

一宮町新庁舎建設基本構想・基本計画

(素案)

平成23年 9月

千葉県 一宮町

目 次

第1章 基本構想・基本計画の目的

1. はじめに	1
---------	---

第2章 新庁舎の必要性

1. 現庁舎の現状と問題点	2
2. 検討経過	3

第3章 新庁舎の建設方針

1. 新庁舎建設の基本理念	5
2. 新庁舎に求められる基本機能	5
3. 新庁舎の建設位置	7
4. 新庁舎建設に係る基本指標	10
5. 新庁舎の建設規模	10
6. 建設手法	11
7. 新庁舎建設の配置計画	12
8. 事業費	13
9. 建設スケジュール	14

第 1 章 基本構想・基本計画の目的

1. はじめに

一宮町役場の本庁舎は、延べ床面積1086.06㎡で昭和42年5月に建設されました。

その後、町の発展や人口の増加に伴い、事務室が不足したため、昭和63年に建設課・都市整備課の事務室として西庁舎を建設し、平成12年には一宮町保健センターの建設に伴い、福祉健康課を移転しました。しかし、行政需要の拡大や、事務事業の電算化に伴ってパソコン等の機器類も増え、事務室や書庫等の狭隘化が進んでいます。

建物の老朽化による問題も生じており、平成9年の耐震診断の結果では耐震性の不足など地震に対する危険性が指摘されていますが、本庁舎の耐震改修工事には仮庁舎の建設等を含め多額の費用が必要となり、かつ、すじかいや柱が増加して事務室の狭隘化が一層進むこととなることから、耐震改修費用を投じても将来的に施設の付加価値が見込めない状況にあります。このため、現在の本庁舎は耐震改修工事が施されておらず、震災等で即応すべき時に、本庁舎の直接的な被害により行政機能そのものが損壊し、災害対策が機能不全に陥るケースが想定されます。また、本庁舎はエレベーターやトイレなど高齢者や障がいのある方への対応も十分ではなく、利便性に欠け、人にやさしい建物となっておりません。

このような状況の解決は、本町にとって長年の懸案事項であり、これらの問題を解消するため、新庁舎の建設について検討を行ってきました。「一宮町新庁舎建設基本構想・基本計画」は、これまでの新庁舎建設をめぐる検討を踏まえて、本町が目指す庁舎像を明らかにし、新庁舎建設の指針となる基本的な考え方を示すものであり、今後策定される「基本設計」「実施設計」において、より詳細な検討・設計を行う際の指針となるものです。



一宮町役場本庁舎(昭和 42 年建設)

第2章 新庁舎の必要性

1. 現庁舎の現状と問題点

(1) 庁舎の老朽化による安全性の低下

建設後44年が経過し、耐用年数(50年)まであと6年となっています。

庁舎の老朽化に伴い、冷暖房・給排水等設備の維持、雨漏り対策及び照度の確保に限界があり、経済効率性に欠け、維持修繕費が年々増加する等の問題を抱えています。

平成9年度に実施した耐力度調査において、耐震性の問題が指摘されました。新耐震設計基準においては、大地震(震度6程度以上、地震の規模によってはそれ以下でも一部倒壊の恐れがある)に耐えうることはほぼ出来ないとの診断結果が出ています。今後、補強工事を実施した場合も耐用年数が残されていないことから、数年後には再び改築の必要性が出てきます。

多くの町民が訪れる庁舎であるため早急に安全性を確保し、また災害時には災害対策本部として、町民の安全を守る機能を有していることから、十分な安全性を確保した庁舎建設が必要です。



屋上防水機能の劣化による雨漏り



耐震補強部品の腐食

(2) 庁舎の狭隘化による町民サービス機能の低下

行政の役割が多様化するにつれて、窓口や待合スペース・会議室・倉庫などに必要な面積が増え、業務に必要な部屋の数不足などの影響が出ています。また、町民が人には知られたい内容を相談するスペースが確保できないため、プライバシーや個人情報を保護しにくい状況も見受けられます。



