

下妻市庁舎等建設基本計画

(案)

平成 31 年 1 月

下妻市

目次

1	基本計画について	1
1)	位置づけ	1
2)	検討の経緯、検討体制	2
3)	基本構想の概要	3
2	庁舎等の建設位置及び複合化の検討	4
1)	庁舎等の建設位置	4
2)	庁舎等の複合化	10
3	計画条件の整理と機能配置	14
1)	敷地条件の整理	14
2)	対象地区の整備方針	20
3)	庁舎等の整備方針	22
4	庁舎等整備方針	24
1)	基本理念・基本方針	24
2)	整備方針	25
3)	基本機能	29
4)	必要機能	37
5)	導入機能	43
6)	複合化機能	45
5	施設計画	46
1)	施設規模	46
2)	施設配置（案）	47
3)	概算事業費	48
6	事業計画	49
1)	費用縮減の検討	49
2)	事業手法の検討	51
3)	事業スケジュール	54
4)	事業手法の選定	56
7	関連施設について	57
1)	第二庁舎の利活用について	57
2)	千代川庁舎の利活用について	57
3)	庁舎付属施設について	58
4)	下妻消防署について	59
5)	民有地について	59

(参考資料)	60
1 下妻市庁舎建設検討市民会議	60
1) 市民会議概要	60
2) 検討結果	61

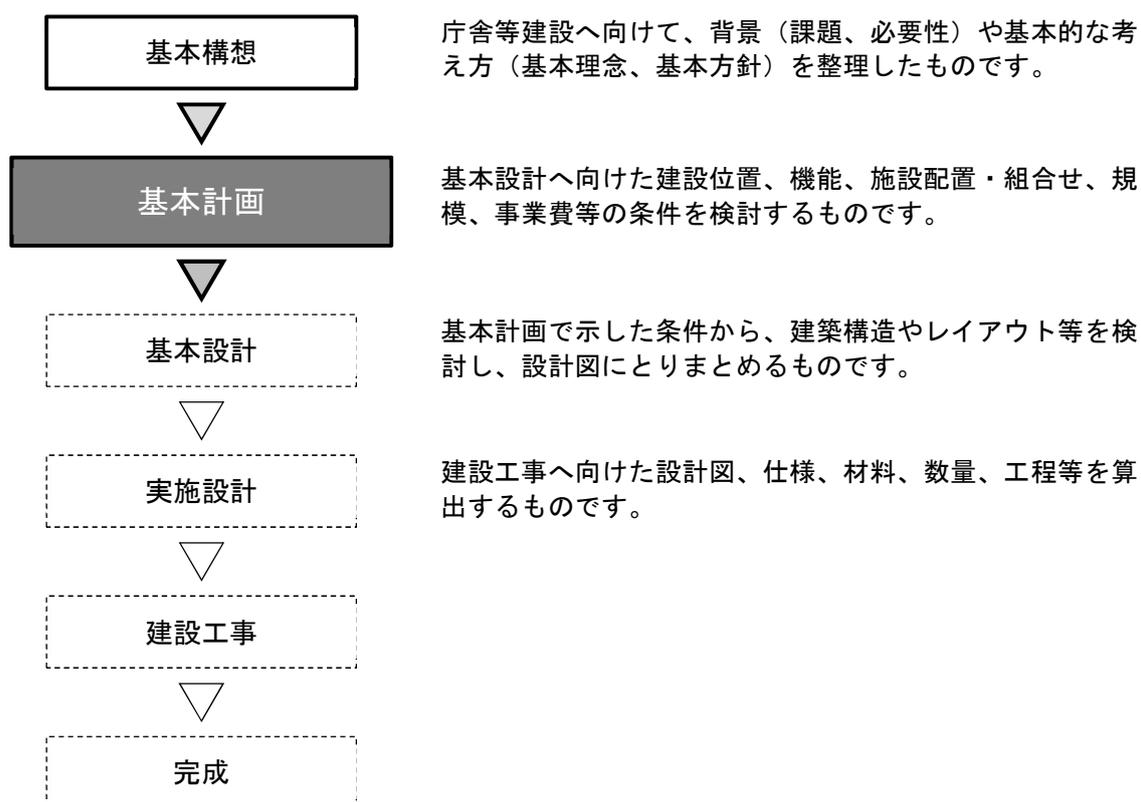
1 基本計画について

1) 位置づけ

「下妻市庁舎等建設基本計画」(以下、「基本計画」という。)では、庁舎等完成までの工程を着実に進めるため、「下妻市庁舎等建設基本構想」(以下、「基本構想」という。)を受け、基本設計へ向けたより具体的な検討を行うものです。

庁舎等完成までの流れは以下の通りです。

■ 庁舎等完成までの流れ



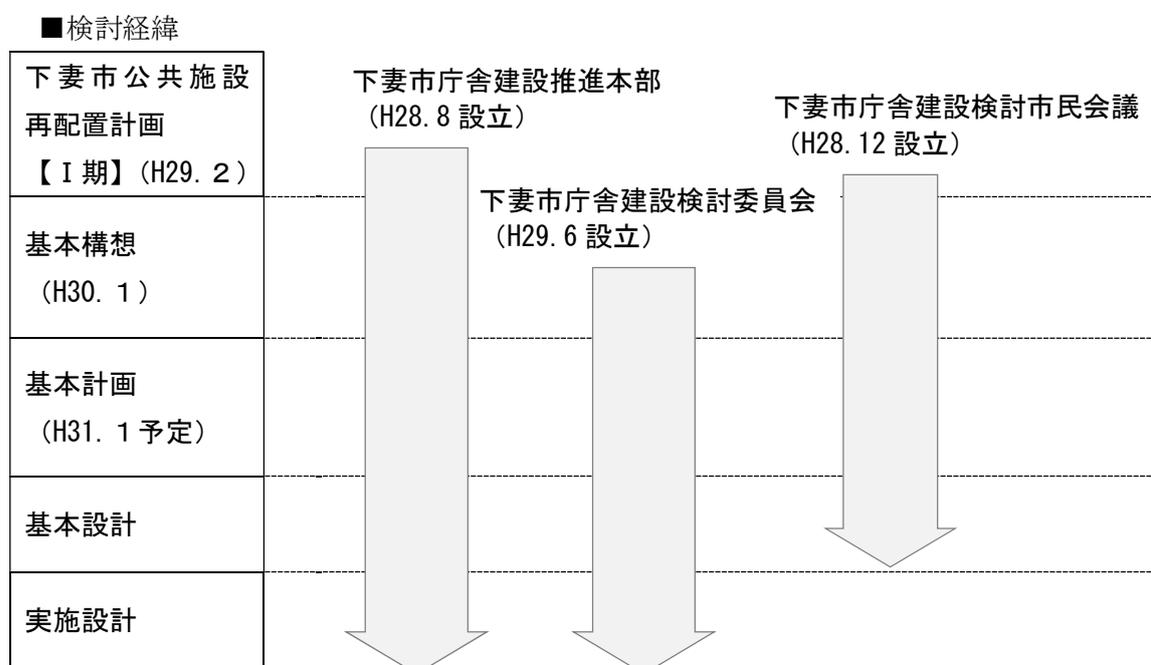
2) 検討の経緯、検討体制

下妻市は、平成 29 年 2 月に「下妻市公共施設再配置計画【I 期】」を策定し、公共施設保有量（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示しています。

その中で、「下妻市役所を中心とした集約化・複合化」のパターンにおいて、千代川庁舎との集約化を検討することとしています。さらに、周辺の保健センターや市民文化会館、下妻公民館を複合化して、都市拠点の形成を目指しています。

検討体制としては、「下妻市庁舎建設推進本部」と、「下妻市庁舎建設検討委員会」とその下部組織となる「作業部会（5 部会）」を設立し検討を進めています。また、市民からの意見を聴取するための「下妻市庁舎建設検討市民会議」を設立しています。

基本計画策定に至るまでの検討経緯は、以下の通りです。



3) 基本構想の概要

基本構想では、市を取り巻く社会情勢や庁舎等の各種課題について把握し、庁舎等建設の必要性を整理しました。そして、庁舎建設の基本的な考え方となる「3つの基本理念」を定めました。

【課題】

1. 市を取り巻く社会情勢

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

- ① 老朽化への対応
- ② 耐震性の確保
- ③ 災害対応能力の充実
- ④ 庁舎の狭あい化・機能の分散化の解消
- ⑤ ユニバーサルデザインへの対応
- ⑥ 高度情報化への対応
- ⑦ 駐車場不足への対応

【庁舎等建設の必要性】

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、庁舎等の建設は、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。

【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
2. 安全な暮らしを提供する防災拠点となる庁舎
3. 財政負担を軽減する効率的でシンプルな庁舎

2 庁舎等の建設位置及び複合化の検討

1) 庁舎等の建設位置

庁舎等の位置は、現市庁舎付近を最もふさわしい位置として選定しました。
 現市庁舎付近は市の人口重心にも近く、上位計画である第6次総合計画では地域拠点ゾーンとして、下妻市立適正化計画では都市機能誘導区域として、それぞれ位置づけられています。

(1) 建設候補地

市が保有する建設可能な土地を抽出した結果、以下の3箇所を、庁舎等建設候補地としました。

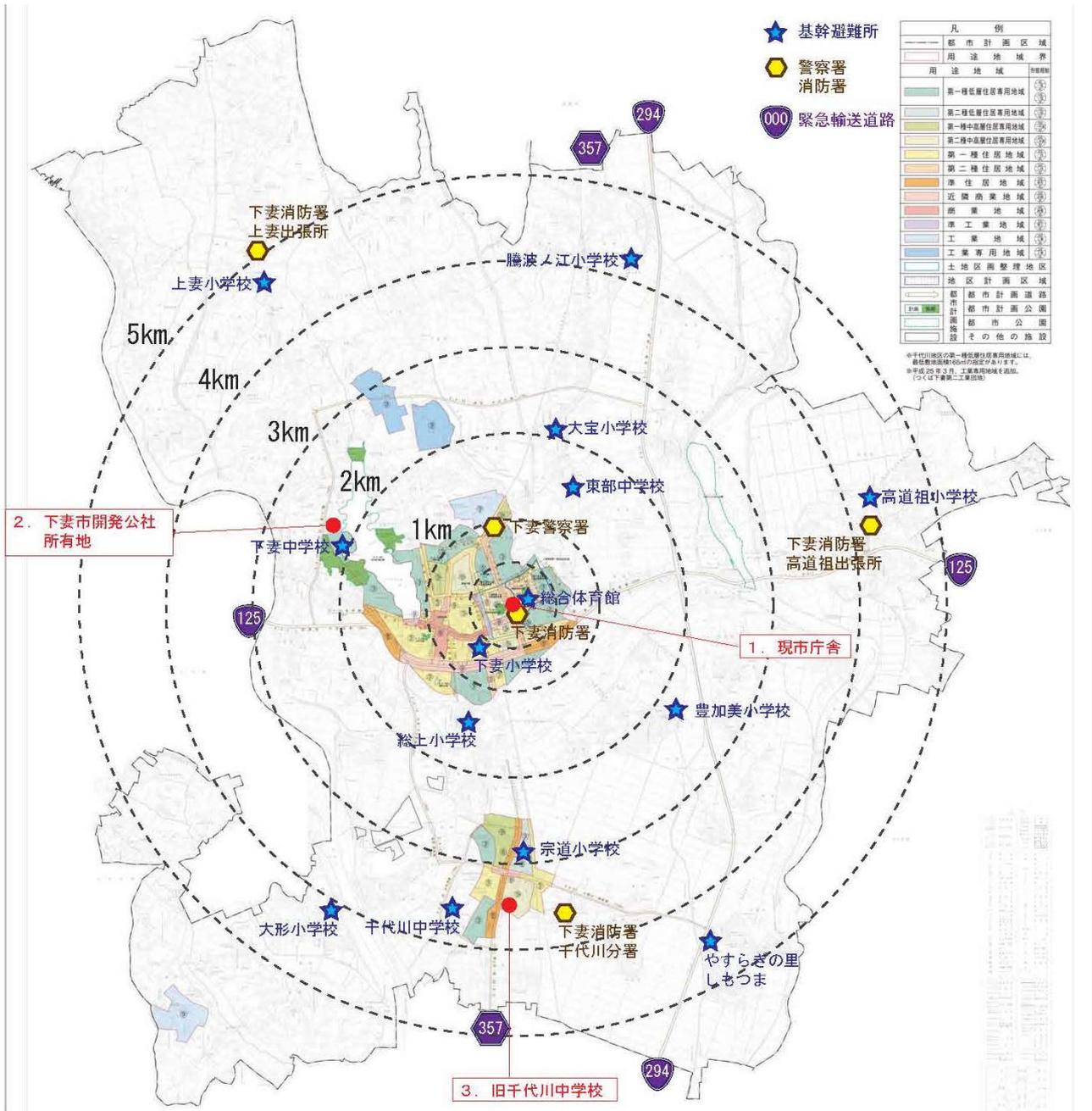
建設候補地	1. 現市庁舎付近	2. 下妻市開発公社所有地	3. 旧千代川中学校
所在地	下妻市本城町	下妻市石の宮	下妻市原
地積	約 50,000 m ² (※公園と一部借地を含む)	約 30,000 m ²	約 24,000 m ²
用途地域等	第二種住居地域 下妻市東部第一地区 地区計画 下妻市東部第一 土地区画整理事業	なし	第二種中高層 住居専用地域
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%
前面道路	県道 357 号 谷和原筑西線 W=12m	主要地方道 結城下妻線 W=18m	W=7m
備考	市有地、一部借地	下妻市開発公社 所有地	市有地

※庁舎は、建築基準法では「事務所」として扱われるため、床面積が 3000 m²を超える場合は第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域であることが必要です。

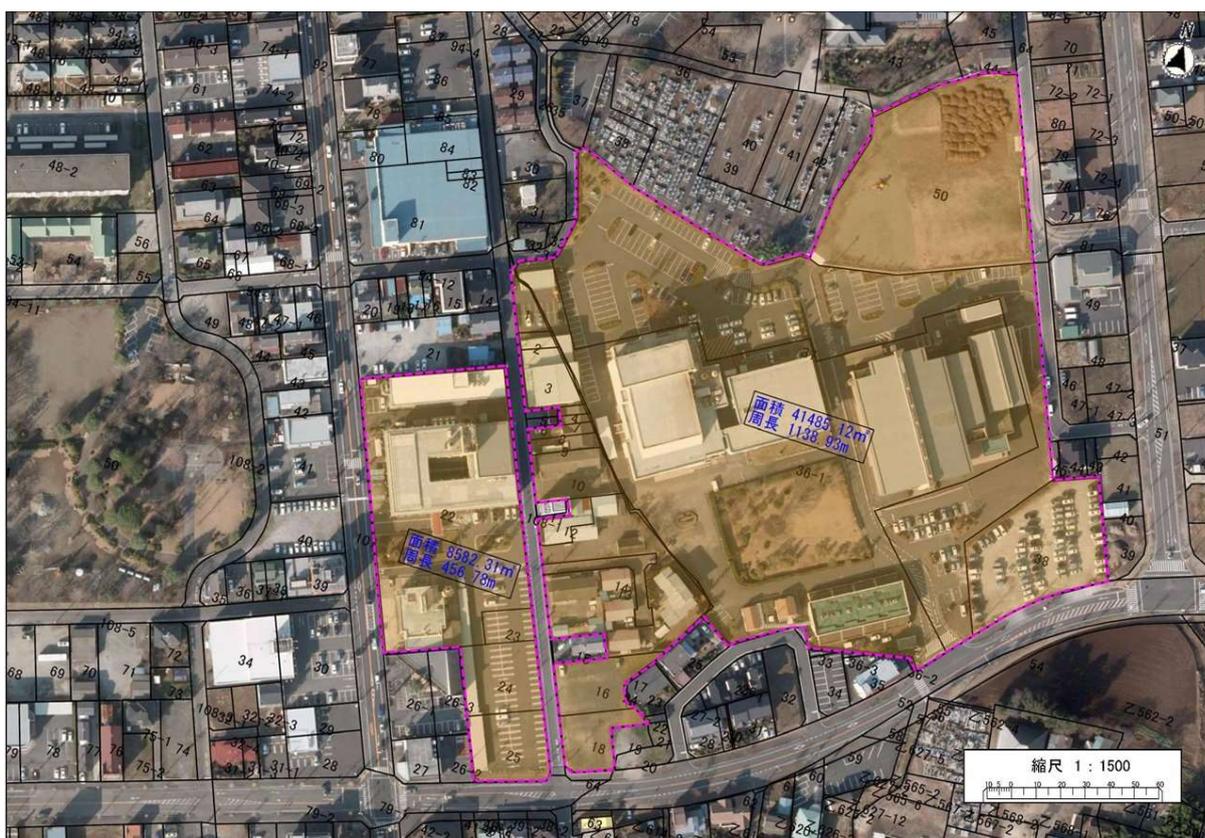
※庁舎の位置に関する条例の改正には、議会において出席議員の 2/3 以上の同意が必要となっています（地方自治法第4条）。庁舎の位置を変更する場合、地区計画の変更が必要となる可能性があります。

