

長久手市スポーツ施設等整備計画策定支援業務報告書

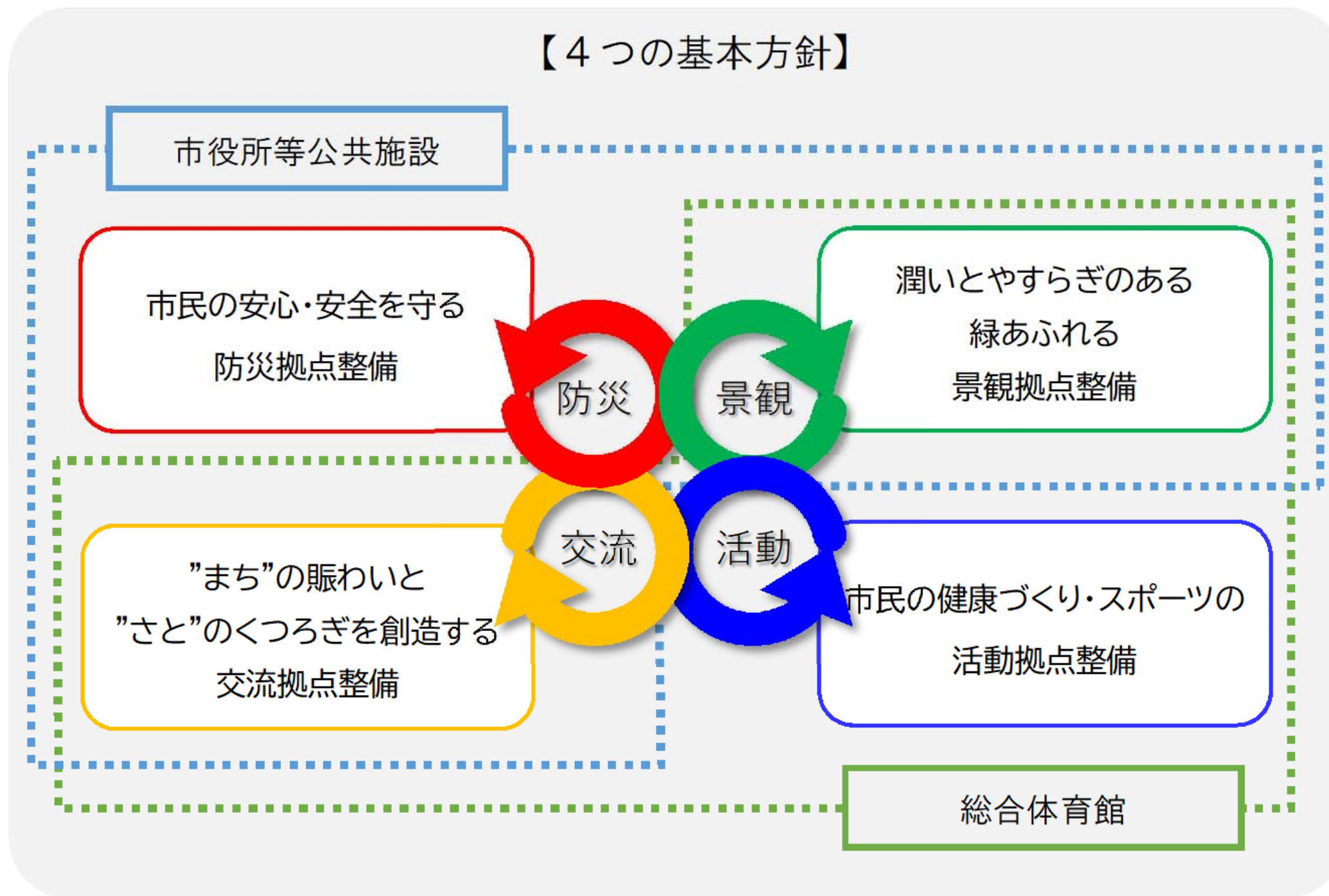
《概要版》

本計画は、本市の最上位計画となる「第6次長久手市総合計画（ながくて未来図）」及び本市のスポーツ推進の考え方や健康づくりの機能を備えた総合体育館の整備の必要性等を整理した「長久手市スポーツ推進計画」、並びに災害時の防災拠点となるべき現市役所庁舎の老朽化に伴う市役所等公共施設の再整備のために策定された「市役所等公共施設整備基本計画」に基づき、市役所周辺において、新庁舎及び総合体育館等の公共施設を一体として整備するための計画を策定することを目的とし、策定しました。

※本計画において検討した内容は、新庁舎、総合体育館ともに標準的な規模・機能を想定したものです。

1. 基本方針

都市機能集積区域である市役所周辺整備に関する上位計画及び関連計画の考え方を具現化し、着実な計画推進に向けて将来整備する市役所周辺の公共施設等の在り方について、基本方針を以下のように設定します。



2. 整備コンセプト

1) 市役所等公共施設整備コンセプト

都市機能集積区域を構成する基幹施設となる新庁舎を中心に、公民館・子育て支援センター・高齢者生きがいセンター・保健センター等の周辺施設との連携を図りつつ、防災拠点としての機能充実と併せ、将来の安心・安全な施設づくりに向けた整備コンセプトを以下のように設定します。

くらしをまもる安心・安全の防災拠点

市民サービス機能の強化

潤いとやすらぎを創造する交流と景観の拠点

省エネルギー対策や環境に配慮した庁舎

2) 総合体育館整備コンセプト

第6次長久手市総合計画（ながくて未来図）において位置づけられた、健康づくりセンターの機能を備えた総合体育館を整備するため、長久手市スポーツ施設整備等基本構想に基づき、基本的な考え方を整理しています。その考え方を具体化するため、将来の総合体育館の整備に向けた整備コンセプトを以下のように設定します。

