

1. はじめに（改定に至った経緯）

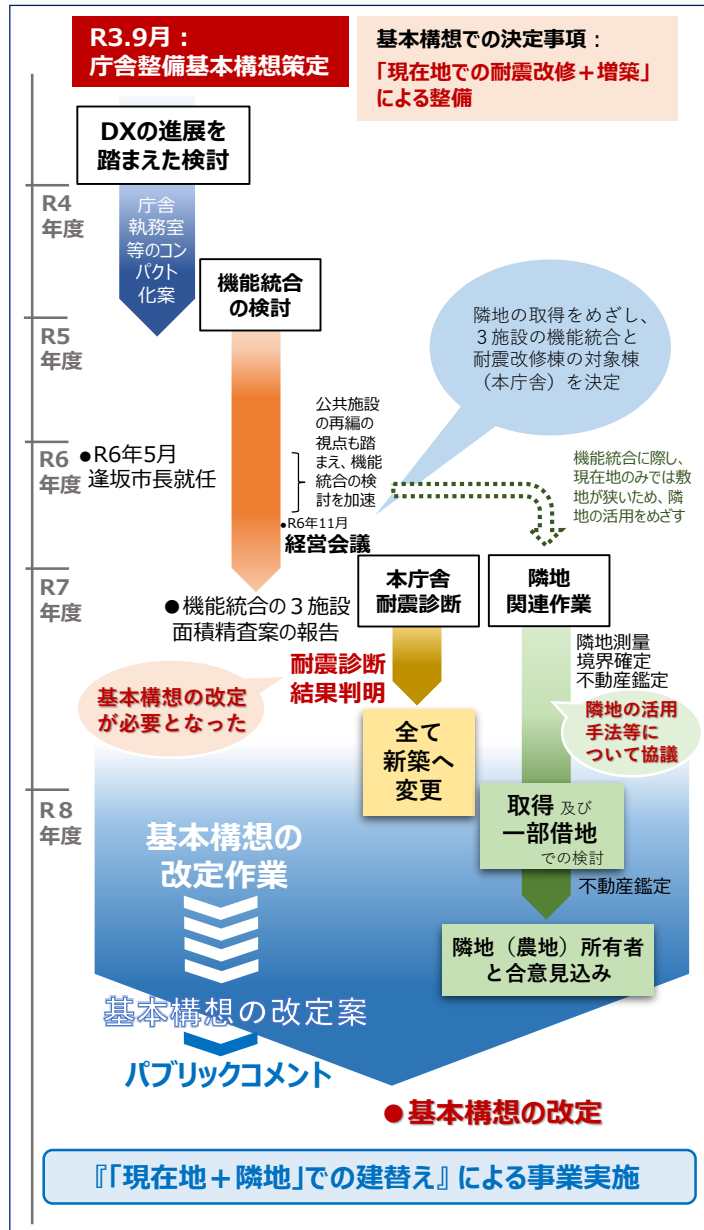
- ✓ 令和7年度に実施した耐震診断の結果、建物の劣化が想定より進行していることが判明した。このため、「現在地での耐震改修＋増築」による整備計画を変更するため、『庁舎整備基本構想』を改定する。
- ✓ 見直しにあたり、市議会特別委員会、庁舎の在り方等に関する審議会や市民ヒアリングなどを経て策定された「庁舎整備の基本方針」は継承しつつ、これまで検討を重ねてきた「DX推進等を踏まえた庁舎整備の方向性」や「公共施設再編の観点から踏まえた機能統合」等の内容を新たに基本構想に盛り込む。

2. 現庁舎の現状とこれまでの経過

◆ 整備の必要性

- ・現庁舎は建設からおよそ60年が経過し、過去の耐震診断では、現庁舎の大部分において倒壊又は崩壊する危険性が高いとの診断結果が出されました。
- ・その他にも窓口の分散化・狭隘化等をはじめ、多くの課題を抱えており、これらの課題解決に向けた整備が強く求められています。

