

桜川市新庁舎建設基本計画

令和 3年11月



はじめに



本市の庁舎につきましては、庁舎機能が分散していることやエレベーターなどの昇降機設備の未整備、老朽化による安全面や維持管理面、待合スペースなどの狭あい化による市民サービスの低下など多くの課題を抱えております。

また、平成21・22年度に実施した耐震診断では、建物の上部構造に耐震性能が著しく不足している状況が確認されました。災害時の安全性を確保し、防災機能を充実させるとともに、これまでの課題であった狭あい化の解消やユニバーサルデザインの導入等により、安全で市民の皆さまが利用しやすい庁舎を整備する必要があります。

こうした状況から、市では平成29年度に市議会議員及び各種団体等の代表の方により「桜川市新庁舎建設検討委員会」を設置し、市庁舎のあり方を含めた建設方針などの様々な検討を開始し、平成31年2月に市庁舎整備に関する取組指針として、「桜川市新庁舎建設基本構想」を策定しました。

そして、基本構想で示した基本方針・整備方針に関し、より具体的に個別の事案検討を行い、このたび「桜川市新庁舎建設基本計画」を策定しました。

本計画は、桜川市の新庁舎建設に対する具体的な考え方や、設計に際しての基礎的な諸条件を整理したものであります。

今後、市庁舎の建設事業にあたりましては、いくつかの課題もございますが、市民の皆さまと市議会、行政が一体となって推進してまいります。

令和3年6月

桜川市長 大塚 秀喜

目 次

1. 基本計画の目的及び新庁舎建設の位置付け	1
1.1 新庁舎建設基本計画の策定目的	
1.2 合併協議会における位置付け	
1.3 新市建設計画における位置付け	
1.4 第2次総合計画における位置付け	
2. 新庁舎整備の必要性	2
2.1 桜川市の現状	
2.2 市庁舎の現状	
2.3 現庁舎の課題	
3. 新庁舎の在り方について	7
3.1 新庁舎整備の基本理念	
3.2 新庁舎整備の基本方針	
4. 新庁舎の位置について	10
4.1 選定の理由	
5. 新庁舎の規模の検討	11
5.1 新庁舎規模	
5.2 新庁舎敷地規模	
6. 新庁舎の機能及び求められる性能の整理	12
6.1 新庁舎に備える具体的な機能	
6.2 新庁舎に求められる性能	
7. 新庁舎の配置計画	24
7.1 法令制限	
7.2 配置計画	
7.3 フロア構成（平面・断面ゾーニング）	
8. 事業実施方針	28
8.1 事業手法の検討	
8.2 新庁舎建設の概算事業費	
8.3 財源計画	
8.4 新庁舎建設事業スケジュールの検討	

1. 基本計画の目的及び新庁舎建設の位置付け

1.1 新庁舎建設基本計画の策定目的

本業務は、桜川市新庁舎建設を行うにあたり、平成 30 年度に市民の代表者を交え策定した「桜川市新庁舎建設基本構想」を踏まえ、現在の和、岩瀬、真壁の分庁舎方式についての現状と課題、基本理念、備えるべき機能など、基本設計の前提となる整備方針や与条件を整理したうえで検討を行い、概算事業費、整備スケジュールの他、和庁舎の東庁舎を含めた利活用や庁舎の配置・規模などの基本計画を策定することを目的とする。

1.2 合併協議会における位置付け

合併協議会において、合併に向けたさまざまな協議、検討がなされ、新庁舎の建設については、合併協定項目 4「新市の事務所の位置」の中で、次のように定められています。

協定項目 4「新市の事務所の位置」

- ①新市の事務所位置は、当面の間和村役場とする。なお、岩瀬町役場、真壁町役場については、それぞれ岩瀬支所、真壁支所とする。
- ②庁舎方式については、総合支所方式をベースとし一部分庁舎方式とする。
- ③新庁舎については、新市建設計画期間内に建設する。
- ④新たに建設する市庁舎の位置については、速やかに新市の市長及び議会で決定する。

現在は、分庁舎方式をとっており、それぞれの庁舎に総合窓口課を配置しています。桜川市の新市建設計画期間は、東日本大震災の影響により特定被災区域として、合併特例債適用期限が 10 年延長されたことに伴い、新市建設計画期間を延長して令和 7 年度までとしております。

1.3 新市建設計画における位置付け

新市建設計画では、新庁舎建設事業を合併特例債事業に位置付け、合併特例債が発行できるよう指定しております。

1.4 第 2 次総合計画における位置付け

第 2 次総合計画では、市民と行政職員が集まり、桜川市が目指すまちづくりの目標や各分野における取組について協議しました。その中で、現在の分庁舎方式における行政サービスを検討し、デメリットを解消するために新市庁舎を整備することを計画に位置付けました。

2. 新庁舎整備の必要性

2.1 桜川市の現状

(1) 市の地勢

桜川市は首都圏から70km圏内、茨城県の中西部に位置し、北は栃木県（真岡市・益子町・茂木町）、東は笠間市と石岡市、西は筑西市、南は筑波研究学園都市を有するつくば市と接しています。

地形的には、北部の鏡ヶ池に端を發し霞ヶ浦へ流れる桜川が市の中央を南流しており、桜川を中心に西部は畑作地域、東部は田園地帯となっています。北から東側を筑波山に連なる山々に囲まれた自然豊かな地域となっており、春にはその山々にヤマザクラが咲き乱れ、ヤマザクラの里として知られています。

また、市の北部は国道50号、北関東自動車道（桜川筑西IC）、JR水戸線など交通の要所となっており、JR水戸線の大和駅北側開発は、新たな都市構造の中核となる拠点づくりとして期待されています。

(2) 市の人口及び将来人口

令和3年4月の桜川市の人口は38,530人、世帯数は13,756世帯であり、平成27年10月の国勢調査による人口42,632人、世帯数13,585世帯と比較すると、人口は4,102人の減少、世帯数は171世帯の増加となっており、1世帯あたりの人員は3.13人から2.80人となり、世帯規模が縮小している状況です。

また、桜川市の2040年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)」によれば、30,153人になると推計されています。また、2014年5月に日本創成会議が発表した将来推計人口では、現在の減少傾向が続く場合、桜川市の2040年の人口は27,680人になると推計されています。

2.2 市庁舎の現状

現市庁舎の配置状況

	大和庁舎		岩瀬庁舎		真壁庁舎	合計
	西庁舎	東庁舎	第1庁舎(南棟)	第2庁舎(北棟)		
所在地	桜川市羽田 1023		桜川市岩瀬 64-2		桜川市真壁町飯塚 911	—
敷地面積	9449.00 m ²		9,960.90 m ²		12,971.83 m ²	32,381.73 m ²
建築面積	995.23 m ²	393.05 m ²	650.75 m ²	762.67 m ²	1,732.42 m ²	4,534.12 m ²
延べ床面積	1,399.07 m ²	1,079.34 m ²	1,446.64 m ²	2,259.45 m ²	3,235.07 m ²	9,419.57 m ²
職員数	69人	72人	50人	81人	93人	365人
建築年度	昭和46年	平成5年	昭和36年	昭和55年	昭和48年	—
経過年数	50年	28年	60年	41年	48年	—
階数	地上2階	地上3階	地上2階・地下1階	地上3階・地下1階	地上3階	—
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	—
耐震基準	旧	新	旧	旧	旧	—
耐震診断 (Is値)	0.44	—	0.47	0.75	0.50	平成21・22年度実施 (調査:震災前)
耐震対策	未実施	—	未実施	未実施	未実施	—

