

おいらせ町新庁舎建設基本構想・基本計画

【案】



令和 6 年6月

おいらせ町総務課

目次

序 章：はじめに	1
おいらせ町新庁舎建設基本構想・基本計画	
1-1. 計画の位置づけ	2
1-2. 計画の目的と検討経過概要	3
1-3. 現庁舎の概要	4
1-4. 現状の整理	5
1-5. 新庁舎の必要性	7
第2章：新庁舎の基本理念及び基本方針	
2-1. 基本理念及び基本方針	8
2-2. 新庁舎に求められる機能	11
第3章：新庁舎の規模と機能	
3-1. 適正規模の算定	13
3-2. 防災機能	16
3-3. 町民サービス機能	17
3-4. 執務機能	19
3-5. 環境対応機能	20
3-6. 建物機能	23
3-7. 議会機能	24
3-8. 必要諸室	25
第4章：新庁舎の基本事項	
4-1. 計画地の概要	27
4-2. 造成計画	32
4-3. まちづくり拠点と周辺施設の関わり	35
4-4. 配置・平面計画	36
4-5. 構造に対する考え方	39
第5章：事業計画	
5-1. 事業手法	41
5-2. 想定事業スケジュール	42
5-3. 概算事業費	43

目次

資料編

資料1	・ ・ ・	庁舎整備検討報告書（平成25年7月）
資料2	・ ・ ・	第298号新庁舎整備検討基礎調査業務委託 報告書（平成30年3月）
資料3	・ ・ ・	第298号新庁舎整備検討基礎調査業務委託 報告書資料編（平成30年3月）
資料4	・ ・ ・	新庁舎建設候補地の検討結果報告書（令和5年1月）
資料5	・ ・ ・	おいらせ町人口ビジョン（令和2年度改訂版）
資料6	・ ・ ・	現況集計表
資料7	・ ・ ・	文書量調査報告書
資料8	・ ・ ・	役場職員アンケート・ヒアリング報告書
資料9	・ ・ ・	町民ワークショップ報告書
資料10	・ ・ ・	CASBEE
資料11	・ ・ ・	ZEB
資料12	・ ・ ・	測量図
資料13	・ ・ ・	津波ハザードマップ
資料14	・ ・ ・	計画地浸水想定図
資料15	・ ・ ・	既存鉄塔・送電線
資料16	・ ・ ・	造成計画図
資料17	・ ・ ・	雨水排水検討書
資料18	・ ・ ・	給排水計画図
資料19	・ ・ ・	事業工程計画表

序 章：はじめに

平成18年3月1日に、おいらせ町が誕生して18年が経過しました。

合併に際しては、現庁舎を有効活用し、住民サービスが低下しないように十分配慮した上で、旧下田町役場を本庁舎に、旧百石町役場を分庁舎とする、分庁方式を採用し現在に至っています。

しかし、分庁方式により部署も分散することから、住民等の行政手続きはもとより、役場内の業務調整等においても庁舎間の移動が生じ、住民サービスの不便や業務効率の低下など、行政機構の分散による弊害が見られます。

また、本庁舎は、昭和58年10月30日に竣工され本年4月で40年が経過し、分庁舎は、昭和50年2月25日に竣工され49年が経過しました。竣工からの長期経過により、分庁舎は平成25年度に耐震補強改修工事の施工をはじめ、両庁舎の修繕など、老朽化による問題が顕著化している状況にあります。

さらに、令和4年8月に町が公表した防災安全マップにおいて、本庁舎は、洪水浸水想定区域内に、分庁舎は、津波浸水想定区域内に位置しており、大規模災害時に災害対策本部を設置し、防災拠点としての役割を担う施設としての機能を果たすことが困難な状況にあります。

これらのことから、建物の寿命による修繕費や改築費の総費用や災害拠点としての機能を考えた場合庁舎の統合化は、これら修繕費等の経費を抑止できる他、災害拠点機能が維持できるといった効果的な手段であります。

さらには、行政サービスの向上をはじめ、行財政運営の合理化と効率化が期待できます。

そして、新庁舎は、新病院の移転と合わせて、大型商業施設の隣接地に建設が予定されています。

この大型商業施設は県南屈指のショッピングモールで年間数百万人の人が訪れ大変な賑わいを見せています。このエリアに、新庁舎と新病院が立地し、行政機能と医療施設、商業施設が集積することにより、地域におけるあらゆる資源や機能が集まるほか、人の相互の交流や回遊が生まれ、大きな相乗効果が期待できます。

本新庁舎建設基本構想・基本計画は、庁舎機能は勿論のこと、エリアとして交流と賑わい創出が期待され、総合的で質の高い、生活サービスの提供が可能となり、新たなまちづくりの推進拠点を形成していく一助を担うための方向性を示すものとして策定するものです。

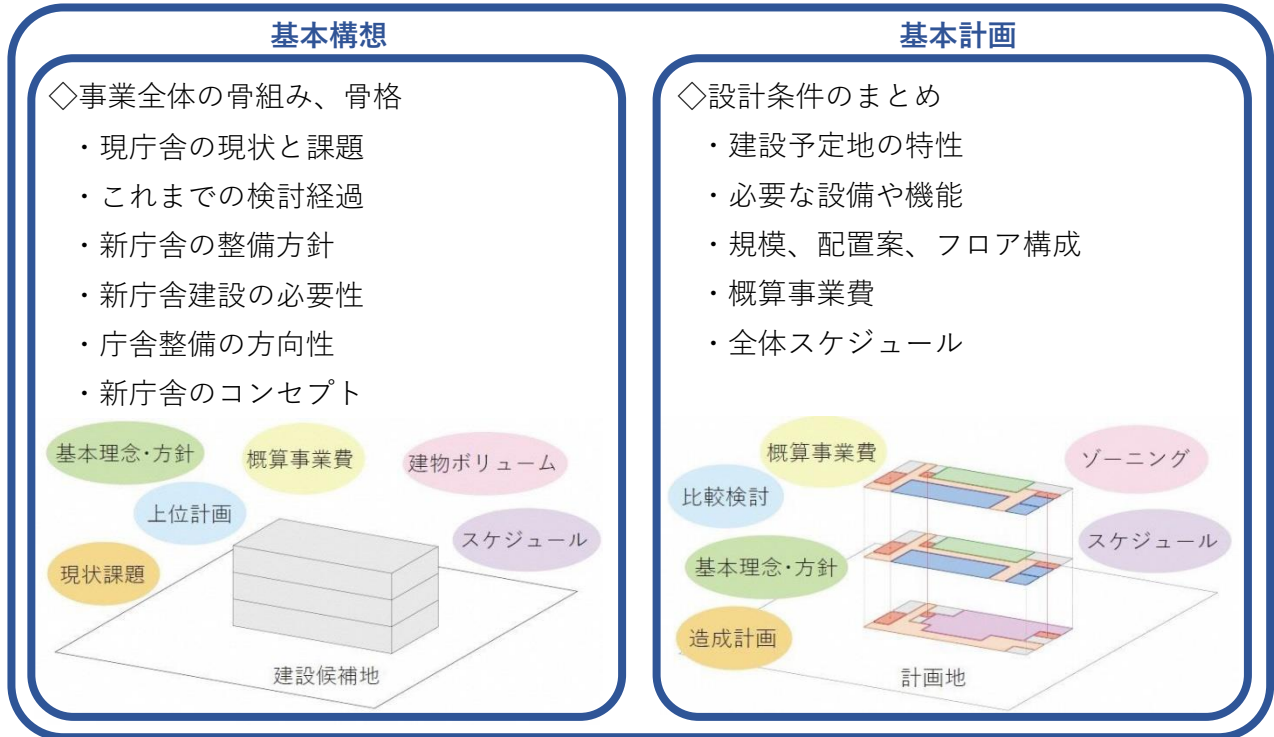
第1章：本計画までの背景と新庁舎の必要性

1-1.計画の位置付け

本計画は新庁舎建設における基本構想及び基本計画です。

建設までには本計画→基本設計→実施設計→建設工事の順序を踏んで進んでいきます。

本業務



基本設計

- ・具体的な寸法を検討し、基本的な設計図を作成する。

実施設計

- ・詳細な設計図を作成し、各種申請や工事費の算出を行う。

第1章：本計画までの背景と新庁舎の必要性

1-2.計画の目的と検討経過概要

■計画の目的

この基本構想は、新庁舎建設事業の検討経過を整理し、新庁舎整備にあたっての基本的な考え方を示すものです。また、基本計画については、基本構想に基づき、新庁舎の規模、必要な機能、配置計画、事業手法、概算事業費、全体スケジュール等の考え方、方向性を示すものです。

■検討経過概要

年度	内容
平成24年度	<ul style="list-style-type: none">・ 庁舎機能事前調査等業務委託・ 庁舎整備検討委員会の設置（新庁舎像、整備方針等の検討）
平成25年度	<ul style="list-style-type: none">・ 庁舎整備検討委員会から「庁舎整備検討報告書」【資料1】が提出 候補地：イオンモール下田周辺、下田公園の一角、中央（アグリの里周辺）、 現庁舎敷地（本庁舎）・ 新庁舎建設庁内検討委員会の設置（庁舎整備検討報告書をもとに、イオンモール下田 周辺の課題点等を検討）
平成29年度	<ul style="list-style-type: none">・ 町議会議員全員協議会で「庁舎整備に係る検討状況と今後の方向性について」報告・ 新庁舎整備検討基礎調査業務委託【資料2】
平成30年度	<ul style="list-style-type: none">・ 町議会総務文教常任委員会、産業民生常任委員会で「新庁舎整備検討基礎調査の結果 について」報告・ 町議会総務文教常任委員会、産業民生常任委員会で「新庁舎建設候補地の検討状況に ついて」報告
令和元年度	<ul style="list-style-type: none">・ 町議会総務文教常任委員会、産業民生常任委員会合同による先進地視察調査を実施 視察先：岩手県遠野市ほか
令和4年度	<ul style="list-style-type: none">・ 新庁舎建設庁内検討委員会（建設候補地の選定等協議）・ 町議会議員全員協議会で「新庁舎建設候補地の選定について」報告【資料4】・ 町内3地区で住民懇談会開催（建設候補地選定案を含め事業概要説明）
令和5年度	<ul style="list-style-type: none">・ 新庁舎建設庁内検討委員会（基本構想基本計画、仕様書案、配置案）・ 新庁舎建設基本構想基本計画策定業務委託・ 町議会に新庁舎建設事業に係る進捗状況の報告、意見交換・ 町内3地区で住民説明会開催（進捗状況、庁舎配置案等）

第1章：本計画までの背景と新庁舎の必要性

1-3.現庁舎の概要

■本庁舎の概要

所在：上北郡おいらせ町中下田135-2

竣工年月日：昭和58年10月30日

構造種別：鉄筋コンクリート造

階数：地上5階

延床面積：3,512.56㎡

備考：5階はその他



■分庁舎の概要

所在：上北郡おいらせ町上明堂60-6

竣工年月日：昭和50年2月25日

構造種別：鉄筋コンクリート造 他

階数：地上5階

延床面積：2,754.69㎡

備考：昭和59年3月25日 1階増築(50㎡)

平成21年耐震診断実施(Is値0.28：要補強)

平成25年耐震補強改修工事施工



第1章：本計画までの背景と新庁舎の必要性

1-4.現状の整理

新庁舎建設の計画には、現状の把握と将来の推計を行うことで、規模や機能等を検討することが重要です。現在の庁舎の状況と町の人口について整理しました。

人口の推計については令和2年度に分析をし、ビジョンを掲げています。

【資料5：おいらせ町人口ビジョン（令和2年度改訂版）】

現在の庁舎の状況については職員数・公用車台数について集計し、文書量調査を実施しました。

【資料6：現況集計表】 【資料7：文書量調査報告書】

人口動向	実績値		推計値	
	平成27年人口	24,222人		
	令和2年人口	25,149人	令和2年推計値	23,975人
	令和6年人口	25,009人	令和27年目標値	21,816人
職員数	203人			
公用車台数	47台			
文書量	3,828.67F/M（ファイルメーター）			

ファイルメーターとは文書量を把握する際に使用される単位（F/M）で、文書を積み上げた高さをメートル単位で計測したものです。

第1章：本計画までの背景と新庁舎の必要性

■現状課題【資料1：庁舎整備検討報告書（平成25年7月）】

庁舎が分散していることや防災上の懸念点から、次の課題点が抽出されています。

○住民サービス上の課題

- ・用事がある場合、どの庁舎に行けばよいか分かりにくい。
- ・用事が複数ある場合、庁舎を移動しなければならない。
（内容によっては1つの庁舎で用事が済まない。）
- ・多様化する住民サービスに対して時間（調整）が掛かる。

