

令和5年度 第7回杉戸町新庁舎整備審議会

次 第

日時:令和5年7月14日(金) 14時30分～

場所:杉戸町役場 第一庁舎3階大会議室

1 開会

2 報告事項

(1)第5回会議における確認事項及び意見書【資料1】

(2)町民ワークショップ及び庁舎施設について【当日配布】

3 議事

(1)新庁舎整備基本構想(案)について【資料2～4】

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 新しい庁舎に必要な機能について
- 資料4 規模、概算工事費、整備事業方式について
- 資料5 意見書

第5回会議における確認事項及び意見書

資料1

資料NO.	委員	意見	回答・対応方針
資料2について	藤岡 委員	<p>・基本理念の「変化」には、社会環境・自然環境・町民のライフステージの変化、が含まれると理解しています。案の説明としては、「将来に渡って杉戸町らしさが～未来につなぐ庁舎という考え方。社会環境・自然環境・暮らす人のライフステージ、多様な変化に柔軟に対応できる庁舎を目指す」等が前後関係としては伝わりやすいと感じます。</p> <p>・上記を踏まえて、基本方針の表記の順番も考慮した方がよいのではないか。</p> <p>①杉戸町らしさ～②【自然環境】町民の安心～③【町民の変化】誰もが利用しやすく～④社会環境の変化～⑤自然環境に～⑥建設・維持管理～ 等</p>	<p>基本理念について頂いたご意見を踏まえ調整します。基本方針については頂いたご意見に加え、町民ワークショップで頂くご意見を踏まえ検討します。</p>
資料3について	藏田 委員	<p>【スペース例】については削除すべきではないか</p>	<p>各機能の必要性等については、町民ワークショップにおいて町民視点での具体的なお意見を頂き、それを踏まえて機能の定義を整理します。</p>
資料3-2について	藏田 委員 藤岡 委員	<p>必須機能と要望が高い機能、あるといい機能、将来的に変化する可能性がある機能、他と兼ねられる可能性がある機能のそれぞれの定義を明確にすべきではないか。</p> <p>PPPの視点からは、議会も他のスペースと兼ねている例（宮代町のケース・公民館の会議室を本会議場として利用）もあり、将来的に変化し、他と兼ねられるものが多数存在する。</p> <p>・基本理念に沿って考えると、「あるといい機能」や「他と兼ねられる可能性がある機能」の中にも欠かせない要素があるのでは。現時点で具体的な“スペース例”として可能性を図るのではなく、“必要な機能”以外に基本構想にひもづいた“必要な役割”をアウトライン（過ごし方→“集まる”“防災”等）でとらえても良いのではないのでしょうか。</p>	<p>整理に当たっては、より柔軟な発想を展開しやすいよう、具体的な"スペース例"ではなく"必要な役割"として取りまとめます。</p>

第5回会議における確認事項及び意見書

資料1

資料NO.	委員	意見	回答・対応方針
資料4について	藏田委員	<p>総務省「自治体戦略2040構想」において、2040年までに現在の半分の職員で同等の公共サービスを提供できるようにすべきことが示されている。また、DXにより、業務が効率化し、執務スペースが省スペース化されることが、当然に想定される。さらに、会計年度任用職員の人数を、係数1でカウントするなど、積算の根拠となる数量の精査が必要である。</p> <p>将来の正確な人数のシミュレーションができなくても、スケルトン・イン・フィルや減築することを想定した構造、設計とすること、さらには、空きスペースを民間にレンタル・リースすることを想定するなど、行革の視点とPPPの視点を組み込んだ対策を検討すべきである。</p>	<p>まずは総務省及び国土交通省の基準、現庁舎などを比較した上で新庁舎の規模を設定します。その上で、頂いたご意見や近年の事例を踏まえ効率化を検討します。</p> <p>基本理念案にも有る「柔軟な庁舎」を目指すにあたり、ハード面でのスケルトン・イン・フィルや減築、ソフト面のPPPは有用な手法だと考えられるため、導入について検討します。</p>
	藏田委員	<p>保健センター、文化財資料室、防災倉庫など、当然に人口減少とともに、省スペース化すべきであり、公共施設等総管理計画に示された目標にあわせて、スペースを圧縮していくべきである。</p>	<p>施設の複合化、共用化に加えDX等による効率化を踏まえ、スペースの縮小を検討します。</p>
	藏田委員	<p>アスベスト対策や資材の高騰、人員不足による工賃の上昇など、その他社会情勢を踏まえても、コストアップの要因しかないのが現状である。その点は、より早く事業化を行っていく必要があり、単年度・分離分割発注の従来型では、時間による費用の膨張リスクがあることを加味し、迅速な検討・決定が求められる。それが一番のコスト削減の原資になると考えられる。</p>	<p>物価上昇を踏まえたスケジュールを検討します。</p>
	藏田委員	<p>(2) 各手法の比較検討について【要差し替え】</p> <p>この表については、記載内容も説明も誤っている点が多々あると考えられる。他の庁舎整備における導入可能性調査や基本計画策定の報告書などと比較して、著しく偏った評価となっていると懸念される。この資料がそのまま外部に公表されると、杉戸町の見識及び検討委員の評価にも悪影響を及ぼしかねないと懸念している。</p>	<p>今後より適切な手法を検討できるよう、評価に偏りのないよう資料を修正します。</p>

