資料１

北杜市新庁舎整備基本構想（案）

令和●年●月

北　杜　市

目次

第１章　はじめに 1
1. 策定の背景と目的 1
2. 本構想の位置づけ 2
第２章　現庁舎の概要及び現状と課題、新庁舎整備の必要性 3
1. 現庁舎の概要 3
（1）現庁舎の敷地の概要 3
（2）現庁舎を構成する建物 3
（3）現庁舎の建物配置 4
（4）現庁舎の機能構成 5
（5）現庁舎敷地の駐車場整備状況 6
（6）現庁舎敷地外の駐車場整備状況 7
2. 現庁舎の現状と課題 8
（1）暫定的な庁舎（建物） 8
（2）建物の配置・機能の分散 11
（3）庁舎の狭あい化・利便性の低い駐車場 11
（4）非効率な執務環境 14
3. 関連計画における市役所の位置づけ 14
4. 令和７年度市民アンケートの結果 16
（1）調査方法 16
（2）回答数 16
（3）回答の傾向 17
5. 市民ワークショップによる市民意見 21
（1）開催概要 21
（2）第１回 市民ワークショップ 22
（3）第２回 市民ワークショップ 24
（4）第３回 市民ワークショップ 27
6. 新庁舎整備の必要性 31
第３章　基本理念及び基本方針 33
1. 新庁舎整備の基本理念 33
2. 新庁舎整備の基本方針 34
第４章　機能と規模 35
1. 新庁舎に求める主要機能 35
（1）防災・減災・安全機能 35
（2）市民サービス機能 36
（3）環境共生・持続可能性に資する機能 38
（4）市民交流・コミュニティ機能 40

（5）行政・議会機能 40
2. 新庁舎の規模 41
（1）算定条件（新庁舎に勤務する職員等） 41
（2）基準による算定結果 42
（3）その他必要となる面積 45
（4）新庁舎の規模 47
3. 新庁舎の駐車場台数 48
（1）来庁者駐車場 48
（2）公用車用駐車場 49
（3）議員用駐車場 49
（4）職員用駐車場 49
（5）駐輪場 49
（6）駐車場・駐輪場台数まとめ 49
（7）駐車場等の整備のために必要な敷地面積 50
4. 敷地規模の最低限度の設定 51
（1）新庁舎配置に必要となる敷地の規模 51
5. 新庁舎整備における必要敷地面積の考え方 51
（1）必要敷地面積の結論 51
第５章　新庁舎の建設地 52
1. 建設候補地の抽出・条件整理 52
（1）建設候補地の一次選定基準 52
（2）一次選定による敷地の抽出 53
（3）公共施設個別施設計画との整合性及び敷地活用の方向性 54
（4）建設候補地の選定結果 55
第６章　新庁舎の整備構想（案） 56
1. 整備手法の考え方 56
2. 整備構想（案）の前提条件 57
（1）新庁舎の階数・形状 57
（2）新庁舎のアクセス道路 57
（3）既存施設活用の条件 58
（4）学校改修型における避難施設（体育館）の扱い 58
（5）職員用駐車場の確保について 59
3. 候補地ごとの新庁舎整備構想（案） 60
（1）候補地１：長坂総合支所 60
（2）候補地２：長坂中学校 62
（3）候補地３：高根総合支所 64
（4）候補地４：高根中学校 66
（5）候補地５：現北杜市役所 68

第７章　候補地の比較検討 70
1. 評価軸（視点）の設定 70
2. 評価項目の設定 70
3. 評価基準の設定 71
（1）交通 71
（2）災害・防災 71
（3）経済性・コスト 72
（4）まちづくり 75
（5）環境配慮 75
4. 評価の重みづけと採点方法 77
（1）評価軸（視点）の配点（重みづけ） 77
（2）評価項目の配点（重みづけ） 78
（3）採点方法 79
5. 評価結果 80
（1）候補地評価による順位付けと得点 80
6. 評価結果とりまとめ 81
（1）既存施設活用型【庁舎改修型】 81
（2）既存施設活用型【学校改修型】 82
（3）新築型 83
7. 整備パターンごとの候補地の選出 84
第８章　事業計画 85
1. 事業手法と発注方式 85
（1）ＰＰＰ（Public Private Partnership）導入に関する基本的な考え方 85
2. 概算事業費 91
（1）各候補地の概算事業費の算出 92
3. 事業スケジュール 97
4. 今後の進め方 97

第１章　はじめに

1. 策定の背景と目的

本市は、平成 16 年 11 月 1 日に明野村、須玉町、高根町、長坂町、大泉村、白州町、武川村の 7 町村が合併して北杜市として誕生しました。

その後、平成 18 年３月 15 日に小淵沢町が北杜市に編入され、現在の北杜市となっています。

本庁舎については、平成 15 年の合併協定書において「暫定的に北巨摩郡須玉町大豆生田 961 番地 1（旧須玉商業高等学校跡地）とし、仮庁舎として校舎等を活用すること及び将来の新市の事務所（市役所）の位置については、新市建設計画期間内（合併後 10 年間）に交通の事情、他の官公署との関係など市民の利便性を考慮し、市民の意見を踏まえて検討すること」と定められました。

なお、同趣旨は平成 17 年の合併協定書にも引き継がれています。

こうした経緯を踏まえ、本市では庁舎建設基金を創設し、新庁舎整備に向けて基金の積み立てを行うとともに、平成 24 年度からは、市役所の位置及び総合支所のあり方を検討するため、「北杜市役所の位置、総合支所のあり方庁内検討委員会」を設置して検討を行っており、また、令和 5 年度には、北杜市役所本庁舎建設に係る事前検討資料を作成し、現庁舎の現状把握等を行い、市有地を対象として新庁舎を整備する場合の候補となり得る敷地の抽出、整備した場合の事業費等について把握を行ったところです。

また、令和７年度には、「北杜市本庁舎整備検討委員会」を立ち上げ、本格的な議論をスタートするとともに、「北杜市役所本庁舎整備に係る市民アンケート調査」を実施し、新庁舎整備に対する市民意見の聴取を行いました。また、令和８年度には、新庁舎整備基本構想の策定に向けて、市民ワークショップを実施するとともに、引き続き「北杜市本庁舎整備検討委員会」での議論を重ねるなど、準備を進めてきました。

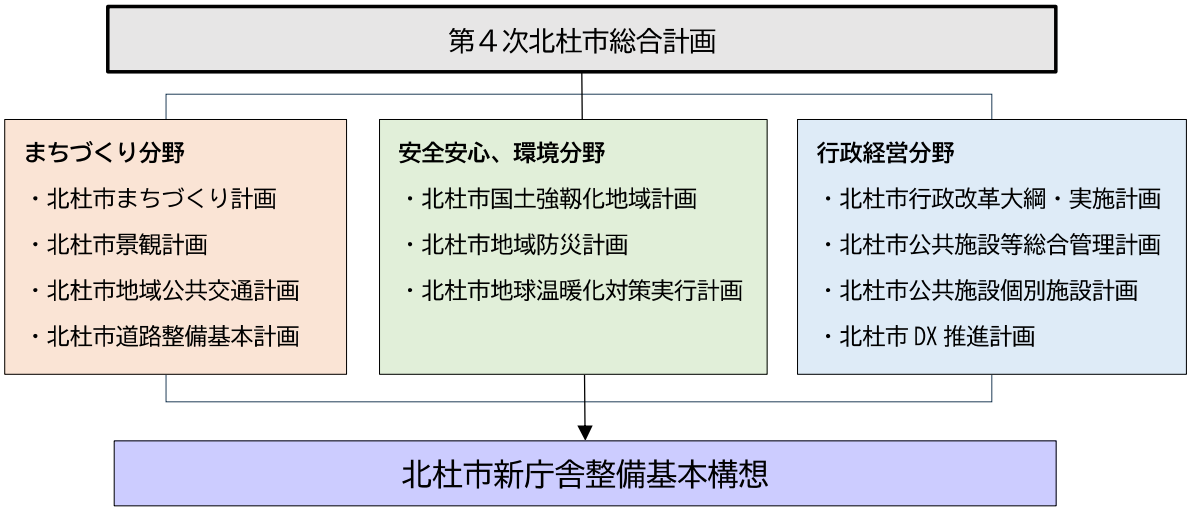
北杜市新庁舎整備基本構想（以下、「本構想」という。）は、これまでの検討結果を踏まえ、新庁舎の機能・規模に関する基本的な事項についてとりまとめ、市民が利用しやすいよう、交通の事情や、他官公署との関係、災害に対する安全性などについて検討する中で、将来の北杜市にふさわしい「主たる事務所」の場所について検討し、今後の新庁舎整備に向けて、これからのまちづくりと行政サービスの拠点としての基本的な考え方を明確にすることを目的とするものです。

2. 本構想の位置づけ

本構想は、本市の将来を見据えた行政経営及びまちづくりの方向性を示す総合的な指針であり、本市の行政運営における最上位計画である「第４次北杜市総合計画」をはじめ、「北杜市公共施設等総合管理計画」、「北杜市公共施設個別施設計画」その他の関連計画との整合を図りながら策定するものです。

また、本構想は、「北杜市公共施設個別施設計画」に基づく新庁舎整備に関する基本的な考え方を示す計画として位置付けます。

図 1-1 上位関連計画との関係



第２章　現庁舎の概要及び現状と課題、新庁舎整備の必要性

1. 現庁舎の概要

（1） 現庁舎の敷地の概要

現庁舎の敷地は、旧須玉商業高等学校の跡地となっており、概要は表 2-1 のとおりです。

表 2-1 現庁舎敷地の概要

項目	内容
所在地	山梨県北杜市須玉町大豆生田 961-1
敷地面積	24,100.50 ㎡（公図面積）
地域地区 形態規制等	都市計画区域外 北杜市まちづくり条例施行規則「須玉町地域拠点区域」 建蔽率：60%以下 容積率：200%以下 建築物の高さ：20m以下 壁面位置：境界線から 1m以上

（2） 現庁舎を構成する建物

現庁舎は 7 つの建物から成っており、この内「3.東館」、「6.議場棟」「7.北館」は旧須玉商業高等学校[1]の旧校舎等を活用したものです。現庁舎の建物構成は表 2-2 のとおりです。

表 2-2 現庁舎の建物構成

棟	建築年 （年）	築年数 （年）	構造[2]	建築面積 （㎡）	延床面積 （㎡）	法定耐用年数[3] （年）
1.本館	2004(平成 16)	22	軽 S 造	1,607.13	1,580.93	22 年
2.西館	2012(平成 24)	14	軽 S 造	992.95	1,947.68	22 年
3.東館	1991(平成 3)	35	RC 造	609.89	700.25	50 年
4.東別館	2009(平成 21)	17	軽 S 造	150.97	150.97	22 年
5.西会議室	2005(平成 17)	21	軽 S 造	178.75	167.67	22 年
6.議場棟	1983(昭和 58)	43	S 造	674.95	626.04	38 年
7.北館	1963(昭和 38)	63	SRC 造	1267.26	3,551.36	50 年
合　計				**5,481.90**	**8,724.90**	

[1] 1963 年（昭和 38 年）7 月 1 日に山梨県立峡北高等学校の全日制課程須玉分校が独立して須玉商業高等学校が設立され、2001 年（平成 13 年）4 月に、峡北高等学校、峡北農業高等学校と統合される形で廃校になっています。

[2] 軽 S 造：軽量鉄骨造、S 造：鉄骨造、RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造

[3] 財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による

（3） 現庁舎の建物配置

多棟構成であるため、空地（駐車場、緑地帯）も分散して配置されています。

現庁舎の建物の配置は、図 2-1 のとおりです。

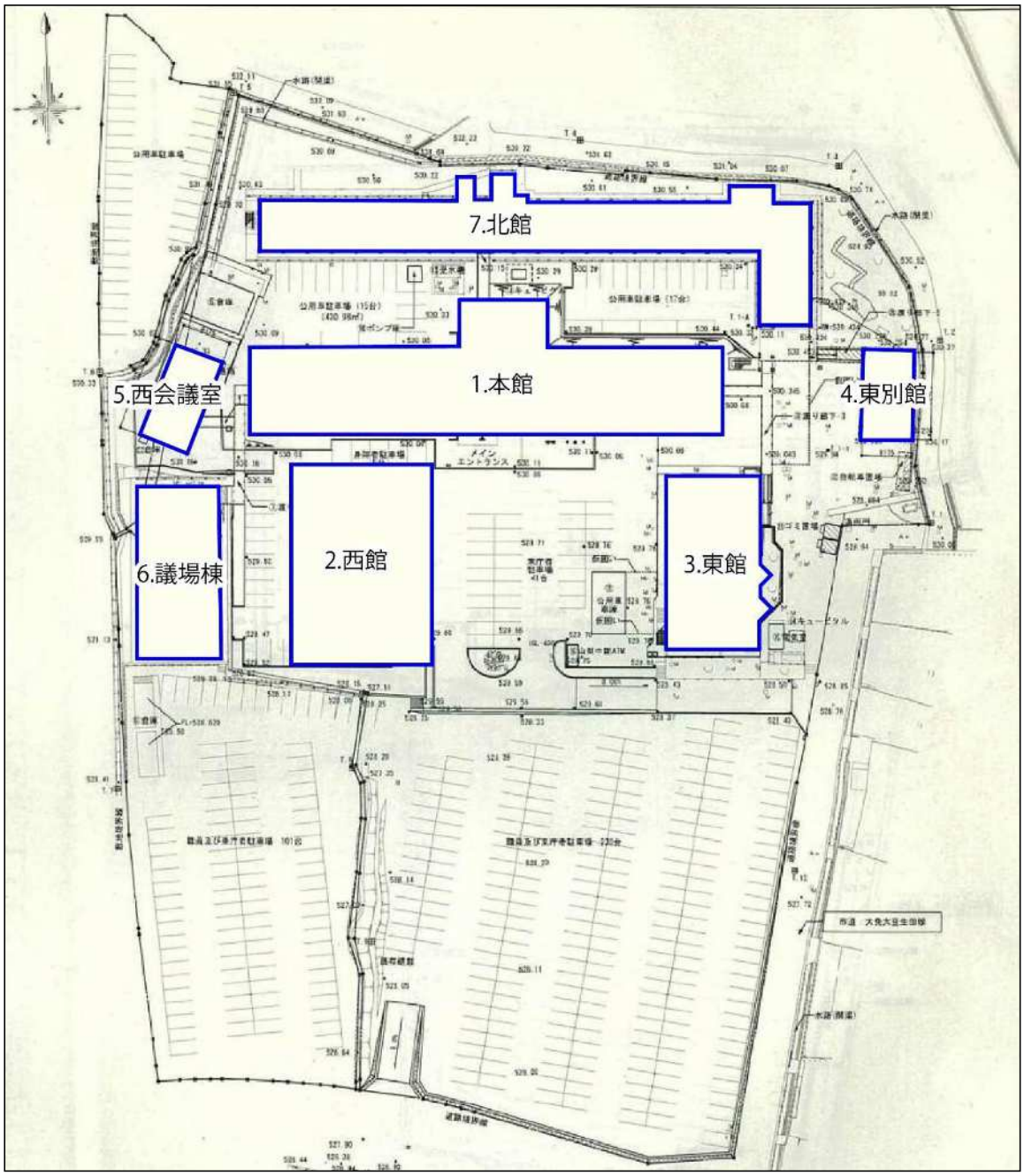


図 2-1 現庁舎配置図

（4） 現庁舎の機能構成

現庁舎は多棟構成であるため、本来集約すべき機能が分散して配置されています。

棟毎の機能構成は表 2-3 のとおりです。

表 2-3 現庁舎の機能構成

棟	機能構成
1. 本館	行政サービスの提供機能[4] 行政機能の運営[5] 地域コミュニティの場の提供機能[6] その他の機能（市長室、副市長室、監査委員事務局、農業委員会事務局、会議室）
2. 西館	行政サービスの提供機能 地域コミュニティの場の提供機能 議会の設置・運営[7] その他の機能（会議室）
3. 東館	行政サービスの提供機能 行政機能の運営 地域コミュニティの場の提供機能 災害対策本部・拠点機能[8] その他の機能（書庫・倉庫、管理諸室）
4. 東別館	行政サービスの提供機能 行政機能の運営機能
5. 西会議室	その他の機能（会議室）
6. 議場棟	議会の設置・運営機能
7. 北館	その他の機能（会議室、書庫・倉庫）

[4] 手続き・相談窓口、生活インフラの提供と生活環境の保持、産業・地域の活性化、教育機会の提供などを所管する部署など

[5] 総合政策・全体調整、組織の運営・基盤整備などを所管する部署など

[6] 生涯学習課、こども家庭課、介護支援課など

[7] 議会を設置し運営する機能（議会事務局など）

[8]「災害対策本部」の設置及び避難所の開設や物資の準備等を行う機能

(5) 現庁舎敷地の駐車場整備状況

現庁舎に整備されている駐車場の配置は図 2-2、表 2-4 のとおりであり、敷地内の空地部分はほぼ全て駐車場として利用しています。

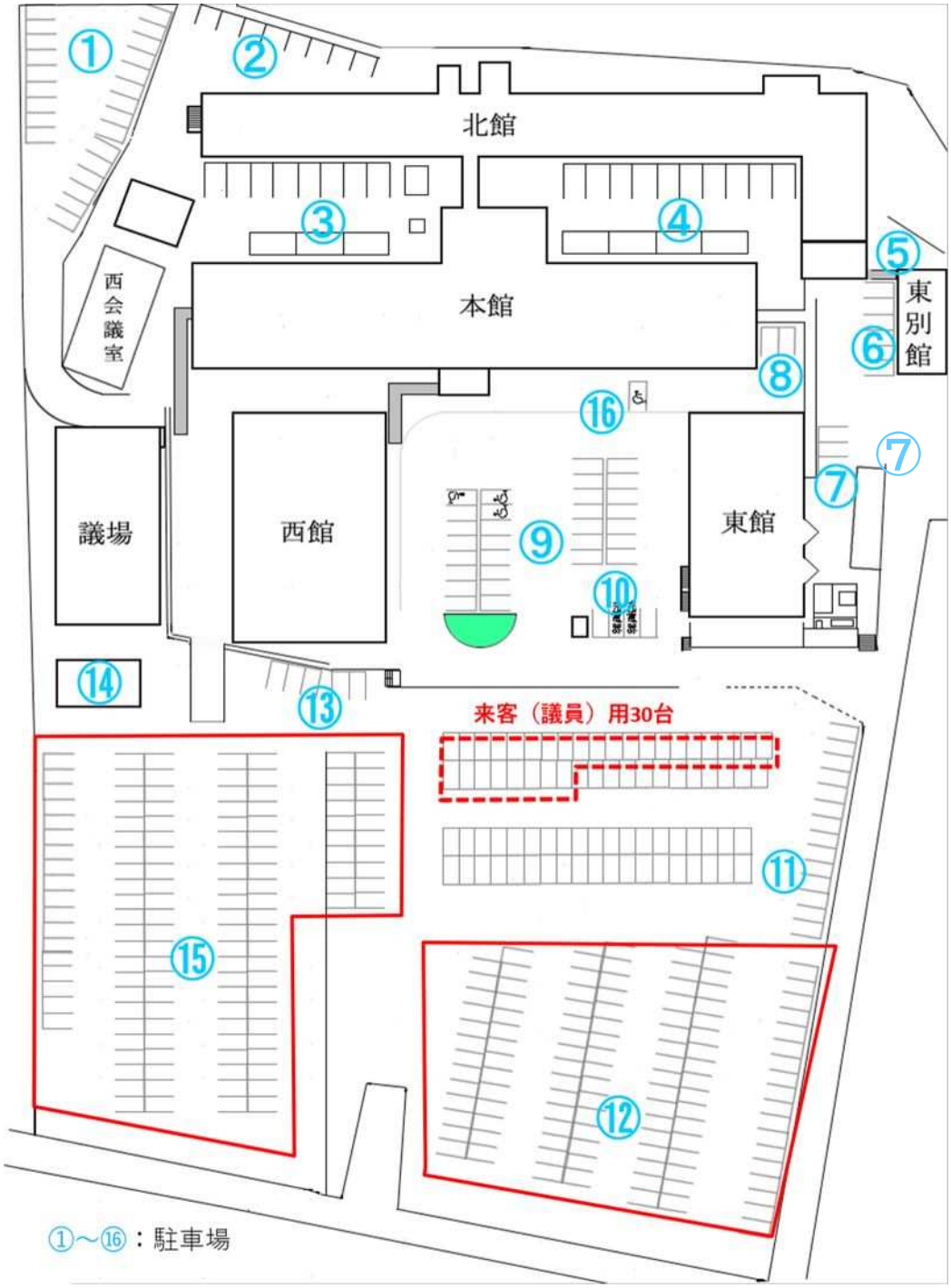


図 2-2　現庁舎敷地の駐車場配置図

表 2-4 現庁舎敷地の駐車場整備状況

駐車場		駐車場台数			
		来庁者用	公用車用	職員用	合計
①	西側駐車場			28	**28**
②	北館裏駐車場		4	5	**9**
③	西側中庭駐車場		1	13	**14**
④	東側中庭駐車場		10	7	**17**
⑤	北館職員玄関前駐車場		2		**2**
⑥	東別館西側駐車場			6	**6**
⑦	東館横側駐車場		1	2	**3**
⑧	本館東側駐車場			2	**2**
⑨	正面来客用駐車場	30			**30**
⑩	屋根付駐車場	2	2		**4**
⑪	段下北側駐車場	30		70	**100**
⑫	段下南側職員駐車場			111	**111**
⑬	段下駐輪場横駐車場	5			**5**
⑭	市長車等車庫		3		**3**
⑮	段下西側職員駐車場		3	123	**126**
⑯	本館前側身障者用駐車場	**3**			**3**
合計		**70**	**26**	**367**	**463**

（6） 現庁舎敷地外の駐車場整備状況

現庁舎の敷地以外では、表 2-5 に示す駐車場が整備されています。

表 2-5 現庁舎敷地外の駐車場整備状況

駐車場		駐車場台数			
		来庁者用	公用車用	職員用	合計
⑰	高架下東側駐車場		24		24
⑱	高架下西側駐車場		25		25
⑲	高架下前北側駐車場		1		1
合計			**50**		**50**

2. 現庁舎の現状と課題

(1) 暫定的な庁舎（建物）

ア　災害時に現庁舎が倒壊・損壊した場合の影響

現庁舎は、暫定的に旧須玉商業高等学校の校舎等を活用したもの及び仮設的に増築した軽量鉄骨造（プレハブ工法）であることから耐用年数が短く、建物の老朽化の面において多くの課題を抱えています。

また、本庁舎は災害時には防災拠点施設となるため、人命の安全確保に加えて十分な機能確保を図るため、建築基準法が定める一般的な耐震性能の 1.5 倍相当（Is 値 0.9 以上）の性能[9]が求められますが、最も古い北館は一部の階で基準値 0.9 を大きく下回る 0.37 にとどまっており、災害時に庁舎としての機能を維持することが困難な状況です。

表 2-6 現庁舎の建物構成

1．本館	2．西館
	
3，東館	4．東別館
	
5．西会議室	6．議場棟
	

[9] 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国交省）」による重要度係数 1.5 を指し、耐震診断基準において目標 Is 値 0.9 以上を示す。

７．北館	
	

【想定される影響】

① 被害状況等の収集や避難所設置等の情報発信の停滞(パソコン・電話・防災無線が使用できないため)

✧ 避難所開設に係る周知がないため、どこに避難してよいかわからない

② 外部からの緊急支援物資の受入れ・避難者への提供困難又は遅滞

✧ 避難後の食料や水、衛生用品などの必要な物資の受け入れ、一時保管、提供等に困難をきたす恐れがある

③ 行政機能の停止

✧ 戸籍や住民異動等の手続、各種証明書の交付などの市民サービスが受けられない

✧ 「被災証明」や「り災証明」の発行が受けられず保険金の請求や国民年金保険料の免除申請等ができない

④ 復旧・復興作業の遅滞

✧ がれき等の撤去が進まず危険なだけでなく、道路の損傷が続き通行できない

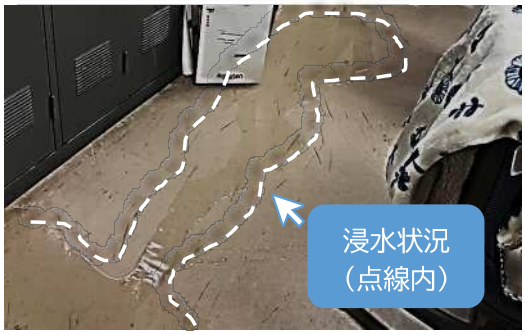
イ　建物・設備の老朽化の進行及び非衛生的な職場環境

現庁舎の「北館」及び「東館」ともに、壁面コンクリートに亀裂が見られ、特に北館は軒天井の剥落、屋上の防水シートや給排水管の劣化などが進行しています。このため、多額の改修・修繕費用が必要となっており、今後、維持管理コストの増加が懸念されています。

また、これまでに、本館では『大雨時における床上浸水』や『ネズミやコウモリによる被害』など、業務への支障や環境衛生面の著しい悪化も危惧されています。

表 2-7 現庁舎の老朽化状況

北館【外壁】	北館【内壁】
	

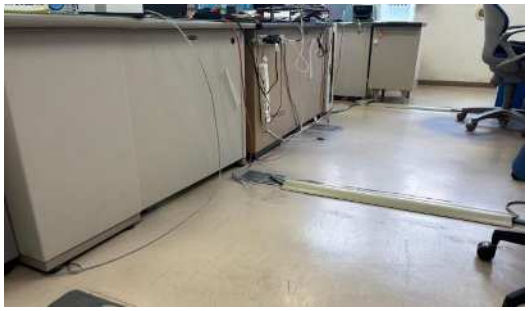
東館【外壁】	本館【事務室】
	

ウ　業務効率化のためのデジタル化を阻害

市民サービスや利便性の向上、業務の効率化を図るため、他自治体に遅れることなくDX（デジタル・トランスフォーメーション）を推進する必要がありますが、仮庁舎の位置づけであることから大きな設備投資を行うことができない状況です。

また、これまで都度配線の増設を繰り返しているため、電気配線等が複雑化していること、また、建物がフリーアクセスフロアに対応できていないため、ＯＡ機器の配線が露出し、つまずき転倒によるネットワーク損傷の危険性やデスクを効率的に配置できないなどの課題を抱えています。

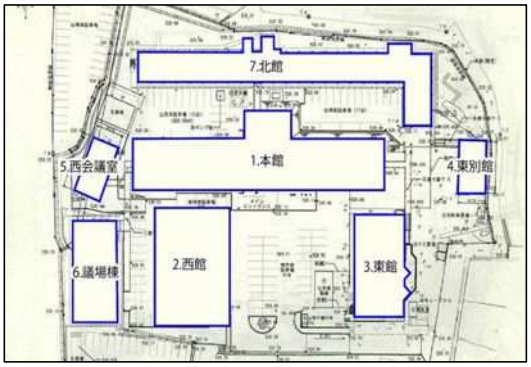
表 2-8 現庁舎の配線露出及び複雑化の状況

北館【１階天井】	本館【事務室】
	

(2) 建物の配置・機能の分散

現庁舎は、旧須玉商業高等学校の校舎等を活用した経緯から多棟構成となっており、庁舎機能が敷地内に分散して配置されているため、来庁者にとって目的の部署がわかりづらく、職員の連携も図りにくい状況です。また、セキュリティ機能やバリアフリーへの対応、維持管理面においても課題を抱えています。

表 2-9 現庁舎の多棟構成及び維持管理における課題の状況

北館、東別館、東館及び本館	西館、議場棟、西会議室及び本館
	
庁舎全体図	北館　外壁
	

【主な問題点】

- ✧ 7 つの建物で庁舎機能が構成されているため、来庁者にとって『わかりづらい』
- ✧ 多棟構成により出入口が多いため、『セキュリティレベルを上げることが難しい』
- ✧ 建物間の移動距離が長いため、高齢者や車いすを利用する方などの『利便性が低い』
- ✧ 北館は耐震性能や劣化状況を踏まえると、多くの部屋が利用できない状況であるが、建物の規模が大きく老朽化も進行しているため、『維持管理が難しくなっている』

(3) 庁舎の狭あい化・利便性の低い駐車場

現庁舎は、特に本館窓口スペースが狭あいであるため、来庁者のプライバシーの確保や利便性の面において課題を抱えているだけでなく、行政ニーズの多様化や業務量の増加などにより庁舎の狭あい化が進み、執務スペースも十分確保されていない状況です。

また、来庁者用の駐車スペースの不足や駐車場から庁舎までの距離が長いことなどから、利用者の利便性が低い状況です。

表 2-10 現庁舎の狭あい化の状況

<table>
<tr><td>本館【市民サービス課前】</td><td>本館【環境課 事務室】</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
<tr><td>待合スペース</td><td>西館【農地整備課 事務室】</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

【主な問題点】

- ✧ 個別の相談室や会議室の不足及び窓口の仕切りがないため、『来庁者のプライバシーが十分確保されていない。』
- ✧ 庁舎内の廊下の幅員が狭いため、特に窓口の混雑時における『すれ違いや車いすの通行に支障が生じている。』
- ✧ 待合スペースが狭いため、窓口の混雑時においては座って待機することができず『高齢者や障がい者、乳幼児連れ来庁者への利便性が低い。』
- ✧ 執務スペースや書庫、倉庫などが十分確保されていないため、『業務の効率性が低い。』
- ✧ 市議会開会中や会議等の開催が重なると『来庁者駐車場が不足』するとともに、『駐車場から庁舎までの距離が長いため利便性が低い。』