多様なライフステージに応じた健康づくり・スポーツ活動の場

市民の健康づくり・スポーツの環境整備

行ってみたくなる・また来たくなる施設づくり

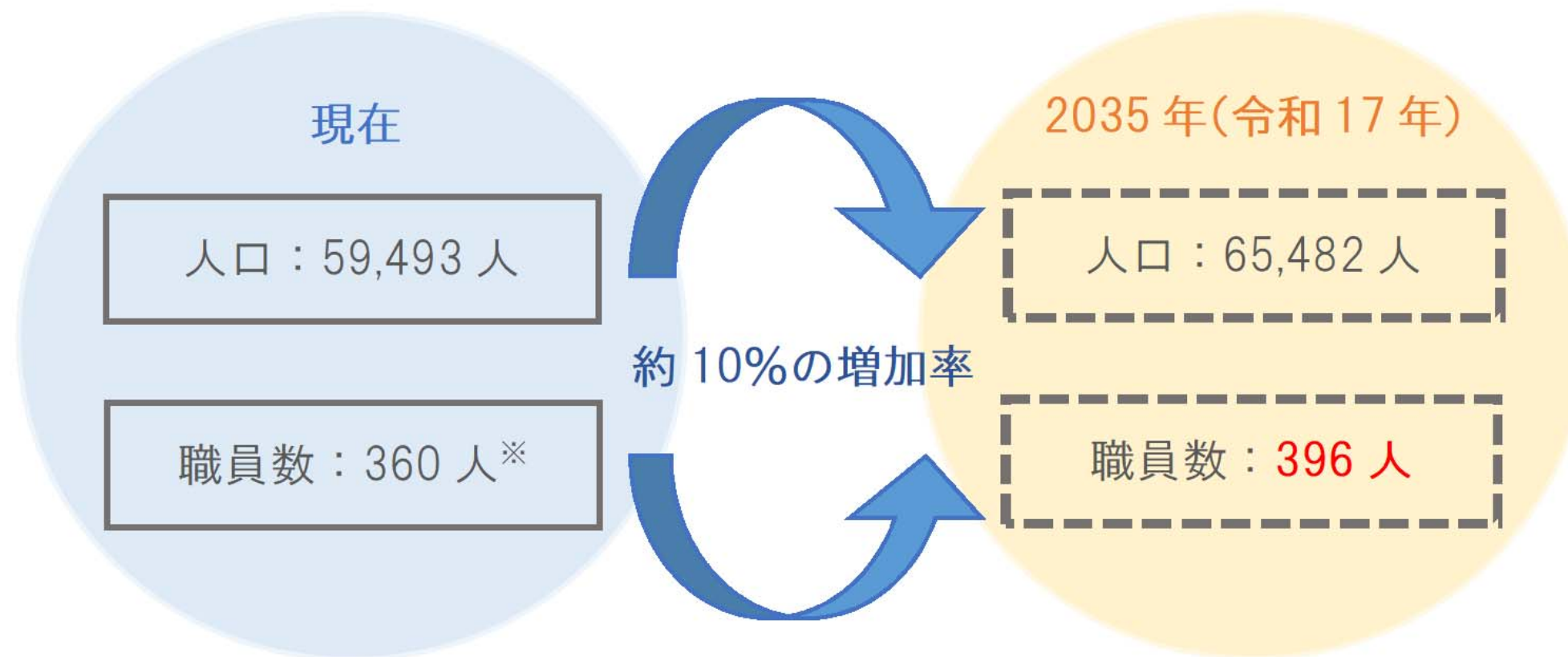
防災拠点をサポートする環境整備

3. 施設計画の策定

1) 新庁舎

①職員数の設定

「長久手市将来人口推計報告書（2017（平成28）年度）」では、長久手市の将来人口推計が算出されており、将来人口が最大となる2035（令和17）年は65,482人と推定され、現在の人口59,493人（2020（令和2）年1月31日現在）と比べて約10%の増加率が見込まれます。庁舎の施設規模は、一般的に職員数に基づいて算出するため、この将来人口の増加率を現職員数360人（2020（令和2）年1月31日現在）から換算し、将来的な職員数を最大値396人と想定し、その人数に対応する施設規模を算出しました。



※現在の本庁舎、西庁舎、北庁舎、東分庁舎、区画整理課、下水道課の職員数（二役、再任用短時間勤務職員、嘱託員、臨時的任用職員を含む）の合計

3. 施設計画の策定

②規模設定

本計画で設定した庁舎規模約 7,900 m²～約 10,700 m²の中間近似値とする約 9,500 m²で施設の計画を行うこととします。庁舎規模が大きくなることに比例して建設事業費も増大することが考えられるため、今後、なるべく施設規模を抑えて建設事業費を縮減するよう検討を図っていきます。

また、この庁舎規模は、標準的な規模・機能による想定面積であり、今後のIT化の推進に留意するとともに、公民連携手法による整備手法の導入等も検討を進め、庁舎規模についてもさらなる検討を進めていきます。

