

令和5年度 第5回杉戸町新庁舎整備審議会

次 第

日時:令和5年5月22日(月) 14時30分～

場所:杉戸町役場 第二庁舎2階第1、第2会議室

1 開会

2 報告事項

(1)第4回会議における確認事項及び意見書【資料1】

3 議事

(1)基本理念及び基本方針(案)について【資料2】

(2)役場庁舎の導入機能について【資料3】

(3)規模及び事業手法などについて【資料4】

4 その他【資料5】

5 閉会

資料一覧

次第

- 資料1 第5回会議における確認事項及び意見書
- 資料2 基本理念及び基本方針(案)について
- 資料3 役場庁舎の導入機能について
- 資料4 規模及び事業手法などについて
- 資料5 意見書

資料1

| 資料 No | 委員名 | 意見・提言 | 回答 |
|-------|------|---|---|
| 資料1 | 石原委員 | 各委員の意見書を全体としてまとめることは絶対必要であると思います。その時、委員の名前を伏せる必要は全くなく、会議の時の発言者と同じ扱いでよいと思います。 | ご指摘のとおり変更いたします。 |
| 資料1 | 石原委員 | 「回答・対応方針」欄に記載されている文章は、事務局が作成して委員長のご理解を得たものであるということはわかりました。質問に対する回答であればこれでよろしいかと思いますが、意見に対してはこの「回答・対応方針」欄で安易に結論を下すのではなく会議の場に諮っていただきたいと思います。 | 会長と協議の上、必要に応じて審議会の中で確認させていただきます。 |
| 資料1 | 石原委員 | 検証の結果現庁舎敷地が適正ということに関して異論はありませんが、適正だからといって最適とは限りません。考えうるすべての候補地と比較した結果、現庁舎敷地が最適であるというストーリーで全町民が納得する結論付けが必要であると思います。 現時点でそこまでの必要はないとは思いますが、提言書に「今後候補地決定の際には、現庁舎敷地が最適であることを他の候補地と比較検討した上で示す必要がある」旨盛り込んでいただきたいと思います。 | この内容につきましては、審議会の意見として答申書・提言書に盛り込むのか確認いたします。 |

その他の意見(石原委員)

「敷地の拡張と整形化」及び「道の駅と役場の一体化」について、“時間や費用が大きくなる”とか“道の駅設置の条件”を理由に簡単に困難と切り捨てるのは何もしないというのと同じです。せめて、どれくらいの時間、どれくらいの費用がかかるのか検討したうえで、諸条件からくる制約とともに、それをクリアするにはどうしたらよいか真剣に考えた上で判断してほしいと思います。

困難を克服して成し遂げてこそ評価に値するものができるのであって、困難を避けていたのでは評価すらされない平凡なものにしかならないと思います。

「敷地の拡張と整形化」について

図-1 に示すように、四方を道路で囲まれた赤破線の範囲を全て当事業で使えるとすれば完璧ですが、その全体面積は約 34,200m² であり、必要な用地買収面積は約 17,100m² となります。この用地取得に要する費用は移転補償費等も見込み概算 15 ～ 20 億円程度かと思われませんが、この金額を単年度事業とするのではなく、例えば 10 年継続事業とすれば事業費的にあながち無謀な計画でもないと思います。

現庁舎の構造的耐震性に関しては問題ないということなので、その 10 年間で用地交渉を進めるとともに、着工に向けた基本設計や入札方式の検討等を行って準備すればよいと思います。

「道の駅と役場の一体化」について

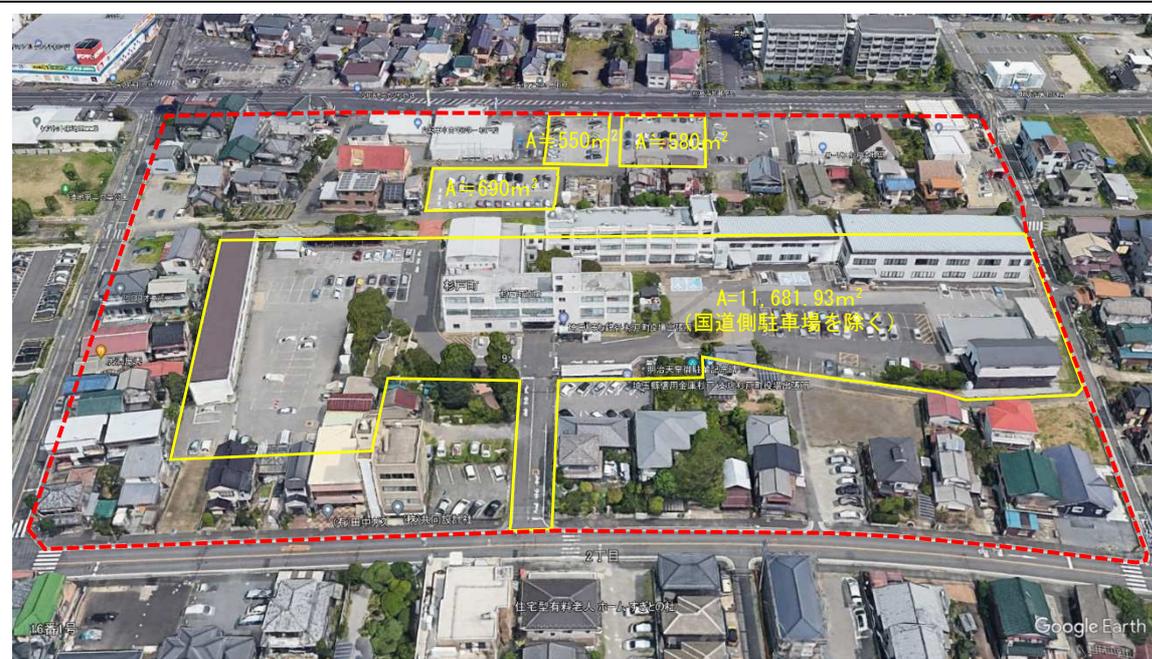
赤破線の範囲全てが拡張されたとすれば、道の駅に使える敷地面積は現庁舎敷地面積を除いた約 22,500m² であり、これは表-1 に示すように十分道の駅が設置できる大きさです。よって、道の駅と役場の一体化も夢物語ではないと思います。

道の駅は新庁舎整備事業とは別に、カルスタすぎとのように PFI 事業として実施すれば民間事業者の知恵と資金を活用することで、どこの道の駅よりも賑わいのある道の駅が実現可能になると思います。

