

令和3年9月24日
総務部公共施設マネジメント推進課

入間市新庁舎等整備実施計画（成案）

令和3年9月

入間市

<目次>

1.	はじめに	1
2.	上位・関連計画の整理	2
3.	現状と課題	5
4.	施設整備方針	10
5.	施設規模	22
6.	配置・動線計画	23
7.	維持管理方針	26
8.	事業費	26
9.	事業手法	27
10.	スケジュール	30

1. はじめに

(1) 検討の経緯

入間市（以下「市」という。）では、昭和 40 年代から 60 年代にかけての人口急増期に多くの公共施設（建築物）を整備してきました。現在、こうした公共施設の多くは老朽化が進み、維持管理や施設更新に多額の費用がかかる状況となっています。市の財政を見れば、社会保障にかかる歳出が大幅に増加する中、歳入に占める税収は、生産年齢人口の減少に伴い徐々に減少することが想定されており、今後も歳入と歳出の乖離がますます大きくなると見込まれています。

市では、老朽化が進む公共施設を計画的に維持管理していくために平成 25 年度から公共施設マネジメントに取り組んでいます。また同時に、公共施設の耐震化にも取り組んでおり、平成 27 年度には小中学校の校舎及び屋内運動場の耐震化が完了しました。それ以外の市有特定建築物についても概ね耐震化が完了しており、未耐震の施設は残すところ市庁舎 A・B 棟と市民会館・中央公民館の 2 施設となりました。

これらの施設は、いずれも旧耐震基準で建てられ耐震性能が不足しているため、これまで、整備手法や費用などについて、市民参加型で慎重に検討を進めてきました。その結果、市庁舎については建替え、市民会館・中央公民館については耐震改修を行うという方針を平成 31 年 3 月に「入間市役所等整備計画」としてまとめました。

(2) 実施計画の位置づけ

本実施計画は、「入間市役所等整備計画」を踏まえ、建設規模や庁舎の機能、概算事業費等、具体的な条件等を整理、検討することにより、新庁舎の整備に向けた方針を示すものです。

2. 上位・関連計画の整理

(1) 市全体の計画等

市の最上位計画である「第6次入間市総合計画」（平成29年度～令和8年度）では、将来人口を約14万人とし、公共施設の最適化として「公共施設の機能やサービスの見直し」を明記しています。

「入間市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成27年度）の「入間市人口ビジョン」では、目標人口を令和42年に12万人程度としており、後述する公共施設マネジメントは、これらの人口予測を踏まえて検討を行っています。

「入間市行政改革大綱」（平成28年度）では、人口減少に歯止めをかけるためにも、市民にとって魅力のあるまちづくりを進めるほか、環境の変化を踏まえた適正なサービスを的確に実施する行政運営を掲げています。新庁舎整備にあたって大きく関係する事項としては、サービスの最適化、公共施設の最適化、組織機構の最適化などを「基本的な視点」として整理しています。

「入間市都市計画マスタープラン」（平成30年度）は、おおむね20年先（令和20年）を目標として策定されており、新庁舎の整備予定地域である豊岡地域について、「質の高い都市景観を有したまちの顔づくり」を掲げています。

(2) 公共施設マネジメントに関する計画等

平成26年度に作成した「入間市公共施設マネジメント白書」によると、市の公共施設は、昭和40年から平成5年の29年間に86%（面積ベース）の施設の整備が集中しており、昭和49年築の市庁舎（A・B棟）（旧耐震基準）もここに含まれています。また、「公共施設最適化基本方針」では、「市民にとって真に必要な施設サービスを持続的に提供していくための全体適正化」を基本理念に掲げました。

平成27年度には、「入間市公共施設等総合管理計画」、平成30年度には「公共施設マネジメント事業計画」を策定し、今後40年間で年平均47.0億円の更新費用がかかる見込みであることを明記するとともに、計画期間を30年として、30年後までに保有する施設面積を約3割削減することを掲げました。市庁舎の整備については、「施設の耐震化にあわせて、施設整備と機能の見直しについて具体化」するとしてしました。

平成28年度には「入間市市有特定建築物耐震化推進計画」を策定し、①市役所（A・B棟）、②市民会館・中央公民館、③市民体育館、④市民活動センターについて、各施設の耐震化の方向性を示しました。市庁舎については、「減築」、「免震」、「単独」、「複合化」の4つの整備案の事業費を比較するとともに、「『交流と協働』～市民と行政のエネルギーを1つに！～市民どうし、市民と行政の交流と対話からまちづくりを始める場」を施設コンセプトとして打ち出しました。

平成30年度には、施設の統廃合や複合化についての具体的な計画「入間市公共施設マネジメント事業計画」を策定し、「入間市役所等整備計画」を「主な個別施策計画」として位置づけました。市役所については、A・B棟を敷地内において建替えのうえ除却すること、C棟は改修を行い30年間維持すること、施設の再整備にあたってはPFI等の民間活力の活用を検討することを方向性として示しました。

令和元年度には「入間市公共施設保全計画」を策定し、予防保全への取り組みを開始しました。市役所の整備については、第 1 期（令和 2 年度～令和 10 年度）において、C 棟・駐車場棟は改修、A・B 棟は建替えを想定する旨を明記しました。

（３） 入間市役所等整備計画基本方針

- 1 建設用地は、市役所敷地内にある来庁者用駐車場を活用する。
- 2 建物は鉄筋コンクリート造（免震構造）で地上 5 階程度を想定し、メリットが確認できれば鉄骨造の採用を妨げない。
- 3 新庁舎の規模は延床面積を、現在の 10,600 ㎡（A・B 棟）を約 8,800 ㎡に縮減し、C 棟（平成 2 年築）は大規模改修工事を施した上で引き続き活用する。
- 4 本体工事費（解体工事含む）は、約 63.3 億円（税別）を想定する。
- 5 整備時期については、令和 5 年度～令和 9 年度までを想定する。
- 6 新庁舎の機能等は、これまでに実施した市民ワークショップ、意見交換会等における市民意見を踏まえ、基本計画の策定および基本設計において検討する。
- 7 市役所 A・B 棟が存在する場所は、来庁者用駐車場など活用方法を検討する。
- 8 財源は、公共施設整備基金、地方債（借入金）などを想定するが、一般財源からの支出が抑えられるように、国の助成制度の活用など財源確保に努めるとともに、PFI 等民間資金の活用についても検討する。

（４） 防災関連

「入間市地域防災計画（平成 29 年 5 月改訂）」では、市役所は防災中枢拠点と位置づけられており、市の統括的活動を担うこととされています。具体的には、地震災害時には災害対策本部を設置するため、災害対策本部としての中枢機能、活動要員の拠点機能などを担うことが想定されています。

（５） 関連調査等

令和元年度には、それまでの市役所整備の検討を踏まえ、「入間市庁舎等整備に伴う公共空間の価値向上に関する官民連携調査」を実施しました。新庁舎等整備事業において、PFI 特定事業（新庁舎建設と C 棟改修）と附帯事業（民間収益施設建設・運営）を想定し、さらに、除却する A・B 棟の跡地には、定期借地権を設定し、市の財政負担を軽減する想定で可能性調査を実施しました。公共施設マネジメントのうち、開始時期や契約期間が異なる複数の特定事業を 1 つの SPC¹（まちづくり SPC）という共通の受け皿を活用し、まちづくり SPC が、同時に地域課題を解決することを目的としたまちづくり事業を検討した結果、7.95%の VFM²が確認されました。