■建設候補地の概要

建設候補地の位置は、下図のようになっています。



1 現市庁舎



■土地の概要

所在地	下妻市本城町
地積	約 50,000 m ² (※公園と一部借地を含む)
用途地域等	第二種住居地域 下妻市東部第一地区地区計画 下妻駅東土地区画整理事業 下妻市東部第一土地区画整理事業
建ぺい率	60%
容積率	200%
前面道路	県道 357 号 谷和原筑西線 W=12m
備考	市有地、一部借地

2 下妻市開発公社所有地



■土地の概要

所在地	下妻市石の宮
地積	約 30,000 m ²
用途地域等	なし
建ぺい率	60%
容積率	200%
前面道路	主要地方道 結城下妻線 W=18m
備考	下妻市開発公社所有地

3 旧千代川中学校



■土地の概要

所在地	下妻市原
地積	約 24,000 m ²
用途地域等	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
前面道路	W = 7 m
備考	市有地

(2) 建設候補地の比較

建設候補地で考えられる評価、課題について整理すると以下のようになります。

■候補地比較表

建設候補地	1. 現市庁舎付近		2. 下妻市開発公社 所有地		3. 旧千代川中学校	
	① 災害に対して安全な場所	○水害に対して安全 ○地盤が堅固 ○高台	○	×水害の可能性あり (浸水想定範囲内) ×地盤がやや軟弱	△	×水害の可能性あり (浸水想定範囲内) ×地盤やや軟弱
② 市中心部	○人口の中心地 ○人口密度が高い	○	×市中心部から離れる ×人口密度が低い	×	×市中心部から離れる ○人口密度が高い	△
③ 交通アクセスの良い場所	○利便性が良い	○	×アクセスが悪い (砂沼へ迂回が必要) ×夏に渋滞が発生する	×	○宗道駅に近い ×アクセスが悪い ×入口道路が狭い(用地買収して広げる必要がある) ×交通の便が悪い	△
④ 商業施設に近い場所	○商業施設が多い △商店街はあるが充実していない	○	×あまりない	×	×あまりない	×
⑤ 広い駐車場を確保できる場所	○土地が広い ○公園を駐車場として利用できないか	○	△土地が狭い	△	△土地が狭い	△
⑥ 庁舎の複合化が可能な場所	○現有施設の複合化は可能である ○市民のために複合化が望ましい ○消防署に近い	○	△複合化の内容によっては制限がある	△	△複合化の内容によっては制限がある	×
仮庁舎	×解体費用が高い (仮設庁舎が必要)		○更地のため建てやすい		○更地のため建てやすい	
その他	△借地、民地、市道がある		△土地購入費用が発生する ○公園が近い			

※第6回市民会議の討議結果をもとに作成

2) 庁舎等の複合化

本庁舎と千代川庁舎を集約し、保健センターを複合化します。
市民文化会館と下妻公民館を複合化して「地域交流センター」とします。

(1) 上位計画での位置づけ

「下妻市公共施設マネジメント実施計画」においては、以下の2点が位置づけられています。

- ①下妻市役所の更新に合わせて、周辺施設等の複合化を検討します。
- ②行政事務・サービスの効率化を図るため、下妻市役所の更新に合わせて、千代川庁舎の集約化を検討します。

また、「庁舎等建設基本構想」では、複合化の組合せとして以下のような組合せが示されています。

- ①庁舎と保健センターの複合化
- ②庁舎と下妻公民館の複合化

これらの組み合わせのうち、市民文化会館と公民館は、市民あるいは市内に通勤通学する人の利用を目的とした「公の施設」です。これに対して庁舎と保健センターは、直接に市民の利用を目的としてはいません。

複合化によるメリットは、重複利用による床面積削減（維持管理費の削減）、一括発注による建設費の削減、複合化によるにぎわいの創出等が考えられます。

しかし、4つの施設を一体化すると事業規模が大きくなりすぎ、建設にも時間がかかることが想定されることから、庁舎と保健センター、市民文化会館と下妻公民館という組み合わせで早期の確実な事業実施をめざすこととなりました。

また、地域交流センターの整備には、民間の資金、ノウハウを導入することを検討します。

(2) 庁舎と保健センター

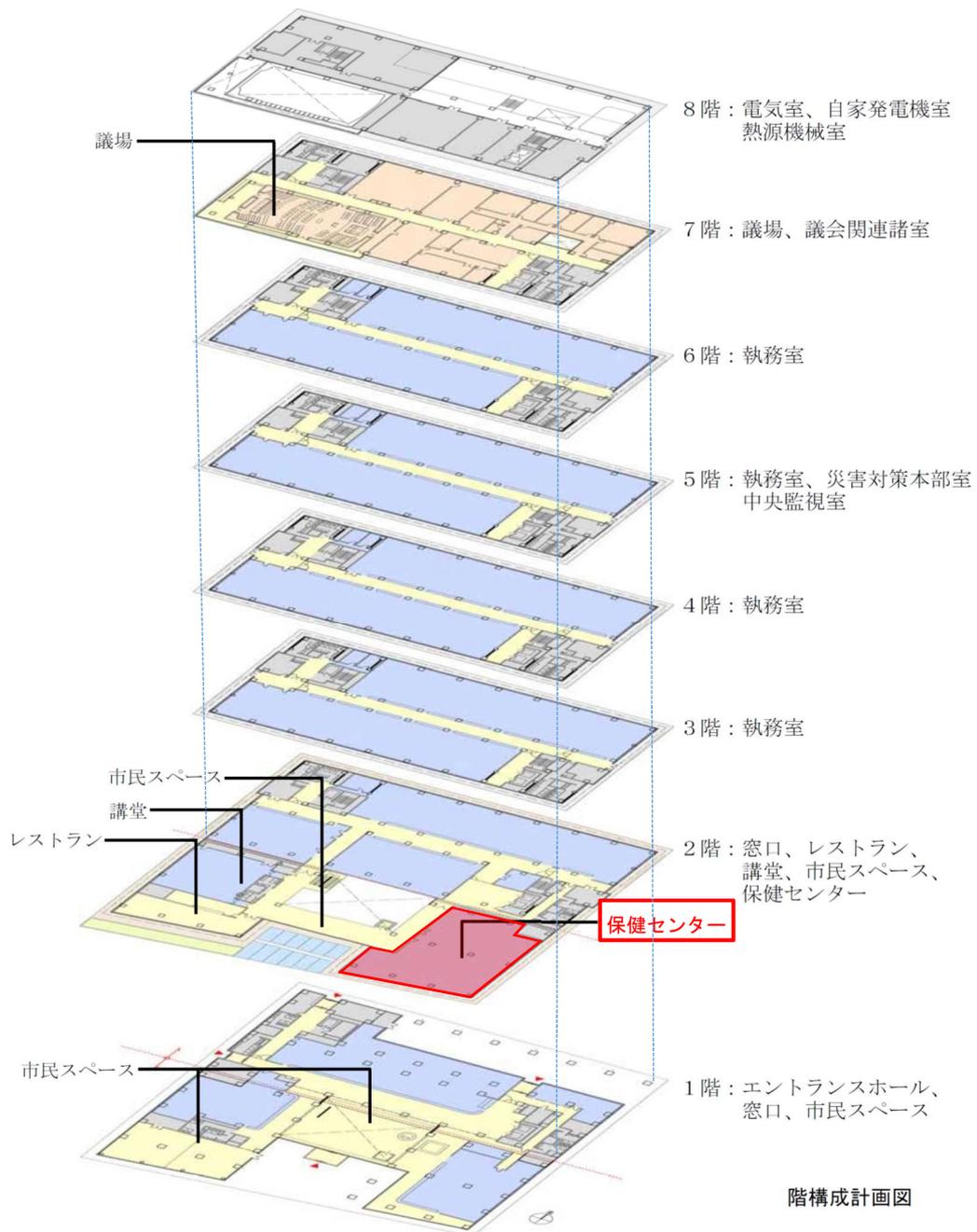
庁舎と保健センターを一体の施設として一括発注することで、事業規模が大きくなり、間接経費を抑制し、建設費を低減させることができます。

また、一体的に管理することで、会議室等の共用施設を活用することができます。例えば保健センターのイベントに庁舎の会議室等を活用することも考えられます。

【庁舎と保健センターの複合化事例】

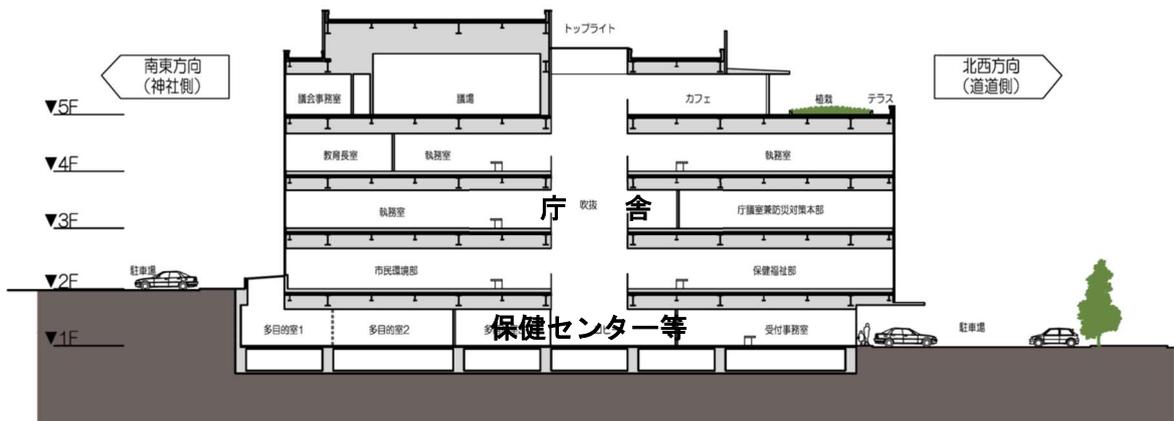
■宮崎県延岡市（人口 12.2 万人）

延岡市では、1階に市民スペースや窓口を、2階に窓口と保健センター、講堂、レストランを配置しています。



■北海道北広島市（人口 5.9 万人）

北海道北広島市では、地形高低差を利用して、1階部分に保健センター、子育て支援施設等、2階以上に庁舎機能を配置しています。



断面図1

(3) 地域交流センター（市民文化会館と下妻公民館）

市民文化会館と下妻公民館は、現在、建物内部でつながっており、非常用発電機、空調設備等が一体的に整備されています。老朽化が進み交換時期となっていますが対応できていません。

下妻公民館は、貸館が中心となっています。利用者や利用目的に制約があるため、利用者が限られるのが現状です。

市民文化会館は指定管理者制度を採用しています。商業利用も可能ですが積極的には活用されているとは言えない状況です。

今回の建て替えを契機に、市民の相互交流や、文化・交流等の都市活動、コミュニティ活動を支える地域活性化の中核的な拠点施設として「地域交流センター」を整備します。

具体的な施設イメージとしては以下のようなものが考えられます。

- ①地域住民が随時利用でき、住民相互の交流の場となる多目的ホール、会議室を中心とします。
- ②住民それぞれの主体性を活かし、生涯学習やレクリエーション等さまざまな活動をとおして、健康増進が図れる施設とします。
- ③多目的ホールは、利用率を上げることを目的に、平土間形式の導入について検討し、各種の展示イベントも可能となるスペースを検討します。
- ④その他、交流スペースと一体となった図書コーナーや喫茶コーナーなどの機能を追加することも検討します。

また、災害時には防災拠点にある公共施設として、庁舎と保健センターや総合体育館とともに被災時に支援物資の受け入れやボランティアの活動拠点等として活用することが期待されます。

これらは、民間活力の導入も視野に検討するため、西側敷地と合わせてサウンディングを実施し民間事業者の提案を取り入れて計画を組み立てます。

3 計画条件の整理と機能配置

1) 敷地条件の整理

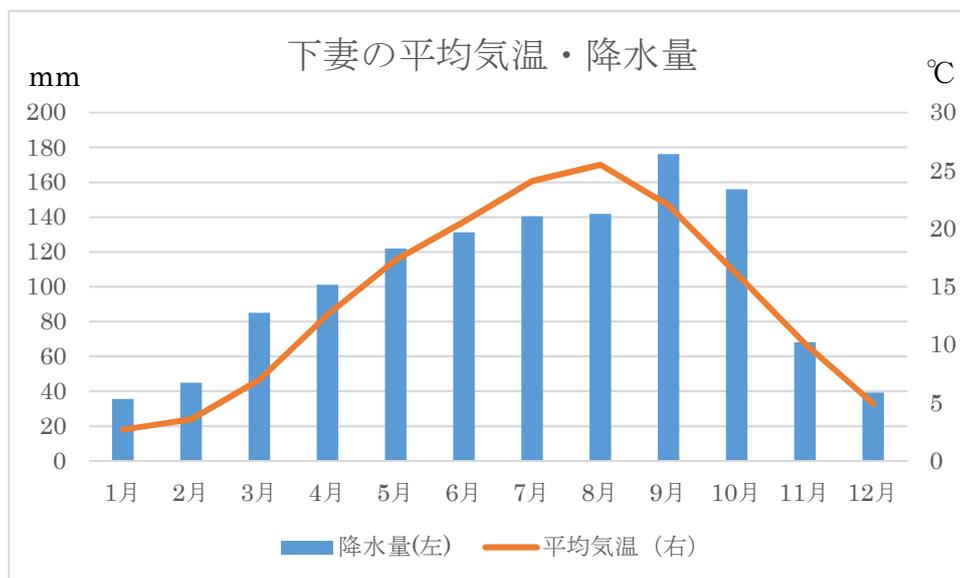
下妻市は、内陸型の温暖な気候に恵まれています。建設予定地は災害の大きな被害を免れたものの、東日本大震災による被災や鬼怒川・小貝川の氾濫を経験しています。

建設予定地は、下妻市のほぼ中心に位置し、鉄道駅、南北を結ぶ幹線道路からも至近の距離にあります。

(1) 自然条件

下妻市は、茨城県南西部、東京から約60km圏に位置し、標高23.40mで、緑と水に恵まれた田園都市です。総面積は80.88平方キロメートルで、正方形に近い矩形をしています。その大半は、比較的肥沃な土地で形成され、中央に砂沼、東に小貝川、西に鬼怒川と水資源も豊富です。

