

玉東町役場庁舎建設基本構想

令和4年5月10日

玉東町

※ 本基本構想は今後の検討内容次第で修正を行う可能性があります。

目 次

第 1 章	庁舎等整備の必要性	
1	役場庁舎の概要と周辺の状況	3
2	役場庁舎の現状と課題	3
3	庁舎建替えによる課題への対応	6
第 2 章	庁舎整備の基本理念と基本方針	
1	庁舎整備の基本理念	8
2	庁舎整備の基本方針	8
第 3 章	庁舎の具体的機能	
1	基本的機能	9
2	付加機能	10
第 4 章	庁舎の位置及び規模と配置計画	
1	庁舎の位置	11
2	庁舎の規模	13
3	庁舎周囲の整備	18
4	庁舎の配置計画	22
第 5 章	庁舎整備の事業計画	
1	事業手法	22
2	建設スケジュール	24
3	事業費と財源	25

第1章 庁舎等整備の必要性

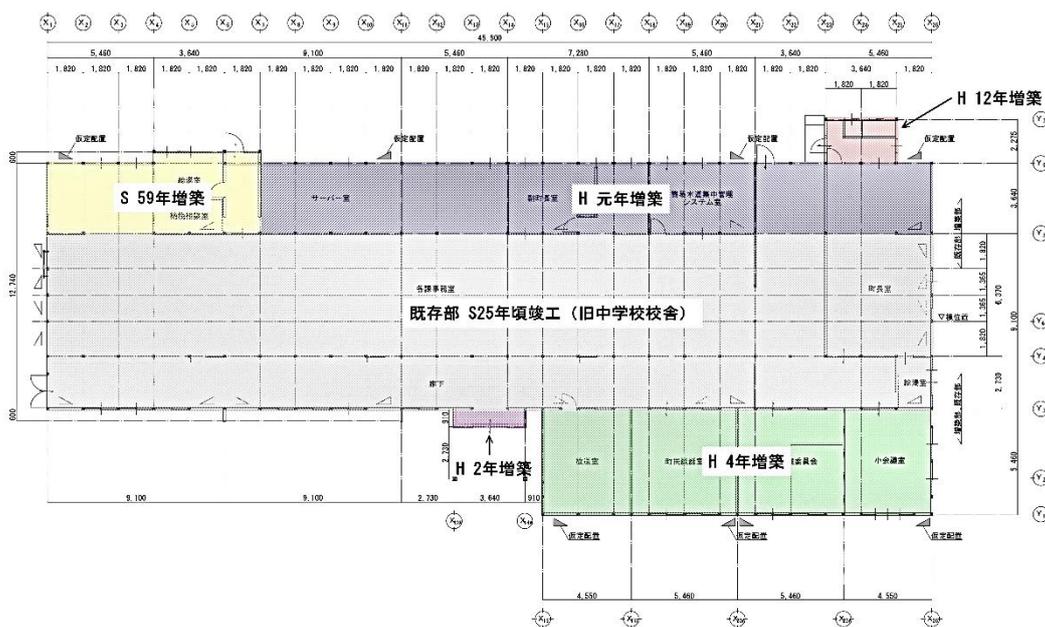
1 役場庁舎の概要と周辺の状況

役場庁舎は、昭和25年に建設された木葉中学校を昭和41年から役場庁舎として利用することになったもので、現在、72年の築年数を数える建物となりました。

敷地は1日約24,000台の交通量がある国道208号と接しており、JR木葉駅までおよそ500mと徒歩で移動できる好立地に位置します。同敷地内には玉東町議会棟、玉東町福祉センターが並んで立地しています。

2 役場庁舎の現状と課題

役場庁舎の構造は木造平屋建てで、昭和59年、平成元年、平成2年、平成4年、平成12年と残る資料から分かる限りでは計5回の増築がなされていますが、現在利用されている熊本県内の市町村庁舎としては、最も古い建物となっております。



▲現庁舎の増築状況図

延床面積は703.85 m²で現在、特別職、一般職、会計年度任用職員を合わせ55人の職員が勤務をしている状況であり、玉東町課設置条例（平成19年玉東町条例第12号）で設置される課のうち、保健介護課を除いた、総務課、税務課、町民福祉課、産業振興課、建設課、企画財政課が配置されています。また、産業振興課と併設して農業委員会も配置され、出納窓口機能を有する会計室も配置されています。

(単位：人)

課等	人数	課等	人数	課等	人数
町長	1	町民福祉課	11	建設課	9
総務課	8	産業振興課	5	企画財政課	9
税務課	6	農業委員会	3	会計室	3
				合計	55

※特別職、一般職、会計年度任用職員の合計

▲役場庁舎に勤務する課等別職員数（令和4年4月1日現在）

1人当たりの床面積を算出すると12.8㎡となり、総務省の地方債同意等基準運用要綱にある「入居職員数1人当たり35.3㎡」と比較して、かなり狭い状況にあることが分かりますが、この狭い空間に机、いす、書架などを置いて業務が行われているため、執務室内には職員の通行が容易ではない箇所も散見され、日常業務に支障をきたしている状況です。



