

大和高田市新庁舎建設基本構想

平成29年8月
概要版

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や老朽化、機能面では、通路・スペースが狭いなど構造・規模とも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。）として策定したものです。

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」において、庁舎のあるべき姿や建設位置など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ました。

基本構想は、次の基本計画へ進むための基本的な指針です。引き続き、本市の上位・関連計画との整合を図りながら、庁舎整備の検討を進めていきます。

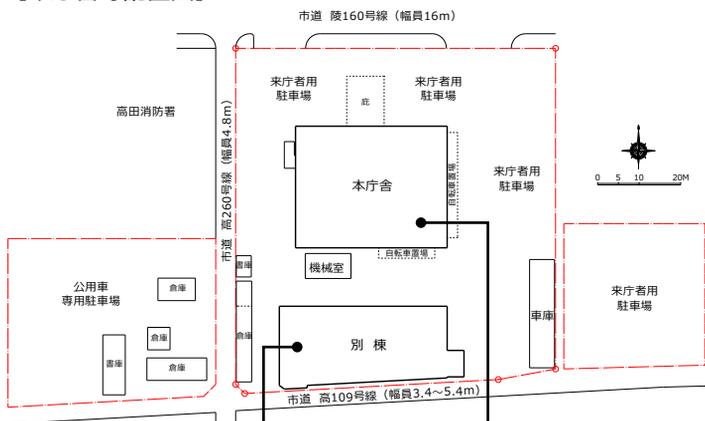


1. 現状と課題の整理

□ 現庁舎の概要

建物名称	市役所		参考/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 (H元年増築)
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㎡ (参考：職員1人当たり約18.8㎡/人)		1,252㎡

【本庁舎等配置図】



□ 現状の課題

- **施設の老朽化**
：構造体の劣化進行や各種設備の老朽化など
- **耐震性の不足**
：本庁舎の耐震性能不足による安全面の懸念など
- **防災機能の不備**
：設備の浸水対策、指揮命令機能が不十分など
- **市民サービス面の課題**
：総合案内機能の不足やプライバシー面の問題など
- **バリアフリー面などの課題**
：トイレの使いづらさ、誘導案内機能の不足など
- **駐車場など外部動線の課題**
：駐車場が分かりにくい、駐車台数が不足など
- **庁舎の狭あい化**
：個別の相談室や会議室の不足など
- **高度情報化への対応不足**
：サーバー室の位置やICT化が困難な施設環境など
- **執務面の非効率性**
：セキュリティ対応や室内環境、スペースの不足など



別棟



本庁舎

【劣化したコンクリートむき出しの壁】



【階段踊り場にある使いにくいトイレ】



2. 新庁舎建設の必要性

- **課題の早急な解決・対応が求められる**
：特に防災拠点を担う本庁舎耐震性、安全性の確保

- **耐震改修では全ての課題解決・対応は困難**
：狭あい化や市民サービス面の課題は解消されない
：近い将来に再度建て替えが必要となり経済的にも非効率

H32年度までに建て替えを完了させる自治体に対して、交付税措置が行われる事業債の適用がH29年度より導入

耐震性能を含めた万全な危機管理機能を備えるとともに、機能的に必要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**

3. 庁舎整備の基本方針

□ 基本方針の前提

- **課題を解決する**

： 9つの課題を確実に解決・克服するための網羅的な方針

- **市の将来像に沿う**

： 総合計画、都市計画マスタープラン、地域防災計画など

- **市民意向を重視する**

： 市民アンケート結果より「望ましい庁舎整備」として重要な3つの視点
「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」

- **社会情勢を見据える**

： 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

□ 基本理念・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くむ
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

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

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

4. 新庁舎の必要規模

□ 基本指標

- **人口推移 H29.4.1現在で66,400人**
：住民基本台帳より。今後さらなる人口減少が考えられる。
- **職員数376人、議員数18人と設定**
：新庁舎への統合が想定される組織に属する職員数。

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想定。
 ……新庁舎整備の基本指標として、本庁舎及び別棟の各部門、教育委員会他、将来的な統合化が考えられる上下水道部の平成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、議員数は条例に規定する定数18人と設定。

□ 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 1,000㎡**
：旧総務省基準に含まれない災害対策・市民利便機能を他市事例を参考に設定。

新庁舎の規模
約9,800～10,800㎡
 駐車場の規模：約190台
 （来庁者用120台+公用車70台）

新庁舎の必要規模については、約9,800～10,800㎡を基準として設定します。なお、新庁舎の規模については、基本計画段階で機能別の面積設定を行い、市民サービスの向上に資する機能に十分な面積を配分したうえで、できるだけコンパクトな施設規模となるよう継続して検討を行います。

