

大月市新庁舎整備基本計画

令和 6 年 3 月



< 目 次 >

第1章 新庁舎整備基本計画策定の背景と目的.....	1
1-1 これまでの経緯.....	1
1-2 基本計画の目的と位置づけ.....	2
第2章 現状と課題の整理・新庁舎の必要性.....	4
2-1 現庁舎の現状と課題.....	4
2-2 新庁舎整備の必要性.....	9
第3章 新庁舎整備の基本理念・基本方針及び新庁舎の機能.....	10
3-1 基本理念.....	10
3-2 基本方針.....	10
3-3 整備方針.....	11
3-4 新庁舎の機能.....	12
第4章 施設計画.....	22
4-1 建設地の選定.....	22
4-2 施設計画.....	27
第5章 事業計画.....	37
5-1 事業費.....	37
5-2 事業手法.....	39
5-3 事業スケジュール.....	42
巻末資料	
大月市庁舎整備検討審議会条例.....	巻末資料-1
大月市庁舎整備検討審議会委員.....	巻末資料-2
大月市庁舎整備検討審議会の経過.....	巻末資料-3
大月市庁舎建設地に対する答申.....	巻末資料-6
大月市新庁舎整備基本計画案に対する答申.....	巻末資料-7

第1章 新庁舎整備基本計画策定の背景と目的

1-1 これまでの経緯

大月市（以下「本市」という。）の本庁舎（本館）は、昭和34年（1959年）に建築され、既に建築から65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、 I_s 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（別館）は、法定耐用年数を越えていないものの築31年が経過しており、改修が必要と考えられます。また、花咲庁舎は築55年を迎え、法定耐用年数は越えているものの平成9年（1997年）には耐震補強が実施されています。

特に老朽化の著しい本庁舎（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の確保はもとより、来庁者や職員の安全確保、市民サービス等に懸念が生じています。

しかしながら、子育て環境や医療提供体制を充実させることを重視して、小中学校施設や大月市立中央病院の耐震化、また市内幼稚園・保育園の再編整備事業など、財政状況や将来負担を考慮し、優先順位を定め順次整備してきました。

その間には、平成30年（2018年）に大月駅北の大規模未利用地を活用した地域拠点整備として庁舎機能の移転等を官民連携による手法で検討してきましたが、関係者間との調整が長期化し、実現に至っていない状況にあります。

また、本庁舎（本館）の耐震性能の確保については、耐震改修促進法の基本方針に基づく山梨県耐震改修促進計画において早期に耐震化に取り組むべき施設として位置づけられています。

このような中、本市では庁舎の老朽化や耐震性能確保の対策を講じることによる、安全・安心な庁舎機能の確保が急務であると判断し、今後の庁舎整備（以下「新庁舎整備」という。）に向けて、令和4年度に市民アンケートやパブリックコメントの実施を経て、建設候補地3箇所を選定した大月市新庁舎整備基本構想（以下「基本構想」という。）を策定しました。

1-1-1 基本構想策定の経過

令和4年5月	大月市新庁舎整備基本構想策定開始
令和4年6月	大月市庁舎建設庁内検討委員会設置
令和4年7月	令和4年度 第1回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和4年7月～8月	市民アンケート実施
令和4年9月	令和4年度 第2回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和4年10月	令和4年度 第3回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和4年11月	令和4年度 第4回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和4年12月	令和4年度 第5回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和5年1月～2月	大月市新庁舎整備基本構想(案)パブリックコメント実施

令和 5 年 3 月
令和 5 年 3 月

令和 4 年度 第 6 回大月市庁舎建設庁内検討委員会
大月市新庁舎整備基本構想策定公表

1-2 基本計画の目的と位置づけ

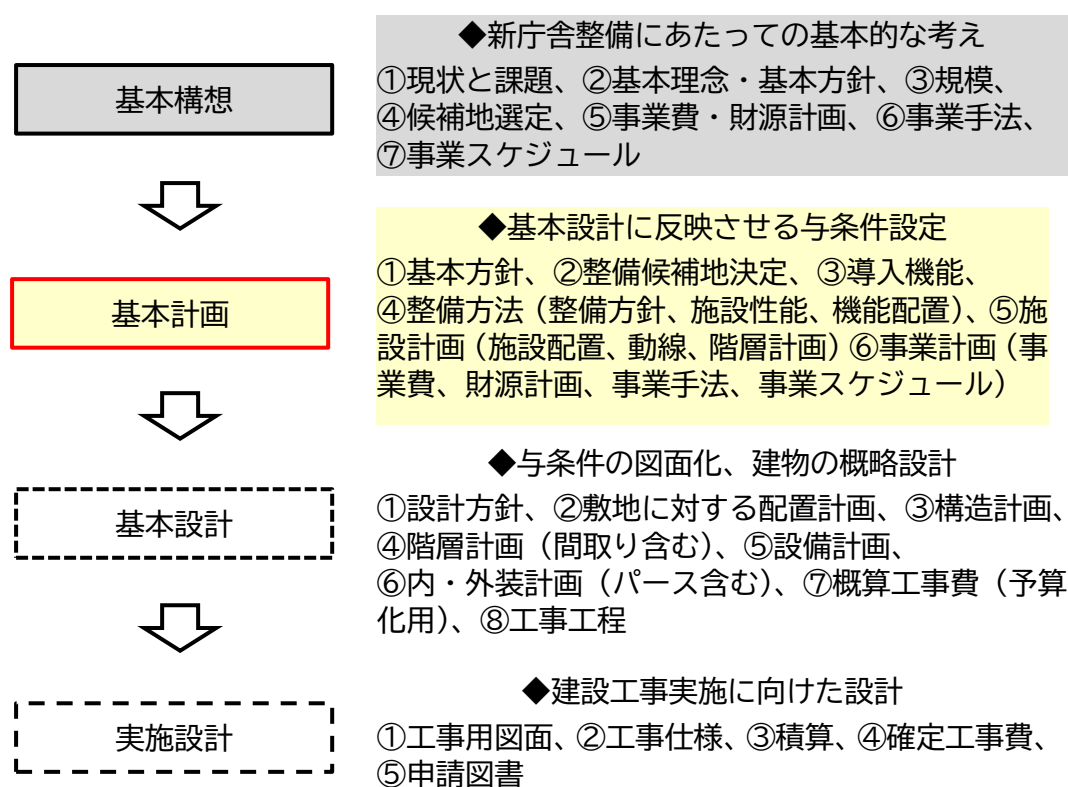
1-2-1 基本計画の目的

令和 4 年度に策定した基本構想では、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、新庁舎整備の基本的な考え方を示しました。

新庁舎整備基本計画（以下「基本計画」という。）の策定にあたっては、基本構想をもとに、新庁舎の建設地や具体的な規模・機能、施設計画、事業計画などの新庁舎整備の基本設計に向けた与条件を設定します。

1-2-2 基本計画の位置づけ

基本計画の位置づけは、次のとおり新庁舎整備の基本設計に向けたステップとなります。



1-2-3 基本計画の対象庁舎

基本計画において新庁舎整備の対象となる庁舎は、基本構想と同様に本庁舎（本館・別館）及び花咲庁舎（以下総称して「現庁舎」という。）とし、市役所機能の出張所などの庁舎は、基本計画の対象に含めないものとします。

1-2-4 基本計画策定の進め方

基本計画の策定に向けては、基本構想策定時に引き続き、本市の幹部職員で構成する大月市庁舎建設庁内検討委員会（以下「委員会」という。）において基本計画素案を作成し、有識者、各種関係団体の代表者、公募により選定された市民で構成する大月市庁舎整備検討審議会（以下「審議会」という。）に諮問し、調査審議していただき、パブリックコメントを実施して市民等の意見を聴取した後、審議会の答申を受けて策定します。

1-2-5 基本計画策定の経過

令和 5 年 4 月	大月市新庁舎整備基本計画策定開始
令和 5 年 5 月	大月市庁舎整備検討審議会設置
令和 5 年 5 月	第 1 回大月市庁舎整備検討審議会
令和 5 年 7 月	令和 5 年度 第 1 回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和 5 年 8 月	第 2 回大月市庁舎整備検討審議会
令和 5 年 8 月	令和 5 年度 第 2 回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和 5 年 9 月	第 3 回大月市庁舎整備検討審議会
令和 5 年 9 月	『大月市庁舎の建設地』について審議会より市長に答申
令和 5 年 11 月	令和 5 年度 第 3 回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和 5 年 11 月	『庁舎建設地の方針』について市長所信表明
令和 5 年 12 月	第 4 回大月市庁舎整備検討審議会
令和 6 年 1 月	令和 5 年度 第 4 回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和 6 年 2 月	第 5 回大月市庁舎整備検討審議会
令和 6 年 2 月～3 月	大月市新庁舎整備基本計画(案)パブリックコメント実施
令和 6 年 3 月	令和 5 年度 第 5 回大月市庁舎建設庁内検討委員会
令和 6 年 3 月	第 6 回大月市庁舎整備検討審議会
令和 6 年 3 月	『大月市新庁舎整備基本計画(案)』について審議会より市長に答申
令和 6 年 3 月	大月市新庁舎整備基本計画策定公表

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 の距離に位置しています。

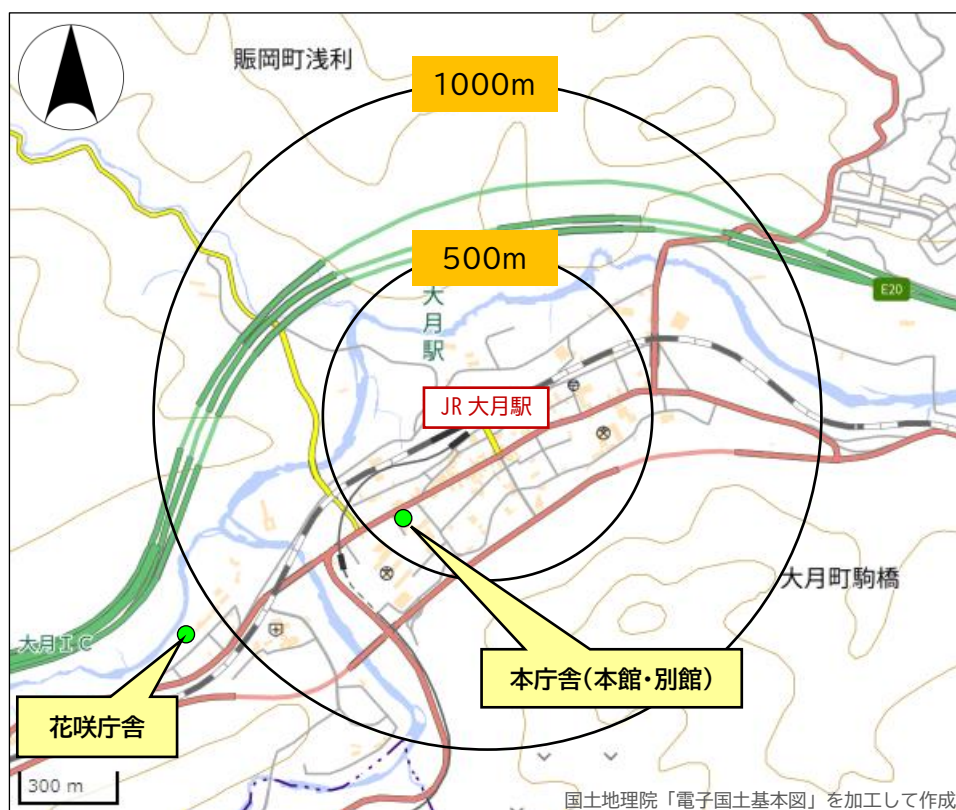


図 2-1 現庁舎位置

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。

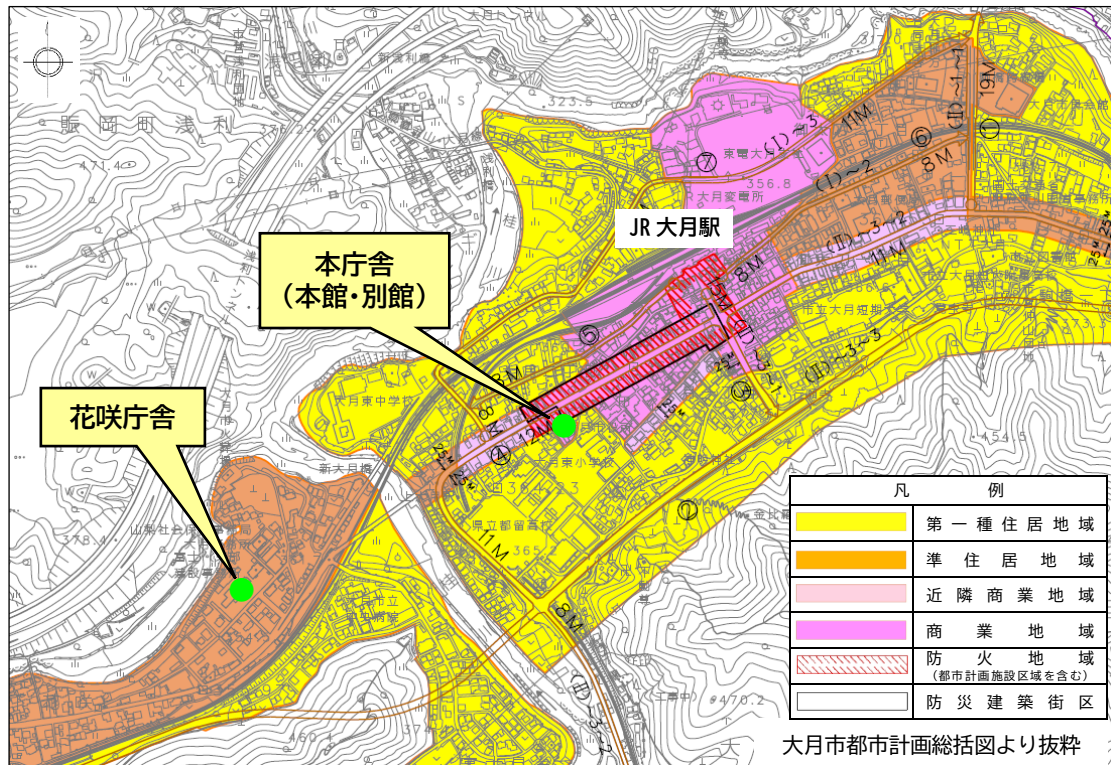


図 2-2 用途地域

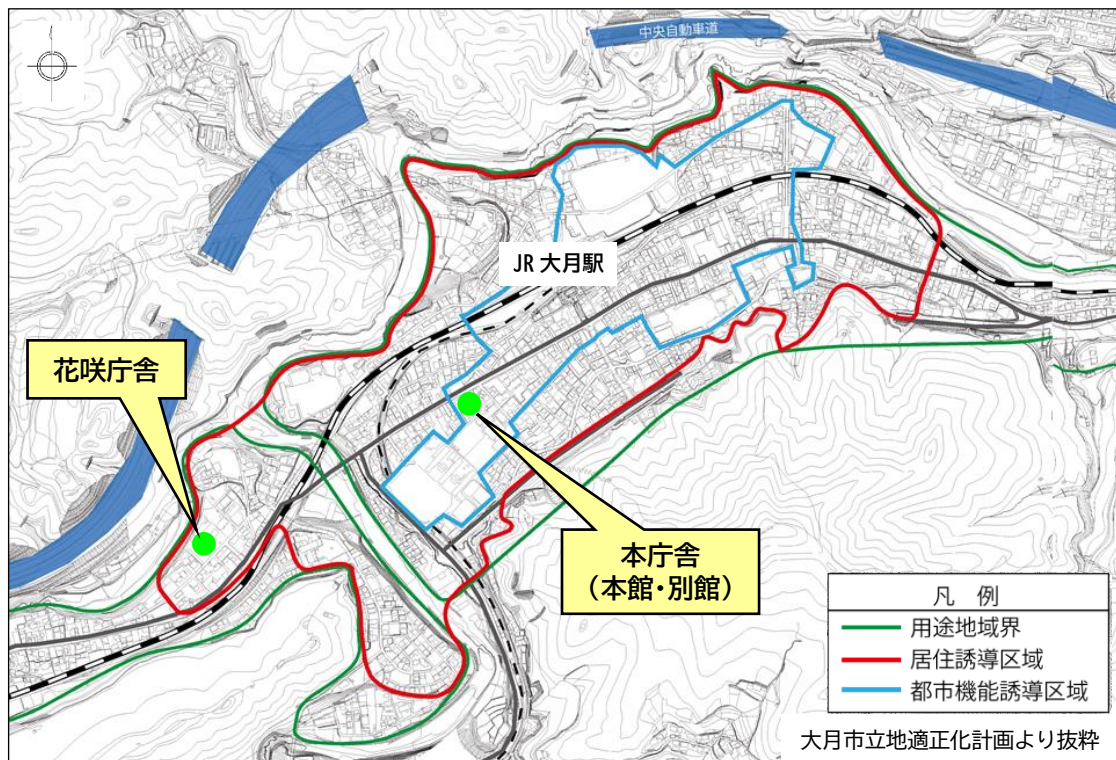


図 2-3 都市機能誘導区域・居住誘導区域等

2-1-3 現庁舎の現状

現庁舎の現状や築年数等の概要は表 2-1 のとおりです。

表 2-1 現庁舎の築年数等の状況

庁舎名	建設年	築年数 令和6年 (2024年) 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)	65	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)	31	鉄骨造		1,507	新耐震	38
花咲庁舎	昭和44年 (1969年)	55	鉄筋コンクリート造	4,631	906	旧耐震 (平成9年 耐震補強済)	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

