

杉戸町新庁舎整備基本構想



昭和40年代前半の杉戸町役場本庁舎

令和6年2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	新庁舎整備基本構想の目的・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
第5章	庁舎の位置.....	12
第6章	庁舎に必要な規模.....	14
1	庁舎規模の比較	
2	庁舎規模の検討	
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	
巻末資料	28

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一庁舎～第三庁舎・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（西暦）	これまでの経緯
昭和 38 年（1963 年）	本庁舎建設
昭和 51 年（1976 年）	第 1 庁舎建設
昭和 63 年（1988 年）	文書保存庫建設
平成 4 年（1992 年）	第 2 庁舎建設
平成 12 年（2000 年）	第 3 庁舎建設、本庁舎耐震補強工事
平成 24 年（2012 年）	第 1 庁舎耐震補強工事
令和 3 年（2021 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（2022 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 新庁舎整備基本構想の目的・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、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。

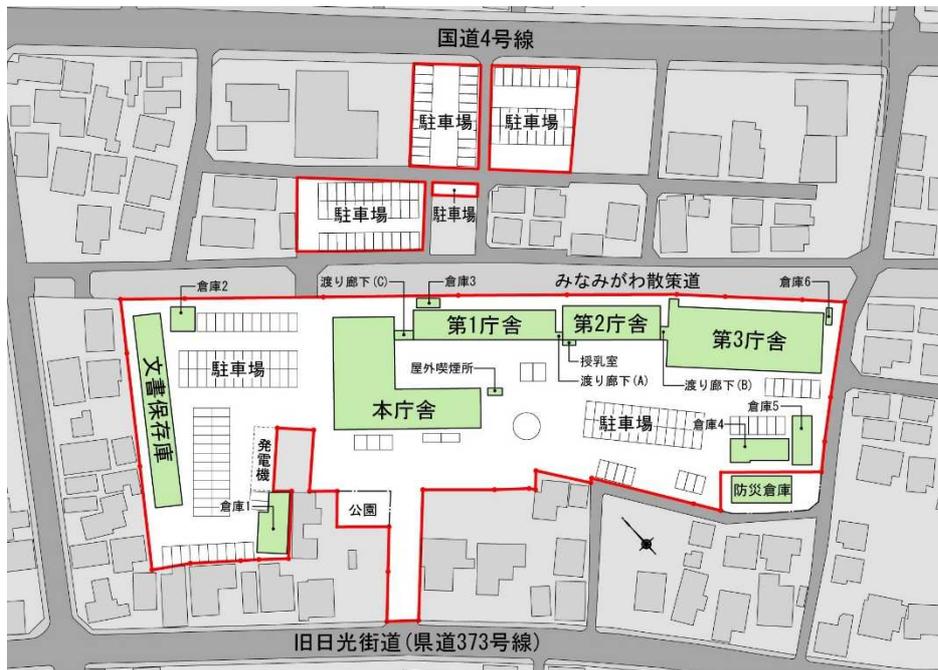


図1：現庁舎の配置

表4：各施設の概要

名称	建築年 (西暦)	経過年数	構造規模	延床面積
本庁舎	昭和38年 (1963年)	61年	鉄筋コンクリート造 3階建	1,688㎡
第1庁舎	昭和51年 (1976年)	48年	鉄筋コンクリート造 3階建	966㎡
第2庁舎	平成4年 (1992年)	32年	軽量鉄骨造 2階建	493㎡
第3庁舎	平成12年 (2000年)	24年	重量鉄骨造 2階建	1,422㎡
文書保存庫	昭和63年 (1988年)	36年	重量鉄骨造 2階建	734㎡

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10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) 災害対策拠点機能の不足
- (4) ユニバーサルデザインへの対応
- (5) 窓口の狭あい化
- (6) プライバシー確保への対応
- (7) 執務環境改善への対応
- (8) 分散した庁舎機能及び集約化・複合化の問題
- (9) 省エネ性能の不足
- (10) 敷地形状や接道の問題

