

## (仮称) 大分総合庁舎整備事業 事業計画概要書 (案)

### 1 事業概要

大分県では、県庁舎別館にある中部振興局と、大分市向原西にある大分土木事務所を集約、大分市明野地区に移転し、新たに「(仮称) 大分総合庁舎」の建設を計画しています。

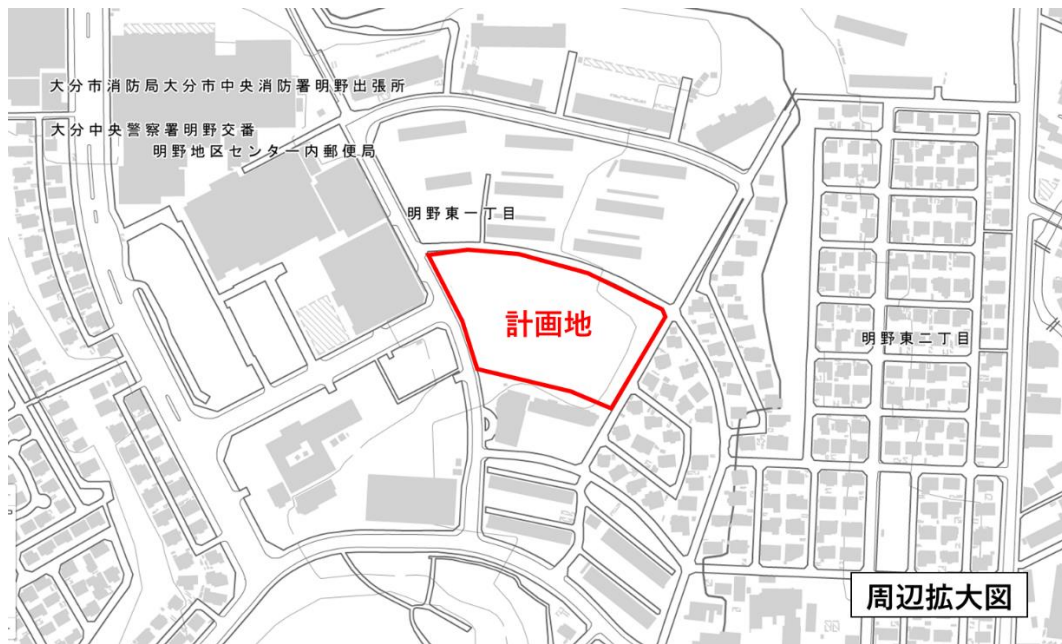
中部振興局については、現在入居している県庁舎別館が、福祉保健部や生活環境部、教育庁の本庁各課も同居しており、狭隘化に課題があります。加えて、災害時に中部振興局長を本部長として発足する中部地区災害対策本部は、県庁舎本館に設置する災害対策本部と隣接しているため、県庁舎が利用できない事態に備え、地理的に分散する必要が生じています。中部地区災害対策本部は、大分市を含む中部地区において、発災直後から県民の皆さんの生命や財産に関する情報収集、インフラの被災状況把握、応急的な復旧の業務等にあたります。

大分土木事務所については、築後55年を経過し老朽化が進み、エレベーター未設置など、バリアフリー機能が十分でない庁舎となっています。加えて、津波浸水想定区域内にあるため、浸水時は非常時優先業務等を行う場合、当該事務所での業務に課題があります。

そこで、中部地区災害対策本部の基幹となるこの2所属を大分市内のハザードマップで浸水や土砂災害警戒の想定区域外の場所である明野地区に移転し、一つの庁舎に集約することで連携強化を図り、災害時等の迅速な初動対応に繋げるため、新庁舎の整備を計画しています。

現在、新庁舎に係る建設や設計、維持管理業務等の整備手法について、より効率的かつ効果的に質の高い公共サービスの提供を図るため、PFI等の各種手法の導入可能性についての検討を行っており、本概要書については、今後変更する予定です。現時点での概要としてご確認ください。

