

# 銚田市庁舎・公共施設再編整備基本構想（骨格）

令和8年5月策定

## ■庁舎・公共施設再編整備基本構想（骨格）について

本市では、昭和49年度に建設され、築50年を超えている本庁舎をはじめとする、公共施設の再編整備に向けて、庁舎・公共施設再編整備事業を進めています。

本事業については、より市民の方の声を反映するため、令和6年12月に策定した「銚市新庁舎・公共施設等整備基本構想」（以下「前構想」とする。）の再検討を行うものです。

今回、「銚田市庁舎・公共施設再編整備基本構想」の策定に向けて、市民の方との意見交換会及びインターネットによる意見募集を行うため、「基本構想（骨格）」を策定しました。

※基本構想（骨格）は、前構想から主な見直しを中心に、大まかな方針に加え、具体的な内容も組み込むとともに、一部調整中及び検討中の内容も含まれています。今後、適宜修正を行い、基本構想を策定することとしています。

## ■骨格の主な項目

1. 主な見直し項目について（P.2）
2. 事業推進体制及び基本構想策定スケジュールについて（P.2）
3. 庁舎・公共施設再編整備事業の基本的な考え方について（P.3）
4. 庁舎・公共施設の課題及び整備の必要性について（P.3）
5. 新庁舎整備の考え方及び対象とする公共施設について（P.5）
6. 目指すべき方向性について（P.7）
7. 必要となる機能について（P.8）
8. 建設候補地の選定について（P.9）
9. 2拠点化の方向性について（P.14）
10. 2拠点のコンセプトの設定について（P.15）
11. 2拠点で整備する公共施設について（P.16）
12. 2拠点化による効果について（P.17）
13. 施設規模について（延床面積・建築面積・敷地面積）（P.17）
14. 2拠点の市有地面積と必要面積について（P.21）
15. 概算工事費について（P.22）
16. 具体的な工事手順について（P.23）
17. 建設手法（事業手法）について（P.24）
18. 跡地利用について（P.24）
19. 事業スケジュールについて（P.24）
20. その他（財源について）（P.24）

## 1. 主な見直し項目について

本構想（骨格）は「新庁舎・公共施設等整備推進事業」（以下「前事業」とする）を「庁舎・公共施設再編整備事業」として再検討を進めていく上で、下記の項目を中心に見直しを行うものである。

### （1）主な見直し項目

#### ①公共施設の集約化・複合化のあり方

→災害時のバックアップ体制の観点などから2拠点化を中心に検討

#### ②建設候補地

→事業費抑制（用地購入費）と市有地利活用の観点から建設候補地の見直し

#### ③規模（施設規模）

→今後の人口減少及び事業費抑制の観点から規模（延床面積）の見直し

#### ④事業費

→今後の財政運営を考慮し、事業費圧縮の見直し

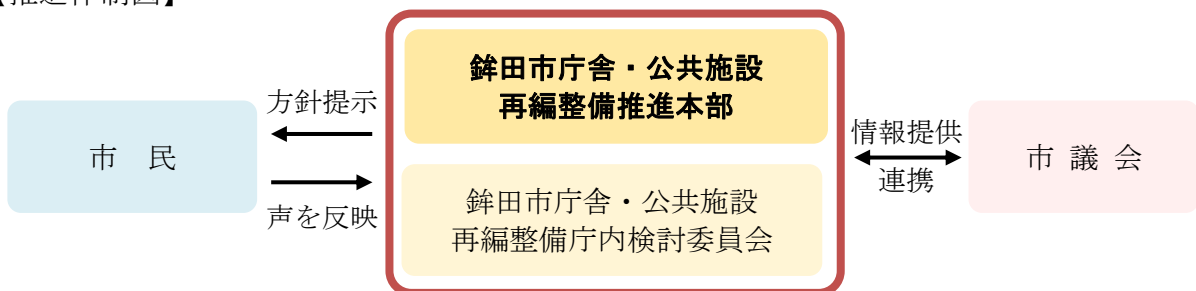
※その他、上記項目の関連する内容について見直しを行う。

## 2. 事業推進体制及び基本構想策定スケジュールについて

### （1）事業推進体制（基本構想策定）

庁舎・公共施設再編整備については、市役所内の組織として、整備に必要な事項に関する最終決定機関である庁舎・公共施設再編整備推進本部及び整備に関する各種調査、検討を行う庁舎・公共施設再編整備庁内検討委員会を中心に、全庁を挙げて取り組みを強化し、方針を整理していく。さらに、市の方針を示した上で、市民の声を反映させるため、市民との意見交換会やインターネットによる意見募集等を行う。また、市議会への情報提供を行うとともに、連携を図っていく。

#### 【推進体制図】



### （2）基本構想策定スケジュール

スピード感を持って事業を推進するとともに、合併特例債の最大限の活用を図るために、早急に基本構想の策定を進める。4月に基本構想（骨格案）を策定した後、5月に骨格を決定し、市民との意見交換会を行う。その後、基本構想（素案）を作成し、パブリック・コメント及び市民説明会を実施する。9月の基本構想決定を目指し、事業を推進する。

### 【基本構想策定スケジュール案】

実施期間	実施内容
令和8年4月	庁舎・公共施設再編整備基本構想（骨格案）策定
令和8年5月～	庁舎・公共施設再編整備基本構想（骨格）策定 基本構想（骨格）をもとに市民との意見交換会の開催及びインターネットによる意見募集の実施
令和8年7月～	基本構想（素案）に係るパブリック・コメント実施及び市民説明会
令和8年9月	基本構想決定

### 3. 庁舎・公共施設再編整備事業の基本的な考え方について

今回の新庁舎整備に併せて、公共施設の集約化・複合化を進めることにより、市民の利便性向上及び財政的効果も期待でき、さらには、2拠点化による新たなまちづくりを図ることができる。

◆**庁舎・公共施設再編整備は、単に市庁舎の建て替えではなく、将来を見据えた公共施設の再編整備を行うもの。**

⇒市民（施設利用者）の利便性向上

⇒将来世代への負担軽減

⇒新たなまちづくりの推進

### 4. 庁舎・公共施設の課題及び整備の必要性について

#### (1) 本庁舎及び公共施設の現状

＜本庁舎＞

- ・昭和49年度に建設され、築年数は50年以上経過している。
- ・コンクリート圧縮強度から想定される耐用年数は既に経過している。
- ・構造耐震指標（I s 値）はⅡ類（災害応急対策活動に必要な建築物）である。

