

# 下妻市庁舎等建設基本構想

平成 30 年 1 月

下 妻 市



## - 目 次 -

### はじめに

I 庁舎等の現状及び庁舎等建設の必要性	1
第1 庁舎等の現状と課題の整理	1
1. 対象施設の整理	1
2. 庁舎等の現状	7
3. 庁舎等の課題の整理	18
第2 庁舎等建設の必要性	20
II 庁舎等建設の基本的な考え方	21
第1 基本理念及び基本方針	21
第2 新庁舎の機能	23
1. 新庁舎が備えておくべき機能	23
2. 新庁舎の機能	24
III 庁舎等の想定規模	26
第1 将来の想定職員数の推計	26
第2 庁舎等の想定規模	26
1. 総務省「地方債同意等基準」による庁舎面積の算定	26
2. 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」による庁舎面積の算定	27
3. 庁舎規模の決定	28
IV 事業計画の検討	29
第1 事業手法の整理	29
1. 官民連携	29
第2 庁舎等の事業費	37
1. 事業費	37
第3 事業スケジュール	38
第4 活用可能な財源の整理	39
V 今後の課題	40
第1 複合化施設の検討	40
1. 複合化のパターン	40
2. 複合化施設の配置	40
3. 複合化に際しての留意点	40
第2 消防署の建替え	40
VI 参考資料	41
第1 市民会議概要	41
第2 市民アンケート結果	45



## はじめに

本市の市庁舎は、本庁舎が昭和 44 年、千代川庁舎が昭和 53 年にそれぞれ建築され、本庁舎が建築後 48 年、千代川庁舎が建築後 39 年経過し、老朽化の進行や耐震性能不足、バリアフリーへの対応など、多くの問題を抱えております。また、本庁舎に近接する市民文化会館についても、同様の問題を抱えております。

これらの問題を解決するため、公共施設の適正配置を目的として平成 28 年度に策定した「下妻市公共施設再配置計画【 期】」において、老朽化した市庁舎の建替えにあわせて、市民文化会館や公民館、保健センターなどの周辺施設を集約化・複合化することで、公共施設保有量を削減することによる将来負担の軽減や、都市拠点の再編を目指すことを位置付けました。

このことを受け、市庁舎等の建設に向けて、平成 28 年 8 月に庁内組織である「下妻市庁舎建設推進本部」を設置し、市庁舎等の建設のための検討を進めてまいりました。

また、市民の皆様の意見を聴取するため、平成 29 年 7 月に「下妻市役所の庁舎に関する市民アンケート」を実施するとともに、学識経験者や市議会議員、市内各種団体の代表者、公募市民など 20 名から構成される「下妻市庁舎建設検討市民会議」を設置し、活発な議論により作成された「基本構想策定に係る報告書」を提出いただいたところでございます。

「下妻市庁舎等建設基本構想」は、これまでの市庁舎等の建設に向けた検討に、市民の皆様からいただいたご意見を踏まえた形で、市庁舎等建設のための基本的な考え方を整理したものであり、この基本構想をもとに、今後基本計画において市庁舎等建設のより具体的な検討を進めていくこととなります。

新庁舎等の建設が、安全・安心の防災拠点として、また、まちづくりの拠点として市民の暮らしを支える大切な共有財産となるよう、今後とも、市民、市議会、職員とともに十分な検討により事業を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

平成 30 年 1 月

下妻市長 稲葉 本治



# I 庁舎等の現状及び庁舎等建設の必要性

## 第1 庁舎等の現状と課題の整理

### 1. 対象施設の整理

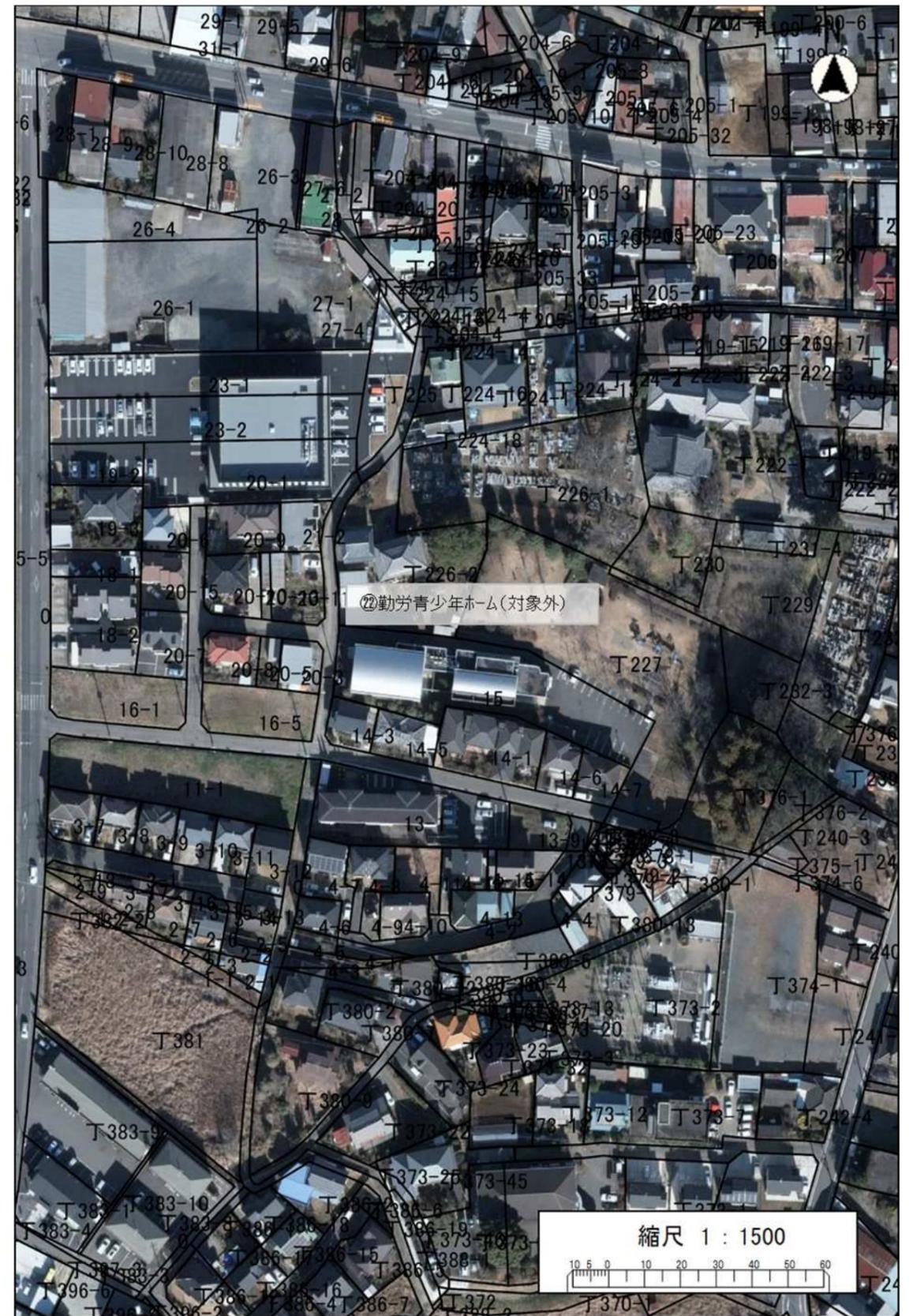
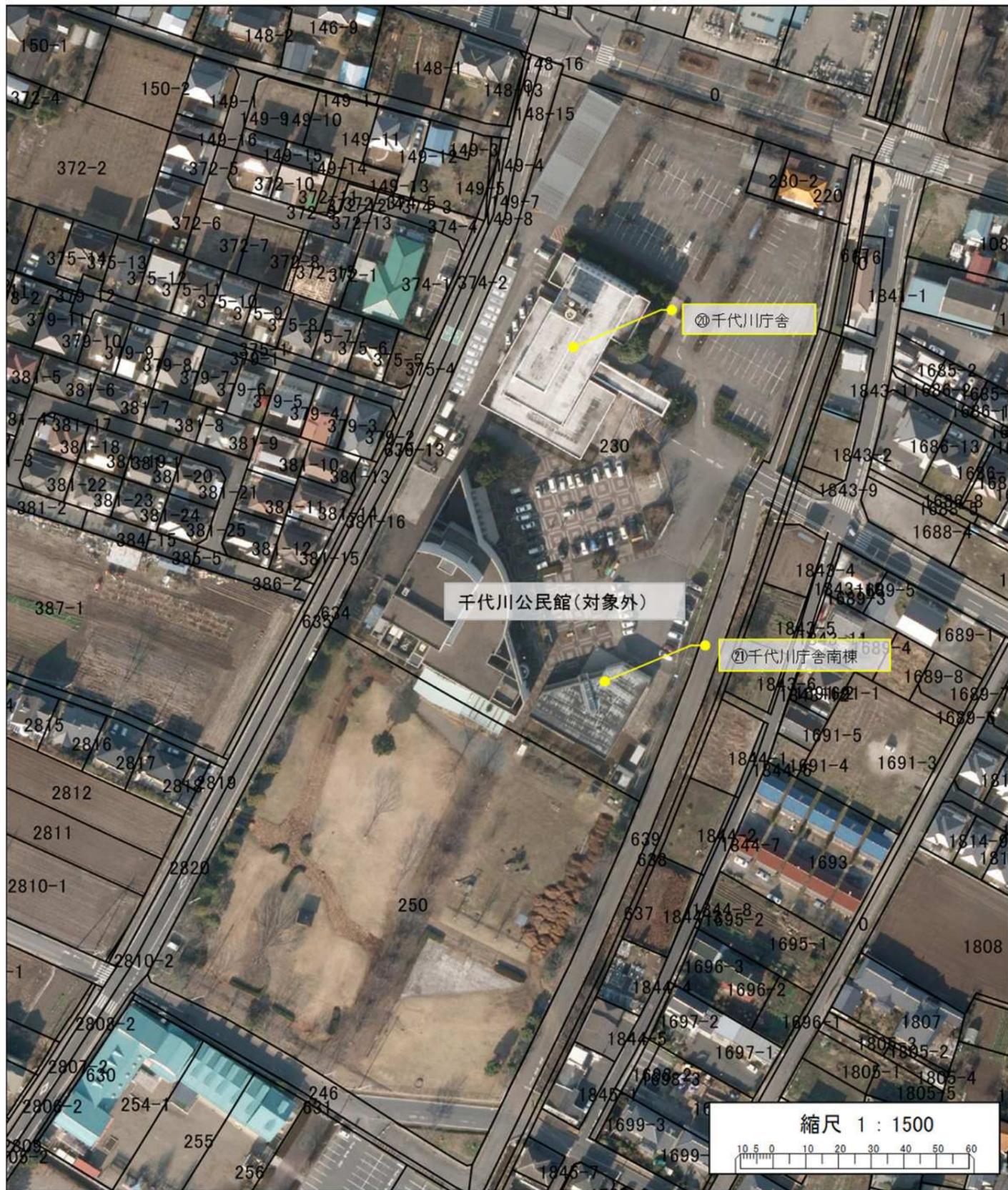
#### (1) 対象施設の整理

庁舎のほか、複合化を検討する関連施設、庁舎付属施設、周辺施設について対象施設を把握するとともに、概要を整理します。

また、次ページに対象施設の配置を航空写真で示します。

NO	建築物名称	建築年	経過年数	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造	階数	備考
< 庁舎等 >				8,342.83			
	本庁舎	S44	48	4,009.14	RC造	3	
	第二庁舎	H8	21	1,385.88	S造	3	
	庁舎東棟	H8	21	257.25	S造	2	
	千代川庁舎	S53	39	2,187.95	RC造	2	
㉑	千代川庁舎南棟	S60	32	502.61	RC造	1	
< 複合関連施設 >				5,557.30			
	市民文化会館	S51	41	2,819.61	RC造	3	
	下妻公民館	S54	38	1,825.63	RC造	2	
	保健センター	S59	33	912.06	RC造他	1	
< 庁舎付属施設 >				1,683.43			
	建設車両車庫	H9	20	80.25	S造	1	
	北側車庫	H9	20	182.87	S造	1	
	東側倉庫	H7	22	475.00	S造	2	
	東側車庫	S49 頃	43	192.00	S造	1	
	下妻地方広域事務組合事務所	S42 頃	50	240.51	木造	1	目的外使用許可
	下妻地方広域シルバ-人材センター事務所						
	シルバ-人材センター作業所	S42 頃	50	125.62	木造	1	シルバ-貸付
	訪問看護ステーションしもつま	S42 頃	50	59.94	木造	1	真壁医師会貸付
	しもつまファミリーサポートセンター	S42 頃	50	59.94	木造	1	社協貸付
	下妻市社会福祉協議会ボランティアセンター	S42 頃	50	69.66	木造	1	社協貸付
	下妻市社会福祉協議会事務所	S56	36	197.64	木造	2	社協貸付
< 周辺施設 >							
	総合体育館	S56	36	3,310.10	RC造	2	
< その他関連施設 >							
	下妻消防署	S41	51	606.49	RC造	2	所有者:西南広域
㉒	勤労青少年ホーム	S61	31	686.69	RC造	1	





## (2) 下妻市公共施設再配置計画【 期】

「下妻市公共施設再配置計画【 期】」において、延床面積の削減目標や適正配置の方策、公共施設の適正化を進めていくロードマップ等を定めています。

### 目標

「下妻市公共施設等マネジメント基本方針」における公共施設保有量(延床面積約 14 万㎡)の削減目標を踏まえ、 期(今後 10 年間)では、現況の公共施設の延床面積を 7.5%以上削減することを目標とします。

**【下妻市公共施設等マネジメント基本方針】**  
公共施設保有量(延床面積約 14 万㎡)の削減目標  
**今後 30 年間で、30% (約 4 万 2 千㎡) 以上の削減を目指します**

	期 (10 年後)	期 (20 年後)	期 (30 年後)
削減量 (延床面積)	約 10,500 ㎡	約 21,000 ㎡	約 42,000 ㎡
削減率	7.5%	15%	30%
公共施設保有量 (延床面積)	約 129,500 ㎡	約 119,000 ㎡	約 98,000 ㎡

### 期における適正配置の方向性

施設分類別の適正配置の方向性を踏まえ、 期(今後 10 年間)において適正配置を実施していく施設を抽出し、具体的な方向性を示します。

#### 集約化・複合化の対象施設

施設分類別の適正配置の方向性を踏まえ、 期において実施する施設の集約化・複合化のパターンを検討します。

#### 【基本的な考え方】

##### 規模の大きな施設への集約化・複合化

施設立地の制約や用地確保の容易性などを考慮し、規模の大きな施設へ小さな施設を集約化・複合化していくことを基本とします。

##### 大規模改修が必要な施設同士の集約化・複合化

期において、大規模改修が未実施の施設、または大規模改修時期を迎える施設の集約化・複合化を実施します。

近年に大規模改修が実施済となっている一部の小学校等については、 期以降、中長期的な視点により検討を進めます。

##### まちづくりの貢献度が高い集約化・複合化

期は、公共施設適正配置の初動期であり、庁内や市民に対しても目に見える効果を示すことが重要です。このことから、市全域や地区ごとの施策など、まちづくりに貢献する効果的な公共施設の集約化・複合化を実施します。

