

湯河原町新庁舎整備基本構想について

1 はじめに

町政運営の拠点である湯河原町役場庁舎は、第 1 庁舎が昭和 37 年、第 2 庁舎が昭和 55 年、第 3 庁舎が平成 6 年に建設されており、このうち第 1 庁舎及び第 2 庁舎は旧耐震基準により整備された建築物となっており、第 1 庁舎は建設から 60 年以上が経過し、施設・設備の老朽化が進行しているほか、庁舎機能が複数棟に分散していることにより、行政運営の効率性や利用者の利便性の面でも課題を抱えています。

近年の自治体庁舎には、行政サービスを提供する場としての役割に加え、災害時の防災拠点としての役割、地域コミュニティや協働の拠点としての役割、さらには環境負荷の低減やデジタル化に対応した行政運営を支える拠点としての役割など、多様な機能が求められています。新庁舎は、町民の安全・安心を支える重要な公共施設であるとともに、将来にわたり持続可能な行政サービスを提供するための基盤となる施設です。

新庁舎整備基本構想は、これまで実施してきた各種調査や検討委員会での議論、町民アンケート等を通じて把握した町民意見を踏まえ、新庁舎整備の必要性を整理するとともに、将来の湯河原町にふさわしい庁舎の導入機能及び整備の方向性を示すものです。また、今後策定する基本計画や設計の指針となるものであり、新庁舎整備を計画的かつ円滑に推進するための基本的な考え方を定めるものです。

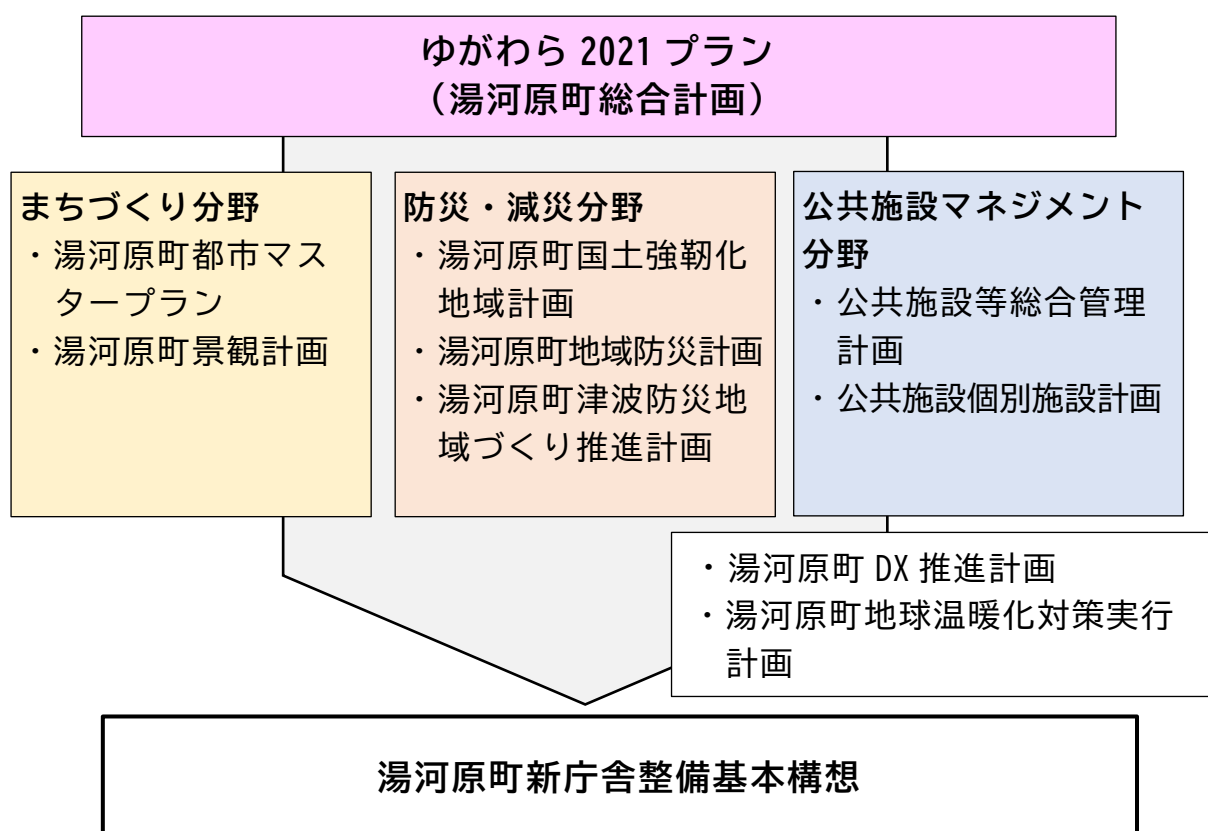
2 これまでの経過

年度	主な取組
令和 4 年度	湯河原町庁舎のあり方検討基礎調査実施
令和 5 年度	近隣自治体の新庁舎整備事例調査
令和 6 年度	町民アンケート実施、意見交換会開催、新庁舎整備検討委員会設置
令和 7 年度	新庁舎整備基本構想策定業務着手

3 基本構想の位置づけ

本構想は、町の最上位計画である「ゆがわら 2021 プラン湯河原町総合計画」をはじめ、まちづくり分野に関する計画、防災に関する計画、公共施設マネジメントに関する計画との整合を図りながら策定するものです。

また、行政サービスの高度化や脱炭素社会の実現に向けた関連計画との連携を踏まえ、新庁舎整備の基本的な方向性を示すとともに、今後策定する基本計画及び設計段階の指針として位置付けます。



計画体系図

湯河原町総合計画「ゆがわら 2021 プラン」

「安全・安心」「共生社会」「DX 推進」「協働によるまちづくり」「持続可能な行政運営」を重要な方向性として掲げている。これらを踏まえ、新庁舎は単なる行政事務の場ではなく、災害時の防災拠点、町民サービスの中核拠点、地域協働の拠点及び持続可能な行政運営を支える拠点として整備することが求められます。また、脱炭素化やデジタル化への対応、ユニバーサルデザインの導入など、将来の社会環境の変化にも柔軟に対応できる庁舎整備を進める必要があります。

第2期湯河原町まち・ひと・しごと創生総合戦略プラン
「しごとづくり」「新たなひとの流れづくり」「結婚・出産・子育て環境づくり」「誰もが活躍できるまちづくり」を柱に、人口減少対策と地域活性化の推進を目指している。これを踏まえ、新庁舎には、行政サービスの提供の場としての機能に加え、移住・定住促進、子育て支援、多世代交流、地域協働、情報発信及び防災拠点機能を備えた地域活性化の拠点としての役割が求められています。また、デジタル技術の活用やユニバーサルデザインの導入により、すべての世代が利用しやすく、将来の社会環境の変化にも柔軟に対応できる庁舎整備を進める必要があります。
湯河原町都市マスタープラン（R8.3）
人口減少社会を見据えた「コンパクト・プラス・ネットワーク」による持続可能な都市構造の形成を目指し、都市中心拠点の強化、公共公益施設の再整備、防災力の向上、公共交通ネットワークの充実、景観形成及びDXの推進を位置付けている。これを踏まえ、新庁舎は単なる行政施設ではなく、防災拠点、都市中心拠点、町民協働拠点、デジタル行政拠点としての役割を担う公共施設として整備することが求められる。また、ユニバーサルデザインや景観配慮、環境配慮を取り入れ、将来の公共施設再編やコンパクトシティ形成を支える核となる施設として計画する必要があります。
湯河原町地域防災計画（令和5年3月一部修正）
町と防災関係機関が連携し、災害の予防・応急対応・復旧復興を実施して、住民の生命・財産を守ることを目的とした法定計画です。
湯河原町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂版）
高度経済成長期に整備した公共施設やインフラの老朽化が進み、今後多額の改修・更新費用が必要になる一方、人口減少や高齢化により税収の減少が見込まれています。そこで、公共施設等を長期的・計画的に管理するため本計画を策定しています。
湯河原町公共施設個別施設計画（令和3年3月）
老朽化した第1庁舎を含め、本庁舎全体の再編・建替えを視野に入れたあり方検討を進める一方、当面は必要な更新・修繕で機能を維持するとされています。
湯河原町DX推進計画
「皆がデジタルの恩恵を享受し笑顔あふれるまち」を基本理念とし、住民サービスの向上と行政運営の効率化を推進しています。本庁舎に関しては、この理念を実現するため、 ・ 来庁しなくても手続できる行政サービス ・ 窓口業務の効率化 ・ ペーパーレス化 ・ 職員の生産性向上 ・ 災害時でも継続できる行政機能の実装が求められています。