《参考》Is値とは構造体新指標のことをいい、地震力に対する建物の強度、建物の靱性（変形能力、粘り強さ）の耐震性能を表す指標である。

- Is < 0.3 地震に対して倒壊または崩壊する危険性が高い。
- 0.3 ≤ Is < 0.6 地震に対して倒壊または崩壊する危険性がある。
- 0.6 ≤ Is 地震に対して倒壊または崩壊する危険性が低い。

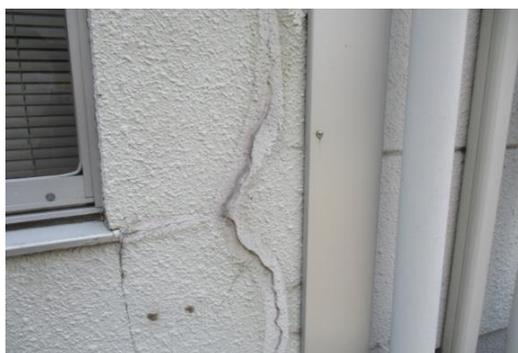
2.3 現庁舎の課題

現庁舎は、分庁舎方式による庁舎機能の分散化や、各庁舎及び設備の老朽化、耐震性の不足などの課題を抱えています。

また、3庁舎ともに自家発電設備がないことや、災害発生時にそれぞれの庁舎で活動しなければならないことなど、防災拠点機能としての脆弱性も課題となっています。そのほか、高齢者や障がい者へ配慮した施設機能の必要性や、高度情報化社会への対応の支障なども課題となっており、以下の項目にまとめられます。

(1) 庁舎の老朽化

岩瀬第1庁舎は、築60年経過し耐用年数を10年経過、第2庁舎も築41年経過しており、大和西庁舎は築50年経過、真壁庁舎も築48年経過しています。このように各庁舎は築後約40年から60年経過しており、施設の老朽のみならず各種設備機器の劣化も課題となっています。



柱の老朽化の状況（岩瀬第1庁舎）



梁の老朽化（岩瀬第1庁舎）

(2) 耐震性の不足

大和東庁舎以外は旧耐震基準で建築されており、平成21年と22年に実施した耐震診断において、「耐震補強等の対策が必要」と診断されています。耐震補強をせずに利用できるのは大和東庁舎のみとなっています。



壁のひび割れ状況（大和庁舎西庁舎）



壁のひび割れ状況（真壁庁舎）

(3) 防災拠点機能の不足

3庁舎ともに自家発電設備がないため、災害等による停電時の業務に支障をきたす恐れがあります。また、災害発生時にそれぞれの庁舎で活動することが予想され、指揮系統の連絡体制や組織的な対応に支障をきたす恐れもあります。

(4) 庁舎内施設の偏在・不足

現在、それぞれの庁舎で業務を行っていますが、特に大和庁舎においては会議室が少なく、会議及び業務に支障をきたしている状況です。また、待合スペースと窓口カウンターが隣接していることや、スムーズな動線が確保されていない点、相談に来られた市民のプライバシー保護のための相談室が確保されていない等の状況があります。

その他に、執務室が施錠できないため、休日等の職員不在時における情報機器やデータの盗難の恐れがある状況です。



狭い待合スペース



狭い通路にある窓口

(5) 高齢者や障がい者対応の支障

現庁舎にはエレベーターやいす式階段昇降機が設置されていないため、2階、3階への移動が困難となっています。また、音声案内や電光掲示板等の情報伝達手段が整備されておらず、多機能トイレも設置されていない状況です。



上階への移動手段の階段

(6) 分庁舎方式の課題

現在の市庁舎機能は、分庁舎方式により大和庁舎、岩瀬庁舎、真壁庁舎の3庁舎に分散しており、来庁者が一つの庁舎で目的が完結せずに、庁舎間の移動が必要な場合がある等、市民サービスの低下を招いています。

また、職員についても会議や事務決裁時に庁舎間移動をするため、業務効率の低下を招いています。

そのほか、庁舎管理費の観点からも、同様の維持管理経費が3庁舎必要になること、公用車の分散配置により効率的な利用ができていないこと、それぞれの庁舎に窓口職員の配置が必要なことなどの課題があります。

このように、現庁舎には多くの課題が存在しています。中でも庁舎の老朽化と耐震性不足については、後回しにすることができない課題となっています。

新庁舎の建設は、これら現庁舎が抱える課題を解決し、市民サービスの向上を図るために着手することとなりました。

3. 新庁舎の在り方について

3.1 新庁舎整備の基本理念

新庁舎の整備は、現庁舎の抱える課題を解決し、市民の多様なニーズに対応した行政サービスの提供と効率的な行政運営を目指すとともに、災害時の市民の安心・安全の確保に資する防災の拠点として機能することが重要です。

さらには、市の将来のまちづくりに大きな影響を及ぼすものであることから、市全体の今後の行政運営も念頭に進め、桜川市が目指す「ヤマザクラと市民の幸せが咲くまち桜川」の実現に資する庁舎を目指します。