以上の基本的な考え方を踏まえ、集約化・複合化のパターンを設定するとともに、集約化・複合化の中心となる施設を抽出します。

集約化・複合化の パターン	パターン設定の考え方	集約化・複合化の 中心となる施設
<b>パターン1</b> 下妻市役所を中心とした集約化・複合化	下妻市役所は 5,000 m <sup>2</sup> を超える規模の施設であるとともに、付属施設も有しています。本庁舎は建築後約 50 年になりますが、大規模改修及び耐震改修が未実施です。老朽化の懸念から、施設の更新が予定されています。市役所の周辺には複数の公共施設が集積しています。施設の集約化・複合化により、市の都市拠点の再編が可能であるとともに、まちづくりへの貢献が期待できます。	下妻市役所

### パターン1：下妻市役所を中心とした集約化・複合化

下妻市役所の更新に合わせて、周辺施設との集約化・複合化及び類似の公共サービスを提供する下妻市役所千代川庁舎との集約化を図り、市の都市機能の中心となる拠点形成を検討します。

また、下妻市役所の周辺施設のうち、総合体育館は、大規模改修が実施済のため、期では当面継続とします。

分類	施設名	延床面積 (m <sup>2</sup> )	利用者 区分	建築 年度	期の大規模改修・更新の時期										備考	
					2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
庁舎等	下妻市役所	5,644	広域	1968	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	2028年更新年次

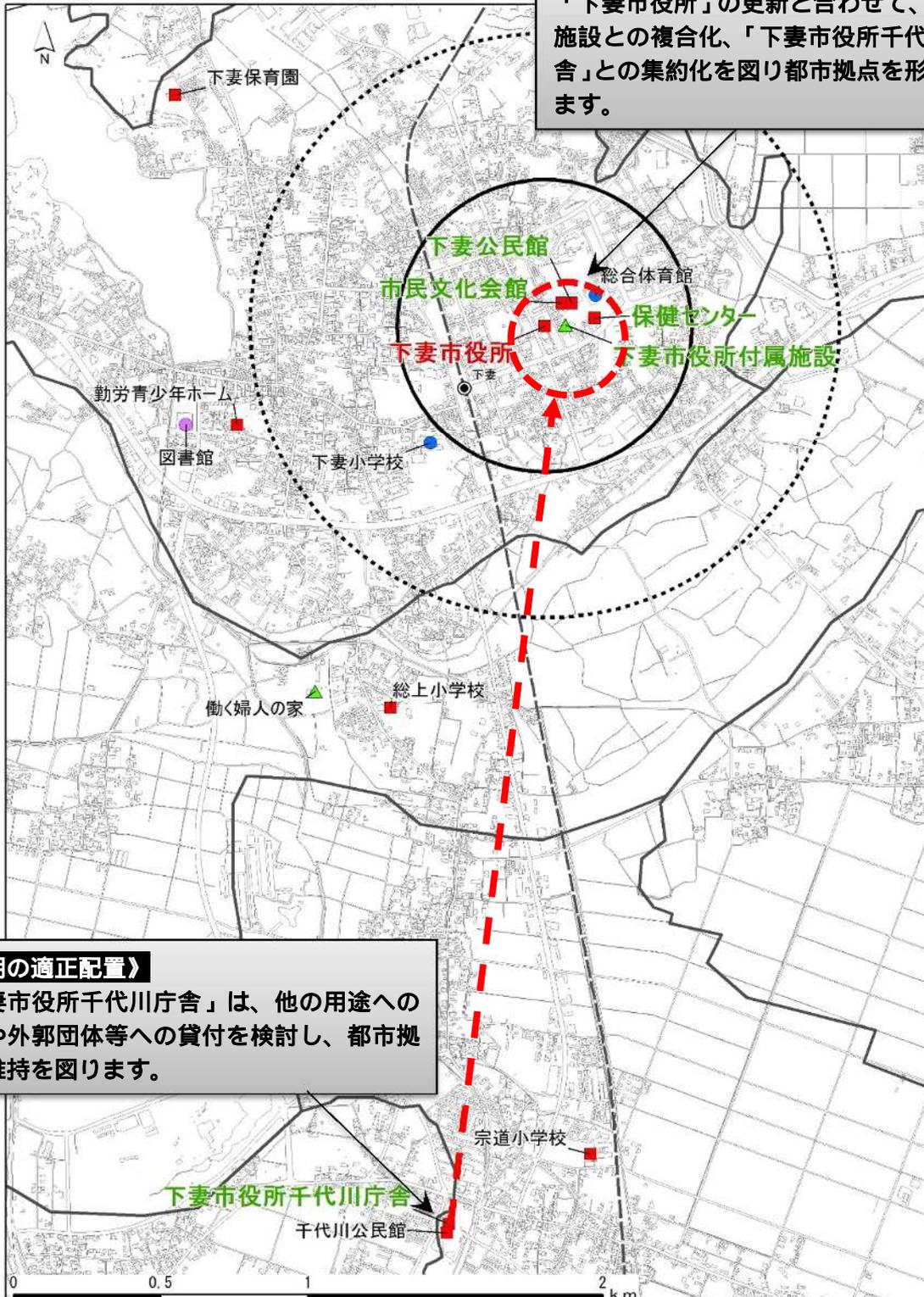
#### 集約化・複合化

庁舎等	下妻市役所付属施設	1,676	広域	1995												×	
集会施設	下妻公民館	1,826	広域	1979	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
文化施設	市民文化会館	2,820	広域	1975	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
保健施設	保健センター	912	広域	1984	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
庁舎等	下妻市役所千代川庁舎	3,273	広域	1978	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		

×：30年以上経過大規模改修未実施      ○：大規模改修時期      ○：更新

**〈 期の適正配置 〉**

「下妻市役所」の更新と合わせて、周辺施設との複合化、「下妻市役所千代川庁舎」との集約化を図り都市拠点を形成します。



**〈 期の適正配置 〉**

「下妻市役所千代川庁舎」は、他の用途への変更や外郭団体等への貸付を検討し、都市拠点の維持を図ります。

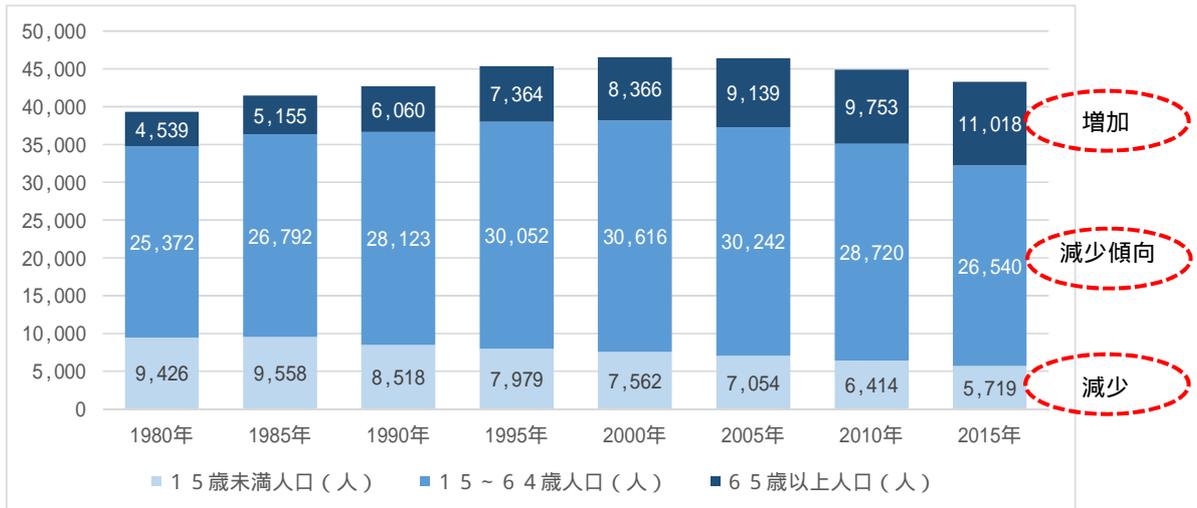
## 2. 庁舎等の現状

### (1) 市の現状

#### 総人口と年齢階層別人口の推移

国勢調査をもとに5年ごとの総人口の推移をみると、2000年をピークにして減少に転じています。

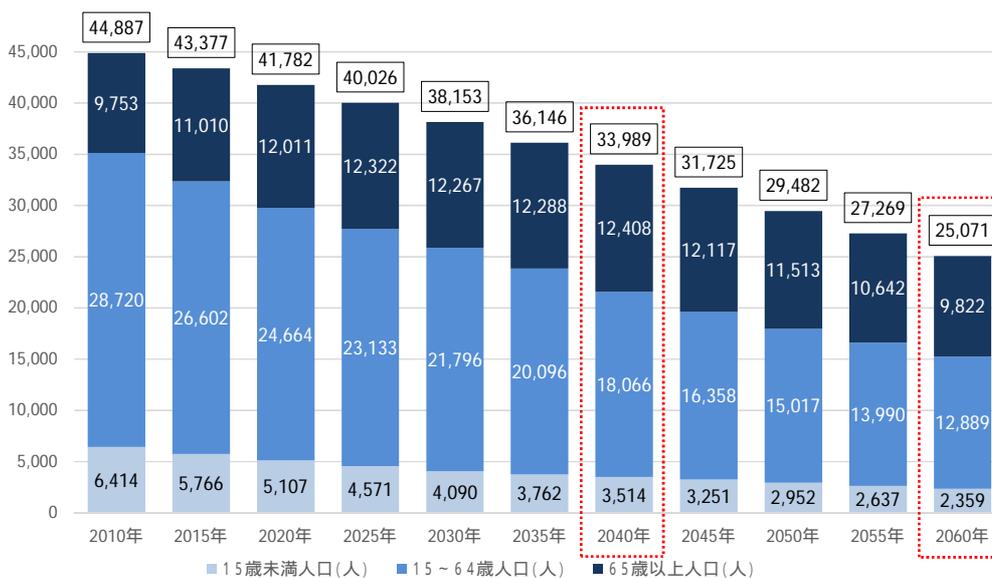
年少人口（15歳未満）は総人口より早い1990年以降から減少が始まり、生産年齢人口（15～64歳）は2005年以降から減少、高齢者人口（65歳以上）は毎年増加しています。



出典：総務省「国勢調査」

#### 将来人口

将来人口は2010年以降一貫して減少傾向が続き、30年後（2040年）には約34,000人（2040/2010 = 24%）まで、50年後（2060年）には約25,000人（2060/2010 = 44%）まで大きく減少することが推計されています。



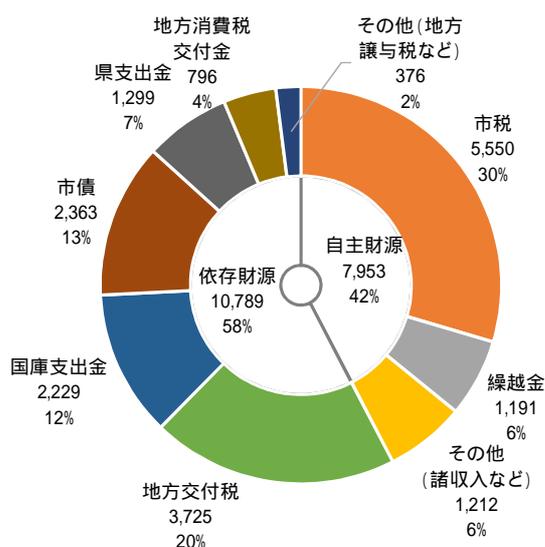
出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」  
2010年は「国勢調査」のデータに基づく実績値、2015年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータに基づく推計値。

## 財政

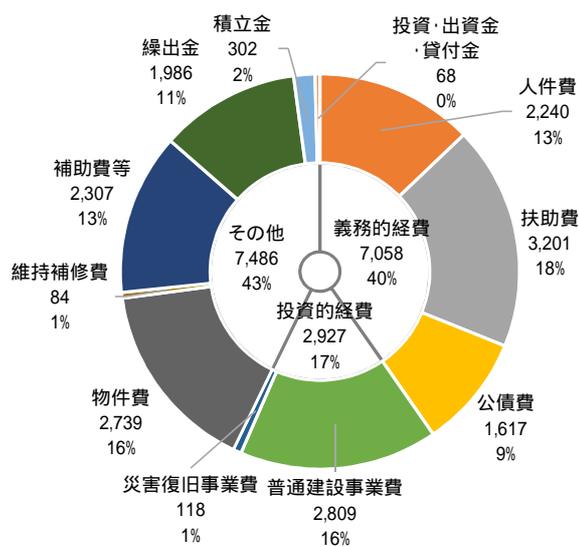
人口の減少に伴い、平成27年度歳入の42%を占める市税等の自主財源の減少が考えられ、今後も財政状況が厳しくなるとともに、財政の自立性・安定性への影響が懸念されます。

また、市民の高齢化に伴い、平成27年度歳出の18%を占める扶助費等の義務的経費の費用が増加することが予測されます。一方で福祉サービスの質に関しては、地域間競争の重要な要素となってくることから、効率的な福祉サービスの提供が重要になってきます。

<歳入 合計 18,741 百万円>



<歳出 合計 17,470 百万円>



出典：「決算カード」

## 災害

平成23年3月11日には、東日本大震災が発生し、市全域で住宅や道路等インフラに多くの被害があり、平成27年9月には、関東・東北豪雨が発生し、鬼怒川下流域において大きな被害がありました。

市では災害対策本部を本庁舎2階に設置して対応を行います。自家発電等の設備が無いため、災害対策に支障が出るおそれがあります。

また、情報通信体制として、防災行政無線や市防災情報メールを整備していますが、防災行政無線は設置から30年が経過し、老朽化が進んでいます。



災害警戒本部設置状況 (平成26年台風19号)

## (2) 施設の現状

### 施設概要

庁舎等には、本庁舎と第二庁舎、庁舎東棟の3棟、さらに千代川庁舎と庁舎南棟の2棟の計5棟があります。

本市の庁舎機能は、本庁舎と第二庁舎、千代川庁舎の3箇所に分散して、公共サービスを提供しています。しかし、庁舎の狭あいやプライバシーへの配慮等に問題があります。

本庁舎については、昭和44年に建てられ48年が経過し、大規模改修を行っていないことから、コンクリート爆裂等の老朽化が進み、ひび割れやタイルの落下等が発生し危険な状況にあります。さらに、平成8年度に実施した耐震診断業務ではIs値（構造体新指標）の最小値が0.40となり、震度6強程度の地震で倒壊または崩壊する危険性があります。また、耐震診断業務から約20年が経つため、躯体の劣化が進んでいることや東日本大震災の被災を考慮すると、Is値はさらに低下していると予想されます。

千代川庁舎についても、昭和53年に建てられ39年が経過し大規模改修を行っていないことから、本庁舎と同様に老朽化及び耐震性に問題があります。

また、給排水設備や空調設備等の老朽化、電源や配線を含む執務環境の陳腐化等の問題も抱えており、効率的な公共サービスの提供に影響が出ています。

### < 庁舎等 >

#### 各庁舎の機能

階	本庁舎	第二庁舎	千代川庁舎
3階	議場、議会事務局、会議室	会議室	
2階	秘書課、企画課、市民協働課 総務課、消防交通課、財政課 生活環境課、(一財)下妻市 開発公社、会議室	建設課、都市整備課 (福祉事務所) 子育て支援課、介護 保険課	(教育委員会) 生涯学習課 会議室
1階	総合案内 税務課、収納課、市民課 保険年金課 会計課	(福祉事務所) 福祉課	くらしの窓口課 農政課、商工観光課 農業委員会事務局 (教育委員会) 学校教育課、指導課



