

# 豊川市本庁舎のあり方検討調査

## 報告書

令和4年11月

豊川市

# 目次

<b>1 検討の背景・目的</b> .....	<b>1</b>
<b>2 庁舎の概要</b> .....	<b>2</b>
(1) 庁舎施設の現況.....	2
(2) 豊川市役所庁舎の現況 .....	3
<b>3 ファシリティマネジメントにおける庁舎の位置付け</b> .....	<b>4</b>
(1) 公共施設等総合管理計画・公共施設中長期保全計画での位置付け.....	4
(2) 公共施設適正配置計画での位置付け.....	5
<b>4 本庁舎の課題</b> .....	<b>7</b>
(1) 老朽化.....	7
(2) 分散化 .....	9
(3) 狭あい化.....	10
(4) バリアフリー化・ユニバーサルデザインへの対応 .....	11
(5) 環境への配慮とライフサイクルコストの縮減 .....	12
(6) 高度化する情報通信技術等への対応.....	13
(7) 本庁舎のあり方と合わせ配慮すべき事項 .....	14
(8) 建替え・改修等にかかる財源確保.....	15
<b>5 本庁舎の今後のあり方</b> .....	<b>16</b>
(1) 課題解決に資する効果 .....	16
(2) 本庁舎の今後のあり方 .....	18

# 1 検討の背景・目的

---

豊川市役所庁舎は、昭和44年の本庁舎建設後、昭和60年に北庁舎建設を行い、現在2棟の建物があります。そのうち本庁舎については、平成7年の阪神淡路大震災を機に耐震診断を実施したところ、耐震性が不十分であったため、平成15年から17年にかけて耐震改修工事を行い、一定の耐震性を確保することができました。しかし、平成26年度の構造体耐久性調査において、コンクリートの一部に中性化が認められ、鉄筋に腐食も見られたことから、「残存耐用年数20年程度未満、改築あるいは全面的な補修が必要」との結果を確認しました。

前回調査から7年が経過し、令和3年度に改めて構造体耐久性調査を実施したところ、コンクリートの中性化が進行(評価ⅢからⅣへ)し、鉄筋の腐食を多くの箇所において確認しました。

こうした現状と第6次豊川市総合計画の施策の一つ「公共施設の適正配置と長寿命化の推進」の将来目標「公共施設が新たな価値を創出し、多くの人に安心して利用されているまち」を実現するためには、本庁舎の建替えや改修のあり方について早急に検討することが必要であると考えます。

また、都市計画マスタープランにおいても、バリアフリー化、ユニバーサルデザインのまちづくりへの対応も急務となっています。

以上を踏まえ、財源も含めた組織的な検討の必要性から、財産管理課、企画政策課、財政課による「本庁舎あり方検討会」を組織し、今後の本庁舎のあり方について検討を行いました。



豊川市役所本庁舎 外観



豊川市役所本庁舎 内観

## 2 庁舎の概要

### (1) 庁舎施設の現況

本市の庁舎施設は、豊川市役所(本庁舎、北庁舎)と支所庁舎(一宮庁舎、音羽庁舎、御津庁舎)及び支所を含む複合施設のこざかい葵風館からなっています。

支所機能を除く庁舎機能については、豊川市役所(本庁舎、北庁舎)だけでなく、上下水道部が一宮庁舎、教育委員会が音羽庁舎に配置されるなど、庁舎機能が分散しています。

#### ■ 庁舎関係施設一覧

施設名	建物名	延床面積	建築年
豊川市役所	本庁舎	7,619.26 m <sup>2</sup>	昭和44年
	駐輪場(食堂東側)	60.80 m <sup>2</sup>	昭和55年
	駐輪場(食堂北側)	30.40 m <sup>2</sup>	昭和60年
	廃棄物置場	40.00 m <sup>2</sup>	平成19年
	ガス庫、ポンプ庫	24.16 m <sup>2</sup>	昭和44年
	北庁舎	5,257.07 m <sup>2</sup>	昭和60年
	倉庫	234.00 m <sup>2</sup>	昭和56年
	駐輪場(南側)	61.20 m <sup>2</sup>	昭和45年
	分庁舎(倉庫、車庫、書庫等)	1,742.32 m <sup>2</sup>	昭和45、46、61年
一宮庁舎	庁舎	3,014.83 m <sup>2</sup>	昭和48年
	旧福祉センター	603.12 m <sup>2</sup>	昭和47年
	車庫	785.56 m <sup>2</sup>	昭和59年
音羽庁舎	庁舎	4,052.29 m <sup>2</sup>	平成10年
	駐輪場	13.00 m <sup>2</sup>	平成10年
	車庫棟	627.42 m <sup>2</sup>	平成10年
御津庁舎	庁舎	2,816.64 m <sup>2</sup>	昭和51年
	庁舎(増築部)	258.35 m <sup>2</sup>	平成12年
	コンテナ倉庫	14.78 m <sup>2</sup>	平成2年
こざかい葵風館	庁舎	349.01 m <sup>2</sup>	令和3年
	ゴミ置場	5.24 m <sup>2</sup>	令和3年

