

二宮町役場庁舎整備手法調査報告書



平成 29 年 12 月

二 宮 町

目次

1. 庁舎の現状	1
1-1. 調査の目的	1
1-2. 現庁舎の現状	1
1-3. 現庁舎の課題	3
1-4. 現庁舎耐震改修事業の検討	6
2. 新庁舎の検討	8
3. 新庁舎の規模設定	10
3-1. 新庁舎の機能	10
3-2. 新庁舎の必要規模	11
3-3. 敷地面積の想定	15
4. 新庁舎の場所	18
4-1. 建設候補地の選定	18
4-2. 建設候補地の敷地情報	20
4-3. 建設候補地比較検討表	29
5. 庁舎整備手法の検討	30
5-1. 事業手法及び発注手法の検討	30
6. 事業費と財源計画	32
6-1. 概算事業費	32
6-2. 財源計画	34
7. 庁舎建設候補地検討	35
8. 事業スケジュールの検討	36
9. 今後の進め方	37

1. 庁舎の現状

1-1. 調査の目的

昭和53年に旧耐震基準に基づき建設され、耐震診断により耐震改修の必要があると判定されている二宮町庁舎の整備について、基本的な方向性を検討するための比較検証資料として、現庁舎の建物及び設備の現状と老朽化や狭隘化、バリアフリー化などの課題を整理し、役場庁舎の改修または移転に関する課題や、求められる機能、規模、建設場所、概算事業費、事業方式、事業スケジュールなどを総合的に整理した調査報告書を作成することを目的とします。

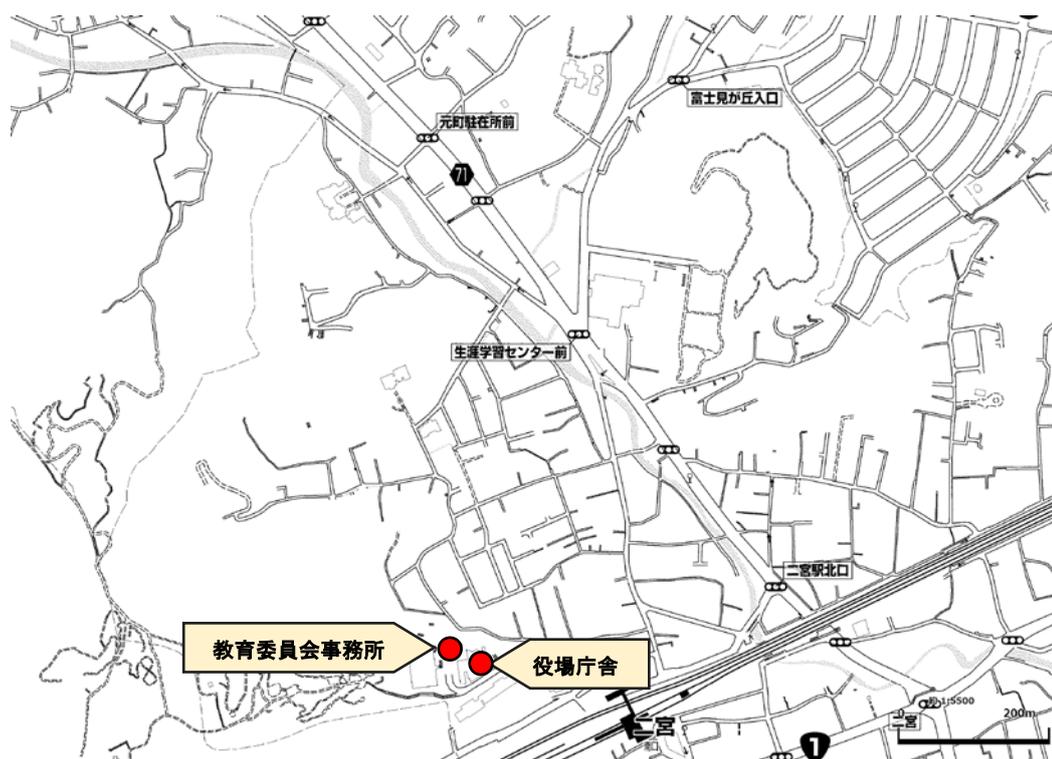
1-2. 現庁舎の現状

現在、町役場庁舎の他、教育委員会事務所や産業振興課、倉庫などが分散配置されていますが、各々の施設老朽化や運用機能上の障害も発生しているため、新庁舎は二宮町役場、教育委員会事務所その他機能を集約することとします。

新庁舎整備にあたっては「公共施設三原則」に基づき、施設の更新は複合施設とし、施設総量（総床面積）を縮減することを前提に検討を進めます。

■施設概要

施設名称	二宮町庁舎	教育委員会事務所
竣工年月日	昭和53年6月	昭和50年3月
延床面積	3,207.09㎡	399.72㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階建	鉄筋コンクリート造 地上2階建
耐震診断	有（耐震性能不足）	無（調査無）
所在地	二宮 961	二宮 961-27



■施設の現況



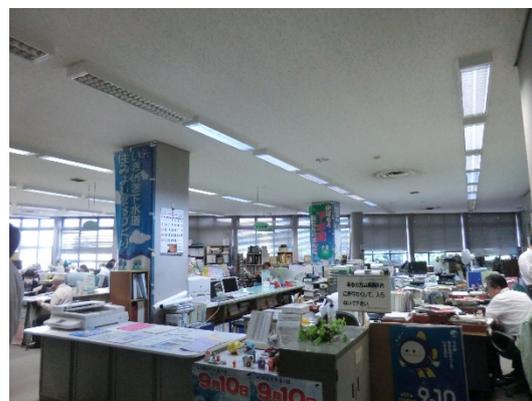
役場庁舎 (S53 年竣工)



役場庁舎



役場庁舎内観



役場庁舎内観



教育委員会事務所 (S50 年竣工)



教育委員会事務所

1-3. 現庁舎の課題

(1) 耐震脆弱性

現庁舎は昭和 53 年 6 月竣工の旧耐震基準による建築であるため、平成 8 年度と平成 26 年度(新基準見直し)に耐震診断を実施しました。その結果、1・2 階部分の I_s 値¹が 0.41~0.53 という値であったことから、強度不足により補強が必要と判断されました。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」の告示(平成 18 年度国土交通省告示第 184 号・185 号)によって、震度 6~7 程度の規模の地震に対する評価について以下のとおり定められています。

■ 構造耐震指標

$I_s < 0.3$	倒壊、又は崩壊する危険性が高い
$0.3 \leq I_s < 0.6$	倒壊、又は崩壊する危険性がある
$0.6 \leq I_s$	倒壊、又は崩壊する危険性が低い

■ 現庁舎の耐震結果

	I_s 値	
	X 方向(南北)	Y 方向(東西)
3 階	1.24	1.32
2 階	0.53	0.41
1 階	0.42	0.42

(出典：二宮町庁舎耐震診断報告書 平成 27 年 3 月)

さらに、「官庁施設の総合耐震計画基準」(平成 19 年 12 月)では、特に重要な施設である庁舎には構造分類 I 類として構造安全性を通常の 1.5 倍としており、 I_s 値=0.9 以上の耐震性を求めています。耐震診断による現庁舎の I_s 値はこれを大きく下回っていたため、安全性の確保と災害時の対策本部として機能する耐震性能の確保が必要となります。

また、耐震診断結果の所見として「二宮町は神奈川県地震対策強化地域に指定されているが、敷地形状、建物の形状、材料強度に問題があり、重要公共建築物としての耐震性能の確保は困難な建物である。」と耐震補強を行う場合の重要な課題が指摘されています。

¹ I_s 値：構造耐震指標。建築物の耐震性能を表す指標で、その値が大きいほど耐震性能が高い。

(2) 施設本体及び各種設備機器の老朽化

現庁舎は、昭和 53 年 3 月の竣工から 39 年余を経過し、建物本体及び各種設備機器の経年に伴う劣化、損傷、損耗のほか、一部には現行の各基準に適合しない部分もある状況となっています。

また、各種設備機器については、現庁舎の調査・検討として実施された「庁舎・設備等評価委託報告書」（平成 27 年 3 月）における主な指摘事項は以下のとおりであり、経年による老朽化・腐食や機器の製造停止により交換部品が確保できないなどの問題が指摘されています。

■ 現庁舎設備について

	工 種	対 応
機械設備	給水設備	配管は全て更新。
	空調設備	空調機本体の更新。
	換気設備	一部 24 時間換気対象機器に更新、全熱交換器導入の検討。
	消火設備	現行消防法に適合した設備の設置。
電気設備	高圧引込設備	経年変化による事故発生の恐れあるため更新。
	受変電・発電機設備	空調設備・防災設備等の負荷見直しによる改修・更新検討。
	電灯コンセント設備	LED 照明器具などの採用、電源供給箇所の増設。
	自動火災報知設備	現行消防法に適合した設備の設置。

■ 「庁舎・設備等評価委託報告書」（平成 27 年 3 月）における指摘事項例

・ 議場屋根：著しい劣化。



・ 空調冷却塔：機器劣化と性能不足。



・ 北側地階擁壁：接続部のズレが発生。



・ 地階食堂：床面の大きなクラック。



(3) 施設狭隘化

庁舎において、もっとも町民利用が多い各種手続の窓口である1階は、ロビー正面に出納課窓口、中央通路に沿って戸籍税務課、生活環境課、子ども育成課、保険年金・介護保険・福祉障がい者支援窓口、下水道課となっており、シンプルな動線と配置です。しかし、十分は幅員とはいえない通路に置かれた来客席で通行に支障があり、利用者のプライバシー保護の観点からも問題があるといえます。執務空間については容量不足に加え、三角形の不整形な平面形状によるレイアウト損失も否めません。

今後、多様化する公共サービスの提供も視野に入れたスペースの確保が必要となります。

また車で来庁される方に対する駐車台数不足が挙げられます。現在の駐車場は71台（うち障害者用4台）となっていますが、町民センター利用などと重なり慢性的に駐車スペースが不足しており、町民から不満の声が寄せられている状況です。



(4) バリアフリー対応の不足

「神奈川県みんなのバリアフリーまちづくり条例」（平成21年10月）では、官公庁施設は障害者等が安全かつ快適に利用できるよう整備に努めるものとされています。しかし、建設当時の水準はきわめて低く、段差解消やスロープ、エスカレーターの設定等部分的に改修を行ってきているものの、バリアフリー新法や神奈川県条例の整備基準に対応できていない状況にあります。

特に問題として掲げられるのが高低差の解消であり、敷地特性でもある急勾配の道路からのアプローチが挙げられます。

このほか、手すりや誘導設備の設置、多機能トイレや授乳室の整備が必要となります。

(5) 防災拠点としての機能不足

二宮町防災計画では、役場庁舎内に災害対策本部を設置するとしていますが、耐震診断の結果から現状では、防災拠点としての機能を維持するために必要な耐震性能を有していないため、震度6以上の大地震が発生した場合、継続的な利用ができないことが懸念されます。

また、災害対策本部設置に必要な自家発電機能の確保も不十分な状況です。

1-4. 現庁舎耐震改修事業の検討

「1-3. 現庁舎の課題」で整理された各項目を改善し、現庁舎を継続使用する可能性について検証します。

■現庁舎耐震改修項目と方針

課 題	改修方針
①耐震脆弱性	Is 値 0.9 以上が確保される耐震補強工事を実施する。
②施設本体・設備機器の老朽化	施設内外装及び各種設備機器の更新、交換を実施する。
③施設狭隘化	現庁舎の狭隘化改善、教育委員会事務所などの統合を図るため、隣接する町民センターを改修し庁舎化する。
④バリアフリー対応の不足	(2)施設本体更新に合わせ可能な限り実施する。
⑤防災拠点としての機能不足	自家発電設備や防災備蓄倉庫の増設を図る。

(1)概算事業費の検討

概算事業費算定の対象として庁舎に加え、施設狭隘化の改善・教育委員会事務所などの統合を図るため町民センターの耐震補強改修工事も含めた検討とします。

現庁舎の調査・検討として実施された「庁舎・設備等評価委託報告書」（平成 27 年 3 月）における、庁舎及び町民センターの耐震補強（Is 値 0.94）改修に関する概算工事費をベースに防災拠点機能整備費を加えた概算事業費を以下にまとめます。

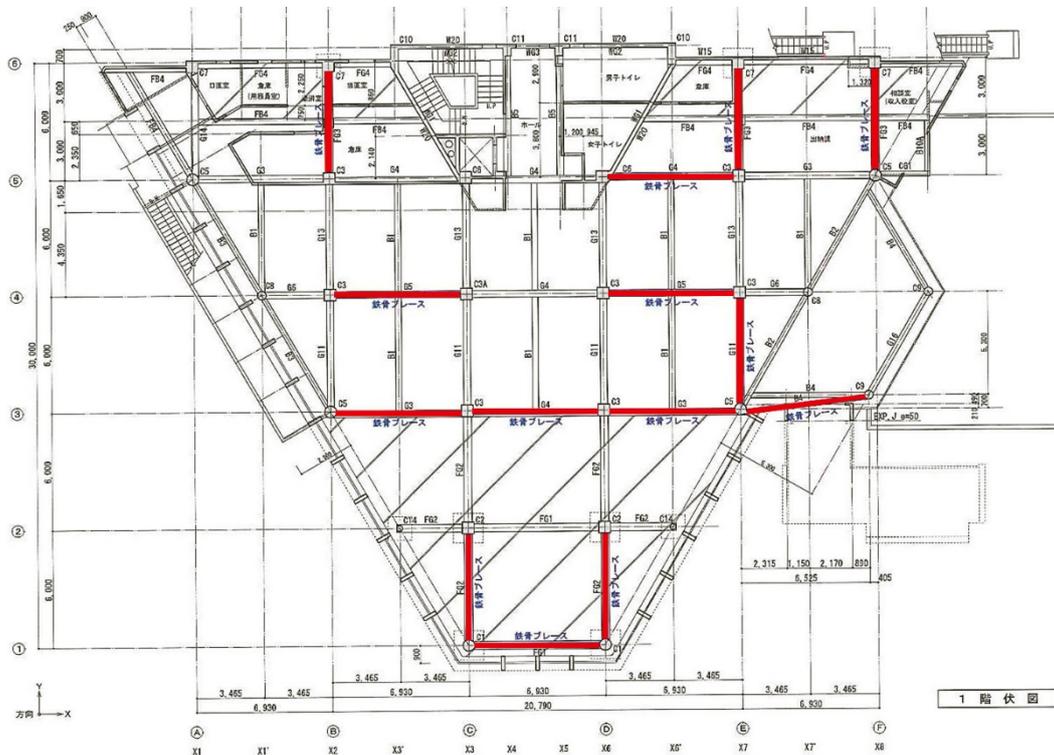
■現庁舎改修建替概算事業費

工 種	金 額(千円)	備 考
庁舎耐震補強工事 (Is 値 0.94)		
耐震補強工事	126,000	
内外装改修工事	281,300	
設備改修工事	333,300	電気・機械
擁壁補強工事	240,600	
外構工事	37,000	
町民センター耐震補強工事 (Is 値 0.94)		
耐震補強工事	61,000	
内外装改修工事	244,700	電気・機械
設備改修工事	242,400	
外構工事	41,000	
議会移転改修工事	40,000	
防災拠点機能整備費		
防災拠点機能整備費	72,700	自家発電設備、防災備蓄倉庫
事業費合計	1,720,000	17億2千万円

