

伊奈町役場新庁舎整備  
基本構想・基本計画書

令和 3 年度  
伊奈町 総務課



## はじめに

役場庁舎は、昭和48年度に北庁舎、昭和58年度には東庁舎が建設され、まもなく半世紀を迎えようとしております。建設当時の人口は、1万人を超えたほどでありましたが、今は、4万5千人を数えるまでに至り、現在の役場庁舎では、町民へのサービス機能や人口増による設備不足をはじめ、建築年数の経過による建物及び設備の老朽化、そしてバリアフリーへの対応不足など様々な課題を抱え、町民のニーズに対応することが難しくなってきました。

また、北庁舎については、耐震診断の結果、耐震性能不足と判定されております。東日本大震災や熊本地震の状況は、発災時に町民の命と財産を守る庁舎の防災拠点機能とともに、行政サービスを継続していくためにも庁舎の耐震性の確保が重要であることを改めて認識されるものとなりました。

このような課題から当町では平成28年度より、町職員で構成する伊奈町役場庁舎建設等検討委員会を設置し、現庁舎における課題を整理した上で今後の方向性等を検討し、平成29年度には、学識経験者や有識者からなる伊奈町行財政改革推進会議に、「町民が求める役場庁舎のあり方について」諮問し、平成30年度に答申を頂き、役場新庁舎のあり方を検討してまいりました。

本計画を策定するにあたり、新庁舎に求められる具体的な機能について、外部学識者や有識者からなる伊奈町役場新庁舎整備専門委員会、町議会議員で構成する新庁舎建設特別委員会からご提言をいただいたほか、町民アンケート調査や町民コメント制度の実施により、町民の皆様から様々なご意見をいただきました。

これらを踏まえまして、新庁舎の基本理念・基本方針、公共施設の複合化、求められる機能、規模、概算事業費等について整理・検討を行い、ここに「伊奈町役場新庁舎整備基本構想・基本計画書」を策定いたしました。

当町では、町民の誰もがいきいきと元気に暮らせる、そして笑顔がはじける、活力に満ちた、「日本一住んでみたいまち」を目指しており、町民の生命と財産を守る、災害に強いまちづくりの拠点として、また、町民の皆様が集い、新たな賑わいを創出できる拠点となるよう、新庁舎建設の取組を進めてまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見を頂きました町民の皆様、ご協力を頂きました関係者の皆様方に対しまして心から御礼申し上げます。

令和3年7月

伊奈町長 大 島 清





# 目次

## 1 基本構想の策定

- (1) 新庁舎建設の必要性 ..... 1
- (2) 基本理念と基本方針 ..... 4
- (3) 新庁舎建設地等の条件整理 ..... 5
- (4) 新庁舎等の規模 ..... 12
- (5) 民間活力導入手法の検討 ..... 14
- (6) 新庁舎整備計画の具体化に向けて ..... 16

## 2 基本計画の策定

- (1) 基本構想・基本計画の位置付けと検討体制 ..... 21
- (2) 計画条件の整理 ..... 22
- (3) 基本計画図 ..... 49
- (4) 事業手法について ..... 55
- (5) 概算事業費の算出 ..... 56

## 資料等

### 調査結果

- (1) 民間活力導入手法等の調査結果 ..... 1
- (2) 町民アンケート調査結果 ..... 30
- (3) 町民コメントの実施結果 ..... 43

### 会議等

- (1) 庁内検討組織 ..... 44
- (2) 伊奈町役場新庁舎整備専門委員会の設置 ..... 48



# 1 基本構想の策定

## (1) 新庁舎建設の必要性

### (1)-1 本書の目的

本書は、『町民が求める役場庁舎のあり方』に対する伊奈町行財政改革推進会議からの答申を踏まえ、既存調査・検討結果等を活用しながら、新庁舎整備の基本構想・基本計画を策定することを目的とする。

伊奈町役場の位置図

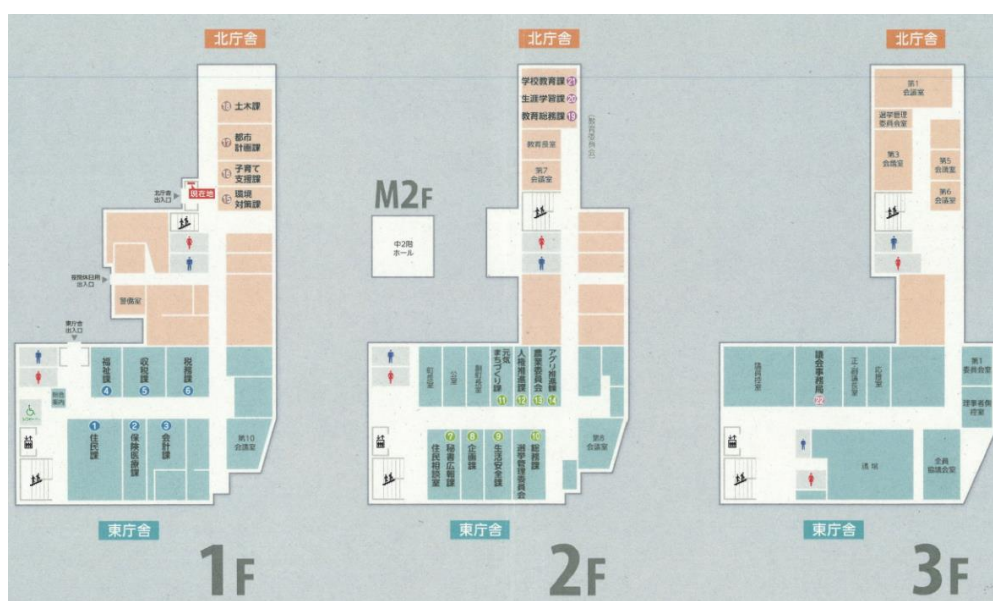


## (1)-2 現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性

### ア 現庁舎の状況

- ・北庁舎は昭和 48 年度、東庁舎は昭和 58 年度の建築であり、それぞれ庁舎全体に係る大規模改修工事は行っていない。
- ・設備の維持管理及び修繕に約 300 万円／年、光熱水費 100～150 万円／月のコストが発生している。
- ・北庁舎は耐震診断の結果、耐震強度が不足している。耐震補強を実施した場合、執務スペースが減少し、大規模な修繕が必要になる。
- ・東庁舎も設備の老朽化対策等の修繕が必要な箇所がある。
- ・敷地面積は、11,048 m<sup>2</sup>（一部借地を含む）である。

施設名	建築年度	経過年数	構造	延床面積	建築面積
北庁舎	昭和 48 年度	築 48 年	鉄筋コンクリート造 4F	2,067 m <sup>2</sup>	993 m <sup>2</sup>
東庁舎	昭和 58 年度	築 38 年	鉄筋コンクリート造 3F	2,936 m <sup>2</sup>	1,081 m <sup>2</sup>
			計	5,003 m <sup>2</sup>	2,074 m <sup>2</sup>
車庫・書庫	昭和 59 年度	築 37 年	鉄骨造 2F	299 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
作業員控室	昭和 55 年度	築 41 年	木造平屋	63 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
			計	5,365 m <sup>2</sup>	2,287 m <sup>2</sup>



北庁舎

東庁舎

## イ 新庁舎建設の必要性

現在の庁舎は、北庁舎が旧耐震基準、東庁舎が新耐震基準の建物となっており、北庁舎は現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない。東日本大震災や熊本地震等の被害状況や災害時における行政の役割を考慮すれば、庁舎の耐震性を確保することは、災害時において町民の生活を守るための防災拠点として行政業務の継続性確保が必要である。また、こうした建物の老朽化に加え、デジタル化への対応の限界、バリアフリー対応の不足といった下記に示すような課題を抱えており、町民サービスの低下や行政効率の面でも支障が出ている。

- ・耐震性の欠如
- ・施設、設備の老朽化
- ・維持管理費の増大
- ・狭隘化による窓口、執務環境の低下
- ・バリアフリー対応への不足
- ・窓口、執務空間の分散化

北庁舎においては、耐震補強を実施した場合でも、耐用年数の延長には繋がらないため、上記の課題解決にあたっては「建替え」による庁舎整備が必要となる。

一方、耐震基準を満たしている東庁舎については、躯体及び各設備の老朽化は進行しているため、大規模改修を実施したうえでの有効利用と建替えの両方の可能性について検討を行う。

### 《現庁舎の状況と整備方針》

- ・ 北庁舎：耐震基準を満たしておらず老朽化が進んでいるため、**建替えが必要**
- ・ 東庁舎：耐震基準を満たしているが、**大規模改修と建替えの両方について検討**

### (1)-3 これまでの新庁舎整備検討経緯

災害時において町民の安全・安心を守るほか、より良い町民サービスの提供や地域の防災拠点の整備といった観点からも庁舎建設は早急な対応が求められている。

- 平成 24 年度 ・耐震診断を行った結果、北庁舎の耐震性能が I s 値（「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の構造耐震指標）0.6 を下回っていることが判明
- 平成 26 年度 ・耐震補強工事を検討するも、耐震化による事務スペースの狭隘化や財政上の問題から、継続して検討することとした
- 平成 29 年度 ・「町民が求める役場庁舎のあり方について」伊奈町行財政改革推進会議に諮問
- 平成 30 年度 ・「町民が求める役場庁舎のあり方について」伊奈町行財政改革推進会議からの答申
- 令和元年度 ・伊奈町行財政改革推進会議からの答申を踏まえ「伊奈町役場庁舎のあり方」を検討
- ・北庁舎・東庁舎に対してそれぞれ建替え、改修、導入機能等を組み合わせて比較検討を行い、「東庁舎を有効活用しながら北庁舎を建替えるとともに、町内の老朽化施設を集約・複合化」する整備パターンを基本的な方針とした

## (2) 基本理念と基本方針

### ア 基本理念

伊奈町行財政改革推進会議からの答申を踏まえ、役場庁舎に求められる機能として、次の3つを新庁舎建設の基本理念とする。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 町民サービスの向上を目指した機能性・効率性の高い庁舎</li><li>② 町民を守る防災・防犯拠点機能を備えた庁舎</li><li>③ 町民に関かれ、環境に配慮した庁舎</li></ul> |
|--|

### イ 基本方針

基本理念に基づき、より具体化した基本方針として、これまでの検討経緯や町民からの意見等を踏まえ、庁舎建設の基本的な方針を次のとおりとする。

#### ① 町民サービスの向上を目指した機能性・効率性の高い庁舎

- (1) 行政機能の一体化を図るとともに、関連窓口の近接設置などによるワンストップサービスへの対応をする。
- (2) 快適さと感染症対策を両立した待合スペースとプライバシーに配慮した相談スペースを確保する。
- (3) 新しい生活様式やデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」という。）※1 推進等にも柔軟に対応できる設備や機能を整備し、行政手続きのスマート化を図る。
- (4) 図書館等の他の公共施設との集約・複合化を検討し、施設管理の効率化を図る。

#### ② 町民を守る防災・防犯拠点機能を備えた庁舎

- (1) 災害時を想定した災害対策本部スペースを確保する。
- (2) 大規模地震にも耐えうる耐震・免震構造である。
- (3) 自家発電・蓄電設備・充電設備の設置や緊急用水利などライフラインを確保する。
- (4) 高い情報セキュリティ機能を備え、町民の情報財産を守るとともに、外部からの侵入防止などに配慮した防犯セキュリティ機能を整備する。

#### ③ 町民に関かれ、環境に配慮した庁舎

- (1) 高齢化、国際化にも対応しすべての人に快適な環境を提供するためユニバーサルデザインやバリアフリー※2 を実現する。
- (2) 2050年カーボンニュートラル※3 の実現に向けて、環境に配慮した自然エネルギー活用、省エネルギーを重視した施設整備※4 を図る。
- (3) キッズスペース、文化団体の作品展示ギャラリーなど人々が集い賑わう町民の交流スペースを確保する。また、喫茶・飲食を可能とする町民の憩いの場などを検討する。
- (4) 会議室等は可能な限り業務時間以外に町民へ開放され、多目的に利用できるスペースとする。

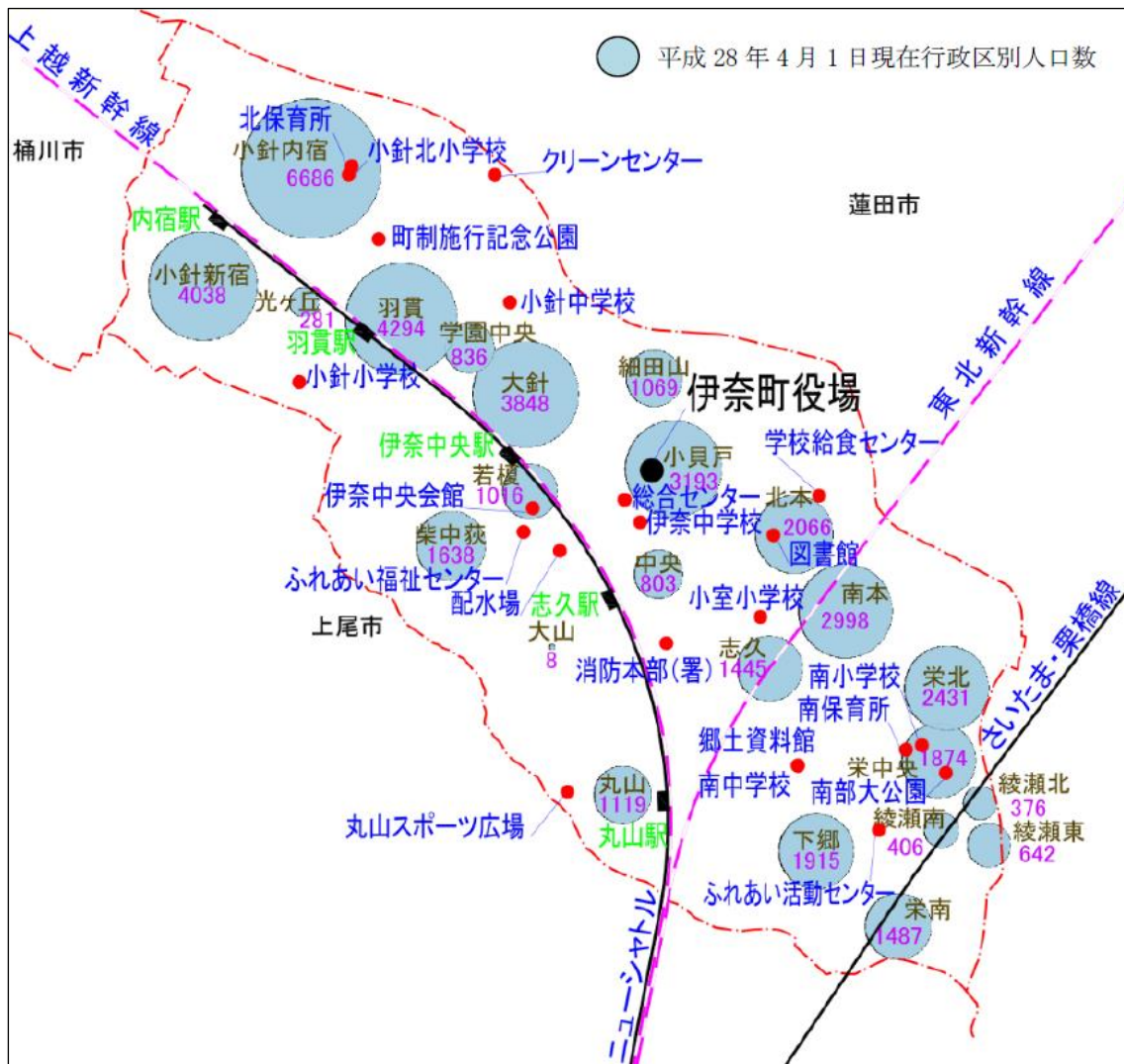


### (3) 新庁舎建設地等の条件整理

#### (3)-1 伊奈町の概況

伊奈町は、埼玉県の中南部、東京都心から約 40km に位置する人口約 4.5 万人の都市である。東西 2.5 km、南北 7.5 km、面積約 14.79km<sup>2</sup> の平坦な地形を呈し、埼玉新都市交通伊奈線（ニューシャトル）が縦貫している。都市化の波とともに人口が急増し、現在も増加傾向が続いている。昭和 45 年に町制施行され、令和 2 年に町制 50 周年を迎えた。

伊奈町の主な公共施設と人口分布



- ※1 データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
- ※2 多目的トイレ、赤ちゃんの駅、ピクトグラム等の視覚サイン、電子翻訳機、デジタルサイネージ等の導入などを検討する。
- ※3 2050 年までに温室効果ガスの排出を正味ゼロとし、脱炭素社会の実現を目指すこと。
- ※4 空調効率・断熱性能の高い内外装、県産木材やリサイクル材料等の積極活用、太陽光パネルの設置、壁面緑化・屋上緑化などのグリーンインフラ整備などを検討する。

上位計画における人口の将来展望（目標人口）は、「総合振興計画」4.7万人（2024年）「伊奈町まち・ひと・しごと創生総合戦略」4.6万人程度（2065年）としている。

伊奈町の人口推計



※第2期 伊奈町まち・ひと・仕事創生総合戦略より

### (3)-2 上位計画における位置づけ

#### ①「伊奈町総合振興計画基本構想(平成27年3月)」

土地利用構想では、町役場周辺について、「総合センター、ふれあい福祉センター、商工会などがあり、町民生活の利便性の向上と町民全体の交流を促すシビックセンター」と位置づけ、公共施設等の集積を活かしながら、民間が運営する施設を含めて、文化、スポーツ、レクリエーション等の機能を持った、より高次の施設集積を促すまちづくりを進めるとしている。

また、公共施設等については、長期的な視点を持った計画的な維持管理に努め、財政負担の軽減や公共施設等の最適な配置を目指すとしている。

#### ②「伊奈町総合振興計画後期基本計画(令和2年3月)」

計画的な財政運営として、公共施設等の全体的な把握と、長期的な視点を持った計画的な更新・維持管理に努め、財政負担の軽減や公共施設等の最適な配置を目指すとしている。今後の課題として、さらなる行政サービスの充実や防災等の観点から、多角的な機能を持った新庁舎の建設に取り組む方向性を示しており、複合化についても検討するとしている。

#### ③「伊奈町地域防災計画(平成27年3月改訂)」

災害時に即応できる防災体制の整備として、町役場の緊急時の対応能力を強化するとともに、町役場などの防災拠点施設の計画的かつ重点的な耐震不燃化を図るものとしている。また、町役場を防災中枢拠点と位置付け、本町の統括的防災活動を担うため、町役場の拠点機能を強化するとしている。



#### ④「伊奈町都市計画マスタープラン(平成 28 年 3 月改訂)」

行政機能が集積した伊奈中央駅周辺地域は、基盤整備された地区であり、町民が利用しやすい空間を創出するとともに、中心拠点として他の拠点と連携を強化し、拠点の充実を図り、公共施設の充実を図ることにより賑わいのある中心市街地を形成するものとしている。

役場庁舎は、老朽化対策の実施と耐震化による安全性を確保し、中心拠点の核として庁舎内のバリアフリー化を図るとともに、災害時においても行政機能が維持できるよう代替エネルギーの活用を含めた自家発電施設等の整備を図ることとしている。

また、町役場周辺の公共施設で、周辺環境に調和するよう色彩・デザインの統一など景観形成に配慮するとしている。

#### ⑤「伊奈町公共施設等総合管理計画(平成 29 年 3 月)」

##### ・役場庁舎

適宜適切な修繕を行いながら施設の長寿命化を図る。更新にあつては、PPP/PFI など民間の活用も視野に入れ、複合化や他施設を含めた配置の見直しにより行政事務の集約化を図る。

##### ・図書館

サービスの継続を前提に、適切な修繕を行い施設の長寿命化を図る。更新にあつては、他施設の状況を見ながら複合化や多機能化なども考慮して規模や配置の最適化を図る。

##### ・総合センター

適切な点検、修繕を行い、長寿命化を図る。また、更新にあつては、他施設との複合化や統廃合などを考慮して規模や配置の最適化を図る。

##### ・旧新都市建設事務所

状況を見ながらサービスの維持に必要な修繕を実施する。

### (3)-3 自然条件

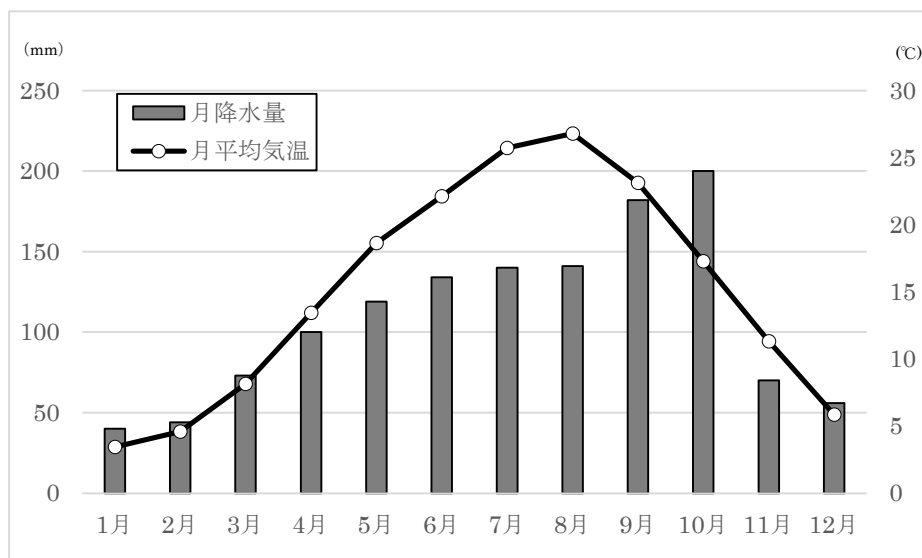
#### ア 平均気温と降水量

最も暑い8月の平均気温は26.8℃、最も寒い1月の平均気温は3.5℃であり、年間平均気温は15.1℃※となっている。

また、年間降水量は約1,298mm※である。

※アメダス気象データ H15～H30 による。

気温と降水量(月平均)

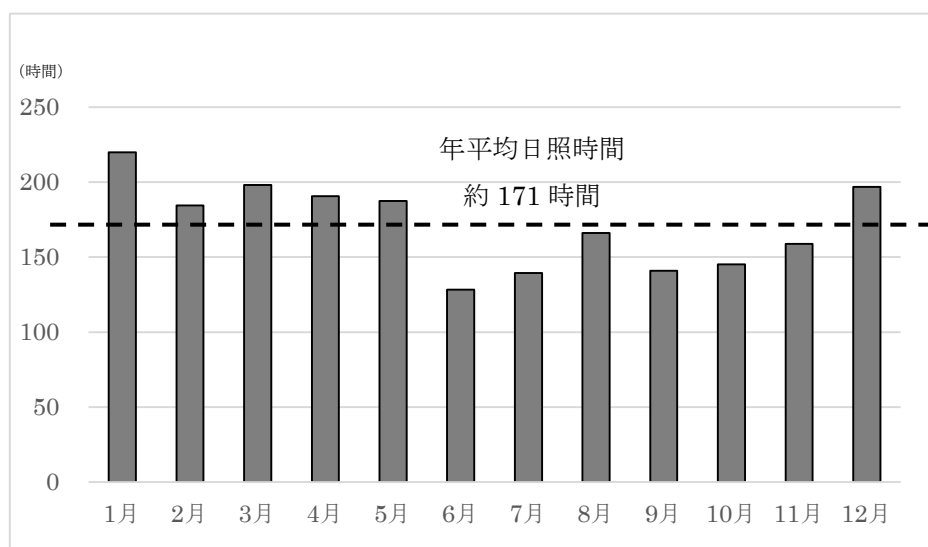


#### イ 日照時間

本町は、日本一日照時間の長い埼玉県内にあり、年間約2,060時間※の日照時間に恵まれている。各月の日照時間は最も多い1月で約220時間（1日当たり約7.1時間）、最も少ない6月で約128時間（1日当たり約4.2時間）※である。

※アメダス気象データ H15～H30 による。

日照時間(月平均)

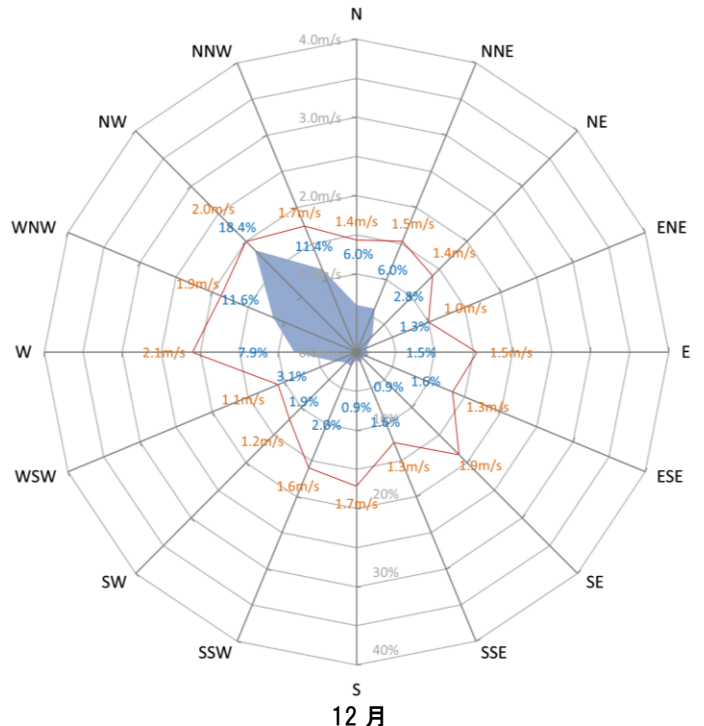
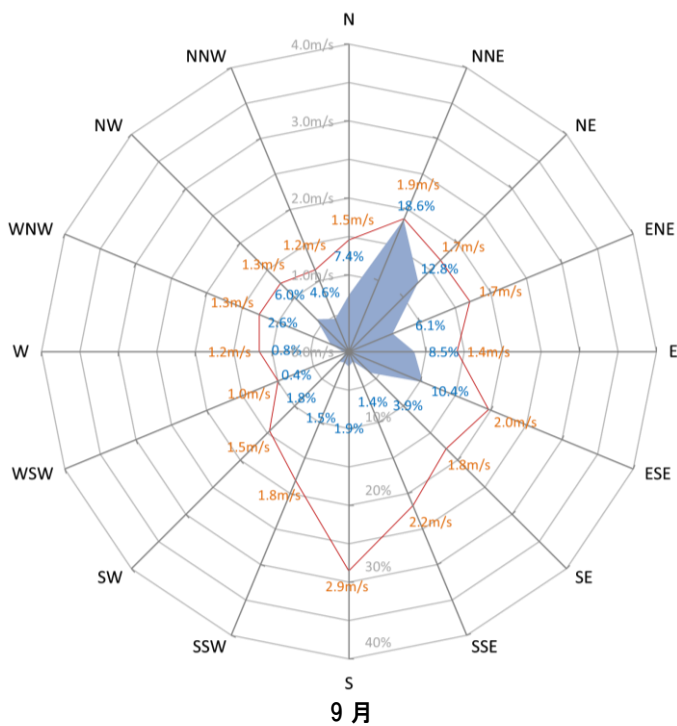
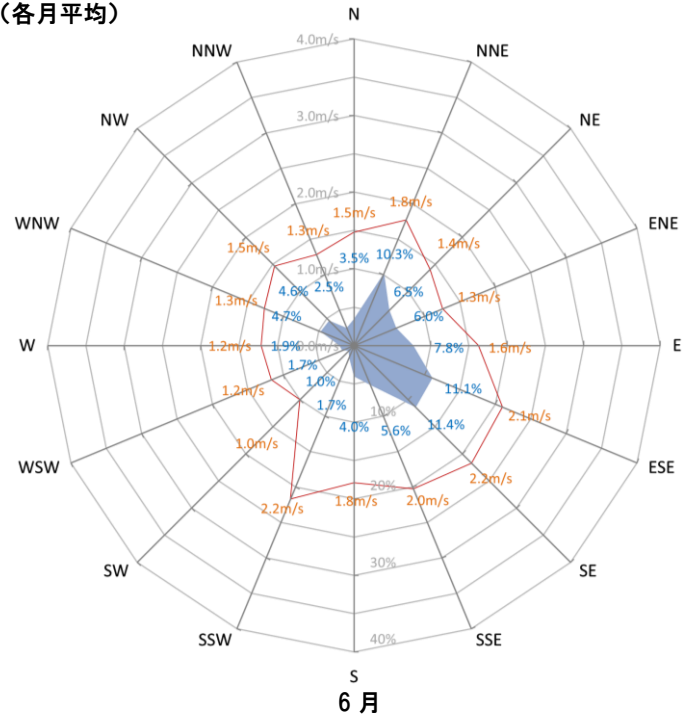
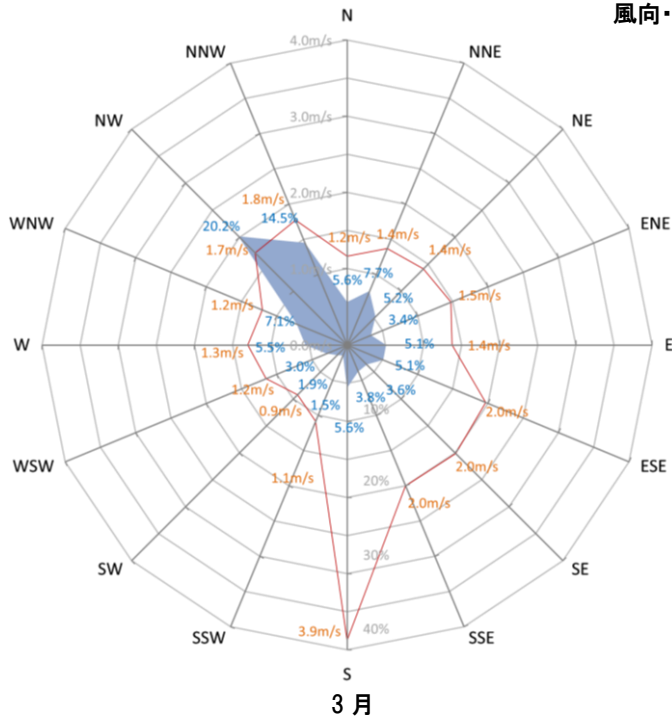


