新庁舎整備の基本的な考え方

令和４年２月

大　泉　町

■ 目 次 ■

１．はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

２．現庁舎の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

３．現庁舎が抱える問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

４．新庁舎整備の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

５．新庁舎整備のための基本理念・・・・・・・・・・・・・・・ 6

６．新庁舎の位置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

７．新庁舎の規模、事業費及び財源・・・・・・・・・・・・・・ 10

８．新庁舎の整備スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

９．町民等の意見の反映・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

１０．新庁舎整備推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

１．はじめに

東日本大震災及び熊本地震では多くの自治体の庁舎が被害を受け、復旧や復興に大きな影響を及ぼす結果となりました。

それを踏まえ、庁舎については、災害時における災害対策機能や町民生活に直結する行政機能を確保することが必要であるとされています。

町では、これまでに避難所機能を有する町内の小中学校や町民体育館、公民館の耐震改修を進めてきました。しかし、庁舎については、建設から４７年が経過しており、老朽化が進んでいることに加え、耐震性が不足していることから、平成３０年３月に策定した「大泉町公共施設長寿命化・再配置方針」においては、その方向性を更新（建替え）としています。

「新庁舎整備の基本的な考え方」は、その方向性に基づき、現庁舎の現状と課題等をまとめ、新庁舎整備の必要性や基本理念などを示すものです。

今後は、この基本的な考え方を踏まえ、設計の前提となる条件を整理したうえで、新庁舎の配置や規模、概算事業費、整備スケジュールなどを盛り込んだ基本計画を策定してまいります。

現在の庁舎

2．現庁舎の現状

（1）配置と周辺状況

現庁舎は昭和４９年に建設され、現在に至るまでに計画的な各種設備の改修工事や修繕を行うなど、適正な維持管理に努めてきました。

平成２１年には保健センターの健診棟を増築し、保健福祉総合センターとしたうえで、福祉部門を移設、また、平成３０年には生涯学習課を公民館に移設しました。

各部署の配置は下図のとおりです。

総務部
（長公室）
（総務課）
（安全安心課）

企画部
（企画戦略課）
（情報政策課）
（多文化協働課）

財務部
（財政課）
（契約管財課）
（税務課）
（収納課）

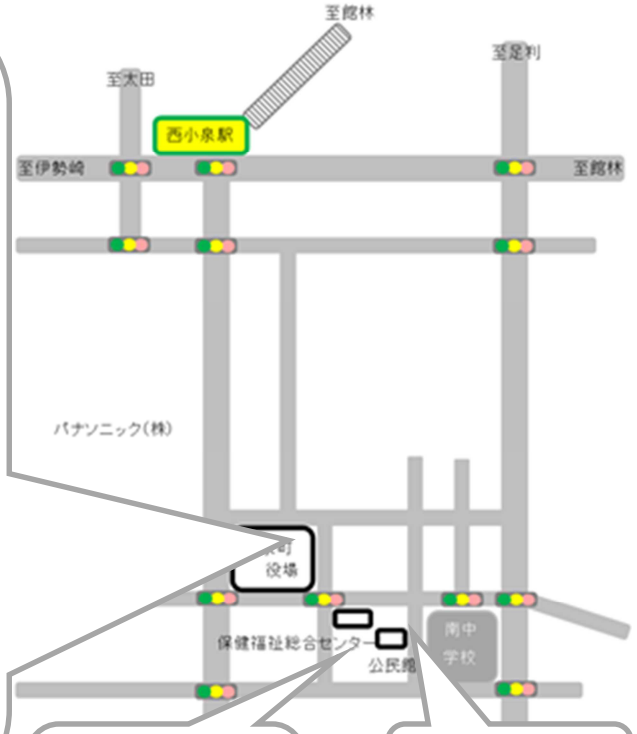
住民経済部
（住民課）
（国民健康保険課）
（経済振興課）
（農業振興課）

都市建設部
（都市整備課）
（土木管理課）
（都市施設課）
（環境整備課）

（会計課）

教育委員会
（教育管理課）
（教育指導課）
（こども課）

議会事務局
監査委員事務局
農業委員会事務局
選挙管理
委員会事務局



健康福祉部
（福祉課）
（高齢介護課）
（健康づくり課）

教育委員会
（生涯学習課）

（2）面積

単位（㎡）

施設名	建築年度	延床面積	備考
役場	S49	7,182	現業棟、倉庫を含む
保健福祉総合センター	H21	2,084	社協棟を除く
公民館	S48	1,844	陶芸施設を除く
合計		11,110	

