

# 大月市新庁舎整備基本構想 (案)

令和5年1月





## < 目 次 >

第1章 新庁舎整備基本構想の策定にあたって.....	1
1-1 基本構想の位置づけ.....	1
1-2 基本構想策定の進め方.....	1
1-3 基本構想の対象庁舎.....	1
第2章 現状と課題の整理・新庁舎の必要性.....	2
2-1 現庁舎の現状と課題.....	2
2-2 庁舎整備の必要性.....	7
2-3 上位・関連計画の位置づけ.....	8
第3章 市民アンケート結果の概要.....	12
3-1 アンケートの目的及び概要.....	12
3-2 市民アンケートの結果概要.....	12
3-3 市民の求める新庁舎の整理.....	19
第4章 新庁舎建設の基本理念及び基本方針.....	20
4-1 基本理念.....	20
4-2 基本方針.....	21
第5章 導入機能・規模.....	22
5-1 庁舎機能の規模の設定.....	22
5-2 庁舎に必要な駐車場台数.....	27
第6章 庁舎建設候補地の検討.....	28
6-1 候補地選定の方針.....	28
6-2 市内全域からの候補地の抽出.....	29
6-3 一次選定.....	31
6-4 二次選定.....	33
6-5 建設候補地の選定結果.....	45
第7章 事業計画.....	46
7-1 概算事業費.....	46
7-2 事業スケジュール.....	46
第8章 庁舎整備事業の今後の進め方.....	47
8-1 基本計画策定の方針.....	47
8-2 基本計画における検討の方向性.....	47
8-3 今後の進め方.....	50



# 第1章 新庁舎整備基本構想の策定にあたって

## 1-1 基本構想の位置づけ

大月市（以下「本市」という。）で策定する新庁舎整備基本構想（以下「本基本構想」という。）は、現庁舎の問題・課題を踏まえ、整備が必要な庁舎に求められる機能や規模、位置などについて検討を行い、今後の庁舎整備（以下「新庁舎整備」という。）の基本的な考え方を示し、基本計画の策定にあたって、検討の論点を整理したものです。

今後、本基本構想をもとに、様々な立場の方から意見を伺い、また議論を重ね、具体的な規模、機能、概算事業費などの新庁舎整備に向けた諸条件を整理し、基本計画を策定していきます。

基本構想



基本計画



基本設計



実施設計

### ◆新庁舎整備にあたっての基本的な考え

- ①現状と課題、②基本理念・基本方針、③規模、④候補地選定、⑤事業費・財源計画、⑥事業手法、⑦事業スケジュール

### ◆基本設計に反映させる与条件設定

- ①基本方針、②整備候補地決定、③導入機能、④整備方法（整備方針、施設性能、機能配置）、⑤施設計画（施設配置、動線、階層計画）⑥事業計画（事業費、財源計画、事業手法、事業スケジュール）

### ◆建物の成形の図面化

- ①設計方針、②敷地に対する配置計画、③構造計画、④階層計画（間取り含む）、⑤設備計画、⑥内・外装計画（パース含む）、⑦概算工事費（予算化用）、⑧工事工程

### ◆建設工事実施に向けた設計

- ①工事用図面、②工事仕様、③積算、④確定工事費、⑤申請図書

## 1-2 基本構想策定の進め方

本基本構想の策定に向けて、新庁舎整備に関し必要な事項を調査及び検討するため、「大月市庁舎建設庁内検討委員会」を設置するとともに、市民との合意形成を図るため、市民アンケートや基本構想（案）の策定後にホームページ等で公表してパブリックコメントを実施します。また、総務省「経営・財務マネジメント強化事業」の派遣制度により、公共施設マネジメントに係る課題に対応する専門的な知識を有する人材（アドバイザー）を検討会議等にお招きし、意見や助言を仰ぎながら本基本構想の策定を進めます。

## 1-3 基本構想の対象庁舎

本基本構想において、新庁舎整備の検討対象となる庁舎は、本庁舎の本館及び別館、並びに花咲庁舎（以下総称して「現庁舎」という。）とします。なお、市役所機能の出張所などの庁舎は、基本構想の対象に含まないものとします。

## 第2章 現状と課題の整理・新庁舎の必要性

### 2-1 現庁舎の現状と課題

#### 2-1-1 現庁舎の位置

本庁舎（本館・別館）は大月駅より南西約 500m、花咲庁舎は同じく大月駅より南西約 1 km の距離にあります。

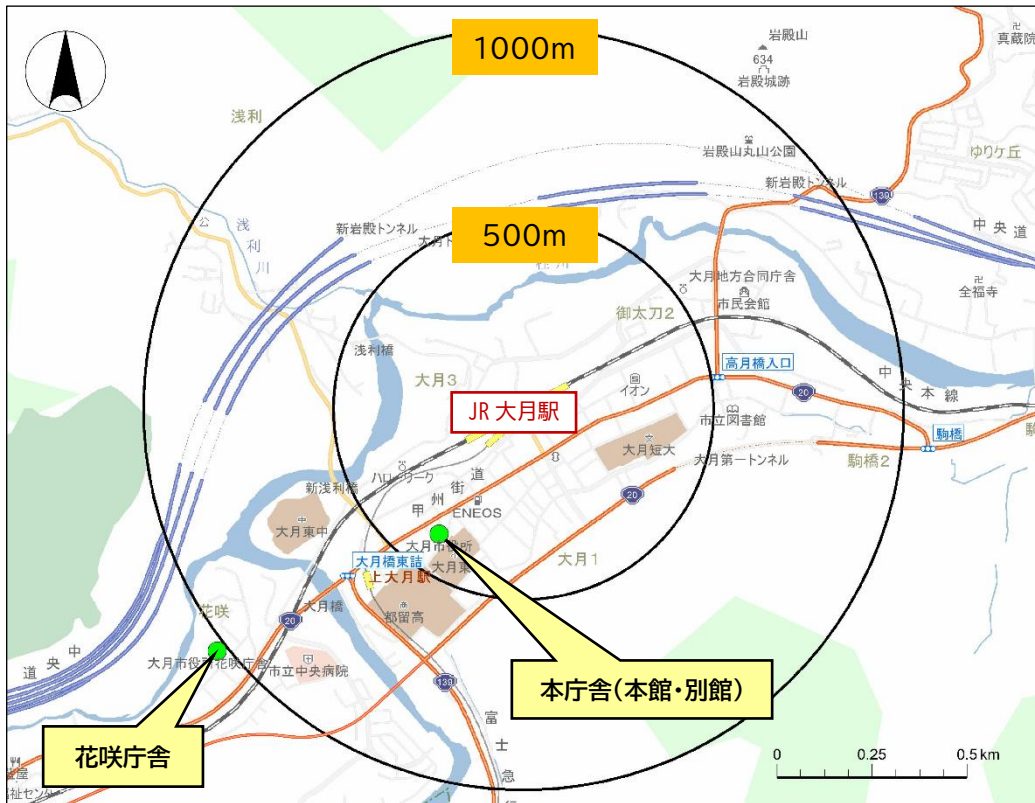


図 2-1 庁舎位置

## 2-1-2 用途地域等

本庁舎（本館・別館）は、都市機能誘導区域内の商業地域（建蔽率 80%・容積率 400%）にあり、一部が防火地域に含まれています。花咲庁舎は居住誘導区域内の準住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%）にあります。

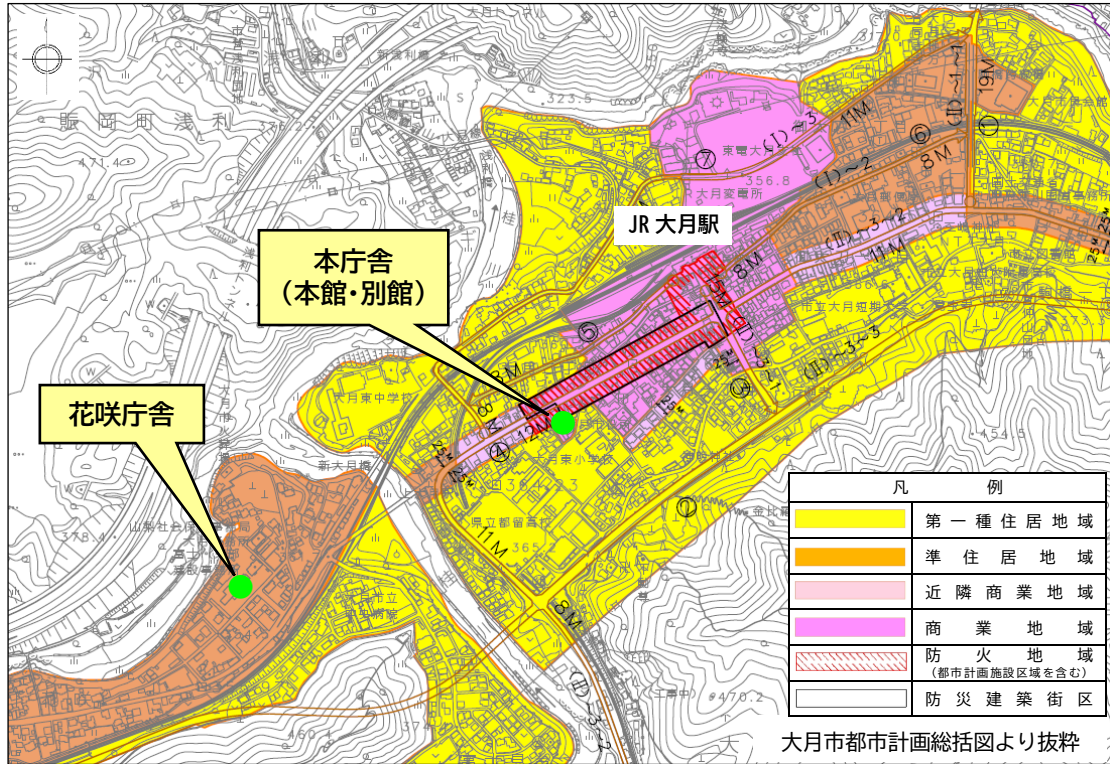


図 2-2 用途地域

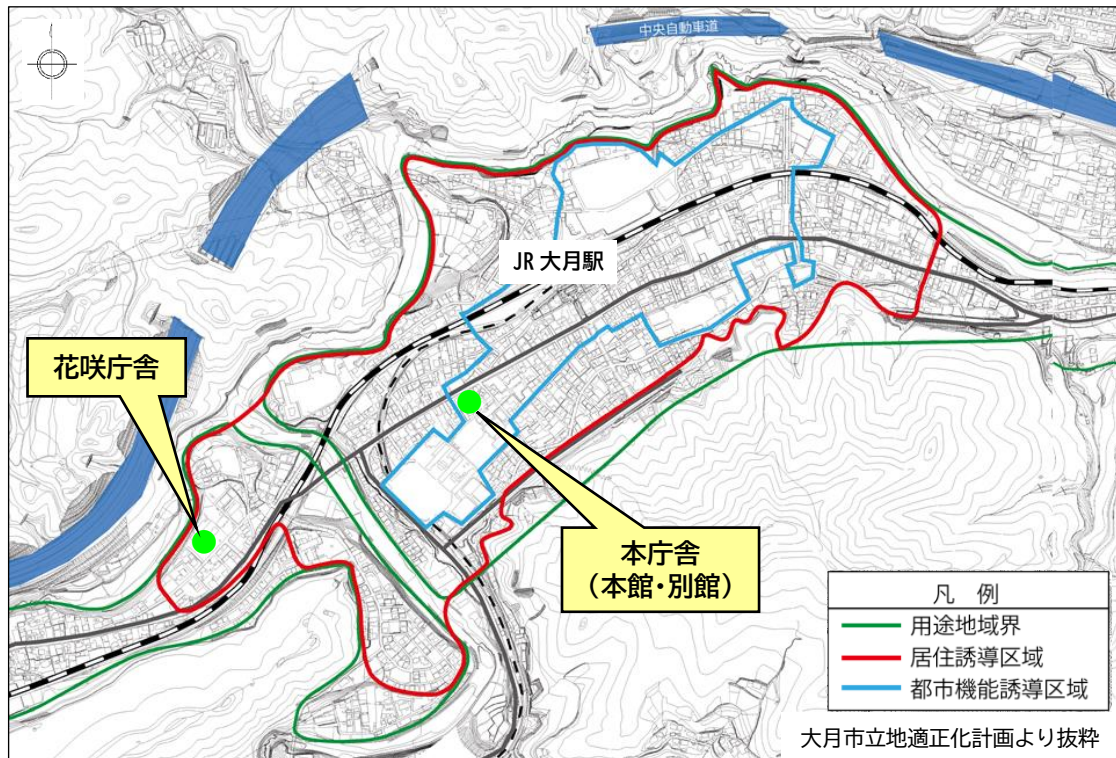


図 2-3 都市機能誘導区域・居住誘導区域等

### 2-1-3 現庁舎の現状

本庁舎の本館は、昭和34年（1959年）に建築され、既に建築から63年が経過しており、現状として、平成12年（2000年）に実施した耐震診断では、Is値（耐震指標）は0.17と報告されており、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）で示す評価において「倒壊又は崩壊する危険度が高い」という状況にあります。また、同年の耐震診断報告書では、建築年数経過によるコンクリートや鉄筋の強度の低下を考慮すると、耐震補強工事による耐震性の確証は持てず、仮に耐震補強工事を実施しても執務機能が著しく低下してしまうと報告されています。

一方で、本庁舎の別館は、法定耐用年数を超えていないものの築29年が経過しており、大規模修繕が必要と考えられます。また、花咲庁舎は築53年を迎え、法定耐用年数は超えているものの耐震補強は実施されています。

特に著しく老朽化している本庁舎（本館）において市役所機能を継続させることは、災害発生時における対策本部機能、来庁者の安全確保、市民サービス等に懸念が生じています。

表2-1 各庁舎の築年数等の状況〔令和4年（2022年）12月現在〕

庁舎名	建設年	築年数 令和4年 (2022) 時点	構造	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築基準法	法定耐用 年数
本庁舎（本館）	昭和34年 (1959年)	63	鉄筋コンクリート造	2,997	2,430	旧耐震 (耐震補強未実施)	50
本庁舎（別館）	平成5年 (1993年)	29	鉄骨造		1,507	新耐震	38
花咲庁舎	昭和44年 (1969年)	53	鉄筋コンクリート造	4,631	906	旧耐震 (耐震補強H9済)	50

※旧耐震：昭和56年5月31日以前、新耐震：昭和56年6月1日以降

※法定耐用年数：減価償却資産の耐用年数等に関する省令



<本庁舎（本館）>



<本庁舎（別館）>



<花咲庁舎>



## 2-1-4 現状の課題

### ◆施設の老朽化と耐震性対策

- 本庁舎の本館は、著しい老朽化に伴い耐震化等の早急な対策が必要です。また、法定耐用年数も超えていることから建替えが必要です。



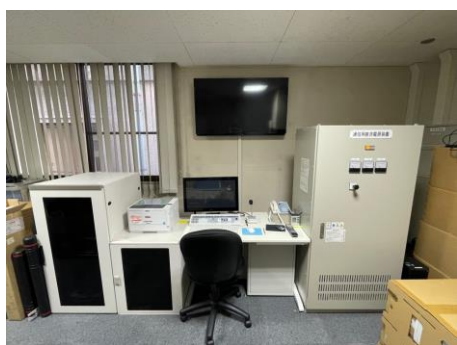
<本庁舎（本館）南側>



<本庁舎（本館）廊下>

### ◆防災機能

- 現庁舎内には市長室をはじめとして、災害対策機能のほとんどの部門があるものの、緊急時の対策本部スペースや通信等の指揮命令機能が十分に整っていない状況となっています。



<防災無線室>



<災害対策室（会議室）>

### ◆市民サービス・交流

- スペース不足から、市民が利用できる空間も狭く、気軽に休憩や談話できるスペースを設置する余裕がない状況です。
- 行政サービスの多様化、事務量の増加等により、庁舎の狭あい化が進み、執務室、市民の待合いスペースに余裕がない状況です。



