

湖西市新庁舎建設基本構想 (案)



令和〇年〇月

目次

1	はじめに	1
2	新庁舎建設基本構想の策定目的	2
3	新庁舎建設の必要性	2
	(1) 湖西市の現状	2
	(2) 庁舎の現状	3
	(3) 庁舎の課題	8
	(4) 新庁舎建設の必要性	10
4	市民アンケート	11
	(1) アンケートの目的及び概要	11
	(2) 市民アンケートの結果概要	12
5	新庁舎建設の基本的事項	17
	(1) 基本理念	17
	(2) 基本方針	17
6	新庁舎の機能	18
	(1) 誰もが安心して使いやすく快適なサービスを提供する庁舎	18
	(2) 機能性、効率性、生産性の高い庁舎	19
	(3) 「こさい」を感じられる庁舎	20
	(4) ゼロカーボンに配慮した庁舎	20
7	行政機能集約の検討	21
	(1) 基本的な考え方	21
	(2) 各施設の成り立ちと現状	22
	(3) 集約化のメリット・デメリット	23
	(4) 集約化に関するアンケート結果	23
8	規模	24
	(1) 規模の視点	24
	(2) 各基準による算定	24
	(3) 算定結果	25
	(4) 現施設との比較	25
9	建設位置の候補地	26
	(1) 考え方	26
	(2) 建設位置に関するアンケート結果	27
	(3) 候補地	29
10	事業手法	31
11	事業費	32
12	スケジュール	32
	《参考資料》	33

1 はじめに

現庁舎は平成8年に実施された耐震補強工事により一定の耐震性能を有していますが、昭和49年に建設され、49年が経過していることから、設備機器なども含めた老朽化やバリアフリー化、床面積の不足などに課題があり、市民サービスの利便性が損なわれています。

刻々と変化する社会経済環境の中で、多様化するニーズに対応していくためには、効率的で効果的な質の高い行政サービスの提供が求められ、庁舎はそのサービスを提供する重要な施設です。

湖西市公共施設再配置個別計画では、現庁舎は第2期中（令和3年～令和7年）に周辺の公共施設との複合化を含めた建て替え内容等の方針を決定し、第3期中（令和8年～令和17年）での整備を目指すこととしています。

このことから、平成29年度に解体した市民会館の後継施設との複合化を含めた検討を行うため、平成30年度に「湖西市（新）市民会館等複合施設建設検討市民会議」を開催し、この報告を受けて市役所機能を含めた市民交流複合施設の令和11年4月供用開始に向けた建設事業ロードマップを策定しました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症による社会経済情勢の変化により、整備時期などの見直し（軌道修正）が必要な状況となり、今後の方向性についての意見を交換する「市民交流複合施設関係団体等意見交換会」を開催し、令和3年5月に参加者代表から多様な意見を掲載した報告書が市に提出されました。これを参考に、市民交流複合施設建設事業ロードマップを見直し、新居地域センター改修や給食センター整備、施設の老朽化が進み喫緊の対応が必要である市役所庁舎・防災センター・消防庁舎建替えの後、公共施設再配置個別計画に基づく公共施設全体の再配置状況を鑑み、た上で再検討を行うものとし、複合施設の供用開始時期は当面の間延期することとしました。

この見直しを受け、老朽化した湖西市役所庁舎は複合施設の計画と切り離し検討することとなりました。

新庁舎建設については、様々な制約や課題を解決し将来のまちづくりを見据えた全市的な施策として進めることが不可欠であり、今後も市民の皆様の声に耳を傾けながら着実に進めてまいります。

2 新庁舎建設基本構想の策定目的

本基本構想は、市民の利便性が高く、効率的なより良い庁舎のあり方について現庁舎の課題や問題点を検証するとともに、将来の湖西市を見据えた新たな市庁舎の建設に関する指針となる基本的な考え方を示すものです。

したがって、基本構想は今後策定される「基本計画」「基本設計」「実施設計」の段階において、より具体的に個別の事案の検討を行う際の基本となるものとして策定します。

3 新庁舎建設の必要性

(1) 湖西市の現状

① 市の地勢

湖西市は静岡県最西端に位置し、浜松市と愛知県豊橋市に隣接しています。南側は太平洋、東側は浜名湖に面しています。

地勢は南北に不整の長方形をなし、北西部は赤石山系（秩父古生層）に属する標高300メートル内外の山地があり、地層はおおむね洪積層に属し海岸に行くに従って低く、河川は丘陵地より発した今川・入出太田川・笠子川・古見川が浜名湖に注いでいます。そして、東京と大阪のほぼ中央に位置し、東西文化の接点に当たり、JR東海道本線が市域の中央を横断し、新居町駅・鷺津駅・新所原駅を設け、さらに天竜浜名湖鉄道が新所原駅を起点として、北部に縦断しています。また、JR東海道新幹線と国道1号が南部を横断しています。

② 市の人口及び将来人口

令和2年10月の国勢調査による湖西市の人口は57,885人、世帯数は23,005世帯であり、平成27年10月の国勢調査による人口59,789人、世帯数22,546世帯と比較すると、人口は1,904人の減少、世帯数は459世帯の増加となっており、1世帯あたりの人員は2.65人から2.52人となり、世帯規模が縮小している状況です。

また、湖西市の2045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（平成30（2018）年推計）」によれば、51,585人になると推計されています。（2040年には53,497人）

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、湖西市の2040年の人口は、45,985人になると推計されています。

(2) 庁舎の現状

① 現庁舎の概要

- a. 所在地 湖西市吉美 3268 番地
- b. 建物階数 地上 4 階
- c. 面積・構造

施設名	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	構造・階数
①庁舎	2,098.81	5,585.36	RC 造・4 階建て
②現業棟	428.46	428.46	S 造・1 階建て
③倉庫棟	514.40	514.40	S 造・1 階建て
④車庫棟	234.99	234.99	S 造・1 階建て
⑤プロパン庫	43.70	43.70	RC 造・1 階建て
⑥自家発電室	31.33	31.33	S 造・1 階建て
合計	3,351.69	6,838.24	

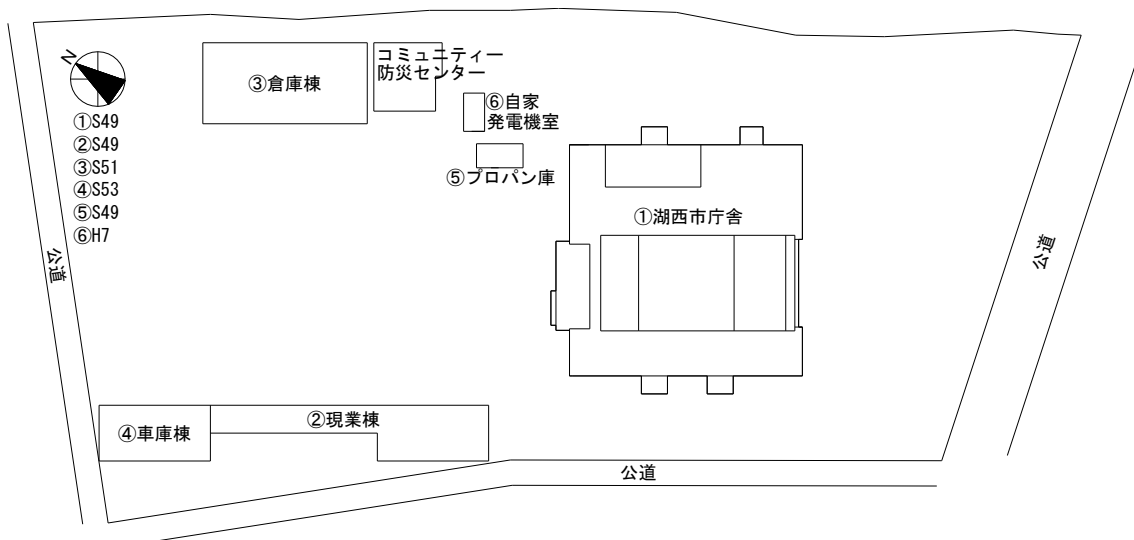
(小数点以下第三位を四捨五入)

【参考】

施設名	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	構造・階数
健康福祉センター	1,832.09	4,038.42	RC 造・3 階建て
市民活動センター	199.95	393.30	S 造・2 階建て
合計	2,032.04	4,431.72	

(小数点以下第三位を四捨五入)

d. 建築年





e. 駐車場

来客者用 (ゆずりあい含む)	公用車用	職員用	合計
100	49	286	435

f. 耐震状況 平成8年度耐震補強工事の実施

※耐震補強について

一般財団法人日本建築防災協会の「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針同解説」に基づいた耐震補強を計画し、補強工事を平成8年度に行い、補強後の耐震性能は下表のとおりとなっています。同計画では、建物の耐震性能を表す I_S 値について、 E_T 値 0.94 と同等以上としており、計画目標を達成しています。

	耐震補強前			耐震補強後			計画目標値
	I_S 値(建物の耐震補強)						
	→建物の形状や経年状況を考慮して算出						
	方向	階	判定値	方向	階	判定値	
庁舎	X	4	—	X	4	—	0.94
		3	1.09		3	1.08	
		2	0.74		2	0.98	
		1	0.77		1	0.98	
	Y	4	—	Y	4	—	0.94
		3	1.06		3	1.06	
		2	0.80		2	1.02	
		1	0.76		1	0.97	

※X方向：東西方向、Y方向：南北方向

※ $E_T = E_S \times C_1 \times C_G = 0.75 \times 1.25 \times 1.00 = 0.94$

【 I_S 値とは】

地震指標	安全性
$I_S < 0.3$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
$0.3 \leq I_S < 0.6$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
$0.6 \leq I_S$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

② 庁舎と行政機能

現在、本市の行政機能は、庁舎・健康福祉センター・市民活動センター・環境センター・浄化センターと大きく5つに分かれています。環境センターは平成10年度、浄化センターは平成11年度に建築、健康福祉センターは平成13年に旧保健センターを増築し、社会的問題や地域課題に迅速かつ的確に対応するため、それぞれ新たに施設を設置し、関係機関との連携強化を図るとともに、きめ細かな質の高いサービスの提供を実現してきました。