(令和4年4月1日現在)

## (2)豊川市役所庁舎の現況

豊川市役所庁舎のうち、本庁舎は昭和44年、北庁舎は昭和60年に建設しました。現在まで、耐震改修以外は、大規模改修を行うことなく利用しています。

### ■豊川市役所庁舎の現況

		本庁舎		北庁舎	
施設の場所		豊川市諏訪1丁目1番地			
建築年		昭和44年		昭和60年	
構造		鉄筋コンクリート造			
建築面積		2,678.93 m <sup>2</sup>		1,026.97 m <sup>2</sup>	
延床面積		12,876.33 m <sup>2</sup>			
		7,619.26 m <sup>2</sup>		5,257.07 m <sup>2</sup>	
階数・部署等配置・延床面積	地下1階	書庫、機械室等	618.88 m <sup>2</sup>	書庫、印刷室、機械室等	669.36 m <sup>2</sup>
	1階	介護高齢課、保険年金課、福祉課、子育て支援課、市民課、保育課等	2,386.09 m <sup>2</sup>	資産税課、市民税課、収納課、会議室、渡り廊下等	935.05 m <sup>2</sup>
	2階	秘書課、行政課、財政課、会計課、人事課、企画政策課、障害者ワークステーション、会議室等	1,838.08 m <sup>2</sup>	農務課、企業立地推進課、商工観光課、清掃事業課、環境課、人権交通防犯課、市民協働国際課、渡り廊下等	907.39 m <sup>2</sup>
	3階	議会事務局、議場、会議室等	2,393.56 m <sup>2</sup>	区画整理課、公園緑地課、都市計画課、八幡駅周辺地区まちづくり推進室、財産管理課、契約検査課、渡り廊下等	907.39 m <sup>2</sup>
	4階	—	—	道路河川管理課、道路建設課、建築課、市民相談室、会議室等	860.49 m <sup>2</sup>
	5階	—	—	監査委員事務局、消防本部総務課、消防本部予防課、情報政策課等	880.21 m <sup>2</sup>
	塔屋	機械室等	382.65 m <sup>2</sup>	機械室等	97.18 m <sup>2</sup>

(部署等配置は令和4年4月1日現在)

### 3 ファシリティマネジメントにおける庁舎の位置付け

#### (1) 公共施設等総合管理計画・公共施設中長期保全計画での位置付け

豊川市公共施設等総合管理計画(平成 28 年 8 月策定、令和 4 年 3 月改訂)では、長期的な視点をもって公共施設等の更新・統廃合・長寿命化を総合的かつ計画的に行っていくため、公共施設等の全体に対する基本方針を定めるとともに、施設類型ごとに「長寿命化の実施方針」と「統合や廃止の推進方針」を定めています。庁舎に関する基本方針は以下のとおりです。

##### ■豊川市公共施設等総合管理計画の方針

長寿命化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別施設計画の管理方針に従うとともに、定期点検や建物の日常的な維持管理手引きによる日常点検の結果も参考とし、予防保全の施設については長寿命化を図る。</li> </ul>
統合や廃止の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 支所庁舎に分散している行政サービス等を踏まえ、諏訪地区の周辺施設に集約すべき機能を明確にするとともに、センター機能強化を図るものとする。</li> <li>● 建物の老朽化やバリアフリー対応、会議室不足等の課題を踏まえ、センター機能の強化に向けた具体的な検討を行い、短・中・長期のロードマップ策定とこれに基づく保守・保全・改修を図る。</li> <li>● 防災機能の強化に向けて、災害時は本庁舎・北庁舎、消防署本署及び防災センターが、それぞれの役割分担のもとに連携を図ることで防災機能が発揮できるようにする。</li> <li>● その他の庁舎は、現状の支所機能における適正規模を鑑みても、現配置と施設全体の規模・機能とでアンバランスな状況が生じており、過剰なスペースは、今後の施設の保守・保全・改修に影響を与える。したがって、各地区のリーディング事業に取り組む際には、先進地域の視察結果や小坂井地区の公共施設再編事例を参考に適正規模を検討する。</li> <li>● 周辺施設との複合化・多機能化による拠点形成を図りながら総量の縮減を行う。</li> </ul>

