

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

はじめに

軽井沢町庁舎改築周辺整備事業はこれまで主に下記のような流れで進めてきました。

令和3年3月	庁舎建設及び周辺整備基本方針	策定
令和4年7月	庁舎建設及び周辺整備基本計画	策定
令和5年3月	新庁舎建設工事基本設計	完了

事業の推進にあたっては役場庁舎内部での検討や庁舎改築周辺整備事業検討委員会での議論のほか、住民の皆さんとのワークショップなどを開催してきましたが、コスト削減や情報公開の徹底などの課題から令和5年2月10日に事業の凍結を決定し、建物の機能や内容の再検討、財源の確認、時期などについて総合的に見直しを行うこととなりました。

こうしたこれまでの経緯を踏まえ、本事業について住民の皆さんにご理解いただきながら、住民の皆さんとともに本事業の見直しを行っていくため、見直すべきポイントや見直しの方法など見直しに必要な項目を整理し「軽井沢町庁舎改築周辺整備事業見直し方針（案）」としてまとめました。

庁舎改築周辺整備事業見直し方針（案）

<目次>

はじめに	(P. 1)
1. これまでの課題・問題点とこれからの考え	(P. 3)
2. 見直しにあたっての基本的な考え方	(P. 4)
3. 新庁舎・公民館機能拡充施設の整備範囲	(P. 5)
4. 新庁舎の規模	(P. 6)
5. 公民館機能拡充施設の規模	(P. 7)
6. その他の施設・設備	(P. 8)
7. 事業費と財源に対する考え方	(P. 9)
8. 今後の進め方	(P. 10)
【参考資料①】 見直しにあたっての検証パターン	(P. 11～14)
【参考資料②】 これまでにいただいたご意見と見直しにあたっての考え方	(P. 15)

1. これまでの課題・問題点とこれからの考え

◆ 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実施していきます。

◆ コストを考慮した削減判断

当初の計画には『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、ランニングコストや長期的な費用回収の可能性を考慮した削減判断の余地がありました。見直しにあたっては現段階での必要性やランニングコストを含めた精査など、コストと必要性、緊急性等のバランスを鑑み削減判断を行っていきます。

◆ 公民館機能拡充施設（旧名称：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、公民館機能拡充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、庁舎と合わせて公民館機能拡充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、公民館機能拡充施設の内容については、これまでの中央公民館の機能を充実させながら、住民の皆さんが自主的に様々な活動を行っていただけるようなコミュニティースペースも含んだ施設となるよう検討していきます。

（※ これまでは「複合施設」という名称を用いてきましたが、中央公民館の機能拡充を主目的とした施設整備であることから、今後施設の正式名称が決まるまでの間は「公民館機能拡充施設」という名称を用いることとします。）

2. 見直しにあたっての基本的な考え方

◆ 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、コストの配分や公民館機能拡充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。

