

序章 基本計画の策定にあたって

1. 策定の背景・経緯

- 「長井市第五次総合計画」により公共施設の耐震化が進められる中、「長井市公共施設等整備計画」では市庁舎を移転新築する計画が示され、庁舎整備の基本的な方針を検討した「長井市新庁舎整備基本構想」が策定された。

2. 基本計画の位置づけと目的

- 「長井市新庁舎建設整備基本計画」(以下「本計画」という。)は、「長井市公共施設等整備計画」に基づき新庁舎整備について検討する「個別施設計画」として位置付ける。
- 基本構想で示した方針を実現させるための導入機能や施設計画等について検討し、今後の庁舎整備に向けて具体的な要件を示すものとして策定する。



3. 対象施設と計画期間

- 対象施設は、平成29年4月時点で市役所の課を設置している施設とする。
- 計画期間は、上位計画「長井市公共施設等整備計画」に基づき、平成29年度から平成37年度までとする。

第1章 庁舎整備の必要性

1. 庁舎の現状

- 現在、長井市の庁舎機能は6カ所に分散して配置している。

(現在使用している庁舎)					
建物名	完成年度	築年数	構造・階数	床面積※1	職員数
本庁舎	昭和33年	60年	RC+S造・3階	2,728㎡	186
保健センター	平成2年	28年	SRC+S造・2階	829㎡	29
山形県置賜総合支庁西置賜地域振興局	-	-	-	612㎡	69
教育委員会庁舎	昭和48年	45年	RC造・2階	569㎡	37
生涯学習プラザ	平成元年	29年	RC+S造・2階	56㎡	5
水道庁舎	昭和59年	34年	RC+S造・2階	413㎡	18
合計				5,207㎡	344人

(現在未使用の庁舎)					
建物名	完成年度	築年数	構造・階数	床面積	職員数
第二庁舎※2	昭和43年	50年	RC+S造・3階	988.12㎡	0

注) RC:鉄筋コンクリート造 S:鉄骨造 SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造  
 ※1 庁舎機能として使用している部分のみの床面積  
 ※2 第二庁舎に配置していた「商工観光課」、「産業活力推進課」、「農林課」、「農業委員会事務局」は、平成29年10月30日から県置賜総合支庁西置賜地域振興局に移転し業務を行っているため、全室空室となっています。

2. 現庁舎における課題

- ① 防災拠点としての機能不足
- ② 耐震性能の不足
- ③ 老朽化及び設備面の機能低下
- ④ スペースの不足・庁舎の分散化
- ⑤ バリアフリー等への対応不足
- ⑥ 市民活動・市民交流への対応不足



3. 新庁舎整備の必要性

- 耐震性の不足や設備の劣化等多くの課題を抱え、公共施設の中でも優先して整備すべきとされている。
- 「市町村役場機能緊急保全事業」活用を目指し、平成32年度までに新庁舎整備を実現することが必要。

