

湯河原町庁舎のあり方検討基礎調査業務委託 業務報告書

令和5年1月



目 次

第1章 調査の目的.....	1
第2章 役場庁舎を取り巻く現状と課題.....	2
1 役場庁舎を取り巻く現状	2
2 現庁舎の概要	7
3 現庁舎の課題の整理	9
4 役場庁舎のあり方検討の必要性	15
5 今後の役場庁舎に必要な機能・性能	16
第3章 庁舎整備を想定した場合の諸条件の整理.....	17
1 庁舎に求められる規模	17
2 整備手法の整理	21
3 整備候補地の抽出	24
4 事業手法の整理	35
5 事業化に向けた手順及び課題の整理	43
参考資料.....	45
1 今後の庁舎に必要な機能・性能（他自治体事例）	45
2 自治体の庁舎整備 PFI 事業の事例	55
3 庁舎整備に使用可能な国の補助金・交付金	57

第1章 調査の目的

湯河原町庁舎のあり方検討基礎調査（以下、「本調査」という。）は、役場庁舎の老朽化が進行していること、第1庁舎の標準的な建替え時期が10年以内に迫っていること、建物の耐震基準が第3庁舎を除き旧耐震であることから、湯河原町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）及び湯河原町公共施設個別施設計画（令和3年3月策定）では、役場庁舎のあり方を検討するとしたことを背景としています。

本調査では、庁舎の再整備に向けて必要な情報を収集し、庁舎整備の必要性を整理するとともに、現地建替えやリノベーション※、他施設への移転等、考えられる整備案を複数挙げ、各整備案を比較することで、今後の役場庁舎のあり方について、議論の出発点とすることを目的としています。

※リノベーションとは、既存建物を大規模に模様替えし、用途変更や機能の高度化を図り、建築物に新しい価値を加えること。

第2章 役場庁舎を取り巻く現状と課題

1 役場庁舎を取り巻く現状

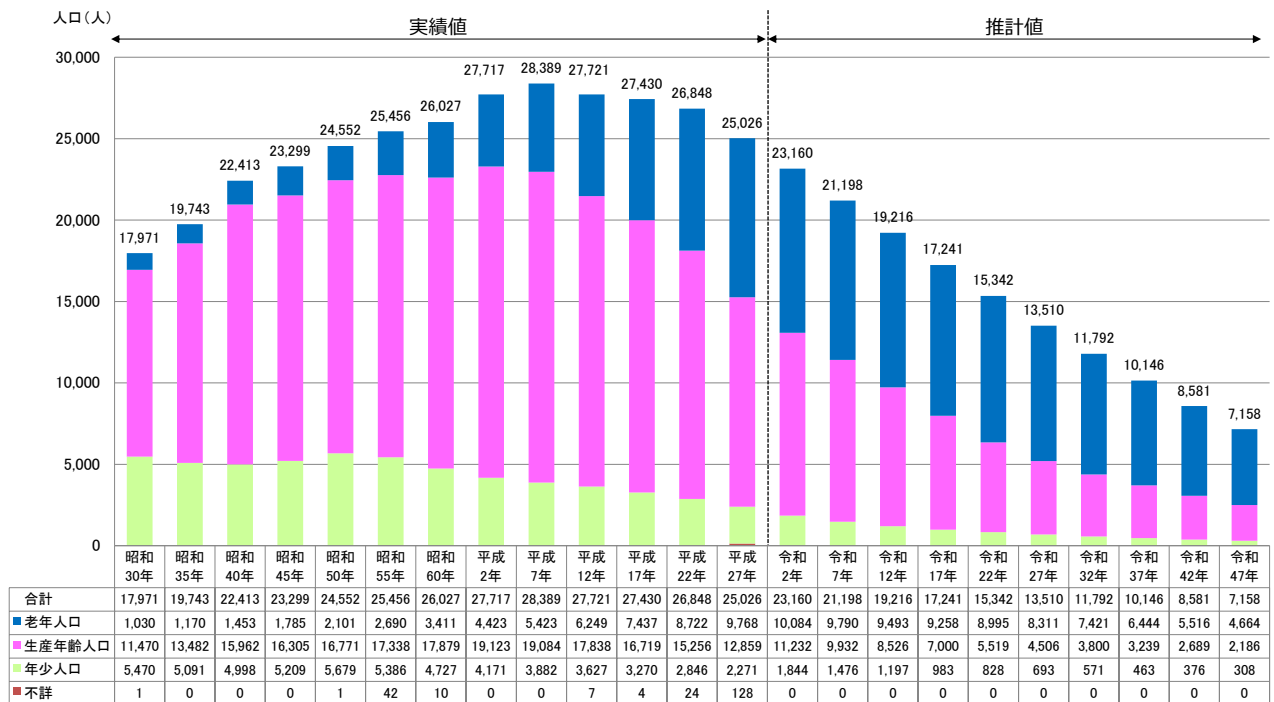
(1) 本町の将来人口の見通し

昭和30年に湯河原町、吉浜町及び福浦村が合併した当時の町の総人口は17,971人であり、その後平成7年の28,389人に至るまで増加を続けてきましたが、その後は減少傾向に転じ、平成27年の国勢調査では、25,026人となっています。総人口は今後も減少することが見込まれており、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計では、令和47年には7,158人と、ピーク時の四分の一以下にまで減少すると推計されます。

年齢3区分人口構成をみると、年少人口は、昭和50年に5,679人でピークをむかえ、また生産年齢人口は、平成2年に19,123人でピークをむかえましたが、以降は減少が続き、平成27年では年少人口2,271人、生産年齢人口12,859人となっています。対照的に老年人口は、一貫した増加を続けており、平成27年では9,768人と、全人口の約40%を占める状況となっています。

この傾向は今後も継続することが見込まれており、年少人口10%、生産年齢人口50%、老年人口40%前後を推移する、「超高齢社会」が続くものと推計されています。

「ゆがわら2021プラン（湯河原町総合計画）」では、令和12年時点における将来人口の目標設定を20,000人としています。



※年少人口（0～14歳） ・生産年齢人口（15歳～64歳） ・老年人口（65歳以上）

資料：『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）、国立社会保障・人口問題研究所

図 2-1 本町の将来人口

(2) 公共施設等の維持管理に係る財政上の制約

湯河原町公共施設等総合管理計画改訂版では、町民の公共施設の維持に係る財政負担を今後の人口減少後も現在と同等に維持しようとした場合、公共施設保有量を約42%減少させる必要があるとしています。

【湯河原町公共施設等総合管理計画改訂版の抜粋】

現状の町民1人当たりの公共施設の延床面積は、

$(\text{現在の公共施設の総延床面積約 } 71,070 \text{ m}^2) \div (\text{令和3年(2021年)10月1日現在人口 } 23,096 \text{ 人}) = 3.08 \text{ m}^2/\text{人}$

となります。今後も現状の公共施設のサービス水準(保有量)を維持すると仮定した場合、「第2章1 人口動向」で示すとおり、将来人口推計値は令和27年(2045年)に13,510人と推計されていることから、令和27年度での総延床面積は、

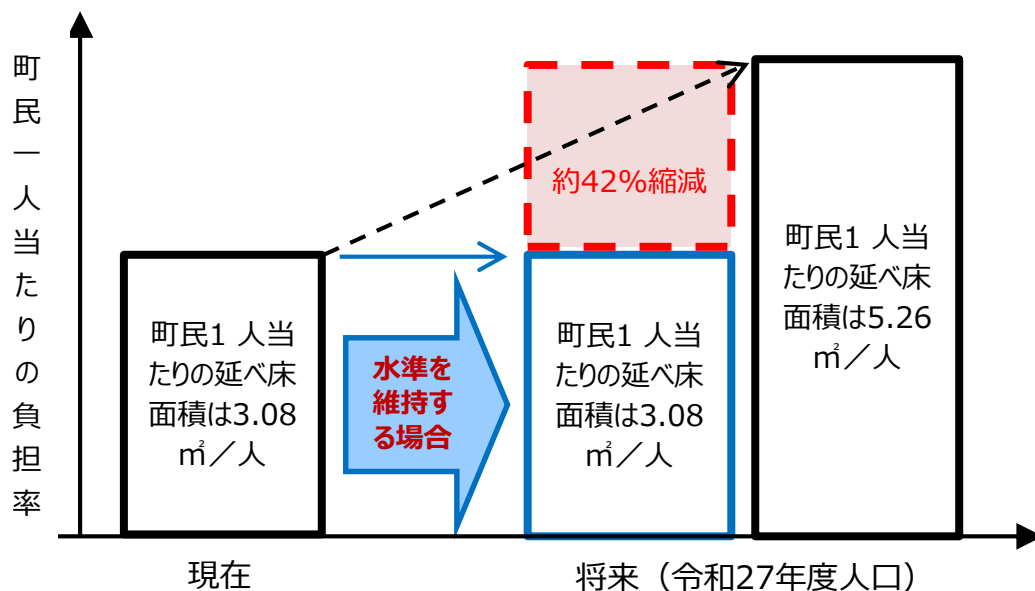
$3.08 \text{ m}^2/\text{人} \times 1.35 \text{ 万人} = 41,580 \text{ m}^2$

となります。現状の公共施設の総延床面積の約71,070 m²に対し、令和27年度では約29,490 m²が過剰となります。この数値は、現状の公共施設の総延床面積の約41.5%に相当します。

一方、縮減しないでそのまま維持した場合は、

$(\text{現在の公共施設の総延床面積約 } 71,070 \text{ m}^2) \div (\text{令和27年(2045年)10月1日現在人口 } 13,510 \text{ 人}) = 5.26 \text{ m}^2/\text{人}$

町民1人当たりの延床面積は5.26 m²/人となり、(インフラ資産は含めていない)公共施設に掛かる町民1人当たりの負担が増加することになります。



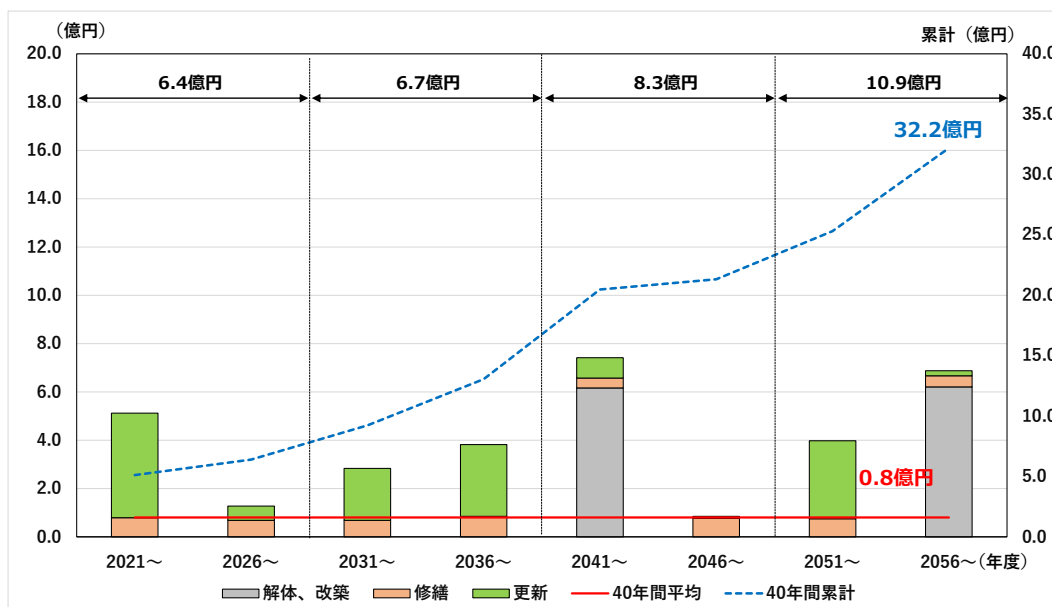
資料：湯河原町公共施設等総合管理計画改訂版

図 2-2 将来の公共施設保有量の削減イメージ
(現在人口と将来人口推計値との比較)

(3) 役場庁舎の改修・建替え時期の到来

湯河原町公共施設個別施設計画では、劣化状況を考慮し、「平成31年版建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修(一般財団法人建築保全センター)」の単価と部材周期により、今後、本庁舎の建物の維持に必要なコストと時期を試算しています。

試算によると、令和12(2030)年度までに更新(屋根や外壁などの大規模改修)が必要な部位があるとともに、令和23(2041)年度以降には、本庁舎第1庁舎は建替えの時期が到来することになっており、令和42(2060)年度までの40年間で約32.2億円、年間約0.8億円の費用が必要となるとの見通しが示されています。



資料：湯河原町公共施設個別施設計画

図 2-3 本庁舎の将来コストの見通し

(4) 地方自治法、条例、町の既存計画における役場庁舎の位置付け

役場庁舎に関連する法律、条例、町の既存計画の概要を以下に整理します。

①地方自治法上の位置付け

地方自治法(昭和22年法律第67号) 第4条第2項

(地方公共団体の庁舎について)

住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

②町の条例上の位置付け

湯河原町の事務所の位置を変更する条例(昭和36年湯河原町条例第2号)

地方自治法(昭和22年法律第67号)第4条第1項の規定に基づき、湯河原町の事務所の位置を次のとおり変更する。

湯河原町中央二丁目2番地1

③町の既存計画における位置付け

ゆがわら 2021 プラン（湯河原町総合計画）（令和 3 年 3 月策定）	
計画期間 （序論：p.3）	○基本構想：令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間 ○前期基本計画：令和 3 年度から令和 7 年度までの 5 年間 ○後期基本計画：令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間 ○実施計画：令和 3 年度から令和 5 年度までの 3 年間 （毎年度ローリング方式により見直し）
基本目標 （基本計画： p.134）	基本目標 5 「行財政運営」 みんなでつくる自立と協働のまちづくり
基本構想における 主な方針（基本 構想：p.20）	Ⅲ <u>社会環境の変化に対応した行政運営の推進</u> 多様化する住民ニーズに対応するため、デジタル技術の活用や行財政改革を推進し、持続可能な行政運営の推進に努めます。
前期基本計画に おける主要施策 （基本計画： p.144）	Ⅲ <u>社会環境の変化に対応した行政運営の推進（7 行政経営）</u> (1) 行政改革の推進 ①行政組織の見直し 事業執行方法の抜本的な見直しを含め、組織・機構の改革を推進し、迅速な意思決定を図ります。また、従来、行政が直接の担い手であった業務に、民間委託や指定管理者制度の導入を拡大するなど、行政そのもののスリム化を進めます。これにより、 <u>窓口業務のワンストップサービスの実施など、町民サービスの向上を踏まえ、「民間活力の活用」と行政直営手法のバランス</u> を図りながら、事務の効率化、業務にかかるコストの削減を図り、自主的・自立的かつ効率的で持続可能な体制を構築することをめざします。

湯河原町都市マスタープラン（平成 21 年 3 月策定）	
計画期間 （p.4）	平成 21 年から令和 7 年までのおおむね 20 年間
公共公益施設の 整備方針 （p.67）	■行政サービス施設 行政の効率化と町民の利便性を向上させるとともに、大規模地震等災害時の避難場所としての機能を強化するため、 <u>役場庁舎、消防庁舎、教育施設など、公共施設の再配置について検討</u> します。
地区別景観方針 （中央・鍛冶屋 地区） （p.83）	景観づくりのテーマ：複合的な都市型居住の景観 景観方針： ・地区を囲む斜面緑地と新崎川河岸の保全 ・商業・業務機能と生活が調和した複合的なまち並みづくり ・ <u>町役場</u> や湯河原中学校などの公共施設、都市型の住宅などのデザイン・色彩、配置、素材 ・五郎神社など暮らしに身近で歴史・文化を継承する視点場の保全と整備 ・複合市街地としてふさわしい建築物の高さ
防災まちづくり の方針 （p.86）	防災活動圏の形成と防災拠点の整備 都市レベルの防災拠点（災害対策拠点）は、都市全体の防災活動の拠点として <u>町役場</u> に位置づけ、災害時に防災関係機関と連携・調整する機能を有する場として、庁舎の耐震化並びに自家発電装置の整備や大規模な地震などの災害に素早く対応できる体制の確立に努めます。
地域づくりの 方針 （p.107）	町の中心地を活かした景観づくり （拠点景観） 行政サービスの拠点となる <u>町役場周辺</u> においては、シンボル性の高さや地域住民にとっての親しみやすさに配慮した周辺環境整備に努めます。

湯河原町景観計画（平成 19 年 3 月策定）	
地区別景観方針 （中央・鍛冶屋 地区） （p.28）	景観づくりのテーマ：複合的な都市型居住の景観 地区別景観方針： ・地区を囲む斜面緑地と新崎川河岸の斜面緑地の保全 ・商業・業務機能と生活が調和した複合的なまち並みづくり ・ <u>町役場</u> や防災コミュニティセンターなどの公共施設、都市型の住宅などのデザイン・色彩、配置、素材 ・五郎神社など暮らしに身近で歴史・文化を継承する視点場の保全と整備 ・複合市街地としてふさわしい建築物の高さ

湯河原町地域防災計画（平成 30 年 8 月一部修正）	
災害対策本部 設置場所 （p.76）	○湯河原町災害対策本部設置場所順位 1 役場 第2庁舎 特別会議室 2 役場 第3庁舎 3階フロア 3 役場 第2駐車場地下 4 役場 第1駐車場
警戒宣言が発せられたときの 対応 （p.186）	町警戒本部は、特別のときを除き、 <u>町役場第2庁舎</u> に設置します。

湯河原町公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）	
計画期間 （p.3）	令和 4 年度から令和 27 年度までの 24 年間
施設類型ごとの 管理運営の基本 方針 （p.57）	（ア）庁舎施設 第3庁舎を除き、耐震性を満たしていないため、 <u>今後は、耐震化、更新及び長寿命化などの対応を順次進めていきます。</u>

湯河原町公共施設個別施設計画（令和 3 年 3 月策定）	
保全方針 （p.20）	「本庁舎」については、本庁舎（第一）が今後 10 年間で標準使用年数を超えるため、 <u>建替えを含め、施設のあり方を検討します。</u>
ロードマップ （令和 3 年度～ 令和 12 年度） （p.21）	施設のあり方の検討中は、主な部材等の更新、修繕周期に基づき対応することを基本とします。 ○本庁舎（第一）：あり方の検討 ○本庁舎（第二）：あり方の検討 ○本庁舎（第三）：あり方の検討

2 現庁舎の概要

役場の本庁舎は、第1庁舎から第3庁舎までのRC造（鉄筋コンクリート造）の建物3棟によって構成されています。

昭和37年に第1庁舎を建設した後に、昭和55年に第2庁舎、平成6年に第3庁舎を増築したことで、本庁舎の総床面積は段階的に増加し、現在では概ね6,000㎡程度の規模となっています。

令和4年現在では、第1庁舎は建築から60年が経過しています。

敷地には起伏があり、第1庁舎から第3庁舎までの3棟は、1階と最下階で相互に行き来できるように設計されていますが、垂直方向の高さ及び階数は、まちまちになっています。

表 2-1 現庁舎の建物の概要

建物名	建築年 (西暦)	建築年 (和暦)	構造	階数	延床面積 (㎡)
第1庁舎	1962	S37	RC造	地上4、地下1	1,836.49
第2庁舎	1980	S55	RC造	地上3、地下2	1,849.15
第3庁舎	1994	H6	RC造	地上4、地下1	2,027.25
駐車場棟	1994	H6	RC造・鉄骨造	地上1、地下1	522.27