安心・安全で快適に利用できる庁舎を目指します

3.2 新庁舎整備の基本方針

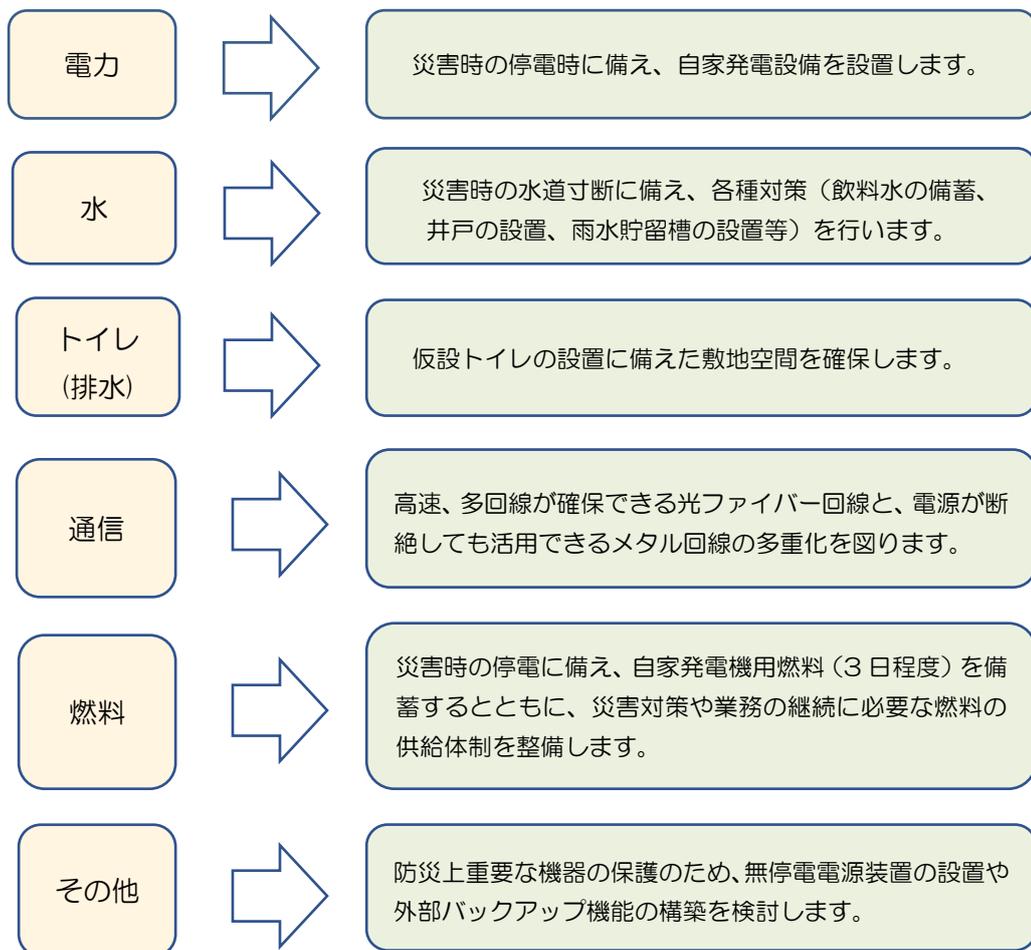
新庁舎の運用方式については、分庁舎方式で発生した数々の課題を解決するために、本庁舎方式を採用して整備していきます。これは、今まで分散していた庁舎機能の本庁舎方式として集約することで、本庁舎において市民の目的が完結できるようにするものです。ただし、市民サービスの低下を招かないように、本庁舎とは別に岩瀬地区と真壁地区に支所を置くこととしました。

また、基本理念に基づき、以下の4つの事項を新庁舎建設の基本方針として整備していきます。

(1) 防災拠点として機能する庁舎

新庁舎は、大規模災害が発生した際には、災害の状況収集や市民への情報伝達などを行う災害対策本部機能を担わなければなりません。そのため、災害応急対策活動に必要な施設として備えるべき耐震安全性を確保し、市民に安心を与え・安全を確保していくことができる、防災拠点となる施設を目指します。

また、電気や水道などのインフラが寸断された場合でも、防災拠点としての機能を維持するための自家発電設備や太陽光発電による非常用電源の確保を検討します。

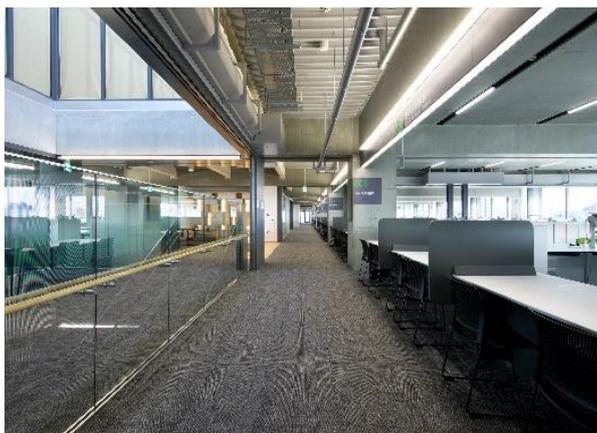


(2) 市民サービスの向上を目指した庁舎

- ① 分散している庁舎機能を集約し本庁舎方式とすることで、本庁舎において市民の目的が完結できるようにします。あわせて、効率的な市民サービスを提供できる動線を確認するとともに、来庁者のプライバシーが保護される空間を確保していきます。

(3) すべての人にやさしい庁舎

- ① 新庁舎は、年齢や性別、国籍、障がいの有無に関わらず、誰もが安心して快適に利用できるユニバーサルデザインの考え方を導入し、すべての人にやさしい庁舎とします。
- ② 駐車場から庁舎への動線は、アクセスしやすい動線計画とします。また、おもいやり駐車場については、庁舎玄関付近に配置することで利用者の利便性へ配慮した計画とします。
- ③ 感染症対策に配慮した、安心・安全で快適に利用できる庁舎を目指します。



ゆとりのある廊下（イメージ）



車椅子が回転できるエレベーター

(4) シンプルで機能性と経済性に優れた庁舎

本庁舎・支所とも、その施設整備にあたっては、より効率性・経済性を徹底して、無駄を省いたシンプルな庁舎とします。

また、新耐震基準で建築された大和東庁舎を改修し再利用することで、経済性を考慮するとともに機能性を重視した庁舎とします。

あわせて、自然エネルギーの活用と省エネルギー性の高い設備の導入により、環境負荷の低減と更なる経済性に優れた庁舎とします。

4. 新庁舎の位置について

基本構想において、新庁舎の位置は、防災性、住民の利便性、経済性、行政機能の視点から総合的に検討した結果選定した「大和庁舎敷地を中心とした周辺市所有地」を建設位置とし、土地利用計画において引き続き検討することとしました。

4.1 選定の理由

(1) 防災性

- ① 高台に位置し、河川からも離れているため、水害の心配がない。
- ② 地盤が揺れにくい強固な場所である。
 - ・国の地震調査研究本部より発表された、「今後 30 年以内に震度 6 弱以上の揺れに見舞われる確率」が 3.1%で県内市町村の庁舎所在地の中で一番低い。
- ③ 市の中央部に位置することで、防災拠点としての機能性が高まる。
- ④ 防災拠点となる施設が周りにある。

(2) 住民の利便性

- ① 桜川市の中央に位置するため、住民が利用しやすい、集まりやすいという利便性。

(3) 経済性

- ① 市有地が集まっていて、面積もあるため建設時のコストが抑えられる。
- ② 新耐震基準で建築された大和東庁舎を再利用できる。

(4) 行政機能

- ① 桜川市の中央に位置するため、職員が業務で市内各地区への移動する時間が短縮される。

5. 新庁舎の規模の検討

5.1 新庁舎規模

新庁舎の面積： 7,900㎡程度とします

(1) 新庁舎の規模

基本構想において、総務省「起債事業費算定基準」、国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」、県内市町村の実績、会議室等の稼働実績などの検討より、延べ床面積を9,500㎡程度が適正規模と想定しました。しかし、既存する3庁舎の延べ床面積とほぼ同じ事や合併当時より職員数が減っている事により、計画面積を500㎡縮減し、延べ床面積9,000㎡程度とします。なお、事業費の抑制の観点から、効率的・効果的な事務室のレイアウトなどによる面積の縮減に努めます。

(2) 既存庁舎（大和東庁舎）再利用の検討

新耐震基準で建築された大和東庁舎（約1,100㎡）を有効活用します。よって新庁舎の規模は、7,900㎡程度を目安とします。

(3) 新庁舎の階数

階数については、ユニバーサルデザインの観点からも比較的低層にすることで、市民や職員にとって利用しやすい施設にすることができると考えますが、限られた敷地の中で効率の良い平面計画を実現するため、地上4階建て程度を検討します。

