
大田市新庁舎整備事業 事業概要資料

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、大田市（以下、「本市」という。）では、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的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。

以上の状況の中で、新庁舎の建設に際しては、効率的かつ有効な事業を進めることを目的に、民間資金等の活用を含む、事業手法全般について調査・検討を行っています。

※本事業については、庁内検討中の段階であり、本事業概要説明資料及びアンケート調査票の内容は、情報漏洩のないよう、取扱いに十分留意いただきますようお願い致します。

1. 現庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎・敷地の概要

現庁舎の概要を表 1-1 に、現敷地の概要を表 1-2 に示します。

表 1-1 現庁舎の概要

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	

表 1-2 現敷地の概要

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

(2) 現庁舎の課題

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	<ul style="list-style-type: none">・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	<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) 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	<ul style="list-style-type: none">・執務空間の効率化・会議室の充実
②DX（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

4) 地球温暖化への対応

世界的な温暖化対策の必要性を踏まえ、今後もCO₂の削減に努める必要があります。

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
---------	---

2. 基本理念と基本方針

(1) 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 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

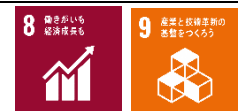
達成を目指す SDG s の項目



- ・ 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 SDG s 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 SDG s の項目



- ・ 大田らしい魅力のある庁舎とします。

3. 事業条件等

(1) 敷地概要

建設候補地は現敷地からの移転することとし、表 3-1 に示す場所を想定しています。

表 3-1 敷地位置図、概要等



付近位置図			
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	+17~25 m	建ぺい率	80%・60%
浸水想定	なし	容積率	400%・200%
高さ制限	なし	防火・準防火地域	建築基準法第22条区域
その他制限	景観計画区域、大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地内		
最寄りの公共交通機関	JR大田市駅・大田バスセンターより徒歩5分		
隣接道路幅員	北側：県道三瓶山公園線 約8m 西側：県道三瓶山公園線 約8m		

(2) 施設条件

本施設の建替えにあたっての条件は表 3-2 の通り想定している。なお、現時点では、新庁舎には、現庁舎の機能・諸室を有するものとする。

表 3-2 施設条件

項目	条件	備考
職員数	413人(想定)	
庁舎想定面積	現庁舎面積未滿	現庁舎面積：9,663.91 m ² ※民間機能等に係る面積は別途

※今後の検討結果により、職員数・想定面積等が変更となる可能性がある。

(3) 業務範囲

本業務の対象とする事業は、新庁舎、駐車場、外構等（以下、「本施設」という。）の設計・建設・工事監理を行い、その後、維持管理を遂行するものです。

PFI方式等の民間活力の導入を採用した際に、民間事業者に委ねる事業範囲は、表 3-3 のとおりを想定しています。

表 3-3 業務範囲

業務内容		大田市	民間事業者
設計 業務	事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査、 土壌調査及び振動測定等）	—	○
	本施設の設計業務	—	○
	電波障害調査業務	—	○
	本施設整備に伴う各種申請等の業務	—	○
	その他、業務を実施する上で必要な関連業務	—	○
建設 ・ 工事 監理 業務	本施設の建設	—	○
	本施設の工事監理業務	—	○
	什器・備品等設置業務（新調）	—	○
	什器・備品等移設業務	—	○
	近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査も含む）	—	○
	電波障害対策業務	—	○
	所有権設定に係る業務	—	○
その他、業務を実施する上で必要な関連業務	—	○	
維持 管理 業務	建築物保守管理業務	—	○
	建築設備等保守管理業務	—	○
	環境衛生・清掃業務	—	○
	外構等維持管理業務	—	○
	修繕業務※	○*	○*
	その他、業務を実施する上で必要な関連業務	—	○
付帯事業		—	○

※修繕業務：大規模修繕は本市が実施。詳細は、今後の検討により、決定する。

※付帯事業：民間事業者の提案により独立採算で実施可能（任意提案であり必須ではない）

(4) 事業スケジュール（想定）

本事業のスケジュールは以下のとおり想定しています。

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。

4. 関連事業

(1) 子育て支援拠点施設

1) 施設概要

新庁舎整備予定地と同じく、大田市駅前周辺東側土地区画整理事業地内に「子育て支援拠点施設」の整備を計画しています。「子育て支援拠点施設」の概要は表 4-1 のとおりです。