◆ 基本構想策定（令和3年9月）以降の経過



3. 庁舎整備の基本方針

- ・庁舎は行政手続きや相談窓口など、様々な行政サービスの拠点であるとともに、災害時には市民の安全・安心を守る危機管理・災害対策の拠点です。近い将来、発生が懸念されている大地震などの際に、できるだけ被害を最小限に抑えるため、危機管理・災害対策を強化することが必要不可欠です。
- ・人口減少、施設の老朽化や市民ニーズの多様化等により、今後も人的・財政的負担の増大が懸念されるため、限られた資源を重点的・効果的に活用することが重要です。
- ・庁舎は「行政手続きを行う場」から、「市民と共創する場」へとその役割が変化しています。このため、単なる庁舎の建替えに留まらず、庁舎整備を契機として、公共施設の在り方や再配置を検討し、市全体における市民サービスや利便性の向上を図ります。

～5つの方針～

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

- ・大地震や大規模浸水に備え、耐震性や浸水対策を強化し、市民と職員の生命を守るとともに、災害時の司令塔として、災害時においても、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

- ・先進的なICTを積極的に取り入れる等、市民ニーズの多様化や職員の働き方・役割の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、誰もが利用しやすい庁舎

- ・市民サービスを機能的に提供でき、高齢者や障害者、子ども連れの方など、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

- ・環境や景観にも十分配慮するとともに、公共施設の統合・集約化等により事業費や維持管理コストを抑制し、シンプルで機能的・合理的な庁舎をめざす。

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庁舎、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なる庁舎をめざす。

5. 庁舎の想定規模

- ・整備する面積・規模は建設に係るイニシャルコスト及び維持管理コストに大きな影響を及ぼすことから、「コンパクトな庁舎」を基本にできる限り規模を縮小し、中長期的にも経済的な庁舎整備を進めることが必要。
- ・公共施設の機能統合により、事業費は増加するが、近い将来に更新・建替えが必要となる公共施設を、適正な規模に見直したうえで庁舎に機能統合することで、市全体としての事業費の抑制につなげる。

4. 庁舎の導入機能

◆ 重点項目

①：大規模災害への対応

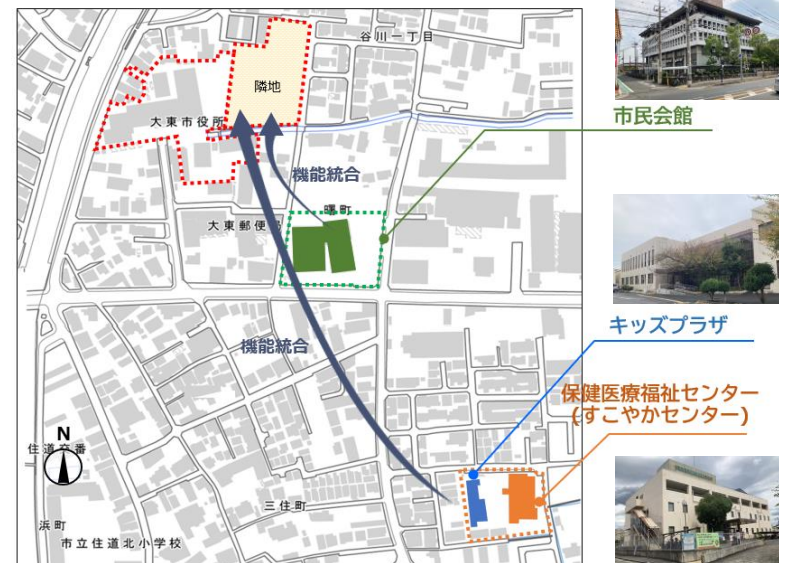
- ・災害対策拠点機能や復旧・復興時における業務継続機能の確保

②：ICTの積極的な活用

- ・情報格差への対応を図りつつ、ICTの導入を積極的に推進することで、効率的な行政運営に努める。

③：公共施設の機能統合

- ・老朽化した公共施設をそのまま建て替えるのではなく、公共施設のスリム化や機能の集約化を図り、市全体としてのコスト削減に努める。



現状規模		※教育委員会等は下記の庁舎面積に含む。	
現状	延床面積	計画	延床面積
庁舎	約10,344㎡	庁舎	約10,531㎡
すこやかセンター	約2,663㎡	すこやかセンター	約1,433㎡
キッズプラザ	約1,161㎡	キッズプラザ	約763㎡
市民会館	約4,615㎡	市民会館	約3,347㎡

