

高根沢町新庁舎整備基本構想（案）

令和5年 月

高根沢町

目次

1. はじめに	・・・ 1
2. 基本構想の位置づけ	・・・ 2
3. 検討の経緯	・・・ 3
4. 庁舎の概要及び現状と課題	
1 庁舎の概要	
(1) 建物概要	・・・ 5
(2) 職員数・議員数・駐車台数	・・・ 6
(3) 本庁舎の配置状況	・・・ 7
2 庁舎の現状と課題	・・・ 8
5. 基本方針について	・・・ 9
6. 新庁舎の規模設定	
1 規模算定の前提条件	
(1) 新庁舎に配置する想定職員数	・・・ 11
(2) 議員数	・・・ 11
(3) 駐車場台数	・・・ 11
2 施設規模の算定	
(1) 規模算定の考え方	・・・ 12
(2) 基準を用いた規模算定	・・・ 12
(3) 近年の整備事例を用いた規模算定	・・・ 16
(4) 施設規模の想定面積	・・・ 16
(5) 駐車場必要面積	・・・ 17
(6) 想定敷地面積	・・・ 17
7. 新庁舎の建設候補地	
1 候補地選定にあたっての考え方	
(1) 町有地と民有地	・・・ 18
(2) 候補地の条件に該当する町有地	・・・ 18
2 候補地の選定	・・・ 19
8. 今後の検討事項	・・・ 20
1 整備費用について	・・・ 20
2 整備手法について	・・・ 21

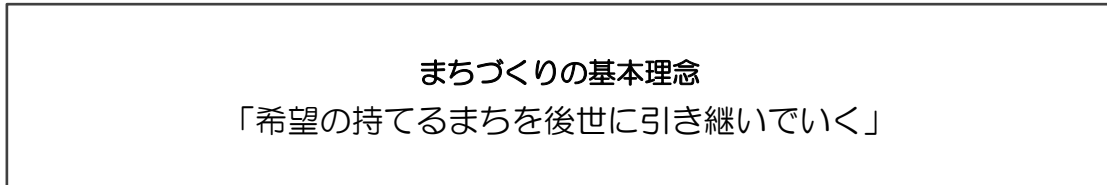
高根沢町本庁舎（石末 2053 番地）は、昭和 38（1963）年に建築されて以降、めまぐるしく変化する社会情勢や行政ニーズに対応すべく、半世紀以上にわたって増改築や設備等の増設を繰り返してきましたが、行政サービスの多様化に伴う組織改編や人員の増加に対応しきれず、教育委員会部局が農村環境改善センターに、上下水道課が上下水道事務所に分散した状態となっています。また、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では庁舎の倒壊は免れたものの、震度 6 強の激しい揺れにより建物本体や設備に大きな被害を受け、被災直後の復旧活動や業務の継続に支障をきたした経験から、町にとって新たな庁舎を整備することは長年の課題となっていました。

庁舎整備には増・改築や大規模修繕などの方法も考えられますが、本庁舎が抱える老朽化や狭あい化、分散化等の問題を根本的に解決するには限界があることから、町は令和 3 年 8 月に新庁舎を建替えにより整備する方針を固め、同年 9 月に策定した町の最上位計画である『地域経営計画 2016 後期計画』の中で「新庁舎整備基本構想の策定」を目標として掲げました。そして、約 1 年間にわたってさまざまな意見を聴きながら基本方針や建設候補地等の検討を行い、構想の策定作業をすすめてきました。

新庁舎整備基本構想は庁舎の現状における課題に加えて、近年の SDGs への関心の高まり、ゼロカーボンをはじめとする環境への配慮、防災・減災、バリアフリーや高度情報化への対応、新たな脅威としての感染症対策等、庁舎を取り巻くさまざまな状況を整理した上で、新庁舎における機能や整備等に係る考え方の方向性について分かりやすく示すことを目的に策定するものです。