夏の平均気温は24℃、冬の平均気温は4℃で、降水量は夏平均175mm内外、冬平均40mm内外となっており、海から50km以上離れているため、やや内陸型の性格の強い温暖な気候となっています。



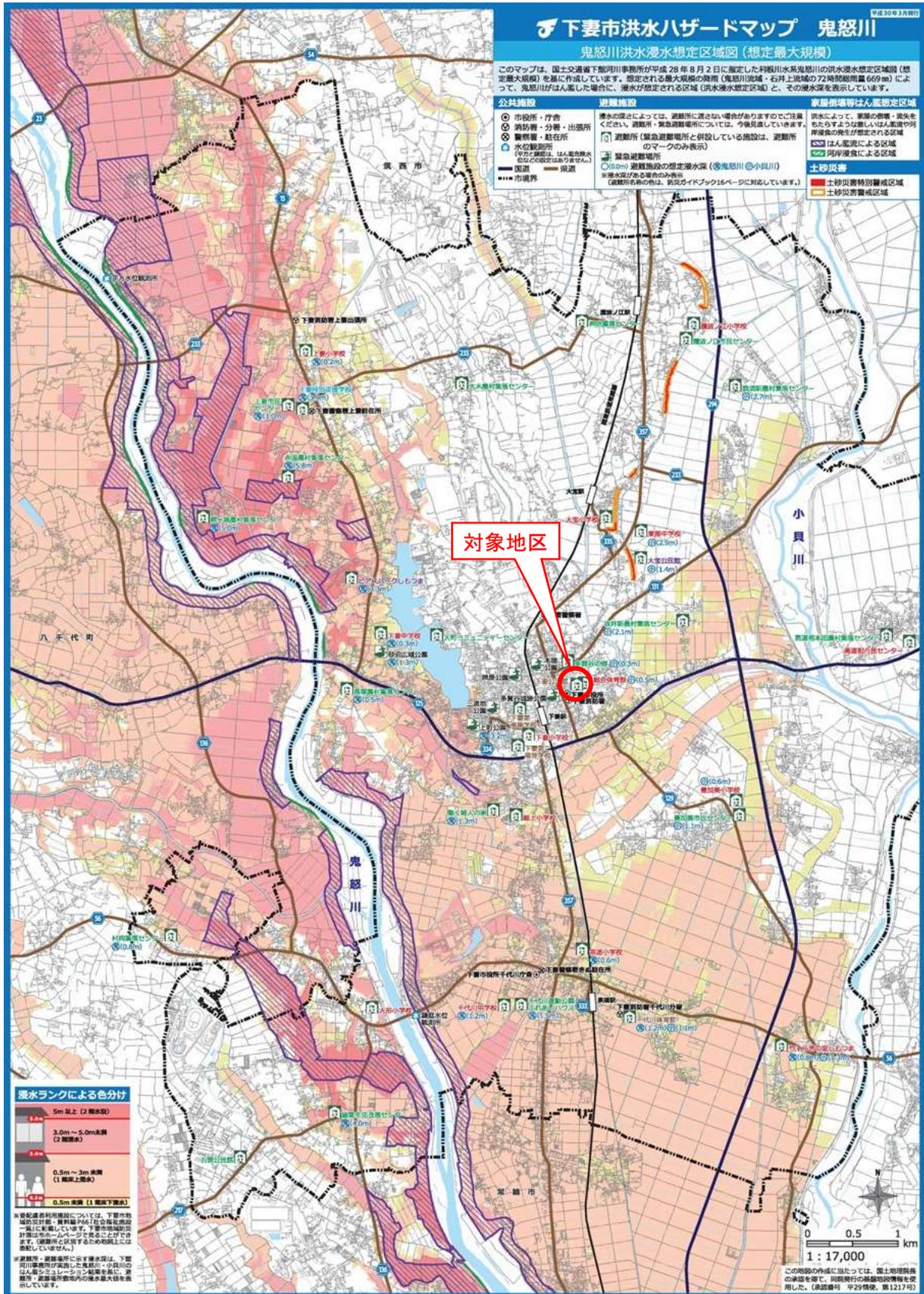
気象庁データより作成

(2) 災害履歴

下妻市では、平成 23 年東日本大震災において、震度 5 強の揺れを記録し、47 戸の住宅が全壊、道路では 172 ヲ所で亀裂が入ったり陥没するという被害がありました。

また、下妻市を含む周辺地域は鬼怒川と小貝川に挟まれていることから、古くから洪水による浸水被害が生じており、昭和 61 年台風 10 号による小貝川の決壊では、浸水家屋約 300 棟、平成 27 年関東・東北豪雨による鬼怒川の氾濫では、浸水家屋約 270 棟以上という甚大な被害がありました。その際、東日本大震災の教訓を受けて建設された常総市役所が浸水被害を受けました。

次ページの図は、この氾濫を受けて国土交通省が見直したハザードマップです。対象地区（建設予定地）は、浸水予想区域に隣接していますが、浸水の可能性は低い位置となっています。



浸水ランクによる色分け

5m以上 (2階浸水)	1.6m
3.0m~5.0m未満 (2階浸水)	3.0m
0.5m~3m未満 (1階浸水)	3.0m
0.5m未満 (1階以下浸水)	1.6m

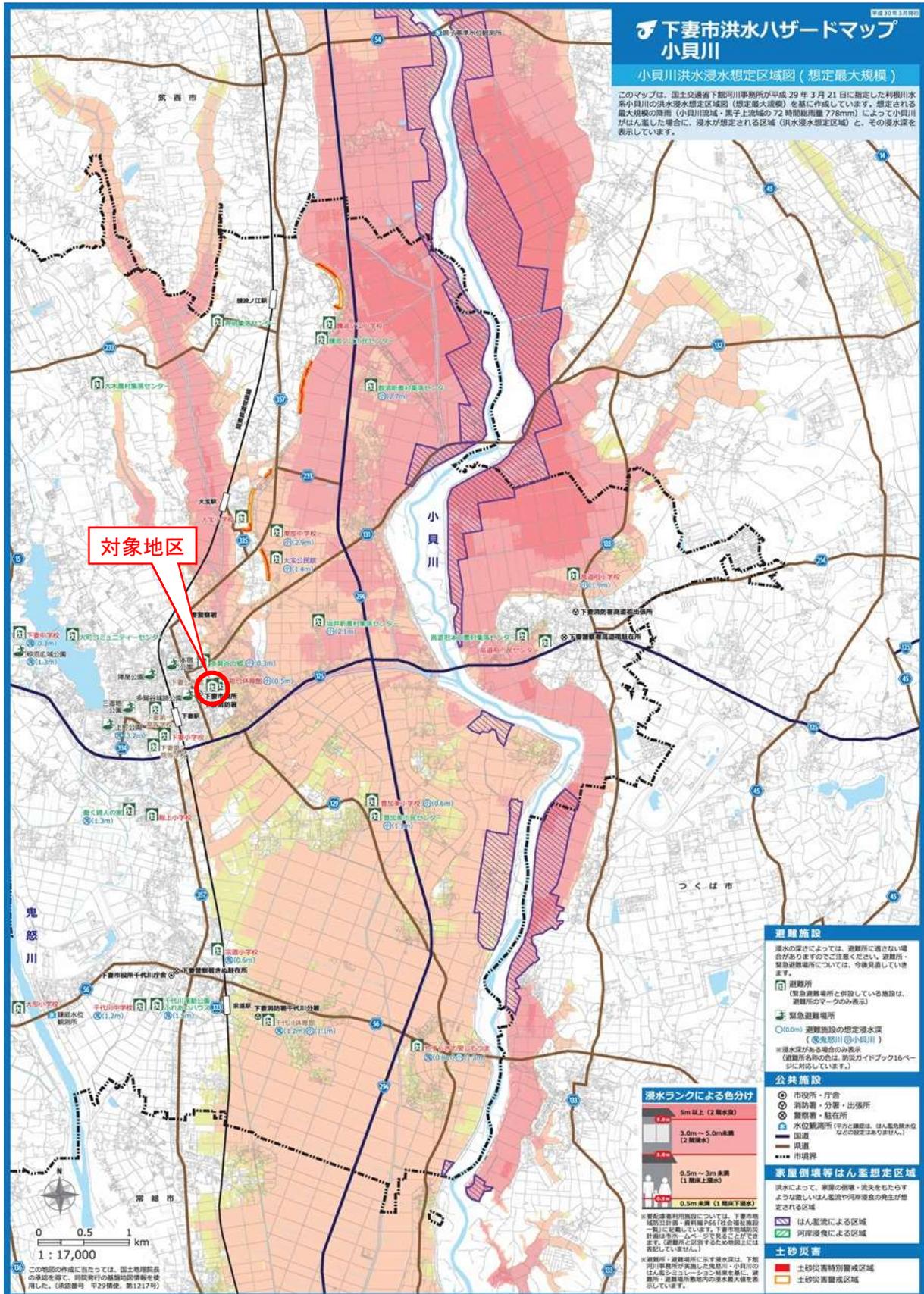
※観測所利用履歴については、下妻市地域防災計画「資料編」66頁(社会福祉部設)一欄に掲載しています。下妻市地域防災計画は、ホームページでもご覧いただけます。(浸水所と対応するため地図上には表示していません。)

※避難所・避難場所を示す浸水深は、下野河川事務所が算出した浸水深、小貝川のはん濫想定浸水深(河川増水)に、家屋等・避難場所等内の浸水深最大値を表示しています。

0 0.5 1 km

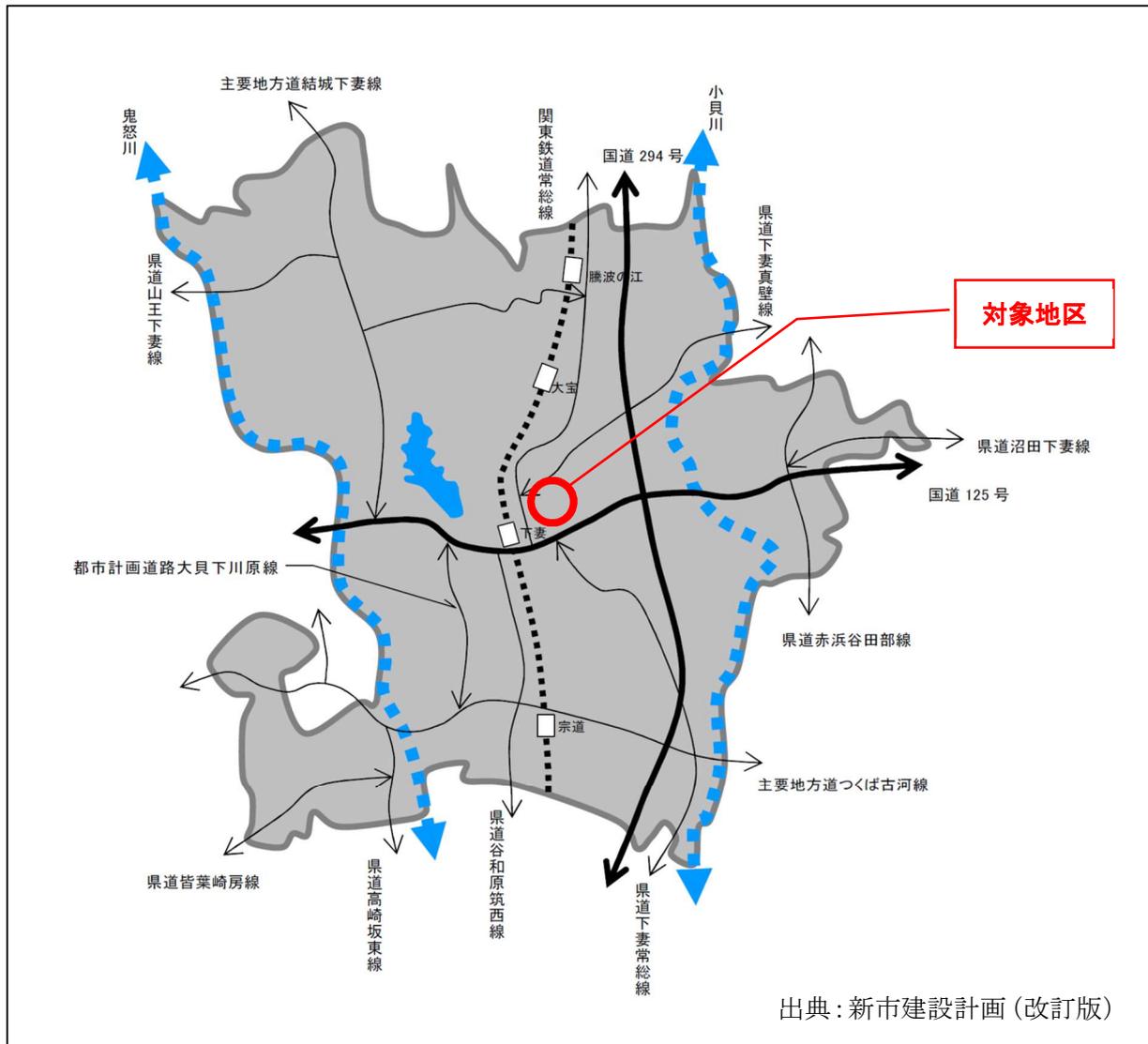
1 : 17,000

この図の作成に当たっては、国土地理院の承認を経て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平29保地 第1217号)



(3) 周辺地域の現況

対象地区は、下妻市のほぼ中央にあり、関東鉄道常総線下妻駅から約 350m の距離にあります。道路網については南北方向をつなぐ国道 294 号及び県道谷和原筑西線、東西方向をつなぐ国道 125 号が近接しており、市域全体からアクセスしやすい位置にあります。



(4) 庁舎等整備に向けた方向性

① アプローチ動線への対応

来庁者の交通手段は自家用車が多いため、道路から庁舎等に至るアプローチ動線に配慮し、利便性ととも敷地内での交通動線の安全に配慮します。

また、千代川庁舎に配置されている部署も集約されるため、職員や利用者のさらなる集中も想定されます。

② 想定外の災害に対する対応

庁舎等建設予定地は、浸水の可能性の低い土地となっていますが、近年は「想定外」の災害が多く発生しています。また、庁舎には防災拠点としての役割の重要性が求められています。そのため、庁舎は、災害対策の指令拠点としての機能を強化し、地域交流センター・総合体育館は複合防災施設として市民が安心できる防災拠点をめざします。

③ 庁舎附属施設、民有地への対応

庁舎等建設予定地には、主に外郭団体が利用する庁舎附属施設や民間の敷地建物が立地しています。これらの施設についても老朽化が進んでいること、敷地の一体利用に向けた利便性を図ることから、早急に対応を図ることとします。

2) 対象地区の整備方針

対象地区は、土地区画整理事業が実施された区域です。
また、市道 3312 号をアプローチ動線とする場合、横断歩行者等が多くなることが想定されるため、コミュニティ道路としての整備を検討します。

