敷地面積:約88,000㎡(宅地、山林、雑種地) 当時の法規制等:市街化調整区域 現行の法規制等は、当時と変わっていないが、当該地を平成15年に町(公社)が購入し、平成21・25年に星槎国際学園と50年の定期借地権契約を締結している。

○その他

大磯 アクサ大磯研修センター
敷地面積:約5,370㎡、建築面積:約1,775㎡、延床面積:5,270㎡、RC造地上4階、地下2階、S63年竣工 当時の法規制等:市街化区域(第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域) 平成24年に資産売却で売りに出されるが、3か月後に売却できなければ保有するとされていた。

(3) 建設地についてのまとめ

【表1】建設地の選定の比較で、「現敷地内（東小磯）」が評価として高い点数であり、新たな建設地を求めることは、用地交渉の時間や用地購入費が事業費を膨らませることとなり、現庁舎の課題でもある耐震性の不足、施設の老朽化からも早急な建て替えを行うため建設地については、「現敷地内」を選定します。ただし、現敷地内の用途地域等により都市計画法、建築基準法等の課題の協議や許可に対応していく必要があります。

なお、「現敷地内」は、津波浸水想定域に入っており、今後、津波災害警戒区域の検討も進むことから、最大クラスの津波が発生した場合に想定されるこの場所での津波のシミュレーションを行い、それに対する建物等の対策を合わせて行うことが必要です。

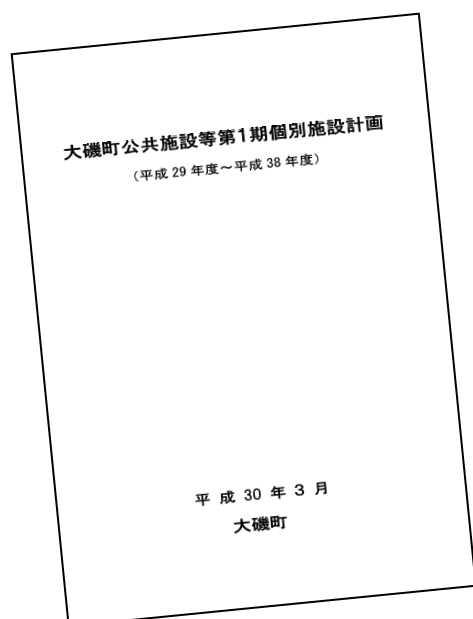
3. 複合化について

(1) 新庁舎の複合化

平成29年3月に策定した「大磯町公共施設等総合管理計画」における6つの基本方針の中で「公共施設等の総量を減らす」として公共建築物の同じ種類の集約、異なる組合せの複合化、多機能化を推進することと、「公共施設の再編・利活用を促す」として公共建築物の再配置、規模の適正化、機能複合化を推進することを掲げています。

平成30年3月に策定した「大磯町公共施設等第1期個別施設計画」における個別計画の中で、保健センターについては、業務効率の改善を図るためにも新庁舎への複合化を行うものとして検討を進めます。

また、消防署・消防本部については、大規模改修又は建替等の調査・協議を行うこととしていますが、「神奈川県消防広域化推進計画」の中で、特定小規模消防本部として消防広域化重点地域に指定されたことから、消防署との複合化は今回、検討を見送ります。ただし、消防本部については、本町の災害対策機能の集中を図るため、本部機能は新庁舎へ取り込む方向で検討します。なお、国府支所などについては、令和9年からの第2期個別施設計画での対策（方向性）の検討となります。



3. 今後の方向性

(1) 再編への取組方針

(2) 施設計画

(期別計画)

第1期 (H29～H38)	第2期以降 (H39～H58)
本庁舎 保健センター 消防署・消防本部	国府支所 国府分署（国府支所増築部） 第1分団～第12分団



(個別計画)

No	施設名	対策（方向性）	説明
1	本庁舎	複合化《建替》	災害時の防災拠点であり、必要な耐震性の確保が早急に必要ことから場所や規模、複合化も含め建替等の調査・協議を行う。
2	保健センター	複合化	多くの健診等を実施しており、所管課の事務室も同一建物とした方が業務効率も良いことから本庁舎との複合化について調査・協議を行う。
4	消防署・消防本部	複合化	消防・救急活動を行う施設であるが、施設の老朽化が進んでおり、大規模改修又は建替等の調査・協議を行う。

