

庁舎改築周辺整備事業基本計画（素案）に関する意見照会

『推進委員意見』

●全般

No.	ページ	意見	町の考え方
1	全体	<p>そのドラフト（基本計画（素案））に、前回の会議での私の発言がどの程度反映されるかに関心を持っています。</p> <p>ポイントとしては、庁舎の完成がゴールではなく、庁舎が「住民の生活やシビックプライドの向上に資する機能を果たし続ける事」がゴールであり、そのためには完成後のオペレーションを十分に設計段階から検討しておく必要があると考えています。</p> <p>そのためには役場職員だけではできないオペレーションの民間へのアウトソースをする分野を仮にでも良いので特定し、設計段階から民間の経験値やノウハウを得ていくことが重要と考えています。そのあたりの基本的な計画を、是非とも基本計画に盛り込んでほしいと思っています。交流センターの飲食機能や、前庭や中庭の設備、（どうなるかわかりませんが）中央公民館跡地などを使って、何ができるかを、是非とも住民の有識者・経験者の知恵を交えて考えていきたいと思っています。もちろん、僕も言いつばなしではなく、これらのプロジェクトをまた牽引していく役割を担う準備はあります。</p>	<p>ご意見を踏まえまして、P59～「交流センターの事業手法・運営方針の検討」について内容を検討しました。</p> <p>また、推進委員会での意見も踏まえてP63「(5)よりよい管理運営に向けた評価の仕組みの検討」を新たに追記させていただきました。</p> <p>今後事業を進めていくうえで重要なソフト面の検討については、住民の皆様のご協力を得て「住民主体のまちづくり」を推進していく考えですので、引き続きご協力をお願いいたします。</p>
2	全体	<p>3) 公民館に関しての需要調査</p> <p>(株)Dialogic Consultingによる公民館利用者(団体含む)以外の調査は、次のように行ったとありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民アンケート (Web) : 199回答 ・中高生アンケート (Web) : 111回答 	<p>本アンケートの主眼については、現状の中央公民館の利用者を中心に改めて現状調査・分析をさせていただいたものになります。調査方法は、メール配信、SNS、チラシ配布、郵送になります。また、属性は、現在利用している方々を中心に、住民と中高生を対象として実施をしました。</p>

		<p>・対話型リサーチ：12月22日（日）14名参加</p> <p>調査会社の分析は報告されましたが、調査方法、調査対象の属性は不明でした。アンケートやリサーチ協力を何人にどのように依頼したか、協力された方々の年齢、性別、居住地、職業、公民館利用経験の有無、対話の場合はその態様（個別、グループ、時間数）などをお教えてください（調査対象者の偏りがある場合は不正確な調査になると思いますので）。</p> <p>また「なぜ新しい交流センターを要望するのか」「希望する活動が他の町内の施設では何故できないか」といった、庁舎周辺整備計画に直接関係する設問がなかったように見えますが、どうしてでしょうか。</p>	<p>①住民アンケート（メール配信及びSNS） 199名</p> <p>②中高生アンケート（軽中1・2年生、軽高1～3年生にチラシ配布） 111名（483名中）</p> <p>③現中央公民館登録団体（代表者）向けアンケート 65名（87団体中）</p> <p>④老人福祉センター趣味クラブ登録団体（代表者）向けアンケート 14名（18団体中）</p> <p>この結果が第14回の推進委員会での報告となっており、『中央公民館・老人福祉センターの利用者は固定化されている。各諸室の利用率については、大講堂や講義室については一定の利用があるものの、工作室・調室・和室などは限定的な利用となり、全体の利用率としては高くない。また、中高生についてはほとんど足を運んだことはない』という結果となり、結果として今の公民館の見直しの必要性を再確認するとともに、これまでおしゃべり会や各区を回らせていただいた中での新たな要望について応えられるよう検討を進めていきます。</p>
3	全体	<p>■町長選での選挙公約</p> <p>まず当初の周辺整備基本計画案に対して2022年7月に行われたパブコメでは、多額な庁舎周辺整備は不要と少なからぬ投稿がありました。そして2023年2月の町長選挙において庁舎改築が主要な論点となった時に、土屋現町長が公約とされたのは「予算配分を見直し、110億円庁舎整備はやめて、医療・公共交通の整備を進める、交流施設は無理矢理作る必要は無い」でした。</p> <p>土屋みちおの訴え！～変えたい！声がとどく信頼のまちへ</p> <p>そして新町長の下、見直しが図られた結果、2023年9月に発表された「見直し方針」では、「公民館機能拡充施設の検討委員会を立</p>	<p>ご意見として賜りますが、見直し以降、推進委員会にて議論された内容等を踏まえ、推進委員の皆様にはこの事業全体のことをご理解いただいているという認識でおりますので、住民の皆様にもしっかりとした情報をお伝えいただければと考えております。併せて、断片的な情報のみが先行しないよう、町からも更に情報を正しくしっかりと伝えていく努力をまいります。</p>

