

# 銚田市庁舎・公共施設再編整備 基本構想（骨格）概要版

※本資料は、基本構想（骨格）の概要をまとめたものです。  
詳細は市ホームページに掲載しています。（右記二次元コード）



令和8年5月

担当：銚田市 政策企画部 庁舎・公共施設再編整備推進課

# 意見交換会日程及び会場

日程	時間	会場
5月22日(金)	15:00~	旭公民館(講堂)
	18:00~	福祉事務所(2階会議室)
5月26日(火)	15:00~	とくしゅくの杜(2階大研修室)
	18:00~	大洋公民館(大集会室)
5月28日(木)	15:00~	福祉事務所(2階会議室)
	18:00~	旭学習等供用施設(2階集会室)
5月29日(金)	15:00~	大洋公民館(大集会室)
	18:00~	とくしゅくの杜(2階大研修室)
5月30日(土)	10:00~	福祉事務所(2階会議室)

# 意見交換会 次第

- ・ 開会
- ・ あいさつ
- ・ 基本構想（骨格）説明
- ・ 質疑応答/意見交換
- ・ 閉会

※アンケートをお配りしていますので回答にご協力ください。

※インターネットによる意見募集も行っています。（6月10日(水)まで）

※いただいた内容は個人が特定できない範囲で、市HP等で公開する場合があります。

# 基本構想（骨格）説明内容

## ■資料P.4～P.8

- (1)庁舎・公共施設再編整備基本構想（骨格）について
- (2)主な見直し項目について
- (3)再編整備の対象とする公共施設について
- (4)目指すべき方向性について
- (5)必要となる機能について

## ■資料P.9～P.14

- (6)建設候補地の選定について
- (7)2拠点のコンセプトの設定について
- (8)2拠点で整備する公共施設について
- (9)2拠点化による効果について

## ■資料P.15～P.23

- (10)施設規模について
- (11)2拠点の面積と必要面積について
- (12)概算工事費について
- (13)具体的な工事手順について
- (14)建設手法について
- (15)跡地利用について
- (16)事業スケジュールについて
- (17)その他（財源について）

## (1) 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年を超える本庁舎をはじめとする公共施設の再編整備に向け、庁舎・公共施設再編整備を進めている。
- より市民の方の声を反映するため、令和6年12月策定の「鉾田市新庁舎・公共施設等整備基本構想」(以下「前構想」とする)について再検討を行っている。

前構想を再検討した計画である「鉾田市庁舎・公共施設再編整備基本構想」の策定に向けた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のため、**「基本構想（骨格）」**を策定した。

### 基本構想（骨格）とは

構想の枠組み、大まかな方針のほか、具体的な見直し内容も一部組み込んだ計画。  
調整中及び検討中の内容も含み、今後適宜修正する。

## (2) 主な見直し項目について

- ◆本構想（骨格）は、前事業である「新庁舎・公共施設等整備事業」について、「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、事業の再検討を行うものである。

### <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、事業費の圧縮の見直し

※その他、上記項目に関連する内容について見直しを行う。

### (3) 再編整備の対象とする公共施設について

◆再編整備の対象とする公共施設は、下記の17施設とした。

#### 集約化・複合化する公共施設（既存施設）

- |                            |             |            |
|----------------------------|-------------|------------|
| ① 鉾田市役所                    | ② 鉾田市役所付属庁舎 | 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 鉾田中央公民館   |            |
| ⑨ 老人福祉センターともえ荘（鉾田市社会福祉協議会） |             |            |
| ⑩ ワークプラザ鉾田（シルバー人材センター）     |             | ⑪ 鉾田市福祉事務所 |
| ⑫ 鉾田保健センター                 | ⑬ こども家庭センター | 計 13 施設    |

#### 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 | 計 4 施設 |

※車庫・倉庫等については別途検討を行う

## (4) 目指すべき方向性について

- ◆基本理念及び基本方針の設定に当たっては、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** (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)