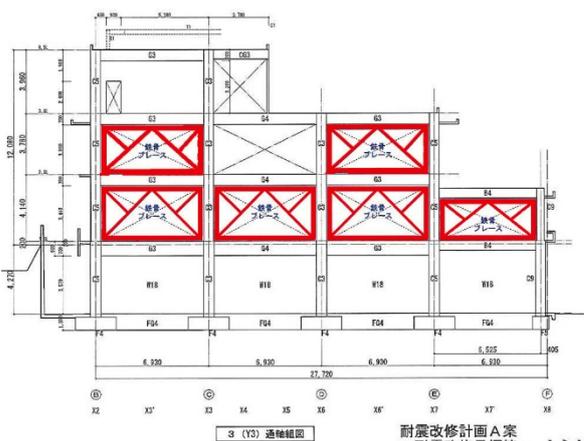
上記の事業費には、設計調査監理費、備品購入費、事務費、仮設庁舎等が必要な場合の費用は含まれていません。

(2) 施設運用上の問題点

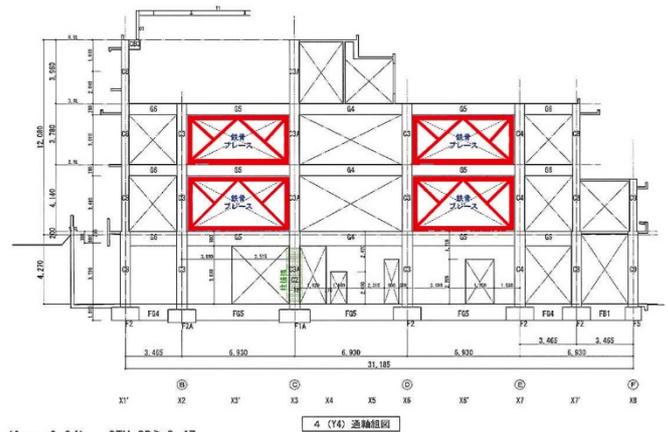
「庁舎・設備等評価委託報告書」(平成27年3月)では、耐震診断に基づく補強設計として、強度型・RC耐震壁、鉄骨ブレース工法が採用されています。一般的な工法であり、経済性にも優れ、補強範囲も適切な設計であることが認められますが、実際的な窓口業務や執務空間への影響が大きく、特に利用者の多い1階では支障をきたす恐れがあると考えられます。



耐震改修計画A案
耐震改修目標値: $I_s \geq I_{so}$ ($I_{so}=0.94$)、 $CTU \cdot SD \geq 0.47$



耐震改修計画A案
耐震改修目標値: $I_s \geq I_{so}$ ($I_{so}=0.94$)、 $CTU \cdot SD \geq 0.47$



(3) 構造物性上の問題点

「庁舎・設備等評価委託報告書」(平成 27 年 3 月)において、「平成 8 年度耐震診断結果報告書」に対する疑義、提言が挙げられています。

- ・ 委託条件と設計方針が不明確。
- ・ 旧診断基準で行われているため「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」(2001 年改訂版)に準拠した再診断が必要。
- ・ 劣化調査のコンクリートコア採取が 2 本のみで調査不足。コンクリートコアは、各施工時毎に各階 3 本以上採取する必要がある。
- ・ コンクリートコア採取方法とコンクリート強度に問題がある。コアのコンクリート推定強度は一部フロアにおいて 135kg/cm² に満たない状況であり、設計規準強度の 210kg/cm² の 60%程度の強度である。
- コンクリート強度は 135kg/cm²(13.5N/mm²)未満で『低強度コンクリート』と定義づけられる。
- ・ 構造計算書で $C_o=0.20$ として設計され、用途係数(地震力の割増係数)は考慮されていない。

上述のとおり、劣化調査におけるコンクリートコア採取と強度に問題があり、耐震改修を進めるのであれば、追加の劣化診断調査が必要となります。

庁舎に対する耐震改修方法については、「庁舎・設備等評価委託報告書」(平成 27 年 3 月)における耐震改修計画が構造的に適切であり、且つ経済的にも有効な計画であると評価できます。

また、耐震改修計画で採用されている強度型・RC 耐震壁、鉄骨ブレース以外の改修工法として、靱性型・連続繊維補強材(炭素繊維等を柱・梁に巻き付ける)や近年における耐震改修の新工法であるハイブリッド工法(アンカー兼用接着接合)などが考えられますが、設計施工指針では原則としてコンクリート圧縮強度 13.5N/mm² 以上とされているため、本施設への適用は極めて困難であると判断します。

低強度コンクリートの耐震改修については既往の研究成果等もあり、技術的な知見を得ることはできますが、追加調査結果に基づき、適切な耐震改修設計が必要であると判断します。

現状の調査結果から推察すると、構造物全体にコンクリート強度不足と経年劣化による強度低下が懸念されるため、根本的に現補強設計による耐震補強工事による安全性確保について、これ以上の検討は行わないものとします。

(4) 現庁舎耐震改修事業に関する考察

現庁舎は構造・設備及び運用上の問題点が多く認められ、莫大な改修事業費を投じて改善できない課題があるばかりか、逆に執務環境がさらに悪化することも想定されることから、現庁舎の耐震改修事業については、革新的・画期的な技術的解決方法が見いだせない現状において、現実的な選択肢にはなり得ないものとして整理します。

2. 新庁舎の検討

現庁舎の背景や課題などを踏まえ、より良い町民サービスの提供、刻率的な行政運営を目指し、新庁舎の基本的な考え方を以下のように示します。

(1) 町民が親しみ、利用しやすい庁舎

新しい庁舎は、町民サービスの向上を重視した機能の充実を目指すとともに、年齢や障がいの有無などにかかわらず、誰にも使いやすく、分かりやすいユニバーサルデザインの理念を設計の基本とします。また、町民が利用するスペースやカウンターなどは利便性に十分配慮します。

(2) 町民サービス、事務能率の向上を目指した庁舎

各種情報通信ネットワークの高度化に対応した設備や、適切な執務スペースを備えた庁舎を目指します。

(3) 将来の行政環境の変化にも柔軟に対応できる庁舎

本格的な地方分権時代の到来、今後の広域的な連携体制、少子高齢化、人口減少などに伴う行政環境の変化にも対応できる規模と機能を備えた簡素な庁舎を目指します。

(4) 町民の安全・安心な暮らしを支える拠点となる庁舎

新庁舎は高度な耐震性能、防火性能に加え、自立性、指令中枢機能を備えた防災、災害時の拠点として、町民の安全、安心を守る役割を十分果たせる庁舎を目指します。

(5) 省エネルギー対策、環境に配慮した経済性に優れた庁舎

新庁舎の建設にあたっては、自然光、自然通風など自然エネルギーの有効利用や省エネ、省資源を図る工夫を取り入れた環境配慮型庁舎を目指します。

(6) 行政機能の複合化

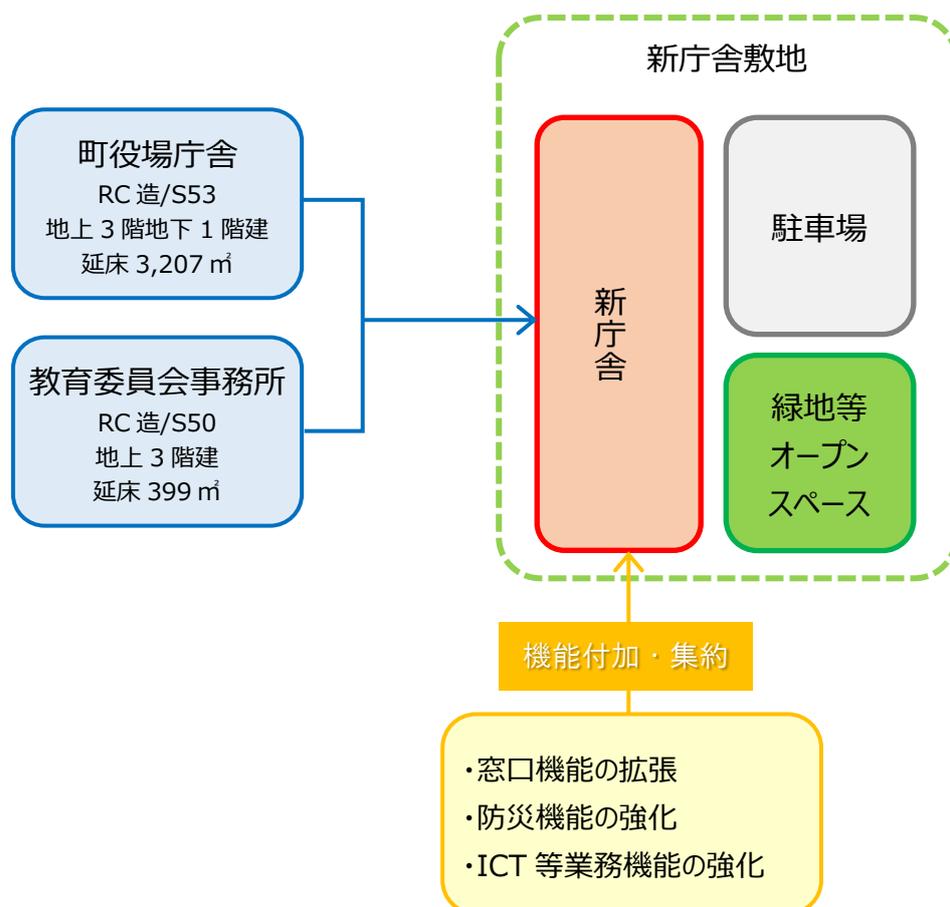
新庁舎に、他の行政機能を加えることによって、利用する町民の利便性の確保と、迅速かつきめ細かなサービスができる庁舎を目指します。

3. 新庁舎の規模設定

3-1. 新庁舎の機能

現在、複数の建物に分散している庁舎機能について、「公共施設三原則」に基づき、施設の更新は複合施設とし、施設総量（総床面積）を縮減することを前提に整理・集約するものとします。

■新庁舎機能集約・付加ダイアグラム



3-2. 新庁舎の必要規模

新庁舎の施設規模の設定については、二宮町行政組織による職員数の推計に基づき、総務省・地方債同意等規準運用(平成 22 年度版)及び国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」による算定、同規模事例による算定について検討します。

(1) 職員数の設定

二宮町行政組織図(平成 29 年 4 月 1 日)を基本とし、新庁舎運用の将来職員数を設定します。

町長	1											
副町長	1											
		政策総務部 (政策担当参事含む)	2	企画政策課	1	戦略推進班	1	2				
						企画調整班	1	2				
					地域政策課	1	地域支援班	1	2			
							広報統計班	1	2			
					総務課	1	庶務人事班	1	9			
							情報システム班	1	2			
					財務課	1	財務契約班	1	3			
							財産管理班	1	3			
					戸籍税務課	1	課税班	1	5			
							収税班	1	2			
							戸籍住民班	1	3			
					防災安全課	1	危機管理・くらし安全班	1	2			
				健康福祉部	1	福祉保険課	1	福祉・障がい者支援班	1	6		
								保険年金班	1	5		
								介護保険班	1	4		
							健康づくり課	1	保健予防班	1	4	
									健康長寿班	1	4	
					地域包括CS担当課長	1	地域包括ケアシステム班	1	1			
					子ども育成課	1	子育て支援班	1	4			
				都市部	1	生活環境課	1	環境政策班	1	3		
			生活環境班				1	2				
			環境衛生センター班				1	2				
			産業振興課			1	農林水産班	1	3			
							商工観光班	1	1			
			都市整備課			1	計画指導班	1	1	1		
							道路班	1	1	2		
							公園緑地班	1		1		
			下水道課	1	業務班	1		2				
					工務班	1		2				
			出納課(会計管理者)	1	出納班	1	1					
							臨時職員(一般職員×20%)	20				
教育長	1	教育部	1	教育総務課	1	教育総務班	1	5				
						指導班	1	3				
						教育研究所	1	5				
					生涯学習課	1	生涯学習・スポーツ班	1	6			
議会		事務局	1	庶務課	1	庶務班	0	1				
農業委員会		事務局					0	1				
監査委員		事務局					0	1				
選挙管理委員会		事務局			1		1	0				
特別職	3	部長級	6	課長級	19	課長補佐・係長級	35					
		部長級+課長級		25	一般職員		121					
					製図職員			8				

合計 192 人

(2) 総務省 地方債同意等規準運用(平成22年度版)による算定

執務面積						1,336.50 m ²
		職員数 (人)	換算率	換算人数 (人)	基準面積 (m ² /人)	必要面積 (m ²)
事務室	特別職	3	12	36	4.5	162.00 m ²
	部長・次長級	0	0	0		0.00 m ²
	課長級	25	2.5	63		283.50 m ²
	補佐・係長級	35	1.8	63		283.50 m ²
	製図職員	8	1.7	14		63.00 m ²
	一般職員	121	1	121		544.50 m ²
	合計	192		297		1,336.50 m ²
付属面積						1,517.75 m ²
倉庫	事務室面積の13%					173.75 m ²
会議室、電話交換室、 便所、洗面所、その他 諸室	全職員数×7m ²					1,344.00 m ²
交通部分						1,141.70 m ²
玄関・広間・廊下・階段室 等	執務面積+付属面積の40%					1,141.70 m ²
議事堂						490.00 m ²
議会	35m ² ×人数		14人想定			490.00 m ²
合 計						4,485.94 m ²

