

群馬東部水道企業団
太田本所庁舎建設基本計画

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）	3
(1) 太田本所庁舎建設の背景	3
(2-1) 基本計画とは	5
(2-2) 基本理念	5
(3) 現本所庁舎の状況	6
①立地状況	6
②現本所庁舎の利用状況	6
③現本所庁舎の施設状況	7
※老朽部分	7
(4) 新本所庁舎の必要性	8
1. 問題点の抽出	8
①現本所庁舎の構造体の安全性・避難誘導の安全性	8
②現本所庁舎の執務環境の問題	8
執務スペース比較検討	9
③防災拠点機能の問題	10
2. 整備方針の策定	10
第2章 新本所庁舎建設基本計画	11
(1) 整備方針	11
1. 利用しやすく親しみやすい快適な庁舎	11
①誰もが利用しやすいレイアウトと設備の採用	11
②職員が働きやすい環境を整備	12
③住民に親しまれるデザインと施設の採用	12
2. 住民の生活を守る安全・安心な庁舎	12
①高い耐震性能の確保と防災拠点機能の充実	12
②庁舎内のセキュリティの向上	13
3. 長期間にわたって使用できる効率的で経済的な庁舎	13
①長期間の使用を想定したデザインや設備の採用	13
②効率的な行政執務機能の確保	14
4. 地球環境に優しくエコな庁舎	14
(2) 施設計画	15
1. 建設予定地の検討	15
①建設位置の比較検討	15
②法・規制条件の比較検討	15
2. 各部の計画	17
①業務効率性に配慮した計画	17
②業務の効率性確保	18
③建物の耐震性能	19
④建物構造	22
⑤配置計画	23
⑥執務諸室レイアウト	23

(3) 事業計画.....	24
1. 庁舎の規模.....	24
①今後の人口の見通し	24
②執務室の面積	24
2. 事業スケジュールの比較検討.....	25
3. 概算事業費の比較検討.....	26
①建設費用.....	26
4. 完成イメージ	27
資料編.....	28
資料 1 … 新本所庁舎の面積算定根拠.....	28
資料 2 … 面積単価	31
新営予算単価を用いての算定	31
資料 3 … 先行事例検討.....	36
最近の竣工事例	36

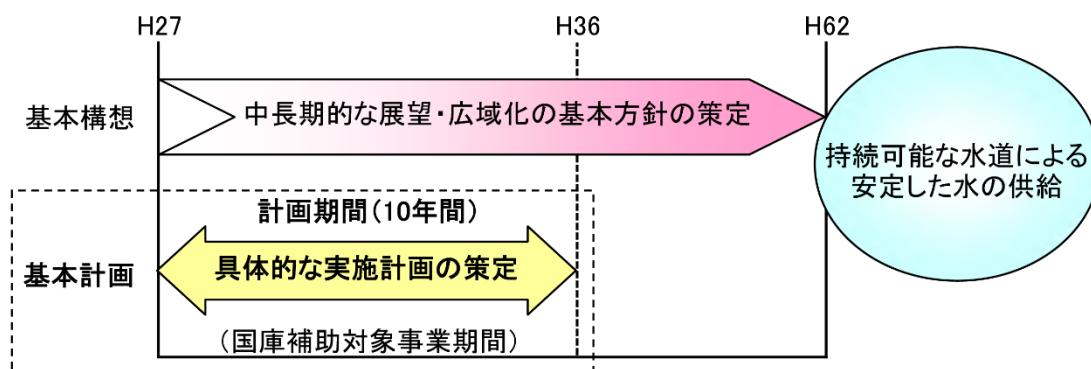
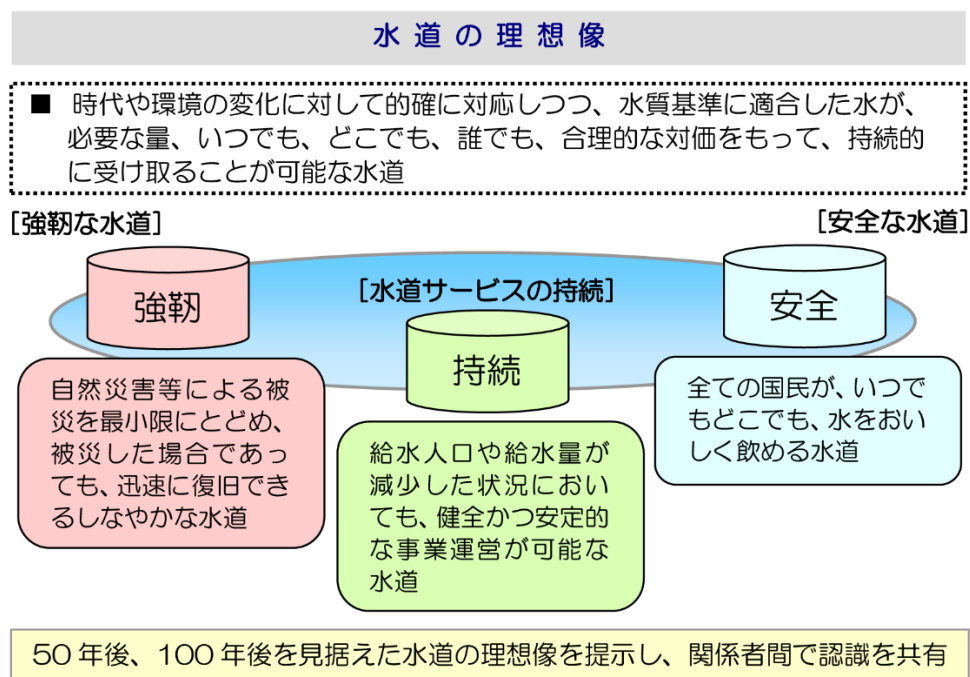
第1章 はじめに（背景と目的）

（1）太田本所庁舎建設の背景

群馬東部水道企業団（以下「企業団という。」）は、人口減少に伴う水道料金収入の減少をはじめとした水道事業を取り巻く環境の悪化により、市町単独での事業体としては対応が困難となったことから、広域化による施設整備、管理運営及び経営の効率化を目的として、3市5町の水平統合により平成28年に設立されました。

企業団では「持続可能な水道による安定した水の供給」を目指し、下図のような将来の理想像を具現化するための施策を策定し、事業を推進しています。

その事務は太田本所・館林支所・みどり支所の3庁舎にて行っており、太田本所については太田市から譲渡を受けた旧水道庁舎（以下「現本所庁舎」という。）を使用しています。



基本構想と基本計画の関係

この現本所庁舎は昭和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。

また、建設から50年以上経過しているため主要構造部の耐震強度だけでなく屋上防水、給排水衛生設備等にも経年劣化がみられているため、多額の補修・改修費用が見込まれます。さらに建設当初は想定されなかったバリアフリーやユニバーサルデザイン、省エネ、脱炭素社会の推進等の庁舎建築に対する新たな要求項目も生じており、部分的な改修等では対応できない状態となっております。

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。



(2-1) 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。

また、この4つの基本理念を踏まえ、新本所庁舎に必要な機能、施設及び手法を示す整備方針、建設場所や施設の規模及び周辺施設の整備に関する考え方を示す施設計画、整備スケジュール及び事業費等を示す事業計画についても併せて定めています。

