

令和5年度 第8回杉戸町新庁舎整備審議会

次 第

日時:令和5年9月22日(金) 14時30分～

場所:杉戸町役場 第2庁舎2階第1・第2会議室

1 開会

2 議事

(1)杉戸町新庁舎整備基本構想(素案)について【資料1、資料2】

3 その他【資料3】

4 閉会

資料一覧

次第

資料1

第7回会議における確認事項及び意見書

資料2

杉戸町新庁舎整備基本構想(素案)について

資料3

意見書

第7回会議における確認事項及び意見書

資料1

第7回資料NO.	委員	第7回審議会資料 意見について	素案	回答
資料2 基本理念・基本方針	藏田 委員	杉戸らしさ と 杉戸町らしさ という用語が使われているので、定義を記載するか、使い分けている意味を示す必要があると考えます。	P8	第3章 基本理念・基本方針 「杉戸らしさ」に統一しました。
資料2 基本理念・基本方針	佐々木 会長	基本理念の案「みんなが集い、笑顔と自然と文化を未来につなぐ」の「笑顔と自然と文化」の順番を「笑顔と文化と自然」のように入れ替えてはと考えます。 ここは、特に、基本方針の「杉戸らしさ」に該当する部分であり、宿場町に人々が集い笑顔となり、文化を醸成するという点と、杉戸の自然という点の大きく二つの側面に分けられるとすれば、「自然」を前か後にして、「笑顔」と「文化」を連続させるのが自然だと考えられます。	P8	第3章 基本理念・基本方針 基本理念の記載の順番を変更し、「笑顔と文化と自然」に変更しました。
資料2 基本理念・基本方針	佐々木 会長	前回の会議において、サブタイトルをいったん無くしました。現段階ではそのままでいいと思いますが、今後、再度検討する機会があった際の案として下記を示します。 「身の丈にあった環境と呼応し柔軟に変化する庁舎」 基本方針のうちメインタイトルに反映されていない3つを盛り込みました。	P8	第3章 基本理念・基本方針 庁内検討会議ではサブタイトルなしで説明しております。
資料2 基本理念・基本方針	佐々木 会長	上記と同様、基本方針の5つ目の見出しの次の行「杉戸らしい自然と歴史と文化を、、、」の順番を「杉戸らしい歴史と文化と自然を、、、」にしてはと考えます。	P9	第3章 基本理念・基本方針 基本方針に「自然環境に優しい庁舎」があるため、自然については統合することにします。
資料3 必要な機能について	井上 委員	杉戸町新庁舎整備構想「町民ワークショップ活動記録」のⅢ、まとめのフローには、「ワークショップ」を「新しい庁舎に必要な機能」として反映することになっています。このフローを前提とするのであれば、資料3に反映すべきと考えます	P10	第4章 庁舎に必要な機能 ワークショップの報告書P8に記載の「絶対に必要な機能（Must）」の項目については、基本的に反映させています。詳細な内容につきましては、基本計画策定段階で具体的に検討する予定です。
資料3 必要な機能について	藏田 委員	上から3つめの○ 社会環境の変化への対応について 『「窓口と執務空間」のレイアウト変更』と記載されていますが、『行政機能とその他の用途・目的への柔軟・迅速な変更・切替』という記載が必要かと思います。	P10	第4章 庁舎に必要な機能 ③社会環境の変化に柔軟に対応する庁舎の中段に、「窓口と執務空間のレイアウト変更」や「その他の用途・目的に迅速かつ柔軟に変更できるような機能」に反映しました。

第7回会議における確認事項及び意見書

資料1

第7回資料NO.	委員	第7回審議会資料 意見について	素案	回答
資料3 必要な機能について	岩本 委員	これからの庁舎は まちづくりの中心 となり、町民参画の 場として町民と行政を繋ぎ、 交流を図る場 である必要があると感じています。 町民が気軽に立ち寄 れる、 町民に開かれた 誰もが使いやすい庁舎であるために「まちづくり」という ワードが加わると いいと思います。	P11	第4章 庁舎に必要な機能 ⑤杉戸らしさにあふれ、親しみと誇りを持てる庁舎」の項目に「まちづくり」のワードを含めて町民などの交流や活動ができる機能を明記しました。
資料4 規模、概算工事費、整備事業方式について	藏田 委員	DBOとPFIの【企業グループ】の□のA,B,Cなどの記載は必要ないのではないか、考えますが、いかがでしょうか？	P23～ 25	第8章 庁舎建設の進め方 図について、事業所A、事務所B、など「A、B、C」の記載はなくなりました。また、矢印についても修正を行いました。
資料4 規模、概算工事費、整備事業方式について	藏田 委員	庁舎建築積算額（税別）の根拠は何か？	P26	第8章 庁舎建設の進め方 令和3年発注された役場庁舎（2物件）の予定価格から1㎡あたりの単価を割り出し、概算金額を算出しました。
資料4 規模、概算工事費、整備事業方式について	藏田 委員	解体工事は大きな費用となるので、概算での検討を行うべきではないか？	P26	第8章 庁舎建設の進め方 解体工事費の算出につきましては、金額の積算を含めて検討いたします。

杉戸町新庁舎整備基本構想 (素案)

