

湯沢市皆瀬庁舎整備基本計画

令和2年5月

湯 沢 市

目 次

第1章 基本計画策定の主旨	1
第2章 皆瀬庁舎整備の経緯	1
1 これまでの取り組み	1
2 皆瀬庁舎の現状と課題	1
第3章 庁舎整備の基本的な考え方	3
1 基本理念	3
2 基本方針	3
3 導入機能	4
第4章 施設計画	9
1 庁舎規模の算定	9
2 土地利用計画	13
第5章 事業計画	15
1 事業手法	15
2 発注方式	18
3 事業スケジュール	20
4 概算事業費及び財源	20

第1章 基本計画策定の主旨

皆瀬庁舎は、昭和45年に皆瀬村役場として建設した施設であり、平成17年の市町村合併後は、皆瀬総合支所庁舎として現在に至っています。建築後約50年が経過し老朽化が進んでいるほか、平成27年度の耐震性能調査により耐震基準を満たしていないことや、多くの未利用スペースが生じているなどの課題があり、また、周辺の皆瀬生涯学習センター、皆瀬診療所についても、同様の課題を抱えています。

一方、地域においては、人口減少や少子高齢化、地域経済の衰退等によって、複雑多岐にわたる地域課題が増加しており、地域と行政がパートナーとなって取組を進めていく新たな地域づくりが必要になっています。

これらの諸課題に対応するため、皆瀬庁舎、皆瀬生涯学習センター及び皆瀬診療所を地域づくり・地域経営の拠点として、複合的に建替整備することとし、令和元年5月に「湯沢市皆瀬庁舎整備方針」を策定しています。

整備を進めるにあたり、複合化のメリットを最大限に生かすことを基本として、整備にかかる基本方針、これからの時代に求められる行政機能のあり方を検討するとともに、施設規模の算定、土地利用計画、概算事業費、スケジュール等を整理するため、「湯沢市皆瀬庁舎整備基本計画」を策定します。

第2章 皆瀬庁舎整備の経緯

1 これまでの取り組み

皆瀬庁舎整備にかかるこれまでの主な取り組みは次のとおりです。

年度	内容
平成27年度 平成28年度	○耐震性能調査を実施 ・Is値（耐震指標）は、1階と2階の一部で倒壊又は崩壊の危険性が高い ・コンクリート圧縮強度は、2階と3階の一部で基準を満たしていない ・結果、庁舎北側（3階建）は補強不可、庁舎南側（2階建）の補強可
平成29年度	○建築物耐震診断等判定委員会 ・庁舎南側（2階建）の補強案は、必要補強基準を満たしている
平成30年度	○「皆瀬庁舎の耐震確保にかかる対応方針」の策定 ○市民との意見交換会（4回）、集落代表者アンケート ○関係団体との協議
令和元年度	○「皆瀬庁舎整備方針」の策定 ○関係団体の意向確認・協議、市民との意見交換会（1回）

2 皆瀬庁舎の現状と課題

皆瀬庁舎では、証明書発行、各種申請・相談、防災、地域づくり支援、会議室貸出などの行政機能のほか、区分所有しているこまち農業協同組合や、施設の使用許可団体として湯沢市社会福

社協議会、ゆざわ小町商工会、皆瀬郵便局が入居し、各種サービスを提供しています。

構造	階数	延床面積	敷地面積	建築年	経過年数	備考
鉄筋コンクリート造	地上3階 地下1階	3,142㎡	6,532㎡	昭和45年	49年	延床はJA所有 461㎡を含む

<利用状況>

部屋名	稼働率	部屋名	稼働率	部屋名	稼働率
2階会議室A	2%	2階会議室C	4%	3階大集会室	0%
2階会議室B	7%	3階会議室	0%		

(1) 耐震性

湯沢市耐震改修促進計画に基づき、耐震診断を実施した結果、耐震性及びコンクリート強度が不足しており、また、庁舎北側（3階建）部分は耐震補強が不可能な状況です。

(2) 老朽化

昭和45年の建設から49年が経過し、昭和55年に屋上防水補修、昭和56年に内外壁塗装、平成6年に模様替え工事などを行っていますが、屋上や外壁、電気・機械・給排水など各種設備機器の劣化が進んでいます。

(3) バリアフリー

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例に基づくエレベーターや多目的トイレの設置などのバリアフリー対応は、未着手となっています。

(4) 未利用スペース

市町村合併によって、総務・福祉・産業・建設・教育などの政策立案機能を本庁舎に集約し、総合支所は、証明書等の発行窓口や各種相談など市民に身近なサービス提供を行っており、事務室等に未利用スペースが生じています。

また、2階・3階には会議室を複数設置し、市民や各種団体の集会等に提供していますが、近隣に類似の集会施設があること、人口減少により利用者そのものが減少していることなどにより、会議室の稼働率は低調です。特に3階の各室は、エレベーターが未設置であること等の理由により、ほとんど利用されていません。

(5) 省エネ化への対応

地球温暖化対策として、平成27年に建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が制定されるなど、公共施設においても省エネ化が求められていますが、照明のLED化などが未対応となっています。

第3章 庁舎整備の基本的な考え方

1 基本理念

人・モノ・サービスが行き交い、にぎわいあふれる、まちづくりを牽引する地域拠点の創造

2 基本方針

(1) 誰もが利用しやすく、質の高い市民サービスを提供する庁舎

- ・ 多様化する市民ニーズや増大する行政需要に柔軟に対応し、誰もが使いやすく、わかりやすい庁舎を目指します。
- ・ 子どもからお年寄り、妊婦や外国人の方など、誰もが安心・快適に利用できるようユニバーサルデザインに配慮します。
- ・ 職員の執務能率向上につながる機能導入を図り、その成果として、市民サービスの向上を図ります。

(2) 市民の安全・安心を支える庁舎

- ・ 地震や土砂災害、風水害などの自然災害が発生した場合の地域防災拠点として、災害時における地域の災害対応窓口機能、指定避難所機能を備えます。
- ・ 非常時にも施設機能を維持できるように、建物自体の高い耐震性や耐久性を確保します。
- ・ 市民の個人情報や各種情報漏洩などを防ぐため、機密性を確保し情報セキュリティを高めます。

