

群馬東部水道企業団
太田本所庁舎建設基本計画

(概要版)

令和4年4月6日

群馬東部水道企業団

第1章 はじめに（背景と目的）	2
(1) 太田本所庁舎建設の背景	2
(2) 基本計画とは	3
(3) 現本所庁舎の状況	4
①立地状況	4
②現本所庁舎の利用状況	4
③現本所庁舎の施設状況	4
(4) 新本所庁舎の必要性	5
1. 問題点の抽出	5
①現本所庁舎の構造体の安全性・避難誘導の安全性	5
②現本所庁舎の執務環境の問題	5
③防災拠点機能の問題	5
2. 整備方針の策定	5
第2章 新本所庁舎建設基本計画	6
(1) 整備方針	6
1. 利用しやすく親しみやすい快適な庁舎	6
①誰もが利用しやすいレイアウトと設備の採用	6
②職員が働きやすい環境を整備	6
③住民に親しまれるデザインと施設の採用	6
2. 住民の生活を守る安全・安心な庁舎	6
①高い耐震性能の確保と防災拠点機能の充実	6
②庁舎内のセキュリティの向上	6
3. 長期間にわたって使用できる効率的で経済的な庁舎	6
①長期間の使用を想定したデザインや設備の採用	6
②効率的な行政執務機能の確保	6
4. 地球環境に優しくエコな庁舎	6
(2) 施設計画	7
建設予定地の検討	7
①建設位置の比較検討	7
②法・規制条件の比較検討	7
(3) 事業計画	9
1. 庁舎の規模	9
2. 事業スケジュールの比較検討	9
3. 概算事業費の比較検討	10
①建設費用	10
4. 完成イメージ	11

第1章 はじめに（背景と目的）

（1）太田本所庁舎建設の背景

現本所庁舎は昭和44年に鉄筋コンクリート造2階建てとして建設され、昭和56年には2階の一部と3階部分の増築を経て現在に至っており、企業団の総務・企画・工務課の職員の執務場所及び包括業務委託先である株式会社群馬東部水道サービス（以下「GTSS」という。）のお客様窓口・水道施設の維持管理拠点として使用されています。

現本所庁舎については、当初建設された1・2階部分は法定耐用年数である50年を超えており、さらに平成24年に太田市にて実施した耐震診断にて耐震性能不足判定を受けたにもかかわらず、耐震改修工事も未完了のままとなっております。

このような現状では来庁者、従事する企業団職員及び包括業務委託先であるGTSS職員の事務執行の安全性が確保されているとは言えず、さらには今後求められてくる危機管理拠点（参考：太田市地域防災拠点計画抜粋）としての機能を強化するためにも早急な対応が必要となっております。

以上のことから、本基本計画では、現本所庁舎の現状と問題点を検討し、新本所庁舎（以下「新本所庁舎」という）建設の必要性を確認するとともに、建設位置や建物仕様、概算工事費及び事業スケジュールなどの基本計画を示すものであります。



(2) 基本計画とは

本所庁舎建設基本計画は、現本所庁舎の課題を解決するとともに、将来にわたり親しまれる群馬東部水道企業団太田本所庁舎を建設するため、設計や工事に配慮すべき基本的な考え方を定めた本所庁舎建設の指針となる計画です。本計画において、企業団が目指す理想的な本所の在り方を示すとともに、実現するための基本的な考え方として**4つの基本理念**を掲げています。

<4つの基本理念>

1. 利用しやすく親しみやすい快適な庁舎

来庁者が機能的で分かりやすいレイアウトにするなど、誰もが利用しやすい配置とするとともに職員が能力を十分に発揮できるように働きやすい職場環境を整備します。

2. 住民の生活を守る安全・安心な庁舎

地震等の自然災害発生時に復旧・復興活動を迅速に行える機能を整備し、防災拠点機能の拡充を図ります。また、平常時においても、来庁者が安全・安心して利用できるように防犯対策の強化を図ります。