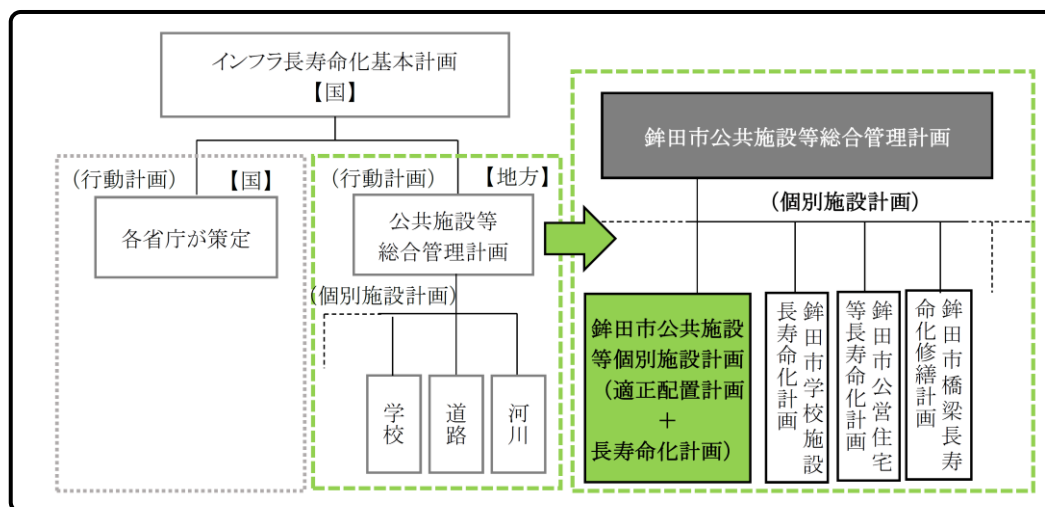
＜公共施設＞

- ・銚田市公共施設等個別施設計画（以下、「個別施設計画」とする）において公共建築物の保有量（延床面積）を平成28年からの40年間で30%削減する目標を掲げている。
- ・将来の人口や市民ニーズ等を踏まえ、施設の再編（集約化・複合化等）を検討する必要がある。

※銚田市公共施設等個別施設計画

→人口減少や財政状況など将来の動向を見据え、個別施設毎の公共施設の集約化や複合化等に関する適正配置及び施設の中長期的な視点について示す計画。（平成29年策定、令和2年改定）

個別施設計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に規定される個別施設計画として位置付けるものである。



※個別施設計画より抜粋

## (2) 本庁舎及び公共施設の課題

### <本庁舎>

- ・建物の安全性 …… 経年などによる老朽化、耐震安全性
- ・市民サービス …… 利用者の窓口等利便性、ユニバーサルデザインの対応
- ・執務環境 …… 通信設備等の対応、事務作業の効率化
- ・その他 …… 駐車場や待合スペースの不足、執務スペースの不足 等

### <公共施設>

- ・需要変化への対応
- ・公共施設等の老朽化や機能低下への対応
- ・機能が重複する公共施設等への対応

## (3) 新庁舎及び公共施設再編整備の必要性

### <新庁舎>

- 建物の安全性の確保 (防災拠点としての機能面の強化を図ることが必要)
- 市民サービスの向上 (利用者が使用しやすい環境整備について大幅な改善が必要)
- 執務環境の向上 (事務効率のための環境整備について改善が必要)

### <公共施設>

- 市民の利便性の向上 (公共施設の適正配置及び利用者の利便性向上が必要)
- 将来世代への負担軽減 (人口減少を見据えた行政運営のスリム化が必要)
- 災害に強いまちづくり (2拠点化による災害時、非常時の機能強化が必要)
- 文化活動・市民活動等の支援 (文化醸成、コミュニティ活動の機能強化が必要)
- その他 (公共施設の老朽化による維持管理費の増大への対応が必要)

## 5. 新庁舎整備の考え方及び対象とする公共施設について

### (1) 新庁舎整備の考え方

新庁舎の整備にあたっては、前述した課題を解決するとともに、新庁舎の整備にとどまらず、公共施設の集約化・複合化も踏まえて、以下のとおり整備の考え方をまとめた。

- ①「建物の安全性の確保」、「市民サービスの向上」、「執務環境の向上」等を図るため、新庁舎整備を行う。
- ②「防災対応総合拠点」及び「行政・福祉の総合拠点」としての機能を最大限発揮できるように新庁舎整備を行う。
- ③新庁舎整備は、2拠点化整備において、集約化・複合化する公共施設との調整を図り、機能分担の最適化と相互連携の強化を推進する。

### (2) 再編整備の対象とする公共施設

個別施設計画に位置付けられている公共施設から、下記の①及び②について整理を行い、集約化・複合化の対象となる公共施設を取りまとめた。

- 集約化・・・同じ用途の施設を1つにまとめるもの
- 複合化・・・異なる用途の施設を1つにまとめるもの

#### ①整備対象から除外する施設

集約化・複合化する公共施設の対象から除外する公共施設を以下のとおりとした。

- ア. 既に公共施設として供用していない施設
- イ. その場所になければならない施設
- ウ. 施設利用者が著しく限定される施設
- エ. 別途再編計画を策定中（策定予定）の施設

#### ②整備の対象とする公共施設

除外した施設を除き、市民の利便性、財政的観点など、以下の観点到合致する公共施設を整備の対象とした。

- ◆市民（公共施設利用者）が多く利用し、市民の（施設間における）相互利用が想定される施設
- ◆現在、本庁舎と近接している施設
- ◆老朽化が進行しており、現時点においても修繕費が増加傾向にある施設
- ◆一定の職員が常駐し、本庁舎の部署等との恒常的な事務処理が発生している施設
- ◆駐車場、会議室などの設備の相互利用が可能となる施設

※整理を行った公共施設は次ページの(4) 対象とする公共施設一覧に記載

### (3) 新たに整備を行う公共施設

新たに整備する公共施設については、下記のとおり整理を行った。

ア. 新たな公共施設の検討にあたっての考え方

- ①現在ある公共施設の集約化・複合化に留まらず、今回の再編整備に併せて新たな公共施設の整備も必要となる。
- ②今回の再編整備に併せて整備することが効果的な施設の検討を行う必要がある。
- ③上記内容を踏まえつつ、以下の内容に合致する公共施設を対象とする。

・利用者、職員の利便性向上	・防災拠点としての機能強化
・文化醸成、コミュニティ活動の機能強化	

イ. 具体的な新たな公共施設の検討

- ①防災拠点設備・施設
  - ・防災拠点の機能強化の観点から、一定規模の防災拠点設備・施設の整備が必要。
- ②消費生活センター
  - ・本庁舎3階の商工観光課に設置し、消費生活の相談や消費者教育などを行っているが、相談スペースについてより一層のプライバシー保護の向上が必要である。
- ③地域職業相談室
  - ・茨城県銚田合同庁舎の一室を間借りしているが、市民の利便性の向上や商工観光課との連携確保を図ることが求められている。
- ④(仮)市民ホール
  - ・令和5年度に事業中止になった「(仮称)銚田市子育て・コミュニティセンター整備事業」の内容について検討を行う。

### (4) 対象とする公共施設一覧

再編整備の対象とする公共施設は下記の17施設とする。なお、各施設については個別施設計画における施設単位で整理を行った。

①集約化・複合化する公共施設（既存施設）

1. 銚田市役所	2. 銚田市役所附属庁舎
3. 仮設相談室	4. 農業振興センター（調整中）
5. 原子力防災倉庫	6. 防災倉庫
7. 図書館	8. 銚田中央公民館
9. 老人福祉センターともえ荘 (銚田市社会福祉協議会)	10. ワークプラザ銚田 (シルバー人材センター)
11. 銚田市福祉事務所	12. 銚田保健センター
13. こども家庭センター	