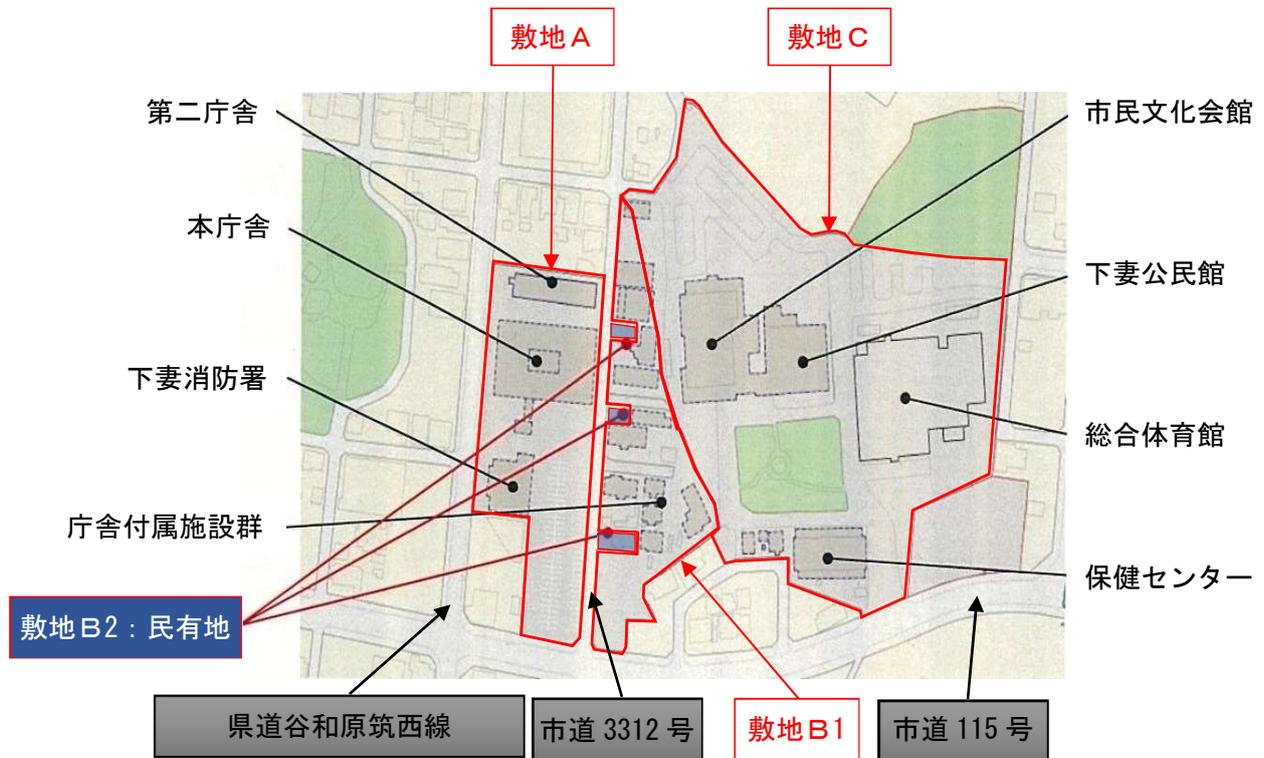
(1) 対象地区の現況

対象地区は、下図に示すように本庁舎、第二庁舎及び下妻消防署が建つ敷地 A、庁舎附属施設が建つ敷地 B、保健センター、市民文化会館、下妻公民館及び総合体育館が建つ敷地 C があります。

敷地 A と敷地 B の間には市道 3312 号（幅員 6 m）があり、市道に面して 3 ヶ所の民有地が立地しています。市道より西側の敷地 A は、約 8,600 ㎡、市道東側の敷地 B 及び敷地 C は、約 33,900 ㎡、合計 42,500 ㎡となっています。

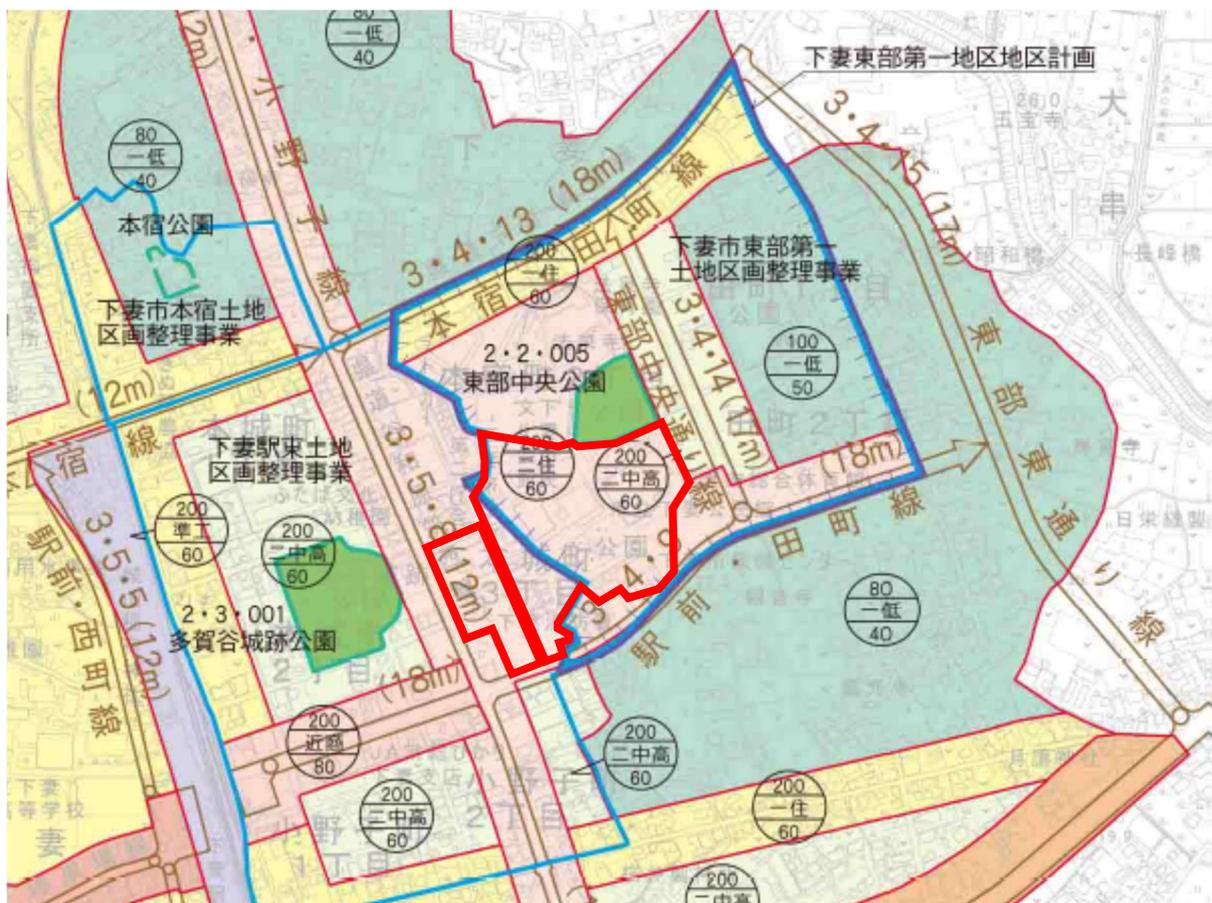
敷地全体が第二種住居地域に指定されているため、庁舎の建設は可能ですが、地域交流センターの建設には建築許可が必要です。

敷地 A と敷地 B は、下妻駅東土地区画整理事業、敷地 C は下妻東部第一土地区画整理事業が実施されています。



(2) 都市計画等の条件

所在地	茨城県下妻市本城町			
	二丁目 22 番地	三丁目 13 番地		三丁目 36 番地 1
敷地面積	事業エリア全体：約 42,500 m ²			
対象敷地	敷地 A	敷地 B		敷地 C (総合体育館敷地を除く)
面積	約 8,600 m ²	約 6,300 m ²	約 400 m ²	約 27,200 m ²
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域		
	容積率	200%		
	建ぺい率	60%		
	地区計画	下妻東部第一地区		
接道	西側：都市計画道路（県道谷和原筑西線）：幅員 12m 南側：市道 115 号：幅員 12m（計画幅員 18m） 敷地 A 東側：市道 3312 号：幅員 6m			



3) 庁舎等の整備方針

対象地区は、市道 3312 号を境界として東側敷地と西側敷地の 2 つの敷地に分かれます。官民連携により民間事業者の活用が考えられる土地は、交通条件の整った西側敷地に配置し、庁舎と保健センター、市民文化会館、下妻公民館については東側敷地に集約するものとしします。

西側敷地については、民間による活用を検討するために別途、意向把握調査を実施します。

(1) 敷地配置の検討

耐震基準を満たし、耐用年数に余裕のある第二庁舎と総合体育館については、存置し引き続き有効活用を図っていくこととしています。

庁舎の建て替えについては、極力仮庁舎を建設しないで建て替えるために東側敷地への配置を検討します。



(2) 西側敷地の民間事業者による活用

庁舎が移転することから、西側敷地の跡地利用方法について新たな余地が生まれます。

西側敷地が面する県道谷和原筑西線は、24 時間交通量が約 7,200 台（平成 27 年一般交通量調査）とかなり交通量が多い路線です。並行する国道 294 号（常総バイパス）と比較すると沿道に市街が点在し、関東鉄道常総線が併走するため市街地内の幹線道路と位置づけることができます。

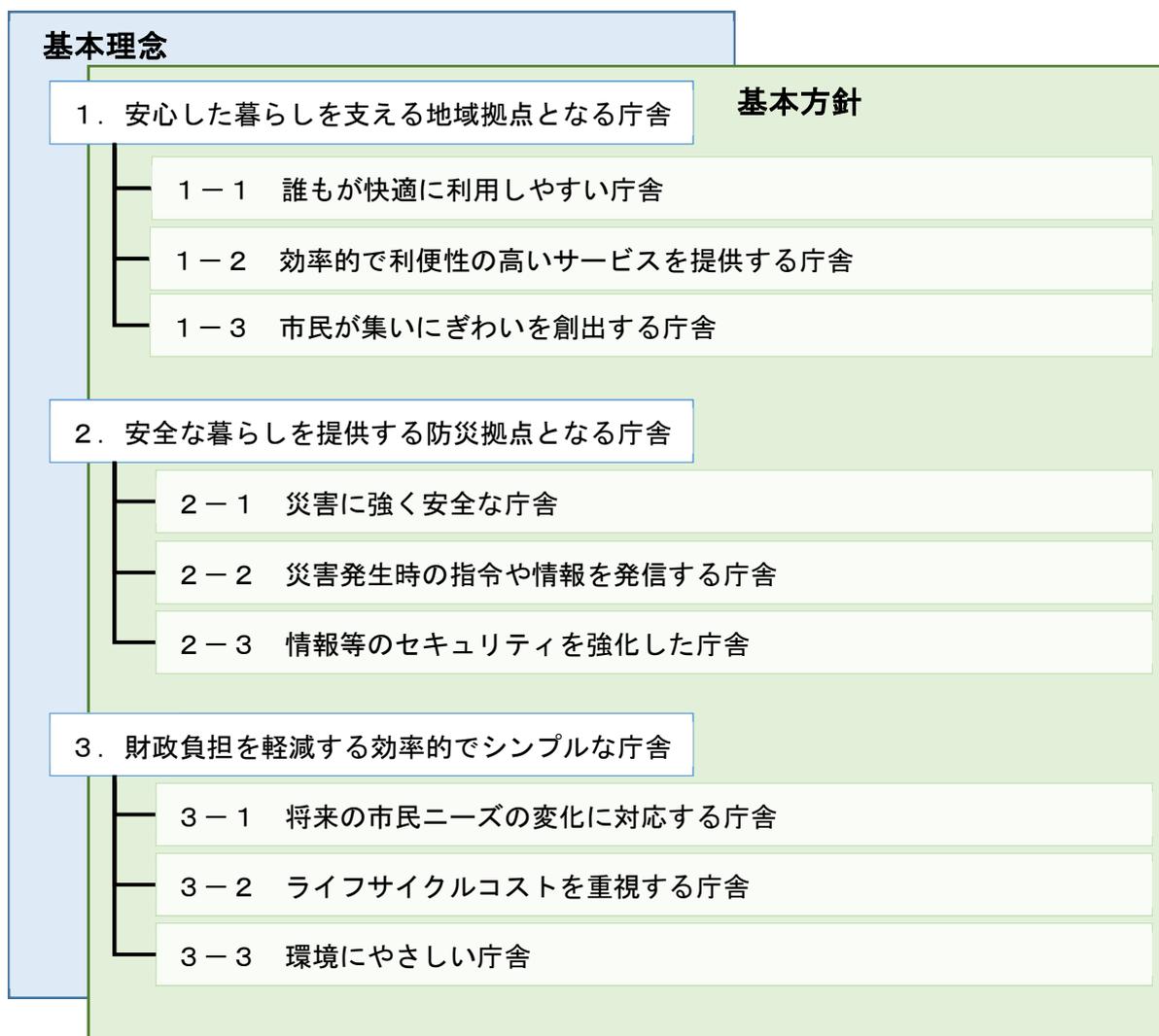
また、約 8,600 m²（第二庁舎敷地を含む）というまとまった敷地であり、民間事業者にとっては対象地区の中で相対的に魅力の高い敷地であると考えられます。

具体的な土地利用は、民間事業者の企画力によるものと考えられるため、サウンディング調査等により民間事業者の意向把握を行うこととします。

4 庁舎等整備方針

1) 基本理念・基本方針

基本構想では、3つの基本理念と9つの基本方針を庁舎等建設の基本的な考え方として定めました。



2) 整備方針

庁舎等建設へ向けて、基本設計へ反映するための整備方針は、次のとおり設定します。

基本機能

✧ユニバーサルデザイン

- ・「茨城県 ひとにやさしいまちづくり条例 施設整備マニュアル(ユニバーサルデザインガイドライン)」に適合した誰もが快適に利用しやすい庁舎とします。

✧環境配慮機能

- ・自然採光や自然換気による省エネルギーや再生可能エネルギーの採用を積極的に検討し、環境にやさしい庁舎とします。

✧防災拠点機能

- ・国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標」における最高水準の安全性（I類・A類・甲類）を確保し、災害に強く安全な庁舎とします。
- ・耐震構造は、「免震構造」の導入を検討します。
- ・非常用発電設備は、浸水を想定し上層階に設置します。
- ・災害対策本部の設置を短時間で行えるよう隣接して倉庫を設け、関係部署の連携に配慮した配置とします。また、平常時には、大会議室として利用できる構造を検討します。

✧セキュリティ機能

- ・設計段階においてセキュリティゾーニングを行い、市民・職員を含めた入退室の管理を行うこととします。また、休日・夜間の会議室等の市民利用に対して、市民が出入りできる空間を職員用出入口と物理的に区分できるよう設計に配慮し、情報等のセキュリティを強化した庁舎とします。
- ・プライバシー対策として、のぞき込み防止や秘密保持に配慮した庁舎とします。
- ・重要資産に対するアクセス管理、メールコーナーや収納場所への立入管理・入退室の履歴管理等を行います。

✧駐車場機能

- ・駐車場から施設までのアクセス性と車両と歩行者の安全性に配慮した駐車場の配置を検討します。
- ・障害者だけではなく、高齢者や妊婦等が使いやすい駐車スペースを確保します。
- ・駐車場の混雑を解消するため、十分な駐車台数と分かりやすい駐車配置を検討します。

✧ライフサイクルコストの低減

- ・メンテナンスが容易な構造やエネルギー効率の高い設備の導入を検討し、ライフサイクルコストを重視する庁舎とします。

必要機能

窓機能

- ・ 庁舎入口での人による総合案内や機械による案内等を設置することで来庁者の利便性を向上させます。また、フロアマネージャーの配置を検討し、庁舎入口において来庁者をサポートすることで、安心して手続きができるようにするとともに、窓口担当者との連携役となり、サービスの効率化に努めます。
- ・ 複数課にまたがる職員が連携した現状の窓口サービスの迅速化を基本にして、効率的な窓口の配置や形状、サービス提供方法を検討します。提供するまでの時間短縮が求められる手続き等は、通常の窓口と分離した専用窓口の設置を検討します。
- ・ 来庁者の手続き内容と担当課の行き先を分かりやすくするための仕組みについて検討します。
- ・ 安心して相談できる窓口の構造や外部から見えにくい相談室の配置などを検討します。
- ・ 窓口の構造は、利用者の用途に合わせてローカウンターやハイカウンターの組合せや配置を検討します。
- ・ 休日窓口等サービスの高度化や手続きの細分化への対応を可能とするため、設備の規格統一やシンプルな構造の窓口とします。

