大鰐町新庁舎建設基本構想・基本計画

令和６年３月

大　　　鰐　　　町

目　　次

第１章　新庁舎建設基本構想の策定にあたって 1
　１―１　はじめに 1
　１―２　新庁舎建設までの流れ 1
　１―３　策定体制について 2
第２章　現庁舎の現状と課題 3
　２－１　現庁舎の概要 3
　２－２　現庁舎の現状と課題 4
　２－３　町民アンケート 9
　２―４　新しい庁舎に求められる役割 13
第３章　基本理念・基本方針 14
　３－１　基本理念・基本方針 14
　３－２　基本方針の考え方 15
第４章　複合化の可能性検討資料 16
　４―１　庁舎機能と民間機能との複合化の事例 16
　４―２　事例調査結果及び示唆 22
第５章　導入機能・規模の設定 23
　５―１　導入機能の考え方 23
　５―２　想定規模の設定 25
第６章　計画地の選定 31
　６－１　候補地の概要 31
　６－２　候補地の評価項目と比較評価 36
　６－３　建設位置の決定 40
第７章　事業手法の整理 42
第８章　建築計画の検討 44
　８－１　建築計画概要 44
　８－２　配置・平面計画方針 44
　８－３　構造計画方針 47
　８－４　設備計画方針 51
　８－５　外観デザイン等計画方針 54
第９章　整備イメージ図 56
第 10 章　概算事業費 59
第 11 章　事業スケジュール 60

付属資料 61
　〇大鰐町新庁舎建設検討委員会設置条例 61
　〇大鰐町新庁舎建設検討委員会委員名簿 63

第１章　新庁舎建設基本構想の策定にあたって

１－１　はじめに

本庁舎は、1927 年（昭和２年）に建築された小学校を改修し、木造平屋建ての庁舎として平成５年から使用しています。建物は、築 96 年が経過し老朽化が著しく、耐震化を行っていないことから耐震性や防火性などに課題を抱えています。

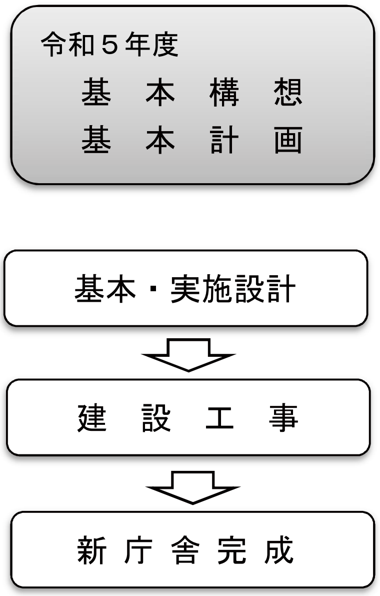
特に地震等の災害発生時は、災害対策本部の設置や初動から復旧・復興への対応など役場が防災拠点となることが想定されますが、現状の庁舎はその機能の確保が難しい状況です。

住民の安心安全の確保・利便性の向上・効率的な行政運営の観点から、庁舎の建替えは喫緊の課題であり、第 6 次大鰐町振興計画や公共施設等総合管理計画等においても新庁舎建設が位置付けられています。

これらの背景を踏まえ、本町における新庁舎のあり方を検討し、町に相応しい新庁舎の整備方針としての基本構想・基本計画を策定します。

１－２　新庁舎建設までの流れ

新庁舎が完成するまでの流れは、以下の図のとおりです。

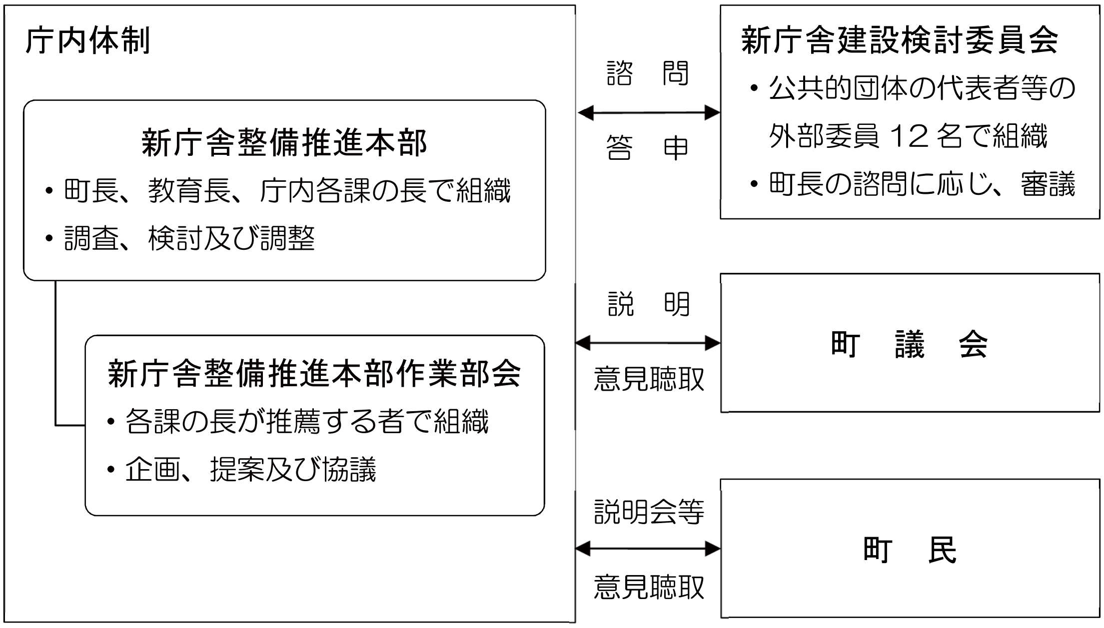


◯ **令和 5 年度事業内容について**
- 新庁舎の基本的な整備方針の検討
- 新庁舎候補地の比較検討と法規制等の調査
- 概算事業費の算出
- 事業スケジュールの検討　など

１－３　策定体制について

本基本構想・基本計画は、その内容について「大鰐町新庁舎建設検討委員会」からの提言を踏まえながら策定を進めるものです。

併せて、その検討過程においては、町議会への説明や町民意向把握等を行いながら進めます。



［ 策定体制イメージ図 ］

第２章　現庁舎の現状と課題

２－１　現庁舎の概要

本庁舎は、昭和２年に建設された小学校を改修し、平成５年から使用しています。築９６年が経過し、耐震化を行っていないことから耐震性に課題を抱えています。

以下に、建物概要等を記載します。

2-1-1　建物概要

項　目	概　要	項　目	概　要
所 在 地	大鰐字羽黒館 5-3	耐 震 化	旧耐震基準、未耐震化
建築年度	昭和２年 (昭和 60 年に大規模改修)	築 年 数	96 年
構　　造	木　造	階　　数	平屋建て
敷地面積	約 13,000 ㎡	延床面積	2,238.05 ㎡ （第３・４会議室を含む）

2-1-2　職員数・議員数・駐車台数

令和 5 年 6 月 1 日現在

職 員 数	本庁※1：114 人
議 員 数	10 人
駐車台数	公用車：21 台、来庁車：50 台、職員用：114 台

※1　町立診療所、小学校、中学校、公民館等を除く。再任用、会計年度任用職員を含む。

現庁舎の周辺の位置図

２－２　現庁舎の現状と課題

　現庁舎の現状・問題点を把握したうえで、問題点の解消・行政サービスの向上に向けた課題について、以下に整理します。

ア　建物に関する現状と課題

【現状・問題点】

・　本庁舎は、築９６年が経過し、トイレや空調設備等の改修や増築が行われてきましたが、建物全体の老朽化が進んでいます。
・　給排水等の各種設備の老朽化も進んでおり、将来的にも維持管理費の増大が懸念されます。また、断熱性能が低く熱効率が悪い状況です。
・　敷地内には、第３会議室（平成 14 年、66 ㎡）、第４会議室（平成 15 年、66 ㎡）が増築されていますが、業務の多様化や業務量の増大等により、窓口や執務スペース、待合スペース、会議室等の狭あい化が進んでいます。

本庁舎

給湯室

第３会議室

第４会議室

【課題】

◆　計画的な建替えの推進
◆　建物・設備の長寿命化対策
◆　建設コスト及び維持管理費の低減
◆　快適性の向上と環境負荷の低減
◆　適切な庁舎規模の検討

イ　防災拠点としての機能維持に関する現状と課題

【現状・問題点】

- 本庁舎は、耐震化を行っていないことから、大きな地震が発生した場合には倒壊の危険性があります。
- 防災無線室はありますが、所狭しに備品等が置かれています。また、災害対策本部の設置が想定される会議室等との連携がとりにくい配置となっています。
- 災害発生時には、庁舎に多くの町民等が殺到することも予想されますが、現状では一時的に受け入れるスペースが確保できません。
- また、発災後、町外から応援職員を収集できるスペースの確保も難しい状況です。
- 庁舎西側の町立大鰐小学校グラウンドの法面が、土砂災害警戒区域等（急傾斜地の崩壊）に指定されています。

防災無線室

総務課 消防防災係

【課題】

- ◆ 建替え等の早急な対応と耐震性の確保
- ◆ 災害時を想定した災害対策本部の配置
- ◆ 避難者の一時受け入れや物資や人の参集に対応したスペースの確保
- ◆ 土砂災害、浸水被害等への対策

ウ　執務環境に関する現状と課題

【現状・問題点】

- 執務室は規模的にも余裕がなく、収納スペースも少ないことから、執務室全体が煩雑な印象を与えています。また、情報化に対応した床構造（OA フロア）ではないため、OA 機器類の配線等が煩雑になっています。
- 執務室内の書棚等はほとんどが埋め尽くされた状態で、個人のデスク周辺にも積み上げられている状況です。
- 執務室や書庫に入りきらない書類等は、廊下の棚に収納されていたり、段ボール等で積まれていたりしている状況です。
- 職員用ロッカーについても、廊下にそのまま設置されており、災害時の転倒・落下やセキュリティ上の懸念があります。
- 各課（係）には打合せスペースが少なく、簡単な打合せにも会議室等を利用せざる得

ない状況にあります。WEB 会議ができるようなスペースもほとんどありません。

・ 職員の休憩室は、庁内に男女 1 箇所ずつありますがその規模は小さく、職員のほとんどが個人のデスクで休憩等をとっており、町民から見えてしまう状況です。
・ トイレや空調などの設備関係は新しく更新されていますが、洋式トイレが少ないため、使いやすさや衛生面に懸念が生じています。

執務室

廊下に設置された書棚・ロッカー

執務室内の打合せスペース

第２会議室（印刷室）

改修されたトイレ

廊下に置かれた図面

【課題】

◆ 適切な執務スペースの確保
◆ 文書の適正管理やデジタル化等を踏まえた収納スペースの整備
◆ ICT の進展やニーズの変化、組織改編等に柔軟に対応できる執務室の整備
◆ セキュリティの確保
◆ 気軽に打合せができるスペースの確保
◆ フレキシブルな会議室の導入
◆ 職員のリフレッシュ環境の整備
◆ 職員の更衣室の整備
◆ 清潔で誰もが使いやすいトイレの整備

エ　行政サービスに関する現状と課題

【現状・問題点】

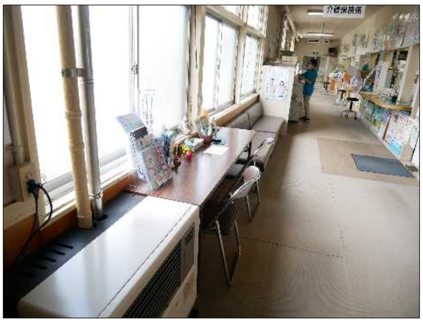
- 手続き、相談等において町民の利用頻度の高い窓口部署は、庁舎出入口から近い位置に配置されており、町民利用を第一とした機能配置となっています。
- 一方で、窓口の待合スペースや記帳台スペースが狭く、町民の休憩スペースはない状況です。また、窓口のカウンターは、ハイカウンターが中心となっており、車いす利用者等は使いにくい状況です。
- 庁舎の出入り口にはスロープが設置され、多目的トイレ等もあり一定のバリアフリー化が図られていますが、案内サインは日本語表記のみで、点字表示はない状況となっています。
- 総合案内板が少ないため、来庁者にとって配置が分かりにくい状況です。
- 待合スペースの一角に、ベビーコーナーが設置されており、子ども連れの来庁者への一定の配慮がなされていますが、授乳室やおむつ交換台等は設けられていない状況です。
- 町民相談室は設けられておらず、プライバシーの確保が完全にできていない状況にあります。
- 会計課、住民生活課、保健福祉課、税務課以外の部署には、窓口カウンターがなく、来訪者が担当者デスクまで来てしまうため、セキュリティ上の懸念が生じています。
- 庁舎内及び周辺にも食堂や売店等がないため、来庁者や職員等が食事や買い物をできる場所がない状況です。
- 議場・議会事務局のスペースが狭あい化しており、廊下に印刷機やロッカー等が置かれているため車いす等では出入りしにくい状況です。

庁舎出入り口スロープ

情報発信スペース（風除室）

窓口（住民生活課、保健福祉課）

窓口カウンター



記帳台・待合スペース

ベビーコーナー

議場・議会事務局前

議場

【課題】

- ◆ 町民利用を第１とした機能配置
- ◆ 誰もが分かりやすい総合案内板や総合窓口の設置
- ◆ 余裕を持った待合スペースの確保
- ◆ 交流の場等としての活用
- ◆ ローカウンターの設置
- ◆ ユニバーサルデザインの導入
- ◆ 子ども連れでも安心して利用しやすい環境整備
- ◆ 町民のプライバシー保護に配慮した窓口や相談室の配置
- ◆ 利用しやすい売店等の設置
- ◆ 誰もが出入りしやすい傍聴席や配信設備の整備

２－３　町民アンケート

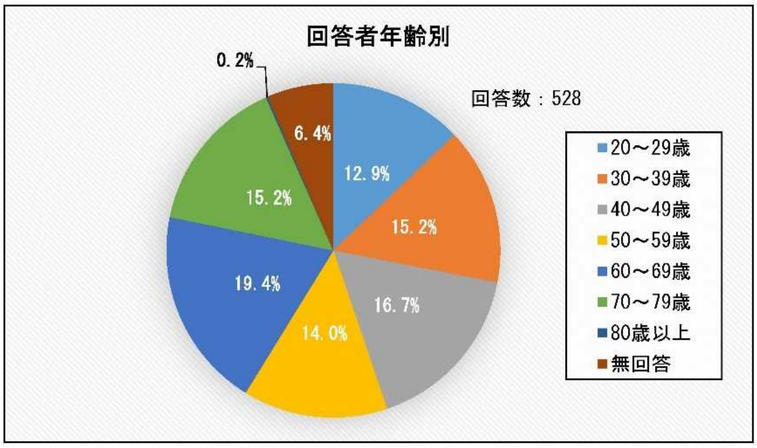
令和２年 12 月に大鰐町議会（大鰐町公共施設等に関する調査検討特別委員会）が実施した、大鰐町公共施設等に関するアンケート調査において、新庁舎建設に関連する調査結果を抜粋して掲載します。

2-3-1　アンケート調査の概要

①調査対象　大鰐町の町民 20～70 代の 1,200 人
②調査方法　郵送による配布、回収
③発　　送　令和２年 10 月８日
④回収期限　令和２年 11 月 15 日
⑤有効回答　528/1,200（44%）

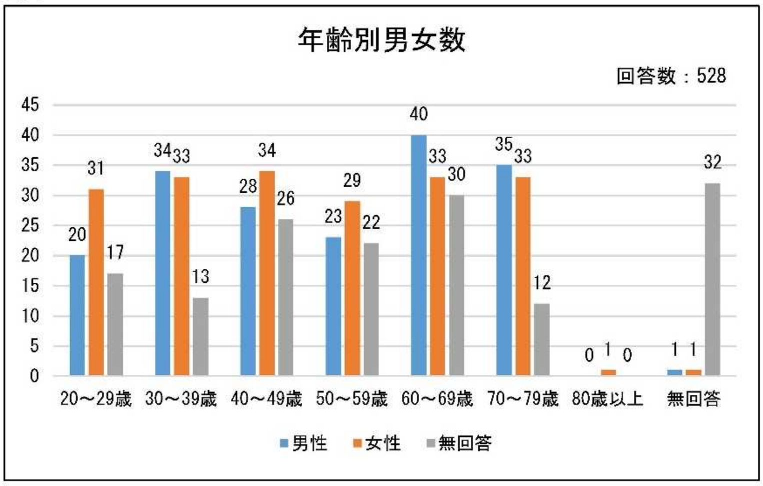
2-3-2　調査結果の概要

(1)　年代



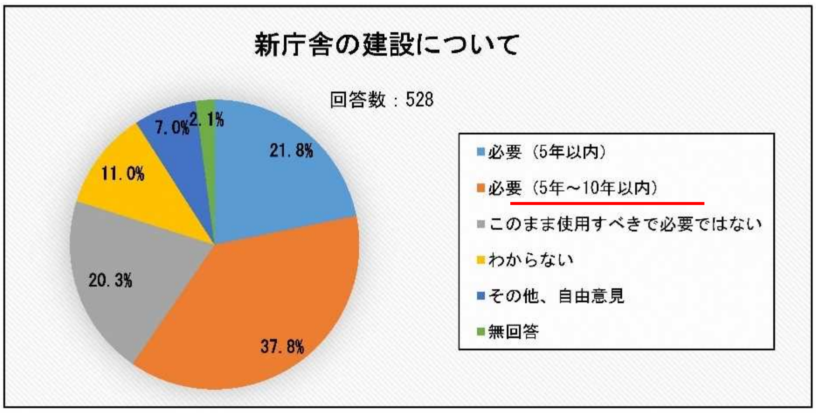
回答者の年齢は、80 歳以上が 0.2%のみとなっている以外は、12.9～19.5%と全世代バランスよく回答している。

