平内町役場庁舎建設基本計画

令和４年９月

平内町

目　　次

第1章 計画の目的等 4
1. 計画の目的 4
2. 計画の位置付け 4
3. 関連計画との整合 5
4. 検討の経緯 6
第2章 新庁舎建設の必要性 7
1. 現庁舎の課題 7
(1)老朽化、耐震性能の不足による安全性と防災拠点機能としての問題 7
(2)庁舎の狭あい化による住民サービス等低下の問題 8
(3)高度情報化社会への対応の限界 8
(4)バリアフリーの問題 8
2. 新庁舎建設の必要性 9
第3章 新庁舎建設に向けた条件整理 10
1. 新庁舎の規模 10
2. 建設予定地の設定 12
3. 町有地及び計画地の特徴 14
(1)地形について(現況高、道路との高さの関係等) 14
(2)道路整備状況 14
(3)地質について 14
(4)土地利用・建物利用・公共公益施設の状況 15
(5)町有地及び計画地の法規制条件 15
第4章 新庁舎建設の基本的な考え方 16
1. 新庁舎建設の基本方針 16
第5章 新庁舎施設整備計画 17
1. 新庁舎施設整備計画について 17
2. 町有地内の道路計画について 17
3. 周辺道路の現状及び整備方針について 18
4. 町有地内の施設配置計画について 18
5. 雨水排水計画について 19
6. 汚水排水計画について 19
7. 上水について 19
8. 消防水利について 19
9. 公園緑地について 19
10. 町有地の造成計画(宅盤の高さ設定)について 20
11. 計画地の施設配置計画について 22

12. 新庁舎の階数について.....24
13. 計画地の造成計画（宅盤の高さ設定）について.....25
第6章　新庁舎の基本的機能.....28
1. 窓口・相談機能.....28
（1）窓口サービス形態.....28
（2）窓口対応方式.....28
（3）プライバシーの確保.....28
（4）利便性の高い庁舎.....28
（5）ユニバーサルデザインへの配慮.....28
2. 行政執務機能.....29
（1）見通しのよい空間づくり.....29
（2）段階的なセキュリティ設定.....29
（3）執務室のレイアウト自由度の向上.....29
（4）会議室及び打合せスペース.....29
（5）書庫.....29
（6）高度情報化社会への対応.....30
（7）休憩室・更衣室・労働組合室.....30
3. 多目的空間機能.....30
（1）多目的スペース.....30
（2）快適性の高い庁舎.....30
4. 防災拠点機能.....30
（1）安全性の高い庁舎構造.....31
（2）災害対策本部室の設置.....31
（3）災害対策本部室の有効活用.....31
（4）電源の確保.....31
（5）防災倉庫.....31
（6）防災設備.....31
（7）避難対応.....32
5. 議会機能.....32
（1）基本的な考え方.....32
（2）具体的方針.....32
6. 環境配慮機能.....33
（1）自然エネルギー・資源の有効活用.....33
（2）省エネルギー化の推進.....33
（3）ライフサイクルコストの縮減.....33
（4）周辺景観への配慮.....33

7. 経済性・次世代配慮機能 33
(1)無駄のない機能的な施設づくり 33
(2)経済的な材料、工法の選定.....33
(3)合理的な設備システム.....34
(4)庁舎の長寿命化省エネルギー 34
第7章　事業計画について.....35
1. 事業手法の検討 35
2. 設計者等の選定方法.....36
3. 概算事業費の検討(事業費及び財源) 36
4. 事業スケジュール.....37
5. 現庁舎等跡地利活用計画 37
資料編.....38
1. 平内町役場庁舎建設予定地に関する意見書(令和 3 年 11 月)
2. 平内町役場庁舎建設候補地検討報告書(令和 2 年 11 月)(抜粋)
3. 町有地の地質調査報告書(平成 30 年 7 月実施)(抜粋)
4. 町民アンケート結果
5. 検討体制

第1章 計画の目的等

1. 計画の目的

平内町役場庁舎は昭和 42 年に建設され、築 50 年以上が経過しています。その後、昭和 43 年に旧消防庁舎、昭和 47 年に公用車車庫、平成元年に役場分室を整備し、軽易な維持補修をしながら現在まで使用しています。

経年とともに庁舎本体そして各施設の老朽化、設備の劣化が進んでいます。また、平成 25 年に実施した耐震診断において耐震基準を大きく下回る結果となり、大地震が発生したときに倒壊し、防災・復興拠点としての機能が果たせないことが懸念されています。こうしたなか、東日本大震災、熊本地震、北海道胆振東部地震が発生したことを契機に、地震をはじめとする災害に対する防災意識は大きく高まり、町民の皆様や議会、関係団体等の皆様から役場庁舎について多くのご意見・ご要望をいただいてきました。

町では、庁舎を取り巻くさまざまな問題点や課題を整理して、新庁舎の整備に関する基本的な方針を定めることとし、平成29年から、町職員で構成する公共施設等総合管理ワーキングチーム、庁内委員会を開催して協議を重ね、現庁舎の課題整理や建替えの必要性、建設場所の選定等を行ってきました。

その検討結果をもとに令和 3 年 4 月に全世帯を対象とした新役場庁舎建設に関するアンケート調査を実施し、令和 3 年 11 月平内町公共施設等総合管理推進会議は新庁舎建設場所を旧青森少年院跡地とすること、役場庁舎の規模、アクセス等の対応、排水処理等を記載した「平内町役場庁舎建設予定地に関する意見書」を町長へ提出しました。

町民の安全安心な暮らしを守り町民生活を支え、行政活動を将来に渡り持続的に展開するためには、防災の要となる庁舎を迅速に整備しなければならないとの認識のもと、令和 3 年 12 月、第 4 回定例会に役場庁舎の位置を変更する条例案を提案し、旧青森少年院跡地に建替えにより、庁舎を整備する方針を示しました。

本計画は、アンケート結果や意見書内容を尊重しながら、ワーキングチームや庁内委員会を経て、庁舎建設に向けた、より具体的な導入機能や今後の設計や工事をすすめる上での基本的な整備方針をまとめたものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、庁舎整備を今後進めていくうえでの基本的な指針となります。具体的には、庁舎の望ましいあり方や目指すべき方向性を基本方針として掲げ、実現するための機能や方策、整備規模や配置等の施設計画を示すものであり、次のステップとなる具体的な設計への基本的な方針となるものです。

また、施設整備をどのように進めるかといった事業手法や、概算事業費及び財源、事業スケジュールなどを示し、これらに基づき事業を進めていくことになります。新庁舎完成までの流れは図1のとおりです。

図1.　基本計画の位置付け

3. 関連計画との整合

本計画をはじめ、今後の庁舎整備を進めるにあたっては、幅広い視点から検討することが重要であり、本町が掲げる次の各種計画との整合を図ることを前提とします。

・第六次平内町長期振興計画　令和 2 年 3 月
・平内町公共施設等総合管理計画　平成 29 年 1 月
・平内町地域防災計画　平成 30 年 9 月
・平内町地球温暖化対策実行計画　令和 2 年 3 月

4．検討の経緯

新庁舎建設に係る検討の経緯は下表のとおりです。

時期	内容
平成 26 年 1 月	平内町役場庁舎等建設検討委員会を設置し、候補地の検討を開始
平成 26 年 8 月	町議会全員協議会に「平内町役場庁舎等建設検討報告書」を説明
平成 29 年 11 月	旧青森少年院跡地を取得
令和 2 年 4 月	平内町公共施設等総合管理庁内検討委員会を設置し、候補地の検討を開始
令和 2 年 6 月	平内町公共施設等総合管理ワーキングチームを設置
令和 2 年 11 月	町長に「役場庁舎建設候補地検討報告書」を提出
令和 3 年 4 月	町民アンケート実施
令和 3 年 7 月	平内町公共施設等総合管理推進会議を設置し、建設予定地について検討を開始
令和 3 年 11 月	町長に「平内町役場庁舎建設予定地に関する意見書」を提出
令和 3 年 12 月	第 4 回定例会に平内町役場の位置を変更する条例案を提出 賛成多数で可決

第2章 新庁舎建設の必要性

1. 現庁舎の課題

(1)老朽化、耐震性能の不足による安全性と防災拠点機能としての問題

これまで大規模な修繕は行っていませんが、老朽化を含めた現況は以下のとおりです。

現庁舎は、昭和 42 年以降、本格的な改修等は行われておらず、緊急的に対応が必要となった場合には、必要最低限の修繕を行ってきました。近年では、壁や屋上防水の老朽化に伴い、慢性的な雨漏りの発生や外壁コンクリートの剥落等が発生しています。また、内部おいても、床タイルや天井材の剥離などが発生している他、配管の腐食等による湯沸室の排水やトイレの詰まり等が発生しています。さらに、暖房機器の老朽化等により、各階の事務室の室温を適温に保つことができないなどの不具合が発生しています。

また、現庁舎は昭和 56 年に改正された建築基準法の新耐震基準以前に建設されており、現行法で必要とされている耐震性能がどの程度あるかを確認するため、平成 25 年に耐震診断を実施しています。耐震診断結果はいずれの場所においても、耐震性が大きく不足していることが判明しました。結果の詳細については、役場庁舎は、「倒壊または崩壊する危険性が高い」Is 値 0.3 未満、旧消防庁舎については、「倒壊または崩壊する危険性がある」Is 値 0.6 未満と判定されました。

さらに、防災無線管理システムが庁舎内に設置されていますが、損壊するおそれがあるため、町民への情報伝達が途絶えてしまう可能性が高いといえます。この場合、行政放送をはじめ、J-ALERT(総務省消防庁)からの緊急放送が届かなくなります。現状では、安全性と機能性が十分に保たれているとは言い難い状況です。

(2)庁舎の狭あい化による住民サービス等低下の問題

町民利用が多い1階は、窓口や待合スペースが狭く、十分な幅員とはいえない通路に来庁者用の椅子が置かれているため通行に支障があり、利用者のプライバシー保護の観点からも問題があるといえます。執務環境の面では、執務空間や収納スペース、会議室等の不足により、事務能率が低下しています。また、教育委員会事務局の行政機能が平内町山村開発センターに設置されていることにより、1 箇所で手続きが完了しないなど、行政サービス低下の要因となっています。今後、多様化する公共サービスの提供も視野に入れたスペースの確保や適切な行政機能の集約化が必要となります。さらに、町民をはじめ多くの人が利用する来庁者用駐車場については、4 月から5 月の各種申請時期や 2 月から 3 月にかけての確定申告時期等には、駐車スペースが慢性的に不足している状況にあります。

(3)高度情報化社会への対応の限界

現庁舎建設から年月が経過し、パソコンやインターネットの導入など多くの行政事務の高度情報化が進んでいますが、これにより執務室内は情報通信機器の設置やシステムの配備に伴うスペース不足、電源の安定確保などの新たな課題が生じており、今以上のネットワーク環境の拡張に対応できない状況です。

(4)バリアフリーの問題

現庁舎 1 階の通路脇には手すりがなく、2 階以上へは階段で上がらなければならない状況であり、高齢者や障がい者への配慮が十分であるとは言えません。エレベータの設置については、今後ますます増える高齢者の利便性・安全性の向上を図るため不可欠なものですが、改修工事にあたっては構造上困難な状況にあります。現庁舎は青森県福祉のまちづくり条例やバリアフリー法にも対応できていない状況であることから、新庁舎では誰もが利用しやすくバリアフリー化するなどの対応が必要です。また、ユニバーサルデザインの観点に立った取り組みとして、わかりやすい案内表示、手すりや誘導設備の設置、多目的トイレや授乳室の整備など、高齢者、障がい者、妊産婦、子ども等への配慮が必要となります。

2. 新庁舎建設の必要性

上記の課題解決にむけて「耐震改修」「既存施設改修」と「建替え」について比較検討した結果、次の理由により建替えを前提に計画します。また、庁舎を利用している町民の大部分が窓口業務を目的としていることから、複数の庁舎等に分散している窓口を一か所に集約することにより、経費の削減、業務効率の向上、町民サービスの更なる向上が期待できます。

・現庁舎を耐震改修する案は、耐震補強や改修範囲が全館に及び、大規模な補強工事が必要となり、仮設庁舎が必要となるなど工事費も大きくなります。さらに、低強度コンクリートや偏心率の問題があり、庁舎機能を維持したままでの改修は不可能であること。

・既存の施設を役場庁舎へ改修する案は、現庁舎と同程度の延床面積を確保できる遊休施設が無いため、既存施設を改修する検討はしません。青森東高等学校平内校舎への移転を前提とした小湊中学校校舎の改修案は必要面積の確保は可能ですが、浸水想定区域内（最大浸水深さ3 メートル）で安全性を担保できないため役場庁舎及び仮設庁舎として改修することは検討しません。

第3章 新庁舎建設に向けた条件整理

1. 新庁舎の規模

平内町公共施設等総合管理ワーキングチームが令和 2 年 11 月に作成した「平内町役場庁舎建設候補地検討報告書」（以下、報告書という。）によると、教育委員会事務局を集約する前提とした新庁舎の想定延床面積は、約 3,600 ㎡、公用車車庫は約 525 ㎡と算出されています。

なお、将来的な行政需要の変化によって、想定職員数が変わる場合や庁舎において新たな機能を導入する場合などは、想定延床面積の見直しを行う必要があり、今後の基本設計においても、引き続き検討していきます。

参考として、次表のとおり現在の庁舎等の面積と比較すると過不足は無いものと考えます。

参考：現庁舎と新庁舎の規模比較

	延床面積（㎡）	新庁舎想定延床面積（㎡）
役場庁舎	1,798.42	3,600
旧消防庁舎（2 階部分のみ）	267.67	
開発センター	1,494.47	
合計	3,560.56	

報告書によると、駐車場・駐輪場の規模は下表のとおりとなります。

なお、新庁舎では、行政連絡員の会議など一時的に多人数が集まる可能性があること、冬期間の堆雪場として利用されることなどを考慮して可能な限り余裕をもった駐車場面積を確保します。また、町議会議員用駐車場は利用期間が限られることから来庁者用駐車場と兼用できるように配置します。

	駐車台数（台）	必要面積（㎡）
来庁者用駐車場	49（108）	1,225（2,700）
町議会議員用駐車場	12	300
車いす使用者駐車場	2	60
公用車用駐車場	34	925
職員用駐車場	150	3,750
駐輪場	40	64
合計	287（346）	6,324（7,799）

※かっこ書きは、行政連絡員 59 名分追加した場合

必要な敷地面積は、報告書によると下表のとおりで、庁舎を 2 階建てと想定すると、必要敷地面積は、約 9,720 ㎡と算出されます。

なお、平屋建の場合は、約 11,900 ㎡となります。

区分	面積(㎡)	備考
庁舎の建築面積	1,800	2 階建とした場合(延床面積÷2 階)
駐車場、駐輪場面積	6,300	約 287 台、1 台 25 ㎡と想定
緑地等	1,620	庁舎の建築面積及び駐車場面積の 2 割程度を想定
計	9,720	