行政事務機能

- ・ 市民が利用する頻度や部署間の連携の必要性を判断し、次の3種類のフロア構成とします。
 - (例) 低層階：市民が主として利用する窓口フロア
 - 中層階：行政が主として利用する執務フロア
 - 高層階：議会が主として占有するフロア
- ・ 各課の業務特性に応じて、可能な限りユニバーサルレイアウトを採用して、将来ニーズの変化や組織変更等へ柔軟に対応し、効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎とします。
- ・ 会議室の有効活用を図るため、休日等未使用時には会議室の一部を市民へ一般開放することについて検討します。会議室以外に職員のための打合せコーナー等の設置を検討します。会議室は、用途に応じて中会議室や小会議室へ自由に変更可能な構造を採用します。

保健センター機能

- ・ 保健センターは、効率面や衛生面やプライバシーに配慮した構造とします。また、駐車場等周辺の安全性にも配慮した配置を検討します。

議会機能

- ・ 議場は、閉会時には議会以外の多目的利用も視野に入れて構造や利用方法について検討します。

導入機能

⊙待合せ機能

- ・ 待ち合わせや軽食等が可能なスペースの設置を検討します。

⊙休憩機能

- ・ 窓口利用者と待機者の視線に配慮した待合スペースの向きや配置を検討します。
- ・ 職員向けの休憩や食事等のスペースを確保します。緊急時には、災害対応等を担当する職員のための、仮眠室等の休憩スペースとして活用します。

⊙多目的機能

- ・ 幅広い世代の市民や多様な目的の利用者の目的に合わせて、書類の手続きや各種相談のための「市庁舎+保健センター」と市民活動や交流のための「市民文化会館+下妻公民館」の2種類に複合化します。
- ・ 複合化施設内及び近接する施設の共有化により、公共施設全体の総延床面積の削減を目指します。

⊙情報発信機能

- ・ 企業の商品発表会や実演販売会、市内各地域で開催予定のイベント情報等を発信できる場を提供します。
- ・ 役立つ知恵や知識等の情報を多くの人へ発信できる場を提供します。
- ・ 市民の防災意識を高めるため、平常時から防災に関する情報を発信する場を提供します。

複合化機能

⊙市民交流機能

- ・ 庁舎と保健センターの複合化施設、市民文化会館と下妻公民館の複合化施設を敷地内に集中配置します。また、各施設の利便性や施設間のアクセスに配慮し、施設周辺には憩いやくつろぎの空間の創出を検討し、市民が憩い活動できる庁舎とします。
- ・ 庁舎等周辺と東部中央公園や多賀谷城跡公園との連携にも配慮した拠点整備を検討します。

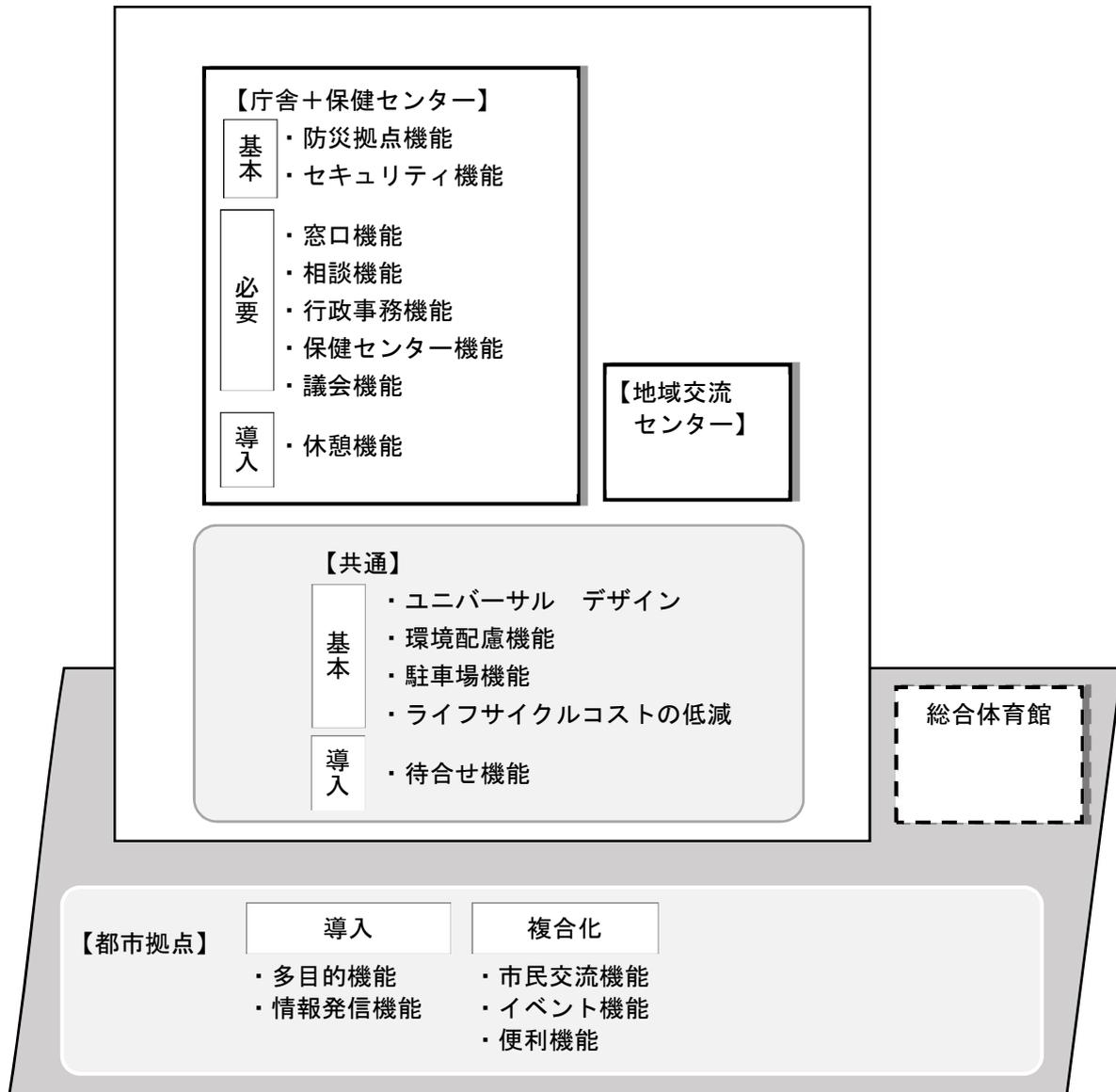
⊙イベント機能

- ・ 選挙の期日前投票や投開票、献血やポスター展等を開催できる多目的スペースの確保について検討します。

⊙便利機能

- ・ 庁舎等の整備によって未利用となる施設や土地は、民間活力の活用について検討します。

基本計画における庁舎等が備える機能を施設別に整理すると、下図のようになります。



3) 基本機能

(1) ユニバーサルデザイン

1-1 誰もが快適に利用しやすい庁舎

共通

庁舎・保健センター

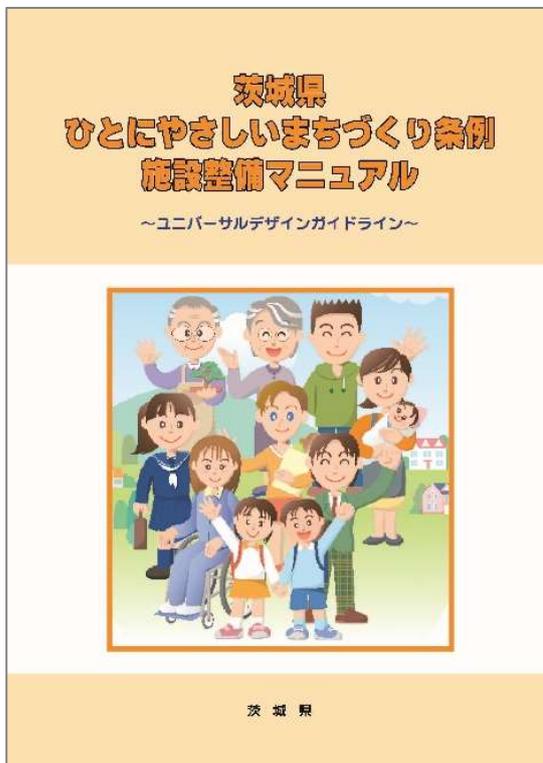
地域交流センター

- ・ 誰もが快適に利用できる施設とするため、「茨城県 ひとにやさしいまちづくり条例 施設整備マニュアル（ユニバーサルデザインガイドライン）」に適合した庁舎とします。
- ・ 車椅子やベビーカー等を使用する来庁者が安全に移動できるとともに、施設内を快適に過ごせる空間や設備を配置します。

■ユニバーサルデザイン（イメージ）



■参考資料：「茨城県 ひとにやさしいまちづくり条例 施設整備マニュアル」



イ 整備基準

項目	整備基準（主なもの）
出入口	幅80cm以上、自動ドア又は引き戸、段差の解消
廊下等	幅120cm以上、誘導用床材と音声誘導装置の併設、高低差がある場合の傾斜路等の設置
階段	手すりの設置、回り段にしない、つまずきにくい構造
昇降機	幅80cm以上、かご床面積1.83㎡以上、奥行き135cm以上、乗降口ピッチ150cm以上自動ドア又は引き戸、段差の解消
使所	車いす使用者、オストメイト用便所の設置、床置き小便器の設置
駐車場	幅350cm以上の車いす使用者用駐車施設の設置
敷地内の通路	幅120cm以上、誘導用床材と音声誘導装置の併設、高低差がある場合の傾斜路等の設置
客席	幅85cm以上、奥行き110cm以上、経路の確保
洗面所	高さ、け込みに配慮した構造の洗面器
浴室	手すりの設置、操作が容易な水栓器具、脱衣場の腰掛台
更衣室及びシャワー室	シャワー室の手すりの設置、操作が容易な水栓器具、更衣室に腰掛台、手すりの設置
客室	十分な広さ、手すり、車いす使用者が利用できる便所、浴室の設置
案内設備	見やすく、点字表示のある案内板の設置、誘導設備の設置
カウンター及び記帳台	高さ、け込みに配慮した構造
券売機	高さ、け込みに配慮した構造
改札口及びレジ通路	幅、高さに配慮した構造
水飲み場	高さ、け込みに配慮した構造
公衆電話台	高さ、け込みに配慮した構造
授乳及びおむつ替えの場所	ベビーベッドの配置、いすの配置、授乳に必要な設備の配置
幼児用遊び場	床面、壁面は柔らかい素材、なめても安全な素材、遊具等は保護者の目の届くように配置

(2) 環境配慮機能

3-3 環境にやさしい庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

① 環境への配慮

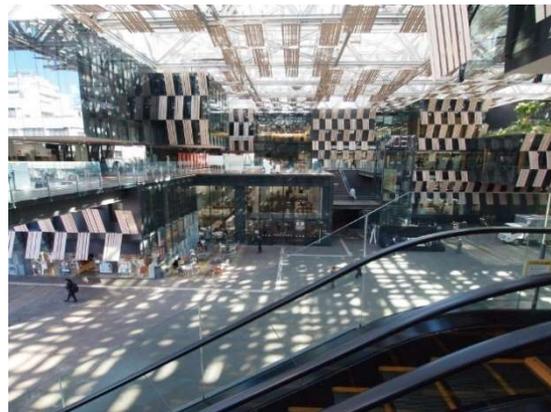
- ・ 庁舎等の維持管理における環境負荷を低減するため、自然採光や自然換気による省エネルギーや再生可能エネルギーの採用を積極的に検討します。

■太陽光パネル（屋上）



(豊田市)

■自然採光



(長岡市)

(3) 防災拠点機能

2-1 災害に強く安全な庁舎

庁舎・保健センター

① 最高水準の耐震安全性確保

- ・ 庁舎は、平常時における在庁者の安全確保だけでなく、災害発生直後から災害対策拠点施設として、防災対策機能を十分に発揮させる必要があるため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標」における最高水準の安全性（Ⅰ類・A類・甲類）を確保します。

■官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標

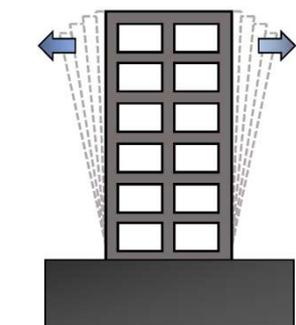
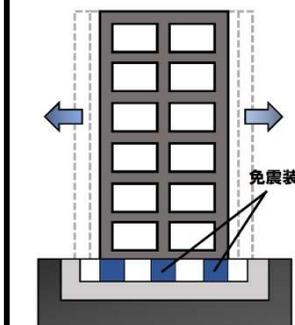
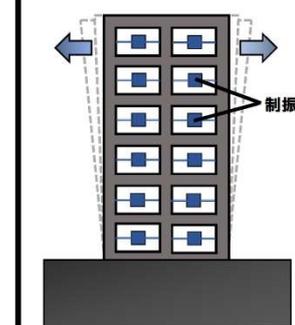
部位	分類	重要度係数	耐震安全性の目標	対象施設	目標 I s 値
構造体	Ⅰ類	1.5	大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	拠点庁舎 拠点病院	0.9以上
	Ⅱ類	1.25	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	市民会館 避難施設	0.75以上
	Ⅲ類	1.0	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくない事を目標とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外の 一般公共 建築物	0.6以上
非構造部材	A類		大地震後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、また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		大地震により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、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		大地震後の人命の安全確保およ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		大地震後の人命の安全確保および二次災害の防止が図られている。		

：本事業で採用する形式

② 免震構造の導入検討

- 耐震構造のパターンには、「耐震構造」「免震構造」「制震構造」の3つの構造がありますが、庁舎の整備にあたっては、地震による建物本体への損傷や設備へのダメージを大幅に抑制し、在庁者の行動にも支障の少ない「免震構造」の導入を検討します。

■耐震構造の比較

	耐震構造	免震構造	制震構造
イメージ			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 建物自体を堅固にすることで、地震の揺れに耐える。 激しく揺れ、壁や家具等が損傷しやすいため、移動の可能性があるものは躯体等に堅固に固定する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物と地盤の間に免震装置を設置し、建物を地面から切り離すことにより、地震の揺れを建物に伝わらないようにする。 建物がゆっくり揺れるので、ひび割れ等の損傷が少なく、室内の家具も転倒しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物に制振装置（ダンパー）を組み込んで、地震エネルギーを吸収することで、地震の揺れを低減する。 揺れは低減されるが、什器・家具等の破損の恐れはある。
維持管理	通常の維持管理	通常の維持管理に加え、毎年の点検、5年間隔程度の定期点検が必要となる。また大地震後には応急点検の実施が望まれる。（日本免震構造協会推奨）	通常の維持管理に加え、大地震後には臨時点検が必要となる場合がある。
適正範囲	建物上層部の揺れが大きくなるので、高層建築には不向きである。	低層～中層建物にて有効である（中規模地震では中層建物にて有効である。また、建物の重量が重いほうが免震ゴムの性能を発揮しやすい）。	高層～超高層建物にて特に有効である。
一般的な費用負担	制振構造や免震構造と比べ、コストは低い。	耐震構造や制振構造と比べ、コストは高くなる。	耐震構造と比べ、コストは高くなるが、免震構造よりは低い。