▲通行が困難な庁舎内の様子

また、昔の中学校校舎の廊下の部分を来客者スペース（通路や待機所）として使用しており、教室であった部分を町職員の執務スペースとしておりますが、来客者スペースと執務スペースに20～25cm程度の段差があり、執務スペースが上段となっていることから、町民からは「職員に見下ろされている感じがする」という声が度々寄せられております。そして、この正面玄関に入ってすぐ感じる「上から見下ろされる感覚」に加え、通路や待機所が狭いためか、「役場には入りにくい雰囲気がある」との声も寄せられている状況です。



▲段差があるため職員が来客者を見下ろす作り

加えて、来客者スペースは執務スペースの南側に位置するものの、その更に南側に増築部分があることで採光部が少ないことや、執務スペースに比して照明が不足していることから「暗い感じがする」という声もあります。

昭和 25 年の建造物で、当時はバリアフリーという概念が広まっていない時代の建物を使用していることから、庁舎全体で見て、段差や通路幅員などが車いす対応とはなっておらず、歩行空間の手すりなども十分ではないため、高齢者に配慮されたつくりとは言い難い状況です。

また、防災面で見れば、平成 29 年度に実施した耐震診断の結果、玉東町役場庁舎は「倒壊する可能性が高い」との判定になっており、「補強が必要な建物であるが、補強が難しく建替えが必要である」との専門的知見での分析結果が出されています。更に、熊本県内の市町村庁舎の状況を見ると、新耐震基準（昭和 56 年施行）を満たしていない建物は玉東町のみとなっていることも分かりました。幸い、平成 28 年 4 月の熊本地震で震度 5 強を経験したものの、倒壊は免れましたが、現在も建物内の柱は傾き、床は水平を保てておらず、ひび割れ箇所も散見される状況にあり、安全とは言えない建物です。



▲庁舎内で散見されるクラック（割れ目）

環境面に関しては、近年、公共施設に対して省エネや脱炭素化が求められるようになってきている中、現庁舎はこれに対応したのではなく、エアコン効率の悪さなどからエネルギーを多く消費する建物となっています。

3 庁舎建替えによる課題への対応

前述のとおり、現在の役場庁舎には様々な課題があり、耐震診断の結果から、「補強が難しく建替えが必要」と判断されたことを踏まえれば、課題を改善・解消する方法は建替えに限られると判断されます。

よって、次のとおり各課題別に建替えで図る対応方針を整理します。

(1) 「老朽化」への対応

木造築 72 年の建物であり外観、内観ともに明らかな老朽化が見られます。税制上の減価償却期間で見た場合、木造の法定耐用年数は 22 年とされていることから、減価償却期間後、約 50 年もの年数が経過している県内の市町村庁舎では類を見ない古い建物です。よって補修にコストを費やすよりも建替えが有利と判断されるため、建替えにより老朽化の問題を解決します。

(2) 「狭さ」への対応

現在の 1 人当たりの床面積 12.8 m²は、総務省地方債同意等基準の 1 人当たり 35.3 m²と比較して、窮屈であると見なされますが、現に執務スペース内は半身で移動しなければ通れない通路があり、会議室や相談業務を行う部屋が十分ではないため、来客者にとっても職員にとっても不便な状況が日常化しています。この「狭さ」に起因する不便を建替えで解消します。

(3) 「入りにくい」への対応

町民や町外からの来庁者から「役場に入りにくい雰囲気がある」という声がある理由は、来庁者スペースが狭く、職員の執務スペースが高い位置にあるため、見下ろされる構造となっていることも要因であると考えられています。したがって、来庁者スペースと執務スペースの高さを無くし、問題の解決を図ります。また、現在の「狭い」「暗い」造りも「入りにくい」要員になっていると考えられるため、来庁者スペースに「ゆとり」や「明るさ」が生まれる空間を建替えにより創出します。

(4)「バリアフリー非対応」への対応

庁舎内はいたるところに段差があり、通路幅員も狭いため、バリアフリー対応とはなっていません。例えば庁舎内の会議室に車いす利用者が入るには庁舎外の倉庫からスロープを持ってきて、設置しなければ車いす利用者が一人で会議室に入ることができない現状となっています。第6次玉東町総合計画（2021.4～2031.3）策定の際の町民アンケートでは「玉東町は福祉・健康に力を入れたまちだが、障がいのある人にとっては、暮らしにくい」との声が寄せられているため、町民の声を受け、多数の人が出入りする庁舎のバリアフリー化は当然必要と考えられます。よって、建替えによるバリアフリー化で、誰でも移動しやすい庁舎への転換を図ります。

(5)「災害に弱い」への対応

現庁舎の耐震診断により、耐震性不足が明白となり、「補強が必要な建物であるが、補強が難しく建替えが必要である」との結果が示されたことから建替えによる耐震化を行います。役場庁舎は災害時に災害対策本部が設置される場であり、復旧・復興業務に従事する職員の活動拠点となる場でもあるため、今回の建替えで、地震のみならず、火災や風水害にも耐えられる強靱な庁舎への転換を図ります。また、役場庁舎周辺は最近の町の住宅施策（分譲地や賃貸マンション整備）により、移住者が増加しており、今後も駅を中心とした住宅施策が継続される見込みであるため、地域住民の増加に備えた新たな避難所の確保も必要となります。よって、建替える庁舎は、住民の避難所としての機能も有する庁舎とします。