令和 5 年 9 月

杉 戸 町

目 次

第1章	はじめに.....	1
1	庁舎建設検討の経緯	
2	基本構想の目的・位置づけ	
第2章	現庁舎の概要と課題.....	4
1	現庁舎の概要	
2	現庁舎の課題の整理	
第3章	基本理念・基本方針.....	8
1	基本理念	
2	基本方針	
第4章	庁舎に必要な機能.....	10
1	庁舎に必要な機能	
第5章	庁舎の位置.....	12
1	建設候補地の検討	
第6章	庁舎に必要な規模.....	14
1	庁舎に必要な規模	
第7章	建物配置の考え方.....	19
1	敷地条件の整理	
2	施設計画の検討	
第8章	庁舎建設の進め方.....	23
1	事業手法	
2	概算事業費	
3	事業スケジュール	

第1章 はじめに

1 庁舎建設検討の経緯

(1) これまでの経緯

杉戸町役場本庁舎は、昭和38年に建てられ、町の発展や人口の増加、事務量の増加に伴い第1庁舎～第3庁舎・文書保存庫を増築しながら町民サービスを提供する拠点施設として、その役割を担ってきました。

竣工から長い年月が経過し、建物の老朽化や狭あい化、機能の分散化、バリアフリーやプライバシーの確保、省エネ性能の不足など、様々な課題を抱えています。

これまでの間、耐震改修や修繕など、必要な施設保全を実施し、適切な維持管理に努めてきましたが、第6次杉戸町総合振興計画では「庁舎の更新計画の策定」、杉戸町公共施設等総合管理計画では「庁舎建替えの計画の策定」、杉戸町個別施設計画では「庁舎の建替えについて検討を行うこと」が定められたことを踏まえ、今後の庁舎のあり方も含め具体的な検討を進めていく決定をしました。

表 1：庁舎建設検討の経緯

年 月	これまでの経緯
昭和 38 年	本庁舎建設
昭和 51 年	第 1 庁舎建設
昭和 63 年	文書保存庫建設
平成 4 年	第 2 庁舎建設
平成 12 年	第 3 庁舎建設、本庁舎耐震補強工事
平成 24 年	第 1 庁舎耐震補強工事
令和 3 年	第 6 次総合振興計画・個別施設計画策定、 杉戸町役場新庁舎整備検討会議設置
令和 4 年	杉戸町公共施設等総合管理計画（改定） 杉戸町新庁舎整備審議会設置

(2) 上位計画との整合

庁舎建設を進めるにあたっては、以下に示す本町の主な上位計画・関連計画との整合を図ります。

表 2：主な上位計画・関連計画

計 画	庁舎建設に関連する記載内容
第 6 次杉戸町 総合振興計画 (令和 3 年 3 月発行)	多くの町民が利用し様々な行政サービスの提供や災害時の対応などを担う役場庁舎について、必要な機能や規模について検討し、建物の更新計画を策定します。
杉戸町個別施設計画 (令和 3 年 3 月発行)	町民・利用者に優しく親しまれる庁舎として、ユニバーサルデザインを基本としたわかりやすい窓口表示への配慮や町民が交流できる空間を拡充、他の施設の機能を集約した複合化により施設の最適化を図るとともに、災害対策拠点として、災害に強い庁舎への建替えを検討します。
杉戸町公共施設等 総合管理計画 (令和 4 年 3 月改定)	役場庁舎は、庁舎建替えの計画を策定し、庁舎の更新及び他の公共施設との集約化・複合化の検討を行います。

2 基本構想の目的・位置づけ

本構想は、「第6次杉戸町総合振興計画」及び「杉戸町公共施設等総合管理計画」に基づき、新庁舎の整備の必要性や方向性を検討し、行政サービスの維持・向上を図るにふさわしい新庁舎の基本理念と基本方針を整理するものです。