第5回会議における確認事項及び意見書

資料1

資料NO.	委員	意見	回答・対応方針
資料4について	藏田委員	<p>(2) 表の中身</p> <p>従来型の「◎」の多くが疑わしい、と懸念される。また、DB方式、DBO方式、PFI方式に対する否定的な評価の理由が、適切でないと思われる。総合評価の欄を作成し、すくなくともDBO、PFIをこの段階で×もしくは△として検討の選択肢から落とすことの内容にさせていただく必要がある。</p>	<p>頂いたご意見に基づき修正します。</p>
	藏田委員	<p>VFMの説明は、あきらかに誤っていました。事業者の収益性を測定する、儲かる度合いのような説明をしていましたが、そのような内容ではありません。</p> <p>PFIの基本的なマニュアル等にある通り、従来型の公共調達で行った場合のライフサイクルコスト（PSC-LCC）と、PFI方式で「同じ内容」を行った場合のライフサイクルコスト（PFI-LCC）を比較して、PSCを100とした場合、何パーセントの削減効果が図られるかを示したものが、VFM=●●%となります。</p> <p>庁舎の場合は、民間事業者が付帯事業等を入れて収益を稼ぐ、というのは、従来型の整備内容とは異なるため、庁舎の必須機能について、性能発注やSPCによる民間ノウハウの活用等による創意工夫により、コスト削減が実現できた部分を測定するのが一般的であり、基本となります。</p>	<p>VFMについて、頂いたご意見を踏まえ修正します。</p>

第5回会議における確認事項及び意見書

資料1

資料NO.	委員	意見	回答・対応方針
資料4について	池澤 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・p16（算定の結果）については、末尾に、「今後、こうした状況を鑑み、新庁舎の延床面積については、さらなる精査が必要と考えられる。」等の表現を加筆した方が良いと考えます。 ・p18（庁舎建設費用）については、「今後、町の財政状況等を十分勘案の上、さらなる精査が必要と考えられる。」等の表現を加筆した方が良いと考えます。 ・p23（整備事業手法）については、従来方式やDBを結論付けるのではなく、「各手法には、それぞれメリット・デメリットがあるため、建物の具体的な内容や時期、建設時の社会経済情勢等を総合的に鑑み、決定していく必要がある。」等の表現に修正した方が良いと考えます。 	基本構想段階においてはご指摘の通り、今後より適切な手法を検討できるよう表現を修正します。

基本理念及び基本方針(案)について

(1)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)

みんなが集い、笑顔と自然と文化を未来につなぐ
～変化に柔軟に対応する庁舎～

【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

(2)基本方針について

基本方針(案)