(3) 経済的で、将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

- ・ 複合化によるメリットを生かし、会議室等を共用化することで、施設規模のコンパクト化を推進するとともに、華美でなく簡素な建物としてイニシャルコスト及びランニングコストの縮減につながる建設工法を導入します。
- ・ 建設時の費用のみならず、長期にわたり使用でき、建設後の維持管理や将来必要となる改修が経済的に行うことができるなど、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 将来的な社会環境の変化に対応できる自由度の高い構造や、柔軟な発想によるスペースの有効活用など、長期的な視点による経済性に優れた施設を目指します。
- ・ 地球環境に配慮し、省エネルギー化や再生可能エネルギー活用など環境負荷の低減を図るとともに、新庁舎の魅力として発信します。

(4) まちづくりの中心となる庁舎

- ・ 地域の諸課題に対応するため、地域づくり・地域経営における中核施設としての役割を担います。
- ・ 市民が主役のまちづくりを進めるため、市民への情報提供の場、市民参画の場、市民（地域）と行政の協働の場を創出します。
- ・ 皆瀬地域のまちづくりの中核として、多様な機能の集約化・複合化により、にぎわい創出

を図り、市民の交流拠点を目指します。

(5) 人と人のネットワークづくりを担う庁舎

- ・ 地域住民に対する行政サービスの提供に加えて、様々な市民活動や多様な主体の交流が育まれ、双方が協力・連携を図ることができる環境を整備します。
- ・ 市民の憩いの場として、また、活発なコミュニティ活動の場として、必要なスペースを確保するとともに、諸室を効果的・効率的に配置します。

3 導入機能

基本理念・基本方針をもとに、求められる機能と導入方針を検討します。

(1) 市民サービス機能

<現状と課題>

現状は、各種証明や届出相談など、様々な手続きを総合支所窓口で受け付けていますが、カウンターの間仕切りや相談室の確保などは未対応であり、プライバシー保護の観点で課題があります。

また、施設に階段や段差が多いこと、エレベーター・多目的トイレを設置していないことなど、バリアフリーへの対応が不十分です。

<導入方針>

- ・ 「わかりやすい」「手続きや相談がしやすい」「早く手続き等が終わる」を基本に、快適で誰もが利用しやすい窓口を整備します。
- ・ 来庁者の用件に合わせ、各種証明書を交付する証明発行窓口や、転入・転出に伴う届出受付窓口など、複数の手続きをまとめて行うことができるワンストップ窓口を設置します。
- ・ 利用者のプライバシーに配慮するため、窓口カウンターへの間仕切りや相談コーナー等を検討します。
- ・ ユニバーサルデザインの理念を取り入れ、高齢者や障がい者、妊婦、子どもなどすべての人に配慮した分かりやすく、移動しやすく、利用しやすい施設を目指します。

(2) 執務機能

<現状と課題>

皆瀬村役場として、総務・福祉・産業・建設など各部門の業務を行っていましたが、市町村合併に伴う業務分担の変更により、証明発行窓口や各種相談など市民に身近な業務を除いて本庁舎に集約化を図ったことから、執務室に多くの未利用スペースがあります。

情報システムについては、無線化が未対応であること、情報機器などの配線が床上に配線していることなどから、執務室の配置換え等が柔軟にできない状況です。また、文書保管庫については、市町村合併以前の文書や他部署が所管する文書が混在しているなどの課題があります。

一方、地域の災害対応窓口など防災拠点として位置付けられているものの、停電などの非常時に

おけるバックアップ電源等が未対応となっています。

＜導入方針＞

- ・ 執務室は、快適で働きやすいコンパクトな空間を整備するとともに、基本的にオープンフロアとし、見通しがよく来庁者にも分かりやすい構成とします。
- ・ 事務の効率化やまちづくり支援機能の強化に向けて、総合支所と生涯学習センターの事務スペースは、同一の執務室に整備します。
- ・ 部分的に間仕切が必要な場合でも移設しやすい仕様とするなど、将来の利用形態や組織改編時に容易に変更できる計画とします。
- ・ 執務室は、柔軟な配置換えやOA機器等の更新に配慮するとともに、庁内情報システムの無線対応など、ITの活用により業務の効率性を高めます。
- ・ 非常時において、継続して市民サービスが提供できるように、電源などバックアップ機能の確保を検討します。あわせて、環境負荷の低減に加え、非常時におけるエネルギー確保の観点から、再生可能エネルギー等の環境配慮技術の導入を検討します。
- ・ ファイリングシステムにより、部署内の文書共有を促進し、事務の効率化を図ります。

(3) 安全・安心を支える機能

＜現状と課題＞

皆瀬庁舎は、地域の防災拠点として、消防団事務や一般防災業務を担っているほか、災害時における地域の災害対応窓口などの役割を担っていますが、耐震基準を満たしていないことに加えて、建築から間もなく50年を迎え老朽化が進んでいることから、大規模災害等が発生した場合は、現庁舎で事務を継続することが困難となる可能性があります。

周辺施設について、皆瀬生涯学習センターは指定避難所として、また、皆瀬診療所は地域医療拠点としての役割を担っていますが、両施設とも耐震性や老朽化等に課題があります。

加えて、皆瀬診療所については、感染症を隔離する機能などの確保が求められています。

＜導入方針＞

【耐震性能】

- ・ 新庁舎は、国の「官庁施設の総合耐震計画基準」を満たす耐震性能（構造体Ⅰ類、建築非構造部材A類、建築設備甲類）を備えるとともに、防災拠点としての機能維持やライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 構造の選択については、防災拠点としての機能維持やライフサイクルコストの観点などから総合的に判断し、最適な構造形式を決定します。

【防災拠点機能】

- ・ 災害などが発生した際に、地域の防災組織や関係機関と連携し、速やかに対応できる地域防災拠点を整備します。
- ・ 災害対策基本法に基づく指定避難所としての機能を確保します。
- ・ 現庁舎解体後の跡地には、災害時における指定緊急避難場所や災害対応スペースとして活用できる広場を整備します。

