

これまでの経過（R6年度における議論）

◆【議会】_市庁舎建て替えに関する特別委員会

R6.8.19 【議題】 1. 庁舎整備事業の取組状況について
2. 機能統合に関する検討状況について

- 基本構想の概要及びこれまでの取組・今後のスケジュールについて説明
- 継続検討事項となっていたすこやかセンターの機能統合について検討状況を説明

【委員会での主な意見】

- ✓ 隣地活用や機能統合については、どれくらいコストが増加するのかパターンを示してほしい。
- ✓ すこやかセンターと3年しか築年数が変わらないキッズプラザの統合も検討してはどうか。
- ✓ 統合により、現在の市役所敷地のみで面積が足りないようであれば、東側隣地の活用を検討してはどうか。
- ✓ 議決を経た基本構想を尊重するべきだが、基本構想の範囲内で隣地活用は可能なのか。

R6.10.15 【議題】 1. 機能統合等の検討及び整理について

- すこやかセンター・キッズプラザの建物状況と現在地のみで統合した場合の実現性について説明
- 機能継続性の観点から、耐震改修棟の範囲の精査について説明
- 隣地を活用し、機能統合を行った場合のコストについて説明

【委員会での主な意見】

- ✓ 隣地取得時のメリットをしっかりと示す必要がある。
- ✓ 現在地で、耐震改修ではなく、すべてを建て替える場合は基本構想の範囲外となるのか。
- ✓ 市民会館の機能統合についても検討してはどうか。
- ✓ 基本構想の議決の範囲内で議論をするべきである。
- ✓ 行政側の意思決定として、隣地の測量費用等の予算化を早急に検討すべきではないか。
- ✓ 一定の議論はもうしつしたのではないかと、早く行政としてひとつの案を示すべきである。

◆【庁内】_庁舎整備に関する推進本部会議

R6.10.9 【議題】 1. 機能統合などの検討整理について

- 基本構想策定以降の動きについて説明
- すこやかセンター・キッズプラザの建物状況と現在地のみで統合した場合の実現性について説明
- 機能継続性の観点から、耐震改修棟の範囲の精査について説明
- 隣地を活用し、機能統合を行った場合のコストについて説明

【推進本部会議での主な意見】

- ✓ 隣地取得については、基本構想の案から大きく変わることはないのか。
- ✓ 耐震改修棟の範囲を見直すなら、すべてを新築にした方がよいのではないか。
- ✓ すこやかセンターやキッズプラザの統合は基本構想の範囲内なのか。
- ✓ 今後市民会館の統合も考えられるが、これも基本構想の範囲内なのか。
- ✓ 行政としての意思決定をどこで行うか検討すべきである。

大東市庁舎整備基本構想について

大東市庁舎整備基本構想
令和3年9月定例月議会において議決



〈決定事項〉現在地での「既存耐震＋増築」

〈継続検討事項〉

- 保健医療福祉センター等の機能統合
- 規模・配置・建物の仕様・整備手法
- 用地取得（必要に応じて）

～基本構想の範囲内での実施可否～

これまでの意見	基本構想の範囲内での実施可否	構想内の記載について
すこやかセンター・キッズプラザ・市民会館等の統合	○：範囲内で可	公共施設の再配置については、検討していく旨の記載あり。
隣地の活用や取得	○：範囲内で可	候補地は市有地を原則とするものの、必要に応じ、用地取得の検討は可。
耐震改修の対象棟の見直し	○：範囲内で可	3棟耐震はモデルプランとして記載。規模や配置等は継続検討する旨の記載あり。
全ての棟を耐震改修から新築へ変更	×：基本構想の変更が必要	「既存耐震＋増築」で事業を進めて行くことを明記。

基本構想改定の議決が必要

📍 基本構想の範囲内で以下の項目について、政策決定
（庁舎整備事業の方向性について、行政としての案をとりまとめ）

◆【庁内】_経営会議

R6.11.18 【議題】 1. 庁舎整備事業の方向性について

- これまでの検討結果と庁舎整備基本構想における位置づけの確認
- 機能統合の方向性の整理
- 従来のモデルプランとの比較
- 機能統合版の新たなモデルプラン

政策決定をした庁舎整備事業の方向性

- **機能統合を行う範囲**を、『すこやかセンター』、『キッズプラザ』、『市民会館』とする
- **耐震改修の範囲**を**本庁舎のみ**とし、西別館・議場棟は増築棟に集約
- **敷地東側隣地も含めて庁舎整備を進める**方向とする