## ウ 風向き

風は年間を通して1~2m/sの穏やかな風環境であり、年平均風速は1.4m/sとなっている。下図に、春分(3月)、夏至(6月)、秋分(9月)、冬至(12月)の月毎の風向・風速※を示す。

※アメダス気象データ H15~H30 平均値より

風向・風速(各月平均)



凡例:  
■ 頻度(青字)  
□ 平均風速(橙字)

### (3)-4 庁舎の位置

新庁舎は、現在の役場庁舎の位置とする。

#### 【選定理由】

- ・都市計画マスタープランでは、町役場や伊奈中央駅周辺の基盤整備された地区は、中心拠点として位置づけられており、従来から進めるまちづくり方針と整合する。同計画では、市街化調整区域は「無秩序な開発を抑制する自然的土地利用ゾーン」に位置づけられている。また、法的にも市街化調整区域への立地は困難である。
- ・庁舎建設に必要なまとまった敷地が確保できる。(面積 11,048 m<sup>2</sup>)
- ・町の中心部に位置し、役場所在地としても広く町民に認知されている。
- ・伊奈中央駅からも徒歩圏内で、周辺の道路整備も進んでおり交通アクセスが確保されている。
- ・周辺に総合センター等の公共施設が集積しており、これらとの連携もしやすい。
- ・法令上の制約や土地利用計画を変更せず建設が可能である。
- ・台地上に位置し、洪水等の災害リスクが少ない。

### (3)-5 敷地条件整理

#### ア 敷地面積・都市計画条件について

- ・敷地面積：11,048 m<sup>2</sup>
- ・用途地域：市街化区域（第二種住居地域／建蔽率：60%、容積率：200%、日影規制あり）
- ・許容：延床面積, 11,048 m<sup>2</sup>×200%=22,096 m<sup>2</sup> 建築面積, 11,048 m<sup>2</sup>× 60%= 6,628 m<sup>2</sup>
- ・北庁舎：2,067 m<sup>2</sup>（4階） 建築面積： 993 m<sup>2</sup>
- ・東庁舎：2,936 m<sup>2</sup>（3階） 建築面積：1,081 m<sup>2</sup>

#### イ 周辺道路について

敷地の北側は幅員 6m、東側は 6m、南側は 12m、西側は 12mの道路が整備されている。

#### ウ アクセスについて

伊奈町役場は、伊奈中央駅から徒歩圏内である。また道路整備も進んでおり公共交通機関によるアクセスも確保されている。

- ・埼玉新都市交通伊奈線「ニューシャトル」伊奈中央駅より徒歩約 10 分の立地である。
- ・バス停は、庁舎前の「伊奈役場」または、徒歩圏内の「伊奈病院・一心館」もしくは「伊奈交番前」の 3 か所が利用可能。「伊奈役場」へは朝日バス（路線バス）の「伊奈役場行」が運行しており、「伊奈交番前」と「伊奈病院・一心館」へはけんちゃんバス（路線バス）の「上尾駅東口行」と「県民活動センター行」が運行しているほか、役場

庁舎にはいなまる（町内循環バス）の北循環・南循環の2ルートが運行している。

### 伊奈町役場へのアクセス



## (4) 新庁舎等の規模

### ア 基本指標

次表の基本指標をもとに、新庁舎の規模を算定する。

項目	基本指標
想定人口	45,021 人 (令和3年4月1日)
新庁舎に配置する職員数	約 230 人
議員数	16 人

- ① 想定人口  
令和3年4月1日時点での住民基本台帳に基づく総人口数。
- ② 新庁舎に配置する職員数  
現在の庁舎の職員及び会計年度任用職員を合わせた数とする。
- ③ 議員数  
町議会議員は定数 16 名とする。

### イ 新庁舎の規模

#### ① 庁舎の規模

庁舎に配置する職員数や議員数等に基づいた総務省の地方債事業費算定基準等による算定のほか、町民の利便性や業務の効率化等を勘案し、必要な延床面積を 6,500 m<sup>2</sup>程度とする。(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

#### ② 別棟の規模

建設コスト低減のため、防災倉庫等のバックヤード機能及び屋根付き車庫 3 台を別棟として配置する。各機能の必要面積より、延床面積を 700 m<sup>2</sup>程度とする。

(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

#### ③ 複合化する施設の規模

伊奈町行財政改革推進会議からの答申を踏まえ、町民利便性の向上及び公共施設の集約化の観点から、「(6) 新庁舎整備計画の具体化に向けて」に示す公共施設を新庁舎に複合化する。各施設の現状面積と他市町村における施設規模の事例から、必要な延床面積を 3,300 m<sup>2</sup>程度とする。(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

以上の①、③を合算した新庁舎の面積と、②の別棟の面積は次のとおりとする。

#### 《新庁舎の施設規模》

**新庁舎の延床面積 : 9,800 m<sup>2</sup>程度**

**別棟の延床面積 : 700 m<sup>2</sup>程度**

なお、延床面積を含めた新庁舎等の規模については、設計段階での詳細な検討の中で変動する可能性がある。

## ウ 駐車場及び自転車駐車場の規模

法令等により定められた設置台数や他市町村の事例との比較及び現庁舎における設置台数に基づき、次の規模とする。(台数の詳細検討は2章(2)-4にて行う。)

### 《駐車場及び自転車駐車場の規模》

駐 車 場	100~110 台程度
自 転 車 駐 車 場	90~100 台程度

## エ 概算事業費

### 《概算事業費》

約 59 億円

(備品購入費・各種調査費等を除く、消費税 10%込み)

## (5) 民間活力導入手法の検討

本事業における民間活力導入手法について、以下の流れで検討を行う。なお、各用語の意味を参考として次頁に示す。

### ア 官民連携手法の整理

本事業の推進にあたっては、①設計・施工を分離して発注する「従来手法」、②設計・施工を一括で発注する「設計・施工一括型発注（DB方式）」、③資金調達・設計・施工・管理を一括で民間事業者が設立するSPCにて行い、町はサービス対価を支払う「PFI方式」の3手法について検討する。

### イ 官民連携の対象とする事業範囲

官民連携の検討対象とする事業範囲としては、各施設の設計・工事監理・施工及び維持管理・運營業務を対象とする。また、現在、指定管理者制度を導入している図書館・児童館についても検討対象に含める。なお、資金調達については、活用可能な起債及び基金から民間資金調達の必要性について検討を加える。

### ウ VFMの算定・財務シミュレーション

前提条件を踏まえ、従来方式をPSCとし、DB方式、PFI（BTO）方式それぞれについてVFMの算定を行う。なお、財源は、一般単独事業債（充当率75%）及び公共施設整備基金の一部を充当することを前提とする。

### エ リスク分担の整理

従来方式、DB方式においては、既存の建設工事請負契約に基づき、町が一義的にリスク分担を負うものとされているが、PFI方式につき、リスク分担の検討を行う。庁舎に係るPFI事業については基本的にリスク分担が一定ではあるものの、事業ごとに差異がある項目について考察を加える。

### オ 評価

前提条件や事業者ヒアリングなどを基に事業手法について定量評価を加え、総合評価として本事業に適した事業手法について整理を行う。



【参考】官民連携手法に関する用語

官民連携 手法の用語	DB (Design Build)	設計・建設を民間事業者に委ねる方式。
	BTO(Build Transfer Operate)	資金調達、設計・建設、維持管理、運営を一括して民間事業者に委ねる方式。施設整備後すぐに施設の所有権を民間が公共に移転する。
	BOT(Build Operate Transfer)	資金調達、設計・建設、維持管理、運営を一括して民間事業者に委ねる方式。施設整備後事業期間中は民間が施設の所有権を持ち、事業期間終了後に所有権を民間が公共に移転する。
	BOO(Build Own Operate)	資金調達、設計・建設、維持管理、運営を一括して民間事業者に委ねる方式。施設整備後事業期間中は民間が施設の所有権を持ち、事業期間終了後は施設を民間が撤去することが基本。
	BT(Build Transfer)	資金調達、設計・建設を一括して民間事業者に委ねる方式。施設整備後すぐに施設の所有権を民間が公共に移転する。
	BTM(Build Transfer Maintenance)	資金調達、設計・建設、維持管理を一括して民間事業者に委ねる方式。施設整備後すぐに施設の所有権を民間が公共に移転する。
	RO(Rehabilitate Operate)	改修事業を対象とした方式。資金調達、改修に関する設計・工事、維持管理・運営を一括して民間事業者に委ねる。
	公共施設等運営権方式(コンセッション)	公共施設の所有権を国や地方団体が保有したまま、民間事業者に対して、インフラ等の事業運営権を長期にわたって付与する方式。
	DBM(Design Build Maintenance)	設計・建設、維持管理を民間事業者に委ねる方式。
	DBO(Design Build Operate)	設計・建設、維持管理、運営を民間事業者に委ねる方式。
その他	VFM(Value for Money)	財政負担の対価として最も価値あるサービスを提供するという考え方をいう。具体的にはPSCとPFI-LCCを比較し、移転したリスクを定量化したもやその他定性的評価を加味し、PFIを実施した場合の方が有利であると見込まれる場合にPFIが採用されることとなる。
	SPC(Special Purpose Company)	特別目的会社。ある特定の事業を実施する目的で設立された事業会社を言う。特定のプロジェクトから生み出される利益で事業を行うことにより、親会社の責任・信用から切り離すことができる。
	PSC(Public Sector Comparator)	公共が、従来どおり公共事業を実施した場合のコスト。
	PFI-LCC(Life Cycle Cost)	PFIを実施した場合に公共が負担するコスト。

## (6) 新庁舎整備計画の具体化に向けて

### (6)-1 複合化候補施設の方針

#### ア 候補施設の整理

庁舎と複合化する候補施設と、複合化した場合の効果を整理する。

#### 複合化候補施設の現状と効果

	対象施設	延床面積	諸室	駐車場
1	図書館	808 m <sup>2</sup>	一般開架、児童開架、事務室、書庫等	13台
	(運営主体) 指定管理者/(株)図書館流通センター			
	(複合化の効果) 駐車場問題や人口増に伴う施設拡張の可能性			
2	児童館	382 m <sup>2</sup>	集会室、遊戯室、図書室等	総合センター兼用
	(運営主体) 指定管理者/アイル・オーエンスグループ			
	(複合化の効果) 人口増対応や老朽化対策。来訪者(子育て世代)サービス向上も期待			
3	保健センター	563 m <sup>2</sup>	健診室、予防接種室、健康増進課	総合センター兼用
	(運営主体) 健康増進課			
	(複合化の効果) 同上。また、健康増進課を一体化したワンストップサービス対応可能			
4	教育センター	202 m <sup>2</sup>	相談室等	役場兼用
	(運営主体) 学校教育課			
	(複合化の効果) 庁舎に複合・集約できれば、借地費や建物維持費の縮減可能			
5	観光協会	107 m <sup>2</sup>	執務室(町共用部 81 m <sup>2</sup> を含む)、倉庫(イベント用品等)	役場兼用
	(運営主体) 一般社団法人 伊奈町観光協会			
	(複合化の効果) 庁舎に複合・集約できれば、借地費や建物維持費の縮減可能			
6	シルバー人材センター	119 m <sup>2</sup>	執務室、車庫、倉庫(作業道具等)	役場兼用
	(運営主体) 公益社団法人 伊奈町シルバー人材センター			
	(複合化の効果) 庁舎に複合・集約できれば、借地費や建物維持費の縮減可能			
7	商工会館	386 m <sup>2</sup>	執務室、会議室、書庫	6台
	(運営主体) 伊奈町商工会			
	(複合化の効果) 庁舎に複合・集約できれば、借地費や建物維持費の縮減可能			

#### イ 方針の整理

複合化候補施設について絞り込みを行い、それぞれの規模と導入方針を整理する。

##### (1) 図書館

図書館は利用者が増加傾向にあり、駐車場不足や施設規模が大きな課題となっている。近年、図書館はコミュニティセンターや喫茶店、コンビニ等の民間施設と複合化する事例も増加しており、役場庁舎と複合化する事により集客施設として賑わい創出にもつながることが期待される。

また、まとまった駐車場が確保でき、平日は庁舎利用者、休日は図書館利用者が多くな

るため駐車場も効率的に利用可能と考えられる。これらの理由から図書館を複合化の候補とし、施設規模は近年の県内事例より約 2,000 m<sup>2</sup>程度を想定する。(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

## (2) 児童館

児童館は、施設の老朽化対策が課題となっている。役場庁舎と複合化する事により、老朽化への対応に加えて子育て世代等の来庁時におけるサービス向上や多世代の庁舎利用促進による賑わいの創出が期待できる。これらの理由から児童館を複合化の候補とし、施設規模は、現施設と同等の、約 400 m<sup>2</sup>と想定する。(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

## (3) 保健センター

現在、総合センターに配置されている「健康増進課」を統合することで、来庁者へのワンストップサービスが実現できることから複合化の候補とする。

現在の保健センターの延床面積は 563 m<sup>2</sup>であり他市町村と比較するとコンパクトな施設となっている。そのため、会議室の多目的利用等により機能の拡充を図るものとするが、大幅な規模拡大は行わないこととし、現況と同程度の施設規模として約 600 m<sup>2</sup>と想定する。(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

## (4) 観光協会・シルバー人材センター

現在、役場庁舎に隣接している観光協会・シルバー人材センターの 2 施設を集約することで、庁舎機能との相互補完及び資機材管理の合理化を図ることができるため、これらの施設を複合化の候補とする。

現況の各施設の利用面積は観光協会 50 m<sup>2</sup>、シルバー人材センター150 m<sup>2</sup>である。施設規模は現況と同程度とし、両施設の合計面積約 200 m<sup>2</sup>と想定する。(面積の詳細検討は 2 章 (2)-4 にて行う。)

## (5) まとめ

賑わい創出・機能連携の観点から、新庁舎には公共施設である図書館、児童館、保健センター、観光協会、シルバー人材センターを複合化する施設の候補とする。更に、来庁者が利活用できる交流スペース、会議室等の設置についても検討していく。教育センターと商工会館の配置については、別途検討していく。

以下に、新庁舎に複合化を検討する施設と想定規模を示す。

### 《新庁舎に複合化する施設の想定規模》

(1) 図書館	約 2,000 m <sup>2</sup>
(2) 児童館	約 400 m <sup>2</sup>
(3) 保健センター	約 600 m <sup>2</sup>
(4) 観光協会・シルバー人材センター	約 200 m <sup>2</sup>
(5) 町民が利活用できる交流スペース・会議室等 (適宜面積)	

## (6)-2 東庁舎活用方針の比較検討

### ア 東庁舎活用の場合と解体の場合のLCC比較

建築後約40年を迎える東庁舎の活用方針について、20年間のライフサイクルコスト※1（以下「LCC」という。）を試算した比較検討を行う。

北庁舎を解体し、東庁舎を活用するA案は、東庁舎の修繕費と20年以内の東庁舎建替え費が必要となるため、20年間のLCCは110.9億円となる。

北庁舎と東庁舎を解体し、新庁舎と別棟に複数の施設を複合化するB案は、20年間LCCが87.8億円となり、A案より約20億円程度の縮減が可能である。

※1 ライフサイクルコスト：製品や構造物を取得・使用するために必要な費用の総額。企画・設計から維持管理・廃棄に至る工程に必要な経費の合計のこと。

表1 LCC比較

項目	計算式	A. 東庁舎活用・分棟案		B. 東庁舎解体・2棟案	
		入力値(㎡)	計算結果(億円)	入力値(㎡)	計算結果(億円)
新庁舎延床面積	—	9,600		9,800	
新庁舎建築面積	—	2,050		2,250	
東庁舎活用延床面積	—	2,936		0	
東庁舎建築面積	—	1,081		0	
別棟延床面積	—	0		700	
別棟建築面積	—	0		600	
庁舎合計延床面積	新庁舎延床面積+活用する既存庁舎延床面積	12,436		10,500	
解体撤去	$0.0003 \times x \times 1.3 \times 1.1$ 建物規模に30千円/㎡を乗じ、経費率30%、消費税10%を加算	5,365	2.30	5,365	2.30
仮設庁舎	$0.0012 \times x \times 1.3 \times 1.1$ 120千円/㎡とし、経費率30%、消費税10%を加算	仮設庁舎なし	0	仮設庁舎なし	0
庁舎移転	$0.00008 \times x \times 1.1$ 庁舎8千円/㎡として、消費税10%を加算	5,003	0.44	5,003	0.44
公共施設移転	$0.00003 \times x \times 1.1$ 公共施設3千円/㎡として、消費税10%を加算	2,567	0.08	2,567	0.08
新庁舎新築	$x \times 0.0045 \times 1.1$ 450千円/㎡として、消費税10%を加算	12,436	61.56	9,800	48.51
別棟新築	$x \times 0.0045 \times 1.1$ 450千円/㎡として、消費税10%を加算			700	3.47
東庁舎修繕	$x \times 0.0025 \times 1.1$ 250千円/㎡を東庁舎の延床面積に乘じ、消費税10%を加算して算出	2,936	8.07	—	—
外構整備	$(11048 - x) \times 0.00035 \times 1.1$ 35千円/㎡として非建築地面積に乘じて、消費税10%を加算して算出	3,131	3.05	2,850	3.16
建設費 (仮設庁舎含まず)	—		75.5		58.0
維持管理費(20年間)	$x \times 0.0001 \times 20 \times 1.1$ 10千円/㎡・年として、消費税10%を加算して算出 東庁舎を維持する場合は老朽化が進んでいることから1.5倍として試算	12,436	27.36	10,500	23.10
光熱費(20年間)	$(x \times 0.000032 \times 0.7) \times 20 \times 1.1$ 建替えとした場合、3.2千円×0.7=2.24千円/㎡・年として、消費税10%を加算して算出	12,436	6.13	10,500	5.17
修繕費(20年間)	$(x \times 0.000007) \times 20 \times 1.1$ 0.7千円/㎡・年として、消費税10%を加算して算出	12,436	1.92	10,500	1.62
20年管理費計	—		35.4		29.9
20年LCC (仮設庁舎含まず)	—		110.9		87.8

※本表はLCC比較検討を目的としたものであり、記載の数値は概算事業費算定に関わるものとは異なる。概算事業費の算出は2章(5)で行う。  
 ※A案の『新庁舎新築』の費用には、新庁舎建設から20年以内に必要となる東庁舎の建替え費用を含む。東庁舎の建替え費用は、現在の東庁舎と同等の床面積として試算する。  
 ※A案の『公共施設移転』の費用には、東庁舎の建替え時の移転費用は含まない。  
 ※別棟の新築単価については、今後の検討により縮減の可能性がある。

## イ 東庁舎の方針

アで検討した 20 年間の LCC 試算結果から、東庁舎を解体する B 案の方がコストの観点では合理性がある。また、東庁舎を改修する A 案では、10～20 年以内に躯体寿命を迎えることから、庁舎の安全性の継続的な確保に懸念が残る。

コスト、安全性、機能継続性、長期的な施設移転の回数等、多角的な観点からの検討を踏まえ、北庁舎とともに東庁舎を解体し、それに代わる新庁舎を建設する B 案を採用する方針として以降の検討を進める。

### (6)-3 新庁舎へ複合化する施設の方針

(6)-1、(6)-2 で検討した結果を踏まえ、新庁舎へ複合化する施設の方針を検討する。

新庁舎には、図書館 2,000 m<sup>2</sup>、総合センターから児童館 400 m<sup>2</sup>と保健センター600 m<sup>2</sup>、旧新都市建設事務所から観光協会 50 m<sup>2</sup>を移転し集約配置する。別棟には、旧新都市建設事務所からシルバー人材センター150 m<sup>2</sup>を移転する。

なお、児童館と保健センターの移転による総合センター内の空きスペースについては、施設移転等による有効活用を検討する。下図に新庁舎への施設移転イメージ（案）を示す。

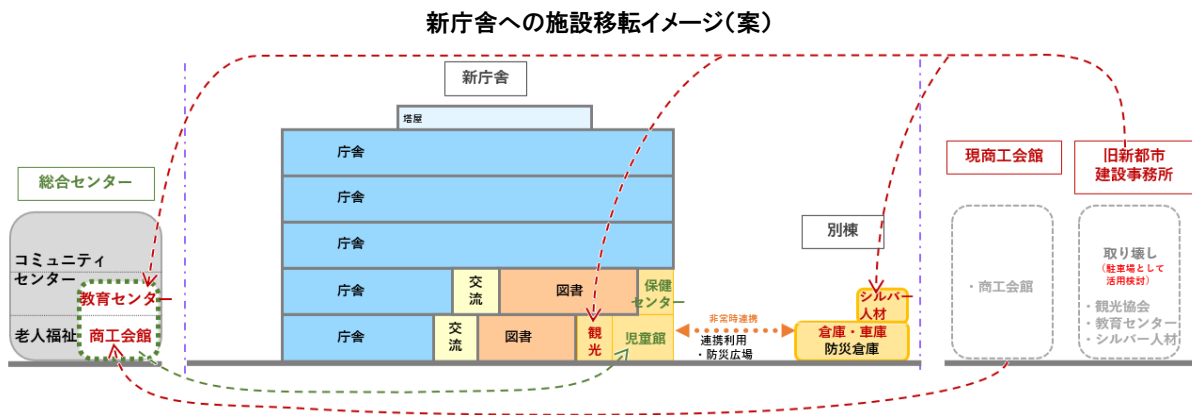


表-1 新庁舎へ複合化する施設の規模

建物	機能	新庁舎			別棟		
		用途	内訳(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )	用途	内訳(m <sup>2</sup> )	小計(m <sup>2</sup> )
用途構成	庁舎部分	庁舎機能	6,300	6,500	倉庫・防災倉庫	500	550
		防災センター機能	200		車庫(3台)	50	
	複合化用途	図書館	2,000	3,050	シルバー人材センター		150
		保健センター	600				
		児童館	400				
	観光協会	50					
	複合化の余裕代・交流スペース等		250			-	
規模	棟別合計		9,800			700	
	新庁舎・別棟合計			10,500			

## (6)-4 ロードマップと課題整理

新庁舎完成までの主な工程及び具体化に向けた課題整理をロードマップとして以下にまとめる。なお、各項目の実施年度については今後の検討の中で変動する可能性がある。

新庁舎完成までの主な工程と検討課題

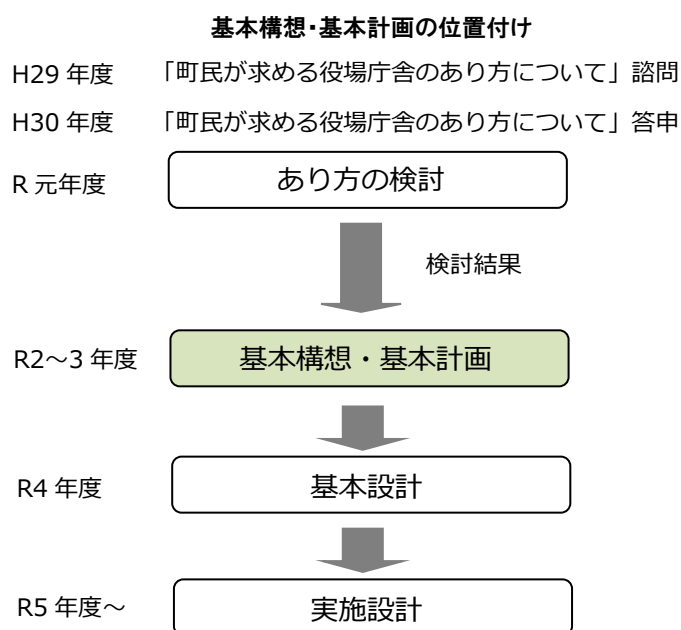
年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度
設計 関連	● 基本構想・ 基本計画		● 基本設計	● 実施設計			
申請・工事 関連				● 確認 申請	● 着工	● 建築工事	○ 竣工
発注・運営 関連		● 各種調査 (土地履歴調査・アスベスト調査・ 地盤地質調査：敷地測量等)			● 施工者選定		○ 完成
主な 検討課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎の複合化用途検討</li> <li>新庁舎の基本構想及び基本計画の策定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種調査業務の整理・発注</li> <li>設計者選定準備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物仕様・性能の具体化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物詳細仕様の確定</li> <li>積算と事業費の調整</li> <li>発注準備(公告等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工者選定(入札～発注)</li> <li>近隣説明等</li> <li>工事進捗の確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事進捗の確認</li> <li>引越し及び開庁に向けた準備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎完成</li> <li>北庁舎・東庁舎解体工事</li> <li>別棟・外構整備工事の実施</li> </ul>

