



軽井沢町庁舎改築周辺整備事業 見直し方針（案）

令和5年7月

軽井沢町 総合政策課 まちづくり推進室

庁舎改築周辺整備事業見直し方針（案）

<目次>

1. これまでの課題・問題点 (P. 2)
2. 見直しにおけるコンセプト (P. 3)
3. 新庁舎の建設場所 (P. 4)
4. 新庁舎・新中央公民館の整備範囲 (P. 5)
5. 新庁舎の規模 (P. 6)
6. 新中央公民館の規模 (P. 7)
7. その他施設 (P. 8)
8. 事業費と財源に対する考え方 (P. 9)
9. 今後の事業スケジュール (P. 10)
10. 見直しにあたっての検証パターン (P. 11～13)

1. これまでの課題・問題点

◆ 情報公開の在り方の見直し

新庁舎建設工事費約52億円、複合施設建設工事費約29億円、その他費用約29億円というこれまでの計画でしたが、その総額が約110億円となっており、「何に」「どれだけのコスト」が「なぜ」発生するのかといった情報が住民の皆さんへ十分にお伝えできていませんでした。この度の見直しに伴い、今後は本事業について住民の皆さんにご理解いただけるようホームページやSNSを活用した情報発信や説明会・ワークショップなどを出来る限り多く開催していきます。

◆ コストを考慮した削減判断

建設資材や人件費など建設物価の上昇以外に、『ZEB』の実現のための太陽光発電設備工事費や関連した最新の設備構築など、長期的な費用回収の可能性や「本当に今必要なのか」といった現段階での必要性の精査など、コストと必要性、緊急性等のバランスを鑑みた削減判断を行っていきます。

◆ 複合施設に関する具体的な検討の不足

当初の庁舎改築周辺整備事業の計画上、庁舎改築を先行するスケジュールで進めてきたため、複合施設に関する具体的な協議が進められておりませんでした。見直しにあたっては、庁舎と合わせて複合施設に関する具体的な協議や住民の皆さんからの意見募集などを行っていきます。また、これまで複合施設については多目的な施設としていくことを前提としていましたが、実質的には公民館機能の充実を目的としているため、本事業における呼称を「新中央公民館」と改めることとします。

2. 見直しにおけるコンセプト

◆ 5つの基本理念の継承

当初計画で提示していた

- (1) 安心安全を支える防災拠点としての庁舎 (2) 環境に配慮した庁舎 (3) 利用者に寄り添う庁舎
(4) 国際親善文化観光都市として品位と調和を備えた緑の中の庁舎 (5) 機能的・効率的な庁舎

の5つの基本理念は見直しにおいても引き継ぎます。また、コストの配分や複合施設との機能の共有や分散など、適正なコスト管理のための工夫を行っていきます。

◆ 既存施設を活用した役場機能の分散化

当初計画では中央公民館や木もれ陽の里などに分散している課を新庁舎に集合させることによるワンストップサービスの実現を掲げていましたが、既存施設をそのまま活用しつつ、様々な手続きのオンライン化や窓口配置・手続きフローの見直し等を行うことによるワンストップサービスの実現を目指していくこととします。また、既存施設でも役場窓口と同様の手続きができるような仕組みの検討も行っていきます。

◆ 『Z E B』ではなく Z E B R e a d y 仕様への見直し

当初計画では、再生可能による創エネルギーと一次エネルギー消費量を抑えることでエネルギー収支ゼロを目指す『Z E B』の実現を掲げていましたが、設備導入とランニングコストとのバランス、Z E B化の普及状況などから、庁舎改築段階においては Z E B R e a d y 仕様を採用することとし、将来的に庁舎建築後において『Z E B』化できるよう検討していきます。

3. 新庁舎の建築場所

◆ 新庁舎の建築場所

新庁舎の建築場所については、当初計画からの変更は行いません。住民の利便性や軽井沢病院が近いことなどに加え、隣接していたガソリンスタンドの移設やボーリング調査など、本事業の実施のためにこれまでに行った様々な調査を活かしていきます。