5. 新庁舎の建設位置

□ 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)
①現庁舎敷地	約9,200㎡	近隣商業地域 (80%/300%)
②旧高田総合庁舎跡地	約6,600㎡	近隣商業地域 (80%/300%)
③保健センター駐車場	約2,500㎡	商業地域 (80%/400%)

【候補地位置図】



□ 候補地の比較

新庁舎建設の候補地は、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。

これらの視点などを踏まえ、以下の評価項目・評価方法を設定し、候補地の比較・評価を行います。

【候補地の評価項目・重み付け/配点】

評価視点	評価項目	配点/計100点
まちづくりにおける将来性	上位計画との整合性	5.0
	まちづくりへの貢献	10.0
市民の利便性	都市機能（他の公共施設等）との近接性	5.0
	アクセスの利便性	10.0
	交通渋滞など周辺への影響	10.0
防災拠点としての安全性	地震発生時の影響	5.0
	浸水想定による影響	10.0
	災害時の機能連携	10.0
事業の実現性・効率性	敷地条件としての適正性	15.0
	事業費	10.0
	工期	10.0

【評価方法/評価基準】

評価区分	評価基準	係数 (×配点)
A	特に評価できる (候補地/場所として適している)	1.0
B	一定の評価はできる (候補地/場所として概ね適している)	0.6
C	評価できるとはいえない (候補地/場所としての課題が大きい)	0.2

【候補地の評価・比較】

評価視点	評価項目	配点	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		
まちづくりにおける 将来性	上位計画との整合性	5.0	15.0	A	5.0	A	5.0	A	5.0
	まちづくりへの貢献	10.0		A	10.0	A	10.0	B	6.0
市民の利便性	都市機能（他の公共施設等）との近接性	5.0	25.0	A	5.0	A	5.0	A	5.0
	アクセスの利便性	10.0		A	10.0	A	10.0	B	6.0
	交通渋滞など周辺への影響	10.0		A	10.0	B	6.0	C	2.0
防災拠点としての 安全性	地震発生時の影響	5.0	25.0	B	3.0	B	3.0	B	3.0
	浸水想定による影響	10.0		C	2.0	A	10.0	B	6.0
	災害時の機能連携	10.0		A	10.0	A	10.0	B	6.0
事業の実現性・ 効率性	敷地条件としての適正性	15.0	35.0	A	15.0	B	9.0	C	3.0
	事業費	10.0		C	2.0	B	6.0	C	2.0
	工期	10.0		B	6.0	A	10.0	C	2.0
合計		100.0		78.0		84.0		46.0	

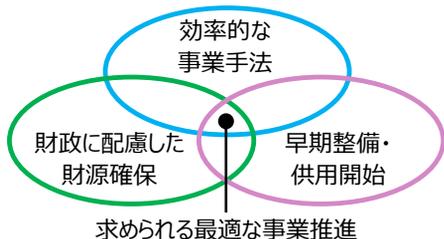
まちづくりにおける将来性や市民の利便性、防災拠点としての安全性において、他の候補地と比較して大きな問題がなく、新庁舎の確実かつ早期整備が実現でき、経済性の面でも有利となる
「候補地② 旧高田総合庁舎跡地」を新庁舎の建設位置とします

今後の基本計画において、より機能的な施設配置等の実現を目指し、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、検討を進めます。

6. 新庁舎建設事業の進め方

□ 基本的な考え方

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手法とします。



□ 財源計画及び事業スケジュール

平成29年度から、国において新たな地方財政措置として、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、交付税措置、平成32年度までに事業完了の期限）の導入方針が示されました。

本事業においては、**市の財政に有利となる新たな事業債を活用する**方針とします。その場合、平成32年度までの建て替え完了を実現できる事業スケジュールとして、DB/デザインビルド方式が考えられます。

【事業手法別の想定スケジュール】

新たな地方債活用における事業年度（完成期限） H32年度まで→

年度 事業手法	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度
分離発注 (従来方式)	基本構想・基本計画	設計発注 基本・実施設計 (15ヶ月)	工事発注	建設工事 (1.5年)	引越→供用開始	
一括発注	DB	基本構想・基本計画 設計施工発注 準備3、募集6ヶ月	基本・実施設計 9ヶ月～	設計施工 (2年3ヶ月) 工事 ~1.5年	引越→供用開始	
	PFI	基本構想・基本計画 導入検討	事業者募集 (15ヶ月)	基本・実施設計 9ヶ月～	設計施工 (2年3ヶ月) 工事 ~1.5年	引越→供用開始 維持管理開始 (事業期間終了まで)

□ 事業の進め方

新庁舎の建設は、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**設計施工一括発注のDB方式**による施設整備として、本市による適正なチェック体制や品質管理の確保を前提に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引き続き検討を行います。

<お問合せ先>

〒635-8511 奈良県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