また、市民活動センターは、平成11年度に建設された旧鷺津駅前周辺整備事務所を再利用し、関係機関との連携を図ってきました。



部局	庁舎 	健康福祉センター 	市民活動センター 	環境センター 	浄化センター 
総務部	総務課 財政課 税務課 契約検査室				
企画部	企画政策課 DX推進課 秘書広報課 資産経営課				
環境部	環境課 水道課			廃棄物対策課	下水道課
健康福祉部		健康増進課 地域福祉課 高齢者福祉課			
こども未来部		こども未来課 こども政策課			
市民安全部	危機管理課 市民課 保険年金課				
産業部	文化観光課 産業振興課				
都市整備部	土木課 都市計画課 建築住宅課				
会計課	会計課				
教育委員会	教育総務課 学校教育課	幼児教育課	スポーツ・生涯 学習課		
議会事務局	議会事務局				
監査委員事務局	監査委員事務局				

(3) 庁舎の課題

現庁舎は、設備の老朽化や窓口の分かりにくさなどの課題を抱えています。

また、高齢者や障がい者へ配慮したユニバーサル化がされていないことや、DX化に対応しうる機能が備わっていないことなども課題となっており、以下の項目にまとめられます。

《庁舎の老朽化》

築49年経過しているためクラック等が顕著に現れており、随所に雨漏りが確認されます。

また、施設の老朽化のみならず各種設備機器の劣化も課題となっています。



《不明瞭な窓口》

現庁舎は中央の市民ホールを各窓口が囲っていることで動線が悪い上、庁舎内案内図も見づらいため、どこに何があるのかわかりにくい状態となっています。

また、健康福祉部やこども未来部の窓口は健康福祉センターへ配置されていることから、状況によっては同一施設内で手続きが完了できない状態となっています。



《庁舎内施設の偏在・不足等》

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。



《ユニバーサルデザイン化の不足》

現庁舎にはエレベーターはあるもののバリアフリー化が図られていないことや、いす式階段昇降機が設置されていないことから、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、多機能トイレも正面玄関から遠い位置での設置となっている状況です。



《窓口の点在》

現在の行政機能は、市役所、健康福祉センター、市民活動センター、環境センター、浄化センターの5施設に分散しており、来庁者が一つの庁舎で目的が完結せず、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に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5施設分必要になること、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。

(4) 新庁舎建設の必要性

このように現庁舎は、昭和49年に建設され、49年が経過していることから、設備機器なども含めた老朽化が進んでおります。平成22年3月新居町との合併による行政規模の拡大に伴う執務室等の不足、バリアフリー化、不明瞭な窓口、窓口の点在等、課題が顕在しております。今後も進展する少子高齢化、DXの進展に対応する行政サービスの提供、効率的な行政運営の推進のため、新庁舎の建設が重要となってまいります。

4 市民アンケート

(1) アンケートの目的及び概要

① 目的

老朽化した市役所庁舎の建替えの検討にあたり、市民の皆さまのご意見やご要望を本基本構想に反映できるよう、アンケート（以下「市民アンケート」という。）を実施しました。

② 概要

調査対象者：①湖西市在住の満 16 歳以上（令和 5 年 4 月 1 日現在）から無作為抽出した 1,500 人

②湖西市 LINE アカウントを友達登録し、且つ、市民向けの情報配信を希望している方全員

調査方法：「郵送回答」、「Web（Logo フォーム）回答」の併用

調査期間：令和 5 年 9 月 12 日（火）～29 日（金）

調査内容：・性別について

・年齢について

・お住まいの地域について

・昨年 1 年間で現在の庁舎（市役所）を訪れた回数について

・現在の庁舎（市役所）を訪れる場合の主な移動手段について

・新しい庁舎（市役所）に求める機能や性能について

・新しい庁舎（市役所）に期待するイメージについて

・新庁舎（市役所）の建設場所について

・自由意見

回収結果：郵送回答 206 名、Web（Logo フォーム）回答 516 名の合計 722 名

※アンケート調査結果集計時の留意事項

- ・設問毎の有効回答数は「n=○」と表示しており、回答比率はこれを 100%として算出している。

(2) 市民アンケートの結果概要

n = 721

問 1. 性別

「男性」が44.1%、「女性」が55.9%となりました。

	回答者数	割合
男性	318名	44.1%
女性	403名	55.9%
その他	0名	0.0%
計	721名	100.0%

問 2. 年齢

n = 721

「16歳～29歳」が21.1%で最も多く、次いで「30歳～39歳」が18.5%、「60歳～69歳」が16.9%となりました。

また、「40歳台以下」が半数以上を占める結果となりました。

	回答者数	割合
15歳以下	1名	0.1%
16歳～29歳	152名	21.1%
30歳～39歳	133名	18.5%
40歳～49歳	107名	14.9%
50歳～59歳	117名	16.2%
60歳～69歳	122名	16.9%
70歳以上	89名	12.3%
計	721名	100.0%

問 3. お住まいの地域

n = 720

「鷺津中学校区」が29.4%で最も多く、次いで「岡崎中学校区」が24.3%、「新居中学校区」が21.5%となりました。

	回答者数	割合
鷺津中学校区	212名	29.4%
岡崎中学校区	175名	24.3%
新居中学校区	155名	21.5%
湖西中学校区	120名	16.7%
白須賀中学校区	58名	8.1%
計	720名	100.0%

問 4. 利用頻度

n = 720

「1～5回」が74.7%で最も多く、次いで「0回」が12.8%、「6～10回」が8.3%となりました。

	回答者数	割合
0回	92名	12.8%
1～5回	538名	74.7%
6～10回	60名	8.3%
11～15回	10名	1.4%
16～19回	3名	0.4%
20回以上	17名	2.4%
計	720名	100.0%

問 5. 移動手段

n = 721

「自家用車」が 82.8%で最も多く、次いで「自家用車（送迎）」が 10.8%、「徒歩」が 2.2%となりました。

	回答者数	割合
自家用車	597 名	82.8%
自家用車（送迎）	78 名	10.8%
徒歩	16 名	2.2%
自転車	10 名	1.4%
原付・バイク	7 名	1.0%
鉄道	4 名	0.5%
バス	3 名	0.4%
利用したことがない	2 名	0.3%
その他	2 名	0.3%
タクシー	2 名	0.3%
計	721 名	100.0%

問 6. 新しい庁舎（市役所）に求めることや期待するイメージ

新しい庁舎（市役所）に求めることや期待するイメージは、次の一覧表のとおりです。

		重要	どちらかといえば重要	重要でない	どちらかといえば重要でない	重要でない
1	はじめて利用する場合でもわかりやすい窓口や受付の方式	76.8%	20.3%	2.4%	0.6%	
2	廊下や階段、待合スペースが広く使いやすい	40.9%	45.8%	10.1%	3.2%	
3	子育てを助ける機能やサービス（授乳室や、多機能トイレのベビーチェア、ベビーベッドなど）の充実	41.7%	46.3%	9.4%	2.5%	
4	健康福祉センターや市民活動センターに配置されている窓口や業務の集約	42.6%	40.6%	11.5%	5.3%	
5	耐震性の高い頑丈な建物	76.4%	20.5%	1.5%	1.5%	
6	高い省エネルギー性能と快適な室内環境の両立	39.4%	46.6%	10.2%	3.8%	
7	駐車場や駐輪場の充実	65.4%	29.7%	3.6%	1.3%	
8	公共交通機関（バスや電車）の便の充実	42.9%	43.0%	10.2%	3.9%	
9	喫茶店（カフェ）やコンビニなどの商業施設の併設	16.7%	22.0%	35.7%	25.6%	
10	集会や会議など、多目的に使用出来るスペースの充実	16.4%	35.8%	33.4%	14.4%	

上表の市民アンケート結果から、現庁舎に対する印象を次頁に整理します。

- 1) はじめて利用する場合でもわかりやすい窓口や受付の方式
 - 「重要」が76.8%と最も多く、「どちらかといえば重要」を含めると9割を超えました。
 - 新庁舎は移り行く時代の変化に対応可能な窓口とするとともに、多くの方に分かりやすい窓口への改善が必要です。

- 2) 廊下や階段、待合スペースが広く使いやすい
 - 「どちらかといえば重要」が45.8%と最も多く、「重要」を含めると8割を超えました。
 - ベビーカーや車いすを利用する方でも、余裕をもって利用が可能なスペースを確保することが必要です。

- 3) 子育てを助ける機能やサービス（授乳室や、多機能トイレのベビーチェア、ベビーベッドなど）の充実
 - 「どちらかといえば重要」が46.3%と最も多く、「重要」を含めると8割を超えました。
 - 子育てを助ける機能やサービス（授乳室や、多機能トイレのベビーチェア、ベビーベッドなど）を整え、分かりやすい設置位置又は分かりやすい表示が必要です。

- 4) 健康福祉センターや市民活動センターに配置されている窓口や業務の集約
 - 「重要」が42.6%と最も多く、「どちらかといえば重要」を含めると8割を超えました。
 - 同一施設内での手続きができるよう集約することが理想です。

- 5) 耐震性の高い頑丈な建物
 - 「重要」が76.4%と最も多く、「どちらかといえば重要」を含めると9割を超えました。
 - 地震等の災害時にも安全性の確保が必要です。
 - 耐震とするか免震とするか検討が必要です。

- 6) 高い省エネルギー性能と快適な室内環境の両立
 - 「どちらかといえば重要」が46.8%と最も多く、「重要」を含めると8割を超えました。
 - 省エネルギー化を目指すため太陽光パネル等の設備の拡充が必要です。

7) 駐車場や駐輪場の充実

- 「重要」が65.4%と最も多く、「どちらかといえば重要」を含めると9割を超えました。
- 現庁舎の台数分は確保するとともに、一台当たりのスペースの拡充が必要です。

8) 公共交通機関（バスや電車）の便の充実

- 「どちらかといえば重要」が43.0%と最も多く、「重要」を含めると8割を超えました。
- 車以外の交通の便の拡充が必要です。
- 建設位置によっては駅からの交通手段の検討が必要です。