## 2 基本計画の策定

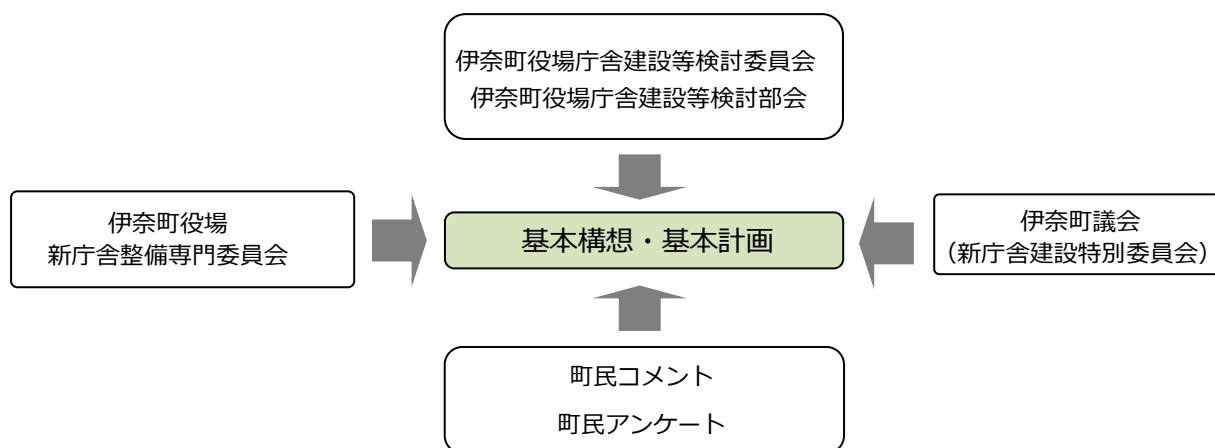
### (1) 基本構想・基本計画の位置付けと検討体制

#### (1)-1 基本構想・基本計画の位置付け

伊奈町役場新庁舎整備基本構想・基本計画（以下「基本構想・基本計画」という。）は、新庁舎の規模、敷地形状、敷地利用、諸機能など基本設計に反映すべき諸条件の整理や検討を行い策定する。策定にあたっては、役場職員からなる伊奈町役場庁舎建設等検討委員会及び伊奈町役場庁舎建設等検討部会、議会における新庁舎建設特別委員会、有識者や学識経験者からなる伊奈町役場新庁舎整備専門委員会などからの意見や町民アンケート、町民コメントを参考にする。



#### (1)-2 基本構想・基本計画の検討体制



## (2)計画条件の整理

### (2)-1 新庁舎の整備方針

基本構想で示した新庁舎の基本理念とその基本的機能を基に、基本計画において新庁舎の整備方針をまとめ、施設整備の具体的な指標とする。

#### 新庁舎の整備方針

伊奈町役場新庁舎整備 基本構想・基本計画 方針		
基本構想	基本計画	
基本理念	整備方針	
1 町民サービスの向上を目指した 機能性・効率性の高い庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>①町民サービス向上につながる庁舎機能</li> <li>②町民が集う庁舎を実現するための機能</li> <li>③町民に開かれた議会を実現するための機能</li> <li>④行政執務機能、執務環境に関する機能</li> <li>⑤将来の変化に対応できる機能</li> </ul>	
2 町民を守る防災・防犯拠点機能を 備えた庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑥防災・災害対策拠点機能</li> <li>⑦情報セキュリティ・防犯機能</li> </ul>	
3 町民に開かれ、環境に配慮した庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑧環境との共生に関する機能</li> <li>⑨ユニバーサルデザインに関する機能</li> <li>⑩町民参加のまちづくりや町民協働を支える機能</li> <li>⑪地域の交流や発展に貢献できる機能</li> </ul>	



## (2)-2 新庁舎の機能の方針

整備方針に示した具体的な庁舎機能及び性能を検討する。

### ①町民サービス向上につながる庁舎機能

#### ア 総合案内、窓口機能

- ・ 総合案内（コンシェルジュデスク）を配置するなど、町民が効率良く手続きや相談が行える仕組みを導入する。
- ・ 窓口を担う課をできる限り低層階へ集約することや関係課を隣接して配置するとともに、開放的なワンフロアサービスの採用を検討し、町民が利用しやすい窓口の整備を行う。
- ・ 証明書発行などの所要時間が短い窓口にはハイカウンター、対面式で対話が必要な窓口にはローカウンターを設置するなど、各業務に応じたカウンターを配置する。また、それぞれのカウンター数は、実情に即した適切なバランスで計画する。



ハイカウンター事例(青梅市役所)



ローカウンター事例(町田市役所)

#### イ 相談機能

- ・ 仕切りのあるカウンターや遮音性の高い相談室を設けるなど、来庁者（相談者）の個人情報等のプライバシーに配慮した計画とする。
- ・ 各課の利用状況に即した相談窓口数を確保するなど、町民が不安なく快適に利用できる計画とする。



仕切り付カウンター事例(つくば市役所)

#### ウ 待合スペース

- ・ 待合スペースは、ソーシャルディスタンスの確保等に配慮した十分な広さを確保する。
- ・ カウンターと待合スペースとの離隔は、プライバシーに配慮した適切な距離を確保する。
- ・ 路線バス、町内循環バスの待機場所として利用が可能なスペースを確保する。

#### エ その他

- ・ 子育て世代と関係の深い部署があるフロアには、乳幼児連れの来庁者のために授乳室やキッズスペース、おむつ交換台等を設置する。



キッズスペース事例(つくば市役所)



授乳室事例(大津市役所)

## ②町民が集う庁舎を実現するための機能

### ア 公共施設等の複合化

- ・ 子どもから高齢者まで全世代が利用可能な図書館との複合化を検討し、地域コミュニティの場を創出する。
- ・ 健診室や予防接種室などを含む保健センターとの複合化を検討し、ワンストップサービスの実現を検討する。
- ・ 伊奈町総合センター内にある児童館との複合化を検討し、主に子育て世代等の来庁時におけるサービスを向上する。また、児童館の児童図書書架は図書館との連携も考慮して計画する。
- ・ 地域の魅力を伝え観光事業を牽引する観光協会との複合化を検討し、伊奈町の観光事業の充実化を図る。また、伊奈町の文化・歴史を発信する展示スペースの設置を検討する。

### イ 夜間、休日利用の拡充

- ・ 複合化された公共施設の一部は、庁舎閉庁後の平日夜間も利用できるように開館時間の拡充を検討し、幅広い時間帯での利用が可能な場を創出する。
- ・ 役場閉庁日にも、複合化された公共施設を気軽に利用できる計画とし、町内外の幅広い世代の人による賑わいや交流の創出を促す。

## ③町民に開かれた議会を実現するための機能

### ア 多機能かつ多目的に利用できる議場

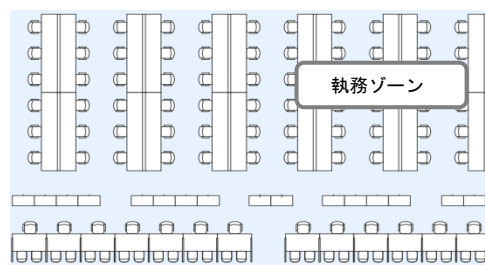
- ・ 議長席や演壇、傍聴席等の家具を移動式・収納式とし、小ホール等幅広い用途で町民・行政が多目的に利用できる設えとすることを検討する。
- ・ タブレットデバイスや大型モニター等の情報通信設備・映像音響設備の活用により、オンラインでの映像視聴や傍聴が可能なシステムとする。
- ・ 内装の木質化や自然光の取入れにより、議場としての格式と明るさ・ぬくもりを両立した設えとする。また、自然換気が可能な設えとし、感染症対策も十分に配慮された空間とする。

- ・ 議場などがある議会フロアにおいては、通行証を発行するなど、セキュリティに配慮した計画とする。
- イ 多目的に活用できる、開かれた議会フロア
- ・ 傍聴ロビー等には展望スペースやテラス等の設置を検討し、明るく開放的な空間となるよう配慮する。
  - ・ 全員協議会室や職員控室等は、多目的に活用できる設えとすることを検討する。
- ウ 議員スペースの効率的な活用
- ・ 議員控室は大部屋とし、可動式の仕切り等によって空間を多目的に分割利用できる設えを検討する。

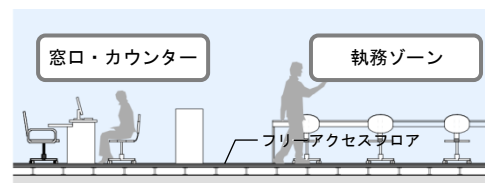
#### ④行政執務機能、執務環境に関する機能

##### ア 柔軟性のある開放的なオープンフロアの導入

- ・ 執務室は各部署間に間仕切りを設けずオープンな空間とし、適切な文書管理により什器の高さを抑え視界が通る計画とすることで、職員相互のコミュニケーションを図りやすくする。また、組織改正など職員の異動にも柔軟に対応できる仕組みとする。
- ・ 通路と執務室の仕切りはローカウンター等の設えとし、オープンで明るい空間とするよう配慮する。



オープンフロア平面イメージ



執務室断面イメージ

##### イ 効率的な執務空間

- ・ フリーアクセスフロアを基本とし、OA機器の自由なレイアウト変更に対応できる計画とする。
- ・ WEB会議用遮音ブースや日常的な対面打合せなど、利用人数・目的に応じた打合せスペースを計画する。
- ・ 重要書類や電子データなど、町民の個人情報の保護について徹底した管理が可能な計画とする。
- ・ 書類管理に関しては、書類の電子化がしやすい情報通信環境の整備、タブレットデバイスの活用、WEB会議システムの活用等によりペーパーレス化を図り、効率的かつユビキタスな働き方にも対応した執務空間となるよう検討する。



フリーアクセスフロアイメージ

#### ウ 職員の執務環境

- ・ 職員の健康増進と円滑な職務遂行のため、適切な福利厚生施設を設置する。
- ・ 更衣室や職員用休憩室は、職員数、男女比率などを踏まえ、プライバシーにも配慮し、適切に設置する。

#### エ セキュリティの確保

- ・ 平日のほか、休日開放時にも町民開放ゾーンと執務空間が区分されているセキュリティに十分配慮した運用計画とする。
- ・ 庁舎の出入口付近や庁舎内外の適切な場所に防犯カメラを設置するなど、防犯機能に優れた庁舎とする。
- ・ カード認証などによる職員の入退室・入退館管理が可能な機能を検討する。
- ・ 夜間勤務時などに、職員の安全を確保するための機能を整備する。

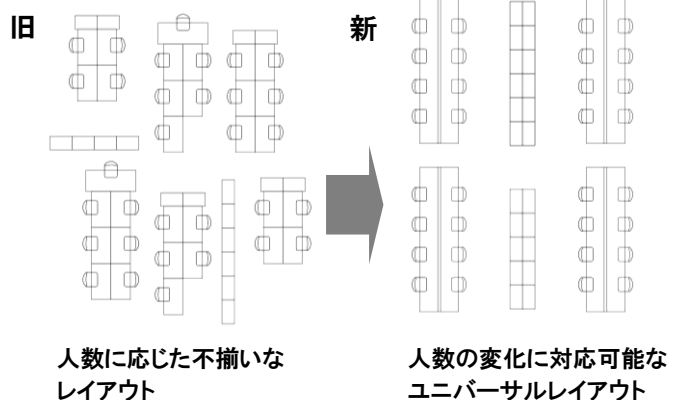
#### オ 感染症への対策

- ・ 運用による対策（3密回避・飛沫感染防止・接触感染防止）の他、建築や設備による対策（開放性の向上・空気質の向上・パッシブデザイン）を行い、快適性や知的生産性の向上にも寄与するような設えを検討する。
- ・ 自然通風可能な窓や吹き抜けの設置等により、建物の開放性を高める。
- ・ CO2濃度制御等、室用途ごとに適した制御で換気が可能な計画とする。
- ・ 人感センサーやスケジュール運転可能な設備を導入し、極力非接触で運用できる設えを検討する。

### ⑤ 将来の変化に対応できる機能

#### ア 将来の状況の変化への対応

- ・ 組織改正や感染症対策にも対応が可能な、ユニバーサルレイアウトの執務空間とする。
- ・ 敷地利用、空間構成、建物配置に関しては将来の様々な変化に対応できるオープンスペースを持つ長寿命な庁舎を目指す。



#### イ 情報化への対応

- ・ DX推進に適した庁内ネットワークと業務用デバイスを整備するとともに、来庁者がオンラインで手続きできるよう、電子記載台やデジタルペーパー、または KIOSK 端末※1等の設備の導入を検討する。
- ・ 会議室、ホール、談話室等には大型ディスプレイ、プロジェクタ、またはインタラクティブホワイトボードを備え、会議・研修での DX を推進するほか、住民向け上

映会等でも利用し、空き時間はサイネージとして文字情報伝達システムでの活用を図る。

- ・ 庁舎全館で高速に利用できる公衆 Wi - Fi を整備する。また、庁舎へのキャリア 5G、ローカル 5G の導入を検討する。

※1 KIOSK 端末：不特定多数の人がタッチパネル操作で必要な情報にアクセスしたり、様々なサービスを利用できる自立式の情報端末。

## ⑥防災・災害対策拠点機能

新庁舎は災害時において、町民の生活を守る防災拠点としての役割が必要となる。災害対策活動を迅速かつ的確に行うことができる安全な建物とするために、次の点に配慮した庁舎づくりを行う。

### ア 耐震性能の確保

- ・ 防災拠点施設として十分な耐震性を確保できる構造を検討、採用する。
- ・ 大規模な地震時に、庁舎の被害を最小限に抑え、庁舎内の機器・備品が転倒・機能停止しないような施設とする。

### イ ライフラインの維持

- ・ 電力、通信、水、ガス等のインフラの引込みや系統を多重化し、ライフラインの冗長化を図る。
- ・ 停電や断水の場合でも通常業務や災害復旧・被災者生活関連支援活動の維持ができるよう、自家発電設備や貯水槽・防災井戸の設置を検討するとともに、災害対策物資の保管が可能な防災備蓄倉庫を確保する。

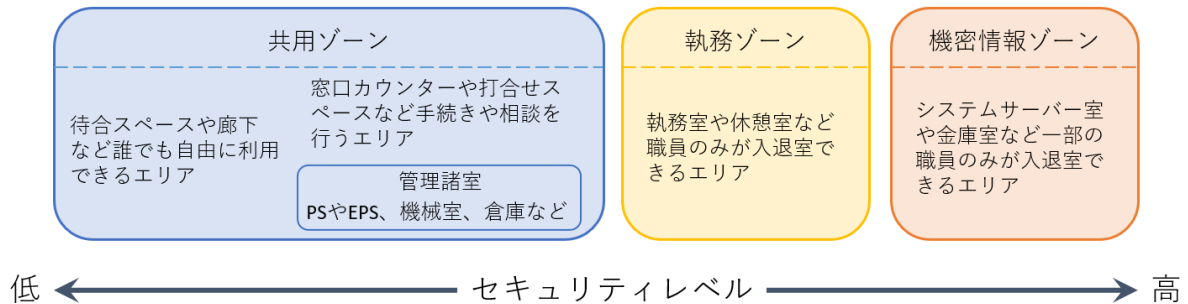
### ウ 災害対策本部機能の確保

- ・ 災害発生時に、情報や被害状況の把握及び対策を決定する災害対策本部機能を確保する。
- ・ 災害対策本部機能を維持するために必要な備蓄のスペースを確保する。また、情報受発信設備などの資機材を整備し、消防本部等との連携など災害対策活動に備える計画とする。
- ・ 災害支援関係機関の活動スペースや救援物資の受入れ・中継・分配スペース、災害対策ボランティアスペースなどの確保を検討する。災害対策本部の活動スペースは、通常時には会議室などとして有効活用が図れる計画として検討する。
- ・ 災害時に救護活動を行う災害対応スペースの確保を検討する。通常時には、情報発信コーナーなどに転用できるスペースとし、地域の状況に即した情報発信を行う。

## ⑦情報セキュリティ・防犯機能

- ・ システムサーバー室は、高度なセキュリティシステムを採用するとともに庁舎外へのバックアップの確保を検討し、非常事態に対応できる計画とする。
- ・ 外部からの侵入防止を図るため数段階のセキュリティゾーンを形成するとともに、各ゾーンの境界部にはゲートや電気錠等の設備によるセキュリティを構成する。

### セキュリティ計画の考え方



## ⑧環境との共生に関する機能

### ア 環境負荷低減への配慮

- ・ 庁舎は規模が大きく周辺環境はもとより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する。
- ・ 「官庁施設の環境保全性基準 (国土交通大臣官房官庁営繕部、令和3年3月改定)」を踏まえた高い水準のエネルギー消費性能を備えた庁舎を目指す。
- ・ 環境性能については建築環境総合性能評価システム (CASBEE※1) における上位ランクの評価を目指すこととする。

※1 CASBEE：環境性能評価の一つ。設計段階における省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の仕様といった環境負荷低減対策と室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を「S、A、B+、B-、C」の5つのランクで総合的に評価するシステム。

### 環境負荷低減に配慮した庁舎のイメージ

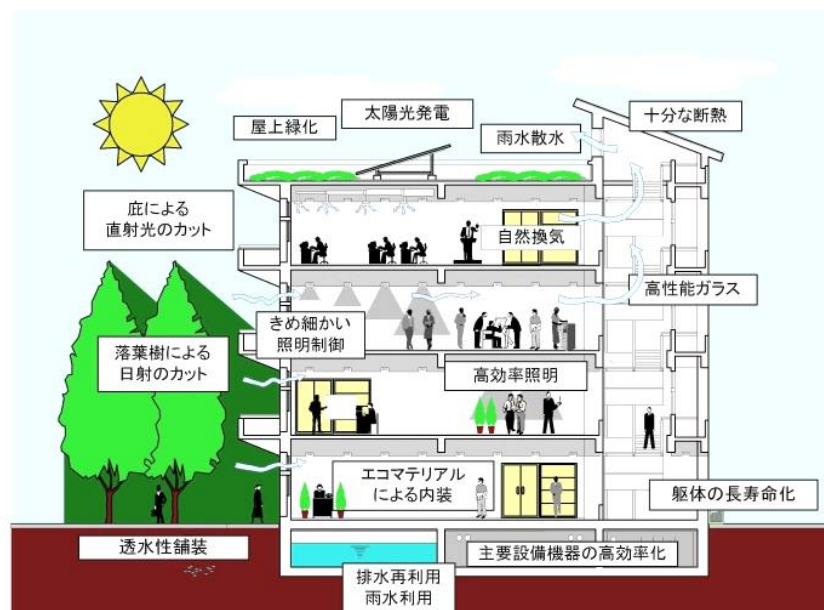




表-1 CASBEE による評価項目(参考)

区分	評価項目	
室内環境	音環境	騒音、遮音、吸音
	温熱環境	室温制御、湿度制御、空調方式
	光・視環境	昼光利用、グレア対策、照度、照明制御
	空気質環境	発生源対策、換気、運用管理
サービス 性能	機能性	機能性、使いやすさ、心理性・快適性
	耐用性・信頼性	耐震・免震、部品・部材の耐用年数、信頼性
	対応性・更新性	空間のゆとり、荷重のゆとり、設備の更新性
室外環境 (敷地内)	生物環境の保全	—
	まちなみ・景観への配慮	—
	地域性・アメニティへの配慮	地域性への配慮、快適性の向上、敷地内温熱環境の向上

## イ 環境との共生

新庁舎は、建設予定地周辺の豊かな緑などの自然環境との共生を図りながら次のような庁舎を目指す。

- ・ 自然通風や自然採光といった自然エネルギーを効率的に取り込む。
- ・ 周辺地域との緑のネットワークに配慮しながら高木、低木、地被類を適宜配置し、緑の木陰がつくる微気候※1 を庁舎に取り入れる。
- ・ 高効率機器（LED 照明、高効率熱源等）を積極的に採用する。
- ・ 太陽光発電や地中熱、地下水といった再生可能エネルギーの有効活用を検討する。
- ・ 維持管理の最適化を図るため、建物のエネルギーや機器効率などが把握可能なシステム（BEMS※2）の導入を検討する。
- ・ 既存植栽や県産木材など親しみのある素材や年を経るごとに味わいの深まる素材などを用いつつ、スケルトンインフィル※3 の考え方を徹底するなど、耐久性にも配慮した長く愛される長寿命建築を実現する。

※1 微気候：地表面に近い部分での気候のことを指す。地表面の状態や地物の影響を強く受けて細かい気象や気候状況の差異が生じる。

※2 BEMS：Building Energy Management System の略でビル管理システムを指す。建物の運用面においてエネルギーの削減を目指すもので様々なシステムが存在する。

※3 スケルトンインフィル：建物を構造体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）に分けて設計する考え方。内装や設備機器の交換が行いやすいメリットがある。

## ウ ライフサイクルコストの低減

- ・ 維持管理の優れた建築構造と材料を採用するとともに、将来を見据えた設備の老朽化や機能更新に対応しやすい設計とする。
- ・ 階高、床面積、床荷重等の機能的なゆとりを確保し、想定が難しい将来の変更に対応が可能な設計とする。

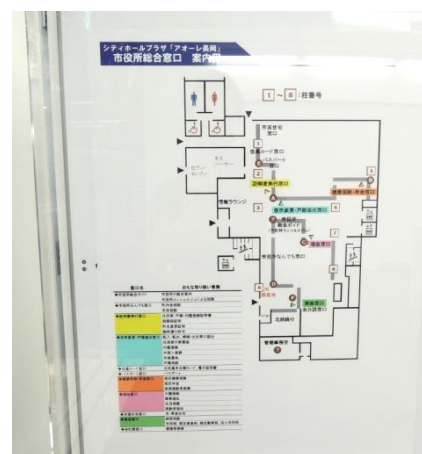
## ⑨ユニバーサルデザインに関する機能

### ユニバーサルデザインの実現

- ・ 誰もが、どのような時にも利用しやすく、快適な庁舎とするため、ユニバーサルデザインを実現する。
- ・ 障がい者や高齢者に配慮し、駐車場、自転車駐車場やバス停から庁舎内へのスムーズな動線を確保する。また、内外の段差の解消や滑りにくい床材の選定など移動しやすい計画とする。
- ・ 各階に多目的トイレ（オストメイト対応）を配置し、部分的に子ども用便器やベビーベッド、成人用ベッド等の設置を計画する。
- ・ 誰にとっても分かりやすい庁舎とするため、入口音声案内などの導入や案内板における外国語や点字併記を計画する。
- ・ 案内表示を手続の名称とするなど、手続の順序が町民にとって分かりやすいサイン表記とする。
- ・ 庁舎の近傍にあるバス停を庁舎から利用しやすい位置に配置するよう検討する。



多目的トイレイメージ



手続の名称による案内サイン  
(長岡市アオーレ)

## ⑩町民参加のまちづくりや町民協働を支える機能

### 町民協働スペースの創出

- ・ 町民に貸し出し可能な会議室や町民ギャラリーの設置を検討する。
- ・ 町民と行政との協働を支えるための機能やスペースの設置を検討する。

## ⑪地域の交流や発展に貢献できる機能

### ア 情報受発信の拠点

- ・ いつでも誰もが必要な情報を入手できるよう、町政に関する資料やパンフレット等を集約して配置する情報コーナーを設置する。
- ・ デジタルサイネージ等を活用し、町の観光・文化・交流に関する情報や災害時に必要な情報を受発信できる仕組みづくりを検討する。

### イ 交流を促進する場の提供

- ・ 複合化の利点を活かし、図書館や児童館、保健センターの利用を通じて多世代の町民が活用・滞在できるまちのリビングとなるようなスペースを設置し、町民同士の交流が図りやすい環境を整備する。
- ・ 町内の企業や学校など産官学の連携による協働を支える場として「知」や「活動」がにつながる空間を整備する。



- ・ 町民が気軽に情報交換や交流を行う場として、カフェや交流スペースなどの設置を検討する。
- ・ シルバー人材センターとの複合化により、高齢者の就労を支援する機会・場の提供を検討する。
- ・ 周辺の新田前公園との連携利用が可能な広場やテラスを検討し、地域のイベントやまちの活性化に寄与する場を整備する。

#### ウ 伊奈町らしさを感じる場の提供

- ・ 伊奈町の特産品の紹介や販売が可能なスペースの設置を検討する。
- ・ 町外から訪れた人にも伊奈町らしさを知ってもらうため、伊奈町の歴史や文化、自然を紹介するコーナーを設置し、伊奈町への愛着を深めてもらう機会を提供する。
- ・ 伊奈町の歴史・文化・自然の要素を取り入れた建物の内外装を検討する。
- ・ 伊奈町から見える名峰を眺めることができる展望スペースなどの設置を検討する。

## (2)-3 新庁舎の機能構成

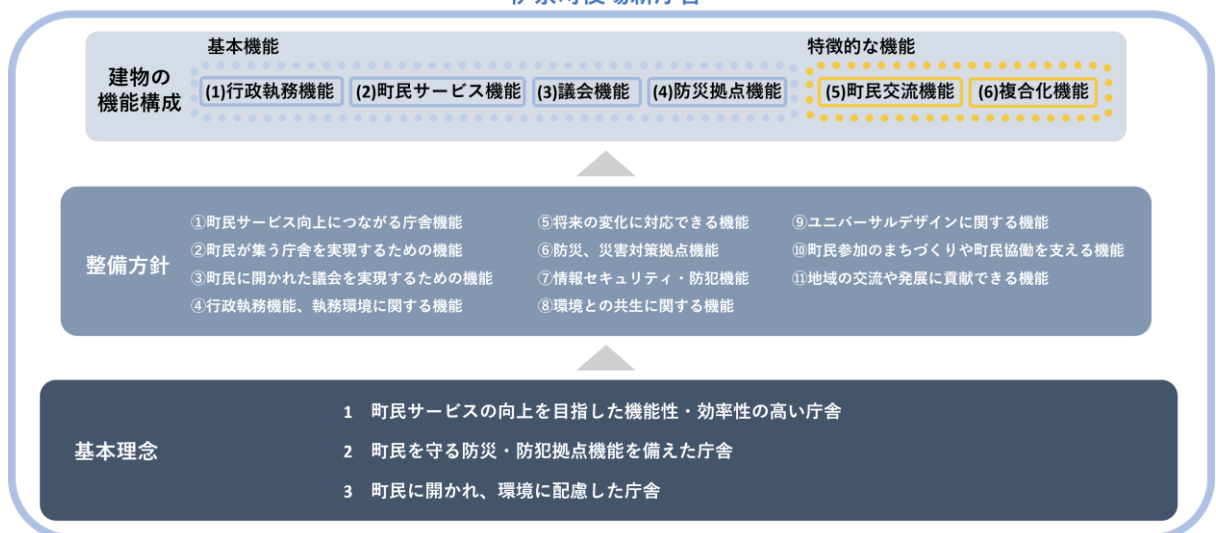
### ア 機能構成のまとめ

基本構想においては、新庁舎の基本理念として「町民サービスの向上を目指した機能性・効率性の高い庁舎」「町民を守る防災・防犯拠点機能を備えた庁舎」「町民に開かれ、環境に配慮した庁舎」を整理した。

基本計画においては、基本理念を実現するための11の機能からなる整備方針をまとめた。更に、これらの各機能を新庁舎建物の平面・断面ゾーニングに落とし込むため、建物の機能構成として整理し、基本機能「(1)行政執務機能、(2)町民サービス機能、(3)議会機能、(4)防災拠点機能」と特徴的な機能「(5)町民交流機能、(6)複合化機能」の6つの機能として配置できるように分類した。

