

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（資料編）

令和 5 年 1 月

目 次

第1	各候補地に対応する整備案	1
1	各整備案	1
2	概算事業費の算出	3
3	各案の比較	6

第1 各候補地に対応する整備案

1 各整備案

敷地候補において考えられる整備案は次のとおりです。

A 現在のまま使い続ける場合 (比較対象として掲載)	町役場 現在位置案	
	B.現町役場 改修案 (既存をすべて再利用)	C.現町役場 改修案 (第2庁舎の3階を減築)
 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡	 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡ ■改修部面積：6,235.16㎡ (内第3庁舎1階・地下1階駐車場812㎡は大規模修繕程度) ■総延床面積：6,235.16㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要	 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡ ■解体部面積：895.16㎡ ■改修部面積：5,340㎡ (第2庁舎の2～3階と他一部を減築、内第3庁舎1階・地下1階駐車場・駐車場棟1,340㎡は大規模修繕程度) ■総延床面積：5,340㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要
町役場 現在位置案		町役場 移転案
D.現町役場 建替え案 (駐車場棟既存利用)	E.ゆがわら万葉荘 改修+増築案	F.ゆがわら万葉荘 建替え案
 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡ ■解体部面積：5,712.9㎡ (第1～3庁舎を除却し新庁舎を建替、駐車場棟は既存利用) (建物高さ想定：16m) ■新築部面積：4,000㎡ (1,333.4㎡×3層) ■総延床面積：4,522.26㎡ ※建物の配置は一案として記載 (第2第3庁舎部分に配置する事も考えられる)	 ■敷地面積：6,000㎡ ■既存延床面積：3,249.7㎡ ■解体部面積：379.7㎡ ■既存改修面積：2,870㎡ ■増築部面積：1,130㎡ (376.7㎡×3層) ■総延床面積：4,000.0㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要	 ■敷地面積：6,000㎡ ■既存延床面積：3,249.7㎡ ■解体部面積：3,249.7㎡ (万葉荘を除却し新庁舎を建替) (建物高さ想定：16m) ■新築部面積：4,000㎡ (1,333.4㎡×3層) ■総延床面積：4,000.0㎡

町役場 移転案		
G.図書館建替え案	H.商工会議所一帯 改修+増築案	I.商工会議所一帯 解体+新築案
既存改修部 : 増築、新築部 : 敷地面積 : 1,000㎡ 解体部面積 : 1,864㎡ 庁舎新築面積 : 4,000㎡ (666.7㎡×6層) ■総延床面積 : 4,000㎡ ※敷地内に駐車場が確保できないため飛び地駐車場の確保が必要	既存改修部 : 増築、新築部 : 敷地面積 : 2,700㎡ ■既存延床面積 : 870.4㎡ ■改修部面積 : 870.4㎡ ■増築部面積 : 5,620㎡ (626㎡×5層+地下2層駐車場) (建物高さ想定 : 20m) ■総延床面積 : 6,490.4㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要	既存改修部 : 増築、新築部 : 敷地面積 : 2,700㎡ ■解体部面積 : 870.4㎡ ■庁舎新築面積 : 6,667.0㎡ (商工会館を除却し、新庁舎を建設 (1,333.4㎡×3層+地下2層駐車場)) ■総延床面積 : 6,667.0㎡

町役場 移転案	
J.町民体育館 新築案	K.消防本部庁舎敷地 新築案
既存改修部 : 増築、新築部 : 敷地面積 : 5,800㎡ ■庁舎新築面積 : 4,000㎡ (1,600㎡×2層+800㎡×1層) (地下駐車場 : 1,600㎡×2層) (建物高さ想定 : 16m) ■総延床面積 : 7,200㎡ ※役場の駐車場機能を確保できないが、体育館の利用は休日・夜間が多いことから時間的な使い分けができれば想定可能と思われる	既存改修部 : 増築、新築部 : 敷地面積 : 1609.43㎡ ■既存延床面積 : 1034.47㎡ ■解体部面積 : 1034.47㎡ (消防本部を除却し新庁舎を建替) ■庁舎新築面積 : 4000㎡ (1000㎡×4層+地下駐車場 : 800㎡×3層) (建物高さ想定 : 20.5m) ■総延床面積 : 6,400㎡