(2)　性別

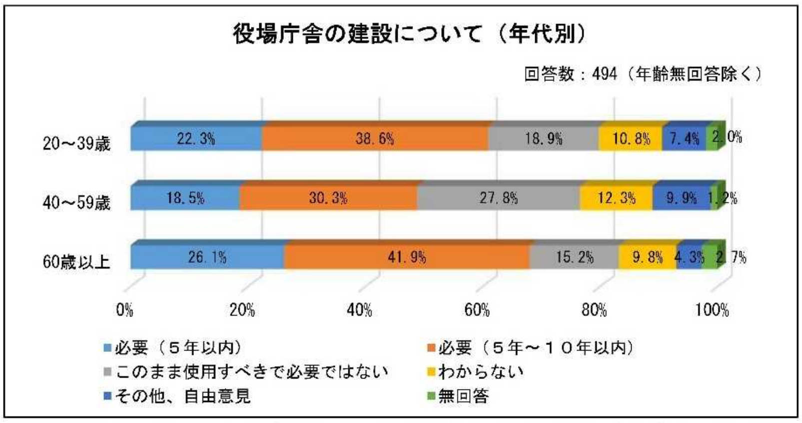


20～29 歳は女性の割合が多いが、全体的にそれほど偏りのない結果となっている。

問１．新庁舎の建設は必要だと思いますか。以下に当てはまるもの１つだけに○印を付けてください。

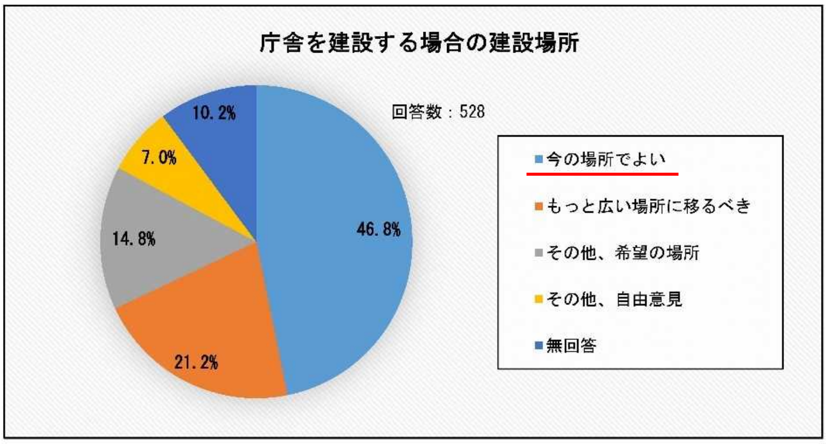


「必要（5年～10年以内）」が37.8%と最も多く、次いで「必要（5年以内）」が21.8%、「このまま使用すべきで必要ではない」が20.3%と続いている。

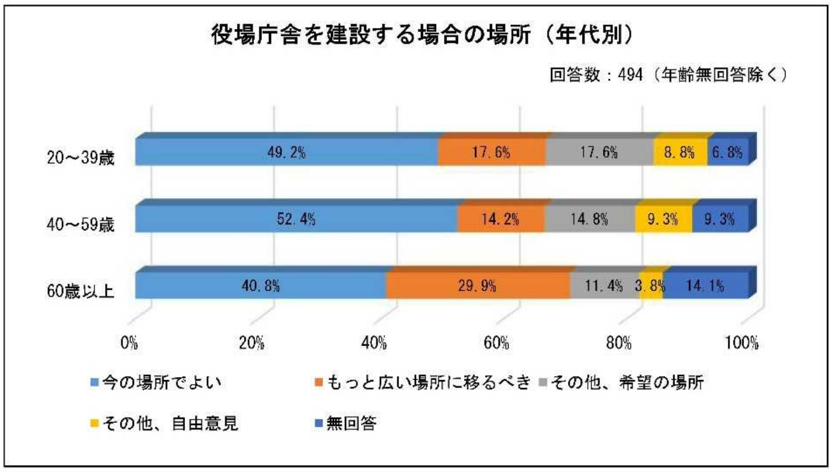


年代別で見ると、60歳以上が「必要（5～10年以内）」が41.9%と最も多く、40～59歳は「このまま使用すべきで必要ない」が27.8%と他の年代より高い傾向となっている。

問２．もし庁舎を建設する場合の場所はどこがいいと思いますか。以下に当てはまるもの１つだけに○印を付けてください。

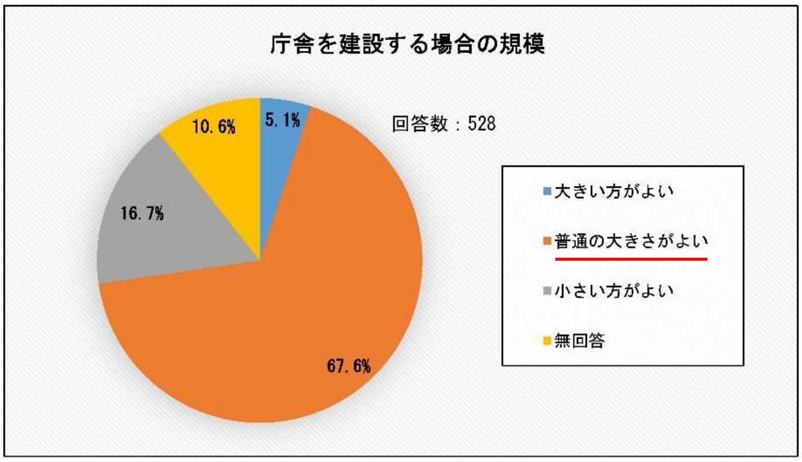


「今の場所でよい」が46.8%と最も多く、次いで「もっと広い場所に移るべき」が21.2%、「その他、希望の場所」が14.8%となっている。

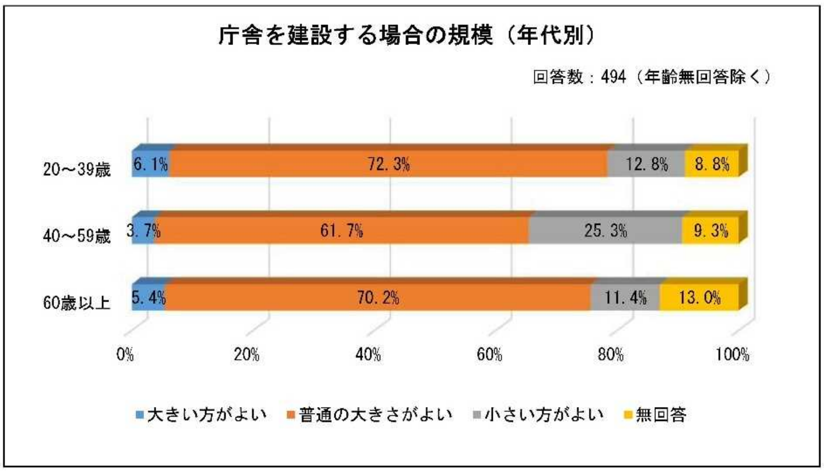


60 歳以上は他の年代と比較して「もっと広い場所に移るべき」の割合が高く 29.9%となっている。

問３．庁舎を建設する場合の要望事項について
(1)建物の規模はどれくらいがよいですか。以下に当てはまるもの1つだけに〇印を付けてください。

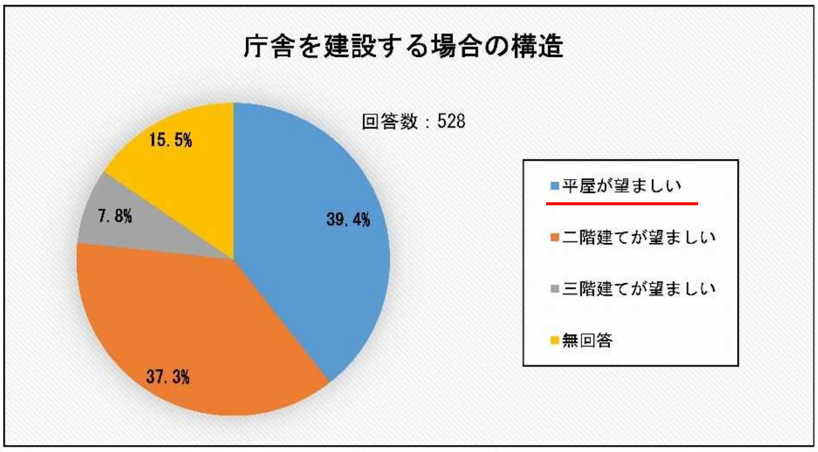


「普通の大きさがよい」が 67.6%と最も多く、次いで「小さい方がよい」が 16.7%、「大きい方がよい」が 5.1%と続いている。

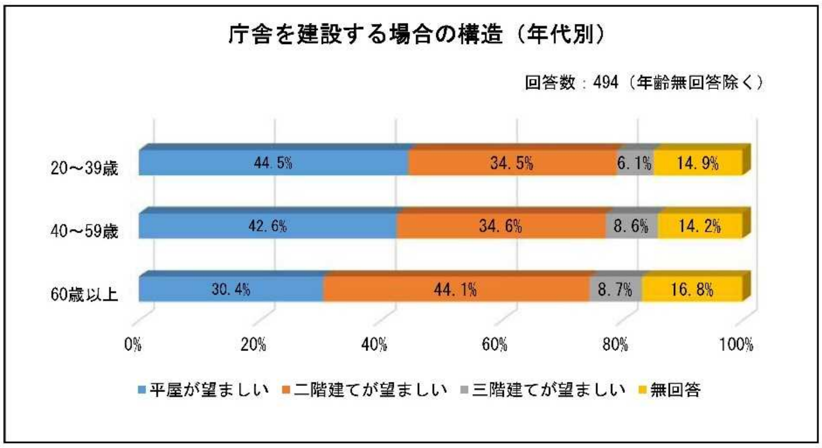


40～59 歳のみ「小さい方がよい」の割合が 25.3%と、他の年代より高い割合となっている。

(2) 建物の構造はどれがよいですか。以下に当てはまるもの1つだけに○印を付けてください。

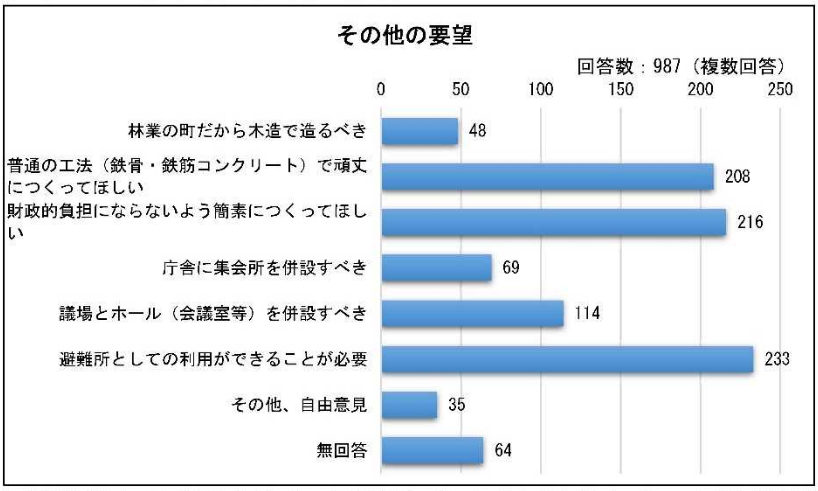


「平屋が望ましい」が 39.4%と最も多く、次いで「二階建てが望ましい」が 37.3%、「無回答」が 15.5%と続いている。



20～39 歳、40～59 歳は「2 階建てが望ましい」が 34.5%、34.6%とほぼ同じ割合となっているが、60 歳以上は 44.1%と他の年代より割合が高い結果となっている。

(3) その他の要望はありますか。【複数回答可】



「避難所としての利用ができることが必要」が 233 件と最も多く、次いで「財政的負担にならないように簡素につくってほしい」が 216 件、「普通の工法（鉄骨・鉄筋コンクリート）で頑丈につくってほしい」が 208 件と続いている。

２－４　新しい庁舎に求められる役割

2-4-1　防災拠点としての機能

近年、地震や洪水等の自然災害が激甚化・頻発化し、各地で甚大な被害が生じています。災害時に、災害対策活動の司令塔となる庁舎が機能しなくなった場合、その被害が深刻化することはこれまでの教訓から明らかであり、初動から復旧・復興に至るまでの過程を踏まえつつ、その機能の確保が求められます。

特に、水害に対しては、庁舎周辺道路の冠水により職員の参集が間に合わない、ライフラインや交通機能を喪失し災害対策本部ごと孤立する、といった事態を想定し対策が求められます。公用車についても、大規模水害時の車両移動が必要なことを想定した駐車場配置が必要です。

2-4-2　地域交流の場としての機能

デジタル化により、来庁しなくても書類入手等が可能となり、庁舎を単なる行政手続きの場として捉えるのではなく、住民の憩いの場や活動の場、学生の勉強の場などとして開放している庁舎がみられ、来庁目的が変化しています。

交流拠点となる新たな機能を導入することも考えられますが、最小限の庁舎規模としつつ、会議室やホール、議場等の庁舎機能の有効活用の検討も考えられます。

2-4-3　行政機能の集約化・効率化

人口減少等に伴い、公共施設総量の適正化のため総延床面積を削減する必要があります。そのため、公共施設のコンパクト化や効率的な維持管理・運営が求められます。

また、行政サービスへのニーズの多様化等で、職員の業務も多様化し業務量が増大している傾向にあります。新庁舎は、様々な行政事務を職員が効率よく行うための職場環境とすることが求められています。

2-4-4　SDGs の達成に寄与する機能

新庁舎は、カーボンニュートラルの実現を牽引する施設として環境負荷の低減が求められます。

また、持続可能なまちづくりに貢献するため、地域資源の活用や地域産業の振興、住民参加の場の提供などの取り組みが必要です。

第３章　基本理念・基本方針

３－１　基本理念・基本方針

新庁舎建設にあたって、現庁舎の課題を解決し、町民に親しまれる庁舎とするため、次のとおり基本理念・基本方針を設定します。

＜基本的考え方＞

◆ 人口減少・少子高齢化に伴い、公共施設総量の適正化や財政負担軽減のため、公共施設のコンパクト化や効率的な維持管理・運営が求められています。また、近年の自然災害が多発化・激甚化している状況から、これからの庁舎には、災害発生時の初動から復旧・復興に至るまでの過程を踏まえた防災機能の役割が求められています。
以上のことから、本町の新庁舎では将来人口・職員数に適した庁舎規模を検討し、延床面積を最小限に抑えたコンパクトな庁舎とするとともに、自然災害等の発生時に町民の安心・安全を確保できる庁舎を目指します。

◆ デジタル化の進展などによる来庁目的の変化により、新庁舎における町民の利用形態は、従来からの行政手続き等を目的に来庁するものと、交流・協働・地域活動等の場として利用するために来庁するものの大きく２つがあります。
以上のような来庁目的の変化を踏まえ、本町の新庁舎は交流や協働の拠点として、町民が親しみを持って気軽に利用できる庁舎を目指します。

［ 基本理念 ］

「コンパクトで機能的・効率的な庁舎」

「持続可能なまちづくりを支え、町民に親しまれる庁舎」

［ 基本方針 ］

１　町民の利便性の向上や協働空間を提供する庁舎

２　町民の安心・安全を守る防災機能が充実した庁舎

３　機能的・効率的・創造的な行政サービスを提供する庁舎

４　環境負荷の低減による地球に優しい庁舎

５　まちなみや景観に配慮した町の顔となる庁舎

３－２　基本方針の考え方

基本理念を実現するための、基本方針の考え方を次のとおり整理します。

基本方針１　町民の利便性の向上や協働空間を提供する庁舎

- ◆ 町民が親しみを持って気軽に利用しやすい庁舎とするとともに、まちづくりや交流の拠点として、多くの町民が集う協働の場を提供します。
- ◆ 現庁舎は、大鰐温泉駅や町の市街地からも比較的近く、町の賑わいを創出する１つの構成要素ともなっています。こうしたことから、新庁舎の建設位置選定においては、まちづくりや地域経営に与える影響度についても配慮します。

基本方針２　町民の安心・安全を守る防災機能が充実した庁舎

- ◆ 庁舎の持つ防災機能のひとつとして、災害発生時の物資や人の集散の場所等として活用できるホール等は、平時には交流空間や協働空間となります。
- ◆ 大規模災害等が発生した場合に防災拠点となる庁舎においては、それらに対する強靭性が求められることから、災害時の安全性（建物の位置、耐震性等）に対する検討を十分に行い、その機能を停止することがない施設とします。

基本方針３　機能的・効率的・創造的な行政サービスを提供する庁舎

- ◆ 町民の利便性を最優先した行政サービスを提供するとともに、維持管理・運営費の縮減にもつながる、機能的で効率的な行政機能を提供します。
- ◆ 技術革新が著しい AI 技術や ICT を積極的に活用し、町民の利便性の向上や新たな行政サービスの創造、働き方改革につなげるとともに、将来の社会変化等にも柔軟に対応できる施設としていきます。
- ◆ シンプルでコンパクトな新庁舎とすることで、コスト縮減だけでなく、町民がわかりやすく、職員が働きやすい施設を目指します。

基本方針４　環境負荷の低減による地球に優しい庁舎

- ◆ 長寿命化の観点からのライフサイクルコストの低減や周辺環境への配慮など、環境負荷の低減を目指します。
- ◆ 国は「2050 年カーボンニュートラル」を宣言しており、本町においてもこれを受け、環境問題への様々な取組みを行っています。こうしたことから、新庁舎については、ZEB 化※を検討していきます。

基本方針５　まちなみや景観に配慮した町の顔となる庁舎

- ◆ 町の中心施設として、機能的でシンボル性のある庁舎デザインをめざします。ただし、経済性を考慮し過度に華美とならないように配慮します。
- ◆ まちなかは、温泉街の雰囲気と歴史的な風土がとけ込む景観や、平川や山々の豊かな景観を有していることから、新庁舎の建設位置に応じ、まちなみ景観と調和した施設としていきます。