総務省算定規準による庁舎規模

4,486 m²

(3) 国土交通省 新営一般庁舎面積算定基準による算定

執務面積						960.30 m ²
		職員数 (人)	換算率	換算人数 (人)	基準面積 (m ² /人)	必要面積 (m ²)
事務室	特別職	3	10	30	3.3	99.00 m ²
	部長・次長級	0	0	0		0.00 m ²
	課長級	25	2.5	63		207.90 m ²
	補佐・係長級	35	1.8	63		207.90 m ²
	製図職員	8	1.7	14		46.20 m ²
	一般職員	121	1	121		399.30 m ²
	合計	192		291		960.30 m ²
付属面積						518.05 m ²
会議室	職員100人当り40m ² +10人増毎4m ² 加算					76.00 m ²
電話交換室	換算人員から回線数、所要面積を設定					36.00 m ²
倉庫	事務室面積の13%					124.84 m ²
宿直室	1人まで10m ² +1人増毎3.3m ² 加算 2人想定					13.30 m ²
庁務員室	1人まで10m ² +1人増毎1.65m ² 加算 2人想定					11.65 m ²
湯沸室	6.5~13.0m ² 10.00 m ²					10.00 m ²
受付及び巡視溜	1.65m ² ×(人数×1/3)≥6.5m ² 2人想定					6.50 m ²
便所及び洗面所	全職員数による所要面積 150人以上は0.32m ² /人					61.44 m ²
医務室	全職員数による所要面積					65.00 m ²
売店	全職員150人以上に設け0.085m ² /人					16.32 m ²
食堂及び喫茶室	全職員数による所要面積					97.00 m ²
固有業務面積						1,490.00 m ²
議会機能	35m ² ×人数 14人想定					490.00 m ²
窓口機能	町民相談室、談話ロビー、情報コーナー等					250.00 m ²
業務支援機能	専用会議室、印刷室、入札・閲覧室等					200.00 m ²
防災機能	防災・備蓄倉庫					150.00 m ²
保管機能	文書保管室、書庫、備品庫等					200.00 m ²
福利厚生機能	健康管理室、更衣室、リフレッシュルーム等					200.00 m ²
設備関係面積						266.00 m ²
機械室	1,478.35 m ² 冷暖房の場合(小規模庁舎)					176.00 m ²
電気室						61.00 m ²
自家発電室						29.00 m ²
交通部分						1,132.02 m ²
玄関・広間・廊下・階段室等	3,234.35 m ² × 35%					1,132.02 m ²
合 計						4,366.37 m ²

国土交通省算定規準による庁舎規模

4,366 m²

(4) 事例による面積算定

■類似都市における職員数、庁舎規模の事例

市区町村	人口	一般行政	教育	職員数 合計	既存竣工	延床面積	延床㎡ /人口	延床㎡ /職員数
二宮町	29,481人	130人	27人	157人	1978	3,207㎡	0.109㎡	20.427㎡
湯河原町	26,442人	181人	27人	208人	1994	5,712㎡	0.216㎡	27.462㎡
松伏町	30,590人	143人	24人	167人	1978	5,421㎡	0.177㎡	32.461㎡
上里町	31,507人	124人	21人	145人	2001	7,366㎡	0.234㎡	50.800㎡
小川町	32,218人	181人	50人	231人	1975	4,931㎡	0.153㎡	21.346㎡
清水町	32,575人	128人	53人	181人	1978	4,969㎡	0.153㎡	27.453㎡
大磯町	33,051人	162人	40人	202人	1971	4,758㎡	0.144㎡	23.554㎡
宮代町	33,392人	150人	18人	168人	2005	4,370㎡	0.131㎡	26.012㎡
葉山町	33,503人	169人	36人	205人	1984	5,025㎡	0.150㎡	24.512㎡
瑞穂町	33,808人	162人	32人	194人	1960	3,823㎡	0.113㎡	19.706㎡
平均値						4,216㎡	0.134㎡	23.028㎡

(出典：総務省_部門別職員数 H28)

職員数比率による庁舎規模

$$192 \text{ 人} \times 23.028 \text{ m}^2 / \text{職員数} = 4,421 \text{ m}^2$$

(5) 新庁舎の規模設定

算定方式	延床面積	新庁舎規模
総務省・地方債同意等規準	4,485.94 m ²	4,400 m ²
国土交通省・新営一般庁舎面積算定基準	4,366.37 m ²	
同種同規模事例平均値	4,421.38 m ²	

(6) 他の行政機能の集約

役場庁舎で行う各種申請やサービスの利用、相談業務と関連性も多くあることから、機能集約を図るため、役場庁舎と他の行政機能を複合的に整備することについて検討を進めます。

3-3. 敷地面積の想定

新庁舎整備にあたっては、整備規模を必要最低限とすることが基本ではありますが、利用者の利便性向上につながるオープンスペース等の確保も重要と考えられます。

(1) 駐車場の規模

現庁舎の駐車場は庁舎西側に町民センター、教育委員会事務所、武道館と共用しており、慢性的な駐車スペース不足の状態となっています。

■ 現庁舎の駐車台数

区分	台数	備考
一般駐車スペース	67台	屋根付10台含む
身障者用駐車スペース	4台	
合計	71台	

新庁舎に必要な駐車場について、適正規模の算定を行い、必要面積の想定を行います。

① 来客用駐車場の想定

来庁者の駐車場規模の算定に当たっては、「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」(関龍夫著)及び「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正 著)により算定した台数を参考とします。

「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」によると、「一般に所管人口の0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口以外の来庁者数として想定します。」とされており、これにより来庁台数は次の式により算定しました。

$$\text{来庁台数(台/日)} = \text{二宮町人口} \times \text{人口に対する来庁者の割合} \times \text{乗用車利用率}$$

- ・ 二宮町人口 (平成29年現在) : 29,100人
- ・ 来庁者割合 (窓口) : 0.90%
- ・ 来庁者割合 (窓口以外) : 0.60%
- ・ 乗用車利用割合 : 80% (未調査のため推定)

$$\text{(窓口) 来庁台数} = 29,100 \text{人} \times 0.90\% \times 80\% = 209.52 \text{台/日} \approx 210 \text{台/日}$$

$$\text{(窓口以外) 来庁台数} = 29,100 \text{人} \times 0.60\% \times 80\% = 139.68 \text{台/日} \approx 140 \text{台/日}$$

また、「最大滞留量の近似的計算法」によると「必要駐車台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行う。」とされており、これにより必要駐車台数は次式によります。

$$\text{必要駐車台数} = \text{最大滞留量(台/日)} = 1 \text{日当たり来庁台数(台/日)} \times \text{集中率}(\alpha) \times \text{平均滞留時間(分)} / 60 \text{分}$$

- ・ 集中率 : 30% (一般事務所、美術館タイプ)
- ・ 窓口の平均滞留時間 : 30分と想定 (窓口20分、往復5分ずつ)
- ・ 窓口以外の平均滞留時間 : 60分と想定

$$\text{(窓口) 必要駐車台数} = 210 \text{台/日} \times 30\% \times 30 \text{分} / 60 \text{分} \approx 32 \text{台}$$

$$\text{(窓口以外) 必要駐車台数} = 140 \text{台/日} \times 30\% \times 60 \text{分} / 60 \text{分} \approx 42 \text{台}$$

合計 74台…①

②議員用駐車場

- ・議員用の専用駐車場は特に設定しません。

③身障者用駐車場

- ・高齢者、身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律施行規則第16条の規定による、車いす使用者用駐車場の設置基準「駐車台数200台以下の場合にあっては当該駐車台数に50分の1を乗じて得た数以上の駐車施設を設けなければならない。」に準拠し、車いす使用者用駐車場台数は次の式により算定します。

$$(\text{①}84\text{台}+\text{②}15\text{台}) \times 1/50 = 1.98 \approx 2\text{台}\cdots\text{③}$$

④公用車用駐車場

- ・現庁舎敷地内で管理している公用車は16台であり、公用車駐車場は16台として算定します。
…④

⑤職員用駐車場

- ・職員は公共交通機関利用が原則のため、職員用の駐車場は算定しません。
ただし、新庁舎の位置によっては検討を要することになります。

■新庁舎の想定必要駐車台数

区 分	台 数
①来客用駐車スペース	74台
③障害者用駐車スペース	2台
④公用車用駐車スペース	16台
合 計	92台

■庁舎に併設整備する駐車場の規模

区分	算式	面積
一般来庁者駐車場	74台×25㎡/台	1,850㎡
公用車用駐車場	16台×25㎡/台	400㎡
車いす駐車場	2台×30㎡/台	60㎡
バス駐車場	1台×43㎡/台	43㎡
自転車駐車場	50台×1.6㎡/台	80㎡
駐車場等想定面積 計		2,433㎡

※駐車場の面積については、立体駐車場等も含めた敷地条件に合わせた工夫や検討が必要となります。

(2) 新庁舎敷地の想定面積

ここまでに想定してきた新庁舎規模及び駐車場規模に、敷地内通路等と緑地等オープンスペースを加えた敷地面積を想定します。ただし限られた町有地を有効活用するため、敷地に合わせた工夫をします。

■ 庁舎敷地の面積の試算

項目	想定面積	備考
庁舎敷地	1,800 m ²	3階建とした場合の建築面積+ α
駐車場敷地	2,400 m ²	※立体化等で面積を減らすことも可能
敷地内通路等	500~1,000 m ²	
緑地等	900~1,000 m ²	上記面積の20%程度
合計	5,600~6,200 m ²	

4. 新庁舎の場所

4-1. 建設候補地の選定

建設候補地については、現庁舎位置での現庁舎耐震補強（増築含む）あるいは建替の他に、以下の条件に基づき選定された、ラディアン周辺と東京大学果樹園跡地の2か所を建設候補地として検討を行います。

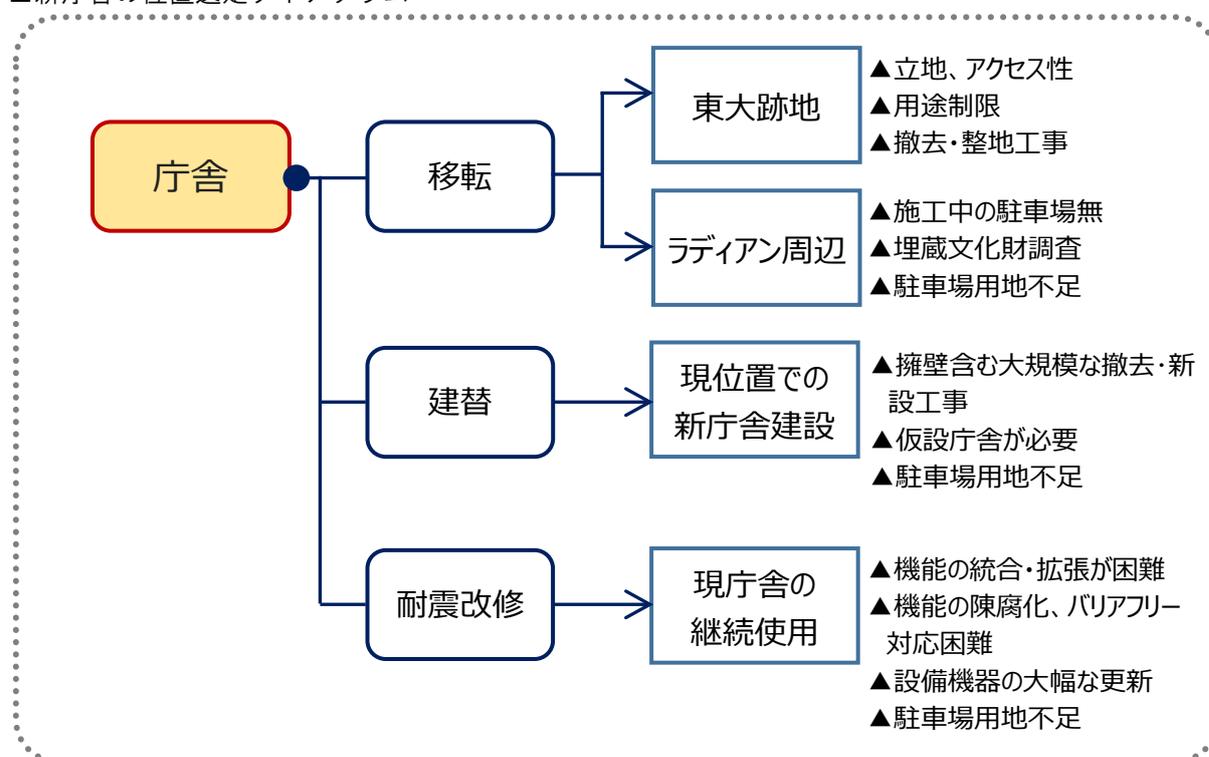
なお、既存小中学校や民間施設の庁舎化・移転の可能性についても考慮しましたが、現状では移転可能と判断できる対象物件が無いため、候補地選定から除外しました。

