

# 大田市新庁舎整備基本構想 (案)

令和5年●月

大田市

## < 目 次 >

I. 基本構想の策定の背景と目的 .....	1
II. 現庁舎の現状と課題 .....	2
1. 現庁舎の概要 .....	2
2. 現庁舎の現状と課題 .....	2
III. 基本理念と基本方針 .....	6
1. 基本理念 .....	6
2. 基本方針 .....	6
IV. 建設候補地 .....	8
V. 規模の考え方 .....	15
VI. 事業費・事業手法 .....	16
1. 事業費 .....	16
2. 事業手法 .....	16
VII. 整備スケジュール .....	17

## I. 基本構想の策定の背景と目的

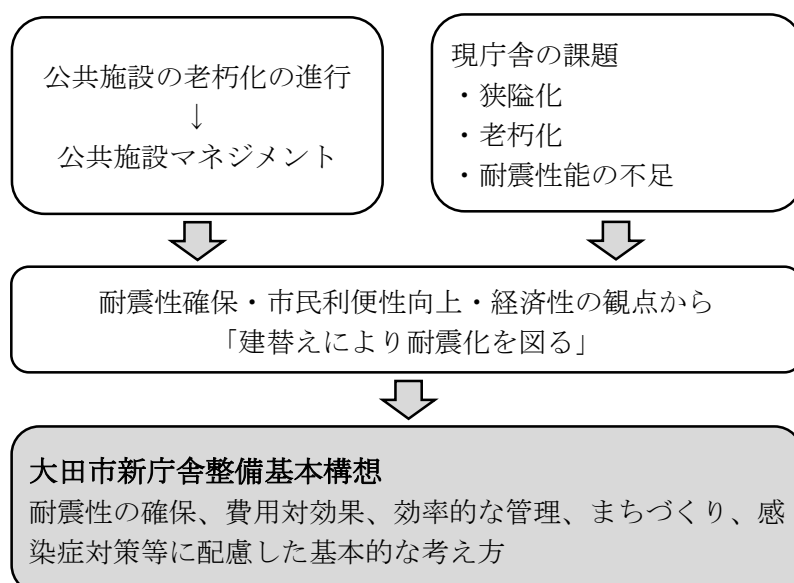
大田市（以下、「本市」という。）の公共施設は、その多くが築 30 年から 40 年以上が経過し、老朽化の問題に直面しています。

利用者である市民の安全・安心を最優先に確保するためにも、老朽化への対応や耐震基準を満たすことが、今後の適切な維持管理及び整備を行っていく上では重要であり、補修・修繕、建替え、統合などによる対応が求められています。このため、本市では公共施設マネジメントの考え方にに基づき維持管理及び整備の取組を進めています。

現在の市役所本庁舎は、昭和 57 年に建設され、行政事務の拡大に伴う狭隘化や建築年数の経過による建物及び設備の老朽化、地震による被害など多くの課題が生じています。特に、耐震性能においては旧耐震基準に基づく建物となっており、平成 25 年度に実施した耐震診断調査結果では、震度 6、7 の大震災が発生した場合、建物の倒壊又は崩壊の危険性があると判断されています。このような状況を受けて、本庁舎の耐震化の方向性として、補強等による耐震改修又は、建替えとするかについて継続的に検討を進めてきており、庁舎の耐震性を確保することは、災害時において業務の継続性の確保及び庁舎機能の維持を図るためにも必要であることから、耐震性確保・市民利便性向上・経済性の 3 つの観点から「建替えにより耐震化を図ることとする」と方針決定しました。

このような新庁舎の整備にあたっては、市のイメージ及び魅力の向上を図る一つの手段として事業展開を図るとともに、耐震性の確保を第一としながらも、将来の需要を予測し、もっとも費用対効果の高い、安全・安心で効率的な管理を推進していくため「アセットマネジメント」による取組として進めていくこととしています。また、地域経済への貢献や今後のまちづくり、ユニバーサルデザイン、新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) を含む感染症への対策等、庁舎に求められる多様な機能を踏まえ、新庁舎のあり方を検討する必要があります。

こうした中、「大田市新庁舎整備基本構想」は本市の新庁舎の整備に向けた基本的な考え方や基本方針を示すことを目的として策定したものです。



## II. 現庁舎の現状と課題

### 1. 現庁舎の概要

#### 1.1 建物

建築年	昭和 57 年（1982 年）（築 40 年）
床面積	9,663.91 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 4 階建
耐震診断結果（Is 値 <sup>※</sup> ）	地階：0.89 1 階：0.47（耐震性なし） 2 階：0.60（耐震性なし） 3 階：0.52（耐震性なし） 4 階：0.76
※Is 値が 0.75 以下であれば、耐震性がないと判断される	

#### 1.2 敷地

所在地	大田市大田町大田口 1111 番地
敷地面積	11,622.79 m <sup>2</sup>
用途地域	第二種住居区域
駐車場	来庁者用：90 台、公用車用：80 台
駐輪場	来庁者用：20 台、職員用：40 台

### 2. 現庁舎の現状と課題

#### 2.1 現庁舎の現状（問題点）

現庁舎は、施設の老朽化に伴う建物や設備の劣化が著しく、修繕費の増加が庁舎管理上の大きな課題となっています。また、耐震基準を満たしていないことから、災害発生時には災害対策本部の設置も危ぶまれるなど、行政サービスを提供する場として十分な機能を果たしているとは言い難い状況にあります。

