

本庁舎の整備に関する  
基本的な方針について



大網白里市  
令和元年 12 月

# 目 次

1	はじめに	P. 1
2	現状と課題	P. 1
	(1) 本庁舎の現状	P. 1
	(2) 劣化度調査の結果	P. 1
	(3) 耐震診断等の調査結果	P. 1
	(4) 考慮すべき事項	P. 2
3	整備方法の検討	P. 3
4	検討結果について	P. 4
	(1) 費用・財源面からの評価	P. 4
	(2) 人口減少など市の将来見通しからの評価	P. 5
	(3) 整備期間中の市民サービス提供の面からの評価	P. 5
	(4) 防災拠点としての整備の観点からの評価	P. 5
	【検討結果のまとめ】	P. 6
5	整備方針(案)について	P. 6
(資料)		
	1. 劣化度調査の結果	P. 7
	2. 耐震診断等の調査結果	P. 7
	3. 耐震改修概算費用	P. 7

## 本庁舎の整備に関する基本的な方針について

### 1 はじめに

現在の市の本庁舎は、昭和 47 年 1 月に建設され、建築後 47 年が経過していることから、老朽化が進行しているとともに、市制施行等による業務拡大などに伴い狭隘化が著しい状況にある。また、バリアフリーにも十分対応していないことから、高齢者や障がい者にとって不便な施設となっている。

また、現庁舎は平成 9 年度に当時の耐震診断基準に基づき耐震改修工事を実施しているが、平成 13 年及び平成 29 年に改訂された耐震診断基準への適合について調査する必要があったことから、平成 28 年度に庁舎の劣化度調査、平成 29 年度から平成 30 年度上半期にかけて耐震及び耐力度調査を実施したところである。

これらの調査結果を踏まえて、庁内において改修や建替えなど、様々な選択肢について検討し、以下のとおり本庁舎の整備に関する基本的な方針を整理した。

### 2 現状と課題

#### (1) 本庁舎の現状

本庁舎は、昭和 47 年 1 月に建築され、築後 47 年が経過している。建物の構造は、鉄筋コンクリート 3 階建て、敷地面積は 13,521.37 m<sup>2</sup> (うち借地 5,723.32 m<sup>2</sup>)、別棟を除いた庁舎建築面積は 1,634.45 m<sup>2</sup>、延床面積は 2,863.55 m<sup>2</sup> である。

現敷地は、都市計画法上の用途地域では第二種中高層住居専用地域となっており、容積率は 200%、建ぺい率は 60% である。なお、建築基準法では、第二種中高層住居専用地域における建築可能な庁舎は、延床面積 1,500 m<sup>2</sup> で 2 階以下とされており、現本庁舎は既存不適格建築物となっている。

#### (2) 劣化度調査の結果

平成 28 年度に実施した劣化度調査によれば、外壁のクラックや鉄筋の露出が多数存在する、屋上防水層の劣化が顕著である、防火戸等の防火設備が現行法規に適合していない、電気設備、給排水設備、消火設備等の更新が必要である、バリアフリーの観点からエレベーターや多目的トイレの整備が必要であるとの指摘のほか、新しい耐震基準での診断及び改修の検討が必要であるとの結果が示された。(資料 1 参照)

#### (3) 耐震診断等の調査結果

ア 耐震診断結果 (防災拠点として I<sub>s</sub> 値は 0.9 以上とする。)

「本館棟 (A 棟)」については、3 階は、X (東西) 方向、Y (南北) 方向とも 0.9 を上回っているものの、2 階は両方向ともに 0.9 を下回り、1 階は Y (南北) 方向のみ 0.9 を下回っている。したがって、2 階は両方向、1 階は Y (南北) 方向について補強が必要となった。補強については、増設壁補強、アルミブレースによる強度増加型の補強が提案されている。

「市民課棟（B棟）」については、Y（南北）方向のみ0.9を下回り、補強が必要となった。補強については、耐震スリットによる靱性増加型の補強が提案されている。（資料2参照）

#### イ 建築躯体（構造体）状況の結果

建築躯体のコンクリート圧縮強度及び中性化の調査結果によれば、壁体から採取したコンクリートコアによる試験の結果、圧縮強度については、全ての階において設計基準強度を上回っていた。また、中性化については、圧縮強度調査試験において採取した全ての供試体で中性化深さ20mm以内となりA評価（良好）となった。