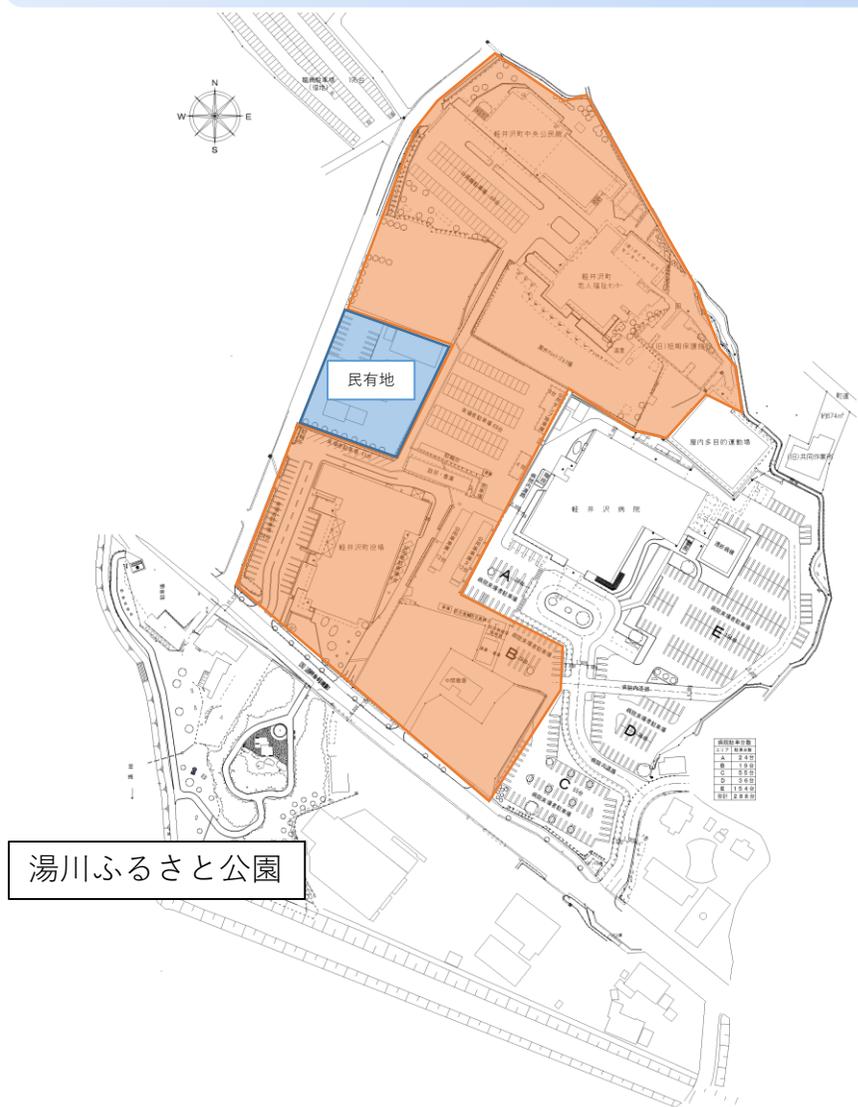
◆ 新庁舎の配置

軽井沢病院からの浅間山の眺望を阻害することの無い配置や、仮設建物を必要としない計画とするなど、軽井沢ならではの景観やコスト抑制のための要素は当初計画から引継いで配置を検討していきます。

◆ 新庁舎と新公民館の一体的な整備の可能性

本事業は当初計画から新庁舎（第一期工事）と新公民館（第二期工事）を順番に整備していくこととしていましたが、事業全体として発生するコストや事業完了までに必要とする期間などを見直していき、新庁舎と新公民館を一体的に整備することで生まれるコストの抑制や事業期間の短縮なども含め、見直しを検討していきます。

4. 新庁舎・新公民館の整備範囲



◆ 基本的な整備範囲

当初基本計画時の範囲が となっています。これを基本として見直しを進めていきます。

◆ 整備範囲の拡張の可能性

これまで検討していた建物配置に限らず、建物配置の見直しによってコスト抑制の可能性が有ることや、主要道路である国道18号線からの景観、湯川ふるさと公園との繋がりなどをより軽井沢に相応しい計画とできる可能性があることから、 部分の民有地についても、整備範囲として拡張する可能性を含めて検討してきます。

◆ 軽井沢らしい「森の中の庁舎」

当初計画から示されていた「緑（森）の中の新庁舎・新公民館」という方向性を引き継ぎ、敷地南側については出来るだけ広く自然豊かな環境にし、湯川ふるさと公園との導線にもなるように整備を検討していきます。

5. 新庁舎の規模

◆ 現庁舎の面積と同等の 6,000㎡ 程度

当初計画では、中央公民館や木もれ陽の里や消防署に分散している部署を新庁舎に集約する計画となっていました。しかし、「2. 見直しにおけるコンセプト」にて示した通り、既存施設を活用した配置とすることから、新庁舎に必要な規模については現庁舎で使用している床面積と同等の 6,000㎡ とします。

