

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（概要版）

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	5
3 現庁舎の課題の整理	6
4 役場庁舎のあり方検討の必要性	8
5 今後の役場庁舎に必要な機能・性能	9
第3章 庁舎整備を想定した場合の諸条件の整理.....	10
1 庁舎に求められる規模	10
2 整備手法の整理	11
3 整備候補地の抽出	13
4 事業化に向けた手順及び課題の整理	24

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

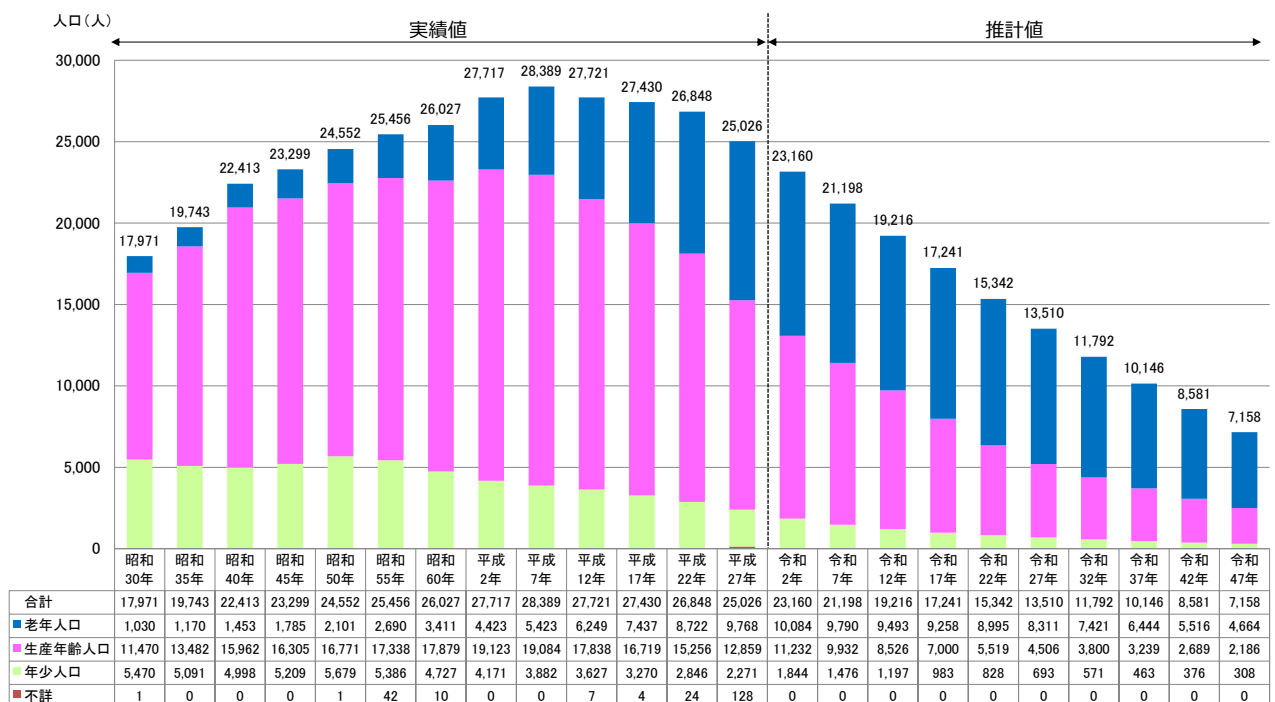
(1) 本町の将来人口の見通し

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、

(現在の公共施設の総延床面積約71,070㎡) ÷ (令和3年(2021年)10月1日現在人口23,096人) = 3.08㎡/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、