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Is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Is値0.9以上は確保できていない状況です。

表5：耐震補強後の耐震診断結果

区分	構造	建築年(西暦)	耐震補強年(西暦)	構造耐震指標 (Is 値)
本庁舎	鉄筋コンクリート造 地上3階建	昭和38年 (1963年)	平成12年 (2000年)	0.763
第1庁舎	鉄筋コンクリート造 地上3階建	昭和51年 (1976年)	平成24年 (2012年)	0.75

表6：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 (Is 値)	評価
Is 値が0.6以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い
Is 値が0.3以上0.6未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある
Is 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) 災害対策拠点機能の不足

- ・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) 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。
- ・バリアフリート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。

(5) 窓口の狭あい化

- ・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。

(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) 執務環境改善への対応

- ・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。
- ・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。

(8) 分散した庁舎機能及び集約化・複合化の問題

- ・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。
- ・杉戸町公共施設等総合管理計画において、公共施設等の更新等に係る財政負担を軽減・平準化するとともに、施設の複合化など最適な配置を実現して行政サービスの水準を確保する必要があります。

(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) 敷地形状や接道の問題

- ・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。

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として、次のとおり基本理念を策定しました。

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。

○ 町民の安心・安全を支える庁舎

- ・災害対策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
- ・利用者や職員が分かりやすく、効率的な導線に配慮する
- ・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

- ・将来の社会環境変化に柔軟に対応できる
- ・DX[※2]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

○ 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を確保する
- ・共有や統合を行い、効率的かつ効果的なスペースの利用を図る

○ 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

第4章 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、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

町民の生命や財産を守るために災害対策拠点としての機能の拡充に努めます。また、災害時に司令塔としての役割を果たすため、十分な耐震性を備えた災害対策本部機能の充実を図ります。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について検討します。

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徹底し、誰もが利用しやすい庁舎とします。ワンストップ窓口や個人情報に配慮した相談コーナーなど、町民にとって利用しやすく、分かりやすい窓口の整備を検討します。また、情報発信コーナーや期日前投票所など、多目的に利用できるスペースの設置を検討します。

さらに、職員が効率よく仕事ができるように、執務空間レイアウト、会議室、書庫、倉庫、職員用ランチルーム等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 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DXの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ライフサイクルコスト[※4]を縮減できるよう施設、設備の機能について検討します。

⑤ 自然環境に優しい庁舎

敷地の緑化、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低炭素化やZEB[※3]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。

⑥ 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NPO、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。

第5章 庁舎の位置

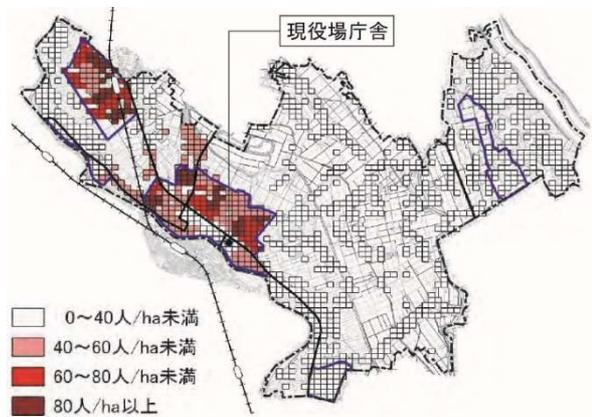
基本理念・基本方針を踏まえ、次の①～⑥の検証項目を設定し、現役場庁舎敷地について評価をしました。

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2】の通り2040年の推計でも人口の集積が続く見通しです。



