

大牟田市庁舎整備手法検討に係る
シミュレーション結果報告書

平成 30 年 2 月

大牟田市

(平成 30 年 6 月修正版)

— 目 次 —

| | | |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| 1 | 庁舎整備手法検討の概要および現庁舎の課題 …………… | 1 |
| 1-1 | 目的…………… | 1 |
| 1-2 | 対象庁舎の概要…………… | 1 |
| 1-3 | 対象庁舎の課題（平成28年度現況調査より）…………… | 2 |
| 1-4 | シミュレーションの進め方…………… | 3 |
| 2 | モデルケース設定にむけた条件整理 …………… | 3 |
| 2-1 | 現庁舎の評価（継続利用の可能性）…………… | 3 |
| 2-2 | 候補地の特性…………… | 5 |
| 2-3 | モデルケース設定の条件…………… | 6 |
| 3 | モデルケースの設定 …………… | 7 |
| (1) | 将来人口の展望…………… | 7 |
| (2) | 既存施設の継続使用…………… | 7 |
| (3) | 必要面積の算定…………… | 8 |
| (4) | モデルケース…………… | 8 |
| 4 | シミュレーション …………… | 9 |
| (1) | シミュレーション実施にあたっての各種取扱…………… | 9 |
| (2) | シミュレーション結果…………… | 10 |
| (3) | 財源内訳（見込）…………… | 12 |
| (4) | 今後50年間の費用の見込み…………… | 13 |
| (5) | 事業スケジュール…………… | 14 |
| 5 | 論点の整理 …………… | 15 |
| (1) | 庁舎に求められる機能…………… | 15 |
| (2) | 整備手法…………… | 15 |
| (3) | 建替えの際の建設場所…………… | 15 |
| 6 | 今後の対応方針 …………… | 15 |

1 庁舎整備手法検討の概要および現庁舎の課題

1-1. 目的

平成 28 年 4 月の熊本地震では被災自治体の庁舎が使用不能となり、災害対策及び業務継続に支障を来たした例も見られた。本市では、平成 28 年度に耐震診断を実施したところ、建設後 80 年が経過した本館をはじめ、複数の庁舎で地震時に倒壊又は崩壊する危険性があることが明らかになった。

また、同年度の現況調査では、庁舎の耐久性に関する課題に加え、施設の古さや庁舎の増築を重ねたことによる利便性の低下等の課題が明らかとなった。

これらの課題解決に向けて取り組み、より市民が利用しやすい庁舎となるよう、整備手法の検討を行う。

本市の庁舎整備は、整備手法（改修・建替え）、敷地条件等を考慮すると多くのケースが想定される。

そのため、今後の対応方針を検討するにあたり、検討の基礎となる各種条件を設定し、モデルケースによるシミュレーションを行い、庁舎整備の論点を整理する。

1-2. 対象庁舎の概要

本検討においては、以下の庁舎を対象とする。

（検討の対象とした庁舎等）

| 庁舎等 | 建設年 | Is 値※ 1 | 建物概要 | |
|----------|-------|---------|--|--|
| 庁舎 | 本館 | S11 | 0.32/0.06 (塔屋) | RC 造 4 階 塔屋 5 階 延べ 5,543 m ² |
| | 新館 | S34 | 0.28 | RC 造 4 階 延べ 2,874 m ² |
| | 北別館 | H5 | 新耐震基準 | RC 造 4 階 延べ 4,540 m ² |
| | 南別館 | S46 | 0.75 | RC 造 2 階 延べ 947 m ² |
| | 東別館 | S37 | 旧耐震基準 | RC 造 3 階 延べ 674 m ² ※H29 年度解体 |
| | 立体駐車場 | H7 | 新耐震基準 | S 造 3 階 延べ 3,701 m ² |
| | 延命庁舎 | S55 | 旧耐震基準 | RC 造 4 階 延べ 2,471 m ² |
| 保健所 | S51 | 0.61 | RC 造地上 4 階 地下 1 階延べ 2,453 m ² | |
| 地方公営企業施設 | | | | |
| 企業局庁舎 | S57 | 0.53 | RC 造 地上 5 階 地下 1 階 延べ 4,093 m ² | |
| 関連公共施設 | | | | |
| 労働福祉会館 | S52 | 旧耐震基準 | RC3 階延べ 3,299 m ² ※廃止予定 | |

※ 1：構造耐震指標。国土交通省より以下のとおり基準が示されている。

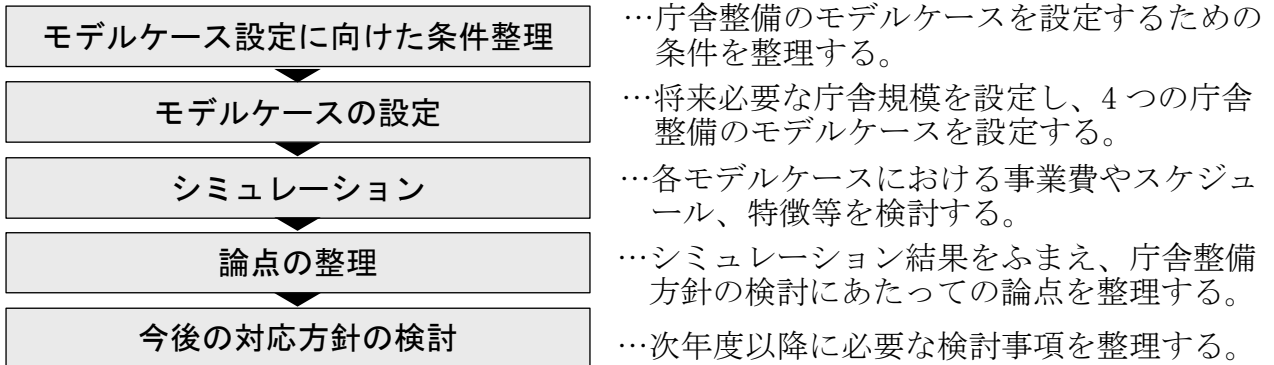
- 0.3 未満：地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
- 0.3 以上 0.6 未満：地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある
- 0.6 以上：地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