#### ウ 物理的見込耐用年数

ア、イの結果と、建築経過年数（47年）を考慮すると、現庁舎の物理的見込耐用年数は、約20年～30年と推定された。

### **（4）考慮すべき事項**

本庁舎の整備に関する基本的な考え方を整理するに当たっては、上記の庁舎の状況のほか、下記の事項について考慮する必要があると考えられる。

#### ア 財政状況

本市の現在の財政状況は極めて厳しく、今後も厳しい状況が続くものと見込まれることから、庁舎の整備に多額の経費をかけることは困難である。なお、庁舎整備の財源としては庁舎等建設基金があるが、平成30年度末の残高は、約9億8千万円である。

#### イ 将来人口の見通し

公共施設等総合管理計画における人口推計では、本市の人口は、約20年後の2040年が41,207人、約30年後の2050年が35,123人となっており、大幅に減少することが見込まれている。人口の減少は税収減につながるほか、職員数削減の誘因となり、庁舎を拡張する必要性は乏しくなると考えられる。

#### ウ 市町村合併の可能性

少子高齢化の進行による人口の減少傾向は、本市のみならず近隣自治体において共通する課題である。また、本市同様、近隣自治体も厳しい財政状況に置かれていることから、将来、広域的な合併を迫られる可能性がある。仮に合併した場合には、現庁舎以上の床面積が必要かどうかについては、合併後の状況によると考えられる。

## エ 都市計画法上の問題

既述（２（１））のとおり、現在の用途地域（第二種中高層住居専用地域）では、現庁舎は既存不適格建築物となっており、庁舎を建替える場合には、原則として、延床面積 1,500 ㎡で 2 階以下であることが求められる。これを超える規模の庁舎を建設する場合には、用途地域を変更するなどの都市計画の変更が必要となる。ただし、既存庁舎の増改築で、増改築後の延床面積が既存延床面積の 1.2 倍以内であれば、都市計画を変更することなく建築確認を受けることができる。

## オ 整備時期の問題

事業費や建設業界の状況などを考慮した場合には、東京オリンピック・パラリンピックが終了し、建築需要が沈静化した後の 2021 年以降に着手した方が経済的に望ましいと考えられる。

## カ 整備期間中の市民サービスの提供の問題

整備期間中における市民サービスの円滑な提供を図るため、庁舎スペースの確保や利便性の維持などについて十分な検討が必要である。

## キ 防災拠点としての整備

国土交通省の「官庁施設の総合耐震計画基準」によれば、国が所管する官庁施設では、耐震性能が一般官庁施設の 1.5 倍の保有水平力すなわち  $I_s$  値 0.9 相当が求められており、防災拠点となる市庁舎においても、これに準じた対応が必要である。

## **3 整備方法の検討**

整備方法については、①一部増改築を含む改修、②現在地での建替え、③移転新築の 3 つの方法について検討することとし、さらに、①一部増改築を含む改修については、車庫棟を解体した跡地にプレハブ庁舎を建設する方法（① a）、市民課棟を 1 階建てから 2 階建てにする方法（① b）の 2 つの方法についても検討することとした。

なお、現庁舎が狭隘であることを踏まえ、増改築後の延床面積は都市計画法上の問題をクリアできる 1.2 倍以内に拡大することとし、いずれの整備方法についても等しい面積で比較検討することとした。

また、検討に当たっては、下記の前提条件を設定した。

ア 現庁舎の改修（エレベーター設置を含む。）に要する経費は、劣化度調査報告に記載の約 5.9 億円に耐震補強に要する経費約 6 千万円（資料 3）を加え、約 6.5 億円とする。

イ ① a のプレハブ庁舎の建設に要する経費（リース）については、既存の別棟費用をもとに約 1.1 億円と見積もる。

- ウ ①bの市民課棟の2階建て化及び本館棟への連絡通路の整備に要する経費については、他市の事例を参考に約4.7億円と見積もる。
- エ ①改修において発生する引っ越しに関する経費については、工期に合わせてフロアごとに分割されて敷地内で行うため、職員で直接実施することとし見込まない。
- オ ②現在地での建替え及び③移転新築において発生する引っ越しに関する経費については、この比較に見込まない。
- カ ③移転新築については、相当の面積（現敷地面積以上）を有する未利用市有地の活用を想定し、土地取得費用については考慮しないが、造成外構費については、子育て支援事業費をもとに約1.3億円と見積もる。
- キ ②現在地での建替え及び③移転新築については、現庁舎の解体費用が必要となるが、解体費用については、他市の事例を参考に約1.7億円と見積もる。