4 現庁舎の現状と課題

(1) 耐震性の不足と防災拠点の不十分さ

現庁舎は第1庁舎、第2庁舎、第3庁舎、駐車場棟の4つの棟で構成されています。このうち第1・第2庁舎は旧耐震基準により建設された建物であり、現行の建築基準法が求める耐震性能への適合が認められません。

旧耐震基準の庁舎については、震度5強を超えるような大規模な地震によって倒壊し被災時に行政機能が停止する恐れがあります。

表1 現庁舎の建物概要

建物名	建築年 (西暦)	建築年 (和暦)	築年数	構造	階数	延床面積 (㎡)	耐震性
第1庁舎	1962	S37	64年	RC造	地上4、地下1	1,836.49	旧耐震
第2庁舎	1980	S55	46年	RC造	地上3、地下2	1,849.15	旧耐震
第3庁舎	1994	H6	32年	RC造	地上4、地下1	2,027.25	新耐震
駐車場棟	1994	H6	32年	RC造	地上1、地下1	522.27	新耐震
合計						6,235.16	

表2 現庁舎内の機能配置

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 兼委員会室	第1～第5会議室 選挙管理委員会	環境課 まちづくり課 農林水産課	—
2階	議長室・副議長室 議会会派控室等 議会事務局	町長室、副町長室 特別会議室、応接室 秘書広報室	観光課 上下水道課 温泉課	—
1階	住民課、社会福祉課 介護課、総務課	出納室会計課 税務収納課	記者室 公用車駐車場	マイクロバス車庫
B1階	宿日直室 電話交換室 職員食堂	地域政策課、財政課 防災安全課、印刷室	公用車駐車場	公用車駐車場
B2階	—	職員食堂、倉庫	—	—

表3 現庁舎に勤務する職員数

庁舎	職員数(人)
第1庁舎	44
第2庁舎	43
第3庁舎	57
合計	144

【参考】

国土交通省が官庁施設の営繕を実施するための基準として定めている「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」では、災害対策本部が設置される防災拠点としての庁舎は、「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」とされ、Is 値（構造耐震指標）は 0.9 以上とされています。

旧耐震基準の建築物は、「中規模の地震（震度 5 強程度）に対して、建物がほとんど損傷しない」ことを目標としており、Is 値は一般的に 0.6 を下回ります。

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 4（参考）耐震安全性の分類

部位	分類	耐震安全性の目標	対象とする施設
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、人命の安全確保が図られるものとする。	・災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設 ・多量の危険物を貯蔵し、又は使用する施設、その他これに類する施設
	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、人命の安全確保が図られるものとする。	・災害応急対策活動に必要な施設 ・地域防災計画において避難所等として位置付けられた施設 ・危険物を貯蔵又は使用する施設 ・多数の者が利用する施設ただし、分類 I 類に該当する施設は除く。
	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く人命の安全確保が図られるものとする。	・分類 I 類及び II 類以外の施設
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支障となる建築物の構造部材の損傷、移動等が人命の安全確保を目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。また、機能の停止が許されない室においては、要求される機能に応じた検討を行う。	・災害応急対策活動に必要な施設 ・多数の者が利用する施設 ・地域防災計画において避難所として位置付けられた施設 ・危険物を貯蔵又は使用する施設
	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 A 類の官庁施設の一般室についても同様とする。	・多数の者が利用する施設 ・その他、分類 A 類以外の施設
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こととともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相対的に継続できることを目標とする。	・災害応急対策活動に必要な施設 ・危険物を貯蔵又は使用する施設
	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。	・地域防災計画において避難所として位置付けられた施設 ・分類甲類以外の施設

：自治体の本庁舎として備えるべき性能

※ 出典：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省）」

(2) 分散化と狭あい化による行政サービスの低下

ア 執務室・廊下等の状況

執務室のスペースが狭く、机、椅子、書棚及びOA機器などが密集していて余裕がない場所が多く見られ、職員の動線が十分に確保されていない。このため、作業効率や快適さが損なわれる可能性があり、解放感やリラックスして執務に取り組める環境とは言い難い状況です。また、廊下にも書棚等が置かれている場所もある。

イ 待合・コミュニティスペースの状況

窓口業務において、待合スペースが十分に確保されておらず、来庁者の滞留が見受けられます。さらに、町民向けの休憩スペースは第1庁舎ロビーのみと限定的であり、また、職員用の休憩室はなく、休憩やコミュニケーションの促進といった目的に対して十分な機能を発揮していないと考えられます。

(3) バリアフリーとユニバーサルデザインへの対応不足

ア 屋外

現庁舎は丘陵地の上に位置しており、周辺道路から5メートルほど高い位置にあるため、来庁時には階段や車路を上り下りする必要があり、敷地内の歩行者通路も急勾配となっている箇所があり、エレベーター等のバリアフリー設備は整備されていないため、高齢者や車いす利用者等にとって負担の大きい状況となっています。また、前面道路には歩道が整備されておらず、歩行者の安全性に配慮された動線が確保されていない状況です。

イ 建物入口

建物出入口については、第1庁舎入口（ロータリー側）は、スロープが設置されておらず階段のみとなっているほか、出入口が手動ドアとなっており、利用者の利便性・バリアフリー対応に課題が見受けられます。第2庁舎入口にはスロープが設置されていますが、建物内にはスロープが未整備の段差も存在しており、動線全体としてバリアフリー環境が確保されていない状況です。

ウ 庁舎内

庁舎内のエレベーターは第2庁舎及び第3庁舎に設置されているものの、内部空間が狭く介助者がいないと車いすでの転回が困難であるなど、利用環境に課題があります。

トイレに関しては、障がい者用トイレが設置されているものの、配置数が十分とは言えず、車いす利用者や乳幼児連れの利用者にとって利便性に課題が残る状況です。また、授乳室やキッズスペース等、近年求められる配慮機能は整備されていない状況です。

(4) 施設、設備の老朽化

ア 屋根・屋上

第2庁舎屋上の伸縮目地について、一部に欠損や劣化が見られ、防水機能の低下および漏水リスクの増大が懸念されます。加えて、第1庁舎屋上防水についても、塗膜防水の劣化が広範囲に確認され、ひび割れや摩耗が生じている箇所が見受けられます。庁舎全体的に防水性能の低下が進行しているものと考えられます。

第1庁舎外階段に設置されている鋼製手すりについては、錆の進行および一部欠損が確認されており、安全性および耐久性の観点から課題がある状況です。

イ 外壁

鋼製サッシにおいて、錆の進行および塗装の剥がれが複数箇所を確認されました。これにより、部材の耐久性の低下や美観の劣化が生じている状況です。また、鋼製ブラインドの窓台においても複数箇所で、錆が確認され、劣化が進行していることから、今後さらに腐食が進む恐れがあります。

