

【庁舎見直しを検討する有志の会発行のチラシに対する町の考え方】に対して

当会のチラシに関して、町の担当課は6月の町議会において、町の17の「考え」を発表しました。中には感想と言ったものも多いのですが、その中で「チラシへの反論」と読める意見に対して、私たちの考えをご紹介します。*以下町の意見は赤字、当会の意見は青字

2. 「将来に過重な負担を課す事業計画」←地方債は自治体として通常の考えであり、現世代だけに負担させるのは不公平、それこそ現世代へのサービス低下を招く。

【世代間公平の破綻】30年後に押し寄せる「三重の負債」こそ究極の不公平

役場の言う「公平」は、30年後の人口動態の変化を完全に無視した机上の空論です。

地方債を30年返済(65.5億円)で借り入れた場合、返済の後半にあたる2060年には、町民の2人に1人近くが高齢者となり、現役世代と子供が5割となります。支え手が激減した未来の現役世代は、1人あたり毎年4万円近い返済(固定費)を背負わされることとなります。しかも、30年後に借金の返済がようやく終わる頃、今度はこのハコモノの「十数億円単位の大規模修繕」の時期が新たに到来します。さらに、既存の公共施設や生活インフラの維持更新費用の波も一挙に押し寄せます。

【地方債は自治体として通常の考え】という論点のすりかえ

「一括で現世代に負担させたら、一般会計が圧迫されて住民サービスが低下する。だから借金するしかない」というのが町の説明です。現世代が苦しむか、借金するかは二択を迫っていますが、これは悪質な論点のすり替えです。

積立金での無借金経営: 私たちが提案している代替案(C案:公民館リノベーション)であれば、全体の事業費を80億円規模に抑えられます。新庁舎が竣工する2029年までに、町には「庁舎改築積立金」が50億円超貯まるため、残りは一般会計の剰余金(庁舎改築積立額の範囲内)で借金をせずに建て替えが可能です。

【住民サービスの嘘】ハコモノのデザインに使うか、住民の暮らしに使うか

現世代の住民サービスを本当に低下させているのは、行政の「過剰なハコモノ志向」そのものです。現行案を見直し、C案によって約40~50億円を節約できれば、地方債という固定費に縛られることなく、その財源を今まさに生きる現世代の暮らしにダイレクトに投資できます。

3. 「2025年1月の公民館利用調査で利用率が低い」←ことばの切り取り、報告にはポテンシャルユーザーの可能性についても書かれている。

【利用率の低さ】報告書の公式な「結論」そのもの

報告書5ページの冒頭には、明確に「現状は、最適規模に対しオーバースケールである」「現状の利用率は31%と低く、今後10年間の利用率が増加する可能性は低い」と大見出しで結論づけられています。さらに15ページでは、会議室の適切な稼働率は66%程度とされる中で現在の稼働率は31%に過ぎず、「現有規模2439㎡は十分余力がある」とはっきり明記されています。

【ポテンシャルユーザーの正体は「50~60代」】若者のニーズは「少ない」

報告書21ページによると、抽出されたポテンシャルユーザーの平均年齢は56.6歳、本文にも「ポテンシャルユーザーも高齢化が目立つ」と書かれています。さらに若者や子育て世代の開拓について「そもそもこの世代にはニーズが少ない可能性もある」と、ハコモノさえ作れば若

い世代が集まるという役場の楽観的な前提が否定されています。

4. 「太陽光発電の追加工事が 12 億円を遙かに超える」←根拠がない。

町が想定している「12 億円」という数字は、そもそも前町長時代の計画（総事業費 110 億円）の中に含まれていた「一般的な結晶シリコン系太陽電池」を前提とした過去の予算です。しかしそれを先送りした上で、一般の太陽光発電の価格よりはるかに高額なペロブスカイトにすれば、対策費が 12 億円を超えるのは必定です。

【ペロブスカイト太陽電池を採用】デザインがコストを倍増させる

意匠に合わせる特注コスト: 現計画の庁舎は「複雑な多角形屋根」や「ガラス面の多い構造」をしています。ペロブスカイトの特徴である「曲面や壁面にも貼れるフィルム型」をこの複雑な建物に施工する場合、すべて建物の形状に合わせた超高額な「特注仕様」になります。汎用品のパネルを並べるだけのシリコン型とは比較にならないほど製品代・電気配線工事費・技術料が跳ね上がります。建築・設備のプロであれば誰でも分かる常識です。

