

大和高田市新庁舎建設基本計画

概要版
平成30年
3月策定

昭和38年に建設された大和高田市庁舎の現在の建物について、耐震性の不足や老朽化等の課題を受けて、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進め、平成29年8月に「大和高田市新庁舎建設基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。

基本構想では、現庁舎の課題整理や建設の必要性、新庁舎整備に向けた基本方針の設定及び建設地の評価・比較及び決定等の検討を行いました。より具体的な条件等を示す「大和高田市新庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

策定に当たっては、基本構想段階から引き続き、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」における議論、市職員で構成する「庁舎整備庁内検討委員会」による検討とともに、庁舎整備庁内検討委員会の下部組織として職員による3つのワーキング部会を設置し、分野ごとの具体的な内容について検討を進めました。

基本計画は、具体的な事業条件を規定するもので、設計・施工へとつなげるための重要な位置付けとなります。



1. 基本的な考え方

□ 庁舎整備の基本方針

＜新庁舎建設の基本理念＞

「夢」・「笑顔」咲き「未来」へと時を紡ぐ 人と地域の「輪」を育むよりどころ

子どもから大人まで、みんなが夢を描き笑顔があふれるまちづくりに向けて

大和高田の誇りをずっと先の未来へと受け継ぎ

人と人、人と地域のつながりや絆をはぐむ

市民のよりどころとして愛される庁舎となることを目指します



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
- 危機管理機能
- セキュリティ対策

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
- 省エネ・省資源
- 周辺環境・景観配慮

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
- プライバシー配慮
- 市民利便機能

新庁舎建設の基本方針

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
- 執務空間などの機能性
- 柔軟性・経済性

□ 各項目の検討方針

● 導入機能

4つの基本方針を実現し、新庁舎に必要な具体的な導入機能・方策について検討します。

● 必要規模

全体で約9,800～10,800㎡とした規模を、導入する機能やスペース等の検討に基づき、可能な限りコンパクトにまとめる方針とします。

● 建設位置

「旧奈良県高田総合庁舎跡地」において新庁舎の建設を進めます。機能的かつ効率的な庁舎整備に向け、周辺地など活用可能な土地を含めた施設整備も視野に入れ、敷地条件等の整理を行います。

● 施設計画

必要規模や敷地条件に基づき、周辺環境にも配慮した機能的な庁舎整備実現のため、土地利用計画や平面・階層構成の他、構造・設備計画及び外構・景観計画等の検討を行います。

● 事業計画

DB（デザイン・ビルド）方式による平成32年度末までの施設整備完了を目指し、施設計画に基づく概算事業費の算定や財源計画、事業スケジュール等をより具体的に検討します。

2. 新庁舎の導入機能

ロ 市民を支える、安心安全な庁舎づくり

● 防災拠点としての機能

- 耐震性能の確保…免震構造の採用
- 万全な防災対策…浸水等の災害対策
- 設備システムのバックアップ対策…非常用の電源や給排水設備の設置

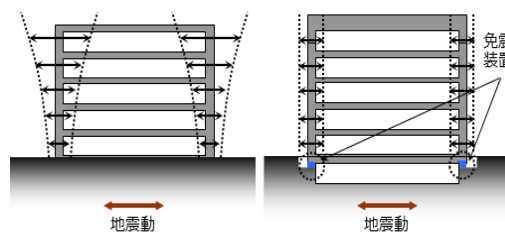
● 危機管理機能

- 災害対策本部機能の確保…災害対策本部や仮眠室等の設置、車輛動線対策
- 備蓄機能等の確保
- 一時避難への対応
- 業務継続への配慮
- ホバリングスペースの設置

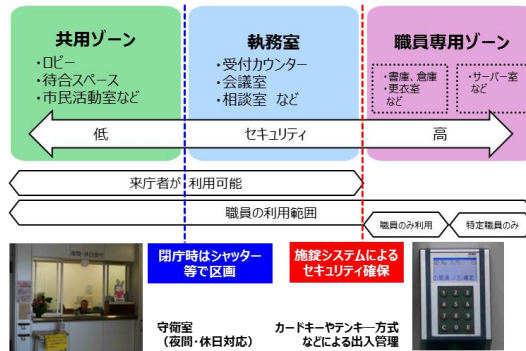
● セキュリティ対策

- セキュリティゾーニング
- 入退室管理機能の確保
- 防犯対策…守衛室の設置、セキュリティシステムの導入

【構造形式（耐震構造・免震構造）のイメージ】



【セキュリティゾーニング】



災害対策本部兼庁議室の例
(福島市庁舎)