(6)「省エネ非対応」への対応

古い木造建物で傾き、ひび割れも多くあるため、省エネを図るのが難しいのが現状です。よって、建替えにより省エネ対応の建物への転換を図ります。また、太陽光発電システムの導入、照明のLED化、複層ガラスの導入などにより、エネルギー消費量の削減に努めます。

(7)「町内の店舗不足」への対応

第6次玉東町総合計画策定の際に実施した町内全世帯を対象とした町民アンケート（令和2年6月実施）では、「企業（特に店舗）の誘致」を求める声が最も大きいことが明らかとなりました。そして、これに応えられる場所（商業が成立する立地）を町内で考える場合、現在の役場庁舎用地が国道208号に面し、住宅街に囲まれ、駅も徒歩圏内にあるという三拍子揃った好立地であると考えられるため、“官民複合施設”（合築建物）を検討

することで、町民ニーズに応えながら、町の経済効果や賑わい創出にもつながらる建物整備を目指します。

第2章 庁舎整備の基本理念と基本方針

1 庁舎整備の基本理念

「第1章」を踏まえ、役場庁舎整備の基本理念を次のように定めます。

基本理念1 親しみがあり、寄りやすい庁舎

基本理念2 災害に強く、町民の安全を確保する庁舎

基本理念3 機能的で経済性の高い庁舎

基本理念4 将来の状況変化に適合できる柔軟な庁舎

2 庁舎整備の基本方針

基本理念を具体的なカタチにするための基本方針を次のように定めます。

基本理念1 親しみがあり、寄りやすい庁舎

基本方針① 空間にゆとりがあり、職員と同じ視線で向き合える庁舎

- ・来庁者が職員と接する空間にゆとりがあり、職員と同じ視線（高さ）で話ができる空間を作り「入りやすく居心地もいい」庁舎とします。また、来庁者のプライバシー保護や業務上の個人情報等を適切に保護する観点から個室整備や間仕切り整備等にも配慮します。

基本方針② 明るさを感じられる庁舎

- ・エネルギー効率に配慮しながら広い採光部を設け、効果的な照明設備を設置するなどにより明るい庁舎とします。

基本方針③ 民間テナントとの合築による、寄りやすさを高めた庁舎

- ・建物を3階建てとし、1階部には民間テナントや休憩スペース等を設置することで人の出入りを活発にし、「入りにくい施設」からの脱却を図り、賑わいや経済効果の創出も狙います。

基本理念2 災害に強く、町民の安全を確保する庁舎

基本方針④ 地震、風水害、火災に対応した庁舎

- ・災害時に災害対策本部としての機能を十分に発揮できるよう安全な立地の強固な建物とし、救援活動や復旧・復興活動の拠点としての機能強化を図ります。

基本方針⑤ 住民の避難所となるスペースを併設した庁舎

- ・庁舎近隣で進めている町の住宅施策の移住者増加にも対応できるよう避難所機能も併せ持つ庁舎へのリニューアルを行い、地域住民の安心安全を確保します。

基本理念 3 機能的で経済性の高い庁舎

基本方針⑥ バリアフリーに対応した庁舎

- ・車いすの通行を想定した通路幅の確保と段差の解消を行います。また、高齢者等の移動に配慮した適切な位置への手すりの設置等を施します。

基本方針⑦ 過度に華美な装飾を排除したシンプルな庁舎

- ・見た目に過度な費用を費やさず、使いやすさを重視するプランとすることでコスト削減を図るとともに、20年、30年先でも飽きのこないシンプルなデザインの庁舎とします。

基本方針⑧ 維持管理費の低減に配慮された庁舎

- ・照明のLED化やエアコン効率に配慮された造りとすることでエネルギー消費量の削減に努めます。また、太陽光発電システムによる創エネにも取り組みます。加えて、入居者である職員が自分たちで掃除できる造りとすることで清掃委託費を削減するなどのアイデアを随所に導入し、維持管理費を抑える工夫も施します。

基本理念 4 将来の状況変化に適合できる柔軟な庁舎

基本方針⑨ 時代の状況に応じた課の再編に対応できる庁舎

- ・将来生じる可能性のある課の再編に対し、机の位置や書架の位置を柔軟に変更できるような空間と構造を持つ庁舎とします。

基本方針⑩ 情報化社会の更なる進展に対応できる庁舎

- ・情報化社会に対応した建物構造や設備と合わせて、事務効率に配慮した機能的な庁舎とします。

第3章 庁舎の具体的機能

1 基本的機能

(1) 窓口機能

① 窓口空間

- ・申請、手続き、証明書発行等の町民利用が多い部署は同じフロアに集約し、利用者がストレスなく行政手続きを行えるようにします。

- ・個人のプライバシーに配慮し、必要な窓口には仕切りを設置します。
- ・相談業務等で活用できる相談室を設け、町民が安心して行政サービスを受けられる空間を設けます。

②待合空間

- ・高齢者、障がい者、乳幼児を連れた方など、庁舎を利用する全ての人
が利用しやすいよう配慮します。
- ・明るく開放的な空間を設け、待ち時間をストレスなく過ごせる環境創
出を目指します。