**(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** (基本理念を達成するための具体的な方針を示すもの)

### (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

### (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を備えた2拠点化の推進

### (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

### (4) 経済性の重視、環境への配慮

- 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

**及び社会変化への対応**

## (5) 必要となる機能について

- ◆基本理念・基本方針の内容を踏まえ、以下の各視点から新庁舎に必要となる機能及び公共施設に必要となる機能を整理した。

①市民サービス機能

②福祉窓口機能

③議会機能

④協働機能

⑤行政執務機能

⑥防災拠点機能

⑦環境配慮機能

⑧社会変化対応機能

⑨生活・文化機能/学習・教育機能

⑩健康・福祉機能

新庁舎に必要となる機能

公共施設に必要となる機能

- ・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。
- ・公共施設の機能は、これまでの施設の機能をそのまま移行するだけでなく、施設の利便性及び将来にわたる利用形態等も十分に考慮した上で検討を行う。
- ・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。

## (6) 建設候補地の選定について

- ◆建設候補地は、事業費抑制と市有地利活用の観点から市有地を対象に抽出し、比較検討の上、2か所を選定することとした。

### <建設候補地の選定要件>

- 市内全域からの利便性などを考慮し、選定要件を下記のとおり設定した。
  - 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）

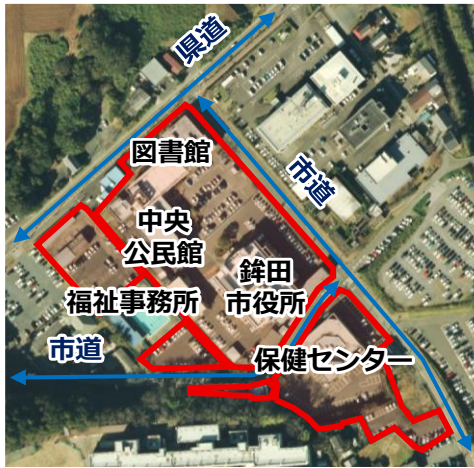
### <建設候補地の抽出条件>

- 市有地の優位性などを考慮し、抽出条件を下記のとおり設定した。
  - ① 市有地の面積が10,000㎡以上
  - ② 他事業等で利用されていないもの

▶ 上記の選定要件及び抽出条件を踏まえ、**5か所の市有地を抽出した。**

# <各建設候補地の概要>

## ① 現庁舎



【市有地】  
約22,200㎡

【現況】  
庁舎、図書館等

【用途区域】  
第二種住居地域他

## ② 飯名地区



【市有地】  
約27,200㎡

【現況】  
更地

【用途区域】  
第二種住居地域

## ③ 旧諏訪小学校



【市有地】  
約18,500㎡

【現況】  
校舎、体育館等

【用途区域】  
無指定

## ④ 旧当間小学校

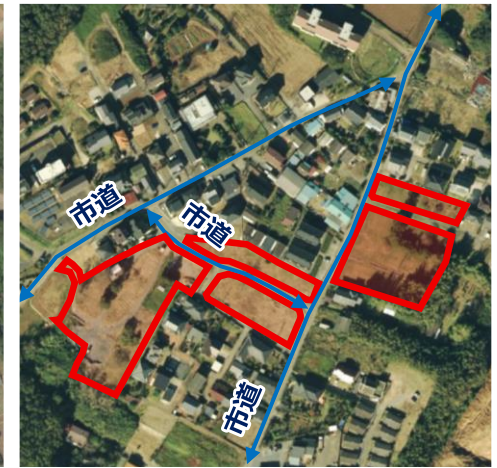


【市有地】  
約11,300㎡

【現況】  
校舎、体育館等

【用途区域】  
無指定

## ⑤ 桜本地区



【市有地】  
約12,300㎡

【現況】  
更地

【用途区域】  
第一種低層  
住居専用地域他

※国土地理院「地理院地図」を基に作成

## <各建設候補地の比較評価>

◆ 5か所の市有地を、①から⑦の各評価項目にて比較評価した。

評価項目	現庁舎	飯名地区	旧諏訪小	旧当間小	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	◎	○	△	△	△

▶ 比較評価の結果を踏まえ、「現庁舎市有地」及び「飯名地区市有地」を建設候補地とした。

## (7) 2拠点のコンセプトの設定について

- ◆飯名地区市有地と現庁舎市有地について、それぞれ地域の特性や周辺の土地利用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を設定した。

### 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

- ✓ 防災対応総合拠点
- ✓ 行政・福祉の総合拠点

東関道銚田ICへの近接、環状線への接道等、災害時における支援物資の効率的な輸送等に適した候補地

### 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

- ✓ 防災対応支援拠点
- ✓ 人と生活・文化の交流拠点

歴史ある文教地区であり、学習活動や文化活動の場として適した候補地

#### (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

- ・ 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、新銚田駅などの交通を活かした面整備としての拠点整備