	<p>上げ、公募委員も含めた議論の場を設定する」となりました。</p> <p>そのため同年11月から公募委員となった私は、これまでの経緯を咀嚼した上で「既存の中央公民館の活用や施設の分棟化の可能性」についても議論させていただきました。2025年1月、町部局の裁定により、現公民館の解体、庁舎との一体化案でまとまりましたが、公民館の機能拡充⇒交流センターの新設については、私は、土屋町長の公約「交流施設は無理矢理作る必要は無い」が民意の大勢と考え、委員会でも議論を深めていただきたいと思います。</p>	
--	--	--

●第2章 施設計画の検討

No.	ページ	意見	町の考え方
4	(素案) P10他 (案) P10他	<p>■ (新) 交流センターの創設</p> <p>町部局から調査委託された(株)Dialogic Consultingの調査報告に寄れば、現公民館の年間稼働率は31%、100%稼働は日曜、8月第一週、11月第一週に極端に偏っているとのことでした。従ってこの間の利用集中の緩和に努め、老人福祉センターの機能吸収についても日曜日の対応について調整を進めれば、スペースとしては現在の床面積(2500㎡)で足りると思われま</p> <p>従って面積の増床については、p13にあります「新たな人の繋がりを創出する施設として交流センター(コミュニティセンター)」機能がどれほど町民・住民から求められているかが重要です。コミュニティセンターは全国の自治体で少なからず建設されているので、それ自身唐突な提案とは思いませんが、少なくとも軽井沢町では、以下の点を十分に議論すべきと思います。</p> <p>1) 立地</p> <p>多くのコミュニティセンターは、その地域の交通要所(ex.</p>	<p>交流センターへの移行については、『住民から皆様のこんな施設があったら良い』という声を数多く聴かせていただいている中で検討を進めています。交流センターという名称にはなりますが、『公民館機能+α』との考えをもっており、床面積について『3,000㎡のハコモノ』を新たにつくるという考えではなく、『現状の中央公民館の機能2,500㎡に足りない機能を足していく』ということで、基本方針時の考えに一貫性はあると考えております。住民の方からもご意見をいただいておりますが、民業を圧迫するような施設をつくるということではなく、「人が集まる場所にはそういった飲食機能」が必要ではないかということで検討を進めています。ご意見のとおり中軽井沢周辺との連動性をみて計画を進めていきます。</p> <p>また、住民からご意見の中で、「文化的な分野でのエキスパートの方々が多く見受けられ、その方々の協力を受けられれば、これらの機能を準備することによって新たな利用が掘り起こされ、そ</p>