狭あい、プライバシー配慮不足（第二庁舎）



催事時の混雑（本庁舎）

本庁舎の施設概要

項目	本庁舎	第二庁舎	庁舎東棟
建築年	昭和 44 年	平成 8 年	平成 8 年
経過年数	48 年	21 年	21 年
構造	鉄筋コンクリート造 (RC 造)	鉄骨造 (S 造)	鉄骨造 (S 造)
延床面積	4,009.14 m <sup>2</sup>	1,385.88 m <sup>2</sup>	257.25 m <sup>2</sup>
階数	地上 3 階	地上 3 階	地上 2 階
耐震基準	旧基準	新基準	新基準
耐震診断結果	Is 値 = 0.40	-	-
1 階床面積	1,307.85 m <sup>2</sup>	450.00 m <sup>2</sup>	124.80 m <sup>2</sup>
2 階床面積	1,229.76 m <sup>2</sup>	450.00 m <sup>2</sup>	132.45 m <sup>2</sup>
3 階床面積	1,254.24 m <sup>2</sup>	450.00 m <sup>2</sup>	-
職員数	137 人	75 人	-



外壁のひび割れ、サビ汁（千代川庁舎）



外壁コンクリートの爆裂（本庁舎）



屋上の劣化（本庁舎）



外壁タイルの落下（千代川庁舎）

千代川庁舎の施設概要

項目	千代川庁舎	庁舎南棟
建築年	昭和 53 年	昭和 60 年
経過年数	39 年	32 年
構造	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄筋コンクリート造 (RC造)
延床面積	2,187.95 m <sup>2</sup>	502.61 m <sup>2</sup>
階数	地上 2 階	地上 1 階
耐震基準	旧基準	新基準
耐震診断結果	未実施	-
1 階床面積	1,456.96 m <sup>2</sup>	502.61 m <sup>2</sup>
2 階床面積	708.80 m <sup>2</sup>	-
3 階床面積	-	-
職員数	74 人	-



給排水設備等（トイレ）の老朽化（本庁舎）



空調設備等（ボイラー）の老朽化（本庁舎）



床上の無秩序な配線状況（本庁舎）

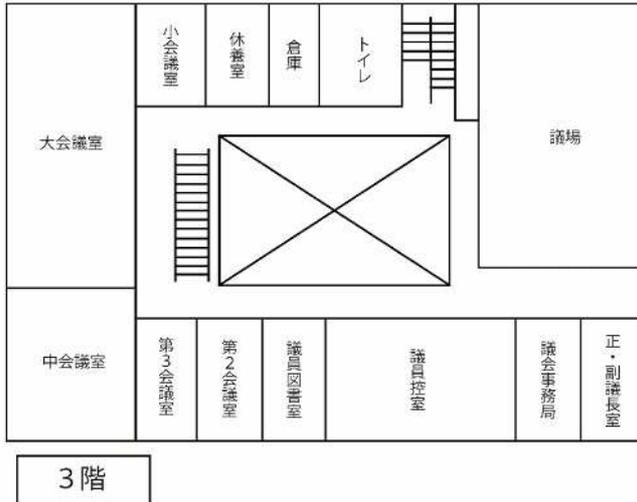


電源、ケーブル類の混雑状況（本庁舎）

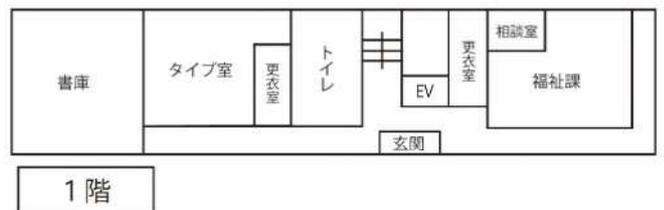
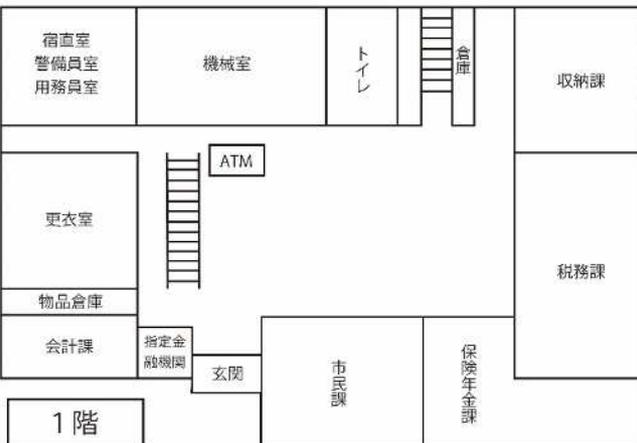
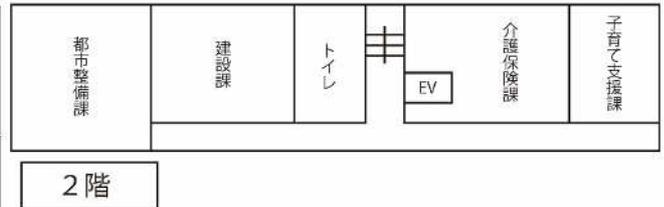
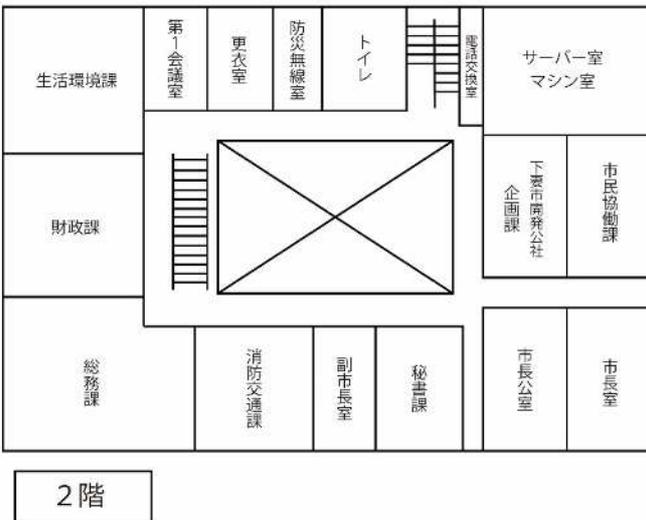
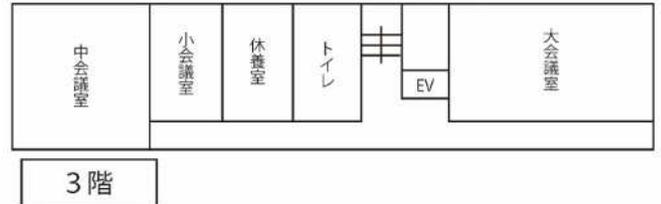
本庁舎にはエレベーターが設置されていません。また、トイレ等給排水設備の老朽化や授乳室等が未設置等、高齢者や子育て世代の市民には使いづらい庁舎となっています。

また、1階に十分なスペースが無いため、税の申告や期日前投票、開票事務などの催事を行うことが困難な状況です。

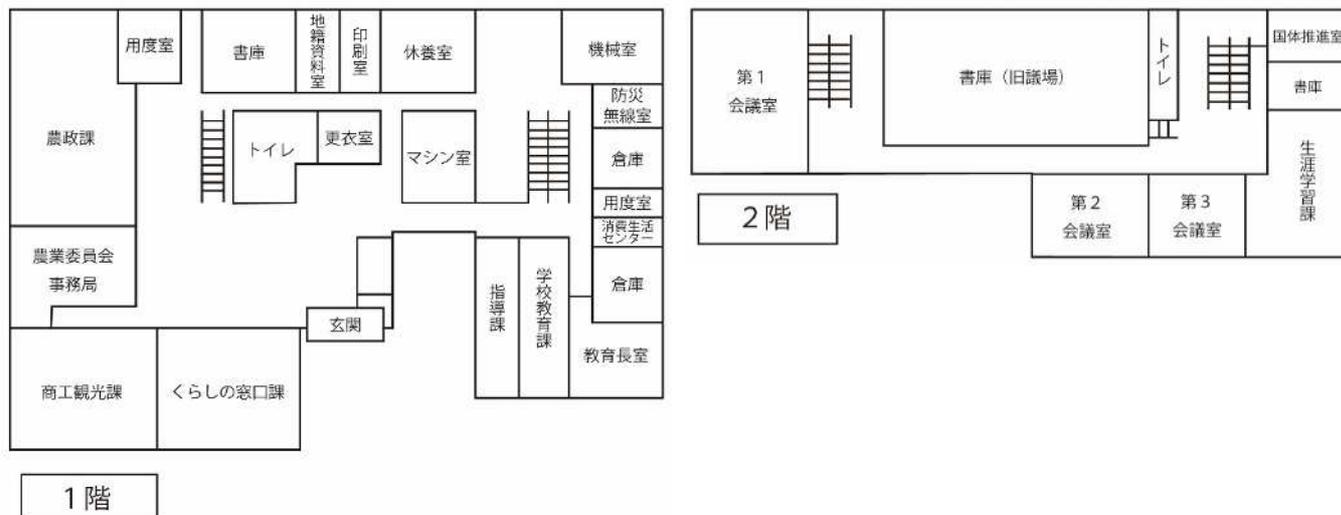
本庁舎の部屋配置図



第二庁舎の部屋配置図



千代川庁舎の部屋配置図



複合関連施設についても、30年以上が経過しており、設備等の老朽化がみられます。

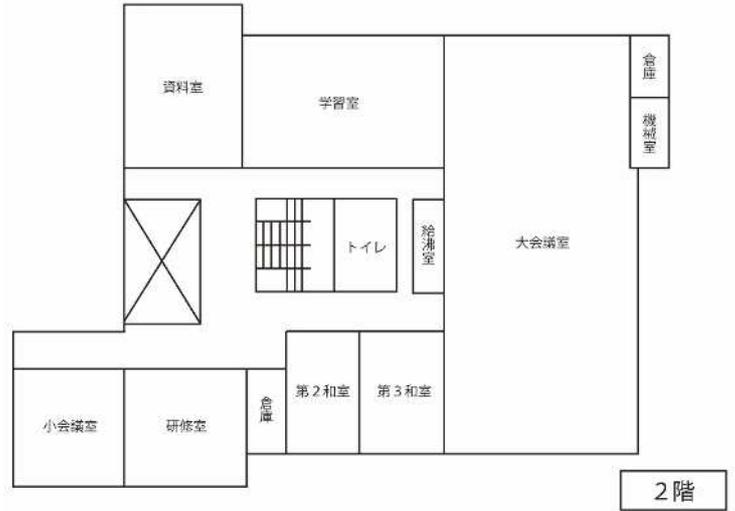
< 複合関連施設 >

項目	市民文化会館	下妻公民館	保健センター
建築年	昭和 51 年	昭和 54 年	昭和 59 年
経過年数	41 年	38 年	33 年
構造	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄筋コンクリート造 (RC造)
延床面積	2,819.61 m <sup>2</sup>	1,825.63 m <sup>2</sup>	912.06 m <sup>2</sup>
階数	地上 3 階	地上 2 階	地上 1 階
耐震基準	旧耐震	旧耐震	新耐震
耐震診断結果	Is 値 = 0.44	Is 値 = 0.85	-
1 階床面積	1,995.97 m <sup>2</sup>	877.42 m <sup>2</sup>	756.06 m <sup>2</sup>
2 階床面積	659.06 m <sup>2</sup>	948.21 m <sup>2</sup>	-
3 階床面積	164.58 m <sup>2</sup>	-	-
職員数	-	-	13 人

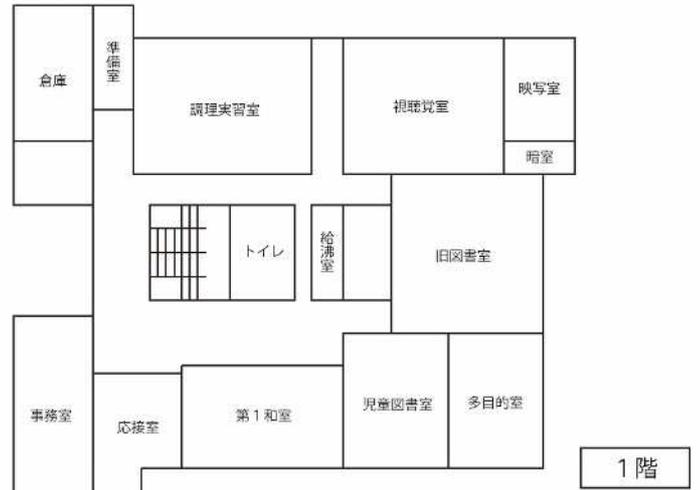
市民文化会館の部屋配置図

下妻公民館の部屋配置図

3階



2階



1階



保健センターの部屋配置図



(3) 施設利用状況

対象施設が保有する貸室（会議室、実習室等）の稼働率について、時間帯別に示します。

庁舎のうち本庁舎の稼働率は高いですが、千代川庁舎の稼働率が全会議室で50%を下回っています。

また、本庁舎周辺にある下妻公民館の稼働率は2階大会議室を除いてかなり低い状況です。保健センターのリハビリ室の稼働率は高い状況です。

< 庁舎 >

本庁舎

貸室名	午前	午後	夜間	平均
大会議室	59%	59%		59%
中会議室	64%	63%		64%
小会議室	61%	68%		65%
第1会議室	46%	53%		50%
第二庁舎 大会議室	66%	79%		73%
第二庁舎 中会議室	70%	80%		75%
第二庁舎 小会議室	58%	79%		69%

千代川庁舎

貸室名	午前	午後	夜間	平均
第1会議室	30%	51%		41%
第2会議室	40%	53%		47%
第3会議室	24%	45%		35%

< 複合関連施設 >

下妻公民館

貸室名	午前	午後	夜間	平均
1階 第1和室	35%	49%	11%	32%
1階 調理実習室	29%	35%	4%	23%
1階 視聴覚室	4%	8%	1%	4%
2階 大会議室	93%	55%	79%	76%
2階 小会議室	61%	61%	31%	51%
2階 研修室	49%	54%	28%	44%
2階 第2和室	26%	46%	22%	31%
2階 学習室	54%	58%	36%	50%