表3：基本構想の目的・位置づけ



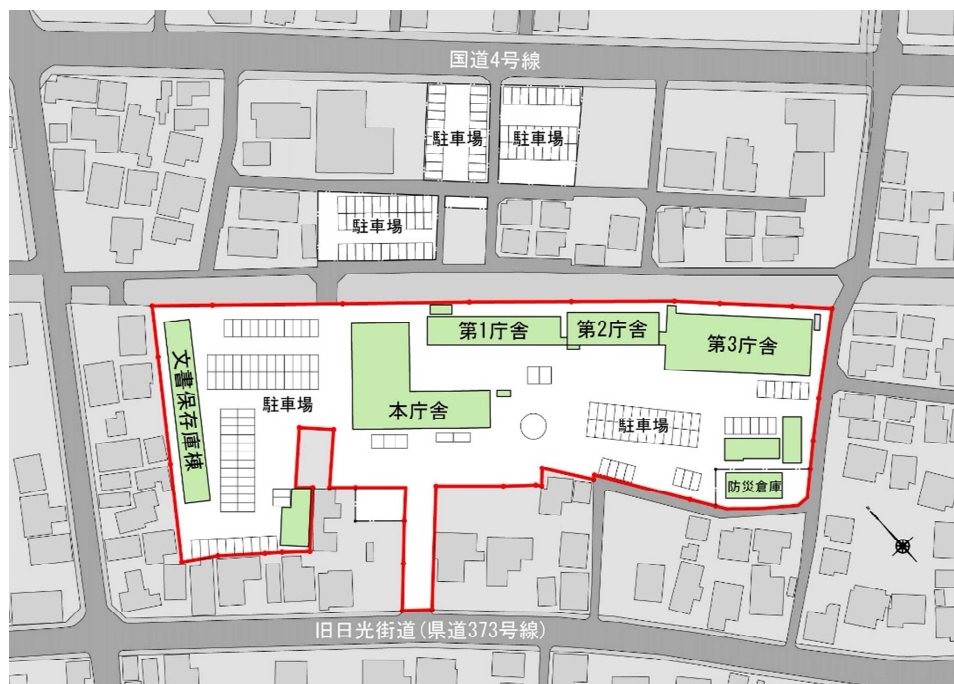
第2章 現庁舎の概要と課題

1 現庁舎の概要

現庁舎は、東武動物公園駅から東に約1kmの、旧日光街道と国道4号線に挟まれた場所に位置しています。

現庁舎の主な建物として、庁舎棟（本庁舎・第1～3庁舎の計4棟）、文書保存庫棟、防災倉庫があります。

駐車場は、庁舎棟南側53台、文書保存庫棟東側71台、南側散策道を挟んで国道4号線沿いの3箇所81台、合計205台に分散して設けられています。



現庁舎の配置

各施設の概要

名称	建築年（経過年数）	構造規模	延床面積
本庁舎	昭和 38 年（61 年） [平成 12 年耐震補強]	鉄筋コンクリート造 3 階建	1,688 m ²
第 1 庁舎	昭和 51 年（48 年） [平成 24 年耐震補強]	鉄筋コンクリート造 3 階建	966 m ²
第 2 庁舎	平成 4 年（33 年）	軽量鉄骨造 2 階建	493 m ²
第 3 庁舎	平成 12 年（23 年）	重量鉄骨造 2 階建	1,422 m ²
文書保存庫	昭和 63 年（36 年）	重量鉄骨造 2 階建	734 m ²

2 現庁舎の課題の整理

現庁舎の主な課題は、大きく分けると以下の9項目が挙げられます。

【現庁舎の主な課題】

- (1) 耐震性への危惧
- (2) 老朽化への危惧
- (3) 防災拠点機能の不足
- (4) 狭あい化
- (5) ユニバーサルデザインへの対応
- (6) プライバシー確保への対応
- (7) 職場環境の課題
- (8) 分散した庁舎機能
- (9) 省エネ性能の不足
- (10) 敷地形状や接道の課題

各課題について、以下に整理します。

(1) 耐震性への危惧

- ・昭和56年以前の旧耐震基準で設計された本庁舎及び第1庁舎は耐震診断の結果、大規模地震（震度6強から7程度の地震）に対して倒壊、又は崩壊の危険性があることが分かり、それぞれ平成12年、24年に耐震補強工事が実施されました。耐震補強後の I_s 値（構造耐震指標）は次の表の通り0.6以上となり崩壊の危険性が低い構造とはなったものの、防災拠点に求められる I_s 値0.9以上は確保できていない状況です。

耐震補強後の耐震診断結果

区分	構造	建築年度	延床面積（㎡）	構造耐震指標（ I_s 値）
本庁舎	鉄筋コンクリート造 地上3階建	昭和38年	1,688	0.763
第1庁舎	鉄筋コンクリート造 地上3階建	昭和51年	966	0.75

大規模地震（震度6強から7程度）に対する判断基準

構造耐震指標（ I_s 値）	評価
I_s 値が0.6以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い
I_s 値が0.3以上0.6未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある
I_s 値が0.3未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い

（２）老朽化への危惧

- ・建設から 61 年が経過し、全体的な老朽化が進んでおり、床や壁のひび割れ、塗装の剥がれ、天井からの雨漏りが多数進行している状況です。
- ・設備の面でも、空調設備（冷暖房）や衛生設備（トイレや手洗い場）などにおいて、故障する度に応急処置で対応するなど、維持管理費が増大しています。



躯体の爆裂



配管の劣化



雨漏り



外壁のひび割れ

（３）防災拠点機能の不足

- ・現在、杉戸町の災害対策本部は第 2 庁舎 2 階の会議室に設置される計画となっていますが、耐震安全性や規模、情報通信設備が十分ではないため、それらの拡充が喫緊の課題となっています。
- ・災害時には、相談から証明書発行などをワンストップで受け付ける総合窓口も必要になることから、低層階に多目的スペースを確保する必要があります。

（４）狭あい化

- ・窓口においては、待合スペースが十分に確保されておらず、利用しづらい状況です。また、待合スペースだけでなく、窓口前の廊下などの移動スペースも不足しているエリアがあり、来庁者間のすれ違いに配慮しながら手続きする状態となっています。
- ・会議室の利用率が高く予約が取りにくいなど、その不足が指摘されています。
- ・倉庫が不足しており、執務スペースに書類等が保管されている状況です。

(5) ユニバーサルデザインへの対応

- ・廊下幅が狭く、車いすのすれ違いができません。
- ・エレベーターが1箇所しかなく、利用者や職員の移動が不便な状況です。
- ・バリアフリースイレは設置されていますが、現在の基準〔※1〕の規模や設備が確保できていません。
- ・視覚的にわかりやすく、また多くの外国籍住民が住む本町ならではの多言語に対応した案内表示など、工夫を凝らしたサインを検討していく必要があります。

(6) プライバシー確保への対応

- ・ほとんどの窓口には仕切りがなく、その他にも、窓口のすぐ後ろに待合スペースがあり、個別相談のためのスペースが十分に確保されていないなど、来庁者のプライバシー確保のための対策が十分にできていない状況です。