３．現庁舎が抱える問題点

（１）耐震性の不足

東日本大震災の大規模な地震被害の教訓から、平成２４年度に実施した耐震診断の結果では、建物の耐震性を表すＩｓ値（構造耐震指標）は０．５４と示され、震度６強から７程度の地震の振動や衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が低いと判断される基準である０．６を下回っており、耐震性が不足していることが判明しました。

現庁舎は、異なる種類の構造を組み合わせた形式（混構造）であり、耐震性を確保するためには難易度の高い補強工事を必要とすることから、基準を上回らせることが困難な状況です。

【平成２４年度に実施した庁舎の耐震診断結果】

区分	構造	建築年度	延床面積	耐震指標（IS 値）
庁舎棟	鉄骨造及び 鉄筋コンクリート造 地下１階　地上４階	S49	6,100 ㎡	0.54
職員棟	鉄筋コンクリート造 地上１階建	S49	594 ㎡	0.34

＜参考＞

Is 値（構造耐震指標）

建物の強度、形状、経年状況等を考慮した建物の耐震性を判断するときの指標。

【大規模地震（震度６強から７程度）に対する判断基準】

Is 値が 0.6 以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある
Is 値が 0.3 未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い

（２）老朽化への危惧

全体的に老朽化が進んでおり、建物の基礎、外壁には、コンクリートのひび割れやタイルのはく落などが発生しているほか、床のひび割れや歪み、天井からの雨漏りなどが進行している状況です。

また、暖房・衛生・排水などの設備等についても、繰り返しながら補修を行っており、今後はさらなる維持管理費の増大と経済性の低下が予想されます。

（３）防災拠点機能の不足

災害時に対策本部を設置するための部屋や災害用備蓄物資を保管する場所が不足しているほか、非常用発電装置の容量が足りていない状況です。

防災拠点として指令中枢機能を果たしていくために、災害時に必要とされる機能を十分に確保する必要があります。

（４）狭あい化

窓口においては、一部を除き来庁者の待合スペースがないため、廊下に待合席を設置して対応しています。また、職員の執務スペースについては、窓口カウンターとの分離ができていないことや、書類等の保管場所の確保が困難であることから、プライバシーの保護やセキュリティ面でも万全とはいえない状況です。

来庁者が利用しやすく、職員にとって機能的で整然とした執務スペースとする必要があります。

（５）ユニバーサルデザイン（※１）への対応

建物内外にわたりユニバーサルデザイン（バリアフリーや多言語対応等）が行き届いておらず、すべての来庁者にとって使いやすい環境が整っているとは言いがたい状況です。

建物及び敷地の全体についてユニバーサルデザインを導入し、誰もが安心して利用できる環境を整える必要があります。

※１　ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍や年齢・性別・身体の状況など、人々が持つさまざまな個性や違いにかかわらず、すべての人にとって使いやすいようにはじめから意図してつくられた建物・製品・情報・環境などの設計や考え方。

（６）分散した庁舎機能

平成２１年度に保健福祉機能を保健福祉総合センターに集約し、平成３０年度には、生涯学習機能を公民館に集約しており、分野ごとに各施設を拠点にサービスの一元化が図れていますが、来庁者の用件や手続きによっては施設間を移動する必要があるほか、職員にとっても事務決裁や会議のために施設間を往来する必要が生じています。

４．新庁舎整備の必要性

「３．現庁舎が抱える問題点」で述べたとおり、現庁舎は様々な問題を抱えており、耐震性の不足や施設の老朽化といった課題を解決するためには、大規模改修又は建替えを行う必要があります。

大規模改修においては、耐震改修を実施しますが、現庁舎は異なる種類の構造を組み合わせた建物で、補強工事の難易度が高いうえ、耐震性を確保することが困難な状況です。さらに、耐震改修に加えて長寿命化改修や仮設庁舎建設も必要となることから、それらの費用を含めた検討が必要になります。