- ・ その他、地域防災計画との整合を図り、地域の防災拠点として、必要な諸室・機能を導入します。

【地域医療機能】

- ・ 無医地区の住民に身近できめ細やかな地域医療サービスを提供するため、各種診療、処置、予防接種、薬剤の投与、健康相談を行うなど、地域における保健・医療拠点として診療所機能を設置するとともに、サービスに必要な諸室を整備します。
- ・ 感染症隔離スペースの確保など、多様なニーズに対応できる環境を整備します。
- ・ 複合施設内において、感染予防等の衛生面、プライバシー保護等の観点から、他の機能との自由な往来を制限するため、一定の独立性を確保します。

(4) 防犯・セキュリティ機能

<現状と課題>

平日の業務体制として、執務ゾーンと来客ゾーンをカウンター等により区分していますが、執務室内に来庁者が立ち入りできる配置となっているなど、セキュリティ面で課題があります。

休日は、日直職員を配置して定期的に巡回等を行うとともに、夜間は、24時間体制のセキュリティシステムを設置していますが、一般開放エリアと閉鎖エリアの区分が明確でないなどの課題があります。

<導入方針>

- ・ 職員と来庁者等の動線をできるだけ区分します。
また、執務室内は職員専用エリアとし、職員以外の来庁者等との対応は、窓口カウンターや執務室外の打合せスペース、会議室等で行うことを基本とします。
- ・ 個人情報の保護、防犯のため、24時間体制のセキュリティシステムを設置し、防犯・警備機能を確保します。
- ・ 休日や夜間には一般開放エリアと閉鎖エリアを明確に分離するなど、部分開庁にも対応した防犯体制を整備します。
- ・ 個人情報や行政情報などの外部への漏えいを防ぐため、必要なセキュリティ機能を確保します。
- ・ 重要な文書や物品を保管するため、気密性・耐火性・防犯性等に優れた書庫を整備します。

(5) 地域活動拠点機能、市民の学習拠点機能

<現状と課題>

皆瀬総合支所は、地域自治組織の事務支援を始め、地域づくり関連の業務を担っていますが、地域の課題を的確にとらえ、他部署・他機関と連携して、課題解決の取り組みを先導する役割が求められています。

皆瀬生涯学習センターは、市民の趣味や生きがい活動の場として、また、講座等の開催を通じた学習の場としての役割を担っており、今後、地域課題の解決に必要な学習・実践活動の拠点として、機能の充実・強化が求められています。

市民の活動の場として、皆瀬庁舎に複数の会議室等を設置しており、また、皆瀬生涯学習センターについても、会議室や和室等を設置していますが、「集会できる部屋」としては近隣にある両施設の機能が重複していることなどから、いずれの諸室も利用率が低迷しています。

＜導入方針＞

【市民活動促進機能】

- ・ 新庁舎は、市民が窓口サービスのために庁舎を利用するだけでなく、様々な市民活動や市民と行政の協働、多様な主体との交流のために庁舎を利用できる環境を整備します。
- ・ 活発なコミュニティ活動が生み出されるよう、市民交流ロビーや図書室、各種会議室など、様々なスペースを有機的かつ効率的に配置します。

【地域自治組織支援機能】

- ・ 総合支所は、地域課題を的確に把握し、多様な主体との連携調整を行う「地域づくりのコーディネーター」としての役割を担い、あわせて地域自治組織の支援機能を担います。
- ・ 地域自治組織が地域づくり活動を行うためのスペースを整備します。
- ・ 市民が主役のまちづくりの実現に向けて、地域自治組織の活動を活発化するための施策を講じます。

【生涯学習センター機能】

- ・ 地域住民に様々な学習機会や学習ニーズに対応した情報を提供する場、趣味や生きがいのための自主的な活動の場、コミュニティ活性化の拠点として、生涯学習センター機能を設置するとともに、会議室、和室など必要な諸室を整備します。
- ・ 市民が地域課題の解決に主体的に取り組むため、他地域が実践した優れた先進事例の紹介や、必要な知識・手法の習得に向けた学習活動の支援、実践的な活動の場の提供など、地域の特色に応じた学習支援機能を充実・強化します。
- ・ これまでの事業展開で培ってきた多くの人材や地域との関係を生かしながらネットワーク化を図り、学習の成果を実際の地域づくり活動につなげていくための仕組みづくりを強化します。
- ・ 図書室は、子どもから高齢者まで気軽に本に親しめる滞在可能な場として、また、地域ニーズを捉え課題解決に必要な調査・研究ができる情報拠点として機能を充実させます。

(6) 情報発信、市民利用スペース

＜現状と課題＞

情報発信機能については、庁舎の一角に、行政情報などを共有するためのコーナーを設置していますが、十分に活用されていないのが実情です。

市民交流機能として、現在、週3回程度、関係団体が喫茶コーナー（お休み処）を開設していますが、その他、市民が気軽に立ち寄り、自由に交流ができる場の確保が課題となっています。

また、現在は市民の利便施設として、関係団体（農協：区分所有、社協：無償貸付、商工会：無償貸付、郵便局：有償貸付）が入居し、地域住民に密着した公共的サービスを展開しています。

＜導入方針＞

【情報発信機能】

- ・ 市民活動や地域情報、行政情報など、様々な情報を共有でき、気軽に利用できるスペースを設置します。
- ・ 市政に関する情報や災害時等の緊急情報の取得など、来庁者の利便性の向上のために、庁内で利用できる無料の公衆無線 LAN (Free Wi-Fi) アクセスポイントを設置します。

【多目的に利用できるスペースの確保】

- ・ 玄関ホール付近に椅子やテーブル等を配置し、市民が気軽に立ち寄り、多目的に利用できる開かれた交流ロビーを設けます。
- ・ 交流ロビーには、既存の交流活動（喫茶コーナー等）が継続できる環境を整備します。
- ・ 通常時は交流ロビーとして利用するほか、簡易的なイベントや展示会、投票所などのスペースとしても使えるように計画します。