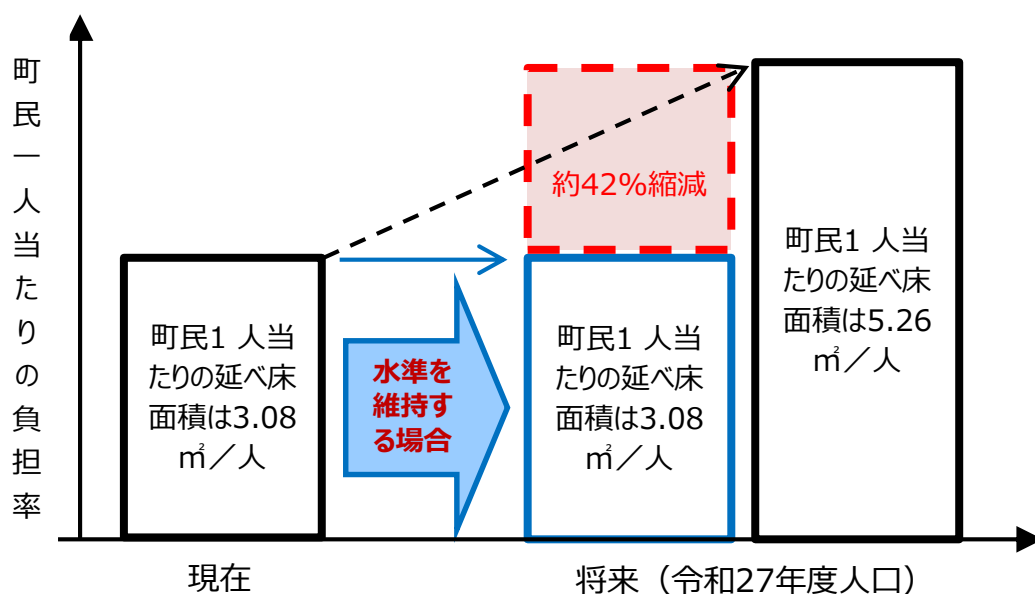
$3.08 \text{ ㎡/人} \times 1.35 \text{ 万人} = 41,580 \text{ ㎡}$

となります。現状の公共施設の総延床面積の約71,070㎡に対し、令和27年度では約29,490㎡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、

(現在の公共施設の総延床面積約71,070㎡) ÷ (令和27年(2045年)10月1日現在人口13,510人) = 5.26㎡/人

町民1人当たりの延床面積は5.26㎡/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。



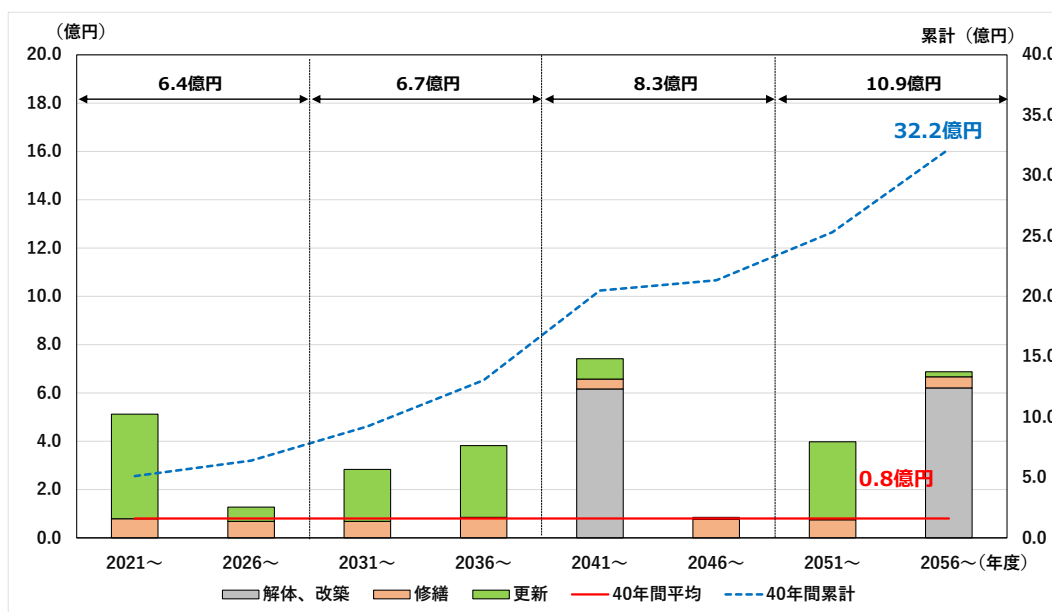
資料：湯河原町公共施設等総合管理計画改訂版

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

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・ 議会会派控室	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	—	—

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。

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（㎡）	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

良好 劣化	評価	基準	修繕等の優先度
	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確実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($E_s \times$ 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。

（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。

（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。

※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。

※２Net 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。

（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が、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。

