

高根沢町新庁舎整備基本計画（案）



TAKANEZAWA
くらし **高**まる たかねざわ

令和6年2月

高根沢町

目次

1. はじめに	・・・ 1
2. 基本計画の位置づけ	・・・ 2
3. 新庁舎整備検討の経過	・・・ 3
4. 既存本庁舎の概要	
(1) 庁舎の概要	・・・ 6
(2) 庁舎の現状と課題	・・・ 9
5. 基本構想の概要	・・・ 10
6. 整備方針	・・・ 11
7. 建設予定地	
(1) 候補地概要	・・・ 16
(2) 候補地比較	・・・ 17
(3) 建設予定地	・・・ 20
8. 施設計画	
(1) 規模に係る考え方	・・・ 21
(2) 諸室機能	・・・ 22
(3) 必要規模	・・・ 22
(4) 駐車場・駐輪場	・・・ 23
(5) 新庁舎の配置	・・・ 24
(6) 新庁舎に配置する課	・・・ 24
(7) 施設計画の検討（耐震性能、構造種別、構造形式の検討）	・・・ 25
(8) 概算事業費の算定	・・・ 28
9. 整備手法	
(1) 整備手法の整理	・・・ 29
(2) 整備手法の比較	・・・ 30
(3) 整備手法	・・・ 31
10. 今後のスケジュール	・・・ 32

町は建築から60年以上が経過し、施設の老朽・狭あい化が著しい既存本庁舎について建替えを行うため、町民を中心として関連団体や有識者で構成された「高根沢町新庁舎整備検討委員会（以下、新庁舎整備検討委員会）」を令和3年度に設置して以降、新庁舎の整備に係る検討を行ってきました。

町では、新庁舎整備検討委員会からの答申や町議会からの提言を踏まえ、既存本庁舎の現状と課題、新庁舎に求められる機能や考え方を整理し、整備に係る基本的な方向性を示した「高根沢町新庁舎整備基本構想（以下、基本構想）」を令和4年度に策定しました。

また、令和5年度には、整備内容をより詳細に検討するため、基本構想の内容を踏まえ「高根沢町新庁舎整備基本計画（以下、基本計画）」の策定に着手し、新庁舎の建設予定地や具体的な設備に係る整備方針等について協議・検討を行ってきました。

この基本計画は、新庁舎が行政事務の中心となるだけでなく、災害に強く、安全・安心に利用でき、社会情勢の変化に対応しながら最適な行政サービスの提供を可能とするために備えるべき事項等を記載しており、町民の皆様を含めた利用者・関係者の方々と町が新庁舎整備についての共通認識を持ちながら事業を進めていけるよう策定しました。

今後は、この基本計画が示す方針に沿って、設計・工事へと事業が進んでいきますが、これからも町民の皆様を含めた関係者の方々から幅広い意見を聴きながら、より良い庁舎を整備するため、さらなる検討を進めていきます。

【既存本庁舎】



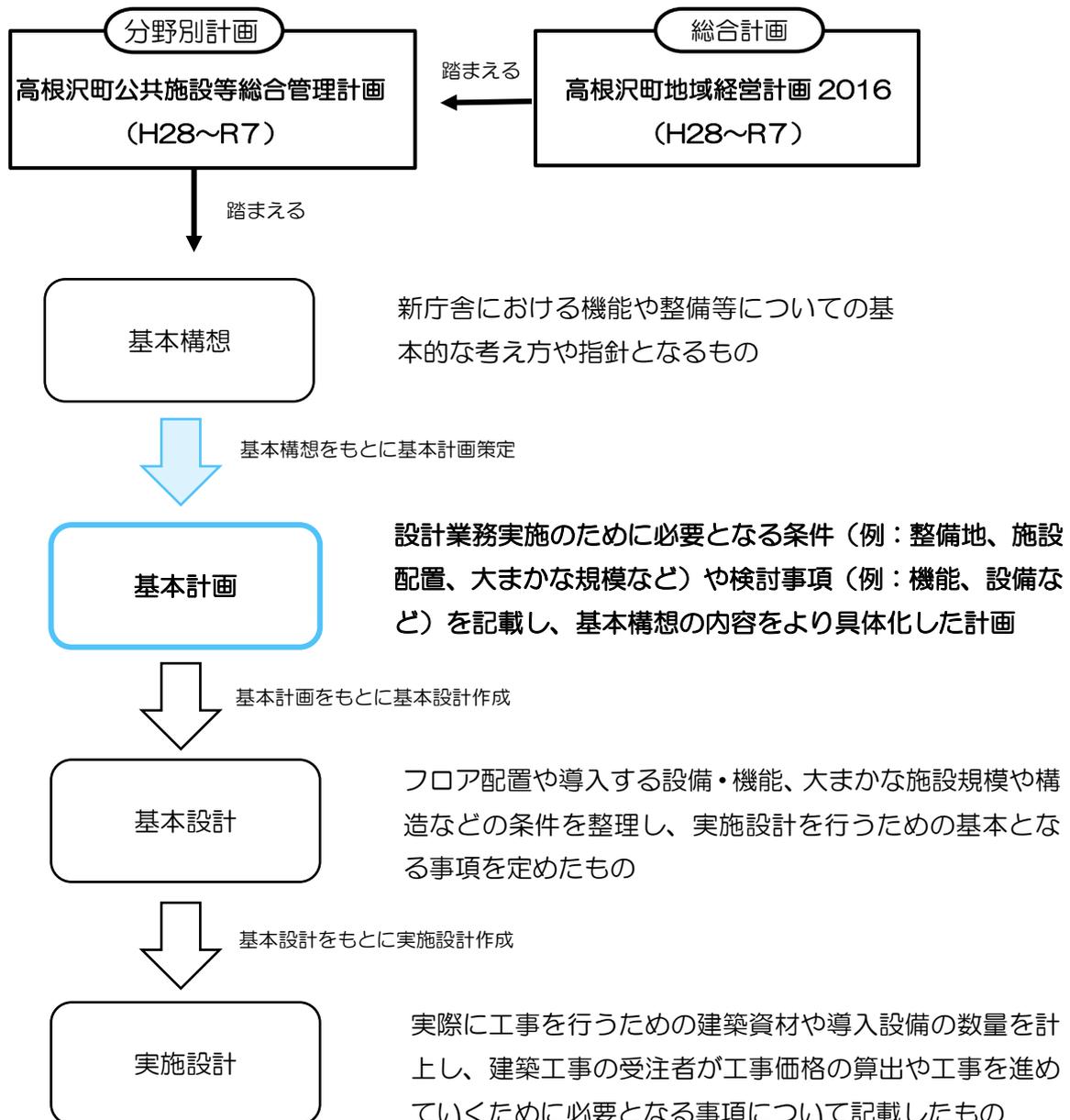
2

基本計画の位置づけ

令和5年3月に策定した基本構想は、まちづくりに係る基本的な方向性を定めた「高根沢町地域経営計画 2016」における基本理念である「希望のもてるまちを後世に引き継いでいく」を継承しつつ、町施設に係る分野別計画である「高根沢町公共施設等総合管理計画」も踏まえ、新庁舎における機能や整備等に係る考え方の基本となる方向性を示しています。

基本計画においても、基本構想におけるこれらの考え方を踏まえ、建設予定地に係る諸条件や防災上の位置づけについて整理しているほか、基本構想で掲げた4つの基本方針に基づき、設計に反映するべき設備・構造等について具体的に記載することで、町が目指すべき新庁舎像を明らかにしています。