②新たに整備を行う公共施設

14. 防災拠点設備・施設	15. 消費生活センター
16. 地域職業相談室（ふるさとハローワーク）	17. (仮)市民ホール

※車庫・倉庫について別途検討を行う。

## 6. 目指すべき方向性について

基本理念は、庁舎・公共施設再編整備についての基本的な考え方を示すもので、基本方針は、基本理念を達成するための具体的な方針を示すものである。

今回の設定にあたっては、基本理念及び基本方針は、前構想において基本構想検討委員会を中心に、熟議があったことに最大限配慮し、前構想から踏襲しつつ、今回の方向性を盛り込むこととした。

### ◇基本理念

(仮) 歴史を受け継ぎ 未来へ紡ぐ 銚田の新たな2拠点の創造

### ◆基本方針

#### (1) 生活・文化の新たな「交流拠点」の創造

- 公共施設の再編整備による生活・文化機能の充実と多様な交流の推進
- 誰もが親しみやすく「ずっと居たくなる」環境づくりの推進
- 再編整備する公共施設間での機能分担と連携の構築
- 景観と利便性に配慮した公共施設の配置の創意工夫
- 公共施設の再編整備に併せた周辺整備の推進

#### (2) 住民自治と協働のまちづくりの推進

- 議会活動を推進する施設
- 協働を推進する施設
- 市民誰もがわかりやすく利用しやすい施設
- 機能的で働きやすい施設

#### (3) 防災と災害時の復旧・復興拠点機能の強化

- 災害に強い2拠点化の推進
- 防災対策機能が充実した2拠点化の推進
- 災害時の復旧・復興設備を備えた2拠点化の推進
- 災害時の相互バックアップ体制を備えた2拠点化の推進

#### (4) 経済性の重視、環境への配慮及び社会変化への対応

- 建設費と維持管理費の抑制
- 自然エネルギー等の積極的な活用
- 将来の人口減少とデジタル社会へ対応できる業務・市民サービスの確立
- 将来の変化に柔軟に対応できる空間デザインの採用
- 経済性を重視したシンプルな外観デザインの採用

## 7. 必要となる機能について

### (1) 新庁舎に必要となる機能

基本構想において定める本事業の基本理念・基本方針の内容を踏まえつつ、以下の8つの視点から新庁舎に必要となる機能を整理した。なお、新庁舎には利用者の利便性を考慮し、水道部門、下水道部門、福祉部門、教育部門等の窓口等の集約化を図る。

また、各視点において、自治体DX（市民の利便性の向上に資する地域DXと行政事務の効率化に資する行政DX）の取り組みを推進する。

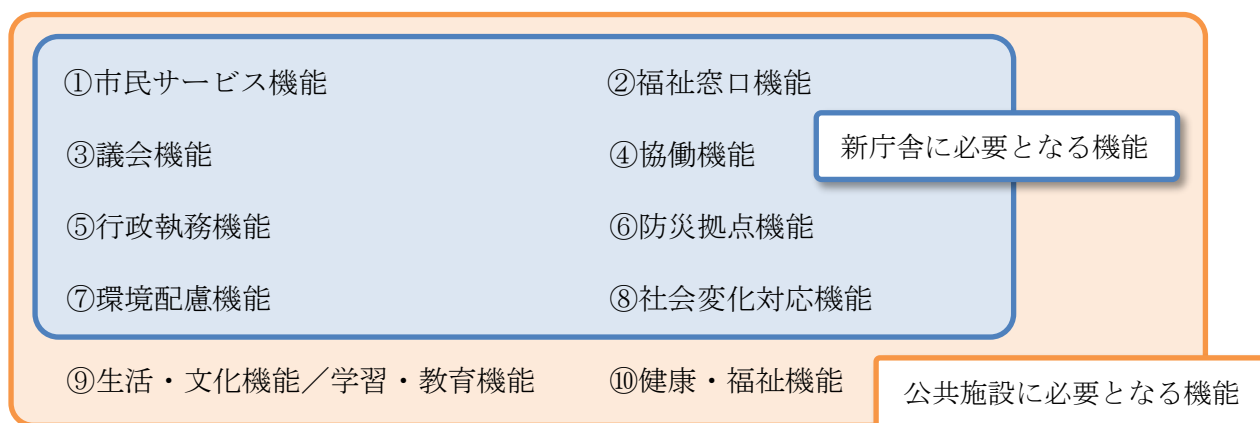
#### 【8つの視点】

- ①市民サービス機能（市民の利便性を高めるための機能）
- ②福祉窓口機能（誰もが利用しやすい庁舎とするための機能）
- ③議会機能（議会運営を効率的・効果的に行うための機能）
- ④協働機能（市民の活動、協働を推進するための機能）
- ⑤行政執務機能（行政執務を効率的・効果的に行うための機能）
- ⑥防災拠点機能（市民の安全・安心を支えるための機能）
- ⑦環境配慮機能（環境負荷の軽減を図るための機能）
- ⑧社会変化対応機能（社会の変革にも対応するための機能）

### (2) 公共施設に必要となる機能

基本構想において定める本事業の基本理念・基本方針の内容を踏まえ「新庁舎に必要な機能」として整理した8つの視点に、公共施設に必要な機能として「生活・文化機能及び学習・教育機能」「健康・福祉機能」の視点を加え整理した。

なお、公共施設の機能については、これまでの施設の機能をそのまま移行するというだけでなく、施設の利便性及び将来に渡る利用形態等も十分に考慮した上で検討を行っていく。



## 8. 建設候補地の選定について

### (1) 建設候補地選定の基本的な考え方

建設候補地は、事業費抑制及び市有地利活用の観点から、**市有地を対象に抽出**し比較検討を行い、**2箇所**の市有地を選定することとした。

### (2) 建設候補地の選定要件及び抽出条件

市内全域からの利便性を考慮し、建設候補地の選定要件及び抽出要件は下記のとおりとした。

#### ア. 選定要件

- ① 銚田市洪水・津波ハザードマップの危険区域外の範囲
- ② 人口重心及び地理的中心から半径 3 km 以内の範囲
- ③ 幹線道路等と近接隣接している範囲（建設を予定している範囲を含む）

