

西桂町役場新庁舎建設基本構想

西桂町

はじめに

現庁舎は、昭和45年（1970年）に建設されて以降、50年以上の間、西桂町政の拠点として重要な役割を果たしてきましたが、老朽化や耐震性に課題があり、さらに狭隘化、分散化、バリアフリー対応等において町民サービスや行政効率の低下を招いています。

こうした中、平成23年3月11日に東日本大震災が、平成28年4月14日には熊本地震が発生し、改めて防災・災害対策の中核を担う庁舎機能の重要性が認識されました。

発災時に庁舎が使えなくなると災害対応に大きな支障をきたし、住民生活に与える影響が大きいことから、全国的な防災・減災対策の強化を求める声が高まりましたが、庁舎の建替えには特別な財政支援が適用されず、財源確保が大きな壁となり、後回しにされがちがありました。

こうした中、国においても、業務継続が確実に行われるためには庁舎が発災時に有効に機能しなければならないことが再認識され、平成29年度予算において、令和2年度までの4年間を事業年度とする「市町村役場機能緊急保全事業」を創設し、令和元年度においては新たな経過措置として、令和2年度までに実施設計に着手した事業については令和3年度以降も同様の地方財政措置が講じられることとなりました。

このことは、庁舎の耐震化が未実施の当町において、庁舎の建替えを実施する大きなきっかけとなり、当町の財政事情は厳しい時代にありますが、こうした「機会」を逸することのないよう、庁舎建替えに向け着手する方針に至りました。

町民の皆様の安全を守るための災害対策拠点である庁舎の重要性と建替えの必要性については、町民の皆様にご理解いただけるよう、ご意見をいただきながら事業を進めていくとともに、新たなまちづくりへの取組を進めていく舞台として、また、まちの誇りとなるような新庁舎の建設に努めていきますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

令和3年2月

西桂町長 山 崎 泰 洋

〔目 次〕

序章 新庁舎建設検討の経緯

1. 現庁舎の状況	1
-----------	---

第1章 庁舎整備の基本的な方針

1. 想定する役場庁舎の整備方法	4
2. 庁舎整備の基本理念	8
3. 庁舎整備の方向性	9
4. 新庁舎の基本機能	10

第2章 新庁舎の建設位置及び規模

1. 新庁舎の建設位置	11
2. 新庁舎の建設規模	12

第3章 新庁舎建設の事業計画

1. 新庁舎の事業手法	14
2. 業者の選定方式	14
3. 新庁舎建設に係る財源	15
4. 新庁舎の建設スケジュール	17

参考資料

次期長期総合計画・役場庁舎整備に関する住民アンケート結果より	18
--------------------------------	----

序章 新庁舎建設検討の経緯

1. 現庁舎の状況

■現庁舎の概況

・竣工年	昭和45年 (H10 補強工事施工)	・構造種別	鉄筋コンクリート造
・延べ面積	1, 648m ²	・構造規模	地上3階 塔屋1階

■現庁舎が抱える問題

① 防災拠点機能に関する問題（耐震性の不足・施設の老朽化）

現庁舎は、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられており、平成10年に筋交い補強や袖壁補強、柱纖維巻補強の補強工事を実施したものの、平成30年度に実施した耐震診断の結果、建物全体の構造耐震指標（Is値）は「0.31」と判定されましたが、国の基準では、Is値*が0.3以上0.6未満の場合は、震度6強以上の地震で倒壊または崩壊する危険性がある建物とされており、補強若しくは改築が必要と判断されています。

また、現庁舎は、供用開始から50年が経過し、老朽化が著しく進んでおり、もし本町が東日本大震災や熊本地震のような大きな地震に被災した時、町民の命を守るために災害対策の拠点として機能しなくてはならない庁舎が大きな被害を受けて、その機能を果たせなくなることが想定されます。

Is値…建物の耐震性能を表すための指標で、建物の強度、強靭性、形状やバランス、経年劣化などといった耐震性能に関わる要素を総合的に判断するもの。

【参考】 日本耐震診断協会より

- ◆ 震度6～7程度の地震に対する「耐震診断結果」のIs値の評価
 - ・ Is < 0.3 ・・・ 倒壊または崩壊する危険性が高い
 - ・ 0.3 ≤ Is < 0.6 ・・・ 倒壊または崩壊する危険性がある
 - ・ 0.6 ≤ Is ・・・ 倒壊または崩壊する危険性が低い

② バリアフリー化への対応問題

現庁舎は、エレベーターなどがない上に正面玄関に入るには高い階段があり、1階フロアが実質2階、2階フロアが実質3階であること、段差の解消、車いす対応トイレの設置、窓口カウンターの高さや通路の幅などにおいても、お年寄りや障がい者への配慮が図られていない施設となっています。

③ 建物の狭あい化、業務分散の問題

現庁舎は、業務の多様化に伴う行政事務の増加や組織機構改革などにより狭あい化し、来庁者のプライバシーに配慮した相談窓口、相談室、待合スペースなどの確保も難しくサービスの低下を招いており、福祉保健課、教育委員会などは別に配置されています。町民が役場庁舎で用務を全て済ませることはできない状況にあり、利便性が大きく損なわれています。

