

大和高田市新庁舎建設基本構想

< 検討案 >

平成 29 年●月

大和高田市

< 目 次 >

1 章 はじめに.....	1
1. 基本構想の策定に当たって	1
2. 基本構想の位置付け.....	2
3. 関連計画との整合	2
2 章 現状と課題の整理・新庁舎の必要性.....	3
1. 現庁舎の概要.....	3
2. 現状の課題.....	4
3. 新庁舎建設の必要性	7
3 章 庁舎整備の基本方針	8
1. 基本方針の前提.....	8
2. 庁舎整備の基本理念・基本方針	10
3. 庁舎に求められる機能.....	11
4 章 新庁舎の必要規模.....	12
1. 規模算定の基本指標	12
2. 庁舎規模の算定	13
5 章 新庁舎の建設位置.....	15
1. 候補地の抽出.....	15
2. 候補地の比較.....	17
3. 新庁舎の建設位置	19
6 章 新庁舎建設事業の進め方.....	20
1. 事業手法について.....	20
2. 財源及び事業スケジュールについて	21
3. 事業の進め方	21

1 章 はじめに

1. 基本構想の策定に当たって

大和高田市庁舎は、昭和 38 年に建設されて以来、54 年もの間、市政の拠点として重要な役割を果たしています。しかしながら、現在の市庁舎の建物は、大規模地震に対する耐震性の不足、老朽化や通路・スペースが狭いなど施設面に多くの課題を抱え、十分な市民サービスが提供できなくなっている状況にあります。

このような課題を踏まえ、庁舎機能の回復、市民サービスの向上及び災害対策の拠点施設としての新庁舎を目指して検討を行い、「大和高田市新庁舎建設基本構想」(以下「基本構想」という。)として策定するものです。

策定に当たっては、学識経験者や市民で構成される「新庁舎建設基本構想等策定委員会」を設置し、庁舎のあるべき姿や必要な機能について議論を行うとともに、市職員で構成する「庁舎整備庁内検討委員会」を設けて、具体的な内容の調査・検討を行いました。

また、市民・職員アンケートの実施や市民意見箱の設置など、利用者の意見及び要望を十分に踏まえながら検討を行い、市庁舎の望ましい姿を示す基本構想として策定しました。



2. 基本構想の位置付け

基本構想は、庁舎整備を今後進めていく上での基本的な指針となります。

具体的には、庁舎の望ましい在り方や目指すべき方向性を基本理念及び基本方針として掲げ、それを実現するために必要となる規模を設定し、候補地の比較及び建設地の決定など、次の基本計画へとつなげるための重要なステップとなります。

また、庁舎整備をどのように進めるかといった事業手法や財源の考え方、事業スケジュールなどを示し、これらに基づき検討を進めていくことになります。

3. 関連計画との整合

基本構想をはじめ、今後の庁舎整備を進めるに当たっては、本市が掲げる各種計画との整合を図ります。

【主な上位・関連計画】

計画名	概要
第4次大和高田市総合計画 (計画年度：平成 20～29 年度)	本市行政運営の総合的な指針として、長期的なまちづくりの方向を示すなど、地域づくりの最上位に位置づけられる基本的な計画として定めたもの。
大和高田市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (計画年度：平成 27～31 年度)	本市における人口減少対策を総合的かつ効果的に推進していくため、人口ビジョンを基に各施策の総合的・基本的な方針を定めたもの。
大和高田市都市計画マスタープラン (計画年度：平成 24～33 年度)	本市の都市整備を図る上での基本理念や将来都市像が描かれる計画で、都市計画分野別の整備方針、地域別整備方針、都市整備推進に向けた施策など、今後の都市づくりの方向性を示したもの。
大和高田市地域防災計画 (平成 29 年 3 月改訂)	災害対策基本法に基づき、市民の生命や財産を災害などから守るため、防災に関する業務や対策などを定めたもの。 (平成 17 年度版を改訂。)
大和高田市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年 3 月策定)	道路、橋梁などのインフラ施設を含めた公共施設の最適化を目指し、中長期的な視点を持って、補修・更新・統廃合・長寿命化などについての取組み方針や計画を示すもの。
大和高田市シビックコア周辺地区まちづくり 基本構想 (平成 29 年 3 月策定)	魅力とにぎわいのあるまちの拠点となる地区の形成に資するため、官公庁のある一帯とその周辺を含め、民間建築物などと連携して一体的に整備する計画を示すもの。