(2) 事務機能

①執務空間

- ・いわゆる「縦割り」を防ぎ、課を超えた連携が取りやすいよう、また、
町民が求めるサービスにスピーディーに対応できるようオープンフ
ロアを基本とします。
- ・各部署等の特性を踏まえ、必要に応じ執務室内で打ち合わせを行うた
めのミーティングルームやバックヤードを設けます。また、作業現場
での業務を伴う職員等が使用できる更衣室も設け、災害時等の長時間
業務にも対応できる環境を整えます。
- ・靴（外履き）のまま業務をできる空間とし、OA機器等の配線が片付
くようOAフロアの導入を前提とします。

②セキュリティの確保

- ・執務スペースと来庁者共有スペースを物理的に隔て、個人情報
の漏えいを防止します。
- ・庁舎のセキュリティを高めるためにサーバー室などセキュリティレ
ベルを上げる必要がある場所などはカードキー等による入退室記録管
理、防犯カメラの設置等について考慮します。

2 付加機能

①災害対策機能

- ・災害時の庁舎ライフラインを確保するため、庁舎機能を維持できる自
家発電施設を設置します。
- ・平時の会議室を災害時には避難所として利用することを念頭においた
空間設計を行います。
- ・防災無線室を設け、災害時の円滑な情報発信環境を整備します。

②町民交流機能

- ・町民が施設内で休憩できる空間を設け、そこに町情報の掲出等ができ

る機能を持たせます。

③バリアフリー等機能

- ・通路幅の確保、多目的トイレの設置、エレベーターの設置等、高齢者や障がい者が使いやすい建物とします。
- ・誰でも分かりやすい動線と案内板の表記など、ユニバーサルデザインの視点を取り入れた庁舎とします。
- ・出入口に近い箇所に雨に濡れず乗り降りのできる障がい者駐車スペースを確保します。

④太陽光発電システム等機能

- ・環境に配慮しながら、維持管理費の低減にもつながるよう太陽光発電システムを設置し、省エネ創エネを図ります。

なお、今後、上記の機能に限らず必要な機能を検討していきます。

第4章 庁舎の位置及び規模と配置計画

1 庁舎の位置

新庁舎の位置については、下図のとおり現庁舎の北側とします。また、新庁舎が完成するまでは現庁舎を利用し、完成後に機能移転をすることで仮設庁舎建設費用を抑制するとともに行政の空白期間を生じさせない体制を作ります。

新庁舎用地のメリットを次のとおり整理します。

- ・現敷地内別地とすることで、用地交渉、買収といった時間や費用が発生しない。
- ・長年、役場用地として認識されてきた現敷地内での建設とすることにより町民をはじめとした利用者の混乱が生じない。
- ・アクセスの良い好立地であることから民間部分の入居が見込まれる。
- ・議会棟と近接するため、議会開期中の利便性が高い。また、日頃から議会と行政の連携が取りやすい。
- ・ハザードマップ上の危険区域に指定されていないことから防災拠点としての機能を果たせる。



▲現庁舎と新庁舎の位置関係

なお、新庁舎の整備にあたり、北側に位置する町営住宅「上木葉団地」の4棟のうち、南側1棟の用途廃止（解体）を行い、敷地の確保を図ります。

2 庁舎の規模

(1) 算定的前提条件

① 庁舎の組織体制

(単位：人)

課等	主な業務	配置人数
町長	統括	1
総務課	条例、選挙、防災、消防、人事、交通指導、自衛隊募集、入札、公園管理、男女共同参画、消費生活相談	8
税務課	町税、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療保険料、地籍図面管理	7
町民福祉課	戸籍、住民票、印鑑登録、国民年金、人権、高齢者及び障がい者福祉、国保、ごみ、環境衛生、生活保護、老人福祉、後期高齢者医療、子ども医療費助成、児童手当、ひとり親医療費助成、児童扶養手当、パスポート、マイナンバーカード	12
(保健介護課のうち地域包括支援業務外)	健康診査、予防接種、歯科保健、保育所入所、児童福祉、母子保健、母子福祉、虐待	14
産業振興課	農林水産業の振興、商工業、観光、自然保護、町内買物券事業、雇用対策	5
農業委員会	農業委員会、農地法許可関係、農地パトロール	3
建設課	土木工事、道路管理、河川管理、簡易水道、町営住宅、分譲地整備・分譲、登記	9
企画財政課	財政、町総合計画、駅周辺開発、地域づくり、統計、広報、結婚支援、定住促進、空き家対策、公共交通、情報政策、ふるさと納税	8
会計室	収納・支払業務	3

※()は令和4年4月1日現在、ふれあいの丘保健センターに配置となっている部署ですが、町民福祉課との密接な連携が必要となる業務が多いため、今回、新庁舎への機能移転を行います。

※それぞれの課には課長が在籍します。(上記人数に内包。)

②職員数

上記業務の配置人数が 70 人であることから、新庁舎の職員数を 70 人に設定します。

長期的視点では、行税制改革や人口減少による業務量の減少も見込まれる一方、少子高齢化が深刻化していくことで生じる新たな行政需要の増加や、地方分権による権限移譲などによる業務量の増加も見込まれるため、職員数の大幅な増減には至らないと想定し、現状の業務配置人数を必要人数と設定します。

