

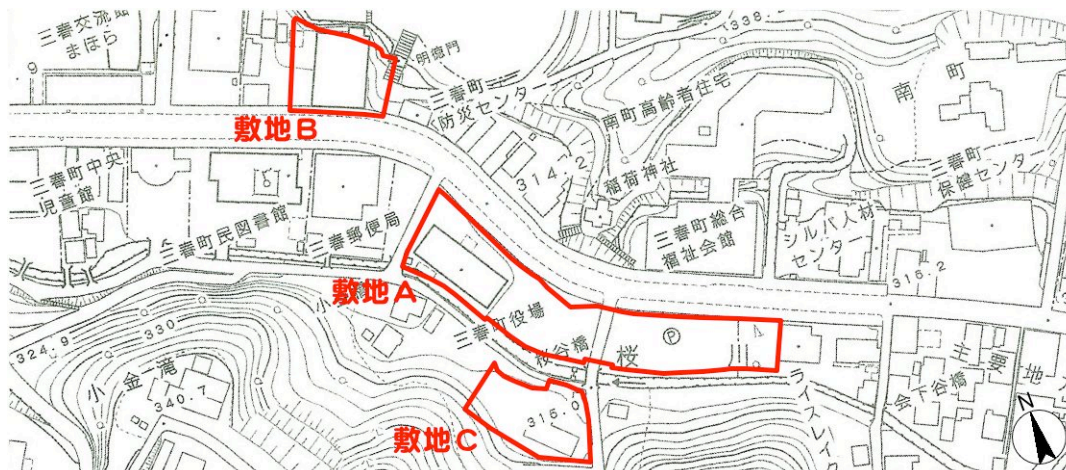
第5章 検討対象敷地

1. 検討対象敷地の位置

本基本構想においては検討対象公共施設を整備する候補地を、これまでの検討経過を踏まえ、以下の3敷地に設定し検討した。

- 敷地 A 本庁舎東側歴民駐車場及び現役場庁舎敷地
- 敷地 B 旧公民館跡敷地
- 敷地 C 自由民権運動広場（広中広場）

【検討対象敷地の位置】



【検討対象敷地の地名地番】

地 番	地 積	備 考
三春町字大町 131-2	34.02 m ²	敷地 B 旧公民館跡
三春町字大町 132-1	310.88 m ²	
三春町字大町 178-1	833.79 m ²	
三春町字大町 1-2	1,464.70 m ²	敷地 A 現役場庁舎
三春町字南町 85-1	320.08 m ²	敷地 A 本庁舎東側歴民駐車場
三春町字南町 85-2	180.50 m ²	
三春町字南町 85-3	198.72 m ²	
三春町字南町 85-4	98.15 m ²	
三春町字南町 86-1	921.52 m ²	
三春町字南町 86-2	459.11 m ²	
三春町字桜谷 1-1	1,009.02 m ²	敷地 C 自由民権運動広場

第6章 公共施設配置計画（ゾーニング）の検討

1. 検討の経過

検討対象公共施設4施設のうち、三春町中央児童館と消防三春分署の2施設については、今後それぞれ個別に検討していく方針（第3章 検討対象公共施設の整備方針）とし、検討対象敷地内への建設行為等も想定しないものとしたため、第6章以降においては三春町役場庁舎と三春町民図書館に絞って検討を行った。

検討にあたっては、まず検討対象区域である敷地A（現役場庁舎、庁舎東側歴民駐車場）、敷地B（旧公民館跡地）、敷地C（自由民権運動広場）において、単独化、複合化の条件別に、考えられる配置（ゾーニング）案を12案作成した。

次に、それぞれの案を比較検討することで、第1段階として4案に絞り込んだ。絞り込みの方法としては、メリット・デメリットの比較のほか、第3章-3-(3)における目標駐車台数が確保されるかどうか、さらに、類似の案について統合出来るものがないかなどを判断して行った。

絞り込んだ4案については、町民の意見（パブリックコメント）、概算事業費、議会との協議結果などを踏まえ、総合的に判断した上で最終的に1案を選定した。

2. キープラン（単独案及び複合案）比較による配置計画の検討

(1) 敷地与条件の整理

検討対象敷地A、B、Cのそれぞれについて、建築基準法の集団規定（用途規制、建ぺい率、容積率、高さ制限など）やその他の関連法規における与条件を確認した上で各敷地に建設可能なボリュームを把握した。

① 役場庁舎の法チェック

役場庁舎（想定3,000㎡未満）は規模的には敷地Aに建設可能である。建築基準法の道路斜線や隣地斜線、日影規制等の高さ制限においては、一部3階建てに勾配屋根を想定した場合の高さでも支障のないことが確認された。第1種住居地域における庁舎（事務所）の建設についても、（町村役場であれば仮に3,000㎡を超えても）建設可能である。建ぺい率は60%であり、仮に庁舎と図書館を同一敷地に2階建てで計画しても建ぺい率はクリア可能である。従って

庁舎は2階建て若しくは一部3階建てにて検討が可能であると判断される。

② 町民図書館の法チェック

- ・ 図書館（想定 1,000 m²程度）については、用途及び規模的に敷地 A、B、C いずれの敷地にも建築可能である。
- ・ 図書館を敷地 A に計画する場合は、庁舎と図書館両方を考慮した建ぺい率の確認が必要となり、敷地 A に庁舎と分離して計画する場合は、用途可分となり敷地分割が必要となる。
- ・ 敷地 B は、商業地域（一部第1種住居地域）であり、建ぺい率、容積率共にクリア可能である。高さ規定に関しても3階建て程度までは計画可能である。ただし、敷地の一部が「土砂災害特別警戒区域」に該当するため、擁壁工事等の対策が必須となる。
- ・ 敷地 C は第1種住居地域であるが、計画次第では3階建て程度までは建ぺい率、容積率共にクリア可能である。高さ規定に関しては、東側前面道路による高さ制限に気をつければ、3階建て程度までは計画可能である。ただし、「土砂災害特別警戒区域」に該当するため、建物建設時に擁壁工事などの対策工事が必須となる他、実質建築可能な建築面積が約 450 m²であり、プラン上の制約が出てくるものと思われる。