5.2 新庁舎敷地規模

(1) 新庁舎建設面積

大和東庁舎建設面積350㎡に新庁舎建設面積1,975㎡（7,900÷4階）を加えると2,325㎡の新庁舎建設面積が必要となる。

(2) 駐車場規模の算定

駐車場は来庁者用150台（現状では大和庁舎90台、岩瀬庁舎40台、真壁庁舎55台、計185台×80%）、職員及び議員用400台、計550台収容の屋外駐車場を確保し、公用車はおおむね100台分を整備する。

項目	算定基準	面積（㎡）
新庁舎建設面積	4階程度の建築物	2,325㎡
公用車駐車场面積	100台×25㎡	2,500㎡
来庁者駐車场面積	150台×25㎡	3,750㎡
職員・議員駐車場面積	400台×25㎡	10,000㎡
合計		18,575㎡

(3) 新庁舎敷地規模の検討

大和庁舎敷地 15,600 m²に隣接する市所有地 1,900 m²を加えた 17,500 m²を新庁舎建設敷地とするが、必要な敷地面積が 18,575 m²となり、駐車場面積が不足するため、隣接する市有地の利用についても検討する。

6. 新庁舎の機能及び求められる性能の整理

6.1 新庁舎に備える具体的な機能

(1) 窓口機能

① 総合案内

- ・案内人を配置するなど、人的な対面サービスを充実し、視覚障がい者等の案内やコミュニケーション支援に配慮した、きめ細かくわかりやすい総合案内を行います。
- ・総合案内は、エントランス付近のわかりやすい位置に設置します。



わかりやすい総合案内（イメージ）

② 窓口

- ・窓口カウンターには、適宜ひざがカウンターの下に入る十分な奥行きのあるローカウンターを設置し、車いす利用者に配慮します。
- ・窓口カウンターは、隣席との仕切りやブースを設置し、来庁者のプライバシーを確保します。



仕切りのある窓口カウンター（イメージ）

③ 待合ロビー

- 待合スペースは十分な広さを確保し、車椅子利用者やベビーカーの利用者にも配慮したスペースを設置します。
- 待合ロビーは窓口に接近して配置し、高齢者や体が不自由な方にも配慮した座りやすいベンチなどを設置します。



十分な広さを確保した待合スペース（イメージ）

④ 相談室、相談スペース

- 利用者のプライバシーに配慮し、落ち着いて相談ができるよう、個室の相談スペースを設置します。
- 来庁者の相談ケースに応じて適切な対応ができるよう、相談室・相談スペースを設置します。



個室の相談スペース（イメージ）



オープンの相談スペース（イメージ）

(2) 執務機能

① 執務室

- 職員が働きやすく、意思疎通がしやすいよう、執務空間は基本的にオープンフロアの構成とし、見通しが良く来庁者もわかりやすい空間とします。
- 組織や業務体制の変化、情報システムの進展等による執務レイアウトの変更に柔軟に対応できるよう、整形で使いやすく、オープンでワンルームの無駄のない執務室空間とします。



オープンフロアの執務室（イメージ）

② 会議室・打合せスペース

- 防音性能の配慮や可動間仕切り壁の採用により、柔軟なレイアウトができるように配置します。



可動間仕切り壁を採用した会議室（イメージ）

(3) 執行機能

① 市長室、副市長室、応接室

- 市長室や副市長室は、執務機能とのつながりに配慮し、関連部署との連携がとりやすい配置計画とします。

(4) 議会機能

① 全般

- 独立性を配慮し、行政執務機能との連携も考慮し、高層階に配置します。
- 市民の親しみやすさや庁舎全体の調和を優先し、華美にならないよう配慮します。

② 議場・委員会室等

- 議会運営が円滑に行われるように、関連諸室との連携がとりやすい配置計画とします。
- 議会利用時以外にも多目的に利用することも視野に入れて、ユニバーサルデザインに配慮した構造や利用方法について検討します。



段差のないフラットな議場（イメージ）

(5) 共用機能

① 多目的トイレ

- 手すりやおむつ交換台を備え、体が不自由な方やオストメイトの方等だれでも利用できる、「多目的トイレ」を配置します。
- 多目的トイレにサポートが必要な場合に備えて、外部への呼び出しボタンを設置します。
- 一般のトイレ内には広めの「思いやりブース」を設け、乳幼児連れで使えるブースを設置します。



多目的トイレ（イメージ）

② 子ども連れの方にやさしい設備

- 子ども連れの来庁者に便利な授乳やおむつ交換が行える「ベビールーム」を設置します。



ベビールーム（イメージ）

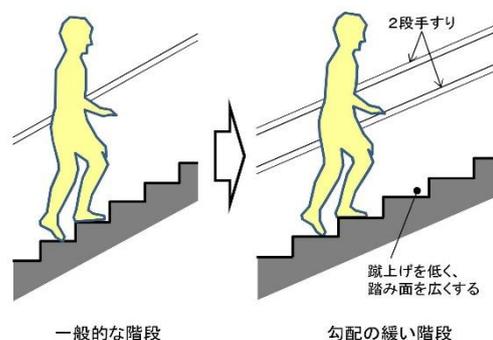
- 待合スペースの近くに「キッズスペース」を設けて、乳幼児連れの来庁者の利便性に配慮した計画とします。



キッズスペース（イメージ）

③ 廊下、階段

- 廊下や階段は、ゆとりのある幅を確保し、移動しやすい計画とします。
- 階段は、緩やかな勾配とし、子どもや高齢者にやさしい計画とします。
- 主な動線には点字ブロックや触知サイン等を設置します。



緩やかな勾配の階段のイメージ

④ 書庫、倉庫

- 職員数に応じた適切な規模の書庫、倉庫を計画します。

(6) 交通機能

① 駐車場

- 玄関付近に「おもいやり駐車場」を配置しスムーズな動線を確保します。
- 車両動線は、円滑な進入、退出ができる計画とします。
- バス利用者の利便性を確保するため、敷地内に停留所を設置するとともに、バス転回用のロータリーを確保します。
- 電気自動車（EV）用の急速充電器を設置します。



おもいやり駐車場（イメージ）

(7) 防災機能

新庁舎は桜川市地域防災計画に基づき、災害発生時には防災センターを設置し、市民への確実で素早い情報提供、避難所との万全な連絡調整、国・県・警察・消防・各種団体への連絡、応援要請等を行う防災拠点としての災害対策本部機能、災害時に庁舎機能を維持するバックアップ機能を備える必要があります。災害時に継続的に市民の生活を守る防災拠点として、下記の機能を整備します。

① 防災センターの設置

- ・災害発生時に市民への確実で素早い情報提供、避難所との万全な連絡調整、国・県・警察・消防・各種団体への連絡、応援要請等が行えるように、災害対策本部を設置する災害対策本部会議室を設けます。