【経営会議での主な意見】

- ✓ できるだけ早く事業を進めてもらいたい。
- ✓ 機能統合する面積については、原課としっかり協議を行うこと。

機能統合の方向性

➤ 庁舎整備に合わせ、公共施設の機能統合について検討を実施

機能統合の必要性

- ✓ 老朽化が進み、近い将来建替え等の検討が必要
- ✓ 公共施設同士が離れており、利便性が低い

市役所周辺で特に老朽化が進んだ公共施設は、社会情勢やDX化の進展も踏まえ、必要規模の最適化を図り、機能統合について検討する

市民サービスや利便性の向上
+
将来の財政負担の軽減に寄与

機能統合を検討する施設

**すこやかセンター
(保健医療福祉センター)** ■ 建替え等検討時期 …2027年

- 建物性能 …施設状況を踏まえた優先的な対策が必要。
- 特徴 …地域保健課・子ども室の一部が配置。漏水や沈下が生じており、大規模改修や建替えの検討が必要。

キッズプラザ ■ 建替え等検討時期 …2030年

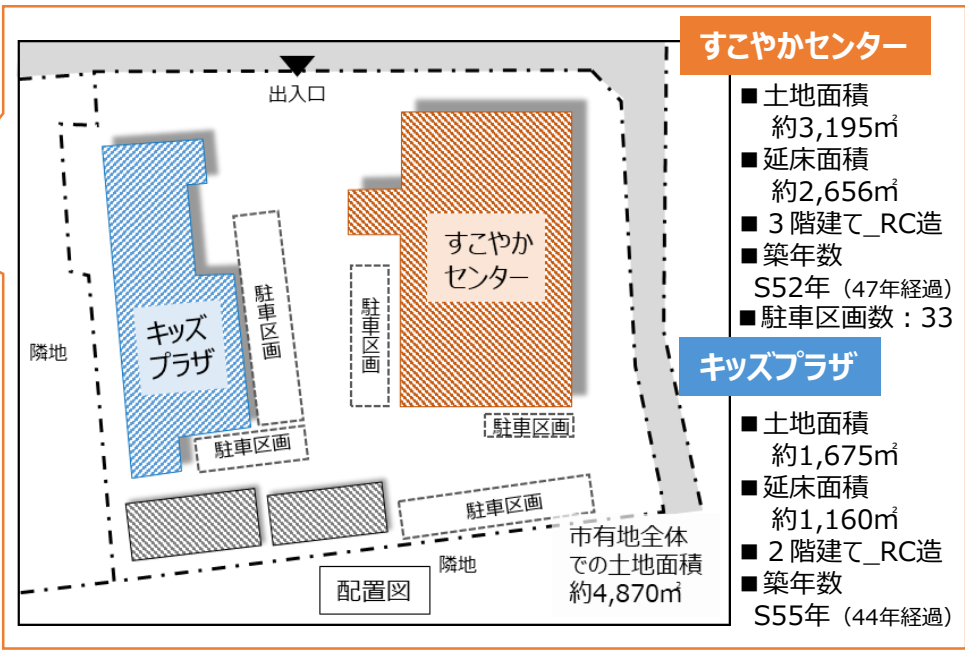
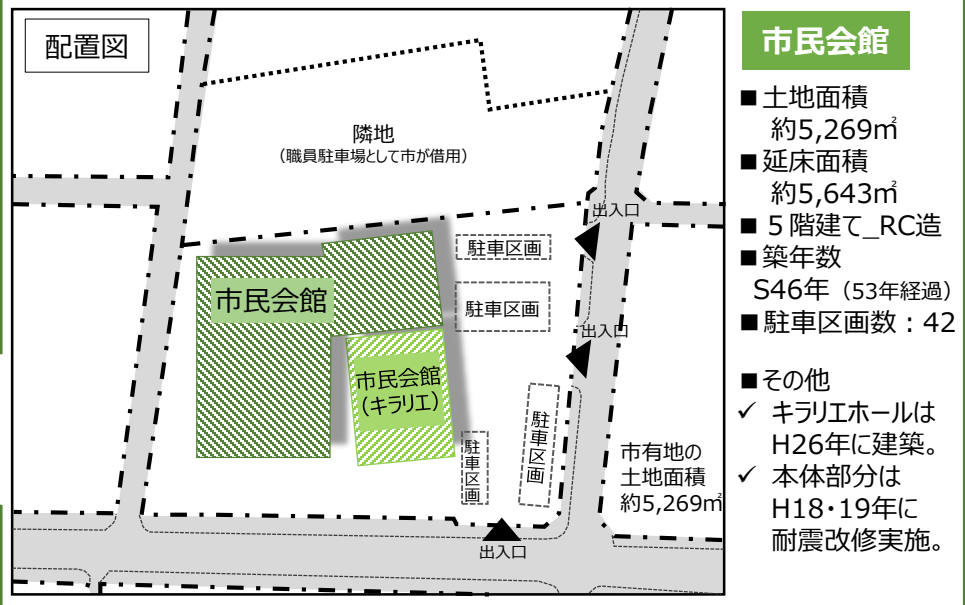
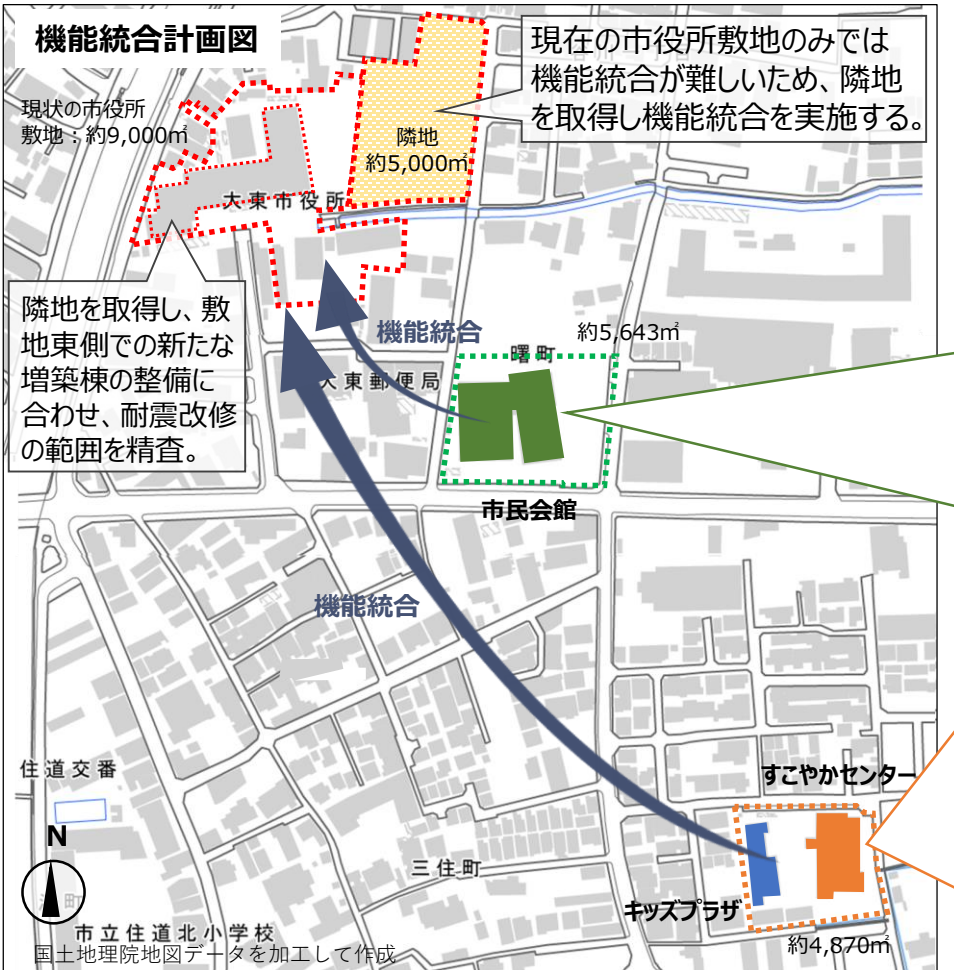
- 建物性能 …施設状況を踏まえた優先的な対策が必要。
- 特徴 …すこやかセンターと機能的に連携する場面あり。建築年数がすこやかセンターと近く、土地活用の観点では、一体的に機能統合の検討を行う方が効果が高い。