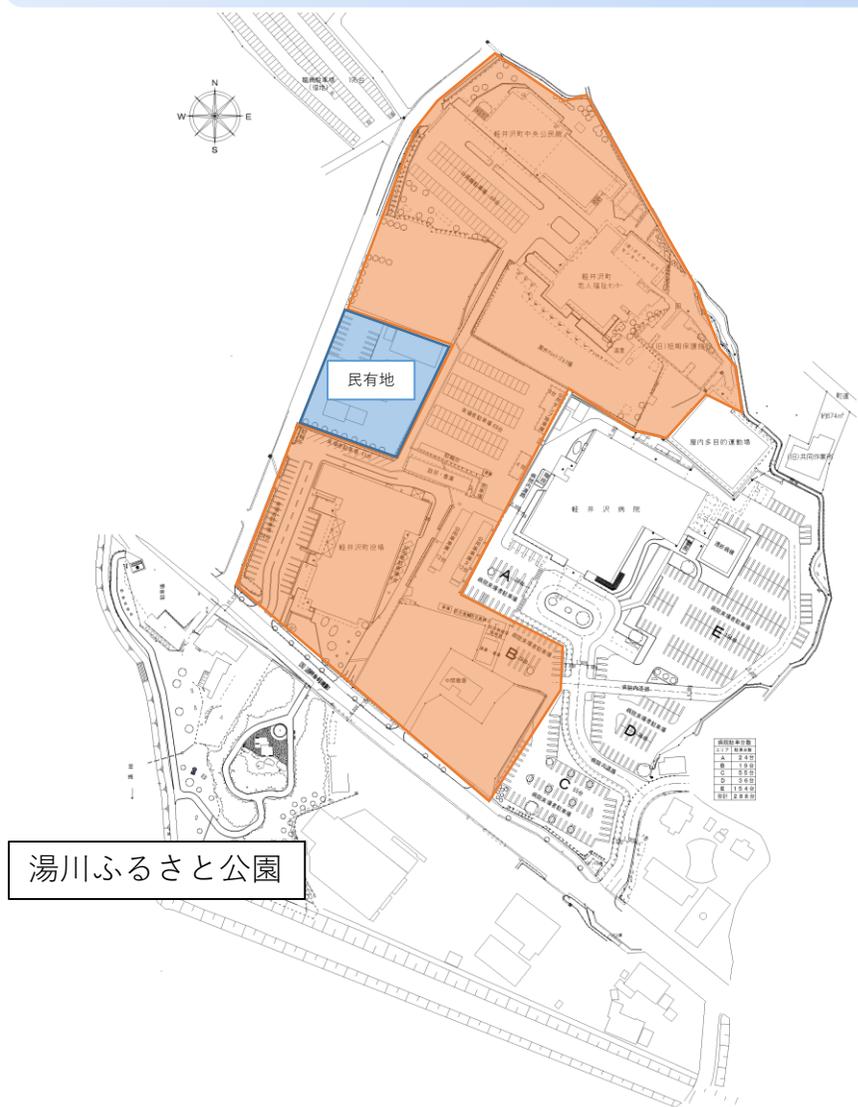
◆ 既存施設を活用した役場機能の再配置

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各課の再配置も検討し、DX化の推進による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の組織配置や業務に関する改革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。

◆ 『ZEB』ではなく ZEB Ready 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『ZEB』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、ZEB化の普及状況などから、庁舎改築段階においてはZEB Ready仕様を採用することとし、将来的に庁舎建築後において『ZEB』化できるよう検討していきます。

3. 新庁舎・公民館機能拡充施設の整備範囲



◆ 整備範囲の拡張の可能性

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。
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あることや、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いきます。

◆ 段階的整備から同時整備へ

本事業は当初計画から新庁舎（第一期工事）と公民館機能拡充施設（第二期工事）を段階的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、新庁舎と公民館機能拡充施設を同時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。

◆ 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・公民館機能拡充施設」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します。既に実施を予定している湯川ふるさと公園の橋梁工事や湯川上流エリアも含めた湯川沿いを中心とした将来的なまちづくりを見据えた整備を検討していきます。

4. 新庁舎の規模

◆ 7,500㎡（基本設計時） から 6,000㎡ 程度へ見直し

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. 見直しにあたっての基本的な考え方」にて示した通り、既存施設を活用した役場機能の再配置を検討していくことから、当初計画から集約化を想定していた部署のスペースを除いた6,000㎡程度とします。

◆ 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、テレワークの推進などによる執務スペースの削減と、窓口の集約による手続きのワンストップ化などにより、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、住民の皆さんのためのゆとりあるスペースの確保を目指していきます。

◆ 公民館機能拡充施設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。

5. 公民館機能拡充施設の規模

◆ 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・問題点とこれからの考え」に挙げたとおり、公民館機能拡充施設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、「4. 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、「3. 新庁舎・公民館機能拡充施設の整備範囲」で示したとおり、庁舎と公民館機能拡充施設の同時整備によって施設の共有性や連携性を高められる可能性もあることから、住民の皆さんの求める機能や用途によっては建物の合築や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検討を進めていきます。

6. 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、整備土地の形状の問題から各施設へのアクセス性にばらつきがありましたが、新庁舎や公民館機能拡充施設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. 見直しにあたっての基本的な考え方」で挙げたとおり、既存施設を活用した役場機能の再配置を検討していくことに伴い、公用車駐車場のスペースについては当初計画（50台分）からの削減を検討します。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、公用車駐車場の建物規模や屋根の有無について、積雪対策なども含めその必要性を検討していきます。

◆ 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、駐車場やその他のスペースについてはアスファルトをなるべく使用せず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知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。

7. 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、公民館機能拡充施設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 /㎡

↑
建築単価の上昇

◆ 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（24億円 ※令和5年3月時点）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世代間負担の公平性の考え方に基づいた起債の活用(※)を検討していきます。また、起債の償還後は次の建替えに備えた計画的な積み立てを行います。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に検討します。

（※ 仮に60～80億円起債（借金）した場合、毎年の償還（返済）額は2～3億円弱程度、町の総予算額（約160億円）の1.2～1.8%程度となりますが、適正な範囲内であると考えます。）

◆ 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3億円で、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、施設移転に伴う補償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を活用していくほか、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。