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。

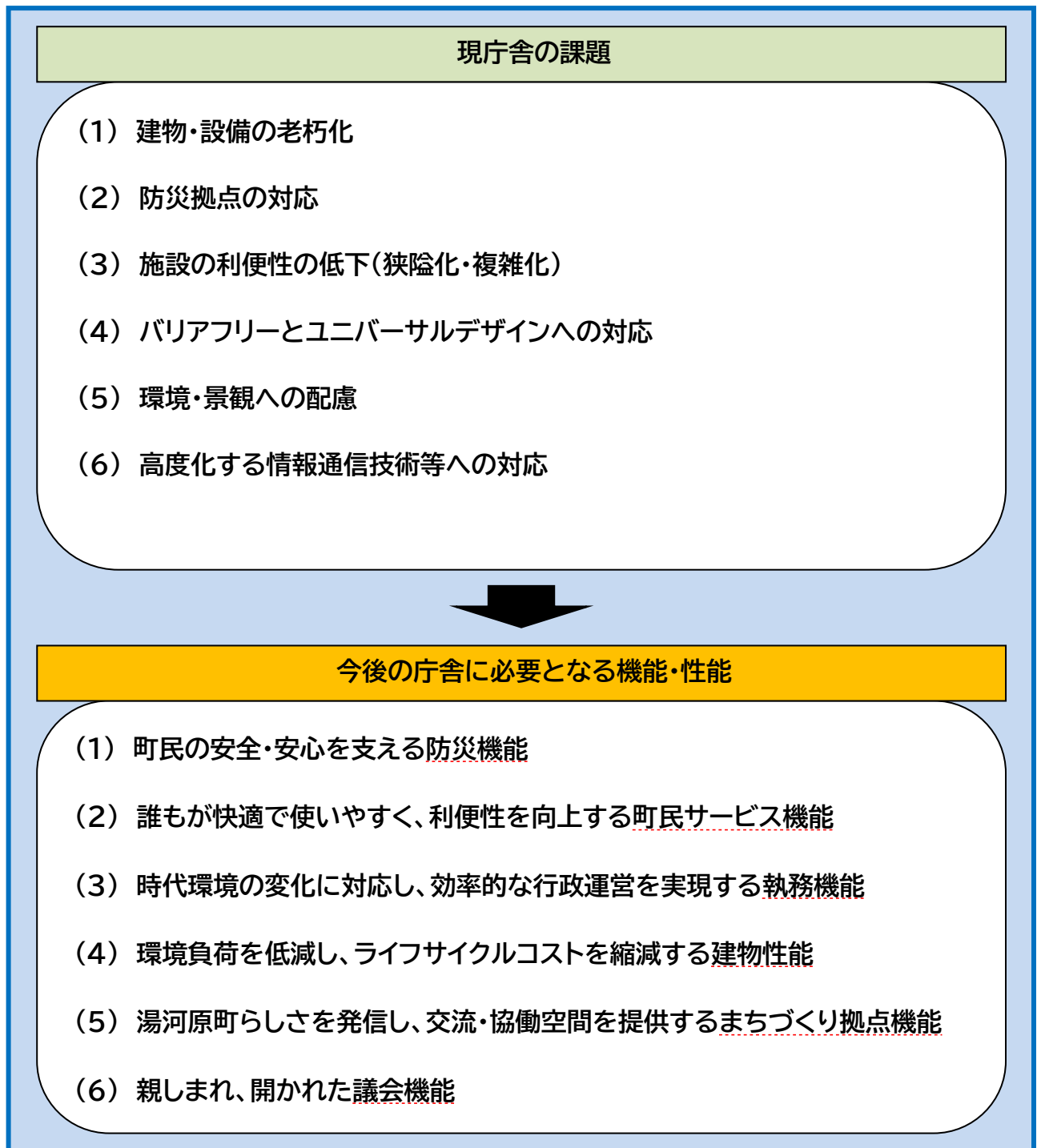
また、現在の庁舎整備が行われた時期と比べ、様々な社会変化が進行しており、市民ニーズの多様化やユニバーサルデザイン、プライバシー、環境、景観への配慮、高度情報化への対応など、役場庁舎のあり方について、抜本的な改善が求められています。

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。



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。

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	○建設事業としては安価 ○工事中も利用可能な場合が多い	○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	○建設事業としては安価 ○工事中も利用可能な場合が多い	○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)	○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	○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)	○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	○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	○機能・性能の刷新が可能	○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)	○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	○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。