¹ SPC：Special Purpose Company。特別目的会社。ある特定の事業を行うために設立された会社のこと。

² VFM：Value for Money。支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方のこと。従来の方式と比較して官民連携手法の導入により総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

令和元年 5 月から令和 3 年 1 月には、庁内各部における検討事項を整理しました。庁舎の規模、導入機能、機能配置等に大きな影響を与える検討事項として、財源対策（PFI、行革等）、今後の組織体制・職員数の想定と新庁舎建設の整合、働き方改革の施設整備への反映、AI³・RPA⁴の活用、ペーパーレス化の検討などが挙げられます。

市民意見としては、平成 29 年度に実施した市役所整備における市民ワークショップにおいて、防災・災害拠点として十分な耐震性能を完備することや本庁舎と支所などの役割分担について見直しを求める意見が寄せられました。また、平成 30 年度に「入間市役所等整備計画」に関する市民説明会を開催するとともに、計画の原案についてパブリックコメントを実施しており、新たな庁舎を整備することとした背景、4 つの整備パターンの比較、整備費用、施設規模、市民サービスのあり方等について、数多くの意見が寄せられました。

（６） まとめ

以上のとおり、市では、最上位計画である「第 6 次入間市総合計画」、「行政改革大綱」及び「人口ビジョン」（まち・ひと・しごと創生総合戦略）の将来像を踏まえた上で、計画期間を 30 年とした公共施設マネジメントを推進しています。本事業もその流れの一環として位置づけられており、総合管理計画の「公共施設最適化基本方針」にあるとおり「市民にとって真に必要な施設サービスを持続的に提供していくための全体最適化」を実践するため、市庁舎についても耐震化とするか、新たに整備するかを含めて市民意見も踏まえて慎重に検討してきました。

平成 30 年度の「入間市役所等整備計画」において、「入間市役所の整備に向けた基本方針」に基づく事業（令和 5 年度～令和 9 年度）として想定され、事業を具体化するために検討を進めています。

³ AI：Artificial Intelligence。人工知能のこと。

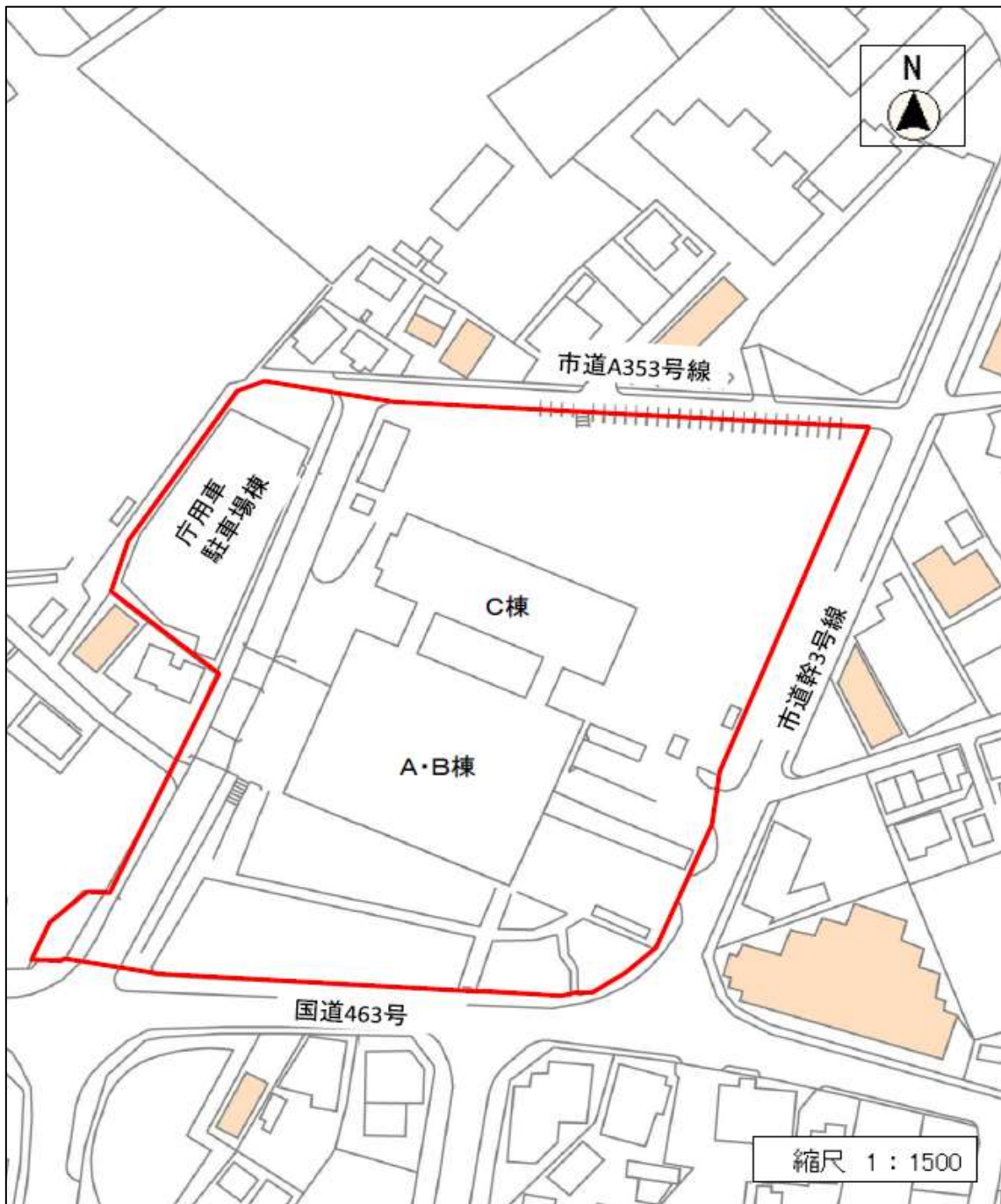
⁴ RPA：Robotic Process Automation。主にコンピュータを用いて人間が行う定型的な作業を、ソフトウェアによる自動化により代替すること。

3. 現状と課題

(1) 敷地・施設概要

現庁舎は、昭和 49 年に建築された A・B 棟及び平成 2 年に建築された C 棟で構成されています。

敷地位置図・現況図



敷地概要

所在地		入間市豊岡一丁目 16 番 1 号			
敷地面積		20,233.01 m ²			
地域地区等	用途地域	商業地域			
	容積率	400%			
	建蔽率	80%			
	防火指定	無し			
	高度地区	無し			
	日影規制	無し ^{※1}			
接道 (建築基準法)	南	国道 463 号	第 42 条 第 1 項第 1 号	現況幅員 10m~13m	歩道有
	東	市道幹 3 号線	第 42 条 第 1 項第 1 号	現況幅員 12.6m	歩道有
	北	市道 A353 号線	第 42 条 第 2 項 (後退済)	現況幅員 4m~6.4m	一部 歩道有
交通事情	圏央道入間 IC	国道 16 号経由約 10 分			
	関越道所沢 IC	国道 463 号経由約 40 分			
	関越道川越 IC	国道 16 号経由約 40 分			
	鉄道駅	西武池袋線「入間市駅」南口から徒歩約 10 分 公共交通 (路線バス、入間市コミュニティバス等) 所要 5 分			