○町民の安心・安全を支える庁舎

- ・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、働きやすい庁舎

- ・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庁舎

- ・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

○自然環境に優しい庁舎

- ・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庁舎

- ・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

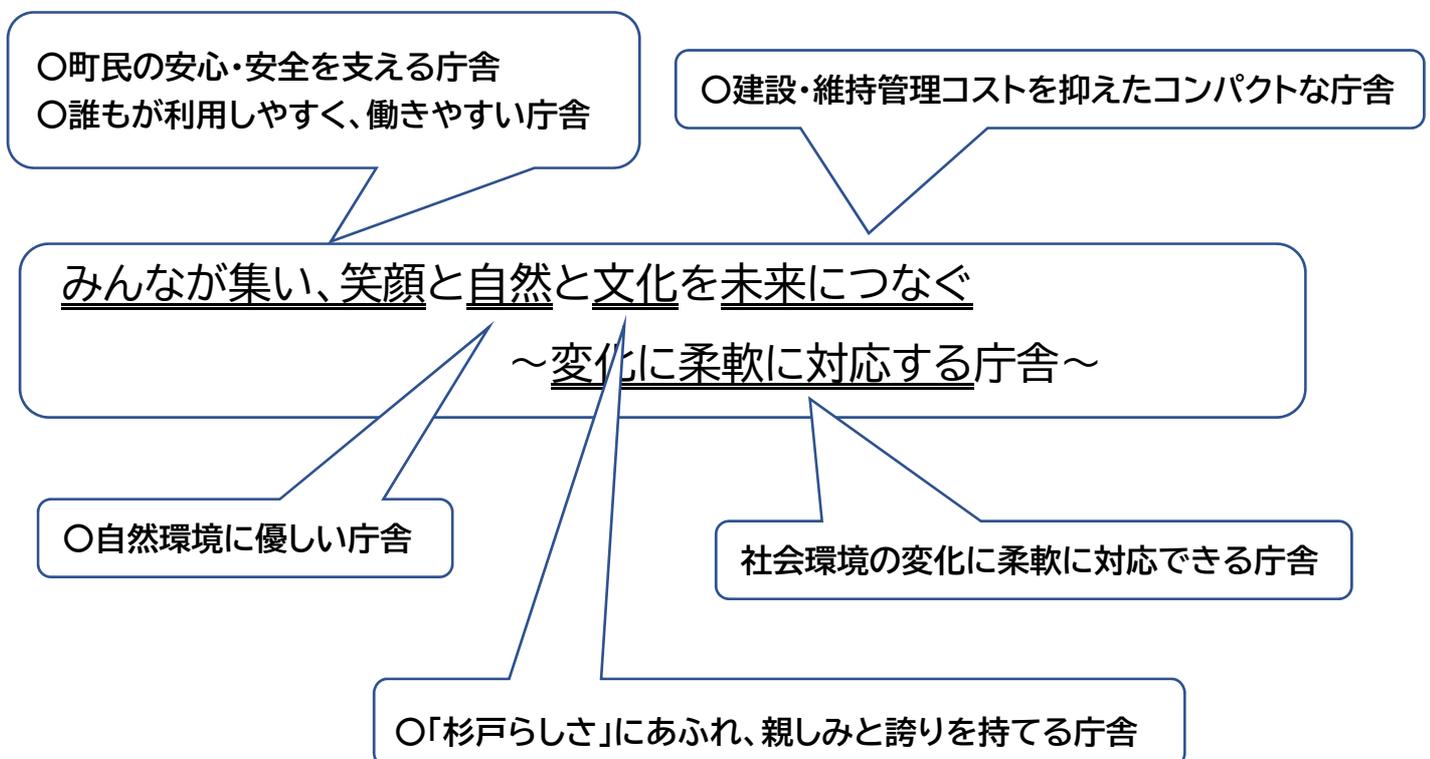
町民ワークショップにおいて、グループワークの中で各班がより新庁舎整備にあたり特に重視したほうが良いと考える基本方針を3つ選んでいただきました。5班の結果をまとめると、

- 町民の安心・安全を支える庁舎 … 4票
- 誰もが利用しやすく、働きやすい庁舎 … 4票
- 社会環境の変化に柔軟に対応できる庁舎 … 2票
- 自然環境に優しい庁舎 … 1票
- 「杉戸らしさ」にあふれ、親しみと誇りを持てる庁舎 … 1票
- 建設・維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎 … 3票

となりました。

基本方針については、審議会の中でも順位付けを行わないほうが良いとの意見があり、番号などは敷設していませんが、ワークショップの意見を踏まえて、概ね合致していると考えております。