○行政運営上の課題

- ・分庁方式により、各課間の連絡調整がスムーズに行えない。また、事務決裁等に時間がかかる。
- ・庁舎間の移動に伴う燃料費等の費用が生じる。
- ・旧町庁舎を活用しているため、用途が限定された室があり、有効活用されていない。
- ・組織の分散化により職員の連帯感の向上を妨げている。
- ・分散化により窓口事務を中心として重複している事務がある。

○利便性の課題

- ・バリアフリー化（手すり、多目的トイレ等）が不十分である。
- ・電算化に対応できない。（OAフロアー化等）
- ・町民に開放されたスペース（コミュニティホール等）がない。
- ・分庁舎の方は駐車場が少ない。

○建物の老朽化

- ・竣工後本庁舎で40年、分庁舎で49年が経過し、建物や各種設備（暖房設備や給排水設備等）の老朽化が著しい。
- ・両庁舎が浸水区域に位置するため、災害時の本部機能に不安がある。

○現庁舎の維持管理費用

- ・分庁方式のため、経常的にかかる維持管理費の節減（合理化）が進まない。
- ・経年により、設備等の修繕箇所が年々増えている。

第1章：本計画までの背景と新庁舎の必要性

1-5.新庁舎の必要性

■これまでの計画・報告書を踏まえた新庁舎の必要性【資料2：新庁舎整備検討基礎調査業務委託報告書】

上位計画では町の将来のあり方やまちづくりを考慮した上で、新庁舎の整備が必要であることが示されています。

また、平成29年度の新庁舎整備検討基礎調査業務委託報告書では現庁舎が抱える課題への対応という観点から、次のとおり必要性が示されています。

(1)上位計画における新庁舎整備や移転の必要性

上位計画では、新庁舎の整備において庁舎機能の統合や移転を検討し、行政サービスの向上や効率的な行政運営を目指すことを目的としています。

特に新町建設計画では、庁舎の統廃合による整備を図り、町民の利便性の向上や地域に密着した「住民自治の振興」、「保健・福祉」などの施策の総合的な実施を行うこととしています。

また、おいらせ町都市計画マスタープランでは、既存の庁舎との機能分担を調整しつつ、町全体への行政サービスの提供を目的とする新たな「行政サービス拠点」の形成を図るとしており、庁舎統合や移転の必要性はあるとしています。

(2)庁舎整備検討報告書における「統合庁舎の必要性」

①町民にとっての必要性

利便性の向上

庁舎機能の統合により、現在の複数の庁舎を行き来しなければならない状況が解消されます。また、人々の交流機会を促進する拠点として利便性の向上を図る必要があり、庁舎の利用機会が増加すれば、住民活動の活性化が期待されます。

まちづくりのシンボル

新庁舎は、町のイメージを内外にアピールでき、まちづくりを誘導する大きな動機付けとなります。合併に伴い、県内最大の町となったことを実感できるシンボルや、町のランドマークとしての機能も期待されます。

②行政にとっての必要性

行政組織の一元化

地域づくりへの住民参加が広範囲で展開されてくることに伴い、住民ニーズへの対応を迅速かつ有効なものとするために、行政組織が一元化されることが望まれます。

行財政運営の効率化

財政状況が依然として厳しく、行財政運営の一層の見直しが求められており、簡素で効率的な行財政運営を実現するためには、より能率的な体制や環境を整えた統合庁舎が必要です。

庁舎管理及び組織の合理化・効率化

新庁舎建設に伴う建設費は高額となりますが、現在の庁舎を耐用年数まで利用した場合の施設の維持のための消費エネルギーやメンテナンス等の修繕・改築費の総費用は、建設費を上回ることが想定され、庁舎の統合によりエネルギー面・費用面の合理化・効率化が期待できます。またそれに伴い、職員数の削減も行えるなど、行財政運営のスリム化と効率化を推進できます。

(3)上位計画・庁舎整備検討報告書を踏まえた「庁舎移転の必要性」

新庁舎の整備について、上位計画では町の将来のあり方やまちづくりを考慮したうえでも必要であることが示されており、庁舎整備検討報告書では、現庁舎が抱える課題への対応という観点からも必要性が示されています。その中で庁舎移転について、合併後の「まちづくりのシンボル」、町全体への行政サービスの提供を目的とする新たな「行政サービスの拠点」等が示されていることから移転の必要性はあります。

第2章：新庁舎の基本理念及び基本方針

2-1.新庁舎の基本理念及び基本方針

平成25年度の「庁舎整備検討報告書」【資料1】の新庁舎像（基本理念）・整備方針（コンセプト）や平成29年度の「新庁舎整備検討基礎調査業務委託報告書」【資料2】のコンセプト案をもとに、現在の状況を勘案し設定しました。

■基本理念

①新たなまちづくりの中核となる庁舎

・町民の融和や一体感を醸成し、新たなまちづくりを推進するための中核となる庁舎を目指します。

②町民の安全・安心の拠点となる庁舎

・防災や災害対策、防犯や交通安全対策の拠点として、町民の財産と生命を守る庁舎を目指します。

③人と環境にやさしい庁舎

・ユニバーサルデザインにより誰もが利用しやすい庁舎を目指します。
また、地球環境に配慮した経済的で効率的な庁舎を目指します。

④町民と職員がつくる親しみのもてる庁舎

・町民も職員も親しみの持てる明るい雰囲気のある庁舎を目指します。

第2章：新庁舎の基本理念及び基本方針

■基本方針

基本理念を実現するために、次の8つの基本方針を掲げました。

①利便性に配慮した庁舎

誰もが利用する庁舎であることから、訪れた方が利用しやすい、機能的で利便性の高い庁舎を目指します。

②開かれた庁舎

町民が気軽に訪れ、相談・交流・憩いの場としての雰囲気配慮した庁舎を目指します。

③効率的で働きやすい庁舎

快適で機能的な執務空間とし、オフィスユニバーサルプラン^{※1}により、社会環境の変化にフレキシブルに対応できる効率的な庁舎を目指します。

④開かれた議会機能を有する庁舎

機能的で効率的な設備を整え、身近で開かれた議会機能を有する庁舎を目指します。

⑤情報化に対応した庁舎

ICTの高度化や多様化に対応でき、セキュリティにも配慮した庁舎を目指します。

⑥ユニバーサルデザイン^{※2}対応の庁舎

年齢や障害の有無、体格、性別、国籍に関わらず、誰もが訪れやすい、ユニバーサルデザインに配慮した庁舎を目指します。

⑦ライフサイクルコスト^{※3}を考慮した庁舎

環境負荷低減やエネルギー効率の観点から、設計段階からライフサイクルコストを考慮した費用対効果の高い庁舎を目指します。

⑧防災の拠点となる庁舎

災害発生時に業務を継続するための電力や通信の確保を図るとともに、防災拠点としての機能を維持できる庁舎を目指します。

※1 オフィスユニバーサルプラン：レイアウト変更をせず、人や荷物を移動させる執務空間のこと

※2 ユニバーサルデザイン：個性や違いに関わらず、最初から誰もが利用しやすく暮らしやすい社会となるような考え方のこと

※3 ライフサイクルコスト：製品や構造物が作られてから役割を終えるまでに係る費用をトータルで捉えたもの

第2章：新庁舎の基本理念及び基本方針

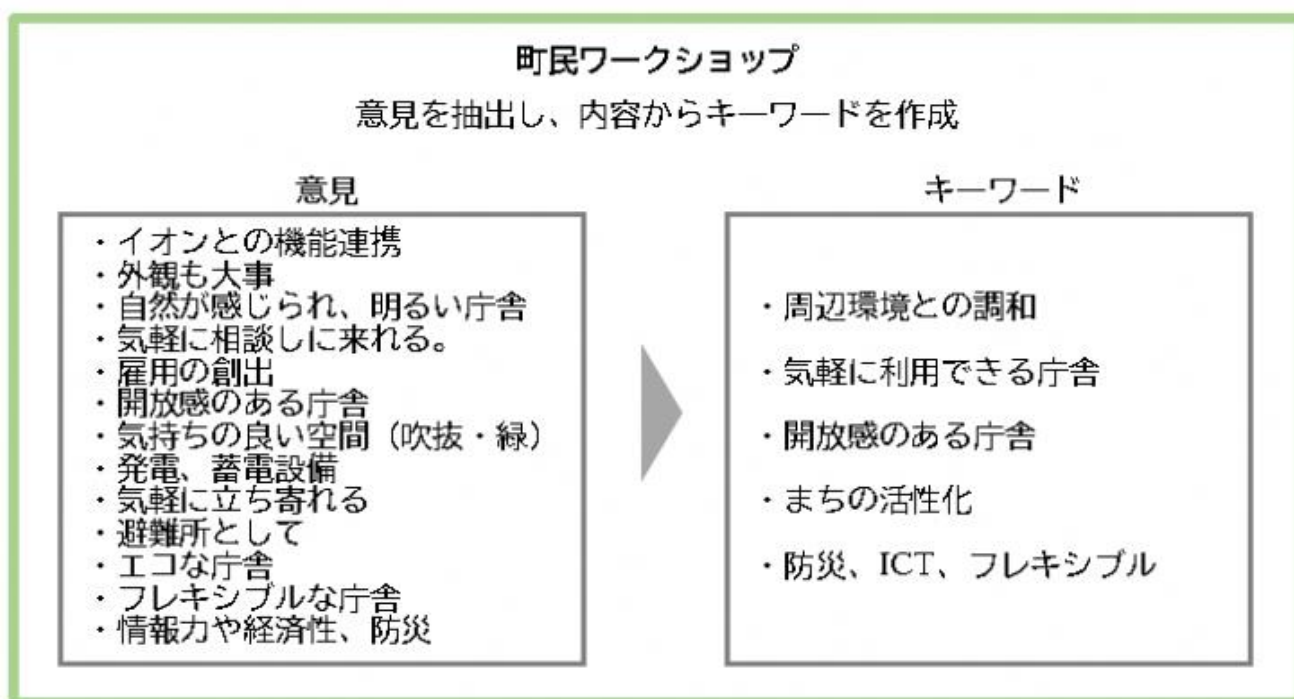
■新庁舎のコンセプト

コンセプトの設定については、平成30年度の「新庁舎整備検討基礎調査業務委託報告書」【資料2】の案を基本とします。

町民ワークショップで得られた意見は、庁舎に求められる機能に反映することとします。

新庁舎建設コンセプト

町民が利用しやすい環境にあり、行政サービスの向上や業務の効率化が図られるとともに、
おいらせ町の一体感を醸成する新たなまちづくりの拠点となる庁舎



町民ワークショップの結果、新庁舎は気軽に利用でき、明るく開放的な庁舎を求められています。
また、防災やICTなど、柔軟で高機能な庁舎を求めています。

新庁舎の機能に反映

○新庁舎の機能

- ・防災拠点の役割を果たす庁舎
- ・誰もが気軽に利用しやすい庁舎
- ・町民が訪れやすい開かれた庁舎
- ・ユニバーサルデザインを取り入れた人にやさしい庁舎
- ・機能的で変化にフレキシブルに対応できる執務空間
- ・環境負荷低減に配慮した庁舎

第2章：新庁舎の基本理念及び基本方針

2-2.新庁舎に求められる機能

前項での基本理念・基本方針に基づき、新庁舎に求められる機能を想定しました。

機能の想定にあたり、役場職員を対象としたアンケートやヒアリング【資料8：役場職員アンケート・ヒアリング報告書】、町民を対象としたワークショップ【資料7：ワークショップ報告書】を実施し、現状の課題や移転・統合される新庁舎への要望の抽出を行いました。抽出結果は、次の表のとおりです。

職員アンケート・ヒアリング	町民ワークショップ	求められる機能
<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部 ・町民ホール（一時避難場所） ・災害時の動線の考慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・避難物資置場 ・避難経路、緊急シェルター ・防災広場 ・防災訓練の実施 ・災害時の職員宿泊 ・浸水エリアの考慮 ・医療連携 	防災機能
<ul style="list-style-type: none"> ・町民ホール（待ち合わせ、中継・カメラモニター、展示、集会や検診等の多目的利用） ・キッズスペース ・ATM ・相談室の充実 ・飲食関係機能 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民開放スペース ・外部広場の充実 ・駐輪場 ・バスターミナル ・分かりやすい施設計画 ・飲食関係機能 ・ATM ・子育て支援機能 ・書かない窓口 ・屋上開放（花火鑑賞等） 	町民サービス機能
<ul style="list-style-type: none"> ・十分な書庫、倉庫 ・会議室の充実 ・職員議会視聴スペース ・休憩、更衣室 ・フリースペース（簡易打合せ、営業案内、来客対応） ・組合室 ・車庫（車庫内倉庫、特殊車両、洗車、資材置場） 	<ul style="list-style-type: none"> ・待合を確認しやすい執務室（一段上げる等） ・会議室を多く ・オンライン会議室 ・ハローワーク機能 ・書かない窓口 ・収納資料の収縮 	執務機能