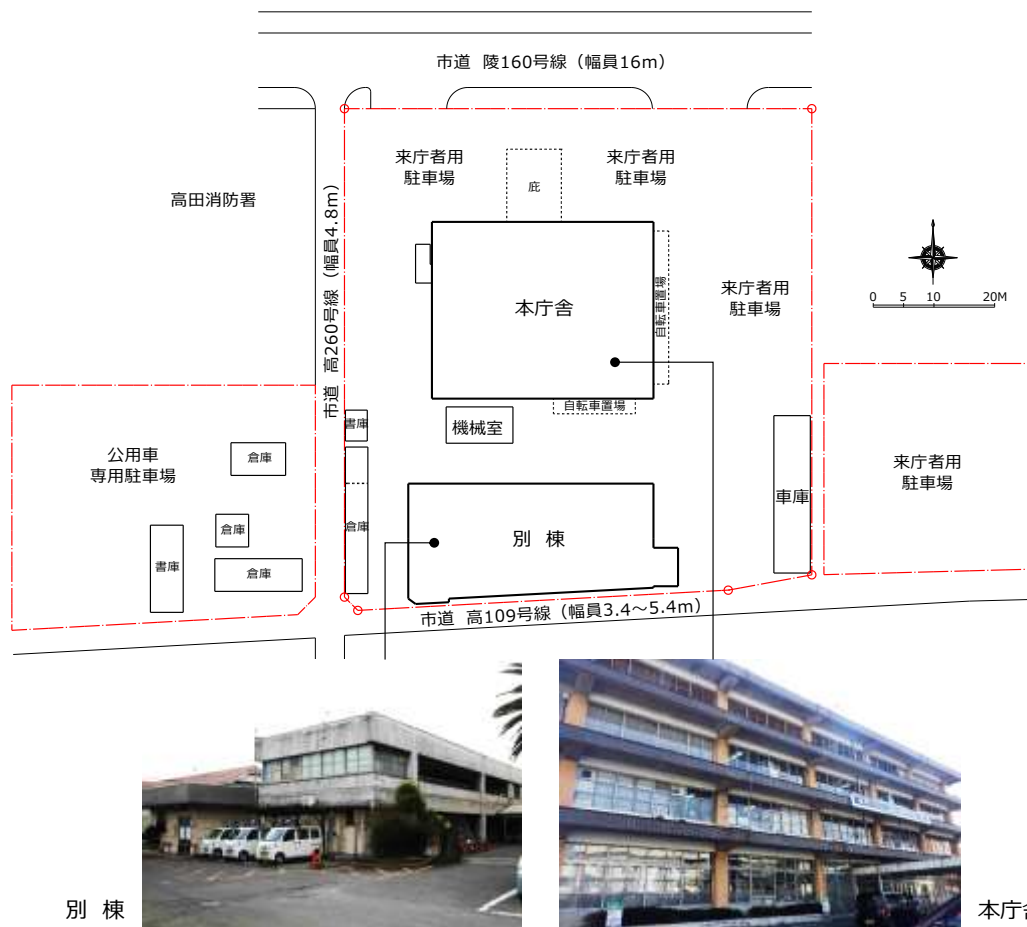
2 章 現状と課題の整理・新庁舎の必要性

1. 現庁舎の概要

現状の庁舎施設は、敷地内の本庁舎と別棟の配置を中心として、下図に示す倉庫などの建物が別敷地などに分散しています。

主要な建物の配置、建設時期、構造規模及び主な部課などの概要は、以下のとおりです。

【庁舎施設の配置状況】



【各建物の概要】

建物名称	市役所		(参考) ¹ 上下水道部庁舎
	本庁舎	別棟	
建設時期	S38 年 3 月(増築 S56,S57,H9)	S38 年 3 月(増築 S61)	S44 年 10 月(増築 H 元年)
構造規模	RC 造 4 階(+B1 階、PH3 階)	RC 造 2 階	RC 造 3 階
延床面積	6,437 m ² (参考:職員 1 人当たり約 18.8 m ² /人)		1,252 m ²
主な部課	市民課、介護保険課、社会福祉課、地域包括支援課、会計課、税務課、財産管理課、財政課、自治振興課、児童福祉課、学校教育課、人権施策課、市長室、人事課、消費生活センター、農業委員会、企画広報課、議場、委員会室、議会事務局 など	契約監理室、土木管理課、営繕住宅課、環境衛生課、都市計画課、教育総務課	水道総務課、水道工務課、下水道課

¹ 参考:別敷地に市民も利用する「上下水道部庁舎」があることから、参考として記載しています。

2. 現状の課題

(1) 施設の老朽化

- 築 54 年の本庁舎は、建物本体(構造躯体)の劣化が進行しています。また、建設後の時代の変遷に合わせて、中庭部分を屋内化するなどの増改築が行われたため、建物本体に構造的な負荷がかかっているものと想定されます。
- 電気、空調、衛生及び給排水などの基本的な設備についても老朽化が進み、省エネルギー性能が低く、光熱水費、維持管理費及び管理費の増加の要因となっています。
- 建物自体が古く照明も薄暗いため、庁舎全体の雰囲気が暗く重たい印象となっています。

【クラック（ひび割れ）が発生している様子】



【劣化したコンクリートがむき出しになっている壁】



(2) 耐震性の不足

- 本庁舎をはじめとする建物の構造的な問題として、耐震性能が不足しています。大規模地震などの災害が発生した場合に、市民をはじめとする来庁者の安全性確保(人命を守る)の観点から、現在の危険な状態を一刻も早く改善する必要があります。
- 平成9年度に実施した耐震診断以降、構造躯体の強度試験(平成 24 年度)を実施しましたが、本市では学校など他の公共施設の耐震化を優先してきた経緯があり、庁舎については抜本的な対策を施すに至っていません。

【参考】本庁舎耐震診断結果(H9 年実施)

階	1 階	2 階	3 階	4 階
X 方向	0.39	0.44	0.45	0.54
Y 方向	0.33	0.39	0.42	0.49
説明	□耐震診断指標 構造耐震指標に用いる l_s 値は、地震力に対する建物の強度、靱性(じんせい:変形能力、粘り強さ)を考慮するもので、建築物の階ごとに算出。 <震度 6~7 程度の規模の地震に対する l_s 値の評価(耐震改修促進法*1、告示*2より)> ・l_s 値が 0.6 以上:倒壊、又は崩壊する危険性が低い ・l_s 値が 0.3 以上 0.6 未満:倒壊、又は崩壊する危険性がある ・l_s 値が 0.3 未満:倒壊、又は崩壊する危険性が高い □庁舎に求められる l_s 値 一般の建物で 0.6 以上が必要だが、庁舎は特に重要な防災拠点施設として、一般建物の概ね 1.5 倍(l_s 値=0.9)以上が必要とされている(官庁施設の総合耐震計画基準より)。			

*1 建築物の耐震改修促進に関する法律(平成 7 年、第 123 号)

*2 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成 18 年、国土交通省告示第 184 号)

（３）防災機能の不備

- 庁舎は、市民の生命と財産を守るとともに、危機管理機能を備えた防災拠点として復旧活動などの役割を担いますが、非常用発電機は屋外に設置されており、浸水の懸念があります。また、地下電気設備室への階段は屋外と直接つながっているため、周辺浸水時には水が大量に浸入するおそれがあります。
- 現在の敷地は、洪水ハザードマップにおいて 1.0～2.0m の浸水のおそれがある場所です。
- 本庁舎には、市長室をはじめ行政機能の中核となる部門がありますが、緊急時の対策本部スペースや通信などの指揮命令機能が十分に整っていない状況となっています。

【洪水ハザードマップ（抜粋）】



【屋外地上に設置された非常用発電機】



（４）市民サービス面の課題

- 本庁舎は、エントランスホールの吹抜けを中心に各窓口が配置されているため、見通しの良い部分と悪い部分があります。また、市役所機能が本庁と別棟に分かれているため、来庁する人にとっては分かりにくい配置となっています。
- スペース不足のため、総合案内窓口を配置できない状態となっています。また、組織改編などを繰り返した結果、壁面を用途や目的に合わせて配色するなどの一目で分かる窓口案内サインになっていないなど、市民に分かりやすい案内表示を行うことができていません。
- 個別相談室は、見通しの良いエントランスホールにはみ出す形で増築せざるを得ず、場所が確保されているにもかかわらずプライバシーの問題が残っています。
- 市民が利用できるスペースとしては待合空間程度しかなく、気軽に休憩、談話できるスペースや売店などを設ける余裕がありません。