## (8) 2 拠点で整備する公共施設について

- ◆ 17の公共施設を3つに分類し、市有地の地域特性や市民の利便性、執務効率等についても考慮しながら、それぞれに整備すべき施設を整理した。

### 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

行政機関が公務を行う  
**公用施設**の  
集約化・複合化

#### <行政系施設・産業系施設>

- (1) 鉾田市役所 (2) 鉾田市役所付属庁舎 (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

#### <保健・福祉施設>

- (9) 老人福祉センターともえ荘 (鉾田市社会福祉協議会)  
(10) ワークプラザ鉾田 (シルバー人材センター)  
(11) 鉾田市福祉事務所 (12) 鉾田保健センター (13) こども家庭センター

### 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

住民の方が利用する  
**公共施設**の  
集約化・複合化

#### <社会教育系施設>

- (7) 図書館 (8) 鉾田中央公民館 (17) (仮) 市民ホール

## (9) 2拠点化による効果について

### 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

## (10) 施設規模について（延床面積・建築面積・敷地面積）

- ◆「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、一般的に基本計画以降で算出する「人口減少」や「事業費抑制」等を踏まえた施設規模の前構想からの削減について、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した。

### <延床面積の算定>

		前構想	基本構想(骨格)	比較
延床面積		16,830～21,430㎡	14,830～18,700㎡	下限値：△2,000㎡ 上限値：△2,730㎡
内訳	新庁舎	10,000～12,000㎡	8,000～10,000㎡	下限値：△2,000㎡ 上限値：△2,000㎡
	公共施設	6,830～9,430㎡	6,830～8,700㎡	下限値：± 0㎡ 上限値：△ 730㎡

※新庁舎は、「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」等の観点から一定の見直し

※公共施設は、下限値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せず、上限値は人口減少及び事業費抑制の観点から一定の見直し

## <建築面積の算定>

		前構想	基本構想(骨格)	比較
建築面積		7,830~11,630m <sup>2</sup>	7,330~10,520m <sup>2</sup>	下限値 : △ 500m <sup>2</sup> 上限値 : △ 1,110m <sup>2</sup>
内 訳	新庁舎	2,500~ 4,000m <sup>2</sup>	2,000~ 3,500m <sup>2</sup>	下限値 : △ 500m <sup>2</sup> 上限値 : △ 500m <sup>2</sup>
	公共施設	5,330~ 7,630m <sup>2</sup>	5,330~ 7,020m <sup>2</sup>	下限値 : ± 0m <sup>2</sup> 上限値 : △ 610m <sup>2</sup>

※利用者の利便性等を考慮し、可能な限り低層化となるよう検討を行った。

## <敷地面積の算定>

		前構想	基本構想(骨格)	比較
敷地面積		38,800~43,800m <sup>2</sup>	46,400~50,400m <sup>2</sup>	下限値 : +7,600m <sup>2</sup> 上限値 : +6,600m <sup>2</sup>
内 訳	飯名地区	-	28,600~31,300m <sup>2</sup>	-
	現庁舎	-	17,800~19,100m <sup>2</sup>	-

※駐車場の相互利用による削減効果を見込んでいない。

## <各施設の延床面積及び建築面積詳細>

		延床面積	階数	建築面積
新庁舎		8,000～10,000m <sup>2</sup>	3階又は4階	2,000～ 3,500m <sup>2</sup>
公共施設	図書館	1,600～ 1,840m <sup>2</sup>	2階	800～ 920m <sup>2</sup>
	公民館	1,600～ 1,840m <sup>2</sup>	2階※1	1,200～ 1,380m <sup>2</sup>
	社会福祉協議会	130～ 215m <sup>2</sup>	1階	130～ 215m <sup>2</sup>
	シルバー人材センター	200～ 280m <sup>2</sup>	1階	200～ 280m <sup>2</sup>
	保健センター	1,100～ 1,380m <sup>2</sup>	1階	1,100～ 1,380m <sup>2</sup>
	防災拠点施設・設備	300～ 475m <sup>2</sup>	1階	300～ 475m <sup>2</sup>
	(仮) 市民ホール	1,900～ 2,670m <sup>2</sup>	2階※2	1,600～ 2,370m <sup>2</sup>
	小計	6,830～ 8,700m <sup>2</sup>	-	5,330～ 7,020m <sup>2</sup>
<b>合計</b>		<b>14,830～18,700m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>7,330～10,520m<sup>2</sup></b>