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。

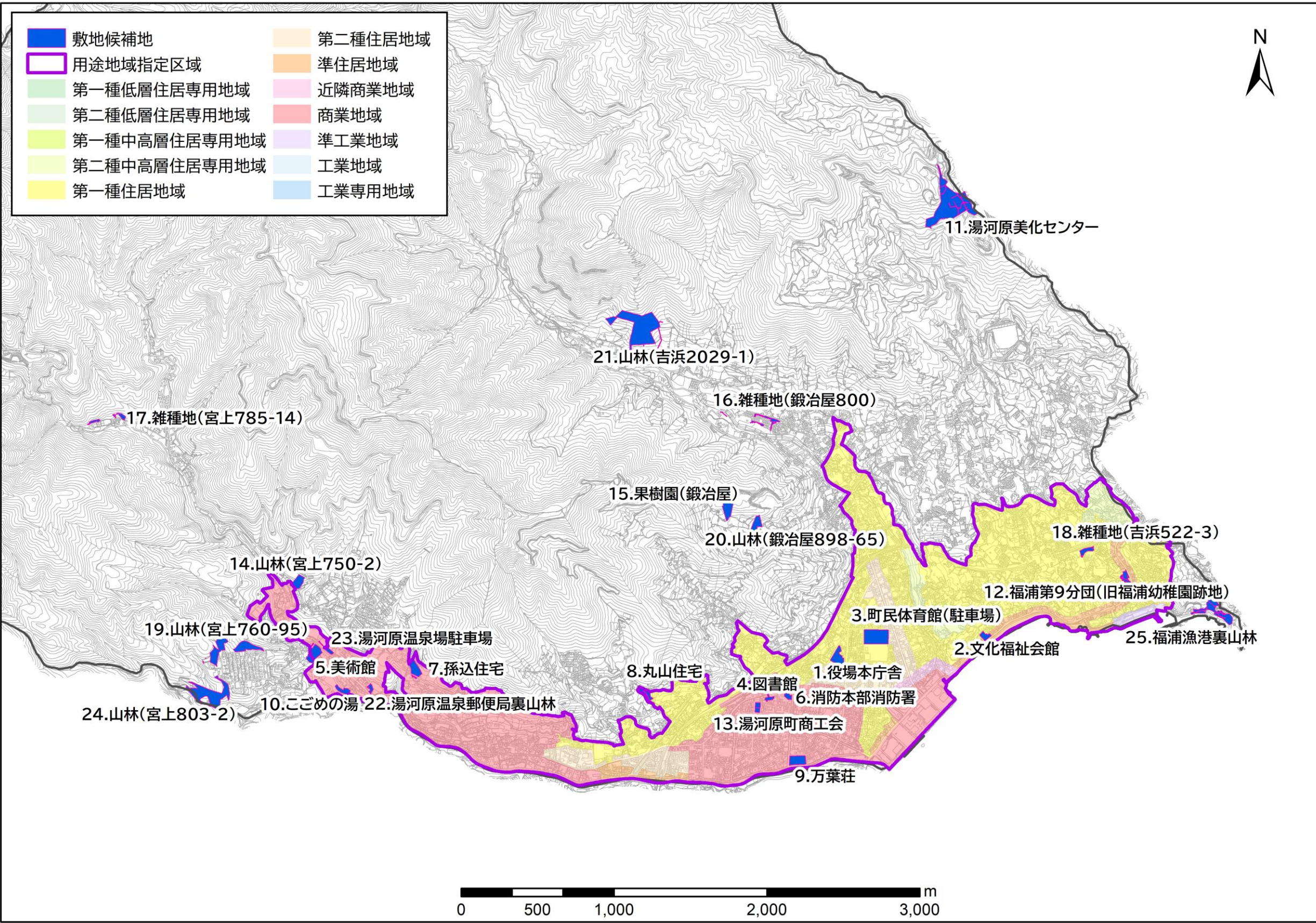


図 3-1 前提条件を満たす候補地

(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. こごめの湯	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