狭あい化による執務スペースや会議室、書庫などの不足により、職員の事務効率低下や円滑な行政事務推進に支障をきたすとともに、相談スペースなどが不足しているため、来庁者のプライバシー保護や個人情報保護に苦慮している状況です。

【現庁舎外観】



【地下駐車場・天井スラブのクラック】



【3階湯沸かし室・柱のクラック】



【階段ホール・梁のクラック】



【3階廊下・壁のクラック】



第1章 庁舎整備の基本的な方針

1. 想定する役場庁舎の整備方法

役場庁舎は平成30（2018）年度に行った診断結果から耐震性がなく補強又は改築が必要と判断されています。

役場庁舎の整備に関しては2通りの整備方法が考えられます。いずれも町内に分散している行政窓口を役場庁舎に集約することを前提としての整備方法となります。

【ケース①】 耐震補強工事（耐震補強+長寿命化改修）

耐震補強計画については耐震補強計画図のとおりです。

【ケース②】 改築（新築）

防災機能の充実や適正な行政サービスを提供するために必要な役場庁舎の規模は、約2,100m²と見込まれます。

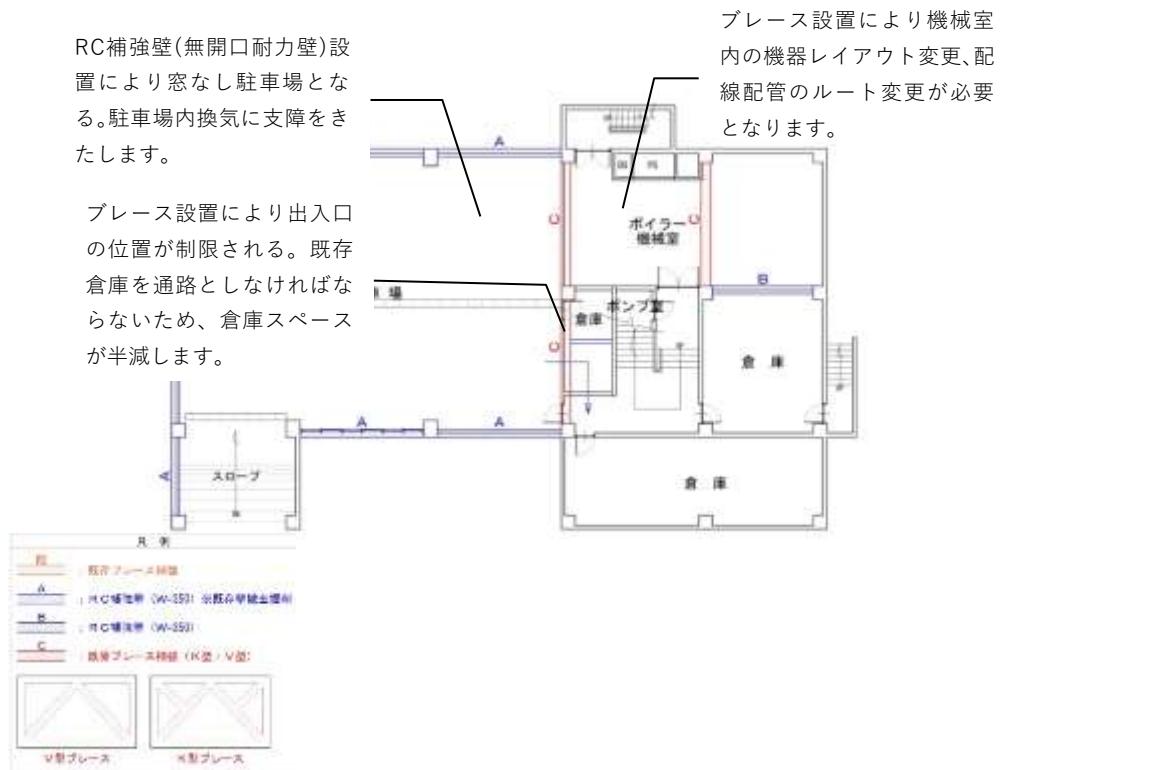
表 1-1 役場庁舎整備 ケース案比較表

項目	ケース① (耐震補強+長寿命化改修)	ケース② (改築(新築))	
		評価	評価
①社会性	<ul style="list-style-type: none"> 行政窓口を一本化することでワンストップ窓口を実現できるが、一本化することで十分な執務スペースが確保できない。 相談室も設置できない。 エレベーター設置により車椅子対応は可能となるが、多目的トイレの設置は厳しい等 他の細かなユニバーサルデザインの対応には限度がある。 空間の自由度がないため、情報・展示のスペースが確保できない。 	×	<ul style="list-style-type: none"> ニーズを満たしたスペースを確保できる。
②環境保全性	<ul style="list-style-type: none"> 全面改修により省エネ機器が導入できる。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 最適な省エネ機器が導入できる。
③安全性	<ul style="list-style-type: none"> 敷地制限、構造的制約で拡張性が無いため、災害本部対策スペースが確保できない。 防災機器等は導入できる。 RC補強壁、プレース設置によって耐震性を満たすことができる。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 現行法に適合した建物とすことができる。 ニーズを満たしたスペースを満たせ、防災拠点として充実を図れる。
④機能性	<ul style="list-style-type: none"> プレース設置によって空間やレイアウトが制限されるため、フレキシブルな空間が確保できない。 フリーアクセスフロアは導入できる。 	×	<ul style="list-style-type: none"> ニーズを満たしたスペースを確保できる。
⑤経済性	<ul style="list-style-type: none"> 仮設庁舎必要。 修繕コストは20年目の大規模改修、30~40年目の改築(新築)となる。 	×	<ul style="list-style-type: none"> 仮設庁舎不要。 20年目の大規模改修・40年目の長寿命化改修となる。
総評	×	○	

【結論】

十分な耐震性を備え、社会性、環境保全性、安全性、機能性、経済性に優れ、町民誰もが利用しやすい庁舎とするためには、改築(新築)し、長期使用可能な建物として整備を行うことが合理的です。

