

みんなの庁舎

大東市庁舎整備基本構想

概要版



大東市

大東市庁舎整備基本構想（案）

1 現庁舎の現状とこれまでの経過

現庁舎は、昭和40年に本庁舎が建設されてから55年余りが経過しており、この間、増築等を行ってきましたが、各種窓口の狭隘化、庁舎機能の分散化といった問題を抱えています。

さらに、平成20年度に行った耐震診断調査において、現庁舎の大部分が、震度6強の地震により「倒壊し、又は崩壊する危険性がある」、「危険性が高い」ことが判明しています。

この結果を受け、市では平成24年度以後、具体的な検討を始めました。

庁内組織としては、平成26年度から発足した大東市庁舎に関する庁内検討会議を経て、平成29年度には、副市長以下特別職及び部長級で組織された「大東市庁舎整備に関する推進本部会議」を設置し、事業の進め方や方針をはじめ、本構想に記載している「候補地の抽出条件」「整備パターン」などについて、これまで計14回にわたり会議を開催し、議論を行ってきました。

また、大東市議会においても、平成25年度に特別委員会が設置され、これまで継続的に市より検討状況の報告を行い、それに対する審議が行われてきました。

これらに加え、令和2年2月には、公募市民や学識経験者、関係団体の代表者により構成される「大東市庁舎の在り方等に関する審議会」を設置し、大東市の将来を見据えた、庁舎の在り方や理想の庁舎像について、審議が重ねられました。本構想にある「基本方針」「導入機能」などは、その審議における多角的かつ建設的な意見を参考としております。

これら、市議会特別委員会、審議会に加え、市民ヒアリングや意見交換会、庁内プロジェクトチームなど、これまでの様々な議論、審議、意見聴取などの検討経過を踏まえ、整備の基本的な考え方となる「基本方針」、「庁舎に必要な機能と規模」、また具体的な「候補地の条件」、「整備パターンの比較検討」などを取りまとめた、「大東市庁舎整備基本構想」を「大東市庁舎整備に関する推進本部会議」において策定いたしました。



2 庁舎整備の基本方針

1 大規模災害時でも市民の安全・安心を守り、事業継続が可能な庁舎

- 大地震に備え、庁舎の耐震性能を確保。大規模浸水も想定し、市民や職員の生命を守る
- 災害時の司令塔として迅速な対応を取るための活動拠点として、必要な行政機能を継続できる庁舎づくりを進める

2 時代の変化に対応できる未来志向の庁舎

- I C Tを活用し行政サービスを改善し、市民の利便性を高める
- I C Tを積極的に取り入れ、オンライン手続きなど時代に見合った庁舎をめざす
- 将来的な変化に対応できる柔軟性を備えた庁舎づくりに取り組む

3 利便性が高く機能的で、だれもが利用しやすい庁舎

- 窓口部門の集約化、ワンストップ化など、来庁者に分かりやすく、機能的な市民サービスの提供を行う
- ユニバーサルデザインを採用し、快適で安全な室内空間を創出し、誰もが不自由なく利用できる庁舎づくりを行う

4 簡素で経済性に優れ、環境や景観に配慮した庁舎

- 初期費用を最小限に抑え、経済性を重視したシンプルで機能的な庁舎をめざす
- 維持管理にかかる費用などが将来の負担とならないよう努める
- 環境の視点を十分に取り入れるとともに、良好な景観形成に努め、将来世代への負荷を抑制

5 市民・行政の共創の場となる庁舎

- 地域住民とともに、様々な地域課題を解決していく拠点となる
- 市の各種計画・方針等との整合性を図りながら、市民・行政が一体となって、まちづくりを進める共創の場とする

3 庁舎の導入機能

1. 大規模災害時でも市民の安全・安心を守り、事業継続が可能な庁舎

- 1) 災害対策本部機能の整備
- 2) 安全な構造計画(十分な耐震性能の確保)
- 3) 非常用設備の設置(ライフラインの確保、非常時資器材の配置等)
- 4) 浸水対策(止水板や防水シャッター等の整備、重要設備の上層階配置)
- 5) 平時からのリスク回避 (ソフト対策の検討)

2. 時代の変化に対応できる未来志向の庁舎

- 1) 各種手続きのオンライン化(来庁の必要性を軽減、情報格差の解消)
- 2) ICTを活用した利用しやすい窓口
- 3) ペーパーレス化・内部事務の効率化
- 4) 職員の多様な役割・働き方の促進(テレワークやオンライン会議の活用)
- 5) 社会情勢に対応できる柔軟性と可変性