##### (1) 老朽化の状況

現庁舎は、大規模改修工事を行っておらず、緊急に必要な修繕工事のみを実施している状況となっており、現状において以下のような老朽化が見られます。

##### ① 建物外部

###### ア 外観

タイル部分は凍害を受け、剥離・落下が見受けられます。コンクリート部分は鉄筋が露出し劣化が著しい状況となっています。

## イ 防水

屋根面保護のアスファルトが剥れ、雨水管周辺の傷み、防水シールの劣化が見られます。

## ウ 外部建具

建設当時から改修工事が行われていないため、経年変化により、耐風・耐水・断熱性能が低下しています。

## ② 建物内部

### ア 床

ひび割れが有り、ビニールタイルの欠け、割れが散見されます。

### イ 壁

コンクリート壁に大きなひび割れが生じています。

### ウ 天井

雨漏りによる、漏水跡や天井材の剥れがあります。

## ③ 機械設備

### ア 給排水衛生設備

排水管の劣化・腐食・つまりがあり、漏水のたびに補修している状況です。給水ポンプも老朽化し、水圧も低くなっています。

### イ 雨水排水設備

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ます。

### ウ 空調設備

平成 25 年度に唯一やり替えを行った空調設備も、あと数年で次の更新を検討する必要があります。

### エ 防災設備

老朽化により防火垂れ壁や防火扉が正常に作動しない箇所があります。

## ④ 電気設備

### ア 非常電源設備

旧式のため、災害時の稼働時間が不明確となっています。

### イ 照明設備

器具の劣化により、消費電力の効率や照明能力が低下しています。

## (2) 耐震性の状況

現庁舎は昭和 56 年に改正された建築基準法の新耐震基準以前に設計されていることから、現行法で必要とされている耐震性能がどの程度あるかを確認するため、平成 25 年度に耐震診断を実施しています。

耐震診断結果は指標（ $I_s$  値）にて表され、市庁舎の場合  $I_s$  値 0.75 以上あれば阪

神淡路大震災クラスの大地震（震度6強）に耐える耐震性能を確保していると判断出来ます。

しかしながら、診断結果によると  $I_s$  値は 0.47 であり大きく基準値を下回っており、特に1階から3階の耐震性が不足していることが判明しています。

### (3) 防災拠点機能の状況

耐震性が不足している現庁舎では、阪神淡路大震災や東日本大震災と同程度の地震が発生した場合は倒壊する恐れが高く、様々な機能が失われてしまいます。更に非常用発電機が老朽化しているため、停電時には電源供給が不可能となる可能性も高く、情報通信機器の停止及び全館停電などにより防災拠点として機能しなくなる可能性もあります。

## 2.2 現庁舎の課題

現庁舎の現状(問題点)を踏まえて、新庁舎整備に向けた課題を「建物等の老朽化」、「市民の利用しやすさ」「市職員の職場環境」「地球温暖化」の各視点への対応の観点から整理します。

### (1) 建物等の老朽化への対応

築40年以上が経過した現庁舎は、旧耐震基準で設計されているため、耐震性や建物及び設備の老朽化への対応が必要であり、安全・安心にサービスを提供するための機能を確保する必要があります。また、現庁舎を活用する場合は、現行の建築基準法等の関係法令に適合していくことも求められます。

#### ① 現庁舎の耐震性の確保

- ・ 十分な耐震性の確保
- ・ 災害対策拠点としての機能の確保

#### ② 建物・設備の老朽化

- ・ 建物及び建築設備の老朽化と更新への対応

#### ③ 関係改正法令への適合

- ・ 現庁舎における関係改正法令への対応

### (2) 市民の利用しやすさへの対応

現庁舎は、各諸室や共用部にゆとりが少ない空間となっているため、今後の社会的変化（人口減少、ICTの活用等）に対応するための余剰がないことが市民サービス向上の妨げとなっています。更に、今後の高齢化の更なる進行等の社会状況を考えると、高齢者や障がい者への対応は不可欠であり、早急な対応が必要となります。また、

長く使い続けられる庁舎としていくためには市民に利用され、愛着を持ってもらうことが求められます。

#### ① 市民サービスの充実

- ・ 窓口サービスの集約や電子化
- ・ 市民活動や交流スペースの充実
- ・ 子育て支援・健康サポートスペースの確保
- ・ 駐車場、駐輪場の充実

#### ② 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

#### (3) 市職員の職場環境への対応

市民サービスの提供と効率的な業務を執行するうえで、適正な執務空間及び配置を検討する必要があります。また、自治体DX（デジタルトランスフォーメーション）を推進していくための対応も求められます。

#### ① 執務空間の改善

- ・ 執務空間の効率化
- ・ 会議室の充実

#### ② DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応

- ・ 業務の電子化への対応

#### (4) 地球温暖化への対応

##### ① 環境への対応

世界的な温暖化対策の必要性を踏まえ、今後もCO<sub>2</sub>の削減に努める必要があります。

- ・ 省エネ・再生可能エネルギーの導入

### 2.3 新庁舎整備の必要性

以上のように、現庁舎は安全性や利便性など多くの点で庁舎機能が低下し、早急な対応が必要となっています。その中において、現庁舎の耐震改修は根本的な課題解決が容易ではなく、仮設庁舎が必要になるなど、実現が困難となっています。

また、ワークショップや意見交換会等の市民意向においても、建替えが望ましいとの意見が多数となっています。

このため、新庁舎は建替えによる整備を実施することとします。

### III. 基本理念と基本方針

#### 1. 基本理念

第2次大田市総合計画等の上位関連計画の位置づけ及び現庁舎の現状と課題、さらには市民ワークショップ、アンケート調査の結果等の市民意向も踏まえ、新庁舎の基本理念を次のとおりとします。

#### 基本理念

共創による持続可能なまちをめざす拠点づくり

#### 2. 基本方針

基本理念を踏まえ、本市が目指すべき新庁舎整備の基本方針を次のとおりとします。

#### 基本方針 1

市民の利便性が高く、  
共生・協働の場となる庁舎

達成を目指す SDG s の項目



- ・ 市民がサービスを受けやすく機能的で効率的な庁舎とします。
- ・ 市民が集いやすく、交流しやすい場となる庁舎とします。
- ・ 地域との連携によるまちづくりの拠点となる庁舎とします。