※ ZEB（Net Zero Energy Building、ゼブ）とは？
快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。エネルギー消費量を完全にゼロにすることはできませんが、省エネによって使うエネルギーを減らし、創エネによって使う分のエネルギーをつくることで、エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることができます。現在、ZEB は、その実現・普及に向けて、ZEB Oriented、ZEB Ready、Nearly ZEB、『ZEB』の４段階で、定性的および定量的に定義されています。（詳細は P53，54 参照）＊出典：環境省　ZEB PORTAL

第４章　複合化の可能性検討資料

４－１　庁舎機能と民間機能との複合化の事例

新庁舎の整備にあたっては、民間施設との複合化による市民サービスの向上や管理運営の効率化について検討し、財政負担の軽減・平準化を図ることの視点も必要です。

庁舎機能と民間機能との複合化の事例を下記に示します。

［ 庁舎機能と民間機能との複合化の事例　一覧 ］

No	施設名称	所在地	複合機能
1	豊島区庁舎	東京都豊島区	区役所+分譲マンション
2	秦野市役所	神奈川県秦野市（はだのし）	市役所+店舗
3	秦野市保健福祉センター	神奈川県秦野市	公的施設+郵便局
4	青森市役所駅前庁舎	青森県青森市	市役所+公的施設+商業施設
5	コムシティ	福岡県北九州市	区役所+公的施設+商業施設
6	シティホールプラザ アオーレ長岡	新潟県長岡市	市役所+公的施設+商業施設
7	きらめき広場・哲西	岡山県新見市（にいみし）	市役所+公的施設+医療施設
8	八幡平市役所・北森駅（JR 花輪線）	岩手県八幡平市	市役所+多目的ホール+駅

1）豊島区庁舎

施設構成	豊島区庁舎 民間施設：店舗、事務所、共同住宅、駐車場
整備時期	平成 27 年
所有関係	区有地（旧日出小学校跡地）との権利変換により、1 万 741m2 分の床を取得。旧庁舎跡地の定期借地により資金調達を行い、不足する 1 万 4832 ㎡を約 136 億円で保留床購入。
事業手法等	第一種市街地再開発事業
効　　果	◆新たな財政負担ゼロでの新庁舎整備 ・豊島区は、区有地を有効活用することにより、実質的には財政負担ゼロで新庁舎の整備が可能となった。 ◆中心市街地（旧庁舎跡地）における賑わいの創出 ・官民複合施設により、土日、平日とも、賑わいが創出され、地域経済への効果も大きい。
そ　の　他	◆官民間コミュニケーションの特徴・工夫 ・旧庁舎敷地等については、豊島区が事業者公募前にアンケート形式や面談を通じて、民間事業者に対して積極的に事業内容の周知を図り、民間事業者の意見を募集要項等に反映した。 ◆人材面での特徴・工夫 ・豊島区は再開発事業や公有地活用のノウハウを持った職員を配置した。 ・旧庁舎跡地活用事業では、新庁舎整備事業の担当者を配置した。 ・新庁舎整備事業については、再開発事業の事業協力者のノウハウが活用できた。 ◆今後の課題と留意点 ・地権者の存在、管理組合の組織体制、再開発という仕組みによって、管理組合運営や将来の大規模修繕や建替等の意思決定が円滑に進まないリスクがある。 ・本事業が成功したのは、対象地が駅から近いこと、容積率が 800%まで拡大されて高度利用が可能となったこと、そして地権者全員同意により、大地権者である豊島区も再開発事業の事業推進を積極的に支援したことなどによると考えられる。 ・同様の事業を実施する場合、民間事業者が負う検討段階の負担が大きく（他の権利者との共同事業であることや、スケジュールが不安定であること）、保留床の売却が事業成立のカギとなることなどから、マンション需要が高く、高度利用が可能な地域であることなどの条件が必要で、場所は限定されると考えられる。
写　真　等	 出典：日経 BP

2）秦野市役所（神奈川県秦野市）

施設構成	泰野市役所 民間施設：ファミリーマート泰野市役所前店
整備時期	平成 19 年（コンビニ部分）
所有関係	土地：市、建築：民間が整備し所有
事業手法等	行政財産であった土地を普通財産に切り替え、事業用定期借地契約により貸付けを行うもの。市の建物を使用せずに庁舎の敷地に店舗が建っている。
そ の 他	・コンビニ設置による土地賃料収入は、築 40 年以上を経過し、老朽化している庁舎の維持補修に充当。 ・職員、庁舎来訪者の利便性の向上に寄与。 ・コンビニでの市刊行物の販売、住民票発行及び図書館貸出本の返却サービスの実施（24 時間受付）、観光協会推奨品及び地場産野菜等の販売。
写 真 等	 出典：秦野市 HP

3）秦野市保健福祉センター（神奈川県秦野市）

施設構成	保健福祉センター 郵便局
整備時期	平成 24 年
所有関係	秦野市
事業手法等	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号に基づく行政財産の貸し付け
そ の 他	・余裕のある保健福祉センター1 階ロビーを有効活用し、郵便局を誘致するとともに、「地方公共団体の特定の事務の郵便局における取扱いに関する法律」に基づき、住民票などの証明書交付業務を委託。 ・建物賃貸料収入を得るとともに、公務員を雇用しないで公共サービスのネットワーク充実及び拡大を図るもの。
写 真 等	 （誘致前）　（誘致後） 出典：秦野市 HP

4）青森市役所駅前庁舎（青森県青森市）

施設構成	駅前庁舎（1～4 階に市の窓口部門を集約） 公的施設：男女共同参画プラザ（5～6 階）、市民図書館（6～9 階） 民間施設：市場、飲食店（地下） ほか 522 台が収容可能な駐車場
整備時期	平成 13 年（平成 30 年 市役所の窓口機能の移転）
所有関係	区分所有（2002 年に運営会社が破綻後、市による公的資金投入、床の買取り等を実施。）
事業手法	組合施行第一種市街地再開発事業
そ の 他	・再開発事業により整備され 2001 年に開業。同年の売り上げは、計画の半分以下となり、その後も多額の債務を抱える厳しい状況が続き、2015 年度決算において事実上の経営破綻状態に陥り、2017 年に 1 階から 4 階の商業スペースの営業を終了。現在、同スペースに市役所の窓口部門が入居している。 ・地上階の商業施設は営業を終了しており、結果として図書館等の公共施設との合築による集客効果が得られていないと考えられる。
写 真 等	 出典：青森市 HP　　出典：アウガ HP

5）コムシティ（福岡県北九州市）

施設構成	八幡区役所、その他行政施設 公的施設：生涯学習センター、障害者福祉会館、市民活動サポートセンター、国際交流協会 民間施設：ホテル（9～12 階）大学サテライトキャンパス、コンビニ、飲食店、喫茶店、物販、学習塾など
整備時期	平成 13 年
所有関係	北九州市所有、商業フロアの運営は西日本鉄道（株）
事業手法	組合施行第一種市街地再開発事業
そ の 他	・再開発事業により整備され、2001 年に開業。テナント募集が難航したため、完全変動家賃制を導入してテナント誘致を図ったが、開業 1 年半後の 2003 年に、運営会社である黒崎ターミナルビル株式会社は、約 130 億円の負債を抱えて自己破産を申請している。 ・テナント募集が難航した際に完全変動家賃制を導入したことによって、必要な収入が得られなかったと考えられる。
写 真 等	 出典：コムシティ HP

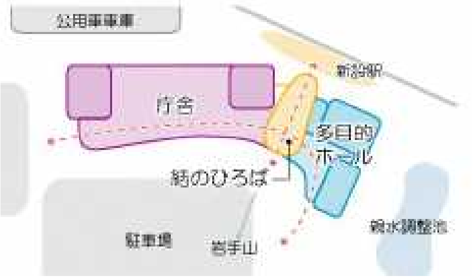
６）シティホールプラザ アオーレ長岡

施設構成	市役所 公的施設：市民ホール、アリーナ 民間施設：コンビニ、カフェ、銀行
整備時期	平成 24 年
所有関係	土地：市、建築：市
事業手法等	・施設整備のための財源は、約 131 億円とされる総事業費のうち、積み立ててきた都市整備基金から約 45 億円を充当したうえで、まちづくり交付金（国土交通省）、合併特例債なども活用し、市の一般会計からの支出は約３億円に抑えている。
そ の 他	・市民交流ホールも電動式の可動席としたことで、通常の各種発表会や公演会以外に、床をフローリング仕様にしたことによりダンスやレクリエーションにも使用できるようになった。展示会開催時は、ホワイエとの一体利用でより広いギャラリーにもなる。 ・コンビニについては出店者を公募し、目的外使用許可で貸し出している。コンビニ出店に際し、パンフレットコーナの設置等の市の PR につながる出店条件を設けている。
写 真 等	 出典：長岡観光ナビ

７）きらめき広場・哲西

施設構成	市役所哲西支局 公的施設：保健福祉センター・図書館・文化ホール・生涯学習センター 民間施設：内科診療所・歯科診療所
整備時期	平成 13 年
所有関係	土地：市、建築：市
事業手法等	・医療機関については、町全額出資の医療法人を作り、目的外使用許可で貸し出している。（年間 250 万円程度の使用料を徴収） ・図書館は、NPO きらめき広場が指定管理者として年中無休運営
そ の 他	・補助金による場合、施設の所管が総務省（行政庁舎部分）、厚生労働省（診療所・保健センター）、文部科学省（図書館・生涯学習センター）の３省にまたがり補助金手続（特に、共用部分にかかる関係部署ごとの按分調整）が煩瑣であったことと、各施設の補助率の相違、並びに補助残への起債対応の可否などの不便さがあり、集約施設建設事業費 21 億円のうち、18 億円を地方債で手当てした。
写 真 等	 出典：NPO きらめき広場 HP

8）八幡平市役所

施設構成	八幡平市役所 公的施設：多目的ホール 民間施設：北森駅（JR 東日本・花輪線）
整備時期	平成 26 年
所有関係	庁舎・多目的ホール：市、駅：JR 東日本
その他	・単式ホーム１面１線を有する地上駅で、八幡平市役所新庁舎と通路で直結している。 ・旧駅舎は水洗トイレ・駐車場・駐輪場などが整備されているものの、アクセス道路が狭あいであり、また周辺には民家がなく利用者の防犯上も課題があった。このため八幡平市は新市役所の移転に際し、駅も隣接地へ移転させることを要望し、JR 東日本盛岡支社は 2012 年 11 月７日に移転。
写真等	 出典：関空間設計 HP

４－２　事例調査結果及び示唆

事例調査結果から、新庁舎と民間施設との複合化にあたり、下記の３点を踏まえたうえで検討する必要があります。

ポイント１：居住機能との複合化（市街地再開発事業等）においては、マンション需要が高く、高度利用※1 が可能な地域であることなどの条件が必要で、場所は限定される。

ポイント２：商業機能との複合化においては、第一種市街地再開発事業が想定される。
人口減少等の流れから、公共施設との合築による集客効果が得られない可能性があり、民間事業者のメリットが少なく、事業撤退や自己破産、テナント募集の難航といったリスクを町が負う可能性がある。

ポイント３：業務機能（銀行、郵便局、賃貸オフィス等）との複合化においては、民間に住民票などの証明書交付業務を委託する事例や土地や建物の賃貸料収入を得ている事例が見られ、財政負担の軽減策として有効と想定される。

大鰐町においてマンション等を建設した場合、人口の減少と高齢化の進む本町においては、需要と供給のバランスや、入居価格の設定等を慎重に調査を行ったうえで行わなければ事業が成立しない可能性があります。

商業機能及び業務機能については、財政負担の軽減策として可能性はゼロではないものの、町が負うリスクも大きくなることが想定され、設計・建設に先立ち、市場調査や事業者募集を行い、確実に見込まれるテナント収入等を確保したうえで、収入に見合った事業計画とする必要があります。

※１　高度利用：土地を有効活用するため、小さな建物ではなくより大きい建物を建てて高次元に土地を利用すること

第５章　導入機能・規模の設定

５－１　導入機能の考え方

現大鰐町役場の機能に「新たにプラスする機能」と、現在の業務内容や社会情勢の変化等を踏まえ「見直す機能」を整理します。

5-1-1　現庁舎の諸室と面積

※図上計測による

	室　名	面積（㎡）
A	執務機能	
	町長室	34.9
	副町長室	27.6
	総務課・選挙管理委員会	84.0
	企画観光課	116.4
	税務課	76.4
	住民生活課	80.0
	保健福祉課	176.1
	農林課	130.3
	建設課	76.4
	会計課	62.8
	監査員室	10.0
	農業委員会	54.6
B	付属機能	
	第１会議室	74.5
	第２会議室	39.7
	第３会議室	39.7
	第４会議室	52.1
	倉庫	16.3
	書庫	13.8
	物置	19.8
	電話機械室	6.0
	湯沸室	22.1
	男子WC	46.2
	女子WC	25.8
	守衛室	10.9

	室　名	面積（㎡）
C	議会機能	
	議場	114.5
	議長室	19.8
	議員控室	34.7
	議会事務局	24.8
	廊下等	26.4
D	業務支援機能	
	電算室	20.3
	印刷室	8.0
	放送室	8.7
	図面印刷室	9.9
E	防災機能	
	防災無線室	20.7
F	福利厚生機能	
	休憩室	40.9
G	その他	
	風除室、廊下、設備等	612.9
合　計		2,238.0

5-1-2　新たにプラスする機能

	導入機能	導入機能の考え方
町民サービス機能	町民ホール	◆町民アンケートの要望の中で最も多かった意見「避難所としての利用ができることが必要」を踏まえ、新たに町民ホールを導入します。 ◆災害発生時の物資や人の集散の場所等としての活用や、平時には交流空間や協働空間、待合スペースとしても有効活用ができます。
	相談室	◆町民の利用のしやすさやプライバシー等に配慮し、相談室を導入します。
	ATM コーナー	◆町民の利便性の向上のため、ATM コーナーの導入を検討します。
	自動販売機コーナー	◆町民や職員の利便性の向上のため、屋内に自動販売機コーナーを導入します。
	キッズスペース	◆誰もが安心して利用できるよう、子ども連れの来庁者へ配慮し、キッズスペースを導入します。
	授乳室	◆誰もが安心して利用できるよう、子ども連れの来庁者へ配慮し、授乳室を導入します。
	売店等	◆町民や職員の利便性の向上のため、売店等のテナントスペースを確保します。 ◆テナント等の内容については、今後のニーズや出店意向等を踏まえて柔軟に検討します。

5-1-3　見直す機能

見直す機能	導入機能	導入機能の考え方
A 執務機能	教育委員会	◆現在、教育委員会は中央公民館に配置されており、行政運営の効率化や部署間連携のしやすさ等を踏まえ、新庁舎に集約します。
B 付属機能	書庫	◆現状、廊下に書類や備品等を保管している状況を踏まえ、ペーパーレス化の推進や文書管理システムの導入を検討します。 ◆使用頻度の低い保存文書等を収納する、移動書庫を含めた各課共通の書庫を設置します。
	トイレ	◆生活様式の変化により、洋式トイレのニーズが高まっていることを踏まえ、トイレは洋式を基本とします。 ◆子ども連れの来庁者へ配慮し、男性用・女性用ともにベビーチェアやおむつ交換台を設置します。
	多目的トイレ	◆トランスジェンダーの対応も社会的な問題として取り上げられていることも踏まえ、誰もが利用できる多目的トイレを各階に設置します。
C 議会機能	倉庫	◆現状、廊下に書類や備品等を保管している状況を踏まえ、議会機能としての倉庫を設置します。
E 防災機能	防災倉庫	◆災害対応を行う職員及び避難した町民のための備蓄を補完する防災倉庫を設置します。
F 福利厚生機能	更衣室	◆現状、職員用更衣室がないことから、性別問わず安全・安心に利用できるよう、更衣室を設置します。

5－2　想定規模の設定

5-2-1　施設の規模（延べ床面積）

前項までの導入機能の考え方を踏まえ、各機能の規模を以下の通りとします。

	室　名	面積(㎡)	新規	備考
A	執務機能			
	町長室	34.9		
	副町長室	27.6		
	総務課・選挙管理委員会	93.0		職員16名×5.5㎡（※1）+保管庫等5.0㎡
	企画観光課	81.5		職員13名×5.5㎡（※1）+保管庫等10.0㎡
	税務課	90.0		職員12名×5.5㎡（※1）+保管庫等24.0㎡
	住民生活課	95.0		職員14名×5.5㎡（※1）+保管庫等18.0㎡
	保健福祉課	147.0		職員24名×5.5㎡（※1）+保管庫等15.0㎡
	農林課・農業委員会	55.0		職員10名×5.5㎡（※1）
	建設課	65.0		職員10名×5.5㎡（※1）+縦覧室10㎡
	会計課	41.0		職員４名×5.5㎡（※1）+金庫等19.0㎡
	監査員室	10.0		
	教育委員会	61.5	●	教育長20㎡+職員７名×5.5㎡（※1）+保管庫等3.0㎡
	小計	801.5		
B	付属機能			
	第１会議室	74.5		
	第２会議室	39.7		
	第３会議室	39.7		
	第４会議室	52.1		
	倉庫	16.3		
	物置	19.8		
	電話機械室	6.0		
	湯沸室	22.1		
	守衛室	10.9		
	書庫・移動書庫	137.0	●	（※2）
	トイレ	112.5		（※2）
	多目的トイレ	27.0	●	各階配置、３箇所×9㎡を想定（※2）
	小計	557.6		
C	議会機能			
	議場	114.5		
	議長室	19.8		
	議員控室	34.7		
	議会事務局	19.5		職員３名×5.5㎡（※1）+保管庫等3.0㎡
	倉庫	6.0	●	（※2）
	小計	196.3		