	<p>駅)に設けられています。他用で行き交う人たちが気軽に立ち寄れるという場設定です。一方で現計画地は駐車場計画でも分かるように多くの方が車で来られるので、来訪目的が明確な場所です。大勢の人が行き交う、何となく立ち寄ることで「新たな人の繋がりを創出する」には無理があります。</p> <p>2) 住民のニーズ</p> <p>調査報告書の「ポテンシャル・ユーザー」とはいったい何か。町役場としては、軽井沢愛が育ち住民に親しまれることはうれしいかもしれませんが、それが業務の第一目的ではありません。昨今問題となっている軽井沢病院然り、集中豪雨による斜面崩壊然り、バスの運行減や交通渋滞然りなど、住民の最も関心が高い政策に「予算を重点配分すべき」という土屋町長のお考えは、多くの選挙民の共感を呼んでいたと思います。</p> <p>3) 民間施設との競合</p> <p>軽井沢町が多くの他市町村と異なるのは、民間事業者による文化施設、集合施設が圧倒的に多い点です。そういった施設がほとんどない土地であれば、貴重な財源を投じることも理解できますが、軽井沢町はその必要がありません。逆に公営を拡大することで民間事業者の営業機会を奪うとさえ言えます。軽井沢愛を持って地域に貢献する活動であれば、ハード（建物）よりもソフト（活動費）を助成するべきで、その中で民間施設の利用料を100%保証すれば良いだけの話です。</p>	<p>れが軽井沢町の文化となり軽井沢の価値を高めることに繋がると町も考えており、そのような仕組みづくりをする場合にも「交流センター」という仕組みづくりは適していると考えますので、別荘所有者との繋がりも今後積極的にもたせていただきたいと思えます。</p>
--	--	--

●第5章 事業計画

No.	ページ	意見	町の考え方
5	(素案) P68～71 (案) P64～67	<p>基本計画の素案ですが、計画自体民有地買収ができなければ、白紙になりうる計画で、予算に関しても見積以上に事業費がかさむ可能性があり、金利の動向では利子額が増え若い世代にさらなる負担をしいるので、起債に関してできるだけ金額を抑えられるようにしてほしいです。</p> <p>物価上昇しているからと言って、全体で2000㎡減になるにも関わらず、設計費・管理費が9.7億から13.3億になるのは、納得できません。</p> <p>ずさんな計画では、総事業費が膨れ上がるばかりです。</p> <p>その金額が妥当かどうか？きちんと第三機関もしくは有志もしくはボランティアの方に精査していただくことが必要だと思います。</p> <p>本当にB案が、町民や別荘民の方の多数の支持を得られているのか？甚だ疑問ですが、事業費に関しては、できるだけ適正価格で計画していただきたいです。</p>	<p>起債の考え方についてはP67に記載のとおり、「近年上昇傾向である金利についても起債額や借入期間によって負担が大きくなる可能性があることから、公平負担を課すことにこだわるわけではなく、町の財政状況をみながら、起債額を精査し、できる限り将来世代への負担が少なくなるよう努めます。」としています。</p> <p>設計費について、来年度以降の設計仕様書について推進委員のご意見にもありますとおり、アドバイザーにご教示をいただいている状況です。また、設計費の見込みについては、国土交通省の基準に準じた設計費用をきちんと見込むこと、また、いわゆる独自に委託をする部分、標準外業務について例えば住民の皆様にライフサイクルコストをきちんと示すのであればそれに対する業務、また、本事業の根幹とされる周辺整備事業としての交通計画や軽井沢病院との調整業務、推進委員会をはじめとした設計者が前面に立って住民と対話をする機会などについて精査の上、仕様の内容を固めていきたいと考えております。</p>
6	(素案) P68～71 (案) P64～67	<p>HPで1月末からパブコメが募集されているのを見ました。</p> <p>これに先の委員会で報告された公民館の利用調査はついでいるのでしょうか。</p> <p>しっかりした調査報告ですので、公民館整備について住民の意見を聞くためには、お知らせする必要があると思います。</p> <p>またこの素案では土屋町長が提示されている事業費80億円というシーリング値をはるかに超えた事業費額となっています。</p> <p>そのため71頁の建設費の参考値に挙げられている安中市以下3</p>	<p>第14回の推進委員会の資料として議事録と併せて町HPに掲載します。</p> <p>P64に掲載の他自治体（安中市・大泉町）との比較については、それぞれ人口5万人の町であり、どちらも主たる用途は『庁舎機能』のみとなっています。ただし、当町の住民基本台帳上の人口は2万人強となっておりますが、住民登録していない常住者が約7,000人程度いるという（家庭ごみ排出量や電気消費量から）予</p>