2. 建設予定地の設定

新庁舎建設計画地は、平成 26 年 1 月に平内町役場庁舎等建設検討委員会を設置し、各委員が様々な角度から検討し、平成 26 年 8 月に、町長へ現在地を計画地とする報告書を提出しました。その後、財政事情等もあり、検討を中断していましたが、令和 2 年 4 月、改めて平内町公共施設等総合管理庁内検討委員会を設置、令和 3 年 4 月には、新庁舎建設に関する町民アンケートを実施、7 月に平内町公共施設等総合管理推進会議を設置し、各委員からの意見等を慎重審議し、11 月 12 日に町長へ意見書を提出しました。令和 3 年第 4 回定例会には、平内町役場の位置を変更する条例の全部を改正する条例案を提案し可決されました。新庁舎建設計画地は、旧青森少年院跡地(以下、町有地という。)に移転し、庁舎の位置は、平内町大字沼館字家岸 25-1(以下、計画地という。)に決定しました。

町有地及び計画地の概要は下表のとおりです。

町有地地名地番	平内町大字沼館字沼館尻 2 番 2、2 番 21(道路用地) 平内町大字沼館字家岸 24 番 1、25 番 1 平内町大字小湊字新道 46 番 96
町有地面積	85,401.64 ㎡(うち消防署用地 7,855.71 ㎡)
計画地地名地番	平内町大字沼館字家岸 25 番 1
計画地面積	37,150.03 ㎡
区域区分	非線引都市計画区域
用途地域	第一種住居地域(一部) 第二種住居地域(一部)
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	指定なし
高さ制限	道路斜線、隣地斜線、日影規制の適用あり
土砂災害警戒区域	区域外
津波浸水区域	区域外
町有地周辺の 道路状況	北側:既存道路(建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号)幅員:約 13.3～14.5m 南側:国道 4 号(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)幅員:約 15.8～19.8m 東側:町道沼館線(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)幅員:約 5.7～9.0m 西側:町道第二緑町線(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)幅員:約 8.0～9.5m

図２．　町有地及び計画地の状況

3. 町有地及び計画地の特徴

(1)地形について(現況高、道路との高さの関係等)

町有地及び計画地の地盤高さは、周辺道路より低く、北側に向けて緩やかに低くなっています。町有地の高低差は最大約 5.6m程度(最高地点 17.5m、最低地点 11.95m)です。計画地と国道 4 号との高低差は最大 2.0m程度です。計画地と町道沼館線との高低差は最大 1.6m程度であり、町道第二緑町線との高低差は最大 1.0m程度です。計画地と周辺道路の高低差は南側が大きく、北側に向けて小さくなっています。

(2)道路整備状況

町有地は、北側に県道夏泊公園線、南側に国道 4 号、東側に町道沼館線、西側に町道第二緑町線があり、道路内には、水道、下水道が整備されています。

なお、北側は、町有地の一部が道路用地として使用されています。

道路名		幅員(m)	車線数	歩道等
北側	県道夏泊公園線	約 8.2	2	無し
南側	国道 4 号(第一次緊急輸送道路)	約 15.8～19.8	2	有り
東側	町道沼館線	約 5.7～9.0	2	無し
西側	町道第二緑町線	約 8.0～9.5	2	有り(片側)

(3)地質について

・旧青森少年院建設以前は，水田利用され背後地が湿地や荒地となっており，集水地形であったことが判読されます。
・計画地周辺のボーリング結果から、深度 7.0m程度から N 値 50 以上(支持地盤)となります。
・液状化の検討結果は、南東側は可能性が低いと判定されていますが、北東側は可能性が有ると判定されています。
・伏流水の影響は少ないと考えますが、粘土層の影響により水はけが悪いため、降雨後の表面水等の処理対策を検討する必要があります。

(4)土地利用・建物利用・公共公益施設の状況

・町有地周辺は、北側及び東側に住宅地が広がっており、西側は指定避難所である平内中学校や農地が広がっています。南側は国道 4 号を挟んで林業研究所が続いています。町有地の北東側には消防庁舎があります。

・町有地周辺では、水道管が北側の県道(管径 350φDIP)、東側の町道(管径 350φDIP)、西側の町道(管径 200φDIP)が整備されています。

・下水道管は、北側の県道(管径 200φPRP)、東側の町道(管径 150φPRP)が整備されています。

(5)町有地及び計画地の法規制条件

新庁舎建築にあたっては、設計及び工事について関連する法令、条例等が適用されます。町有地は、都市計画区域内であることから 3,000 ㎡を超える開発行為は都市計画法の開発許可基準に適合する必要があります。

なお、権限移譲により町長が開発許可の権限を有しています。

都市計画法第 33 条に規定する開発許可基準(抜粋)は下表のとおりです。

番号	区分	許可基準
1	用途地域等への適合	・予定建築物等の用途が適合していること。
2	道路	・敷地に接する道路幅員:9.0m以上 ・主要道路が接続する区域外の道路幅員:9.0m以上 ・歩車道が分離されていること。 ・袋路状としないこと。
3	公園・緑地	・3%以上の公園を設けること。(1,000 ㎡以上が 1 箇所以上) ・公園は、2 以上の出入口が配置されていること。 ・適切な雨水排水施設を設置すること。
4	排水施設	・放流先の排水能力により一時貯留施設を設置すること。
5	消防施設	・消防法第 20 条第 1 項の基準に適合していること。
6	給水施設	・需要に支障をきたさないよう設置すること。
7	樹木保存、表土保全	・健全な樹木、樹木の集団は公園、緑地として保全すること。高さが 10m以上の健全な樹木、高さ 5m以上で規模が 300 ㎡以上の健全な樹木の集団は原則として保全すること。 ・高さ 1mを超える切土又は盛土の面積が 1,000 ㎡以上である場合は、表土の復元等の措置をすること。

第4章　新庁舎建設の基本的な考え方

1. 新庁舎建設の基本方針

新庁舎の建設は、現庁舎の課題を解決するだけでなく、これからのまちづくり計画で目指していく姿を実現するものでもあります。また、庁舎は、町民が利用しやすい、より良い行政サービスが提供できる建物であると同時に、職員の快適な執務環境を確保し、災害時の防災拠点として安全・安心が確保されていなくてはなりません。

平内町の将来像やまちづくりの理念、新庁舎の持つべき役割、令和 3 年 4 月に実施した町民アンケートの自由記述意見等を踏まえ、新庁舎建設の基本方針を次のように設定します。

基本方針	考え方
町民の安全安心を担うことができる庁舎	・災害発生時、消防署と連携し地域防災の要となり、防災拠点、復興拠点としての機能を持たせます。 ・大規模地震の発生に備え、高い耐震安全性を確保し、被災後においても業務が継続できる性能を確保します。
町民へ良質なサービスを提供できる庁舎	・町内に分散している庁舎機能を集約するとともに、利便性の高い窓口の設置、プライバシーを確保した相談スペースを設置します。 ・誰もが安心かつ快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮します。 ・情報発信、交流スペース、多目的スペースの設置を検討します。
省エネルギー等環境へ配慮された庁舎	・太陽光発電の設置、省エネルギー化等について検討します。 ・建物本体での省エネルギー化に向け、自然光、自然通風などの採用を検討します。
今後の町財政を考慮した庁舎	・人口減少、少子高齢化等を見据えた町財政を考慮した設計とします。 ・施設の長寿命化やライフサイクルコストを考慮した経済性の高い庁舎とします。 ・社会情勢や町民ニーズなど、環境の変化に対応できる将来性と柔軟性を兼ね備えた機能と空間とします。

第5章　新庁舎施設整備計画

1. 新庁舎施設整備計画について

これまで整理してきた前提条件などに基づき、計画等に関する複数案について比較・検討し、それぞれの特徴や課題等の抽出を行います。

なお、今回は一つの計画案に限定するものではなく、今後の検討のための基礎資料とします。したがって具体的な計画は、設計段階においてより詳細な検討を加えたうえで決定していくこととします。

新庁舎施設整備計画は、はじめに、町有地の土地利用計画を検討し、次に計画地の新庁舎施設整備計画の検討をします。

なお、町有地内の道路新設の検討については、一案のみと考えられるので、道路新設の必要性について検討します。

2. 町有地内の道路計画について

町有地には、下記の①から⑥の理由により、町道沼館線と町道第二緑町線を結ぶ新設道路（以下、東西道路という。）、県道夏泊公園線と東西道路を結ぶ新設道路（以下、南北道路という。）を整備し、新庁舎や平内中学校等へのアクセスを円滑にし、災害対応力を強化します。

なお、これらの新設道路の整備は、新庁舎の建設に合わせ優先順位を検討したうえで、段階的に整備を進めていきますが、各段階での工事終了後に、雨水排水等で周辺に悪影響が無いように注意する必要があります。

また、道路計画にあたっては、周辺の交通動線等を踏まえ、安全性や利便性が確保できるよう事業を推進していく必要があります。

①計画地の乗入れは、国道 4 号、町道沼館線及び町道第二緑町線からは高低差が有るため検討しません。東西道路を新設して乗入れする計画とします。

②平内中学校は、指定避難所に指定されていますが、町道緑町線及び第二緑町線等のアクセス道路は幅員が狭い箇所があり、普通車でのすれ違いが困難な場所もあります。

③新庁舎及び平内中学校への大規模災害時の大型車両のアクセス等を考慮すると、町道沼館線と県道夏泊公園線の交差点付近及び町道第二緑町線と国道 4 号の交差点は幅員が狭く、大型車両のすれ違いが困難な状況です。

④県道夏泊公園線は、町北部や中央部からの主なアクセスとなる路線ですが、現状では、県道夏泊公園線と町道沼館線の接続部（交差点）付近において、信号や右折レーンが未整備である等の課題が有ります。

⑤計画地周辺には、消防署や平内中学校などの公共施設が点在しており、それらの施設との連携

に配慮した、わかりやすいアクセス動線を計画する必要があります。

⑥町有地は、都市計画区域内に有るため、敷地が前面道路に接していないと建築物は新築できないため、町有地の北西側に建築物を新築する場合は道路が必要となります。

3. 周辺道路の現状及び整備方針について

・計画地は、東西に走る国道 4 号より北側に位置しており、国道 4 号から町道沼館線を通るルートが主要なアクセス道路と考えますが、幅員は 6m以上あるものの、歩道が整備されていません。
・新庁舎等の整備に併せて、周辺道路などについても安全性や利便性等の確保の観点から整備を計画的に進めていく必要があります。
・町道第二緑町線の国道 4 号交差点から、東西道路交差点までの区間は、新庁舎への幹線道路として位置づけ、歩行者の安全性を確保しながら円滑に通行できるように、十分な幅員と歩道を設置した道路として整備します。
・庁舎への交通利便性の向上、災害時の避難経路の確保等を考慮し、周辺道路の拡幅や歩道整備等を検討する必要があります。

4. 町有地内の施設配置計画について

・都市計画法の開発許可基準に基づき必要な施設を配置します。
・ヘリの進入経路、高度等を考慮し、ヘリポートの南側及び西側は公園、緑地、職員駐車場等として計画します。
・町有地内の雨水排水経路等を考慮し、標高が低い北西側に雨水貯留機能を備えた公園の設置を検討します。必要な機能や規模等については、今後の詳細設計等で検討し決定します。
・新設道路の幅員は、都市計画法の規定により幅員 9 メートル以上（車道部 5 メートル以上）確保し、歩車分離とします。なお、歩道幅員は青森県福祉のまちづくり条例に従い、有効幅員 2 メートル以上を確保することを目指します。
・新庁舎から半径約 2 キロメートル以内（徒歩通勤圏）の道路については、歩道整備を検討し、庁舎利用者等の利便性向上を図ります。
・町有地の大部分が、オープンスペースとなりますが、他の公共施設の将来建替用地、多目的広場、町内商業者への提供用地等として活用する計画とします。
・バス停留所は、庁舎のメインアプローチに近い利便性の良い場所に計画します。
・町有地内のオープンスペースの宅盤設定は、周辺道路より高くする計画としますが、優先順位を検討し段階的に実施します。
・新庁舎等へのアクセス性を向上させるため、周辺道路等に案内サイン標識等を適切に設置します。

・新庁舎等周辺の回遊性を高めるため、ウォーキングコースやベンチなどの休憩スペースの整備を検討します。
・新設する道路の交差点付近には、安全性を高めるため街灯を設置する計画とします。

5. 雨水排水計画について

・現状は、ほとんどが畑地であり、外周道路より低い位置にあるため、区域内の雨水は浸透処理されており、外周道路への雨水流出はほとんど発生していません。
・町有地周辺は、北側及び東側に住宅が広がっており、庁舎の位置、周辺道路及び排水路等の整備も含め、庁舎新築等による悪影響が無いように十分に配慮する必要があります。
・農地から、新庁舎敷地、道路及び公園等への土地利用の変更に伴う流出量の増加は、駐車場等に調整池の機能を持たせ貯留量を増加させるなどの対応を検討します。
・新庁舎建設では、敷地高さを道路より高く設定し、宅地から道路側へ雨水を流出させることから、宅地と道路を合わせた雨水の処理が可能な側溝等を整備する必要があります。

6. 汚水排水計画について

・新庁舎の業務開始に合わせ、下水道本管を整備し、汚水は公共下水道に直接放流します。なお、詳細については、今後の基本設計等の段階で検討します。新設する道路には、将来の宅地等の利用を想定し既設と同程度の本管を設置する検討をします。

7. 上水について

・新庁舎への給水は、新設する東西道路に埋設する給水管 DIP から分岐します。新設する南北道路には、将来の宅地等の利用を想定し既設と同じ DIP 等を設置する検討をします。宅地の位置や既存の土地利用状況、公園等の配置位置を踏まえ、東西道路では南側に、南北道路では西側に設置する計画とします。