伊奈町役場新庁舎ならではの特徴的な機能である(5)町民交流機能と(6)複合化機能を基本機能と連動させることで、町民の様々な交流を創出し、町の活性化や賑わいづくりにも寄与する施設とする。

表-1 新庁舎の機能構成図  
伊奈町役場新庁舎



## イ 配置する部署

### ① 配置する課

新庁舎における課は、現庁舎に含まれる課の他、複合化により新庁舎に集約される健康増進課（保健センター）及び観光協会を合わせて配置する。

#### 新庁舎へ配置する課の一覧

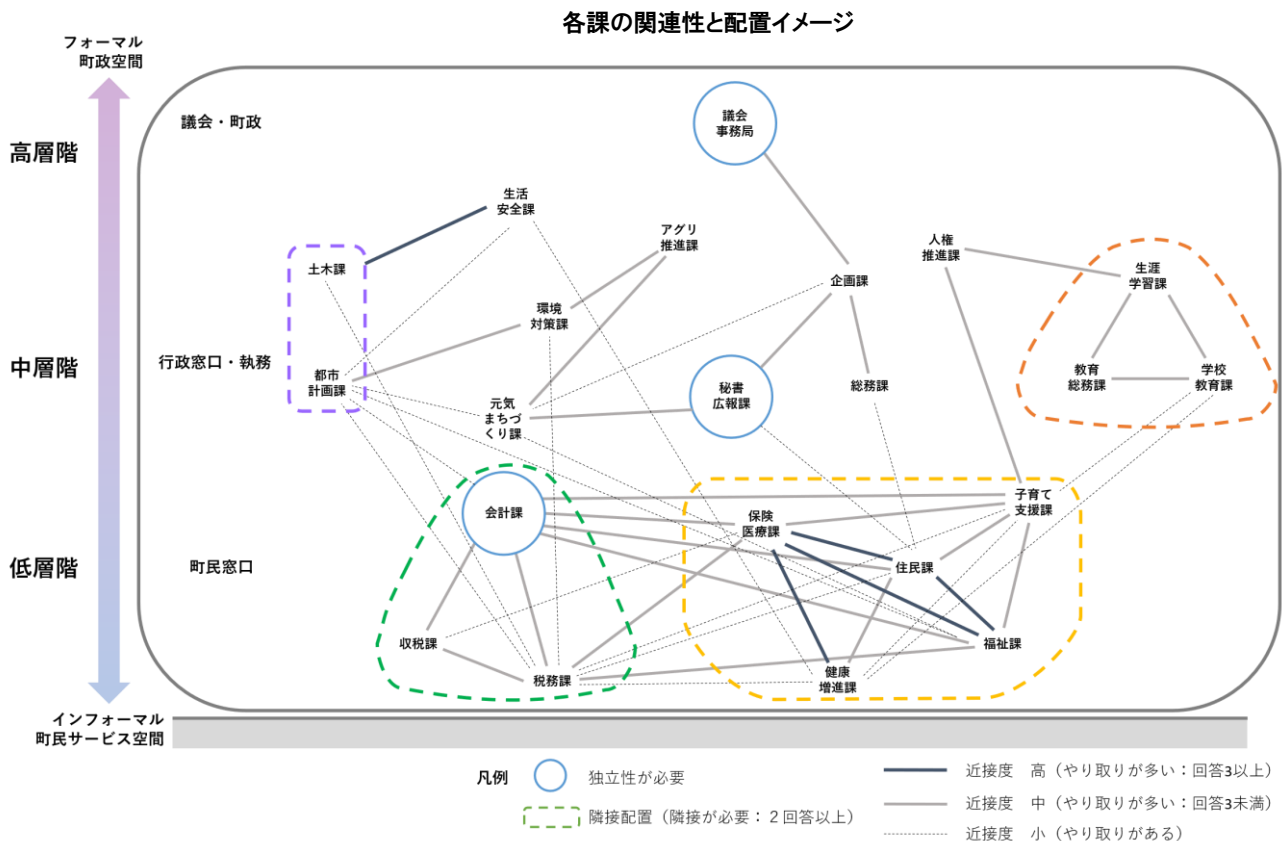
(令和3年度現在)

課名
企画課
秘書広報課
総務課
税務課
収税課
人権推進課
生活安全課
住民課
環境対策課
アグリ推進課
元気まちづくり課（観光協会）※観光協会は、旧新都市建設事務所から移転
福祉課
子育て支援課
保険医療課
健康増進課（保健センター） ※総合センターから移転
土木課
都市計画課
会計課
教育総務課
学校教育課
生涯学習課
議会事務局

## ② 課配置の基本的な考え方

新庁舎における課の配置については、庁内で実施した関連性調査の結果を踏まえ、関連性の深い課をできるだけ近くに配置するなど、来庁者の利便性や事務効率の向上等を考慮した配置とする。低層階には町民の利用頻度が高い窓口機能、相談機能、情報提供機能を備えた課を中心に、それ以外の課は中・高層階に配置し、町民に開かれた親しみやすい庁舎の実現を目指す。

なお、今後公共施設の統合や組織変更などにより課配置に変更が生じた場合には、その状況に合った適正な床面積を算定する。



## (2)-4 新庁舎の規模

### ア 新庁舎建物の規模の設定

庁舎機能部分の規模については、総務省基準や他自治体の設定を参照し、職員数や議員数等に基づいた算定を行うほか、災害対策諸室等の設置を考慮した上で適正に設定する。

#### ① 総務省基準に基づく計算

- ・ 総務省基準を参照し、算出した床面積は6,373 m<sup>2</sup>となる。
- ・ 町議会議員数は、定数16名※1としている。
- ・ 庁舎内勤務職員数は、正職員及び再任用職員200名※2に会計年度任用職員35名を加えた235名としている。

※1 議員定数：「伊奈町議会議員の定数を定める条例」による。

※2 正職員及び再任用職員：役職別職員一覧（令和3年4月1日時点）による。

表-1 総務省基準

区分		職員数	換算率	換算職員数	基準面積	新庁舎事務室床面積					
①	事務室	特別職	3人	20	60人	4.5 m <sup>2</sup> /人	60	×	4.5 m <sup>2</sup> =	270.0	m <sup>2</sup>
		部次長職	7人	9	63人		63	×	4.5 m <sup>2</sup> =	283.5	m <sup>2</sup>
		課長級	21人	5	105人		105	×	4.5 m <sup>2</sup> =	472.5	m <sup>2</sup>
		補佐級	34人	2	68人		68	×	4.5 m <sup>2</sup> =	306.0	m <sup>2</sup>
		係長級	27人	2	54人		54	×	4.5 m <sup>2</sup> =	243.0	m <sup>2</sup>
		一般職員	108人	1	108人		108	×	4.5 m <sup>2</sup> =	486.0	m <sup>2</sup>
		臨時職員 委託職員	35人	1	35人		35	×	4.5 m <sup>2</sup> =	157.5	m <sup>2</sup>
事務室計		235人		493人	493	×	4.5 m <sup>2</sup> =	2,218.5	m <sup>2</sup>		
②	倉庫	事務室面積×13%			2,219	×	13 %=	288.4	m <sup>2</sup>		
③	会議室等 (会議室、電話交換室、 便所、洗面所、その他諸室等)	職員数×7m <sup>2</sup>			235	×	7.0 m <sup>2</sup> =	1,645.0	m <sup>2</sup>		
④	玄関等 (玄関、広間、廊下、階段、 その他通行部分等)	(①+②+③)×40%			4,152	×	40 %=	1,660.8	m <sup>2</sup>		
⑤	諸会関係諸室 (議場、委員会室、 議員控室等)	議員定数(16人)×35m <sup>2</sup>			16	×	35 m <sup>2</sup> =	560.0	m <sup>2</sup>		
<b>合 計</b>									<b>6,372.7</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

#### ② 職員数からの試算

職員数（正職員及び再任用職員）200名の値を用い、公共施設等適正管理推進事業債のうち市町村役場機能緊急保全事業に基づく算定式で試算すると、35.3 m<sup>2</sup>/人×200名=7,060 m<sup>2</sup>が標準面積となる。

### ③ 計画想定人口からの試算

伊奈町における現在の人口は4.5万人で、将来の人口目標は4.6万人（2065年）としている。人口1人あたり0.15㎡※3として試算すると、現在では6,750㎡、将来は6,900㎡となる。

※3 他自治体の人口1人あたりの庁舎面積を参照し設定。

### ④ 災害対策本部の規模設定

災害時において町内の被害状況把握や関係機関と連携した支援活動が、速やかに行えるよう災害対策諸室を計画する。災害対策諸室は、災害対策本部や防災無線室等を想定し、約200㎡と設定する。

### ⑤ 庁舎機能部分の規模設定

基本計画で設定する庁舎機能部分の規模は、①～③の各試算に加え、将来見込まれる情報通信技術の活用等によるスペース効率化を考慮し、6,300㎡とする。これに④災害対策本部諸室200㎡を加えた合計面積6,500㎡を新庁舎の施設規模とし、現庁舎の延床面積5,365㎡よりも2割程度余裕を持った計画とする。

### ⑥ 複合化する施設の規模設定

#### (1) 図書館

図書館の規模は、下表に示す参考基準に照らすと約2,700～2,900㎡が望ましいとされる。一方、近年の県内事例を平均すると人口1万人あたり約377.4㎡であることから人口4.5万人と想定すると約1,700㎡となる。

以上の参考基準値と事例平均値及び類似人口の市町村における図書館施設の規模を勘案し、約2,000㎡を設定規模とする。

#### (参考)図書館の規模

◆公益社団法人日本図書館協会「公立図書館の任務と目標（2009年改訂）」	
「日本の図書館 2003」によって新たに平均値を算出し、これに基づく「数値基準」を提案している。これを参考に人口4.5万人として算出すると、目標値は以下のとおりとなる。	
「延床面積」2,985㎡ 「蔵書冊数」236,710冊 （※現況約126,000冊）	
◆「図書館の設置及び運営上の望ましい基準（平成24年文部科学省告示）」では、量的基準は示されていない。	
旧基準（平成12年）の参考資料に基づき人口4.5万人として算出すると、目標値は以下のとおりとなる。	
「延床面積」2,734㎡ 「蔵書冊数」195,836冊 「職員数」17人	
◆近年の県内事例	
・岡崎市図書館	(H30) 1,808㎡（人口5.2万人）
・飯能市図書館	(H25) 2,712㎡（人口約8.0万人）
・鴻巣市吹上図書館	(H25) 803㎡（人口吹上地域2.8万人）
・春日部市庄和図書館	(H22) 1,740㎡（人口約3.8万人（合併前））
・杉戸町図書館	(H18) 2,108㎡（人口約4.5万人）
<b>平均 377.4㎡/人口1万人</b>	

## (2) 児童館

現在、児童館は、総合センターの2階に配置されており、事務室、図書室、遊戯室、集会室から成る。これら専有部諸室の面積は約170㎡、近傍の共用部も含めると約380㎡である。児童福祉法に基づく児童館の設置運営要綱より、「小型児童館」、「児童センター」と位置付けられる。

新庁舎へ移転する児童館の施設規模は、現施設の規模・内容と同等とし、約400㎡として設定する。

## (3) 保健センター

現在、保健センターは、総合センターの1階に配置されており、事務室、会議室、料理室、健診室、予防接種室、倉庫等から成る。これら専有部諸室の面積は約280㎡、近傍の共用部も含めると約560㎡である。

新庁舎へ移転する保健センターの施設規模は、現施設の規模・内容と同等とするが、会議室の多目的利用等による部分的な拡充を考慮し、約600㎡として設定する。

## (4) 観光協会

現在、観光協会は、旧新都市建設事務所の1階に配置されている。専有部となる事務室の面積は約25㎡、近傍の共用部も含めると約50㎡である。

新庁舎へ移転する観光協会の施設規模は、現施設の規模・内容と同等とし、約50㎡として設定する。

## (5) 交流スペース

2章(2)-2 ⑪地域の交流や発展に貢献できる機能として、来庁者が気軽に利活用できる情報発信スペースやカフェ、伊奈町の魅力発信スペースを想定し、約250㎡として設定する。

以上の検討から、⑤庁舎機能部分の規模設定による6,500㎡と、⑥複合化する施設の規模設定による3,300㎡を合計した9,800㎡を新庁舎建物の規模とする。

## イ 別棟建物の規模の設定

### (1) シルバー人材センター

現在、シルバー人材センターは、旧新都市建設事務所の1階に配置されており、専有部となる事務室の面積は約120㎡、近傍の共用部も含めると約150㎡である。

別棟へ移転するシルバー人材センターの施設規模は、現施設の規模・内容と同等とし、約150㎡として設定する。

### (2) 倉庫・防災倉庫

倉庫・防災倉庫は、庁舎の備品や防災備蓄物のほか、シルバー人材センターの資機材等を余裕を持って保管できるよう約500㎡を想定する。

### (3) 車庫

車庫は、駐車台数3台程度を想定し約50㎡とする。

以上の合計面積約700㎡を別棟の施設規模とする。

## ウ 駐車場、自転車駐車場の規模の設定

### ① 駐車場の台数について

新庁舎の駐車台数は、次の指標を用いて設定する。

- ・ 法令等による設置条件
- ・ 現庁舎における駐車場台数

また、上記に加えて、埼玉県内の他市町村庁舎における駐車場の設定台数を参考とし計画する。

#### (1) 法令等による設定台数

建築物を新築する場合に附置しなければならない駐車施設について、伊奈町の条例はない。

参考として「さいたま市建築物駐車施設の附置に関する条例」を準用して施設規模に妥当と考えられる台数を試算する。条例では、対象用途地域、建築物の用途等の条件が定められている。

「さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例」による条件整理

さいたま市の駐車場条例が対象とする地区	駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域
計画敷地の用途地域	市街化区域（第2種住居地域） → 計画敷地の第2種住居地域は条例の対象外
計画建物の用途	庁舎（事務所） （特定用途）
附置台数	1台/200㎡



庁舎の床面積を 10,500 m<sup>2</sup>（新庁舎及び別棟の合計）で想定し、さいたま市の条例を準用した場合の附置義務駐車台数については、下記のとおり 53 台となる。

**「さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例」を準用した場合の付置義務駐車台数**

項目	規模	備考
庁舎の床面積	10,500 m <sup>2</sup>	
附置台数	1 台/200 m <sup>2</sup> 以内	
庁舎附置義務台数	53 台	10,500 m <sup>2</sup> ÷200

※想定する延床面積を全て事務所扱いとした場合の駐車台数を算定している。

※床面積が 1 万 m<sup>2</sup> を超える事務所に対する駐車台数の緩和は見込んでいない。

また、「埼玉県福祉のまちづくり条例」において、庁舎は特定生活関連施設となるため、条例に定める車いす使用者用台数は総台数の 2% 以上の台数(※1)が必要となる。

※1 駐車台数 200 台以下の場合

(2) 現庁舎における駐車場台数

現在の駐車台数は、来庁者用約 40 台（身障者用 4 台、電気自動車用 2 台を含む）、公用車用約 40 台、職員用約 120 台の計約 200 台となっている。

(3) 他市町における設定台数

近年新庁舎を建設した周辺自治体での駐車場設置状況を以下の表に示す。他市町の保有する公用車台数の状況や来庁者台数の考え方により、ばらつきが大きいことが分かる。

**伊奈町の周辺自治体における駐車場設定台数※**

	桶川市	川島町	大宮区	北本市
来庁者用	—	約 200 台	81 台	約 100 台
公用車用	—	35 台	81 台	57 台
合計	60 台	約 235 台	182 台 (20 台は税事務所駐車場)	約 157 台
想定人口	7.5 万人	2 万人	11.9 万人	6.6 万人

※ 基本計画図書時点での駐車場附置台数を参照

#### (4) 新庁舎における駐車台数の設定

以上の検討の他、敷地内の新規建物配置及び土地利用計画の検討を行った。その結果、適切な施設規模を確保した場合に敷地内に計画できる駐車台数は約 100～110 台となった。本計画では、公用車の管理や来庁者の利便性と敷地面積を勘案し、駐車台数合計 100～110 台を目標に設定する。

100～110 台を敷地内に計画する場合の考え方と内訳は以下とする。

- ・ 公用車は、管理とセキュリティの観点から全てを役場敷地内に配置するものとし、約 40 台を確保する。内 3 台については別棟の屋根付き駐車場とする。また電気自動車の普及を考慮し、充電設備の設置についても検討する。
- ・ 来庁者用駐車場は、庁舎利用及び移転される図書館・児童館・保健センターの施設利用を考慮し、以下の考え方とする。

##### 【庁舎利用者分】

現況の来庁者台数を確保するものとし、約 40 台を目標とする。内 5 台を身障者用、3 台を思いやり駐車場、2 台を電気自動車充電スペース用として確保する。

##### 【図書館利用者分】

移転される図書館の利用者駐車場は、現況の図書館の駐車台数 13 台を目標に確保する。図書館利用が増えると予想される休日については、庁舎閉庁時における庁舎の来庁者用駐車場を有効活用する。

##### 【児童館・保健センター利用者分】

総合センターから新庁舎へ移転する児童館と保健センターの駐車場は、現況の総合センター駐車台数約 58 台を用途面積按分※1 して導かれる利用台数 16 台を目標に確保するものとする。

※1 総合センターの延床面積 3,483 m<sup>2</sup>、児童館面積 382 m<sup>2</sup>、保健センター面積 563 m<sup>2</sup>。

算定式：((382 m<sup>2</sup>+563 m<sup>2</sup>) / 3,483 m<sup>2</sup>) × 58 台) = 15.73 (16 台)

- ・ 職員用駐車場は、近傍の駐車場を活用した隔地駐車を検討する。
- ・ 駐車台数確保のため、敷地内駐車場の部分的な立体駐車場化についても、今後検討する。

#### 《駐車場台数》

公用車用駐車場	約 40 台
来庁者用駐車場	60～70 台

内、身障者用 5 台、思いやり駐車場 3 台、電気自動車充電スペース用 2 台を検討

---

**合計 100～110 台**

## ② 自転車駐車場の台数について

自転車駐車場に関する法制度については、「自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的促進に関する法律」により地方公共団体が条例により自転車駐車場の設置に関する規制を定められることとなっている。新庁舎の建設に当たり次の指標を用いて自転車駐車場の台数を算定する。

- ・ 条例による設置条件
- ・ 現在の自転車駐車場台数

上記に加えて、埼玉県内の他市町村庁舎における自転車駐車場の設定台数を参考とし計画する。

### (1) 条例による設置条件

建築物への自転車駐車場の附置について、伊奈町の条例はない。参考として「さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例」を準用して算定とした場合の駐車台数は下記のとおりである。算定対象の床面積を 10,500 m<sup>2</sup>とした場合、 $10,500 \text{ m}^2 \times 1 \times 0.6 \div 15 \text{ m}^2/\text{台} = 420 \text{ 台}$ となる。

※1 想定する延床面積を全て官公署扱いとした場合の自転車駐車台数を算定。

※2 算定の対象となる専ら利用者の利用に供する用途の部分延床面積の 60%と想定。

「さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例」を準用した場合の付置義務駐輪台数

項目	規模	備考
庁舎の床面積	10,500 m <sup>2</sup>	新庁舎及び別棟の合計面積
附置台数	1 台 / 15 m <sup>2</sup> 以内	
庁舎附置義務台数	420 台	$10,500 \text{ m}^2 \times 0.6 \div 15$

### (2) 現況の自転車駐車場台数

役場庁舎、総合センター、図書館の合計台数は、約 90 台であり、その内訳は以下のとおりである。

#### 【役場庁舎】

役場庁舎に設置されている自転車駐車場台数は、約 40 台となっている。また、バイクについては目視調査の結果、3～5 台程度であった。

#### 【図書館】

図書館の自転車駐車場台数は約 35 台分である。

#### 【児童館・保健センター】

総合センターの自転車駐車場台数は約 45 台である。この内、児童館と保健センターの自転車駐車場は、用途面積按分※1して導かれる台数から約 13 台と想定される。

※1 総合センターの延床面積 3,483 m<sup>2</sup>、児童館面積 382 m<sup>2</sup>、保健センター面積 563 m<sup>2</sup>。

算定式： $((382 \text{ m}^2 + 563 \text{ m}^2) / 3,483 \text{ m}^2) \times 45 \text{ 台} = 12.20 \text{ (13 台)}$

(3) 他市町村における設定台数

近年開庁した新庁舎の自転車及びバイクの駐車台数を見ると、ばらつきが大きいことが分かる。これは、各自治体において庁舎の立地条件等の違いにより来庁者の交通手段が異なることが考えられる。

伊奈町の周辺自治体における自転車駐車場設定台数

	桶川市		川島町	大宮区		北本市
自転車駐車台数	240 台	256 台	34 台	295 台	310 台	150 台 (バイク含む)
バイク駐車台数	16 台			15 台		
想定人口	7.5 万人		2 万人	11.9 万人		6.7 万人
職員数	366 人		—	540 人		308 人
人口 1 万人当たりの 駐車台数	32 台		17 台	24.8 台		22.4 台

(4) 新庁舎における自転車駐車場台数の設定

さいたま市の条例を準用して算定した自転車駐車場台数は、現状の台数を大幅に上回るため、過大な台数設定となることが懸念される。

そこで、施設の複合化による自転車利用者増加への対応余地を確保した台数設定として、現状の自転車駐車場台数以上の 90～100 台の確保を目標とする。また、バイクについては現状同等以上の台数として 5～10 台の確保を目標とする。

以上を基に、自転車駐車場台数を次のように設定する。

《自転車駐車場台数》

**自転車駐車場 90～100 台**  
**(バイク駐車場 5～10 台含む)**

## (2)-5 仮設・移転計画

新庁舎の建設にあたっては、北庁舎・東庁舎を継続的に使いながら、仮設庁舎を設けずに工事を行う計画とする。建設と移転のステップを次頁の図に示す。

STEP1：北庁舎脇の車庫及び作業員控室を解体する。

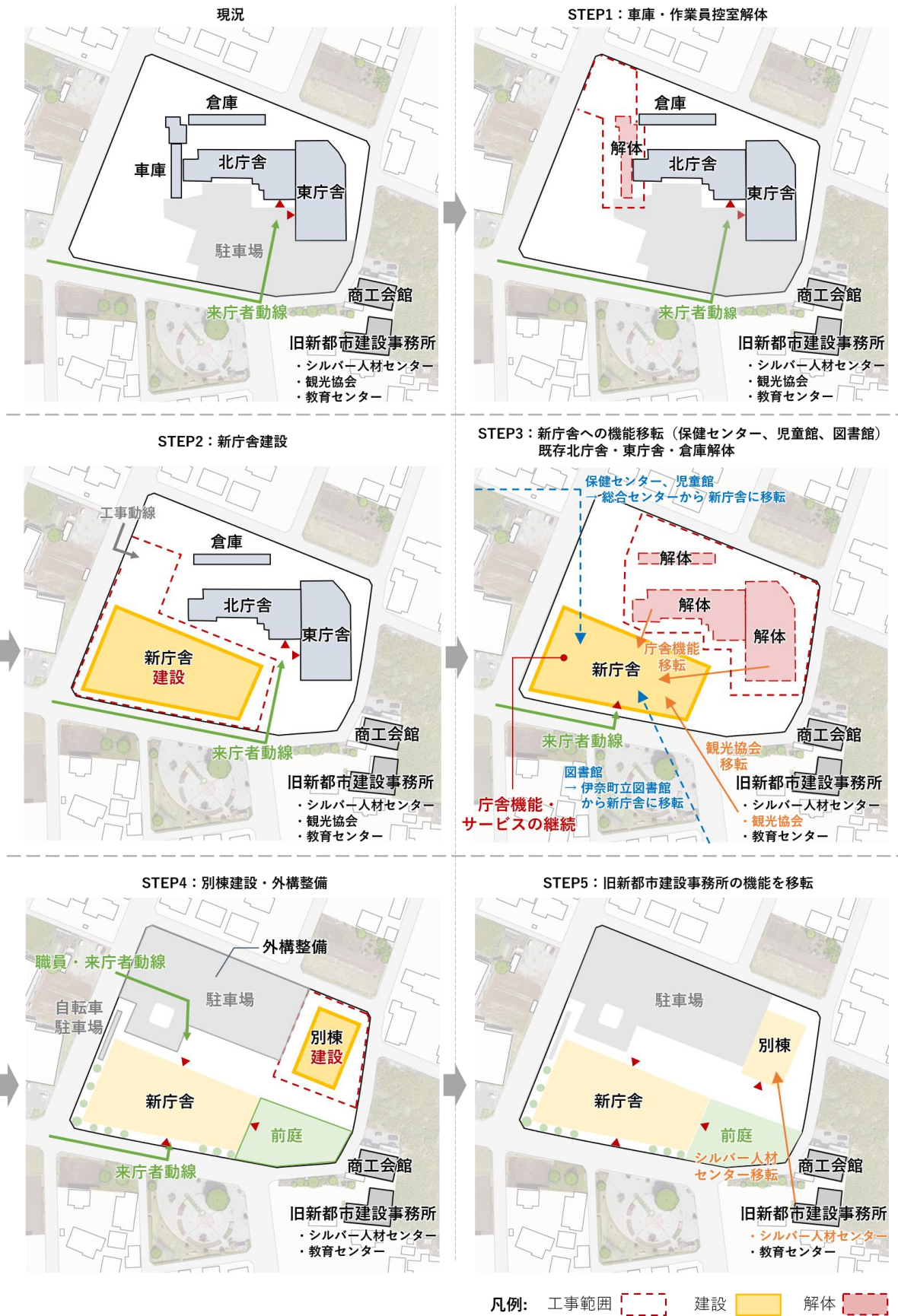
STEP2：1期工事として北庁舎と東庁舎を避けた敷地南側に新庁舎を建設する。

STEP3：新庁舎建設後は、北庁舎・東庁舎から新庁舎に庁舎機能の移転、現図書館から図書館機能の移転、旧新都市建設事務所から観光協会の移転、総合センターから保健センター・児童館の移転を行い、移転完了後に北庁舎と東庁舎を解体することで、行政機能・サービスを継続しながら移転する計画とする。

STEP4：2期工事では別棟建設と外構整備を行う。

STEP5：旧新都市建設事務所から別棟にシルバー人材センターを移転する。

仮設・移転計画図



## (2)-6 構造・設備計画

### ア 構造計画

- ・役場庁舎は、人命の安全確保に加え、防災・災害復興拠点として施設・設備等の機能が停止することなく災害対策の中核的機能を担う重要な施設である。この観点から「表-1 耐震安全性の分類」に示す耐震安全性の目標として定められた「官庁施設の総合耐震計画基準(国交省)」における最高水準の採用を検討する。構造体に関しては「I類」、建築非構造部材に関しては「A類」、建築設備に関しては「甲類」を採用する。