(1) 施設の老朽化と耐震性対策

- 本庁舎（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。



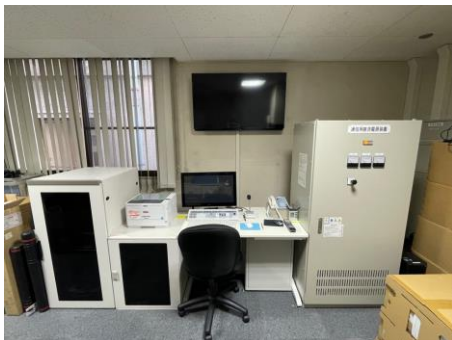
<本庁舎（本館）南側>



<本庁舎（本館）廊下>

(2) 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）>

(3) 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>



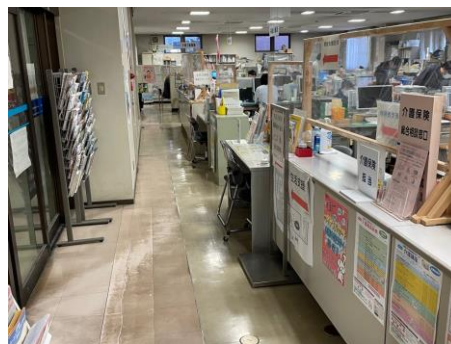
<本庁舎（本館）2階執務室>

(4) 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>

(5) 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>

(6) DX¹・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>

¹ DX：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

2-2 新庁舎整備の必要性

現庁舎については前項までの様々な課題に加えて、今後、首都直下地震や南海トラフ地震の発生が懸念される中、安全・安心な庁舎機能の確保は急務となっています。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、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を実現するため、基本構想で定めた基本理念、基本方針を踏まえた基本計画を策定し、新庁舎整備の進捗を図る必要があります。

第3章 新庁舎整備の基本理念・基本方針及び新庁舎の機能

3-1 基本理念

基本構想で設定した新庁舎整備の基本理念は、次のとおりです。

<新庁舎整備の基本理念>
市民に愛され、ふれあいと活力にあふれる
安全・安心・持続可能な新庁舎

3-2 基本方針

基本構想で設定した新庁舎整備の基本方針は、次のとおりです。

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。

3-3 整備方針

3-3-1 新庁舎整備方針

庁舎規模は基本構想時に 5,000 m²程度としましたが、財政負担や人口減少下において将来的に必要な規模を見据え、新築する規模を極力抑えることとし、既存の本庁舎（別館）と花咲庁舎を継続して使用します。このため、新築する庁舎（以下「新庁舎」という。）の規模は約 2,500 m²とします。

なお、新庁舎の規模は、概算面積であり、今後の基本設計において詳細に検討します。

3-3-2 新庁舎整備方法

新庁舎整備方針に基づき、新庁舎整備の方法を表 3-1 のとおりとします。

表 3-1 新庁舎整備方法の概要

庁舎	延床面積	想定する庁舎機能	工事概要
新庁舎	約 2,500 m ²	執務室、防災拠点、市民交流、議会、執務付属室など	新築
本庁舎(別館)	約 1,500 m ²	執務室、執務付属室など	内外装の改修、電気設備及び給排水設備の更新など
花咲庁舎	約 900 m ²	執務室としての利用を想定しない	最小限の改修

3-3-3 将来を見据えた庁舎規模

将来を見据えた庁舎規模は、人口減少や職員数などに応じて縮小していくことが想定されることから、図 3-1 のとおり庁舎の必要規模にあわせて段階的に縮小することが可能となります。

建設当初	縮小段階 1	縮小段階 2
新庁舎 本庁舎(別館) 花咲庁舎	新庁舎 本庁舎(別館)	新庁舎
庁舎面積 約 5,000 m ²	庁舎面積 約 4,000 m ²	庁舎面積 約 2,500 m ² 程度

図 3-1 庁舎規模の推移のイメージ

3-3-4 来庁者用駐車場台数

来庁者用駐車場台数は、基本構想で定めた 67 台とします。

3-4 新庁舎の機能

3-4-1 新庁舎の機能構成

新庁舎整備では、新庁舎整備の基本方針を踏まえて庁舎を構成する機能を6機能に区分（図3-2）し、それぞれの機能の整備方針（表3-2）を設定します。

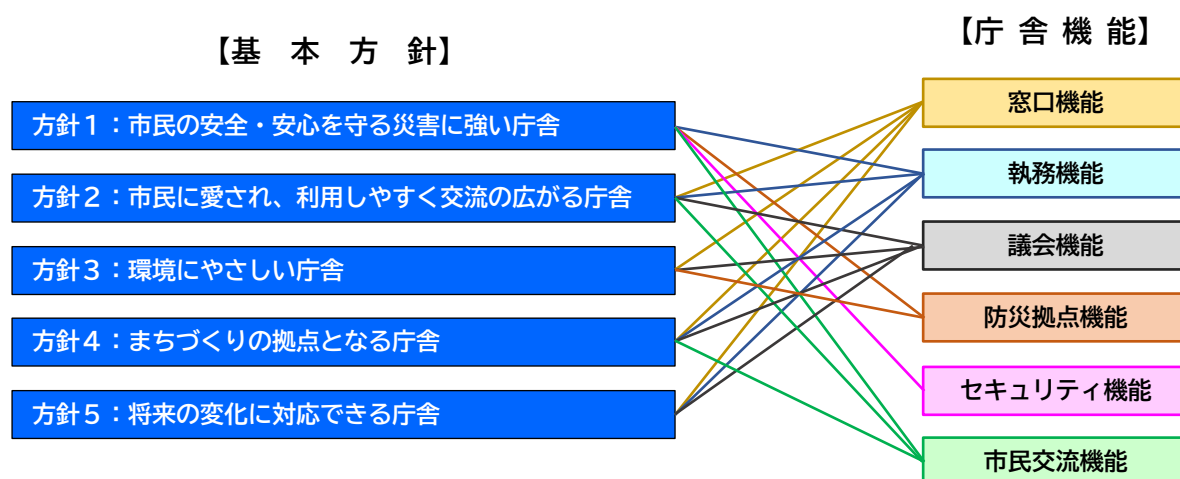


図3-2 庁舎機能に対応する基本方針

表3-2 庁舎機能の整備方針

庁舎機能	庁舎機能の整備方針	各機能の主な対象
窓口機能	①高齢者や子育て世代に配慮した低層階への窓口機能の集約 ②将来的なワンストップ窓口を考慮した部署の集約配置 ③高齢者等に配慮した窓口のユニバーサルデザイン化 ④プライバシーに配慮した相談室の充実 ⑤庁舎を利用する市民へのユニバーサルデザイン	・来庁者に対応するカウンター、相談室、会議室、待合いロビー等 ・来庁者が利用する施設、設備
執務機能	①執務効率と将来の職員減少や諸室利用の変化を考慮した柔軟なフロア構成	・執務室の配置、文書庫、倉庫等
議会機能	①市民に開かれた身近な議会	・議会運営に必要な施設、設備、配置
防災拠点機能	①市民の安全を守るための災害対策機能の集約 ②災害時の業務継続可能な設備の設置 ③被災市民の受入空間・設備の確保	・防災拠点となる施設、設備
セキュリティ機能	①徹底したセキュリティ対策による情報資産管理	・庁舎への不審者進入、情報流出防止方策
市民交流機能	①多様な市民の交流や憩いの場となるスペースの確保	・市民の憩いの場・交流の場となる多目的スペース ・市政情報等を来庁者に情報発信する設備等

3-4-2 庁舎機能の整備方針に応じた導入施設・設備

基本方針を踏まえた庁舎機能の整備方針に基づき、それぞれの庁舎機能の整備における導入施設・設備や運用等の方向性を設定します。

(1) 窓口機能

① 高齢者や子育て世代に配慮した低層階への窓口機能の集約

図 3-3 のとおり、高齢者、子育て世帯が多く利用する福祉介護課、子育て健康課の窓口や、その他多くの市民が利用する税務課、市民課の窓口は、低層階（できるだけ1階）に配置することを検討します。

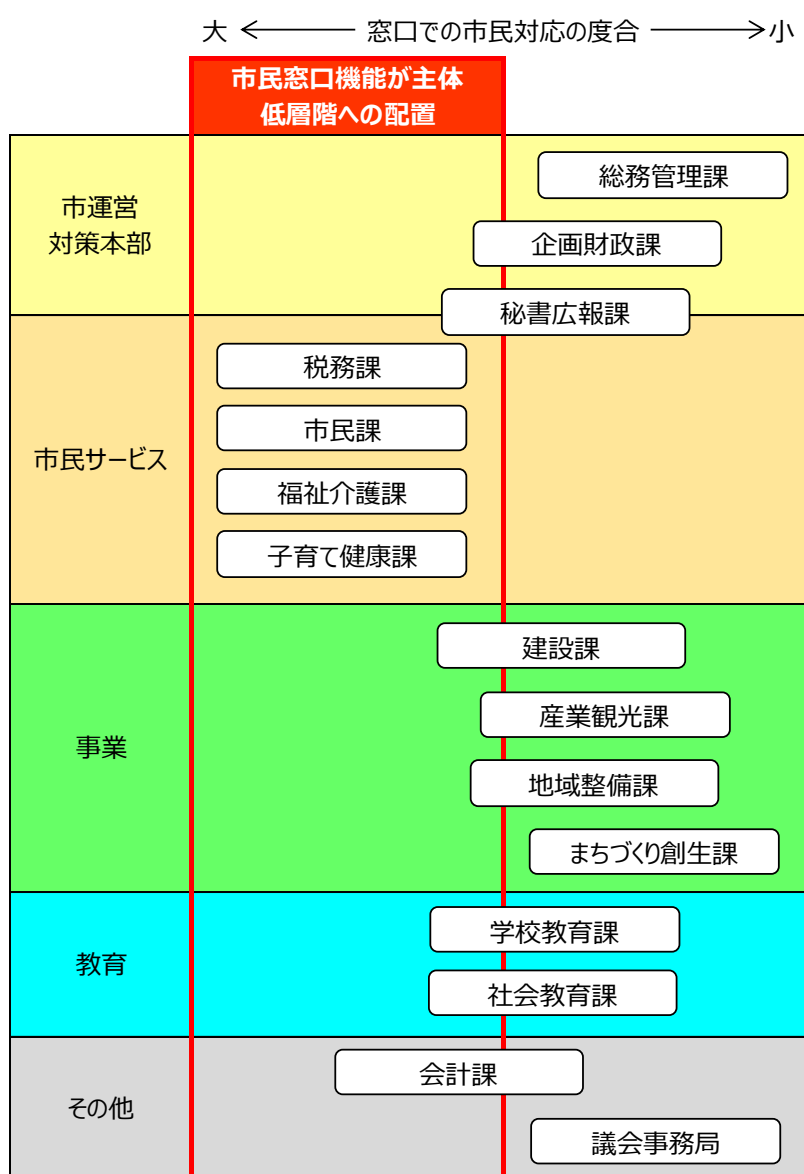


図 3-3 各課の市民窓口対応度合

② 将来的なワンストップ窓口を考慮した部署の集約配置

現状の各部署による個別の窓口対応から、将来的にはワンストップ・ワンフロア窓口として対応できる機能とすることが、市民サービス向上に繋がると考えられます。

将来的なワンストップ・ワンフロア窓口への段階的な移行に寄与するため、新庁舎整備にあたって、各課ヒアリングを行い関連性の強い部署と窓口を近接配置することを検討します。

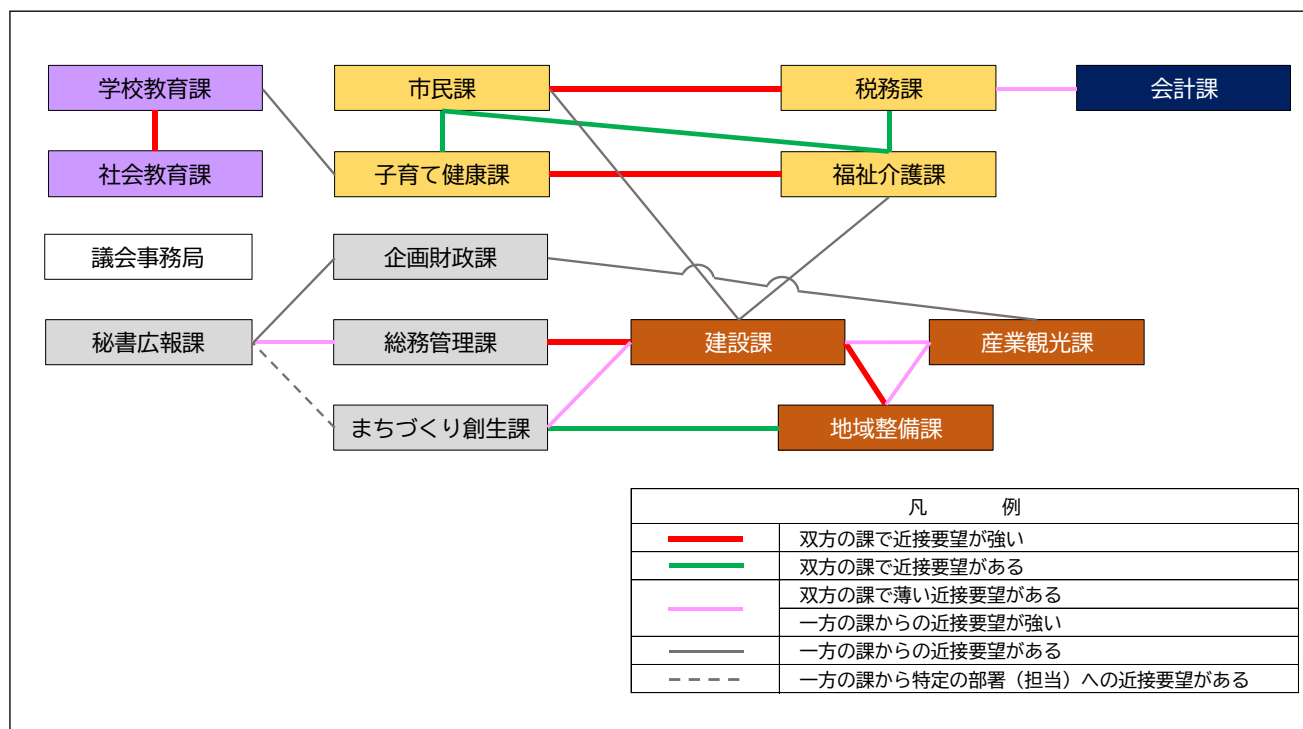
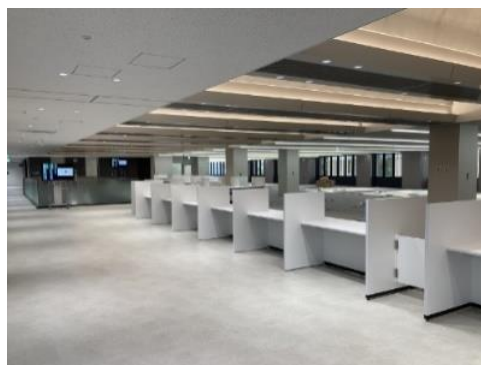