(2) 新庁舎の面積算定

新庁舎の必要面積は、次の 3 つの算出方法でそれぞれ算出し、比較検討します。

①国土交通省 新営一般庁舎面積算出基準

この基準は、国の各府省の営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準であり、職員数をもとに事務室や会議室等の面積を算出するものです。また、基準に含まれない防災機能や福利厚生等の面積については、個別に積算し加算します。(積算内訳の詳細は表-1 参照)

算出結果 → 2,555 m²

②総務省「平成 22 年度 地方債同意等基準運用要綱」

この基準は、職員数をもとに事務室や会議室等の面積をもとめるものとなっていますが、町民交流のための面積や防災機能、福利厚生等のための面積が含まれないため、個別に積算し加算します。

なお、この基準は既に廃止されていますが、廃止後も多くの自治体で庁舎建設の参考とされているため、当町においても検討段階においては参考とするものです。(積算内訳の詳細は表-2 参照)

算出結果 → 2,474 m²

③総務省「令和 3 年度 地方債同意等基準運用要綱」

「(一) 一般会計債- (6) 一般単独事業-③防災対策事業- (イ) 浸水想定等区域移転事業- b- (a) 面積」において次の記載があります。

『入居職員数×職員一人当たり面積 (35.3 m²) と移転面積を比較して大きい方。』

よって、70 人×35.3 m²=2,471 m²

算出結果 → 2,471 m²

表-1 (①国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」)

区分		職員数 (A)	換算率 (B)	換算人員 (C=A×B)	単位床面積 (D)m ² /人	床面積 (E=C×D)m ²
事務室	町長	1	10	10	4	40
	課長・審議員	12	2.5	30	4	120
	補佐・主幹	13	1.8	23.4	4	93.6
	主査	13	1.8	23.4	4	93.6
	主事・会計年度・再任用	31	1.0	31	4	124
執務面積 小計①		70		117		471.1
		執務面積割増 小計①の10%				47.1
会議室等	職員 100 人当たり 40 m ² であるため 70 人で按分					28
電話交換室	換算人員 80 人以下は加算なし					—
倉庫	事務室面積×13%=518.3 m ² ×0.13					67.38
宿直室	1 人当たり 10 m ² 、1 人増すごとに 3.3 m ² (1 名と仮定)					10
庁務員室	1 人当たり 10 m ² 、1 人増すごとに 1.65 m ² (2 名を想定)					11.65
湯沸室	6.5 m ² ~13 m ² が標準(2 階と 3 階に 1 箇所ずつ)					26
受付及び巡視溜	最小 6.5 m ²					6.5
便所・洗面所	50 人以上 100 人未満 40 m ²					40
医務室	50 人以上 100 人未満 35 m ²					35
売店	全職員 150 人以上で設置のため、加算なし					—
食堂・喫茶室	50 人以上 100 人未満 32 m ²					31
理髪室	90 人未満 11 m ²					11
附属面積 小計②						266.53
業務支援機能	書庫 25 m ² ×2、戸籍保管庫 10 m ² 、備蓄倉庫 30 m ² 、印刷室 20 m ² 、サーバー室 30 m ² 、水道設備室 15 m ² 、防災無線室 20 m ² 、相談室 10 m ² ×2、大会議室 150 m ² 、小会議室 20 m ² ×2、監査員室 25 m ²					410
福利厚生機能	男子更衣室 30 m ² 、女子更衣室 20 m ² 、シャワー室 25 m ²					75
その他	町民交流スペース、情報プラザ 150 m ²					150
業務支援等面積 小計③						635
機械室	冷暖房の場合(一般庁舎)の有効面積 500 m ² 以上 1000 m ² 未満					232
電気室	冷暖房の場合 高圧受電 500 m ² 以上 1000 m ² 未満					45
自家発電室	5,000 m ² 以上算入となっているため非計上					—
設備関係面積 小計④						277
玄関、広間、廊下、階段室等	(小計①+②+③+④)×35%					593.89
車庫	普通車 8 台×18 m ² 、軽自動車 9 台×13.2 m ²					262.8
運転手詰所	1.65 m ² ×(人数) 1 人と仮定					1.65
交通・車庫部分 小計⑤						858.34
合計						2,555.17

表-2 (②総務省「平成 22 年度 地方債同意等基準運用要綱」)

区分	積 算			
	役職	職員数	換算率	換算職員数
ア 事務室	町長	1	12	12
	課長・審議員	12	2.5	30
	補佐・主幹	13	1.8	23.4
	主査	13	1.8	23.4
	主事・会計年度・再任用	31	1.0	31
	計	70		119.8
	人口 5 万人未満の市町村		4.5 m ² ×119	539.1
イ 倉庫	事務室面積×13%			70.1
ウ 会議室等	職員数×7 m ²			490
エ 玄関・廊下等	ア～ウの合計面積の 40%			439.68
標準面積の合計				1,538.88
その他 必要なスペース	書庫 25 m ² ×2、戸籍保管庫 10 m ² 、備蓄倉庫 30 m ² 、印刷室 20 m ² 、サーバー室 30 m ² 、水道設備室 15 m ² 、防災無線室 20 m ² 、相談室 10 m ² ×2、大会議室 150 m ² 、小会議室 20 m ² ×2、監査員室 25 m ²			410
	男子更衣室 30 m ² 、女子更衣室 20 m ² 、シャワー室 25 m ²			75
	町民交流スペース、情報プラザ 150 m ²			150
	機械室 230 m ² 、電気室 40 m ² 、自家発電室 30 m ²			300
合計				2,473.88