② 自立型防災対応庁舎

- ・災害時のインフラ途絶時に防災拠点としての機能を維持できるよう、ライフラインの自立化を図ります。

③ 災害時にフレキシブルに対応できるオープンスペースの確保

- ・災害時の支援物資の配布スペースや一時避難スペースなど、多様な使い方ができる1階ロビー空間や屋外に「防災広場」を設けます。



多様な使い方ができる1階ロビー（イメージ）

④ 災害時の情報管理と情報提供

- ・災害時には、非常電源を備えた情報管理により、業務の継続性を確保します。また、1階ロビーや屋外広場を情報提供スペースとして活用することにより、市民が必要とする災害情報や安否確認などの情報をいち早く提供します。

(8) 付加機能

① 地域交流の場

- 市民が気軽に立ち寄り、くつろぎ、市民同士の交流が生まれる「地域交流スペース」を設けます。



地域交流の場（イメージ）

- 来庁者が利用しやすい場所に刊行物や観光案内、地場産業等のパンフレットなどを閲覧できる情報コーナーを設置し、市内外からの来庁者にPRを行います。

② 地域交流広場

- 市民の憩いの場として、又、イベントの開催など様々な使い方に対応できる「屋外地域交流広場」スペースの設置を検討します。



多目的利用可能な屋外スペース（イメージ）

③ 売店、喫茶・軽食スペース

- 来庁者や職員のための利便性を考慮して、売店や喫茶・軽食スペースを設けます。

④ 情報発信スペース

- 桜川市の観光案内、イベント情報等、市民生活の利便性の向上や活動状況を発信する「情報発信スペース」を設置します。



情報発信スペース（イメージ）

⑤ 新庁舎への入居施設の検討

- 市民の健康相談、保健指導、予防接種や各種検診など、市民の健康維持に関する市民の健康サービスを行う施設として保健センターの設置を検討します。

(9) 支所機能

公共施設個別施設計画において、岩瀬・真壁庁舎ともに耐震性が不足することから廃止の位置付けになっているため、岩瀬支所と真壁支所の整備を以下のとおり検討する。

① 岩瀬支所

- 岩瀬庁舎廃止後の支所機能は、複合化する新図書館・岩瀬中央公民館と合わせて整備を進めます。

② 真壁支所

- 真壁庁舎廃止後の支所機能は、真壁庁舎敷地内に支所の整備を進めます。

③ 支所の業務

- 住民票や税証明等の交付、収納の業務を行うものとしています。

6.2 新庁舎に求められる性能

(1) 耐震性能

地震の災害時にも、機能や設備を維持し、市民や職員が安全に利用できる耐震性の高い安全な庁舎を目指します。

① 耐震安全性の目標

- 新庁舎の耐震安全性の基準については、国が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、災害応急対策活動に必要な施設として備えるべき耐震安全性を確保します。
- 構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせ、十分な耐震安全性を確保します。

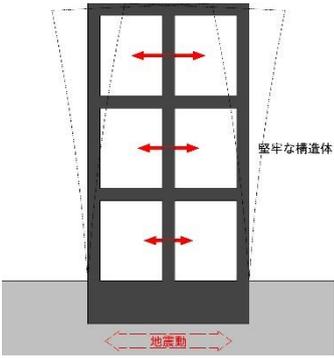
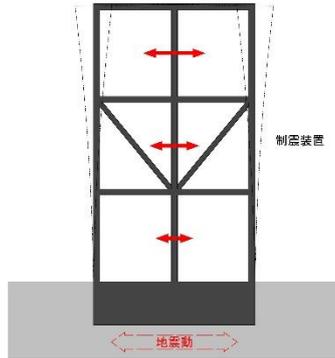
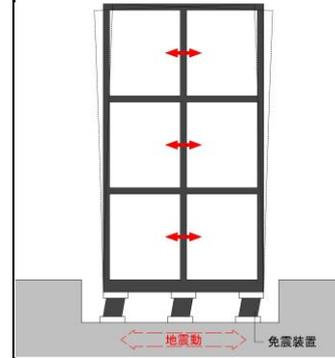
【官庁施設の総合耐震・対津波計画基準】

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、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るものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、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十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行う上、又は危険物の管理のうえ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るものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等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るものとする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及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ことを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

② 構造方式

- 構造形式には、「耐震構造」「制震構造」「免震構造」の3つの選択肢があります。各構造方式にはメリット・デメリットがあるため、耐震安全性、維持管理、建設工事費、工期などの観点から総合的に判断し選択する必要があります。

【構造形式の比較】

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ			
特徴	構造体（柱・梁等）が地震に耐えられるような強度に造られており、地震で生じた揺れに耐えられる構造。	構造体に制震装置を組み込んで、主に制振装置が地震力を吸収する構造。	構造体の基礎下に設置した免震装置が建物にかかる地震力を吸収し、揺れを抑える構造。
メリット	一般的な構造でコストも比較的抑えられる。	免震構造ほどではないが、建物の揺れが抑えられる。	建物の揺れを最も抑えることができる。
デメリット	地震による揺れが大きいため、ロッカーや設備は転倒に備えて固定するなどの対策が必要となる。	制振装置を構造体にバランスよく配置するために、空間の自由度に制約を受けることがある。	免震装置の定期点検や大地震後の補修費用が必要となる。インシャルコストが最も高い

③ 構造種別

- 主な構造種別には、「PCを含めたRC造（鉄筋コンクリート造）」「S造（鉄骨造）」「SRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）」の採用が考えられます。なお、種別の選定については、基本設計の段階において比較検証を行い決定します。

(2) 環境設備性能

経済効率が高く環境にやさしい庁舎を目指します。

① 建物の長寿命化

- ・ 耐久性の高い構造体を採用し、総合的に環境負荷の低減を図ります。

② 自然エネルギーの有効活用

- ・ 太陽光利用や蓄熱利用など、自然エネルギーの有効利用を図ります。

③ 省エネルギー化の推進

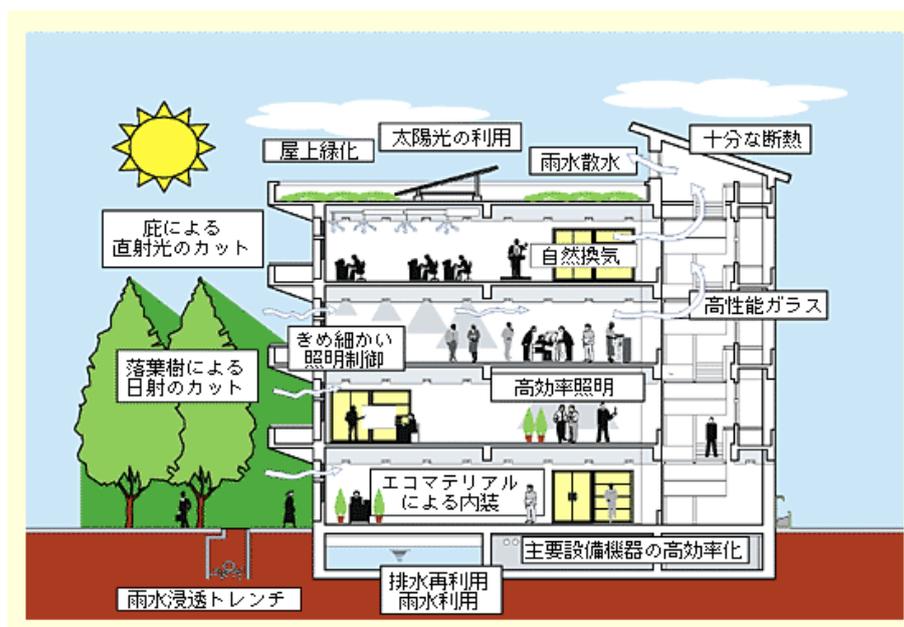
- ・ 自然採光の有効利用や、人感及び明るさセンサーを備える照明の採用など、省エネルギー化を図ります。
- ・ 自然採光、換気量、自然由来のエネルギーの活用（パッシブな環境）を取り入れ、かつ、断熱効率を高めた省エネルギー環境を整えます。
- ・ 「ZEB」（ネット・ゼロ・エネルギーゼロ）を見据えながらパッシブな手法を取り入れ、できるだけランニングコストを抑えた高効率な設備システムの導入や、高断熱化を図ることにより、エネルギー消費量を抑えた建物とします。