豊川市公共施設中長期保全計画(平成 28 年 8 月策定、令和 4 年 3 月改訂)では、豊川市役所本庁舎については、事後保全を行う施設としての、耐用年数(60 年)を迎える令和 11 年度に更新を行うことを想定しています。しかし、老朽化が進む本庁舎においては、令和 11 年度の耐用年数まで使用を続けるために、令和 4 年度以降も電気設備の更新や空調設備の更新など改修対応が必要と考えられます。

##### ■豊川市公共施設中長期保全計画(平成 28 年 8 月策定、令和 4 年 3 月改訂)による改修周期の設定

	R4～R10	R11	R12～R40	R41	R42～
本庁舎	日常修繕	<b>更新</b>	日常修繕	<b>大規模改修</b>	日常修繕

## (2) 公共施設適正配置計画での位置付け

豊川市公共施設適正配置計画(平成27年6月策定、令和2年6月改訂)では、公共施設の適正配置に向け、優先的な取組みを実施していく重点取組みを通じて、全市的な対策を進めていくリーディング事業として、庁舎に関しては、「庁舎機能の集約化・再配置による市民サービスの充実と行政機能の強化」を位置付けています。

### 1) 庁舎施設の現状と庁舎機能集約化・再配置に向けた課題

#### 【庁舎施設の現状】

- 行政センター機能・部局を分散配置した主なものは、一宮庁舎における上下水道部、音羽庁舎における教育委員会です。両部局等を各支所に分散配置することにより、本庁舎・北庁舎での不足スペースを補完しています。
- 出先となる一宮庁舎、音羽庁舎内には会議室等の共用スペースも含め十分な執務スペースが確保されており、円滑な業務遂行に一定の寄与を果たしています。
- 小坂井庁舎については、「小坂井地区公共施設再編整備基本計画」に基づき、施設の再編計画に取り組んでいます。⇒小坂井地区の施設再編整備は完了し、現在は一宮地区の施設再編整備に取り組中

#### 【庁舎機能集約に向けた課題】

- センター機能を担う中核となるべき本庁舎・北庁舎については、将来に向けた執務スペース及び文書等の保管倉庫スペース並びに行政計画等への市民参加に不可欠な会議室等の共用スペース確保の余地がないのが現状です。
- 消防署本署の建替えと、本庁舎・北庁舎、防災センターとの連携強化による防災機能の発揮が必要です。
- 各支所庁舎は、余剰スペースを抱えており、小坂井庁舎の施設再編整備の取組みを参考として、支所庁舎の実情や課題を踏まえた適正規模への対応が必要です。

### 2) 市民サービスの充実と行政機能の強化に向けた基本的な考え方

①センター機能と支所機能のあり方について検討を行い、今後の行政需要を見据えた庁舎施設の再編を行う。

- センター機能として本庁舎への機能集約の程度、支所機能として必要なサービス内容、効率的な執務レイアウトと合わせて適正な施設規模を検討し、庁舎機能を集約、センター機能の拡充を図ります。
- 本庁舎をはじめ、各庁舎の躯体、設備の老朽度について詳細な調査、検証を基に、今後の行政需要や施設規模を見据えた、庁舎施設の再編を図ります。
- 防災機能の強化に向けて、本庁舎・北庁舎、消防署本署及び防災センターの連携強化を図ります。

②支所庁舎は、支所機能のあり方を踏まえ、他の機能との複合化や施設全体の転用、廃止を進める。

- 支所庁舎は、センター機能の本庁舎周辺の集約、一時的な貸付事業が終了すれば大きな余剰床を抱えるため、余剰スペースを活用した他施設の機能との複合化や施設の用途転用等を図るとともに効率的な執務レイアウトを導入します。

③防災施設と庁舎の役割の明確化と防災機能の強化を図る。

- 災害時は本庁舎・北庁舎及び消防署本署、防災センターが、それぞれの役割分担のもとに連携を図ることによって防災機能が発揮できるようにします。

○ 3)まとめ

- センター機能及び支所機能のあり方検討を踏まえ、本庁舎・北庁舎周辺等に庁舎機能を集約し、センター機能の拡充を図ります。また、庁舎機能の集約に合わせ効率的な執務レイアウトを導入し、スペースの有効活用を図ります。
- 各支所庁舎施設は、支所機能のあり方に応じた機能導入を検討するとともに、余剰スペースの活用、用途転用を含めた施設の再編を進めるとともに効率的な執務レイアウトを導入します。
- 他施設に支所機能を移転する場合は、支所施設の廃止も含めて検討を行います。
- 本庁舎・北庁舎と消防署本署、防災センターの各部署の役割を明確にするとともに、連携を強化し、消防署本署の建替えに合わせ、災害時の防災機能がより発揮できるようにします。