図 3-4 各課の事務遂行上の近接相関図

③ 高齢者等に配慮した窓口のユニバーサルデザイン化

窓口対応では、来庁者にとって使いやすい窓口設備とするため、窓口をユニバーサルデザイン化します。

証明書発行手続きなど対応時間が短い窓口にはハイカウンターを、対話が必要で対応時間の長い窓口や高齢者、障がい者、妊産婦等への対応が多い窓口には着座して対応できるローカウンターを適切に配置します。また、プライバシー配慮の観点から、カウンター間にはパーティションによる仕切りを設置します。



ローカウンターのイメージ
(八幡市 HP より)

④ プライバシーに配慮した相談室の充実

市民との相談では、プライバシーへの配慮が必要なことから個別の相談室を各フロアに設置し、相談頻度の多い部署のフロアには室数を多く配置します。また、必要に応じて Web 相談への対応や音漏れ防止機能を付加すること、人目に付かない入室が可能となるような配置を検討します。

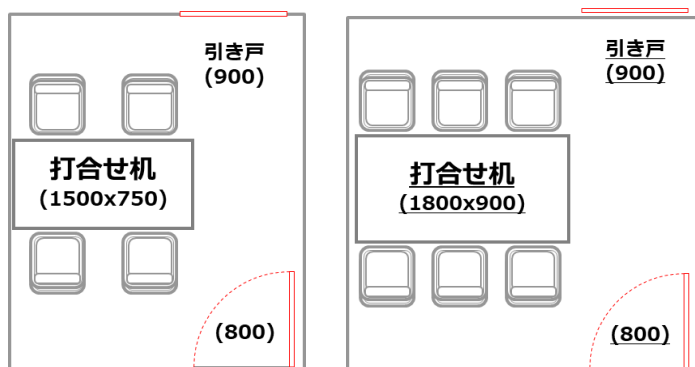


図 3-5 相談室の参考図



相談室のイメージ
(ニセコ町 HP より)

⑤ 庁舎を利用する市民へのユニバーサルデザイン

1) バリアフリースイレ

近年の社会情勢から、「バリアフリースイレ」を新庁舎の各フロアに1箇所ずつ配置します。また、バリアフリースイレに備える機能は、表 3-3 の設備の設置を検討します。

表 3-3 バリアフリースイレの想定設備

想 定 設 備
・ 車いす用トイレ ・ 収納式多目的シート ・ オストメイト汚物流し ・ 幼児用トイレ ・ 可動手すり ・ 幼児用手すり ・ ベビーチェア ・ ベビーシート ・ フィットティングボード



バリアフリースイレのイメージ
(ニセコ町 HP より)

2) 授乳室

新庁舎には、授乳スペース、おむつ交換台、調乳用温水器付シンク等を設置した授乳室を、利用対象の来庁者が多いフロアに配置することを検討します。

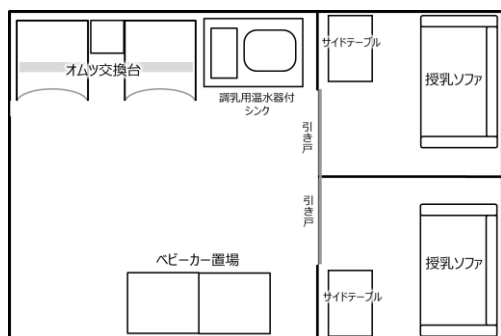


図 3-6 授乳室の参考図



授乳室の各設備イメージ
(米原市 HP より)

3) キッズスペース

乳幼児連れの来庁者が多いと考えられるフロアには、キッズスペースの配置を検討します。



キッズスペースのイメージ
(長崎市 HP より)

4) 障がい者等用駐車区画

障がいのある方や高齢者、妊産婦、怪我をした方など、歩行が困難な人が利用できる駐車スペースを庁舎出入り口やエレベーターホールに近い場所に配置を検討します。



思いやり駐車区画のイメージ
(岐阜県 HP より)



車いす使用者用駐車区画のイメージ
(国交省資料より)

(2) 執務機能

① 執務効率と将来の職員減少や諸室利用の変化を考慮した柔軟なフロア構成

1) ユニバーサルレイアウトの採用

来庁者の利便性、市民と職員の意思疎通がしやすいオープンフロアの執務室とします。

また、組織改編、人事異動、人員増減などが行われても基本的に什器類のレイアウトを変えずに、人や身の回りの文書などが移動することで対応するレイアウトである「ユニバーサルレイアウト」を採用します。

これにより、スペースの効率的な活用、庁舎内の美観保持などの面で有効と考えられ、また、組織改編等によるレイアウト変更に伴う余分な工事を抑制することにより、経費や業務支障の軽減が図れます。

2) ユニバーサルレイアウトによる執務室構成

従来型レイアウトは、部署毎に島状に執務スペースを配置していますが、この配置では余剰・未活用スペースが生じるほか、部署間にキャビネット等を配置することで、その上部が倉庫化するなどの影響があります。

ユニバーサルレイアウトを採用することにより、役職や業務特性にかかわらずレイアウトの標準化を行い、フレキシブルでスペースの有効活用が期待できる執務室の運用となります。

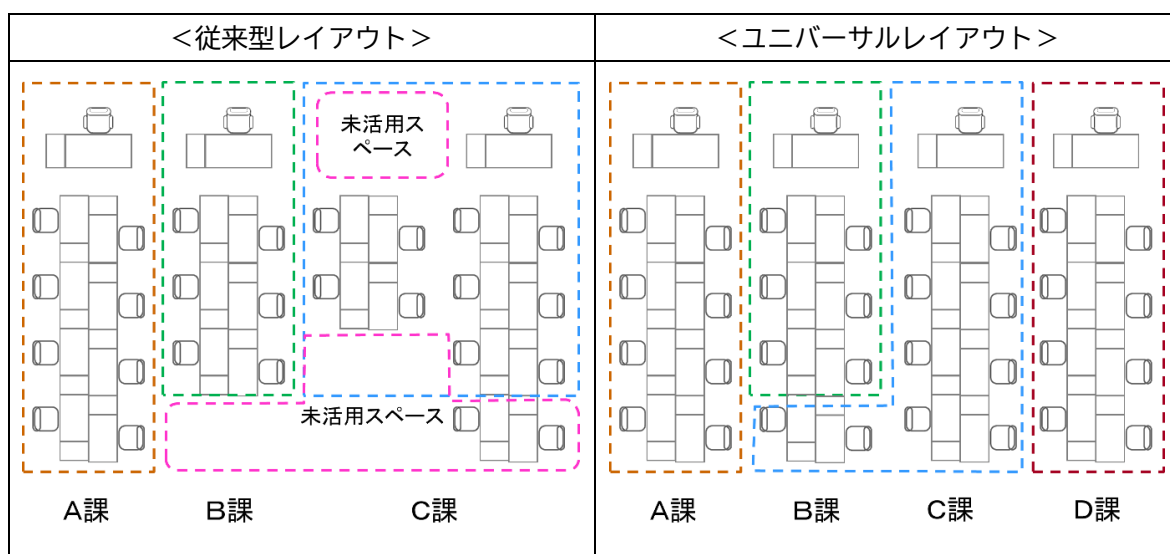


図 3-7 従来型レイアウトとユニバーサルレイアウトの違い

3) 文書管理と文書庫

文書の収納・保管場所は空き机、キャビネット上、自席机上など、本来保管すべきでない場所にも保管されており、この要因は執務室内に書架等の保管庫が不足していることが考えられます。

このため、花咲庁舎等に文書保管スペースを設けることで、新庁舎には、最小限の耐火文書庫や文書保管用書架の導入を検討します。

4) 倉庫

倉庫については、収蔵品の保管場所をリスト化しているのはわずかであり、ほとんどはリスト化されていない状況です。

また、庁舎外の倉庫も存在していますが、倉庫を分散化することで収蔵品が増加することも考えられるため、文書庫と併せた一元管理を行い、収蔵品の増加抑制を図る対策が必要です。

5) 会議室・打合せスペース

現在、会議室として利用できる諸室は本庁舎（本館・別館）の4室、花咲庁舎の3室に限られ、使用件数からは不足している状況となっています。

この要因は参加人数と会議室規模の整合がとれていないことやオープンの打合せスペースがほとんどないことが考えられます。

参加人数、規模や内容に応じた会議室の運用方法を検討し、オープンの打合せスペースの設置と打合せ専用の小規模な会議室を集約配置し、隣接する会議室は可動間仕切りにより区分させ、参加人数によりフレキシブルな対応ができる構成を検討します。

また、Web 会議の頻度が高くなることが想定されることから、Web 会議が可能な設備を検討します。

(3) 議会機能

① 市民に開かれた身近な議会

現状の議場は階段式の設えとなっており、議会開催時以外はほとんど使用されていない状況です。議会の独立性を確保しながら、市民に開かれ、身近な議会を考慮した運用を検討します。

1) 議場

議場は平面議場とし、議席や執行部席は移動式の什器とします。傍聴席は議場との段差を設け、傍聴席から議員と執行部の双方が見られるよう対面型配置を検討します。また、傍聴席はバリアフリー化を図り、車いす席を設置します。

議場の利活用については、市政や施策の講演会等利用可能な範囲を検討し、その利用範囲に応じた適切な規模を設定するとともに、必要な什器、放送関係設備の設置、可動間仕切りによる分割利用について検討します。

また、開かれた議会とするため、議会の開催時には新庁舎内の情報発信コーナーでの同時放映についても検討します。



平面議場のイメージ
(沼田市 HP より)

2) 委員会室

委員会室は、委員会形式で約 30 人が着座できるスペースを確保し、災害対策本部室としても利用することを検討します。

また、大会議室、中会議室としての利用ができるように、複数に分割できる可動間仕切りを設置します。

3) 議会関係諸室（正副議長室、議員控室、議会事務局等）

正副議長室、議員控室、議会事務局については、適切な規模を検討して過大とまらない範囲で整備します。

会派室は議員控室の規模を縮小させたうえで設置を検討し、設置にあたっては、可動間仕切りによる規模の改変が可能な設えとすることを検討します。

また、議会関係諸室は議場、委員会室と同じフロアへの集中配置と、議会関係諸室のセキュリティ確保にも留意した配置を検討します。

(4) 防災拠点機能

① 市民の安全を守るための災害対策機能の集約

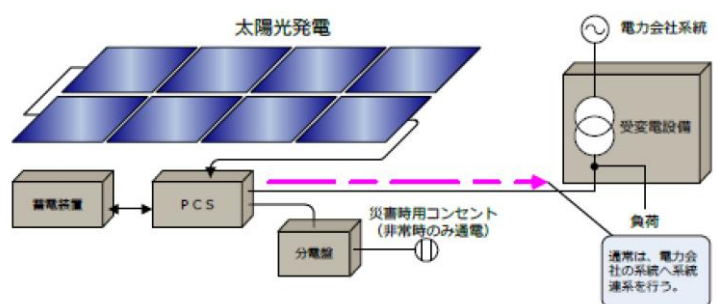
災害対策機能は、災害時に設置される災害対策本部室（委員会室と兼用）、防災無線室を新庁舎に集約設置し、市民の安全・安心のために迅速に指揮統制が図られるよう集約し、災害時の情報収集・伝達・監視ができるインフラ等の整備を検討します。

また、災害対策本部室の近傍に担当部署や災害対策用設備・備品等が保管できる倉庫の配置を検討します。

② 災害時の業務継続可能な設備の設置

災害直後から復旧活動、業務継続等を行うため、非常用発電設備、防災備蓄倉庫を新庁舎周辺への設置を検討します。

非常用発電機の効率的な運用を行うため、できるだけ自然採光、自然通風が確保できる新庁舎とし、環境対策として太陽光発電設備を導入する場合には、災害時の電力の一部を太陽光発電設備から供給することを検討します。また、電気自動車からの受給電ができる設備などの設置を検討します。



災害時対応可能な太陽光発電設備構成のイメージ
(国交省 HP より)

③ 被災市民の受入空間・設備の確保

災害時には、市民交流スペース等が一時的な受入空間となりうることから必要設備の容量確保について検討します。

また、情報発信コーナーでは、災害情報等が視聴できる仕様とするほか、蓄電式街路灯等の設備の設置を検討します。



被災者一時受入れのイメージ
(国交省 HP より)

(5) セキュリティ機能

① 徹底したセキュリティ対策による情報資産管理

1) セキュリティ計画

市民の財産である市の情報を的確に管理して情報流出や情報漏洩を防ぐためには、重要度に応じたセキュリティレベルを設定したセキュリティ計画を作成し、確実に運用していくことが必要と考えられます。特に新庁舎整備では、市民交流機能を導入することが検討されているため、誰もが気軽に庁舎を利用することを踏まえた、セキュリティ計画が求められます。セキュリティレベル設定の考え方は図 3-8 のとおりです。

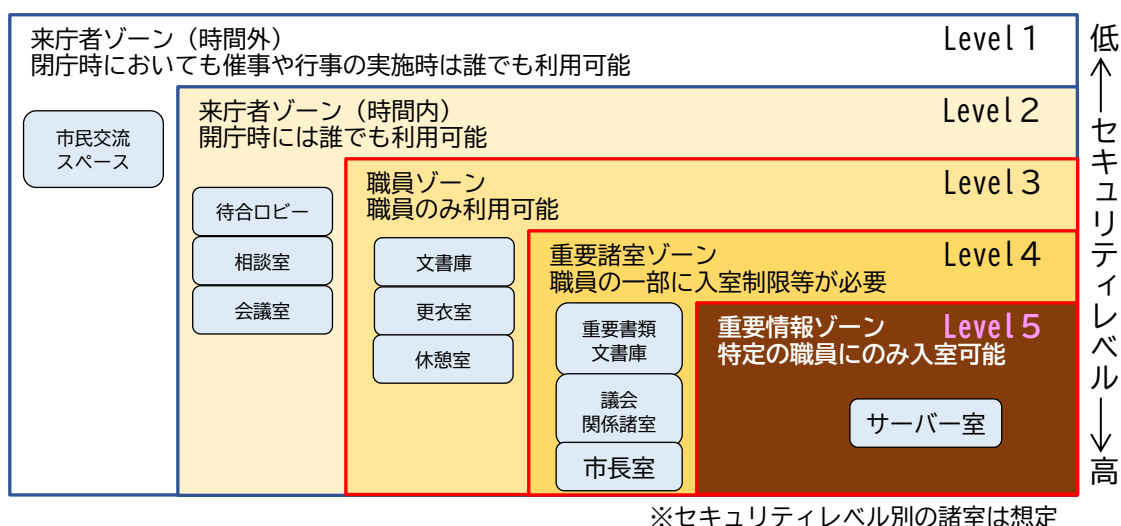


図 3-8 セキュリティレベルの模式図（イメージ）

2) セキュリティラインの設定

セキュリティラインは、図 3-8 におけるそれぞれのゾーン間で設定し、ゾーン間を通過する際の認証方法を検討する必要があります。

セキュリティラインを設定するための主な観点

- 来庁者ゾーンと職員ゾーン間を分離し、個人情報保護と業務セキュリティ確保を図る。
- IC カード形式の職員証の活用による、職員通用口や会議室、サーバー室等のセキュリティレベルに応じた入退室のセキュリティ確保を図り、重要諸室や重要情報ゾーンへの入退室には暗証番号キーを追加する等の二重認証方式についても検討する。
- 個人情報の保護や業務遂行上の秘密保持の観点から、窓口カウンターからパソコンの画面が見えない工夫をするなど、セキュリティに配慮した配置計画とする。