【玄関から窓口配置が見える様子】



【エントランスホールに増設された個室の相談室】



（５） バリアフリー面などの課題

- トイレが階段踊り場の途中にあり、バリアフリーの観点から好ましくありません。また、トイレ内のスペースにゆとりがなく、洋式便所も1階と4階に限られて設置されています。
- エレベーターやスロープは設置されていますが、幅や手摺など改善の余地があります。
- 障害に応じた誘導案内機能が不足し、専用の授乳室やキッズスペースがありません。

【階段踊り場にあるトイレ】



【建物のバリアフリー化状況】

施設機能	本庁舎	別館
段差の解消(スロープなど)	×	×
多機能トイレ	△	×
建物内手すり	△	×
案内(点字・音声)	×	×
誘導ブロック	△	×
エレベーター	△	×
身障者駐車場	○	○

△は設置されているものの、十分な機能を有していないもの

（６） 駐車場など外部動線の課題

- 市民アンケート結果によると、来庁者の主な交通手段は、自動車及び自転車ですが、駐車場が分かりづらいなど、使いにくい配置になっています。
- 敷地内には 95 台分の駐車場がありますが、来庁者の多い時期には駐車場不足が問題となっています。さらに、来庁者以外の駐車利用がみられるなど、利用管理における課題もあります。
- 庁舎入口から身障者駐車場が離れており、雨除けがなく不便になっています。

（７） 庁舎の狭あい化

- 個別の相談室や会議室などのスペースが不足しており、来庁者におけるプライバシーの確保が十分でないなどの課題があります。
- 行政ニーズの多様化や事務量の増加などにより、庁舎の狭あい化が進み、倉庫が不足し、執務スペースにも余裕がありません。

【ゆとりのない窓口スペース（別館）】



【執務室奥のロッカー置場と狭い通路】



（８） 高度情報化への対応不足

- マイナンバー制度の導入などにより一層セキュリティの強化が求められていますが、サーバー室の位置をはじめ、十分な配慮ができない状況にあります。
- OAフロアが整備されていないため、床上に配線が出てきています。また、高度情報化の進展に対応した情報ネットワーク環境の拡張が困難な状況にあります。

【執務室の床上配線】



（９） 執務面の非効率性

- 職員スペースの区画が曖昧なため、窓口サービス以外の業務の効率、セキュリティの確保、市民の視界に入らない職員休憩スペースの確保などに問題があります。
- 空調の室温調整ができないことによる快適性の問題や、作業スペース、会議室や書庫、倉庫の不足といったスペース上の課題があります。

3. 新庁舎建設の必要性

（１） 新庁舎整備の必要性

前記の2の(2)で示した耐震診断の結果を踏まえ、適切な耐震改修を行うことで耐震性は確保されますが、本庁舎の構造及び躯体の劣化の進行状況や、狭あい化といった現状の課題に対しては、耐震改修では十分な対応を図ることが困難であると考えられます。

そのため、現状及び課題を踏まえ、耐震性能など万全な危機管理機能を備えるとともに、機能的で十分な各種スペースの確保及びバリアフリーなどに配慮した新庁舎の整備が必要となります。

（２） 新庁舎整備の検討方針

新庁舎の整備では、3章で示す基本方針を考慮した、利便性が高く、機能的な施設整備を推進するとともに、総合計画、地域防災計画、都市計画マスタープランなどの関連計画との整合を図りながら、市政及び市民サービスの中核となる拠点整備に向けて、まちづくりを含めた検討を進めていくこととします。

3 章 庁舎整備の基本方針

1. 基本方針の前提

新庁舎の望ましい整備の方向となる基本理念・基本方針を設定するためには、以下に示す前提などを踏まえて検討を行う必要があります。

(1) 課題を解決する

2章で整理した現庁舎の9つの課題について、確実に解決できる庁舎づくりが前提となります。特に、安全性の確保や市民サービスの向上、利便性への配慮といった課題を克服し、解決できる網羅的な方針が求められます。

(2) 市民意向を重視する

市民アンケートにおいて、望ましい庁舎整備において重要と考えることの設問に対して、以下に示す事項の順に多くの回答が集まっていることから、これらを十分にくみ入れた庁舎整備方針の設定が必要となります。

- 「防災拠点として安心して利用できる安全な庁舎」
- 「誰もが利用しやすく、気持ちよく市民サービスが提供される庁舎」
- 「機能性・利便性を確保し、将来を見据えた効率的で柔軟な庁舎」

(3) 市の将来像に沿う

本市の第4次総合計画では、将来都市像として『元気な高田 誇れる高田』を掲げています。その実現に向けて、同計画の基本構想に策定されている以下の4つのテーマ、

- 「自立するまちづくり」
- 「心豊かな市民・教育・福祉」
- 「元気とにぎわいのまちづくり」
- 「安心・安全の美しいまちづくり」

については、牽引する拠点となる庁舎づくりにおいても重要な事項となります。

都市計画マスタープランでは、まちづくりの基本理念として、

- 「自然環境や歴史文化にあふれた あらゆる世代が住み続けるまち」

のもと、自然・歴史・文化環境や定住環境を整備する基本方針が市域全体、各エリアにおいて示されており、これらを踏まえた庁舎づくりが必要となります。

地域防災計画においては、市庁舎は災害時の司令塔となる拠点として位置付けられ、市民の安全を守る役割を担うとともに、BCP(業務継続)の確保が求められます。

大和高田市まち・ひと・しごと創生総合戦略においては、

- 「安定した雇用を創出する」
- 「新しいひとの流れをつくる」
- 「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」
- 「地域が連携し、安心して暮らせるまちをつくる」

という4つの基本目標を掲げ、具体的指標を示しています。まち・ひと・しごとが好循環により創生されていくことを目指しており、これらに貢献できる庁舎づくりが求められると考えます。

前記以外にも、今後の効率的な公共施設の在り方を示すものとして策定された公共施設等総合管理計画において、庁舎は市を代表する位置づけの施設となること、さらに、策定済みのシビックコア周辺地区まちづくり基本構想や、今後検討が進められる同基本計画において定められる方針とも整合を図る必要があります。

（４） 社会情勢を見据える

昨今の社会情勢として、以下に示す状況や背景などがあります。これらの動向も意識しつつ、市の中心拠点となる庁舎づくりを推進していく必要があるといえます。

- 「防災意識の高まり」
- 「少子化・超高齢化社会への突入」
- 「地域性・コミュニティの重要性」
- 「市民参画・女性の社会進出」
- 「環境問題・省エネ意識の向上」
- 「ICTの普及・技術革新」
- 「国際化社会の進展」