【条件1】 利便性：町民が利用する施設として利便性・アクセス性が高い位置にあること。

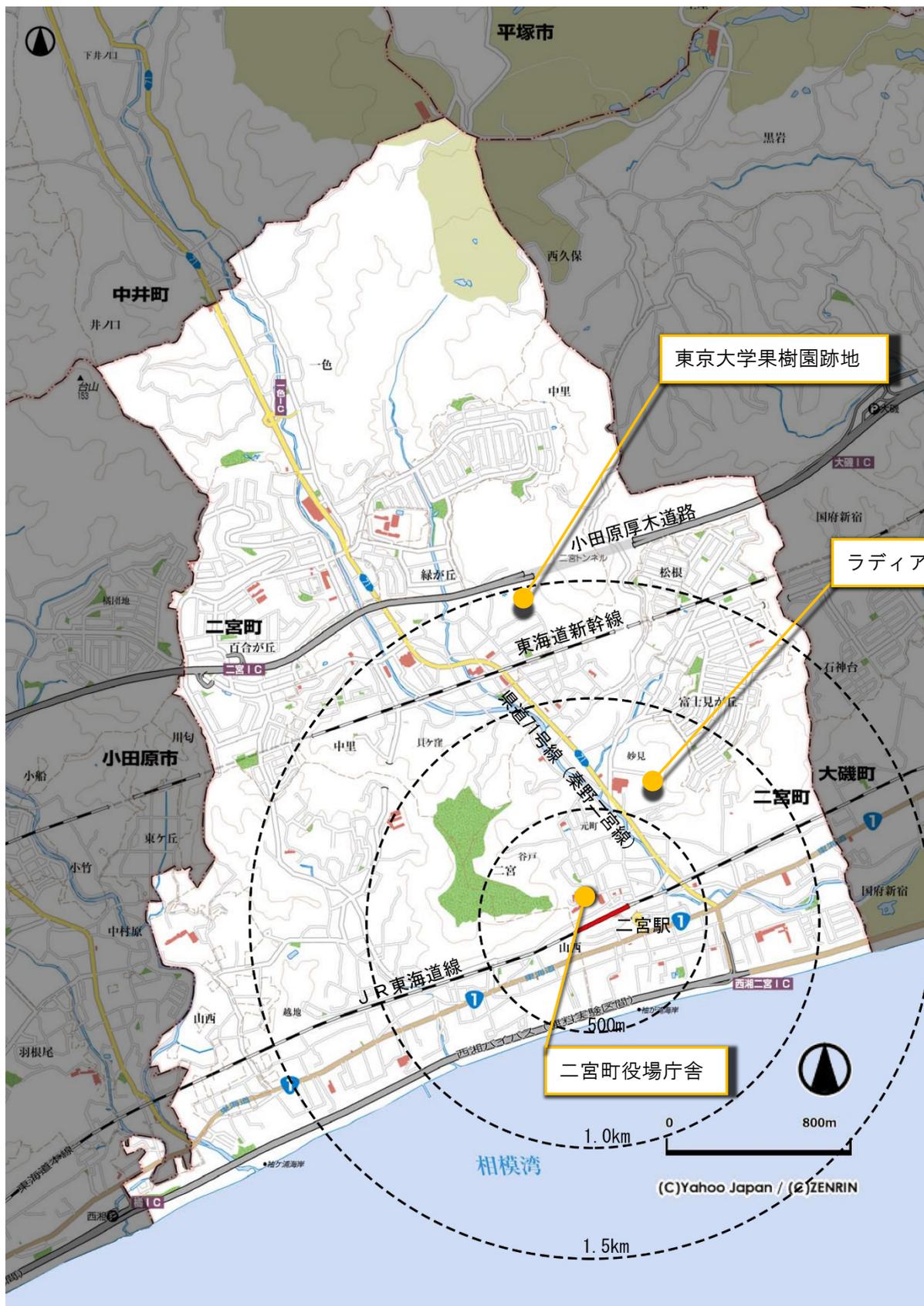
【条件2】 事業性：早急な建設実現のため、用地交渉等を要しないまとまった敷地の確保。

【条件3】 安全性：早急な災害対策本部としての機能確保の実現。

■新庁舎の位置選定ダイアグラム

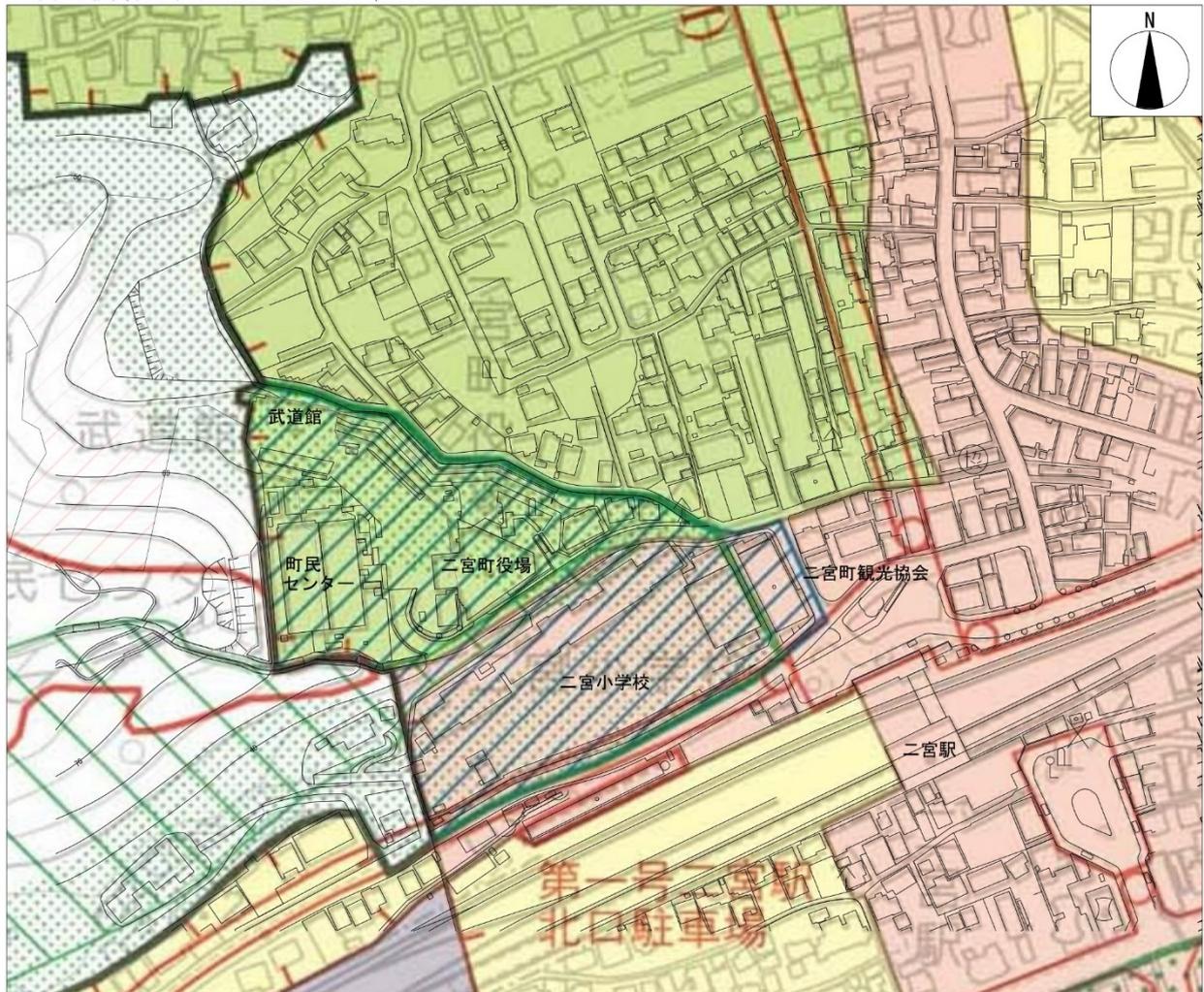


■建設候補地位置図



4-2. 建設候補地の敷地情報

■二宮町役場庁舎（現位置）都市計画概況



凡 例

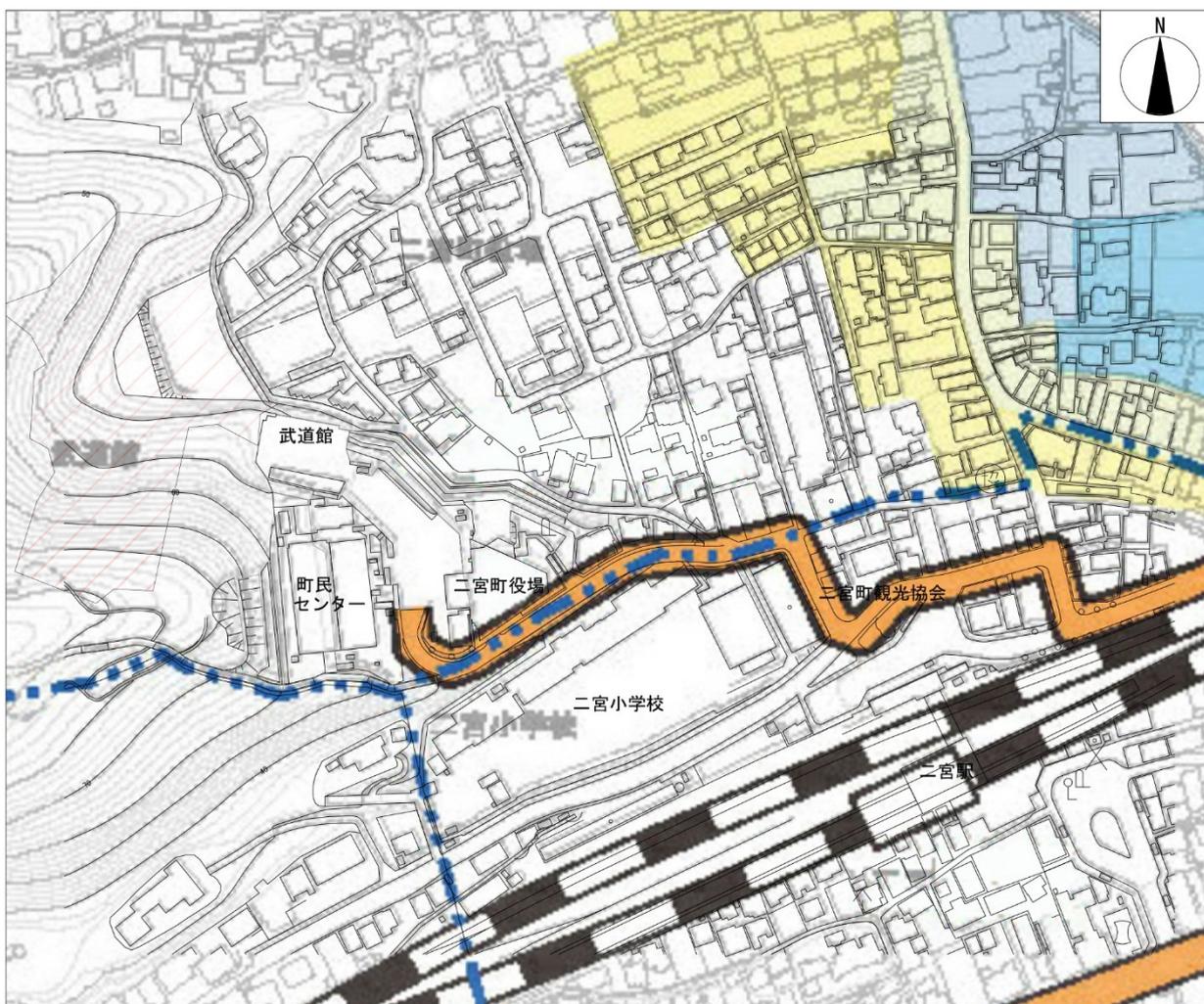
都市計画区域		都市計画道路				
市街化区域		市街化調整区域界				
区域別	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区 種別 及その最高高さ	防火指定	
市街化調整区域	第1種低層住居専用地域	50%	100%	—	—	
	第1種中高層住居専用地域	60%	200%	第1種	13m	準防火
	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	第1種	13m	準防火
	第1種住居地域	60%	200%	第2種	15m	準防火
	第2種住居地域	60%	200%	第2種	15m	準防火
	近隣商業地域	80%	200%	第3種	20m	準防火
	準工業地域	60%	200%	第2種	15m	—
	工業専用地域	60%	200%	第3種	20m	—
	用途地域の指定のない区域	50%	100%	—	—	—
	準防火地域	[Red dashed line symbol]				
地区計画区域	[Blue hatched symbol]					
海岸地帯土地区画整理区域	[Green dotted symbol]					
地区指定	吾妻山風致地区	建ぺい率	高さ制限	建築物と敷地境界線との関係 通路 隣地		
	第1種風致地区	20%以下	8m以下	3m以上	2m以上	
	第4種風致地区	40%以下	15m以下	1.5m以上	1m以上	

■都市計画公園	
番号	名称
5・5・1	吾妻山公園
7・4・1	二宮風致公園

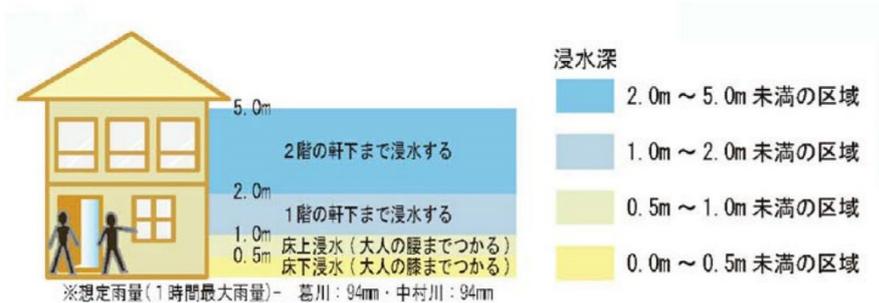
■その他の都市施設	
第一号二宮汚物処理場	
第一号二宮ごみ焼却場	
第一号二宮ごみ処理場	
第一号二宮駅北口駐車場	
川匂ポンプ場	