## 4 本庁舎の課題

本庁舎の主な課題を、以下の通り整理します。

### (1) 老朽化

#### ●劣化調査判定

・本庁舎は、昭和44年の建設から52年が経過、北庁舎は、昭和60年の建設から36年が経過しており、特に本庁舎は、耐用年数(税制上の償却期間 50 年)を超過しています。そのため、経過年数が増すにつれ構造体や設備の劣化が著しく、空調設備などの不具合が頻繁に発生しています。

・令和2年度に実施した劣化調査判定では、本庁舎については、「外装」と「内装」がD判定(最重要部材に重度の劣化がある状態)、「機械設備」と「電気設備」がC判定(重度の劣化がある状態)となっており、劣化が進行しています。

・建物や設備など、施設全体の劣化が進行しており、今後、修繕費用の更なる増大が見込まれます。

#### ■R2 調査結果

(◎判定:公共建築物劣化調査要領書による)

施設名	棟名	築年度	屋根	外装	内装	機械設備	電気設備
豊川市役所	本庁舎	S44	B	D	D	C	C

※劣化推定 : A(健全) B(軽微な劣化がある状態) C(重度の劣化がある状態)  
D(最重要部材に重度の劣化がある状態)

#### ●構造体耐久性調査

・令和3年度に実施した構造体耐久性調査では、本庁舎の結果において、コンクリートの劣化を示す「中性化」ではIV(重度)、「鉄筋腐食」ではⅢ(中度)、「圧縮強度」ではⅡ(軽度)となっており、平成26年度の評価に比べて「中性化」や「圧縮強度」の劣化が進行しています。

・評価区分は3(残存耐用年数20年程度未満)であり、残存耐用年数は、最初に構造体耐久性調査を実施した平成26年度から起算すると残り12年程度未満となります。

#### ■H26 調査結果

(◎判定:鉄筋コンクリート構造建築物の耐久性向上技術等による)

施設名	棟名	築年度	評価区分	鉄筋腐食	中性化	圧縮強度
豊川市役所	本庁舎	S44	3	Ⅲ	Ⅲ	I

#### ■R3 調査結果

施設名	棟名	築年度	評価区分	鉄筋腐食	中性化	圧縮強度
豊川市役所	本庁舎	S44	3	Ⅲ	Ⅳ	Ⅱ

※劣化度判定 : I(ほとんどなし) II(軽度) III(中度) IV(重度)

※評価区分 : 1(残存耐用年数40年程度以上) 2(残存耐用年数20年程度以上)  
3(残存耐用年数20年程度未満)

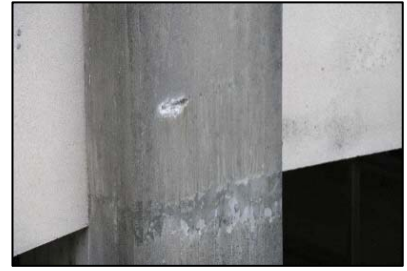
●外部劣化状況



天井鉄筋露出



柱コンクリート膨れ



柱鉄筋露出



壁クラック



壁モルタル浮き



壁タイルクラック

●内部劣化状況



床クラック



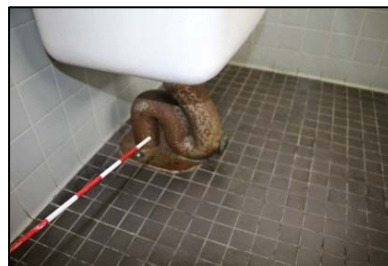
床Pタイル剥離



天井水シミ



壁クラック



衛生器具下金物腐食



衛生器具割れ

《課題》

◎著しい老朽化に対して最適なコスト負担のもと早急に対策する必要があります。

## (2) 分散化

・平成の合併に伴う職員数の増加と集約により本庁舎及び北庁舎の執務面積だけでは対応できず、上下水道部、教育委員会、農務課の一部などが、支所庁舎など庁外の施設に分散しています。

・本庁舎及び北庁舎に配置する一部の部署については、庁舎レイアウトの自由度が低いため、執務スペースが分散しています。

・豊川市公共施設適正配置計画では、「センター機能として本庁舎への機能集約の程度、支所機能として必要なサービス内容、効率的な執務レイアウトと合わせて適正な施設規模を検討し、庁舎機能を集約、センター機能の拡充を図ります。」という方向性を示しています。