第2章：新庁舎の基本理念及び基本方針

職員アンケート・ヒアリング	町民ワークショップ	求められる機能
<ul style="list-style-type: none"> ・県産材利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化 ・省エネの最先端技術を導入 ・自然を取り入れた施設 ・太陽光、蓄電 	環境対応機能
<ul style="list-style-type: none"> ・十分なセキュリティ（防犯カメラ、管理シャッター等） ・修繕、改修を考慮した仕様 ・合理的な空調 ・Wi-Fiの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・新病院との連絡通路 ・Wi-Fi ・フレキシビリティの高い施設 	建物機能
<ul style="list-style-type: none"> ・現本庁舎と同等室の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・議場の多目的利用 	議会機能

第3章：新庁舎の規模と機能

3-1.適正規模の算定

■建物規模の算定

新庁舎の適正規模の算定には総務省、国土交通省が算定基準を定めています。

どちらの基準も職員数をもとに算定される基準となっています。

将来の人口推計としては減少が見込まれているものの、県内では1番人口減少のおそれが少ない町です。また「おいらせ町人口ビジョン（令和2年度改訂版）」【資料5】では、平成27年の人口24,222人に対し令和27年度目標人口は21,816人としており、減少傾向ではあるものの穏やかな減少であることから、本計画では現在の職員数で算定することとします。

総務省算定基準では庁舎部分面積が5,002㎡、車庫部分が750㎡、合計で5,752㎡です。

国土交通省算定基準では庁舎部分面積が4,728㎡、車庫部分が484㎡、合計で5,212㎡です。

本計画では適正規模としてこの2つの基準で定めることとします。

（庁舎面積：4,728㎡～5,002㎡、車庫面積：484㎡～750㎡）

しかし、設計段階での具体的なプランの際に、倉庫棟の庁舎内機能の一部を車庫棟に計画することも考えられるため、全体で5,212㎡～5,752㎡を基準面積とする。

総務省算定基準による庁舎面積の算定

	区分		職員数	換算率	換算後	基準面積	床面積
1	事務室	特別職	3 人	12.00	36 人	4.5 m ² /人	162
		課・室長級	17 人	2.50	43 人		191
		補佐・係長級	104 人	1.80	187 人		842
		一般職員	79 人	1.00	79 人		356
		その他職員等	0 人	1.00	0 人		0
	計		203 人				1,551
2	倉庫		事務室面積	1,551.15	×	13 %	201
3	会議室等 (350㎡以上)	会議室・トイレ・ 洗面所・その他	職員数	203	×	7 m ²	1,421
4	玄関等	玄関・廊下・階段	1～3の面積	3,173.15	×	40 %	1,269
5	議場	議場・委員会室・ 議員控室・職員待機室	議員定数	16	×	35 m ²	560
小計							5,002
6	車庫	車両台数		30	×	25 m ²	750
合計							5,752

第3章：新庁舎の規模と機能

国交省算定基準による庁舎面積の算定

	区分		職員数	換算率	換算後	基準面積	補正係数	床面積	
1	事務室	特別職	3人	10.0	30人	3.3	㎡/人	1.1	109
		課・室長級	17人	2.5	42.5人				154
		補佐・係長級	104人	1.8	187.2人				680
		一般職員	79人	1.0	79人				287
		その他職員等	0人	1.0	0人				0
	小計		203人		338.7人				1,229
2	会議室	職員100人当たり40㎡、10人増す毎に4㎡加算						1.1	88
	電話交換室	換算人員338.7人：クロスパーキャビネット型中継代式の所要面積を採用							40
3	倉庫	事務室面積の13% = 159.81㎡							160
4	宿直室	1人10㎡							10
5	庁務員室	1人10㎡							10
6	湯沸室	標準面積6.5～13㎡×階数、13㎡×3階を想定							39
7	受付・巡視溜	1.65㎡×(人数×1/3)：1.65×203×1/3=111.65							112
8	便所・洗面所	職員203人 → 1人当たり0.32㎡ 203 × 0.32							65
9	医務室	換算職員120～249の場合は36㎡							36
小計									1,789
設備関係面積									
10	機械室	冷暖房の場合2,000≦有効面積(1～9の計)<3,000で436㎡							436
11	電気室	冷暖房の場合2,000≦有効面積(1～9の計)<3,000で78㎡							78
12	自家発電室	最小で29㎡							29
13	交通部分	上記各室面積の40% 2,331.72 × 0.4							933
小計									1,476
基準外諸室面積									
15	議場	総務省算定基準より							560
16	書庫	ファイルメーター調査をもとに算定 書棚1.0㎡/台、W900、4段：3.6ファイルメーター/書棚1台 3828.67ファイルメーター/3.6≒1063.52㎡－倉庫159.81=903.71㎡							904
		小計							1,464
庁舎部分合計									4,728
14	車庫	自動車置場	大型車	7.00	×	20.0		140	
			中型車	8.00	×	18.0		144	
			小型車	15.00	×	13.2		198	
		運転手詰所	1人で算定	1.65	×	1.0		2	
小計									484
合計									5,212

第3章：新庁舎の規模と機能

■駐車台数の算定

来庁台数（台/日）＝ 人口×来庁者の割合×自動車保有率×滞留率

1. 町人口 : 25,126人（令和6年2月29日現在）

2. 来庁者の割合 : 窓口0.9%
窓口以外0.6%

3. 自動車保有率 : 21,055台（令和3年3月31日現在）÷ 町人口25,126人 ≒ 0.838

4. 滞留率 : 窓口10%
窓口以外30% ※滞留率算定根拠：「最大滞留率の近似的計算法」（岡田光正 著）

来庁台数 : 窓口 $25,126 \times 0.009 \times 0.838 \times 0.1 \div 19$ 台

窓口以外 $25,126 \times 0.006 \times 0.838 \times 0.3 \div 38$ 台

公用車青空駐車 17台

議員用 16台 ※議員用算定根拠：議員定数

身障者用 上記計×1/50 ≒ 2台

※身障者用算定根拠：国土交通省「道路の移動円滑化整備ガイドライン」第5章

合計90+2台

第3章：新庁舎の規模と機能

3-2.防災機能

■防災拠点の役割を果たす庁舎

災害時には的確な指令、情報収集が必要となります。そのため、情報把握や関係機関との連絡調整等が迅速に対応できるような災害対策本部を計画します。また、災害時に必要な業務が継続できる庁舎を目指します。

①災害対策本部の設置

情報把握や関係機関との連絡調整等、迅速な災害対応が可能となるよう災害対策本部や防災無線室等を配置します。



災害対策本部イメージ▲

②防災の拠点としての機能

庁舎付近に広場を設け、災害対応車両の駐車や仮設トイレの設置等、災害拠点としての対応が可能な計画とします。

庁舎玄関ホールや会議室の臨時的な利用を可能とし、救援物資の保管等、災害時に対応できる計画とします。



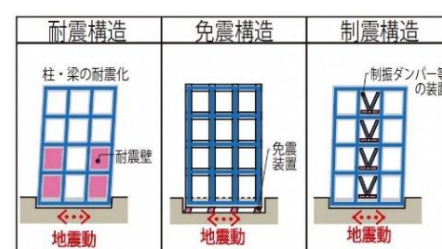
仮設トイレイメージ▲

③防災設備の充実

災害時には停電や断水が予想されます。災害時の電力の確保、給水、排水の確保等を検討し、災害対策本部機能や業務の継続に支障がないよう計画します。

④耐震性能の確保

庁舎は災害時の防災拠点となるため、高度な耐震対策が求められます。耐震・制震・免震構造は性能やコスト等を比較検討を行い決定します。



構造の考え方▲

第3章：新庁舎の規模と機能

3-3. 町民サービス機能

■誰もが気軽に利用しやすい庁舎

①来庁者にわかりやすいフロア構成

初めての来庁者にもわかりやすいフロア構成とします。

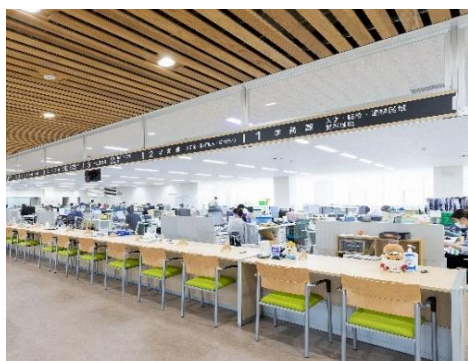
1Fには、町民が多く利用する窓口機能を、上階には窓口以外の機能を配置し、利用しやすい構成にするとともに、わかりやすいサイン計画とします。

②利用しやすく快適な窓口

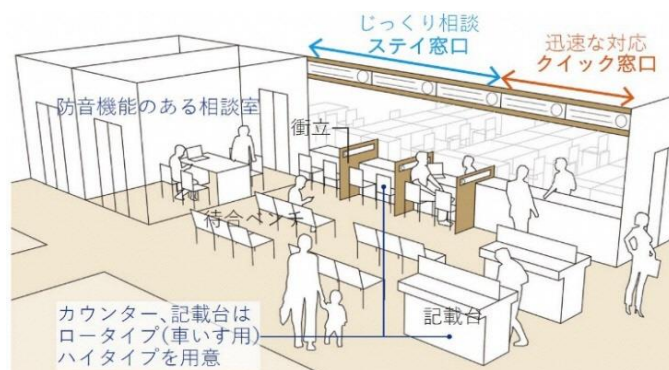
町民の利便性に配慮し、関連性の高い部署を同一フロアへ集約します。また、ワンストップサービスの導入や総合窓口の設置を検討します。

③プライバシーに配慮した窓口

町民が安心して手続きや相談ができるよう、仕切りのある窓口カウンターや個別の相談室を設置します。



わかりやすい窓口カウンターイメージ▲



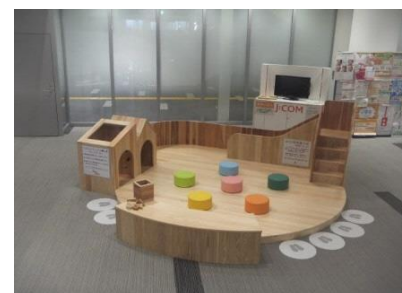
窓口・相談室イメージ▲

④ゆとりのある待合空間

待合空間はゆとりのある空間とし、待ち時間を快適に過ごせる空間とします。また、観光情報やイベント情報など、様々な情報を配信する場として計画します。

⑤子育て世代にやさしい庁舎

窓口カウンター付近へのキッズスペース設置やベビーカーの置けるスペースの確保、さらにトイレへのベビーチェア・ベビーベッド設置や授乳室の設置等により、子育て世代が利用しやすい庁舎とします。



キッズスペースイメージ▲

⑥情報環境（ICT）の充実と利便性の向上

庁舎の執務空間、町民エリア等、情報環境の充実を図り、手続きの効率化や情報発信等、町民の利便性に配慮した庁舎を目指します。

第3章：新庁舎の規模と機能

■町民が訪れやすい開かれた庁舎

- ・庁舎玄関ホールや待合室等の町民開放エリアを設け、立ち寄りやすい庁舎を目指します。
- ・町民が訪れ、交流や展示など町民活動が行える開かれた庁舎を検討します。
- ・町の観光情報やイベント情報、町の物産品の情報コーナーを設け、町の情報発信に配慮します。