9) 喫茶店（カフェ）やコンビニなどの商業施設の併設

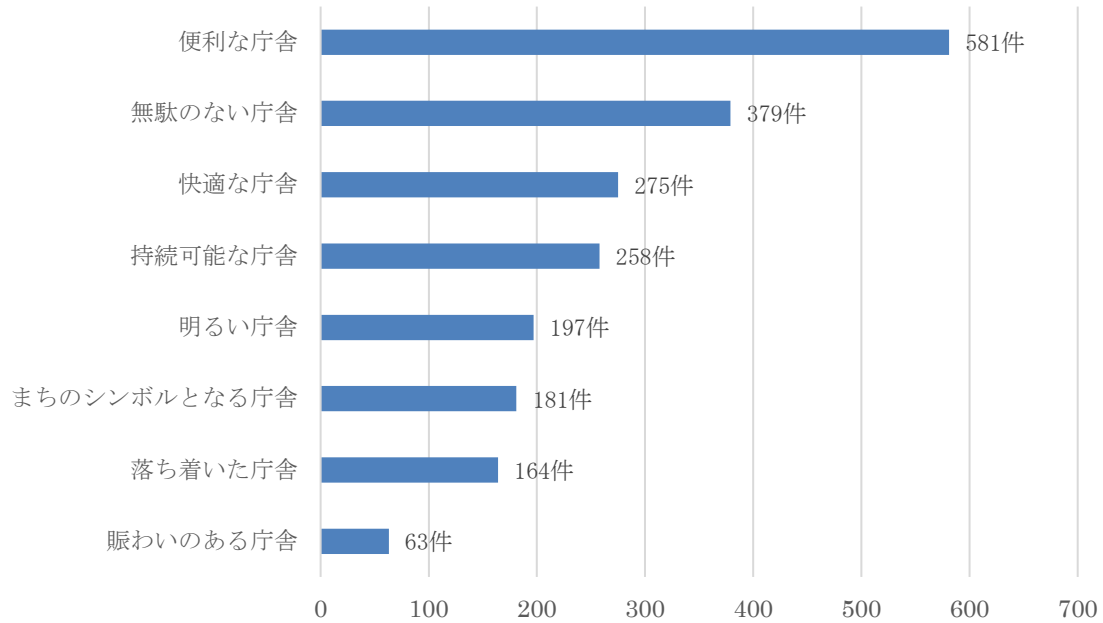
- 「どちらかといえば重要でない」が35.7%と最も多く、「重要でない」を含めると6割を超えました。
- コストや床面積を削減するため、喫茶店（カフェ）やコンビニなどの商業施設は併設しないこととします。

10) 集会や会議など、多目的に使用出来るスペースの充実

- 「どちらかといえば重要」が35.8%と最も多く、「重要」を含めると5割を超えますが、「どちらかといえば重要でない」を含めた「重要でない」も約5割となりました。
- 他施設の貸館利用頻度等を勘案し、導入を検討します。

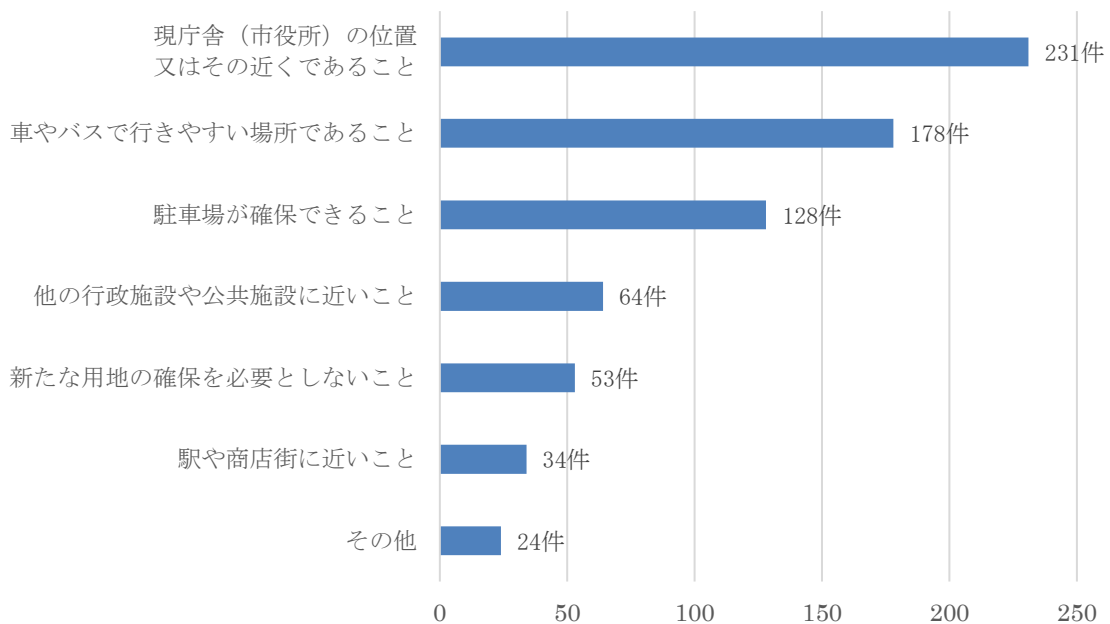
問7. 新しい庁舎に期待するイメージ

「便利な庁舎」が581件で最も多く、次いで「無駄のない庁舎」が379件、「快適な庁舎」が275件となりました。



問8. 新庁舎（市役所）の建設場所

「現庁舎（市役所）の位置又はその近くであること」が231件（32.4%）で最も多く、次いで「車やバスで行きやすい場所であること」が178件（25%）、「駐車場が確保できこと」が128件（18.0%）となりました。



5 新庁舎建設の基本的事項

新庁舎建設に先立ち、「湖西市新庁舎建設検討プロジェクトチーム」を設置し、「来庁者の視点」「職員の視点」から、現庁舎の現状、課題の整理、新庁舎の必要性について議論を重ね提言書を取りまとめました。「DXへの適応の視点」「職住近接の推進の視点」等を加味し、市民の皆様が、来庁しやすく・利用しやすい庁舎、また、機能の充実に伴う作業効率の向上及び、質の高いサービスの提供を目的として、基本理念、基本方針を定めました。

(1) 基本理念

DXの推進に伴い、行政手続きのオンライン化が進み、市役所を訪れなくても快適に行政サービスを受けられる庁舎。また、子どもから高齢者、障がい者、外国籍の方等、行政サービスの提供だけでなく、誰もが親しみやすく自然と集いたくなる場所として、基本理念を定めました。

「行かなくてもいい」けど

「行きたい」場所

(2) 基本方針

基本理念の下、具体的な市役所をイメージし来庁しやすく・利用しやすい庁舎とするため新庁舎建設の4つの基本方針を定めました。

1

誰もが安心して使いやすく快適なサービスを提供する庁舎

2

機能性、効率性、生産性の高い庁舎

3

「こさい」を感じられる庁舎

4

ゼロカーボンに配慮した庁舎

6 新庁舎の機能

4つの基本方針をもとに求められる機能を整理します。

(1) 誰もが安心して使いやすく快適なサービスを提供する庁舎

① 分かりやすい窓口

マイナンバーカードの普及により市役所以外の場所でも証明書の取得等が可能となる

「行かない市役所」の促進が期待されますが、来庁した市民が必要な窓口を探し回らなくても良い窓口の配置とします。

《参考例》

- ★市民利用が多い窓口の集約
- ★ワンストップ窓口の導入
- ★色分けやピクトグラム、外国語併記の分かりやすい窓口表示
- ★窓口での番号呼び出し案内



② ユニバーサルデザインの導入

子どもから高齢者まで様々な年代の方が、気軽に立ち寄ることができる市役所を目指します。

《参考例》

- ★通路の幅が広く段差や勾配の少ないフロア
- ★車椅子が中で回転でき、複数人乗ってもゆとりのあるエレベーター
- ★車いす使用者、子ども連れの利用者、オストメイトなどに対応した多機能トイレや乳幼児連れの利用者が授乳、おむつ交換などを行えるスペースの設置
- ★キッズスペースの設置



(2) 機能性、効率性、生産性の高い庁舎

① 働きやすい職場

働きやすい職場環境を整えることで、職員の業務効率の向上を図り、よりよい市民サービスの提供へつなげます。

《参考例》

- ★職員スペースと来庁者スペースの分離
- ★市民の立ち入れない場所への書庫・職員用ロッカーの設置
- ★庁舎内を無線LAN化
- ★自席に縛られない勤務形態
- ★デスクや椅子等は動かしやすく、統一感のあるデザイン
- ★職員用の食堂や休憩室の確保

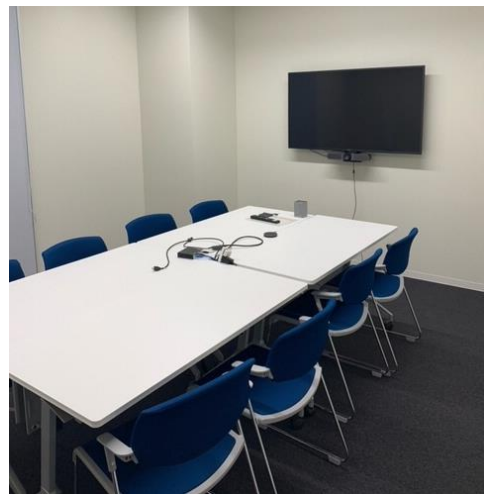


② 会議室・打合せスペースの拡充

会議室や打合せスペースを十分に設置し、情報の流出防止や会議・研修場所の確保を図ります。

《参考例》

- ★誰もが気軽に利用でき、コミュニケーションを大切にできる空間の整備
- ★プライバシーに配慮した相談コーナーや相談室の設置
- ★議会機能の検討（議場・委員会室他）
- ★各フロアへの様々な規模の会議室の複数設置
- ★カメラやモニター設備がセットされ、少人数で利用できるブースや会議室の設置