(図1) 基本計画の位置づけ



3

新庁舎整備検討の経過

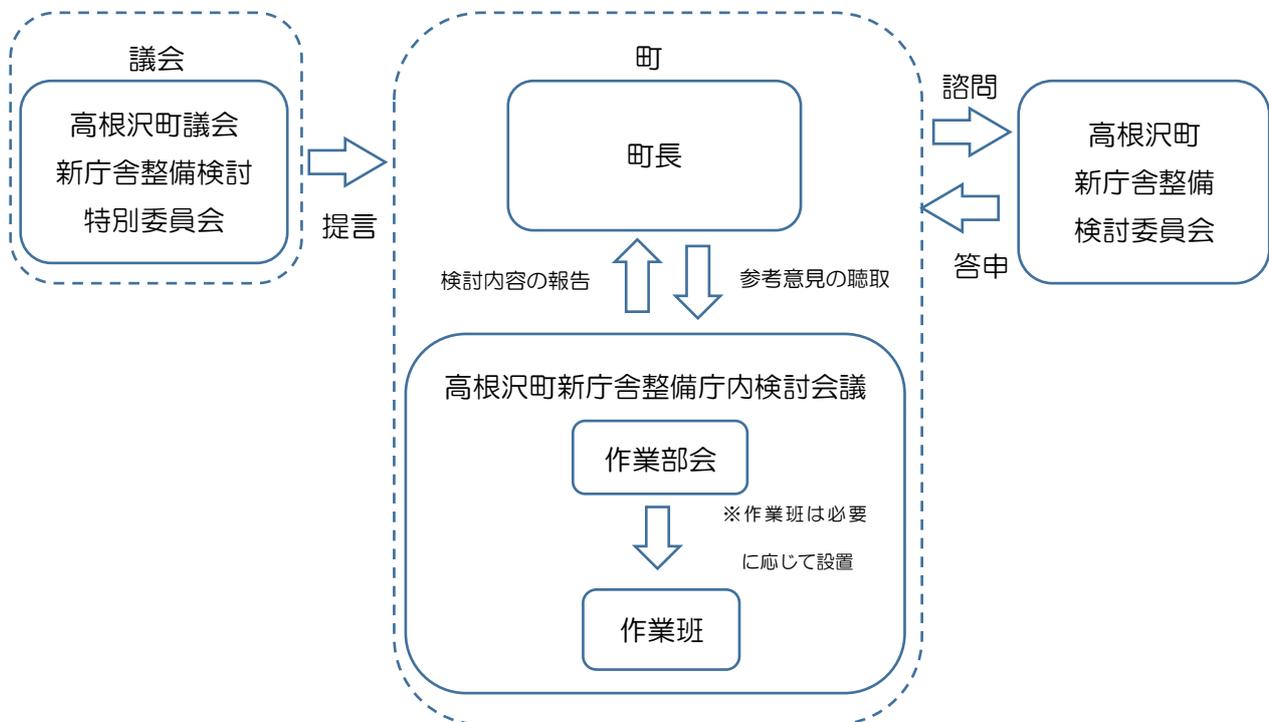
基本計画の策定にあたっては、基本構想の策定に引き続き町諮問機関である新庁舎整備検討委員会と、町職員で構成された「高根沢町新庁舎整備庁内検討会議（以下、庁内検討会議）」、町議会により設置された「高根沢町議会新庁舎整備検討特別委員会（以下、検討特別委員会）」により検討が進められてきました。

なお、令和4年度までは町職員の管理職で構成されていた庁内検討会議について、担当職員の視点も含めた幅広い意見を取り入れ、詳細な検討を進めることが可能となるよう、検討の目的に応じて職員を編成した作業班を庁内検討会議の下に設置できるようにしました。

このような中で、「高根沢町議会」から、令和5年10月に基本計画に対する提言書が提出されているほか、新庁舎整備検討委員会からも令和5年11月に建設予定地に係る中間答申書、令和6年2月には基本計画に係る答申書が提出されています。

また、建設予定地である町民広場内の既存公共施設は、整備から概ね40年程度が経過していたことから、新庁舎の整備に関連して町民広場内既存公共施設の今後のあり方を検討するため、令和5年8月に「高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会（以下、町民広場内公共施設のあり方検討委員会）」を設置し、町民広場内の施設整備について一体的な検討を進めることとしました。

（図2）各委員会等の相関関係



(表1) 検討の経緯

年月	事項	備考
令和3年9月	「高根沢町地域経営計画 2016」後期計画	前期5ヶ年の計画を踏まえた今後の施策展開として「新庁舎整備基本構想の策定」に取り組むこととした
令和3年10月	「高根沢町新庁舎整備検討委員会」設置	
令和3年10月	第1回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶委員会運営に関する確認事項 ▶現況の確認 ▶スケジュールの確認
令和3年12月	第2回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶整備検討にあたっての想定 ▶基本理念と基本方針
令和3年12月	「高根沢町新庁舎整備庁内検討会議」設置	
令和4年1月	第1回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議	議事 ▶新庁舎整備検討委員会から出た意見についての情報共有 ▶新庁舎整備に係る職員側の意見の聴取及び課題整理等
令和4年3月	第3回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶新庁舎整備基本方針の素案について
令和4年6月	第4回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶前回会議までのまとめについて ▶新庁舎建設場所について ▶今後のスケジュールについて
令和4年6月	「高根沢町議会新庁舎整備検討特別委員会」設置	
令和4年6月	第2回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議	議事 ▶新庁舎整備検討委員会から出た意見についての情報共有 ▶新庁舎建設候補地に関する意見聴取 ▶公共施設の集約化、複合化に関する意見聴取等
令和4年7月	第5回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶新庁舎建設場所候補地について ▶新庁舎建築に伴う施設の複合化・集約化について
令和4年9月	第6回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶新庁舎整備に伴う公共施設の複合化等について
令和4年11月	第7回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本構想(案)の策定について ▶PPP/PFI事業に係る民間事業者ヒアリング結果(速報)の報告について
令和4年11月	「高根沢町議会」による提言書の提出	高根沢町新庁舎整備基本構想に対する提言書
令和5年1月	第8回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本構想に係る答申案について
令和5年1月	「高根沢町新庁舎整備検討委員会」による答申書の提出	高根沢町新庁舎整備基本構想について
令和5年3月	高根沢町新庁舎整備基本構想策定	
令和5年6月	第1回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議・作業班会議	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画における新庁舎の機能等に関する検討について
令和5年7月	第2回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議・作業班会議	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画における新庁舎の機能等に関する検討について
令和5年7月	第9回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画について ▶新庁舎建設予定地について ▶新庁舎の機能等に関する検討について

(表1) 検討の経緯

年月	事項	備考
令和5年8月	「高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会」設置	
令和5年9月	第1回 高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会	議事 ▶委員会運営に係る確認事項 ▶高根沢町町民広場内公共施設に係る検討について
令和5年10月	第2回 高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会	議事 ▶町民広場内公共施設のあり方に係る検討について
令和5年10月	第3回 高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会	議事 ▶町民広場内公共施設のあり方に係る検討について
令和5年10月	第10回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会の検討状況について ▶中間答申について ▶高根沢町新庁舎整備基本計画について
令和5年10月	「高根沢町議会」による提言書の提出	高根沢町新庁舎整備基本計画に対する提言書
令和5年11月	第3回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議・作業班会議	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画における新庁舎の機能等に関する検討について
令和5年11月	第11回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶新庁舎建設予定地に係る中間答申案について ▶新庁舎に係る整備手法等について
令和5年11月	「高根沢町新庁舎整備検討委員会」による中間答申書の提出	高根沢町新庁舎建設予定地について
令和5年11月	第4回 高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会	議事 ▶町民広場内公共施設のあり方に係る中間答申案について
令和5年11月	「高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会」による中間答申書の提出	高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方について
令和5年11月	第1回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議・作業部会会議	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画における新庁舎の機能等に関する検討について
令和5年11月	第2回 高根沢町新庁舎整備庁内検討会議・作業部会会議	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画における新庁舎の機能等に関する検討について
令和6年1月	第12回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画（素案）について
令和6年1月	第5回 高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会	議事 ▶高根沢町文化・スポーツ複合施設整備基本計画（素案）
令和6年1月	第13回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議事 ▶高根沢町新庁舎整備基本計画について（答申）（案）
令和6年2月	「高根沢町新庁舎整備検討委員会」による最終答申書の提出	高根沢町新庁舎整備基本計画について
令和6年2月	第6回 高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会	議事 ▶高根沢町文化・スポーツ複合施設整備基本計画について（答申）（案）
令和6年2月	「高根沢町新庁舎整備に係る町民広場内公共施設のあり方検討委員会」による最終答申書の提出	高根沢町文化・スポーツ複合施設整備基本計画について