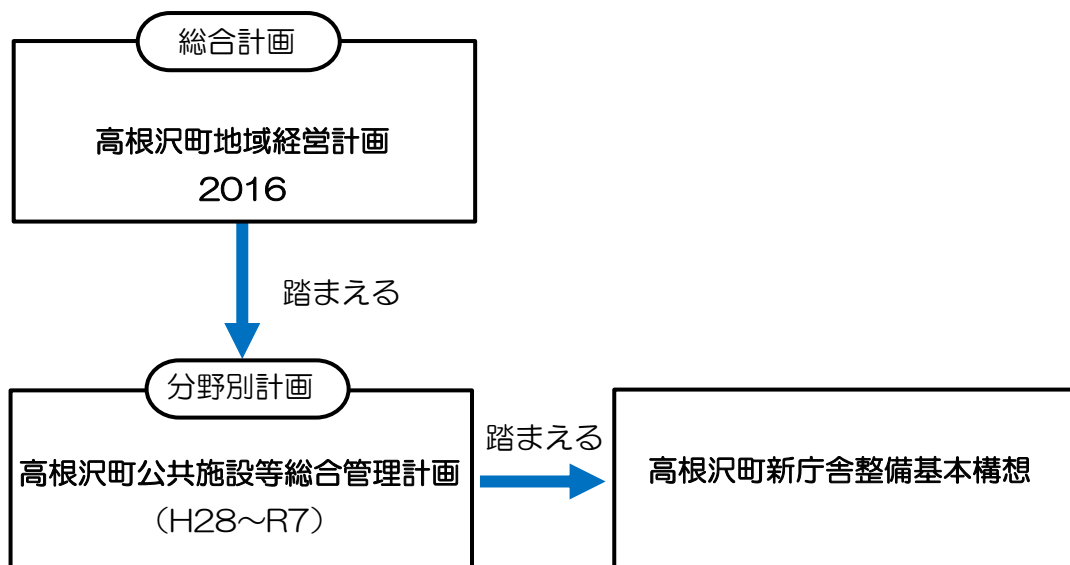
今後、この基本構想で整理した整備の方向性をより具体化するため、基本計画を策定することとなります。町民の皆さまをはじめとしたすべての利用者にとって使いやすく、親しみやすく、胸を張って将来世代に引き継いでいけるような庁舎を目指して、一つひとつの事案を精査しながらさらなる検討を行っていきます。

平成 28 年度から令和 7 年度までのまちづくりの基本的な方向性を定めた『高根沢町地域経営計画 2016』において、まちづくりの基本理念を次のように掲げています。



これは、町民一体となって先人から受け継いだ郷土高根沢を、これから生まれてくる子孫のために守り、希望の持てるまちをつくっていくという、本町のまちづくりの根本となる考え方です。本庁舎は、この理念に基づいたまちづくりの拠点となる施設であることから、新庁舎整備についても、この考え方を継承した上で、町全体の今後の公共施設の在り方について示した計画である「高根沢町公共施設等総合管理計画」を踏まえて、基本構想を策定することとします。

(図 1) 高根沢町新庁舎整備基本構想の位置づけ



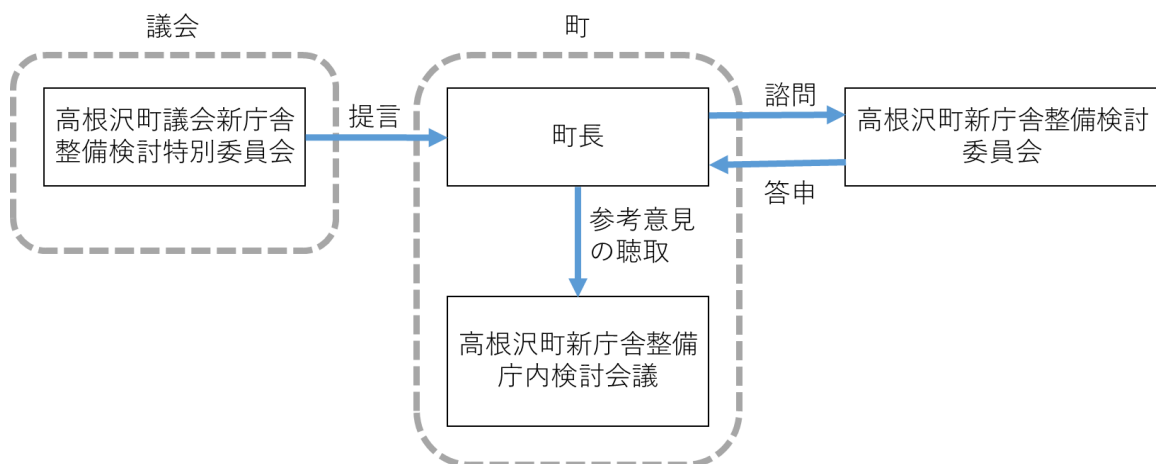
新庁舎の整備にあたり幅広い見地から協議検討を行うため、令和3年12月に学識経験者、町関連団体及び町民等で組織する「高根沢町新庁舎整備検討委員会」を立ち上げ、基本構想の策定に関する事項等について諮問しました。委員会は令和3年度から令和4年度にかけて計8回の会議を開催し、令和5年1月に基本構想に関する答申を行いました。