単なる庁舎の建て替えにとどまらず、特徴ある杉戸町らしい新庁舎にしたいのなら杉戸町の将来を見据え今決断すべきです。

用地交渉が難航し、どうしても地権者の同意が得られず全面用地買収不可となった場合でも、同意が得られた範囲で整形化を図り新庁舎敷地の利用価値を高めるべきです。そのとき、道の駅としての登録要件に満たないのなら、あえて道の駅を名乗る必要はありませんが、アグリパークよりも規模の大きいマルシェ(農産物直売所)だけは併設してほしいと思います。

あるいは、国道 4 号線沿いの農地約 3ha を買収して市街化編入する方が現実的だとするならば、現庁舎位置にこだわる必要もないかと思えます。



図一1 敷地の拡張と整形化について

ベストな敷地の拡張面積(赤破線で囲った面積): $A_1 = \text{約 } 34,200\text{m}^2$
 赤破線内の道路及び公共用地面積(超概算): $A_2 = \text{約 } 3,600\text{m}^2$
 必要用地買収面積: $A_3 = A_1 - A_2 - (\text{現庁舎敷地面積} + \text{国道側駐車场面積})$
 $= 34,200 - 3,600 - (11,681.93 + 690 + 550 + 580)$
 $\approx 17,100\text{m}^2$
 概算用地買収費用: $A_3 \times \text{公示地価(清地2丁目 4-6)}$
 $= 17,100\text{m}^2 \times 60,200 \text{円}/\text{m}^2$
 $\approx 10 \text{億円} \rightarrow \text{移転補償費等見込み } 15 \sim 20 \text{億円程度か}$

表一1 賑わっている道の駅の敷地面積

| No. | 道の駅 | 敷地面積 (約 m^2) | 集客度 | 備考 |
|-----|-------------------------------|---------------------------|-----|----------|
| 1 | アグリパーク夢すぎと (杉戸町 埼葛広域農道沿い) | 20,100 | ○ | 公園部分除く |
| 2 | 五霞道の駅 (五霞町 国道新4号バイパス沿い) | 22,600 | ◎ | 大型トラック多し |
| 3 | 道の駅はなぞの (深谷市 国道140号線沿い) | 26,900 | ◎ | 農産物直売所含む |
| 4 | 道の駅おかべ (深谷市 国道17号線沿い) | 13,000 | ○ | 公園部分除く |
| 5 | まくらがの里こが (古河市 国道新4号バイパス沿い) | 35,000 | ◎ | 調整池面積含む |

※1 面積が $20,000\text{m}^2$ 程度あれば道の駅は可能。
 ※2 上記5件の道の駅はいずれも賑わっているが、特に農産物直売所の売り場面積が大きく新鮮野菜を扱っている道の駅は、リピーターも多く集客度も高い。

回答

「敷地の拡張性と整形化」及び「道の駅と役場の一体化」については、用地買収費用、物件補償費用や施設整備費用について試算を行います。

会議録様式

| | |
|-----------|--|
| 審 議 会 名 | 令和5年度 第4回杉戸町新庁舎整備審議会 |
| 開 催 日 時 | 令和5年4月28日(金) 午後2時30分から午後 5 時 00分まで |
| 開 催 場 所 | 杉戸町役場 第一庁舎3階会議室 |
| 会 議 の 議 題 | (1)基本理念及び基本方針(案)について (2)導入機能(案)について |
| 公開・非公開の別 | <input checked="" type="checkbox"/> 公開 ・ <input type="checkbox"/> 非公開 (傍聴者数4人) |
| 出席委員氏名 | 石原 和夫、岩本 明美、佐々木 誠、藏田 幸三、 井上 裕文、木村 三樹男、青木 一子 |

■審議の概要

1.開会

2.報告事項

(1)第3回会議における確認事項について

- ・「第3回審議会意見回答書」の読み上げ。(事務局)
- ・敷地の整形化については、50年後・100年後を考え整形化により利用価値が上がるという事を踏まえ、何かアクションをした上で可否の判断をすべき。また、意見書の発言者はナンバー付ではなく、実名で記載すべきではないか。意見書はどの立場での回答か。敷地の整形化については時間的に切迫している訳ではないはずなので、時間を掛けて良く考えて欲しい。(石原委員)
- 意見書は事務局にて作成している。ご意見頂いた通り、新庁舎が完成するまでには時間が有るため、整形化の可能性について探って行きたいと考える。(事務局)

(2)町民ワークショップの実施について

- ・参加者は 25 名。5 グループに分け「現庁舎の課題」について議論して頂いた。(事務局)
- ・30分程度庁内ツアーをした上でグループワークを実施し、その後グループ毎に発表が行われた。発表において共通して多かった意見は「庁舎内が狭い、課の位置が分かりにくい、エレベーターが 1 つしかなく不便、雰囲気暗い、敷地入口が分かりにくい等...」。各班で特徴的だった意見は「プライバシー確保ができていない、議場は議会中のみでの利用でもったいない、待合椅子が少ない、トイレが古くて汚い、職員が自席で昼食を取っている等...」。(桂設計)

- ・ワークショップの結果は、今後の議論に活かせるよう整理すること。(佐々木会長)
- ・高校生が参加したことによる効果は有ったか。(青木委員)
- 幅広い年代がお互いの意見を聞きながら議論ができた事は意義が有ったと考える。次回の役場機能に関する議論では高校生らしいアイデアを期待している。(事務局)

3.議事

(1)基本理念及び基本方針(案)について

- ・元々基本理念は3本柱としていたが、第3回審議会において基本理念は複数の基本方針を集約した一つの文にしてはどうかという意見が有った。そのため、基本理念については大きな方向性を示すキャッチフレーズとして1つ設定することとした。まずは基本方針の内容を明確にしたのち、基本理念の内容を審議して頂きたい。(事務局)
- ・本日はまずは基本方針について議論し、その後基本理念についてグループワークを実施する。(佐々木会長)
- ・基本理念案に有る「ウェルビーイング」は基本方針案のどの部分に対応しているか。(青木委員)
- 「誰もが利用しやすく、働きやすい」に対応している。(事務局)