保健センター

貸室名	午前	午後	夜間	平均
リハビリ室	62%	76%		69%

色凡例：25%以上 50%未満

25%未満



<その他関連施設>

勤労青少年ホーム

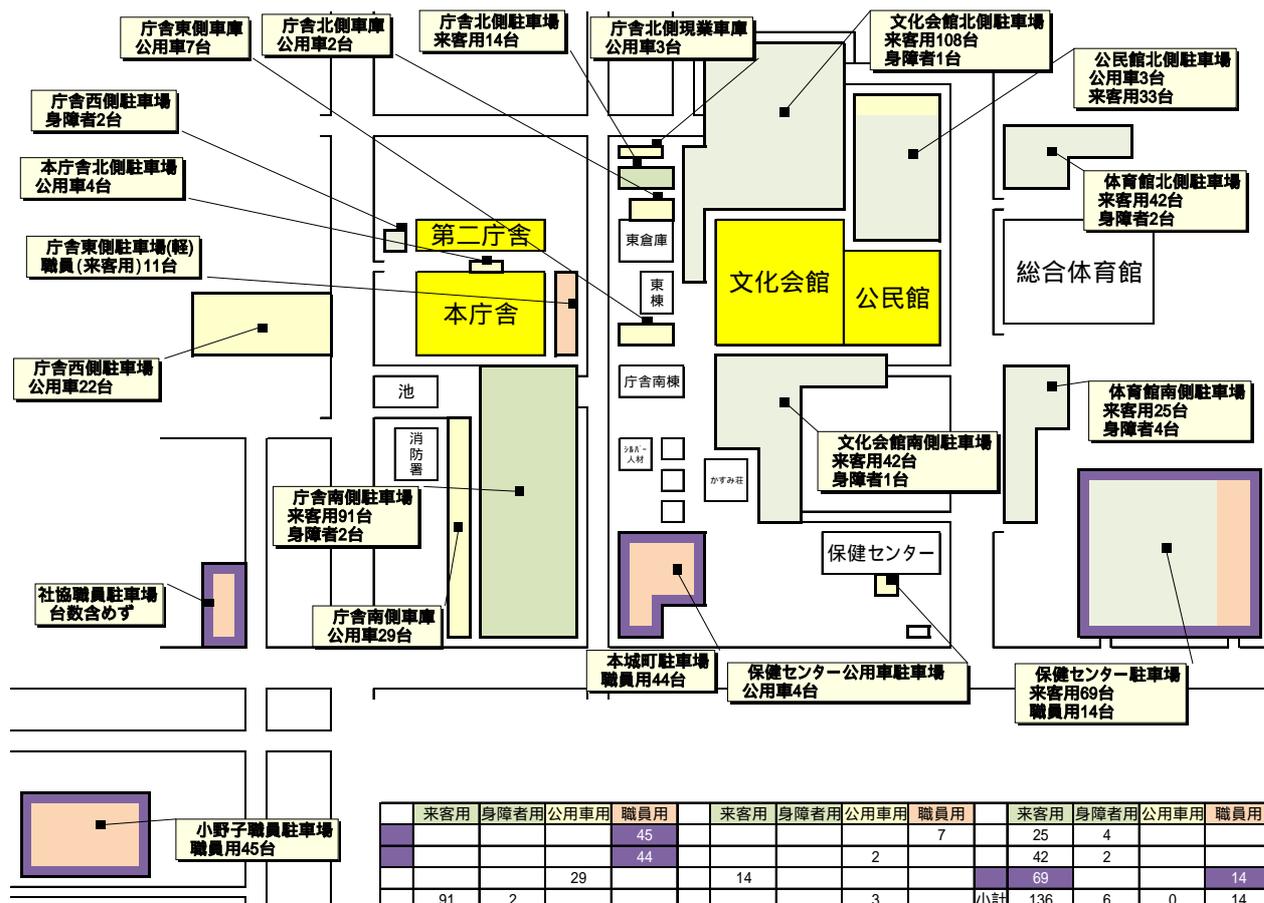
貸室名	全体
集会室(1)	40%
集会室(2)	15%
調理室	2%
和室(1)	22%
和室(2)	6%
音楽室	7%
体育室	90%

#### (4) 駐車場

市民が利用可能な駐車場（来客用と身障者）は、下の配置図に示すとおり、庁舎南側駐車場（計 93 台）が庁舎利用の主な駐車場となっており、周辺には、文化会館・公民館駐車場 3 箇所（計 185 台）、保健センター駐車場（69 台）、体育館駐車場 2 箇所（計 73 台）が整備されています。

文化会館の事業と庁舎での会議、保健センターの健診などが重なると、周辺駐車場が満車となることがあります。

また、職員駐車場も不足しており、借地により確保している状況です。



	来客用	身障者用	公用車用	職員用	来客用	身障者用	公用車用	職員用	来客用	身障者用	公用車用	職員用
小計	91	4	55	100	197	2	12	7	25	4	0	14
小計	91	4	55	100	197	2	12	7	424	12	67	121
小計	91	4	55	100	197	2	12	7	424	12	67	121
小計	91	4	55	100	197	2	12	7	424	12	67	121

、は文化会館の利用が無い場合は、職員が使用しています。

#### < 下妻市役所の庁舎に関する市民アンケート調査結果 >

本庁舎・第二庁舎へ訪れる際の主な交通手段では、「自家用車（送迎も含む）」が 84.3%と最も多くなっています。また、市庁舎で不便・不満のうち、「駐車場が利用しづらい」意見が第 4 位の 17.0%と、利便性に関する不便さを感じています。

### 3. 庁舎等の課題の整理

庁舎等には、次のような課題があります。

#### (1) 市を取り巻く社会情勢

人口動向では、すでに人口減少と少子高齢化が始まっており、今後もこの傾向は続くと予測されています。

財政面では、人口の減少に伴う市税等自主財源の歳入の減少や、高齢化に伴う扶助費の歳出の増加が予測され、将来的には財政状況が厳しくなることが懸念されます。

このような状況が予測される中、市民に安全で安心な公共サービスの提供を継続するための庁舎のあり方を検討する必要があります。

#### (2) 庁舎等の課題

##### 老朽化への対応

- ・建物の老朽化に伴う事故等の危険性があるため、建物の安全確保へ向けた早急な対応が必要です。
- ・設備類の老朽化は公共サービスの提供の効率化を低下させているため、給排水設備や空調設備等の更新が必要です。
- ・老朽化に伴う修繕等、今後は維持管理費が増加し財政負担への影響も懸念されるため、効果的な対応が必要です。

##### 耐震性の確保

- ・平成 28 年熊本地震では耐震化されていない庁舎が被災したことにより、罹災証明等の災害対応に遅れが生じたとともに、市町の通常業務機能も一時的に停止しました。
- ・国の地震調査研究推進本部で作成している「全国地震動予測地図 2016 年度版（平成 28 年 6 月 10 日公表）」においては、今後 30 年間に震度 6 弱以上の揺れに見舞われる確率が、本庁舎で 44.2%、千代川庁舎で 59.6%、同じく震度 6 強以上の揺れについては、本庁舎で 7.0%、千代川庁舎で 12.8%となっていますが、本庁舎及び千代川庁舎は耐震性に問題があるため、耐震性の確保が必要です。
- ・建物の耐震補強には多額の費用が必要となりますが、耐震化は躯体自体の延命を図るものではないため、一般的に鉄筋コンクリート造の建物の寿命が 60 年であることを考慮すると、耐震化した場合でも十数年後には新庁舎の建設が必要となります。
- ・大規模災害が発生した場合においても必要な行政機能を維持するとともに、庁内の市民と職員の生命を守るため、早急に耐震性を確保した庁舎の整備が必要です。

##### 災害対応能力の充実

- ・庁舎には、市民の生命と財産を守るための災害対応能力が要求されており、市民アンケート結果からも、庁舎に求めるイメージでは「災害に対して安全で、防災拠点機能を備えた庁舎」の意見が第 4 位の 39.1%と多くなっています。
- ・大規模災害発生時には迅速な災害対策活動等を行うため、庁舎及び防災設備等を整備、充実する必要があります。

#### 庁舎の狭あい化・機能の分散化の解消

- ・庁舎が狭く分散しており、市民アンケート結果からも、「庁舎が分散してわかりづらい」が最も多く 33.9%、「窓口の場所（部・課の場所）がわかりづらい」も 18.4%と多くなっています。ワンストップサービスの対応や窓口の配置、執務スペースを改善するとともに、事務の効率化を図り、市民サービスの向上を図るため、必要な機能を精査したうえで、庁舎のあり方を検討する必要があります。
- ・個人情報の保護や各種相談へ適切に対応するため、プライバシーに配慮した市民サービスの提供を行う必要があります。

#### ユニバーサルデザインへの対応

- ・本庁舎にはエレベーターや多目的トイレ、授乳室等が未設置となっており、バリアフリーへの対応が不足しています。市民アンケート結果からも、新庁舎に求めるイメージでは、「誰もが利用しやすい庁舎」が最も多く 43.4%あることから、子育て世代から高齢者、身障者等、すべての市民が利用しやすいユニバーサルデザインに対応した庁舎の整備が必要です。

#### 高度情報化への対応

- ・庁舎自体が古いことから設備が陳腐化しており、無秩序に設置・配線が行われ事務効率へ影響するとともに、故障や火災等の危険性も懸念されます。また、OA床とした場合には天井高さが低くなり執務環境を低下させるため、高度情報化の変化へ対応しやすい庁舎づくりが必要です。
- ・誰でも執務室に出入りが可能であり、時間外や閉庁日のセキュリティ管理が十分ではなく、安全管理と情報管理、大規模災害の発生を想定したデータの危機管理などの対策が必要です。

#### 駐車場不足への対応

- ・市民アンケート結果からも、市庁舎への不便・不満を感じたことでは、「駐車場が利用しづらい」が 17.0%あり、自家用車が主な交通手段であることを前提にした利便性の高い庁舎とするため、駐車場の配置や形状等についての効果的な駐車場のあり方について検討が必要となります。

## 第2 庁舎等建設の必要性

市を取り巻く社会情勢の変化へ対応し、市民に安全で安心な公共サービスの提供を継続する必要があります。

「下妻市公共施設再配置計画【 期】」において、「下妻市役所の更新に合わせて、周辺施設との集約化・複合化及び類似の公共サービスを提供する下妻市役所千代川庁舎との集約化を図り、市の都市機能の中心となる拠点形成を検討する。」こととしています。同時に、「市役所を核として公共施設を集約化・複合化することにより、市の都市拠点の再編が可能であるとともまちづくりへの貢献が期待できる。」としています。

また、市の人口減少と少子高齢化の進行に伴い、市民の交流機会が減少し、まちのにぎわいが失われつつあります。そのため、市庁舎に用事がある時にだけ訪れるのではなく、気軽に訪れ市民活動へ関わることで、まちのにぎわいの拠点となることも求められています。

さらに、市民からの多岐に渡る要望や相談が増えており、気軽に相談できる仕組みやプライバシーに配慮したスペースの確保などの対応も求められています。

加えて、大規模災害発生時に迅速な対応が求められるため、地震等の災害に強い強固な防災拠点の整備も求められています。

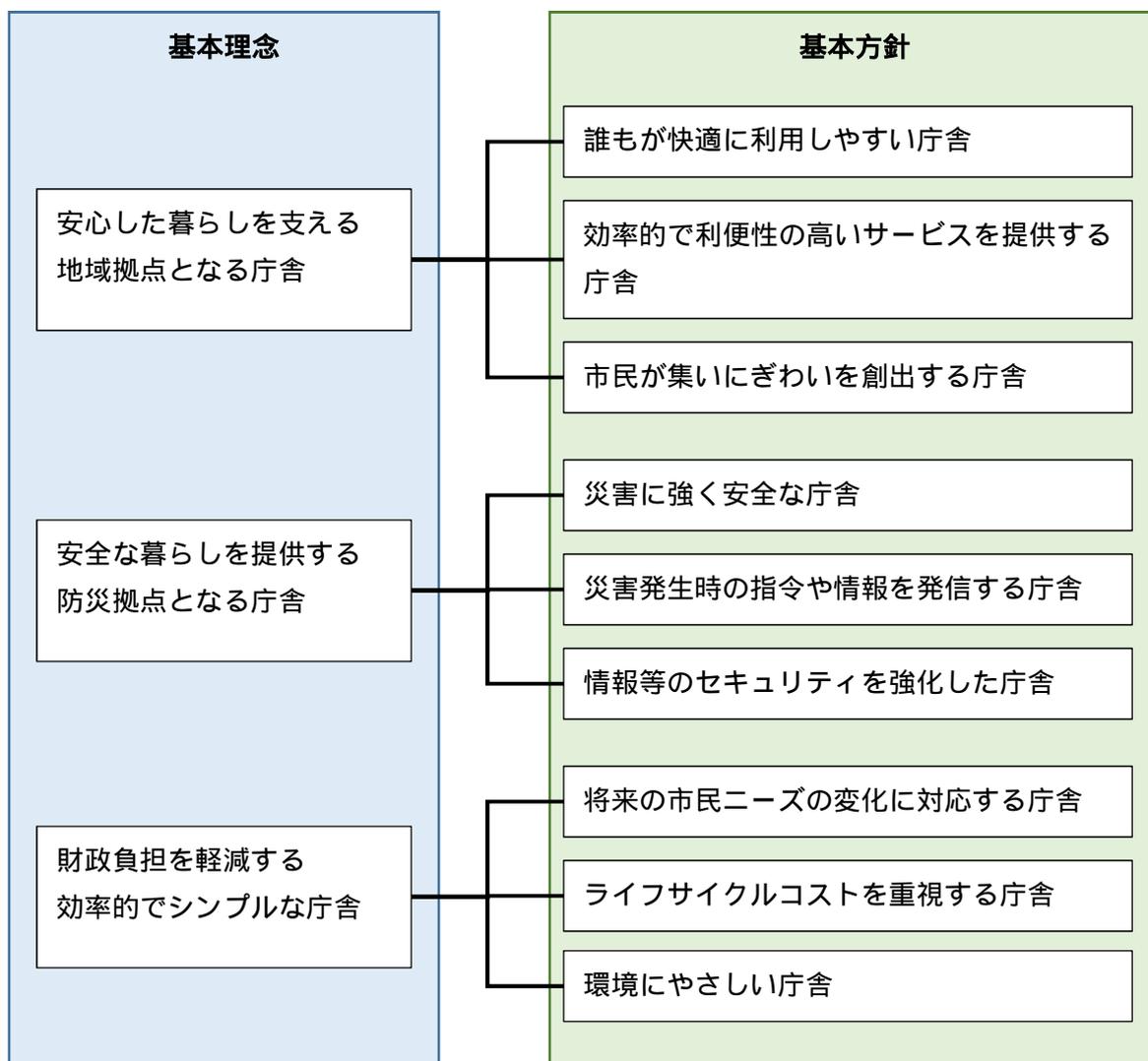
よって、本庁舎等の課題や多様化する市民ニーズに総合的かつ効率的に対応し、市民サービスの向上と効率的な行政運営、防災拠点を実現するため、新庁舎の早期建設が必要と言えます。

なお、新庁舎の建設には、財政負担を軽減するため、建設費や維持管理費の低減を目指した効率的でシンプルなものとします。

## II 庁舎等建設の基本的な考え方

### 第1 基本理念及び基本方針

新庁舎の基本理念と基本方針を以下のとおり定めます。



## [ 基本理念 1 ] 安心した暮らしを支える地域拠点となる庁舎

### 基本方針 1 - 1 : 誰もが快適に利用しやすい庁舎

- ⊙ 訪れるすべての人にとって、庁舎へ出入りしやすく、庁内では快適に利用できるようにするため、ユニバーサルデザイン等に配慮した庁舎をつくります。

### 基本方針 1 - 2 : 効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎

- ⊙ 利用者が満足するサービスを提供するため、利用者の視点による利便性を向上するとともに、事務効率を最適化できる庁舎をつくります。

### 基本方針 1 - 3 : 市民が集いにぎわいを創出する庁舎

- ⊙ 良質な地域拠点とするため、人々が集まる交流の場、集まった人々の憩いの場を提供する空間を有することで、庁舎ににぎわいを創出します。

## [ 基本理念 2 ] 安全な暮らしを提供する防災拠点となる庁舎

### 基本方針 2 - 1 : 災害に強く安全な庁舎

- ⊙ 地震や水害等の大規模災害において市民の生命と財産を守るため、耐震性や非常時電源を確保した庁舎をつくります。

### 基本方針 2 - 2 : 災害発生時の指令や情報を発信する庁舎

- ⊙ 災害対策活動を早急かつ円滑に行うため、災害対策本部の活動に関する機能を集約した庁舎をつくります。

### 基本方針 2 - 3 : 情報等のセキュリティを強化した庁舎

- ⊙ 庁舎内の安全を確実にするとともに、市民の個人情報等の漏洩を防止するため、各種セキュリティ機能を強化した庁舎をつくります。

## [ 基本理念 3 ] 財政負担を軽減する効率的でシンプルな庁舎

### 基本方針 3 - 1 : 将来の市民ニーズの変化に対応する庁舎

- ⊙ 市民ニーズや社会情勢等の変化に伴うサービスの提供内容や提供方法に柔軟に対応していくため、極力自由な空間構成とした庁舎をつくります。

### 基本方針 3 - 2 : ライフサイクルコストを重視する庁舎

- ⊙ 長期間の使用を考慮するため、維持管理や改修等を見据えたライフサイクルコストを抑制する庁舎をつくります。

### 基本方針 3 - 3 : 環境にやさしい庁舎

- ⊙ 豊かな自然を守るため、自然エネルギーの活用や省エネルギー設備の導入等、環境に配慮した庁舎をつくります。

## 第2 新庁舎の機能

### 1. 新庁舎が備えておくべき機能

庁舎が備えておくべき機能には、公共施設としての「基本機能」と庁舎としての「必要機能」に加えて、庁舎を地域拠点とするために市民が要求する「導入機能」、市民の利便性と公共施設の効率性を向上するための「複合化機能」の4種類があります。