(3) 「こさい」を感じられる庁舎

行政機能だけでなく、来庁者が訪れたくなるような「湖西市」を感じられる市役所を実現します。

《参考例》

- ★湖西市紹介コーナーの設置
- ★廊下の壁面等を活用した、展示が可能な空間
- ★湖西市の歴史的出土品の展示



(4) ゼロカーボンに配慮した庁舎

持続可能な社会の実現のため、自然エネルギーの有効活用や省エネ、省資源化を積極的に図ることで、環境に配慮し、SDGsやグリーン社会（CO2削減推進などの環境対策）の推進を目指します。

《参考例》

- ★太陽光パネルの設置
- ★自然光、自然通風、LED照明等の導入
- ★ZEBの取得



7 行政機能集約の検討

(1) 基本的な考え方

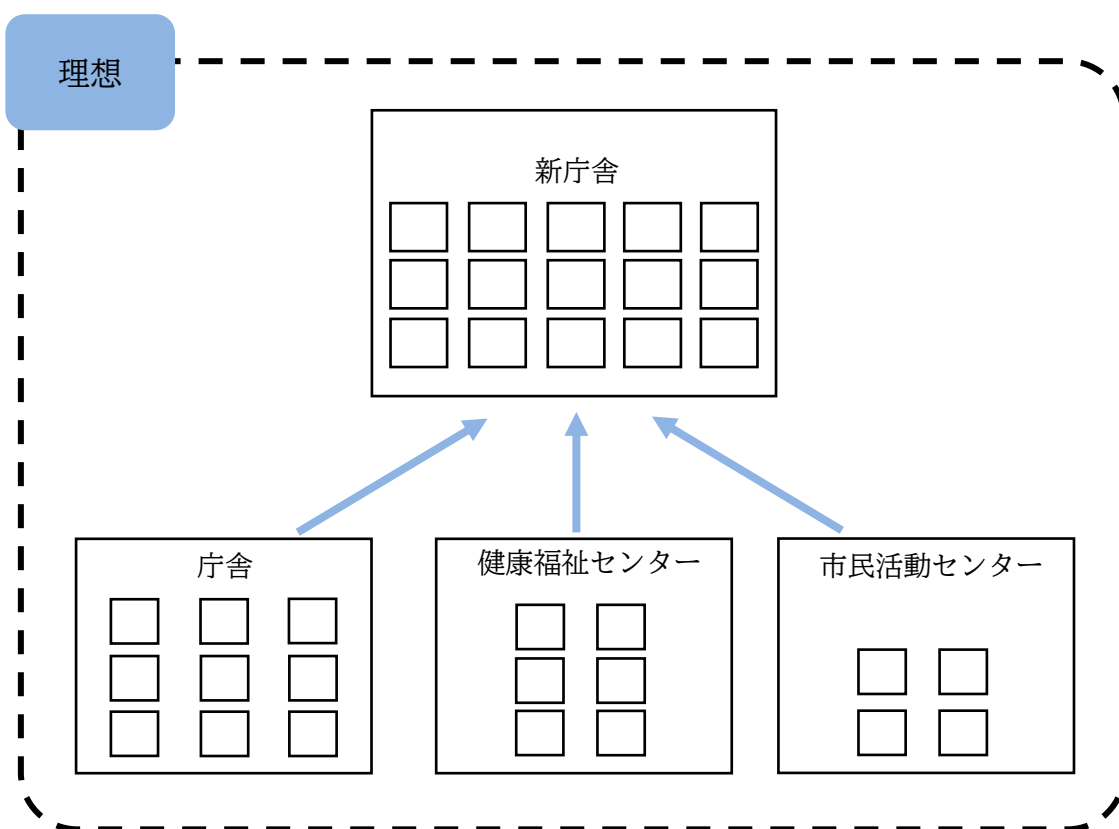
新庁舎の建設については、湖西市公共施設等総合管理計画において、「建替えの内容等を検討し、周辺の公共施設との複合化も検討します。」としており、湖西市公共施設再配置個別計画では、複合化等検討対象施設として、防災センター、健康福祉センターとしています。

なお、防災センターについては、湖西市消防本部の建て替えに際して複合化されることが決定しています。

新庁舎建設の検討を行うにあたり、市民の利便性や業務の効率性、維持管理経費等の将来費用などを考慮すると、新庁舎に健康福祉センターだけでなく鷺津駅北に位置する市民活動センターをも集約することが理想的です。

このことから、新庁舎に上記の行政機能を集約することを基本に検討を進め、駐車場を含めた庁舎の用地の確保や建設費・用地購入費などの財源確保が可能かどうかによって、柔軟に対応していくこととします。

また、行政機能が分散していることで課題・問題点がある一方で、これまで分散化した経緯や現体制のメリットもあることから、それぞれの施設について整理します。



(2) 各施設の成り立ちと現状

① 健康福祉センター

健康福祉センターは、昭和 58 年に保健センターとして建設され、平成 13 年に増築のうえ健康増進と福祉の拠点として開設されました。現在は、子育て世代及び高齢者、障害者等に対し、健康づくりや生きがいづくり、子育て支援などの各種活動やサービスを実施する拠点施設です

旧保健センターを増築した施設であるため、建物本体の老朽化や外壁の劣化、事業及び会議スペースの確保への対応が課題となっています。

また、災害時の救護所資機材が3階機械室に備えられているため、実際の発災時の搬出を考慮し、資機材を搬出しやすい保管場所の検討が課題となっています。

② 市民活動センター

市民活動センターは、平成 11 年に鷺津駅前地区土地区画整理事務所として建設され、区画整理事業終了後、市民活動のサポートと、市民と行政の協働によるまちづくりを推進するため市民活動センターとして開設されました。現在は、教育委員会のスポーツ・生涯学習課で使用しています。

施設は建築後 24 年が経過し、外壁や空調設備の劣化が進んでいます。

【各施設と庁舎間の距離と移動時間】



【課題】

- ・1箇所ですべての手続きが完了しないこともあり、市民サービスの低下を招いている。
- ・会議から決裁や公印等の日常事務まで、移動による時間がかかり事務効率が悪い。また、庁舎間の移動に公用車が必要であり、燃料費や人件費などのコストがかかっている。

(3) 集約化のメリット・デメリット

① メリット

- ・ 公用車を効率的に利用できるため少なくできる。
- ・ 各施設にあったトイレ、給湯室、玄関等の共用スペースが不必要となるため、延べ床面積は小さくなり、修繕費・更新費もそれに伴い小さくなる。
- ・ 光熱水費が安価となる。(各施設で費用発生しない)
- ・ 窓口が集約するため、利用者にとって便利である。
- ・ 伝票、決裁に本庁舎までの移動がなくなる。

② デメリット

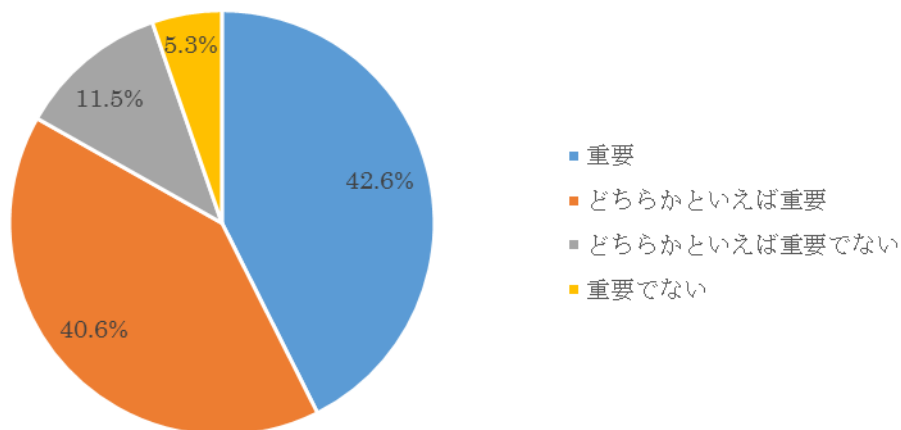
- ・ 職員駐車場が不足する。
- ・ 庁舎単体時より規模が大きくなる。

(4) 集約化に関するアンケート結果

健康福祉センター及び市民活動センターの集約化は、「重要」と「どちらかといえば重要」の意見が8割を超える結果となりました。

市民サービスの向上においては、集約化は必要不可欠なことが分かります。

重要	どちらかといえば重要	どちらかといえば重要でない	重要でない
304	290	82	38
42.6%	40.6%	11.5%	5.3%



8 規模

(1) 規模の視点

新庁舎の規模の検討にあたっては、(ア) 庁舎のみの場合 (イ) 健康福祉センターのみを集約した場合 (ウ) 市民活動センターのみを集約した場合 (エ) 健康福祉センターと市民活動センターを集約した場合、に分けて次の3つの考え方を踏まえ、整理します。

- ①国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準
- ②総務省の地方債同意等基準
- ③他自治体の事例

なお、総務省の地方債同意等基準による方法は、平成22年度で廃止されていますが、客観的な基準として参考にします。

(2) 各基準による算定

① 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準による庁舎面積とは、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、職員数を基に執務面積や附属面積（会議室、倉庫等の面積）を算出するものです。基準に含まれない議会機能や防災機能、福利厚生、市民交流等に要する面積については、実情に応じ加算します。