#### 基本方針 2

安全・安心で  
災害時に強い庁舎づくり

達成を目指す SDG s の項目



- ・ 災害時の対策拠点を担える庁舎とします。
- ・ 地震、水害などの災害に強い庁舎とします。
- ・ 感染症等の不測の事態に対応しやすい庁舎とします。

**基本方針 3** 人や環境に  
やさしい庁舎づくり

達成を目指す SDGs の項目



- ・ 来庁者がわかりやすい動線を確認した庁舎とします。
- ・ ユニバーサルデザインによる、だれもが利用しやすい庁舎とします。
- ・ 再生可能エネルギー利用などによる環境にやさしい庁舎とします。
- ・ 自然環境を活かした省エネルギーを実現する庁舎とします。

**基本方針 4** 行財政改革の実現に  
貢献する庁舎づくり

達成を目指す SDGs の項目



- ・ 経済性とのバランスに配慮した庁舎とします。
- ・ DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進にむけて、柔軟に対応できる庁舎とします。
- ・ 組織改編などにも柔軟に対応できる庁舎とします。

**基本方針 5** 市民に親しまれ、  
大田らしさが感じられる庁舎

達成を目指す SDGs の項目



- ・ 大田らしい魅力のある庁舎とします。

**コラム：SDGs と新庁舎整備**

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標で、17のゴール・169のターゲットから構成されています。

本市においても、持続可能なまちづくりを取り組むことは重要な課題であり、各施策を推進していくことはSDGsの達成に資するものとなります。新庁舎整備にあたっては、計画段階から庁舎完成後におけるSDGsの各項目の実現性の視点も踏まえた検討を進めていきます。

**SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS**



## IV. 建設候補地

### 1.1 建設候補地の抽出

建設候補地は、大田市立地適正化計画における都市機能誘導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等を主な条件として以下の3カ所を抽出しました。

候補地1	大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地内
候補地2	旧警察署跡地（市民会館駐車場部分を含む）
候補地3	現在の庁舎敷地（敷地周辺を含む）



図 建設候補地の位置

## 1.2 建設候補地の評価

### (1) 評価項目の設定

抽出した各建設候補地について次の5項目により比較検討を実施しました。

#### ① 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、他の公共施設との連携や、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評価します。

#### ② 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等について評価します。

#### ③ 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や関係機関との連携の容易性について評価します。

#### 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を評価します。

#### 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評価します。

### (2) 評価内容及び評価基準の設定

各評価項目に対する評価内容・評価基準を以下のとおりとし、各建設候補地におけるメリット、デメリットを整理したうえで、相対評価を実施します。

表 評価内容

評価項目	評価内容
①市民の利便性	・都市機能（他の公共、公益施設）の集積 ・交通アクセス
②地域活性化	・経済波及効果
③立地条件と防災性	・敷地条件と建築計画上の適正 ・防災拠点としての安全性 ・災害時の機能維持性
④事業の経済性	・用地に関する経済性
⑤事業の実現性	・事業費と工期の確実性

表 評価基準

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

(3) 建設候補地の評価の実施

① 大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地

<p>付近位置図</p>			
<p>確保可能面積</p>	<p>6,300㎡</p>	<p>用途地域等</p>	<p>商業・第一種住居</p>
<p>地盤高さ</p>	<p>+17~25m</p>	<p>建ぺい率</p>	<p>80%・60%</p>
<p>浸水想定</p>	<p>なし</p>	<p>容積率</p>	<p>400%・200%</p>
<p>市民の利便性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、国道9号線にも近いこと、公共交通機関によるアクセス性はかなり向上する。</li> <li>・駅通りを含む商業地や金融機関が近接するため、他候補地と比較して利便性は向上する。</li> <li>・庁舎整備中の市民サービスに影響が最も少ない。</li> </ul>	
<p></p>	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場が不足するため、その確保が問題である。</li> </ul>	
<p>地域活性化</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
<p></p>	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>	
<p>立地条件と防災性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・強固な地盤を有し、ハザードマップによる記載もない。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<p></p>	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な庁舎面積を確保する場合、3~4階程度の階数となり、他候補地よりも高さが必要となる。</li> </ul>	
<p>事業の経済性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
<p></p>	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>	
<p>事業の実現性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
<p></p>	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	

② 旧警察署跡地（市民会館駐車場部分を含む）

<p>付近位置図</p>			
<p>確保可能面積</p>	<p>12,000㎡</p>	<p>用途地域等</p>	<p>第一種住居</p>
<p>地盤高さ</p>	<p>+1.5m</p>	<p>建ぺい率</p>	<p>60%</p>
<p>浸水想定</p>	<p>0.5～2m</p>	<p>容積率</p>	<p>200%</p>
<p>市民の利便性</p>	<p>メリット</p>	<p>・特になし</p>	
	<p>デメリット</p>	<p>・庁舎整備中の市民会館の利用に影響が大きい。 ・旧警察署側の敷地は職員や市民会館等利用者用の駐車場として使用しているため、その代替駐車場の確保が必要となる。</p>	
<p>地域活性化</p>	<p>メリット</p>	<p>・立地適正化計画による市民交流地区になっており、庁舎があることで市民交流が生まれやすくなる。</p>	
	<p>デメリット</p>	<p>・特になし</p>	
<p>立地条件と防災性</p>	<p>メリット</p>	<p>・特になし</p>	
	<p>デメリット</p>	<p>・ハザードマップ上の浸水(深さ0.5～2m)区域であるため、災害対応が困難となる。</p>	
<p>事業の経済性</p>	<p>メリット</p>	<p>・特になし</p>	
	<p>デメリット</p>	<p>・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に制限がかかる。</p>	
<p>事業の実現性</p>	<p>メリット</p>	<p>・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。</p>	
	<p>デメリット</p>	<p>・隣接する市民会館と市民センターがあり、その運営等への配慮から、工期に影響が出る可能性がある。</p>	