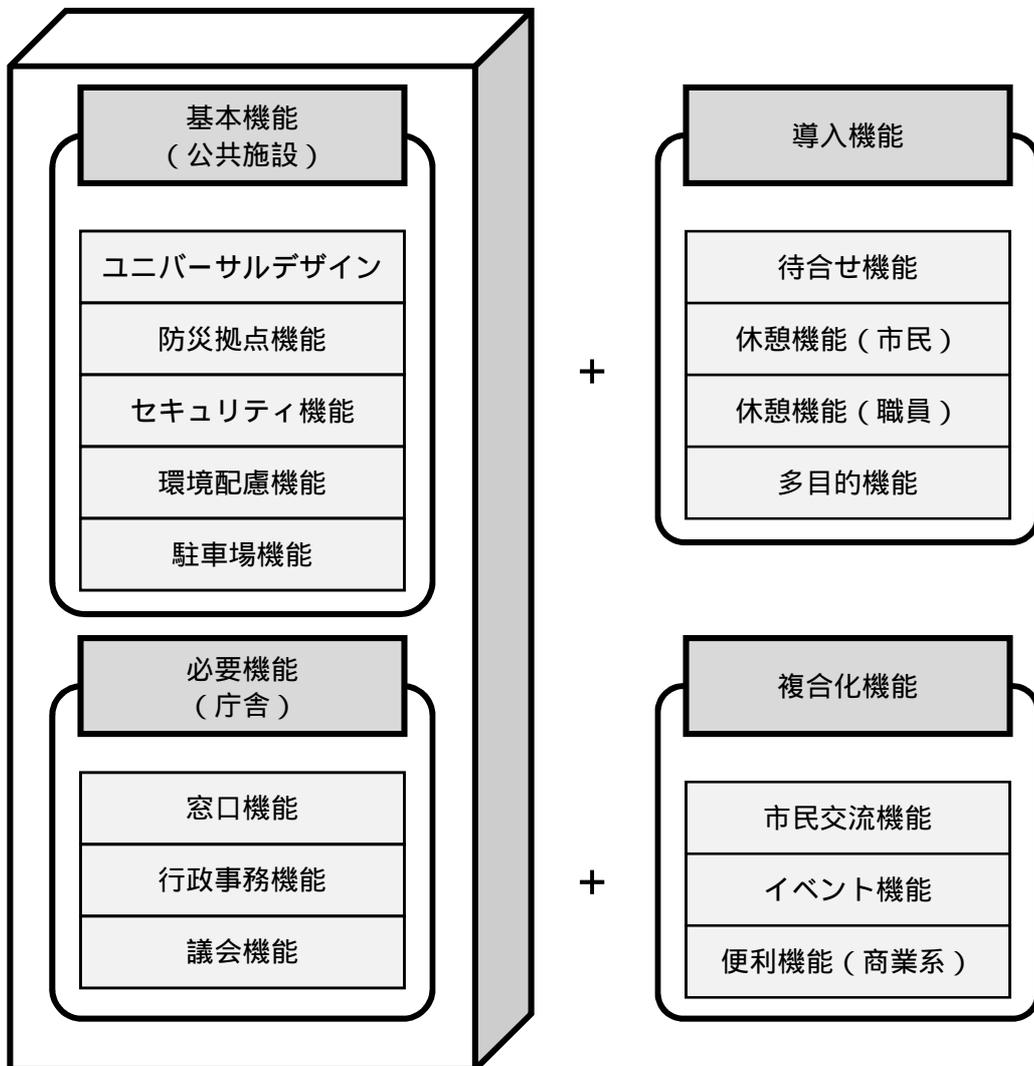
基本機能とは、公共施設が現時点において標準的に備えておかなければならない機能です。

必要機能とは、庁舎が市民サービスを適切かつ継続して提供するために必要となる機能です。

導入機能とは、多様化する市民ニーズに対応させ、利便性や快適性のために追加して導入する機能です。

複合化機能とは、庁舎以外の公共施設が庁舎と一緒に建物となる場合に、新たな付加価値を与えるために追加する機能です。

これらの機能の内容については、下図のように各機能が含まれています。



## 2. 新庁舎の機能

### (1) 公共施設の基本機能

#### ユニバーサルデザイン

すべての利用者にとって、安全で快適な移動や利用を可能とする庁舎環境を整えます。

#### 防災拠点機能

自然災害等に対して安全な構造を採用するとともに、災害発生時には災害対策活動が迅速に行えるよう防災拠点機能を整備します。

#### セキュリティ機能

個人情報等の情報セキュリティ、不審者等への防犯セキュリティについて、十分な対策を行います。

#### 環境配慮機能

CO2 排出量の軽減等環境へ配慮するため、省エネルギー化や再生エネルギーを活用する構造や設備とします。

#### 駐車場機能

利用者の利便性を考慮した駐車場の確保、動線を考慮した駐車場を整備します。

### (2) 庁舎の必要機能

#### 窓口機能

利用者の利便性を第一にワンストップサービス等、わかりやすく使いやすい窓口の仕組みを検討します。また、利用者の相談等へ適切に対応するため、プライバシーに配慮します。

#### 行政事務機能

来庁者にわかりやすい配置とするとともに、将来の組織変更等へ柔軟に対応可能な構造とします。また、会議室等についても効率的な配置、利用方法を検討し最適化します。

#### 議会機能

円滑な市政活動を行うだけでなく、情報を発信できる工夫を検討します。また、閉会時には議会以外の利用も視野に入れて検討します。

### (3) 導入機能

#### 待合せ機能

いろいろな利用者が適切に庁舎を利用できるよう必要な空間の設置を検討します。

#### 休憩機能（市民）

いろいろな利用者が庁舎へ集まったり、庁舎でくつろいだりできる空間の設置を検討します。

#### 休憩機能（職員）

職員が快適に昼食や休憩をとるための空間の設置を検討します。なお、職員と利用者の共用スペースとしての工夫も検討します。

#### 多目的機能

市の催事（税の申告、選挙、献血等）や情報発信、市民活動等、多目的に利用可能な空間を設置し、市民協働の機会を創出することを検討します。

### (4) 複合化機能

#### 市民交流機能

庁舎と公民館や市民文化会館等の機能を複合化することにより、人々が集まり、交流できる場を提供する施設について検討します。

#### イベント機能

市民交流を促進する建物を提供するだけでなく、市内外の人々が集うイベントなど、使い方についても利用者等と協働した検討を進めます。

#### 便利機能（商業系）

公共施設で過ごす時間を快適にするため、売店や飲食スペース、レストラン等の導入を検討します。

### III 庁舎等の想定規模

#### 第1 将来の想定職員数の推計

平成 29 年度庁内職員数調べ（平成 29 年 4 月 1 日現在）の職員数は、308 人です。現状では将来の職員数の想定が困難であることから、この職員数を用いて庁舎等の想定規模を算定します。

#### 第2 庁舎等の想定規模

##### 1. 総務省「地方債同意等基準」による庁舎面積の算定

本基準は庁舎建設の際に起債をするための基準となる面積を算定するものでしたが、平成 23 年度に廃止されました。

本基準で算定した面積は、想定規模算出の参考値とします。

室名		面積基準	面積	摘要			
㊦	事務室	4.5㎡×(換算職員数)	2,190.60 ㎡				
		(職員数換算率)					
		区分			換算率	職員数	換算職員数
		特別職			12	3人	36人
		部長・次長級			6	9人	54人
		課長級			2.5	24人	60人
		課長補佐			1.8	39人	70.2人
		係長級			1.8	42人	75.6人
		製図職員			1.7	0人	0人
		一般職員			1	167人	167人
臨時職員・パート	1	24人	24人				
計		308人	486.8人				
		人口5万人未満の市町村を採用					
㊧	倉庫	事務室面積の13%	284.78 ㎡				
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	7㎡×(全職員数)	2,156.00 ㎡				
㊨	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	㊦から㊧までの各室面積合計の40%	1,852.55 ㎡				
㊩	車庫	1台につき25㎡	0.00 ㎡				
㊪	議事堂	35㎡×(議員定数)	700.00 ㎡	20人			
合計			7,183.93 ㎡				

## 2. 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」による庁舎面積の算定

本基準は、国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部が官庁施設の営繕計画を実施するための基準です。

官庁施設のため議場等の面積については、総務省「地方債同意等基準」の面積を参考として庁舎の面積を試算します。

室名	面積基準	面積	摘要			
㊦ 事務室	3.3㎡ × (換算職員数) × 1.1(補正係数) (職員数換算率)	2,247.33 ㎡				
	区分			換算率	職員数	換算職員数
	局長級(特別職)			18	3人	54人
	部長・次長級			9	9人	81人
	課長級			5	24人	120人
	補佐級			2.5	39人	97.5人
	係長級			1.8	42人	75.6人
	製図職員			1.7	0人	0人
	一般職員			1	167人	167人
	臨時職員・パート			1	24人	24人
計		308人	619.1人			
地方大庁舎(局)地方ブロック単位を採用						
㊧ 附属面積	会議室	(職員100人当たり40㎡とし、10人増すごとに4㎡増) × 補正係数1.1)	860.00 ㎡	135.52 ㎡		
	電話交換室		68.00 ㎡			
	倉庫	事務室面積(補正前)の13%	265.59 ㎡			
	宿直室	1人まで10㎡、一人増すごとに3.3㎡	2人	13.30 ㎡		
	庁務員室	1人まで10㎡、一人増すごとに1.65㎡	0人	8.35 ㎡		
	湯沸室	6.5㎡ ~ 13㎡		13.00 ㎡		
	受付及び巡視溜	1.65㎡ × 人数 × 1/3を標準、6.5㎡を最小	0人	6.50 ㎡		
	便所及び洗面所	一人当たり0.32㎡(職員数150人以上の場合)		98.56 ㎡		
	医務室	職員数200人以上		85.00 ㎡		
	売店	全職員150人以上に設け、0.085㎡		26.18 ㎡		
	食堂及び喫茶室	職員数200人以上		140.00 ㎡		
	理髪室	職員数90人以上		0.00 ㎡		
	固有面積		1,450.00 ㎡			
議会	1人35㎡(総務省旧基準)	20人	700.00 ㎡			
防災機能			500.00 ㎡			
その他機能			250.00 ㎡			
㊨ 設備関係面積	㊦から㊧までの各室面積合計 =	4,557.34 ㎡	643.00 ㎡			
機械室	冷暖房の場合(一般庁舎)		547.00 ㎡			
電気室	冷暖房の場合		96.00 ㎡			
自家発電機室			0.00 ㎡			
㊩ 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	㊦から㊨までの各室面積合計(補正前)の35%		1,744.30 ㎡			
㊪ 車庫			0.00 ㎡			
大型車	1台につき20㎡	台	0.00 ㎡			
中型車	1台につき18㎡	台	0.00 ㎡			
小型車	1台につき13.2㎡	台	0.00 ㎡			
運転手詰所	1.65平米 × 人数	人	0.00 ㎡			
合計			6,944.64 ㎡			

### 3. 庁舎規模の決定

試算した面積を整理すると庁舎面積は約 7,000 m<sup>2</sup>であり、職員 1 人当たりの延床面積に換算すると約 23 m<sup>2</sup>となります。

ただし、この面積は庁舎における基本的な機能のみを想定したものであり、新たな機能の導入や複合化等を含めて、基本設計時に精査し確定します。

算出根拠	延床面積	職員 1 人当たり 延床面積
総務省「地方債同意等基準」	7,184 m <sup>2</sup>	23.3 m <sup>2</sup>
国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」	6,923 m <sup>2</sup>	22.5 m <sup>2</sup>

(参考：坂東市)

項目	数値	備考
職員 1 人当たり延床面積	27 m <sup>2</sup>	視察時回答
職員数	315 人	H27 総務省資料
延床面積	12,802 m <sup>2</sup>	多目的ホール、市民ラウンジカフェ含む

## IV 事業計画の検討

### 第1 事業手法の整理

#### 1. 官民連携

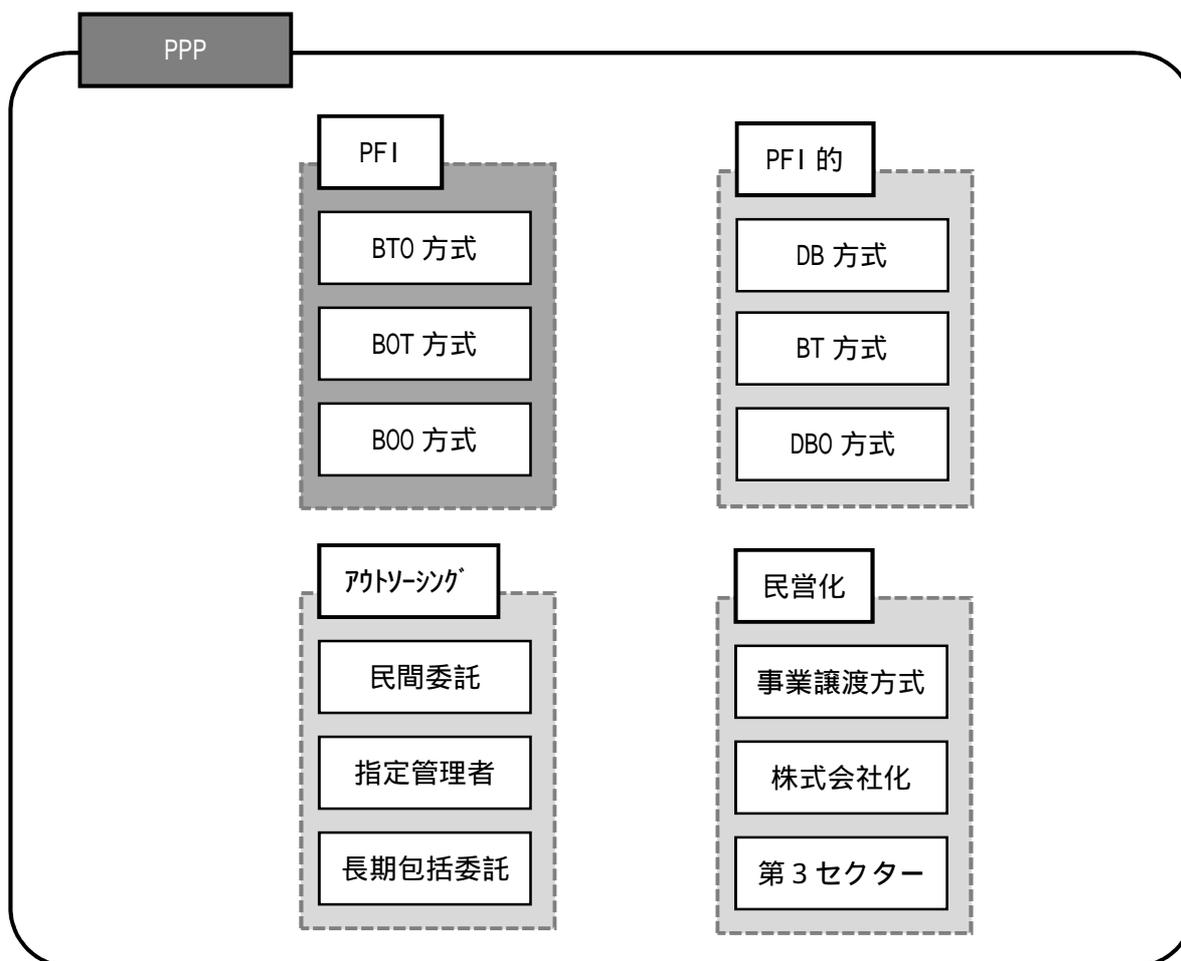
従来の公共が設計、建設、維持管理までを発注する方法から、民間の資金や技術を活用した事業手法を整理します。