◆ DX推進や窓口の集約による利便性向上と省スペース化

DX推進による手続きのオンライン化やペーパーレス化、窓口の集約による手続きのワンストップ化など、行政内部からの改革で住民の皆さんにとっての利便性向上と省スペース化を目指していきます。

◆ 新中央公民館とのスペースの共用による利便性向上とコスト削減

会議室機能や交流スペースなど、庁舎機能・公民館機能ともに利用可能な用途スペースについては共用できるような配置にしてスペースを節約していくなど、利便性と合わせてコスト削減にもなり得る要素の検討を行います。

6. 新中央公民館の規模

◆ 当初の計画（概ね 5,000㎡ 程度）から精査

当初計画では、右表のとおり想定して計画していました。しかし、「1. これまでの課題・問題点」に挙げたとおり、新中央公民館に関連した具体的な検討・協議ができておりませんので、今後住民の皆さんを交えた議論の場を設けながら、必要な機能やスペースを精査していきます。また、「5. 新庁舎の規模」で述べたとおり、庁舎機能としても共用できるものがあれば、省スペース化・コストの抑制の観点から積極的に検討していきます。

項目	面積
現中央公民館	2,439㎡
多目的室（大）	500㎡
多目的室（小）	250㎡
住民交流スペース	1,500㎡
合計	4,689㎡ = 5,000㎡

◆ 既存の中央公民館の活用や施設の分棟化の可能性

事業計画全体のコスト抑制や環境配慮の観点から、既存の中央公民館を活用した建物計画とする可能性も検討します。また、住民の皆さんの求める機能や用途によっては一部の施設を分棟扱いにするなど、土地全体を有効活用するための分棟計画についても可能性を検討していきます。

7. その他の施設・設備

◆ 利用施設を問わずアクセス性の高い駐車場配置

当初計画では、整備土地の形状から各施設へのアクセス性にばらつきがありましたが、新庁舎や新中央公民館いずれの施設に対してもアクセス性にばらつきが出ないような駐車場の配置とし、まとまりのある計画を検討します。また、構内道路による回遊性も含め、軽井沢病院との接続や公共交通機関でのアクセス性向上についても検討していきます。

◆ 公用車駐車場の削減と見直し

「2. 見直しにおけるコンセプト」で挙げたとおり、既存施設を活用した役場機能の分散化とする見直しに伴い、公用車駐車場のスペースについては当初計画（50台分）から削減します。また、『ZEB』実現のために駐車場の屋根に搭載を予定していた太陽光発電施設については見直すこととし、屋根の有無についても併せて検討していきます。

◆ 環境に配慮した外構設備

当初計画でも示されている「もりの縁側」のコンセプトを継承し、車路以外の動線については舗装面積を最小限にとどめ、ウッドチップや浅間石など自然素材を生かした軽井沢らしい「森の中」の空間づくりを検討していきます。植栽する樹木については、軽井沢やこの地域に由来する植物を用いることで自然環境の繋がりを感ぜられる場とするとともに、周辺環境にもやさしく地球環境にも配慮したランドスケープ構築を検討していきます。

8. 事業費と財源に対する考え方

◆ 事業費と平米単価

建設事業費については、近年の庁舎建築事例を参考にします。物価高騰による建築資材の高騰や人件費の増加など社会情勢も注視しつつ、当初計画（庁舎：52億円、複合施設29億円、その他工事費：29億円）よりもコストを抑えた計画とすることを前提とします。

▼ 近隣他市町村の建築状況

他の市町	開庁年	延床面積	建設工事費	建築単価
上田市本庁舎 改修・改築事業	令和2年	約13,000㎡	約83億 7,000万円	643,846円 /㎡
千曲市新庁舎 (新体育館建設含む)	令和元年	約19,000㎡	約96億 6,700万円	508,789円 /㎡
御代田町新庁舎	平成30年	約4,500㎡	約21億 2,200万円	471,555円 /㎡

◆ 財源に対する考え方

事業の実施にあたっては、これまでに積み立てている基金のほか、将来に渡って施設をご利用いただく皆さんにとって平等な負担となるよう受益者負担の考え方に基づいた起債の活用を検討していきます。併せて、社会教育設備や防災施設に関連したものや木材活用などに関連したものなど、補助金や交付金など可能な限り活用できるよう検討します。

◆ これまでにかかっているコストの活用

当初計画（基本計画・基本設計策定完了）までに発生したコストは約2.9億円で、その内訳は基本計画・基本設計策定委託料のほか、整備計画範囲のボーリング調査、測量調査、施設移転に伴う保証料などとなっています。見直しにあたっては、これらのコストを使って得た計画・設計に関するデータの活用していくほか、整備した土地を最大限に生かせるような計画を検討していきます。