4. 事業手法について

公共施設の整備については、設計・施工分離方式（以下、「従来方式」という。）のほか、近年、設計・施工一括方式（以下「DB方式」という。）や設計から建設、運営・維持管理までの業務を一連で民間の資金やノウハウを活用する方式（以下「PFI方式」という。）もあります。それぞれの事業手法を比較・検討しました。

(1) 代表的な事業手法

事業手法	概要
従来方式	設計者、施工者をそれぞれ選定・発注する方式。公共事業では最も一般的な方式。設計者が作成した設計図書を仕様として施工者へ発注する。 従前から多くの自治体で長年採用されてきた方式で周辺の庁舎もこの方式で建設されている。
DB方式	設計者及び施工者を同時に選定・発注する方式。 設計者及び施工者の選定にあたっては、設計図書ではなく要求水準により発注する。そのため、事前に要求水準を作成する必要がある。
PFI方式	設計・施工・維持管理の全ての業務を一括発注する方式。発注先は、民間事業者が設立する「SPC(特別目的会社)※」となる。SPCが資金の調達を行い、町が事業費を割賦方式により支払う。事業者選定前にPFI発注用の要求水準を作成する必要がある。

※SPC：特定の事業を行うことのみを目的として設立する会社

(2) 事業手法の比較検討

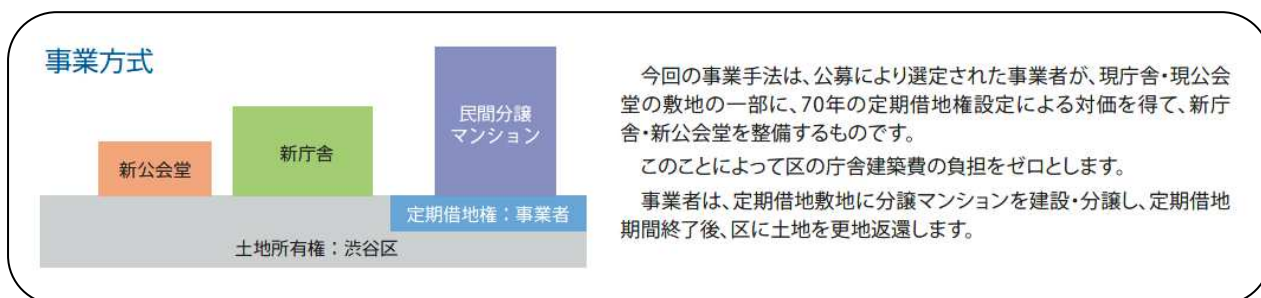
事業手法	メリット	デメリット
従来方式	・事業期間を最も短くすることが可能。 ・計画内容に発注者の意向を反映しやすい。 ・設計、施工を個別に発注するため、段階に応じて柔軟な業務の発注、実施、対応が可能。	・設計・施工を個別に発注するため、事業費の縮減が限定的となる可能性がある。
DB方式	・設計、施工に係る業務を一括で発注するため、事業費を早期に把握することが可能。 ・民間のノウハウの活用により、事業費を縮減できる可能性がある。 ・割賦払いを採用することで支払いの平準化が図られる。	・事業者選定のための準備期間が必要となるため事業が長期化する。 ・設計変更柔軟に対応できない懸念があり、発注後の意向反映が難しい。 ・設計品質・建物品質の確認のため、別にCM※企業との契約が必要とされる。
PFI方式	・設計・施工に係る業務を一括で発注するため、事業費を早期に把握することが可能。 ・民間のノウハウの活用により、事業費を縮減や財政負担の平準化が期待できる。	- PFIによる業者選定期間や準備期間が必となり、事業が長期化する。 ・設計変更柔軟に対応できない懸念があり、発注後の意向反映が難しい。

※CM：品質、工程、コスト等を所期の目標どおりに達成させる運営管理

(3) 公民連携の事業手法

(1)の手法以外に、公民連携事業による東京都渋谷区の新庁舎整備の事業手法があります。庁舎敷地の一部に定期借地権を設定するもので、事業者は、定期借地権付き分譲マンションを建設・分譲し、対価（代物弁済）として事業者が新庁舎及び新公会堂の整備を行ったもので、庁舎建設に係る工事費負担が0円となっています。