職員休養室/兼災害時の仮眠室の例
(青森市庁舎)



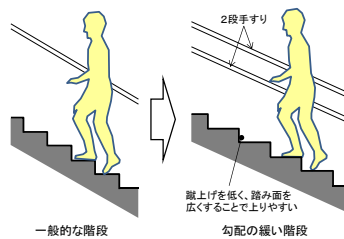
職員休養室/兼災害時の仮眠室の例
(青森市庁舎)

ロ 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

誰もが使いやすいユニバーサルデザインに対応した庁舎を目指し、「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」に準拠します。

- 移動空間における配慮…移動しやすい通路・階段・エレベーター等の計画、サイン・誘導案内の計画
- 行為空間における配慮…使いやすい窓口、多目的トイレ、授乳室の設置
- 誰もが快適で利用しやすい環境づくり…シックハウス対策、受動喫煙対策



一般的な階段

勾配の緩い階段



サインイメージ (福島市庁舎)



窓口カウンターの設置例 (伊予市庁舎)



授乳室の設置例 (青森市庁舎)

● プライバシー配慮

- 相談室や相談ブースの設置
- 窓口カウンター廻りの工夫…仕切りパネルの設置、気軽に相談できる環境

● 市民利便機能

- 市民活動室の設置…市政参画、市民協働による地域活動
- 市民の憩いの場の提供…気軽に立ち寄りくつろげる市民サロン、飲食スペースの設置
- 市民利便機能の設置…ATMコーナー、自動販売機コーナー、売店スペース



市民協働スペースの設置例 (紀の川市庁舎)



相談ブース設置例 (柏屋町庁舎)



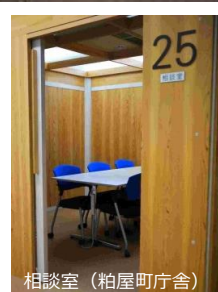
多目的トイレ設置例 (愛西市統合庁舎)



ATMコーナー設置例
(立川市庁舎)



市民サロン設置例 (青森市庁舎)



相談室 (柏屋町庁舎)

ロ 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…コンシェルジュやフロアマネージャーの配置
- 窓口部門の集約配置…市民のライフイベントに関する手続関連を低層階に集約
- 窓口案内表示の工夫…窓口や手続の内容が分かりやすい表示
- 待合スペースの充実化…快適な待合スペース、情報提供機能の充実化
- キッズスペースの設置
- 使いやすい駐車場等の計画…十分な駐車台数、おもしろい駐車場、車寄せ等



ゆとりのある待合ロビー（玉名市庁舎）



総合案内（青梅市庁舎）



見通しのよい執務空間（青梅市庁舎）



子育て窓口付近のキッズスペース（立川市庁舎）

● 執務空間などの機能性

- 機能的・効率的な部門配置
- オープフロアの執務空間
- 会議スペースの充実化
- 書庫・倉庫等の充実化
- 福利厚生機能の充実化

● 柔軟性・経済性

- 高いフレキシビリティの確保…移設しやすい間仕切壁、フリーアクセスフロア
- 維持管理・更新のしやすさ
- ライフサイクルコストへの配慮…イニシャルコストとランニングコストの抑制



目的・手続きを表示した窓口サイン（吹田市庁舎）



玄関横の屋根付き駐車場（福島市庁舎）

ロ 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

- 情報発信機能の充実化…市政情報コーナー、公衆無線LANの設置
- 多目的に活用できるスペースの設置…通常時は休憩ロビー利用、ミニコンサート、展示会等の催事利用
- 開かれた議会としての工夫…傍聴スペース、議会中継、ICT化対応の会議システム