③ 現在の庁舎敷地（敷地周辺を含む）

<p>付近位置図</p>			
<p>確保可能面積</p>	<p>11,000㎡</p>	<p>用途地域等</p>	<p>第二種住居</p>
<p>地盤高さ</p>	<p>+1.8～2.1m</p>	<p>建ぺい率</p>	<p>60%</p>
<p>浸水想定</p>	<p>なし</p>	<p>容積率</p>	<p>200%</p>
<p>市民の利便性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所の敷地として、市民が長年認識しているため、混乱が少ない。</li> </ul>	
	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎を使用しつつ、建替えを行うためには駐車場等が建設地となるため、駐車場が不足する。</li> <li>庁舎整備中の市民サービスに影響が最も大きい。</li> </ul>	
<p>地域活性化</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>	
	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲に商業地や公共施設が少ないため、連携や活性化が図りづらい。</li> </ul>	
<p>立地条件と防災性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>強固な地盤を有し、ハザードマップによる記載もない。</li> </ul>	
	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>変形地（現庁舎地下部分）や敷地内にある用水路の後処理等を検討する必要がある。</li> </ul>	
<p>事業の経済性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>	
	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎があり、様々な制約があるため土地活用の自由度や期待度にかかなり制限がかかる。</li> </ul>	
<p>事業の実現性</p>	<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	
	<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現庁舎があり、その運営等への配慮から工期に影響が出る可能性がある。</li> </ul>	

### 1.3 建設地の選定

#### (1) 総合評価の実施

各建設候補地の評価結果を踏まえた総合評価の結果を以下のとおりである。

総合評価の結果、「大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地」が、公共交通機関や駅前通りの商業地と近接することによるアクセス性や利便性が高く、それらとの連携による賑わいの創出も期待できることから「市民の利便性」、「地域活性化」の評価が高く、更に、土地活用の自由度が高いことから「事業の経済性」の評価も高くなっています。

	候補地 1 大田市駅前周辺東側土 地区画整理事業地内		候補地 2 旧警察署跡地（市民会 館駐車場部分を含む）		候補地 3 現庁舎敷地（敷地周辺 を含む）	
	市民の利便性	◎	3	△	1	◎
地域活性化	◎	3	○	2	△	1
立地条件と防災性	○	2	×	0	◎	3
事業の経済性	◎	3	△	1	△	1
事業の実現性	○	2	○	2	○	2
総合評価	13ポイント		6ポイント		10ポイント	
	<b>A</b>		<b>C</b>		<b>B</b>	

（総合評価） A：11ポイント以上、B：8～10ポイント、C：7ポイント以下

#### (2) 選定結果

中心市街地に位置することから「市民の利便性」が高いこと、それに伴う賑わい創出により「地域活性化」が期待できること、土地活用の自由度の面で「事業の経済性」を評価できることの3点に優位性があるという総合評価の結果と、市民との意見交換会の内容などを踏まえ「大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地内」を建設地として選定します。

## V. 規模の考え方

新庁舎の規模は、現庁舎が抱える課題の解決に向けて、基本理念及び基本方針を踏まえた規模とします。なお、規模の算定にあたっては、新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）や他都市の庁舎規模を参考としつつ、今後のDX化や人口減少を踏まえ、現庁舎（9,663.91 m<sup>2</sup>）よりもコンパクトな規模とする方向で検討します。

なお、具体的な施設規模や機能は、基本計画において詳細を検討し、機能性や効率性、費用対効果に配慮した計画を目指します。

また、現庁舎については、築40年以上が経過し、設備機器を含めた建物全体が老朽化しているため、活用するには全面的な大規模修繕が必要であること、大規模修繕を行ったとしても耐用年数から近い将来には建替え等が必要になることなどから、現庁舎敷地を将来的な公共施設適正化計画実現のための用地として有効活用するものとし、減築等を含めた現庁舎の利用は想定しないこととします。

## VI. 事業費・事業手法

### 1. 事業費

事業費については、直近の他自治体の事例等を参考としつつ、コロナ禍や社会情勢等を起因とした事業費の高騰を踏まえた適切な事業費を基本計画において算定します。

なお、本市では公共施設の整備には多額の費用を要するため、財源確保を目的とした「大田市公共施設総合管理基金」を令和3年4月に創設しており、新庁舎の整備にあたっては活用を想定します。

### 2. 事業手法

公共施設の建設に係る事業手法として、「従来方式(分離発注方式)」だけでなく、PPP/PFI手法の導入可能性を検討した上で、採用する事業手法を基本計画の中で決定します。

他自治体庁舎等で採用されている主な事業手法は以下のとおりです。

	従来方式 (設計・施工分割 発注方式)	DB方式 (設計・施工一括 発注方式)	PFI方式	リース方式
概要	市が設計、建設、維持管理等について、仕様書等に基づき、個別に発注する手法	民間事業者に設計・建設を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法	PFI法に基づいて、民間資金を活用し、設計・建設・維持管理等を一括発注する手法	民間が施設を建設し、賃貸借契約等により施設を借り受け、使用する手法
資金調達	市	市	民間	民間
設計・ 施工・ 維持管理	設計：市 施工：市 維持管理：市	設計：民間 施工：民間 維持管理：市	設計：民間 施工：民間 維持管理：民間	設計：民間 施工：民間 維持管理：民間
メリット	公共主導での整備、維持管理のため、市の意向が反映しやすい	設計・施工一括発注によるコスト削減が期待できる	コスト削減・工期短縮等が最も期待でき、整備費の割賦払いによる財政負担の平準化、金融機関の事業監視効果が期待できる	市は賃料(整備費、維持管理費等を踏まえた設定)を負担することとなるため、財政負担の平準化が期待できる
デメリット	分離発注のため、民間ノウハウの発揮やコストの削減が難しい	施工の品質確保のため、工事監理の手法について検討が必要となる	事業者募集期間が長くなる(設計等を短縮し、全体で調整できる可能性はある)	事業者が破綻した場合、庁舎機能が維持できないリスクがある