<本庁舎（本館）1階ロビー>



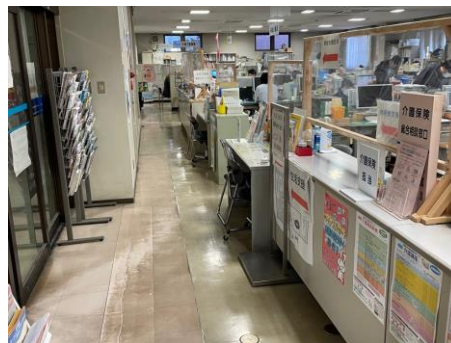
<本庁舎（本館）2階執務室>

#### ◆バリアフリー・プライバシー

- 障がい者等に対応したバリアフリー機能（エレベーター、スロープ、トイレなど）が不十分であり、高齢者や障がい者が安心して利用できる開かれた庁舎になっていません。
- 相談室等のスペースが少なく、来庁者におけるプライバシーの確保が十分でない等の課題があります。



<南側スロープ>



<本庁舎（別館）窓口>

#### ◆経済性

- 電気、空調、衛生、給排水等の基本的設備についても老朽化が進行しており、省エネルギー性能が低く、光熱水費、維持管理費の増加が考えられます。



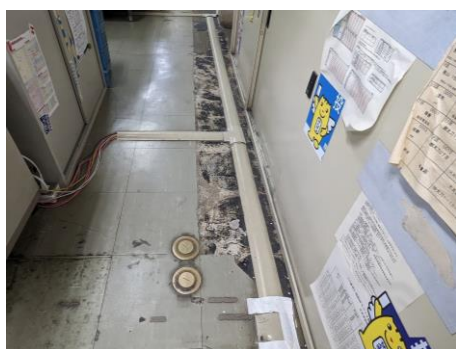
<高架水槽>



<本庁舎（本館）トイレ>

#### ◆DX・高度情報化への対応

- OAフロアが十分に整備されていないため、床上配線となっており、セキュリティ面での脆弱性が懸念されるほか、DX化や高度情報化の進展に対応したネットワーク環境の拡張が困難と考えられます。



<本庁舎（本館）執務室床>



<本庁舎（本館）配線状況>

## 2-2 庁舎整備の必要性

前項までの現庁舎についての様々な課題に加えて、本市は「首都直下地震緊急対策区域」及び「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されており、特に防災拠点を担う本庁舎（本館）は、早急に耐震性能を確保しなければなりません。

このような状況から、本市では、災害時の迅速な初動体制をはじめとする機動性や効率性の確保、市民の安全・安心と市民サービスの向上等に向けて、大月市第7次総合計画やおおつき創生都市計画マスタープランなど各種関連計画との整合等を図りながら、その方向性を示す基本構想を策定し、新庁舎整備の進捗を図る必要があります。

## 2-3 上位・関連計画の位置づけ

### 2-3-1 上位・関連計画の整理

本市の上位計画等における庁舎に関連する位置づけを表 2-2、表 2-3、表 2-4 のとおり整理します。

表 2-2 上位計画等における庁舎に関連する位置づけの整理（その 1）

項目	大月市第 7 次総合計画	大月市強靱化地域計画
策定年月	平成 30 年（2018 年）3 月	平成 29 年（2017 年）11 月
計画概要・趣旨	大月市のまちづくりを進めるうえで最も基本となる計画で、各種個別計画の最上位の計画であり、市民をはじめ国や県、近隣市町村のまちづくりの基本指針となるもの。	強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）第 13 条の規定に基づく国土強靱化地域計画として、大月市における強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画として定めるものであり、国土強靱化基本計画及び山梨県強靱化計画と調和し、国土強靱化に係る大月市の計画等の指針となる。本計画は、「第 7 次大月市総合計画」と連携し、その他の諸計画との整合を図りながら推進していくもの。
計画期間	平成 30 年度（2018 年度）から令和 9 年度（2027 年度）までの 10 年間	—
将来像・目標コンセプト等	●まちづくりの将来像 ひとと自然をいかし、希望のもてる未来をみん なで実現していくまち 大月	●基本目標と事前に備える目標 <基本目標> 1 人命の保護が最大限図られること 2 <u>地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること</u> 3 <u>市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化</u> 4 迅速な復旧復興 <事前に備えるべき目標> 1 大規模自然災害が発生したときでも人命の保護が最大限図られる 2 大規模自然災害発生直後から救助・救急、医療活動等が迅速に行われる（それがなされない場合の必要な対応を含む） 3 <u>大規模自然災害発生直後から必要不可欠な行政機能は確保する</u> 4 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な情報通信機能は確保する 5 大規模自然災害発生後であっても、経済活動（サプライチェーンを含む）を機能不全に陥らせない 6 大規模自然災害発生後であっても、生活・経済活動に必要な最低限の電気、ガス、上下水道、燃料、交通ネットワーク等を確保するとともに、これらの早期復旧を図る 7 制御不能な二次災害を発生させない 8 大規模自然災害発生後であっても、地域社会・経済が迅速に再建・回復できる条件を整備する
市庁舎と関連する記述	●土地利用方針 <中核市街地地区> ・大月駅周辺は、市民や周辺市等の住民、駅利用者、観光客等のニーズに対応した市の中心的な商業地として商業業務施設の立地を誘導するとともに、 <u>主要な公共施設の更新・移転などにより、市民サービスの拠点機能を強化</u> します。 ・駅北側の大規模空閑地は、上記の機能展開を先導する戦略用地として位置づけ、 <u>商業業務・公共サービス・住宅機能が複合した先進的な都市機能の展開</u> を図ります。 ●施策 1-2 便利で賑わうまちづくり 市街地整備の推進 ・大月駅北側の整備を推進し、 <u>公共施設（市庁舎）および商業施設、観光関連施設、住居施設の誘致による中心市街地の整備</u> を進めます。	●起きてはならない最悪な事態 ・市役所本庁舎の倒壊、交通網やライフラインの寸断・途絶や職員の被災による行政機関の長期にわたる機能不全等による行政機能の大幅な低下 ●1-2 公共施設、病院、学校、社会福祉施設、商業施設等不特定多数が集まる施設の倒壊や火災（特に回避すべき事態） ・庁舎等の耐震化の検討により、 <u>庁舎の倒壊等による災害対策機能の停止、行政機能の大幅な低下を回避する。</u> 【詳細】市本庁舎は、老朽化と耐震不足が問題となっており、利用者の安全性確保と災害対策機能保全のため、 <u>早期の建て替えが必要</u> です。建て替えまでの間に庁舎が機能不全に陥った場合の行政機能を維持するための代替機能も考慮した建替計画を作る。

※朱書きは庁舎に関連する記述箇所

表 2-3 上位計画等における庁舎に関連する位置づけの整理（その2）

項目	おおつき創生都市計画マスタープラン	大月市立地適正化計画
策定年月	平成 29 年（2017 年）3 月	平成 30 年（2018 年）3 月
計画概要・趣旨	平成 28 年（2016 年）2 月策定の「大月市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標の実現に向け、各計画との整合も図りながら、大月市におけるまちづくりの基本方針となるもの。	平成 29 年（2017 年）3 月に策定した「おおつき創生都市計画マスタープラン」で示した将来のまちづくり方針・全体構想（コンパクト及びネットワーク都市構造）に基づき、人口減少及び少子高齢化の進展に対応するため、大月市の特性に応じた持続可能な都市構造構築の実現に向けて、JR 大月駅、JR 猿橋駅、JR 鳥沢駅を中心とする拠点地区において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定、誘導施設の整備方針、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示すもの。
計画期間	令和 22 年（2040 年）まで	平成 30 年度（2018 年度）から 令和 22 年度（2040 年度）
将来像・目標 コンセプト等	●全体構想 「おおつき」らしさを活かしたコンパクト&ネットワーク都市構造	●都市の将来像【大目標】 人・街・自然の結節点「おおつき」 ～山と渓谷と富士の恵みを受けるまちづくり～
市庁舎と関連 する記述	●土地利用方針 <中核市街地地区> ・大月駅周辺は、市民や周辺市等の住民、駅利用者、観光客等のニーズに対応した市の中心的な商業地として商業業務施設の立地を誘導するとともに、 <u>主要な公共施設の更新・移転などにより、市民サービスの拠点機能を強化する。</u> ・駅北側の大規模空地は、上記の機能展開を先導する戦略用地として位置づけ、 <u>商業業務・公共サービス・住宅機能が複合した先進的な都市機能の展開</u> を図る。 ●都市施設の整備方針 <公共施設の再編・適正配置> ・耐震性に問題のある市役所本庁舎については、 <u>新庁舎整備を検討</u> することとし、 <u>その際、利便性の向上と中心市街地の活性化に充分配慮し、コンパクト及びネットワーク都市構造を促す戦略的事業展開</u> を図る。 ●大月駅北側周辺地区のまちづくり方針 <大月駅北側地区に導入すべき機能（案）> ・前提条件：北側開発に伴い JR 大月駅北側に駅前広場及び南北の自由通路を整備 ・市役所機能の一部移転（老朽化した市役所の候補先として検討）	●まちづくり方針 方針 1： <u>急激な人口減少に歯止めをかけ、都市の活力を維持・回復（都市的人口密度の維持）</u> ・大月駅北側地区（大規模未利用地）の整備を軸とした、大月駅南側地区との一体的・相互補完的な都市機能の再生 ・猿橋駅周辺整備 方針 2：超高齢化社会に対応可能な介護・福祉系機能の充実 ・桂台地区への機能移転（介護・福祉・教育機能） 方針 3：歩いて暮らせる日常生活圏の形成 ・拠点駅から半径 800m 圏（特に半径 400m 圏での回遊性を重視）での暮らしの充実 （拠点駅：JR 大月駅、JR 猿橋駅、JR 鳥沢駅） 方針 4：賑わいと歴史を日常的に感じる生活 ・JR 大月駅（乗り換え客）や名勝「猿橋」が活かせる交通システムの形成 ●都市機能誘導区域への誘導施設 ・行政機能：大月駅周辺本庁舎 ⇒ <u>老朽化した本庁舎等の行政機能を駅北側での居住誘導と合わせた機能移転を図り、市民サービスの向上を図る都市機能施設として位置づける。</u>

※朱書きは庁舎に関連する記述箇所

表 2-4 上位計画等における庁舎に関連する位置づけの整理（その 3）

項目	大月市公共施設等総合管理計画	大月市地域防災計画	大月市耐震改修促進計画
策定年月	令和 4 年（2022 年）3 月 改訂	平成 27 年（2015 年）2 月	令和 3 年（2021 年）3 月 改定
計画概要・趣旨	長期的な視点から公共施設等を総合的かつ計画的に管理し、財政負担の軽減と平準化を図り、公共施設等の最適な配置を実現することを目的とするもの。	災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 42 条の規定に基づき、本市の防災に関する基本的事項を総合的に定め、住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とするもの。	建築物の耐震診断及び耐震改修を促進することにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図り、今後予想される地震災害に対して市民の生命、財産を守ることを目的とするもの。
計画期間	平成 28 年度（2016 年度）から令和 29 年度（2047 年度）までの 32 年間	—	平成 20 年度（2008 年度）から令和 7 年度（2025 年度）までの 18 年間
将来像・目標コンセプト等	—	—	—
市庁舎と関連する記述	<p>●施設類型ごとの管理に関する基本方針                      &lt;官公庁施設&gt;                      ・市役所本庁舎については、<u>防災機能の確保と市民サービスの向上を目的とした施設の更新を目指します。</u>                      ・<u>新庁舎の建設は、財政負担の軽減や市民の合意形成を図りながら、庁舎建設の基本構想を策定するなどして、調整を図っていきます。</u>                      ・本庁舎が新施設に移行するまでの間、本庁舎が被災する事態を想定し、耐震性を有する第 2 庁舎及び花咲庁舎が本庁舎に代わって防災機能が確保出来るか検討を進めていきます。</p>	<p>●災害対策本部の設置場所                      ・災害対策本部は、庁舎内総務管理課に置く。ただし、本庁舎が建物損壊等により機能を全うできないときは、第 2 庁舎に設置する。本庁舎、第 2 庁舎とも被災した場合は、次の施設に設置する。                      ・花咲庁舎、市立図書館、市民会館</p>	<p>●特定建築物等の耐震化の現状と目標                      ・<u>耐震性のない市有建築物 2 棟については、本計画期間内に除却又は耐震化を図ります。</u></p>

※朱書きは庁舎に関連する記述箇所

※表中に記載の「第 2 庁舎」とは、本庁舎の別館を指します。

## 2-3-2 上位・関連計画のまとめ

前項で整理した上位関連計画における庁舎に関連する位置づけから、新庁舎が果たすべき役割を次のとおりに整理します。

### 【将来像】

- **ひとと自然をいかし、希望のもてる未来を みんなで実現していくまち 大月**  
(大月市第7次総合計画 平成30年(2018年)3月)
- **「おおつき」らしさを活かしたコンパクト&ネットワーク都市構造**  
(おおつき創生都市計画マスタープラン 平成29年(2017年)3月)
- **人・街・自然の結節点「おおつき」～山と渓谷と富士の恵みを受けるまちづくり～**  
(大月市立地適正化計画 平成30年(2018年)3月)

### 【目標・方針・具体策】

#### ◆まちづくりとの連携

- 主要な公共施設の更新・移転などによる市民サービスの拠点機能を強化します。
- 商業業務、公共サービス、住宅機能が複合した先進的な都市機能の展開を図ります。
- 公共施設の誘致による中心市街地の整備を進めます。
- 市役所本庁舎については、新庁舎整備を検討することとし、利便性の向上と中心市街地の活性化に十分配慮し、コンパクト及びネットワーク都市構造を促す戦略的事業展開を図ります。
- 大月駅北側地区(大規模未利用地)の整備を軸とした、大月駅南側地区との一体的・相互補完的な都市機能の再生を図ります。
- 老朽化した本庁舎等の行政機能を駅北側での居住誘導と合わせた機能移転を図り、市民サービスの向上を図る都市機能施設として位置づける。

まちづくりの拠点となる新庁舎は、周辺施設と連携を図り、「おおつき」らしさを活かしたコンパクト&ネットワーク都市構造の実現や大月の魅力を最大限発揮する人・街・自然の結節点「おおつき」～山と渓谷と富士の恵みを受けるまちづくり～の中核的役割が期待されます。

#### ◆安全・安心への対応

- 地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持される必要があります。
- 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化を図る必要があります。
- 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な行政機能は確保します。
- 市役所本庁舎の倒壊、交通網やライフラインの寸断、途絶や職員の被災による行政機能の長期にわたる機能不全等による行政機能の大幅な低下を防ぐ必要があります。
- 庁舎等の耐震化の検討により、庁舎の倒壊等による災害対策機能の停止、行政機能の大幅な低下を回避する必要があります。
- 耐震性のない市有建築物については、除却又は耐震化を図ります。

新庁舎は、災害や危機事象発生時には、市民の安全を確保するため、災害対策本部を設置し、迅速な災害対応を指揮する防災拠点として重要な役割を担っています。

## 第3章 市民アンケート結果の概要

### 3-1 アンケートの目的及び概要

#### 3-1-1 アンケートの目的

老朽化した市役所本庁舎の整備方針等の検討にあたり、市民の皆さまのご意見やご要望を本基本構想に反映できるよう、アンケート（以下「市民アンケート」という。）を実施しました。

#### 3-1-2 市民アンケートの概要

調査対象：市内在住の18歳以上の市民1,500人

抽出方法：住民基本台帳より無作為抽出

調査方法：郵送による配布／郵送による回収

調査期間：令和4年（2022年）7月20日から8月19日まで  
（8月31日の回収分まで有効票として集計）

調査内容：

- ✓ フェイスシート（問1，問2，問3，問4，問5）
- ✓ 現在の庁舎の利用状況や印象について（問6）
- ✓ 今後の庁舎に求めることや期待するイメージ（問7，問8）
- ✓ 自由回答（問9）

配布・回収結果：配布数	(a)	1,500票
回収票数	(b)	616票
回収率	(b)/(a)	41.1%

### 3-2 市民アンケートの結果概要

#### 問1. 性別

「男性」が45.6%、「女性」が53.4%となりました。

#### 問2. 年齢

「70歳以上」が26.8%で最も多く、次いで「60歳代」が21.6%、「50歳代」が15.9%、「40歳代」が13.1%、「30歳代」が12.0%、「29歳以下」が10.4%となり、年代順で高齢になるほど回答者が多い結果となりました