2 概算事業費の算出

(1) 算定費目

概算事業費は、庁舎を新築するか既存庁舎の改修とするかによって大きく異なることに加え、構造やデザイン、内装・外装、設備内容の仕様等によっても、大きな差異が生じます。これらの諸条件を詳細に定めるのは、庁舎整備の具体的な検討を行う段階となることから、ここでは、次に示すとおり、他自治体の庁舎整備事例や各省庁、団体等によって示されている平均的な事業費等を参考に算出します。

概算事業費を算定した費目とその算定根拠は、次のとおりです。

表 1-1 算定費目と算定根拠

算定費目	算定根拠
新築・増築費用	工事費が公表されている庁舎の建築事例から標準的な㎡単価を取得
地下駐車場整備費用	建築コスト情報（一般財団法人建設物価調査会）に掲載されている事務所ビルの部分別の費用割合の内訳から、地下駐車場に必要な部分を積み上げた結果により、新築の5割の工事費として算定
大規模改修費用 （耐震改修＋リノベーション※）	文部科学省の「学校施設の長寿命化改修の手引（平成26年1月）」に示されている『長寿命化改修では、構造躯体の新築工事がないたため、新築と比べて工事費を3割程度さげることができます。』とあることから、新築の7割の工事費として算定
大規模改修費用 （建物内の駐車場）	文部科学省の「学校施設の長寿命化改修の手引（平成26年1月）」に示されている『建物の建築費は一般的に、構造が3割、設備が3割、仕上げが3割、その他諸経費が1割で構成されています。』とあることから、修繕の程度により金額の幅はあるものの、設備と仕上げ一部を修繕することを想定し、新築の3割の工事費として算定
外構整備費用	工事費が公表されている庁舎の建築事例から標準的な㎡単価を取得
除却費用	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）に掲載されている中規模事務庁舎の解体・廃棄処分コストから㎡単価を取得
仮庁舎整備費用	積算ポケット手帳（建築資料研究社）に掲載されている仮設事務所損料から㎡単価を取得
引越し費用	日本通運株式会社が、オフィス移転にかかる費用の相場としてホームページ上で公表している引越し費用の相場の算出方法を参照
設計監理委託費	国土交通省告示第九十八号に基づき、標準業務における人工数を算定するとともに、国土交通省設計業務委託等技術者単価に基づき、技師Bの人件費として算定

※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。

(2) 概算事業の算出結果

算定根拠を基に算定した各案の概算事業費は次のとおりとなります。

※現段階では正確な全体事業費の算出は困難であり、今後も物価上昇等を理由に、事業費が変動することが想定されます。上記に示す費用についても、今後策定を予定する基本構想を踏まえ、基本設計や実施設計を通じて庁舎の規模や機能が明確に具体化された段階で、改めて詳細な事業費を算出することとなります。

