

大田市新庁舎整備基本構想 《R5.3 概要版》

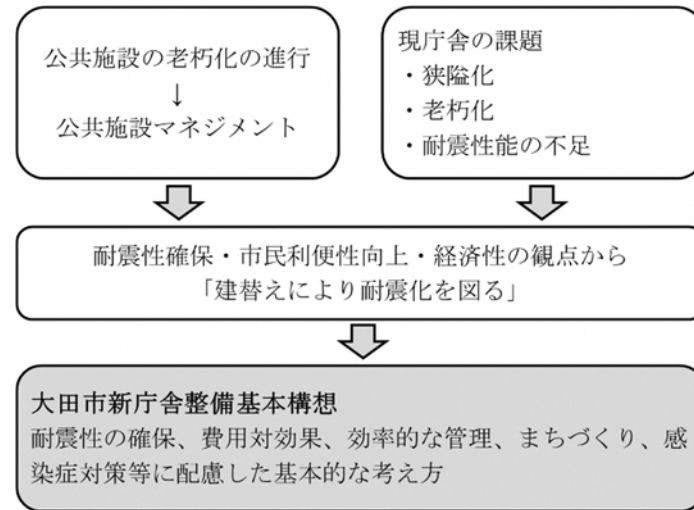
【大田市建設部建築営繕課】

1. 基本構想策定の背景と目的

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、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。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。

こうした中で、「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。



2. 現庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎の概要

所在地	大田市大田町大田口 1111 番地
敷地面積	11,622.79 m ²
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
建築年	昭和 57 年（1982 年）（築 40 年）
床面積	9,663.91 m ²
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※）	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	

(2) 現庁舎の課題

(1) 建物等の老朽化への対応	① 耐震性の確保 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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	① 市民サービスの充実 <ul style="list-style-type: none"> 窓口サービスの集約や電子化への対応 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 <ul style="list-style-type: none"> バリアフリーやユニバーサルデザインへの対応 ③ 魅力の向上 <ul style="list-style-type: none"> 市民が愛着を持てる庁舎デザインの採用
(3) 市職員の職場環境への対応	① 執務空間の改善 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 業務の電子化への対応 高度情報化や多様なニーズへの対応
(4) 地球温暖化への対応	(4) 地球温暖化への対応 <ul style="list-style-type: none"> ① 環境への対応 <ul style="list-style-type: none"> 省エネ・再生可能エネルギーの導入

3. 基本理念と基本方針

(1) 基本理念

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

基本方針	達成を目指す SDG s の項目
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	3 持続可能な消費と生産、11 持続可能な都市づくり、17 パートナリシップで目標を達成しよう
基本方針 2 安全・安心で災害時に強い庁舎づくり	9 産業と設備革新の基盤をつくらう、11 住み続けられるまちづくりを、12 つるもつる、13 気候変動に具体的な対策を
基本方針 3 人や環境にやさしい庁舎づくり	3 持続可能な消費と生産、5 ジェンダー平等を推進しよう、6 安全な水とトイレを世界中に、7 気候変動に具体的な対策を、10 人や環境にやさしい社会を創ろう
基本方針 4 行財政改革の実現に貢献する庁舎づくり	8 働きがいも経済成長も、9 産業と設備革新の基盤をつくらう
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	11 住み続けられるまちづくりを、15 陸の豊かさも守ろう、17 パートナリシップで目標を達成しよう

4. 建設候補地

「市民の利便性」が高い（中心市街地に位置する）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。

付近位置図	<p>※赤い区域線の内側が「大田市駅前周辺東側土地区画整理事業範囲」（約5.6ha）</p>		
確保可能面積	6,300 m ²	用途地域等	商業・第一種住居
地盤高さ	+17~25m	建ぺい率	80%・60%
浸水想定	なし	容積率	400%・200%
市民の利便性	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 庁舎整備中の市民サービスに影響が最も少ない。 	
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場が不足するため、その確保が問題である。 	
地域活性化	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	
立地条件と防災性	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
事業の経済性	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 特になし 	
事業の実現性	メリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	

5. 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、今後のDX化や人口減少を踏まえ、現庁舎（9,663.91 m²）よりもコンパクトな規模とする方向で検討します。

また、現庁舎敷地については、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。

6. 事業費・事業手法

事業費については、社会情勢等を起因とした事業費の高騰を踏まえ、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。

また、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	民間事業者が設計・建設を一括的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う	PFI法に基づいて、民間資金を活用し、設計・建設・維持管理を一括発注する	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
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

7. 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。