1-3. 対象庁舎の課題（平成28年度現況調査より）

| （1）庁舎の耐久性に関する課題 | |
|----------------------------|--|
| 課題①：庁舎の耐震性能の確保 | 庁舎に対して多くの来庁者、職員が安全性に不安を感じている。また、災害対策の拠点となることから、庁舎の耐震性能の確保が必要である。 |
| 課題②：建物及び設備の老朽化への対応と性能の向上 | 耐用年数を超えて使用している設備について特に老朽化が進んでいることから、今後、修繕・改修費用がかさむことが懸念される。 また、空調機器などは省エネ性能も低いまま非効率な状態であると考えられることから、庁舎や設備機器の老朽化対策による環境性能の向上を進める必要がある。 |
| （2）市民サービスに関する課題（来庁者の視点） | |
| 課題③：分かりやすく、移動の負担が少ない庁舎への改善 | 庁舎機能が分散していることから、複数の用件がある来庁者には不便な状況になっている。さらに、敷地内に高低差がある中で増築を行ったため、来庁者が目的の場所までのルートを把握しにくい建物となっている。そのため、庁舎機能の分散を要因とする問題点への対策や、庁舎機能の分散の解消等について検討が必要である。 |
| 課題④：来庁者のプライバシーの確保 | 窓口を設置している部署では、相談室や相談スペースを設けているところもあるが、一部では、同一の通路内に来庁者対応窓口や待合スペースを確保せざるを得ない状況となっているため、来庁者のプライバシー確保のためのいっそうの対策が必要である。 |
| 課題⑤：高齢者や障害者等が利用しやすい庁舎への改善 | スロープの設置やトイレの改修等のバリアフリー化を進めているものの、来庁者の多くが「建物のバリアフリー化」に不満を感じている。庁舎は平常時だけでなく災害時も利用を想定する建物であることから、高齢者や障害者をはじめ誰もが利用しやすいバリアフリーの庁舎づくりが必要である。 |
| 課題⑥：駐車場の安全対策や利便性の向上 | 来庁者の交通手段は自家用車が最も多く駐車場のニーズは高いが、来庁者用と公用の出入口が共用となっている、車路が狭い、といった構造上の理由から混雑が生じており、安全性や利便性の問題が生じている。来庁者の利用に配慮した安全対策や利便性の向上が必要である。 |
| （3）業務遂行に関する課題（職員の視点） | |
| 課題⑦：業務内容に応じた執務環境の改善 | 本館及び新館は面積基準を満たしておらず、執務スペースが不足している。また、打合せスペースは執務室内に確保している場合が多く、来庁者と職員の動線が分離できていないところもある。 そのため、業務内容に応じた執務スペースの確保やセキュリティの向上など、執務環境の改善が必要である。 |
| 課題⑧：災害発生時にも業務継続可能な機能・性能の確保 | 本館、新館、企業局庁舎では耐震性能が低く、職員も「防災拠点としての機能」について大きな問題があるとみている。防災拠点として庁舎が果たす役割は重要であることから、災害発生時にも業務継続可能な機能・性能の確保が必要である。 |