(2-2) 基本理念

企業団では、水道事業の基本理念である「安全で安心な水を安定供給し続ける水道」に基づき、需要者に対して親しみやすさと便利さを備えた本所を実現し、住民サービスの拠点となる本所の建設については、地域住民に相応しい安らぎと快適さを感じられる温もりのある庁舎を目指していきます。また、東日本大震災を契機に住民の防災意識が高まる中、今後、高い確率で発生すると言われている首都直下型地震や、昨今の異常気象により増加傾向にある自然災害に備えるとともに、災害時には住民の生命と生活を守る防災拠点として、速やかな復旧・復興活動が可能となる災害に強い庁舎建設に取り組みます。そのために、来庁したすべての人に親しまれる、安心・安全・快適な庁舎を目指し、現本所庁舎の課題を踏まえて、次に掲げる4つの基本理念をもとに検討します。

<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

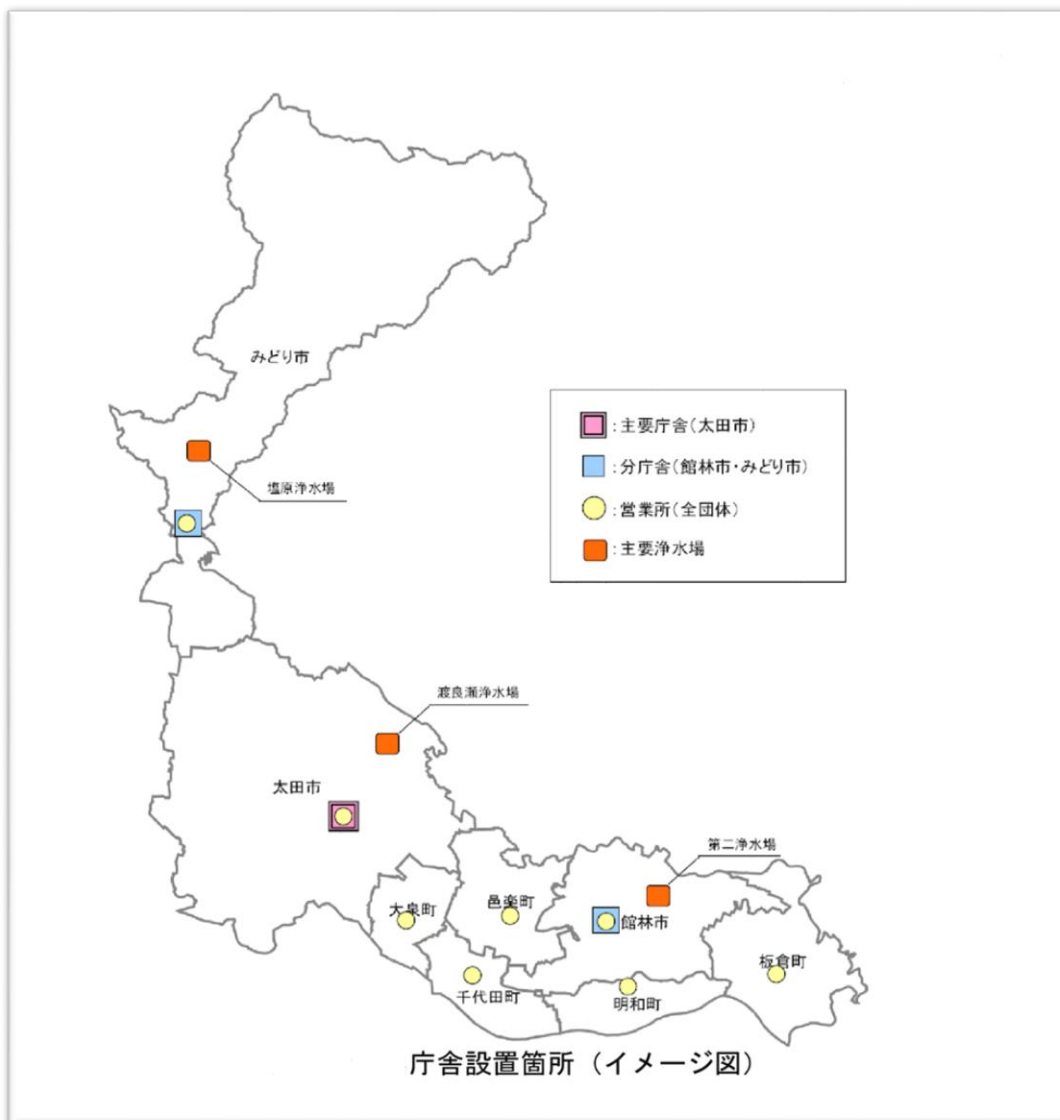
環境に優しいエコな水道施設の実現に向けて、自然エネルギーの活用や省エネルギー技術の積極的な活用を図ることでZEB(ゼロエネビルディング)の実現に努めます。

(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

現本所庁舎は昭和44年に2階建ての庁舎として建設され、昭和56年には、2階の一部と3階部分を増築しました。当初の建築部分は旧耐震基準（昭和56年以前）での建築物であり、平成24年に行った耐震診断でも建物全体として耐震性能不足となっております。当初の建築部分については、法定耐用年数である50年を超え、老朽化も著しく、使用している来庁者及び職員の安全面からも早急な対応が求められている状況です。

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 ㎡
延床面積	3,058.55 ㎡ 1階：1,018.71 ㎡ 2階：1,014.82 ㎡ 3階：1,025.02 ㎡
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

※老朽部分



（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

…平成24年度に実施した耐震診断から9年が経過し、構造体の老朽度も進行しています。災害発生時における現本所庁舎の倒壊により、来庁者や職員の生命が危険にさらされるリスクが高まっています。

イ 維持管理コストの増加

…老朽化による修繕費等の維持管理コストの増加が見込まれます。

ウ 避難諸設備の不備・不足

…執務室や廊下の幅が狭く、来庁者と職員の避難動線が交錯する部分もあり、来庁者や職員の安全かつ円滑な避難が困難となっています。

②現本所庁舎の執務環境の問題

庁舎の理想は、来庁者に親しまれて分かりやすく、人と環境にやさしく利用しやすい施設であるべきと考えます。また、職員にとっても来庁者に対して満足度の高いサービスの提供や効率的な事務処理を行える執務スペースであることが必要です。

ア 執務スペース（事務スペース、会議スペース）の不足

…事務スペースの狭さや会議室の不足により機能的な執務スペースを確保できず、効率的な事務作業を遂行できていません。特に現在のコロナ禍においては執務スペースの不足のため、ガイドラインへの対応も不十分であり、庁舎外の賃貸スペースにて執務をしている職員もいる状況です。

イ 窓口スペースの不足

…窓口業務においても、来庁者側及び職員側スペースが狭いため、迅速かつ効率的なサービスが提供できていません。

ウ 待合スペース・相談スペースの不足

…執務スペースの不足及びレイアウトの特性により、来庁者の待合スペースや相談スペース等が十分に確保できていない状況です。

エ 保管スペース（書庫、倉庫）の不足

…書類等を保管する書庫や倉庫等のスペースが不足しているため、浄水場等へ保管している場合もあり、盗難や紛失等の危険性が発生しています。

オ バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応不足

…建設当時はこれらの概念は想定されておらず、完全に対応するためには、平面計画や断面構成等の抜本的改変を必要とします。

執務スペース比較検討

中廊下・カウンター型平面（現況）	片廊下・カウンター型平面（提案）
<p style="text-align: center;"> ↔ 来庁者動線 ↔ 職員動線 </p>	<p style="text-align: center;"> ↔ 来庁者動線 ↔ 職員動線 </p>
<p>メリット・デメリット</p>	<p>メリット・デメリット</p>
<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カウンターを長く確保できるので、窓口も多く確保できる <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来庁者と職員の動線が交錯しやすい ・来庁者のための相談スペースや待合スペースを設置するのが難しい ・廊下が共用動線となるので避難動線、セキュリティ確保に難点がある ・廊下で分割されるので、職員間のコミュニケーションがとりにくい 	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来庁者と職員の動線の交錯が少ない ・窓口配置が片側なので来庁者にとって明解 ・相談スペース、打合せスペースの設置が容易 ・事務室が一室となるので、組織変更にも柔軟に対応でき、職員間のコミュニケーションもとしやすい ・執務室内に書庫等への動線を確保できるのでセキュリティゾーニングが容易 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務室面積当たりの窓口が少ない