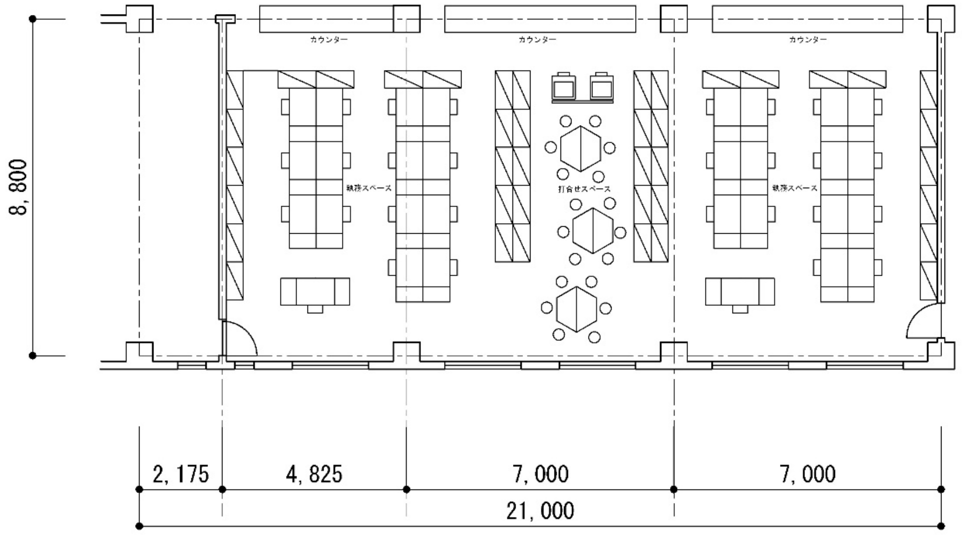
	室　名	面積（㎡）	新規	備考
D	業務支援機能			
	電算室	20.3		
	印刷室	8.0		
	放送室	8.7		
	図面印刷室	9.9		
	小計	46.9		
E	防災機能			
	防災無線室	20.7		
	防災倉庫	13.0	●	（※2）
	小計	33.7		
F	福利厚生機能			
	休憩室	40.9		
	更衣室	58.5	●	（※2）
	小計	99.4		
G	町民サービス機能			
	町民ホール	80.0	●	50 名程度が参集可能（※2）
	相談室	40.0	●	収容人数６人×1 室、４人×2 室（※2）
	ATM コーナー	10.0	●	２機
	自動販売機コーナー	8.0	●	２機
	キッズスペース	16.5	●	５人×3.3 ㎡（※3）
	授乳室	7.5	●	（※2）
	売店等	120.0	●	テナントスペース１店舗を想定（※4）
	小計	282.0		
H	その他			
	エレベーター	27.0	●	1F9.0 ㎡、現時点では 3F を想定
	電気室等	70.0	●	（※2）
	風除室、廊下、エントランス、階段室等	739.4		上記合計面積の 35%
	小計	836.4		
	延べ床面積	**2,852.0**		

※1　執務室モデルプラン（Ｐ24）より
※2　同規模の庁舎事例（大間町）を参考
※3　認可保育所の面積基準より
※4　建築設計資料集成（総合 P146）コンビニエンスストアより

上記で算定した面積は、新庁舎規模を想定するための目安であり、今後、基本設計・実施設計で精査するため、内容や面積が変化する可能性があります。

なお、都市計画で定める用途地域が「第一種住居地域」の場合、延床面積を3,000 ㎡以下とする必要があります。

■執務室モデルプラン（参考）



執務室 165.66 ㎡ ÷ 30 人 ≒ 5.5 ㎡/人

5-2-2　駐車場の規模

（１）来庁者用駐車場

来庁者の駐車台数の算定にあたっては、「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫 著）及び「最大停留量の近似的計算法」（岡田正光 著）により算定した台数を参考とします。

「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」によると、来庁者のうち自動車での来庁者数は、一般的に「所轄人口の 0.9%前後が窓口部門」、「0.6%前後が窓口以外」の来庁者数として想定されています。

これにより、来庁台数を以下のとおり算定します。

来庁台数（台/日）＝計画人口×人口に対する来庁者の割合×乗用車使用率

【窓　　口】来庁台数 ＝ 7,224 人 × 0.9% × 98% ≒ 64 台/日

【窓口以外】来庁台数 ＝ 7,224 人 × 0.6% × 98% ≒ 42 台/日

※乗用車利用割合を 98%と想定

「最大停留量の近似的計算法」によると必要駐車台数は、「利用総数と平均滞留時間から最大停留量の算定」を行うとされています。

これにより、必要駐車台数を以下のとおり算定します。

必要駐車台数（台）＝来庁台数（台/日）×集中率（α）×平均滞留時間（分）/60 分

【窓　　口】必要台数 ＝ 64 台/日 × 30% × 30 分/60 分 ≒ 10 台

【窓口以外】必要台数 ＝ 42 台/日 × 30% × 60 分/60 分 ≒ 13 台

必要駐車台数 計 ＝ 23 台　※ 現状（来庁舎分）: 50 台

（２）車いす使用者用駐車場

車いす使用者用駐車台数は、「高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（平成十八年十二月十五日国土交通省令第百十四号）」第１２条により、利用者の用に供する駐車場が２００台以下の場合にあっては当該駐車台数の５０分の１を最低限確保するものとされています。本計画においては、この基準を遵守することとします。

必要駐車台数 ＝ 23 台（来庁者用駐車台数）× 1/50 ＝ 0.46 台 ≒ １台

（３）議員用・職員用駐車場

現在の台数（議員用 10 台、職員用 114 台の合計）の 124 台とします。

（４）公用車用駐車場

公用車の台数に合わせ、公用車用の駐車場の台数は 21 台と設定します。

（５）駐輪場

① 来庁者用駐輪場

来庁者用駐輪場台数については、現時点で５台と設定します。

② 職員用駐輪場

職員用駐輪場については、今後、職員の通勤状況を踏まえ必要に応じて設置することとします。

（６）バイク用駐車場

バイク用駐車場については、現時点で５台と設定します。

（７）バス・タクシー乗降場

バス乗降場及びタクシー乗降場は各１台分確保することとします。

（８）駐車場（駐輪場）必要面積

（１）～（７）で算定した必要駐車台数から、新庁舎における駐車場（駐輪場）必要面積を以下のとおり設定します。

駐車場１台当たりの駐車面積は、国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準の自動車置場・中型車１台につき２５㎡（車いす使用者用は３０㎡）として算定します。

また、駐輪場の面積は１台当たり幅０.８ｍ×奥行２.０ｍ＝１.６㎡、バイク用駐車場の面積は 1 台当たり幅 1.0m×奥行２.５ｍ＝2.5 ㎡として算定します。以下に想定される駐車場（駐輪場）必要面積を示します。

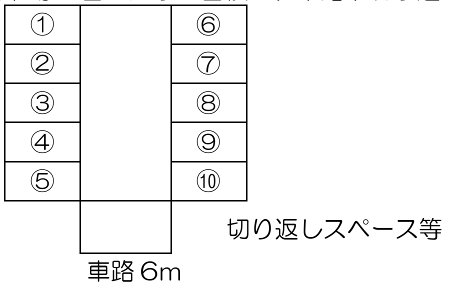
[新庁舎駐車場（駐輪場）必要面積]

種別	必要駐車台数(台)	単位面積(㎡)	必要面積(㎡)
（１）来庁者用	23	25.0	575.0
（２）車椅子使用者用	1	30.0	30.0
（３）議員用・職員用	124	25.0	3,100.0
（４）公用車用（乗用車）	21	25.0	525.0
（５）駐輪場	5	1.6	8.0
（６）バイク用駐車場	5	2.5	12.5
（７）バス乗降場	1	70.0	70.0
（８）タクシー乗降場	1	25.0	25.0
		合　計	4,345.5