○基本方針について

- ・建設コストの高騰等に伴う新庁舎の実現性を考慮し、基本方針に「建設・維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎」が追加されている。コスト抑制を念頭に置き民間資金の活用やDX等の工夫ができるのではないか。(佐々木会長)
- ・基本方針で重複している文章が有るため整理が必要。また、基本方針の並び順に意図は有るのか。(藏田委員)
- 重複する文章については整理する。並び順について優先順位が有ればご意見を頂きたい。(事務局)
- ・基本方針は3グループに分けられると考える。ウェルビーイングの観点から「杉戸らしさ・・・」、「誰もが利用しやすく・・・」、「町民の安心・・・」のグループ、「自然環境・・・」のグループ、「社会環境・・・」のグループ。ウェルビーイングのグループが最も重要で、自然環境、社会環境の順が良いと考える。(藏田委員)
- ・その時々、その人々によって重みは違ってくるので、優先順位付けをしない方が良いと考える。(青木委員)
- ・優先順位付けは不要と考える。基本方針の内容は特に違和感が無い。(石原委員)

- ・基本方針の内容は特に違和感ないが、実現できなくては元も子もないので建設コストについては特に重要だと考える。(佐々木会長)
- ・安心・安全等はどの庁舎でも当たり前のことなので、スローガンとして「杉戸らしさ」の優先順位が高いと考える。(岩本委員)
- ・前回の意見書にも書いたが「杉戸らしさ」や賑わいの実現のためには、「道の駅に建つ庁舎」といったインパクトのあるものが必要だと考える。(石原委員)
- ・杉戸町の伝統・文化財の保存のための部屋が必要だと考える。(青木委員)
- ・基本方針については重複や順番を整理した案を作成し、次回の審議会に提示する。(佐々木会長)

○基本理念について(グループワーク)

- ・基本方針に基づき各グループ1つ基本理念を作ってください。(佐々木会長)

【1 班発表】(石原委員)

- ・(案 1、2)の「50 年後」の後に「100 年後」を追加すべき。
- ・(案 3)「ウェルビーイング」の認知度が低いため誰でも分かる表現にすべき。
- ・(案 2)の『環境』『文化』は「杉戸らしさ」に置き換えられるのではないか。
- ・将来的に町民の笑顔が見られるような庁舎にしたい。

【2 班発表】(井上委員)

- ・(案 5)をベースに検討し、『みんなが集い、自然を生かし、社会環境の変化に柔軟に対応できる庁舎 ～みんなの笑顔を未来につなぐために～』を提案する。
- ・農にはこだわらず、川や緑を強調してはどうかという意見があった。
- ・(案 2)の副題に「未来につなぐ」を追加した。

【まとめ】(佐々木会長)

- ・共通で出てきたキーワードは「みんな、町民、自分」、「杉戸らしさ(環境、文化、自然、農、宿場)」、「変化(50 年・100 年、社会環境の変化、柔軟に変化)」、「+α(親しまれる、笑顔、幸せ、安心・安全、コスト)」
- ・以上をまとめると「みんなが集い」、「柔軟に変化」、「笑顔」、「杉戸らしさ」というキーワードが出てくる。
- ・時間も限られているため、ご意見に基づき委員長と事務局にて案を作成する。

(2)導入機能(案)について

- ・資料 4 にて審議会及び町民・職員アンケートのご意見を提示する。11 ページ

目では庁舎機能の案を提示する。(事務局)

- ・次回以降の審議会で本格的に議論をしていくが、本日は議論の導入として現時点の意見を頂きたい。コスト的な制約も有るため、今後は導入機能の優先順位も付ける必要が有る。(佐々木会長)
- ・コスト縮減に関して、例えば太陽光発電は民間に屋根を貸し出すといった、官民連携の手法もある。(藏田委員)
- ・「書かない窓口」や「行かない窓口」の事例もある。(井上委員)
- ・埼玉県庁はペーパーレス化されており紙は9割減となっている。(事務局)
- ・庁舎内に医療関係の窓口が必要だと考える。(青木委員)
- ・災害時には消防との連携が重要。(木村委員)
- ・コストの制約も有るが、全て実現できるようにアイデアを出していきたい。(石原委員)
- ・アイデア次第でコストを掛けずに実現する方法もある。(佐々木会長)

4.その他

- (1)見学会を予定している。現時点では桶川市庁舎の見学が決定している。(事務局)
- (2)次回審議会は5月22日(月)14:30～第2庁舎2階の第1・2会議室で開催する。(事務局)

基本理念及び基本方針(案)について

(1)基本方針について

前回の審議会においてご指摘いただいた点を修正しました。

○町民の安心・安全を支える

- ・防災拠点機能が維持できる設備と構造を備える
- ・災害対策本部として、災害時に確実に機能し、情報収集・発信を確実に行う
- ・防犯に配慮すると共に、個人情報やプライバシーの保護を徹底する

○誰もが利用しやすく、働きやすい

- ・バリアフリーやユニバーサルデザインを徹底する
- ・効率的で分かりやすい利用者、職員動線に配慮する
- ・町民のパブリック空間と職員の執務空間を明確する

○社会環境の変化に柔軟に対応できる

- ・50年後の社会環境変化に柔軟に対応できる
- ・DX(デジタルトランスフォーメーション)を推進し、変化する行政需要や新しい働き方に対応できる
- ・超少子高齢化、人口減少等により、必要とされる役場機能の変化に 対応できる

○自然環境に優しい

- ・太陽光発電等の自然エネルギー、低炭素化技術を導入する
- ・自然採光や自然通風を積極的に取り込み、省エネルギー化すると共に室内環境の向上を図る

○「杉戸らしさ」にあふれ、親しみと誇りを持てる

- ・杉戸らしい自然と歴史と文化を未来につなぐ
- ・「みんなで育てるまち すぎと」をスローガンに、町民と共につくる

○建設・維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎

- ・シンプルな建築計画で、建設費と維持管理費を削減する
- ・機能の統合や空間の共有などを行い、効率的かつ効果的なスペースの利用

(2)基本理念について

グループ発表でのキーワードは、「みんなが集い」「柔軟に変化」「笑顔」「杉戸らしさ」となりました。その点を踏まえてまとめました。

(案)

変化に柔軟に対応する庁舎

～みんなが集い、笑顔と自然と文化を未来につなぐ～

【説明】

社会環境等の変化に柔軟に対応することが可能な庁舎とすることにより、将来に渡って杉戸町らしさが連想される宿場町としての「集い」や「自然」・「文化」などを町民の生活とともに未来につなぐ庁舎という考え方