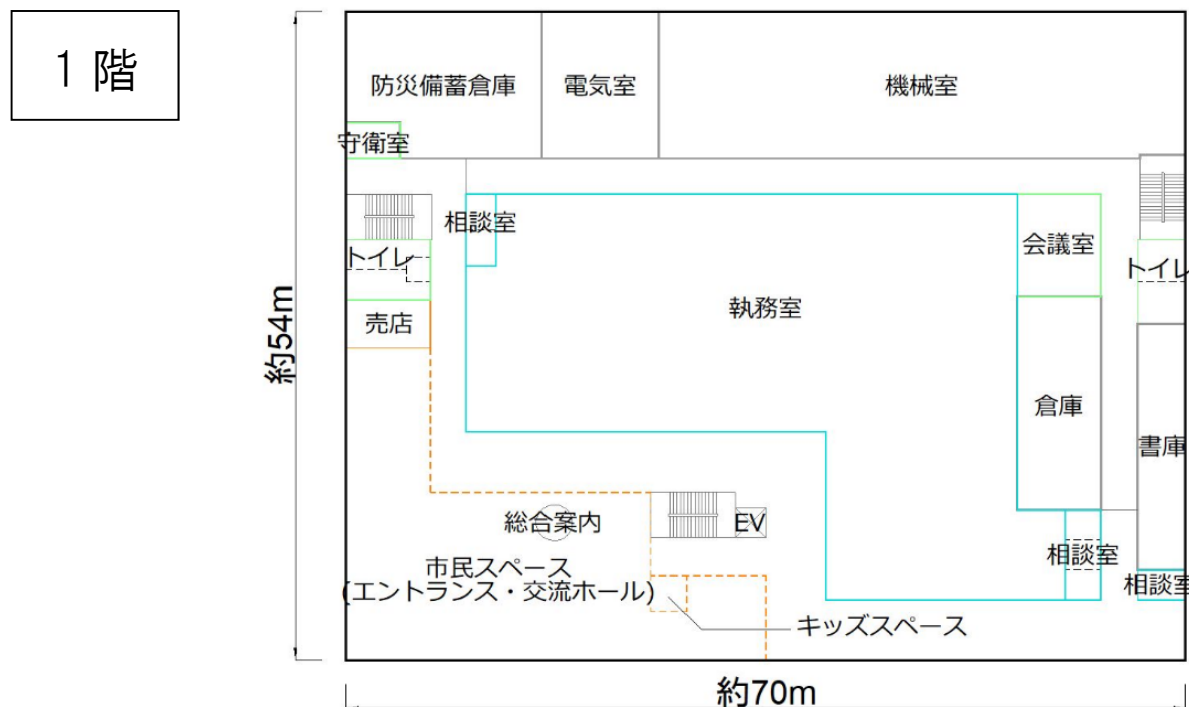
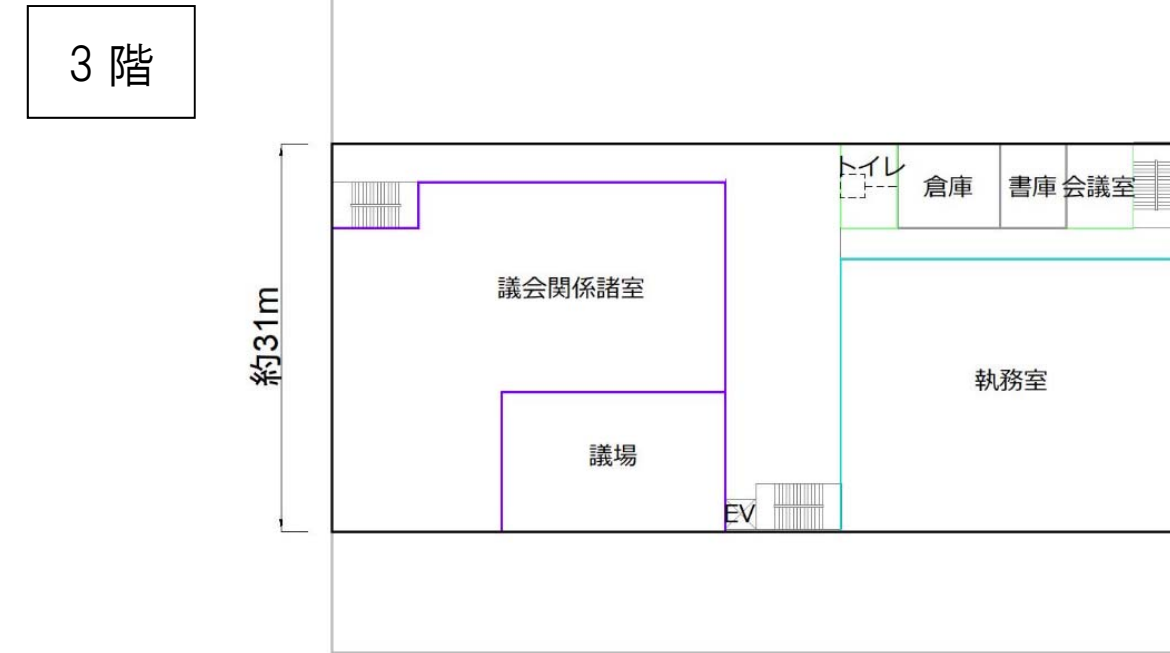
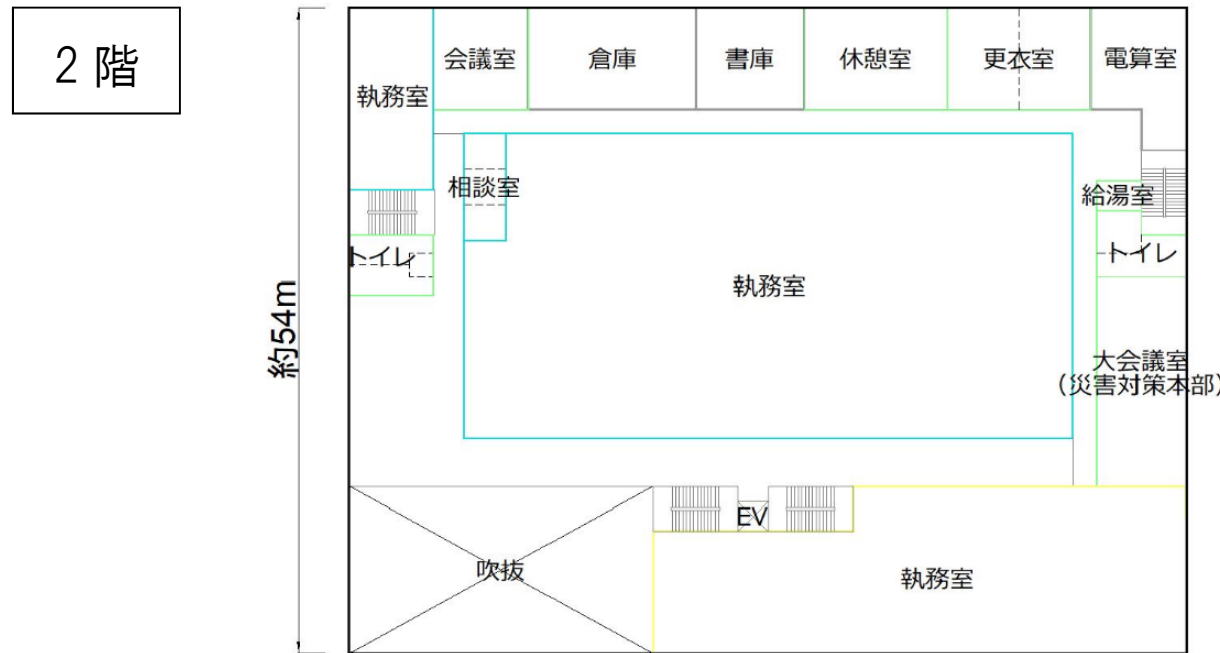
表 新庁舎の規模設定比較

算定方式	延床面積	必要規模
総務省基準	10,747.05 m ²	約 7,900 m ² ～約 10,700 m ²
国交省基準	7,941.77 m ²	
類似都市事例基準	10,121.76 m ²	

3. 施設計画の策定

③平面レイアウトイメージ

新庁舎の規模について、総務省・国交省基準に基づき標準的な規模を算出し、平面レイアウトとしてイメージしました。



3階面積	2,135 m ²
2階面積	3,700 m ²
1階面積	3,700 m ²
延べ面積	9,535 m ²

	市民スペース
	執務室、相談室
	附属諸室
	倉庫・設備室等
	執務室(市長室、副市長室含む)
	議会関係諸室



3. 施設計画の策定

2) 総合体育館

①導入機能の検討

総合体育館は、市民のスポーツや健康づくりに関する様々なニーズに応える施設として、また、スポーツ習慣のない市民、運動が苦手な市民にアプローチし、市民の運動習慣を向上させる施設として、国、県、市の健康施策に基づき市民の健康寿命の延伸や生活習慣の改善に寄与すべき健康増進施設の認定の取得を目指し、スポーツ関連機能、健康づくり関連機能を導入します。

②所要諸室の規模

所要諸室について、整備基準及び他事例から規模を設定し、諸室の用途で区分した各ゾーンの規模を下記に示します。

表 ゾーン別の規模一覧

ゾーン	規模 (㎡)	
	プール有	プール無
アリーナゾーン	4,770	4,770
軽運動ゾーン	2,770	1,600
管理ゾーン	460	460
エントランスゾーン	595	595
その他	2,265	1,836
合計	10,860	9,261