第1庁舎外壁のジョイント部について、ひび割れが確認されており、屋上の劣化状況と合わせて防水性の低下や雨水の浸入が懸念される状況です。さらに、雨どいにおいても錆の発生が見られ、排水機能の低下や将来的な破損の可能性が考えられます。

第1庁舎と第2庁舎の接続部においては、ジョイント部カバーの脱落が確認され、安全性観点から課題がある状況です。

ウ 内部仕上げ

特に第1庁舎議場裏の、窓下の内壁においてひび割れや塗膜の剥がれが確認されました。漏水跡も議場裏のみならず複数箇所で見受けられました。これらの状況から、外部からの雨水浸入等による影響が生じている可能性があります。

床面において、腐朽および漏水跡が確認されており、仕上げ材の劣化が進行している状況です。加えて、ビニル床シートの剥がれも見られ、歩行時の安全性の課題が生じています。

第1庁舎、第2庁舎間の渡り廊下の天井においても漏水跡が確認され、建物の防水性能の低下が懸念される状況です。

また、第2庁舎廊下の梁にクラックが確認されており、構造部材への影響も含めて今後の経過観察や詳細な確認が必要と考えられます。

エ 機械・電気設備

第1庁舎屋上機械設備架台において、劣化が確認され、錆や腐食の進行が見受けられました。これにより、設備支持機能の低下が懸念される状況です。屋外設置の機械設備は、屋根のない場所に設置されており、機械の腐朽が確認されました。

第1庁舎地下1階機械室内部について、配電盤周辺においてクラックが確認されており、設備周辺の劣化が進行しており今後、機械設備へ影響を及ぼすおそれがあると考えられます。

(5) 情報化への対応不足

DXの推進によって、行政事務の情報化が進んで行くことが見込まれる中、現庁舎は、OAフロア化もされておらず、情報通信機器の設置やそのケーブル配線など機器拡張に対するスペースの確保が困難な状況にあります。高度化する情報通信技術への対応を見据えた庁舎について検討が必要です。

(6) 敷地現況の整理

ア 都市計画用途地域

現庁舎の敷地は第1種住居地域に位置していますが、平成4年の都市計画法改正よりも前に第3庁舎までを含め整備がされているため、現在の用途制限に適合しない状況となっています。

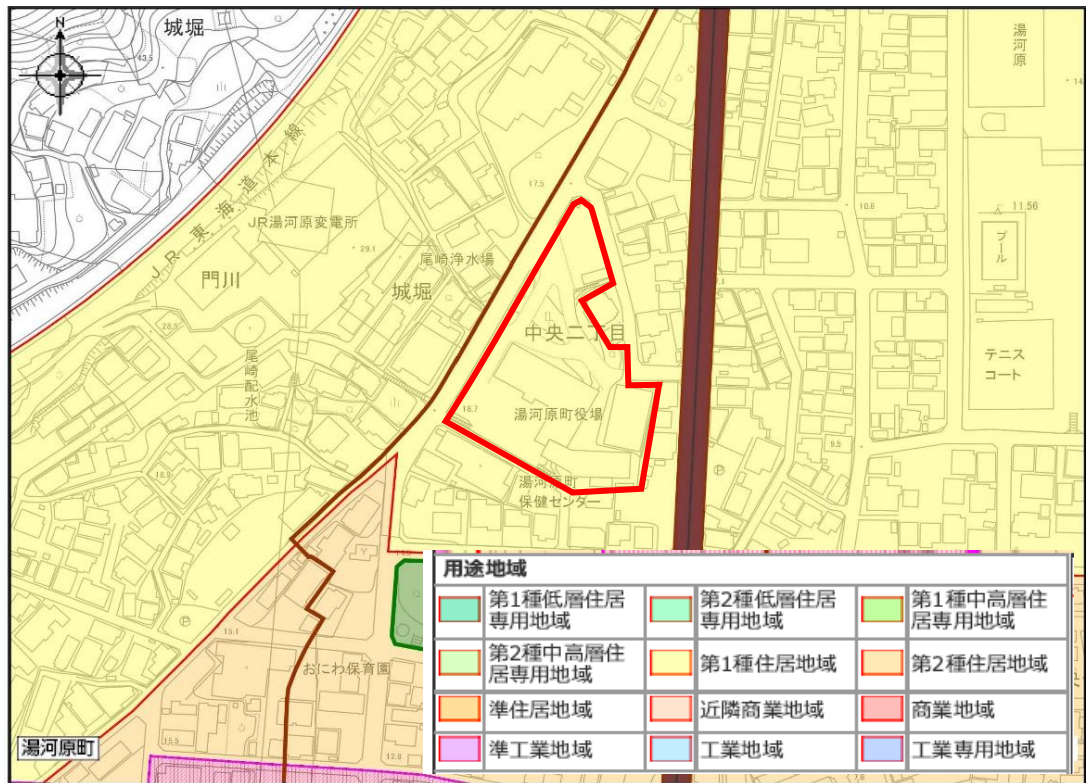


図1 現庁舎の都市計画用途地域

表5 現庁舎の都市計画用途地域等

用途地域	第一種住居地域	用途制限：店舗・事務所 3,000 ㎡以内 遊戯施設や工場は配置不可	
建蔽率	60%	建築面積 (㎡)	約 2,000
容積率	200%	延べ床面積 (㎡)	6,235.16
敷地面積	5,984.39 ㎡		
前面道路幅員	8.0m		

