

第 6 章 公民館機能拡充施設の規模

第 6 章 公民館機能拡充施設の規模

公民館機能拡充施設の規模については、現中央公民館の状況や、前回の基本計画までにおいて行った意見収集、ワークショップ等を踏まえ、諸室構成、規模についてまとめた表は次のとおりです。

現中央公民館諸室	既存面積	前回の基本計画での想定諸室	想定面積	今後の機能・面積想定
玄関ホール	228㎡	共用部（ホール系）	400㎡	21 ペ ー ジ ・ 22 ペ ー ジ
談話コーナー	25㎡	住民交流スペース	400㎡	
展示室	95㎡	展示機能（アート）	90㎡	
		展示機能（歴史）	90㎡	
		情報発信機能（拠点）	90㎡	
		キッズスペース	30㎡	
		自販機・喫茶	15㎡	
		情報発信機能（スタジオ）	50㎡	
		音楽スタジオ機能	50㎡	
		陶芸室（工作室）	37㎡	
料理教室	77㎡	調理室機能	70㎡	
和室・教養室（4）	153㎡	和室（4室）	160㎡	
第二会議室	86㎡	会議室	90㎡	
第三会議室	99㎡	会議室	90㎡	
講義室	148㎡	講義室	250㎡	
		学習室	50㎡	
視聴覚室	45㎡			
		ワークスペース	50㎡	
		多目的室（大）	250㎡	
		多目的室（小）	200㎡	
大講堂	505㎡	講堂機能	510㎡	
		NPOセンター	50㎡	
こども教育・生涯学習・ 応接・公民館事務局	218㎡	執務室（公民館事務局）	100㎡	
倉庫（4か所）	170㎡	倉庫	200㎡	
共用部分（トイレ・E V・廊下・機械室等）	445㎡	共用部分（トイレ・E V・廊下・機械室等）	1,500㎡	
合計	2,346㎡	合計	5,000㎡	

第 6 章 公民館機能拡充施設の規模

その後、令和 5 年の見直し以降、庁舎改築周辺整備事業推進委員会（第 13 章参照）では、「社会教育施設としての公民館の役割」、「公民館でできること、できないこと」、「新たなニーズに対応するための施設」などの議論がされてきました。

また、住民との対話（第 13 章参照）では、「多世代（大人からこどもまで）が使えて、交流ができる場所」、「雨の日や寒い日でも使える場所」、「個々の活動に対応した使いやすい場所」などの複数のキーワードが挙げられており、その議論やアイデアなどをこれまでのものに溶け込ませた抽象的なイメージ図が次ページのものとなります。

今後、基本計画においてこれらの議論をより深掘りしていくことや対話の中で出された抽象的なイメージを具体化していくことにより、上記の諸室構成や規模、機能を具体的に検討していきます。



公民館機能拡充施設の規模は、現中央公民館の規模約 2,500㎡に必要な機能を付加し、5,000㎡を上限に定めていきます。

○老人福祉センターについて

中央公民館に隣接する老人福祉センターについても有効活用すべきという意見もいただいておりますが、下記の点を考慮して取り壊すこととしています。

①老人福祉センターを公民館機能にリノベーションした場合の課題点

- ・施設の平面形状が複雑であり、柱の間隔も小さいため、公民館機能拡充施設に求められている機能を確保することが難しいこと。
- ・入浴施設部分は躯体・内部の設えが特殊であり、別用途として活用する場合は大がかりな改修となり、余計な改修費用が見込まれること。
- ・大きなスロープなど、建物の形状が複雑で公民館と比べて改修費用がかかること。