分散する受付窓口

概要	受付窓口	対応職員	必要面積	利便性	実現性	導入事例	課題
<b>1. 統合施設型</b> ・ワンフロアに関連窓口部署を集約(統合) ・窓口は課ごとに複数設置して手続き ・集約により市民の移動範囲・時間を短縮	手続ごとに複数	手続ごとに複数	多い	低い	高い	大規模な市区	関連部署を集約するスペースの確保
<b>2. 職員派遣型</b> ・申請・届出窓口を一本化 ・ひとつの窓口で複数の手続きが可能 ・手続きに応じて、複数の職員がローテーション(派遣)して対応	1カ所	手続ごとに複数					手続き内容に応じた円滑な職員ローテーションの実現が困難
<b>3. スーパーマン型</b> ・申請・届出窓口を一本化 ・ひとつの窓口で複数の手続きが可能 ・すべての対応を固定職員(スーパーマン)が行う	1カ所	1人	少ない	高い	低い	小規模な町村	すべて対応できる広範で専門的知識を有する職員の確保が困難

※ どの形態も複雑な相談を伴う業務については別途窓口を設置する必要あり

### ワンストップ窓口の検討

《課題》

◎利用者の利便性や事務効率を高めるため、各支所庁舎に分散している組織の集約化を図る必要があります。

### (3) 狭あい化

- ・事務スペースの狭あい化により、適正な窓口、待合、相談スペースなどを確保できず、来庁者の利便性が損なわれています。
- ・職員の事務スペース、会議室等が慢性的に不足しているため、適正な執務環境の確保が必要となっています。
- ・柔軟に活用できる事務スペースがないため、臨時的業務が発生した場合には、限られた会議室の一部を専用する状況となっています。



不足する多目的利用スペース

不足する受付窓口

予約が困難な会議室の状況

《課題》

◎窓口、執務室等の狭あい化について、改善を図る必要があります。

#### (4) バリアフリー化・ユニバーサルデザインへの対応

- ・本庁舎では、エレベーターが設置されていないため、来庁者の利便性が損なわれています。
- ・トイレの出入り口などに段差があるため、利用者の通行に支障があります。
- ・乳幼児連れの来庁者への配慮として、ベビーベッドや授乳室を十分に確保できていません。
- ・障害者への配慮や、SDGsへの対応、LGBTQ など多様化する市民ニーズへの配慮が不十分となっています。



段差の解消が出来ていないトイレ出入口

多様化するニーズに配慮が不十分なトイレ



多様化する社会への対応

#### 《課題》

◎バリアフリー化及びユニバーサルデザインなどへの配慮について、根本的な解決を図る必要があります。

## (5) 環境への配慮とライフサイクルコストの縮減

- ・省エネルギー対策として、照明の LED 化や人感センサーの導入などを行っていますが、導入が部分的であるため、省エネ対策が不十分となっています。
- ・太陽光パネルの設置は、北庁舎の屋上のみであるため、再生可能エネルギー、資源の有効利用への対策が不十分となっています。
- ・設備機器は総じて劣化が進んでいるため、個別の対応では環境負荷を軽減するのに限界があり、修繕費用も過大となることでライフサイクルコストの増大につながります。
- ・「カーボンニュートラルの実現」や「ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)化」など環境対策や省エネルギー化が一層強く求められていますが、現在の庁舎では環境負荷の十分な軽減対策を実現することが困難です。



省エネのため蛍光管が外された照明器具



資源の有効利用への対策が不十分な数の太陽光パネル

《課題》

◎環境負荷軽減を図る必要があります。

## (6) 高度化する情報通信技術等への対応

・急速に進む情報化に対応するため、OA 機器の増設などを実施してきました。引き続き、さらなる高度情報化、自治体 DX(デジタルトランスフォーメーション)の推進に対応が必要となっておりますが、老朽化が進む建物・設備への財源投入については、十分な検討が必要になります。

・国においても、令和2年に「デジタル・ガバメント実行計画」や「自治体デジタル・トランスフォーメーション(DX)推進計画」が策定されており、自治体におけるデジタル技術を活用した効率的な行政サービスの提供が求められています。

・これから一層進む高度情報化に対応するため、サーバー等重要機器の保全や行政データ等のセキュリティ対策など、最新技術を見据えた庁舎のあり方を検討する必要があります。

### 《課題》

◎住民サービスの向上を図るため、デジタル社会に対応した庁舎とする必要があります。

## (7) 本庁舎のあり方と合わせ配慮すべき事項

豊川市役所庁舎敷地には、本庁舎、北庁舎、分庁舎及び防災センターが配置されています。公共施設等総合管理計画に示している、庁舎の集約すべき機能を明確にするとともに、センター機能強化を図るためには、本庁舎のあり方と合わせ、これらの一体的な整備についても配慮する必要があります。