また、町の内部組織として令和4年1月に「高根沢町新庁舎整備庁内検討会議」を設置し、新庁舎整備検討委員会における検討内容等の情報を共有しながら、新庁舎整備に関する庁内意見の聴取や全庁的な調整を行ってきました。

なお、これら2つの組織では、基本計画の策定においても引き続き協議・検討を行っていく予定です。

一方議会では、令和4年6月に「高根沢町議会新庁舎整備検討特別委員会」を設置して独自に新庁舎整備に関する調査・検討を行っており、令和4年11月15日に「高根沢町新庁舎整備基本構想に対する提言書」として議会の立場から提言がなされています。

(図2) 各委員会等の相関関係



(表1) 新庁舎整備に関する検討の経緯

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4年1月	「高根沢町庁内検討会議」設置 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	「高根沢町議会新庁舎整備検討特別委員会」による提言書の提出	
令和5年1月	第8回 高根沢町新庁舎整備検討委員会	議題(第8回) ▶高根沢町新庁舎整備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	
令和5年3月	基本構想策定	

4

庁舎の概要及び現状と課題

1 庁舎の概要

(1) 建物概要

本庁舎は第1庁舎から第3庁舎までの3つの庁舎と車庫や倉庫等の附属する建物で構成されています。第1庁舎は昭和38年に建築され、その後増改築を重ね築59年が経過しました。次いで第2庁舎が昭和52年、第3庁舎が平成11年にそれぞれ建築されました。

(表2) 現庁舎の建物概要

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)	59年	1,250.59	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)	39年	7.98	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)	35年	103.68	S造	2階	新耐震基準
第1庁舎 増築③ (玄関)	H1年 (1989年)	33年	51.84	S造	1階	新耐震基準
第2庁舎	S52年 (1977年)	45年	887.21	RC造	2階	H19耐震工事
第2庁舎 渡り廊下	S52年 (1977年)	45年	20.00	S造	1階	旧耐震基準
第3庁舎	H11年 (1999年)	23年	817.14	軽量鉄骨造	2階	新耐震基準
延べ面積 合計			3,138.44			

RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造

(2) 職員数・議員数・駐車台数

職員数・議員数・駐車台数について次のとおり整理しました。なお、課が配置されている施設は本庁舎の他、高根沢町農村環境改善センター、高根沢町上下水道事務所となります。

(表3) 職員数・議員数・駐車台数

職員数 (※令和4年4月1日時点)	本庁舎	132人
	高根沢町農村環境改善センター	42人
	高根沢町上下水道事務所	14人
	合計	188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)	本庁舎	220台
	高根沢町農村環境改善センター	100台
	高根沢町上下水道事務所	29台

※職員数には、常勤の会計年度任用職員、派遣職員および委託業務従事者を含みます。

(3) 本庁舎の配置状況

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

(表4) 本庁舎の配置状況

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、電話交換室、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	都市整備課、産業課 元気あっぴ創生課 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	環境課	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、OA室

2 庁舎の現状と課題

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。なお、分散している課（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ため、新庁舎においては分散している課を集約化した庁舎を建設することとします。

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行政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

まちづくりの基本理念を継承し、これまで整理してきた課題や意見等を踏まえ、新庁舎整備の基本方針を次のとおりとします。

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。

基本方針を実現するために新庁舎に導入する機能・性能を検討する際の基本的な考え方を以下に整理します。

基本方針1 誰もが利用しやすく親しみやすい庁舎

来庁者の利便性・効率性を高める窓口サービス等により、町民サービスの向上を目指します。また、高齢者や障がい者、親子連れ、外国人など、様々な人が利用することを視野に入れ、誰もが利用しやすく親しみやすい庁舎とします。