②町の公共施設等総合管理計画上の方針との整合性

- ・施設の維持管理の観点からなるべく施設を統合していくこと。
- ・機能を中央公民館または木もれ陽の里へ統合すること。

※ただし、改築中の中央公民館の活動が停滞しないために仮設公民館として一時的に機能を持たせることも検討しています。

Ⅰ 公民館機能のゾーニング

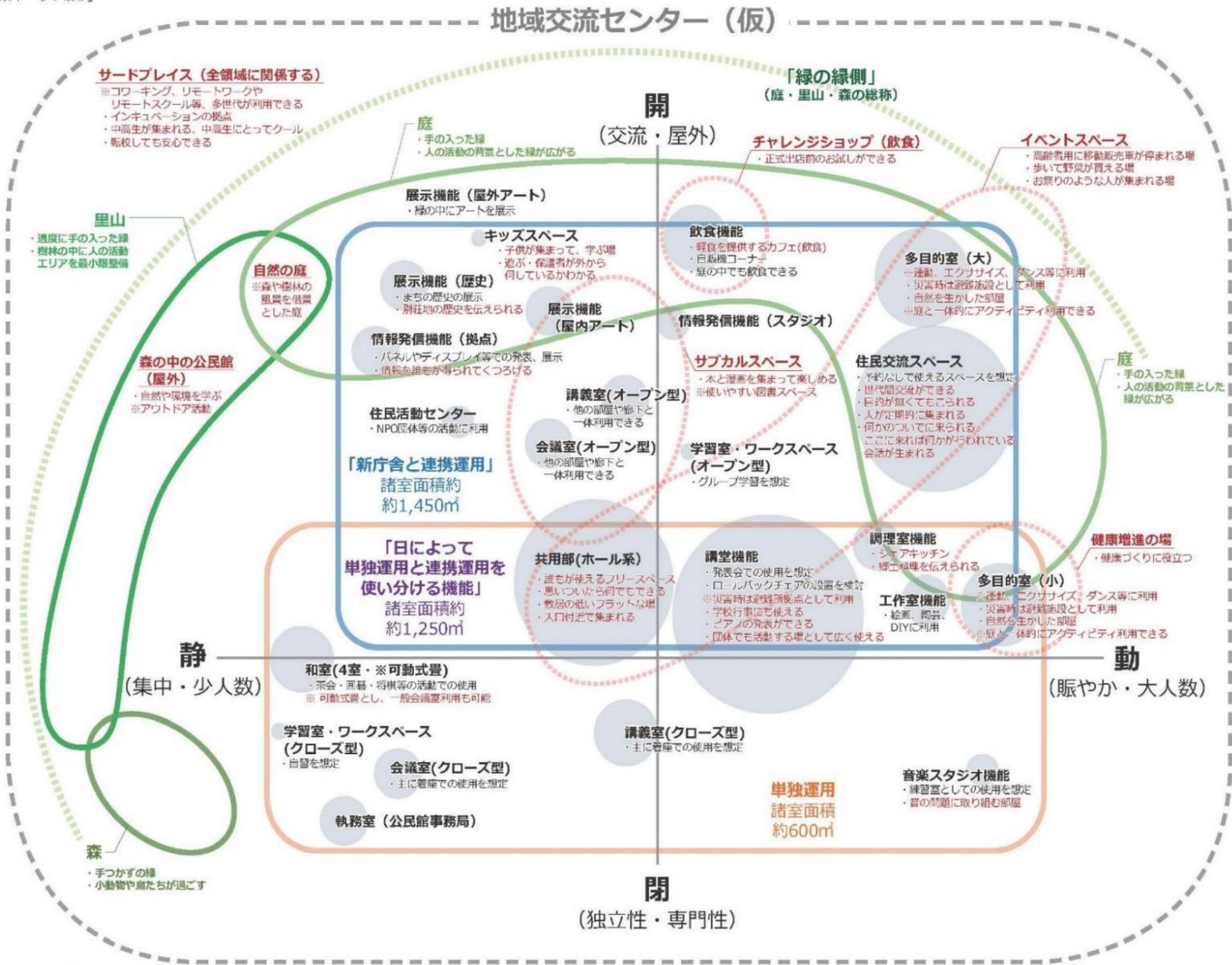
公民館機能について、今後の機能配置・ゾーニング検討への活用を見据え、以下の2つの軸を設定し各機能の特性を可視化しました。

- 【縦軸】「開（交流・屋外）」⇔「閉（独立性・専門性）」
 【横軸】「動（賑やか・大人数）」⇔「静（集中・少人数）」

赤文字：対話の場 Step2 での要望機能
 ※：要望の言い回しをわかりやすく調整
 黒文字：基本方針で提示している機能
 ○：対話の場 Step2 で要望のあった機能であるが、基本方針で提示している機能で賄えるもの
 ●：基本方針で提示している機能の規模のイメージ