【図2】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

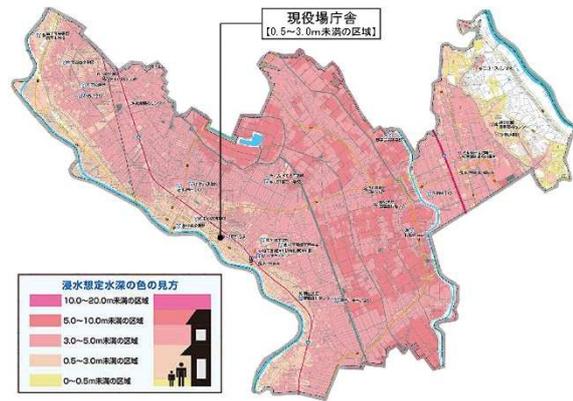
- ・現庁舎敷地は【図3】の通り『杉戸町立地適正化計画』における杉戸町中央地域市街地エリア内であり、その中でも都市機能誘導地域に位置しています。国土交通省『立地適正化計画作成の手引き』と照らし合わせ、中核的な行政機能（役場庁舎）を誘導することが望ましい地域として位置付けています。



【図3】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。近年では想定を上回る災害が発生することもあり、特に台風や豪雨での水害への備えが重要となっております。町内のほぼ全域が浸水エリアである杉戸町の新



【図4】杉戸町洪水ハザードマップ

庁舎建設地は、特に浸水被害を重視した敷地が望ましいと考えます。

【図4】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。

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その他の検討等（早期実現性・経済性・法令）

- ・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。
- ・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。

以上の検証により、人口密度が高いエリアの中で比較的浸水被害が軽度である現役場庁舎敷地を有力な建設候補地としますが、今後計画策定を進める中で他の候補地や複数拠点化の比較、課題である敷地形状、接道について検討します。

第6章 庁舎に必要な規模

1 庁舎規模の比較

新庁舎の規模にあたっては、

- ・ 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

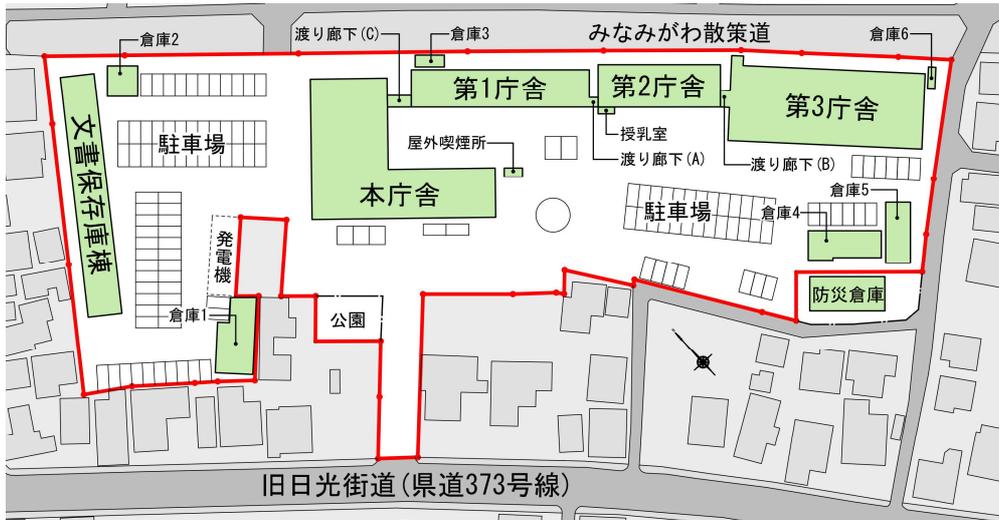


表 7: 現庁舎の床面積

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	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	100.76 m ²
倉庫2	30.00 m ²
倉庫3	15.97 m ²
倉庫4	99.69 m ²
倉庫5	115.96 m ²
倉庫6	7.96 m ²
屋外喫煙所	8.28 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

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	4.5 ㎡/人	368.2人×4.5㎡	1,657 ㎡
		三役 特別職	3	12.0	36.0			
		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%			1,657㎡×13%	215 ㎡	677 ㎡
		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+1,2 17) ×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