8. 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

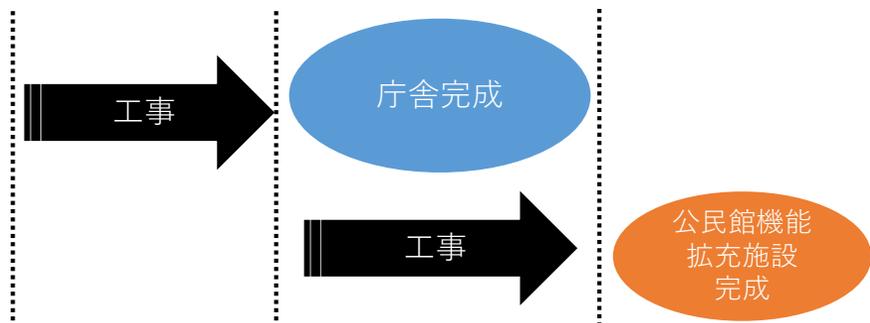
これまでも住民アンケートやワークショップ、パブリックコメントを実施してきました。この度の見直しをきっかけとして、新庁舎のみならず公民館機能拡充施設の建設についても合わせて基本方針・基本計画の見直しを進めていく中で、改めてワークショップやパブリックコメントを実施します。ワークショップの実施にあたってはより広く皆さんの声を集めるために、現地会場でご参加いただく以外にも、ライブ配信や収録動画の公開等の工夫も取り入れていきます。



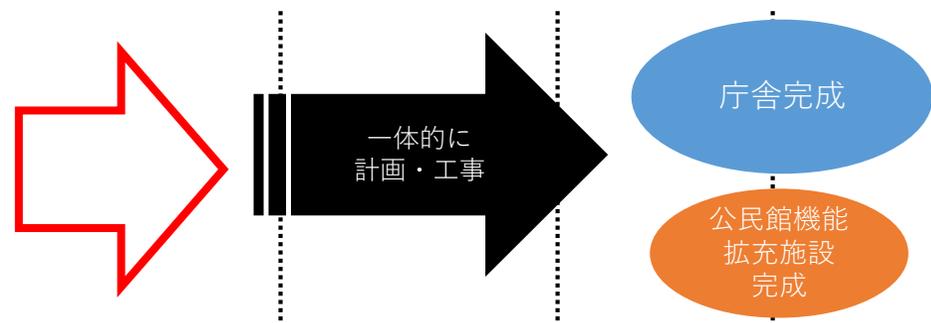
◆ 事業スケジュールの短縮とコストの抑制

当初計画では令和9（2027）年度から新庁舎、令和12（2030）年度から公民館機能拡充施設の利用開始予定となっていました。新庁舎と公民館機能拡充施設の配置や計画内容によっては一体的な建物と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



【参考資料①】

見直しにあたっての検証パターン

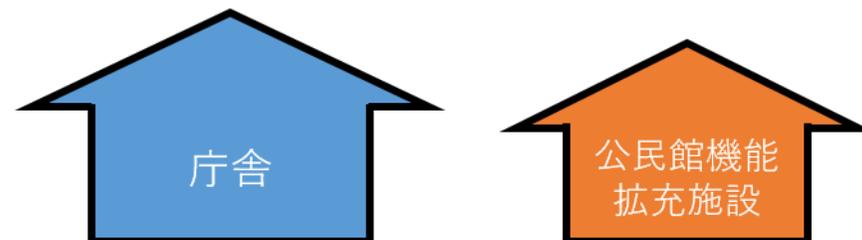
見直し方針を検討するにあたりコスト抑制を考慮していった結果、3つの建築パターンでの検証にたどり着きました。次のページ以降ではA～Cのおおよその建物建築イメージや配置イメージ、および主な検討項目ごとの比較を示しますが、これらは方針段階でのアイデアであり確定事項ではありません。

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、最終的にはA～Cのいずれかをベースとした計画で基本計画・基本設計を見直していく予定としています。