表-1 耐震安全性の分類

分類	活動内容	対象施設	耐震安全性の分類		
			構造体	建築非構造部材	建築設備
災害応急対策活動に必要な施設	災害時の情報の収集、指令 二次災害に対する警報の発令 災害復旧対策の立案、実施 防犯等の治安維持活動 被災者への情報伝達 保健衛生及び防疫活動 救護物資等の備蓄、緊急輸送活動等	指定行政機関が入居する施設 指定地方行政機関のうち地方ブロック機関が入居する施設 指定地方行政機関のうち東京圏、名古屋圏、大阪圏及び大震法の強化地域にある機関が入居する施設	I類	A類	甲類
		指定地方行政機関のうち上記以外のもの及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設	II類	A類	甲類
	被災者の救難、救助及び保護 救急医療活動 消火活動等	病院及び消防関係施設のうち災害時に拠点として機能すべき施設	I類	A類	甲類
		病院及び消防関係施設のうち上記以外の施設	II類	A類	甲類
避難所として位置づけられた施設	被災者の受け入れ等	学校、研修施設等のうち、地域防災計画において避難所として位置づけられた施設	II類	A類	乙類
人命が及び特に物必需品の安全確保	危険物を貯蔵又は使用する施設	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	I類	A類	甲類
		石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	II類	A類	甲類
	多数の者が利用する施設	文化施設、学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等	II類	B類	乙類
その他		一般官庁施設	III類	B類	乙類

出典：官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説/国土交通省大臣官房官庁営繕部

- ・前頁を踏まえ、表-1 における構造体・建築非構造部材・建築設備の各分類の耐震安全性の目標と保有すべき性能を表-2、表-3 に示す。

表-2 構造体の耐震安全性の目標及び保有すべき性能

耐震安全性の分類	耐震安全性の目標	保有すべき性能
I類 特に構造体の耐震性能の向上を図るべき施設	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の確保に加えて十分な機能確保が図られる。	大地震動に対して無被害あるいは軽微な損傷に止まり、直ちに補修を必要とするような耐力低下を招くことがない。
II類 構造体の耐震性能の向上を図るべき施設	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。	大地震動に対して比較的小さな損傷に止まり、直ちに大きな補修を必要とするような耐力低下を招くことがない。
III類 建築基準法に基づく耐震性能を確保する施設	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる。	大地震動に対して部分的な損傷は生じるものの、倒壊、部分倒壊などの大きな損傷は発生せず、著しい低下を招くことがない。

出典：建築構造設計基準及び同解説/国土交通省大臣官房官庁営繕部

表-3 建築非構造部材及び建築設備の性能目標

耐震安全性の分類	耐震安全性の目標	
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、または危険物の管理の上で、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全性確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

出典：官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説/国土交通省大臣官房官庁営繕部



- ・新庁舎の想定規模を踏まえ、経済性・安全性に配慮した構造計画を策定する。構造形式については、原則として鉄筋コンクリート造・鉄骨造のいずれかの選定とするが、2050年カーボンニュートラルへの対応として部分的に木造とすることも検討する。
- ・構造種別については、災害時の初期対応を迅速に行うため、室内什器等の転倒に対応できる免震構造を採用することが理想的である。各構造種別の概要を表-4に示す。

表-4 構造種別

構造種別	耐震構造	制震構造	免震構造
概要			
基本的な考え方	建物構造体を堅固にすることで地震の揺れに耐える。	建物内部に組み込んだ制振部材(鋼材ダンパーやオイルダンパー等)により地震の揺れを制御する。	地盤と建物の間に免震部材(積層ゴム等)を設置することにより、地震動との共振を避け、揺れが建物に伝わらないようにする。
耐震安全性の分類	重要度係数(I)により耐震性能が定まる。 I = 1.5 → I類 I = 1.25 → II類 I = 1.0 → III類	耐震性能目標を適切に設定することにより、保有する耐震安全性の分類がI～II類に相当する。	耐震性能目標を適切に設定することにより、保有する耐震安全性の分類がI類に相当する。
メリット	躯体に関する維持管理費用が発生しない。	建物の揺れが低減されるため、損傷が少ない。 躯体の維持管理は免震構造より発生しない。	建物の揺れが低減されるため、損傷が少なく、建物内部の家具や什器の転倒も回避される。免震部材の配置に関して、意匠・設備計画に影響が出ることは殆どない。
デメリット	巨大地震時での躯体損傷は大きく、補修に多額の費用が発生する。建物内部の家具・什器の転倒が生じる。地震後に建物の存続も出来ない可能性がある。	地震後に制振部材の臨時点検費用が発生する。 制振部材が建物使用上問題ない箇所に配置する必要がある。	免震ピットを構成する躯体(よう壁、基礎スラブ)が必要となる。 免震部材の維持管理・地震後の臨時点検費用が発生する。

## イ 設備計画

新庁舎への導入機能の整備方針、2050年カーボンニュートラルへの対応、感染症への対策を踏まえ、具体的な導入設備を検討する。「Ⅰ. 防災・災害対応」、「Ⅱ. 環境負荷低減と創エネルギー」、「Ⅲ. 知的生産性・快適性の向上・感染症対策」の3つを目標とし、導入可能性のある設備と環境制御手法を整理する。

表-1 設備指標と導入設備の例

Ⅰ. 防災・災害対応	情報通信システム
	防災行政無線
	地下水利用
	燃料備蓄タンク
	非常用汚水貯水槽
	自家発電機
	情報通信回線の引込み多重化
	重要通信機器電源の二重化
	無停電電源装置
	自然採光・昼光利用（ライトシェルフ等）
Ⅱ. 環境負荷低減と創エネルギー	太陽光発電
	LED照明
	節水型便器
	雨水利用
	日射遮蔽による熱負荷軽減（軒やルーバー等）
	タスクアンビエント照明
	中間期の空調停止
	地中熱利用
CASBEE ※評価 A 以上の設備導入目標	
Ⅲ. 知的生産性・快適性の向上・感染症対策	情報通信技術を活用した効率的な執務環境
	議場・会議室等における音響・映像設備（WEB会議システム等）の導入
	自然換気できる設え、空気質の向上
	開放性・フレキシビリティを高めた設え
	バイオフィリックデザイン、ウェルネスへの配慮

※CASBEE（再掲）：

環境性能評価の一つ。設計段階における省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の仕様といった環境負荷低減対策と室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を「S、A、B+、B-、C」の5つのランクで総合的に評価するシステム。

### (3) 基本計画図

#### (3)-1 土地利用・配置計画図

##### ア 条件と考え方

###### 《新庁舎の配置計画》

- ・ 周辺建物への圧迫感や日影影響範囲に配慮して、敷地内に十分な空地を確保する。敷地周辺の低層住宅への圧迫感に配慮した建物配置とする。
- ・ 現庁舎を使いながら建替えができる建物配置とする。
- ・ 倉庫については、別棟として計画する。災害時の防災備蓄物の供給等、新庁舎との連携が可能な計画とする。
- ・ 自動車やバス、駅からのアクセスを考慮し、視認性の良い位置にエントランスを設置する。歩行者と自動車の動線が交錯しない安全なアプローチ計画とする。

#### イ 土地利用・配置計画図(案)

アの検討結果を踏まえた配置計画図（案）と配置計画の比較表を以下に示す。

駐車場配置やアプローチの考え方により、大きく3案（内、A案については建物高さにより更に3つのバリエーション有り）の配置が考えられる。3案それぞれのメリット・デメリットを踏まえ、基本設計の段階でも継続して配置を検討する。

##### 新庁舎の配置計画図(案)





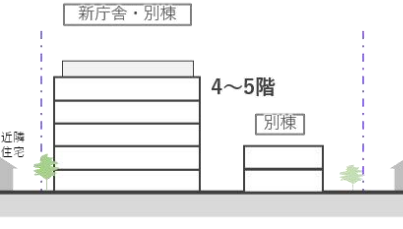
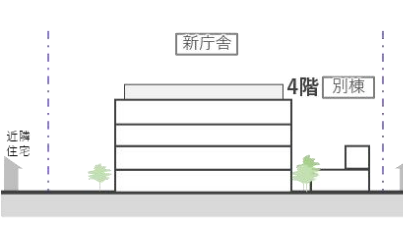


※上の図は検討段階のイメージであり、比較表に示すメリット・デメリットを踏まえ、基本設計段階でも配置計画を検討する。

表-1 配置計画の比較表

配置案	【A案】：駐車場北配置案 駐車場:北側→新庁舎:南、別棟:東、広場:東		
アプローチ	車両：西側、歩行者：南側		
高さの パターン	A-1. 中層案（5層）	A-2. 低層案（3～4層）	A-3. 高層（6層）＋低層案（2～3層）
配置 イメージ			
断面 イメージ			
駐車場 台数・位置	・台数：約100台、位置：北側に集約。		
周辺環境へ の影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物は西側・南側の敷地境界に対して離隔を確保可能。</li> <li>・やや高さがあるため周辺建物に対する圧迫感への配慮が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物高さを抑えられるため、全方位に対するの圧迫感を低減可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層部は建物高さを抑えられるため、全方位に対するの圧迫感を低減可能。</li> <li>・高層部は周辺建物とは離隔を取った配置とすることで圧迫感を低減できるものの、高さがあるため壁面が大きくなる。</li> </ul>
敷地内空地 の活用・敷 地外空地と の連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外周の空地、広場共にバランス良く確保可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積が大きくなるため、西側・南側の敷地境界に建物が近くなる。また、敷地内の空地面積が小さくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外周の空地、広場共にバランス良く確保可能。</li> <li>・低層部の屋上をテラスとして活用できる。</li> </ul>
建物計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さがあるためシンボル性が期待できる。</li> <li>・フロア数が多いため、階段等の縦動線の面積比率が大きくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単純な形態かつフロアの面積が大きいため機能配置の自由度が高く合理的な計画が可能。</li> <li>・高さが無いためシンボル性は生まれにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層部は機能配置自由度が高く、高層部はシンボル性を創りやすい。低層と高層の双方のメリットを活かせる。</li> <li>・フロア数が多いため、階段等の縦動線の面積比率が大きくなる。</li> </ul>
日影の影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の日影（2.5-4H）が駐車場範囲内に納まる。</li> <li>・別棟による北側隣地への影響範囲を小さくできる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の日影範囲を最も小さくできる。</li> <li>・別棟による日影範囲をB・C案より小さくできる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の日影範囲がA案の中では最も大きい。</li> <li>・別棟による日影範囲をB・C案より小さくできる。</li> </ul>

【凡例】  
 青字：メリット  
 オレンジ字：デメリット



建物配置	【B案】：駐車場東配置案 駐車場:東側 → 新庁舎:南、別棟:北、広場:庁舎間	【C案】：アプローチ西側集約案 駐車場:北側 → 新庁舎:南、別棟:東、広場:西
アプローチ	車両：南側、歩行者：西側	車両：西側、歩行者：西側
	新庁舎 4～5 層、別棟 2 層	新庁舎 4～5 層、別棟 2 層
配置イメージ		
断面イメージ		
駐車場台数・位置	・台数：約100台、位置：東側に集約。	・台数：約100台、位置：北側に集約。
周辺環境への影響	・建物高さを抑えられるため、全方位に対するの圧迫感を低減可能。	・建物高さを比較的抑えることができ、全方位に対するの圧迫感を低減可能。
敷地内空地の活用・敷地外空地との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地東側に一体的な空地、庁舎と別棟の間に独立した広場が形成できる。</li> <li>・建築面積が大きくなるため敷地北・西・南側に離隔が取れない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外周の空地、広場共にバランス良く確保可能。</li> <li>・建築面積が大きくなるため敷地南側の道路との離隔が取れない。</li> </ul>
建物計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎のフロア面積が大きいため機能配置に自由度がある。</li> <li>・庁舎機能と別棟に機能が分散する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎のフロア面積が大きいため機能配置に自由度がある。</li> <li>・歩行者と車両の主要な出入口が近接する。</li> <li>・建物の形状が不整形となる。</li> </ul>
日影の影響	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の日影 (2.5-4H) が駐車場範囲内に納まる。</li> <li>・別棟による北側隣地への影響範囲が大きくなる。</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎の日影影響範囲が東側に集約される。</li> <li>・別棟による北側隣地への影響範囲を小さくできる。</li> </ul>

【凡例】  
 青字：メリット  
 オレンジ字：デメリット

### (3)-2 平面・階層構成計画図

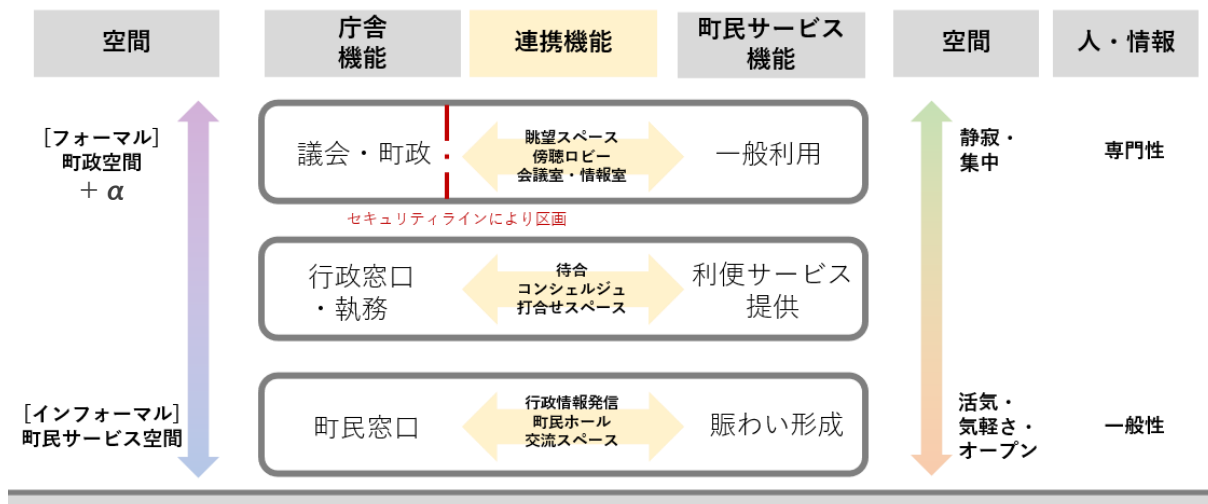
#### ア ゾーニングの方針

新庁舎の構成について、ゾーニングの方針を以下に示す。

##### 《新庁舎の機能配置の考え方》

- ・ 町民の利便性と職員の業務効率の向上を図るため、庁舎機能の連携に配慮した配置計画とする。
- ・ 賑わいの創出を図るため、庁舎と複合化施設の機能との連携のしやすさに配慮したゾーニング計画とする。
- ・ 子どもから高齢者までの全ての世代の方々の利用のしやすさに配慮し、低層階へ町民サービス機能を配置する。

#### 階構成と機能配置の考え方



a. 町政機能 → 中層～高層階に配置  
・ 行政機能との連携のしやすさに配慮。

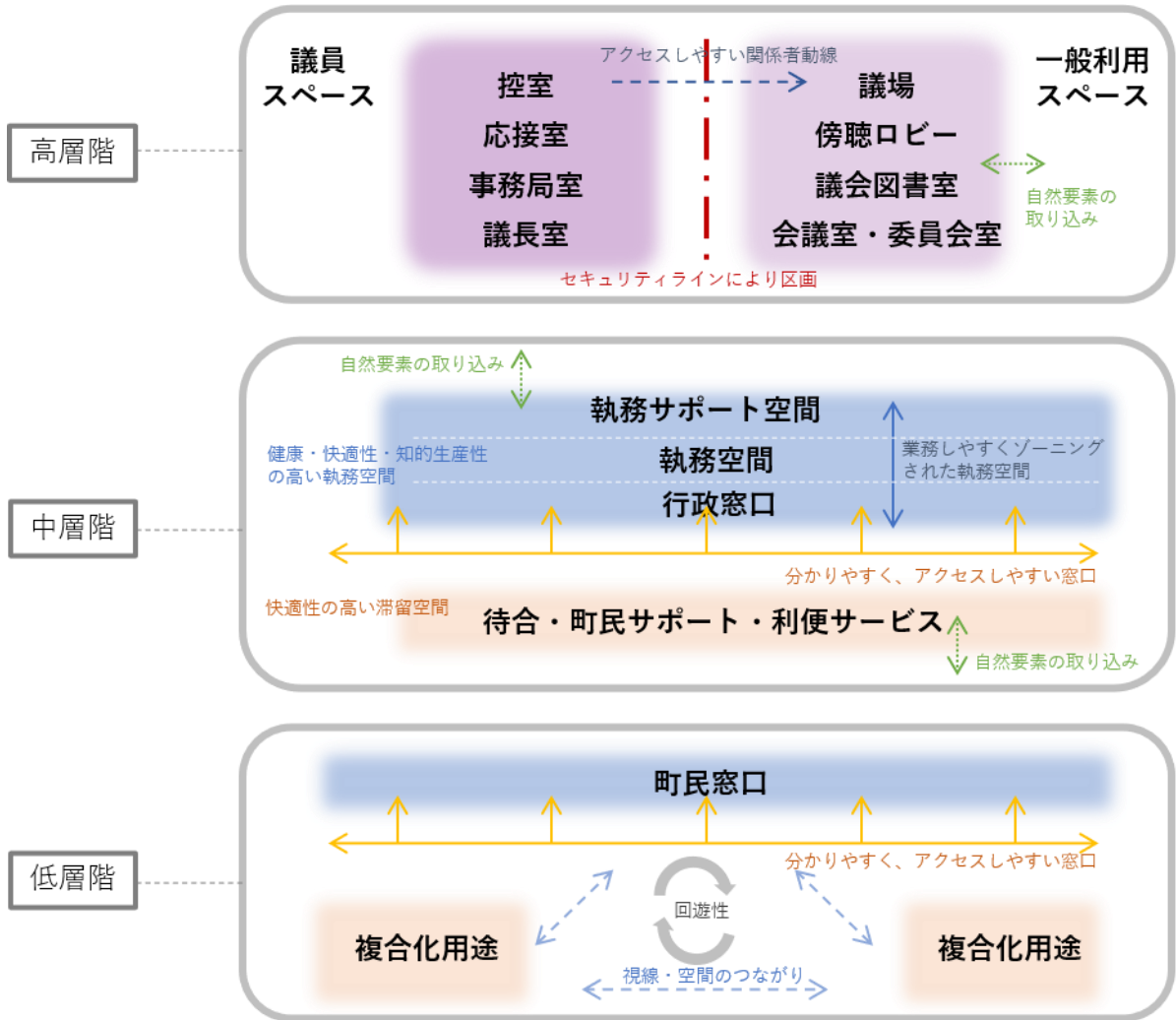
d. 町議会 → 高層階に配置  
・ 静寂性とセキュリティに配慮。

b. 行政窓口・執務機能 → 中層階に配置  
・ 町民サービス空間と執務空間双方の機能の特性に配慮。

e. 防災センター（災害対策本部）機能 → 低層階に配置  
・ 外部との連携、セキュリティに配慮。

c. 町民窓口機能 → 低層階に配置  
・ 町民のアクセス性と利便性に配慮。

平面構成の考え方



## イ 平面・階構成計画図(案)

アの方針を踏まえた機能配置と階構成について、表-1 配置計画の比較表のA案を基にした参考例を以下に示す。

平面・階構成計画図(案)





## (4) 事業手法について

### ア 民間活力導入手法等の調査結果を踏まえた事業手法

民間活力導入手法等の調査、検証したVFM評価は、DB方式：3.6%、PFI（BT0）方式3.2%の評価結果となった。また、民間事業者からのサウンディングにより、事業への参画意欲の確認ができたものの、コスト削減については限定的であり、地元企業の参画に課題があることであった。これらを踏まえDB方式、PFI（BT0）方式による民間活力導入については、

- ① 官民連携事業のメリットを享受しにくいこと。
- ② コスト削減のメリットが大きくないこと。
- ③ 地域企業の参画を含めた一定の課題があること。

これらの理由から、本事業においては、従来方式を主体とする事業手法を基本として進めていくものとする。

なお、現在、実施している指定管理者制度に加えて、複数の公共施設を維持管理・運営する包括的民間委託などの手法については、導入に向けた積極的な検討を行うものとする。

また、VFM評価や民間事業者サウンディングなどの詳細は、資料等の調査結果(1)民間活力導入手法等の調査結果のとおりである。

## (5) 概算事業費の算出

### ア 概算事業費

近年の庁舎建設事例として、平成24年度から令和2年度契約までのもの及び埼玉県内の建設事例を収集した。これらの事例を参考に、建築費指数に基づき当時の単価を現在の価格水準に置き換えることで、新庁舎の建設に要する概算事業費を次のとおり想定した。

表-1 概算事業費算定表 (税込み)

項目	金額 (億円)	備考
新庁舎建設工事費	49.74	外構工事費を含む
別棟建設工事費	2.49	
解体工事費 (北庁舎、東庁舎、付属施設)	2.79	舗装等の撤去処分費を含む
設計費等 (基本・実施設計、工事監理費等)	3.92	
合計	58.94	

※上記の事業費は、庁舎建設事例などを参考に算定を行ったものであり、事業費を確定するものではない。

※上記概算事業費に含まない項目は以下のとおりとする。

- ・既存建物のアスベスト調査費・対応費、PCB調査費、敷地調査費、地盤地質調査費、土地履歴関連調査費、電波障害予測調査費など、各種調査にかかる費用。
- ・備品購入にかかる費用。
- ・総合センター、旧新都市建設事務所の改修・解体関連費用。
- ・仮設庁舎の建設にかかる費用 (庁舎建設時の仮設庁舎は設けないものとする)。
- ・庁舎移転費用、公共施設移転費用。
- ・工事にインフラ盛替えが必要になった場合の工事費用。
- ・地中障害物があった場合の撤去処分費。

上記の概算事業費は、今後の建設物価に伴い変動する可能性があるため、現時点での目安であり、事業費を確定するものではない。また、今後の基本設計の検討過程において、仮設庁舎の必要が生じた場合等については、代替施設の確保に要する費用も発生すると考えられる。

なお、上記以外に、備品購入費、移転にかかる費用等も考えられるため、今後の基本設計・実施設計の段階で具体的に算定するものとする。

### イ 財源

新庁舎建設に必要な財源については、公共施設整備基金を基に、一般財源や地方債による調達とするが、庁舎建設に活用可能な補助金・交付金等の導入を検討し、一般財源や地方債の抑制に努める。

なお、総事業費は資材価格の高騰など社会経済情勢により変動することも考えられるため、今後進める設計段階において事業内容を十分に精査し、可能な限り事業費の縮減に努めるものとする。

## 資料等

### 調査結果

#### (1) 民間活力導入手法等の調査結果

##### (1)-1 PFI 事業スキームの検討

###### ア 本事業において実施すべき業務

本事業において想定される業務は、以下のとおりである。

資金調達	資金調達
施設整備	調査・各種申請等 基本設計(解体・新設) 実施設計(解体・新設) 工事監理(解体・新設) 建設工事(解体・新設) 什器備品の設置 引越 開業準備
維持管理業務	建築物保守管理業務 建築設備保守管理業務 駐車場・自転車駐車場の管理業務 外構施設維持管理業務 植栽管理業務 清掃業務(建築物内部及び敷地内の清掃業務) 環境衛生管理業務 警備業務 修繕、更新業務 大規模修繕
運営業務	図書館運営 保健センター運営 児童館運営 ※庁舎等に関する運営(例:案内等)は維持管理に含む ※観光協会等の運営は業務範囲外
民間収益事業	カフェ・自動販売機等の設置・運営

## イ 官民の業務分担の考え方

官民連携手法の導入による効果を最大限に発揮するためには、可能な限り多くの業務を一体的に民間に委ねる視点が重要となる。

一方、資金調達に関しては、民間が調達する方が公共側の支払いの平準化が図れるものの、金利等については増加する傾向にある。また、複数の施設の運営を民間事業者の業務範囲に含め一体的に委ねることについては、競争性の担保、施設整備と一体的に実施することにより、必ずしも望ましい運営者が選定されない可能性がある点等に課題が残る。

以上を踏まえた、本事業において想定される官民連携手法による事業の業務範囲は下図のとおりである。事業の対象外とする業務、一体的に民間に委ねる業務、事業範囲に含めるか含めないかのいずれもありうる業務の3つからなる。

	資金調達	施設整備	維持管理	運営
庁舎等	官 or 民	官民連携手法の業務範囲 (一体的に委ねる)		直営 (事業対象外)
保健センター				指定管理者 (含める or 含めない)
児童館				
図書館				
民間収益施設				
(備考)	事業手法によって 取扱いが異なる	既存庁舎の解体 の取扱いについ て要検討	大規模修繕の取 扱いについて要 検討	メリット・デメリット を検討し判断

## ウ 官民の業務分担の考え方

主な官民連携手法は、以下のとおりである。

手法	資金調達	施設所有	実施主体					
			設計	工事	維持管理	運営		
従来手法(公設公営)	官	官	官	官	官	官		
官民連携手法	PFI(民間資金調達型)	(ア)BTO	民	官 (建設後)	民	民	民	民
		(イ)BOT	民	民	民	民	民	民
		(ウ)BOO	民	民 (事業期間後も)	民	民	民	民
		(エ)BT	民	官 (建設後)	民	民	—	—
		(オ)RO	民	官	—	民	民	民
		(カ) 公共施設等 運営権事業	民	官	—	—	民	民
	DB(公共資金調達型)	(キ)DBM	官	官	民	民	民	—
		(ク)DBO	官	官	民	民	民	民
	その他	(ケ)リース方式	民	民	—	—	官	官
	運営維持管理型	(コ)指定管理	官	官	—	—	民	民
		(サ)包括的民間委託	官	官	—	—	民	民


## エ 事業手法の絞り込み

本事業の特性を踏まえ、以下の視点から絞り込みを行う。

除外する手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益を生まない公共施設であり、公共施設等運営権にはなじまない。 →(カ)の除外</li> <li>・施設の特性を踏まえると、民間による施設所有のメリットが想定しにくい。 →(イ)、(ウ)、(ケ)の除外</li> <li>・官民連携効果発揮の観点から施設整備も含めた手法を検討対象とする。 →(コ)、(サ)の除外</li> </ul> <p>※施設整備と別に指定管理者制度を導入することはある。</p>
維持管理・運營業務の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運營業務については、事業の対象としない(BT、DB)、維持管理のみ含める(DBM)、可能な限り含める(BT0,DB0)の3つのパターンがある。</li> <li>・施設によって取扱いが異なることが想定されることから、DBMとDB0の境界は曖昧である。</li> <li>・上記を踏まえ、業務範囲に含めない場合(BT,DB)と、可能な限り含む場合(BT0,DB0)について検討対象とする。</li> </ul>
資金調達取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達を公共が行う場合(DB,DB0)と、民間が行う場合(BT、BT0)の2パターンがある。</li> <li>・いずれの場合にも、一定の公共調達は行われる。</li> </ul>

## オ 想定されるパターン

上記を踏まえ、本事業において検討する事業手法については以下のとおりと設定する。

手法	考え方	民間関与度
従来手法	・従来型の発注方式として、官民連携手法との比較対象とする。	 <p>低</p> <p>高</p>
DB	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備に関する業務(設計・建設)のみの包括化を図る。</li> <li>・資金調達については、公共が実施する。</li> </ul>	
BT0	・資金調達、設計・建設、維持管理・運営を可能な限り民間事業者に一体的に委ねる。	