【検討事項例】

- ▶ 個別ブース、機能的なカウンターの設置、適切な配置による利用しやすい窓口
- ▶ ユニバーサルデザインによるトイレや授乳室等の設備
- ▶ 利用者同士の離隔が保てる庁舎レイアウト、パーティション・アクリル板設置
- ▶ 自動ドア・自動水洗等非接触型設備の整備による感染症対策
- ▶ 適切なゾーニングや出入口での認証機能設備の設置等によるセキュリティの確保
- ▶ 有線・無線の組み合わせによる利便性とセキュリティを両立させた適切なネットワーク環境の構築
- ▶ 利用者数や車両の規模から想定される適切な駐車スペースの確保
- ▶ 様々な立場の傍聴者に配慮され、ICT化された設備等で円滑な議事運営が可能な議場

基本方針2 災害に強く、防災拠点となる庁舎

高い耐震性を確保し、日常的に安心して利用できる建物とするとともに、災害発生時には、災害対策活動の中核として、迅速な支援や復旧活動等を行うことができる様々な機能を備えた、災害に強い庁舎を目指します。

【検討事項例】

- ▶蓄電池や自家発電設備の設置、断水時にも機能維持できる上下水道設備によるライフラインの確保
- ▶施設の規模、形状に合わせた耐震、耐火性能、構造形式
- ▶災害時の対応を想定した諸室配置
- ▶屋外での適切な防災スペースの確保

基本方針3 将来的な変化を見据えた庁舎

将来的な町の姿や、今後の行政需要の多様化、社会情勢の変化、進化する情報通信技術等、様々な変化に対応可能な設備や空間を検討し、機能的で効率的な柔軟性の高い行政機能を兼ね備えた庁舎を目指します。

【検討事項例】

- ▶オープンフロアの執務室、汎用性のある書庫スペースの配置

基本方針4 環境に配慮し、経済的な庁舎

豊かな自然を後世に引き継ぎ、環境に配慮した持続可能なまちづくりを進めていくため、ゼロカーボン社会やカーボンニュートラルの実現に資する庁舎を目指します。

【検討事項例】

- ▶効率の高い空調・照明機器、BEMS（ビル・エネルギー管理システム）、自然採光・通風による省エネルギー化
- ▶太陽光発電等による創エネルギー
- ▶雨水利用設備や井戸水の有効活用
- ▶維持管理が容易で修繕費用の低減が図られた設備の導入によるライフサイクルコストの低減

新庁舎に必要な床面積について、国の基準や他自治体の事例、社会情勢の変化も考慮し、算出します。入居する課室は、現庁舎の課室に、学校教育課、こどもみらい課、生涯学習課、上下水道課を加えた想定とします。

1 規模算定の前提条件

(1) 新庁舎に配置する想定職員数

- 将来職員数は「高根沢町定数管理計画（第3期）（令和3年度～令和7年度）」に基づき、200人と仮定します。
- 役職数については、現状の組織構成に準じることとします。

(2) 議員数

「高根沢町議会の議員の定数を定める条例」に基づき議員数を13人とします。

(3) 駐車台数

- 現在の駐車台数は、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、町民広場に配置されている課（学校教育課、こどもみらい課、生涯学習課）用として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。
- 新庁舎整備での駐車台数は、上記の合計台数349台（来庁者用142台、職員用154台、公用車53台）を指標に、最適な台数を引き続き検討していくこととします。
- 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」を遵守することとします。

$$\text{必要駐車台数} = 142 \text{ 台 (来庁者用駐車台数)} \times 1/50 = 2.84 \text{ 台} \div \underline{3 \text{ 台}}$$

2 施設規模の算定

(1) 規模算定の考え方

基本構想においては、延べ面積がどの程度になるかを把握することを目的としているため、総務省や国土交通省の基準、近年整備された事例を用い、多方面から規模を想定します。

(2) 基準を用いた規模算定

基準を用いた施設規模の算定方法として、以下の2つの方法が多く採用されています。

①総務省の基準（平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱）による方法

※平成 23 年度から地方債の同意基準の取り扱いが廃止されましたが、その後も多くの自治体で庁舎規模の算定基準として用いられています。

- 職員数をもとに事務室や会議室などの面積を求めるものです。
- 住民間の交流機能や防災機能、福利厚生機能の面積が含まれていないため、算出した庁舎面積に、これらの付加機能分の面積を加算する必要があります。