※1 北側の第一種住居地域 (4.0h/2.5h,測定面 4.0m) に規制あり。

施設概要

A・B 棟 (本庁舎)	建築年月	昭和 49 年 3 月			
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造) / 地上 5 階地下 1 階			
	面積(建築/延床)	3,196 m ² / 11,487 m ²			
C 棟 (第 2 庁舎)	建築年月	平成 2 年 10 月			
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 (RC 造) / 地上 5 階地下 1 階			
	面積(建築/延床)	1,603 m ² / 7,133 m ²			
駐車場棟 (公用車等)	建築年月	平成 2 年 10 月			
	構造・階数	鉄骨造 (S 造) / 地上 2 階地下 1 階			
	面積(建築/延床)	1,255 m ² / 3,764 m ²			
	収容台数	141 台			
平面駐車場		駐車場 166 台 (令和 2 年 4 月より時間貸駐車場として運用)、地下駐車場 22 台 (公用車等)			

(2) 適用法令

計画敷地は商業地域であり日影規制はないものの、北側に第一種住居地域（4.0h/2.5h,測定面 4.0m）が近接しているため建物の高さと配置に留意した計画とする必要があります。また、敷地内はバリアフリー法、バリアフリー条例に適合した計画とする必要があります。

法	・建築基準法（同施行令） ・消防法（同施行令） ・駐車場法 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法） ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法） ・土壤汚染対策法 ・騒音規制法 ・食品衛生法 ・航空法 ・都市計画法（同施行令） 等
----------	--

(3) 災害リスク

① 水害リスク

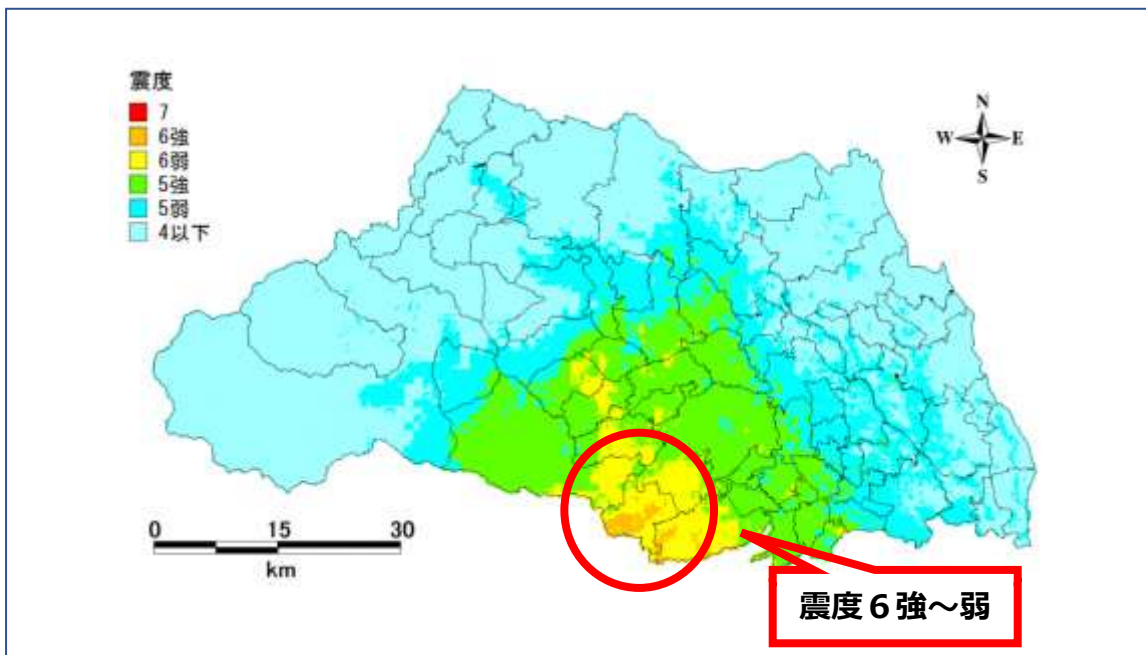
計画敷地において浸水等の恐れはありません。

浸水実績（入間市洪水ハザードマップ）



② 震災リスク

立川断層帯は 30 年以内に 0.5～2%の確率でマグニチュード 7.4 程度の地震が発生する可能性があり、入間市でも震度 6 強から震度 6 弱の揺れが想定されています。



出典：埼玉県地震被害想定調査被害分布図 埼玉県

(4) 現庁舎の課題

現庁舎、特に A・B 棟については、築 50 年近くが経過しており、様々な課題を抱えています。

① 耐震性の確保

- ・ 耐震性能が著しく低く、地震発災時の安全性の確保が困難と判定されており、耐震性を確保するためには全面的な耐震改修の必要性が見込まれます。
- ・ 耐震改修工事を選択した場合、市民ホールなどの大空間の補強等が必要であり、業務運営と並行しての施工が困難と想定されます。市民サービスを低下させないためには仮設庁舎の整備等が必要となります。
- ・ 災害時には災害対策本部が設置されますが、地震被害を受けた場合の使用に不安があります。

② 施設の老朽化

- ・ 施設の老朽化が著しく、雨漏りや壁面等のひび割れが生じています。外壁についても剥落等が生じており、日常的な施設利用の安全性に不安があります。
- ・ 設備機器が更新時期を超えており、維持管理が困難になっています。設備機器の安定的な運行と効率性を考慮すると全面的なリニューアルが必要となっています。

③ 社会環境の変化への対応

- ・ 当初の設計時点においては、高齢者や障害者への配慮が現在求められる水準で想定されておらず、バリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入に向けては構造的な限界があります。
- ・ 基本的に行政運営にかかる事務所として整備されており、市民利用への配慮や市民サービスの向上に資する総合窓口の設置、休日開庁等に向けて十分な対応が図れません。
- ・ 高度情報化や I C T の利活用への対応が想定されておらず、情報ネットワークの整備や様々な面からのセキュリティの確保などへの対応が困難です。
- ・ 施設、設備ともに省エネルギーに対応しておらず、地球温暖化への対応が不十分です。
- ・ これからの市役所には市民が集い交流し、行政との協働によってまちづくりの推進拠点となる施設としての機能が求められますが、市民が利用できるスペースが限られています。

④ 財政面での配慮

- ・ 維持管理にかかる施設、設備の補修が多発しており、老朽化の進行とともに、今後、ますますメンテナンスにかかる経費の増加が見込まれます。
- ・ 全面的な耐震改修には多額の事業費が見込まれ、併せて行う長寿命化のための改修工事等の経費、維持管理経費の増加も想定されます。
- ・ 長期的な視点で施設更新費と耐震改修費を比較検討したところ、施設更新費が低額となることが見込まれますが、多額の事業費に対する財源を確保する必要があります。

⑤ 公共施設マネジメントの視点

- ・ 行政運営の中枢として将来にわたって必要な施設であることから、経費面に配慮しつつ長期的視点に立った整備を検討していく必要があります。
- ・ 耐震化の施工にあたり行政事務の停滞は許されないことから、業務の継続を基本にさまざまな公共施設の全体最適化の視点から検討を進める必要があります。