④ エネルギー損失の低減と建物への負荷低減

- ・ エネルギー損失の少ない断熱効果に優れた外装材、断熱材、高性能ガラス等を導入します。
- ・ 庇や外壁ルーバーにより日射遮蔽（しゃへい）に配慮します。

⑤ エコマテリアルの利用

- ・ 建設時、廃棄時に環境負荷の少ない材料を積極的に採用します。



<グリーン庁舎のイメージ>

(国土交通省ホームページのイメージ図であり、新庁舎のデザインを具体化したものではありません。)

(3) セキュリティ性能

防犯や情報セキュリティの強化を図ります。

- ① 庁舎内用途や利用時間に応じたゾーニングを行います。
- ② 庁舎内のゾーニングを明確にすることにより、夜間や休日等におけるセキュリティの強化を図ります。

7. 新庁舎の配置計画

7.1 法令制限

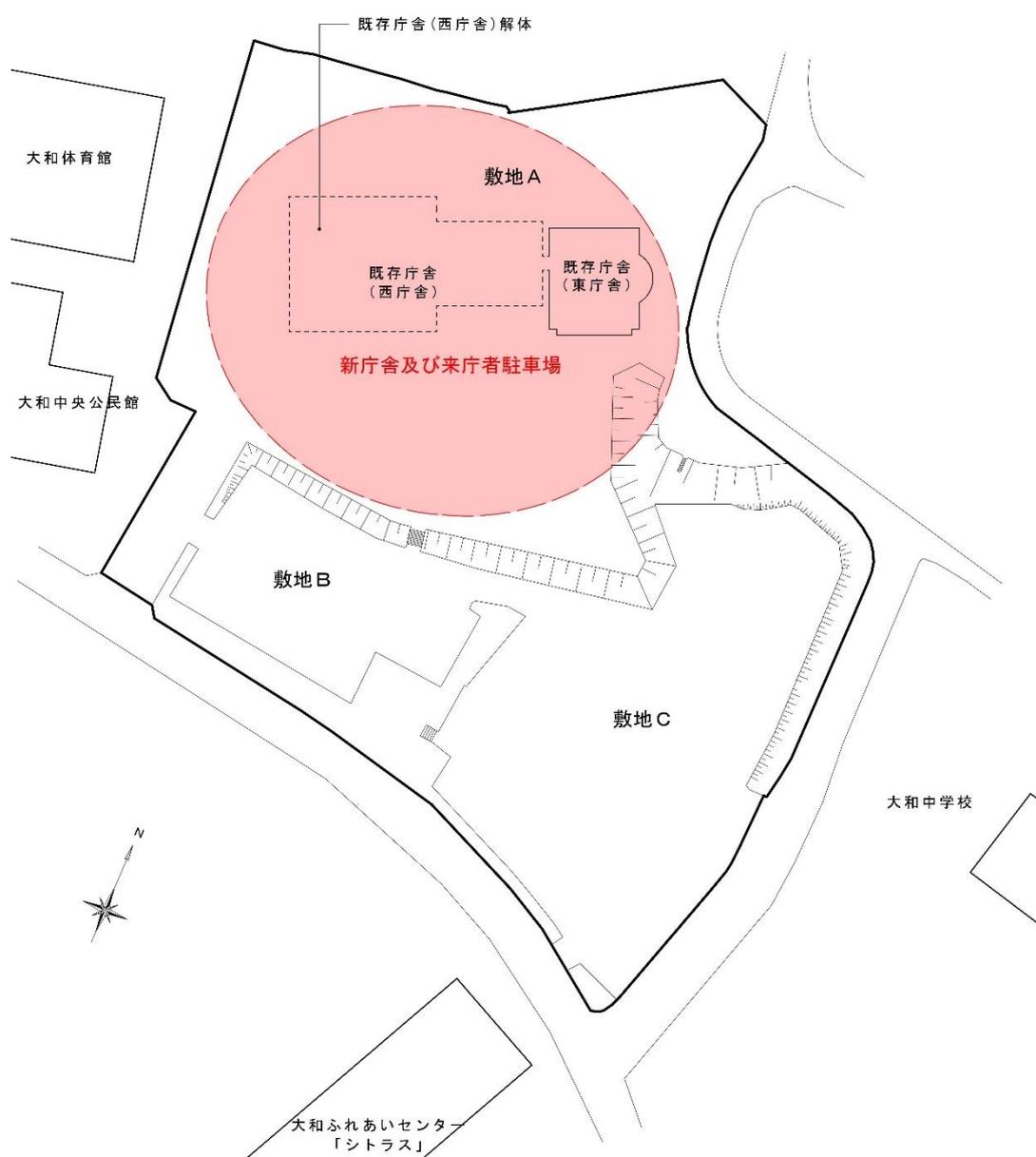
【都市計画法及び建築基準法】

所在地	茨城県桜川市羽田 1023 番地 他	
敷地面積	17, 500 m ²	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
防火指定	指定なし	
道路斜線	適用距離	20m
	勾配	1.5
隣地斜線	立上り	20m
	勾配	1.25
北側斜線	制限なし	
日影規制	制限を受ける建築物：高さ 10m超 測定面：4m 日影時間：4 時間・2.5 時間	

7.2 配置計画

(1) 新庁舎及び来庁者駐車場の配置計画

- ① 建設敷地内は敷地A、敷地B、敷地Cと段差のある地形となっていますが、新庁舎の建物は敷地Aを中心に周辺施設と連携が図れる適正な配置を計画します。
- ② 駐車場については、新庁舎の周辺公共施設と共有出来る配置とし、来庁者が安全かつスムーズにアクセスできる動線を計画します。
- ③ 災害時の支援物資の受入・受渡スペースとしての利用や市民交流やイベント開催時等に利用するなど、多目的なスペースとして活用できるよう計画します。