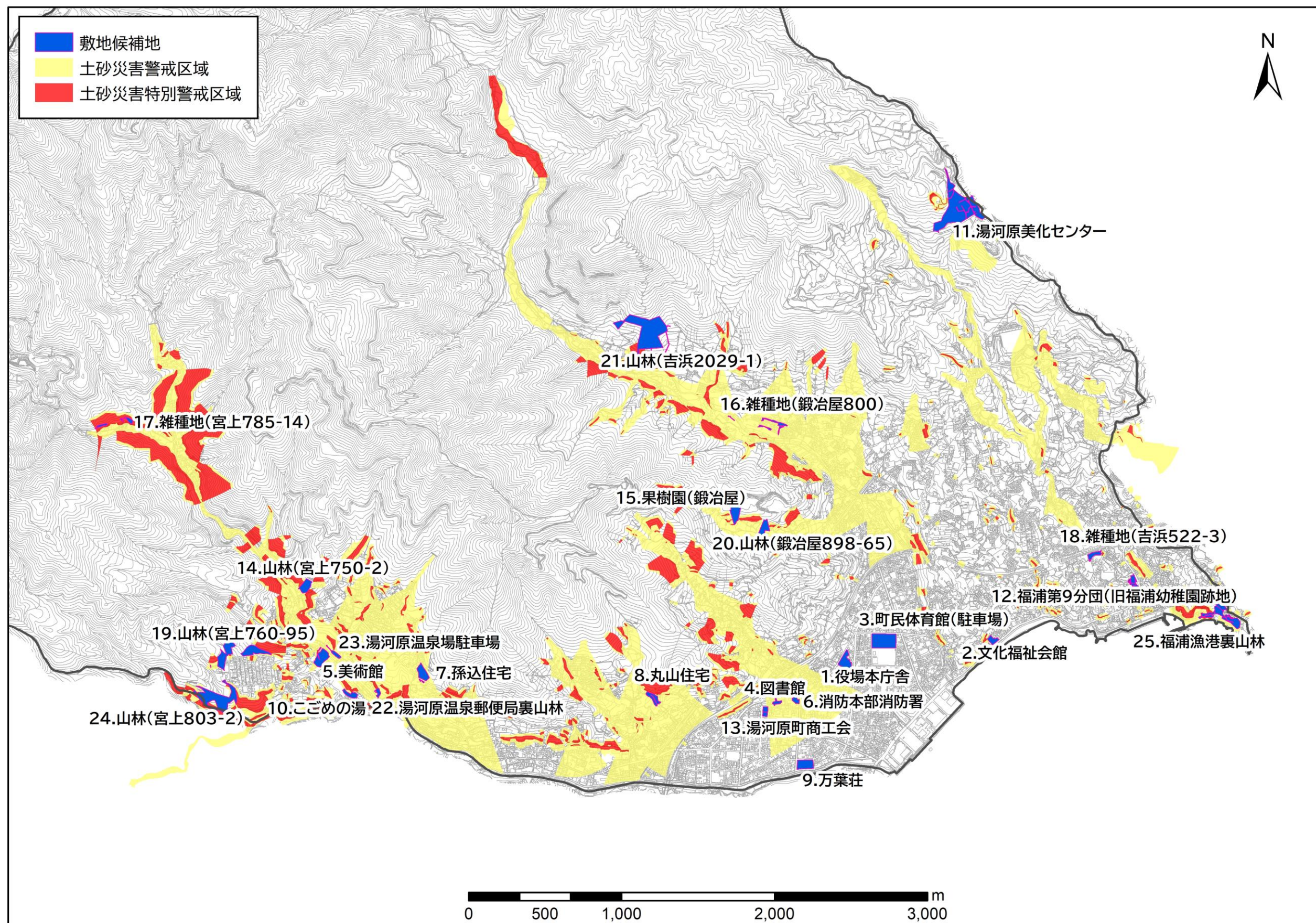


図 3-2 土砂災害警戒区域

資料：国土数値情報