		<p>庁舎について、それぞれの人口（現在の市民数、町民数）を教えてください。</p> <p>これらの庁舎に公民館機能の有る無し、また各設計報酬額もお調べいただくようお願いいたします。</p>	<p>測もあるため、単純に人口での比較は難しいと考えております。</p>
7	<p>（素案） P68～71</p> <p>（案） P64～67</p>	<p>1) 設計費（予定額）</p> <p>国交省の技術者単価から標準的な計算をすると、かなり逸脱した数字に思えますので、町役場（建設コンサルのお二人含め）の算定根拠をお知らせください。また比較値としている他市町の庁舎建設費（p68）における設計監理費を調べると参考になると思います。</p>	<p>No.5・6の回答をご覧ください。</p>
8	<p>（素案） P68～71</p> <p>（案） P64～67</p>	<p>2) 建設費</p> <p>東京圏では大規模開発が近年の建設費高騰のため、軒並み延期や中止となっています。そのため民間事業者では建設費の高止まりはあるものの、今後も毎年1～2割上がるという状況ではないと言われています。町役場としての今後の予測をお教えてください。</p> <p>また外構工事費 16.5 億円の明細をお教えてください。特に比較対象の他市町の庁舎建設費に、外構費が算入されているのか除外されているのかは、建設坪単価を比較する上でポイントかと思えます。</p>	<p>全国的な傾向として、P64 の建設物価調査会の資料からも見て取れるように、建設物価指数は勾配にばらつきがあるものの、右肩上がりとなっております。このことから、町の将来予測としても上昇予測の三本の幅はあるもの、発注時期の令和9年度には少なからず上昇傾向のあおりを受けているという予測はしております。</p> <p>外構費用の概算については、標準的な㎡単価に概算の施工面積をかけているだけですので今後内容を検討していきます。</p>
9	<p>（素案） P61</p> <p>（案） P59</p>	<p>4) 運営管理の外注</p> <p>担当課から交流センターの運営について（おそらく以下の理由で町職員だけで運営するのは難しく）、指定管理者制度など検討していきたいとの話がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公民館はこれまで教育委員会の所管だったが、交流センターは町も運営に関わる。 ・機能拡充でコンサートや展覧会、飲食施設など、これまで公民館では行ってこなかった用途に関するノウハウがない。 <p>しかし不特定多数（住民以外も）が利用する交流センターと、庁舎・</p>	<p>P59～の今後の交流センターについては町の直営での管理運営は難しいと考えており、官民連携手法（PPP）の導入を積極的に検討している状況です。ご意見のとおり、この部分については熟議すべき点が多く、ご記載の懸念点を含めて、住民の皆様がより安心して使いやすい施設となるよう検討してまいります。</p>

		<p>議会が合体した建物となりますと、まずセキュリティ対策、騒音の問題（防音対策は工事費アップ）があり、また外注すると不安なのが「個人情報漏洩リスク」が高まることです。</p> <p>「交流センターは無理矢理作る必要は無い」が、住民の多くの意見だと思いますので、今後の熟議が求められます。</p>	
10	<p>(素案) P68～71 (案) P64～67</p>	<p>■庁舎周辺整備にかかる費用 (p76)</p> <p>①基金 2027年には40億円積立て済み</p> <p>②補助金・交付金 ZEB化の上限5億円、木造整備の上限3億円</p> <p>③地方債 総事業費120～125億円から①②を引くと72～77億円か？</p> <p>※上記には今後かかるライフサイクルコスト（管理運営費、修繕費）は入っていません。</p> <p>現在軽井沢町の財政が地方交付金を受けなくても済むほど潤沢なのは、1万6000戸に及ぶ別荘からの固定資産税収入が町税の主体なためです。しかしこれからは主たる別荘住民である団塊世代が被相続の時代になります。その時保有コストなどに難色を示す相続者が、相続放棄、固定資産税未払いとなる事態が容易に想像されます。また歳入増を図るため町が観光化を進めると別荘地としての魅力が薄れ、尚更別荘住民の離反を招く悪循環も考えられます。庁舎・交流センターのために70億円超の地方債を起債するのであれば、数十年先の歳入予測、人口動態予測を数値で提示する必要があると思います。甘い需要予測で多額な建設費を投じることは「ハコ物行政」となり、軽井沢町の歴史に禍根を残すことになりかねません。</p>	<p>基本計画（素案）時点では、説明不足から、例えば総事業費の125億円をすべて基金と起債で賄うかのような誤解が生じておりましたので、P67に地方債の対象経費を、P68に④として一般財源の説明を加えました。</p> <p>人口や税収についてどのように考えているかという問いに対して、第6次長期振興計画において目指すべき10年後のまちの人口規模をお示ししています。ただし、軽井沢町には、住民票を持たない方（別荘所有者の方等）が常住人口として一定数いるため、2万人強の町と一概に言えず、本町の特殊性により上記の人口のみではまちの将来像を推測できないという一面もあると考えています</p> <ul style="list-style-type: none"> ・19,188人（令和2年（2020）の国勢調査による人口） ・20,700人（令和14年（2032）の国勢調査による人口推計値） <p>※上記の数値は、国勢調査による人口となります。皆様が普段ご覧になっている住民基本台帳による人口（例えば、『広報かるいざわ』に毎月掲載している人口は、住民基本台帳、いわゆる実際に住民票を登録している人数になります。）とは異なります。</p> <p>※国勢調査の人口をもとに策定した軽井沢町人口ビジョンの将来人口シミュレーションから目標設定をしています。</p> <p>税収の多くは町税で賄われており、その町税の大半を占める固定資産税は税源の動きが小さく税収が安定的な町税です。一般的に</p>