庁舎に必要な機能

1. 庁舎に必要なと考える機能

庁舎整備の基本理念と基本方針を踏まえて、役場庁舎に求められる導入機能を以下のよう整理します。

①町民サービス機能

町民サービスの向上を第一にワンストップサービスなど、分かりやすく使いやすい窓口の仕組みにします。

また、利用者の相談等へ適切対応するため、ユニバーサルデザインやプライバシーに配慮します。

【スペース例】

- ・ワンストップ窓口 ・相談コーナー ・案内カウンター ・待合、休憩スペース
- ・指定金融機関窓口(ATM) ・キッズスペース ・売店やコンビニ

②行政執務機能

職員が効率よく、いきいきと執務を行い、質の高い町民サービスの提供が可能となるよう、執務空間やミーティングスペースなどについて検討し、DXの推進や窓口と執務空間のレイアウト改善など、庁舎全体をできる限りコンパクトにします。

また、多くの個人情報を取り扱うことから防犯や情報セキュリティを強化します。

【スペース例】

- ・執務スペース ・ミーティングスペース ・会議室 ・倉庫 ・書庫 ・ランチルーム
- ・休憩スペース ・サーバー室

③議会機能

議会関係施設は、コスト面、セキュリティ面、市民の接しやすさ、行政との連携などを考慮し、必要な機能を整備します。

また、地方自治の中核として、意思決定を図る場所にふさわしい機能を確保し、「開かれた議会」の実現に向けて、議場を市民・議員・行政がともに利用できる環境に向け、議会空間の多目的利用を検討します。

【スペース例】

- ・議場 ・正副議長室 ・議員控室 ・執務室 ・傍聴席 ・委員会室

④防災拠点機能

庁舎は町民の生命を守るための防災拠点、また、災害対策活動の司令塔としての役割を果たすことが求められます。そのため、十分な耐震性を備え、災害対策本部機能、防災拠点

施設としての機能を充実させます。さらには防災関連資器材の備蓄、自家発電等の設備を強化します。

【スペース例】

- ・災害対策本部 ・自家発電室 ・備蓄倉庫 ・防災スペース ・災害対応スペース
- ・ボランティア活動スペース

⑤町民交流機能

町民、NPO や企業など地域のさまざまな主体と町が連携した活動を行う拠点として、気軽に立ち寄れ、町民同士の交流を育む多目的スペースや情報提供スペースを設置し、親しみのある開かれた庁舎とします。

【スペース例】

- ・町民開放スペース ・町民交流コーナー ・情報コーナー ・ギャラリー ・学習スペース、
- ・カフェ ・杉戸町らしさを感じるスペース

⑥環境共生、省エネルギーに関する機能

敷地内緑化や壁面緑化などできるだけ自然環境を確保し、環境に対する市民の意識を高めます。また、庁舎は規模が大きく地球温暖化への影響も大きいことを踏まえ、省エネルギー技術や再生可能エネルギーなどを採用し、環境負荷低減に配慮します。

【スペース例】

- ・太陽光発電システム ・緑化スペース

規模、概算工事費、整備事業方式について

1. 規模の考え方

(1) 規模算定の視点

新庁舎の規模の検討にあたっては、次の3つの考え方を踏まえ整理。

- ①国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準
- ②総務省の地方債同意等基準
- ③既存の施設の面積

(2) 各基準による算定

各基準による算定を行う上での条件を整理します。

- ・職員数については、正職員及び再任用職員、会計年度任用職員の計276人とします。
- ・保健センター及び文化財資料室については、計画により統廃合を検討することになっているため、統廃合を前提に積算しています。
- ・町議会議員数は、定数の15名とします。

①国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準(表1)

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準による庁舎面積とは、各府省の営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準で、職員数を基に執務面積や附属面積(会議室、倉庫等の面積)を算出するものです。

基準に含まれない議会機能や防災機能、福利厚生、町民交流等に要する面積については、現庁舎面積を参考に加算していますが実情に応じ増減します。

基準を基に算定した庁舎面積は、保健センター、文化財資料室を同敷地内に設置仮定として約 7,693 m² となります。

②総務省の地方債同意等基準(表2)

総務省の地方債同意等基準による庁舎面積とは、起債の対象となる標準面積のことです。この基準は、職員数を基に事務室や会議室等の面積を求めるものです。

ここでは、「平成22年度地方債同意等基準運用要綱(総務省平成22年4月)」に基づき算定します。

基準を基に算定した庁舎面積は、保健センター、文化財資料室を同敷地内に設置仮定として約 7,817 m² となります。

③既存の施設の面積

現在の庁舎は新、旧防災倉庫等を除いた本庁舎から文書保存庫棟の延床面積は5,303 m²となり、保健センターは1,177 m²、文化財資料室は322 m²の合計は、6,802 m²となります。