※ 着色部分は、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

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	3.3 ㎡/人	446.2人×3.3㎡	1,472 ㎡	1,619 ㎡					
		三役 特別職	3	18.0	54.0									
		部長 副部長	0	9.0	0.0									
		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人×40㎡ +76人÷10人×4㎡	110 ㎡	110 ㎡					
	会議室補正							0 ㎡						
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 ㎡					
	③ 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 ㎡					
	④ 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 ㎡					
	⑤ 湯沸室		6.5~13.0㎡を標準				中央値を採用		10 ㎡					
	⑥ 印刷室		実情に応じて追加				現庁舎同様		13 ㎡					
	⑦ 更衣室		実情に応じて追加				現庁舎同様		96 ㎡					
	⑧ 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250人以上300人未満 = 118㎡						118 ㎡					
	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		議事堂				総務省基準を準用	525 ㎡	525 ㎡					
			書庫				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-)		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%		2,152 ㎡					
合 計									7,679 ㎡					

※ 地方大官庁(局) 地方ブロック単位の率を採用しています

※ 着色部分は、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となります

2 庁舎規模の検討

現庁舎の床面積や現在の職員数をもとに算出する国基準の庁舎面積において、保健センター及び文化財資料室を複合化した場合の規模については、

新庁舎規模	7,200㎡ ～ 7,700㎡
-------	-----------------

になります。しかしながら、少子高齢化や人口減少など将来の杉戸町を見据えて庁舎規模については、以下の点を考慮する必要があります。

- ・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すべきか検討する必要がある。
- ・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。総務省『自治体戦略2040構想』では現在の半数の職員で行政を支える必要があるとされている。
- ・DXの推進や働き方改革などにより、事務スペースの縮減やWEB会議用スペースの設置を検討する必要がある。
- ・建設コストの上昇（人件費や物価などの高騰）により、複合化する・しないも含めて規模を縮減する必要がある。

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とすることにします。

新庁舎計画規模 (延べ面積)	5,700㎡ ～ 7,200㎡
内訳 (現施設延べ面積)	役場庁舎 : 5,752㎡
	※保健センター : 1,177㎡
	※文化財資料室 : 322㎡

※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。

表 8：現役場庁舎敷地の概要

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		 <p>第一種住居地域、準住居地域及び準工業地域</p>
建蔽率		60%
容積率		200%
ハザードエリア (利根川)		 <p>0.5m～3.0m未満</p>

2 施設計画の検討

新庁舎は現役場庁舎の規模を基本としますが、杉戸町公共施設等総合管理計画においては、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建設コストを抑制するために、仮設庁舎を建設せずに建替える計画とする。
- 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現庁舎の一部を引き続き利用するなど、コスト縮減について検討する。

以上の条件を踏まえ、現役場庁舎敷地における建替えパターンを複数案検討しました。

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	<p>【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設</p> <p>3階建 5642㎡</p> <p>駐車場</p> <p>倉庫</p> <p>【2期工事】 既存庁舎を解体し 駐車場を整備</p>

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	<p>【2期工事】 本庁舎を解体し新庁舎を建設</p> <p>【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設</p> <p>3階建 5191㎡</p> <p>3階建 1950㎡</p> <p>駐車場</p> <p>倉庫</p> <p>【3期工事】 他の既存庁舎を解体し 駐車場を整備</p>

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	<p>【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設</p> <p>【2期工事】 第3庁舎の大規模 改修工事</p> <p>既存第3庁舎 2階建1430㎡</p> <p>3階建 4212㎡</p> <p>駐車場</p> <p>倉庫</p> <p>【3期工事】 他の既存庁舎を解 体し駐車場を整備</p> <p>国道4号線</p> <p>旧日光街道</p>

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	<p>【1期工事】 文書保存庫を解体し 新庁舎を建設</p> <p>【2期工事】 第3庁舎の大規模 改修工事</p> <p>既存第3庁舎 2階建1430㎡</p> <p>3階建 5711㎡</p> <p>駐車場</p> <p>倉庫</p> <p>【3期工事】 他の既存庁舎を解 体し駐車場を整備</p> <p>国道4号線</p> <p>旧日光街道</p>