バリアフリーとユニバーサルデザインの定義

バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味でも用いられる。

ユニバーサルデザイン

バリアフリーは、障害によりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

（出典：障害者基本計画（H14.12.24閣議決定））

③防災拠点機能の問題

企業団の本所としては、災害時に被災者に対して早急な支援、復旧・復興活動などを行う防災拠点としての役割を果たさなければなりません。

ア 耐震強度不足

…新耐震基準(昭和56年)以前に建設され、耐震補強も実施されていない現本所庁舎は、強地震時に損傷を受ける可能性が高く、災害時に防災拠点となるべき施設としては著しく不適當です。

イ 防止拠点としての設備・機能不足

…被災時に必要な災害対策本部に使用できる会議室もなく、被災者に対応する避難スペースや支援活動に必要な資材を保管する倉庫も不足している状況です。

ウ ライフラインのバックアップ体制の不備

…被災時に必要なライフライン(電気・水道・ガス等)のバックアップ機能が十分ではなく、設備的に追加・拡張も困難な状態です。

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。

ア) ユニバーサルデザインを取り入れた本所機能の整備

高齢者、障がい者、乳幼児を連れた方、日本語に不慣れな方など、すべての人が利用しやすいように配慮し、通路の幅の確保、多目的トイレの設置、分かりやすい案内板の表記を検討するなど、ユニバーサルデザインを取り入れた庁舎とします。

イ) 窓口機能の集約

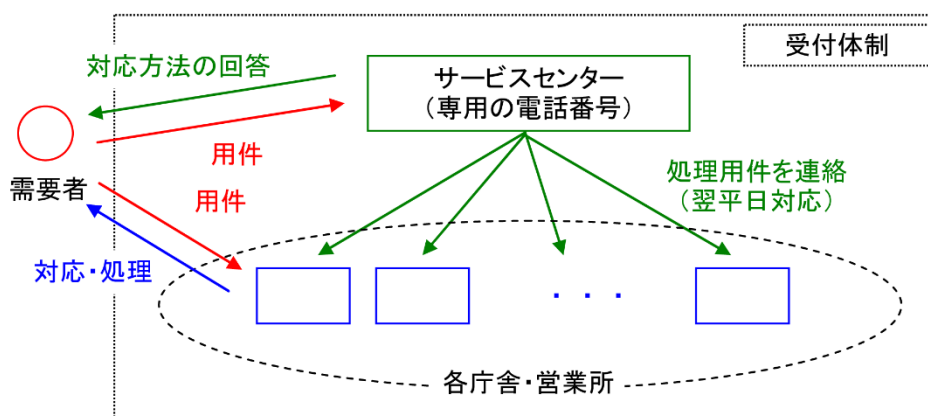
来庁者の利用が多い料金窓口及び給水申請窓口を入口付近に配置し、一連の手続きがスムーズに行えるようにします。

ウ) 分かりやすい案内サインの設置

床や頭上の空間等を利用し、誰もが分かりやすく、来庁者を目的の場所に誘導できるように色彩にも配慮した案内サイン表示を行います。また、各窓口手続き内容等を示した案内表示板を設置し、目的の窓口が容易に見つけられるようにします。

エ) 利用形態に合った窓口スペースやカウンターの設置

手続きや相談等に必要時間を考慮し、来庁者が気持ちよく利用できる機能的な窓口スペースを確保します。



窓口業務対応イメージ

(出典：水道事業団広域化基本計画)

オ) 個別相談室の設置

個人のプライバシーに配慮し、来庁者が安心して利用できる相談スペースを設置します。

カ) 機能的な会議室の設置

様々な会議に対応可能であり、必要に応じてパーティション等で自由に部屋数が変化できる機能的な会議室を設置します。さらに、災害時には災害対策本部としての機能を有する設備を配置した会議室を設置します。

キ) キッズスペース等の設置

ベビーベッドや授乳室などのキッズスペースを設け、乳幼児を連れた来庁者が利用しやすい環境を整備します。

②職員が働きやすい環境を整備

ア) 快適な執務空間の確保

ゆとりある快適な執務空間を確保するとともに、執務室内で簡易な打合せができるスペースを確保するなど、効率的な執務が行える職場環境を整備します。

イ) 職員の福利厚生機能の充実

職員が心身の健康を維持できるように、福利厚生機能の充実を検討します。

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。

ア) 周辺の環境や自然と協調するデザインの採用

周囲の景観と調和し、多くの方の印象に残り、安らぎを感じるデザインとします。また、外部仕上材に経年劣化が少なくメンテナンスコストの低い素材等を使用して、容易に管理できる庁舎とします。

イ) 住民が親しみを持てる施設等の配置

住民が立ち寄った際に親しみを感じることができ、気軽に立ち寄れる休憩場所等を設置し、快適に過ごせる空間を作ります。

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。

ア) 高い耐震性能の確保

高い耐震性能を確保することで、建物への被害を最小限とすることができ、地震発生後も庁舎としての機能を維持し、その後の復旧・復興活動の拠点として活動を円滑に行うことができます。

また、非構造部材（天井・照明器具・設備器具等）についても耐震性能を確保し、室内の棚やロッカー等の転倒防止のための対策を行います。

イ) 代替給水設備等の検討

災害発生時の避難所、発生後の復旧・復興活動の防災拠点として活動するためにはライフラインの確保は必須となります。そのためには電気の供給が停止した場合でも活動を維持できるように再生可能エネルギーを蓄電して利用できるシステムの採用を検討します。

また、給排水設備等についても継続して使用できる施設等の整備を検討し、活動が円滑に行えるようにします。

ウ) 分かりやすい避難誘導計画の検討

火災発生時に庁舎内にいる方がスムーズに避難ができるように分かりやすい避難経路や誘導に必要な設備の設置を検討します。

また、視覚や聴覚に障がいがある方にも分かりやすい避難指示を伝えるサインやランプ、音声などの設備を採用し、安全を確保します。

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。

ア) 個人情報保護に配慮したレイアウト(諸室配置)や収納スペースの確保

開庁時間中の個人情報保護に加えて、閉庁時の個人情報保護にも配慮し、個人情報が記載された文書等を適切に管理・保管できる収納書庫や倉庫を確保します。

イ) 防犯対策の強化

出入口や利用者の多い窓口等に防犯カメラを設置することで、庁舎内の死角となる部分を減らすとともに、個室相談室等の安全対策を強化し、防犯性能の向上を図ります。また、効果的な位置に防犯カメラを設置して、閉庁時間中の防犯対策を強化します。

ウ) 行政情報の発信源としての庁舎

来庁者にとって分かりやすく、見やすい位置に企業団や構成団体の情報スペースや掲示板等を設置して、多くの来庁者に水道事業等の行政情報を提供できるようにします。

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。

ア) 維持管理に配慮した施設設備の採用

建物の寿命は、適切なメンテナンスを行うことにより大きく変化します。建物本体に十分な点検スペースを確保し、長期間にわたり、効率的な維持管理を行うことで、建物の長寿命化を図ります。さらに、耐久性の高い建材、仕上材を採用してメンテナンスサイクルの延伸を図りトータルコストを低減します。

また、更新や修繕時に迅速に対応できるように、汎用性のある設備機器の採用を検討します。

イ) 機能性を重視したシンプルなデザインの採用

建物や内装は機能性を重視して、流行に影響されないシンプルで効率的なデザインを採用することで、建設費の軽減に努めます。

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对应するため、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。