イ 接道状況

現庁舎の敷地は、3つの道路に接しておりその幅員は4 m～8 mとなっています。

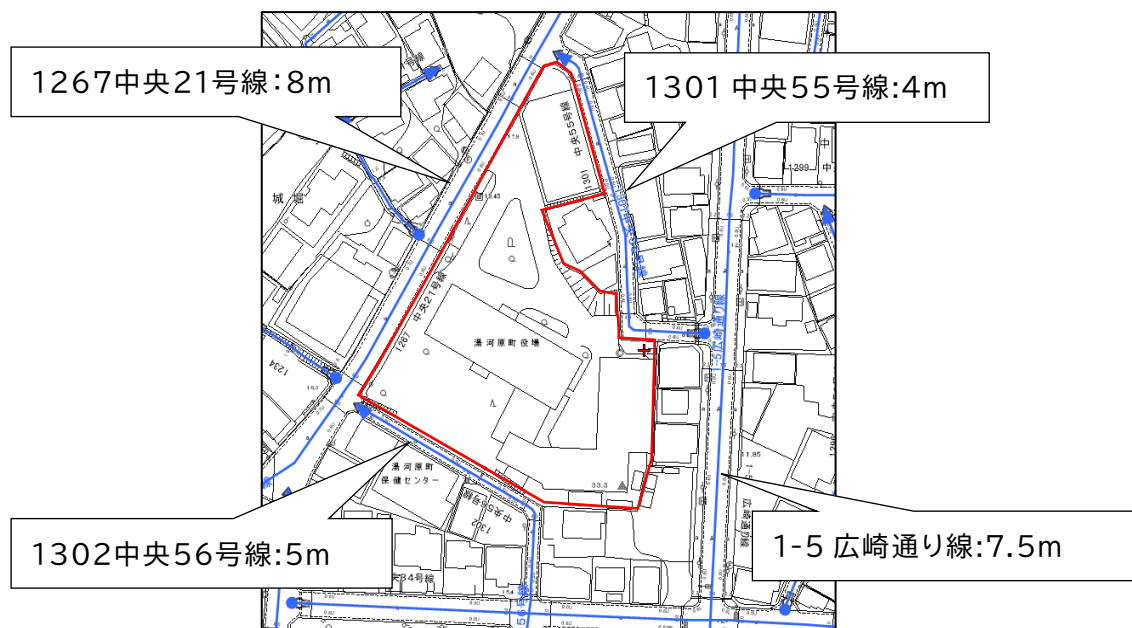


図2 現庁舎敷地の接道状況

ウ 防災・災害関連の指定

現庁舎の敷地は、土砂災害、津波被害、洪水被害のいずれも想定されていません。

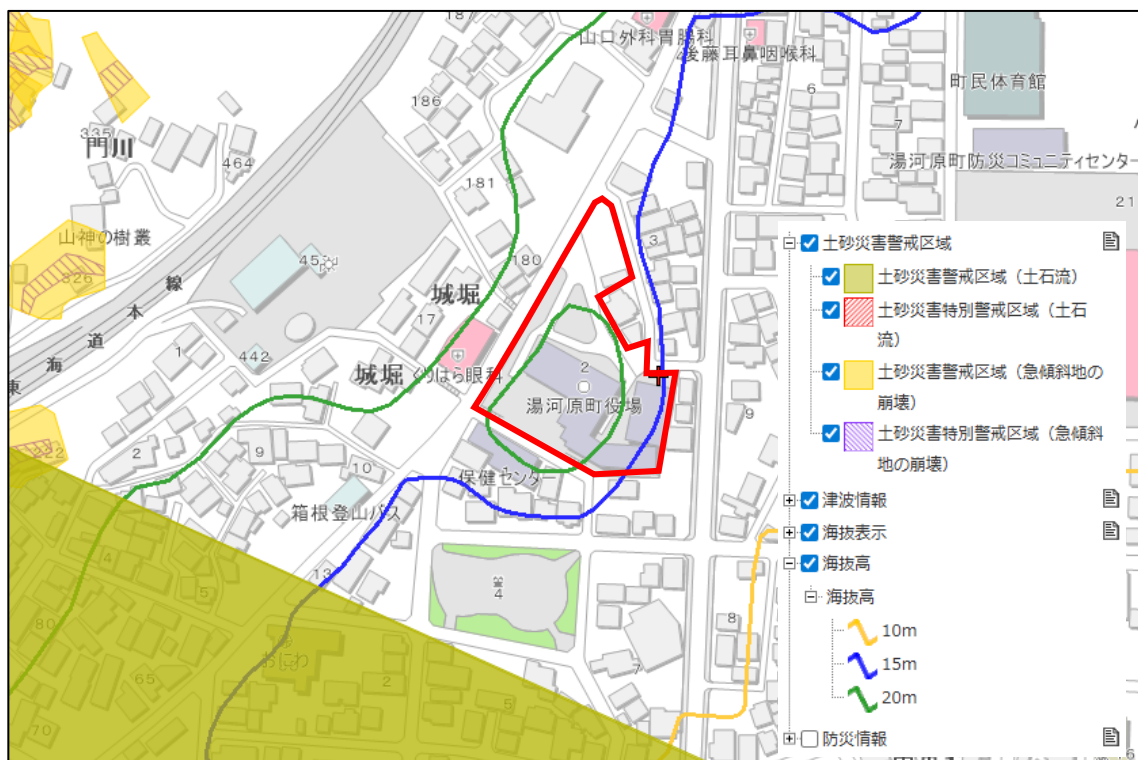


図3 現庁舎敷地の災害等の予測

工 敷地周辺の高低差

現庁舎の敷地は丘陵地の上に位置しており、敷地内及び周辺敷地との境界線に沿って擁壁が設置されています。

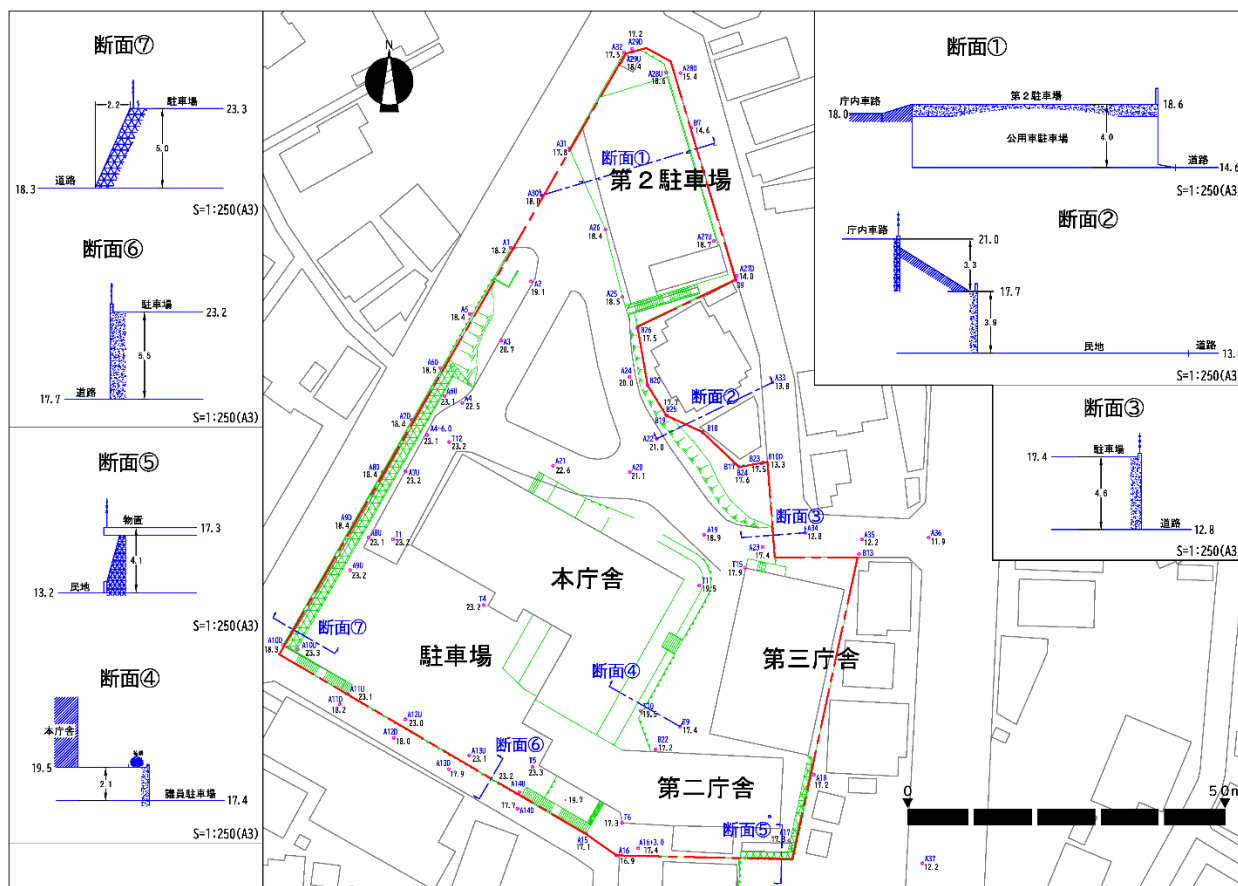


図4 現庁舎敷地周辺の高低差

5 再整備の必要性

これまでに整理した課題や町役場に求められる事項から、現庁舎の建物・設備の耐震性不足、老朽化や狭あい化の運営上の課題だけでなく、災害対応力や庁舎のわかりにくさ、利便性の悪さを解決するとともに、業務環境の改善により、組織の力を最大限に発揮し、もって町民サービス機能の低下を防ぎ、維持・向上を図るため、新庁舎の整備が必要となっています。