【公民館機能拡充施設の面積想定】

新公民館項目	想定面積
共用部（ホール系）	400 m ²
住民交流スペース	400 m ²
展示機能（アート）	90 m ²
展示機能（歴史）	90 m ²
情報発信機能（拠点）	90 m ²
キッズスペース	30 m ²
飲食機能	160 m ²
情報発信機能（スタジオ）	50 m ²
音楽スタジオ機能	50 m ²
工作室機能	70 m ²
調理室機能	70 m ²
和室（4室）	160 m ²
会議室	90 m ²
会議室	90 m ²
講義室	100 m ²
講義室	100 m ²
講義室	50 m ²
学習室・ワークスペース	100 m ²
多目的室（大）	250 m ²
多目的室（小）	200 m ²
講堂機能	510 m ²
住民活動センター	50 m ²
執務室	100 m ²
（公民館事務局）	
倉庫	200 m ²
共用部分（トイレ、廊下、機械室等）	1,500 m ²
合計	5,000 m ²



第7章 整備手法

1. 整備時期

本事業は、当初の方針では新庁舎（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、配置計画や既存施設の取り壊し等を検討していきます。

新庁舎（第一期工事） 公民館（第二期工事）の二段階整備から同時整備へ

※同時整備とは、同時に工事を開始するというのではなく、同事業として整備を行うという意味です。以下に記載のC案（公民館改修案）を採用する場合は、公民館新築部（庁舎との共用部分）と改修部（既存公民館）の着工時期や竣工時期が異なる可能性があります。

2. 庁舎・公民館機能拡充施設の共有化

庁舎及び公民館機能拡充施設を一体的に整備することとなったため、より施設の共有化を意識して面積（コスト）の削減に努めていきます。具体的には、会議室等について庁舎と公民館で融通しながら共有できるよう検討をしていきます。

3. 整備方法

見直し方針に基づき、公民館の中性化（躯体の耐久年数）調査を行った結果、リノベーションによる公民館の改修も選択肢としては有効であるとされました。

このことにより、コスト削減のために見直し方針において示したA案（分棟案）・B案（一体化案）・C案（公民館改修案）を具体化したところ、次のようなメリット・デメリットが洗い出されました。A案については新築の面積が大きくコストが高くなることから検討の優先度は低く、B案とC案についてはそれぞれのメリットがありつつも、最も重要な要素の1つであるライフサイクルコスト（建設・維持管理・解体を含めたトータルコスト）が同値であったため、基本計画においてB案とC案を更に検討を進め、早い段階で整備方法を決定していきます。（今後の比較検討例：利便性・デザイン性・コストの再追求）