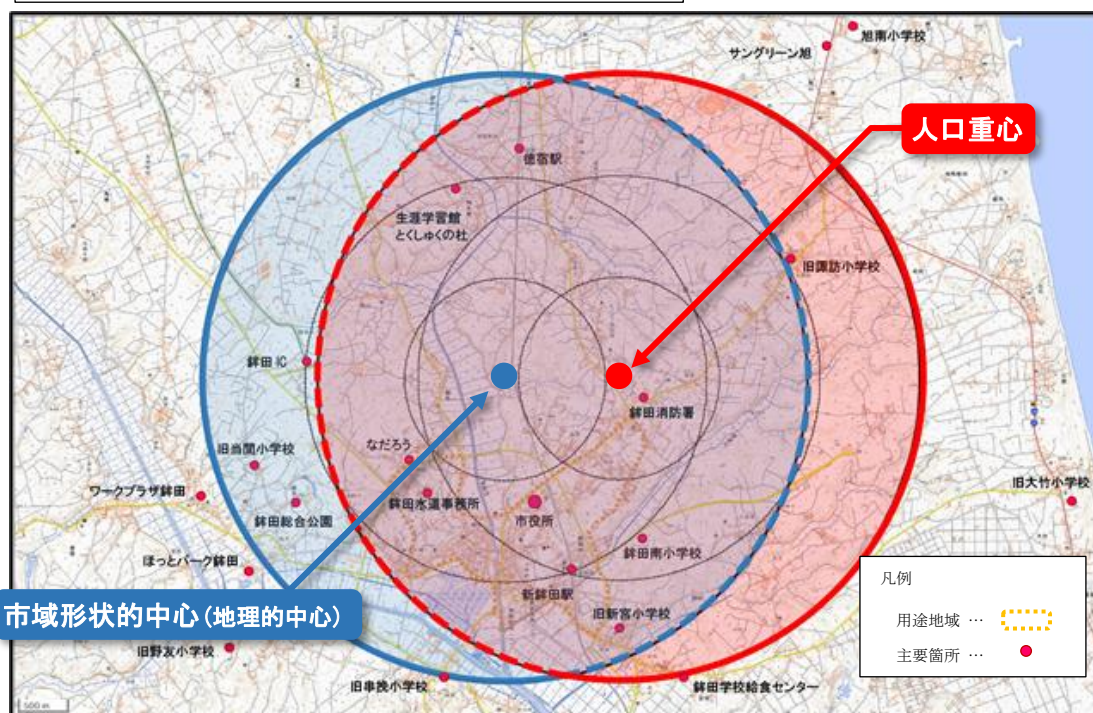
※人口重心 …… 市全体の人口のバランスが取れる地点であり、市内に住む全ての人にとって理論上平等な場所。市民から庁舎・公共施設までの距離を平等に設定することができる。

※市域形状的中心 …… 東西南北の最端部の座標から北緯・東経の中間点を設定する。市全域から庁舎・公共施設までの距離を平均的にすることができる。

#### イ. 抽出条件

- ① 市有地の面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上
- ② 他事業等で利用されていないもの