## カ 各手法の特徴

### ① 従来手法

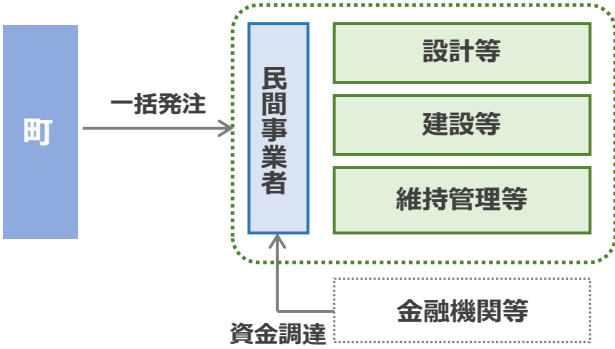
概要	従来どおり町が資金調達を行い、設計、建設、維持管理等の業務を個別に発注する。	
スキーム	<pre> graph LR     A[起債等] -- 資金調達 --&gt; B[町]     C[一般財源・基金等] -- 資金調達 --&gt; B     B -- 個別発注 --&gt; D[設計等]     B -- 個別発注 --&gt; E[建設等]     B -- 個別発注 --&gt; F[維持管理等]         </pre>	
所有形態	新庁舎	【土地】伊奈町 【建物】伊奈町
	別棟	【土地】伊奈町 【建物】伊奈町
	民間収益施設	想定しない
整備主体	新庁舎	伊奈町
	民間収益施設	想定しない
資金調達	町が基金、補助金・交付金、起債等により調達する。	
施設整備	各施設の設計、建設等を町が個別に事業者が発注する。	
維持管理・運営	委託または指定管理者制度の導入により、維持管理・運営を実施。 庁舎以外の施設に関しては、指定管理者制度の導入が可能。	
主な参考事例	越谷市本庁舎建設事業 春日部市本庁舎整備事業 深谷市本庁舎建設事業	

② DB

概要		町が資金調達を行い、設計、建設を一体的に民間事業者に発注する。施設整備後、維持管理・運営等の業務を民間に発注する。
スキーム		
所有形態	新庁舎	【土地】伊奈町 【建物】伊奈町
	別棟	【土地】伊奈町 【建物】伊奈町
	民間収益施設	想定しない
整備主体	新庁舎	伊奈町
	民間収益施設	想定しない
資金調達		町が基金、補助金・交付金、起債等により調達する。
施設整備		全ての施設の設計、建設等を町が一体的に事業者が発注する。
維持管理・運営		委託または指定管理者制度の導入により、維持管理・運営を実施。庁舎以外の施設に関しては、指定管理者制度の導入が可能。
主な参考事例		千葉市新庁舎整備事業 袖ヶ浦市庁舎整備事業 横浜市新庁舎整備事業



### ③ BTO

概要	<p>民間事業者が資金調達を行い、設計、建設を実施したうえで、施設を公共側に引き渡す。</p> <p>そのうえで、長期の事業期間にわたり、施設の維持管理・運営を民間事業者が実施する。</p>	
スキーム		
所有形態	新庁舎	<p>【土地】伊奈町 【建物】事業者 → 伊奈町</p>
	別棟	<p>【土地】伊奈町 【建物】事業者 → 伊奈町</p>
	民間収益施設	<p>【土地】伊奈町 【建物】民間事業者 ※民間収益事業を実施する場合。 ※土地貸付けでなく、建物の使用許可等により実施する場合もある。</p>
整備主体	新庁舎	民間事業者(SPC)
	民間収益施設	民間事業者(SPC)
資金調達	<p>基金、補助金・交付金を充当したのち、不足分については、民間事業者が調達する。</p>	
施設整備	<p>全ての施設の設計、建設等を町が一体的に事業者に発注する。</p>	
維持管理・運営	<p>維持管理・運営についても可能な限り一体的に事業者に発注する。</p>	
主な参考事例	<p>大宮区役所新庁舎整備事業(さいたま市) 中央区複合庁舎整備事業(札幌市) 貝塚市新庁舎整備事業</p>	

## キ メリット・デメリットの簡易比較

想定されるメリット・デメリット評価は、以下のとおりである。

	従来方式	DB	BT0
民間ノウハウの活用	個別発注が前提となるため、発揮の余地は限定的 ※庁舎においてはそもそも余地が大きい、図書館は既に民間活力を導入済みである点に留意	設計・施工部分の一括発注により、民間ノウハウの発揮が期待される	維持管理・運営まで含んだ包括化による民間ノウハウの発揮が期待される
	△	○	◎
民間収益事業の実施	余剰地を活用した民間収益事業の実施の可能性がある	同左	公共施設と一体となった民間収益事業実施の可能性がある ※立地ポテンシャル等に留意が必要
	○	○	◎
財政負担の平準化	平準化は難しい	同左	民間資金の導入による平準化が可能
	△	△	○
金利負担	町が調達する場合の方が一般的には金利は低い	同左	民間調達金利は公共調達の場合と比較して高くなる傾向にある
	○	○	△
事業費のコントロール	設計時点では、工事費、維持管理費が確定されないため上振れのリスクがある	事業者選定時に工事費がある程度確定する	事業者選定時に工事費や維持管理・運営費がある程度確定する
	△	○	◎
柔軟な対応	設計段階でも町や利用者の要望等に比較的柔軟に対応することが可能	事業者選定時に事業内容がある程度固まるため、柔軟な対応は難しい場合がある	左記に加えて、維持管理・運営段階でも、柔軟な対応のためには契約変更等が必要になる
	◎	○	△

	従来方式	DB	BTO
望ましい事業者選定	設計、建設、維持管理・運営業務を個別に発注するため、それぞれの業務において、最適な事業者選定を行うことが可能	設計・建設を一括発注するため、それぞれについて最適な事業者を選定できない可能性がある	設計、建設、維持管理・運営業務を一括で実施するため、それぞれについて最適な事業者を選定できない可能性がある
	◎	○	△
事業実施スケジュール	公募手続きは比較的簡易	公募条件の設定等に一定程度の時間を有する ※設計・建設の一括発注による短縮はありうる	同左
	◎	○	△

## (1)-2 VFMの算定・収支シミュレーション

### ア 基本的な考え方

#### ① VFMとは

VFM (Value for Money) は、PFI 事業における最も重要な概念の一つで、支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという概念のことをいい、下図に示す式により算出される。

PFI 事業の導入を検討する場合、VFM の評価は、PSC と PFI-LCC との比較により行う。この場合、PFI-LCC が PSC を下回れば PFI で実施した場合 VFM が発生し、上回れば VFM が発生しないことになる。公共サービス水準を同一に設定する場合、PSC と PFI-LCC が等しくても、PFI 事業において公共サービス水準の向上が期待できるときは、PFI 事業側に VFM があるといえる。

VFM は、PFI 事業の基本的な考え方の一つであり、PFI 事業を実施する場合、その実施可否を判断する指標として「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 (PFI 法)」にもその算定・評価が義務付けられている。また、PFI に類する手法である DBO などの検討にも、法的な義務は無いものの、同様の概念が用いられることが多い。

$$\text{VFM}(\%) = \frac{\text{従来の公共事業のLCC} - \text{PFIのLCC}}{\text{従来の公共事業のLCC}} \times 100$$

※内閣府資料の計算式による

#### 従来の公共事業の LCC

公共が自ら実施する場合(従来型発注)の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込み額のこと。PSC(Public Sector Comparator)ともいう。

#### LCC(Life Cycle Cost)

プロジェクトにおいて、計画から維持管理・運營業務を含めた事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。本業務においては特に、“PFI-LCC(PFI の LCC)”として民間事業者が主体となり運営した場合のコストを指す。

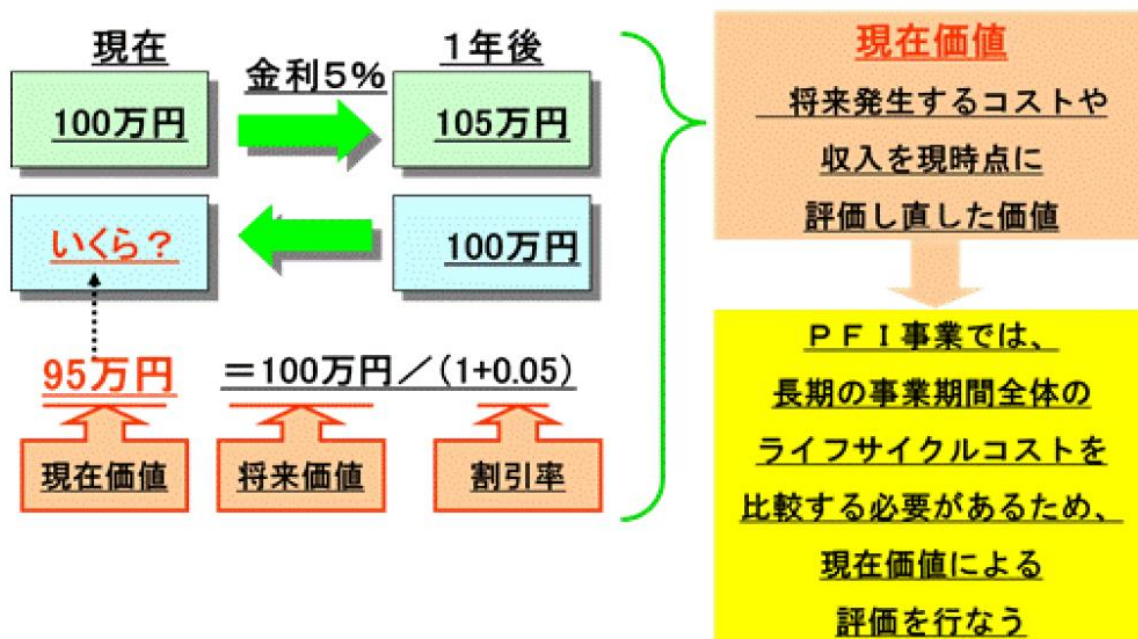
#### ② 割引率の設定

VFM の算定にあたっては、PSC と PFI-LCC を現在価値に換算して比較することとなる。現在価値とは、「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価し直した額」のことで、割引率とはこの現在価値に換算する際のレートをいう。

例えば、現在手元にある 100 万円を年 5% の利回りで運用すれば 1 年後には 105 万円、2 年後には 110.25 万円となる。これは、年利回り 5% の環境下で、1 年後の 105 万円や 2 年後の 110.25 万円を現在価値に換算すると、100 万円になることを意味する。

このように、現在価値は、時間の経過とともに変動する金銭の価値を同一の物差しで計測するために用いられる。PFI 事業においても、長期の事業期間にわたる総費用を現

在価値に割り引いて算出することにより、各年度の総費用の単純合計に比べてより適切に公共の正味の財政負担を把握し、比較することが可能となる。



## イ 前提条件

本事業の定量評価（VFMの算定）にあたっては必要な条件・前提条件を、既往調査、市況相場、本検討などにより以下のとおり設定する必要がある。

### ① 評価対象モデル

従来型方式以外の庁舎整備事例、またこれまでの検討経緯から、対応するLCCはDB、PFI(BTO)の手法によるものとする。また、事業期間(維持管理期間)は、一般的なPFI事業の期間を踏まえ20年と設定する。このほか、埼玉県ふるさと創造貸付金(事業費25%)が活用できる可能性があるが、確実性が低いいため、本検討においては見込まない。

また、公共施設整備基金を活用することも視野に入れる。基金のすべてを投入できるものではないことから、基金の半額程度の4億円の活用を前提条件とする。

モデル名	方式	起債等	設計	施工	維持管理
PSC	公設公営(従来手法)	公共施設整備 基金(4億円) 建設事業債 (75%)	2年	2年	20年
DB-LCC	設計・施工一体型(DB)				
PFI-LCC	PFI(BTO方式)・分割払い				

## ② 事業範囲

事業範囲として、設計・施工（建設・改修）・工事監理・維持管理・SPC 運営管理業務（PFI 事業のみ）を対象とする。なお、庁舎移転、什器備品設置業務は対象外とする。また、図書館や児童館に係る運営については、既に指定管理者や運営主体が想定されるため、官民連携手法検討の範囲外とする。

加えて、内閣府 VFM ガイドラインによると、付帯事業は算出の対象外となることから、同ガイドラインに則り本体事業のみを対象とする。

## ③ 導入効果

PFI 手法の導入にかかる費目の設定及び基本的な考え方は、以下のとおりであり、公債費等及び支払利息・SPC 経費等は次項以降の条件による。なお、DB-LCC 及び PSC では支払利息・SPC 経費等は発生しない。

		PSC	DB-LCC	PFI-LCC
整備費 施設	解体工事費	基本計画の概算額より	一定のコスト削減率（5%）を乗じた額	一定のコスト削減率（10%）を乗じた額
	設計費			
	建設工事費			
	工事監理費			
	維持管理費	PSCと同額	コスト削減率（5%）を乗じた額	
	公債費等	別途指定条件		
	支払利息・SPC経費等	(該当なし)	市況相場より	

## ④ 資金調達・税制等

今回の検討においては、公共施設整備基金（4 億円分）を活用することを前提とする。また、補助金の適用を見込まず、一般単独事業債（75%）の適用を見込む。（なお、建設時には有利な財源等を検討するものとする。）

公債費の償還期間は 30 年とし、公債金利は 0.50%とした。PFI 事業において事業者が工事期間中に借りる資金の建中金利は日銀短期プライムレート最頻値（2021 年 3 月 31 日現在）の 1.475%とし、プロジェクトファイナンスの利率は市況よりシニアローンで 0.63%、劣後ローンで 2.13%とした。法人税（実効税率）は 31.57%（下表参照）とし、消費税は 10%とする。

資金調達等の前提条件

	PSC	DB-LCC	PFI-LCC	備考
補助金	なし			
公共施設整備基金	4 億円			
公債	一般単独事業債(期間 30 年、充当率 75%、金利 0.50%)			
民間金利	—		【優先】0.63% 【劣後】2.13%	
法人税等実効税率	—		31.57%	内訳は 次頁参照
消費税率	10%			

法人税の実効税率の整理

	PSC DB-LCC	PFI-LCC	備考
実効税率	—	31.57%	
法人税率	—	23.20%	
★県民税	—	1.00%	軽減税率適用法人 別途均等割 5 万円
★町民税	—	6.80%	別途均等割 13 万円
法人事業税率	—	7.0%	不均一課税、軽減税率適用法人
◆特別法人事業税	—	37.0%	

★印:法人税額に乗じる税率、◆印、法人事業税に乗じる税率

⑤ 初期投資額(施設整備費用等)

2 章 (5)における概算事業費の算出より、初期投資額のうち解体工事費は、2.79 億円(税込、以下特記ない限り同様)とし、新庁舎及び別棟の建設工事費は概算金額 52.23 億円を基準に PSC とした。また、外構整備費用は新庁舎整備費用の建設工事費の内数とした。

PFI-LCC、DB-LCC については、それぞれ 10%、5%のコスト削減率を見込んだ。

⑥ 事業期間に要する資料

維持管理費の算出にあたっては、光熱水費は事業範囲にあたらなため対象から除外し 1 章(6)-2 で検討した延床面積単位で乗じた維持管理費及び修繕費の合計額 24.72 億円(20 年間合計値)を PSC 及び DB-LCC とした。また、PFI-LCC は同期間の維持管理費・修繕費につき 5%のコスト削減を見込み、23.48 億円とした。

⑦ PFI 事業実施時に必要な費用(アドバイザー費用・SPC 関連費用等)

PFI 手法を導入する場合、公共側による発注支援業務(アドバイザー)費用及び SPC の設立、運営に必要な費用が発生する。対象の費目及び費用について、次頁のとおり設定した。

PFI 実施時に必要な費用

費目	発生時期	PFI	備考
アドバイザー費用	施設整備期間中	60,000 千円	市況相場より
SPC 設立費用	設立時	27,348 千円	既往事例等より
SPC 資本金	設立時	15,000 千円	既往事例等を参考に算出
SPC 運営費用	事業期間中	18,000 千円/年	既往事例等を参考に算出(消費税等除く)

### ⑧ 割引率

内閣府の VFM ガイドラインでは、リスクフリーレートを用いる方法等が推奨されており、リスクフリーレートとしては長期国債利回りなどが参照されている。今回の検討においては、過去 20 年程度の利回り・GDP 年度デフレーターに基づき算出する。

平成 13 年度(2001 年)～令和 2 年度(2020 年)平均値		
① 20 年国債利回り(名目値)	1.48%	
② GDP 暦年デフレーター(前年比)	-0.43%	
20 年国債利回り(実質値)	1.91 %	(①－②)

### ⑨ 民間事業者の収益性を図る指標

エクイティ IRR (Equity Internal Rate of Return, E-IRR) とは、投下する自己資本に対する内部収益率のことを意味し、SPC の出資者(株主)の立場から投資の可否を判断する指標となる。本事業においては、近年の事例を参考に 5%以上の E-IRR を確保することを事業成立の前提条件とした。

エクイティ IRR とは、資本金に対して将来生み出される元利金返済後の現金収支が、年利回りに換算してどれくらいになるかを数値化したものであり、資本金が元利返済後の現金収支の現在価値と等しくなるような割引率として表される。

E-IRR を示す割引率 R、資本金、各年度における返済後の現金収支の間には、以下の数式が成り立つ。

$$(\text{資本金}) = \sum \{ (N \text{ 年後の元利金返済後の現金収支}) / (1+R)^N \}$$



## ウ 定量評価結果

上記(1)の条件設定を元を実施したVFM評価はDB方式で3.6%、PFI(BTO割賦)方式で3.2%の結果が得られた。

事業期間合計(単位：千円・税込)				
公共負担額	従来方式	DB方式	PFI(BTO,割賦)	算出備考
①歳入(キャッシュイン)	4,354,625	4,136,894	3,922,682	
補助金	0	0	0	
地方債	4,354,625	4,136,894	3,919,163	公債割合より
地方交付税交付金	0	0	0	
法人市民税	0	0	3,519	法人税実効税率より
付帯事業収益	0	0	0	
②歳出(キャッシュアウト)	13,065,792	12,536,087	12,529,476	
公債費	4,700,241	4,465,229	4,230,217	公債割合・公債発行条件より
施設整備費等	5,893,851	5,599,158	5,409,943	解体撤去業務費、建設工事費、設計費用、工事監理費用、SPC開業費
CM費用	0	0	0	見込まない
アドバイザー費用	0	0	66,000	PFI方式のみ
維持管理・運営費用	2,471,700	2,471,700	2,348,115	運営費用、維持管理費用
SPC運営経費	0	0	475,200	SPC運営経費
③公共負担額(②-①)	8,711,167	8,399,193	8,606,794	
④現在価値	6,793,370	6,550,000	6,577,312	
適用割引率		1.91%	1.91%	
<b>VFM</b>		<b>3.6%</b>	<b>3.2%</b>	

本結果については、民間活力導入により施設整備費等・維持管理費(BTO(割賦)のみ)の削減が見込める。一方で、特にBTO(割賦)においては、SPC運営経費、アドバイザー費用等が発生するなど、PFI手法特有の費用を要するため、コストが増加する。また、分割払いによる現在価値換算による効果が期待できるものの、本事業においては、民間資金調達より有利な財源(地方債や基金の活用)があるため、延べ払いによるその効果は減衰し、VFMが施設整備費等・維持管理費等の削減幅ほどには発現していない。このため、今回の事業条件では、施設整備費等・維持管理費等のコスト削減割合よりVFMの数値は少なくなった。

DB手法においては施設整備費等の削減額がそのままVFMの発現に繋がり、PFI手法特有のSPC費用がないためBTO(割賦)よりもVFMは良化した。一方で、維持管理企業が設計に加わるが見込めず、維持管理費等は同額の設定のため、ライフサイクルコスト全体でみれば全体で3.6%程度の削減にとどまる。

民間活力導入のために必ずしも具体的な数値の判断基準はないものの、庁舎における民間活力導入可能性調査においては、5%程度を下回る場合、定性的な効果が見込めない限り民間活力導入を判断しない事例がみられる。(1)-5参照)

### (1)-3 市場調査、民間事業者サウンディング

#### ア 調査対象

2010年以降に事業者が選定された、自治体の行政庁舎（警察庁舎等を除く）の新設を伴うPFI事業において選定された事業者グループに代表企業として参画している事業者のうち、東京都外に本社を置く企業を除いた先を対象として選定した。

#### イ 実施概要

##### ① 方法

事前に資料を送付のうえ、対面またはweb会議により意見聴取を行った。

##### ② 時期

令和3年3月29日～4月13日

##### ③ 質疑項目

#### 1. 事業概要に対する意見

- ・施設整備内容に関する意見
- ・業務範囲に関する意見

#### 2. 官民連携手法の導入に関する意見

- ・本事業において望ましい事業手法及び官民連携手法における事業期間
- ・想定される官民連携手法導入の効果
- ・余剰地、余剰容積等を活用した付帯事業の可能性
- ・想定される事業スケジュール

#### 3. 参画意欲・条件等

- ・本事業への参画意欲
- ・参画の場合の条件

#### 4. その他

- ・その他本事業に関する意見

## ウ 実施結果

### ① 事業概要に対する意見

#### 【施設整備内容に関する意見】

主な意見	<p>(施設のあり方)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・行政手続等のオンライン化が進む中で、窓口機能のあり方は変化する。それに伴って、駐車場や議会等のあり方も変わる。</li><li>・複合施設として人が滞留できる空間が必要。子どもの居場所という視点も重要。</li><li>・ギャラリー、スタジオ、会議、集会室等を整備することも考えられる。</li></ul> <p>(動線・管理等)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・工事期間中の利用者の動線が気になるため、配慮が必要。</li><li>・庁舎とその他の施設は利用時間が違うのでセキュリティ、動線は重要。</li></ul> <p>(施設のグレード等)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・別棟については、どの様なグレード、構造で整備すべきなのか整理が必要。</li><li>・耐震、ZEB、防災等の視点も重要となる。</li></ul>
事業への反映	・施設整備条件を詳細に検討する際の参考とする。

#### 【業務範囲に関する意見】

主な意見	<p>(大規模修繕の取り扱い)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・大規模修繕は業務に含まないほうがよい(全社)。</li></ul> <p>(図書館等の取り扱い)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・PFI等の手法を採用する場合でも、図書館等の運営は業務範囲から除くことが望ましい。図書館等の社会教育施設のあり方は、今後も大きく変化することが予想されることから、別途指定管理者を選定し、3～5年で更新していくことが望ましい。</li><li>・図書館等の運営については、業務範囲に含んだ方が、民間ノウハウに基づいた提案がしやすい。</li><li>・図書館等の運営は、当社の経験でいうと事業範囲に含められていることが多く、どちらでも対応可能。</li><li>・図書館等については、現時点で指定管理を実施しているのであれば、新施設整備の場合にも業務範囲に含むことについては問題がない。</li></ul>
事業への反映	・PFIの場合、大規模修繕業務については、事業範囲から除く方向性で整理。 ・図書館・児童館の運営に関しては、PFI事業に含む方が望ましい、含まない方が望ましい双方の意見があったことから慎重に検討を行う。

## ② 官民連携手法の導入に関する意見

### 【本事業において望ましい事業手法及び官民連携手法における事業期間】

<p>主な意見</p>	<p>(望ましい事業手法)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従来手法、DB、PFI いずれの方式でも実施の可能性はあると考える。地元の企業が参加しやすいのは従来手法。ゼネコンは自らの業務範囲が拡大でき、長期的な事業参画が求められないことから、DB が望ましいと回答するだろう。</li> <li>・従来手法は、地元の企業が参画する可能性が高い。中央のゼネコンの立場だと、DB か PFI の方が参画しやすい。</li> <li>・DB と PFI の比較においては、PFI の方が手間がかかる。一方、図書館の運営等において民間ノウハウの活用を期待するのであれば PFI の方が優位。</li> <li>・基本設計を公共で実施したうえで DB、PFI で発注している事例もあるが、コスト削減効果等は限定的。</li> <li>・庁舎の整備が中心であればPFIでなく、DBでもよいのではないか。</li> </ul> <p>(PFI の場合の事業期間)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・10～20 年が望ましい。</li> </ul>
<p>事業への反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI や DB の場合でも実施・参加が可能という意見があった。本事業には、DB が望ましいという意見があった。一方、地域企業の活用の観点からは、従来手法が望ましいとの意見があったことを踏まえ、評価を行った。</li> <li>・PFI の場合の事業期間は 10～20 年と想定する。</li> </ul>

### 【想定される官民連携手法導入の効果】

<p>主な意見</p>	<p>(コスト削減等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・DB や PFI の場合、一定程度のコスト削減は可能。設計段階等における事業費上昇のリスクを民間に移転することが可能。コストコントロールの面からは、DB や PFI が優位である。</li> <li>・特にPFIにおいては、包括的な契約とすることで、契約事務の負担も軽減できる。</li> <li>・運営等を含まないのであれば効果の発現は限定的になる。</li> <li>・運営、維持管理費におけるコスト削減幅は限定的なものになると考えられる。</li> </ul>
<p>事業への反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コスト削減が可能という意見の一方、削減幅は限定的との意見もあった点を踏まえ定量評価等を行った。</li> </ul>

【余剰地、余剰容積等を活用した付帯事業の可能性】

<p>主な意見</p>	<p>(ポテンシャル)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地のポテンシャルを踏まえると、独立採算型での事業の実施は難しい(複数)。</li> </ul> <p>(事業の種類)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売店・食堂等のニーズがあれば導入は考えられるが、採算は一律に厳しい。</li> <li>・途中で付帯事業を中止できる仕組みがあることが望ましい。</li> <li>・売店は小ぶりなものであれば対応可能である。また、カーシェアリング、自動販売機などはコストをかけずに提案可能である。</li> <li>・アイデアとしては、温浴施設、スポーツ施設、図書館と一体となったブックカフェ等が考えられる。</li> </ul>
<p>事業への反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地活用に関しては、立地の観点から難しいという回答が多かったことから、官民連携のメリットとしては想定しない。</li> </ul>

【想定される事業スケジュール】

<p>主な意見</p>	<p>(スケジュール)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提示されている従来手法のスケジュール自体は妥当。</li> <li>・想定しているスケジュールについて、大きな違和感はない。ただし、設計、施工については、構造等にもよるが、基本的には短縮が可能と考える。</li> <li>・工期の短縮はコスト減にも直結するため、DB や PFI で実施する場合、早期の竣工についても評価してもらえると様々な提案ができる。</li> </ul>
<p>事業への反映</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スケジュールについては妥当性を確認した。</li> </ul>

### ③ 参画条件等

<p>主な意見</p>	<p>(参画意欲)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の事業規模があり、条件によっては参画の余地がある。</li> <li>・従来手法の場合は、地元企業が中心となるため参画余地は小さい。DB の場合も大手ゼネコンが主体となると思われる。PFI でうまく地元企業を含めたチーム組成が可能であれば参画の余地はある。</li> <li>・工事規模を考えると、従来手法または DB だと参画意欲は高い。PFI の場合参加できるかは要検討。</li> <li>・従来手法の場合でも総合評価方式等、価格以外の面で差がつくような形で事業者を募集してもらえるとありがたい。</li> </ul> <p>(参画条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間収益事業を導入条件にしないほうが望ましい。</li> <li>・DB、PFI の場合、地元の企業の参画を行政が重視しすぎると、参画は難しくなる。</li> </ul>
<p>事業への 反映</p>	<p>・いずれの手法の場合においても、一定の諸条件が整理できれば参画意欲があることを確認した。</p>

## (1)-4 リスク分担の検討

### ア 基本的な考え方

責任施工である請負工事により整備される従来型事業や設計施工一括型（DB）は、「公共工事の品質確認の促進に関する法律（品確法）」に基づき発注され、請負事業者は設計・施工等その業務の範囲内でリスクを負担し、事業全体に関するリスクは専ら公共が負担することとなる。