: 基本設計段階で採用を検討する形式

■免震構造



■スイッチダンパー



③ 非常用発電設備の設置

- ・ 非常用発電設備は、浸水を想定し上層階に設置し、停電時には災害対策本部室などの基幹システムに電源を供給します。

■発電機（屋上）



(八千代市)

④ 災害対策本部の設置

- ・ 災害対策本部は、平常時には、大会議室として利用できる構造を検討します。
- ・ 災害対策本部の設置を短時間で行えるよう隣接して倉庫を設け、会議室内にはTVモニターと赤外線マイク（受光部）等の映像・音響機器を設置することを検討します。

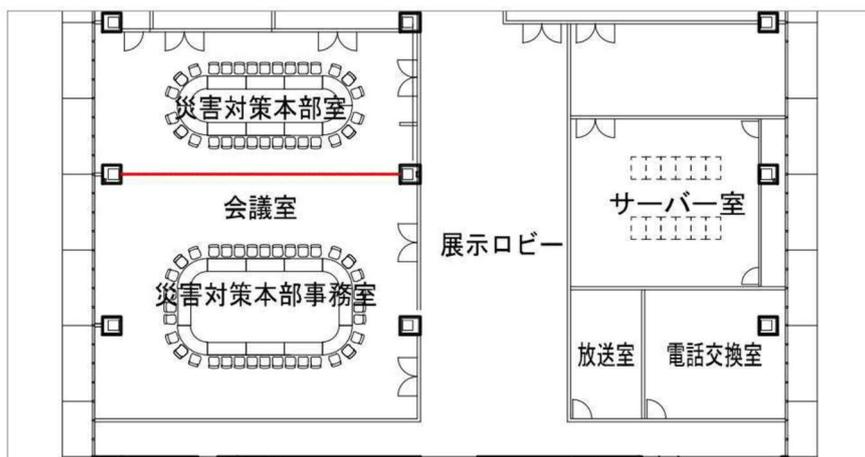
⑤ 関係部署が連携した配置

- ・ 災害対策本部とする場合には、市長室や防災主管課、防災無線室との連携に配慮した配置とします。

⑥ 災害対策活動設備を配備

- ・ 災害対策活動に当たる職員のため、食糧や毛布等の備蓄スペースを設けるとともに、仮眠室やシャワー等設備の設置を検討します。

■ 防災対策室（事例）



■ 災害対策本部利用の場合



■ 会議室利用の場合

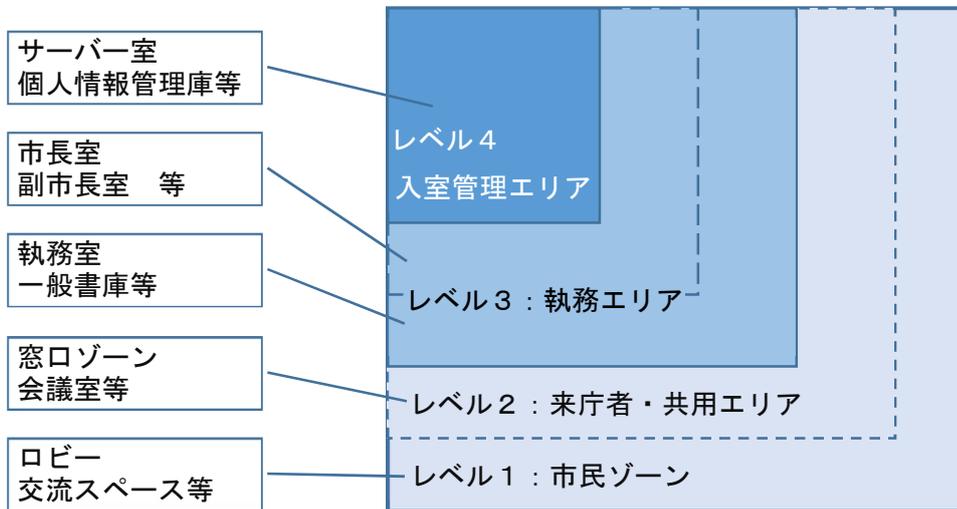
(市原市)

(4) セキュリティ機能

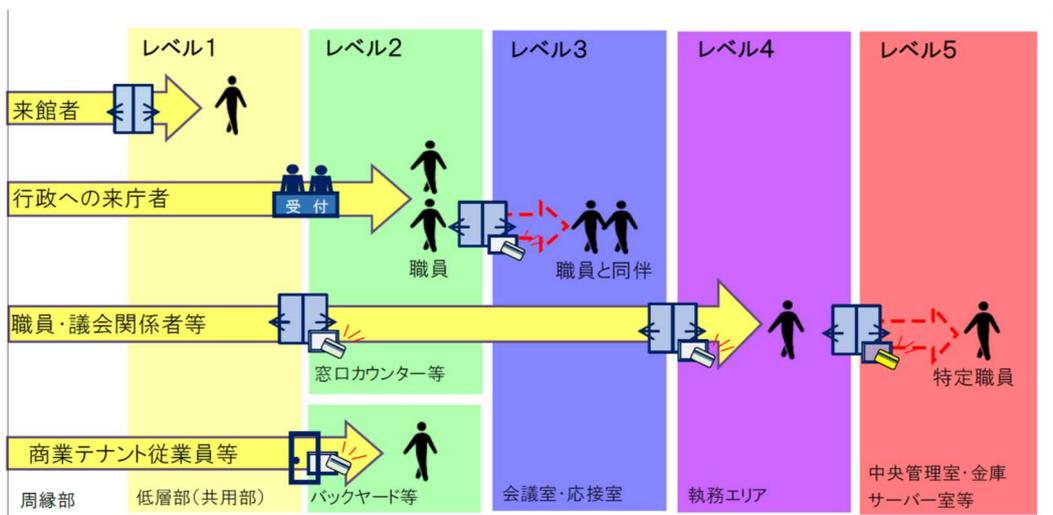
① セキュリティゾーンの明確化

- ・ 行政情報、個人情報に対するセキュリティの確保は、近年特に注目されるようになってきていることから、庁舎においては、設計段階においてセキュリティゾーニングを行い、市民・職員を含めた入退室の管理を行うこととします。
- ・ 休日・夜間の会議室等の市民利用に対して、市民が出入りできる空間を職員用出入口と物理的に区分できるように設計に配慮します。
- ・ 庁内の安全を確保するため、庁舎出入口等には防犯カメラを設置し、セキュリティに配慮します。

■セキュリティゾーニング（イメージ図）



■セキュリティゾーニング（事例）



(横浜市)

② プライバシー対策

- ・ プライバシー対策として、市民スペース側からの端末のぞき込み防止、市民同士での書類等ののぞき込み防止、相談コーナーでの秘密保持に配慮した庁舎とします。

③ セキュリティの管理

- ・ 機密情報の管理の視点から、重要資産に対するアクセス管理、メールコーナーや収納場所への立入管理・入退室の履歴管理等を行います。

(5) 駐車場機能

1-1 誰もが快適に利用しやすい庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

- ・ 駐車場から施設までのアクセス性と車両と歩行者の安全性に配慮した駐車場の配置を検討します。
- ・ 障害者だけではなく、高齢者や妊婦等が使いやすい駐車スペースを確保します。
(参考) いばらき身障者等用駐車場利用証制度
- ・ 駐車場の混雑を解消するため、十分な駐車台数と分かりやすい駐車配置を検討します。

■身障者用駐車場



(鈴鹿市)

(6) ライフサイクルコストの低減

3-2 ライフサイクルコストを重視する庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

- ・ 維持管理コスト等を抑制し、ライフサイクルコストを低減させるため、メンテナンスが容易な構造やエネルギー効率の高い設備の導入を検討します。

4) 必要機能

1-2 効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎

(1) 窓口機能

庁舎・保健センター

① 総合案内やフロアマネージャー等の設置検討

- ・ 庁舎入口での人による総合案内や機械による案内等を設置することで来庁者の利便性を向上させます。また、フロアマネージャー等の配置を検討し、庁舎入口において来庁者をサポートすることで、安心して手続きができるようにするとともに窓口担当者との連携役となり、サービスの効率化に努めます。

② 目的別の窓口体制

- ・ 行政サービスと事務効率の両方を向上させるため、複数課にまたがる職員が連携した現状の窓口サービスの迅速化を基本にして、効率的な窓口の配置や形状、サービス提供の方法を検討します。
- ・ 証明書発行のように多くの利用者が利用するサービスは、提供するまでの時間短縮が求められるため、通常の窓口と分離した専用窓口の設置を検討します。

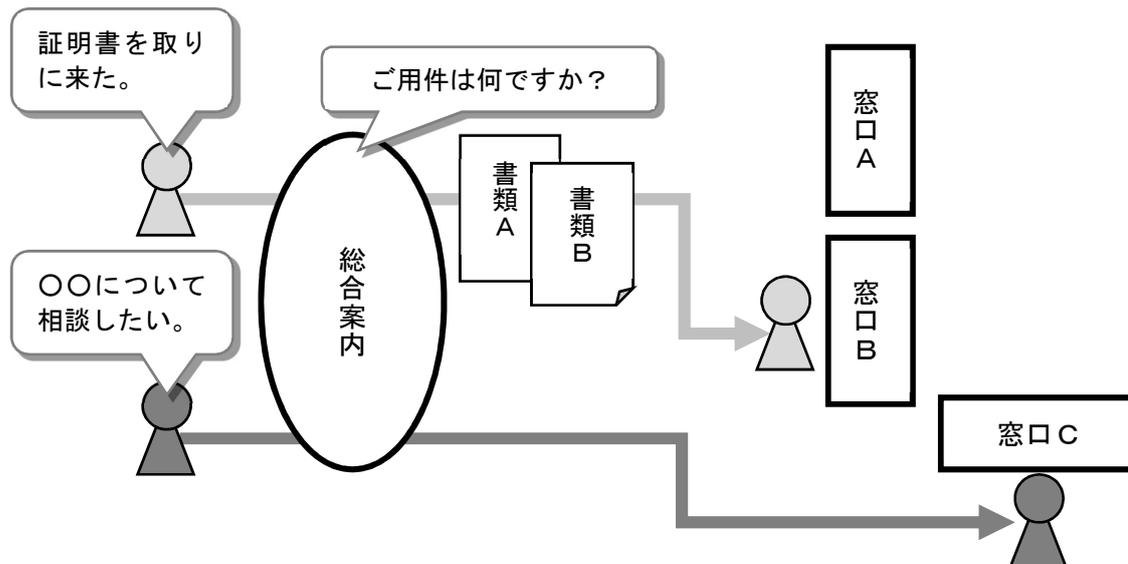
■ 窓口タイプ (例)

タイプ	ワンフロア集約型	総合窓口型	
		窓口集約型	職員移動タイプ
概略図			
概要	<p>市民が目的の担当課を見つけやすくなるよう、ワンフロアに課を配置している。市民は比較的短距離で移動し、それぞれ手続きを行う。</p> <p>2フロアに分かれた場合でも行く場所を分かりやすく工夫している。</p>	<p>総合窓口は同時処理が可能な課をまとめて配置する。市民は目的の総合窓口へ行くことで、必要な担当課職員が窓口へ交代で移動してきて対応する。</p> <p>必要に応じて、別の総合窓口へ移動する必要がある。</p>	<p>市民はまず総合窓口へ行き目的を伝えることで、必要な担当課職員が窓口へ交代で移動してきて対応する。</p>

③ 案内方法の工夫

- ・ 来庁者の手続き内容と担当課の行き先を分かりやすくするための仕組みについて検討します。
- ・ 来庁者の負担を軽減するため、書類の記入方法の一貫性や記入項目の視認性等に十分配慮するとともに、事務手続の効率化を考慮した様式を検討します。

■案内方法（イメージ図）



④ 相談機能

- ・ プライバシーに関わる手続きや多種多様な相談へ適切に対応するため、安心して相談できる窓口の構造や外部から見えにくい相談室の配置などを検討します。

1-1 誰もが快適に利用しやすい庁舎

庁舎・保健センター

⑤ 窓口の構造

- ・ 窓口の構造は、利用者の用途に合わせてローカウンターやハイカウンターの組合せや配置を検討します。

■カウンターの組合せ（例）



3-1 将来の市民ニーズの変化に対応する庁舎

⑥ 将来の変化に対応可能な設備の導入

庁舎・保健センター

- ・ 休日窓口等サービスの高度化や手続きの細分化への対応を可能とするため、設備の規格統一やシンプルな構造の窓口を検討します。
- ・ 多国籍化に対応するため、IT技術等の導入にも柔軟に対応できる仕様を採用します。

(2) 行政事務機能

1-2 効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎

① 市民と職員の利用形態に応じたフロア構成

庁舎・保健センター

- ・ 市民の利便性と職員の効率性を両立するため、市民が利用する頻度や部署間の連携の必要性を判断し、次の3種類のフロア構成とします。

■フロア構成（例）

階層	構成内容	
	部署名	
高層階	議会が主として占有するフロア	
	議会事務局	議会事務局
中層階	行政が主として利用する執務フロア	
	市長公室	秘書課、企画課、市民協働課
	総務部	総務課、消防交通課、財政課
	市民部	生活環境課
	経済部	農政課、商工観光課
	建設部	建設課、都市整備課
	教育部	学校教育課、生涯学習課、指導課
	農業委員会事務局	農業委員会事務局
低層階	市民が主として利用する窓口フロア	
	市民部	税務課、収納課、市民課
	保健福祉部	福祉課、子育て支援課、介護保険課、保険年金課、保健センター
	会計課	会計課

② 職員が働きやすく将来変化に対応できる執務空間

- ・ 各課の業務特性に応じて、可能な限りユニバーサルレイアウトを採用して、将来ニーズの変化や組織変更等へ柔軟に対応します。
- ・ IT化等への対応を容易とするため、フリーアクセスフロア等の構造を採用します。

■ユニバーサルレイアウト

	組織別レイアウト (現行島型)	ユニバーサルレイアウト (標準型)
レイアウト		
概要	組織（課・係）単位で机の島を形成したレイアウトで、上長席が明確に配置される。	机の島を標準化したレイアウトで、組織（人）がレイアウトに合わせて対応する。※上長席を設置しない場合もあるが、全列とも同じ形状です。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部署の範囲が明確であるため、他部署から見て場所を判断しやすい。 ・ 組織内のコミュニケーションが図りやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 標準化した席レイアウトによりスペースの有効活用が可能である。 ・ 組織変更に伴う机の移動や工事が不要かつ、職員の移動の労力が少ない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 課の人数により席レイアウトが不均一となり、無駄なスペースが発生する。 ・ 組織変更に伴う工事や机の移動に労力が大きい。 	

③ 会議室等の効率的な共用

- ・ 大会議室の有効利用を図るため、休日等未使用時には会議室の一部を市民等へ一般開放することについて検討します。なお、貸出しを実施する際には、セキュリティの確保や利用ルール等の検討が必要です。
- ・ 会議室以外に職員による短時間の打合せが可能な、打合せコーナー等の設置を検討します。

④ 用途に応じた使い勝手の良い共用空間の構造

- ・ 多くの利用目的や利用人数に対応して稼働率を向上させるため、会議室は、用途に応じて中会議室や小会議室へ自由に変更可能な構造を採用します。

(3) 保健センター機能

1-2 効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎

庁舎・保健センター

- ・ 保健センターは、市民の健康増進と保健指導を担う施設であるため、業務上の効率面や衛生面に十分配慮します。
- ・ 健康診断や各種健康相談等へ対応するため、プライバシーに配慮した構造とします。
- ・ 集団検診には多くの市民が集まり、乳幼児から高齢者までを対象に健診や相談を行うため、駐車場等周辺の安全性にも配慮した配置を検討します。