②国土交通省の基準（新営一般庁舎面積算定基準）による方法

- 職員数をもとに事務室面積や付属面積（会議室、倉庫、便所等）、設備関係面積、交通部分（玄関、廊下等）の面積を算出するものです。
- 本基準に含まれない議会機能に要する面積は、総務省基準を準用するものとします。
- 業務支援機能（書庫、印刷室等）や、住民間の交流機能、防災機能、福利厚生機能のための面積が含まれていないため、算出した庁舎面積に、これらの付加機能分の面積を加算する必要があります。

(表5) 総務省・地方債同意等規模運用要綱(H22 年度版)による算定

区分		職区分	職員数	換算率	換算職員	面積[m ²]
A)	執務室	特別職	3	12.0	36	1,404
		参事	3	2.5	8	
		課長	17	2.5	43	
		課長補佐・係長	60	1.8	108	
		一般職員等	117	1.0	117	
		計	200		312	
		面積計算	312人×4.5m ² /人			
B)	倉庫	A面積(m ²) × 共用面積率 13%				182
		1,404 × 0.13				
C)	付属面積/会議室・便所等	職員数(人) × 1人あたり面積				1,400
		200 × 7.0				
D)	玄関・広間・廊下・階段等	A+B+C面積(m ²) × 共用面積率 40%				1,194
		2,986 × 0.4				
E)	議事堂/議場・委員会室・議員控室等	議員定数(人) × 1人あたり面積				455
		13 × 35.0				
①合計						4,635
②その他の必要なスペース（国交省算定基準に記載のものと同じ）						
業務支援機能（打合せスペース、サーバー室、印刷室）						129
防災機能（防災通信室）						50
福利厚生機能（リフレッシュルーム、更衣室）						165
②合計						344
総合計						
①合計+②合計						4,979

(表6) 国土交通省(新営一般庁舎面積算定基準)による算定

区分		積算					面積
		役職	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	
①	事務室	特別職	3	18	54	3.3	178.2
		参事	3	9	27	3.3	89.1
		課長	17	5	85	3.3	280.5
		課長補佐	26	2.5	65	3.3	214.5
		係長	34	1.8	61.2	3.3	201.96
		一般職員等	117	1	117	3.3	386.1
		合計	200		409.2		1,350.36
執務面積 (A) ※事務室合計 (補正係数 X1.1)						1,485.39	
②	会議室	職員 100 人当たり 40 m ² ※10 人増す毎に 4 m ² 増加 (補正係数 X1.1)				88	
③	電話交換室	換算人数 409 人 ※1 か所 68 m ² (600 人まで)				68	
④	倉庫	補正前の事務室面積 x13%				175.54	
⑤	庁務員室	1 人 ※算入 1 人まで 10 m ²				10	
⑥	湯沸室	3 か所 ※1 か所当たり標準 6.5~13 m ² で最大面積を計上				39	
⑦	受付及び巡視溜	1.65 m ² x (人数 X 1 / 3) > 最小 6.5 m ² ※最小面積を計上				6.5	
⑧	便所及び洗面所	職員数 x 0.32 m ² ※職員数 150 人以上の場合				64	
⑨	医務室	65 m ² ※職員数 250 人未満の場合				65	
⑩	売店	職員数 x 0.085 m ² ※職員数 150 人以上の場合				17	
⑪	食堂及び喫茶室	97 m ² ※250 人未満の場合				97	
付属面積 (B)						630.04	
⑫	議会関連諸室	(総務省基準を準用) 13 人 x 35 m ²				455	
議会関連面積 (C)						455	
⑬	打合せスペース	(実情に応じて想定) 18 箇所 (各課) x 4 m ² (4 席相当)				72	
⑭	サーバー室	(実情に応じて想定)				30	
⑮	印刷室	(実情に応じて想定)				27	
業務支援機能面積 (D)						129	
⑯	防災通信室	(実情に応じて想定)				50	

