

庁舎改築周辺整備事業基本計画

【概要版】

令和 7 年 3 月

軽井沢町

第1章 基本事項の整理

1. 経緯と基本計画の位置付け

- 平成30年8月から令和5年3月まで「庁舎改築周辺整備事業」として検討してきましたが、コスト高や住民との合意形成不足などの課題を解決するため事業の見直しを行うこととしました。
- これを受けて令和5年9月に「見直し方針」を策定し、公募委員を含む新たな委員会を設置して、軽井沢らしい建物や必要な面積・機能を見極め、ソフト面も含めて住民の皆様と合意形成を図りながらつくりあげていく方針としました。
- 「情報をきちんと伝えること」「トータルコストを考慮した判断をすること」「公民館に関する具体的な検討も住民の皆様と行うこと」など、これまでの課題を改善し、令和6年8月に「庁舎改築周辺整備事業基本方針」を策定しました。
- 基本計画は、上記の「基本方針」で示された基本理念や機能を具現化し、基本設計に反映するための要件を示すものです。

2. 現庁舎・中央公民館の現状と課題

2-1. 現庁舎の課題

- 必要な待合スペースやプライバシーへの配慮、ユニバーサルデザイン等が確保されておらず、来庁者が利用しにくい状況です。
- 施設の老朽化により情報化社会への対応が難しく、また、最新のセキュリティ対策や防災設備・機能、自然エネルギー利用等の不足もあります。

2-2. 中央公民館の課題

- 現庁舎のスペース不足により、職員の利用が多く、本来の公民館利用者に不便を強いており、公民館の役割を十分に発揮しにくい状況です。
- 設備面の老朽化や利用者ニーズの変化に対応する機能がないこと、また新たな利用ニーズに対応した運営の見直しも必要です。

3. 新庁舎・公民館機能拡充施設の計画地

3-1. 新庁舎・公民館機能拡充施設の建設場所

住民の利便性、行政事務の効率性、事業費の抑制などを踏まえ、「現庁舎の敷地を含む周辺町有地」に建設します。

3-2. 隣接する民有地の取得

民有地を取得することで、まとまりのある整形な敷地形状となるため、施設配置・施設形状の計画の自由度が高まり、より合理的な計画が可能となります。

3-3. 建築条件

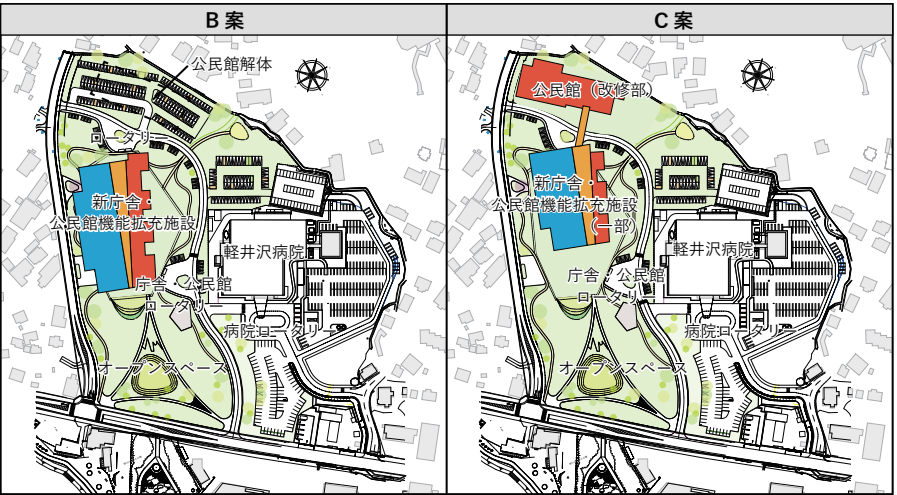
2/10以上の勾配屋根にすることや3階以下（居室利用は2階まで）にするなど、軽井沢町の景観や自然を守る基準に適合した建物とします。



4. 新庁舎・公民館機能拡充施設の整備方法

整備方法（ABC案）の決定に至るまでの経緯

- 経緯**：本事業は、「見直し方針」において、コスト抑制・事業期間短縮等を検討した結果、3つの整備案(A案:分棟案、B案:一体化案、C案:公民館改修案)を導き出し、委員会などで検討を行った結果、B案とC案を優先して検討を進めることとしました。



- 住民参画**：整備方法(ABC案)の決定にあたっては、住民との合意形成のプロセスを重要視し、区民会や委員、職員などを対象に、7つの意見聴取の場を設けました。



住民参画の様子(左:整備方法(ABC案)検討会/右:無作為抽出意見交換会)