表 4-1 子育て支援拠点施設の概要

機能	整備内容
①幼保連携型認定こども園	<p>幼稚園的機能と保育所的機能の両方の機能をあわせ持つ単一の施設として、認定こども園として必要な機能を果たす「幼保連携型認定こども園」の整備を進める。</p> <p>施設整備に当たっては、市内の子どもの減少が見込まれることから、施設の認可定員を 50 人とし、利用定員は今後の推移状況により定める。</p>
②基幹子育て支援センター (地域子育て支援拠点事業)	<p>基本となる業務は、「子育て親子の交流の場の提供と交流の促進」、「子育て等に関する相談、援助の実施」、「地域の子育て関連情報の提供」、「子育て及び子育て支援に関する講習等の実施」であり、地域の子育て支援活動の展開を図るために一時預かり等も行う。</p> <p>さらに、重度心身障がいや、発達障がい等の支援が必要な児童・生徒の保護者から相談があった場合は、関係機関と連携を取り、適切な支援に繋げる窓口とする。</p> <p>また、子育て中の親子が気軽に集い、相互交流や子育ての不安・悩みを相談できる場とし、こども家庭センターや既存の保育園、幼稚園、子ども園、学校等との連携により支援機能を充実させる。</p>
③こども家庭センター	<p>児童福祉法により、令和 6 年 4 月 1 日に市区町村は全ての妊産婦、子育て世帯、子どもへの一体的に相談支援機能を有する機関（こども家庭センター）の設置に努めることとされた。</p> <p>そのような中、こども家庭センターは、全ての妊産婦・子育て世帯・子どもの包括的な相談支援を担い、支援を要する子どもや妊産婦等への支援計画（サポートプラン）の作成や、状況の把握、支援情報の発信、保健指導、健康診査等の多種多様な支援を担い、それぞれが必要とする支援メニューの実施者との連絡調整、接続を行う。</p> <p>また、全国的に児童虐待の相談対応件数などの増加から、子育てに困難を抱える世帯がこれまで以上に顕在化してきており、子育て世帯に対する包括的な支援を行う。</p>
④市保健センター	<p>地域保健法第 18 条第 1 項に規定する市町村保健センターであり、住民に対し健康相談、保健指導及び健康診査その他地域保健に関し必要な事業を行うことを目的とした施設である。</p> <p>市内の同施設は老朽化が進んでおり、その対応を検討する必要があることと、交通アクセスの面やその機能から本施設に統合することでより上質な住民サービスを展開できると見込んでいる。</p>

2) 施設の運営

子育て支援拠点施設の運営は本市が直営を行う想定です。

3) 財源

都市再生推進整備事業、学校施設環境改善交付金（幼保連携型認定こども園）、次世代育成支援対策施設整備交付金（基幹子育て支援センター）、母子保健・児童福祉一体的相談支援機関整備事業（子ども家庭センター）等による国庫補助の活用を想定しています。