表 1-2 概算事業費

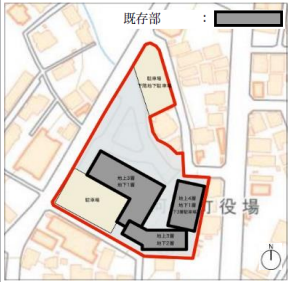
工事種別	単価/単位	A. 現町役場 継続使用案	B. 現町役場 耐震改修案 (既存全てを 再利用)	C. 現町役場 耐震改修＋ 減築案 (第2庁舎2,3階 他一部減築)	D. 現町役場 建替え案 (既存駐車場棟 再利用)	E. ゆがわら 万葉荘 耐震改修＋ 増築案	F. ゆがわら 万葉荘 建替え案	G. 図書館 建替え案	H. 商工会議所 一帯 改修＋増築案	I. 商工会議所 一帯 解体＋新築案	J. 町民体育館 一帯 新築案	K. 消防本部庁舎敷 地 新築案
		庁舎部分延面積 4,895㎡ (>4,000㎡)	庁舎部分延面積 4,895㎡ (>4,000㎡)	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡	庁舎部分延面積 4,000㎡
新築・増築費用	㎡	0	0	0	4,000	1,130	4,000	4,000	3,130	4,000	4,000	4,000
	500 千円/㎡	0	0	0	2,000,000	565,000	2,000,000	2,000,000	1,565,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
地下駐車場整備費用	㎡	0	0	0	0	0	0	0	2,490	2,667	3,200	2,400
	250 千円/㎡	0	0	0	0	0	0	0	622,500	666,750	800,000	600,000
大規模改修費用	㎡	0	4,895	4,000	0	2,870	0	0	870	0	0	0
(耐震改修＋リノベーション)	350 千円/㎡	0	1,713,250	1,400,000	0	1,004,500	0	0	304,500	0	0	0
大規模改修費用	㎡	0	1,340	1,340	522	0	0	0	0	0	0	0
(建物内の駐車場)	150 千円/㎡	0	201,000	201,000	78,341	0	0	0	0	0	0	0
外構整備費用	㎡	0	4,268	4,268	4,634	3,803	5,980	342	1,731	1,368	1,655	609
	35 千円/㎡	0	149,380	149,380	162,190	133,105	209,300	11,970	60,585	47,880	57,925	21,315
除却費用	㎡	0	0	895	5,713	379	3,250	1,864	0	870	0	1,034
	30 千円/㎡	0	0	26,850	171,387	11,370	97,491	55,920	0	26,100	0	31,020
仮庁舎整備費用	㎡	0	1,500	1,500	3,672	0	0	0	0	0	0	0
	22 千円/㎡・年	0	33,000	33,000	80,784	0	0	0	0	0	0	0
引越し費用	人	0	358	358	417	286	286	286	286	286	286	286
	30 千円/人	0	10,725	10,725	12,518	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580	8,580
設計監理委託費	千円	0	221,090	190,070	185,040	176,310	177,140	197,780	191,000	197,590	199,550	196,290
合計(税抜)	千円	0	2,328,445	2,011,025	2,690,259	1,898,865	2,492,511	2,274,250	2,752,165	2,946,900	3,066,055	2,857,205
合計(税込)	千円	0	2,561,290	2,212,128	2,959,285	2,088,752	2,741,762	2,501,675	3,027,382	3,241,590	3,372,661	3,142,926

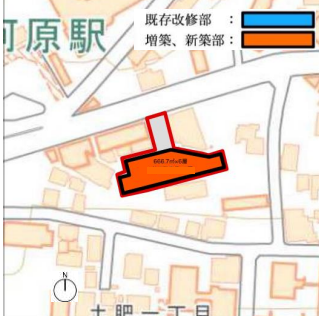
※本概算には、土地購入費や仮設庁舎の建設費、特殊設備等の移転費、家具備品費、維持管理費、特殊な調査費 などは含みません。
なお、特殊設備等の移転費や家具備品費用は、近年の他自治体の新庁舎整備事業においては事業費の2.5～10%を占めています。(参考値)