以上の前提をもとに、それぞれの整備方法に必要な概算事業費を試算したところ、下表のとおりとなった。

【概算事業費比較】

（単位：億円）

区 分	事業費	左 の 内 訳
① 一部増改築を含む改修		
a プレハブ庁舎建設	7.7	改修費 6.5、プレハブリース 1.1、解体費 0.1
b 市民課棟増改築	10.7	改修費 5.6、増改築費 4.7、解体費 0.4
② 現在地での建替え	15.9	建築費 14.2、解体費 1.7
③ 移転新築	20.4	建築費 17.4、解体費 1.7、造成等 1.3

注. ①aの改修費は本庁舎全体を、①bは市民課棟を除く本館棟を計上している。

②現在地での建替えの建築費は、利用可能な別棟などの面積を除いている。

#### 4 検討結果について

##### (1) 費用・財源面からの評価

概算事業費を比較すると、①一部増改築を含む改修が約8億円から約11億円、②現在地での建替えが約16億円、③移転新築が20億円以上となっている。

また、実際に事業を進める場合には、設計費や仮庁舎設置費、引っ越しに関する経費など、概算事業費では見込んでいない経費も必要であり、いずれの整備方法についても事業費は増加する可能性がある。

一方、庁舎等建設基金の残高は約9億8千万円であることから、一部増改築を含む改修のうち市民課棟の増改築、建替え及び移転新築については、基金で賄うことができず、追加の財源を確保することが課題となるが、現在の市の財政状況においては非常に難しいと考えられる。

よって、費用・財源面から評価した場合、①a > ①b > ② > ③の順に優れていると評価される。

## (2) 人口減少など市の将来見通しからの評価

今後、本市も人口が減少していくことが見込まれており、これに伴い、行政規模や必要となる庁舎のスペースも縮小していくことが予想される。さらに、人口減少に加え、市町村の厳しい財政状況を踏まえると、将来、再度合併の機運が高まり、隣接市町と合併することも考えられ、その場合には、業務機能も縮小するため、庁舎の規模を大幅に拡大する必要性は乏しいものと考えられる。

しかしながら、現庁舎は狭隘であり、会議室や相談スペースなども十分ではないため、ある程度の庁舎スペースの確保は必要であることから、今回の庁舎整備に当たっては、すべての整備方法について、既存床面積の1.2倍以内の拡大を図ることとしている。この場合、庁舎の規模の面では、いずれの整備方法も同等であるが、市の将来の人口減少などを考慮すると、事業費が小さいものほど優れていることとなる。

よって、市の将来見通しから評価した場合、①a > ①b > ② > ③の順に優れていると考えられる。

## (3) 整備期間中の市民サービス提供の面からの評価

庁舎整備期間中、市民に対して円滑に行政サービスを提供する上では、③移転新築が最も優れていると考えられる。

②現在地での建替えについては、仮庁舎の整備や駐車場スペースの確保などの問題を考えると、現在の敷地内で対応することは不可能であるため、市役所機能が分散し、行政サービスの提供に支障が出るおそれがあり、好ましい選択肢ではないと考えられる。

また、①一部増改築を含む改修においては、プレハブ庁舎を建設する方法(①a)の方が市民課棟を増改築する方法(①b)に比べ、影響を及ぼすスペースが小さいことから、行政サービスを提供する上では優れていると考えられる。

よって、整備期間中の市民サービスの提供の面から評価した場合、③ > ①a > ①b > ②の順に優れていると考えられる。

## (4) 防災拠点としての整備の観点からの評価

②現在地での建替え、③移転新築については、設計段階でI<sub>s</sub>値0.9を満たす建物とすることができ、また、災害対策本部のためのスペースを確保することも可能となることから、防災拠点としての整備する上で問題はない。

①一部増改築を含む改修のうちプレハブ庁舎を建設する場合(①a)については、既存庁舎を耐震補強する必要があり、かつ災害対策本部のための十分なスペースを確保することは難しい。