(6) 市民交流機能

① 多様な市民の交流や憩いの場となるスペースの確保

市民が窓口サービスを利用するだけに庁舎を訪れるのではなく、多様な市民の交流、市や議会との交流（市政参加）のために利用できる庁舎を目指します。

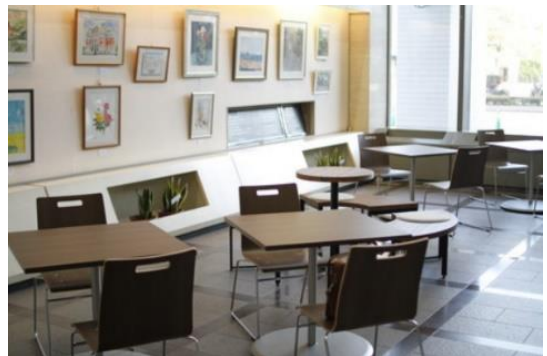
そのため、市民が気軽に庁舎を利用できるよう、市民交流スペースを玄関付近に設置します。また、市民交流スペースには情報発信コーナーを併設します。

1) 市民交流スペース

1 階エントランス付近に、開放型の市民交流スペースを設置します。

市民交流スペースは、市民の憩いの場やイベント開催の場としての利用方法を検討します。移動可能なソファを設置するなど、スペースを有効に活用できる方策を検討します。

また、市民が利用できるフリーデスクやフリーWi-Fi 等の設置も検討します。



市民交流スペースのイメージ
(吹田市 HP より)

2) 情報発信コーナー

市民交流スペースに、デジタルサイネージあるいは大型モニターを設置した情報発信コーナーの設置を検討します。

このコーナーでは、市政情報、議会中継、市民交流や市民協働の関連情報を放映し、多様な市民との交流の場づくりのための情報やコンテンツについて検討します。



情報発信コーナーのイメージ
(真岡市 HP より)

第4章 施設計画

4-1 建設地の選定

新庁舎整備にあたり、基本構想で設定した3つの候補地（表4-1，図4-1）から建設地を選定するため、各候補地における特有の付加要素（条件）を踏まえたモデルプランを作成し評価を行いました。

表4-1 基本構想で設定した候補地

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 ²
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 ²
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 ²

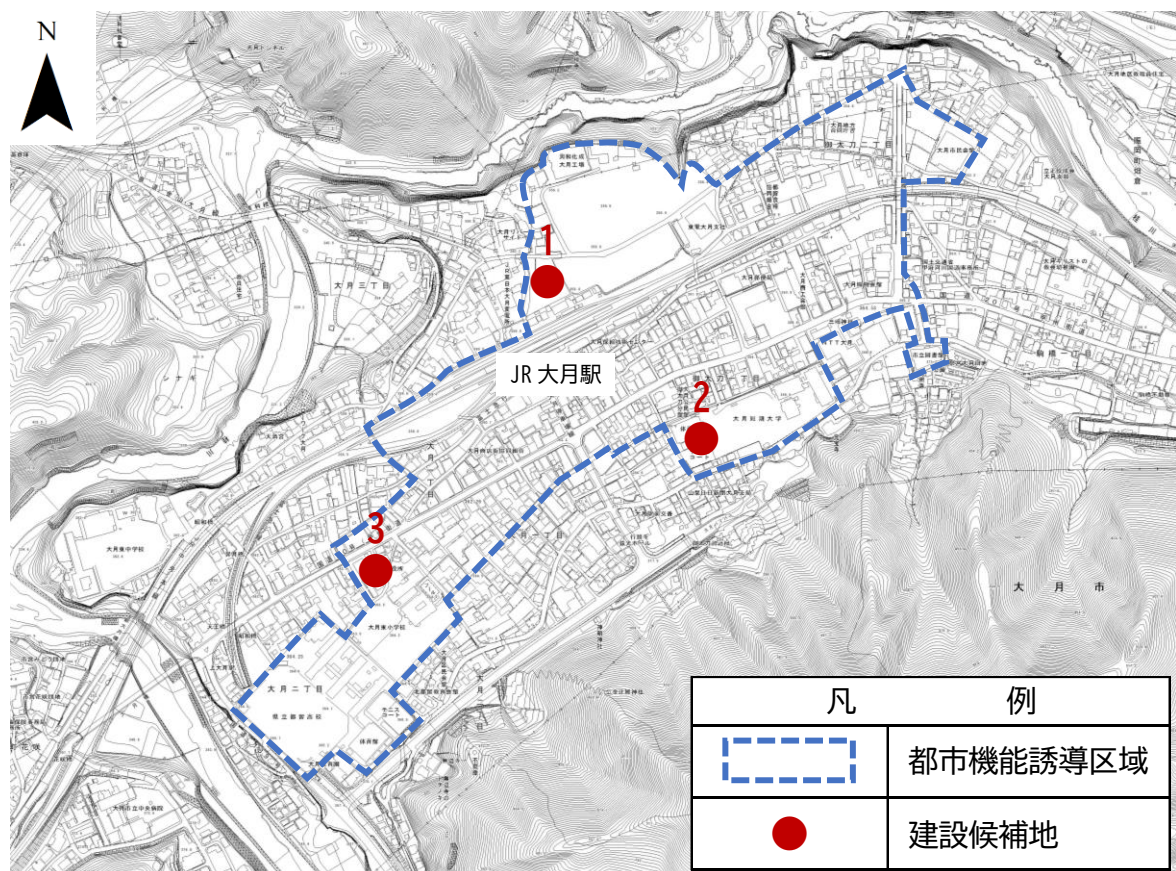
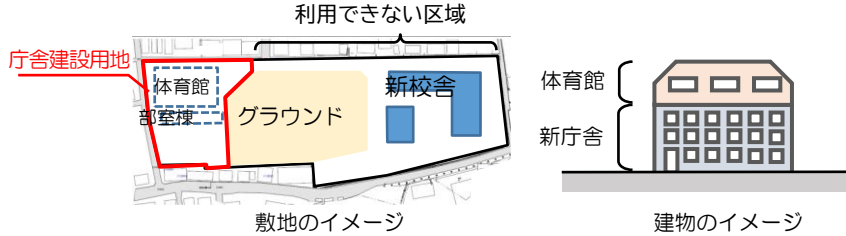
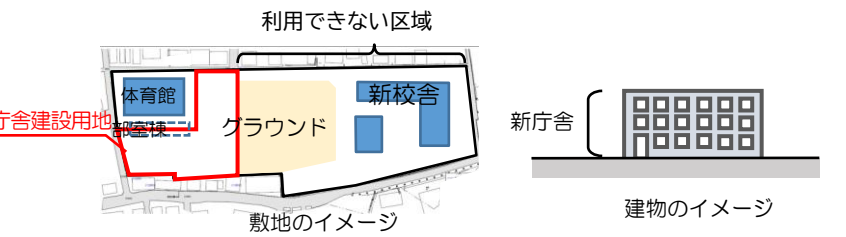
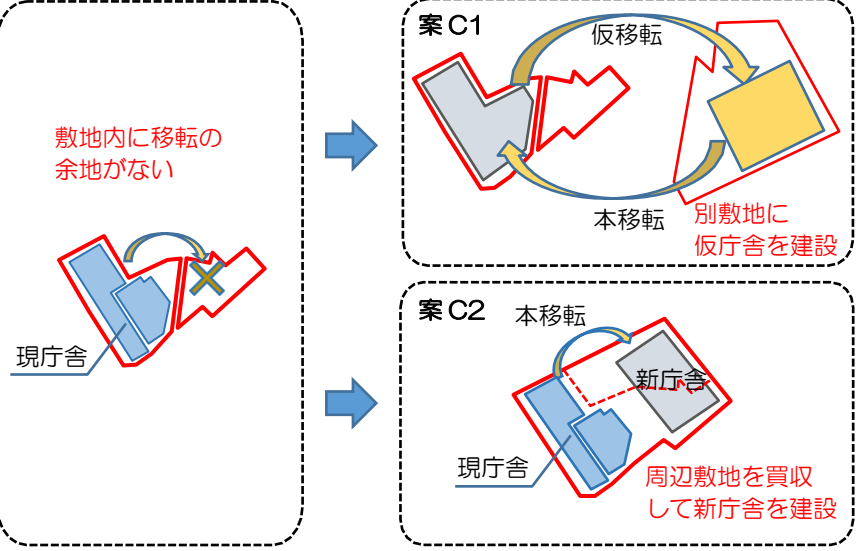


図4-1 建設候補地位置

4-1-1 モデルプランの考え方

各候補地のモデルプランの考え方は表 4-2 のとおりです。

表 4-2 モデルプランの考え方

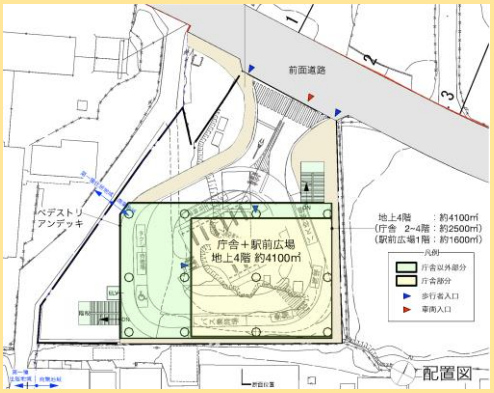
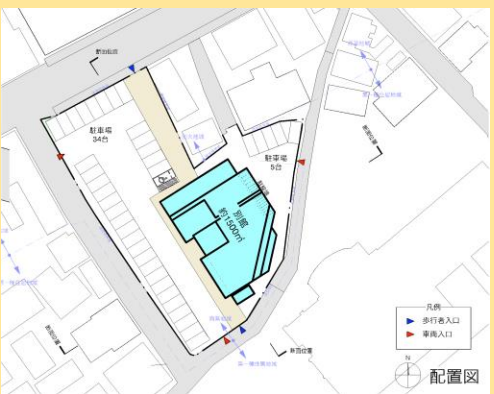
候補地	A 大月駅北 JR 変電所跡地	B 大月短期大学敷地	C 大月市役所本庁舎
候補地の航空写真			
配置の条件とモデルプランの考え方	配置条件：駅前広場との併設 当該敷地は都市計画道路の整備と合わせて駅前広場の整備が予定されている。駅前広場は現在拡幅整備中の大月都市計画道路中 3・6・4 号大月駅裏通り線と接続し、駅北地域の交通結節点として機能するほか、バス等の大型車両の回頭のためにも必須であるため、庁舎の配置にあたっては、駅前広場との共存を考えなければならない。 【モデルプランの考え方】 案 A：地表面のほぼ全域を駅前広場が占めるため、庁舎の配置にあたっては、ペDESTリアンデッキ（人工地盤）などによる、立体化を検討する。 ＜駅前広場と新庁舎の整備イメージ＞ 	配置条件：大月短期大学の継続運用 当該敷地は稼働中の大月短期大学の敷地であり、庁舎の配置にあたっては、短期大学の機能配置との共存を考えなければならない。また、校舎 1 は 2017 年に建築された新校舎であり、除却する事は出来ない。また、短期大学の運営上、現在の広さと同等のグラウンドが必要であり、利用状況を維持できるようグラウンド部分は極力残す必要がある。 【モデルプランの考え方】 案 B1：グラウンドは現在と同等の広さを維持し、体育館・部室棟を除却、テニスコート部分の敷地と合わせて庁舎建設用地とする。除却した体育館については庁舎の上層階部分に新築する。 ＜整備イメージ＞  案 B2：部室棟を除却し、現在のテニスコート部分とグラウンドの一部を庁舎建設用地とする。体育館は既存を継続利用とする。 ＜整備イメージ＞ 	配置条件：現庁舎の除却 当該敷地は現在の市役所の敷地となっており、また敷地に余裕がないため、現庁舎を運用しながら新庁舎を建設する余地がない。 新庁舎の配置にあたっては、本館の除却の前に受け皿となる新庁舎・仮庁舎を用意する必要がある。 【モデルプランの考え方】 案 C1：仮庁舎は別敷地（JR 駅北敷地など）にリース方式で建設し、仮庁舎の完成後、庁舎機能を仮庁舎に移転、現庁舎を除却し、新庁舎の建設を行う。 案 C2：現庁舎周辺の用地を買収し、敷地を拡張したうえで、現庁舎の東側に新庁舎を建設、新庁舎完成後に新庁舎へ移転し、現庁舎を除却する。 ＜移転のイメージ＞ 

※航空写真は「地理院地図（電子国土 Web）」を加工

4-1-2 候補地（モデルプラン）の概要

候補地ごとに作成したモデルプランの概要は、表 4-3 のとおりです。

表 4-3 候補地（モデルプラン）の概要

モデルプラン		A 大月駅北JR変電所跡地	B1 大月短期大学敷地（体育館合築）	B2 大月短期大学敷地（体育館存置）	C1 大月市役所本庁舎（現況敷地）	C2 大月市役所本庁舎（用地買収）
整備概要	基本（共通）事項	・候補地に2,500㎡を新築(改築)する。 ・耐震性に問題のない「本庁舎別館」「花咲庁舎」を修繕(居ながら)して継続使用する。 ・耐震性に問題のある「本庁舎本館」は除却する。				
	付加（条件）事項	・候補地に駅前交通広場の計画があるため、ペデストリアンデッキを建設し、その上に庁舎を建設する。 ・駅北敷地では駐車場が整備できないため、別途に駐車場を確保する。 ・駐車場となっている借地については、現庁舎の西側は買収し、東側は返却する。	・既存体育館及び部室棟、テニスコートは除却する。 ・体育館機能を維持するため、庁舎屋上に体育館を整備する。 ・敷地北側に新設の進入路を整備する。 ・駐車場となっている借地については、現庁舎の西側は買収し、東側は返却する。	・体育館機能を維持するため、既存体育館は残す。（継続使用する。） ・部室棟、テニスコートは除却する。 ・敷地北側に新設の進入路を整備する。 ・駐車場となっている借地については、現庁舎の西側は買収し、東側は返却する。	・ほぼ現位置で建替えるため、除却・整備中に仮庁舎が必要となる。仮庁舎は新設し、新庁舎完成後に撤去する。 ・現庁舎敷地では駐車場が十分に確保できないため、別途に駐車場を確保する。 ・駐車場となっている借地については、すべて買収する。	・現庁舎周辺の用地買収を行い、敷地を拡張し、庁舎を建設する。 ・買収した用地に新築するので、仮庁舎は必要なし。
配置イメージ		 	 	 		