充実した情報コーナー（立川市庁舎）



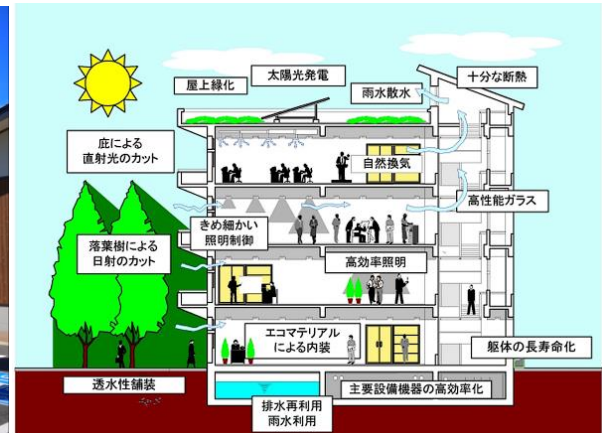
議場フロアのロビーイメージ（町田市庁舎）

● 省エネルギー・省資源

- 自然エネルギーの有効活用…太陽光発電、雨水利用、自然採光
- 省エネルギー技術の積極的な導入…高効率照明、空調システム、断熱や日射遮蔽
- 環境負荷の低減…自然材料、再生資源の利用、電気自動車充電設備
- 長寿命化への配慮…長期耐久性を確保した構造体、将来の変化にも柔軟に対応できる空間可変性の確保



充電設備の設置例（設楽町庁舎）



● 周辺環境・環境配慮

- 周辺環境に配慮した施設計画…北側宅地への配慮、車動線の配慮
- 庁舎にふさわしいデザイン計画…市のシンボル、機能美が現れるシンプルなデザイン
- 地域性に配慮した施設計画…地域特性を踏まえた外構・植栽計画、県産材の活用



3. 新庁舎の施設計画

□ 敷地の概要

所在地	大和高田市大字大中98番4 (旧奈良県高田総合庁舎跡地)
敷地面積	6,476.51㎡
用途地域等	近隣商業地域・準耐火地域・31m高度地区
建蔽／容積／日影	80％／300％／日影規制なし



□ 新庁舎の規模設定

- **基準面積 9,817.8㎡**
：旧総務省基準より執務室や議会部門などの基本的な機能の面積として算定
- **付加機能面積 700㎡**
：防災拠点300㎡＋市民利便機能300㎡＋福利厚生100㎡

新庁舎の規模 約10,000㎡

上記より庁舎全体の規模は9,800＋700＝10,500㎡程度となりますが、災害時に必要なスペースを平常時は別の用途として活用するなど、可能な限りコンパクトな施設づくりを進める方針とし、本編27頁に示す機能別の面積構成に基づき、新庁舎の延床面積を約10,000㎡と設定します。

- **駐車場**
：駐車場は平面駐車とし、来庁者用約120台＋公用車用約70台の合計190台程度を確保します。来庁者用は現状の台数である95台を可能な限り敷地内に確保し、来庁者用の一部と公用車用は現庁舎敷地に確保します。
- **駐輪場**
：現状の台数である65台以上を来庁者用として敷地内に確保します。また、駐輪場は屋根付としメイン入口の近くに配置します。

□ 土地利用・配置計画

土地利用及び庁舎建物の配置については、敷地北側にある住宅に対して、圧迫感及び日影の影響が最小限となる計画とします。そのうえで、1階窓口機能スペースの確保や環境負荷についても考慮した配置計画とします。
以上の前提を踏まえ、高さ制限や道路斜線などを満足する配置案の比較を行った結果、周辺環境への配慮及び来庁者用駐車場の確保の点で優位となる配置B案で検討を進めました。

【配置計画案比較】

	配置A案	配置B案	配置C案
配置イメージ			
評価	△	◎	○

敷地南側に新庁舎建物を、北側に来庁者用駐車場を配置し、庁舎正面にはタクシーやコミュニティバスなどの一時的な乗り降りのための車寄せを設置します。来庁者の自動車は、敷地東側道路を經由して東側から入り、庁舎西側を通過して市役所通りに入る動線計画とします。
また、市役所通り側の庁舎前面には緑地を設け、歩行者のアプローチ空間とします。駐車場から庁舎出入口への動線も歩行者の安全に配慮します。

【新庁舎建設等の配置による動線イメージ】



※配置・動線計画図はイメージであり、今後の設計等により変わる可能性があります。

□ 平面計画・階層構成

部門配置の基本方針

- 市民の利用頻度が高い「窓口」「相談」「情報提供」機能は、利便性に配慮して低層階に配置する。
- 相互の関連性が強い課は、可能な限り近接した階・場所に配置する。
- 防犯セキュリティに配慮した階層配置とする。
- 議会機能は、構造上、大空間を確保しやすい最上階に配置する。