通路に置かれた書類棚



狭い事務スペース

2. 検討経過

(1) 庁舎建設プロジェクトチーム

平成20年度に、新庁舎建設の手法や実現方法を研究調査するため、町職員によるプロジェクトチームを組織しました。22回の会議を重ね、検討結果を町長に報告しました。

(2) 一宮町庁舎建設検討委員会

新庁舎建設にあたり、その内容に町民の意見・提案を反映させるため、町内の様々な分野における団体の代表者や学識経験者、公募による委員など10人の委員で構成する一宮町庁舎建設検討委員会を開催しました。検討委員会は平成22年8月から平成23年3月までの間に、8回にかけて行われ、委員の皆様より多くの意見をいただきました。一宮町庁舎建設検討委員会の主な検討結果は、以下のとおりです。

一宮町庁舎建設検討委員会報告

平成 23 年 3 月

(1) 基本的な考え方

新庁舎は、一宮町の基本構想に掲げる『躍動する緑と海と太陽のまち』としての町のシンボルとして、周辺の自然環境や諸条件に調和した良好な景観をつくり、町民に親しまれ、町民に誇りと信頼を感じさせるものであり、町民との協働でつくる庁舎であること。

また行政事務処理が合理的、能率的に行なわれ、高度情報化社会に対応できる近代的で快適な機能と空間を持ち、併せて町民にとっても利用しやすい機能を備えたものであり、耐震性・安全性に優れた構造と維持管理の容易な設備の備わっている庁舎とするものであること。

(2) 建設場所について

新庁舎建設場所の候補地については、役場職員庁舎建設検討委員会の検討結果報告書の中で提示されていた3箇所の町有地について、新庁舎建設の適地であるかどうかの協議検討を行ないました。

候補地の3箇所は次のとおりです。

- 1)現役場庁舎敷地内 2)駅付近資材置場 3)元農林試験場跡地

委員会では、候補地3箇所のそれぞれの利点について多くの意見が出され活発な議論が行われましたが、経済性・利便性・防災拠点(避難所は別途協議する)等の観点から、新庁舎建設の位置は現役場庁舎敷地内が適地であると決定しましたが、平成23年3月11日に発生した東北関東大震災を教訓に、再度検討願いたい。

(3) 建設に当たっての基本的事項

① 規 模

事業費は、町の財政状況を十分勘案して、できる限り借金をしないで、将来に多額の負債を残し財政運営に支障をきたさないように、身の丈に合った経費を検討するとともに、木材を利用した暖かみのある庁舎等構造についても幅広く考察し、華美に走る事無く合理的で機能的なバランスの取れた庁舎の規模となるように熟慮すること。

② 外 観

庁舎は町のシンボルとして、周辺の環境等を考慮した外観にする。外装については、維持費の軽減を考慮するとともに、経年の変化にも耐えられる材料を採用する等考慮すること。

