田舎モダン

開成町
kaisei town

開成町新庁舎建設

基本構想（案）

平成 27 年９月

開成町

ー目次ー

第１章　基本構想

Ⅰ．庁舎整備の必要性

１．これまでの検討経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

２．現庁舎の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

３．庁舎建設の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

４．第五次開成町総合計画における位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

５．開成町地域防災計画における位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７

Ⅱ．庁舎整備の基本理念

１．基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

２．基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８

Ⅲ．新庁舎建設の概要

１．新庁舎の規模について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

２．候補地について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５

Ⅳ．事業の進め方について

１．事業手法の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０

２．事業費の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２２

３．今後の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３

第２章　資料

Ⅰ．開成町新庁舎建設推進本部設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４

Ⅱ．候補敷地の比較のボリューム検討図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２６

Ⅰ．庁舎整備の必要性

１．これまでの検討経緯

現庁舎は昭和４５年の竣工以来、町民生活における中心的な役割を果たしてきました。しかし、施設の老朽化をはじめとする諸課題を抱えていること、また、平成23年の東日本大震災の教訓を受けて、庁舎整備のあり方について検討を重ねてきました。

庁舎整備に係る主な経緯	
昭和45年4月	現庁舎　竣工 （竣工時は開成町民センターとして竣工）
昭和62年	改修工事（地下機械機器更新も行う） （現町民センター建設）
平成1年	現庁舎北側に各種団体施設を増築
平成7年	現庁舎耐震診断
平成11年	保健センター改修工事（保健福祉課が保健センターへ）
平成17年	現庁舎耐震再診断
平成22年4月	保健センター改修工事（福祉課が分離し町民センターへ）
平成23年3月	東日本大震災が発生
平成23年11月 平成24年7月	開成町庁舎整備検討特別プロジェクトチーム発足 （6回の会議を開催） 「開成町庁舎整備検討報告書」作成
平成24年12月	「第五次開成町総合計画」を策定 庁舎整備の必要性を課題として明記
平成25年3月	「開成町地域防災計画」改定版を策定 開成町庁舎を防災拠点として位置づけ、整備の必要性を明記
平成26年8月 平成27年3月	開成町庁舎整備基本構想等策定委員会発足 （8回の会議を開催） 「開成町庁舎整備基本構想・基本計画」を答申

２．現庁舎の現状と課題

現庁舎の現状と課題は以下の通りです。

（１）耐震性不足による防災拠点機能の低下

町民の生命と財産及び行政情報データなどを守る庁舎は、防災拠点機能を備えた施設であり、また、災害発生時にはいち早い復旧・復興を図るための拠点としての役目があります。しかし、現庁舎はその基となる耐震性が不足しており、震災発生時にはその役目が果たせない可能性があります。地震や台風など、自然災害に強い「防災拠点」としての機能を持つ必要があります。

＊耐震診断状況：
平成17年度の２次耐震診断結果指標値（X方向各層で1階0.87、2階0.91、3階1.38、Y方向各層で1階0.76、2階0.95、3階1.16）は、一般建物を評価する構造耐震判定指標Iso=0.6は上回っている。しかし、建物の重要度を加味した指標のIso=0.9で1階部X方向、Y方向が適合しておらず、また神奈川県防災上重要建築物耐震性判定指標値の各階層で軸ごとの指標（X方向各層で1階0.85、2階0.87、3階0.83、Y方向各層で1階0.85、2階0.86、3階0.82）においては、1階Y方向が適合していませんでした。

課題：
・耐震性の向上を図る必要があります。
・大災害を想定した防災拠点機能の強化を図る必要があります。

（２）老朽化による安全性の低下

近年、外壁コンクリートの剥離、落下や外壁等躯体梁に鉄筋の露出箇所や小さなひび割れ、内壁床等には多数ひび割れや床のたわみが見受けられることからも、老朽化が進行しており、安全性が低下し、来庁者への管理責任が危惧されます。

また高架水槽、クーリングタワー等、設備機器や配管に多くの錆が見られ、老朽化が進んでおり、設備機器の更新が必要な状況にあります。

これにより維持管理の経費が増加傾向にあります。

課題：
・町民や職員が安心して利用できる庁舎として、早急な老朽化対策を図る必要があります。

（３）庁舎の分散とスペース不足による行政サービスの低下

窓口や待合スペースが狭いうえに、窓口業務が分散しており、来庁者に分かりづらく、町民が求める各種サービスに効率的に応えることが難しくなっています。庁舎の施設規模などの関係から機能の全てを庁舎に集約することが困難なため、来庁者の用件が複数に及ぶ場合に庁舎と町民センター間の移動を伴うことや、内部調整が必要な町民ニーズへの対応に時間を要するなど分散による影響が少なくありません。

また、職員の執務環境の面では、事務スペースの狭あい化、会議室等の不足が慢性化しているほか、相談スペースが不足しているため、町民の個人情報やプライバシー保護にも苦慮しています。

↓

課題：
- **町民の利便性を高めるため、窓口の分散とスペース不足を解消する必要があります。**
- **窓口カウンターと執務スペースを隔て、セキュリティ対策を図る必要があります。**

（４）ユニバーサルデザインへの対応の限界

建設当時の水準で建設した建物を、随時小規模改修で対応してきたため、通路が狭く利便性に欠けることや、各階の移動にエレベーターが設置されていないなど、バリアフリーが十分とはいえません。平成21年度に改正された「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」で、庁舎には、誰でも使いやすい施設とする「ユニバーサルデザイン」の観点に立った取り組みが必要とされており、高齢者、障がい者、妊産婦、子ども等への配慮が求められています。

↓

課題：
- **ユニバーサルデザインへの対応が困難であり、根本的解決を図る必要があります。**

（５）高度化する情報技術への対応の限界

パソコンや庁舎内ネットワーク、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、データを管理している電算室の耐震化が図られておらず、災害時に大きな被害を受けることが予想されます。

↓

課題：
・高度情報化の進展など、今後見込まれる多様なニーズへの対応を図る必要があります。

（６）協働のまちづくりの拠点となる施設の不足

地域のつながりや町民の絆を育む、協働による町民参加のまちづくりを積極的に進めています。町民活動にとって大切な情報の供給の場や、団体ごとの情報の発信の場となる、町民活動サポートの拠点施設が求められています。

↓

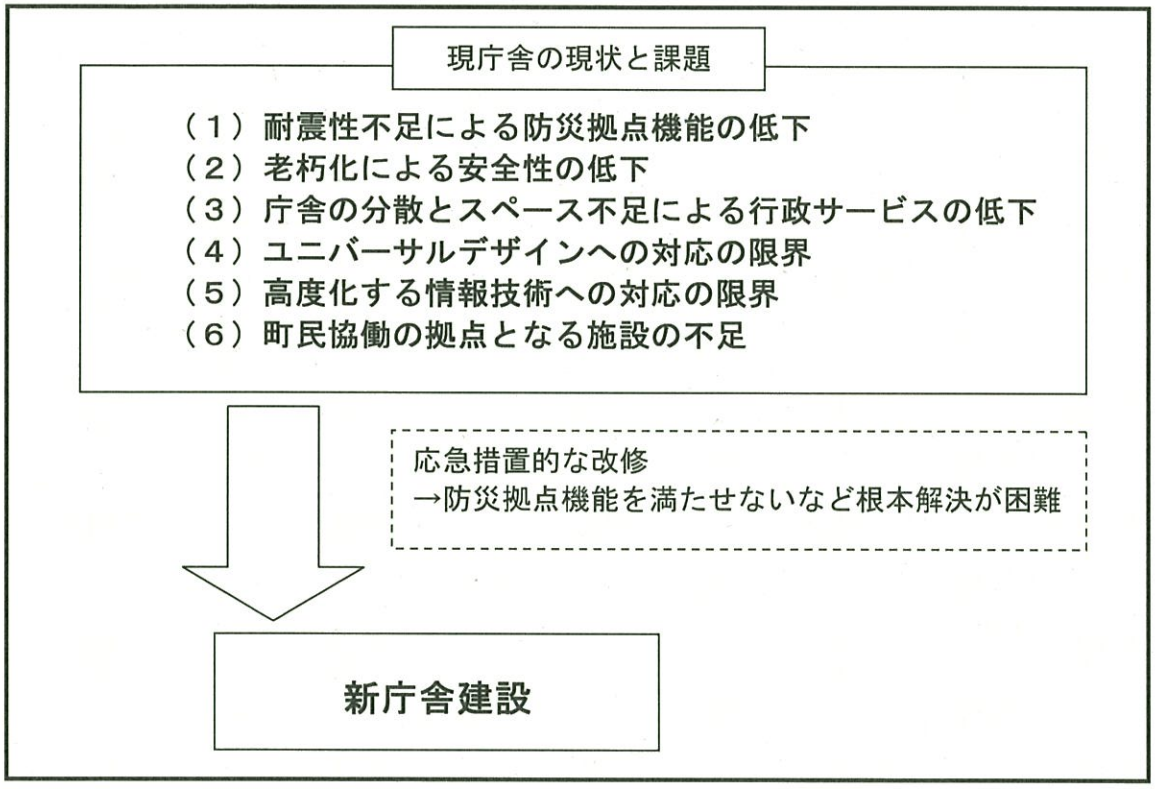
課題：
・協働のまちづくりを推進するため、町民活動サポートの拠点施設を設置する必要があります。