3. 長期間に渡って使用できる効率的で経済的な庁舎

機能性を重視したシンプルで効率的な庁舎を目指すとともに、維持管理を容易にし、建物の長寿命化を図ります。また、時代のニーズに対応した住民サービスを適切に提供するため、将来の変化に対応可能な柔軟で効率的な庁舎機能を整備します。

4. 環境に優しいエコな庁舎

環境に優しいエコな水道施設の実現に向けて、自然エネルギーの活用や省エネルギー技術の積極的な活用を図ることでZEB(ゼロエネルギービルディング)の実現に努めます。

(3) 現本所庁舎の状況

①立地状況

現本所庁舎は太田市の旧水道庁舎であったもので、市の中心部に位置しており、企業団の総務課・企画課・工務課、包括業務委託先である GTSS（群馬東部水道サービス）及び料金受理の委託先である GCCJS（群馬自治体サービス）が執務を行っています。

なお、GTSS 及び GCCJS では水道事業のほかに隣接地にある太田市役所の下水道事業の業務の一部を委託されています。

②現本所庁舎の利用状況

現本所庁舎	太田市浜町 11 番 28 号
所在課 (委託先)	局長、本所担当次長、総務課、企画課、工務課（太田市内） GTSS（群馬東部水道サービス） GCCJS（群馬自治体サービス）
主な業務	水道事業運営・施設建設に関すること。 水道施設の中央監視・運転管理 給水装置工事等の受付・設計審査等、太田市内の漏水対応 上下水道料金の受理

③現本所庁舎の施設状況

建築年月	昭和 44 年 12 月（1 階、2 階） 昭和 56 年 10 月（2 階の一部、3 階）※増築
経過年数	52 年（増築からは 40 年）
構造	鉄筋コンクリート造（1 階、2 階） 鉄骨造（3 階）
耐震補強	未施工
階層	地上 3 階
高さ	13.15m
軒高	12.70m
建築面積	1,299.04 m ²
延床面積	3,058.55 m ² 1 階：1,018.71 m ² 2 階：1,014.82 m ² 3 階：1,025.02 m ²
改修歴	平成 24 年 10 月 耐震診断（1 階～3 階 耐震性能不足判定） 平成 26 年 2 月 3 階改修工事（耐震補強工事は未施工）
来庁者駐車場台数	33 台

(4) 新本所庁舎の必要性

(基本理念を踏まえた計画条件の整理)

1. 問題点の抽出

①現本所庁舎の構造体の安全性・避難誘導の安全性

- ア 耐震強度の不足
- イ 維持管理コストの増加
- ウ 避難諸設備の不備・不足

②現本所庁舎の執務環境の問題

- ア 執務スペース（事務スペース、会議スペース）の不足
- イ 窓口スペースの不足
- ウ 待合スペース・相談スペースの不足
- エ 保管スペース（書庫、倉庫）の不足
- オ バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応不足

③防災拠点機能の問題

- ア 耐震強度不足
- イ 防止拠点としての設備・機能不足
- ウ ライフラインのバックアップ体制の不備

2. 整備方針の策定

目標となる基本理念及び現庁舎の状況から明らかとなった問題点から基本理念に沿って

4つの整備方針を定めます。

1. 利用しやすく親しみやすい快適な庁舎
2. 住民の生活を守る安全・安心な庁舎
3. 長期間に渡って使用できる効率的で経済的な庁舎
4. 環境に優しいエコな庁舎

第2章 新本所庁舎建設基本計画

(1) 整備方針

1. 利用しやすく親しみやすい快適な庁舎

①誰もが利用しやすいレイアウトと設備の採用

来庁者の動線に配慮したレイアウトを実現するとともに、バリアフリーやプライバシーに配慮した誰もが利用しやすく安心できる庁舎とします。

②職員が働きやすい環境を整備

③住民に親しまれるデザインと施設の採用

長期間にわたり、周辺住民にも愛着をもっていただけるデザインを採用します。また、利便性が高く、気軽に立ち寄れるスペースを設置し、住民に親しまれる本所庁舎を目指します。