3. 利便性が高く機能的で、だれもが利用しやすい庁舎

- 1) ユニバーサルデザインの導入(待合スペースの確保と安全でスムーズな動線確保)
- 2) 窓口のワンストップ化(移動負担の軽減と利用しやすいレイアウト)
- 3) 子育て支援機能の充実(授乳室、キッズスペース等)
- 4) プライバシーへの配慮
- 5) 案内情報機能の整備(多言語標記、ピクトグラム等)
- 6) 良好な空間形成(効率的な執務空間と感染症対策)
- 7) セキュリティ対策

4. 簡素で経済性に優れ、環境や景観に配慮した庁舎

- 1) インitialコスト・ランニングコストの低減
- 2) 環境への配慮(環境負荷の低減、省エネルギー化、ZEB化推進)
- 3) 機能的な庁舎デザインの採用(周辺地域の景観との調和)

5. 市民・行政の共創の場となる庁舎

- 1) 開かれた庁舎の整備(アクセスしやすい動線、誰もが訪れやすい市民交流の場)
- 2) 情報発信(市民情報コーナーの設置等)
- 3) 開かれた議会(バリアフリー対応、さらなるICTの導入)

4 庁舎の想定規模

庁舎規模 の考え方

ICTの活用・行政のデジタル化を背景に「コンパクトな庁舎」をめざす

トータルコストの低減のため、庁舎規模の適正化を図る

現状の課題を踏まえ、適切な面積・規模を確保する

12,000㎡程度（現状規模を基準に減少要因・増加要因を検討し設定）

【減少要因】

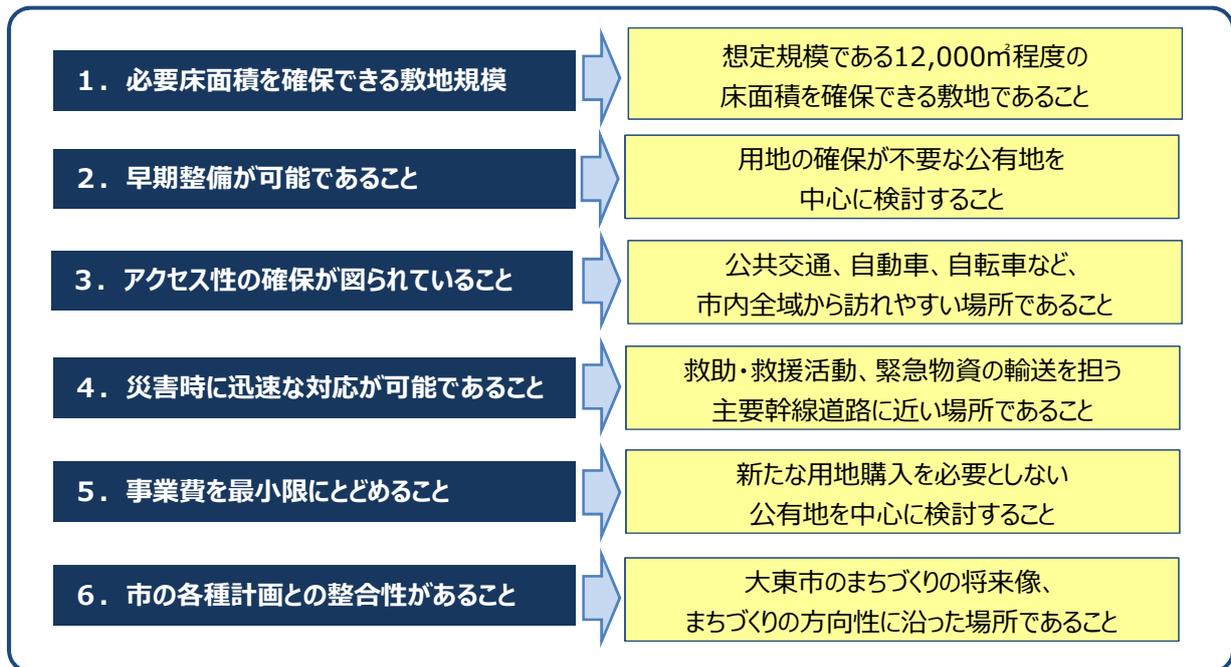
- ①ペーパーレス化
- ②手続きの集約化・オンライン化
- ③職員の働き方改革
- ④ユニバーサルレイアウトの導入
- ⑤物品の共有化、作業スペースの共有化
- ⑥業務の効率化

【増加要因】

- ①大規模災害への対応
- ②ユニバーサルデザインの導入
- ③プライバシーの保護
- ④感染症対策
- ⑤子ども連れ・障害者など配慮が必要な方へのスペースの設置