３．庁舎建設の必要性

昭和45年に竣工した現庁舎は、これまで必要な改修及び附属建物の増築を経て、現在に至っています。しかし、現庁舎は建築から45年が経過し、建物等の老朽化や高度情報化への対応の限界、バリアフリー対応への不足といった問題を抱えています。また、庁舎の狭あい化は、業務効率の低下を招いています。

鉄筋コンクリート造の耐用年数である50年（総務省令による減価償却「耐用年数」による試算）を目前にし、老朽化が著しい状況であり、東日本大震災規模の災害が起きた場合、倒壊の恐れがあり、町の行政運営並びに防災・災害復興の拠点としての果たすべき役割を担えない状況であり、早急な対応が求められます。

今後ますます多様化する行政需要に対応するためにも新庁舎の建設が必要です。



＊町民や職員の意識調査：

「第五次開成町総合計画」策定にあたり平成22年度に実施した開成町民意識調査において、役場庁舎建替えの必要性については、「建替えが必要である」が37.6%と最も多く、次いで「耐震化やバリアフリー化等の大規模改修は必要である」が29.5%、「現在の維持補修のみで十分である」が26.7%となった。建替えや大規模改修が必要とする人は67.1%で、ほぼ3人に2人という結果となった。これは東日本大震災以前の調査であり、重要な防災拠点という考え方からすると現時点であれば、もっと高い数値が想定される。

また、平成23年度に実施した職員アンケートにおいて、「現在のままでよい」は約5%で、約95%の職員が整備を必要とすると感じ、約70%の職員が建替えを希望している結果となった。意識として、町民、職員ともに何らかの整備を求めていることがうかがえる結果となった。

４．第五次開成町総合計画における位置づけ

第五次開成町総合計画における町の将来像の実現に向けた「基本構想」、「基本計画」のなかで庁舎整備の必要性を位置づけています。

基本構想

【将来都市像】
『明るい未来に向けて人と自然が輝くまち・かいせい』
【基本姿勢】
『いつまでも住み続けたいと思えるまちづくり』

↓

【まちづくりの視点】

町民が主体のいきいきとしたまち	人々のやさしさがあふれ次代を育むまち	環境にやさしく災害に強いまち	自然と調和したまち

基本計画

【８つの政策】
①町民主体の自治と協働を進めるまち
②未来を担う子どもたちを育むまち
③健康を育み町民がいきいきと暮らせるまち
④安全で安心して暮らせるまち
⑤自然が豊かで環境に配慮するまち
⑥都市の機能と景観が調和するまち
⑦個性豊かな産業と文化を育成するまち
⑧効率的な自治体経営を進めるまち

↓

８つの政策のうち庁舎整備に関して次のように位置づけています。
①町民主体の自治と協働を進めるまち　→町民協働支援の場がある庁舎
④安全で安心して暮らせるまち　→防災拠点としての庁舎
⑤自然が豊かで環境に配慮するまち　→環境配慮した庁舎
⑧効率的な自治体経営を進めるまち　→効率的で使いやすい庁舎

第五次開成町総合計画より

５．開成町地域防災計画における位置づけ

災害対策基本法第 42 条の規定に基づいて策定された「開成町地域防災計画」において、防災拠点として町庁舎の早期の整備が位置づけられています。

８つの防災ビジョン

1. 「自助」・「共助」・「公助」による取組の強化
2. 企業、団体等の多様な主体との連携
3. 自主防災組織の育成強化
4. 被害を最小化する減災に向けた防災対策の充実
5. 地震防災対策の推進
6. 耐震化の促進
7. 総合的な風水害対策の推進
8. 災害時要援護者対策の推進

⇩

このうち庁舎整備に関して項目 6 に位置づけています。

6. 耐震化の促進

→町庁舎の防災拠点、復興拠点の機能向上

また「4. 被害を最小化する減災に向けた防災対策の充実」のなかで記載のある「災害時における迅速な初動体制の充実」には防災、復興拠点となる**町庁舎の「業務継続計画」**が不可欠であり、それを支える庁舎機能の強化が欠かせません。

開成町地域防災計画より

Ⅱ．庁舎整備の基本理念

１．基本理念

開成町は、田園風景や水、緑といった豊かな自然環境に恵まれたまちです。新しい庁舎は、町民の生命と財産を守る防災の拠点であると同時に、この豊かな自然環境のなかで「田舎モダン」を象徴し、町民が主役となってまちづくりを担うまちのシンボルであり、つながりの拠点として、日常、非常時を問わず町民生活をサポートする機能を果たしていく重要な役割が求められます。

町民の安全と安心を支援するとともに、ひとと自然が調和し、未来に残す自然との共生を目指す「田舎モダン」を象徴する優しく強い庁舎を基本理念とします。

ひとと自然が調和した“みらい”への空間
～「田舎モダン」を象徴する庁舎～

２．基本方針

庁舎整備は、現庁舎が抱える課題を踏まえたうえで、基本理念の実現に向けた５つのコンセプトをもって基本方針とします。

①安全・安心の庁舎

庁舎は老朽化による耐震性の問題を抱えています。そのため、安全性が確保できる新庁舎の検討が求められています。

来庁者や職員に万一のことがあってはならず、安全性が確保され、全ての人が安心して利用できる庁舎とします。

また、防災拠点として、災害時においても災害対策本部として庁舎機能が継続でき、かつ災害復興の拠点としての役割と機能を担う庁舎とします。

②ひらかれた庁舎

協働のまちづくりを推進するために、町民交流や町民と職員が気軽にコミュニケーションできる開かれた庁舎を目指します。

来庁者の用件が複数にまたがる場合でも、来庁者が移動するのではなく職員が移動して対応する総合窓口やプライバシーが保護された相談スペース、待ち合わせなどにも気軽に利用できるスペースを設置するとともに、職員には迅速かつ的確な対応を徹底して町民サービスの向上を図ります。

また、駐車場については、必要台数が確保された余裕のあるスペースとし、災害時の避難場所としての利用も考慮します。

③地球環境にやさしい庁舎

地球環境に配慮し、二酸化炭素排出量の大幅削減など地球温暖化への対策が求められており、環境への負荷を低減し、自然採光や自然換気を最大限活用するとともに、太陽光発電、地下水などの自然エネルギーの導入を積極的に進め、雨水の再利用、省エネルギー、創エネルギー、省資源・リサイクル資源対策のゼロ・エミッションモデルとなる庁舎を目指します。

④町民に親しまれる庁舎

まちのシンボル、地域活力の象徴として「田舎モダン」をコンセプトに、町民に親しまれる庁舎であり、機能的で多様なニーズに対応したバリアフリーを前提とした、経済的合理性に優れた庁舎を目指します。

また、近隣住宅地の住環境などの周辺の環境にも配慮するとともに、交流の空間、快適な空間、にぎわい空間を演出する景観形成拠点となるような周辺整備も目指します。

⑤効率性の高い永く使える庁舎

これからものびゆく開成町は、将来の町民サービスなどの行政需要変化が見込まれることから、この変化に対応できる柔軟性と、建物の維持更新のしやすさにも配慮することで建物を長寿命化し、ライフサイクルコストを低減した庁舎を目指します。

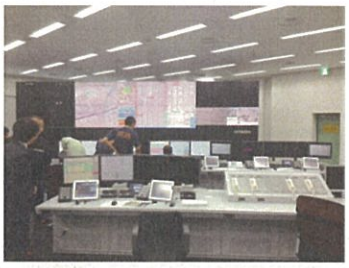
①安全・安心の庁舎

日常的に町民が利用する施設として、耐震性が高く、長期に渡り安全かつ安心して利用できる庁舎整備を行います。さらに災害時にも町の「業務継続」が行える防災拠点となる計画とします。