### 問3. お住まいの地域

「猿橋地区」が21.1%で最も多く、次いで「大月地区」が19.2%、「賑岡地区」が13.0%となりました。

	N	%	地区別回収率	
			配布数	%
笹子地区	33	5.4	73	45.2
初狩地区	42	6.8	93	45.2
真木地区	43	7.0	108	39.8
大月地区	118	19.2	245	48.2
賑岡地区	80	13.0	209	38.3
七保地区	59	9.6	146	40.4
瀬戸地区	18	2.9	57	31.6
猿橋地区	130	21.1	332	39.2
富浜地区	67	10.9	188	35.6
梁川地区	26	4.2	49	53.1
全体	616	100.0	1500	—

### 問4. 利用頻度

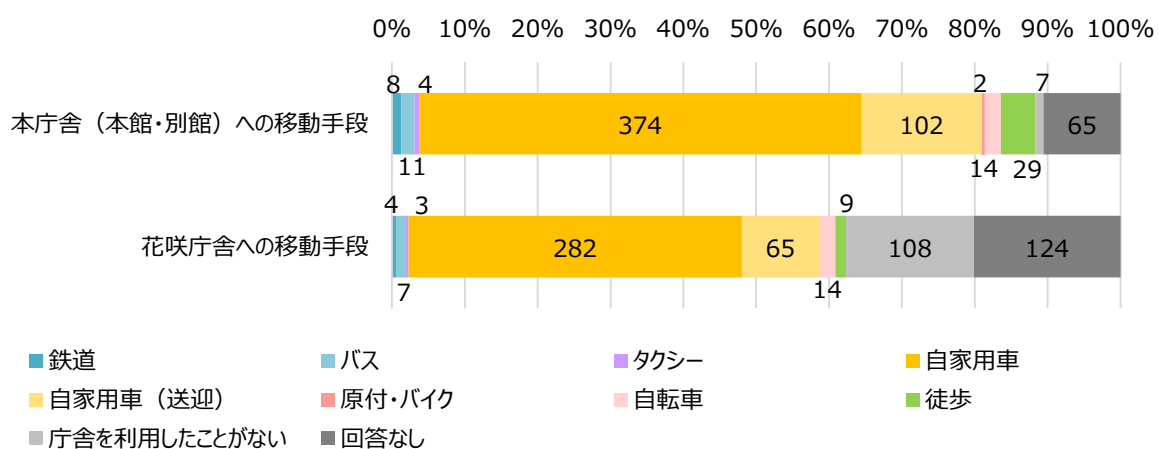
本庁舎を訪れた回数の平均値は3.31回になりました。一方、花咲庁舎を訪れた回数は0.92回となり、本庁舎を訪れた回数の約3分の1という結果になりました。

	全体	無回答	統計量母数	合計	平均	標準偏差	最小値	最大値	中央値
本庁舎(本館・別館)	616	3	613	2027	3.31	10.694	0	250	2
花咲庁舎	616	21	595	545	0.92	6.455	0	150	0

	0回	1回	2回	3回	4回	5回	6~10回	11~20回	21~30回	31回以上	回答なし	計
本庁舎(本館・別館)	138	118	108	88	29	57	54	15	4	2	3	616
花咲庁舎	456	61	35	17	3	8	9	5	0	1	21	616

### 問5. 移動手段

本庁舎、花咲庁舎ともに自家用車で訪れるのが最も多く（本庁舎 60.7%、花咲庁舎 45.8%）、特に本庁舎では、送迎の自家用車を合わせると、77.3%となりました。



## 問6. 現庁舎に対する印象

現庁舎に対する印象は、次の一覧表のとおりです。

		そう思う	そう思わない	場所	機能	施設性能	安全性	利便性
1	庁舎のある場所が悪く使いづらい	本庁舎（本館）	28.9	66.4	○			○
		本庁舎（別館）	33.3	59.3	○			○
		花咲庁舎	35.7	47.6	○			○
2	段差や階段が多く使いづらい	本庁舎（本館）	27.4	65.4			○	
		本庁舎（別館）	27.4	62.3			○	
		花咲庁舎	28.2	47.2			○	
3	廊下や階段が狭く使いづらい	本庁舎（本館）	48.1	45.9			×	
		本庁舎（別館）	46.4	44.3			×	
		花咲庁舎	23.2	51.0			○	
4	ロビーや待合スペースが足りない	本庁舎（本館）	55.4	38.6		×		
		本庁舎（別館）	54.7	35.7		×		
		花咲庁舎	31.7	42.0		○		
5	市民が座って話をしたり、交流できるスペースが足りない	本庁舎（本館）	53.4	40.9		×		
		本庁舎（別館）	50.2	39.9		×		
		花咲庁舎	35.9	38.1		○		
6	子育てを助ける機能やサービス（授乳室や、多機能トイレのベビーチェア、ベビーベッドなど）が足りない	本庁舎（本館）	62.2	24.0		×		
		本庁舎（別館）	59.9	23.7		×		
		花咲庁舎	46.8	24.4		×		
7	目的の窓口や受付の案内が不十分で分かりづらい	本庁舎（本館）	52.3	41.9		×		
		本庁舎（別館）	52.9	37.3		×		
		花咲庁舎	36.9	36.7		△		
8	目的の窓口や受付の配置が複雑で分かりづらい	本庁舎（本館）	55.0	39.8		×		
		本庁舎（別館）	55.8	34.4		×		
		花咲庁舎	34.7	38.0		△		
9	地震やがけ崩れなどの災害時の安全性に不安がある	本庁舎（本館）	77.6	17.7	×		×	
		本庁舎（別館）	71.3	20.6	×		×	
		花咲庁舎	43.7	31.2	×		×	
10	建物が古く衛生面で不安がある	本庁舎（本館）	75.5	19.5			×	
		本庁舎（別館）	66.9	23.7			×	
		花咲庁舎	41.6	32.3			×	
11	建物が古く省エネルギー性能や、室内の温湿度環境に課題がある	本庁舎（本館）	70.5	22.6			×	
		本庁舎（別館）	63.1	26.3			×	
		花咲庁舎	40.4	33.1			×	
12	駐車場や駐輪場が不足していて、狭くて利用しづらい	本庁舎（本館）	86.9	10.1		×		×
		本庁舎（別館）	81.0	11.7		×		×
		花咲庁舎	28.6	47.1		○		○
13	公共交通機関（バスや電車）の便が悪い	本庁舎（本館）	30.2	60.9				○
		本庁舎（別館）	28.2	60.4				○
		花咲庁舎	50.5	27.4				×

○ 改善要望が少数

×

△ どちらともいえない

上表の市民アンケート結果から、現庁舎に対する印象を次頁に整理します。

### 1) 現庁舎の場所について

- 本庁舎（別館を含む。以下、同じ。）及び花咲庁舎の場所が悪く使いづらいについては、「そう思う」が約 3 割で、特に本庁舎では約 6 割が「そう思わない」と回答しています。
- 庁舎までの公共交通機関の便については、特に本庁舎に対して、東部の「富浜地区」「梁川地区」、西部の「笹子地区」、北部の「瀬戸地区」など、中心部から遠い地区では「そう思う」の回答割合が高く、特に「梁川地区」では約 6 割となっています。
- 本庁舎の地震やがけ崩れなどの災害時の安全性に不安があると思っている方が 7 割おり、対策が必要です。

### 2) 現庁舎の機能について

- 本庁舎のロビーや待合スペースが足りないと思っている方は約 5 割で、機能の拡充が必要です。
- 本庁舎の市民が座って話をしたり、交流できるスペースが足りないと思っている方が 5 割以上おり、機能の拡充が必要です。
- 本庁舎の子育てを助ける機能やサービス（授乳室や、多機能トイレのベビーチェア、ベビーベッドなど）が足りないと思っている方が約 6 割おり、機能の拡充が必要です。
- 本庁舎の目的の窓口や受付の案内が不十分で分かりづらいと思っている方が 5 割以上おり、機能の充実が必要です。

### 3) 現庁舎の施設性能について

- 本庁舎、花咲庁舎の段差や階段が多く使いづらいと思っている方は約 3 割でありましたが、改善は必要です。
- 本庁舎の廊下や階段が狭く使いづらいと思っている方が 5 割近くおり、改善が必要です。
- 本庁舎の建物が古く衛生面で不安があると思っている方が 6 割以上おり、改善が必要です。
- 本庁舎の建物が古く省エネルギー性能や、室内の温湿度環境に課題があると思っている方が 6 割以上おり、改善が必要です。

### 4) 現庁舎の安全性について

- 本庁舎の地震やがけ崩れなどの災害時の安全性に不安があると思っている方が 7 割おり、対策が必要です。

### 5) 現庁舎の利便性について

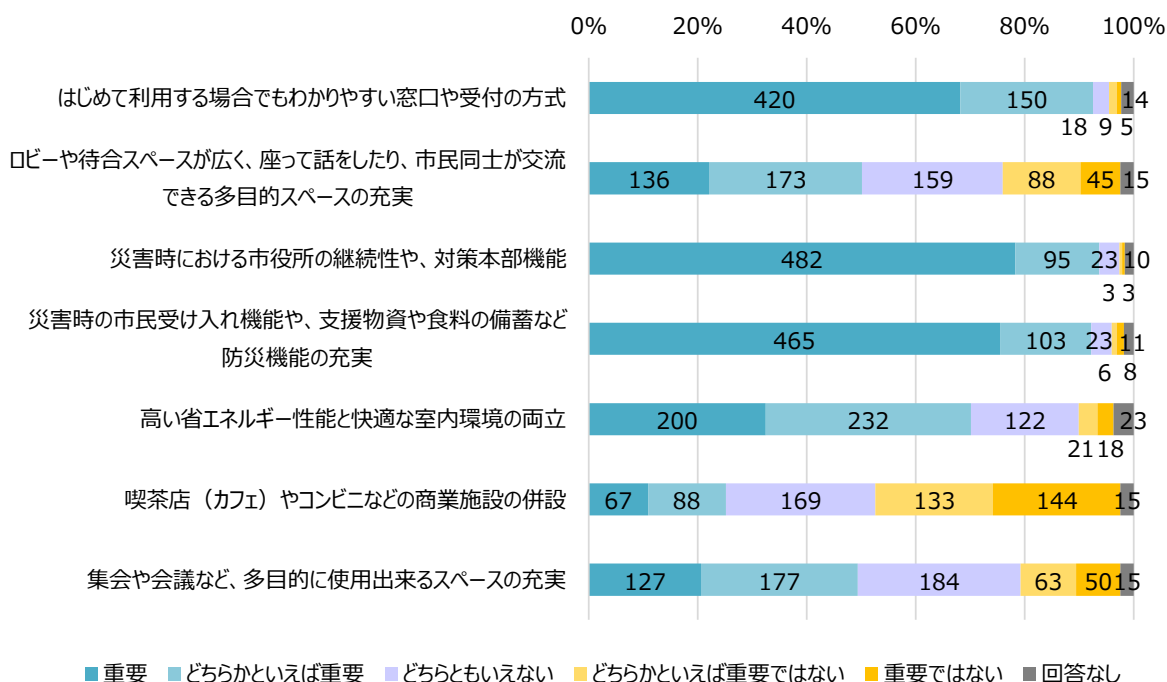
- 本庁舎の駐車場や駐輪場が不足していて、狭くて利用しづらいと思っている方が 8 割おり、対策が必要です。
- 花咲庁舎の公共交通機関（バスや電車）の便が悪いと思っている方が 5 割おり、対策が必要です。特に、東部の「富浜地区」「梁川地区」、西部の「笹子地区」「初狩地区」の中心部から遠い地区及び「猿橋地区」で「そう思う」の回答割合が全体よりも高い傾向にあります。

## 問7. 今後の庁舎（市役所）の機能や性能について

今後の庁舎機能や性能について、「重要」「どちらかといえば重要」と回答した項目が7割を超えて多かったのは、次の4項目となりました。

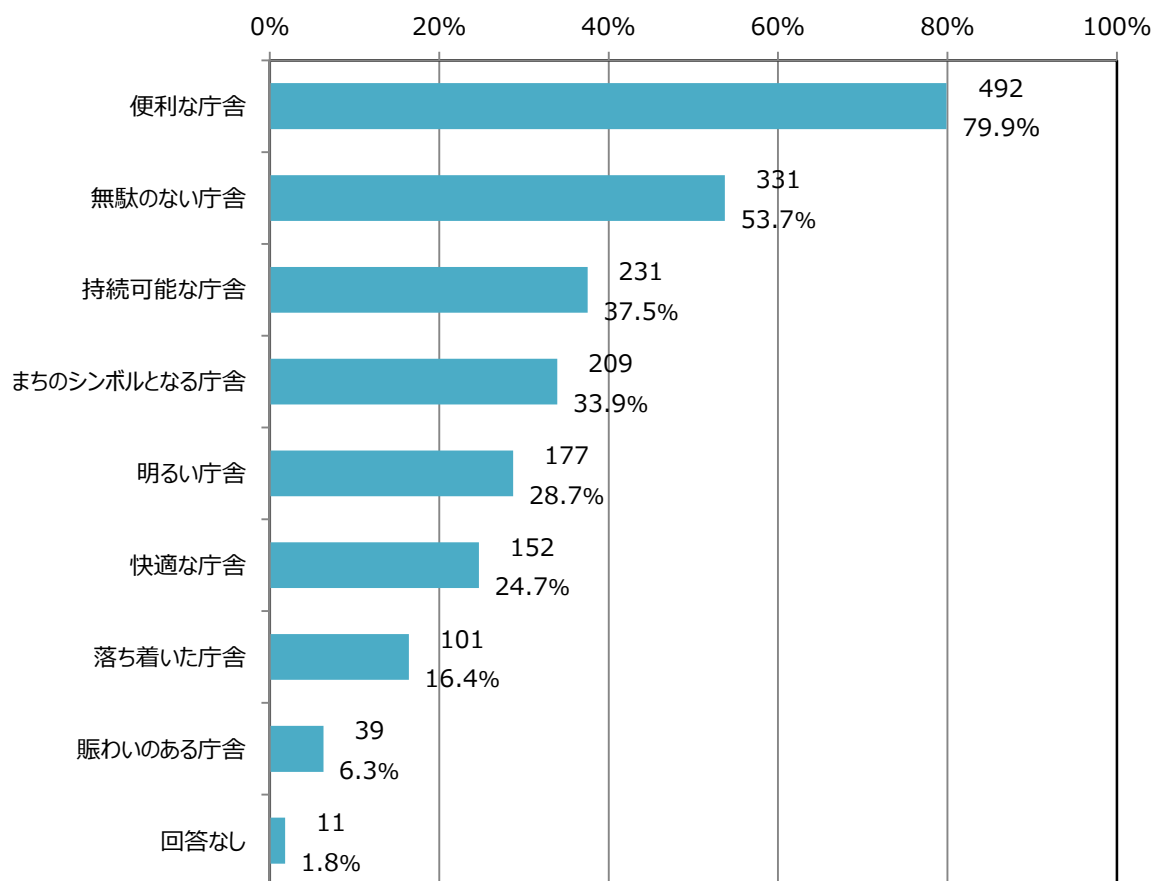
- ✓ 「はじめて利用する場合でもわかりやすい窓口や受付の方式」
- ✓ 「災害時における市役所の継続性や、対策本部機能」
- ✓ 「災害時の市民受け入れ機能や、支援物資や食料の備蓄など防災機能の充実」
- ✓ 「高い省エネルギー性能と快適な室内環境の両立」

若年層と高齢者層では「集会や会議など多目的に使用できるスペースの充実」が求められています。また、若年層には「喫茶店（カフェ）やコンビニなどの商業施設の併設」が求められています。



## 問8. 新しい庁舎に期待するイメージ

「便利な庁舎」が79.9%で最も多く、次いで「無駄のない庁舎」が53.7%、「持続可能な庁舎」37.5%となりました。また、「快適な庁舎」は若い年代ほど割合が高く、「持続可能な庁舎」「無駄のない庁舎」といった本市の財政を見据えた回答は、年代が上がるほど割合が高くなっています。



## 問9. 自由意見

自由意見は、回答者 616 人のうち、半数以上の 331 人 (53.7%) から回答がありました。その意見を任意に 6 つの項目に分類すると、「将来の庁舎について」の意見が最も多く、一方で少数ながら反対意見もありました。