ア) 将来の変化に対応できる効率的な執務空間の採用

職員が相互にコミュニケーションを図ることができ、組織機構の変更に柔軟に対応できる執務空間とするため、できるだけ柱や壁を少なくして、執務室の間仕切りを行わないレイアウトとします。

イ) デジタル情報化社会への対応

行政運営の効率化及び住民サービスの向上のため、デジタル情報化社会の進展に柔軟に対応できるような情報通信設備を拡充します。

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。

ア) 自然エネルギー設備の導入

屋上スペース等を活用した太陽光発電設備など、再生可能エネルギーを導入し、発電した電気を庁舎で活用します。

イ) 省エネルギー、省資源設備の導入

省エネルギー効果が期待できるLED照明などの高効率な設備を採用します。

また、その他の省エネルギー設備等についても導入を検討します。

ウ) 建物自体で環境負荷の低減を可能とする庁舎

エネルギー効率が高い庁舎の平面・断面構成を検討するとともに、内外装材に断熱性に優れた建具やガラス等を採用し、プランニングから材料に至るソフト面からハード面までを総合的に検討された、省エネルギーが可能となる庁舎とします。

エ) 緑化の推進

緑化の推進は、水道事業と森林の水源涵養機能の観点から関係が深く、清涼な森林は清流を連想させます。SDGsに関連して地球規模で緑化が推奨されており、SDGsのGOAL 6には「安全な水とトイレを世界中に」とあります。

これからの水道事業施設である新本所庁舎は、森林資源の涵養との連繋を念頭に、積極的に敷地内及び庁舎内の緑化に努めます。



(出典：群馬県造園緑化協会パソレット)

(2) 施設計画

1. 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 m ²)	敷地面積 4,534 m ² 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 m ² であり確保可能 ○
必要延面積の確保は可能か(約 3,500 m ²)	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。

2. 各部の計画

新庁舎が有すべき機能

①業務効率性に配慮した計画

ア 執務室

- ・ 機構改革等に柔軟に対応できるように、原則としてオープンフロア形式としますが、機密情報やプライバシー保護などのセキュリティに十分に配慮し、必要に応じて個室形式も採用します。
- ・ 関係部署間の横断的連携や情報共有、職員間のコミュニケーションを円滑にし、業務効率と市民サービスに配慮した配置・動線とします。
- ・ 来庁者の利用部分と執務空間を明確に区分します。
- ・ 小ゾーンでの制御が可能な空調換気システム、照明設備を整備します。
- ・ OA機器等のレイアウト変更に対応しやすいフリーアクセスフロアを基本とします。

イ 会議スペース

- ・ 多様な用途に使用できる適切な中規模の会議室を、可能な限り各フロアに配置します。
- ・ 多人数に対応可能で移動間仕切等によりフレキシブルに利用可能な大会議室を設置します。また、災害等非常時に対策本部として活用するための機能を付加します。
- ・ 日常的に使用する小会議室や作業スペースを執務空間内に配置します。

ウ 収納機能

- ・ カウンターと一体となった収納庫や壁面を利用した収納庫を設置し、空きスペースを活用した効率的な収納空間を確保します。

エ セキュリティ対策

- ・ 窓口機能を1フロアに集約するなど、庁舎内のゾーニングを明確にすることで、市民に開放するスペースを確保する一方で、個人情報や行政情報の保護、夜間・休日等におけるセキュリティの確保を図ります。
- ・ 庁舎内にある様々な行政情報の保護、個人情報の保護の観点から、高度なセキュリティが求められる執務部分については、ICカードによる入退管理を行う等、必要に応じた対策を講じます。

オ その他（福利厚生機能の充実等）

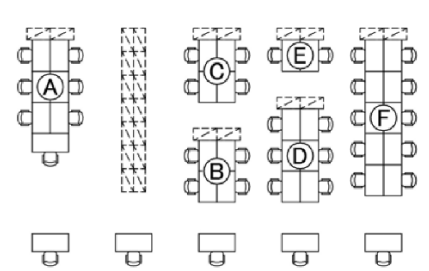
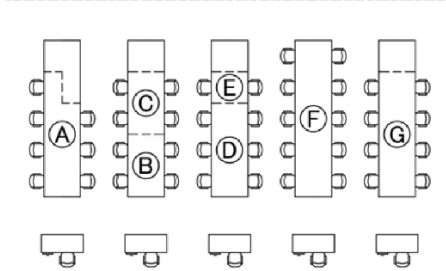
- ・ 来庁者の利用空間において、必要な利便設備・機能を設置します。
- ・ 職員が健康を維持し、職務を円滑に進めるために休憩室等に必要な機能を整備します。
- ・ 給湯室及び更衣室を原則として各フロアに配置します。
- ・ シャワー室を利用しやすい位置に配置します。
- ・ その他必要となる諸室については、用途に応じて効率的に使用し管理できるように要所に配置します。

②業務の効率性確保

執務室は、組織改編などにも柔軟に対応できるようにオープンフロア方式とします。この方式の採用により、執務室内に日常的に使用する作業スペースや打合せスペースを確保して作業効率向上や部署間の連携に配慮した設計とします。

加えて、レイアウト変更の支障となる構造体（柱、壁）が最小限となるフロア構成を採用します。また、LAN配線などのOA機器等のレイアウト変更に対応しやすいフリーアクセスフロア（二重床）を採用します。

オフィスレイアウト方式の比較

	従来型レイアウト	ユニバーサルレイアウト
レイアウト例	 <p>• A～Fは系の単位を示す。</p>	 <p>• A～Gは系の単位を示す。</p>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 個人ごとのデスクを係単位で集約して、島を構成。 係ごとの書棚を島の位置にあわせて配置。必要に応じて部署ごとの書棚で、部署の境界を区画。 組織改編や係の人数の増減があった場合には、その都度、デスクや書棚を再配置。 	<ul style="list-style-type: none"> 個人ごとに区切られていないロングスパンのユニバーサルレイアウト専用デスクをフロアに均一に並べ、固定されたデスクの列の中で課や係を構成（座席のない部分は組織改編用のバッファゾーンであり、普段は共通のスペースとして、作業スペースやOA機器の設置場所として活用）。 フロアの周囲の壁際に共通の書棚を配置。 組織改編や係の人数の増減があった場合にも、デスクや書棚は動かさずに、固定されたデスクの列の中で組織の人数に応じて範囲を設定し、課や係を構成。
メリット・デメリット	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 係単位で一つの島にまとまるので、係内でのコミュニケーションが取りやすい。 課や係の間を自組織の書棚で区画するため、書棚が自席の近くに配置されており、書類の出し入れがしやすい。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> デスクと引出しが一体になっているので、座席の移動が簡単にできない。 組織改編のたびに、島の島や書棚の配置を変更し、併せてLAN・電話配線も変更するため、ランニングコストが大きくなる。 係の人数に合わせた島を個々に配置するため、フロアに無駄なスペースが生まれやすい。 	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 異動や組織改編を行う場合でも、デスクのレイアウトは動かさず、人とワゴンだけが移動するため、柔軟かつ素早く対応できる上、LAN・電話の配線工事やデスク・書棚の移設も不要になる。また、日常業務における職員の窓口対応の負担平準化や組織の風通しを良くするための座席の配置変更にも即座に対応できる。 デスクを均質かつ高密度に配置するため、スペースに無駄が生じず、フロアを有効に活用できる。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> 一部の職員の座席が課や係内のデスクの列に収まりきらず、他の課や係のデスクの列に入ることがある。 共通の書棚がフロア周囲の壁際に集約されているため、自席の近くにない場合は、出し入れのために移動しなければならない。