基準を基に算定した庁舎面積は、下記のとおりとなります。（参考資料参照）

- (ア) 7,766.66 m²
- (イ) 9,154.36 m²
- (ウ) 7,947.11 m²
- (エ) 9,302.50 m²

② 総務省の地方債同意等基準

総務省の地方債同意等基準による庁舎面積とは、起債の対象となる標準面積のことです。この基準は、職員数を基に事務室や会議室等の面積を求めるものです。

ここでは、「平成22年度地方債同意等基準運用要綱（総務省平成22年4月）」に基づき算定します。

基準を基に算定した庁舎面積は、下記のとおりとなります。（参考資料参照）

- (ア) 7,421.15 m²
- (イ) 9,446.72 m²
- (ウ) 7,683.81 m²
- (エ) 9,709.38 m²

③ 他自治体の事例

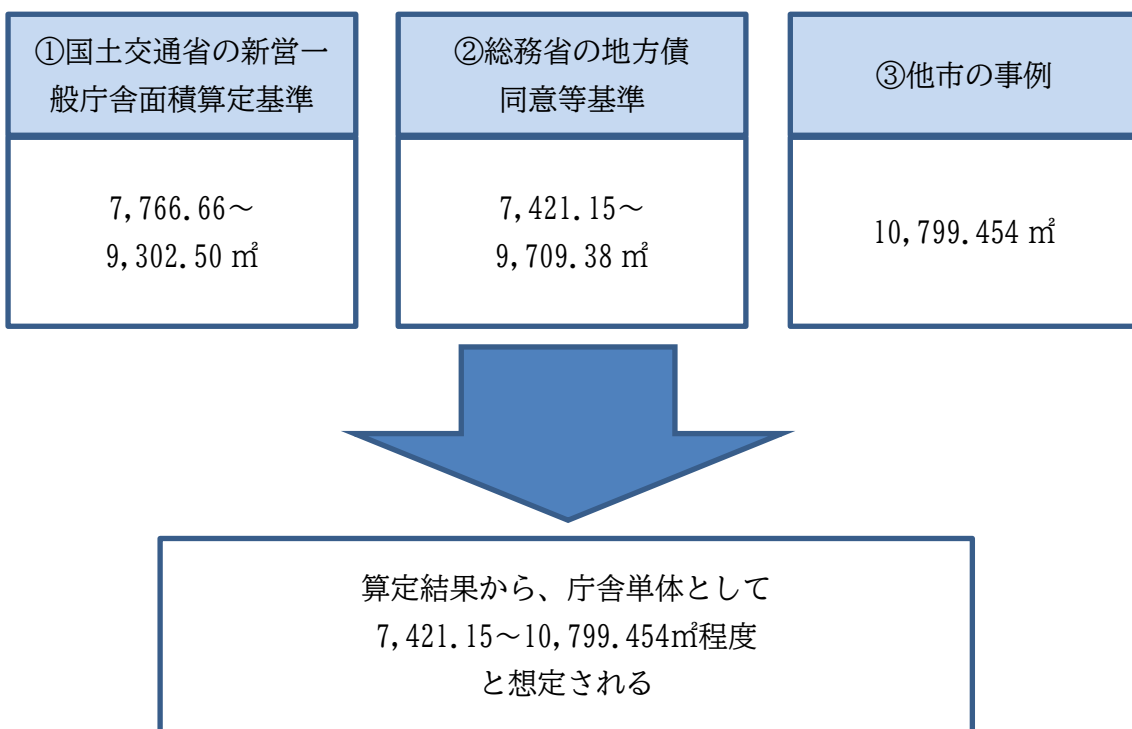
同規模自治体（人口）からの推計

人口が5万人から7万人の同規模自治体の庁舎延床面積による近似直線に市の人口を当てはめると、延床面積は約10,799.454㎡となります。（参考資料参照）

なお、事例ごとに内包する機能や他の施設との関係などが異なるため、人口と延床面積の関係には幅があります。

(3) 算定結果

新庁舎規模は、庁舎単体として7,421.15～10,799.454㎡程度の延床面積と想定されます。



(4) 現施設との比較

	現施設	新庁舎
庁舎のみ	5,585.36㎡	約7,500㎡
庁舎+健康福祉センター	9,623.78㎡	約9,500㎡
庁舎+市民活動センター	5,978.66㎡	約8,000㎡
庁舎+健康福祉センター+市民活動センター	10,017.08㎡	約10,000㎡

9 建設位置の候補地

(1) 考え方

新庁舎の建設場所は、地方自治法第4条第2項の「地方公共団体の事務所の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。」に準じるとともに、湖西市のこれからの目指すべきまちづくりの方向性を市の成り立ち上位計画、地域防災計画の考え方及び公共交通の現状を踏まえ整理し検討していきます。

① 市の成り立ち

昭和30年に「鷺津町、白須賀町、新所村、入出村、知波田村」が合併し湖西町となり、昭和47年1月1日に市制が施行されました。その後、平成22年3月に「湖西市、新居町」が合併し現在の湖西市が誕生しました。

都市計画マスタープランにおける地域別計画では、市を5つの中学校区に基づいて地域を区分しており、現在の庁舎は、5地域のほぼ中央に位置しています。

② 上位計画

市の最上位計画である第6次湖西市総合計画では、鷺津駅市街地の中心部を市民の生活を支える都市機能が集約され、様々な活動や交流の中心となる都市拠点として位置づけています。

また、都市計画マスタープランでは、第6次湖西市総合計画の都市構造形成の目標を受け、鷺津駅を中心とする鷺津市街地を市の中核機能を担う「都市拠点」、新居町駅を中心とする新居市街地や新所原駅を中心とする新所原市街地を地域の生活や観光交流を支える「地域拠点」として位置付けています。

都市計画上の用途地域は、鷺津駅前周辺は商業地域及び近隣商業地域、準工業地域、現庁舎周辺は第2種住居地域となっています。

(湖西市立地適正化計画 P63 引用)

エリア	上位計画等での位置付け				立地適正化計画における位置付け
	第6次湖西市総合計画	湖西市都市計画マスタープラン	湖西市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	湖西市地域公共交通網形成計画	
鷺津駅周辺	都市拠点	都市拠点	都市拠点	都市拠点	都市拠点
新居町駅周辺	地域拠点 観光交流拠点	地域拠点	地域拠点	地域拠点	地域拠点
新所原駅周辺	地域拠点				

③ 地域防災計画

地域防災計画において、災害時には、防災拠点として湖西市防災センター又は市役所庁舎内に災害対策本部が設置されます。なお、防災センター機能は現在計画している「(仮称)湖西市消防防災センター」に移設、複合化が決定しています。

④ 湖西市公共施設再配置計画

湖西市公共施設再配置個別計画では、現庁舎は第2期中（令和3年～令和7年）に周辺の公共施設との複合化を含めた建て替え内容等の方針を決定し、第3期中（令和8年～令和17年）での整備を目指すこととしています。

⑤ 交通

都市拠点や地域拠点を中心として、市内拠点への移動を円滑に行う市内交通ネットワーク及び周辺都市との移動・交流を支える交通ネットワークの形成が必要です。この交通ネットワークの形成を図るための交通は、広域交通手段としては、国道1号浜名バイパス、国道1号潮見バイパス及び国道301号が、身近な交通手段としてはコミュニティバスが7路線運航しています。

(2) 建設位置に関するアンケート結果

① 現庁舎への移動手段

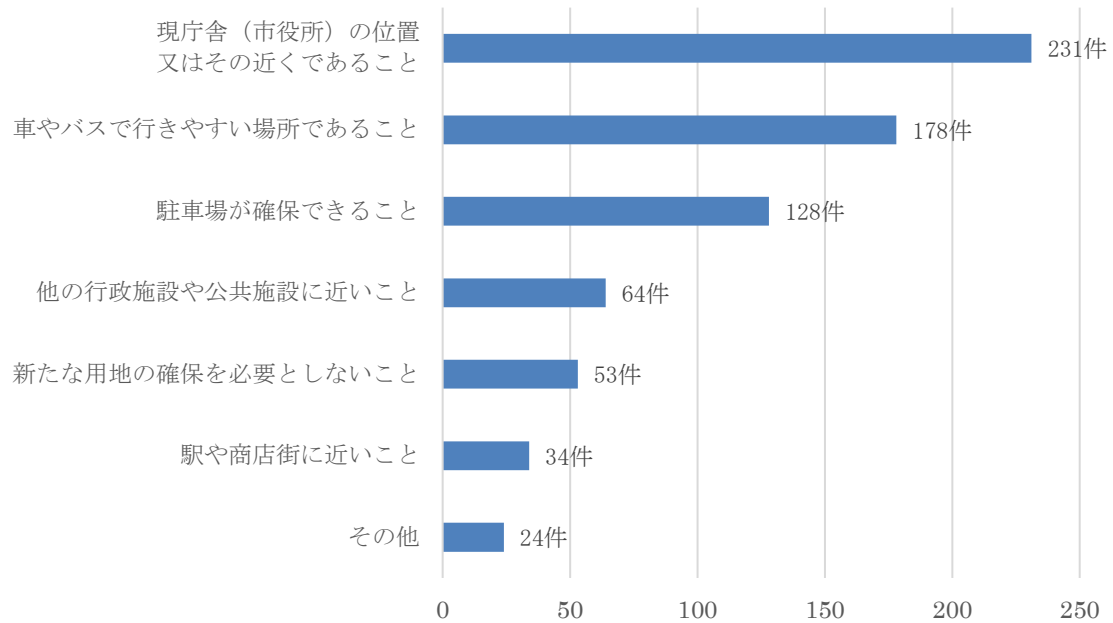
自家用車による移動手段が最多となりました。

新庁舎においても同様に自家用車による移動手段が想定されます。このため、駐車場が確保できることが重要となります。

	回答者数	割合
自家用車	597名	82.8%
自家用車（送迎）	78名	10.8%
徒歩	16名	2.2%
自転車	10名	1.4%
原付・バイク	7名	1.0%
鉄道	4名	0.6%
バス	3名	0.4%
利用したことがない	2名	0.3%
その他	2名	0.3%
タクシー	2名	0.3%
計	721名	100.1%

② 建設位置に関し重要とすること

「現庁舎（市役所）の位置又はその近くであること」が231件で最も多く、次いで「車やバスで行きやすい場所であること」が178件、「駐車場が確保できこと」が128件となりました。