2. 住民の生活を守る安全・安心な庁舎

①高い耐震性能の確保と防災拠点機能の充実

地震等の災害発生時に倒壊や崩壊しないだけでなく、発生後に行政機能を維持し、災害後に復旧・復興活動の拠点となり、円滑な業務が行える庁舎とします。

②庁舎内のセキュリティの向上

庁舎内では、多くの個人情報を保有しており、多くの方の来庁することから、個人情報の保護や防犯対策の観点からも防犯カメラやセキュリティシステム等を導入して、セキュリティの向上を図ります。

3. 長期間にわたって使用できる効率的で経済的な庁舎

①長期間の使用を想定したデザインや設備の採用

長期間にわたって使用し続けられる庁舎を目指して、建物本体や設備等の維持管理が容易な庁舎とします。

また、長期間にわたり、住民に親しまれるシンプルなデザインとすることで、建設費や維持管理費の軽減を目指します。

②効率的な行政執務機能の確保

住民のニーズや組織機構の変更に 대응するため、効率的で柔軟に利用できる執務空間を採用するとともに、デジタル情報化社会への対応を図ります。

4. 地球環境に優しくエコな庁舎

地球に優しい水道事業の達成に向け、自然エネルギーの活用や省エネルギー技術の採用により、環境負荷の低減に努めZEBの実現を目指します。

また、地球規模で課題となっている脱炭素社会の実現に向けて省エネルギーのみでなく炭素排出量の少ない建材の使用等により、建設工事における排出炭素の低減に努めます。

(2) 施設計画

建設予定地の検討

①建設位置の比較検討

現本所庁舎敷地内の南側に建設する案(A)と、移転候補地<下浜田町>に建設する案(B)の2案について、諸条件を比較検討します。



②法・規制条件の比較検討

法・規制条件の比較表

項目	(A) 現本所庁舎敷地内	(B) 移転候補地<下浜田町>
所在地	太田市浜町11番28号	太田市下浜田町
都市計画区域	区域内	区域内
区域区分(線引き)	市街化区域	市街化区域
22条区域	指定あり(※太田市告示第32号)	指定あり
用途地域	商業地域	準工業地域
容積率	400%	200%
建ぺい率	80%	60%
前面道路による容積率制限値	0.6	0.6
道路斜線	適用距離 20m、勾配 1.5	適用距離 20m、勾配 1.5
隣地斜線	立上 31m、勾配 2.5	立上 31m、勾配 2.5
日影規制	適用なし	高さ 10m超 地盤面 4m 5H, 3H
高さ制限	適用なし	適用なし
北側斜線	適用なし	適用なし
その他の規制	(構造計算条件) ・垂直積雪量 30cm ・基準風速 30m/s ・地表面粗粒度区分 III''	(構造計算条件) ・垂直積雪量 30cm ・基準風速 30m/s ・地表面粗粒度区分 III''

諸条件の比較表

項目	(A) 現本所庁舎敷地内	(B) 移転候補地<下浜田町>
利用者の利便性	太田市庁舎に隣接するので連携を取りやすい。 ○	太田市庁舎と距離があるため建築指導課、下水道課等の関連窓口と遠く、移動に時間を要する。 △
敷地の法的規制	商業地域、容積率 400%、 建ぺい率 80%、日影規制なし	準工業地帯、容積率 200%、 建ぺい率 60%、日影規制あり
近隣住宅等の条件	3方を道路に囲まれ、北側には店舗や住宅がある。 太田市庁舎に八瀬川と道路を挟み隣接する。 周辺は太田都市ガスや建設会社の社屋があり住宅は少ない。	3方を道路に囲まれ、南に公園がある。 道路を挟んで東側には大規模自動車工場があり、西・北側には店舗や住宅がある。
建築面積の確保は可能か(4階建の場合約950㎡)	敷地面積 4,534㎡で確保可能だが現庁舎を使用しながらの工事となるため、確保に配慮を要する。 △	敷地面積 6,697㎡であり 確保可能 ○
必要延面積の確保は可能か(約3,500㎡)	確保可能 ○	確保可能 ○
移転・仮設に要する費用	仮駐車場は必要(別敷地) 移転費用：引越代×1回 △	仮駐車場は不要 移転費用：引越代×1回 ○
整備期間	新庁舎完成後に現庁舎を解体し駐車場等を築造するため、整備期間が長くなる。 △	設計作業と既存建物撤去工事を並行して実施可能で整備期間に影響しない。 ○
評価	△	○