3 各案の比較

いくつかの観点から各案を評価し、比較した結果は次となります。

表 1-3 各案の比較

評価項目		A 現在のまま使い続ける場合 (比較対象として掲載)		B. 現町役場 改修案 (既存をすべて再利用)		町役場 現在位置案 C. 現町役場 改修案 (第2庁舎の3階を減築)		D. 現町役場 建替え案 (駐車場棟既存利用)	
		評価	特徴	評価	特徴	評価	特徴	評価	特徴
1	案の概要	 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡		 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡ ■改修部面積：6,235.16㎡ (内第3庁舎1階・地下1階駐車場812㎡は大規模修繕程度) ■総延床面積：6,235.16㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要		 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡ ■解体部面積：895.16㎡ ■改修部面積：5,340㎡ (第2庁舎の2～3階と他一部を減築、内第3庁舎1階・地下1階駐車場・駐車場棟1340㎡は大規模修繕程度) ■総延床面積：5,340㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要		 ■敷地面積：5,500㎡ ■既存延床面積：6,235.16㎡ ■解体部面積：5,712.9㎡ (第1～3庁舎を除却し新庁舎を建替、駐車場棟は既存利用) (建物高さ想定：16m) ■新築部面積：4,000㎡ (1,333.4㎡×3層) ■総延床面積：4,522.26㎡ ※建物の配置は一案として記載 (第2第3庁舎部分に配置する事も考えられる)	
2	案の前提条件	—	—	—	第1、第2庁舎の耐震診断、耐震改修	—	第1、第2庁舎の耐震診断、耐震改修	—	—
3	湯河原駅からのアクセス性 (google mapの徒歩距離)	△	750m 徒歩9分	△	750m 徒歩9分	△	750m 徒歩9分	△	750m 徒歩9分
4	自動車交通のアクセス性	○	アクセスしやすい	○	アクセスしやすい	○	アクセスしやすい	○	アクセスしやすい
5	施設利用者の利便性	×	待合スペースが不足し、窓口が分散して分かり難い	△	各棟をつなぐ増築を合わせて行う事でワンストップ窓口を実現できる可能性もある	△	各棟をつなぐ増築を合わせて行う事でワンストップ窓口を実現できる可能性もある	○	1フロアの面積を広く確保でき、ワンストップ窓口を実現できる
6	施設勤務者の生産性	△	分棟配置・多層構造によりコミュニケーションが取りにくい	△	分棟配置・多層構造は変えられないが、執務空間に余裕がある	△	分棟配置・多層構造によりコミュニケーションが取りにくい	○	低層化され開放性の高い執務空間を構築可能。柔軟性も高く効率的
7	町民サービス提供への影響	—	—	×	居ながら施工を前提とし、窓口サービス部分（第1庁舎）の仮設庁舎を敷地内に建設することで町民サービスを維持するものの、工事中の騒音や来庁者用駐車場の減少といった町民サービスの低下が発生する	×	居ながら施工を前提とし、窓口サービス部分（第1庁舎）の仮設庁舎を敷地内に建設することで町民サービスを維持するものの、工事中の騒音や来庁者用駐車場の減少といった町民サービスの低下が発生する	△	仮設庁舎を設け、町民サービスを提供するものの工事中は町民サービス提供が低下する可能性がある