ケース①（耐震補強+長寿命化改修）の耐震補強計画図



B1階 補強計画図

プレース設置により出入口の位置が制限される。カウンター位置を事務室内に設けることで、十分な広さの執務スペースが確保できません。

プレース設置により出納室にカウンターが設けられないため、窓口対応ができない。レイアウト変更が必要となります。

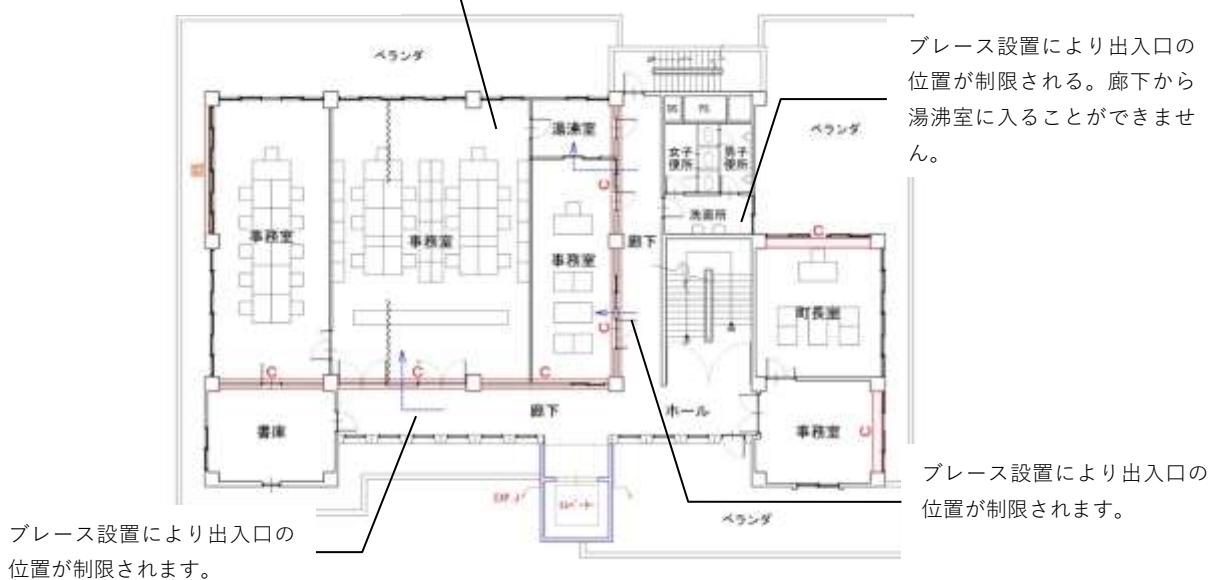
十分な執務スペースが確保できず、相談室も設置できません。

プレース設置により出入口の位置が制限されます。既存休憩室を通路としなければならないため、休憩スペースが半減します。

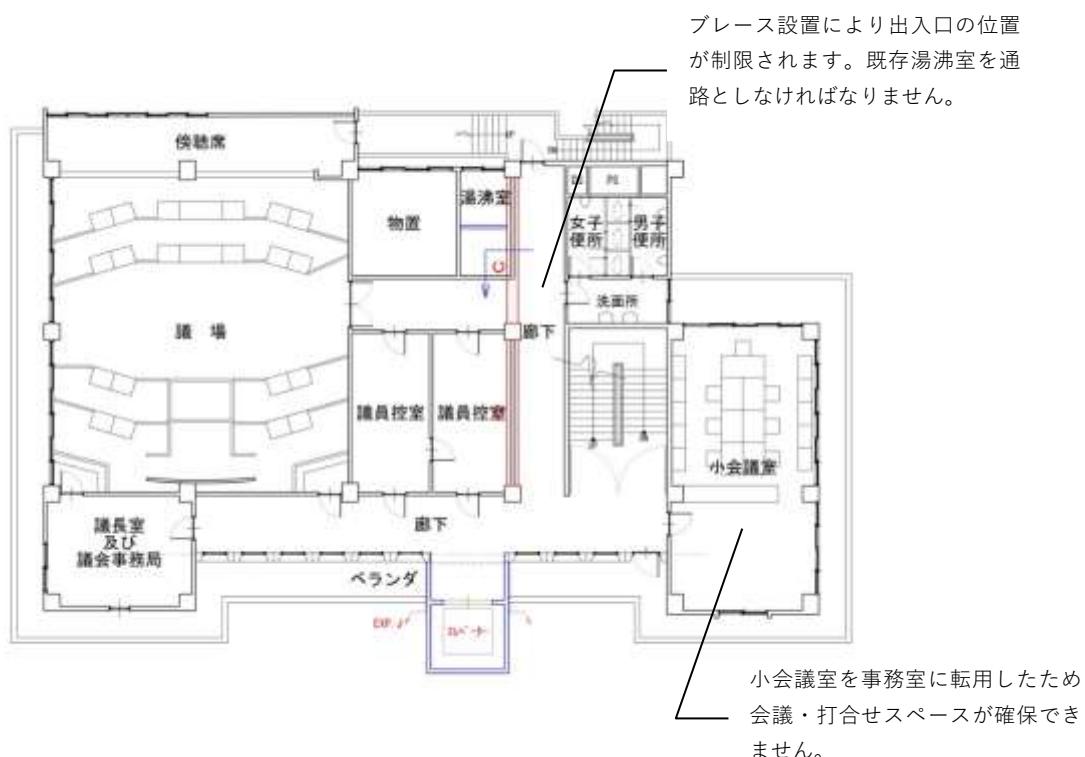
町民のコミュニケーション、情報・展示スペースが確保できません。

1階 補強計画図

会議室を事務室に転用したた
め会議・打合せスペースが確
保できません。



2階 補強計画図



3階 補強平面図

2. 庁舎整備の基本理念

役場庁舎は今後の人団構成の変化により町民の公共サービスに対する要求も変化することが予想され、その変化に対応する必要があります。

新庁舎整備の基本理念を以下のとおりとします。

表 1-2 西桂町役場庁舎整備 基本理念

基 本 理 念
<p>町民の安全・安心を支え、誰もが親しみの持てる 町づくりの拠点となる庁舎</p>
<p>基本方針 1 町民に親しまれる庁舎 町民にとって利用しやすく、訪れやすい地域に開かれた庁舎であること 木のぬくもりを感じられる庁舎であること</p>
<p>基本方針 2 機能性・柔軟性のある庁舎 行政サービスを提供する施設として、機能的で効率化がなされた庁舎であること 多様化する行政需要に長期にわたり柔軟に対応できるよう機能的であること</p>
<p>基本方針 3 環境にやさしい庁舎 低炭素型社会に向けて省エネルギー対応を施した環境負荷の低減を図った庁舎であること</p>
<p>基本方針 4 災害に強い庁舎 大規模地震、大型台風、集中豪雨、富士山噴火など激甚化している災害に耐え得る強固な庁舎であること</p>