- 結論**：住民の意見を聴取した結果を踏まえ、B案とC案の比較を行い、建替え時の影響(公民館活動の継続性・工期の短縮)が少ないこと、計画の自由度(一体化による合理化・相乗効果・アクセス性・デザインの統一性・駐車場の配置等)が高いことを最大の判断ポイントとし、『整備方法は「B案(一体化案)」とし、本事業を進めていく』こととしました

整備方法は「B案（一体化案）」に決定

- 老人福祉センター機能**：老人福祉センターについては、施設の維持管理の観点から一体化した施設に統合を図るため、令和7年度末に施設を廃止し、令和8年度以降に取り壊しを予定しています。利用者の活動については、一体化した施設で担保していきます。ただし、温浴施設については、木もれ陽の里に機能を統合します。

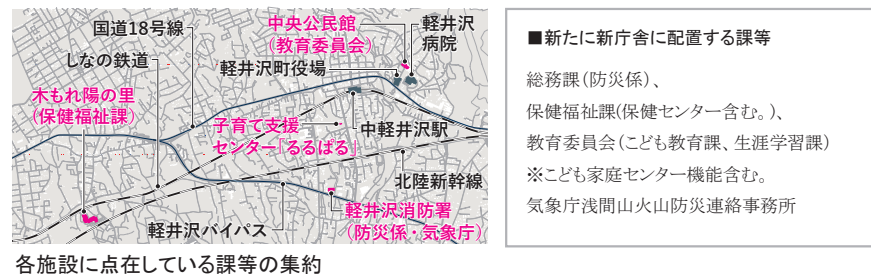
5. 新庁舎・公民館機能拡充施設の基本理念と機能

5-1. 新庁舎の基本理念と機能

(1) 安全安心を支える防災拠点としての庁舎：豪雪や浅間山の噴火等、想定を超える自然災害に対しても機能継続できる堅牢な庁舎とします。

(2) 環境に配慮した庁舎：最先端の省エネ技術や木材の活用等、CO2の排出を抑制する庁舎とします。

(3) 利用者に寄り添う庁舎：ユニバーサルデザインや異なる施設に点在する課等を集約する等、住民にとっての利便性の高い庁舎とします。



(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：「緑の中の町役場・公民館機能拡充施設」として町の景観形成をリードしていきます。