自由意見の概要は次のとおりです。

### 分類 01\_将来の庁舎について

概要：将来の庁舎のあり方についての希望やイメージ

具体内容：駐車場の確保、明るい庁舎を希望 等

### 分類 02\_現在の庁舎について

概要：現在の庁舎に不足しているものや過去の経験

具体内容：駐車場不足、案内がわかりづらい、プライバシーへの配慮 等

### 分類 03\_計画について

概要：新庁舎の場所や検討の進め方について

具体概要：大月駅の近くが良い、現有資産の有効活用、豪華な庁舎は不要 等

### 分類 04\_反対意見

概要：新庁舎について反対する意見

具体概要：財政面の不安、新庁舎の必要性 等

### 分類 05\_大月市について

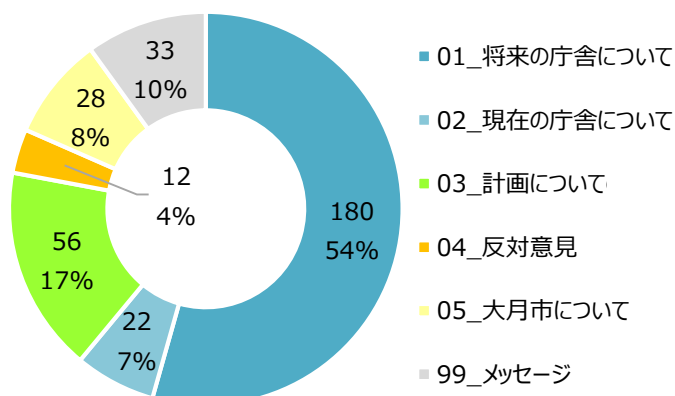
概要：新庁舎以外の本市の行政に対する意見

具体内容：人口減少対策、観光施策、情報発信 等

### 分類 99\_メッセージ

概要：庁舎整備への取り組み等に対する意見

具体内容：頑張ってください、真剣に取り組んでください等



### 3-3 市民の求める新庁舎の整理

市民アンケートの結果を踏まえ、市民の求める新庁舎を次のとおり整理します。

#### ◆市民が利用しやすい便利な庁舎

- 誰にでもわかりやすい案内表示や受付案内の設置、ロビーや待合スペース、市民が交流できるスペース、子育てを助ける機能やサービス（授乳室や、多機能トイレのベビーチェア、ベビーベッドなど）など、市民が利用しやすい便利な庁舎が求められています。
- 段差がなく、ゆとりのある通路やエレベーターが設置されているなど、誰にでも利用しやすい、ユニバーサルデザインを基本とした庁舎が求められています。
- 広い駐車場・駐輪場があり、公共交通機関の利便性も良い、来庁しやすい庁舎が求められています。

#### ◆環境にやさしい庁舎

- 環境負荷の低減に配慮し、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入による低炭素型のまちづくりを実現させる環境にやさしい庁舎が求められています。

#### ◆安全・安心な庁舎

- 地震やがけ崩れなどの災害時の安全性が確保され、災害対策本部機能及び業務継続機能を有し、災害時の市民受け入れ機能や支援物資・食料の備蓄など防災機能の充実した庁舎が求められています。

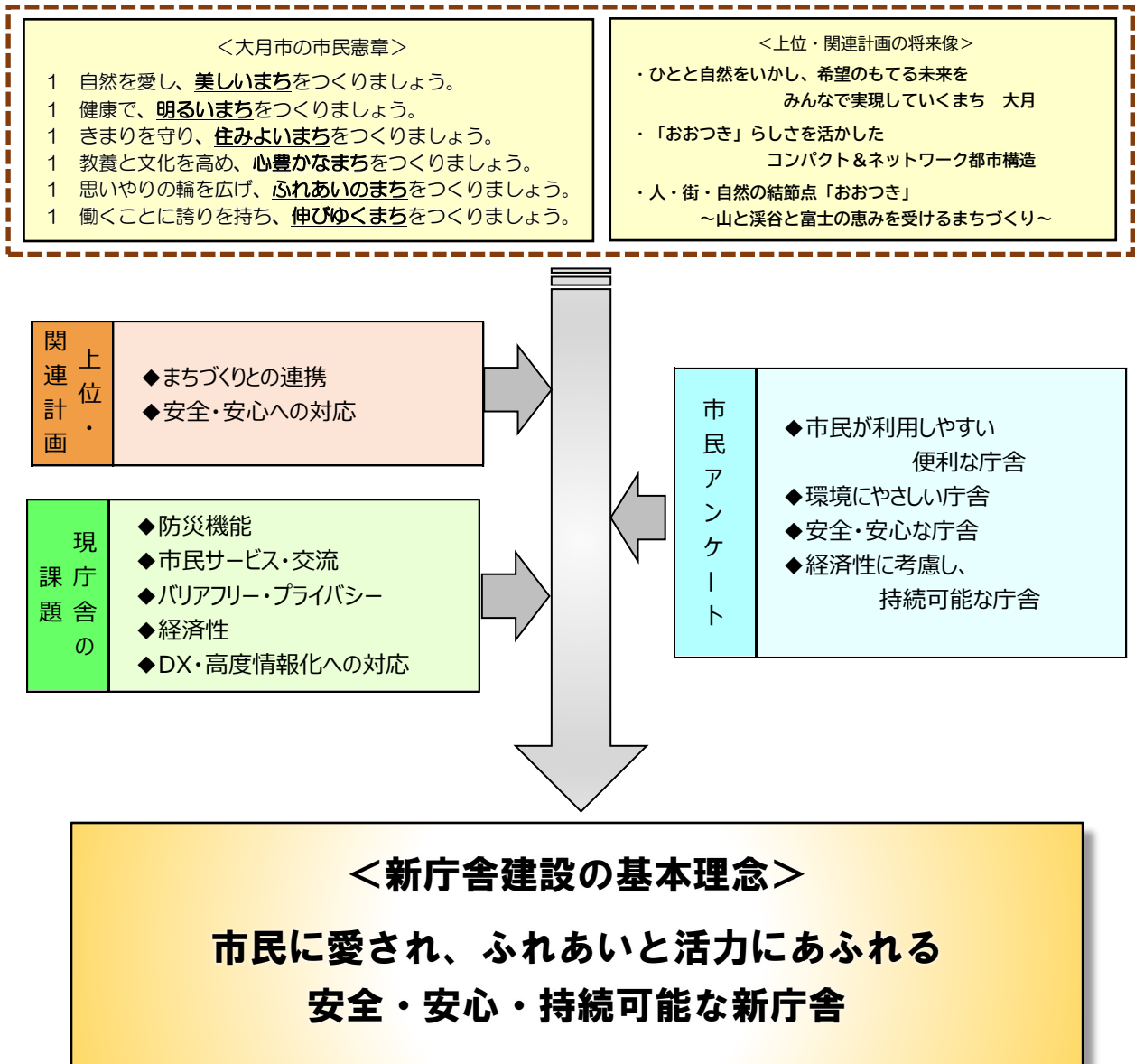
#### ◆経済性に考慮し、持続可能な庁舎

- 厳しい財政状況を考慮し、行政事務の効率化やスペースの有効活用、配置の工夫など、コンパクトで快適な空間で経済性にも優れた無駄のない庁舎が求められています。
- 人口減少や社会環境の変化を踏まえ、将来の職員数や組織改編などへ柔軟に対応できる持続可能な庁舎が求められています。

## 第4章 新庁舎建設の基本理念及び基本方針

### 4-1 基本理念

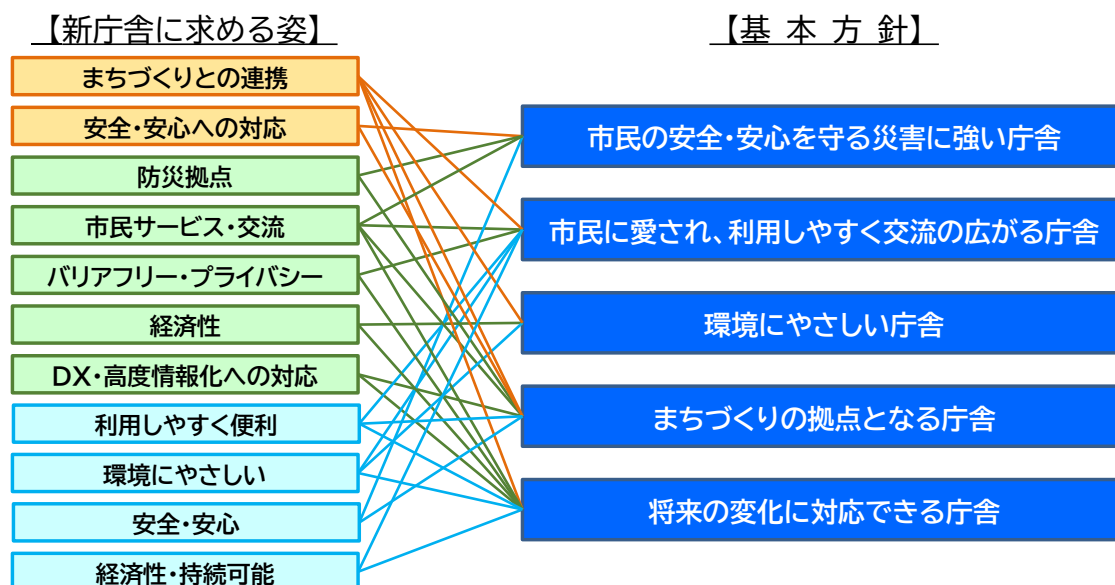
現庁舎の課題、上位・関連計画での位置づけ、市民アンケートの結果を踏まえるとともに、豊かな自然と長い伝統に培われた郷土に誇りを持ち、あたたかな心のつながりを大切にして創造性と活力に富み、生きがいと希望にあふれる大月市をつくるために努力することを誓った本市の市民憲章に基づき、新庁舎建設の基本理念を設定します。





## 4-2 基本方針

現庁舎の課題、上位・関連計画での位置づけ、市民アンケート結果の新庁舎に求める姿から、新庁舎整備における基本方針を次のとおり設定します。



### 方針1：市民の安全・安心を守る災害に強い庁舎

- 多様化する災害時においても安全性が確保され、防災機能の充実・強化及び業務継続機能を発揮できる庁舎。

### 方針2：市民に愛され、利用しやすく交流の広がる庁舎

- 案内機能、窓口機能、相談窓口機能等の充実を図るとともに、多様な市民が交流できる利便性の高い庁舎。
- 高齢者や子ども、障がい者、妊産婦など、誰にでも安心して利用できるユニバーサルデザインを基本とした庁舎。
- 駐車場・駐輪場を確保するとともに、公共交通機関の利便性も良い、来庁しやすい庁舎。

### 方針3：環境にやさしい庁舎

- 省エネルギー化技術の導入による低炭素型のまちづくりに寄与する環境にやさしい庁舎。

### 方針4：まちづくりの拠点となる庁舎

- 総合計画や都市計画マスタープラン等のまちづくり計画との整合性を図りながら、市民の憩いの場・交流の場の創出、また、周辺の公共施設との連携により賑わいの創出に貢献する、まちづくりの拠点となる庁舎。

### 方針5：将来の変化に対応できる庁舎

- 人口減少や社会環境の変化を踏まえ、将来世代に過度な負担を残さないよう、コンパクトで自由にレイアウト可能な、ライフサイクル全体における経済性に優れた快適空間の庁舎。

## 第5章 導入機能・規模

### 5-1 庁舎機能の規模の設定

庁舎機能の規模は、本市の職員数及び市議会議員数から本庁舎機能全体として必要な規模について検討し設定します。

#### 5-1-1 規模の算定

##### (1) 職員数の設定

庁舎の規模算定の基本的な指標となる職員数については、令和4年（2022年）4月1日時点における本庁舎本館・別館、及び花咲庁舎の職員数とします。

表 5-1 本市の役職別職員数

職階区分	職員数※
特別職	3
部長級	4
課長級	15
係長（主幹・主査）	61
一般職員（主任・主事ほか）	98
嘱託職員（会計年度任用職員ほか）	30
合計	211

※職員数は、不在または兼務の役職員を考慮した数で、実員数とは異なります。

##### (2) 市議会議員数の設定

庁舎の規模算定に係る市議会議員の人数については、令和4年（2022年）4月1日時点における議員定数の14名とします。

### (3) 各基準による規模の算定

庁舎の規模は、次の①及び②の基準を準用して算定します。

- ①総務省の「起債対象事業費算定基準<sup>1</sup>」（以下「総務省基準」という。）
- ②国土交通省の「新営一般庁舎面積算定基準」（以下「国交省基準」という。）

#### ① 総務省基準に基づく基準面積の算定

(1) 及び(2) で設定した職員数等に基づき、総務省基準を準用して算出すると、表 5-2 のとおり 4,907.0 m<sup>2</sup>となります。

表 5-2 総務省基準に基づく面積算定

区分		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	面積(m <sup>2</sup> )
執務 面積	事務室	特別職	3	12.0	36
		部長級	4	5.0	20
		課長級	15	2.5	37
		係長	61	1.8	109
		一般職員	98	1.0	98
		嘱託職員	30	1.0	30
		小計	211		330
	面積計	330	×	4.5m <sup>2</sup>	1,485.0
小計		【現状2,220.3m <sup>2</sup> 】			1,485.0
付属 面積	倉庫	執務面積×0.13【現状600.3m <sup>2</sup> 】			193.0
	会議室等（会議室・電話交換室・便所・洗面所その他諸室）	職員数×7m <sup>2</sup> 【現状計543.3m <sup>2</sup> 】			1,477.0
	小計				1,670.0
交通 部分	玄関室等（玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分）	(執務面積+付属面積)×0.4			1,262.0
	小計	【現状1,005.2m <sup>2</sup> 】			1,262.0
固有 業務 面積	議事堂（議場・委員会室及び議員控室）	議員定数14人×35m <sup>2</sup>			490.0
	小計	【現状377.9m <sup>2</sup> 】			490.0
合 計					4,907.0

<sup>1</sup> 総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積算定基準のこと。平成 23 年度（2011 年度）に廃止されていますが、新庁舎の規模設定において準用する算定方法として、他市においても広く用いられているため、本市においても適用するものとします。

② 国交省基準に基づく基準面積の算定

(1) 及び(2) で設定した職員数等に基づき、国交省基準を準用して算出すると、表5-3のとおり3,227.6㎡となります。

なお、国交省基準には本庁舎の固有機能である議事堂が含まれていないため、議事堂については総務省基準による算定結果を加算しています。

表5-3 国交省基準に基づく面積算定

区分		職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	面積(㎡)
執務 面積	事務室	特別職	3	10.0	30
		部長級	4	6.0	24
		課長級	15	2.5	37
		係長	61	1.8	109
		一般職員	98	1.0	98
		嘱託職員	30	1.0	30
		小計	211		328
	面積計	328	× 3.3㎡×補正係数1.1		1,190.6
小計		【現状2,220.3㎡】			1,190.6
付属 面積	会議室	(職員100人あたり40㎡+10人増す毎に4㎡)×補正係数 1.1【現状192.7㎡】			96.8
	電話交換室	換算職員数400人未満の場合40㎡【現状無し】			40.0
	倉庫	執務面積(補正前)×0.13【現状600.3㎡】			140.7
	宿直室(押入れ・踏込共)	1人10㎡、1人増す毎に3.3㎡増 2名を想定【現状19.6㎡】			13.3
	庁務員室(押入れ・踏込共)	1人10㎡、1人増す毎に3.3㎡増 1名を想定【現状無し】			10.0
	湯沸室	6.5~13㎡を標準 10㎡×2か所を想定【現状24.3㎡】			20.0
	受付及び巡視溜	1人0.55㎡、最小面積6.5㎡【現状無し】			6.5
	便所及び洗面所	職員数150人以上の場合、0.32㎡×職員数【現状127.1㎡】			67.5
小計					394.8
設備 関係 面積	機械室	冷暖房(一般庁舎)で有効面積 1,000㎡~2,000㎡の場合 311㎡			311.0
	電気室	冷暖房(高圧受電)で有効面積 1,000㎡~2,000㎡の場合 61㎡			61.0
	自家発電室	最小面積29㎡			29.0
小計		【現状計179.6㎡(花咲庁舎を除く)】			401.0
交通 部分	玄関室等(玄関・広間・廊下・階段・その他通行部分)	執務面積(補正前)・付属面積・設備関係面積の40%			751.2
	小計	【現状1,005.2㎡】			751.2
固有 業務 面積	議事堂(議場・委員会室及び議員控室)	議員定数14人×35㎡/人(総務省基準を準用)			490.0
	小計	【現状377.9㎡】			490.0
合 計					3,227.6