表 2-2 現庁舎の主な配置

階数	第1庁舎	第2庁舎	第3庁舎	駐車場棟
4階	議会傍聴席	—	書庫	—
3階	議場・ 議会協議会室兼委員会 会室	第1～第5会議室・ 選挙管理委員会 事務局	まちづくり課・ 環境課・土木課	—
2階	正副議長室・ 議会事務局・ 議国会派控室	町長室・副町長室・ 特別会議室・ 秘書広報室	観光課・農林水産課 ・水道課・温泉課	—
1階	住民課・こども支援 課・ 社会福祉課・介護課 (地域包括支援セン ター)・ 庶務課	出納室会計課・ 徴収対策室・ 税務課	記者室・ 公用車駐車場	マイクロ バス車庫
B1階	宿直室・食堂 ・電話交換室	地域政策課・財政課 ・デジタル推進室	公用車駐車場	公用車駐 車場
B2階	—	食堂	—	—

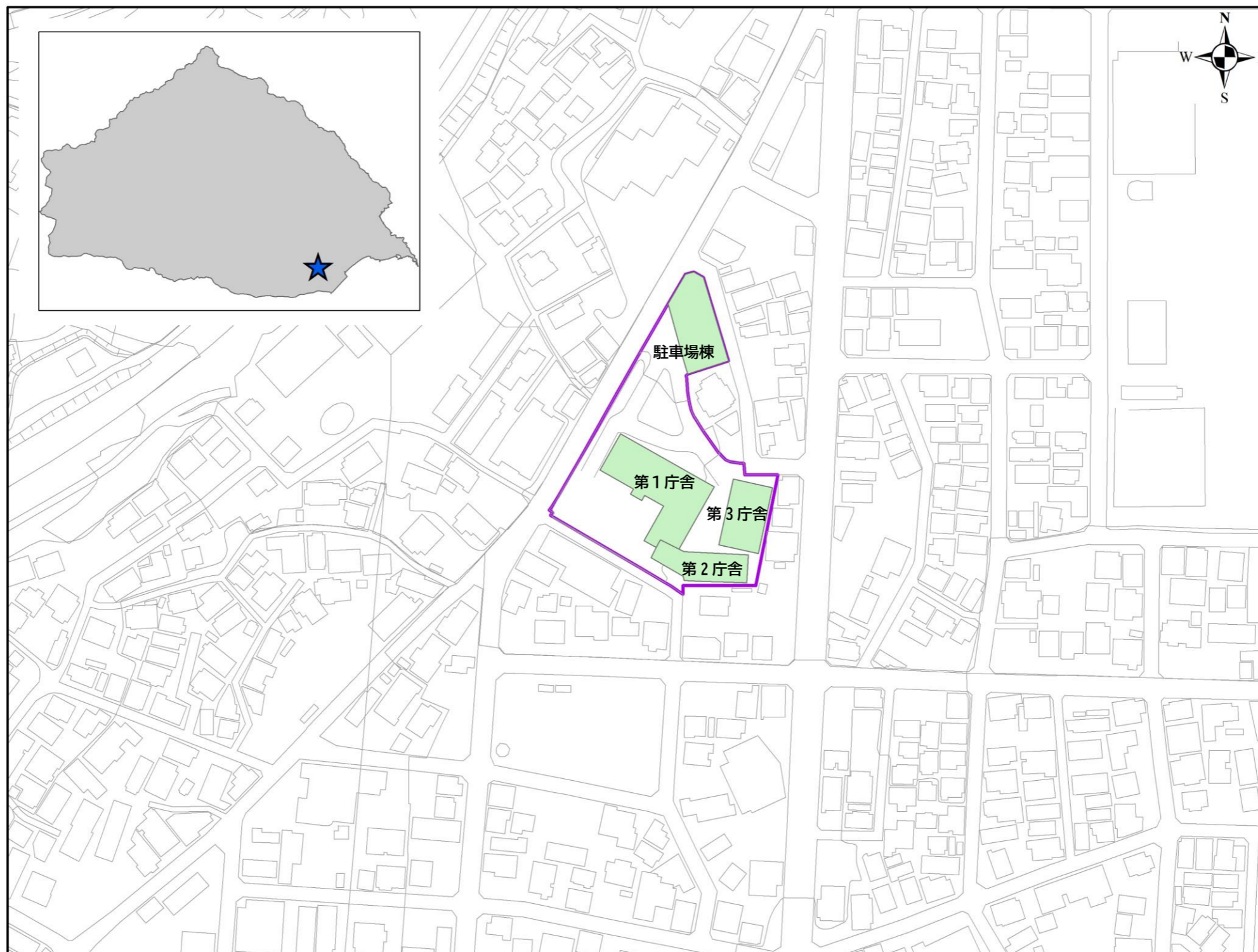
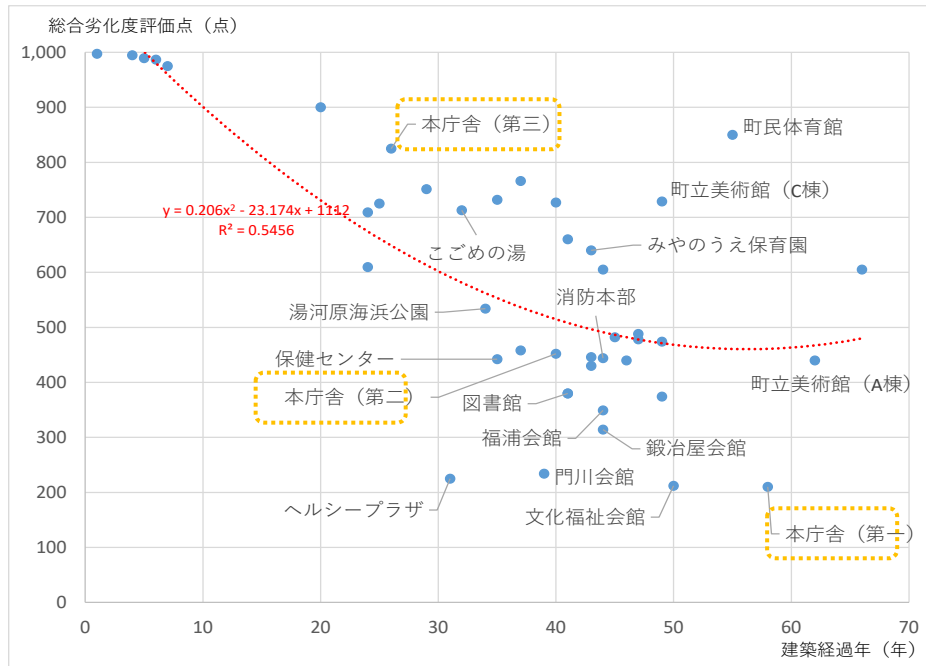


図 2-4 現在の本庁舎の建物配置

3 現庁舎の課題の整理

(1) 建物・設備の老朽化

令和元年9月に、湯河原町公共施設個別施設計画策定のための基礎資料作成を目的に、劣化状況調査を実施しました。劣化状況調査において、構造部や屋根や外壁などの状況を確認・評価したところ、特に本庁舎 第1庁舎は評価が低い（劣化が進んでいる）との結果が得られています。



資料：湯河原町公共施設個別施設計画

図 2-5 町の公共施設の劣化度評価結果

表 2-3 現庁舎の劣化度評価結果一覧

施設番号	施設名	棟名(建物名)	建築年	建築経過年	延床面積(m ²)	構造	劣化度評価						総合劣化度評価点
							構造部	屋根・屋上	外壁	内部	電気設備	機械設備	
1-1	本庁舎	本庁舎(第一)	1962	58	1,836.49	RC	D	C	D	D	C	C	210
1-2	本庁舎	本庁舎(第二)	1980	40	1,849.15	RC	B	C	C	C	C	C	452
1-3	本庁舎	本庁舎(第三)	1994	26	2,027.25	RC	A	B	A	B	B	B	825

資料：湯河原町公共施設個別施設計画

表 2-4 劣化度評価の考え方

評価	基準	修繕等の優先度	
良好 劣化	A	おおむね良好	低
	B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)	普通
	C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)	優先
	D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し、施設運営に支障を与えている)等	最優先

資料：湯河原町公共施設個別施設計画



(2) 防災拠点としての対応

災害発生時には、役場に災害対策本部が設置されることになっています。災害対策本部とは、災害が発生した場合などに、災害対策基本法第23条により、地域防災計画に基づいて町長を本部長として設置される機関です。

表 2-5 湯河原町災害対策本部設置場所順位（再掲）

1 役場 第2庁舎 特別会議室
2 役場 第3庁舎 3階フロア
3 役場 第2駐車場地下
4 役場 第1駐車場

資料：湯河原町地域防災計画（平成30年8月一部修正）

本庁舎 第3庁舎は、新耐震基準となり、耐震性能を満たしています。一方、本庁舎 第1庁舎及び本庁舎 第2庁舎は、旧耐震基準で建設されていますが、耐震診断を行っていないため、耐震性は不明となります。

次の表に示すとおり、災害対策本部が設置される防災拠点としての庁舎に求められる Is 値（構造耐震指標）は 0.9 以上であることから、防災拠点として本庁舎の确实性を高めるためには、耐震診断を実施し、必要に応じた耐震改修を実施する必要があります。

以上より、高い耐震性能の基準に適合させ、大地震の発生を想定した防災拠点機能の強化を図ることが求められます。

表 2-6 役場庁舎の耐震性

建物名	建築年	耐震基準	Is 値 (構造耐震指標)
本庁舎 第1庁舎	1962	旧耐震基準	—
本庁舎 第2庁舎	1980	旧耐震基準	—
本庁舎 第3庁舎	1994	新耐震基準	—

※「—」は不明を表します。

※Is 値（構造耐震指標）とは、耐震診断により、建物の耐震性能を示す指標で、Is 値 0.6 以上で新耐震基準の耐震性能を満たすとされています。

表 2-7 耐震安全性の分類

(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)

部位	分類	構造安全性の目標
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。

資料：耐震安全性の目標及び分類の一覧（国土交通省）

表 2-8 耐震安全性の分類別の Is 値

部位	分類	Is 値(Es×用途指標 U)
構造体	I 類	0.9 (0.6×1.5)
	II 類	0.75 (0.6×1.25)
	III 類	0.6 (0.6×1)

資料：耐震改修のすすめ（一般社団法人日本建設業連合会 建築本部）

(3) 施設の利便性の低下（狭隘化・複雑化）

現庁舎は、地方分権化による業務の拡大や町民ニーズの多様化による行政需要の増大に伴い、職員の執務空間が狭隘化しており、間仕切りや収納等の配置の制約を受けた執務空間となっています。加えて、第1庁舎の建設後に、第2庁舎、第3庁舎と増築を重ねたことから、互いの連絡性が複雑化し、正面玄関から庁舎全体が見渡せず、窓口の配置が直感的に分かりにくくなっており、利用者の利便性や行政効率の向上の観点から、改善が求められます。

窓口業務用の待合スペースが十分に確保されていないほか、町民の個別相談のための窓口は、プライバシーの確保が十分とはいえない状況です。また、町民、議員、職員をはじめとする利用者それぞれの休憩スペースや交流スペースは、効果的な配置による改善の余地があります。例えば、町民向けの休憩スペースは第1庁舎ロビーのみに限られるほか、職員向けの休憩室は、休憩や交流という目的に対して高い効果があるとはいえない状況が見受けられます。

会議室については、現状、必要なスペースは確保できているものの、人数や場面に応じた効率的なスペースの活用に課題があります。



(4) バリアフリーとユニバーサルデザインへの対応

公共施設として、高齢者や障がい者に配慮したバリアフリー化が必要であるものの、現庁舎の建築当時は、高齢者や障がい者の方などに配慮した設計思想が希薄であったことから、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応が十分とはいえず、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」や「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の基準を十分に満たしていない箇所が見受けられます。

例えば、庁舎内のエレベーターは第2庁舎及び第3庁舎に限られています。いずれも1機ずつの設置に留まることから、利用者は主に階段を使用している状況です。

トイレに関しても、庁舎内における多目的トイレは1箇所限定されており、車いす利用者や乳幼児連れの利用者にとって不便な状況が続いているほか、授乳室やキッズスペース等も整備されていません。

加えて、増築を背景に業務窓口の配置が複雑化し、利用者の利便性向上には課題があることから、誰にでも分かりやすいサイン計画や、直感的に分かりやすい窓口が求められています。



エレベーター（第3庁舎）

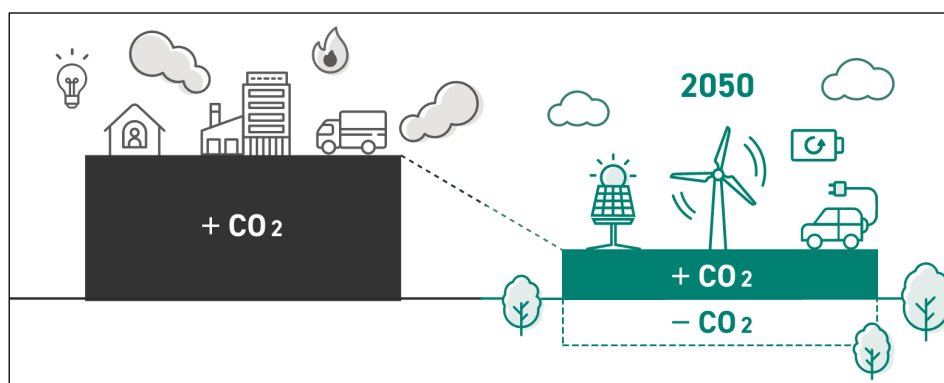
(5) 環境・景観への配慮

「2050年カーボンニュートラルの実現」(※1)や「ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)化」(※2)をはじめとする環境対策や省エネルギー化が求められています。しかし、現庁舎は、環境への負荷軽減といった観念のない時代に建設された建物であり、現行の水準に建物の性能を適合させるためには大幅な改修が必要です。環境負荷低減は、空調をはじめとした日常の維持管理コストの低減にもつながる取組であり、今後は建物の性能も社会環境の変化に合わせていくことが求められています。

また、町の基本的な方向を定める「ゆがわら2021プラン(湯河原町総合計画)」では「四季彩のまち 湯河原」をまちの将来像とし、「美しい都市景観の形成」の達成に向けた具体的な施策の方向性を示しています。役場庁舎は、湯河原町全体の景観を構成する要素として、重要な拠点の一つとなることから、「ゆがわら2021プラン(湯河原町総合計画)」をはじめとする上位・関連計画との整合に配慮しつつ、町民や来訪者に愛される景観づくりを担うことが求められています。

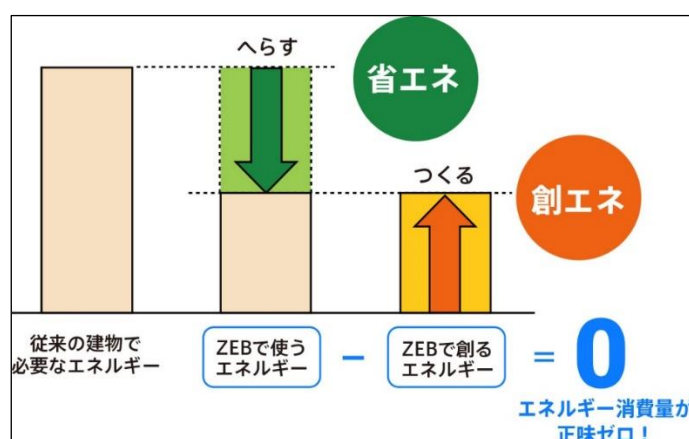
※1 カーボンニュートラルとは温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることを意味する。令和2年10月、政府は令和32年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言した。

※2 Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称。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を指す。



資料：脱炭素ポータル(環境省)

図 2-6 カーボンニュートラルイメージ



資料：ZEB PORTAL(環境省)

図 2-7 ZEB イメージ

(6) 高度化する情報通信技術等への対応

自治体 DX（デジタル・トランスフォーメーション※）の推進によって、様々な行政サービスがいつでも、どこからでも行うことができるようになり、これからは新しい庁舎のあり方が求められています。現庁舎は、情報通信機器の設置やそのケーブル配線など、デジタル機器の拡張に対するスペースの確保が困難な状況にあります。また、サーバー等重要機器の保全や行政データ等のセキュリティ対策も必要ですが、現庁舎では、既存の執務室をサーバールームに転用して使用しています。

今後は、DX 化の推進に必要な設備や必要な空間の規模・性能等を勘案し、十分な対応ができる庁舎の整備が求められています。

※ 「デジタル社会の実現に向けた改革の基本方針」（令和2年12月25日閣議決定）において、目指すべきデジタル社会のビジョンとして「デジタルの活用により、一人ひとりのニーズに合ったサービスを選ぶことができ、多様な幸せが実現できる社会～誰一人取り残さない、人に優しいデジタル化～」が示されたが、このビジョンの実現のためには、住民に身近な行政を担う自治体、とりわけ市区町村の役割は極めて重要であり、自治体の DX を推進する意義は大きいものと解釈されている。

総務省による「自治体デジタル・トランスフォーメーション（DX）推進計画」（令和2年策定）によると、自治体においては、まずは、自らが担う行政サービスについて、デジタル技術やデータを活用して、住民の利便性を向上させるとともに、デジタル技術や AI 等を活用することで業務効率化を図り、人的資源を行政サービスの更なる向上に繋げていくことが求められる。



4 役場庁舎のあり方検討の必要性

現在の役場庁舎は、第3庁舎を除いて十分な耐震性が確認されていないため、大規模な地震が発生した場合、役場庁舎に災害対策本部を設置して使用を継続することが困難となり、災害応急活動や災害復旧活動に支障が生じる懸念があります。そのため、防災拠点としての観点から、安全性や継続性を確保するための対策が求められています。加えて、施設・設備の老朽化が進行しており、巨費を投じた改修が必要となる時期が到来しています。

また、現在の庁舎整備が行われた時期と比べ、様々な社会変化が進行しており、町民ニーズの多様化やユニバーサルデザイン、プライバシー、環境、景観への配慮、高度情報化への対応など、役場庁舎のあり方について、抜本的な改善が求められています。

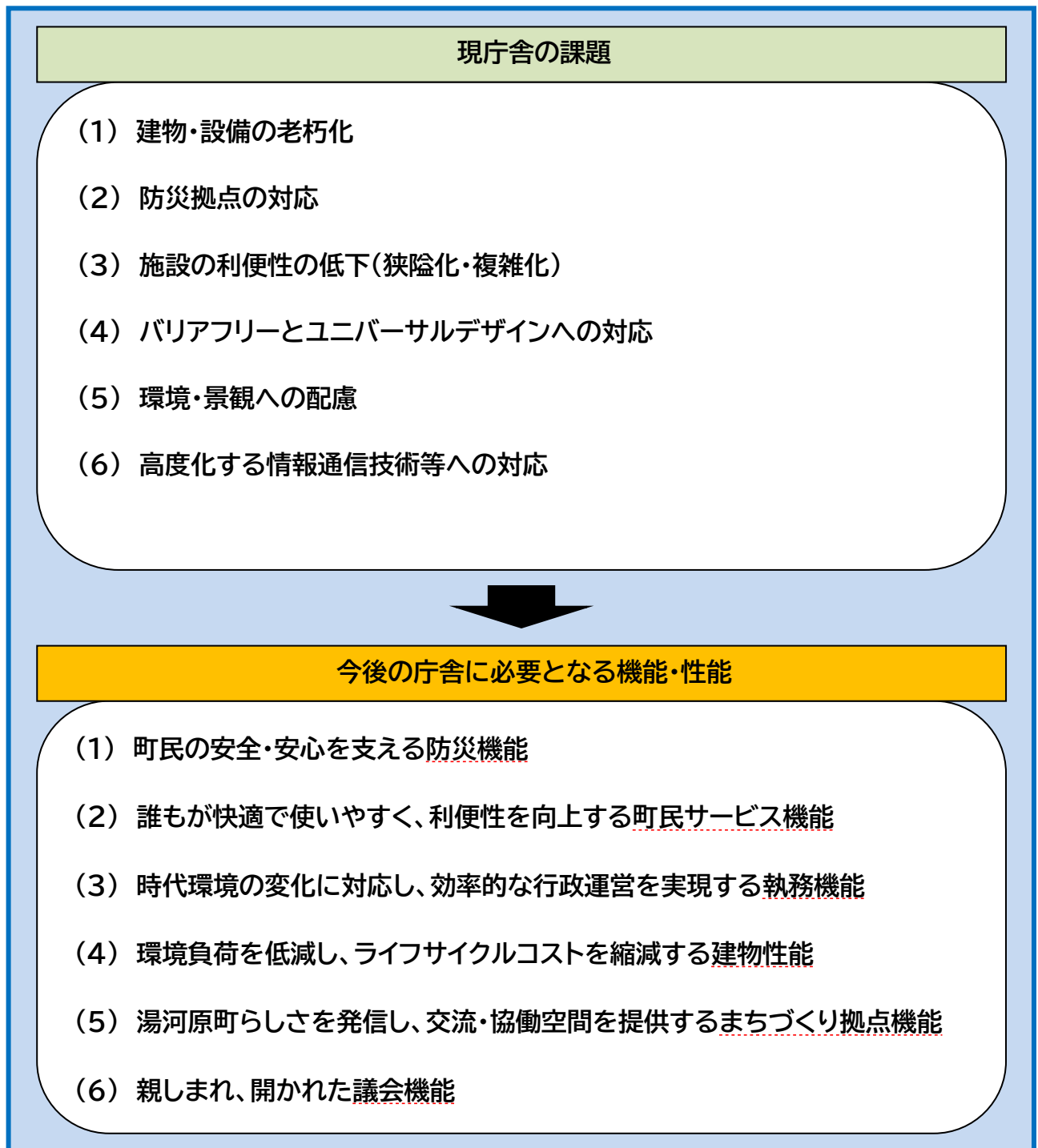
以上のことから、役場庁舎の今後のあり方について、検討を進める必要があります。

5 今後の役場庁舎に必要な機能・性能

以上に述べた現庁舎の抱える課題を解決し、より良い行政サービスの提供や持続可能な自治体経営の実現に向けた役割を果たす庁舎とするためには、次の6つの機能・性能を備えることが必要であると考えられます。

