

大田市役所本庁舎整備の進め方（案）

● 経過とスケジュール

ワークショップ（本庁舎の整備を考える会）

実現可能な検討とするため大田市の財政事情、今後の財政見通し、人口見通しや様々な事業計画などを提示し、条件を付して開催したもの

- R 3 . 5 . 9 第 1 回本庁舎の整備を考える会(回答件数：413 件)
- R 3 . 5 . 2 3 第 2 回本庁舎の整備を考える会(回答件数：368 件)
- R 3 . 6 . 6 第 3 回本庁舎の整備を考える会(回答件数：325 件)
- R 3 . 8 . 2 5 第 1 回本庁舎の整備を考える会【小人数版】(参加者：10 名)
- R 3 . 1 0 . 4 第 2 回本庁舎の整備を考える会【小人数版】(参加者：9 名)

基本構想（半年）

現庁舎の課題等を把握・整理し、保全できていない現庁舎の老朽度や新庁舎整備の必要性、建設候補地等についての考え方を整理したもの

- R3.11 下旬 庁内整備検討委員会開催
- R3.12 中旬 若年層の職員との意見交換
- R3.12 中旬 係長・課長補佐級職員との意見交換
- R4.1 中旬 庁内整備検討委員会開催
- R4.2 月上旬 行革特別委員会に中間報告
- R4.3 月上旬 市議会全員協議会への中間報告
- R 4 . 4 . 8 まちセン全体会議開催
- R 4 . 4 . 1 6 広報発行、ぎんテレ告知放送開始(～R4.7 月上旬)
- R4.4 下旬 庁内整備検討委員会開催
- R4.5 月上旬 市民との意見交換会開始(～R4.7 月中旬)
- 整備検討委員会及び外部委員会による検討（予定）
- パブリックコメント実施（予定）
- R4.9 月上旬 本庁舎整備に伴う基本構想を業務委託により策定

基本計画（半年） ※これ以降の内容は、事業手法によって異なる

基本構想で整理された新庁舎の考え方について、具体的な機能、設備、規模等を示したもので、その後の設計の要求事項となるもの

基本設計（1年）

基本計画で示された新庁舎の具体的な要求事項について、敷地条件や法令等を考慮して、平面・立面・断面等の基本的な図面としてまとめたもの

実施設計（1年）

基本設計の図面を基に、実際に工事を行うために、材料・寸法・数量・費用・意匠等を、詳細な図面・積算としてまとめたもの

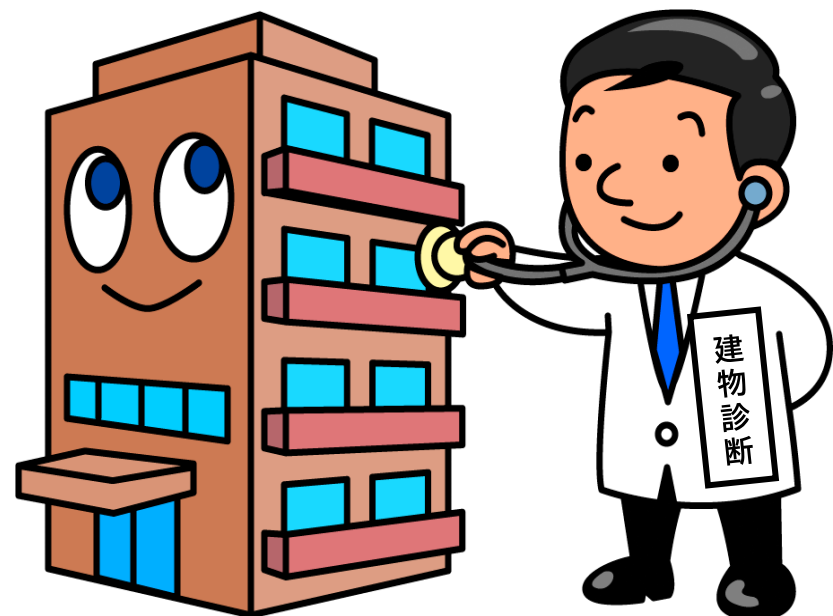
建設工事（2年）

供用開始

なぜ、市役所本庁舎の整備を考えなくてはいけないの？

老朽化に加え、平成30年に発生した島根県西部地震により建物全体が大きくダメージを受けている。旧耐震基準でもあり、この状態でもう一度大きな地震が起きたら使えなくなるかも…