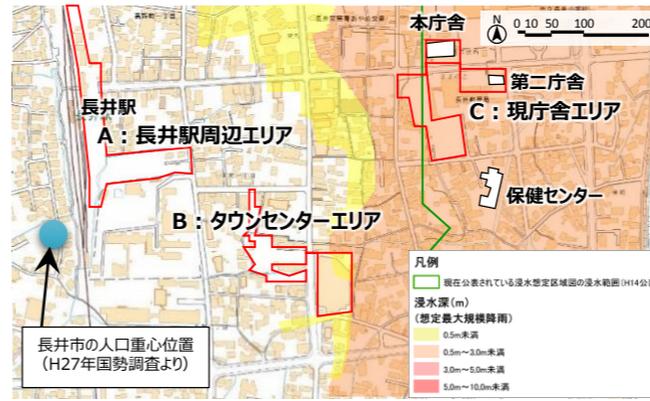


安全性、利便性を確保し、財政・環境面に配慮した新庁舎を早急に整備する必要がある。

第2章 新庁舎の基本方針・必要機能

1. 建設候補地について

- 3つの庁舎建設候補地を①～④の視点により比較・評価を行い、新庁舎の建設場所を選定する。



<候補地選定に必要な視点>

視点	候補地A	候補地B	候補地C
①住民利便性	◎	○	○
②防災拠点としての安全性	◎	△	×
③事業の実現性	◎	△	◎
④関連計画との整合	◎	○	○

注)現時点の整理として、「◎特に優れている」、「○優れている」、「△優れているとはいえない」、「×不適」として示す。

候補地A: 長井駅周辺エリア を新庁舎の建設場所として検討を進める

2. 新庁舎の基本方針

- 基本構想で設定した庁舎整備についての基本的な考え方に、新たな視点を加え、新庁舎の整備を今後具体的に進めていく上でのコンセプトとなる基本方針を次のように設定する。

<基本構想の視点>

- 安全・安心
- やさしさ・わかりやすさ
- 環境配慮
- 情報化対応
- 将来対応・経済性

<他の必要な視点>

- まちづくり・市民交流
- 景観・デザイン・地域性

<新庁舎の基本方針>

- 基本方針1 市民の安全と安心を守る庁舎
- 基本方針2 わかりやすく人にやさしい庁舎
- 基本方針3 機能的で利便性の高い庁舎
- 基本方針4 交流とふれあいを生む親しみやすい庁舎
- 基本方針5 将来変化に対応する経済的な庁舎
- 基本方針6 環境配慮や立地特性を踏まえた庁舎

3. 新庁舎の必要機能

- 新庁舎の基本方針を踏まえ、実現に向けて必要となる機能や取り組むべき方策を整理する。

基本方針1 市民の安全と安心を守る庁舎

- 耐震性能の確保
- ライフライン維持機能
- 危機管理機能
- 災害対策支援機能
- セキュリティ対策機能



基本方針4 交流とふれあいを生む親しみやすい庁舎

- 市民交流スペース機能
- 市民参画・協働機能
- 情報発信機能
- 開かれた議会機能



基本方針2 わかりやすく人にやさしい庁舎

- 手続きしやすい窓口機能
- 分かりやすい案内機能
- ユニバーサルデザイン※3
- プライバシー配慮



基本方針5 将来変化に対応する経済的な庁舎

- 多様な使い方、将来のニーズの変化に対応可能な施設
- 維持管理・更新への配慮
- 長寿命化への配慮
- ライフサイクルコスト※4への配慮



基本方針3 機能的で利便性の高い庁舎

- 機能的・効率的な執務機能
- 先進的な情報化対応
- 効果的な会議・保管機能
- 福利厚生・利便機能
- 十分な駐車場・駐輪場の確保



基本方針6 環境配慮や立地特性を踏まえた庁舎

- 自然エネルギー活用
- 省エネ技術の導入・環境負荷の低減
- まちの顔としてのシンボル性・デザイン
- 長井の自然・地域性への配慮



※3 ユニバーサルデザイン:文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができるデザインのこと。  
 ※4 ライフサイクルコスト:建物の企画から建設までの初期費用に、運用期間の維持管理費、供用終了後の解体費を加えた、建物の生涯に要する費用のこと。

第3章 新庁舎の施設計画

1. 敷地概要

- 計画敷地は、線路に沿った細長い敷地(市有地)と比較的整形の敷地(民有地)とで構成される。

所在地	長井市栄町1
土地面積計	17,300㎡
用途地域等	商業地域・工業地域
指定建ぺい率	80%・60%
指定容積率	400%・200%
日影制限	日影制限なし