8. 消防水利について

・消防法第 20 条第 1 項の基準に適合させるように計画します。

9. 公園緑地について

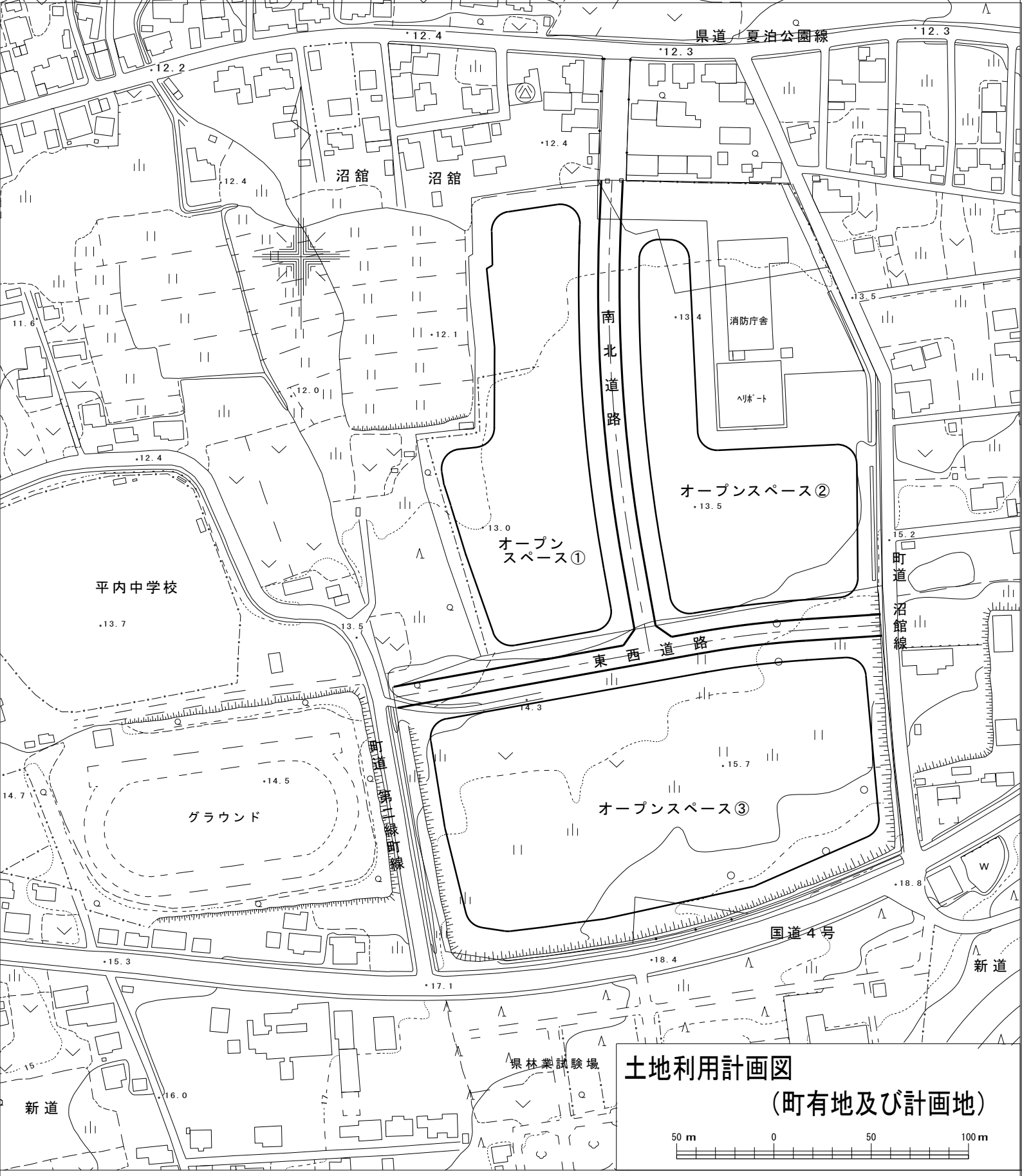
都市計画法では、開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為の場合、その面積の合計が開発区域の 3%以上の公園の確保が義務付けられています。これを踏まえ、災害時の一時避難場所や、憩いの場として、町民が利用しやすい場所に公園を確保します。

10. 町有地の造成計画（宅盤の高さ設定）について

町有地の大部分は、周辺道路より低いことから、盛土を行う必要があります。造成高は、新設する東西道路及び南北道路より高くすることを検討します。

構造的には、敷地の中央部分を高くして、周囲に接している道路側へ排水するよう緩やかな傾斜を付すのが一般的です。町有地は面積が大きいため、わずかな勾配でも土量に大きく影響するため、可能な限り緩やかな勾配設定として土工量を抑えた設定を行う必要があります。

ここまでの町有地の土地利用計画の検討内容をまとめると次ページの図 3 のようになります。



区画番号	面積	土地利用方針	宅盤高さ設定
ｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽ①	約19,000㎡	・標高が低い北側は、防災調整池機能の設置検討 ・その他は、多目的用途（商業施設、公共施設等）	南北道路と同程度
ｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽ②	約16,000㎡	・公園・緑地・職員駐車場として整備	同上
ｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽ③ （新庁舎計画可能範囲）	約30,000㎡	・東側は新庁舎新築敷地（面積約10,000㎡） ・西側は多目的用途（公共施設等）	東西道路と同程度

図３．　土地利用計画図（町有地及び計画地）

計画地の新庁舎施設整備計画の検討について

11. 計画地の施設配置計画について

・計画地の施設配置計画については、町民の利便性を考慮し、庁舎の低層化をはじめ、窓口のワンストップサービスが実現できる一階フロアの床面積の確保、並びに、来庁者用駐車場の台数を最大限確保できる配置を基本とします。

・計画地内では、町内各地域からの新庁舎への広域アクセスを考慮し、右折レーンが既に整備され、信号機が有る国道 4 号夜越山入口交差点から町道沼館線をメインルートとして想定し、東側を新庁舎新築場所とします。

・庁舎への車両の動線としては、道路新設を前提として、計画地北側に接する東西道路側からのアクセスをメインとして検討します。

・庁舎正面にはタクシー等の車寄せが可能なアプローチを計画するとともに、路線バスの停留所を敷地内に取り込むなど、公共交通を利用する来庁者のアクセスにも配慮します。

・車両による主要なアクセス道路は東側の町道と想定されますが、夜越山入口交差点が近いことから、来庁者が増えた場合に渋滞の発生が予想され、東側の町道と東西道路の接続点は、可能な限り交差点から距離を取る必要があります。

・計画地西側に接する町道との間には、高低差及び水路があるため車両の出入口は計画しません。

・物品等の搬出入等の車両動線と来庁者の車両動線ができるだけ交錯しないように計画する必要があります。

・敷地内に 24 時間使用可能なバス待合所の設置を検討します。

・駐車場の配置については、敷地内への動線や使いやすい区画割の配置を基本に、周辺道路の良好な交通環境を確保するため、円滑に出入りできる駐車場形態を検討します。

・駐車場については、報告書により概ね 247 台を確保する計画とします。駐車場の整備については、車両の出入りが周辺交通へ影響を与えないように配慮するとともに、除排雪の容易さ、融雪促進のため通路は南北方向とする等を考慮した計画とします。

・障がい者用の駐車スペースは庁舎に近く利用しやすい位置に計画します。

・公用車の駐車場は、職員の平時利用や災害発生時の出動を考慮し来庁者用駐車場と可能な限り分離した配置や動線計画とします。

・駐輪場については、来庁者や職員の自転車・オートバイの利用を含め、現在の利用状況等を踏まえ 10 台程度を確保することとし、来庁者用の駐輪場は新庁舎のメインアプローチに合わせて利用しやすい場所に確保し、来庁者の利便性に配慮した計画とします。

・職員用の駐輪場は来庁者用とは別に設け、必要最低限の台数を確保します。

・敷地内には、公用車車庫を設置しますが、第一種住居地域内では、延床面積 300 ㎡超える建築物は、新築できません。
・敷地内には、防災倉庫棟の配置を検討します。
・集中豪雨などによる下流への水害を抑止するため、雨水の計画地外への流出を一時的に抑制する機能を計画します。
・公用車車庫及び防災倉庫棟等の配置は、冬期間の除雪費用等を軽減する計画とします。また、雪庇対策についても検討が必要です。

12. 新庁舎の階数について

・平屋建ては 2 階建てと比較すると、地盤強度が弱い場合は、基礎工事金額が増加し、屋根面積も増えるためイニシャルコストが高い可能性があります。一方で、耐震性が高い、階段やエレベーターが不要となりコンパクトに設計可能、柔軟性が高い（将来の職員減による用途変更、地域開放や建物を分割した運用等）、メンテナンスコスト（各種設備点検費用）が低減できる等のメリットがあり、計画地面積に余裕があるため、平屋建ても検討します。

・平屋建ての場合、2 階建てと比較すると歩行距離が長くなる可能性があるため、課の配置や玄関の位置等について検討する必要があります。なお、計画地内では、敷地に余裕があるため、庁舎の周りを車で周回できるように通路や駐車場等を配置し、庁舎内の歩行距離を短くする計画も可能です。

・エレベーター一基あたりの維持管理費等は、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「建築物のライフサイクルコスト」（以下、参考図書という。）により試算すると、イニシャルコストは約 10,000 千円、定期点検及び保守費用は年額約 1,000 千円、電気代は月額約 150 千円、ライフサイクルコストは 23,350 千円となります。

・平屋建て（鉄骨造・柱状改良）の場合のライフサイクルコストは、参考図書により試算すると、イニシャルコストを 20 億円、庁舎を 50 年程度使用すると仮定した場合は 47 億円となり、2 階建てと比較した場合、イニシャルコストは約 2 億円高くなりますが、約 7 億円低くなると想定されます。

	平屋建て	2階建て	備考
配置計画の自由度	▲ 低 い	○ 高 い	2階建ては建築面積小
駐車スペース	▲ 少ない	○ 多 い	
建設費	▲ 高 い	○ 低 い	平屋建ては最大 15%高
階段の必要性	○ 不 要	▲ 必 要	
ｴﾚﾍﾞｰﾀｰの必要性	○ 不 要	▲ 必 要	
維持管理費	○ 低 い	▲ 高 い	
耐震性	○ 高 い	▲ 低 い	
地震時の揺れ	○ 小さい	▲ 大きい	
柔軟性	○ 高 い	▲ 低 い	平屋建ては段階的開放等が容易
工事期間	○ 短 い	▲ 長 い	平屋建ては 4 ケ月以上短縮可
地域開放	○ 容 易	▲ 困 難	2階建ては2階部分開放困難
歩行距離	○ 短 い	○ 短 い	平屋建ては玄関位置により短縮可

階数の決定は、今後の基本設計の段階で地盤強度等を調査後としますが、長期的な視点から検討すると平屋建てにメリットが大きいと考えます。

13. 計画地の造成計画（宅盤の高さ設定）について

計画地は、周辺道路から低いことから、盛土を行う必要があります。造成高は町道沼館線と東西道路の接続点付近の道路の高さとします。

これまで整理してきた前提条件などに基づき、新庁舎の配置計画について、想定される計画のイメージ図は 26、27 ページの図 4 のとおり主に 4 案程度考えられますが、それぞれの特徴や課題は下記のとおりです。

・駐車場については、来庁者用と職員用を集約するか分散するかで新庁舎の位置が異なります。
・職員用駐車場は、オープンスペース②の南側への設置も検討します。
・庁舎まわりにゆとりがないと、設備スペースや付属倉庫などのスペースを周囲に確保しづらくなります。
・国道 4 号に新庁舎位置が近くなると、騒音・振動対策が必要となる可能性があります。
・南北軸の建物配置とする場合は、夏季の西日対策、冬期の季節風対策、東側に雪庇対策が必要となります。さらに、東西軸と比較すると、空調費などのランニングコストが約 1.4 倍高くなります。
・敷地の中央に建築物を配置すると、将来の用地の拡張性が低くなります。
・既存インフラ（水道、下水道等）との接続性に配慮する必要があります。

新庁舎配置計画①案
２階建　東西軸　駐車場集約

新庁舎配置計画②案
２階建　東西軸　駐車場　分散

図４．　新庁舎配置計画イメージ図

新庁舎配置計画③案
平屋建　職員駐車場別敷地

新庁舎配置計画④案
平屋建　職員駐車場別敷地

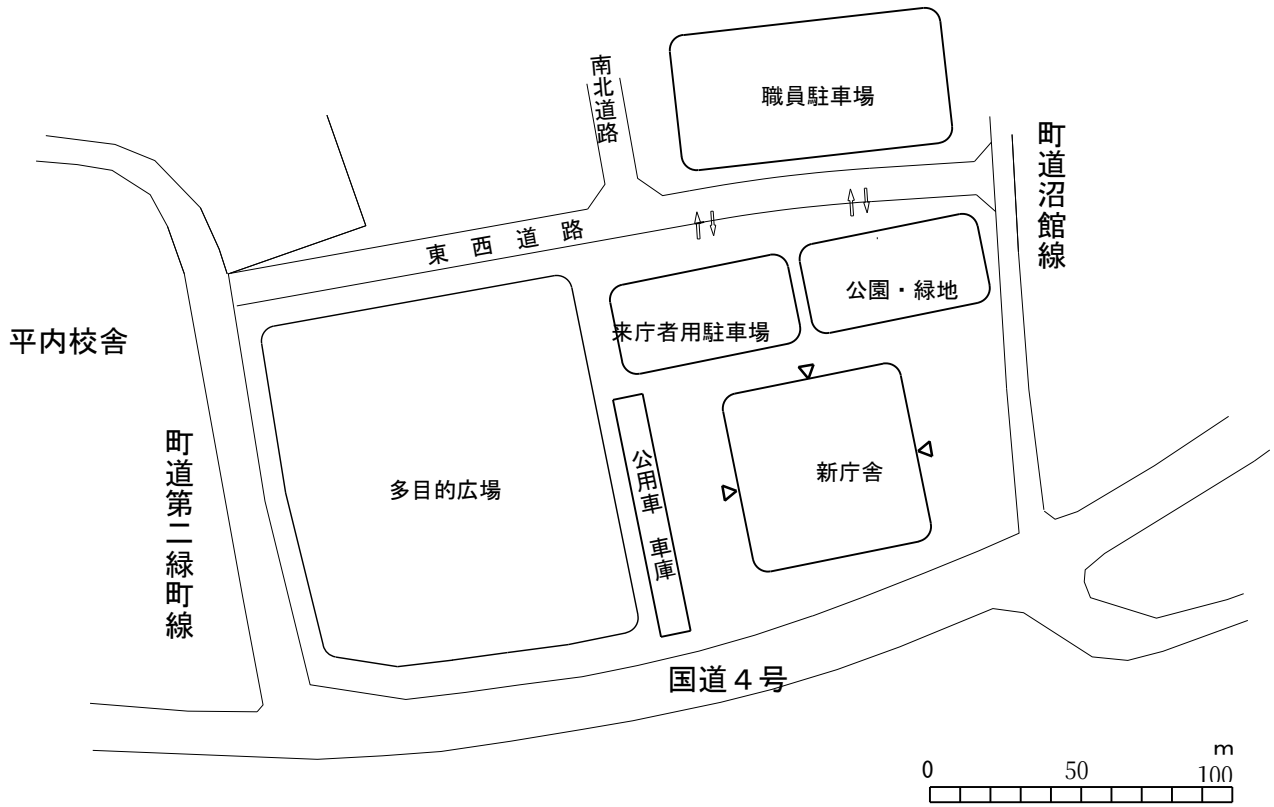


図４．　新庁舎配置計画イメージ図

第6章　新庁舎の基本的機能

1．窓口・相談機能

低層階は、来庁者の利用頻度が高い窓口機能を集約し、業務の関係性が高い部門を隣接して配置するなど、来庁者の利便性を重視した配置とします。各窓口では、手続きに伴う各種相談ができるよう、プライバシーに配慮します。

組織内の機構改革や住民ニーズの多様化にも柔軟に対応し、職員が将来にわたって、効率的・効果的に業務ができる執務空間を計画します。

(1)窓口サービス形態

窓口機能は、来庁者の利用頻度が最も高い機能であることを踏まえ、窓口での各種手続きが円滑に行われ、かつ、来庁者が安心して相談ができる利用しやすい形態とします。また、来庁者の動線と視認性に配慮し、窓口を分かりやすく配置します。

(2)窓口対応方式

窓口対応については、従来型のワンフロアサービス方式を基本とします。ワンフロアサービスでは窓口が分かれているため、来庁者は手続きごとに移動する必要がありますが、1つの窓口における対応時間が短く混雑時の対応が可能であり、専門的な説明、相談を行うことができます。

また、証明書発行業務についてはワンストップサービス対応窓口の設置を検討し、来庁者の利便性の向上を行います。

(3)プライバシーの確保

・窓口への仕切りやパーテーションの設置と遮音配慮等により来庁者のプライバシーを確保します。
・相談室は様々なニーズに対応でき、プライバシーを守りながらも開放的なイメージとなるようにします。