市民会館 ■ 建替え等検討時期 …2021年

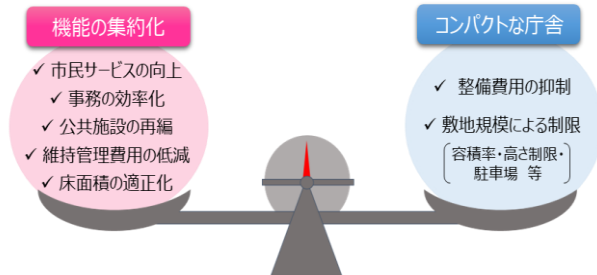
- 建物性能 …施設状況を踏まえ優先的な対策が必要。
- 特徴 …建築年数が50年以上経過し、大規模改修や建替えの検討が必要。部屋によって 利用率に課題がある。

機能統合の対象施設について

- 庁舎整備事業と合わせて**機能統合を行う範囲**としては、『すこやかセンター』、『キッズプラザ』、『市民会館』とする。
- 今後、詳細の検討に際しては、施設所管課と協議の上、必要面積などの検討を進めることとする。
(統合の際には可能な限り従前面積からの縮減をめざす。)



新庁舎への機能統合の考え方



- バランスを考えた総合的な検討を実施。従前の面積を単にそのまま統合するのではなく、必要面積を精査の上、統合を実施。
- 右記の3つの視点からの確認も実施。

経済性



<共通>
・インシャルの建物整備費は、整備面積増加に伴い増える。
(建物整備・解体費は機能統合しない場合でも将来の建替え時に必要となる。)
・土地の売却費等の新たな収入見込みや、今後生じる建替え費用が不要となるなど、費用抑制となる部分もある。

利便性



<すこやか・キッズ> 市民の導線や、市役所・両施設同士の連携を考慮した場合、統合することによるメリットが大きい。
<市民会館> 貸館機能が市役所と近接することにより、市民協働拠点としての機能が発揮しやすくなる。

物理的な実現性



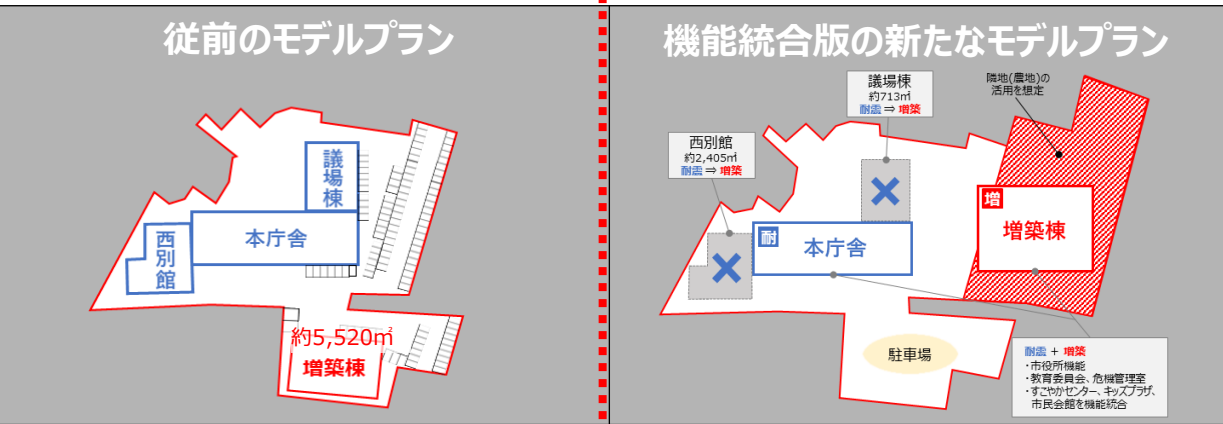
- ・2施設の場合も、3施設全て統合する場合においても、現在の市役所敷地のみでは、増築棟建築面積や駐車場区画の不足が課題となる。
- ・統合面積を適正化したうえで、隣地を活用する場合、3施設の機能統合は可能となる。