③議会関係

議場等は、議会の独立性を配慮するとともに円滑な議会活動が確保できるように配慮する。併せて執行機関との関連性も考慮して機能的に配置すること。

また議会閉会時には、議場が多目的に利用できる施設となるように配慮すること。またそれに伴う議場について、効果と経費の検討をすること。

その他に、町内ホテルの施設を借用し議場として利用することが、可能かどうかの検討をすること。

I. 議長室、議員控え室、議会図書室を配慮する。その他の委員会室等は、会議室として兼用できるよう有効活用を考えるようにする。

II. ロビーを広くするよう配慮する。

III. 傍聴席は、適切なスペースを配慮する。

(4)庁舎事務室関係施設の具体的事項

①町民の接触の多い部門は低階層に配置し、カウンターを低くし、椅子を設置する等の工夫をする。

②将来の行政機構に対応するため、事務室をできる限りオープンフロアにする。

③身障者・高齢者等のための設備(身障者トイレ、エレベーター等)を配慮する。

④書類等の保管・収納場所について配慮する。書庫はできる限り効率性・利便性の高いものとする。

⑤防災設備に十分配慮する。

⑥ロビーには、町民の休憩コーナー等のスペースを配慮する。

⑦職員の福利厚生として休憩所(食堂)を配慮する。

⑧空調整備は、全館冷暖房ができるものとし、各部屋の実態により空調ゾーニングもできるものとする。

⑨事務の効率化を図るため、OA化に配慮する。

⑩完成後のランニングコストを極力節減できるように、省エネルギー対策に十分配慮する。

(5)その他

①図書室については、建設スペースと財源が確保できるのであれば、庁舎内に設置を検討するものとする。それが困難であれば、今後の公共施設整備計画の中で検討されることを望む。

②防災計画書の整備に努め、公共施設整備を計画的に進められることを望む。

③地元企業も参加できるように配慮する。但し、検討委員が関係する企業は、原則として除外する。

(3)一宮町庁舎建設推進委員会

新庁舎建設は、これまでの検討の段階から推進へと新たな段階に入り、今後の新庁舎建設に伴う諸課題に対し方針をまとめるため、平成23年度に、一宮町庁舎建設推進委員会(庁内組織)を設置しました。

第3章 新庁舎の建設方針

1. 新庁舎建設の基本理念

庁舎は子どもからお年寄りまで、また、障害者や外国人の方等、多くの町民が訪れる場所であるため、誰にとっても利用しやすく、また職員にとっては働きやすい場所であることが望まれます。

また庁舎は、一宮町のまちづくりの拠点であり、災害時には災害対策本部としての機能を備えていることが重要です。このようなことから、新庁舎の目指す姿を以下のとおりとします。

基本理念：誰もが利用しやすい、まちづくりと防災の拠点

2. 新庁舎に求められる基本的機能

(1) 町民サービスの向上が図られ、効率的な行政経営の場

ア 誰もが利用しやすい庁舎

ユニバーサルデザイン(障害のある方、高齢者等の区分なしにすべての人にとって使いやすいようにデザインされたもの)に配慮した庁舎づくりを行います。

イ 玄関ホール

訪れた方が休憩をとれる空間を設置します。

町の特徴(セールスポイント・歴史・文化)やまちづくりの方向性、町政やイベントなどの情報を発信するための空間を設置します。

ウ 窓口

高齢者、車いす利用者などにも配慮した座位の窓口カウンターを設置します。

町民の利用頻度が高い窓口は、可能な限り1、2階に設置し、関連する窓口の集積化を図ります。

エ 機能的な執務空間

住民サービスの向上を含め将来の行政需要の増大等に対して、組織の変更等にも柔軟に対応できる庁舎(オープンフロア化)を検討します。

オ 書庫、倉庫

書庫の集約化を図り、書庫の効率的な利用を図ります。

永年保存文書や災害時の対応に備え、重要書類の保管室を設置します。

土木用具や看板等の資材を収納できる保管庫を設置します。

カ 福利厚生施設

職員の健康管理等の観点から、昼食時の休憩場所の確保や、男女別の更衣室など、保健機能に配慮します。

(2) 防災拠点としての機能

ア 庁舎の安全性

大規模な地震などの災害時にも行政機能を維持できるように、建物自体の耐震や防火などの対策に加えて、自家発電システムなどのバックアップ機能の強化を図り、町民の安全を守る役割を果たせる庁舎とします。