観点別の機能・性能について、実際に本町の役場庁舎が備えるべきものについては、今後、策定を予定する基本構想や基本設計、実施設計において詳細を検討し、進めるものとします。

※本検討資料の「参考資料」に、各観点に応じた他自治体の庁舎整備事例を掲載しています。



第3章 庁舎整備を想定した場合の諸条件の整理

1 庁舎に求められる規模

庁舎に必要な規模を見積もるため、以下の4つの手法により、面積を算定しました。

- (A) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準
- (B) 市町村役場機能緊急保全事業における起債対象標準面積
- (C) 総務省起債対象事業費算定基準面積による算定（平成23年4月廃止）
- (D) 類似団体事例に基づく面積算定

なお、算定に用いた役場勤務の職員数は以下のとおりです。

特別職	3人
参事/課長/副課長級	44人
係長	31人
一般職員	78人
会計年度任用職員	18人
合計	174人

※：算定には令和4年4月1日現在の本庁舎に勤務する職員数を使用しています。

算定結果は以下のとおりとなりました。

	現庁舎の面積	(A)国交省新営庁舎面積	(B)役場機能緊急保全事業	(C)総務省庁舎起債基準面積	(D)類似団体事例
執務面積		1,056.3		1,336.5	
付属面積		1,028.8		1,391.7	
交通部分		795.6		1,091.3	
議事堂		490.0		490.0	
合計	6,235.0	3,370.8	6,142.2	4,309.5	4,701.8

上記の試算結果から、4,000 m²程度を規模の目安として設定

なお、本町は、観光立町という特性から、算定基準に含まれない固有の必要面積が別途存在します。あくまでも4,000 m²は目安であり、基本構想・基本計画策定時には必要面積がさらに増加する可能性があります。

(A) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく面積算定

区分		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	面積(m ²)
執務 面積	事務室	特別職	3	10.0	30
		課長級	44	2.5	110
		係長	31	1.8	55
		一般職員	96	1.0	96
		小計	174		291
	面積計	291	× 3.3m ² ×補正係数1.1		1,056.3
小計					1,056.3
付属 面積	会議室	(職員100人当たり40m ² +10人増す毎に4m ²)×補正係数 1.1		79.2	
	電話交換室	換算職員数400人未満の場合40m ²		40.0	
	倉庫	事務室面積(補正前)×0.13		124.8	
	宿直室(押入れ・踏込共)	1人10m ² 、1人増す毎に3.3m ² 増 2名を想定		13.3	
	庁務員室(押入れ・踏込共)	1人10m ² 、1人増す毎に3.3m ² 増 1名を想定		10.0	
	湯沸室	6.5~13m ² を標準 10m ² ×2か所を想定		20.0	
	便所及び洗面所	職員数150人以上の場合、0.32m ² ×職員数		55.7	
	食堂及び喫茶	職員数150人~200人の場合、75m ²		75.0	
	印刷製本室	現状26.5m ²		26.5	
	相談室	現状30m ²		30.0	
	電算室	現状36.3m ²		36.3	
	更衣室	現状60m ²		60.0	
	住民口ビー	待合所、町政情報スペース等を想定、現状57m ²		57.0	
小計				627.8	
設備 関係 面積	機械室	冷暖房(一般庁舎)で有効面積1,000m ² 以上の場合311m ²		311.0	
	電気室	冷暖房(高圧受電)で有効面積1,000m ² ~2,000m ² の場合61m ²		61.0	
	自家発電室	最小面積29m ²		29.0	
小計				401.0	
交通 部分	玄関室等(玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分)	執務面積(補正前)・付属面積・設備関係面積の40%(バリアフリー対応)		795.6	
	小計			795.6	
議事 堂	議事堂(議場・委員会室及び議員控室)	議員定数14人×35m ² /人(総務省基準を準用)		490.0	
	小計			490.0	
合 計					3,370.8

(B) 市町村役場機能緊急保全事業における起債対象標準面積

(標準面積) = 入居職員数 × 35.3 m² 又は、建替前面積のいずれか大きい面積

入居職員数 × 35.3 m² ≒ 6,142 m²、建替前面積 = 6,235 m²であることから、市町村役場機能緊急保全事業基準による庁舎の標準面積は、6,235 m²となります。

(C) 総務省起債対象事業費算定基準に基づく面積算定

区分		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	面積(m ²)
執務 面積	事務室	特別職	3	12.0	36
		課長級	44	2.5	110
		係長	31	1.8	55
		一般職員	96	1.0	96
		嘱託職員	0	1.0	0
		小計	174		297
	面積計	297	×	4.5m ²	1,336.5
小計					1,336.5
付属 面積	倉庫	事務室面積×0.13			173.7
	会議室等（会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室）	職員数×7m ²			1,218.0
小計					1,391.7
交通 部分	玄関室等（玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分）	執務面積+付属面積×0.4			1,091.3
	小計				1,091.3
議事 堂	議事堂（議場・委員会室及び議員控室）	議員定数14人×35m ²			490.0
	小計				490.0
合 計					4,309.5

(D) 類似団体事例に基づく面積算定

湯河原町の類似団体<町村 V-2>（人口2万以上、産業構造Ⅱ次・Ⅲ次80%以上かつⅢ次60%以上の団体）のうち、近年、庁舎の再整備を行っている自治体の事例から、湯河原町の面積に換算した場合の庁舎面積は約4,700 m²です。

自治体名	想定職員数 (人)	庁舎面積 (m ²)	単位面積 (m ² /人)	湯河原町 職員数 (人)	換算面積 (m ²)
岩手県紫波町	269	6,650.43	24.72	174	4,301.77
宮城県亘理町	252	7,040.00	27.94	174	4,860.95
山形県庄内町	170	4,600.00	27.06	174	4,708.24
東京都瑞穂町	216	6,410.00	29.68	174	5,163.61
神奈川県二宮町	184	4,400.00	23.91	174	4,160.87
熊本県益城町	240	6,865.98	28.61	174	4,977.84
(参考) 平均	1,331	35,966.41	27.02	174	4,701.84

(参考) 湯河原町（現状）

自治体名	想定職員数 (人)	庁舎面積 (m ²)	単位面積 (m ² /人)
湯河原町 (令和3年)	174	6,235.16	35.83

参考【将来の庁舎に求められる規模】

将来推計人口に見合った面積算定

ゆがわら 2021 プラン（湯河原町総合計画）にて試算されている 2040 年度と 2060 年度の将来推計人口に見合った、庁舎の必要規模の推移についても算出しました。2021 年 1 月現在の町の人口に対する将来推計人口の割合を、現在の役場勤務の職員数に適用し、（A）および（C）と同様の条件で算出しました。ただし、特別職と議会議員の定員は現在と同様としています。2040 年度には 3,000 m²弱、2060 年度には 2,000 m²程度が必要であり、今後、20 年毎に 1,000 m²程度必要規模が減少しています。

年	人口	職員数	必要面積 (m ²)	
			(A)国交省新営 庁舎面積	(C)総務省庁舎 起債基準面積
2021年 (令和3年)	24,151	174	3,370.9	4,309.5
2040年 (令和22年)	15,342	112	2,759.7	3,024.2
2060年 (令和42年)	8,581	64	2,176.8	2,033.3

2 整備手法の整理

庁舎の整備手法の検討にあたっては、必要に応じて第1・2庁舎に耐震診断を実施し、その結果を踏まえる必要があるとともに、経年劣化による老朽化・狭隘化等の現状と課題を考慮し、更には整備に伴う財政負担の規模を念頭に置きながら、本町の将来像を見据えて多様な視点による検討が求められます。

整備手法としては、現庁舎敷地及び移転候補地に新たな庁舎を建設する「建替え・新築」と現庁舎に耐震補強を含む大規模改修を実施して使用を継続する「既存建物利用(現庁舎)」、他の公共施設に必要な改修を実施して建物の用途を庁舎に変更する「既存建物利用(用途変更)」の3つの選択肢が考えられますが、ここでは次のとおり、各手法の詳細とメリット及びデメリットについて整理します。

	整備手法	メリット	デメリット
既存建物利用 (現庁舎・他施設)	修繕・改修	<ul style="list-style-type: none"> ○建設事業としては安価 ○工事中も利用可能な場合が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ○大幅な機能・性能の刷新は望めない ○改善水準によっては長持ちしない
	増築	<ul style="list-style-type: none"> ○建設事業としては安価 ○工事中も利用可能な場合が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ○余剰敷地が無ければできない ○既存建物は新しくならないため、建替えより寿命が短い
	リノベーション (用途変更なしのリフォーム) (構造体以外の取替・新設)	<ul style="list-style-type: none"> ○建替え・新築よりは安価・短い工期で可能 ○躯体の補修・補強も可能な場合が多い ○性能の刷新が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物面積の拡張はできない ○配置する機能の刷新は限定的 ○工事中は使用不可で、要仮設
	コンバージョン (用途変更ありのリフォーム) (構造体以外の取替・新設)	<ul style="list-style-type: none"> ○建替え・新築よりは安価・短い工期で可能 ○躯体の補修・補強も可能な場合が多い ○機能・性能の刷新可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物面積の拡張はできない ○工事中は使用不可で、要仮設
建替え・新築	現地での建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○機能・性能の刷新が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物面積の拡張は限定的 ○工事中は使用不可で、要仮設
	別敷地での建替え (新築)	<ul style="list-style-type: none"> ○機能・性能の見直しが最も容易 ○既存機能は移転まで既存建物の利用可 ○元の建物が残り、利用可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○適切な規模の土地取得が可能か不明 ○土地取得であれば費用が多大 ○事業費が他手法に比べ多大

出典:文化庁 近現代建造物緊急重点調査



資料：文化庁ホームページ

湯河原駅よりやや東の小高い丘の上にある湯河原町役場は、敷地の中央に東西方向に横たわるように配置され、南北両方向からのアプローチが可能である。建物は、比較的単純な直方体の建物で、動線の短縮を図り、各部屋や議場が立体的に配置された。

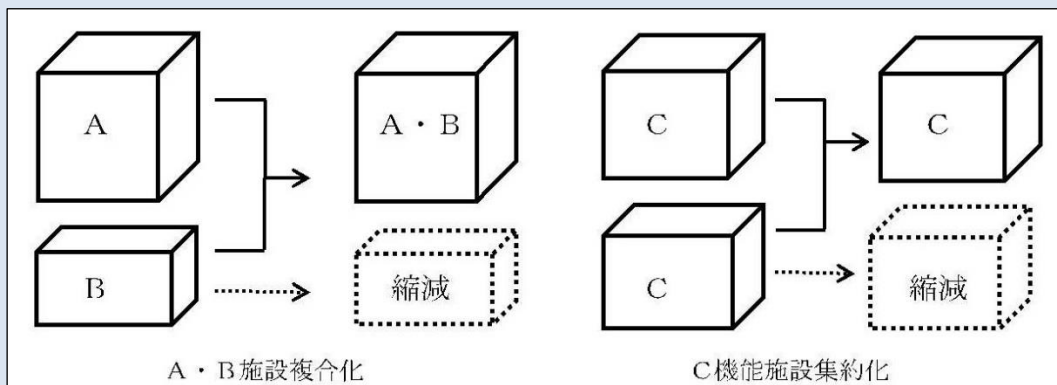
外観は、客船をイメージした白と群青色のタイルを張り分けた特徴的な意匠で、内観は、リズムカルに連なる小梁や、躯体そのものをレリーフとして用いた玄関ロビー、屋上に現れる議場上部の現代アートのような天窓など、見どころが多い。

近年の人口増加や設備更新などの問題については、2度の増築により対応しているが、階段の床や蹴上、巾木や階数表示などにみられる美しい人造石研ぎ出し仕上げ、壁の黒漆喰風やプラスターの掻き落とし風仕上げなど、竣工当時の仕上げもほぼそのまま残っている。ただし、使用頻度の高い一部（1階玄関ロビーから事務スペースにかけて）の床仕上げは改変された。各部の修繕、動線の整理、デッドスペースの有効活用により、今後も十分活用できる建物と思われる。

(参考) 役場庁舎の複合化について

平成 29 年 3 月に策定（令和 4 年 3 月に改訂）した「湯河原町公共施設等総合管理計画」における「公共施設の管理運営の基本方針」の中で、「施設の適正な配置を進める」ために、現在は複数で提供施設の機能、維持管理及び更新等費用や利用状況を踏まえながら、複数でサービスを提供している施設について、機能を一つにまとめたり（複合化）、同じ機能を有する施設の集約化を図っていくことを掲げています。また、施設の耐用年数間近となる施設や点検・診断及び詳細調査の結果、大部分に著しい劣化や危険性が認められる施設については、今後の人口動向や町民ニーズ、そして施設の利用状況を踏まえて再編を検討するとともに、存続する場合にも、施設の集約化・複合化、民間活用による運営・維持管理を検討するとともに、省エネルギーやバリアフリーに配慮した改修、更新（建替え）を図るものとしています。

加えて、令和 3 年 3 月に策定した「湯河原町公共施設個別施設計画」におけるロードマップの中で、役場庁舎については、本庁舎（第一）が今後 10 年間で標準使用年数を超えることから、今後の施設のあり方を検討するものとしています。



施設の複合化・集約化のイメージ

資料：湯河原町公共施設等総合管理計画

3 整備候補地の抽出

(1) 整備候補地の前提条件

庁舎の整備候補地を抽出するにあたり、第一に以下に示す前提条件を設定しました。

表 3-1 敷地候補地の前提条件

前提条件	考え方
町有地であること	用地取得が確実ではない民有地は候補地から除く
転用できない用途に供されていない土地であること	道路用地、河川用地、公園用地、保安林など、建築物の敷地とすることが難しい敷地は候補地から除く
4,000 m ² の庁舎の建設が可能であること	用途地域と敷地面積を基に、4,000 m ² の庁舎の計画が難しい敷地は候補地から除く
学校敷地、保育園敷地ではないこと	合意形成の可否が見通せない学校敷地、保育園敷地は候補地から除く

(2) 前提条件を満たす候補地の抽出

設定した前提条件を満たす候補地は、次のとおりです。

表 3-2 前提条件を満たす候補地

整備候補地	
1. 役場本庁舎	14. 山林 (宮上 750-2)
2. 文化福祉会館	15. 果樹園 (鍛冶屋)
3. 町民体育館 (駐車場)	16. 雑種地 (鍛冶屋 800)
4. 図書館	17. 雑種地 (宮上 785-14)
5. 美術館	18. 雑種地 (吉浜 522-3)
6. 消防本部消防署	19. 山林 (宮上 760-95)
7. 孫込住宅	20. 山林 (鍛冶屋 898-65)
8. 丸山住宅	21. 山林 (吉浜 2029-1)
9. 万葉荘	22. 湯河原温泉郵便局裏山林
10. こごめの湯	23. 湯河原温泉場駐車場
11. 湯河原美化センター	24. 山林 (宮上 803-2)
12. 福浦第9分団 (旧福浦幼稚園跡地)	25. 福浦漁港裏山林
13. 湯河原町商工会	

※敷地内に施設等が立地しない場合は、現況の地目 (航空写真にて判読) に地番を付与し (敷地が複数の筆にまたがる場合は代表地番)、整備候補地名を管理しています。

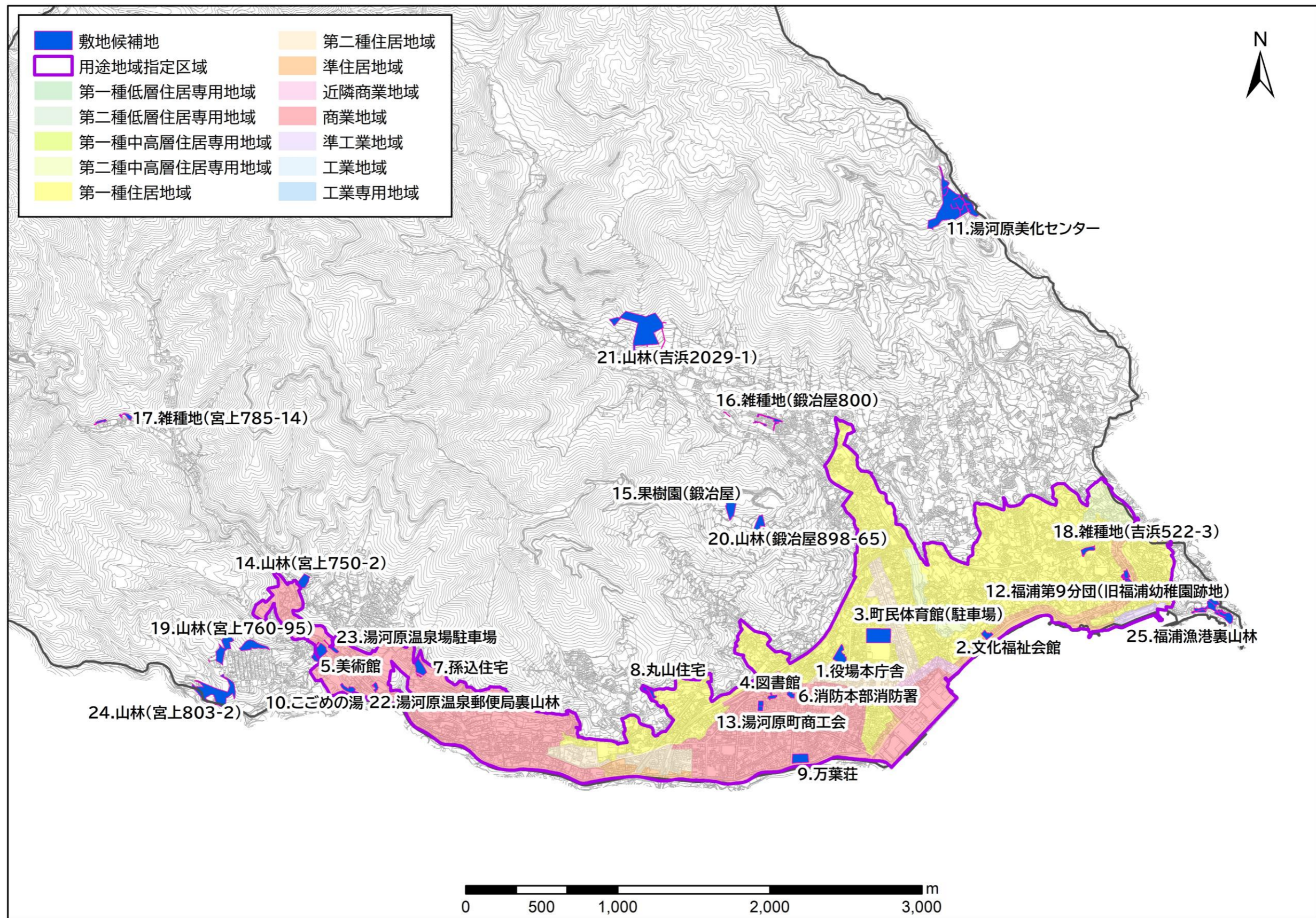


図 3-1 前提条件を満たす候補地

(3) 候補地の条件の確認

前提条件を満たす候補地について、庁舎の整備地として適切か否かを判断するために、「防災性」及び「中心性」との観点より比較すると、次のとおりとなります。

ア 防災性

候補地内について、以下に示す災害区域等の指定があるか否かを確認すると、次のようになります。該当数が1個以内（イエローゾーンのみ）は表3-3の8地点です（黄色セル）。