・北庁舎は、予防保全対象施設として昭和 60 年の建設以後、点検に基づく配管設備などの改修工事を行っていますが、建物本体の長寿命化を図るための工事は行っていないため、早期に大規模改修工事を行う必要があります。

・敷地東側の分庁舎(倉庫、車庫、書庫等)は、7 棟中 6 棟が、昭和 45、46年に建設され、老朽化が進んでいるため、今後のあり方について、検討する必要があります。

・庁舎の建替えもしくは大規模改修を行う際、安全確保や資材置場の確保などにより駐車場が不足する場合には、敷地外で駐車場を確保する必要があります。

・建替え等の工事により、現庁舎の使用が制限される場合には、仮設庁舎の必要性について、検討する必要があります。

・効果的な敷地利用を含めた、各施設の一体的な整備を検討する必要があります。

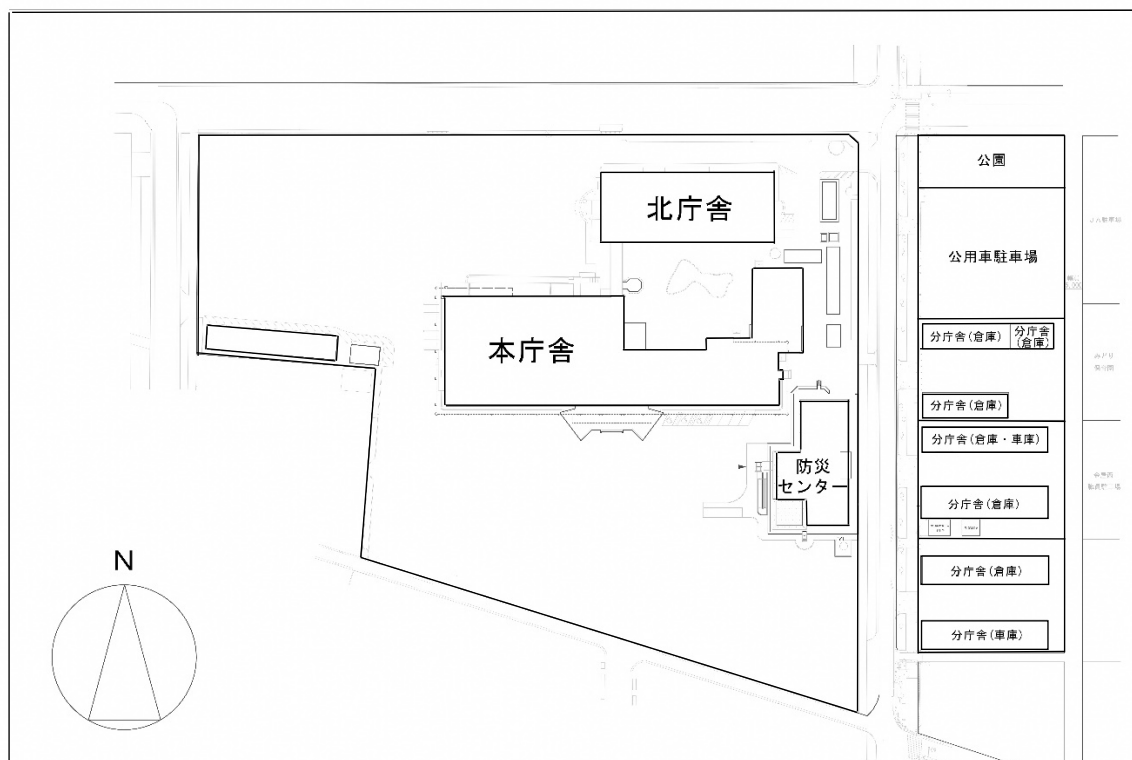


図 市役所配置図

《課題》

◎本庁舎のあり方と合わせ配慮すべき事項について、一体的に検討する必要があります。



## (8) 建替え・改修等にかかる財源確保

・庁舎の建替えにあたって活用することのできる地方債は、一般的には一般単独事業債のみとなりますが、合併市町村にあっては、合併特例債や合併推進債を活用することができます。

・庁舎の改修等に要する経費は原則として地方債の対象外となりますが、一般単独事業債及び合併特例債では長寿命化や機能強化に資する事業に要する経費は対象とすることができます。また、合併推進債については、既存の公共施設等を廃止して行う統合施設の整備に併せて行う改修等であれば、地方債の対象とすることができます。