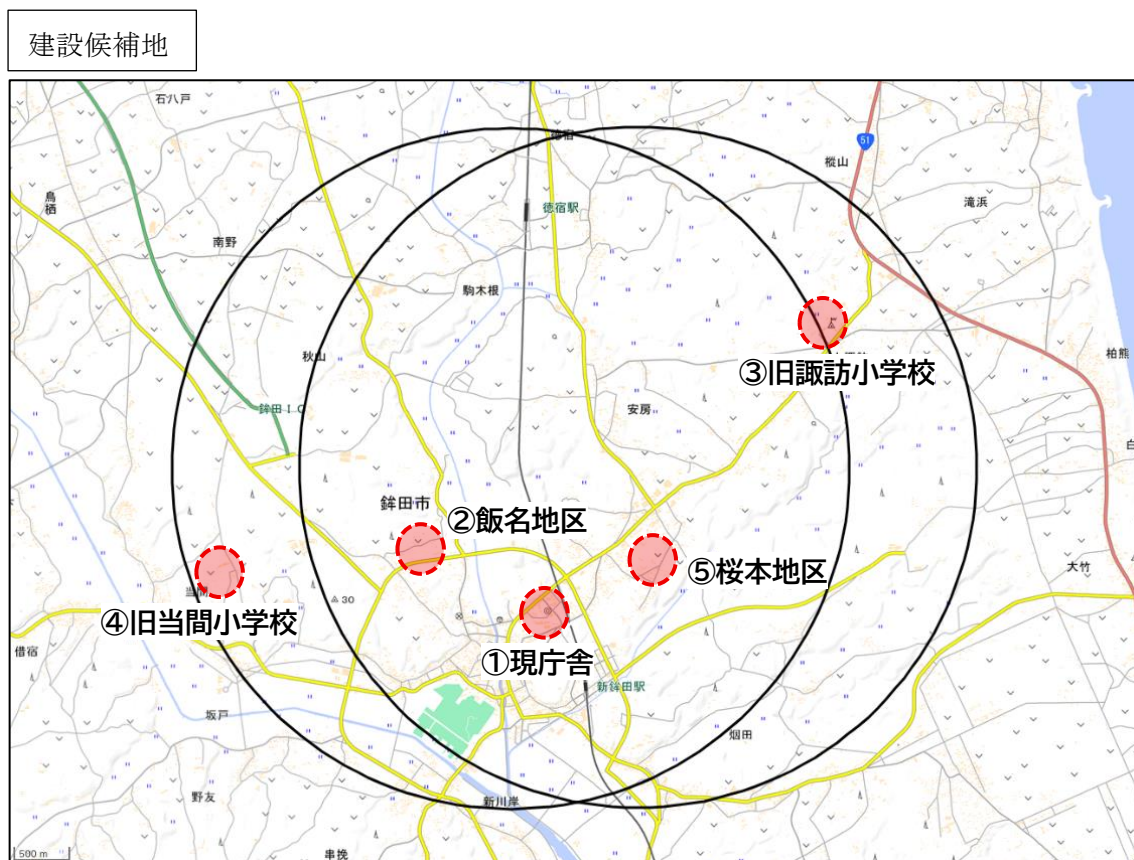
人口重心又は市域形状的中心から半径 3 km の範囲



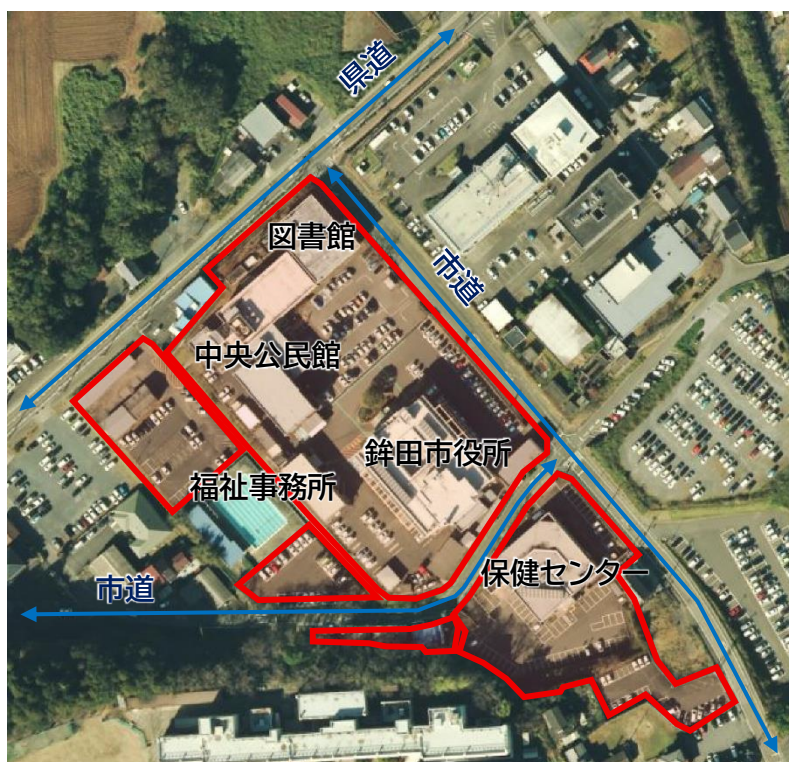
### (3) 建設候補地として抽出する市有地

建設候補地の選定要件及び抽出条件を踏まえ、5つの市有地を抽出した。

- ①現庁舎市有地 (約 22,200 m<sup>2</sup>)
- ②飯名地区市有地 (約 27,200 m<sup>2</sup>)
- ③旧諏訪小学校市有地 (約 18,500 m<sup>2</sup>)
- ④旧当間小学校市有地 (約 11,300 m<sup>2</sup>)
- ⑤桜本地区市有地 (約 12,300 m<sup>2</sup>)



①現庁舎市有地



基礎情報	
所在地	銚田 1444-1 他
市有地面積	約 22,200 m <sup>2</sup> (上記他借地約 8,000 m <sup>2</sup> 有)
現在用途	庁舎 その他公共施設
用途区域	第二種住居地域 第一種中高層専用 住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
接道	県道 水戸銚田佐原線 W≒12m  市道 W≒10m W≒5m

②飯名地区市有地



基礎情報	
所在地	飯名 484-7 他
市有地面積	約 27,200 m <sup>2</sup>
現在用途	更地
用途区域	第二種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
接道	県道 水戸銚田佐原線 W≒15m  市道 W≒3m

③旧諏訪小学校市有地



基礎情報	
所在地	柏熊 983 他
市有地面積	約 18,500 m <sup>2</sup>
現在用途	学校用地 (廃校)
用途区域	無指定
建ぺい率	60%
容積率	200%
接道	県道 水戸鉾田佐原線 W ≒ 10m

④旧当間小学校市有地



基礎情報	
所在地	当間 2122-6 他
市有地面積	約 11,300 m <sup>2</sup>
現在用途	学校用地 (廃校)
用途区域	無指定
建ぺい率	60%
容積率	200%
接道	市道 W ≒ 4m

⑤桜本地区市有地



基礎情報	
所在地	鉾田 679-12 他
市有地面積	約 12,300 m <sup>2</sup>
現在用途	更地
用途区域	第一種低層住居専用地域 (一部無指定)
建ぺい率	40% (一部 60%)
容積率	80% (一部 200%)
接道	市道 W≒3.5m

※その他近隣に市有地(約 13,400 m<sup>2</sup>)がある。ただし、幹線道路等近接・隣接していない。

(4) 建設候補地の評価項目

5箇所の建設候補地について7つの評価項目を設定した。今回の評価については、建設候補地が市有地と限定されているため、より具体的な項目設定とした。

評価項目	内容
①安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害警戒区域の該当</li> <li>緊急輸送道路への接道状況</li> </ul>
②アクセス利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>県道及び市道への接道状況</li> <li>複数道路の接道状況</li> </ul>
③整備コストの縮減可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮設整備や移転費用発生の可能性</li> <li>工事制約の状況 (既存施設の解体 等)</li> </ul>
④インフラの整備状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>上下水道の整備状況</li> <li>雨水排水先の整備状況</li> </ul>
⑤都市計画法との整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途指定による建築制限の有無</li> <li>都市機能誘導区域の内外</li> </ul>
⑥中心市街地との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途区域の設定状況 (中心市街地の近接性)</li> </ul>
⑦市有地の形状等	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の面積、土地の形状の適否</li> <li>一団性の有無</li> </ul>

## (5) 建設候補地の比較評価

(4) 建設候補地の評価項目を踏まえ、5箇所の建設候補地について、7つの評価項目の比較評価を行った。

【比較表】 ○：適している △：課題はあるが概ね適している ×：課題が大きい

	現庁舎	飯名地区	旧諏訪小学校	旧当間小学校	桜本地区
①安全性	○	○	○	△	△
②アクセス利便性	○	△	△	×	×
③整備コストの縮減可能性	×	○	△	△	○
④インフラの整備状況	○	△	△	△	△
⑤都市計画法との整合性	○	○	△	△	×
⑥中心市街地との連携	○	○	×	×	○
⑦市有地の形状等	○	○	△	△	×
総合評価	◎	○	△	△	△

## (6) 建設候補地の決定

建設候補地5箇所の比較評価により、「**現庁舎市有地**」及び「**飯名地区市有地**」を本事業の建設候補地とする。

## 9. 2拠点化の方向性について

### (1) 2拠点化の方向性の整理

2拠点化の方向性について以下の3つの視点から整理を行った。

- ①防災拠点としての役割（災害時におけるバックアップ体制の構築）
- ②利便性の向上（施設機能の適切な配置や複合化による市民サービスの充実）
- ③地域の活性化（地域のにぎわいやコミュニティ形成、人の流れを生み出す拠点づくり）



### 2拠点化の方向性

①から③の観点から平常時には相互に連携しながら機能を分担し、災害時にはそれぞれの役割に応じて機能を担い、非常時には相互に補完可能な機能を担うことができる**2拠点による施設整備を推進**する。さらに、2拠点化による市民の利便性向上及び地域活性化の相乗効果を図ることとする。

## 10. 2拠点のコンセプトの設定について

建設候補地である「飯名地区市有地」と「現庁舎市有地」について、それぞれの地域特性や周辺の土地利用状況等を踏まえたコンセプト及び2拠点を一体的に捉えたコンセプトの設定を行った。

### (1) 2拠点のそれぞれのコンセプト

#### ①飯名地区市有地

- ・防災対応総合拠点
- ・行政・福祉の総合拠点

- 高速道路の銚田 IC に近接しており、環状線(水戸銚田佐原線)にも接していることから、災害時における緊急輸送路の活用にも優れた「防災対応総合拠点」として適した候補地。
- アクセスがしやすく行政サービス機能及び福祉機能を集約した「行政・福祉の総合拠点」として適した候補地。

(仮)『新たな行政・福祉拠点として優しい利用環境の創出』

#### ②現庁舎市有地

- ・防災対応支援拠点
- ・人と生活・文化の交流拠点

- 文教施設との連携により、防災支援機能の強化が期待できる「防災対応支援拠点」として適した候補地。
- 歴史のある文教地区であり、公共交通機関である新銚田駅の活用が見込まれる。また、学生をはじめとする学習活動や文化活動が行われており、「人と生活・文化の交流拠点」として適した候補地。