一方で、民間事業者が発注者となるPFI事業では、リスクを民間事業者に移転することが可能となる。PFI事業におけるリスク分担の考え方は、「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（内閣府）」において、「選定事業のリスク分担については、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づいて協定等で取り決める。」とされている。ここでいう「リスクを最もよく管理することができる」とは、当該リスクが顕在化した場合により低いコストで対応ができた、当該リスクが顕在化すること自体をより低いコストで回避したりすることができることを意味している。

### イ リスク分担検討の流れ

上記のガイドラインでは、以下のステップで官民のリスク分担を具体化するとしている。

リスクとその原因の把握	本事業の実施に係るリスクとその原因をできる限り把握する。
リスクの評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・抽出したリスクが顕在化した場合の必要と見込まれる追加的支出のおおよその定量化が望ましい。</li> <li>・定量化が困難な場合には、定性的に選定事業への影響の大きさの評価を行うことが望ましい。</li> <li>・また、経済的に合理的な手段で軽減または除去できるリスクの有無の確認、当該軽減または除去に係る費用を見積もることが望ましい。</li> </ul>
リスクを分担する者	<p>公共施設等の管理者等と選定事業者のどちらが、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① リスクの顕在化より小さな費用で防ぎ得る対応能力</li> <li>② リスクが顕在化する恐れが高い場合に追加的支出を極力小さくし得る対応能力</li> </ol> <p>を有しているかを検討し、かつリスクが顕在化する場合のその責めに帰すべき事由の有無に応じて、リスクを分担する者を検討する。</p>
リスクの分担方法	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 公共施設等の管理者等あるいは選定事業者のいずれかが全てを負担</li> <li>② 双方が一定の分担割合で負担(段階的に割合を変えることがあり得る)</li> <li>③ 一定額まで一方が負担し、当該一定額を超えた場合、①または②の方法で分担</li> <li>④ 一定額まで双方が一定の分担割合で負担し、当該一定額を超えた場合①の方法で分担</li> </ol> <p>といった方法が考えられる。リスクが顕在化した場合に必要となる追加的支出の分担方法を、当該者が負担し得る追加的支出の負担能力はどの程度かも勘案しつつ、リスクごとに検討する。</p>

## ウ 事例調査

### ① 概要

本検討においては、公表資料が入手可能な PFI 事業のうち、「庁舎」施設かつ直近（過去約 5 年以内）の事例として以下の 3 事業を適宜参考とした。

事業名	大宮区役所新庁舎整備事業	東大阪市新旭町庁舎整備事業	中央区複合庁舎整備事業
発注者	さいたま市	東大阪市	札幌市
公募時期	平成 27 年 11 月	平成 28 年 11 月	令和 2 年 7 月
事業方式	PFI(BTO)	PFI(BTO)	PFI(BTO)

### ② 結果

各段階共通のリスク及び民間事業者の分担方法を整理した。各事例とも、概ね共通したリスク分担であるものの、一部については設定が分かれるものもみられた。

具体的には、税制度リスクについては、原則として事業に直接関係する税制度は公共、民間事業に係る内容は民間負担は専ら共通とされているが、その他の新設・変更によるものは判断が分かれる形となっている。物価変動については、東大阪市の事例のみ明確な基準を示していないが、他 2 事業においてはベンチマーク（1%）を置いてその範囲は民間、それを超える部分は公共としている。また、光熱水費については、基本的には発注者が負担している。これは、発注者が施設利用者の大半を占めており、光熱水の利用量について受注者のコントロールが効かないという理由に基づくものと推察される。ただし、札幌市中央区複合庁舎のように事業者提案からの著しい乖離については民間負担となっている。加えて、食堂等の福利厚生サービスの提供業務や、付帯事業等、民間が収益を目的として実施する事業に要する光熱水費については、民間事業者の負担とすることが基本とされている。

リスク		大宮区役所 新庁舎	東大阪市 新旭町庁舎	中央区 複合庁舎
税制度 リスク	民間事業に係るもの			
	その他の税制度の新設・変更によるもの	公共		民間
物価変動 リスク	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減(一定の範囲内)	民間	公共/民間	民間
	インフレ・デフレ(物価変動)に係る費用増減(一定の範囲を超えた部分)	公共		公共
施設損 傷リスク	事業者または市以外の第三者に起因するもの	公共/民間 (※1)	公共/民間 (※1)	公共/民間 (※2)



光熱水費変動リスク	本市と事業者の協議により定められた一次エネルギー消費量のベンチマーク指標から著しく乖離したもの	公共	公共	民間
	上記以外の事由による光熱水費の増大			公共

※1:市の付保する保険の補償範囲外に対し事業者が提案により付保する場合は、当該保険の保障の範囲内で事業者が負担する。

※2:事業者が適切な維持管理を実施しなかったことによる損傷に対するリスクは事業者負担。

### ③ リスク分担における留意事項

リスク分担における基本的な考え方や検討の流れに従い、各段階共通のリスクにおける分担方法を整理した。このうち、特に論点となる事項は以下のとおりである。

税制度リスク	消費税リスク、事業自体に直接関係する税制度リスク、庁舎施設の取得及び所有に関する税制度リスクは公共負担とし、それ以外の変更リスクは事業者負担とすることが一般的。
不可抗力リスク	事業者が負いきれないリスクとなる恐れがあるため、一定程度(施設整備段階においては施設整備費の1%、維持管理段階においては年間の維持管理費用の1%)までを事業者負担、それ以上を公共負担とする。
資金調達リスク	自治体が調達する補助金・起債に関する事項は、自治体のリスクと明記することが望ましい。
物価変動リスク	事例では一定の範囲内は事業者負担、一定の範囲を超えた部分は、自治体負担とすることが多い。
土壌汚染・地中障害等リスク	事業者の負担としている事例もあるが、事前の資料から予見できないリスクは公共負担とすることが望ましい。
工事費増大リスク	公共の貸与資料の瑕疵による(事業者が通常予見できない)事業費リスクは、公共が負担することが望ましい。
施設損傷リスク(第三者起因)	事例により判断が分かれるが、保険の契約の範囲内で事業者負担となることが合理的と想定。
光熱水費リスク	基本的には発注者負担とするが、環境性能等を重視し関連した提案を事業者を求める場合、一部を事業者負担とすることが考えられる。

## (1)-5 事業スキームへのフィードバック・PFI 導入の評価及び取りまとめ

### ア 評価

これまでの庁舎整備における官民連携事業の例を踏まえ、①従来方式、②DB方式、③PFI (BT0)方式の3つについて、定性面でのメリット・デメリット及びVFMの算出による定量的な検討を実施し、比較を行った。あわせて、民間事業者に対するヒアリング調査を実施し、比較における参考とした。その結果、定量的な効果は限定的であること、また定性的な効果については本事業においては必ずしも発現を期待しにくく、地元企業の参画やスケジュールなど課題となる事項も多いことから、従来方式による設計・施工分離型の発注が望ましい。

PFI等の官民連携手法のメリットとしては、①コスト削減に加え、②民間ノウハウの活用によるサービス水準の向上、③民間収益事業等の付帯事業の一体的な実施、④民間資金の導入による財政負担の平準化等が挙げられる。

本事業の特性も踏まえると、①については削減効果が限定的であり、②については庁舎には運営事業がほとんど存在しないこと、その他の施設については運営規模が大きくなり、図書館等にはすでに指定管理者制度が導入されていること等から効果が大きくないといえる。

また、③については立地特性等から利便施設の枠を超えた積極的な付帯事業の実施は難しいことが民間事業者のヒアリングにおいても確認された。④については基金を導入すること、地方債による資金調達を行うこと等から、必ずしも民間資金導入の必要性は高くない。

そのほか、ヒアリング等においては、DB方式、PFI (BT0)方式とも実施は可能という意見があったが、地元企業の参画やスケジュールの面で課題が示された。

官民連携手法の主なメリット	本事業への適用(官民連携手法を採用しない理由)
① コスト削減	・庁舎に関しては、事務所機能が大きな部分を占め、民間のノウハウ活用によるコスト削減効果は大きくない。 ・VFMは3%台であり、削減効果は必ずしも高いとはいえない。
② 民間ノウハウによるサービス水準の向上	・庁舎には運営事業が存在しない。 ・図書館等に関しては、すでに指定管理者制度を導入しており、更なるサービス水準の向上が図りにくい。
③ 付帯事業(民間収益事業)	・民間事業者サウンディングにより、民間収益事業の実現が見込みにくい立地条件であることが確認された。
④ 民間資金調達による財政の平準化	・民間資金調達よりも有利な財源(地方債・基金等)で費用の大部分を賄うことができるため、資金調達に要する費用を加味すると、期待される効果は大きくは見込めない。

## イ 類似事例における取り扱い

近年の庁舎整備における事業手法検討事例においては、定量評価により一定の効果がみられても、PFI（BT0）ではなく従来手法を選択する庁舎がみられる。これは、定量的な効果が限定的に出ることに加え、有利な財源がある場合、また発注後の仕様変更を柔軟に行いたい場合などに特に該当する。事例として次のようなケースがある。

PFI方式による整備自治体		従来手法による整備自治体	
自治体名	VFM(PFI)	自治体名	VFM(PFI)
大阪府貝塚市	14.2%	岡山県岡山市	5.8%
千葉県木更津市	9.45%	東京都小金井市	2.03%
岩手県紫波町	6.0%	千葉県市川市	3.9~5.1%
京都府 京都市左京区	6.0%	千葉県浦安市 (DB方式)	5%以上
神奈川県 横浜市瀬谷区	11.9%	東京都町田市	△4.2%
さいたま市大宮区	7.22%		
京都府 京都市伏見区	7.0%		

## ウ 結論

上記を踏まえ、官民連携事業のメリットを享受しにくいこと、コスト削減のメリットが大きくないこと、地域企業の参画を含めた一定の課題があることの3点を主な理由として、本事業においては、DB方式、PFI（BT0）方式と従来方式を比較検討した結果、従来方式での事業実施が望ましい。

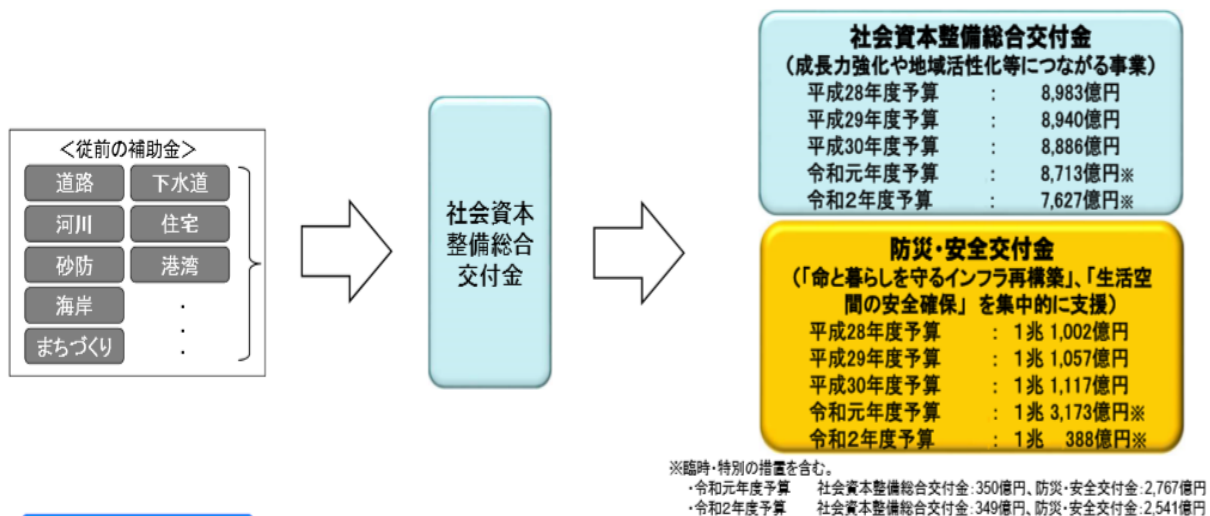
## (1)-6 補助事業等の整理

### ア 社会整備資本総合交付金、防災・安全交付金

#### (ア) 概要

社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年度に創設された。

防災・安全交付金は、地域町民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や、事前防災・減災対策の取組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取組みを集中的に支援するため、平成24年度補正予算において創設された。



#### 両交付金の概要

- ◇ 地方公共団体は、地域が抱える政策課題を自ら抽出し、定量的な指標による目標を設定し、おおむね3～5年の「社会資本総合整備計画」を作成。(国は整備計画に対して国費を配分)
- ◇ 計画へ配分された国費の範囲内で、地方公共団体が自由に計画内の各事業(要素事業)へ国費を充当。
- ◇ 基幹事業(道路、河川等の16事業)の効果を一層高めるソフト事業(効果促進事業)についても、一定の範囲内で創意工夫を生かして実施可能。
- ◇ 地方公共団体が、自ら整備計画の事前評価・事後評価を実施し、HP等により公表。

出典:国土交通省資料

#### (イ) 適用事業

交付対象事業は、社会資本総合整備計画に記載された次に掲げる事業等とし、基幹事業のうちいずれか一以上を含むものとする。

## 【基幹事業】

社会資本整備総合交付金事業	防災・安全交付金事業
①道路事業	①道路事業
②港湾事業	②港湾事業
③河川事業	③河川事業
④砂防事業	④砂防事業
⑤地すべり対策事業	⑤地すべり対策事業
⑥急傾斜地崩壊対策事業	⑥急傾斜地崩壊対策事業
⑦下水道事業	⑦下水道事業
⑧その他総合的な治水事業	⑧その他総合的な治水事業
⑨海岸事業	⑨海岸事業
⑩都市再生整備計画事業	(⑩及び⑪については欠番)
⑪広域連携事業	⑫都市公園・緑地等事業
⑫都市公園・緑地等事業	⑬市街地整備事業
⑬市街地整備事業	⑭都市水環境整備事業
⑭都市水環境整備事業	⑮地域住宅計画に基づく事業
⑮地域住宅計画に基づく事業	⑯住環境整備事業
⑯住環境整備事業	

### (ウ) 他市町村の庁舎整備事業における適用

直近の市町村庁舎の整備事業における適用事例は、以下のとおりである。

岐阜市庁舎：防災・安全交付金：住環境整備事業（優良建築物等整備事業）（防災・省エネまちづくり緊急促進事業）

京都市庁舎：防災・安全交付金：住環境整備事業（優良建築物等整備事業）（防災・省エネまちづくり緊急促進事業）（バリアフリー環境整備促進事業）（住宅・建築物安全ストック形成事業）

### (エ) 本事業への適用

本事業においても適用の可能性があることから、県や国に照会を行いながら継続的に検討を実施することが望ましい。

## イ 公共施設等適正管理推進事業債

### ① 適用事業

○地方財政措置(公共施設等適正管理推進事業債)による取組の推進

期間:平成 29 年度から令和 3 年度まで(⑥は令和 2 年度まで※ただし、令和 2 年度までに実施設計に着手した事業については、経過措置あり。

○①～⑦全て公共施設等総合管理計画に基づき行われる事業で、⑦を除き、個別施設計画等に位置付けられた事業が対象。ただし、インフラ長寿命化基本計画において個別施設計画に記載することとされている事項(対象施設、計画期間、対策の優先順位の考え方、個別施設の状態等、対策内容と実施時期、対策費用)が個別施設計画と同種・類似の「施設整備計画」や「統廃合計画」等に全て記載されている場合は、個別施設計画を策定しない場合でも、集約化・複合化事業等の対象となる。また、当該同種・類似の計画が一部の施設のみを対象としている場合でも対象となる。

○①～⑦それぞれについて個別の要件があり適用においては確認が必要

- ① 集約化・複合化事業
- ② 長寿命化事業
- ③ 転用事業
- ④ 立地適正化事業
- ⑤ ユニバーサルデザイン化事業
- ⑥ 市町村役場機能緊急保全事業
- ⑦ 除却事業

### ② 本事業への適用

市町村役場機能緊急保全事業については、時限措置となっており、延長は行われなかったため、適用はできない。

活用可能な事業債などについては、調査していくこととし、今後の国の政策動向について注視する。

## ウ その他の補助等

その他以下の補助制度等についても活用できる可能性がある。いずれも現行の制度であり、適用可能性について継続的に検討する必要がある。

### ① サステナブル建築物等先導事業

省庁	国土交通省
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省CO2技術を住宅・建築物に導入する建築主等(民間事業者等)</li> <li>・建築物と一体的に又は連携して省CO2技術を導入する者等(ESCO事業者、リース事業者、エネルギーサービス事業者)</li> </ul>
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省CO2を実現する住宅、建築物のプロジェクトとして、先導性があるリーディングプロジェクトを評価する</li> <li>・採択された年度を含めて原則4年以内に完了する事業を対象とする(4年を超える事業は提案書類に全体工程に関する説明記載)</li> </ul>
補助金額	補助率:1/2(建設工事等に係る補助額は、設計費、建設工事費、マネジメントシステムの整備費、技術の検証費の合計の1/2以内) 上限額:5億円
事例	渋谷区役所、宇部市新庁舎建設事業、岐阜市新庁舎建設事業

### ② 二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助(ZEB 実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業)

省庁	環境省
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物を所有する法人、地方公共団体等</li> <li>・エネルギー削減率50%以上となる、ZEB実現に寄与する設備(空調、換気、照明、給湯、BEMS装置等)を導入する事業</li> </ul>
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ZEB Ready 以上(延べ面積10,000㎡以上はZEB oriented以上)</li> <li>・BEMS導入、同上の効果を含む計測、記録</li> <li>・原則として交付決定日以降に事業を開始してから単年度、困難な場合は実施期間2年度以内、延べ面積2,000㎡以上の建築物は実施期間3年度以内での申請可能</li> </ul>
補助金額	補助率:ZEB 2/3、Nearly ZEB 1/2、ZEB Ready/ZEB oriented 1/3(設計費、設備費、工事費、事務費を対象。) 上限額:3億円

## (2) 町民アンケート調査結果

現庁舎の利用実態の把握及び新庁舎建設に対する町民の考え方についての意見を広く募るため、町民アンケートを実施した。

### (2)-1 調査方法

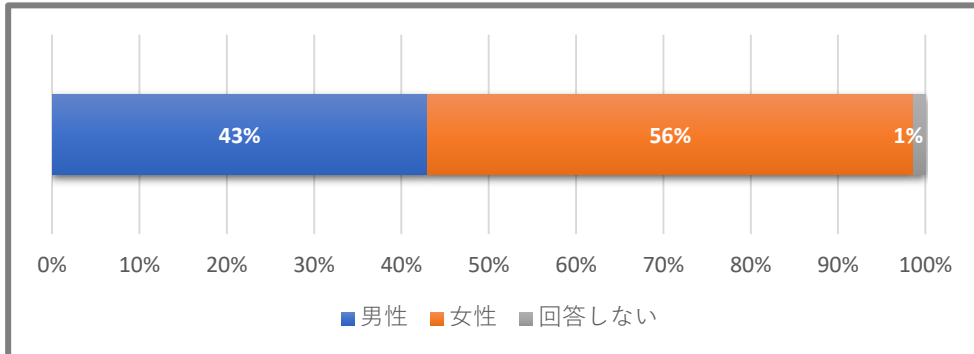
調査対象者	伊奈町に居住する 18 歳以上の町民
調査期間	令和 3 年 3 月 12 日（金）から令和 3 年 4 月 9 日（金）
調査方法	・ 郵送による調査用紙配布・回収（3 月 12 日～3 月 25 日） ※住民基本台帳より無作為抽出した 500 名に郵送 ・ 役場来庁者への用紙配布による追加調査（4 月 2 日～4 月 9 日） ※調査数 60 名
調査票配布数	560 票（郵送 500 票、来庁者 60 票）
回収数	286 票（郵送 260 票、来庁者 26 票）
回収率	約 51%



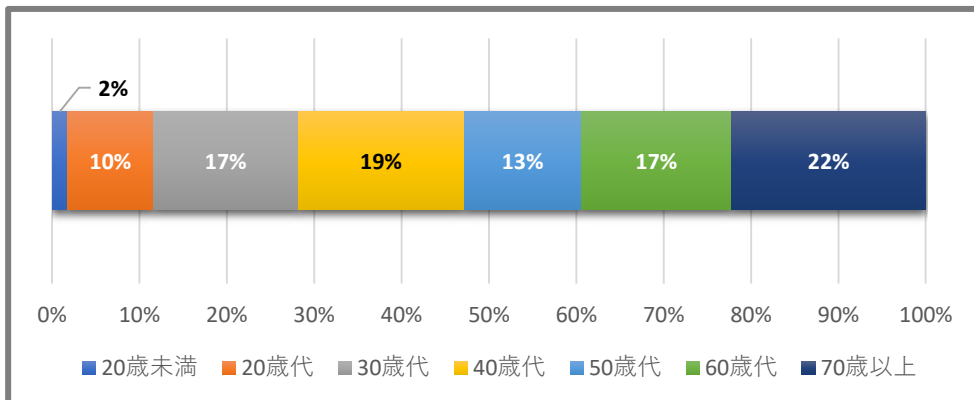
## (2)-2 アンケート結果

### I 回答していただくあなたご自身についてお伺いします。

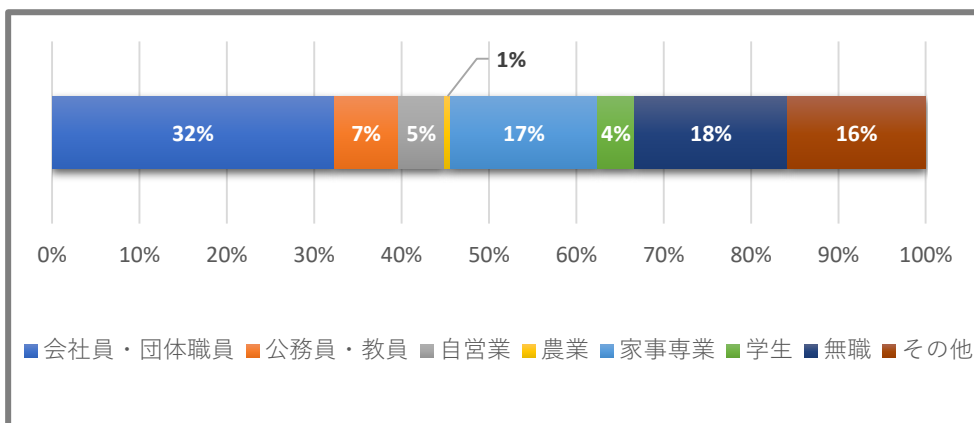
(問1) あなたの性別は。



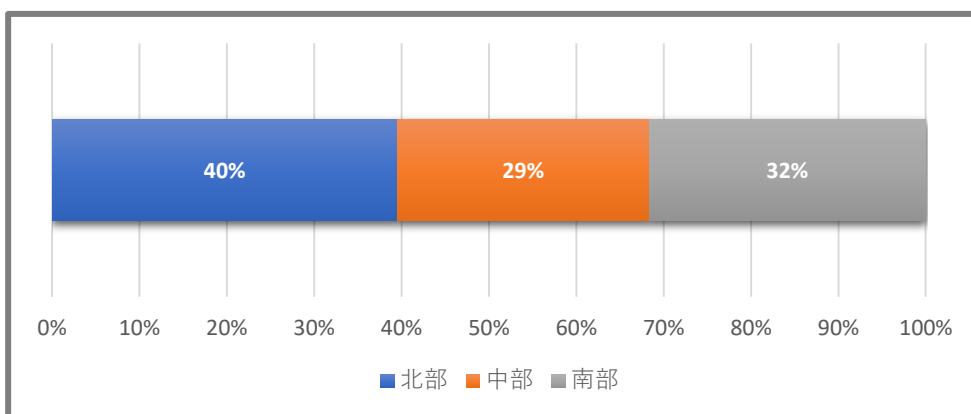
(問2) あなたの年齢は、次のどれにあたりますか。



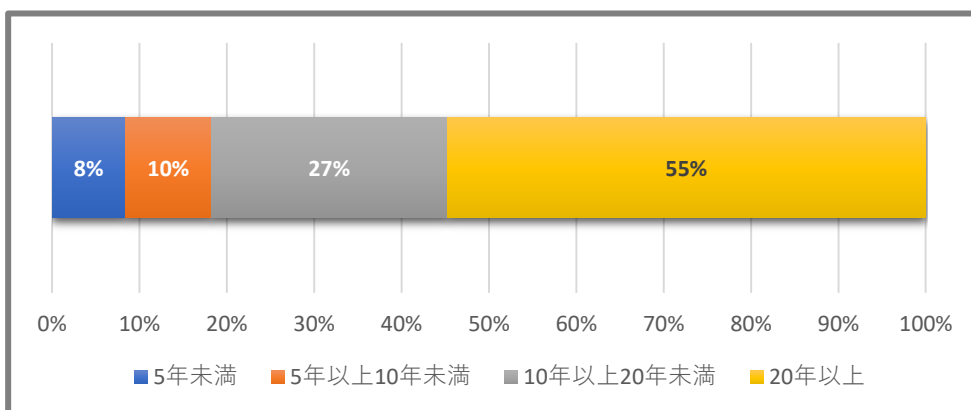
(問3) あなたのご職業は、次のうちどれにあてはまりますか。



(問4) あなたがお住まいの地域は、次のうちおおむねどの区域ですか。

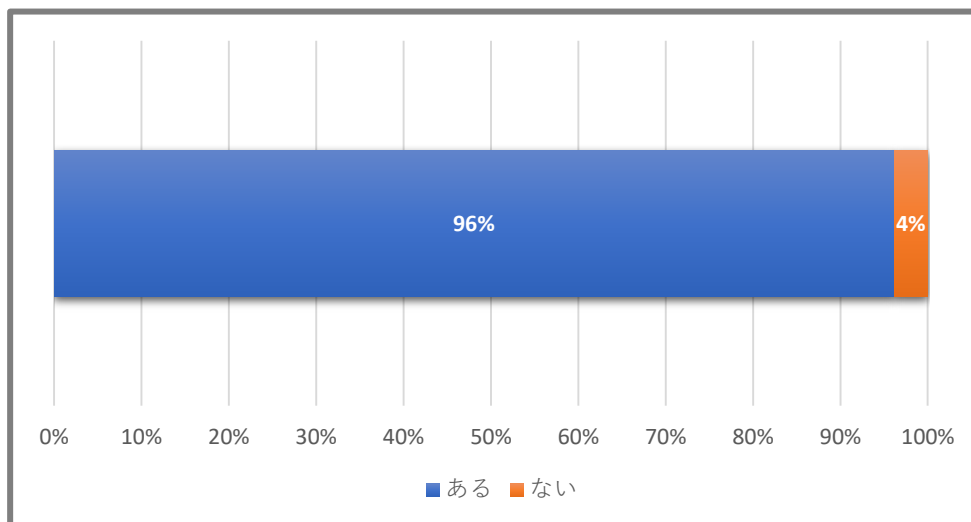


(問5) あなたは、伊奈町にお住まいになって何年になりますか。



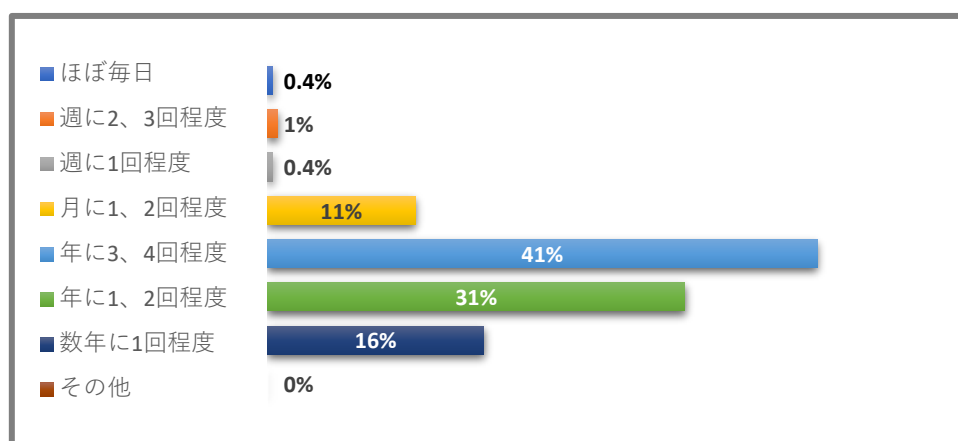
## Ⅱ 現在の役場庁舎の利用状況についてお聞かせ下さい。

(問6) 最近(過去おおむね5年間)、伊奈町役場に訪れた事がありますか。



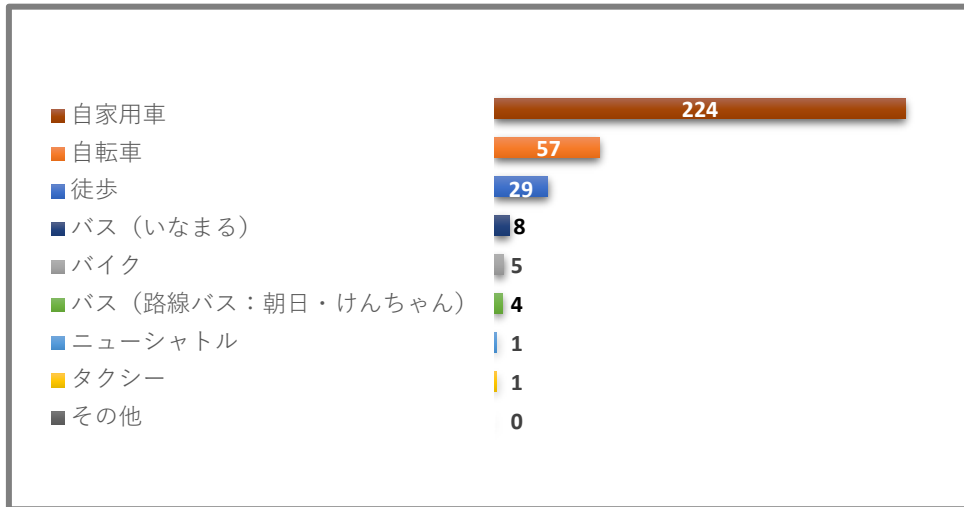
アンケート回答者の大半が「伊奈町役場へ訪れた事がある」という回答となっており、役場の現状を把握した上で回答していることが分かる。