(5) 機能的・効率的な庁舎：DX等による将来の働き方の変化に柔軟に対応できる庁舎とします。

5-2. 公民館機能拡充施設の基本理念と機能

(1) 中央公民館の歴史と伝統を引き継いだ施設：現在の中央公民館が担う住民の社会教育活動の重要な活動の場としての機能を維持していきます。

(2) 新たな人の繋がりを創出する施設：「交流センター(コミュニティセンター)」機能を付加し、多くの人が利用したくなる場を目指します。

(3) 誰もが立ち寄れる施設：目的が無い人でも気軽に立ち寄れる「サードプレイス」のような場を目指します。

(4) 避難所としての機能を有する施設：有事の際には効果的に活用できる十分な機能を備えた避難所となる施設構成とします。

(5) 新庁舎と機能的な調和を図る施設：新庁舎と一体化することにより、共有部分を有効活用し、施設の効率化を図ります。

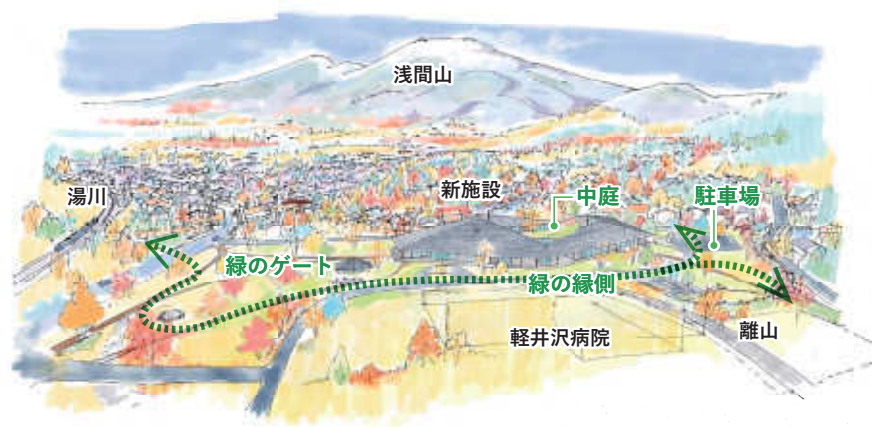
1. まちづくりにおける新施設の役割について

つながりを育む場＝地域コミュニティの拠点となる新施設

- 新たな地域コミュニティの形成ができ、将来のまちづくりについて住民と行政が一緒に考える「場」となる施設づくりを行います。

質実剛健で品格のある“軽井沢らしい建物”を目指して

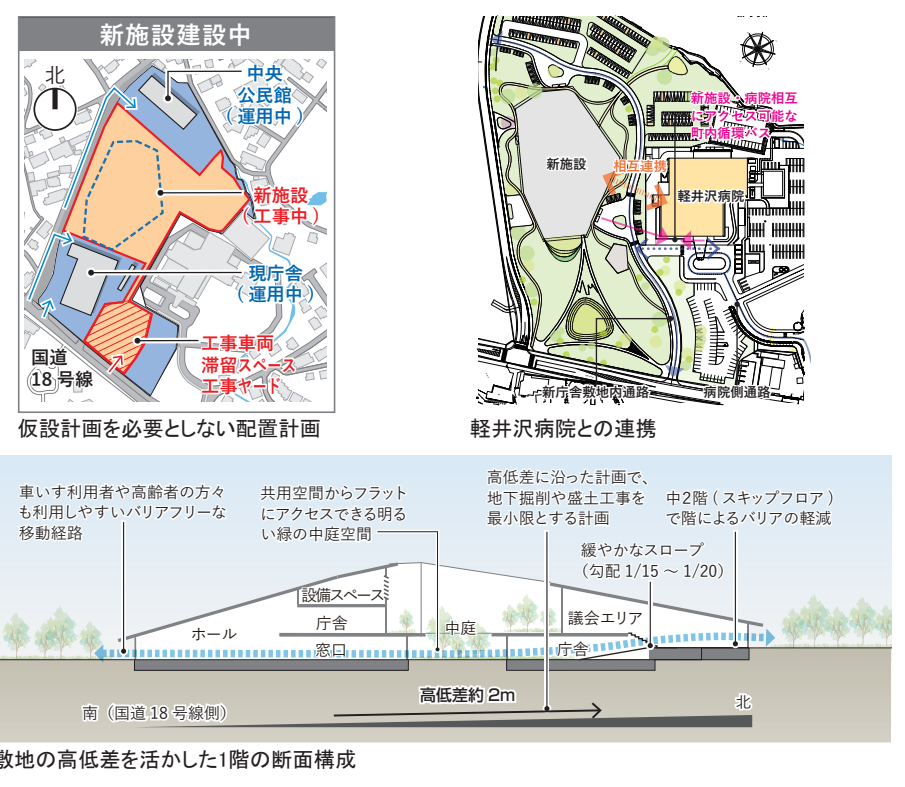
- 軽井沢の歴史と文化が育んできた、清貧で素朴な中にも、品位のある形態を探求していきます。
- 軽井沢を代表する建築家(ヴォーリズ、レーモンド、吉村順三など)が設計した建物の屋根形状や軽井沢の気候と近い北欧(寒冷地)の建築などを参照しながら建物形状を検討します。



2. 土地利用・配置計画

100年後の風景をつくる「緑の中の建物」

- 仮設庁舎を必要としない配置計画**：現庁舎と中央公民館を運用しながらの建設が可能な計画とし、仮設庁舎の建設費・CO2排出量を削減します。
- 自然景観とのつながり**：国道18号線沿いに「緑のゲート」、新施設と軽井沢病院との間の緑の緑側、緑化した駐車場などを整備し、緑・まち・人をつなぎます。
- 駐車場計画**：敷地内の交通安全性などを考慮して敷地北側に集約し、現状と同程度の台数を確保します。
- 軽井沢病院との連携**：新施設の駐車場と軽井沢病院の駐車場をつなぎ、相互連携を図りやすい計画を検討します。
- 敷地の高低差を生かした1階の断面構成**：地下掘削や盛土工事を最小化し、自然環境に配慮します。