しかし、渋谷区と本町では敷地面積、高さ制限、地価などに差があるため、同様な手法を用いた方式により事業を実施することは無理があります。



(4) 事業手法についてのまとめ

従来方式の事業手法は、発注者の意見を反映しやすく、基本的な考え方の実現においても優位性があります。庁舎という施設の性格上、PFI事業者が収益事業として期待できるサービス業務の範囲が比較的少なく（施設維持管理、駐車場運営等に限られる）、PFI方式の利点である事業費圧縮効果が低くなる可能性があります。また、従来方式の事業手法は、他の方式と比較し、庁舎整備に必要な期間を最も早くすることが可能です。さらに昨今の近隣自治体における新庁舎工事は、全て従来方式で実施されており、庁舎整備の早期実現及び社会環境等の変化等への対応を総合的に判断し、事業方式については従来方式の「設計・施工分離方式」を選択します。なお、今後、計画を進めていく中で庁舎建設において新たな事業手法が出てきた場合には、検討を行います。

従来方式の設計者の選択ですが、大規模な建築物を設計する場合、設計者の選択についても重要となり、基本構想の段階から価格競争だけの一般競争入札による発注ではなく、複数の設計者に建物計画に対する計画を提案させ、その中から優れた提案を行った「設計者（人）」を選ぶプロポーザル方式が新庁舎には最良と考えます。設計者選択後も町民意見の反映も可能なので、町民等とのコンセンサスも図れます。

5. 概算事業費について

(1) 想定概算事業費

建設事業費の算定は、その施設の構造やデザイン、内装・外装のほか、設備内容の仕様により大きく異なります。そのため、これらの諸条件が新庁舎建設においてどのようになるかは、庁舎機能の具体的な検討を行う段階となるため、ここでは、従来の公共事業方式で行う場合として、他市町の免震構造庁舎建設事例により 1 m²あたりの総事業費の平均単価を参考に算定しました。

■ 他市町の免震構造庁舎建設事例からの平均単価

自治体名	構造	規模	敷地面積	延床面積	概算工事費(千円)	m ² 単価(千円)	竣工年
下野市	RC造	地上4階	21,400	11,200	4,436,000	390	2016
能代市	RC造	地上4階	23,700	7,000	2,817,000	400	2017
日向市	RC造	地上4階	22,000	8,196	4,388,000	530	2018
藤沢市	RC造	地上10階地下1階	10,902	35,286	17,149,000	480	2018
開成町	RC造+S造	地上3階	7,700	3,891	2,282,040	590	2020
瑞穂町	RC造	地上5階	4,607	6,800	3,440,000	510	2020
6施設平均						480	

比較した庁舎が本町より大型の物もあるが、昨今の建設コストなどの上昇も勘案し、6施設の平均値の 480 千円/m²を概算工事費単価に採用

◆ 新庁舎建設概算事業費

区分	数量	単価	概算工事費	備考
庁舎本体工事	4,450～4,700 m ²	480 千円/m ²	21.3 億円～ 22.5 億円	建設事例からの平均単価
造成・外構工事	4,800～5,450 m ²	20 千円/m ²	0.9 億円～ 1.0 億円	他自治体事例単価
解体工事	4,760 m ²	50 千円/m ²	2.3 億円	本庁舎+保健センター 他自治体事例単価
合計			24.5 億円～ 25.8 億円	

(2) 概算事業費算出にあたっての留意事項

- ① 津波のシミュレーションにより、建物への更なる対応が必要となった場合や庁舎の機能確保による非常用発電設備等の安全対策のため、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（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）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

用により概算事業費の増額の可能性があります。

- ④ 「造成・外構工事」に係る単価は標準的な場合の工事を想定しており、具体的な造成計画により工事費の増額の可能性があります。また、現敷地内での建替えでは、国道へのアクセスなど現敷地を有効活用するには、隣接地の協力も必要になります。

現段階では正確な全体事業費の算出は難しく、新庁舎建設概算事業費も物価上昇などにより変動することが予想されます。上記①から④の費用についても基本構想を踏まえ、基本設計、実施設計を通して新庁舎の規模等が具体化された段階で、詳細な事業費が算出されることになります。