上の表より、日影規制等の規制条件では(A)案が有利であるものの、どちらのケースでも必要となる面積の確保は可能です。(A)案の場合は、営業している現本所庁舎の南側に来客用駐車場を撤去して建設するため駐車場の一時移転が必要となります。また、駐車場内建設のため階数増や形状の変更が必要となります。工事期間中は、駐車場が別敷地となるため市民サービスの質の低下、業務効率の低下が懸念されます。

また、整備期間に与える影響として、(A)案の場合は新庁舎完成後に引越し、現庁舎解体後に駐車場・外構(フェンス、門扉等)の造成となるため、既設建物解体から庁舎建築、駐車場等の造成、引越までを一連で作業できる(B)案と比べて整備期間が長くなります。

(B)案においては、設計期間中に既存建物を解体できれば、さらに整備期間を短縮することも可能です。

(3) 事業計画

1. 庁舎の規模

令和3年4月1日現在に本所庁舎に勤務している職員数は、企業団職員が37名、水道サービスほか関係会社の職員数が90名の合計127名となっています。今後も職員数に大幅な増減はないものと想定して、現在の職員数を元に執務面積を求めます。

算定方法については、総務省の地方債同意等基準運用要綱及び国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準を参考として検討を行うものとします。

この資料をもとに算定すると、それぞれ4,818㎡、3,453㎡となります。現在の庁舎面積が3,058㎡であります。議会对応の会議室等も借用していることなどを考慮すると、3,500㎡程度を基本とすることとします。

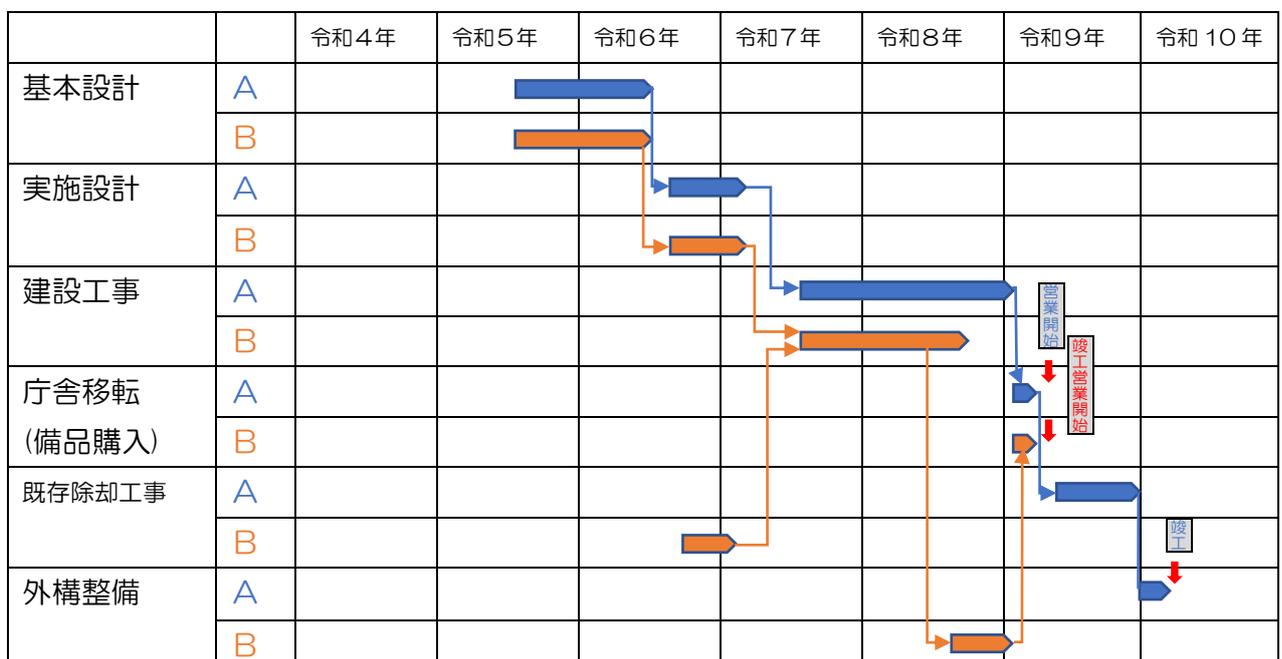
また、建物の階数ですが、現在が地上3階ですが、床面積を増とする予定であるため、階数を地上3階もしくは地上4階を基本とします。

