

湯河原町新庁舎整備基本構想について

1 経過

- 令和4年度：庁舎のあり方検討基礎調査を実施
- 令和5年度：湯河原町庁舎整備基金条例の制定
- 令和6年度：町民アンケートの実施  
町民アンケート結果について報告会を開催  
湯河原町新庁舎整備検討委員会の設置
- 令和7年度：新庁舎整備基本構想策定業務委託を実施中

2 基本構想策定業務

- (1) 執行方法：公募型プロポーザル方式
- (2) 受注者：(株)パスコ横浜支店
- (3) 契約期間：令和7年12月18日から令和9年3月25日まで
- (4) 主な業務内容
  - ア 現状と課題の整理
  - イ 基本理念・基本方針の検討
  - ウ 庁舎建設候補地の比較検討
  - エ 求める機能・規模及び複合化・集約化の検討
  - オ 新庁舎の整備に合わせたDX推進の検討
  - カ 民間施設複合化の可能性
  - キ 駅周辺のエリアマネジメントの観点における公有地活用に係る初期検討

3 当面の作業

新庁舎計画の検討地区には、都市計画等の規制や工事の制約があり、それらについて関係機関との調整を進めつつ、現実的な可能性を模索する必要があります。まず、町民の皆様からの意向が高かった「現庁舎敷地案」での整備の可能性について検討します。

〈現庁舎敷地案での検討内容〉

- (1) 都市計画制度からの制約
  - 用途地域等の規制
    - ・第一種住居地域の指定→事務所面積が3,000㎡以下(現庁舎延床は5,000㎡)(参考①②③)
    - ・対応方法として、
      - ア 建築基準法第48条の特例許可(県、建築審査会の同意)
      - イ 地区計画の指定により用途地域を第2種住居地域に変更(県、町都市計画審議会の手続き)
    - ・高さ制限 15m(景観条例)

■開発許可に伴う規制(県)

- ・新庁舎整備は開発許可手続き(県決定)の対象となり、敷地内での公園設置や接続道路の幅員、警察との事前協議などの規制が掛かる。

(2) 工事に伴う制約

- ・標準地盤高さの設定により、大規模造成工事になる(盛土規制法)
- ・現庁舎の一部を存置しつつ、解体・新築工事、その後、存置した庁舎の解体という工事の可能性と工事費の増加の程度

現庁舎概況

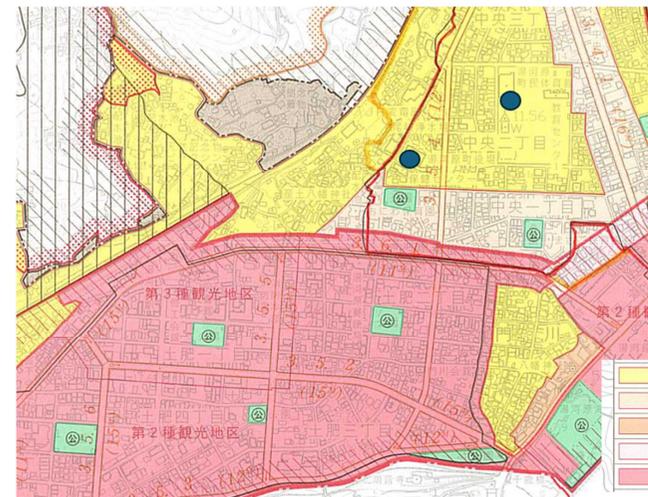
参考①



位置	築年	構造	階数	延床面積 ㎡
第1 庁舎	1962 S37	RC	4階 地下1	1836.49
第2 庁舎	1980 S55	RC	3階 地下1	1849.15
第3 庁舎	1994 H6	RC	4階 地下1	2027.25

敷地面積5,500㎡、総延床5712.89㎡

参考②



第一種住居地域	容積率 200
第二種住居地域	容積率 200
準住居地域	容積率 60
近隣商業地域	容積率 200
商業地域	容積率 400

■用途地域内の建築物の主な用途制限

参考③

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途  ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下	
	麻雀店、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △：客席200㎡未満	
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く		
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○		
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下	
	危険性及環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積①：50㎡以下、 ②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○		
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり		

※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。