

高根沢町新庁舎建設予定地について
(中間答申)
(案)

令和5年 月

高根沢町新庁舎整備検討委員会

1 建設予定地に係る検討

ア 候補地

建設予定地については、本委員会が令和3年10月に町から諮問を受け、新庁舎整備全体の協議を進めていく中で継続して検討を行ってきました。

また、令和5年1月には建設予定地も含めた「高根沢町役場新庁舎整備基本構想」に係る検討内容を町へ答申しました。答申内容を踏まえて、令和5年3月に町が策定した「高根沢町役場新庁舎整備基本構想」では、新庁舎の概算規模や現状駐車場の状況から、整備に必要となる最低限の敷地面積を1.1haとして、公有地から以下の2箇所を候補地として選定しています。

(表) 候補地概要

候補地		現高根沢町役場(既存敷地)	町民広場
			
敷地概要	住所	石末2053番地 他	石末1825番地 他
	立地	町道363号線沿い	県道10号線沿い
	敷地面積	約1ha(借地を含む)	約11ha
	都市計画法上の用途地域	第1種住居地域	市街化調整区域
	現況	町役場	町施設、グラウンド、野球場、駐車場
	上水道	整備済	整備済
	下水道	整備済	未整備

イ 候補地の比較検討について

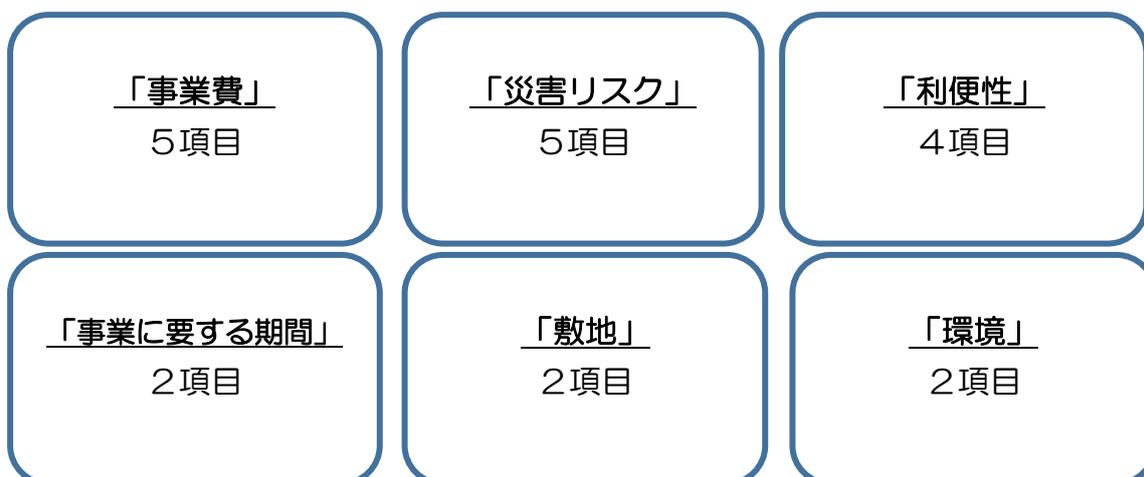
(1) 候補地の評価について

建設予定地を決定するために、本委員会では6つの評価視点を設定して候補地の比較検討を行いました。

また、より詳細な検討を行うため、評価視点毎に項目を設け、重要であると考えられる視点にはより多くの項目を設定することで、評価に反映するようにしました。

なお、新庁舎の躯体に係る費用はいずれの候補地においても同額であると考えられるため、候補地毎に別途費用が発生する事項を事業費に係る評価項目としました。

(図) 評価視点と項目



(2) 比較検討の結果について

ア 候補地に係る所見

評価項目の比較結果（別表）を踏まえた各候補地に係る所見は次のとおりです。

○現高根沢町役場（既存敷地）

市街化区域内であり、幅員は狭小だが接道も整備されているため利便性は悪くないと考えられる。

ただし、1.1ha（借地舎）の面積では本庁機能を集約した新庁舎に対する駐車場面積の確保に不安があり、公共施設を近隣に配置して利用者の利便性向上を図ることは期待出来ない。