1-4. シミュレーションの進め方

以下の手順でシミュレーションを実施し、今後の対応方針を検討する。



2 モデルケース設定にむけた条件整理

2-1. 現庁舎の評価（継続利用の可能性）

庁舎は有明町地区に本館、新館等が立地し、黄金町地区に延命庁舎が立地している。それぞれの概観は以下のとおり。



ここでは、現在の庁舎が抱える課題と整備方針の考え方について整理した。

| 庁舎名称 | 耐震性 | ◆：整備方針の考え方 □：課題 |
|--------|-----|--|
| 本館 | × | ◆耐用年数を超過しているが、登録有形文化財であるため、 <u>建替え、改修の両方の検討が必要。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 地震時に倒壊又は崩壊する危険性がある。 <input type="checkbox"/> 建物や設備が劣化しており、改修(耐震改修)が必要。 <input type="checkbox"/> 来庁者にとって目的の場所・窓口までの行き方が分かりにくい。 <input type="checkbox"/> エレベーターがなく、バリアフリーの面で課題がある。 |
| 新館 | × | ◆耐用年数は残り 20 年未満で、 <u>建替えを基本とした検討が必要。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 地震時に倒壊又は崩壊する危険性が高い。 <input type="checkbox"/> 建物や設備が劣化しており、改修(耐震改修)が必要。 <input type="checkbox"/> 来庁者にとって目的の場所・窓口までの行き方が分かりにくい。 |
| 北別館 | ○ | ◆ <u>経過年数が浅く、耐震性もあり、継続して使用する。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 本館や新館と離れている。 |
| 南別館 | ○ | ◆ <u>一定の耐震性があり、改修により継続して使用する。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 建物や設備が劣化しており、改修が必要。 <input type="checkbox"/> エレベーターがなく、バリアフリーの面で課題がある。 |
| 東別館 | — | 平成 29 年度解体 |
| 立体駐車場 | ○ | ◆ <u>庁舎の整備に合わせて継続使用または撤去を検討する。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 鉄骨造で建築後 20 年以上経過している。 <input type="checkbox"/> 車路が狭い等の構造上の課題がある。 |
| 延命庁舎 | 未 | ◆ <u>行政機能の集約化の観点から、庁舎への統合を検討する。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 空調や防水等の設備の劣化が進んでおり、大規模な改修が必要。 |
| 保健所 | ○ | ◆ <u>一定の耐震性があり、改修により、継続して使用する。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 建物や設備が劣化しており、改修が必要。 <input type="checkbox"/> エレベーターがなく、バリアフリーの面で課題がある。 |
| 企業局 | × | ◆耐用年数は残り 40 年程度だが、 <u>敷地活用を総合的に検討する中で整備手法を検討する。</u> |
| | | <input type="checkbox"/> 地震時に倒壊又は崩壊する危険性がある。 <input type="checkbox"/> 建物や設備が劣化しており、改修(耐震改修)が必要。 <input type="checkbox"/> エレベーターがなく、バリアフリーの面で課題がある。 |
| 労働福祉会館 | — | 解体予定 |

○：耐震性有り (Is 値：0.6 以上又は新耐震基準)

×：耐震性無し (Is 値：0.6 未満)

未：耐震診断未実施

2-2. 候補地の特性

次に、庁舎整備の候補地の特性を整理する。モデルケースの検討段階であることから、候補地は市有地のみを対象とする。都市計画上の規制などを考慮すると、現在地または笹林公園が庁舎整備の候補地として適していると考えられる。

【候補地のまとめ】

| 候補地 | 庁舎 | 主な留意事項 |
|---|----|---|
| 現在地 敷地面積：7,594 m ² 用途地域：商業地域 建ぺい率：80%・容積率：400% | 適 | <ul style="list-style-type: none"> 商業地域のため、大規模庁舎も建設可能。 建替え等による仮移転に対応し、業務継続性を確保することが必要。 |
| 笹林公園 敷地面積：12,968 m ² 都市計画公園（近隣公園） 建ぺい率：80%・容積率：400% | 適 | <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園の変更・廃止が必要。（現況機能の確保が課題） 商業地域のため、大規模庁舎も建設可能。 公園内の記念碑の移設や樹木の移植が必要。 敷地の高低差に対応した整備計画の検討が必要。 |
| 上官小学校跡地 敷地面積：16,869 m ² 用途地域：第一種住居地域 建ぺい率：60%・容積率：200% | 不適 | <ul style="list-style-type: none"> 周囲が住宅地となっている。 幹線道路と接していない。 J R、西鉄大牟田駅から離れている。 アプローチが狭く、拡幅等の整備が必要。 |
| 延命中学校跡地 敷地面積：25,014 m ² 用途地域：第一種中高層住居 専用地域／風致地区 建ぺい率：40%・容積率：150% | 不適 | <ul style="list-style-type: none"> 周囲が住宅地となっている。 第一種中高層住居専用地域のため、大規模な建物の建設は困難。 高さ制限（15m）があり、計画の自由度が低い。 |
| 旧大牟田南高校敷地 （延命庁舎敷地） 敷地面積：21,146 m ² 用途地域：第一種中高層住居 専用地域／風致地区 建ぺい率：40%・容積率：150% | 不適 | <ul style="list-style-type: none"> 第一種中高層住居専用地域のため、大規模な建物の建設は困難。 J R、西鉄大牟田駅から離れている。 高さ制限（15m）があり、計画の自由度が低い。 |