8	敷地のバリアフリー確保性	△	周辺道路との高低差が大きく、バリアフリー化がなされていない	△	周辺道路との高低差が大きく敷地のバリアフリー化が課題	△	周辺道路との高低差が大きく敷地のバリアフリー化が課題	△	周辺道路との高低差が大きく敷地のバリアフリー化が課題
9	敷地の災害危険度	△	敷地は問題ないが、建物の耐震性が不明で大地震時の安全性に懸念がある	○	現時点で特に想定される懸念はない	○	現時点で特に想定される懸念はない	○	現時点で特に想定される懸念はない
10	移転計画の容易さ	—	—	△	フロアごとの改修とするなど、工夫次第で居ながら整備も可能（引越し回数：1～1.5回程度）	△	フロアごとの改修とするなど、工夫次第で居ながら整備も可能（引越し回数：1～1.5回程度）	△	先に解体する庁舎機能を仮庁舎に一時移転するなどの移転計画が必要（引越し回数：1.5回～2回）
11	概算工事費 (税抜) (算入税その他費概)	新築・増築費用	—	△	—	○	—	△	約20億円
		地下駐車場整備費用	—		—		—		—
		大規模改修費用	—		約19.4億円		約16.0億円		約0.8億円
		外構整備費用	—		約1.5億円		約1.5億円		約1.6億円
		除却費用	—		—		約0.3億円		約1.7億円
		仮庁舎整備費用	—		約0.3億円		約0.3億円		約0.8億円
		引越し費用	—		約0.1億円		約0.1億円		約0.1億円
設計監理委託費	—	約2.2億円	約1.9億円	約1.9億円					
合計整備費用（税抜）	—	約23.3億円	約20.1億円	約26.9億円					
12	景観	—	—	△	改修にあたっては景観へ配慮するが、建物形状、配置が変えられない為、景観は大きく変わらない ただし、現庁舎の歴史継承につながる	△	改修にあたっては景観へ配慮するが、建物形状、配置が変えられない為、景観は大きく変わらない ただし、現庁舎の歴史継承につながる	○	景観に配慮した建築計画が可能
13	将来対応性	—	—	△	庁舎との切り分けは難しいが、将来余剰となった部分に他施設を複合化する事は可能	△	庁舎との切り分けは難しいが、将来余剰となった部分に他施設を複合化する事は可能	○	可変性を意識した設計とすることで将来対応性を確保可能（複合化を見据える）
14	敷地の自由度	—	—	△	敷地内の擁壁や建物の地盤面の違いに影響を受ける	△	敷地内の擁壁や建物の地盤面の違いに影響を受ける	○	周辺との高低差に制約を受けるが、比較的自由に計画が可能
15	設計の自由度	—	—	△	既存建物の制約を受けるが、工夫次第で柔軟に対応可能	△	既存建物の制約を受けるが、工夫次第で柔軟に対応可能	○	建物・敷地共に自由度が高い
16	総評	—	—	△	整備費用は中程度で一定の機能確保は可能となる。床面積に余裕があるため、追加機能の検討も可能。工事中の町民サービス提供、敷地と建物の一体利用に課題がある。	△	整備費用は比較的少額で、一定の機能確保が可能となる。工事中の町民サービス提供、敷地と建物の一体利用に課題がある。	△	整備費用は中～高程度で、必要な機能は十分に確保が可能で、利用しやすいや賑わい機能の導入の面で優れる。工事中の町民サービス提供、敷地高低差への対処が課題となる。