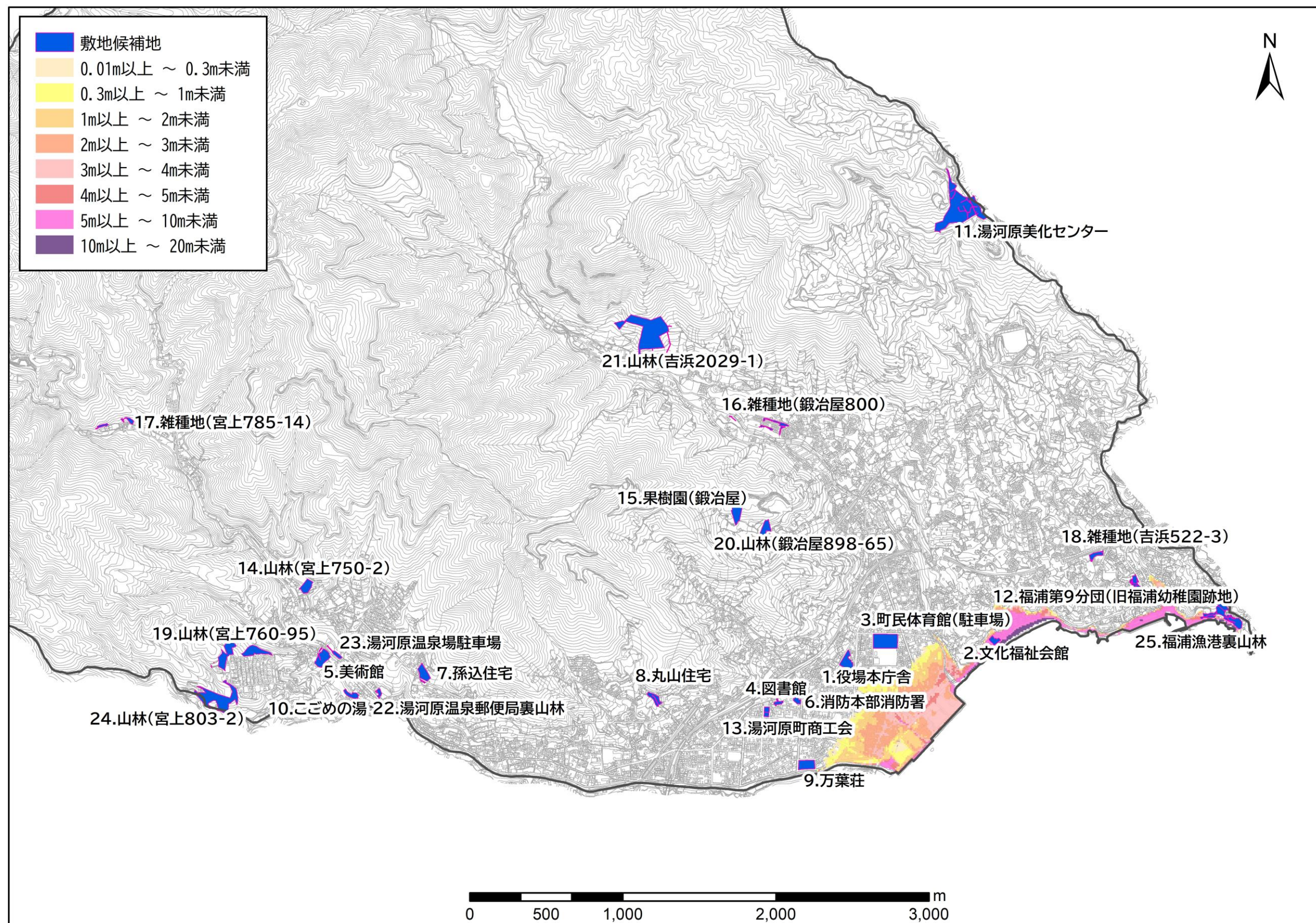
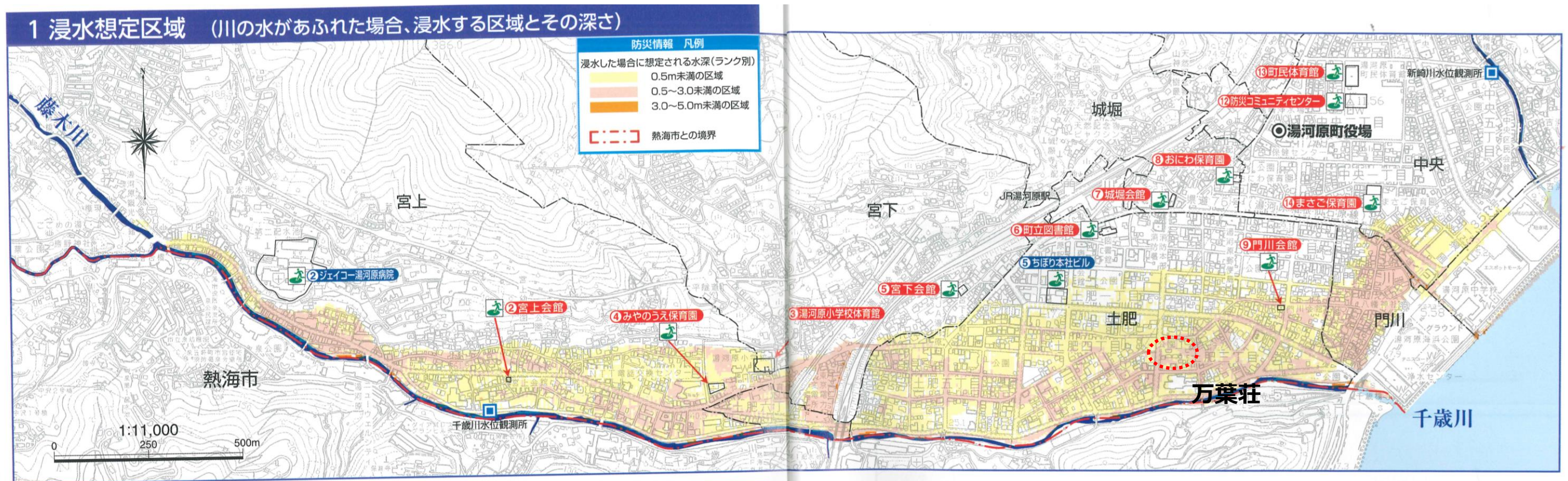