また、町民の情報管理や安心して利用できる施設として防犯性にも配慮します。

○高い耐震性をもつ建築を目指して

想定される大地震に対して、長期に渡り耐えられる耐震性の高い建物とし、災害時においても町民が安全に利用でき、基本的な機能を維持できるように計画します。

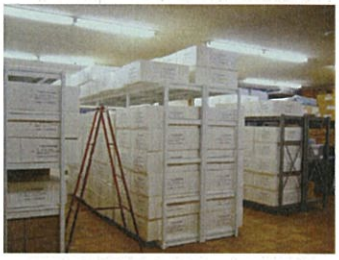


防災センターイメージ

○防災拠点機能の強化

地震や風水害、火災などの災害時に各地区の被災状況を的確に把握し、地域の防災組織や関係機関と連携して、速やかに対応できる災害対策本部機能を強化します。

被災後、開成町地域防災計画にある応急活動の救援期までの初動期間の３日間の応急活動が継続できる機能を計画します。



防災備蓄倉庫イメージ

○安全性、防犯性の向上

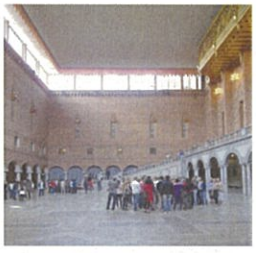
事故の未然防止や被害の低減に配慮した安全な施設とします。入退庁管理や情報管理など庁舎の防犯に配慮します。

②ひらかれた庁舎

第五次開成町総合計画にある町民主体のまちづくりには、町民と議会、行政の協働が重要となります。「町民の参画と協働」を実現するため、町民が気軽に利用できる活動の場の提供や、情報発信の拠点となる機能をもった計画とします。また、町民が最も利用する窓口空間は便利で使いやすい空間づくりを目指します。

○町民が気軽に利用できる場の設置

内外部とも自然光を取り入れた明るい空間とし、木質材を利用するなど、親しみやすく気軽に立ち寄れる交流スペースを設置します。また、このスペースで町民・職員が交流し「協働」の場となるよう両者が利用できる機能をもたせます。



交流スペースイメージ

○情報の発信と共有

行政から町民への情報開示をより推進し、情報の共有に努めるとともに、町民同士の情報交流ができる場を設置します。

情報コーナーイメージ

○窓口サービスの向上

町民利用の多い窓口は低層階に集約し、「歩かせない」「迷わせない」「待たせない」ワンストップ窓口サービスを計画します。

③地球環境にやさしい庁舎

自然豊かな開成町は、将来にわたって、この豊かな自然環境を次代に伝えることが重要です。省エネルギー技術や創エネルギー技術などを積極的に採用し、ゼロ・エミッションを目指すことで、周辺環境への負荷の低減に努め、豊かな環境との共生を目指します。

○地域特性への配慮

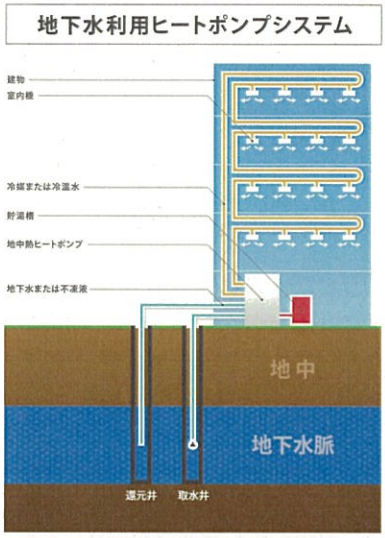
恵まれた水資源を考慮し、水力や水の特性を利用した新エネルギーの採用を検討し、整備を目指します。

○省・創エネルギーによるゼロ・エミッション化

太陽光発電やマイクロ水力発電などによる創エネルギーの最大化を図り、自然採光や自然換気、高効率な設備機器による消費エネルギーを最小化することでゼロ・エミッションを目指します。

○環境教育の場の提供

町民の環境に対する意識を高める場として、環境への配慮をアピールする計画とします。



地下水利用空調イメージ

④町民に親しまれる庁舎

町民が郷土に対する愛着を深め、誇りがもてるまちのシンボルとなり、地域活力の象徴として「田舎モダン」をコンセプトにした庁舎を目指します。また、さまざまな町民に親しまれるよう年齢、性別、国籍にかかわらず利用しやすい「ユニバーサルデザイン」を計画します。

○周辺景観との調和

豊かな自然に囲まれた景観の保全に努めるとともに、交流の空間、快適な空間、にぎわい空間を演出する景観形成拠点となるような周辺整備をめざし、近隣に配慮した計画とします。

あじさい風景

○歴史や地域性の表現

開成町にある歴史的な建築物や開成町特有のまちの景観（あじさいなど）を取り入れた表現を計画します。

○利用しやすくわかりやすいユニバーサルデザイン

子供からお年寄り、障がいのある方など多様なニーズに対応したバリアフリーを前提に、利用者がわかりやすいサイン計画及び動線計画となるユニバーサルデザインを取り入れた施設を計画します。

ユニバーサルデザイン（サイン）

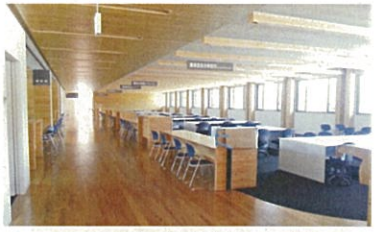
⑤効率性の高い永く使える庁舎

人口増加、町民ニーズの多様化に伴う組織再編、行政需要の変化や今後の情報化に対応できるよう、フレキシブルに対応できるスペースやさまざまな共用ができる多機能スペースを設定することで、効率化を図ります。また、維持更新のしやすい計画とすることで永く使える庁舎とし、建物のライフサイクルコストの低減を目指します。

○フレキシブル対応できるスペースの設置

人口増加や町民ニーズなどの町民サービス環境（ＩＣＴ※環境など）の変化や、組織再編時の変更にも対応できるオープンフロアを基本とし、打ち合わせスペースの共用化や議場スペースの一般利用など、無駄がなく効率的な計画とします。

また、情報通信環境の変化に対応できるＯＡフロア化や無線ＬＡＮ環境整備等を計画します。



オープンフロアイメージ

情報通信技術の活用イメージ

○職場環境の向上

効率のよい町民サービスを提供するため、職員の職場環境（事務スペース、更衣室、休憩室等）を向上させる計画とします。

○長寿命化によるライフサイクルコストの低減

100 年建築を目指す上で、建物をスケルトン（構造体）とインフィル（諸室、設備機器等）に分離して計画することで、維持更新がしやすい計画とし、建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの低減を目指します。

※　ＩＣＴ：Information and Communication Technologyの略。情報・通信に関する「技術・産業・設備・サービス」などの総称。

Ⅲ．新庁舎建設の概要

１．新庁舎の規模について

新庁舎の規模については、現在分散している行政機能を集約することを前提とします。

１）基本指標の設定

基本となる町の人口等は以下とします。

想定人口	19,300 人 ※第五次開成町総合計画における平成 36 年度の推計人口
想定職員数	148 人　※非常勤職員 30 人を含む
議員数	12 人　※開成町議会議員の定数を定める条例に準拠

２）新庁舎の規模の設定

新庁舎の施設規模については、基本指標のとおりの想定職員数に対し、スペーススタンダード（各職位の業務に必要となるスペースを什器レイアウトして求めた広さ）の設定による必要面積の積み上げで算定した約 4,800 ㎡程度が最大と考えられます。今後の具体的な検討に基づいて精査し、その結果にしたがって順次見直しを図った上で確定しますが、現時点においては、最大約 4,800 ㎡程度とします。