診断結果は『**要修繕(要治療)**』だった。
また地震が起きたら、どうなるんだろう…



今年で建ってから40年…



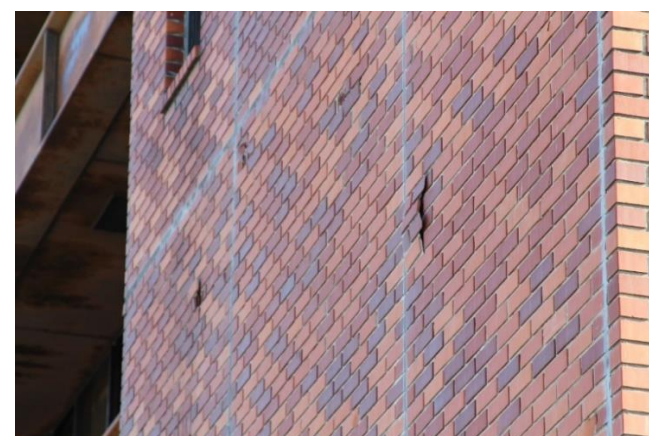
市役所本庁舎を建物診断してみたら…



屋根 … 防水塗装がはがれ、雨水の侵入が激しいので内部(設備や躯体)へのダメージが大きい。



外壁 … 老朽化が激しく、躯体へのダメージが大きい。壁材の剥離による落下が多く周囲への危険性も高い。

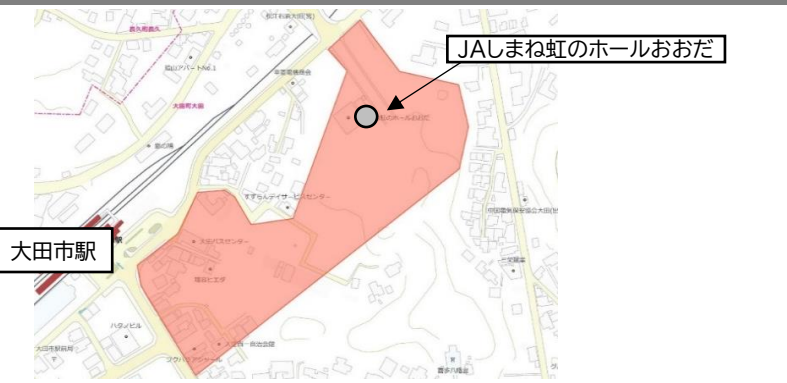




設備 … 水道の勢いも弱く、排水は詰まりやすい。
雨樋は詰まって、いつの雨水か分からないものが常に流れている。
電灯は蛍光灯が主で、非常電源設備は災害時に何時間稼働できるか分からない。
防災設備の老朽化で防火扉や防火垂れ壁が正常に作動しない箇所が多くある。
自動ドアや給水ポンプ、消火設備も老朽化により取り替えが必要である。
唯一取り替え(H25)を行った空調設備も、あと数年で次の更新を考える必要がある。



躯体 … 震度6以上の揺れで壁や柱が著しく少ない区画は、特に倒壊の危険性が高い。

★ 庁舎整備の候補地は、基本方針を基に立地適正化計画区域内の市有地であること、事業の実現性があること、地域経済との連携が可能であること、などを大きな条件として3カ所を選出しました。

項目		大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地内		旧警察署跡地(市民会館駐車場部分を含む)		現在の庁舎敷地(敷地周辺を含む)				
										
