坂東市地域複合施設建設基本構想



市の花：チャノハナ



市の木：ケヤキ



市の鳥：ウグイス

令和７年７月

目　次

第１　旧猿島庁舎について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
　１　旧猿島庁舎概要
　２　経過及び課題

第２　旧猿島庁舎の利活用の検討　・・・・・・・・・・・・・・・・　４
　１　庁内における検討（令和５年度）
　２　公共事業再評価委員会における審議結果（令和５年１０月）
　３　庁内での検討を踏まえた今後の方針（令和６年３月）
　４　坂東市地域複合施設建設検討委員会における検討(令和６年１２月～）

第３　地域複合施設建設基本構想　・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
　１　地域複合施設の整備方針
　２　地域複合施設の機能・規模
　３　地域複合施設の整備事業費
　４　地域複合施設建設の時期

第１　旧猿島庁舎について

１　旧猿島庁舎概要

（１）所在地　坂東市山２７３０番地

（２）建物

ア　旧猿島庁舎　鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）２階建て

延床面積　２，１２３．６１㎡

建築年　昭和４０年　１，３４４．４２㎡

昭和６０年　７７９．１９㎡

イ　その他の建物（旧猿島庁舎と一画の土地に所在する建物）

猿島公民館（教育支援センター）、バス車庫、公用車車庫、

旧給食センター、倉庫

（３）土地（ア及びイの敷地並びに駐車場）

坂東市山２７３０番　ほか１８筆　２５，２７３．９５㎡

（うち借地　坂東市山２７４１番１　ほか１０筆　８，６２９㎡）

（４）その他周辺公共施設等

猿島保健センター（こども発達センター）、猿島福祉センター、

猿島武道館、猿島体育館、坂東郷土館ミューズ（図書館、資料館）、

建設車両倉庫、猿島バスターミナル、坂東消防署猿島分署

【旧猿島庁舎】



【旧給食センター】



（令和６年９月撮影）

旧猿島庁舎周辺　現況図（令和６年１２月現在）



２　経過及び課題

旧猿島庁舎は、猿島町役場として昭和４０年に建設され、長年、行政機能を担うとともに、周辺には、公民館など多くの公共施設が整備され、公共的機能等のハブ（拠点）として重要な役割を担ってきました。合併協議において庁舎は分庁方式を採用したことから、合併以降は、坂東市役所猿島庁舎として福祉、教育、農業部門等において市域全体の行政機能を担うとともに、周辺の公共施設と連携して引き続き猿島地域の公共的機能等の拠点となってきました。

坂東市においては、合併以来、公共施設を整備する一方で、用途廃止又は老朽化した施設等について、活用や処分等の方針の決定が先送りされ、暫定的な利用(倉庫等)や管理のまま長期にわたり放置されているケースが多く、経年劣化による危険性の増加や未利用施設（未利用地）への維持管理費の負担など、財産管理及び財政運営等において、深刻な課題となっていました。

平成２８年１１月の新庁舎開庁後は、行政機能の大部分が移転し、応急的に旧猿島庁舎の建物の一部を改修して、さしま窓口センターとしました。

新庁舎開庁時に縮小した猿島地域の窓口サービスについては、平成３０年度以降、継続的に取扱業務を拡充し、利便性の向上を図ってきました。しかし、建物の大部分は耐震性がなく安全性に問題があること、老朽化により雨漏りやトイレ及び空調設備に不具合が生じていることなど、機能面でも来庁者に不便な状態が続いていました。

今後､老朽化により更に維持管理経費が増加することが予測されるなかで、周辺の旧給食センター、車庫等も含めて暫定的な利用や未利用の状況に留まっていたことから、これらの建物を含む旧猿島庁舎エリア全体の土地利用の在り方について、早急に方向性を確定する必要がありました。