(3) 各算定による比較検討

前述の各算定の結果を比較すると次のとおりとなります。

No.	算定方法	算定結果面積
①	国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」	2,555 m ²
②	総務省「平成 22 年度 地方債同意等基準運用要綱」	2,474 m ²
③	総務省「令和 3 年度 地方債同意等基準運用要綱」	2,471 m ²

(4) 新庁舎の必要面積

各算定の比較検討の結果から**庁舎機能に必要な施設面積は 2,500 m²程度**となります。しかし、現在の役場業務を遂行する上で、不足する会議室の利用については、隣接する福祉センターの会議室を借りている状況にあり、新庁舎建設後にもこの借用は可能と考えられることから、福祉センターの会議室等の面積を控除します。

必要面積から控除する玉東町福祉センターの会議室等			
階層	室名	面積	現況
1階	機能訓練室A	72 m ²	脳トレ等の活動箇所として利用中
	機能訓練室B	72 m ²	シャキット（予防事業）の活動場所として利用中
	相談室	36 m ²	ヘルパーステーションとして一次利用中
2階	大研修室	216 m ²	貸室として利用中
	会議室A	72 m ²	貸室として利用中
	会議室B	22.8 m ²	貸室として利用中
	和室	30 m ²	ファミサポ（子ども預かり）事業で利用中

控除面積計=520.8 m²

表中の現況を見ると、「貸室として利用中」ではない部屋もありますが、以前は貸室として利用されていた部屋であるため、管理者である社会福祉協議会へ照会した結果、「長年の固定利用となるかは不明であり、現在も一次貸し出しは可能な場合もある」との回答であったため、控除面積に算入します。

よって、必要面積は $2,500 \text{ m}^2 - 520.8 \text{ m}^2 = 1979.2 \text{ m}^2$ となるため、**新庁舎の庁舎機能に必要な面積を2,000 m²程度と設定します。**これに民間のテナントスペース分を足したものを今回整備する施設の面積として捉えます。

3 庁舎周囲の整備

(1) 駐車場・公用車車庫・屋外倉庫等

敷地南側の駐車場は現在の形で残します。また、現庁舎は新庁舎建設後に解体としますが、現庁舎は新庁舎の進入口付近となることから、現庁舎の位置には新たに障がい者用駐車スペースやロータリー等の整備を検討します。

敷地北側（現庁舎の北側及び北西側）の公用車車庫や屋外倉庫等については、下図のとおり残すものと残さないものを選別します。



▲現庁舎北側の公用車車庫や倉庫等の位置関係

No.	現用途	今後の方針
①	公用車車庫 (6 台)	配置上の問題と老朽化の問題を考慮し解体。
②	公用車車庫 (3 台)	〃
③	公用車車庫 (1 台)	〃
④	公用車車庫 (1 台)	道路線形を西に振る場合は資材置き場を含め解体。
⑤	耐火倉庫 (書庫)	道路線形を西に振る場合は解体。
⑥	公用車車庫 (6 台)	建築年数が浅いため、配置上問題なければ残す。
⑦	倉庫	〃
⑧	消防倉庫	庁舎外に必要な機能で、配置上問題なければ残す。
⑨	倉庫 (書庫)	新庁舎の書庫で足りる場合は解体を検討。
⑩	防災砂場及び車庫	議会棟と新庁舎の連絡通路との兼ね合いで検討。
⑪	倉庫 (書庫)	〃
⑫	便所	配置上問題なければ新庁舎完成後に解体。
⑬	監査員室	配置上の問題で解体。機能は新庁舎に移転して対応。

※福祉センターと議会棟は現状のままの利用を想定。

〔現況図〕



▲①公用車車庫 (6台)



▲②公用車車庫 (3台)



▲③公用車車庫 (1台)



▲④公用車車庫 (1台)



▲⑤耐火倉庫



▲⑥公用車車庫 (6台)



▲⑦倉庫



▲⑧消防倉庫



▲⑨倉庫 (書庫)



▲⑩防災砂場及び車庫



▲⑪倉庫 (書庫)



▲⑫便所



▲⑬監査員室

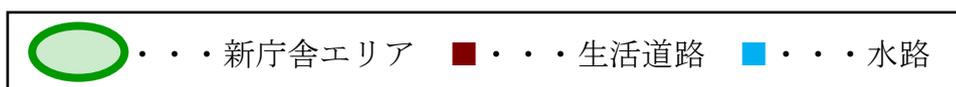
(2) 議会棟との連絡通路（渡り廊下）

議会棟と新庁舎を2階で結ぶ連絡通路（渡り廊下）の設置を検討します。

(3) 町営住宅生活道路と水路の線形改良

新庁舎の北側には町営住宅があり、庁舎周囲の敷地が生活道路として利用されていることから、新庁舎建設後も町営住宅利用者が不便しないような通路（道路）を確保する必要がありますが、現在の通路（道路）の位置では新庁舎の位置と重なることが見込まれるため、通路（道路）の線形改良を行います。そして、当該通路の一部（現庁舎の東側）は民間テナントにおける商品搬入経路となることも考えられるため、大型トラック等の離合を可能とする幅員を確保します。