(4)利便性の高い庁舎

・来庁者の利便性を考慮し、授乳室や多目的スペースなどの設置を検討します。
・指定金融機関等の ATM 設置を検討します。

(5)ユニバーサルデザインへの配慮

ユニバーサルデザインに配慮した誰もが使いやすい庁舎を目指し、施設のバリアフリー化、誰でも使いやすい庁舎のためピクトグラム等を設置します。

・多機能トイレ等の誰もが利用できるトイレを設置します。
・2 階建以上となる場合は、エレベータを設置します。
・階段には高齢者から子どもまで利用可能な手すりを設置します。

・正面玄関付近に障がい者等専用駐車場の設置し、屋根を設ける等の配慮を行います。
・案内表示にピクトグラム等を用いるなど来庁者が目的の場所にスムーズにたどり着けるよう配慮します。

2. 行政執務機能

行政サービスを機能的・効率的に提供し、将来の行政需要の変化に柔軟に対応できる執務空間をめざします。

(1)見通しのよい空間づくり

執務室は、見通しをよくするために基本的にオープンフロアとし、来庁者の目的の行き先がわかりやすい構成とします。また、関連度の高い部署を近くに配置することで、町民の移動における負担軽減や職員同士の連携が円滑に行えるなど、効率的な行政サービスができるような部署の配置を検討します。

(2)段階的なセキュリティ設定

・来庁者が利用する来庁者ゾーン、職員や関係者が利用する執務ゾーン、職員のみが利用できる機密ゾーンを段階的に区分し、セキュリティに配慮したゾーニングを行います。
・閉庁時(休日・夜間)の来庁者は、利用諸室への出入りができるよう必要な動線を確保するとともに、来庁者の目的場所以外への立入を制限できるようにします。

(3)執務室のレイアウト自由度の向上

執務室は配線の自由度や、什器のレイアウト変更・更新のしやすさ等に配慮するため、フリーアクセスフロアにします。また、組織改編などに柔軟に対応するため、ユニバーサルレイアウトを導入し、なるべく机のレイアウトを変更せずに人の移動で対応可能とすることを検討します。

(4)会議室及び打合せスペース

・会議室及び打合せスペース等の業務サポートゾーンを形成し、業務効率やコミュニケーション機能の向上を図ります。
・部署間もしくはフロア全体で稼働率や利用時間を考慮して共有化し、執務ゾーンの効率化を図ります。
・使用人数に応じた大小規模の会議室を設けるとともに、会議室間の壁を可動式にするなど必要に応じて規模を変更できる仕様とします。

(5)書庫

・整理しやすく、検索しやすい書庫を整備します。
・文書量の削減により事務効率の向上を図ることができるよう、文書管理・保存のあり方について検

討するとともに、適切な広さの耐火性の書庫の設置も検討します。

(6)高度情報化社会への対応

・ICTを活用した効率的、機能的かつ効果的な執務環境を整備します。

・ICTの高度化に対応できる設備や、サーバーの 24 時間 365 日の安定的な稼動可能となる電源供給・空調・通信情報セキュリティ対策に配慮したサーバー室を設置します。また、すべての電子情報を包括的に保管し、地震・火災などのあらゆる災害を想定して、個人情報をはじめとする情報資産を守っていくため、電子的情報や情報資産を安全に管理します。サーバー室への入退室においては、静脈認証方式などの管理システムを導入して入退室者を制限するなど、厳重なセキュリティ機能を確保します。

(7)休憩室・更衣室・労働組合室

町職員が心身ともに充実し、住民サービスの向上に向けて最大限の力を発揮できることを目的に、適切なスペースの休憩・食事ができる休憩室及び更衣室(男女別)を設置します。労働組合室は必要最低限の面積で設置することを検討します。

3. 多目的空間機能

新庁舎は、わかりやすく利用しやすい施設となるように配慮するとともに、親しまれる庁舎をめざします。

(1)多目的スペース

住民が自由に時間を過ごすことができる多目的スペースを設置し、バスの待合などで活用できるものを検討します。併せて、町政情報やイベント情報等を紹介する情報発信コーナーの設置、デジタルサイネージや議会中継システム等の導入を検討します。

また、当該スペースを活用し、選挙期間中における期日前投票や確定申告受付など、期間限定的な行政サービス提供の場として使用可能とすることも検討します。

(2)快適性の高い庁舎

多目的スペースは、来庁者が快適に利用できるように、色彩や照明の工夫、均一な温度分布や日射などによる寒暖への配慮など、快適な空間形成を行います。

4. 防災拠点機能

新庁舎は防災拠点として、地震や水害などの災害時であっても庁舎機能を中断することなく継続して使用できるように、耐震性、耐久性に優れた計画とします。

（1）安全性の高い庁舎構造

新庁舎は、防災・災害復旧の拠点となるため、十分な安全性能基準を満たす構造とします。

具体的には、新庁舎の耐震安全性の基準については、国土交通省による「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、防災対策の拠点となる施設であることから、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A 類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせる方針とし、十分な耐震安全性を確保します。

構造については、「耐震構造」、「制震構造」、「免震構造」が考えられますが、今後、設計を進める中で合理性や経済性等を十分に比較検討して決定します。

構造種別には、鉄筋コンクリート造、鉄骨造等といった種類がありますが、今後の設計段階において、設計条件や要求性能に応じた検討を行い、決定します。

（2）災害対策本部室の設置

災害時において、応急対策や復興対策の拠点として対応できるよう、専用の災害対策本部室（会議室）を整備し、IT機器や無線通信設備を活用した情報収集・情報発信・指令発信機能を整備します。また、災害対策本部（会議室）は関係課等と連携のとりやすい配置とし、町長以下関連職員が支障なく活動できるよう十分なスペースを確保します。

（3）災害対策本部室の有効活用

平常時の災害対策本部室（会議室）については、支障のない範囲で会議室等の用途としても有効利用ができるようにします。

（4）電源の確保

災害発生時においても防災拠点施設として機能できるよう、長時間連続運転可能な自家発電設備による非常用電源を確保します。

地震、台風などによる電柱倒壊や配電線切断などに強い地中引込方式と、地域全域が水没した際にも停電影響を受けにくく、万が一の際に、引込線に直接電源車を接続して供給が可能な架空引込方式の両方を検討します。

（5）防災倉庫

災害対応備品等の保管場所として、防災倉庫を新庁舎とは別棟にて確保します。

（6）防災設備

・ライフラインのバックアップ機能として、貯水槽等の非常用飲料水を確保できる機能や非常用の汚水貯留槽やマンホールトイレ等の設置を検討します。
・公衆通信網の途絶時に備え、通信回線の多重化や重要通信機器の無停電電源装置の導入を検討します。

(7)避難対応

・災害発生時に来庁者や付近に住む町民が庁舎内に一時的な避難ができるようにエントランスホールや会議室等を開放できるようにします。

・災害発生時の職員や避難している町民のための水や食糧、簡易トイレや毛布等を保管する備蓄スペースを設置します。

5. 議会機能

町議会と協議した上で、議決機関としての独立性に配慮しつつ、町民へ開かれ充実した機能をもつ空間をめざします。

(1)基本的な考え方

・独立性に配慮しつつ、行政機能との連携も考慮した配置を検討します。

・町民の親しみやすさや庁舎全体の調和を優先し、華美にならないよう配慮します。

(2)具体的方針

① 議場

・議論しやすく、使いやすい議場を検討します。

・音響や録音設備の充実を図ります。

・傍聴席は、十分な数の席を設けるとともに、ユニバーサルデザインに配慮します。

② 議長室及び議員控室

・議長室及び議員控室は、議会とも協議の上、適切な配置を検討します。

6．環境配慮機能

省資源・省エネルギー対策に配慮した設計と設備の導入を検討し、環境負荷の低減に努めるとともに、地域性や歴史性を感じる親しみやすい庁舎をめざします。

（1）自然エネルギー・資源の有効活用

・雨水の有効活用、太陽光発電設備等による自然エネルギーの有効活用を図ります。
・常に庁舎内の明るさを保つことができるよう、自然採光を有効に活用します。
・再生可能エネルギーの活用にあたっては、効果を見える化し、町民の環境に対する意識啓発等に活用できる設備を設置します。

（2）省エネルギー化の推進

・新庁舎の外装材や開口部には断熱性に優れた建材や建具、ガラスを検討し、省エネルギー性を高める計画とします。また、照明や空調などは高効率な設備機器を積極的に導入し、維持管理費用の低減を図ります。
・建物及び設備の長寿命化が図れる建築構造、経済性、効率性が高い設計とします。

（3）ライフサイクルコストの縮減

・建設、維持管理、修繕、解体等の各段階において、コスト縮減を意識した設計とします。
・地域の気候、風土を活用した換気による空調負荷の軽減を図るように計画します。

（4）周辺景観への配慮

・シンプルで親しみやすいデザインの庁舎を建設し、周辺景観との調和を図ります。

7．経済性・次世代配慮機能

（1）無駄のない機能的な施設づくり

・執務スペースや打合せスペース、会議室、書庫・倉庫などの動線を効率化することで、共有部の面積を削減し、庁舎の規模をできるだけ抑える計画とします。
・会議室は柔軟性のある利用をめざし、人数によって分割して利用可能な仕様とします。

（2）経済的な材料、工法の選定

・建築材料には規格化された製品を用いることでイニシャルコストを抑えるとともに、施工にかかる工期の縮減を図ります。
・経済性を考慮しながら、木材に関しては積極的に町内産のものを活用することで、関係先と協議していきます。

(3)合理的な設備システム

建物内部への自然採光や、自然換気を積極的に取り入れることで、空調運転期間を短縮し、建物におけるランニングコストの主たる割合を占める照明負荷、空調負荷の低減に取り組みます。また、設備機器の更新を容易にする等、維持管理がしやすく長期的に活用できる庁舎を目指します。

(4)庁舎の長寿命化省エネルギー

長寿命化を意識した建物・設備を整備し、低炭素社会に向けた環境負荷の低減とともに、施設運営・維持管理に必要な費用の軽減を図ります。メンテナンスの容易な施設とするため、配管・配線・ダクトスペースは、点検や保守などが容易に行えるよう配慮し、適切なメンテナンススペースをあらかじめ確保します。また、床・壁・天井などの内部空間や外壁面などには、汚れにくく清掃のしやすい仕上げ材を採用するなど、清掃作業のしやすさと維持管理費用の縮減に配慮した計画とします。

第7章　事業計画について

1．事業手法の検討

庁舎などの公共施設の事業手法として、近年では、従来の自治体が直接建設する方式のほか、設計から建設、維持管理、運営に至るまでの一連の業務に民間資金や技術力を活用する事例も増えてきています。

行政庁舎建設分野における民間資金活用方式の導入は、民間のノウハウを発揮できる収益部分が少なく、実施事例が少ないほか、設計・施工や維持管理を一括で発注するため受注可能な事業者が限定されるなど課題がありますが、現在、町が置かれている状況から検討すると、直接建設と民間資金活用方式等を、下記 2 つの点から比較した場合、新庁舎建設に関連する財政負担を可能な限り節減し、かつ財政支出の平準化を図るため、民間資金活用方式（リース方式）を採用し、庁舎の耐震性能確保のため、早期完成を目指すことが望ましいと考えます。

(1)財政的な理由

庁舎建設にあたり必要な資金調達の方法として、大きく 2 つの方法が考えられます。

1 つは、①地方債を活用した自前での資金調達、もう 1 つは、②リースを活用したリース会社による資金調達です。なお、基金を活用（取崩）した資金調達も考えられますが、庁舎建設費用見込額に対して、基金現在高が不足する見込であるため、基金のみでの庁舎建設は困難であり、基金の活用は資金調達の補助的なものとして考えを整理しておきます。

両者を比較した場合、①では、地方債における「一般単独事業（その他）」の借入が想定され、その場合、地方債対象事業費に対し地方債充当率は 75%（地方財政措置なし）となっており、例えば、当該対象事業費が 20 億円であると仮定した場合は、15 億円は地方債で資金調達できますが、残り 5 億円は他（例えば基金など）から財源を調達する必要が生じます。一方、②では、リース会社で建設した庁舎を町が一定期間借り入れ、その間リース料を支払い、資金調達に代えることになるため、建設時には町として資金調達が必要ありません。

実際の庁舎建設では、建物本体以外に、各種備品など様々な付帯費用が発生する可能性が高く、各種基金はこのような費用を賄えるよう留保しておくことが望ましいと考えます。

以上のことから、財政的な理由から検討すると、「リース方式」にメリットが大きいと考えます。

(2)維持管理面からの理由

これまで公共施設等の建設にあたって、当町の場合、建設コスト（イニシャルコスト）には、比較的財源を重点配分してきましたが、維持管理コスト（ランニングコスト）はあまり重視されておらず、結果として、対症療法的な管理に終始し、多くの施設の老朽化を招き、町財政を圧迫する事態が続いています。このような状況を踏まえ平成 29 年から町では平内町公共施設等総合管理計画やそれに付帯する個別施設計画などを順次策定し、対症療法主体の維持管理方式から脱却し、予防保全の考え方を取り入れた維持管理への転換を目標の 1 つとしているところです。

このような経緯の中で、新庁舎建設にあっても、庁舎建設のみならず、その後の維持管理まで見据えた事業計画を検討することが重要であり、その観点からすると、直接建設後に各種維持管理を細分化して委託するより、庁舎建設と併せて後年度の維持管理まで総合的に実施・検討することが可能なリース方式の方がメリットが大きいと考えます。

なお、リース会社に建設から後年度の維持管理まで一括で発注することにより、町内の事業者が事業に参入する余地がなくなるのではないかという点がデメリットとして想定されますが、この点については、現庁舎においても、町内の事業者へ委託している業務は、庁舎内の清掃業務など、ごく一部に限られており、多くは町外の事業者に委託している現状にあることから、当該デメリットは実質的にはリース方式を否定する大きな要因にはならないと考えます。

以上のことから、後年度の維持管理面から検討した場合も、「リース方式」にメリットがあると考えます。

2. 設計者等の選定方法

選定方法は、公募型プロポーザル方式とし、設計者等の実績や体制、実施方針、新庁舎建設に対する考え方などについて幅広い柔軟な提案を求め、町にとって最も有利な提案をした設計者等を選定します。

なお、具体的な参加条件の設定や審査方法など、具体的な選定基準については今後検討を行います。

3. 概算事業費の検討(事業費及び財源)

事業費については、今後基本設計等を通して庁舎の機能を具体化し、詳細に規模の算定を行っていく中で、具体的な積算を行うこととします。積算にあたっては「新庁舎の基本的機能」にある要件を満たし、かつ環境に配慮した経済性の高い庁舎建設を目指し、最小限のコストで整備を推進することを基本とします。

4. 事業スケジュール

今後の事業スケジュールは民間資金活用方式(リース方式)を前提とし下表のとおり想定しています。庁舎の耐震性能不足と老朽化の早期対応のため、令和 8 年度の早い段階での完成を目指します。

事業者選定	令和 4 年 10 月～令和 5 年 3 月
設計・工事期間	令和 5 年 4 月～令和 8 年 3 月
新庁舎業務開始	令和 8 年 5 月
リース期間	業務開始より 15 から 20 年間