(仮)『新たな文化拠点として豊かな学びと交流空間の創出』

### (2) 2拠点を一体的に捉えたコンセプト

- ・2つの拠点到公共施設を集約することによる、行政サービスや交流、生活利便性の充実
- ・人が集い、交流が生まれる空間、面整備により市街地(まち)のにぎわい創出を目指す
- ・銚田 IC、新銚田駅など交通を活かした面整備としての拠点整備

(仮)『2拠点を中心としたまちづくりと市街地のにぎわい創出』

## 1 1. 2 拠点で整備する公共施設について

2 拠点のコンセプトで整理した「飯名地区市有地」と「現庁舎市有地」の地域特性や周辺土地の利用状況等を踏まえ、また、市民の利便性や執務効率等についても考慮しながら、それぞれの市有地に整備すべき公共施設を検討した。

### (1) 建設候補地及び整備を行う公共施設

集約化・複合化する公共施設（17施設）について、利便性等の観点から大きく3つの目的別に分類をした。

#### ア. 行政系施設・産業系施設

住民サービスの提供と行政運営の中心的役割を担い、各種手続きや相談対応を行う。また、災害時においては対策本部等の防災拠点として、情報収集・発信や関係機関との連携を行うなど、平常時、非常時の双方に対応可能な機能。

#### イ. 保健・福祉施設

子育て支援、高齢者福祉、保健サービスなど、住民の生活を総合的に支え、誰もが安心して利用できる相談支援や健康づくりの推進を通じて、地域全体福祉の向上を図るための機能。また、行政機能との連携により、各種手続きや支援を切れ目なく提供できる体制を構築する。

#### ウ. 社会教育系施設

住民の学びや交流の機会を創出し、地域コミュニティの活性化を促進する役割を担う機能。生涯学習活動や文化活動の拠点として、多世代が気軽に集い交流できる場を創出する。

### (2) 飯名地区市有地と現庁舎市有地で整備する公共施設

目的別に分類した施設をベースにそれぞれの候補地に整備する公共施設の整理を行った。

飯名地区市有地	(仮) 新たな行政・福祉拠点として優しい利用環境の創出	公用施設の 集約化・複合化
(1) 銚田市役所 (2) 銚田市役所附属庁舎 (3) 仮設相談室 (4) 農業振興センター (5) 原子力防災倉庫 (6) 防災倉庫 (14) 防災拠点設備・施設 (15) 消費生活センター (16) 地域職業相談室		
(9) 老人福祉センターともえ荘 (銚田市社会福祉協議会) (10) ワークプラザ銚田 (シルバー人材センター) (11) 銚田市福祉事務所 (12) 銚田保健センター (13) こども家庭センター		
※公用施設・・・行政機関が公務を行うための施設		
現庁舎市有地	(仮) 新たな文化拠点として豊かな学びと交流空間の創出	公共施設の 集約化・複合化
(7) 図書館 (8) 銚田中央公民館 (17) (仮) 市民ホール		
※公共施設・・・住民や一般利用者が利用するための施設		

※上記については、整備する施設を示しているものであり、各施設の組み合わせ等については今後検討を行うものとする。

## 1 2. 2 拠点化による効果について

今回の庁舎・公共施設再編整備における2拠点化整備の効果について、以下のとおり整理した。本事業では、飯名地区市有地と現庁舎市有地の2拠点における整備効果を最大限図る必要がある。

### ①災害に強いまちづくり

防災拠点の機能強化、災害時の復旧力の向上

### ②市民（公共施設利用者）の利便性の向上

市民の利便性向上と将来を見据えた施設機能の整備

### ③将来世代への負担の軽減

最大限の公共施設の集約化・複合化

### ④地域活性化の可能性

周辺インフラ整備を含めたまちづくりの視点での整備

### ⑤文化活動・市民活動等の支援

文化醸成、コミュニティ活動の機能強化

### ⑥コストの削減等

## 1 3. 施設規模について（延床面積・建築面積・敷地面積）

今回の庁舎・公共施設再編整備における施設規模について以下のとおり整理した。なお、施設規模については、「今後の人口減少及び事業費抑制の観点から規模（延床面積）の見直し」としていることから、延床面積及び建築面積について、前構想から削減を図ることとした。

※基本構想における施設規模の算定であり、今後基本計画以降で変更になる場合もある。

### （1）施設規模の整理の基本的な考え方

施設規模の見直しに当たっては、一般的に基本計画以降に委ねる「人口減少」や「事業費抑制」等の観点を基本構想時から一定程度考慮することで、市としての方向性を明確にすることとする。

### （2）延床面積の算定

<延床面積の算定の考え方>

新庁舎及び公共施設の延床面積は、それぞれ次の観点から一定の見直しを図った。

#### ①新庁舎の延床面積

- ・新庁舎において業務を行う職員数については、令和8年4月1日時点に修正した上で算定するものとする。（職員数は393人(会計年度任用職員含)とする）
- ・「人口減少を踏まえた職員数減少の仮定」「工事費高騰を踏まえた事業費抑制の仮定」「前計画において検討した延床面積」の3つの観点から一定の見直しを行うこととする。

## ②公共施設の延床面積

- ・基本構想(骨格)時点で諸室の積み上げや詳細な組み合わせの検討は困難であることから、人口減少及び事業費抑制の観点で一定の見直しを行うこととする。
- ・下限値の削減については、施設機能に影響が出る可能性があることから前構想から変更を行わず、上限値の見直しを行うこととする。

※「銚田市役所付属庁舎」、「農業振興センター」、「銚田市福祉事務所」、「こども家庭センター」、「消費生活センター」、「地域職業相談室」は**新庁舎の延床面積**に含む。

※「原子力防災倉庫」、「防災倉庫」は**防災拠点設備・施設の延床面積**に含む。

### <延床面積の算定>

		基本構想 (骨格)	(参考)前構想	(参考)比較
延床面積		14,830～18,700 m <sup>2</sup>	16,830～21,430 m <sup>2</sup>	下限値：△2,000 m <sup>2</sup> 上限値：△2,730 m <sup>2</sup>
内 訳	①新庁舎	8,000～10,000 m <sup>2</sup>	10,000～12,000 m <sup>2</sup>	下限値：△2,000 m <sup>2</sup> 上限値：△2,000 m <sup>2</sup>
	②公共施設	6,830～ 8,700 m <sup>2</sup>	6,830～ 9,430 m <sup>2</sup>	下限値：± 0 m <sup>2</sup> 上限値：△ 730 m <sup>2</sup>

#### ①新庁舎の延床面積の算定

ア. 人口減少を踏まえた職員数減少の仮定をした延床面積

⇒2060年頃(≒竣工から30年後程度)の職員数を330人と仮定し試算

イ. 工事費の高騰を踏まえた事業費抑制の仮定をした延床面積

⇒発注を想定する令和11年度頃の工事費が前構想策定時比33%増と仮定し試算

ウ. 前計画において検討した延床面積

⇒検討を進めていた基本計画において、シミュレーションを行った延床面積

◆ア～ウの試算の結果、新庁舎の延床面積を9,000 m<sup>2</sup>とし、一定の幅を持たせ設定した。

#### ②公共施設の延床面積の算定

ア. 人口減少及び事業費抑制の観点から全公共施設について、上限値を前構想から5%の削減を図ることとする。

イ. 防災拠点施設・設備以外の公共施設については、建物の集約化(複合化)が図れる可能性が高いことから、相互利用等を考慮して、上限値の削減割合を2～3%上乗せして削減を図ることとする。