5 候補地・整備パターン

□ 候補地の抽出条件



□ 候補地の抽出・整備パターンの比較検討

整備パターン 項目	現在地 (建替)	現在地 (既存耐震+増築)	市民会館	末広公園
所在地	谷川1丁目1番1号	谷川1丁目1番1号	曙町4番6号	末広町6
敷地面積	8,968㎡	8,968㎡	5,228㎡	11,200㎡
用途地域等	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第1種住居地域
指定容積率・ 建ぺい率	200%・60%	200%・60%	200%・60% (一部300%・60%有)	300%・60%
高さ制限	日影規制：4m,5h・3h	日影規制：4m,5h・3h	日影規制：4m,5h・3h	日影規制：なし
早期実現性	○	◎	△	△
事業期間	約6年	約5年2ヶ月	約5年+その他期間	約5年+その他期間
安全性	○ 地震・浸水に備え、機能 整備を図る	○ 地震・浸水に備え、機能 整備を図る	○ 地震・浸水に備え、機能 整備を図る	○ 地震・浸水に備え、機能 整備を図る
将来性	○ レイアウトの自由度確保	◎ レイアウトの自由度確保 次期更新時期にダウン サイジング検討が可能	○ レイアウトの自由度確保	◎ レイアウトの自由度確保 他案に比べ、民間への貸 出が容易
機能性	◎ ユニバーサルデザイン化や ワンストップ窓口の整備	◎ ユニバーサルデザイン化や ワンストップ窓口の整備	◎ ユニバーサルデザイン化や ワンストップ窓口の整備	◎ ユニバーサルデザイン化や ワンストップ窓口の整備
経済性	○ イニシャル ランニング 65.8億円 56.9億円	◎ 54.3億円 50.1億円	△ 94.2億円 56.9億円	△ 86.6億円 56.9億円
環境影響	○ 現在と大きな影響の変 化はない	◎ 廃棄物減少、既存資源 の有効活用によりCO2 排出量を低減	△ 現庁舎、市民会館の解 体により、CO2排出量が増 加	△ 駅への動線と庁舎への動 線が輻輳するため、新た な騒音や交通渋滞が生 じる可能性がある
総合評価	○	◎	△	△

◎：優れている ○：普通 △：劣っている

□ 比較項目の考え方

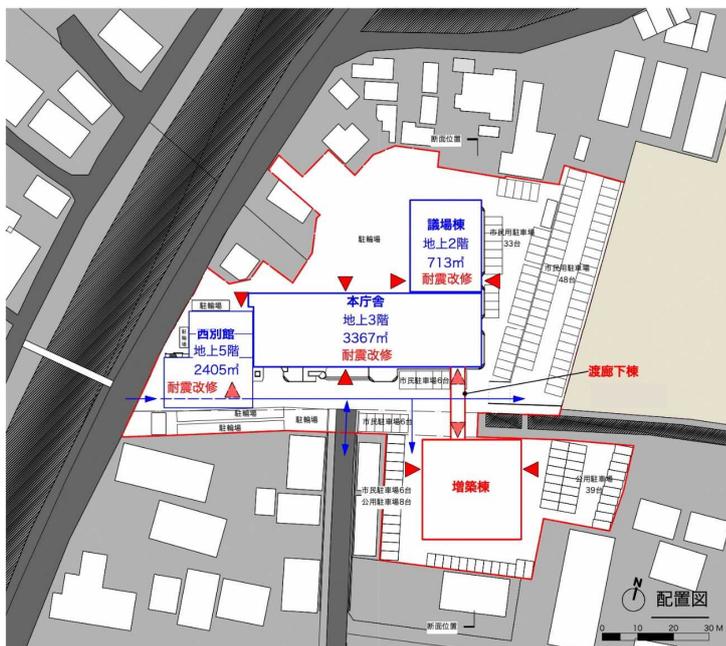
比較項目	考え方
早期実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の不足から早期整備が必要 ・すべての整備パターンにおいて、用地取得や仮庁舎が不要なため、これらの調整等に係る期間は不要 ・現在、他の用途に使用されている市民会館や末広公園については、その用途を担保するための調整や整備に係る期間が必要となる
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の安全・安心を守る災害対策の拠点 ・各整備パターンにおいて、「官庁施設の総合耐震計画基準」による構造体Ⅰ類相当の耐震性の確保が可能 ・現在地「既存耐震＋増築」案における既存棟についても、構造体Ⅱ類の確保が可能 ・いずれの整備パターンも、大東市総合防災マップの浸水想定区域内となるため、一定の浸水対策が必要
将来性	<ul style="list-style-type: none"> ・予測不能な将来変化へ対応できる柔軟性・可変性を確保 ・すべての整備パターンにおいて、オープンプラなどのレイアウトの自由度を確保する整備が可能 ・新築の場合は庁舎規模が固定化されるが、現在地「既存耐震＋増築」案では、既存棟の次期更新の際に継続使用するか縮小(ダウンサイジング)するか検討が可能
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの導入や、手続きのオンライン化など利便性・機能性の向上を図る ・現在地「既存耐震＋増築」案における既存棟についても、柱や耐震壁などの躯体以外の設備・内外装は一新できるため、いずれの整備パターンについても同等程度の機能性を確保することが可能
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・イニシャルコスト・ランニングコストの削減に努める ・各整備パターンにおける概算費用では、現在地「既存耐震＋増築」案が最もコストが抑制されている
環境影響	<ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な社会の実現のため、環境負荷の低減や再生可能エネルギーの活用を図る ・すべての整備パターンにおいて、設備等を更新するため、省エネルギー化は可能 ・現在地「既存耐震＋増築」案では、既存の建物を有効活用することで、資材の製造や建設に係るCO₂排出量の削減、解体時の廃棄物の削減が可能