3つの視点の中でも「経済性」については以下のとおりである

(税込)				
主なコスト増・コスト減・新規歳入確保項目	すこやかセンター	キッズプラザ	市民会館	合計
増				
統合に際し 新たに発生する建物整備のインシャルコスト 整備延床面積×60%×66万円/㎡ (従前面積の約60%での建替えとして試算)	約10.5億円	約4.6億円	約18.4億円	約33.5億円
土地の売却に際し必要となる 建物の解体撤去費 現在の建物の延床面積×4.2万円/㎡	約1.1億円	約0.5億円	約2.4億円	約4億円
減				
土地の売却収入 土地面積×路線価÷0.8 (路線価より概算額を想定：実勢価格の反映は無し)	約4.8億円	約2.5億円	約9.6億円	約16.9億円
現状建物の 大規模修繕費の不要額 現在の建物の延床面積× 公共施設更新単価 ×1.5×1.1 (公共施設等総合管理計画に掲載の種別ごとの公共施設更新単価に物価高を反映し試算)	約8.8億円 単価：20万円/㎡	約3.3億円 単価：17万円/㎡	約23.3億円 単価：25万円/㎡	約35.4億円
毎年度のランニングコストの効果額 (一般修繕費・光熱水費・各種保守点検費削減額、跡地を活用した場合の新たな税収見込みの合計額)	約1,700万円/年 【毎年度の効果額】	約400万円/年 【毎年度の効果額】	約1,600万円/年 【毎年度の効果額】	約3,700万円/年 【毎年度の効果額】

- 「すこやかセンター」、「キッズプラザ」、「市民会館」の機能統合を実施した場合のモデルプランとR3年9月の基本構想でのモデルプランを比較。
- 機能統合を実施する場合には、隣地の取得が必要となる。
- 耐震改修の対象棟については、近年発生をした能登半島地震の建物被害状況等を考慮し、機能継続性を強化する観点等から対象棟を精査。

概要・特徴		延床面積合計 (増築 + 耐震)		
増築棟（延床面積：㎡）			約12,000㎡	約15,700㎡
耐震改修	棟数、延床面積：㎡		3棟（約6,485㎡）	1棟 （約3,367㎡）
	対象棟		本庁舎、西別館、議場棟	本庁舎
機能統合（公共施設の再編）			なし	あり
統合対象の施設 (公共施設の名称・現状の建物延床面積)			なし ※機能統合を検討している「すこやかセンター」、「キッズプラザ」、「市民会館」は、仮に今回の機能統合を見送った場合であっても、施設の老朽化が進んでおり、将来的に建替えの検討が必要となる可能性が高い。	すこやかセンター ：約2,656㎡ キッズプラザ ：約1,160㎡ 市民会館 ：約4,643㎡ ※危機管理、5Fを除いた分の面積
機能継続性 (延床面積に対する耐震改修面積の割合) ※新築の方が耐震改修と比べ機能継続性が高い			耐震改修が半分以上を占める＝約54% 増築（新築） 約46% 耐震改修 約54%	耐震改修部分は約1/5＝約21% 増築（新築） 約79% 耐震改修 約21%
主なイニシャルコスト：億円（税込）			約 71.6億円 + 未定額	約 105.3億円 + 未定額
用地関連	取得		なし	東側農地：約5,000㎡
	売却の可能性 (機能統合元の従前用地)		なし	すこやかセンター＋キッズプラザの用地：約4,870㎡ 市民会館の用地：約5,269㎡



耐震改修の対象棟について

- 近年の大地震による建物の被害事例等も考慮。被災後の建物の機能継続性を鑑み、耐震改修の対象棟を精査する。

～能登半島地震による建物の被害事例～



災害時の機能継続性の観点から、**西別館・議場棟を耐震改修ではなく、増築棟に集約する**

機能統合の対象施設について

- 建物の築年数や老朽状況等を勘案し、庁舎整備事業と合わせて**機能統合を行う範囲**としては、『すこやかセンター』、『キッズプラザ』、『市民会館』とする。
- 今後、詳細の検討に際しては、施設所管課と協議のうえ、必要面積などの検討を進めることとする。（統合の際には可能な限り従前面積からの縮減をめざす。）

隣地の活用について

- すこやかセンター等の機能統合に際しては、現在の市役所敷地のみでは難しいため、**敷地東側隣地も含めて庁舎整備事業を進める方向とする。**
- 今後、隣地の取得をめざし、取得範囲や条件等の詳細事項について、民地所有者との具体的な協議を進めることとする。