4. 施設整備方針

(1) 施設整備のコンセプト

施設整備に関する基本的なコンセプトは以下のとおりです。

①市民に親しまれる開かれた施設

- ・ 誰もが気軽に利用でき、市民が日常的に集い、ふれあい、交流する場としての機能。
- ・ コミュニティや市民活動の場として、活用できる機能。
- ・ 市民と行政が力を合わせて協働を推進し、政策を創造していく場となる機能。
- ・ 市民、行政の情報発信の拠点となる機能。
- ・ 優しさが感じられ、利用者の動線、待合などに配慮した施設。

②災害に強く環境にやさしい施設

- ・ 十分な耐震性能を確保するとともに、災害時に自立可能な設備や備蓄があり、防災・災害復興拠点としての機能を発揮できる施設。
- ・ 市民の大切な財産や情報を預かるためのセキュリティを備えた施設。
- ・ 計画（設計）、建築から運用、廃棄までの施設の維持管理期間を通じて、環境負荷が少なく環境保全対策の模範となる施設。

③市民が使いやすい施設

- ・ 市民ニーズの多様化、高度化、地方分権の推進、人口減少や少子化、高齢化など、行政需要の変化に柔軟に対応できる施設。
- ・ バリアフリー化、ユニバーサルデザインを積極的に導入し、子どもや外国人を含めた全ての人々が使いやすい施設。

④時代の変化に対応できる施設

- ・ 業務間の連携や効率的な事務執行が図れるよう執務室や会議室、来庁者に対応する空間が効率的に配置された施設。
- ・ 建物本体と比較して耐用年数が短い設備機器については、交換しやすくニーズに合わせて拡張・収縮が柔軟に行える施設。

⑤経済性に優れ長期間使い続けられる施設

- ・ 耐久性に優れ、長期間使い続けられる施設。
- ・ 施設整備の初期投資額だけに捉われず、長期間使用し続けることを前提に、計画（設計）、建築から運用、廃棄までの施設の維持管理期間を通して経済性の高い施設。

⑥ 公共施設マネジメントのモデルとなる施設

- ・ 市民との意見交換などの検討プロセスや整備手法など、公共施設マネジメントのモデルケースとなる施設。
- ・ 整備に当たって持続可能な開発目標（SDGs）⁵の理念を取り入れている施設。

⁵ 持続可能な開発目標（SDGs）：2015年9月の国連サミットで採択された国際共通目標であり、国際貧困や飢餓、エネルギー、気候変動、平和的社会など持続可能な開発のための指標のこと。

(2) 機能導入の方針

施設整備の基本方針をもとに、新庁舎に導入すべき具体的な機能を整備方針として整理しました。

①市民に親しまれる開かれた施設

整備方針	
■庁舎の利便性を向上させます	
・ 気軽に立ち寄れるレストランやコンビニエンスストア等の設置を検討します。 ・ 金融機関の出張所や ATM を設置します。 ・ キッズスペースや授乳室、赤ちゃんの駅などの子育て世代を支援するためのスペースを充実させます。 ・ 行政情報や市の PR 情報を提供するスペースを設けるとともに、無料 Wi-Fi を利用できるようにします。 ・ 投票所・確定申告会場として活用できるスペースを設置します。	
【整備イメージ】	
	キッズスペースのイメージ（大垣市）
■市民の交流・協働の場を設けます	
・ 市民が気軽に立ち寄り、明るく開放的な市民交流スペースを整備します。 ・ 一部会議室等を市民利用・協働スペースとして活用します。 ・ イベント開催に利用可能な空間を整備します。 ・ 市民に開放した情報提供スペースを設置します。	
【整備イメージ】	
	市民交流スペースのイメージ（横浜市）

②災害に強く環境にやさしい施設

整備方針

■災害に強い庁舎にします

- ・ 防災機能や建物階数に応じて免震構造・制震構造を採用します。
- ・ 災害対策本部室等に転用できる会議室を設置します。
- ・ 市長・副市長室や関係課との連携に配慮した配置とします。
- ・ 情報通信設備機器（防災行政無線）、専用通信回線、大型モニター等を設置します。
- ・ 最低 72 時間以上の使用を想定した非常用発電設備を設置し、発電用の燃料を備蓄します。
- ・ 電力を 2 回線引き込みます。
- ・ サーバルームへの非常用発電設備からの優先電源供給が行えるようにします。
- ・ 情報システムのバックアップや通信手段を多重化します。
- ・ 耐震貯留施設（雨水貯留施設等）、排水槽の確保など災害時の断水対策に備えます。
- ・ 一定の広さを持った屋外広場や備蓄倉庫、災害対策時用の仮眠室を設置します。

【整備イメージ】



災害対策本部室のイメージ①（太子町）



災害対策本部室のイメージ②（静岡市）

■環境負荷の低減に努めます

- ・ 新しい庁舎を整備するにあたり、カーボン・ニュートラル⁶を推進します。
- ・ 省エネルギー・省資源に配慮した建築資材・設備システムを選定し、自然採光や自然換気を積極的に取り入れるなど、環境に配慮した設計とします。
- ・ LED 照明や節水型便器など長寿命機器や省エネ機器を導入します。
- ・ 太陽光発電や雨水利用など自然エネルギーの活用によるライフサイクルコストの低減に努めます。
- ・ 敷地内に緑地を整備します。又、建築資材として木材を積極的に利用します。

【整備イメージ】



木材利用のイメージ（横浜市）



太陽光発電のイメージ（立川市）

■高いセキュリティ対策を講じます

- ・ 窓口カウンターからパソコンの画面が見えないよう措置します。
- ・ 市民利用スペースと執務スペースを明確に区分し、重要諸室の入退室はセキュリティ対策を講じます。
- ・ 来庁者の立ち入り可能な場所を明確化（窓口・受付カウンターの設置）します。
- ・ 入退所管理システムを導入し、防犯カメラや緊急通報システムを設置します。
- ・ サーバルームは、入間市情報セキュリティポリシーに基づき、適正に配置します。
- ・ 市長・副市長室およびその他関連諸室は連携及びセキュリティに配慮します。

⁶ カーボン・ニュートラル：何かを生産したり、一連の人為的活動を行った際に、排出される二酸化炭素と吸収される二酸化炭素が同じ量であるという概念。

③市民が使いやすい施設

整備方針

■市民が利用しやすい庁舎にします

- ・ 総合窓口やワンストップサービスを整備し、また手続きのデジタル化を行うなど、窓口機能の利便性を向上させます。
- ・ 相談や打合せ等がある場合には、総合案内で用件を受け、打合せスペースに担当職員が出向いて対応します。
- ・ ゆとりある明るい待合スペースを設け、音声による案内、またモニターで順番待ちの状況が分かるようにします。
- ・ 市民の利用の多い窓口を低層階に集約して配置します。
- ・ 職員と来庁者の動線が頻繁に交差しない配置を検討します。
- ・ 窓口カウンターへの間仕切りや個室の相談室を設置します。また、相談室、相談ブースの充実を図ります。