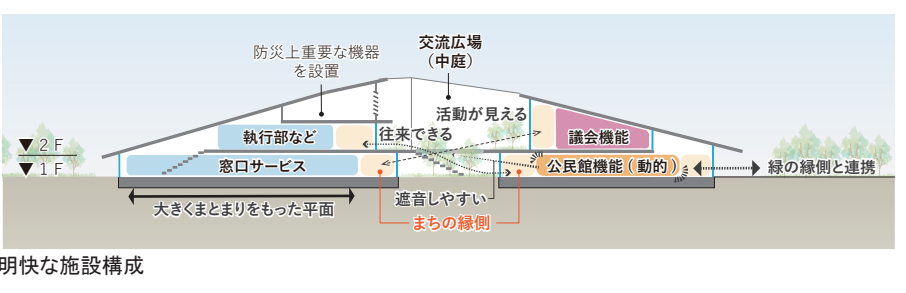
3. 施設構成

一体化案（庁舎機能×公民館機能）による相乗効果を最大化する施設構成

- 「まちの緑側」**：新庁舎と公民館機能を立体的かつ回廊状につなぐ交流・動線空間を整備します。
- 日常的に人が集まり、つながりを育む場所**：ラウンジなどの開かれた場所や住民協働のサポート機能などを「まちの緑側」に整備し、交流の連鎖を促します。
- 軽井沢を知ってもらうための仕掛けづくり**：デジタルサイネージやギャラリー等を整備し、様々な情報や文化、魅力を発信します。
- 住民のサードプレイスとなる環境の整備**：ソファや飲食可能なテーブル席等の整備と合わせて、住民が利用可能なネット・サポート環境を整備します。
- 「まちと人」「人と人」をつなぐ交流拠点**：上記に示す計画を行うことで、“ここに来れば常に誰かがいる、何かをしている”となる施設とします。



- 「中庭」**：1階と2階をつなぐ吹抜空間とし、緩やかな階段で上下階をつないだ、移動しやすい計画とします。また、施設に内包された中庭は、防犯性にすぐれた交流の場となります。加えて、自然採光や自然通風を促す環境装置として機能するよう検討します。
- 機能の特徴に合わせてレイアウトしやすい施設構成**：階構成は2階建てとし、1階には窓口サービス・動的な公民館機能、2階には執行部・議会関連・静的な公民館機能を配置した機能特性別の明快な施設構成とします。



4. 新庁舎に求められる機能

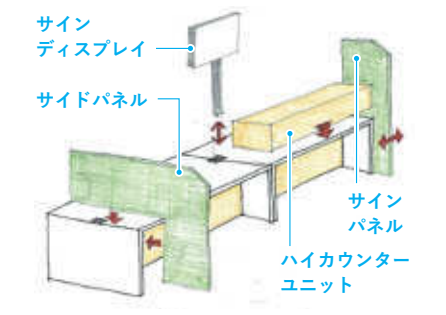
4-1. 住民窓口機能

将来の窓口サービスの変化に柔軟に対応できる空間づくり

- 来庁者が使いやすい目的別窓口の構成**：来庁者の目的に合わせたわかりやすい窓口構成とします。
- 予約システムやAI（人工知能）の導入**：順次導入中の事前予約システムに加え、AIチャットボットなどを活用し、行政サービスの効率化を図ります。
- 可変・拡張性を考慮した窓口**：繁忙期間等、窓口を増設できる可変性のあるスペースを確保します。
- 将来の変化に対応**：オンライン化などにより不要となった執務スペースを、新たなニーズに合わせて用途変更が可能な計画とします。



カウンターイメージ(長岡市庁舎)



拡張可能なカウンターシステムのイメージ

4-2. 事務機能

将来の組織変更に柔軟に対応でき、働きやすく、快適な執務環境

- オープン型の執務空間**：業務連携がとりやすく、レイアウト変更なども行いやすい計画とします。また、一部導入中のフリーアドレスの本格導入を検討します。
- 働き方に応じて好きな場所を選べる環境**：共同作業しやすいスペースや個人が集中できるスペースなど、多様な執務環境を整備します。
- ペーパーレス化・文書の電子化によるスペースの効率化**：文書管理システムの見直しなどにより、文書保管量を削減します。



オープン型の事例(市川市庁舎)



多様な執務環境の事例(渋谷区庁舎)

4-3. 議会機能

議会の独立性の確保と機能連携

- 開かれた議会**：住民にとって身近で開かれた議会を目指します。
- 議会の配置**：独立性を確保できる2階に配置します。
- 議会の形式**：効率的な議会運営ができるよう、様々な形式を検討します。

第2章 施設計画の検討(つづき)

本編 P32-38

4. 新庁舎に求められる機能(つづき)

4-4. ユニバーサルデザイン

だれもが安全・快適に利用できる空間・環境の実現

- 見通しのよい窓口空間**：目的地の把握や空間認識がしやすい計画とします。
- ユニバーサルデザインの徹底**：専門家や町内の各種団体にヒアリング等を実施し、誰もが安心してつかいやすい施設づくりを行います。