6. 財源の確保について

庁舎建設費は、一般的に国や県の補助メニューが少なく、建設費の大半を基金や地方債で賄うことになります。平成 12 年度に「大磯町本庁舎建設基金」を設置していますが、現在までの基金（令和 2 年 3 月末で 5 億 2,700 万円）だけでは、財源の全てを賄うことは困難です。

そのため、基金は今後の積立て額を見直し、国・県の支出金や起債の適正な借入れなど財政負担のバランスを考慮しながら、少しでも庁舎建設に関連した助成制度や国等の交付金・補助金の活用も検討し、財源の確保に努めます。

7. 供用の開始時期について

新庁舎については、耐震性の不安や施設の老朽化、業務スペースの狭あい化など解消を図るべき課題も多く、町民の安心・安全な暮らしを支える拠点となる庁舎として、さらには町民サービスの向上及び効率的な行政運営を実現するため、早期の建設が望まれます。そのためにも新庁舎の利用開始時期については、令和 7 年度を目標とします。ただし、今後の社会情勢により年度目標は変更となる場合があります。

第3章 資料

1 大磯町役場本庁舎整備庁内検討会設置要綱

大磯町役場本庁舎整備庁内検討会設置要綱

平成30年10月23日

(趣旨)

第1条 この要綱は、大磯町公共施設再編問題等検討会議において今後の本町の公共施設再編等に関する基本的事項が検討され、平成30年3月に策定された大磯町公共施設等第1期個別施設計画に基づき、早期に本庁舎整備に関する事項について検討するため、大磯町役場本庁舎整備庁内検討会（以下「検討会」という。）を設置し、その所掌事項及び構成員並びに運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 検討会は、次に掲げる事項を調査・検討する。

- (1) 施設規模に関すること。
- (2) 建設地に関すること。
- (3) 施設の複合化に関すること。
- (4) 事業手法に関すること。

(検討会の構成)

第3条 検討会は、別表に掲げる職にあるものをもって構成する。

(会長及び副会長)

第4条 検討会に会長及び副会長各1名を置く。

- 2 会長は、副町長をもって充て、副会長は政策総務部長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、検討会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 検討会の会議（以下単に「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、構成員の過半数の者が出席しなければ開くことができない。
- 3 構成員は、都合により会議に出席できないときは、会議に代理の職員を出席させることができるものとし、当該代理の職員の出席をもって当該構成員の出席とみなす。

(意見等の聴取)

第6条 検討会は、その所掌事項について必要があると認めるときは、構成員以外の者に会議への出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 検討会の庶務は、政策総務部総務課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、会長がその都度定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

別表（第3条関係）

副町長
政策総務部長
政策総務部政策課長
政策総務部総務課長
政策総務部危機管理課長
政策総務部財政課長
町民福祉部スポーツ健康課長
都市建設部都市計画課長
消防本部消防総務課長

2 本庁舎整備庁内検討会の検討経過

開催日		主 な 内 容
第 1 回	平成30年10月24日	(1) 本庁舎整備庁内検討会について (2) 本庁舎建替に向けての計画スケジュール（案）について
第 2 回	平成30年12月5日	(1) 本庁舎の施設規模について
第 3 回	平成31年2月5日	(1) 本庁舎の建設地について
第 4 回	平成31年3月27日	(1) 本庁舎の建設地（候補地）について
第 5 回	令和元年6月19日	(1) 本庁舎の施設規模見直し及び複合化について (2) 本庁舎の建設地（候補地）について
第 6 回	令和元年10月31日	(1) 総務建設常任委員会協議会への報告について
第 7 回	令和2年1月14日	(1) 総務建設常任委員会協議会（令和2年1月14日開催）の報告について (2) （仮称）大磯町役場本庁舎整備庁内検討会報告書の骨子について (3) 今後のスケジュール（予定）について
第 8 回	令和2年3月27日	(1) 大磯町役場本庁舎整備庁内検討会報告書（案）について (2) 大磯町新庁舎整備基本構想等検討委員会規則（案）及び同委員会町民委員の公募について



大磯町役場本庁舎整備庁内検討会

令和2年4月

(事務局) 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/>