【整備イメージ】



総合案内のイメージ（市川市）



待合スペースのイメージ（武雄市）

■ バリアフリー、ユニバーサルデザインを導入します

- ・ 障がい者用駐車場を設置します。
- ・ ローカウンターを基本とし、窓口特性によってハイカウンター窓口を設置します。
- ・ 主要動線は十分な幅員を確保し、バリアフリー新法に基づいた段差のない計画とします。
- ・ 全ての人に分かりやすいピクトグラム⁷、濃淡のある色彩計画を用いた案内表示を行います。
- ・ 主要動線に即した誘導表示、音声案内、点字表示を行います。
- ・ 誰でも利用可能な多機能トイレ（オストメイト⁸対応）を適切に設置します。
- ・ ベビーチェア、オムツ交換台、授乳室等を適切に設置します。
- ・ 市民交流スペースの一部には、聴覚支援機器（ヒアリングループ等）を設置します。
- ・ ICT 等を活用した案内機能を充実します。
- ・ 案内表示を多言語化して誰にでもやさしい施設にします。

【整備イメージ】



バリアフリーのイメージ（国土交通省）



ユニバーサルデザインのイメージ（国土交通省）

⁷ ピクトグラム：情報や注意を誰にでも伝わりやすいように単純化したデザインで示した絵記号のこと。

⁸ オストメイト：様々な病気や事故などにより、腹部に排泄のための「ストーマ（人工肛門・人工膀胱）」を増設した人のこと。

④時代の変化に対応できる施設

整備方針
■業務効率を高めるオフィス環境を確保します ・ 将来の市民ニーズにも対応できるよう用途変更が可能なレイアウトとします。 ・ 執務室は間仕切り変更が容易なオープンフロアとし、関係部署間の連携がとりやすい配置構成とします。 ・ 少人数用の会議室や打合せスペースを充実させます。 ・ ペーパーレス会議が可能な設備を導入します。 ・ 立った状態での打合せが可能なスペースを設置します。 ・ 来庁者の目に触れないバックヤードスペース⁹を設置します。 ・ 更衣室、給湯室、休憩スペース等を設置します。 ・ 適正な規模・数量の会議室を確保します。 ・ 会議室には可動式間仕切り等を採用し、一部会議室にはプロジェクター、スクリーン、音響設備を整備します。 ・ 文書等の電子化やファイリングシステムを導入し、文書保存量をスリム化します。 ・ 書類の収納量、閲覧頻度に応じた書庫を整備します。 【整備イメージ】  執務室のイメージ（土別市）

⁹ バックヤードスペース：一般の来庁者が立ち入らない場所。倉庫や職員用の更衣室・休憩室、機械室などが想定される。

■デジタル化に対応します

- ・ OAフロア¹⁰（フリーアクセスフロア）を導入します。
- ・ 5 Gやローカル 5 G¹¹を視野に入れた庁内ネットワーク接続環境、インターネット接続環境を整備します。
- ・ ICTの高度化にも柔軟に対応可能な設備スペースを確保します。
- ・ 全ての会議室や相談室に庁内ネットワーク接続環境、インターネット接続環境を整備します。

■新しい庁舎に相応しい議会機能とします

- ・ 議場や委員会室のモニター中継やネット配信、電子採決システム等の設置を考慮します。
- ・ 議場には十分な傍聴席と車いす用スペース、記者席を設置し、聴覚支援機器（ヒアリングループ等）を導入します。
- ・ 会派数や人数変更に応じ容易に変更できる会派控室、遮音性の高い委員会室、会派控室を設置します。
- ・ 議場・会派控室にインターネット接続環境を整備します。
- ・ 議会開催時以外での市民利用も想定した機能を整備します。
- ・ 議場や正副議長室、委員会室などは、最上階の同一フロアに集約します。

【整備イメージ】



議場のイメージ①（日立市）



議場のイメージ②（石岡市）

※【整備イメージ】の写真は各行政機関のＨＰに掲載されていたものです。

¹⁰ OAフロア：床下にネットワーク配線等を収納する空間を設け、床を二重化したフロアのこと。

¹¹ ローカル 5 G：個別のニーズに応じて、企業や自治体等が特定の建物・敷地内などで個別に構築・運用・利用する 5 G（第 5 世代移動通信システム）ネットワークのこと。

⑤経済性に優れ長期間使い続けられる施設

整備方針
■ライフサイクルコストに配慮します ・ 間仕切り変更が容易なオープンフロアの執務室、設備更新に配慮した機械室、配管スペースを設置します。 ・ スケルトン・インフィル¹²の導入を検討します。 ・ ビル管理システム、汚れ防止タイル、省メンテナンス機器を導入し、維持管理費の低減を図ります。 ・ 高効率設備、省エネルギー設備を導入し、光熱費の削減を図ります。

⑥公共施設マネジメントのモデルとなる施設

公共施設マネジメントは、市民ニーズや社会情勢の変化に合わせて、必要なサービスや施設機能を備えるという考え方にに基づき、施設整備を行っています。また、持続可能な開発目標（SDGs）にも配慮します。市庁舎は、こうした考え方にに基づき建築する最初の建築物であることから、今後の施設整備のモデルと位置付けています。

また、建築や維持管理・運営等に民間活力の活用を検討（27 ページ参照）することも、公共施設マネジメントの官民の役割分担の考え方に基づいたものです。

整備方針
■感染症対策 ・ 飛沫対策やソーシャルディスタンスを念頭に置いた窓口、待合スペースや会議室等を設置します。 ・ 自然換気に加え、機械換気等における必要換気量の確保や換気経路を配慮します。 ・ 非接触型の器具を選定します。 ・ Web 会議が可能なスペース等を整備します。 ■駐車場計画 ・ 敷地内に十分な滞留空間を確保します。 ・ 庁舎に近接した駐輪場を確保します。 ・ 混雑時に臨時駐車場を設置できるスペースを確保します。 ・ バスやタクシーの乗降場をエントランス付近に設置します。 ・ 来庁者用駐車場と明確に分離した公用車駐車場を確保します。

¹² スケルトン・インフィル：スケルトン（建物を支える構造躯体）とインフィル（間取りや内装・設備）を分離した建築手法。必要に応じて柔軟に間取りの変更などが可能となる。

(3) 構造計画

新庁舎については防災業務の中心や防災拠点となる建築物として、構造体Ⅰ類、建築非構造部材Ⅰ類に設定します。また、防災機能を持ち５階建て程度の建物となるため免震構造を採用し、災害時の業務継続に配慮した計画とします。

市民協働棟については規模や機能を考慮し、構造体Ⅱ類、耐震構造とします。

新 庁 舎	RC造 ¹³ 、地上５階程度（免震ピット ¹⁴ 除く）、免震構造（構造体Ⅰ類）
市民協働棟	RC造又はＳ造 ¹⁵ 、地上２階程度、耐震構造（構造体Ⅱ類）
Ｃ棟（既存）	RC造、地下１階／地上５階、耐震構造（構造体Ⅱ類）

耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	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ている。
	Ⅲ類	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ている。
非構造部材	Ⅰ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、又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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ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。

出典：（社）公共建築協会「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」（平成８年１１月）

構造形式比較表

構造形式	耐震構造	制震構造	基礎免震構造
地震時の性能	耐震性能が高い	耐震性能がより高い	耐震性能が最も高い
二次災害の防止	最も低い	低い	高い
暴風時の性能	制震装置が必要	風揺れに有効	制震装置が必要
コスト	最も経済的	高性能で経済的	初期費用が高い
その他	-	平面的に制約	掘削が深い