現庁舎の課題	庁舎に求められる事項
現状評価による課題 ・耐震性不足と防災拠点の不十分さ ・分散化と狭あい化による行政サービスの低下 ・バリアフリーとユニバーサルデザインへの対応不足 ・施設・設備の老朽化 ・情報化への対応不足 ・敷地現況の整理	町の関連計画から求められる事項 ・防災、危機管理機能の強化 ・町民サービス機能の強化 ・DX・スマート庁舎への対応 ・ユニバーサルデザインへの対応 ・町民協働、交流機能 ・持続可能な行政運営機能 ・環境、脱炭素社会への対応 ・都市拠点、まちづくり機能
利用者が感じる課題 ・階段や段差が多いこと、バリアフリーへの対応不足 ・トイレの利用環境 ・通路や待合スペースの不足 ・案内表示のわかりにくさ ・乳幼児や保護者への配慮不足	利用者が求める事項 ・分かり易い庁舎の利用環境 ・防災性能の強化 ・バリアフリー環境の実現 ・利便性の向上 ・経済的な負担が少ないこと ・良好な公共交通アクセスの確保
執務環境としての課題 ・セキュリティ確保が不十分 ・建物・設備の老朽化 ・窓口・相談スペースの不足 ・収納・書庫スペースの不足 ・会議室の数や設備が不十分	執務環境として求められる事項 ・働きやすい執務環境の整備 ・住民の利用のしやすさ



これらの課題・求められることへの対応は、敷地内外の高低差の激しい現庁舎敷地や、老朽化した建物・多棟構成では実現することが困難であるため、庁舎の移転や、敷地内の造成工事を含めた抜本的な解決を図る必要があります。

6 新庁舎整備の基本方針

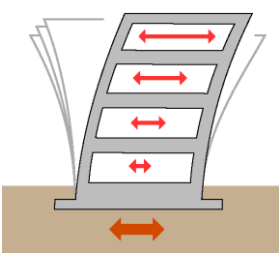
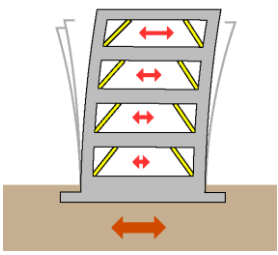
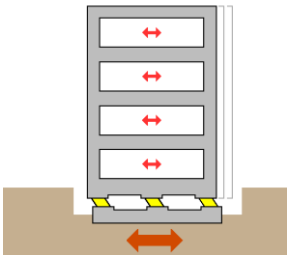
(1) 防災拠点の強化

大規模地震や津波被害、その他風水害などの災害時においても行政機能を維持できる高い耐災害性を確保し、町民の安全・安心を支える防災拠点を目指します。

防災拠点となる庁舎では、災害発生直後から行政機能を維持することが重要であるため、建物本体だけでなく執務環境や設備機器の保護に優れた免震構造が最も適していると考えられます。一方、コストとのバランスを重視する場合は制震構造も有効な選択肢です。耐震構造は一般的な方式ですが、防災拠点としての機能維持の観点では免震・制震に比べて課題があります。

詳細は、詳細設計時に整備コストを踏まえ決定します。

表6 耐震構造の比較(構造方式の概要)

構造方式	耐震構造		制震構造		免震構造	
概念図						
概要	地震の揺れに対し、柱や梁などの建物自体の構造で耐える方式		地震の揺れを制震装置(制震ダンパー等)によって吸収する方式		建物の下に免震層を設置し、地震の揺れが建物に伝わりにくい方式	
建物の揺れ	△	地震の揺れに合わせて大きく揺れる	○	制震装置により揺れを吸収するが、免震構造と比較すると揺れは大きい	◎	免震装置によって直接地震の揺れを伝えないが、緩やかに揺れる
躯体の損傷	△	損傷は発生する	○	損傷はある程度抑えられる	◎	最も損傷が少ない
内部空間の安全性	○	天井などの非構造部材、家具などの転倒防止対策が必要	○	比較的安全だが、免震構造と比較すると安全性が低い	◎	天井材の落下や家具の転倒の危険性は最も低く、安全性が高い
建設コストへの影響	◎	基準となる構造であり、最も安価	○	制震装置のコストが追加で発生する(+2~5%程度)	△	免震装置や建物外周と外部を繋ぐ部材などが必要となる。(+5~10%)
点検等のコスト	◎	不要	○	定期的な点検が望ましい	△	定期的点検が必要となる
被災時の修繕費	△	補修が高額になる傾向にある	○	建物の損傷は抑えられるが、制震装置の点検・メンテナンスが必要になる	◎	損傷がほとんど発生しないため、補修費は安価な傾向にある

(2) 町民サービスの向上

窓口機能の集約やデジタル技術の活用により、分かりやすく利用しやすい行政サービスを提供するとともに、プライバシー保護にも配慮した相談しやすい環境を整え、町民の利便性と満足度の向上を図ります。

(3) 誰もが使いやすい庁舎

年齢や障がいの有無、国籍を問わず、誰もが安全で快適に利用できるユニバーサルデザインを採用するとともに、来庁者の目的に応じて円滑に手続きが行える窓口環境を整備します。また、ワンストップ窓口の導入や総合窓口方式など、利用者の利便性向上につながる適切な窓口形式を検討・導入し、分かりやすい動線と案内機能を備えた、親しみやすく利用しやすい庁舎を目指します。

(4) 環境への配慮

省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーの活用により環境負荷の低減を図るとともに、快適な執務環境を確保しながらエネルギー消費量の削減を目指します。

(5) まちづくりの拠点

町民や地域団体、事業者などが交流し協働できるよう、多目的に利用できるスペースの整備について検討し、地域活動やまちづくり活動を支援するとともに、情報発信やコミュニティ形成の促進を通じて、町民と行政がともにまちの未来を創る拠点を目指します。

7 候補地の比較検討にあたっての条件整理

候補地の選定にあたっては、候補地ごとに新庁舎を整備する場合を想定した比較検討を行います。

(1) 導入機能

比較検討にあたって、現庁舎にある執務機能に執務室が分散化している健康こどもみらい課（保健センター）及び教育委員会執務室（防災コミュニティセンター内）を新庁舎に導入する機能として設定します。

なお、候補地の位置や配置可能な規模に応じて、他の公共施設の複合化を検討します。

ア 役場庁舎の基本機能

機能名称	室名など
利用者窓口機能	総合窓口、個別窓口、待合スペース、記載台など
ユニバーサルデザイン対応機能	キッズスペース、授乳室 ユニバーサルデザイン対応トイレ

執務機能	各部署の執務スペースなど
会議室機能	会議室、WEB 会議室など
相談室機能	相談室、WEB 相談室など
議会機能	議場、傍聴席、委員会室、議会事務局、議長室、副議長室、など
町民交流スペース	ロビーやアトリウム空間
福利厚生機能	更衣室や休憩室、湯沸室など
交通機能	エレベーター、廊下、階段など
設備空間	機械室、電気室など

表7 現庁舎と執務室が分散化している施設

施設名	建築年	建築経過年	対象部分の床面積
保健センター	1985	41	800 m ² 程度
教育委員会執務室（防災コミュニティセンター内）	2019	7	200 m ² 程度

(2) 必要となる延べ面積の試算

比較検討にあたって、新庁舎の規模を仮に試算します。

ア 算定基準

規模の設定にあたって、次の手法により、面積を算定しました。

算定基準	概要
平成 22 年度起債対象事業費算定基準（総務省）	平成22年度地方債同意等基準運用要綱等の別紙2で定められている標準面積です。 本算定手法は執務面積、会議室等付属面積、廊下等交通部分、議事堂など、部位別の面積算定基準となっており、現在は廃止されているものの、他自治体での算出事例が多いため、比較用に算出します。

