

庁舎整備の手法(検討資料1)

岬町庁舎整備検討委員会資料

1. 庁舎に求められる機能について

- 必要と思われる機能
- 庁舎機能のイメージ

2. 庁舎整備の手法について

- 改修、建替え、既存施設の活用のどれがいいか

3. 庁舎建替えの場合の建設場所について

- 現在地がいいか、現在地以外がいいか
- 現在地以外の場合、考えられる場所はどこか

4. その他庁舎整備を計画するにあたり必要なことについて

- 事業の進め方 等

2. 住民アンケート結果から求められる機能①

目的：庁舎整備の検討における各論点について、住民の意見を把握する

論点1：庁舎に求められる機能

【明らかにしたいこと】

* 庁舎に求められる性能・機能

【質問事項】

問7：庁舎に求める性能

問8：庁舎にあっという間と思う機能

論点2：庁舎整備の方法

【明らかにしたいこと】

* 整備方法を決定する視点

【質問事項】

問9：整備方法を決定するにあたり、最も重要だと思う視点

論点3：建替えの場合の場所

【明らかにしたいこと】

* 建設場所を決定するための条件

【質問事項】

問10①：公共交通利便性

問10②：場所のわかりやすさ

問10③：全体のバランス

問10④：既存町有地の活用

問10⑤：新規土地の取得

問11：具体的場所

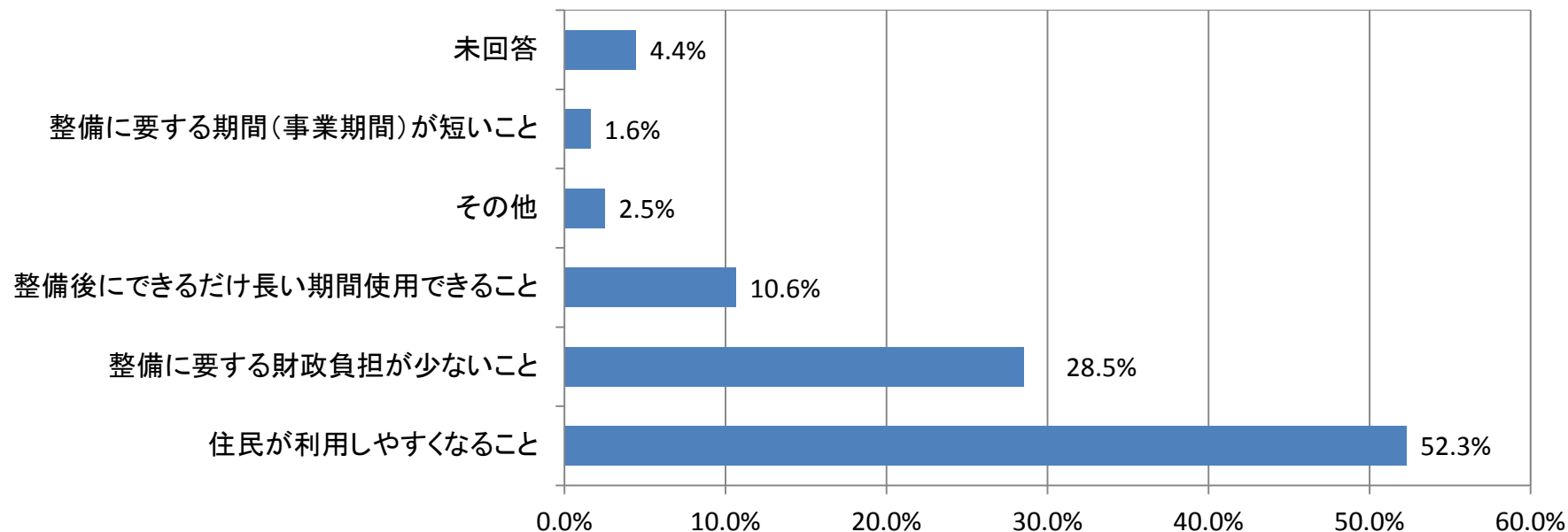
問12：建設場所を決めるにあたり最も重視する点

問1.2.3.4.5.6.11：庁舎の利用状況（交通手段、利用目的、困ったこと・不便に感じたこと 等）、属性（性別、年齢、居住地、居住歴 等）

3. 庁舎整備の視点と事業手法について

問9. 役場庁舎の整備方法（改修・建替え）を検討するにあたり、最も重要だと思う視点は何ですか。

- ・「住民が利用しやすくなること」が最も多く回答の約52%を占めている。
- ・次いで「整備に要する財政負担が少ないこと」が約29%となっている。



事業手法	内容
改修	現庁舎を耐震改修し、引き続き使用する。
建替え	新たに新庁舎を建設する。
既存施設の活用	耐震性能が確保された公共施設に庁舎機能を移転する。