③建物の耐震性能

新本所庁舎は、都市機能を支える重要インフラである水道事業の中核施設で、災害対策本部建物でもあり、大規模な地震等の災害時においても建物機能が維持される耐震性能を有する必要があります。

このため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(国土交通省)に基づき重要度係数1.25以上の耐震性を確保することとします。

耐震性能に関わる建物の構造は耐震構造、制振構造、免震構造といった種類があります。いずれの構造においても建物機能を維持する耐震性を確保することは可能ですが、新本所庁舎は最大でも4階建程度の中規模建築物であることから、イニシャルコストや導入効果を考慮して耐震構造を採用するものとします。

なお、建築非構造部材、建築設備においても十分な耐震性を確保できるものとします。

耐震安全性の目標

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標
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。
	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。
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
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。

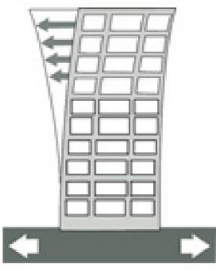
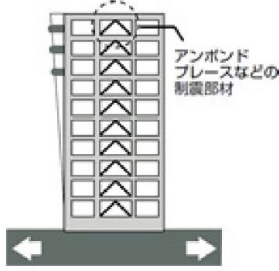
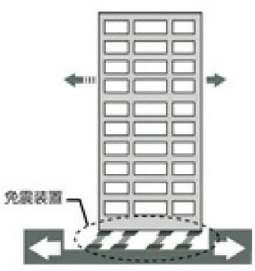
重要度係数の値は、I 類・II 類・III 類では、それぞれ 1.5・1.25・1.0 となっています。

耐震安全性の分類

対象施設は「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」（平成6年12月15日建設省告示第2379号）によるものであり、以下に平成25年3月29日改正時点の分類を示す。

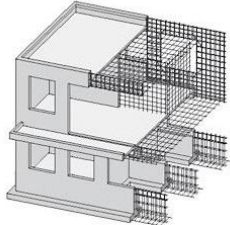
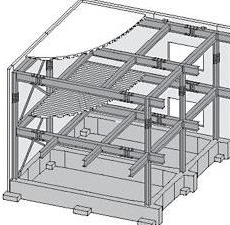
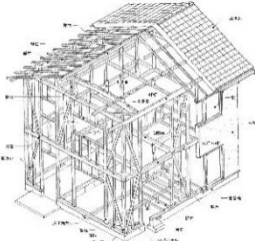
対 象 施 設		耐震安全性の分類		
		構造体	造建部 材非構	建築設備
(1)	災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下（2）から（11）において同じ。）	I類	A類	甲類
(2)	災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関（以下「指定地方行政機関」という。）であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設			
(3)	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号）第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内にある（2）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	（2）及び（3）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	II類	A類	甲類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	I類	A類	甲類
(6)	病院であって、（5）に掲げるもの以外の官庁施設	II類	A類	甲類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	II類	A類	乙類
(8)	学校、研修施設等であって、（7）に掲げるもの以外の官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	II類	B類	乙類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	I類	A類	甲類
(11)	石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	II類	A類	甲類
(12)	（1）から（11）に掲げる官庁施設以外のもの	III類	B類	乙類

建築物の耐震性能比較

	耐震構造	制振構造	免震構造
概要	骨組みで地震に耐える構造	建築内部に振動を吸収する装置（ダンパー等）を設置する構造	基礎部分に免震装置を設置し揺れを伝えにくくする構造
イメージ図			
地震発生時の挙動	建物自体は崩壊しないが揺れ自体は減少せず地上の揺れよりも大きくなる。上階ほど大きな揺れとなり建物内の家具等が転倒する可能性が高い。	上階になるほど揺れを抑える力が働きやすいが地面より大きく揺れる。建物規模（低層）、構造（RC造）によってはあまり効果がない。	建物の揺れは地面より小さくなり建物内の家具等への影響も小さい。
主に採用される建物規模	どの規模でも採用実績多数	大規模（高層）で採用されることが多い	どの規模でも採用実績あり
コスト	制振構造、免震構造と比較して安価	耐震構造より高額となる場合がある	免震装置の設置により高額となる

④建物構造

建物構造としては、新本所庁舎の用途（水道庁舎）及び規模（3-4階建）から、**鉄筋コンクリート造、鉄骨造及び大断面木造の比較検討**を行います。

項目	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨造 (S造)	大断面木造 (W造)
イメージ図	鉄筋コンクリート造躯体 	鉄骨造躯体 	
主架構	<ul style="list-style-type: none"> ラーメン架構（※1）及び耐震壁併用ラーメン架構 標準階高10m以下 ロフト階梁はPRC（※2）梁を採用 	<ul style="list-style-type: none"> 大断面構造の構成には極めて有利 純ラーメン架構形式が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 大断面集成材やトラス構造の採用により大断面構造も可能 耐火性能の違いにより高さ、面積に制限がある
基礎	<ul style="list-style-type: none"> 建物自重が大きく、基礎に要するコストが高くなる 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的建物自重が軽く、基礎に要するコストが低くなる 	<ul style="list-style-type: none"> 建物自重が軽く、基礎に要するコストが低くなる
耐火性	<ul style="list-style-type: none"> 耐火構造とするのは容易 	<ul style="list-style-type: none"> 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が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> 防火被覆や燃代設計により準耐火構造は可能 ※3 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
居住性	<ul style="list-style-type: none"> 遮音性能、防振性能に優れている 	<ul style="list-style-type: none"> 比較的振動等が伝わりやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 遮音性能、防振性能の確保には設計時に配慮が必要
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> コンクリートの外壁となり、強度、耐久性に優れる 性能を維持するためには、仕上材のメンテナンスが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 工場で作製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、外装材の仕上や継目の止水材のメンテナンスが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 工場で作製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、外装材の仕上や継目の止水材のメンテナンスが必要
施工性 工事工期	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋、型枠、コンクリート工事等は比較的煩雑である PRC梁採用の場合、多少工期が長くなる場合がある 	<ul style="list-style-type: none"> 工事現場での作業期間は短く、外壁等は乾式工法となるため、工事工期は比較的短い 使用する鉄骨部材によっては、発注、製作に長期間必要となる場合がある 	<ul style="list-style-type: none"> 工法により、施工の難易度に幅がある 工事工期は、比較的短いが大断面の木材を使用する場合、乾燥に期間を要する
長所	<ul style="list-style-type: none"> 耐火性、耐久性が比較的高い。型枠の作り方で自由な形状可能 	<ul style="list-style-type: none"> 耐力があり耐震性能に優れている 耐火及び耐久性が比較的高い 	<ul style="list-style-type: none"> RC造に比べ軽量のため、架構方法にもよるが、柱断面を広くとれる 間取りの自由度が高い 脱炭素社会の実現に貢献できる
短所	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 工場製作期間を含めた工期がRC造に比較し長くなる場合がある 低層の場合、部材コストも割高になる 現場作業の職種と人数が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 加圧や腐朽対策が必要 大量の木材使用のため、材料確保が課題 工場加工に時間を要する 条件により建築費が割高になる場合がある
コスト	1.00	(0.95~) 1.05 ※市場の変動の影響大	1.55 (木質ハイブリッド)
耐用年数 (※4)	90年	80年	48年
計画庁舎への 適合性	<ul style="list-style-type: none"> 低層建築物として主流であり庁舎の事例も多い 堅牢性、耐火性、耐久性に優れるが自重が大きいため杭基礎への負担が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 事務所建築として事例が多い 断面長を大きくして柱本数を減らすことができ、杭本数の低減も可能 	<ul style="list-style-type: none"> 一般流通品である規格製材を用いることでコストを抑えることは可能であるが、構造計算が難しいことや納まりの標準化に課題がある