イ 新庁舎に勤務する職員数

新庁舎に勤務する職員数は、現在の第1庁舎、第2庁舎、第3庁舎及び保健センターに勤務する職員数に、現在防災コミュニティセンターに執務室のある教育委員会の職員を加えた人数を想定します。

表8 新庁舎に勤務する職員数

現庁舎 及び保健センター	教育委員会	合 計
165 人	15 人	180 人

ウ 算定結果

算定基準	算定結果
平成 22 年度起債対象事業費算定基準（総務省）	4,297.1 m ²



集約化施設	算定結果 (m ²)
保健センター	800 m ²
教育委員会執務室（防災コミュニティセンター内）	200 m ²



**新庁舎の規模（床面積）は、約 5,000 m²として、
候補地の比較検討を行います。**

(3) 必要となる駐車場台数の試算

整備計画のシミュレーションにあたって、駐車場の整備台数を仮に試算します。

ア 来庁者用駐車場

整備計画のシミュレーションにあたって新庁舎の来庁者用の駐車場整備台数は、「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫 著）及び「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）により算定した台数を参考に設定します。「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」によると、自動車を利用した来庁者数は一般的に窓口部門が人口の 0.9%、窓口以外が 0.6%と想定されています。

イ 公用車等用駐車場

役場機能を円滑に運営し、町民サービスを安定的に提供するためには、公用車の適切な配置・運用が必要です。特に、防災対応、施設管理、福祉・保健業務等において公用車は重要な行政基盤であり、平常時及び災害時の業務継続性を確保する観点から、必要な駐車台数を収容できるよう、現在と同等の台数とし、また、議員用駐車場についても含めた台数を想定します。

ウ 算定結果

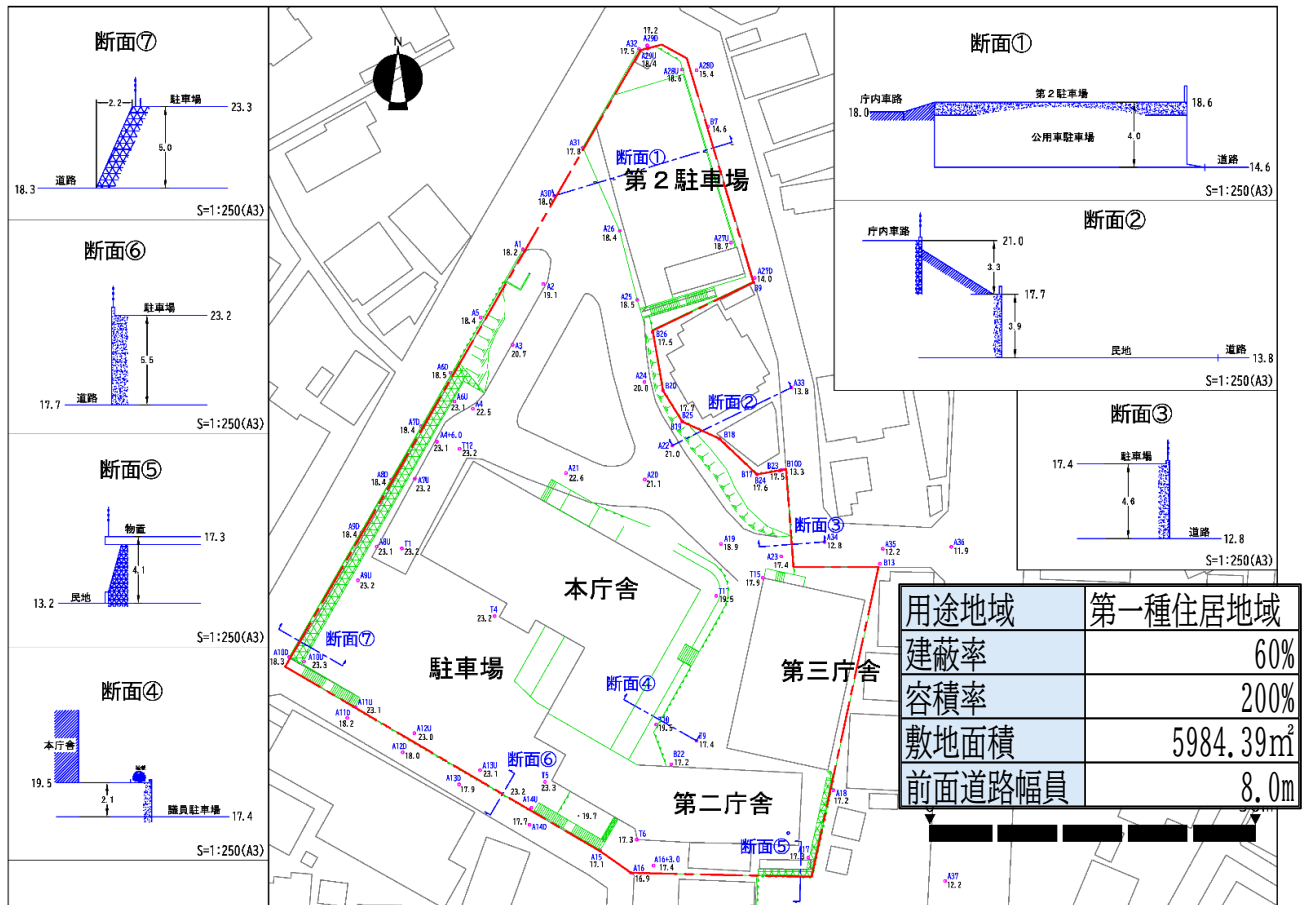
区分	現庁舎 台数	整備 台数	面積	備 考
来庁者用	41 台	78 台	1,950 m ²	車いす対応2台含む
公用車等用	50 台	57 台	1,425 m ²	マイクロバス含む。
合 計	91 台	135 台	3,375 m ²	