	評価項目		町役場 移転案					
			E. ゆがわら万葉荘 改修+増築案		F. ゆがわら万葉荘 建替え案		G. 図書館建替え案	
1	案の概要		 ■敷地面積：6,000㎡ ■既存延床面積：3,249.7㎡ ■解体部面積：379.7㎡ ■既存改修面積：2,870㎡ ■増築部面積：1,130㎡ (376.7㎡×3層) ■総延床面積：4,000.0㎡ ※既存建物の物理的な耐用年数を測るための耐用年数推定調査が必要		 ■敷地面積：6,000㎡ ■既存延床面積：3,249.7㎡ ■解体部面積：3,249.7㎡ (万葉荘を除却し新庁舎を建替) (建物高さ想定：16m) ■新築部面積：4,000㎡ (1,333.4㎡×3層) ■総延床面積：4,000.0㎡		 ■敷地面積：1,000㎡ ■解体部面積：1,864㎡ ■庁舎新築面積：4,000㎡ (666.7㎡×6層) ■総延床面積：4,000㎡ ※敷地内に駐車場が取れないため 飛び地駐車場の確保が必要	
			評価	特徴	評価	特徴	評価	特徴
2	案の前提条件		—	万葉荘の廃止・移転	—	万葉荘の廃止・移転	—	図書館の移転、飛び地駐車場の確保
3	湯河原駅からのアクセス性 (google mapの徒歩距離)		△	750m 徒歩9分	△	750m 徒歩9分	○	100m 徒歩1分
4	自動車交通のアクセス性		○	アクセスしやすい	○	アクセスしやすい	×	アプローチが狭く使いづらい 敷地内に駐車場が確保できない
5	施設利用者の利便性		×	分棟配置となり、1フロアの面積を広く確保できないため、ワンストップ窓口の実現は難しい	○	1フロアの面積を広く確保でき、ワンストップ窓口を実現できる	×	ワンストップ窓口を実現するための面積の大きいワンフロアの確保が難しい
6	施設勤務者の生産性		△	低層化されるが、多棟配置によりコミュニケーションが取りにくい	○	低層化され開放性の高い執務空間を構築可能。柔軟性も高く効率的	△	多層構造となり、上下の移動が多くコミュニケーションが取りにくい
7	町民サービス提供への影響		○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能	○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能	○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能
8	敷地のバリアフリー確保性		○	周辺敷地、道路との高低差が小さくバリアフリー化が容易	○	周辺敷地、道路との高低差が小さくバリアフリー化が容易	○	前面道路との高低差が小さくバリアフリー化が容易
9	敷地の災害危険度		×	千歳川浸水想定区域内に位置しているが、防災機能の上層階への配置や敷地の浸水対策を講じることで一定の対策は可能	×	千歳川浸水想定区域内に位置しているが、防災機能の上層階への配置や敷地の浸水対策を講じることで一定の対策は可能	×	土砂災害警戒区域に位置している
10	移転計画の容易さ		○	増築・改修が完了後、庁舎全体を移転する (引越し回数：1回)	○	建設完了後、庁舎全体を移転する (引越し回数：1回)	○	建設完了後、庁舎全体を移転する (引越し回数：1回)
11	(概算工事費 (税抜))	新築・増築費用	○	約5.6億円	△	約20億円	×	約20億円
		地下駐車場整備費用		—		—		—
		大規模改修費用		約10億円		—		—
		外構整備費用		約1.3億円		約2.1億円		約0.1億円
		除却費用		約0.1億円		約1.0億円		約0.6億円
		仮庁舎整備費用		—		—		—
		引越し費用		約0.1億円		約0.1億円		約0.1億円
	(算その 税事の 抜業他 費概)	設計監理委託費		約1.8億円		約1.8億円		約2.0億円
合計整備費用（税抜）				約19.0億円		約24.9億円		約22.7億円（+敷地外駐車場費用）
12	景観		△	改修にあたっては景観へ配慮するが、建物形状、配置が変えられない為、景観は大きく変わらない	○	景観に配慮した建築計画が可能	△	敷地に余裕がなく高層の建物となるため、景観への配慮が難しい
13	将来対応性		△	棟単位で用途転用、複合化が可能	○	可変性を意識した設計とすることで将来対応性を確保可能 (複合化を見据える)	△	庁舎との切り分けは難しいが、将来余剰となった部分に他施設を複合化する事は可能
14	敷地の自由度		○	ある程度自由に計画が可能 駐車場スペースの確保に工夫が必要	○	ある程度自由に計画が可能	×	敷地が狭く、自由度が低い
15	設計の自由度		△	既存建物の制約を受けるが、工夫次第で柔軟に対応可能	○	建物・敷地共に自由度が高い	×	配置自由度は極めて低い
16	総評			整備費用は比較的少額で、一定の機能確保が可能となる。 分棟配置による使いにくさと浸水想定区域であるため防災性の担保が課題となる。		整備費用は中～高程度で、必要な機能は十分に確保が可能で、 利用しやすい面で優れる。 浸水想定区域であるため防災性の担保が課題となる。		整備費用は比較的安価となるが、敷地内に駐車場が整備出来ないため、敷地外に駐車場を確保する必要がある。（利用者用、公用車用、議員用、バス用） 駅からの歩行者による利便性が高いが、建物は使い勝手の悪いものとなる。