（参考）現庁舎の廊下の幅員について

現庁舎の廊下の幅員は表 2-11 のとおりです。なお、庁舎の新築・増築時にあたっては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（以下、「バリアフリー法」という。）により、車いす使用者と人がすれ違える廊下幅の確保が義務付けられています。

表 2-11 （参考）現庁舎の廊下等の幅員

棟	現庁舎の廊下等の幅員
1. 本館	170 cm
2. 西館	170～182 cm
3. 東館	115～182 cm
4. 東別館	118 cm
5. 西会議室	（廊下なし）
6. 議場棟	195 cm
7. 北館	193～210 cm

※数値は令和 8 年 4 月時点の実測による内法寸法

表 2-12 バリアフリー法による建築物移動等円滑化基準（適合義務）

項目	基準の内容
廊下等	幅員 120cm 以上 区間 50m以内ごとに車いすが転回可能な場所を配置

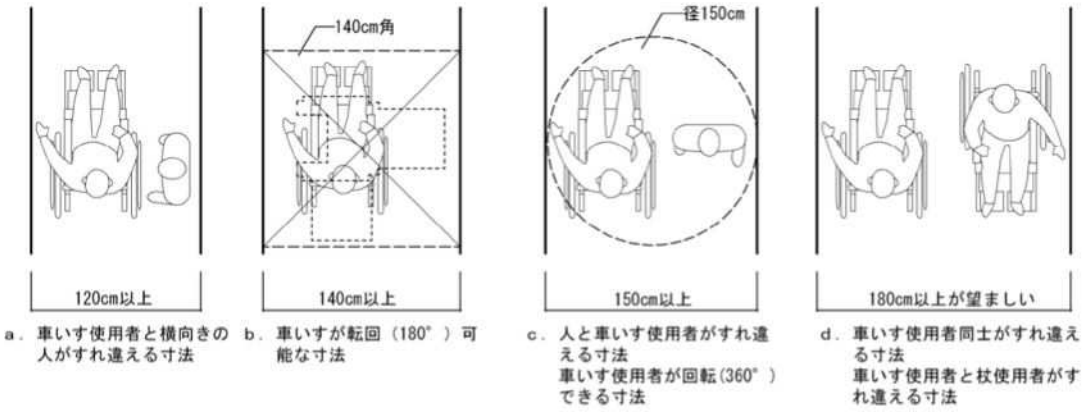


図 2-3　屋内の通路の有効幅員の考え方

出典：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（国交省）

(4) 非効率な執務環境

ア 執務室や窓口、待合・保管スペースの不足

令和 6 年度に行った職員アンケートの結果、約 85%の職員が市民が利用しやすい環境となっていないと回答し、主な理由として建物の老朽化、窓口や待合スペースの不足、庁舎内の機能配置が挙げられています。

また、執務環境に関しては、約 73%の職員が執務室が狭いと回答し、87%の職員が、会議室・打合せスペースが不足していると回答し、書類を保管するスペース（書庫）についても、約 78%の職員が不足していると回答しています。

イ 会議室の不足

現庁舎は、会議室が不足しており、利用が集中する時期は数か月前からの予約が必要となるため、業務に支障が生じている状況です。

表 2-13 現庁舎の会議室

棟	会議室
1. 本館	第 1 応接室、第 3 会議室、第 4 会議室、本館相談室
2. 西館	会議室（2 階）
3. 東館	―
4. 東別館	―
5. 西会議室	西会議室
6. 議場棟	―
7. 北館	大会議室（3 階）

3. 関連計画における市役所の位置づけ

本市の各種関連計画から、新庁舎の位置づけを整理し、新庁舎に求められる事項を表 2-14 のとおり整理しました。

表 2-14 市役所の位置づけ、求められる事項

関連計画	市役所に求められる事項
第 4 次北杜市総合計画 ✧ 市民参加・協働の推進 ✧ 市民への情報発信の充実	**市民サービスの中核拠点** ✧ 市民サービスの提供、市民参加・協働の推進、情報発信などを担う行政運営の中核施設。市民に最も身近な公共サービスの拠点として機能することが求められている。
第 4 次北杜市総合計画 ✧ 市民の安全・安心な暮らしを守る 北杜市行政改革大綱・実施計画 ✧ 市役所本庁舎の整備推進 北杜市国土強靭化地域計画 ✧ 行政の基幹機能の維持	**災害対応の司令塔となる防災拠点** ✧ 災害発生時に行政機能を維持し、災害対策本部として指揮命令や情報集約・発信を行う拠点。市民の生命・財産を守るための中核施設として位置付けられている。

✧ 市役所本庁舎の機能確保 北杜市地域防災計画 ✧ 災害対策本部の設置・広域防災拠点機能・物資の調達体制の整備 ✧ BCP 機能の確保	
北杜市行政改革大綱・実施計画 ✧ 行政組織の効果的・効率的な運営 ✧ 戦略的・機動的な組織体制の構築	**効率的な行政運営を支える経営拠点** ✧ 限られた財源や人材の中で効率的な行政サービスを実現するための行政経営の拠点。公共施設マネジメントや行政改革を実践する施設として求められている。
北杜市行政改革大綱・実施計画 ✧ 公共施設の最適配置と保有量縮減 北杜市公共施設等総合管理計画 ✧ 40%程度の保有量縮減 ✧ 公共施設の複合化・多機能化 北杜市公共施設個別施設計画 ✧ 公共施設の集約化、複合化	**公共施設再編・集約の中核拠点** ✧ 公共施設の総量縮減や複合化・多機能化を推進するための中核施設。将来世代への負担軽減を図る公共施設マネジメントの象徴的施設として求められている。
第 4 次北杜市総合計画 ✧ 行政改革の推進 北杜市行政改革大綱・実施計画 ✧ フリーアドレス化 北杜市 DX 推進計画 ✧ 行政手続きのオンライン化 ✧ スマート窓口の構築 ✧ ペーパーレス化	**DX を推進するスマート行政拠点** ✧ デジタル技術を活用し、行政サービスの向上と業務効率化を実現する拠点。「待たない・書かない・行かない」市役所の実現が求められている。
北杜市地球温暖化対策実行計画・北杜市公共施設等総合管理計画 ✧ 省エネルギーの推進・再生可能エネルギーの導入促進・脱炭素化の推進 北杜市景観計画 ✧ 公共建築物の景観向上	**脱炭素・環境共生を先導するモデル施設** ✧ 市内公共施設の中でも先導的に脱炭素化や省エネルギーの推進に取り組む施設。環境や景観に配慮した施設整備や緑化の実現を牽引する役割が求められている。
第 4 次北杜市総合計画 ✧ 市民参加・協働の推進 ✧ 誰もが活躍できるまちづくり	**市民交流・協働の拠点** ✧ 行政手続きのためだけではなく、市民が交流し、多世代が集い、地域活動や協働を育む場としての役割が期待されている。
北杜市地域公共交通計画 ✧ 移動手段の確保 ✧ 公共交通体系の維持・改善 北杜市道路整備基本計画 ✧ 利便性の高いネットワークの形成 北杜市まちづくり計画 ✧ 多拠点連携型まちづくり	**市域全体を支える広域ネットワーク拠点** ✧ 広大な市域を有する北杜市において、市民がアクセスしやすく、公共交通や道路ネットワークとの連携を図る行政サービス拠点としての役割を担う。

4. 令和７年度市民アンケート[10]の結果

本庁舎（新庁舎）整備の方向性や具体的な検討を進めるための基礎資料として活用することを目的に、市民アンケートを実施しました。

(1) 調査方法

○調査対象：市内在住の 18 歳以上の市民 4,500 名

○抽出方法：令和７年 11 月１日現在の住民基本台帳を用いて無作為抽出

○調査内容：回答者の属性

本庁舎、各町の総合支所の利用状況等

今後の新庁舎に求めることや期待するイメージ

新庁舎整備に関する考え方

自由回答

(2) 回答数

本アンケート調査の回収票数は 2,255 件、回収率は 50.1％となり、多数の回答をいただきました。なお、居住地域別の回収票数と回収率は下表のとおりです。地域毎の人口割合に応じた配布数となっています。

居住地域	配布数(件)	回収票数(件)					回収率
			紙面による回答		Webによる回答		
			件数	割合	件数	割合	
	(a)	(b1)	(b2)	(b2/a)	(b3)	(b3/a)	(b1/a)
明野町	432	220	133	60.5%	87	39.5%	50.9%
須玉町	539	258	129	50.0%	129	50.0%	47.9%
高根町	903	482	268	55.6%	214	44.4%	53.4%
長坂町	881	460	254	55.2%	206	44.8%	52.2%
大泉町	527	243	119	49.0%	124	51.0%	46.1%
小淵沢町	594	279	157	56.3%	122	43.7%	47.0%
白州町	338	172	96	55.8%	76	44.2%	50.9%
武川町	286	133	76	57.1%	57	42.9%	46.5%
居住地域無回答	－	8	8	100.0%	0	0.0%	－
市全体	**4,500**	**2,255**	**1,240**	**55.0%**	**1,015**	**45.0%**	**50.1%**

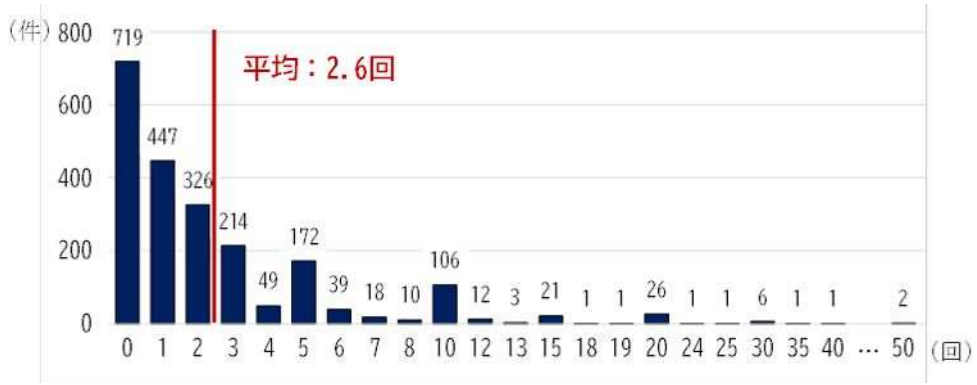
[10] アンケート結果は本市の HP にて公開しています。https://www.city.hokuto.yamanashi.jp/docs/31885.html（北杜市本庁舎整備検討委員会の開催状況「令和７年度第４回北杜市本庁舎整備検討委員会（令和８年３月 26 日開催）」

(3) 回答の傾向

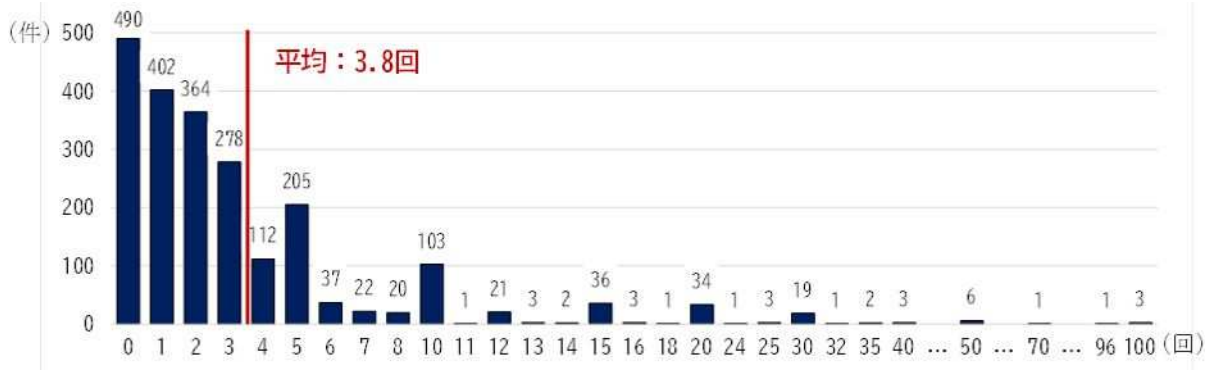
ア　本庁舎・総合支所の利用頻度

本庁舎・総合支所ともに年間の利用回数は 0 回が最も多く、年間の平均利用回数を算出すると、現庁舎（本庁舎）が 2.6 回、総合支所が 3.8 回となっています。

① 本庁舎



② 総合支所



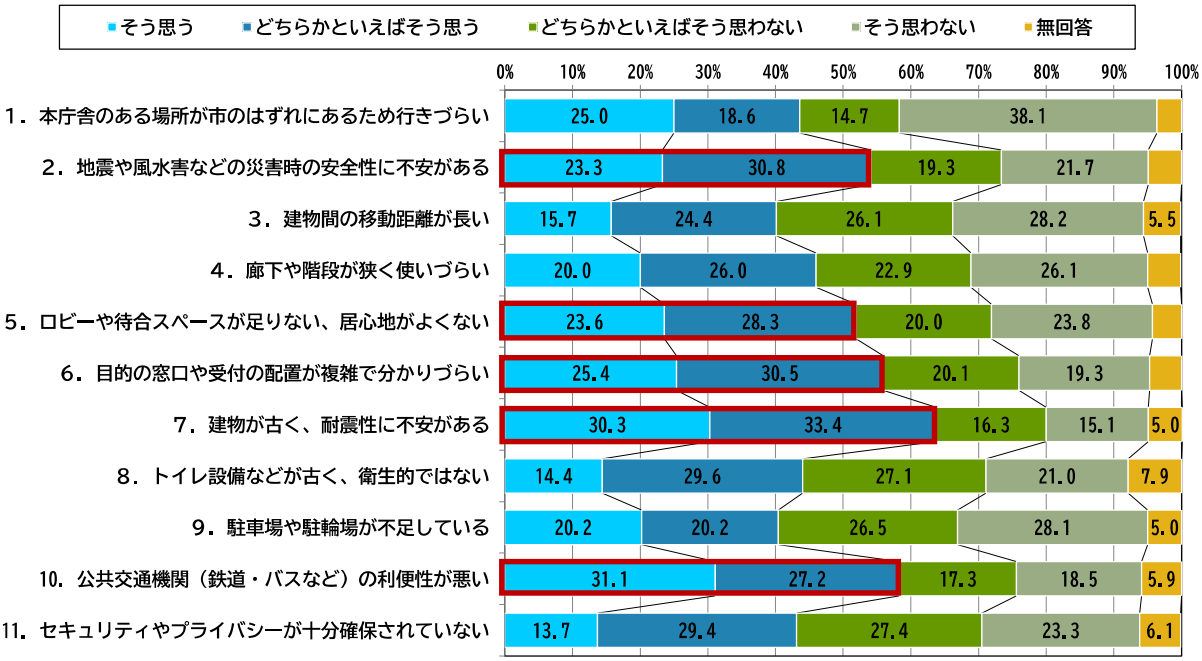
イ　本庁舎利用時の移動手段

本庁舎は自家用車による利用が 9 割以上を占めています。

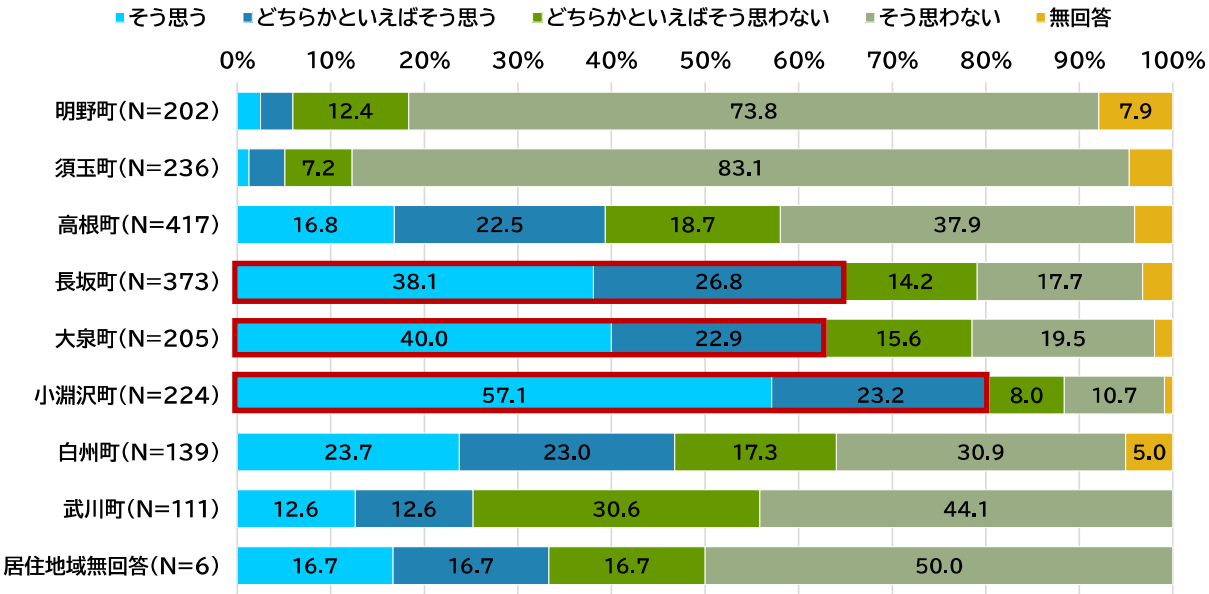
No	選択肢	件数	%
1	自家用車（本庁舎駐車場を利用する）	2,064	91.5
2	自家用車（送迎のみで本庁舎駐車場は利用しない）	23	1.0
3	バイク（スクーター・原付含む）	12	0.5
4	自転車	6	0.3
5	徒歩（鉄道・バスなどの公共交通機関を含まない）	11	0.5
6	自宅周辺からタクシーを利用	14	0.6
7	自宅周辺のバス停から路線バスを利用	15	0.7
8	鉄道駅からタクシーを利用	3	0.1
9	鉄道駅から路線バスを利用	6	0.3
10	デマンドバス（予約制乗合いバス）	7	0.3
11	その他	27	1.2
	無回答	67	3.0
	回答者数	2,255	100.0

ウ　来庁時の印象

本庁舎の利用者は、建物が古く耐震性に不安がある（63.7%）、公共交通の利便性が悪い（58.3%）、窓口配置が複雑で分かりづらい（55.9%）、災害時の安全性に不安がある（54.1%）、待合スペース等の快適性不足（51.9%）を課題と感じています。

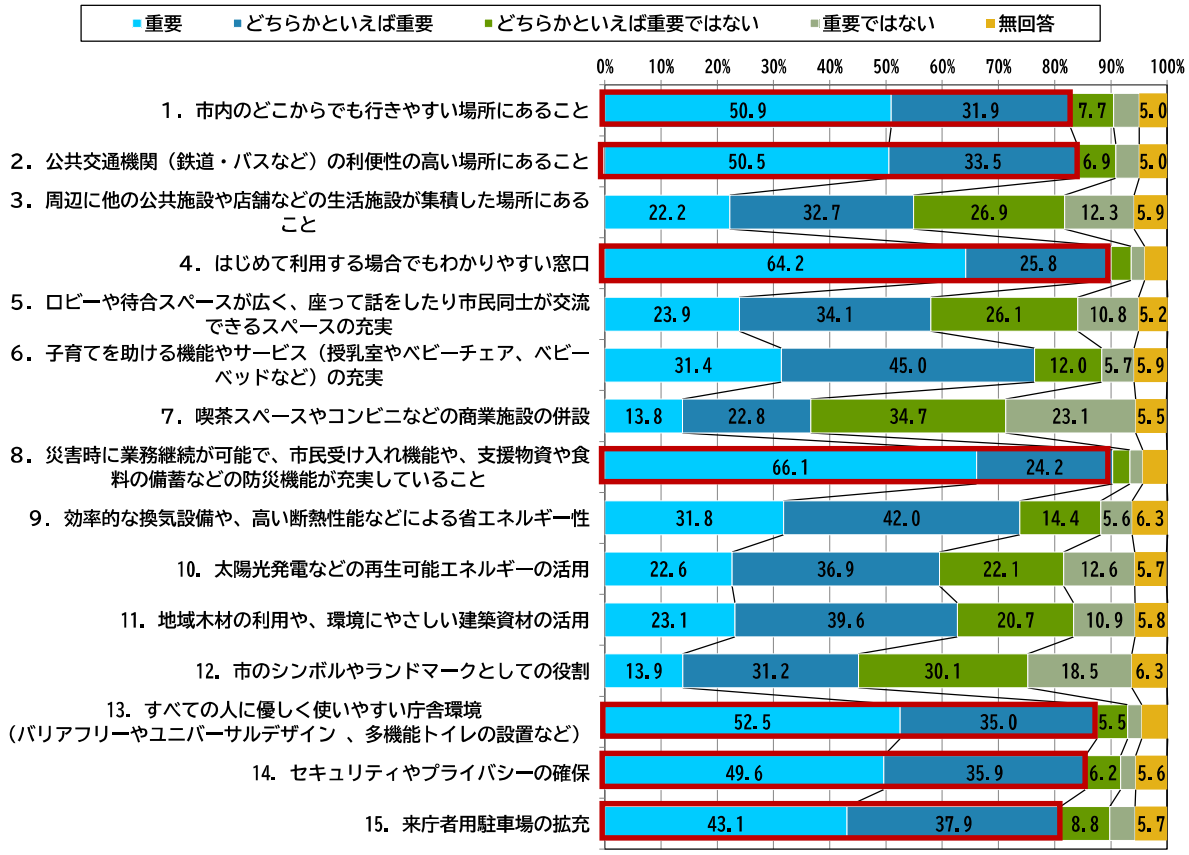


また、「1.本庁舎のある場所が市のはずれにあるため行きづらい」の回答の内訳を居住地域別にみると、長坂町、大泉町、小淵沢町は、「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」と回答する割合が顕著に高い結果（62.9～80.3%）となっており、地域間に行政サービスの格差が発生しています。



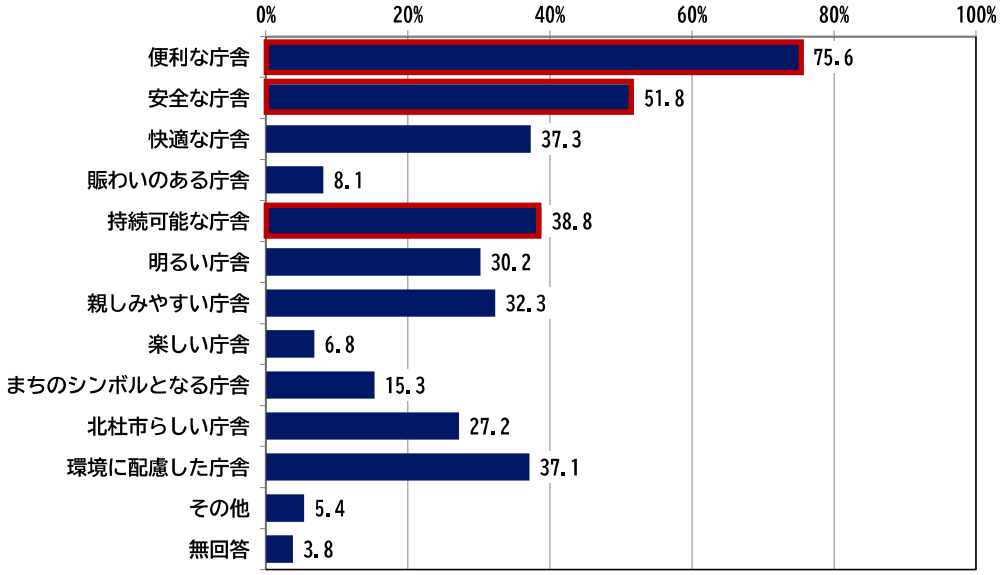
エ　新庁舎に求める機能

新庁舎には、災害時の業務継続性や防災機能の充実（90.3%）、はじめて利用する場合でもわかりやすい窓口（90%）、すべての人に優しく使い易い庁舎環境（87.5%）、セキュリティやプライバシーの確保（85.5%）、公共交通機関の利便性（84%）、市内のどこからでも行きやすい場所（82.8%）が求められています。



オ　新庁舎に期待するイメージ

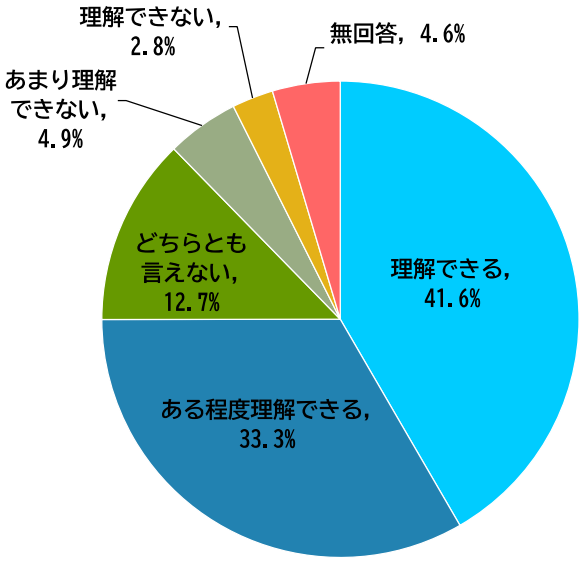
新庁舎に対しては、便利な庁舎（75.6%）、安全な庁舎（51.8%）、持続可能な庁舎（38.8%）等が期待されています。



カ　新庁舎整備に関する考え方

新庁舎の整備に対する市の取り組み対して、多くの市民のみなさまにご理解を頂けていますが、引き続き検討状況の情報発信と説明に努めていきます。

No	選択肢	件数	%
1	理解できる	939	41.6
2	ある程度理解できる	752	33.3
3	どちらとも言えない	286	12.7
4	あまり理解できない	111	4.9
5	理解できない	63	2.8
	無回答	104	4.6
	回答者数	2,255	100.0



5. 市民ワークショップ[11]による市民意見

本構想の策定に当たり、市民の皆様の意見を反映させるため、市民ワークショップを開催し、防災拠点としての安全性や利便性はもとより、「本庁舎（新庁舎）はどのような場所に位置すべきか」という立地のあり方や選定基準を、まちづくりの視点から多角的に議論していただきました。

計３回の市民ワークショップを開催し、「新庁舎が備えるべき役割」、「新庁舎の望ましい立地要件」、「新庁舎の望ましいエリア」について、たくさんの貴重なご意見をいただきました。

（1） 開催概要

① 第１回 市民ワークショップ

開催日時：令和８年６月 14 日（日）午後２時から午後４時
開催場所：北杜市役所 北館大会議室
参加者数：49 名（地域代表、公募市民）
内容：現庁舎の課題共有と、新庁舎に必要とされる理念・機能について

② 第２回 市民ワークショップ

開催日時：令和８年７月８日（水）午後７時から午後９時
開催場所：北杜市役所 長坂総合支所 ２階 大会議室
参加者数：45 名（地域代表、公募市民）
内容：第１回市民ワークショップの振り返りと、新庁舎の望ましい立地要件について

③ 第３回 市民ワークショップ

開催日時：令和８年８月５日（水）午後７時から午後９時
開催場所：北杜市役所 長坂総合支所 ２階 大会議室
参加者数：39 名（地域代表、公募市民）
内容：新庁舎の望ましいエリアの検討及び、評価について

開催状況	
	

[11] 市民ワークショップの結果は本市の HP にて公開しています。
「https://www.city.hokuto.yamanashi.jp/docs/31885.html（北杜市本庁舎整備検討委員会の開催状況「北杜市本庁舎整備検討委員会」会議資料に掲載）

（2） 第１回 市民ワークショップ

第１回 市民ワークショップにおける各班の意見とりまとめと総括は以下のとおりです。

テーマ：これからの庁舎とは、どうあるべきか	
１班	✧ 居心地のよい居場所・機能を備える若い人に選んでもらえる魅力的な庁舎 ⇒例えば公園など緑の多い場所 ✧ 本当に必要な機能を識別した上で財政負担の少ない（ムダのない）庁舎 ✧ みんなにとってアプローチしやすい場所（地図上の中心が公平、交通の便を確保）
２班	✧ 北杜市の中心にありだれもが行きやすい庁舎（公共交通機関、バスの拠点） ✧ 災害リスクが少なく、強固な庁舎 （支所と連携しながら、災害時に使える機能を充実する（備蓄等）） ✧ 機能、使いやすさを重視したムダなお金をかけない庁舎 （デザインにはお金をかけない・公共用地で、土地代のかからない場所）
３班	✧ 「災害に強い」：建物の老朽化、災害拠点 ✧ 「市全体を考えたビジョンを考える」：庁舎を含めた支所・病院・学校・災害拠点・公共交通についてビジョンを考える。配置は河川や将来人口などを踏まえる必要がある。 ✧ 「使いやすい、集まりやすいデザイン」：多機能化、コンビニ、ユニバーサルデザイン
４班	✧ 現庁舎の設備が古い ⇒身の丈にあって、北杜市らしい庁舎へ ✧ 分かりにくいので ⇒入口を１つにして案内をし、十分なスペースをとった各課配置 ✧ 車でしか来られない ⇒JR、車の双方でアクセスできる便利な庁舎へ 駐車場を改善 ✧ 災害時つぶれそう ⇒庁舎を防災拠点へ ✧ 今は遊びに来られない ⇒日常から人が集まる（観光も）庁舎へ ✧ 職員は気もちがいい⇒維持
５班	✧ コスト（持続可能な）を考慮した庁舎 ⇒環境（再生可能エネルギー）、建設・維持管理コスト ✧ 機能性向上 ⇒テーマは、利用者にも職員にも効率的な行政運営 ✧ 災害対策（備蓄・拠点性）
６班	✧ アクセス：車でも車を使わなくても行きやすい場所 ✧ 防災：庁舎内の例えば週刊ほくとニュースのスタジオで防災の情報発信（高校生も参加、宅内のラジオで聞ける、ドローン活用） ✧ 役所としての機能：市民サービス・行政機能の充実（市民が使いやすい。ＤＸ活用。建物はひとつながり。）
７班	✧ 日常的に使える：子ども達の遊び場、勉強、皆が集まりやすい場所など ✧ 災害時に機能する：一時的な災害拠点、司令塔としての機能 ※上記２点を重視するために、以下を考慮する ・建物はコンパクトにそれ以外を充実（利用しやすい、案内分かりやすい） ・総合支所とのバランス（最低限の事務手続きは支所で）
８班	✧ 災害に強い防災拠点 （壊れない。発信する。） ✧ 北杜市らしい庁舎（シンボル） ✧ 交流やカフェがある来たくなる庁舎