【カーポートの特注化と同じ構図が必ず起きる】

外構計画において、公用車のカーポートが「汎用品は使えず、将来の太陽光パネル設置を想定して特注にするから高額になる」と設計者は説明しています。公用車カーポートですら「特注だから高額」になるのであれば、庁舎本体の巨大な多角形屋根や壁面に次世代ペロブスカイトを敷き詰める工事が、汎用価格（12 億円）に収まるわけがありません。ここでも行政のコスト感覚の二重基準が露呈しています。

6. 「既存施設の維持更新、隠れた負担」←各種対策を講じない場合が 1071 億円であり、対策を講じることで 839 億円とする計画なので誤り。

各種対策を講じたとしても、なお『839 億円』という巨額のインフラ更新費用が町の財政に重くのしかかる事実が変わりはありません。さらに町は、この 839 億円の中に『新庁舎・交流センターの維持更新費』は含まれていないと言明しました。新築すれば、LCC 試算による 100 年間で 273 億円の維持管理費がさらにこの上に上乗せされるのです。未来の不足額が 839 億円だろうが 1071 億円だろうが、これほどの隠れた負担に直面しながら、今あえて 65.5 億円の借金を重ねる現計画が『放漫財政』とのそしりを免れることはできません。

7. 「町の宣言ゼロカーボンに逆行する」←ZEB Ready 以上の実現を目指しているのに、環境対策を先送りしているというのは適切ではない。浅間ゼロカーボンコンソーシアムも設立した。

【ZEB 目標の下方修正と予算ゼロの現実】

町は「ZEB Ready 以上の実現を目指している」と言いますが、実際の基本設計案で行われたのは環境性能の「大幅な後退」と「予算のゼロ化」です。

目標の下方修正: 当初計画で目指していた「Nearly ZEB (75%減)」という高い目標を、今回の計画では「ZEB Ready (50%減)」に下方修正しています。

予算の先送り: さらに、その下方修正した対策予算費さえも、ゼロ状態にしています。予算を付けずに「将来目指す」と言うのは、行政用語で「今はやらない(先送り)」と同義です。これを

先送りと呼ばずして、何を先送りと言うのでしょうか。

【LCC 試算のデータ偽装】非 ZEB の予算で、ZEB の運営費を算出する矛盾

町役場が予算請求を控えた 3 月に提示した「ライフサイクルコスト (LCC)」の試算には、データの辻褄合わせが存在します。太陽光発電などの ZEB 化費用 (12 億円超) を当初の建設予算から削っているにもかかわらず、毎年の「運営費用 (光熱費)」のシミュレーションでは、「ZEB を達成して光熱費が安くなった数字」を前提に算出しています。

【コンソーシアム】民間には脱炭素を求め、自らは CO2 を大量排出する

民間事業に厳しい環境対応を迫っている当の町役場が、最大の公共事業である新庁舎建設において、ZEB 予算を真っ先にケチり、まだ 60 年構造を持つ公民館を破壊して大量の産業廃棄物と CO2 を吐き出すスクラップ&ビルドを強行しようとしています。

8. 「スクラップ&ビルドの強行」←中央公民館を単純に延命したとしても、いずれ解体することを先延ばしするだけ。

【環境の視点】「今出す CO2」と「60 年後に出す CO2」の決定的な違い

地球温暖化対策において、「いつ CO2 を排出するか」の時間軸は決定的に重要です。

2050 年のデッドライン: 軽井沢町は「2050 年までに CO2 排出量実質ゼロ」を宣言しています。建物を新築する際に鉄筋コンクリートやガラスの製造で発生する CO2 は、建物の一生における排出量の約 30%を占める膨大なものです。

目標期間中の排出を回避せよ: 現行案 (B 案) のように今スクラップ&ビルドを強行すれば、この 2020 年代に莫大な CO2 を一気に地球上にぶちまけることになり、町のゼロカーボンシティ宣言は自らの手で即座に崩壊します。

先延ばしの科学的価値: 既存の公民館をリノベーションして使い続ける C 案を選択すれば、新築に比べて建てる時の CO2 排出量を 76%以上も削減できます。公民館の解体を「あと 60 年先延ばし」にできれば、その 60 年の間に、世界の建築解体技術や CO2 の回収・リサイクル技術は劇的に進化します。「今、CO2 を出さずに先延ばしすること」こそが、環境都市が果たすべき最大の使命です。

【建築倫理の視点】「あと 60 年持つ建築」を単純な延命と呼ぶプロとしての怠慢

町が自ら行った調査でも、中央公民館は「あと 60 年は構造 (躯体) が持つ」と太鼓判を押されています。

ストック型社会への逆行: あと 60 年も健全に使い続けられる建物を「単純な延命」と切り捨てる感覚そのものが、戦後の日本の古いハコモノ行政の病いです。

時代はリノベーションへ: 日本の建物の寿命は欧米に比べて極めて短く、それが環境負荷を増大させてきました。今や公共建築が率先してリノベーションに取り組み、既存のストックを賢く直して長く使う姿を示すことこそが、社会のあり方を示すシンボルとなります。2028 年度から義務化される「建築物 LCA」の潮流を、町役場 (及びその建築アドバイザー) は全く理解していません。