- |          |                                                               |
|----------|---------------------------------------------------------------|
| (1) 計画地  | 大分県大分市明野東1丁目                                                  |
| (2) 敷地面積 | (最大) 約12,000㎡<br>※建設予定地は、現在民有地であり、土地の所有者と協議中のため、面積は確定ではありません。 |
| (3) 建物機能 | 行政庁舎                                                          |
| (4) 用途地域 | 第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域                                          |
| (5) その他  | 明野中心部地区 地区計画に定める地区の一部                                         |



出典：国土地理院 電子国土Web をもとに作成

## 2 事業に対する基本的な考え方

### (1) 災害への対応

- ・災害発生時において、発災直後から非常時優先業務を実施できるよう業務継続性に配慮した施設とします。
- ・県庁本館に災害時に設置される災害対策本部機能を代替できる庁舎として検討します。
- ・耐震安全性については、構造体の耐震安全性：Ⅱ類、非構造部材の耐震安全性：A類、設備の耐震安全性：甲類とします。

### (2) 利用しやすい施設

- ・機能的な空間整備により業務の効率化、迅速化によって公共サービスの向上を推進します。
- ・ユニバーサルデザインを採用し、様々な来庁者、職員にとって利用しやすい施設を目指し、高齢者、障がい者だけでなく、LGBTQ等多様な価値観を許容する施設とします。
- ・原則として「大分県福祉のまちづくり条例」の誘導的基準に準拠します。
- ・エレベーターは2台程度を設置します。

### (3) 持続性のある施設

- ・施設の長寿命化（大分県公共施設等総合管理指針の長寿命化対策（予防保全型維持管理/更新年数80年）に準じる）に配慮し、庁舎維持管理、設備更新等が容易な施設とします。
- ・将来の組織見直し、多様性のある働き方などに柔軟に対応するため、執務室等のレイアウトについては、什器の新設を前提に、フリーアドレスやユニバーサルレイアウト（グループアドレス）等の導入を検討します。

### (4) 環境・地域性等に配慮した施設

- ・「第5期大分県地球温暖化対策実行計画」に基づき、脱炭素社会の実現のため、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の庁舎とします。
- ・「大分県公共建築物等における地域材の利用の促進に関する基本方針」に基づき、木造化や木質化など、木材の活用について検討します。
- ・近隣の景観形成に配慮した施設とします。

### (5) 財政負担の軽減

- ・初期整備費や維持管理費における財政負担の軽減を図るため、PFIやDBO方式、従来方式を比較し、事業方式を検討します。
- ・ライフサイクルコストの低減に配慮した施設とします。

### 3 施設概要

#### (1) 敷地概要

所在地	大分県大分市明野東1丁目
地域地区	市街化区域
敷地面積	(最大) 約12,000㎡ ※建設予定地は、現在民有地であり、土地の所有者と協議中のため、面積は確定ではありません。
用途地域	①西側道路中心線より30m以内：第1種住居地域 ②西側道路中心線より30m越え：第1種中高層住居専用地域
その他規制	①地区計画 明野中心部地区地区計画、大分市宅地造成規制区域、屋外広告物第2種許可地域 立地適正化計画：都市機能誘導区域（明野地区拠点）居住推奨区域 景観エリア：市街地エリア・景観地区・地区計画エリア 道路斜線・隣地斜線・日影規制（4m/5h-3h） ②地区計画 明野中心部地区地区計画、大分市宅地造成規制区域、屋外広告物禁止地域 立地適正化計画：都市機能誘導区域（明野地区拠点）居住推奨区域 景観エリア：市街地エリア・景観地区・地区計画エリア 道路斜線・隣地斜線・日影規制（4m/4h-2.5h）
自動車車庫に係る用途地域の規模	附属車庫 2階以下、車庫の床面積3,000㎡以内かつ主要用途建築物の床面積以内
指定容積率	①200% ②200%
指定建ぺい率	①60% ②60%