(7) 職場環境の課題

- ・書類の保管場所が不足しているほか、職員間の打合せを行うスペースが十分でないなど、職員にとっても機能的で整然とした執務スペースとする必要があります。
- ・職員が昼食を自席で取るなど、パブリックスペースと職員のプライベートスペースが区分けされていない状況です。

(8) 分散した庁舎機能

- ・現在、行政手続を行うための窓口が、本庁舎・第1～3庁舎及び文書保存庫に分かれており、利便性に大きく影響しています。
- ・事務決裁や会議のために職員が施設間を往来する必要があり、事務効率の低下を招いています。

(9) 省エネ性能の不足

- ・断熱性の不足や効率の悪い空調機器の使用など、建物の省エネ性能が不足しています。

(10) 敷地形状や接道の課題

- ・庁舎の敷地形状は、旗竿地となっており、周りは民地に囲まれ、面積は1.1万㎡以上ありますが、形状は横に長くなっています。
- ・庁舎の敷地の接道は、メインの出入口となる旧日光街道（県道373号線）となっておりませんが、マイクロバスを除き大型貨物自動車や大型乗用自動車の通行が規制されています。また、国道4号線側駐車場敷地からのアクセスも既存道路がクランクしています。

〔※1〕：国土交通省『高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準』により、大型の電動車椅子使用者(座位変換型)等が回転できるよう便房内の内接円の大きさは直径180cm以上を設けること、オストメイト対応型とすることなどが求められています。

第3章 基本理念・基本方針

1 基本理念

現庁舎の課題等を踏まえ、新庁舎に求められる機能の骨子として、次のとおり基本理念を策定しました。なお、策定の過程では新庁舎整備審議会よりご意見を頂き、基本理念に反映しました。

みんなが集い、笑顔と文化と自然を未来につなぐ庁舎

【説明】

将来に渡って杉戸らしさが連想される宿場町としての「集い」や「文化」・「自然」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

基本理念を踏まえ、新庁舎整備の基本方針を次の通り策定しました。なお、策定の過程ではワークショップや新庁舎整備審議会において町民や有識者の方々よりご意見を頂き、基本方針に反映しました。

○ 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や職員の動線に配慮する
- ・町民のパブリック空間と職員の執務空間を明確にする

○ 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
- ・シンプルな建築計画で、建設費と維持管理費を削減する
- ・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

- ・行政需要に柔軟な対応ができる機能と空間の確保
- ・共有や統合を行い、効率的かつ効果的なスペースの利用

第4章 庁舎に必要な機能

1 庁舎に必要な機能

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。

① 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。さらには太陽光発電設備などの創エネや蓄電池、自家発電等の設備などを設置するほか、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、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。

② 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、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、誰もが利用しやすく、分かりやすい窓口機能のほか、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執務機能について検討します。

③ 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やその他の用途・目的に迅速かつ柔軟に変更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、多目的利用も視野に入れて検討します。

④ 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、太陽光発電設備による再生可能エネルギーの活用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。

⑤ 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販売スペースや産業・観光情報の発信、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。

まちづくりの主役である町民や N P O、企業など地域のさまざまな主体が集まり、交流や活動ができる拠点機能の導入を検討します。

⑥ 建設・維持管理コストを抑えたコンパクトな庁舎

『杉戸町人口ビジョン（令和 2 年度改訂版）』では令和 42 年（2060 年）には人口が 29,356 人となることが予測されています（令和 5 年 8 月 1 日時点 44,069 人の約 66%）。将来的な人口減少に伴う行政需要の変化や D X 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。

第5章 庁舎の位置

1 建設候補地の検討

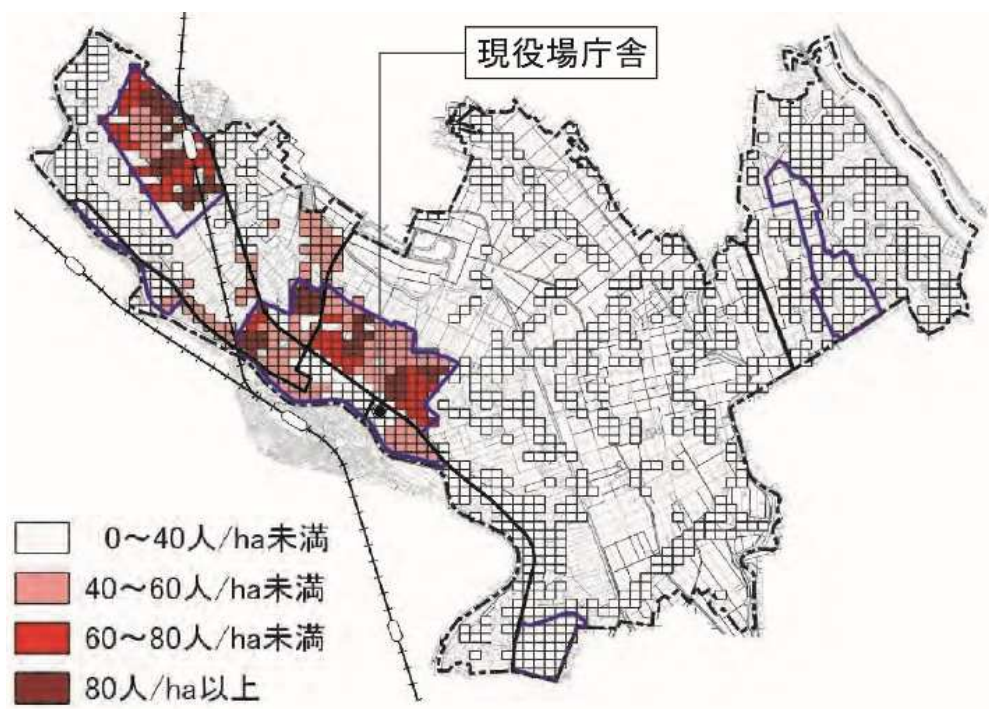
基本理念・基本方針を踏まえ、次の①～⑥の検証項目を設定し、現役場庁舎敷地について評価をしました。