9. 「置き去りにされた住民の納得感」←パブコメなど多くの場を設定してきている。また実人数で 378 人、区との意見交換会などを含めた延べ人数は 2,000 人程度なので誤り。

【不都合なデータの歪曲】住民の声を「揉み消し」「予算議論から締め出し」

町は「多くの場」と言いますが、これまでの説明会等への住民参加数はわずか実人数 378 名であり、全町民約 2 万人のわずか『2%未満』しか参加していないアリバイ作りの場です。また身内や同じ人が何度も出席した『延べ人数 2000 人』の区会（必ずしも庁舎の話だけではない）などで『合意形成を尽くした』と強弁する姿勢こそ、住民置き去りの証拠です。そればかりか、工事で最も被害を受ける近隣住民への説明会や意見聴取はこれまで一度も行われておらず、公共事業としての誠実さを著しく欠いています。

無作為抽出意見交換会では、住民から「公民館のあり方」について厳しい意見が出ていたにもかかわらず、報告書では「議論は少なかった」とデータを都合よく歪曲し、推進委員会では「総事業費の議論」を締め出す。町がやってきたのは「住民の声を聴くこと」ではなく、「聴いたという形だけを整え、不都合な声を揉み消すこと」です。1500 名の重い署名を前に、町はこれまでの形式主義を猛省し、真の対話の場を設定すべきです。

10. 「C 案（公民館改修）であれば大幅に削減できる」←B 案（一体新築）と C 案に関しては、令和 6 年 8 月策定の比較検討において点数付けを行い、B 案に決定した。

【利益相反の構図】「B 案（新築）」にすれば報酬が上がる設計者が自ら採点する不条理

受験生が自分で自分のテストを採点して「100 点でした」と言っているようなものです。

報酬比例の罫: 今回の新庁舎計画は、工事費 73 億円に対して設計費等に 11.7 億円超(約 16%)という、過去の軽井沢中学校の建設(約 5.7%)と比較しても 3 倍近い極めて異例な高額予算が組まれています。

一体新築 (B 案) への偏向: 既存の中央公民館を壊して巨大な一体庁舎を新築すれば、総事業費が膨らみ、設計事務所 (JV) が手にする報酬も自動的に跳ね上がります。逆に、公民館をリノベーション (C 案) し、設計施工一括発注 (DB 方式) 等に切り替えれば、彼らの報酬は数億円規模で削られることになります。

「B 案にすれば自分たちが最も儲かる」という当事者 (設計 JV) が作った点数表を、そのまま「公正な比較」として町民に提示すること自体、公共事業の倫理 (利益相反の回避) に著しく反しています。

【第三者検証 (CM) の欠落】民間や先進自治体では常識のコスト監視機能の拒絶

124 億円もの町民の税金を投入する大事業において、コストを専門的に監視・査定する「コンストラクションマネジメント (CM) 会社」などの独立した第三者を入れないのは、ガバナンスの完全な放棄です。民間の大規模開発や、先進的な自治体の公共事業では、設計者の言い値や都合の良い評価を廃すために、独立した第三者専門機関である「コンストラクションマネジメント (CM) 会社」等を入れ、コストや工法を客観的に査定させるのが常識です。なぜ軽井沢町は、この 124 億円もの大事業において、頑なに第三者機関によるクロスチェック (客観比較) を拒み続けるのでしょうか。

検討の場とされた推進委員会でも、町長が B 案を採択した途端、総事業費の検証について行政側から「委員会の役割ではない」と議論を凍結し、公募委員である不動産開発の専門家の知見すら黙殺しました。町は速やかに、独立した第三者機関による B 案・C 案のコスト・環境性能 (LCC・LCA) の厳格な再査定を実施し、その結果を開示すべきです。

11. 「事業費は 40 億円削減可能」 ←C 案（公民館は改修）であっても借金しないで進めることは不可能。

【行政の怠慢】建設費を抑えるためのアプローチを行わず

国内外のコスト削減事例では、「規模の縮小」「設計の簡素化」「発注方式の工夫」「事業手法の転換」の 4 つの方法が存在します。しかし軽井沢町はこれら民間の経営感覚に基づく試算を行いません。

規模の縮小：設計者は規模縮小したと言いますが、それは自らが 3 年前に計画した案から縮小しただけで、実際は現在の庁舎と公民館を合わせた面積（約 6,340 m²）よりも、新計画は 2,160 m²も広がっています。以前の計画が過大すぎただけで、現在の施設規模よりは大きくなっています。