第２　旧猿島庁舎の利活用の検討

１　庁内における検討（令和５年度）

近年、猿島地域の公共施設等についても、需要の変化に伴う対応や建物の改修等の諸課題が生じている状況にあるため、旧猿島庁舎の建物および周辺エリアの土地利用の方向性については、分散している公共施設等の集約等も含めた複合的な視点で検討を進めました。

これらの課題への対応については、相応の財政支出を伴うことが想定される中、市の実負担額を抑制するために有効な財源である「合併特例債※１」については、令和６年度で発行期限を迎えることから、事業化に向けた方向性が迅速に確定できるよう、令和５年度に庁内横断的な組織により、集中的な検討を行いました。

また、合併２０周年を契機とした取組として、改めて合併時の協議経過及び方針並びに今後数十年を見据えた土地利用の在り方について、検討を進めました。

※１　合併後の市町村が行う公共的施設の整備に要する経費の財源とすることができる地方債。対象事業費の９５％に充てることができ、償還の際には、元利償還金の７０％が普通交付税により措置される。

【庁内における検討結果】

（１）旧猿島庁舎

建物を大規模改造する場合、約５億６，０００万円ものコストが発生する試算となり、既存建物を利活用するよりも、解体することが安全面やコスト面で妥当であると考えられる。利用者の安全確保や近年の建設コストの上昇等を踏まえ、市の実負担額を抑制するために有効な「合併特例債」を活用できるよう、早期に旧猿島庁舎の建物全体の解体を行うこととする。

（２）さしま窓口センター

合併後１９年が経過し、岩井地域、猿島地域の行政的機能の統合及び行政のデジタル化も進展しつつある一方で、交通手段を持たない高齢者等が増加している。さしま窓口センターについては、住民に身近なサービスの窓口として維持し、利便性を高める。

（３）旧猿島庁舎エリア全体の土地利用

合併前から、猿島地域の公共的機能等の拠点であること、坂東インター工業団地への近接性や県施行の工業団地「フロンティアパーク坂東」等を見据え、猿島地域のランドマークとなるよう、旧猿島庁舎エリア全体の土地利用計画を検討する。

（４）各施設における課題

ア　こども発達センター「つくし」「にじ」

こども発達センター「つくし（未就学児対象）」は猿島保健センターを利用しているが、保健業務と共用していること等を含め施設のあり方について整理する必要がある。「にじ（就学児対象）」は旧坂東市商工会猿島支所を利用しているが、建物が老朽化し改修が必要であること、敷地が借地であること等の課題がある。

イ　教育支援センター

平成１８年に岩井地域に適応指導教室「ひばり」を開設し、毎年２０人前後の児童生徒が通室しているが、猿島地域の児童生徒の通室率が非常に低い。また、不登校児童生徒数が増加傾向にある中で、平成２８年には、不登校児童生徒に対する教育機会の確保が法的にも定められたことから、猿島地域にも教育支援センターを設置することが望ましい※２。