①一部増改築を含む改修のうち市民課棟を増改築する場合(①b)は、設計段階においてI<sub>s</sub>値を満たすことができ、増改築した部分に災害対策本部のスペースを確保することは可能であると考えられる。

よって、防災拠点としての整備の観点から評価した場合、②, ③ > ①b > ①aの順に優れていると考えられる。

以上をまとめると、下表のとおりとなる。

【検討結果のまとめ】

考慮すべき点	①一部増改築を含む改修		②現在地での 建替え	③移転新築
	a プレハブ	b 市民課棟		
費用・財源	◎	○	△	×
市の将来	◎	○	△	×
市民サービス	○	△	×	◎
防災拠点	△	○	◎	◎
総合評価	13点	11点	9点	10点

注. ◎：4点、○：3点、△：2点、×：1点として換算

## 5 整備方針（案）について

以上の検討結果を踏まえて、本庁舎の整備については、総合評価が最も高い「一部増改築を含む改修（車庫棟を解体した跡地にプレハブ庁舎を建設する方法（①a）」を採用することとする。

なお、現在の市の厳しい財政状況を踏まえ、事業を進める際には、以下の項目に留意することとし、今後、整備内容やスケジュールについて具体的な検討を加えることとする。

- (1) 整備に当たっては、庁舎全体の一括改修ではなく、優先度の高い改修項目（耐震補強、エレベーターの設置、防水改修など）から順次進めていくこととする。
- (2) 改修項目の優先順位やスケジュール及び事業に必要な経費などについては、今後実施予定の設計業務の中で検討することとするが、工事の着手時期については、原則として東京オリンピック・パラリンピックが終了してからとする。
- (3) 事業の執行に当たっては、可能な限り経費の削減を図るため、デザインビルド方式を導入するなど、創意工夫を図る。
- (4) 事業費の財源については、地方債を活用するなど、可能な限り市の負担を軽減するよう努める。また、庁舎建設基金については、地方債と合わせて効果的な活用を図る。
- (5) 整備期間中においても従前どおりの市民サービスを提供できるよう、最大限の配慮をする。

## (資料)

### 1. 劣化度調査の結果

対象項目	概要	金額 (税込)	割合
外壁改修、屋根、金属、屋根雨水排水改修	クラック、浮き、欠損部鉄筋露出部補修、外壁吹付、塹樋取替、金属手摺等防錆処理塗装、雨水枡改修	62,800 千円	11%
内部改修、塗装改修	廊下、床、ビニル床シート張替、手摺取付、内部天井塗装	37,900 千円	6%
防水改修	庁舎屋上、屋根防水改修	59,600 千円	10%
金属製建具	アルミサッシ、防火戸、防火シャッター、自動ドア	123,900 千円	21%
アスベスト除去	ホール、ロビー、便所前、風除室	8,900 千円	1%
昇降機設置	昇降機設置、上屋建設	55,700 千円	9%
便所改修	建築、機械・電気設備、仮設	70,800 千円	12%
電気設備	高圧引込、受変電設備、低圧幹線、動力、照明、電灯コンセント設備ほか	39,800 千円	7%
機械設備	給排水、給湯、消化、衛生器具、空調、換気設備	133,900 千円	23%
合計		<b>593,300 千円</b>	100%

注. 表に記載の価格は、平成 29 年 2 月の調査価格に令和元年 10 月の消費税率の改定による増額及び物価上昇率 117%を加えた価格である。

### 2. 耐震診断等の調査結果

階	本館棟 (A棟)		市民課棟 (B棟)	
	X (東西) 方向	Y (南北) 方向	X (東西) 方向	Y (南北) 方向
R Is 値	0.96	1.43		
3 Is 値	1.25	1.31		
2 Is 値	<u>0.81</u>	<u>0.87</u>		
1 Is 値	0.94	<u>0.82</u>	1.52	<u>0.65</u>

注. Is 値は、構造耐震指標と呼ばれる数値で、地震に対する建物の強度（揺れに耐える強さ）や靱性（揺れによる変形に対する粘り強さ）を示し、値が大きいほど耐震性が高いことを表します。

### 3. 耐震改修概算費用 (アルミブレース 2、スリット 1)

**58,200 千円**

注. 上記価格は、平成 30 年 8 月の調査価格に令和元年 10 月の消費税率の改定による増額及び物価上昇 111%を加えた価格である。