① 町の成り立ち

- ・江戸時代は日光街道の宿場として杉戸宿が設置されていました。また、明治～大正時代には現役場庁舎の敷地に郡役所があったことなどから、歴史的に町の中心的な場所です。

② 人口分布

- ・現庁舎敷地は『杉戸町立地適正化計画』における杉戸町中央地域市街地エリアに位置しています。このエリアの人口は令和2年度において20,121人(全人口44,638人)であり、人口密度の高い地域です。また、【図1】の通り2040年の推計でも人口の集積が続く見通しです。



【図1】人口密度の推計（2040年）
杉戸町立地適正化計画より

③上位、関連計画との整合

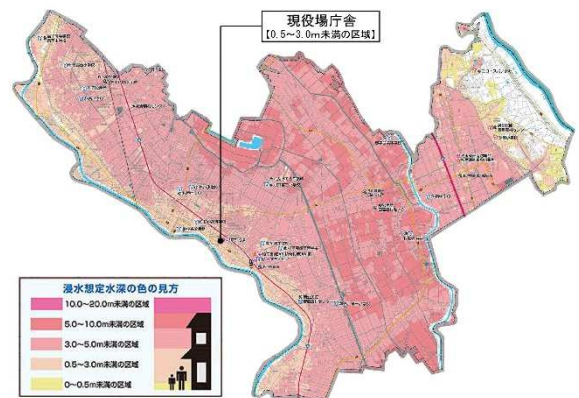
- ・現庁舎敷地は【図 2】の通り『杉戸町立地適正化計画』における杉戸町中央地域市街地エリア内であり、その中でも都市機能誘導地域に位置しています。国土交通省『立地適正化計画作成の手引き』と照らし合わせ、中核的な行政機能（役場庁舎）を誘導することが望ましい地域として位置付けています。



【図 2】 中央地域市街地エリア
杉戸町立地適正化計画より

④地域防災面

- ・杉戸町の大部分は、江戸川、古利根川に挟まれ、標高が低いため、風水害が過去多く発生しています。【図 3】洪水ハザードマップの通り、現役場庁舎敷地の浸水想定は 0.5～3.0m と町内でも安全性が比較的高い地域です。



【図 3】 杉戸町洪水ハザードマップ

⑤利便性

- ・バス路線、国道、県道に近接しているため利便性が高く、また災害時に各方面へ支援がしやすい立地です。

⑥他要件（法令・早期実現性・経済性）

- ・現庁舎敷地は、都市計画法上の住居系の地域に指定されていますが、「近隣住民のため必要な建築物」であることから建築が可能です。
- ・現庁舎敷地は、杉戸町の所有であり、土地買収等に関わる期間や費用を最小限とすることができます。

以上の検証により、新庁舎建設候補地は現役場庁舎敷地とします。

第6章 庁舎に必要な規模

1 庁舎に必要な規模

①比較検討

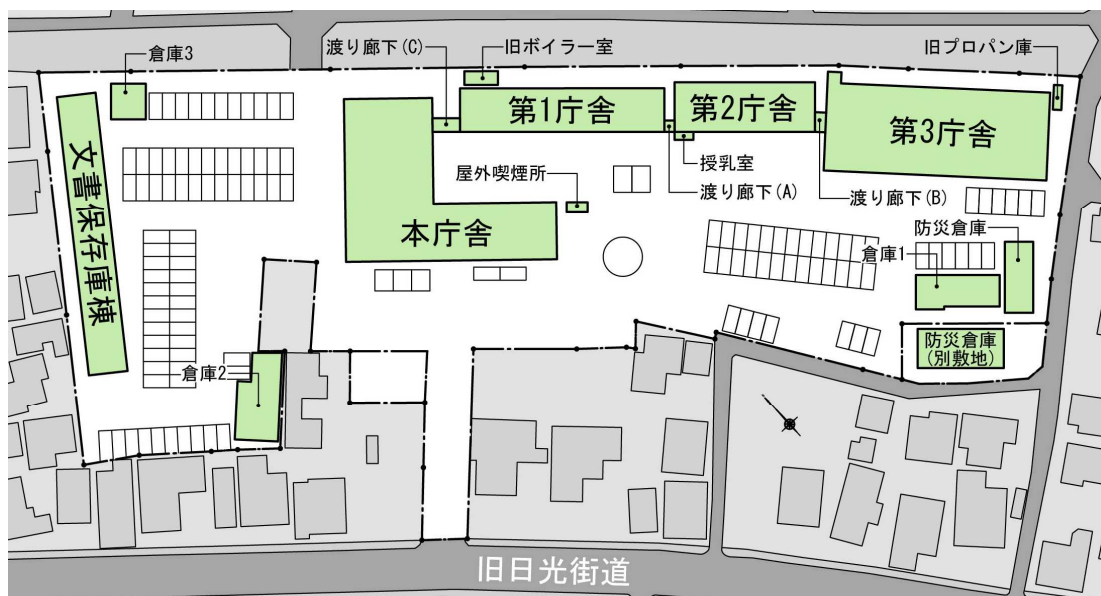
新庁舎の規模の検討にあたっては、

- ・ 現庁舎床面積
- ・ 総務省基準(平成22年度地方債同意等基準運用要綱)に基づく新庁舎床面積
- ・ 国土交通省基準(新営一般庁舎面積算定基準)に基づく新庁舎床面積