今後は、優先度が高いB案（一体化案）とC案（公民館改修案）をより具体的に検討していきます

A・B・C案の比較検討

※現段階での条件を元に検討した内容のため、今後、変更する場合があります

	A案	B案	C案
配置イメージ			
建物面積	新築面積： 11,000 m² + 公民館解体：2,500 m ²	新築面積： 10,000 m² （新庁舎・公民館一体による面積の合理化） + 公民館解体：2,500 m ²	新築面積：7,500 m ² （新庁舎・一部の公民館一体による面積の合理化） + 公民館改修：2,500 m ² = 10,000 m²
① 国道への顔づくり	○ 国道に面して公民館が配置でき、それによって公民館の町民活動が国道から垣間見え、その賑わいが「新しい顔」となる	○ 緑あふれるオープンスペースが「緑の庁舎」としての顔となる。また、オープンスペースの中に、新しい機能（WSで議論）を計画することも可能	○ Bと同じ
② 計画の自由度			
1. 平面計画の自由度・柔軟性	△ 分棟のため、エントランスや廊下、WC等の共用部を双方に計画する必要があり、スペースの合理化や双方の連携利用などの計画が難しい等、計画の制限を受ける	◎ 新庁舎・公民館が一体のため、共用部（エントランス・廊下・WC等）の相互利用ができ、スペースの合理化が可能。それによって生まれるスペースを活かすこともでき、計画の自由度・柔軟性が最も高い	○ 新庁舎・一部の公民館（2,500 m ² 分）は一体のため、計画の自由度・柔軟性は十分あるが、B案と比べると、やや劣る
2. 庁舎と公民館の往來のしやすさ	△ 分棟のため、一度外に出る必要がある。ただし、庇を設けて接続させることで、雨に濡れずに往來できる	◎ 一体型のため、内部廊下での接続が可能	○ 新庁舎・一部の公民館は一体型のため、内部廊下での接続が可能。ただし、既存公民館とは2階連絡通路（屋内）での接続となる
3. 庁舎と公民館の相乗効果の生まれやすさ	△ 分棟のため、施設間の相乗効果は生まれにくい	◎ 一体型のため、「公民館活動が庁舎から見える」「オープンスペース等を相互利用できる」等、相乗効果が生まれやすい	○ 新庁舎・一部の公民館は一体型のため、相乗効果は生まれやすいが、B案と比べると、やや劣る
4. 庁舎と公民館の機能区分のしやすさ	◎ 分棟のため、明確な機能区分ができ、用途に合わせた運用がしやすい	△ 一体型のため、明確な区分が形成しにくく、運用が煩雑になりやすい	○ 「新庁舎・一部の公民館は一体」と「分棟の既存公民館」で構成されているため、機能区分は可能だが、A案と比べると、やや明確さに欠ける
③ 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。ただし、既存庁舎の解体後、公民館の着工となるため、公民館の完成が遅れる	◎ 庁舎、公民館とも使いながらの建替えが可能であり、同時に完成できる	○ 庁舎、公民館とも使いながらの建替えが可能。ただし、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（2,500 m ² 分）が利用できない。一方、新築部公民館機能1,500 m ² 分は新庁舎と同時に完成するため、その部分については利用できる
④ 脱炭素社会への貢献度			
1. CO2 排出量	△ 新築の面積が最も大きく（新庁舎・公民館11,000 m ² ）、また、既存公民館を解体するため、CO2 排出量が最も多い	△ 新庁舎・公民館10,000 m ² 全てを新築し、また、既存公民館を解体するため、CO2 排出量が多い。ただし、A案と比べると新築面積が小さい分、CO2 排出量はやや少ない	◎ 既存公民館2,500 m ² の構造体分の新築・解体工事を削減できるため、CO2 排出量を抑制できる
2. 炭素の固定化	○ 新築の一部に木造を採用することで炭素の固定化が可能	○ Aと同じ	○ Aと同じ
⑤ イニシャルコスト指数 (当初の基本設計時を100として面積換算)	△ 88	○ 80	◎ 76
⑥ ライフサイクルコスト指数 (A案を100として算出)	△ 100	○ 91	○ 91
町としての検討の優先度	低	高	高

第8章 その他施設

新庁舎及び公民館機能拡充施設の来客用駐車場は、現庁舎及び現中央公民館の駐車場と同程度の規模とし、概ね170台が駐車できる規模を、また、公用車の駐車場については、現在の規模を参考に概ね50台が駐車できる規模を、来客用駐輪場については、概ね20台が駐輪できるスペースを想定し、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「緑の中」の空間づくりを検討していきます。

加えて、スマートコミュニティの実現に向けた取り組みの一環として公共交通機関の利用を促進するため、敷地内に町内循環バス等が乗り入れられるスペースを確保し、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。

第9章 建築条件

都市計画法（昭和43年法律第100号）や建築基準法（昭和25年法律第201号）の規制はもとより、長野県景観条例（平成4年長野県条例第22号）に基づく「軽井沢町景観育成基準ガイドライン」や、町独自の自然保護対策に関する基準として「軽井沢町の自然保護対策要綱（昭和47年輕井沢町告示第13号）」や「軽井沢町の自然保護対策要綱取扱要領」があり、新庁舎及び公民館機能拡充施設は、これらの基準に適合した建物でなければなりません。