想定規模	
計画	延床面積
庁舎	約10,531㎡
すこやかセンター	約1,433㎡
キッズプラザ	約763㎡
市民会館	約3,347㎡

3施設を含めた想定整備規模

想定概算整備面積
約16,000㎡

ただし、今後の設計業務等の中でのさらなる面積精査・コンパクト化の検討を引き続き進める。

6. 候補地・整備パターン

- 庁舎整備についての検討を開始してからこれまでの間、「現在地」、「市民会館」、「末広公園」など様々な候補地について議論を実施。
- これまでの複数の候補地の議論を経て、庁内・議会で協議を重ねた結果として「現在地」での事業実施の検討を進め、R3年9月の基本構想を策定。
- 現庁舎の耐震性が不足するとの状況を鑑み、一刻も早く事業を進める必要性が高い。
- 公共施設再編の視点を踏まえ、庁舎整備事業としては事業費が増加するが、市全体としての事業費抑制や市民及び職員双方の利便性向上につながるよう、老朽化が進む近隣3施設の建替えを庁舎整備事業と合わせて実施。

『「**現在地＋隣地**」での建替え』の案で、事業を進めていくこととします。

◆ 隣地の取扱い

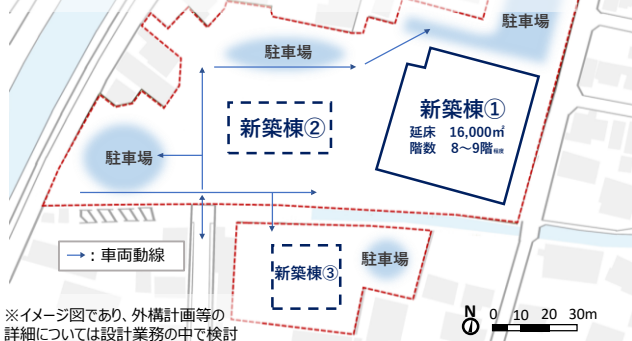


- 対象となる施設の機能統合を実施したうえで庁舎整備事業を進めるには、現在の敷地面積の制約から、庁舎東側隣地（農地）の活用が必要となります。
- 隣地の活用については、「取得及び一部借地」にて事業を実施する予定です。

7. 施設整備の考え方

◆ 配置・動線

- 隣地部分に新築棟を整備するモデルプラン



※イメージ図であり、外構計画等の詳細については設計業務の中で検討

具体的棟配置は、全体工期が短くまた、コスト抑制の可能性が高い1棟案が有力と考えるが、モデルプランはあくまで一例であり、今後、具体的な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、基本設計の中で整理する予定。建物構成については、日影規制等の状況により一棟案ではなく、一部分棟となる可能性もある。

◆ 建物構造

大地震発生時にも人命の安全確保に加え、災害対策拠点として速やかに業務が継続できる耐震性能の確保をめざす。

〈目標耐震性能〉
構造体：Ⅰ類 建築非構造部材：A類 建築設備：甲類

8. 事業計画の検討

◆ 事業費・財源

- 可能な限りの事業費削減、市全体での事業費の抑制に努めます。
- 財源については、主に地方債と基金の活用を予定していますが、今後の設計業務の進捗と合わせて、交付税措置がある有利な地方債等の活用も検討し、市の財政負担軽減に努めます。

◆ スケジュール

- 1棟で整備するモデルプランでは、設計期間で概ね2～3年程度、工事期間として概ね2～3年程度を見込んでいる。
- 今後、基本設計業務等を進める中で棟配置や建物の階数・仕様等の確定と合わせて事業スケジュールの精査を行うが、引き続き事業期間短縮などの検討を進め、できるだけ早期の事業完了をめざす。