【市民利便機能】

- ・ 市民の利便性を維持向上するため、関係団体が各種窓口サービスを展開するためのスペースを整備し、貸付（使用許可）を行います。
- ・ ATM や自動販売機の継続設置に向けて、必要なスペースを確保します。
- ・ 市民の利便性向上、地域における物販機能の維持継続、行政サービス向上などの観点から、売店機能（コンビニ等）誘致の可能性を調査するとともに、調査結果により実現の見込みがある場合は、サービス提供に必要なスペースを整備し、貸付（使用許可）を行います。

(7) 駐車場・駐輪場

＜現状と課題＞

駐車場について、平常時に必要な駐車スペースは確保されていますが、イベント時などは混み合う場合があります。

また、駐車場出入口の一部に、通行車を見通しにくい箇所があるほか、車いす利用者など身体障がい者向けの駐車スペースは設置していません。

なお、現状、駐輪場はありません。

＜導入方針＞

【駐車場・駐輪場】

- ・ 来庁者の主な交通手段が車であるため、駐車場の整備にあたっては、駐車台数を十分に確保し、機能性を考慮します。
- ・ 駐車場設置台数については、現在の設置状況及び利用状況から、現施設（皆瀬庁舎、皆瀬生涯学習センター及び皆瀬診療所）の駐車台数を基本として、概ね次のとおり計画します。

駐車場 来庁者用 60 台（うち身体障がい者用 2 台） 職員用 40 台

※公用車車庫は既存施設を使用

- ・ 駐車場への出入口を分かりやすく配置し、駐車スペースへの通路動線や駐車マスの大きさなど、利便性に配慮して計画するとともに、身体障がい者用の駐車を設置します。
- ・ 繁忙期（申告相談・投票・各種イベント）などへの対応として、隣接地に設置予定の多目

的広場を臨時駐車場として利用可能な計画とします。

- ・ 子どもや近隣住民等の利用に配慮し、玄関付近などに駐輪場を設置します。
- ・ 敷地内に公共交通（路線バス、乗合タクシー）の乗降場所を設置します。

【多目的広場の設置】

- ・ 地域交流活性化に向けたイベントスペース、庁舎繁忙期等の臨時駐車スペース、災害時の指定緊急避難場所や多目的な災害対応スペース等として活用するため、現庁舎を解体して、多目的広場を整備します。

第4章 施設計画

1 庁舎規模の算定

(1) 庁舎への配置予定組織、複合化する施設の組織

総合支所は、地域の行政窓口機能に加え、参加・協働のまちづくりを効果的、効率的に進め、地域づくりのコーディネーターとして地域課題を把握・整理するとともに、生涯学習センターは、学習活動拠点として課題解決に必要な学びの機会を提供するなど、両機能の連携強化が重要です。

加えて、診療所機能を導入することで、市民の利便性や地域の拠点性向上が期待できます。

このことから、新庁舎には次の行政機能（組織）の配置を予定します。

- 皆瀬総合支所
- 教育委員会事務局教育部皆瀬生涯学習センター
- 福祉保健部皆瀬診療所

※ 部署の名称は変更する場合がある。

(2) 諸室の共用化、多機能化

新庁舎は、総合支所機能、生涯学習センター機能、診療所機能を備えた複合施設として整備します。

これまでは、施設機能ごとに会議室等を設置していますが、複合化の有意性を生かし、会議室等は可能な限り共用化、多機能化を図ることを基本に設計します。

【共用化のイメージ】

●は主、○は共同利用

No	諸室（種類ごと）	総合支所	生涯学習	診療所	関係団体	備考
1	執務室	●	●			総合支所と生涯学習は同一フロアで事務
2	更衣室	●	●			
3	倉庫・書庫	●	●			
4	会議室	○	●	○	※	会議室等は全て共同利用 ※関係団体に貸付する場合は、申請手続きに基づき使用許可
5	視聴覚室	○	●	○	※	
6	和室	○	●	○	※	
7	調理室（兼会議室）	○	●	○	※	
8	相談室	○	●	○	※	
9	図書室		●			
10	診療所スペース			●		診療所機能は感染予防等の観点から、独立性を確保 （診察室、処置室、待合室等）
11	多目的交流ロビー	○	○	○	○	展示ホール等を兼ねる
12	市民利便スペース				●	関係団体等へ貸付（使用許可）
13	その他共有（玄関・廊下・階段等）	○	○	○	○	

(3) 庁舎等の規模

これまでの検討を踏まえ、整備する機能・規模を次のように想定します。

概算面積の算定について、執務スペースやその他共有スペースは、総務省地方債同意等基準に基づいて算出したほか、会議室や地域医療スペースは現在の利用状況を踏まえて算出しています。

なお、規模の詳細については、今後、基本設計のなかで具体化していきます。

項目	主な諸室	概算面積 (㎡)
市民サービス・執務	執務室、倉庫、更衣室	約 200
地域活動・市民学習	会議室、和室、視聴覚室、調理室兼会議室、相談室、図書室	約 400
市民利便	関係団体貸付、その他貸しスペース	約 400
(①) 小計		約 1,000
地域医療	診察室、レントゲン室、処置室	約 350
ロビー	多目的交流ロビー	約 200
その他共有	玄関、トイレ、廊下、階段 ⇒①×40%（総務省地方債同意等基準による）	約 400
合計		約 1,950

※現時点の想定であり、今後変更する場合がある。

(4) 整備イメージ

【基本的な考え方】

- 市民の利用頻度が高い機能は、利便性に配慮して可能な限り低層階（1階）に配置します。
- 相互の関連性がある部門は、可能な限り近接した階・場所に配置します。
- 諸室を効率的に活用できるよう、用途が限定的な部屋を除き、可動式の間仕切りを導入できる配置として、利用人数や用途に柔軟に対応できる計画とします。
- 活発な市民活動が行われるよう、諸室を効果的かつ効率的に配置します。
- 防犯セキュリティに配慮した階層配置します。