■地区計画	
一色地区地区整備計画区域	
富士見が丘三丁目地区地区整備計画区域	
二宮駅前地区地区整備計画区域	

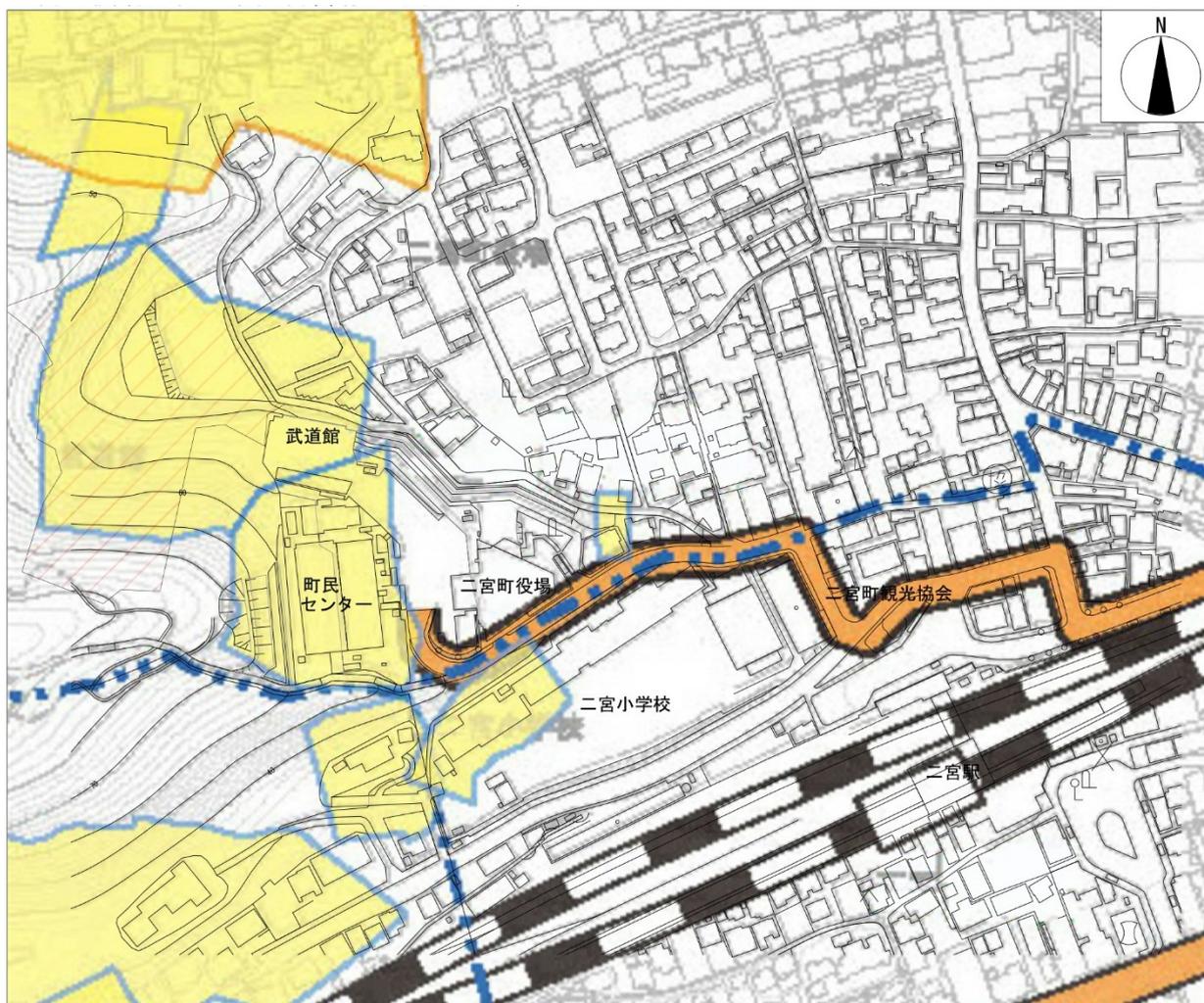
■二宮町役場庁舎（現位置）ハザードマップ（洪水浸水予想図）



凡 例



■二宮町役場庁舎（現位置）ハザードマップ（土砂災害警戒区域図）

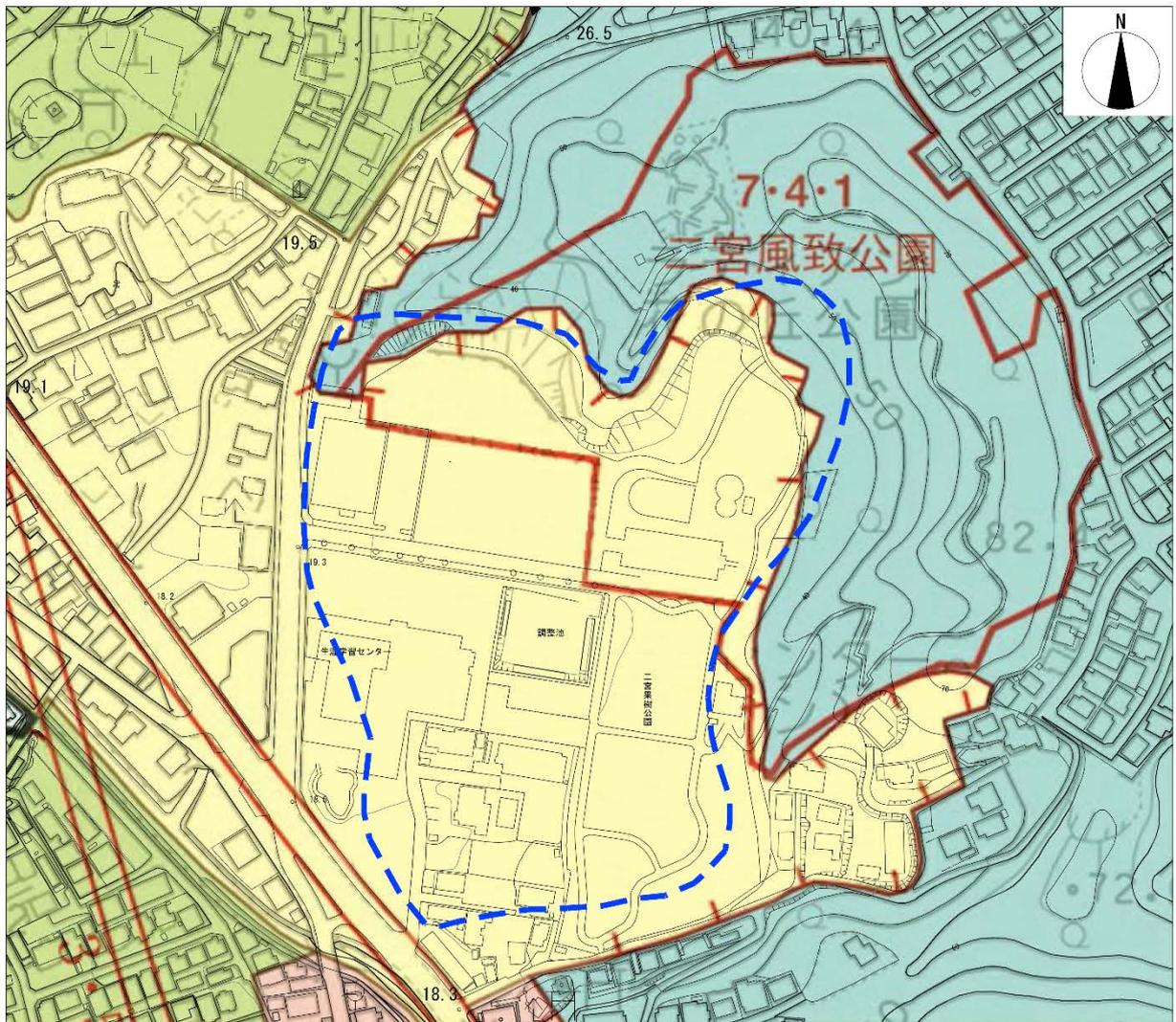


凡 例

- 【土石流】土砂災害特別警戒区域（3ヶ所）
- 【土石流】土砂災害警戒区域（8ヶ所）
- 【急傾斜】土砂災害警戒区域（44ヶ所）

※平成28年7月1日指定

■ラディアン周辺 都市計画概況



凡 例

■都市計画公園

番号	名称
5・5・1	吾妻山公園
7・4・1	二宮風致公園

■その他の都市施設

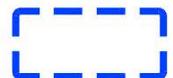
第一号二宮汚物処理場
第一号二宮ごみ焼却場
第一号二宮ごみ処理場
第一号二宮駅北口駐車場
川匂ポンプ場

■地区計画

一色地区地区整備計画区域
富士見が丘三丁目地区地区整備計画区域
二宮駅前地区地区整備計画区域

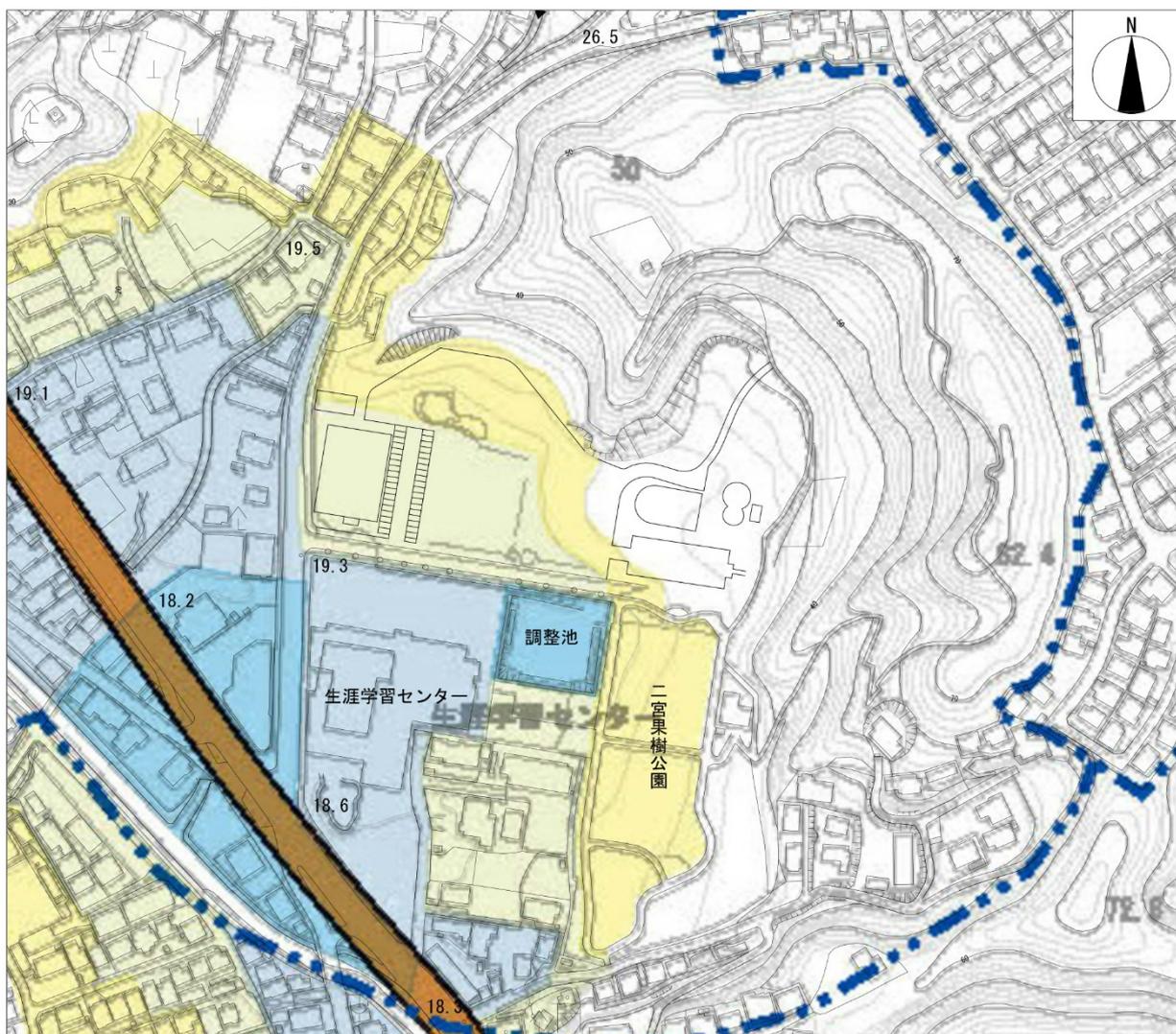
都市計画区域		都市計画道路		市街化調整区域		市街化調整区域界	
区域別	用途地	建ぺい率	容積率	高度地区	防火指定		
市	第1種低層地域	50%	100%	—	—		
市	第1種中層地域	60%	200%	第1種	13m	準防火	
市	第2種中層地域	60%	200%	第1種	13m	準防火	
市	第1種住居地域	60%	200%	第2種	15m	準防火	
市	第2種住居地域	60%	200%	第2種	15m	準防火	
市	近隣商業地域	80%	200%	第3種	20m	準防火	
市	準工業地域	60%	200%	第2種	15m	—	
市	工業専用地域	60%	200%	第3種	20m	—	
市街化調整区域	用途地域の指定のない区域	50%	100%	—	—	—	
準防火地域		[Red dashed line symbol]					
地区計画区域		[Blue hatched symbol]					
海岸地帯土地区画整理区域		[Green dotted symbol]					
指定	吾妻山風致地区	建ぺい率	高さ制限	建築物と敷地境界との関係 道路 隣地			
指定	第1種風致地区	20%以下	8m以下	3m以上	2m以上		
指定	第4種風致地区	40%以下	15m以下	1.5m以上	1m以上		

埋蔵文化財包蔵地：
(天神谷戸遺跡)

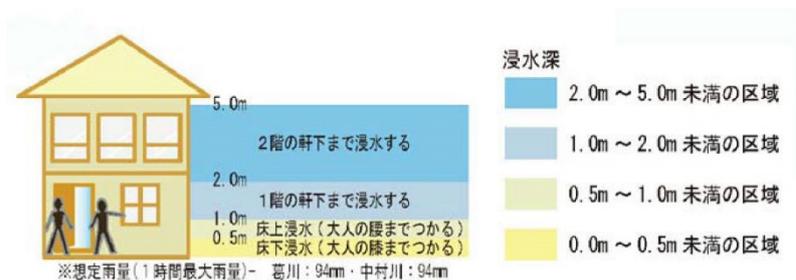


備考：(100/50) 上段容積率(%)
下段建ぺい率(%)