・本市の場合、合併特例債については令和7年度までに実施(原則完了)する事業に、合併推進債については令和6年度までに実施設計に着手した事業に活用することができます。

・一般単独事業債、合併特例債、合併推進債を比較しますと、次の表のとおりとなります。

	一般単独事業債	合併特例債	合併推進債
充 当 率	75%	95%	90%
交付税措置	なし	元利償還金の70%	元利償還金の40% (既存の施設の統廃合に係る 事業については50%)
発行期限	なし	令和7年度	令和6年度
建替活用	○	○	○
改修活用	× ※1	× ※1	× ※2
備 考	充当率が低く、交付税措置もないため、最も条件が悪い	発行期限内での事業実施が困難	令和6年度までに実施設計に着手した場合は活用可能※3

※1 施設の長寿命化や機能強化に資する事業に要する経費については、対象とすることができます。

※2 北庁舎の大規模改修及び分庁舎の建替えについては、各支所庁舎に分散している組織の集約化と最適配置に伴う合理化を前提として、本庁舎の建替えと一体的な整備事業として位置づけたうえで、令和6年度中に実施設計に着手すれば、合併推進債の活用が可能となります。

※3 平成17年度から平成21年度までに合併した市町村における合併推進債は、経過措置として、発行可能期限内に実施設計に着手した事業に対して、現行と同様の地方財政措置が講じられることが、令和3年4月に合併特例事業推進要綱の改正により示されました。

・最も有利な条件である合併特例債は、事業実施期間を考慮すると現実的な財源とはなりえません。

・次に有利な合併推進債を活用するためには、令和6年度中に実施設計に着手することが条件となります。そのため、遅くとも令和6年度の中頃までには基本構想・基本計画を策定し、年度内に事業者を選定し契約を締結したうえで基本・実施設計業務に着手する必要があります。

・地方債を充当した後、必要となる一般財源については、公共施設の整備のために設置された公共施設整備基金等を有効に活用し、財源確保に努めます。

《課題》

◎より有利な財源確保のためには、令和6年度中の実施設計に着手する必要があるため、基本構想・計画について早期に取組みを始める必要があります。

## 5 本庁舎の今後のあり方

本庁舎の主な課題を踏まえ、今後の本庁舎のあり方について、建替えによる早期更新を行うのか、当面は改修(大規模改修等)により必要な対策を行ったうえで更新時期は先延ばしするのか、どのような対策が望ましいのかについて、以下のとおり検討します。

### (1) 課題解決に資する手法の比較

・本庁舎については、施設や設備の老朽化をはじめ多くの課題を抱えており、早期の対策が求められています。以下に、「建替え」と「大規模改修」による対策を講じた場合の課題解決に資する手法を比較します。

#### ■「建替え」と「大規模改修」の課題解決に資する手法の比較

	建替え	大規模改修
(1)老朽化	○ 新庁舎整備により老朽化の課題解決が可能	× 屋上・外壁等の改修、設備機器の更新により機能の改善は可能だが、コンクリートの中性化を止めることは困難
(2)分散化	○ 庁舎の集約化を考慮した適正規模の確保により分散化の課題解決が可能	× 庁舎面積の増加がなければ分散化の解決は困難
(3)狭あい化	○ 庁舎の機能・活動を考慮した適正規模の確保により狭あい化の課題解決が可能	× 庁舎面積の増加がなければ狭あい化の解決は困難
(4)バリアフリー化	○ バリアフリー化に配慮した計画・設計を採用することにより抜本的な課題解決が可能	△ 部分的な改善は可能だが、庁舎全体の抜本的な課題解決は困難
(5)環境への配慮とライフサイクルコストの縮減	○ 環境に配慮した計画・設計の採用、設備機器の導入により抜本的な課題解決が可能	○ 環境性能の向上にも留意した改修、設備機器の改善・導入などを行えば課題解決が可能
(6)高度化する情報通信技術等への対応	○ 情報化に対応した計画・設計の採用、設備機器の導入により抜本的な課題解決が可能	○ 情報化に対応した改修、設備機器の改善・導入などを行えば課題解決が可能
(7)本庁舎のあり方と合わせ配慮すべき事項	△ 利用可能な駐車場等のスペースは制限される	△ 利用可能な駐車場等のスペースは制限される
	○ 敷地の空スペースに新庁舎を整備することで、仮設庁舎を必要としない、居ながら工事とすることが可能	△ 本庁舎を活用した状態で大規模改修を行うことは困難であるため、改修工事中は仮設庁舎の建設が必要
(8)財源措置	○ 令和6年度中に設計業務に着手することができれば、更新費用に有利な財源(合併推進債)を活用することが可能	× 令和6年度中に設計業務に着手することができても、大規模改修費用には有利な財源(合併推進債)を活用することが不可能 10~20年後に必要な更新費用にも活用することが不可能