表1：国土交通省基準（新営一般庁舎面積算定基準）に基づく新庁舎面積の算定

| 区 分 | | 基 準 | | | | 算定式 | 床面積 | |
|-----|-----------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------|---------------------------------|---------|---------|
| | 役職 | 職員数 | 換算率 (※) | 換算 職員数 | 基準 面積 | | | |
| 1 | 事務室 (応接室含む) | 三役 特別職 | 3 | 18.0 | 54.0 | 446.2人×3.3㎡ | 1,472 ㎡ | 1,619 ㎡ |
| | | 部長 | 0 | 9.0 | 0.0 | | | |
| | | 副部長 | | | | | | |
| | | 課長 | 24 | 5.0 | 120.0 | | | |
| | | 係長等 | 29 | 1.8 | 52.2 | | | |
| | | 係員 | 175 | 1.0 | 175.0 | | | |
| | | 再任用 会計年度任用職員 | 45 | 1.0 | 45.0 | | | |
| | | 合計 | 276 | - | 446.2 | | | |
| | | 事務室補正 | | | | | | |
| 2 | 倉庫 | 一般倉庫 | 事務室面積の13% | | | 1,472㎡×13% | 191 ㎡ | 653 ㎡ |
| | | 書庫 | 実情に応じて追加 | | | 現庁舎同様 | 462 ㎡ | |
| 3 | 会議室 | 職員100人当たり40.0㎡ 10人増す毎に4.0㎡ | | | | 200人÷100×40㎡+76÷10×4 | 110 ㎡ | 110 ㎡ |
| | | 会議室補正 | | | | | ㎡ | |
| 4 | ① 便所及び 洗面所 | 150人以上の場合 (職員数+町民+議員数)×0.32㎡ | | | | (276+150+15)×0.32 | 141 ㎡ | |
| | ② 電話交換室 | 換算職員数465.0人→68㎡ | | | | | 68 ㎡ | |
| | ④ 庁務員室 | 1人まで10㎡ +1人増すごとに1.65㎡ | | | | 10㎡+1.65㎡×1 (2人想定) | 12 ㎡ | |
| | ③ 宿直室 | 1人まで10㎡ +1人増すごとに3.3㎡ | | | | 10㎡+3.3㎡×1 (2人想定) | 13 ㎡ | |
| | ④ 湯沸室 | 6.5~13.0㎡を標準 | | | | 中央値を採用 | 10 ㎡ | |
| | ⑤ 印刷室 | 実情に応じて追加 | | | | 現庁舎同様 | 13 ㎡ | |
| | ⑥ 更衣室 | 実情に応じて追加 | | | | 現庁舎同様 | 96 ㎡ | |
| | ⑥ 受付等 | 受付職員数÷3×1.65㎡ 最小6.5㎡ | | | | 2人÷3×1.65㎡ →最小値6.5㎡を採用 | 7 ㎡ | |
| 5 | ① 食堂 | 職員数200人以上250人未満=97㎡ | | | | | 97 ㎡ | |
| | ② 売店 | 職員一人当たり0.085㎡ | | | | 276人×0.085 | 23 ㎡ | |
| | ③ 職員休憩 | 実情に応じて追加 | | | | 現庁舎同様（要検討） | 24 ㎡ | |
| 6 | 防災関連 | 実情に応じて追加 | | | | 同種同規模庁舎の参考値 | 80 ㎡ | |
| 7 | 町民利用関連 | 実情に応じて追加 | | | | 現庁舎同様（要検討） | 86 ㎡ | |
| 8 | 議会関連 | 議事堂 | 実情に応じて追加 | | | 総務省基準を準用 | 525 ㎡ | 525 ㎡ |
| | | 書庫 | 実情に応じて追加 | | | 上記書庫面積に含む（要検討） | 0 ㎡ | |
| 9 | その他（杉戸町保健センター、文化財資料室、防災倉庫等） | 実情に応じて追加 | | | | 現保健センター、文化財資料室、防災倉庫等同様（要検討） | 1,248 ㎡ | |
| 10 | ① 発電機室 | 有効面積(1~9の合計面積)に応じた面積を加算 | | | | 最小の5,000㎡以上にて想定→ 29㎡ | 29 ㎡ | |
| | ② 電気室 | 有効面積(1~9の合計面積)に応じた面積を加算 | | | | 有効面積≥3,000㎡ 高圧受電・冷暖房 →96㎡ | 96 ㎡ | |
| | ③ 電算室(サーバ-) | 実情に応じて追加 | | | | 既存電算室面積×1.5を確保 | 39 ㎡ | |
| | ④ 機械室 | 有効面積(1~9の合計面積)に応じた面積を加算 | | | | 有効面積≥3,000㎡ →547㎡ | 547 ㎡ | |
| 11 | 玄関等 (玄関、廊下等) | 上記1~10の合計面積の40% | | | | 5,390㎡ ×40% | 2,156 ㎡ | |
| 合 計 | | | | | | | 7,693 ㎡ | |

※ 地方大官庁（局）地方ブロック単位の率を採用しています

※ 網かけの部分は、国交省基準に含まれない部分であるため、実情に応じて追加したものととなります

表2：総務省基準（平成22年度地方債同意等基準運用要項）に基づく新庁舎面積の算定

| 区 分 | | 基 準 | | | | 算定式 | 床面積 | |
|-----|--------------------------------------|--------------------------------|------------|-----------|-------------------------------------|-----------------|-------------|---------|
| | 役職 | 職員数 | 換算率 (※) | 換算 職員数 | 基準 面積 | | | |
| 1 | 事務室 (応接室含む) | 三役 特別職 | 3 | 12.0 | 36.0 | 4.5 ㎡/人 | 368.2人×4.5㎡ | 1,657 ㎡ |
| | | 部長 副部長 | 0 | 2.5 | 0.0 | | | |
| | | 課長 | 24 | 2.5 | 60.0 | | | |
| | | 係長等 | 29 | 1.8 | 52.2 | | | |
| | | 係員 | 175 | 1.0 | 175.0 | | | |
| | | 再任用 会計年度 任用職員 | 45 | 1.0 | 45.0 | | | |
| | | 合計 | 276 | - | 368.2 | | | |
| | | 2 | 倉庫等 | 一般倉庫 | 事務室面積の13% | | | |
| | 書庫 | 実情に応じた面積 | | | 現庁舎同様 | 462 ㎡ | | |
| 3 | 会議室等 (会議室、電話交換室、便 所、洗面所、その他諸室) | 常勤職員数×7.0㎡ | | | 231人(276人-45人)×7.0㎡ | 1,617 ㎡ | | |
| 4 | 町民利用関連 | 町民ホール面積を追加 | | | 現庁舎同様 (要検討) | 86 ㎡ | | |
| 5 | 防災関連 | 実情に応じた面積 | | | 同種同規模庁舎の参考値 | 80 ㎡ | | |
| 6 | 議会関連 | 議事堂 | 議員定数×35.0㎡ | | | 15人×35.0㎡ | 525 ㎡ | 525 ㎡ |
| | | 書庫 | 実情に応じた面積 | | | 上記書庫面積に含む (要検討) | 0 ㎡ | |
| 7 | その他 (杉戸町保健センター、文化財 資料室、防災倉庫等) | 実情に応じて追加 | | | 現保健センター、文化財資料 室、防災倉庫等同様 (要検討) | 1248 ㎡ | | |
| 8 | 玄関等 (玄関、廊下等) | 上記1～3(2は一般倉庫)、5、7の合計面 積の40% | | | (1,657+215+1,617+80+1,2 48) ×40% | 1,927 ㎡ | | |
| 合 計 | | | | | | | 7,817 ㎡ | |