【検討対象敷地の法規制の状況】

		敷地 A 本庁舎東側歴史駐車場 及び現役場庁舎敷地	敷地 B 旧公民館跡地	敷地 C 自由民権運動広場
敷地面積		約 3,600 m ²	約 1,100 m ²	約 1,000 m ² ※ 実質可能建築面積 450 m ² 程度
建築基準法 用途規制	用途地域	第1種住居地域	商業地域	第1種住居地域
	庁舎(3,000 未満)	規制無し(町村役場)	—	—
	図書館(1,000 程度)	規制無し	規制無し	規制無し
建設可能 ボリューム	建ぺい率 規制値%	役場・図書館 60%(クリア可能)	図書館 80%(クリア可能)	図書館 60%(クリア可能)
	容積率 規制値%	役場・図書館 200%(クリア可能)	図書館 200%(クリア可能)	図書館 200%(クリア可能)
高さ規制	道路斜線	道路境界で H=20m 以下程度	28.2m(道路側) ～73.2m程度	7.17m(道路側) ～43.8m程度
	隣地斜線	31m+2.5L (クリア可能)	31m+2.5L (クリア可能)	31m+2.5L (クリア可能)
	日影規制	GL+4.0m 5h-3h(クリア可能)	北側 GL+8.5m(緩和) 5h-3h(クリア可能)	GL+4.0m 5h-3h(クリア可能)
その他の 規制	土砂災害 特別警戒区域	該当無し	該 当	該 当

(2) 立体駐車場の検討について

駐車場スペースの確保の一手法として立体駐車場の建設の可能性について検討を行った。結果は、プレハブ自走式(1層2段式)が22台整備の場合約3,500万円(平場整備の場合より4台減)、40台整備の場合が8,100万円(平場整備と同じ台数)となり費用対効果が薄いことが分かった。また、機械式駐車場は専用オペレーター(人件費)が必要となり、工事費も嵩む割に費用対効果が薄いことなどが確認された。

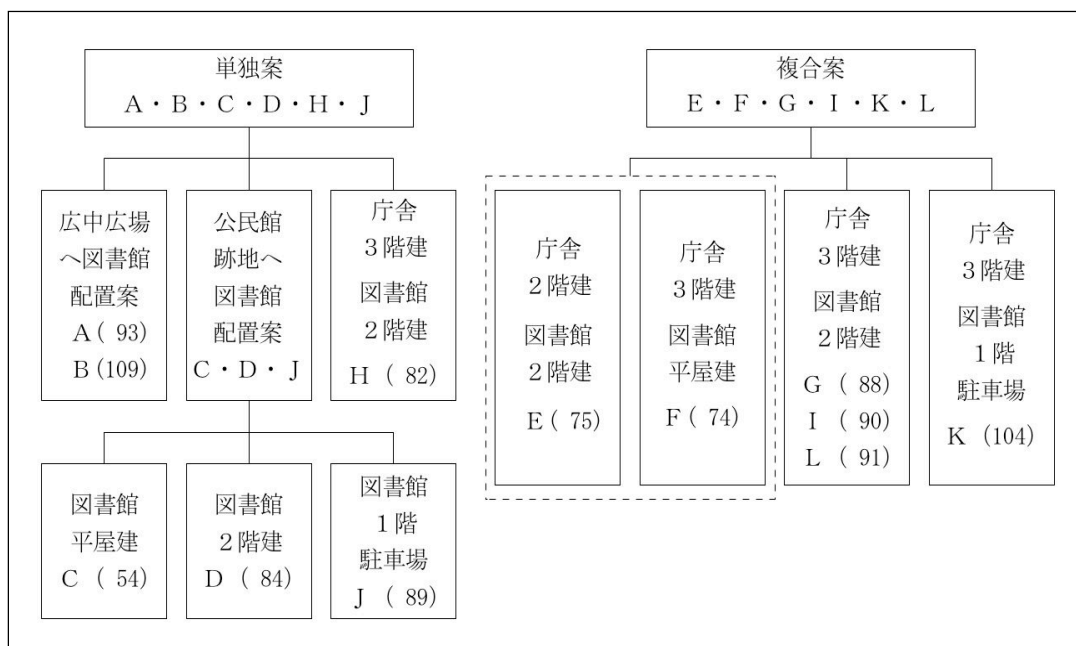
【独立立体駐車場の検討比較表】

種 別 比較項目	プレハブ自走式駐車場 (1層2段式)	機械式駐車場 (2段式・多段式)	機械式駐車場 (タワー式)
格納方式	・スロープ車路による自走駐車	・ボタン操作による個別昇降タイプ、昇降横行タイプがある。 ・一般利用を考慮すると管理者による操作が必要になると思われる。	・ペンシルビルタイプの建物に入出庫するタイプ。ターンテーブル及びフオーク・スライド機構やエレベーター等により格納・出庫する。
法的取扱い	・建築基準法上の「建築物」扱い。(建築確認が必要。) ・建築面積への算入が必要。(開放性を確保することで、外周部から1.0m及びスロープ部分は建築面積から除外となる。)	・工作物となる。 ※ 規模・高さにより建築物となる場合がある。 ・建築面積に算入されない。	・建築基準法上の「建築物」扱い。(建築確認が必要。) ・消防法によるガス消火設備の設置が求められる場合がある。
特 徴	・設計の自由度大。 ・コストが比較的有利。 ・床面積300㎡以内かつ2階以下(第1種居住地域による用途制限)となる。 ※ 都市計画で決定されたものは面積制限無し。 ・メンテナンスコストは他の種別と比べて低い。	・地上部のみタイプと地下を利用するタイプがある。 ・単純昇降、横行タイプがある。地下式は、掘削コストが増大する。 ・機械式のため、定期メンテナンスコストが掛かる。 ・オペレーター人件費が掛かる。	・土地利用効率は高いが、建築物の高さ制限を受ける。 ・今回の計画においては、景観形成上採用しにくい。 ・イニシャルコストが高い。 ・機械式のため、定期メンテナンスコストがかかる。 ・オペレーター人件費が掛かる。
概算費用	① 平場 26 台停車可能なスペースに設置の場合、約 3,500 万円 (22 台) ※ 一般的に自走式駐車場の場合の費用対効果は、1・2 階合計で 50 台以上が目安となる。 ② 平場 40 台停車可能なスペースに設置の場合、約 8,100 万円 (40 台) ※ 2 階建てでも台数が変わらない。(スロープ、車路占用他の為)	① 地上式 2 段の場合の概算 200 万円/基×12 基 (24 台)=2,400 万円 ※基礎別途 ②地下式 2 段の場合の概算 180 万円/基×12 基 (24 台)=2,160 万円 ※ビット掘削費別途	タワー式 30 台程度の場合 本体工事 約 8,000 万円 ※基礎工事別途