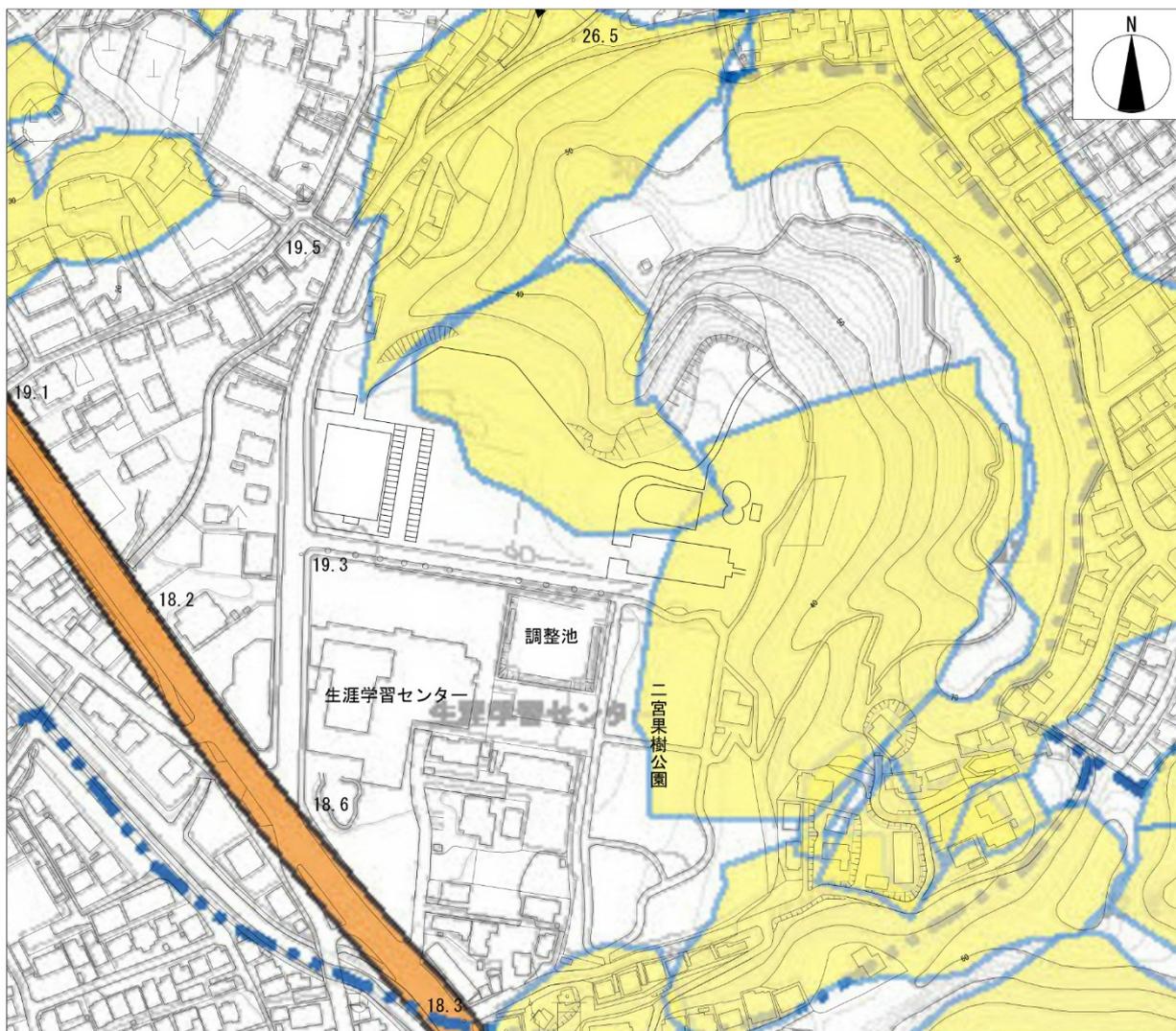
■ラディアン周辺 ハザードマップ（洪水浸水予想図）



凡 例



■ラディアン周辺 ハザードマップ（土砂災害警戒区域図）

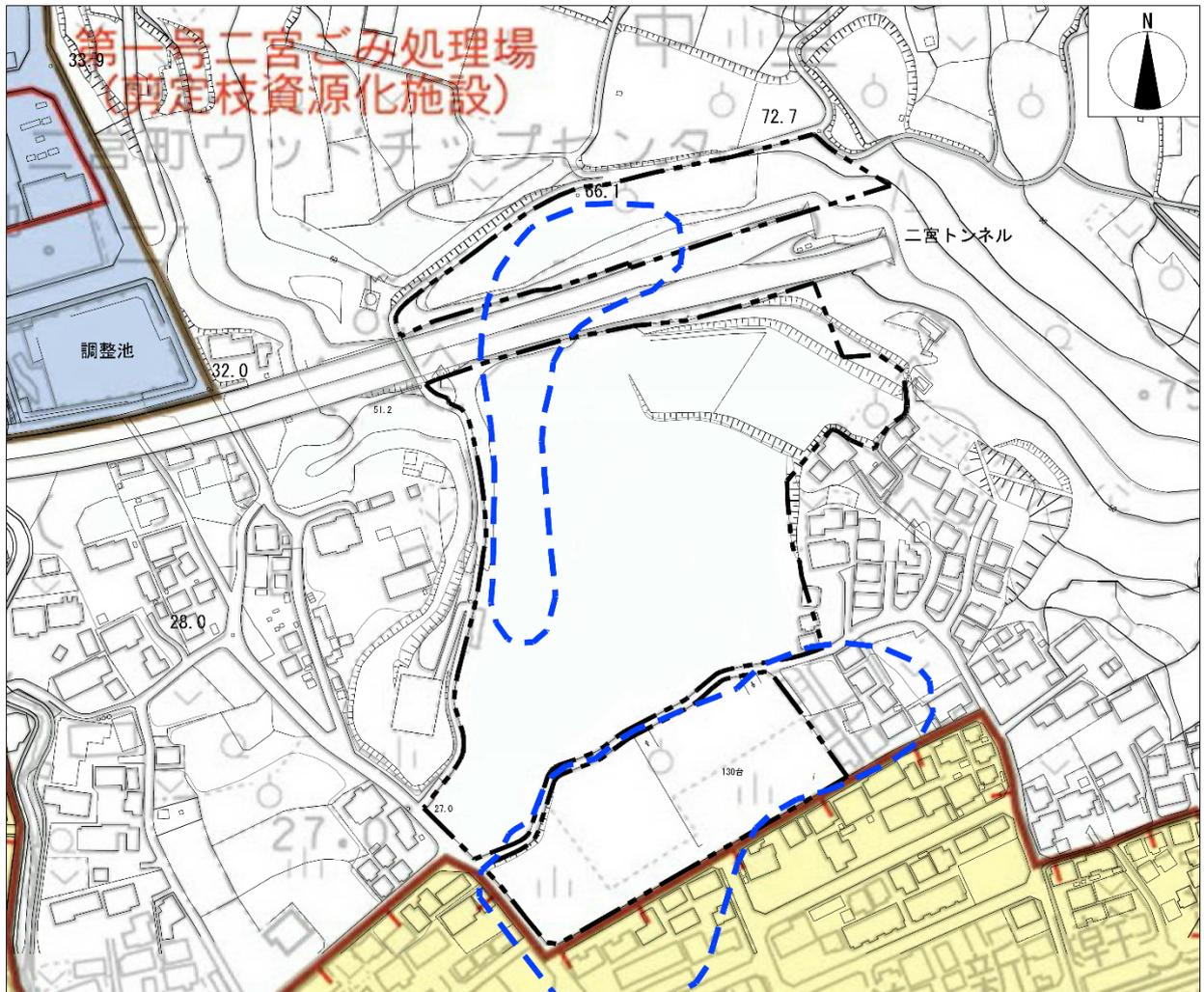


凡 例

- 【土石流】土砂災害特別警戒区域（3ヶ所）
- 【土石流】土砂災害警戒区域（8ヶ所）
- 【急傾斜】土砂災害警戒区域（44ヶ所）

※平成28年7月1日指定

■東大果樹園跡地 都市計画概況



凡 例

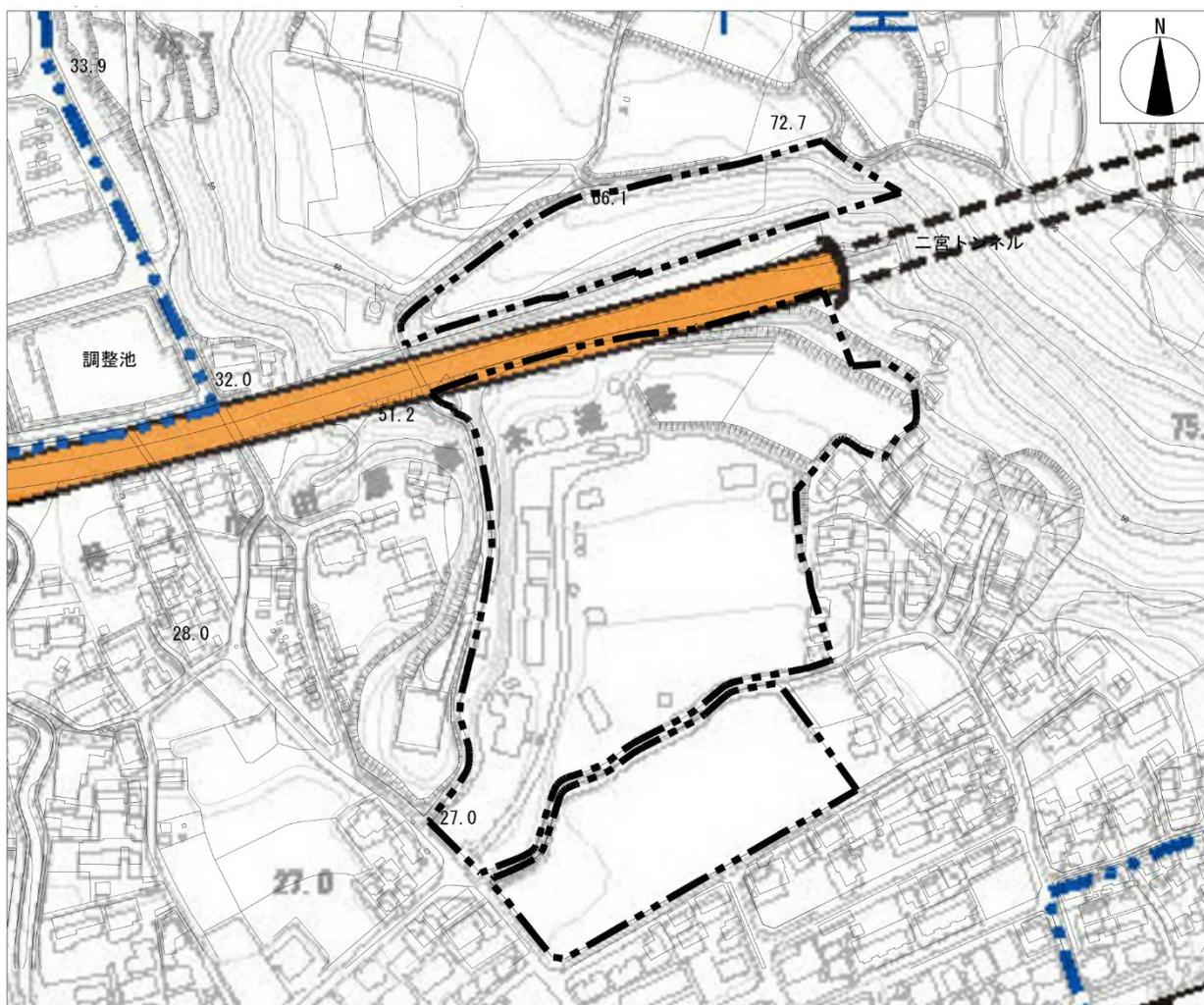
都市計画区域	———						
都市計画道路	←———→						
市街化区域	———						
市街化調整区域	———						
区域別	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区 種別	高さ	防火指定	
市街化調整区域	第1種低層住居専用地域	50%	100%	—	—	—	
	第1種中高層住居専用地域	60%	200%	第1種	13m	準防火	
	第2種中高層住居専用地域	60%	200%	第1種	13m	準防火	
	第1種住居地域	60%	200%	第2種	15m	準防火	
	第2種住居地域	60%	200%	第2種	15m	準防火	
	近隣商業地域	80%	200%	第3種	20m	準防火	
	準工業地域	60%	200%	第2種	15m	—	
	工業専用地域	60%	200%	第3種	20m	—	
	用途地域の指定のない区域	50%	100%	—	—	—	
準防火地域	[Red dashed line symbol]						
地区計画区域	[Blue hatched symbol]						
海岸地帯土地区画整理区域	[Green dotted symbol]						
地区指定	吾妻山風致地区	建ぺい率	高さ制限	建築物と敷地境界線との関係 道路 隣地			
	第1種風致地区	20%以下	8m以下	3m以上	2m以上		
	第4種風致地区	40%以下	15m以下	1.5m以上	1m以上		

埋蔵文化財包蔵地：
(諏訪脇横穴墓群) [Blue dashed box symbol]

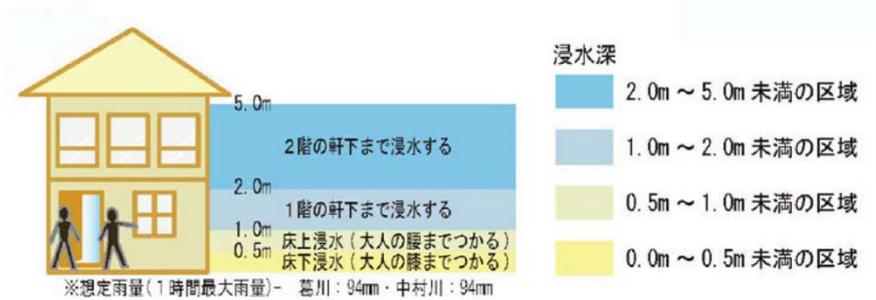
- 都市計画公園
- | 番号 | 名称 |
|-------|--------|
| 5・5・1 | 吾妻山公園 |
| 7・4・1 | 二宮風致公園 |
- その他の都市施設
- | |
|-------------|
| 第一号二宮汚物処理場 |
| 第一号二宮ごみ焼却場 |
| 第一号二宮ごみ処理場 |
| 第一号二宮駅北口駐車場 |
| 川匂ポンプ場 |
- 地区計画
- | |
|--------------------|
| 一色地区地区整備計画区域 |
| 富士見が丘三丁目地区地区整備計画区域 |
| 二宮駅前地区地区整備計画区域 |

備考：(100) 上段 容積率(%)
(50) 下段 建ぺい率(%)