2. 新庁舎規模・駐車場規模の算定

- 新庁舎の規模について、職員数に基づき「総務省地方債同意等基準」や国土交通省新庁舎面積算定基準を用い、算定する。

新庁舎の規模

庁舎機能として最低限必要となる規模 **約6,400㎡** と設定し、検討を進める

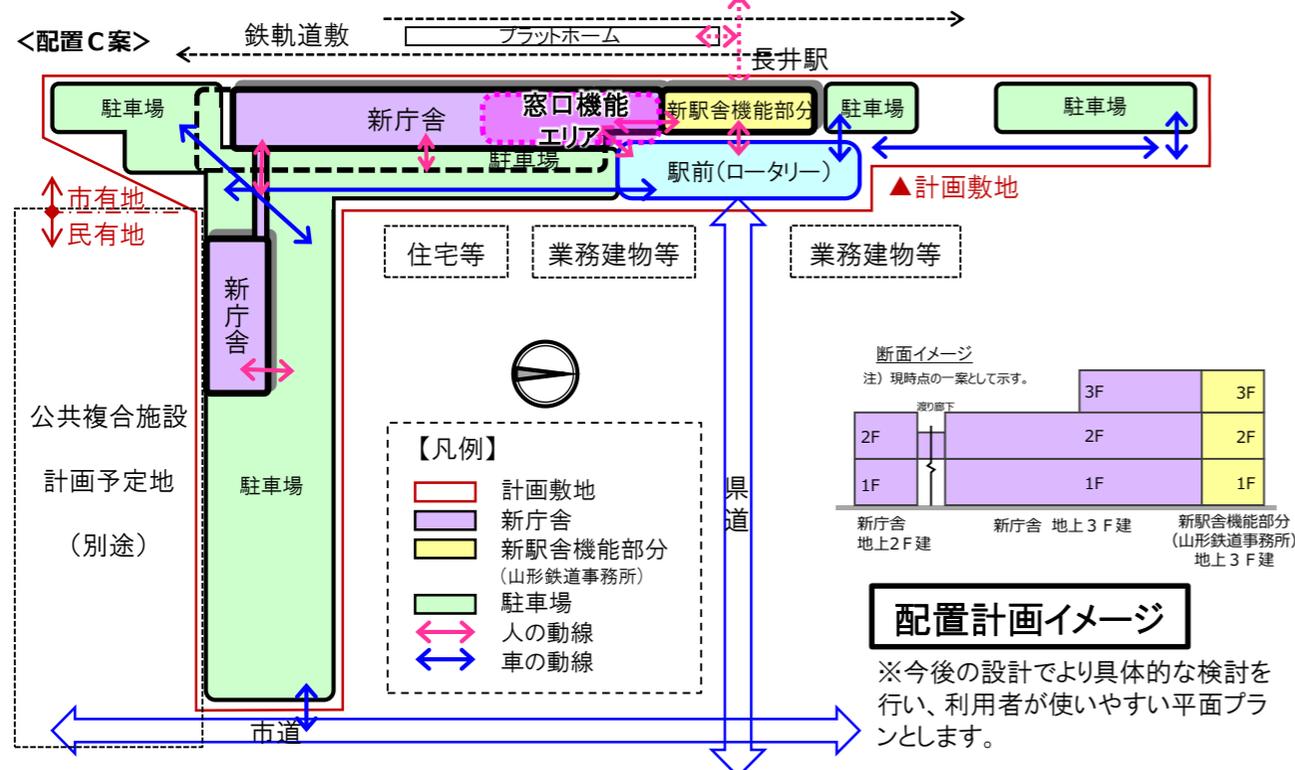
- 駅舎等の規模については、現状の規模を勘案し、約500㎡と想定する。
- 新庁舎の駐車場については312台分、山形鉄道事務所専用駐車場については15台分の駐車台数が必要と考えられる。

3. 土地利用・配置計画

- 土地利用計画の方針を踏まえた検討案A～C案について比較・評価する。

視点	配置A案	配置B案	配置C案
(配置イメージ)			
庁舎建物形状・構成	◎	○	○
駐車場・構内動線の利便性	△	○	◎
周辺住宅への配慮	○	◎	○
駅舎部分の機能性など	○	△	○
公共複合施設との連携など	○	○	◎