イ 災害対策本部

庁舎は、大規模災害の発生時には、災害対策本部としての機能を担うこととなります。

災害対策本部は、大規模水害の可能性も考慮し、低層部には設けず、防災担当部門との関係を考慮した場所に配置します。

ウ 津波避難者の一時避難場所

高さ10mの津波を想定し、津波が来襲した場合は、新庁舎を緊急避難場所として対応できるよう、避難者の受け入れが可能な場所を配置します。

(3) 議会活動を推進する場

ア 議場、議会関連施設

議決機関としての独自性を保つとともに、誰もが容易に傍聴できる傍聴席を整備します。

議長室、議員控え室、議会図書室を配備し、委員会室等は会議室と兼用できるよう検討します。

議場については、閉会時など議会運営に支障のない範囲で、他の目的に有効活用できるよう検討します。

(4) 維持管理を考慮した経済的な庁舎

ア 簡素で効率的、経済的な庁舎

財政状況が厳しさを増す中、自主財源の乏しい財政基盤においての新庁舎建設は、慎重な財政計画のもとで、建設や維持管理のコストを十分認識しながら進めていく必要があります。そのため、華美な要素を抑制し、組織改編等に対する自由度の高さや、事務の効率性を重視するとともに、維持修繕や清掃などの管理が容易に行え、かつ長期的な維持管理費の低減が図れる庁舎とします。

イ 省資源・省エネルギー化

自然エネルギーや、雨水などについて活用を検討します。

照明や空調などは、節電などの効率的な設備機器を導入し、維持管理経費の低減を図ります。

3. 新庁舎の建設位置

(1)建設候補地

庁舎建設が可能な敷地面積を確保できる候補地として4箇所を抽出し、次の3つの視点から捉え、比較検討を行いました。

ア 実現性と経済性

- ・現在の町の経済的状況を考え、新庁舎建設用地の取得費や土地造成工事費を抑制できる場所。
- ・庁舎移転が円滑に行える場所。

イ 利便性

- ・新庁舎への歩行者、自転車、自動車等のアクセスに十分配慮した場所。
- ・十分な駐車場が確保できる場所。
- ・他の公共施設と連携を取りやすい場所。

ウ 防災拠点としての安全性

- ・津波、土砂崩れ、浸水など自然災害の影響を受けにくい場所。
- ・町民や防災関係機関がアクセスしやすい場所。

エ 都市計画との整合性

- ・庁舎の移転により中心市街地が空洞化することがないように配慮した場所。

■候補地位置図



※①～③の町有地のほか、一宮中学校の半径500m程度の位置にある高台を想定し、候補地④として併せて検討しました。

	① 現庁舎敷地内	② 駅前資材置場	③ 旧林業試験場	④ 一宮中学校近辺の民有地（想定）
面積	2,922 m ²	2,100 m ²	21,000 m ²	26,000 m ²
所有者	町有地	町有地	町有地	民有地
接近 （直線距離）	人口重心 …約 350m	人口重心 …約 500m	人口重心 …約 700m	人口重心 …約 1,550m
区域区分 （線引き）	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種中高層 住居専用地域	用途地域の指定の ない区域
標高	約 3.2m	約 4.8m	約 10.0m	約 13.5m
用地費概算	0円	0円	0円	約 3 億 4 千万円
造成費概算	0円	0円	約 1 億 7000 万円	約 4 億 5000 万円
その他			造成工事及び用途変更 に一定の期間を要する。	用地取得及び造成工 事に一定の期間を要 する。

【検討表の補足事項】

- ・人口重心は、平成17年国勢調査により、北緯35度22分10.83秒、東経140度22分12.66秒とした。概ね町役場現庁舎南350mの場所に位置する。
- ・用地費については、地権者から事業協力を受けることに鑑み、近隣の宅地の民間取引価格を最低限確保しました。
- ・造成費については、施工業者、施工方法等によって大幅に変化することがあるため、あくまで目安の概算です。

(2)建設位置

現庁舎の老朽化に伴い、耐震性・安全性に問題があることを考慮すると、事業の実現が可能で、早期に着手できる場所であることが重要です。

また、住民の利便性や、交通事情、他の官公署との関係に加え、本町の厳しい財政事情により新規の用地取得や土地造成工事費の財源確保が困難なことなどを総合的に判断した結果、現庁舎敷地に建設することが、最適と判断しました。

津波対策としては、新庁舎の建物本体で津波の衝撃を受け止めるのではなく、海岸県有保安林を土盛り嵩上げし、海岸の保安林内で津波の衝撃を受け止めることができるよう、国や県に整備を要請していきます。