¹³ RC造：鉄筋コンクリート造。

¹⁴ 免震ピット：地震による揺れを吸収するための装置がある基礎部分のこと。

¹⁵ Ｓ造：鉄骨造。

(4) 設備計画

機械、電気の設備計画は高い安全性を確保するため耐震安全性の分類を「甲類」に設定するとともに、それぞれ省エネルギー性や経済性に配慮した下記の基本方針とします。

機械設備計画基本方針

項目	内容	方策
安全性 信頼性	・高い安全性と信頼性を有する設備計画とする。	・「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」による耐震安全性の分類は「甲類」とする。
省エネルギー 省資源 経済性	・建築計画にて空調負荷低減を図るとともに、エネルギーや資源の有効利用が可能なシステムとする。 ・高効率な機器と負荷変動に追従可能な省エネ制御の組み合わせにより、設備機器のエネルギー使用量を抑える計画とする。 ・維持管理しやすくランニングコストをできるだけ抑えたシステムを選定する。	・中間期に外部自然風を積極的に取り入れることが可能な「自然換気窓」を検討する。 ・「高効率ヒートポンプパッケージエアコン」の採用を検討する。 ・シャワーユニット等用の給湯器として「高効率ヒートポンプ式給湯器」の採用を検討する。
機能性 快適性	・執務者に対して快適な環境を確保するため、部屋の用途や利用時間帯の違いによる環境コントロール、各室の利用形態に見合った空調方式の選定、温度制御等を計画する。 ・幅広い市民の利用を想定した計画とし、バリアフリーに配慮した設備を導入する。	・部屋単位、ゾーン単位での運転コントロールが可能な空調システムの採用を検討する。 ・バリアフリー化、ユニバーサルデザインに配慮した衛生器具の採用を検討する。
環境対策	施設内の人に対する適切な快適環境を創造するとともに、敷地周辺への環境に配慮したシステムを構築する。	・オゾン層破壊係数の少ない冷媒等の採用を検討する。 ・使用水量の低減を図るため、衛生器具は「節水型器具」の採用を検討する。
メンテナンス性	・シンプルなシステムを計画し、使用する機器は技術的に確立された信頼性の高いものを採用する。	・容易に更新可能な計画とするため、機種、能力等の統一化を図り、汎用機器の採用を検討する。 ・メンテナンススペースや予備スペースを確保し、日常のメンテナンスや機器の更新に配慮した計画とする。

電気設備計画基本方針

項目	内容
一般照明	・各室の用途、作業、活動に応じた光環境を確保するため、国土交通省建築設備設計基準（以下、設計基準）に準拠した照明器具を選定する。 ・光源については、省エネ、省メンテナンス性に配慮し LED 照明を標準とする。
防災照明	・有窓無窓判定にかかわらず安全な避難を確立できるように誘導灯、通路誘導灯（電源内蔵型）の設置を検討する。 ・建築基準法に準拠し、居室及び通路に災害停電時の避難用照明として非常用照明器具を設置する。 ・光源については、省エネ、省メンテナンス性に配慮し LED 照明を標準とする。 ・非常用照明器具については比較検討結果を基にイニシャルコスト、ライフサイクルコストを考慮して電源内蔵型を検討する。
コンセント	・各室の執務機能を確保するため、設計基準に基づきコンセントを設置する。
分電盤	・供給範囲内の照明及びコンセント用として、メンテナンス性、安全性を考慮し EPS 内の設置を検討する。 ・電圧降下を考慮し 30m に 1 面程度とする。 ・OA フロアには OA フロアコンセント用として執務室内に OA 盤を設置する。
電気方式 配線方式 配線種別	・国土交通省設計基準に準拠し、電圧降下を幹線 3 % 以下、分岐 2 % 以下とし、電線サイズを決定する。
動力設備	・各空調機、搬送設備等に対し電源供給を行う。 ・メンテナンス性を考慮し、設置機器直近に動力盤を設置する。
接地	・内線規程（電気技術規定使用設備編）に基づき、電力・通信用の各種接地を行う。 ・接地種別、接地抵抗値は内線規程・設計基準のとおりとする。
受変電設備	・甲類に相当し、経済性を考慮した受変電方式を検討する。
非常用発電機	・防災負荷の非常用電源と一部保安負荷供給を行うため非常用発電機を検討する。 ・近隣への騒音、下階への振動等に配慮した計画とする。 ・72 時間運転が可能な計画とする。

耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
建築設備	甲類	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と共に、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：（社）公共建築協会「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」（平成 8 年 11 月）

（５）DX¹⁶に関する方針

DX の推進については、今後「（仮称）入間市 DX ビジョン」を策定する予定です。庁舎の再整備についても、このビジョンに沿って進めていきます。

¹⁶ DX：デジタルトランスフォーメーション。デジタル技術やデータを駆使した作業の一部にとどまらず、社会や暮らし全体がより便利になるよう大胆に変革していく取り組みを指します。

5. 施設規模

(1) 施設規模の算定

新たに改築する市庁舎は、入間市役所等整備計画に示したとおり、現在の A・B 棟の合計延床面積（地下駐車場などを除く）である 10,600 m²を約 8,800 m²に縮減し、「公共施設マネジメント事業計画」の目的でもある公共施設保有量の適正化に向けた事業を目指しています。

新庁舎必要面積

国土交通省基準の 14,977.53 m²（現庁舎の約 11%減）が市庁舎に必要な床面積とする。

市庁舎必要面積 - 既存 C 棟面積 = 新庁舎部分必要面積

$$14,977.53 \text{ m}^2 - 6,171.74 \text{ m}^2 = 8,805.79 \text{ m}^2 \div 8,800 \text{ m}^2$$