2. 事業スケジュールの比較検討

庁舎の建設は、以下の整備スケジュールを目標に検討していきます。

業務内容	(A) 現本所庁舎敷地内	(B) 移転候補地<下浜田町>
基本設計	令和5年 6月～令和 6年 7月	令和5年 6月～令和6年 7月
実施設計	令和6年 9月～令和 7年 3月	令和6年 9月～令和7年 3月
建設工事	令和7年 6月～令和 9年 1月	令和7年 6月～令和8年 9月
庁舎移転 (A)	令和9年 2月～令和 9年 3月	
既存除却工事	令和9年 5月～令和 9年 12月	令和6年 10月～令和7年 2月
外構整備工事	令和9年 12月～令和10年 3月	令和8年 7月～令和9年 1月
庁舎移転 (B)		令和9年 2月～令和9年 3月

※赤字は竣工年月



3. 概算事業費の比較検討

新庁舎の整備に要する費用については、令和4年度新営予算単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部作成）及び先行自治体事例を参考に、各面積単価《建設（A+E+M）、除却、外構、付属建物》を算定し、施工面積との積から概算事業費を算出しました。

先行自治体の直近建設単価の平均は43.85万円/㎡（落札金額基準）となります。この金額は各自治体でそれぞれの加算項目（オプション）を含んだ金額であり、計画予算より高めとなる傾向にあります。

計画段階での標準的な予算単価を算定するため、令和4年度新営予算単価を用いて、加算項目を含まない予算単価を算出しました。

その結果、新営予算単価から算出した建設単価は約35万円/㎡となりました。この金額は特殊な加算項目を含まない標準的な仕様のため、原材料費の今後の高騰や水道庁舎として必要な施設（貯水槽・防災設備等）を加算し、44万円/㎡としました。

また、候補地（A…現本所庁舎敷地内）については、建設予定地が狭く、共通仮設や山留・揚重機器等に加算が予想されるため、それらを加算し49万円/㎡としました。

（※資料編 資料 2…面積単価・資料 3…先行事例検討 参照）

概算として算出したものであり、今後の市場の動向により変動する可能性があります。）

①建設費用

新庁舎の規模を3,500㎡とした場合の建設に要する費用を比較します。

項目	(A) 現本所庁舎敷地内	(B) 移転候補地 <下浜田町>
基本設計・実施設計	10,000万円	10,000万円
建設工事費 3,500㎡	171,500万円 ※49万/㎡で計算	154,000万円 ※44万/㎡で計算
工事監理費	4,000万円	4,000万円
移転費	3,000万円	3,000万円
合計	188,500万円	171,000万円

②その他想定される費用

項目	(A) 現本所庁舎敷地内	(B) 移転候補地 <下浜田町>
既存除却工事費想定		
候補地A 3,060㎡	9,000万円	
候補地B 2,630㎡		8,000万円
差額		1,000万円
外構整備工事費 (A) 2,500㎡ (B) 4,000㎡	7,000万円 (A) 2,500㎡	10,000万円 (B) 4,000㎡
付属建物建設費車庫棟 300㎡	7,000万円	7,000万円
合計	23,000万円	26,000万円

※除却建物面積は同一として計算しました。候補地（A）については現本所庁舎を運用しながらの解体のため、除却工事単価に仮設費等を加算しています。外構整備面積は敷地面積からの概算です。

③総事業費

項目	(A) 現本所庁舎敷地内	(B) 移転候補地 <下浜田町>
上記①②の合計	211,500万円	197,000万円

※差 14,500万円

4. 完成イメージ

外観パース



内観パース