4. 改修の手法について①

手法	概要	メリット・デメリット
耐震補強	ブレース（筋交い）や耐震壁を設けて建物を頑丈にする方式。	<ul style="list-style-type: none"> ○建替え、免震補強と比較して費用が安い。 ×室内空間が狭くなる。 ×外観の見た目が悪い。 ×建物の揺れを抑えることができない。 （地震後、室内が散乱し、備品等が破損する可能性がある。） ×工事期間中、仮庁舎が必要となる。
免震補強	建物の基礎部分に免震装置を挿入して、地盤の振動を建物に伝えにくくする方式。	<ul style="list-style-type: none"> ○建物の横揺れが抑えられ、室内への影響が少ない。 ○居ながら施工が可能である。（仮庁舎が不要） ○外観や室内空間への影響がない。 （建物によっては別途補強工事が必要となる可能性がある。） ×耐震補強と比較して費用が高い。 （建替えと変わらない可能性がある。） △施工技術の難易度が耐震補強に比べて高い。 （現庁舎では基礎杭の増し打ちが必要と考えられ、相当の費用がかかると想定される。）



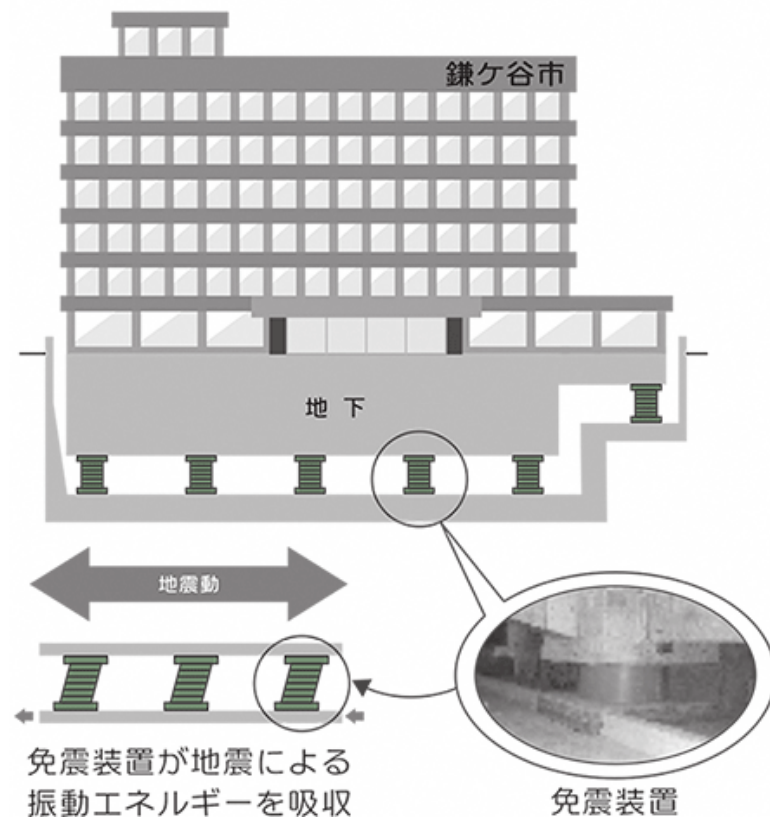
免震補強の方が優れているが、建替えと変わらない費用が必要となると想定されることから、改修については、耐震補強で検討を行う。