見通しの良い窓口空間(黒部市庁舎)



ユニバーサルデザイン検討(石川県庁)

4-5. セキュリティ計画

段階的なセキュリティレベルを設定し、重要な情報等を保護

- 求められる機密度に応じて、段階的なセキュリティレベルを設定します。
- 時間外開庁エリア(まちの縁側)はセキュリティラインで明確に区分します。

5. 交流センターに求められる機能

5-1. 公民館の目的と位置付け

住民が主体的に行動する「自治と活力」を育む施設づくり

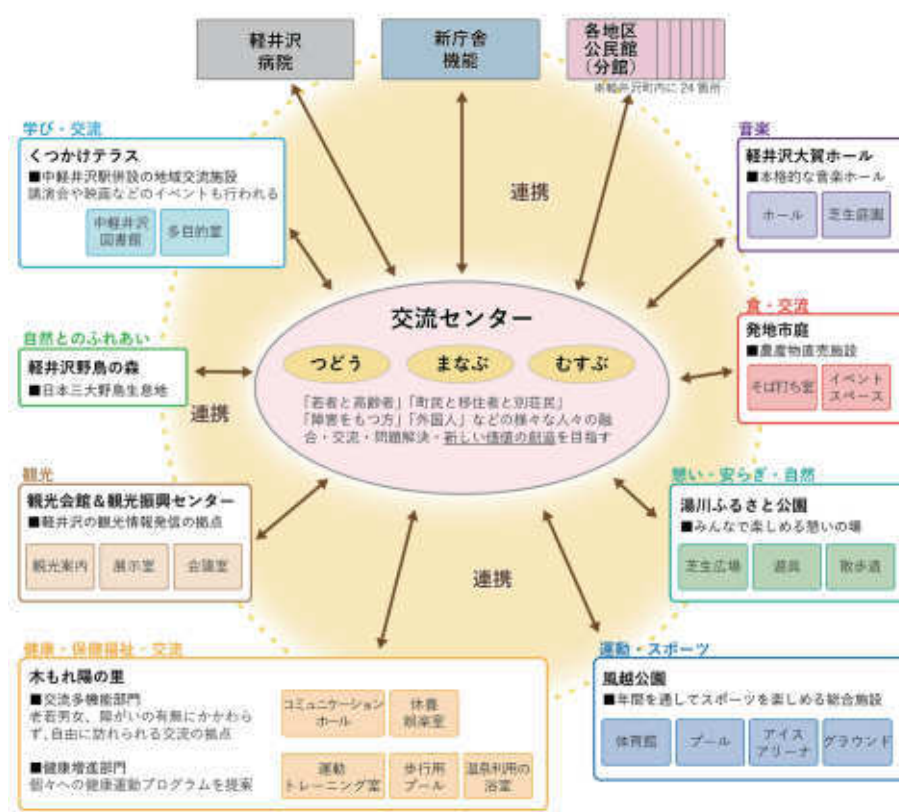
- 公民館活動の位置付け**：住民が主体的に行動する力(自治と活力)を育む施設として、さまざまな生涯学習の機会を提供しています。
- 公民館分館**：分館の管理運営は区が行っており、中央公民館との連携が難しい状況です。今後、利用基準の整備を図っていきます。
- 使用料の徴収**：利用者と未利用者における負担の公平性を確保するため、原則有料化を検討します。

5-2. 公民館から交流センター(公民館+新たな活動の場)へ移行

多様化する住民ニーズに応え、活動の自由度を高める施設づくり

- 施設づくりのテーマ「つどう」「まなぶ」「むすぶ」**：多様な住民が気軽に利用できる環境を整えることを目標に、「つどう」「まなぶ」「むすぶ」をテーマに設定し、新たな価値を生み出す施設づくりを行います。
- 既存施設との連携**：既存施設との連携を図ることで、相乗効果を高める施設づくりを行います。