2-3. モデルケース設定の条件

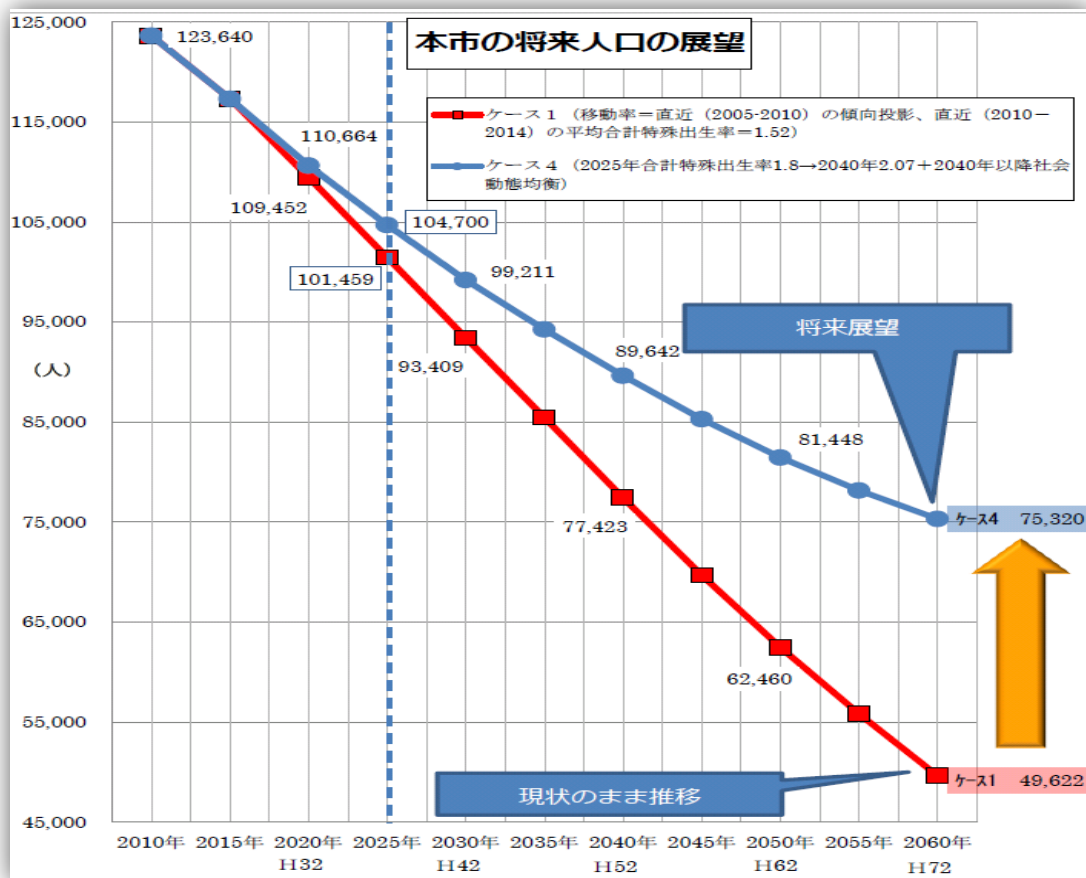
次に、モデルケース設定にあたっての、基本的な条件を整理する。庁舎の整備パターンを絞り込むため、「市有地での整備」、「庁舎の統合」、「業務継続性の確保」を基本的な条件とする。

| | |
|---|---|
| 条件1：市有地での整備 | モデルケースの設定における整備敷地は、市有地の範囲で検討する。 |
| ・候補地は、現地又は笹林公園（労働福祉会館敷地を含む）とする。 | |
| 条件2：庁舎機能の集約 | 行政の執務機能は、可能な限り庁舎へ集約し、分散配置を少なくする。 |
| ・現時点で耐震性が確認されている庁舎については、必要な改修を続けながら、耐用年限を迎えるまで活用する。 ・必要な庁舎面積は、本市における将来の人口展望を基に算定する。 ・本館の改修・解体についても検討する。改修する場合は、庁舎としての利用を想定する。 | |
| 条件3：業務継続性の確保 | 可能な限り仮庁舎と仮移転を少なくすることで、業務継続性を確保し、市民サービスへの影響を抑える。 |
| ・業務継続性を確保するため、仮庁舎が必要な場合は、既存公共施設を活用する。 | |

上記の条件のもと、改修、現地での建替え、現地以外での建替え等のパターンを検討する。

3 モデルケースの設定

(1) 将来人口の展望



(出典：大牟田市人口ビジョン H28年3月)

本市が平成28年3月に策定した「大牟田市人口ビジョン」では、2060年の人口展望を75,320人と設定している。

(2) 既存施設の継続使用

今回のシミュレーションにおいて整備面積を設定する上で、現在、耐震基準を満たしている庁舎の活用方法を以下のとおり整理した。

| 庁舎 | 建設年 | Is値 | 耐用年限 | 活用方法(案) |
|--------------------------------|-------|-------|-------|---|
| 南別館 (947 m ²) | 1971年 | 0.75 | 2046年 | 耐用年限を迎えるまで必要な改修を加え、活用 |
| 保健所 (2,453 m ²) | 1977年 | 0.61 | 2052年 | 耐用年限を迎えるまで必要な改修を加え、活用 |
| 北別館 (4,540 m ²) | 1994年 | 新耐震基準 | 2069年 | 当面の間、庁舎として活用。 大規模改修等の時期を迎える時期に活用方法を再検討 |

※シミュレーション上の設定であり、各庁舎の活用方法について定めるものではない。

現時点で耐震性が確認されている庁舎については、耐用年限まで活用し続けることを前提に、一定規模の延床面積を保有している保健所が耐用年限を迎える 2052 年の人口展望（80,129 人）をもとに必要な庁舎面積を算定する。

（３）必要面積の算定

2052 年の人口展望（80,129 人）を基にした場合、同規模の想定人口を基に庁舎建設を計画している他都市の庁舎規模は以下のとおり。

| 自治体名 | 想定人口 | 想定職員数※ | 庁舎規模 |
|------|----------|--------|-----------------------|
| A市 | 80,000 人 | 488 人 | 16,000 m ² |
| B市 | 90,000 人 | 530 人 | 15,000 m ² |
| C市 | 70,000 人 | 589 人 | 16,310 m ² |
| D市 | 77,000 人 | 535 人 | 17,000 m ² |
| E市 | 77,761 人 | 470 人 | 14,000 m ² |
| 平均 | 78,952 人 | 522 人 | 15,662 m ² |

想定人口 70,000 人～90,000 人の他都市の事例の平均 15,662 m²と保健所機能として利用している 1,239 m²の合計が 16,901 m²となるため、2052 年時点における庁舎機能として必要な延べ床面積を、約 17,000 m²と想定する。