新庁舎に必要な面積　最大約 4,800 ㎡程度

３）駐車場の検討

現庁舎敷地の駐車台数を基本とし、現在確保されている駐車台数に加え役場等で行われる行事に対応するための余裕台数を見込みます。

よって、72 台（現庁舎で確保されている台数）+15 台（余裕台数）＝ **87 台**
を最低限必要な駐車台数として計画します。

■現庁舎敷地を計画地とした場合の駐車台数

車両	利用者	台数	整備条件
自動車	来庁者用	87 台	平面駐車を基準とする
	公用車	21 台	町民センター地下を利用 （一部地上利用）

４）駐輪場の検討

駐輪台数については、現状の駐輪スペースにおいて充足している為、現状の台数を基に計画します。

■現状の自転車・バイク駐車台数

車両	利用者	台数	整備条件
自転車 バイク	来庁者用	56 台	新庁舎建物出入口付近が望ましい
	公用	12 台	－

■新庁舎における自転車・バイク駐車台数

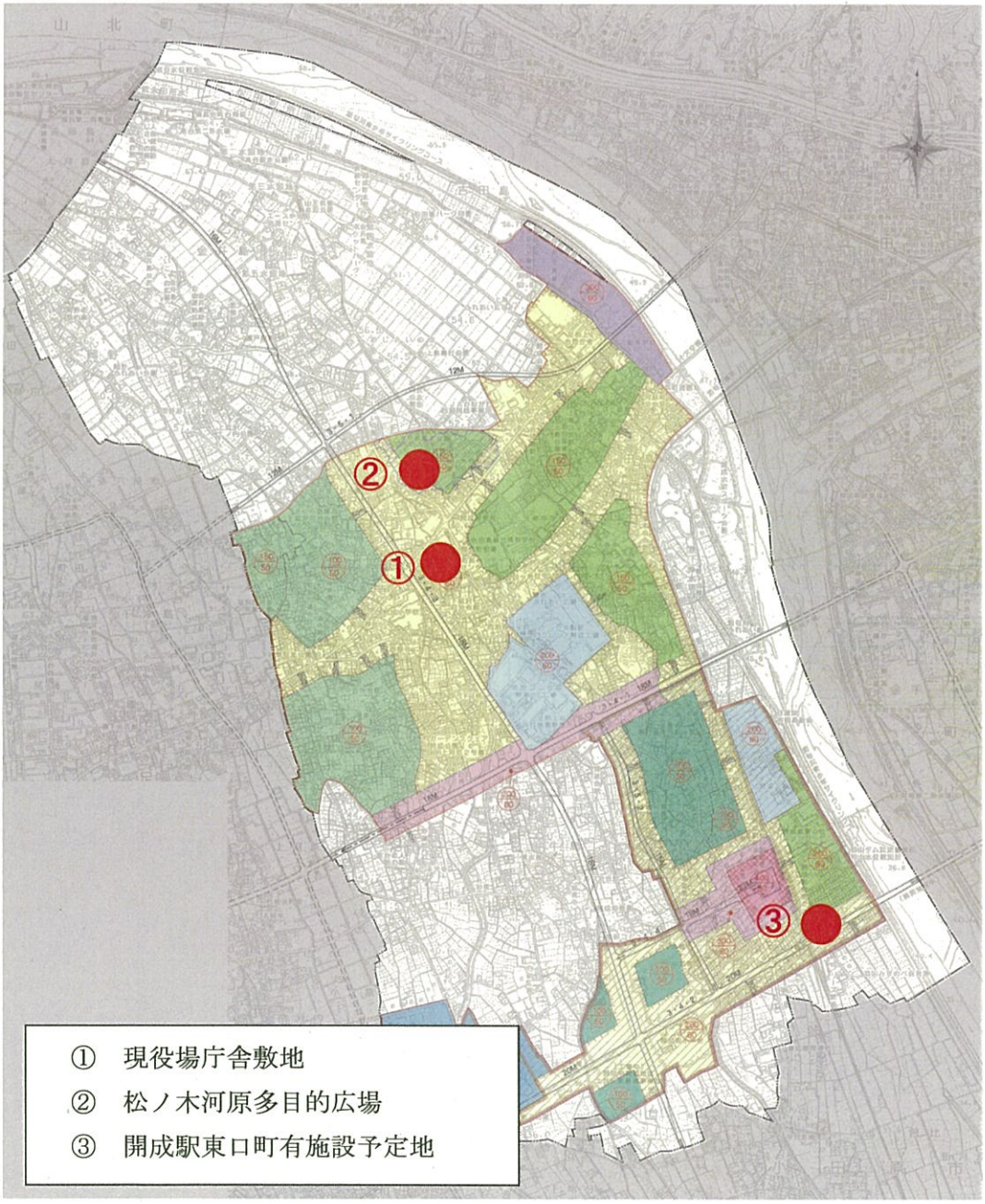
車両	利用者	台数	整備条件
自転車	来庁者用	50 台	新庁舎建物出入口付近が望ましい
	公用	10 台	－
バイク	来庁者用	6 台	新庁舎建物出入口付近が望ましい
	公用	2 台	－

２．候補地について

１）候補地の選定

新庁舎の建設候補地については、一定規模の町有地で、防災上の問題、用地の形状、人口分布等の地理的要件を勘案し、「現役場庁舎敷地」、「松ノ木河原多目的広場」、「開成駅東口町有施設予定地」の３カ所の町有地としました。

■新庁舎建設候補地の位置



２）候補敷地の比較

３か所の建設候補地について、**「敷地条件」**と、**「建築計画」**について比較・評価を行いました。建築計画については、各敷地に想定規模の新庁舎ボリュームを検討することにより比較・検討しました。

a. 候補地の「敷地条件」についての比較・評価

各候補地の敷地条件の比較・評価は、「法規制関係」、「立地条件」、「インフラ整備」の３つの観点から各項目について行いました。

■候補敷地の「敷地条件」の比較・評価

建設候補地		① 現役場庁舎敷地	② 松ノ木河原多目的広場	③ 開成駅東口町有施設予定地
法規制関係	敷地面積	約7,759.49㎡ （庁舎敷地全体）	約4,027㎡	約3,937㎡
	用途地域 防火地域	第一種住居地域 準防火地域	第一種中高層住居専用地域 準防火地域	第一種住居地域 準防火地域
	建ぺい率 容積率	60% 200%	50% 150%	60% 200%
	建築基準法48条 建設可能用途※	協議による	協議による	協議による
	日影	5h/3h　4m	4h/2.5h　4m	5h/3h　4m
	地区計画	無し	有り （松ノ木河原地区地区計画） （公共公益施設地区　C地区） 用途の制限、壁面の制限	有り （開成駅周辺地区地区計画） （複合住宅地区　G2） 用途の制限、壁面の制限 高さ制限　20m
	法規制評価	・3つの敷地の中では、最も計画に対しての規制が少ない。	・他の2敷地に比べ、建ぺい率、容積率が少ない。 ・他の2敷地に比べ、日影規制が厳しい。 ・地区計画による計画の条件がある。	・建ぺい率、容積率、日影規制は①の敷地と同じであるが、地区計画による計画の制限がある。
立地条件	土地の形状はどうか	ほぼ整形な敷地形状	整形で計画しやすい敷地形状	整形であるが、東西に長い敷地の為、庁舎が細長い形状となる
	建設条件はどうか	既存施設を取り壊し、整地する必要がある	平坦で事前工事の必要なし	平坦で事前工事の必要なし
	近隣住宅への影響はどうか	周辺に住宅が無い為、比較的近隣への影響は少ない	北側に住宅があり日影の影響が懸念される	北側に住宅があり、さらに敷地形状が東西に長い為、近隣への日影の影響が大きい
	防災広場の確保	防災広場を確保する為には、既存庁舎を取り壊す必要がある	公園予定地が隣接している為、防災拠点としやすい。	東西に長い敷地だが、広場は確保可能
	接道要件はどうか	接道3カ所 道路幅員　約4m～約11m	接道2カ所 道路幅員　約4m～約10m	接道4カ所 道路幅員　約5m～約9m
	最寄駅への距離はどうか	開成駅まで約1.6km	開成駅まで約2.0km	開成駅まで約0.2km
	最寄バス停等への距離はどうか	約0.15km	約0.3km	約0.2km
	近隣他施設との機能連携はどうか	隣地に保健センターがあり、機能連携が取りやすい	周辺に他施設無し	周辺に他施設無し
	立地条件評価	・町の中心に位置し、既存のプールを解体する条件以外は、他の2敷地に比べて良い立地条件といえる。	・敷地形状はよいが、公共交通機関からの利便性に難あり。	・駅に近いという利点はあるが、敷地が東西に長く、庁舎形状が特殊となる。
インフラ整備	交通処理、道路整備等の必要性はあるか	必要無し	必要無し	必要無し
	浸水対策の必要性はどうか	必要無し ハザードマップの浸水範囲外	必要無し ハザードマップの浸水範囲外	必要あり ハザードマップの浸水想定高さ0.5m未満
	下水道への接続状況、整備の必要性はどうか	上下水道本管は、周囲の道路に整備済み	上下水道本管は、周囲の道路に整備済み	上下水道本管は、周囲の道路に整備済み
	インフラ整備評価	・新たなインフラ整備の必要無し。	・新たなインフラ整備の必要無し。	・浸水対策の為の設備が必要。