5. 現庁舎等跡地利活用計画

町では、公共施設の最適化を推進するため、平成 29 年度に公共施設等総合管理計画を策定しています。同計画において、公共施設の延床面積を約 3 割削減することを目標としており、不要な施設、余剰資産等については、除却、処分を進めていくこととしています。

そのため、現庁舎についても同計画に基づき、利活用を進めます。現庁舎は耐震性が確保できず他の公共施設としての転用は見込めないため、廃止のうえ、解体することを基本的な方向性として検討を進めます。

なお、利活用方法については、町財政への貢献(処分収入や貸付収入の多寡)という観点だけではなく、周辺へのまちづくり等に資する方法であるか等、地域住民や民間事業者へのヒアリング等を実施し、町民への開放や民間事業者への売却・賃貸等、幅広く活用方法を検討していきます。

資料編

1. 平内町役場庁舎建設予定地に関する意見書(令和 3 年 11 月)
2. 平内町役場庁舎建設候補地検討報告書(令和 2 年 11 月)(抜粋)
3. 町有地の地質調査報告書(平成 30 年 7 月実施)(抜粋)
4. 町民アンケート結果
5. 検討体制

資料　1

平総公総推第５号
令和３年１１月１２日

平内町長　船橋　茂久　　殿

平内町公共施設等総合管理推進会議
会　長　　木　村　良　一

平内町役場庁舎建設予定地に関する意見書について（提出）

平内町役場庁舎建設予定地に対する平内町公共施設等総合管理推進会議として意見等をまとめ、意見書を提出いたします。今後、町が事業を進めるに当たっては、意見書の内容にご配意いただき、「住民が安心して暮らせるまちづくり」に資する素晴らしい庁舎となりますことを祈念いたします。

平内町役場庁舎建設予定地に関する意見書

令和３年１１月平内町公共施設等総合管理推進会議

●平内町役場庁舎建設予定地について

建設予定地については、「旧少年院跡地」を候補地とした。

（理由）

新庁舎の建設候補地３か所（現在地、旧病院跡地、旧少年院跡地）について、議論を重ね、敷地面積などの面から概ね意見が「現在地」と「旧少年院跡地」の２候補地に分かれた。議長を務める会長を除く出席委員８名による無記名投票を行い、「旧少年院跡地」を予定地案として決定した（投票結果；「現在地」３名、「旧少年院跡地」５名）。

建設面積や駐車場用地を十分確保でき、庁舎の階数を低くすることが可能であるため、防災面、事業費面で有利であり、将来的に公共施設等を集約しやすい点なども考慮し、「旧少年院跡地」が望ましいと結論した。

●役場庁舎の規模等について

将来の人口規模を勘案し、適切な職員の定員管理と施設規模を検討していただきたい。また、窓口のワンストップ化の実現と、耐震性及び将来的なメンテナンス費用を考慮し、なるべく階数が低くなることが望ましい。加えて、防災備品等の備蓄庫を整備し、現在旧東栄小学校に置いてある防災備品を消防署や開発センター、青少年ホームなど複数箇所に分散して備蓄できるよう検討すること。

そのほか、施設の老朽化に苦慮する各団体等と、新庁舎にスペースを設けることができるかなど協議していただきたい。

●アクセス等の対応について

自動車で来庁する方が多いことから、駐車場は広く確保すること。また、冬場も十分な駐車スペースを確保できるよう対策していただきたい。

旧少年院跡地に移転する場合には、自動車以外で来庁する方に配慮し、小湊駅、小湊商店街、病院、よごしやま温泉等をつなぐバス路線等の見直しや、移転に伴い乗車料金が変わる方への対策など、移転することにより不便を感じることのないよう、利用者が使いやすい交通体系を構築することは、最も重要な検討課題である。

●排水処理について

消防署建設の際の地質調査によると、夜越山からの伏流水の影響はないとのことだが、粘土層の影響で水はけが悪いことから、降雨後の水の処理対策が望まれる。庁舎建設後に周辺地域で道路冠水等が頻発するといったことの無いように、必要に応じて既存の排水路の再整備等も併せて実施するよう要望する。

●現役場庁舎等の活用等について

旧少年院跡地に建設する場合、小湊商店街などが多大な影響を受けることと思われるが、役場跡地を他団体に利用してもらったり、今以上のイベント開催を検討するなど、町の中心地の活性化対策が必要である。また、現役場庁舎付近の駐車場や車庫について、どのように活用するのか十分に検討すること。

●町財政運営への影響について

町財政担当で吟味していることと思うが、事業の実施にあたっては「最小限のコストで最大限の効果」を得られるように、また将来的な町の財政運営に大きな影響を及ぼさないように十分配慮すべきである。

●旧少年院跡地全体の利活用について

全体的な用地の利活用方針（ゾーニングなど）を早期に検討し、夜越山森林公園や中学校統合等一体的に考え、用地を有効利用できるよう計画すべきと考える。老朽化が進む公共施設を全体的に考えて集約したり、移転で影響を受ける商店に貸し出すことのできる商業スペースや道の駅、チャレンジショップの開設など、平内町全体の交流人口が増えるような活用方法が考えられる。

以上

資料　2

役場新庁舎建設候補地検討報告書

令和2年10月

平内町公共施設等総合管理
ワーキングチーム

手順3　敷地等の必要規模の算出

1　庁舎の想定規模について

新庁舎の必要な規模については、総務省及び国土交通省の基準に基づき、**資料2**のとおり、積上げにより算出しました。総務省の基準については、地方債査定にかかる標準面積に基づく算出方法で、最も一般的です。また、国土交通省の基準については、新営一般庁舎面積算出基準に基づく算出方法であり、国の出先機関を想定しており、窓口機能や、町民協働機能などは考慮されていません。

総務省及び国土交通省の基準に基づき、積上げにより算出した延床面積と、現庁舎及び県内の他市町村庁舎の延床面積も比較対象としながら、検討をしました。その中で、国土交通省の基準は前記のとおり窓口機能や町民協働機能などを考慮しておらず、市町村の庁舎機能を確保するには不十分である可能性が高いこと、また一人当たりの床面積において、同様に比較した場合においても、総務省基準が妥当であると考えました。

以上を踏まえ、今回の検討において、新庁舎の延床面積は、**資料2**①の庁舎面積全体約 4,068.5 ㎡から**資料2**③の公用車車庫の面積 525 ㎡を控除し、約 3,600 ㎡と想定します。

また、手順1で選定した現在地及び旧病院跡地の場合は、敷地面積が限られ駐車場面積の確保が難しいと想定されるため、一階の必要最小限の床面積も算出します。現庁舎と同様に町民課、健康増進課、福祉介護課、会計課の設置を想定し、庁舎規模の算出と同様に積み上げにより算出すると（**資料3**参照）、一階の必要最小限の床面積は、国土交通省の基準を参考とし、約 860 ㎡と想定します。

なお、将来的な行政需要の変化によって、想定職員数が変わる場合や庁舎における新たな機能を導入する場合などは、想定規模の見直しを行う必要があります。

2 敷地面積の想定について

庁舎の敷地面積は、必要最小限とすることを基本と考えますが、今後の庁舎については、災害等の防災拠点としての機能空間の確保が重要となると考えられますので、可能な限り緑地等のオープンスペースを広く確保する必要があります。

駐車場の規模を算出するに当たり、駐車場利用者の想定は、次のとおりとします。

①来庁者用②議員用③車いす使用者用④公用車用⑤職員用⑥駐輪場

駐車場の必要な規模については、**資料4**のとおり、積み上げにより算出すると、次のとおりとなります。

区分	駐車台数(台)	必要面積(㎡)	備考
来庁者用駐車場	49	1,225	敷地内
町議会議員用駐車場	12	300	敷地内
車いす使用者駐車場	2	60	敷地内
公用車用駐車場	34	925	徒歩圏内(近距離)
職員用駐車場	150	3,750	徒歩圏内(中距離)
駐輪場	40	64	敷地内
合計	287	6,324	

以上のことから、駐車場の規模は、約 6,300 ㎡と想定します。

これまで想定してきた「庁舎規模」及び「駐車場規模」にオープンスペースとなる「緑地等」を含め、全体面積を次のとおり想定します。

内容	面積(㎡)	備考
庁舎の建築面積	1,200	3階建とした場合(延床面積 3,600 ㎡÷3階)
駐車場面積	6,300	約 287 台、1 台 25 ㎡と想定
緑地等	1,500	庁舎の建築面積及び駐車場面積の 2 割程度を想定
計	9,000	

ただし、庁舎の建築面積は、3階建、延床面積約 3,600 ㎡と仮定した場合の想定面積で考えています。

最大限必要と考えられる敷地面積の規模を、約 9,000 ㎡と想定します。

なお、敷地面積をできるかぎりコンパクトに計画する場合、駐車場面積については、優先順位が高い車いす使用者駐車場、来庁者用駐車場、駐輪場は敷地内に配置することとし、町議会議員用駐車場、公用車駐車場、職員駐車場は敷地外に計画することも考えられます。

優先順位を考慮した場合の最小限必要な面積を次のとおり想定します。

内容	面積(㎡)	備考
庁舎の建築面積	1,200	3階建とした場合（延床面積 3,600 ㎡÷3階）
駐車場面積	1,349	来庁者用駐車場、車いす使用者駐車場、駐輪場は敷地内に計画 その他の駐車場は敷地外に計画
緑地等	500	庁舎の建築面積及び駐車場面積の2割程度を想定
計	3,049	

最小限必要と考えられる敷地面積の規模を、約 3,000 ㎡と想定します。

以上を踏まえると、最大敷地想定規模での検討の場合、対応可能な敷地は、「旧少年院跡地」のみとなります。

それ以外の2候補地の場合は、現状と同様、現在地と旧病院跡地、そして職員駐車場の敷地をうまく組み合わせて活用する必要があると考えます。

例えば、現在地の敷地面積は約 3,793 ㎡であることから庁舎を3階建以上とし来庁者用の駐車場面積を確保する計画や、現状と同様に公用車駐車場、職員駐車場を敷地外（徒歩圏内）に確保することが必要です。

旧病院跡地の敷地面積は約 2,256 ㎡であることから、庁舎を4階建以上とし来庁者用の駐車場面積を確保する計画や、現在の職員駐車場を来庁者用駐車場として利用するなど配置計画を検討する必要があります。

手順5　総合評価

候補地ごとの総合評価は次のとおりとなります。

①現在地

現在地で建替する場合は、現在の庁舎・消防庁舎棟等を全て撤去し更地にしたスペースに建替する①－1案が、新庁舎の利便性が高くなり最良と考えます。この計画案では、仮設庁舎等が必要となり経済性に多大な影響があります。また、現庁舎を先行して解体する必要があるため、窓口機能を移転する必要があり住民サービスへの影響が大きくなり、駐車スペースは現在と同様、分散して配置する必要があります。

隣接地買収が可能であれば、評価が大きく異なるため①－4案も検討する必要があると考えます。

なお、現在地では、長年にわたり庁舎を中心にまちが形成されてきた歴史があり、来庁者や職員の消費活動等が商店街への経済的効果やにぎわいを維持していると考えられます。

②旧病院跡地

旧病院跡地で建替する場合は、敷地内での駐車スペースが約 25 台と少ないですが、利便性、経済性ともに比較的高い②－2案が最良と考えます。ただし、駐車スペースは限度があるため、現在と同様に分散して配置する必要があり近隣の町有地等の利用が必要となります。

一方で、新庁舎建設中も現庁舎を活用することで仮設庁舎に要する費用が不要となり、利便性と経済性に影響が大きい窓口の移転や防災無線等の移設も一回となります。

③旧少年院跡地

旧少年院跡地で建替する場合は、敷地面積の制約がほとんど無く自由度が高いことが最大のメリットですが、配置計画によって必要となる事業費が大きく異なってくる点に注意が必要です。公共施設には老朽化等の理由から再配置等を考える必要がある施設が多数ありますが、他の候補地に比べ敷地が広いため、公共施設の複合化等に対応が可能となります。また、災害時の一時避難や物資の集積スペース等に活用できるため、災害復旧時の対応が容易になります。さらに敷地内に公園や文化施設、商業施設等を整備することにより、新庁舎を中心としたにぎわいを創出できる可能性があります。

一方で、小湊駅から新庁舎までの距離が遠いことから、公共交通手段の確保（定時

的な往復バスの運行等）を検討する必要があります。

ここまでの検討内容をまとめると、現在の庁舎が抱える狭あい化や駐車スペースの不足等の問題を抜本的に解決できる旧少年院跡地が最良と考えます。

小湊駅からの距離が遠い点については、町民バスの運行方法の見直し、駅と新庁舎をつなぐシャトルバスの運行等により対応できると考えます。また、郵便局や金融機関等との距離についてもATMの設置等により、ある程度は対応できると考えます。

なお、現在地から移転する場合は、庁舎跡地の利活用（商業施設、公的施設、文化施設の立地等）により商店街への影響を最小限にする配慮が必要と考えます。

以上の評価結果について次の**表7**のとおり整理します。

表7　候補地比較表

		①現在地				②旧病院跡地		③旧少年院跡地	
ワーキングチームが最良と考える配置計画案		①－1案（現庁舎を全て解体して建築）		①－4案（一部解体＋隣接地買収）		②－2案（職員駐車場に建築）		③－1案（新消防庁舎南側）	
評価項目	(1)安全性								
	緊急輸送道路への接続性	○	県道小湊停車場線	○	県道小湊停車場線	×	無し	○	国道4号
	浸水想定区域	○	区域外	○	区域外	○	区域外	○	区域外
	災害復旧時対応の容易性	×	敷地面積狭い	×	敷地面積狭い	×	敷地面積狭い	○	敷地面積広い
	消防署等からの距離	×	遠い	×	遠い	×	遠い	○	近い
	(2)利便性								
	建築面積の確保	○	約 1,200 ㎡	○	約 1,200 ㎡	○	約 1,200 ㎡	○	約 1,200 ㎡
	公共交通機関のアクセス	○	小湊駅に近い	○	小湊駅に近い	○	小湊駅に近い	×	小湊駅から遠い
	来庁者駐車場の広さ(敷地内)	○	約 40 台	○	約 70 台	×	約 25 台	○	約 100 台
	郵便局、金融機関等との近接性	○	近い	○	近い	○	近い	×	遠い
	庁舎本体	○	良い	○	良い	○	良い	○	良い
	窓口の移転	×	2回	○	1回	○	1回	○	1回
	(3)経済性								
	既設建物等の撤去費用	×	有り	×	有り	○	無し	○	無し
	造成にかかる費用	○	無し	○	無し	○	無し	△	有り
	仮設庁舎にかかる費用	×	有り	○	無し	○	無し	○	無し
	庁舎本体にかかる費用	×	3階建	×	3階建	×	3階建	△	2階建
	メンテナンスコスト	×	敷地が狭い	×	敷地が狭い	×	敷地が狭い	△	敷地が広い
	防災無線、電算機等移転	×	2回	○	1回	○	1回	○	1回
	(4)その他								
	周辺生活環境への影響	△	有り	△	有り	△	有り	○	少ない
総合評価		△ 17 点		△ 23 点		△ 21 点		○ 27 点	