<p>基本方針 5 防災拠点となる庁舎 危機管理に対応するため、防災拠点としての機能の充実を図った庁舎であること</p>
<p>基本方針 6 経済性・更新性のある庁舎 建物の長寿命化を図るため、維持管理や更新性を考慮した庁舎であること</p>

3. 庁舎整備の方向性

庁舎整備の基本理念を基に以下の①～⑤の5項目について庁舎整備の方向性を示します。

表1-3 役場庁舎整備の方向性【庁舎整備の基本方針】

項目	庁舎整備の方向性
①社会性	<p>【市民に親しまれる庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ワンストップ機能や適切な窓口配置 ・プライバシーに配慮した相談室の設置 ・ユニバーサルデザインを基本とした来庁者に配慮した役場庁舎 ・情報、展示スペースなどの憩いのスペースの確保 ・市民の待ち合わせやコミュニケーションスペースの確保 ・木のぬくもりを感じられる庁舎
②環境保全性	<p>【環境にやさしい庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LED照明や太陽光発電などの省エネ型機器の導入 ・効率の良い冷暖房機器や換気設備の導入
③安全性	<p>【災害に強く、防災拠点となる庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部スペースの確保 ・防災無線、防災機器、非常用電源、情報機器の設備の確保 ・耐震性を備えた耐久性の確保 ・避難所及び災害用備品等の備蓄倉庫としての機能
④機能性	<p>【機能性・柔軟性のある庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政改革に伴う組織編成などに対応できるフレキシブルな執務空間の確保 ・高度情報通信機器導入に対応したフリーアクセスフロアの導入
⑤経済性	<p>【経済性・更新性のある庁舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機能性、効果性を重視した長期的に経済効果の高い役場庁舎