(3) キープラン（単独案及び複合案）の作成（12 案）

敷地と条件をもとにキープラン 12 案（別敷地単独案 4 案、同一敷地複合案 5 案、追加検討 3 案）を作成し、各案のメリット・デメリットや整備後の駐車台数などを比較検討した。

【配置ボリューム比較検討図 分類系統図】



※：（ ）内数字は、敷地 A、敷地 C 及び桜谷駐車場の駐車台数の合計を示す。

(4) キープラン（単独案及び複合案）の絞り込み（12 案→4 案）

上記 12 案について検討し議会とも協議した結果、下表の単独案 2 案と複合案 2 案の 4 案に絞り込んだ。以下①～③に絞り込みの経過を示す。

【絞り込み案（4 案）】

		施設概要	駐車台数
単独	D	庁舎（敷地 A に建設）：一部 3 階建て 図書館（敷地 B に単独で建設）：2 階建て	84 台
	H	庁舎（敷地 A に建設）：一部 3 階建て 図書館（敷地 A に単独で建設）：2 階建て	82 台
複合	K	庁舎（敷地 A に建設）：一部 3 階建て 図書館（敷地 A に庁舎と合築）：3 階建て（1 階駐車場）	104 台
	L	庁舎（敷地 A に建設）：一部 3 階建て 図書館（敷地 A に庁舎と合築）：2 階建て	95 台

① 自由民権運動広場への施設建設を不適当とする A、B 案を除外。

選定経過としては、まず検討対象敷地 C（自由民権運動広場）に図書館を建てる案（単独 A、単独 B）の 2 案について、計画全体の駐車場台数は有利となるものの、敷地が急傾斜地で狭小なことから建築スペースが限られ、ボリューム検討

により、メインの開架・閲覧スペースを複数階に分割せざるを得ないなど、利用者の利便性において不利となることや、建設の際、急傾斜地対応のため擁壁工事が発生するのに加え、既存の石碑(広中像など)の移設の費用も必要となるなど、デメリットが多いことから除外するものとした。併せて、他の案についても敷地 C の一部を駐車場として整備することに関しては、上記の問題を加味して検討しないものとし、敷地 C をひき続き憩いの場として現状維持することとした。

② 駐車場台数が大きく減少する C 案を除外

次に、第 3 章-3-(3)における目標駐車台数 89 台について、単独 C(敷地 B に図書館を平家建てとする)案が 54 台となり、目標値の 2 割を切ることから除外するものとした。

③ 類似の案である E、F、G、I、J 案を除外

- 複合 E、複合 F、複合 G、複合 I、複合 L、複合 K についてはいずれも敷地 A において庁舎と図書館を合築する案となっている。複合 G、複合 I、複合 L については、図書館部分を 2 階建てとする案となっているが、G と I に関しては、L(共用広場駐車台数の改良案)の検討過程の案であるため、除外する。また E(庁舎 2 階建て、図書館 2 階建て)、F(庁舎 3 階建て、図書館平家建て)については、考え方として L の類似(変形)パターンと整理され、駐車台数も不利な案となっていることから除外するものとした。
- 単独 J 案、複合 K 案は図書館の 1 階を駐車場とする案となるが、屋内駐車場整備に係る建設コストアップが課題となる類似案である。従って、コストの問題(費用対効果)を勘案し駐車台数増が不利となる J 案を除外するものとした。

(5)パブリックコメントの実施

検討対象公共施設の整備方針(案)及び配置計画比較検討図(4 案)について以下のとおり意見を募った。

実施方法	実 施 期 間
町ホームページに掲載	平成 29 年 1 月 20 日から 2 月 15 日まで
全戸に資料配布(別紙参照)	平成 29 年 2 月 1 日から 2 月 15 日まで

■ 単独案(その1)

※図書館を敷地Bに単独で建設する案

役場庁舎
一部3階建て

図書館
2階建て

※建設可能な概ねの大きさであり、
実際の建物の形ではありません

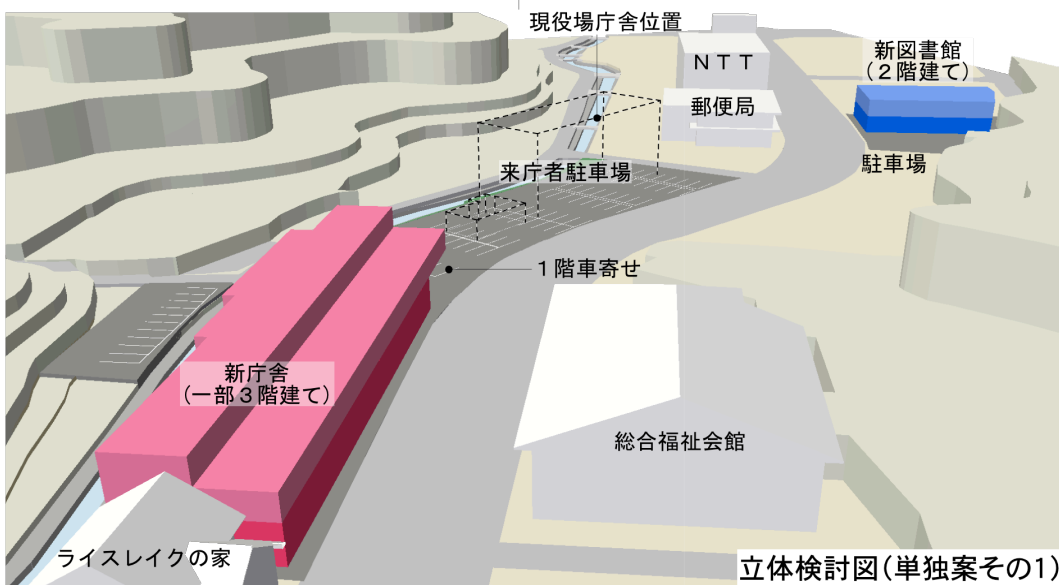


【メリット】

- ・ 複合案と比較すると庁舎の敷地周囲にゆとりが確保できる。
- ・ 庁舎と図書館それぞれの玄関近くに駐車場を確保できる。(災害時の機動性が優位である。)