(3)基本理念と基本方針の関連性について



新しい庁舎に必要な機能について

新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に整理します。

○町民の安心・安全を支える庁舎

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ることから、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、太陽光パネルなどの創エネや蓄電池、自家発電等の設備を設置するほか、情報収集、発信、災害時のバックアップ機能を強化します。

また、庁舎では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機能を強化します。

○誰もが利用しやすく、働きやすい庁舎

バリアフリーやユニバーサルデザインを導入し、窓口等が分かりやすく、質の高い町民サービスが提供できるよう、ワンストップ窓口や個人情報の取り扱いに配慮した相談コーナーなどの機能のほか、情報発信コーナーや町民、行政が多目的に利用できる空間機能の設置を検討します。

職員が効率よく仕事ができるよう、職員間のコミュニケーションの活性化につながる執務空間のレイアウトや会議室、ミーティングスペースの機能、書庫、倉庫などの収納、ランチルームなどの休憩機能について検討します。

○社会環境の変化に柔軟に対応する庁舎

人口減少、DXの推進や働き方改革などの社会環境の変化に対応するため、窓口と執務空間のレイアウト変更を容易にできるような機能の導入を検討します。

また、議会機能については、情報を発信できる工夫や、閉会時には議会以外の利用も視野に入れて検討します。

○自然環境に優しい庁舎

敷地や壁面の緑化、省エネルギー機器の導入、再生可能エネルギー創出のための太陽光発電設備などゼロカーボンやZEBに取組み、環境への負荷を軽減する機能の導入を検討します。

○杉戸らしさにあふれ、親しみと誇りを持てる庁舎

杉戸町の大半を占める農地で収穫できる農産物の販売コーナーなどの産業情報発信や日光街道杉戸宿などの歴史や文化を発信できる機能について検討します。

○建設・維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎

将来的な人口減少に伴う行政需要の変化やDX推進などによる職員数の減少を考慮し、建設時だけでなく、維持管理コストを含めた建物の生涯コストを縮減できるよう施設、設備の機能について検討します。

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第5回杉戸町新庁舎整備審議会(以下、「審議会」とする。)において、想定する規模を保健センターと文化財資料室を複合化する前提で、現庁舎と国基準(総務省、国土交通省)を比較して、6,800㎡～7,800㎡の規模とした。
- ②審議会のご意見や新庁舎整備検討会議での検討から、規模の考え方については、以下の点について考慮する必要がある。
- ・人口減少に伴い、職員数の減少を見込む必要がある。
 - ・DX化の推進や働き方改革などにより、事務スペースの縮減を見込む必要がある。
 - ・概算費用については規模に応じて増減することから、建設コストの上昇(人件費や物価などの高騰)により、規模の縮減が必須となっている。
 - ・国基準の庁舎面積については、職員数に応じて算出されるため、現在の職員数でいいのか。
- ③上記の点を踏まえて、現在の役場庁舎など公共施設の面積規模を上限として、複合化する施設も含め、その規模を超えない範囲での建て替えを検討することを考えている。