建設位置は、現庁舎敷地内とする。



地名地番	長生郡一宮町一宮2457-1
敷地面積	2922.07m ²
用途地域	第1種住居地域 容積率200% 建ぺい率60%

4. 新庁舎建設に係る基本指標

項目	総定数
①計画人口	13,000人
②計画世帯数	5,000世帯
③議員数	16人
④新庁舎に配置する職員数	74人

※一宮町総合計画人口推計(平成23年4月)により、平成32年度の将来人口を13,000人、将来世帯数を5,000世帯と想定します。

※議員数は、平成23年9月1日現在の議員数とします。

※職員数は、平成23年9月1日現在の新庁舎に配置する組織の職員数とします。

5. 新庁舎の建設規模

庁舎の延床面積は、総務省の「地方債事業の標準面積算定基準」を基本に算定します。

総務省起債許可に係る標準面積に基づく算定

用途・室名	面積基準(m ²)	職員数	必要面積(m ²)
①事務室			
特別職	54	3	162.0
課長級	11.25	11	123.8
課長補佐・係長級	8.1	34	275.4
一般職員	4.5	26	117.0
職員数合計		74	678.2
②倉庫	①の13%		88.2
③会議室・便所・洗面所・その他諸室	7m ² ×職員数		518.0
④玄関・広間・廊下・階段等の交通部分	(①+②+③)×40%		513.7
⑤議場等	35m ² ×議員数	16	560.0
計			2,358.0

庁舎規模は、2,300m²を上限とする。

6. 建設手法

(1) 建設手法の特徴

新庁舎の事業手法については、主なものとして「従来(直営)方式」、「PFI方式」及び「リース方式」が挙げられます。それぞれの特徴は次のとおりです。

事業手法	建設費	工期
従来方式(通常の発注方式)	従来どおり	従来どおり
リース方式	低い (設計・施工・維持管理の一体管理)	速い (手続きの効率化)
PFI方式	低い(設計・施工・維持管理・運営の一体管理)	遅い(PFI法で規定される手続きを行う必要があるため)

※リース方式とは、リース業者が公共施設建設の資金調達・設計・施工・維持管理等を一括で行い、その対価をリース料として契約する仕組みです。建設資金等の初期投資費用をリース会社が調達することや予算が平準化されることから財政負担が緩和され、トータル発注により事業のスピードが早く、また、コストが低減される等のメリットがあります。一方で、従来方式のような詳細な注文建築には適していない等のデメリットがあります。

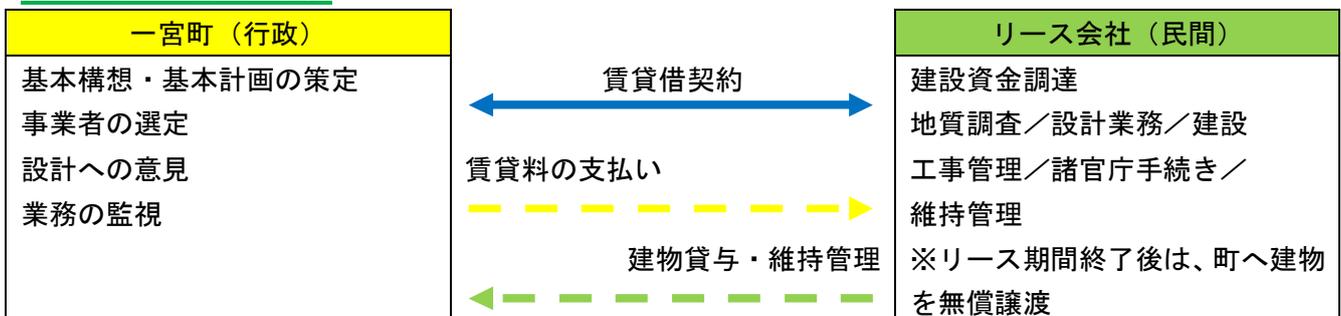
※PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。PFI方式が効果的に機能するためには、一定の事業規模が必要と考えられ、先行事例でも15億円以上の規模のものが一般的です。また、PFI方式では完成後の運営も事業会社が行いますが、一宮町のように予算の縮減の観点から、庁舎の清掃等をはじめ職員の直営が多い小規模自治体には適していない方式です。