■ユニバーサルデザインを取り入れた人にやさしい庁舎

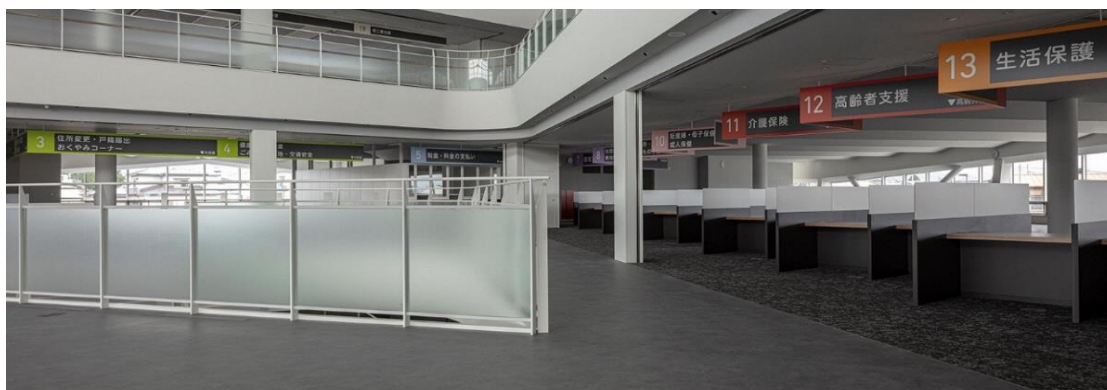
庁舎は、町民や企業、観光客、子供からお年寄り、体の不自由な方まで、様々な方が訪れます。そのため、誰にとっても利用しやすい庁舎づくりが必要となります。

①利用しやすくゆとりのある空間

目的の窓口までの見通しの良い、ゆとりのある通路を確保することで、子供からお年寄り、体の不自由な方への安全な歩行を可能とします。

②わかりやすいサイン計画

ピクトサイン^{※1}や統一したデザインによる、わかりやすいサイン計画を行います。
また、来庁者出入口やエレベーターの音声案内、案内板の点字表記や点字ブロック、部署名等の多言語表示等に関して検討を行い、わかりやすい案内表示とします。



分かりやすいサインイメージ（平川市庁舎「撮影：浅川敏」）▲

③利便性の高い多目的トイレの設置

車椅子が回転できる空間とし、ベビーベッドの設置やオストメイト対応の流しの設置など、あらゆる人にとって使いやすく、快適な「多目的トイレ」を設置します。

④外部から出入りしやすいアプローチ

歩道や駐車場から庁舎までのアプローチは段差をなくし、安全を確保します。また、降雪に配慮した玄関廻りや車イス駐車場の融雪を検討します。

※1 ピクトサイン：情報を示すために、文字ではなく記号や図を用いたもの

第3章：新庁舎の規模と機能

3-4. 執務機能

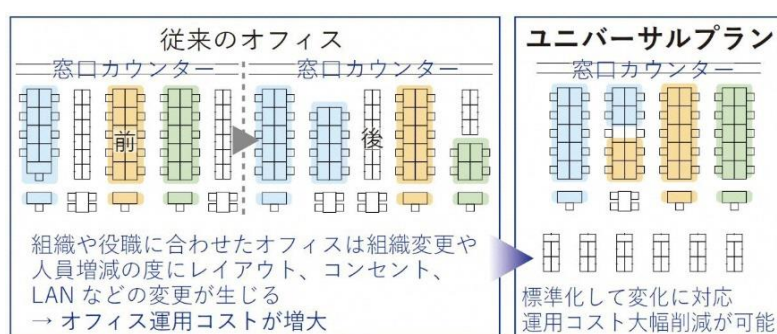
■機能的で変化に柔軟に追従できる執務空間

①見通しの良いオープンフロア

執務室は無柱空間のオープンフロアとします。間仕切壁には乾式間仕切壁や可変性の高いパーティションを採用し、可変可能なスケルトン・インフィル構造※1とします。

②ユニバーサルレイアウトの導入

オフィスのレイアウトは、ユニバーサルプランとします。組織改革の際、家具を動かさず、人が移動する合理的な方法で、運用コストの削減が期待できます。



ユニバーサルレイアウトイメージ▲

③柔軟に対応できる庁舎

執務室は、情報機器増設に対応が可能なOAフロアを検討します。また、IT機器の高度情報化への対応を可能にするため、余裕を見込んだ設備スペース、ネットワーク回線の計画を検討します。

IT機器の増設を見込んだ電気容量を設定し、非常用電源等を整備など災害対策業務が可能な執務室を検討します。

④様々な活動に対応できる会議室

会議室の利用方法は多種多様となってきています。映像や音響、ICT等の充実、リモート会議の対応等、様々な検討を行い利用しやすい会議室とします。

※1 スケルトン・インフィル構造：構造筐体（外側をなすはこ）と間取りや内装を分けて建築する方法のこと

第3章：新庁舎の規模と機能

3-5.環境対応機能

■環境負荷低減に配慮した庁舎

①自然エネルギーの利用

自然採光や自然通風を建物に取入れることで、照明や空調設備の使用時間を減少できます。
また、自然エネルギーを利用することで、環境負荷を減らすことができます。

②建物環境性能の客観的な評価指数

建物環境性能を客観的に評価する方法として、次の指数が考えられます。

- ②-1：CASBEE（建築環境総合性能評価指数）【資料10】一般社団法人住宅・建築SDGs推進センターより
環境負荷低減に配慮した建物として建築物の環境性能評価システムであるCASBEEがあります。
建物を客観的視点から評価することで環境負荷低減の取組の有効性を確認できます。

・概要

「CASBEE」は建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。省エネルギーや環境負荷のといった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するという目的から下記3つの理念に基づき開発された評価指数です。

①建築物のライフサイクルコストを通じた評価が出来ること

②「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること

③「環境効率」の考え方をういて新たに開発された評価指標

「BEE（建築物の環境性能効率、Built Environment Efficiency）」で評価すること

また、評価基準はSランクからCランクまでの5段階のランキングが与えられます。

Sランク
素晴らしい

Aランク
大変良い

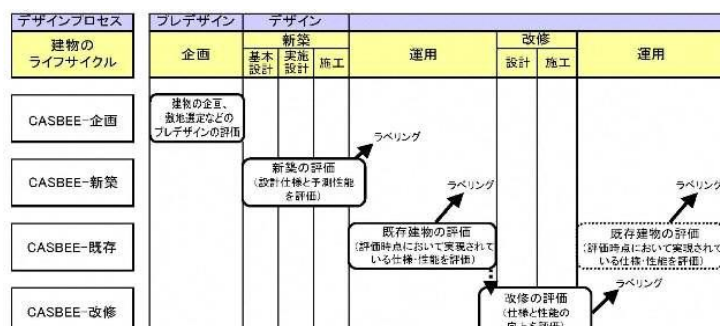
B+ランク
良い

B-ランク
やや劣る

Cランク
劣る

CASBEEには評価する対象のスケールに応じて評価ツールがあり（CASBEEファミリー）、
本計画では建築系の「CASBEE-建築(新築)」に分類されます。

評価ツールとして4つに分けられ、設計段階で設計仕様と予測性能に基づき評価を行います。



第3章：新庁舎の規模と機能

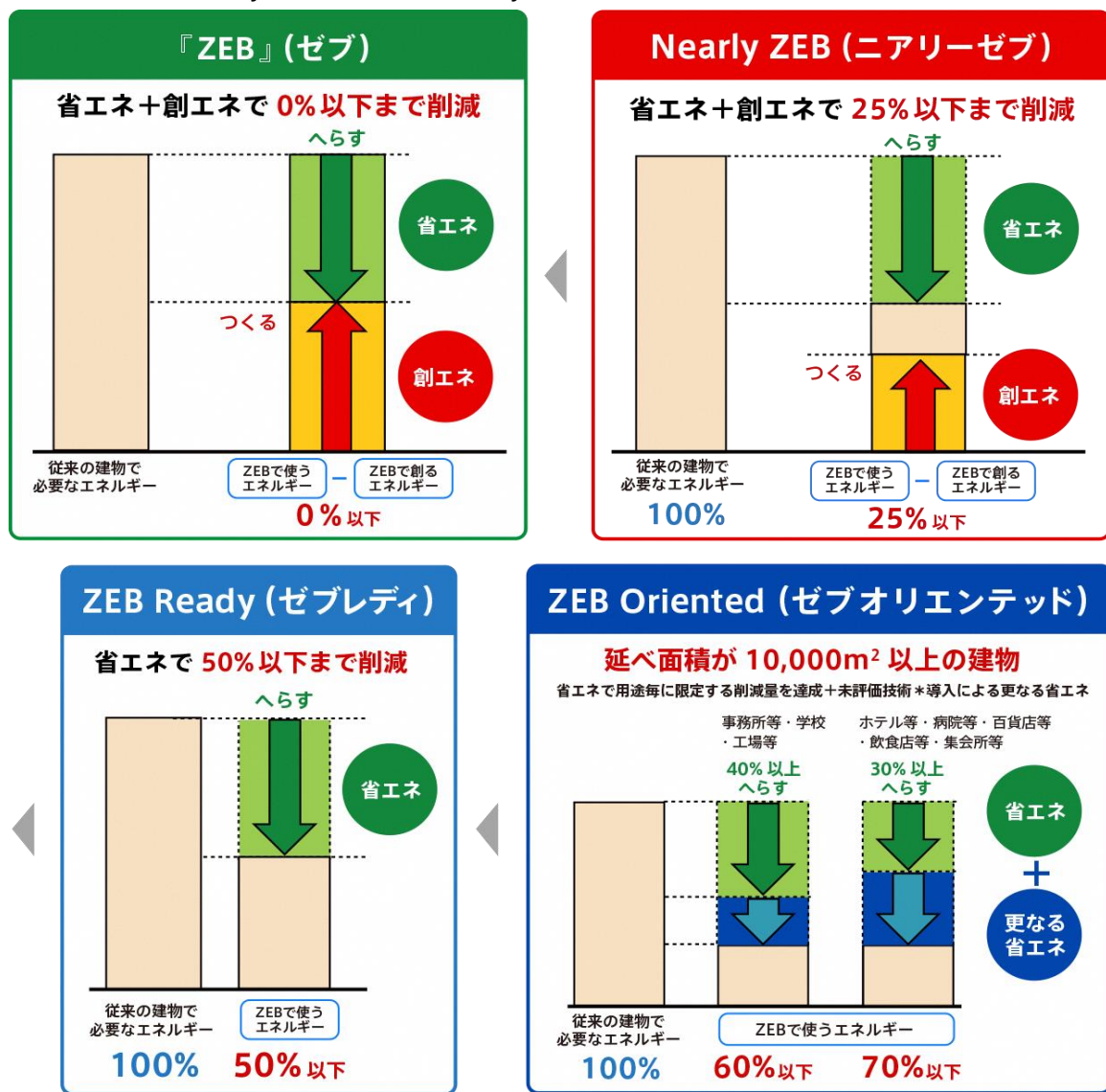
②-2：ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）【資料11】環境省ZEB PORTALより

建物で消費する一次エネルギーの削減を目指すZEB という考え方があります。

・概要

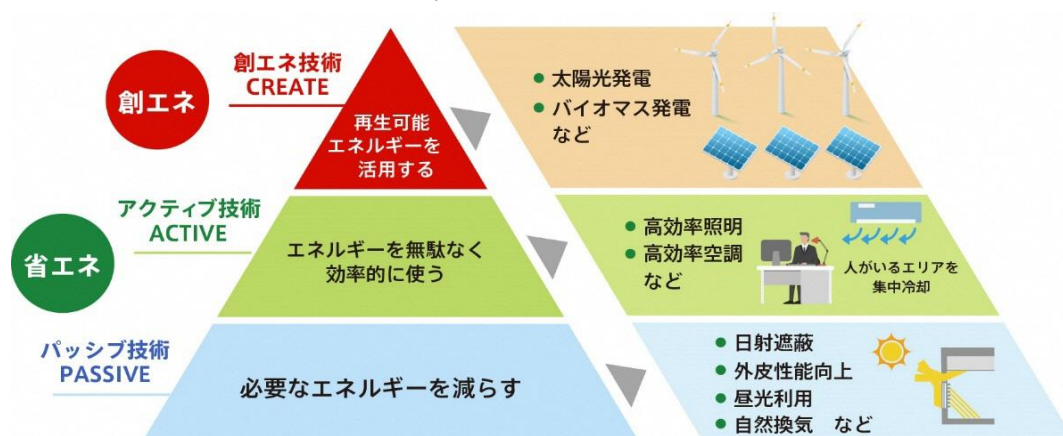
経済産業省資源エネルギー庁「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成27年12月）では、ZEBを「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」と定義しています。

「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」「ZEB Oriented」の4段階の定義があります。



第3章：新庁舎の規模と機能

ZEBの実現にはパッシブ技術とアクティブ技術による省エネとそれ以外のエネルギーを賄う創エネの検討が必要となります。



一般社団法人環境共創イニシアチブでは「ZEB設計ガイドライン」が示されており、新庁舎においてZEBの実現を目指す場合にはこれに基づいた設計が必要となります。

③地場産材の採用

木材は建設・製造時のCO₂ 排出量の少ない材料である。仕上材や窓口カウンター等の家具に県産材(ヒバ・スギ・南部アカマツ等)を使用すると移動コストを抑えることができます。