【デメリット】

- ・ 複合案と比較すると建設費や維持費の縮減が見込めない。



※地形、計画建物、既存建物(一部のみ表示)は概ねの大きさです。

■ 単独案(その2)

※図書館を敷地Aに単独で建設する案

■ 役場庁舎
一部3階建て

■ 図書館
2階建て

※建設可能な概ねの大きさであり、
実際の建物の形ではありません

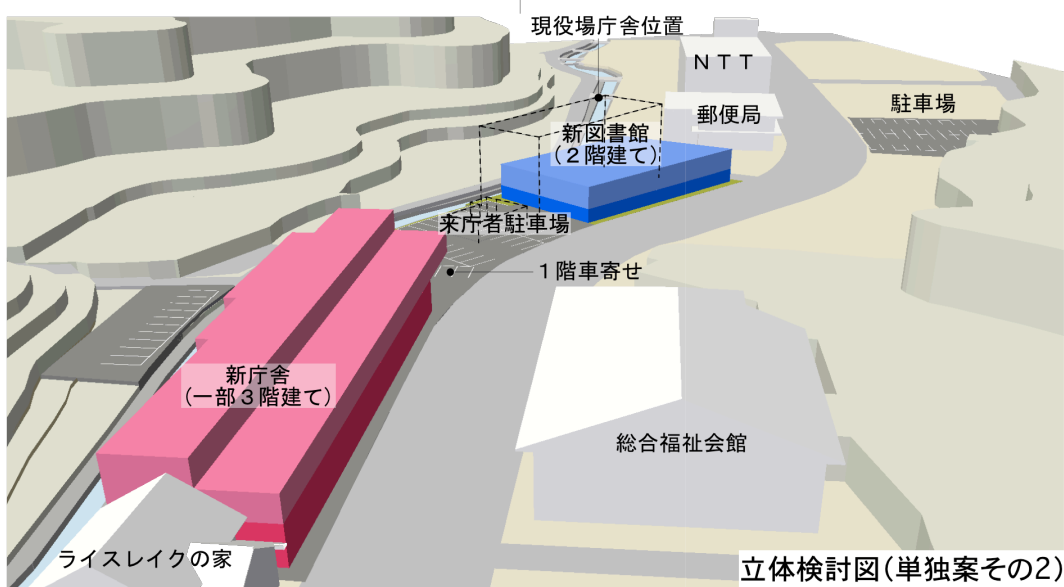


【メリット】

- ・ 庁舎と図書館の玄関近くに共有の駐車場が確保できる。(災害時の機動性が優位である。)

【デメリット】

- ・ 複合案と比較すると建設費や維持費の縮減が見込めない。
- ・ 敷地の周囲にゆとりが少ない。



※地形、計画建物、既存建物(一部のみ表示)は概ねの大きさです。

■ 複合案(その1)

※庁舎と図書館を敷地Aに複合で建設する案

■ 役場庁舎
一部3階建て

■ 図書館
2階建て

※建設可能な概ねの大きさであり、実際の建物の形ではありません

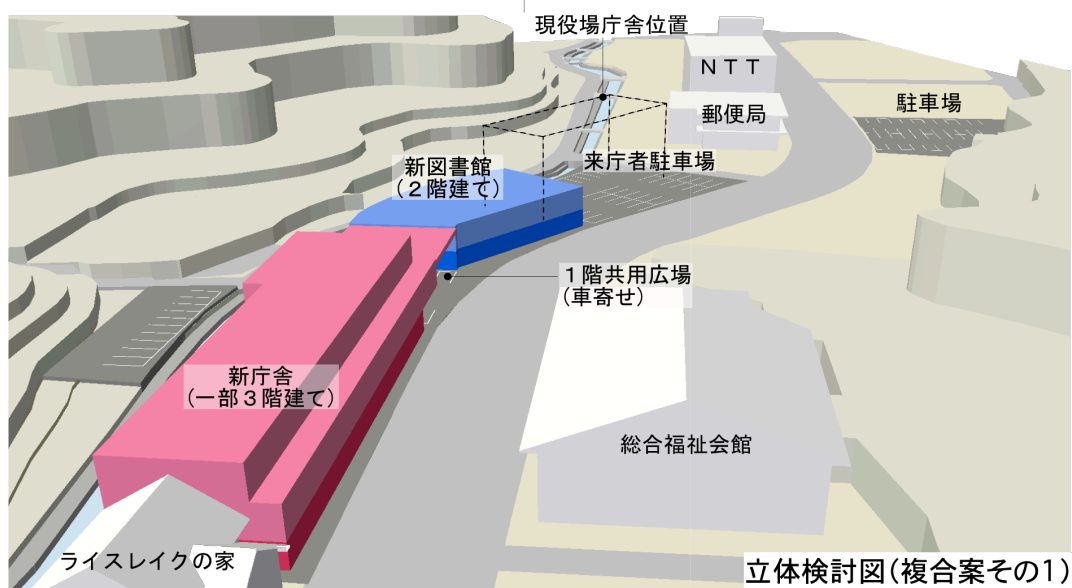


【メリット】

- ・ 庁舎と図書館を複合化することにより、部屋（スペース）及び設備機器の共有を図り建設費や維持費の縮減が見込める。

【デメリット】

- ・ 敷地の周囲にゆとりが少ない。
- ・ 駐車場から役場窓口までの距離が、現庁舎よりも長くなる。



※地形、計画建物、既存建物(一部のみ表示)は概ねの大きさです。

複合案(その2)