「公民館」から「交流センター(公民館+新たな活動の場)」への移行



役割の明確化と既存施設の連携

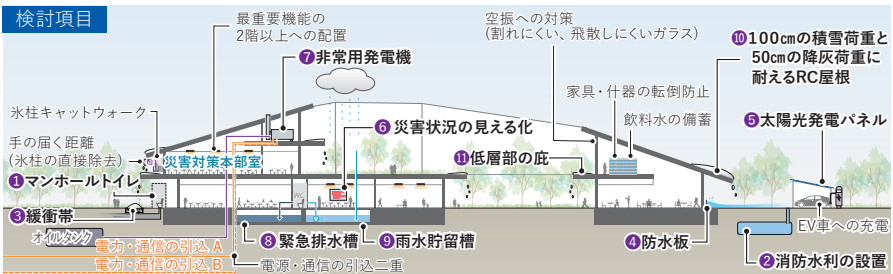
第3章 構造・設備計画の検討

本編 P39-48

1. 災害発生時における防災・避難拠点機能の確保

軽井沢特有の災害に「防災+減災」で対応し、防災・避難拠点機能を確保

- 想定される災害への対応**：災害レベルに応じた防災性能を確保して、想定を超える災害には「減災」という考え方をういて被害を最小化します。また、新施設は現庁舎より敷地の高い位置に配置し、浸水リスクに備えます。
- 防災拠点(庁舎)と避難拠点(交流センター)の明確化と充実化**：明確な機能分担を図りつつ、施設の一体化のメリットを生かして迅速な連携が可能な計画とします。
- 耐震性能**：大地震後、構造体の大きな補修がなく、人命の安全と庁舎機能が確保できる耐震安全性を確保します。
- 構造種別**：防災上主要な部分はRC造(鉄筋コンクリート造)も想定しています。また、一部への木造の採用を検討します。
- ライフライン**：電力・通信の引込多重化、非常用発電・太陽光パネル等、複合的な代替手段を構築し、庁舎機能を7日間維持します。

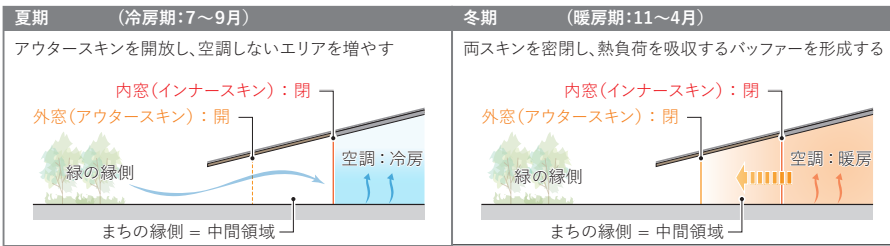
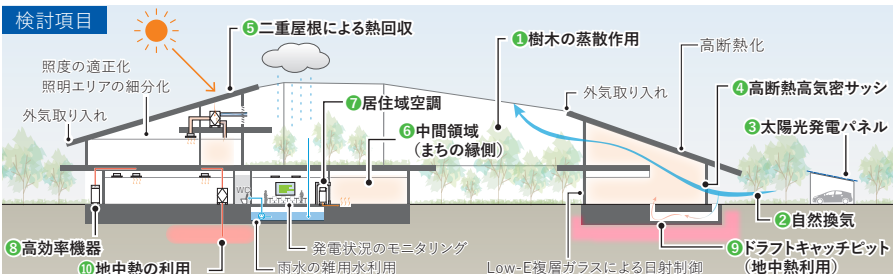