※ 1台当たりの敷地面積を25 m²として試算

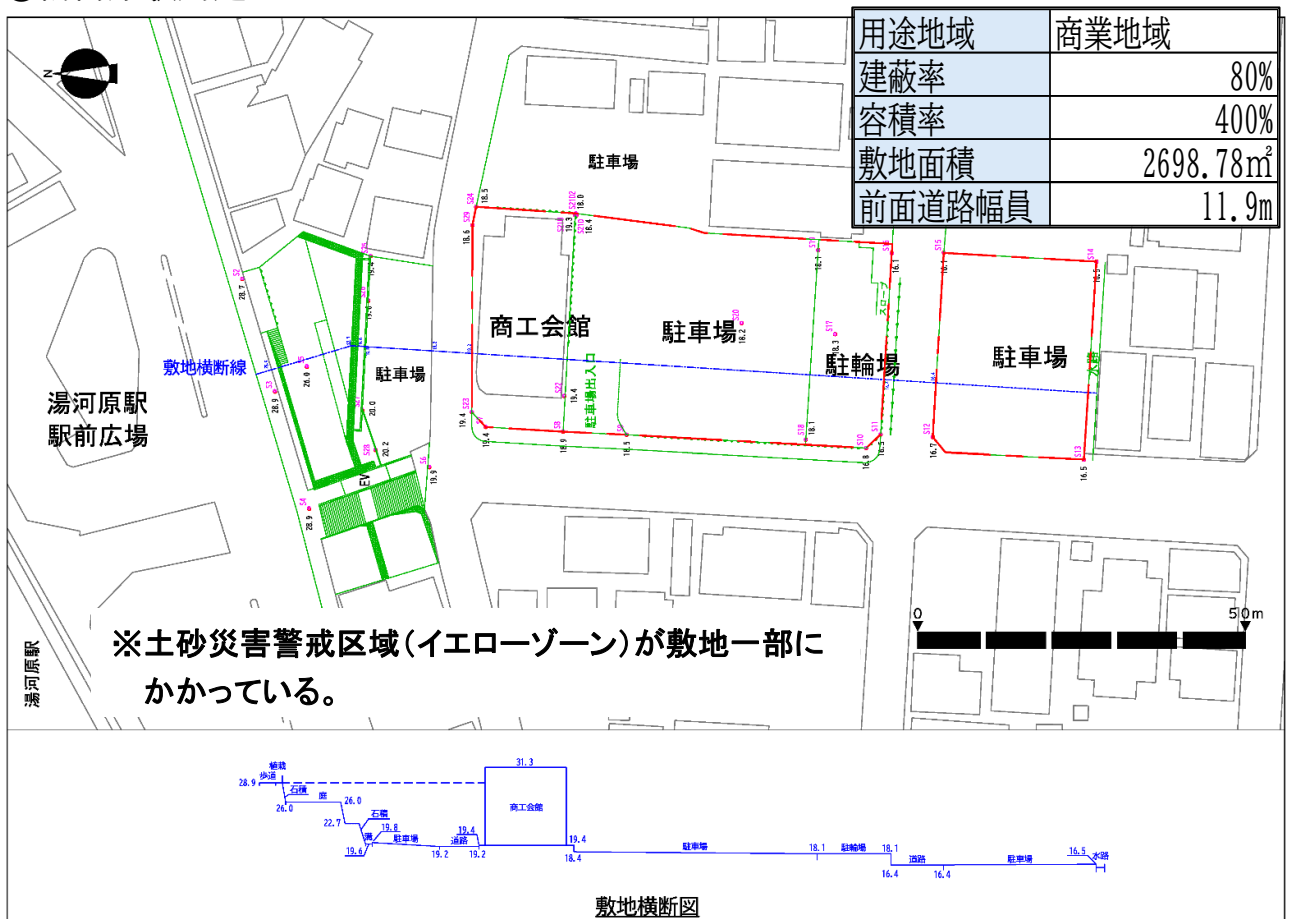
8 候補地の選定について

検討場所		敷地面積	アクセス	アンケート	課 題
現在の 役場本 庁舎周 辺（中 央地区 エリア 含む）	現庁舎 の敷地	5,984 m ²	駅から徒歩 10分 路線バスあり 町区域の中心	ニーズは 高い	☐ 都市計画関係の課題 建築基準法の事務所面 積規定(3,000 m ² 以内)との 整合→県特例許可 開発許可のための道路 幅員の確保 ☐ 工事費（造成費など）及 び引越し費用の増大
湯河原 駅周辺	駅下公 共用地	2,698 m ²	駅から徒歩 2分 町区域の中心 アクセス良し	ニーズは やや高い	☐ 面積が狭い ☐ 高さ制限の緩和が必要 ☐ 一部が土砂災害警戒区 域にかかっている。
町民体育館及び 駐 車 場 敷 地		約6,700 m ²	駅から徒歩 12分 路線バスあり 町区域の中心		☐ 都市計画関係の課題 建築基準法の事務所面 積規定(3,000 m ² 以内)と の整合→県特例許可 ☐ 体育館の検討が必要

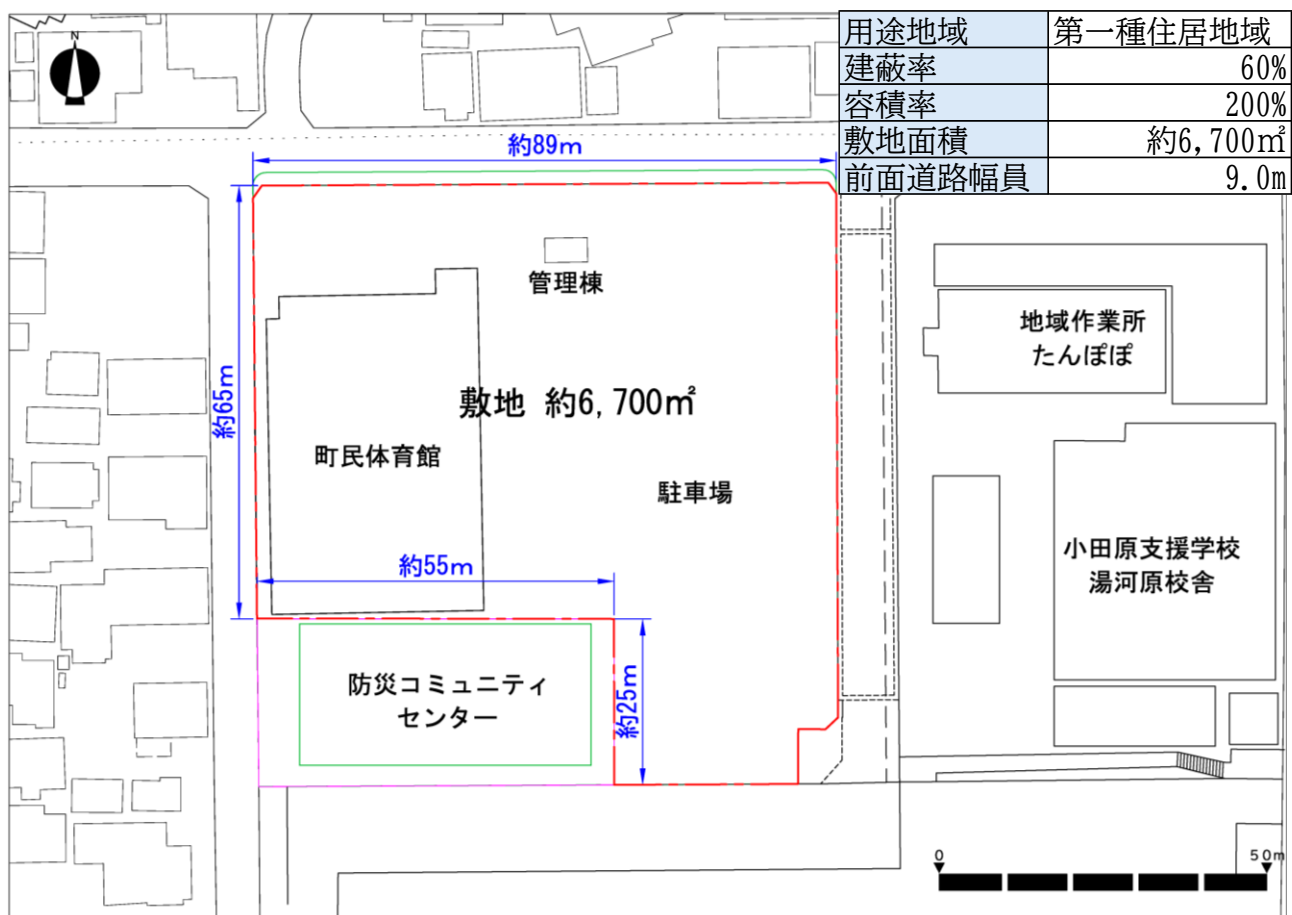
①現庁舎の敷地



②湯河原駅周辺



③町民体育館及び駐車場敷地



9 候補地の比較検討について

(1) 比較検討の考え方

- ・ 今回の候補地はいずれも特性が異なっており、評価するにあたっては、多面的尺度で検討する必要があります。
- ・ 比較に当たっては、まずは敷地としての評価、次に、当該敷地で建てられる建築物の利用勝手としての評価、最後に事業費としました。
- また、候補地選定において、庁舎の対象とならなかった敷地についても「活用の考え方」を検討し、最終的には、3候補地の活用として最善策を選択します。
- ・ 点数評価の考え方もありますが、まずは、項目に応じた分析と評価を行い、その後、比較の方法については、別途検討します。