※ 人口5万人未満の市町村の率を採用しています

※ 網かけの部分は、総務省基準に含まれない部分であるため、実情に応じて追加したものととなります

表3：杉戸町役場職員数（令和5年度）

| 部署名 | 町長 副町長 教育長 | 部長 副部長 | 課長 | 課長補佐 係長等 | 係員 | 課付係員 等 | 合計 | |
|------------|------------------|-----------|----|-------------|-----|-----------|-----|----|
| 特別職 | 3 | | | | | | 3 | |
| 小計 | 3 | | | | | | 3 | |
| 町長部局 | 秘書広報課 | | | 1 | 1 | 4 | 6 | |
| | 総合政策課 | | | 1 | 2 | 5 | 8 | |
| | 管財契約課 | | | 1 | 1 | 3 | 5 | |
| | 総務課 | | | 1 | 1 | 9 | 5 | 16 |
| | デジタル推進室 | | | 1 | 1 | 2 | 4 | |
| | 人権・男女共同参画推進課 | | | 1 | | 2 | 3 | |
| | 住民協働課 | | | 1 | 1 | 4 | 6 | |
| | 危機管理課 | | | 1 | 1 | 6 | 1 | 9 |
| | 町民課 | | | 1 | 2 | 22 | 6 | 31 |
| | 税務課 | | | 1 | 1 | 21 | 5 | 28 |
| | 福祉課 | | | 1 | 1 | 10 | 1 | 13 |
| | 子育て支援課 | | | 1 | 2 | 8 | 1 | 12 |
| | 高齢介護課 | | | 1 | 2 | 16 | 16 | 35 |
| | 都市施設整備課 | | | 2 | 2 | 13 | 1 | 18 |
| | 建築課 | | | 1 | 1 | 6 | | 8 |
| | 産業振興課 | | | 1 | 2 | 9 | 4 | 16 |
| | 会計課 | | | 1 | 1 | 2 | 1 | 5 |
| | 議会事務局 | | | 1 | 1 | 2 | | 4 |
| | 教育総務課 | | | 1 | 1 | 5 | | 7 |
| | 学校教育課 | | | 1 | 1 | 5 | 2 | 9 |
| 社会教育課 | | | 1 | 2 | 7 | | 10 | |
| 選挙管理委員会事務局 | | | 1 | 1 | 1 | | 3 | |
| 小計 | | | 23 | 28 | 162 | 43 | 256 | |
| それ以外の部局 | 健康支援課 | | | 1 | 1 | 13 | 2 | 17 |
| | 小計 | | | 1 | 1 | 13 | 2 | 17 |
| 合計 | 3 | | 24 | 29 | 175 | 45 | 276 | |

(3)算定結果

新庁舎の規模は、延床面積約6,800～7,800㎡程度と想定されます。

マイナンバーカードの普及や DX の進展などにより、行政手続きのオンライン化による窓口のあり方、文書の保存、職員の働き方改革などにより、延床面積は減少傾向にあると考えますが、新庁舎の規模算定の根拠となる数値は示されておらず、算出しておりません。

2. 概算費用の積算について

概算費用につきましては、配置計画や工法により大きく異なるため、現時点では概算費用を積算する上での条件を整理します。

建設費用について

- ・庁舎建設費用等の単価については、直近(令和5年3月)の実績値を参考に求めています。社会情勢や物価高騰の影響を受けるため、変動する場合があります。
- ・単価には、ZEB を想定して 12%の費用を上乗せして積算しています。
- ・将来物価予測として、現在建設物価の変動幅が大きく、将来の予測がつきにくい状況です。これまでの物価上昇率で今後も上昇すると仮定した場合、2023年3月を基準とすると2027年3月は114%になると予測しました。

《《庁舎建設費用単価》(ZEB 無し、2023年3月時点、税抜き)

| | |
|---------------|-------------|
| 庁舎(鉄筋コンクリート造) | 580,000 円/㎡ |
| 庁舎(木造) | 638,000 円/㎡ |

《《庁舎建設費用単価》(ZEB 有り、2023年3月時点、税抜き)

| | |
|---------------|-------------|
| 庁舎(鉄筋コンクリート造) | 650,000 円/㎡ |
| 庁舎(木造) | 715,000 円/㎡ |

《《庁舎建設費用単価》(ZEB 無し、将来物価予測 114%、税抜き)

| | |
|---------------|-------------|
| 庁舎(鉄筋コンクリート造) | 661,000 円/㎡ |
| 庁舎(木造) | 727,000 円/㎡ |

《《庁舎建設費用単価》(ZEB 有り、将来物価予測 114%、税抜き)

| | |
|---------------|-------------|
| 庁舎(鉄筋コンクリート造) | 741,000 円/㎡ |
| 庁舎(木造) | 815,000 円/㎡ |

例)庁舎規模が 6,800 ㎡から 7,800 ㎡、構造を鉄筋コンクリート造として、建設工事費を算出する

【ZEB 無し、2023 年 3 月時点】

新庁舎 6,800 ㎡×580,000 円/㎡×1.1(税)=4,338,400,000 円

新庁舎 7,800 ㎡×580,000 円/㎡×1.1(税)=4,976,400,000 円

【ZEB 有り、2023 年 3 月時点】

新庁舎 6,800 ㎡×650,000 円/㎡×1.1(税)=4,862,000,000 円

新庁舎 7,800 ㎡×650,000 円/㎡×1.1(税)=5,577,000,000 円

【ZEB 無し、将来物価予測 114%】

新庁舎 6,800 ㎡×661,000 円/㎡×1.1(税)=4,944,280,000 円

新庁舎 7,800 ㎡×661,000 円/㎡×1.1(税)=5,671,380,000 円

【ZEB 有り、将来物価予測 114%】

新庁舎 6,800 ㎡×815,000 円/㎡×1.1(税)=6,096,200,000 円

新庁舎 7,800 ㎡×815,000 円/㎡×1.1(税)=6,992,700,000 円

以上の建築費用から、

庁舎建設費用は、約44億円から 70 億円が想定されます。

※上記数字は、外構工事や解体、仮設工事などは含みません。

※配置や規模に応じて金額が大きく変わる場合があります。

※今後、社会情勢や物価高騰などにより単価が変動する場合があります。

3. 整備事業方式の考え方

公共施設の整備については、従来型である公共が施設を建設し、維持管理及び運営を行う方式のほか、設計から建設、維持管理及び運営までの業務を一連で民間の資金や知識を活用する方式(PFI方式等)もあります。