9. 今後の進め方

◆ より広く住民の皆さんの声を聞くための機会の充実

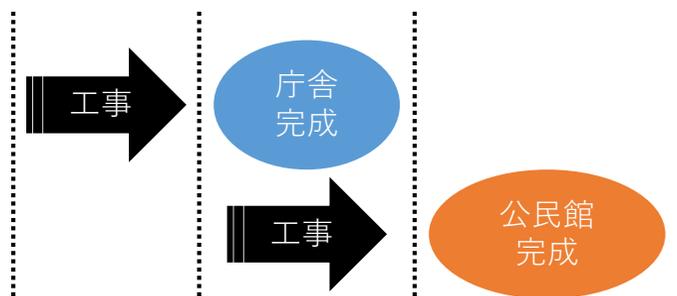
これまでも住民アンケートやワークショップ、パブリックコメントを実施してきました。この度の見直しをきっかけとして、新庁舎のみならず新中央公民館も含めた基本方針・基本計画の見直しを進めていく中で、改めてワークショップやパブリックコメントを実施します。ワークショップの実施にあたってはより広く皆さんの声を集めるために、現地会場でご参加いただく以外にも、ライブ配信や収録動画の公開等の工夫も取り入れていきます。



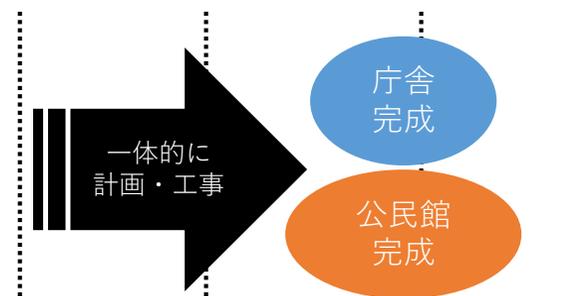
◆ 事業スケジュールの短縮とコストの抑制

当初計画では令和9（2027）年度から新庁舎、令和12（2030）年度から新中央公民館の利用開始予定となっていましたが、新庁舎と新中央公民館の配置や計画内容によっては一体的な建物することで事業スケジュールの短縮やコストの抑制が可能となる可能性があることから検討をしていきます。具体的なスケジュールについては、今後の基本計画の見直し完了までに定めます。

順番に計画・着工



同時期に計画・着工

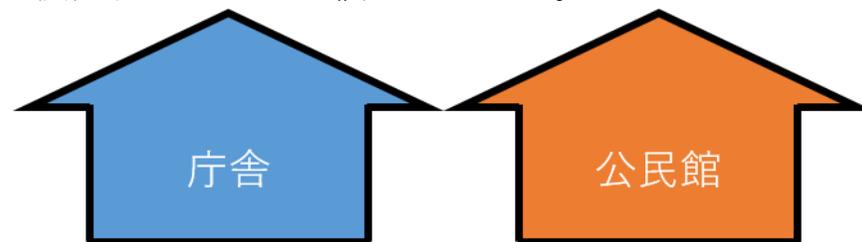


10. 見直しにあたっての検証パターン（1）

見直し方針を検討するにあたって、コスト抑制を考慮していった結果、3つの建築パターンで検証を行いました。これらは方針段階でのアイデアであり確定事項ではありません。実際に見直しを進めていくにあたっては、住民の皆さんのご意見も踏まえながらより良い案に出来るよう検討します。（※あくまでイメージです）次のページ以降ではA～Cのおおよその配置イメージと主な検討項目ごとの比較を示します。