以上の4パターンは現庁舎敷地で建替えた場合のイメージを示したものであり、今後の基本計画段階においては建設敷地、導入機能や利便性、既存施設の利活用、建設規模、事業費用等を考慮した検討が必要です。

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ノウハウを活用する方式（PPP[※5]/PFI方式等）もあります。

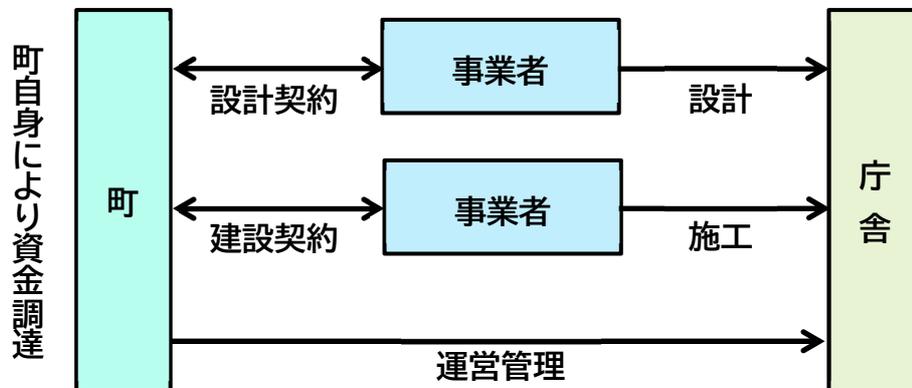
それぞれの事業手法について、整理及び比較し、新庁舎の整備における最適な手法を検討します。

- (1) 設計・建設段階、維持管理・運営段階における事業手法の違いについて、次のとおり分類・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。



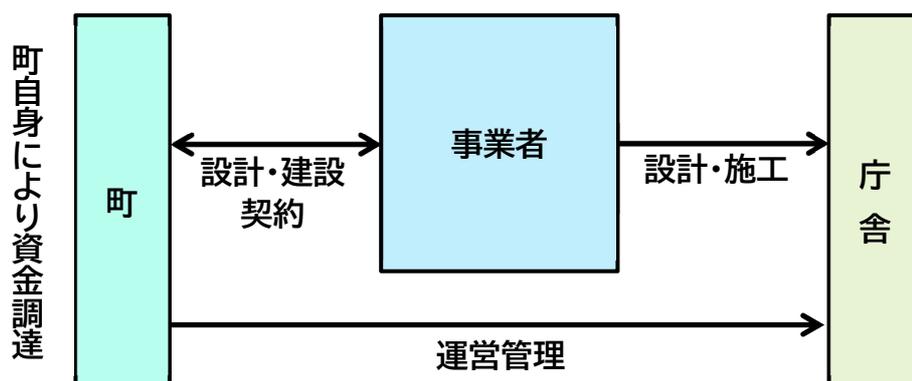
※各民間事業者は単体もしくは設計共同体又は共同企業体

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)