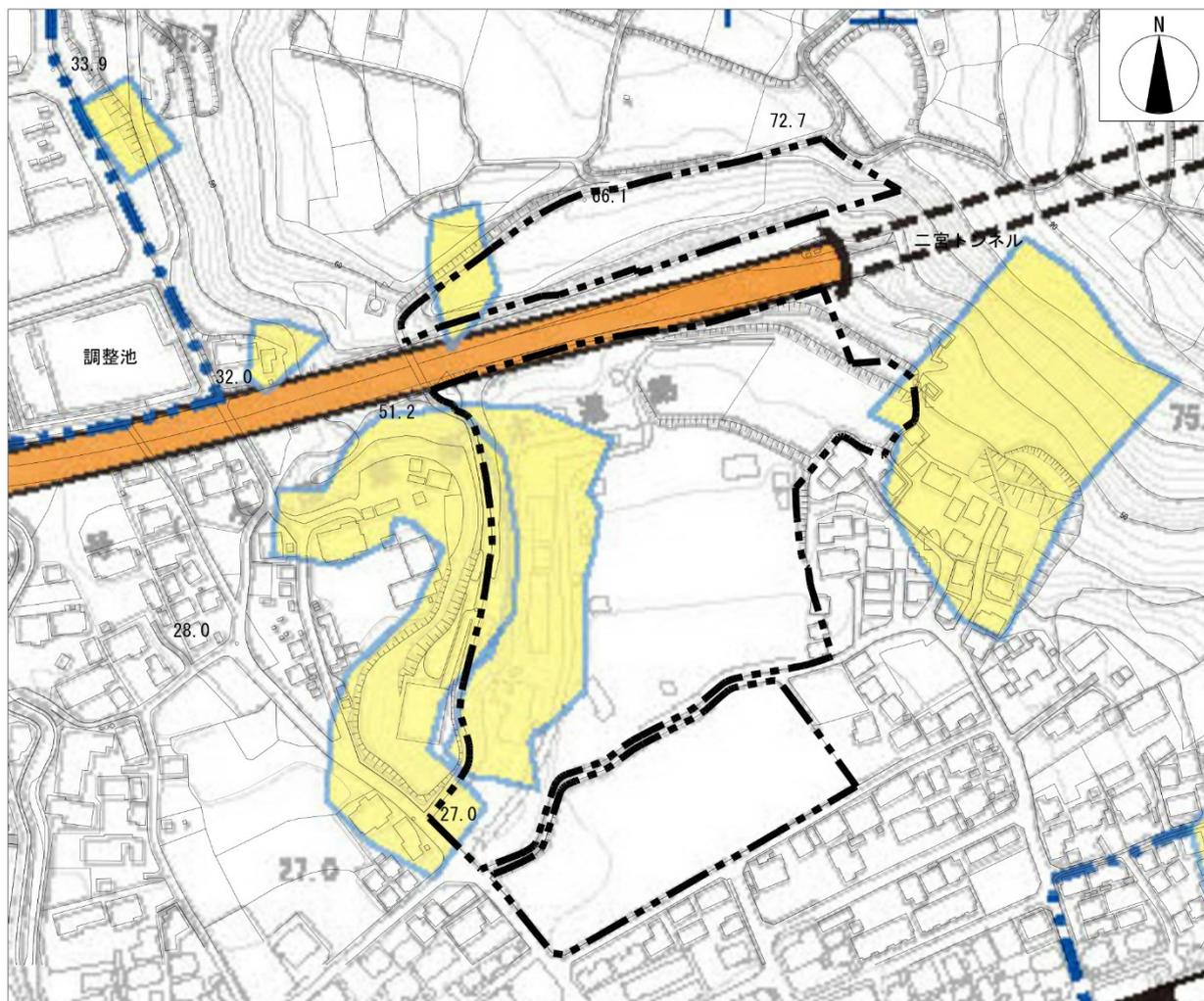
■東大果樹園跡地 ハザードマップ（洪水浸水予想図）



凡 例



■東大果樹園跡地 ハザードマップ（土砂災害警戒区域図）



凡 例

- 【土石流】土砂災害特別警戒区域（3ヶ所）
- 【土石流】土砂災害警戒区域（8ヶ所）
- 【急傾斜】土砂災害警戒区域（44ヶ所）

※平成28年7月1日指定

4-3. 建設候補地比較検討表

配置図	二宮町役場庁舎	ラディアン周辺	東大果樹園跡地
地形 / 標高	平地及び高台 / 41.1m	平地 / 19.3m	平地 / 27.0m
所在地 / 所有	二宮 961 / 町有地	二宮 1240-10 / 町有地	中里 518 / 町有地
敷地面積	約 11,900 m ²	約 3,600 m ²	約 33,300 m ²
用途地域 (建蔽・容積率)	第一種中高層住居専用地域 (60%・200%)	第一種住居地域 (60%・200%)	市街化調整区域 (50%・100%)
地域・地区指定	第4種風致地区 二宮駅前地区整備計画区域・C地区	二宮風致公園 —	— —
洪水浸水予測区域	該当なし	0.5~1.0m未滿区域	該当なし
防火地域	指定なし	準防火地域	指定なし
土砂災害警報区域	土砂災害警報区域【急傾斜】	土砂災害警報区域【急傾斜】	土砂災害警報区域【急傾斜】
埋蔵文化財	該当なし	埋蔵文化財包蔵地(天神谷戸遺跡)	埋蔵文化財包蔵地(諏訪脇横穴墓群)
二宮駅からの距離	0.4km	1.0km	1.8km
近隣道路	町道二宮 81 号線	県道 71 号(秦野二宮線)に接道	県道 71 号(秦野二宮線)に接道

5. 庁舎整備手法の検討

5-1. 事業手法及び発注手法の検討

(1) 事業手法の検討

庁舎建設の事業手法によって資金の調達、建設の主体、維持・管理・運営の担い手が変わってきます。以下に主要な事業手法を整理します。

■主要な事業手法

事業方式		建設	維持管理 ・運営	概要
公設直営（従来方式）		町	町	町が施設を建設し、維持管理・運営する。業務の一部を民間事業者へ委託する場合があります。
PPP 官民連携 ¹	民間委託	アウトソーシング	民間事業者	公共サービスの一部を民間事業者へ委託する。
		公設民営	民間事業者	町が施設を建設し、維持管理・運営を民間事業者へ委託する。
	PFI ²		民間事業者	民間事業者
リース		民間	民間	民間が資金調達、設計、建設、維持管理を行う。町は民間が所有する施設を賃借して利用する。

(2) 各方式を導入する主なねらい

事業方式		導入の主なねらい	
公設直営（従来方式）		既存の実務方式・実務経験を生かして効率的に事業推進する。	
PPP 官民連携	民間委託	アウトソーシング	民間事業者のノウハウを活用して行政サービスの質の向上、行政サービスのコスト削減。
		公設民営	民間事業者のノウハウを活用して公共サービスの質の向上。維持管理・運営のコスト削減。
	PFI		民間事業者のノウハウを活用した公共サービスの質の向上。設計・建設及び維持管理・運営のコストを削減し、建設費等の一時的に大きな額となる負担を、分割払いとし支払いの平準化を図れる。
リース		民間の事業で、行政はテナントとなる。建設の技術部門が不要になり、行政のスリム化を図る。	

¹ PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）：公共サービスの民間開放。PPPは、PFIのような個々の事業方式ではなく、包括的な目標理念としてとらえることが一般的である。

² PFI（プライベート・ファイナンシャル・イニシアチブ）：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間事業者の資金、経営能力を活用して行う事業方式。

(3) 比較検討

庁舎建設においては、民間活力ではPFIの導入が検討できますが、VFM³（ヴァリュー・フォー・マネー）等のその効果を見出しにくいことから全国的にもあまり事例がありません。

■事業方式と評価比較

事業方式		メリット	デメリット
公設直営 (従来方式)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 町の意志で事業内容を決定できる。 ・ 町の直営事業のため、事業破綻などのリスクが少ない。 ・ 事業の迅速な推進が可能。 ・ 地元企業の参入可能性が高い。 ・ 地方債の活用が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査費・建設費等の初期投資が集中する。 ・ 事業費の縮減効果が期待しにくい。 ・ 民間事業者の創造性が活かされない。
PPP 官民連携	PFI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間による資金調達、ノウハウの活用が期待できる。 ・ 割賦払いを採用することで支払いの平準化が図られる。 ・ 事業者の創意工夫でコスト(建設・維持管理)の縮減が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注後は町の意向反映が難しいため要求水準書の十分な検討が必要。 ・ PFI法の手続で、事業者選定期間が長く、手続も煩雑であるため町の業務も増大する。 ・ 供用開始までの期間が最も長い。 ・ 町が調達する金利より高くなる。 ・ 事業者は専門性の高い総合力を要するため大手企業主導になりやすい。
リース		<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間による資金調達、ノウハウの活用が期待できる。 ・ 割賦払いを採用することで支払いの平準化が図られる。 ・ 事業者の創意工夫でコスト(建設・維持管理)の縮減が期待できる。 ・ PFIに比べて迅速に事業を進めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注後は町の意向反映が難しいため要求水準書の十分な検討が必要。 ・ 補助金や地方債を見込めない。 ・ 債務負担行為の設定に関する説明に課題が残る。(やみ起債⁴など) ・ 町が調達する金利より高くなる。 ・ 地元業者の参入は非常に困難。

³ VFM（ヴァリュー・フォー・マネー）：PFI事業における最も重要な概念のひとつで支払いに対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方。従来方式と比べてPFIの方がどれだけ総事業費を削減できるかを示す割合。

⁴ やみ起債：通達「債務負担行為の運用について」（昭和47年9月30日付け自治導第139号）に記述のある『公共施設等の建設にあたり、もっぱらその財源調達的手段として債務負担行為を設定し、建設に要した費用を長期にわたり支出する事例がある。…このような運用は厳に慎むとともに…適正に計上して処理すること』に抵触するおそれがある。

6. 事業費と財源計画

6-1. 概算事業費

(1) 新庁舎建設事業費の検討

建設事業費の算定は、その施設の構造やデザイン、内装・外装のほか、設備内容の仕様により大きく違うこととなります。そのため、これらの諸条件が新庁舎建設においてどのようになるかは、庁舎機能の具体的な検討を行う基本計画や基本設計の段階で検討することとなりますが、ここでは従来の公共事業方式で行う場合として、刊行物による市場調査と他市の建設事例により1㎡あたりの総事業費の平均単価を参考に算定します。

① 刊行物による市場調査単価

建築企画の段階で多く用いられる資料である「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション(JBCI)2016」(一般財団法人 建設物価調査会総合研究所)による床単価設定を検証した結果、同種用途・同規模のサンプル中央値は、289 千円/㎡となります。

② 他自治体の庁舎建設事例からの床単価設定

近年竣工した庁舎の事例調査結果を下表にまとめます。

No.	自治体名	構造	規模	敷地面積	延床面積	概算工事費 (千円)	床単価 (千円/㎡)	竣工年
1	市川大門町	RC造	地上3階 地下0階	8,340 ㎡	5,162 ㎡	1,329,000	257	2003
2	能代市	RC造+S造	地上4階 地下1階	23,700 ㎡	8,600 ㎡	2,580,000	300	2017
3	国東市	RC造	地上4階 地下0階	17,424 ㎡	7,400 ㎡	2,600,000	350	2016
4	安曇野市	RC造+Pca造	地上4階 地下1階	17,630 ㎡	18,000 ㎡	6,750,000	375	2015
5	立川市	S造+Pca造	地上4階 地下1階	11,000 ㎡	20,015 ㎡	7,310,000	365	2010
6	豊後高田市		地上4階 地下0階		9,000 ㎡	3,150,000	350	2016
6施設平均値					11,363 ㎡	3,953,167	333	
7	宇陀市	SRC造+W造	地上5階 地下1階	7,801 ㎡	7,823 ㎡	2,645,000	338	2003
8	宇佐市	RC造+S造	地上5階 地下0階	20,909 ㎡	12,296 ㎡	5,300,000	427	2019
9	大淀町	SRC造+S造	地上5階 地下1階	11,582 ㎡	8,196 ㎡	2,380,000	290	2000
10	福生市	RC造+Pca造	地上5階 地下1階	4,757 ㎡	10,550 ㎡	3,337,000	316	2008
11	佐渡市	RC造+S造	地上5階 地下0階	5,438 ㎡	6,000 ㎡	2,220,000	370	2016
12	習志野市	SRC造+S造	地上6階 地下1階	35,000 ㎡	6,566 ㎡	2,468,238	376	2017
13	筑紫野市	S造	地上6階 地下0階	14,613 ㎡	14,000 ㎡	6,020,000	430	2018
14	周南市	SRC造+S造	地上6階 地下0階	13,354 ㎡	20,000 ㎡	8,000,000	400	2015
15	高知市	SRC造+S造	地上6階 地下1階	13,307 ㎡	28,000 ㎡	10,640,000	380	2016
16	菟野町	SRC造+S造	地上7階 地下0階	27,002 ㎡	11,533 ㎡	3,113,000	270	2002
17	木津川市	RC造	地上7階 地下1階	6,054 ㎡	9,952 ㎡	2,949,000	296	2009
18	水戸市	RC造	地上7階 地下1階	22,109 ㎡	34,000 ㎡	12,580,000	370	2018
19	つくば市		地上7階 地下0階		21,004 ㎡	6,550,000	312	2010
20	日立市	S造+RC造	地上7階 地下1階	27,646 ㎡	25,000 ㎡	12,050,000	482	2015
21	大田原市	RC造+S造	地上8階 地下0階	27,000 ㎡	10,000 ㎡	4,800,000	480	2019
22	平塚市	SRC造	地上8階 地下2階	16,411 ㎡	30,747 ㎡	9,650,000	314	2014
23	飯塚市	RC造+S造	地上8階 地下0階	11,013 ㎡	17,942 ㎡	7,746,229	432	2015
24	川口市	SRC造+S造	地上9階 地下1階	14,223 ㎡	45,820 ㎡	21,500,000	469	2016
25	甲府市	SRC造+S造	地上10階 地下1階	8,729 ㎡	22,238 ㎡	6,820,000	307	2013
26	藤沢市	RC造	地上10階 地下1階	10,902 ㎡	35,286 ㎡	17,149,000	486	2018
27	町田市	SRC造+S造	地上11階 地下1階	15,829 ㎡	37,316 ㎡	12,520,000	336	2012
28	長崎市	-	地下0階	7,260 ㎡	46,000 ㎡	22,100,000	480	2022
29	岐阜市	S造	地上18階 地下0階	20,398 ㎡	41,000 ㎡	16,000,000	390	2021
29施設平均値					19,636 ㎡	7,664,016	371	