図 3-3 津波浸水想定区域

資料：国土数値情報



資料：ゆがわら防災マップ



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

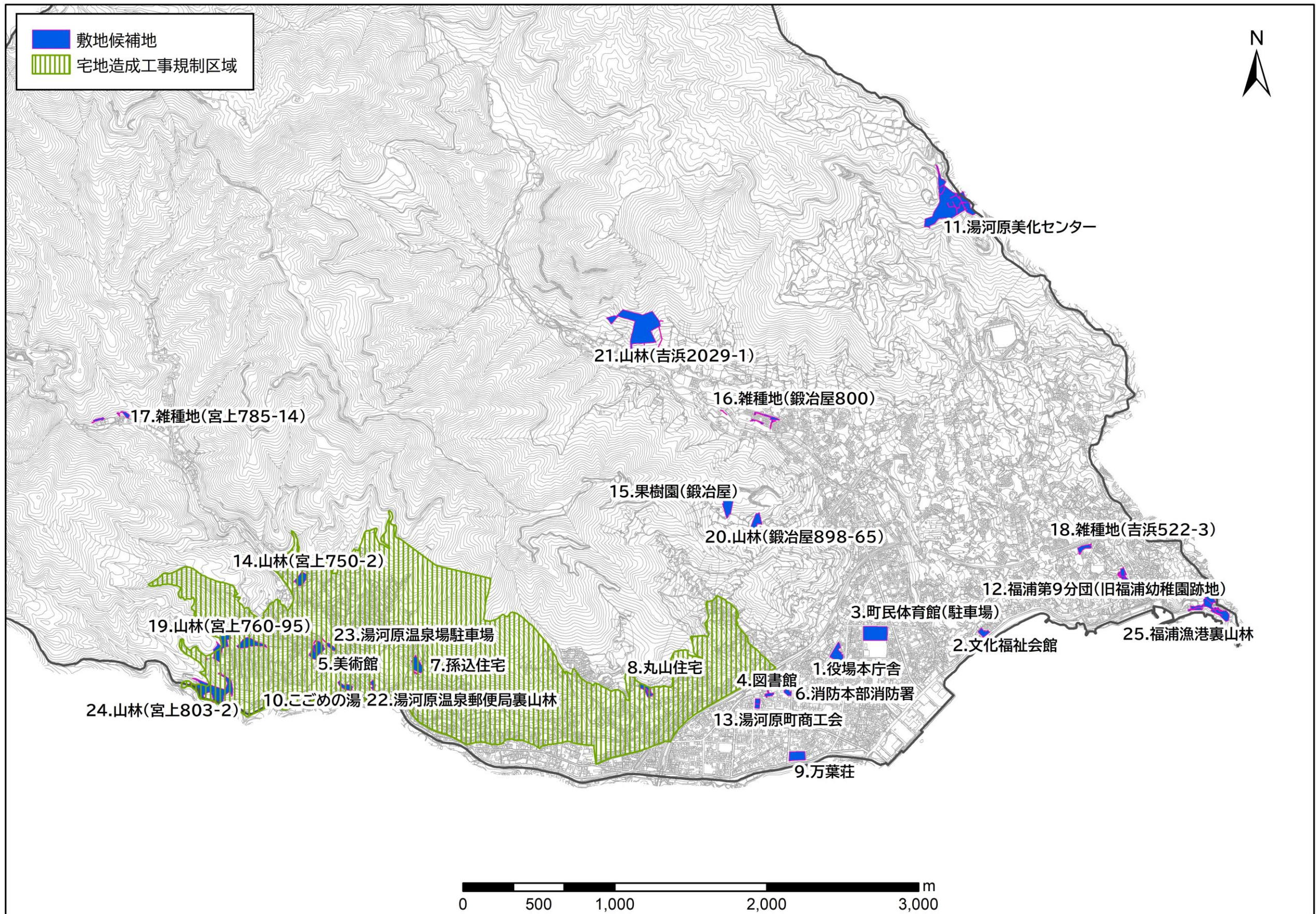


図 3-6 宅地造成工事規制区域

資料：国土数値情報

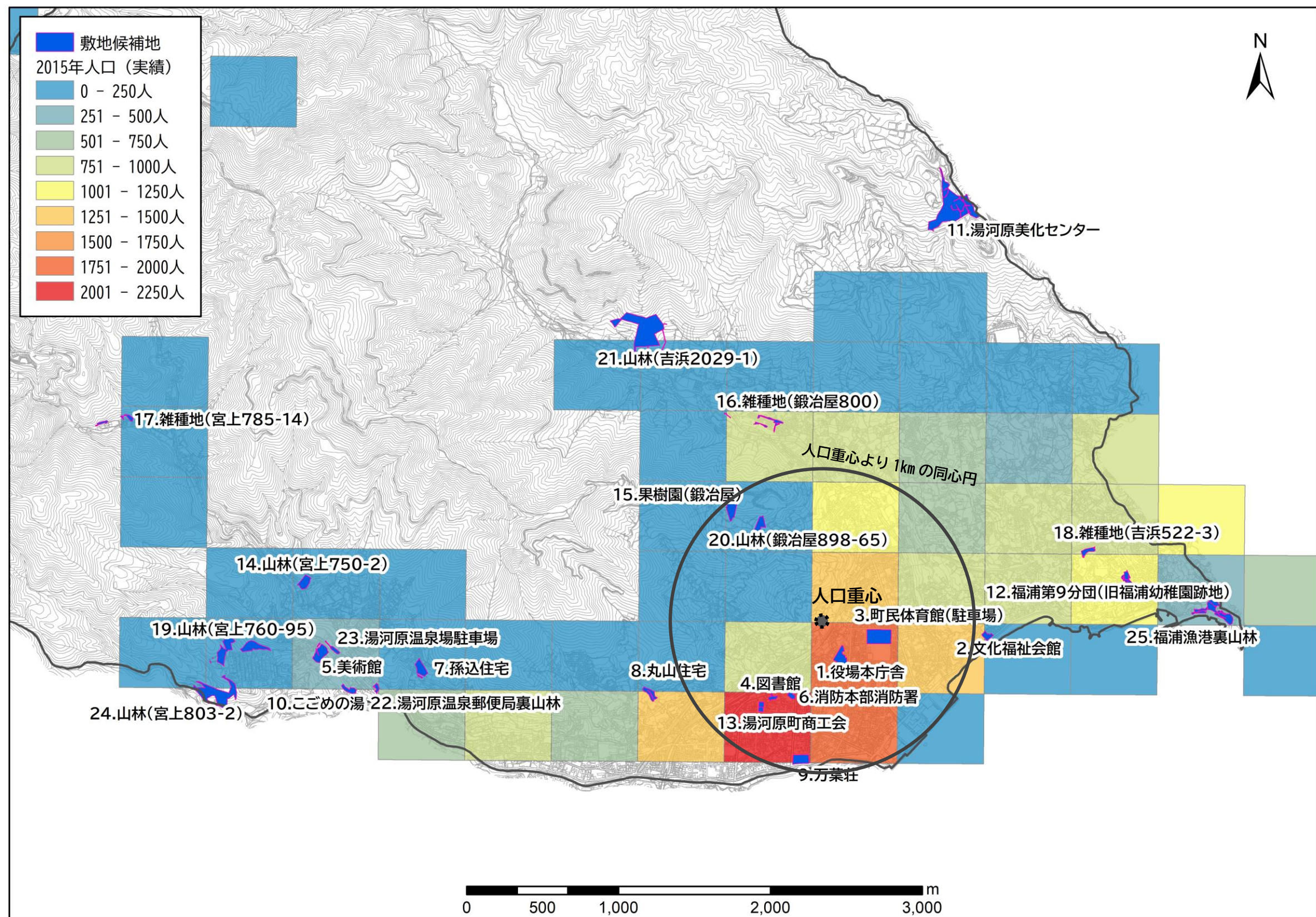
イ 中心性

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. こごめの湯	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. こごめの湯	×	×	