※想定条件により仮算出をしたものであり、今後の検討・調査や物価変動等の状況により数値は変動する。
※主なイニシャルコストには、工事費（新築・改修・解体撤去〔市役所敷地〕・外構）、移転費などを含んでいるが、設計、工事監理費などの委託費や土地取得費などの未定額は数値に含んでいない。
※統合対象施設は従前面積の60％程度で統合をした場合として事業費等を算出。方針決定後、どこまで面積を抑制可能か施設所管課と詳細協議を実施する予定。

＜基礎情報＞

所在地	大東市谷川１丁目１番１号　＋　敷地東側の農地	
敷地面積	8,968㎡（現在の敷地）＋　東側農地　約5,000㎡	
用途地域等	第２種住居地域	
指定容積率・建ぺい率	200％　・　60％	
高さ制限	日影規制　４m、　５h・３h	
その他区域	法22条地域	
総延床面積	約15,700㎡	増築部分　約12,300㎡（増築棟） 既存部分　約　3,367㎡（本庁舎）
外構面積	約10,854㎡	

＜総事業費（イニシャル事業費）＞

費目			費用（億円）税込
庁舎整備費	概算工事費	増築部分 単価66万円×12,300㎡	約81.2億円
		耐震改修部分 単価47.5万円×3,367㎡	約16.0億円
	外構工事費	単価4.9万円×約10,854㎡	約5.3億円
	移転費	単価4.0万円×約1,116人 (移転人数は基本構想と同数と仮定)	約0.4億円
	解体撤去費	単価4.2万円×約5,763㎡ (西別館、議場棟、厚生棟、南別館、東別館、会議棟、北倉庫)	約2.4億円
イニシャル合計			約105.3億円
合計			約105.3億円＋その他経費

※隣地の用地取得費は含んでいない

その他経費

- ・隣接用地取得費
- ・隣接用地の取得に際し必要となる各種費用（測量、不動産鑑定委託費、地盤改良費　など）
- ・既存建物補修等の予備費　・敷地内河川整備費
- ・各種調査費　・設計費　工事監理費　・什器購入費　など