耐震改修イメージ



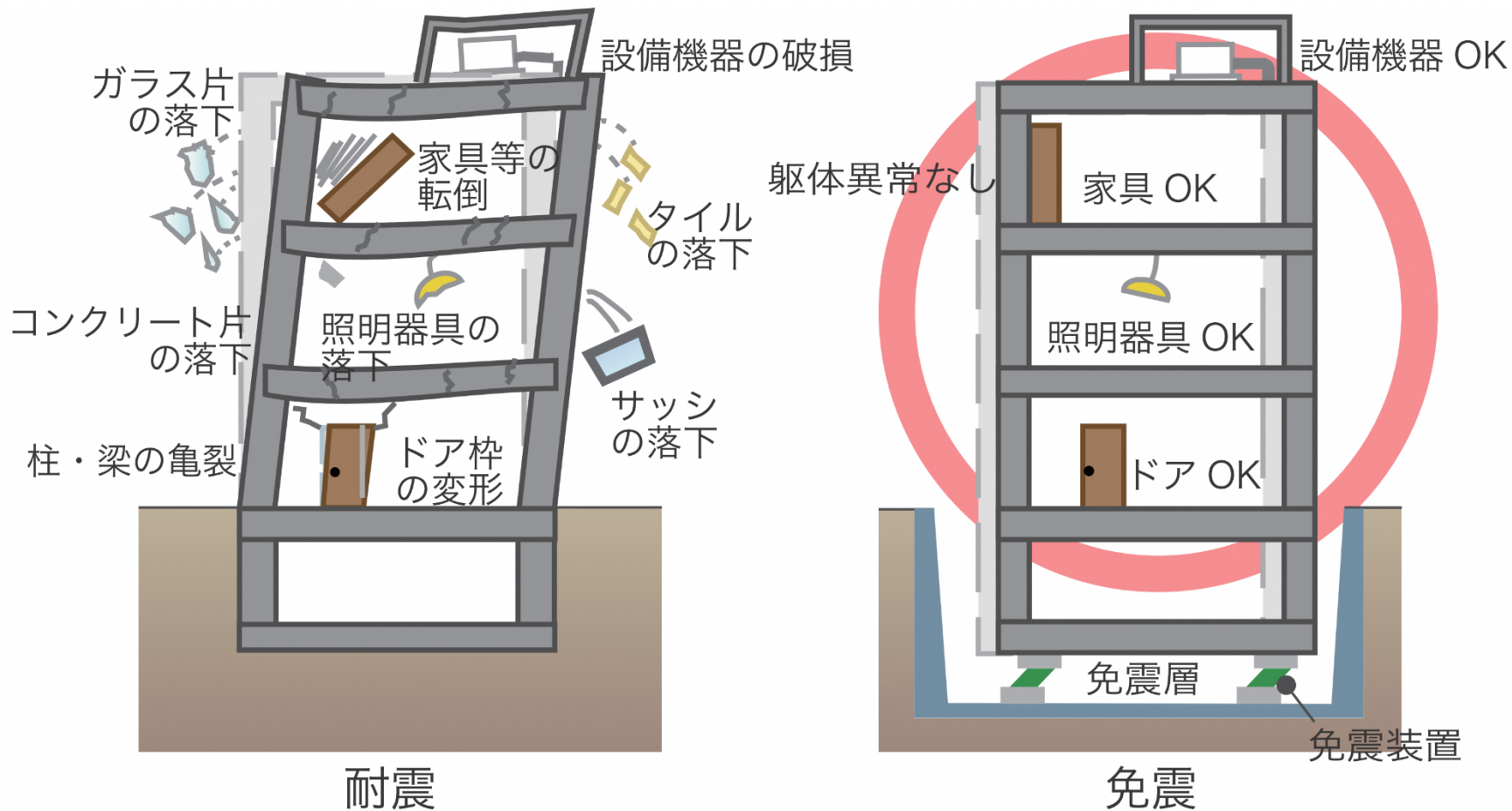
泉佐野市ホームページより

免震改修イメージ



鎌ヶ谷市ホームページより

4. 改修の手法について③



日野市役所本庁舎免震改修工事パンフレットより

5. 既存施設の活用について

庁舎	建設年	築年数	耐震性能
役場本庁舎	1965（昭和40）年	54年	耐震性能を有しない
文化センター	1970（昭和45）年	49年	耐震性能を有しない可能性あり
淡輪公民館	1972（昭和47）年	47年	耐震性能を有しない可能性あり
住民活動センター（旧公害監視センター）	1972（昭和47）年	47年	耐震性能を有しない可能性あり
青少年センター	1973（昭和48）年	46年	耐震性能を有しない可能性あり
保健センター（旧福祉センター）	1977（昭和52）年	42年	耐震改修事業中（2020（令和2）年度完了）
旧水道庁舎	1987（昭和62）年	32年	新耐震基準（1981（昭和56）年以後の設計）
健康ふれあいセンター	1996（平成8）年	23年	新耐震基準（延床面積 4,971㎡）
岬中学校（体育館）	1989（平成元）年	30年	新耐震基準（延床面積 1,788㎡）
岬中学校（教室棟）	1996（平成8）年	23年	新耐震基準（延床面積 9,511㎡）
淡輪小学校	1976（昭和51）年	43年	耐震改修済み（延床面積 7,403㎡）
深日小学校（体育館）	1967（昭和42）年	52年	耐震改修済み（延床面積 741㎡）
深日小学校（教室棟）	1970（昭和45）年	49年	耐震改修済み（延床面積 4,584㎡）
多奈川小学校	1979（昭和54）年	40年	耐震改修済み（延床面積 5,289㎡）