また、木材は快適性や親しみやすさなど心理面にも良い影響を与えます。

青森県では「青い森県産材利用推進プラン」を策定しており、国が策定した基本方針に向け、令和5年1月に改訂しています。このプランは平成23年に策定され、建築物全体における木造化・木質化を積極的に推進するとともに、木材利用の意義を普及啓発することで、県産材を中心とした木材の利用促進に取り組むものです。

このことから、地場産材の採用について検討します。

③-1：森林環境譲与税の活用

森林環境譲与税は、森林環境税及び森林環境譲与税に関する法律第34条の使途の範囲内で、市町村の判断により、幅広い事業に活用可能なものです。

下記、実施可能な取り組みの例を一部示します。

【施設の木造・木質化】

- ・ 公共施設（役場、小中学校、保育園、公民館等）の木造・木質化、ウッドデッキ・木柵等の施設の整備
- ・ 公共施設への木製什器（机、いす、ロッカー等）の設置
- ・ 多数の者が利用する民間建築物の木造・木質化への補助 等

第3章：新庁舎の規模と機能

3-6.建物機能

■ライフサイクルコストを考慮した永く使いやすい庁舎

①将来の変化に柔軟に対応できる空間と設備

将来のニーズや庁内の組織改編に対し柔軟に対応するため、整形でシンプルな建物形状とします。

乾式壁※1の採用や、可動間仕切りの採用により、空間の柔軟な可変性を確保します。また、設備機器スペースは、将来の更新・増設が容易となるように検討します。

②長寿命化に配慮した建物

壁床等に耐久性や防汚性のある仕上材を採用し、耐用年数の長い施設とします。また、維持管理や修繕・改修がしやすい設備を採用し、計画的な更新に配慮した建物とします。

建設当初の機能保全だけでなく、将来の社会的要請の変化に応え、施設機能の向上が可能なスケルトン・インフィルの考え方に配慮した庁舎を検討します。

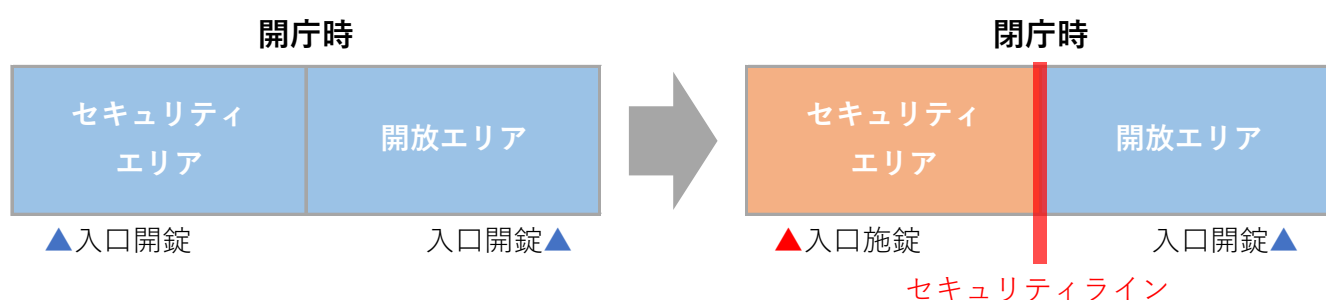
③周辺環境との調和

敷地はイオンモール下田や飲食店、住宅街等に隣接した場所です。また、敷地の北側には林が広がり、イオンモール下田周辺は植栽による木々が生い茂っています。

これらの景観と調和する建物計画、外構計画を検討します。

■庁舎のセキュリティ計画

- ・開放エリアやアプローチを明確にし、執務室エリアのセキュリティ計画を検討します。



※1 乾式壁：石膏ボードを使用した壁のこと

第3章：新庁舎の規模と機能

3-7.議会機能

■町民に親しまれる、開かれた議会

①議員席と執行部席の座席レイアウト

多くの自治体で平行対面方式がとられており、最近では平行対面方式でも2パターンの採用が見られます。機能性や利便性に配慮し、レイアウト形式を検討します。

平行対面方式（標準）	平行対面方式（90度）
<p>議長席</p> <p>執行部席</p> <p>議員席</p> <p>傍聴席</p>	<p>議長席</p> <p>執行部席</p> <p>議員席</p> <p>傍聴席</p>

②議員席と執行部席の断面構成について

議場では段床の固定席が多く採用されています。しかし最近では議場の多目的利用が増えてきており、平土間や可動式とすることで用途によって机や椅子のレイアウトを変更できるよう整備する手法もあります。機能性や利便性を考慮した断面形式を検討します。

	段床形式	平土間形式
断面	<p>執行部席</p> <p>議員席</p>	<p>執行部席</p> <p>議員席</p>
多目的利用	段差のある空間での多目的利用は不向き	家具を可動式とすることで多目的利用可能
コスト	α + 段床造作工事	α

■機能的・効率的な設備を備えた議会

- ・町民の負託に応え、議決機関としての機能が十分に発揮できる議場及び委員会室等を整備します。
- ・円滑な議会運営を可能とするため、ICTの活用や情報セキュリティに配慮した環境の整備を検討します。
- ・議会の開催状況を視聴できるよう、町民ホールや執務室等にモニターの設置を検討します。

第3章：新庁舎の規模と機能

3-8.必要諸室

庁舎に必要な諸室として、次の表のとおり想定する。想定にあたっては、適正規模の算定を基に考慮し3層を例として示します。

階	室 名	計画面積	室数	室 名	計画面積	室数
1 階	執務室	550 m ²	1 室	職員休憩室	30 m ²	1 室
	執務室収納	350 m ²	1 室	男子更衣室	20 m ²	1 室
	町民ホール	500 m ²	1 室	女子更衣室	20 m ²	1 室
	待合スペース	75 m ²	1 室	給湯室	6 m ²	1 室
	相談室	8 m ²	3 室	男子WC	20 m ²	1 室
	組合室	11 m ²	1 室	女子WC	20 m ²	1 室
	作業室	15 m ²	2 室	多目的WC	8 m ²	1 室
	授乳室	8 m ²	1 室	風除室	8 m ²	3 室
	出納室	25 m ²	1 室	設備スペース	10 m ²	1 室
	金庫	15 m ²	1 室	廊下	50 m ²	1 室
	守衛室	16 m ²	1 室	EV	10 m ²	1 室
	耐火書庫	20 m ²	1 室	階段室	30 m ²	3 室
	1階合計				1932 m ²	31 室
2 階	執務室	550 m ²	1 室	相談室	8 m ²	3 室
	執務室収納	120 m ²	1 室	待合スペース	50 m ²	1 室
	町長室	35 m ²	1 室	ホール	50 m ²	1 室
	町長室WC	4 m ²	1 室	耐火書庫	20 m ²	1 室
	副町長室	35 m ²	1 室	サーバー室	60 m ²	1 室
	副町長室WC	4 m ²	1 室	給湯室	6 m ²	2 室
	教育長室	35 m ²	1 室	男子WC	20 m ²	1 室
	教育長室WC	4 m ²	1 室	女子WC	20 m ²	1 室
	応接室	35 m ²	1 室	多目的WC	8 m ²	1 室
	中会議室	40 m ²	3 室	廊下	100 m ²	1 室
	小会議室	25 m ²	1 室	EV	10 m ²	1 室
	災害対策本部兼庁議室	60 m ²	1 室	階段室	30 m ²	3 室
	防災無線室	20 m ²	1 室			
	2階合計				1,511 m ²	32 室

第3章：新庁舎の規模と機能

階	室 名	計画面積	室数	室 名	計画面積	室数
3 階	議場	250 m ²	1 室	ホー ル	100 m ²	1 室
	議会事務局	40 m ²	1 室	倉庫	200 m ²	1 室
	正副議長室	40 m ²	1 室	書庫	100 m ²	1 室
	委員会室	100 m ²	1 室	給湯室	6 m ²	1 室
	議会図書室	20 m ²	1 室	男子WC	20 m ²	1 室
	議員控室	100 m ²	1 室	女子WC	20 m ²	1 室
	議員更衣室	10 m ²	2 室	多目的WC	8 m ²	1 室
	職員控室	40 m ²	1 室	廊下	150 m ²	1 室
	大会議室	100 m ²	1 室	EV	10 m ²	1 室
	中会議室	40 m ²	3 室	階段室	30 m ²	3 室
	小会議室	25 m ²	1 室			
	3階合計				1,559 m ²	26 室
延床面積				5,002 m ²	89 室	


第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

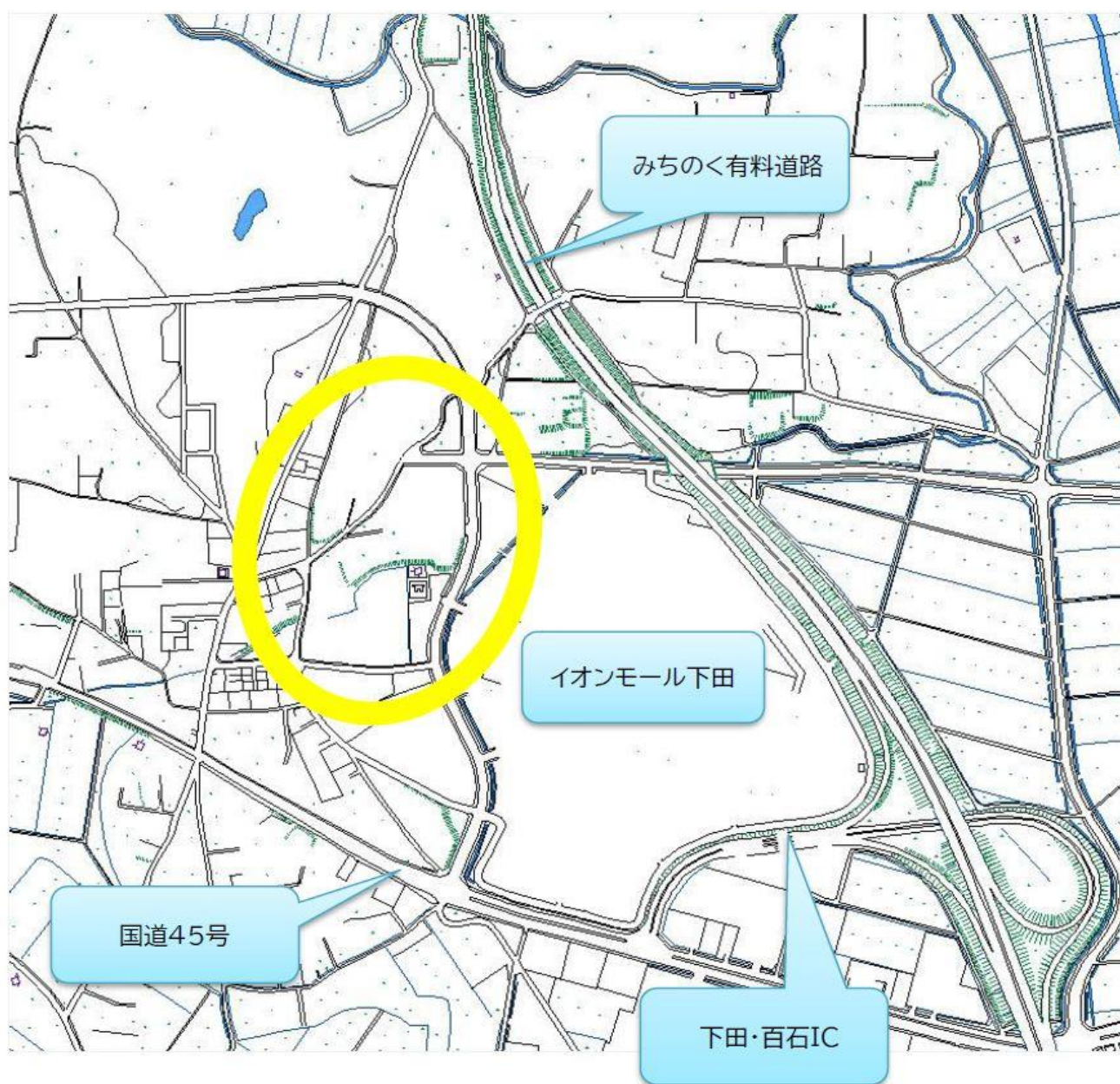
4-1. 計画地の概要

■計画地の選定

計画地は令和5年1月の「新庁舎建設候補地の検討結果報告書」【資料3】でイオンモール下田に隣接した土地が選定されています。

この場所は、町が公表しているハザードマップの津波浸水区域外であり、新庁舎と新病院を配置することにより、行政サービスから保健・医療まで幅広い対応が可能となります。また、イオンモール下田との連携によるまちづくりにつながるほか、地域活性化や経済性など、あらゆる面において効果が期待できます。