なお、ここで算定した台数及び面積は、今後の基本設計等の段階において、より詳細な規模を検討していきます。よって、実際の整備では変わることがあります。

<参考図>1 台当たりの駐車所要面積

駐車場 1 台当たりの面積は、車路や切り返しスペース等を含む必要があります。



5-2-3　必要敷地面積

　必要敷地面積の算定にあたっては、建築物の階数を２階～３階と想定した場合の建築面積に、必要駐車場面積と緑地面積（敷地面積の 10%）を加算して設定します。

　※ 延べ床面積 3,000～3,500 ㎡程度と想定

（１） ２階建ての場合

種別	面積（㎡）
① 建築面積の想定	1,500～1,750
② 必要駐車場面積	4,346
③ 緑地面積	650～677
合　計	6,495～6,773

（２） ３階建ての場合

種別	面積（㎡）
① 建築面積の想定	1,000～1,167
② 必要駐車場面積	4,346
③ 緑地面積	594～612
合　計	5,939～6,125

（３） ピロティ駐車場の場合

　１階部分をピロティ駐車場とし、２階以上に庁舎機能を配置する場合、必要駐車場に緑地面積（敷地面積の 10%）を加算して設定します。

　4,346 ＋ 434 ＝ 4,780 ㎡

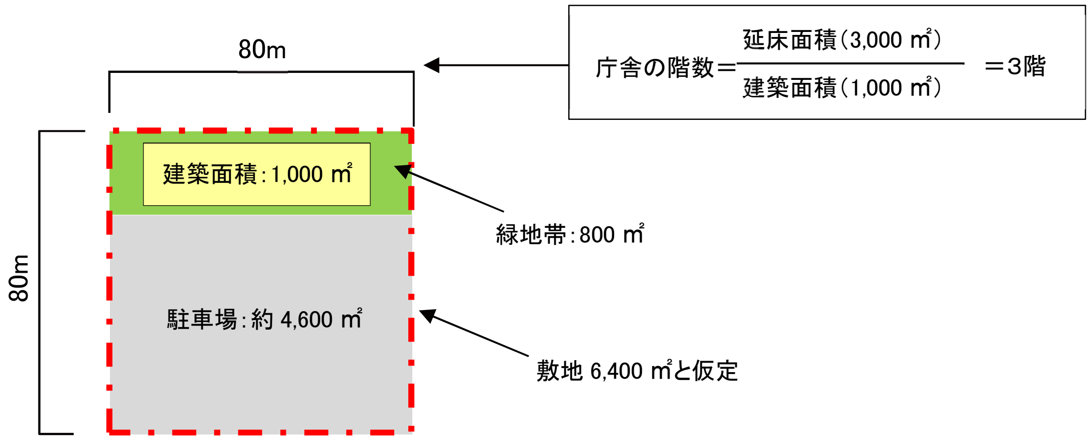
■ 必要敷地面積

5,000 ㎡ ～ 7,000 ㎡程度

※ 平面式駐車場の場合

　上記で算定した面積は、新庁舎規模を想定するための目安であり、施設面積や敷地面積を制限するものではありません。

【新庁舎の想定階数　概念図】

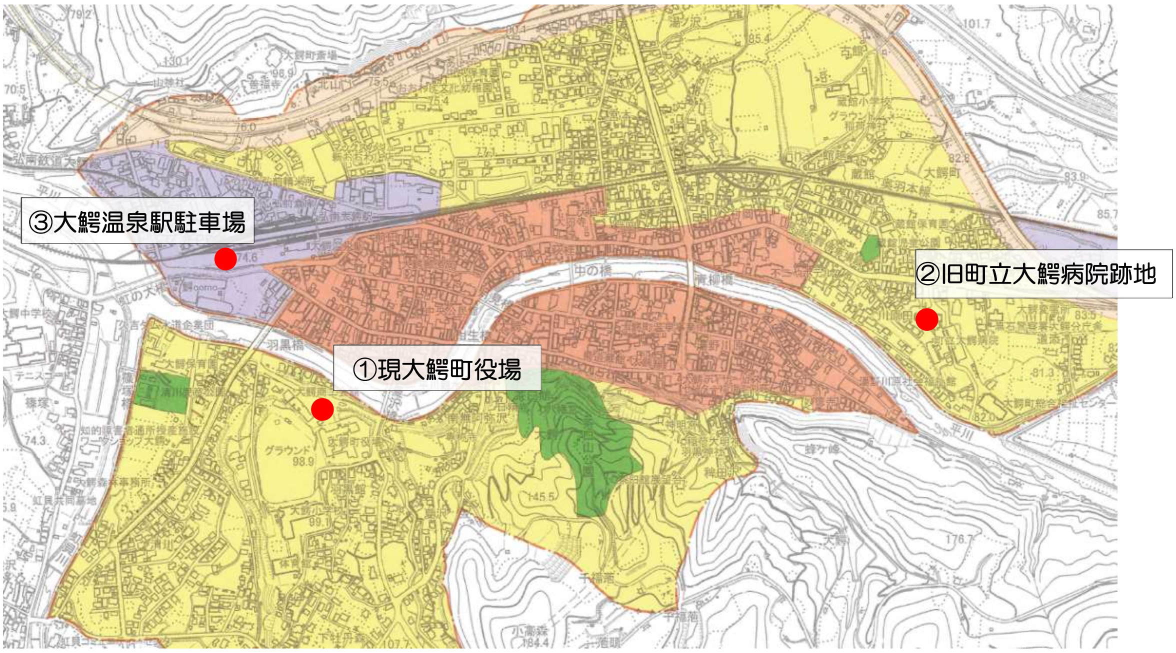


第６章　計画地の選定

６－１　候補地の概要

新庁舎整備推進本部会議において抽出された候補地「現大鰐町役場」「旧町立大鰐病院跡地」「大鰐温泉駅駐車場」の３箇所の位置は以下のとおりです。

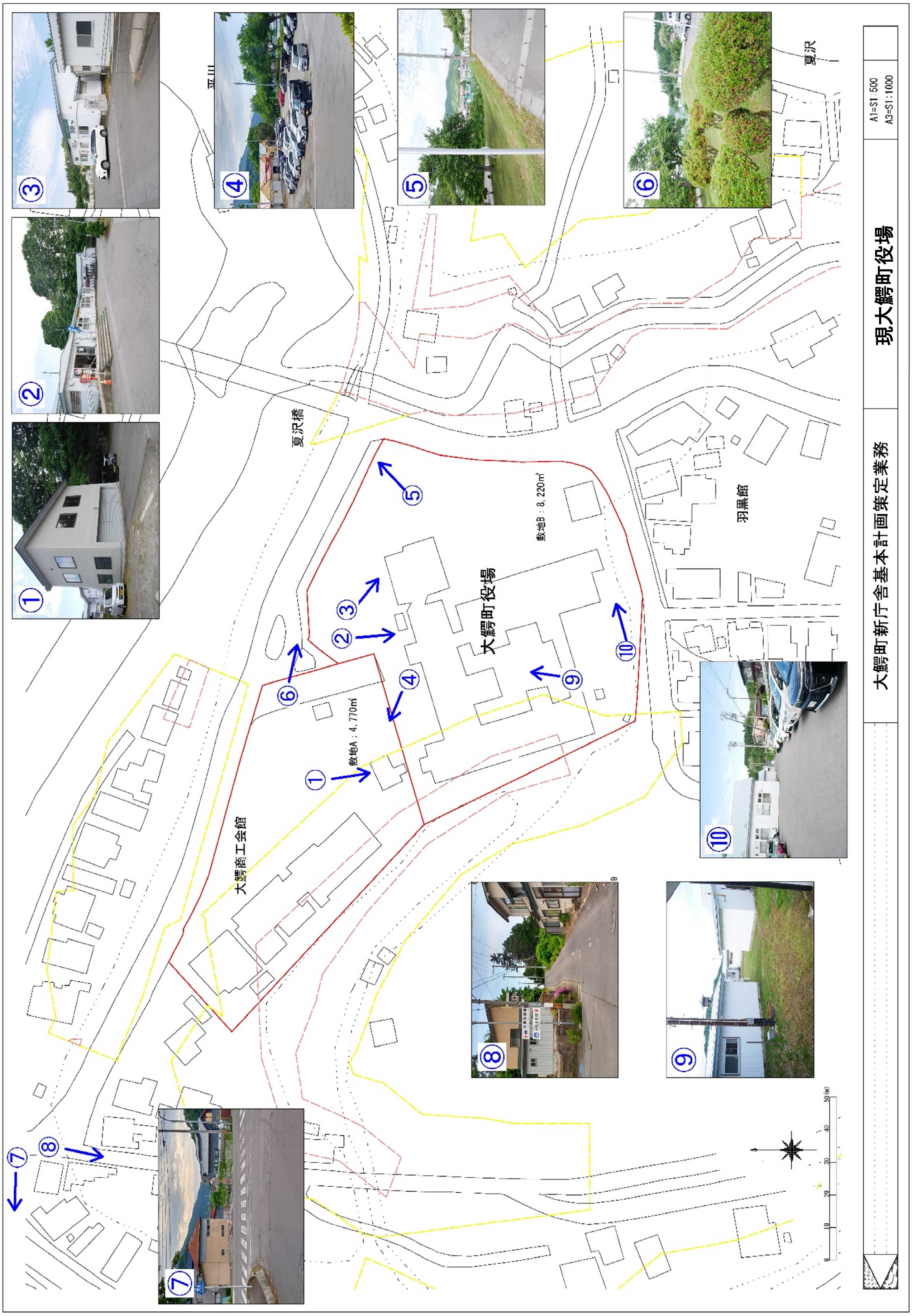
［ 候補地の位置図 ］

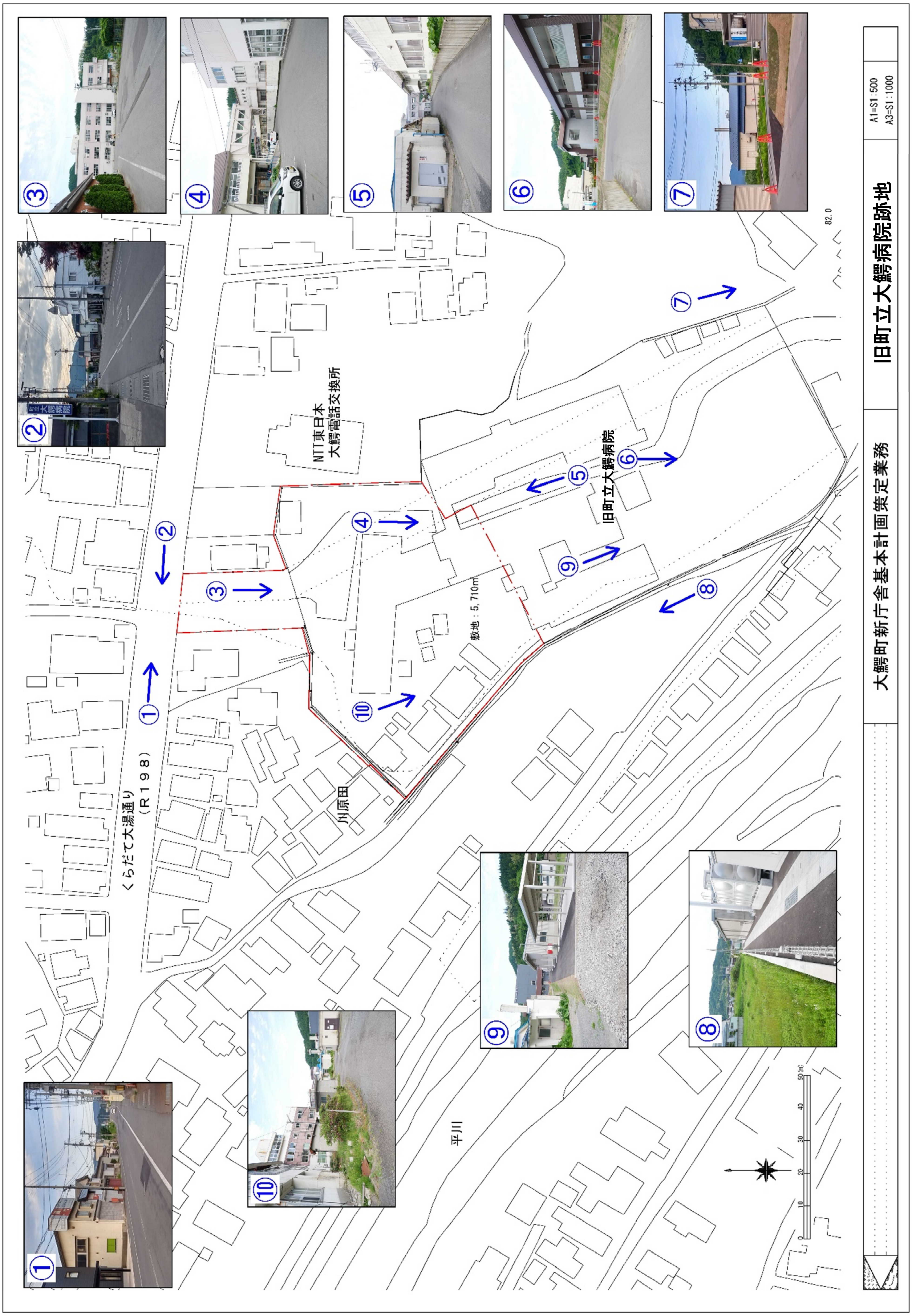


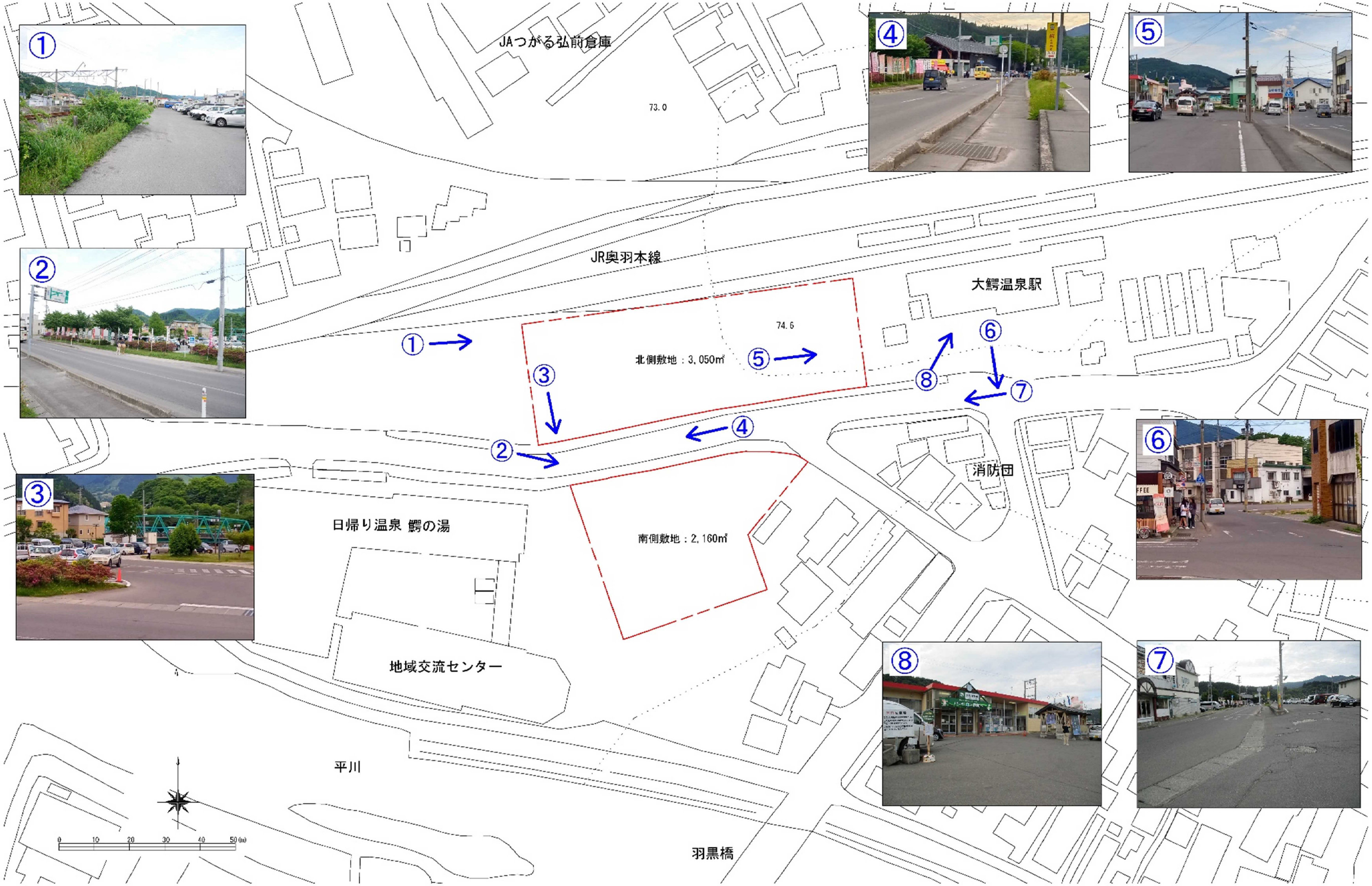
①現大鰐町役場

②旧町立大鰐病院跡地

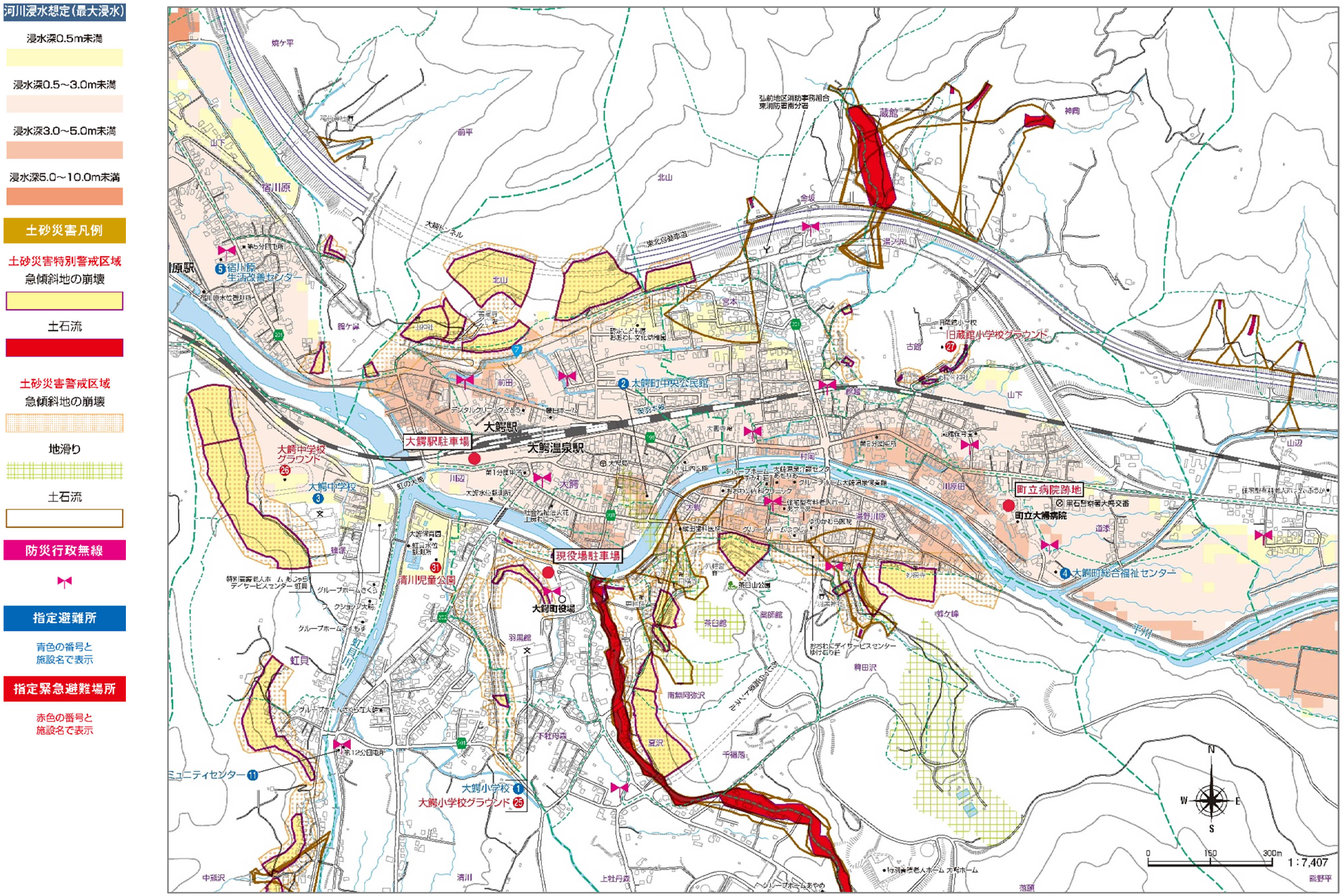
③大鰐温泉駅駐車場


現大鰐町役場
大鰐町新庁舎基本計画策定業務
A1=S1:500
A3=S1:1000
大鰐町役場
敷地B：8,220㎡
大鰐商工会館
敷地A：4,770㎡
夏沢橋
羽黒館
夏沢
平川
①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
⑩


大鰐町新庁舎基本計画策定業務
旧町立大鰐病院跡地
A1=S1:500
A3=S1:1000
くらだて大湯通り
（R198）
NTT東日本
大鰐電話交換所
旧町立大鰐病院
敷地：5,710㎡
川原田
平川
82.0
町立大鰐病院



大鰐町新庁舎基本計画策定業務	大鰐温泉駅前	A1=S1:500 A3=S1:1000


河川浸水想定（最大浸水）
浸水深0.5m未満
浸水深0.5～3.0m未満
浸水深3.0～5.0m未満
浸水深5.0～10.0m未満
土砂災害凡例
土砂災害特別警戒区域
急傾斜地の崩壊
土石流
土砂災害警戒区域
急傾斜地の崩壊
地滑り
土石流
防災行政無線
指定避難所
青色の番号と
施設名で表示
指定緊急避難場所
赤色の番号と
施設名で表示
大鰐駅
大鰐温泉駅
大鰐駅駐車場
現役場駐車場
町立病院跡地
町立大鰐病院
大鰐町役場
大鰐中学校グラウンド
大鰐中学校
大鰐小学校
大鰐小学校グラウンド
旧蔵館小学校グラウンド
大鰐町中央公民館
大鰐町総合福祉センター
宿川原生活改善センター
清川児童公園
弘前地区消防事務組合
東消防署南分署
蔵館
神岡
北山
前平
焼ケ平
宿川原
山下
山辺
川原田
虹貝
羽黒館
茶臼館
薬師館
南院阿弥沢
星沢
千福落
鯖田沢
清川
中孤沢
上牡丹森
下牡丹森
落瀬
萩野平
平川
N
W
E
S
0
150
300m
1：7,407

[大鰐町防災マップ]

６－２　候補地の評価項目と比較評価

6-2-1　比較検討の基本条件

各候補地の比較検討を行うにあたり、庁舎施設規模、敷地規模等の基本条件を整理します。

［比較検討の基本条件］

項　目	基本条件概要
庁舎規模	◆延床面積：3,000～3,500 ㎡程度（職員数から設定。） ◆階　　数：2～3 階程度（用途地域、日影規制等により変化する。） ◆建築面積：1,000～1,750 ㎡程度（階数により変化する。）
敷地規模	◆5,000～7,000 ㎡（庁舎の階数、建築面積により変化する。） ＊庁舎面積、駐車場面積、緑地等面積より設定。 ◆駐車台数：200 台程度 ◆上記面積を確保できる一団の土地とする。 ※一団の土地：一体的に利用することが想定されるひとまとまりの土地
経済性	◆総事業費をできるだけ抑えるとともに、現庁舎が古く耐震化を行っていない状況から、できるだけ早期整備が可能な位置とする。 ◆経済性の観点から、現時点では新たな土地の取得は想定しない。

6-2-2　評価項目

比較評価にあたっては、その評価内容をできるだけ詳細に調査・整理し、比較検討の明確化が図れるようにします。

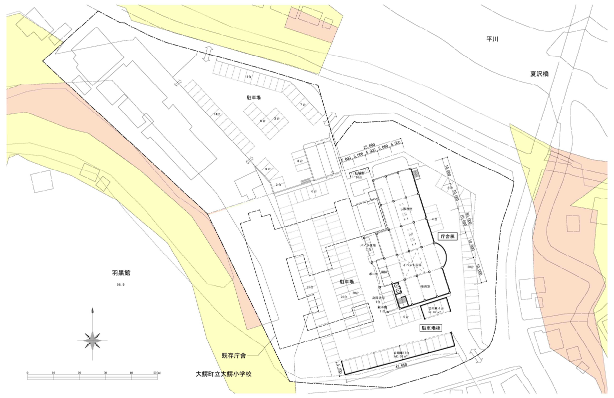
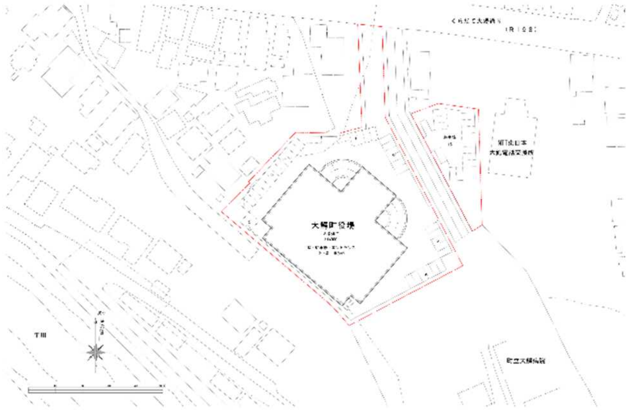
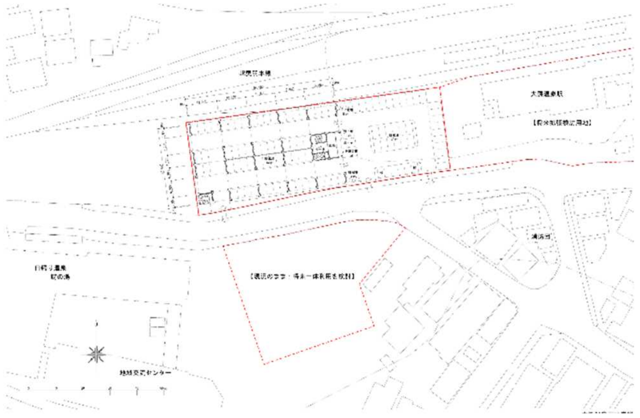
【評価項目】	【評価内容】
災害危険度	□役場庁舎は最も重要な防災拠点となることから，将来においても洪水等による災害のリスクが少ない「平川浸水想定区域」「虹貝川浸水想定区域」外に整備します。 ※虹貝川浸水想定区域については、まだ浸水想定が出ていない状況です。 ※敷地の嵩上げ等により浸水防止の措置を講じる場合は候補地としての選定も可能です。 ⇒・洪水発生時に周辺道路が冠水することも考えられますが、庁舎自体が洪水被害にあわないような対策を施した場合は候補地として選定します。 ・また、庁舎が孤立した場合を想定し、関係機関や町民と連携を図り、町民の安全を確保するためのソフト施策を充実する必要があります。 ※候補地が浸水想定区域外であっても、庁舎に至る道路が洪水発生時に冠水する可能性がある場合は、前記した浸水防止の措置を講じることにより、庁舎自体が洪水被害にあわない場合は候補地として選定します。

【評価項目】	【評価内容】
災害危険度	□「土砂災害警戒区域」外に整備します。 ※庁舎の安全を確保するために必要な施設等を設ける場合は、候補地としての選定も可能です。 ・但し、安全確保の対策には大きな整備費が必要となることが考えられるため、選定にあたっては、経済性を考慮する必要があります。 ※今後、関係機関との協議が必要です。
主な法規制	□市街化区域内及び庁舎が建築可能な用途地域内 現時点で想定される新庁舎の規模は～㎡となることから，この規模の庁舎が建設可能な用途地域内の敷地を選定します。 ※用途地域：3,000 ㎡を超える「事務所等」用途の建築物が建設できる地域 ⇒ 商業地域、準工業地域（第二種住居地域、準住居地域、工業地域、工業専用地域でも建設可能であるが、現在の大鰐町ではこのこれらの用途地域の指定はない。） ※1,500 ㎡超え、3,000 ㎡以下のものは「第一種住居地域」内での建設可能です。 ※「用途地域の見直し」「地区計画」「特別用途地区」「建築基準法第 48 条ただし書許可」等により用途地域で規制されている用途について緩和することも考えられます。（国土交通大臣の承認や建築審査会の同意等が必要。⇒今後関係機関等との協議が必要。） ※今後の職員数の動向や経済性を考慮し、極力コンパクトな庁舎をめざすことを前提にし、3,000 ㎡以下の庁舎とすることで，建設可能な用途地域の種類が広がります。 ※用途地域変更や庁舎の建築用途（事務所）等について、今後関係機関等との協議が必要となります。 □埋蔵文化財包蔵地 埋蔵文化財包蔵地については、関係機関との協議を踏まえて、必要に応じて、発掘調査が必要であり、その後保護も必要となります。また、調査期間や費用が事業に与える影響や保護のために用地の利用に制限が加わること等を考慮する必要があります。 □大規模な土地の開発が必要ない土地（開発行為不必要）