防災機能面積 (E)			50
⑰	リフレッシュルーム	(実情に応じて想定) 30人 x 1.5㎡	45
⑱	更衣室	(実情に応じて想定) 200人 x 0.6㎡	120
福利厚生機能面積 (F)			165
(A) ~ (F) の合計 : 有効面積			2,914.43
⑲	機械室	547㎡ ※一般庁舎 (冷暖房) 有効面積 3000㎡ ~ 5000㎡	547
⑳	電気室	96㎡ ※高圧受電 (冷暖房) 有効面積 3000㎡ ~ 5000㎡	96
㉑	自家発電電気室	最小面積	29
設備関係面積 (G)			672
(A) ~ (G) の合計 : 有効面積 + 設備関係面積			3,586.43
㉒	交通部分	(A) ~ (G) の合計面積の 35%	1,255.25
㉓	車庫	乗用車 1台 x 18㎡	18
交通部分面積			1,273.25
総合計			4,859.68

(3) 近年の整備事例を用いた規模算定

近年の整備事例を用い、庁舎の職員1人当たりの面積から規模算定を想定します。

(表7) 近年新庁舎を整備した自治体の事例

	自治体名	R2人口 (※1) (人)	延べ床面積 (㎡)	職員数 (※2) (人)	職員1人当 たり面積 (㎡/人)	竣工年月
1	栃木県那珂川町	15,215	4,303	205	21.0	2017年 10月
2	高知県安芸市	16,243	5,891	223	26.4	2023年 秋予定
3	福岡県広川町	19,969	4,980	178	28.0	2022年 9月
4	福井県越前町	20,118	5,700	225	25.3	2020年 10月
5	香川県多度津町	22,445	4,400	192	22.9	2022年 6月
6	山形県高畠町	22,463	5,759	191	30.2	2025年 5月予定
7	富山県入善町	23,839	5,500	259	21.2	2024年 5月予定
平均					25.0	

(※1)：令和2年国勢調査 (※2)：臨時職員を含む

上記の事例の職員1人当たりの面積の平均を基に、本町の想定職員数 200 人に対する延べ面積を算定すると、5,000㎡ (200人×25.0㎡/人) になります。

(4) 施設規模の想定面積

基準を用いた2つの算定方法による算定結果は、以下のとおりです。

- ① 総務省の基準による方法 約 4,979㎡
- ② 国交省の基準による方法 約 4,859㎡

近年整備された事例に基づく算定結果は、以下のとおりです。

- ③ 庁舎事例による方法 約 5,000㎡

上記より、想定延べ面積を約 5,000㎡程度と考えます。

※上記で算定した面積は、新庁舎規模を想定するための目安であり、施設面積を制限するものではありません。また、複合化を行う際には各面積の調整が必要となります。

(5) 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、総務省・地方債同意等規模運用要綱により自動車1台につき25㎡(車いす使用者用は30㎡)として算定します。

(表8) 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、今後の基本計画や基本設計策定等の段階において、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ため、実際の整備では変わることがあります。

(6) 想定敷地面積

必要敷地面積の算定にあたっては、建築物の階数を3階~4階と想定した場合の建築面積に、必要駐車場面積と緑地面積(敷地面積の10%)を加算して設定します。

※ 延べ床面積 5,000㎡程度と想定

(表9) 想定される必要面積

種別	面積(㎡)
① 建築面積の想定	1,250~1,660
② 必要駐車場面積(平面式)	8,860
③ 緑地面積	1,010~1,050
合 計	<u>11,120~11,570</u>

■ 想定敷地面積

11,120㎡~11,570㎡程度

※ 上記で算定した面積は、新庁舎規模を想定するための目安であり、施設面積や敷地面積を制限するものではありません。

7	新庁舎の建設候補地
---	-----------

1 候補地選定にあたっての考え方

(1) 町有地と民有地

候補地の選定にあたり、民有地は既存構造物や地権者が多いほど用地取得にかかる期間や費用等の面において事業に与える影響が大きいことに加えて、市街化区域内には 1.1ha 以上の一団の土地がなく、同規模の面積を持つ高根沢町役場（既存庁舎）と比較した場合にメリットがありません。また、市街化調整区域においても民有地のほとんどが農地であり法令等の規制があることから、土地の取得費用がかからず事業スケジュールの想定もしやすい町有地から候補地を選定することとします。