2. 規模について

(1)規模算定のパターン

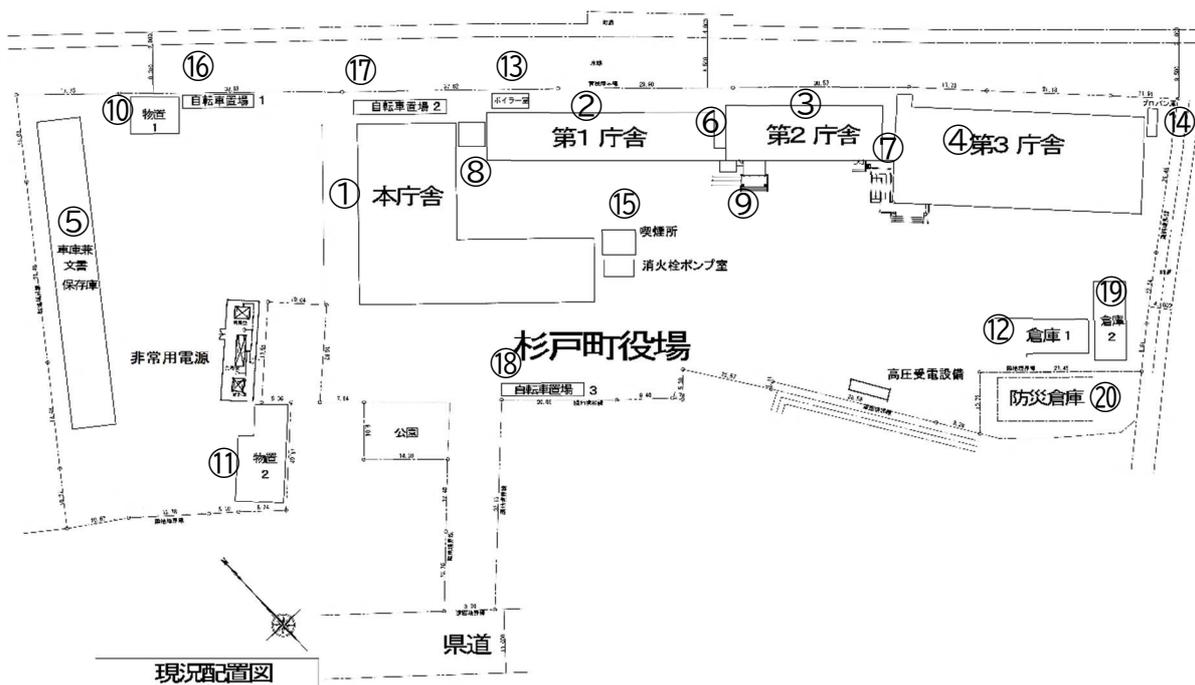
現役場庁舎など公共施設の面積を基本とするが、杉戸町公共施設等総合管理計画において、役場庁舎の建替検討に合わせて、保健センターと文化財資料室を統合することについて検討することになっているため、統合も踏まえて規模について積算する。次の3つのパターンとする。

パターン	説明
A. 複合化	公共施設等総合管理計画において、役場庁舎の建替えに合わせて、保健センターと文化財資料室の統合を検討する
B. 現役場庁舎	複合化せず、現在の役場庁舎の機能を提供できる規模とする
C. 第3庁舎(プロパン庫含む)以外建替	現在の役場庁舎において、第3庁舎は平成12年度に建築されて比較的新しい建物のため、第3庁舎は長寿命化して利用しつつ、本庁舎～第2庁舎と文書保存庫等を建替え対象とする

(2)各パターンによる算定

各施設の面積は以下のとおりです。

施設名	面積(m ²)
役場庁舎	5,642
本庁舎、第1庁舎、第2庁舎、文書保存庫、付属施設	(4,212)
第3庁舎(プロパン庫含む)	(1,430)
保健センター	1,177
文化財資料室	322
合計	7,141



○各パターンの規模

パターン	規模
A. 複合化(役場庁舎+保健センター+文化財資料室)	7,141 m ²
B. 現役場庁舎(役場庁舎)	5,642 m ²
C. 第3庁舎(プロパン庫含む)以外建替	4,212 m ²

(3)規模について

上記を踏まえて新庁舎の規模は、以下のとおりとします。

延床面積約4,200～7,200m²

なお、新庁舎の規模については、現在の庁舎面積を基本としていますが、DX の進展やマイナンバーカードの普及などによる行政手続きのオンライン化の進展、文書の保存、職員の働き方改革などさまざまな取り組みにより、今後、延床面積は減少していく傾向にあると考えます。さらなる検討を進め、適正な規模を算定していきます。

2. 概算工事費について

概算工事費につきましては、配置計画や工法により大きく異なるため、算出することは難しいですが、近年同規模の庁舎建築積算額(715,000 円/m²)を参考に、新庁舎の規模と建築積算額から想定した場合、以下のようになります。

約 30 億円 ～約 52 億円

(計算)

$$4,200 \text{ m}^2 \times 715,000 \text{ 円/m}^2 = 3,003,000 \text{ 千円} \approx \underline{\text{約 30 億円}}$$

$$7,200 \text{ m}^2 \times 715,000 \text{ 円/m}^2 = 5,148,000 \text{ 千円} \approx \underline{\text{約 52 億円}}$$