※建築基準法 48 条では、用途地域内の建築物の用途制限について定めています。

b. 候補地の「建築計画」による比較・評価

３カ所の候補地に、前記で想定した新庁舎ボリュームを設定項目として検討し、「建築計画」の各項目に対する比較・評価を行いました。

■「建築計画」による比較・評価

項目			①現役場庁舎敷地		②松ノ木河原多目的広場	③開成駅東口町有施設予定地
			現プールの場所に計画	現庁舎の場所に計画		
設定項目	建物面積		4,800 ㎡（想定面積）			
	階数/高さ		地上４階建て/19.5m　（開成駅周辺地区の地区計画による高さ制限 20mに合わせて想定）			
	来庁者用駐車台数		87 台（想定台数）			
	公用駐車台数		21 台（想定台数）			
	来庁舎用駐輪場		50 台（想定台数）			
	公用駐輪場		10 台（想定台数）			
	来庁舎用バイク置場		6 台（想定台数）			
	公用バイク置場		2 台（想定台数）			
	緑地面積		敷地の 10%			
機能比較	1. 安全・安心の拠点となる庁舎	1）防災機能	機能検討で想定した内容に対応可能	**屋外避難広場の確保が困難**	避難広場の確保は難しいが、隣地公園での代替が可能	**屋外避難広場の確保が困難**
		2）防犯機能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
	2. 町民に開かれた庁舎	1）町民サービス機能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
		2）窓口機能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
	3. 地球環境にやさしい庁舎	1）環境技術性能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
		2）環境啓発機能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
	4. 町民に親しまれる庁舎	1）近隣配慮・良好な景観形成	町民センターがある為、ボリュームによる圧迫感は低減される	町民センターがある為、ボリュームによる圧迫感は低減される	**近隣は戸建て住宅地の為、ボリュームによる圧迫感がある**	**近隣は戸建て住宅地の為、ボリュームによる圧迫感がある**
		2）ユニバーサルデザイン	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
	5. 効率性が高く永く使える庁舎	1）職場環境性能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
		2）議会機能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
		3）共用できる多機能スペース	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能	機能検討で想定した内容に対応可能
		4）ライフサイクルコスト	**他敷地案に比べ、プール解体費用が掛る**	**現職員の仮移転先の確保が必要**	他敷地案に比べ、増額要素はない	**他敷地案に比べ、浸水対策費が掛る**
	建物配置・形状について		建物の形状・配置については自由度がある	**建物形状は、日影規制・斜線制限により、検討の形状となり、整形な計画は困難**	**建物配置は、日影規制・斜線制限により、検討の位置でほぼ固定される**	**建物形状は、日影規制・斜線制限により、検討の形状となり、整形な計画は困難**
	その他		駐車台数は想定規模（72 台+余裕台数 15 台）の確保が可能	**駐車台数は 47 台、想定規模の台数より 40 台少なくなる**	**駐車台数は 51 台、想定規模の台数より 21 台少なくなる**	**駐車台数は 66 台、想定規模の台数より 6 台少なくなる**

３）新庁舎建設地の選定

ａ．「敷地条件」についての比較・評価

・「現役場庁舎敷地」は、法規制から見ると、３カ所の中では最も規制が少なく、立地条件は町の中心に位置し、他に比べ良い条件ではありますが、既存プールを解体しなければなりません。インフラ整備については新たな整備を必要としません。したがって３カ所のうち一番建設候補地として問題が無いと評価できます。

・「松ノ木河原多目的広場」は、立地条件から見ると、敷地形状はよいが、公共交通機関からの利便性に欠けています。インフラ整備については新たな整備を必要としません。しかし、法規制の項目（建ぺい率、容積率、日影規制）について他の２敷地に比べて建ぺい率、容積率が少なく日影規制が厳しいなど条件が悪くなります。

・「開成駅東口町有施設予定地」は、法規制から見ると、地区計画による計画の制限がある以外は特にありませんが、立地条件からみると敷地形状の条件が悪く、インフラ整備では浸水対策のための設備が必要になるなど、他の２敷地に比べて条件が悪くなります。

ｂ．「建築計画」についての比較・評価

・「現役場庁舎敷地」の「現プールの場所に計画」は、基本理念に基づく機能・規模で想定した条件を満たすことが可能ではありますが、周辺との調和及び避難広場計画においては、基本理念をみたす十分な敷地の確保が難しいと考えます。

　また、「現庁舎の場所に計画」の場合、駐車台数については、機能・規模で想定した台数の 54%程度しか確保できず、建物形状については不整形となり、避難広場も十分に確保が難しいなど、庁舎計画に問題の生じる可能性があります。

　また、既存庁舎の場所に計画するため、現職員の仮移転先の確保が必要となります。

・「松ノ木河原多目的広場」は、駐車台数については、機能・規模で想定した台数の70%程度となります。

　また、周辺との調和については、周辺が戸建て住宅地の為、ボリュームによる圧迫感を周辺に与える恐れがあり、建物配置は日影規制・斜線規制により限定されます。避難広場計画については、確保が難しいものの、隣地公園が可能であります。

・「開成駅東口町有施設予定地」は、駐車台数については、機能・規模で想定した台数の 90%程度となります。しかし、建物形状については不整形となり、周辺が戸建て住宅地の為ボリュームによる圧迫感を与える恐れがあり、避難広場も十分に確保が難しいなど、庁舎計画に問題の生じる可能性があります。

以上の結果から、新庁舎建設は「敷地条件」・「建築計画」について評価の高い「**現役場庁舎敷地**」とします。

また、新庁舎の基本方針を満足するために、緑地帯や駐車場等などの内部整備のみにとどまらず、役場庁舎を中心とした文化・コミュニケーション拠点としての整備や景観形成の拠点を目指し、庁舎敷地の東側町道１００号線の歩道整備、南側町道２１１号線の拡幅整備などの周辺環境整備や「田舎モダン」を象徴する庁舎整備に向けた敷地の拡大も検討する必要があります。

Ⅳ. 事業の進め方について

町民のための庁舎が、町民の生活を圧迫することのないよう将来の財政運営を考慮し、必要かつ十分な整備を行います。また、厳しい財政状況の中、透明性、公平性を確保し、ライフサイクルコストを考慮した効率的な事業手法を検討し、本事業を進めていきます。

１. 事業手法の整理

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※1 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※2 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、今回の整備計画にとって最適な手法を検討します。

１）代表的な事業手法

代表的な事業手法としては、以下の方式が考えられます。

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。
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）※3」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。

２）発注方式・業務範囲

それぞれの事業方式による発注方法と業務範囲は以下のように考えられます。

事業手法	発注方法・業務範囲			資金調達
	設計	施工	運営・維持管理	
従来方式	単独	単独	単独	開成町
ＤＢ方式	一括		単独	開成町
ＰＦＩ方式	一括			民間