※想定職員数：嘱託員、臨時職員を含む、新庁舎への配置予定職員数

（４）モデルケース

上記の庁舎面積の算定やモデルケース設定の条件等に基づき、整備手法と本館の取り扱いに応じた 4 つのモデルケースを設定した。各モデルケースの改修、建替え面積は以下の通り。

| モデルケース | 整備手法 | 本館取扱（※7） | 改修面積 | 建替え面積 |
|--------|------------------|----------|----------------------------|----------------------------|
| A | 改修 | 改修 | 14,288 m ² （※1） | - |
| B | 一部改修 ・一部現地建替え | 改修 | 8,943 m ² （※2） | 6,847 m ² （※3） |
| C | 現地建替え ・一部改修 | 解体 | 3,400 m ² （※4） | 12,390 m ² （※5） |
| D | 移転建替え ・一部改修 | 解体 | 8,010 m ² （※6） | 12,390 m ² （※5） |

※1：本館（5,543 m²）、新館（2,874 m²）、南別館（947 m²）、保健所（2,453 m²）、延命庁舎（2,471 m²）の合計。

※2：本館（5,543 m²）、保健所（2,453 m²）、南別館（947 m²）の合計。

※3：庁舎機能として必要な面積（17,000 m²）から本館（5,543 m²）及び北別館（4,610 m²）を差し引いた面積。

※4：保健所（2,453 m²）、南別館（947 m²）の合計。

※5：庁舎機能として必要な面積（17,000 m²）から北別館（4,610 m²）を差し引いた面積。

※6：保健所（2,453 m²）、南別館（947 m²）、北別館（4,610 m²）の合計。

※7：本館は、平成 17 年 12 月に登録有形文化財に登録されている。解体する場合は、登録の抹消手続きが必要ではあるが、法律上可能である。本検討においては、本館を改修する場合と解体する場合の両方についてシミュレーションを実施する。

4 シミュレーション

(1) シミュレーション実施にあたっての各種取扱

①公共施設等の一部を行政機能として使用している場合の取扱い

| 公共施設等 | 取扱い |
|--------|--|
| 延命庁舎 | <ul style="list-style-type: none">・庁舎として使用している1階部分（生涯学習課、スポーツ推進室使用分）のみを必要面積に算入する。・改修及び解体は建物全体を対象とする。 |
| 保健所 | <ul style="list-style-type: none">・耐用年限を迎えるまで使用を続けることとしているため、改修費のみを計上する。 |
| 企業局庁舎 | <ul style="list-style-type: none">・庁舎として使用している3階、4階部分（契約検査室及び都市整備部使用分）のみを必要面積に算入する。・改修費や建設費等の整備費用は、算入しない。 |
| 労働福祉会館 | <ul style="list-style-type: none">・将来的に解体を予定しているため、解体費のみを計上する。・現在、目的外使用している団体等が使用している部分については、現庁舎の改修及び新庁舎建設における必要面積に算入しない。 |

②南別館の取扱い

- ・現在、庁舎として使用している南別館については、新庁舎の建設を伴うケース（モデルケースB、C、D）では現庁舎を使用する各種団体の事務所等が入居する「公共サービス等施設」と位置づける。
- ・現在の行政機能として使用している部分（環境部使用分）については、必要面積に算入する。

③概算費用の算出にあたっての各種単価設定

概算費用算出のための建設費等の各種単価の設定にあたっては、熊本地震における被災自治体など現在、庁舎建設を計画している自治体の事例等を参考にする。

(2) シミュレーション結果

| モデルケース | A 改修（本館は改修） | B 一部改修・一部現地建替え（本館は改修） |
|---------------------|---|---|
| イメージ図 | | |
| 条件等 | <ul style="list-style-type: none"> ・本館は免震改修、新館及び延命庁舎は耐震改修、その他の庁舎は改修 ・延命庁舎の改修費は下記「概算費用」に含む | <ul style="list-style-type: none"> ・仮移転を減らすため、まず企業局庁舎を解体し、新庁舎（1期）を建設 ・その後、新館を解体し、新庁舎（2期）を建設 |
| 事業期間 | 約7年 (うち、本館・新館改修は約4年) | 約10年 (うち、新庁舎建設・本館改修は約6年) |
| 概算費用 ※1 | 41.2億円 (うち本館改修分は約24.8億円) | 76.3億円 (うち本館改修分は約24.8億円) |
| 次の維持・管理の方針を決めるまでの期間 | 約20年 (本館・新館改修後) | 約20年 (本館改修後) ・約75年 (建設後) |
| 年あたり費用 ※2 | 約5.4億円/年 | 約5.7億円/年 |
| 庁舎の統合 | 統合されない | 一部統合される |
| 課題の解消性 | 普通 ----- バリアフリー等の課題解決が困難 | やや高い バリアフリー等の課題解決が一部困難 (本館) |
| 仮移転の必要性 | 有り ----- 新館は全館、仮移転が必要 | 有り 新庁舎建設の前後に仮移転が必要 |
| 公共施設等との合築可能性 | 無し ----- 現状のままであるため、不可能 | 低い 建築面積に著しい制限があるため困難 |
| 課題 | <ol style="list-style-type: none"> ①本館の継続的な維持管理 (H27～H56 まで約8.5億円) ②効率的な仮移転の実施 ③改修後、一定期間経過後に建替えが必要となり市民負担が増す | <ol style="list-style-type: none"> ①本館の継続的な維持管理 (H27～H56 まで約8.5億円) ②分散配置を踏まえた部局の再配置 ③効率的な仮移転の実施 ④改修後、一定期間経過後に建替えが必要となり市民負担が増す |