全 8 班が最終的に合意した「重要ポイント」を集計した結果、以下の 4 つの方向に意見が集約されました。

主要テーマ	具体的な意見の内容	該当班
①強固な防災拠点の構築	災害時の司令塔機能を持ち、備蓄や避難所機能、支所との連携を強化した「壊れない・発信する」庁舎。	2班, 3班, 4班, 5班, 6班, 7班, 8班
②中心性と利便性の確保	北杜市の地理的な中心にあり、公共交通や車で誰もが行きやすい場所、地域的格差のない立地。	1班, 2班, 4班, 6班, 7班
③多世代が交流する居場所	カフェ、学習スペース、キッズコーナー、公園的な緑地を備え、用事がなくても「行きたくなる」空間。	1班, 3班, 4班, 7班, 8班
④財政への配慮と身の丈	華美なデザインは避け、維持管理コストを抑制し、公共用地等を活用した「ムダのない」持続可能な整備。	1班, 2班, 4班, 5班

【第１回 市民ワークショップの総括】

✧ 「防災」については、全ての班から意見が出され、災害時の司令塔機能や備蓄の充実など、市民の命を守る強固な拠点を求める声が最も多く寄せられました。

✧ 「立地」に関しては、アンケートでも課題となっていた南北のアクセス差を解消し、市内のどこからでも等しく来庁しやすい「地域的公平性」を重視する意見が目立ちました。

✧ 「機能」面では、手続き以外の目的でも市民が温かく集えるカフェや学習スペースなどの多世代交流機能への期待が高いことがうかがえました。

✧ 「財政」面においては、維持管理コストを抑制し、公共用地の活用等によって「身の丈に合った」持続可能な整備を求める慎重な意見も多く交わされました。

✧ これらの多角的な意見は、市民が新庁舎に「安全・利便性」と「コストへの納得感」の双方を強く求めていることを示しており、今後の基本構想策定における重要な判断材料となります。

(3) 第２回 市民ワークショップ

第２回 市民ワークショップにおける各班の意見とりまとめと総括は以下のとおりです。

テーマ：新庁舎の望ましい立地要件	
１班	✧ 交通アクセス ・ＩＣ、県道、市道、国道に隣接するエリア ・鉄道、バスとの連携が取れる場 ・必要ならば、つくればいい。→つくれる場所 ✧ 災害リスクゼロ ・本庁舎は指令塔、支所が避難場 ・水害、土砂災害のリスクのない場、道のアクセス ・既存公共施設と連携できる場 ✧ 居心地 ・みんなの中心、気軽に行けるエリア ・多機能である（商店街…買い物…病院）→来たくなる機能の集まった場所 ・しっかりとした面積がとれる場
２班	✧ ①災害：地震、水害等あらゆる災害に強い場所 ⇒過去の災害、地盤調査必要、ヘリポートを確保、ヘリで各地域の救助→支所がしっかりする ✧ ②お金：公有地等、なるべくお金のかからない場所 ⇒公有地、あまり使われてない公共施設の土地 ✧ ③中心・交通：誰もがあらゆる交通手段（車、バスも）で行きやすい場所 ⇒駐車場は確保
３班	✧ 新庁舎を拠点としたまちづくり・デザイン 本庁舎は今後、デジタル技術の発展により手続きの場ではなくなる。 そのため、中学校再編や支所との関係性等を踏まえて、拠点性を上げていく周辺まちづくり（商店、公園、病院、消防など）が重要となる ✧ 災害時に安全な場所 地震、火災、水害、雪害、市長が指揮するために来やすいなど、災害時に安全に指揮系統を確保できる場所 ※必ずしも市の中心にある必要はない
４班	✧ 防　災　：安全でいざというときにヘリコプター等も使える広い土地で骨格的な道路にアクセスできる ✧ 交　通　：公共交通（バス、電車）、クルマ、だれもがアクセスしやすい ⇒高校生でも集まれる、市役所職員も市内各地に行きやすい ✧ 周辺連携：ついでにいろいろな用事ができる集積 ⇒今集積している（近い敷地ｏｒ同一敷地）ｏｒ市役所にあわせて集積（買物、病院、図書館、銀行、子育て、介護）
５班	✧ 公共交通＋市役所 ⇒市役所を中心とする公共交通 ✧ 防災性 地震、雪、雨⇒地理・地盤が重要 ✧ コスト意識 公共交通、支所機能　バランス考慮
６班	✧ 市民バスか車で行きやすい場所　→市の真ん中、駅、ＩＣに近くなくても良い ✧ 支所の充実を見据え、建物・土地はあるものを使い、費用をおさえる ✧ 雪・自然災害・ハザードマップを考慮した安全な場所
７班	“点”だけでなく“面”をとらえていく ✧ ①周囲に開発の余地がある

	→市に新たな拠点性をつくる →庁舎の周りに都市機能が集まる →長期的なまちづくりを考慮 ✧ ②公共交通計画の中に組み込める →車で行けるだけではNG →現状のバス路線に合わせるのではなく、新庁舎を起点にネットワークを考える ✧ ③皆が納得感のある中心地 ✧ ④ハザードマップのキケン区域からは外す
８班	✧ 庁舎建設を機会にまちづくりができる場所 ✧ 交通の利便性の高い場所(公共交通) ✧ 防災活動できる広い場所、災害の危険のない場所 ✧ 市有地の活用(お金をなるべくかけない)

全 8 班が最終的に整理した「新庁舎の望ましい立地の要件」を集計した結果、以下の 4 つの視点に意見が集約されました。

視点	具体的な立地に関する意見	該当班
①交通	・IC、県道、市道、国道に隣接するエリア等の車で行きやすい場所 ・鉄道、バスとの連携が取れる公共交通で行きやすい場所	１班, ２班, ４班, ５班, ６班, ７班, ８班
②災害・防災	・地震、水害、土砂災害、雪害等のあらゆる災害に強い（リスクのない）場所 ・緊急輸送道路等の骨格的な道路にアクセスでき、防災活動が可能な広い場所	１班, ２班, ３班, ４班, ５班, ６班, ７班, ８班
③経済性 ・コスト	・公有地や既存公共施設の土地・建物が活用可能で、お金がなるべくかからない場所	１班, ２班, ５班, ６班, ８班
④まちづくり	・周囲に開発の余地があり、庁舎建設を機会にまちづくりが出来る場所 ・みんなが納得感のある中心地 ・新庁舎を中心に、商店・公園・病院・消防などの都市機能が連携し、まちの拠点となる場所 ・中学校や支所との連携を踏まえ、地域全体の中心性・拠点性を高められる場所	１班, ３班, ４班, ７班, ８班

【第２回 市民ワークショップの総括】

✧ 「交通」については、IC や国道などの骨格的な道路へのアクセスや、鉄道・バスなどの公共交通との連携を重視する意見が多く、市内のどこからでも利用しやすく、誰もがアクセスしやすい立地を求める声が多く寄せられました。

✧ 「災害・防災」については、地震や水害、土砂災害、雪害等の災害リスクが低いことに加え、災害時の司令塔として機能できることや、緊急輸送道路へのアクセス、広い敷地の確保など、防災拠点としての機能を重視する意見が全班から挙げられました。

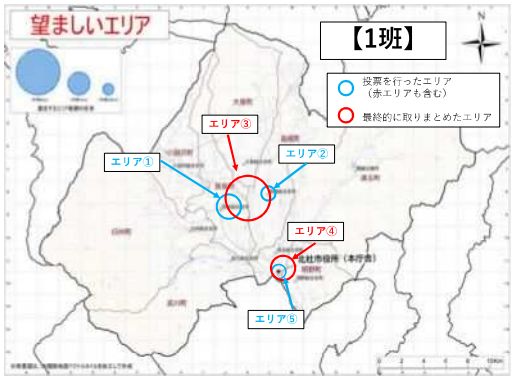
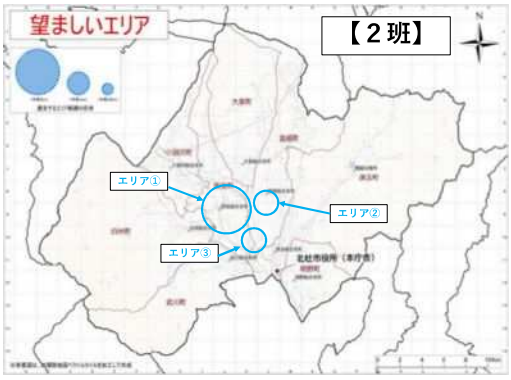
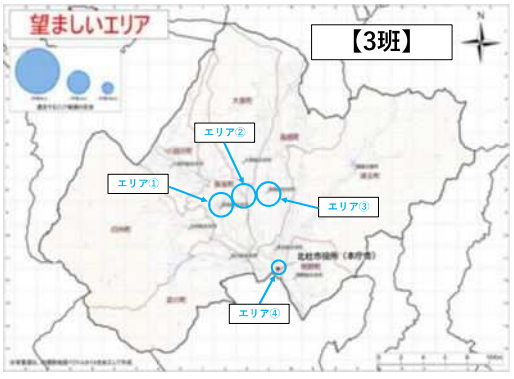
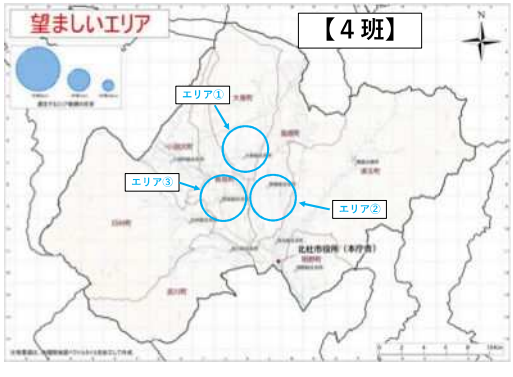
✧ 「経済性・コスト」については、市有地や既存公共施設の活用により整備費用や維持管理費を抑え、将来にわたって持続可能な庁舎整備を求める意見が多く見られました。

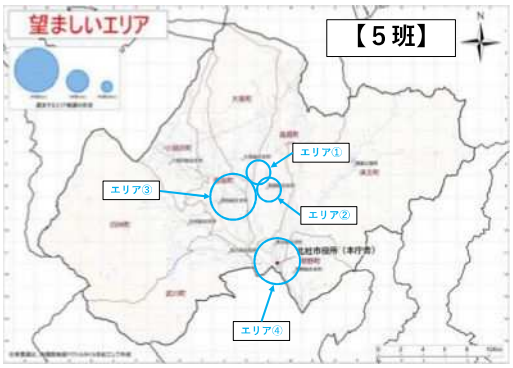
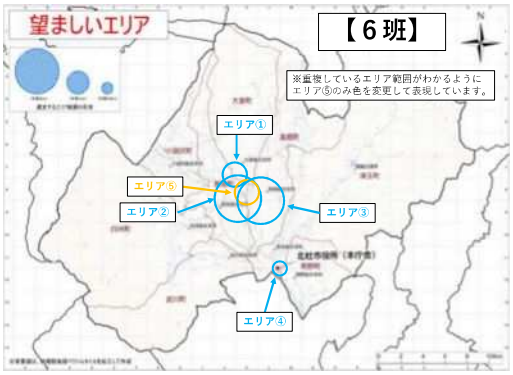
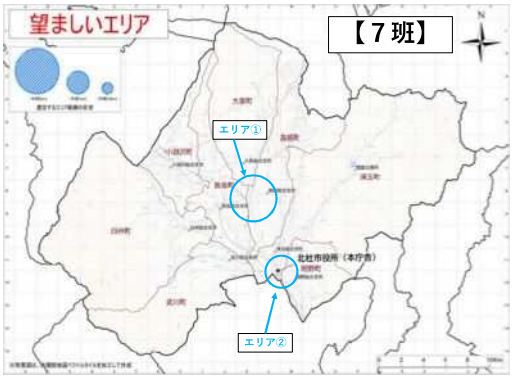
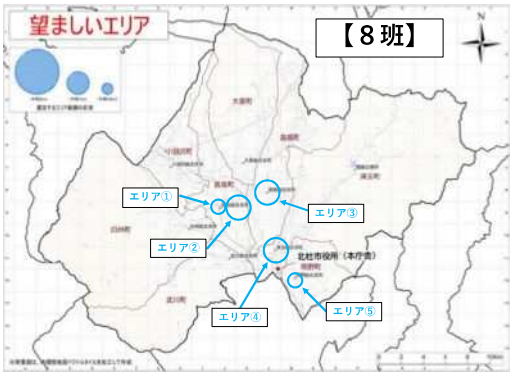
✧ 「まちづくり」については、商業施設や病院、公園などと連携しながら、新庁舎を核とした新たな拠点形成や周辺まちづくりを期待する声が多く、庁舎整備を契機として人が集まり、にぎわいや交流が生まれる場所を望む意見が挙げられました。

✧ これらの意見から、新庁舎は単なる行政サービスの場ではなく、防災・交流・地域活性化の拠点としての役割が期待されており、今後の立地検討や基本構想策定における重要な視点になるものと考えられます。

(4) 第３回 市民ワークショップ

第３回 市民ワークショップにおける各班の意見とりまとめと総括は以下のとおりです。

テーマ：新庁舎の望ましいエリア						
班	望ましいエリア図	望ましいエリア名称	エリアの評価			
			交通	災害・防災	経済性・コスト	まちづくり	合計
１班		１：長坂駅・支所周辺	2	1		2	5
		２：高根支所周辺		3	1	1	5
		３：長坂・高根広域	1	1			2
		４：須玉現庁舎①			1		1
		５：須玉現庁舎②	2		3	2	7
２班		１：長坂広範囲	5	3	2	4	14
		２：高根支所周辺		2	1		3
		３：日野春駅北東部	1	1	3	1	6
３班		１：長坂駅・支所周辺				1	1
		２：長坂IC周辺	2		2	2	6
		３：高根支所周辺		3			3
		４：須玉現庁舎	1		1		2
４班		１：大泉南部	1		1		2
		２：高根支所周辺		3		2	5
		３：長坂広範囲	3	1	3	2	9

テーマ：新庁舎の望ましいエリア							
班	望ましいエリア図	望ましいエリア名称	エリアの評価				
			交通	災害・防災	経済性・コスト	まちづくり	合計
5班		1：大泉南部		1			1
		2：高根支所周辺	2	2	1	3	8
		3：長坂広域	3	2	1	2	8
		4：須玉現庁舎	1	1	4	1	7
6班		1：大泉南部		2			2
		2：長坂広域	1		3		4
		3：高根支所周辺	1	1			2
		4：須玉現庁舎	1	2			3
		5：長坂IC周辺	3	1	3	6	13
7班		1：長坂・高根広域	5	5	4	5	19
		2：須玉現庁舎			1		1
8班		1：長坂駅・支所周辺	2	1	1		4
		2：長坂IC周辺	2		1		3
		3：高根支所周辺		1		4	5
		4：須玉現庁舎		2	1		3
		5：明野支所周辺					0

各班にて挙げられた「新庁舎の望ましいエリア」を集計すると、【市内中心域ゾーン（長坂・高根エリア）】【現庁舎周辺ゾーン（須玉エリア）】【周辺・その他ゾーン】のエリアが選ばれた結果となりました。

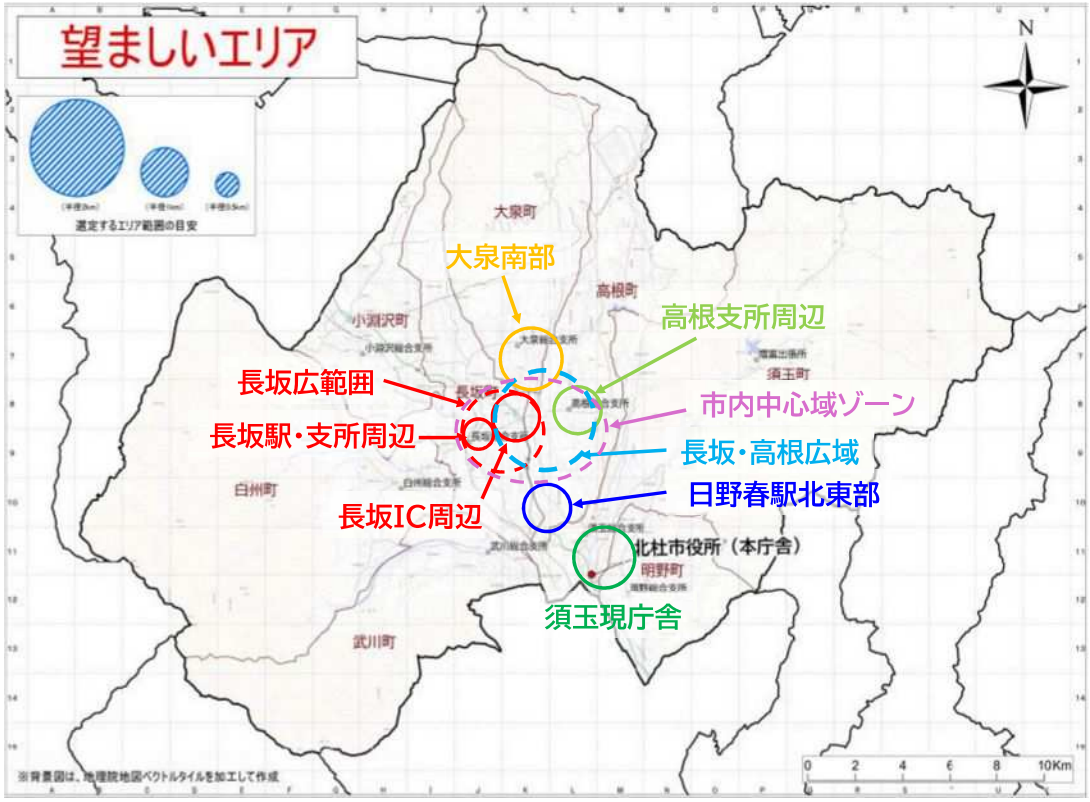


図 2-4 市民ワークショップで選定された「新庁舎の望ましいエリア」

新庁舎の望ましいエリア		各班の投票結果（投票数） 交通 1班	2班	3班	4班	5班	6班	7班	8班	災害・防災 1班	2班	3班	4班	5班	6班	7班	8班	経済性・コスト 1班	2班	3班	4班	5班	6班	7班	8班	まちづくり 1班	2班	3班	4班	5班	6班	7班	8班	投票結果（合計） 交通	災害・防災	経済性・コスト	まちづくり	計
市内中心域ゾーン（長坂・高根エリア）	長坂駅・支所周辺	2	—	—	—	—	—	—	2	1	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1	2	—	1	—	—	—	—	—	4	2	1	3	10
	長坂 IC 周辺	—	—	2	—	—	3	—	2	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	2	—	—	3	—	1	—	—	2	—	—	6	—	—	7	1	6	8	22
	長坂広範囲	—	5	—	3	3	1	—	—	—	3	—	1	2	—	—	—	—	2	—	3	1	3	—	—	—	4	—	2	2	—	—	—	12	6	9	8	35
	高根支所周辺	—	—	—	—	2	1	—	—	3	2	3	3	2	1	—	1	1	1	—	—	1	—	—	—	1	—	—	2	3	—	—	4	3	15	3	10	31
	長坂・高根広域	1	—		—	—	—	5	—	1	—	—	—	—	—	5	—	—	—	—	—	—	—	4	—	—	—	—	—	—	—	5	—	6	6	4	5	21
小計		3	5	2	3	5	5	5	4	5	5	3	4	4	2	5	2	1	3	2	3	2	6	4	2	3	4	3	4	5	6	5	4	32	30	23	34	119
現庁舎周辺ゾーン（須玉エリア）	須玉現庁舎	2	—	1	—	1	1	—	—	—	—	—	—	1	2	—	2	4	—	1	—	4	—	1	1	2	—	—	—	1	—	—	—	5	5	11	3	24
小計		2	—	1	—	1	1	—	—	—	—	—	—	1	2	—	2	4	—	1	—	4	—	1	1	2	—	—	—	1	—	—	—	5	5	11	3	24
周辺・その他ゾーン	日野春駅北東部	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	1	1	3	1	6
	大泉南部	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	1	2	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	3	1	0	5
小計		—	1	—	1	—	—	—	—	—	1	—	—	1	2	—	—	—	3	—	1	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	2	4	4	1	11
合計		5	6	3	4	6	6	5	4	5	6	3	4	6	6	5	4	5	6	3	4	6	6	5	3	5	5	3	4	6	6	5	4	39	39	38	38	154

各班意見を集約した 新庁舎の望ましいエリア		各班の評価合計				
		交通	災害・防災	経済性・コスト	まちづくり	合計
市内中心域ゾーン （長坂・高根エリア）	【主な構成エリア】 長坂駅・支所周辺、長坂 IC 周辺、長坂広範囲、高根支所周辺、長坂・高根広域 【選定理由】 地理的・交通的な結節点、市内全域からのアクセス公平性、人口重心や地理的中心に近い、国道、IC、駅といった主要インフラが集中している、既存の公共施設（市有地）が豊富であり、整備コストの抑制と既存資産の有効活用を両立できる。 【具体的な議論のポイント】 「このゾーン内での整備が市の将来の発展に不可欠である」という認識で一致し、新庁舎を核とした「新たなまちづくり」についても活発に議論された。一方で、複雑な道路網や IC 周辺の渋滞に対する懸念があるが、それらを差し引いても中心域としての優位性が高いと判断された。	32	30	23	34	119
現庁舎周辺ゾーン （須玉エリア）	【主な構成エリア】 須玉現庁舎周辺 【選定理由】 現庁舎がある場所としての高い認知度、行政機能の集積、IC や国道からの自動車アクセスが良い、市有地であるため土地取得費を抑えられる。 【具体的な議論のポイント】 長年親しまれた場所である安心感がある一方、地域的公平性の観点からの課題や、建設にあたり仮設庁舎が必要になる等、コスト増のリスクについても議論された。また、洪水リスクについても議論された。	5	5	11	3	24
周辺・その他ゾーン （日野春・大泉）	【主な構成エリア】 日野春駅北東部、大泉南部 【選定理由】 日野春エリア：IC を利用した広域アクセス 大泉エリア：自然災害リスクが少ない、八ヶ岳を望む良好な景観 【具体的な議論のポイント】 行政機能や周辺機能を新たに整備することに対するコスト面やハードルの高さが議論された。また、景観を重視したシンボリックな庁舎を求める声がある一方で、公共交通の弱さを課題とする意見も出された。	2	4	4	1	11

【第３回 市民ワークショップの総括】

- ✧ 「交通」については、市内各地域からのアクセスのしやすさや、鉄道・バスなどの公共交通、自動車交通の利便性が重視されました。特に、長坂地域は駅や高速道路 IC へのアクセスに優れ、市の中心部に近いことから、高い評価を得る結果となりました。
- ✧ 「災害・防災」については、洪水や土砂災害などの自然災害リスクの低さや、災害時に行政機能を維持できる安全性が重視されました。特に、高根支所周辺は、防災面での優位性が評価される結果となりました。
- ✧ 「経済性・コスト」については、市有地や既存公共施設を活用できることによる整備費や維持管理費の抑制が重視されました。特に、須玉現庁舎及び長坂エリアは、既存施設・土地の活用可能性などから高い評価を得ました。
- ✧ 「まちづくり」については、新庁舎を核とした地域活性化や、新たな拠点形成、周辺施設との連携によるまちの発展可能性が重視されました。市内中心域ゾーン（長坂・高根エリア）は、将来のまちづくりの展開が期待できるエリアとして評価されました。

- ✧ これらの結果から、市民からは交通利便性や市の中心性の観点から長坂地域全体への評価が高いこと、また、防災面では高根支所周辺エリア、経済性・コスト面では須玉現庁舎及び長坂エリアにそれぞれ強みがあることが共有されました。

6. 新庁舎整備の必要性

これまでに整理した課題や市役所に求められる事項から、暫定的な庁舎である本庁舎の建物・設備の老朽化や狭あい化だけでなく、市民生活に密接に関連した災害時の対応問題や庁舎機能の分散化を解決するとともに、業務環境の改善により、組織の力を最大限に発揮し、もって市民サービス機能の低下を防ぎ、維持・向上を図るため、新庁舎の整備が必要です。

現庁舎が抱える解決すべき課題（まとめ）

■暫定的な庁舎

- ➢ 防災拠点として有するべき耐震性が不足し、災害対応力が十分でない。
- ➢ 建物や設備の老朽化に伴う維持管理が困難。
- ➢ デジタル化への対応が困難。

■建物の配置・機能分散

- ➢ 利用者に分かりにくく、使いにくい構造。
- ➢ 出入口が多く、セキュリティ確保が難しい。

■庁舎の狭あい化・利便性の低い駐車場

- ➢ 来庁者のプライバシーが十分確保されていない。
- ➢ 廊下の幅員不足により、すれ違いや車いすの通行に支障が生じている。
- ➢ 待合スペースの不足により、高齢者や障がい者、乳幼児連れの来庁者の利便性が低い。
- ➢ 執務スペースや書庫、倉庫などが十分整備されていないため、業務効率が低い。
- ➢ 市議会開会中や会議等の開催が重なると、来庁者駐車場が不足する。
- ➢ 一部の駐車場から庁舎までの距離が遠く、利便性が低い。

■非効率な執務環境

- ➢ 執務室や窓口、待合・保管スペースの不足により行政サービスに支障がある。
- ➢ 会議室が不足し円滑な業務に支障がある。

■アクセス性の偏り

- ➢ 現庁舎は本市の南端に位置し、各地域からのアクセス性の偏りが大きい。

本庁舎に求められる事項（まとめ）

■防災・減災機能の充実

- 防災拠点機能の強化。
- 災害時の業務継続性や、市民受入れ機能、支援物資や食料等の備蓄機能等。

■わかりやすい窓口

- はじめて利用する場合でも分かりやすく使いやすい窓口機能。

■バリアフリー、ユニバーサルデザイン

- すべての人に優しく、使いやすい庁舎。

■セキュリティ・プライバシーの確保

- 市民の個人情報を守り安心して利用できるセキュリティ環境の構築。

■市内各地からのアクセス性

- 市内のどこからでも行きやすい立地や、公共交通機関との接続性。

現在の庁舎が抱える課題を解消し、市民サービス機能の低下を防ぐため
新庁舎の整備が必要です。

1. 新庁舎整備の基本理念

本市の上位関連計画、令和 7 年度に実施した市民アンケート、令和 8 年度に実施した市民ワークショップの意見を踏まえ、本市の新庁舎の整備にふさわしい理念として、以下を基本理念とします。

北杜市民憲章

1. **豊かな自然**を守り育て、美しい杜をつくります。
1. 教養を高め、**文化のかおる杜**を築きます。
1. **安全で安心**して暮らせる、平和な杜づくりに努めます。
1. 健康で思いやりに満ちた、**やさしい杜**を目指します。
1. 働くことに喜びと誇りをもち、**豊かな杜**をつくります

上位関連計画の将来像

- ○ 市民サービスの中核拠点
- ○ 災害対応の司令塔となる防災拠点
- ○ 効率的な行政運営を支える経営拠点
- ○ 公共施設再編・集約の中核拠点
- ○ DX を推進するスマート行政拠点
- ○ 脱炭素・環境共生を先導するモデル施設
- ○ 市民交流・協働の拠点
- ○ 市域全体を支える広域ネットワーク拠点

現庁舎が抱える課題

- 暫定的な庁舎
  - ・災害時の対応
  - ・建物・設備の老朽化
  - ・デジタル化への対応
- 建物の配置・機能分散
- 庁舎の狭あい化･利便性の低い駐車場
- 非効率な執務環境
- アクセス性の偏り