評価点　○　2点　△　1点

「平成29年度 繰 業第2号 旧青森少年院跡地地質調査業務委託」概要版

1.業務目的

本調査は，旧青森少年院跡地の地盤情報を把握し，設計･施工に必要な地盤資料(地層構成･地下水位･支持層･工学的特性)を得ることを目的とする。

概略数量:①足場仮設:平坦地5箇所･②特装車運搬:延330m
③機械ボーリング:φ66mm5孔(延75.0m) ④標準貫入試験:延75回
⑤室内土質試験(物理試験):一式

2.調査位置平面図(S=1:non)

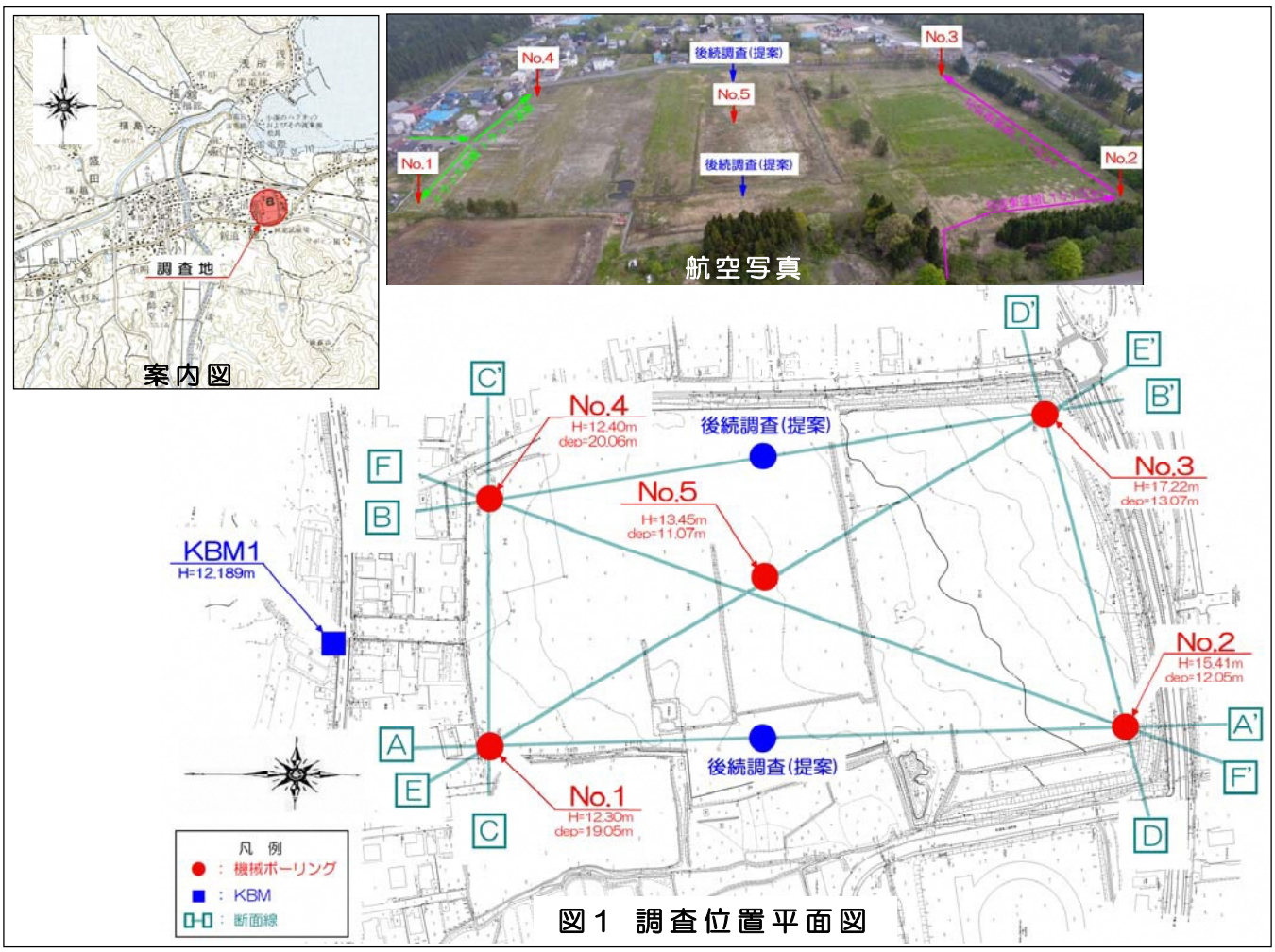


図1 調査位置平面図

3.地形･地質概要

調査地は，平内町の町有地である旧青森少年院跡地に位置する。明治45年頃の旧地形は，水田利用され背後地が湿地や荒地となっており，集水地形であったことが判読される。また調査地周辺の地形は，小湊台地となっており，隆起により形成された第三系丘陵地が，浸食･海進海退の繰返し作用により，丘陵地起源の崩積土が堆積しているものと推察される。

調査地周辺の地質は，新第三紀中新世の固結堆積物である和田川安山岩類と呼称される安山岩火山砕屑岩や和田川層と呼称される泥岩で構成される。

4.調査結果のまとめ

4.1 地盤構成と層相

①調査地盤は，盛土(粘性土)[Bc]･沖積粘性土層(Ac1～2)2層･沖積礫質土層(Ag1～3)3層･沖積砂質土層(As)･基盤岩(BR)の計8層で構成される。

②堆積状況は，盛土(粘性土)[Bc]の以深より，所々軟らかい沖積第1粘性土層(Ac1)，φ100mm程度の玉石が点在する沖積第1礫質土層(Ag1)，概ね緩い沖積砂質土層(As)が調査地全体に概ね水平に堆積する。下位は，No.2･3･5にN値のバラツキの大きい沖積第2礫質土層 (Ag2)，No.1･4に沖積第2粘性土層(Ac2)，N値のバラツキの大きい沖積第3礫質土層(Ag3)が堆積する。最下位は，N値≧60を示す基盤岩(BR)が層厚4.87～5.51mで，No.2･3･5で概ね水平に堆積，No.1･4で概ね水平に堆積し，No.5付近より傾斜していると察される。

③孔内水位は，沖積第1礫質土層(Ag1)掘削時に測定され，GL-0.55～0.60mの盛土(粘性土)[Bc]内，GL-0.45～2.40mの沖積第1粘性土層(Ac1)内で平衡水位となり，降雨等の影響により変動する自由面地下水位と推察される。なお，被圧による湧水等は認められていない。

4.2 設計･施工上の留意点

地質時代		土層･地層区分	記 号	主な土質･地質	層 厚（m）	N 値（回）	設計施工上の留意点
第四紀		盛 土（粘性土）	Bc	礫混じり砂質シルト シルト･砂質シルト 礫混じりシルト 有機質シルト	0.10～1.20	―	―
第四紀	沖積世	第1粘性土層	Ac1	礫混じり砂質シルト 有機質シルト･粘土 火山灰質シルト 火山灰質粘土	0.45～3.20	2～9	一般粘性土は，所々軟らかく圧密沈下による不同沈下が懸念される。 火山灰系粘土は，地山では安定しているが乱されると建設重機のトラフィカビリティー低下が懸念される。
第四紀	沖積世	第1礫質土層	Ag1	砂礫 礫混じりシルト質砂 シルト混じり砂礫	1.70～2.70	9～49	φ100mm程度の玉石が点在し，3倍程度の玉石径も考えられる。 液状化発生の可能性無し。
第四紀	沖積世	砂 質 土 層	As	シルト混じり砂 細砂	0.50～4.30	4～14	液状化発生の可能性 M7.5 150～350galで有り。
第四紀	沖積世	第2礫質土層	Ag2	砂礫	0.80～1.60	24～60<	液状化発生の可能性無し。
第四紀	沖積世	第2粘性土層	Ac2	粘土 礫混じり砂質シルト	3.25～4.65	3～15	―
第四紀	沖積世	第3礫質土層	Ag3	砂礫	1.45～3.95	23～60<	液状化発生の可能性無し。
新第三紀	中新世	基 盤 岩	BR	泥岩	4.87～5.51	60< (63～450)	N値60以上が層厚5.0m程度連続し良好な支持層。 伏在深度は，No.1･4でGL-13.80～14.55mと深くNo.2･3･5でGL-5.90～8.20mと浅い。 No.5付近を境界に棚形状となっている可能性有り。

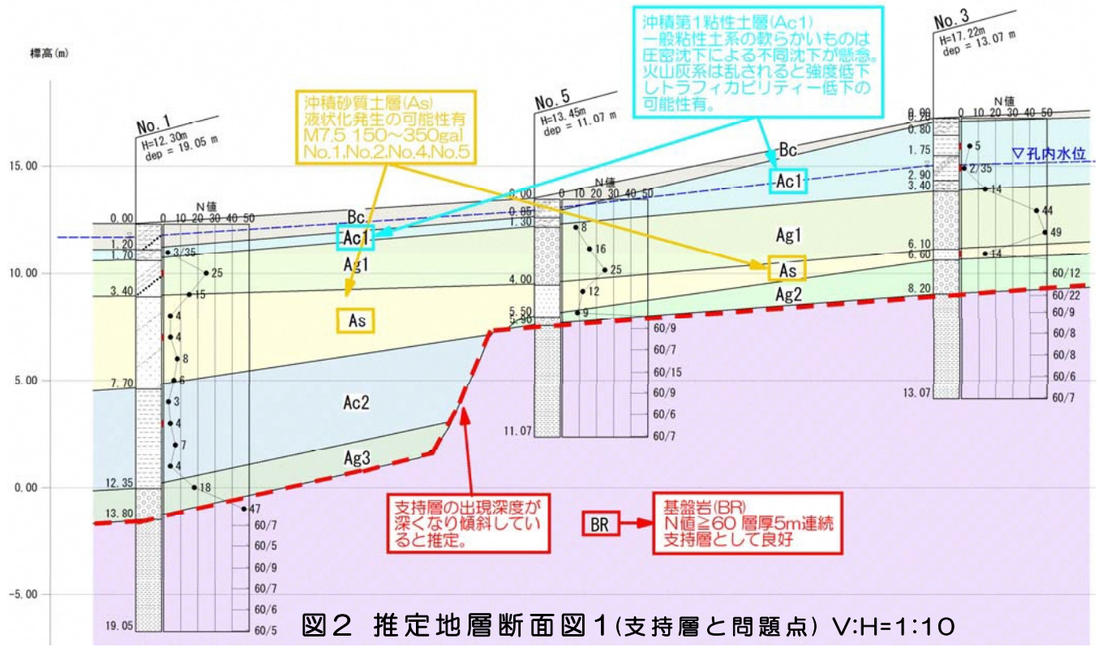


図2 推定地層断面図1(支持層と問題点) V:H=1:10

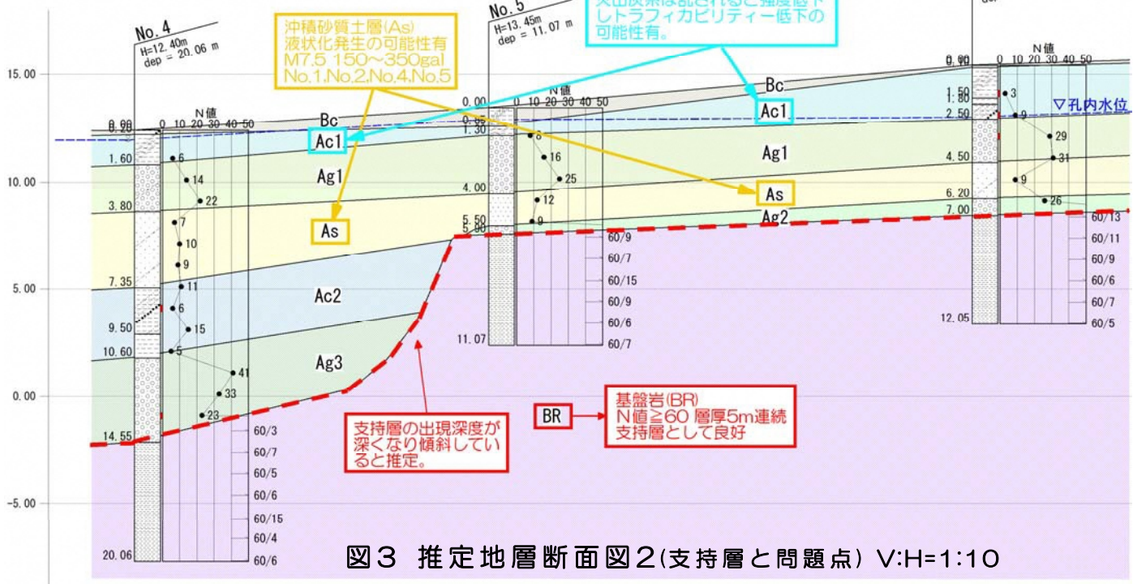


図3 推定地層断面図2(支持層と問題点) V:H=1:10

5.今後の課題(後続調査)

今回調査に基づき，支持層の棚形状の確認のために，No.1とNo.2の中間部とNo.3とNo.4の中間部において調査ボーリングφ66mm15m程度2孔を実施することが提案される。

また，本調査地内において構造物を設計･施工される際は，計画構造物のジャストポイントにおいて詳細調査φ66mm15m程度4孔を実施することが提案される。

最後に構造物を設計･施工される際は，基礎形式について，経済性･施工性･維持管理等々について，総合的な検討を行い決定することが望まれる。

以 上

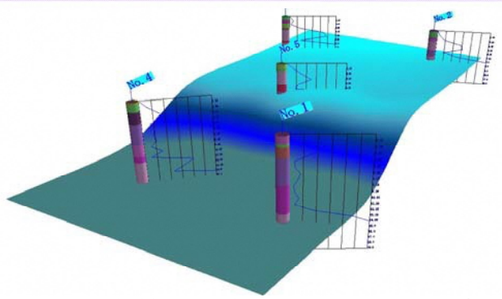


図4 支持層の棚形状のイメージ図

凡　例　LEGEND

山地および丘陵地　MOUNTAINS AND HILL LANDS

- Ml 大起伏山地 Larger relief mountains
- Mm 中起伏山地 Middle relief mountains
- Ms 小起伏山地 Smaller relief mountains
- Pg 山麓緩斜面 Piedmont gentle slope
- Hl 丘陵地 I Larger relief hill lands
- Hs 丘陵地 II Smaller relief hill lands

台　地　UPLANDS

- Gt II 砂礫台地 II Gravel terrace Gt II
- Gt III 砂礫台地 III Gravel terrace Gt III

低　地　LOWLANDS

- P 谷底平野 Valley plain
- F 扇状地 Fan
- D 三角州 Delta
- Sb 砂浜 Beach
- Sr 河原 Dry river-bed
- Br 砂州 Bar
- Rb 磯 Rocky-foreshore
- 干潟 Dry lagoon

その他　MISCELLANEOUS

- 旧河道 Former river course
- 崩壊地形 Land slip
- 崩壊堆積地形 Land slide sediment
- 採石場 Quarry
- 埋立地 Reclaimed land
- 急崖 Cliff
- リニアメント Lineament
- 国道 National highway
- 一般県道 Prefectural road