(2) 比較検討の評価項目

ステップ1 敷地としての評価

分 類	項 目	内 容
都市計画	都市マスなど	・都市計画としての位置づけとの整合 ・立地適正化計画での位置づけ
	用途地域	・用途制限との関係
	開発許可	・開発許可としての必要な基盤施設など
形状	敷地活用の効率性	・大きさ、形状、高低差などの建築敷地としての活用のしやすさ
安全性	ハザードマップ	・土砂災害、浸水想定など
	地盤特性	・液状化のおそれなど
アクセシビリティ	町内からのアクセス	・徒歩、バス、自動車など
	駅からのアクセス	・徒歩、バス、自動車など
	アクセス道路	・幹線道路からのアクセス道路の幅員など
移転物件の存在	敷地内での物件の有無	

ステップ 2 庁舎整備における評価

分 類	項 目	内 容
建築物の形状		・敷地において整備される建築物の想定形状
関連インフラ	必要となる周辺インフラ	・必要となるアクセス道路の有無、規模など
	バス路線の拡大など	・必要となる新たなバス路線の有無、バス路線の利便性拡大の有無など
複合性	他用途との複合(1)	・他の公共公益施設との複合の可能性
	他用途との複合(2)	・民間施設との複合の可能性
利便性	窓口利用	・窓口の利用の円滑性
	ユニバーサルデザイン	・障がい者、高齢者などの移動のしやすさ
	業務の効率性と弾力化	・効率的なオフィス配置と機構改革などへのオフィス配置の柔軟性
	駐車場	・平面、分散、立体など駐車場確保の方法
交流	交流スペース	・町民の交流スペースの確保の可能性
防災性	避難場所	・避難場所の確保
	災害対策本部の設置	
環境	周辺環境への貢献	・緑地などオープンスペースの活用の可能性
	脱炭素化	・庁舎運営での脱炭素化

ステップ 3 事業費の評価

分 類	項 目	内 容
工事費	造成費	
	建築整備費	
	関連インフラ工事費	
維持管理費	運営費	
仮庁舎	仮庁舎の有無	・仮庁舎の整備費、移転費
工期	事業期間	

ステップ4 選定外候補地活用方策の評価(ステップ1の評価を踏まえ)

分 類	項 目	内 容
B 候補地		・民間需要含めた活用方策の考え方
C 候補地		・民間需要含めた活用方策の考え方



ステップ1から4を踏まえた最善案の選定

資料No. 1-2

今後の基本構想策定の取組み

1 新庁舎整備検討委員会の体制強化

新庁舎整備基本構想の策定に向けて、当該検討委員会において検討を始めているところですが、庁舎の整備について検討を進めるにあたって、今後は、建築面や経済面からの意見も重要となってくることから、専門知識をお持ちの学識経験者を加え、より、多角的な検討ができるように体制を強化します。

また、活動内容を明確にするため、委員会の名称も変更します。

◆委員会名称の変更

旧名称	新名称(案)
湯河原町新庁舎整備検討委員会	湯河原町新庁舎整備 <u>基本構想</u> 検討委員会

2 町民周知の強化

(1) 検討委員会の傍聴

多くの町民に新庁舎整備に関心を持ってもらえるよう、委員会の開催場所を防災コミュニティセンターとし、傍聴席を確保します。

(2) 新庁舎整備ニュースの発行

当該チラシにより、検討状況を見える化し、町民への周知を図ります。

◆「庁舎整備ニュース」イメージ

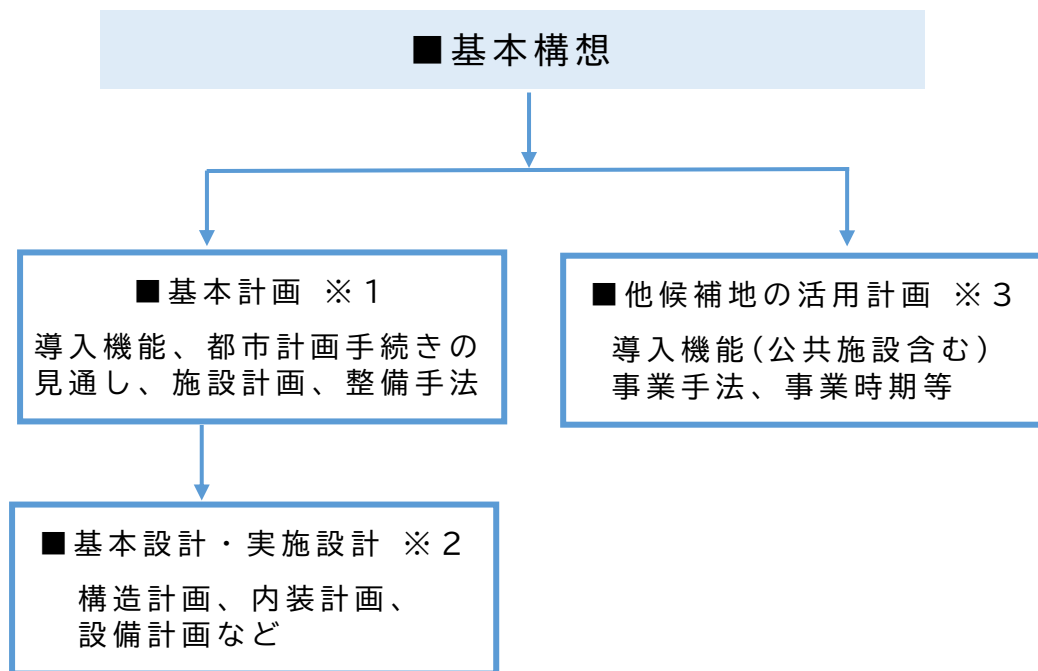


3 今後の進め方

(1) 全体計画での基本構想の位置づけ

候補地を選定するとともに、庁舎の整備イメージ(庁舎の配置、階層、面積など、導入機能、駐車場)を立案します。

また、整備費(アクセス道路など含む)、整備に要する期間などを提示します。併せて、他の候補地の活用方策を提案します。



※1 基本計画

- ・ 基本構想で定めた敷地において、導入機能を踏まえた建築計画を立案します。
- ・ 敷地外の関連するアクセス路などが必要になる場合、その計画を立案します。
- ・ 整備手法としては、民間連携の場合も想定し、ヒアリングなどを行い、方法を確定します。

※2 基本設計・実施設計

- ・ 整備手法に応じて、業務範囲が決まります。

※3 他候補地の活用計画

- ・ 今回の検討で庁舎敷地に該当しなかった用地について、基本構想で取りまとめた「活用の考え方」を踏まえ、整備計画を策定します。

(2) 基本構想策定のスケジュール

時期	検討内容
R8/6	◆候補地の評価と選定 従前の4案から土肥地内を外し、現庁舎、駅下地区、町民体育館付近の3案に絞る。
R8/9,10	◆これまでの取りまとめと候補地の比較検討 現状と課題、再整備の必要性、比較検討の評価軸など
R8/12	◆候補地の比較検討作業 3つの候補地の比較検討
R9/3	◆候補地の比較検討及び統合導入機能の検討 ◆他の候補地の活用の考え方 ◆事業手法の検討
R9/4～6	◆町民への説明等 ・新庁舎に関するアンケート調査 ・検討状況の説明会など ご意見等を踏まえ 
R9/6	◆基本構想素案の作成 候補地、整備イメージ、総事業費、他の候補地の活用の考え方など
R9/6～12	◆町民との意見交換 ・素案説明会、シンポジウム、地区別ワークショップなど ご意見等を踏まえ 
	◆基本構想案の作成 候補地、整備イメージ、総事業費、他の候補地の活用の考え方など