4	既存本庁舎の概要
---	----------

(1) 庁舎の概要

ア 建物概要

既存本庁舎は昭和 38 年に第 1 庁舎が建設されて以降、平成 11 年までに 3 つの庁舎が建設されています。なお、既存本庁舎以外にも農村環境改善センター、上下水道事務所は庁舎機能を持った施設となっています。

(表 2) 既存本庁舎の建物概要

建物名	建築年月	築年数	延べ面積(m ²)	構造	階数	耐震性能
第 1 庁舎	S38 年 (1963 年)	60 年	1,251	RC 造	2 階	H19 耐震工 事
第 1 庁舎 増築① (女子トイレ)	S58 年 (1983 年)	40 年	8	木造	1 階	新耐震基準
第 1 庁舎 増築② (倉庫、第 3 会議室)	S62 年 (1987 年)	36 年	104	S 造	2 階	新耐震基準
第 1 庁舎 増築③ (玄関)	H1 年 (1989 年)	34 年	52	S 造	1 階	新耐震基準
第 2 庁舎	S52 年 (1977 年)	46 年	887	RC 造	2 階	H19 耐震工 事
第 2 庁舎 渡り廊下	S52 年 (1977 年)	46 年	20	S 造	1 階	旧耐震基準
第 3 庁舎	H11 年 (1999 年)	24 年	817	S 造 (軽量鉄骨)	2 階	新耐震基準
本庁舎延べ面積 合計			3,139			
農村環境改善センター	S58 (1983 年)	40 年	1,528	RC 造	2 階	新耐震基準
上下水道事務所	S56 (1981 年)	42 年	174	S 造	2 階	旧耐震基準

※延べ面積は小数点以下四捨五入

RC 造：鉄筋コンクリート造、S 造：鉄骨造

イ 職員数・議員数・駐車台数

現状の職員数・議員数・駐車台数については表3のとおりです。

(表3) 職員数・議員数・駐車台数

職員数 (※令和5年4月1日時点)	既存本庁舎	127人
	農村環境改善センター	33人
	上下水道事務所	10人
	その他	36人
	合計	206人
議員数(条例定数)	13人	
駐車台数 (※来庁者・職員用・公用車の 駐車スペースを含む)	既存本庁舎	220台
	農村環境改善センター(町民広場)	100台
	上下水道事務所	29台

※その他は、職員が常駐している保健センター(11人)、農業技術センター(4人)、給食センター(1人)、保育園(20人)の職員数です。

ウ 既存本庁舎等の配置状況

既存本庁舎等に配置されている課は表4のとおりです。なお、既存本庁舎以外にも農村環境改善センターに学校教育課、こどもみらい課、生涯学習課、上下水道事務所に上下水道課が配置されています。

(表4) 課等の配置状況

建物名	階数	執務室	その他
第1庁舎	2階	町長室、副町長室 総務課、企画課、地域安全課	議場、特別会議室 第3小会議室、第3会議室 無線室、倉庫、湯沸室、トイレ、
	1階	住民課、税務課、健康福祉課 会計課	倉庫、授乳室、書庫、湯沸室 トイレ
第2庁舎	2階	環境課、都市整備課、産業課 農業委員会事務局	第1小会議室、第2小会議室、 書庫、湯沸室、トイレ
	1階	新庁舎整備課	第4会議室、倉庫、書庫、 湯沸室、トイレ
第3庁舎	2階	議長室、監査委員室 議会事務局、監査委員事務局	第1会議室、第2会議室 議員控室、更衣室、湯沸室、トイレ
	1階	—	大会議室、倉庫、休憩室、湯沸室 脱衣室、シャワー室、洗濯室 トイレ、更衣室、印刷室
農村環境改善 センター	2階	—	研修室、工作室、会議室、中研修室 トイレ
	1階	教育長室、学校教育課 こどもみらい課、生涯学習課	調理室、和室、会議室、倉庫 トイレ、印刷室、授乳室
上下水道事務所	2階	上下水道課	湯沸室、トイレ
	1階		倉庫、湯沸室、トイレ

(2) 庁舎の現状と課題

基本構想では、庁舎の現状と課題について次のとおり整理を行いました。また、分散して配置されている課（上下水道課、学校教育課、こどもみらい課、生涯学習課）については利用者の利便性を低下させている根本的な原因であり、解決しなければならない課題であることから、新庁舎へ集約することとしました。

現状

- ▶ 上下水道課、学校教育課、こどもみらい課、生涯学習課が既存本庁舎とは別の施設に配置
- ▶ 限られた敷地内で増改築をしたことにより、施設内部が入り組んでいる
- ▶ 来庁者のプライバシーに配慮した個別対応用のスペースが不足
- ▶ 利用者の駐車スペースが不足
- ▶ 上階への移動手段が階段のみ
- ▶ 授乳室、バリアフリートイレ利用者に対応するための設備が不十分
- ▶ 点字、音声による案内板の不足
- ▶ 建築物、設備の老朽化
- ▶ 外気の影響を受けやすく冷暖房等のエネルギー効率が悪い
- ▶ 建築当時の設備に対応した構造で新たな配線、配管に制約がある
- ▶ 施設内で来庁者と職員間のセキュリティ区分ができていない