〈スケジュールイメージ〉



※上記は「新築1棟での整備」、「事業手法は基本設計先行型DB」の基本設計着手後のスケジュールイメージ

◆ 事業手法

公共事業における主な整備手法（事業手法）の概要

手 法	①設計施工分離方式 (従来手法)	一括発注方式（民活手法）			
		②DB	③DBO	④リース	⑤PFI
設計/D	個別発注（委託）	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注
施工/B	個別発注（請負）				
維持管理/O	個別発注 (直営/委託)	個別発注 (直営/委託)	一括発注	一括発注	一括発注
資金調達	公共	公共			
施設の所有	公共	公共	公共	民間	民間 (公共 (BTO) / 民間 (BOT))
概 要	公共が施設整備に係る資金調達を行い、各業務を個別に発注手続き等を行い、業務を進める。	公共が施設整備に係る資金調達を行い、民間が設計施工し、整備に係る対価を民間に支払う。維持管理等は従来と同様、公共側で実施する。	民間が設計施工、維持管理等を行い、公共が資金調達の上、対価を民間に支払う。維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。	民間が資金調達を行い、設計・施工、維持管理を行う。公共は賃貸借によりリース料を支払い、民間が投下資金回収後に所有権を公共に移転する。	民間が資金調達を行い、設計・施工、維持管理を行う。公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。

- 事業全体の早期実現性や市職員の人員体制への影響などの観点からの検討整理を実施。
- 耐震性不足の課題から庁舎を早急に整備する必要性が高く、事業期間の短縮による早期実現性が求められていることに加え、事業者選定時の不調・不落への対応がより柔軟である「DB方式」の採用を予定。
- 庁舎という建物の特性を鑑みると、発注者側の意向を一定踏まえる必要があり、さらには事業全体の工期短縮も求められることから、「基本設計先行型のDB方式」での事業実施を想定。
- ただし、運営・維持管理部分も含めた一括発注の必要性や建設業界を取り巻く状況の変化等により、実施設計以降の事業手法の変更が必要となった場合には、再度、検討を行う。

参考資料

◆ 1棟新築案のモデルプラン



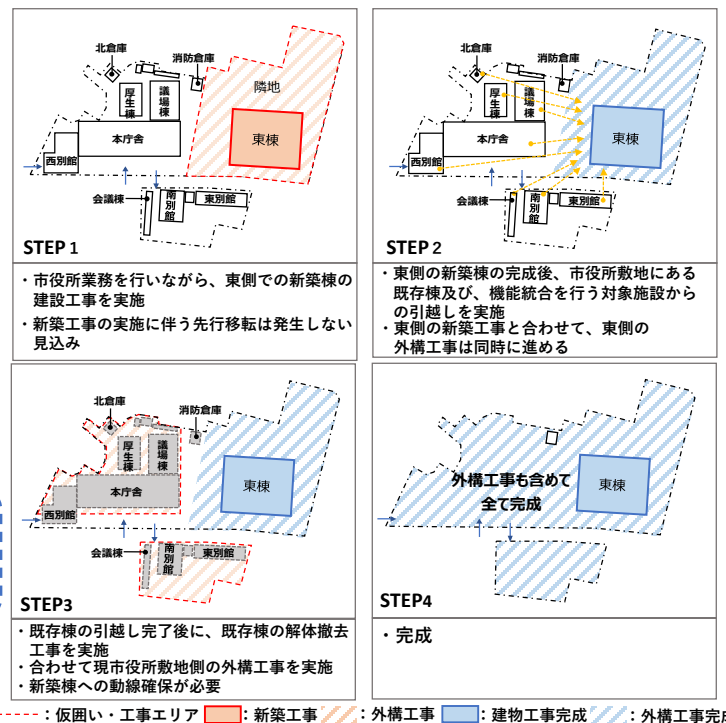
※イメージ図であり、外構計画等の詳細については設計業務の中で検討

＜総事業費（主なイニシャル事業費）＞

費目		費用
主な庁舎整備費	概算工事費	約128.0億円
	外構工事費	約8.6億円
	解体撤去費	約6.1億円
	移転費	約0.6億円
イニシャル合計		約143.3億円
合計		約143.3億円＋その他経費

※想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査や物価等の状況により数値は変動

◆ 工事ステップ図



- 事業費の抑制のため、仮庁舎を整備しない計画とする。
- 市役所業務を行いながらの工事となるため、来庁者・職員の安全を図りながら工事を進められる計画とする。（詳細検討については、今後の設計業務の中で実施予定）

---: 仮囲い・工事エリア ■: 新築工事 //: 外構工事 ■: 建物工事完成 //: 外構工事完成