これらの基準を踏まえつつも、①防災・避難拠点となる施設づくり、②景観・環境を先導する施設づくり、③工事費・維持管理費を抑えた施設づくりを兼ね備えた最適な案を検討していきます。

【基準の主なもの】

敷地面積	約35,800㎡（GIS計測による）（民有地取得（予定）による拡張分約5,000㎡を含む。）
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%以下
容積率	200%以下
階数	2階以下（※6）
屋根	2/10以上の勾配・軒出50cm以上
建築物等の色彩	彩度4以下
道路からの後退（※7）	5m（敷地奥行の1/3を限度）以上
隣地からの後退（※7）	1m以上
雨水排水	原則として敷地内処理
工事期間	夏期（7月25日～8月31日）の工事は、原則として自粛

※6 階数については、軽井沢町の自然保護対策要綱の基準では2階以下ですが、「公共的建築物」の観点から3階以下とし、居室（執務室等）としての利用は2階までを目指します。なお、防災機能上必要な機械等を勾配屋根により生じるスペース（3階）に設置するなど、空間を有効活用します。

※7 後退とは、敷地境界線と建築物の水平投影外周線との水平距離のことをいいます。
注：建物の高さについては、高度地区等による高さ制限（10m以下）がありますが、「公共的建築物」の観点からその制限を超える可能性があります。

注：建物の規模については、第1種住居地域における制限（3,000㎡以下）がありますが、「公共的建築物」の観点からその制限を超える可能性があります。

第10章 新庁舎・公民館機能拡充施設の建設事業費と財源

1. 建設費の見積

建設費（建物本体に係る費用）について、近隣の庁舎建築事例は以下のとおりです。

なお、建設費上昇率を加味した現在の建築単価（令和6年4月1日）も参考値として算出しています。

【表1：近隣自治体の実績】

他町村	人口	開庁年 (工事発注 時期)	延床 面積	建設費	建築単価	現在の 建築単価 (上昇率※)	備考
川上村	4,647人 (R6.5)	R5 (R3)	3,412 ㎡	17億 7,650万 円	520,662 円/㎡	680,505円/㎡ (30.7%)	地中熱 1.4億円
御代田町	16,664人 (R6.4)	H30 (H28)	4,505 ㎡	21億 2,241万 円	471,123 円/㎡	678,888円/㎡ (44.1%)	

※工事発注時期から令和6年4月までの建設費上昇率に当町の基本設計概算時において検討し、算出した実績値を加味した値

また、現在建設を予定している他市の例も考察してみます。

【表2：類似案件の近年の動向】

他市	人口	所在地	延床面積	建設費 (所在地時点)	建築単価	備考
群馬県 安中市	54,225人 (R6.5)	実施設 計完了	7,566㎡	55億円	726,967円/㎡	一部外構 工事含む
埼玉県 富士見市	113,397人 (R6.5)	基本計 画完了	12,220㎡	91億円	745,499円/㎡	免震構造



表1及び表2のとおり、現在の建築単価は、前回の基本計画の時点（565千円）から約25%上昇しているため、概算建設費を次のとおり想定します。

項目	規模（面積）	建築単価 (令和6年4月1日時点)	概算建設費
新庁舎	6,000㎡以下	700千円/㎡ (≒565千円/㎡×125%)	42億円
公民館機能拡充施設	5,000㎡以下		35億円

※面積は、A案（分棟案）の最大値で想定しています。

※B案（一体化案）の場合には10,000㎡以下を想定しているため、概算建設費は70億円となります。

※建設費は、今後も労務単価の上昇などが見込まれることから、更に変動することが想定されます。

2. 事業費

事業費については、前述の建設費だけでなく次の表の項目について費用がかかります。今後、基本計画・基本設計と段階が進むにつれて、概算ができ次第『総額で公表をしていく』という原則に則り、随時公表を行っていきます。

なお、新たな事業費（C：水色）が、前回の基本計画時（A：緑色）に現在の建築費上昇率を加味して算定した同項目（B：黄色）の合計（比較対象概算事業費）を超えることがないよう、事業費の縮減を図っていきます。