【低層階（1階）の計画】

低層階は、玄関ホールや多目的ロビーがつながるゆとりある空間とし、全体を適度に見わたせ、分かりやすく開放的な雰囲気とします。

また、1階は正面玄関（玄関ホール）を主要な出入口とし、市民の利用頻度が高い「窓口部門」や「診療所」の配置を基本とします。

【上層階（2階）の計画】

上層階のゾーニングは、建物の幅や奥行きなどの大きさに応じて、機能的な計画となるよう配慮します。

執務室は、配置部門の特性に合わせ、来庁者の分かりやすさや職員動線の効率性、部門間の連携などを踏まえたゾーニングとします。

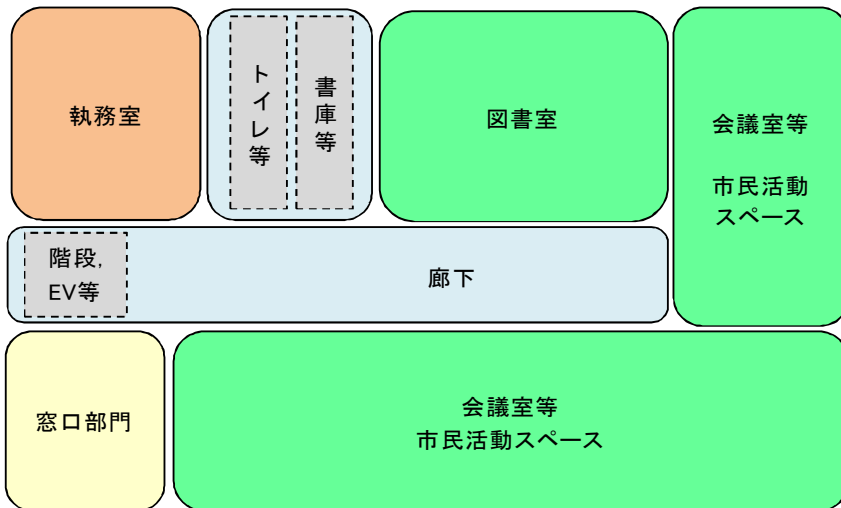
相談室や書庫等のスペースについては、執務室に近接させて効率よく配置し、職員用の更衣室など、来庁者が立ち入らないエリアは明確に区分するなど、セキュリティにも配慮します。

【階層構成のイメージ】

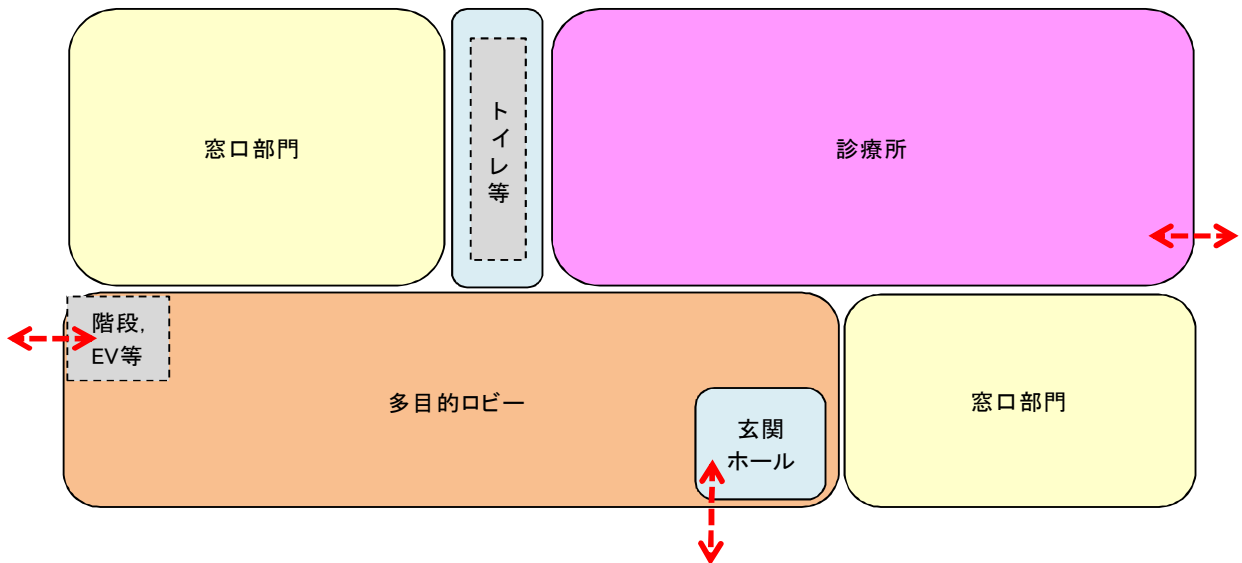
階	配置する部門・機能の例
1階	診療所、市民利便機能、多目的交流ロビー
2階	執務室（総合支所・生涯学習センター）、市民利便機能、会議室、和室、図書室