2. 庁舎整備の基本理念・基本方針

前記までの整理を踏まえ、本市の新庁舎整備における目標となる「基本理念及び基本方針」について、以下のように設定します。

<基本理念・基本方針>

別紙参照



3. 庁舎に求められる機能

前記の2. で設定した基本理念・基本方針を実現するため、新庁舎に必要となる機能・方策を以下のように設定します。なお、これらの必要機能・方策及び具体策²に関しては、基本計画段階で具体的な導入機能・方策イメージなどについて検討を行うこととします。

＜基本方針と必要機能・方策＞		
庁舎整備の基本方針	実現に向けた必要機能・方策	具体策（例）
1. 市民を支える、安全安心な庁舎づくり	○ 防災拠点としての機能	● 耐震性確保、浸水対策、ライフライン強化、備蓄体制の構築
	○ 危機管理機能	● 災害対策本部室、情報通信機能の確保、仮眠室の設置
	○ セキュリティ対策	● 平面ゾーニング・動線計画の工夫、サーバー室などのセキュリティ強化
2. 人にやさしく、便利で快適な庁舎づくり	○ ユニバーサルデザイン	● 庁舎内外の移動空間、トイレなどの行為空間における、誰もが使いやすい工夫や配慮
	○ プライバシー配慮	● 相談室の設置、ブースや仕切りのある窓口カウンターの工夫
	○ 市民利便機能	● 市民協働ルーム、飲食スペース・売店・ATMコーナーなどの利便機能
3. 機能的で使いやすく、経済的な庁舎づくり	○ 窓口・駐車場の利便性	● 総合案内の設置、窓口サインや関連窓口配置、待合ロビーの工夫、駐車場の充実化
	○ 執務空間などの機能性	● 適正な執務室・会議スペースの確保、書庫、更衣室、休憩スペースなどの充実
	○ 柔軟性・経済性	● フレキシビリティの確保、ライフサイクルコスト（LCC）への配慮
4. まちづくりに貢献する、環境配慮の庁舎づくり	○ 開かれた庁舎	● 情報コーナーの設置、多目的スペースや憩いの場などの工夫、開かれた議会の取組
	○ 省エネ・省資源	● 自然エネルギーの活用、設備など省エネ技術の導入、環境負荷の低減
	○ 周辺環境・景観配慮	● 周辺地域を踏まえた施設計画、デザイン面の配慮、緑化や広場など屋外空間の工夫

² 具体策は例として示しています。

4 章 新庁舎の必要規模

1. 規模算定の基本指標

新庁舎の必要規模を検討するための基本指標として、直近の人口推移及び職員数・議員数について、以下に整理します。

(1) 人口推移

大和高田市の人口は、平成 7 年の 73,806 人(国勢調査による。)がピークとなっています。その後、平成 29 年 4 月 1 日現在で 66,400 人(住民基本台帳による。)まで減少しており、全国的な傾向と同様に人口が今後さらに減少すると考えられます。

【直近における大和高田市の人口推移】

年	人口(住民基本台帳より)※	平成 25 年を基準とした増減比率
平成25年	69,208 人	100.0
平成26年	68,524 人	99.0
平成27年	67,834 人	98.0
平成28年	67,132 人	97.0
平成29年	66,400 人	95.9

※人口は各年4月 1 日時点の数字。

(2) 職員数・議員数

本市の職員数については、人口減少の影響も考慮する必要がある一方で、今後のさらなる地方分権の進展による市町村事務の増加や高度情報化への対応、市民ニーズの多様化などを見据えた場合、行政需要の増加が見込まれると考えられます。

そのため、新庁舎整備の基本指標は、本庁及び別棟の各部門、教育委員会、上下水道部の平成 29 年 4 月現在における職員数(再雇用、嘱託員、臨時職員を含む。)である 376 人を基準とし、庁舎規模の算定を行うこととします。

なお、議員数は「大和高田市議会の議員の定数を定める条例」に規定する定数 18 人とします。

【職員数など基本指標の設定】

人数	説明
職員数 (376 人)	新庁舎に統合した場合の想定される組織に属する職員数とする。(平成 29 年 4 月時点における組織の職員数から算定。特別職、再雇用、嘱託員、臨時職員を含む。)
議員数 (18 人)	「大和高田市議会の議員の定数を定める条例」の議員定数とする。

2. 庁舎規模の算定

(1) 庁舎規模の算定

1. で設定した職員数に基づき、総務省の『起債対象事業費算定基準』³(以下「総務省基準」という。)による新庁舎の執務室や議会、廊下などからなる「基準面積」を算定すると、下表に示すとおり9,817.8 m²となります。

【総務省基準に基づく基準面積】

項目	役職	職員数 (人)	換算係数	換算職人数 (人)	面積(㎡)
①事務室	特別職	3	20.0	60.0	3,478.5
	部長・次長級	13	9.0	117.0	
	課長級	35	5.0	175.0	
	補佐・係長級	96	2.0	192.0	
	一般職	154	1.0	154.0	
	再雇用・嘱託員など	75	1.0	75.0	
	計	376		773.0	
	面積換算	773.0 人×4.5 ㎡/人			
②倉庫	①の面積		共用面積率(%)		452.2
	3,478.50		13.0		
③会議室・便所など	職員数(人)		1 人当たり面積(㎡/人)		2,632.0
	376		7.0		
④玄関・広間・廊下・ 階段など	①+②+③の面積(㎡)		共用面積率(%)		2,625.1
	6,562.7		40.0		
小計					9,178.8
⑤議場	議員定数 18 人×基準面積 35.0 ㎡/人				630.00
合計(行政機能＋議会機能)					9,817.8

(2) 付加機能について

次に、第3章で示した新庁舎に求められる機能に基づき、上記の総務省基準に含まれない付加機能の面積を考慮します。

該当する主な機能として、災害対策機能、市民利便機能などを確保する必要があることから、現時点の目安として、他市事例も参考に付加機能全体で 1,000 m²程度の面積を見込むものとします。

³ 総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積算定基準のこと。平成 23 年度に廃止されていますが、新庁舎建設の規模算定において、他市でも多く用いられているため、本検討においても適用するものとします。