機能統合によりコスト減となる要因

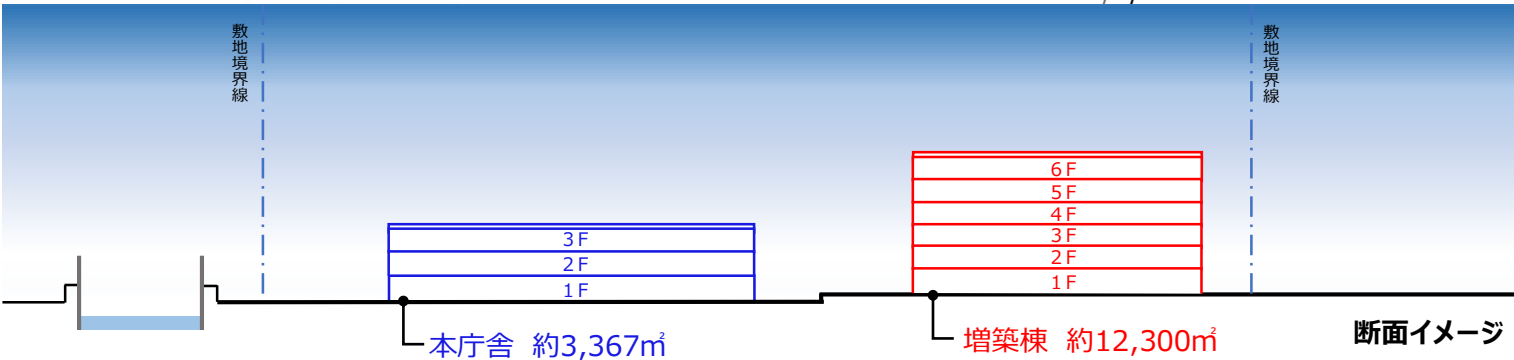
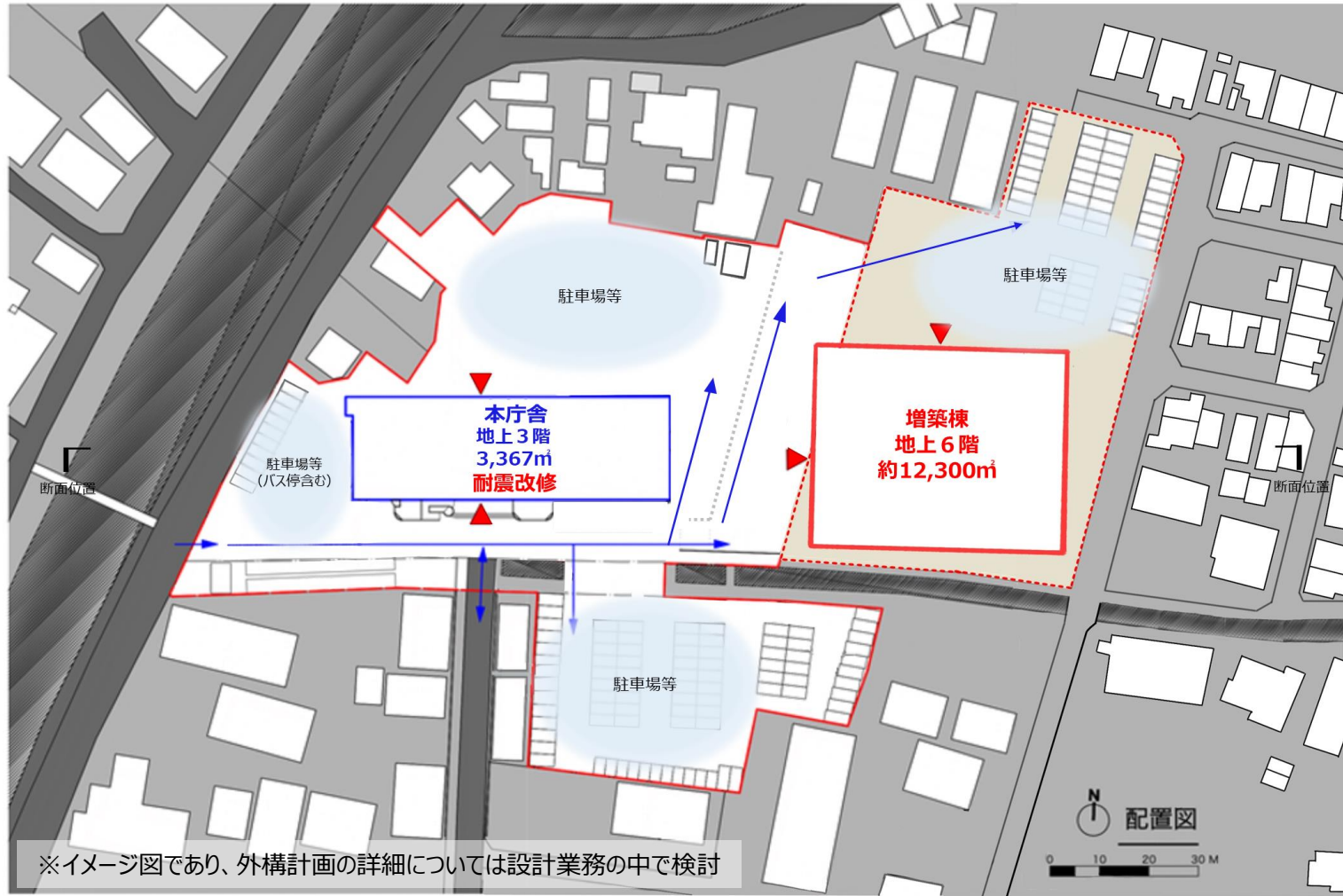
- （新たな歳入項目）
- ・土地売却費用、売却後の固定資産税及び都市計画税
- （不要となる支出項目）
- （減額となる支出項目）
- ・大規模修繕費　・一般修繕費　・光熱水費　・各種保守点検費　など

＜事業スケジュール＞

工事終了まで	耐震診断約８ヶ月　＋　調査・設計期間約２年　＋ 工事期間約３８ヶ月～
※上記の期間の他に、関連する事案の議決に要する期間や事業者選定に要する期間が発生	
想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査や物価変動等の状況により数値は変動します	

＜モデルプラン（機能統合版）＞

平面配置イメージ



＜整備工事における事業計画＞