設計の簡素化：B 案で最も費用が増大するのが、庁舎と公民館とを合体した複雑な利用形態による電気設備工事費です。この電気設備工事費 20.3 億円は、総事業費 123.9 億円のうち、「建設費（計 77.5 億円）」の内訳として計上されています。仮に、現代の一般的なオフィスビル（8,500 平方メートル規模）を建てる際、電気工事全体にかかるコストは、通常であれば平米あたり数万円、総額でもせいぜい数億円（3 億～5 億円程度）が相場です。「異なる機能（議会・役所・交流センター）の一体化に伴うセキュリティの複雑化」は、電気設備工事費が 20.3 億円にまで跳ね上がった主たる原因と推察します。「わくわくする出会いの場」というオープンな空間と、「厳重な個人情報・治安維持」が求められる閉鎖的な空間を一つの建物に同居させることは、電気設備設計の観点から見ると最悪レベルにコストがかさむ構造です。

発注方式の工夫：DB 方式（デザイン・ビルド）設計*によって、工期の短縮や責任の明確化、コストの削減を図ることができます。*施工を別々の業者に発注するのではなく、設計・施工をセットで一つの業者に発注すること

事業手法の転換：北側土地取得に伴い余剰となる国道沿いの南側一等地を一部売却もしくは収益化することによって事業費の財源を創出します。

これらを積み上げれば、40 億～50 億円の削減は完全に現実的な数字です。まずこれらの方法を真剣に追求しようともせず、1500 名以上の住民が求める代替案を『不可能』の一言で切り捨てるのは、町の豊富な資金力に甘え、安易に 65.5 億円もの地方債（借金）に頼ろうとする『放漫財政』に他なりません。町はこれら 4 つの削減項目について、不可能とする技術的・経済的な具体的反証データを明示すべきです。

13. 「高額な設計報酬 11 億円」 ←高いという根拠が分からない。

【常識外の設計報酬額】町自らの実績の『3 倍』

町自身が過去に発注した『軽井沢中学校』の建設時（同じく山下設計）、設計監理報酬は工事費の約 5.7%でした。しかし、今回の新庁舎計画では、工事費 73 億円に対して設計費等が約 16%（11.7 億円超）と、実に 3 倍近くに膨れ上がっています。今回の庁舎は、中学校よりも建築規模が小さいのです。それにもかかわらず設計費の割合が 3 倍になる理由を、町は「コンサルティング費用が含まれているから」と釈明します。ならば、そのコンサル費用の詳細な積算内訳を、

なぜ納税者である町民に即座に全面公開しないのでしょうか。内訳をブラックボックスに隠したまま、業者の言い値を「適正だ」と言い張るのは、町民に対する背信行為です。民間や先進自治体では、設計施工一括の「DB方式」などを導入し、こうした過大な設計報酬を厳しくコントロールして節約する努力を当然に行っています。それらの経営努力を放棄し、「高額とは思わない」とうそぶく町政に対し、私たちは徹底的に情報公開を求めています。

14. 「解体工事費用 4 億円削減」←現庁舎は有無の確認はできているが量の確認はできていないため金額は算出できない。中央公民館は令和 8 年度予算で現在調査を行っている。

【最大のリスク⇒総額が確定しないまま「後出し補正予算」を進める町役場】

町自らが「総額未確定」と言う：つまり、解体予算の中に、確実に発生するアスベストの巨額の除去・処理費用がまだ計上されていないまま、事業を強行していることを町自らが公式に認めています。

【「早く作る」より「納得できる予算」へ】

物価高騰・資材高騰の時代だからこそ、「総額が確定しないまま進めるリスク」を避けるべきだと大手シンクタンク（日本総研）も警鐘を鳴らしています。解体せず活かす C 案（リノベーション）を選べば、これら数億円規模の解体・アスベスト処理費用そのものを抑制できます。

15. 「敷地の有効活用数億円以上創出」←8 億円ではなく、用地購入および物件移転保証料の合計で 5 億 5000 万円であり誤り。

北側土地の取得費について、町は総額 5 億 5500 万円であるとして当会の試算を『誤り』と呼びました。しかし、5 億 5500 万円もの巨額の公金を投じ、結果空地となった国道沿いの一等地を、単なる『緑地』として塩漬けにする計画そのものが、行政の経営感覚の欠如を証明しています。少なくとも先行取得したガソリンスタンドの土地だけでも、民間売却や定期借地による収益化を図れば、数億円の財源を創出できるという本質的な提案から、町は目を背けています。