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 3-6 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、交付税措置也没有ありません。

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きな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。

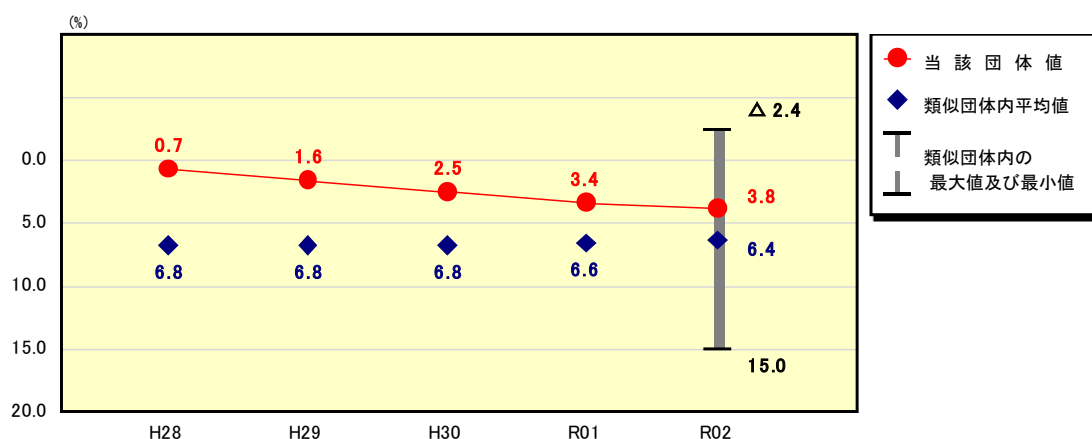


図 3-8 実質公債費比率の推移（令和2年度財政状況資料集）

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きながら、検討を進めていく必要があります。