を比較検討しました。

なお、「杉戸町公共施設総合管理計画」及び「杉戸町個別施設計画」において、建替えの検討に合わせて、保健センターや文化財資料室との複合化について検討することになっているため、規模についても保健センターや文化財資料室を複合化した場合についても検討に含めました。

(1) 現庁舎等の床面積



現庁舎の床面積

建物	延床面積
本庁舎	1,688.07 m ²
第1庁舎	966.40 m ²
第2庁舎	493.22 m ²
第3庁舎	1,422.56 m ²
文書保存庫棟	734.34 m ²
渡り廊下(A)	8.00 m ²
渡り廊下(B)	14.28 m ²
渡り廊下(C)	35.68 m ²
授乳室	11.02 m ²
倉庫1(防災倉庫横)	99.69 m ²
倉庫2(発電機横)	100.76 m ²
倉庫3(行政委員会前)	30.00 m ²
旧ボイラー室	15.97 m ²
旧プロパン庫	7.96 m ²
屋外喫煙所	8.28 m ²
防災倉庫	115.96 m ²
合計	5,752.19 m ²

庁舎建替えに合わせて複合化を検討する施設の床面積

保健センター	1,176.58 m ²
文化財資料室	321.95 m ²

全体の面積	7,250.72 m ²
-------	-------------------------

(2) 総務省基準(平成22年度地方債同意等基準運用要綱)に基づく
新庁舎床面積

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	
1	事務室 （応接室含む）	役職	職員数	換算率 （※）	換算 職員数	基準 面積	368.2人×4.5㎡	1,657 ㎡	
		三役 特別職	3	12.0	36.0	4.5 ㎡/人			
		部長	0	2.5	0.0				
		副部長							
		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	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	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	1217 ㎡	
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, 217) ×40%	1,915 ㎡	
	合 計							7,774 ㎡	

※ 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

(3) 国土交通省基準(新営一般庁舎面積算定基準)に基づく新庁舎床面積

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	
1	事務室（応接室含む）	役職	職員数	換算率（※）	換算職員数	基準面積	446.2人×3.3㎡	1,472 ㎡	1,619 ㎡
		三役	3	18.0	54.0	3.3 ㎡/人			
		特別職							
		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						1,472㎡×10%	147 ㎡		
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×	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		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		86 ㎡
8	議会関連	議事室	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	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		1,217 ㎡
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(サーバー)	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%		2,144 ㎡
		合 計							7,650 ㎡

※ 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、国土交通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します

②庁舎規模の検討

新庁舎整備審議会のご意見や新庁舎整備検討会議での検討結果から、規模の考え方については、以下の点を考える必要があります。

- ・人口減少が予想されるため、職員数の減少を見込む必要がある。
- ・DX 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。
- ・建設コストの上昇（人件費や物価などの高騰）により、規模を縮減する必要がある。
- ・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、現在の職員数を計算の根拠として良いのか。

上記の点を踏まえて検討した結果、現在の役場庁舎など**公共施設の面積を上限として、それを超えない範囲での建替え**を検討することとします。

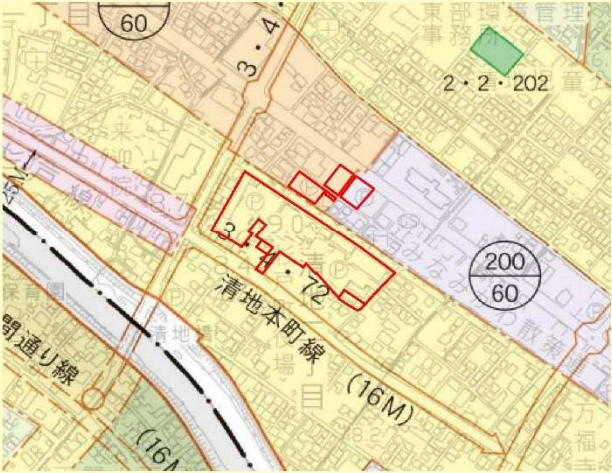
新庁舎計画規模 (延べ面積)	5, 7 0 0 m ² ~ 7, 2 0 0 m ²
内訳 (現施設延べ面積)	役場庁舎 : 5, 7 5 2 m ²
	※保健センター : 1, 1 7 7 m ²
	※文化財資料室 : 3 2 2 m ²

※役場庁舎に加え保健センター及び文化財資料室の複合化を検討

第7章 建物配置の考え方

1 敷地条件の整理

現役場庁舎敷地の概要を次の表に示します。

住所（地名地番）		埼玉県北葛飾郡杉戸町清地2丁目 502-1、747、750、751、754、755
敷地面積	役場庁舎敷地 （みなみがわ散策道より旧中山道側）	11,235㎡
	国道側駐車場敷地 （みなみがわ散策道より国道4号線側）	2,324㎡
用途地域		 第一種住居地域、準住居地域及び準工業地域
建蔽率		60%
容積率		200%
ハザードエリア （利根川）		 0.5m～3.0m未満