## 5-1-2 付加機能の検討

第4章に示した基本方針に基づき、「総務省基準」「国交省基準」に含まれていない付加機能や現庁舎固有機能の面積を考慮します。

### (1) 基本方針に基づいて導入する付加機能

第4章で定めた基本方針に基づき、次の機能を付加します。

- 基本方針1「市民の安全・安心を守る災害に強い庁舎」に基づき「防災機能（防災対策室・倉庫など）」を追加します。
- 基本方針2「市民に愛され、利用しやすく交流の広がる庁舎」に基づき「資料室」、「キッズコーナー」、「授乳室」を追加します。
- 基本方針4「まちづくりの拠点となる庁舎」に基づき「市民交流スペース」、「情報発信スペース」を追加します。
- 基本方針5「将来の変化に対応できる庁舎」に基づき「書庫<sup>2</sup>」を追加します。

なお、付加機能の面積にあたっては、近年に庁舎整備の基本構想や基本計画を策定している他自治体の事例を参考に設定します。

表 5-4 基本方針に基づく付加機能

導入機能	面積 (㎡)	備考
防災機能（防災対策室、倉庫など）	170	基本方針1より
資料室	70	基本方針2より
キッズコーナー	20	基本方針2より
授乳室	10	基本方針2より
市民交流スペース	100	基本方針4より
情報発信スペース	50	基本方針4より
書庫	520	基本方針5より
合計	940	

<sup>2</sup> 書庫：市の行政運営にあたって必要な書類等を保管するスペースです。今後も増加が見込まれる資料の保管場所を執務室と分けて面積として見込みます。なお、今後はDXの進展等により余剰となるスペースの活用も含めて検討します。

## (2) 現庁舎固有機能

現庁舎にある固有の機能から、今後も必要な機能として表 5-5 に示す機能を見込んでいます。なお、固有機能の面積は、現庁舎に現状整備されている面積とします。

表 5-5 現庁舎固有機能

固有機能（諸室）	固有機能を有する庁舎	面積（㎡）	備考
印刷室・複写室	本館	23.9	
相談室	本館	15.2	
記者室	本館	13.7	
バリアフリートイレ	本館・別館	6.6	本館 2.7 ㎡ 別館 3.9 ㎡
サーバ室	別館	73.5	
防災無線室	別館	14.6	
更衣室	花咲庁舎	24.8	男性用 12.4 ㎡ 女性用 12.4 ㎡
合計		172.3	

### 5-1-3 庁舎の規模の設定

#### (1) 規模算定結果の整理

前項までに検討した算定結果を整理すると各基準等に基づく算定結果は、①総務省基準で約 4,900 ㎡、②国交省基準で約 3,200 ㎡となります。

これに基本方針から付加する機能と現庁舎固有の機能をそれぞれに加算すると、庁舎機能の規模は①総務省基準で約 6,000 ㎡、②国交省基準で約 4,300 ㎡となります。なお、現庁舎の規模は全体で約 4,800 ㎡となっています。

表 5-6 庁舎の規模算定結果

項目	①総務省基準（㎡）	②国交省基準（㎡）	参考：現庁舎規模（㎡）
執務面積	1,485.0	1,190.6	2,220.1
付属面積	1,670.0	795.8	1,066.8
交通部分	1,262.0	751.2	1,005.0
議事堂	490.0	490.0	377.9
小計	4,907.0	3,227.6	4,669.8
基本方針に基づく付加機能	940.0	940.0	—
現庁舎固有機能	172.3	172.3	172.3
合計	6,019.3	4,339.9	4,842.1

## (2) 庁舎の規模設定

(1) 規模算定結果の整理より、庁舎の規模は、①総務省基準、②国交省基準の算定結果の概ね中間値となる 5,000 m<sup>2</sup>程度とします。

なお、ここで設定する庁舎の規模については、庁舎機能全体の規模を設定するもので、各機能の面積は概算であり、今後の基本計画において詳細に検討します。

### 参考：他自治体の事例との比較

参考に県内の自治体及び人口 5 万人以下の自治体において、近年に庁舎の再整備を実施している自治体の「職員一人あたり床面積」を比較しました。

他自治体の事例によると「職員一人あたり床面積」は 21.64 m<sup>2</sup>/人から 33.38 m<sup>2</sup>/人となっています。本市の「職員一人あたり床面積」は 23.69 m<sup>2</sup>/人となり、設定した規模は、他自治体の事例と概ね同等であると言えます。

表 5-7 他自治体事例との比較

自治体	供用開始 年月	想定職員数 (人)	庁舎面積 (m <sup>2</sup> )	職員一人あたり の床面積 (m <sup>2</sup> /人)
山形県尾花沢市	令和元年 5 月	180	5,000	27.77
茨城県桜川市	設計中	365	7,900	21.64
群馬県富岡市	平成 30 年 3 月	330	8,532	25.85
山梨県富士川町	令和 4 年 12 月	144	4,807	33.38
大月市（本基本構想で設定した面積）		211	5,000	23.69

※各自治体の公表資料より抜粋

## 5-2 庁舎に必要な駐車場台数

来庁者用の駐車場台数は、市民アンケートの結果に基づき算定し、表 5-8 に示すとおり、一般来庁者用駐車場を 65 台、車いす利用者用駐車場を 2 台の計 67 台に設定します。

現庁舎の駐車場台数は、現状一般来庁者用 53 台、車いす利用者用 2 台の計 55 台となっています。

表 5-8 来庁者用駐車場台数の算定

項目	台数	備考
一般来庁者用駐車場	65	市民アンケートの結果から自家用車利用率と市民一人当たりの年間来庁回数を基に算出
車いす利用者用駐車場	2	一般利用者用駐車場の 1/50 (台) とし、小数点以下は切上げて算出

## 第6章 庁舎建設候補地の検討

### 6-1 候補地選定の方針

庁舎の位置は、地方自治法第4条第2項の「地方公共団体の事務所の位置を定め又はこれを変更するにあたっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。」に準じ、第4章で示した基本理念及び基本方針を踏まえ設定します。

候補地の選定にあたっては、図6-1 建設候補地選定フローに従い、本基本構想では3箇所を候補地とします。

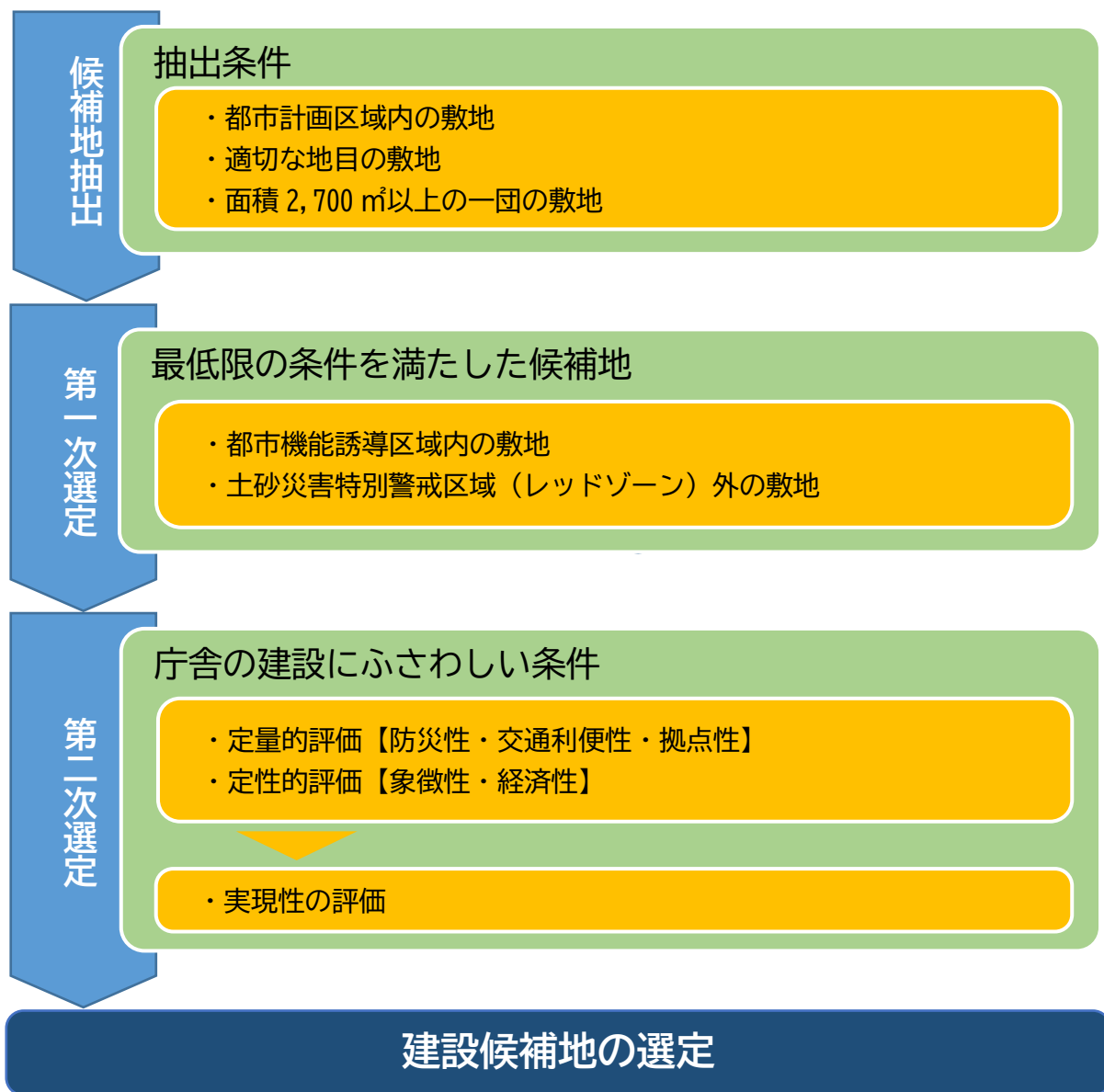


図 6-1 建設候補地選定フロー



## 6-2 市内全域からの候補地の抽出

### 6-2-1 候補地の抽出条件

候補地の抽出は、範囲及び土地利用及び敷地規模について次の条件を設定します。

#### 抽出条件1：候補地の抽出範囲

建設候補地を抽出するうえで、本市は都市計画上、非線引きであることから、既存の庁舎敷地以外での開発においては、少なくとも都市計画区域内であることが開発許可上も適切なため、都市計画区域内の敷地を候補とします。

#### 抽出条件2：候補地の土地利用

土地の地目が公園・緑地などの庁舎整備に適さない敷地は除外します。

#### 抽出条件3：候補地の敷地規模

整備する庁舎規模の詳細は今後の検討となりますが、仮に庁舎機能の必要規模（5,000 m<sup>2</sup>）を全て新築するとして3階建て、建蔽率60%と想定した場合に、建物の配置に必要な面積2,700 m<sup>2</sup>以上の一団の敷地を対象とします。

### 6-2-2 抽出結果

抽出条件1～3に基づき抽出された候補地の結果は、次頁の表6-1のとおり32箇所の敷地となります。

表 6-1 抽出候補地一覧

No	施設名	所在地（住所）	敷地面積	敷地形状	現在の用途
1	大月市役所本庁舎	大月二丁目字中道 205-1 ほか（大月二丁目 6-20）	2,997.56 ㎡	平坦地、不整形	庁舎
2	大月市役所花咲庁舎	大月町花咲字フタダ 1608-19 ほか（大月町花咲 1608-19）	4,631.57 ㎡	平坦地、整形	庁舎
3	大月駅北 JR 変電所跡地（職員等駐車場）	大月三丁目字御立原 1353-2 ほか	3,025.53 ㎡	段差あり、不整形	職員等駐車場
4	大月短期大学敷地	御太刀一丁目字宮原 1030-1 ほか（御太刀一丁目 16-2）	16,163.53 ㎡	平坦地、整形	短期大学
5	大月市民会館	御太刀二丁目字駒門 770-1 ほか（御太刀二丁目 11-22）	6,634.03 ㎡	平坦地、整形	市民会館
6	大月駅西駐車場（旧国鉄貨物ヤード）	大月一丁目字御立原 1371-2 ほか	3,615.10 ㎡	平坦地、不整形	公営月極駐車場
7	小中学校閉校跡地（旧富浜中学校）	富浜町鳥沢字奈賀多 568 ほか	14,718.00 ㎡	平坦地、整形	校舎の一部教室をコーラス団体、自治会に貸出、校舎 1F、2F を民間業者に貸出（研修所・作業スペース）
8	小中学校閉校跡地（旧大月西小学校）	大月町真木字下原 2288 ほか	7,466.00 ㎡	平坦地、整形	校舎の一部教室を地元団体、コーラス団体に貸出
9	小中学校閉校跡地（旧強瀬小学校）	賑岡町強瀬字殿畑 747 ほか	4,448.00 ㎡	平坦地、整形	校舎の一部を教育支援センターとして使用（公共）、校舎の一部をフリースクールに貸出
10	小中学校閉校跡地（旧七保小学校）	七保町葛野字倉崎 2415 ほか	7,596.00 ㎡	平坦地、整形	市の倉庫として使用（公共）
11	小中学校閉校跡地（旧宮谷小学校）	富浜町宮谷字中飼戸 915 ほか	2,734.00 ㎡	平坦地、整形	郷土資料館収蔵庫として使用（公共）
12	大月市勤労青年センター・体育センター	猿橋町猿橋字峰通り 867 ほか	10,575.73 ㎡	ほぼ平坦地、整形	勤労青年センターは R4.3.31 閉館（事務所機能のみ存置）、勤労者体育センターは R5.3.31 閉館予定
13	総合グラウンド	七保町下和田字宮脇 979-2 ほか	63,604.00 ㎡	ほぼ平坦地、整形	市営野球場、陸上競技場、テニスコートとして使用（公共）
14	市民総合体育館	富浜町鳥沢字常盤 483-2 ほか	8,952.36 ㎡	ほぼ平坦地、整形	屋内総合運動施設として使用（公共）
15	市立図書館	駒橋一丁目字仲山 1557-1 ほか	4,455.20 ㎡	ほぼ平坦地、整形	図書館として使用（公共）
16	大月東小学校	大月二丁目字中道 291-1 ほか（大月二丁目 7 番 43 号）	12,108.00 ㎡	平坦地、整形	小学校施設として使用（公共）
17	猿橋小学校	猿橋町伊良原 48	11,676.00 ㎡	平坦地、整形	小学校施設として使用（公共）
18	鳥沢小学校	富浜町鳥沢 1979	11,204.00 ㎡	平坦地、整形	小学校施設として使用（公共）
19	七保小学校	七保町葛野 2345	8,391.00 ㎡	平坦地、整形	小学校施設として使用（公共）
20	大月東中学校	大月二丁目 15 番 11 号	20,340.00 ㎡	平坦地、整形	中学校施設として使用（公共）
21	猿橋中学校	猿橋町猿橋 567	14,421.00 ㎡	平坦地、整形	中学校施設として使用（公共）
22	駒橋団地	駒橋三丁目字横尾 221-2 ほか	3,928.70 ㎡	平坦地、整形	市営団地、定住促進住宅として使用（公共）
23	下和田団地	七保町下和田字桑久保 932-1 ほか	6,710.30 ㎡	傾斜地、整形	市営団地として使用（公共）
24	梨木ヶ原団地	猿橋町猿橋字梨木ヶ原梨木道下 1626-1 ほか	3,682.05 ㎡	平坦地、不整形	市営団地として使用（公共）
25	岩殿団地	賑岡町畑倉字中倉 2446	3,151.77 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
26	畑倉団地	賑岡町畑倉字シタデ 1240-1 ほか	2,751.20 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
27	浅利団地	賑岡町浅利字ハケ 440-1 ほか	10,096.39 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
28	横吹団地	富浜町鳥沢字横吹 909 ほか	6,354.93 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
29	アツクメ団地	猿橋町猿橋字アツクメ 298 ほか	6,948.53 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
30	石動団地	賑岡町強瀬字石動 1825-1 ほか	16,226.84 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
31	恋路団地	猿橋町藤崎字近久保 632-1 ほか	8,052.84 ㎡	平坦地、整形	市営団地として使用（公共）
32	旧観光施設駐車場用地（馬の背）	富浜町宮谷字藤沢 68-3 ほか	5,149.00 ㎡	平坦地、不整形	一部をコンビニエンスストア店舗用地として貸出、一部をバス会社車両置き場として貸出