また、現庁舎北側には水路がありますが、その水路の位置が新庁舎の建設位置と重なることが想定されます。よって、水路の敷設替え（水路の位置変更）を行います。



▲町営住宅の生活道路（通路）と水路の現況

(4) 新たな駐車場の確保

新庁舎の建設予定地である現庁舎の北側は、現在、公用車及び職員駐車場として利用されているため、この機能を新たに確保する必要があります。よって、現在の公用車及び職員駐車場の機能を北東に移転します。
(下図参照。)

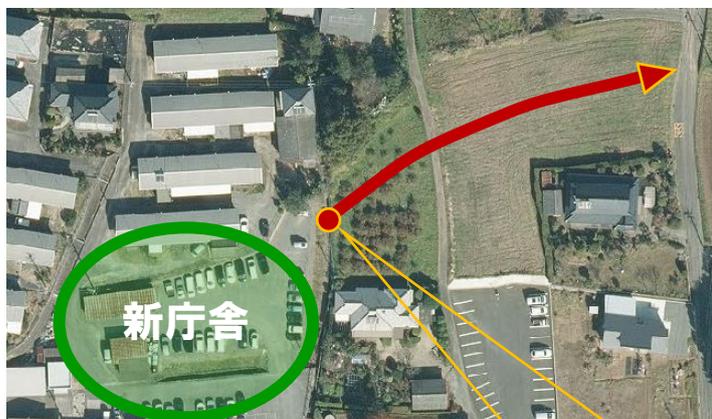


■・・・庁舎利用者等駐車場 ■・・・公用車及び職員駐車場

▲駐車場の位置関係

(5) 新たな町道の新設

前述の(4)に示した新たな駐車場用地を整備するにあたっては、その敷地の東側に通っている町道と接続する新たな町道を整備し、新庁舎敷地へのアクセス性を向上させます。



新設する町道「役場・土生野線」

4 庁舎の配置計画

(1) 階層及びフロア構成、構造

前述のとおり新庁舎の新たな要素として、

- ①現庁舎北側への移転
- ②現庁舎外にある保健介護課業務の一部が加わることで職員数の増加
- ③来庁者のゆとりスペースの確保と町民の避難所（兼会議室）の確保
- ④民間（テナント）との合築

がありますが、これを達成するためには敷地が広大ではないことから高さを出して面積を確保する必要があります。

よって、**新庁舎は3階建てとし、1階を民間テナント及び休憩所等、2階及び3階を行政機能（町役場機能）とします。**なお、災害時に町民の避難所となるスペースについては、会議室を兼ねることで、施設の利用率を高められる（費用対効果を高められる）ため、2階及び3階の行政機能に含ませます。

面積については、前述（第4章2（4））のとおり、庁舎機能（2階及び3階）の面積を約2,000㎡と設定するため、**全体で約3,000㎡程度の規模となります。**

構造は、3階建てを可能とし、将来の状況変化に対応できる建物とするため、鉄骨造りまたは鉄筋コンクリート造り、あるいは鉄骨鉄筋コンクリート造りや一部併用構造を基本に検討します。

第5章 庁舎整備の事業計画

1 事業手法

大規模公共施設の建設を行う事業手法として、近年、設計・施工・維持管理・運営までの一連業務に、民間の資金・経営能力・技術能力を活用するPFI方式の導入が見受けられます。

玉東町においても、国土交通省の社会資本整備総合交付金（以下。「社交金」）を活用した「木葉駅前PFI住宅整備事業」（地域優良賃貸住宅の整備）をPFI法に基づく事業として実施した実績があります。

この背景には、建設において民間市場単価での設計積算によるコストカットを狙いつつ、維持管理業務においては、一部を民間に委ねることで省力的かつ効率的な管理体制を敷くことを目的としておりました。また、PFI法に基づく事業とすることで社交金の補助率の決定において有利に働く要素があったため、国費の受入額を増やすことで町の財政負担を大幅に軽減