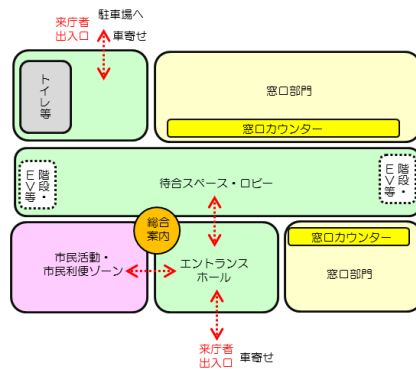
低層階の計画

1、2階の主に窓口部門により構成される低層階は、エントランスホールと待合ロビーがつながるゆとりある空間とし、全体を適度に見わたせ、分かりやすく開放的な雰囲気とします。

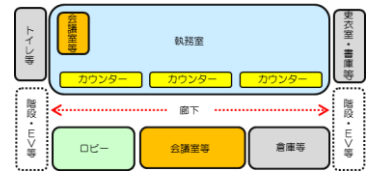
上層階の計画

執務室は、配置部門の特性に合わせ、来庁者の分かりやすさや職員動線の効率性、部門間の連携などを踏まえたゾーニングとします。

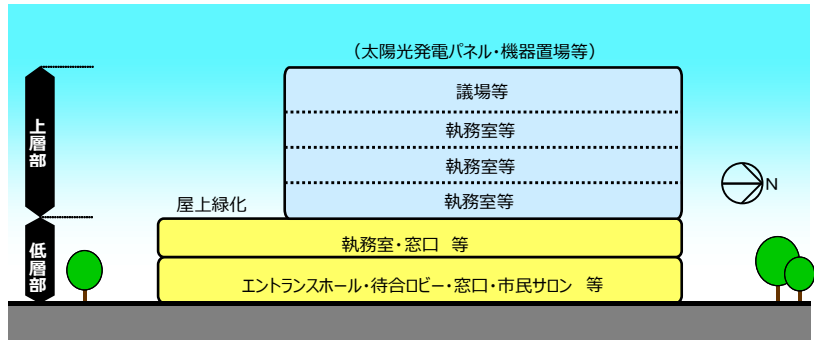
【1階のゾーニングイメージ】



【上層階のゾーニングイメージ】



【階層構成・断面イメージ(例)】



□ 構造・設備計画

構造計画

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」に定める耐震安全性の目標のうち、新庁舎は災害応急対策活動の中核となる施設であるため、下表の性能を持たせます。

部位	分類
構造体	I 類
建築非構造部材	A類
建築設備	甲類

設計時には建築計画や設備計画との整合を図るとともに、地盤性状に応じた最適な基礎形式の選定を行います。

設備計画

新庁舎の設備については、基本設備に加え、災害応急対策活動の中核施設としての対応や環境配慮の観点から、必要な設備を導入します。

基本設備

- 電気設備：電灯、情報通信、防災、防犯など
- 給排水衛生設備：衛生、ガス、消火、雨水利用など
- 空調設備：空調、換気、排煙

災害対策設備

- 発電機設備：ディーゼルエンジン非常用発電機
- 衛生設備：マンホールトイレ
- 給水設備：飲料水兼用耐震性貯水槽
- 排水設備：非常用汚水貯留槽

□ 外構・景観計画

外構計画

- 建物南側に広場を確保し、市民利便スペースと一体的に利用できるようにします。
- 周辺環境に寄与する緑豊かな屋外空間とします。
- 周辺住民や来庁者の安全に配慮し、東側道路や建物周辺に歩行者専用通路を確保します。

景観計画

新庁舎は、周辺環境や地域全体の景観を踏まえたデザインとします。近景から遠景に至る様々な方向から見た場合の庁舎外観の見え方など、総合的に計画します。

- ①形態・意匠の工夫
 - ②緑化の推進
 - ③色彩による調和
- 駐輪場やゴミ置場等は、周辺の景観との調和を図るとともに、防犯や安全面、利便性に配慮します。



□ 維持管理・施設運用について

新庁舎の適切な運用管理に向けて、竣工後の管理運営にも配慮して設計します。また将来の利用状況の変化に柔軟に対応できるものとし、運用管理面における経費を節減できる工夫を行い、ライフサイクルコストの低減に努めます。