2. 環境に配慮した施設計画

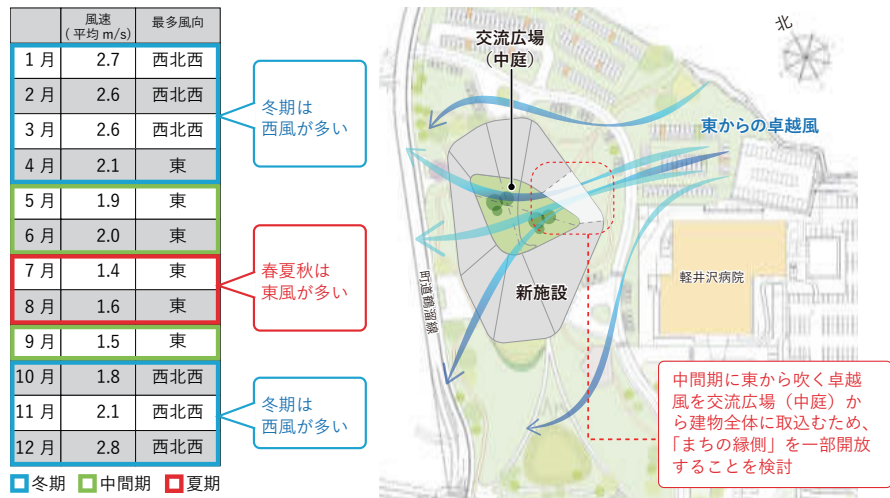
「100年建築」と「ZEB Ready以上」を目指す

- 「100年建築」を目指す**：長期間使用できる躯体と、定期的な更新が必要な内装・設備等を明確に分離した計画とし、修繕や改修が行いやすい施設とします。
- 中間領域=「まちの縁側」**：伝統的な日本家屋の「縁側」と同じ機能(=中間領域)を持たせ高断熱化を図るとともに、「半屋外空間」と位置付け、PMV(予測温冷感申告)を用いた設計手法により省エネルギー効果を高めます。
- 既存樹や木材利用の促進**：軽井沢らしい植栽・樹木を配置し、敷地周辺の緑と調和を図るとともに温暖化を緩和します。また、温室効果ガスなどの排出量抑制を踏まえ、地域産材の木材や浅間石などの活用を検討します。

現時点では『ZEB』ではなく、ZEB Ready~Nearly ZEBを想定



ダブルスキン形成した中間領域のイメージ



中間期の卓越風を生かす建築形状による自然エネルギーの活用

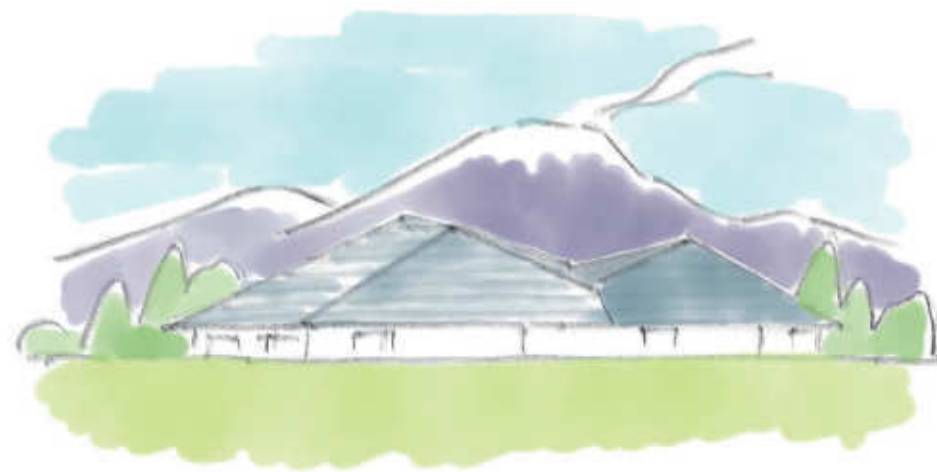
第4章 景観デザインの検討

本編 P49-56

1. 建築デザインの検討

周辺環境と調和する“浅間屋根”

- **雄大な浅間山と呼应する「浅間屋根」**：周辺住宅地への圧迫感や高さを抑制しやすい建築形状とし、周辺環境との親和性を高めます。
- **木質空間に包まれたまちの縁側**：構造や内装は県産木材を中心とした木質化に努め、縄文から近代別荘へつながる軽井沢の空間を表現します。
- **軽井沢病院から浅間山への視線を守る造形**：軽井沢病院の西面窓から、浅間山が見える屋根形状とします。



2. ランドスケープの検討

緑の回廊（グリーン・コリドー）と結節する“軽井沢らしいランドスケープ”

- **緑の回廊（グリーン・コリドー）と結節**：離山、湯川、長倉神社の豊かな自然を「緑の縁側」で繋ぎます。
- **軽井沢シビックコア**：軽井沢病院を含めたシビックコア（官公庁施設を含む複数の建築物の一体整備地区）として、住民が集まりやすい場づくりを目指します。
- **周辺環境に優しい「緑の中の建物」**：舗装や街灯整備は最小限とし、軽井沢由来の植物を用いて、自然環境の延長として計画します。
- **自然-人-建築が優しく繋がるしかけ**：風土の素材でつくる“交流の種”が人の活動の起点として点在し、緑と建物の関係を優しく繋ぎます。