また、災害時に関係機関に敷地の一部を提供し、連携を図りながら一体的に災害対応を行うことも難しい。

○町民広場

接続道路は幅員 16m（歩道含む）の道路が整備されているため、自動車による敷地へのアクセスが良い。

また、町関係機関等との連携による利用者の利便性向上や、災害時に敷地の一部を関係機関へ提供し活動拠点とすることで、町と緊密な連携を図りながら一体的な災害対応ができる。

なお、浸水災害時の敷地への影響に対しては、盛土やアクセス道路の整備により対応可能である。

イ 検討結果

検討の結果、新庁舎の建設予定地として適しているのは町民広場となりました。

2 新庁舎の建設予定地

新庁舎の建設予定地に係る候補地の比較検討を行った結果、新庁舎の建設場所は「町民広場」が適しているとの結論に至ったため、本委員会では新庁舎の建設予定地として「町民広場」を選定しました。

別表

候補地比較表

敷地評価						
番号	評価視点	評価項目	現高根沢町役場(既存敷地)		町民広場	
1	事業費	インフラ設備に係る費用	・排水処理施設が必要だが敷地面積の関係から地下式浸透槽以外の選択肢がなく開放型の調整池より費用を要する。	○	・浄化槽が必要 ・浸水対策として、地盤のかさ上げが必要 ・開発面積の規模に応じた調整池が必要	△
		仮設等に係る費用	・仮設庁舎が必要 ・仮設庁舎への移転、新設庁舎への移転と、2回移転が必要 ・仮設庁舎用の備品購入	△	・一般的な仮設設備で対応可能	◎
		法令への適合等に係る費用	・開発許可の技術基準に適合する必要	○	・開発許可の技術基準に適合する必要 ・地区計画の策定が必要 ・都市計画マスタープランの改定が必要	△
		解体費用	・既存本庁舎の解体が必要	○	・複数の公共施設を解体した場合、事業費への影響が大きい	△
		その他費用	・町民広場の支持層は6mと浅い位置だが現高根沢町役場敷地は27mの位置にあるため、庁舎に必要な耐震性を確保するための対応が必要	△	・特にその他費用を要する事項はない	◎
2	災害リスク 防災時の 対応	洪水浸水想定区域	・洪水浸水想定区域外である	◎	・敷地の一部が0～0.5mの浸水想定区域	○
		液状化可能性	・液状化リスクは極めて低い	◎	・液状化リスクは極めて低い	◎
		地盤	・砂礫土が出現するのは深さ約20m以降 ・東日本大震災時には地震により大きな影響があった	△	・砂礫土が出現するのは2m未満	◎
		災害時のアクセス	・緊急輸送道路と近接している	◎	・緊急輸送道路と近接している ・災害時のアクセスに支障はあるが影響は少ない	○
		災害対策活動の拠点	・消防、自衛隊、警察、ボランティアに活動拠点として敷地の一部を提供できる程の面積がない	△	・消防、自衛隊、警察の活動拠点となる広さがあり、円滑な連携をはかることが可能 ・敷地内がヘリコプターの場外離着場となっている ・同一敷地内に社会福祉協議会がありボランティアの活動拠点としての機能を有することも可能と考えられる	◎
3	利便性	人口重心からの距離	・人口重心から1.3km	◎	・人口重心から1.6km	◎
		接続道路	・接続道路の幅員は約7m ・1km以内に幹線道路がある	○	・接続道路の幅員は歩道を含めて約16m ・町道であるが、幹線道路と近接している	◎
		町関係機関等との連携	・敷地内に町関係機関等はない	△	・複数の町関係機関等との連携が見込める	○
		市街化区域	・市街化区域内	◎	・市街化調整区域	△
4	事業に要する期間	申請・手続等に要する期間	・開発許可申請 ・建築確認申請	○	・開発許可申請 ・建築確認申請 ・地区計画内行為の届出(開発許可申請と同時に申請のため事業期間への影響小)	○
		工事に要する期間	・仮設庁舎の建設場所に適した土地を探し、仮設庁舎建設・移転の後、新庁舎の建設を行うことが必要	△	・敷地面積の大きさから同一敷地内で外構、建築、解体等を複合的に実施できる可能性があり、工期の短縮を図れる可能性がある	◎
5	敷地	敷地の広さ	・他用途と併せた活用は難しい	△	・イベント等多目的な活用が見込める	◎
		敷地の形状	・不整形な土地であり、駐車場や建物の配置など設計に与える影響が大きい	△	・整形な敷地である	◎
6	環境	工事完了後の周辺環境への影響	・現在も役場として使用している土地であるため影響はない	◎	・十分な幅員を持った道路と接続されており、敷地面積も確保できることから影響はない	◎
		工事中の周辺環境への影響	・近隣は住宅地となっており工事による騒音・振動等の影響が大きい	△	・敷地自体が広く、隣接地もほとんどが農地であり周辺環境への影響はない	◎
総評		駐車場の面積確保に不安がある。隣接する公共施設が無く、他の公共施設が移転できるだけの面積もないため機能連携や災害時の多目的な活用は見込めない。	【集計】 ◎…6 ○…5 △…9	町民グラウンドと隣接し、多目的な活用が見込める他、複数の町関係機関等との連携や災害時には防災関係機関の活動拠点として敷地を提供することも可能。	【集計】 ◎…12 ○…4 △…4	