概要	確保可能面積	6,500㎡		12,000㎡		11,000㎡				
	地盤高さ	+17~25m		+15m		+18~21m				
	浸水想定	なし		あり(0.5m以下)		なし				
	用途地域等	商業地域		第一種住居地域		第二種住居地域				
	建ぺい率 容積率	80% 400%		60% 200%		60% 200%				
評価項目	① 立地条件と防災性	メリット	・ 強固な地盤を有し、ハザードマップによる記載もない。 ・ 消防署や警察署など公共施設と近接しているため、災害時はより迅速な対応が見込める。		○	2	×	0	○	3
		デメリット	・ 必要な庁舎面積を確保する場合、高層化しなければならない。							
	② 市民の利便性	メリット	・ 立地適正化計画における駅前にぎわい地区であり駅やバスセンターに近接しており国道9号線にも近いため、公共交通機関によるアクセス性はかなり向上する。 ・ 庁舎整備中の市民サービスに影響が最も少ない。		◎	3	△	1	◎	3
		デメリット	・ 駐車場不足のため、その確保が問題である。							
	③ 地域活性化	メリット	・ 駅通りを含む商業地域と連携して賑わいを創出することで、駅周辺の活性化が見込まれる。		◎	3	○	2	△	1
		デメリット	・ 特になし							
	④ 事業の経済性	メリット	・ 既存建物はなく、土地区画整理事業に併せて基盤整備も行うため、土地活用の自由度や期待度はかなり高い。		◎	3	△	1	△	1
デメリット		・ 特になし		・ 特になし ・ 隣接する市民会館と市民センターがあり、土地活用の自由度や期待度は制限がかかる。						
⑤ 事業の実現性	メリット	・ 土地区画整理事業により準備する市有地なので、事業計画及び事業実施に計画性があり、スムーズとなる。		○	2	○	2	○	2	
	デメリット	・ 土地区画整理事業の進捗状況により工期に影響が出る可能性がある。								・ 元々所有する市有地なので、事業計画及び事業実施に計画性があり、比較的スムーズとなる。 ・ 隣接する市民会館と市民センターがあり、その運営等により工期に影響が出る可能性がある。
総合評価	点数	13ポイント		6ポイント		10ポイント				
	順位	1位		3位		2位				

→ 新庁舎の建設位置は、第1候補:「大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地内」、第2候補:「現在の庁舎敷地(敷地周辺を含む)」とし、この2つの候補地で庁舎整備を検討します。

※次ページに評価項目と評価基準の説明を記載しておりますので、ご覧ください。
《敷地の比較》

【評価項目の設定】

①立地条件(地盤高さ)と防災性

浸水想定深さを含む建築計画上の基本条件や、災害時の安全性、災害対策本部としての活動の容易性や関係機関との連携の検討を行った。

②市民の利便性

市民の利用を主な目的とする施設であることから、他の公共施設との関連や、官公署及び公益施設との位置関係、交通アクセスなどの利便性について検討を行った。

③地域活性化

庁舎は、地域の中核となる施設であるとともに、これまでのまちづくりの形成過程や周辺地域への配慮が必要であるため、地域経済への貢献、今後のまちづくりとの連携の可能性などについて検討を行った。

④事業の経済性

庁舎建設にあたり発生する費用や、建設スケジュールとの関係など、庁舎建設における計画の経済性の検討を行った。

⑤事業の実現性

敷地の面積や形状及び用地取得や既存施設がある場合の事業実施に対する影響、新庁舎建設による周辺環境や交通形態の変化など実現性について検討を行った。

【評価基準の設定】

評価	評価基準	評価ポイント
◎	当該評価項目において、非常に評価できる	3
○	当該評価項目において、評価できる	2
△	当該評価項目において、一部に課題があるが、評価できる	1
×	当該評価項目において、課題がある	0

●新庁舎の想定規模

新庁舎の延床面積の算定基準は、①国土交通省の基準「新営一般庁舎面積算出基準」と②県内他市の事例により新庁舎の規模を検討し、想定規模を設定しました。

①…6,758.51㎡

②…同規模自治体である安来市と雲南市は共に6,000㎡台である。

想定規模は『6,000㎡程度』とする。

※ 想定規模は1か所に整備すると仮定した場合の概算値であり、今後の検討結果や基本計画において、変更する可能性があります。

●整備手法の比較・検討

整備手法は、新庁舎の建替え(木造と鉄骨造の混構造と想定)と現庁舎の耐震改修(大規模改修を含む)の場合において機能評価と費用について、比較しました。

(1) 機能評価

機能評価	建替え(6,000㎡)	耐震改修(約9,700㎡)
長寿命化 ※1	○(耐用年数40年)	×(耐用年数20年)
イニシャルコスト	△(耐震に比べ高い)	○(建替えに比べ安い)
ランニングコスト	○	×
耐震性能の確保	○	○
防災拠点の確保	○	△
ユニバーサルデザイン	○	×
窓口サービスの向上	○	×
環境負荷の軽減	○	△