≪検討結果≫

◎建替えと大規模改修を比較すると、早期の建替えを実施する方が効果的であると考えます。

## ■中性化対策・大規模改修による対応について

### <コンクリートの中性化による劣化への対応>

○令和3年度構造体耐久性調査の結果によると、評価結果は区分3「残存耐用年数20年未満(平成26年度を基点とすると残存耐用年数は12年程度未満と想定される)」で「改築あるいは全面補修の検討が必要」とされています。

○中性化による劣化が進行しているのは一部分のみ(10サンプル中2か所:割合20%)であるが、劣化度はグレードIV(重度)であり、コンクリートかぶり厚40mmに対して30mm以上の中性化が進行しており、この部分に関しては対処療法的な対策では改善が難しく、コンクリートの打ち替えが必要であると考えられます。

○中性化による劣化があまり進行していないその他の部分(80%)については、コンクリートの表面を塗膜防水材などで被覆するなどの対策で中性化を抑制することが可能となります。

○中性化による劣化の進行範囲やその程度について、より詳細な調査を実施し、特定する必要があります。

必要な対策
・詳細調査実施 ・全面的な中性化抑制対策 ・部分的なコンクリートの打ち替え 範囲による

### <屋上・外壁等の改修、設備機器の更新>

○大規模改修工事として以下の対策を講じることにより、多くの機能を新築と同等に整備することができると考えられます。

必要な対策
・屋上・屋根防水 ・外壁塗装 ・電気設備の更新 ・空調設備(空調ボイラー、冷凍機、冷却塔)の更新 ・給排水設備の更新 ・給湯設備の更新

○以上の対策をしたとしても以下のような機能確保が困難となるものが残ることが懸念されます。

・平面計画・断面構成に大きな変更は困難であるため利便性改善等に関して対応できる範囲が限定される。 ・床面積の不足は、増築での対応となる。 ・設備機器の更新にあたって導入する機器に制限が生じ、新たな設備の導入が困難になる可能性がある。(環境性能向上、高度情報化対応が困難になる場合がある)
---

### <仮設庁舎の必要性>

必要な対策
・仮設庁舎(改修工事期間中の事務継続)

### <<検討結果>>

◎「コンクリートの中性化による劣化への対応」や「屋上・外壁等の改修、設備機器の更新」ができれば、10年程度の既存庁舎の使用延伸が可能となります。
--

## (2) 本庁舎の今後のあり方

### ●本庁舎の課題と今後期待される役割

これまで本庁舎の長寿命化対策については、施設・設備の老朽化を中心とした課題への改善策について検討しましたが、前項に整理したとおり、分散化、狭あい化、バリアフリー化及びユニバーサルデザインへの対応、環境への配慮とライフサイクルコストの縮減、高度化する情報通信技術等への対応など多くの課題を抱えています。

近年発生している大規模災害の現状をふまえ、今まで以上に防災拠点としての安全性の確保が強く求められていることや、現状のまま使い続けることで、来庁者が利用する上で負担をかけてしまうことなどの課題を早急に解決し、安心して利用でき、市民サービスをより向上させ、社会の要請に応えられる庁舎としての役割が求められます。

### ●本庁舎の今後のあり方(新庁舎整備の必要性)

本庁舎は、耐震改修により一定の耐震性は確保されているものの、施設及び設備の老朽化が著しく、令和3年度に実施した構造体耐久性評価区分は3「残存耐用年数20年程度未満」であることから早期の対策が必要となっています。

対策としては、建替えによる早期更新を行う場合と、当面は改修(大規模改修等)により必要な対策を行ったうえで、10年程度の使用延伸を図った後に更新を行う場合を比較検討した結果、有利な財源確保としての、合併推進債の活用、課題解決の観点から、より早期の建替えを行うことが効果的であることを確認しました。

また、本庁舎を修繕・改修しながら使い続ける場合、施設の分散化、狭あい化、バリアフリー化等の課題解決を先送りすることになります。ファシリティマネジメントの観点として進める、庁舎機能の集約による住民サービスの充実と行政機能の強化にもつながらないため、本庁舎の今後のあり方としては、早期の建替えによる新庁舎の整備に向けた取組みが必要であると考えます。

#### ◀検討結果▶

◎本庁舎の今後のあり方としては、早期の建替えによる新庁舎の整備に向けた取組みが必要であると考えます。