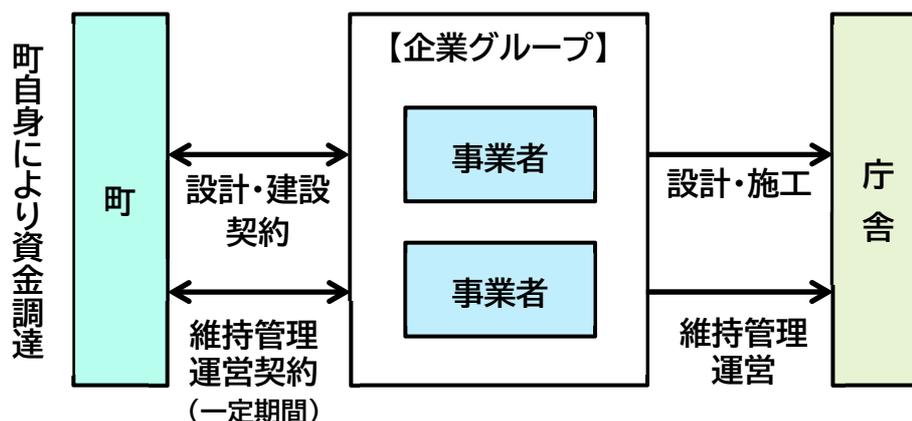
※民間事業者は単体もしくは共同企業体

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（PPP方式）

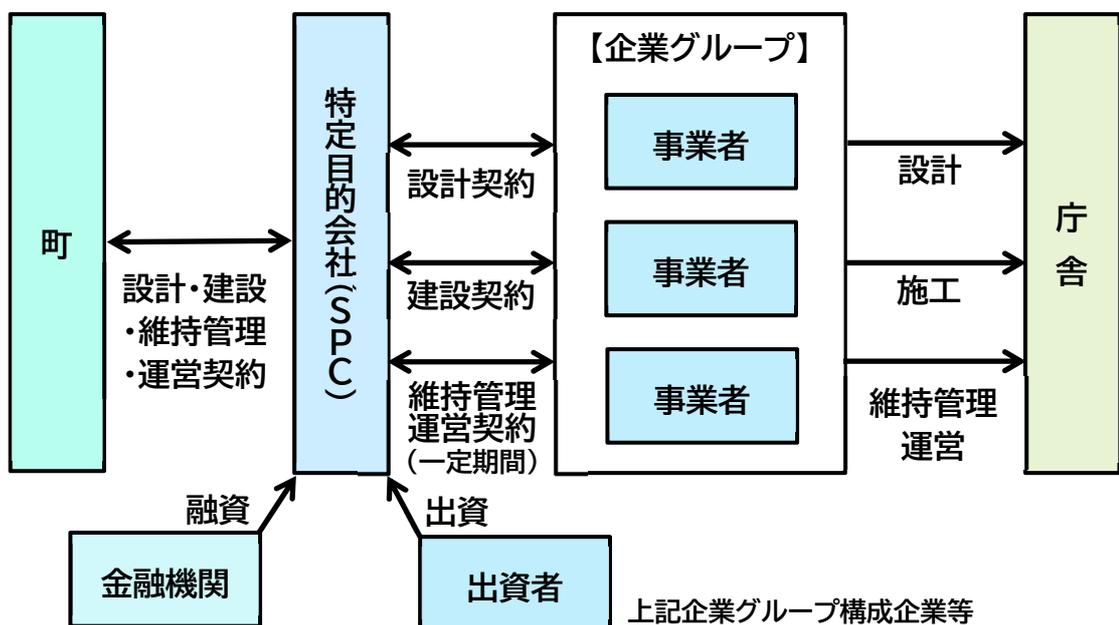
【概要】

PPP方式では、PFI方式やリース方式などがあります。

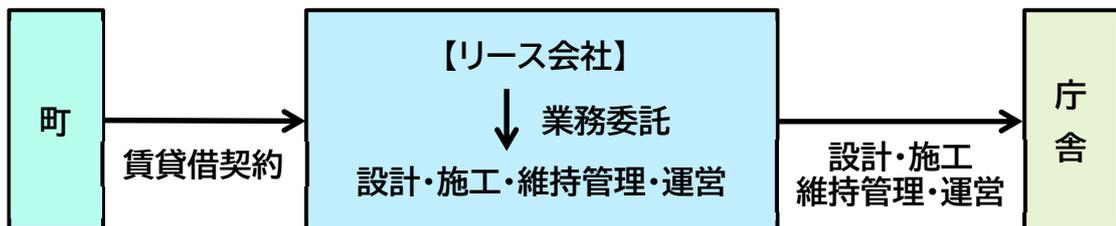
PFI方式は、PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づいて、民間事業者が資金を調達し、設計・施工、維持管理等を一体的に行う方式です。BTO[※6]、BOT[※7]、BOO[※8]等の方式があります。

また、リース方式は、民間事業者が資金調達を行い、設計・建設を行った施設を町に長期リースし、投資資金回収後、町に施設所有権を移転する方式です。事業費の平準化が可能です。