5. 建設候補地周辺の状況

(1) 人口分布の状況

建設候補地周辺の人口分布の状況を図 5-1 に示す。

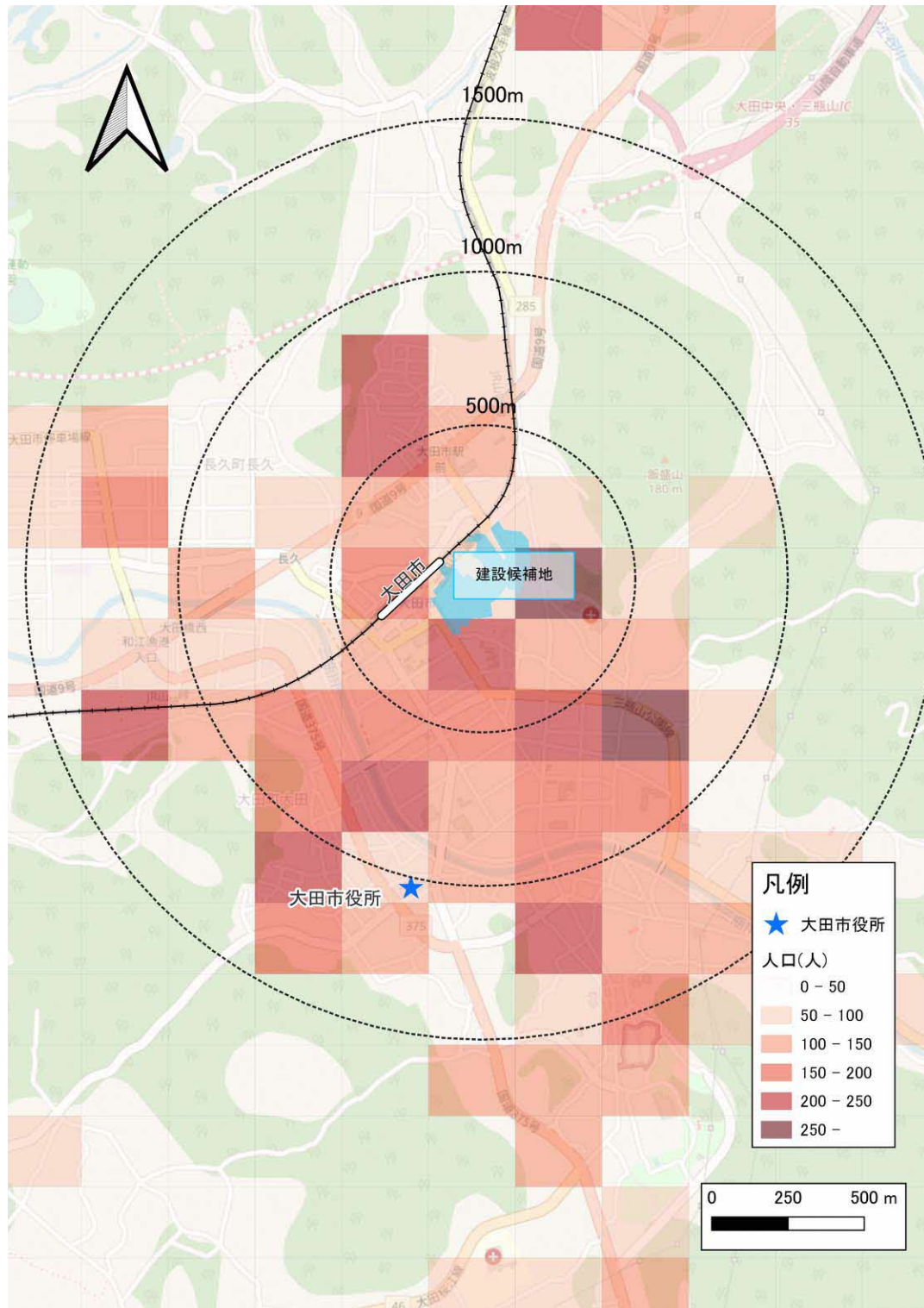


図 5-1 人口分布の状況

(2) 主な周辺施設の分布状況

建設候補地周辺の主な施設の分布状況を図 5-2 に示す。



6. 想定する事業手法

(1) 従来方式

従来方式とは、発注者が設計者、施工者、維持管理者をそれぞれ選定し分離発注する方式（設計・施工分離方式）であり、公共事業では最も一般的な方式である。設計者が作成した設計図書を仕様として、施工者へ発注する。



図 6-1 従来方式の概念図

(2) DB 方式

DB 方式は設計者及び施工者を同時に選定・発注する方式である。設計者及び施工者の選定にあたっては、設計図書等の具体的な仕様ではなく要求水準により発注する。現在、応用されている DB 方式は、基本設計段階からの一括発注型と、基本設計のみ従来手法で実施した後、実施設計段階からの一括発注方式（基本設計先行型 DB 方式）がある。

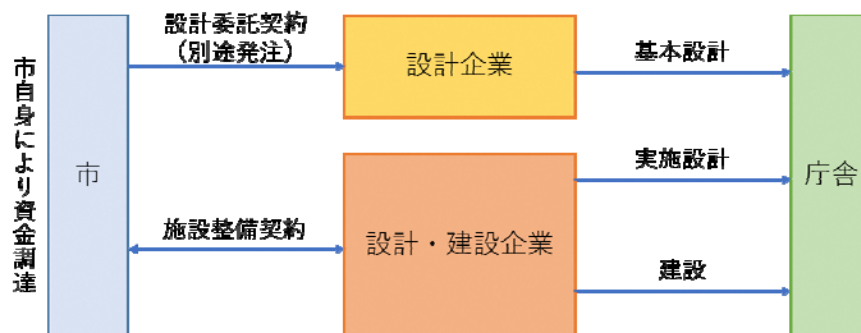


図 6-2 DB 方式の概念図（実施設計・建設一括発注）

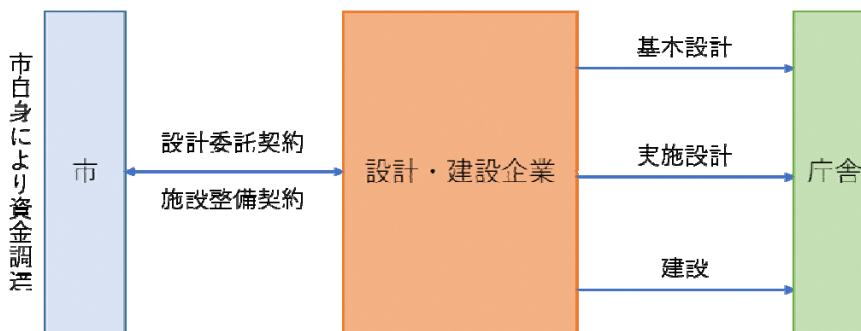


図 6-3 DB 方式の概念図（基本設計・実施設計・建設一括発注）

(3) DBO 方式

DBO 方式は、民間事業者へ設計、建設、維持管理を一括で発注する方式である。この手法は、PFI 方式に近似する手法であるが、PFI 方式では、PFI 法に基づき、民間事業者が建設資金等の調達も行うのに対し、DBO 方式では、資金調達は公共が担い、施設引渡し時に一括で支払うこととなり、この点で PFI 方式とは異なる。