□ 総合評価

- 「安全性」、「機能性」：4つの案ともそれぞれ対策を講じることで基本方針の考え方に沿った整備が可能
- 「将来性」、「経済性」：現在地での「既存耐震＋増築」案が、最も安価に整備できるとともに、将来的にはダウンサイジングや民間貸付、公共施設の集約等の選択肢の幅が広がり、維持管理や大規模改修、更新を含めたライフサイクルコストの低減や公共施設の最適化を図ることが可能となる
- 「環境影響」：既存ストックを活用するため、資材製造や建設にかかるCO₂の排出量及び整備時における廃棄物の削減を図ることが可能となり、SDGsの理念に則った、これからの時代にふさわしい整備案である

以上の理由により、最も優位性の高い、**現在地での「既存耐震＋増築」案**で事業を進めていきます。

6 施設整備の考え方



□ 配置・動線計画

- 既存棟と増築棟の2棟構成とし、増築棟は、現在の庁舎敷地内の南側へ配置し、渡り廊下でつなぐ想定です。
- 駐車場は、本庁舎東側及び増築棟周囲に配置し、庁舎への出入り口は、多方面からのアクセスを考慮し複数設けます。
- 増築棟のワンフロア面積や階層については、今後の具体的な執務室や会議室などのレイアウト検討の際に、法令、構造、コストなどを総合的に勘案し、敷地全体の基本設計の中で整理します。
- 各部署の配置については、市民利用が多い部署を低層階に集約し、関連部署を近接した位置に配置します。
- 増築棟1階に総合窓口を配置し、上層階に防災対策本部を設置する想定です。詳細なフロア構成と部署の配置については、基本設計の中で検討します。

□ 構造計画

● 増築棟

災害対策の拠点となることから、「官庁施設の総合耐震計画基準」による耐震安全性の分類として、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」相当を目標性能として設定します。

● 既存棟

大地震発生時の人命の安全を確保し、被災時にできる限り業務が継続できる耐震性を確保することをめざし、耐震安全性の分類として、構造体「Ⅱ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」相当を目標性能として設定します。

□ 環境・景観計画

● 既存建物を積極的に再利用することによりCO₂の排出量、建設廃棄物量を削減し、これからの脱炭素社会に大きく貢献します。

● 断熱性の高い外壁、自然換気、高効率空調の導入により日射熱の低減、空調消費エネルギーの抑制を図ります。また、LED照明の採用や、人感センサー、タイマーの利用により、電気・照明エネルギーの削減を行い、ランニングコストの低減に努めます。

● 太陽光、バイオマスなど再生可能エネルギーの活用を検討し、脱炭素社会への取組を進めます。

● 日常的にメンテナンスのしやすい外観とするほか、既存建物と増築建物の調和、周辺の街並みとの調和を図ります。

7 事業計画の検討

□ 事業費・財源

● 今後、規模や配置、建物の仕様や整備手法等については、更なる検討を行うこととし、出来る限りの事業費削減に努めます。

● 財源は、主に地方債と庁舎整備基金等を予定していますが、緊急防災・減災事業債や地球温暖化対策等への推進に対して交付される国の補助制度も活用し、市全体の財政負担の抑制に努めます。

□ スケジュール

● 事業手法により、事業者の選定や設計、工事等のスケジュールは変わりますが、工事期間として、概ね3年から4年程度を見込みます。今後、出来るだけ早期の建設に向け検討を行います。

期間	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
全体	調査・設計		建設工事			
増築棟				建設工事		
既存棟					耐震改修工事	

□ 事業手法

● 公共事業における主な整備手法として、従来手法の「直接建設方式」と、民間を活用した「DB方式」「DBO方式」「リース方式」「PFI方式」があります。今後、本市の財政状況等をはじめ、庁舎整備の特性や地域経済の活性化を踏まえ、公共サービスの質を向上させながら、コスト削減が図られるよう総合的に検討します。