※1 ラーメン架構：柱と梁で骨組みを作り、接合部をしっかりと固定（剛接合）された構造

※2 PRC：PC鋼材を使ってコンクリートに圧縮力を加えるプレストレストコンクリート（一種で、ロフト階梁等の大きな荷重に耐える工法）

※3 参照「官公庁における木造耐火建築物の設計手法についての一考察」（国法）土木研究所

※4 国土交通省 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 別表第3による

コスト面は、総額では鉄筋コンクリート造、木造と比較して鉄骨造が安価であり、工期も短いことから鉄骨造が有利です。また、鉄骨造は鉄筋コンクリート造と比較して軽量であるため杭工事や将来の撤去費を抑えることもできます。

ただし、耐用年数が異なるため（鉄筋コンクリートが耐用年数が長い）、年価（イニシャルコスト/耐用年数）で比較するとその差は縮小します。

これらのことと、庁舎の規模、内部レイアウト、付加する機能・設備などを踏まえ、補修・改修経費、更新費用も含むライフサイクルコスト等までを考慮して、基本設計にて総合的に検討し採用構造形式を決定します。

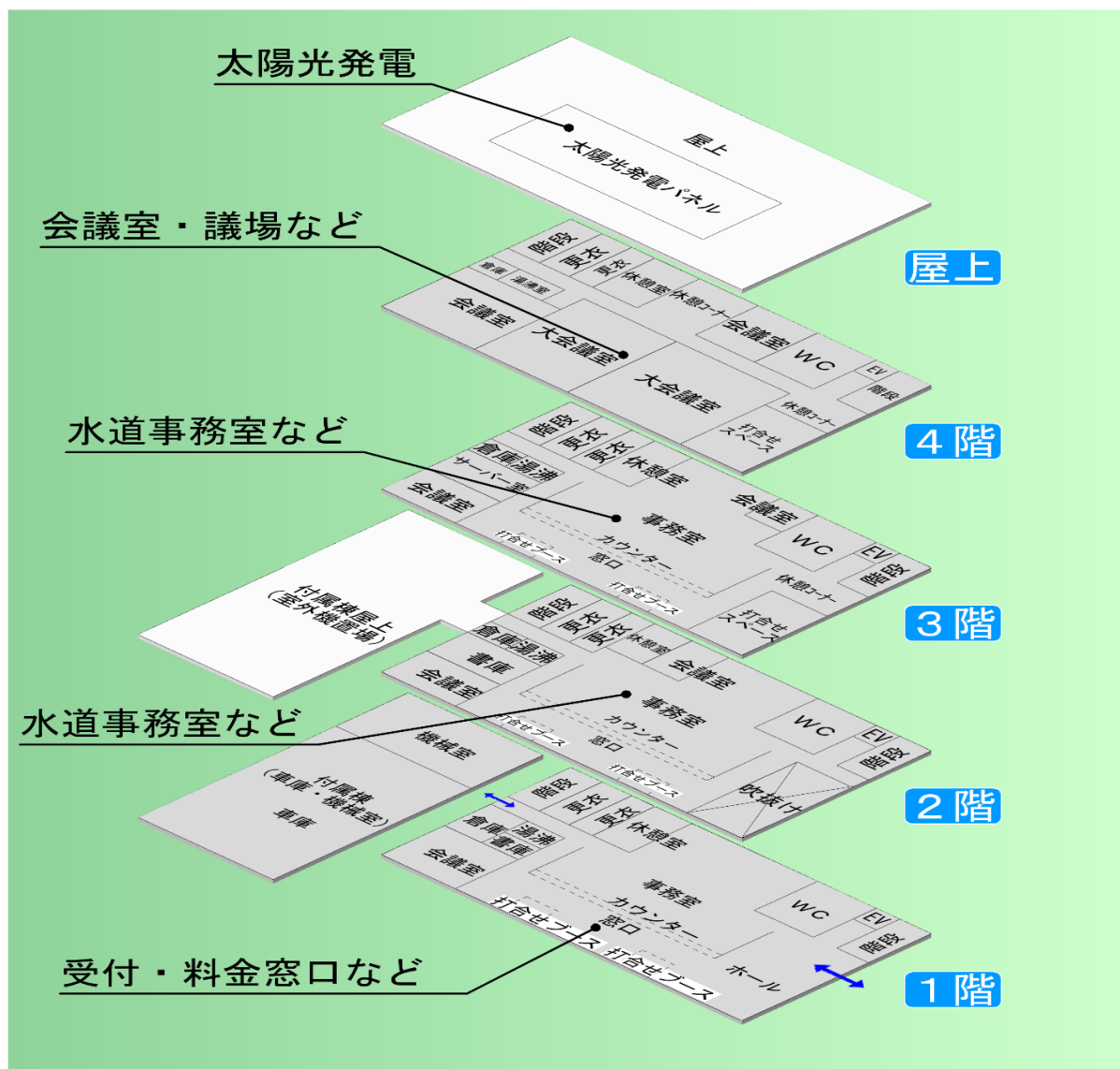
⑤配置計画

敷地内における建物配置計画は、来庁者の利便性を第一に、災害発生時の緊急車両動線や緑化・周辺環境及び駐車台数も考慮しつつ、快適な執務環境を確保できるものとします。

⑥執務諸室レイアウト

「①業務効率性に配慮した計画」の検討内容を踏まえ、標準的なレイアウトイメージを提示します。

(参考) レイアウトイメージ



(3) 事業計画

1. 庁舎の規模

①今後の人口の見通し

将来人口を正確に見込むことは困難であります。これまでの経緯から総合的に判断すると、現時点では、人口の大幅な増減を生じることはない見通しと判断しています。

②執務室の面積

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。

(※別紙資料編-資料1…新本所庁舎の面積算定根拠を参照)

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。

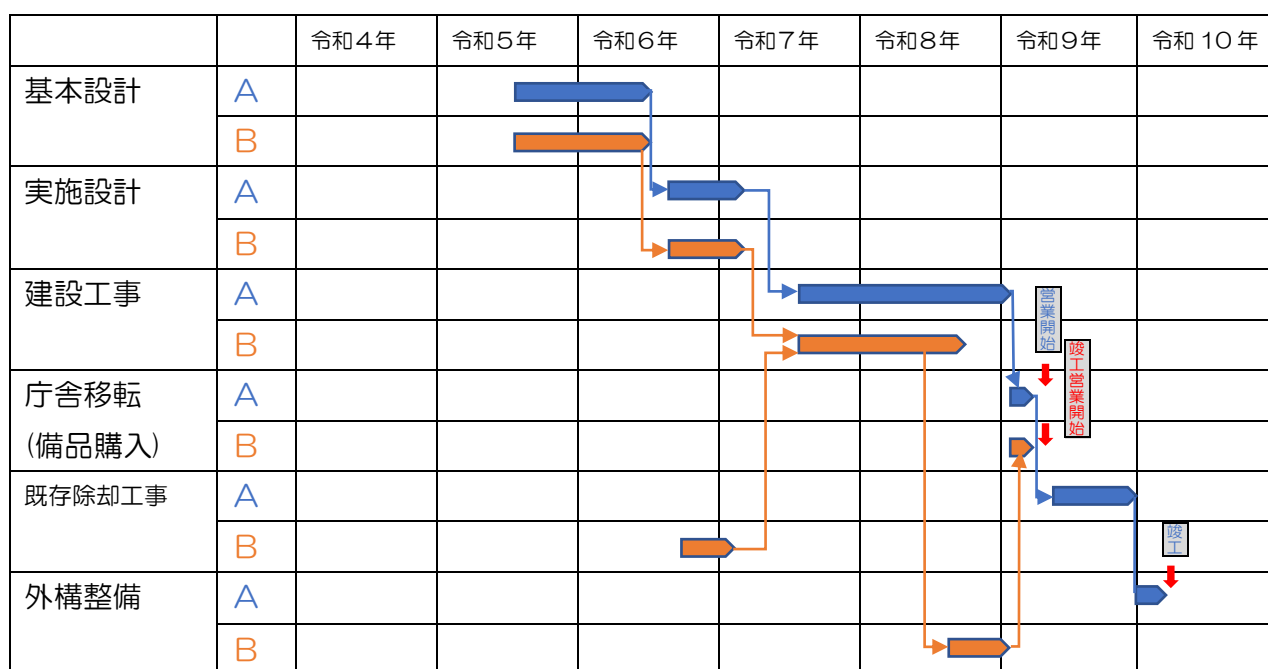
また、建物の階数ですが、現在が地上3階ですが、床面積を増とする予定であるため、階数を地上3階もしくは地上4階を基本とします。