3. 施設計画の策定

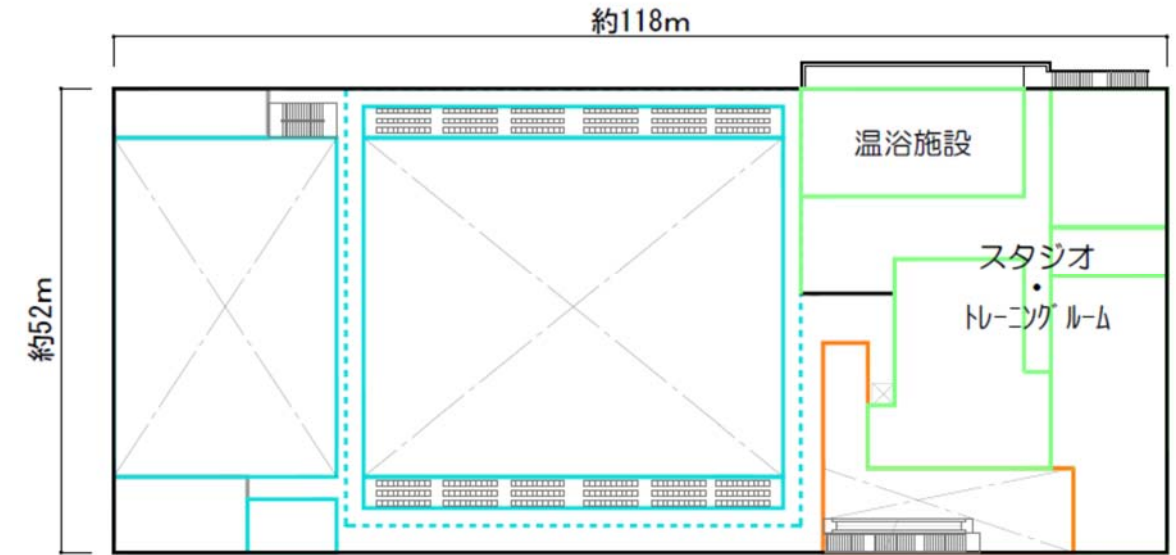
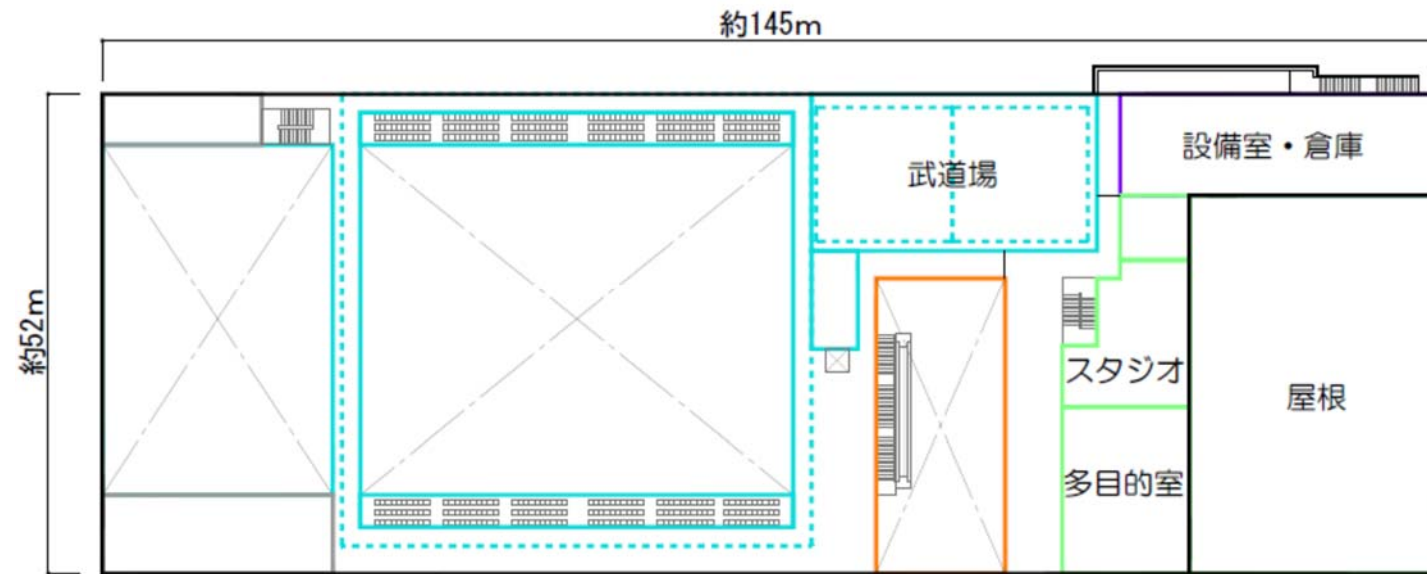
③平面レイアウトイメージ

総合体育館の所要諸室の規模を平面レイアウトとしてイメージしました。

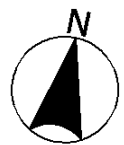
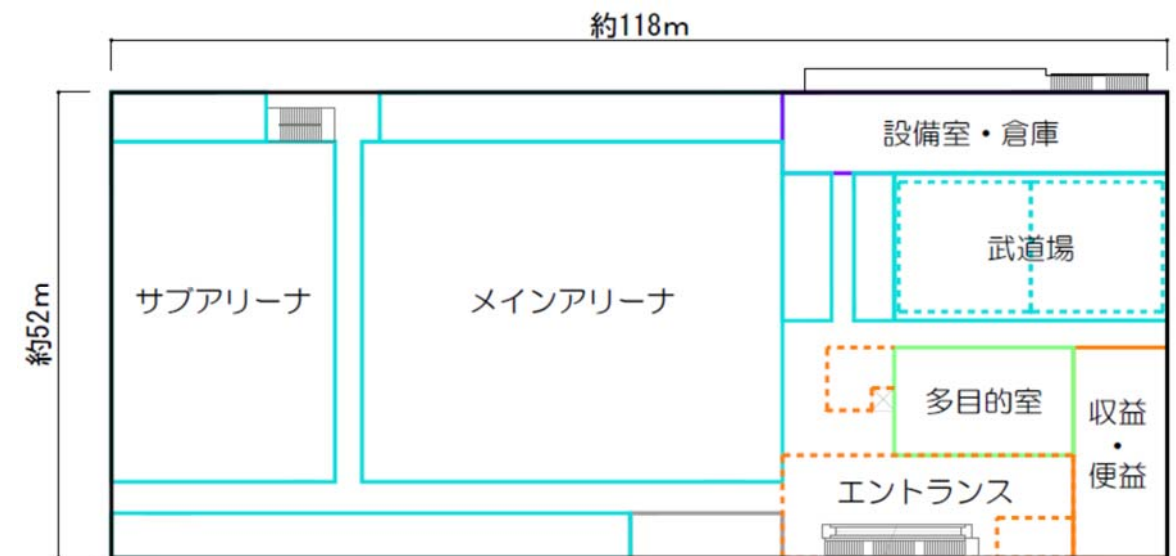
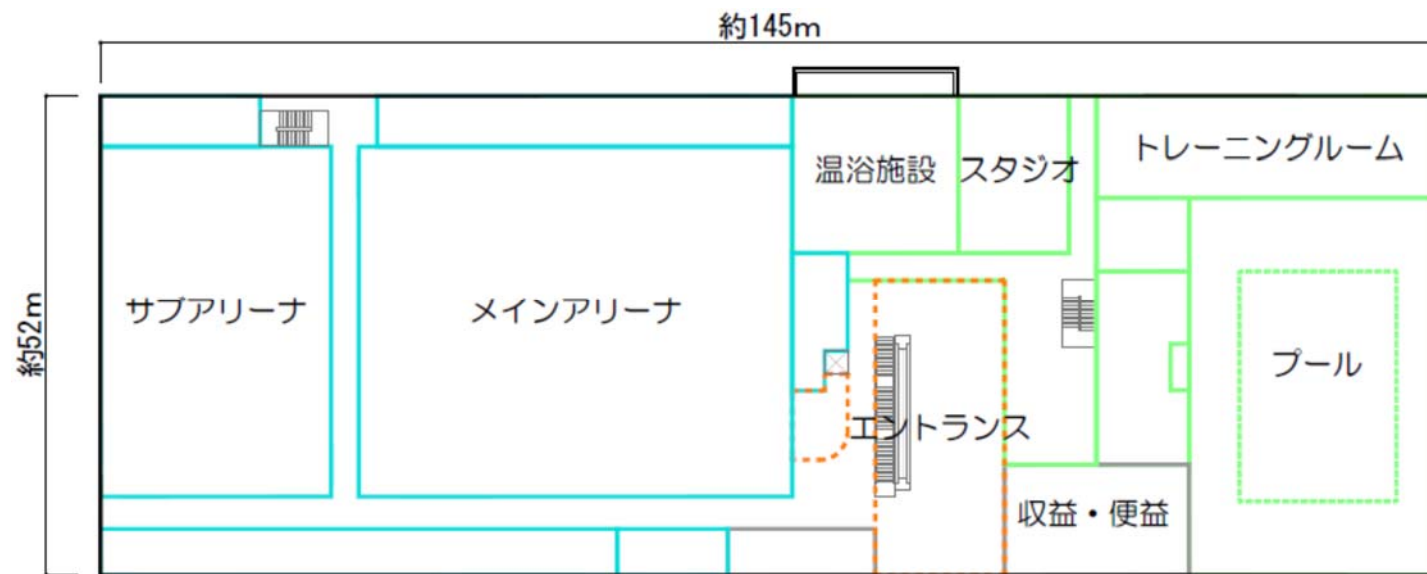
プラン1：プールあり