評価項目		町役場 移転案							
		H. 商工会議所一帯 改修+増築案		I. 商工会議所一帯 解体+新築案		J. 町民体育館 新築案		K. 消防本部庁舎敷地 新築案	
1	案の概要	■敷地面積：2,700㎡ ■既存延床面積：870.4㎡ ■改修部面積：870.4㎡ ■増築部面積：5,620㎡ (庁舎部分：626㎡×5層) (地下駐:1,245㎡×2層) (建物高さ想定：20m) ■総延床面積：6,490.4㎡ ※耐用年数推定調査が必要		■敷地面積：2,700㎡ ■解体部面積：870.4㎡ (商工会議所を除却) ■庁舎新築面積：6,667㎡ (庁舎部分：1,333㎡×3層) (地下駐：1,333㎡×2層) ■総延床面積：6,667.0㎡		■敷地面積：5,800㎡ ■庁舎新築面積：4,000㎡ (庁舎部分：1,600㎡×2層+800㎡×1層) (地下駐：1,600㎡×2層) (建物高さ想定：16m) ■総延床面積：7,200㎡ ※役場と体育館の駐車場の時間的な使い分けが必要		■敷地面積：1,609㎡ ■解体部面積：1,034.4㎡ (消防本部を除却) ■庁舎新築面積：4,000㎡ (庁舎部分：1,000㎡×4層) (地下駐：800㎡×3層) (建物高さ想定：20.5m) ■総延床面積：6,400㎡	
		評価	特徴	評価	特徴	評価	特徴	評価	特徴
2	案の前提条件	—	商工会議所の移転	—	商工会議所の移転	—	町民体育館と町役場駐車場の共用	—	消防本部の移転
3	湯河原駅からのアクセス性 (google mapの徒歩距離)	○	100m 徒歩1分	○	100m 徒歩1分	×	1,000m 徒歩12分	○	300m 徒歩4分
4	自動車交通のアクセス性	△	歩車交錯が発生が懸念される	△	歩車交錯が発生が懸念される	○	アクセスしやすい	○	アクセスしやすい
5	施設利用者の利便性	×	分棟配置となり、1フロアの面積を広く確保できないため、ワンストップ窓口の実現は難しい	○	1フロアの面積を広く確保でき、ワンストップ窓口を実現できる	○	1フロアの面積を広く確保でき、ワンストップ窓口を実現できる	○	1フロアの面積を広く確保でき、ワンストップ窓口を実現できる
6	施設勤務者の生産性	△	低層化されるが、多棟配置によりコミュニケーションが取りにくい	○	低層化され開放性の高い執務空間を構築可能。柔軟性も高く効率的	○	低層化され開放性の高い執務空間を構築可能。柔軟性も高く効率的	○	低層化され開放性の高い執務空間を構築可能。柔軟性も高く効率的
7	町民サービス提供への影響	○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能	○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能	○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能	○	工事中は、現在位置で町民サービスが提供可能
8	敷地のバリアフリー確保性	○	周辺敷地、道路との高低差が小さくバリアフリー化が容易	○	周辺敷地、道路との高低差が小さくバリアフリー化が容易	○	周辺敷地、道路との高低差が小さくバリアフリー化が容易	○	敷地は傾斜地だが、前面道路との高低差は小さい
9	敷地の災害危険度	○	現時点で特に想定される懸念はない	○	現時点で特に想定される懸念はない	○	現時点で特に想定される懸念はない	×	土砂災害警戒区域に位置している
10	移転計画の容易さ	○	増築・改修が完了後、庁舎全体を移転する (引越し回数：1回)	○	建設完了後、庁舎全体を移転する (引越し回数：1回)	○	建設完了後、庁舎全体を移転する (引越し回数：1回)	○	建設完了後、庁舎全体を移転する 引越し回数：1回
11	概算工事費 (税抜) (算入税事その他費概)	新築・増築費用	約15.7億円	×	約20億円	×	約20億円	×	約20億円
		地下駐車場整備費用	約6.2億円		約6.7億円		約8.0億円		約6.0億円
		大規模改修費用	約3億円		—		—		—
		外構整備費用	約0.6億円		約0.5億円		約0.6億円		約0.2億円
		除却費用	—		約0.3億円		—		約0.3億円
		仮庁舎整備費用	—		—		—		—
		引越し費用	約0.1億円		約0.1億円		約0.1億円		約0.1億円
設計監理委託費	約1.9億円	約2.0億円	約2.0億円	約2.0億円					
合計整備費用（税抜）		約27.5億円		約29.5億円		約30.7億円		約28.6億円	
12	景観	△	敷地に余裕がないため、景観への配慮が難しい	△	敷地に余裕がないため、景観への配慮が難しい	○	景観に配慮した建築計画が可能	△	敷地に余裕がないため、景観への配慮が難しい
13	将来対応性	△	敷地、建物に余裕がなく可変性を持たせる設計が難しいが、棟単位での用途転用が可能となる	○	可変性を意識した設計とすることで将来対応性を確保可能（複合化を見据える）	○	可変性を意識した設計とすることで将来対応性を確保可能（複合化を見据える）	○	可変性を意識した設計とすることで将来対応性を確保可能（複合化を見据える）
14	敷地の自由度	×	敷地が狭く、自由度が低い	×	敷地が狭く、自由度が低い	○	周辺施設との調和を図る必要があるが、比較的自由に計画が可能	×	敷地が狭く、自由度が低い
15	設計の自由度	△	既存建物の制約を受けるが、工夫次第で柔軟に対応可能	○	建物・敷地共に自由度が高い	○	建物・敷地共に自由度が高い	○	建物・敷地共に自由度が高い
16	総評	整備費用は中～高程度で、ある程度の機能は確保可能となるが、既存建物や敷地の制約を受ける。駅からの歩行者による利便性が高いが、建物は使い勝手の悪いものとなる。		整備費用は高額となるが、一定の機能確保が可能となる。敷地が狭く、外部空間の利用は限定的になる。駅前の立地を活かした情報発信・交流促進に期待できる。		整備費用は高額となるが、必要な機能は十分に確保が可能で、利用しやすいで優れる。町民体育館と駐車場を共有することになる。駅から最も遠く、徒歩利用の利便性が低い。防災拠点との連携が取りやすく、病院も近いため更なる拠点形成に寄与する。		整備費用は高額となるが、一定の機能確保が可能となる。敷地が狭く、外部空間の利用は限定的になる。消防本部庁舎の機能再編が別途必要となる。	