(問7) 最近(過去おおむね5年間)、どのくらいの頻度で役場に来られましたか。  
(当てはまるもの1つ)



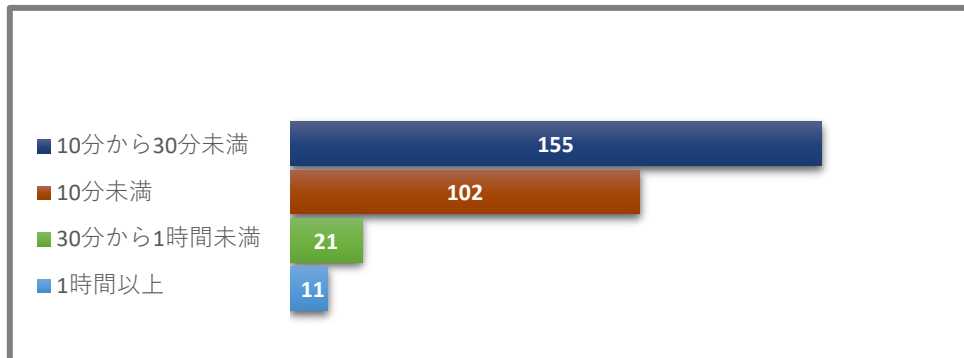
役場に訪れる頻度として、「年3、4回程度」が最も多く、次いで「年1、2回程度」が多い。

(問8) 主にどのような交通手段で役場を訪れましたか。  
(組み合わせて利用される場合は当てはまるもの全て)



役場を訪れる際の交通手段として、「自家用車」の利用が特に多く、次いで「自転車」の利用が多い。駐車場、駐輪場を必要とする「自家用車」、「バイク」、「自転車」を利用するとの回答は、全回答数の約9割を占める。

(問9) 役場を訪れた時の滞在時間はおおむねどれくらいですか。(当てはまるもの全て)



役場での滞在時間として、「10分から30分未満」での滞在が最も多く、大半の回答者が1時間未満の時間で役場に滞在することが分かる。

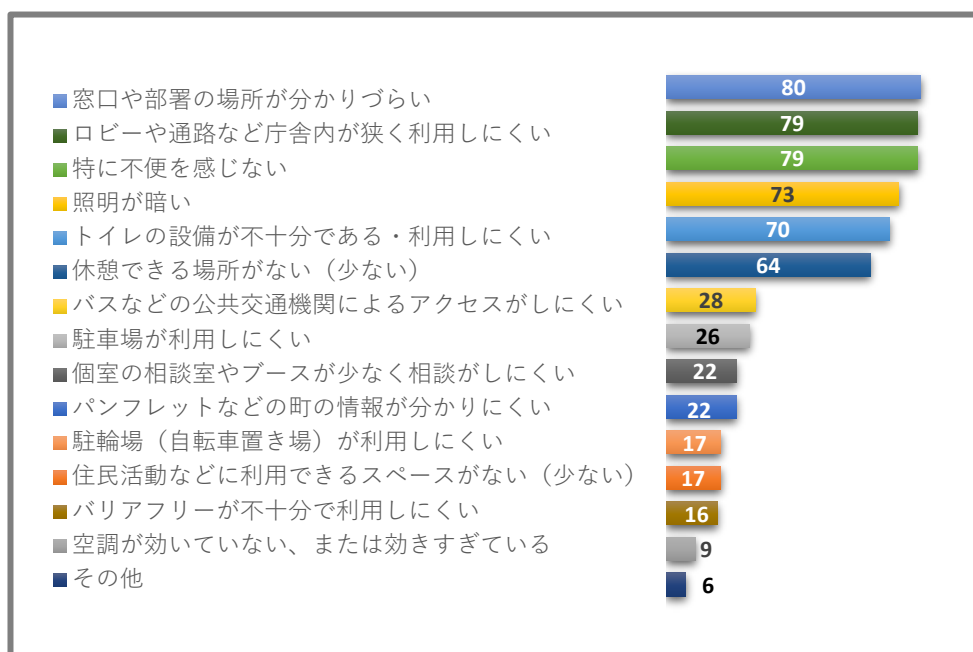
(問10) どのような用件で役場を訪れましたか。(当てはまるもの全て)



役場を訪れる用件として特に多いのは「戸籍、住民、印鑑等の登録や証明書に関する事」である。次いで、「国民健康保険、国民年金、子ども医療費に関する事」、「税金に関する事 (納付や相談を含む)」が多い。

(問11) 役場を訪れて、施設や設備面などで不便に感じたことがありますか。

(当てはまるもの全て)



施設面で不便に感じた点として、「窓口や部署の場所が分かりづらい」や、「ロビーや通路など庁舎内が狭く利用しにくい」といった回答が多く見られる。また、「特に不便を感じない」という回答も多く見られる。

### Ⅲ 新庁舎の方向性についてお聞きします。

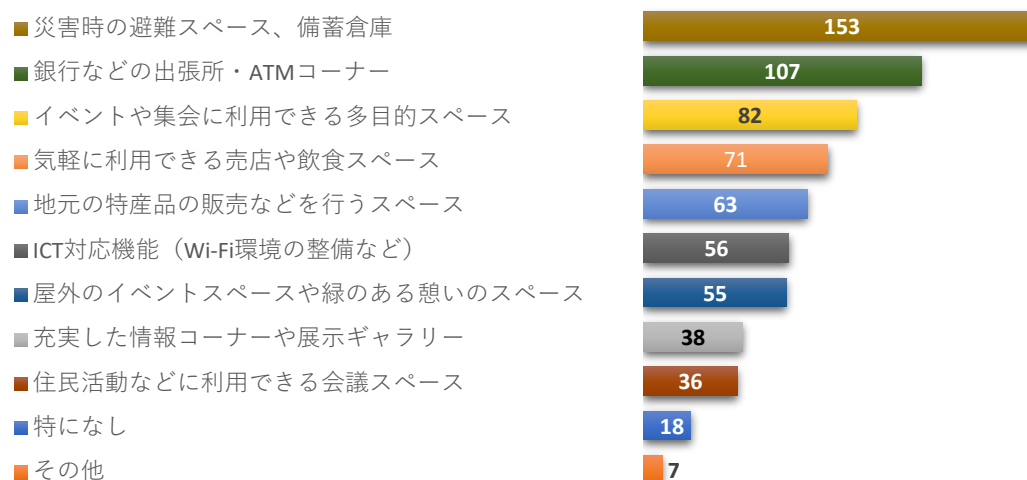
(問12) 庁舎に必要な基本的な機能・役割として、特に重要と思われる項目を選んで下さい。  
(当てはまるもの3つまで)



庁舎に必要な基本的な機能・役割として「耐震性の確保など防災拠点であること」や、「申請など手続きのしやすい窓口となっていること」といった回答が多く見られる。

(問13) 庁舎に付加的な機能として、あれば良いと思われるものを選んで下さい。

(当てはまるもの3つまで)



庁舎に付加的な機能として求められるものについて「災害時の避難スペース、備蓄倉庫」との回答が多く見られ、次いで、「銀行などの出張所・ATMコーナー」、「イベントや集会に利用できる多目的スペース」が多い。



#### Ⅳ 新庁舎の建設にあたり、自由なご意見やご提案をお聞かせ下さい。

回答番号	回答内容
1	早期の建設を望む。現在の庁舎は狭い。
2	伊奈病院方面からのアクセス道路の整備を
3	経費節約、無駄を省く、明るい庁舎を
4	LINE による情報提供（福岡市を参考に）。HP の情報がわかりにくいので各年齢層に適した構成にするべき。
5	いなまる、助かっているが逆回りがあるとちょっと便利
6	機能的・効率的な設計を。信頼しています。
7	コロナ禍、新庁舎より低所得者支援を
8	北本市の児童館・図書館利用している。町民が集える施設を集約することで町政への関心も高まるのでは。職員・町民の安心安全のため新庁舎の整備は急務。
9	耐震性能・使いやすさは絶対。隣市のようにデザインを優先しコストをかけ過ぎると町民の不満は高まる。計画時点から町民への説明はしっかりと。
10	バリアフリーを考慮した低層の建物がよい。池もよい。伊奈町らしいアットホームな役場を。
11	歩道の拡幅、憩いスペース、防災拠点、屋外イベントスペースを。
12	耐震補強すれば新庁舎建設は不要。コロナ禍の今は必要ない。役場は職員が多すぎるので人員削減すべき。
13	良い新庁舎ができるのを楽しみにしています。
14	建物はシンプルイズベスト。検討委員会の設置を。
15	老朽化が気になる、課も雑多、通路や待合スペース等もう少しスペースが欲しい
16	公共室内プールについて要望。中央地域に体を動かせる室内施設を考慮してほしい
17	役場が暗い。とにかく明るくしてほしい
18	立派な新庁舎が建設することを祈ってます
19	子育てに対応できるイベント会場
20	書類の整理整頓ができていない。新庁舎になってもこの状態は良くない。（新庁舎を建てるのも大事だが、職場をきれいにする意識を持ってほしい）
21	税金の無駄遣いとならないように。高齢者の交通手段は限られるので配慮してほしい。相談の際、声ではなくカードを見せて個別相談スペースに案内できるなど配慮を。知り合いがそばにいと心苦しくなることがある。
22	コロナ禍なので、まずは住民第一、庁舎はそれから
23	災害時住民サービスがストップしない庁舎を。防災の専門家の意見を聞いてほしい。血税であることを忘れずに。
24	主要銀行及びゆうちょ ATM があると良い
25	コスト抑制し住民サービスに回してほしい 税金を払っているのにガス、下水も整備されない

回答番号	回答内容
26	環境に配慮した設備投資を。地域に還元できるような建物を
27	町の発展につながる施設を。児童館、コミュセンも庁舎に入れ、人が触れ合う場所になればよい。
28	無駄にデザイン性のあるもの、オブジェへの支出反対
29	イベントができるような場所を。土日朝一。「これぞ」という目玉を！
30	手続きにあちこち行かされる印象。暗い。受付係が足りていない印象
31	環境に配慮した庁舎を。自然光を取り入れて。災害発生時、その役割を十分に果たせる設備を。
32	川島町役場の周辺環境を参考にしてみてください。
33	図書館の駐車場が狭い。庁舎内に設置してほしい。美術館も設置してほしい。
34	いなまるとの本数が増えると高齢者にとっては便利
35	車いす・ベビーカーの利用者のために屋根付き駐車場を。感染症対策としてドライブスルーのようなシステムを。
36	スマート・コンパクト、環境にやさしく。病院（医師の常駐化）の充実化を
37	後世に残るものにしてほしい。住民が行ってみたいと思えるような建物に
38	パソコン教室の人数を増やせたら、スマホの操作を教えてくれる人がいると良い
39	豪華なものは反対。町民が頼れる場所であってほしい。職員も頼れる親しみやすい存在であってほしい
40	1.業者選定はしっかりと。2.予算節約。3.イベントスペースを。4.町民全体が利用しやすい工夫を。図書館も。5.バリアフリー。6.町民負担は多くを求めること
41	建物が古く、未来を感じられなく、不安になり、がっかりした。夏の空調×、職員かわいそう。プラザノースのようなきれいなのを希望。
42	町の緑が消えていっている。一度なくなると戻らないので町長・町に守ってもらいたい。
43	限りある予算の範囲で他に自慢できるようなステキな庁舎を若い人達の為に残してあげたい。
44	職員の接遇を改善してほしい。声をかけやすい雰囲気や笑顔がないと残念な気持ちになる。
45	新庁舎発着の循環バスを考えてほしい。現在は一方通行で不便。
46	設備・規模は必要最低限で、シンプルで身の丈にあった規模で利便性の高いこと。防災拠点となること。建設地についても十分検討すべし。内宿駅近くが良い。
47	いつ来ても待ち時間も少なく、親切に対応してもらい感謝している。誰もが使いやすいようバリアフリーやキッズスペースの充実を。いつも町民の為に本当にありがとうございます。
48	建物に歴史を感じる。高齢者や障がい者目線であること。税金を無駄なく賢明に。
49	防災拠点として優れていると安心できる。総合案内が気持ち良く対応してくれるので助かる。デジタル化が進むが案内があるとありがたい。
50	利用しやすい建物になるよう期待しています。

回答番号	回答内容
51	離れたところからでも役場と解るように高い位置にチャイムのような目印があるとよい。コロナ禍で保健所の併設を。
52	大地震の発生が予測されているので町民の救いの場になってほしい。備蓄品の保管、避難場所として町民が安心して暮らせるように。
53	華美な庁舎 NG。耐震・バリアフリー、天変地異の備蓄拠点になる様に。情報発信継続できるネット環境の整備を。
54	アンケート、もう少し踏み込んだ内容の方が良かったか。新庁舎は耐震性能はもとより、災害発生時の安全指示を的確にできるような体制の整備を。町のビジョンを取り込み未来図が含まれた庁舎を。
55	明るく開かれた雰囲気のある庁舎→イメージがより伝わりやすい。
56	伊奈町らしい威張らず明るい庁舎に。
57	東日本大震災を教訓とした庁舎を。電力に頼りきりにならないようなバックアップ機能も備えた新庁舎に。災害・情報弱者を意識した備えを。
58	周囲も含め庁舎建設を知らなかったのもっと周知を。引っ越したときから古いと感じていたので建設には賛成です。
59	県内で一番古い庁舎だと考える。早く建替えた方がよい。
60	明るく開放的な建物を希望。誘導表示設備をわかりやすいものに。
61	庁舎の案内がわかりづらい。学生にとって役場は近寄りづらい場所なので、開かれた行きやすい場所になってほしい。
62	災害発生時に町民を収容できるスペースと設備、備蓄食料、飲料等が必要。
63	総合案内で声を掛けられとても安心できた。そのような優しさやわかりやすさは、ぜひ変わらず残してほしい。
64	新しい庁舎楽しみにしてます。ディズニーみたいに夢があるといい。適度な規模で、動線も考慮を。
65	新庁舎、楽しみ。広報やHPで状況を知らせてほしい。
66	駐車場を広く。ロビーや通路が狭い。南部からのアクセスが良くなるように。
67	機能は最小化・分散すべき。
68	町民の意見を反映した使いやすい新庁舎を期待。アンケートは有意義だと思う。
69	住民税が近隣市より高いため、高額な費用を投じて建設する必要ない。
70	誰もが使いやすく、分かりやすく、安全性の高い庁舎を希望。
71	将来を見据えた設備の整備を。Wifi は必須。
72	設計はコンペ・公募方式とし、町民参加での選定を希望。
73	トイレは全て洋式に。和式は不要。手すりもつけてほしい。
74	手続き内容によっては、声の大きさに配慮を。毎日、町の為に働いていただきありがとうございます。
75	個人情報の漏洩に注意を。住民の事情も考慮して相談にのってほしい。納税のことで一方的に脅されたことがあり、役場に行くのが怖い。

回答番号	回答内容
76	案内業務や窓口業務は全て委託とし、職員は本業務に専念を。不愛想な窓口案内、当方もお断り。現庁舎、将来的に貴重な建物になる。人口増見込めないので大きくしない。(シンプル スマート スモール&クリーン)
77	若い世代が増えているので、地域活性化できるような場にしてほしい。
78	耐震性・防災・バリアフリー、必要なことに税金を。シンプルで使いやすく、過剰な飾り等は最小限に。(鯉は残して欲しい)
79	小室小、伊奈中、南小の耐震・設備老朽化が先決問題。本区には防災拠点となるものがなく、どこに行けばよいのか。町は周辺市との連携をしっかりと。運動施設・プールなどは、上尾市、久喜市と協定を。
80	お金をかけずに住民が満足できる建物が良い。
81	大好きで暮らしている伊奈町。みんなに「い～な伊奈町」と言われるように。
82	アンケートは行革の結果を踏まえるべき。庁舎建設は有事に備え早急に取り組むべき。担当が管財課レベルというのは町行政として問題ではないか。その他機能として、県活に依存していないか。
83	会計年度任用職員同士でのロッカーの共用はいかがなものか。待遇がブラック企業並み。また、廊下に「〇〇申込書」と書かれた段ボールが山積みになっていたが、個人情報の管理は大丈夫か。鍵のかかる場所での保管を。
84	現在、町の中心地は羽貫～内宿であり、現役場庁舎に場所は拠点としての役割を果たせていない。新しい町づくりが向上するような場所に移転させては。
85	妻に障がいがあり手続きに行くことが多いが、仕事のため行くのが大変。ネットで完結できるシステムの導入を。夕方までに行くことは困難。障がい者や年配者は家から申請できるシステムを。

### (3) 町民コメントの実施結果

伊奈町町民コメント制度要綱に基づき、『伊奈町役場新庁舎整備基本構想・基本計画書(案)』を公表し、町民から広く意見を募るため、町民コメントを実施した。

#### ア 案の概要

伊奈町役場の新庁舎を整備するうえでの基本方針や導入機能を定める『基本構想』及び新庁舎の機能・性能及び規模、公共施設の集約・複合化、事業手法等について取りまとめた『基本計画』を策定する。

#### イ 公表方法

- ①伊奈町ホームページ
- ②閲覧
  - ・伊奈町役場総務課
  - ・伊奈町役場住民相談室
  - ・ふれあい活動センター（ゆめくる）出張所
  - ・県民活動総合センター出張所
  - ・伊奈町立図書館

#### ウ 意見の募集期間

令和3年5月24日（月）から令和3年6月23日（水）まで

#### エ 意見を提出できる方

- ・町内に住所を有する者
- ・町内に事務所又は事業所を有するもの
- ・町内の事務所又は事業所に勤務する者
- ・町内の学校に在学する者
- ・本町に対して納税義務を有するもの

#### オ 結果

- ・閲覧数・・・・・・・・①伊奈町ホームページ 440件  
②閲覧場所での閲覧 1件
- ・提出された意見の件数 0件

## 会議等

### (1) 庁内検討組織

新庁舎の建設に当たり、職員の立場から多様な視点に立って現庁舎の課題や新庁舎に対する要望を検討し、その内容を基本構想・基本計画に反映させることを目的として、伊奈町役場庁舎建設等検討委員会及び伊奈町役場庁舎建設等検討部会を設置した。

伊奈町役場庁舎建設等検討委員会 委員名簿

令和3年1月1日現在

氏名	職名	備考
関根 良和	副町長	委員長
藤倉 修一	企画総務統括監	委員長代理
藤村 伸一	くらし産業統括監	
小島 健司	健康福祉統括監	
安田 昌利	都市建設統括監	
石田 勝夫	教育次長	
久木 正	企画課長	
鳥海 博	生活安全課長	
高山 睦男	都市計画課長	

(敬称略・順不同)

伊奈町役場庁舎建設等検討委員会による検討経緯

回	開催日	主な内容
第1回	平成29年 6月20日(火)	1 今までの経緯と現状について 2 役場庁舎の今後の方向性について 3 検討課題について 4 その他
第2回	平成29年 8月2日(水)	1 役場庁舎のあり方についての町の方針案について 2 その他
第3回	平成29年 12月26日(火)	1 庁舎のあり方についての町の方針について 2 行財政改革推進会議に諮る内容について 3 その他
第4回	平成31年 2月26日(火)	1 行財政改革推進会議の答申報告 2 今後のスケジュール(案) 3 専門委員会(仮)について 4 その他
第5回	令和元年 12月26日(木)	1 これまでの経緯 2 役場庁舎のあり方の検討について 3 今後の課題について(複合化、事業手法等) 4 その他
第6回	令和2年 11月24日(火)	1 伊奈町役場新庁舎整備基本構想・基本計画の進捗状況について 2 伊奈町役場庁舎建設等検討部会の設置について 3 その他
第7回	令和3年 1月8日(金)	1 庁舎建設等検討部会による検討結果および職員からの意見の報告について 2 新庁舎整備専門委員会の設置および検討内容の報告について 3 LCCの検討をふまえた東庁舎の解体撤去について
第8回	令和3年 7月7日(水)	1 伊奈町役場新庁舎整備基本構想・基本計画の報告 2 その他

## 伊奈町役場庁舎建設等検討部会 部会員名簿

令和3年1月1日現在

氏名	所属	備考
戸井田 直之	企画課	部会長
須田 希	生活安全課	
佐久間 孝司	税務課	
北田 沙織	収税課	
羽野 帆奈	住民課	
尾台 慎也	福祉課	
濱野 洋至	子育て支援課	
城田 博之	保険医療課	
佐藤 早	健康増進課	
齋藤 真悟	環境対策課	
淵上 夏己	元気まちづくり課	
長堀 健太	土木課	
大山 智子	都市計画課	
山岸 紀子	会計課	
押条 里菜	生涯学習課	
釵持 潤子	議会事務局	副部会長

(敬称略・順不同)



伊奈町役場庁舎建設等検討部会による検討経緯

回	開催日	場所	主な内容
第1回	令和2年12月1日(火) 午後2時から	第一会議室 /WEB会議	<p>テーマ：賑わいのある庁舎を実現するために</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○庁舎×賑わいの場（複合化する施設機能の事例）紹介</li> <li>○グループディスカッション <ul style="list-style-type: none"> <li>・紹介事例を踏まえ、伊奈町役場新庁舎で参考にできそうな点・課題がありそうな点</li> <li>・交流スペースや複合スペース（庁舎・図書館・保健センター等）に取り込むと良いスペースについて</li> <li>・賑わいにつながる町民サービスや行事・催事の取り組みについて（伊奈町らしさのある賑わいについて）</li> <li>・各部署において、現在実施しているものや今後必要だと思う町民協働の取り組みについて</li> </ul> </li> </ul>
第2回	令和2年12月10日(木) 午前9時30分から	第一会議室 /WEB会議	<p>テーマ①：賑わいのある庁舎を実現するために テーマ②：防災拠点としての庁舎、セキュリティを確保した庁舎とするために</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○テーマ①と②の事例紹介</li> <li>○グループディスカッション <ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザイン・サインについて配慮すべき事項 館内の動線、HWC、子育て支援スペース、案内表示、窓口の形態・手続き方法等について</li> <li>・防災拠点として配慮すべき事項 非常時対応、自然エネルギーの活用、備蓄、避難場所の設定について</li> <li>・セキュリティ対策について配慮すべき事項 ゾーニング、休日や夜間の鍵の監理、ICカード活用、カメラ、警備システム等について</li> </ul> </li> </ul>
第3回	令和2年12月17日(木) 午後2時から	第一会議室 /WEB会議	<p>テーマ：執務環境の向上により、より良い町民サービスを提供するために</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○庁舎執務環境の事例紹介</li> <li>○グループディスカッション <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊奈町モデルの窓口/課の連携と配置 町民が利用しやすい配置、課の関連性等について</li> <li>・デスクレイアウト、打合せスペースの在り方 動線の確保、オープンスペース、業務の効率化、デスクの必要寸法について</li> <li>・with/after コロナ対策のアイデア 身体的距離、固定席・フリーアドレス、換気、距離を確保するサインについて</li> </ul> </li> </ul>

## (2) 伊奈町役場新庁舎整備専門委員会の設置

本計画の策定に当たり、新庁舎に求められる具体的な機能について、外部学識者、有識者からの多角的な視点からご意見をいただくため、伊奈町役場新庁舎整備専門委員会を設置し、基本構想・基本計画策定に係る必要事項について、検討を行った。

伊奈町役場新庁舎整備専門委員会 委員名簿

氏名	選出区分	役職等
柳澤 要	学識経験者	千葉大学教授（建築デザイン、建築計画専攻）
秋元 孝之	学識経験者	芝浦工業大学教授（建築設備工学、建築環境工学専攻）
細田 浩（委員長）	有識者	伊奈町都市計画審議会会長
大貫 毅	有識者	伊奈町区長会長
加藤 衛（副委員長）	有識者	伊奈町民生委員・児童委員協議会会長

（敬称略・順不同）

伊奈町役場新庁舎整備専門委員会による検討経緯

回	開催日	場所	主な内容
第1回	令和2年12月23日（水） 午後3時から	全員協議会室 /WEB会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本構想・基本計画の構成及び内容</li> <li>・検討経緯・検討スケジュール</li> <li>・基本構想・基本計画進捗報告</li> <li>○検討項目</li> <li>用途複合（図書館・保健センター）のある庁舎により地域コミュニティの場を形成するために</li> <li>・建替えの考え方について</li> <li>・新庁舎のテーマ</li> <li>・新庁舎が目指す環境の方針</li> </ul>
第2回	令和3年3月9日（火） 午後4時から	第一会議室 /WEB会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基本構想・基本計画の構成及び内容</li> <li>・伊奈町役場新庁舎整備専門委員会1回目以降の検討経緯</li> <li>・検討スケジュール</li> <li>○検討項目</li> <li>環境・賑わい・機能性に配慮した空間づくりのために</li> <li>・施設計画における配慮すべき機能・項目</li> <li>・自然エネルギーの活用方針</li> <li>・with/after コロナを踏まえた庁舎のあり方</li> </ul>