【現庁舎の大規模改修に要する事業費（概算）】

種別	金額	内容
耐震改修費	530,000,000 円	庁舎棟、職員棟
長寿命化改修費	1,843,000,000 円	庁舎棟、職員棟
仮設庁舎建設費及び解体費（※２）	1,077,000,000 円	
引越費用	67,000,000 円	２回
合計	3,517,000,000 円	

※２　内訳は、建設費 845,000,000 円、解体費 232,000,000 円
国が定める官庁施設の新営に必要な工事費の算定に用いる単価をはじめ、他自治体や過去の類似工事の費用に基づき算出しています。

また、大規模改修を行っても、狭あい化や分散化の解消、バリアフリー化や環境負荷の低減への対応には限界があるうえ、建物の寿命が大きく伸びるわけではありません。加えて補強工事に伴う耐震壁ブレース（筋交い）の設置などにより、更に狭あい化が増し、利用者の通行を阻害するなど、町民サービスの低下を招くことが予想されます。

これらを踏まえ、庁舎整備の手法としては、耐用年数や費用対効果の面から、大規模改修よりも庁舎の建替えが最適な選択であると判断しました。

５．新庁舎整備のための基本理念

（１）誰もが利用しやすい庁舎

◇町民をはじめ多くの人が訪れる施設として、わかりやすく、使いやすく、親しみやすい庁舎とします。
◇窓口については、来庁者が短時間で適切な町民サービスが受けられるよう、機能やレイアウトに配慮します。
◇エレベーターや多目的トイレの設置など、高齢者や身障者を含むすべての利用者に配慮した整備を行います。
◇庁舎で働く職員が、効率的で効果的に業務を行うことができるよう、情報ネットワークの整備や部署間の連携などに配慮した適切な執務環境を整えます。

（２）町民の安全・安心を支える庁舎

◇大規模災害が発生した際に救助や復旧等に関する検討・指示、情報収集や町民への伝達などを行う災害対策本部を設置するほか、町民の日々の安全・安心な暮らしを支えていくための機能を確保します。
◇大規模災害にも耐えうる構造とするため、免震構造等を検討します。
◇災害により電気や水道などのインフラが寸断された場合でも、庁舎機能を維持するための自家発電設備による非常用電源や、町民への情報伝達が行える非常用通信設備、飲料水兼耐震性貯水槽（※３）などの設置を検討します。

※３　飲料水兼耐震性貯水槽
この貯水槽は通常は水道管とつながり新鮮な水が流れていますが、地震が起きると水道管が遮断され、新鮮な水を貯水槽の中に確保するしくみとなっています。

（３）機能性・効率性を重視した庁舎

◇厳しい財政状況の中での庁舎建設となることから、機能性・効率性を重視し、華美な要素を排除して、建設に要する費用の削減に努めます。
◇施設の維持管理の効率性に配慮するとともに、長寿命化や施設改修、設備更新への対応を容易にするなど、将来的な財政負担を考慮した経済効率の高い庁舎とします。

（４）省資源・省エネルギーに対応した環境に優しい庁舎

◇太陽光などの自然エネルギーを活用する設備や省エネ機器の導入、自然通風、雨水の積極的かつ効果的な活用を検討します。

◇採光や通風などに配慮するとともに、断熱性・気密性を高めることで熱効率にも配慮し、省エネルギーで効率の良い構造を検討します。

◇時代の変化にも柔軟に対応でき、あわせて耐久性の高い庁舎とします。

（５）町民の参加と協働を支える庁舎

◇町民が町政に積極的に参加し、町民と行政が互いに尊重して、それぞれの役割と責任に基づき、連携協力できる場としていけるような庁舎とします。

◇町民活動時に気軽に利用ができるようなスペースなどにも配慮した町民同士の交流が活発になる庁舎とします。

6. 新庁舎の位置

（１）建設候補地の検討

新庁舎の位置については、町民の利便性や行政事務の効率化はもとより、将来都市像の実現に寄与するまちづくりの拠点としての役割を考慮して検討する必要があります。

また、地方自治法においても、位置を定め又はこれを変更するにあたっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならないと規定されています。

これらのことから、新庁舎の位置のあり方として、地理的位置や周辺環境、近隣施設との利便性、敷地への接続道路の条件等を勘案し、３つの候補地を抽出し、以下の視点から候補地を検討しました。