※1 今後、利用可能な期間の目安

(2) 費用比較

費用比較	建替え(耐用年数40年)		耐震改修 (耐用年数20年)
	一箇所に整備	分散して整備	
建替え ※現庁舎の解体含む	33億円	24億円	
耐震改修工事 (仮設庁舎設置含む)			18億円
設備機器更新工事 (給排水、防災、空調等)			5億円
耐用年数内の ランニングコスト(総額)	7億円	8億円	9億円
合計	40億円	32億円	32億円
耐用年数内の 1年あたりの経費 (百万円/年)	99百万円	80百万円	159百万円

【検討結果】

耐震改修ではなく「建替え」による新庁舎整備が合理的です。

《必要経費算出について》

想定する庁舎の構造と㎡単価

- 駅東新築分は、構造を木造と鉄骨造の混構造と仮に設定し、同規模自治体における庁舎整備の実績を参考にして@500,000円/㎡としている。
- 現庁舎周辺新築分は、構造を木造と鉄骨造の混構造と仮に設定し、事務所整備の実績を参考にして@280,000円/㎡としている。

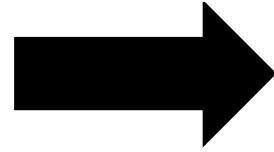
注意点

- **整備面積や整備に必要な経費はあくまで現時点での想定で試算したものであり、今後の検討結果や物価上昇等により変動するものである。**

区分	整備概要	整備面積 (㎡)	詳細		耐用 年数 (年)	必要経費 (百万円)	計	1年あたりの平均経費 (百万円/年)	評価
			整備 費用						
建 替 え	土地区画整理事業地内に まとめて新庁舎を新築 する場合。 ※現庁舎は解体	6,000	整備 費用	駅東新庁舎新築 (@500,000円/㎡×6,000㎡)	40	3,000	3,974	99	整備費用は高いが、耐用年数は長く、ランニングコストは低い。また、今後の社会情勢や人口減少等に柔軟な対応が行え、将来的に効率的な整備が行える。併せて、予防保全に取り組むことで計画的に最大限の効果を発揮できる。
			現庁舎解体 (@300,000,000円)	300					
				ランニングコスト (40年間分)		674			
	土地区画整理事業地内と 現庁舎敷地（周辺を含む）に それぞれ新庁舎を新築 する場合。 ※現庁舎は解体	6,000	整備 費用	駅東新庁舎新築 (@500,000円/㎡×2,000㎡)	40	1,000	3,206	80	整備費用は最も安いですが、耐用年数は短く、ランニングコストは最も高い。また、本来行うべき大規模修繕を行っていないため現在更新を見込んでいる設備以外にも更新や修繕が増える可能性が高い。併せて、耐用年数経過後に再度整備について同様の検討を行う必要がある。
				現庁舎解体 (@300,000,000円)		300			
				現庁舎付近新築 (@280,000円/㎡×4,000㎡)		1,120			
				ランニングコスト (40年間分)		786			
耐 震 化	長寿命化と設備更新を含めて 耐震化 する場合	9,663.91	整備 費用	耐震化 (仮設庁舎含む)	20	1,831	3,189	159	整備費用は最も安いですが、耐用年数は短く、ランニングコストは最も高い。また、本来行うべき大規模修繕を行っていないため現在更新を見込んでいる設備以外にも更新や修繕が増える可能性が高い。併せて、耐用年数経過後に再度整備について同様の検討を行う必要がある。
						設備更新（概算）			
				ランニングコスト (20年間分)		858			

(整備の必要性)