【スキーム図】（例：PFI方式）



【スキーム図】（例：リース方式）



(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

概算事業費については、配置計画や工法により大きく異なるため、詳細に算出することは困難ですが、現役場庁舎を全て建替える場合（第7章「2 施設計画の検討」の内、建替えパターンA・B・C・D）の概算費用として、近年実施された同規模庁舎の建築積算額815,000円/㎡を参考にすると、以下のように想定されます。

表8：パターン別の概算事業費

建替えパターン	面積	概算事業費
パターンA（複合化しない場合）	5,700 ㎡	約 47 億円
パターンB（複合化する場合）	7,200 ㎡	約 59 億円
パターンC（複合化しない+第3庁舎活用）	4,200 ㎡	約 37 億円
パターンD（複合化する+第3庁舎活用）	5,700 ㎡	約 47 億円

概算事業費は、約 37 億円～59 億円

上記の概算事業費には、計画によって金額差の大きい外構工事費、大規模改修工事費、アスベスト撤去費、物品等購入費などや解体工事費（全庁舎の解体工事の概算費用約8億円）は含まれておりません。全体の概算事業費については、基本計画以降で物価高騰も含め、詳細な建替え計画に基づき算出します。

なお、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・効果的にコスト縮減を図り、将来の財政負担の軽減に努めます。

3 事業スケジュール

基本構想策定後、現庁舎が抱えるさまざまな課題を解決するためには、少しでも早く新庁舎の整備を推進することが望ましいところですが、事業推進には多額の費用がかかり、町が推進する他の事業への影響も大きいことから、新庁舎整備の基本理念、基本方針、必要な機能、位置、規模、コスト縮減などについて、町民との合意形成を図りながら、多角的に検討を行い、新庁舎整備を進めてまいります。

なお、検討状況によっては、スケジュールの変更も想定しています。

表9：庁舎建替えスケジュール案

	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)	R14年度 (2032年度)
実施内容	基本構想									
		町民説明								
			基本計画							
					基本設計					
						実施設計				
								庁舎建設工事		庁舎完成
										旧庁舎解体

※表9は、仮に従来方式（第8章 1（1）①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）とした場合のスケジュールになります。

巻末資料

注釈

[※1]バリアフリースイールの基準

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 180 cm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。

[※2]DX (デジタルトランスフォーメーション)

デジタル (Digital) と変革を意味するトランスフォーメーション (Transformation) により作られた造語で、様々なモノやサービスがデジタル化により便利になったり効率化され、その結果デジタル技術が社会に浸透することで、それまでには実現できなかった新たなサービスや価値が生まれる社会やサービスの変革を意味します。

[※3]ZEB (ゼブ)

Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング) のことで、先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制や自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物です。

[※4]建物のライフサイクルコスト

建物の建設から、その役割を終えるまでにかかる費用です。建設費だけではなく、光熱水費、保守点検費用、修繕費用、何年かごとの大規模な改修費用、解体費用等が含まれます。

[※5] PPP (Public Private Partnership)

行政 (Public) が行う各種行政サービスを、行政と民間 (Private) が連携 (Partnership) し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的な使用や行政の業務効率化等を図ろうとする考え方や概念です。PFI は PPP の代表的な手法の一つです。

[※6]BTO (Build Transfer Operate = 建設・移転・運営) 方式

建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねる方式です。

[※7]BOT (Build Operate Transfer = 建設・運営・移転) 方式

民間が施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後に公共へ所有権を移転する方式です。

[※8]BOO (Build Own Operate = 建設・運営・所有) 方式

民間が施設を建設・維持管理・運営。契約期間終了後も民間が施設を所有し続ける、あるいは、施設を解体・撤去して事業を終了させる方式です。

杉戸町新庁舎整備基本構想

令和6年2月発行

発行 : 杉戸町役場 管財契約課
電話 : 0480-33-1111 (代表)
FAX : 0480-33-4550 (代表)
Mail : kanzaikeiyaku@town.sugito.lg.jp
HP : <https://www.town.sugito.lg.jp/>