(4) 議会機能

1-2 効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎

庁舎・保健センター

- ・ 議場は円滑な市政活動を行う場であるとともに、閉会時には議会以外の多目的に利用することも視野に入れて構造や利用方法について検討します。
- ・ 議会の内容を議場以外の市民へ広く情報発信する方法についても検討します。

■多目的議場（事例）



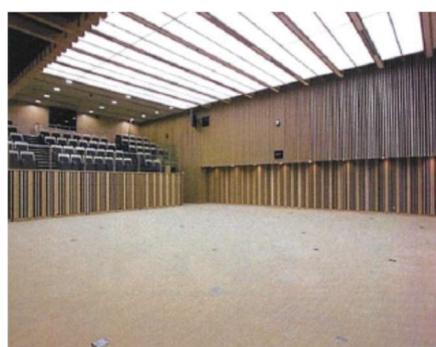
(東京都千代田区)



会議時



イベント時



5) 導入機能

(1) 待合せ機能

1-1 誰もが快適に利用しやすい庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

- ・多くの来庁者を迎えるため、待ち合わせや軽食等が可能なスペースの配置を検討します。

(2) 休憩機能

1-1 誰もが快適に利用しやすい庁舎

① 快適な利用空間を補助する機能

庁舎・保健センター

- ・プライバシーに配慮するため、窓口利用者と待機者の視線に配慮した待合スペースの向きや配置を検討します。
- ・分かりやすい情報提供を行うため、待合スペースにポスターやパンフレット等を集約した情報発信スペースを設置します。

② 市民と職員の両方を考慮した福利厚生施設

1-2 効率的で利便性の高いサービスを提供する庁舎

庁舎・保健センター

- ・効率的な業務運営を行うため、職員向けの休憩や食事等のスペースを確保します。なお、昼食を執務室以外でとれるように市民との動線等を考慮して配置します。
- ・緊急時には、災害対応等を担当する職員のための仮眠室等の休憩スペースとして活用します。

■ リフレッシュスペース



(福島市)



(真庭市)

③ 災害対策活動設備を配備

- ・災害対策活動に当たる職員のため、食糧や毛布等の備蓄スペースを設けるとともに、仮眠室やシャワー等の設備設置を検討します。

(3) 多目的機能

1-1 誰もが快適に利用しやすい庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

① 多様なニーズに対応するための施設・機能の複合化

- ・幅広い世代の市民や多様な目的で来庁する利用者が、施設へ容易にアクセスでき、快適に目的を達成するため、利用目的に合わせて施設を複合化します。
- ・複合化の組合せは、書類の手続きや各種相談等のための「庁舎+保健センター」と、市民活動や交流のための「市民文化会館+下妻公民館」の2種類の複合化とします。

② 効率的な共用空間の配置

- ・多くの公共施設で保有している会議室等の共用空間については、施設の有効活用及び利便性を向上させるため、複合化や施設の近接配置によって共有化を図ります。
- ・複合化施設内の共有化により重複する機能を削減し、近接する施設の共有化により効率化を図り、公共施設全体の総延床面積の削減を目指します。

(4) 情報発信機能

2-2 災害発生時の指令や情報を発信する庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

① 市内の有用な情報の発信

- ・市内の産業や観光等の情報を市内外へPRするため、企業の商品発表会や実演販売会、市内各地域で開催予定のイベント情報等を発信できる場を提供します。

② 知識等の情報の共有

- ・各世代や外国の方々が保有する知識や情報を共有し活用するため、多くの人へ発信できる場を提供します。

③ 防災に関する情報の発信

- ・市民の防災意識を高めるとともに災害に備えるため、災害時の情報を発信するだけでなく、平常時から防災に関する情報を発信する場を提供します。

6) 複合化機能

(1) 市民交流機能

1-3 市民が集い活動できる庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

① 都市拠点となる施設配置

- ・市民の利便性を向上させるために、必要な機能が連携した都市拠点として庁舎と保健センターの複合化施設、市民文化会館と下妻公民館の複合化施設を敷地内に集中配置します。
- ・まちづくりや子育て等のワークショップなどの市民と行政が協働できる場や市民が交流する機会を増やすため、各施設の利便性や施設間のアクセスに配慮した施設配置を検討します。また、施設周辺には、プレイスメイキングの考え方により憩いやくつろぎの場を創出します。

② 市内の他地域との連携

- ・市民の交流を支援するため、庁舎周辺と東部中央公園や多賀谷城跡公園との連携にも配慮した拠点整備を検討します。連携方法に応じて、現庁舎と新庁舎の間の市道を歩者共存道路等にするなど、歩行者空間について検討します。
- ・市内散策等の活性化を促進するため、砂沼地域やWa i w a i ドーム等の市内に点在する機能との連携に努めます。

(2) イベント機能

3-1 将来の市民ニーズの変化に対応する庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

① 催事等に対応可能なスペースの検討

- ・選挙の期日前投票や投開票、献血やポスター展等を開催できる多目的スペースの確保について検討します。
- ・多様な目的に対応するため、催事の用途に合わせて容易に間仕切りで広さを変えられる構造や、その他来庁者との動線を分けるための仕切りの設置を検討します。

(3) 便利機能

1-3 市民が集い活動できる庁舎

共通

庁舎・保健センター

地域交流センター

① 民間活力の活用

- ・庁舎等の整備によって未利用となる施設や土地は、当該拠点を活性化するため、民間活力の活用について検討します。

5 施設計画

1) 施設規模

庁舎と保健センターの複合施設の施設規模は、約 8,000 m²を目安とします。
 面積の内訳は、庁舎が約 7,000 m²、保健センターが約 1,000 m²です。
 地域交流センターの施設規模は、従前面積を 30%削減した面積を目標とします。

(1) 庁舎と保健センター

職員数については、基本構想策定時は、平成 29 年度当初の職員数 308 名を前提としています。どちらの基準も職員一人当たりの面積（総務省基準 4.5 m²/人、国交省基準 3.63 m²/人）に役職を考慮した職員数を乗じて事務室面積を算出しています。

それぞれのスペースの割合は以下のようになっています。

■庁舎面積（割合）

項目	総務省基準	国交省基準
事務室	2,190.6 m ² (30.5%)	2,247.3 m ² (32.4%)
附属面積	2,440.8 m ² (34.0%)	860.0 m ² (12.4%)
交通部分	1,852.6 m ² (25.8%)	1,744.3 m ² (25.0%)
設備諸室	—	643.0 m ² (9.3%)
議事堂	700.0 m ² (9.7%)	700.0 m ² (10.1%)
その他	—	750.0 m ² (10.8%)
合計	7,184 m² (100.0%)	6,945 m² (100.0%)

実際に必要となる面積は、建物形状（細長い形か正方形に近い形）、階数等により共用部分等の面積が異なってくるため、上記は概ねの面積です。

保健センターについては、現在の面積である約 1,000 m²を目安としつつ、諸室等については庁舎会議室との相互利用によりさらなる削減を図ります。

(2) 地域交流センター

現時点において、公共施設再配置計画の目標である延べ面積の 30%削減を目標とします。しかし、共有機能や施設コンセプト、民間事業者の提案により変更の可能性があります。

■目標面積（割合）

項目	現況面積	参考：削減後面積
市民文化会館	2,819.6 m ² (60.7%)	3,252 m² (70%)
下妻公民館	1,825.6 m ² (39.3%)	
合計	4,645.2 m² (100.0%)	

2) 施設配置 (案)

施設配置は下記の3案を基本として、基本設計において検討することとします。

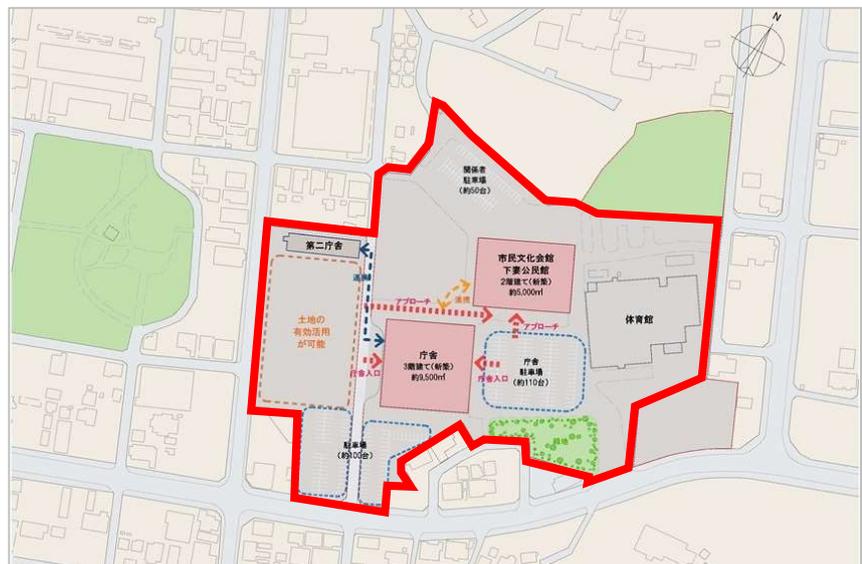
■第1案：



■第2案：



■第3案：



3) 概算事業費

庁舎等の総事業費は、約 78 億円です。
 内訳は、庁舎と保健センターの複合施設が約 45 億円、地域交流センターが約 32 億円です。

庁舎と保健センターの複合施設の建替えに係る費用は、建設工事費と解体工事費を合わせて約 45 億円となります。

費目	金額		
	本庁舎	保健センター	計
建設工事費	約 37.6 億円	約 4.5 億円	約 42.1 億円
解体工事費	約 2.4 億円	約 0.6 億円	約 3.3 億円
	約 0.3 億円	—	
事業費計	約 40.3 億円	約 5.1 億円	約 45.4 億円

※備品購入費を含んでいません。

※解体工事費は、本庁舎、庁舎東棟及び千代川庁舎の合計です。

※解体工事費の 2 段目は、庁舎附属施設です。

地域交流センター（市民文化会館と下妻公民館）に係る費用は、建設工事費と解体工事費を合わせて約 32 億円となります。

なお、地域交流センターについては、現在の規模で建替えをした場合の試算となっており、今後、面積削減により事業費の削減を図ります。

費目	金額		
	市民文化会館	下妻公民館	計
建設工事費	約 22.3 億円	約 8.6 億円	約 30.9 億円
解体工事費	約 0.9 億円	約 0.6 億円	約 1.5 億円
事業費計	約 23.2 億円	約 9.2 億円	約 32.4 億円

※備品購入費を含んでいません。

6 事業計画

1) 費用縮減の検討

(1) 建設段階での費用低減

庁舎については、防災拠点施設となることから耐震性能を高めることが求められており、一般の民間建物よりも高めの建設費となることが想定されます。

費用低減に向けての具体的方策は限られるが、大きく以下の2つが考えられます。

- ①合築等による建物の集約化・複合化による低減
- ②PFI等による民間ノウハウの活用による低減

(2) 起債・補助金等の活用

庁舎は、基金あるいは一般財源を活用することが原則であるため利用できる補助金はありませんが、起債が認められています。ただし、合併特例債、公共施設等適性管理推進事業債については、時限的に交付税措置を受けることが可能となっています。

また、市民文化会館、公民館については、既存の補助金については、近年、国の予算がついておらず、都市再生整備事業に位置づけられる「地域交流センター」とすることで交付対象事業とすることができます。

■庁舎等建設に活用可能な制度

項目	細目	充当率	交付税 算入率	期限	備考
庁舎・保健センター					
合併特例債		95%	70%	H37 (2025)	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 (2021)	延床面積の減少を 伴う事業
	除却事業	90%	—	H33 (2021)	
	市町村役場機能 緊急保全	90%	22.5%	H32 (2020)	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
地域交流センター（市民文化会館、公民館）					
都市再生整備事業 （社会資本整備 総合交付金）	高次都市施設		補助率 約 40%		都市再生整備計画 の策定が必要
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 (2021)	延床面積の減少を 伴う事業

(3) 管理運営費の費用縮減

「下妻市公共施設等マネジメント基本方針」（以下、「マネジメント基本方針」とする）では、施設の維持管理及び運営経費を削減するために以下の3点を提言しています。

- ①公共施設の保有量（延面積）の削減
- ②建物の更新を契機とした複合化
- ③長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

マネジメント基本方針では、延面積の削減目標を2046年までに30%と設定しています。

この方針を受けた「下妻市公共施設等マネジメント実施計画 下妻市公共施設再配置計画」では、それぞれの施設について以下の様な方向性が示されています。

【市民文化会館】

- ①地区内の市域・広域利用施設との複合化による都市拠点形成
- ②施設の利便性の向上
- ③余剰施設の新たな活用

【下妻公民館】【保健センター】

- ・下妻市役所周辺施設の複合化による都市拠点形成

【市役所】

- ・下妻市役所の更新に合わせて、周辺施設等の複合化、千代川庁舎の集約化
- ・集約化・複合化に伴い、市役所周辺エリアの都市拠点形成に向けた再整備
- ・千代川庁舎は、用途変更や外郭団体等への貸付を検討する
- ・下妻市役所の更新の実施後は、市民や利用者のニーズ・需要に対応した多目的なサービスの提供や、運営の効率化などの工夫を施す

2) 事業手法の検討

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（PPP）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。

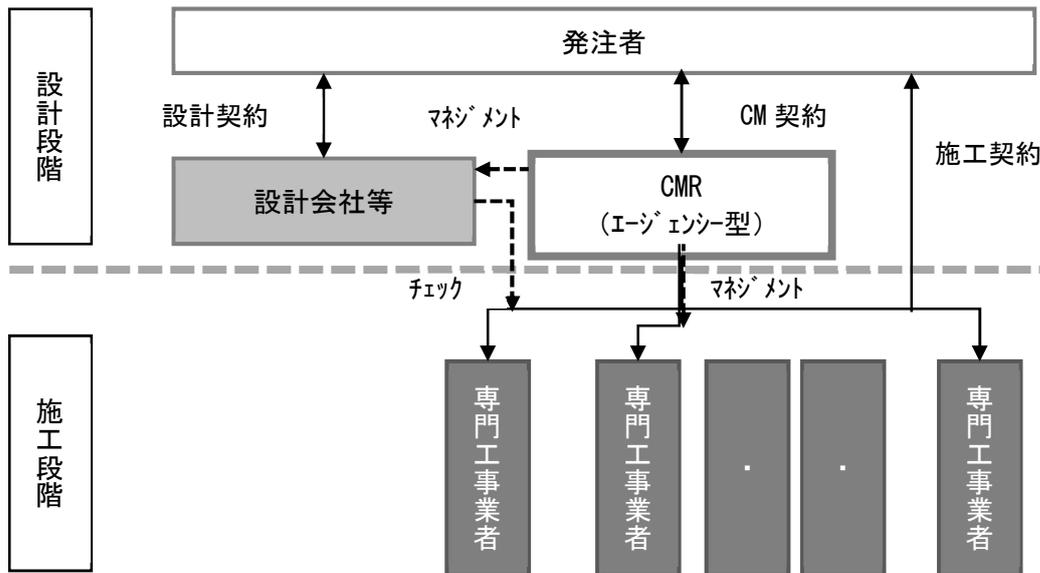
これらの事業手法は、施設保有における公民の分担により、下表のように整理され、事業のイメージは次ページの図となります。