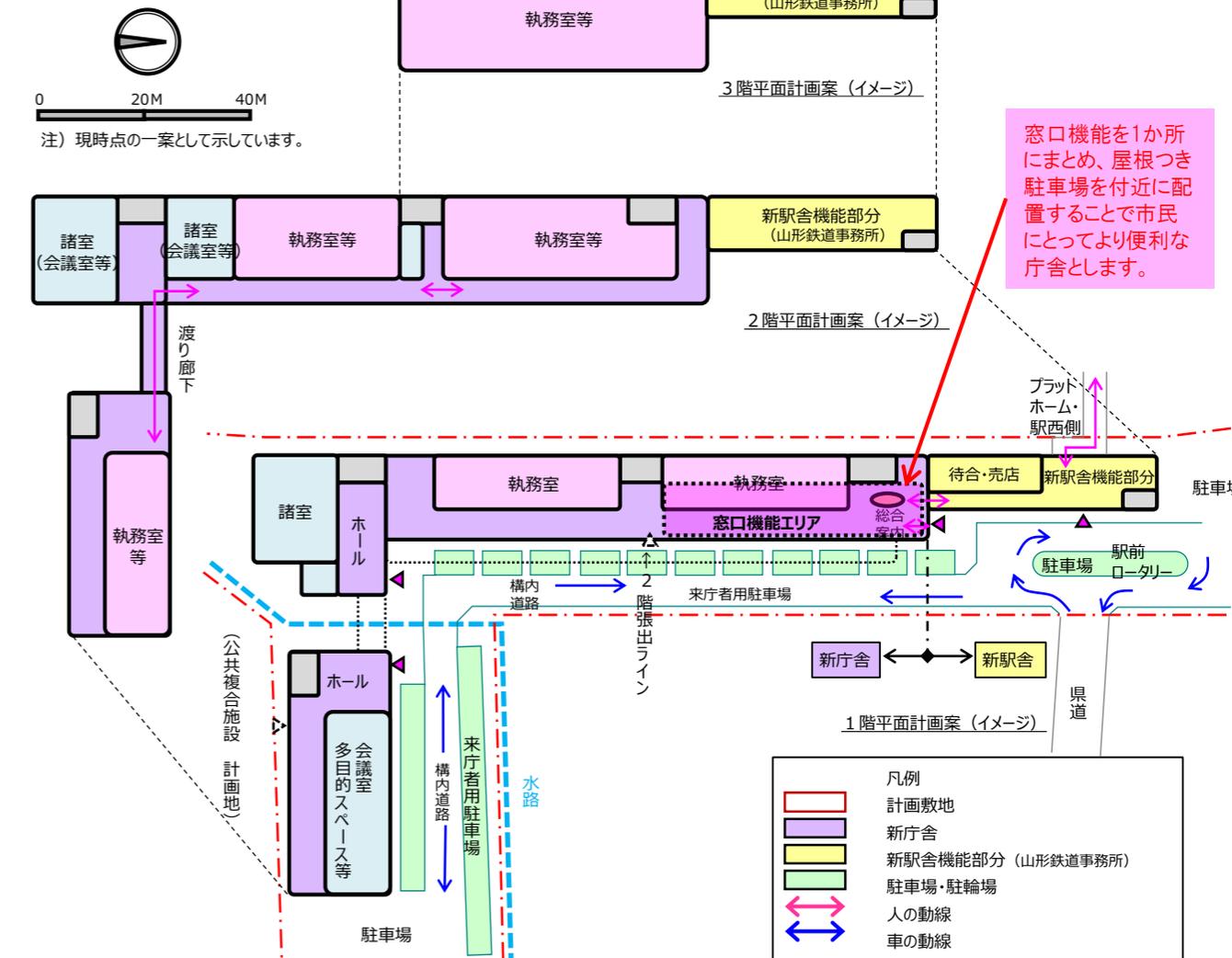
土地利用・配置計画は **C案をベース** に検討を進める



4. 平面・断面計画

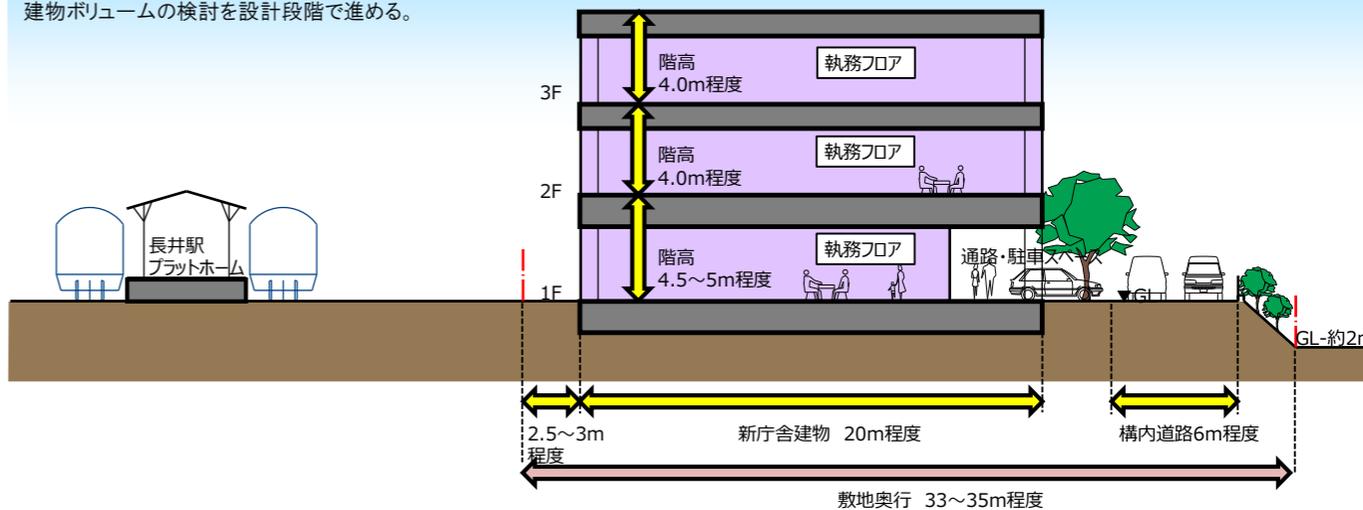