			<p>は人口減少により、土地等の需要が減少することにより価値が下がることも想定されますが、当町における土地の需要状況は近年増加傾向にあり、今後もしばらくは同様の傾向となることが予想されております。今後も「魅力あるまち」「魅力ある軽井沢」であり続けることにより、人口減少を抑制し、安定的なまちづくりに努めていきたいと考えておりますので、皆様が懸念される環境、交通、医療などの問題などもしっかりと取り組んでいきます。</p>
11	<p>(素案) P68～71 (案) P64～67</p>	<p>■建設費 (p72) 基本計画案にある建設費、設計費に関してです。 コロナ禍後、異常な建設コストの上昇がありました。主たる理由は円安による資材費の高騰、人件費の上昇、大阪万博や災害復旧需要に因るものと思われませんが、それでも本案の地上2階建にして坪単価 264 万円は、割高に思えます。それは今後の更なる建設費の上昇を織り込んでいるためと思いますが、東京圏では今のところ建設費は高止まりで、円高になれば下振れすることもあり得ます。そこで問題となるのは、軽井沢の「特殊事情」です。私見は控えますが、ここは是非、町部局が精査していただきたい点かと思えます。 また設計費・管理費についてです。計画見直しのコンサルを依頼している現 JV チームが引き続き設計管理業務を行う場合、既に基本計画で 1.7 億円を支払っているため、今後減額交渉の余地があるのではないのでしょうか。さらに総額 13.3 億円については、国交省「設計業務委託等技術者単価」によればおおよそ半額近くとの試算も成り立ち、この積算根拠についても十分な説明責任が生じるものと思われれます。</p>	<p>軽井沢町の特殊事情ですが、大きく2つ、冬期における工事の難しさと、夏期における工事の自粛期間が工期に影響を与えるものとなり、結果的に工事費にも関わる要因になると考えております。 ただし、自粛期間については民間事業者の皆様にもご協力いただいている中で、軽井沢町の夏期の静穏の保持や、工事車両による渋滞発生の抑制のため、当然ですが町も率先して取組む所存です。 なお、PPP導入調査においてゼネコンの皆様にもヒアリングさせていただいており、軽井沢町の特殊事情として上記の2つはもちろんのこと、長野県は比較的工事単価が高くなる傾向があり、その要因としては職人の確保が難しい中でこの規模の事業を行う場合には遠方からの宿泊等を伴う人材確保をするしかないという状況であるとのことでした。 いずれにしても、事業に対する適切な予算確保等が競争を生み、事業を推進することにつながると考えておりますので、しっかりと検討していきます。 見直し前の1.1億円という金額については、知見として踏襲する部分はありつつも、設計自体はやり直しになりますので、新たに設計費用を見込ませていただいております。</p>