土砂災害特別警戒区域 (通称：レッドゾーン)	避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域。
土砂災害警戒区域 (通称：イエローゾーン)	土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域。建築制限等はなく、宅地売買の際には重要事項説明を行う事が義務付けられる。
津波浸水想定区域	発生頻度は極めて低いものの、最大クラスの津波が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生じるおそれがあると認められ、警戒避難体制を特に整備すべき区域として、神奈川県が「津波法」に基づいて指定した区域。
藤木川・千歳川、新崎川の 洪水浸水想定区域	発生頻度は低いものの、想定し得る最大規模の降雨が発生した場合に、藤木川・千歳川、新崎川の洪水浸水が想定されるエリアとして、神奈川県が平成27年の「水防法」改正に基づいて指定した区域。
宅地造成工事規制区域	宅地造成等規制法に基づき、神奈川県知事ががけくずれ等が生じやすい区域を規制区域に指定し、その区域内で行われる宅地造成について規制を行うもの。対象となる工事は着工前に許可が必要となり、また既存のがけや擁壁についても、放置すると危険なものについては処分庁が改善の勧告や命令を行う。

表 3-3 候補地の防災性の確認

整備候補地	土砂災害 特別警戒 区域	土砂災害 警戒区域	津波浸水 想定区域	藤木川・ 千歳川の 洪水浸水 想定区域	宅地造成 工事規制 区域	区域 への 該当数
1. 役場本庁舎	—	—	—		—	0
2. 文化福祉会館	—	該当	該当		—	2
3. 町民体育館（駐車場）	—	—	—		—	0
4. 図書館	—	該当	—		—	1
5. 美術館	該当	該当	—		該当	3
6. 消防本部消防署	—	該当	—		—	1
7. 孫込住宅	—	該当	—		該当	2
8. 丸山住宅	該当	該当	—		該当	3
9. 万葉荘	—	—	—	該当	—	1
10. ここめの湯	該当	該当	—		該当	3
11. 湯河原美化センター	該当	該当	—		—	2
12. 福浦第9分団 （旧福浦幼稚園跡地）	該当	該当	—		—	2
13. 湯河原町商工会	—	該当	—		—	1
14. 山林（宮上 750-2）	該当	該当	—		該当	3
15. 果樹園（鍛冶屋）	該当	該当	—		—	2
16. 雑種地（鍛冶屋 800）	—	該当	—		—	1
17. 雑種地（宮上 785-14）	該当	該当	—		—	2
18. 雑種地（吉浜 522-3）	—	該当	—		—	1
19. 山林（宮上 760-95）	該当	該当	—		該当	3
20. 山林（鍛冶屋 898-65）	該当	該当	—		—	2
21. 山林（吉浜 2029-1）	該当	該当	—		—	2
22. 湯河原温泉局裏山林	該当	該当	—		該当	3
23. 湯河原温泉場駐車場	—	該当	—		該当	2
24. 山林（宮上 803-2）	該当	該当	—		該当	3
25. 福浦漁港裏山林	該当	該当	該当		—	3

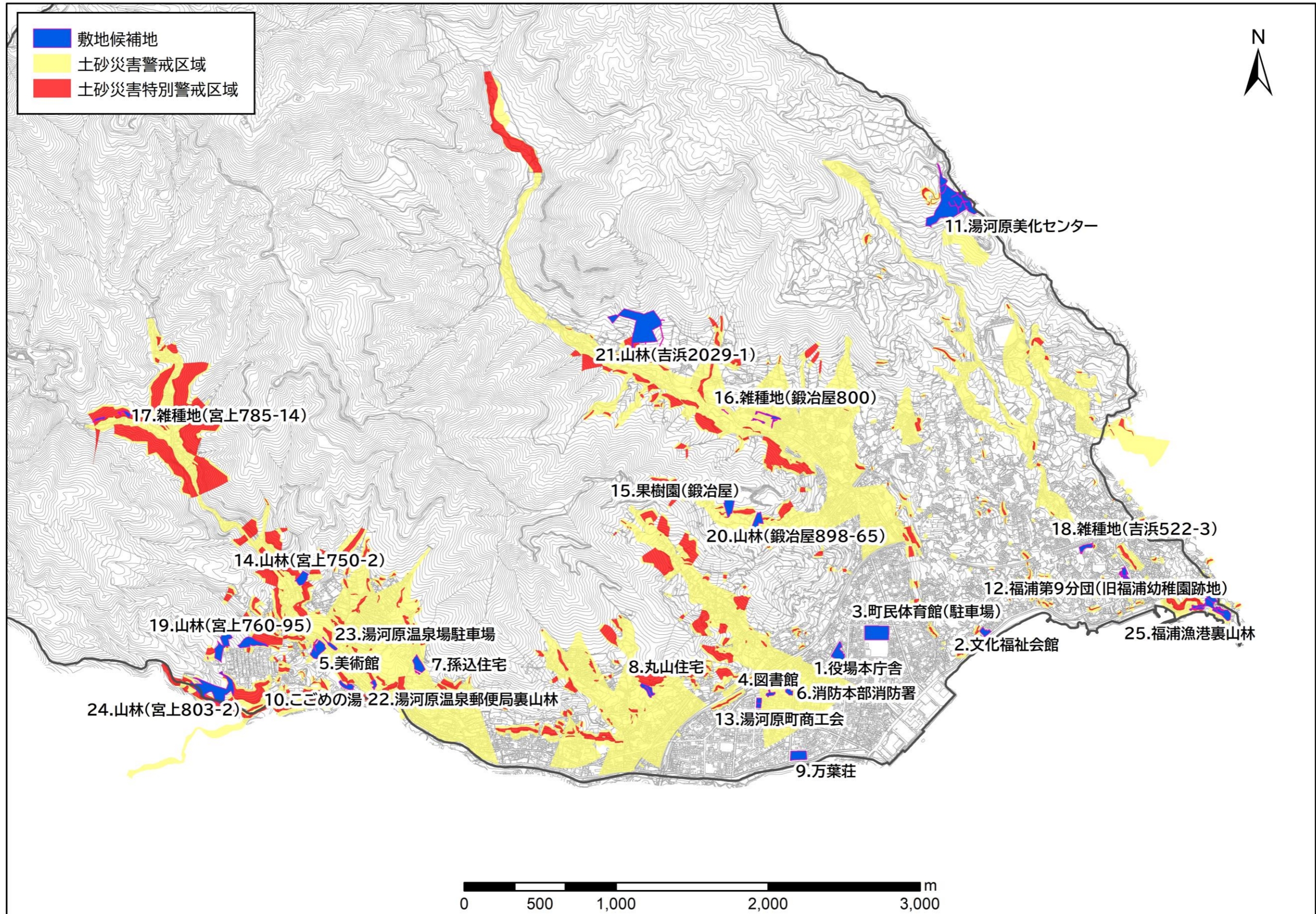


図 3-2 土砂災害警戒区域

資料：国土数値情報

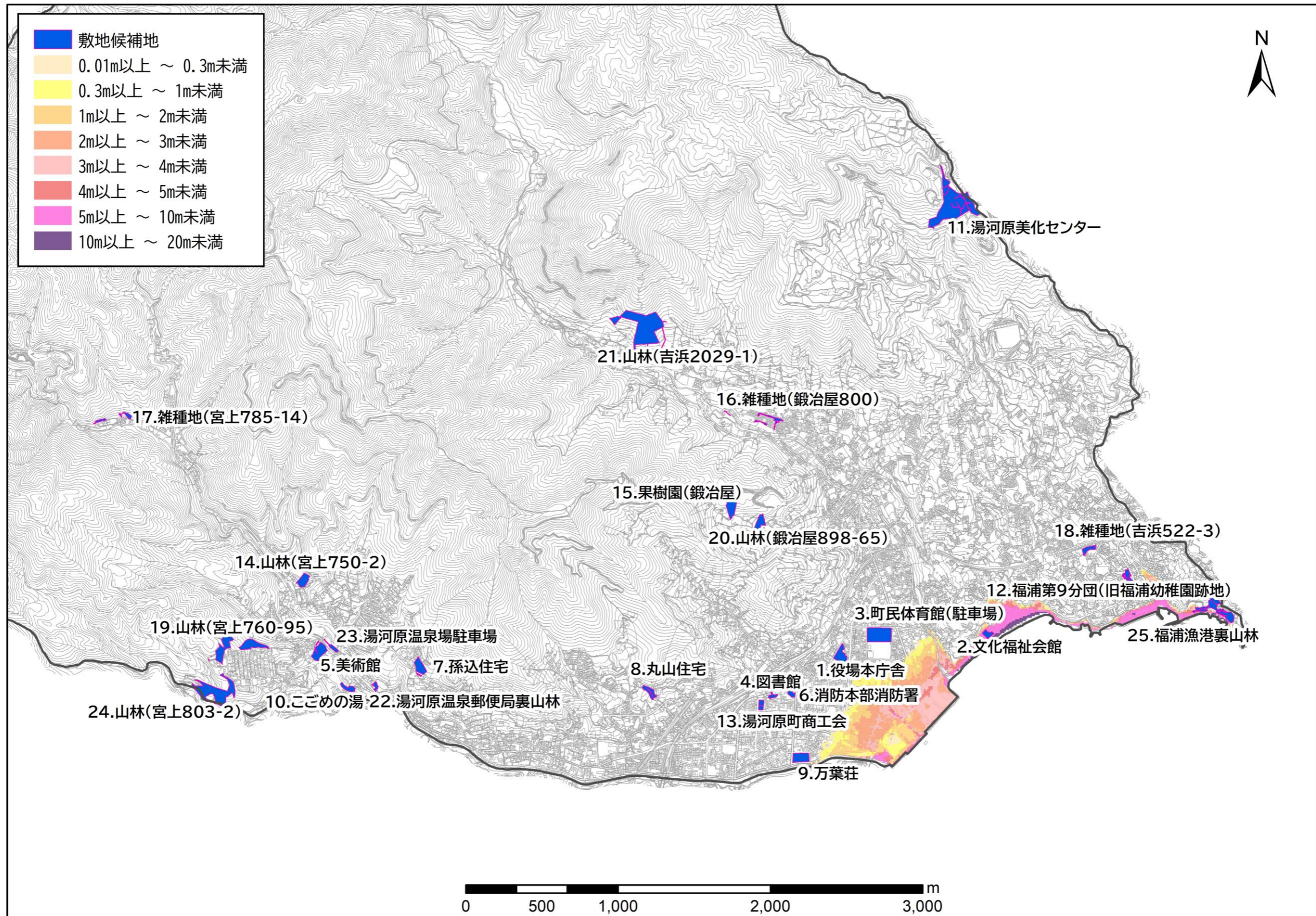
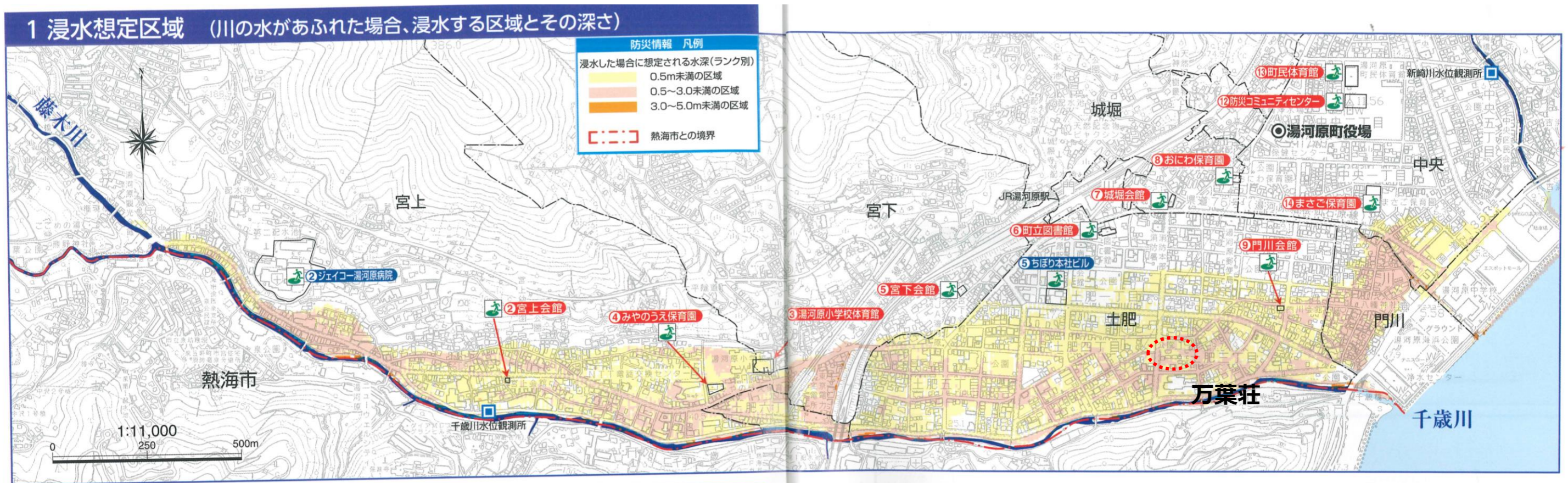


図 3-3 津波浸水想定区域

資料：国土数値情報



資料：ゆがわら防災マップ

図 3-4 藤木川・千歳川の洪水浸水想定区域



資料：ゆがわら防災マップ

図 3-5 新崎川の洪水浸水想定区域

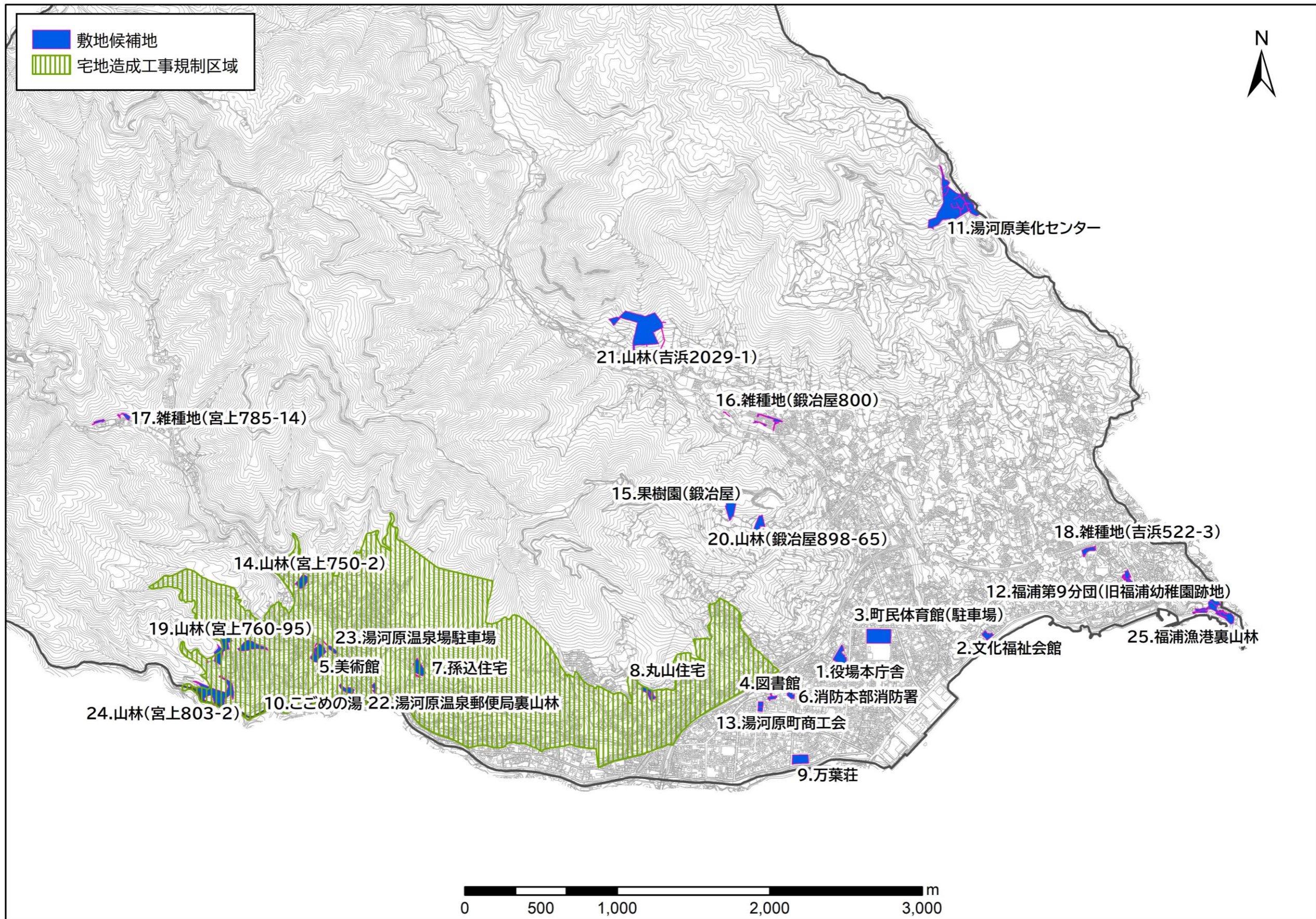


図 3-6 宅地造成工事規制区域

資料：国土数値情報

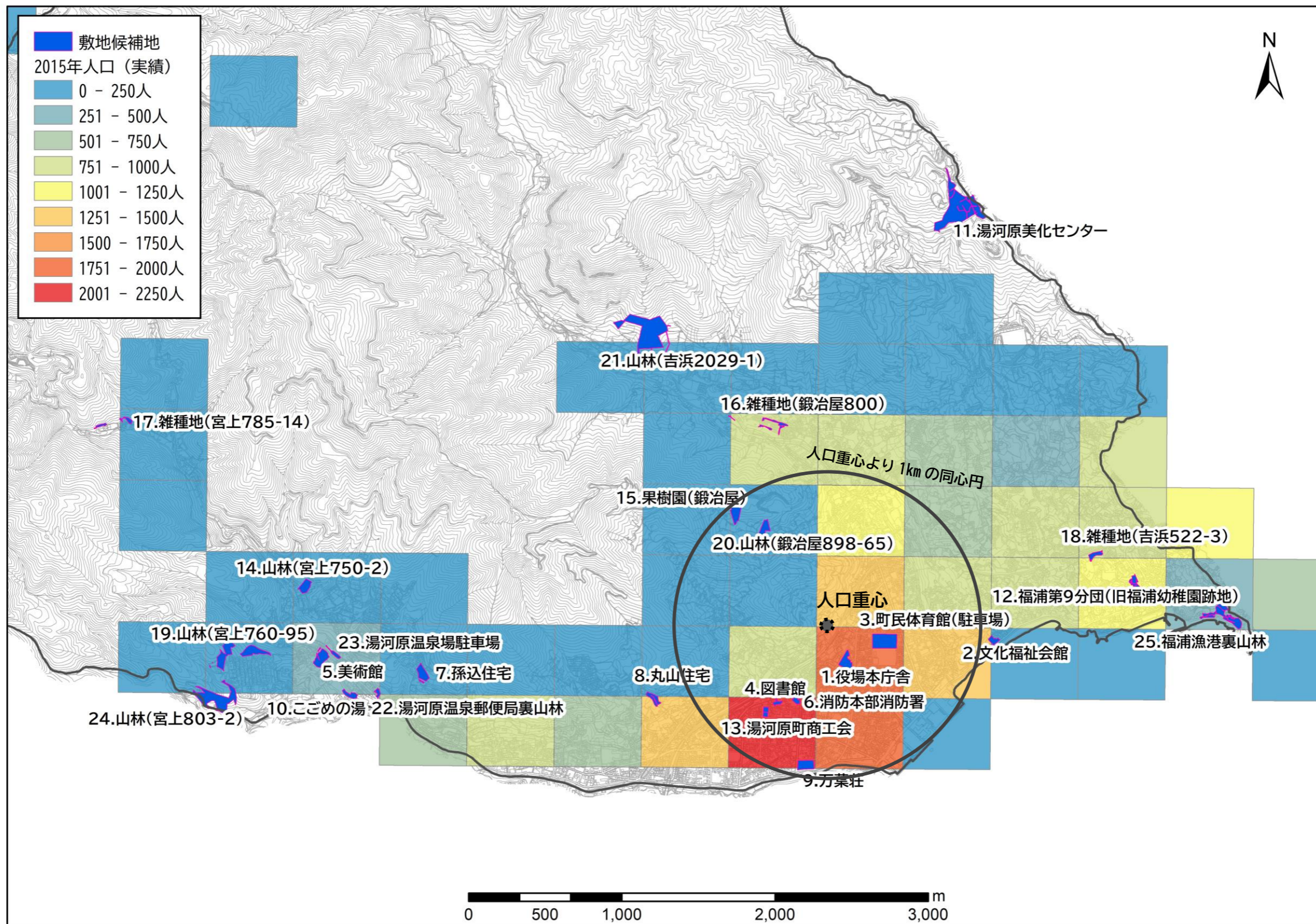
イ 中心性

本庁舎は、町内の各地区から町民が利用するため、できるだけ平等な位置にあることが望ましいです。人口分布のバランスがとれる位置として、人口重心を基準として使用します。人口重心は全町民の居住位置からの距離の平均が最小になる場所となります。人口重心から直線距離で1 km(※)以内にある地点は下表の8地点です(黄色セル)。