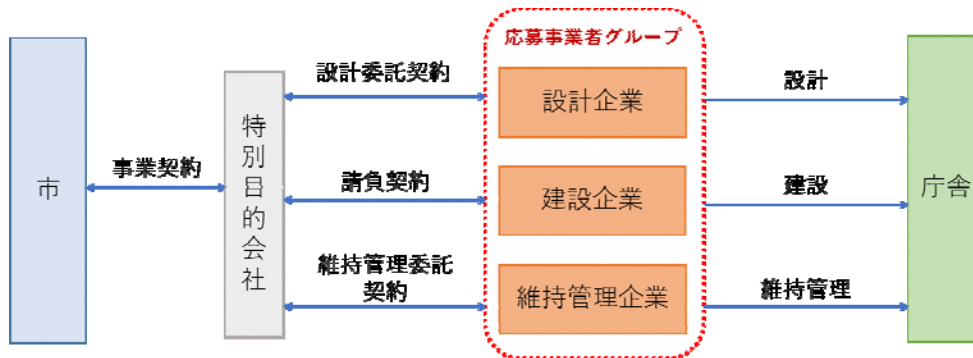


図 6-4 DBO 方式の概念図

(4) PFI 方式

PFI 方式は、PFI 法に定める手続きに従い、設計、施工及び維持管理業務を一体的に実施する事業者を選定し、これらの企業が設立した特別目的会社（SPC）に一括発注する方式である。SPC が資金の調達を行い、市が事業費をサービス対価として、割賦方式により支払う。

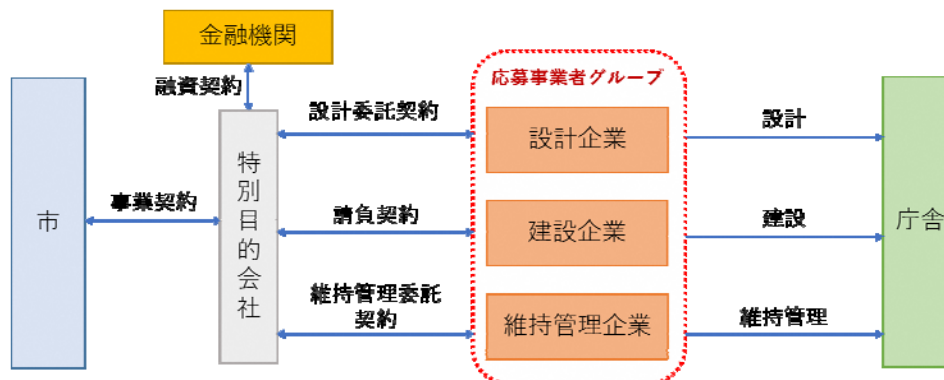


図 6-5 PFI 方式の概念図

(5) リース方式

民間事業者が資金調達から公共施設の設計・建設、維持管理等の業務をトータルで行い、そのサービス対価をリース料として市が支払う方式である。

リース方式は、PFI 法に拠らず、柔軟な募集・選定手続きが可能となり、比較的小規模な事業や使う期間が限られている施設で導入されるケースが見受けられる。

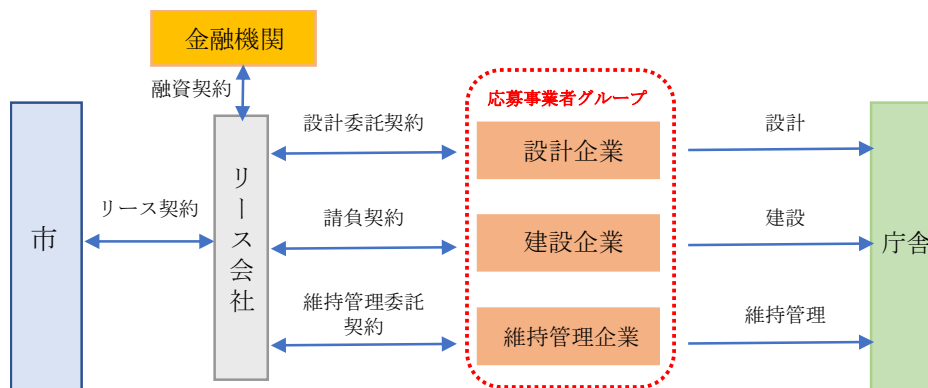


図 6-6 リース方式の概念図