上記の概算工事費には、解体工事や外構工事、物品等購入費など含まれておりません。さらに、昨今の建設単価や物価の高騰により総事業費が大幅に増える可能性が予想されますので、すべてを含む概算事業費については、今後、予定している基本計画以降の中で算出します。

また、事業を賄う財源としては、公共施設改修基金や建設時点での補助金及び有利な地方債を活用するとともに、効率的・効果的にコスト縮減を図り、将来の財政負担の軽減に努めます。

(参考)

庁舎建築積算額(税別)

建築工事費	379,500 円/m ²
電気工事費	71,679 円/m ²
機械等工事費	192,089 円/m ²
合計	643,268 円/m ²

$$\text{建築積算額} = \text{約 } 650,000 \text{ 円/m}^2 \times \text{消費税 } 1.1 = 715,000 \text{ 円/m}^2$$

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。

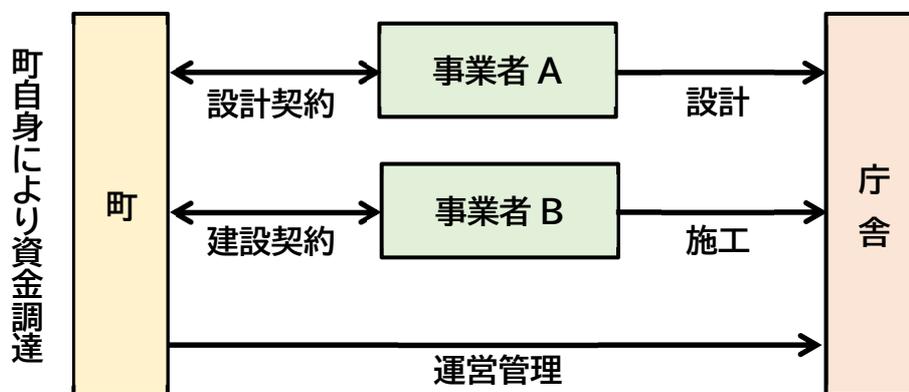
また、各事業方式の導入する主なねらいについても、同様に分類整理します。

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)



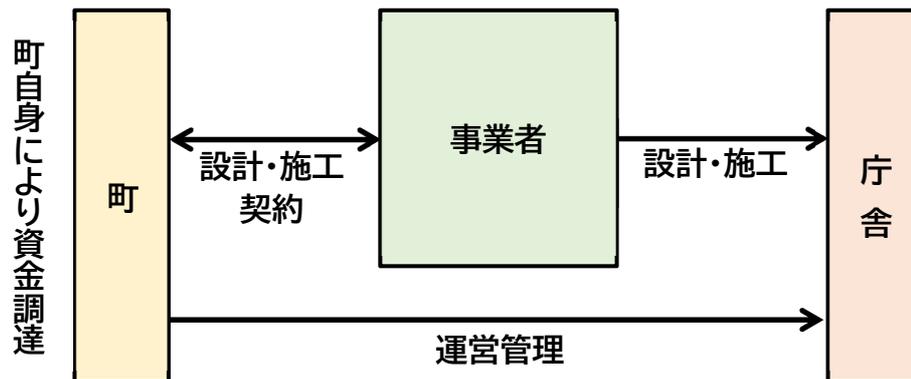
※各民間事業者は単体もしくは設計共同体又は共同企業体

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)



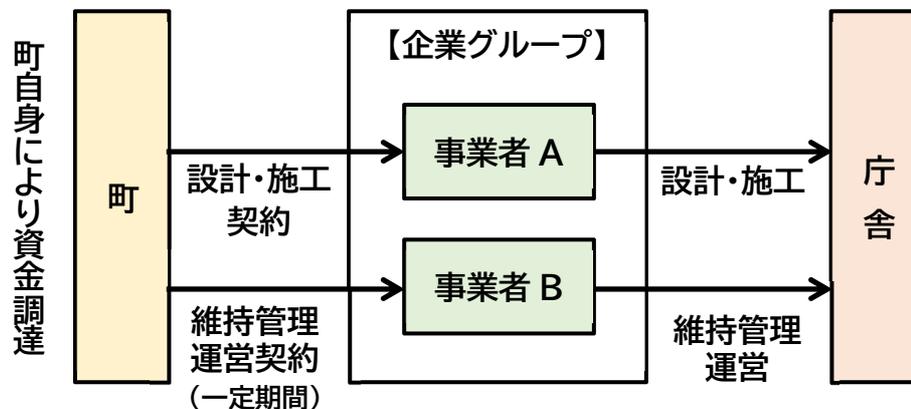
※民間事業者は単体もしくは共同企業体

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)