4. 新庁舎の基本機能

庁舎整備の基本方針（方向性）を踏まえ、新庁舎の基本機能を次の5つに分類します。

■窓口機能

- ① 関連窓口の近接配置による効率的で利用しやすい窓口
- ② バリアフリーに配慮した、使いやすいローカウンターや広くゆとりのある通路
- ③ プライバシーに配慮した窓口や相談室の配置
- ④ 誰にでもわかりやすい案内表示

■文化・交流機能

- ① 行政情報や観光情報を発信するスペース
- ② 交流や憩いの場として活用できるスペース

■防災機能

- ① 災害時に対策本部を設置するためのスペースや放送・通信設備
- ② 停電時にも対応できる非常用発電設備
- ③ 災害応急対策活動に必要な施設としての耐震性を有した耐震構造に配慮
- ④ 避難所及び災害用備品等の備蓄倉庫としての機能

■執務機能

- ① オープンフロアを基本とした、明るい執務空間
- ② 執務空間と利用者空間の明確な区分
- ③ 議場としても活用できる拡張性があり、多用途に使用できる会議室
- ④ 来庁者と職員との応接や、打合せのスペースを効果的に配置
- ⑤ 税申告事務など、一時に多くの町民への対応が可能なスペース

■施設管理機能

- ① 省エネルギーに配慮した、照明・空調設備
- ② 維持管理費用軽減やCO₂排出削減に貢献する、新エネルギーの導入
- ③ 個人情報や行政情報の適正管理と、休庁日や夜間などの庁舎管理に対応したセキュリティ機能の充実
- ④ 管理や更新が容易にできる、効率的な設備等の配置
- ⑤ 施設への県産材・国産材利用促進に配慮

第2章 新庁舎の建設位置及び規模

1. 新庁舎の建設位置

新庁舎の建設位置については、地方自治法第4条第2項に「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、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當な考慮を払わなければならない」と規定されています。

このことを踏まえ、国道139号に接し町の中心地であり駅にも近く、三ツ峠登山口である現庁舎地及び東別館用地の隣接地である用地が、現庁舎地の持つ町民利便性を損ねることのない用地と判断し、併せて福祉保健課や教育委員会の職員も同じ庁舎で執務できるスペースを確保するため、東別館を解体して必要面積を確保することとし、高い省エネ・省CO₂につながる脱炭素建築物を目指します。

なお、現庁舎は新庁舎の完成後に解体して来庁者及び公用車駐車場として造成することとなります。

【敷地の概要】

- ・新庁舎建設地（西桂町小沼字柿園地内）

現在の状況	東別館敷地	東別館駐車場敷地	東別館隣地敷地
地番	1500-4	1500-1	1499
面積	331.56m ²	204.87m ²	1,043.16m ²
合計面積	1,579.59m ²		
備考	建ぺい率 70% (1,105.71m ²)		容積率200% (3,159.18m ²)



2. 新庁舎の建設規模

■配置される課数及び職員数

新庁舎建設にあたり、住民の利便性及び関係部署間の連携などを考慮し、町内に分散している行政窓口の集約によるワンストップ窓口の実現を図ります。

・新庁舎に配置する職員数

(単位：人)

部署名	職員…A	会計年度任用職員…B	計
特別職	2	—	2
総務課	9	1	10
企画財政課	5	1	6
税務住民課	7	2	9
産業振興課	5	1	6
建設水道課	5	—	5
議会事務局	1	—	1
出納室	1	1	2
教育委員会	1	1	2
福祉保健課	8	2	10
社会福祉協議会	4	—	4
合 計	48	9	57

※Aの職員には、再任用職員を含む。

■庁舎面積の考え方

(1) 必要面積の考え方

庁舎の持つ機能を踏まえ、入居予定職員数を前提に新庁舎の必要面積を算定します。

市町村役場機能緊急保全事業に基づく基準による方式

・標準面積

入居職員数×40.8m² 又は、建替前面積のいずれか大きい面積

以上により、市町村役場機能緊急保全事業基準による庁舎の標準面積は、2,121.6m²となります。(算定の際の入居職員数(下記52人)は地方公共団体定員管理調査(第1表から第3表)の対象となる職員の数としています。)

入居職員数 × 40.8m² 52人 × 40.8m² = 2,121.6m²

現在の面積 1,648m²

新庁舎の規模は、防災機能の確保や基本機能の考え方を取り入れたスペースの確保、配置する職員数などを考慮するとともに、過大な面積にならないように、想定面積を概ね2,100m²程度とします。

（2）駐車場

現庁舎は新庁舎の完成後に解体して来庁者及び公用車駐車場として造成することとなります。庁舎の持つ機能を踏まえ、入居予定職員数を前提に、来庁者駐車場、公用車駐車場及び駐輪場の必要面積を確保していきます。

第3章 新庁舎建設の事業計画

1. 新庁舎の事業手法

公共施設の建設に係る事業手法として、近年、施設の設計・建設から維持管理・運営に至る一連の業務に、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用するPFI方式 (Private Finance Initiative) の導入が見受けられます。