## 6-3 一次選定

### 6-3-1 第一次選定基準

第一次選定で適用する基準は、候補地を選定するうえで、必ず満たしていなければならない必須の条件になります。具体的には、次の2つの条件が該当します。

#### (A) 都市機能誘導区域内に位置する敷地

人口の急激な減少と高齢化が進む中、都市構造を見直して「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するために、都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。本市では、平成30年(2018年)3月に「大月市立地適正化計画」を策定し、大月駅及び猿橋駅周辺に都市機能誘導区域を定めています。

庁舎の候補地選定においては立地適正化計画に従い、都市機能誘導区域内に位置することを条件とします。

#### (B) 建築物の損壊等が想定されない敷地（災害危険度）

市の本庁舎は災害対策本部機能を有するため、災害時においてもその機能を維持することが求められます。

市民アンケートの結果においても、災害時における市役所の継続性や対策本部機能、災害時の市民受入機能や、支援物資や食料の備蓄など防災機能の充実を求める回答が多くあります。

本市で想定される土砂災害（土石流、地滑り、がけ崩れなどの急傾斜地の崩壊）によって、建築物の損壊等が想定されない敷地とすることを条件とし、敷地の主要な部分が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）<sup>3</sup>にかかる敷地は除外します。

---


<sup>3</sup> 土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域（土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命または身体に著しい危害を生ずるおそれのある損壊を生ずることなく耐えることのできる力の大きさを上回る区域）

## 6-3-2 第一次選定結果

第一次選定基準に基づいた選定結果は、表 6-2 のとおりです。

表 6-2 第一次選定結果

No	候補地	所在地（住所）	(A)都市機能誘導区域内	(B)災害危険度※(特別警戒区域外)
1	大月市役所本庁舎	大月二丁目字中道 205-1 ほか（大月二丁目 6-20）	○	○
2	大月市役所花咲庁舎	大月町花咲字フタダ 1608-19 ほか（大月町花咲 1608-19）		○
3	大月駅北 JR 変電所跡地（職員等駐車場）	大月三丁目字御立原 1353-2 ほか	○	○
4	大月短期大学敷地	御太刀一丁目字宮原 1030-1 ほか（御太刀一丁目 16-2）	○	○
5	大月市民会館	御太刀二丁目字駒門 770-1 ほか（御太刀二丁目 11-22）	○	○
6	大月駅西駐車場（旧国鉄貨物ヤード）	大月一丁目字御立原 1371-2 ほか	○	○
7	小中学校閉校跡地（旧富浜中学校）	富浜町鳥沢字奈賀多 568 ほか		○
8	小中学校閉校跡地（旧大月西小学校）	大月町真木字下原 2288 ほか		○
9	小中学校閉校跡地（旧強瀬小学校）	賑岡町強瀬字殿畑 747 ほか		
10	小中学校閉校跡地（旧七保小学校）	七保町葛野字倉崎 2415 ほか		○
11	小中学校閉校跡地（旧宮谷小学校）	富浜町宮谷字中飼戸 915 ほか		○
12	大月市勤労青年センター・体育センター	猿橋町猿橋字峰通り 867 ほか		○
13	総合グラウンド	七保町下和田字宮脇 979-2 ほか		○
14	市民総合体育館	富浜町鳥沢字常盤 483-2 ほか		○
15	市立図書館	駒橋一丁目字仲山 1557-1 ほか	○	○
16	大月東小学校	大月二丁目字中道 291-1 ほか（大月二丁目 7 番 43 号）	○	○
17	猿橋小学校	猿橋町伊良原 48		○
18	鳥沢小学校	富浜町鳥沢 1979		○
19	七保小学校	七保町葛野 2345		○
20	大月東中学校	大月二丁目 15 番 11 号		○
21	猿橋中学校	猿橋町猿橋 567		○
22	駒橋団地	駒橋三丁目字横尾 221-2 ほか		○
23	下和田団地	七保町下和田字桑久保 932-1 ほか		○
24	梨木ヶ原団地	猿橋町猿橋字梨木ヶ原梨木道下 1626-1 ほか		○
25	岩殿団地	賑岡町畑倉字中倉 2446		○
26	畑倉団地	賑岡町畑倉字シタデ 1240-1 ほか		○
27	浅利団地	賑岡町浅利字ハケ 440-1 ほか		○
28	横吹団地	富浜町鳥沢字横吹 909 ほか		○
29	アツクメ団地	猿橋町猿橋字アツクメ 298 ほか		○
30	石動団地	賑岡町強瀬字石動 1825-1 ほか		○
31	恋路団地	猿橋町藤崎字近久保 632-1 ほか		○
32	旧観光施設駐車場用地（馬の背）	富浜町宮谷字藤沢 68-3 ほか		○

 第一次選定の基準(A)(B)を満たす候補地

※(B)災害危険度は「大月市土砂災害ハザードマップ」により、当該敷地の 10%を超える部分が土砂災害特別警戒区域に含まれていないことを判定の基準とします。

## 6-4 二次選定

### 6-4-1 第二次選定基準

第二次選定で適用する基準は、候補地を選定するうえで、基本理念及び基本方針と照らし合わせ、満たしていることが望ましい条件になります。

表 6-3 第二次選定基準の設定

基本方針	評価の種類	観点	評価項目	評価項目設定の理由
方針1：市民の安全・安心を守る災害に強い庁舎	定量	防災	災害時の影響	庁舎が極力災害の影響を受けず、災害対策本部機能を担保するため
			庁舎機能の継続性	災害時において、物資の運搬、緊急車両の出入りなど、交通機能を確保し、災害対策本部機能を維持するため
方針2：市民に愛され、利用しやすく交流の広がる庁舎	定量	アクセシビリティ	公共交通のアクセシビリティ（利便性）	少子高齢化の進展に伴う公共交通の需要増を見込み、公共交通での利用しやすさを確保するため
			その他の交通によるアクセシビリティ（利便性）	公共交通以外の徒歩や、自動車といった交通手段での利用しやすさを確保するため
	定性	象徴性	市民の認知性	市民にとって認知性の高い敷地であるか
方針3：環境にやさしい庁舎	—	—	—	—
方針4：まちづくりの拠点となる庁舎	定量	拠点性	市街地中心性	市街地の中心にあり、来庁しやすいことが望ましいため
			他の公共施設との連携	周辺の公共施設との連携により賑わいを創出するため
	定性	象徴性	（方針2と同様）	（方針2と同様）
方針5：将来の変化に対応できる庁舎	定性	経済性	土地所有者、土地の造成、既存施設の有無など	将来世代に過度な負担を残さないようにするため
	定性	実現性	不確定要因や法的手続きなど	事業実施において現時点で課題となる事項を考慮するため

## 6-4-2 定量的評価

定量的評価について、評価するうえでの観点と評価項目、評価基準を次に示します。

### (A) 防災の観点

庁舎の建設にあたっては、基本方針 1 に掲げる「市民の安全・安心を守る災害に強い庁舎」の実現のため、庁舎が極力災害の影響を受けないこと、災害対策本部機能を担保することを念頭に、評価基準を設定します。

#### 評価項目①「災害時の影響」

- 「土砂災害」については、土砂災害の被害を受けるおそれがある区域として山梨県が指定する土砂災害警戒区域(イエローゾーン)<sup>4</sup>を含まない敷地を高く評価します。
- 「洪水」については、洪水の被害を受けるおそれがある区域として、山梨県が公表している「桂川洪水浸水想定区域」において、「洪水浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」の区域を含まない敷地を高く評価します。
- 「富士山噴火<sup>5</sup>」については、令和 3 年(2021 年)3 月に改定された「富士山ハザードマップ」より、「溶岩流のハザードマップ」の被害想定区域を含まない敷地を高く評価します。

#### 評価項目②「庁舎機能の継続性」

- 災害時において、市庁舎は災害対策本部機能を維持することが求められ、そのためには、物資の運搬、緊急車両の出入りなど、交通機能を麻痺させないことが重要となります。
- 庁舎の建設候補地の選定にあたっては、災害時においても通行が可能となる可能性が高い緊急輸送道路、または幅員の広い道路に面している敷地は高く評価します。

表 6-4 (A)防災の観点に関する評価項目と評価基準

評価項目	評価基準	備考
①災害時の影響	被害想定区域の指定状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の全域が指定区域外：A</li> <li>・敷地の過半が指定区域外：B</li> <li>・敷地の過半が指定区域：C</li> </ul> ※土砂災害、洪水、富士山噴火のそれぞれを評価	被害想定区域の指定範囲が大きいほど災害時の影響が大きくなる可能性が高いため
②庁舎機能の継続性	敷地の接道状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急輸送道路に接道している：A</li> <li>・幅員 6.0m 以上の道路に接道している：B</li> <li>・幅員 6.0m 未満の道路に接道している：C</li> </ul>	幅員 6m 以上の道路：防災上有効(消防車通行可能)とされる道路 <sup>6</sup>

<sup>4</sup> 土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域

<sup>5</sup> 富士山ハザードマップのうち「火砕流」、「大きな噴石」、「融雪型火災泥流」については、本市については被害が想定されないため評価から除外します。「降灰後土石流ハザードマップ」については「土砂災害警戒区域」の土石流による警戒区域において被害が想定されており、土砂災害による被害想定区域に含まれるため、土砂災害による被害想定区域として評価します。

<sup>6</sup> 国交省 HP「防災街区整備地区計画作成技術指針 H19.6」より引用

## (B) 交通手段のアクセシビリティの観点

庁舎の建設地には、基本方針2に掲げる「市民に愛され、利用しやすく交流の広がる庁舎」の実現のため、どのような交通手段であっても利用しやすく、誰にとっても利用しやすい立地であることを念頭に、評価基準を設定します。

### 評価項目①「公共交通のアクセシビリティ（利便性）」

- 自動車交通が主体の本市においても、今後は少子高齢化の進展に伴い、公共交通の利用が増加することが想定されるため、候補地周辺の鉄道路線と路線バスの利便性をそれぞれ評価します。
- 鉄道においては、一般的な徒歩圏において利用可能な路線数が多いほど高い評価とし、路線バスについては最寄りのバス停から利用可能なバス路線がカバーする利用圏域の人口が多いほど高い評価とします。

### 評価項目②「その他の交通によるアクセシビリティ（利便性）」

- 近隣に居住する市民による徒歩利用や、市全域から利用される自動車の利用に関しては、15分以内に来庁することが可能な区域に住まう市民の人口の割合が多いほど高く評価します。

表 6-5 (B)交通手段のアクセシビリティの観点に関する評価項目と評価基準

評価項目	評価基準	備考
①公共交通のアクセシビリティ（利便性）	利用可能な鉄道路線の数 <sup>7</sup> ・2つの路線の駅までの距離がそれぞれ800m未満：A ・1つの路線の駅までの距離が800m未満：B ・800m以内に利用できる駅が無い：C	JR中央線、富士急行大月線の2路線の利用しやすさを評価
	路線バス利用のカバー率 <sup>8</sup> ・バス停までの距離が300m未満で、利用できるバス路線の利用圏がカバーする人口が70%以上：A ・バス停までの距離が300m未満で、利用できるバス路線の利用圏がカバーする人口が70%未満：B ・300m以内に利用できるバス停が無い：C	路線バスを利用して来庁することが可能となる人口のカバー率で評価
②その他の交通によるアクセシビリティ（利便性）	徒歩利用圏（15分圏内）の人口カバー率 ・徒歩利用圏のカバー率が上位の敷地：A ・徒歩利用圏のカバー率の中位の敷地：B ・徒歩利用圏のカバー率の下位の敷地：C	徒歩により来庁することが可能な人口のカバー率で評価
	自動車利用圏（15分圏内）の人口カバー率 ・自動車利用圏のカバー率が上位の敷地：A ・自動車利用圏のカバー率の中位の敷地：B ・自動車利用圏のカバー率の下位の敷地：C	自動車等により来庁することが可能な人口のカバー率で評価

<sup>7</sup> 国交省都市局都市計画課発行の「都市構造の評価に関するハンドブック H26.8」により”一般的な徒歩圏”とされる800mを基準とし、駅までの距離を評価する。

<sup>8</sup> バス停は誘致距離である300mを利用圏域として利用可能なバス路線全体がカバーする利用圏域の人口の合計で評価する。

### (C) 拠点性の観点

庁舎の建設にあたっては、基本方針4に掲げる「まちづくりの拠点となる庁舎」を実現するため、様々な手続き等で来庁する市民や、各方面から勤務する職員など、庁舎を訪れる様々な人々の誰にとっても使いやすく、また、市内の他の公共施設との連携が取り易い立地条件が求められます。

また、今後の人口減少、少子高齢化や、IT技術を活用したDX<sup>9</sup>（デジタルトランスフォーメーション）に対応し、常に変化する社会情勢に対応できることが求められることを念頭に、評価基準を設定します。

#### 評価項目①「市街地中心性」

- 市庁舎は、市内のどこからでも来庁がしやすく、著しい偏りのない立地が望まれます。
- 一次選定の条件となる2つの都市機能誘導区域にそれぞれ設定されている鉄道駅に近接しているほど高く評価します。

#### 評価項目②「他の公共施設との連携」

- 市庁舎は市の行政の中心的な役割を担い、他の施設との連携がとりやすいことも重要となります。また、今後益々進展する人口減少・少子高齢化社会に対応するため、市の行政施設を高密度に配置したコンパクトなまちづくりを推進することも考慮する必要があります。
- 建設候補地の徒歩圏内にある公共施設の集積状況によって評価し、徒歩圏内にある施設数が多いほど高く評価します。

表 6-6 (C)拠点性の観点に関する評価項目と評価基準

評価項目	評価基準	備考
①市街地中心性	大月駅周辺地区：JR 中央線大月駅までの道路距離 猿橋駅周辺地区：JR 中央線猿橋駅までの道路距離 ・候補地からの距離が上位の敷地：A ・候補地からの距離が中位の敷地：B ・候補地からの距離が下位の敷地：C	道路距離：候補地から駅まで徒歩で向かう際に通行する経路の最短距離
②他の公共施設との連携	候補地周辺（半径 800m 圏内）の公共施設の集積状況 ・公共施設の集積状況が上位の敷地：A ・公共施設の集積状況が中位の敷地：B ・公共施設の集積状況が下位の敷地：C	公共施設：子育て関連施設、高齢者関連施設及び事業所、図書館、公民館、文化会館を評価

<sup>9</sup> ICT の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること



6-4-3 定量的評価結果

第二次選定基準に基づいた定量的評価の結果は、表 6-7 のとおりです。

表 6-7 定量的評価結果

No	候補地	基本情報		(A)防災										(B)交通手段のアクセシビリティ								(C)拠点性								
		敷地面積	地域地区 (防火地域)	①被害想定区域の指定状況			②道路幅員				①災害被害想定区域			②庁舎機能 の継続性	①鉄道駅までの距離		①路線バスの利用		②徒歩利用 圏のカバー率		②自動車 利用圏の カバー率		①公共交通		②その他		①鉄道駅ま での距離 (JR中央 線)	②周辺の 公共施設 (箇所)	①市街地 中心性	②他の 公共施設 との連携
				土砂災害 被害想定区域	洪水被害 想定区域	富士山噴火 被害想定区域	北側 (m)	東側 (m)	南側 (m)	西側 (m)	土砂 災害	洪水 被害	富士山 噴火		JR中央線	富士急行 大月線	バス停 距離	人口 カバー率	②徒歩利 用圏のカ バー率	②自動車 利用圏の カバー率	鉄道 利用	バス 利用	徒歩 利用	自動車 利用						
1	大月市役所本庁舎	2,997.56㎡	商業地域 (防火地域)	過半が指定区域 (約95%)	指定区域外	全域が 指定区域	9.2	3.8	3.8	5.8	C	A	C	B	約390m	約300m	約10m	71.5%	8.1%	70.8%	A	A	A	A	約390m	8	A	C		
3	大月駅北JR変電所跡地 (職員等駐車場)	3,025.53㎡	商業地域	指定区域外	指定区域外	全域が 指定区域	9.0	-	-	5.4	A	A	C	B	約760m	約760m	約610m	16.9%	4.7%	53.8%	A	C	C	C	約760m	13	C	A		
4	大月短期大学敷地	16,163.53㎡	第1種住居地域	過半が指定区域 外(約15%) 区域外に配置可	指定区域外	全域が 指定区域	1.3	2.0	4.0	3.6	A	A	C	C	約370m	約370m	約90m	53.4%	8.2%	68.7%	A	B	A	B	約370m	13	A	A		
5	大月市民会館	6,634.03㎡	準住居地域	全域が指定区域	指定区域外	全域が 指定区域	4.1	3.7	3.9	5.5	C	A	C	C	約870m	約870m	約120m	16.9%	4.1%	67.6%	C	B	C	B	約870m	10	C	B		
6	大月駅西駐車場(旧国 鉄貨物ヤード)	3,615.10㎡	商業地域	過半が指定区域 (約75%)	指定区域外	全域が 指定区域	-	-	-	-	C	A	C	C	約120m	約120m	約120m	71.8%	8.9%	70.4%	A	A	A	B	約120m	10	A	B		
15	市立図書館	4,455.20㎡	第1種住居地域	全域が 指定区域	指定区域外	全域が 指定区域	5.7	-	-	3.8	C	A	C	C	約720m	約720m	約180m	53.4%	7.5%	75.1%	A	B	B	A	約720m	11	C	B		
16	大月東小学校	12,108.00㎡	第1種住居地域	全域が 指定区域	指定区域外	全域が 指定区域	3.8	3.8	3.4	2.6	C	A	C	C	約480m	約360m	約90m	71.5%	7.7%	68.4%	A	A	B	B	約480m	7	B	C		