##### (1) PPP / PFI の基本的な考え方

PPP (Public-Private Partnership) とは、公共と民間が連携して公共サービスの提供を行う手法です。

PFI (Private-Fainance Initiative) 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新しい手法です。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、事業コストの削減、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的により質の高い公共サービスの提供を目指します。PFI 法「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」に基づき実施します。

下図のとおり、PFI は PPP の代表的な手法の一つとなります。

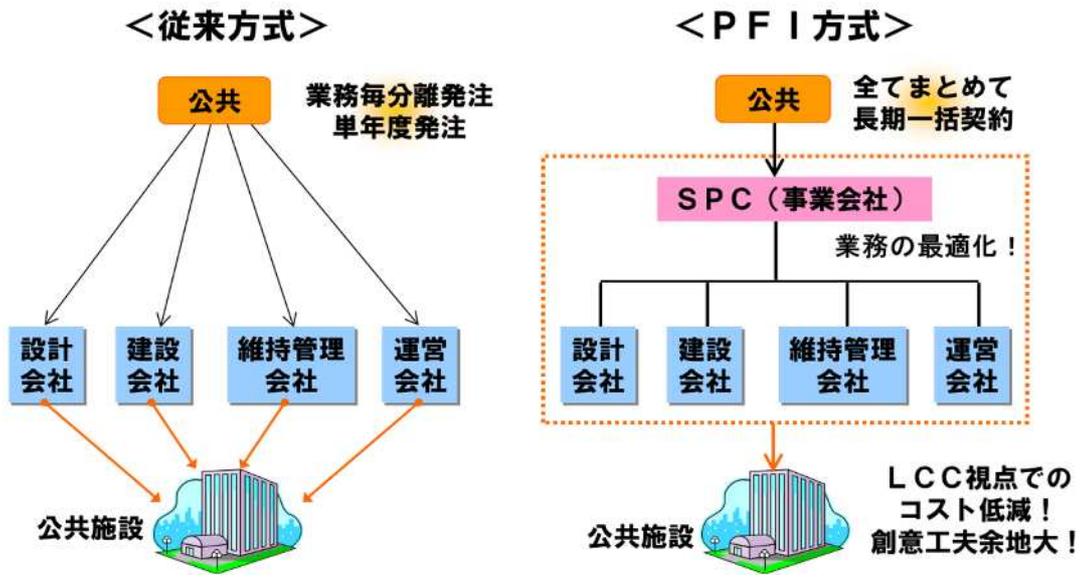


## (2) 事業手法の整理

公共施設の事業手法は、従来方式の「公設公営」に対し、代表的な官民協働事業として「DBO方式」、「PFI方式」の2種類が挙げられます。このうち、「PFI方式」については、さらに「BTO型」、「BOT型」、「BOO型」の3つに分類されます。その他、設計から施工までの事業を円滑に行う手法として、「CM方式」と「ECI方式」があります。

これらの事業手法は、施設保有における公民の分担により、下表のように整理され、事業のイメージは次ページの図となります。

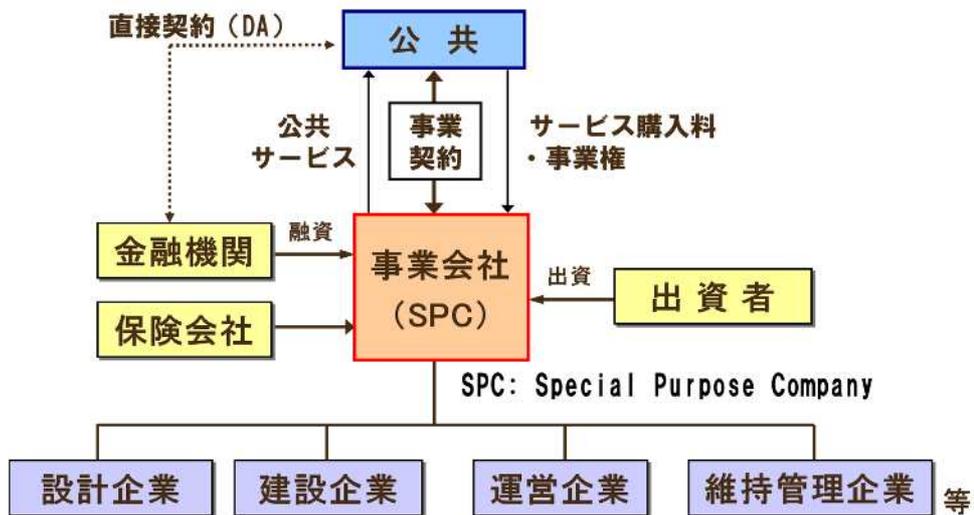
事業手法	概要	土地 購入 所有	資金 調達	施設 所有	設計 建設	維持 管理・	公共施設での 主な導入例	
公設公営 (従来方式)	土地・施設の所有、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を全て公共が行う。	公	公	公	公	公	一般的な公共施設の整備手法	
DBO 方式	民間に設計・建設・維持管理・運営を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う。 Design Build Operate	公	公	公	民	民	クリーンセンター、焼却炉、下水道施設、スポーツ施設等	
PFI 方式	BTO 型	民間が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、建設完了後に施設の所有権を公共に移転する。 Build Transfer Operate	公	民	公	民	民	庁舎、公営住宅、文化施設、スポーツ施設、病院、学校、図書館、給食センター、斎場等
	BOT 型	民間が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、事業期間終了後に施設の所有権を公共に移転する。 Build Operate Transfer	公	民	民	民	民	公営住宅、スポーツ施設、福祉施設、駐車場、空港、給食センター等
	BOO 型	民間が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、事業期間終了後も所有権を行政に移転しない。 Build Own Operate	民	民	民	民	民	文化施設、福祉施設等
CM 方式	公共の補助者・代行者であるCMR(コンストラクション・マネージャー)が、技術的な中立性を保ちつつ公共側に立って、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行うもの。 Construction Management	公	公	公	公	公	教育施設、病院、庁舎等	
ECI 方式	発注者を介して施工者が設計段階(別途契約)から参画し、施工の実施を前提として設計に対する技術協力を行うもの。 Early Contractor Involvement	公	公	公	公	公	スポーツ施設、庁舎等、病院	



(3) PFI 方式について

事業スキーム

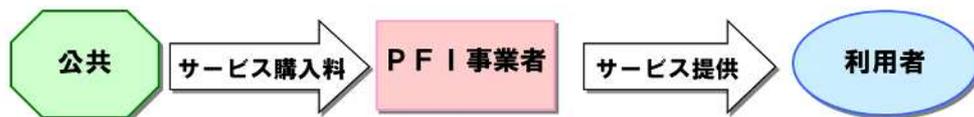
設計企業や建設企業、運営企業、維持管理企業等は事業会社（SPC：特定目的会社）を設立し、公共（発注者）と事業契約を結び、事業会社が行う公共サービスの提供について、公共がサービス購入料または事業権等を提供します。そのため、事業会社は金融機関や出資者から資金を準備します。



## 事業形態

PFI 方式において、事業形態によって公共と PFI 事業者、利用者のサービス購入料と料金支払が異なります。利用者からの料金を徴収できない場合は「サービス購入型」、独自のサービス提供により利用者からの料金徴収で運営する「独立採算型」、それらを組合せた「混合型」があります。

### 1) サービス購入型



### 2) 独立採算型

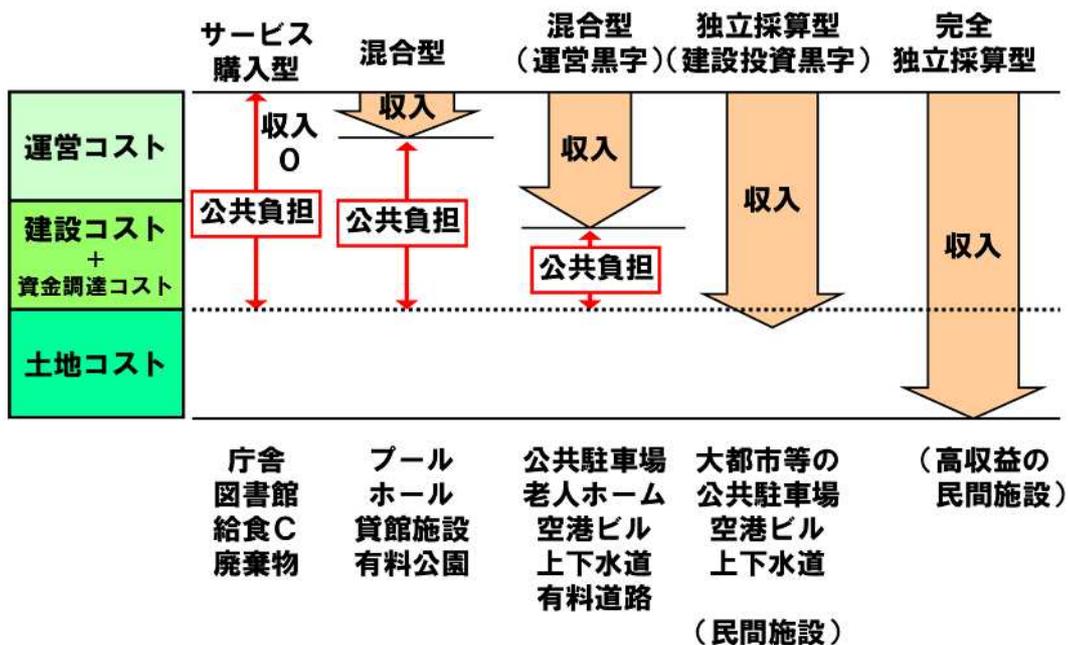


### 3) 混合型



## 施設毎の事業形態

一般的な施設毎の事業形態は、下図のとおりであり、庁舎は「サービス購入型」となっています。



## PFI 事業の特徴

PFI 事業のメリットとデメリットは、以下のとおりです。

### メリット

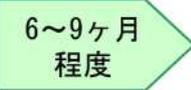
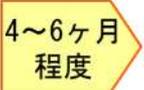
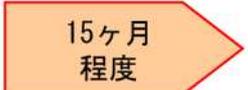
- ・ コストの削減（ライフサイクルコストの最適化、業務の最適化）
- ・ 財政支出の平準化
- ・ サービス水準の向上（民間の創意工夫）
- ・ リスクの最適化（行政から民間へのリスク移転）
- ・ モニタリング効果（金融機関の関与：チェック機能）

### デメリット

- ・ 長期一括発注することによる受注機会の減少  
(単年度・分離発注 = 多 長期一括発注 = 1社)
- ・ 事業参画において、「新たな取り組み」が必要  
(企画力、連携力、提案力等が求められる。)
- ・ 事業推進には PFI の知見が必要

## 事業推進スケジュール（標準的なケース）

標準的な PFI 事業の場合、各種手続きが必要となるため、企画段階から事業実施までに約 2 年半の期間が必要となります。

<b>施設整備基本構想・基本計画の策定</b> <b>企画段階</b>	 6~9ヶ月程度
<b>民活事業手法導入可能性検討</b> <b>意思決定段階</b>	 4~6ヶ月程度
<b>民間事業者の募集・選定・契約締結</b> <b>募集段階</b>	 15ヶ月程度
<b>設計・建設</b> <b>公共によるモニタリング</b> <b>事業実施段階</b>	 15ヶ月程度

PFI 事業の実施状況（分野別）

「PFI の現状について（H29.6）内閣府」によると、庁舎と宿舎（事務庁舎、公務員宿舎等）の実施件数は、60 件となっています。

### 分野別実施方針公表件数

（平成29年3月31日現在）

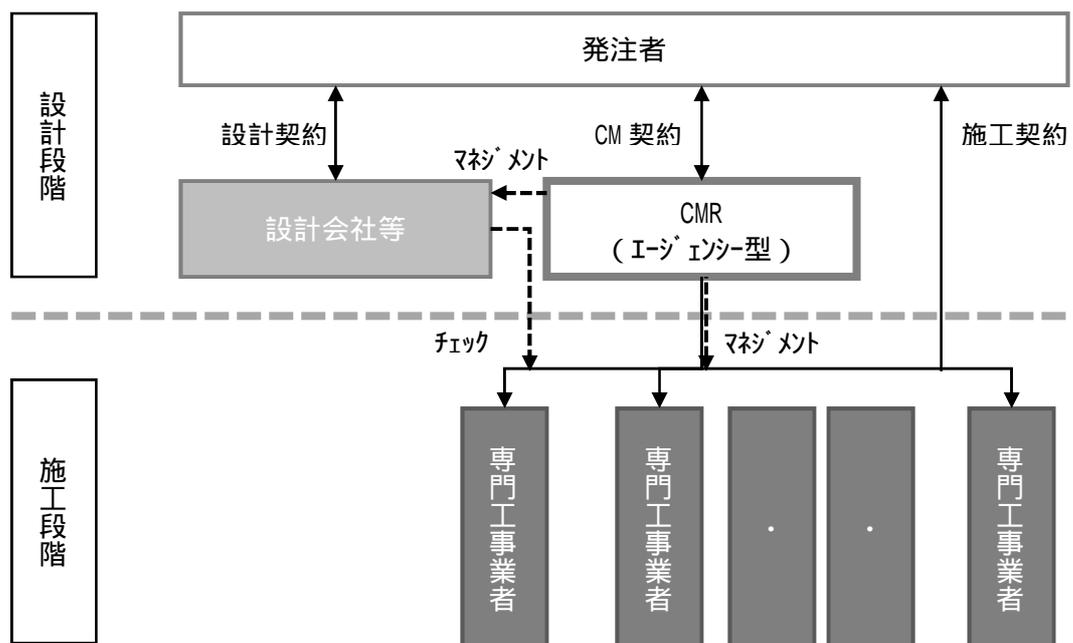
分 野	事業主体別			合計
	国	地方	その他	
教育と文化（文教施設、文化施設 等）	3	160	37	200
生活と福祉（福祉施設 等）	0	23	0	23
健康と環境（医療施設、廃棄物処理施設、斎場 等）	0	97	2	99
産業（観光施設、農業振興施設 等）	0	14	0	14
まちづくり（道路、公園、下水道施設、港湾施設 等）	14	116	2	132
安心（警察施設、消防施設、行刑施設 等）	8	17	0	25
庁舎と宿舎（事務庁舎、公務員宿舎 等）	42	14	4	60
その他（複合施設 等）	7	49	0	56
合 計	74	490	45	609