PFI方式は、初期投資の資金負担が少なく、町の財政負担が平準化すること、また、民間の経営・技術ノウハウが発揮できる場合に有効で、コストの削減が期待できることも特徴です。

しかしながら、役場庁舎については、民間経営が可能な空間や業務が少ないとから、経営利益の還元がほぼ見られないと考えられます。

また、導入可能性調査、事業者選定、契約などの手続きに、PFI方式をとらない場合と比較して、より多くの時間と費用が必要となります。

このため、新庁舎の建設についてはPFI方式ではなく、市町村直営方式（町が自らの資金で施設を建設し、維持管理・運営を行っていく方式）で事業を進めていきます。

2. 業者の選定方式

基本設計・実施設計の業者選定方法としては、次の3つの方法が考えられます。

選定方式	特徴	メリット・デメリット等
競争入札方式	提示した価格が最も安い業者を選定	価格を抑制することが可能だが、価格だけで選定するので、期待した成果が得られない場合がある
設計競技（コンペ）方式	価格ではなく具体的な提案作品を評価し選定	成果をイメージして業者を選定できるが、応募者の負担が大きくなり、応募業者が少数になる可能性がある 基本的に設計等内容の変更ができない
技術提案（プロポーザル）方式	業者の企画・提案能力を評価し選定	価格によらず技術的に最適な業者を選定するので、より質の高い成果を期待できる

それぞれのメリット・デメリット等を比較し、庁舎建設の基本設計・実施設計を行う業者選定方式として最も適していると考えられるプロポーザル方式を採用します。

3. 新庁舎建設に係る財源

役場庁舎建築工事に係る国の補助制度がない中、新庁舎建設に係る財源としては、国的地方財政措置（公共施設等適正管理推進事業債）を活用するとともに、庁舎建設のための基金を財源に充て、できるだけ地方債の借入が少なくて済むようにしたいと考えています。

また、省エネルギー・新エネルギー技術の採用及び施設に県産材・国産材を使用することにより、関連した各種補助事業等の活用を図ってまいります。

庁舎の建設費が町財政に及ぼす中長期的な影響としては、この地方債の発行に伴う後年度負担の増大が第一であり、財政健全化指標のうち、特に、実質公債費率と将来負担比率への影響が懸念されます。そのため、庁舎建設など中長期的な懸案事項をあらかじめ想定した上で、指標の悪化を未然に防ぐことが重要であり、現在、地方債現在高の低減を図るため、地方債の計画的な発行に努めています。

したがって、新庁舎建設にあたっては、建設目標年度に向けて、計画的に留保財源の確保を図り、庁舎建設における地方債の発行額を抑えることで、後年度負担を最小限に抑えるとともに、今後の行財政運営に大きな支障をきたさないよう配慮します。

なお、活用予定の公共施設等適正管理推進事業債については、令和2年度中に実施設計に着手した事業については、令和3年度以降も借り入れる地方債額の75%が交付税対象額となり、そのうちの30%が地方交付税措置として後年度の地方債償還に充当される有利な地方債となりますので、この機を逃さずに行財政運営に大きな支障をきたさないよう配慮します。

■庁舎建替えに関する事業費想定額

(単位：千円)

区分	金額	財源		
		基 金	地 方 債	一般財源
建築工事	建設主体工事、電気設備工事、機械設備工事	990,000	256,000	733,000 1,000
建築工事	敷地造成工事	26,000	26,000	0 0
建築工事	外構工事	15,000	0	15,000 0
設計（基本設計&実施設計・什器物品移転収納計画・庁舎解体＆駐車場整備設計）・監理		96,000	30,000	52,000 14,000
現庁舎解体・駐車場造成工事		60,000	60,000	0 0
備品購入・引越		92,000	0	0 92,000
地質調査		3,000	3,000	0 0
各種申請手数料		1,000	0	0 1,000
合 計		1,283,000	375,000	800,000 108,000

※ 労務単価、資材単価等の変動に伴い、事業費も変動することがあります。

◎R2年度中に事業着手の場合…借入予定800,000千円×交付税措置75%×交付税算入30%
=180,000千円

- 180,000千円が国から町に入るため、実質の地方債借入額は

800,000千円-180,000千円=620,000千円になります。

◎基金の内訳

- 庁舎整備基金 270,000千円 (現在高220,347千円+R2・R3で50,000千円積立予定)
- 公共施設整備基金105,000千円 (現在高583,429千円)

4. 新庁舎の建設スケジュール

新庁舎建設は、次のようなスケジュールで進めます。

年 度	項 目	内 容 等
令和2年度	基本設計・実施設計 (3年度への繰越明許事業)	基本設計…敷地に対する配置、外観デザイン、内部のレイアウトや面積、概算の工事費などを設計します。 実施設計…基本設計に基づき、建物の構造や設備の詳細、工事費の内訳などを設計します。
令和3年度	地質調査 什器物品移転収納計画作成	庁舎計画地の地質調査を実施します。 5年度末までの建築工事完成を想定し、現庁舎からの備品等の移転収納計画を作成します。
令和4年度	敷地造成工事 建築工事及び工事監理 (5年度への継続事業)	庁舎計画地の造成工事を実施し、引き続き建物本体の建築工事を実施します。
令和5年度	建築工事及び工事監理 (4年度からの継続事業) 外構工事 旧庁舎解体・駐車場整備設計 旧庁舎解体・駐車場整備工事 備品納入	4年度に引き続き、建物本体の建築工事を実施します。 建築工事終了後は外構工事を実施し、その後、旧庁舎を解体撤去し、駐車場として整備します。旧庁舎から引っ越し、令和6年1月からの新庁舎での行政サービスの提供に備えて準備を整えます。