- 土地利用・配置計画の配置C案をベースにした平面計画案及び各ケースの部門配置例、断面計画イメージを以下に示す。

<平面計画案イメージ>



<断面計画イメージ>

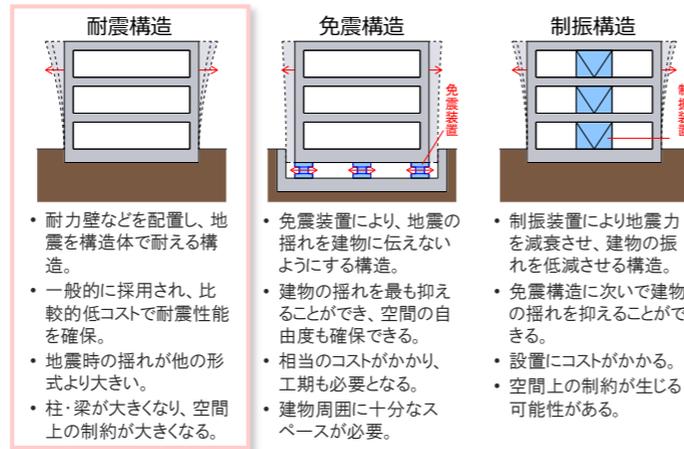
今後、屋上の設備機器スペースなども含め、建物ボリュームの検討を設計段階で進める。