※現時点のイメージであり、今後変更する場合があります。

(2階) 活動ゾーン



(1階) 窓口ゾーン



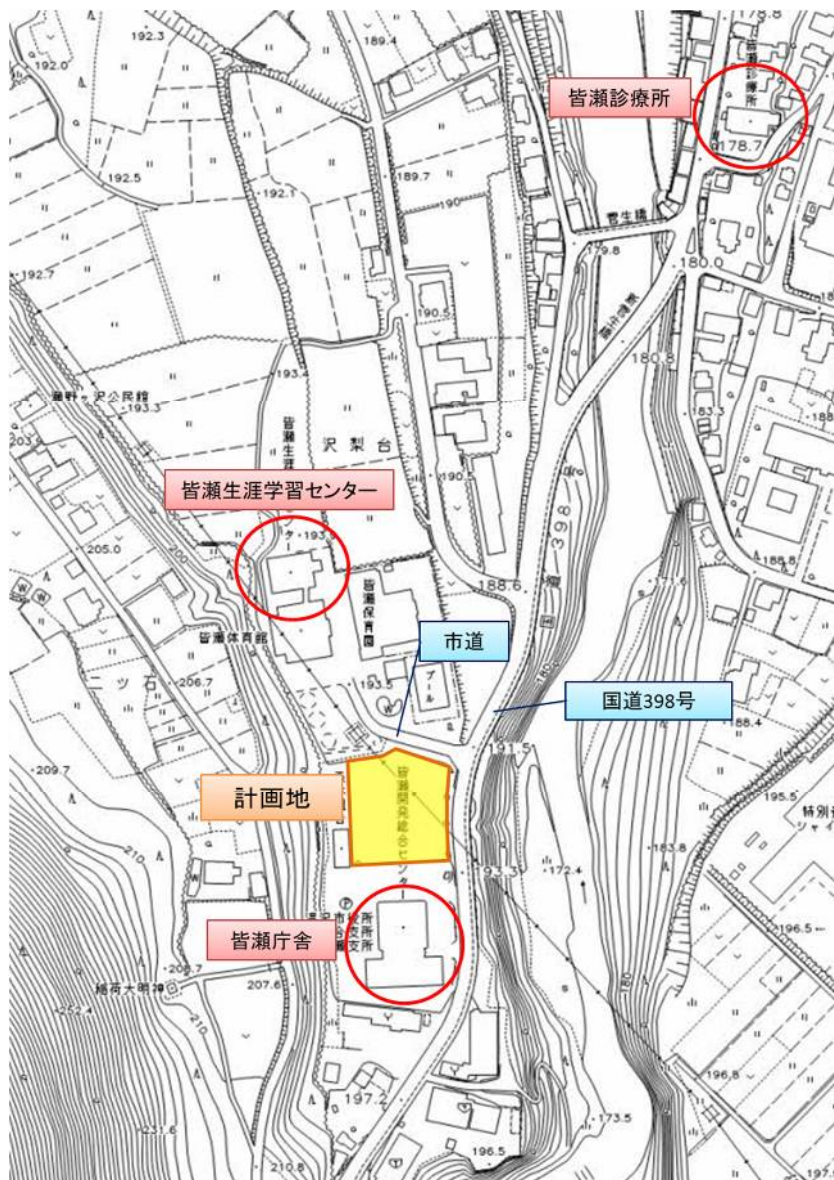
※現時点のイメージであり、具体の配置は今後検討します。

2 土地利用計画

(1) 計画地の概要

湯沢市総合振興計画により、現在の庁舎周辺が皆瀬地域の「地域拠点」と位置付けられていることから、新庁舎は、現庁舎北側の市有地に整備します。

所在地	湯沢市皆瀬字沢梨台 66 番地 1		
敷地面積	3,204 m ²	所有者	湯沢市
区域区分	都市計画区域外	用途地域	指定なし
建ぺい率	制限なし	容積率	制限なし
その他地域区域	建築基準法第 22 条区域	高さ制限	なし
道路斜線	なし	隣地斜線	なし
日影規制	なし	公共下水道区域	区域内 (特定環境保全公共下水道)
現状	地域のイベント会場のほか、繁忙期の駐車場として使用		

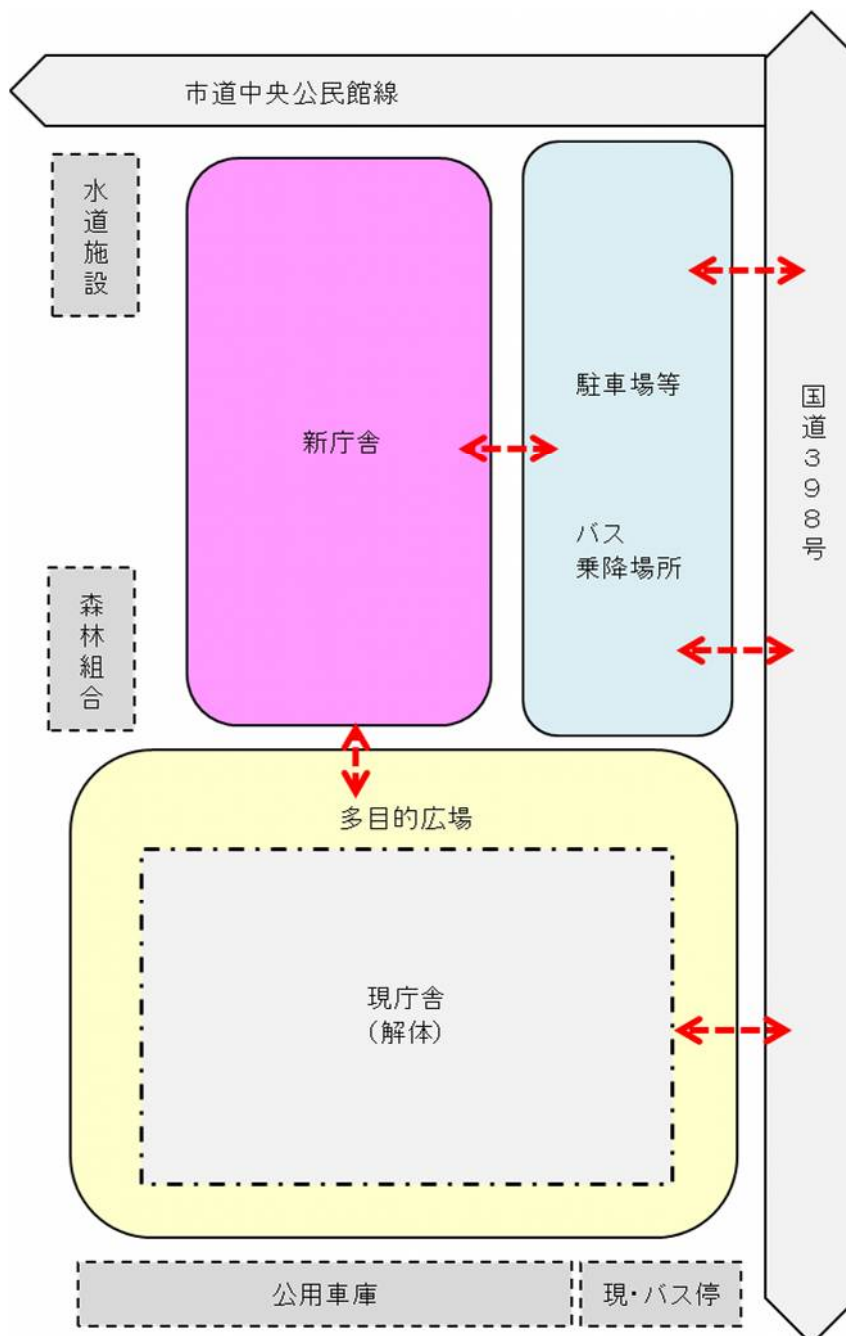


(2) 配置イメージ (敷地、動線)