※直線距離1 kmは、国土交通省「アクセシビリティ指標活用の手引き(案)」における鉄道駅からの徒歩の限界距離を表している。同手引きでは、鉄道駅から徒歩20分(直線距離で1km)、バス停から徒歩10分(直線距離で500m)の距離を、アクセシビリティ算出上の徒歩限界としている。ここでは、候補地をより広めに抽出する観点から、鉄道駅からの限界距離の方を採用した。

表 3-4 候補地の中心性の確認

整備候補地	人口重心からの距離[m]
1. 役場本庁舎	245
2. 文化福祉会館	1,045
3. 町民体育館(駐車場)	343
4. 図書館	622
5. 美術館	3,355
6. 消防本部消防署	544
7. 孫込住宅	2,705
8. 丸山住宅	1,268
9. 万葉荘	923
10. ござめの湯	3,189
11. 湯河原美化センター	2,846
12. 福浦第9分団(旧福浦幼稚園跡地)	1,982
13. 湯河原町商工会	715
14. 山林(宮上750-2)	3,462
15. 果樹園(鍛冶屋)	991
16. 雑種地(鍛冶屋800)	1,379
17. 雑種地(宮上785-14)	4,869
18. 雑種地(吉浜522-3)	1,765
19. 山林(宮上760-95)	3,795
20. 山林(鍛冶屋898-65)	786
21. 山林(吉浜2029-1)	2,277
22. 湯河原温泉局裏山林	3,010
23. 湯河原温泉場駐車場	3,264
24. 山林(宮上803-2)	4,032
25. 福浦漁港裏山林	2,548



資料：500mメッシュ別将来推計人口（H30 国政局推計）

図 3-7 候補地の中心性の確認

(4) 整備候補地の案

整備候補地に関する検討結果を取りまとめると下表のようになります。

表 3-5 候補地の比較表

整備候補地	防災性 区域への該当数 ◎:0コ ○:1コ △:2コ ×:3コ	中心性 人口重心からの距離 ○:1km以内 ×:1km以上	その他の懸念事項
1. 役場本庁舎	◎	○	敷地に高低差があり、バリアフリー性への対応に懸念がある
2. 文化福祉会館	△	×	
3. 町民体育館（駐車場）	◎	○	体育館利用者の駐車場をどのように確保するか懸念がある
4. 図書館	○	○	現在の機能を移転する必要がある
5. 美術館	×	×	
6. 消防本部消防署	○	○	現在の機能を移転する必要がある
7. 孫込住宅	△	×	
8. 丸山住宅	×	×	
9. 万葉荘	○	○	
10. ござめの湯	×	×	敷地までの道路が急勾配であり、アクセスのバリアフリー性への対応に懸念がある
11. 湯河原美化センター	△	×	ばい煙を発生する施設であり、現在地から移転させようとした際の用地選定に懸念がある
12. 福浦第9分団（旧福浦幼稚園跡地）	△	×	
13. 湯河原町商工会	○	○	建物が民間団体である「湯河原町商工会」となっているため、解体や引取の条件面がどうなるか懸念がある
14. 山林（宮上 750-2）	×	×	
15. 果樹園（鍛冶屋）	△	○	
16. 雑種地（鍛冶屋 800）	○	×	
17. 雑種地（宮上 785-14）	△	×	
18. 雑種地（吉浜 522-3）	○	×	
19. 山林（宮上 760-95）	×	×	
20. 山林（鍛冶屋 898-65）	△	○	
21. 山林（吉浜 2029-1）	△	×	
22. 湯河原温泉郵便局裏山林	×	×	
23. 湯河原温泉場駐車場	△	×	
24. 山林（宮上 803-2）	×	×	
25. 福浦漁港裏山林	×	×	

防災性、中心性ともに優位（◎または○）にある有力な整備候補地と考えられる敷地は次となります。

役場本庁舎、町民体育館（駐車場）、図書館、消防本部消防署、万葉荘、湯河原町商工会

4 事業手法の整理

従来の庁舎整備においては、公共の側で基金の切り崩しや、地方債を充てるなどの方法により資金を調達し、設計、施工の仕様を決めて発注をかけていきますが、近年、民間資金の活用や整備・維持管理コストの抑制、サービス水準の向上の観点から、官民連携（PPP）が選択されることがしばしばあります（具体的な事例は参考資料参照）。ここでは、庁舎整備における官民連携（PPP）を含めた事業手法について、その概要や特徴、課題等を整理します。

（1）官民連携（PPP）について

近年、人口減少や少子高齢化といった社会環境の変化に伴い、公共投資額を極力抑制しつつ、効率的かつ効果的な社会資本の整備と質の高い公共サービスの提供が求められています。

このような状況の中、多様化する行政サービスに対応するために、民間企業・NPO・住民団体等多様な主体の参画・連携を促し、行政と民間との協働により効率的に公共サービスの提供を行うPPPの活用が求められています。

また、公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営に民間の資金とノウハウを活用するPFIは、財政出動の平準化や民間事業者の新たな事業機会創出等の効果が期待できることから、社会資本整備を促進する有効な手段となっています。

PPP/PFIとは・・・

- ・PPP（Public Private Partnership：パブリック・プライベート・パートナーシップ）とは、官と民が連携して公共サービスの提供を行う様々な仕組みのことをいいます。
- ・PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共事業の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金とノウハウを活用することで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法です。
- ・PPPは、PFIよりも広い意味を示す用語であり、PFIもPPPに含まれると考えるのが一般的です。

(2) 事業手法の抽出

本事業において適用可能性のある事業手法としては、大きく分けて従来型手法（直営方式）（以下「従来手法」という。）と民間活力活用手法（以下「民活手法」という。）の2つが考えられます。

従来手法は、一般的に設計・施工・維持管理を分離して発注する方式のことをいいます。民活手法には、設計・施工・維持管理・運営を一括して発注する方式や指定管理者制度、PFI手法、リース方式等があります。

また、民活手法には、建設部分のみにかかわる手法と建設・管理運営まで一括して実施する手法があります。

表 3-6 事業手法の抽出

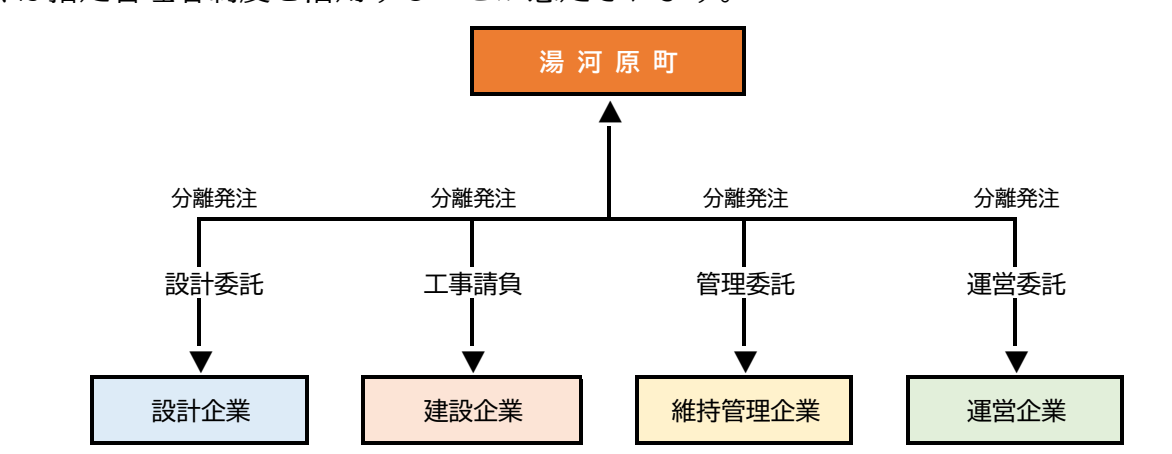
事業手法・方式		設計	施工	維持管理 (運営)	事業期間中の 施設所有	資金調達
①従来手法		分離発注	分離発注	分離発注	公共	公共
②DB方式		設計施工一括発注		分離発注	公共	公共
③ECI方式		分離発注	協定 ⇔ 分離発注	分離発注	公共	公共
④DBO方式※		一括発注			公共	公共
⑤PFI手法	BTO	一括発注			公共	民間
	BOT	一括発注			民間	民間
⑥リース方式		一括発注		分離発注	民間	民間

※④DBO方式は、PFI手法により実施される場合もあります。

①従来手法（分離発注方式）

従来手法とは、町が主体となって、町が各種業務を自ら行う、もしくは民間事業者に業務ごと分離して発注する方法をいいます。

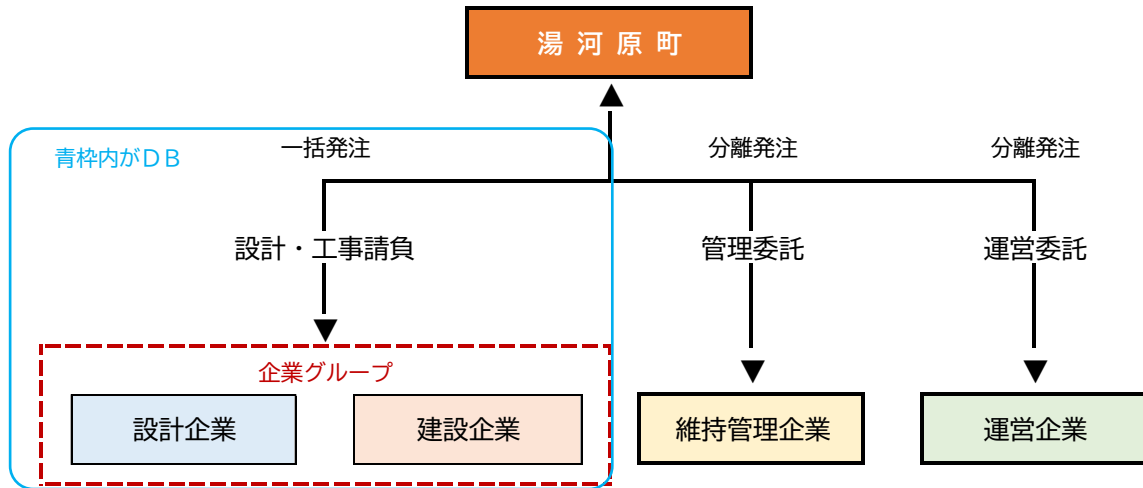
本事業で従来方式を採用した場合には、設計・施工・維持管理（運営）を各種事業者に分離発注することになります。維持管理（運営）については、基本的には単年度の発注もしくは指定管理者制度を活用することが想定されます。



②DB (Design Build) 方式

DB方式は、設計と施工を一括して発注する方式であり、設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、施設の品質向上やコスト縮減が期待できます。

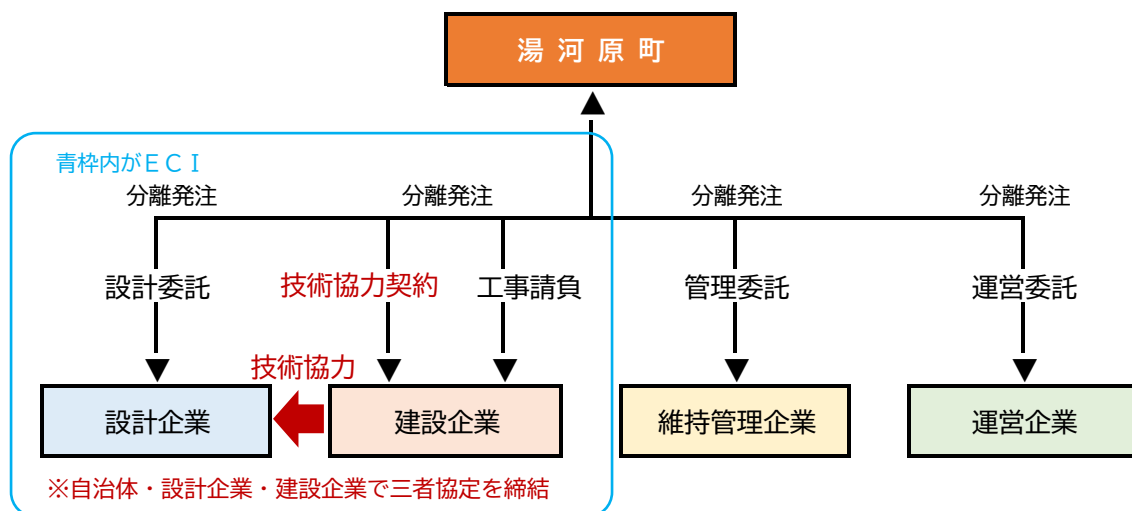
本事業でDB方式を採用した場合には、設計と施工は一括で発注することになりますが、維持管理（運営）は事業に含まれないことから、別途に発注することとなるため、従来方式と同様に単年度発注もしくは指定管理者制度を活用することが想定されます。



③ECI (Early Contractor Involvement) 方式

ECI方式は、高い施工技術が必要な施設を整備する際に適しており、設計段階から施工者（建設企業等）が関与する発注方式で、施工者の技術力を設計内容に反映させることが可能であり、コスト縮減や工期短縮を目的とした方式です。

本事業でECI方式を採用した場合には、発注者、設計者、施工者の三者は基本協定を締結しますが、発注は設計及び施工とも分離することになります。また、DB方式と同様に維持管理（運営）は事業に含まれないことから、別途に発注することとなるため、従来方式と同様に単年度発注もしくは指定管理者制度を活用することが想定されます。

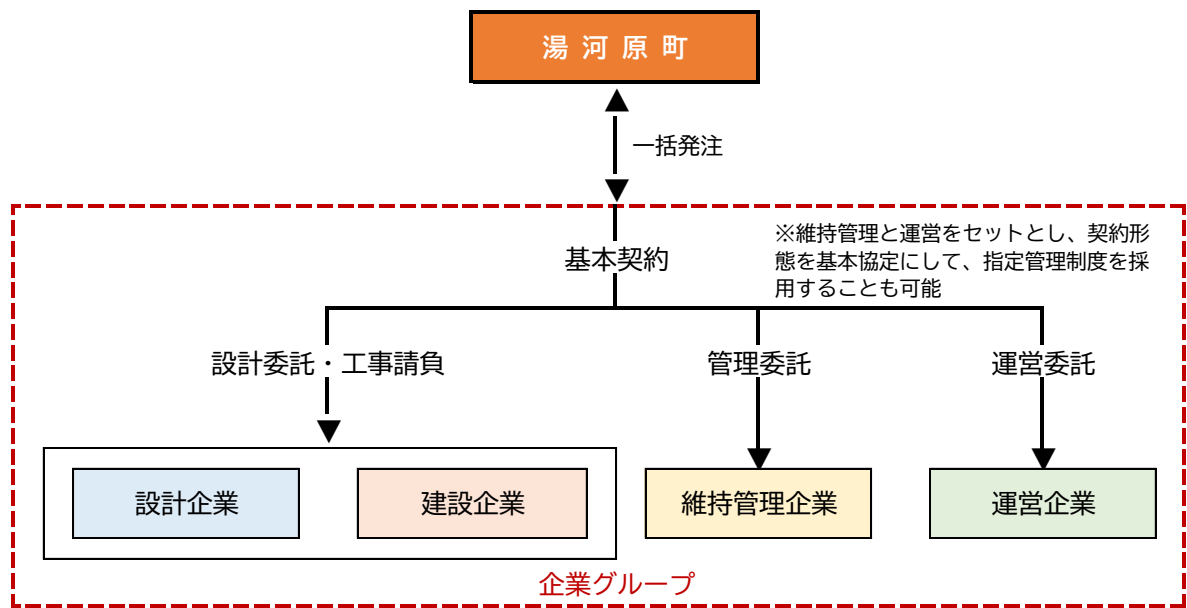


④DBO (Design Build Operate) 方式

DBO方式は、施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注するものであり、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業が互いにノウハウを活用することで、施設・運営の品質向上やコスト縮減が期待できます。維持管理（運営）を民間事業者が主体となっ
て行うことを想定している公共施設においては、財政縮減等の大きな効果が期待できます。

本事業でDBO方式を採用した場合には、契約形態としてDB部分については、設計委託・工事請負契約、維持管理・運営については維持管理（運営）委託契約を締結し、これら2つの契約を基本契約で取りまとめることが想定されます。

公共事業においては、補助金や地方債の充当率が高く民間資金の活用の余地が小さいものや、ごみ処理施設のように契約単位に補助がなされる事業において幅広く活用されています。