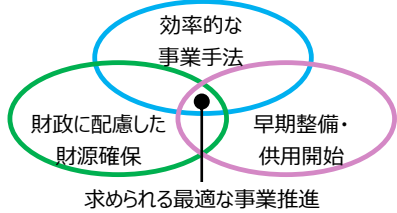
（具体例）

- 耐久性のある建築材料
- 維持管理のしやすい建築材料
- 設備機器更新のしやすい計画
- 位置変更のしやすい間仕切壁

4. 新庁舎の事業計画

事業手法

①効率的な事業手法、②財政に配慮した財源確保、③早期整備・供用開始の観点からDB方式により事業を進めます。



DB/デザインビルド方式のメリット

- ①効率的な事業手法 …設計・施工部分の一括実施により、施設整備に関する民間ノウハウ活用、効率化を図ることができる。
- ②財政に配慮した財源確保 …起債や基金、一般財源の他、交付税措置される有利な事業債の活用を前提とした財源確保が可能となる。
- ③早期整備・供用開始 …設計・施工と施設整備を一気通貫で行えること、民間ノウハウ活用による工期の短縮化により、事業のスピードアップを図ることができる。

概算工事費・財源計画

概算事業費

新庁舎整備等に必要な事業費を下表に示します。

費 目	費用(千円)	備 考
調査関連費	22,626	地質調査、埋蔵文化財調査、敷地測量等
管理支援業務費(CM)	99,900	契約済額
オフィス環境整備支援業務費	17,291	
基本・実施設計費	140,399	
工事監理費	35,259	
建物工事費	4,650,000	新庁舎規模約10,000㎡
外構工事費	225,000	外構面積約7,500㎡(現庁舎敷地の一部含む)
旧高田総合庁舎解体撤去費	97,740	県鑑定額
現庁舎解体撤去費	160,925	約6,437㎡
備品費	250,000	家具・備品購入費用
移転費	20,000	移転引越に係る費用
土地購入費	228,676	県との協定適用額
計	5,947,816	税込※

財源計画

新庁舎整備のための財源計画を下表に示します。本市に有利となる新たな地方債（耐震化未実施の庁舎建替事業）をはじめとする資金充当を中心に、事業年度に応じてバランスよく配分するとともに、基金や、整備内容に応じた補助金の活用など、財政負担に十分配慮します。

財 源	金 額	説 明
起債 (地方債)	約45. 2億円	○市町村役場機能緊急 保全事業債 ○一般単独事業債
上記以外 (基金等)	約14. 3億円	○庁舎整備基金 ○一般財源
計	約59. 5億円	税込※

※概算事業費、財源計画については現時点での試算であり、今後、制度等の動向や消費税の増税などにより変動が生じる場合があります。

事業スケジュール及び今後の進め方

前記までの事業計画を踏まえた今後の事業スケジュールを下表に示します。次年度当初より、DB方式による事業発注を開始し、早期にDB事業者（設計・施工者）を決定します。その後、設計や建設工事（先行して旧奈良県高田総合庁舎を解体）を進め、平成32年度末の完成、庁舎機能の移転を経て、平成33年度の早期の供用開始を目指します。

【事業スケジュール（予定）】

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度
業務等						
基本計画	基本計画策定					
庁舎建設に係る 管理支援業務	発注準備	発注・契約支援、設計・施工マネジメント、移転支援等				
オフィス環境整備 支援業務	発注	オフィス環境計画・基本・実施設計等				
DB事業		DB発注				
設計			基本・実施設計等			
工事			解体工事	新庁舎建設工事		
移転(引越し)・ 現庁舎解体等					移転	現庁舎 解体工事 現庁舎跡地 駐車場整備

今後の進め方

DB事業者の公募・選定結果や、提案内容に基づく基本設計の内容など、各事業段階において適切に公表を行い、新庁舎建設を市民にとって分かりやすく、身近な事業となるよう努力していきます。

＜お問合せ先＞

〒635-8511 大和高田市大字大中100-1
大和高田市役所庁舎建設準備室（市役所本庁舎 2 階）
TEL 0745-22-1101（代） FAX 0745-52-2801
E-mail chousha@city.yamatotakada.nara.jp