それぞれの事業手法について、整理及び比較し、新庁舎の整備における最適な手法を検討します。

(1) 設計・建設段階、維持管理・運営段階にかかる事業手法の動向について

事業手法ごとに、設計・建設段階～維持管理・運営の各段階について、次のとおり分類整理します。

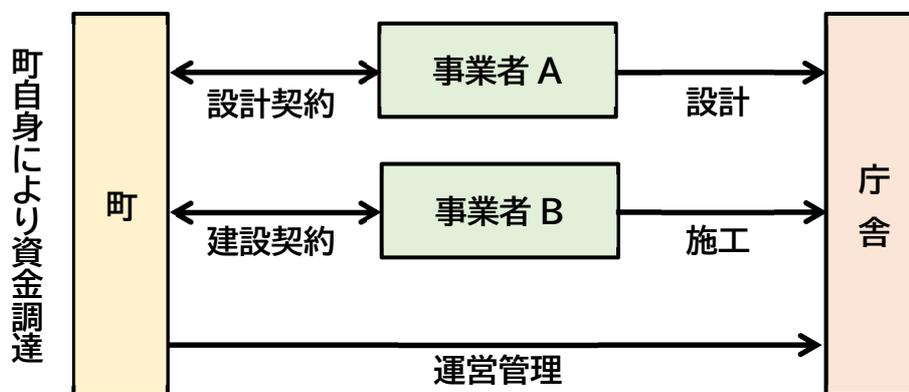
また、各事業方式の導入する主なねらいについても、同様に分類整理します。

① 従来手法(公共直営方式)

【概要】

従来の公共事業の実施手法です。町の財源を用い、設計・建設について業務ごとに民間事業者へ委託・発注し、庁舎完成後は町が直接運営を行う方式です。

【スキーム図】(例)



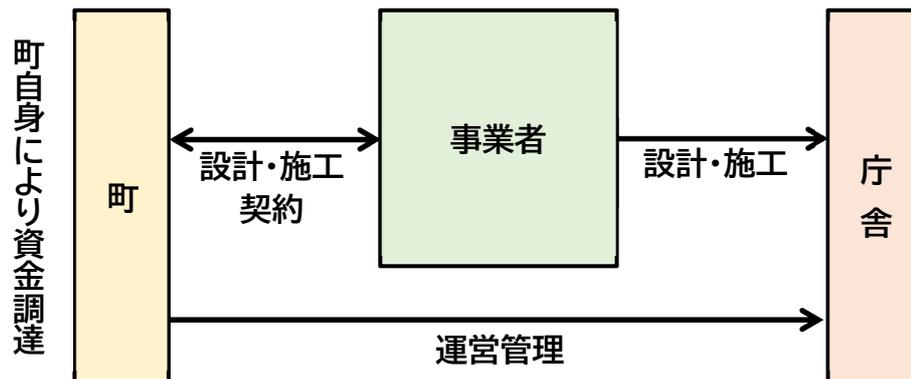
※各民間事業者は単体もしくは設計共同体又は共同企業体

② 設計・施工一括発注手法(DB方式)

【概要】

町の財源を用いて、民間事業者に施設の設計から施工までを一体的に発注する方式です。設計から竣工まで一貫した管理に基づくことで、事業の効率化が期待されます。

【スキーム図】(例)

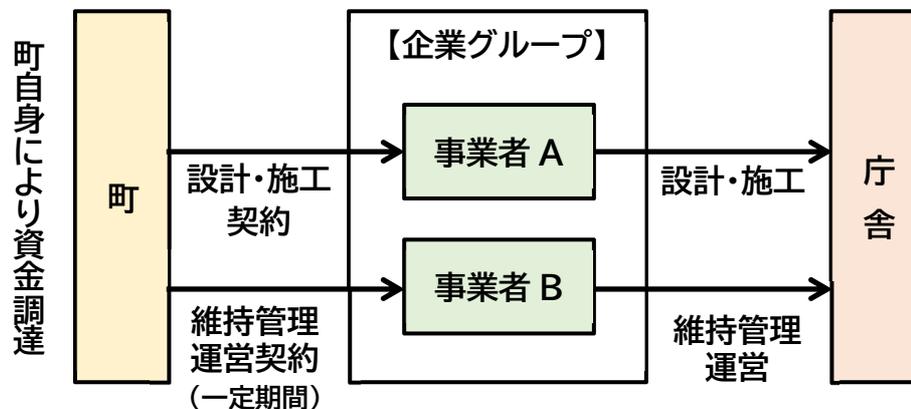


③ 設計・施工・維持管理・運営一括発注手法(DBO方式)

【概要】

町の財源を用いて、民間事業者に施設の設計・施工、維持管理及び運営業務を一体的に発注する方式です。より包括的な管理と運営の合理化を図れます。

【スキーム図】(例)

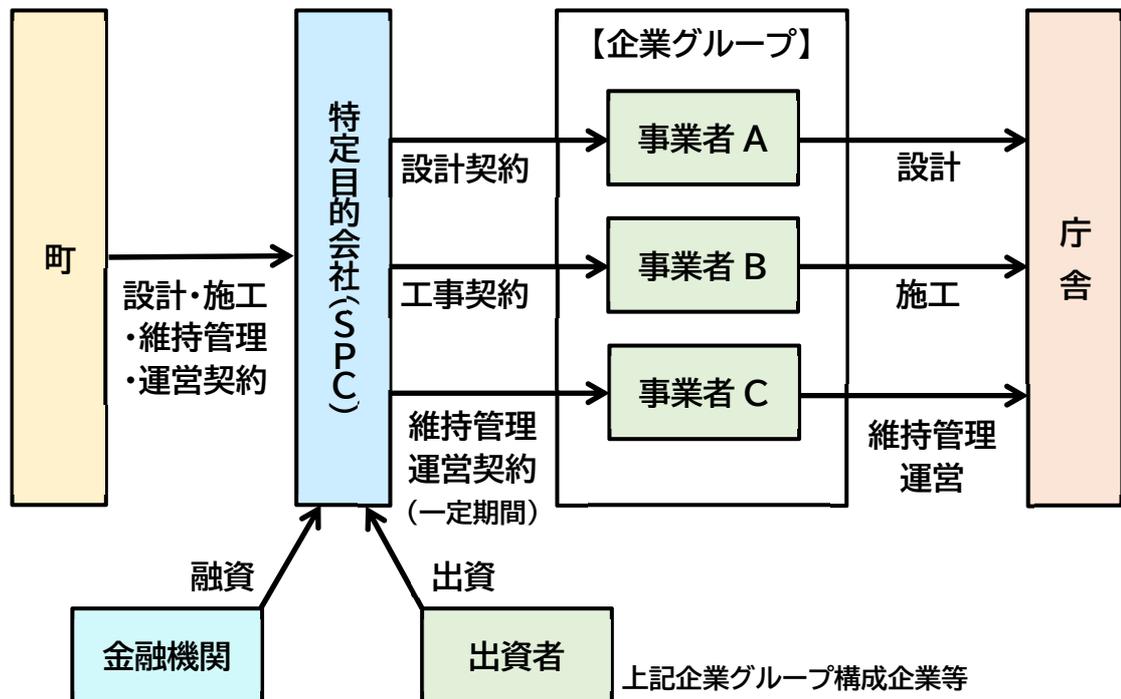


④ 民間資金等の活用による公共施設等の整備手法(PFI方式)