## VII. 整備スケジュール

令和5年度	基本計画の策定、PPP・PFI導入可能性調査の実施
令和6～9年度	事業者募集、設計・建設等
令和10年度	供用開始（目標）

※基本計画策定の段階で、改めてスケジュールを見直します。

## 参考資料

### 資料1 検討経過

年 月	事 項	備 考
昭和 56 年 1 月	本庁舎確認申請手続き	
昭和 56 年 6 月	建築基準法改正	※これ以前の基準で確認申請手続きを受け、建築されたものは「耐震性のない建物」となる
昭和 57 年 2 月	現本庁舎竣工	
平成 25 年 3 月	本庁舎耐震診断の実施・今後の方針を検討	※耐震性が不足し、震度 6、7 の大震災が発生した場合、建物の倒壊又は崩壊の危険性があると診断
平成 28 年 3 月	「大田市公共施設白書」策定	※現庁舎の現況を整理
平成 30 年 3 月	「大田市公共施設総合管理計画」策定	※現庁舎について総合管理計画に定める基本方針を踏まえた検討を実施することを位置づけ
平成 30 年 4 月	島根県西部地震発生	※現庁舎の外壁材の剥離、内壁に無数のクラック、建具の不具合、屋外階段及び敷地擁壁の破損等が発生
平成 30 年 6 月	「市庁舎耐震化等整備検討委員会」設置	
令和 3 年 4 月	「大田市公共施設総合管理基金」を創設	
令和 3 年 5～6 月	第 1～3 回本庁舎の整備を考える会の開催	※資料 3 に結果概要を整理
令和 3 年 8 月	大田市議会「行財政改革特別委員会」に報告	※本庁舎の整備を考える会の開催結果を報告
令和 3 年 8～10 月	第 1～2 回本庁舎の整備を考える会（小人数版）の開催	
令和 4 年 5～7 月	市長と語ろう「大田市役所本庁舎の整備について」の開催	※資料 4 に結果概要を整理
令和 4 年 6 月	大田市議会「行革・公共施設調査検討特別委員会」設置	
令和 4 年 11～ 令和 5 年 3 月	第 1～4 回大田市公共施設適正化推進委員会の開催	※学識経験者及び市民等で構成される委員会 ※任期中（～令和 5 年度）は本庁舎整備に特化した検討を実施
令和 5 年●月	「大田市新庁舎整備基本構想（案）」に係るパブリックコメントの実施	
令和 5 年●月	「大田市新庁舎整備基本構想」を策定	

## 資料2 大田市公共施設適正化推進委員会の開催概要

### ①委員名簿

(敬称略、委員以下五十音順)

区分	氏名	所属	備考
委員長	大屋 誠	松江工業高等専門学校 環境・建設工学科 教授	学識経験者
副委員長	平井 俊旭	島根県立大学 地域政策学部 地域政策学科 講師	学識経験者
委員	岩倉 善光	社会福祉法人みどり福祉会	大田市保育研究会 元公共施設適正化計画推進委員
委員	杉谷 孝雄	杉谷文具店	公募委員
委員	藤原 明美	大田商工会議所	
委員	松村 亮子	(有)神門組	元公共施設適正化計画推進委員
委員	宮里 陽子	銀の道商工会	
委員	森田 由香	Hair&Spa 結	公募委員

### ②開催概要

回数	日程	内容
第1回	令和4年11月2日	①委嘱状交付 ②市長あいさつ ③自己紹介 ④報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設適正化について</li> <li>・公共施設適正化推進委員について</li> <li>・大田市役所新庁舎整備について</li> </ul>
第2回	令和4年12月12日	①報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後のスケジュールについて</li> <li>・大田市新庁舎整備基本構想(素案)について</li> <li>・その他</li> </ul>
第3回	令和5年1月18日	
第4回	令和5年3月9日	

### 資料3 本庁舎の整備を考える会 開催結果概要

第1回		
テーマ	整備するならどこで？どんなふうに？	
日程	令和3年5月9日	
参加者	27名（郵送参加も含めた意見総数413件）	
結果概要	最も選択された敷地	駅東区画整理事業地
	位置図	
	主な選択理由	9号線からアクセスしやすく、近くに公共交通機関の拠点があり、防災機能・市民サービスの向上が見込め、費用対効果や活用の自由度の優れた敷地であるため。
	回答割合	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 20px;"> <div style="margin-right: 10px;">(候補地)</div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>■ 駅東</p> <p>■ 旧警察署</p> <p>■ 現在の本庁舎</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">(年代)</div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>■ 10代</p> <p>■ 20代</p> <p>■ 30代</p> <p>■ 40代</p> <p>■ 50代</p> <p>■ 60代以上</p> </div> </div> </div>

第2回		
テーマ	整備する庁舎に必要な機能は何？	
日程	令和3年5月23日	
参加者	20名（郵送参加も含めた意見総数368件）	
結果概要	最も選択された整備パターン	<b>総合窓口+α</b> (比較的来庁者の多い部署を新庁舎に配置するもの)
	内容	新庁舎に整備する主な部署
	備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務部（税務課）</li> <li>・健康福祉部（医療政策課除く）</li> <li>・環境生活部（市民課、環境政策課）</li> <li>・上下水道部（管理課）</li> </ul>
	整備に必要な床面積	1,000 m <sup>2</sup>
	整備に係るコスト	(新庁舎整備) 7.5億円 + (旧庁舎改修) 5億円
	主な選択理由	高い耐震安全性や市民サービスの提供を確保し、施設全体をコンパクト化することで建設費やその他コスト等の大幅な削減を図り、今後の社会情勢に対する柔軟性に優れた整備パターンであるため。
	回答割合	<p>(機能)</p> <p>(年代)</p>