第3章 新庁舎の施設計画

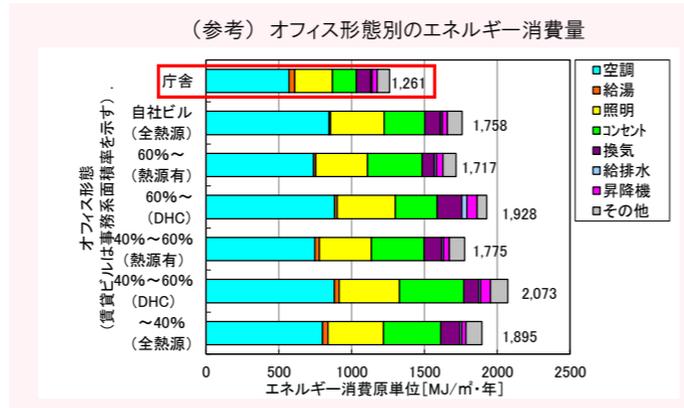
5. 構造計画

- 災害応急対策活動の中核となる施設であることから、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」より、**構造体「I類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」**に相当する性能を持たせ、十分な耐震安全性を確保する。
- 構造形式は、階層や周辺環境、コスト面を考慮し、**耐震構造**で検討を行う。
- 新庁舎の計画敷地は鉄道敷が隣接するため、**鉄道からの振動対策**を十分に行う。
- 屋根形状に応じた荷重や構造形態など、**冬季の積雪**に対して十分に考慮した施設とする。



6. 設備計画

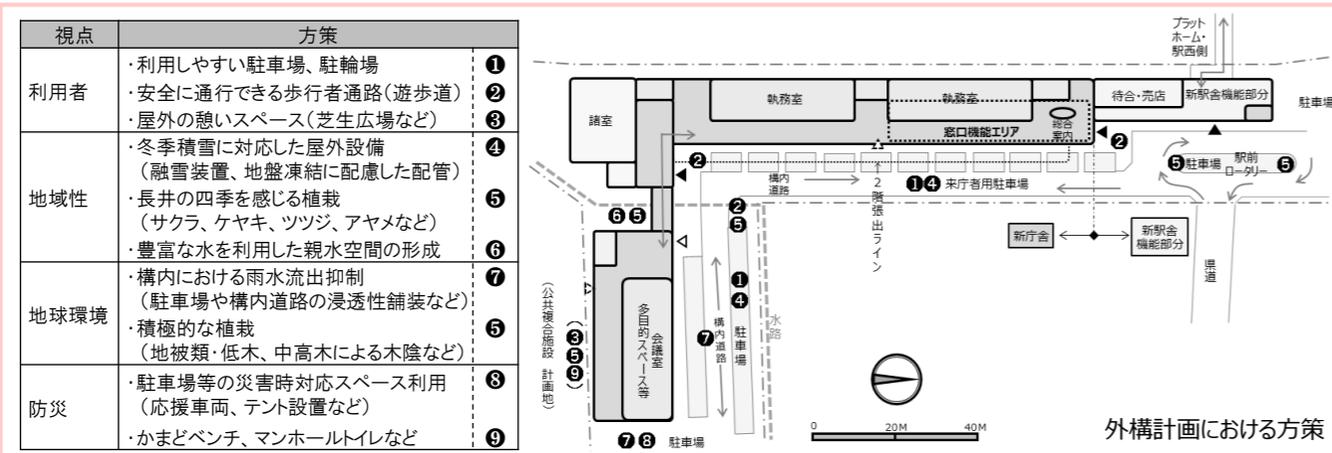
- 災害時の活動拠点施設としての対応を踏まえつつ、庁舎オフィスとして必要となる設備を導入する。
- 新エネルギーの活用や省エネ・省資源、ライフサイクルコストの低減を見据えた設備システムの導入を検討する。
- 全体のエネルギー消費量の半分近くを占める空調設備について、高効率の空調方式・熱源の採用など、設計段階で効果的な省エネルギー対策を検討する。
- 費用対効果を見極めながら、環境品質に配慮した施設とする。