第10章 新庁舎・公民館機能拡充施設の建設事業費と財源

事業費別	前回の基本計画 (R4.7) A	前回の基本計画に現在の 建築費上昇率を加味 B	新基本方針 (R6.8) C
新庁舎 建設費	52億円 (9,200㎡) 565千円/㎡	64.4億円 (9,200㎡) 700千円/㎡	35億円～42億円 (5,000㎡～6,000㎡) 700千円/㎡
公民館（複合施設） 建設費	29億円 (5,000㎡) 565千円/㎡	35億円 (5,000㎡) 700千円/㎡	35億円 (5,000㎡) 700千円/㎡
ZEB化 太陽光発電設備工事費 ※8	12億円 『ZEB』	12億円 『ZEB』	0～10億円 (「ZEBready」～『ZEB』) ※9
外構工事費 ※8	9億円	9億円	9億円
既存施設解体費 ※8	3億円	3億円	3億円 ※10
備品購入費 ※11	2億円	2.4億円	2.4億円
システム移転費 ※11	3億円	3.6億円	3.6億円
比較対象 概算事業費	約110億円	約129.4億円	約88億円～105億円
設計費・調査費	-	-	● ※12
用地取得費	-	-	● ※13
その他費用	-	-	● ※14
総事業費	-	-	●

※8 太陽光発電設備工事費及び外構工事費は、今後の計画により施工面積や諸条件が大きく変更する可能性があること、既存施設解体費は、解体する棟数が確定していないことから、これらの概算額は前回から据え置きで想定しています。

※9 前回の基本計画と同様に景観に配慮した太陽光パネルを設置する場合には、『ZEB』で概算10億円、「NearlyZEB」で概算5億円を想定します。

- ※10 解体費については、現庁舎及び現中央公民館の解体費用のみを見込んでおり、その他の施設の解体費用は見込んでおりません。また、公民館改修案を採用した場合には、解体費が減額となります。
- ※11 備品購入費、システム移転費については、物価上昇率を踏まえ、20%の上昇を加味しています。
- ※12 設計費・調査費については、これまで事業費の中に含めておりませんでした。段階が進む中で、総事業費に算定していきます。
- ※13 用地取得費については、現時点で未定のため、段階が進む中で、総事業費に算定していきます。
- ※14 その他費用については、現段階では想定できない費用ですが、費用が発生する場合にはその理由の説明とともに総事業費に算定していきます。また、前回の基本設計費等、見直しに要した費用等も算入していきます。

3. 財源

整備に必要な財源については、①基金、②補助金・交付金、③地方債が考えられます。

これから具体的な計画を策定していく中で、詳細な規模の算定を行い、具体的な積算を行いますが、真に必要な機能を十分に精査し、建設に要する費用の抑制に努め財源を確保していきます。

①基金

平成27年度に設置された庁舎改築周辺整備基金が、令和5年度末現在約30億円あり、着工時である令和8年度末には約40億円となる見通しです。

②補助金・交付金

現在、庁舎の整備に関して直接的な補助制度はありませんが、間接的に利用できる補助金等の活用について、引き続き研究していきます。また、公民館機能拡充施設についても、その規模や機能と併せて検討していきます。

【補助金・交付金の例】※年度によって内容等が変更になる場合があります

- ZEB化・省CO₂化普及加速事業
(補助率2/3～1/4・上限金額3～5億円)
- 優良木造建築物等整備推進事業
(補助率1/2～1/3以内・上限金額3億円)

③地方債

地方債は、地方公共団体が行う借入で、地方債を起すことを起債といいます。起債するためには、総務大臣又は都道府県知事に協議や届出をしなければならず、財政指標が一定の水準を上回る団体等については許可が必要となり、対象事業や借入先などについても詳細な基準等が定められています。

地方債の発行により、事業の円滑な執行が図られるとともに、その事業に係る財政負担を後年度に平準化できることから、計画的な財政運営を行う有効な手段とされています。また、将来便益を受けることとなる将来の納税者と、現在の納税者の負担の公平性を保つことができます。

【地方債対象事業の例】

- 一般事業（充当率75%）
- 脱炭素化推進事業（充当率90%）
- 防災基盤整備事業（充当率75%～90%）

【起債の考え方イメージ図】