【評価項目】	【評価内容】
敷地形状	□敷地規模は現時点の想定では約～㎡が必要と考えられ、この規模の土地を確保することが前提となります。 また、土地の有効利用や造成費の低減を図るためには、極力整形で平坦な一団の土地が有効となるため、敷地規模・形状についても評価を行います。
周辺道路状況	□候補地周辺の道路の状況（幅員・歩車分離状況・高規格道路への接続の容易性）を調査整理し、車利用による利便性の比較検討を行います。 また、あわせて鉄道駅等の公共交通機関の利用のしやすさについても比較検討を行います。
供給処理状況	□周辺の供給施設の整備状況を調査し、新庁舎に必要な容量を供給できるかを判定し、比較検討を行います。 ※必要な容量が確保できない場合は、新たな引込等の事業費が別途発生します。
経済性	□新庁舎の建て替えにあたっては、庁舎建設費の他に、既存建物解体費、仮設庁舎建設費、引越し費、必要に応じて用地費等多くの費用が必要となります。このため、経済性を考慮し、極力事業費を抑える整備を検討する必要があります。 □各候補地の概算事業費を算出し、それを基に比較検討を行います。
まちづくりとの整合	□中心市街地及び近接地 町民の利便性を考慮するとともに、町の顔としての象徴性を考慮し、公共交通機関をはじめとした交通の利便性が高く、商業・業務、観光産業等との関連施設、官公庁施設等主要都市機能が集中する市街地及び近接地に整備します。 □日常生活サービスの徒歩圏※ 来訪者の利便性の確保はもとより、環境負荷の軽減、高齢者や障がい者などの交通弱者へ配慮し「わになって みんなポカポカ 大鰐町」とするために、日常生活サービスの徒歩圏内に整備します。 ※日常生活サービスの徒歩圏：医療施設、福祉施設、商業施設（※徒歩圏 800m）及び基幹的公共交通機関（※駅徒歩圏 800m・バス停徒歩圏 300m）について、GIS を用いて重ねあわせて分析します。（国道交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

6-2-3　各候補地の比較評価

先の候補地の評価項目に沿って、各候補地の比較評価を行います。以下に比較評価表を整理します。

比較項目	①案（現大鰐町役場）	②案（旧町立大鰐病院跡地）	③案（大鰐温泉駅駐車場）
計画概要	 ○現庁舎を活かしながら、建て替えを行う案。一部現庁舎を解体し、その仮設庁舎として遊休施設等を活用する。その後、現位置に新庁舎を建設し、最後に現庁舎を解体し、駐車場等を整備する。 ○土砂災害警戒区域を外して新庁舎を建設する。	 ○旧町立大鰐病院の跡地に建て替えを行う案。現時点で想定している駐車台数を確保できないため、別敷地に駐車場確保が必要。 ○1 階部分を駐車場とし、洪水発生時の冠水に備えることとする。	 ○駅の駐車場に建て替えを行う案。職員用駐車場（124 台）を現況庁舎解体後の敷地に確保する必要がある。 ○1 階部分を駐車場とし、洪水発生時の冠水に備えることとする。
各種面積等	・敷 地 面 積：約 12,990 ㎡ ・延べ床面積：約 3,000 ㎡ ・建 築 面 積：約 1,005 ㎡ ・駐 車 台 数：175 台	・敷 地 面 積：4,580 ㎡（図上計測） ・延べ床面積：約 3,000 ㎡ ・建 築 面 積：約 1,620 ㎡ ・駐 車 台 数：116 台 ※駐車場不足分は別敷地へ整備	・敷 地 面 積：約 3,040 ㎡ ・延べ床面積：約 3,000 ㎡ ・建 築 面 積：約 1,590 ㎡ ・駐 車 台 数：104 台 ※職員用駐車場（124 台）は現庁舎跡地へ整備
災害危険度	・土砂災害警戒区域外（周囲に土砂災害警戒区域あり） ・浸水想定区域外であるが、洪水発生時に庁舎に至る道路が冠水する可能性がある。但し、洪水に対して、庁舎の安全性には支障がない。	・平川浸水想定区域内 ⇒敷地の嵩上げ等が必要。【嵩上げ方式及び経済性の検討】 ・洪水発生時に庁舎に周辺の道路が冠水する可能性がある。但し、洪水に対して、庁舎の安全性には支障がない。	・平川浸水想定区域内 ⇒敷地の嵩上げ等が必要。【嵩上げ方式及び経済性の検討】 ・洪水発生時に庁舎の周辺道路が冠水する可能性がある。但し、洪水に対して、庁舎の安全性には支障がない。
主な法規制	・第一種住居地域⇒（延床面積 3,000 ㎡以下） ・日影規制あり。	・第一種住居地域⇒（延床面積 3,000 ㎡以下） ・日影規制あり。	・準工業地域⇒（延床面積 6,080 ㎡以下→容積率 200%）
敷地形状	・候補地全面が平地ではなく、敷地北側と南側には段差がある。 ・敷地規模は大きい。	・候補地全体がほぼ平らであり、敷地形状もほぼ整形である。 ・敷地規模が最も小さい。	・敷地規模は小さいが、ほぼ平坦で整形な地形である。
周辺道路状況	・約 11.0m の前面道路に接道している。	・約 9.0m の前面道路に接道している。	・約 13.0m の前面道路に接道している。
供給処理状況	・前面道路からの供給が可能。	・前面道路からの供給が可能。	・前面道路からの供給が可能。
経済性	・概算事業費：約 29 億円 ⇒庁舎新築工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費、引越し費（1.5 回）、各種調査設計費、その他事業費 ※土砂災害対策費、備品購入費は、概算工事費には含んでいない。	・概算事業費：約 35 億円 ⇒庁舎新築工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費、引越し費（1 回）、各種調査設計費、その他事業費 ※浸水被害対策費、備品購入費は、概算工事費には含んでいない。 ・全ての駐車台数を確保する場合、用地取得費等がかかる。	・概算事業費：約 34 億円 ⇒庁舎新築工事費、外構工事費、現庁舎解体・撤去費、引越し費（1 回）、各種調査設計費、その他事業費 ※浸水被害対策費、備品購入費は、概算工事費には含んでいない。 ⇒現庁舎跡地の整備費は含んでいない ・駅舎を含めた場合、別途用地取得費、既存設備の移動費や地下埋設物の撤去費等がかかる。
まちづくりとの整合	・町民アンケートの結果で現庁舎の場所がいいという意見が多い。 ・現在も役場庁舎であり、馴染があり、親しみやすく、候補地として町民に理解を得やすい。 ・中心市街地に位置し、大鰐温泉駅からの徒歩圏にある。 ・これまで親しまれてきた庁舎と同位置に再整備されることから、町民の認知度も高く、これから数十年間も町の顔として、町民に愛され、誇りに思えるまちのシンボルとなる。	・診療所、総合福祉センターと近接しており、少子高齢化対策、子育て支援等に関して、福祉関連部署との連携が図りやすい。 ・国道に近接している。 ・駅からはやや離れている。（デマンドバスの運行あり。）	・計画地の他に将来的には JR 用地や他の民地、鰐 come と複合施設として一体的に整備することにより、町の中心拠点としてのにぎやかさを創出するとともに、まちの顔としての役割を果たすこととなる。 ・駅前に整備することから、交通の利便性も高く、町のシンボル的な施設となり、商店街の活性化にもつながる。 ・延床面積 3,000 ㎡を超える庁舎の整備が可能。
備考	・敷地面積が他の２箇所と比較し広いため、外構工事費が高くなっている。計画の内容によっては工事費低減の余地がある。	・敷地規模が最も小さいことから、現時点で想定している駐車台数を確保できない可能性がある（機械式又は立体駐車場にも第一種住居地域の面積制限がかかる）。 このため、必要駐車台数の見直しや周辺の別敷地に新たに駐車場を確保する等を検討する必要がある。	・駅利用者用駐車台数が現状より少なくなる可能性がある。 ・既存設備の移動費や地下埋設物の撤去、今後の用地取得により事業費が膨大になる可能性がある。 ・建設するにあたり、JR との協議がその都度必要となり、建設に時間を要する。

※概算事業費は、不確定要素の多い現時点で想定される金額であり、今後の計画等により変化します

６－３　建設位置の決定

３つの候補地について比較検討を行った結果、「現大鰐町役場」を計画地として選定します。

＜選定理由＞

「まちづくりとの整合」の観点では、３つの候補地それぞれにメリットがありますが、「災害危険度」「経済性」の観点では、「現大鰐町役場」が他の候補地よりも優位もしくは同等という結果となりました。

また、町民アンケートでは、「今の場所で良い」と回答した方が 46.8%と最も多く、新庁舎建設検討委員会の答申においても、町民意向を重視し「現大鰐町役場」が妥当という結論となっています。

３つの候補地について、「まちづくりとの整合」「災害危険度」「経済性」の観点から、以下に整理します。

①案（現大鰐町役場）について

- 町民アンケートの結果で現庁舎の場所がいいという意見が多く、町民にも馴染があり、親しみやすい場所です。
- 災害危険度については、平川浸水想定区域外であり、土砂災害警戒区域を避けた配置とすることで、候補地３箇所のうち災害リスクが最も低い場所となります。
- 敷地面積が他の２箇所と比較し広いため、外構工事費が高くなりますが、現在の地形を活かした計画とするなど内容によっては工事費低減の余地があると考えられます。また、現庁舎を活かしながら建て替えを行い、仮設庁舎についても遊休施設等を活用するなどによって、できるだけ事業費を低減できる可能性があります。

②案（旧町立大鰐病院跡地）について

- 診療所、総合福祉センター等と近接しており、少子高齢化対策、子育て支援等に関して、福祉関連部署との連携が図りやすい場所です。
- 災害危険度については、平川浸水想定区域内であり、洪水発生時に庁舎や周辺の道路が冠水する可能性があります。但し、下層階を駐車場やピロティしたり、嵩上げする等の対策を施したりすることで、洪水に対して庁舎の安全性には支障がないと考えられます。
- 一方で、敷地規模が最も小さいことから、現時点で想定している駐車台数を確保できないため、別途用地を取得し新たに駐車場を確保する必要があります。

③案（大鰐温泉駅前駐車場）について

- 計画地の他に将来的には JR 用地や他の民地、鰐 come と複合施設として一体的に整備することにより、町の中心拠点としてのにぎやかさを創出するとともに、交通の利便性も高く、町のシンボル的な施設となり、商店街の活性化にもつながることが期待できる場所です。

- 災害危険度については、平川浸水想定区域内であり、洪水発生時に庁舎や周辺の道路が冠水する可能性があります。但し、下層階を駐車場やピロティしたり、嵩上げする等の対策を施したりすることで、洪水に対して庁舎の安全性には支障がないと考えられます。
- 一方で、現時点で想定している駐車台数を確保するためには、立体駐車場とする必要があり、それにより整備費が高くなります。職員用駐車場など、一部の駐車場を現役場敷地に整備することで、費用の低減を図ることは可能ですが、利便性は低くなります。また、既存設備の移動費や地下埋設物の撤去、今後の用地取得により事業費が膨大になる可能性があることに加え、建設にあたって、JR との協議がその都度必要となり建設に時間を要することが想定されます。

第７章　事業手法の整理

庁舎建設のような公共施設の整備にあたっては、従来からの設計・施工分離と維持管理分離発注する方式に加え、民間力（資金・ノウハウ等）を活用する事業手法（PPP/PFI）があります。代表的な事業手法の概要を以下に示します。

［代表的な事業手法の概要］

事業方式	概　要	事業主体
設計・施工分離発注方式 （従来方式）	・設計者、施工者、維持管理業者を各々別々に選定・発注する最も一般的な方式。 ・設計者は委託契約により、基本設計および実施設計を行い、完成した設計図書を仕様として施工者への発注を行う。	設計・建設：町 資金調達：町 維持管理：町
設計・施工一括 （ＤＢ方式） DB：Design build	・設計者および施工者を同時に選定・発注し、維持管理業者は別に選定・発注する方式。 ・設計者および施工者の選定に当たっては、建設工事費を含めた技術提案を求める。 ・工事予定価格は、概算数量に基づく積算または、類似実績、標準設計に基づく積算、参考見積り等により算定する。	設計・建設：民間 資金調達：町 維持管理：町
設計・施工・維持管理一括発注方式 （ＤＢＯ方式） DBO：Design Build Operate	・設計者、施工者および維持管理業者をすべて同時に選定・発注する方式。 ・ＰＦＩ方式と異なり、建設資金の調達は行政が行うとともに、契約も各々に締結する。	設計・建設：民間 資金調達：町 維持管理：民間
ＰＦＩ方式 （ＢＴＯ方式） BTO：Build Transfer Operate	・設計者、施工者および維持管理業者をすべて同時に選定し、これらの企業が設立した特別目的会社（ＳＰＣ）に対して一括発注する方式。 ・ＤＢＯ方式と異なり、建設資金の調達は受託者が行い、行政は事業期間にわたって割賦（かっぷ）方式で建設資金をＳＰＣに返済する。	設計・建設：民間 資金調達：民間 維持管理：民間
リース方式	・ＰＦＩ法によらずに設計、建設、維持管理を民間事業者に一括発注する方式。 ・民間事業者が資金調達を行う。 ・行政は、民間事業者に土地を貸し付けるなどしたうえで、設計、建設、維持管理を一体的に発注する。施設は事業期間中民間所有。	設計・建設：民間 資金調達：民間 維持管理：民間

・ＤＢＯ（Design Build Operate/設計・建設・運営）：PFI に類似した事業方式の一つで、公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する事業方式。

・ＰＦＩ（Private Finance Initiative）：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して行う手法。

・ＢＴＯ（Build Transfer Operate/建設・移管・運営）：民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理および運営を行う事業方式。

・ＳＰＣ（Special Purpose Company）：特定の目的の事業のみを行うために設立された事業会社。ＰＦＩでは、公募提案するコンソーシアム（複数企業のグループ）の構成員が出資してＳＰＣを設立し、当該ＰＦＩ事業にかかる設計・建設・管理・運営に当たることが一般的。

［各事業手法の比較］

□=メリット、■=デメリット

事業方式	財政負担の軽減	事業スケジュール	民間ノウハウの発揮	住民・行政意向の反映	発注者の負担	その他
設計・施工分離発注方式 （従来方式）	□各段階において価格競争を促すことができる。 ■すべて分離発注で行われるため、一体的なコスト縮減効果は期待できない。	□公共事業として一般的な方式であり事業の見通しは立てやすい。 ■委託先等の選定・発注手続き等が必要となり、期間を要する。	■民間の創意工夫の範囲が限定的である（各段階の業務にとどまる）。	□段階に応じて、住民・行政意向を反映させながら進めることができる。	■委託先等の選定・発注手続き等が都度必要となり、発注者の労力の負担がある。	□事業の責任が公共にあることが明確で、住民の信頼を得やすい。
設計・施工一括 （ＤＢ方式） DB：Design build	□事業者のノウハウを設計・施工に反映させられる等、設計施工一体による建設段階のコスト削減が可能である。	□設計、施工が包括発注となるため、分離発注と比べ発注手続きに要する期間が少なく、事業期間の短縮につながる。 □設計段階から施工の準備が可能。 □工期を早い段階で確定できる。 ■設計・施工者の選定に技術提案を求めるため、選定手続きの期間が必要となる。	□設計に施工技術を反映することができる。	■発注時に要求水準と価格を決めてしまうため、設計段階での計画の変更に伴うコスト増は発注者の負担となり、従来方式と比較して、発注後の意向反映が行いにくい面がある。発注前に十分に方針を検討して置く必要がある（基本設計を分離発注し意向を反映させることは可能）。	■発注者は、設計・施工者を選定する前の段階で、コストに大きく関わる与条件や性能を規定しなければならず、技術的な専門知識が必要となる。	□設計と施工の事業者が同一であり、問題が生じた時の責任の所在が明確。
設計・施工・維持管理一括発注方式 （ＤＢＯ方式） DBO：Design Build Operate	□事業者自らが管理運営を行うことを前提に施設の建設を行うため、建設・維持管理コストの削減・最適化が可能である。	□設計段階から施工の準備が可能。 ■契約までの手続きや業績監視等に、コストや時間を要する。	□設計に施工技術を反映することができる。 □民間運営施設が導入される場合、民間のノウハウが発揮されやすい。	■同上	□発注者側で行っていた事業全体の管理や毎年度の個別の維持管理業務の発注処理が民間に移行され、負担軽減となる ■発注者は、設計・施工者を選定する前の段階で、コストに大きく関わる与条件や性能を規定しなければならず、技術的な専門知識が必要となる。 ■契約までの手続きや業績監視等が必要となり、事業初期段階の発注者の負担が増加する可能性がある。	■民間による管理運営が、住民の信頼を得ることが難しい場合がある。 ■公共と事業者のリスク分担を細かく決めて置く必要がある。
ＰＦＩ方式 （ＢＴＯ方式） BTO：Build Transfer Operate	□事業者自らが管理運営を行うことを前提に施設の建設を行うため、建設・維持管理コストの削減・最適化が可能である。 □民間が資金調達を行うため、財政支出の平準化が可能。 ■施設建設に係る行政負担分を民間が調達するため、行政が資金調達するよりも金利負担や金融組成費用が生じる。 ■導入可能性調査や要求水準書作成業務等のためのアドバイザリー業務等を別途契約する必要がある。	□同上 ■同上	□同上 ■同上	■同上	□同上 ■同上	□金融機関からの業績監視も行われることから、事業の安定性が高まる。 □■民間による管理運営により、品質向上が期待される一方、住民の信頼を得ることが難しい場合がある。 ■公共と事業者のリスク分担を細かく決めて置く必要がある。
リース方式	□事業者自らが管理運営を行うことを前提に施設の建設を行うため、建設・維持管理コストの削減・最適化が可能である。 □民間が資金調達を行うため、財政支出の平準化が可能。 ■施設建設に係る行政負担分を民間が調達するため、行政が資金調達するよりも金利負担や金融組成費用が生じる。 ■交付税措置が受けられない。 ■事業者が限定的であるため競争環境の確保が課題。	□事業スキーム自体は、PFI（BTO方式）に類似するが、事業者募集の手続きが PFI に比べると簡素であるため、PFI よりも短期間で事業開始が可能。 □設計段階から施工の準備が可能。	□同上 ■同上	■施設の所有権が民間事業者にあり、所有のリスクを追わない一方、利用開始後に公共の意向が反映されにくい可能性がある。	□同上 ■同上	□金融機関からの業績監視も行われることから、事業の安定性が高まる。 ■公共と事業者のリスク分担を細かく決めて置く必要がある。