ランドスケープのイメージ

第5章 事業計画

本編 P57-71

1. 新庁舎・交流センターの規模

新庁舎の規模は概ね6,000㎡と想定
交流センター部分の規模は概ね3,000㎡と想定

2. 交流センターの事業手法・運営方針の検討

事業手法

整備手法：新施設の整備は官民連携手法（PPP）を採らず、「従来方式」を前提に検討

管理運営手法：交流センターを中心に官民連携手法（PPP）の導入を積極的に検討

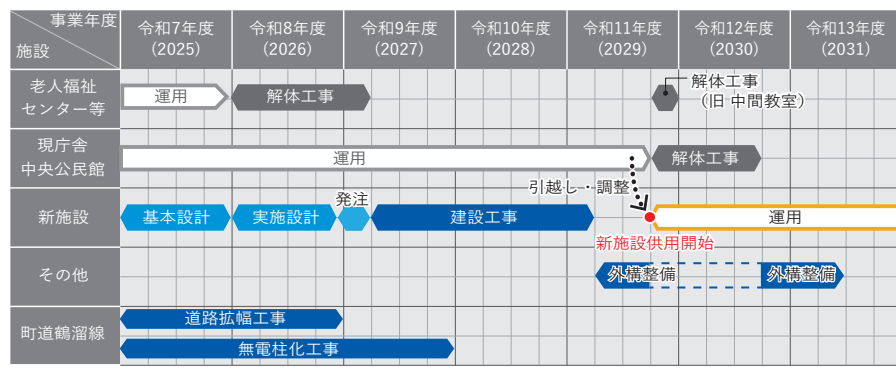
- 管理運営手法**
- 住民ニーズに応じた多様なプログラムの実施などサービスの質の向上と管理運営の効率化に向けて、民間事業者のノウハウを生かした管理運営手法のあり方を引き続き検討します。
 - 各種団体やボランティアなど様々な形で住民が運営に関わり、将来的には管理運営の担い手となり、より身近で使いやすい施設になるように取り組みます。

3. 事業費・財源

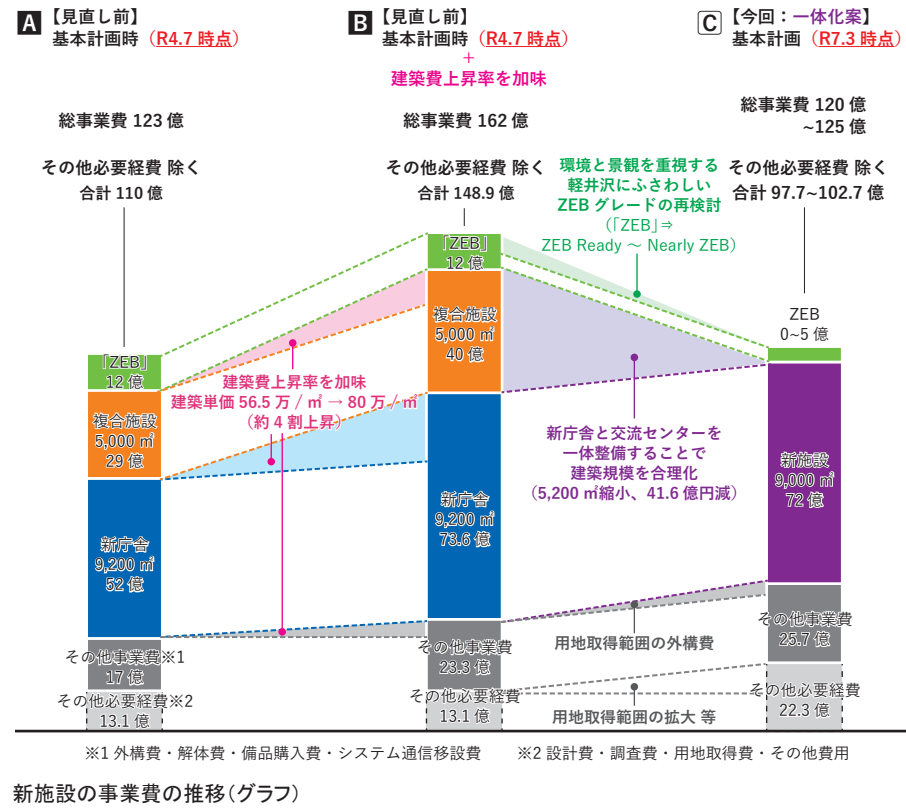
- **事業費**：近年の類似用途の事例を参考に、概算建設費を算出しました。建設費は、今後も労務単価の上昇などが見込まれ、変動することが想定されます。
- **財源**：基金の計画的な積み立て、地方債を活用するとともに、補助金・補助事業についても適用の可能性を検討し、積極的に活用していきます。

4. 整備手順・今後の進め方

- 令和7年度に基本設計および町道鶴溜線の拡幅工事に着手、令和8年度に実施設計および老人福祉センター等の解体に着手、令和9年度中に建設工事に着手し、令和11年度中の新施設供用開始を目指します。



事業スケジュール



新施設の事業費の推移(グラフ)