(2) 候補地の条件に該当する町有地

「町有地であること」に加えて、建設に適していると考えられる「平坦で 1.1ha 以上の敷地面積が確保できること」の 2 つの条件に該当する町有地は次の 4 箇所となります。

(表 10) 条件に該当する町有地

	高根沢町役場 (既存敷地)	町民広場	旧東小学校	石末グラウンド
代表地番	石末 2053 番地	石末 1825 番地	太田 715 番地	石末 2115 番地 1
面積	約 1.1ha (借地を含む)	約 11ha	約 2ha	約 1.1ha (借地を含む)
用途地域	市街化区域 (第 1 種住居地域)	市街化調整区域		

2 候補地の選定

候補地となる条件に該当する町有地の中から、市街化区域であり法規制の面から新庁舎の建設に係る手続きが容易であると考えられる「高根沢町役場（既存敷地）」と、市街化調整区域における町有地3箇所の中で立地・面積・土地の形状において条件が優れている「町民広場」の2箇所を選定しました。今後は、各候補地における事業規模や費用対効果等について比較検討し、基本計画の策定を進めていく過程で建設地を決定することとします。

(表 11) 候補地の概要

候補地		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 1.1ha(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、駐車場
	上水道	整備済	整備済
	下水道	整備済	未整備

町民広場には、本庁舎と同じように老朽化やバリアフリーに関する問題を抱えた施設が複数ありますが、町有施設における今後のありかたについて定めた『高根沢町公共施設等総合管理計画』においては、施設の統合、集約化・複合化等により施設総量の適正化を図ることや民間活力・運営の工夫等を取り入れることによりコストの最適化を図ることが基本目標のひとつとされていることから、町民広場に新庁舎を建設する場合、敷地内の既存施設については維持管理の効率化や費用削減を図るため、新庁舎との複合化等を検討することとします。

1 整備費用

建設地を決定する過程では、各候補地における整備費用の概算額も判断材料となりますが、「高根沢町役場（既存敷地）」、「町民広場」では必要となる整備項目が異なります。これら、建物整備以外に必要と考えられる整備項目を整理しました（※整備項目については今後の行政協議により変更となる可能性があります）。

① 高根沢町役場（既存敷地）に必要な整備項目

高根沢町役場（既存敷地）では、既存役場を機能させながら新庁舎を建設するだけの敷地面積が不足していることから、庁舎機能を維持するために、一時移転が必要となります。

- ・ 現庁舎の一時移転の仮設建築物
- ・ 市街化区域内における開発許可申請
- ・ 造成工事
- ・ 現庁舎の解体費用

② 町民広場敷地に必要な整備項目

町民広場敷地では、現庁舎機能を継続しながら建設が可能ですが、市街地調整区域内での建設のため、地区計画の策定が必要となり、策定に係る法的要件に伴って造成工事や雨水調整池の整備などが必要となる可能性があります。

- ・ 造成工事（敷地内の一部浸水エリアの嵩上げを想定）
- ・ 調整池
- ・ 浄化槽設置
- ・ 敷地出入り口付近交差点のレベル改修
- ・ 地区計画の策定、市街地調整区域内における開発許可申請
- ・ 既存建築物の解体費用（※敷地内の新庁舎建設場所により必要）

各候補地の整備に係る費用については、近年の建設需要の高まりにより資材費等の物価高騰が続いているため、現時点で算出された金額が発注時の金額と乖離してしまう可能性が高いことから、基本構想では概算額を算出せず、基本計画の中で整備費目等を精査した上で概算額を算出することとします。

2 整備手法

本事業において想定される整備手法は次のとおりです。

(表 12) 整備手法の概要

整備手法	概要	模式図
従来方式	<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、年度ごとに発注する方式です。</p>	
PPP方式	<p>ECI Early Contractor Involvement</p> <p>▶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>	<p>※維持管理運営委託業務は別途発注を想定</p>
	<p>DB Design Build</p> <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>※維持管理運営委託業務は別途発注を想定</p>
	<p>DBO Design Build Operation</p> <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。 ▶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>PFI (BTO) Private Finance Initiative</p> <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。 ▶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>	

今後は町が発注から管理まで単独で事業を実施する従来方式に加え、民間のノウハウや資金等を活用する官民連携（PPP：Public Private Partnership）も含めた検討を行い、事業を実施する上で最適な整備手法を決定することとします。