適地として最終的に選定した場所(下の  部分)



第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-1. 計画地の概要

■庁舎敷地の選定

建設候補地は、送電線及び鉄塔などの電力施設を境に、北側敷地と南側敷地に分けられます。

新庁舎、新病院、それぞれの施設及び附帯施設の配置調整を考慮し、北側に新病院、南側に新庁舎を基本の配置とします。

なお、南側敷地における新庁舎配置計画については、基本設計の中で検討を行い決定します。



南側の敷地は、高低差が概ね2mと小さいため、広い敷地利用が可能であり、庁舎の他、公用車の車庫や駐車場、その他施設の配置が可能です。一方、西側道路との高低差が6mとなる箇所があり、造成の施工方法を検討する必要があります。

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

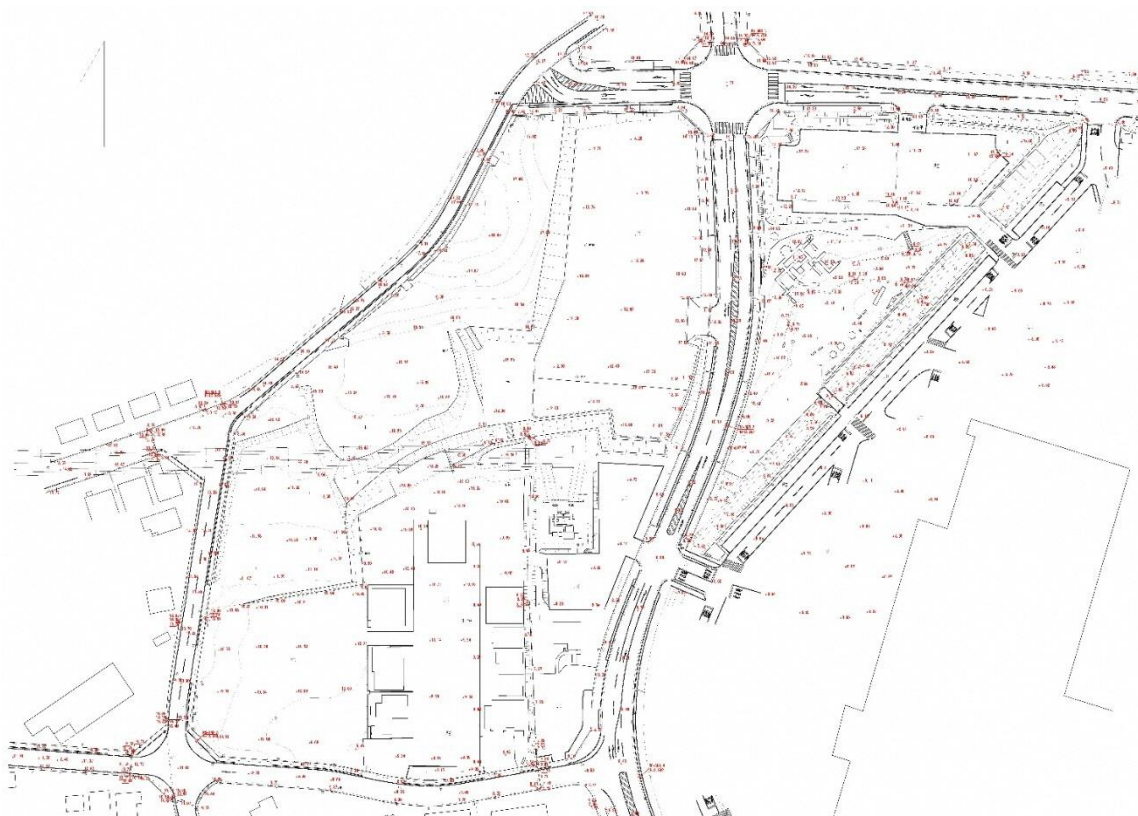
■計画地の用途地域・法的制限

計画地の用途地域や法的制限は次の表のとおりです。

区 分	内 容
敷 地 面 積	約30,000㎡（庁舎敷地約18,500.00㎡：基本設計時点で確定）
区 域 区 分	都市計画区域内（区域区分非設定）
用 途 地 域	近隣商業地域
指 定 建 蔽 率	80%
指 定 容 積 率	200%
防 火 指 定	準防火地域
日 影 規 制	なし
地 域 ・ 地 区	おいらせ町菜飯地区計画区域内（庁舎用途規制なし）
町 総 合 計 画	都市活力創出拠点
建 築 制 限	送電線周囲3.6m以内建築不可 建設重機等においては送電線周囲4.0m以内不可

■測量調査【資料12】

計画地の最も低い箇所から最も高い箇所の高低差が9m程度あり、鉄塔や高圧電線、変電施設があることから、建築可能範囲を考慮した検討が必要です。



【資料10：測量図】

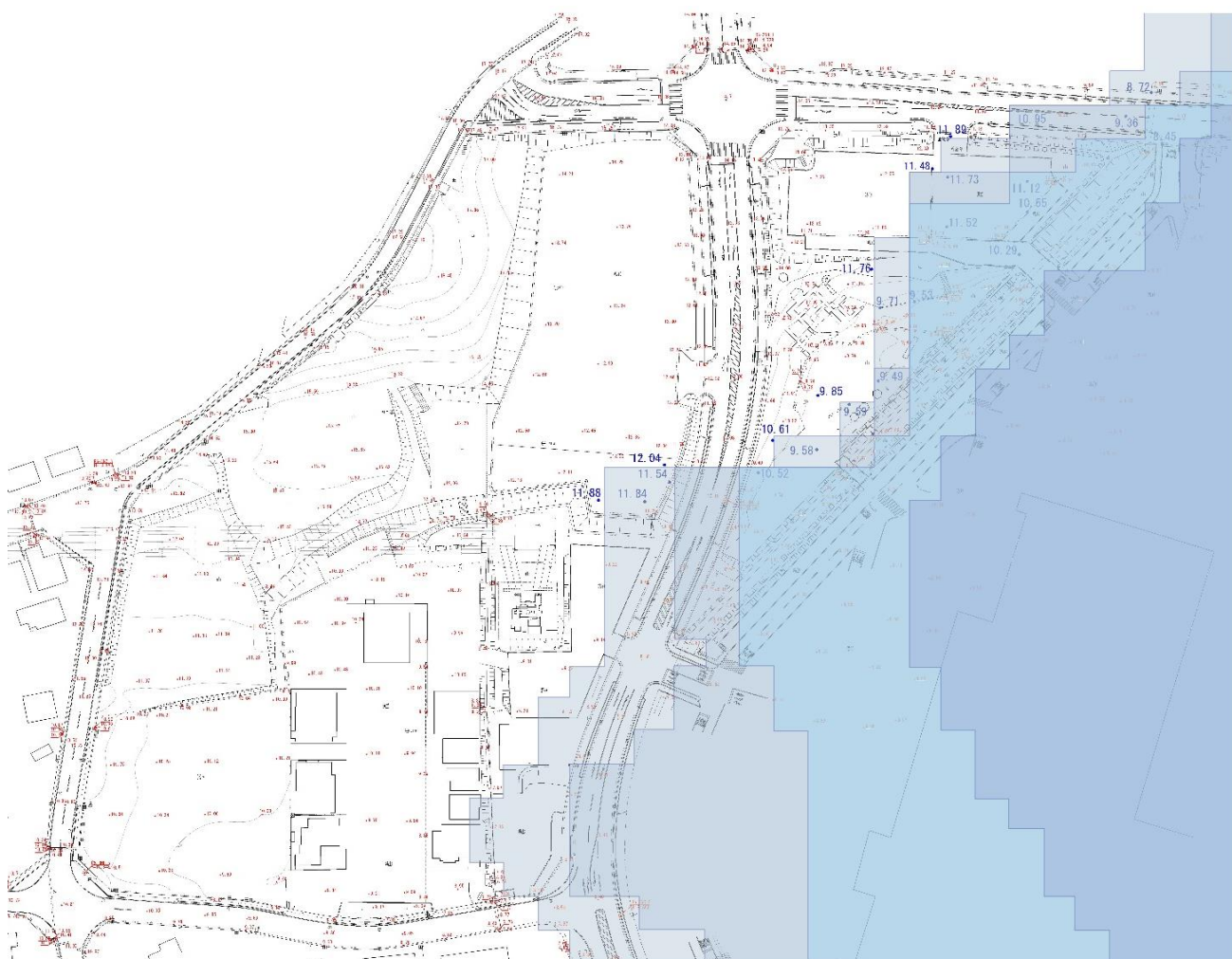
第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

■計画地における浸水想定を検討【資料13.14】

青森県は青森県沿岸に最大クラスの津波が発生した場合の浸水区域等を想定した「青森県津波浸水想定」を令和3年5月に公表しました。また、その時点で既にあった奥入瀬川と明神川の洪水浸水区域等の想定と併せて、町では令和4年8月、町防災安全マップを作成しています。

役場庁舎は、大規模災害時には災害対策本部を設置し、救助や復旧・復興に向けた指示や指揮、情報の収集や伝達等、活動の中核としての機能を担うことが求められるため、この防災安全マップを踏まえ、その機能を損なうことのない場所に建設する必要があります。

測量図に防災安全マップでの浸水想定区域を落とし込み、計画地でのハザードを明確にすることで、災害時の拠点となる新庁舎の配置検討を行うこととします。



【資料12】計画地浸水想定図

資料12の通り、計画地の南側東方向の一部が0.3m未満の浸水想定区域となっています。

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

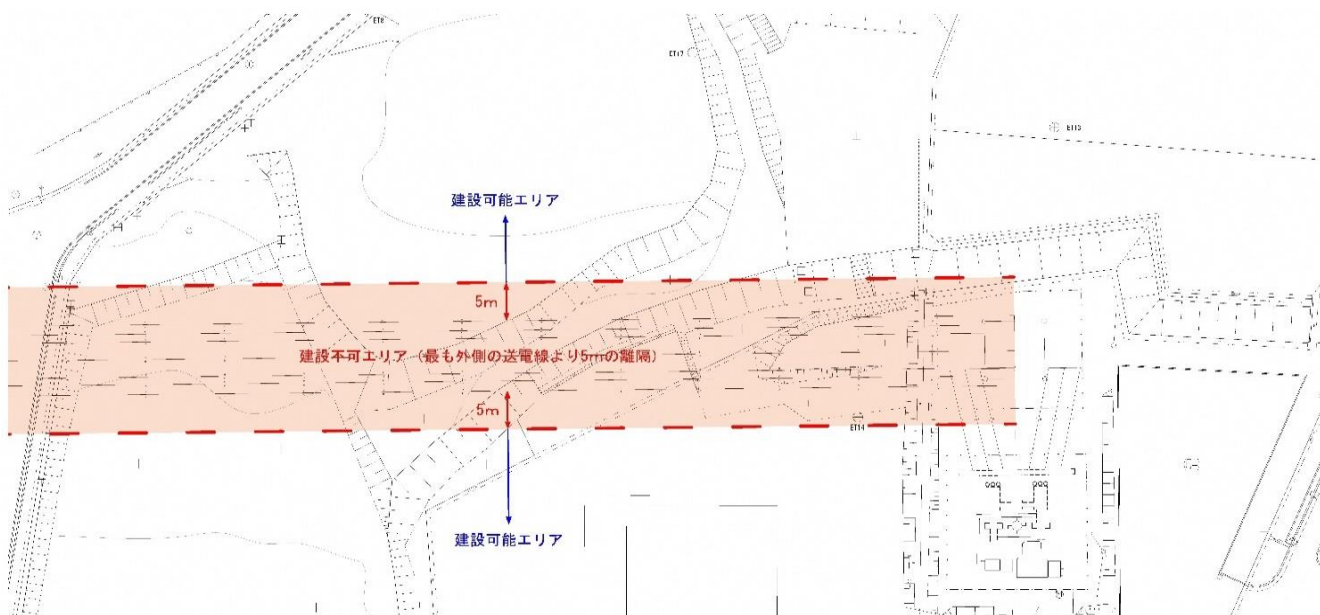
■送電線下の建築制限【資料15】

庁舎敷地と病院敷地の中間には送電線があり、建築には制限がかかります。

管理者である東北電力ネットワークと事前協議を行い、建築制限について整理しました。

送電線電圧	・ 66,000V
メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄塔 : 50～60年周期 ・ 送電線 : 張替えに関する大掛かりな工事無し 工事スペースの確保不要 鉄塔まで徒歩で到達できれば問題無し。
電磁波の影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ 影響なし ・ 防災無線 : 電波障害の影響が懸念される。(同レベルでの設置)
建築制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の離隔距離 : 3.6m以上 (風等の影響で5m以上の離隔を推奨) ・ 建設重機の離隔距離 : 4.0m以上 ・ 危険物設置不可 ・ 少量危険物設置可 ・ 車庫棟(低層建物)建築可
届出・協議関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計時点 : 基本設計時点で要協議 ・ 施工時点 : 各種届出等有(要協議)