4-1-3 候補地（モデルプラン）の比較・評価

候補地（モデルプラン）を利便性、概算整備費、財源措置、スケジュールの面で評価を行いました。

表 4-4 候補地（モデルプラン）の比較・評価結果

評価項目（観点）		評価内容	評価軸	庁舎分散案A【駅北（新築）＋別館（修繕）＋花咲（修繕）】			庁舎分散案B1【短大（新築・体育館合築）＋別館（修繕）＋花咲（修繕）】			庁舎分散案B2【短大（新築・既存体育館継続）＋別館（修繕）＋花咲（修繕）】			庁舎分散案C1（現状敷地）【現地（新築）＋別館（修繕）＋花咲（修繕）】			庁舎分散案C2（周辺買収）【現地（新築）＋別館（修繕）＋花咲（修繕）】		
				定量値	評価	備考	定量値	評価	備考	定量値	評価	備考	定量値	評価	備考	定量値	評価	備考
利便性	庁舎機能の集約・分散	利用者融通や職務連携において、庁舎機能の集約化が図れるかを評価する。	分散数機能配置	3箇所に分散	○		3箇所に分散	○		3箇所に分散	○		2箇所に分散	◎		2箇所に分散	◎	
		市民（利用者）や職員（従事者）にとって、諸室の間取りや使いやすさ、また無駄なスペースなどができないような整形な庁舎が配置できるかを評価する。	敷地形状 庁舎形状	敷地形状：不整形 庁舎形状：整形	○		敷地形状：整形 庁舎形状：整形	◎		敷地形状：整形 庁舎形状：整形	◎		敷地形状：不整形 庁舎形状：不整形	△		敷地形状：整形 庁舎形状：整形	◎	
	駐車場	庁舎敷地内に十分な駐車台数が確保できるかを評価する。（敷地形状も影響する。）	駐車台数	駅北敷地：67台（0台） 現本庁舎：39台 ※（ ）内は現状で確保できる台数	△	駅北に駐車場用地を別途確保する必要がある	短大敷地：67台 現本庁舎：39台	◎		短大敷地：67台 現本庁舎：39台	◎		現本庁舎：67台（47台） ※（ ）内は現状で確保できる台数	○	不足分20台の駐車場用地を別途確保する必要がある	現本庁舎：67台	◎	
			新築庁舎駐車場の近接性 （敷地内・外）	敷地外	△		敷地内	◎		敷地内	◎		一部敷地外	○		敷地内	◎	
	交通手段のアクセシビリティ	鉄道	鉄道駅を利用する際の利用までの期待値（移動時間+待ち時間）により評価する。（新規評価指標）	鉄道利用の期待値	約26分	○	大月駅	◎	大月駅	約18分	◎	大月駅	約18分	◎	大月駅	約17分	◎	大月駅
		バス	路線バスを利用する際の利用までの期待値（移動時間+待ち時間）により評価する。（新規評価指標）	市役所前・大月駅バス停利用圏域への期待値	約37分	△	大月駅	○	大月駅	約25分	○	大月駅	約20分	◎	市役所前	約20分	◎	市役所前
				市役所前・大月短大前バス停利用圏域への期待値	約36分	△	大月短大前	○	大月短大前	約28分	○	大月短大前	約20分	◎	市役所前	約20分	◎	市役所前
		徒歩	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する。（基本構想時の評価指標）	徒歩利用15分圏内の人口カバー率	4.7%	△		◎		8.2%	◎		8.1%	◎		8.1%	◎	
		自動車	自動車等により来庁することが可能な人口のカバー率を評価する。（基本構想時の評価指標）	自動車利用15分圏内の人口カバー率	53.8%	○		◎		68.7%	◎		70.8%	◎		70.8%	◎	
	既存商業機能への影響		庁舎の位置による周辺商業施設への影響度を評価する。	対象店舗数（96件）の総移動距離	総移動距離：78km	△		◎		総移動距離：35km	◎		総移動距離：39km	◎		総移動距離：39km	◎	
概算整備費		大月市の財政状況を踏まえ、付加（条件）要素を加味したうえで、整備費を相対的に評価する。	概算整備費の合計金額	基本整備費：2,361,000千円 付加整備費： 889,000千円 その他費用： 254,000千円 消費税： 334,300千円 合計金額： 3,838,300千円	△	38億3800万円	基本整備費：2,435,000千円 付加整備費： 722,000千円 その他費用： 250,000千円 消費税： 333,700千円 合計金額： 3,740,700千円	○	37億4000万円	基本整備費：2,416,000千円 付加整備費： 149,000千円 その他費用： 209,000千円 消費税： 270,400千円 合計金額： 3,044,400千円	◎	30億4400万円	基本整備費：2,310,000千円 付加整備費： 757,000千円 その他費用： 202,000千円 消費税： 315,700千円 合計金額： 3,584,700千円	○	35億3400万円	基本整備費：2,375,000千円 付加整備費： 563,000千円 その他費用： 204,000千円 消費税： 298,100千円 合計金額： 3,440,100千円	○	34億4000万円
			付加（条件）整備費 ※庁舎本体を新築する場合以外に見込まれる費用		△	ベドストリアンデッキ整備及び駐車場用地買収に約8.9億円を要する		○	体育館整備及び進入路整備に約7.2億円を要する		◎	部室棟除却及び進入路整備に約1.5億円を要する		○	仮庁舎整備及び駐車場用地買収に約7.6億円を要する		○	用地買収に約5.6億円を要する
財源措置（補助金・起債・一般財源）		庁舎建設は基本的に国の補助金が適用されないため、財政負担の軽減が見込める有効な財源措置が適用できるかを評価する。	一般財源及び財政支出の平準化	【事業費合計の負担割合】 補助金：0.0% 起債：70.6% 一般財源：29.4%	○	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。	【事業費合計の負担割合】 補助金：1.4% 起債：68.5% 一般財源：30.1%	◎	体育館整備及び進入路整備に対して、一部補助金を充当できる可能性がある	【事業費合計の負担割合】 補助金：1.7% 起債：68.7% 一般財源：29.6%	◎	進入路整備に対して、一部補助金を充当できる可能性がある	【事業費合計の負担割合】 補助金：0.0% 起債：59.8% 一般財源：40.2%	△	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。	【事業費合計の負担割合】 補助金：0.0% 起債：70.4% 一般財源：29.6%	○	付加整備の要素において補助金対象となる項目がない。
スケジュール	供用開始時期	本庁舎本館の老朽化が著しく、耐震性能に問題があることから早急な建替えが必須であるため、供用開始までの時期（期間）及び現本庁舎本館の除却時期を評価する。	供用開始までの期間	約4年3ヶ月 （完工まで4年9ヶ月）	◎		約4年 （完工まで4年6ヶ月）	◎		約3年9ヶ月 （完工まで4年3ヶ月）	◎		約4年3ヶ月 （完工まで4年3ヶ月）	◎		約5年9ヶ月 （完工まで6年3ヶ月）	△	用地買収の交渉、手続、契約、明渡しまでに最短でも2年の時間を要する。
	本庁舎本館の解体時期（安全性）		本庁舎本館の解体着手までの期間	約4年3ヶ月	○		約4年	○		約3年9ヶ月	○		約2年3ヶ月	◎		約5年9ヶ月	△	
評価集計			◎	1			9			11			9			10		
			○	6			6			4			4			3		
			△	8			0			0			2			2		
メリット				・市の将来施策である駅北開発のランドマークとして期待できる。 ・建設着手の即効性がある。			・公共施設等総合管理計画で建替方針の体育館を同時に新築できる。 ・庁舎と短大、大型商業施設や郵便局などが近接するので産官学の相互連携による賑わいの醸成に期待が出来る。 ・短大の施設（会議室など）・庁舎施設の相互利用が期待できる。 ・駐車場が十分に確保できる。			・短大グラウンドの敷地を利用することにより、配置計画の自由度が高い。 ・庁舎と短大、大型商業施設や郵便局などが近接するので産官学の相互連携による賑わいの醸成に期待が出来る。 ・短大の施設（会議室など）・庁舎施設の相互利用が期待できる。 ・駐車場が十分に確保できる。			・建設着手の即効性がある。 ・庁舎が実質的に2分散で済む。 ・現位置であるので市民の認知性が高い。 ・国道沿いであるため視認性が高い。 ・既存商店等への影響が少ない。 ・駐車場が十分に確保できる。					
デメリット				・庁舎が3分散となる。 ・本庁舎がベドストリアンデッキ上となりバリアフリーの観点に欠けるため、バリアフリー化を徹底すると整備費と維持費が増大する。 ・駅やバス停からの歩行環境等の安全性に欠ける。			・庁舎が3分散となる。 ・短大学生のサークル活動や広域避難所として、建替え中（約2年間）に体育館の利用ができない。 ・新庁舎が街道沿いから離れる（奥の位置になる）ため、視認性に欠ける。 ・駅やバス停からの歩行環境等の安全性に欠ける。			・庁舎が3分散となる。 ・短大グラウンドの敷地が狭くなる。 ・新庁舎が街道沿いから離れる（奥の位置になる）ため、視認性に欠ける。 ・駅やバス停からの歩行環境等の安全性に欠ける。			・仮庁舎への移転がある分、引越し回数が増える。 ・敷地が狭いため配置計画の自由度がない。 ・建設期間中の仮庁舎へのアクセシビリティが担保されない。			・耐震改修促進計画の計画期間内（令和7年度期限）に本庁舎の除却が達成できない。※C2案以外は除却の設計には着手できる。		
潜在的リスク				・体育館を最上階とするため、避難所としてバリアフリーの観点に欠ける。 ・不特定多数の来庁者があり、短大のセキュリティへの影響が考えられる。 ・利便性の確保には進入路の整備が必要であり、用地買収の目途（確実性）が立っておらず、権利者は少ないが時間を要することも想定される。 ・短大の学生募集への影響は未知数。			・不特定多数の来庁者があり、短大のセキュリティへの影響が考えられる。 ・利便性の確保には進入路の整備が必要であり、用地買収の目途（確実性）が立っておらず、権利者は少ないが時間を要することも想定される。 ・短大の学生募集への影響は未知数。			・不特定多数の来庁者があり、短大のセキュリティへの影響が考えられる。 ・利便性の確保には進入路の整備が必要であり、用地買収の目途（確実性）が立っておらず、権利者は少ないが時間を要することも想定される。 ・短大の学生募集への影響は未知数。			・駐車場を十分に確保できるか見通しが不明である。 ・仮庁舎（リース）の用地確保に市有地等の調整が必要である。 ・敷地内のレベル差があり建築計画に影響がある。			・用地買収の目途（確実性）が立っておらず、かつ長期的な対応が想定され時間を要する。 ・敷地内にレベル差があり、建築計画に影響がある。		
総評				立地が駅前であるという好条件ではあるものの、現状で駅前広場や橋上駅舎、南北自由通路などの駅前整備等が凍結されており、敷地周辺を含め開発の見通しが立っていないため、本候補地に建設した場合には利便性に欠け、アクセス面で代替措置の必要も想定される。また、将来的な駅前広場計画等と両立するため、ベドストリアンデッキ上に建設しなければならず、アクセシビリティやバリアフリー化の対応を考慮すると、早期の着手は見込まれるが、費用面、市民サービス面等で課題が残る。			体育館の合築（建替え）により公共施設等総合管理計画の建替え方針が達成されるため、大月市全体として考えた場合の将来的な施策（財政支出）に対する有効性があるものの、短大生の利用や広域避難所として体育館を継続利用できないこと、敷地制限から庁舎の屋上に体育館を建設することによるコスト高などの課題があり、さらには短大の教育環境への配慮を慎重に検討する必要があり、公共交通機関から庁舎までの歩行空間の安全性も課題の一つとして挙げられる。これらの解決が可能であれば、早期の着手が見込まれる。			利便性については現本庁舎敷地より若干劣るものの、付加整備費が抑えられる。ただし、短大の教育環境への配慮を慎重に検討する必要があり、公共交通機関から庁舎までの歩行空間の安全性も課題の一つとして挙げられる。			交通アクセスの利便性が高く、また現位置であることから市民の認知性、周知性も高いものの、庁舎機能を継続させるために仮庁舎が必要不可欠で多額の費用を要すること、現状と同じ庁舎配置や駐車場の確保が十分にできないなど市民サービス向上が期待できないことを考慮すると、早期の着手は見込めるが、費用面、市民サービス面等で課題が残る。			用地買収により、現状の不整形な敷地も解消され自由度の高い配置計画が見込め、十分な駐車場が敷地内に確保でき、交通アクセスが良好であることも含め利便性が高く、現位置であることから市民の認知性、周知性も高い。一方で、用地買収の交渉が長期に及ぶ可能性があり、着手には他の案よりも時間を要する。		

4-1-4 新庁舎の建設地

基本計画では、候補地（モデルプラン）の比較・評価の結果から、新庁舎の建設地は、現本庁舎周辺の用地買収（敷地拡張）プランを前提としたうえで「大月市役所本庁舎敷地（大月二丁目字中道 205-1 ほか）」を選定します。

なお、用地買収を早期に解決することが見込めないと判断される場合には、教育環境の整備・充実を最優先すること及び誰もがアクセスしやすい環境整備に配慮したうえで、大月短期大学敷地への計画変更を検討します。



図 4-2 新庁舎建設地の位置

<新庁舎建設地の敷地面積>

敷地面積は、約 4,500 m²（本市所有面積：約 2,200 m²、用地買収面積：約 2,300 m²）を見込んでいます。本市所有面積には、市道や法定外公共物²（赤道、水路など）を含んでいます。なお、敷地内の法定外公共物は、国から本市に対して譲与されています。

最終的な敷地面積は、今後の用地買収調査等を含めた実測により確定します。

² 法定外公共物：道路法や河川法などの適用を受けない国の財産（土地）のことです。例えば、昔からあったあぜ道や用水路などになります。ほとんどの場合、地番及び登記上の私権が設定されておらず、法務局備え付けの地籍図（公図）に赤道は赤色、水路は青色の線で表示されています。

4-2 施設計画

4-2-1 施設配置・動線計画

(1) 新庁舎建設地の概要

新庁舎の建設地は、図 4-3 で示すとおり、都市計画用途は商業地域と第一種住居地域にまたがった位置となっています。また、国道 20 号の道路端から 25m の区域は防火地域に指定されています。

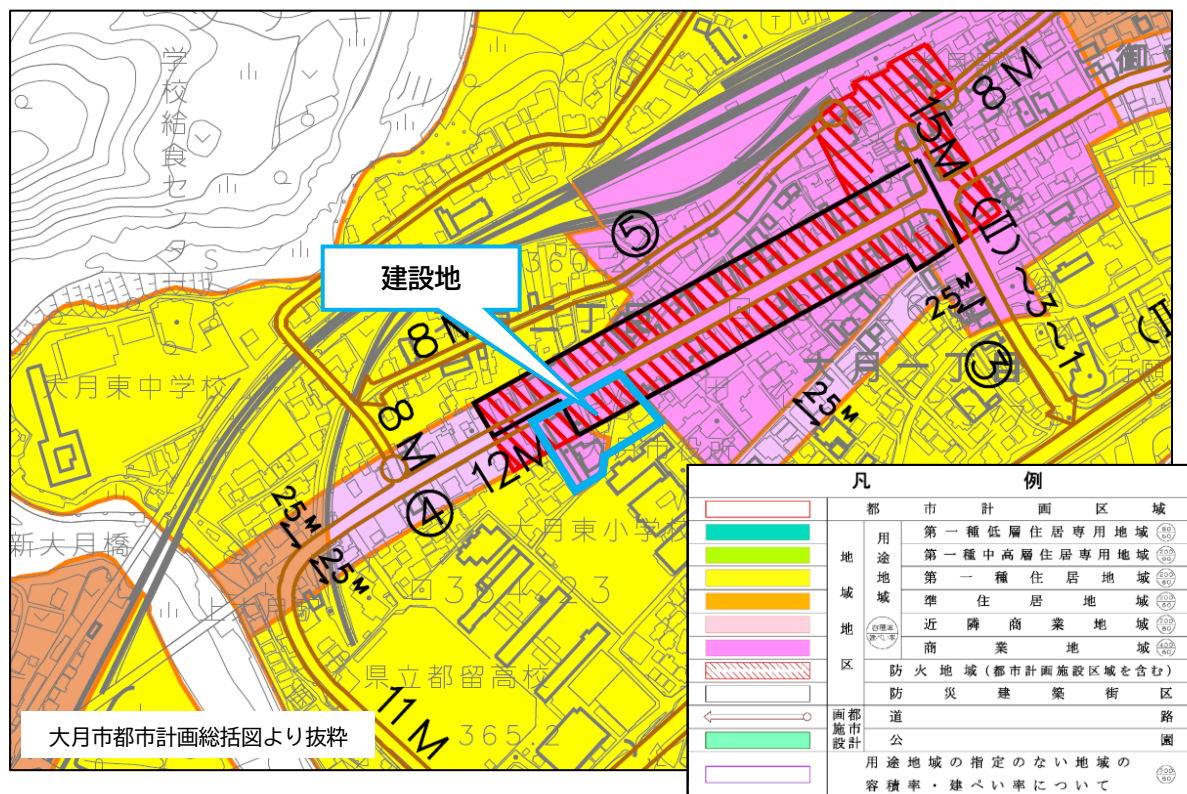


図 4-3 建設地の位置

表 4-5 建設地の概要

所在地	大月二丁目字中道 205-1 ほか	
敷地面積	約 4,500 平方メートル	
地目	宅地ほか	
用途地域	商業地域	第一種住居地域
建蔽率／容積率	80% ／ 400%	60% ／ 200%
防火地域	指定あり	指定なし
高度地区	指定なし	指定なし

(2) 新庁舎の想定建築諸元

新庁舎の延床面積は、基本計画の第3章 3-3 整備方針で述べたとおり、約2,500㎡となります。

新庁舎の階数は、来庁者用駐車場の確保、建築基準法に基づく日影規制や各種斜線制限による高さ規制などを考慮すると、3階建て程度の規模が想定されます。

また、新庁舎は地震災害や富士山噴火による建物被害が生じない構造とし、火山灰への防塵対策についても検討します。

表 4-6 新庁舎の想定建築諸元

項目	想定規模等
階数	3 階程度
延床面積	約 2,500 ㎡

(3) 施設配置の基本的な考え方

新庁舎の建設地における庁舎配置の基本的な考え方は以下のとおりとします。

- 現市役所本庁舎周辺の用地を買収し敷地を拡張します。
- 仮庁舎の建設を行いません。
- 敷地東側の道路については、一部幅員が4m未満となっているため拡幅します。
- 敷地西側の道路沿いに、歩道を整備し歩車動線の分離を図ります。
- 建設地の前面に設置されているバス停（市役所前）の利便性を向上するため、バス待合所（ベンチ等）を設置します。
- 大月東小学校への給食配送車両などの車両動線を確保するため、敷地南側に敷地内車路を整備します。