本庁舎に求められる事項

- 防災・減災機能の充実
- わかりやすい窓口
- バリアフリー・ユニバーサルデザイン
- セキュリティ・プライバシーの確保
- 市内各地からのアクセス性

「豊かな自然と響き合い、世代を超えて人が集う、
未来へ過度な負担を遺さない安全・安心の持続可能な庁舎」

2. 新庁舎整備の基本方針

基本理念を実現するため、以下の 5 つの基本方針を設定し、分野ごとに具体的な整備方針について検討します。

【方針１】いかなる災害時にも市民を守る、強靭な防災拠点の構築

✧ 近年、激甚化・頻発化する自然災害への対応が求められる中、市役所は平常時の行政運営のみならず、災害発生時には災害対策本部として市民の生命と暮らしを守る中核的な役割を担います。このため、新庁舎は高い耐震性・耐災害性を備えるとともに、非常時においても行政機能を継続できる施設とし、情報収集・発信機能や関係機関との連携機能を強化した、本市の防災・減災の拠点となる庁舎を目指します。また、平時より市民が防災に親しみ、学ぶことのできる機能や情報を備えることで、市民一人ひとりが「減災力」を高め、地域全体で「自助・共助」の力を育むことのできる防災啓発の拠点としての役割も担います。

【方針２】広大なまちをデジタルでつなぐ、市民に寄り添うスマート庁舎の実現

✧ 広大な市域を有する本市においては、誰もが場所や時間にとらわれず行政サービスを受けられる環境づくりが重要です。新庁舎では、デジタル技術を活用し、「行かない・書かない・待たない」行政サービスの実現を目指すとともに、窓口サービスの利便性向上を図ります。また、職員の業務効率化や多様な働き方にも対応し、市民と行政の双方にとって使いやすいスマート庁舎を目指します。

【方針３】多様な世代が集い、新たな活力を育む協働交流拠点の創出

✧ 新庁舎は行政手続きの場にとどまらず、市民が気軽に立ち寄り、交流し、地域活動や協働の輪を広げることができる場としての役割も期待されています。このため、子どもから高齢者まで、誰もが利用しやすく親しみを感じられる空間を整備するとともに、市民活動や多世代交流を支える機能を充実させます。市民と行政がともにまちづくりを進めるための交流・協働の拠点となる庁舎を目指します。

【方針４】未来へ過度な負担を残さない、持続可能な庁舎整備

✧ 人口減少や少子高齢化が進展する中、将来世代へ過度な財政負担を残さないことが求められています。このため、新庁舎は必要な機能を適切に備えながらも、規模や整備手法を十分に検討し、建設費のみならず維持管理費や更新費を含めたライフサイクルコストの縮減を図ります。また、将来の行政需要や社会情勢の変化にも柔軟に対応できる持続可能な庁舎を目指します。

【方針５】豊かな自然と景観を活かした環境共生型庁舎の実現

✧ 本市が誇る豊かな自然環境や美しい景観は、次世代へ継承すべき大切な財産です。新庁舎は、周辺環境や景観との調和に配慮するとともに、自然エネルギーの活用や省エネルギー化など環境負荷の低減を図り、脱炭素社会の実現に貢献する施設を目指します。また、地域の風土や地域資源を活かし、本市らしさを感じられる庁舎づくりを進めます。

第４章　機能と規模

1. 新庁舎に求める主要機能

「第 3 章 基本理念及び基本方針」を踏まえ、新庁舎の主要機能として以下の機能を備えるものとします。

(1) 防災・減災・安全機能

ア　災害対策本部・備蓄倉庫

災害発生時に迅速かつ的確な災害対応を行うため、市長を本部長として各部局が連携し、情報収集や被害状況の把握、応急対策の指示・調整を行う災害対策本部機能を整備します。

また、食料や飲料水、資機材等を備蓄する倉庫を確保するとともに、会議室や多目的スペースなどを平時は市民利用や行政運営に活用し、災害時には災害対策本部や支援活動スペースとして円滑に転用できるフェーズフリー[12]の考え方を取り入れた施設計画を目指します。

さらに、平時から市民交流スペース等において、市民が日常的に防災情報や体験に触れられる機会を創出することで、来庁時に市民一人ひとりが自然と「減災力」を高められる、親しみやすい防災・減災環境の整備を検討します。

イ　災害時の市民受入れ

災害発生時において、一時的な避難や情報収集のための市民受入れが可能なスペースを検討します。また、高齢者や障がい者、乳幼児連れなど多様な市民の利用を想定した環境整備を検討します。

ウ　非常用自家発電、貯水設備

停電や断水が発生した場合でも行政機能を継続できるよう、非常用自家発電設備及び貯水設備の設置を検討します。災害対策本部や情報通信設備等の重要機能に必要なエネルギーを確保し、業務継続性の向上を図ります。

エ　耐震性・耐火性

大規模地震や火災発生時においても行政機能を維持できるよう、また、災害発生後も防災拠点として継続して利用できるよう、災害応急対策活動に必要な施設に求められる最高水準である「官庁施設の総合耐震計画基準」における構造体Ⅰ類相当の高い耐震性能を備えた庁舎を検討します。また、主要な構造部が火災による倒壊や延焼を防ぐ「耐火構造（耐火建築物）」とし、火災時においても人命の安全確保と建物機能の維持を図ります。これにより、災害発生後も行政機能を継続できる防災・減災拠点として、安全性と信頼性の高い庁舎の整備を目指します。

---

[12] フェーズフリー：平時から利用している施設や設備を、災害時にも活用できるようにする考え方。日常利用と防災機能を両立させることで、施設の有効活用と防災力の向上を図る。

（2） 市民サービス機能

ア　ワンストップ総合窓口、個別窓口（個別型、共有型、ラウンジ型など）

来庁者の利便性向上を図るため、複数の手続きが一か所で行えるワンストップ総合窓口の設置を検討します。また、担当職員が専用の窓口で対応する個別型、複数の手続きを共通窓口で受け付ける共有型、来庁者の席に職員が出向いて対応するラウンジ型など、手続き内容や利用状況に応じた柔軟な窓口形式を採用し、誰もが利用しやすく快適な窓口環境の構築を検討します。

窓口の類型		特徴
個別型		業務毎に専用窓口を設け、専門性の高い相談や手続きを行う窓口。職員が継続して対応することで、きめ細やかなサービスの提供やプライバシーへの配慮がしやすい。
共有型		複数の業務を共通の窓口で受け付ける形式。来庁者が複数の窓口を移動する負担が軽減され、窓口の混雑緩和や業務の効率化につながることが期待できる。
ラウンジ型		来庁者が着席したまま、職員が席まで出向いて手続きを行う窓口。移動の負担が少なく、高齢者や子育て世帯にも利用しやすいほか、落ち着いた環境で相談や手続きができる。

イ　デジタル窓口を併用した効率的な窓口

オンライン申請や各種証明書発行システムなどのデジタル技術を活用し、対面窓口とデジタル窓口（書かない窓口）を組み合わせた効率的な行政サービスの提供を検討します。

ウ　子育て世代対応・プレイルーム

近年は共働き世帯の増加などにより、子どもを連れて来庁する機会も多いことから、保護者の負担軽減や子どもの安全確保に配慮した環境づくりが求められています。そのため、子育て世代が安心して来庁し、各種手続きや相談を行うことができるよう、プレイルームやキッズスペースの整備を検討します。子ども連れの方が安心して利用できる環境を整備することで、誰もが利用しやすく親しみやすい庁舎を目指します。

エ　ユニバーサルデザインの導入

高齢者・障害者等を含むすべての人が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる庁舎を目指し、国土交通省「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（平成 18 年制定）」を参考とし、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた施設計画を目指します。

ユニバーサルデザインの取り組みイメージ[13]



オ　プライバシーの保護

個人情報を取り扱う窓口や相談業務においては、視線や音漏れに配慮したレイアウトの採用を検討します。来庁者が安心して相談や手続きを行うことができるプライバシーに配慮した庁舎環境整備を目指します。

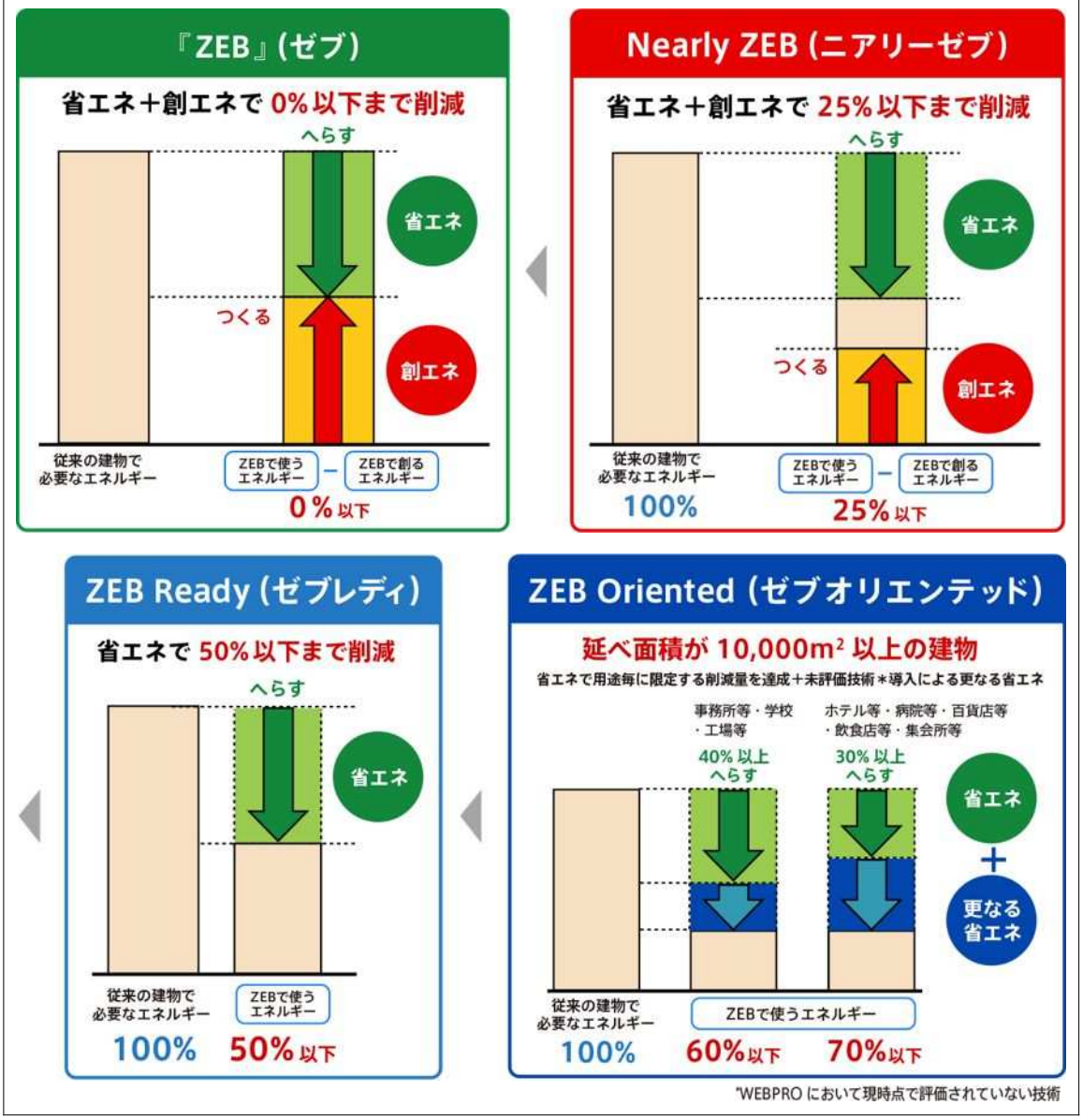
13　（国土交通省）「ユニバーサルデザインの実現を目指した人にやさしい官庁施設の整備」より
（https://www.mlit.go.jp/gobuild/sesaku_bfree_bfree.htm）

（3） 環境共生・持続可能性に資する機能

ア　省エネ・創エネ設備の導入（ZEB 庁舎）

環境負荷の低減や光熱費、将来の維持管理費の縮減を図るため、高効率設備や再生可能エネルギーの導入を推進します。特に、本市は全国でも有数の日照時間の長い地域であり、太陽光発電の導入に適した環境を有していることから、その地域特性を最大限に活用したエネルギー創出を検討します。あわせて、省エネルギー性能の向上に取り組み、ZEB 化を基本としつつ、事業費や施設条件等も踏まえながら、Nearly ZEB をはじめとした高い環境性能の実現を目指した庁舎整備を進めます。

ZEB の種類と模式図[14]



[14] ZEB 模式図　国土交通省：https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001475048.pdf

イ　木材利用

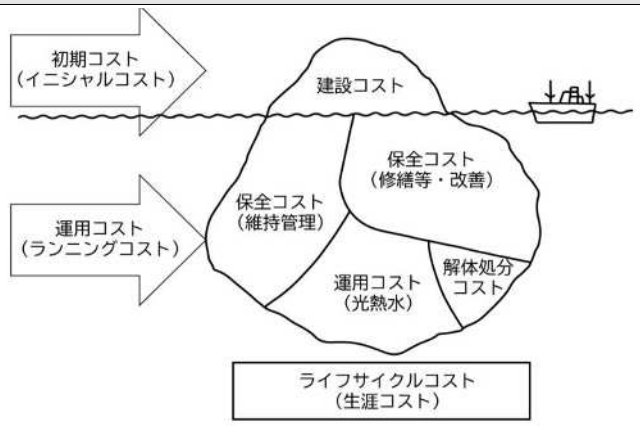
本市は、「北杜市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針[15]（以下、本項において「方針」という）」を平成 26 年２月に策定しており、本庁舎は「市が整備する公共の用又は公用に供する建築物」に該当し、木材の利用を促進すべき公共建築物に位置付けられ、積極的に木造化を促進するものとしています。

詳細は、今後の基本計画、基本設計において検討するものとし、災害対策本部機能を担保する、耐震性や耐火性の確保を踏まえ、コストや技術の面で木造化が困難と判断された場合は、内装の木質化や、木造と非木造の混構造とすることも検討します。

ウ　維持管理費の適正化

庁舎は建設後も長期間にわたり利用する施設であることから、建設費だけでなく、維持管理費や修繕費、更新費などを含めたライフサイクルコストの縮減を重視します。建設費は氷山モデルで例えると水面上に見える一部分に過ぎず、その下には運営費、光熱費、保全費、修繕費などの大きなコストが存在します。そのため、省エネルギー設備の導入や耐久性・更新性に優れた施設計画、維持管理しやすい設計を採用することで、将来の財政負担を軽減し、長期にわたって安全・安心に利用できる庁舎を目指します。

ライフサイクルコストの重要性[16]



建築物のライフサイクルコストの構成を見ると
建設費は氷山の一角で意外に少ないものです。
修繕費・運用費等が圧倒的な割合を占めています。

エ　公共施設の集約・複合化

人口減少や少子高齢化が進む中、将来世代へ過度な財政負担を残さず公共全体の最適化を図るためには、機能の集約や多機能化を戦略的に推進することが不可欠です。これからの公共施設マネジメントは、個別施設の更新議論にとどまらず、市全体のストック総量を適正化しつつ、地域に必要な行政・交流機能を賢く再編する「まちづくりと一体となった施設最適化」として捉える必要があります。本市においても、「北杜市公共施設等総合管理計画」の保有量縮減方針や「北杜市公共施設個別施設計画」の再編方向性との緊密な整合を図り、新庁舎整備と周辺施設等との集約・複合化の可能性を幅広く検討します。これにより、限られた資源の中で行政サービスの持続可能性を高め、効率的で魅力的な地域社会の維持を実現します。

---

[15] 公共建築物等における木材の利用を促進することで、森林資源の循環利用を図り、市内の森林の整備を進めていくために定めた本市の方針です。（https://www.city.hokuto.yamanashi.jp/docs/1678.html）

[16] ライフサイクルコストの重要性　建築物のライフサイクルコスト　国土交通省

(4) 市民交流・コミュニティ機能

ア　市民交流スペース・アトリウムの整備

市民が気軽に利用し、交流や情報発信が行えるスペースの整備を検討します。また、あわせてイベントや展示など多目的に活用できるアトリウム空間の整備を検討します。

イ　会議室等の一般開放

庁舎内の会議室等について、市民活動や地域団体の活動の場として利用できるよう一般開放を検討します。

ウ　カフェ・コンビニの併設

来庁者の利便性向上やにぎわい創出を図るため、カフェやコンビニエンスストア等の併設を検討します。また、災害時には物資供給機能としての活用も図ります。

(5) 行政・議会機能

ア　効率的な執務室（オープンフロア、固定席とフリーアドレスの併用）

業務内容や目的に合わせて自ら最適な場所を選択するABW[17]（Activity Based Working）の視点を取り入れ、部署間の垣根を越えた連携の強化と、組織の力を最大限に発揮できる執務環境を整備します。

また、オープンフロアを基本とした見通しの良い空間を構築するとともに、DXの推進によるペーパーレス化やモバイル環境の整備を前提とし、固定席とフリーアドレスを最適に組み合わせます。これにより、集中と協働を両立する多様な働き方を支援し、将来の社会情勢の変化や組織改編にも柔軟かつ迅速に対応できる、持続可能で機能的な執務空間の整備を検討します。

イ　セキュリティの確保

庁舎は、多くの市民が利用する行政サービスの拠点であるとともに、住民情報や行政情報などの重要な情報を取り扱う施設です。入退館管理や防犯設備の充実、執務エリアと市民利用エリアの適切な区分などにより、安全・安心で信頼性の高い庁舎環境の整備を検討します。

ウ　フラット議場の採用

市民に開かれた議会運営を推進するとともに、多目的な活用にも対応できる柔軟性の高いフラット議場の導入を検討します。

エ　開かれた議会

インターネット中継や傍聴環境の充実を図り、市民が議会活動に触れやすい環境の整備を検討します。また、議会情報の発信強化により、透明性の高い議会運営を推進します。

---

[17] 従業員（職員）などの活動に合わせて最も生産性が高く働ける場所、時間、相手を自ら選択する働き方のこと

2. 新庁舎の規模

新庁舎に必要な規模の設定にあたっては、表 4-1 に示す手法により、面積を算定しました。

表 4-1 規模算定の手法

算定基準	概要
①総務省起債対象事業費算定基準（総務省基準）	平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等の別紙 2 で定められている標準面積です。本算定手法は廃止されているものの、他自治体での算出事例が多いため、比較用に算出
②国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（国交省基準）	国の機関の一般庁舎規模を算定する際の基準、他自治体での算出事例が多いため、比較用に算出
【参考値】類似団体での整備実績に基づく算定	北杜市と同じ類似団体（都市Ⅰ－1）のうち、面積が近しい自治体の新庁舎整備基本計画などに記載された職員数と整備規模の平均値に基づき算出

(1) 算定条件（新庁舎に勤務する職員等）

新庁舎の規模算定に用いる職員数は表 4-2 のとおりです。

表 4-2 職員数の設定

役職等	人数
特別職	3 人
部長級（支所長、参事含む）	14 人
課長級（監、次長、補佐含む）	51 人
係長級（リーダー）	80 人
一般職員	216 人
再任用職員	6 人
会計年度任用職員	111 人
合計	481 人

※現在の庁舎に配置されている人数は計 373 人であるが、新庁舎の建設にあたっては出先機関を本庁舎に集約することも想定されるため、出先機関の職員を含めて計 481 人としている。

（2） 基準による算定結果

算定基準ごとに規模算定した結果は次のとおりです。

ア　総務省起債対象事業費算定基準（総務省基準）

表 4-3　総務省起債対象事業費算定基準算定表

区分			職員数（人）	換算率	換算職員数（人）	面積(㎡)
執務面積	事務室	特別職	3	12.0	36	
		部長級	14	5.0	70	
		課長級	51	2.5	127	
		係長級(L)	80	1.8	144	
		一般職員	216	1.0	216	
		再任用職員	6	1.0	6	
		会計年度任用職員	111	1.0	111	
		小計	481		710	
		面積計	710	×	4.5㎡	3,195.0
	小計					3,195.0
付属面積	倉庫		事務室面積×0.13			415.4
	会議室等（会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室）		職員数×7㎡			3,367.0
	小計					3,782.4
交通部分	玄関室等（玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分）		（執務面積＋付属面積）×0.4			2,790.9
	小計					2,790.9
議事堂	議事堂（議場・委員会室及び議員控室）		議員定数20人×35㎡			700.0
	小計					700.0
合　計						10,468.2

イ　国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（国交省基準）

表 4-4　国土交通省新営一般庁舎面積算定基準算定表

区分			職員数（人）	換算率	換算職員数（人）	面積（m^2）
執務面積	事務室	特別職	3	10.0	30	
		部長級	14	6.0	84	
		課長級	51	2.5	127	
		係長級（L）	80	1.8	144	
		一般職員	216	1.0	216	
		再任用職員	6	1.0	6	
		会計年度任用職員	111	1.0	111	
		小計	481		718	
		面積計	718	× 3.3㎡×補正係数1.1		2,606.3
	小計					2,606.3
付属面積	会議室		（職員 100 人あたり 40 m^2＋10 人増す毎に 4 m^2）×補正係数 1.1			215.6
	電話交換室		換算職員数400人以上800人未満の場合　68m^2			68.0
	倉庫		事務室面積（補正前）×0.13			308.0
	宿直室（押入れ・踏込共）		1人10m^2、1人増す毎に3.3m^2増　2名を想定			13.3
	庁務員室（押入れ・踏込共）		1人10m^2、1人増す毎に3.3m^2増　1名を想定			10.0
	湯沸室		6.5～13m^2を標準　10㎡×3か所を想定			30.0
	受付及び巡視溜		1人0.55m^2、最小面積6.5m^2			6.5
	便所及び洗面所		職員数150人以上の場合、0.32㎡×職員数			153.9
	小計					805.3
設備関係面積	機械室		冷暖房（一般庁舎）で有効面積3,000m^2～5,000m^2以上の場合 547 m^2			547.0
	電気室		冷暖房（高圧受電）で有効面積 1,000 m^2～2,000 m^2の場合 96m^2			96.0
	自家発電室		最小面積29m^2			29.0
	小計					672.0
交通部分	玄関室等（玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分）		執務面積（補正前）・付属面積・設備関係面積の 40％（バリアフリー対応）			1,538.6
	小計					1,538.6
議事堂	議事堂（議場・委員会室及び議員控室）		議員定数20人×35m^2/人（総務省基準を準用）			700.0
	小計					700.0
合　計						6,322.2

ウ　類似団体での整備実績に基づく算定【参考値】

表 4-5　類似団体[18]での整備実績に基づく庁舎面積の算定（参考値）

都道府県名	自治体名	面積(㎢)	庁舎規模（㎡）[a]	職員数（人）[b]	北杜市職員数（人）[c]	換算面積（㎡）[c×a/b]
北海道	網走市	470.9	6,721	347	481	9,316.4
北海道	稚内市	761.5	6,783	335	481	9,739.6
北海道	芦別市	865.0	4,704	202	481	11,201.3
北海道	紋別市	830.7	5,796	205	481	13,600.4
北海道	根室市	512.6	7,250	299	481	11,663.0
北海道	深川市	529.1	6,234	277	481	10,824.4
北海道	富良野市	600.7	8,200	244	481	16,164.8
島根県	雲南市	553.2	6,750	253	481	12,833.0
山口県	長門市	357.3	7,500	270	481	13,361.1
山口県	美祢市	472.6	6,800	269	481	12,159.1
					平均[19]	**11,459.9**

[18] 面積が近しい類似団体のうち、上記の表に記載されていない自治体は、新庁舎整備が検討されていないか、検討過程が公表されていないことから、算定対象から除いた。

[19] 平均値は、職員一人当たりの庁舎規模が極端に大きくなる北海道富良野市を除いて算出した。

(3) その他必要となる面積

基準による規模算定に加えて必要となる室・機能は表 4-6、4-7 のとおりです。

表 4-6　現庁舎に設置されている室

区分		場所・内訳	面積(㎡)
1	文書仕分室	東館	36.87
2	印刷室	北館 28.00 ㎡／西館 9.93 ㎡	37.93
3	多目的トイレ	本館 3.91 ㎡／西館 6.68 ㎡／東館 4.94 ㎡	15.53
4	職員休憩室	北館	63.00
5	更衣室	北館(男性 63.00 ㎡／女性 31.50 ㎡)	94.50
6	保健室	北館	31.50
7	職員組合事務室	東館	12.60
8	キッズスペース	西館	6.76
9	サーバ室	東館	133.92
小計			432.61

表 4-7　現庁舎に設置されていないが今後必要である室・機能

区分		場所・内訳	面積(㎡)
1	書庫		430
2	防災機能	東館の防災無線室 13.7 ㎡を含む	310
3	住民交流スペース		370
4	記者室		60
5	相談室	25 ㎡×2 室を想定 （可動間仕切りで最大 4 室）	50
6	授乳室		10
7	購買所・コンビニエンスストアなど		100
小計			1,330

今後必要である室・機能を検討する上で参考にした他自治体事例は、表 4-8 のとおりです。北杜市での必要な規模を算出する際には、職員一人あたり面積に、北杜市の国交省基準の換算職員数 718 人を乗じています。

表 4-8　今後必要な室・機能を有する他自治体での整備計画事例

区分		自治体名	換算職員数（人）[20] [a]	面積（㎡） [b]	職員一人あたり面積(㎡/人) [c=b/a]
1	書庫	山口県美祢市	421.4	250	0.59
2	防災機能[21]	北海道稚内市	477.4	72	0.43
		北海道芦別市	280.4	100	
		北海道紋別市	315.8	150	
		北海道根室市	441.7	220	
		山口県美祢市	421.4	300	
3	住民交流スペース	北海道稚内市	477.4	300	0.51
		北海道芦別市	280.4	100	
		北海道紋別市	315.8	100	
		北海道根室市	441.7	200	
		北海道深川市	441.2	210	
		山口県美祢市	421.4	300	
4	記者室	北海道稚内市	477.4	65	0.09
		北海道紋別市	315.8	20	
		北海道深川市	441.2	24	

相談室は北海道芦別市での導入事例 50 ㎡（2.5m×5m の相談室を 4 室導入）、授乳室は北海道紋別市での導入事例 10 ㎡を参考に必要規模を設定しています。また、購買所・コンビニエンスストアなどについては、コンビニエンスストアチェーンの LAWSON が公表している出店ガイドライン[22]や、表 4-9 の他自治体事例を参考に、100 ㎡とします。

表 4-9　市役所庁舎内にコンビニエンスストアを導入している自治体の店舗面積

自治体名	事業者	面積(㎡)	備考
茨城県日立市	ヤマザキショップ	97.3	
千葉県松戸市	ファミリーマート	89.5	売場面積のみ
埼玉県越谷市	ファミリーマート	94.0	売店：75 ㎡、事務所：19 ㎡
神奈川県川崎市	ファミリーマート	140.0	

[20] 換算職員数は、国交省基準での規模算定をする上での換算職員数を指す。
[21] 防災対策室、防災無線室、備蓄倉庫などを合計した面積である。
[22] 「施設内店舗（テナント）」が 40 坪～60 坪（132 ㎡～198 ㎡）程度、「施設内小型店舗（スモールテナント）」が 20 坪～30 坪（66 ㎡～99 ㎡）と定められている。

(4) 新庁舎の規模

基準により算定された規模にその他必要となる面積を加算し、新庁舎の規模を算定した結果は表 4-10 のとおりです。

新庁舎の規模は、総務省基準、国土交通省基準による算定結果、および類似団体事例による算定結果を参考に、11,000 ㎡程度とします。

表 4-10　新庁舎の規模

項目	総務省基準（㎡）	国交省基準（㎡）	類似団体事例【参考】	備考
執務面積	3,195.0	2,606.3		
付属面積	3,782.4	1,477.3		
交通部分	2,790.9	1,538.6		
議事堂	700.0	700.0		総務省基準
小計	10,468.3	6,322.2	11,459.9	
現庁舎の室	432.6	432.6		
今後必要な室・機能	1,330.0	1,330.0		
合計	**12,230.9**	**8,084.8**	**11,459.9**	

3. 新庁舎の駐車場台数

(1) 来庁者駐車場

新庁舎に必要な駐車場台数は、「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫 著）及び「最大滞留量の近似的計算法」（岡田光正 著）により算定した台数を参考に設定します。

「市・区・町役所の窓口事務施設の調査」によると、自動車を利用した来庁者数は一般的に窓口部門が人口の 0.9%、窓口以外が 0.6%と想定されています。

算定結果は表 4-11 のとおりとなり、来庁者用駐車場台数は 165 台を想定します。

表 4-11 駐車場規模算定表

記号	名称	設定値	単位	摘要
a	計画人口	44,954	人	令和８年１月１日現在
b	来庁者の割合（窓口）	0.90%	%	市・区・町役所の窓口事務施設の調査より
c	来庁者の割合（窓口以外）	0.60%	%	市・区・町役所の窓口事務施設の調査より
d	乗用車使用率	91.50%	%	令和７年度アンケートより
e	利用総数（窓口）	370	人	a×b×d
f	利用総数（窓口以外）	247	人	a×c×d
g	集中率	30.00%	%	
h	平均滞留時間（窓口）	30	分	想定
i	平均滞留時間（窓口以外）	60	分	想定
j	駐車台数（窓口）	56	台	e×g×h/60
k	駐車台数（窓口以外）	74	台	f×g×i/60
l	その他	27	台	入札、議会傍聴（30 人×90%）
m	情報収集等	5	台	5 台
n	車いす利用者用台数の割合	2.00%	%	高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令
o	車いす利用者台数	3.23	台	(j+k+l+m)×n