◆ア～イの算定の結果、以下の表のとおりとなり、前構想と比較し、5～8%の削減を行い、合計で上限値を8,700㎡とした。

	基本構想（骨格）	（参考）前構想	（参考）比較
図書館	1,600～1,840㎡	1,600～2,000㎡	△160㎡
銚田中央公民館	1,600～1,840㎡	1,600～2,000㎡	△160㎡
老人福祉センターともえ荘 （銚田市社会福祉協議会）	130～ 215㎡	130～ 230㎡	△ 15㎡
ワークプラザ銚田 （シルバー人材センター）	200～ 280㎡	200～ 300㎡	△ 20㎡
保健センター	1,100～1,380㎡	1,100～1,500㎡	△120㎡
防災拠点施設・設備	300～ 475㎡	300～ 500㎡	△ 25㎡
（仮）市民ホール	1,900～2,670㎡	1,900～2,900㎡	△230㎡
合計	6,830～8,700㎡	6,830～9,430㎡	△730㎡

※（参考）比較はいずれも上限値の比較で、前構想からの削減面積について記載。

※前構想において行っていた以下の重複スペースの削減については、引き続き行っている。

①老人福祉センターともえ荘及びシルバー人材センター

研修（会議室）スペースが重複していることから、老人福祉センターともえ荘の面積を一部削減（△170㎡）

②銚田中央公民館及び（仮）市民ホール

市民活動スペースが重複していることから、（仮）市民ホールの面積を一部削減（△300㎡）

③消費生活センター、職業相談室

新庁舎への機能集約による削減（△140～210㎡）

### (3) 建築面積の算定

#### <建築面積の算定の考え方>

算定した新庁舎及び公共施設の延床面積をもとに建物の階数をそれぞれ仮定し、いずれの施設も単独で整備するものとして建築面積を算定した。なお、利用者の利便性等を考慮し可能な限り低層階となるよう検討を行った。

#### <建築面積の算定>

	延床面積	階数	建築面積
新庁舎	8,000～10,000 m <sup>2</sup>	3階又は4階	2,000～3,500 m <sup>2</sup>
公共施設	図書館	2階	800～920 m <sup>2</sup>
	公民館	2階※1	1,200～1,380 m <sup>2</sup>
	ともえ荘	1階	130～215 m <sup>2</sup>
	ワークプラザ	1階	200～280 m <sup>2</sup>
	保健センター	1階	1,100～1,380 m <sup>2</sup>
	防災倉庫	1階	300～475 m <sup>2</sup>
	(仮)市民ホール	2階※2	1,600～2,370 m <sup>2</sup>
	小計	6,830～8,700 m <sup>2</sup>	-
合計	14,830～18,700 m <sup>2</sup>	-	7,330～10,520 m <sup>2</sup>

※1 公民館は利便性や現状の施設状況等を踏まえ、2階部分の面積を全体の25%とする。

※2 (仮)市民ホールはホールの形状等を踏まえ、ホワイエの一部や調整室を2階部分とする。(300 m<sup>2</sup>)

※各施設の組み合わせは今後検討を行う。

### (4) 敷地面積の算定

#### <敷地面積の算定の考え方>

①建築面積のほか、必要となる駐車場台数(来庁者・職員・公用車等)から算定した「駐車場面積」、茨城県の基準等を踏まえて算定した「緑地面積」を用いて、基本構想における敷地面積を算定した。なお、基本構想段階における大まかな規模として設定するものであり、今後具体化を進めていく。

②「飯名地区市有地」と「現庁舎市有地」でそれぞれ算定をした。

③駐車場面積は、2拠点化による効果を反映しない状態で算定した。

#### <敷地面積の算定>

(飯名地区市有地) ※飯名地区市有地における敷地面積 約28,600 m<sup>2</sup>～31,300 m<sup>2</sup>

	下限値	上限値	備考
建築面積	3,730 m <sup>2</sup>	5,850 m <sup>2</sup>	-
駐車場面積	21,535 m <sup>2</sup>	21,535 m <sup>2</sup>	851台分
緑地面積	3,280 m <sup>2</sup>	3,987 m <sup>2</sup>	敷地面積の25%
合計	28,545 m <sup>2</sup>	31,372 m <sup>2</sup>	-

(現庁舎市有地)

※現庁舎市有地における施設面積 17,800 m<sup>2</sup>～19,100 m<sup>2</sup>

	下限値	上限値	備考
建築面積	3,600 m <sup>2</sup>	4,670 m <sup>2</sup>	-
駐車場面積	9,790 m <sup>2</sup>	9,790 m <sup>2</sup>	390 台分
緑地面積	4,347 m <sup>2</sup>	4,704 m <sup>2</sup>	敷地面積の 25%
合計	17,737 m <sup>2</sup>	19,164 m <sup>2</sup>	-

## 1 4. 2 拠点の市有地面積と必要面積について

### (1) 建設候補地の市有地面積と必要面積の整理

建設候補地の面積と必要面積の内訳について、以下のとおり整理した。なお、必要面積はいずれも計算上のものであり、土地の形状や利用方法等により、さらに必要となる場合がある。

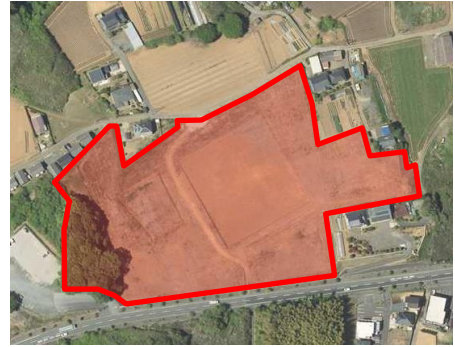
<市有地と必要面積の整理>

#### ①飯名地区市有地

市有地の面積	約 27,200 m <sup>2</sup> (右図赤枠)
必要面積	28,600～31,300 m <sup>2</sup>

⇒最大 4,100 m<sup>2</sup>程度の不足が発生する可能性が見込まれる

※ただし、施設の複合化、緑地面積などにより対応できる可能性あり



#### ②現庁舎市有地

市有地の面積	約 22,200 m <sup>2</sup> (右図青枠)
必要面積	17,800～19,100 m <sup>2</sup>

⇒市有地のみで整備が可能と見込まれる

※ただし、土地の高低差により一体的な利用に限りがあり、敷地利用に工夫を要する



◆対応方針について、引き続き検討を行う。

## 15. 概算工事費について

「概算工事費」は、基本構想段階における一定の目安を示すものとして、建物本体の工事に係る費用について整理した。なお、事業に係る全ての費用を示す概算事業費とは異なる。