6. 建築物の耐用年数について

岬町公共施設適正化基本方針に定める建築物の耐用年数（平成26年）：60年

分類	内容
①物理的耐用年数	建物躯体や構造材が物理的あるいは科学的原因により劣化し、供給される限界性能を下回る年数
②経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築費用を上回る年数
③法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数（鉄筋コンクリート造の事務所は50年）
④機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変わったり、建築技術の革新や社会的要求が向上して陳腐化する年数

耐用年数の関係を整理すると、①>②>③>④となるのが一般的とされている。

【参考：RC（鉄筋コンクリート）造、SRC（鉄筋鉄骨コンクリート）造の望ましい目標耐用年数】

分類	内容	代表値	範囲	下限値
学校・官庁・住宅 事務所・病院	高品質の場合	100年	80～120年	80年
	普通品質の場合	60年	50～80年	50年

出典：(社)日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」

建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況によって異なるが、新耐震法（1981年）以降に建てられた建物は、計画的な保全を行えば100年以上もたせることが可能とされている。

7. 現庁舎の課題解決について

庁舎に求められる機能	現庁舎の課題	改修	建替え	既存施設
安全に利用できる	耐震性能の不足	○	○	○
	災害時の対応	△	○（免震の場合）	△
誰もが利用しやすい	バリアフリー対応が困難	△	○	△（施設による）
快適で効率的に利用できる	施設と設備の老朽化	△	○	△
	スペースの不足	×	○	○
安心して利用できる	プライバシー・セキュリティの確保	○	○	○
環境に優しい	施設と設備の老朽化	△	○	△

○：解決 △：一部解決 ×：解決できない

8. 費用比較について(試算)①(参考資料)

改修費用想定（耐震補強 Is値0.90の場合）

項目	概算工事費用
耐震補強工事費	800百万円
アスベスト除去工事費	31百万円
エレベーター設置工事費	51百万円
非常用自家発電装置工事	28百万円
太陽光発電装置工事	52百万円
防水改修工事	43百万円
外壁補強工事	未算定
空調機器工事	未算定
多目的トイレ工事	未算定
受変電設備工事	未算定
内装改修工事	未算定
実施設計・監理業務委託料	未算定
仮庁舎費用	未算定
合計	1,005百万円

岬町庁舎耐震改修等に関する資料（平成26年）より

建替え費用想定

項目	概算工事費用
庁舎建設費	2,500百万円
既存庁舎解体費	226百万円
外構整備等付帯工事費	72百万円
移転費用	46百万円
備品購入費	140百万円
基本・実施設計委託料	106百万円
合計	3,090百万円

岬町新庁舎建設庁内検討委員会資料（平成30年）より

改修費用（想定）については、物価上昇、未算定経費、更新時期が来ている設備等の更新費用を含めて約15億円と想定する。

※各試算は、他団体の事例等を参考に仮定条件のもとに試算されたもので、実際の事業費となるものではありません。

9. 費用比較について(試算)②(参考資料)

項目		改修の場合		建替えの場合
試算条件	総事業費 (A)	1,500百万円		3,000百万円
	地方債対象事業 (B)	800百万円	500百万円	2,400百万円
	地方債対象外事業 (C)	—	200百万円	600百万円
	地方債充当率 (D)	100%	75%	90%
	借入利率 (E)	0.6%		0.6%
	借入期間 (F)	30年		30年
	据置期間 (G)	5年間		5年間
財源	地方債 (B) × (D) (H)	1,175百万円		2,160百万円
	一般財源 (A) - (H) (I)	325百万円		840百万円
元利償還金見込総額 (J)		1,300百万円		2,388百万円
負担総額 (I) + (J) (K)		1,625百万円		3,228百万円
交付税見込総額 (L)		619百万円		597百万円
実質総額 (K) - (L) (M)		1,006百万円		2,631百万円

※事業内容、条件により金額は変更します。

※改修の内耐震補強工事(800百万円)は緊急防災・減災事業の適用を仮定

※各試算は、他団体の事例等を参考に仮定条件のもとに試算されたもので、実際の事業費となるものではありません。