7.3 フロア構成（平面・断面ゾーニング）

(1) 平面ゾーニング

各階の平面計画については、「両端コア」「片側コア」「中央コア」などの配置について比較検討し、合理的な計画を検討します。

【コア（階段・エレベーター・トイレなど）の配置】

コア形式		特徴
両端コア		<ul style="list-style-type: none"> 廊下に沿ってカウンターを設置することで、数多くの窓口を確保できる。 執務エリアのフレキシビリティが高い 執務室と業務支援諸室（会議室等）の動線が比較的長くなる。 執務室に採光を取り入れやすく明るい空間の確保が可能。
片側コア		<ul style="list-style-type: none"> 執務エリアのフレキシビリティが高い 執務室と業務支援諸室（会議室等）の動線が交錯する。 執務室と業務支援諸室（会議室等）の動線が比較的短くなる。 執務室と窓口カウンター（廊下）に採光を取り入れ難くなる。
中央コア		<ul style="list-style-type: none"> 執務室が分割されるため、執務エリアのフレキシビリティに劣る。 執務室と業務支援諸室（会議室等）の動線が比較的短くなる。 執務室と窓口カウンター（廊下）に採光を取り入れ難くなる。 執務スペース全体を見通すことができない。

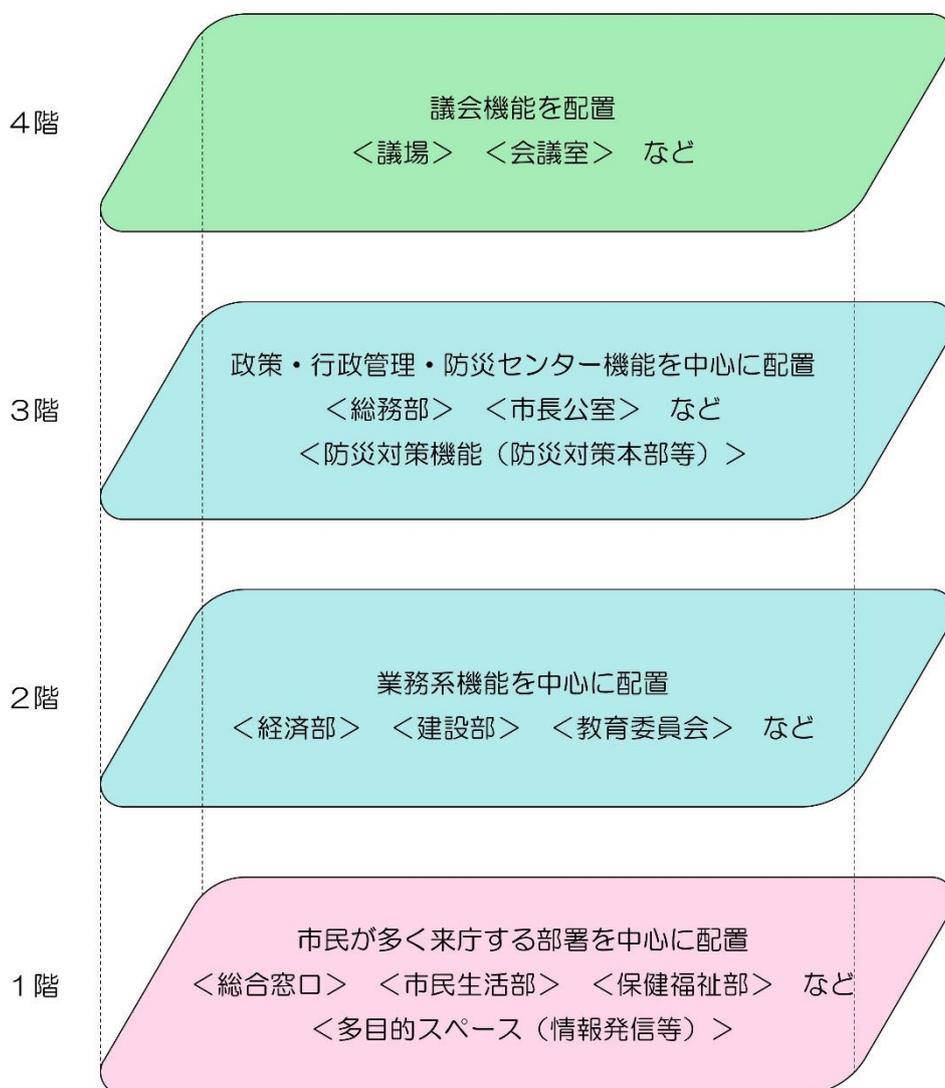
※ コア：階段、エレベーター、トイレなどの共用施設や機械・設備などを集中して配置する場所を指します。

(2) 断面ゾーニング

各階毎の機能配置は、市民の利便性や業務の効率性、災害時の対応などを考慮し、合理的な計画を検討します。

- ① 市民の利用の多い窓口部門を低層階に配置し、利用しやすい計画とします。
- ② 各部門間の連携がとりやすい断面計画とし、機能性の高い計画とします。
- ③ 相互の関連性が強い課は、近接した階への配置とします。
- ④ 議会機能は、議会の独立性を考慮し高層階へ配置することとします。

【断面ゾーニング案】



8. 事業実施方針

8.1 事業手法の検討

公共施設の整備については、従来型の直接建設方式のほか、近年、設計から建設、維持管理・運営までの一連の業務に民間の資金や技術力を活用する事例もあります。

以下に、それぞれの業務手法及び発注方法について整理を行います。

【代表的な業務手法】

事業手法		概要
従来型	直接建設方式	設計、施工、維持管理などの実施企業をそれぞれ別々に選定・発注し、個別に業務を実施していく方法で、従来の公共事業発注として最も一般的な手法。
民活型	DB方式 ¹	施設整備のための資金等を公共が調達した上で、設計及び施工を実施する事業者を、同時に選定・発注し、一定期間包括的に実施する手法。維持管理は別で発注を行う。
	DBO方式 ²	施設整備のための資金等を公共が調達した上で、設計、施工及び維持管理までを含めて実施する事業者を、同時に選定・発注し、一定期間包括的に実施する手法。
	PFI方式 ³	設計、施工、維持管理を包括的に実施する事業者を選定し、事業契約に基づき実施する方式。民間事業者が自ら資金調達を行い、整備後に所有権を公共に移転し、維持管理等の業務を実施する方式が多い。公共側は事業費を割賦方式により支払う。
	リース方式	公共と民間事業者（リース会社等）との間でリース契約を締結し、民間事業者が施設の設計、施工及び維持管理業務を一括的に実施する方式。公共は事業期間にわたってリース料を支払い、民間事業者はリース期間終了後に、公共に施設を譲渡する。

【発注方法・業務範囲】

事業手法		発注方法・業務範囲等			備考	
		設計	施工	維持管理	資金調達	その他
従来型	直接建設方式	単独	単独	単独	市	各業務の発注期間が必要となる
民活型	DB方式	一括		単独	市	一括事業として実施するための民間事業者を選定する期間が必要となる（概ね1年～1.5年）
	DBO方式	一括			市	
	PFI方式	一括			民間	
	リース方式	一括			民間	