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
①DBO 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
②PFI 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
③CM 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、 <u>庁舎等</u>
④ECI 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、 <u>庁舎等</u> 、病院

○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、施工者がそれぞれに担っていた設計、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。

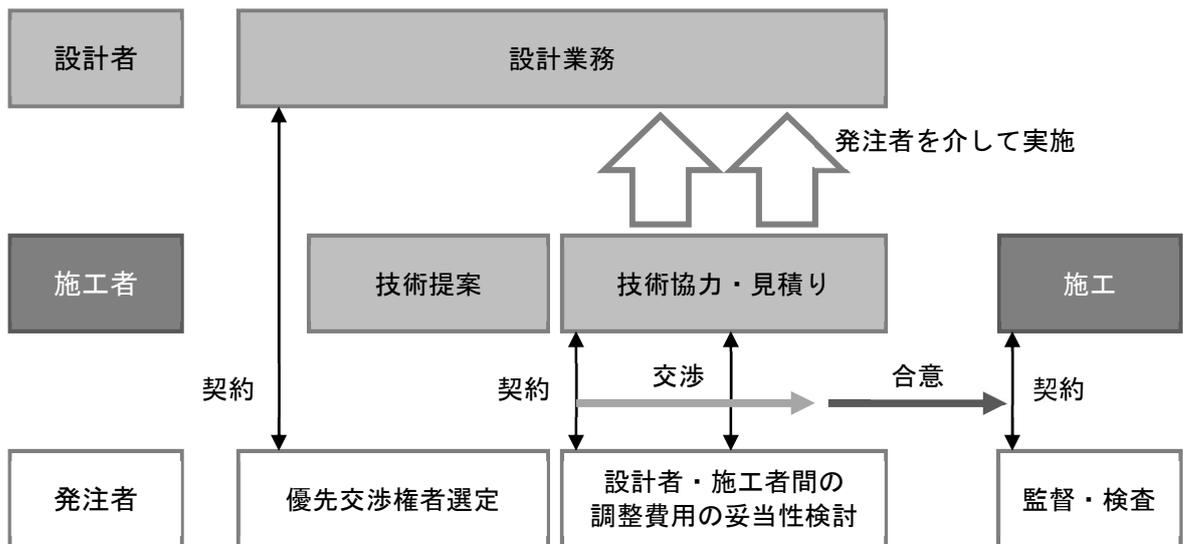
この場合、施工については、発注者がCMRのアドバイスを踏まえ工事種別ごとに分離発注等を行い、発注者が施工者と別途「工事請負契約」を締結します。



○ E C I 方式について

「E C I 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するとともに、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。



○ 基本設計先行型デザインビルド（DB）方式

現時点では、基本設計先行型デザインビルド（DB）方式が、デメリットを軽減でき、VFM（総事業費の削減）が大きいと考えられます。

基本設計先行型デザインビルド（DB）方式とは、事業コスト削減策として、設計の一部と工事を一体の業務として発注する方式。基本設計を先に作成しておくことで、設計者が発注者の立場に立ちやすく、コストの削減・工期短縮が期待できます。

【メリット】

- ・設計施工の責任の所在が明確になる。
- ・発注者の調整業務を軽減できる。
- ・設計及び施工期間の短縮が期待できる。
- ・設計当初から施工の専門家によるコスト縮減、時間削減が期待できる。
- ・設計時から施工を見据えた品質管理が可能になる。
- ・施工者の得意とする技術の活用により、より良い品質が確保される。

【デメリット】

- ・設計者や発注者のチェック・バランス機能が働きにくくなる。
- ・設計基準が明確でないため、結果がその期待に沿わないことがあり得る。
- ・総工事費が不確定な状況で、事業者を決定することになる。

3) 事業スケジュール

庁舎建設にデザインビルド（DB）方式を適用すると、工期を大幅に短縮することができるとともに、公共施設等適正管理推進事業債の活用が可能になり、市の負担を大きく下げることができます。

庁舎等建設の事業スケジュールについては、次ページに示すようなものとなり、その前提条件は以下のとおりです。

【従来型（設計施工分離発注）】

- ・基本構想時には、庁舎、保健センター、市民文化会館、下妻公民館を一体で複合化する前提で建設工期を出していました。
- ・そのため、従来型の発注では平成 36（2024）年度の開庁というスケジュールでした。
- ・この場合、庁舎建設への基金、合併特例債の活用は見込み、残りを起債と一般財源とでまかなうことを想定していました。

【庁舎・保健センターへのデザインビルド（DB）方式、地域交流センターへのPPPの導入】

- ・新たに建設される複合化施設を庁舎＋保健センターと地域交流センター（市民文化会館＋下妻公民館）とを分離し、2棟の建物と想定しています。
- ・また、これらの建物を市道 3221 号東側に集約することで、市道西側の現庁舎敷地と移転予定の消防署敷地については、民間事業者による活用を想定しています。
- ・これにより、仮庁舎が不要となり、仮庁舎建設費・移転経費を削減することができます。
- ・以上を前提として、最速での開庁は、平成 34（2022）年度の開庁が可能となります。基本構想段階と比較して、2 ヶ年早く開庁できることで、災害リスクに対して早く対応することができます。
- ・また、財政的にも平成 32（2020）年度分までが、市町村役場機能緊急保全事業（「公共施設等適性管理推進事業債」）の適用が可能となり地方交付税算入が想定できます。また、合併特例債については、平成 33（2021）年度分を充てるとすると市にとって財政的メリットの大きいスケジュールとなります。
- ・地域交流センター（市民文化会館＋下妻公民館）については、民間活力の導入が想定されることから、本年度に先導的官民連携支援事業により民間事業者にサウンディング調査を実施し、その可能性を探ることとします。
- ・DBOやPFI事業として建設される場合、導入可能性調査、事業者選定を経て建設されるとすると、平成 36（2024）年度頃にはオープンが可能であると考えられます。
- ・さらに、市道と県道に挟まれた市庁舎等跡地については、民間事業者が活用することを想定すると、同様に平成 36（2024）年度頃にはオープンが可能であると考えられます。

■従来型（設計施工分離発注）によるスケジュール（基本構想）

項目		H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)
庁舎・保健センター 市民文化会館・下妻公民館	基本構想	■							
	基本計画		■						
	基本設計			■					
	実施設計				■				
	建設工事					■	■	■	■



■庁舎・保健センターへのDB、地域交流センターへのPFI等の導入によるスケジュール

項目		H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)
	基本構想	■							
	基本計画		■						
庁舎・保健センター	基本設計		■						
	実施設計 建設工事 (DB)			■	■	■	■	■	■
市民文化会館・公民館・本庁舎 跡地活用	先導的 官民連携調査		■						
	導入可能性 調査			■					
	事業者選定 アドバイザー			■	■	■	■	■	■
	設計・建設 (PFI 等)					■	■	■	■
	本庁舎跡地 活用						■	■	■

4) 事業手法の選定

【庁舎等の集約・複合化】

- ・庁舎等は、現在の本庁舎と千代川庁舎、保健センターを集約します。
- ・市民文化会館と下妻公民館は、集約・複合化して、地域交流センターとします。

【庁舎+保健センター】

- ・庁舎+保健センターは、市道の東側に建設することで、仮庁舎は建設しないこととします。
- ・基本設計先行型デザインビルド（DB）方式を採用することとし、実施設計と建設工事を一括して発注することとします。

【地域交流センター等】

- ・地域交流センター（市民文化会館+下妻公民館）については、複合建物を市道の東側に建設することとします。
- ・民間事業者のノウハウ、資金を活用することを想定したPPP事業としての実施についても検討します。
- ・市道西側の市庁舎跡地、消防署跡地については、民間事業者の自由な発想により活用することを想定します。

7 関連施設について

1) 第二庁舎の利活用について

第二庁舎にある都市整備課、建設課、福祉課、介護保険課、子育て支援課は、新庁舎に移転することとします。
 空きスペースには庁舎附属施設を利用する外郭団体の入居を検討します。

(1) 第二庁舎の用途の検討について

① 使い方による用途比較

用途	メリット	デメリット
執務室等で使用	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎の面積を減らすことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎と同レベルに引き上げるための大規模改修が必要。 ・セキュリティが確保できない。 ・維持管理が煩雑になる。 ・特定の部課が離れてしまい、事務効率や市民の利便性が低下する。 ・耐震は満たすが、重要度係数（1.5倍）の強度は確保できない。
外郭団体等で使用	<ul style="list-style-type: none"> ・外郭団体等を庁舎の近くに配置できる。 ・維持管理は外郭団体に管理委託することができる。 ・比較的小規模な改修で済む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今より各団体の維持管理費用が増える可能性がある。
民間活用	<ul style="list-style-type: none"> ・企業等に貸付けることで、民間によるにぎわいの創出が期待できる。 ・貸付料等の収入を得ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・需要が無い可能性がある。 ・市側が大規模改修等のインセンティブを与える必要がある場合がある。

2) 千代川庁舎の利活用について

「下妻市公共施設等マネジメント実施計画」では、下妻市役所の更新に合わせて千代川庁舎との集約化を図るとしています。

千代川庁舎にある教育委員会（学校教育課・指導課・生涯学習課）、農政課、商工観光課、農業委員会事務局は、新庁舎に移転することとします。

集約後の千代川庁舎の利活用については、今後、検討していくこととします。

3) 庁舎付属施設について

庁舎付属施設は、北側の⑧建設車両車庫、⑨北側車庫、⑩東側倉庫、⑪東側車庫、(以上、鉄骨造)と⑫～⑯の市外郭団体が利用する建物(木造)があります。

NO	建築物名称	建築年	経過年数	延床面積(m ²)	構造	階数	備考
<庁舎付属施設>				1,683.43			
⑧	建設車両車庫	H9	21	80.25	S造	1	
⑨	北側車庫	H9	21	182.87	S造	1	
⑩	東側倉庫	H7	23	475.00	S造	2	
⑪	東側車庫	S49頃	44	192.00	S造	1	
⑫	下妻地方広域事務組合事務所	S42頃	51	240.51	木造	1	目的外 使用許可
⑬	下妻地方広域シルバー人材センター事務所						
⑭	シルバー人材センター作業所	S42頃	51	125.62	木造	1	貸付
⑮	訪問看護ステーションしもつま	S42頃	51	59.94	木造	1	貸付
⑯	しもつまファミリーサポートセンター	S42頃	51	59.94	木造	1	貸付
⑰	下妻市社会福祉協議会ボランティアセンター	S42頃	51	69.66	木造	1	貸付
⑱	下妻市社会福祉協議会事務所	S56	37	197.64	木造	2	貸付

資料：下妻市庁舎等建設基本構想を時点修正



外郭団体が利用する建物については、老朽化しており、庁舎敷地として有効利用を図ることを優先するために解体することとします。利用する各団体は、その意向を把握しつつ第二庁舎等への移転を想定します。

また、市が利用する庁舎附属施設についても、民有地取得の効果を最大化するために解体することとします。

4) 下妻消防署について

下妻消防署は、昭和 41 年に建築され、老朽化が進んでいることから、建替えが検討されています。建替えについては、防災拠点としての連携を図るため、本事業と調整しながら、対象地区内もしくは隣接した土地に建設することを検討します。

5) 民有地について

市道東側には民有地がありますが、これらについては市で取得することを想定します。

市道の拡幅と合わせて「敷地整序型区画整理事業」の可能性も考えられますが、事業化に時間を要すること等により、市による取得を想定します。

(参考資料)

1 下妻市庁舎建設検討市民会議

1) 市民会議概要

下妻市庁舎建設検討市民会議は、平成 29 年度の下妻市庁舎建設検討市民会議（5 回）に引き続いて、平成 30 年度も 5 回（第 6 回～第 10 回）実施しました。本基本計画においても会議での意見を反映しています。

回数	開催日	実施内容	備考
平成 29 年度			
第 1 回	7 月 18 日（火）	・ 市庁舎の現状について ・ 市庁舎及び周辺施設の 現状調査（視察）	
第 2 回	8 月 3 日（木）	・ 先進地視察 （坂東市、つくば市）	
第 3 回	8 月 29 日（火）	「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）	「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）	・ 基本構想策定に係る報告書（案）起草	
第 5 回	10 月 2 日（月）	・ 基本構想策定に係る報告書（案）	
平成 30 年度			
第 6 回	4 月 4 日（水）	①基本構想策定の報告 ②基本計画について ③今年度の活動内容について ④庁舎建設位置の検討 ⑤千代川庁舎の利活用検討	庁舎建設位置を 推進本部へ報告
第 7 回	5 月 17 日（木）	①窓口サービスの改善検討 ②複合施設（案）の検討（1）	
第 8 回	6 月 28 日（木）	・ 先進地視察（複合化事例） （北本市庁舎・児童館、 北本市文化センター）	
第 9 回	8 月 3 日（金）	①複合施設（案）の検討（2）	複合施設（案）を 推進本部へ報告
第 10 回	10 月 16 日（火）	・ 基本計画策定に係る報告書（案）	報告書を市長へ 提言

2) 検討結果

各項目の検討結果を、次のとおりまとめました。

(1) 庁舎建設位置

庁舎建設位置は、「現市庁舎」付近が望ましい。

<主な意見>

- ✓ 市の中心部に位置し、災害に対して安全、交通アクセスも良好、商業施設も集積している場所である。
- ✓ 広い駐車場を確保でき、現有施設の複合化により市民サービスの向上が見込まれる敷地である。



(2) 窓口サービス

窓口サービスの方針は、次の3つとします。

- ① 分かりやすい窓口（移動のしやすさ）
- ② 使いやすい窓口
- ③ 安全で快適な窓口

<主な意見>

- ✓ 「分かりやすい窓口」とするため、複合化によって窓口機能を1つの建物に配置し、市民の移動が少ないワンストップサービスを提供する。また、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した構造とし、分かりやすいサインで利用者を案内する。
- ✓ 「使いやすい窓口」とするため、書類等は見やすく記入漏れをしない分かりやすいチェックリストを検討する。また、市役所以外の場所でもサービスを受けられるとよい。
- ✓ 「安全で快適な窓口」とするため、プライバシーへの配慮や乳幼児向けのスペース等を確保するとともに、市民が落ち着いて手続きできる窓口環境を整備する。



(3) 複合施設（案）

庁舎と保健センターの複合施設は、西側（北西または南西）の配置が望ましい。

市民文化会館と下妻公民館の複合施設は、北東に配置し、その南側を広場とすることが望ましい。

<主な意見>

- ✓ 庁舎と保健センターの複合施設は、災害のリスクを考えると地盤の高い場所（南西）が良い。
- ✓ 仮庁舎を作らず、市民文化会館も長期休止せず、低コストとなる配置が望ましい。
- ✓ 駐車場は庁舎近く、雪対策で日当たりがよく雪が融けやすい南側がよい。
- ✓ 広場を囲むように建物を配置すると良い。



(4) 建物や土地の今後の利活用

① 千代川庁舎

<主な意見>

- ✓ 建物を解体して通常は駐車場として活用し、イベントを開催する。
- ✓ 会議室の貸出や土地の民間貸付。
- ✓ 窓口機能は千代川公民館へ残し、北地区にも郵便局へ窓口機能を配置し、市全域のサービスを向上する。

② 本庁舎跡地の土地活用

<主な意見>

- ✓ 現在も駐車場が不足しているため、庁舎正面側の駐車場としての活用が望ましい。
- ✓ その他、カーシェア拠点や貸オフィスとしての活用やコンビニやカフェ、教育サービスとしての利用に関する意見があった。

(5) その他

<主な意見>

- ✓ より良い行政サービスを提供するためには、庁舎で働く職員が休憩できる場所も確保する必要がある。また、災害時に職員が休憩できる場所としても重要となる。