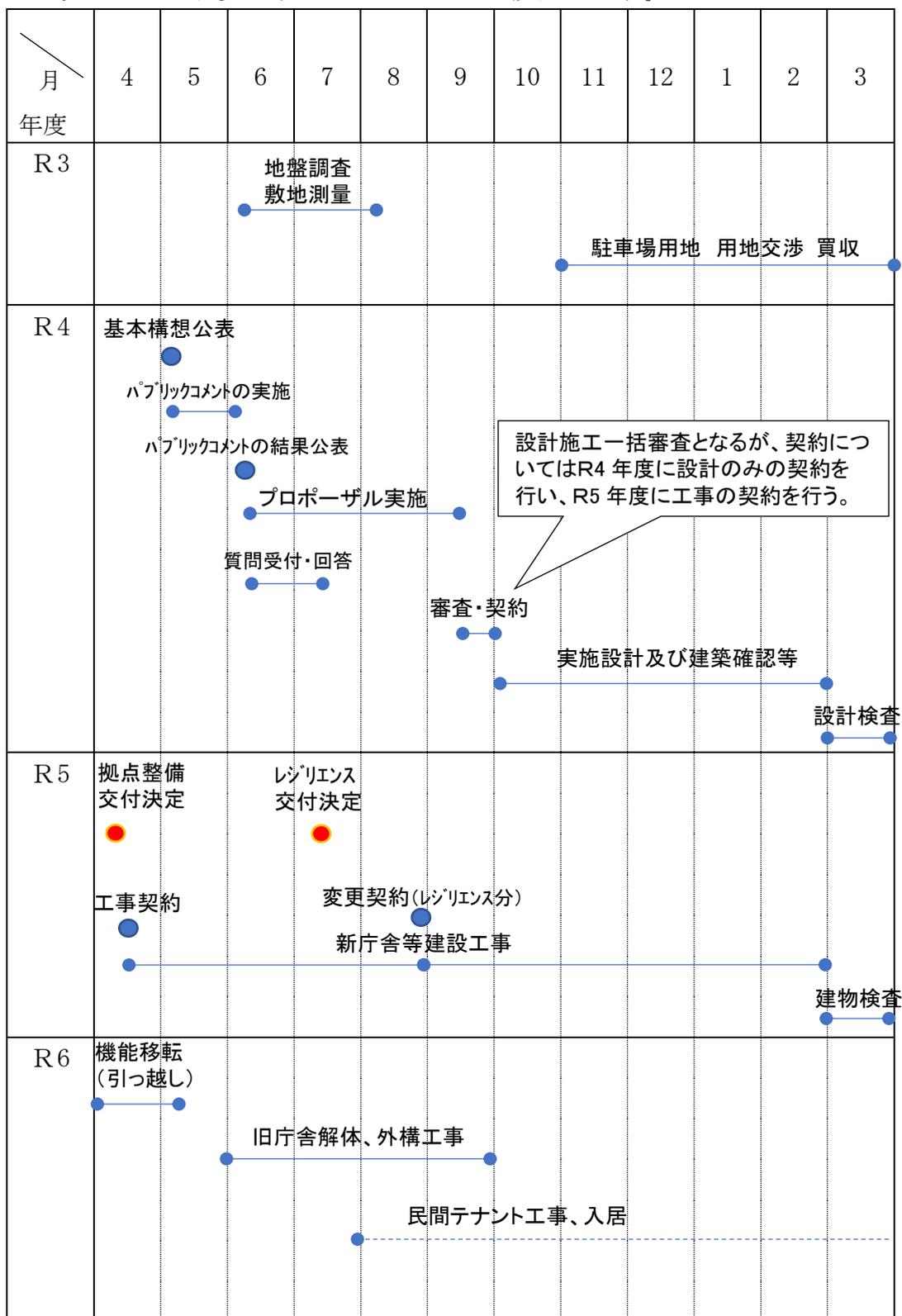
できる可能性が高かったことから P F I を選択した経緯があります。

しかし、P F I 法に基づく事業を進めるうえでは、導入可能性（コスト削減効果などの有無）調査などの煩雑で時間を要する手続きが必要となり、時間と一定の費用が必要となります。加えて、今回の庁舎整備は後述するとおり令和 6 年 5 月の機能移転を目指すものであり、かつ庁舎整備は社交金の交付対象とならないことから、P F I 方式ではなく、直接方式により実施する方向で進めていきます。

しかしながら、先の「木葉駅前 P F I 住宅整備事業」の事業者選定を公募型プロポーザルで実施したところ、導入可能性調査で調査した公共賃貸住宅の建築相場よりも大きく有利な価格での契約締結が実現した実績を踏まえ、今回の庁舎建設事業の事業者選定方式も設計施工一括発注方式（デザインビルド方式）での公募型プロポーザルとする方向で公募条件の整備等の準備を進めていきます。

2 建設スケジュール

次のとおり目安とするスケジュールを設定します。



竣工を令和6年3月末に設定し、5月の連休を軸とした機能移転（引っ越し）を行うことで、行政機能を止めない体制を確保します。

公募型プロポーザルの募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準等については、現在検討中であるため、策定後、町ホームページ等を活用して公表していく予定です。

なお、本スケジュールに記載の内容については、行政当局の現時点での案として作成したものであることから、今後、変更が生じる可能性があります。

3 事業費と財源

事業費については、試算中であることから、現時点での公表を控え、今後、本基本構想を修正する形で公表していきます。

なお、上記スケジュールに赤丸で記載しているとおり、民間機能の部分には内閣府の地方創生拠点整備交付金を、省エネ・創エネ・脱炭素化を図る部分（太陽光システム、空調、複層ガラス、換気等）の機能には、環境省のZEBに関する補助金（令和3年度ではレジリエンス強化型ZEB実証事業）の採択を目指し、町の財政負担の低減を図っていきます。

また、会議室等避難所となり得る部分には災害対応関係の起債を充て、庁舎建設基金の活用についても検討、決定し、本構想の修正版で追って公表していきます。