プラン2：プールなし

2階



1階



面積表	
2階面積	3,320 m ²
1階面積	7,540 m ²
延べ面積	10,860 m ²

凡例	
	アリーナゾーン
	軽運動ゾーン
	管理ゾーン
	エントランスゾーン
	その他

面積表	
2階面積	3,125 m ²
1階面積	6,136 m ²
延べ面積	9,261 m ²

4. 外構施設の規模設定

1) 駐車台数の設定

1-1) 新庁舎の必要駐車台数算定

表 想定必要駐車台数

区 分	台 数
来庁者用駐車場	205 台
障がい者用駐車場	5 台
公用車用駐車場	37 台
職員用駐車場	340 台
合 計	587 台≒590 台

1-2) 総合体育館の必要駐車台数算定

施設運用上で同時滞在利用者数が最大と考えられるのが、メインアリーナでの大会開催時であり、観客席300席が満席となる状態を想定し、必要駐車台数の規模算定を行います。

$$\text{メインアリーナ観客席数(300席)} \times \text{自家用車来場想定割合}^{*1}(82.3\%) \\ \div \text{自家用車同乗者想定数}^{*2}(1.3 \text{人/台}) = 189.9 \div 190 \text{台}$$

※1 自家用車来場想定割合：第5回中京都市圏パーソントリップ調査 H23 調査
(中京圏総合都市交通計画協議会) PT 調査データ
／愛知県／休日／代表交通手段構成比の現況

※2 自家用車同乗者想定数：平成22年度道路交通センサス(国土交通省) 道交
通センサスからみた道路交通の現状、推移／表 2-
3 車種別平均輸送人数の推移

2) 広場・緑地等の規模

① 広場の設定

広場がもたらす以下の効果を有効に活かした空間づくりを進めます。

- ・防災性向上効果
- ・コミュニティ形成効果
- ・レクリエーション空間提供効果

② 緑地の設定

緑化率 20%以上を目標とします。

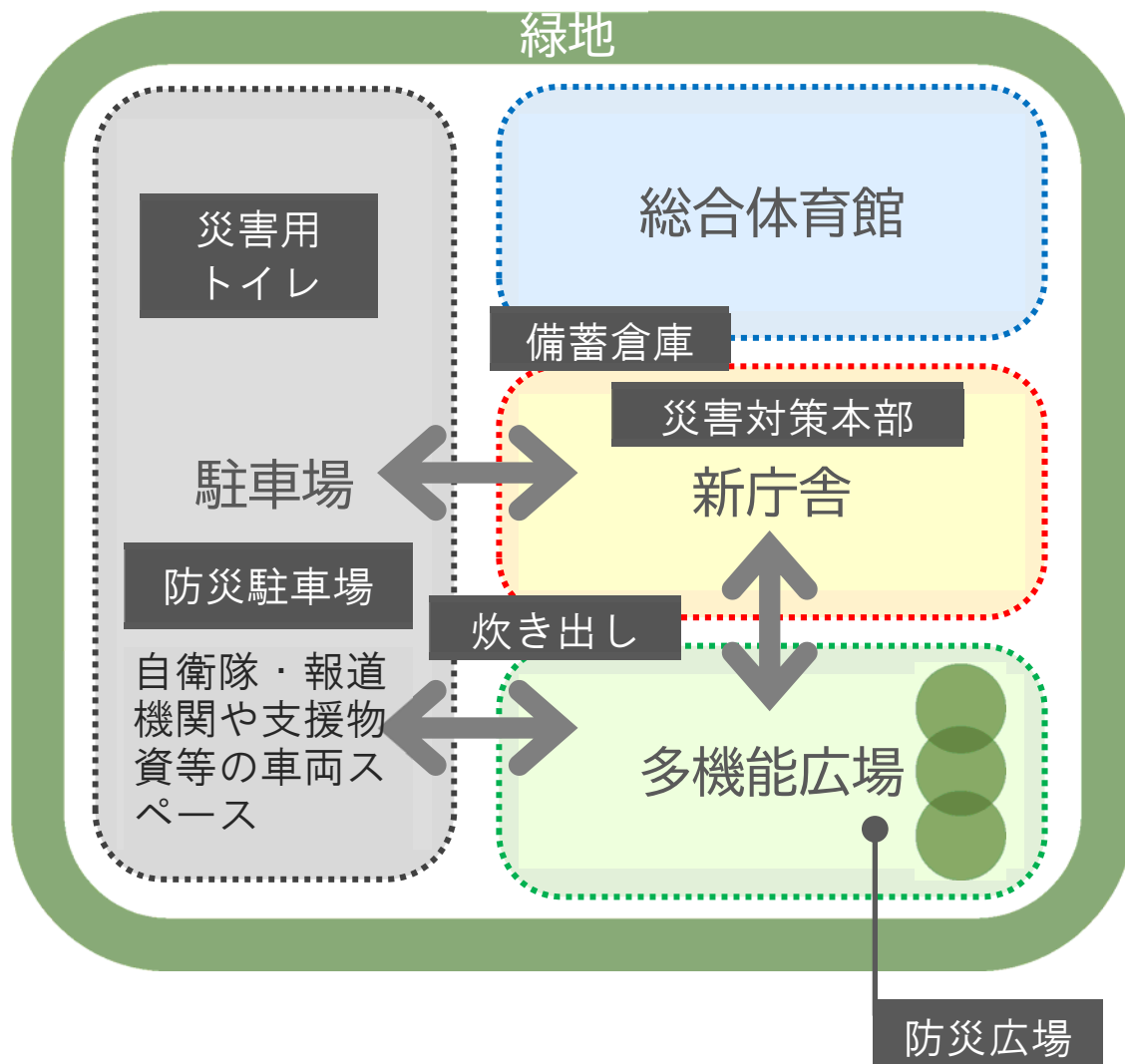
- ・緑による安らぎの効果
- ・都市防災面での効果
- ・景観形成効果
- ・環境面での効果
- ・温熱環境改善の効果