※1 公民館は利便性等を踏まえ、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。(300m<sup>2</sup>)

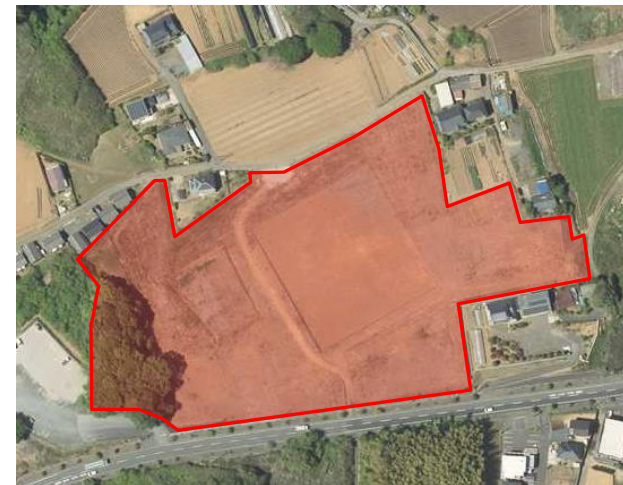
## (11) 2拠点の面積と必要面積について

◆建設候補地の面積と必要面積の内訳について整理した。

### 【飯名地区市有地】

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

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



### 【現庁舎市有地】

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

※市有地のみで整備が可能と見込まれる  
(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)



※対応方針については、引き続き検討を行う。

## (12) 概算工事費について

### ◆ 概算工事費の基本的な考え方

#### <概算事業費と概算工事費>

- ・ 基本構想(骨格)においては、建物本体の工事に係る費用である概算工事費を示す。  
※事業に係る全ての費用を示す概算事業費とは異なる。

#### <m<sup>2</sup>単価の大幅な増加>

- ① 4週8閉所等によるもの：前構想比 5.4%増 ※R6年4月以降本格化
- ② 物価上昇によるもの：前構想比19.0%増 ※R5.1～R8.12(見込み)の物価上昇

増加の例) 庁舎のm<sup>2</sup>単価：前構想 55万円/m<sup>2</sup> ⇒ 基本構想(骨格) 68万円/m<sup>2</sup>

※物価等の影響により、m<sup>2</sup>単価の算定を委託し調査等した場合でも、その後時点での変動が生じてしまう。そのため、基本構想(骨格)では公表データをもとに物価上昇等を調査し設定した。

#### <延床面積の削減>

- ・ 前構想：16,830～21,430m<sup>2</sup> ⇒ 基本構想(骨格)：14,830～18,700m<sup>2</sup>

## ◆概算工事費の設定

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

- ・ m<sup>2</sup>単価の増加及び床面積の削減を踏まえた概算工事費として算定した。
- ・ 現時点の概算であり、今後の検討において大きく(15%程度)増減する可能性がある。
- ・ 物価変動等を踏まえ、基本構想策定までに増減する可能性がある。

(参考) 前構想のm<sup>2</sup>単価を用いて、前構想と基本構想(骨格)における工事費を比較した場合

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

※その他、事業費の一部(用地取得費・造成費等)で約7億円の削減が見込まれる

## (13) 具体的な工事手順について

### ◆工事手順について

- ・ 現庁舎市有地には、現庁舎や図書館、公民館、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する。
- ・ 合理的かつ安価に推進できるように、仮設や仮移転を要しない手順とする。

### ◆工事手順のイメージ

- 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）

## (14) 建設手法について

- ・ 従来方式、ECI方式、DB方式、PFI方式について整理を行った。
- ・ 社会教育系施設をはじめ、管理運営計画と建設手法に密接な関係があることから、今後検討を行う。

※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。

## (15) 跡地利用について

- ・ 跡地利用の検討が必要となる施設は、農業振興センター跡地及びワークプラザ鉾田跡地となる。

※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。

## (16) 事業スケジュールについて

◆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	現庁舎市有地
令和12～13年度竣工	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。

## (17) その他（財源について）

◆大規模な事業であり、最大限の財源確保が必要不可欠である。

- 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
  - 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
  - ③基金：公共施設整備基金
- 等