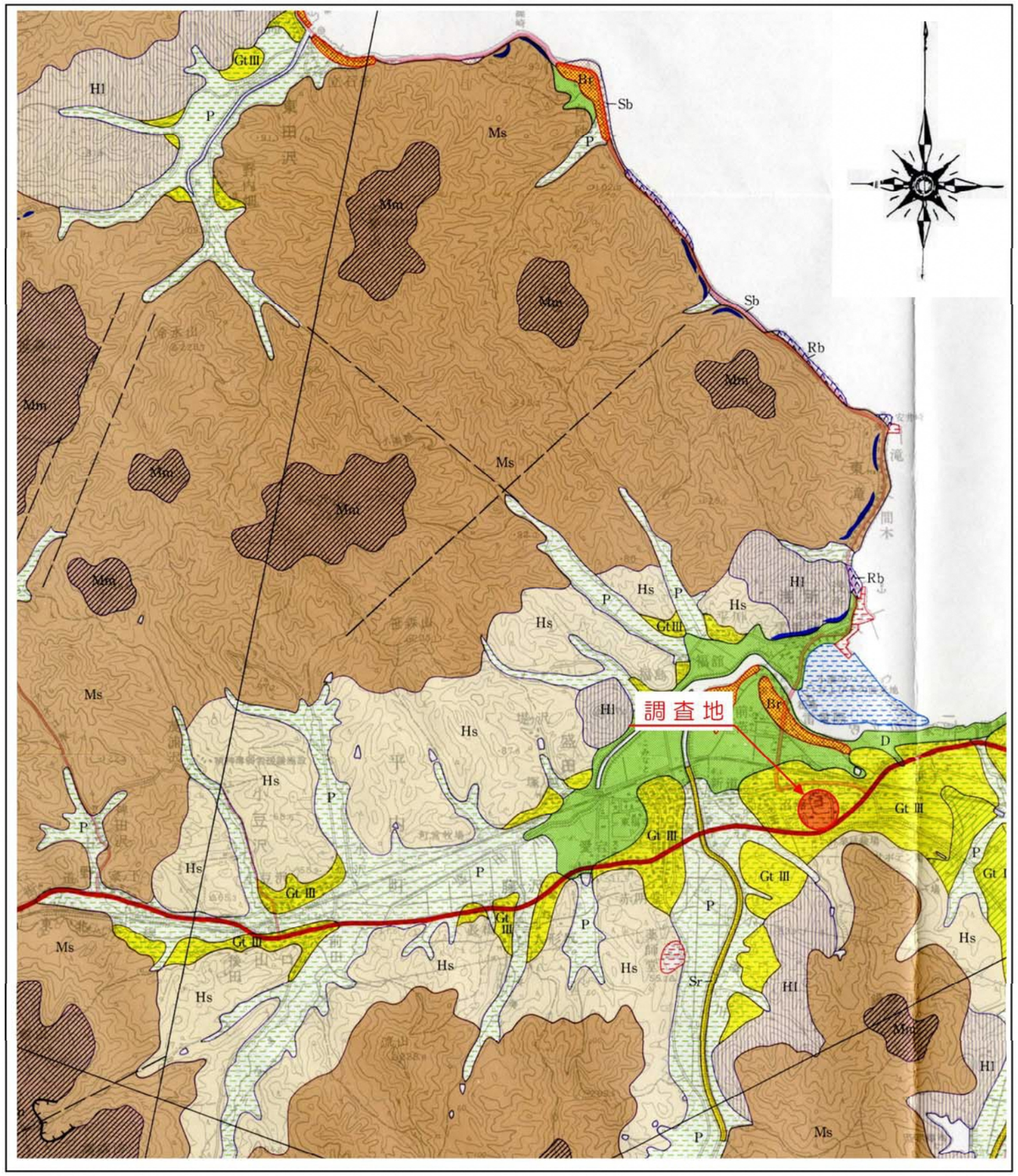


図3.5　地形分類図 S=1:50000

「土地分類基本調査：浅虫(1985)」

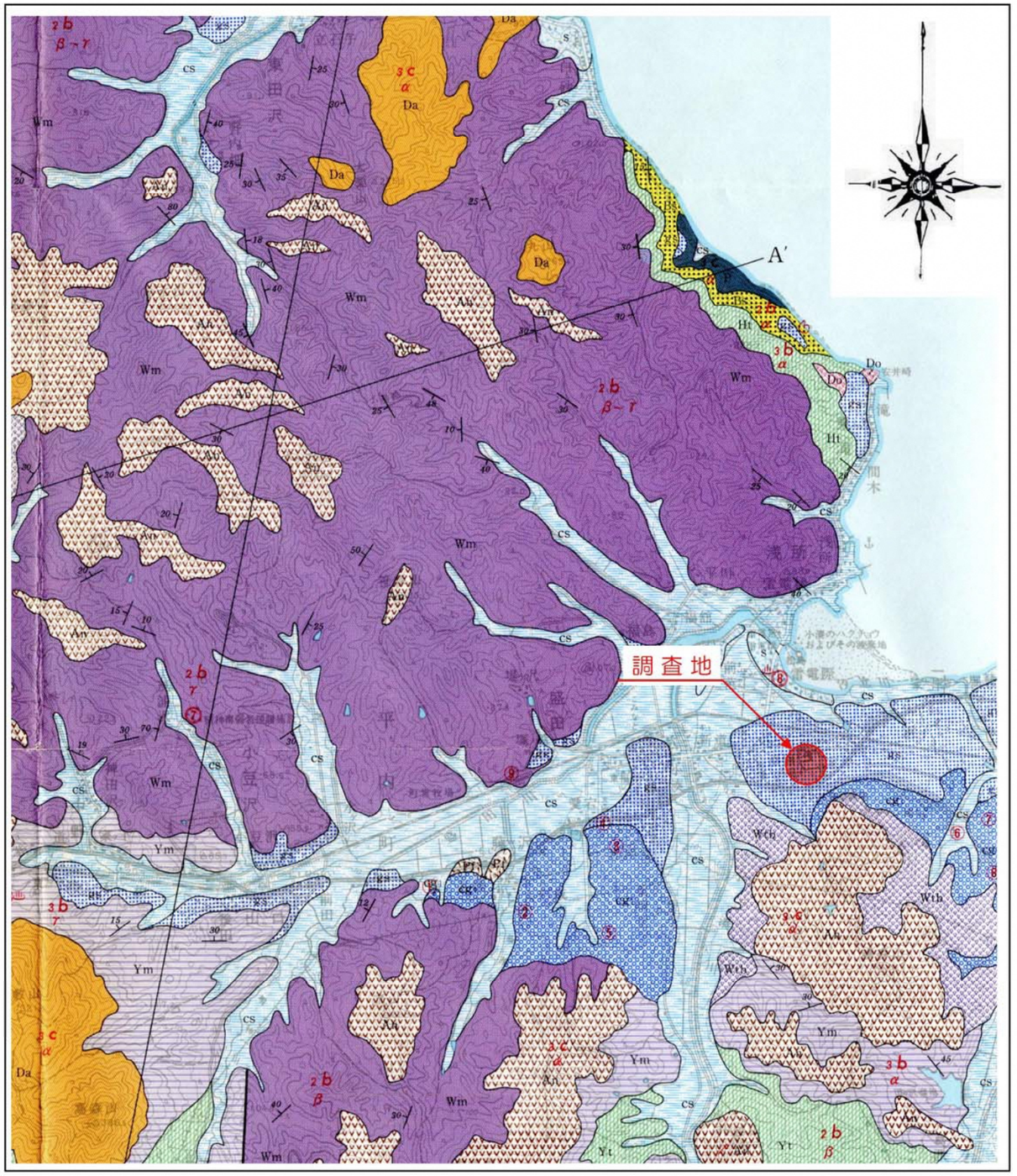


図3.7　地質分類図 S=1:50000

「土地分類基本調査：浅虫(1985)」

8.まとめ

8.1 地盤構成と堆積状況

①調査地は，旧青森少年院建設以前(明治45年頃)は，水田利用され背後地が湿地や荒地等の集水地形であったことが判読される。周辺の地形は，小湊台地(砂礫台地)に位置し，浸食･海進海退の繰返し作用により，丘陵地起源の崩積土が堆積しているものと推察される。

②調査地周辺の地質は，新第三紀中新世の固結堆積物である和田川安山岩類と呼称される安山岩火山砕屑岩や和田川層と呼称される泥岩で構成される。

③調査地盤は，盛土(粘性土)[Bc]･沖積粘性土層(Ac1～2)2層･沖積礫質土層(Ag1～3)3層･沖積砂質土層(As)･基盤岩(BR)の計8層で構成される。

④堆積状況は，地表部に概ね軟らかい粘性土(Bc)が層厚0.10～1.20mで調査地全体に盛土されている。以深は，N値=2～9を示し所々軟らかい沖積第1粘性土層(Ac1)が層厚0.45～3.20m，N値=9～49を示しφ100mm程度の玉石が点在する沖積第1礫質土層(Ag1)が層厚1.70～2.70m，N値=4～14を示す沖積砂質土層(As)が層厚0.50～4.30mで調査地全体に概ね水平に堆積する。

下位は，No.2,3,5にN値=24～60<を示しバラツキの大きい沖積第2礫質土層(Ag2)が層厚0.80～1.60m，No.1,4にN値=3～15を示す沖積第2粘性土層(Ac2)が層厚3.25～4.65m，N値=23～60<を示しバラツキの大きい沖積第3礫質土層(Ag3)が層厚1.45～3.95mで堆積する。最下位は，N値≧60を示す基盤岩(BR)が層厚4.87～5.51mで，No.2,3,5で概ね水平に堆積，No.1,4で概ね水平に堆積し，No.5付近より傾斜していると推察される。(図8.3参照)

表8.1 調査地の地盤構成と工学的特性

地質時代		土層･地層区分	記号	主な土質･地質	層厚(m)	N値(回)	地盤定数 設定N値(回)	単位体積重量 γt (kN/m³)	粘着力 c (kN/m²)	内部摩擦角 φ (°)	地盤反力係数 αE₀ (kN/m³)
第四紀	沖積世	盛土(粘性土)	Bc	礫混じり砂質シルト シルト･砂質シルト 礫混じりシルト 有機質シルト	0.10～1.20	—	—	14	15	0	—
		第1粘性土層	Ac1	礫混じり砂質シルト 有機質シルト･粘土 火山灰質シルト 火山灰質粘土	0.45～3.20	2～9	5	16	31	0	14000
		第1礫質土層	Ag1	砂礫 礫混じりシルト質砂 シルト混じり砂礫	1.70～2.70	9～49	19	19	0	32	53200
		砂質土層	As	シルト混じり砂 細砂	0.50～4.30	4～14	7	18	0	25	19600
		第2礫質土層	Ag2	砂礫	0.80～1.60	24～60<	24	19	0	34	67200
		第2粘性土層	Ac2	粘土 礫混じり砂質シルト	3.25～4.65	3～15	7	17	44	0	19600
		第3礫質土層	Ag3	砂礫	1.45～3.95	23～60<	36	19	0	38	100800
新第三紀	中新世	基盤岩	BR	泥岩	4.87～5.51	60< (63～450)	206	21	409	21	420000

※赤字は層境界の計算N値を示す。
※( )は換算N値を示す。

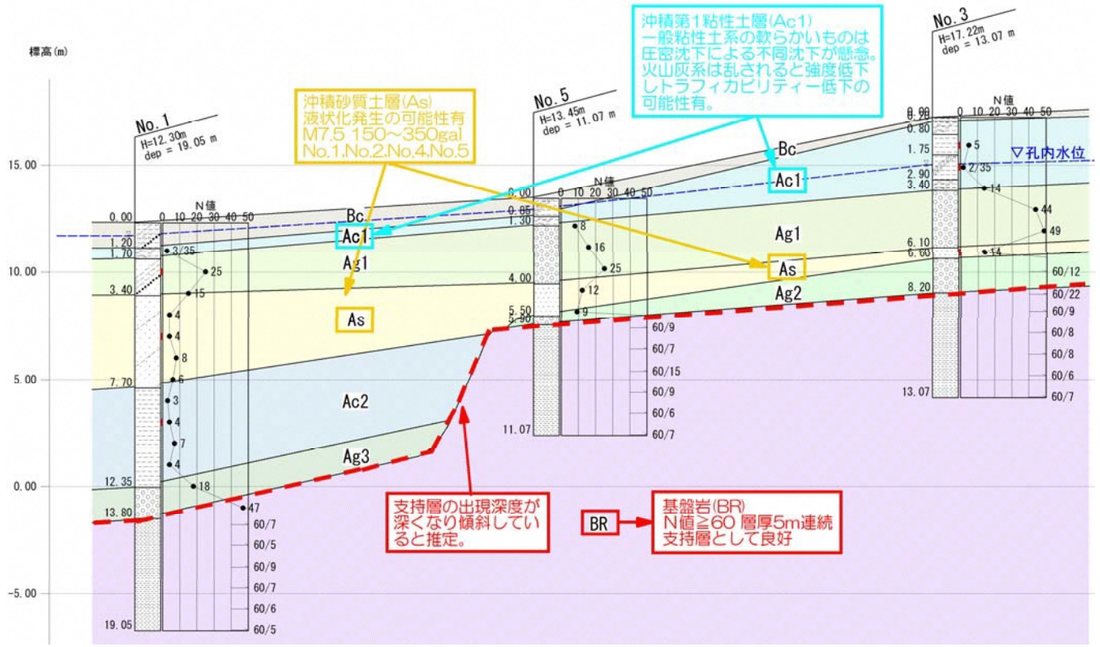
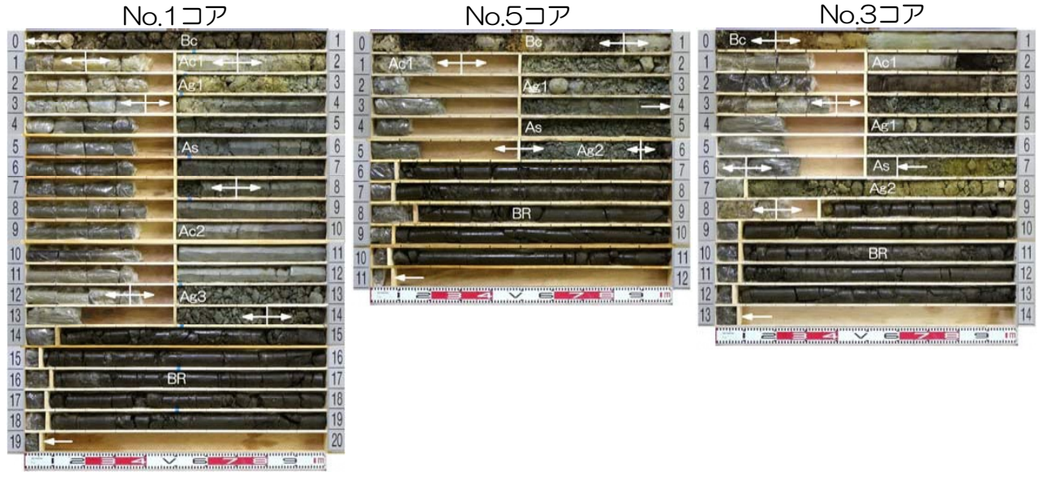


図8.1 推定地層断面図1(支持地盤と留意点)[V:H=1:10]