※２　令和６年４月から猿島公民館内へ設置

２　公共事業再評価委員会における審議結果（令和５年１０月）

有識者、市民の代表者等で組織する坂東市公共事業再評価委員会に旧猿島庁舎（さしま窓口センター）について対応方針を提案し、次のとおり意見がありました。

【公共事業再評価委員会からの意見】

現在の状況を解消するため、敷地全体について有効活用等を含めた方針を検討する。

老朽化し、非耐震である猿島庁舎の建物は解体する方向とする。

現在のさしま窓口センター機能は維持するとともに、利用者の利便性の向上に努めることとする。

３　庁内での検討を踏まえた今後の方針（令和６年３月）

令和５年度における検討の結果、以下のとおり今後の方針を取りまとめました。

（１）旧猿島庁舎

ア　旧猿島庁舎及び旧給食センターは解体することとし※３、その他の建物については、今後策定する敷地の利活用計画の中で解体等を検討する。

イ　借地は、取得する方向で検討する。

※３　令和６年１２月から解体工事着手。財源は合併特例債を充当。

（２）さしま窓口センター

ア　さしま窓口センターの機能を維持し、利便性を高める。

イ　旧猿島庁舎の解体後、現有機能程度の施設を新たに整備する。

ウ　旧猿島庁舎を解体し、新たな施設が完成するまでの期間は、猿島公民館等の周辺施設を活用し、業務を行う※４。

※４　令和６年１２月２３日から猿島福祉センター内に仮移転

（３）土地利用・施設整備計画

ア　旧猿島庁舎エリア全体の利活用計画について面的な検討を行い、エリア内及び周辺の道路を整備する。

イ　新たな施設については、さしま窓口センターに加え、必要に応じ他の機能を加え、複合施設とする。猿島地域のランドマークとして、子育て世代等に訴求し、歴史を生かしつつシンボルとなる施設等を検討する（屋内外の子育て支援・遊戯施設等）。

ウ　財政的な視点を踏まえ、できる限り既存施設の活用や事業規模を抑制したコンパクトで合理的な計画とするとともに、補助制度等を活用する。状況に応じて柔軟かつ段階的な整備ができるよう検討する。

（４）その他の周辺施設等の方向性

ア　こども発達センター（猿島保健センター及び旧商工会猿島支所）

旧商工会猿島支所に設置している「にじ」の機能を、猿島保健センター内で運営している「つくし」に統合し、一体的に運営することとする。

イ　教育支援センター

令和６年度より猿島地域に設置している教育支援センターについては、当面の間、猿島公民館内に設置するが、地域複合施設整備計画の中で、整備を検討する。

４　坂東市地域複合施設建設検討委員会における検討（令和６年１２月～）

令和５年度の庁内における検討を踏まえた新たな施設整備に際し、市民並びに関係団体等から広く意見を聞き、市民サービスの向上及び健全かつ効率的な運営に資することを目的に、令和６年１２月に坂東市地域複合施設建設検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置し、検討を行いました。