【各事業手法の比較・整理】

事業方式	メリット	デメリット
従来型 (直接建設方式)	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工、維持管理に係る業務を個別に発注するため、段階に応じて、柔軟な業務発注、実施、対応が可能である。 事業開始年度からの設計発注、着手が可能で、完了目標年度に向けた事業スケジュールが可能になる。 設計と施工を切り離して実施することにより、設計完了段階で次の建設（発注）の判断を行うタイミングなど、物価変動の動きなどに柔軟に対応できる。 設計業務の単独実施となることから、ワークショップ等の市民意見の反映機会の確保がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計や施工の個別発注手続きの期間確保が必要となる。 単独業務での仕様発注が基本となるため、事業費の縮減効果が限定的となる可能性がある。
民活型 (DB、DBO、PFI、リース方式)	<ul style="list-style-type: none"> 設計施工の一括実施により、個別発注手続きの期間短縮が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業開始年度に事業者選定を行う必要があり、従来型に比べて事業スケジュール（設計着手）が遅れる。 設計、施工を連続的に一括実施することが前提となるため、事前に物価上昇等の対応（物価スライド等）やリスク分担を盛り込む必要がある。 一括業務における設計において、市民参画対応を事業者に求めることは可能だが、市民意見による大幅な設計変更を、事業費の増加リスクとして見込まれる懸念がある。

以上より、事業手法に係る基本的な考え方を踏まえ、設計と施工の独立性が確保されることで相互のチェック機能が確保でき、また、物価変動などの社会経済情勢変化への対応や市民意見の反映など、より柔軟に対応できることを考慮し、従来型の「直接建設方式」により事業を進めていくこととします。

¹ DB (Design Build) :デザイン・ビルドの略。設計・施工一括発注方式のこと。

² DBO (Design Build Operate) :デザイン・ビルド・オペレートの略。設計・施工・維持管理・運営管理一括発注方式のこと。

³ PFI (Private Finance Initiative) :民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して、民間事業者に公共施設の整備とサービスの提供をゆだねる手法のこと。PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき事業が実施される。

8.2 新庁舎建設の概算事業費

新庁舎建設の概算事業費は、近年の庁舎建設事例等を参考に算出しました。

内訳は、下記のとおりです。

	区 分	規 模	単 価	概算事業費	備 考
新庁舎整備	新庁舎建設工事費	7,900 ㎡	45万~51万/㎡	35.6~40.3 億円	※原材料費の高騰を見込む
	大和東庁舎改修工事費	1,100 ㎡	23万~25万/㎡	2.5~2.8 億円	※原材料費の高騰を見込む
	新庁舎外構工事費	—	—	2.6 億円	
	大和西庁舎解体工事費	1,500 ㎡	4.8万/㎡	0.7 億円	付帯工作物含む
	付帯設備・備品等	—	—	2.2 億円	
	設計・工事監理費	—	—	2.7 億円	測量・地質調査・解体設計含む
岩瀬支所整備	支所建設工事費	150 ㎡	45万/㎡	0.7 億円	付帯設備・備品等含む
	岩瀬旧庁舎解体工事費	3,700 ㎡	4.8万/㎡	1.8 億円	付帯工作物含む
	外構工事費	—	—	0.2 億円	
	設計・工事監理費	—	—	0.1 億円	解体設計含む
真壁支所整備	支所建設工事費	150 ㎡	45万/㎡	0.7 億円	付帯設備・備品等含む
	真壁旧庁舎解体工事費	3,200 ㎡	4.8万/㎡	1.5 億円	付帯工作物含む
	外構工事費	—	—	0.2 億円	
	設計・工事監理費	—	—	0.1 億円	解体設計含む
	合 計			51.6~56.6 億円	

注 概算工事費は、現段階での想定面積による算出であり、面積の増減に伴い変動する。

8.3 財源計画

財源は、地方債（合併特例債）及び公共施設の建築や改修等の事業に充てるために積立を行っている公共施設整備基金を活用し、補完できない残額については、一般財源を充てるという考え方に基づいて財源を想定しています。

内訳は、下表のとおりです。

財源の内訳	概算額	備 考
地方債	42.0 億円	合併特例債
基金	8.0~13.0 億円	公共施設整備基金
一般財源	1.6 億円	
合 計	51.6~56.6 億円	

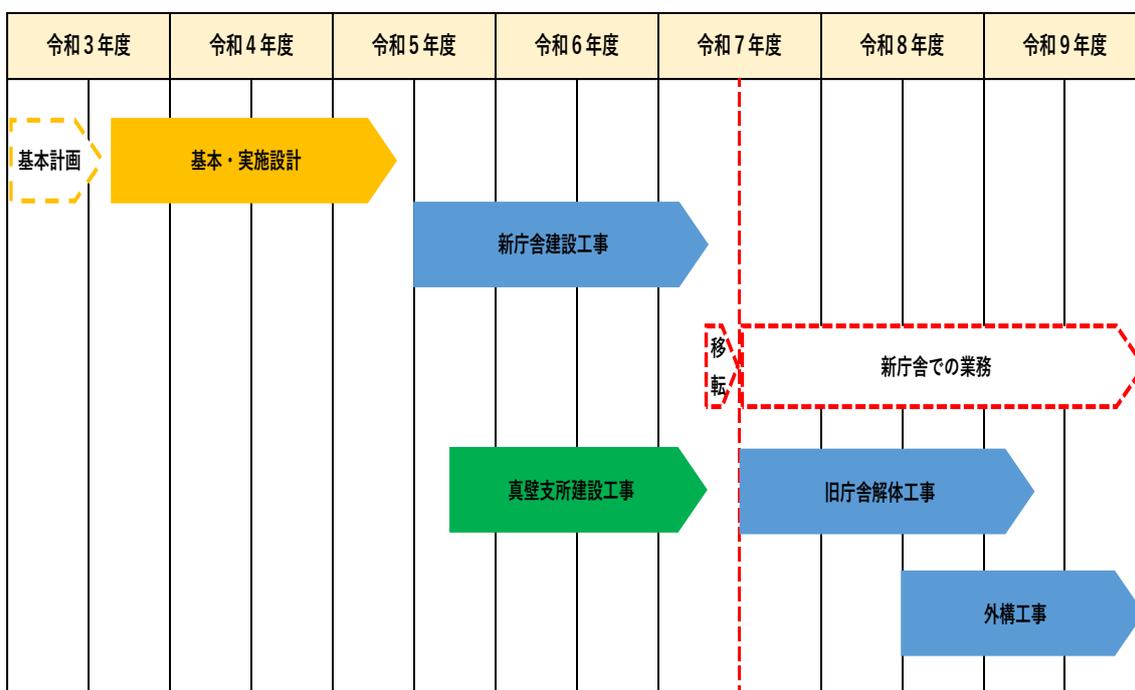
8.4 新庁舎建設事業スケジュールの検討

(1) 今後のスケジュール

基本及び実施設計は、各種許認可も含め約 17 か月で行います。また、新庁舎本体工事の期間は約 22 か月が必要となり、基本設計の開始から約 3 年 8 か月後（令和 7 年 8 月末）の開庁を目指します。

その後、各旧庁舎の撤去、駐車場及び外構工事の整備を順次行います。

【新庁舎建設スケジュール】



桜川市新庁舎建設基本計画

令和3年11月

桜川市 市長公室 企画課 公共施設建設室

〒309-1293 桜川市羽田1023番地

電話 0296 (58) 5111