来庁者用駐車場台数	**165**	**台**	**うち 3 台は車いす利用者用台数**

(2) 公用車用駐車場

現在、本庁舎で使用している公用車の台数は 76（26+50）台ですが、新庁舎においては一部の出先機関（支所等）の公用車を集約する可能性があるため、庁舎規模算定上の本庁舎の職員数に対する出先機関の職員数の割合に応じて 23 台を加算し 99 台を想定します。

表 4-12 公用車駐車場の整備台数

区分		職員数（人）	割合	公用車駐車場整備台数（台）
新庁舎相当分		**481**	**100%**	**99**
	（本庁舎相当分）	（373）	（78%）	（76）
	（出先機関相当分）	（108）	（22%）	（23）

※（　）内は内数

(3) 議員用駐車場

議員用駐車場の規模については、市議会議員の定員および議会傍聴人等の来庁者を踏まえ、30 台と設定します。

(4) 職員用駐車場

職員用駐車場の規模については､職員アンケートの結果により駐車場を利用する割合を 95%と想定し、457 台（481 人×95%）と設定します。

(5) 駐輪場

現庁舎において自転車の利用による来庁者は少ないため、実態を参考に来庁者用 20 台、職員用 20 台に設定します。

(6) 駐車場・駐輪場台数まとめ

（1）～（5）で設定した駐車場台数をまとめると表 4-13 のとおりです。

表 4-13 駐車場台数の設定

分類	設定台数	摘要	現況台数
来庁者用駐車場	165 台	うち 3 台は車いす対応	70 台
議員用駐車場	30 台		
公用車用駐車場	99 台		76 台
職員用駐車場	457 台		367 台
駐輪場	40 台	来庁者用 20 台、職員用 20 台	

(7) 駐車場等の整備のために必要な敷地面積

駐車場 1 台あたりの専有面積を 25 ㎡[23]、駐輪場 1 台あたりの専有面積[24]を 1.6 ㎡とすると、整備のために必要な敷地面積は表 4-14 のとおりとなります。

新庁舎の整備にあたっては、市民等が利用する来庁者用駐車場や駐輪場については、バリアフリーに対応した利用しやすい配置が求められるため、新庁舎と同じ敷地内に配置することが求められますが、公用車用駐車場や職員用駐車場については、庁舎敷地の近隣に借地や駐車場を賃借して確保することも考えられます。

表 4-14 駐車場敷地面積の算定

配置の区分	分類	設定台数	単位面積（1 台当たり）	算定結果（㎡）
庁舎敷地内	来庁者用駐車場	165	25	4,125
	議会用駐車場	30	25	750
	駐輪場	40	1.6	64
	合　計			4,939
敷地外を含む	公用車用駐車場	99	25	2,475
	職員用駐車場	457	25	11,425
	合　計			13,900
駐車場敷地面積の総合計				18,839

[23] 「駐車場設計・施工指針について（国交省）」より、普通乗用車の車室を 6m×2.5m、車室前面の車路幅員を 5.5mとし、車路の両側に車室を設けた駐車場を想定し以下のとおり設定した。
車室 + 車路 = 43.75 ㎡　∴1 台あたり 21.875 ㎡・・・①
①のほか、アプローチ部分などの車路が発生する事を見込み、概ねの規模として 25 ㎡／台に設定

[24] 「路上自転車・自動二輪車等駐車場設置指針について（国交省）」より、自転車の駐車ますの大きさを 1.9m×0.6m として以下のとおり設定した。
駐車ます＝1.14 ㎡　∴1 台あたり 1.14 ㎡・・・①
①のほか、一定の割合で原動機付自転車による利用があること、通路から駐車ますまでの空間的な余裕を見込み、概ねの規模として 1.6 ㎡／台に設定

4. 敷地規模の最低限度の設定

(1) 新庁舎配置に必要となる敷地の規模

新庁舎を配置するための敷地の最低限度の規模は、庁舎の規模 11,000 ㎡から利便性と経済性[25]を考慮し、階数は３階建てを想定した建築面積（約 3,666 ㎡）のほか、来庁者用駐車場、駐輪場などを含め、約 9,800 ㎡に設定します。

表 4-15 敷地の想定面積

項　目	想定面積
新庁舎の建築面積	約 3,666 ㎡
来庁者用駐車場	約 4,125 ㎡
議会用駐車場	約 750 ㎡
駐輪場	約 64 ㎡
敷地内通路[26]	約 200 ㎡
緑地等[27]	約 1,000 ㎡
合　計	約 9,800 ㎡

5. 新庁舎整備における必要敷地面積の考え方

(1) 必要敷地面積の結論

新庁舎の整備に必要な全体の敷地面積は、合計で 23,700 ㎡となります。この面積は、庁舎本体と来庁者用施設を一体整備する「① 庁舎敷地（9,800 ㎡）」と、公用車や職員用として近隣で確保する「② 敷地外駐車場（13,900 ㎡）」を合わせたものです。

表 4-16 敷地の想定面積

区分	必要面積	主な用途・内訳	配置場所
①新庁舎・来庁者用敷地	9,800 ㎡	・建物本体（３階建て想定：約 3,666 ㎡） ・来庁者用駐車場（165 台） ・議会用駐車場（30 台）、駐輪場（40 台） ・敷地内通路・緑地等（約 1,200 ㎡）	庁舎敷地内（一体整備）
②敷地外を含む駐車場	13,900 ㎡	・公用車用駐車場（99 台） ・職員用駐車場（457 台）	庁舎敷地内及び敷地外を含む（近隣市有地や借地等）
③全体必要敷地面積	23,700 ㎡		

[25] ３階建てにすることで、１～２階建てと比較して、地業・基礎工事が減少するため、工事費が安価になる傾向にある。

[26] 敷地の１辺に２m幅員の通路を整備する程度を想定（敷地１辺の長さを 100m 程度）

[27] 北杜市まちづくり条例施行規則では、当該敷地が位置する区域に応じて開発行為を行う際に、10%以上の緑化率（敷地面積に対する敷地内緑化の水平投影面積の割合）の確保が求められている。（開発区域を 10,000 ㎡程度と想定）

第５章　新庁舎の建設地

1. 建設候補地の抽出・条件整理

新庁舎の建設候補地については、現本庁舎敷地及び新たに選定した候補地を対象として、新庁舎に求められる諸条件や機能を踏まえた比較検討を行い、市民サービスの向上や防災拠点としての役割などを総合的に比較・評価した上で、最適な建設地を決定します。

(1)　建設候補地の一次選定基準

新庁舎の建設候補地はア～カの条件を全て満たす敷地とします。

ア　市有地であること

用地取得費や事業期間を抑制し、円滑な事業推進を図るため、市が保有する土地を条件とします。

イ　庁舎及び駐車場等が整備可能な規模（敷地面積 9,800 ㎡）を有すること

必要な行政機能、防災機能及び来庁者駐車場を一体的に整備するため、9,800 ㎡以上の土地を条件とします。

ウ　山林・原野・急傾斜地等を除くこと

大規模な造成工事を避け、事業費や環境負荷の低減を図るため、山林・原野・急傾斜地等を除くこととします。

エ　防災・減災上安全な土地であること

災害時に行政機能を維持し、市民の安全を確保する防災拠点としての役割を果たすため、洪水やがけ崩れなどの被害が予想されない土地を条件とします。

オ　市内各地域からアクセスしやすいこと

広大な市域を有する本市において、市民の利便性と地域的な公平性を確保するため、市民アンケートや市民ワークショップにおいて、多く意見が挙げられた「市の中心域（地理的・交通的な結節点）」に位置し、市内全域からの移動時間の平準化が図れる土地を条件とします。

カ　既存施設の再編・活用との整合性

北杜市公共施設個別施設計画における各施設の方向性と整合し、既存施設の再編や機能の複合化、または跡地活用によって、市有地を最大限有効に活用できる土地であることを条件とします。

（2） 一次選定による敷地の抽出

一次選定基準により抽出された敷地は下表のとおりです。

表 5-1 敷地の抽出

No	敷地名称	敷地面積
1	長坂総合スポーツ公園	115,300.23 ㎡
2	高松団地	19,340.00 ㎡
3	長坂総合支所	11,643.96 ㎡
4	甲陵中・高等学校	44,671.00 ㎡
5	長坂中学校	38,760.00 ㎡
6	長坂小学校	26,424.00 ㎡
7	高根ふれあい交流ホール	12,794.00 ㎡
8	高根総合支所	14,046.99 ㎡
9	高根中学校	30,203.00 ㎡
10	高根西小学校	19,545.00 ㎡

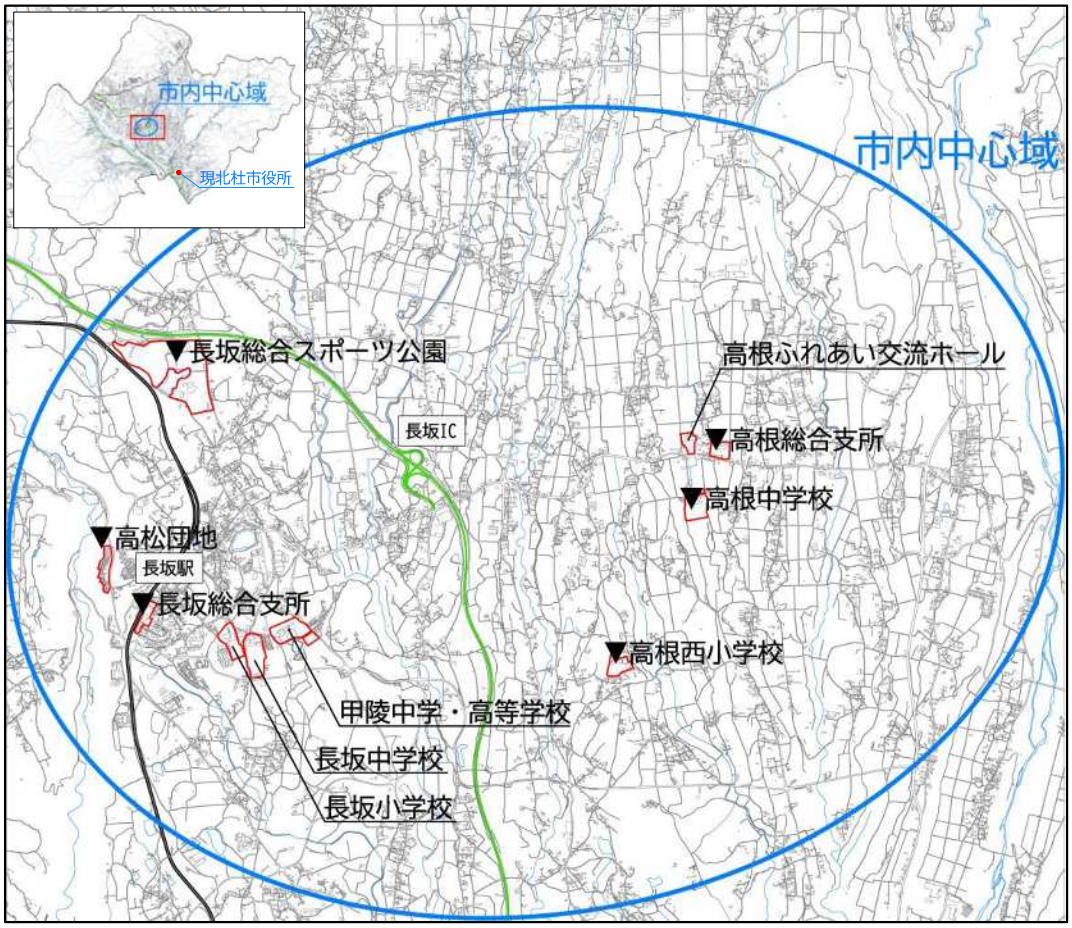


図 5-1 抽出された敷地の位置図

(3) 公共施設個別施設計画との整合性及び敷地活用の方向性

抽出された各敷地について、「北杜市公共施設個別施設計画」に示された再編方針との整合性及び新庁舎の配置可能性を検討した結果は以下のとおりです。

表 5-1 公共施設個別施設計画との整合性と候補地としての適合性

No	敷地名称	公共施設個別施設計画における方針と検討結果	適合性
1	長坂総合スポーツ公園	個別施設計画において「現在の配置を維持」する施設とされており、市民の利用実態も多いことから、庁舎整備による機能廃止は計画と整合しない。	×
2	高松団地	個別施設計画においては「北杜市営住宅総合活用計画・長寿命化計画に基づき対応」としている。現在は建物の老朽化により入居募集を停止しており、用途廃止及び建物解体を推進することとしているが、現時点では居住者がいること、北杜市営住宅総合活用計画・長寿命化計画において、解体完了を 2044 年としていることから、新庁舎の配置に適さない。	×
3	長坂総合支所	個別施設計画において「本庁舎の建設場所と併せて今後の方針を検討する」施設であり、新庁舎の配置も考えられる。	○
4	甲陵中・高等学校	個別施設計画において「現在の配置を維持」し、長寿命化を図る方針である。中高一貫教育の拠点であり、庁舎整備による機能廃止は計画と整合しない。	×
5	長坂中学校	個別施設計画において「市立中学校再編整備検討委員会の提言を踏まえ、統廃合の方針を決定し、方針に基づき対応する」としている。北杜市立中学校再編整備の方向性では、「各学区の中心的な位置に新設校２校を配置する」としているが、将来的に跡地となることも想定されるため、新庁舎の配置も考えられる。	(○)
6	長坂小学校	個別施設計画において「現在の配置を維持」する方針であり、庁舎整備による機能廃止は計画と整合しない。	×
7	高根ふれあい交流ホール	個別施設計画において「現在の配置を維持」し、周辺施設との複合化を図る方針の文化拠点であり、行政サービスの継続性の観点から、庁舎整備による機能廃止は計画と整合しない。	×
8	高根総合支所	個別施設計画において「本庁舎の建設場所と併せて今後の方針を検討する」施設であり、新庁舎の配置も考えられる。	○
9	高根中学校	個別施設計画において「市立中学校再編整備検討委員会の提言を踏まえ、統廃合の方針を決定し、方針に基づき対応する」としている。北杜市立中学校再編整備の方向性では、「各学区の中心的な位置に新設校２校を配置する」としているが、将来的に跡地となることも想定されるため、新庁舎の配置も考えられる。	(○)
10	高根西小学校	個別施設計画において「現在の配置を維持」する方針であり、庁舎整備による機能廃止は計画と整合しない。	×

※（）内は北杜市立中学校再編整備により跡地となった場合を想定

(4) 建設候補地の選定結果

新庁舎建設候補地は、公共施設個別施設計画との整合性及び敷地活用の方向性から、候補地としての適合性が認められる４敷地と、現北杜市役所の敷地を加えた５全敷地とします。

なお、現北杜市役所の敷地については、一次選定基準の一つである「市内各地域からアクセスしやすいこと」の観点からは課題があるものの、市民アンケートやワークショップにおいて「長年親しまれた場所としての安心感」「既存の行政機能の集積」「市有地の活用による土地取得費の抑制」といった、現在地での整備を望む一定数の意見が寄せられたことを踏まえ、「現北杜市役所」を検討対象に加えることとしました。

一次選定で得られた「市の中心域（地理的・交通的な結節点）」にある候補地と、市民の意向がある「現庁舎敷地」を並列して比較評価することにより、移転と現在地活用の双方のメリット・デメリットを客観的なデータに基づき多角的に検証し、市民にとって真に納得感のある最適な候補地の選定を目指します。

表 5-2 一次選定結果

【候補地として適合する４敷地】

No	敷地名称	敷地面積
1	長坂総合支所	11,643.96 ㎡
2	長坂中学校	38,760.00 ㎡
3	高根総合支所	14,046.99 ㎡
4	高根中学校	30,203.00 ㎡

＋

【現北杜市役所を継続して活用する場合】

No	敷地名称	敷地面積
5	現北杜市役所	24,100.50 ㎡

第６章　新庁舎の整備構想（案）

1. 整備手法の考え方

新庁舎の整備手法は①既存施設活用型（改修＋増築）②新築型、の２つの整備手法が考えられます。なお、候補地を２つ以上組み合わせ、敷地を跨ぐ分庁舎型とする整備は、市民の利便性及び業務効率が低下することから、検討対象から除外します。

下表の２つの整備手法について、現庁舎敷地を含めた建設候補地（５敷地）ごとに施設配置を検討します。

表 6-1 検討を行う整備手法

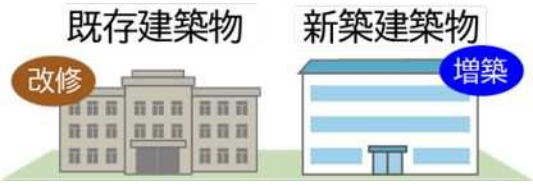
①既存施設活用型（改修＋増築）	②新築型
	
【整備手法の概要】	【整備手法の概要】
✧ 候補地ごとの既存建築物を改修して新庁舎とし、不足する機能を増築（新築）して補います。一つの敷地に全機能が集約されますが、一部既存施設の構造的な制約を受けます。 ✧ 既存建築物の改修は、新庁舎に必要な機能を満たすための「A庁舎改修型」と、全面的な改修を行う「B学校改修型」にパターンを分け、候補地ごとに適した整備パターンについて検討します。	✧ 全ての機能を新築します。一つの敷地に全機能が集約され、全機能が新築されるため、機能性に優れますが、整備コストが高額となります。

表 6-2 候補地ごとの検討パターン

建設候補地	①既存施設活用型（改修＋増築）		②新築型
	A 庁舎改修型	B 学校改修型	
1. 長坂総合支所	○		○
2. 長坂中学校		○	○
3. 高根総合支所	○		○
4. 高根中学校		○	○
5. 現北杜市役所	○		○

2. 整備構想（案）の前提条件

(1) 新庁舎の階数・形状

新庁舎の階数は、北杜市まちづくり条例に基づく建築行為届出制度における建物の形態等の基準で定められた建蔽率[28]、高さ制限の範囲内で、利用者利便性を考慮し、２階から３階の低階数になるように設定します。

(2) 新庁舎のアクセス道路

新庁舎は、災害発生時においても防災拠点として業務の継続性を確保するため、緊急車両や物資の搬出入などの防災活動が可能なアクセス道路に接続している必要があります。また、来庁者及び公用車等の円滑な通行を確保するとともに、維持管理等への対応のため、大型車両同士のすれ違いが可能な道路幅員として、幅員９m以上のアクセス道路により主要道路へ接続していることを条件とし、道路幅員が９m未満の区間については、拡幅整備を行うものとします。

ア　アクセス道路の拡幅について

車道幅員７m、歩道幅員２m（片側）、Ｌ型側溝（両側）を有する標準断面を想定します。拡幅整備に当たっては、車道部のアスファルト舗装（表層５cm、基層５cm、上層路盤 20cm、下層路盤 30cm）、歩道部のアスファルト舗装（表層３cm、路盤 10cm）、排水施設工、土工などを見込みます。

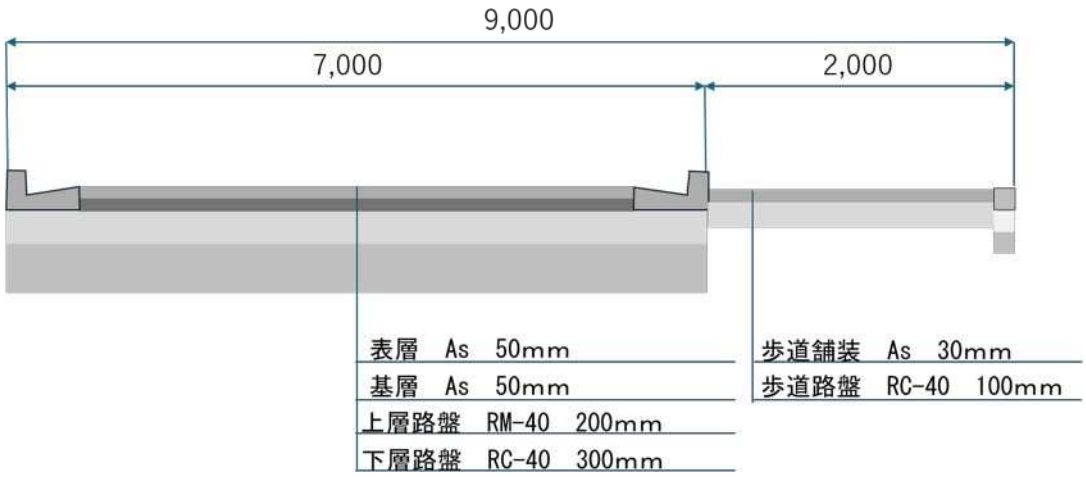


図 6-1 アクセス道路の標準断面図

[28] 建蔽率は、敷地面積に対する建築面積の割合を示すものであり、敷地内にどの程度の面積まで建築物を配置できるかを表す指標です。

イ　拡幅時に支障する住宅等への補償について

アクセス道路の拡幅に伴い、沿道の住宅等が道路用地に抵触する場合が想定されるため、用地取得および建物移転等に係る補償が必要となります。道路設計の段階で精査しますが、本構想においては、拡幅を想定するアクセス道路の沿道の住宅等を対象に補償費用を想定します。

なお、公共事業における補償には、土地取得費、建物移転補償、工作物補償、移転雑費等が含まれます。

表 6-3 支障住宅等補償の概要

項目	内容
補償の考え方	拡幅対象道路９ｍに拡幅した場合を想定し、拡幅後の道路区域にかかる住宅等の数に応じて一律の補償費を支払う
備考	土地取得費、建物移転補償、工作物補償、移転雑費等を含む概算額

(3)　既存施設活用の条件

既存施設活用案（庁舎改修型、学校改修型）において、活用する既存建物は以下の条件に合致するものとします。

表 6-4 既存施設活用の条件

番号	条件	条件詳細
1	新耐震基準に適合した建物	建物の安全性を確保するとともに、改修費用や今後の利用期間、庁舎としての使いやすさを考慮して判断します。なお、耐震診断を実施した結果、補強不要となっている場合（診断済）は、新耐震基準と同様に扱います。
2	鉄筋コンクリート造または鉄骨造である建物	耐震性・耐火性に優れ、長期間の活用が見込める構造であることを条件とします。
3	延床面積 300 ㎡以上の建物	小規模な建物は庁舎機能の配置が難しく、多くの棟に機能を分散させる必要が生じるため、一定規模以上の建物を対象とします。
4	再編後に多棟構成とならないこと	維持管理の効率化や利用者の利便性向上を目的として、現本庁舎のような多棟配置（７棟）を解消し、主に２棟構成となるよう再編します。

(4)　学校改修型における避難施設（体育館）の扱い

学校跡地の活用に当たっては、庁舎機能の導入とともに防災拠点としての機能を維持する観点から、避難所として活用されている体育館等を存置することを前提とします。また、災害時には避難者の受入れや物資集積の拠点として活用し、平常時には地域住民の交流・活動の場として利用することで、多機能な公共施設群の形成を目指します。

(5) 職員用駐車場の確保について

新庁舎の整備に当たっては、職員が円滑に業務を遂行できる環境を確保するため、職員用駐車場の確保を前提とします。特に北杜市は広域な市域を有し、ほぼ全ての職員(95%)が自動車により通勤していることから、職員用駐車場は庁舎運営に不可欠な施設です。しかし、多くの候補地では敷地内のみで必要な駐車スペースを確保することが困難であるため、近隣地の買収又は賃貸借による用地確保を想定します。なお、整備構想（案）における施設配置及び土地利用計画については、必要な駐車場用地を買収により確保するものとして検討を行います。

3. 候補地ごとの新庁舎整備構想（案）

（1） 候補地１：長坂総合支所

ア　既存施設活用型



図 6-2 長坂総合支所敷地における新庁舎の配置（案）【既存活用型（庁舎改修型）】

表 6-5 長坂総合支所敷地における整備構想（案）の概要

項目			面積	摘要
必要な敷地面積			29,056㎡	
	敷地面積		11,644㎡	
		建築面積	4,786㎡	
		既存活用棟	2,227㎡	支所（建築年:1977年）を活用（診断の結果、耐震性に問題なし）、延床面積2,816㎡
		新築棟	2,559㎡	３階建て、延床面積8,184㎡
		存置施設	0㎡	
		緑地面積	2,329㎡	敷地面積の20％（景観条例：田園集落景観形成地域）
		駐車場等面積	4,529㎡	駐車場(170台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
	不足する敷地面積		17,412㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積4,529㎡ -通路等200㎡）＋ 緑地面積20％

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

イ　新築型



図 6-3 長坂総合支所敷地における新庁舎の配置（案）【新築型】

表 6-6 長坂総合支所敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要な敷地面積	27,712㎡	
敷地面積	11,644㎡	
建築面積	3,666㎡	
既存活用棟	0㎡	
新築棟	3,666㎡	３階建て、延床面積11,000㎡
存置施設	0㎡	
緑地面積	2,329㎡	敷地面積の20％（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	5,649㎡	駐車場(215台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	16,068㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積5,649㎡-通路等200㎡）＋ 緑地面積20％

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

（2） 候補地２：長坂中学校

ア　既存施設活用型

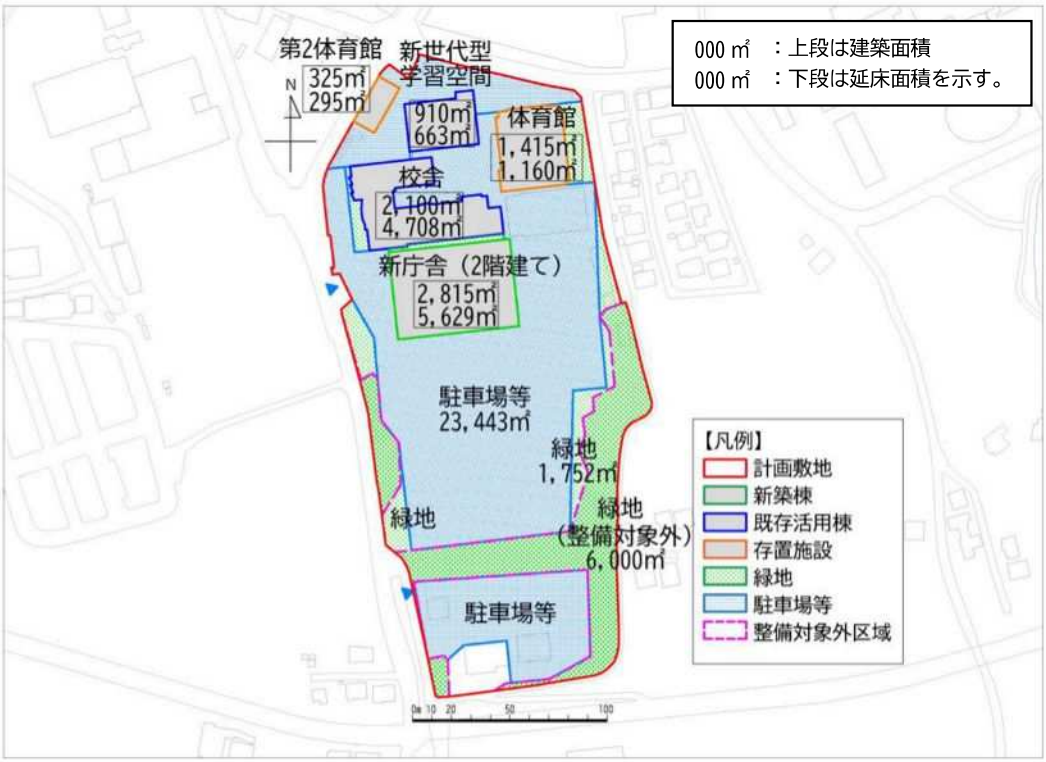


図 6-4 長坂中学校敷地における新庁舎の配置（案）【既存施設活用型（学校改修型）】

表 6-7 長坂中学校敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要な敷地面積	38,760㎡	
敷地面積	38,760㎡	
建築面積	7,565㎡	
既存活用棟	3,010㎡	旧校舎(建築年:2004年)及び新世代型学習空間(建築年:2003年)を活用（新耐震）、延床面積5,371㎡
新築棟	2,815㎡	２階建て、延床面積5,629㎡
存置施設	1,740㎡	体育館・第２体育館を存置（新耐震）
緑地面積	7,752㎡	敷地面積の20%（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	23,443㎡	駐車場(751台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	0㎡	※必要駐車場面積18,839㎡