電磁波の影響はないとされていますが、東北電力ネットワークで無料測定を実施しており、設計時点、竣工時点で実施することとします。



また、この送電線及び鉄塔は隣接する変電所のためのものであり、この変電所はイオンモール下田の施設です。庁舎建設にあたってはメンテナンス通路を確保する事の他に特段の影響はありません。

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-2.造成計画

新庁舎建設地の造成計画においては交通量増に対応する道路計画や敷地進入口を複数設ける必要があります。また、北側に建設される病院との連携を考慮して進める必要があります。

南側敷地は道路からの乗り入れや残土処分量を考慮してEL10.0^{※1}を基準として計画します。

北側敷地は既存進入口レベルのEL12.0として計画しますが、南側敷地と北側敷地の通路を設置することにより、敷地内での車両の往来が可能となる計画としました。



造成計画図【資料16】▲

※1 EL10.0：EL.は、標高の略（Elevation）。標高の基準を10.0としたもの

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-2.造成計画

■雨水排水の想定【資料17】

計画敷地の雨水排水計画にあたっては、3つの基本的な考えを重視し、敷地内で水の滞留が起こらないよう整備します。

【雨水排水計画の基本的な考え】

既存施設の活用	現況の排水方向及び修水区域を基本に、既存施設を活用した排水とする。
造成計画等との整合	造成計画や配置計画と整合した排水とする。
景観面への配慮	側溝や枳等の排水施設は、計画になるべく配慮する。

①現況

計画地は外周町道の側溝及び西側から延伸する旧水路（流末ボックスカルバート600×600）にて、商業施設に隣接する大型水路（W1300、H800）に放流しています。

大型水路は、2方向分水後国道を横断し、それぞれが奥入瀬川へ流下しています。

計画地を含めたボックスカルバートを流末とした流域は、約18.6haとなっています。

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-2. 造成計画

■給排水の想定【資料18】

施設の性質上非常時の給水が必要となるため断水時を考慮した計画を検討します。

方式		水道直結 増圧方式	受水槽＋加圧給水 方式	受水槽＋高架水槽 方式
特徴		上水道本管からの圧力分をポンプで補助し給水する方式	受水槽から加圧ポンプにより給水する方式	受水槽から揚水ポンプで高架水槽へ貯水し、重力により給水する方式
特性	制限	3階以上の建物に選定可能	水圧が弱くても受水槽に貯水し、ポンプで圧送する為、高層でも給水可能	水圧が弱くても揚水ポンプで高架水槽に貯水して重力落下にて給水可能
		○	○	○
	配置性	受水槽などが不要であり、ポンプ設置スペースも少ない	受水槽およびポンプ室のスペースが必要	揚水ポンプを設置する機械室が必要となる。屋上に高架水槽置場が必要
		○	△	×
	停電時	ポンプを非常電源で動かすと利用可又ポンプ不動時でも水道圧の範囲で給水可	ポンプを非常電源で動かすと利用可	ポンプを非常電源で動かすと利用可
		○	○	○
	断水時	給水不可	受水槽の非常用バルブから利用可能	高置水槽に貯留している分のみ利用可能
		×	○	△
イニシャルコスト		ポンプは高価だが水槽が不要で安価	受水槽・ポンプの費用が必要	受水槽・高架水槽・ポンプの費用が必要
		○	△	×
ランニングコスト		ポンプ電力はわずかであるため安価	ポンプ電力、受水槽清掃費用が発生	ポンプ電力、受水槽・高架水槽清掃費用が発生
		○	△	×
本計画への採用条件		水道施設が停止時給水の確保ができない	非常時の給水を確実に確保できるため有力	非常時の給水量は満足できないため採用不可
		×	○	△
【総合評価】				
非常時の給水の確保が確実な方法として『受水槽＋加圧給水方式』が良いと判断する。ただし計画地一部が浸水区域となっているため受水槽の設置場所の検討が必要である。				
また受水槽の貯水量については非常時の給水量を過大にすると、残留塩素の保持が困難となるため実施設計時検討が必要である。				

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-3. まちづくり拠点と周辺施設との関わり

計画地を含む周辺一帯は、おいらせ町総合計画の土地利用基本方針において、都市活力創出拠点として設定されており、これからのまちづくりの中心となるエリアであります。

特に、新庁舎・新病院・イオンモール下田が集積し連携・協働することは、賑わいの創出やサービスの向上が期待され、町の活性化やまちづくりにつながる重要な要素です。

まちづくり拠点としてエリア整備を行うにあたっては、新庁舎の建設場所はもとより、新病院、イオンモール下田の位置が密接に関わり、さらにはハード面の整備やソフト面の施策が必要となるため、関係者の協議、検討を重ねながら計画的に進めて行くこととします。

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-4. 配置・平面計画

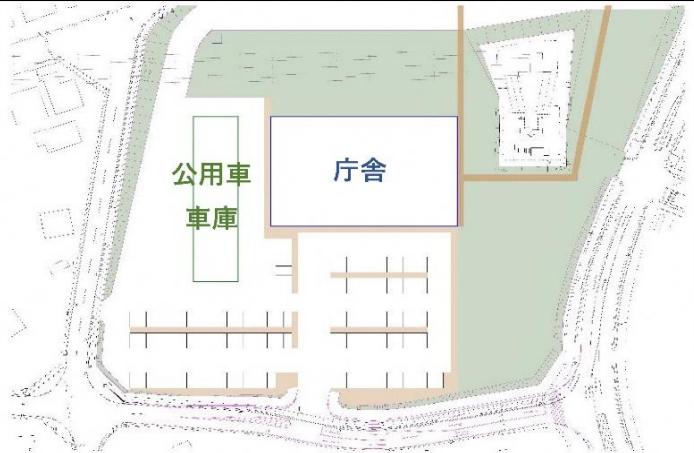
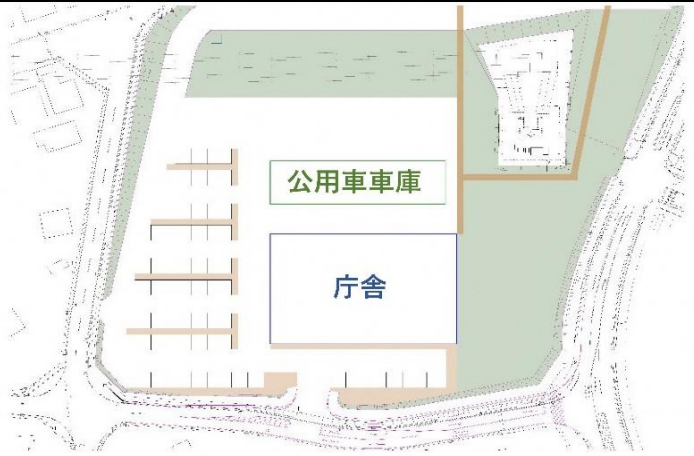
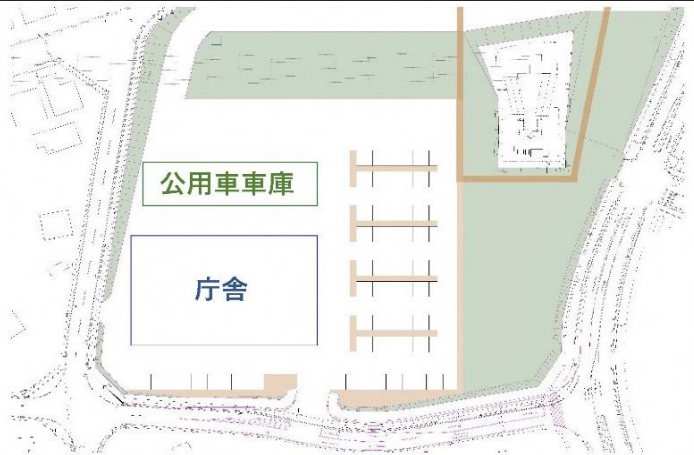
■配置の考え方

計画地では北側敷地に新病院、南側敷地に新庁舎を配置する計画を基本としています。

東側にある大型商業施設を含め、これらの位置関係と連携のあり方が重要となります。

このため、新庁舎の配置計画では北側敷地の病院、東側の大型商業施設との連携を考慮するとともに公用車車庫や駐車場等、利用しやすい配置を検討します。

なお、配置計画の決定は基本設計時点で決定するものとし、本計画では想定される3案を例示します。

A案		<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎を北東方向に配置する案 ・新病院、イオンモール下田に可能な限り近接となる ・新庁舎の南側に来庁者駐車場を配置
B案		<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎を敷地内中央に配置する案 ・新庁舎西側に来庁者駐車場を配置 ・新病院からやや離れた位置関係となる
C案		<ul style="list-style-type: none"> ・新庁舎を敷地内西側に配置する案 ・新庁舎東側に来庁者駐車場を配置 ・新病院やイオンモール下田から離れた配置となる

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

■平面構成の考え方

①平面形状について

計画建物はなるべくコンパクトでシンプルな平面形状を基本とします。

この形状は構造バランスが良く、コストの面でも有効な形状となります。

また、平面配置は執務室・待合・会議室・町民ホール等の各エリアの利便性に配慮した計画を検討します。

- ・1階はエントランスより窓口カウンターを望むことができる配置計画を検討します。

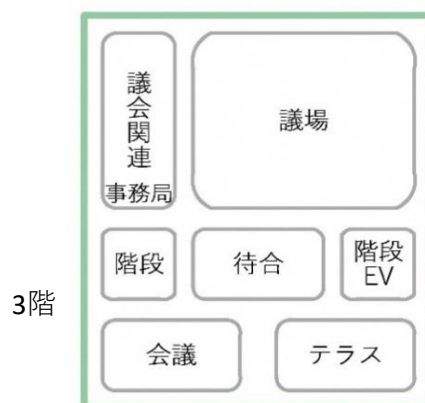
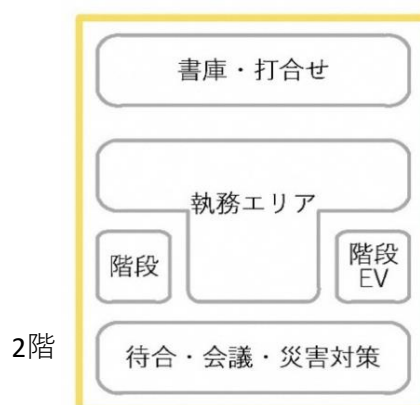
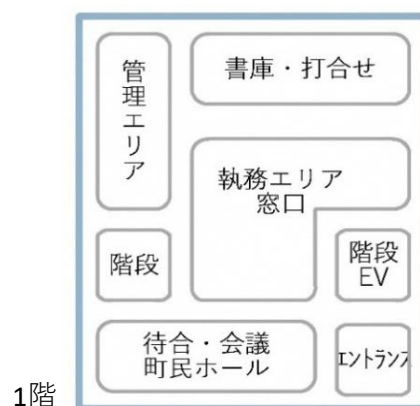
- ・分かりやすいサイン計画で目的の課が一目でわかるよう工夫をします。