（注）事業数は、内閣府調査により実施方針の公表を把握しているPFI法に基づいた事業の数であり、サービス提供期間中に契約解除又は廃止した事業及び実施方針公表以降に事業を断念しサービスの提供に及んでいない事業は含んでいない。

#### (4) CM方式について

「CM方式」では、従来の一括発注方式（一式請負方式）において設計者、発注者、施工者がそれぞれ担っていた設計、発注、施工に関連する各種のマネジメント業務を発注者側で実施することとしており、CMRは、発注者と「マネジメント業務契約」を締結し、発注者の補助者・代行者として発注者に対しマネジメント業務の全部または一部を行うサービス（CMサービス）を提供し、発注者からその対価（Compensation）を得ます。

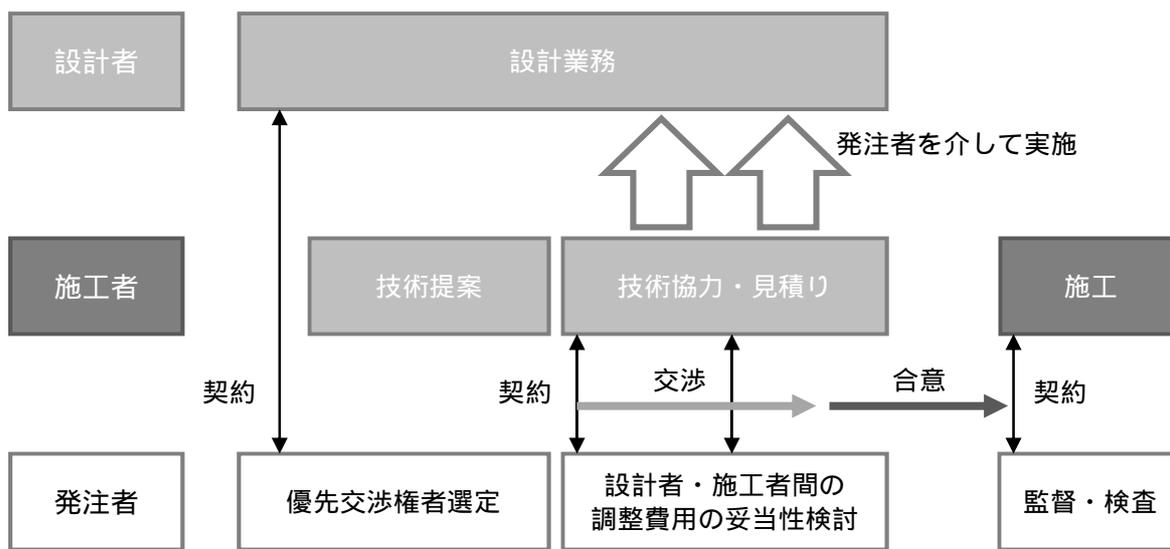
この場合、施工については、発注者がCMRのアドバイスを踏まえ工事種別ごとに分離発注等を行い、発注者が施工者と別途「工事請負契約」を締結します。



(5) ECI 方式について

「ECI 方式（設計段階から施工者が関与する方式）」とは、設計段階の技術協力実施期間中に施工の数量・仕様を確定した上で工事契約をする方式です。（施工者は発注者が別途契約する設計業務への技術協力を実施します。）

この方式では別途契約している設計業務に対する技術協力を通じて、当該工事の施工法や仕様等を明確にし、確定した仕様で技術協力を実施した者と施工に関する契約を締結します。また、施工者が行う技術協力については、技術協力の開始に先立って技術協力業務の契約を締結します。



## 第2 庁舎等の事業費

### 1. 事業費

#### (1) 庁舎

庁舎の建替えに係る費用は、建設工事費と仮設庁舎費、解体工事費を合わせて約 55 億円となります。

なお、消防署敷地を活用するなど仮設庁舎費を不要とすることは可能です。

費目	金額
建設工事費	約 37.6 億円
仮設庁舎費	約 15.2 億円
解体工事費	約 2.4 億円
<b>事業費計</b>	<b>約 55.2 億円</b>

備品購入費を含んでいません。

解体工事費は、本庁舎、第二庁舎、庁舎東棟、千代川庁舎、千代川庁舎南棟の合計です。

#### (2) 複合関連施設等

庁舎以外にその周辺の複合関連施設等（市民文化会館、下妻公民館、保健センター）の事業費は、約 37 億円です。

施設名	費目	金額
市民文化会館	建設工事費	約 22.3 億円
	解体工事費	約 0.9 億円
下妻公民館	建設工事費	約 8.6 億円
	解体工事費	約 0.6 億円
保健センター	建設工事費	約 4.5 億円
	解体工事費	約 0.3 億円
<b>事業費計</b>		<b>約 37.2 億円</b>

備品購入費を含んでいません。

#### (3) 庁舎附属施設

庁舎周辺の附属施設の解体工事費は、約 0.3 億円です。

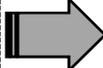
#### (4) 庁舎等の事業費

庁舎と複合関連施設等、庁舎附属施設等の総事業費は、約 93 億円となります。

### 第3 事業スケジュール

庁舎等建設の事業スケジュールについては、以下のとおりです。なお、PFI 方式を採用する場合には、別途必要な手続きのための期間が必要となります。

平成 29 年度 基本構想の策定  
 平成 29～30 年度 基本計画の策定  
 平成 31 年度 基本設計  
 平成 32 年度 実施設計  
 平成 33～35 年度 建設工事  
 平成 36 年度 供用開始

項目	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	備考
基本構想									
基本計画									
基本設計									
実施設計									
建設工事									
供用開始									

#### 第4 活用可能な財源の整理

新庁舎建設の財源については、現在積み立てている下妻市庁舎建設基金のほかに、地方債や交付金等の利用を検討し、財政負担の軽減を図る必要があります。

庁舎建設に活用可能な制度を以下に整理します。

項目	細目	充当率	交付税 算入率	期限	備考
合併特例債		95%	70%	H37	合併後 20 年
公共施設等適性 管理推進事業債	集約化・複合化 事業	90%	50%	H33	延床面積の減少 を伴う事業
	除却事業	90%	-	H33	
	市町村役場機能 緊急保全	90%	30%	H32	S56年の新耐震基 準導入前に建設 され、耐震化が未 実施の本庁舎の 建替え事業
社会資本整備総合 交付金			補助率 1 / 3		災害時に重要な 機能を果たす建 築部

## V 今後の課題

### 第1 複合化施設の検討

庁舎と市民文化会館や下妻公民館、保健センターとの複合化について、以下のような複合化のパターンや複合化施設の配置等を検討する必要があります。

#### 1. 複合化のパターン

##### (1) 庁舎と保健センターの複合化

この複合化施設では、保健福祉業務において、市民と行政ともに効率化が図られます。

##### (2) 庁舎と公民館の複合化

この複合化施設では、市民が集まる場所となり、市民交流の機会の増加が期待されます。

#### 2. 複合化施設の配置

複合化施設の配置は、以下の2種類が考えられます。

建物一体型複合化：各施設の機能を1つの建物に集約し、建物内の移動を最短とする。

エリア一体型複合化：敷地内に各施設の機能を分散して配置し、相互に連絡する。

#### 3. 複合化に際しての留意点

複合化した際の留意点を以下に示します。

- ⊙ 業務利用や市民利用等の利用者別に動線や区域を分けるなどの配慮が必要です。
- ⊙ 駐車場の配置や動線、安全性に配慮する必要があります。
- ⊙ 複合化施設の目的である人を集めるためには、ハード面以外にイベントの開催などソフト面の努力が必要となります。

### 第2 消防署の建替え

消防署の建替えも必要ですが、円滑で効率的な庁舎の建替えを行うために、消防署の建設位置や建替え時期等の計画についても、調整を図ることが重要です。

## VI 参考資料

### 第1 市民会議概要

下妻市庁舎建設検討市民会議は、5回の会議に加え、1回の臨時会議を実施し報告書を取りまとめました。本構想においても会議での意見を反映しています。

回	開催日	主な内容
第1回	7月18日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員委嘱</li> <li>・市長あいさつ ・市民会議の趣旨説明</li> <li>・委員紹介 ・会長及び副会長の選任について</li> <li>・諮問書交付</li> </ul> (1) 市庁舎の現状について (2) 市庁舎及び周辺施設の現況調査(視察)
第2回	8月3日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先進地視察</li> </ul> (1) 坂東市庁舎 (2) つくば市庁舎
第3回	8月29日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループワーク</li> </ul> 『使いやすい庁舎の形を考える』 (市庁舎への要望とアイデアの検討)
第4回	9月8日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グループワーク</li> </ul> 『庁舎の複合化を考える』 (複合化すると便利な機能の検討)
臨時	9月27日(水)	(1) 基本構想策定に係る報告書(案)起草
第5回	10月2日(月)	(1) 基本構想策定に係る報告書(案)



第1回(委嘱状交付)



第2回(坂東市視察)



第3回(グループワーク)

## 【検討結果】

新庁舎に求められる機能の方向性として、3グループの意見を「立地条件」、「必要な機能」、「複合化する際の機能等」にとりまとめました。

### (1) 新庁舎の立地条件

立地条件に関する意見	建設場所に関する意見
災害に対して安全な場所 ☆ 水害を受けない場所（高台） ☆ 地盤の良い場所	広い駐車場を確保できる敷地 ☆ 広い駐車場（混雑しない、止めやすい）
市中心部 ☆ 市の中心部（行きやすい場所） ☆ 人口が集中している場所	庁舎の複合化が可能な敷地 ☆ 複合化するための十分な敷地面積
交通アクセスの良い場所 ☆ 駅から近い場所 ☆ 道路アクセスが良い場所（各方面の道路がある、国道の近く、分かりやすい場所）	
商業施設に近い場所 ☆ ショッピングセンターや銀行に近い場所	

### (2) 新庁舎に必要な機能

新庁舎に対する主な要望	
☆ 要望を実現する主な具体策	・意見
災害に対する安全性	
☆ 災害に強い場所への建設	・ 水害のない場所：鬼怒川と小貝川の浸水想定区域の外側 ・ 地盤の良い場所
☆ 大規模地震に対応した建物	・ 免震性、耐震性：耐震構造を基本条件とした庁舎を建設する
分かりやすく利用しやすいサービス	
☆ ワンストップサービス	・ 窓口業務を1階に集約する：市民利用が多い窓口を移動距離が少なくなるように配置する ・ 目的別、機能別にレイアウト：利用者の動線を考慮した配置が重要である
☆ 分かりやすい案内	・ 目的の場所を分かりやすく案内表示：病院のように色分けや矢印を表示する ・ 窓口の待ち時間や順番を表示：銀行や病院のように番号札を配付する ・ 総合案内サービス：ホテルや銀行のように丁寧な対応を行う
☆ 外国語への対応	・ 外国人用窓口や多言語の案内表示
☆ その他の意見	・ 窓口機能を他の公共施設で提供：自宅から身近な場所でサービスを受けられる ・ ICTの活用：インターネットにより、庁舎へ行かなくても手続きができる ・ ドライブスルー方式：簡単な用事は車から降りず（駐車場を使わず）完了する

新庁舎に対する主な要望	
✧ 要望を実現する主な具体策	・意見
ユニバーサルデザイン（バリアフリー）	
✧ エレベーター	
✧ 誰もが使いやすいトイレ （多目的トイレ）	
✧ 親子で利用できるスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが遊べるスペース:子どもも来なくなる庁舎とする</li> <li>・子ども連れの親にも利用しやすいスペース:安心して相談できる環境を提供する</li> </ul>
駐車場の拡充	
✧ 目的または建物別に エリア設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアごとに色分け:駐車場区画をいくつか設定し、色や番号、記号で表示する</li> <li>・駐車場に案内看板:駐車場利用者がどの建物へ行くかにより、駐車する場所を分かりやすく分ける</li> <li>・職員駐車場を分離:市民が利用する駐車場とは別に職員用駐車場を周辺に</li> </ul>
✧ 歩行者と自動車の分離	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者エリアの色分け:駐車場内の歩行者エリアを視覚的に表示し注意喚起する</li> <li>・歩道の設置:駐車場内の一部に歩道を設置して、自動車と動線を分離する</li> </ul>
プライバシーへの配慮	・個室型の相談室
その他意見	
✧ 開放感のあるスペース	・休憩と待合せのスペース(カフェ、売店、コンビニ)
✧ 開かれた議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議会の内容を広く市民へ公開(庁舎内放送、インターネット配信)</li> <li>・議場の多目的利用(議会の閉会中は、市民が会議等に利用可)</li> </ul>
✧ 職員が働きやすい環境	・職員休憩スペース(専用または市民と共用)

### (3) 新庁舎を複合化する際の機能等

#### 現状の問題

- ・市役所は敷居が高く行きづらい
- ・人口が減少している

#### 複合化の考え方

##### 複合化の目標

- ・共有スペースを有効活用して、コンパクト化を図る
- ・利用者の動線を最適化して、利便性を向上する
- ・運営管理を効率化して、コストを縮減する
- ・市民が集まる場所を作り、交流の機会を提供する
- ・地域を活性化させ、市の収入源を増やす

##### 複合化の組合せ

- ・用事を1箇所で済ませられる
  - ・市民生活に関することは全て対応する
- 【複合化案】・庁舎+保健センター
- ・庁舎+保健センター+公民館
  - ・庁舎+公民館、保健センター、文化会館
- 【配置案】・機能を1箇所に集約した建物一体型複合化
- ・敷地内に機能を分散したエリア一体型複合化

#### 新たな取組み

- ・社会福祉協議会などの関係団体を複合化する
- ・市庁舎と他の公共施設の機能を統合する
- ・コンビニや郵便局、農産物販売所などを入れる
- ・イベントを開催して人を集める（市内外から集客）

#### 留意事項

- ・業務と市民利用区分に工夫が必要
- ・来庁目的となるイベントの開催が必要
- ・十分な駐車場を確保

## 第2 市民アンケート結果

### <実施概要>

調査対象者

満 15 歳以上（平成 29 年 4 月 1 日時点）の市民から無作為に抽出した 3,750 人  
（下妻市居住）

調査方法

郵送による調査票の配布及び回収

調査期間

平成 29 年 7 月 4 日（火）～平成 29 年 7 月 18 日（火）

### <回収状況>

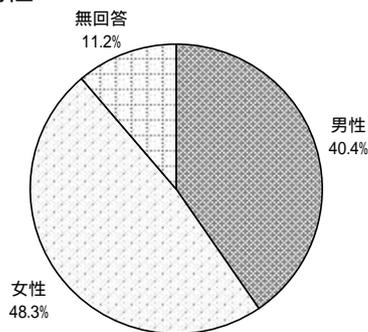
有効配布数 (a)	回収数 (b)	回収率 (b/a)
3,743	1,167	31.1%