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

イ　新築型

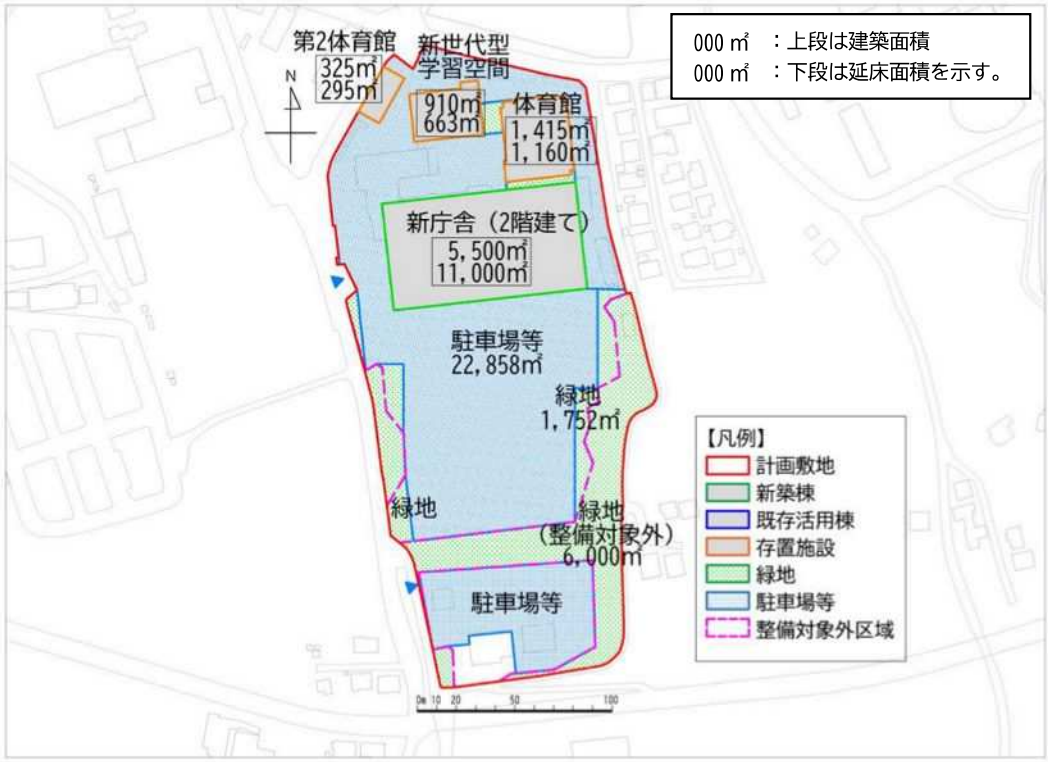


図 6-5 長坂中学校敷地における新庁舎の配置（案）【新築型】

表 6-8 長坂中学校敷地における整備構想（案）の概要

項目			面積	摘要
必要な敷地面積			38,760㎡	
	敷地面積		38,760㎡	
		建築面積	8,150㎡	
		既存活用棟	0㎡	
		新築棟	5,500㎡	２階建て、延床面積11,000㎡
		存置施設	2,650㎡	体育館・第2体育館・新世代型学習空間を存置（新耐震）
		緑地面積	7,752㎡	敷地面積の20％（景観条例：田園集落景観形成地域）
		駐車場等面積	22,858㎡	駐車場(751台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
	不足する敷地面積		0㎡	※必要駐車場面積18,839㎡

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

(3) 候補地３：高根総合支所

ア　既存施設活用型

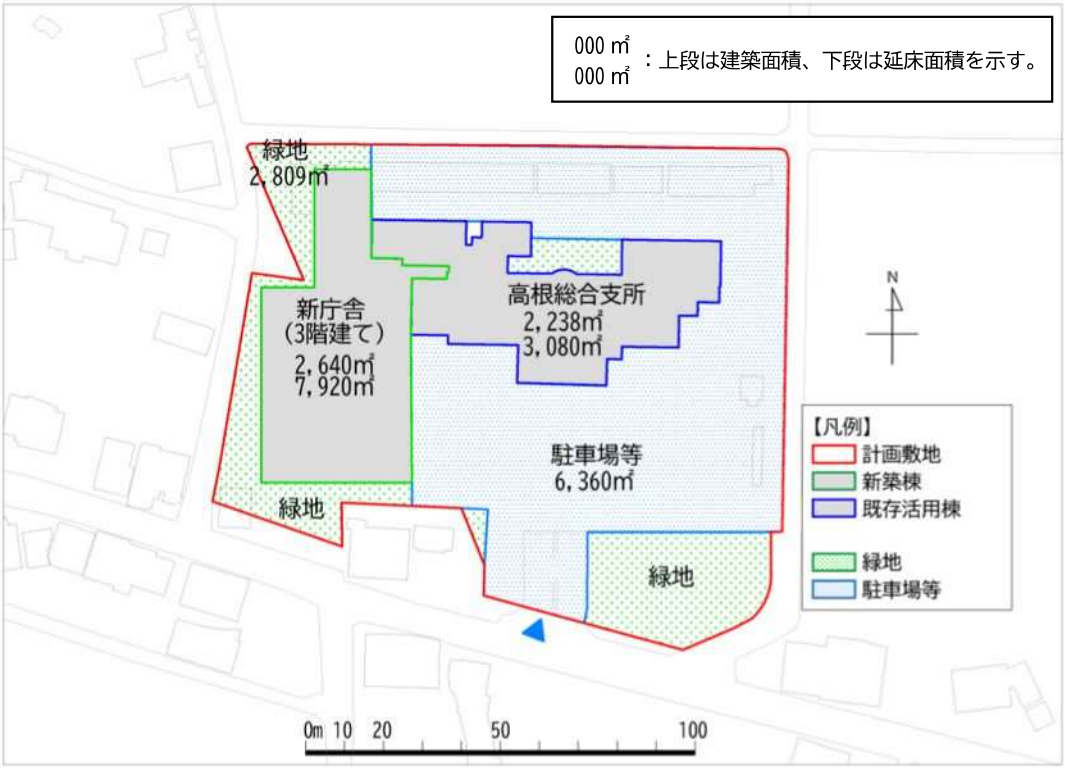


図 6-6 高根総合支所敷地における新庁舎の配置（案）【既存施設活用型（庁舎改修型）】

表 6-9 高根総合支所敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要な敷地面積	29,262㎡	
敷地面積	14,047㎡	
建築面積	4,878㎡	
既存活用棟	2,238㎡	支所（建築年:1982年）を活用（新耐震）、延床面積2,620㎡
新築棟	2,640㎡	３階建て、延床面積8,380㎡
存置施設	0㎡	
緑地面積	2,809㎡	敷地面積の20%（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	6,360㎡	駐車場（243台）・駐輪場（40台）・通路等を含む
不足する敷地面積	15,215㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積6,360㎡ －通路等200㎡） ＋ 緑地面積20%

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

イ　新築型

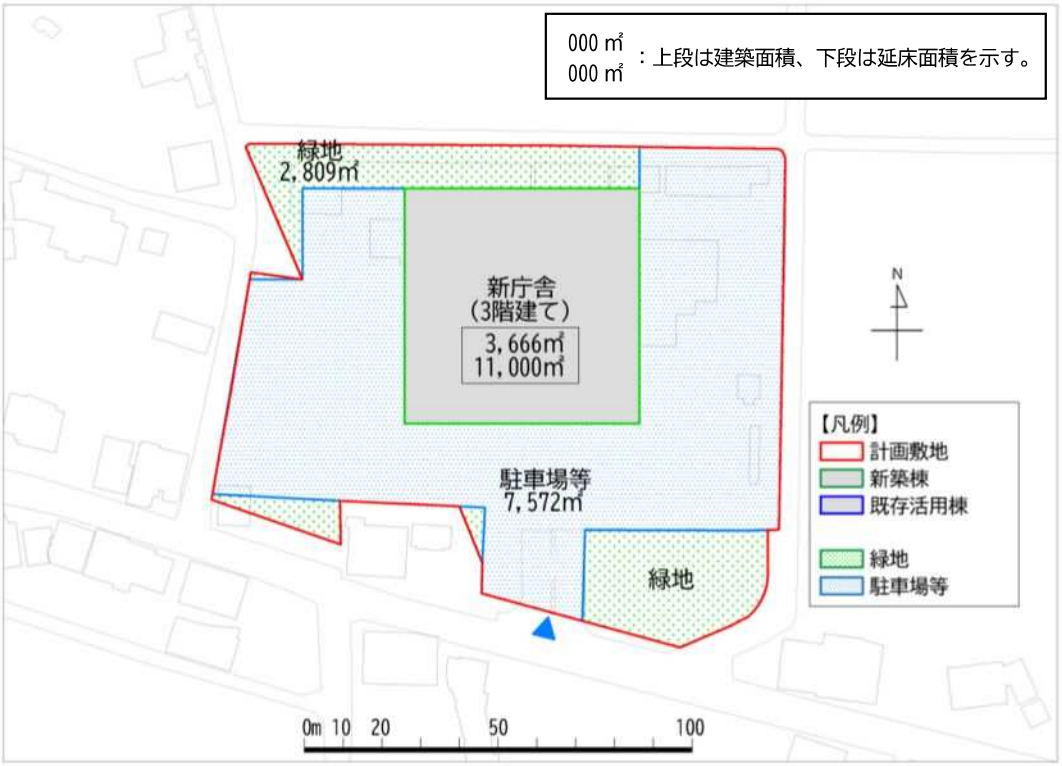


図 6-7 高根総合支所における新庁舎の配置（案）【新築型】

表 6-10 高根総合支所敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要な敷地面積	27,807㎡	
敷地面積	14,047㎡	
建築面積	3,666㎡	
既存活用棟	0㎡	
新築棟	3,666㎡	３階建て、延床面積11,000㎡
存置施設	0㎡	
緑地面積	2,809㎡	敷地面積の20％（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	7,572㎡	駐車場(292台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	13,760㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積7572㎡-通路等200㎡）＋ 緑地面積20％

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

(4) 候補地４：高根中学校

ア　既存施設活用型

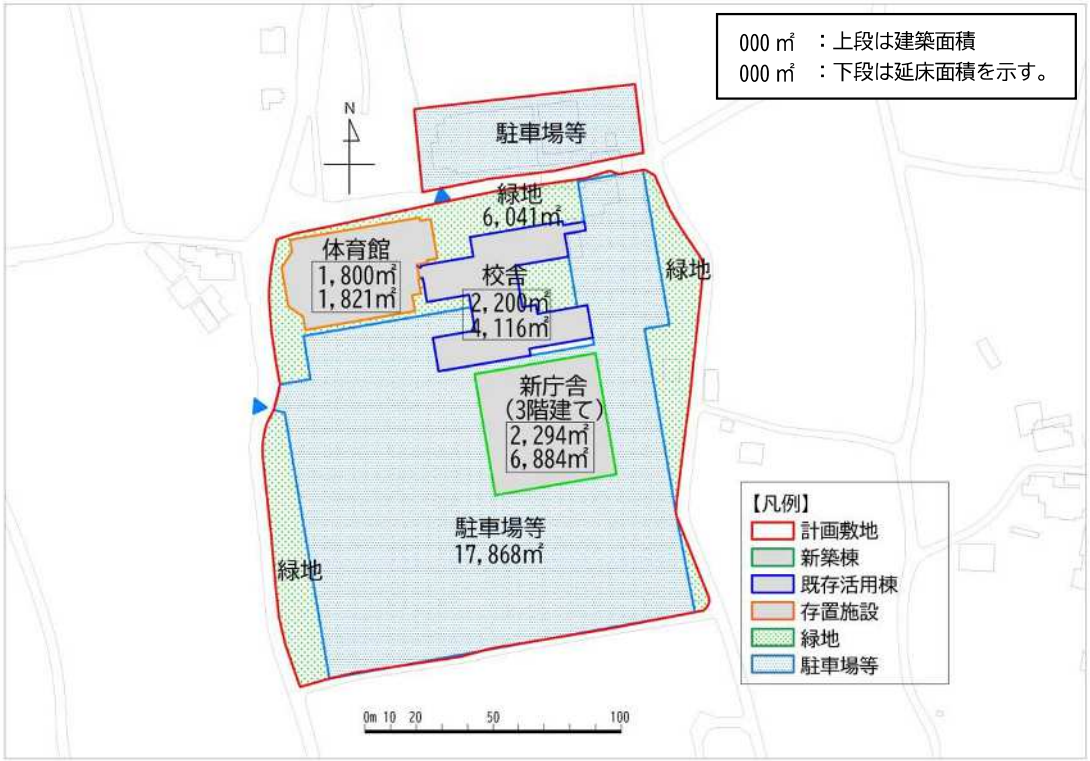


図 6-8 高根中学校における新庁舎の配置（案）【既存施設活用型（学校改修型）】

表 6-11 高根中学校敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要面積	31,608㎡	
敷地面積	30,203㎡	
建築面積	6,294㎡	
既存活用棟	2,200㎡	旧校舎(建築年:1988年)を活用（新耐震）、延床面積4,116㎡
新築棟	2,294㎡	３階建て、延床面積6,884㎡
存置施設	1,800㎡	体育館を存置（新耐震）
緑地面積	6,041㎡	敷地面積の20%（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	17,868㎡	駐車場(704台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	1,405㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積17,868㎡-通路等200㎡） ＋ 緑地面積20%

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

イ　新築型

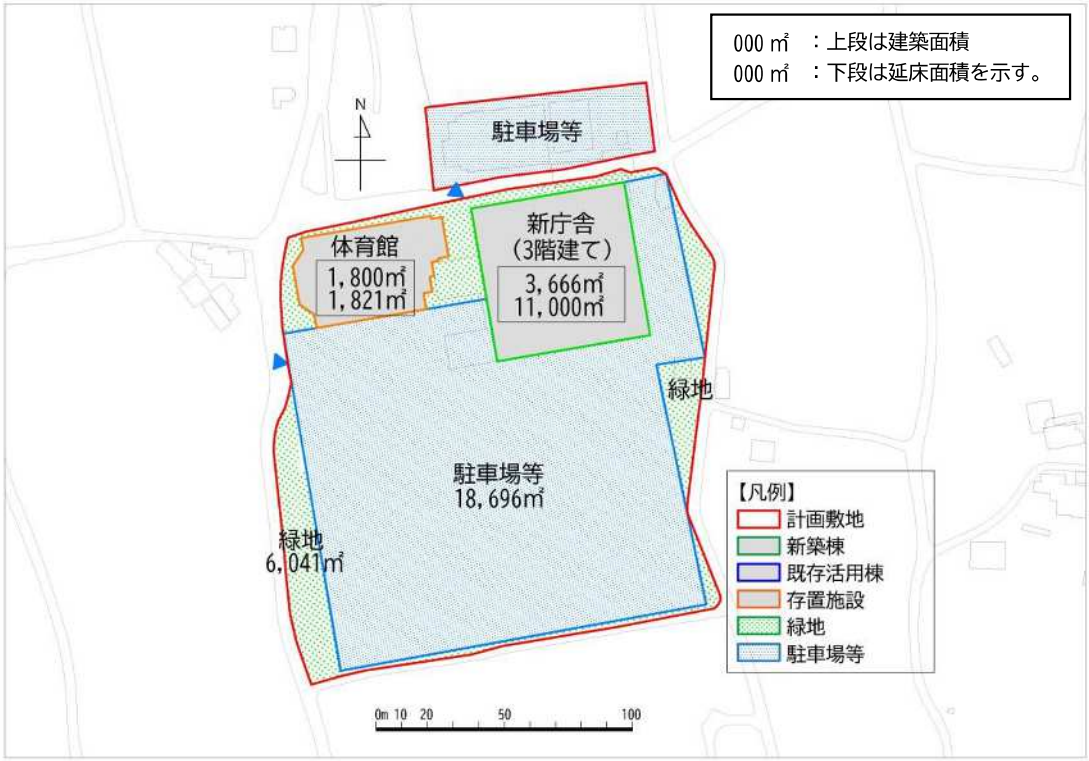


図 6-9 高根中学校における新庁舎の配置（案）【新築型】

表 6-12 高根中学校敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要面積	30,615㎡	
敷地面積	30,203㎡	
建築面積	5,466㎡	
既存活用棟	0㎡	
新築棟	3,666㎡	３階建て、延床面積11,000㎡
存置施設	1,800㎡	体育館を存置（新耐震）
緑地面積	6,041㎡	敷地面積の20％（まちづくり条例：田園集落区域）
駐車場等面積	18,696㎡	駐車場(737台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	412㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積18696㎡-通路等200㎡）＋ 緑地面積20％

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

(5) 候補地５：現北杜市役所

ア　既存施設活用型



図 6-10 現北杜市役所敷地における新庁舎の配置（案）【既存施設活用型（庁舎改修型）】

表 6-13 現北杜市役所敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要面積	28,621㎡	
敷地面積	24,101㎡	
建築面積	4,009㎡	
既存活用棟	992㎡	西館(建築年:2012年)を活用（新耐震）、延床面積1,948㎡
新築棟	3,017㎡	３階建て、延床面積9,052㎡
存置施設	0㎡	
緑地面積	4,820㎡	敷地面積の20%（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	15,272㎡	駐車場(600台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	4,520㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ -（駐車場面積15,272㎡-通路等200㎡） + 緑地面積20%

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

イ　新築型

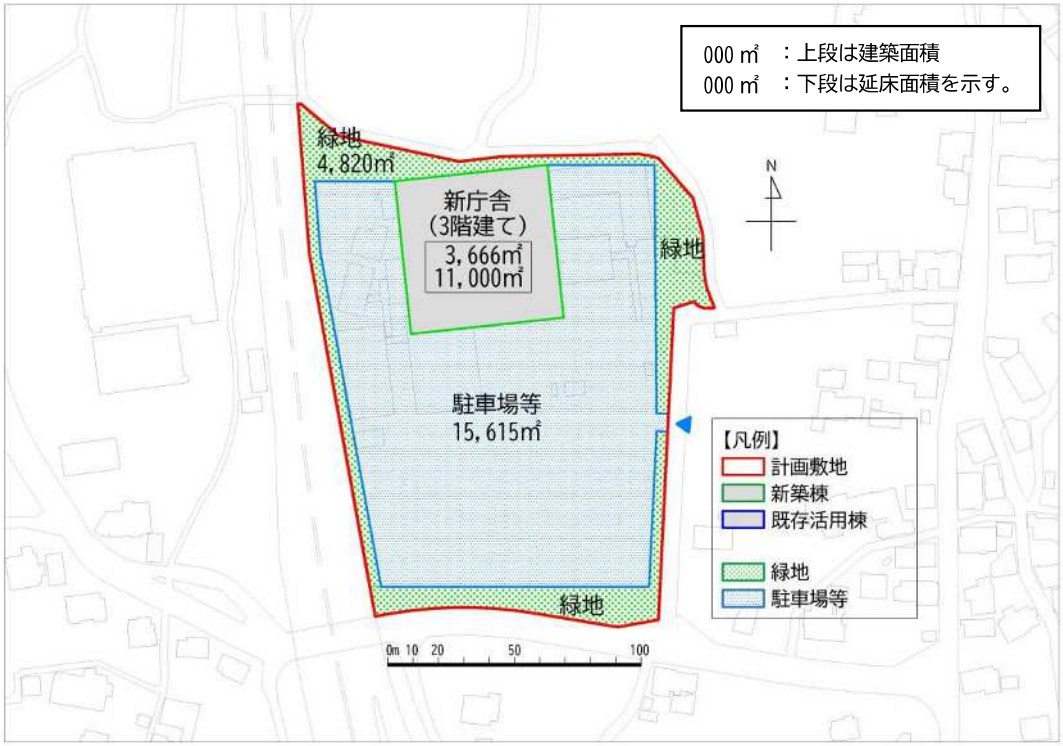


図 6-11 現北杜市役所敷地における新庁舎の配置（案）【新築型】

表 6-14 現北杜市役所敷地における整備構想（案）の概要

項目	面積	摘要
必要面積	28,210㎡	
敷地面積	24,101㎡	
建築面積	3,666㎡	
既存活用棟	0㎡	
新築棟	3,666㎡	３階建て、延床面積11,000㎡
存置施設	0㎡	
緑地面積	4,820㎡	敷地面積の20％（景観条例：田園集落景観形成地域）
駐車場等面積	15,615㎡	駐車場(614台)・駐輪場(40台)・通路等を含む
不足する敷地面積	4,109㎡	※必要駐車場面積18,839㎡ －（駐車場面積15615㎡-通路等200㎡）＋ 緑地面積20％

※図面上に示している配置計画は現時点の想定です。今後の検討の進捗に合わせて変更となります。

第７章　候補地の比較検討

1. 評価軸（視点）の設定

候補地の比較検討に当たっては、新庁舎として望ましい立地や施設条件について比較することとし、市民アンケートで重視された項目をベースに、市民ワークショップで 4 つの評価軸として集約・定義された「交通」「災害・防災」「経済性・コスト」「まちづくり」に加え、本市の豊かな自然環境を次の世代に引き継ぐ「環境配慮」の観点を加えた 5 つの評価軸を設定します。

2. 評価項目の設定

５つの評価軸（視点）に沿って、以下の 10 個の評価項目を設定しました。評価項目と設定の理由、関連する基本方針は以下のとおりです。

表 7-1 評価軸・評価項目と関連する基本方針

評価軸（視点）	評価項目	設定の理由	関連する基本方針
交通	利用者利便性	市民が各種手続きや相談のために来庁する施設であることから、各地域からのアクセス性や移動負担を評価する。	基本方針２ 基本方針３
	業務利便性	職員の移動や関係機関との連携のしやすさは行政運営の効率性に影響することから、業務拠点としての利便性を評価する。	基本方針２ 基本方針４
災害・防災	災害時の影響	洪水、土砂災害、地震等により庁舎自体が被害を受ける可能性や、周辺環境への影響を評価する。	基本方針１
	庁舎機能の継続性	災害発生後においても行政機能や災害対応機能を維持し、迅速な復旧・復興活動を実施できるかを評価する。	基本方針１ 基本方針４
経済性・コスト	概算事業費（イニシャルコスト）	用地取得、造成、インフラ整備、建設工事等に要する初期投資額を評価する。	基本方針４
	維持管理・運営費（ランニングコスト）	庁舎供用開始後に必要となる維持管理費や運営費など、将来にわたり発生する負担を評価する。	基本方針４
	社会的コスト	市民や職員の移動に伴う時間的・経済的負担など、事業費には表れない社会全体の負担を評価する。	基本方針２ 基本方針４
まちづくり	公共施設等との近接性	既存の公共施設等との連携や相互利用による利便性向上、行政サービスの集約効果が期待できることから評価する。	基本方針３ 基本方針４
	人口集積地との結節性	複数の居住地や集落を結ぶ位置に立地することで、市民が集まりやすく、新たな生活拠点や交流拠点の形成につながる可能性を評価する。	基本方針２ 基本方針３
環境配慮	環境負荷の低減	建築物の新築、改修工事等に伴って発生する二酸化炭素排出量に着目し、既存施設の活用を含めた整備手法の違いによる環境負荷を評価する。	基本方針５

3. 評価基準の設定

(1) 交通

ア　利用者利便性

新庁舎は市民が各種手続きや相談のために利用する行政サービスの拠点であることから、歩行者、自動車、公共交通（電車・バス）のアクセス性について評価します。

表 7-2 評価項目【交通】の評価基準

項目		評価基準
歩行者カバー率		徒歩 20 分圏内（移動速度 4km/h）[29]の人口で順位付けします。
自動車カバー率		自動車５分圏内（移動速度 37km/h）[30]の人口で順位付けします。
公共交通	鉄道利便性	徒歩 20 分圏内（移動速度 4km/h）で鉄道駅を利用可能か比較し、順位付けします。
	バス利便性	徒歩 10 分圏内（移動速度 4km/h）[31]で利用できるバス路線数を比較し、順位付けします。

イ　業務利便性

新庁舎は行政運営の中枢を担う施設であることから、行政サービスの提供や関係機関との連携を効率的に行うことができる立地であるかを評価します。行政機関や公共施設等との位置関係、移動のしやすさ等を踏まえ、住民サービスの向上と行政運営の効率性への影響を評価します。

表 7-3 評価項目【業務利便性】の評価基準

項目	評価基準
各地域への到達時間の合計	各地域の代表地点（総合支所等）までの自動車での到達時間の総合計で順位付けします。
各地域への到達時間の偏り	各地域の代表地点（総合支所等）までの自動車での到達時間の標準偏差[32]で順位付けします。

(2) 災害・防災

ア　災害時の影響

新庁舎は災害時における防災拠点として重要な役割を担うことから、災害発生時における庁舎機能の継続性や災害対応活動への影響を把握するため、新庁舎周辺における自然災害リスクの程度を評価します。候補地周辺（徒歩 20 分圏域）の安全性を評価します。

---

[29] 「アクセシビリティ指標活用の手引き（国交省）」による公共交通ネットワークデータ作成時の「移動時間の設定方法」に準拠し、徒歩移動の限界距離（20 分）を採用し、徒歩による移動速度は一般的な成人の歩行速度である 4km/h に設定します。

[30] 日常的な利用圏（5 分）を想定し、自動車による移動速度は「令和 3 年度　全国道路・街路交通情勢調査（道路交通センサス）」による北杜市内の幹線道路ネットワークにおける昼間 12 時間平均旅行速度を採用し、37km/h に設定します。

[31] 「アクセシビリティ指標活用の手引き（国交省）」による公共交通ネットワークデータ作成時の「移動時間の設定方法」に準拠し、バス停からの徒歩移動の限界距離（10 分）を採用します。

[32] データや数値が平均値からどれくらい散らばっているか（ばらつきの度合い）を表す統計学の指標です。数値が小さいほど各地域の代表地点までの距離にばらつきが少ないことを示します。

表 7-4 評価項目【災害時の影響】の評価基準

項目	評価基準
河川による浸水想定区域	候補地周辺（徒歩 20 分圏域）における被害想定区域の割合を評価し順位付けします。
ため池による浸水想定区域	候補地に浸水想定区域が含まれる程度に応じて評価します。（「該当しない」、「敷地の一部が該当」、「敷地の過半が該当」の３段階）
土砂災害警戒区域	候補地周辺（徒歩 20 分圏域）における土砂災害警戒区域の箇所数を評価し順位付けします。

イ　庁舎機能の継続性

災害発生時においても行政機能や災害対策機能を継続できることが求められることから、防災拠点としての機能継続性を評価します。災害発生後のアクセス確保や応急対策活動の実施環境等を踏まえ、継続的な行政サービスの提供が可能であるか、緊急輸送道路までの道路距離を用いて評価します。

また、新庁舎は災害対策機能を発揮するためには、被災時に市内各地域の拠点施設とのアクセス性も重要となるため、各総合支所等や警察署、消防署との連携性と、各拠点との連携の偏りの少なさを評価します。

表 7-5 評価項目【庁舎機能の継続性】の評価基準

項目	評価基準
緊急輸送道路までの道路距離	候補地から緊急輸送道路までの接続性を道路距離で順位付けします。なお、幅員などは新庁舎整備に合わせ拡幅整備を行うため全て同等として評価します。
各拠点との連携性	災害時の各拠点（総合支所等や警察署、消防署）までの自動車での到達時間の合計で順位付けします。
各拠点との連携の偏り	災害時の各拠点（総合支所等や警察署、消防署）までの自動車での到達時間の標準偏差で順位付けします。

(3)　経済性・コスト

ア　概算事業費（イニシャルコスト）

新庁舎整備には多額の初期投資を要することから、整備に必要となる事業費を評価します。造成費、道路整備費等に加え、駐車場用地の取得費、補償費を含め、庁舎整備に要する総事業費を比較評価します。

表 7-6 評価項目【概算事業費（イニシャルコスト）】の評価基準

項目	評価基準
新庁舎整備費	新庁舎建設にかかる建設コスト（新築工事費、改修費、外構整備費等）を算出して順位付けします。
付帯工事費	新庁舎建設以外にかかる造成費、道路整備費を算出して順位付けします。
補償費・用地取得費	道路整備に際し支障となる家屋等の補償費、駐車場用地取得費を算出して順位付けします。

表 7-7 評価項目【概算事業費（イニシャルコスト）】の単価設定

項目	小項目	単価設定 （千円/㎡）	単価設定の考え方
新庁舎整備費	新築工事費	697	他自治体の事例調査（2020 年度以降に策定された庁舎に関する基本計画）により得られた平均建設費に対し、国交省デフレーター【2020 年基準】により 2026 年を想定した推計値を用います。
	老朽施設改修費	325	改修費は新築工事費を基に設定します。 新築時の建設工事に占める工事費の内訳は、建築３：構造３：設備３：諸経費１とされており、各改修工事では、構造（躯体）を継続して使用し、建築及び設備に対して改修割合を設定します。 2030 年時点で築 40 年を超える施設の用途変更（間仕切り壁の変更など）を含む老朽施設改修費は、建築、設備の７割を改修する場合を見込みます。
	用途変更改修費	232	2030 年時点で築 40 年未満の施設の用途変更（間仕切り壁の変更など）を含む用途変更改修費は、建築、設備の５割を改修する場合を見込みます。
	小規模改修費	139	現状を継続して利用する施設は、小規模な改修工事を想定し、建築、設備の３割を改修する場合の改修費用を見込みます。
	除却費	70	近年の公共施設解体工事の実勢価格を踏まえ、既存建築物の除却費は延床面積当たり７万円/㎡として概算します。（アスベスト調査・除却費用を含む。）
	外構整備費	12	平置き駐車場、車路、通路、植栽体、外灯、雨水排水設備を見込み、概ねの値として 1.2 万円/㎡として概算します。
付帯工事費等	仮設庁舎建設費	279	仮設庁舎ですが、仮設建築物ではないため、鉄骨造の新築庁舎の建設費として想定します。新築工事費に対し、仕上の簡素化、議会機能なし（一般会議室を使用）、防災拠点機能なし（一般会議室、事務室空間を使用）、設備仕様を簡素化するものとします。なお、整備規模については、不足面積の８割程度を見込みます。
	道路整備費	63	敷地へのアクセス路を幅員 9m（車道 7m、歩道 2m）に拡幅するために必要な道路整備費を見込みます。費用は近年の整備事例を参考に設定します。
補償費・用地取得費	用地買収費	20	候補地だけでは不足する駐車場用地を取得する費用を想定します。土地価格は、北杜市内の地価公示価格（住宅地及び商業地）の平均値を参考に、２万円/㎡を標準単価として設定します。
	支障家屋補償費	30,000 （※千円/戸）	候補地と主要幹線道路を結ぶアクセス道路の拡幅に際し、支障する家屋等１戸当たりの建物移転費、土地取得費、工作物補償費、移転雑費を含む概算額を見込みます。（１戸当たり 3,000 万円）