※1：仮庁舎や移転に要する費用などを含む。企業局及び職員会館分を除く。

※2：ケースA及びケースB（本館のみ）は改修後20年、ケースB（本館以外）、ケースC、ケースDは新庁舎建設から75年までにかかる費用をもとに、年あたりの費用を算出。定期的な改修費や建替え費等のインシャルコスト及び光熱費等のランニングコスト（維持管理費用等）を含む。

【注意】

あくまでシミュレーションであり、事業期間や概算費用等については、実際と異なる場合がある。

| モデルケース | C 現地建替え・一部改修 (本館は解体) | D 移転建替え・一部改修 (本館は解体) |
|---------------------|--|---|
| イメージ図 | | |
| 条件等 | <ul style="list-style-type: none"> 仮移転を減らすため、新庁舎を1期、2期に分けて建設 新庁舎(2期)と北別館、新庁舎(1期)を接続する | <ul style="list-style-type: none"> 工期を分けずに新庁舎を建設する 庁舎敷地は、笹林公園の代替公園とする |
| 事業期間 | 約10年 (うち、新庁舎建設は約4年) | 約8年 (うち、新庁舎建設は約2年) |
| 概算費用 ※1 | 85.6億円 | 89.7億円 |
| 次の維持・管理の方針を決めるまでの期間 | 約75年(建設後) | 約75年(建設後) |
| 年あたり費用 ※2 | 約4.3億円/年 | 約4.4億円/年 |
| 庁舎の統合 | 一部統合される | ほぼ統合される |
| 課題の 解消性 | 高い バリアフリー等の課題がほぼ解決 | 高い バリアフリー等の課題がほぼ解決 |
| 仮移転 必要性 | 有り 移転計画を円滑に進めれば、仮庁舎は不要 | 無し 一度に引越しできるため、仮移転不要 |
| 公共施設 合築可能性 | 低い 合築するには敷地が少ない | 有り 計画の自由度が高い |
| 課題 | <ol style="list-style-type: none"> 分散配置を踏まえた部局の再配置 登録有形文化財(本館)の登録抹消に係る手続きが必要(約9か月) 周辺の住環境に影響(道路等) | <ol style="list-style-type: none"> 笹林公園の敷地整備 代替公園の整備 登録有形文化財(本館)の登録抹消に係る手続きが必要(約9か月) 周辺の住環境に影響(道路等) 来庁者駐車場と新庁舎の高低差 |

※1：仮庁舎や移転に要する費用などを含む。企業局及び職員会館分を除く。

※2：ケースA及びケースB(本館のみ)は改修後20年、ケースB(本館以外)、ケースC、ケースDは新庁舎建設から75年までにかかる費用をもとに、年あたりの費用を算出。定期的な改修費や建替え費等のインシヤルコスト及び光熱費等のランニングコスト(維持管理費用等)を含む。

(3) 財源内訳（見込）

【単位：億円】

| 区分 | | A | B | C | D |
|-----------------------------------|-----------------------------|------|------|------|------|
| 概算費用[※1] (A) | | 41.2 | 76.3 | 85.6 | 89.7 |
| 財源内訳 | 社会資本整備総合交付金(B) | 1.0 | 1.4 | 2.0 | 1.0 |
| | 地方債充当額(C)[※2] | 26.8 | 46.3 | 52.1 | 55.4 |
| | 一般財源[※3] (D)=(A)-(B)-(C) | 13.4 | 28.6 | 31.5 | 33.3 |
| 地方交付税算入額(E) | | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.2 |
| 将来負担額(F)=(C)-(E) (将来の一般財源の負担額) | | 26.5 | 46.2 | 51.9 | 55.2 |
| 市負担額(G)=(D)+(F) | | 39.9 | 74.8 | 83.4 | 88.5 |

(交付金は現行制度を基に算出、地方債は時限措置が終了すると仮定し算出)

- [※1] ・設計、監理、工事、解体、公園整備、道路整備、仮庁舎整備、仮設駐車場、情報ネットワーク整備、移転、備品等の経費を含む。
 ・償還利子は含んでいない。
 ・概算費用の一部を、社会資本整備総合交付金及び地方債の対象外経費として見込んでいる。