(4) 施設配置計画

① 新庁舎の配置計画

- 新庁舎は、現在駐車場となっている本庁舎（別館）の東側に配置します。
- 新庁舎の出入口は、利用者の動線を考慮し、国道 20 号側に設け、出入口に面して広い幅員の歩行者用通路を配置します。

② 本庁舎（別館）の配置計画

- 本庁舎（別館）は既存棟であるため、現在位置のままとします。

③ 駐車場の配置計画

- 駐車場は利用者の利便性に配慮し、平置き駐車場とします。

④ その他

- 国道 20 号沿いのバス停「市役所前」の利用環境を改善するため、敷地内に待合所を設置します。
- 西側道路は歩道を有していないため、敷地内に歩道を設けます。
- 東側道路は幅員が 4m 未満となっている部分があるため、新庁舎の敷地の一部を道路用地とし拡幅します。また、歩道を有していないため、敷地内に歩道を設けます。

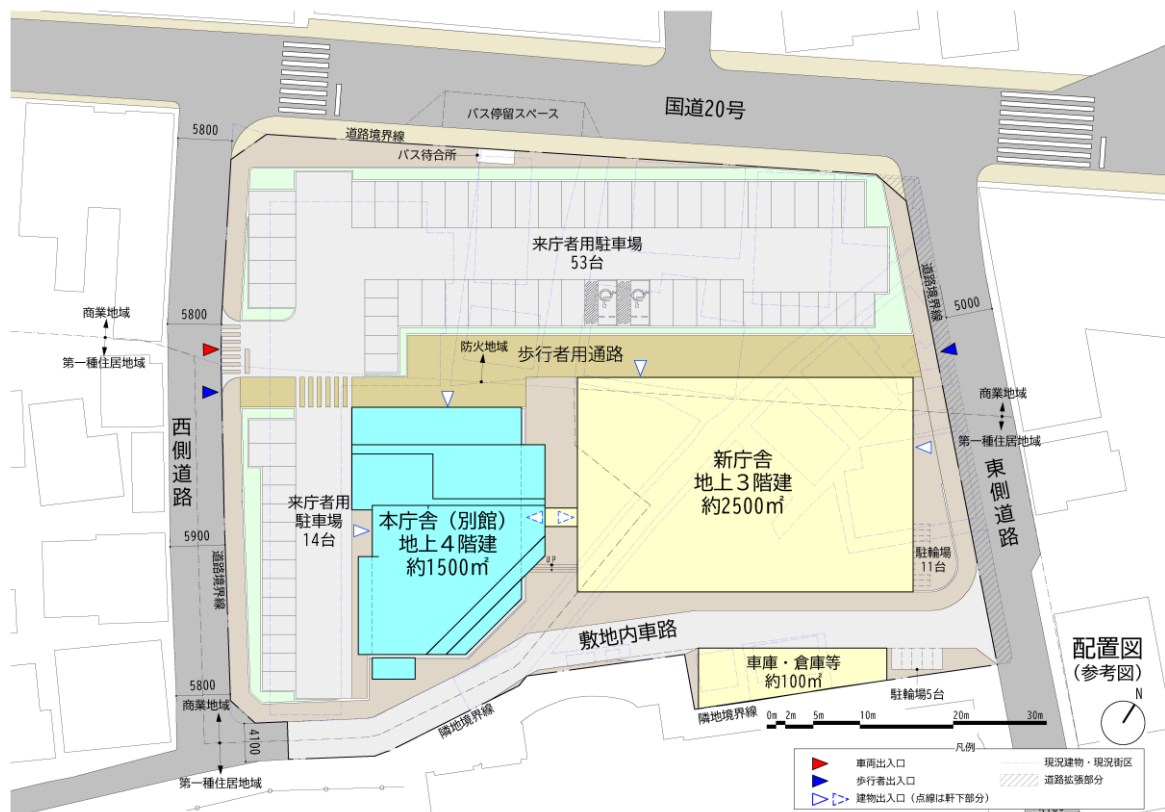


図 4-4 施設配置計画図（案）

(5) 動線計画

① 車両動線

- 来庁者の車両動線は、広域交通への影響を極力少なくするため、国道20号に設置せず、西側道路を車両出入口とします。なお、車両出入口は、国道20号に自動車が増留しないよう考慮した配置とします。
- 南側の敷地内車路は公用車、大月東小学校への給食配送車両等の通行を想定します。

② 歩行者動線

- 来庁者の歩行者動線は主に国道20号の歩道からのアクセスを想定し、東側道路、西側道路に整備する歩道を利用した動線を想定します。

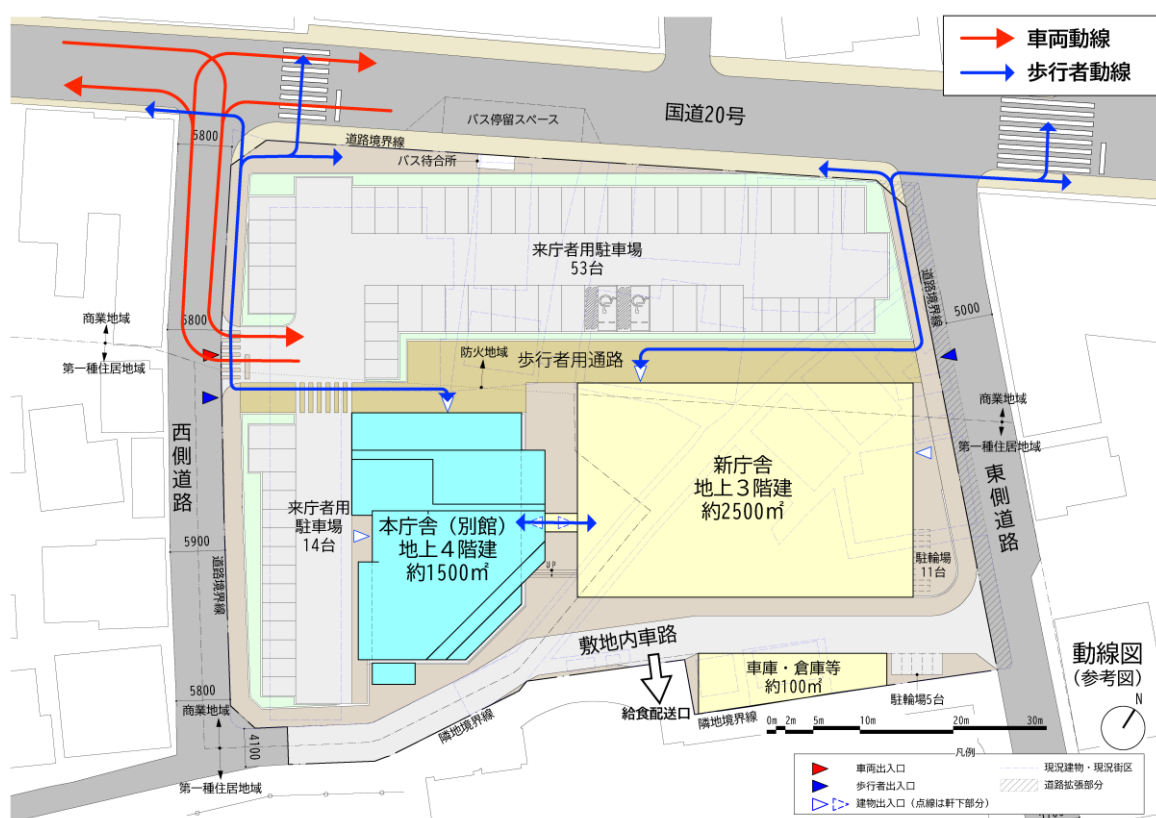


図 4-5 動線計画図 (案)

(6) 階層・配置計画

新庁舎及び本庁舎（別館）の庁舎機能配置は、来庁者及び職員の利便性の観点から、市民窓口機能及び執務機能を1階及び2階に配置します。また、災害発生時の庁舎機能の継続を担保するため、災害対策本部機能、危機管理部署、サーバー室を新庁舎に配置します。

基本計画の第3章 3-4 新庁舎の機能において記載した庁舎機能の整備方針による、現時点の階層・配置計画を図4-6のとおり計画します。

なお、市民窓口機能を担う各課の配置については、市民の来庁頻度、高齢者や障がい者、乳幼児連れの来庁割合等から優先的に低層階へ配置する機能を検討し、新庁舎の完成時期までに決定します。

また、新庁舎と本庁舎（別館）との連結は、新庁舎建設位置、柱位置、及び各階の階高により連結位置や方法が異なるため、基本設計において新庁舎の構造等が確定した後に連絡通路の検討を行います。

階数	本庁舎（別館）	新庁舎（3階構成案）
4階	付属室 休憩室、更衣室 など	
3階	付属室 倉庫・書庫、会議室 など	議会機能 議場、傍聴席、議場用倉庫、委員会室 など 防災拠点機能 防災対策本部室、防災無線室 など
2階	執務機能 産業建設部 など 執務付属室 会議室、相談室 など	市民窓口機能 市民生活部（子育て健康課、子育て支援センター など） 執務機能 市長室、総務部、教育委員会 など サーバー室
1階	執務機能 産業建設部 など	市民窓口機能 市民生活部（市民課、税務課、福祉介護課 など）、会計課 など 執務付属室 会議室、相談室 など 市民交流機能

図 4-6 階層・配置計画イメージ

4-2-2 新庁舎の構造の考え方

(1) 耐震安全性

① 耐震安全性の分類

新庁舎、本庁舎（別館）の整備にあたっては、基本構想に掲げる基本方針 1 に基づき、多様化する災害に対する安全性、防災機能の充実・強化及び業務継続機能を有することが求められます。

耐震安全性の分類は、国土交通省が国の官庁施設等を対象に定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」による分類（表 4-7）を準用して定めます。同基準によると、災害応急対策活動に必要な官庁施設で多数の者が利用する官庁施設等は構造体 II 類以上を確保することとされています。

なお、倉庫・書庫等としての活用を想定する花咲庁舎については、平成 9 年に耐震補強工事が行われています。

表 4-7 耐震安全性の分類

部位	分類	耐震安全性の目標	対象とする施設
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。	・災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設 ・多量の危険物を貯蔵又は使用する施設、その他これに類する施設
	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。	・災害応急対策活動に必要な施設 ・地域防災計画において避難所等として位置付けられた施設 ・危険物を貯蔵又は使用する施設 ・多数の者が利用する施設ただし、分類 I 類に該当する施設は除く
	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。	・分類 I 類及び II 類以外の施設
建築非構造部材	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。また、機能の停止が許されない室においては、要求される機能に応じた検討を行う。	・災害応急対策活動に必要な施設 ・多数の者が利用する施設 ・地域防災計画において避難所として位置付けられた施設 ・危険物を貯蔵又は使用する施設
	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 A 類の官庁施設の一般室についても同様とする。	・多数の者が利用する施設 ・その他、分類 A 類以外の施設
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。	・災害応急対策活動に必要な施設 ・危険物を貯蔵又は使用する施設
	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。	・地域防災計画において避難所として位置付けられた施設 ・分類甲類以外の施設

※出典：官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国交省大臣官房官庁営繕部 平成 25 年制定）

② 本市において想定される大地震

地震調査研究推進本部の地震調査委員会が公表している「長期評価における地震発生確率値（令和 6 年（2024 年）1 月 15 日現在）」によると、30 年以内の地震発生確率は、南海トラフではマグニチュード 8～9 クラスが 70%～80%とされ、相模トラフ（首都直下）ではマグニチュード 7 程度が 70%程度と予測されています。

いずれの大地震においても本市の広い地域で震度 6 弱から 6 強の強い揺れになることが想定されています。

さらに、5 市町の庁舎が損壊または損傷し甚大な被害となった平成 28 年（2016 年）の熊本地震を受け、平成 30 年（2018 年）5 月に国土交通省住宅局は「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」を示しており、このガイドラインでは庁舎等を想定し、市町村は地域防災計画や組織の業務継続計画（BCP）³に基づき、機能継続の目標を自ら定めることとされ、建築基準法で想定する極めて稀に発生する地震動を標準としつつ、より大きな地震動を想定することも可能とするなどの指針が示されています。

③ 耐震安全性の目標設定

庁舎機能の災害時の業務継続機能や、今後、高い確率で発生が予想される大地震の本震・余震を含む庁舎機能への影響などを考慮して、新庁舎、本庁舎（別館）の耐震安全性の目標を表 4-8 のとおり設定します。

表 4-8 耐震安全性の目標設定

対象の棟	目 標
新庁舎	本市における防災拠点として重要な役割を果たす新庁舎は、より耐震性能の高い構造とし、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」を目標とします。
本庁舎（別館）	平成 5 年（1993 年）に建設された新耐震基準の建築物であるものの、建築後に鉄骨造等に関わる建築関連法の改正がされていることを踏まえ、基本設計時に耐震診断を実施のうえ、防災拠点の一翼を担う庁舎機能として必要な耐震性能を確保することを目標に改修計画を検討するものとします。

④ 構造方式

地震に対する建物の構造方式は、耐震構造、制震構造、免震構造があり、それぞれの長所、短所は表 4-9 のとおりです。構造方式は、基本設計時に建物の主要構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など）と併せて検討します。

表 4-9 構造方式の概要

構造方式	特 徴	長 所	短 所
耐震構造	地震力に対して構造体そのものの強度で耐える構造。	一般的な構造方式であるため建設費が安く、工事期間も短い。	他の構造方式に比べて揺れが大きく、家具等の転倒に備える必要がある。地震後の補修費用が大きくなる場合がある。
制震構造	建物に設置する制震装置（オイルダンパーなど）により、建物の揺れを抑える構造。	建物の揺れを抑制し、柱や梁の損傷を防ぐことができる。	制震装置の設置場所を確保する必要がある。免震構造ほどではないが、建設費が高くなる。
免震構造	建物と地盤の間に免震層を設置し、地震の揺れを建物に伝わり難くする構造。	建物の揺れを最も顕著に抑制し、建物の損傷を最小限に防ぐことができる。	最も建設費が高くなり、免震装置の維持管理も必要となる。免震層の施工などで工事期間も長くなる。

³ 業務継続計画（BCP）とは、災害時に行政自らも被災し、人、物、情報等利用できる資源に制約がある状況下において、優先的に実施すべき業務を特定するとともに、業務の執行体制や対応手順、継続に必要な資源の確保等をあらかじめ定める計画のこと。

(2) 庁舎の木造化・木質化

① 木造化・木質化検討の必要性

令和3年(2021年)10月1日に改正された「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」及び林野庁が定めた「建築物における木材の利用の促進に関する基本方針」に基づき、本市においても脱炭素社会の実現に向けて「大月市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針(以下「市方針」という。)」が定められ、建築物の建設時の木材の利用を促進しています。

市役所庁舎についても、市方針「第34(1)木材の利用を促進すべき公共建築物」に指定され、「計画時点において、コストや技術の面で木造化が困難であるものを除き、積極的に木造化を促進する」とされています。

② 新庁舎の耐火性能と木造化・木質化

新庁舎は建物の配置等によって求められる耐火性能が変化しますが、本市の災害対策本部機能を有する重要な施設となることから、初期消火対策に加え、準耐火構造以上の耐火性能を目標とし、防耐火性能の高い建物とすることが求められます。

主要構造部を木造とした場合についても、平成30年(2018年)の建築基準法の改正により、せっこうボードを用いた木造耐火構造など、木材をせっこうボードで被覆することで耐火建築物とすることが可能⁴となっており、その他にも燃えしろ設計⁵や大臣認定を取得した木造耐火構造等⁶を用いることで、目標とする防耐火性能を確保することが可能となっています。