課題

利便性に関すること

利用者にとって設備、構造的に使い勝手が悪く、利用者の安全管理や機密情報の管理がしにくい

災害に関すること

災害時における建築物としての安全性や庁舎機能の継続への懸念

将来的な変化への対応に関すること
社会全体の変化や組織構造の変化に対応しきれない設備、構造

環境負荷や維持管理に関すること
環境負荷が大きく、老朽化による今後の維持管理費の増加への懸念

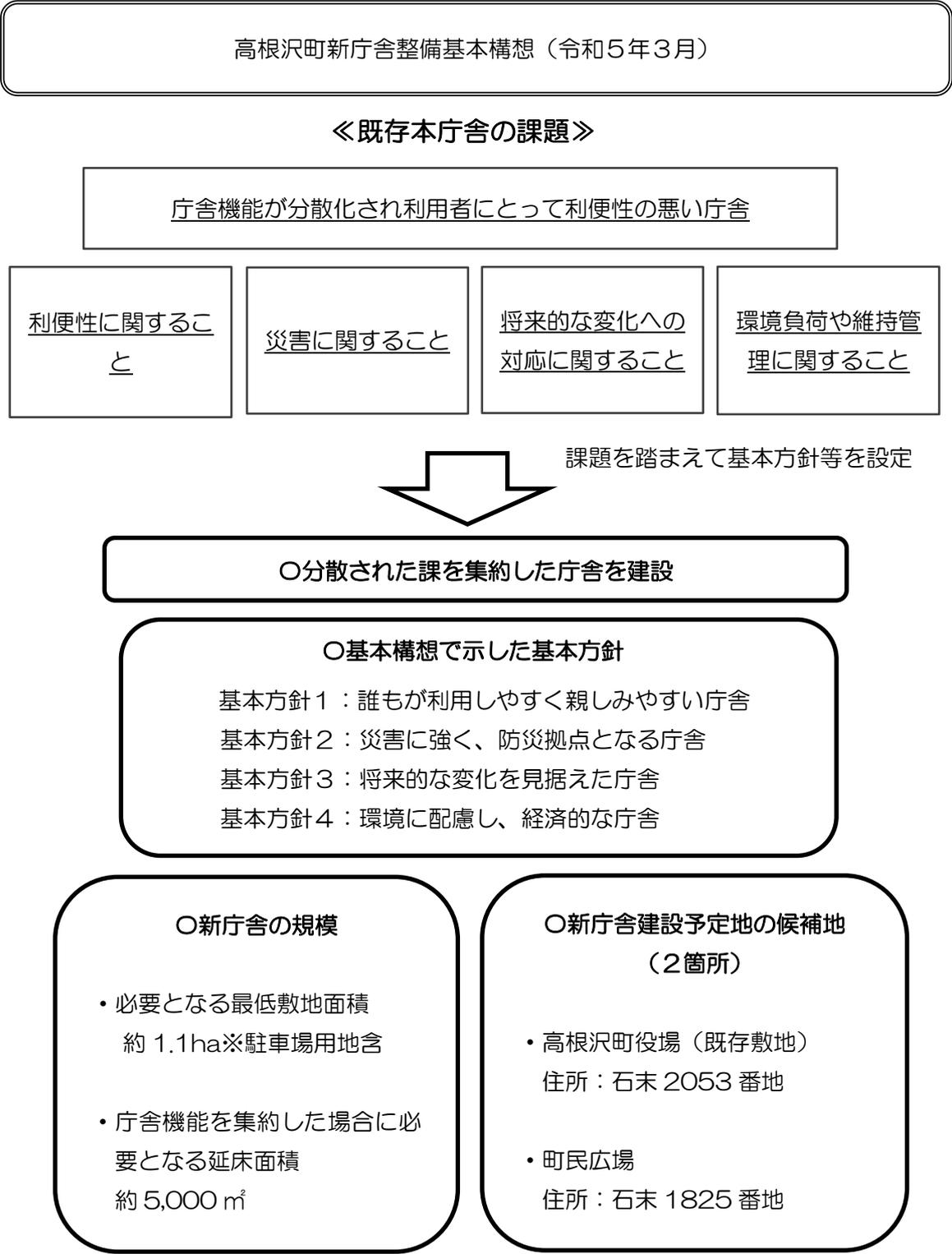


庁舎の現状から
見える課題

5 基本構想の概要

基本構想では既存本庁舎の課題等を踏まえ、整備に係る4つの基本方針を示しました。また、新庁舎を整備するために必要とされる敷地面積・規模を設定し、建設候補地として「現高根沢町役場（既存敷地）」と「町民広場」を選定しています。

(図3) 基本構想の概要



基本構想において示した、基本方針の内容は次のとおりとなります。

基本方針1：誰もが利用しやすく親しみやすい庁舎

町民や職員などの利用者にとって効率的で利便性の高い庁舎を目指します。

基本方針2：災害に強く、防災拠点となる庁舎

災害時に安全・安心に利用可能で、町民への迅速な支援や復旧活動を行うことができる庁舎を目指します。

基本方針3：将来的な変化を見据えた庁舎

時代に合わせた機能や組織構造、社会状況の変化に対応できる機能的で柔軟性の高い庁舎を目指します。

基本方針4：環境に配慮し、経済的な庁舎

地球環境への負荷が低く、ライフサイクルコストの削減が図られた経済的な庁舎を目指します。

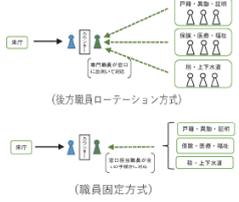
基本計画では、基本方針を実現するために、施設整備等に係る方針を以下のとおり整理しました。（※のある用語は巻末に説明を記載）

基本方針1 誰もが利用しやすく親しみやすい庁舎

（整備方針1）窓口サービスの利便性向上

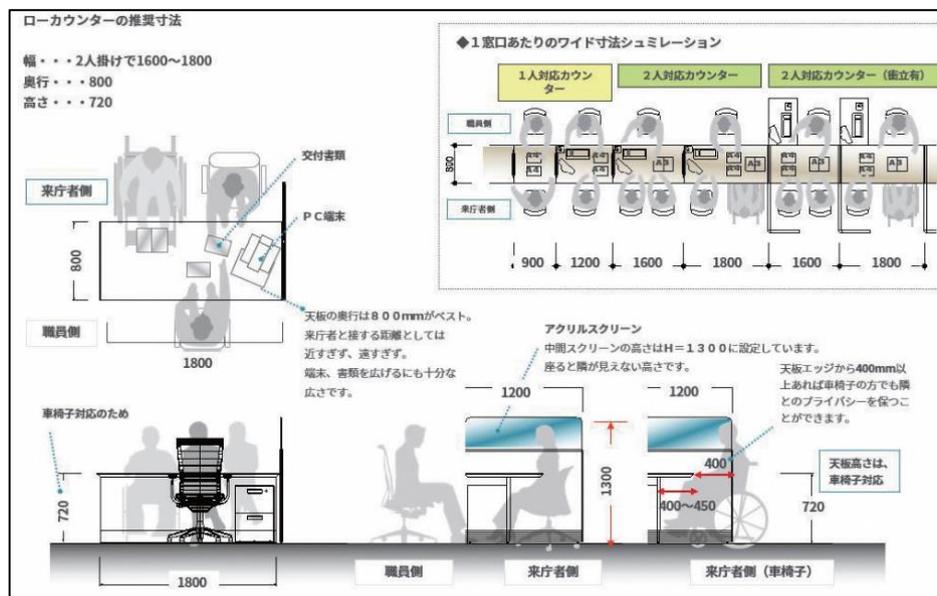
- ① 来庁者が円滑に手続きを行えるよう、利用者の多い部署はできるだけ1階に配置します。
- ② 連携して効率的に業務を行えるよう、関連性の深い部署を集約して配置します。
- ③ 情報通信技術の活用やワンストップサービスなど、利便性の高い窓口サービスの提供を検討します。

○窓口サービスのイメージ

	従来型サービス（オープンカウンター）	セミワンストップサービス	ワンストップサービス
概要	<p>各課毎にカウンターを設けて、それぞれで窓口業務を行う方式。関連する各課を隣接配置して移動距離を短くする。</p> 	<p>担当部署ごとに窓口は分かれるが、市民利用の多い申請・届出、証明書発行などの窓口をワンフロアに集約して配置する。</p> 	<p>住民票・戸籍・年金・保険・福祉関係など様々な手続きを一箇所で済ませることができる総合窓口を配置する。</p> 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 各課毎に完結したサービスが提供できる。 関連する課が並んで配置していること、見通しが確保されていることで、分かりやすい案内が可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 関連する窓口を集約配置することで、手続きにかかる移動距離が短くなる。 対応窓口が明確で専門的な対応が可能となる。 空いている窓口から手続きを済ますことで効率良く手続きができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 複数の手続き等が一箇所で済むため、市民の移動がない。 ワンストップ窓口のためわかりやすい。 証明書発行などの事務に適している。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 手続きごとに窓口を移動しなければならない。 窓口のわかりやすい案内表示が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 手続きごとに窓口を移動しなければならない。 窓口のわかりやすい案内表示が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 来庁者が集中した場合、短時間で済む手続きと時間がかかる手続きが混在するため待ち時間が長くなる。 専門的な制度説明や相談が伴う場合は、担当窓口への移動が必要。

- ④ 窓口には、来庁者の利用目的に即したローカウンターやハイカウンターを導入することとし、車いすやベビーカーの利用者にも配慮したゆとりある広さのカウンターを設置します。