(2) 来庁者等の駐車スペース、駐輪スペース

A・B 棟が存在する場所は、来庁者等の駐車スペースとして活用します。

ただし、令和 2 年度より来庁者用駐車場にゲートを設置し、利用状況を把握しているため、その実績を踏まえて、必要台数を確保することとします。

一方、駐輪スペースについては、現状を踏まえ必要なスペースを確保します。

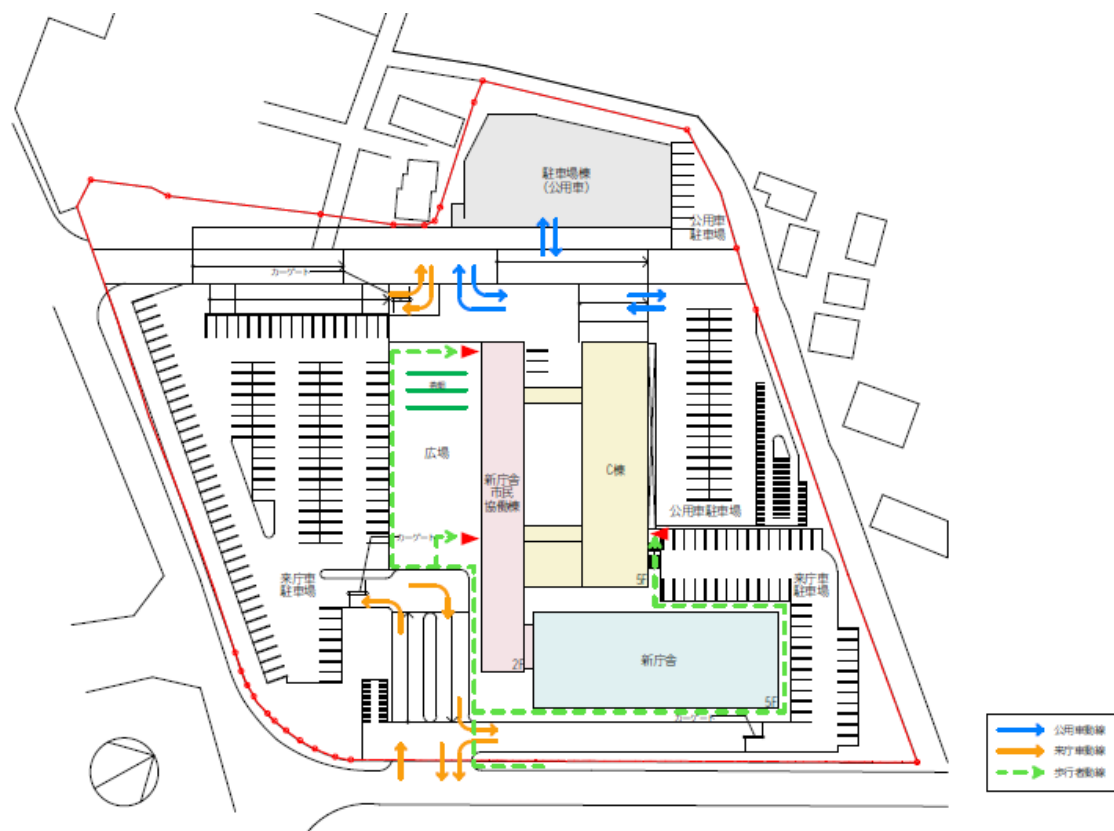
6. 配置・動線計画

(1) 新庁舎の配置

現存する A 棟・B 棟、C 棟のうち、A・B 棟は敷地内に改築し、C 棟を現在の位置にて改修することを予定しています。駐車場棟（公用車用）は改修し、引き続き使用します。西側の構内通路は残置しますが、新しく整備する駐車場及び駐車場棟の出入りにのみ使用することを想定しています。

日影規制について、敷地北側の第一種住居地域（4.0h/2.5h,測定面 4.0m）に対し規制がかかるため、抵触しないよう留意した計画とします。

施設配置図（イメージ）



(2) 機能配置計画

新庁舎等の整備後は、市民が利用する窓口等の機能は低層階に配置することを想定しています。

○現在の配置図

庁舎C棟	庁舎A・B棟	
監査委員事務局・会議室	議会関係	
情報政策課・会議室	環境経済部・教育部・選挙管理委員会事務局・健康推進部・会議室	
危機管理課・市民生活部・都市整備部	総務部・企画部	企画部
こども支援部・都市整備部	総務部・水道部	総務部・市民生活部
福祉部・健康推進部 他	市民生活部・健康推進部	
書庫・駐車場・機械室 他	書庫・駐車場 他	



○新庁舎等整備後の配置図

既存庁舎C棟	新庁舎 市民協働棟	新庁舎
会議室		議会機能
執務室機能		執務室機能
執務室機能		執務室機能
窓口機能	会議室	窓口機能
窓口機能	市民交流スペース	窓口機能
書庫・駐車場・機械室 他		

(3) ローリング計画

新庁舎整備、庁舎 C 棟の改修工事、庁舎 A・B 棟の解体工事は、次の手順で実施します。



① STEP 1

- ・ 新庁舎を建築します。
- ・ A・B 棟の機能（一部 C 棟の機能）を新庁舎に移転します。

②STEP 2

- ・ C 棟の機能を一旦 A・B 棟に移転し、C 棟を改修します。

③STEP 3

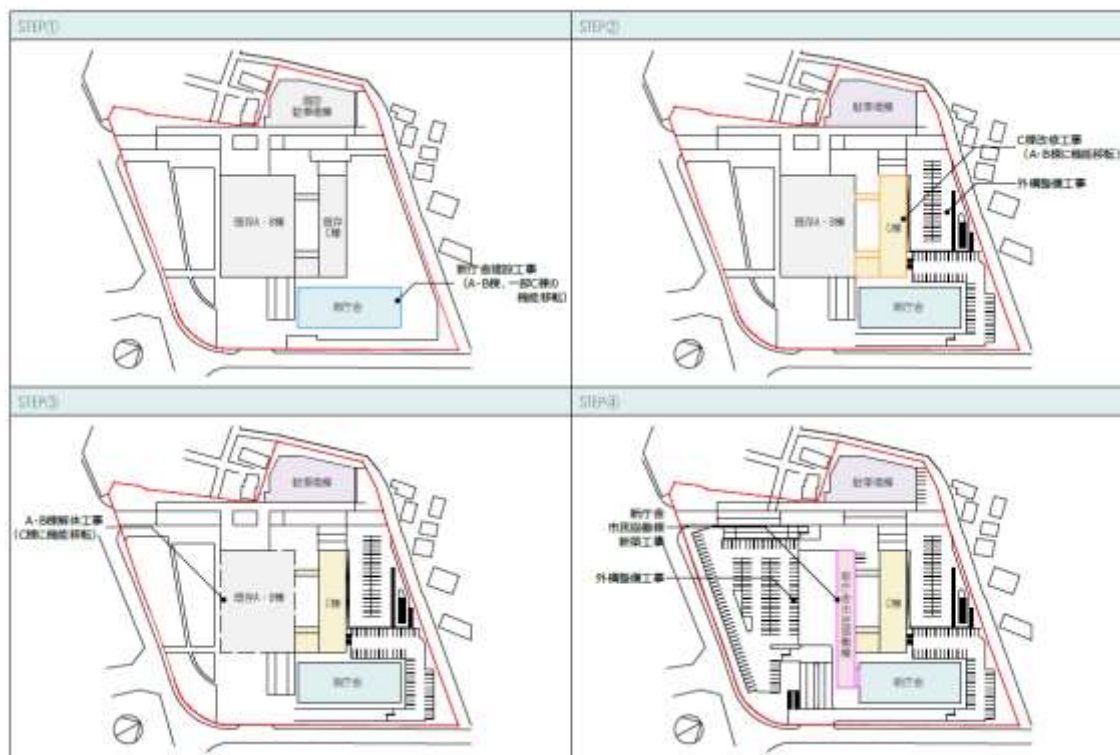
- ・ 改修後の C 棟に、A・B 棟に移転した機能を再度移転します。
- ・ A・B 棟を解体します。

④STEP 4

- ・ A・B 棟跡地に新庁舎（市民協働棟）を建築します

※外構工事は、新庁舎の整備後、適宜実施します。

建物のローリング（イメージ）



7. 維持管理方針

新庁舎については、建築後 80 年使い続けることを目標に予防保全により維持管理します。

庁舎 C 棟については、改修後 30 年使い続けることを目標に維持管理します。なお、30 年後、行政需要に応じて建物の存廃を判断します。

各建物の維持管理については、ライフサイクルコストの縮減が図れるよう維持管理計画を策定します。

8. 事業費

事業費について、入間市役所等整備計画では本体工事についての概算事業費を示しました。現時点で事業概要、条件等については未確定ですが、23 ページの施設配置図（イメージ）を基に外構工事や維持管理・運営費等を加えて概算事業費を試算したものです。

（1）施設整備に関する費用

「入間市役所等整備計画」において見込んでいた新庁舎の建設費用、C 棟の改修費用等のほか、外構やインフラの再整備、解体する A・B 棟の杭を撤去する費用等（下表の追加工事費及び設計・監理費）が必要となります。なお、下表の事業費に、駐車場棟の改修費、什器備品費、移転費用は含みません。