(3) 新庁舎の規模

前記の算定結果により、新庁舎の必要規模については、約 9,800～10,800 ㎡を基準として、基本計画段階で機能別の詳細な面積設定を行うなど、継続して検討を行います。

【新庁舎の規模】

基準面積 9,817.8 ㎡	→ 約 9,800 ㎡
基準面積 9,817.8 ㎡＋付加機能面積 1,000 ㎡	→ 約 10,800 ㎡
新庁舎の規模：約 9,800～10,800 ㎡	

なお、参考として、人口や職員数が比較的近い他市において、近年竣工した新庁舎の計画規模を下表に示します。これによると、職員 1 人当たりの延床面積が平均で 27.1 ㎡/人となっており、本市の規模設定 26.1～28.7 ㎡/人は、他市に比べておおむね妥当な水準となっています。

なお、付加機能も含めて今後精査を行い、最適な規模を検討する方針とします。

【他市の新庁舎の規模】⁴

自治体名	竣工年月	人口 (人)	職員数 (人)	延床面積 (㎡)	職員 1 人当たり 延床面積(㎡/人)
木津川市(京都府)	H21.8	72,463	374	9,857	26.4
犬山市(愛知県)	H21.10	75,388	430	9,754	22.7
みよし市(愛知県)	H24.5	59,521	376	10,165	27.0
紀の川市(和歌山県)	H25.7	66,151	430	13,500	31.4
加東市(兵庫県)	H26.2	39,792	309	8,831	28.6
豊岡市(兵庫県)	H26.4	90,000	530	15,000	28.3
三田市(兵庫県)	H27.1	114,453	475	12,000	25.3
平均					27.1
大和高田市		※66,400	376	9,800～10,800	26.1～28.7

※大和高田市の人口は、H29.4 時点の数字。

(4) 駐車場規模の算定

自動車の駐車台数は下表に示すとおり、一般来庁者用を約 100 台、公用車用を約 70 台の合計 170 台程度と設定します。

【駐車台数の設定】

利用者	台数	説明
一般来庁者	約 100 台	「最大滞留量の近似的計算方法 ⁵ 」に基づき 100 台と設定
公用車	約 70 台	上下水道部を含む現状の保有台数 72 台に基づき設定

⁴ 各市の新庁舎建設基本計画(又は基本構想)から整理しています。職員数は、市の面積規模、人口密度、組織機構などによって庁舎に勤務する職員数が異なります。

⁵ 最大滞留量の近似的算定法とは、(最大滞留量＝総利用量×滞留率)の式が成立することを利用した駐車場の同時使用台数を算定する手法です。

5章 新庁舎の建設位置

1. 候補地の抽出

(1) 候補地の抽出

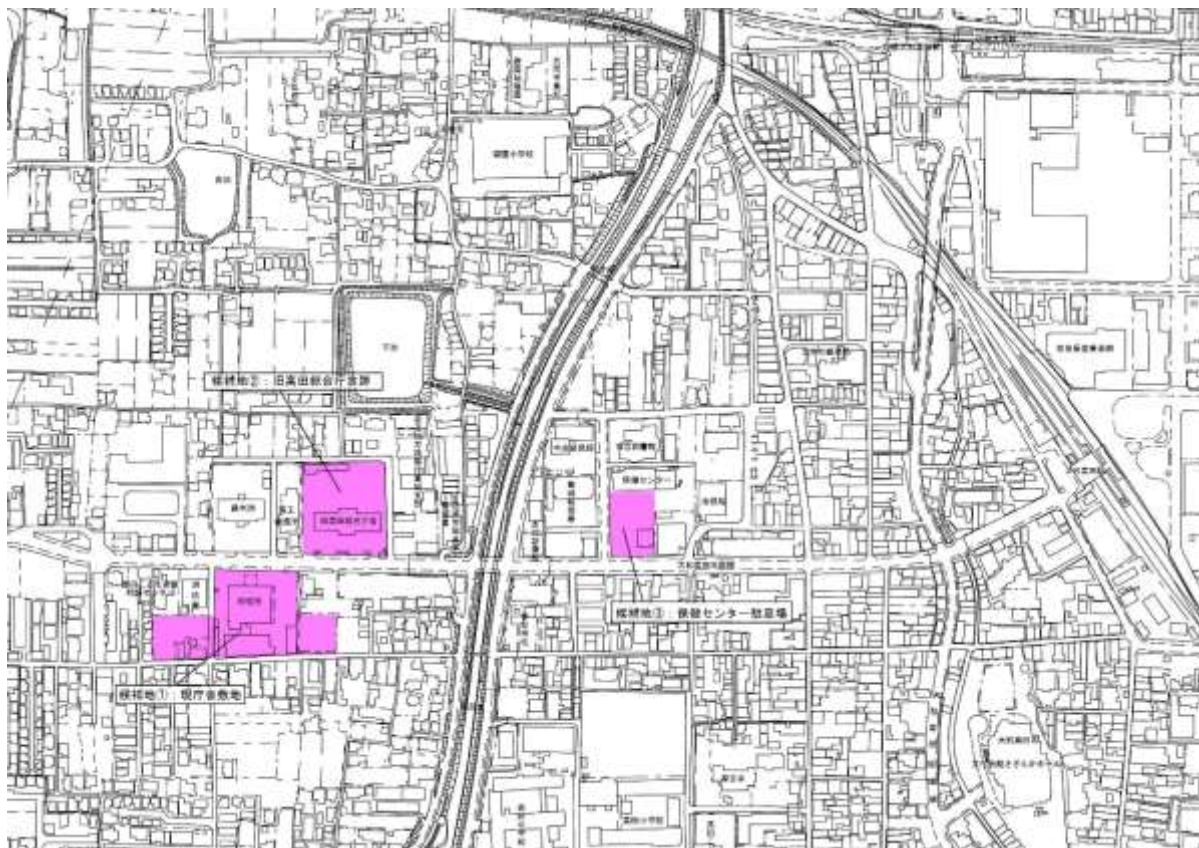
新庁舎の建設候補地は、財政支出の軽減のため、現時点で活用可能な公有地を基本として抽出します。