 役場庁舎 一部3階建て

 図書館 3階建て (1階は駐車場)
 ※建設可能な概ねの大きさであり、実際の建物の形ではありません

※複合案(その1)の図書館1階を駐車場とする案

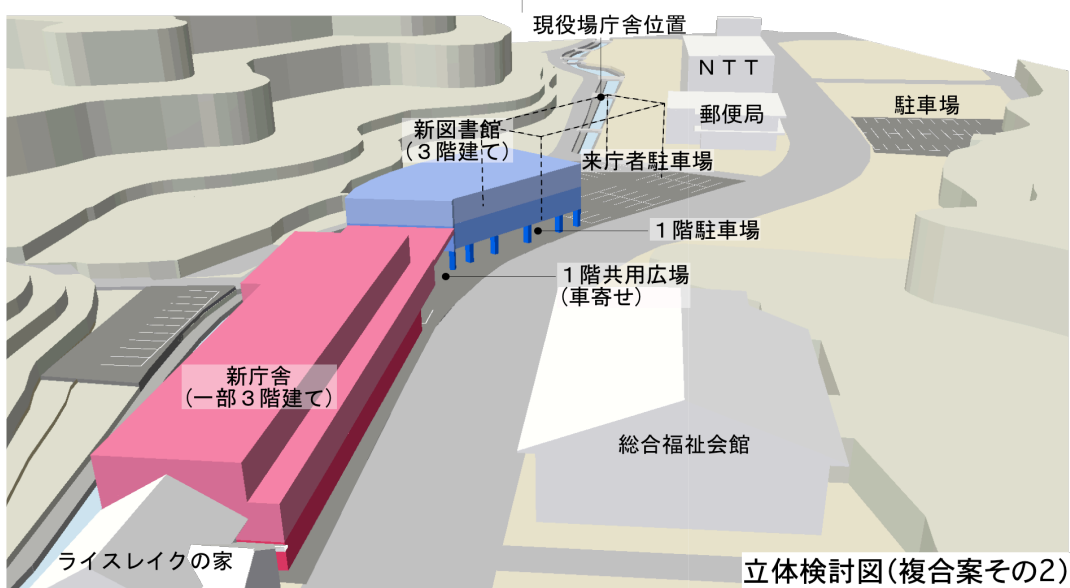


【メリット】

- ・ 庁舎と図書館を複合化することにより、部屋（スペース）及び設備機器の共有を図り建設費や維持費の縮減が見込める。
- ・ 図書館の1階を駐車場にすることで敷地Aの駐車台数が、複合案（その1）よりも9台増え55台となる。

【デメリット】

- ・ 図書館が2、3階となるため出入りの利便性が低下する。
- ・ 図書館の1階を駐車場に整備するため建設費が増加する。
- ・ 敷地の周囲にゆとりが少ない。



※地形、計画建物、既存建物(一部のみ表示)は概ねの大きさです。

立体検討図(複合案その2)

第7章 実現化方策の検討

1. 概算事業費の算定

第6章 公共施設配置計画（ゾーニング）の検討において策定したキープラン4案（役場庁舎及び町民図書館）について、建物本体（建築、電気設備、機械設備）工事費、付帯工事費、駐車場整備費、維持管理コストの一部の算定を行い、比較検討を行った。その際、複合案が単独案に比べ、どの程度コスト縮減となるかなどについても見極めながらキープラン4案を最終的に1案に絞り込む際の参考とした。

(1) 概算工事費算定における前提条件

① 建物及び付帯工事の規模

概算工事費を算出する前提条件のうち、建物及び付帯工事の規模は下表の通りとした。比較検討精度を高めるため、各面積はキープラン4案の検討結果より得られた具体的な数値を採用した。

【庁舎、図書館、付帯工事の規模設定】

	項目区分	単独案1	単独案2	複合案1	複合案2	備考
庁舎	庁舎床面積	2,860 m ²	2,860 m ²	2,860 m ²	2,860 m ²	左記の面積は、ボリュームキープランの検討による数値
	車寄せ(半外部)	290 m ²	290 m ²	300 m ²	300 m ²	
	ルーフテラス(半外部)	130 m ²	130 m ²	80 m ²	80 m ²	
	庁舎外構	373 m ²	371 m ²	321 m ²	321 m ²	
図書館	図書館床面積	960 m ²	910 m ²	870 m ²	870 m ²	
	屋内駐車場	0 m ²	0 m ²	0 m ²	600 m ²	
	ポーチ(半外部)	36 m ²	36 m ²	150 m ²	100 m ²	
	ルーフテラス(半外部)	60 m ²	60 m ²	50 m ²	50 m ²	
	図書館外構	118 m ²	496 m ²	141 m ²	182 m ²	

※庁舎床面積に多目的ホール 90 m²を含む（4案共）

※図書館床面積の単独案1は多目的ホール 80 m²を含む

※図書館ポーチ（半外部）の複合案1は北側連絡通路 50 m²含む

② 各案の駐車場整備面積

単独案、複合案それぞれの建物位置条件によって駐車場整備範囲に差が生じるため、検討結果を基に各案の駐車場整備面積を下表の通りとした。なお、旧公民館跡地は現在駐車場となっていることから、ここに建設行為の無い案については、整備面積に計上しないものとして比較した。

【駐車場整備面積】

駐車場整備位置	単独案 1	単独案 2	複合案 1	複合案 2
敷地 A	1,983 m ²	919 m ²	1,086 m ²	1,097 m ²
敷地 B	422 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
合 計	2,405 m ²	919 m ²	1,086 m ²	1,097 m ²

③ 建物の耐震性能及び構造

三春町役場庁舎及び町民図書館の耐震性能は、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」（建設大臣官房官庁営繕部監修／平成 8 年版）の基準を適用し下表のとおりとした。

近年の庁舎建築の事例では、いわゆる「免震構造」などを適用する事例が多くみられるが、三春町の場合は低層（2 階もしくは一部 3 階建て）庁舎を想定しており、「耐震構造」で安全性を確保していくことが十分可能であるため、費用対効果も勘案し、免震構造は想定しないものとした。P Cサーバ等一部重要な機器に関してはラック免震等を検討することにより対応するものとする。

【建物の耐震性能】

適 用 区 分	役場庁舎	町民図書館
構 造 体	Ⅱ 類（重要度係数 1.25）	Ⅱ 類（重要度係数 1.25）
建築非構造部材	A 類	B 類
建 築 設 備	甲 類	乙 類

また、概算工事費は以下の区分にて構造別に算定し、今後実現化に向けた建物構造のありかた（耐震性能、建設コスト、建設行為の地域貢献度など）について検討する際の参考とする。