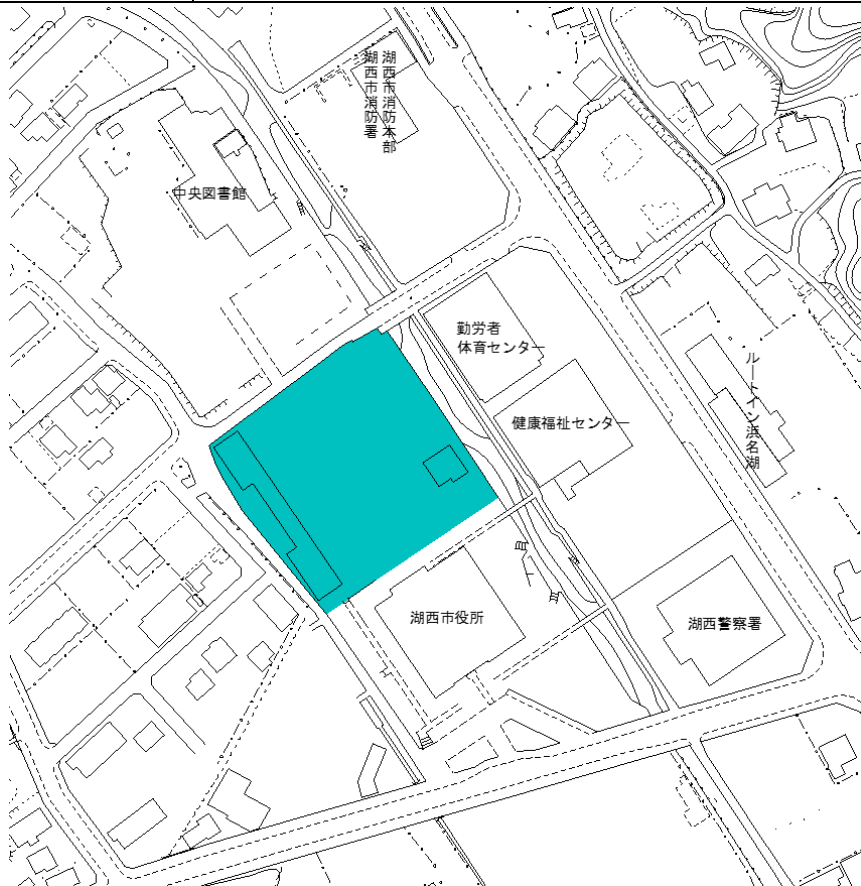
(3) 候補地

新庁舎の候補地としては、まちづくりの考え方やアンケート結果を踏まえ、市を支える都市核と位置づけられた鷺津駅周辺とし、市有地又は既に借地している土地から、現庁舎敷地、健康福祉センター南側敷地の2つのエリアを選定しました。

なお、新庁舎建設基本計画の策定段階において、候補地の選定の考え方や条件に最も適合する位置を建設予定地として決定します。

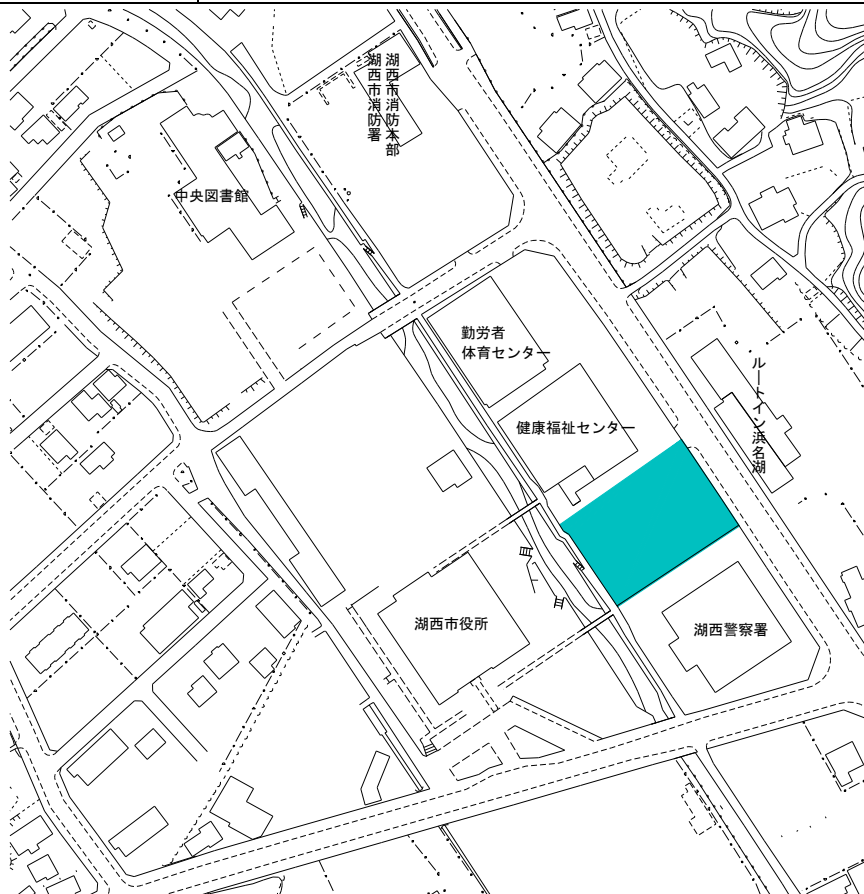
① 現庁舎敷地

敷地面積	約 6,150.00 m ²
土地所有者	市有地+借地
都市計画（用途地域）	第2種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
高さ制限	なし
最寄り駅からの距離	1,600m
道路の状況	国道301号線・河原川尻線・市役所西側線・市役所北側1号線
公共交通（コーちゃんバス）の状況	鷺津循環線・白須賀鷺津線・岡崎鷺津線・知波田入出線
他の官公署からの距離	主な官公署等がすべて約1km以内に立地



② 健康福祉センター南側敷地

敷地面積	約 2,600.00 m ²
土地所有者	市有地+借地
都市計画（用途地域）	第2種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%
高さ制限	なし
最寄り駅からの距離	1,600m
道路の状況	国道 301 号線・市役所北側 1 号線
公共交通（コーちゃんバス）の状況	鷺津循環線・岡崎鷺津線・知波田入出線
他の官公署からの距離	主な官公署等がすべて約 1 km 以内に立地



10 事業手法

想定される事業手法の例として、従来型の「設計・施工分割発注方式」と、民間を活用した「PFI方式」「建物リース方式」について、それぞれの概要をまとめています。今後、市役所新庁舎の配置等を踏まえ、各事業手法に係る概算費用や事業スケジュール等について検討を行っていきます。

	設計・施工分割発注方式	PFI方式※1	建物リース方式
概要	市が設計、施工、維持管理等を分割して発注する方式	PFI法に基づき、民間資金を活用し、設計、施工、維持管理等を一括して発注する方式	民間が施設を建設し、賃貸借契約等により施設を庁舎として借り受けて使用する方式
資金調達	市 ・基金（庁舎建設基金等） ・地方債（75%充当可） ・一般財源	特別目的会社（SPC） ・民間資金	リース会社等 ・民間資金
設計	市	特別目的会社（SPC）	リース会社等
施工			
維持管理			
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・設計などにおいて、比較的柔軟かつ即応性の高い対応が見込める ・設計、施工及び維持管理等を分割して発注するため、地元企業をはじめ中小企業の参画機会が他の方式に比べ高くなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初資金が少ない場合でも民間資金による財政負担の平準化が可能 ・施工や維持管理に配慮した設計が可能となり、トータルのコスト削減効果が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初資金が少ない場合でも民間資金による財政負担の平準化が可能 ・PFI法に拠らないリース契約等により、事業者選定手続きは簡略化される
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・当初資金の確保が必要 ・分割発注のため、民間事業者による創意工夫が働きにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設仕様の大幅な変更や工期変更を伴うような設計変更を行う場合、追加費用が発生する可能性がある ・事業の検討段階から工事の着手までに長い時間（5年程度）を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ・リース会社等が破綻した場合の事業継続性が担保されない ・リース等の金利の料率によっては、総事業費が割高になることもある

※1 主なケースとして、一般的なPFI・BTO方式（PFI事業者が自ら資金を調達し、公共施設等を建設。施設の所有権は行政側に移転するが、契約期間中はPFI事業者が施設の維持管理・運営を行い、資金を回収）を想定

11 事業費

近年の建設需要により、工事費は高騰しており、最近の他自治体の事例から庁舎の工事費は45万円/㎡（150万円/坪）程度と想定されます。（この工事費は、木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造などの建物構造や耐震に関する構造手法によってもコスト差が生じるため、ここでは想定としています。）

庁舎単体の延床面積から、概算工事費は35億円～49億円程度と想定されます。なお、概算工事費は新庁舎本体の工事費であり、現庁舎の解体工事費、外構工事費、備品等購入費などの経費は含まれていません。

12 スケジュール

スケジュールを下記のとおりとします。

	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
基本構想	←→						
基本計画		←→					
基本設計			←→				
実施設計				←→			
建築工事					←→		
新庁舎開庁							★

《参考資料》

1)(ア)国土交通省新営一般庁舎算定基準(庁舎)