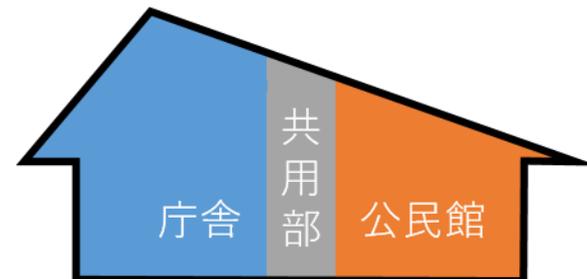
A. 分棟案

当初計画のように庁舎と公民館を別々の建物として独立して建築します。



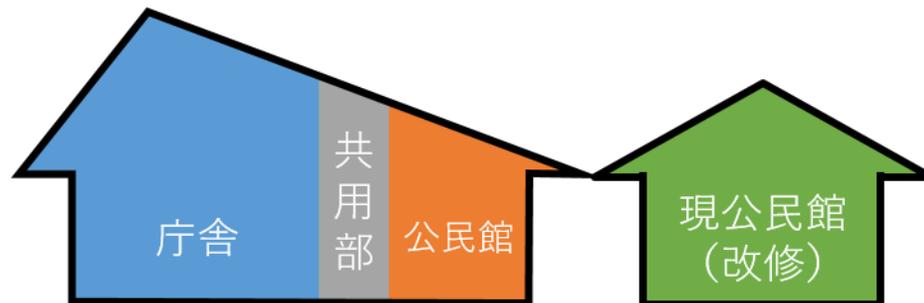
B. 一体化案

庁舎と公民館を1つの建物として建築し、会議室や交流スペース等、共用できるものは共用部に集約します。



C. 公民館改修案

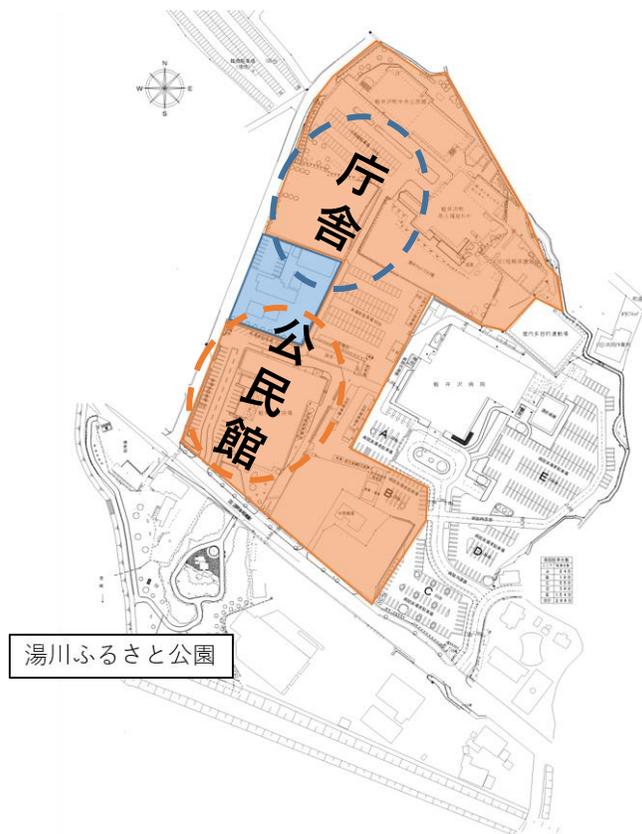
既存の中央公民館を改修するとともに、足りない機能や必要なスペースを庁舎と組みわせて建築します。



10. 見直しにあたっての検証パターン（2）

A～C案について、おおよその配置を以下のようにイメージとして示します。

A. 分棟案



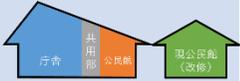
B. 一体化案



C. 公民館改修案



10. 見直しにあたっての検証パターン（3）

検討項目	A. 分棟案 	B. 一体化案 	C. 公民館改修案 
(1) 国道への顔づくり	新公民館の町民活動が垣間見え、その賑わいが顔となる	緑あふれるオープンスペースを形成。森の庁舎としての顔となる	Bと同じ
(2) 駐車場へのアプローチ	〈国道側〉病院の新規アプローチ道路を介しての乗り入れ 〈西側道路〉既存公民館駐車場出入口付近からの乗り入れ	(Aと同じ)	(Aと同じ)
(3) 駐車場の利便性	まとまりある計画で使いやすい	国道側、既存公民館側の2カ所に分散（ただし構内道路によって接続）	まとまりがあるうえ、病院との一体的な利用も可能
(4) 施設間のアクセス性	分棟のため、一度外に出る必要がある（ただし、庇で接続可能）	一体型なので、内部で接続可能	既存公民館とは2階連絡通路（庇付き・屋外）で行き来（ただし、一部の公民館諸室は庁舎と一体のため、内部で接続可能）
(5) 建替え時の影響	庁舎、公民館、駐車場とも使いながらの建替えが可能	(Aと同じ)	既存公民館の改修工事が発生するため、公民館が使えない （ただし、新庁舎（1500㎡分の公民館あり）完成後、一部の公民館機能を利用可能） ●新庁舎の配置上、公民館の駐車場が使えない （ただし、病院北西の駐車場を先行整備できればこの限りではない）
(6) コスト指数 （当初の基本設計時を100として面積換算）	88	80	76（参考：基本方針時概算77）