#### (2) 建物概要

名称	(仮称) 大分総合庁舎
施設構成	庁舎 約5,000㎡ 地上4階 自走式立体駐車場 約2,800㎡ 地上2階（1、2、屋上の3段） 倉庫 約200㎡
駐車場	駐車台数合計の下限値 375台 内訳は以下の通り 来庁者向け駐車場 50台（※平置優先とする） 公用車駐車場 75台（内4台道路パトロールカー4t車トラック） 自家用車駐車場 250台

※地区計画により、階数は5階以下であることが定められています。

(3) 諸室の概要・必要面積

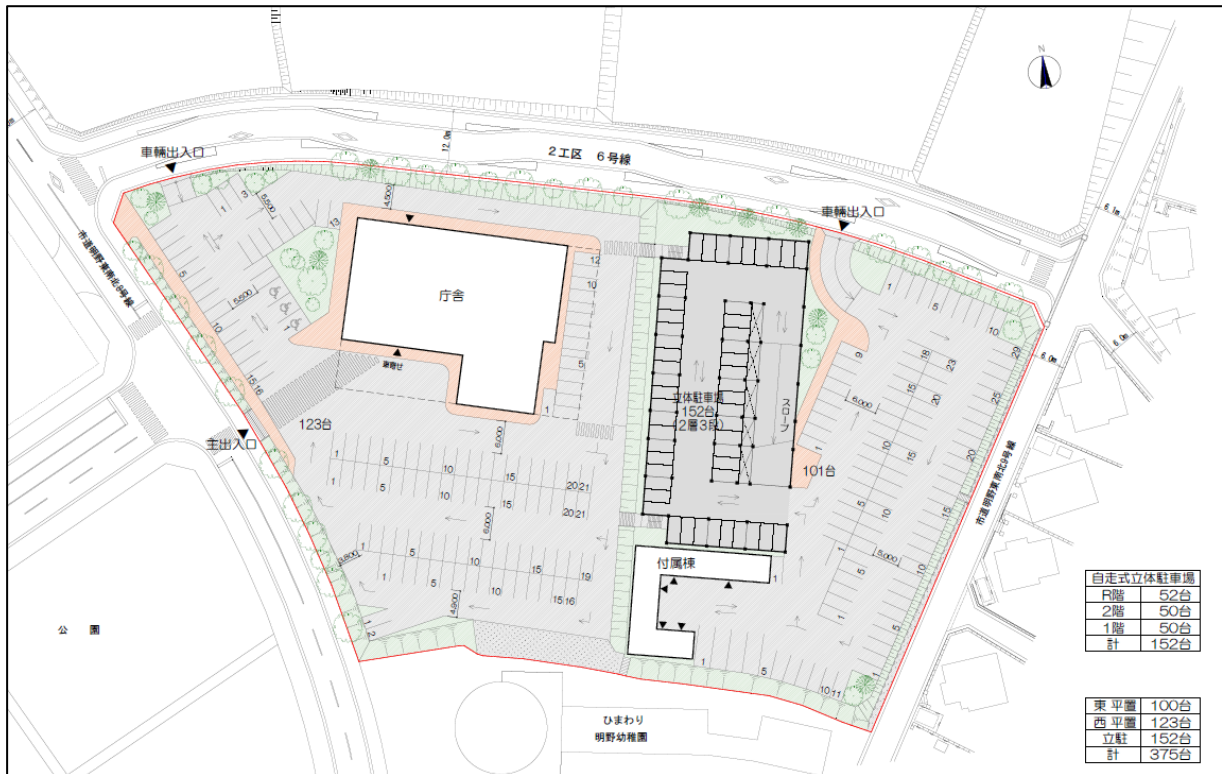
室名 室用途		算定基準	面積 [㎡]	備考	
1. 執務室等	所属長室	2室 (30㎡/室 以上) ※土木事務所長室は会議室を兼ねることから割増	100.00		
	執務面積	計 約240名 (8㎡/人)	1920.00	キャビネット含む	
	倉庫(事務用品等：庁舎内)	所属毎に設置	100.00		
	書庫	一般書架	使いやすいよう一定数は各執務室近傍に設置。	425.00	可動書架による集約可能
		可動書架		100.00	
	検査室	独立空調、給排水、給湯	30.00		
	コピー室	2室程度 大型コピー機等を設置する	25.00	※通常の複合機は執務室に設置	
	休憩室	約0.7㎡/人	150.00	個人ロッカー、更衣室含む	
	通信室	独立空調	25.00		
	業務委託室	設計補助		80.00	
道路パトロール			30.00		
2. 共用室	共用会議室	会議室	小中10~15室	300.00	
		大会議室	1室	150.00	
3. 倉庫	別棟もしくは低層階	倉庫(水防)		100.00	融雪剤、草刈り機、道路保全(看板、スコップ等)他
		倉庫(外部)		35.00	水防用看板等
		倉庫(タイヤ)		75.00	公用車用スタッドレスタイヤ
		倉庫(防災)		25.00	災害用備蓄品
4. 電気室等	電気室	高圧受電 3000㎡相当	60.00		
5. 共用部	玄関、廊下、便所、階段室	上記面積×30%~35%	1193.60		
<b>計 [㎡]</b>			<b>4920</b>		