新庁舎の整備手法等について

1 整備手法の概要

新庁舎の整備手法については、これまでに開催した検討委員会の中でPPP（官民連携：Public Private Partnership）/PFI（Private Finance Initiative）方式の紹介や、同手法での事業実施を想定した場合の民間事業者参画に係る意向調査の結果を報告させていただきました。

また、基本構想の中では想定される整備手法を次のとおり整理しています。

（表1-1）整備手法の概要 ※基本構想より抜粋

整備手法	概要	模式図
従来方式	▶施設をつくり維持管理・運営を行う場合に、設計、建設、維持管理、運営という各業務を分割し、発注する方式です。	<p>金融機関 ← 起債 → 高根沢町 高根沢町 ← 元金利息 → 金融機関 高根沢町 → 業務委託費 → 設計会社、建設会社、維持管理会社、運営会社</p>
PPP方式	E C I Early Contractor Involvement ▶設計段階から施工者が関与する方式です。 ▶技術提案に基づき選定された優先交渉権者と技術協力業務の契約を締結し、別の契約に基づき実施している設計に技術提案内容を反映させながら価格等の交渉を行い、交渉が成立した場合に施工の契約を締結します。	<p>金融機関 ← 融資 → 高根沢町 高根沢町 ← 元金利息 → 金融機関 高根沢町 → 設計委託料等 → 設計会社 高根沢町 → 施設整備費等 → 建設会社 高根沢町 → 業務委託料等 → 維持管理運営委託会社 ※維持管理運営委託業務は別途発注を想定</p>
	DB Design Build ▶一つの企業または事業体が一体的に設計と施工を実施するもののうち、設計の契約と工事の契約を同時に行う方式です。	<p>金融機関 ← 融資 → 高根沢町 高根沢町 ← 元金利息 → 金融機関 高根沢町 → 施設整備費等 → 設計会社、建設会社 高根沢町 → 業務委託料等 → 維持管理運営委託会社 ※維持管理運営委託業務は別途発注を想定</p>

(表1-2) 整備手法の概要 ※基本構想より抜粋

整備手法		概要	模式図
P P P 方式	DBO Design Build Operati on	<p>▶行政が資金調達した上で設計・建設、維持管理運営まで一括して民間事業者が行う手法であり、PFI方式に準じた方式です。</p> <p>▶行政の資金調達能力を活用し金利コストを低減でき、更に民間事業者の経営能力及び技術能力を活用し、建設費・維持管理運営費等の縮減効果が期待できます。</p>	
	PFI (BTO) Private Finance Initiative	<p>▶民間事業者が資金調達した上で設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理運営を行う方式です。</p> <p>▶PFI方式は、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することが期待できます。</p>	