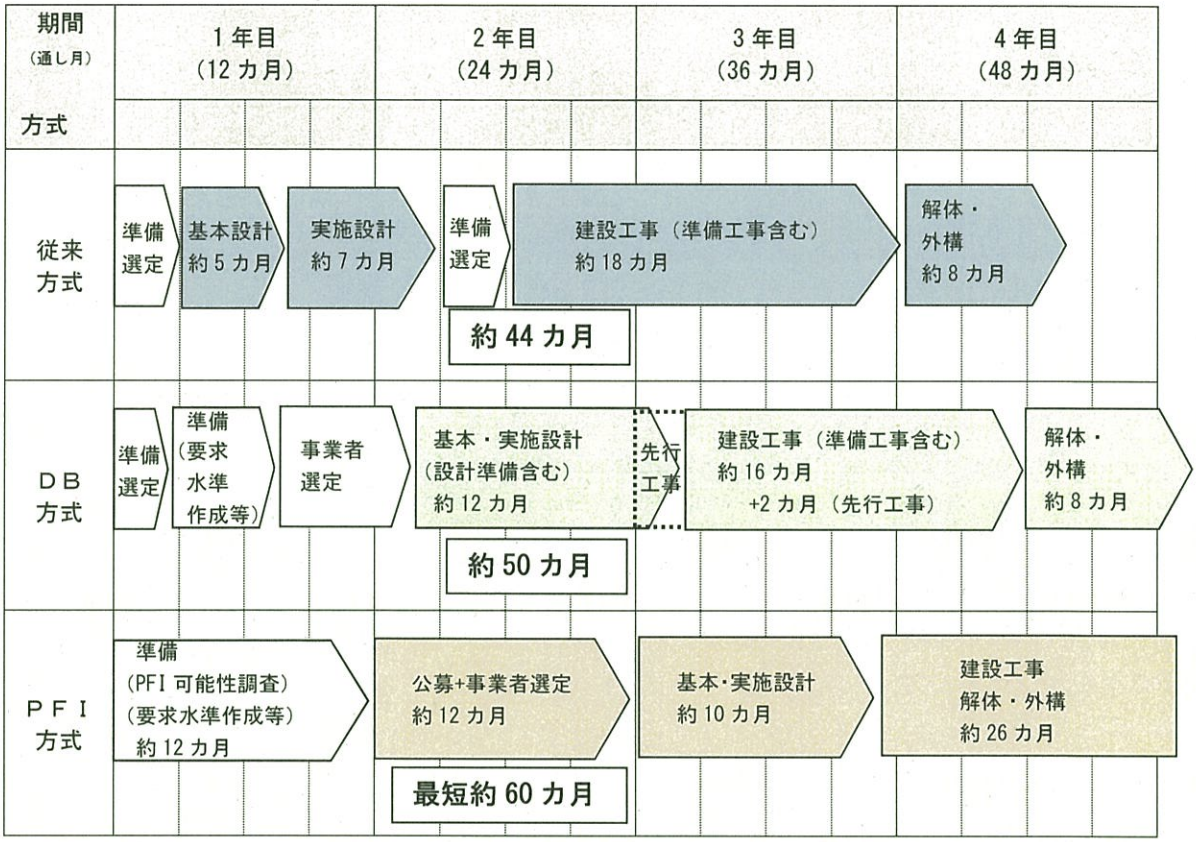
※1　ＤＢ：Design-Buildの略。

※2　ＰＦＩ：Private Finance Initiativeの略

※3　ＳＰＣ：Special Purpose Companyの略　特定の事業を行うことのみを目的として設立する会社。

３）事業スケジュールの比較

それぞれの事業方式による事業スケジュールは以下のように想定されます。



上記スケジュールについては、現時点での想定であり、今後も引き続き検討を行う必要があります。

４）事業手法の比較検討

それぞれの事業方式のメリット・デメリットを比較すると以下のように考えられます。

事業手法	メリット	デメリット
従来方式	・事業期間が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させやすい。 ・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。 ・着工までの必要な手続きを終了させれば、設計期間終了前に建設工事を始めることも可能。	・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。 ・設計変更に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要となり、事業が長期化する。 ・設計変更に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。

５）事業手法についてのまとめ

今までの検討により、事業手法を比較・検討した結果、以下のように考えられます。

○従来方式の事業手法は、発注者の意見を反映させやすく、基本構想で示した、基本的な考え方の実現において優位性があります。
○従来方式の事業手法は、庁舎整備に必要な期間を最も早くすることが可能です。
○庁舎内に食堂や売店以外の商業的な施設を整備する計画がないことから、民間のノウハウの活用が限定的となり、ＰＦＩ方式の利点である事業費縮減効果は低くなる可能性があります。
○ＤＢ方式やＰＦＩ方式はノウハウを持った大手企業が主導する可能性が高くなるため、地元企業の参画という点においては、従来型の事業手法に優位性があります。

以上の結果から、基本計画の実現、庁舎整備の早期実現及び社会環境の変化等への対応を総合的に判断し、従来方式の「設計・施工分離方式」を事業手法とします。

２. 事業費の整理

現段階の建設に係る総事業費の概算については、先に想定した新庁舎の規模約 4,800 ㎡等を前提に、近年の他都市における建築・計画事例などを参考に必要な事業費を算出しました。

なお、概算工事費につきましては、資材価格や社会情勢により変動することが予想されます。今後の基本計画、基本設計、実施設計を通して、新庁舎の機能の具体化や詳細規模を算定し、本町の将来の財政運営への影響を見据え、より効率的に整備を進めます。

■【庁舎建設事業費】

区　分	数　量	単　価	概算事業費	備　考
建築本体工事費	約 4,800 ㎡	39 万円/㎡	18.8 億円	建築、電気設備、機械設備工事等
解体工事費（町民プール）	約 600 ㎡	5.0 万円/㎡	0.3 億円	
什器・備品費	約 4,800 ㎡	1.5 万円/㎡	0.7 億円	
移転費	－	－	0.1 億円	文書・備品等の運送費　他
設計・工事監理費	－	－	1.0 億円	国土交通省告示 15 号に基づく算定
合　計			20.9 億円	

■【付帯工事費】

区　分	数　量	単　価	概算事業費	備　考
解体工事費（現庁舎等）	約 2,080 ㎡	5.0 万円/㎡	1.0 億円	
外構等工事費	約 7,800 ㎡	4.0 万円/㎡	3.1 億円	駐車場、広場整備、植栽工事等
周辺整備工事費	約 400 ㎡	9.2 万円/㎡	0.4 億円	町道拡幅・歩道整備等
防災関連工事	－	－	3.2 億円	デジタル無線整備等
町民センター改修工事	－	－	0.8 億円	建築工事等
合　計			8.5 億円	

３. 今後の課題

１）基本計画

事業手法によらず、設計に必要な基本的条件を明確にしておく必要があります。現段階では、庁舎全体の規模を決定するにあたって、計画用地にどのように組織・機能を集中するのかを、総合的視点から検討・整理し、基本設計に反映します。

２）導入機能

本構想では、町民の交流スペースや防災拠点としてのスペースを設置することなどを考慮しています。今後はこれを具体化するため、さらに詳細な検討、調整を行います。

３）スケジュール

本事業は、耐震上の問題等現庁舎の抱える多くの切迫した課題を解決するため、できるだけ早期の実現が望まれます。平成 27 年度中に基本計画の策定を行い、早期の施設供用を目指して、関係機関との連絡を十分とり、スケジュールの調整・確認を行います。

４）情報の開示と町民意見の反映

本構想をはじめとし、今後新庁舎の建設に向け詳細な検討を行っていきます。検討の内容、事業計画の進捗については、随時、開成町ホームページで情報を開示していきます。また、適宜説明会、意見交換会等を行います。