（※あくまでイメージです）

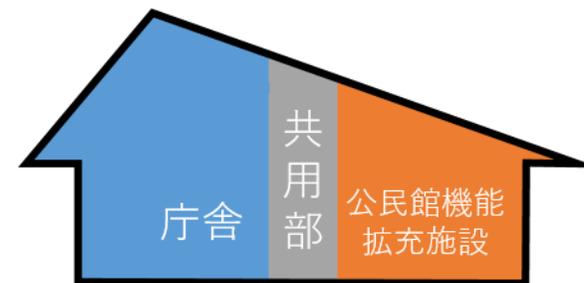
A. 分棟案

当初計画のように庁舎と公民館機能拡充施設を別々の建物として独立して建築します。



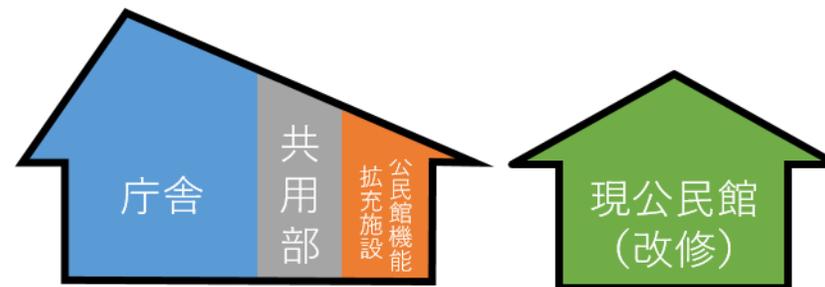
B. 一体化案

庁舎と公民館機能拡充施設を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合わせて建築します。

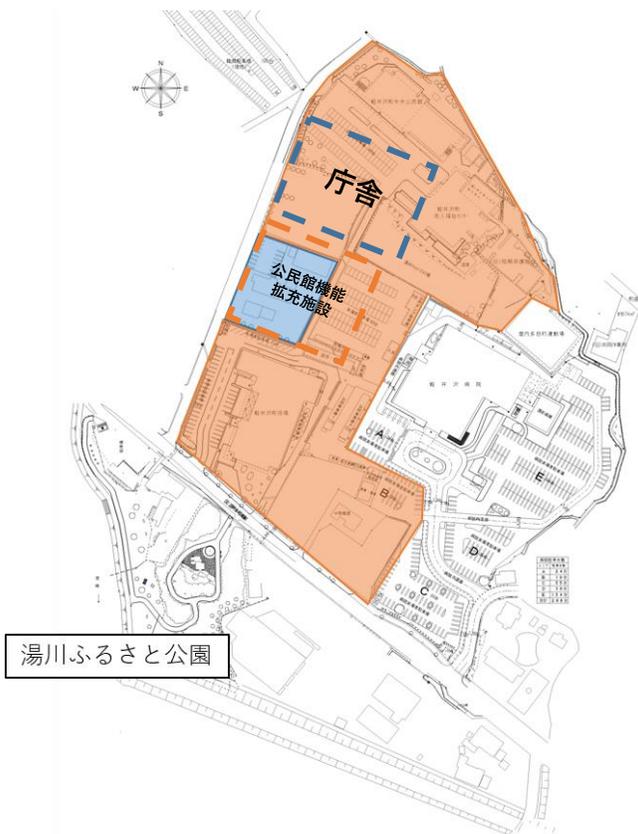


見直しにあたっての検証パターン（2）

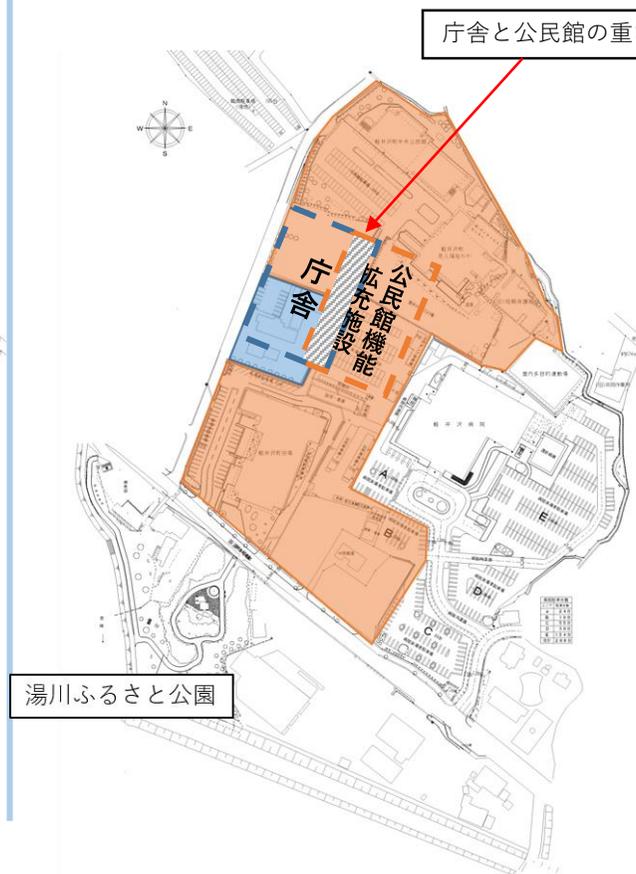
【参考資料①】

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。（※あくまでイメージです）

A. 分棟案



B. 一体化案

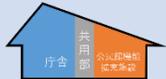
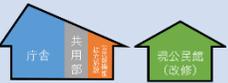