また、財源の面においては、木造化・木質化した場合には、地域活性化事業債等の有利な地方債を活用することができるため(令和6年(2024年)3月時点)、他の構造と比較して財政への影響が緩和される可能性を踏まえ、今後の基本設計において木造化を含め検討します。

なお、本庁舎(別館)については、既存建物(鉄骨造)を改修して活用することとなるため、主要構造部を含む木造化ではなく、内装の木質化等による木材利用の促進を検討します。

表 4-10 木造化・木質化の目標設定

対象の棟	目 標
新庁舎	基本設計時に主要構造部を含めた木造化 ⁷ を検討
本庁舎(別館)	基本設計時に内外装の木質化 ⁸ を検討

⁴ せっこうボードを用いた木造耐火構造の外壁、間仕切壁の仕様の告示(平成26年国交省告示第861号)に加えて、耐火構造の構造方法を定める件(平成12年建設省告示第1399号)の一部が平成30年に改正され、せっこうボードを用いた木造耐火構造の柱・床・屋根・階段の仕様が告示化されている。

⁵ 柱や梁などを通常よりも太くし、柱の表面が燃えても建物が崩壊しないようにする主に準耐火構造に採用される設計方法のこと。

⁶ 構造部材をせっこうボードなどで防火被覆した「メンブレン型耐火構造」や、鉄骨を集成材などの木材の厚板で被覆した「木質ハイブリッド部材」、構造用集成材の柱やはりに、せっこうボードなどで防火被覆した耐火構造や部材内部に燃え止り層を設けた「被覆型耐火構造(集成材)」など。

⁷ 建築物の新築、増築又は改築にあたり、主要構造部の全部又は一部に木材(集成材を含む。)を利用すること。

⁸ 建築物の新築、増築、改築又は模様替えにあたり、内・外装に木材を利用すること。

4-2-3 環境への配慮

(1) 庁舎の ZEB⁹ (Net Zero Energy Building) 化

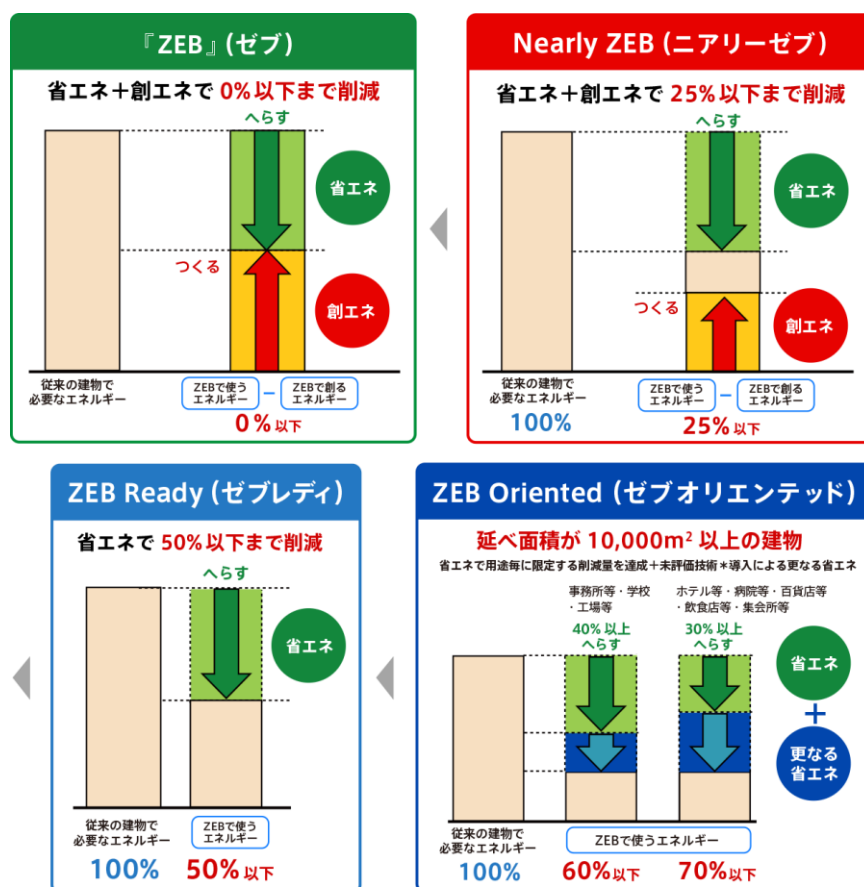
① ZEB 化の必要性

本市では、令和 3 年（2021 年）2 月 15 日に山梨県主催の「ストップ温暖化やまなし会議」において、県及び県内全市町村とともに「ゼロカーボンシティ宣言」を共同表明し、2050 年までに温室効果ガスの実質排出ゼロを目指すこととしています。

また、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方検討会（国交省・経産省・環境省）」においては、公的機関による率先した取組が求められています。

基本計画においても、基本構想で掲げた基本方針 3：「環境にやさしい庁舎」に基づき、建物の省エネルギー化技術の導入による低炭素型まちづくりに寄与することが求められるため、温室効果ガスの排出量の削減のため庁舎の ZEB 化に関する方針を定めます。

なお、基本計画において「ZEB 化」とは、図 4-7 のとおり「ZEB（ゼブ）」、「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」、「ZEB Ready（ゼブレディ）」、「ZEB Oriented（ゼブオリエンテッド）」のいずれかとするを指します。



※環境省 HP「ZEB PORTAL [ゼブ・ポータル]」より

図 4-7 ZEB 化の概要

⁹ 快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のこと。省エネによって使うエネルギーを減らし、創エネ（太陽光発電等）によって、使う分のエネルギーをつくることで、エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにした建物のこと。

② ZEB 化の目的・効果

庁舎の ZEB 化によって一次消費エネルギー量の削減による温室効果ガスの排出量の削減に加え、副次的な効果として、創エネ設備の導入による災害レジリエンスの強化、建物の省エネルギー化による光熱水費の低減によるライフサイクルコストの削減にも寄与します。

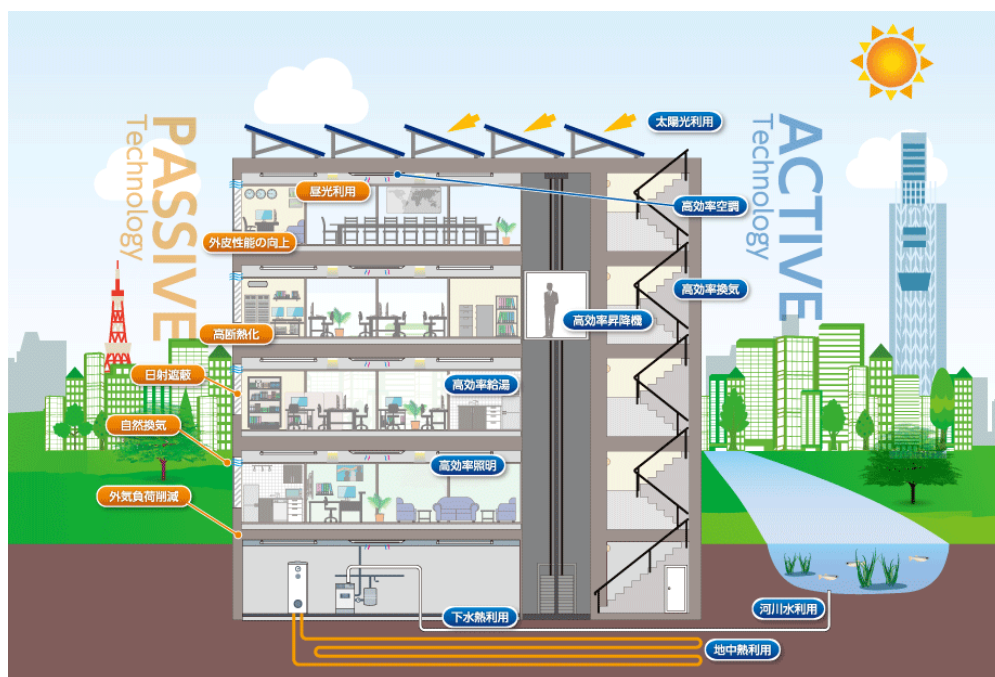
また、ZEB 化に取り組む場合は、国（環境省）の補助事業¹⁰に該当する場合は、補助金等の交付を受けられる可能性があり、本市の財政負担の軽減につながります。

③ ZEB 化の目標設定

新庁舎、本庁舎(別館)の ZEB 化の目標を表 4-11 のとおり設定します。

表 4-11 ZEB 化の目標設定

対象の棟	目 標
新庁舎	ZEB 化による脱炭素社会の実現、災害レジリエンスの強化を目的として、新庁舎については ZEB 化を目標とします。なお、ZEB の等級については基本設計時に検討するものとします。
本庁舎（別館）	既存施設の活用となり、ZEB 化改修には多額の費用がかかることが想定されます。また、設計段階において ZEB 化が困難となる場合も想定されるため、現時点では ZEB 化を目標とせず、断熱性能の強化、及び省エネルギー設備機器の導入を目標とします。



※環境省 HP「ZEB PORTAL [ゼブ・ポータル]」より

図 4-8 ZEB 庁舎のイメージ

¹⁰ 「レジリエンス強化型 ZEB 実証事業」、「ZEB 実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業」など

第5章 事業計画

5-1 事業費

事業費については、建設物価などの社会経済情勢の変化に留意するとともに、ライフサイクルコスト低減の観点も踏まえ、設計段階などにおいて維持管理費を含めて精査します。

5-1-1 概算整備費（イニシャルコスト）

新庁舎の整備費は、現時点における概算の結果、表 5-1 のとおり約 34 億円を見込んでいます。

表 5-1 新庁舎整備に関する概算整備費

項目	金額（税込）	備考
建設工事費	2,620 百万円	新庁舎の新築工事、本庁舎（別館）及び花咲庁舎の改修工事、本庁舎（本館）の解体工事、外構工事
調査・設計費	180 百万円	工事監理費含む
用地買収費	600 百万円	用地取得費、移転補償費、関連調査費
その他費	40 百万円	什器・備品等導入費、移転（引越し）費
合計	3,440 百万円	

※概算整備費は基本計画段階における見込みを示すものです。

5-1-2 財源計画

新庁舎整備の費用については、各種基金や整備内容に応じた補助金、交付税措置が見込まれる有利な地方債を活用するほか、寄付金や整備後に見込まれる財産収入などを含めて幅広く検討し、本市の財政負担の軽減に努めます。

（1）新築建築物（新庁舎）を ZEB 化する場合

○ レジリエンス強化型 ZEB 実証事業（環境省）

主な要件：ZEB 実現に寄与する設備（空調、換気、給湯、BEMS 装置等）が対象

補助率：補助対象経費の 1/2～2/3（ZEB 化のレベルによる）

上限額：5 億円

（2）建築物を木造化・木質化する場合

○ 地域活性化事業債

主な要件：全般的に地域木材を利用した施設の整備が対象

充当率：起債対象経費の 90%以内

交付税措置：元利償還金の 30%

5-1-3 維持管理費（ランニングコスト）

新庁舎整備に係る費用としてイニシャルコストだけでなく、新庁舎の生涯に係る費用として、修繕費、運用費、保全費、光熱費などのランニングコストが非常に大きな割合を占めており、維持管理、運営を計画的に行うことが必要です。

新庁舎整備にあたっては、建築物の長寿命化や可変性の確保、更新時の作業性の確保などライフサイクルコストを考慮した庁舎とするため、次の観点で縮減方策を検討する必要があります。

（１）修繕費等の縮減

- 耐久性の高い構造体の採用により長寿命化するとともに、更新が容易な内装材・設備を採用すること。
- 施設や設備に不具合が発生してから対処する「事後保全型」ではなく、劣化が進行する前に対処する「予防保全型」の補修や改善を計画的に行うこと。

（２）運用費の縮減

- LED 照明や高効率空調、高効率エレベーターなど ZEB の実現に向けた各種省エネルギー手法を採用すること。
- エネルギー使用状況を把握・管理して最適な設備運用を図るための、BEMS¹¹などを導入すること。

（３）保全費の縮減

- 設備機器の余裕度や設備機器などの更新などが容易に行えるよう作業性を確保すること。
- 特殊な設備や部材を使用するのではなく、汎用品など割高とならずに調達できるような部材を採用すること。

（４）総合管理による縮減

- 庁舎の維持管理にかかわる主な業務として、施設維持管理業務、設備管理業務、警備業務、清掃業務、植栽管理業務、駐車場管理業務などがあり、これらの業務について可能な範囲で総合管理委託を導入すること。

¹¹ BEMS（ベムス）：ビル・エネルギー管理システム（Building Energy Management System）ICT を使って建物内のエネルギー消費に関するデータの蓄積・分析を行うシステム。データに基づいて効率的なエネルギー利用へと改善を重ねていくことにより、エネルギー効率を高められる。

5-2 事業手法

本市が発注する公共事業では、一部を除き設計と施工を分離発注する「従来方式」を採用してきました。

近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる場合があることから、設計段階から施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れるなど、官民連携（PPP）の事業手法を採用する自治体の事例も増えてきています。

5-2-1 事業手法の選定にあたって考慮すべき事項

新庁舎整備の事業手法については、整備内容の特性、市民サービスの向上、地域経済、財政状況及びコスト縮減が図れるよう、選定にあたって考慮すべき事項を踏まえ、従来の分離発注と官民連携手法を総合的に比較検討します。

事業手法の選定にあたって考慮すべき主な事項は、次のとおりとします。

① 早期の事業着手・事業期間

現庁舎の老朽化や求められている庁舎機能の整備に速やかに対応するために、早期の事業着手と事業完了が見込まれる手法であること。

② 市民や市の意向反映

設計・施工の各段階で十分なチェック機能が働き、市民や市の意向を反映させやすい手法であること。

③ 事業費

コストの縮減や将来にわたる市の財政支出の平準化が可能となる手法であること。

④ 市内経済の活性化

市内の企業が事業に参加しやすく、市民の雇用を創出できるなど、市内経済の活性化に資する手法であること。

5-2-2 比較検討する事業手法

基本構想では、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(BTO, BOT)方式」、「リース方式」について、表 5-2 のとおり例示しました。

表 5-2 事業手法の概要

事業手法		(従来手法)	ECI	DB	DBO	PFI		リース
						BTO	BOT	
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]	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	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）				直営 または 個別発注（委託）
事業期間中の施設所有		市	市	市	市	市	民間	民間
施設整備に係る資金調達		市	市	市	市	民間	民間	民間
事業手法の特徴		従来からの発注方式であり、市/民間事業者ともに受発注携帯に慣れている。	特殊な施工方法（ホールとの合築など）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。	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。

このうち、「ECI 方式」は今回の新庁舎整備においては、特殊技術・工法の必要性がないと想定されること、また「リース方式」は補助金や地方債の活用が見込めないことや新庁舎が本市の所有財産とならないため、比較検討の対象から除外します。

したがって、事業手法の選定にあたっては、基本構想で例示された中から前述の考慮すべき事項を踏まえ、『従来方式』、『DB 方式』、『DBO 方式』、『PFI(BTO)方式』の4つの事業手法について比較検討します。

5-2-3 事業手法の比較

事業手法の選定にあたって考慮すべき事項を踏まえ、4つの事業手法を表5-3のとおり比較します。

表 5-3 事業手法の比較表

		従来手法	官民連携手法 (PPP)		
			DB 方式	DBO 方式	PFI (BT0) 方式
① 早期の事業着手・事業期間		早期に事業着手できる	着手にやや時間を要するが、工期短縮には期待できる	着手に時間を要するが、工期短縮には期待できる	着手に相当の時間を要するが、工期短縮には期待できる
		◎	○	△	△
② 市民や市の意向反映		進捗段階毎にチェック・反映できる	一括発注のため、チェック機能が働きにくい	一括発注のため、チェック機能が働きにくい	一括発注のため、チェック機能が働きにくい
		○	△	△	△
③ 事業費	資金調達	全部を市で調達する必要がある	全部を市で調達する必要がある	全部を市で調達する必要がある	全部または一部を民間資金とすることができる
		○	○	○	◎
	コスト削減	分離発注となるため、効果は期待できない	設計・施工については、一括発注により期待できる	設計・施工・維持管理を一括で発注することにより期待できる	設計・施工・維持管理を一括で発注することにより期待できる
		△	○	◎	◎
	支出の平準化	起債部分で平準化は可能となる	起債部分で平準化は可能となる	起債部分で平準化は可能となる	起債部分に併せて民間資金の部分も平準化が可能となる
		△	△	△	○
④ 市内経済の活性化		市内企業も比較的事业に参加しやすい	市内企業は参加しにくくなる可能性がある	市内企業は参加しにくくなる可能性がある	市内企業は参加しにくくなる可能性がある
		○	△	△	△