区分	積算					
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	面積 (㎡)
①事務室	特別職	4	18	72	3.3	237.60
	部長	10	9	90	3.3	297.00
	課長	20	5	100	3.3	330.00
	課長代理・係長	42	1.8	75.6	3.3	249.48
	一般(技師)	15	1.7	25.5	3.3	84.15
	一般	123	1	123	3.3	405.90
	会計年度任用職員等	66	1	66	3.3	217.80
	計	280		552.1	[ア]	1,821.93
執務面積(A)	小計([ア]×補正係数1.1)					2,004.12
②倉庫	事務室面積(補正前)×13% 1,821.93㎡×13%					236.85
③会議室	職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡増加(補正係数1.1) 2×40㎡+(4㎡×8)×補正係数1.1					123.20
④電話交換室	換算職員552.1人、回線数100、クロクバーキャビネット型中継台式算出表より					40.00
⑤宿直室	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算(2人)					13.30
⑥庁務員室	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算(2人)					11.65
⑦湯沸室	標準6.5~13㎡×6箇所					78.00
⑧受付及び巡視溜	1.65㎡×(人数×1/3)>最小6.5㎡					6.50
⑨便所及び洗面所	職員数(280人)×0.32㎡					89.60
⑩医務室	職員数250人以上300人未満					75.00
⑪売店	職員数(280人)×0.085㎡					23.80
⑫食堂及び喫茶室	職員数250人以上300人未満					118.00
付属面積(B)	小計					815.90
⑬議会関係諸室	(総務省基準を準用：議員定数18人×35㎡)					630.00
議会関係面積(C)	小計					630.00
○打合せスペース	29箇所(各部課)×3.96㎡(対向4人席)					114.84
○書庫	現状と同規模					105.80
○金庫室	現状と同規模					31.31
○印刷製本室	4人×4.5㎡+機器面積					30.00
○新聞記者室	現状と同規模					30.00
○閲覧室	1,000冊÷80冊/㎡+18人÷0.6人/㎡					42.50
業務支援機能面積(D)	小計					354.45
○多目的ホール	224人(職員数の4/5程度)×0.54㎡					120.96
○集える空間	他自治体事例平均値より算定(庁舎面積：10,000㎡設置×2.36%)					236.00
○市民相談室	6ブース×3.96㎡(4人対向席)					23.76
○自動販売機コーナー	5機×4.0㎡					20.00
○キッズスペース	5人×3.3㎡					16.50
○授乳室	2箇所×20.0㎡(授乳スペース×2+調乳スペース)					40.00
○ユニバーサルトイレ	6箇所×6.9㎡					41.40
市民サービス機能面積(E)	小計					498.62
○リフレッシュルーム	70人(職員数の1/4程度)×1.5㎡					105.00
○更衣室	280人×0.6㎡					168.00
市民サービス機能面積(E)	小計					273.00
○機械室	(A)+(B)=2,820.02 2,000㎡以上3,000㎡未満(冷暖房)					436.00
○電気室	(A)+(B)=2,820.02 2,000㎡以上3,000㎡未満(冷暖房)					78.00
○自家発電室	(A)+(B)=2,820.02 5,000㎡以上					29.00
設備関係面積(F)	小計					543.00
○玄関・広間、廊下、階段等	(A)補正前+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)×35%					1,727.91
交通部分面積(G)	小計					1,727.91
○車庫	51台(本庁にて使用する自動車)×18㎡					918.00
○運転手詰所	1.65㎡×(1人)					1.65
車庫面積(H)	小計					919.65
	合計					7,766.66

1)(イ)国土交通省新営一般庁舎算定基準(庁舎+健康福祉センター)

区分	積算					面積 (㎡)
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	
①事務室	特別職	4	18	72	3.3	237.60
	部長	12	9	108	3.3	356.40
	課長	26	5	130	3.3	429.00
	課長代理・係長	56	1.8	100.8	3.3	332.64
	一般(技師)	15	1.7	25.5	3.3	84.15
	一般	175	1	175	3.3	577.50
	会計年度任用職員等	89	1	89	3.3	293.70
	計	377		700.3	[ア]	2,310.99
執務面積(A)	小計([ア]×補正係数1.1)					2,542.09
②倉庫	事務室面積(補正前)×13% 2,310.99㎡×13%					300.43
③会議室	職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡増加(補正係数1.1) 3×40㎡+(4㎡×8)×補正係数1.1					167.20
④電話交換室	換算職員700.3人、回線数150、クロクバーキャビネット型中継台式算出表より					68.00
⑤宿直室	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算(2人)					13.30
⑥庁務員室	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算(2人)					11.65
⑦湯沸室	標準6.5~13㎡×6箇所					78.00
⑧受付及び巡視溜	1.65㎡×(人数×1/3)>最小6.5㎡					6.50
⑨便所及び洗面所	職員数(377人)×0.32㎡					120.64
⑩医務室	職員数350人以上400人未満					95.00
⑪売店	職員数(377人)×0.085㎡					32.05
⑫食堂及び喫茶室	職員数350人以上400人未満					161.00
付属面積(B)	小計					1,053.76
⑬議会関係諸室	(総務省基準を準用:議員定数18人×35㎡)					630.00
議会関係面積(C)	小計					630.00
○打合せスペース	29箇所(各部課)×3.96㎡(対向4人席)					114.84
○書庫	現状と同規模					105.80
○金庫室	現状と同規模					31.31
○印刷製本室	4人×4.5㎡+機器面積					30.00
○新聞記者室	現状と同規模					30.00
○閲覧室	1,000冊÷80冊/㎡+18人÷0.6人/㎡					42.50
業務支援機能面積(D)	小計					354.45
○多目的ホール	301人(職員数の4/5程度)×0.54㎡					162.54
○集える空間	他自治体事例平均値より算定(庁舎面積:10,000㎡設置×2.36%)					236.00
○市民相談室	6ブース×3.96㎡(4人対向席)					23.76
○自動販売機コーナー	5機×4.0㎡					20.00
○キッズスペース	5人×3.3㎡					16.50
○授乳室	2箇所×20.0㎡(授乳スペース×2+調乳スペース)					40.00
○ユニバーサルトイレ	6箇所×6.9㎡					41.40
市民サービス機能面積(E)	小計					540.20
○リフレッシュルーム	94人(職員数の1/4程度)×1.5㎡					141.00
○更衣室	377人×0.6㎡					226.20
市民サービス機能面積(E)	小計					367.20
○機械室	(A)+(B)=3,683.93 3,000㎡以上5,000㎡未満(冷暖房)					547.00
○電気室	(A)+(B)=3,683.93 3,000㎡以上5,000㎡未満(冷暖房)					96.00
○自家発電室	(A)+(B)=3,683.93 5,000㎡以上					29.00
設備関係面積(F)	小計					672.00
○玄関・広間・廊下・階段等	(A)補正前+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)×35%					2,075.01
交通部分面積(G)	小計					2,075.01
○車庫	51台(本庁にて使用する自動車)×18㎡					918.00
○運転手詰所	1.65㎡×(1人)					1.65
車庫面積(H)	小計					919.65
	合計					9,154.36

1)(ウ)国土交通省新営一般庁舎算定基準(庁舎+市民活動センター)

区分	積算					面積 (㎡)
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	
①事務室	特別職	4	18	72	3.3	237.60
	部長	10	9	90	3.3	297.00
	課長	21	5	105	3.3	346.50
	課長代理・係長	44	1.8	79.2	3.3	261.36
	一般(技師)	15	1.7	25.5	3.3	84.15
	一般	130	1	130	3.3	429.00
	会計年度任用職員等	69	1	69	3.3	227.70
	計	293		570.7	[ア]	1,883.31
執務面積(A)	小計([ア]×補正係数1.1)					2,071.64
②倉庫	事務室面積(補正前)×13% 1,883.31㎡×13%					244.83
③会議室	職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡増加(補正係数1.1) 3×40㎡×補正係数1.1					132.00
④電話交換室	換算職員570.7人、回線数150、クロクバーキャビネット型中継台式算出表より					68.00
⑤宿直室	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算(2人)					13.30
⑥庁務員室	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算(2人)					11.65
⑦湯沸室	標準6.5~13㎡×6箇所					78.00
⑧受付及び巡視溜	1.65㎡×(人数×1/3)>最小6.5㎡					6.50
⑨便所及び洗面所	職員数(293人)×0.32㎡					93.76
⑩医務室	職員数250人以上300人未満					75.00
⑪売店	職員数(293人)×0.085㎡					24.91
⑫食堂及び喫茶室	職員数250人以上300人未満					118.00
付属面積(B)	小計					865.95
⑬議会関係諸室	(総務省基準を準用:議員定数18人×35㎡)					630.00
議会関係面積(C)	小計					630.00
○打合せスペース	29箇所(各部課)×3.96㎡(対向4人席)					114.84
○書庫	現状と同規模					105.80
○金庫室	現状と同規模					31.31
○印刷製本室	4人×4.5㎡+機器面積					30.00
○新聞記者室	現状と同規模					30.00
○閲覧室	1,000冊÷80冊/㎡+18人÷0.6人/㎡					42.50
業務支援機能面積(D)	小計					354.45
○多目的ホール	234人(職員数の4/5程度)×0.54㎡					126.36
○集える空間	他自治体事例平均値より算定(庁舎面積:10,000㎡設置×2.36%)					236.00
○市民相談室	6ブース×3.96㎡(4人対向席)					23.76
○自動販売機コーナー	5機×4.0㎡					20.00
○キッズスペース	5人×3.3㎡					16.50
○授乳室	2箇所×20.0㎡(授乳スペース×2+調乳スペース)					40.00
○ユニバーサルトイレ	6箇所×6.9㎡					41.40
市民サービス機能面積(E)	小計					504.02
○リフレッシュルーム	73人(職員数の1/4程度)×1.5㎡					109.50
○更衣室	293人×0.6㎡					175.80
市民サービス機能面積(E)	小計					285.30
○機械室	(A)+(B)=2,937.59 2,000㎡以上3,000㎡未満(冷暖房)					436.00
○電気室	(A)+(B)=2,937.59 2,000㎡以上3,000㎡未満(冷暖房)					78.00
○自家発電室	(A)+(B)=2,937.59 5,000㎡以上					29.00
設備関係面積(F)	小計					543.00
○玄関・広間・廊下・階段等	(A)補正前+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)×35%					1,773.11
交通部分面積(G)	小計					1,773.11
○車庫	51台(本庁にて使用する自動車)×18㎡					918.00
○運転手詰所	1.65㎡×(1人)					1.65
車庫面積(H)	小計					919.65
	合計					7,947.11

1)(エ)国土交通省新営一般庁舎算定基準(庁舎+健康福祉センター+市民活動センター)