（１）所掌事務

ア　複合施設の機能に関すること

イ　複合施設の規模に関すること

ウ　その他複合施設に関すること

（２）委員（２０人）

ア　市議会議員

イ　市内の公共的団体等の代表者又は推薦者

ウ　市民の代表者

エ　その他市長が必要と認める者

（３）検討委員会における検討

検討委員会における主な意見等は次のとおりです。

【検討委員会における主な意見】

●施設全般について

・周辺の建物を活用しながら、エリア全体を新たな集える場とする

・建築コストを抑えつつ、モダンで使いやすい

・維持管理コストを抑える

・２０年・３０年後の人口構造の変化等に伴う、ニーズの変化に対応できる

・年齢や障がいの有無に関わらず、誰もが利用できる

●具体の機能について

・防犯灯　・周辺道路の整備　・公園、緑地化

・バリアフリーの歩道　・広めの駐車スペース（二本線の駐車区画）

・子育てバリアフリー（授乳室、ベビーベッド、おむつ替えスペース等）

・子どもが雨の日でも遊べる施設（大屋根、室内遊び場）

・子どもが集える場所・児童館

・子ども食堂　・施設利用者等への食事の提供

・サロン　・文化的レベルを上げるような空間

・会議室（工業団地立地企業等が利用することを想定）

・災害対応設備（太陽光発電、避難所、浴室等）

●その他

・窓口センターの利便性の向上、取扱業務の拡大

・コーディネート能力の高い職員の配置

・施設への移動手段の確保

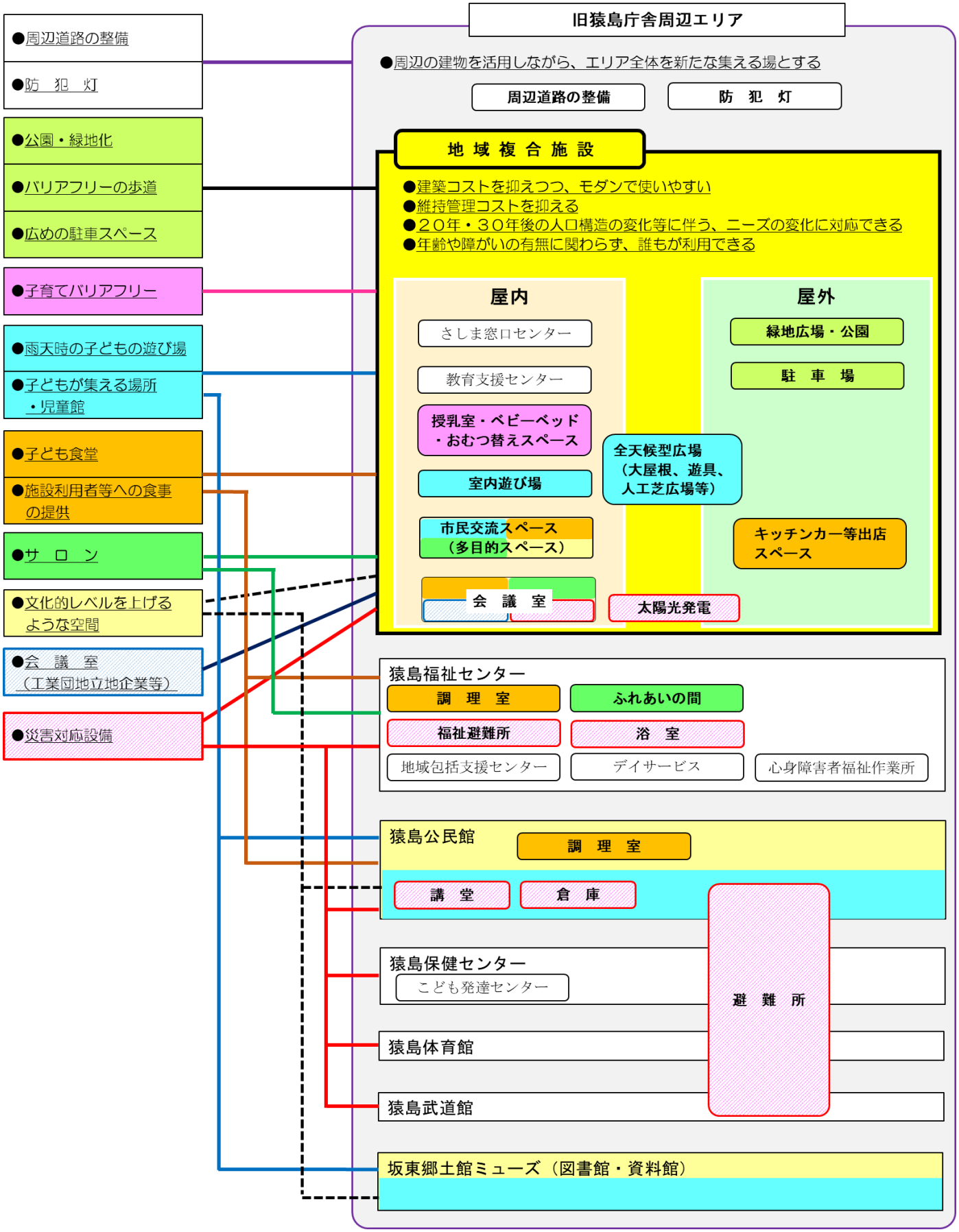
（４）地域複合施設及び周辺既存施設における役割分担

検討委員会からの意見を基に、地域複合施設及び周辺既存施設における役割を次のとおり整理しました。

なお、「その他」については、施設整備と並行して検討を進めていきます。

検討委員会からの意見等に基づく各施設の役割分担

※「丸ゴシック体」の部分（例：●周辺道路の整備）が検討委員会からの意見等



第３　地域複合施設建設基本構想

１　地域複合施設の整備方針

地域複合施設は地域の公共的機能等の拠点として、周辺の公共施設と連携し、子育て世代等を中心に多様な行政サービスを提供するとともに、多くの人々の交流による新たな「ひとづくり」や「まちづくり」に寄与することを目的とし、施設の整備方針は以下のとおりとします。ここに記載された内容については、設計等を行う段階において、個別に検討を行うものとします。