第3回		
テーマ	整備した後は、どうやって活用していくの？	
日程	令和3年6月6日	
参加者	19名（郵送参加も含めた意見総数325件）	
結果概要	年代	主な意見
	10代	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園（バスケットコート等）やコンビニを同時に整備し、市役所に来たついでに少し休憩するなど、市民の憩いの場にできるとよい。</li> <li>学生たちが勉強などできるような自由スペースをつくってほしい。</li> <li>周辺にお花をたくさん植えて、プチお花畑みたいなものを作り、ベンチも整備してほしい。</li> <li>震災が起こった場合、トイレや水道などは大勢の人が利用するからたくさん整備した方がよい。</li> </ul>
	20代	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代や高齢者、子どもたちなどいろんな世代が使える空間や仕組みづくりをしてほしい。</li> <li>現在、大田市駅周辺は人通りもまばらで、活気を感じられない。庁舎ができるだけではそこまで人通りも増えないと思うので、旧パルや近隣商店街の活性化をしてほしい。</li> </ul>
	30代	<ul style="list-style-type: none"> <li>色々な使い方の出来る建物やスペース（若い人からお年寄り誰でも）を入れてほしい。</li> <li>庁舎の一部を事業者テナントとして貸し出し、商業施設のように家賃収入を得る。</li> <li>施設内のユニバーサルデザインを導入するのであれば、周辺の駅や道路も整備することで、より快適に利用できると思う。</li> <li>高齢者にとって歩いての移動は大変なので、庁舎でのバスの乗降や無料の循環バス（駅から庁舎までや大田町内だけの）などがあると良い。</li> </ul>
	40代	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼げるまちにしていくためのテナント収入や再生エネルギーの売電、また、フリースペース、高気密・高断熱モデルなど市民にとって使いやすい公共施設を整備してほしい。</li> <li>公園を併設し、市民のいこいの場をつくる。公園は「天領さん」の会場としても活用できるようにする。</li> <li>防災拠点としての機能を確保する上で、陸路が断たれた場合を想定し、ヘリポート等を備えた庁舎にするべき。</li> </ul>
	50代	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンビニや振り込みの出来る機関などが近くにあるとよい。</li> <li>運動の出来る場所、散歩の出来る場所などもあるとより身近な市役所という感じになる。</li> <li>子供の一時預かり、子育てのための施設もあるとよい。</li> <li>駅前と駅前どおりがさみしい状態になっているので整備してほしい。</li> <li>公共施設を建てる場合は、木造や鉄骨造のシンプルで使いやすい、地元で建設・維持管理のできるものにしてもらいたい。</li> </ul>
60代以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的な住民サービスが一カ所で行える「総合窓口」があるのはとても良い。</li> <li>分散化は良いと思うが、建物が増えると維持費もかかるので、少ない建物で対応する工夫をした方がよいと思う。</li> <li>将来にわたり経費のこと、市民が必要とするもの（公園、所業、つどいの場）を多方面から意見を聞き、総合的な整備をお願いしたい。</li> </ul>	