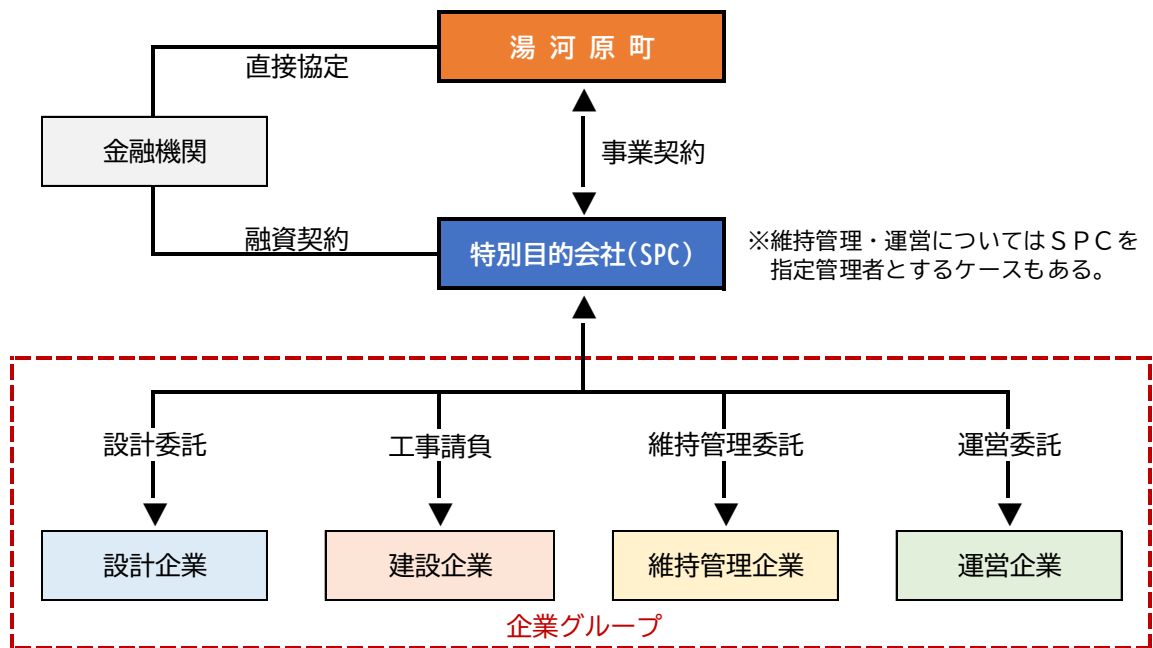


⑤PFI手法（BTO方式、BOT方式）

PFI（Private Finance Initiative）は、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（PFI法）に基づき実施される事業です。

施設の設計・施工・維持管理・運営の事業権を付与し、事業契約として一括発注するものであり、その費用も民間事業者が調達することで、施設・運営の品質向上やコスト縮減が期待できます。また、施設整備費用は、事業期間を通して町から民間事業者に割賦払いされるため、町の支出の平準化も図られます。

PFI手法では、施設の所有権移転時期により分類され、施設整備完了時点で移転されるBTO（Build Transfer Operate）方式と事業期間終了時点で移転されるBOT（Build Operate Transfer）方式があります。また、事業期間終了時に施設を除却・撤去もしくは民間事業者が施設を継続して所有し維持管理・運営を行うBOO（Build Own Operate）方式もあります。

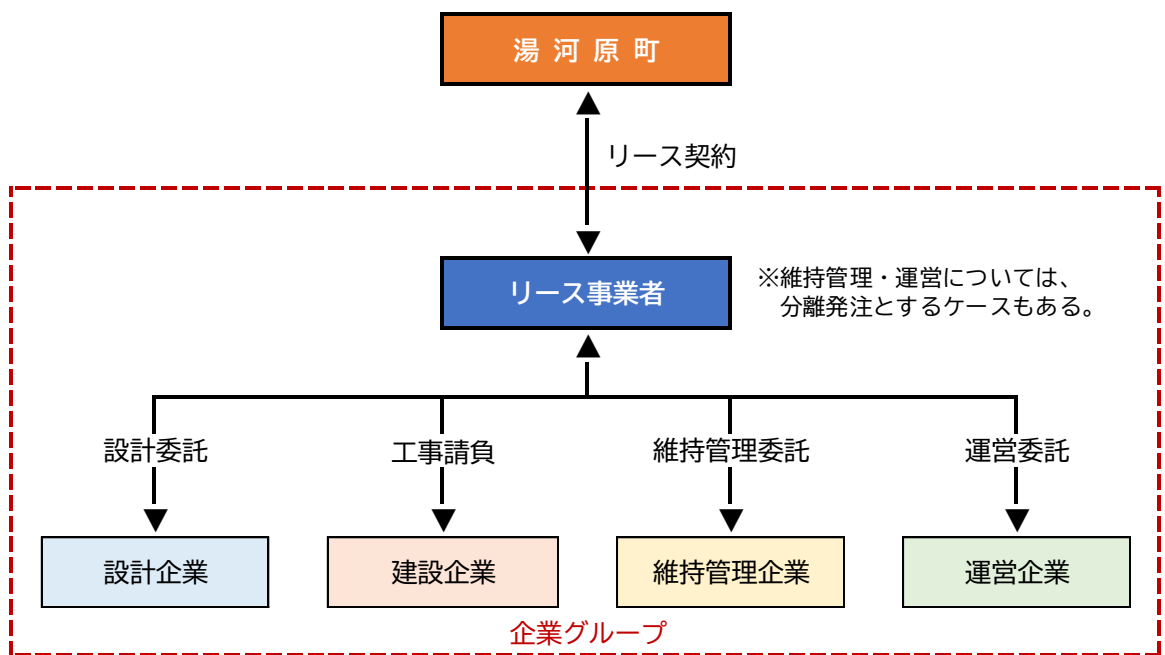


⑥リース方式

リース方式は、民間事業者（リース会社等）が施設を設計・建設・所有し、町が賃貸借契約等により施設を借り受け、使用する方式であり、民間資金とノウハウを有効活用でき、初期投資を抑え年度予算の低減と平準化が図れます。

本事業でリース方式を採用した場合には、町は民間事業者とリース契約を締結し、リース料を事業期間にわたり支払うこととなります。維持管理（運営）については、基本的にリース契約に含むものとしますが、含まないものがある場合は、別途に単年度ごと発注することが想定されます。事業期間終了後は、施設を除却・撤去する場合と施設の所有権を町に譲渡する場合、また再リース契約する場合があります。

リース方式においては、補助金や地方債の充当ができないため、比較的小規模、短期間の事業に適しており、一時的に使用する仮庁舎などに多く活用されています。



●各事業手法の比較

抽出・整理した従来手法と民活手法を様々な視点から比較しました。

表 3-7 各事業手法・方式の比較

比較項目	従来手法	DB方式	E C I方式	DBO方式	P F I手法	リース方式
コスト縮減効果	分離発注となるため、効果は期待できない。	設計・施工については、一括発注により、コスト縮減が期待できる。	設計・施工については、施工者の技術協力により、コスト縮減が期待できる。	設計・施工・維持管理・運営を一括で発注することにより、コスト縮減が期待できる。	設計・施工・維持管理・運営を一括で発注することにより、コスト縮減が期待できる。	民間資金とノウハウを有効活用でき、初期投資を抑えることにより、コスト縮減が期待できる。
町の発注準備作業	分離発注であるため発注ごとに作業が生じる。入札の場合は発注資料作成等の事務負担は小さいが、総合評価もしくはプロポーザルである場合は、公募資料の作成や審査等に時間と費用がかかる。	総合評価もしくはプロポーザルであるため、公募資料の作成や審査等に時間と費用がかかる。維持管理・運営は、別途発注となり手間がかかる。	三者間協定の締結が必要で、総合評価もしくはプロポーザルであるため、公募資料の作成や審査等に時間と費用がかかる。維持管理・運営は、別途発注となり手間がかかる。	総合評価もしくはプロポーザルであるため、公募資料の作成や審査等に時間と費用がかかる。長期で一括の発注であるため、その後の発注作業が発生しない。	PFI法に則った手続が必要で、総合評価もしくはプロポーザルであるため、公募資料の作成や審査等に時間と費用がかかる。長期で一括の発注であるため、その後の発注作業が発生しない。	総合評価もしくはプロポーザルであるため、公募資料の作成や審査等に時間と費用がかかる。一括したリース契約であるため、その後の発注作業は発生しない。
交付金・補助金の適用	適用は可能である。個別の補助金の制度において、適用されるか確認が必要。	適用は可能である。個別の補助金の制度において、適用されるか確認が必要。	適用は可能である。個別の補助金の制度において、適用されるか確認が必要。	適用は可能である。個別の補助金の制度において、適用されるか確認が必要。	適用は可能である。個別の補助金の制度において、適用されるか確認が必要。	適用できない。
支出の平準化	起債部分で平準化は可能となる。	起債部分で平準化は可能となる。	起債部分で平準化は可能となる。	起債部分で平準化は可能となる。	起債部分に併せて民間資金活用部分の平準化が可能となる。	民間資金活用部分がリース料となり平準化が可能となる。
民間ノウハウ活用の余地	町が主体的に実施するため、民間ノウハウ活用の余地は限定的となる。	設計・施工と維持管理・運営が別発注となるため、民間ノウハウの活用範囲が部分的に限定される。	設計・施工と維持管理・運営が別発注となるため、民間ノウハウの活用範囲が部分的に限定される。	施設整備・維持管理・運営において各種民間ノウハウの活用が可能となる。	施設整備・維持管理・運営において各種民間ノウハウの活用が可能となる。	施設整備・維持管理・運営において各種民間ノウハウの活用が可能となる。
事業の継続性	基本的に単年度発注であるため、民間事業者の経営破たん等による事業中止リスクは少ない。	基本的に単年度発注であり、問題ない。	基本的に単年度発注であり、問題ない。	事業の進捗状況等について第三者（金融機関等）による監視が働かないことから、事業の安定した継続が期待できない。	金融機関のモニタリング等により、事業の進捗状況等について第三者による監視が働くため、事業の安定した継続が可能となる。	施設を民間が所有しているため、リース会社等が破綻した場合の事業継続性が担保されない。
整備完了までの期間	基本的に単年度の分離発注であるため、設計から施工、整備完了までの見通しが立てやすい。	事業者選定準備から選定までの期間は従来手法に比べ時間を要するが、設計から施工に移行する際のタイムラグはない。	事業者選定準備から選定までの期間は従来手法に比べ時間を要する。設計から施工に移行する際、合意に時間を要する可能性がある。	事業者選定準備から選定までの期間はDB方式に比べ時間を要するが、設計から施工に移行する際のタイムラグはない。	事業者選定準備から選定までPFI法による手続を踏むため、事業を開始するまでの期間が非常に長く、他の手法に比べ最も時間を要する。	PFI法によらず、柔軟な公募手続が可能となるため、事業者選定までの期間はDBO方式と同様の時間を要するが、設計から施工に移行する際のタイムラグはない。
町民ニーズの反映	設計期間中に町民の意見をきき、計画に反映しやすい。	設計・施工ともに性能発注となるため、事業費に影響する意見は反映されにくい。	設計期間中に町民の意見を取り入れることは可能で計画に反映しやすいが、三者間の調整が必要となるため、事業費に影響する意見は反映されにくい。	設計・施工ともに性能発注となるため、事業費に影響する意見は反映されにくい。	設計・施工ともに性能発注となるため、事業費に影響する意見は反映されにくい。	設計・施工ともに性能発注となるため、事業費に影響する意見は反映されにくい。
地元民間事業者の参画	設計・施工・維持管理・運営を分離して発注することから、地元事業者が参画しやすい。	設計・施工を一括発注することから、企業グループに属する必要があるため、地元事業者は参画しにくい。	施工者は設計者に対して技術協力することから高度な技術力が必要となるため、地元事業者は参画しにくい。	設計・施工・維持管理・運営を一括発注することから、企業グループに属する必要があるため、地元事業者は参画しにくい。	設計・施工・維持管理・運営を一括発注することから、企業グループに属する必要があるため、地元事業者は参画しにくい。	設計・施工・維持管理・運営を一括発注することから、リース事業者等のグループに属する必要があるため、地元事業者は参画しにくい。
災害時等の対応・運営	運営主体が自治体になるため、災害時等に柔軟な対応ができ、運営しやすい。	運営主体が自治体になるため、災害時等に柔軟な対応ができ、運営しやすい。	運営主体が自治体になるため、災害時等に柔軟な対応ができ、運営しやすい。	基本契約時に災害時等の運用について取決めを行う必要があり、災害時の対応や柔軟な運営はしにくい。	事業契約時に災害時等の運用について取決めを行う必要があり、災害時の対応や柔軟な運営はしにくい。	リース契約時に災害時等の運用について取決めを行う必要があり、災害時の対応や柔軟な運営はしにくい。

●新庁舎整備に想定される事業手法一覧

事業手法・方式	①従来手法	②DB方式	③ECI方式
スキーム概要	自治体が主体となって、自治体が各種業務を自ら行う、もしくは民間事業者により業務ごと分離して発注。	設計と施工を一括して発注する方式であり、設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、施設の品質向上やコスト縮減が期待できる。	複雑な施設等を整備する際に適しており、設計段階から施工者が関与する発注方式で、施工者の技術力を設計内容に反映させることが可能で、コスト縮減や工期短縮を目的とした方式。
スキーム略図(例)			
発注方式	設計・施工・維持管理・運営：仕様発注	設計・施工：性能発注 / 維持管理・運営：仕様発注	設計・施工：性能発注 / 維持管理・運営：仕様発注
土地/建物の所有	土地：町 / 建物：町	土地：町 / 建物：町	土地：町 / 建物：町
資金調達	町（補助金・交付金、起債、基金、一般財源 etc）	町（補助金・交付金、起債、基金、一般財源 etc）	町（補助金・交付金、起債、基金、一般財源 etc）
補助金等利用	可	可	可
自治体の負担	発注ごとの支払	発注ごとの支払	発注ごとの支払
事例	事例多数	浦安市庁舎、習志野市庁舎、平生町庁舎 等	新城市庁舎、常滑市庁舎、白井市庁舎 等
事業手法・方式	④DBO方式	⑤PFI手法 (BT0方式)	⑥リース方式
スキーム概要	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注するものであり、グループ内の各企業が互いにノウハウを活用することで、施設・運営の品質向上やコスト縮減が期待できる。	PFI法に基づき実施される事業で、施設の設計・施工・維持管理・運営の事業権を付与し、事業契約として一括発注するものであり、施設・運営品質の向上やコスト削減が期待できる。	民間事業者（リース会社等）が施設を設計・建設・所有し、町が賃貸借契約等により施設を借り受け、使用する方式。
スキーム略図(例)			
発注方式	設計・施工・維持管理・運営：性能発注	設計・施工・維持管理・運営：性能発注	設計・施工・維持管理・運営：性能発注
土地/建物の所有	土地：町 / 建物：町	土地：町 / 建物：町（建設後に町に所有権移転）	土地：町 / 建物：民間（事業終了後に除却または譲渡）
資金調達	町（補助金・交付金、起債、基金、一般財源 etc）	民間 / 町（補助金・交付金、起債、基金、一般財源 etc）	民間
補助金等利用	可	可	否
自治体の負担	一括契約により支払（維持管理・運営費は年次ごと）	サービス購入費（施設整備費相当分は事業期間中に延払い）	リース料（施設整備費相当分をリース料に含む）
事例	京都市左京区総合庁舎 等	紫波町庁舎、東大阪市旭町庁舎、貝塚市庁舎 等	高浜市本庁舎

5 事業化に向けた手順及び課題の整理

(1) 事業手順

整備事業の工事完了までの実施事項は、次の順に進めることになります。

表 3-8 整備事業の実施手順

各実施事項	期間	概要
1. 基本構想	概ね1～2年	ニーズの把握や各種調査・整理を基に、機能、規模、立地等について基本的な方向性の検討を行います。
2. 基本計画		設計の与条件を整理し、建物としての機能や、施設の条件等を設定するとともに、施設のコンセプトやイメージ等の概念をまとめます。
3. 基本設計	概ね2年	基本計画を実現するための様々な可能性を比較検討し、空間構成、構造計画、設備計画などが整合する概略的な設計を行い、完成する建物の大枠を定めます。
4. 実施設計		基本設計に基づき、詳細な寸法や部材材料なども表現された工事内容の詳細が理解できる設計を行います。また、詳細が分かることによって具体的な工事の積算・見積が可能となります。
5. 施工・監理	2年 概ね	工事施工が実施設計に基づいて実施されるとともに、正しく施工をされているか確認したり、設計意図の説明などを行う工事監理も合わせて行います。

※事業手法に PFI 事業を選択した場合、可能性調査などの手続きのため、2年程度の期間の追加となります。

※耐震改修+大規模の模様替え（リノベーション）とした場合、躯体工事の期間が短縮され、半年程度の期間の短縮となります。

※居ながら工事（建物を使いながら部分ごとに工事を進めること）とした場合、1～2年程度の期間の追加となります。

(2) 事業化に向けた課題の整理

ア 事業費

庁舎の再整備にかかる巨額の建設費について、起債、補助金、官民連携手法による調達などの資金調達手法を比較、検討のうえ、最適な資金調達手法の選定、または最適な資金調達手法の併用を選択し、事業スケジュールに組み込んでいく必要があります。

イ 財政上の課題

庁舎整備に利用できる国の起債制度として「一般単独事業債」があります。この起債制度は、本庁舎の建設を含め、市町村の様々な事業に利用することができますが、充当率が75%で、残りは一般財源や基金からの充当が必要で、交付税措置もありません。

平成28年4月に発生した熊本地震を契機に、国は「公共施設等適正管理推進事業債」のメニューの一つとして、旧耐震基準の本庁舎の建て替えに活用できる市町村役場機能緊急保全事業を創設しましたが、令和2年度に当該事業は終了しました。この事業は充当率が90%、さらに一部が交付税措置される有利な起債メニューでした。

令和3年度末時点で、本町には庁舎整備のための基金はなく、これから積み立てていかなければなりません。起債、補助金についても、施設整備全般を扱うものだけでなく、特定の設備を対象にしたものなど、近年の適用事例等を参考に幅広い調査・研究が必要です。

地方債残高については、令和3年度末で10,425,278千円ですが、実質公債費比率は18%を大きく下回っており、地方債での充当が、ただちに庁舎整備において大きな制約となる可能性は低いと考えられますが、「ゆがわら2021プラン（湯河原町総合計画）」では、令和12年に人口が19,000人程度になることが見込まれており、根幹となる個人住民税の歳入の減少が見込まれるほか、湯河原町真鶴町衛生組合に係る公債費負担金が大なる負担となっていることから、将来負担比率についても適切に見極め、湯河原町公共施設等総合管理計画と照らしながら、将来に渡る財政運営上の検討が必要と考えられます。

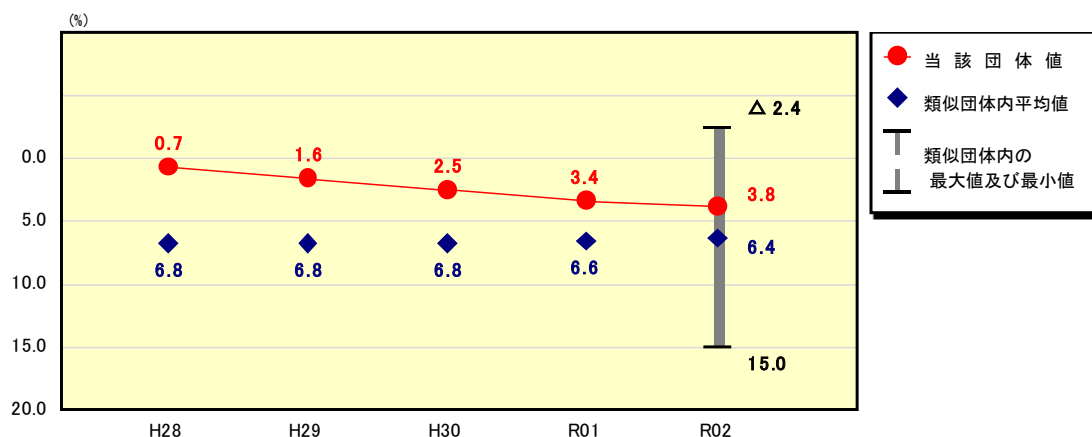


図 3-8 実質公債費比率の推移（令和2年度財政状況資料集）

ウ 利害関係者

移転するなら既存機能の移転をどうするのか、既存利用者をどうするのか、対応を検討する必要があります。

エ 工事中の行政サービスの提供

整備案によっては長期間、利用者の施設利用が制限されるものもあります。工事中の行政サービスの提供について、その影響の程度について、町の考え方を検討する必要があります。