イ　維持管理・運営費（ランニングコスト）

庁舎は長期間にわたり利用する施設であることから、将来にわたり発生する維持管理・運営費を評価します。施設及び外構の維持管理に必要な費用や運営に伴う負担を踏まえ、長期的な財政負担の観点から評価します。

表 7-8 評価項目【維持管理・運営費（ランニングコスト）】の評価基準

項目	評価基準
維持管理運営費	「令和 5 年度版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター発行、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」の算定手法により 2050 年度までの維持管理・運営費を算出します。

表 7-9 評価項目【維持管理・運営費（ランニングコスト）】の単価設定

項目	小項目	単価設定（千円/㎡年）	単価設定の考え方
維持管理・運営費	維持管理費	4.8	点検・保守・清掃・警備などに要する費用として「令和５年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター ）」による大規模 G 庁舎（16,543.05 ㎡）のモデルを準用し、4,814 円／㎡年に設定する。
	光熱水費	1.9	電気・上下水道・燃料費などに要する費用として「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター ）」による大規模 G 庁舎（16,543.05 ㎡）のモデルを準用し、1,934 円／㎡年に設定する。
	修繕更新費	8.1	建物の修繕や部位更新に要する費用として「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター ）」による大規模 G 庁舎（16,543.05 ㎡）のモデルを準用し、8,115 円／㎡年に設定する。

ウ　社会的コスト

庁舎の立地は市民や職員の日常的な移動負担に影響を与えることから、事業費には表れない社会全体の負担を評価します。各地域からの移動距離や移動時間等を踏まえ、利用者が負担する移動時間、および移動にかかる経費負担への影響を評価します。

表 7-10 評価項目【社会的コスト】の評価基準

項目	評価基準
移動経費（時間）	各候補地から各総合支所等までの到達時間を用いて、地域別の人口加重平均到達時間を算出し、各総合支所等から候補地への移動時間の差異を金額換算します。なお、令和７年度アンケートによる市民一人当たりの平均来庁回数（年間 2.6 回）を地域別の 18 歳以上人口（推計値）に乗じて算出した来庁人数を基に算出します。時間価値[33]は 1 時間当たり 1,500 円とします。

[33] 平均賃金水準等を参考に 1,500 円/時と設定

移動経費（距離）	各候補地から各総合支所等までの道路距離を用いて、地域別の総移動距離を算出し、各総合支所等から候補地への移動距離を金額換算します。なお、令和７年度アンケートによる市民一人当たりの平均来庁回数（年間 2.6 回）を地域別の 18 歳以上人口（推計値）に乗じて算出した来庁人数を基に算出します。また、換算は令和７年度アンケートにより最も多かった移動手段である自家用車（92.5%）について行うこととし、その場合の移動コスト[34]は、1 キロメートル当たり 24.73 円とします。

(4) まちづくり

ア　公共施設等との近接性

新庁舎は行政サービスの拠点であるとともに、市民活動や交流を支える公共施設等の一つであることから、既存公共施設等との連携した利用のしやすさを評価します。公共施設等の集積による利便性向上や機能連携の可能性を踏まえ、まちづくりへの効果を評価します。

表 7-11 評価項目【公共施設等との近接性】の評価基準

項目	評価基準
他の公共施設等との近接性	候補地周辺（徒歩 20 分圏内）に位置する他の公共施設、スーパーや医療機関などの数に応じて順位付けします。

イ　人口集積地との結節性

新庁舎は将来のまちづくりの核となる施設であることから、人口集積地[35]との関係性を評価します。各地域からのアクセス性や人口集積地との位置関係を踏まえ、市民が集いやすい拠点となる可能性や、新たな生活拠点形成への寄与について評価します。

表 7-12 評価項目【人口集積地との結節性】の評価基準

項目	評価基準
人口集積地との結節性	本市の人口集積地（須玉エリア、高根エリア、長坂エリア、小淵沢エリア、武川エリア）までの道路距離の合計を用いて順位付けします。

(5) 環境配慮

ア　環境負荷の低減

北杜市が誇る豊かな森林や水資源などの自然環境を次世代へ継承するとともに、「基本方針５：豊かな自然と景観を活かした環境共生型庁舎」の実現を図るため、新庁舎整備に伴う環境負荷を評価します。建築物の解体や新築、改修工事に伴って発生する二酸化炭素排出量に着目し、整備手法の違いによる環境負荷の程度を評価します。

---

[34] 「費用便益分析マニュアル（令和 7 年 8 月（国交省））」による「車種別の走行経費原単位」のうち、「一般道（市街地）」を「乗用車」が「35km/h」で走行する場合を想定した原単位を用いる。

[35] 人口集積地：500m メッシュ当たり人口が上位となる人口密度約 1,320 人/km²以上の区域を本市の人口集積地として設定した。

表 7-13 評価項目【環境配慮】の評価基準

項目	評価基準
建設時の二酸化炭素排出量	建築物の解体、改修及び新築工事に伴う環境負荷を評価します。改修面積及び新築面積に応じて建設に伴う CO_2排出量を算定し、既存施設の活用による環境負荷低減効果を順位付けします。

表 7-14 評価項目【環境配慮】の単価設定

大項目	小項目	排出量原単位（t／㎡）	原単位設定の考え方
二酸化炭素排出量	新築時	1.2	構造躯体の数量については、公共建築物の実績データを用いて統計的に整理した研究成果を参考に設定し、「建築物ホールライフカーボン算定ツール（J-CAT)建築 」により算定したGHG 排出量(Upfront Carbon)原単位：1.2t-CO2e/㎡を用います。
	老朽施設改修時	0.5	構造躯体の数量については、公共建築物の実績データを用いて統計的に整理した研究成果を参考に設定し、「建築物ホールライフカーボン算定ツール（J-CAT)建築」により算定したGHG 排出量(Upfront Carbon)原単位から、土工・地業・躯体に該当する排出量を除いた0.7t-CO2e /㎡を基に、改修割合に応じて設定します。
	用途変更改修時	0.4	
	小規模改修時	0.2	

4. 評価の重みづけと採点方法

各評価軸（視点）、評価項目・基準ごとに重みづけを設定します。

(1) 評価軸（視点）の配点（重みづけ）

評価軸（視点）ごとの配点（重みづけ）は、合計が 100 点となるよう、以下のように設定します。

表 7-15 評価軸（視点）の配点（重みづけ）

評価軸（視点）	配点（重みづけ）	理由
交通	25	✧ 市民アンケートやワークショップでは、庁舎へのアクセス性や移動負担に関する意見が多く見られたことから、交通は重要な評価軸として位置付けます。特に北杜市は市域が広大であり、自動車による移動を前提とした生活圏が形成されているため、庁舎への到達性は市民サービスの利便性に直結します。一方で、庁舎は日常的に利用する施設ではなく、来庁頻度も限定的であることから、その重要性を十分に考慮しつつも、防災性や経済性とのバランスを踏まえ、25 点の重みを設定します。
災害・防災	30	✧ 市民アンケートやワークショップでは、災害時における安全性や防災拠点としての機能を重視する意見が多く見られました。また、新庁舎は災害対応の司令塔としての役割を担う施設であり、一度被災すると行政機能だけでなく市民生活全体に大きな影響を及ぼします。このため、防災拠点としての機能確保は新庁舎に求められる最も重要な要件の一つであることから、評価軸の中で最も高い 30 点の重みを設定します。
経済性・コスト	30	✧ 新庁舎整備は多額の財政負担を伴う事業であり、市民アンケートやワークショップにおいても、将来世代への負担軽減や財政健全性を求める意見が多くみられました。また、人口減少や厳しい財政状況が見込まれる中、整備費だけでなく維持管理費や更新費用を含めた長期的な視点での評価が重要となります。このため、整備後を含めたライフサイクル全体の経済性を重視し、災害・防災と同等に最も高い 30 点の重みを設定します。
まちづくり	10	✧ 新庁舎の整備は、単なる行政事務を行う建物の更新にとどまらず、周辺地域の活性化や今後の土地利用、さらには市域全体の新たな拠点形成を誘導する極めて重要な契機となります。一方で、新庁舎の主たる目的は「市民への質の高い行政サービスの提供」および「いかなる災害時にも市民を守る防災拠点・行政機能の確保」にあるため、ハード面・財政面である災害・防災（30 点）や経済性・コスト（30 点）が必須の基盤となります。この必須基盤とのバランスを考慮しつつ、新庁舎がもたらす周辺の公共施設との連携や人口集積地との結節といった「まちづくりへの寄与度」を多角的に評価する視点として、10 点の重みを設定しました。
環境配慮	5	✧ 「基本方針 5：豊かな自然と景観を活かした環境共生型庁舎」の実現に向けて、環境負荷の低減や地球温暖化対策への貢献に配慮することが求められます。このため、新庁舎整備に伴う環境負荷を評価する視点として環境配慮を評価軸に設定しました。一方で、新庁舎整備の主たる目的は、市民サービスの向上や災害時における行政機能・防災拠点機能の確保であり、交通、防災、経済性といった評価軸に比べると優先度は相対的に低いものと考えられるため、バランスを考慮し重みは 5 点に設定しました。

(2) 評価項目の配点（重みづけ）

評価項目ごとの配点（重みづけ）は評価軸（視点）の内訳とし、以下のように設定します。また、評価基準の細目については、評価項目の配点（重みづけ）の内訳として別途配点します。

表 7-16 評価項目の配点（重みづけ）

評価軸（視点）		評価項目	配点（重みづけ）	理由
交通	25	利用者利便性	15	✧ 市民が行政サービスを利用する際のアクセス性は、庁舎立地によって直接的な影響を受けるため、利用者利便性を重視しました。一方、業務利便性についても行政運営の効率化の観点から重要ですが、庁舎整備の主たる目的は市民サービスの提供であることから、利用者利便性に重点を置いた配点としています。
		業務利便性	10	
災害・防災	30	災害時の影響	6	✧ 本構想における候補地の選定にあたっては、一次選定の段階において、すでに洪水や土砂災害等のハザードエリアを排除し、安全性が確保された敷地のみを比較対象として抽出しています。これを前提とした上で、本評価においては、各候補地が本来有する敷地の安全性にとどまらず、発災後に緊急輸送道路等を通じた物資・車両の動線が確保できるか、また各総合支所等や関係機関と遅滞なく連携し、広域的な防災拠点としての司令塔機能を維持できるかという「庁舎機能の継続性」に重点を置いた配点としています。
		庁舎機能の継続性	24	
経済性・コスト	30	概算事業費（イニシャルコスト）	12	✧ 経済性・コストに関する評価については、施設整備時の初期投資である概算事業費と、供用期間を通じて継続的に発生する維持管理・運営費の双方を重視し、同等の配点としました。これは、庁舎整備においては建設時のコストだけでなく、長期的なライフサイクルコストを含めた総合的な経済性の確保が重要であるためです。また、社会的コストについても、市民の移動負担や利便性に関わる重要な評価項目として一定の配点を確保していますが、財政負担への直接的な影響度を踏まえ、概算事業費及び維持管理・運営費より低い配点としました。
		維持管理・運営費（ランニングコスト）	12	
		社会的コスト	6	
まちづくり	10	公共施設等との近接性	5	✧ 新庁舎は行政サービスの拠点であると同時に、公共施設等との連携や地域との結節点としての機能も期待されます。このため、いずれか一方を重視するのではなく、双方を同程度に評価することが適当と考え、均等な配点としました。
		人口集積地との結節性	5	
環境配慮	5	環境負荷の低減	5	✧ 評価軸（視点）の重みづけと同様です。

(3) 採点方法

ア　採点方法の考え方

本構想では、候補地間の優劣を単純な順位のみで評価するのではなく、各評価項目における実際の差を評価結果に反映できるよう、評価指標の実測値に応じた得点化を行います。

各評価項目について、最も評価の高い候補地を 100%の得点、最も評価の低い候補地を 50%の得点とし、その間の候補地については、評価指標の実測値に応じて無段階に得点を設定します。

この採点方法は、どの候補地も選定の基準は満たしており、全ての評価項目において一定（50%）の評価はできること、僅差で順位が決まる場合でも、その差に応じて得点が決まるため得点に客観性を持たせることができます。

図 7-1 に、評価指標の実測値に応じた得点化のイメージを示します。

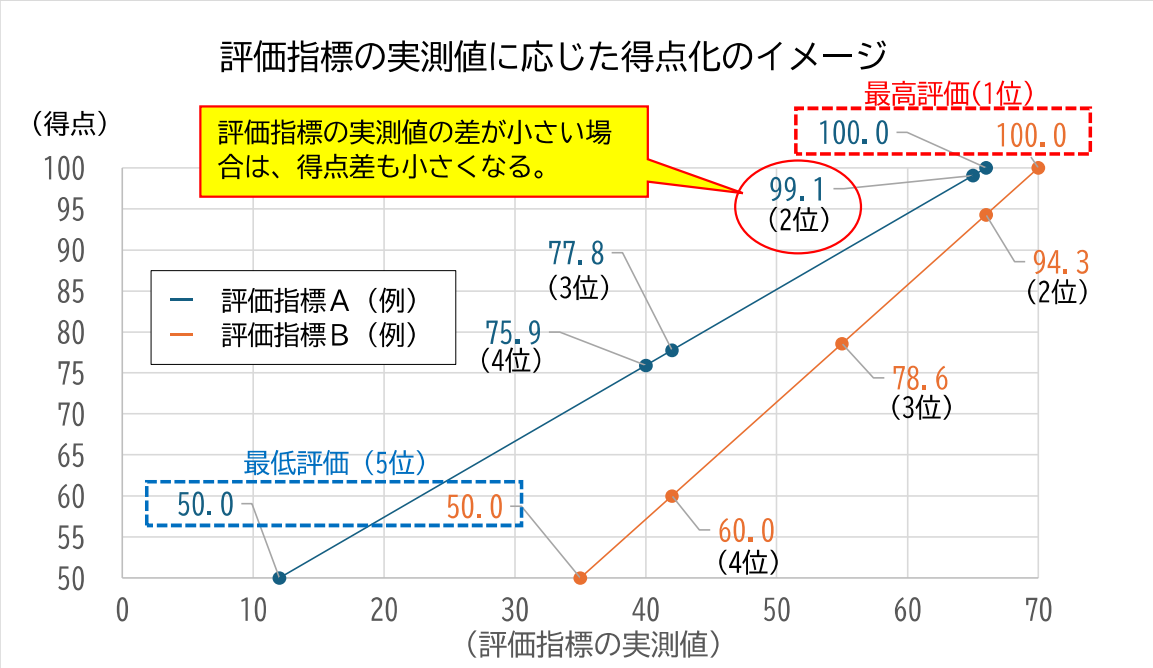


図 7-1 得点化のイメージ

イ　この採点方法を採用した理由

候補地評価では、多様な評価項目を用いて総合的な比較評価を行います。単純に順位のみで得点化した場合、実際には評価値の差がわずかである候補地同士であっても大きな得点差が生じ、候補地間の差を適切に表現できない場合があります。

本構想では、各候補地の特性や優位性を客観的かつ公平に評価するとともに、特定の評価項目における僅差の順位差が総合評価に過度な影響を与えることを防ぐため、順位のみではなく評価指標の実測値を考慮した得点化手法を採用します。

5. 評価結果

(1) 候補地評価による順位付けと得点

表 7-17 候補地評価一覧表

評価軸		評価項目		評価基準（細目）	配点	既存施設活用型															新築型													
						1. 長坂総合支所			2. 長坂中学校			3. 高根総合支所			4. 高根中学校			5. 現北杜市役所			1. 長坂総合支所			2. 長坂中学校			3. 高根総合支所			4. 高根中学校			5. 現北杜市役所		
						順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標	順位	得点	評価指標
交通	25	利用者利便性	15	歩行者カバー率	3	1位	3.0	5.3%	3位	2.9	5.0%	7位	1.7	3.0%	9位	1.5	2.6%	5位	1.9	3.3%	1位	3.0	5.3%	3位	2.9	5.0%	7位	1.7	3.0%	9位	1.5	2.6%	5位	1.9	3.3%
				自動車カバー率	6	9位	3.0	11.7%	1位	6.0	13.0%	5位	5.2	12.6%	3位	5.4	12.7%	7位	5.1	12.6%	9位	3.0	11.7%	1位	6.0	13.0%	5位	5.2	12.6%	3位	5.4	12.7%	7位	5.1	12.6%
				鉄道利便性	3	1位	3.0	あり（長坂駅）	1位	3.0	あり（長坂駅）	5位	1.5	なし	5位	1.5	なし	5位	1.5	なし	1位	3.0	あり（長坂駅）	1位	3.0	あり（長坂駅）	5位	1.5	なし	5位	1.5	なし	5位	1.5	なし
				バス利便性	3	1位	3.0	6路線	9位	1.5	0路線	5位	2.3	3路線	5位	2.3	3路線	3位	2.8	5路線	1位	3.0	6路線	9位	1.5	0路線	5位	2.3	3路線	5位	2.3	3路線	3位	2.8	5路線
		業務利便性	10	各地域への到達時間の合計	5	7位	3.2	131分	5位	3.9	129分	3位	4.8	126分	1位	5.0	125分	9位	2.5	133分	7位	3.2	131分	5位	3.9	129分	3位	4.8	126分	1位	5.0	125分	9位	2.5	133分
				各地域への到達時間の偏り	5	5位	3.5	6.4	7位	3.3	6.6	1位	5.0	4.6	3位	3.9	5.9	9位	2.5	7.6	5位	3.5	6.4	7位	3.3	6.6	1位	5.0	4.6	3位	3.9	5.9	9位	2.5	7.6
災害・防災	30	災害時の影響	6	河川による浸水想定区域	2	1位	2.0	6.9%	5位	1.8	9.1%	7位	1.4	13.1%	3位	1.9	8.0%	9位	1.0	17.2%	1位	2.0	6.9%	5位	1.8	9.1%	7位	1.4	13.1%	3位	1.9	8.0%	9位	1.0	17.2%
				ため池による浸水想定区域	2	1位	2.0	該当なし	1位	2.0	該当なし	7位	1.5	一部該当	9位	1.0	過半が該当	1位	2.0	該当なし	1位	2.0	該当なし	1位	2.0	該当なし	7位	1.5	一部該当	9位	1.0	過半が該当	1位	2.0	該当なし
				土砂災害警戒区域	2	9位	1.0	16箇所	5位	1.5	8箇所	1位	2.0	0箇所	1位	2.0	0箇所	7位	1.4	10箇所	9位	1.0	16箇所	5位	1.5	8箇所	1位	2.0	0箇所	1位	2.0	0箇所	7位	1.4	10箇所
		庁舎機能の継続性	24	緊急輸送道路までの道路距離	6	1位	6.0	0.0m	9位	3.0	860.6m	1位	6.0	0.0m	7位	4.7	370.3m	5位	5.5	153.3m	1位	6.0	0.0m	9位	3.0	860.6m	1位	6.0	0.0m	7位	4.7	370.3m	5位	5.5	153.3m
				各拠点との連携性	9	3位	8.9	174.7km	1位	9.0	173.9km	7位	8.4	178.5km	5位	8.4	178.1km	9位	4.5	207.2km	3位	8.9	174.7km	1位	9.0	173.9km	7位	8.4	178.5km	5位	8.4	178.1km	9位	4.5	207.2km
				各拠点との連携の偏り	9	7位	6.0	6.8	5位	6.8	6.4	1位	9.0	5.4	3位	7.9	6.0	9位	4.5	7.4	7位	6.0	6.8	5位	6.8	6.4	1位	9.0	5.4	3位	7.9	6.0	9位	4.5	7.4
経済性・コスト	30	概算事業費（イニシャルコスト）	12	新庁舎整備費	8	2位	7.1	62.1億円	1位	8.0	55.4億円	3位	7.0	62.8億円	4位	6.7	65.1億円	5位	5.6	73.5億円	7位	4.4	83.0億円	9位	4.3	83.6億円	6位	4.5	82.1億円	8位	4.3	83.3億円	10位	4.0	85.7億円
				付帯工事費	2	1位	2.0	0.0億円	3位	1.9	2.0億円	1位	2.0	0.0億円	5位	1.9	2.8億円	9位	1.2	19.1億円	8位	1.7	7.4億円	3位	1.9	2.0億円	7位	1.7	6.9億円	5位	1.9	2.8億円	10位	1.0	24.6億円
				補償費・用地取得費	2	10位	1.0	3.5億円	1位	2.0	0.6億円	8位	1.2	3.0億円	6位	1.8	1.2億円	4位	1.9	0.9億円	9位	1.1	3.2億円	1位	2.0	0.6億円	7位	1.2	2.8億円	5位	1.9	1.0億円	3位	1.9	0.8億円
		維持管理・運営費（ランニングコスト）	12	維持管理運営費	12	9位	7.2	2.9億円/年	1位	12.0	1.6億円/年	8位	7.5	2.8億円/年	10位	6.0	3.2億円/年	1位	12.0	1.6億円/年	1位	12.0	1.6億円/年	1位	12.0	1.6億円/年	1位	12.0	1.6億円/年	1位	12.0	1.6億円/年	1位	12.0	1.6億円/年
		社会的コスト	6	移動経費（時間）（千円／年）	3	1位	3.0	23,907	3位	3.0	24,213	5位	2.9	24,983	7位	2.9	25,108	9位	1.5	37,420	1位	3.0	23,907	3位	3.0	24,213	5位	2.9	24,983	7位	2.9	25,108	9位	1.5	37,420
				移動経費（距離）（千円／円）	3	1位	3.0	13,170	3位	2.9	13,359	5位	2.6	13,865	7位	2.6	13,929	9位	1.5	15,899	1位	3.0	13,170	3位	2.9	13,359	5位	2.6	13,865	7位	2.6	13,929	9位	1.5	15,899
まちづくり	10	公共施設等との近接性	5	他の公共施設等との近接性	5	1位	5.0	26施設	3位	4.7	24施設	7位	2.7	12施設	9位	2.5	11施設	5位	3.3	16施設	1位	5.0	26施設	3位	4.7	24施設	7位	2.7	12施設	9位	2.5	11施設	5位	3.3	16施設
		人口集積地との結節性	5	人口集積地との結節性	5	3位	4.7	29.7km	1位	5.0	28.0km	7位	4.2	32.8km	5位	4.4	31.7km	9位	2.5	42.7km	3位	4.7	29.7km	1位	5.0	28.0km	7位	4.2	32.8km	5位	4.4	31.7km	9位	2.5	42.7km
環境配慮	5	環境負荷の低減	5	建設時の二酸化炭素排出量	5	2位	4.3	9,909t	1位	5.0	8,635t	3位	4.2	10,151t	4位	4.1	10,278t	5位	3.6	11,271t	6位	2.5	13,200t	6位	2.5	13,200t	6位	2.5	13,200t	6位	2.5	13,200t	6位	2.5	13,200t
合計得点						81.88			89.06			82.87			78.31			68.18			81.97			82.84			82.93			80.38			65.33		
全体順位						6位			1位			3位			8位			9位			5位			4位			2位			7位			10位		

6. 評価結果とりまとめ

(1) 既存施設活用型【庁舎改修型】

既存施設活用型【庁舎改修型】における総合評価の結果、高根総合支所が最も高い評価となり、次いで長坂総合支所、現北杜市役所の順となりました。

表 7-18 既存施設活用型（庁舎改修型）の合計得点の順位

順位	候補地	得点
1位	高根総合支所	82.87
2位	長坂総合支所	81.88
3位	現北杜市役所	68.18

高根総合支所は、災害・防災分野において特に高い評価を得ています。土砂災害警戒区域の状況に加え、緊急輸送道路へのアクセス性及び各拠点との連携の偏りなど、庁舎機能の継続性に関する評価項目で高い得点を獲得しました。一方、ため池による浸水想定区域には一部が該当し、河川による浸水想定区域の評価も長坂総合支所を下回っていますが、自動車カバー率においても良好な水準を確保しつつ、各地域への到達時間の偏りについても高い評価となっており、市域全体を対象とした行政運営の観点からバランスの取れた立地であることが評価結果に表れています。

長坂総合支所は、歩行者カバー率、鉄道利便性、バス利便性、公共施設等との近接性及び人口集積地との結節性など、市民の利用利便性やまちづくりの観点において高い評価を得ました。また、新庁舎整備費や付帯工事費、社会的コストにおいても優位性が認められています。一方で、敷地外駐車場の確保に伴う補償費・用地取得費がコスト上の課題となっていることや、各拠点との連携の偏りや土砂災害警戒区域の状況など、防災・行政運営面における一部の評価が相対的に低く、総合評価では高根総合支所に及ばない結果となりました。

現北杜市役所は、補償費・用地取得費や維持管理運営費など、経済性・コストの一部項目では優位性を有しています。しかし、業務利便性、各拠点との連携性や偏り、付帯工事費、社会的コスト、人口集積地との結節性などに関する評価項目で低い評価となりました。このため、総合評価では他の候補地を下回る結果となっています。

評価結果をみると、高根総合支所は防災性や行政運営の効率性に関する項目で高い評価を得ている一方、長坂総合支所は市民利用の利便性やまちづくりの観点で優位性を有しています。これに対し、現北杜市役所は一部の経済性に優位性が認められるものの、多くの評価項目で相対的に低い評価となりました。

既存施設活用型（庁舎改修型）においては、防災性及び庁舎機能の継続性に加え、各地域への到達時間や各拠点との連携の偏りなどで高い評価を得た高根総合支所が最も高い評価となりました。

(2) 既存施設活用型【学校改修型】

既存施設活用型(学校改修型)における総合評価の結果、長坂中学校が最も高い評価となり、次いで高根中学校の順となりました。

表 7-19 既存施設活用型（学校改修型）の合計得点の順位

順位	候補地	得点
1 位	長坂中学校	89.06
2 位	高根中学校	78.31

長坂中学校は、歩行者カバー率、鉄道利便性、公共施設等との近接性及び人口集積地との結節性など、交通利便性やまちづくりに関する項目で高い評価を得ました。一方、バス利便性、各地域への到達時間及び緊急輸送道路へのアクセス性の評価は、高根中学校を下回っています。また、概算事業費、維持管理・運営費、環境負荷の低減など、経済性・コスト及び環境配慮の観点においても優位性が認められ、多くの評価項目で上位の評価を獲得したことが総合評価 1 位につながっています。

高根中学校は、ため池による浸水想定区域に過半が該当しますが、河川による浸水想定区域、土砂災害警戒区域の状況や各拠点との連携の偏りなど、災害・防災分野及び庁舎機能の継続性に関する項目で高い評価を得ました。特に、各地域への到達時間の合計及び偏りや、各拠点との連携の偏りに関する評価では、長坂中学校を上回る評価を得ており、全市的な行政サービス提供の観点で優位性が認められました。一方で、歩行者カバー率、鉄道利便性、各拠点との連携性やまちづくりの観点では長坂中学校に及ばず、総合評価では次点となりました。

評価結果をみると、長坂中学校は歩行者カバー率や鉄道利便性、経済性・コスト、まちづくり及び環境配慮の観点で高い評価を得ている一方、高根中学校は土砂災害警戒区域の状況、緊急輸送道路へのアクセス性、各地域への到達時間の合計及び偏り、各拠点との連携の偏りなどの評価項目で優位性を有しています。

既存施設活用型（学校改修型）においては、市民利用の利便性、経済性・コスト、まちづくりとの連携性、環境配慮などで高い評価を得た長坂中学校が最も高い評価となりました。

(3) 新築型

新築型における総合評価の結果、高根総合支所が最も高い評価となり、次いで長坂中学校、長坂総合支所、高根中学校、現北杜市役所の順となりました。

表 7-20 新築型の合計得点の順位

順位	候補地	得点
1 位	高根総合支所	82.93
2 位	長坂中学校	82.84
3 位	長坂総合支所	81.97
4 位	高根中学校	80.38
5 位	現北杜市役所	65.33

高根総合支所は、災害・防災分野において高い評価を得ており、特に緊急輸送道路へのアクセス性、各地域への到達時間の偏り及び各拠点との連携の偏りに優れていました。一方、河川やため池による浸水想定区域、歩行者カバー率、鉄道利便性及び各拠点との連携性の評価は、長坂地域の候補地を下回っています。災害・防災分野に優れているほか、他の評価軸においても一定以上の評価を獲得したことが総合評価 1 位につながっています。

長坂中学校及び長坂総合支所は、歩行者カバー率や人口集積地との結節性、公共施設等との近接性など、市民の利用利便性やまちづくりの観点において高い評価を得ており、市民サービスの提供拠点として優位性が認められます。一方で、長坂中学校はバス利便性や緊急輸送道路へのアクセス性、長坂総合支所は土砂災害警戒区域の状況で評価が低く、各地域への到達時間の偏り及び各拠点との連携の偏りの評価も高根総合支所に及ばず、総合評価では 2 位及び 3 位となりました。