#### 資料4 市長と語ろう「大田市役所本庁舎の整備について」結果概要

<p><b>目的</b></p>	<p>本庁舎の整備にあたっては、市民に本庁舎の現状などの情報をオープンにしたうえで整備の必要性を説明し、情報を共有しながら取り組むことが重要であり、状況整理を行いながら検討を進めていく必要がある。</p> <p>については、基本構想策定前に市長が直接市民と意見交換を行うことにより、今後の進め方や整備を検討する際の参考にしていくことを目的として、市長と語る会を開催した。</p>																																																																																																																																																										
<p><b>日程</b></p>	<p>令和4年5～7月 計27回</p>																																																																																																																																																										
<p><b>参加者</b></p>	<p>総数 401名</p> <table border="1" data-bbox="453 622 1289 1899"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 622 619 707">日程</th> <th data-bbox="619 622 756 707">会場</th> <th data-bbox="756 622 935 707">参加者</th> <th data-bbox="935 622 1114 707">男性</th> <th data-bbox="1114 622 1289 707">女性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5月9日</td><td>大田</td><td>19人</td><td>14人</td><td>5人</td></tr> <tr><td>5月12日</td><td>川合</td><td>13人</td><td>11人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>5月13日</td><td>大屋</td><td>30人</td><td>20人</td><td>10人</td></tr> <tr><td>5月20日</td><td>朝山</td><td>5人</td><td>4人</td><td>1人</td></tr> <tr><td>5月24日</td><td>富山</td><td>8人</td><td>5人</td><td>3人</td></tr> <tr><td>5月26日</td><td>波根</td><td>5人</td><td>5人</td><td>0人</td></tr> <tr><td>5月27日</td><td>鳥井</td><td>16人</td><td>15人</td><td>1人</td></tr> <tr><td>6月3日</td><td>長久</td><td>26人</td><td>23人</td><td>3人</td></tr> <tr><td>6月14日</td><td>久手</td><td>18人</td><td>16人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>6月15日</td><td>久利</td><td>18人</td><td>14人</td><td>4人</td></tr> <tr><td>6月16日</td><td>五十猛</td><td>18人</td><td>14人</td><td>4人</td></tr> <tr><td>6月17日</td><td>静間</td><td>20人</td><td>19人</td><td>1人</td></tr> <tr><td>6月20日</td><td>池田</td><td>16人</td><td>13人</td><td>3人</td></tr> <tr><td>6月22日</td><td>志学</td><td>20人</td><td>17人</td><td>3人</td></tr> <tr><td>6月23日</td><td>北三瓶</td><td>25人</td><td>19人</td><td>6人</td></tr> <tr><td>6月24日</td><td>大森</td><td>17人</td><td>14人</td><td>3人</td></tr> <tr><td>6月27日</td><td>水上</td><td>14人</td><td>9人</td><td>5人</td></tr> <tr><td>6月28日</td><td>大代</td><td>14人</td><td>13人</td><td>1人</td></tr> <tr><td>6月29日</td><td>祖式</td><td>14人</td><td>10人</td><td>4人</td></tr> <tr><td>6月30日</td><td>福波</td><td>17人</td><td>15人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>7月1日</td><td>温泉津</td><td>7人</td><td>5人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>7月4日</td><td>湯里</td><td>19人</td><td>14人</td><td>5人</td></tr> <tr><td>7月5日</td><td>井田</td><td>8人</td><td>6人</td><td>2人</td></tr> <tr><td>7月7日</td><td>仁万</td><td>10人</td><td>6人</td><td>4人</td></tr> <tr><td>7月8日</td><td>宅野</td><td>8人</td><td>8人</td><td>0人</td></tr> <tr><td>7月11日</td><td>大国</td><td>8人</td><td>5人</td><td>3人</td></tr> <tr><td>7月14日</td><td>馬路</td><td>8人</td><td>7人</td><td>1人</td></tr> <tr><td>合計</td><td></td><td>401人</td><td>321人</td><td>80人</td></tr> <tr><td>割合</td><td></td><td>100.0%</td><td>80.0%</td><td>20.0%</td></tr> </tbody> </table>					日程	会場	参加者	男性	女性	5月9日	大田	19人	14人	5人	5月12日	川合	13人	11人	2人	5月13日	大屋	30人	20人	10人	5月20日	朝山	5人	4人	1人	5月24日	富山	8人	5人	3人	5月26日	波根	5人	5人	0人	5月27日	鳥井	16人	15人	1人	6月3日	長久	26人	23人	3人	6月14日	久手	18人	16人	2人	6月15日	久利	18人	14人	4人	6月16日	五十猛	18人	14人	4人	6月17日	静間	20人	19人	1人	6月20日	池田	16人	13人	3人	6月22日	志学	20人	17人	3人	6月23日	北三瓶	25人	19人	6人	6月24日	大森	17人	14人	3人	6月27日	水上	14人	9人	5人	6月28日	大代	14人	13人	1人	6月29日	祖式	14人	10人	4人	6月30日	福波	17人	15人	2人	7月1日	温泉津	7人	5人	2人	7月4日	湯里	19人	14人	5人	7月5日	井田	8人	6人	2人	7月7日	仁万	10人	6人	4人	7月8日	宅野	8人	8人	0人	7月11日	大国	8人	5人	3人	7月14日	馬路	8人	7人	1人	合計		401人	321人	80人	割合		100.0%	80.0%	20.0%
日程	会場	参加者	男性	女性																																																																																																																																																							
5月9日	大田	19人	14人	5人																																																																																																																																																							
5月12日	川合	13人	11人	2人																																																																																																																																																							
5月13日	大屋	30人	20人	10人																																																																																																																																																							
5月20日	朝山	5人	4人	1人																																																																																																																																																							
5月24日	富山	8人	5人	3人																																																																																																																																																							
5月26日	波根	5人	5人	0人																																																																																																																																																							
5月27日	鳥井	16人	15人	1人																																																																																																																																																							
6月3日	長久	26人	23人	3人																																																																																																																																																							
6月14日	久手	18人	16人	2人																																																																																																																																																							
6月15日	久利	18人	14人	4人																																																																																																																																																							
6月16日	五十猛	18人	14人	4人																																																																																																																																																							
6月17日	静間	20人	19人	1人																																																																																																																																																							
6月20日	池田	16人	13人	3人																																																																																																																																																							
6月22日	志学	20人	17人	3人																																																																																																																																																							
6月23日	北三瓶	25人	19人	6人																																																																																																																																																							
6月24日	大森	17人	14人	3人																																																																																																																																																							
6月27日	水上	14人	9人	5人																																																																																																																																																							
6月28日	大代	14人	13人	1人																																																																																																																																																							
6月29日	祖式	14人	10人	4人																																																																																																																																																							
6月30日	福波	17人	15人	2人																																																																																																																																																							
7月1日	温泉津	7人	5人	2人																																																																																																																																																							
7月4日	湯里	19人	14人	5人																																																																																																																																																							
7月5日	井田	8人	6人	2人																																																																																																																																																							
7月7日	仁万	10人	6人	4人																																																																																																																																																							
7月8日	宅野	8人	8人	0人																																																																																																																																																							
7月11日	大国	8人	5人	3人																																																																																																																																																							
7月14日	馬路	8人	7人	1人																																																																																																																																																							
合計		401人	321人	80人																																																																																																																																																							
割合		100.0%	80.0%	20.0%																																																																																																																																																							