また、都市計画マスタープランに基づき、シビックコア地区の範囲において絞り込みを行い、下表に示す3地点について検討を行います。

＜新庁舎建設候補地＞

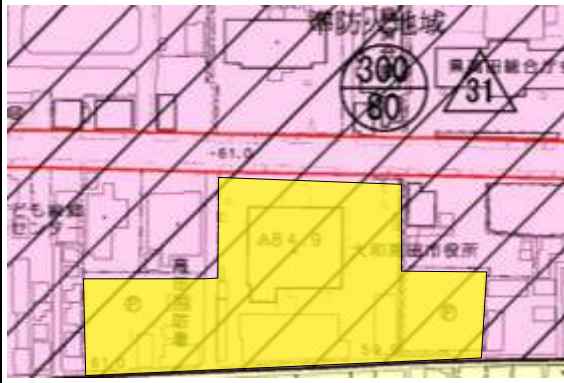
候補地	敷地面積(㎡)	用途地域(建ぺい率/容積率)	現在の状況
①現庁舎敷地	9,200	近隣商業地域(80%/300%)	現大和高田市庁舎
②旧高田総合庁舎跡地	6,600	近隣商業地域(80%/300%)	旧高田総合庁舎存置のまま
③保健センター駐車場	2,500	商業地域(80%/400%)	保健センター駐車場

＜候補地位置図＞



(2) 各候補地の概要

① 現庁舎敷地

所在地	大和高田市大字大中 100-1	
敷地面積	9,200 m ²	
用途地域など	近隣商業地域、準防火地域	
指定建ぺい率	80%	
指定容積率	300%	
高さ規制	日影規制なし、31m 高度地区	
道路	北側道路:大和高田当麻線 幅員 16m 他	
最寄駅	近鉄大和高田駅から約 1,000m JR 高田駅から約 800m	
現在の状況	現大和高田市庁舎	
周辺環境	前面道路沿いには中層の行政関連施設が並び、その外側は主に低層住宅が並んでいる。交通量は他の主要道路に比べ少ない。	

② 旧高田総合庁舎跡地

所在地	大和高田市大字大中 98-4	
敷地面積	6,600 m ²	
用途地域など	近隣商業地域、準防火地域	
指定建ぺい率	80%	
指定容積率	300%	
高さ規制	日影規制なし、31m 高度地区	
道路	南側道路：大和高田当麻線 幅員 16m 他	
最寄駅	近鉄大和高田駅から約 900m JR 高田駅から約 700m	
現在の状況	旧総合庁舎存置のまま	
周辺環境	前面道路沿いには中層の行政関連施設が並び、その外側は主に低層住宅が並んでいる。交通量は他の主要道路に比べ少ない。	

③ 保健センター駐車場

所在地	大和高田市西町 1-45
敷地面積	2,500 m ²
用途地域など	商業地域、準防火地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%
高さ規制	日影規制なし、31m 高度地区
道路	南側道路：大和高田当麻線 幅員 16m 他
最寄駅	近鉄大和高田駅から約 750m JR 高田駅から約 450m
現在の状況	保健センター駐車場
周辺環境	前面道路沿いには低～中層の建物が並び、敷地北側には公民館や図書館など市民利用の公共施設が近接している。交通量は他の主要道路に比べ少ない。

2. 候補地の比較

(1) 評価項目の設定

新庁舎建設の候補地については、市民の利便性や行政事務の効率化はもとより、第4次大和高田市総合計画に示す、市の将来都市像の実現に寄与する「新たなまちづくりの拠点」としての役割を期待し、未来へつなげる新たな発展に向けた都市拠点となる位置であることが求められます。また、3章の「2. 庁舎整備の基本理念・基本方針」を実現できることが必要となります。

なお、地方自治法においても、次のとおり庁舎(事務所)の位置に関して規定されています。これらの視点を踏まえ、下表に示す評価項目を設定し、候補地の評価を行います。

<地方自治法（抜粋）>

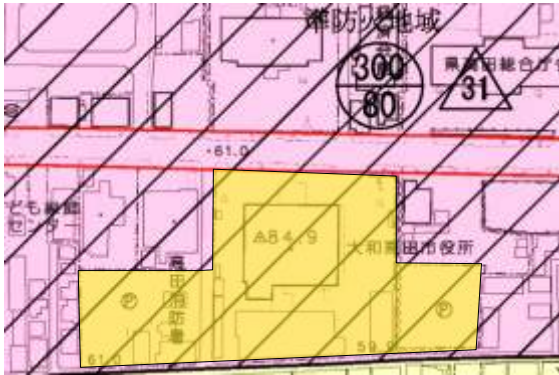
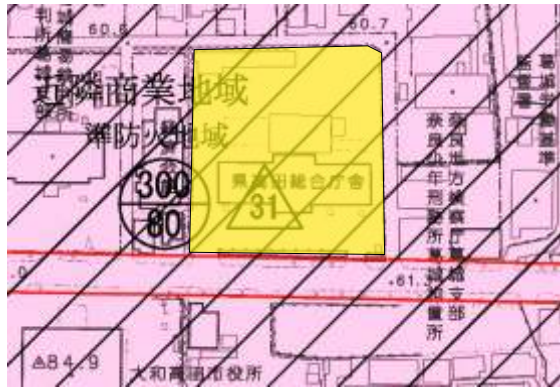
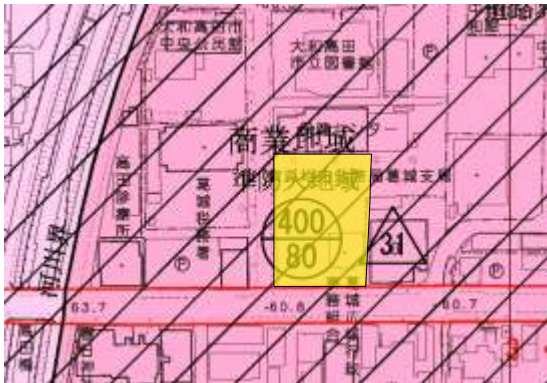
第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。
2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
3 (略)

<評価項目>

評価視点	評価項目	評価内容
まちづくりにおける将来性	上位計画との整合性	総合計画(魅力ある都市中核ゾーンの形成)や、都市計画マスタープラン(シビックコア地区の整備方針)との整合
	まちづくりへの貢献	土地利用による周辺まちづくりへの貢献や、駅・商業エリアなど市街地との位置関係など将来の発展性
市民の利便性	都市機能(他の公共施設)の集積	他の官公署施設との位置関係
		金融機関や商業施設などとの位置関係
	交通アクセス	公共交通機関によるアクセス性
		車両による道路面のアクセス性
防災拠点としての安全性	浸水想定による影響	洪水ハザードマップにおける浸水想定など、防災拠点としての安全性
	災害時の機能維持性	緊急輸送道路 ⁶ へのアクセス
		消防署との位置関係など
事業の実現性、経済性	敷地条件などの適正性	敷地面積の適合性
		法的な制約の有無
	事業費、工期の確実性	庁舎建設費、解体費など
		整備スケジュール