(2) 新庁舎の建設手法

一宮町は新庁舎建設の他にも、平成33年度までの今後10年間のうちに、一宮小学校体育館耐震改修工事や一宮町中央ポンプ場設備保守点検などの維持・修繕に12億円、津波対策として一宮保育所の移転等などの建替事業実施に約6億円の支出が予想されています。また、現庁舎は老朽化により大規模地震に耐えられない構造体であることから、災害対策本部機能の確保としても新庁舎建設は早急に行う必要があります。このため、民間の資金とノウハウを有効活用でき、建物リース期間開始前には予算が不要であること、従来方式と比較して建設コストの縮減が図れること、賃貸借契約による年度予算の低減と平準化が図れること、リース期間(概ね5年)終了後は建物が無償譲渡されること、事務の効率化、事業期間の短縮化が図れ、工期が従来方式よりも短縮できる等の観点から判断し、「リース方式(譲渡特約付き建物賃貸借契約)」により整備を検討していきます。

建設手法は、リース方式(譲渡特約付き建物賃貸借契約)とする。

(3) リース方式の概要

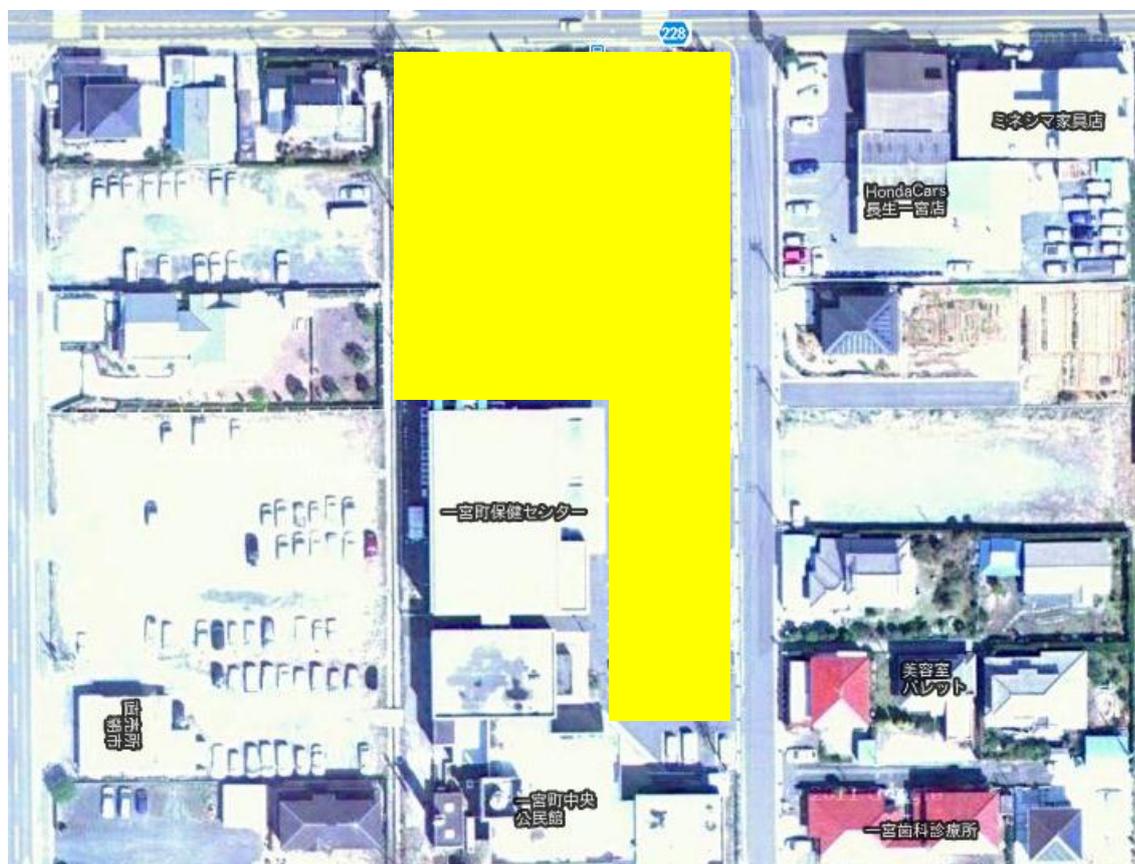


※なお、現在、国に対して一宮町新庁舎建設への財政的支援を要望しており、平成23年度中に国の財政的支援が決定した場合は、『鉄筋コンクリート造・従来方式』への計画変更を検討する。

7. 新庁舎建設の配置計画

(1) 計画配置の方針

- ア 庁舎敷地については、中央公民館や保健センター等の周辺環境との調和や、交通環境への配慮を考慮した計画とします。
- イ 仮設庁舎を設けずに、現在の役所機能を維持しながら、新庁舎の建設を行います。
- ウ 現在の本庁舎は、新庁舎建設後に解体し、来庁者の駐車場として整備を行います。
- エ 新庁舎に配置する部署は、総務課、まちづくり推進課、税務課、住民課、都市環境課、産業観光課、教育委員会、議会事務局、監査委員事務局、農業委員会事務局、選挙管理委員会事務局、固定資産評価委員会事務局とします。各課の配置や各部屋の建物内部レイアウトについては、窓口利用者数調査、窓口利用者のアンケート調査、職員アンケート調査等を基本にレイアウト計画を作成します。