①　現本庁舎敷地への建設

庁舎の北側の職員駐車場敷地に仮設庁舎を建設したうえで現庁舎を解体し、跡地に新庁舎を建設します。なお、仮設庁舎の建設には多額の費用を要します。

②　現在の一般駐車場に建設

現庁舎を利用しながら、東側一般駐車場敷地に新庁舎を建設します。新庁舎完成後に現庁舎を解体し、跡地に来庁者駐車場を整備します。

③　新たな土地を取得しての建設

町民の利便性や公平性を最大限に考慮したうえで新たな土地を取得し、そこに新庁舎を建設します。なお、用地取得には時間と費用を要します。

■新庁舎位置の検討の視点■

・交通や他の公共施設との連携において、町民の利便性が高いこと

・災害に強く、防災拠点として機能強化が図れること

・新庁舎整備が周辺地域や町全体の賑わい創出に貢献できること

（２）建設候補地の選定

新庁舎の位置については、地方自治法の規定や「新庁舎位置の検討の視点」などを踏まえた結果、町民サービスの向上につながり、また、将来的なまちづくりの中心拠点として活用ができるとの判断から、新庁舎の用地として「三洋電機(株)運動場及び駐車場」を取得し、整備を進めます。

候補地の選定理由については、以下のように整理します。

三洋電機(株)運動場及び駐車場の位置図

■新庁舎位置の検討の視点から見た選定理由

・交通や他の公共施設との連携において、町民の利便性が高いこと
・町の中心に位置し、他の公共施設との連携において道路交通の利便性が高い。 ・自動車が基本的な移動手段である本町において、駐車場を確保できる用地がある。 ・町庁舎の利用にあわせて、買い物や他の用事を済ませるなど、商業施設等との近接性が高く、生活の利便性向上が見込める。
・災害に強く、防災拠点として機能強化が図れること
・浸水被害等を受けない。 ・災害時に利用できる多目的な空間が確保できるなど、災害対策拠点としての機能強化が図れる。
・新庁舎整備が周辺地域や町全体の賑わい創出に貢献できること
・町内における地理的な中心に立地している。 ・公共施設等の集約が可能な広い土地が確保できる。 ・都市計画マスタープランに基づき、西小泉駅周辺から緑道沿いに南方向に延びる生活道路周辺を一体として、将来を見据えたまちづくりの拠点整備ができる。

7．新庁舎の規模、事業費及び財源

新庁舎の規模については、総務省起債許可標準面積算定基準（※４）と国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（※５）による算定方法のほか、他自治体の事例等を参考に検討し、階層を含めた詳細については、基本計画、基本設計の段階で決定していきます。

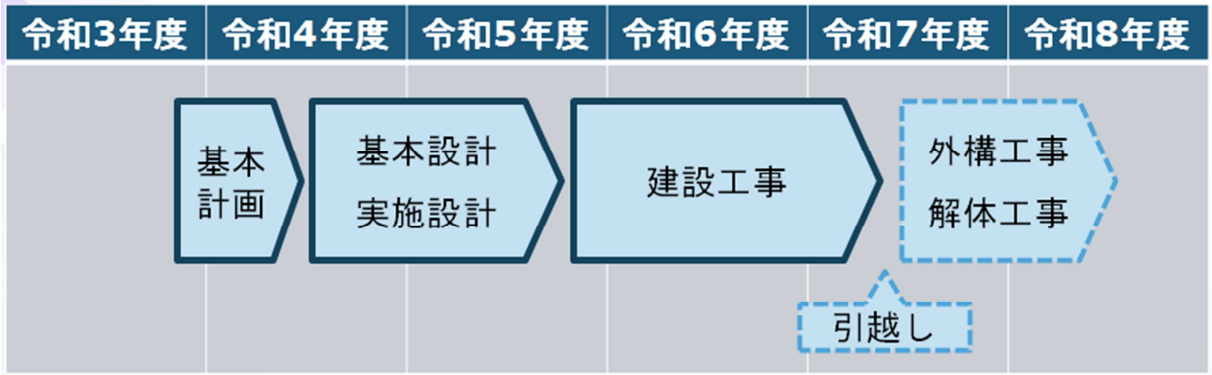
また、新庁舎整備にかかる概算の事業費については、建物の規模や構造、デザイン、使用する設備機器によって大きく変動します。近年の他自治体の事例や今後の経済情勢及び建設市場の動向などを研究しつつ、華美な要素や無駄を省き、スリム化を図ることでできる限り経費の削減に努めながら、事業費についても基本計画、基本設計の中で定めていきます。なお、建設には多額の費用が必要となることから、国の補助金等についての情報収集に努め、積極的な活用を図っていきます。