- [※2] 地方債は以下のメニューの活用を想定。

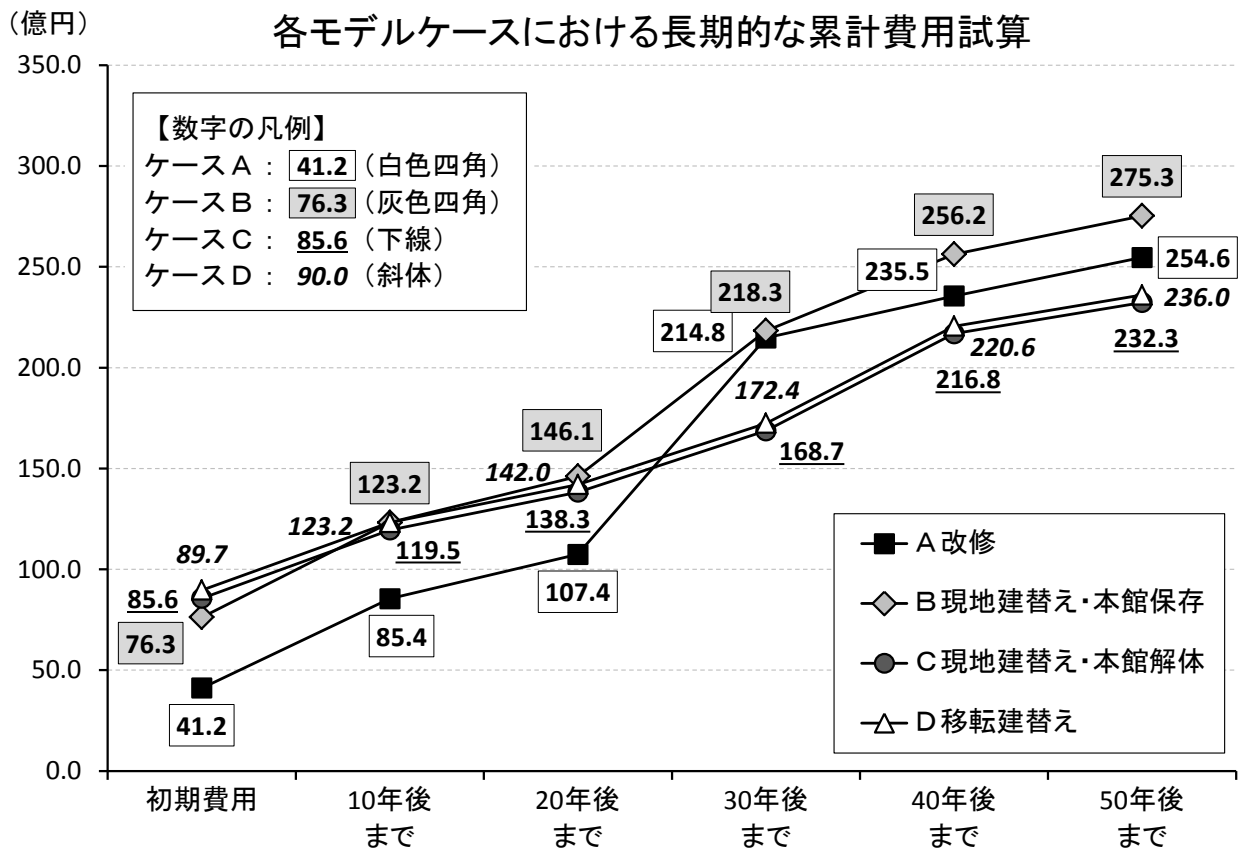
| 地方債の名称 | 充当率 | 備考 |
|------------------|-----|--|
| 一般単独事業債 (一般) | 75% | 庁舎整備事業を含め多くの事業に活用できる。 10～15年間での償還を予定。 ※地方交付税算入無し |
| 一般補助施設等 整備事業債 | 75% | 国庫補助金を伴う庁舎整備事業等に活用できる。 20～25年間での償還を予定。 ※地方交付税算入無し |
| 公共事業等債 | 90% | 国庫補助金を伴う公園や道路等の整備事業に活用できる。15～20年間での償還を予定。 ※一部に地方交付税算入有り |

現在、事業期間が32年度までとなっている市町村役場機能緊急保全事業債及び緊急防災・減災事業債の期間が延長される場合は、充当率や地方交付税算入率が高いことから、両事業債の活用を優先的に検討する。

- [※3] 一般財源の一部として、庁舎等建設積立基金（現在高：約18.9億円〔平成30年5月末現在〕）の充当を予定している。

(4) 今後 50 年間の費用の見込み

庁舎整備の方法を検討する上では、将来負担を含めた費用（累計費用）が重要な視点の一つとなるため、各モデルケースの累計費用を以下のとおり算出した。



※ 1 : 上のグラフにおける累計費用は、定期的な改修費や建替え費等のイニシャルコスト及び維持管理費用等のランニングコストを含め、算出している。

※ 2 : モデルケース A は、本館と新館を改修から 20 年後に建替えた場合、モデルケース B は、本館を改修から 20 年後に建替えた場合で算出している。

(約 20 年後にその後の維持や管理について再度、検討する必要がある。)

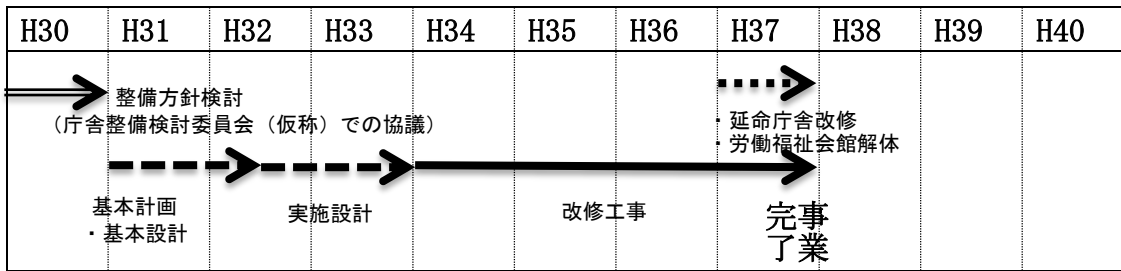
(累計費用の試算結果)

- モデルケース A では、事業初期の庁舎整備が全て改修となっているため、はじめの 20 年までは費用を抑えることができる。しかし、20 年後以降、耐用年限を迎えた本館の建替えが必要となると仮定した場合、多くの費用が必要となる。
- モデルケース B では、本館の改修かつ庁舎の建替えを行うため、初期費用が高額となる。また、20 年後以降、耐用年限を迎えた本館の建替えが必要となるとを仮定した場合、50 年後までの累計費用は、他のモデルケースと比べ最も高額である。
- モデルケース C と D は、庁舎の建設場所が異なるが、整備面積が同じであるため、累計費用も同じように推移する。初期費用は高いが、耐用年数の短い庁舎は解体し、比較的長い期間の使用ができる庁舎のみを活用したことで、A や B に比べ、将来の累計費用が抑えられている。