4. 外構施設の規模設定

3) ゾーニング

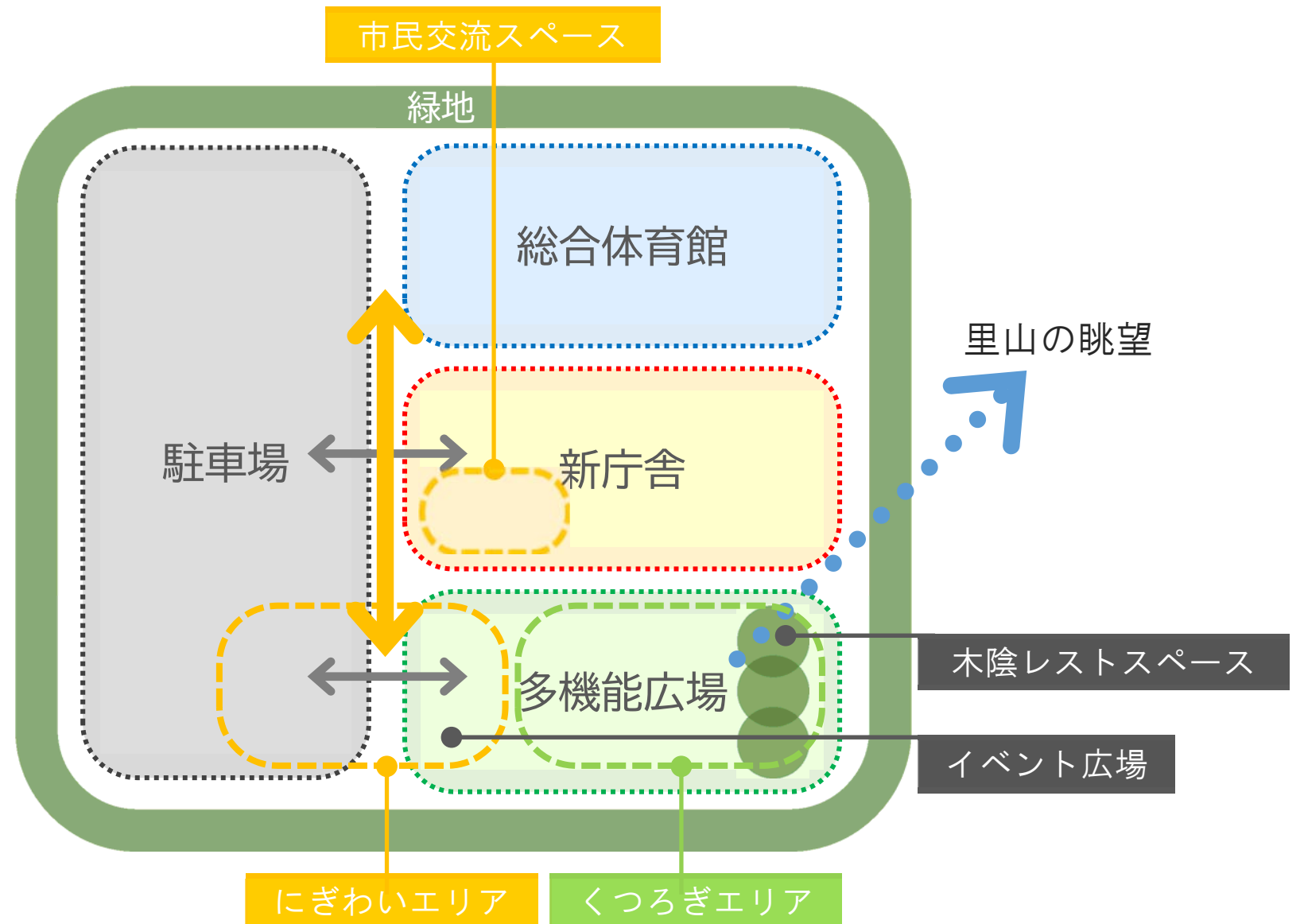
防災および交流拠点として求められる機能と空間について、イメージしやすいようにゾーニングをしました。

i) 防災拠点整備として求められる機能と空間



一時避難場所、支援物資受入など柔軟に使える広場

ii) 交流拠点整備として求められる機能と空間



木陰レストスペース
イベント広場

5. 配置計画

1) 配置計画検討

新庁舎と総合体育館の整備は、大規模な財源が必要であることから、来るべき大規模災害発生時に備え、新庁舎を優先して整備することとし、その次に総合体育館を整備していくことと想定し、新庁舎整備時・総合体育館整備時の2ケースでの配置計画の検討を行いました。

また、既存公共施設については、昭和56年の建築基準法の改正以降の建築物は存置し、それ以前の建築物は解体撤去することを原則としました。

なお、本庁舎（増築部分：12ページ配置図にあるA）については、新庁舎建設に着手する際に、改修費用、残耐用年数を調査し、存置・解体を含めた今後の利活用方針を改めて検討することとします。