2 整備手法の比較検討

想定される整備手法について次のとおり比較を行いました。

表2 整備手法の比較

項目/整備手法		従来方式	PPP方式			
		設計・施工分離発注	ECI	DB	DBO	PFI
発注方法	設計	個別	個別	一括	一括	一括
	建設	個別	個別			
	維持管理等	個別	個別	個別		
事業費用		発注者（町）・事業者間の協議により設計・建設の各事業段階で内容の見直しによるコスト削減が可能	次の場合にコスト削減が期待できる ・受注者選定時の提案 ・設計段階の施工者協議	受注者選定時の提案内容によるコスト削減が期待できる	事業における民間事業者のノウハウ活用によりコスト削減が期待できる	同左
事業者選定に要する期間		入札方式によるが、短期に発注が可能	事業者選定時に提案を受け、最も評価の高い事業者を受注者として選定するため、審査等の手続きに一定期間を要する	同左	導入可能性調査等の諸手続きを実施すると他の手法と比較して1年程度事業が延伸する	同左
品質の確保		各事業段階で発注者（町）の意向を反映しやすい	事業者から提案を受けて事業を実施するため、内容確認が必要となり、発注者（町）が品質確保の確認に労力を要する	事業者選定時に複数の事業を包括した提案を受けて事業を実施するため、各事業段階における内容確認が必要であり発注者（町）が品質確保の確認に労力を要する	同左	同左
事業変更への対応		設計・施工の発注段階で内容の見直しが可能	各段階の事業発注以降は発注内容や設計・施工段階でスケジュールの見直しが困難である	同左	同左	同左
運営主体		町が運営主体となるため、災害等の不測の事態にも柔軟に対応が可能	同左	同左	町が運営主体であるが、運営までを包括的に発注する場合は契約時に災害対応等について取り決めをする必要があり、不測の事態に対して柔軟な対応が難しい	同左
その他		業務ごとの個別発注となるため、他手法と比べて発注時に発注者（町）の手間が増える	契約後の事業費変更は受注者提示価格がベースとなるため、価格の透明性が確保しにくい また、価格の妥当性についても事業者と協議が難航する可能性がある	同左	同左	同左

3 整備手法について

整備手法を検討した結果は次のとおりです。

PPP方式は民間のノウハウを活用した事業展開が可能となり、発注方法によって事業費の削減や運営においてメリットが発生する可能性があると考えられます。

ただし、事業選定までに要する期間が従来方式と比較して1～2年長くなり、施設の供用開始時期が遅れることや、設計から運営までの各段階において発注者が品質確保に労力を要するというデメリットがあります。

また、本事業では新庁舎整備に係る基金以外の主たる財源として、交付税措置の優遇がある公共施設等適正管理推進事業債の活用を見込んでおり、当該事業債の対象期間が令和8年度までとなっているため、令和9年度以降の財源は担保されていない状況にあります。そのため、安定した事業期間を見込めることに加えて、発注者側の意見を反映して柔軟な事業展開が可能となるのは従来方式であると考えられます。よって、新庁舎の整備手法には従来方式を採用することとします。

4 整備スケジュール

従来方式で整備することを想定し、各事業期間の標準的な期間を見込んだスケジュール案は次のとおりです。

なお、スケジュール案は次年度当初から設計業務等に着手できる状況を想定して作成しており、基本計画策定に係る進捗や各段階での諸要因により事業期間が前後する可能性があります。

年度	2024 (令和6年度)	2025 (令和7年度)	2026 (令和8年度)	2027 (令和9年度)	2028 (令和10年度)
事業内容	設計		建設		
					※令和10年度に開庁予定

※各事業内容には発注手続きも含まれます