【検討する建築構造種別について】

区 分	構造種別	選定理由
役場庁舎	鉄骨造	2、3 階建て低層庁舎で最も多い、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の他、木造庁舎の可能性を検討する。
	鉄筋コンクリート造	
	木造（大断面木造+CLT 耐力壁）	
町民図書館	鉄骨造	低層建築で地元施工の可能性が高いため、鉄骨造と木造のバリエーション（2 種類）にて検討する。
	木造（大断面木造+在来木造）	
	木造（大断面木造+CLT 耐力壁）	

④ 内外装及び設備仕様

概算工事費を算出する前提条件の内、建物の内外装及び建築設備仕様については下表の条件とした。

【内外装及び設備仕様】

区 分	役場庁舎	町民図書館
外部仕上		
勾配屋根	カラー鋼板葺き程度	カラー鋼板葺き程度
陸屋根	アスファルト防水（歩行）	－
外 壁	タイル一部木貼り、塗装程度	タイル一部木貼り、塗装程度
外部建具	アルミ製（気密・断熱）	アルミ製（気密・断熱）
軒 天	塗装、木貼り程度	塗装、木貼り程度
内部仕上		
内部床	長尺シート、カーペット 一部OAフロア	長尺シート、カーペット
内部壁	塗装、木、ビニールクロス	塗装、木、ビニールクロス
内部天井	ロックウール吸音板 石こうボード	ロックウール吸音板 石こうボード
内部建具	軽量鋼製建具、鋼製建具、 一部木製建具	木製建具、軽量鋼製建具、 鋼製建具
サイン	木・樹脂製	木・樹脂製
設備仕様		
電気設備	受変電設備（キュービクル）、自家 発電設備、雷保護設備、照明設備 （LED 主体）、議場設備、出退表示 設備、監視カメラ、入退出制御設 備（サーバ室）、構内 LAN 一次配管 配線、機械警備用配管 etc.	受変電設備（キュービクル）、照明設 備（LED 主体）、機械警備用配管 etc.
機械設備	一般設備の他、空調設備（ACP、一 部床吹き出し）、地中熱機器設備、 受水槽、中水利用設備、昇降機設 備（15 人／建築工事）etc.	一般設備の他、空調設備（ACP）、中 水利用設備、昇降機設備（15 人／建 築工事）もしくはダムウェーター設 備 etc.

⑤ その他の前提条件

○ 概算工事費に含まない項目

- ・ 移動家具・備品工事（別途専門業者へ見積）
- ・ 庁舎（図書館）の引っ越し（移転）費用
- ・ 構内 LAN 構築費（別途専門業者へ見積）
- ・ 防災関連機器（防災無線、地震計など）

○ 積算基準、共通費の考え方

福島県建築関係工事積算基準、土木工事標準積算基準によるものとする。

(2) 概算事業費の算定

① 構造別概算工事費比較

○ 庁舎の構造別比較

庁舎について構造別に概算工事費を比較すると、鉄骨造が 12 億円で最も安価であり、次いで鉄筋コンクリート造が 12 億 4 千万円、大断面木造 CLT 耐力壁構造が 13 億 4 千万円となっている。

○ 図書館の構造別比較

図書館の比較検討 4 案は、設計条件が異なるため概算事業費も異なるが、どの案も鉄骨造が最も安価であり、大断面木造在来木造は鉄骨造より約 2 千万円、大断面木造 CLT 耐力壁構造は 4～5 千万円多く事業費が掛かることが分かる。

【構造別概算工事費比較表】

(単位：億円)

区 分	構造種別	単独案 1	単独案 2	複合案 1	複合案 2
役場庁舎	鉄骨造 一部 3 階建て	12.0	12.0	12.0	12.0
	鉄筋コンクリート 造一部 3 階建て	12.4	12.4	12.4	12.4
	大断面木造+CLT 造 一部 3 階建て	13.4	13.4	13.4	13.4
町民図書館	鉄骨造 2 階建て	3.9	3.7	3.3	4.8
	大断面木造+在来 木造 2 階建て	4.1	3.9	3.5	4.9
	大断面木造+CLT 造 2 階建て	4.4	4.2	3.7	5.2

※地中熱機器設備、太陽光発電設備、図書館システム（IC タグ）を含まない。

② 単独案と複合案の概算事業費

最も安価な構造パターン（庁舎：鉄骨造、図書館：鉄骨造）で比較した場合、複合案（その 1）が 15 億 3 千万円で最も安価であり、次いで単独案（その 2）が 15 億 8 千万円、単独案（その 1）が 15 億 9 千万円、複合案（その 2）が 16 億 8 千万円となっている。

【キープラン別・構造パターン別比較表】

(単位：億円)

庁舎構造	図書館構造	単独案 1	単独案 2	複合案 1	複合案 2
鉄骨造 一部 3 階建て	鉄骨造 2 階建て	15.9	15.8	15.3	16.8
	大断面木造＋在来 木造 2 階建て	16.1	15.9	15.4	16.9
	大断面木造＋CLT 造 2 階建て	16.4	16.2	15.7	17.2
鉄筋コンクリート 造一部 3 階建て	鉄骨造 2 階建て	16.2	16.1	15.6	17.1
	大断面木造＋在来 木造 2 階建て	16.4	16.3	15.8	17.3
	大断面木造＋CLT 造 2 階建て	16.6	16.4	16.0	17.4
大断面木造＋CLT 造 一部 3 階建	鉄骨造 2 階建て	17.3	17.2	16.7	18.2
	大断面木造＋在来 木造 2 階建て	17.4	17.3	16.8	18.3
	大断面木造＋CLT 造 2 階建て	17.7	17.5	17.0	18.5

※複合案 2 の図書館は 1 階が駐車場、2 階・3 階が図書館とする。

※庁舎整備工事費及び図書館整備工事費の合計。

※地中熱機器設備、太陽光発電設備、図書館システム（IC タグ）を含まない。

③ キープラン別維持管理コスト比較

本構想では、役場庁舎・町民図書館共にライフサイクルコストの縮減を目指していることから、ここでは単独案と複合案の維持管理費について比較するものとする。単独案と複合案とでは、設備機器の容量や個数に違いが生じることから、それら差の生じる設備等についてのみ比較する。（維持保全に係る全ての経費を算出するものではない。）