7. 外構計画等

- 敷地内にゆとりある緑地や歩行空間を設けるなど、居心地が良く快適に過ごすことができる屋外空間を確保する。
- 併設する駅舎や敷地南側に検討される公共複合施設との往来、来庁者の利便性を考慮した動線・配置計画とする。

- 庁舎としてふさわしく、景観・周辺環境に調和する色彩やデザインとしながら、「まちの顔」として人々に親しまれるような外観デザインとする。
- 建物のボリュームや外壁面等について、周辺施設等に圧迫感を与えないような工夫を行う。



8. 維持管理等に配慮した施設計画

- 耐久性のある建築材料や清掃など維持管理のしやすい建築材料の選定、設備機器の入れ替えを見据えた更新しやすい施設とする。
- 間仕切壁の位置変更のしやすさなど、将来変化に柔軟に対応できる施設とし、運用管理コスト面の節減を図ること、ライフサイクルコストの低減に努める。

第4章 新庁舎建設に向けた事業計画

1. 事業手法について

- 右の表に示すとおり、①～④の視点により事業手法を比較・評価し、本事業に有効な事業手法を検討する。
- 特に視点②に関して、平成32年度末までの竣工を期限とした、本市財政にとつて有利な事業債の活用を目指す。

視点	手法	一括発注方式(民活手法)	
		DB	PFI
①早期整備・供用開始の確実性	○	○	△
②財政に配慮した財源確保	○	○	△
③進め方の柔軟性・市民ニーズの反映	◎	○	△
④効率的な事業手法	△	○	◎

従来方式及びDB方式が本市新庁舎整備の事業手法として有効

2. 概算事業費及び財源計画

＜概算事業費＞

- 必要となる事業費の主な内訳は、右の表に示すとおりで、**財政面に配慮し、事業費増大を可能な限り抑制**するなど、確実かつ効率的な施設整備を進める。

費目	概算費用	備考
本体工事費	32.0億円	建築工事、電気設備工事、機械設備工事
設計監理費	2.5億円	基本・実施設計、工事監理、用地調査等
外構工事費	1.8億円	舗装、排水等
用地費	1.0億円	用地取得費(駐車場予定地)
補償費	1.1億円	物件等補償費(山形鉄道株、ゲンゼ株)
その他費用	1.0億円	長井駅部分関連費用
	2.6億円	新庁舎什器備品購入費等
	1.0億円	公用車庫
計	43.5億円	(税込)

注) 現時点での概算であり、今後の設計や物価変動、税制等により変動する可能性がある。

＜財源計画＞

- 本市に有利となる新たな地方債(市町村役場機能緊急保全事業)をはじめとする資金充当を中心に、基金の活用、活用可能な補助金の検討など、**財政負担に十分配慮**する。

財源	名称	金額	概要
起債(地方債)	公共施設等適正管理推進事業/市町村役場機能緊急保全事業	31.8億円	市町村役場機能緊急保全事業として、現行の耐震基準が導入された1981年以前に建設され、現行基準に沿った耐震化が未実施の庁舎建替事業等が対象。充当率90%で、一部が地方交付税措置される(交付税措置対象分75%、交付税措置率30%)。
	一般単独事業/一般事業	6.1億円	充当率75%。
上記以外(基金等)	公共施設整備基金(市の積立金)	5.6億円	上記地方債の充当残については、基金の活用が基本となる。
	一般財源	-	-
計		43.5億円	

3. 今後のスケジュール

- 平成30年度早期に基本設計に着手し、平成32年度末までに庁舎竣工、平成33年度からの供用開始を目指します。基本設計・実施設計は一括発注とし、1年間で実施します。

業務等	年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度
基本計画		基本計画	▲基本計画策定				
基本設計・実施設計			基本設計・実施設計				
建設工事			1年間での実施	発注	建設工事		
引越・供用開始等						引越	▲供用開始

事業債/市町村役場機能緊急保全事業 適用期限H32年度末