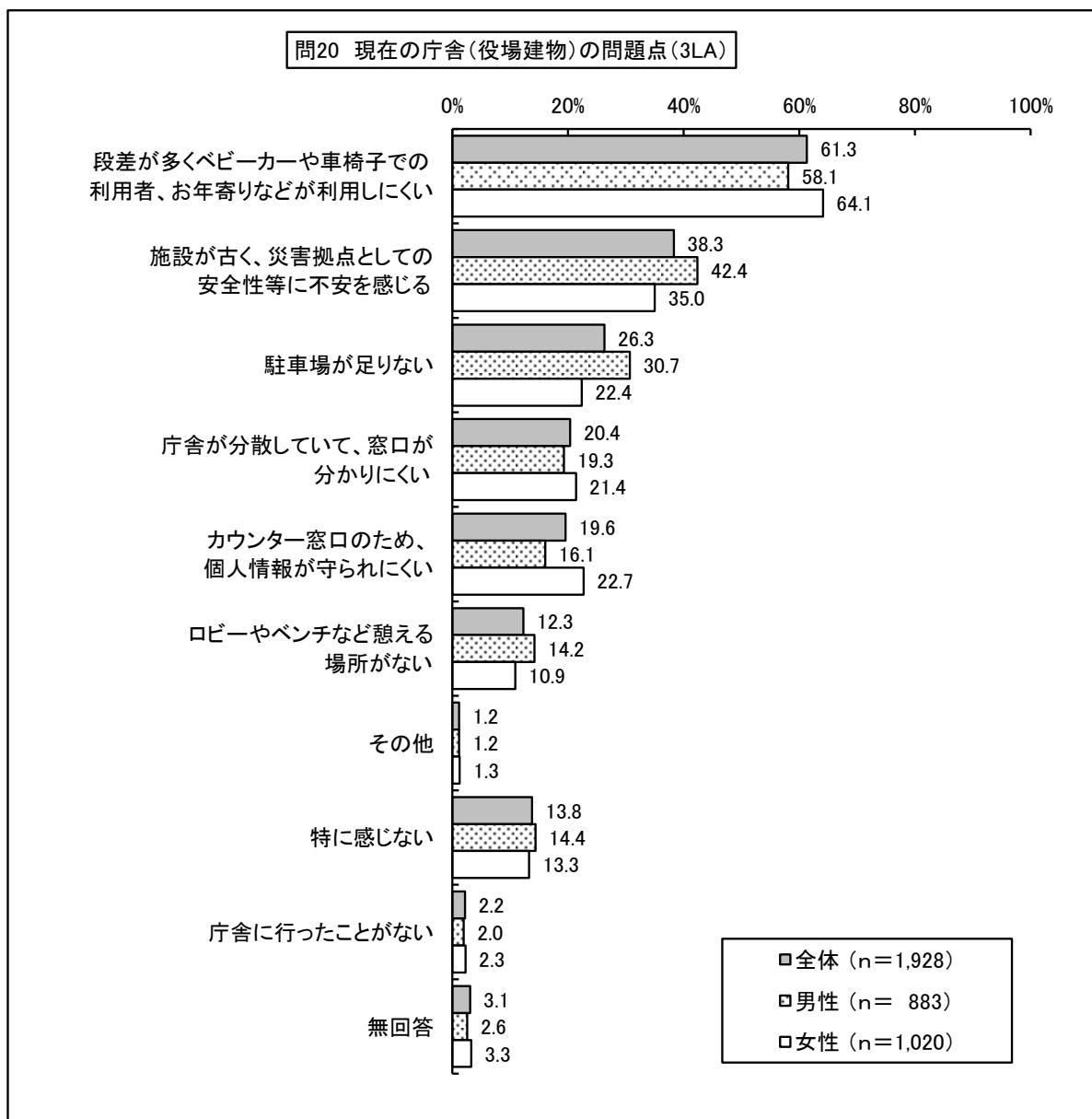
■ 参考資料（次期長期総合計画・役場庁舎整備に関する住民アンケート結果より）

● 現在の庁舎（役場建物）の問題点

問. あなたは、現在の庁舎（役場建物）について、どのような問題点や改善点を感じていますか。（3つまで○）

○庁舎の問題点については、「段差が多くベビーカーや車椅子での利用者、お年寄りなどが利用しにくい」61.3%が6割を占め最も多く、以下、「施設が古く、災害拠点としての安全性等に不安を感じる」38.3%、「駐車場が足りない」26.3%が続いています。また。「特に感じない」が13.8%、「庁舎に行ったことがない」2.2%となっています。