【概要】

PFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)に基づいて、民間事業者が資金を調達し、設計・施工、維持管理等を一体的に行う方式です。BTO、BOT、BOO等の方式がありますが、庁舎施設の特徴を踏まえると、民間による施設所有のメリットが想定しにくいことや、今後、社会情勢の変化に対応するための庁舎改修・用途変更等を想定し、庁舎完成直後に所有権が民間事業者から町に移管するBTO方式を検討の対象とします。

【スキーム図】(例)



(2) 各手法の比較検討

| 項目 | | 従来方式 | DB方式 | DBO方式 | PFI方式 (BTO方式) |
|---------|------------|---|---|--|--|
| 概要 | 設計 | 町 (委託・請負契約) | 民間 | 民間 | 民間 (PFI事業者) |
| | 工事 | | | | |
| | 維持管理 運営 | | 町 | | |
| | 資金調達 | 町 | 町 | 町 | 町 |
| | 建物所有権 | | | | |
| 発注方式 | | 仕様発注 | 性能発注 | | |
| 町の意向の反映 | | ◎ | ○ | △ | |
| | | 細分化して発注されるため、それぞれの段階で町の意向を反映させやすい | 設計・工事が一括発注のため、意向・要求に漏れや変更が生じないよう、発注前に要求水準を入念に検討する必要がある | ・設計・工事・維持管理に至るまで一括発注の長期契約となるため、初期段階で維持管理を含めた要求水準を入念に検討する必要がある ・発注後の条件変更は困難であり、予期せぬ変化に対応しにくい | |
| 受注・受託企業 | | ○ | ○ | △ | △ |
| | | 業種ごとに細分化された多数の企業へ発注・委託を行う | ・設計・施工会社がJVを組み、受注することが一般的 ・事業規模が大きくなり、代表構成員は大手ゼネコンとなる | 資金調達、経営ノウハウ、専門技術等の総合力を要するため、代表企業は大手企業に限られる | DBO方式と同様の特徴のほか、倒産リスク回避のため、大手企業主導のグループ構成にてSPCを設立し受注する |
| 地元企業の参入 | | ◎ | ○ | ○ | ○ |
| | | 業種や発注額の大小に応じて、地元を含む、広く多様な企業の参入が可能 | JV構成員として地元企業の参入を条件とするなどの対応が可能 | 代表企業の下請けとして、地元企業の参入を受注条件としたり、総合評価の際、地元企業の積極的利用に加点評価をすることが可能 | DBO方式と同様の特徴のほか、SPC構成員として地元企業を含む条件指定なども可能 |
| 町側の作業負担 | | ○ | △ | | |
| | | 事業の円滑な遂行のため、細分化された発注・委託の手続きや監督など、他方式よりも作業量が多いが、実績のある作業内容となる | ・要求水準書の作成までに注力を必要とする ・幅広い知見と専門的な知識を要する作業も多いため、外部のアドバイザー委託契約等によるノウハウの導入が一般的である ・発注後の作業は比較的省力化される | | |

| 項目 | 従来方式 | DB方式 | DBO方式 | PFI方式 (BTO方式) |
|---------|--|---|--|---|
| 工事 | △ | ○ | | |
| | 大手ゼネコンが持つ技術を設計時に反映できない。 | 大手ゼネコンが設計と施工を一括で実施するため、設計にゼネコンの技術力を反映できる。また、工事費や工期を早期に高い精度で確認できると共に、資材の先行発注などによって工期の短縮が可能。 | | |
| コスト | ○ | ○ | ○ | |
| | ・同一内容の事業であれば、コストは安価となりやすい ・民間の創意工夫によるトータルコストダウンの余地はなし | 施工技術面において民間の創意工夫を反映でき、分離発注方式よりもトータルコストダウンにつながる可能性があるが、品質低下の懸念がある | ・民間金利による事業となるため、起債を使用する分離発注方式と比べて、金利が高くなる。同一内容では事業コストも高くなるが、自主事業の展開など、民間の創意工夫により、トータルコストは分離発注方式よりも下がる可能性もある ・長期契約のため、DB方式よりも民間の創意工夫の余地が大きい ・民間企業による維持管理ではコスト抑制を図るため、維持管理委託期間終了後は従来方式よりも維持管理コストが増大する可能性が有る。 | |
| 競争環境の確保 | ◎ | ○ | △ | |
| | 業務ごとに個別の発注を行うため、競争環境の確保は比較的容易。 | 他自治体の実績等より複数業者の参画が予想され、複数の応募者による競争が期待できる。ただし、代表構成員は大手ゼネコンに限られる。 | 総事業費50億円以下の事業ではSPC設立などのコストを回収できないことから民間事業者のメリットが少なく、事業者の参画が期待できない。参入企業が少なく、割高になる可能性がある。 | |
| 支出の平準化 | △ | △ | ○ | |
| | 庁舎建設段階において多額の財政支出が発生するが、起債利用によりある程度の平準化が可能 | 庁舎建設段階において多額の財政支出が発生するが、起債利用によりある程度の平準化が可能 | 契約年数に応じた分割払いが標準的であり、本事業に並行して、他の事業予算が立てやすい。 | |
| スケジュール | ◎ | ○ | | △ |
| | 従来より多数採用実績のある方式で、最も安定的かつ早いスケジュールで事業を実施可能 | ・要求水準書の作成に時間を要し、開庁までの時間は分離発注方式よりも長くなること想定される ・分離発注方式の設計・工事等段階における発注準備にかかる時間を削減することができ、発注後のスケジュールは安定して進みやすい | | DB・DBO方式と同様の特徴のほか、SPC設立に要する時間などを考慮すると、開庁までに最も時間のかかる方式と想定される（一般的には、分離発注方式の1.5～2年程度の遅れ） |

整備事業手法は、従来方式若しくはDB方式とする。

- ・役場庁舎の性質上から将来的に行政需要の変化などに柔軟に対応するため、建物の所有権がある従来方式若しくはDB方式が望ましい
- ・PFI方式については、庁舎という目的からVFMが出にくいと考えている。