○窓口カウンターのイメージ



- ⑤ 来庁者の個人情報やプライバシーの保護に配慮するため、窓口カウンターへの仕切りや個別ブース、相談室の設置を検討します。

（整備方針2）誰もが利用しやすい施設機能

- ① 高齢者や車いす利用者、妊婦、乳幼児連れ、オストメイト（※1）など、多様な利用者に配慮した機能・設備をもったユニバーサルデザイン（※2）のトイレを設置します。
- ② 乳幼児連れの方が安心して利用できる場所に授乳室を設置します。

○バリアフリートイレ・授乳室の例



- ③ 手続きなどの待ち時間に子どもと一緒に過ごせるキッズスペースの設置を検討します。
- ④ 車いすやベビーカー利用者に対応したエレベーターを設置します。
- ⑤ 様々な来庁者にとって安全で利用しやすい通路や階段となるよう、幅員や手すりの形状、床材、スロープ、点字ブロック、明るさなどに配慮します。

- ⑥ 来庁者が迷わずに目的の場所まで行けるように、やさしい日本語や外国語による表記、ピクトグラム（絵文字）、番号、色彩、音声などを効果的に活用した案内表示を検討します。
- ⑦ 雨天時においても雨に濡れずに庁舎に入ることができるよう、車いす利用者用駐車場やおもいやり駐車場を庁舎入口に近接した場所に配置します。また、駐車場内は、安全に配慮した歩行者の動線を確保します。

（整備方針3） セキュリティ機能の確保

- ① プライバシーに配慮しつつ、来庁者や職員の安全を確保するため、適切な箇所に防犯カメラを設置します。
- ② 個人情報の保護や行政情報の保護、防犯上の観点から、来庁者の立ち入り可能なエリアと特定の職員のみが入室できるエリアを明確に区分します。
- ③ 職員専用エリアは、ICカードなど入退室認証が必要な設備の導入を検討し、情報管理の徹底及び防犯・警備機能の強化を図ります。
- ④ 平日夜間の窓口延長時は、業務を行う窓口以外の階に立ち入りができないよう計画します。また、休日の日直業務を行う専用室の設置を検討するなど、適切な入館管理を行います。

（整備方針4） 執務機能・福利厚生

- ① 執務室は、相互連携がしやすく見通しを良くするため仕切りの無いオープンフロアとします。
- ② 執務室のレイアウトは、柔軟で多様な働き方による生産性・効率性向上など、新庁舎で目指す職員の新たな働き方に対するイメージの具現化を進めるため、基本設計の段階で引き続き検討します。
- ③ 執務室には、職員同士の打ち合わせや作業のできるスペースを設置します。
- ④ 会議室は、現状の会議室の利用状況などを踏まえ、適正な規模や数とします。また、目的に応じた規模で利用できるよう、間仕切りによって分割可能な構造も検討します。
- ⑤ 町民活動を支えるため、休日・夜間などにも町民の利用可能な会議室の設置を検討します。
- ⑥ 庁舎1階には、選挙の期日前投票など多目的に利用できる多目的スペースの設置を検討します。
- ⑦ 文書管理システムのさらなる活用と保存年限満了後の簿冊の適正管理を推進するため、文書を効果的かつ効率的に保存・管理のできる書庫を設置します。
- ⑧ 職員の健康増進と円滑な職務遂行のため、職員専用の休憩室（食事スペース）や救護室、更衣室、ロッカースペース、給湯室を設置します。また、ロッカースペースとは別に屋外作業用者の長靴やヘルメット置き場の設置を検討します。

（整備方針5） 議会機能

- ① 議会関係施設はセキュリティに配慮し、一つのフロアに集約して配置します。
- ② インターネット中継設備や電子投票システムの設置を検討します。また、傍聴者からも見える位置に会議資料や採決結果を表示するモニターの設置を検討します。
- ③ 傍聴者の動線を明確にするとともに、障害者等にも配慮したバリアフリー設備を備えます。
- ④ 議会運営に必要な委員会室、議員控室等の議会関係諸室は、町議会との協議を重ねながら適切に配置します。

基本方針2 災害に強く、防災拠点となる庁舎

（整備方針1） 耐震性能の確保

- ① 町民や職員が安全・安心に利用することができ、非常時にも庁舎機能を維持できるような耐震性・耐久性を備えた構造を検討、採用します。

（整備方針2） 災害時対応機能の充実化

- ① 災害発生時には災害対策本部として機能する会議室を設置します。なお、災害対策本部は浸水被害対策のため高層階に配置し、町長や副町長、危機管理担当部署と近接する計画とします。
- ② 県や消防署、警察署などの関係機関と連携し迅速で的確な対応を図るため、災害対策本部には防災情報システムや情報通信設備を整備します。
- ③ 消防団と緊密に連携を図るため、災害発生時には消防団本部として機能するスペースの設置を検討します。
- ④ 災害対策支援機関の活動拠点としての利用を想定した計画とします。

（整備方針3） インフラ等のバックアップ機能の確保

- ① 電源設備や機械設備などは、浸水の恐れがない場所へ設置します。
- ② 災害対策本部の機能や災害対応に必要な機能を一定期間維持することができるよう、自家発電設備（稼働時間 72 時間以上）を整備するとともに、太陽光発電設備や蓄電池などによる電力の多重化や給排水設備の確保についても検討し、災害が発生した場合でも重要な行政サービスを継続させることを目指します。
- ③ 災害対応に従事する職員用の非常食や防災関連資機材を備蓄する倉庫を設置します。

基本方針3 将来的な変化を見据えた庁舎

（整備方針1） 汎用性のある諸室・什器類

- ① 組織変更や人事異動による職員数の変化などにも柔軟に対応できる効率的な空間を構築するため、執務室内はオープンフロアとし、ユニバーサルレイアウト（※3）の採用を検討します。
- ② 進化する情報通信技術への対応や情報通信機器の導入に柔軟に対応できるよう、執務室の床はフリーアクセスフロア（※4）を基本とします。

- ③ 机やいす、書類棚など什器類の規格の統一化を図るとともに、DX（デジタル・トランスフォーメーション）（※5）化などに伴う将来の窓口縮小の可能性も考慮し、窓口カウンターから相談室や打合せスペースのカウンターなどへの転用可能な什器類の導入を検討します。

（整備方針2） 改修・増築にも対応可能な機能

- ① 市民のニーズや行政サービスのあり方、職員の働き方など将来的な変化に伴い柔軟に対応できる庁舎を目指し、建物の柱・梁・床などの構造体（スケルトン）と内装・設備など（インフィル）を分離することで、間取りの変更が可能で改修や設備更新などが容易に行える建築構造を検討します。

基本方針4 環境に配慮し、経済的な庁舎

（整備方針1） エネルギーの省力化・高効率化

- ① 高根沢町ゼロカーボンシティ宣言（令和4年5月）を踏まえて、気候変動対策に貢献するためZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）（※6）の概念を導入した環境配慮型の庁舎づくりを行います。
- ② 自然採光や自然通風など自然エネルギーの効率的な活用、断熱性・気密性に優れた建材の使用、LEDや人感センサー、調光機能付きの照明設備の使用など、省エネルギー設備や高効率設備を設置することでランニングコスト（※7）の低減を目指します。

（整備方針2） 再生可能エネルギーの活用

- ① 費用対効果を見極めながら、太陽光発電や地熱発電、雨水利用など再生可能エネルギーの有効利用を検討します。
- ② 電気自動車のさらなる普及を見据え、駐車場には電気自動車用の充電設備の設置を検討します。

（整備方針3） ライフサイクルコストの低減化

- ① 耐久性に優れた建材を採用し、メンテナンスや清掃など日常の維持管理が効率的で容易に行うことのできる設備の導入を検討します。
- ② 建物をより長く活用していくため、修繕や更新が容易でライフサイクルコスト（※8）の低減に資する無駄のない施設とします。