2 施設計画の検討

現役場庁舎など公共施設の面積を基本としますが、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としています。

建替え計画に当たっては次の条件を設定しました。

【建替え条件】

- ①仮設庁舎を建設しないで、現役場庁舎を使用しながらの建て替え工事とする。
- ②周辺地域への圧迫感や日影の影響を低減できるよう、新庁舎は可能な限り低層とする。
- ③現庁舎の建替えに加え、保健センター・文化財資料室の複合化を検討する。
- ④現庁舎を活用するなど、コスト縮減の手法について検討する。

上記の条件を踏まえて、可能性のある4パターン（A～Dパターン）を検討しました。

建替えパターン	A. 現庁舎建替え
概要	現在の役場庁舎の機能を提供できる規模での建替え
新庁舎規模	5,700㎡
配置案	【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設 3階建 5642㎡ 国道4号線 旧日光街道 駐車場 倉庫 【2期工事】 既存庁舎を解体し 駐車場を整備

建替えパターン	B. 現庁舎建替え+複合化
概要	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を統合する
新庁舎規模	7,200㎡
配置案	【2期工事】 本庁舎を解体し新庁舎を建設 【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設 3階建 5191㎡ 3階建 1950㎡ 国道4号線 旧日光街道 駐車場 倉庫 【3期工事】 他の既存庁舎を解体し 駐車場を整備

建替えパターン	C. 現庁舎建替え+第3庁舎活用
概要	第3庁舎を大規模改修の上活用し、現在の役場庁舎の機能を提供できる規模での建替え
新庁舎規模	4,200㎡
配置案	【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設 【2期工事】 第三庁舎の大規模 改修工事 既存第三庁舎 2階建1430㎡ 3階建 4212㎡ 駐車場 倉庫 【3期工事】 他の既存庁舎を解 体し駐車場を整備 国道4号線 旧日光街道

建替えパターン	D. 現庁舎建替え+複合化+第3庁舎活用
概要	第3庁舎を大規模改修の上活用し、保健センターと文化財資料室を統合する
新庁舎規模	5,700㎡
配置案	【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設 【2期工事】 第三庁舎の大規模 改修工事 既存第三庁舎 2階建1430㎡ 3階建 5711㎡ 駐車場 倉庫 【3期工事】 他の既存庁舎を解 体し駐車場を整備 国道4号線 旧日光街道

上記の4つの施設計画については、現状の敷地形状に合わせて検討したものであり、基本計画段階において、庁舎機能や規模を踏まえて、県道・国道からのアクセス向上も考慮して敷地の形状も含めて最も適切なパターンを検討します。

第8章 庁舎建設の進め方

1 事業手法

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。

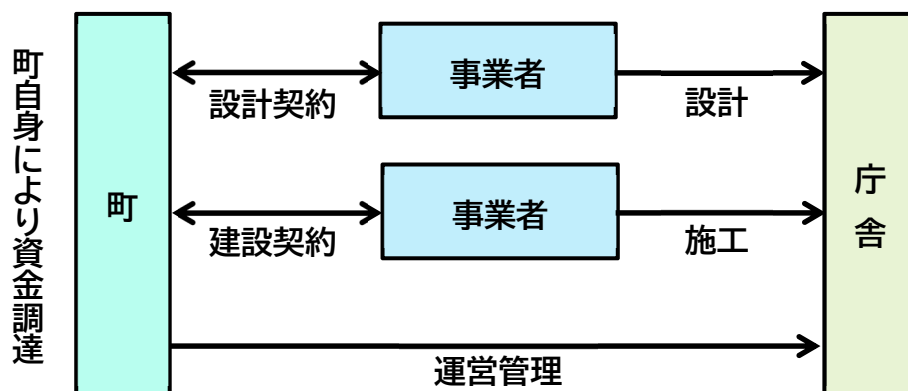
- (1) 設計・建設段階、維持管理・運営段階にかかる事業手法の動向について事業手法ごとに、設計・建設段階～維持管理・運営の各段階について、次のとおり分類整理します。

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。



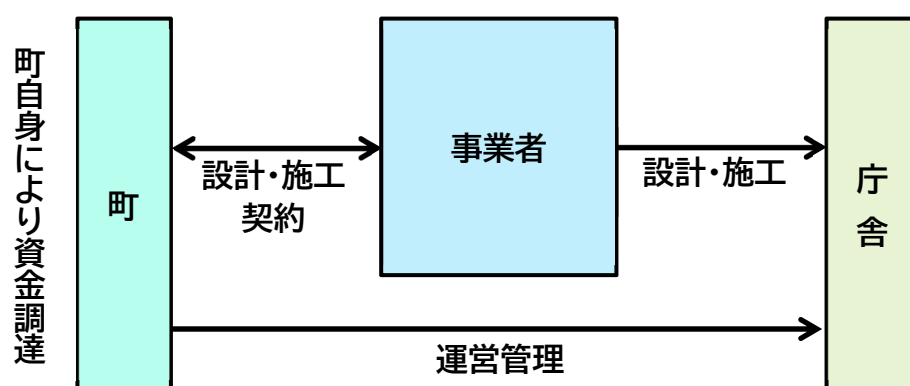
※各民間事業者は単体もしくは設計共同体又は共同企業体

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。設計から施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)