第８章　建築計画の検討

８－１　建築計画概要

これまでの検討結果を基に、建築概要を整理します。

［ 建築計画概要 ］

計画地の所在地	大鰐字羽黒館 5-3	
階　　数	地上３階建て	
構　　造	構造形式は、基本設計等で検討	
主要用途	事務所（役場庁舎）	
用途地域	第一種住居地域	
敷地面積	約 12,990 ㎡	
建築面積	約　1,005 ㎡	
延床面積	新　庁　舎　棟　　：約 3,000.0 ㎡ バイク置場・駐輪場：約　　59.4 ㎡ 駐　車　場　棟　　：約　298.1 ㎡ 計：約 3,357.5 ㎡	
建 蔽 率	7.7%	
容 積 率	25.84%	
駐車台数	計：175 台	
	来庁者用：23 台	身障者用：１台
	親子安心用：１台	公用車用：21 台（駐車場棟）
	職員用：124 台	予備：５台
駐輪場・バイク置場	駐輪場：10 台	バイク置場：７台

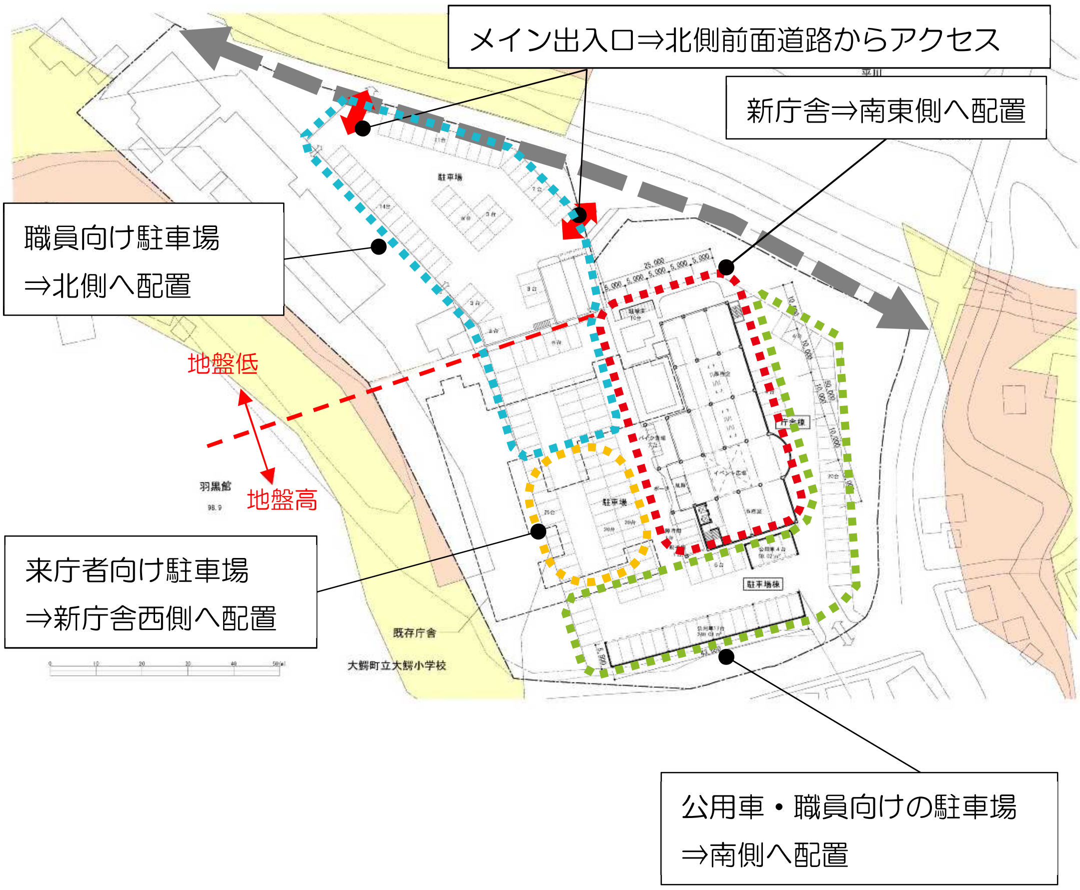
８－２　配置・平面計画方針

8-2-1　配置計画方針

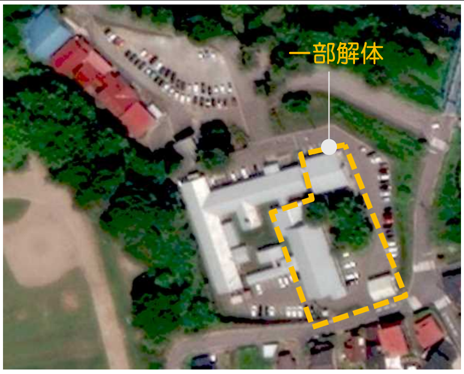
「第６章　計画地の選定」の検討結果を踏まえ、計画地は、「現大鰐町役場」とし、次のとおりとします。

・現庁舎の有効活用、災害への危険性の低減、埋蔵文化財への影響を考慮し、新庁舎の位置は、土砂災害警戒区域から一定の距離を確保でき、地盤の高い、敷地南東側へ配置します。

・敷地へのメイン出入口は、現在と同様、幅員 11.0mの前面道路とし、地盤の低い北側から出入りを基本とし、新庁舎西側は来庁舎向け駐車場、敷地北側は職員向け、敷地南側は公用車・職員向け駐車場を配置します。歩車分離に配慮するとともに、南北の高低差については、スロープ等を設置し対応することとします。



・新庁舎整備にあたり、工事用のバックヤード等を確保するため、一部現庁舎の撤去等を行います。新庁舎整備までの基本的な流れは以下のとおりとします。

段階	内容
第１段階	●新庁舎建設のため、現庁舎の一部解体 ・一部解体に伴い、機能の一部を仮設庁舎として遊休施設等へ移転 
第２段階	●新庁舎の工事の実施 ・業務は、現庁舎及び一部機能を移転した仮設庁舎で実施
第３段階	●新庁舎の完成 ・現庁舎及び仮設庁舎の機能移転
第４段階	●現庁舎の解体及び外構整備 ・残された現庁舎をすべて解体し、駐車場、植栽等を整備

8-2-2　平面計画方針

基本方針を踏まえ、来庁者の利便性や機能ごとのつながり等を考慮して、各階に適正に各機能を配置します。

平面計画においては、各階へ配置される諸施設について、つながりや区分を考慮してゾーニングします。また、平面的なゾーニングだけではなく、各階諸施設の縦のつながりも考慮します。（効率的で機能的な縦動線の確保）

（１）町民利用を第一とした機能配置

- 敷地内の新庁舎の配置を踏まえ、庁舎へのメイン出入口は、１階、西側（来庁者向け駐車場側）へ配置します。
- 利用者の利便性、多くの町民が集う空間として、１階のメイン出入口付近に、総合案内板や総合窓口の設置、待合・イベント等に利用できる広場（町民ホール）、キッズスペース、エレベーター等を配置します。
- １階は、利用頻度の高い窓口部署を配置することを基本とし、広場（ホール）を取り囲むように執務スペースを配置することで、開放感をもった空間とします。
- ２・３階は、窓口部署以外の執務関係、会議室、議場関係、教育委員会関係等から構成されるフロアとします。
- ローカウンターを基本とするとともに、施設のバリアフリー化や案内板への点字表記など、ユニバーサルデザインの導入を図ります。

（２）効率的な執務環境

- 組織改編等にも柔軟に対応できるよう間仕切りのないオープン型の執務スペースを基本とします。会議室においても、人数により柔軟に部屋の規模を変えることのできる可動式間仕切り等の導入を検討します。
- カウンター等を用い来庁者の利用エリアと職員利用エリア等を明確化し、セキュリティの強化を図ります。
- 効率的な執務環境としていくため、各部署が気軽に利用できる打合せスペースを配置します。
- 議会開催期間などに利用される議場等は、利用期間が限定されるため、利用期間外には会議室等としても利用できるよう汎用性をもった活用ができるよう検討します。

（３）防災拠点としての機能配置

新庁舎は、行政サービスの提供やまちづくり・交流拠点としての利用のほか、災害発生時には中心的な防災拠点となるものです。災害発生時に必要となる防災機能において、平常時に有効活用できる防災機能については、有効活用を図りながら防災機能の充実を図ります。

・災害発生時に、速やかに災害対策本部等を立ち上げ、災害対策を実施していけるよう災害対策本部設置スペース、防災無線室、災害対策本部の司令塔としての役割等を担う町長、副町長、総務課（防災所管課）等の諸室は、同一フロアに配置する等、綿密な連携がとれるよう計画します。
・災害対策本部設置スペースは、平常時には会議室等として利用できるように計画します。また、１階の広場（ホール）は、災害発生時の物資や人の集散の場所等としての活用を図ります。

８－３　構造計画方針

8-3-1　耐震性

国土交通省の定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」では、人命の安全確保や官庁施設の機能確保を目的として、耐震安全性の目標を定めています。

新庁舎は、災害対策本部の設置等の災害拠点として機能することが求められため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「Ａ類」、建築設備「甲類」の耐震安全性の目標に準じ、整備することとします。

［ 官庁施設の総合耐震計画基準 ］

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数※
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るものとする。	1.5
	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機能確保が図られるものとする。	1.2
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図れるものとする。	1.0
建築非構造部材	Ａ類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、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るものとする。	—
	Ｂ類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等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ことを目標とする。	—
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ともに、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ことを目標とする。	—
	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ことを目標とする。	—

※：大地震後の建築物の機能を確保するため、建築物の重要度に応じて、設計時に地震力を割り増す係数のこと。

8-3-2　構造

役場庁舎の構造としては、「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」「木造」の大きく３つが想定されます。具体的には、基本設計において詳細に検討し、決定していきます。

ここでは、現時点で想定される構造等を整理します。

これらの内、役場庁舎として安全性や快適性の確保、地域性や省エネ等を考慮し、最も適している構造形式を選定します。

［ 各種構造の比較 ］

項目	木造	鉄骨造 （S 造）	鉄筋コンクリート造 （RC 造）
長所	・RC 造に比べ軽量の為、柱スパンを広くとれる ・間取りの自由度が高い	・耐火及び耐久性が比較的高い ・大スパン構造の構成には極めて有利	・耐火及び耐久性が比較的高い ・遮音性能、防振性能に優れている
短所	・シロアリや腐朽対策が必要 ・大量の木材使用の為、材料確保が課題 ・遮音性能、防振性能の確保には設計時の配慮が必要	・低層の場合、部材コストも割高になる ・比較的振動等が伝わり易い ・現場作業の職種と人数が多い	・重量が大きい ・柱間隔があまり広く取れない ・現場作業の職種と人数が多い
耐火性	・防火被覆等により準耐火構造は可能 ・耐火構造とするためには、特殊な構法を採用する必要がある	・準耐火構造とするのは容易であるが、耐火構造とするためには耐火被覆等が必要となる	・耐火構造とするのは容易
耐久性	・工場で製作された耐久性に優れた外装材を採用することが可能 ・性能を維持するためには、外装材の仕上げや継目の止水剤のメンテナンスが必要	・工場で製作された耐久性に優れた外装材を採用することが可能 ・性能を維持するためには、外装材の仕上げや継目の止水剤のメンテナンスが必要	・コンクリートの外壁となり、強度、耐久性能に優れる ・性能を維持するためには、仕上材のメンテナンスが必要

★参考：木質化・木造庁舎の事例

平成 22 年の「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」制定以降、国では、同法に基づき、基本方針を策定し、公共建築物における木材の利用に取り組んできました。

令和３年には、法律名が「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に変わり、対象を公共建築物から建築物一般に拡大しています。

このような背景を踏まえ、近年、地場産材等を活用した木造・木質化した役場庁舎も整備されています。

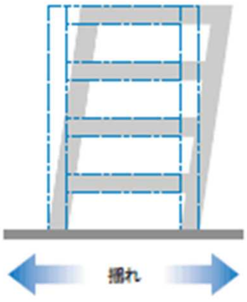
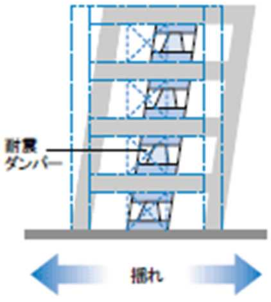
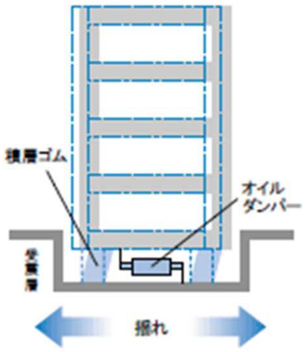
◆大子町庁舎（茨城県）
竣工：令和４年７月
延床面積：5,074.95 ㎡（議会ホール棟・倉庫棟を含む）
構造：木造　地上２階建て
事業費：2,077,625 千円

◆木曽町庁舎（長野県）
竣工：令和３年１月
延床面積：2,637.21 ㎡（庁舎棟）
構造：木造、一部鉄骨造　平屋建て
事業費：1,637,670 千円 （庁舎棟・バイオマスボイラー棟・チップサイロ・備蓄棟）

◆南会津町庁舎（福島県）
竣工：平成 29 年６月
延床面積：4,763.92 ㎡
構造：鉄骨造　地上４階地下１階
木質化した部分の階数１～３階

出典：進めよう！　都市（まち）の木造化　中大規模木造公共建築物事例集（林野庁　令和４年 10 月発行）

［ 耐震性能の比較表 ］

区　分	耐震構造	制振構造	免震構造
概念図			
定　義	「揺れに耐える」 地震に対し「建築物が倒壊せず、人が避難できること」を前提に建物の強度で、揺れに耐える構造	「揺れを吸収する」 建物内部に錘（オモリ）やダンパーなどの「制震部材」を組み込み、地震の揺れを吸収する構造	「揺れを伝えない」 建物と基礎との間に免震装置を設置し、地盤と切り離すことで建物に地震の揺れを直接伝えない構造。
官庁施設への適用	建築基準法の規定に基づき適用。	原則として、大地震動に対しても、機能保持が特に必要な官庁施設について適用する。	原則として、大地震動に対しても、機能保持及び収容物の保全が特に必要な官庁施設について適用する。
大地震時の揺れ方	・非常に激しい揺れ ・上階ほど揺れは大きい	・耐震構造よりは抑えられるが激しい揺れが生じる ・上階ほど揺れは大きい	・建物に伝わる揺れは小さい ・建物はゆっくり大きく揺れる ・上階でも揺れは大きく変わらない
建物の機能保持	・家具や什器等の移動や転倒は避けられない ・大地震時には主要機能を回復するのに相当の時間が必要になる	・安定の悪い什器等は移動や転倒が生じる ・大地震時には主要機能を回復するのにある程度の時間が必要になる	・家具や什器等の移動や転倒はほとんどない状態に抑えることが可能 ・大地震時においても、主要機能を守ることが可能である
構造的な特徴	・部材が損傷するため被災後には構造体、内外装材、設備機器など修復が必要になる ・より強い建物にするためには構造部材を強く（大きく）する必要がある ・建物の損傷や室内の被害の程度によっては、即時使用ができない場合もある	・被災後の修復は耐震構造よりも抑えられる ・建物の水平変形により効果を発揮するため鉄骨造の建物に適している ・超高層建物では地震時の後揺れを収束させる効果がある	・構造体を含めてほぼ無被害のため継続使用が可能である ・免震層は大きく変形（最大60cm 程度）するので、建物外周部に仕掛（エキスパンションジョイント等）が必要になる
コスト（指数）	1.00	1.02～1.05	1.03～1.08

※ 免震構造及び制振構造の効果は、採用する架構、対象とする振動外乱の大きさにより異なるため、基本設計の段階で，それぞれの機構の特性を十分に検討し、目的に適合した構造形式を選択必要があります。
概念図出典：Weblio 辞書

８－４　設備計画方針

建築物における設備の種類は大きく分けると、電気（電灯・動力等）、給排水、換気、空調、通信等がありますが、近年の設備機器の発展はめまぐるしいものがあり、今後とも進展が期待されます。