（整備方針4） デザイン、周辺環境との調和

- ① やすらぎある高根沢町の農村景観を損ねることのないよう、周辺環境との調和を考慮しながらシンプルで機能美を感じられるデザインの庁舎を目指します。
- ② 庁舎は隣接する公共施設と一体的な利用が可能となるよう整備します。

7	建設予定地
---	-------

(1) 候補地概要

基本構想では分散化された庁舎機能を統合した場合に必要な施設規模や現況駐車場の利用状況から、新庁舎の整備に必要とされる敷地の最低面積を 1.1ha としています。

さらに、事業スケジュールへの影響や財政負担を考慮した上で、候補地の要件を設定し、要件に合致した公有地から「現高根沢町役場（既存敷地）」と「町民広場」を建設予定地の候補地として選定しました。

○候補地の要件

- 平坦で 1.1ha 以上の敷地面積が確保できること
- 町有地であること

(表5) 候補地概要

	現高根沢町役場（既存敷地）	町民広場
候補地		
住所	石末 2053 番地 他	石末 1825 番地 他
立地	現高根沢町役場	県道 10 号線沿い
敷地面積	約 1.1ha(借地を含む)	約 11ha
用途地域	第 1 種住居地域	市街化調整区域
現況	公用施設（庁舎）	公共施設（ホール等）、グラウンド 駐車場
上水道	整備済	整備済
下水道	整備済	未整備

(2) 候補地比較

ア 評価視点と評価項目

建設予定地を選定するにあたり、6つの評価視点から候補地の比較検討を行いました。

なお、評価視点毎に評価項目を設定し、より重要であると考えられる評価視点には、多くの評価項目を設定することで、敷地の評価に反映するようにしています。

また、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評価項目として設定しました。

(図4) 6つの評価視点と評価項目数



イ 比較結果について

候補地の所見は次のとおりです。なお、比較結果については表6のとおりとなります。

○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（借地含）の面積では庁舎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。

(表6) 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期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

ウ 建設予定地の選定

候補地を比較・検討した結果、新庁舎の建設地として優れている町民広場を建設予定地としました。

(図5) 建設予定地の位置



(3) 建設予定地

ア 建設予定地（法的条件等の整理）

建設予定地である町民広場について、法的条件等の整理を行いました。

(表7) 町民広場に係る法的条件等の整理

項 目		内 容			
1) 所在	地番	石末 1825 番地			
2) 敷地面積	面積	約 11ha			
3) 接道状況		東	西	南	北
	道路幅員 ※現況幅員	—	6.5m	・90号線 5.5m ・131号線 4.5m	6.5m ※県道接続部 8.0m（歩 道除く）
	公道私道の種 別	※接道なし	公道	公道	公道
			町道 90号線	町道 90・131号 線	町道 90号線
			法第42条 1項 1号道路	法第42条1 項 1号道路	法第42条 1項 1号道路
都市計画道路 の有無	・あり	・なし			
4) 地域地区	都市計画地域	・区域内	・区域外		
	市街化区域等	・市街化区域	・市街化調整区域	・未線引区域	
	用途地域	なし			
	防火地域	・防火地域	・準防火地域	・指定なし	
	法22条地域	・該当	・該当なし		
	その他の地域 区域	・指定なし			
5) 建蔽率・ 容積率	建蔽率	60 %			
	容積率	200 %			
6) 高さ制限	斜線制限	東（隣地斜 線）	西（道路斜 線）	南（道路斜 線）	北（隣地斜 線）
	市街化調整区 域	20m +1.25L	1.5L	1.5L	—
	日影制限	敷地境界から10m超／敷地境界から5m超10m以内／ 測定面の高さ			
	市街化調整区 域	3時間／5時間／4.0m			
		（※建物高さ10m超で該当）			
7) その他	その他	地区計画 策定予定			

イ 新庁舎の整備に係る法的手続きについて

町民広場は、都市計画法上の市街化調整区域となっていることから、地区計画を策定する必要があります。

また、整備の際には開発許可を取得（都市計画法第29条）し、建築確認申請（建築基準法第6条）を行う必要があります。

(1) 規模に係る考え方

新庁舎には分散化された課を集約することとしていますが、町民広場内既存公共施設については整備後概ね 40 年程度が経過しており、新庁舎整備検討委員会や議会からは公共施設の再編や複合化に係る提言等も受けていたことを踏まえて、施設統合による維持管理の効率化、設備・共用部の圧縮による費用削減を図るため、保健センター・福祉センター・農村環境改善センターの機能を精査した上で新庁舎に集約・複合化することとします。

なお、新庁舎に集約・複合化することとした施設以外の町民広場内既存公共施設については、町民広場内公共施設のあり方検討委員会で協議・検討を進めた結果、町民ホールと農業者トレーニングセンターを統合した複合施設を整備することが望ましい旨の答申を受けています。

○答申等について（抜粋）

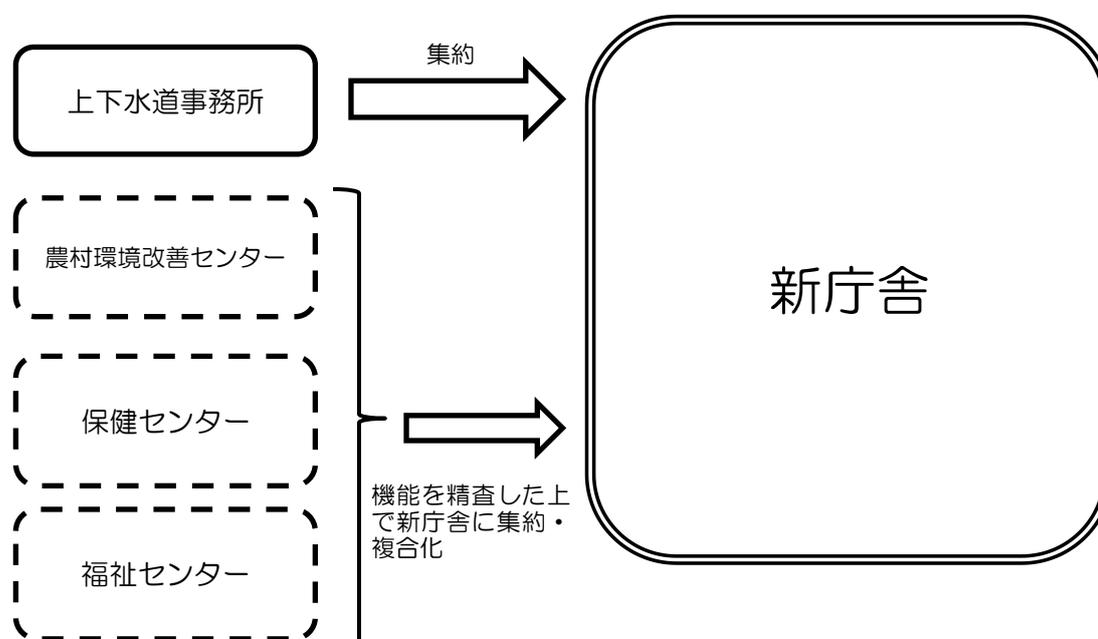
【高根沢町新庁舎整備基本構想について（答申）（令和5年1月：新庁舎整備検討委員会）】