<備考>

道路幅員：方位ごとの前面道路の道路幅員のうち、最小となる幅員

鉄道駅までの距離：候補地から最寄駅（出入口）までの経路距離

バス停距離：候補地からバス停までの経路距離

他の公共施設との連携：大月市立地適正化計画における「都市施設」のうち、子育て支援関連施設、高齢者福祉関連施設及び事業所、図書館、公民館、文化会館の集積状況で評価

#### 6-4-4 定性的評価

定性的評価の評価するうえでの観点を次に示します。

##### (A) 象徴性の観点

市役所は市を代表する公共施設の一つで、基本方針2の「市民に愛され、利用しやすく交流の広がる庁舎」及び基本方針4の「まちづくりの拠点となる庁舎」の実現から市の顔としてのふさわしさが求められます。そのため、象徴性は市民に愛される施設として適切な場所にあるかの観点から評価します。

表 6-8 (A)象徴性の観点に関する評価項目

観点	評価項目	備考
(A) 象徴性	市民の認知性	現庁舎を含め、市民にとって感覚的に場所が認知できる候補地であるか

##### (B) 経済性の観点

人口減少や社会環境の変化を踏まえ、庁舎の建設にあたっては基本方針5に掲げる「将来の変化に対応できる庁舎」の実現が求められます。そのため、建設やその後の維持において、将来世代に過度な負担を残さないように、用地買収、用地改良の必要性、仮設庁舎整備の必要性、民間土地の賃借、その他敷地の特殊性など、追加で経費が必要となる項目を考慮し、経済性を評価します。

表 6-9 (B)経済性の観点に関する評価項目

観点	評価項目	備考
(B) 経済性	①土地（建物）の取得・賃借	土地（建物）の所有状況 ・土地（建物）のすべてが市所有である候補地：A ・土地（建物）の一部が市所有である候補地：B ・土地（建物）のすべてが民間所有である候補地：C
	②土地の形状変更の有無	道路改良等の必要性の有無
	③既存施設の除却	敷地内に除却が必要な建物の有無
	④上記以外の事由の有無	上記以外で特殊費用が発生する可能性の有無

6-4-5 定性的評価結果

第二次選定基準に基づいた定性的評価の結果は、表 6-10 のとおりです。

表 6-10 定性的評価結果

No	候補地	基本情報		(A)象徴性		(B)経済性							
		敷地面積	地域地区 (防火地域)	評価理由	認知性	評価理由				①土地 (建物)の 取得・賃 借	②土地の 形状変更	③既存施 設の除却	④左記 以外の事 由
						①土地(建物)の取得・賃借	②土地の形状変更	③既存施設の除却	④左記以外の事由				
1	大月市役所本庁舎	2,997.56㎡	商業地域 (防火地域)	現在の本庁舎と同じ場所であり、認知性は高い	あり	駐車場の一部が借地	—	既存庁舎あり	現地建替えのため仮庁舎が必要になる	B	なし	あり	あり
3	大月駅北JR変電所跡地(職員等駐車場)	3,025.53㎡	商業地域	現在は職員用駐車場であり、一般市民の認知性は低い	なし	—	—	—	駅前広場計画地のため人工地盤の整備が必要になる	A	なし	なし	あり
4	大月短期大学敷地	16,163.53㎡	第1種住居地域	市内唯一の大学であり認知性は高い	あり	—	—	大学の体育館、グラウンド等あり	体育館・グラウンドの移転・複合化の費用が必要になる	A	なし	あり	あり
5	大月市民会館	6,634.03㎡	準住居地域	市内の様々な催し物の会場となっており、認知性は高い	あり	駐車場の一部が借地	—	市民会館あり	市民会館の移転・複合化費用が必要になる	B	なし	あり	あり
6	大月駅西駐車場(旧国鉄貨物ヤード)	3,615.10㎡	商業地域	現在は線路に囲まれた駐車場となっており、一般市民の認知性は低い	なし	—	接道が無いため、敷地に接する道路の整備が必要になる	—	鉄道施設の移設が必要になる	A	あり	なし	あり
15	市立図書館	4,455.20㎡	第1種住居地域	市内唯一の図書館であり認知性は高い	あり	—	—	市立図書館あり	図書館の移転・複合化の費用が必要になる	A	なし	あり	あり
16	大月東小学校	12,108.00㎡	第1種住居地域	市の中心にある小学校であり、市内のお祭りのメイン会場にもなっており認知性は高い	あり	グラウンドの一部が借地	—	小学校校舎あり	複合化の費用が必要になる	B	なし	あり	あり

### 6-4-6 評価の重み付け

各評価の観点・項目ごとに評価の重み付けを設定します。

#### (1) 評価観点の重み付け

各評価による点数の合計を 100pt とし、定量的評価、定性的評価の評価観点に関する点数の配分（重み付け）を表 6-11 のとおり設定します。

表 6-11 評価観点の重み付け

評価の観点		理由	評価観点の重み付け
定量的評価	(A)防災の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に災害対策本部となることから、「災害に強い庁舎」であることが重要となります。</li> <li>市民アンケートの結果においても防災機能を重要と考える意見が多く寄せられているため、防災性の観点は経済性に次いで重要な評価観点として 35pt に設定します。</li> </ul>	35pt
	(B)交通手段のアクセシビリティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民アンケートの結果「便利な庁舎」を求める意見が多く寄せられており、経済性、防災性に次いで高い 10pt に設定します。</li> </ul>	10pt
	(C)拠点性	<ul style="list-style-type: none"> <li>候補地は全て都市機能誘導区域内に存しており、一定の拠点性を有しています。</li> <li>市民アンケートの結果において、拠点性に関連する「賑わいのある庁舎」を求める意見は少数であったことから、拠点性の観点については 5pt に設定します。</li> </ul>	5pt
定性的評価	(A)象徴性	<ul style="list-style-type: none"> <li>候補地の認知性に関する「まちのシンボルとなる庁舎」を求める意見は「持続可能な庁舎」に次いで 4 番目に多い結果となっていますが、認知性については、経年とともに認知されていく側面もあるため、象徴性の観点については拠点性と同様に 5pt に設定します。</li> </ul>	5pt
	(B)経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民アンケートの結果では、経済性に関連する「無駄のない庁舎」「持続可能な庁舎」を求める声が多く、今後も厳しい財政運営が見込まれる中で、過度な財政負担を避け効率的な投資を行うことが最も重要です。</li> <li>経済性は本市の抱える財政面の課題に密接に関係し、市政運営に大きく影響する為、最も重要な評価観点として 45pt に設定します。</li> </ul>	45pt
合 計			100pt

## (2) 評価項目の重み付け

### 【定量的評価の重み付け】

#### (A) 防災

- 防災性についての評価項目は、①災害時の影響、②庁舎機能の継続性の2点で、重み付けは均等に①災害時の影響：50%、②庁舎機能の継続性：50%とします。
- 災害時の影響については、土砂災害、洪水被害、富士山噴火の3つの災害による影響を評価していますが、それらの重み付けは均等に16.7%ずつ（合計50%）とします。

#### (B) 交通手段のアクセシビリティ

- 交通手段のアクセシビリティの評価項目は、①公共交通（鉄道、バス）、②その他（徒歩、自動車等）を設定します。
- 重み付けの設定については、市民アンケートの結果より、現庁舎を利用する際の交通手段の割合に応じた設定とします。

表 6-12 交通手段のアクセシビリティの評価項目の重み付け

交通手段	利用者数（人）	割合（%）（重み付け）
鉄道利用	8	約 1.5%
バス利用	11	約 2.1%
徒歩利用	29	約 5.5%
自動車等	482	約 90.9%
全体	530	100.0%

#### (C) 拠点性

- 拠点性についての評価項目は、①市街地中心性、②ほかの公共施設との連携の2点となっており、重み付けは均等に①市街地中心性：50%、②ほかの公共施設との連携：50%とします。

表 6-13 定量的評価項目の重み付け

評価観点		評価項目	評価項目の重み付け	
定量的評価	(A)防災の観点	①災害時の影響	50%	
		②庁舎機能の継続性	50%	
	(B)交通手段のアクセシビリティ	①公共交通	鉄道利用	1.5%
			バス利用	2.1%
		②その他	徒歩利用	5.5%
			自動車利用	90.9%
	(C)拠点性	①市街地中心性	50%	
②他の公共施設との連携		50%		

### 【定性的評価の重み付け】

#### (A) 象徴性

- 象徴性については、評価項目が認知性のみであるため、認知性は100%と設定します。

#### (B) 経済性

- 経済性については、①土地（建物）の取得・賃借、②土地の形状変更、③既存施設の除却、④左記以外の事由の4点とします。
- 重み付けは、総事業費に与える影響が最も大きいと想定される①土地（建物）の取得・賃借を70%と高く設定し、整備方法により不確定な要素のある②土地の形状変更、③既存施設の除却、④左記以外の事由については、均等に10%とします。

表 6-14 定性的評価項目の重み付け

評価観点		評価項目	評価項目の重み付け
定性的評価	(A)象徴性	認知性	100%
	(B)経済性	①土地（建物）の取得・賃借	70%
		②土地の形状変更	10%
		③既存施設	10%
		④左記以外の事由	10%

6-4-7 候補地の総合評価（定量評価・定性評価・重み付け）

候補地について、定量的評価及び定性的評価に重み付けを反映した総合評価により、順位を付した結果は、表 6-15 のとおりです。

表 6-15 候補地評価結果（順位一覧）


No	候補地	基本情報		定量的評価										定性的評価					合計点	順位							
				(A)防災					(B)交通手段のアクセシビリティ					(C)拠点性			(A)象徴性				(B)経済性						
		敷地面積	用途地域 (防火地域)	①災害被害想定区域			②庁舎機能 の継続性	評価点	①公共交通		②その他			評価点	①市街地 中心性	②他の 公共施設 との連携	評価点	認知性			評価点 (あり)	①土地 (建物) の取得・ 賃借	②土地 の形状 変更	③既存 施設の 除却	④左記 以外の 事由	評価点 (なし)	
				土砂 災害	洪水 被害	富士山 噴火			鉄道 利用	バス 利用	徒歩 利用	自動車 利用	評価点														
1	大月市役所本庁舎	2,997.56㎡	商業地域 (防火地域)	C	A	C	B	14.6pt	A	A	A	A	10.0pt	A	C	2.5pt	あり	5.0pt	B	なし	あり	あり	20.3pt	52.3pt	4		
3	大月駅北JR変電所跡地 (職員等駐車場)	3,025.53㎡	商業地域	A	A	C	B	20.4pt	A	C	C	C	0.2pt	C	A	2.5pt	なし	0.0pt	A	なし	なし	あり	40.5pt	63.6pt	1		
4	大月短期大学敷地	16,163.53㎡	第1種住居地域	A	A	C	C	11.7pt	A	B	A	B	5.3pt	A	A	5.0pt	あり	5.0pt	A	なし	あり	あり	36.0pt	63.0pt	2		
5	大月市民会館	6,634.03㎡	準住居地域	C	A	C	C	5.8pt	C	B	C	B	4.7pt	C	B	1.3pt	あり	5.0pt	B	なし	あり	あり	20.3pt	37.0pt	7		
6	大月駅西駐車場(旧国鉄 貨物ヤード)	3,615.10㎡	商業地域	C	A	C	C	5.8pt	A	A	A	B	5.5pt	A	B	3.8pt	なし	0.0pt	A	あり	なし	あり	36.0pt	51.0pt	5		
15	市立図書館	4,455.20㎡	第1種住居地域	C	A	C	C	5.8pt	A	B	B	A	9.6pt	C	B	1.3pt	あり	5.0pt	A	なし	あり	あり	36.0pt	57.7pt	3		
16	大月東小学校	12,108.00㎡	第1種住居地域	C	A	C	C	5.8pt	A	A	B	B	5.2pt	B	C	1.3pt	あり	5.0pt	B	なし	あり	あり	20.3pt	37.5pt	6		
重み付け				16.7%	16.7%	16.7%	50%	100%	1.5%	2.1%	5.5%	90.9%	100%	50%	50%	100%	100%	100%	70%	10%	10%	10%	100%				
				50%																							
				35pt					10pt					5pt			5pt		45pt								

### 6-4-8 実現性の検討

前項までに絞り込まれた候補地について、実現性の面から課題になる事項を整理し、実現性について「高い」「低い」の2段階で評価を行いました。

表 6-16 実現性の評価

順位	No	候補地 (評価ランキング順)	実現性に関する個別事由	実現可能性 評価
1	3	大月駅北 JR 変電所跡地 (職員等駐車場)	・地上部の駅前広場計画と両立し なければならない	高い
2	4	大月短期大学敷地	・庁舎機能の床面積が 3,000 m <sup>2</sup> を 超える場合には、都市計画用途 地域の変更が必要(現在：第一 種住居地域)	高い
3	15	市立図書館	・既存施設の耐用年数が経過して おらず、財産処分の制限がある ・図書館の機能移転や複合化が困 難 ・庁舎機能の床面積が 3,000 m <sup>2</sup> を 超える場合には、都市計画用途 地域の変更が必要(現在：第一 種住居地域)	低い
4	1	大月市役所本庁舎	・仮庁舎が必要	高い
5	6	大月駅西駐車場 (旧国鉄貨物ヤード)	・富士急行線の鉄道施設の移設、 道路の新設等が必要	低い
6	16	大月東小学校	・現在小学校として運用中であ り、小学校の機能移転等が困難	低い
7	5	大月市民会館	・市民会館の機能移転・複合化が 困難	低い

 選定する候補地



## 6-5 建設候補地の選定結果

一次選定及び二次選定の総合評価の結果並びに実現性の評価により、表 6-17 の 3 箇所を建設候補地に選定しました。

なお、候補地選定にあたっては、民有地についても同様に選定方針に沿った検討を行いました。表 6-17 の 3 候補地の評価を超える敷地はありませんでした。

表 6-17 建設候補地の選定結果

候補地 No	候補地名称	所在地	敷地面積
1	大月駅北 JR 変電所跡地 (職員等駐車場)	大月三丁目字御立原 1353-2 ほか	3,025.53 m <sup>2</sup>
2	大月短期大学敷地	御太刀一丁目字宮原 1030-1 ほか	16,163.53 m <sup>2</sup>
3	大月市役所本庁舎	大月二丁目字中道 205-1 ほか	2,997.56 m <sup>2</sup>