宛先不明で返送された 7 通を除く。

### <結果概要>

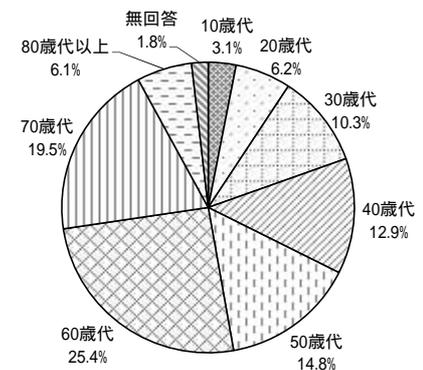
回答者属性

#### 性別



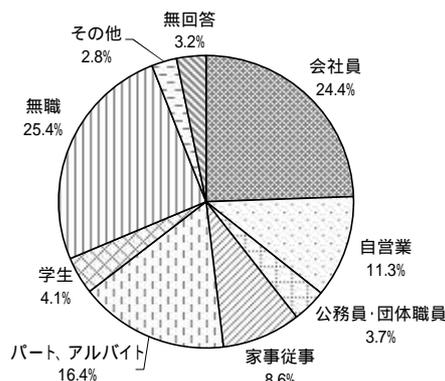
・女性の回答がやや多くなっています。

#### 年代



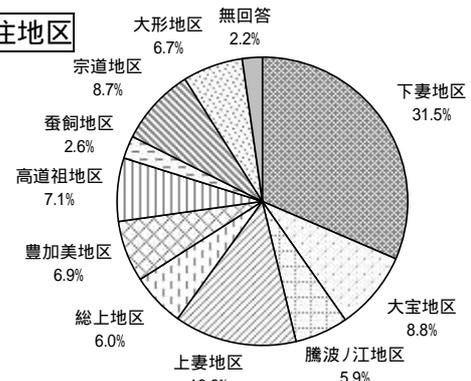
・60歳代が最も多くなっています。

#### 職業



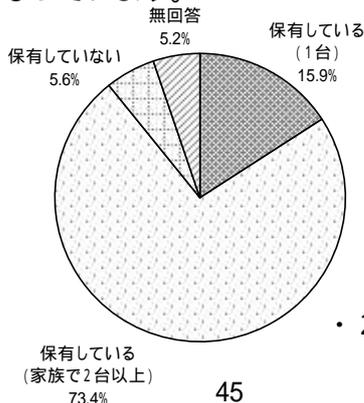
・無職、会社員が多くなっています。

#### 居住地区



・下妻地区が最も多くなっています。

#### 自家用車の保有状況



・2台以上保有が3/4を占めています。

## 調査結果

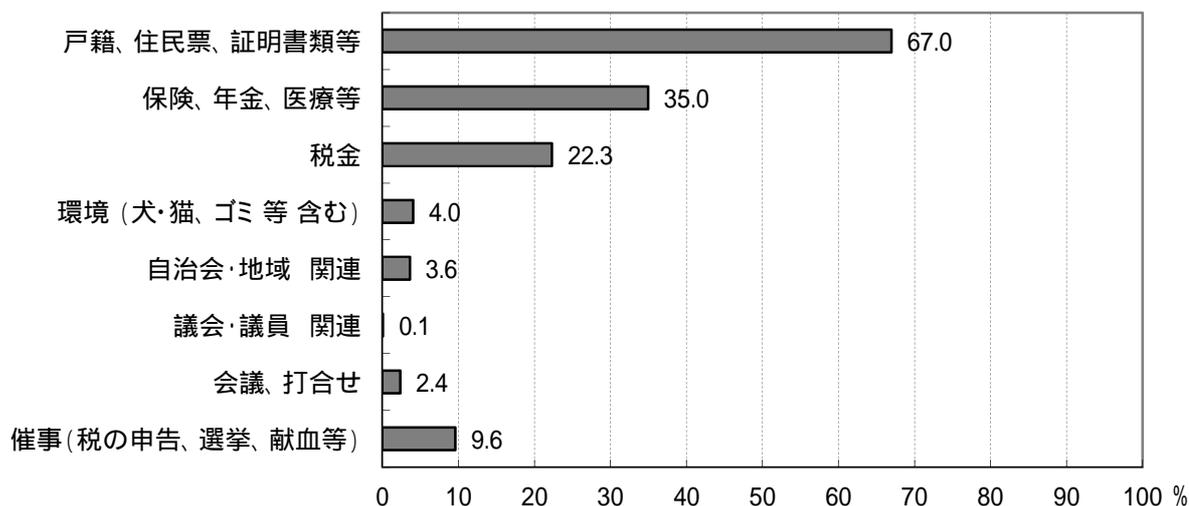
### 年代別訪問回数（本庁舎）

・本庁舎は、30歳代～70歳代の人を訪れることが多くなっています。

訪問回数		1	2	3	4	5	6	7	総計
年代		ほぼ毎日	週1, 2回	月1, 2回	年3, 4回	年1回	数年に1回程度	訪れたことはない	
1	10歳代				4	6	10	16	36
2	20歳代			3	17	15	25	11	71
3	30歳代	1		12	55	25	18	9	120
4	40歳代	1	2	13	64	36	23	10	149
5	50歳代	1	1	23	70	58	15	4	172
6	60歳代		3	34	144	64	31	13	289
7	70歳代	1	3	41	101	42	23	8	219
8	80歳代以上	1		4	24	18	9	13	69
総計		5	9	130	479	264	154	84	1,125

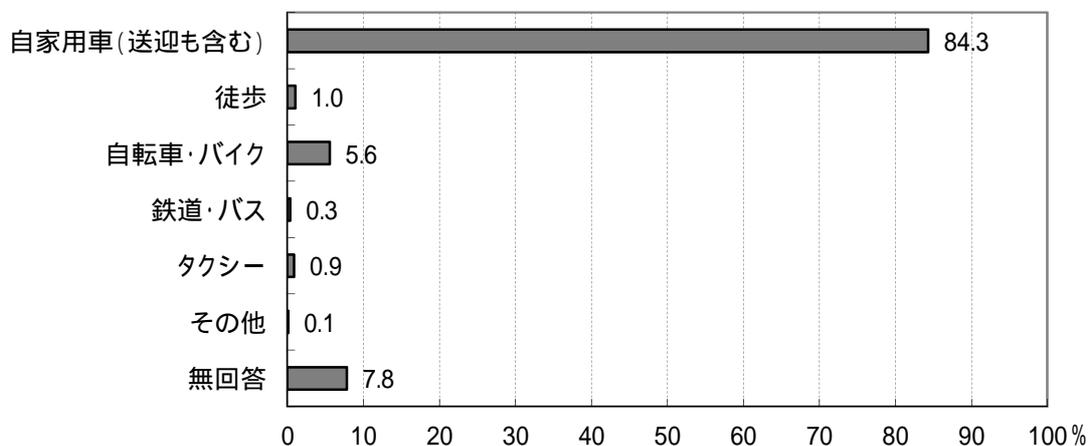
### 庁舎訪問目的（本庁舎）

・戸籍、住民票、証明書類等の手続きが最も多くなっています。



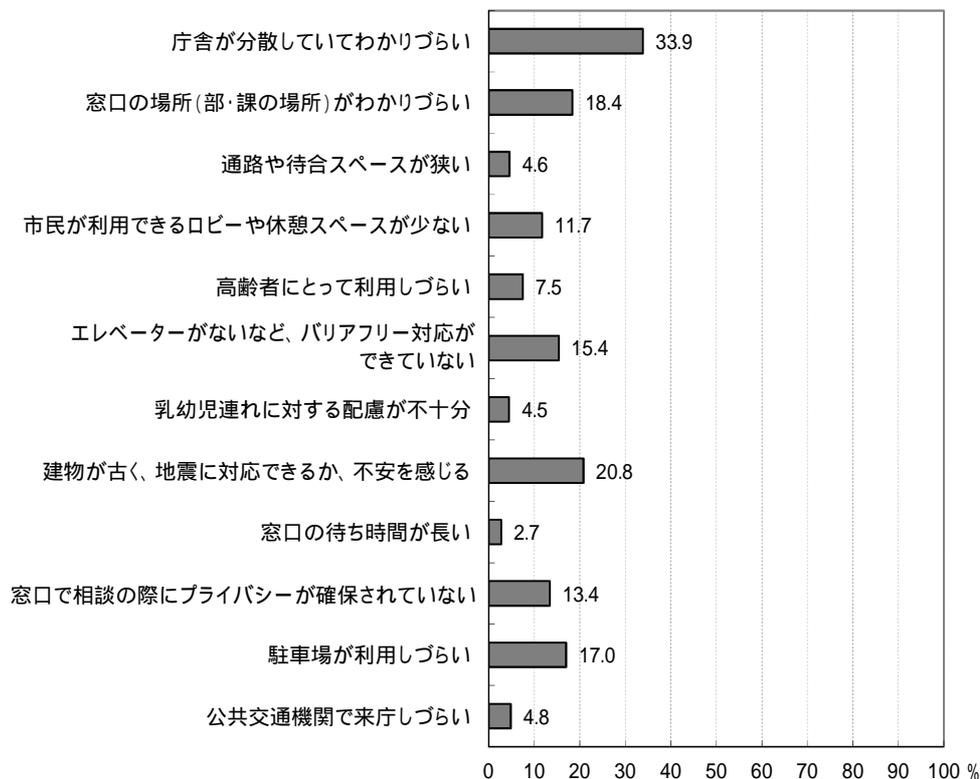
### 利用交通手段（本庁舎）

・自家用車が多数を占めています。



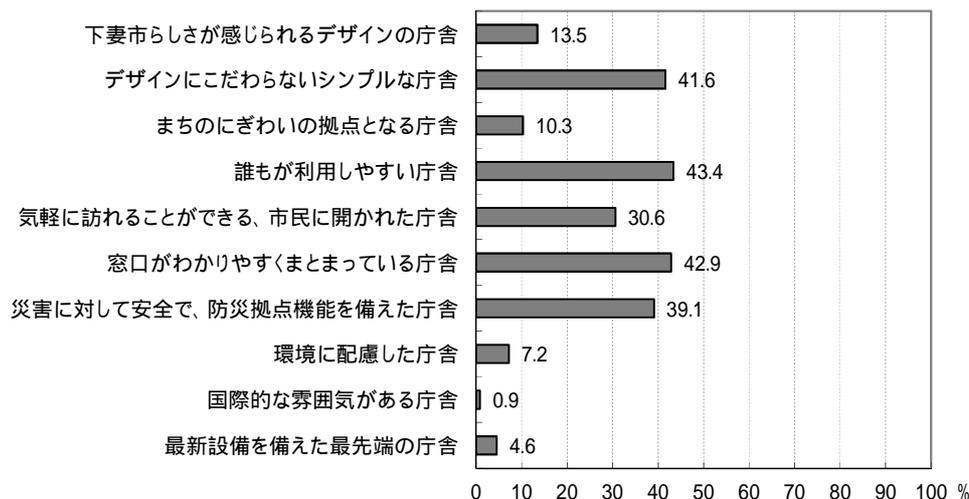
### 庁舎の課題

・「庁舎が分散していてわかりづらい」「建物が古く、地震に対応できるか、不安を感じる」が多くなっています。



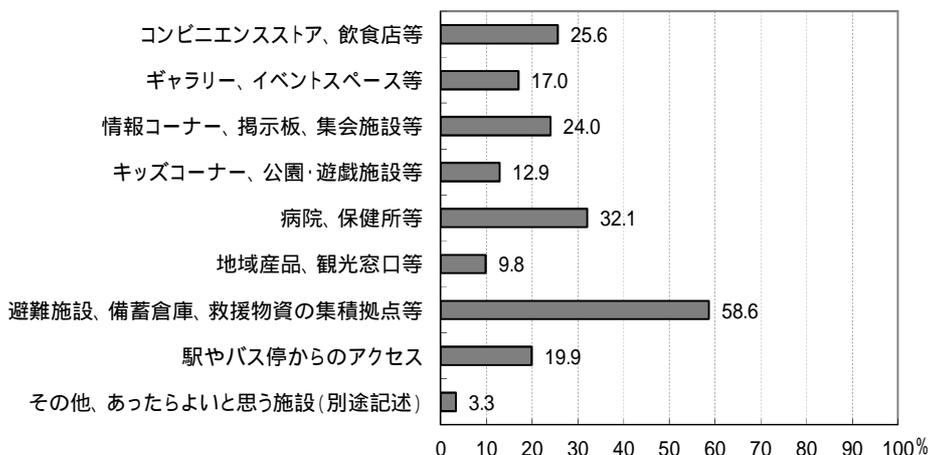
### これからの庁舎のあり方

・「誰もが利用しやすい庁舎」「窓口がわかりやすくまとまっている庁舎」「デザインにこだわらないシンプルな庁舎」という回答が多くなっています。



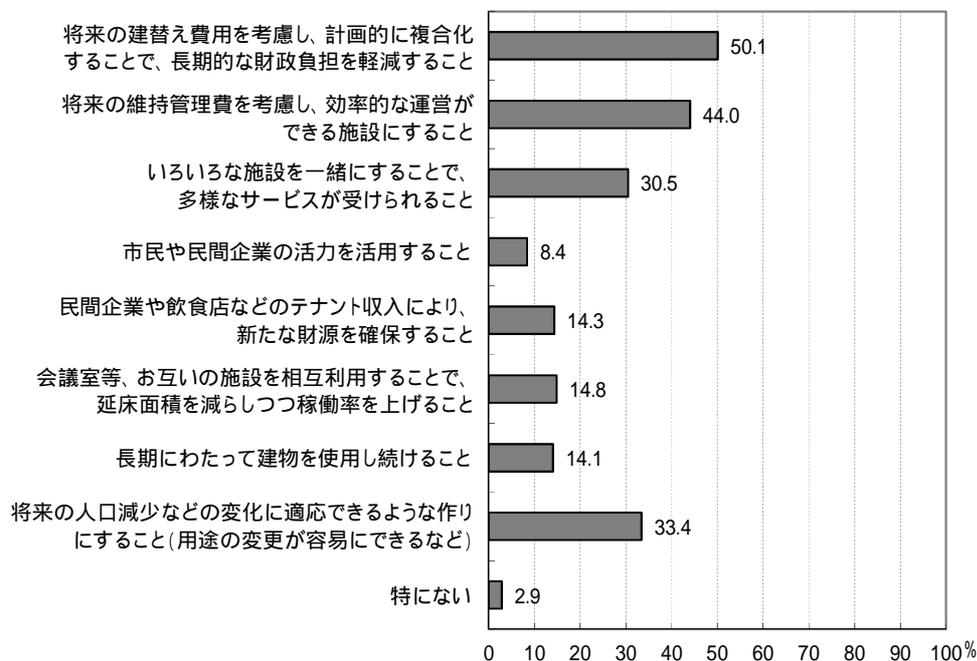
### 新庁舎に求める複合機能

- ・「避難施設、備蓄倉庫、救援物資の集積拠点等」のほか、「病院・保健所等」、「コンビニエンスストア、飲食店等」が多くなっています。



### 複合化に際して考慮すべきこと

- ・「将来の建替え費用を考慮し、計画的に複合化することで、長期的な財政負担を軽減すること」、「将来の維持管理費を考慮し、効率的な運営ができる施設にすること」が多くなっています。



## 下妻市庁舎等建設基本構想

発行年月 平成 30 年 1 月

発 行 下妻市

編 集 下妻市 総務部 財政課

〒304-8501 茨城県下妻市本城町二丁目 22 番地

T E L : 0296-43-2111 (代)

F A X : 0296-43-4214

E-mail : [zaisei@city.shimotsuma.lg.jp](mailto:zaisei@city.shimotsuma.lg.jp)



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用