単独案と複合案毎の設備機器などの保守点検料や光熱水費を比較すると、単独案が年間約 1 千 190 万円であり、複合案が年間約 970 万円となっており年間約 220 万円の差額となる。庁舎の耐用年数を 50 年とすると、約 1 億 1 千万円の差額となる。

単独案では、受変電設備（キュービクル）が庁舎と図書館それぞれに必要なとなるが、複合案の場合は、（若干容量が大きくなるが）庁舎側のみに設置するため、電気の基本料金及び保守点検費用に差が出てくる。消防防災備機器（非常用発電機、自動火災報知設備、誘導灯、非常放送）についても、複合案の方が機器数が縮減され、保守点検費用が安くなる。上下水道料金につ

いても、引込み数が減少し基本料金に差が出てくる。

建築の維持保全コストについては考慮していないが、床面積は、庁舎と図書館の合計で、単独案（その1）が3,820 m²、単独案（その2）が3,770 m²、複合案（その1）が3,730 m²、複合案（その2）が4,330 m²となっており、複合案1が最も小さく、清掃費や維持保全費に関しても有利であると思われる。

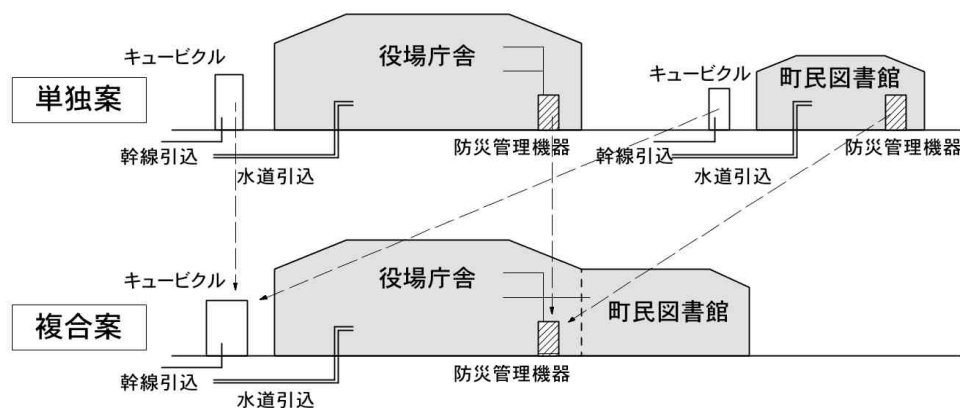
【維持管理コスト比較（年額）】

（単位：千円）

費 目	単独案 1	単独案 2	複合案 1	複合案 2
基本料金	7,800	7,800	6,500	6,500
保守点検費	4,100	4,100	3,200	3,200
合 計	11,900	11,900	9,700	9,700

※基本料金：電気基本料金、上下水道料金の合計金額。

※保守点検費：受変電設備、非常用発電機、自動火災報知設備、誘導灯、非常放送機器を含む。



※複合案の場合キュービクルや防災管理機器数が縮減され、設備引込み箇所も減少する。

④ 概算工事費による優位案（まとめ）

以上のコスト比較より、キープラン（配置計画）としては建設費、維持管理費共に複合案（その1）が最も優位であり、建設費では単独案に比べ5～7千万円、維持管理費では50年間で1億1千万円、合計（ライフサイクル）では1億6千～1億8千万円の差が生じることがわかる。（各構造種別共通）建築構造については試算の結果を踏まえ、今後基本設計の中で実現化に向けた建物構造のありかた（耐震性能、建設コスト、建設行為の地域貢献度など）についてさらに検討を重ね、決定するものとする。

2. パブリックコメントの結果

(1) 募集期間

平成 29 年 1 月 20 日（金）から平成 29 年 2 月 15 日（水）

(2) 募集結果

意見の提出方法	人 数	件 数
持 参	3	6
電子メール	8	56
郵 送	3	11
ファクシミリ	5	12
合 計	19 人	85 件

(3) 項目別の意見数

項 目	意見数
整備方針（案）について	33
単独案と複合案について	17
駐車場の場所や駐車台数について	7
建物の構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など）について	11
その他	17
合 計	85 件

(4) 意見の概要と基本構想への反映

① 整備方針（案）について

- ・ 整備方針（案）に対して大きな異を唱える意見はなかった。
パブリックコメントの資料が整備方針の大項目を記載していたため、具体的な整備内容について多く意見が寄せられた。
- ・ 「三春町民図書館の整備方針」については、多様な意見も出ていることから、パブリックコメントの意見も参考にしながら、町民図書館の運営などについても更に検討を重ねるものとする。

「施設の具体的な機能や仕様についての意見」、「議会機能の整備に関する意見」、「公共施設のありかたに関する意見」、「整備方針の文言に関する意見」などが寄せられている。下表に、パブリックコメントの意見により、基本方針に修正を加えた項目、及びその理由について記載する。

より具体的な機能への意見・提案については、今後更に検討を行うものとする。また議会についての様々な意見については、引き続き議会とも議論しながら内容をつめていくものとする。

【三春町役場庁舎の整備方針の修正事項】

意見 No.	修正項目及び修正内容	修正理由
3、5	第2 機能的で誰もが利用しやすく、働きやすい庁舎（上から4番目） ・組織変更などに容易に対応出来る働きやすい環境 ↓ ・合理的な事務処理や、組織変更などに容易に対応出来る働きやすい環境	原案では、「働きやすさ」について、組織変更などへの対応についてのみの記載であったが、文書管理を含む「事務処理の合理化」を加え、住民サービスの向上を意図する。
32	第7 三春町の誇りとして町民に末永く愛される庁舎（上から2番目） ・地場産材の活用や地域の匠の技術を発揮するような場の提供（地産地消、地材地建の一部導入）により、三春らしさが集結し、表出されるような庁舎 ↓ ・地場産材の活用や地域の匠の技術を発揮するような場の提供（地産地消、地材地建を可能な限り取り入れる考え方）により、三春らしさが集結し、表出されるような庁舎	「地産地消、地材地建の一部導入」の表現を、「可能な限り取り入れる」とし、限定的なニュアンスではない表現へ修正することで、取組みの積極性を意図するものとする。