殆どの庁舎対象が本町よりも大型の施設であること、①刊行物による市場調査単価の値も勘案し、平均値を低減した、300 千円/㎡ を新庁舎建設の床面積単価に設定します。

③概算事業費の試算

具体的な土地利用及び施設計画が立案されていない段階であるため、事業費用自体の精度は高くありませんが、建設候補地選定及び財源計画の検討に資するため、各候補地における概算事業費を試算します。(用地取得費、設計調査監理費、移転費、備品購入費、事務費等は含みません)

■二宮町役場庁舎耐震改修

種別	概算事業費	備考
庁舎耐震補強・改修工事	1,018,200千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27)
町民センター耐震補強・改修工事	629,100千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27)
防災拠点機能整備	72,700千円	
概算事業費	1,720,000千円	
課題	駐車場不足→立体駐車場整備費、工事中の周辺環境対策費(騒音・交通)	

■二宮町役場庁舎(現位置)建替

種別	概算事業費	備考
仮設庁舎	300,000千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27)
庁舎本体工事	1,320,000千円	4,400㎡×300千円/㎡
造成・外構工事	316,000千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27) 擁壁含む。
解体工事	81,000千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27)
概算事業費	2,017,000千円	
課題	駐車場不足→立体駐車場整備費、工事中の周辺環境対策費(騒音・交通)	

■ラディアン周辺建替

種別	概算事業費	備考
庁舎本体工事	1,320,000千円	4,400㎡×300千円/㎡
造成・外構工事	105,000千円	7,000㎡×15千円/㎡
解体工事	81,000千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27)
概算事業費	1,506,000千円	
課題	駐車場、埋蔵文化財調査費	

■東大果樹園跡地建替

種別	概算事業費	備考
庁舎本体工事	1,320,000千円	4,400㎡×300千円/㎡
造成・外構工事	160,000千円	7,000㎡×20千円/㎡+道路20,000千円
解体工事	81,000千円	「庁舎・設備等評価委託報告書」(H27)
概算事業費	1,561,000千円	
課題	周辺道路整備費、工事中の周辺環境対策費(騒音・交通)	

※上記概算事業費の他、その土地固有の整備費が増える場合があります。

6-2. 財源計画

庁舎建設費は、一般的に国や県の補助メニューが無く、建設のための基金や地方債で賄うこととなります。そのため、庁舎建替については長期間にわたり基金の積立を行い、準備を進めておくべきですが、現状では庁舎に関する基金がないため、地方債による事業の実施となります。

庁舎整備事業に関しては、町の単独事業として実施し、一般単独事業債（充当率75%、資金手当分であり、交付税措置はない）が発行できますが、資金手当債であり、後年度の元利償還金に対する交付税措置はありません。

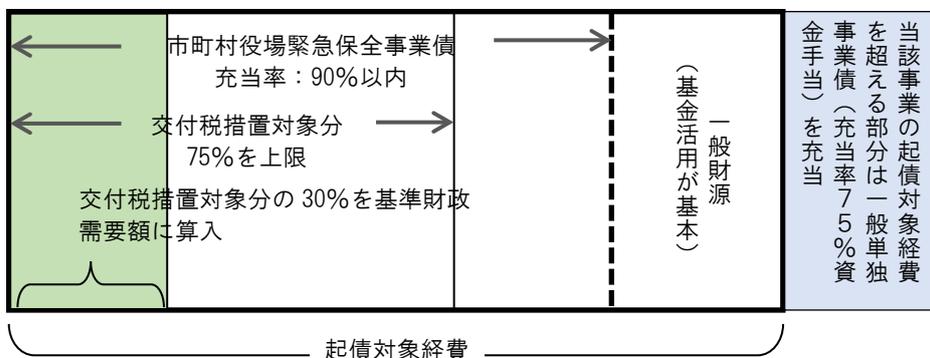
しかし、熊本地震の被害状況を踏まえた庁舎機能の確保するため、国の平成29年度地方債計画で「市町村役場機能緊急保全事業」が創設されました。これは、業務継続が確実に行われるためには、業務を行う場である庁舎が発災時においても有効に機能しなければならないことが再認識され、耐震化が未実施の庁舎の建替等を緊急に実施することを目的としており、事業スケジュールと併せた検討が必要となります。

なお、市町村役場機能緊急保全事業債においても後年度に地方債償還の負担を伴うこととなりますので、他の事業との調整を図り、できるだけ財政に負担をかけないよう努力していく必要があります。

■市町村役場緊急保全事業概要

- ①対象事業 : 昭和56年の新耐震基準導入以前に建設され、耐震化が未実施の市町村の本庁舎の建て替え事業
- ②要件 : 公共施設総合管理計画及び個別施設計画に基づく事業であって、建替後の庁舎を業務継続計画に位置づけるもの
- ③財政措置 : 地方債の充当率 起債対象経費の90%以内
緊急保全事業債の経費の75%を上限として、この範囲で充当した市町村役場緊急保全事業債の元利償還金の30%を基準財政需要額に算入
- ④事業年度 : 緊急防災・減災事業債にあわせて、平成32年度まで
- ⑤起債対象経費 : 庁舎建替え事業費×標準面積／新庁舎の面積
※標準面積：入居職員数×35.3㎡又は建替え前面積のいずれか大きい面積
※用地費は、一般単独事業債（一般事業）による対応

■市町村役場緊急保全事業債イメージ



7. 庁舎建設候補地検討

評価高い：◎3点 評価が中程度：○2点 評価低い：△1点

【凡例】 ：庁舎 ：駐車場

		二宮町役場庁舎		ラディアン周辺		東大果樹園跡地			
		既存庁舎耐震改修	建替						
配置図									
利便性・アクセス性	わかりやすさ	慣れ親しまれた場所で周知されている。	◎ 慣れ親しまれた場所で周知されている。	◎ 中心市街地・ラディアン近接でわかりやすい	◎ 公共施設がなく、新たな周知が必要。	△			
	道路アクセス性	町道二宮 81 号線に接道している。	○ 町道二宮 81 号線に接道している。	○ 主要地方道県道 71 号に接道している。	○ 幹線道路に接道していない。	○			
	公共交通機関	二宮駅に近接している。	◎ 二宮駅に近接している。	◎ 路線バスあり。	○ 路線バスあり。	○			
	自転車・歩行者対応	高台に位置している。	△ 高台に位置している。	△ 中心市街地にあり、歩道等も整備済み。	◎ 歩道が整備されていない。	△			
	駐車場の確保	駐車場が不足している。	△ 駐車場が不足している。	△ 駐車台数確保に課題がある。	△ 駐車場用地が十分確保できる。	◎			
	公共施設連携性	町民センター、武道館に隣接している。	○ 町民センター、武道館に隣接している。	○ ラディアン、法務局に隣接している。	◎ 公共施設に隣接していない。	○			
	窓口部署の集約	拡張が難しいため集約は困難。	△ 建替のため問題ない。	◎ 新設のため問題ない。	◎ 新設のため問題ない。	◎			
事業性	法令上の制限	用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、地区整備計画区域にも指定されており法規制上の大きな課題はない。	◎ 用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、地区整備計画区域にも指定されており法規制上の大きな課題はない。	◎ 用途地域は第一種住居地域であり、法規制上の大きな課題はない。	○ 市街化調整区域であり、原則庁舎は建設不可であり、関係機関協議・地区計画決定・開発許可申請等の手続きが必要。	△			
	用地確保の必要性	物理的に敷地の拡張は望めず、庁舎の必要機能確保のために町民センターと併せた整備が必須となる。駐車場用地が確保できない。	○ 物理的に敷地の拡張は望めず、町民センターと併せた駐車場用地が確保できない。	○ 候補地である町営第一駐車場用地は庁舎用地程度しか無く、周辺公共用地を含め用地の確保が必要となる。	△ 敷地規模が最も大きく、拡張性も確保される。	◎			
	概算事業費	建設コスト：17 億 2 千万円	△ 建設コスト：20 億 1 千万円	△ 建設コスト：15 億円	◎ 建設コスト：15 億 6 千万円	◎			
	仮設庁舎の必要性	一部必要となる。	○ 必要となる。	△ 不要。	◎ 不要。	◎			
	都市基盤整備	片側歩道が整備済み。	○ 片側歩道が整備済み。	○ 両側歩道付道路が整備済み。	◎ 歩道整備、道路付け替え等が必要。	△			
	周辺環境の保全	敷地東側と北側が住宅地に隣接するため、擁壁改修工事等で影響がある。	△ 敷地東側と北側が住宅地に隣接するため、擁壁も含めた撤去新設等で多大な影響がある。	△ 敷地は行政施設・公園に囲まれているため影響は少ない。	◎ 低層住宅街に隣接するため、騒音や交通環境負荷の影響が大きい。	△			
	文化財の保護	不要。	◎ 不要。	◎ 場所により必要。(可能性高)	△ 場所により必要。(可能性高)	△			
安全性	早期実現の可否	町民センターの移転、擁壁の補強を伴う詳細な既存構造調査の上耐震補強及び設備等改修工事を行うことから、やや時間がかかる。	△ 仮設庁舎の確保と移転、現庁舎・擁壁の撤去、新設工事を行うが、工事用動線が脆弱であることや近隣対策のため工期がかかる。	△ 町営第一駐車場の機能喪失に大きな支障が無ければ早期に着工が可能。幹線道路に隣接することや近隣住宅がないため工事上の支障も少ない。	○ 早期に着工が可能であるが、敷地造成が必要なこと、工事用動線が脆弱であることや近隣対策のため工期がかかる。	○			
	災害からの安全性	ハザードマップでは洪水浸水は想定されていないが、一部区域が土砂災害区域【急傾斜地】になっている。	○ ハザードマップでは洪水浸水は想定されていないが、一部区域が土砂災害区域【急傾斜地】になっている。	◎ ハザードマップでは洪水浸水(1.0m 未満)及び一部区域が土砂災害区域【急傾斜地】になっている。	△ ハザードマップでは洪水浸水は想定されていないが、一部区域が土砂災害区域【急傾斜地】になっている。	○			
	防災上の拠点性	活動空間が狭く拡張性がない。	△ 活動空間が狭く拡張性がない。	△ わかりやすい位置で活動空間も確保できる。	○ 活動スペースが広く確保できる。	◎			
	災害時アクセス性	緊急輸送道路から離れている。坂路。	△ 緊急輸送道路から離れている。坂路。	△ 緊急輸送道路に隣接している。	◎ 緊急輸送道路に隣接しておらず道が狭い。	△			
その他	分散・狭隘化の解消	△ 解消は困難。	△ 建替のため解消は困難。	○ 新設のため問題ない。	◎ 新設のため問題ない。	◎			
評価点合計			33		36		44		38

8. 事業スケジュールの検討

本事業において採用する事業手法により、公募・選定手続が異なるため、事業スケジュールに差異が生じます。

リースなどの設計運営一体方式とPFI方式を採用した場合に想定される事業スケジュールを従来方式と比較する形で以下に示します。

事業スケジュールから「6-2. 財源計画」で挙げた「市町村役場機能緊急保全事業債」については事業期間が延長されない限り、活用が難しい状況です。

■事業手法別スケジュールの比較

	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
公設直営 (従来方式)	基本構想 基本計画	基本設計 実施設計	発注 手続	建設工事		
設計運営 一体方式 (リース・DB)	基本構想 基本計画	公募・ 事業者選定	基本設計 実施設計	建設工事		
PFI方式	基本構想 基本計画	可能性調査 公募・事業者選定	基本設計 実施設計	建設工事		

■発注回数・公募手続等の観点からの比較

	発注回数	手続の複雑さ	供用開始時期
公設直営 (従来方式)	基本設計、実施設計、解体設計、解体・建設工事、管理委託等の業務を別々に発注する必要があり、発注回数が多い。 △	各発注手続きは従来型の公共発注手続であり、簡易である。(ただし仕様発注) ◎	平成 35 年度の供用開始が可能 ◎
設計運営 一体方式 (リース・DB)	設計(基本設計、実施設計、解体設計)・監理運営を一体で公募(契約は別)し、建設工事は別途発注するため、従来方式と比較して発注回数が少ない ○	設計・運営の発注は、PFI法に準じた性能発注に基づく発注手続きとなり、選定手続もやや複雑である。建設工事は従来型の入札となる。 ○	平成 35 年度半ばには供用開始が可能 ○
PFI方式	設計(基本設計、実施設計、解体設計)・建設・運営を一体で発注するため、発注回数は1回のみとなる。 ◎	PFI法に基づく発注手続が必要となり、手続は煩雑である。 △	平成 36 年度の供用開始となる △

9. 今後の進め方

(1) 新庁舎の機能・規模の精査

本調査において新庁舎の規模の想定を行っていますが、より具体的な部門別機能性の整理と必要規模の設定、各種ゾーニングの検証等を行い、機能・規模等に関する精査が必要です。

(2) 防災対策の検討

現候補地であるラディアン周辺、東大果樹園跡地においては土砂災害警報区域に指定されているため、施設配置に十分な配慮が必要となります。

また、ラディアン周辺については、洪水浸水予測区域に指定されており、二級河川葛川水系の治水対策事業の早期実現に向けて所管である神奈川県に強い要請を続けていきます。

(3) 現庁舎等の活用法

現庁舎は、現在地周辺を含め駐車場整備等の活用方法について、検討を進めます。

(4) 発注方法及び契約方法

これまでの公共事業においては、設計と工事をそれぞれ別の業者に発注する設計施工分離発注方式が一般的でしたが、近年では、民間技術を活用することなどにより、公共事業の目的物の機能と品質の確保の両立を図りつつ、コスト削減を可能とするため、設計から施工までを1つの業者に発注する設計・施工一括発注方式も進められています。

また、契約方法についても単純な価格競争ではなく、技術提案と価格を総合的に評価し落札者を決定する総合評価落札方式による入札などが想定されます。

新庁舎の建設は、町の新たなシンボル、中心市街地拠点形成の要として注目される事業であり、事業実施における経済性、地域活性化等の観点を含めて総合的に判断する必要があるため、基本計画の作成の際に、引き続き最適な発注方法及び契約方法を検討していく必要があります。