⁶ 第1次緊急輸送道路(県外からの災害時支援を受けるための広域幹線道路で、災害発生時に各種防災拠点などを相互に連絡する道路)、第2次緊急輸送道路(第1次緊急輸送道路と市町村役場などの防災拠点を結ぶ連絡道路)、第3次緊急輸送道路(第1次及び第2次緊急輸送道路と防災拠点を連絡する道路)の3種類が、「奈良県地域防災計画(水害・土砂災害等編)」において区分、指定されています。

（２） 候補地の比較

項目		候補地① 現庁舎敷地		候補地② 旧高田総合庁舎跡地		候補地③ 保健センター駐車場	
敷地概要	位置・形状						
	所在地	大和高田市大字大中 100-1		大和高田市大字大中 98-4		大和高田市西町 1-45	
	敷地面積	9,200 m ²		6,600 m ²		2,500 m ²	
	用途地域(指定建ぺい率、指定容積率)他	近隣商業地域(80%、300%)、準防火地域、31m高度地区				商業地域(80%、400%)、準防火地域、31m 高度地区	
	道路	前面道路:大和高田当麻線 幅員 16m 他					
	最寄駅	近鉄大和高田駅から約 1,000m JR高田駅から約 800m		近鉄大和高田駅から約 900m JR高田駅から約 700m		近鉄大和高田駅から約 750m JR高田駅から約 450m	
	現在の状況	現大和高田市庁舎		旧高田総合庁舎存置のまま		保健センター駐車場	
	周辺環境	前面道路沿いには中層の行政関連施設が並び、その外側は主に低層住宅がなっている。交通量は他の主要道路に比べて少ない。				前面道路沿いには低～中層の建物が並び、敷地北側には公民館や図書館など市民利用の公共施設が近接している。交通量は他の主要道路に比べ少ない。	
まちづくりにおける将来性	上位計画との整合性	シビックコア地区に該当する位置であるため、上位計画の「コンパクトなまちづくり」「行政機能の集積」といった方針と整合する。					
	まちづくりへの貢献	候補地③や②と比較すると、駅や商業施設からは離れた立地であり、現在地における庁舎整備となるため、人の流れや賑わい創出における効果はやや限定的となる。	△	候補地③と比較して駅や商業エリアからは離れているが、距離はそれほど遠くない。また、現在地(跡地)を有効活用することにより、賑わい創出などまちづくりへの貢献が期待できる。	○	駅や商業エリアに最も近く、また、市民利用の公共施設に近接するため、人の流れや賑わい創出といったまちづくりへの一定の貢献が期待できる。	○
市民の利便性	都市機能の集積	主要な官公署が近くにあり、金融機関や市民が利用する公共施設からはやや離れているが、大きな問題はない。	○	主要な官公署が近くにあり、金融機関や市民が利用する公共施設からはやや離れているが、大きな問題はない。	○	主要な官公署や、市民が利用する公共施設や金融機関と近接しており、利便性において問題はない。	○
	アクセスの利便性	候補地③と比較すると、駅からは離れているが幹線道路に面しており、敷地が広いため来庁者の主要交通手段である車利用において、駐車場の利便性を確保しやすい。	○	候補地③と比較すると、駅からは離れているが幹線道路に面しており、一定の敷地規模を有するため来庁者の主要交通手段である車利用において、駐車場の利便性を確保しやすい。	○	駅から最も近く、幹線道路に面しているが、敷地が狭いため市民の主な交通手段である車利用において、駐車場確保の課題がある。	△
防災拠点としての安全性	浸水想定による影響	洪水ハザードマップにおいて浸水想定水深 1.0～2.0mのエリアにあるため、浸水の危険性が最も高く、相応の浸水対策が必要となる。	△	洪水ハザードマップにおいて浸水想定水深 0.5m未満のエリアにあるため、他の候補地よりも浸水による影響は最も低い。	○	洪水ハザードマップにおいて浸水想定水深 0.5～1.0m のエリアにあるため、浸水の危険性が高く、相応の浸水対策が必要となる。	△
	災害時の機能維持性	第1次緊急輸送道路からは最も離れているが、第3次緊急輸送道路に接している。消防署が隣接しているため連携しやすい。	○	第1次緊急輸送道路からはやや離れているが、第3次緊急輸送道路に接している。消防署も 0.1kmと近いため連携しやすい。	○	第1次緊急輸送道路に最も近いが、消防署がやや離れており他の候補地に比べて指揮命令などの連携面で劣る。また、敷地が狭いため非常時に使える屋外スペースが確保できない。	△
事業の実現性・経済性	敷地条件などの適正性	用途地域は、近隣商業地域で問題ない。また、敷地面積も新庁舎の建設可能な規模である。	○	用途地域は、近隣商業地域で問題ない。また、敷地面積も新庁舎の建設可能な規模である。	○	用途地域は商業地域で問題ないが、敷地が狭いため、敷地外の駐車場の確保、庁舎建物の高層化など、機能面の課題があり適正な敷地であるといえない。なお、築後40年以上経過の中央公民館も一体的に建て替える考え方もあるが、容積率制限や駐車場が庁舎と分離するなどの課題は解消されない。	×
	事業費、工期の確実性	仮設庁舎の整備及び既存庁舎の解体が必要となり、仮設庁舎への移転後に新庁舎の建設工事着手となるため、事業費の増大及び工期が長期化する可能性がある。	△	現庁舎を使用しながら新庁舎建設が可能となるため、仮設庁舎が不要となり、事業費及び工期を最も抑えることができる。なお、新たな事業債適用のための整備スケジュールが可能な候補地となる。	○	上記の他、保健センター用駐車場の確保も必要となり、結果的に事業費の増加及び工期が長期化する懸念がある。なお、中央公民館を一体的に建て替えた場合も、整備対象床面積の増加などにより費用が増大する。	×
総合評価		上位計画との整合性、敷地条件の適正性に問題はないが、浸水の影響による防災拠点としての安全性における課題や、仮設庁舎整備の必要性など事業費及び工期の確実性の観点から、新庁舎の建て替え敷地としては候補地②に劣る。	△	まちづくりにおける上位計画との整合性及び防災拠点としての安全性に問題がなく、事業の実現性として敷地条件などの適正性、事業費及び工期の確実性の観点から、新庁舎の建て替え候補地として最も適している。	○	まちづくりの発展性、都市機能の集積については問題ないが、敷地条件などの適正性、事業費及び工期の確実性の観点で大きな課題があることから、新庁舎の建て替え候補地としては不適である。	×