- ・ 3 その他（付帯意見） 新庁舎の建設場所候補地である「町民広場」については、新庁舎も含めた施設同士の複合化を検討すること。

【高根沢町新庁舎整備基本構想に対する提言書（令和4年11月：高根沢町議会）】

- ・ VII.その他 ③公共施設の再編についても、併せて検討すること

（図6）新庁舎に集約・複合化する施設



(2) 諸室機能

既存本庁舎の機能や整備方針を踏まえ、設置を検討する諸室について整理しました。

なお、想定される執務室はあくまで例示であるため、設計業務の中で新庁舎に係る諸室や室数は決定することとします。

(表8) 想定される諸室等

	諸室等
行政エリア	【行政執務機能】 執務スペース、会議室、打ち合わせスペース、倉庫 町長室、副町長室、教育長室 等 【議会機能】 議場、正・副議長室、議員控室、委員会室、議会事務局 等 【防災機能】 災害対策本部、防災無線室、防災物品倉庫 等
来庁者エリア	【行政サービス機能】 窓口、相談 等 【来庁者利用機能】 待合スペース、相談室 等 【来庁者補助機能】 授乳室 等
付帯設備エリア	【機械設備等機能】 サーバー室、機械室、エレベーター 等 【福利厚生機能】 更衣室、休憩室、ロッカー、給湯室、救護室 等
その他	新たに新庁舎へ集約・複合化することとした保健センター等の機能については検討の上、適宜設置することとします

(3) 必要規模

基本構想では、総務省・地方債同意等基準運用要綱等による規模算定を行い、分散化した課等を集約した場合に新庁舎で必要となる面積を設定しましたが、基本計画では新たに集約・複合化することとした施設等を勘案し、新庁舎に必要となる規模を約 5,500 ㎡とします。

なお、総延床面積については事業費と関連性が高いことから基本設計の中でも引き続き適正な規模について検討を進め、可能な限り圧縮を図ることとします。

(4) 駐車場・駐輪場

現在の駐車台数は、既存本庁舎敷地が220台（来庁者用101台、職員用85台、公用車34台）となっています。また、町民広場（学校教育課、こどもみらい課、生涯学習課）は来客用も含めて100台（来庁者用35台、職員用50台、公用車15台）、上下水道課では、29台（来庁者用6台、職員用19台、公用車用4台）となります。

また、将来的なデジタル技術の進展により行政事務機能が縮小された場合等も、変化に対応可能となる機能を備えた新庁舎は行政事務機能以外の活用も検討できることから、施設の余剰面積が生じない想定であるため、新庁舎に整備する駐車場の規模は既存本庁舎と町民広場、上下水道事務所で利用している349台（来庁者用142台、職員用154台、公用車53台）を基準とし、最適な台数を引き続き検討していくこととします。

なお、車いす使用者用駐車台数は、「高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（平成18年12月15日国土交通省令第114号）」第12条による「利用者の用に供する駐車場が200台以下の場合にあっては当該駐車台数の50分の1を最低限確保するもの」を遵守し、おもいやり駐車スペース（駐車区画幅員3.5m以上）と併せて必要台数を整備します。

$$\begin{aligned} \text{○車いす使用者用必要駐車台数} &= 142 \text{ 台（来庁者用駐車台数）} \times 1/50 \\ &= 2.84 \text{ 台} \approx 3 \text{ 台以上} \end{aligned}$$

○駐車場必要面積

必要駐車台数から、新庁舎における駐車場必要面積を以下のとおり設定します。駐車場1台当たりの駐車面積は、国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準の自動車置場・中型車1台につき25㎡（車いす使用者用は30㎡）として算定します。

（表9）新庁舎駐車場必要面積

種別	必要駐車台数(台)	単位面積(㎡)	必要面積(㎡)
(1) 来庁者用	142	25	3,550
(2) 車椅子使用者用	3	30	90
(3) 議員用・職員用	154	25	3,850
(4) 公用車用（乗用車）	52	25	1,300
公用車用（バス）	1	70	70
合 計			8,860

なお、ここで算定した駐車台数は新庁舎で最低限必要となる面積とし、基本設計の段階において、建設計画や平面配置計画等とあわせてより詳細（具体的）な規模を検討していくこととします。

(5) 新庁舎の配置

町民広場内の既存施設の配置を踏まえて、新庁舎の配置が可能なエリアを次のとおりとしました。今後の基本設計においては、「町民ホール」と「農業者トレーニングセンター」に係る複合施設の整備方針も考慮し、新庁舎の適正な配置を検討することとします。

(図7) 配置検討エリア



(6) 新庁舎に配置する課

新庁舎では来庁者の利用が多い窓口（住民課・税務課など）は1階への配置を前提とします。また、課の配置は所掌する事務の詳細や新庁舎のフロア面積に影響されるため、基本計画で新たに集約・複合化することとした施設（保健センターなど）も含めて引き続き検討を行います。

(7) 施設計画の検討（耐震性能、構造種別、構造形式の検討）

ア 耐震性能

大地震時も庁舎機能が継続し、防災拠点としての本部機能を発揮できる耐震性能を確保するために、国の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、耐震安全性の目標を「Ⅰ類」、「A類」、「甲類」とします。

(表 10) 耐震安全性の目標

(国土交通省大臣官房官庁営繕部：官庁施設の総合耐震・対津波計画基準)

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動による建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

イ 構造種別

町民広場は地盤の支持層が浅く建築物の基礎に係るコストの圧縮が図れることから、混構造の可能性も含めて新庁舎に必要な耐震・耐火性能が確保可能とし、かつ低コストとなる構造を設計業務の中で引き続き検討を進めます。

(表 11) 想定される構造種別の概要

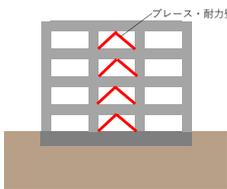
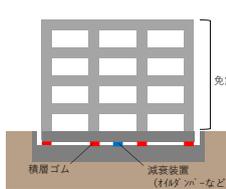
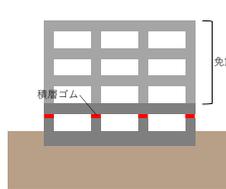
	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨造 (S造)	木造 (W造)
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 鉄筋とコンクリートを組み合わせた構造種別 耐火性能に優れる 現場での工事期間が長い 重量が大きいため基礎のコストが高くなる 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄骨を用いた構造種別 工場で製作されるため現場での工事期間が短い コストについては市場変動の影響が大きく、製作期間が長期化傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> 木材を用いた構造種別 木質材料（集成材、CLTなど）を使用することで大断面とすることも可能 耐火対策が必要
耐震性能	建物の剛性が大きいため変形量が小さく、一般的に耐震性能が高い	RC造と比較して建物の剛性が小さく、変形量が大きくなるため、非構造部材の落下などに対する対策が必要	最も軽量なので、地震力そのものが小さい
平面計画への影響	柱間隔があまり広く取れないので、S造と比較して柱が多くなる	柱間隔を広くすることができ、平面計画の自由度が高い	軽量であるため、架構形式によっては柱間隔を広くすることができる

ウ 構造形式

耐震安全性の目標を達成するため、設計業務の中で建築物の詳細な規模設定・構造計算等を行い、構造種別と併せて検討を進め、採用する構造形式を決定することとします。

なお、新庁舎において想定される構造形式は次のとおりとなります。

(表 12) 構造形式の概要

	耐震構造	免震構造	
		基礎免震構造	柱頭免震構造
イメージ図			
特徴	建物の骨組みを強化し、地震の揺れに対して耐える構造	建物と基礎の間に免震装置・減衰装置を配置し、地震の揺れを直接建物に伝えない構造のうち、装置を建物最下部に設けたもの	建物と基礎の間に免震装置・減衰装置を配置し、地震の揺れを直接建物に伝えない構造のうち、装置を1階の柱上部に設けたもの
耐震性能	地震時に建物の倒壊はないが、損傷して継続使用できない恐れがある	地震時の安全性が高い	地震時の安全性が高いが、1階は免震による効果を得られない
平面計画への影響	耐力壁やブレースを設ける必要があるため、平面計画に制約がある	平面計画への影響が小さいが、建物が水平挙動できるように1階の建物周囲に免震クリアランスが必要	平面計画への影響が小さく、1階の免震クリアランスは不要だが、建物挙動が異なるため階段やEVなどは配慮が必要
浸水対応	浸水を想定して1階をピロティにするなどの対応が可能	ピットに浸水の恐れがある	浸水を想定して1階をピロティにするなどの対応が可能
躯体コスト比率 ^{※1}	100%	140%	135%