※上記の表は必要面積の下限値を示しています。

(4) 入居所属

所属		人数
中部振興局	総務部、地域創生部、農山漁村振興部、生産流通部、農林基盤部	約110名
大分土木事務所	総務課、企画調査課、管理課、用地課、道路保全課、道路建設課、河川砂防課、建築住宅課、大分港振興室	約140名

(5) 敷地配置のイメージ



※庁舎や付属棟、駐車場（立体駐車場を含む）の建設、配置は、あくまでイメージです。

## 4 想定される事業スキーム等

### (1) 事業スキーム

VFMを算定の上、定性的評価と合わせて総合的に評価し決定します。

※VFM (Value for Money) : PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のこと。

### (2) 事業範囲

本事業の業務範囲の整理にあたっては、公共性の担保、民間ノウハウの活用余地、競争性の担保等の視点を考慮します。庁舎建設に係る他事例のPFI事業やDBO事業を参考に以下の業務範囲を想定しています。

	事業者が実施する業務	県が実施する業務
施設整備 業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種調査業務及び関連業務 (周辺家屋影響調査・対策、電波障害調査・対策も含む)</li> <li>・設計業務及び関連業務</li> <li>・建設業務及び関連業務</li> <li>・工事監理業務</li> <li>・備品調達業務</li> <li>・移転・廃棄業務</li> <li>・近隣対応・対策</li> <li>・所有権移転業務</li> <li>・上記各項目に伴う各種申請等業務</li> </ul>	
維持管理 業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物保守管理業務</li> <li>・建築設備保守管理業務</li> <li>・附帯施設保守管理業務</li> <li>・外構施設維持管理業務</li> <li>・修繕・更新業務</li> <li>・植栽維持管理業務</li> <li>・環境衛生管理業務</li> <li>・清掃業務</li> <li>・警備業務</li> <li>・上記各項目に伴う各種申請等業務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・光熱水費・消耗品費の負担</li> <li>・事業者へ委託範囲外の建築物保守管理、 建築設備保守管理、清掃業務等 (修繕業務含む)</li> </ul>

## 5 想定する事業スケジュール（進捗状況により変動します）

令和6年度	P F I等の各種手法の導入可能性調査等
令和8年度頃	事業者募集・選定
令和11年度頃	庁舎完成※

※大分県発注の「別府総合庁舎建替事業（D B O方式、令和4年度事業者募集・選定、令和7年度新庁舎完成予定）」を例とした場合

## 6 参考資料のご案内

現在、大分県では別府総合庁舎建替事業（D B O方式）を進めております。  
以下の内容を参照ください。

別府総合庁舎建替事業について

URL : <https://www.pref.oita.jp/soshiki/11150/beppu11150.html>