このため、今後の設備環境の変化に柔軟に対応できるよう計画するとともに、維持管理のコスト低減についても検討します。

（１）ZEB 化の検討

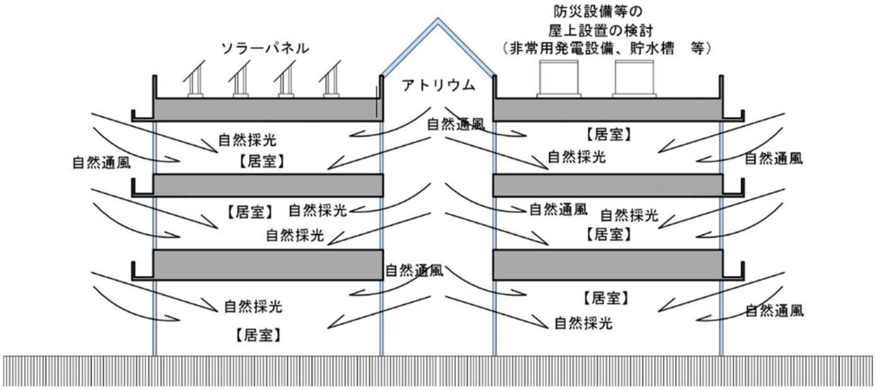
ZEB 化について現時点では義務化となっていないものの、国・都道府県では新築の公共施設を ZEB Ready 相当（50％以上の省エネ）とすることを目標とした取り組みが広がっており、今後、市区町村においても ZEB 推進、さらには義務化といった取り組みが広がっていく可能性は高いと考えられます。

本町においても、国の「2050 年カーボンニュートラル」の宣言を踏まえ、積極的に省エネルギー、再生可能エネルギー等を導入し、庁舎の ZEB 化を図ります。

・高効率照明、高効率空調など省エネ設備を積極的に導入します。また、自然光、自然風を活用したパッシブ技術の導入も積極的に行います。さらに、雨水※1 や中水の利用による節水や屋上緑化による温熱環境悪化の改善等についても検討します。

・新庁舎整備にあたり、再生可能エネルギーのポテンシャルの調査・検討等を行い、地域特性（太陽光発電、バイオマス発電※2、地中熱利用※3 等）にあった再生可能エネルギーの導入を検討します。太陽光発電設備等を導入した場合には、災害時の一時非常電源としても利用できます。

［パッシブ技術（イメージ）］



※1：雨水の利用
雨水の利用を推進し、もって水資源の有効な利用を図り、あわせて下水道、河川等への雨水の集中的な流出の抑制に寄与することを目的に「雨水の利用の推進に関する法律」が平成 26 年５月１日に施行されました。

※2：バイオマス発電
植物や動物の排泄物などの有機物（バイオマス）をエネルギー源として利用する発電。バイオマスを直接燃焼して得られる熱で発電する方法と、バイオマスから得たガス（バイオガス）を利用して発電する方法がある。

※3：地中熱利用
地中熱とは、浅い地盤中に存在する低温の熱エネルギーで、大気の温度に対して、地中の温度は地下 10～15m の深さになると、年間を通して温度の変化が見られなくなるため、夏場は外気温度よりも地中温度が低く、冬場は外気温度よりも地中温度が高い。この温度差を利用して効率的な冷暖房等を行う。

（２）防災拠点設備の検討

・災害発生時においても情報の伝達・収集、災害対策の活動等に支障が生じないよう、非常用電源設備、蓄電設備等については、万が一の場合を想定し、より安全な上階（２～３階）や屋上への設置等を検討します。

（３）経済性の確保

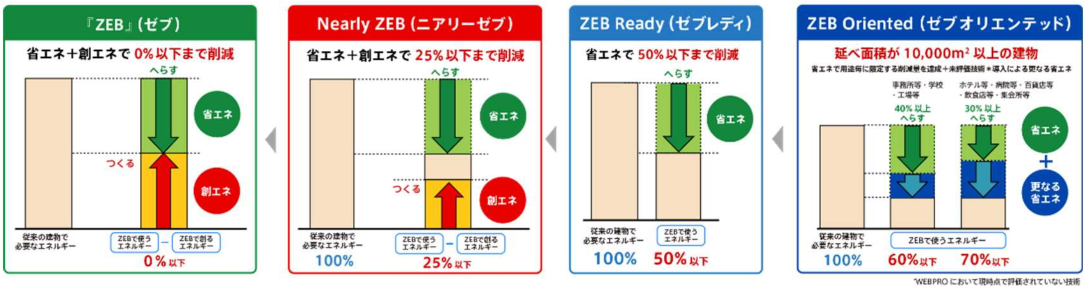
設備機器・システムは、その技術の進展がめまぐるしく、老朽化でなくても更新が必要な場合が発生します。また、設備機器・システムは建物本体に比べて寿命が短く、約15 年～20 年程度で更新が必要な設備もあります。このため、更新を前提とし、更新が容易に行えるような設備機器の導入や各配管や配線等を計画します。

・耐久性や再生可能な材質等の採用、メンテナンスが容易で更新がしやすい設備機器の導入など、ライフサイクルコストの低減に配慮します。
・施設の特徴に配慮した空気調和設備形式の採用、照明器具のＬＥＤ化などイニシャルコストやランニングコストといった経済性を考慮するとともに、快適性や維持管理の容易性に配慮し、地域特性（気候等）に適したシステムの採用を検討します。

★ZEB とは

ZEB の定義は国内外で様々な議論や検討がされています。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。

現在、ZEB の実現・普及に向けて、４段階の ZEB（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented）を定性的及び定量的に定義しています。



「国・地方脱炭素実現会議」で 2021 年６月に策定された「地域脱炭素ロードマップ」では、2021 年からの５年間を地域脱炭素の対策強化の集中期間として、政策を総動員して取り組みを加速することとされています。

脱炭素の基盤となる重点施策のうち、ZEB に関連する対策としては、①屋根置きなど自家消費型の太陽光発電を導入すること、③公共施設など業務ビル等において省エネを徹底し、更新や改修時に ZEB 化を推進すること、④住宅・建築物の省エネ性能等を向上することが挙げられています。国は法令に基づく制度の施行、ガイドラインの策定や人材・技術・情報・資金の積極的支援により、地域におけるこれらの重点対策の実施に協力するとしています。

※出典：環境省「ZEB PORTAL」

★参考：ZEB 化した庁舎の事例

◆平川市新庁舎【 ZEB Ready 】(青森県)
延床面積：9,889.04 ㎡
構造：鉄骨造、地上４階建て
（免震構造）

新本庁舎は、防災拠点施設として機能、交流・情報・サービスの充実、出会いやにぎわいを創出する場に加えて、地球環境への負荷・ライフサイクルコストの削減をめざし、豊富な資源である地下水を空調や融雪に利用するほか、太陽光発電によりエネルギーを創ることで、約 55%の省エネを達成し、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の最高ランク５つ星の評価を受け、市庁舎としては県内初の ZEB Ready 認証を取得。

◆福島県須賀川土木事務所庁舎【 Nearly ZEB 】(福島県)
延床面積：656.46 ㎡
構造：鉄筋コンクリート造、地上１階、
　　　木造、地上２階建て

環境省の補助事業を活用した『ZEB 化モデル施設』として令和元年度に建設。一次エネルギー消費量の 87%削減（省エネ 57%、創エネ 30%）を実現し、「Nearly ZEB」認証を取得。

１階を RC 造、２階を木造とする特徴的な構造で構成。執務室上部を約 9.5m スパンとする木トラス（方杖架構）とし、屋根野地板・壁の一部に CLT を採用。

◆開成町新庁舎【 Nearly ZEB 】(神奈川県)
延床面積：3,893.19 ㎡
構造：鉄筋コンクリート造、
　　　一部鉄骨造　地上３階建て

環境負荷の低減・効率の高い設備システムの構築を計画し、平成 30・31 年度に二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金事業の採択を経て、2020 年 3 月に Nearly ZEB 庁舎として誕生。

出典：公共建築物（庁舎）における ZEB 事例集（令和４年３月　国土交通省大臣官房官庁営繕部）

８－５　外観デザイン等計画方針

庁舎のデザインについては、具体的に基本設計、実施設計において詳細に検討し、決定されることとなります。

ここでは、庁舎のデザインを検討する上での基本的な考え方を整理します。

・本町の公共施設を代表する中心的な施設として、シンボル性のあるデザインとし、町民が気軽に来庁できる親しみのあるデザインとしていくため、本町の歴史・文化等を表現するデザインの導入についても検討していきます。

・本町の公共施設の中心として、地域及び町全体の良好な景観形成をリードする、周辺環境・景観に配慮したデザインとします。

・大鰐町役場庁舎にふさわしいデザインを追及しますが、経済性を考慮し過度に華美なデザインは避けることとします。

・新庁舎の外観を構成する材質についても、大鰐町の特性に応じた材質の採用を検討します。

・本町は、県内でも有数の森林資源を有しているため、新庁舎の内装や案内看板などに県産材等の木材を利用することを検討します。

［ 外観デザインの例 ］

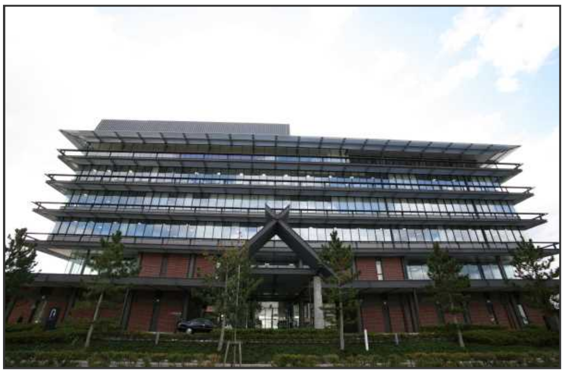
□　紫波町役場庁舎（岩手県）

□　国見町役場庁舎（福島県）

□　大和町役場庁舎（宮城県）

□　富谷町役場庁舎（宮城県）

［ 歴史・文化等を表現した外観デザインの例 ］



［出雲市役所］

＊出雲大社の木造の架構を表現したデザイン

［甲府市役所］

＊ぶどう棚をイメージしたデザイン（特産品：ぶどう）

［ 内装木材活用の例 ］

［青森県庁内・県民ホール］

［青森県庁・外観］

［青森県庁内・案内板］

第９章　整備イメージ図

「第６章　計画地の選定」の検討結果を踏まえ、計画地は、「現大鰐町役場」とした整備イメージ図を次頁以降に示します。

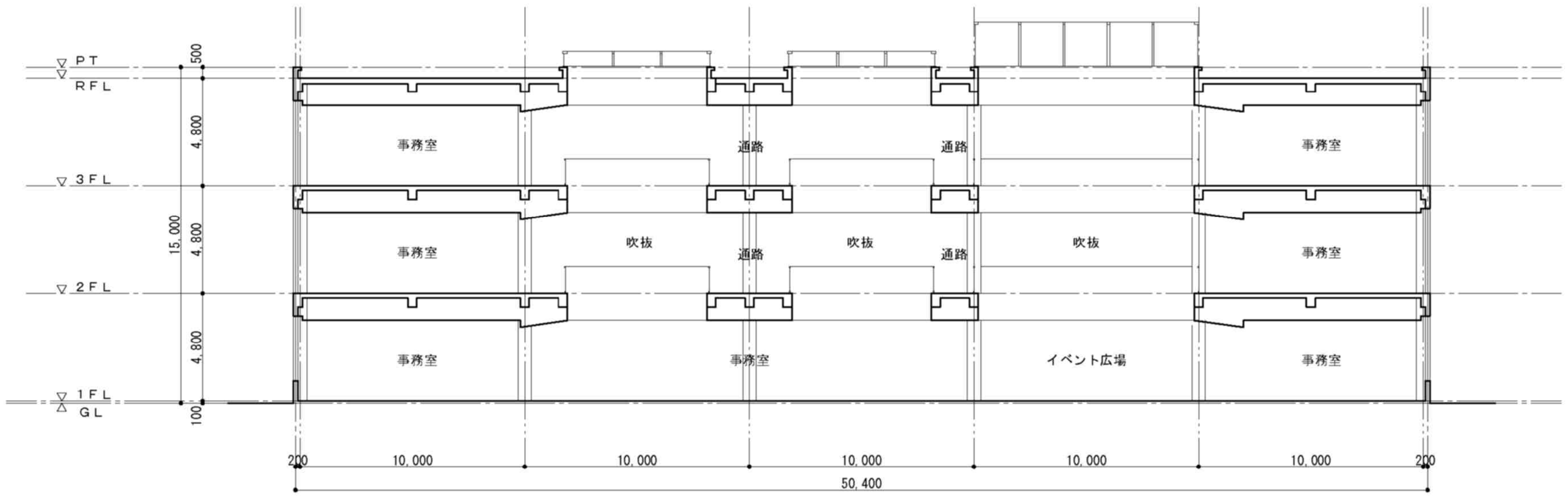
なお、これは現段階のイメージであり、今後の基本設計・実施設計の段階において、詳細な検討を行い決定します。

大鰐町新庁舎基本計画策定業務	計画地（配置図・１階平面図）	A1=S1:300 A3=S1:600

計画概要

棟別		庁舎棟			駐輪場・駐車場棟		
用途	階数	室名	面積	備考	室名	面積	備考
庁舎	３階	事務室	1,005.00㎡				
	２階	事務室	1,005.00㎡				
	１階	事務室	990.00㎡	3,000.0㎡			
		ﾊﾞｲｸ・身障者用	44.20㎡		駐車場	298.10㎡	21台
					駐輪場	15.20㎡	10台
計			3,044.20㎡				
延床面積合計							

来庁者駐車場	23台	予備	５台
職員駐車場	124台		
身障者駐車場	１台	親子安心用	１台
駐輪場	10台		
バイク置場	７台		



南北断面図　S1:300

大鰐町新庁舎基本計画策定業務	計画地（平面図・断面図・計画概要）	A1=S1:150 A3=S1:300

第 10 章　概算事業費

本町の新庁舎建設事業においては、新庁舎建設工事のほか、土木・外構工事、解体工事、各種調査設計業務などが見込まれており、現時点での概算事業費は下表のとおりです。

なお、不確定要素が多い現時点で想定される概算事業費であり、他自治体の庁舎建設事例などを参考に算定したものです。今後の設計条件や物価変動等により、変更となることが想定されます。

詳細な事業費については、設計段階で事業内容を十分に精査し、可能な限り事業費の縮減を図ります。

［ 概算事業費 ］　（令和５年１２月時点）

No.	項　目	金　額	備　考
Ⅰ	建築工事	約 20.0 億円	
Ⅱ	土木工事	約　2.7 億円	
	小　計	約 22.7 億円	
Ⅲ	各種調査設計	約　1.0 億円	測量調査、地質調査、建築設計、土木設計
	中　計	約 23.7 億円	
Ⅳ	引越し費用	約　0.6 億円	
Ⅴ	その他事業費	約　2.4 億円	ΣⅠ～Ⅳの 10%
	合　計	約 26.7 億円	
	消費税相当	約　2.7 億円	10%
	総事業費	約 29.4 億円	

第 11 章　事業スケジュール

本町の新庁舎建設事業における事業スケジュールは、下記のように想定します。

事業着手初年度、設計業務に着手し、２年目以降に現役場の一部の引っ越し・解体工事後、新庁舎の建設工事を行います。新庁舎建設後、現役場から全ての機能を引っ越し、その後、現役場庁舎全てを解体し、その敷地に駐車場等を整備する外構工事を行います。

事業スケジュールは、事業着手初年度から５年程度で完成を目指します。なお、事業着手時期は、財政状況を踏まえて決定します。

［ 事業スケジュール ］

年　度	内　容
2023 年度 令和５年度	基本構想・基本計画の策定
～～～	～～～
事業初年度	測量調査 ◆設計者の選定 新庁舎基本設計・実施設計 土木・外構設計 解体設計
２年目	一部引越・解体工事 地質調査
３年目	◆施工者の選定（新庁舎）
４年目	新庁舎建設工事 引越 解体工事
５年目	◆施工者の選定（土木・外構） 土木・外構工事 ◆開庁

付属資料

○大鰐町新庁舎建設検討委員会設置条例

令和５年３月２７日
令和５年条例第１６号

（設置）

第１条　本町の新庁舎の建設に当たり、町民等の幅広い意見を反映させるため、大鰐町新庁舎建設検討委員会（ 以下「委員会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条　委員会は、町長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議し、町長に答申するものとする。

(1)　新庁舎建設の基本構想に関すること。

(2)　その他新庁舎建設に必要な事項に関すること。

（組織及び任期）

第３条　委員会は、委員１２人以内で組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

(1)　町議会の議員

(2)　町教育委員会の委員

(3)　公共的団体等を代表する者

(4)　学識経験を有する者

(5)　その他町長が必要と認める者

３　委員の任期は、前条に規定する所掌事務が終了する日までとする。ただし、委員が委嘱されたときの要件を欠くに至った場合は、委員の職を失うものとし、新たに要件を満たす者が委員となるものとする。

（委員長）

第４条　委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

２　委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

３　委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第５条　委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

２　会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

３　委員長は、必要に応じて委員以外の者を会議に出席させ、意見又は説明を求めることができる。

４　会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のとき は、委員長の決するところによる。

（庶務）

第６条　委員会の庶務は、企画観光課において処理する。

（その他）

第７条　この条例に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が別に定める。

附　　則

（施行期日）

１　この条例は、令和５年４月１日から施行する。

（大鰐町非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

２　大鰐町非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和３９年大鰐町条例第１２号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

○大鰐町新庁舎建設検討委員会委員名簿

No	所　　属	役　　職	氏　　名	備　　考
1	大鰐町議会	議長	須藤　尚人	
2	大鰐町区長会	会長	栗林　昌輝	
3	大鰐町嘱託連合会	会長	佐藤　和治	
4	大鰐町民生委員児童委員協議会	主任児童委員	阿保　香月	
5	大鰐町身体障害者福祉会	会長	山田　金治	
6	大鰐町子ども・子育て会議	会長	田中　大生	
7	大鰐町商工会	青年部副部長	齋藤　史治	
8	大鰐町消防団	副団長	山内　髙信	
9	大鰐町教育委員会	教育委員	山口　裕子	
10	大鰐町連合ＰＴＡ	理事	平田　柳子	
11	大鰐町連合婦人会	会長	長内　幸子	
12	青森公立大学	教授	遠藤　哲哉	委員長
	事務局	企画観光課	太田　勝久	
	〃	〃	岩澤　佳都	
	〃	〃	三浦　朋代	
	〃	〃	長尾　嘉晃	