Ⅰ.開成町新庁舎建設推進本部設置要綱

開成町新庁舎建設推進本部設置要綱

平成27年７月21日
訓令第６号

（目的）

第１条　新庁舎建設を推進するため、開成町新庁舎建設推進本部（以下「推進本部」という。）の設置について、必要な事項を定めることを目的とする。

（所掌事務）

第２条　推進本部は、次に掲げる事項について、審議し、決定し、推進する。

(1)　新庁舎建設基本構想の取りまとめに関すること。

(2)　新庁舎建設基本計画の取りまとめに関すること。

(3)　新庁舎建設に係る設計及び工事に関すること。

(4)　その他新庁舎建設に関連する事項に関すること。

（組織）

第３条　推進本部は、本部長、副本部長及び本部員をもって組織する。

２　本部長は、町長をもって充てる。

３　副本部長は、副町長をもって充てる。

４　本部員は、別表第１に掲げる者をもって充てる。

５　前項に掲げる者のほか、必要に応じて、関係職員を臨時の委員に充てることができる。

（本部長等の職務）

第４条　本部長は、推進本部を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

２　副本部長は、本部長を補佐し、本部長に事故あるときは、その職務を代理する。

（本部会議）

第５条　本部長は、推進本部を招集し、会議の議長となる。

２　本部長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見を述べさせることができる。

（推進部会）

第６条　推進本部に、新庁舎建設について庁内で調整するため、推進部会を置くものとする。

２　推進部会の会議は、部会長が招集し、これを主宰する。

３　部会長は行政推進部長をもって充てる。

４　部会員は、別表第２に掲げる者をもって充てる。

５　部会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めることができる。

（分科会）

第７条　推進部会に、特定課題の検討及び調整並びに推進本部の会議により付託された事項等の調査、検討等をするために分科会を置くことができるものとする。

（庶務）

第８条　推進本部の庶務は、行政推進部財務課において処理する。

（設置期間）

第９条　推進本部の設置期間は、この訓令の施行の日から第２条に規定する所掌事務の処理が完了するまでとする。

（その他）

第１０条　この訓令に定めるもののほか、推進本部の運営について必要な事項は、本部長が別に定める。

附　則

この訓令は、公布の日から施行する。

別表第１（第３条関係）

教育長
行政推進部長
町民サービス部長
保健福祉部長
まちづくり部長
教育委員会事務局参事

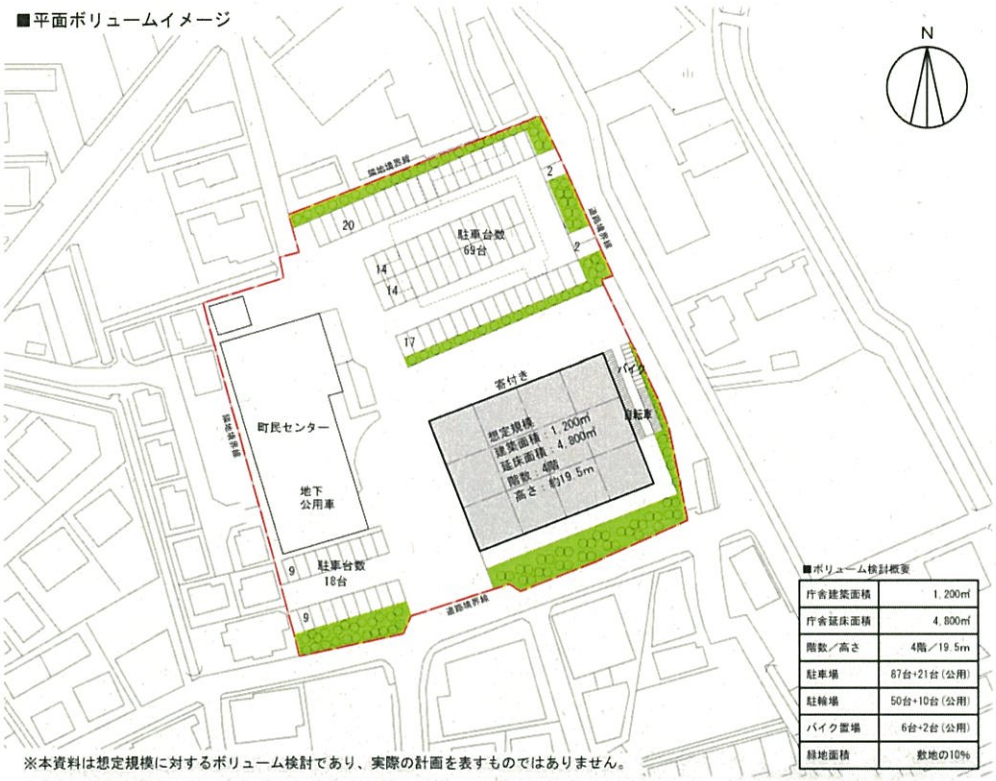
別表第２（第６条関係）

企画政策課長
総務課長
自治活動応援課長
税務窓口課長
環境防災課長
環境防災課危機管理担当課長
福祉課長
保険健康課長
街づくり推進課長
上下水道課長
産業振興課長
出納室長
教育総務課長
子ども・子育て支援室長
議会事務局長

Ⅱ．候補敷地の比較のボリューム検討図

■①「現役場庁舎敷地」（　現プールの場所に計画）のボリューム検討

■平面ボリュームイメージ

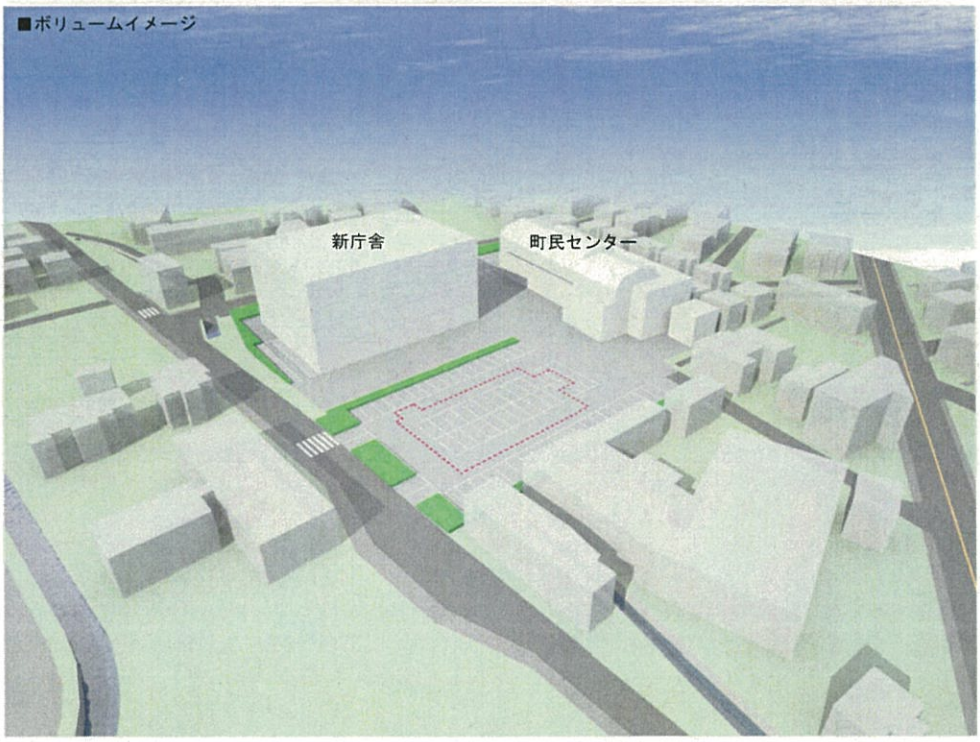


■ボリューム検討概要

庁舎建築面積	1,200㎡
庁舎延床面積	4,800㎡
階数／高さ	4階／19.5m
駐車場	87台+21台（公用）
駐輪場	50台+10台（公用）
バイク置場	6台+2台（公用）
緑地面積	敷地の10%