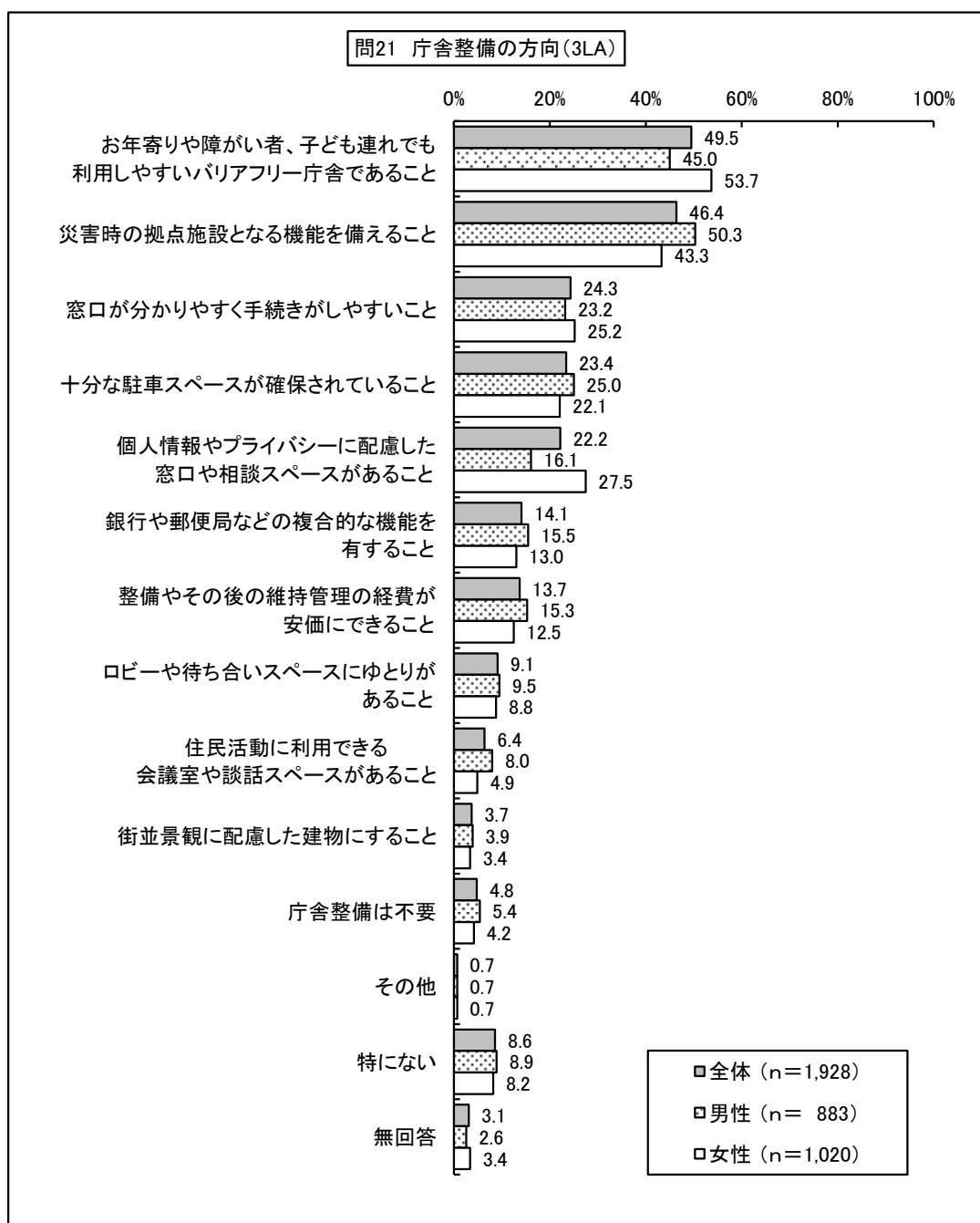
○性別での大きな差は見られません。



●庁舎整備の方向

問. 今後、庁舎（役場建物）の整備を考える際に重視すべきことは、どのような点だと思いま
すか。（3つまで○）

○庁舎整備の方向については、「お年寄りや障がい者、子ども連れでも利用しやすいバリアフリー庁舎であること」49.5%、「災害時の拠点施設となる機能を備えること」46.4%の2項目が特に多く、以下、「窓口が分かりやすく手続きがしやすいこと」24.3%、「十分な駐車スペースが確保されていること」23.4%と続き、前問の庁舎の問題点と連動した回答となっています。



西桂町役場新庁舎建設基本構想

発 行 西 桂 町

<http://www.town.nishikatsura.yamanashi.jp/>

企画・編集 企画財政課

〒403-0022

山梨県南都留郡西桂町小沼 1501-1

TEL 0555-25-2121 ／ FAX 0555-20-2015

kikaku@town.nishikatsura.lg.jp