加えて、本計画では公民連携手法による整備手法の導入等の検討を進めていることから、店舗等の設置スペースを想定した収益ゾーンを配置しました。

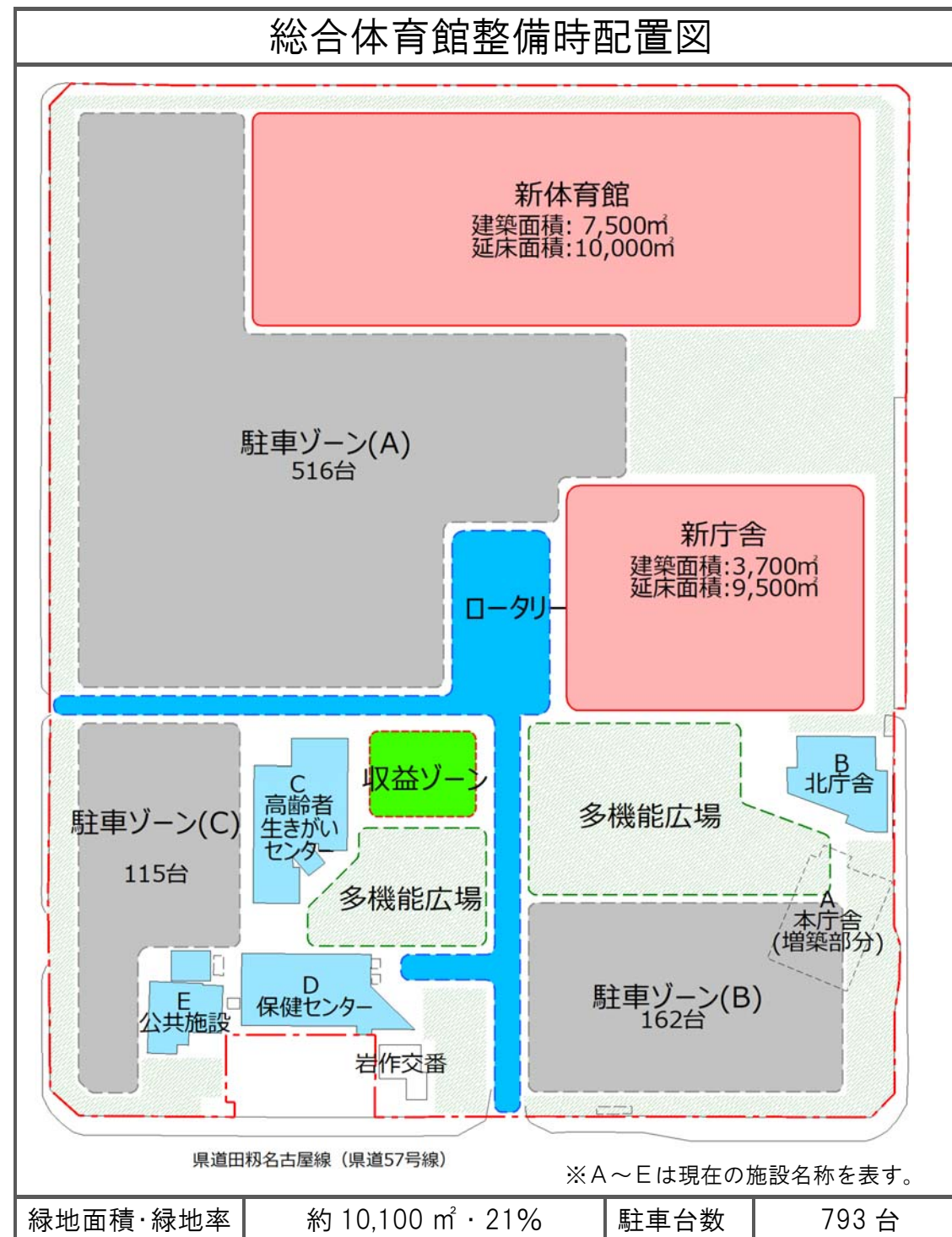
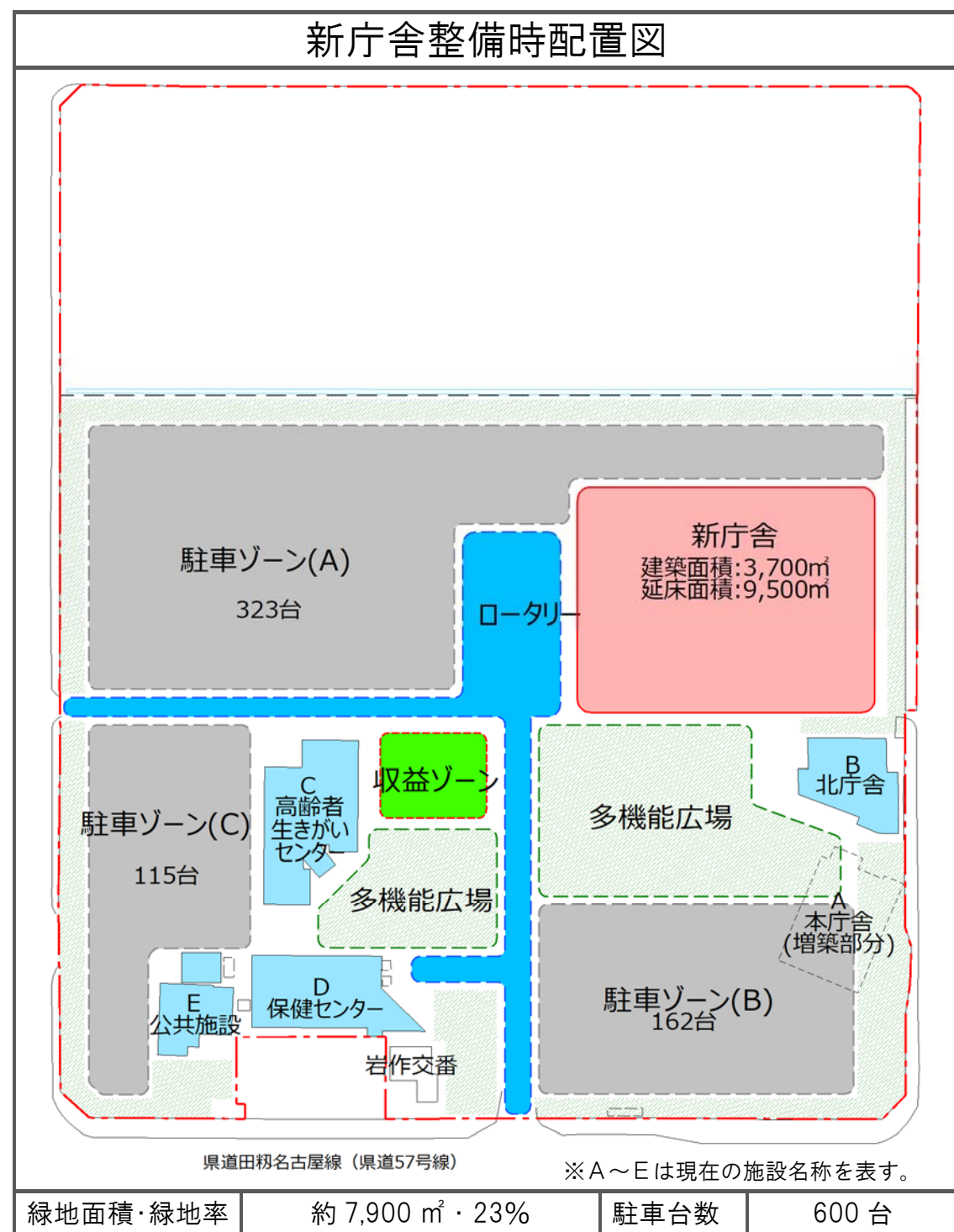
2) 配置計画コンセプト