※４　総務省起債許可標準面積算定基準
庁舎の標準的な面積を算定するための基準として、多くの自治体が利用している基準であり、職員数を基に事務室、会議室等の面積を算定するもの。

※５　国土交通省新営一般庁舎面積算定基準
国土交通省等が官庁施設の営繕計画を実施するための基準であり、利用者の利便性確保及び執務能率増進のために施設の規模を算出するもの。

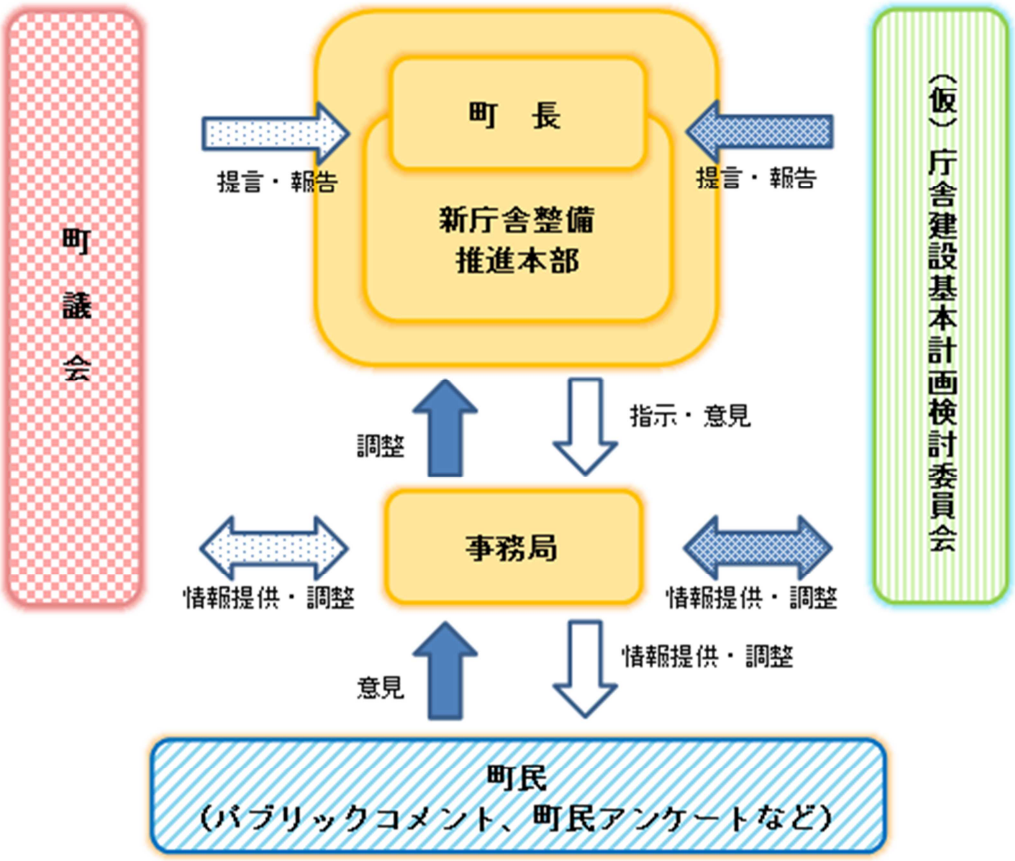
8．新庁舎の整備スケジュール

令和４年度に基本計画を策定し、令和４年度から令和５年度に基本設計・実施設計、令和５年度中に建設工事に着手し、令和７年度に新庁舎の完成を目指します。



９．町民等の意見の反映

庁舎は町民の財産であることから、新庁舎整備にあたっては、多方面からの様々な意見を反映する必要があります。そのため、一定の段階において町民や町議会への説明を行うとともに、意見を聴取しながら、町民にとって利用しやすい庁舎を目指していきます。

また、早期から庁内にワーキンググループを設置し、窓口のワンストップ化やユニバーサルデザイン化など庁舎の機能について様々な検討を行ってまいります。

１０．新庁舎整備推進体制