高根中学校は、ため池による浸水想定区域に過半が該当する一方、土砂災害警戒区域の状況や各地域への到達時間の合計及び偏りにおいて高い評価を得ており、市域全体を対象とする行政拠点として一定の優位性を有しています。しかし、歩行者カバー率、鉄道利便性やまちづくり分野の評価では長坂地域の候補地を下回ったことから、総合順位は 4 位となりました。

現北杜市役所は、補償費・用地取得費などの一部の項目で優位性を有するものの、業務利便性や各拠点との連携性及び偏り、新庁舎整備費及び付帯工事費、社会的コストなどの評価において低い結果となりました。このため、総合評価では他の候補地を下回る結果となっています。

新築型においては、緊急輸送道路へのアクセス性、各地域への到達時間の偏り、各拠点との連携の偏りなどで高い評価を得た高根総合支所が最も高い評価となりました。

7. 整備パターンごとの候補地の選出

候補地比較検討の結果より、今後の新庁舎整備の検討において、整備パターンごとに以下の候補地を選定します。

表 7-21 候補地の選定

整備パターン		候補地	合計得点	評価順位
既存施設活用型	庁舎改修型	高根総合支所	82.87	庁舎改修型において 1 位
	学校改修型	長坂中学校	89.06	学校改修型において 1 位
新築型		高根総合支所	82.93	新築型において 1 位

今後の候補地選定に当たっては、評価結果に加え、既存施設の改修条件、建築上の制約、事業実施の実現可能性、施設配置計画、周辺環境への影響など、基本構想段階では評価対象としていない事項についても総合的に検討する必要があります。

第８章　事業計画

1. 事業手法と発注方式

(1)　ＰＰＰ（Public Private Partnership）導入に関する基本的な考え方

人口減少や少子高齢化が進み、限られた財源と職員体制の中で質の高い行政サービスを継続的に提供していくためには、公共施設の整備・運営において民間の資金力、経営ノウハウ、技術力を最大限に活用するＰＰＰ（官民連携）の視点を取り入れることが極めて重要です。

本市においても、新庁舎の整備・維持管理・運営にあたっては、単に従来型の公共直営（分離発注）にとらわれず、ライフサイクルコストの縮減やサービスの質的向上、リスクの適正分担が図られる手法について、民間活用の可能性を幅広く視野に入れて検討を行います。その際、事業の各段階において発注者としての直営責任を明確にしつつ、ＶＦＭ（Value for Money：費用対効果の最大化）を客観的に検証します。

表 8-1 事業手法・発注方式の抽出

方式名称		発注・契約の形態			資金調達	事業期間中の施設所有	主な特徴・メリット
		設計	施工	維持管理・一部運営			
①従来方式		分離発注	分離発注	分離発注	市	市	・発注者・受注者ともに実績豊富 ・設計細部へ市の意向を直接反映
②DB方式		一括発注		分離発注	市	市	・民間技術活用による工期短縮 ・設計/施工間の調整負担軽減
③ECI方式		分離発注	協定 分離発注	分離発注	市	市	・施工ノウハウ(VE)を設計に即反映 ・複雑な構造・現場制約のコスト抑制
④DBO方式※		一括発注			市	市	・LCC(生涯コスト)の最適化 ・公的資金(起債・交付税)を活用可能
⑤PFI方式	BTO	一括発注			市	民間	・民間資金とノウハウの全面活用 ・イニシャル支払の平準化
	BOT	一括発注			民間	民間	
⑥リース方式		一括発注		分離発注	民間	民間	・初期投資(イニシャルコスト)の抑制 ・庁舎所有に伴う固定資産管理の不要化

※④ＤＢＯ方式は、ＰＦＩ手法により実施される場合もあります。

ア　従来手法（分離発注方式）

従来手法とは、本市が主体となって、本市が各種業務を自ら行う、もしくは民間事業者に業務ごと分離して発注する方法をいいます。

本事業で従来方式を採用した場合には、設計・施工・維持管理を各種事業者に分離発注することになります。維持管理については長期契約や複数年契約による効率化を図るほか、庁舎内の市民利用スペースや付帯機能等の運営管理において必要に応じて指定管理者制度や民間委託を活用することが想定されます。

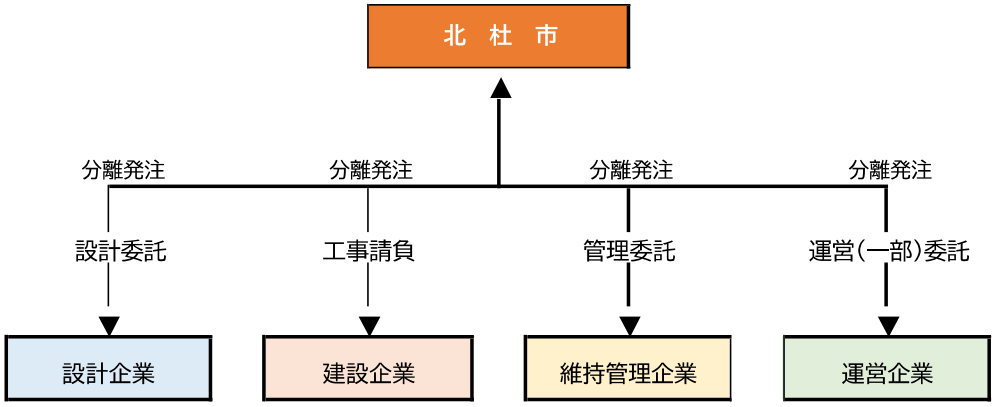


図 8-1 従来手法（分離発注方式）

イ　ＤＢ（Design Build）方式

ＤＢ方式は、設計と施工を一括して発注する方式であり、設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、施設の品質向上やコスト縮減が期待できます。

本事業でＤＢ方式を採用した場合には、設計と施工は一括で発注することになりますが、維持管理業務については事業に含まれないことから、建物完成後に別途発注することとなります。その際、維持管理業務の効率化を図るための複数年契約の導入や、市民利用スペース等の運営における民間活用（指定管理者制度や民間委託）の必要性を適宜検討するものとします。

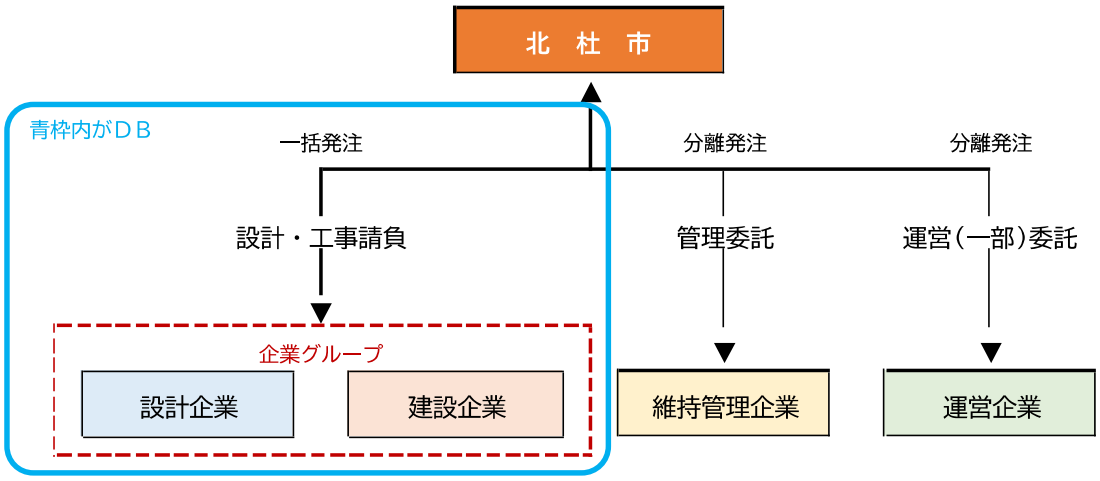


図 8-2 ＤＢ（Design Build）方式

ウ　ＥＣＩ（Early Contractor Involvement）方式

ＥＣＩ方式は、高い施工技術が必要な施設を整備する際に適しており、設計段階から施工者（建設企業等）が関与する発注方式で、施工者の技術力を設計内容に反映させることが可能であり、コスト縮減や工期短縮を目的とした方式です。

本事業でＥＣＩ方式を採用した場合には、発注者、設計者、施工者の三者は基本協定を締結しますが、発注は設計および施工とも分離することになります。また、維持管理業務については事業に含まれないことから、建物完成後に別途発注することとなります。その際、維持管理業務の効率化を図るための複数年契約の導入や、市民利用スペース等の運営における民間活用（指定管理者制度や民間委託）の必要性を適宜検討するものとします。

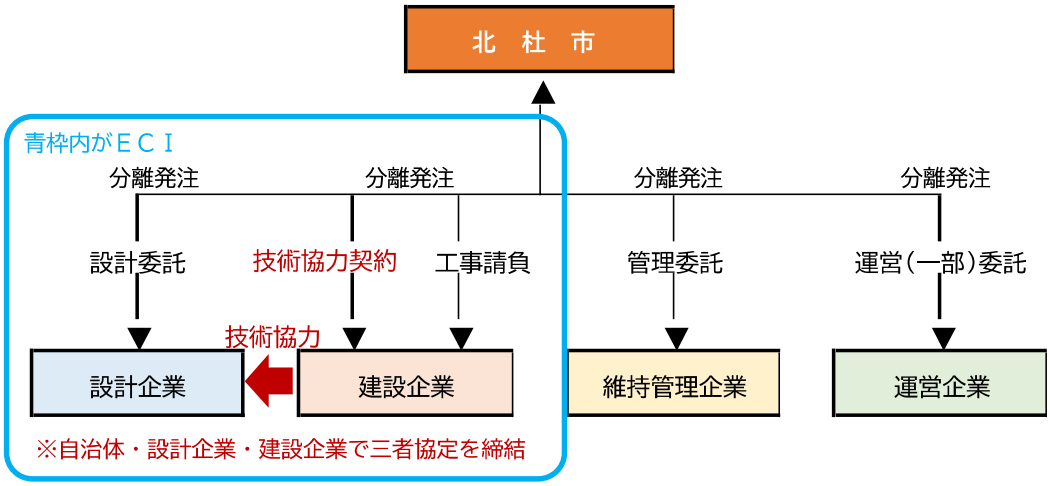


図 8-3 ＥＣＩ（Early Contractor Involvement）方式

エ　ＤＢＯ（Design Build Operate）方式

ＤＢＯ方式は、施設の設計・施工に加え、長期にわたる維持管理や一部の運営業務を一体的に一括発注する方式です。設計・建設企業と維持管理企業が計画段階から連携することで、ライフサイクルコストの縮減や施設の品質向上、民間ノウハウを活かした柔軟な管理体制の構築が期待できます。

本事業でＤＢＯ方式を採用した場合、契約形態は設計・施工に係る契約と、長期の維持管理・運営委託契約を基本契約で取りまとめる形となります。対象とする運営業務については、施設の維持管理や市民交流エリア・付帯サービス等の管理・運営に限定し、行政の中枢機能および災害時の防災拠点としての管理運営は市が直営として厳格に担います。

なお、本方式は民間資金を活用しない形式であるため、公的補助金や地方債の活用可能性を踏まえつつ、包括的な民間活用の有効性を検証する際の選択肢となります。

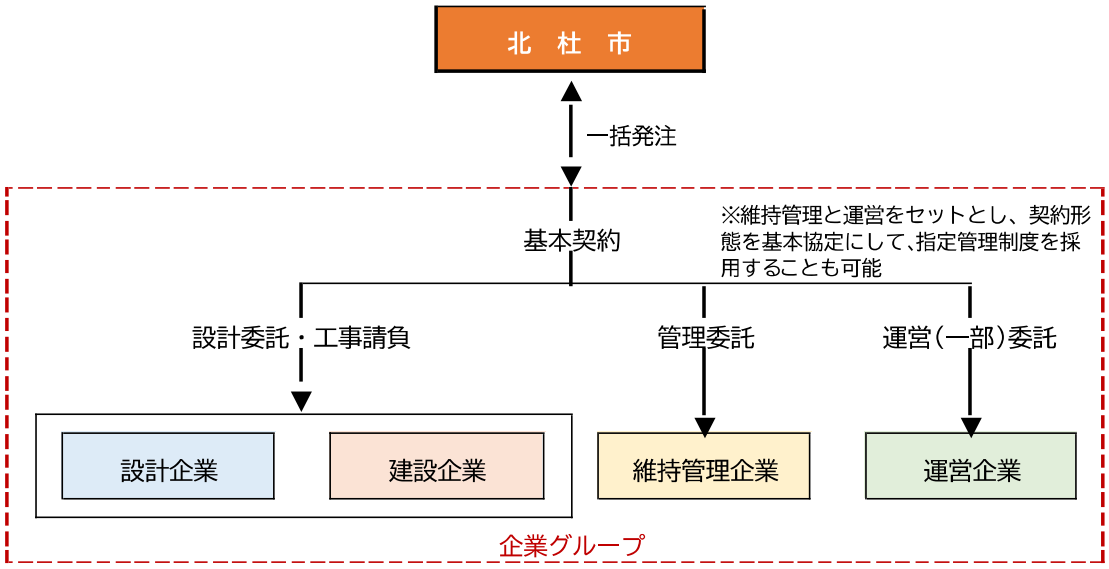


図 8-4 ＤＢＯ（Design Build Operate）方式

オ　ＰＦＩ手法（ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式）

ＰＦＩ（Private Finance Initiative）は、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（ＰＦＩ法）に基づき実施される事業です。

施設の設計・施工から長期にわたる維持管理・運営に至るまでの一連の事業権を民間事業者に付与し、民間資金や経営ノウハウを活用して一体的に実施するものであり、ライフサイクルコスト全体の縮減や質の高いサービスの提供が期待できます。また、施設整備費等が事業期間を通じて割賦払い（サービス購入方式等）とされるため、財政負担の平準化を図ることが可能です。

本事業でＰＦＩ手法を想定する場合、対象とする民間活用の範囲は施設の維持管理や市民利用スペース等の付帯的な管理・運営に限定し、行政の中枢機能および災害時の防災拠点としての管理運営は、市が直営として厳格に責任を持つものとします。

なお、ＰＦＩ手法における代表的な方式としては、施設完成時に所有権が移転するＢＴＯ（Build Transfer Operate）方式や、事業期間終了時に移転するＢＯＴ（Build Operate Transfer）方式などが挙げられます。

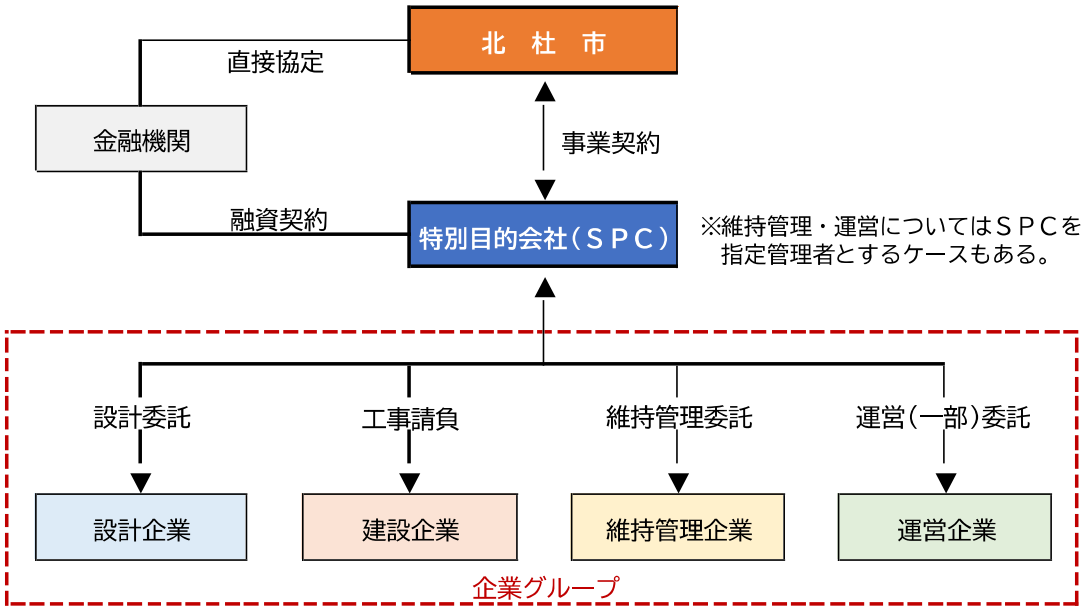


図 8-5 ＰＦＩ手法（ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式）

カ　リース方式

リース方式は、民間事業者（リース会社等）が施設を設計・建設・所有し、本市が賃貸借契約等により施設を借り受けて使用する方式です。初期投資を抑制し、事業期間を通じて予算負担の平準化が図れるという特徴があります。

本事業でリース方式を適用する場合、建築物や設備等に係る契約を締結し、維持管理業務の一部を契約に含めるか、あるいは別途維持管理委託を締結して対応することになります。ただし、行政の中枢機能および災害時の防災拠点としての管理運営は、市が直営として厳格に担います。

なお、リース方式は公的補助金や地方債の充当が困難であるため、本庁舎のような大規模かつ恒久的な建築物の本体整備手法としては馴染みにくく、一般的には比較的小規模な施設や、整備期間中に一時的に設置する仮設庁舎等において活用されることが多い手法です。

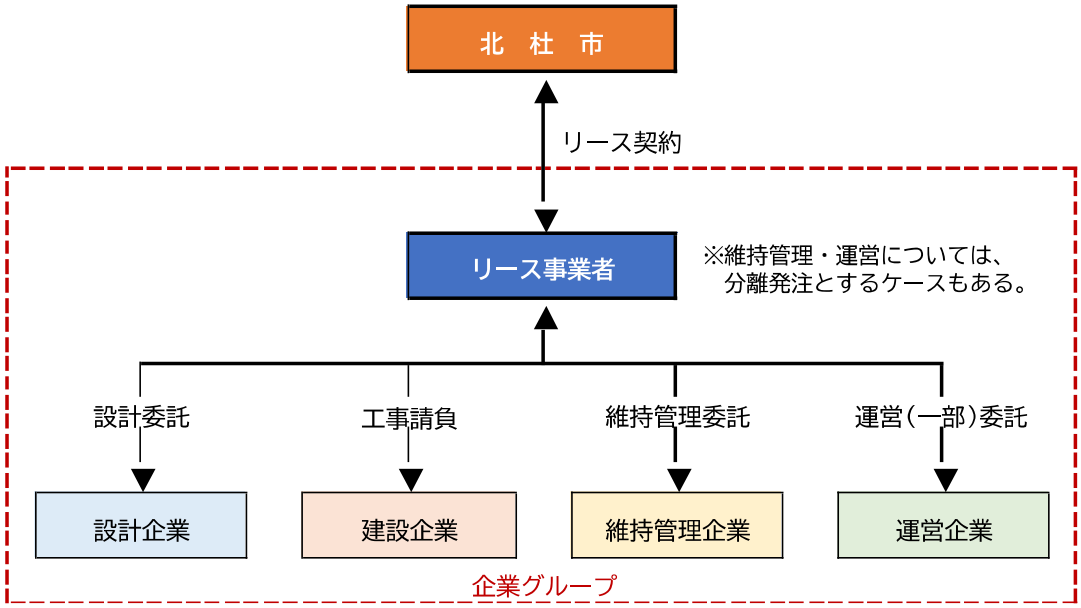


図 8-6 リース手法

2. 概算事業費

整備パターンごとの概算事業費（イニシャルコスト）の算出結果は以下のとおりです。

表 8-2 概算事業費一覧

項目		既存施設活用型（百万円）					新築型（百万円）				
		長坂総合支所	長坂中学校	高根総合支所	高根中学校	現庁舎	長坂総合支所	長坂中学校	高根総合支所	高根中学校	現庁舎
庁舎整備費用	新築工事費	5,350	3,924	5,520	4,798	6,309	7,667	7,667	7,667	7,667	7,667
	老朽施設改修費	0	0	0	1,338	0	0	0	0	0	0
	用途変更改修費	0	1,246	0	0	0	0	0	0	0	0
	小規模改修費	462	0	428	0	271	0	0	0	0	0
	除却費	107	64	34	73	474	339	394	250	361	611
	外構整備費	291	302	293	304	295	289	295	290	302	295
	小計	**6,210**	**5,536**	**6,275**	**6,513**	**7,349**	**8,295**	**8,356**	**8,207**	**8,330**	**8,573**
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0	0	0	0	1,912	742	0	687	0	2,455
	道路整備費	0	204	0	280	0	0	204	0	281	0
	小計	**0**	**204**	**0**	**280**	**1,912**	**742**	**204**	**687**	**281**	**2,455**
補償費・用地取得費	駐車場用地買収費	348	0	304	28	91	321	0	275	8	82
	支障家屋補償費	0	60	0	90	0	0	60	0	90	0
	小計	**348**	**60**	**304**	**118**	**91**	**321**	**60**	**275**	**98**	**82**
合計		**6,558**	**5,800**	**6,579**	**6,911**	**9,352**	**9,358**	**8,620**	**9,169**	**8,709**	**11,110**

(1) 各候補地の概算事業費の算出

ア 長坂総合支所

① 庁舎改修型

分類	項目	数量	単価	単位	金額（千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	7,676 ㎡	697	千円/㎡	5,350,172	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	3,324 ㎡	139	千円/㎡	462,036	長坂総合支所
	除却費	1,521 ㎡	70	千円/㎡	106,470	研修棟、資材備品庫、公用車車庫、機械室、長坂町農村環境改善センター
	外構整備費	24,270 ㎡	12	千円/㎡	291,240	緑地、駐車場等
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0 ㎡	279	千円/㎡	0	
	道路整備費	0 ㎡	63	千円/㎡	0	
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	17,412 ㎡	20	千円/㎡	348,240	
	支障家屋補償費	0 戸	30,000	千円/戸	0	
合 計					6,558,158	

② 新築型

分類	項目	数量	単価	単位	金額（千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	11,000 ㎡	697	千円/㎡	7,667,000	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	0 ㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	4,845 ㎡	70	千円/㎡	339,150	長坂総合支所、研修棟、資材備品庫、公用車車庫、機械室、長坂町農村環境改善センター
	外構整備費	24,046 ㎡	12	千円/㎡	288,552	緑地、駐車場等
付帯工事費	仮設庁舎建設費	2,659 ㎡	279	千円/㎡	741,861	3,324㎡×0.8
	道路整備費	0 ㎡	63	千円/㎡	0	
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	16,068 ㎡	20	千円/㎡	321,360	
	支障家屋補償費	0 戸	30,000	千円/戸	0	
合 計					9,357,923	

イ　長坂中学校

①　学校改修型

分類	項目	数量	単価	単位	金額（千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	5,629 ㎡	697	千円/㎡	3,923,413	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	5,371 ㎡	232	千円/㎡	1,246,072	校舎、新世代学習空間
	小規模改修費	0 ㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	914 ㎡	70	千円/㎡	63,980	部室、運動場トイレ、倉庫、屋内プール場
	外構整備費	25,195 ㎡	12	千円/㎡	302,340	緑地、駐車場等（整備対象外の緑地6,000㎡除く）
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0 ㎡	279	千円/㎡	0	
	道路整備費	3,240 ㎡	63	千円/㎡	204,120	L=360m
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	0 ㎡	20	千円/㎡	0	
	支障家屋補償費	2 戸	30,000	千円/戸	60,000	
合　計					5,799,925	

②　新築型

分類	項目	数量	単価	単位	金額（千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	11,000 ㎡	697	千円/㎡	7,667,000	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	0 ㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	5,622 ㎡	70	千円/㎡	393,540	校舎、部室、運動場トイレ、倉庫、屋内プール場
	外構整備費	24,610 ㎡	12	千円/㎡	295,320	緑地、駐車場等（整備対象外の緑地6,000㎡除く）
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0 ㎡	279	千円/㎡	0	
	道路整備費	3,240 ㎡	63	千円/㎡	204,120	L=360m
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	0 ㎡	20	千円/㎡	0	
	支障家屋補償費	2 戸	30,000	千円/戸	60,000	
合　計					8,619,980	

ウ　高根総合支所

①　庁舎改修型

分類	項目	数量	単価	単位	金額 （千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	7,920　㎡	697	千円/㎡	5,520,240	
	老朽施設改修費	0　㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0　㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	3,080　㎡	139	千円/㎡	428,120	高根総合支所
	除却費	487　㎡	70	千円/㎡	34,090	倉庫、車庫、外便所
	外構整備費	24,384　㎡	12	千円/㎡	292,608	緑地、駐車場等
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0　㎡	279	千円/㎡	0	
	道路整備費	0　㎡	63	千円/㎡	0	
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	15,215　㎡	20	千円/㎡	304,300	
	支障家屋補償費	0　戸	30,000	千円/戸	0	
合　計					6,579,358	

②　新築型

分類	項目	数量	単価	単位	金額 （千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	11,000　㎡	697	千円/㎡	7,667,000	
	老朽施設改修費	0　㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0　㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	0　㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	3,567　㎡	70	千円/㎡	249,690	高根総合支所、倉庫、車庫、外便所
	外構整備費	24,141　㎡	12	千円/㎡	289,692	緑地、駐車場等
付帯工事費	仮設庁舎建設費	2,464　㎡	279	千円/㎡	687,456	3,080㎡×0.8
	道路整備費	0　㎡	63	千円/㎡	0	
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	13,760　㎡	20	千円/㎡	275,200	
	支障家屋補償費	0　戸	30,000	千円/戸	0	
合　計					9,169,038	

工　高根中学校

①　学校改修型

分類	項目	数量	単価	単位	金額 (千円)	備考
庁舎整備費用	新築工事費	6,884 ㎡	697	千円/㎡	4,798,148	
	老朽施設改修費	4,116 ㎡	325	千円/㎡	1,337,700	校舎
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	0 ㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	1,042 ㎡	70	千円/㎡	72,940	部室、倉庫、屋内プール場
	外構整備費	25,314 ㎡	12	千円/㎡	303,768	緑地、駐車場等
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0 ㎡	279	千円/㎡	0	
	道路整備費	4,455 ㎡	63	千円/㎡	280,665	L=495m
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	1,405 ㎡	20	千円/㎡	28,100	
	支障家屋補償費	3 戸	30,000	千円/戸	90,000	
合　計					6,911,321	

②　新築型

分類	項目	数量	単価	単位	金額 (千円)	備考
庁舎整備費用	新築工事費	11,000 ㎡	697	千円/㎡	7,667,000	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	0 ㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	5,158 ㎡	70	千円/㎡	361,060	校舎、部室、倉庫、屋内プール場
	外構整備費	25,149 ㎡	12	千円/㎡	301,788	緑地、駐車場等
付帯工事費	仮設庁舎建設費	0 ㎡	279	千円/㎡	0	
	道路整備費	4,455 ㎡	63	千円/㎡	280,665	L=495m
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	412 ㎡	20	千円/㎡	8,240	
	支障家屋補償費	3 戸	30,000	千円/戸	90,000	
合　計					8,708,753	

オ　現北杜市役所

① 庁舎改修型

分類	項目	数量	単価	単位	金額（千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	9,052 ㎡	697	千円/㎡	6,309,244	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	1,948 ㎡	139	千円/㎡	270,772	西館
	除却費	6,777 ㎡	70	千円/㎡	474,390	本館、東館、東別館、北館、西会議室、議場棟
	外構整備費	24,612 ㎡	12	千円/㎡	295,344	
付帯工事費	仮設庁舎建設費	6,852 ㎡	279	千円/㎡	1,911,708	(11,000㎡×0.8)-1,948㎡
	道路整備費	0 ㎡	63	千円/㎡	0	
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	4,520 ㎡	20	千円/㎡	90,400	
	支障家屋補償費	0 戸	30,000	千円/戸	0	
合 計					9,351,858	

② 新築型

分類	項目	数量	単価	単位	金額（千円）	備考
庁舎整備費用	新築工事費	11,000 ㎡	697	千円/㎡	7,667,000	
	老朽施設改修費	0 ㎡	325	千円/㎡	0	
	用途変更改修費	0 ㎡	232	千円/㎡	0	
	小規模改修費	0 ㎡	139	千円/㎡	0	
	除却費	8,725 ㎡	70	千円/㎡	610,750	本館、西館、東館、東別館、北館、西会議室、議場棟
	外構整備費	24,543 ㎡	12	千円/㎡	294,516	
付帯工事費	仮設庁舎建設費	8,800 ㎡	279	千円/㎡	2,455,200	11,000㎡×0.8
	道路整備費	0 ㎡	63	千円/㎡	0	
補償費・用地取得費	駐車場用地買収	4,109 ㎡	20	千円/㎡	82,180	
	支障家屋補償費	0 戸	30,000	千円/戸	0	
合 計					11,109,646	

3. 事業スケジュール

今後、策定する新庁舎整備基本計画において、庁舎建設地、整備方法及び事業手法等を決定し、早期の事業開始と事業スケジュールの確定に向けた検討を行います。

4. 今後の進め方

新庁舎整備基本計画策定では、各候補地にかかる配置計画などの詳細な検討を進めながら建設地を選定するとともに、本市の財政事情に照らし、従来手法・公民連携手法といった事業手法や、新築型、既存施設活用型などの最適な整備手法の検討を行い、有識者や市民代表等で構成する庁舎整備委員会において議論を重ね、持続可能な市政運営に資する庁舎整備を目指します。