⑤孔内水位は，各孔において沖積第1礫質土層(Ag1)掘削時に測定され，No.1･No.5でGL-0.55～0.60mの盛土(粘性土)[Bc]内，No.2･No.3･No.4でGL-0.45～2.40mの沖積第1粘性土層(Ac1)内で平衡水位となり，降雨等の影響により変動する自由面地下水位と推察される。なお，被圧による湧水等は認められていない。

8.2 支持層

①基盤岩(BR)は，*N*値≧60が層厚5m程度連続することから，支持層として良好と判断される。

なお，基盤岩(BR)の伏在深度は，No.1･4でGL-13.80～14.55mと深く，No.2･3･5でGL-5.90～8.20mと浅くなっており，No.5付近を境界に傾斜している可能性がある。(図8.3参照)

8.3 設計･施工上の留意点

①沖積第1粘性土層(Ac1)の一般粘性土は，所々軟らかく圧密沈下による不同沈下が懸念され，火山灰系粘土は，地山では安定しているが乱されると強度低下し建設重機のトラフィカビリティー低下が懸念される。

②沖積砂質土層(As)は，αmax=150～350galで*FL*≦1.0と求められ，液状化発生の可能性がある。また液状化危険度PLは，αmax=150galで「低い」，αmax=200galで「高い」αmax=350galで「極めて高い」と判断される。

③沖積第1礫質土層(Ag1)の地盤中に点在する玉石は，図8.4のように点在しており，柱状図に記載されたφ100mmの玉石ではなく，その3倍程度のφ300mmであることが推測される。

④地下水位は，No.1･4･5でGL-0.45～0.60m，No.2･4でGL-2.20～2.40mに位置する。

⑤基礎形式は，基盤岩(BR)を支持層とする杭基礎が提案される。

図8.4 実際の玉石径とボーリングコアの関係

8.4 今後の課題

今回調査に基づいて得られた地盤情報をもとに，支持層が棚形状となっているのかの確認のために，No.1とNo.2の中間部とNo.3とNo.4の中間部において調査ボーリングφ66mm15m程度×2孔を実施することが提案される。

また，本調査地内において構造物を施工される際は，計画構造物のジャストポイントにおいて詳細調査φ66mm15m程度×4孔を実施することが提案される。

最後に構造物基礎を設計･施工される際は，安全性･経済性･施工性等々について，総合的な検討を行い決定していただきたい。

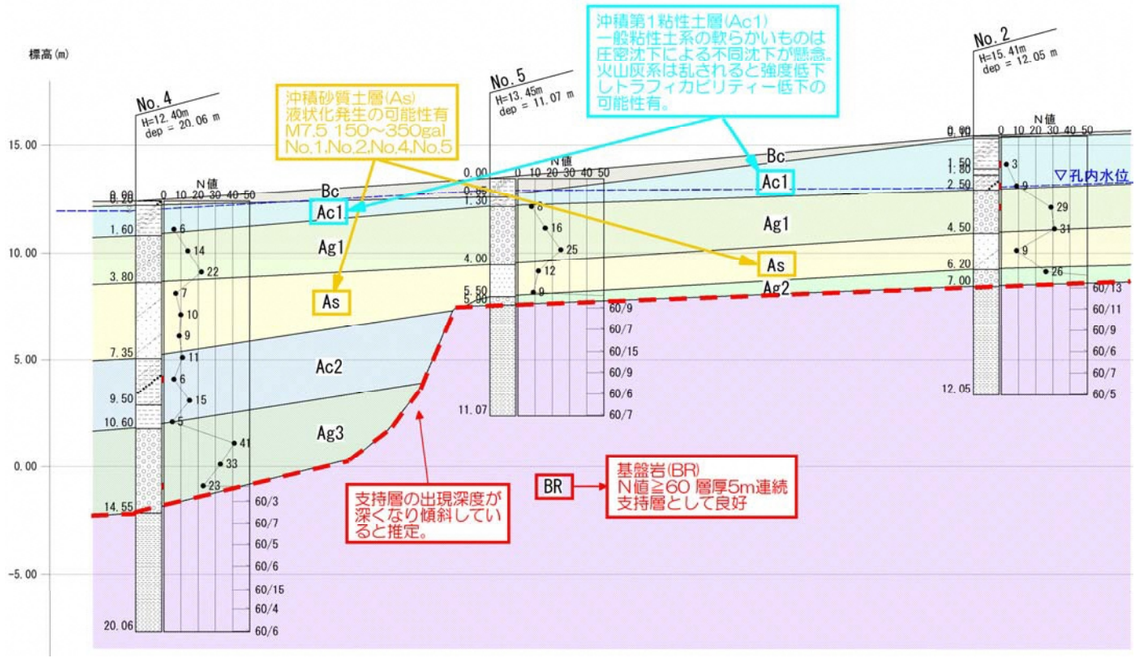
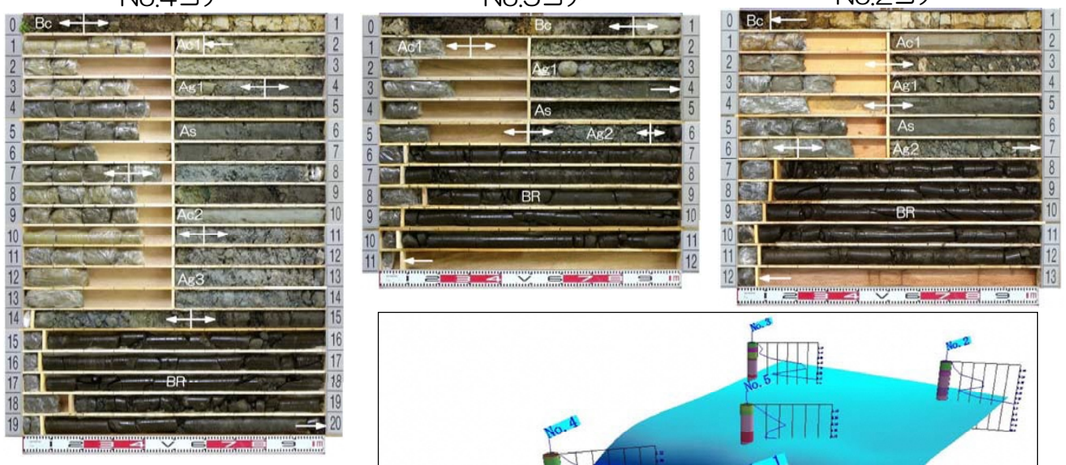


図8.2 推定地層断面図2(支持地盤と留意点)[V:H=1:10]



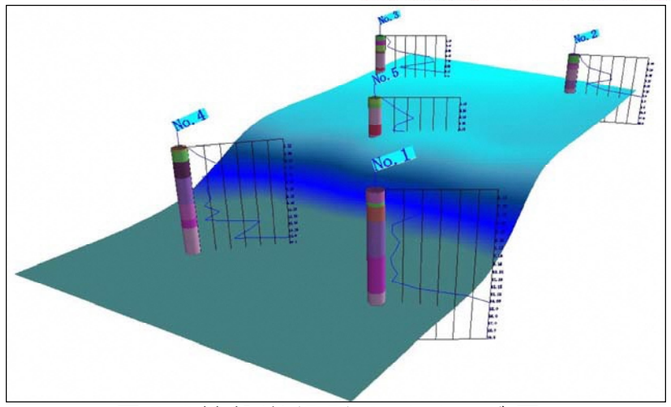


図8.3基盤岩(BR)のイメージ図

以　上

資料　４

新役場庁舎建設に関するアンケートの実施結果について

１　調査目的

役場庁舎のさまざまな問題点等を解決するため、新役場庁舎建設予定地、その他必要な機能、規模などについて広く町民の意見を聴くため、アンケート調査を実施する。

２　調査対象

令和３年４月６日時点住民基本台帳登録の全世帯 4,884 件（回答は世帯主に限らず、世帯員誰でも良い。）

３　回答数

1,819 件（回答率；37.4%）

４　調査期間

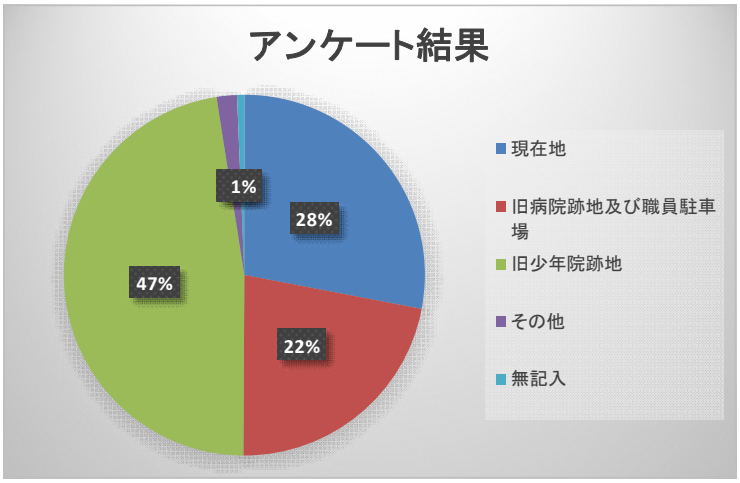
令和３年４月２３日（金）から令和３年５月２５日（火）

５　アンケート調査結果

Q１　役場庁舎の建て替え場所として要望するものを１つ選んで１から４に〇を付けてください。

現在地	511
旧病院跡地及び職員駐車場	403
旧少年院跡地	866
その他	33
無記入	12
計	1,825

2個選択6件



Q２　役場庁舎の建設に関するご意見ご要望（自由記載）

主なご意見

・広い駐車場
・町の中心に近い
・プライバシーが守られるような相談スペース
・バスなど役場へのアクセス
・複数階になるならばエレベーターの設置
・ATM の設置
・食堂　など

（参考）

アンケート内訳

4/1世帯数	4,882	地区ごとの全世帯に対する割合	回答者計	地区毎回答率
東地区	958	19.6%	188	19.6%
中地区	3,033	62.1%	663	21.9%
西地区	891	18.3%	112	12.6%

1．現在地

町内名回答者数	273	①	②
東地区	30	11.0%	3.1%
中地区	212	77.7%	7.0%
西地区	31	11.4%	3.5%

年代回答者数	490	
～19歳	1	0.2%
20歳～65歳	179	36.5%
66歳～	310	63.3%

2．旧病院跡地及び職員駐車場

町内名回答者数	221	①	②
東地区	34	15.4%	3.5%
中地区	155	70.1%	5.1%
西地区	32	14.5%	3.6%

年代回答者数	395	
～19歳	0	0.0%
20歳～65歳	160	40.5%
66歳～	235	59.5%

3．旧少年院跡地

町内名回答者数	469	①	②
東地区	124	26.4%	12.9%
中地区	296	63.1%	9.8%
西地区	49	10.4%	5.5%

年代回答者数	845	
～19歳	2	0.2%
20歳～65歳	399	47.2%
66歳～	444	52.5%

※学区で地区を分けております。
※割合は単純に四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。
①町内名回答者数のうち地区ごとの割合（各地区回答者/各選択肢ごとの回答者総数）
②各地区ごとの当該選択肢を選んだ世帯の割合（各地区回答者/各地区世帯数）

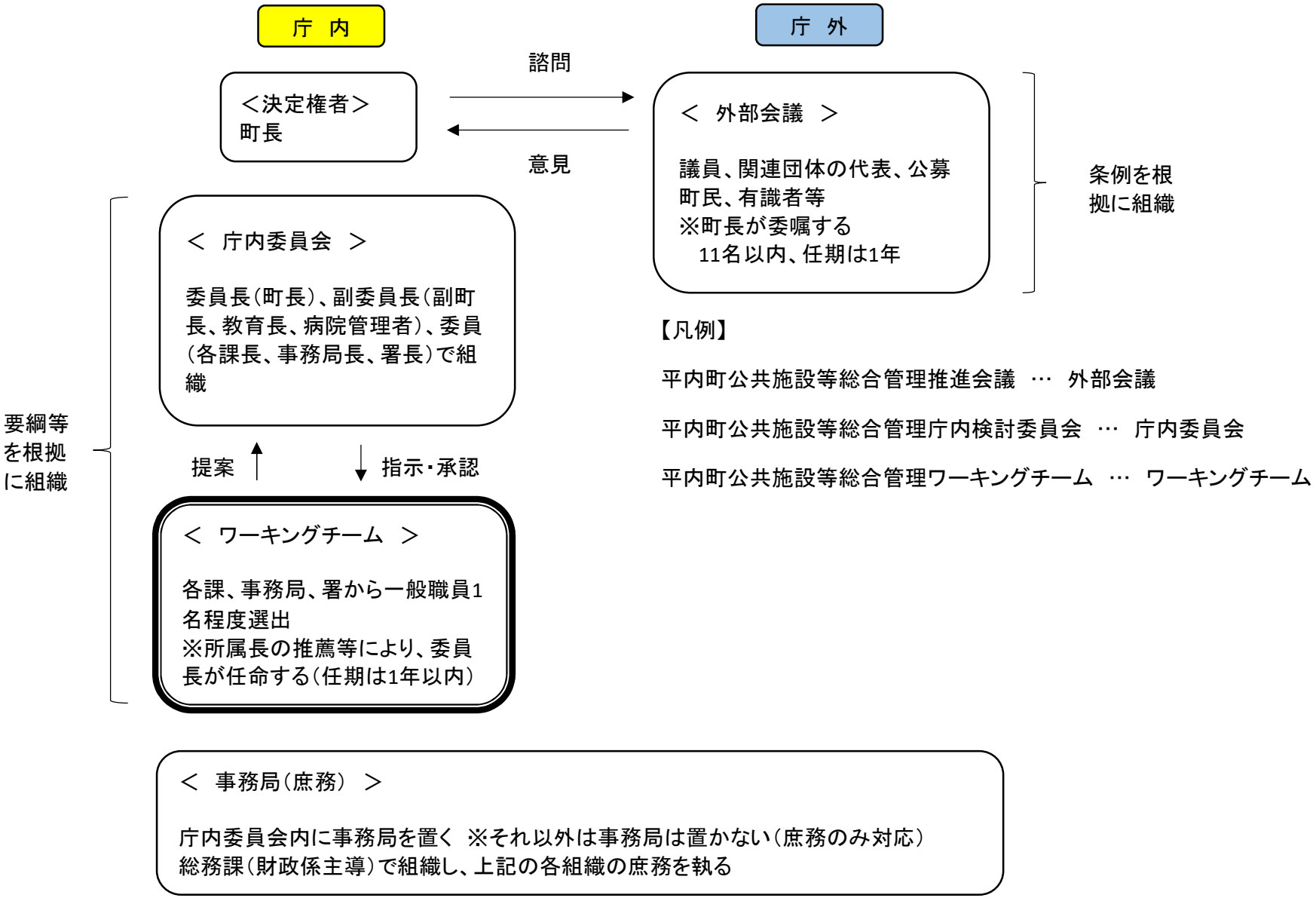
4．その他

主な回答

マックスバリュ、平内中央病院付近
開発センター、体育館付近
小湊中学校
旧平内校舎
旧ウェル跡地
その他

資料　5

●組織イメージ図



【凡例】

平内町公共施設等総合管理推進会議　…　外部会議

平内町公共施設等総合管理庁内検討委員会　…　庁内委員会

平内町公共施設等総合管理ワーキングチーム　…　ワーキングチーム