（１）利用者に優しい施設

ア　誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン※５に配慮します。

イ　多様な人々が気軽に訪れ、交流することにより、新たなコミュニティの形成に寄与します。

ウ　利用者が分かりやすく利便性の高い窓口サービスを提供します。

※５　すべての人が快適に利用できるように製品や建造物、生活習慣などをデザインすること。

（２）地域のランドマーク

ア　地域の中心として､また周辺公共施設を結ぶ核としての役割を備えた、ランドマークとなる施設とします。

（３）効率的な施設

ア　機能性を重視し、建設費用及び維持管理費用の抑制に努めます。

イ　時代の変化、市民のニーズの変化に対応できる建物とします。

（４）安全・安心な施設

ア　大規模な災害が発生した場合、地域の復旧復興対策の拠点となり得ることから、耐震性と防火性を備えた建物とします。

イ　災害情報収集や避難指示等の情報提供、避難所の支援等を行うため、非常用電源や備蓄倉庫等、災害に備えたシステム・設備を整備します。

（５）環境に配慮した施設

ア　地球温暖化の防止や省エネルギーに対応するため、太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用など省資源対策のための、設備やシステムを積極的に取り入れます。

イ　敷地内の緑地確保に努め、周辺の自然環境との調和を図ります。

２　地域複合施設の機能・規模

施設の機能・規模は、以下のとおりとしますが、設計等を行う段階において、更に検討を行うものとします。

（１）敷地

所在：坂東市山２７３０番地ほか１８筆

面積：最大約１８，５００㎡（民有地８，６５２㎡含む）

※猿島公民館敷地を除く

（２）施設

ア　本体

延床面積：１，０００～１，５００㎡程度

【主な機能】

機能	備考
さしま窓口センター	待合、倉庫等含む
教育支援センター「ちゃのはな」	
授乳室、ベビーベッド等	
屋内遊戯室	
会議室	
市民交流スペース	

※上記に加え廊下、機械室等

イ　全天候型広場等

機能	面積
大屋根	900 ㎡程度
人工芝広場	1,500 ㎡程度

※上記に加え遊具等

ウ　公園・緑地広場等

機能	面積	備考
公園・緑地広場	最大 8,000 ㎡程度	
駐車場	最大 6,000 ㎡程度	一般 70 台、優先 10 台 バス 3 台程度

３　地域複合施設の整備事業費

地域複合施設の整備事業費は、建物の構造やデザイン、設備の内容、外構等により大きく異なります。このため、整備事業費については基本設計等を行っていく過程で決定していくこととしますが、費用の削減に努めるとともに、補助制度等を活用し負担の軽減に努めることとします。

４　地域複合施設建設の時期

旧猿島庁舎は老朽化が進み、耐震性にも問題があったことから、令和６年度から解体工事に着手しました。これにより、さしま窓口センターは猿島福祉センターの一部（福祉喫茶コーナー・福祉機器展示コーナー）を利用し、窓口サービスを提供しています。また、茨城県が事業主体の工業団地「フロンティアパーク坂東」の整備が進み、分譲も開始されたことにより新たなヒト・モノの流れが生み出されることが期待できることから、市外からの子育て世代等の転入を促進するためにも、できるだけ早い時期に地域複合施設を建設する必要があります。

以下に現時点での想定スケジュールを示しますが、具体的なスケジュールについては、基本設計等を行っていく過程で決定することとします。

また、周辺道路等の整備につきましても、基本設計等に合わせて検討を進めることとします。

【地域複合施設建設スケジュール】

令和７年度　用地取得、敷地測量、設計業者選定、基本設計

令和８年度　実施設計

令和９年度　本体工事、設備工事、外構工事　等