項 目		事業費（税込）
本体工事費	新庁舎建設費	46.2 億円
	A・B 棟解体費	4.7 億円
	C 棟改修費	20.8 億円
付帯工事費	外構工事費等	9.3 億円
設計・監理費		5.3 億円
合 計		86.3 億円

（2）維持管理・運営に関する費用

維持管理・運営費については、施設の保守点検、清掃、光熱水費、機能を維持するための小規模修繕などに要する費用を事業期間（15 年を想定）に応じて見込んだ金額です。算定にあたっては、国土交通省が示す「建築物のライフサイクルコスト」(平成 31 年度版)を用いています。なお、この費用には、総合案内や電話交換、警備などの費用は含まれていません。

項 目	事業費（税込）
維持管理・運営費（事業期間 15 年）	26.2 億円

年平均 1.75 億円

9. 事業手法

(1) 事業手法の検討

事業手法については、令和元年度に実施した PFI 導入可能性調査を踏まえ、市が直接、設計・建築・維持管理・運営の各業務を個別に発注する従来手法のほか、民間のノウハウや資金を活用する官民連携手法について検討しています。ここでは、現在検討を進めている PFI 手法、DBO 手法について概要及び特徴を記すこととします。

【検討を進めている事業手法】

事業手法 段階		従来手法	PFI 手法 Private Finance Initiative	DBO 手法 Design Build Operate
資金調達		官	民	官
設計・建築		官（民間への分割発注）	民	民
運営管理		官（民間への分割発注）	民	民
建物 所有権	建築中	官	民	官
	運営中	官	官	官
	運営後	官	官	官

※PFI 手法については、BTO（Build Transfer Operate）手法¹⁷を想定

【事業手法の特徴】

事業手法		概要	特徴
従来手法		従来 of 公共事業で用いられてきた、設計・建築・維持管理・運営の各業務を分割して発注する手法。	個別発注、かつ仕様発注となるため、市の意向は反映しやすいが、民間事業者のノウハウの発揮は難しい。
官民連携手法	PFI 手法	公共施設等の設計・建築、一定期間の維持管理・運営等を民間の資金、ノウハウを活用して、一括発注する手法。資金調達は民間事業者が行い、市が割賦により事業者へ支払う。	性能発注を前提としており、民間事業者がノウハウを発揮して効率化、公共施設等の魅力向上を図ることが期待される。各手続きは法令に規定されている。 設計・建築にかかる費用も民間が調達するため、市の支出の平準化が可能。
	DBO 手法	公共施設等の設計・建築、一定期間の維持管理・運営等を民間のノウハウを活用して、一括発注する手法。PFI とは異なり、必要な資金調達は市が行う。	本事業においては性能発注を前提としており、民間事業者がノウハウを発揮して効率化、公共施設等の魅力向上を図ることが期待される。 設計・建築にかかる費用は市が調達するため、初期投資の負担がやや大きくなる。

¹⁷ BTO 手法：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う手法のこと。

（２） 事業手法選定に向けた考え方

市の公共施設については、これまで壊れてから修繕する「事後修繕」で対応してきました。一方、公共施設マネジメントの導入により、新設する施設は、計画的に修繕を行う「予防保全」により管理していく考えです。従来手法では、設計・建築と維持管理・運営管理を個別に実施していたため、建築物完成後は別途修繕に関する予算を確保し、対応してきました。

一方、民間活力を活用した PFI 手法や DBO 手法については、設計・建設費に加え長期的な維持管理・運営費を一括して契約するため、民間のノウハウにより設計時から管理運営費の低減が図れる工夫がなされるとともに、計画的な修繕が実施できるようになります。こうした点は、官民連携手法のメリットとして考慮する必要があります。

次に、PFI 手法と DBO 手法の比較についてですが、両手法とも民間のもつノウハウを活用するとともに、官民でリスク分担をする点が共通点となっています。

一方、相違点については、PFI 手法が資金調達に民間資金を活用することに対し、DBO 手法は公的資金のみで賄う点が挙げられます。PFI 手法は、民間事業者が施設整備費の一部又は全部を立て替えることになるため、市の財政支出を平準化することができます。ただし、本事業については、施設整備費の多くに地方債を充当できることから、財政面では DBO 手法との違いは少なくなっています。

こうした点から、施設整備費にかかる費用のうち、一般財源分の負担が可能であれば、後年に負担する費用が少ない DBO 手法の方が有利と言えますが、一般財源分の初期負担が難しいようであれば、支出を平準化するため PFI 手法を選択することになります。

（３） 事業範囲

事業の発注に向けては、事業範囲を決定する必要があります。ただし、本事業は新庁舎を建築することが目的であるため、事業範囲についてはいずれの手法であっても大きく変わることはありません。

事業範囲としては、従来手法で見込んでいた新庁舎の設計・建築、C 棟の設計・改修、A・B 棟の解体に加え、新庁舎及び C 棟の維持管理・運営を民間事業者に委ねることを想定しています。

この点については、一括発注か分割発注かの違いはありますが、3 つの手法において共通事項となっています。

なお、上記の他に A・B 棟除却後の土地（跡地）活用が考えられるため、次項で触れることとします。

（４） A・B 棟除却後の土地（跡地）の活用方法

A・B 棟除却後の土地（跡地）については、新庁舎の外構の一部として、駐車場や市民が集える広場の整備、民間収益施設の誘致等を検討しています。

跡地活用については、これまでに実施した PFI 手法を想定した民間事業者とのサウンディング調査では、A・B 棟の除却が新庁舎の工事着手後 5 年以上先となり、将来の見通しが立たないため、PFI 事業の一環として新庁舎建設当初から事業範囲に民間収益施設の建築を含めることは難しいという意見が多かったことから、新庁舎建設当初から事業に含めることは難しいものと捉えています。

ただし、DBO や従来手法を採用した場合でも、事業完了後であれば市庁舎敷地の有効活用という観点で、空いたスペースに民間収益施設を誘致できる可能性はあります。

なお、民間収益施設の設置にあたっては、原則、民間事業者が独立採算で整備・管理運営を行い、市に対し借地料を支払うものとします。

（５） 事業期間

事業期間については、令和元年度に実施した「入間市庁舎等整備に伴う公共空間の価値向上に関する官民連携調査」において、PFI手法を採用した場合には30年を想定しましたが、これまでに実施した民間事業者へのサウンディング調査の結果から、事業に新庁舎の大規模改修を含めることは難しいとの意見が多かったため、事業期間は15～20年を想定しています。

10. スケジュール

9. (1) で整理した各事業手法について、概ね下記のスケジュールを想定しています。

時 期	従来手法	PFI (BTO) 手法	DBO 手法
令和4年3月	整備手法の決定	特定事業の選定	整備手法の決定
令和4年5月	事業内容の検討	事業者募集	事業者募集
令和5年3月		事業契約	事業契約
令和5年度	基本設計業務		
令和6年度	実施設計業務		
令和7年度	工事着手	新庁舎完成	新庁舎完成
令和8年度	新庁舎完成		
令和9年度		事業完了	事業完了
令和10年度	事業完了		

※従来手法は設計・施工時に業者選定を伴うため、スケジュールが延びる可能性があります。

※PFI(BTO)手法は、「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)に沿った手続きを行います。