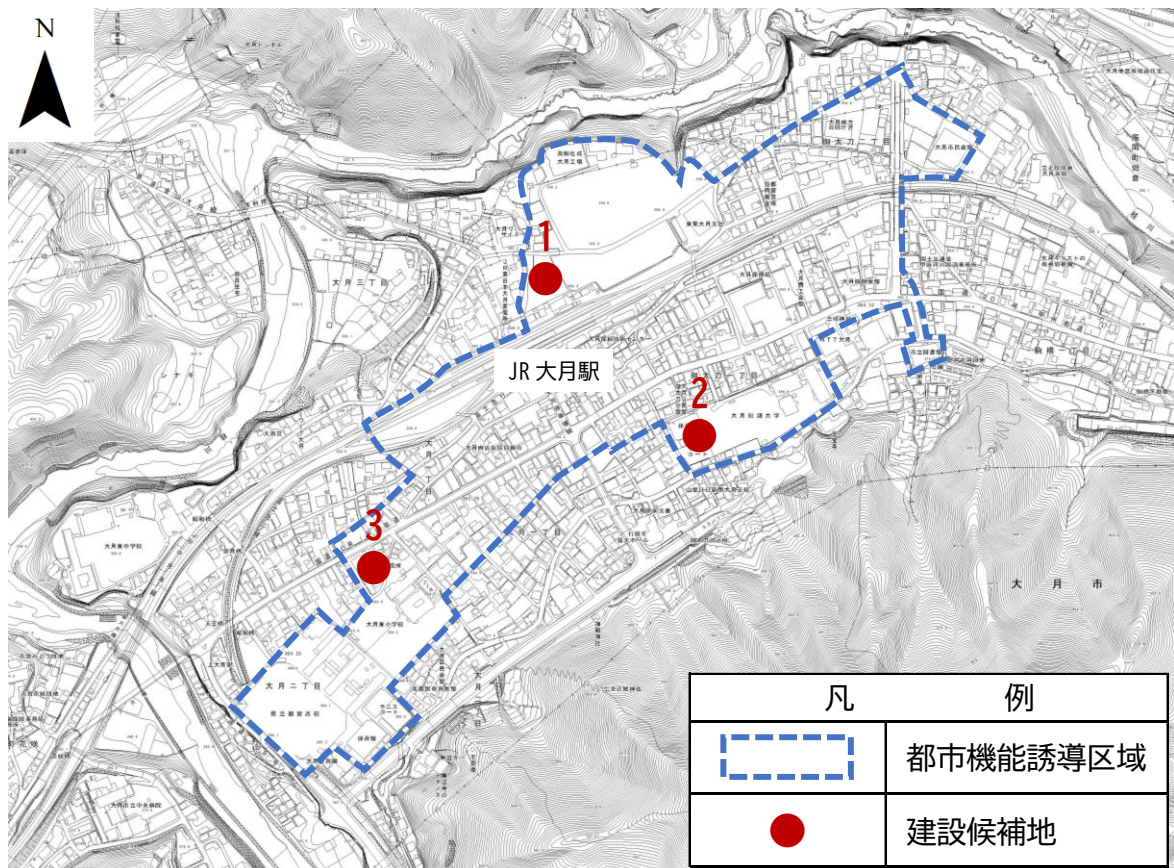


図 6-2 建設候補地位置

## 第7章 事業計画

### 7-1 概算事業費

概算事業費については、昨今の新型コロナウイルス感染症の蔓延やウクライナ情勢の長期化、サプライチェーンの停止、急激な円安によるエネルギーコスト・資材単価の高騰がみられ、図7-1のとおり、建設工事費のデフレーター<sup>10</sup>は、現在も上昇傾向が鈍化していません。そのため、庁舎整備工事が発注される3年から4年先の想定建設単価が見通せない状況であり、現時点で概算事業費を算出すると事業開始時の事業費と乖離が生じることが考えられます。そこで概算事業費については、本基本構想では算出しないこととし、基本計画策定時に建設市場の動向を検証して提示します。

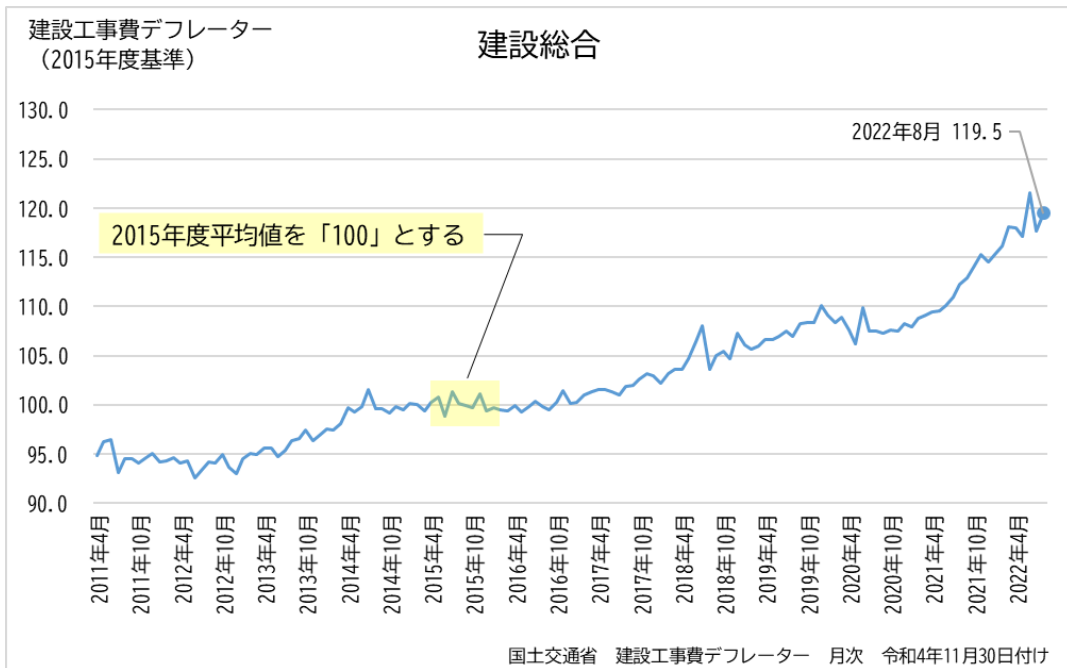


図7-1 建設工事費デフレーター

### 7-2 事業スケジュール

事業スケジュールは、建設地の現況、整備方法、事業手法により異なりますが、ここでは従来手法による整備スケジュールを基本に設定し、図7-2のとおり設計期間として概ね2年、工事期間として概ね2年を見込みます。

年 項目	0年次 (令和5年度)	1年次 (令和6年度)	2年次 (令和7年度)	3年次 (令和8年度)	4年次 (令和9年度)	5年次以降 (令和10年度)
	従来手法 (分離発注方式)	基本計画	発注 基本設計 (約12ヶ月)	発注 実施設計 (約12ヶ月)	発注 建設工事 (約24ヶ月)	

図7-2 従来手法による想定事業スケジュール

<sup>10</sup> 国民総生産や総支出などの経済量を異なった時点で比較するとき、その間の価格変動による影響を除いた実質値を割り出すために用いられる物価指数。

## 第8章 庁舎整備事業の今後の進め方

### 8-1 基本計画策定の方針

本市の本庁舎（本館）は老朽化が著しく、建替え等の抜本的な対策が急務であること、現庁舎全般においても第2章で示した課題の早期解決を図ることが必要となります。反面、現状における本市の財政状況を考慮すると、後世に過度な負担を残す新庁舎整備とすることは避けなければなりません。

これらを踏まえ、庁舎整備事業を進めるにあたっては、第4章で示した基本理念・基本方針を実現するとともに、本市の公共施設整備事業全般を考慮する中で、身の丈に合った財政計画に配慮した効率的で確実な事業の進め方を見極める必要があります。今後、基本計画の策定において、次の観点を見据えて庁舎整備事業の具体的な検討を図ります。

- 庁舎に必要なそれぞれの機能に沿った耐震性能、設計条件の設定
- 一部庁舎機能の既存施設活用や建替え規模のスリム化を図るなどの整備方法
- 整備方法や適切な維持管理による持続可能な庁舎整備に効果的な事業手法
- 早期の整備・供用開始の実現に向けた事業スケジュールの確定

### 8-2 基本計画における検討の方向性

#### 8-2-1 設計条件の設定（耐震性能の目標）

市庁舎は、利用する市民や職員等の安全性、機能性、事業継続性、耐久性、経済性などについて検討し、建物の特性や地盤条件、設備、法規などの制約条件を満たした構造計画を立案する必要があります。また、災害時には災害対策の指揮、情報伝達や応急復旧活動など防災拠点の役割を担うことから、構造については慎重に検討し、地震時の構造的な対策を視野に入れた方針とする必要があります。

国土交通省は、表 8-1 のとおり官庁施設の総合耐震・対津波計画基準における耐震安全性の目標を定めており、本市の新庁舎整備においても表 8-1 の耐震安全性の目標を踏まえ、庁舎整備の目標とする性能を定め、設計に反映させていくことが重要です。

表 8-1 官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造体部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

地方公共団体における公共施設の安全化について、防災基本計画（令和4年6月 中央防災会議）では、「災害時の拠点となる庁舎は発災時に必要と考えられる高い安全性を確保するよう努める」となっており、この観点も含めて耐震性能目標を設定します。

【防災基本計画（令和4年6月 中央防災会議）（抄）】

第2編第1章第1節 2 災害につよいまちづくり（2）建築物の安全化

○ 国、地方公共団体及び施設管理者は、地下街、劇場、駅等不特定多数の者が利用する施設、学校、行政関連施設等の応急対策上重要な施設、要配慮者に関わる社会福祉施設、医療施設等については、地震、津波、風水害、火山災害及び雪害に対する安全性の確保に特に配慮するものとする。

第3編第1章第2節 3 地震に強いまちづくり（2）建築物の安全化

○ 国及び地方公共団体は、特に、災害時の拠点となる庁舎、指定避難所等について、非構造部材を含む耐震対策等により、発災時に必要と考えられる高い安全性を確保するよう努めるものとする。

## 8-2-2 整備方法

第5章において庁舎の必要規模を最大 5,000 m<sup>2</sup>と算定し、計画を進めることとしています。必要規模である 5,000 m<sup>2</sup>を全て新築建替とすることは、建設費用が高額となり、今後の財政計画にも影響を及ぼすことが容易に考えられます。

本庁舎（別館）は建設後約 30 年が経過していますが、新耐震基準で設計されており、また花咲庁舎は旧耐震基準の設計ではあるものの、平成9年（1997年）に耐震補強工事が実施されており、公共施設マネジメントの観点からは、利活用が図られるべき施設と考えられます。

一方、令和2年（2020年）から蔓延した新型コロナウイルス感染症により、新しい生活様式が定着し、デジタル化、オンライン化の加速により、庁舎機能や市民サービスのあり方にも変化が見られ、今後も庁舎の役割や必要規模にも変化が生じる可能性が想定されます。

今後の時代の変遷に対応する新庁舎整備とするためには、社会情勢の変化に応じた柔軟性、可変性を担保できるかが課題と考えられ、そのためには市民サービスとは直接関与しない庁舎機能、例えば総務・管理機能や倉庫等の公用部分を既存施設に移設する、あるいは会議室などを近傍施設と共同利用するなどによる新築規模のスリム化を含めた整備方法の検討を深めていきます。

## 8-2-3 事業費・財源計画

今後の基本計画の検討では、概算事業費を庁舎整備候補地、整備方法の確定を行う評価の一つとするため、直近の他自治体の庁舎整備事業費、建設工事費デフレーター等により、整備工事開始時期の工種別単価を想定して概算事業費を算出していきます。

財源については、公用施設である庁舎整備では他の公共施設のような整備事業に直接対象となる交付金等が設定されていないため、主に基金や地方債等が財源として想定されますが、緊急防災・減災事業債や地球温暖化対策への推進、木材利用促進等に対して交付される国の補助制度を積極的に活用するなど本市の財政負担の抑制に努めます。

## 8-2-4 事業手法

公共施設の施設整備は、これまで設計、建設、維持管理等のそれぞれ仕様を確定させて個別に発注する「分離発注」が主体でしたが、整備業務の一部または全部を性能規定により一括発注することで、民間事業者のノウハウや資金を最大限活用する官民連携（PPP）による手法も多く採用されており、庁舎整備においても例外ではありません。

官民連携手法には数種の手法があり、手法により設計・建設期間の短縮、整備コストの縮減や平準化、余剰地の活用、付帯事業の実施、市民サービスの向上、発注者の事務・調整業務の低減などのメリットがあります。

庁舎整備において採用実績のある官民連携手法の「ECI方式」、「DB方式」、「DBO方式」、「PFI方式」、「リース方式」について、各方式の概要、庁舎整備での採用実績を表8-2及び表8-3に示します。

本市の新庁舎整備は、今後、建設候補地や整備方法等の整備内容が決定されますが、事業手法についても財政状況、整備内容の特性、地域経済などを踏まえ、市民サービスの向上とコスト縮減が図れるよう、従来の分離発注と官民連携のそれぞれの手法を総合的に比較検討します。

表 8-2 事業手法の概要（その1）

事業手法		分離発注	一括発注（PPP：官民連携）	
		（従来手法）	ECI	DB
業務別発注方式	設計	個別発注（委託）	個別発注（委託）	一括発注 〔性能発注〕
	建設	個別発注（請負）	個別発注（請負） 及び 技術協力業務契約	
	維持管理	直営 または 個別発注（委託）	直営 または 個別発注（委託）	直営 または 個別発注（委託）
事業期間中の施設所有		市	市	市
施設整備に係る資金調達		市	市	市
事業手法の概要		市が資金調達を行い、各業務を民間事業者へ個別・仕様発注する。	市が資金調達を行い、各業務を民間事業者へ個別・仕様発注するが、施工時の特殊技術を活用するため、建設事業者の選定を先行させ、その技術ノウハウを設計に反映させる。	市が資金調達を行い、民間事業者へ設計・建設を一括・性能発注する。維持管理は従来どおり個別発注する。
事業手法の特徴		従来からの発注方式であり、市/民間事業者ともに発注・受注形態に慣れている。	特殊な施工方法が必要な際に採用されることが多い。	設計/施工業者が連携することで、品質向上、工期期間短縮が図れるほか、市の設計リスク転移、施工時の調整事務が低減される。
庁舎整備での主な採用事例		多数	愛知県新城市 愛知県常滑市 千葉県白井市	福島県大熊町 滋賀県守山市 徳島県鳴門市

表 8-3 事業手法の概要（その2）

事業手法		一括発注（PPP：官民連携）			
		DBO	PFI		リース
			BT0	B0T	
業務別発注方式	設計	一括発注 〔性能発注〕	一括発注 〔性能発注〕		一括発注 〔リース契約等〕
	建設				
	維持管理				直営 または 個別発注（委託）
事業期間中の施設所有		市	市	民間	民間
施設整備に係る資金調達		市	民間	民間	民間
事業手法の概要		市が施設整備に係る資金調達を行い、民間事業者に設計・建設・維持管理を一括・性能発注する。	民間事業者が資金調達を行い、PFI事業契約に基づいて、公共施設などの設計・建設・維持管理などを一括・性能発注・長期契約により行う。建設完了時の施設所有によりBT0とB0Tに区別される。		民間事業者が施設を設計・建設・所有し、市がリース契約等により施設を借り受け、使用する。契約方式により維持管理が含まれる。
事業手法の特徴		DB方式に加え、維持管理業者が設計段階から関与することで、維持管理が容易でコスト低減ができる施設となる。	事業に関わる民間事業者全体が連携することで、事業費削減、工期短縮、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。		市が施設を保有せず、民間資金とノウハウを有効活用でき、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。
庁舎整備での主な採用事例		京都府京都市左京区	岩手県紫波町 大阪府東大阪市 大阪府貝塚市		愛知県高浜市

### 8-2-5 事業スケジュール

基本計画において、庁舎建設地、整備方法及び事業手法等を決定し、早期の事業開始と事業スケジュールの確定に向けた検討を行います。

### 8-3 今後の進め方

基本計画策定では、各候補地にかかる配置計画などの詳細な検討を進めながら建設地を選定するとともに、本市の財政事情に照らし、従来手法・公民連携手法といった事業手法や、新庁舎と既存施設を組み合わせた分散型庁舎などの検討を有識者や市民代表等で構成する審議会を設置して審議を行い、ライフサイクルを通じて持続可能な新庁舎整備を目指します。

## 大月市新庁舎整備基本構想（案）

---

発行日 令和 5 年（2023 年）1 月

発 行 大月市役所

〒401-8601

山梨県大月市大月二丁目 6 番 20 号

TEL 0554-22-2111（代）

FAX 0554-23-1216

URL <http://www.city.otsuki.yamanashi.jp>

編 集 総務部総務管理課