- オ 設計施工業者の選定は、設計段階において発注者の意見を盛り込むことができること、公平性等の観点から、「プロポーザル方式」により行うこととします。
- カ 新庁舎の詳細な建設位置、建物の向きや高さ等は、次の図の中で黄色で示した建設可能エリアの中から、最適と思われる建設位置について各社からプロポーザル時に提案してもらい、審議のうえ決定します。



8. 事業費

ア 概算事業費と財源

事業費の算定にあたっては、近年の他の自治体における建設の事例などを参考にしながら、以下のとおり概算の内訳を想定しています。しかし、資材価格の高騰など、今後の社会情勢による変動や、現在想定している以外の工事の発生も考えられます。財源については庁舎建設整備基金の範囲内で概ね賅うものとし、将来の町民負担を抑えるものとしします。

【重量鉄骨造・リース方式で建設した場合の概算事業費の試算】

費目	金額(千円)	備考
土地造成	20,000	
設計費 建設費 管理費	453,000	2,300 m ² × 197,000 円/m ² (重量鉄骨造)
外構(駐車場・植栽等)	20,000	
什器・備品	34,500	2,300 m ² × 15,000 円/m ²
庁舎本体強化費(災害対策)	50,000	
災害対策設備費	10,000	
現庁舎取壊し	33,000	1,100 m ² × 30,000 円/m ²
情報機器設備費(移転費含む)	10,000	
仕様書作成費	6,000	
予備費	13,500	
小計	650,000	

※基礎杭、地盤改良にかかる費用については、ボーリング調査結果に応じて別途検討する。

【財源の内訳】

費目	金額(千円)	備考
庁舎建設基金	536,327	平成22年度末
一般財源	113,673	
小計	650,000	

総事業費(概算)は、650,000千円とする。

※参考 鉄筋コンクリートで建設した場合の概算事業費

(例) 保健センターの建設単価を参考に計算

- ・ 建築本体工事 2,300m² × 348,000円/m² = 800,000千円
- ・ 設計費 8億円 × 8% = 64,000千円
- ・ その他(造成、備品、庁舎取壊し他) = 136,000千円
- ・ 合計 = 1,000,000千円

9. 建設スケジュール