【基本的な考え方】

- 来庁者の利便性が確保されるよう駐車場・駐輪場を適切に確保するとともに、駐車場等から庁舎出入口への動線は歩行者の安全性に配慮します。
- スムーズな交通動線が確保できるように、敷地内に公共交通（路線バス、乗合タクシー）の乗降場所を配置します。
- 現庁舎解体後の跡地は、イベントスペースや災害時の活動スペース等として、多目的広場を整備します。

【配置イメージ図】



※現時点のイメージであり、具体の配置は今後検討します。

第5章 事業計画

1 事業手法

公共施設整備の事業手法には、従来から行われている直営方式（分離発注方式）と、民間の資金、ノウハウを活用したPFI、PPPといった民間事業手法が考えられます。

従来型の発注方式（分離発注方式）を含め、主な手法の概要を整理すると、以下のとおりとなります。

(1) 分離発注方式（従来方式）

設計と施工を分けて発注する従来型の手法。

基本設計、実施設計を設計事務所などに発注し、作成した設計図書、工事予算に基づき建設工事を建設会社に発注する。

(2) DB方式（Design-Build）

公共側の資金調達による設計・施工一括実施手法。

設計者と施工者が同じ主体（設計事務所と建設会社の共同企業体も含む）となることで、施工を見据えた効率的・効果的な設計が可能となるメリットがある。

維持管理や運營業務を含むDBO方式（Design-Build-Operate）もあり、特有設備の稼働・運転ノウハウが必要となる施設（上下水、ごみ処理施設、斎場など）への導入事例が比較的多い。

(3) PFI方式（Private-Finance-Initiative）

民間資金を活用した設計・施工・維持管理業務などの一括発注手法。

建設資金の調達を含めて、民間事業者が施設整備後、一定期間の維持管理などを担う。PFI導入に向けた事前の可能性検討（事業への参画が見込まれる民間事業者の意向調査の実施やVFMの算定など）や、これを経て導入決定となった場合には、PFI法に規定された手続として事業者選定に係る一定の募集期間が必要となる。

PFIには、施設所有の違いによる事業方式（BOT、BOTほか）と、民間側の事業費の回収形態による事業類型（サービス購入型、独立採算型、両者の混合型）の違いがある。

<事業手法の比較>

前述の課題解決に向けた本事業の特徴や本市の経済情勢等を踏まえ、事業手法を比較するうえで重要視する視点を以下の4つとします。

- ① 早期整備の確実性…安全で良好な市民サービスの早期提供
- ② 財政配慮・事業の効率性…効率的な施設整備、コスト削減及び有利な財源の活用
- ③ 進め方の柔軟性・市民ニーズ等の反映…状況に応じた柔軟な事業推進、市民ニーズ反映のしやすさなど
- ④ 地元経済への波及効果…地元企業の参画、地元製品の活用など地域経済への貢献

4つの視点に基づく従来方式、DB方式、PFI方式の比較・評価結果は、下表のとおりです。

項目	手法 分離発注方式 (従来方式)	一括発注方式 (民活手法)				
		DB	DBO	PFI		
設計 (D)	個別発注 (委託)	一括発注	一括発注	一括発注		
施工 (B)	個別発注 (請負)					
維持管理 (O)	個別発注 (直営/委託)	個別発注 (直営/委託)				
資金調達	公共	公共		民間		
施設の所有	公共	公共		公共 (BT0)	民間 (BOT)	
特徴						
公共の事務負担、発注等の準備期間	基本的に年度ごとの委託先等の選定・発注手続き、管理が必要となる。	個別の発注手続き負担は軽減されるが、当初に設計と建設を含めた性能発注・予算化等の準備期間が必要となる。		長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、事前の可能性検討や性能発注・予算化及び事業者募集・選定に係る期間が必要となる。		
民間ノウハウ・創意工夫の発揮	個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。	設計建設における創意工夫、施設整備期間の短縮が期待される。(DBOは維持管理まで含めたノウハウ発揮が期待できる。)		設計建設～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設期間の短縮も期待できる。		
競争性	仕様発注、単年度契約となりコスト削減は各業務の競争性や削減努力による。	設計建設において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。(DBOは維持管理まで含めたコスト削減が期待できる。)		設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。		
財政支出	各業務の時期に応じて財政支出が必要となる。	民間への支払設定により、設計建設の各時期に応じた財政支出となる。(DBOは毎年の維持管理費の支出となる。)		事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。		
比較						
早期整備の確実性	設計者選定や工事発注の手続き期間は他の手法より短くできる。設計期間1年で行うために、確実かつスムーズな工程管理が必要となる。	◎	一定の事業者選定期間が必要であるが、設計施工の一気通貫、民間の工夫による工期短縮が期待できる。	○	PFI法に基づく事業者選定期間が必要となり、設計施工による工期短縮を考慮しても、完成・供用開始まで最も期間がかかる。	×
財政配慮・事業の効率性	仕様発注が基本となり、コスト削減は設計や工事における競争性や、民間削減努力次第となる。	△	設計施工の性能発注となり、民間ノウハウ活用により施設整備のコスト削減が期待できる。	○	設計施工、維持管理までのトータルで民間ノウハウの活用、コスト削減等の効率化が期待できる。	◎
	財源は起債や基金、一般財源の他、交付税措置される有利な事業債の活用が可能となる。	◎	同左	◎	民間資金が基本で、金利水準により調達コストが変動。起債が活用できない場合がある。	×
進め方の柔軟性、市民ニーズ	・設計と建設を別発注で実施するため、設計	◎	・設計施工を一括で連続的に実施する前提の	△	・設計施工、維持管理を一括実施するため、	△