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



※補足説明

候補地 (A) は移転 (引越) 後に既存庁舎を解体するため、建設工事開始から外構整備の竣工までの約2年6カ月の間は工事を行いながらの営業・運用となります。利用者、職員の新庁舎利用に制約が生じると予想されます。

候補地 (B) は建設工事着工前 (設計期間内等) に既存庁舎を解体できれば、庁舎建設工事・外構工事終了後、直ちに営業・運用が可能です。

結果として竣工時期に**約1年**の差を生じます。

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



資料編

資料 1 … 新本所庁舎の面積算定根拠

新本所庁舎の規模の算定については、一般的に総務省「平成22年地方債同意等基準運用要綱」及び国土交通省「新営一般庁舎面積算出基準」や他市の事例に基づき面積を算出する方法があります。

1. 職員の内訳

組織名	特別職	局長級 次長級	課長級	補佐級 係長級	一般職 (技師)	一般職 (事務)	総数
GTSK		2	4	8	11	12	37
GTSS	2	2	1	6	13	16	40
GCCJS		1		3	1	22	27
明電舎		5	2	1	1		9
クボタ		2		2	10		14
合計	2	12	7	20	36	50	127

2. 総務省「平成22年地方債同意等基準運用要綱」に基づく算定

区分	役職	職員数	換算率	換算職員数	基準 面積	標準面積		
1	事務室	特別職	2人	20.0	40人	4.5 ㎡	180.00㎡	1,503.90㎡
		局長級 次長級	12人	9.0	108人		486.00㎡	
		課長級	7人	5.0	35人		157.50㎡	
		課長補佐級 係長級	20人	2.0	40人		180.00㎡	
		一般職 (技師)	36人	1.7	61人		275.40㎡	
		一般職 (事務)	50人	1.0	50人		225.00㎡	
		小計 (職員数)	127人	—	334人		—	
2	倉庫	事務室面積×13%					195.51㎡	
3	会議室等	職員数×7㎡					889.00㎡	
4	玄関等 (玄関廊下等)	各室面積(事務室+倉庫+会議室等)×40%					1,035.36㎡	
5	車庫等	庁舎にて直接使用する公用車等(31台)×25㎡					775.00㎡	
6	議会関係諸室	議員定数(12人)×35㎡					420.00㎡	
						合計	4,818.77㎡	

3. 国土交通省「新営一般庁舎面積算出基準」に基づく算定

(地方小官署 県単位以下) ※特別職のみ地方大官庁 地方ブロック単位を使用

区分		役職	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	標準面積	
1	事務室	特別職	2人	18.0	36人	3.3㎡	118.80㎡	1,058.31㎡
		局長級 次長級	12人	10.0	120人		396.00㎡	
		課長級	7人	2.5	18人		57.75㎡	
		課長補佐級 係長級	20人	1.8	36人		118.80㎡	
		一般職 (技師)	36人	1.7	61人		201.96㎡	
		一般職 (事務)	50人	1.0	50人		165.00㎡	
		小計① (職員数)	127人	-	321人		-	
2	付属施設	会議室	職員 100人当たり 40㎡、10人増すごとに 4㎡×1.1					42.20㎡
3		電話交換室	換算人数が 240人~320人				36㎡	36.00㎡
4		倉庫	事務室面積×13%					137.58㎡
4		宿直室	1人当たり 10㎡、1人増すごとに 3.3㎡ (2名を想定)					13.30㎡
5		庁務員室 (押入れ等)	1人当たり 10㎡、1人増すごとに 1.65㎡ (2名を想定)					11.65㎡
6		湯沸室	標準 6.5~13㎡					13.00㎡
7		受付等	最小 6.5㎡					6.50㎡
8		便所及び 洗面所	職員数が 100人以上 150人未満				46㎡	46.00㎡
9		医務室	職員数が 100人以上 150人未満				45㎡	45.00㎡
10		売店	職員数 150人以上で 0.085㎡/人					
11		食堂 喫茶室	職員数が 100人以上 150人未満				54㎡	54.00㎡
12		議会関係 諸室	議員定数 (12人) × 35㎡ ※総務省算定より					446.80㎡
			小計②					
13	設備施設	機械室	小計①②の合計が 1,000㎡以上 2,000㎡未満 (冷暖房・小規模庁舎)					176.00㎡
14		電気室	小計①②の合計が 1,000㎡以上 2,000㎡未満 (冷暖房・高圧受電)					61.00㎡
		小計③						237.00㎡
15	交通・車庫	玄関 廊下等	小計①②③の合計×0.4㎡					858.94㎡
16		車庫	①(大型)2台×20㎡/②(乗用車)5台×18㎡/(小型車)24台×13.2㎡					446.80㎡
		小計④						1,305.74㎡
							合計	3,453.08㎡

4. 新本所庁舎に必要な面積について

総務省「平成22年地方債同意等基準運用要綱」及び国土交通省「新営一般庁舎面積算出基準」に基づき算出した、新本所庁舎に必要な延床面積は下記のとおりとなります。国土交通省基準で算定した結果である3,453.08㎡は、現在の庁舎面積3,058.55㎡より多くなっていますが、現在の業務の中で議会関係業務をするための会議室等を地元議会の会議室を借用している状況からも面積が不足しているため、国土交通省基準にて算出した3,453.08㎡を採用し、3,500㎡を基本として採用することとします。

総務省「平成22年地方債同意等基準運用要綱」	4,818.77㎡
国土交通省「新営一般庁舎面積算出基準」	3,453.08㎡
採用面積	3,500.00㎡

資料 2 … 面積単価

新営予算単価を用いての算定

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)の各単価(標準・加算)を用いて、新庁舎建設に適合する予算単価【面積単価：円/㎡(共通費込み)】を算出しました。

基準規模	
建物別	庁舎
構造・階数	RC-4
概略延べ面積(㎡)	3,000

建物仕様詳細

加算事項1	A	既成コンクリート杭	木×木(円/ヶ所)	耐震性加算(Ⅱ類)
		支持層深さ10m		
			断熱ウレタン、複層硝子	
	E	電話交換設備	構内外灯	構内配電線路
		構内通信線路	OA用配線設備	
加算事項2	M	屋外排水100φ程度	屋外ガス50φ程度	
	A	ガラスドア	寒地割増(4地域)	
	E	非常用照明設備	受変電設備 (0.185KVA/㎡)	自家発電設備 (0.025KVA/㎡)
		防犯設備		
	M	消火設備	エレベーター設備	屋外給水25φ程度
		屋外給水50φ程度		