【評価記号の意味合い】 ○…問題ない △…やや難あり ×…大きな問題がある

3. 新庁舎の建設位置

前記の「1. 候補地の抽出」及び「2. 候補地の比較」により、まちづくりにおける将来性や市民の利便性、防災拠点としての安全性において、他の候補地と比較して大きな問題がなく、新庁舎の確実かつ早期整備が実現でき、経済性の面でも有利となる「候補地② 旧高田総合庁舎跡地」を新庁舎の建設位置とし、検討を進めていくこととします。

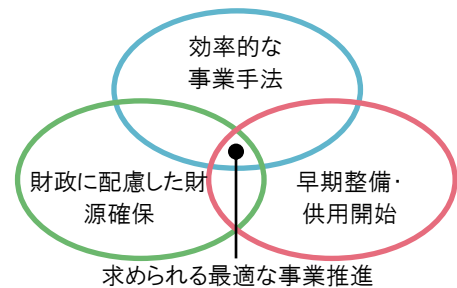
<新庁舎の建設位置>

新庁舎の建設位置は、「候補地② 旧高田総合庁舎跡地」として検討を進める。

6章 新庁舎建設事業の進め方

新庁舎の建設においては、3章で示した基本理念・基本方針の実現をはじめ、現状の課題を早期解決するとともに、公共事業として効率的かつ確実な事業推進を図ることが求められます。

基本的な考え方として、「効率的な事業手法」、「財政に配慮した財源確保」、「早期整備・供用開始」の観点から、最適な事業の進め方を見極める必要があります。



1. 事業手法について

限られた財源のもと、より効率的で効果的な公共施設の整備を行うため、設計や施工の垣根を越えた整備手法、民間ノウハウの活用を前提とした方式を導入する事例も増えてきています。

以下に、代表的な事業手法の概要を示します。

(1) 分離発注方式（従来方式）

- 設計・施工分離方式。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。
- 維持管理などを含む手法として、DBO方式（Design-Build-Operate）もあるが、特有設備の稼働・運転ノウハウが必要となる施設（水処理・斎場など）への導入事例が多い。

(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や、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（BTO、BOT）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）がある。

(4) その他の手法

- リース方式と呼ばれる、民間が資金を調達し、施設を建設して公共へ建物を賃貸借契約に基づき一定期間リースする手法や、ECI方式（Early-Contract-Involvement）と呼ばれる、設計段階から施工者を決めておき、施工者の技術協力を得ながら設計を進めて工事仕様や数量を決定していく手法などがある。

2. 財源及び事業スケジュールについて

(1) 財源計画の考え方

新庁舎の建設は、大規模な公共事業となるため、できるだけ市の財政に配慮した財源確保に努める必要があります。

新庁舎建設に活用できる主な財源としては、地方債、基金、一般財源がありますが、平成 29 年度から、国において新たな地方財政措置導入の方針が示されています。具体的には、耐震化が未実施の庁舎建て替えに充当できる事業債(市町村役場機能緊急保全事業)で、交付税措置されるなど本市においても有利な財源となります。ただし、活用にあたっては時限措置が設定(事業年度として平成 32 年度まで)されており、新庁舎の建て替えをそれまでに終えておく必要があります。⁷

本市財政への貢献として、当該地方債の活用を前提とした建設事業を推進する方針とし、そのために必要となる効率的な事業手法の導入及び事業工程計画について、次に示します。

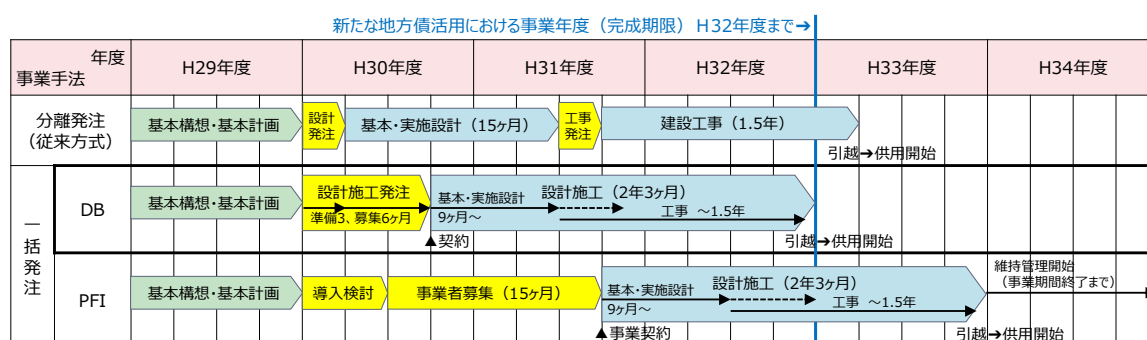
(2) 事業スケジュールについて

主な事業手法ごと(分離発注方式、DB方式、PFI方式)の想定スケジュールを次表に示します。

分離発注方式(従来方式)では、設計業務や建設工事をそれぞれ個別に実施するため、各段階で相応の期間が必要となり、発注期間も含めると平成 33 年度中の建て替え整備完了となります。また、PFI方式は、事前の導入可能性検討や、法律に基づく事業者募集・選定期間が必要となるため、平成 33 年度までの建て替え整備完了のスケジュールになります。

一方、DB方式は、設計施工の事業者募集・選定期間がPFI方式よりも短く、かつ、工期短縮(基本・実施設計及び施工の一体的な進め方、工事工程の効率化)が期待できることから、スムーズな事業進捗を前提とした場合、地方債活用期限の平成 32 年度までの建て替え整備完了が実現できると考えられます。

＜事業手法別の想定スケジュール＞



3. 事業の進め方

前記のとおり、新庁舎の建設事業については、平成 32 年度までの施設整備完了に基づく財政に配慮した有利な財源の活用、良好な市民サービスの早期提供を実現できる、DB方式(設計施工一括発注)による施設整備を前提として、検討を進めるものとします。

なお、概算事業費や具体的な財源計画、スケジュールについては、基本計画段階で具体的な施設計画に応じて検討を行うこととします。

⁷ 新たな地方債については、総務省より示された「平成 29 年度地方債同意等基準」及び「平成 29 年度地方債同意等基準運用要綱」に基づき、今後検討を進めます。