### (1) 概算工事費の考え方について

<概算工事費の積算方法>

概算工事費は、「㎡単価×延床面積」で算定している。前構想における㎡単価は他自治体の事例等を参考としており、物価上昇等が反映されていないことから、時点修正として以下の2つの視点から見直した。

- ア. 工事現場の4週8閉所等によるもの：前構想比 5.4%増 (R6.4以降本格化)
- イ. 物価上昇によるもの：前構想比 19.0%増 (R5.1～R8.12(見込み))

#### ①基本構想における新庁舎の㎡単価

前構想の㎡単価 × ①4週8閉所等 × ②物価上昇 =	㎡単価
55万円/㎡ × 5.4%増 × 19.0%増 =	68万円/㎡

#### ②公共施設の基準の㎡単価

- ・公共施設の㎡単価について、前構想ではS造又はRC造、耐震又は免震の各構造の平均としていたが、他自治体の事例等を踏まえると、公共施設についてはS造又はRC造の耐震を採用する可能性が高いことから、免震を除いた各構造の平均値を基準として、時点修正を加えるものとした。

	前構想				基本構想(骨格)
	S造		RC造		㎡単価
	耐震	免震	耐震	免震	
図書館	8.2億円 (41万円/㎡)	11.5億円 (57万円/㎡)	12.2億円 (61万円/㎡)	15.4億円 (77万円/㎡)	50万円/㎡
公民館	8.0億円 (40万円/㎡)	11.3億円 (57万円/㎡)	12.0億円 (60万円/㎡)	15.2億円 (76万円/㎡)	
社協	1.1億円 (46万円/㎡)	1.7億円 (73万円/㎡)	1.6億円 (68万円/㎡)	2.2億円 (94万円/㎡)	51万円/㎡
シルバー	1.3億円 (43万円/㎡)	2.0億円 (68万円/㎡)	1.9億円 (63万円/㎡)	2.6億円 (88万円/㎡)	
保健セ	6.1億円 (41万円/㎡)	8.5億円 (57万円/㎡)	9.0億円 (60万円/㎡)	11.4億円 (76万円/㎡)	
防災倉庫	2.0億円 (41万円/㎡)	3.3億円 (65万円/㎡)	3.0億円 (61万円/㎡)	4.2億円 (84万円/㎡)	41万円/㎡
ホール	22.3億円 (77万円/㎡)	26.7億円 (92万円/㎡)	27.7億円 (95万円/㎡)	32.2億円 (110万円/㎡)	86万円/㎡

※「図書館・公民館」及び「社会福祉協議会・シルバー人材センター・保健センター」については、前計画での検討等を踏まえ集約化の可能性が高いことから、㎡単価を同額とする

※防災倉庫については、「S造耐震」を採用する可能性が高いことから、前構想のS造耐震の㎡単価を用いる。

(基本構想における公共施設の㎡単価)

・基本構想における公共施設の㎡単価は、それぞれ以下のとおり設定した。

	基準の㎡単価×①4週8閉所等×②物価上昇 =	基本構想における㎡単価
図書館・公民館	50万円/㎡ × 5.4%増 × 19.0%増 =	62万円/㎡
社協・シルバー・保健セ	51万円/㎡ × 5.4%増 × 19.0%増 =	63万円/㎡
防災倉庫	41万円/㎡ × 5.4%増 × 19.0%増 =	51万円/㎡
(仮)市民ホール	86万円/㎡ × 5.4%増 × 19.0%増 =	107万円/㎡

<概算工事費の設定>

基本構想においては、概算工事費を以下のとおり設定した。

		基本構想 (骨格)	(参考)前構想	(参考)比較
概算工事費		113～141億円	115～138億円	下限値：△2億円 上限値：+3億円
内訳	新庁舎	54～68億円	55～66億円	下限値：△1億円 上限値：+2億円
	公共施設	59～73億円	60～72億円	下限値：△1億円 上限値：+1億円

※上記は現時点における概算として示すものであり、採用する構造や各施設の組み合わせ、物価変動等により、工事費が大きく(15%程度)増減する可能性がある。

※実際の工事費は、基本計画、基本設計、実施設計段階において、建物の組み合わせや構造、規模、デザイン、機能等を具体化していく過程で積算を行う。

※上記の外、総事業費においては、市有地を利活用することから、前構想と比較して用地購入費及び造成費等で約7億円の削減が見込まれる。

(参考) 前構想の㎡単価を用いて、基本構想と前構想の工事費を比較した場合。

		基本構想 (骨格)	(参考)前構想	(参考)比較
概算工事費		99～122億円	115～138億円	△16億円
内訳	新庁舎	44～55億円	55～66億円	△11億円
	公共施設	55～67億円	60～72億円	△5億円

※同条件で比較した場合、基本構想において延床面積を見直したことにより、新庁舎で約11億円、公共施設で約5億円、合計約16億円の削減が図られている。

## 1.6. 具体的な工事手順について

### (1) 工事手順の考え方

現庁舎市有地には、現庁舎や図書館、公民館、図書館、保健センター等の既存施設があることから、それらを解体し、新たな施設を整備するための手順について整理した。なお、合理的かつ安価に推進できるよう、仮設や仮移転を要しない手順とすることとした。

## (2) 工事手順のイメージ

工事手順のイメージについて第1段階から第5段階に分けて整理を行う。

第1段階 飯名地区市有地へ新庁舎、保健センター等を整備

第2段階 既存の庁舎、保健センター等の機能を新施設へ移転し、現庁舎市有地内の大部分の既存施設を解体

第3段階 現庁舎市有地へ図書館、公民館、市民ホールを整備

第4段階 図書館、公民館を新施設へ移転し、現庁舎市有地に一部残る既存施設を解体

第5段階 現庁舎市有地の外構を整備（第4段階の施設解体後の部分）

## 17. 建設手法（事業手法）について

それぞれの建設手法（従来方式、ECI方式、DB方式、PFI方式）について整理を行った。

なお、具体的な建設手法については、早期の整備完了となることを念頭に、基本計画以降で検討していく。

## 18. 跡地利用について

### (1) 跡地利用の基本的な方向性

#### ① 検討期間

庁舎・公共施設再編整備に併せて、令和12年度までに検討及び方向性の決定を行う。

#### ② 対象となる公共施設

- ・ 農業振興センター跡地
- ・ ワークプラザ鉾田跡地

## 19. 事業スケジュールについて

### (1) 庁舎・公共施設再編整備スケジュール

合併特例債の最大限の活用を図り、スピード感をもった事業スケジュールとする。

- ・ 飯名地区市有地 …… 令和12～13年度竣工
- ・ 現庁舎市有地 …… 令和16～17年度竣工

※事業実施期間の短縮に向けた検討を今後行う

## 20. その他（財源について）

本事業は大規模な事業であり、最大限の財源確保が不可欠である。財源については、国県からの補助金、市債、基金、一般財源等が想定される。

- ① 補助金 …… 社会資本整備総合交付金、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金 等
- ② 市債 …… 合併特例債、緊急防災・減債事業債、公共施設等適正管理推進事業債 等
- ③ 基金 …… 公共施設整備基金 等