オ 住民意見の反映

庁舎の再整備にあたり、当然に町民の意見を取り込んでいながら、検討を進めていく必要があります。

参考資料

1 今後の庁舎に必要な機能・性能（他自治体事例）

本編 p.16 「5 今後の役場庁舎に必要な機能・性能」において、本町の役場庁舎が備えるべき機能・性能を検討するための6つの観点を掲げました。

ここでは、各観点に対応する具体事例について、他自治体の動向を踏まえて整理します。

機能・性能 1 町民の安全・安心を支える防災機能

役場庁舎は災害時において、町民の生活を守る防災拠点としての役割を担うこととなります。そのため、大規模災害に耐え、庁舎機能を維持するだけでなく、迅速かつ的確に災害対策活動を行うことができる安全な建物とするために、次の点への配慮が求められます。

①耐震性能の確保

- ・防災拠点施設として十分な耐震性の確保（新耐震基準）の検討が必要です。
- ・大規模地震や津波の発生など重大な災害時に、庁舎の被害を最小限に抑え、機能を継続できる建物性能の検討が必要です。

②ライフラインの維持

- ・職員等が災害対応を確実に実施するため、非常用電源設備、耐震貯水槽の整備や雨水利用を進めている事例があります。
- ・太陽光パネルをはじめとした自然エネルギーによる発電機能など、電力供給方法の多様化を進めている事例があります。
- ・業務継続性（BCP）に配慮し、災害対策本部用と業務継続機能用の自家発電機能を別々に確保するといった対応をとっている事例があります。
- ・断水時でも利用可能なマンホールトイレ等を整備している事例があります。
- ・ライフラインの冗長化を図るため、電力、通信、上下水、ガス等のインフラの引込みや系統の多重化を進めている事例があります。



太陽光モジュール（パネル）
（瑞穂町ホームページ）



非常用マンホールトイレ
（甲府市ホームページ）

③災害対策本部機能の確保

- ・災害発生時に、情報や被害状況の把握及び対策を決定する災害対策本部室の設置やそのあり方について、検討が必要です。
- ・災害対策本部室は、平常時は会議室として活用するなど、スペースの有効活用についても検討の余地があります。
- ・災害時の利用を想定し、庁舎にヘリポートを整備している事例があります。
- ・災害支援関係機関の活動スペースや救援物資の受入れ・中継・分配スペース、災害対策ボランティアの活動スペースを踏まえたうえで、災害対策本部機能を整備している事例があります。



機能・性能2 誰もが快適で使いやすく、利便性を向上する町民サービス機能

利用者にとって便利で使いやすい窓口を実現し、町民サービスの向上を図るためには、窓口のワンストップ化の導入や来庁者のプライバシーに配慮した個別窓口の設置や利便施設の整備等が求められます。また、来庁者全員が安心して利用できる環境を実現するためには、ハード・ソフトの両面におけるバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入が求められます。

①窓口の集約とワンストップサービス化

- ・少ない移動で適切な行政サービスが受けられるよう、総合窓口の導入による窓口のワンストップ化を進めている事例があります。
- ・各種申請、届出、手続、証明書の発行など、町民利用の多い窓口は低階層に集約して配置することで、利用者の利便性の向上を図っている事例があります。
- ・案内モニターや音声案内を導入したり、明快な動線を確保することで、町民がわかりやすく便利な窓口の整備を進めている事例があります。
- ・誰もが使いやすい窓口とするため、ローカウンターの導入など、利用者に応じた窓口形態を採用している事例があります。



②窓口・相談室等のプライバシーの確保

- ・個別窓口の整備やパーテーションを設置したり、窓口カウンターと待合スペースの間隔に配慮するなどといった対応をとることで、来庁者のプライバシー保護に配慮した空間構成を整備している事例があります。
- ・町民の利用空間と職員の執務空間を分離することで、個人情報保護と業務セキュリティの確保を図っている事例があります。
- ・プライバシー保護や業務効率化を目的に、窓口受付番号発券機を設置している事例があります。



③高齢者や障がい者等に配慮したバリアフリー化・ユニバーサルデザイン

- ・高齢者や障がい者、子ども、外国人など全ての人に配慮した、安全でわかりやすい動線・配置・サイン構築の検討が必要です。
- ・案内板における外国語や点字併記を進めている事例があります。
- ・乳幼児連れや車いす利用者へ配慮し、オストメイト対応の多目的トイレを設置している事例があります。
- ・エレベーターやスロープ等の設置による段差解消や点字ブロックの設置など、障がい者等に配慮したバリアフリー化を進めている事例があります。
- ・障がい者や高齢者、妊婦などの移動に配慮が必要な方が安心して利用できるよう、一般来庁者用とは別に、車いす利用者専用駐車場の整備を進めている事例があります。
- ・通路や階段の有効幅を適切に確保し、通路は車いす、ベビーカー等のすれ違いを考慮した空間整備を進めている事例があります。

- ・乳幼児連れの方が安心して来庁できるよう、授乳室などの整備を進めている事例があります。
- ・火災等の災害時、視覚障がいや聴覚障がいのある来庁者にも配慮した警報装置等を設置している事例があります。



④町民が気軽に立ち寄れる施設機能の充実

- ・町民などの交流拠点の観点から、日常的に利用できるコンビニや売店、食堂（カフェ）郵便局、ATM等の利便施設を整備している事例があります。
- ・行政の手続き以外でも気軽に訪れ、親しみが生まれる空間づくりを目指すため、休憩コーナーなど、誰もが自由に利用できる空間を整備している事例があります。



⑤利便性に配慮した駐車場・駐輪場の整備

- ・利用者の利便性に配慮し、駐車場を庁舎にアクセスしやすい配置としたり、来庁者用駐車場と公用車用駐車場を分離している事例があります。
- ・敷地内の歩行者と車両動線を明確に分離し、車両動線は歩行者の通行に影響のない動線を確保しているような事例があります
- ・利用者の利便性に配慮し、敷地内にバス停を配置している事例があります。

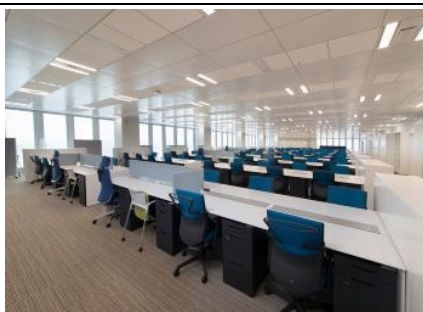
機能・性能3 時代環境の変化に対応し、効率的な行政運営を実現する執務機能

町の事務執行は、企画部門、窓口サービス部門、土木建築部門など、各種の部署がありますが、社会情勢や行政需要の変化、それに応じた組織改変に的確に対応し、常に効率的な業務を行える庁舎であることが求められます。

加えて、自治体 DX の推進により、庁内標準・共通システムの導入や、マイナンバーカードの普及促進、行政手続きのオンライン化、AI・RPA 技術を活用した業務プロセスの構築、テレワークの推進、セキュリティ対策の徹底等が求められていますが、このような時代環境の変化に十分に対応できるよう、汎用性を備えた執務空間と ICT 設備を充実させた庁舎とすることが求められます。

①行政需要や組織の変化に対応可能な執務空間

- ・将来の行政需要の変化及び組織改変に対する柔軟性や執務空間の汎用性を確保することを目的に、オープンフロア形式の執務室を整備している事例があります。
- ・各部門の特性を踏まえた階層配置や関連性の強い部門の近接配置を進めることで、効率的な空間配置を進めている事例があります。



オープンフロア形式の執務室
(横浜市ホームページ)

②書類管理の効率化

- ・書類管理に関して、書類の電子化がしやすい情報通信環境の整備やタブレット端末の活用を進めている事例があります。
- ・部署・業務別に必要に応じた書庫・倉庫スペースを整備し、保管方法や処分時の搬出を考慮した配置とすることで、書類管理の効率化を図っている事例があります。
- ・庁内に分散している書庫機能を集約するため、公文書保管庫を別室・別棟で整備している事例があります。
- ・個人情報など、特に配慮すべき書類について、施錠可能な空間での管理を進めている事例があります。



③多様な用途に応じた会議室の確保

- ・会議室利用の柔軟化を目的に、簡単な打合せや面談等を手軽に行うことのできる打合せスペースをオープンプラザや執務室の各所に整備している事例があります。
- ・本庁舎以外の部署や出先機関等との web 会議を行うことを目的に、会議室へのモニターの設置や通信環境の整備を進めている事例があります。



④高度情報化への対応

- ・情報通信機器の導入やレイアウト変更に柔軟に対応できるよう、フリーアクセスフロアを整備している事例があります。
- ・DX 推進に適した庁内ネットワークと業務用デバイスの整備を進めている事例があります。
- ・来庁者がオンラインで手続きできるよう、電子記載台やデジタルペーパー、キオスク端末等の導入を進めている事例があります。
- ・業務効率の向上を図るため、最新の電子申請システムや web 会議システム、文書管理システムの導入を進めている事例があります。
- ・会議・研修等における DX 化の推進のため、会議室やホールに大型ディスプレイやプロジェクター等の整備を進めている事例があります。

機能・性能4 環境負荷を低減し、ライフサイクルコストを縮減する建物性能

新庁舎の建物性能は、ZEB の考え方に基づき、環境負荷の低減やLCC（ライフサイクルコスト）の縮減を図るために、高効率な省エネルギーや創エネルギー設備の導入やパッシブ技術（※）の採用などを検討することが求められます。また、将来における修繕・更新や機器・配線の入替等をはじめとする、メンテナンスの効率化に配慮した設計・レイアウトを採用することによる、環境負荷の低減についても検討が求められます。

※エアコンなどの設備機器をできるだけ使わず、太陽光や光、緑、風といった「自然」を生かして快適な建築空間をつくり出そうとする技術。

①環境負荷の低減と省エネルギー・創エネルギー設備の導入

- ・「官庁施設の環境保全性基準（国土交通大臣官房官庁営繕部 令和4年3月改定）」を踏まえ、高いエネルギー消費性能を備えた庁舎の整備の検討が必要です。
- ・消費電力の削減に努めるため、自然採光や自然換気等、自然環境を利用した手法の活用を進めている事例があります。
- ・省エネルギー化を図るため、高効率空調や高効率照明等の手法を導入している事例があります。
- ・環境負荷の低減や省エネルギー化を図るため、太陽光や地熱、地下水等の再生可能エネルギーの活用を進めている事例があります。
- ・建物を長寿命化し、環境負荷を低減する低コストの庁舎をめざすため、耐久性に優れた建築材料や再生材などを採用している事例があります。
- ・エネルギー消費量を見える化し、運営・管理段階でのエネルギー利用効率の計測・見直しによる運営改善を図るため、ビルエネルギーマネジメントシステム(BEMS)を導入している事例があります。



自然光を室内に導くためのライトシェルフ
（福島県須賀川土木事務所事例、公共建築物（庁舎）における ZEB 事例集（国土交通省））



吹き抜けを利用したエコボイド（自然換気）
（美幌町事例）公共建築物（庁舎）における ZEB 事例集（国土交通省）

②庁舎の LCC（ライフサイクルコスト）の縮減

- ・建物の LCC 縮減を図るため、新庁舎の設計から建設、維持管理、解体に至るまでの維持管理における費用の見通しを検討・把握する必要があります。
- ・修繕工事を最小限とすることを目的に、建築・設備の修繕・更新が容易な設備機器を設置するなど、将来負担の軽減や維持管理コストの低減に配慮した設計を採用している事例があります。
- ・社会情勢の変化や組織改変等に柔軟に対応できる庁舎をめざすため、スケルトン・インフィルなど柔軟なレイアウト変更に対応可能な設計を採用している事例があります。

機能・性能5**湯河原町らしさを発信し、交流・協働空間を提供するまちづくり
拠点機能**

役場庁舎は、小さな子どもから高齢者など、町内外を問わず、幅広い層の人々が訪れる、町民の生活や町の運営に欠かせない施設であることから、まちづくりの拠点となる庁舎をめざすことが重要です。さらに、誰もが気軽に訪れることで、多様な活動が創出され、町全体に賑わいや活気をもたらすような庁舎整備を進めることが求められます。

①情報の受発信・提供機能

- ・町の歴史や文化、観光やイベントの情報はじめ、町の魅力や特色を発信する情報コーナーや、町政情報公開コーナー、有事の際の緊急情報コーナーなど、町内外を問わず、来庁者が気軽に情報を得られるスペースを設置している事例があります。
- ・情報発信手段として、デジタルサイネージ（電子看板）等の活用を進めている事例があります。
- ・町民をはじめ観光客等すべての来庁者の利便性向上のために、庁舎内で利用できる無料Wi-Fi環境を整備している事例があります。



魅力発信コーナー
(豊中市ホームページ)



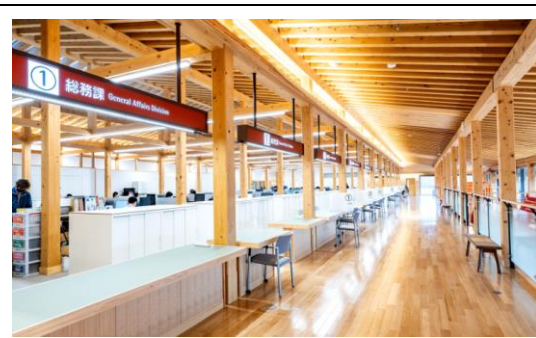
デジタルサイネージ
(大垣市ホームページ)

②湯河原町らしさを感じさせる場の提供

- ・町の歴史・文化・自然の要素を取り入れた建物の内外装を導入するなど、町のシンボルとして望ましい建築意匠や景観デザインを採用している事例があります。



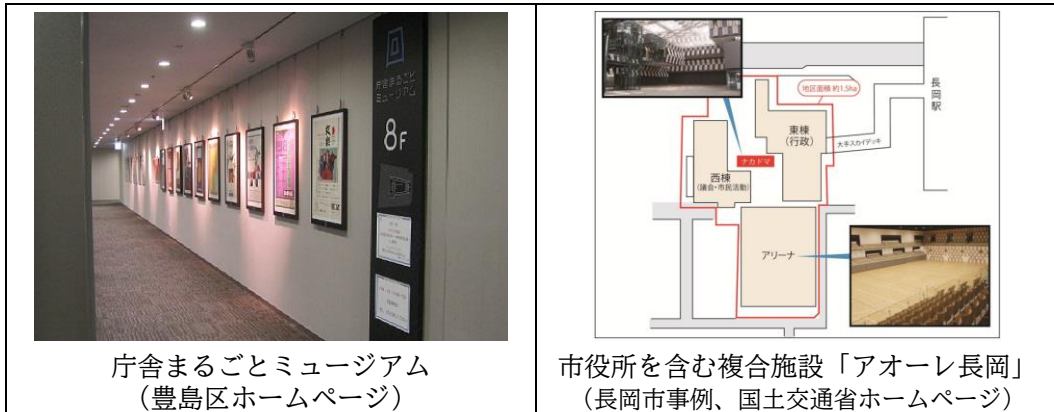
展望デッキ
(尾道市ホームページ)



町内材を活用した木造庁舎
(京丹波町ホームページ)

③町民の交流・協働の促進

- ・町民が気軽に庁舎を訪れ、交流や親睦を図れる場所として、玄関ロビー、会議や協議空間、ギャラリー、展示スペースといった交流空間を整備している事例があります。
- ・観光や町民活動の拠点としての賑わいの創出を促進するために、庁舎内または駐車場のオープンスペースの活用を促進している事例があります。
- ・町民活動の活性化や地域コミュニティの場の創出を支援するため、異なる用途の公共施設との複合化を進めている事例があります。



機能・性能6 親しまれ、開かれた議会機能

議会機能は、議決機関としての独立性を確保しつつ、町民に「開かれた議会」をめざすとともに、議場や関係諸室などの適切な配置や効率的な議会運営のため検討が求められています。

①一般開放を考慮した議会フロア

- ・現在の議員定数に即した規模であるとともに、今後の議員数の変動に対応できるよう、柔軟性や汎用性を考慮したスペースのあり方を検討する必要があります。
- ・閉会中のスペースの合理的活用を行うため、議長席や演壇、傍聴席等を移動式・収納式とするなど、小ホール等の幅広い用途で町民・行政が活用できるような設計を採用している事例があります。
- ・議会協議会室兼委員会室等についても、使用が見込まれない期間の活用方法について、検討の余地があります。



②十分な審議と効率的な議会運営への対応

- ・効率的な議会運営のため議長席の位置・高さや傍聴席の位置に配慮するとともに、ICT対応やモニター（スクリーン）の整備を進めている事例があります。



電子採決システムと大型モニターを設置した議場
(柏崎市ホームページ)

③町民に開かれた議会活動

- ・タブレット端末や大型モニター等の情報通信設備・映像音響設備の活用により、オンラインで議会の審議の状況を配信し、町民がリアルタイムで議会を傍聴できるようなシステムを導入している事例があります。
- ・車いす席や親子傍聴席を設けるなど、体の不自由な方や子育て世代の利用にも配慮した、議会フロア全体のバリアフリー化を進めている事例があります。



親子傍聴席
(清瀬市ホームページ)



車いすでの傍聴が可能な傍聴席
(北見市ホームページ)

2 自治体の庁舎整備 PFI 事業の事例

本編 p.36～41 で示した官民連携（PPP）事業のうち、整備における PFI 事業を以下に示します。

事業名	鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所靴町庁舎整備等事業	清水庁舎整備等事業	貝塚市新庁舎整備事業	東大阪市新旭町庁舎整備事業	八木駅南有地活用事業
事業主体	鳥取県	静岡県静岡市	大阪府貝塚市	大阪府東大阪市	奈良県橿原市
実施方針公表日	2020.06.02	2019.07.31	2019.02.05	2016.08.24	2014.04.30
担当部署	鳥取県総務部行政改革局 資産活用推進課	静岡市企画局 アセットマネジメント推進課	貝塚市総務市民部総務課	東大阪市財務部管財室	橿原市総務部八木駅周辺整備課
事業地	米子市靴町1丁目160外	静岡市清水区袖師町2001, 2002	大阪府貝塚市畠中1丁目17番1号他	東大阪市旭町143番1、喜里川町141番6	橿原市内膳町1丁目357番地
敷地面積	20,435㎡	約7,295㎡	事業用地：約49,500㎡ うち新庁舎整備用地：約16,100㎡ うち民間収益施設整備用地：約1,200㎡	4,740.91㎡	3,794.76㎡
建物面積	庁舎施設：3,600㎡程度	—	延床面積：12,700㎡程度	本庁舎：延床面積 3,000㎡程度	
用途地域	商業地域 建ぺい率：80% / 容積率：400%	市街化区域・商業地域・準防火地域 建ぺい率：80% / 容積率：500%	—	近隣商業地域 建ぺい率：80% / 容積率：300%	商業地域、防火地域、31m高度地区、 景観計画区域 指定建ぺい率80%、指定容積率400%
事業内容	鳥取県西部総合事務所（以下「総合事務所」という。）内に福祉保健局を移転させ、総合事務所機能の強化を図るとともに、市都市整備部を総合事務所内に移転させ、鳥取県（以下「県」という。）の類似部局を同一棟内に配置することで、県と米子市（以下「市」という。）の行政機能を一体化し、県民・市民へのサービス向上と業務の効率化を図るため、県と市が連携し、総合事務所敷地内において、共同で新棟整備を行う。 ■民間収益事業 民間収益事業は、PFI事業者が任意の自主事業として独立採算にて実施するものとし、その事業により生じた収益はPFI事業者の収入とする。なお、PFI事業者は民間収益施設の整備所有を目的として、県と定期借地権設定契約を締結することとし、PFI事業者の同契約に定められた土地賃付料を県に支払うものとする。	耐震性能の不足、建築設備の劣化が顕著である清水庁舎を新たに再整備する。また、本事業の実施においては、清水庁舎の建設に併せて、JR 清水駅直結という好立地を生かし、同一敷地内に民設民営の立体駐車場と民間施設を一体で整備する。 【事業区分・事業主体】 ①清水庁舎（PFI事業） ②立体駐車場（駐車場事業・PFI事業の附帯事業） ③民間施設（民間収益事業・PFI事業の附帯事業）	建設後50年が経過し老朽化した貝塚市役所本庁舎を新たに整備する。新庁舎には身体障害者福祉センター及び老人福祉センターの機能を配置し、また、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を統合する。かつ、防災拠点機能を備えた新庁舎の整備を目的とする。	老朽化した旭町庁舎を同一敷地内に建て替える。 また、市が事業用地の一部に定期借地権を設定し有償で貸付け、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う（定期借地方式）。	本事業は、商業・業務・行政機能が集積する橿原市の玄関口である近鉄大和八木駅周辺のうち、近鉄大和八木駅南側市有地（以下、「事業計画地」という。）の活用において、市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能を提供する庁舎を整備して市民の利便性の向上を図るとともに、中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の形成を図るものである。 【複合施設に導入する主な施設】 ア 庁舎 イ 観光施設 ・ 宿泊施設 ・ コンベンション施設 ・ 展望施設 ・ 飲食物販等施設 ・ 観光振興支援施設 ウ 付帯施設
事業期間	10年間	15年間	15年間	15年間	20年間
募集・選定方式	公募型プロポーザル	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル
事業方式	BT0方式及びRO方式 ※2	BT0方式	BT0方式	BT0方式	BT0方式
支払方法	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型
契約金額（推定）	2,200百万円	—	8,639百万円	2,240百万円	9,656百万円
インフラコスト（推定）	1,000百万円	—	5,000百万円	1,000百万円	4,500百万円
VFM（特定事業選定時）※1	7%	4.90%	13.80%	6.20%	14%
VFM（入札後）	9%	—	不明	13.25%	29.80%
説明	庁舎+民間収益（提案なし）	応募者なしにより中止・断念	庁舎+民間収益	庁舎+民間収益	庁舎+観光施設