C. 公民館改修案



見直しにあたっての検証パターン（3）

【参考資料①】

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	公民館機能拡充施設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	<p style="text-align: center;">各案共通</p> <p style="text-align: center;">【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</p>		
(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）での行き来を想定（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、公民館とも使いながらの建替えが可能	(Aと同じ)	<p>既存公民館の改修工事が発生するため、改修中は既存公民館が使えない（ただし、新庁舎の共用部分の完成後、一部の公民館機能（1,500㎡分の公民館分スペース）を利用可能）</p> <p>新庁舎の配置上、既存の公民館の駐車場が使えない（ただし、臨時駐車場などの細かな調整により対応可能）</p>
(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

▼ これまでにいただいたご意見と見直しにあたっての考え方 【参考資料②】

テーマ	ご意見	見直しにあたっての町の考え方
デザイン 雰囲気	<ul style="list-style-type: none"> ・軽井沢らしさや地域性が感じられない ・立派・華美ではなく質素でよい ・シンプルで機能的かつ低コストなものが良い 	<p>質実剛健で機能的・コンパクトな計画となるように検討していきます。また庁舎以外の施設に関しては、住民の皆さんが主体的に活動いただけるために必要な機能や現在の公民館では補えていない機能等を盛り込むよう検討していきます。</p>
庁舎機能	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口が分かりづらい ・案内が縦割りで非効率 ・デジタル化の遅れ ・フロアの集約化 ・窓口の一本化 ・町民の利用しにくさ 	<p>D X化の推進および行財政改革の推進に特化した委員会を開催し、D X推進、業務フローの見直し、組織配置の見直しなど庁舎の改築と並行して住民の皆さんの利便性が確保・向上できるよう検討していきます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地への出入りがしづらい ・信号機が欲しい ・周辺道路の安全に配慮して欲しい 	<p>信号機の設置については交通量などを踏まえて軽井沢警察署と協議していきます。また、鶴溜線については本事業に合わせて拡張することを検討していきます。</p>
コスト管理 事業実施判断	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の建替えや改築は不要 ・小さい役場を目指すべき ・規模を抑えるべき ・現庁舎を修繕して使って欲しい 	<p>待合スペースや通路の狭さや関連部署の分散など、補修だけでは解決できない問題があります。現在よりも効率的で利便性の高い機能的でコンパクトな庁舎を検討していきます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・適切なコスト管理をして欲しい ・税金の使用を控えて欲しい ・当初37.5億円だった庁舎計画が110億円という状況は中断すべき 	<p>当初計画（庁舎：52億円、公民館機能拡充施設：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なるよう検討していきます。また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。</p>
木材の利用	<ul style="list-style-type: none"> ・県産材や木材を多く使うべき 	<p>資材価格や補助金などコスト管理の観点を大切にしつつ、デザイン性・機能性のバランスを考えながら県産材・木材の活用を検討していきます。</p>
敷地全体 ランドスケープ ^(※)	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の樹木や花などは軽井沢にふさわしいものにしてほしい ・周辺整備は不要 	<p>ランドスケープについては、軽井沢町植物園に相談しながら、軽井沢やこの地域に由来する植物により、周辺環境にやさしい森となるよう検討していきます。また、周辺整備として軽井沢らしさのある「森の空間」づくりや湯川ふるさと公園との動線の確保など、町に関わるあらゆる皆さんに軽井沢らしさを感じていただけるよう建築物以外にも含めたランドスケープを検討していきます。</p>
意見募集について	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設の計画時には意見募集をして欲しい 	<p>これまで公民館機能拡充施設に関する具体的な検討機会が少なかったことから、今後は公民館機能拡充施設の検討機会を設けていく予定です。また、公民館機能拡充施設に関連した計画案等ができたタイミングで意見募集を行います。</p>
その他 (具体的な計画内容等 について)	<ul style="list-style-type: none"> ・外周道路案は近隣住宅に迷惑なので半地下バイパスを採用して欲しい ・建物入り口を再考して欲しい ・タクシー乗降場所を考えて欲しい 	<p>見直しに伴い、様々な配置・設定の変更も含め、いただいたご意見を参考にしつつ検討していきます。</p>

※ランドスケープ・・・建物の風合いや自然環境、歴史などその土地や周辺環境の持ち合わせる様々な要素から生み出される空間の総称