- ◆災害発生時に避難場所や災害活動拠点となる、開放性の高い屋外空間の確保
- ◆緑あふれるやすらぎのある空間を演出するランドスケープデザインの実現
- ◆市民の誰もが気軽に訪れ、くつろぎながら交流することができる緑豊かな憩いの場の整備
- ◆建物内外を問わず、誰もが安全に安心して快適に使えるユニバーサルデザインの導入

5. 配置計画

3) 配置計画図

配置計画コンセプトに基づき作成した新庁舎整備時・総合体育館整備時の配置2ケースを下記に示します。



凡例

- : 建築施設
- : 既存施設
- : 既存施設
- : 広場ゾーン
- : 収益ゾーン
- : 駐車ゾーン
- : ロータリ
- : 道路等
- : 緑地

6. 整備手法の検討

効率的で効果的な公共施設の整備手法として、従来の分離発注方式の他、近年では民間活力の導入等による多様な手法があります。下表に各手法の概要を示します。

表 整備手法の概要一覧

整備手法	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式	リース方式
概要	市が設計、建設を分離仕様発注し、維持管理運営については、市職員による直営や委託、指定管理者制度を用いる。	PFIに類似した事業方式の一つで、市が資金調達を行い、民間事業者が設計・建設を一括・性能発注する。維持管理運営については、市職員による直営や委託、指定管理者制度を用いる。	PFIに類似した事業方式の一つで、市が資金調達を行い、民間事業者が設計・建設、維持管理・運営を一括・性能発注する。 (SPCを設立する場合もあり)。	PFI法に基づき、市が民間事業者へ、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を一括・性能発注する。民間事業者は、当事業のためだけの特別目的会社(SPC)を設立。	民間事業者の資金で建設し、民間事業者が建物を所有する。市は民間事業者とリース契約を締結し、リース料を事業期間にわたり支払う。維持管理・運営は民間事業者が実施する。

7. 事業費と財源検討

1) 概算工事費の試算

財源計画の検討に資するため、具体的な土地利用及び施設計画が確定していない段階ではありますが、新庁舎及び総合体育館整備にかかる概算事業費を試算しました。(用地取得費は含まず)

※下記に示す概算事業費については、新庁舎、総合体育館ともに、あくまで標準的な規模・機能を想定したものです。

表 新庁舎整備概算事業費

種別	概算事業費 (税込)	備考
庁舎本体工事	3,961,500 千円	延床面積 9,500 m ² を想定
造成工事	137,700 千円	用排水路の覆蓋化含む
外構工事 (駐車場・道路)	222,300 千円	AS 舗装、排水、外灯、 フェンス等
外構工事 (広場・植栽)	177,900 千円	植栽、排水、外灯、 フェンス等
解体工事	72,200 千円	本庁舎
解体工事	82,900 千円	西庁舎
改修工事	80,800 千円	本庁舎(増築部分)
調査費	9,500 千円	測量、地質
設計監理費	352,000 千円	
移転・備品費	153,000 千円	
	5,249,800 千円	

表 総合体育館整備概算事業費

種別	概算事業費 (税込)	備考
体育館本体工事	5,224,100 千円	プール有、 延床面積 10,900 m ² を想定
造成工事	264,600 千円	用排水路の覆蓋化、 雨水貯留措置含む
外構工事 (駐車場・道路)	81,300 千円	AS 舗装、排水、外灯、 フェンス等
外構工事 (広場・植栽)	208,500 千円	植栽、排水、外灯、 フェンス等
調査費	6,100 千円	測量、地質
設計監理費	325,000 千円	
移転・備品費	206,000 千円	
	6,315,600 千円	

7. 事業費と財源検討

2) 財源検討

①財源確保

新庁舎建設費は、一般的に国や県の補助メニューが無く、建設のための基金や地方債で賄うことになることから、庁舎建替については、計画的に基金の積立をするなどの準備を進めておくべきですが、現状では公共施設等整備事業に着手するための基金が十分な状態ではありません。

今後は、中期財政計画を踏まえ行政改革指針と整合を図りながら、計画的な公共施設等整備基金の積立と整備手法や事業スケジュールとの調整を踏まえた財源確保を進めていきます。

また、総合体育館整備については、国や県の補助金制度を活用した財源確保の検討を進めていきます。

②各種補助金の活用

市の限られた財源を有効に活用するため、最新の助成制度情報を収集し、国等の交付金・補助金の積極的な活用を検討します。

8. 今後の進め方

1) 敷地条件の整理

本計画の検討範囲の都市計画法上の区域区分は、市街化調整区域であり、新庁舎を建設するには、既存敷地内で建て替える場合を除き、建設することはできません。また、総合体育館の建設は、市街化調整区域内でも開発が可能であるとされています。したがって、新庁舎建設にあたっては、建設に必要な区域を、必要に応じて市街化区域に編入するなどの都市計画上の進め方を進めます。また、総合体育館の建設にあたっては、市街化調整区域内で都市計画法に基づく開発手続により進めます。

なお、本計画の検討範囲には、農地が含まれているため、農地を取得するための農地法等の手続について、土地所有者の理解を得ながら進めていく必要があります。

2) 新庁舎・総合体育館の規模・機能の精査及び必要な用地取得

本計画において両施設の規模の想定を行っていますが、より具体的な機能の整理と必要規模の設定、各種ゾーニングの検証等を行い、規模・機能等に関する精査が必要となります。その後、両施設の建築敷地として必要となる土地の所有者の理解を得ながら必要な用地取得を進めていきます。

3) 市民意見の収集と計画への反映

今後、様々な検討を進める中で、市民の声を反映することに努めるため、アンケート調査やワークショップ等の開催、市ホームページ・広報紙等を通じた事業内容の公開等、事業の進捗に応じた市民参画を図りながら進めていきます。

8. 今後の進め方

4) 既存施設等の活用方法

現市役所本庁舎（増築部分）の撤去あるいは、建物の改修による活用をはじめ、敷地周辺の公共施設の統廃合も含めた視点での活用方法について検討を進めます。

現市役所西庁舎を解体撤去する場合、公民館や子育て支援センター等の機能の確保については、現市役所本庁舎（増築部分）の活用方法を見極めつつ、存置する既存施設での再配置を検討するとともに、状況に応じて新庁舎への複合化を含めた検討を進めます。

5) 発注方法及び契約方法

両施設の建設は、市の新たなシンボル、都市機能集積区域形成の要として注目される事業であり、事業実施における経済性、地域活性化等の観点を含めて総合的に判断する必要があるため、公民連携等による民間活力の導入をはじめ、引き続き最適な発注方法及び契約方法を検討していく必要があります。

6) 事業スケジュールの検討

今後、中期財政計画を踏まえ、行政改革指針と整合を図りながら、計画的な公共施設等整備基金の積立を推進します。公共施設等整備基金による財源確保の目途が立った時点で整備実施判断をし、新庁舎の整備を優先することとします。

なお、総合体育館の整備にあたっては、新庁舎の整備後、基金の外、各種補助金等の積極的な活用を検討し、可能な限り速やかに整備することとします。