5-2-4 採用する事業手法

事業手法の比較では、事業の早期着手、市民や市の意向反映などを考慮すると従来手法を採用することが望ましいと考えられる一方で、イニシャルコストなど財政負担にかかわる面を重視すると官民連携手法の採用も考えられます。

近年では、基本設計までを市民や市の意向を反映しやすい従来方式とし、実施設計と施工を一括発注する“基本設計先行型 DB 方式”の事例も多く見られます。

これらのことから、新庁舎整備では基本設計は従来方式を採用することとし、それ以降の実施設計と工事施工で採用する事業手法は、官民連携手法を含め引き続き検討することとします。

5-3 事業スケジュール

新庁舎建設地の用地確保を考慮した基本設計先行型 DB 方式で事業を進めていく場合の想定スケジュールは図 5-1 のとおりです。

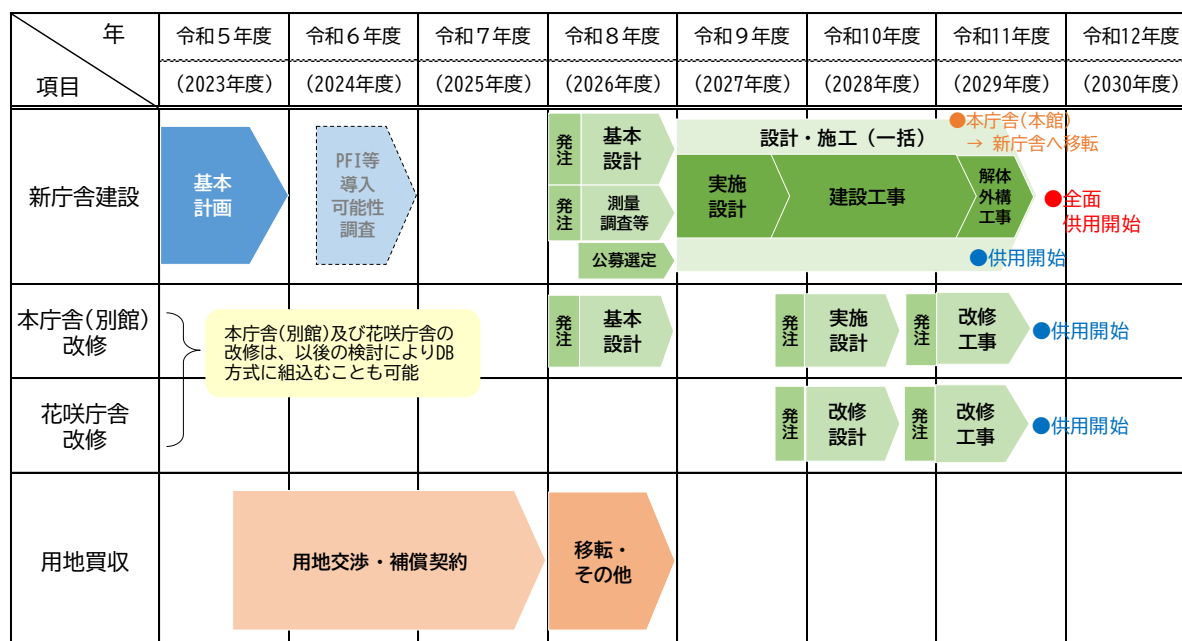


図 5-1 整備スケジュール（想定）

- 令和 5（2023）年度後期から令和 7（2025）年度までに周辺敷地の用地買収にかかわる一切の手続（用地交渉、補償調査、補償契約等）を完了する。
- 令和 6（2024）年度中に PFI 等導入可能性調査を実施する場合がある。
- 令和 8（2026）年度に用地買収地の移転・除却等を行い、測量試験調査を行う。
- 令和 8（2026）年度に従来方式による新庁舎及び本庁舎（別館）の基本設計を行う。（新庁舎と本庁舎（別館）の接続を考慮するため）
- 令和 8（2026）年度中に新庁舎の実施設計及び工事施工の一括発注（DB 方式）に向けた公募による事業者選定を行う。
- 令和 9（2027）年度から令和 11（2029）年度にかけて、DB 方式による新庁舎の実施設計及び建設工事等を実施する。完工までの設計・施工期間は約 32 ヶ月と想定するが、発注段階において精査する。
- 新庁舎への引越し移転終了後、本庁舎（本館）の解体・撤去及び外構整備を行い完工とする。
- 本庁舎（別館）及び花咲庁舎の改修については、新庁舎の工事進捗や供用開始時期に合わせて実施する想定であるが、庁舎の機能配置や改修内容によっては、本庁舎（別館）及び花咲庁舎の実施設計、両庁舎の改修工事の時期が前後する可能性がある。

巻末資料 大月市庁舎整備検討審議会

大月市庁舎整備検討審議会条例

(設置)

第1条 地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定に基づき、市長の附属機関として大月市庁舎整備検討審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議を行い、その結果を市長に答申する。

- (1) 庁舎整備の基本計画に関すること。
- (2) その他庁舎整備に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 審議会は、委員18人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市内各種団体等を代表する者
- (3) 市民の代表者、その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、第2条に規定する市長の諮問に対し最終的な審議会の答申が終了した日までとする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(意見等の聴取)

第7条 審議会は、所掌事務に関し必要があると認めたときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、総務管理課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(大月市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 大月市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年大月市条例第25号)の一部を次のように改正する。

別表第1中

「

総合計画審議会	委員	日額	3,000 円
---------	----	----	---------

」を

「

総合計画審議会	委員	日額	3,000 円
庁舎整備検討審議会	委員	日額	3,000 円

」に

改める。

大月市庁舎整備検討審議会委員（◎は会長、○は副会長）

※ 敬称略

区分	氏 名	団体等名称
学識経験者	天神 良久 ◎	東洋大学大学院経済学研究科 公民連携専攻 客員教授
	上笹 恵 ○	大月市立大月短期大学経済科 教授
市内各種団体等 の代表者	和田 昌弘 (第1回)	大月市社会福祉協議会 会長
	白川 恵子 (第2回～第6回)	
	池田 康人	大月市民生委員・児童委員協議会 理事
	藤本 一恵	大月市障がい者福祉の会 理事
	志村 きよ子	大月市老人クラブ連合会 参与
	三木 範之	大月市商工会 副会長
	天野 雄太 (第1回～第4回)	大月青年会議所 理事長
	桑原 駿 (第5回、第6回)	
	小林 且宣	大月市観光協会 理事
	石井 正雄	大月商店街協同組合 理事長
	小林 正樹	小中学校校長会 会長
	赤松 英一郎	大月市公民館連絡協議会 委員
	湯山 英文	大月区 代表
	藤本 晴行	御太刀区 区長
市民の代表者	岡部 圭子	公募市民
	杉本 明美	公募市民
	天野 祐治	公募市民
	豊田 泰夫	公募市民

大月市庁舎整備検討審議会の経過

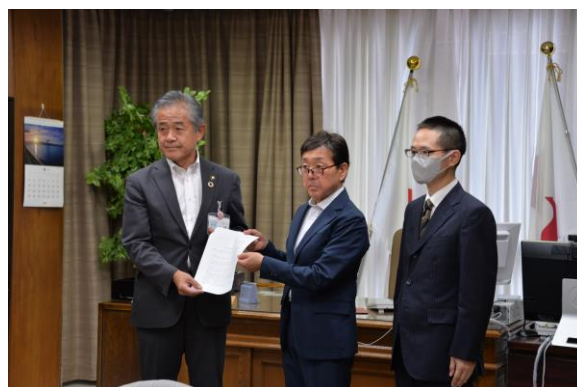
大月市庁舎整備検討審議会は、次の概要で開催されました。

開催年月日 開催場所	審議会・主な議題等
令和５年５月３０日 大月市民会館４階 視聴覚室	■第１回大月市庁舎整備検討審議会 ・委嘱状の交付 ・会長及び副会長の選出 ・諮問 - 諮問事項１ 庁舎整備の基本計画に関すること - 諮問事項２ その他庁舎整備に必要な事項に関すること ・議題 (１) 庁舎整備検討審議会の役割及び検討体制について (２) 大月市新庁舎整備基本構想の内容について (３) 庁舎整備検討審議会のスケジュールについて
令和５年８月１日 大月市民会館４階 視聴覚室	■第２回大月市庁舎整備検討審議会 ・新任委員紹介 ・議題 (１) 整備の方向性及び候補地ごとのモデルプランについて (２) 候補地の評価方法の考え方について
令和５年９月５日 大月市民会館４階 視聴覚室	■第３回大月市庁舎整備検討審議会 ・議題 (１) 第２回審議会の報告（議事録承認）について (２) 候補地ごとのモデルプランについて (３) 候補地モデルプランの評価について (４) 整備の方向性を踏まえた建設地の答申について
令和５年９月２９日 市長室	◆大月市庁舎建設地に対する答申 ・『大月市庁舎の建設地』について審議会・会長、副会長より市長に答申
令和５年１２月５日 大月市役所本庁舎 ３階 委員会室	■第４回大月市庁舎整備検討審議会 ・議題 (１) 庁舎建設地について（報告） (２) 新庁舎整備基本計画の骨子等について

開催年月日 開催場所	審議会・主な議題等
令和6年2月13日 大月市役所本庁舎 3階 委員会室	■第5回大月市庁舎整備検討審議会 ・ 新任委員紹介 ・ 議題 (1) 第4回審議会の報告（議事録承認）について (2) 新庁舎整備基本計画案について
令和6年3月18日 大月市役所本庁舎 3階 委員会室	■第6回大月市庁舎整備検討審議会 ・ 議題 (1) 第5回審議会の報告（議事録承認）について (2) 新庁舎整備基本計画案パブリックコメント意見回答について (3) 新庁舎整備基本計画案に対する答申案について
令和6年3月26日 市長室	◆大月市新庁舎整備基本計画案に対する答申 ・ 『大月市新庁舎整備基本計画案』について審議会・会長、副会長より市長に答申



<第1回大月市庁舎整備検討審議会>



<大月市庁舎建設地に対する答申>



<第5回大月市庁舎整備検討審議会>



<大月市新庁舎整備基本計画案に対する答申>

◆大月市庁舎建設地に対する答申

令和5年9月29日

大月市長 小林 信保 殿

大月市庁舎整備検討審議会

会長 天神 良久

大月市庁舎の建設地について（答申）

本審議会は、令和5年5月30日付け大総03第237号により諮問された事項について、慎重に審議した結果、下記のとおり答申します。

記

1 答申事項

その他庁舎整備に必要な事項に関すること（庁舎の建設地について）

2 答申

庁舎の建設地は、既存の本庁舎別館及び花咲庁舎を有効に活用することを前提に、現本庁舎周辺の用地買収（敷地拡張）プランを最良とし、「現大月市役所本庁舎敷地（大月二丁目字中道 205-1 ほか）」を適地と判断する。

3 答申の考え方

本答申にあたっては、大月市新庁舎整備基本構想において選定された3箇所の建設候補地について、候補地ごとのモデルプランや各モデルプランに対する定量的・定性的な評価を検討し、利便性・経済性・スケジュールなどの観点から審議を行った。

審議の結果、供用開始時期や経済性の観点では大月短期大学敷地が優位であるが、庁舎機能の分散、庁舎の形成、駐車場の確保、交通手段のアクセシビリティなどの利便性において評価が最も高く、市民の認知性や機能集約・再配置などの将来性、さらには50年後、60年後の後世に残すべき形に思いを馳せ、総合的な評価により用地買収（敷地拡張）プランを前提とした現大月市役所本庁舎敷地が最もふさわしい建設地であると判断した。

なお、用地買収を早期に解決することが見込めないと判断される場合には、教育環境の整備・充実を最優先すること及び誰もがアクセスしやすい環境整備に配慮したうえで、大月短期大学敷地への計画変更も視野に入れるべきものと考えられる。

◆大月市新庁舎整備基本計画案に対する答申

令和6年3月26日

大月市長 小林 信保 殿

大月市庁舎整備検討審議会

会長 天神 良久

大月市新庁舎整備基本計画（案）について（答申）

本審議会は、令和5年5月30日付け大総03第237号により諮問された事項について、慎重に審議した結果、下記のとおり答申します。

記

1 答申事項

大月市新庁舎整備基本計画（案）

2 答申

令和4年度に策定した基本構想をもとに、新庁舎の整備に関する方向性を定め、基本設計に向けた与条件として示した大月市新庁舎整備基本計画（案）について、審議内容を反映し別添資料のとおりとしました。

3 答申の考え方

庁舎の建設地は、令和5年9月29日の「大月市庁舎の建設地について（答申）」において、適地と判断した「現大月市役所本庁舎敷地（大月二丁目字中道 205-1 ほか）」を前提とし、財政負担や人口減少下における将来的に必要な庁舎規模の減少に対応するため、既存庁舎を活用することで段階的に庁舎規模を縮小する事ができる新庁舎整備計画が適していると判断しました。

その他、施設計画については、新庁舎の機能構成・配置計画や、動線計画、構造計画、環境への配慮に関する事項について慎重に審議を行い基本計画（案）に反映しました。

新庁舎の整備は、災害発生時における対策本部機能の確保はもとより、来庁者や職員の安全性に対する懸念から特に緊急性の高いものと考えられます。今後の人口減少や財政状況に留意しながら、遅滞なく、確実な事業実施に向けて進められることを要望します。

4 付帯意見

審議会における主な意見を別紙のとおりまとめましたので参考とされたい。

(別紙) 審議会における主な意見

No.	意見分類	意見内容
1	整備の必要性	震災や様々な問題が起こったときに市民が市役所に来ることができない状況は1日も早く回避すべく進められたい
2	資金計画	今後の人口減少や将来の財政負担を見据えた資金計画を検討されたい
3	財源の確保	新庁舎の整備にあたっては、補助金等だけでなく、市民も費用を負担できるなど、市民参加型の庁舎建設も考えられるので、検討されたい
4	用地買収	本基本計画は用地の買収が条件となるため、関係権利者に対しては十分に配慮して進められたい
5	意匠性	意匠性（デザイン）よりも、市民及び職員の利用利便性を優先して検討されたい
6	庁舎の木造化	基本設計時に新庁舎の木造化を検討するにあたっては、純粋な木造化に拘らず、一部鉄筋コンクリート造や鉄骨造などとの混構造とすることも含め、耐震性能や耐火性能などの性能と整備費用のバランスの良い庁舎となるよう検討されたい
		庁舎の木造化・木質化にあたっては、大月市産材を利用し、市内経済の活性化に考慮されたい
7	交通環境	庁舎周辺の道路等の安全性の確保及びバリアフリー環境の整備に努められたい
8	動線計画	新庁舎の建設地は大月東小学校と隣接しており、新庁舎の利用者の動線と、小学校の児童の動線が一部重複するため、今後基本設計を進めていくにあたっては、児童等の安全確保について、教育委員会や学校側と協議を行い安全確保に努められたい
9	議場の活用	議会の閉会期間において、議場を一般市民に開放するなど、多目的に利用することについて検討されたい
10	駐車場	庁舎を利用しない方への対策と駐車場の有効活用について検討されたい
		身障者用駐車スペースから庁舎入口までの敷地内通路には、雨に濡れずに移動できるような屋根の設置を検討されたい
11	衛生設備	トイレは庁舎入口付近への配置を検討されたい。また、バリアフリートイレについては、オストメイト汚物流し、多目的シート、おむつディスポーザーなど、様々な利用者に対応した設備の設置を検討されたい
12	管理手法	施設の維持管理を経費縮減のため総合管理にする場合でも、市内業者が関与できるよう検討されたい

大月市新庁舎整備基本計画

発行日 令和 6 年（2024 年）3 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 <https://www.city.otsuki.yamanashi.jp>

編 集 総務部総務管理課