※1 VFMはPFI事業における最も重要な概念の一つで、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。具体的には、従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合を指す。

※2 RO(Rehabilitate Operate)方式は既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式。

事業名	木更津市庁舎整備事業	紫波町新庁舎整備事業	京都市左京区総合庁舎整備等事業	横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業	京都市伏見区総合庁舎整備等事業
事業主体	千葉県木更津市	岩手県紫波町	京都府京都市	神奈川県横浜市	京都府京都市
実施方針公表日	2013.10.31	2011.12.01	2008.03.27	2006.12.08	2005.12.15
担当部署	木更津市総務部管財課	紫波町総務課	文化市民局市民生活部市政推進課	市民活力推進局市政支援部 地域施設課区庁舎環境係	文化市民局市民生活部市政推進課
事業地	木更津市潮見一丁目1番地	岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目地内	京都市左京区松ヶ崎修理式町12番1、堂ノ上町7番2	横浜市瀬谷区二ツ橋町190	京都市伏見区鷹匠町ほか
敷地面積	23,491.83㎡	約 6,580 ㎡	約7,000㎡	13,886㎡	約7,650㎡
建物面積	—	延べ床面積：約 7,000 ㎡	想定規模：約12,800㎡	庁舎延床面積約15,000㎡、 公園面積約6,000㎡	想定規模：延床面積 約14,500㎡(4階建て)
用途地域	建ぺい率60% / 容積率200%	—	—	—	—
事業内容	資金調達業務、設計に関する業務、建設に関する業務、既存施設の解体及び撤去工事に関する業務、駐車場・外構整備に関する業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務、付帯事業	今後、ますます多様化する行政への要望等に対応するために、現在の本庁舎、第二庁舎、教育委員会事務局及び保健センターを統合した新庁舎（以下「本施設」という。）の整備を行うものである。あわせて、本事業の実施により、地域経済の活性化、雇用の創出等を図ることを目的とする。	区民部・福祉部（区役所）の庁舎と、保健部（保健所）の庁舎が分散している。また、区役所の老朽化、狭あい化が著しく、これらを統合した新しい総合庁舎として整備することで、魅力ある地域づくりの拠点としての区役所の機能強化を図り、きめ細やかな行政サービスの提供に努める。民間事業者が新たに総合庁舎の実施設設計・建設し、事業期間にわたり維持管理等の業務を行う。	総合庁舎施設（区役所、公会堂、消防署、地下駐車場及び屋外付帯施設・外構等）、二ツ橋公園を整備対象とする。民間事業者は本施設の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設（公園施設を除く）の維持管理及び運営を行う。	本事業は、区民部（区役所）、福祉部（福祉事務所）、保健部（保健所）の各庁舎を統合するとともに、伏見青少年活動センターを併設した総合庁舎として整備することとし、伏見区における総合的区民サービスの拠点、個性を生かした地域づくりの拠点として区役所の機能強化を図る。事業者は、総合庁舎の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理等の業務を行う。
事業期間	15年6か月間	15年間	15年間	15年間	15年間
募集・選定方式	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
事業方式	BT0方式	BT0方式	DB0方式	BT0方式	BT0方式
支払方法	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型
契約金額（推定）	—	3,115.35百万円	5,224百万円	10,898百万円	6,445百万円
インフラコスト（推定）	—	2,900百万円	3,200百万円	5,500百万円	3,600百万円
VFM（特定事業選定時）	9.45%	6%	6%	11.90%	7.00%
VFM（入札後）	—	6%	1.6%	9.10%	7.00%
説明	入札参加表明者から参加辞退があり、入札者がいなくなったため執行を中止	庁舎（保健センター複合）	庁舎（保健センター複合）	庁舎（複合）+民間収益	庁舎（保健センター複合）

3 庁舎整備に使用可能な国の補助金・交付金

No.	分類	所管省庁	想定される整備手法	制度名称	制度概要	対象事業・条件	最大補助額(千円)	補助率・充当率	URL	令和5年度以降の動き	適用例(予定含む)	
1	補助金・交付金	国交省	新築を想定	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業) ※旧まちづくり交付金	市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業	市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画(都市再生整備計画)に基づき実施される以下の事業等 【基幹事業】 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設(緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等)、高質空間形成施設(歩行支援施設等)、高次都市施設(地域交流センター、観光交流センター等)、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業等 ※庁舎機能のみの施設整備は補助対象とならないが、併設する地域交流センター(高次都市施設)棟や役場前の広場等は基幹事業の対象となる 次のいずれかに該当する地区が対象 【要件①:コンパクトなまちづくりの推進】 ○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域 (1)市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内 又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域 (2)市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域 【要件②:市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用】 ○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域 (1)歴史的風致維持向上計画 (2)観光圏整備実施計画 (3)文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 等	—	都市再生整備計画に位置づけられた事業の実施に必要な事業の概ね4割 ※他省庁の補助制度がないこと	https://www.mlit.go.jp/page/content/001574547.pdf	継続	宇部市 https://www.city.ube.yamaguchi.jp/mac hizukuri/honchousha/seibi_honchousha/index.html	
2	補助金・交付金	国交省	新築を想定	都市構造再編集集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業	都市再生整備計画に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援 【基幹事業】 道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設(緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等)、高質空間形成施設(歩行支援施設等)、高次都市施設(地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等)、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設(医療、社会福祉、教育文化施設等)、エリア価値向上整備事業等 ※庁舎機能のみの施設整備は補助対象とならないが、併設する地域交流センター(高次都市施設)棟や役場前の広場等は基幹事業の対象となる	施行地区: 立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」	別途定めあり	1/2(都市機能誘導区域内等)、45%(居住誘導区域内等)	https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001421697.pdf	継続	※立地適正化に基づくため、事業としては「都市構造再編集集中支援事業」となる
3	補助金・交付金	国交省	改修・新築	社会資本整備総合交付金(住宅・建築物安全ストック形成事業①住宅・建築物耐震改修事業)	住宅・建築物の耐震化等を促進するために実施される事業で、住宅・建築物の耐震化の支援に関する事業並びに耐震改修及び建替え等に関する事業をいう	四 建築物の耐震改修、建替え又は除却に関する事業(擁壁の耐震改修を含む。) 十三 耐震改修等と併せて行う省エネ化に関する次の事業 ロ) 建築物の省エネ化の支援に関する次の事業 (1) 建築物の省エネ診断 (2) 建築物に係る省エネ化のための計画の策定 (3) 建築物の省エネ化の計画的実施の誘導に関する事業及びこれに附帯する事業 ハ) 建築物の省エネ改修、建替えに関する事業 ※特に倒壊の危険性が高い建物のうち次に掲げるいずれかの要件を満たすものをいう。 イ 地方公共団体が所有する建築物 ロ 地震防災対策特別措置法(平成7年法律第111号)に規定する地震防災緊急事業五箇年計画等において、公益上、緊急に耐震改修を促進すべきと位置づけられている建築物	・建替え後の住宅及び建築物は、原則として省エネ基準に適合すること。 ・地方公共団体又は都市再生機構による建替え後の住宅及び建築物は、原則として住宅部分においてはZEH水準、非住宅部分においてはZEB水準に適合すること。 次のいずれかに該当するものであること。 ・(1)災害時に重要な機能を果たす建築物(医療施設、避難所、災害時の集合場所等として指定された施設、情報提供施設、給食提供施設等をいう。) ・(1)に該当するものは、延べ面積が1,000㎡(幼稚園、保育所又は地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結されている建築物にあっては500㎡)以上であるなど倒壊した場合に周辺の市街地に及ぼす影響が大きいものであること。 ・耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたものであること。 ・耐震改修又は建替えの結果、地震に対して安全な構造となること。(除却する場合を除く。)	—	避難所等の防災拠点(公共建築物):1/3	—	継続	蒲郡市(庁舎北側等耐震改修工事) https://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/440893.pdf

No.	分類	所管省庁	想定される整備手法	制度名称	制度概要	対象事業・条件	最大補助額(千円)	補助率・充当率	URL	令和5年度以降の動き	適用例(予定含む)	
4	補助金・交付金	国交省	改修	住宅・建築物環境対策事業費補助金(既存建築物省エネ化推進事業)	建築物の省エネ性能等の向上に資する改修の一部を補助	下の要件を全て満たす、建築物(非住宅)の改修工事 ①躯体(壁・天井等)の省エネ改修を伴うものであること ②改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれること(ただし、外皮改修面積割合が20%を超える場合は15%以上) ③改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと ④改修後に耐震性を有すること ⑤省エネ性能を表示すること ⑥事例集への情報提供に協力すること	50,000 設備は25,000 バリアフリー工事実施時は別途25,000	1/3	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001478885.pdf		住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業の一部として要求済み https://www.mlit.go.jp/page/content/001498912.pdf	箕面市(58番目) https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001420337.pdf
5	補助金・交付金	国交省	改修・新築	住宅・建築物環境対策事業費補助金(サステナブル建築物等先導事業)	住宅及び建築物の省エネ、省CO2や木造化、気候風土に応じた住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化等に係るIoTをはじめとした先導的な技術の普及啓発に寄与するリーディングプロジェクトの一部を補助	①新築の住宅及び建築物は、原則として建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第2条第1項第3号の建築物エネルギー消費性能基準を満たすこと ②非住宅部分においては ZEB 水準に適合すること	500,000	設計・建築工事費等の1/2	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001478885.pdf		住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業の一部として要求済み https://www.mlit.go.jp/page/content/001498912.pdf	紫波町(木造先導型) http://www.sendo-shien.jp/case_archive/download/jirei28.pdf 長岡市その他(省CO2先導型) https://www.kenken.go.jp/shouco2/pdf/ProjectExample2020/shoCO2_web07.pdf
6	補助金・交付金	環境省	改修・新築	二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金 建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業(新築建築物のZEB化支援事業)	災害発生時に活動拠点となる公共性の高い業務用施設(庁舎、公民館等の集会所、学校等)及び自然公園内の業務用施設(宿舍等)において、再生可能エネルギー設備や蓄電池等を導入し、停電時にもエネルギー供給が可能であって、換気機能等の感染症対策も備えたレジリエンス強化型のZEBに対して支援するもの	対象者:地方公共団体(延床面積制限なし) 対象設備等:ZEB実現に寄与する設備(空調、換気、給湯、BEMS装置等)	500,000	ZEB:2/3、Nearly ZEB:3/5、ZEB Ready:1/2 ※上記は新築の場合で、既築は全て2/3	https://www.env.go.jp/earth/zeb/hojo/		概算要求済み https://www.env.go.jp/earth/ondanka/netoku/2023/	鳴門市庁舎、鞍手町庁舎(R4採択)
7	補助金・交付金	環境省	改修・新築	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	災害・停電時に公共施設へエネルギー供給が可能な再生可能エネルギー設備等の導入を支援するもの	・防災・減災に資する再生可能エネルギー設備、未利用エネルギー活用設備、コジェネレーションシステム(CGS)及びそれらの附帯設備(蓄電、充放電設備・充電設備、自営線、熱導管等)並びに省CO2型設備(高機能換気設備、省エネ型浄化槽含む)等を導入する費用の一部を補助。CO2削減に係る費用対効果の高い案件を採択することにより、再エネ設備等の費用低減を促進 対象: 地域防災計画により災害時に避難施設等として位置づけられた公共施設又は業務継続計画により災害発生時に業務を維持すべき公共施設(例:防災拠点・避難施設・広域防災拠点・代替庁舎 など)	—	再生可能エネルギー設備等の導入 ・市区町村(太陽光発電又はCGS) 1/2 ・市区町村(地中熱、バイオマス熱等)及び離島 2/3	https://www.kanto.meti.go.jp/seisaku/ene_koho/ondanka/data/r4_2/52.pdf	R3~R7まで実施	常滑市ほか(太陽光発電) https://www.env.go.jp/content/000041931.pdf	

No.	分類	所管省庁	想定される整備手法	制度名称	制度概要	対象事業・条件	最大補助額(千円)	補助率・充当率	URL	令和5年度以降の動き	適用例(予定含む)
8	補助金・交付金	神奈川県	新築を想定	木造公共施設整備事業	県産木材を使用して「木造施設の整備」若しくは「内装の木質化」を行う市町村、又は法人等に対して助成する事業	(1)県産木材を使用して「木造施設の整備」若しくは「内装の木質化」を予定している公共施設、学校、幼稚園、保育所、認定こども園等 (2)単年度で整備が完了する施設	—	(1)木造公共施設整備 建築費×15% ※ただし、次に掲げる項目に該当する施設については、2分の1以内 ア、CLTを構造耐力上主要な部分に活用する建築物 イ、耐火建築物又は三階建ての準耐火建築物 ウ、角材を使用した壁柱や重ね梁を活用した建築物 (2)内装木質化 建築工事費×内装木質化床面積/延床面積×3.75% ※ただし、内装木質化部分に係る事業費に2分の1を乗じた金額を超えないこと ※建築工事費は電気・上下水道工事費、外構工事費、備品費等を除く		不明	各務原市 https://www.city.kamigahara.lg.jp/shisei/chosha/index.html (岐阜県版)
9	地方債	総務省	新築を想定	防災対策事業債(消防防災施設整備事業)	消防防災施設整備事業(防災・減災に資する消防防災施設の整備に関する事業で地域防災計画と整合性を図りつつ行う事業)	ア 防災基盤整備事業 (ア)消防防災施設整備事業(防災・減災に資する消防団拠点施設等 災害時に消防団や自主防災組織等の活動拠点となるよう、備蓄倉庫や資機材庫等の機能を備え、平時に消防団や自主防災組織等の訓練・研修等が行える公共施設防災施設の整備に関する事業で地域防災計画と整合性を図りつつ行う事業 (a) 災害対策基本法に基づく指定緊急避難場所及び指定避難所 (b) 災害時に災害対策の拠点となる公共施設又は公用施設における災害対策本部の設置、応援職員の受入れ、災害応急対策に係る施設 ※庁舎の防災に関する施設・設備(災害対策本部等)の整備や、もしくは消防庁舎を移転・複合した場合に、防災拠点施設に係る部分の事業費が対象となる	—	地方債充当率:75% 地方交付税交付金参入率:30%		事業期間: 令和4年度 ~令和8年度	47頁目 公用施設(本庁舎及びその他庁舎)における 応援職員の受入れ施設等 https://www.fdma.go.jp/about/others/items/r4_03_gaiyou.pdf
10	地方債	総務省	新築を想定	公共施設等適正管理推進事業債(集約化・複合化事業) ※公用施設は対象外	総合管理計画・個別施設計画に基づいて推進する公共施設等の適正管理の取組に対する地方財政措置	個別施設計画に位置付けられた以下の集約化事業又は複合化事業 ・建築物(公民館等):延床面積の減少を伴うもの ・非建築物(グラウンド等):施設の数及び維持管理経費が減少すると認められるもの ※庁舎に他の公共施設機能を複合することを想定。複合施設の整備に係る事業費のみが対象となる	—	充当率90% 元利償還金の50%を地方交付税措置	https://www.soumu.go.jp/main_content/000752543.pdf	事業期間: 令和4年度 ~令和8年度	9頁目 伊丹市 https://www.soumu.go.jp/main_content/000406313.pdf

No.	分類	所管省庁	想定される整備手法	制度名称	制度概要	対象事業・条件	最大補助額(千円)	補助率・充当率	URL	令和5年度以降の動き	適用例(予定含む)
11	地方債	総務省	改修	公共施設等適正管理推進事業債(ユニバーサルデザイン化事業)	総合管理計画・個別施設計画に基づいて推進する公共施設等の適正管理の取組に対する地方財政措置	<p>① バリアフリー法に基づく公共施設等(公営住宅及び公営企業施設を除く)のバリアフリー改修事業 i) 移動等円滑化基本構想に基づく事業 ii) 移動等円滑化基準に適合させるための改修事業(施設の一部を基準に適合させる事業を含む) 例) 車いす使用者用トイレ等の整備、出入口の段差解消、エレベーターの整備、視覚障害者用ブロックの整備等</p> <p>② ①以外の公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業 例) 授乳室や託児室の整備、多言語による案内を行うための施設の整備、観光施設等における洋式トイレの整備等</p>	—	充当率90% 元利償還金の30~50%を地方交付税措置	https://www.soumu.go.jp/main_content/000752543.pdf	事業期間: 令和4年度~令和8年度	https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001423858.pdf
12	地方債	総務省	改修	公共施設等適正管理推進事業債(脱炭素化事業)	総合管理計画・個別施設計画に基づいて推進する公共施設等の適正管理の取組に対する地方財政措置	<p>地球温暖化対策の推進に関する法律に規定する地方公共団体実行計画(事務事業編)に基づく以下の公共施設又は公用施設の改修事業(地方単独事業)</p> <p>① 太陽光発電設備を設置するための改修事業 ② ZEB基準相当に適合させるための改修事業 ③ 省エネルギー基準に適合させるための改修事業 ④ LED照明の導入のための改修事業</p>	—	充当率90% 元利償還金の30~50%を地方交付税措置	https://www.soumu.go.jp/main_content/000752543.pdf	事業期間: 令和4年度~令和8年度	48頁目 https://www.soumu.go.jp/main_content/000794104.pdf
13	地方債	総務省	除却	公共施設等適正管理推進事業債(除却事業)	総合管理計画・個別施設計画に基づいて推進する公共施設等の適正管理の取組に対する地方財政措置	<p>公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物の除却 ※個別施設計画への位置付けは不要</p>	—	充当率90% 交付税措置なし	https://www.soumu.go.jp/main_content/000752543.pdf	事業期間: 令和4年度~令和8年度	