- ・エントランスの近くに待合・町民ホールを設け、町民が訪れやすく、交流がしやすい環境の整備を検討します。

- ・町民ホールや会議室、テラス等を検討します。
- ・執務室は窓口対応がしやすく、書庫や会議室を隣接させる等、利便性に配慮した配置計画とします。

- ・2階は窓口以外の課をまとめます。また、町長室や災害対策本部を配置し、災害発生時に迅速に対応できる環境の整備を検討します。

- ・3階は議会エリアを設け、独立性に配慮する他、利用率の低い大会議室や集密書庫を配置し、効率の良い階層計画とします。



第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

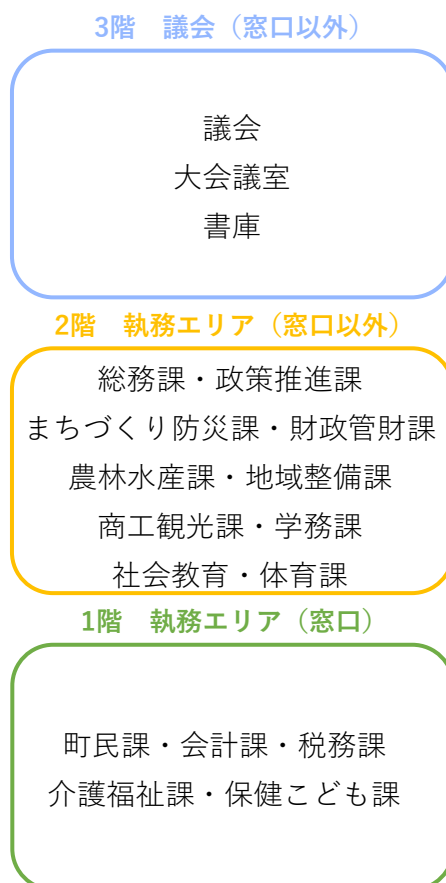
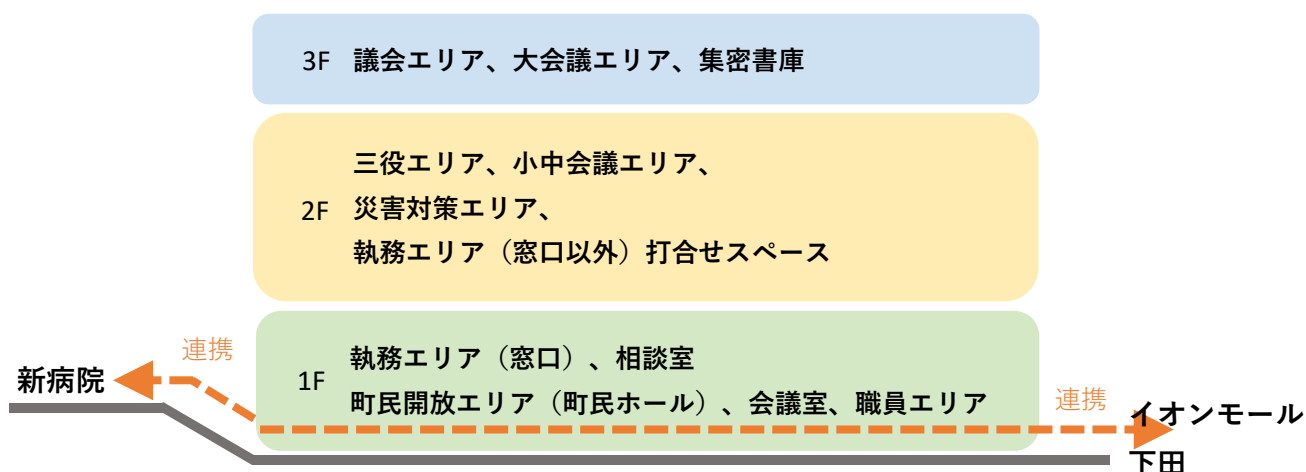
■階層構成の考え方

庁舎敷地で公用車車庫や必要駐車台数を確保し、必要な機能を満たす3層を例として示します。

1Fには窓口機能や相談室を設け、町民開放エリア（町民ホール）や会議室を配置し、広場や新病院、イオンモール下田と連携した町民活動・災害対策等を想定し計画します。

2Fには三役エリア・災害対策エリアを設けます。

3Fに議会エリアを設け、独立性に配慮する他、利用率の低い大会議室や集密書庫を配置し、効率の良い階層計画とします。



第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

4-5. 構造に対する考え方

■計画建物の特徴

- ・庁舎は執務室やホール等、無柱空間が必要となり、長スパンとなる梁があります。
- ・災害時の機能維持の観点を含め、基本設計時点で検討しⅡ類以上で設計を行うこととします。

施設の用途	対象施設	耐震安全性の分類		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
災害対策の指揮、情報伝達等のための施設	指定行政機関が入居する施設 指定地方行政ブロック機関が入居する施設 東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地震防災対策強化地域にある指定行政機関が入居する施設	Ⅰ類	A類	甲類
	指定地方行政機関のうち、上記以外のもの及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設	Ⅱ類		
被災者の救助、緊急医療活動等のための施設	病院関係機関のうち、災害時に拠点として機能すべき施設	Ⅰ類	A類	甲類
	上記以外の病院関係施設	Ⅱ類		
避難所として位置付けられた施設	学校、研修施設等のうち、地域防災計画で、避難所として指定された施設	Ⅱ類	A類	乙類
危険物を貯蔵又は使用する施設	放射性物質又は病原菌類を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	Ⅰ類	A類	甲類
	石油類、高圧ガス、毒物等を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	Ⅱ類	A類	
多数の者が利用する施設	学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等	Ⅱ類	B類	乙類
その他	一般官公庁施設（上記以外のすべての官庁施設）	Ⅲ類	B類	乙類

耐震安全性の目標

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ている。
	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ている。
	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ている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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ている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動など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ている。
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共に、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。
	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。

※国土交通省：官庁施設に求められる耐震性能より

第4章：建設地の概要と新庁舎の基本事項

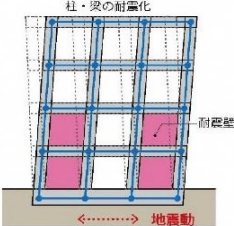
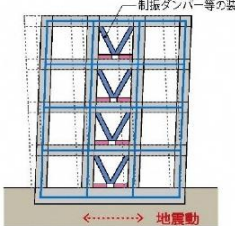
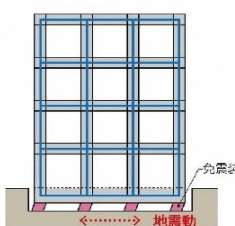
4-5.構造に対する考え方

■構造形式の方針

構造形式はS造とRC造で比較し、耐震・制震・免震構造を災害時の機能維持の面とコスト面を考慮し比較しました。

選定は基本設計時点で耐震安全性の分類の選定を含め検討し、決定することとします。

		S造	RC造
耐久性	曲げひび割れ	防錆が必要	ひび割れが想定される
耐火性	安全確保	耐火被覆にて対応可能	RC自体に耐火性能あり
振動	振動障害	スパンに応じた調整が必要	RC自体に振動に対する性能あり
空間性	フレキシビリティ	良い	柱が多くなる
施工性	省力化・合理化	良い	やや悪い
	騒音・振動	少ない	大きい
メリット		<ul style="list-style-type: none"> 柱のない大空間が可能（ホールや執務空間） 建物重量が軽いため、地震力に対して部材断面を小さくできる 	<ul style="list-style-type: none"> 剛性が大きく、変形を抑えられる。
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 剛性が小さく、変形が大きくなる。（間柱等で対応） 	<ul style="list-style-type: none"> 大空間に柱が配置される。 建物重量が重くなり、地震力に対して部材断面が大きくなる。

		耐震構造	制振構造	免震構造
構造概要		 <p>地震力に対して構造体の力で耐える構造で、耐力壁やブレース等を配置し、建物の各部分が破壊しない強度を確保する構造</p>	 <p>建築物に加わる地震力を内部の機構により、減衰させたり増幅を防ぐことで、建物の振動を低減させる構造</p>	 <p>建築物と地盤の間に、水平方向に柔軟に変位することが出来る免震装置を設置し、地震動を吸収し、建築物の揺れを抑制する構造</p>
耐震性	地震動レベル1	躯体軽微な損傷	躯体損傷非常に少ない	躯体損傷非常に少ない
	地震動レベル2	躯体損傷補修必要	躯体軽微な損傷	躯体極めて軽微な損傷
	地上階応答加速度	上階ほど大きい	各階小さくできる	各階小さい
	建物各階の変位	大きい	小さくできる	非常に小さい
	体感速度	早く・大きく揺れる	揺れが低減される	揺れが非常に低減される
	揺れの時間	長い	早くおさまる	早くおさまる
	設備機器・建材への影響	大きい	ある程度生じる	小さい
施工性	工期	普通	普通	やや長い
経済性	イニシャルコスト	α	α+制震ブレース	α+免震層
	ランニングコスト	点検不要	点検不要	定期点検が必要

・車庫棟はシャッター等により開口前面の開放性が求められ、耐震壁等の設置が困難と想定されます
基本設計時点でのプラン検討と合わせて構造の選定も行うこととします。

第5章：事業計画

5-1.事業手法

■発注方式の選定

本事業においては背景や庁舎という公共施設の特性を考慮した最適な発注方式の選定が必要となります。発注方式として、設計・施工・維持管理について分離又は一括発注が考えられ、次の3方式が挙げられます。

直接建設方式 (設計・施工分離発注)	自治体の資金調達（起債や補助金等）で設計・施工・維持管理を、各段階に応じてそれぞれ民間事業者に請負・委託契約として発注する方式
デザインビルド方式 (設計・施工一括発注)	自治体の資金調達（起債や補助金等）で設計・施工を一括で民間事業者に請負・委託契約として発注する方式 発注時に建物性能（要求水準）を定める必要がある
PFI方式 (設計・施工・維持管理一括発注)	民間事業者の資金調達・経営能力・技術力を活用した設計・施工・維持管理を一括で発注する方式 建設後の様々な改修・更新も含まれ、所有権は建設後と契約終了後に移転する2パターンがある

直接建設方式は各段階で町の方針や意向を反映させた仕様で発注するため、求められる品質や性能が確保しやすく、作業工程の管理や事業への把握調整を直接行うことができます。

本事業では新庁舎建設の主要財源として、合併特例債を活用することとしており、令和12年度までの竣工が求められます。また、令和6年度から事業認定や用地買収、開発許可や造成工事が想定され、以後、新庁舎供用開始まで多くの工種や手続きを進めていくことになります。

本事業は、限られた期間内で適切かつ確実に事業を推進することが求められるため、直接建設方式による発注が適していると考えられます。

第5章：事業計画

5-2.事業スケジュール

おいらせ町新庁舎建設基本構想・基本計画

- ・これまでの実績や標準工期、事業認定や建築に関する諸手続き等を考慮した。
- ・新庁舎の供用開始は、令和14年4月を目指します。

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度
基本・実施設計	→	→							
事業認定・用地買収		→	→						
造成工事				→					
庁舎建設工事					→	→	→		
外構工事							→	→	
備品購入								→	
施設管理委託								→	
庁舎移転								→	
供用開始									→

第5章：事業計画

5-3.概算事業費

新庁舎の事業費は、過度な設備や過剰な装飾等を見込まず、機能的かつシンプルな建物を想定し、57.17億円として試算しています。

なお、物価変動や設計内容等により前後する可能性があります。

基本・実施設計	2.71 億円
基本設計（庁舎・車庫のみ）	
地質調査（庁舎・車庫のみ）	
実施設計（庁舎・車庫のみ）	
ZEB認証（庁舎・車庫のみ）	
CASBEE認証（庁舎・車庫のみ）	
外構 基本・実施設計 （周辺環境整備の調査検討・概略計画） （開発許可手続き関係書類作成）	
電波障害調査机上検討（庁舎・車庫のみ）	
概略事業工程表の作成	
維持管理上必要となる 法定・保全点検一覧表作成（庁舎・車庫のみ）	
想定ランニングコストの作成（庁舎・車庫のみ）	
事業認定・用地買収	7.03 億円
事業認定手続き関係書類作成・補償費	
用地買収費（鑑定路線価で試算）	
造成工事	0.53 億円
造成工事費（庁舎敷地のみ）	
道路拡幅工事費	
工事監理費（造成工事）	
庁舎建設工事	38.89 億円
建設工事費（庁舎・車庫のみ）	
工事監理費（庁舎・車庫）	
設計意図伝達（庁舎・車庫のみ）	
外構工事	4.16 億円
外構工事費（庁舎敷地のみ）	
工事監理費（外構工事）	
備品購入費（庁舎・車庫のみ）	3.29 億円
防災無線移設費	0.56 億円
計	57.17 億円

※税込み算定

※ネットワーク設計費、引越し費用、職員駐車場建設工事等は含まれていません。



青森県おいらせ町総務課

〒039-2192 青森県上北郡おいらせ町中下田135-2

電話 0178-56-2166 FAX 0178-56-4364

<http://www.town.oirase.aomori.jp/>