区分	積算					
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	面積 (㎡)
①事務室	特別職	4	18	72	3.3	237.60
	部長	12	9	108	3.3	356.40
	課長	27	5	135	3.3	445.50
	課長代理・係長	58	1.8	104.4	3.3	344.52
	一般(技師)	15	1.7	25.5	3.3	84.15
	一般	182	1	182	3.3	600.60
	会計年度任用職員等	92	1	92	3.3	303.60
	計	390		718.9	[ア]	2,372.37
執務面積(A)	小計([ア]×補正係数1.1)					2,609.61
②倉庫	事務室面積(補正前)×13% 2,372.37㎡×13%					308.41
③会議室	職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡増加(補正係数1.1) 3×40㎡+(4㎡×9)×補正係数1.1					171.60
④電話交換室	換算職員718.9人、回線数150、クロクバーキャビネット型中継台式算出表より					68.00
⑤宿直室	1人まで10㎡、1人増すごとに3.3㎡加算(2人)					13.30
⑥庁務員室	1人まで10㎡、1人増すごとに1.65㎡加算(2人)					11.65
⑦湯沸室	標準6.5~13㎡×6箇所					78.00
⑧受付及び巡視溜	1.65㎡×(人数×1/3)>最小6.5㎡					6.50
⑨便所及び洗面所	職員数(390人)×0.32㎡					124.80
⑩医務室	職員数350人以上400人未満					95.00
⑪売店	職員数(390人)×0.085㎡					33.15
⑫食堂及び喫茶室	職員数350人以上400人未満					161.00
付属面積(B)	小計					1,071.41
⑬議会関係諸室	(総務省基準を準用:議員定数18人×35㎡)					630.00
議会関係面積(C)	小計					630.00
○打合せスペース	31箇所(各部課)×3.96㎡(対向4人席)					122.76
○書庫	現状と同規模					105.80
○金庫室	現状と同規模					31.31
○印刷製本室	4人×4.5㎡+機器面積					30.00
○新聞記者室	現状と同規模					30.00
○閲覧室	1,000冊÷80冊/㎡+18人÷0.6人/㎡					42.50
業務支援機能面積(D)	小計					362.37
○多目的ホール	312人(職員数の4/5程度)×0.54㎡					168.48
○集える空間	他自治体事例平均値より算定(庁舎面積:10,000㎡設置×2.36%)					236.00
○市民相談室	6ブース×3.96㎡(4人対向席)					23.76
○自動販売機コーナー	5機×4.0㎡					20.00
○キッズスペース	5人×3.3㎡					16.50
○授乳室	2箇所×20.0㎡(授乳スペース×2+調乳スペース)					40.00
○ユニバーサルトイレ	6箇所×6.9㎡					41.40
市民サービス機能面積(E)	小計					546.14
○リフレッシュルーム	97人(職員数の1/4程度)×1.5㎡					145.50
○更衣室	390人×0.6㎡					234.00
市民サービス機能面積(E)	小計					379.50
○機械室	(A)+(B)=3,681.02 3,000㎡以上5,000㎡未満(冷暖房)					547.00
○電気室	(A)+(B)=3,681.02 3,000㎡以上5,000㎡未満(冷暖房)					96.00
○自家発電室	(A)+(B)=3,681.02 5,000㎡以上					29.00
設備関係面積(F)	小計					672.00
○玄関・広間・廊下・階段等	(A)補正前+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)×35%					2,111.82
交通部分面積(G)	小計					2,111.82
○車庫	51台(本庁にて使用する自動車)×18㎡					918.00
○運転手詰所	1.65㎡×(1人)					1.65
車庫面積(H)	小計					919.65
	合計					9,302.50

2)(ア)総務省地方債庁舎起債基準（庁舎のみ）

区分	積算					
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	面積 (㎡)
①事務室	特別職	4	20	80	4.5	360.00
	部長	10	9	90	4.5	405.00
	課長	20	5	100	4.5	450.00
	課長代理・係長	42	2	84	4.5	378.00
	一般（技師）	15	1.7	25.5	4.5	114.75
	一般	123	1	123	4.5	553.50
	会計年度任用職員等	66	1	66	4.5	297.00
	合計	280		568.5	4.5	2,558.25
②倉庫	事務室面積 (2,558.25㎡) ×13%					332.57
③会議室等 (会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室)	職員数 (280人) ×7.0㎡					1,960.00
④玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段その他通行部分)	各面積 (①事務室+②倉庫+③会議室等) ×40%					1,940.33
⑤議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数 (18人) ×35㎡					630.00
合計						7,421.15

2)(イ)総務省地方債庁舎起債基準（庁舎+健康福祉センター）

区分	積算					
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	面積 (㎡)
①事務室	特別職	4	20	80	4.5	360.00
	部長	12	9	108	4.5	486.00
	課長	26	5	130	4.5	585.00
	課長代理・係長	56	2	112	4.5	504.00
	一般（技師）	15	1.7	25.5	4.5	114.75
	一般	175	1	175	4.5	787.50
	会計年度任用職員等	89	1	89	4.5	400.50
	合計	377		719.5	4.5	3,237.75
②倉庫	事務室面積 (3,237.75㎡) ×13%					420.91
③会議室等 (会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室)	職員数 (377人) ×7.0㎡					2,639.00
④玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段その他通行部分)	各面積 (①事務室+②倉庫+③会議室等) ×40%					2,519.06
⑤議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数 (18人) ×35㎡					630.00
合計						9,446.72

2)(ウ)総務省地方債庁舎起債基準（庁舎＋市民活動センター）

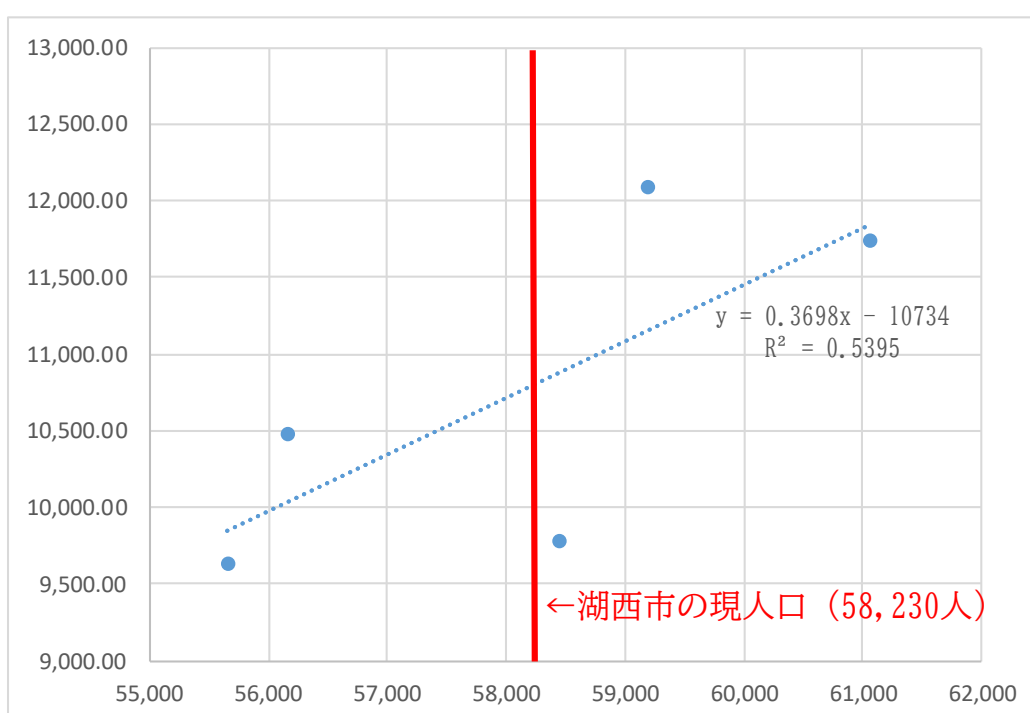
区分	積算					
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	面積 (㎡)
①事務室	特別職	4	20	80	4.5	360.00
	部長	10	9	90	4.5	405.00
	課長	21	5	105	4.5	472.50
	課長代理・係長	44	2	88	4.5	396.00
	一般（技師）	15	1.7	25.5	4.5	114.75
	一般	130	1	130	4.5	585.00
	会計年度任用職員等	69	1	69	4.5	310.50
	合計	293		587.5	4.5	2,643.75
②倉庫	事務室面積 (2,643.75㎡) ×13%					343.69
③会議室等 (会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室)	職員数 (293人) ×7.0㎡					2,051.00
④玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段その他通行部分)	各面積 (①事務室＋②倉庫＋③会議室等) ×40%					2,015.38
⑤議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数 (18人) ×35㎡					630.00
合計						7,683.81

2)(エ)総務省地方債庁舎起債基準（庁舎＋健康福祉センター＋市民活動センター）

区分	積算					
	役職	職員数-A	換算率-B	換算職員数-A×B	基準面積	面積 (㎡)
①事務室	特別職	4	20	80	4.5	360.00
	部長	12	9	108	4.5	486.00
	課長	27	5	135	4.5	607.50
	課長代理・係長	58	2	116	4.5	522.00
	一般（技師）	15	1.7	25.5	4.5	114.75
	一般	182	1	182	4.5	819.00
	会計年度任用職員等	92	1	92	4.5	414.00
	合計	390		738.5	4.5	3,323.25
②倉庫	事務室面積 (3,323.25㎡) ×13%					432.02
③会議室等 (会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室)	職員数 (390人) ×7.0㎡					2,730.00
④玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段その他通行部分)	各面積 (①事務室＋②倉庫＋③会議室等) ×40%					2,594.11
⑤議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数 (18人) ×35㎡					630.00
合計						9,709.38

他自治体の事例

自治体名	職員数	人口	建設年	延床面積
青森県十和田市	410人	59,201人	令和元年	12,094.49㎡
奈良県桜井市	320人	55,652人	令和3年	9,633.40㎡
愛知県常滑市	296人	58,452人	令和4年	9,792.46㎡
岐阜県土岐市	319人	56,163人	令和4年	10,485.73㎡
福岡県八女市	464人	61,067人	建設中	11,748.82㎡
5市平均	361人	58,107人	—	10,750.98㎡



近似直線：延床面積(y)㎡ $=0.3698 \times$ 人口(x) $-10,734$
 $=0.3698 \times 58,230 - 10,734 =$ 延床面積約10,799.454㎡

湖西市新庁舎建設基本構想

令和〇年〇月策定

編集・発行 湖西市資産経営課
〒431-0492 静岡県湖西市吉美 3268 番地
TEL : 053-576-4875
FAX : 053-576-1184
E-mail : shisan@city.kosai.lg.jp
<http://www.city.kosai.shizuoka.jp/>