加算単価		標準	共通加算	個別加算1
建築工事	(1)	地業		0
	(2)	躯体	74,500	1,930
	(3)	仕上	70,250	2,510
	(4)	その他		1,370
	A小計		159,810	

電気設備工事	(1)	電力設備	30,950	7,300	3,380
	(2)	受変電自家発電設備		0	35,000
	(3)	通信設備	6,900	700	0
	(4)	電話交換設備		0	0
	(5)	その他		0	370
	E小計		84,600		

機械設備工事	(1)	空気調和等設備	52,400	0	0
	(2)	給排水衛生設備	11,230	300	700
	(3)	消火設備		0	1,240
	(4)	エレベーター設備		0	9,500
	(5)	その他		0	0
	M小計		75,370		

合計(A+E+M)：円/㎡	319,780
合計(税込)：円/㎡	352,000

加算事項 1

建物別		庁舎 RC-4	加算項目(円=(数量×単価)/3000㎡:数量記入なきは3000㎡)									
建築 工事	加算項目		既成コンクリート杭 支持層深さ10m	数量	オストメイト (円/ヶ所)			耐震性加算 (Ⅱ類)		断熱ウッシ、複 層硝子		
	概略延べ面積/加算 単価	3,000	5,830	3	1,370,000			1930		2510		
	(1) 地業	0	5,830									
	(2) 躯体	1,930						1930				
	(3) 仕上	2,510								2510		
	(4) その他	1,370				1,370						
建築小計		5,810										
電気 設備 工事	加算項目		数量 (㎡)	電話交換設備	数量 (ヶ所)	構内外灯	数量 (m)	構内配電 線路	数量 (m)	構内通信線 路	数量 (㎡)	OA用配線設 備
	概略延べ面積/加算 単価	3,000	100	136,580	10	460,000	50	103,410	50	42,650	1,000	12,390
	(1) 電力設備	7,300				1,500		1,700				4,100
	(2) 受変電自家 発電設備	0										
	(3) 通信設備	700								700		
	(4) 電話交換設 備	0		4,600								
(5) その他	0											
電気設備小計		8,000										
機械 設備 工事	加算項目		数量 (m)	屋外排水100 φ程度	数量 (m)	屋外ガス 50φ程度						
	概略延べ面積/加算 単価	3,000	100	59,960	50	15,600						
	(1) 空調和等設	0										
	(2) 給排水衛生設	300		2000		300						
	(3) 消火設備	0										
	(4) エレベーター設	0										
(5) その他	0											
機械設備小計		300										
合計		14,110										

加算事項 2

建物別		庁舎 RC-4	加算項目 (円=(数量×単価)/3000㎡:数量記入なきは3000㎡)							
建築 工事	加算項目		数量	フリーアクセスフロア	寒地割増(4地域)					
	概略延べ面積/加算 単価	3,000	1,000	21,220	2,150					
	(1) 地業	0								
	(2) 躯体	0								
	(3) 仕上	9,250		7,100	2,150					
	(4) その他	0								
建築小計		9,250								
電気 設備 工事	加算項目		数量	非常用照明設 備	数量	受変電設備 (0.185KVA/㎡)	数量	自家発電設備 (0.025KVA/㎡)	防犯設備	
	概略延べ面積/加算 単価	3,000		3,380	500	144,350	100	328,450	370	
	(1) 電力設備	3,380		3,380						
	(2) 受変電自家発 電設備	35,000				24,100		10,900		
	(3) 通信設備	0								
	(4) 電話交換設備	0								
(5) その他	370							370		
電気設備小計		38,750								
機 械 設 備 工 事	加算項目			消火設備	数量 (ヶ所)	エレベーター設備	数量 (m)	屋外給水25φ程 度	数量	屋外給水50φ 程度
	概略延べ面積/加算 単価	3,000		1,240	1	28,570,000	100	11,830	50	16,210
	(1) 空気調和等設 備	0								
	(2) 給排水衛生設 備	700						400		300
	(3) 消火設備	1,240		1,240						
	(4) エレベーター設 備	9,500				9,500				
(5) その他	0									
機械設備小計		11,440								
合計		59,440								

車庫棟 面積単価算定

※令和4年新営予算単価（国土交通省大臣官房官庁営繕部）内で、近似のRC造 平屋建、200㎡の単価を使用し算定しました。基準規模が計画建物規模より少ないため、安全側の算定結果となっています。

建物別		車庫		
構造・階数		RC-1		
概略延べ面積 (㎡)		200		
加算単価		標準	個別加算	
建築 工事	(1) 地業		21,420	
	(2) 躯体	110,570	0	
	(3) 仕上	38,100	0	
	(4) その他		0	
	小計			170,090

個別加算項目

既成コンクリート杭支持層深さ20m騒音規制法補正

電気 設備 工事	(1) 電力設備	4,980		
	(2) 受変電自家発電設備			
	(3) 通信設備	2,770		
	(4) 電話交換設備			
	(5) その他			
小計			7,750	

機械 設備 工事	(1) 空気調和等設備	10,790		
	(2) 給排水衛生設備	8,600		
	(3) 消火設備			
	(4) エレベーター設備			
	(5) その他			
小計			19,390	

合計		197,230		
----	--	---------	--	--

新庁舎外構工事 面積単価算定

※令和4年新営予算単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)内で、近似の規模単価を使用し算定しました。

基準規模が計画建物規模より少ないため、安全側の算定結果となっています。

建物別		外構	
構造・階数		-	
敷地面積(m ²)		3,930	
加算単価		標準	個別加算
外 構 工 事	(1) 外構	6,870	
	(2) 構内緑化		700
	(3) 構内舗装		7,800
	(4) 敷地調査		1,340
	(5) 地盤調査		2,700
小計		19,410	
合計(円/m ²)		19,410	

※外構標準に建物周囲舗装、雨水排水、門・囲障を含みます。

※屋外駐車場の舗装です。

外構工事

加算項目	数量	構内緑化(芝生に高木、中木及び低木を混植)	数量	構内舗装	敷地調査	数量	地盤調査	
基準面積/加算単価	3,930	500	5,540	3,430	8,890	1,340	2,000	5,290
外 構 工 事	(1) 外構	0						
	(2) 構内緑化	700	700					
	(3) 構内舗装	7,800		7,800				
	(4) 敷地調査	1,340			1,340			
	(5) 地盤調査	2,700						2,700
加算項目小計	12,540							

既存庁舎解体工事 面積単価算定

※令和4年新営予算単価(国土交通省大臣官房官庁営繕部)内で、近似の規模単価を使用し算定しました。

基準規模が計画建物規模より少ないため、安全側の算定結果となっています。

建物別		既存建物取壊し	
構造・階数		-	
延べ面積(m ²)		3,000	
加算単価		標準	
解 体 工 事	(1) 解体	19,060	
	(2)		
	(3)		
	(4)		
	(5)		
小計		19,060	
合計(円/m ²)		19,060	

単価算定No.9

資料 3 … 先行事例検討

最近の竣工事例

	県内T市	県内N町	京都府K町	山形県K町
竣工年月	平成30年9月	平成30年12月	令和3年8月	令和3年1月
庁舎規模 (㎡)	8,575.54	2,200	4,912.41	5,176.11
コスト	3,591,440,000	917,000,000	2,167,000,000	2,257,200,000
特記なきは庁舎のみ	35億9,144万円	9億1,700万円	21億6,700万円	22億5,720万円
面積単価 (円/㎡: 税込み)	419,000	417,000	441,000	436,000
備考	1棟	1棟 平屋建	1棟 一部木造 外構共	計3棟 RC造3階建1棟 車庫棟 鉄骨造平屋建 2棟
主な出典元	市役所パンフレット 予定価格	契約情報 落札額	契約情報 落札額	契約情報 落札額