等の反映	段階での柔軟な調整や、設計完了時点での物価状況に応じた工事予定価格設定など、柔軟に対応できる。 ・設計業務の単独実施となることから、市民ニーズ等の反映機会を設けやすく、先行事例も多いことから柔軟に対応しやすい。		ため、事前の整備費等予算化を行った上で、物価変動のスライド条項など従来と同様の規定による対応となる。 ・発注後の要求条件の変更や市（市民）の意見への柔軟な対応が難しい可能性がある。		当初に物価上昇等の対応（物価スライド等）やリスク分担（契約条項対応）を詳細に決め、それに基づく対応となる。 ・維持管理まで含めた設計施工において、市民ニーズへの対応を求めることは可能だが、設計提案の変更を事業費増加リスクとして見込まれる場合もある。	
地元経済への波及効果	事業規模に応じた地元企業の受注機会確保が可能。	◎	主体企業の意向によるところが大きい。	△	同左	△
評価	早期整備の実現、有利な財源活用、柔軟な進め方及び事業規模に応じた地元企業の活用が可能 ◎		早期整備及び有利な財源活用が可能であるが、柔軟な進め方及び地元企業の活用がしにくい ○		創意工夫によるコスト縮減が期待できる一方で、早期整備や有利な財源活用等が困難 △	

評価結果より、総合的に優位となる「**分離発注方式（従来方式）**」として事業を進めることとします。

なお、整備後の管理運営においては、包括的業務委託など、民間活力による効率的な手法を柔軟に検討します。

2 発注方式

(1) 設計者の選定

設計者の選定にあたっては、主な方式として「競争入札方式」、「技術提案方式（プロポーザル）」、「設計競技方式（コンペ）」が考えられます。

選定手法	競争入札方式	技術提案方式 (プロポーザル)	設計競技方式 (コンペ)
概要	設計料を提案し、市が定めた予定価格の制限の範囲内で最低の価格を申し込みした者を落札者とする方式	設計者の実績や体制、実施方針、新庁舎建設に対する考え方などについて「技術提案」を求め、市にとって最も有利な提案をもって申し込みした設計者を落札者とする方式	設計者から具体的な設計案の提案を求め、市にとって最も有利なものをもって申し込みした者を落札者とする方式
選定基準	設計料（価格）	設計者（能力）	設計案（デザイン）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・手続きが簡便であり、公平性や透明性を保つことができる ・他の方式と比較し、選定期間が短く、早期発注が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的な評価基準をもとに、公正な審査が行われ、選定プロセスの透明性も確保することができる ・市（市民）の意見の反映が比較的容易で、十分な検討を重ねることができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の経験や実績に関わらず、良い提案が選ばれるため、公平性や透明性を保つことができる ・具体的な設計案により、優れたものを選定することができる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者の技術力やノウハウ等を評価できない 	<ul style="list-style-type: none"> ・審査期間が必要なため、競争入札方式に比べて契約までに時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階での要望を入れにくい ・提案内容の変更が難しい ・契約までの費用や労力等の負担が大きい

新庁舎建設には機能性、安全性、利便性、経済性など、求められる事項が多岐にわたり、経験や技術などに基づいた様々な視点における検討が必要となります。

設計業務の発注にあたっては、設計料の多寡だけで選定するのではなく、設計に市（市民）の考えを柔軟に反映させ、新庁舎に対する技術提案や実績、デザイン力の内容により設計者を選択することができる「**技術提案方式（プロポーザル）**」として進めることとします。

(2) 施工者の選定

施工者の選定にあたって考えられる主な方式として「一般競争入札方式」、「技術提案型総合評価方式（総合評価方式）」が考えられます。

選定手法	競争入札方式	技術提案型総合評価方式 (総合評価方式)
概要	工事費を提案し、市が定めた予定価格の制限の範囲内で最低の価格を申し込みした者を落札者とする方式	価格以外にも技術力や経験、工事の取組みに対する考え方などを提案し、市にとって最も有利なものをもって申し込みした者を落札者とする方式
選定基準	工事費（価格）	工事費（価格）、施工者（能力）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・手続きが簡便であり、公平性や透明性を保つことができる ・他の方式と比較し、選定期間が短く、早期発注が可能 ・競争原理が働くことで、工事費を削減できる可能性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的な評価基準をもとに、公正な審査が行われ、選定プロセスの透明性も確保することができる ・必要な技術能力を有する事業者が競争に参加することにより、ダンピングの防止、工事品質の確保が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の技術力やノウハウ等を評価できない ・品質よりも価格が優先される懸念がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・審査期間が必要なため、一般競争入札方式に比べて契約までに時間を要する ・契約までの費用・労力等の負担が生じる


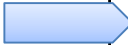
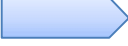

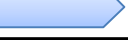




現状、新庁舎建設に向けた基本計画の段階であり、工事の工法や設計がまとまっていないことから、施工者の選定方法については、引き続き検討を進めていくものとします。

3 事業スケジュール

令和2年度から基本設計（測量調査を含む）を行い、実施設計、建設工事、外構工事を経て、令和5年度の供用開始を目指します。

現庁舎の解体工事や駐車場整備を含めた事業完了については、令和5年度末を予定します。

なお、スケジュールは現段階のものであり、進捗状況や設計内容等に応じて変更する場合があります。

項目	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
1 整備方針					
2 基本計画					
3 基本設計					
4 測量・調査					
5 実施設計					開庁予定
6 建設工事					
7 現庁舎解体					
8 外構工事					

※現庁舎解体には、駐車場整備を含む。

皆瀬生涯学習センター及び皆瀬診療所の解体は別途対応。

4 概算事業費及び財源

事業費は、皆瀬庁舎整備事業化検討調査の結果を参考に、「45万円/㎡～50万円/㎡」を建築単価として積算しました。

今後、基本設計の段階でレイアウトや規模等を具体化し、建設資材や人件費の変動に注視して事業費の決定することとなりますが、基本方針にある「長期的な視点による経済性に優れた施設」となるよう、コストの抑制に努めます。

財源は、基準財政需要額に算入される有利な起債（合併特例債や過疎対策事業債）の活用を基本としますが、その他活用可能な財源について引き続き検討します。

【概算事業費】

項目	金額
調査設計費	約 3 千万円
建設工事費	約 8 億 8 千万円 ～ 約 9 億 8 千万円
外構工事費	約 2 千万円
現庁舎解体費	約 1 億 2 千万円（生涯学習センター・診療所は含まない）
備品その他	約 3 千万円
計	約 11 億円 ～ 12 億円