結果 概要	<p style="text-align: right;">①～⑨：市民の意見 →：市長の見解</p> <p>①分散型整備では市民サービスの低下が懸念される。複数の用事が一度で済むよう、一ヶ所に集約してほしい。</p> <p>→仮に庁舎を分散するとしても、現在の庁舎一階のような市民サービスに直結する部課は本庁舎側に集約し、市民サービスの低下を招かないようにしたい。 例えば現在行っている死亡時の手続きをワンストップサービスで行える仕組みのように、市民サービスの向上を目指したい。</p> <p>②公共交通機関とのアクセスの向上が見込める駅東側周辺への整備が望ましい。</p> <p>→現庁舎ではバスの便も少なく、駅東側周辺であれば公共交通機関（JR、バス）や国道とのアクセスが向上する。 仮に駅東側周辺に整備する場合は、市役所機能に加えて賑わいを創出する仕組みや公共交通のハブ機能等を持った整備を検討していきたい。</p> <p>③市民サービスの向上を図ってほしい。</p> <p>→現在、電子決裁・証明申請手続き等でデジタル化を推進しており、今後はマイナンバーカードの普及等により更に推進される見込み。スマホやタブレットで申請するようになり利便性が向上する。 また、デジタル化に対応できない方への補助を充実させたり、まちづくりセンターでのサービス提供も検討したい。</p> <p>④建物や空間の役割に複数の用途を持たせるなど、効率的で賑わい創出に繋がる工夫を持った庁舎としてほしい。</p> <p>→市役所機能に加えて、賑わいを創出する仕組みや集客機能を併せ持った整備も検討していきたい。 また、駅通りの電柱地中化や路面のフラット化、下水道整備など、飲食店等が出店しやすいインフラ整備を進め、駅周辺の賑わい創出に繋げたい。</p> <p>⑤ユニバーサルデザインや総合窓口の設置、目的別窓口色分けなど、利用しやすい庁舎としてほしい。</p> <p>→高齢者や障がい者等に優しいユニバーサルデザインを取り入れた庁舎とし、かつ市民も職員も使用しやすい機能をもったレイアウトや仕組みを検討していきたい。</p> <p>⑥「大田らしさを感じられる庁舎」とは、どういうイメージを持っているか。</p> <p>→例えば、市産木材や石州瓦、福光石など、大田市の地場産材を利用するというのも一案。 そのほか、市民が訪れやすく利用しやすい庁舎となるよう大田市役所ならではの機能とするよう工夫したく、市民の皆さんや民間事業者等から提案を受けたい。</p> <p>⑦庁舎規模を出来るだけ縮小すべきである。</p> <p>→人口規模に合わせ将来的に職員数を減員する見込みであり、またデジタル化に伴うペーパーレス化により書庫等も縮小できることから、現在の庁舎規模より大幅に縮小する想定である。</p> <p>⑧有利な財源が確保出来るのか。</p> <p>→庁舎整備には基本的に補助制度等は無く一般財源での整備となるが、一般市民への開放施設との複合化など工夫することで、有利な起債や補助制度が活用できる可能性もある。 また、民間活力の導入（賃貸スペース等による収入確保等）など、財政負担の軽減を検討していきたい。</p> <p>⑨耐震性能がないことは理解するが、今後の人口減少や市の財政状況を踏まえると、現在の庁舎を耐用年数期限の20年後まで使用するほうが良いのではないか。</p> <p>→本庁舎整備を行う主の目的は、早急な耐震性の確保を行い、市民や職員の安全を確保することと、万が一の被災時における的確な復旧対策の司令塔としての役割、また市民サービスを安定供給するためである。 今後発生しうる様々な変化に対応できる将来的な見通しをもって進めていくもので、全く整備せず使い続けるとの選択肢はないと考えている。</p>
----------	--

## 資料5 用語解説

用語	説明
アセットマネジメント	公共施設等の資産（アセット）としてとらえ、最も費用対効果が高く効率的で適切な管理（マネジメント）を推進すること。
協働	同じ目的のために協力して働くこと。まちづくりにおいては、行政、住民、NPO 法人などの協力を指す。
公共施設マネジメント	地方公共団体等が保有し、又は借り上げている全公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組みのこと。
災害対策本部	市内に災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合において、防災の推進を図るため、市長が地域防災計画の定めるところにより設置する機関のこと。
再生可能エネルギー	地球温暖化への対策等を目的として太陽光、風力、流水・潮汐、地熱、バイオマス等、自然の力により補充される資源を発電、燃料等のエネルギーに用いること。
市民サービス	市民に対して、市が行うサービスのこと。住民窓口サービス、ごみの収集・処理、保険・福祉事業など市が提供している業務のことを指す。
省エネルギー	石油、電力、ガス等のエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。
耐震基準	建物等の構造物の最低限度の耐震能力を示す基準のこと。1981 年以前の建築基準法に定められていた基準を「旧耐震基準」、現行の耐震基準を「新耐震基準」という。
耐震診断	地震等の揺れによる建物の被害の大きさや安全性を調査した上で、専門的な構造計算によりそれを数値化して判断すること。建物の形状や躯体の粘り強さ、老朽化の程度、ひび割れ・変形等による損傷具合等を総合的に勘案して判断される。
土地区画整理事業	土地所有者が少しずつ土地を出しあい（減歩）、その土地を集約して、道路・公園などの公共施設を整備するとともに、土地の区画の整形など宅地の整備を一体的に行う事業のこと。
バリアフリー	高齢者・障がい者等が社会生活をしていく上で障壁となるものを除去すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障害、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすい都市や生活環境をデザインする考え方のこと。
ワークショップ	参加者が意見を自由に出し合ったり、お互いの理解を深めたり、合意を得たりする場のこと。
ワンストップサービス	各種の行政窓口サービスについて一か所で複数手続きを可能とする総

用語	説明
	合窓口サービスのこと。
DX	デジタルトランスフォーメーション(Digital Transformation)の略で、進化したICTやAI技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させるという概念のこと。
I s 値	建物の耐震性能を表す指標のこと。
P F I	プライベート ファイナンス イニシアティブ <sup>®</sup> (Private Finance Initiative) の略で、公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効果的かつ効率的な公共サービスの提供を図る手法のこと
P P P	パブリック プライベート パートナーシップ (Public Private Partnership) の略で、官民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法の総称のこと。PFI や指定管理者制度は、PPP の代表的な手法。