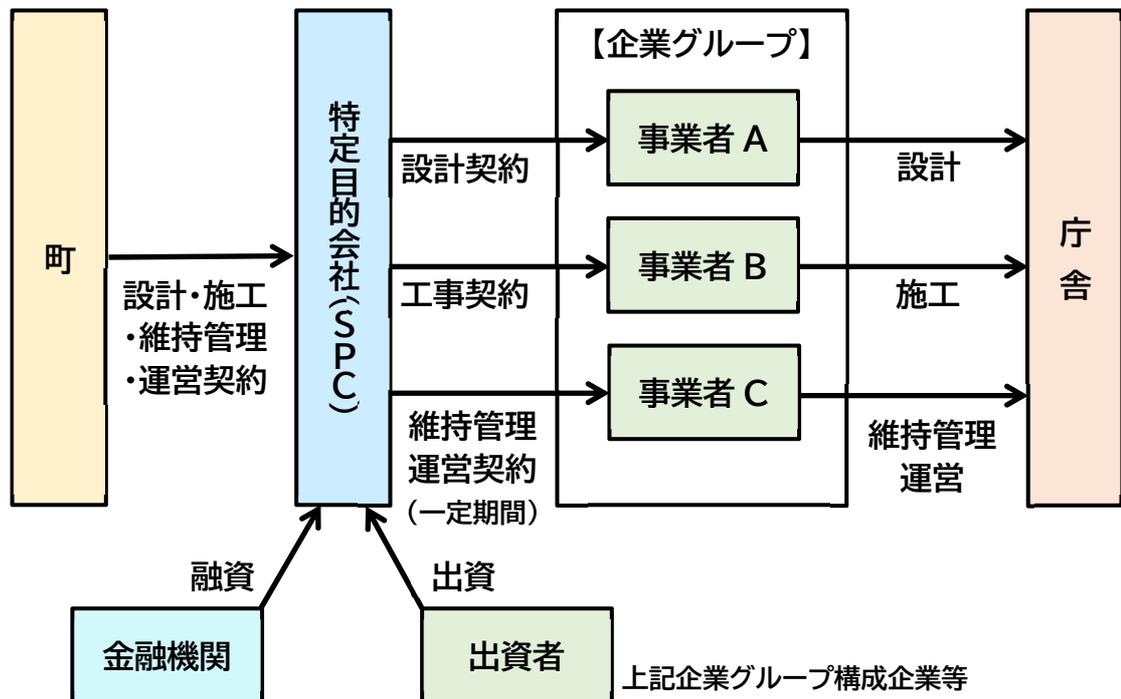
※民間事業者は単体もしくは共同企業体

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)



○事業手法について

今後、庁舎整備の基本計画策定において、建物の具体的な内容や時期、建設時の社会経済情勢等を総合的に鑑み、適切な事業手法について決定していくこととする。

令和 年 月 日

杉戸町役場杉戸町新庁舎整備審議会 会長 様

氏名 _____

意見書

令和5年度 第7回杉戸町新庁舎整備審議会についての意見は、下記のとおりです。

記

1 配布資料についての意見

資料__について

資料__について

資料__について

2 その他の意見

※締め切り:令和5年7月26日(水)

①Eメールによる提出。

「kanzaikeiyaku@town.sugito.lg.jp」宛てに、記入後メールに添付して送信してください。メール件名「R5第7回庁舎審議会議意見書」

②郵送・FAX 又は窓口による提出。

宛先:〒345-8502 埼玉県北葛飾郡杉戸町清地2丁目9番29号杉戸町役場管財契約課
【担当】管財契約課 岡田、柳井 (TEL0480-33-1111 FAX0480-33-4550)