【三春町民図書館の整備方針(案)の修正案】

意見 No.	修正項目及び修正案	修正理由
18	第1 子どもから大人まで様々な人の「学び」や「生きがいつくり」を支援する多機能図書館（上から1番目） ・幼児から高齢者まで多様な利用ニーズに対応する図書館 ↓ ・乳幼児から高齢者まで多様な利用ニーズに対応する図書館	現在の図書館の取組みも踏まえ、「幼児」→「乳幼児」へ修正し、今後とも乳幼児への図書サービスや子育て支援機能を維持していくことを意図する。
18、22	第6 民間活力との連携や、新しいサービスに対応可能な図書館（上から1番目） ・民間活力との連携が可能な図書館 ↓ 第6 民図書館ネットワーク、民間ボランティアとの連携や、新しいサービスに対応可能な図書館 ・図書館ネットワークや、民間ボランティアとの連携が図れる図書館。	現在の運営体制を生かしながら、今後必要となる様々なネットワークと連携していく内容を具体的に記載するよう修正。

② 単独案と複合案について

- ・ 単独案（その 1）を選定した方が 13 人、うち 6 人は図書館の場所が小学校に隣接しているため望ましいという理由であった。
- ・ 複合案（その 1）を選定した方が 3 人、複合案（その 2）を選定した方が 1 人である。

③ 駐車場の場所や駐車台数について

- ・ 駐車台数については、どの案も十分であるという意見であった。
- ・ 旧公民館跡は、現状（三春小学校児童の送迎、イベント時の利活用）を踏まえれば、駐車場が望ましいという意見が寄せられた。

④ 建物の構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など）について

- ・ 木造が望ましいという方が 8 人、鉄筋コンクリート造が望ましいという方が 3 人であった。

⑤ その他

- ・ 事業費や配置そのものの見直しなどに関する意見が寄せられた。

第8章 公共施設配置計画（ゾーニング）の選定

1. 配置計画

第6章にて策定したキープラン4案を、メリット・デメリット、ライフサイクルコスト、パブリックコメントの結果等を踏まえて検討した結果、以下の通りとする。

(1) 選定基準

公共施設配置計画（ゾーニング）の絞り込みにあたり、検討対象公共施設の整備方針に掲げた次の項目に基づき、パブリックコメントの実施結果及び概算事業費を勘案し選定するものとする。

【選定基準】

- 来庁者に配慮した駐車場
 - ・ 来庁者の利便性を考慮した駐車場を確保する。
 - ・ 大型バスの駐車スペースも考慮する。
- 建設費の縮減
 - ・ 施設の複合化による共有スペースの縮小などを比較し、可能な限りコンパクトな施設を目指すとともに、合理的な建物構造の検討を行い建設費の縮減を図る。

(2) 選定理由

- ① 旧公民館跡は、現在の利用実態を考慮すると公共用駐車場として多くの方に利用されていることから、当面は駐車場として利用を続けることが望ましいと思われる。

また、中心市街地におけるまとまった貴重な町有地であることから、現状を維持しながら将来の行政課題に対応するための土地利用を図るものとする。

- ② 複合案の広場は、天候に左右されない屋根付き広場であり、平常時には庁舎玄関前の来庁者用駐車場として利用することが出来ることから、現庁舎より利便性の向上が図られる。また、直射日光に当たらず雨・雪も防ぐことができる半屋外空間であることから、バスの待合、イベント時のお祭り広場、災害時に防災広場として防災拠点機能の役割を果たせるなど、多様な用途に利活用が期待できる。

- ③ 複合案の広場 2 階は、賑わい・交流・憩いの場となる空間を創出するなど、様々な交流を促す共用テラスとして利活用が図れることから、町民に親しまれる庁舎及び図書館としての公共施設の整備が期待できる。
- ④ 配置比較検討図（4 案）の概算事業費を比較すると、複合案（その 1）は多目的ホールの兼用や階段の共有などによる延床面積の縮小が図れるとともに、設備機器の一体化により建設費の縮減が見込まれる。また、設備機器の容量や個数が減少することによる基本料金やメンテナンス料金などランニングコストの縮減が図られることなどから、平成 27 年度に三春町における公共施設の基本的な考え方として策定した「三春町公共施設等総合管理計画」の施策である、公共施設の維持管理コストの低減や施設総量の縮減を推進するための具体的な取り組みとして期待できる。

以上のことから、複合案を選定することとする。

ただし、選定した案は、基本設計の中で次の項目について更に検討し改良を加えるものとする。

- ① 屋根付き広場としての利便性を高めるため、庁舎と図書館の間に設けた広場を拡大し、玄関前の駐車台数を現庁舎と同数程度（現状 12 台）にするなどデメリットを解消した改良案を基本設計において検討するものとする。
- ② 構造については、概算事業費が最も安価である（庁舎：鉄骨造、図書館：鉄骨造）を基本とした上で、地場産材の活用や町内業者の技術が発揮できるものにするとともに、建設費の縮減が図れるものを選定するため、基本設計において詳細な検討を行い決定するものとする。

第9章 今後の課題

1. 今後の課題

三春町役場庁舎及び町民図館の整備に当たり、今後さらに検討が必要となる事項としては、以下が考えられる。

- (1) 複合案は、今後検討すべき項目（デメリットの解消、複合施設全体としての整備方針の設定、複合による新たな価値の実現など）について、今後更に議論を深め、基本設計に反映させていく必要がある。
- (2) 概算事業費については、今後基本設計において更に精度を高めるものとする。
また、構内情報通信網（LAN）設備、太陽光発電設備、議場設備、家具・備品などの考え方についても庁内における議論を更に進め、基本設計と平行して検討し、事業費の精度を高めていく必要がある。
- (3) 役場庁舎及び町民図書館の建築構造については、ライフサイクルコストも勘案しながら、基本設計において地産地消や地材地建の考え方をどこまで適用可能かを検討し、地元業者の参加出来る事業のあり方を更に検討していく必要がある。
- (4) 「三春町民図書館の整備方針」については、多様な意見も出ていることから、パブリックコメントの意見も参考にしながら図書館の運営などについても更に検討を重ねる必要がある。
- (5) 新庁舎の影となり県道側から見えない駐車場については、案内看板の設置や車輛が容易に通り返り出来るように整備することなどにより、駐車場利用者の利便性の向上を図る必要がある。

2. 町民との合意形成

今後とも役場庁舎及び町民図書館の整備に関して、町民説明会などを通じて町民と合意形成を図りながら事業を推進していくものとする。