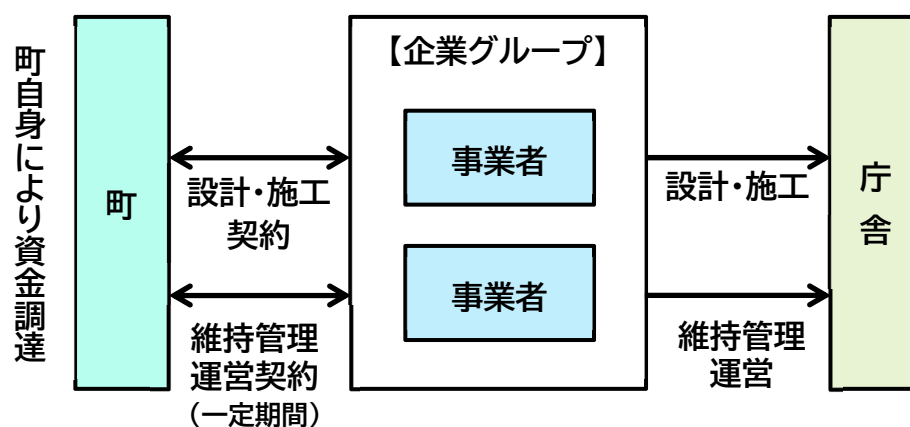
※民間事業者は単体もしくは共同企業体

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)



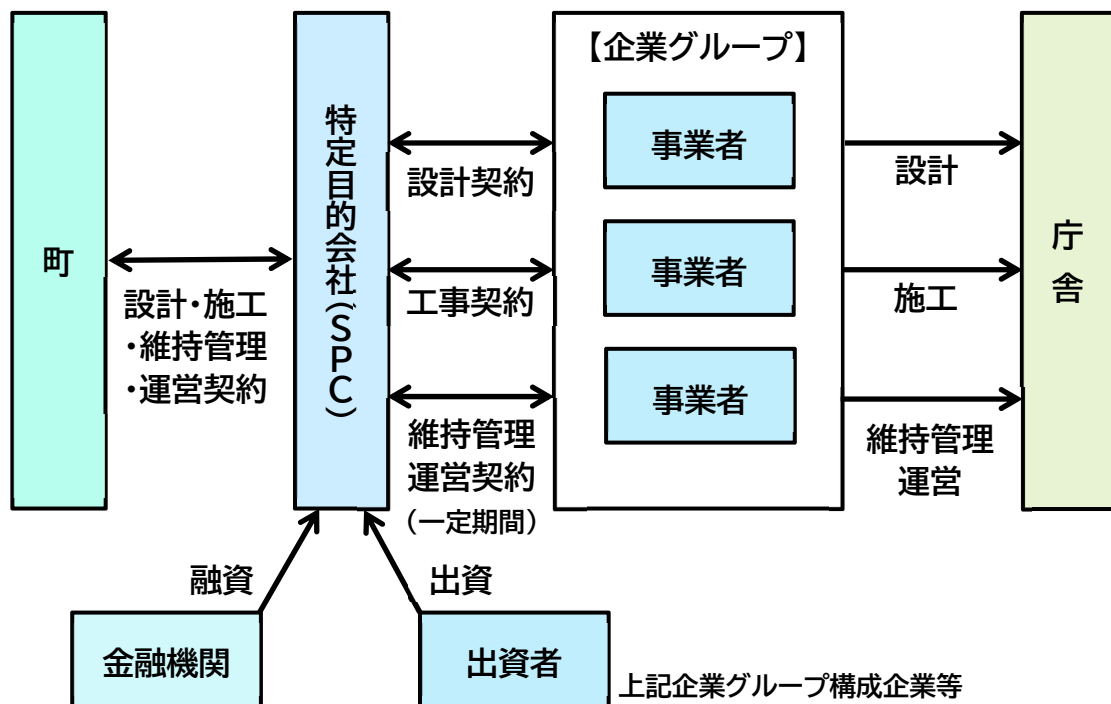
※民間事業者は単体もしくは共同企業体

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)



(2) 事業手法について

各事業手法には、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建設時期、社会経済情勢等を総合的に鑑み、今後、基本計画策定時に検討します。

2 概算事業費

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（815,000円/㎡：ZEB化、将来物価予測込、税込）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。

- ・ 5,700 ㎡×815,000 円/㎡＝4,645,500,000 円≒約 47 億円
- ・ 7,200 ㎡×815,000 円/㎡＝5,868,000,000 円≒約 59 億円

以上より約 47 億円～59 億円を想定

しかし、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や有利な地方債を活用するとともに、効率的・効果的にコスト削減を図り、将来の財政負担の軽減に努めます。

3 事業スケジュール

基本構想の策定後、令和6年度から新庁舎整備基本計画の検討に入り、令和8年度から基本設計、令和9年度から実施設計に着手することを想定しています。

庁舎建替えスケジュール（案）

年度	R5年度 (2023年度)	R6年度 (2024年度)	R7年度 (2025年度)	R8年度 (2026年度)	R9年度 (2027年度)	R10年度 (2028年度)	R11年度 (2029年度)	R12年度 (2030年度)	R13年度 (2031年度)
実施内容	基本構想								
		基本計画							
			基本設計						
				実施設計					
						庁舎建設工事			庁舎供用開始
									既存庁舎解体

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8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9月27日(水) 17:00まで

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)