- ① 老朽化への対応
- ② 防災拠点機能の確保
- ③ 市民に親しまれる庁舎



基本理念

「一人ひとりの人権が尊重される、心豊かな共生社会」を実現するための拠点とする。

基本方針

【基本方針Ⅰ】市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎

- ・市民サービスにおける機能性、効率性の高い庁舎
- ・ユニバーサルデザインに対応し、来庁者が安心して利用できる庁舎
- ・市民が集い、共に活動できる場としての庁舎

【基本方針Ⅱ】まちづくりや災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎

- ・地震、水害などの災害に強い庁舎
- ・感染症に強い庁舎

【基本方針Ⅲ】機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎

- ・効率が良い動線を確保した庁舎
- ・再生可能エネルギー利用など環境負荷に配慮した庁舎
- ・自然環境を活かし、省エネルギーを実現する庁舎

【基本方針Ⅳ】将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

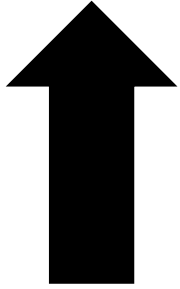
- ・効率的・経済的な庁舎
- ・DX(デジタルトランスフォーメーション)を推進し、高度情報化や多様なニーズなどに柔軟に対応できる庁舎

【基本方針Ⅴ】大田らしさが感じられる庁舎

- ・大田らしい魅力のある庁舎

(課題や問題)

- ①耐震性
 - ・現庁舎の耐震性の確保
 - ・防災中枢拠点としての機能の確保
- ②市民サービス
 - ・窓口サービスの集約や電子化
 - ・業務の電子化
 - ・展示等の催事や市民活動スペースの整備
 - ・キッズスペース、授乳室、健康コーナー等の整備
 - ・駐車場、駐輪場の整備
- ③高齢者・障がい者への対応
 - ・バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応
- ④建物・設備
 - ・建物及び建築設備の老朽化と更新への対応
 - ・高度情報化や多様なニーズへの対応
- ⑤執務空間
 - ・執務空間の整備
 - ・会議室の整備
 - ・倉庫、収納スペースの整備
- ⑥環境への対応
 - ・省エネルギー設備や新エネルギー機器の導入
- ⑦関係改正法令への適合
 - ・関係改正法令に基づく整備



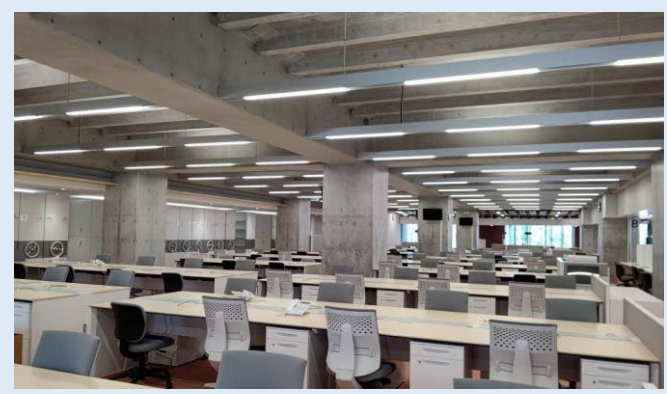
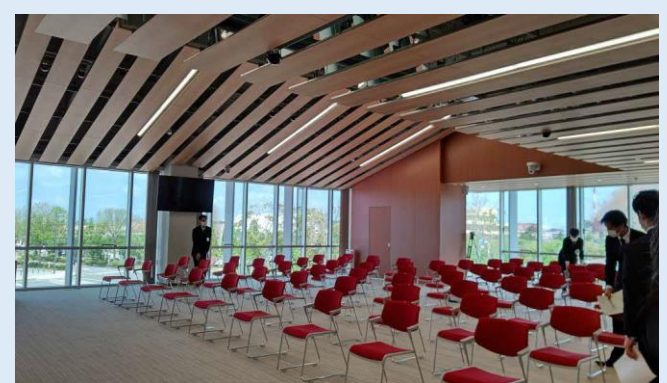
(これから具体的に考えること)

どんな機能をもった庁舎で、どんな大きさにするのか？ → どのくらいのお金がかかるのか？
 誰がどんな方法で建てるのか？ → そのスケジュールはどうなるのか？

などなど、たくさんあります…



江津市役所



庁舎機能の一般的なイメージ