※1 コスト比率は一般的な場合を示し、本計画における比率は今後の検討による。

(8) 概算事業費の算定

ア 概算事業費について

新庁舎の概算事業費（新庁舎建設費）は、他市町の新庁舎建設工事費の先行事例における建築単価等を参考にして算出しました。

なお、概算事業費は、あくまで先行事例における実績額等に基づき算出されているため、詳細な事業費は設計業務を進めていく過程で算出することとし、近年の建設工事価格の上昇傾向も注視しながら、延床面積の削減や最適な設備・機能等を精査することで、可能な限り事業費の圧縮に努めます。

また、建築単価設定の条件としている ZEB については、近年の社会全体における環境配慮への意識の高まりから、認証を取得した場合の単価を設定していますが、設計業務において全体事業費の検討と併せて取得の有無について検討をします。

○建築単価

$$570,000 \text{ 円/m}^2 \text{ (税抜)} \times 1.1 = 627,000 \text{ 円/m}^2 \text{ (税抜)}$$

※「ZEB 設計ガイドラインによると小規模の事務所で ZEB Ready を新築する場合、10%程度コスト増となる」（出展：環境省 ZEB ポータル Q&A）

○新庁舎建築に係る概算事業費

$$627,000 \text{ 円/m}^2 \text{ (税抜)} \times 5,500 \text{ m}^2 = \text{約 } 34.5 \text{ 億}$$

○新庁舎整備概算事業費

$$\text{約 } 50 \text{ 億円 (概算事業費合計額)} \times 1.1 \text{ (消費税 } 10\%) = \text{約 } 55 \text{ 億円}$$

(表 13) 新庁舎整備概算事業費

項目	概算事業費（税抜）
庁舎建築工事	約 34.5 億円
その他（外構・設計・解体費等）	約 15.5 億円
合計（税抜）	約 50 億円

※解体費用は施設のアスベスト含有レベルに応じて増減する可能性があります

イ 財源

庁舎整備基金を主な財源とします。

また、基金以外の事業費については地方債の活用を想定していますが、新庁舎の設備・機能については可能な限り交付税措置の対象となる地方債の活用を検討することとします。

9	整備手法
---	------

(1) 整備手法の整理

基本構想においては、従来方式に加え、民間資金や運営手法を活用した官民連携 (PPP/PFI※) 手法 (以下「PPP手法」という。) も含めた整備手法を検討することとし、想定される手法について次のとおり整理しました。

※PPP/PFI : Public Private Partnership/Private Finance initiative

(表 14) 整備手法の概要

整備手法		概要	模式図
従来手法		<p>▶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>	<p>高根沢町は金融機関から起債し、元金と利息を支払います。高根沢町は業務委託費として、設計会社、建設会社、維持管理会社、運営会社に業務を委託します。</p>
PPP手法	ECI Early Contractor Involvement	<p>▶設計段階から施工者が関与する方式です。</p> <p>▶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>	<p>高根沢町は金融機関から融資を受け、元金と利息を支払います。高根沢町は設計委託契約、技術協力委託契約、建設請負契約、維持管理運営委託契約を締結し、設計会社、建設会社、維持管理会社、運営会社に業務を委託します。</p> <p>※維持管理運営委託業務は別途発注を想定</p>
	DB Design Build	<p>▶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>	<p>高根沢町は金融機関から融資を受け、元金と利息を支払います。高根沢町は設計施工一括契約、維持管理運営委託契約を締結し、設計会社・建設会社、維持管理会社・運営会社に業務を委託します。</p> <p>※維持管理運営委託業務は別途発注を想定</p>
	DBO Design Build Operate	<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>	<p>高根沢町は金融機関から起債し、元金と利息を支払います。高根沢町は設計施工一括契約、基本契約、維持管理運営委託契約を締結し、設計会社・建設会社、維持管理会社・運営会社に業務を委託します。</p>

(表 14) 整備手法の概要

整備手法		概要	模式図
PPP手法	PFI (BTO)	<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>	<p>高根沢町</p> <p>サービス対価</p> <p>PFI 事業契約</p> <p>SPC (特別目的会社)</p> <p>融資・元金利息</p> <p>金融機関</p> <p>出資者</p> <p>配当・出資</p> <p>業務委託費</p> <p>設計会社 建設会社 維持管理会社 運営会社</p>
	Private Finance Initiative		

(2) 整備手法の比較

想定される整備手法について次のとおり比較し、整理しました。

(表 15) 整備手法の比較

項目/整備手法	従来方式	PPP手法			
	設計・施工分離発注	ECI	DB	DBO	PFI
発注方法	設計	個別	一括	一括	一括
	建設	個別			
	維持管理等	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

(表 15) 整備手法の比較

項目/整備手法	従来方式	PPP 手法			
	設計・施工分離発注	ECI	DB	DBO	PFI
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

整備手法を検討した結果、PPP 手法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ります。事業者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。

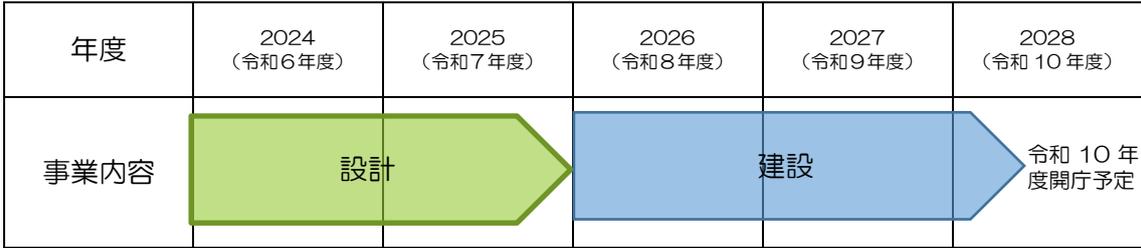
また、本事業では新庁舎整備に係る基金以外の主たる財源として、交付税措置の優遇がある公共施設等適正管理推進事業債の活用を見込んでおり、当該事業債の対象期間が令和8年度までとなっているため、令和9年度以降の財源は担保されていない状況にあることから、安定した事業期間を見込めることや発注者側の意見を反映し、柔軟な事業展開が可能となる従来方式で事業を進めることとします。

10	今後のスケジュール
----	-----------

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いますが、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。

(図8) スケジュール案



※各事業内容には発注手続きも含まれます

用語（参考）

- ・「オストメイト」（※1） P.12

病気や事故などにより、腹部に排泄のためのストーマ（人工肛門・人工膀胱）を造設した方

- ・「ユニバーサルデザイン」（※2） P.12

障害の有無や年齢、性別、人種などにかかわらず、たくさんの人々が利用しやすいようにデザインする考え方

- ・「ユニバーサルレイアウト」（※3） P.14

机の数や配置を均一にするレイアウト

- ・「フリーアクセスフロア」（※4） P.14

床下に電源や通信用配線、空調設備などの機器を収納することができるフロア

- ・「DX（デジタルトランスフォーメーション）」（※5） P.15

デジタル技術の浸透によって、人々の生活を便利でより良いものに変化させること

- ・「ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」（※6） P.15

先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物

- ・「ランニングコスト」（※7） P.15

設備や建物を維持していくために必要な費用

- ・「ライフサイクルコスト」（※8） P.15

建物の場合、建設から解体に至るまでに要する費用の総額