※本資料は想定規模に対するボリューム検討であり、実際の計画を表すものではありません。

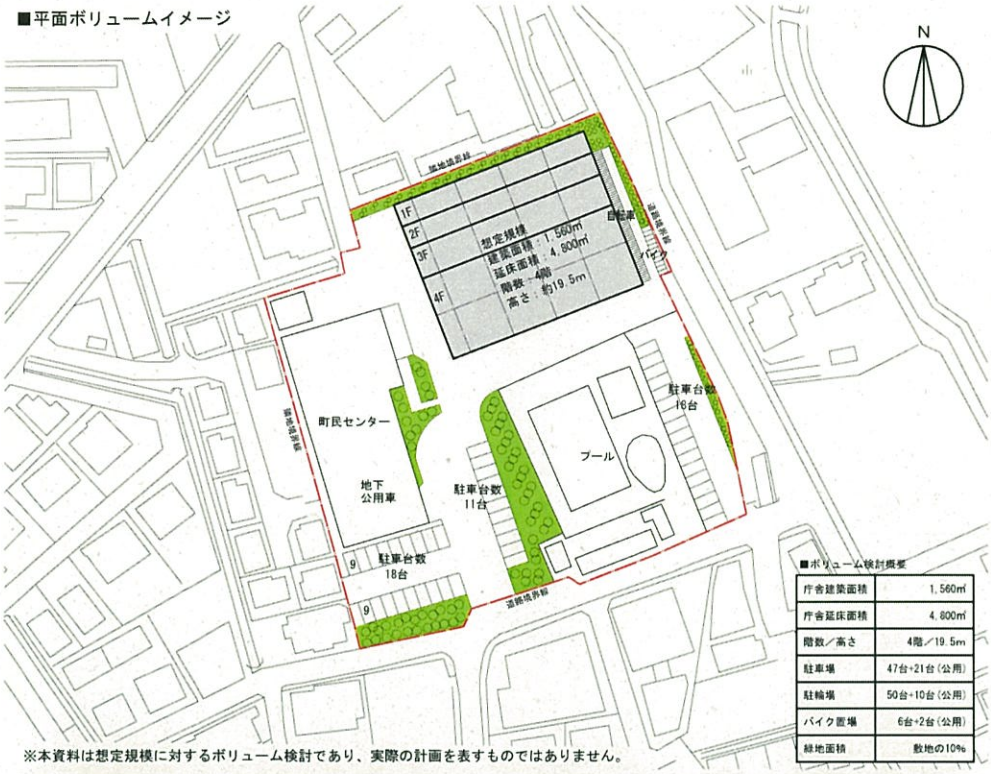
■ボリュームイメージ



※本資料は想定規模に対するボリュームイメージであり、実際の計画を表すものではありません。

■①「現役場庁舎敷地」（　現庁舎の場所に計画）のボリューム検討

■平面ボリュームイメージ

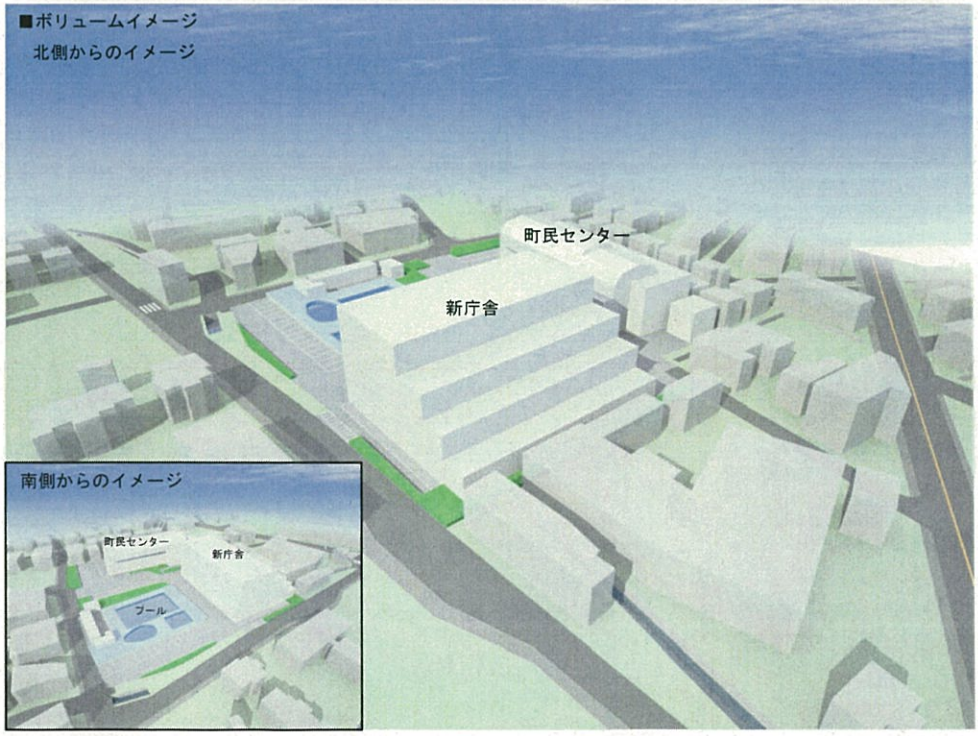


■ボリューム検討概要

庁舎建築面積	1,560㎡
庁舎延床面積	4,800㎡
階数／高さ	4階／19.5m
駐車場	47台+21台（公用）
駐輪場	50台+10台（公用）
バイク置場	6台+2台（公用）
緑地面積	敷地の10%

※本資料は想定規模に対するボリューム検討であり、実際の計画を表すものではありません。

■ボリュームイメージ
北側からのイメージ



※本資料は想定規模に対するボリュームイメージであり、実際の計画を表すものではありません。

■「松ノ木河原多目的広場」のボリューム検討

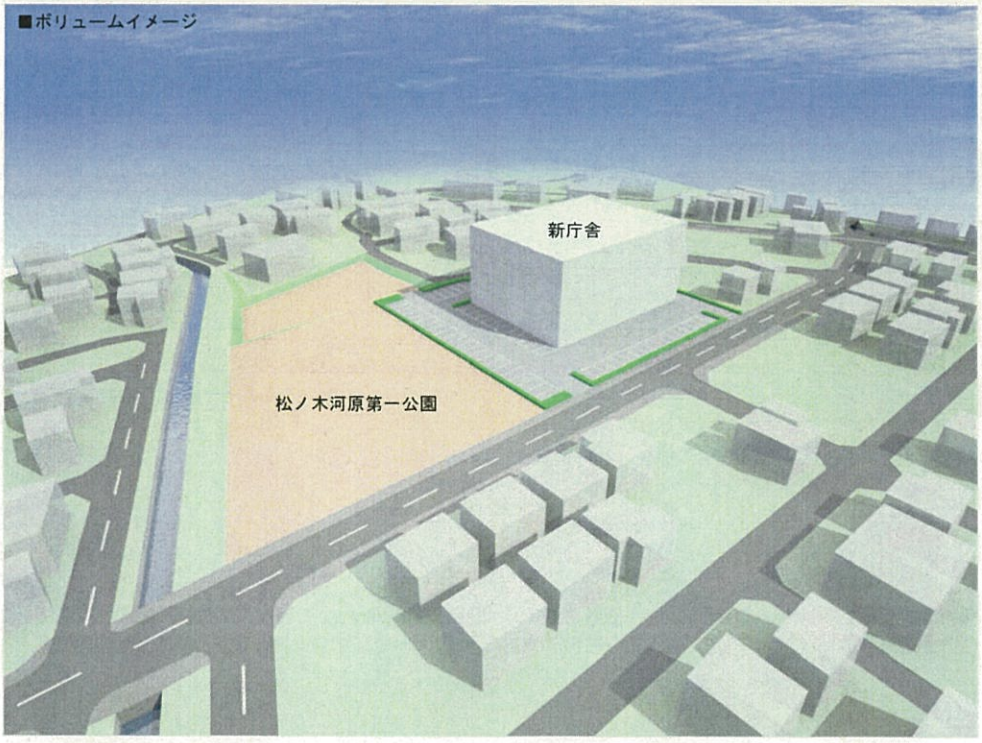
■平面ボリュームイメージ

■ボリューム検討概要

庁舎建築面積	1,200㎡
庁舎延床面積	4,800㎡
階数／高さ	4階／19.5m
駐車場	51台+21台（公用）
駐輪場	50台+10台（公用）
バイク置場	6台+2台（公用）
緑地面積	敷地の10%

※本資料は想定規模に対するボリューム検討であり、実際の計画を表すものではありません。

■ボリュームイメージ



※本資料は想定規模に対するボリュームイメージであり、実際の計画を表すものではありません。

■「開成駅東口町有施設予定地」のボリューム検討

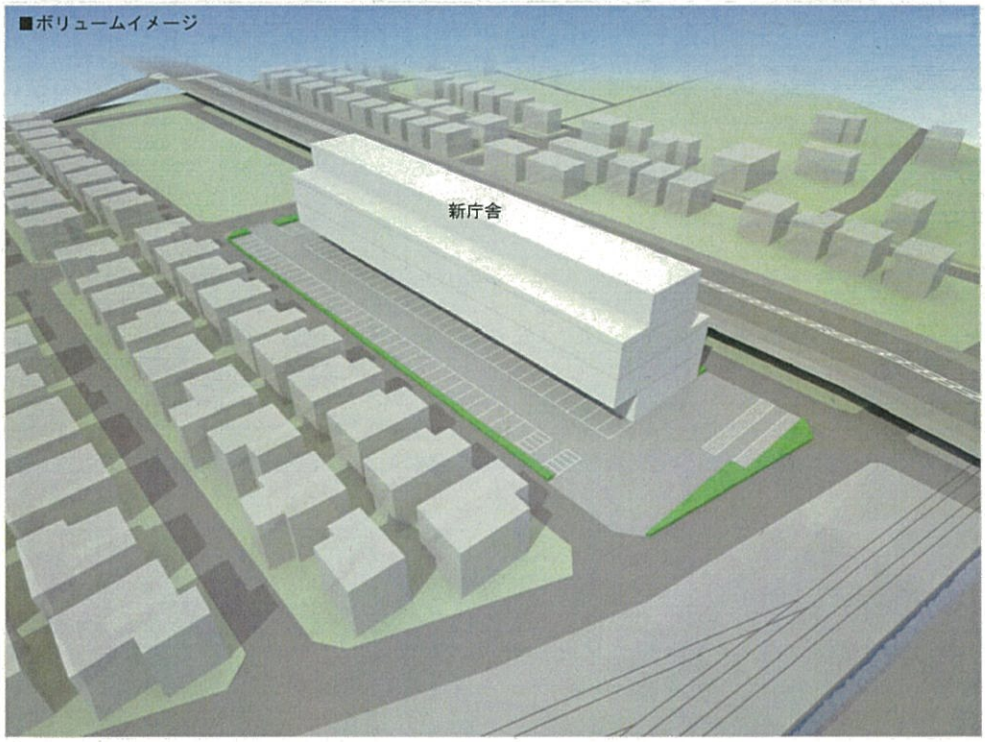
■平面ボリュームイメージ

■ボリューム検討概要

庁舎建築面積	1,600㎡
庁舎延床面積	4,800㎡
階数／高さ	4階／19.5m
駐車場	66台+21台（公用）
駐輪場	50台+10台（公用）
バイク置場	6台+2台（公用）
緑地面積	敷地の10%

※本資料は想定規模に対するボリューム検討であり、実際の計画を表すものではありません。

■ボリュームイメージ



※本資料は想定規模に対するボリュームイメージであり、実際の計画を表すものではありません。

開成町庁舎建設基本構想（案）

開成町

〒258-8502　神奈川県足柄上郡開成町延沢 773 番地
ＴＥＬ：0465-83-2331
ＦＡＸ：0465-82-5234