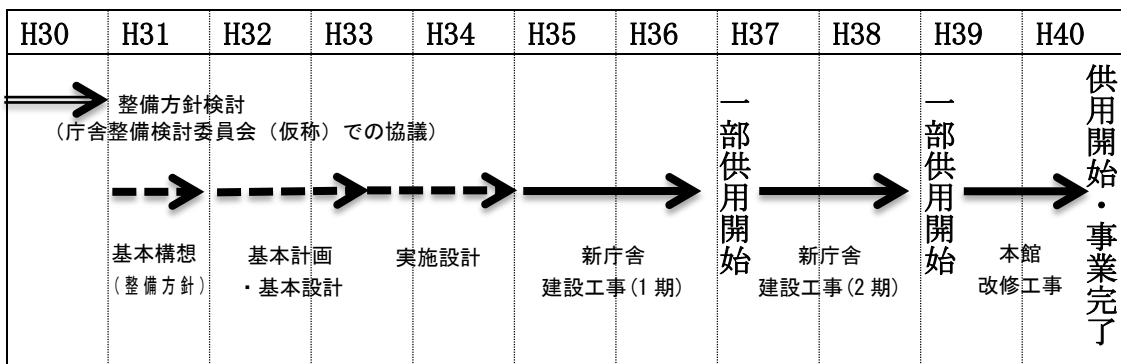
(5) 事業スケジュール

各モデルケースにおける事業スケジュールは、以下のとおり。

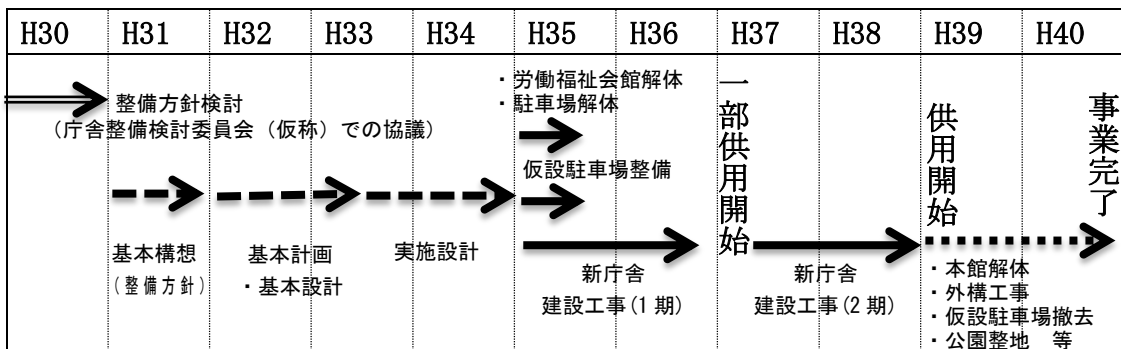
【A：改修／本館改修の場合】



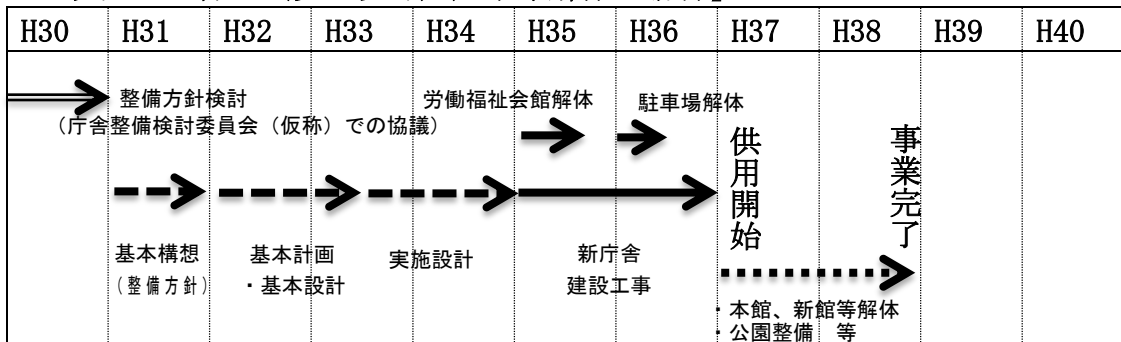
【B：改修・建替え(現地)／本館改修の場合】



【C：改修・建替え(現地)／本館解体の場合】



【D：改修・建替え(現地以外)／本館解体の場合】



5 論点の整理

今回行ったシミュレーションでは、今後、本市の庁舎整備の方向性を検討するにあたって大きな要因となる事業費について、以下の留意点が明らかになった。

- ① 建替えを行う場合は、地方債、国庫補助、庁舎等建設積立基金（平成30年5月末現在高 約18.9億円）の活用以外にも財源の確保が必要である。
- ② 庁舎規模検討の前提となる将来の行政需要や職員数の変化については、継続して研究する必要がある。
- ③ 全国的な建設需要の高まりにより建設単価が上昇しており、その動向に注視しておく必要がある。
- ④ 建替えの順序（ローリング計画）により事業費は大きく変動する。とくに仮庁舎の設置は事業費が増大する要因となるため、効率的な整備計画を検討する必要がある。

これらを念頭に以下の項目について整理し、整備方針を検討する。

（1）庁舎に求められる機能

災害対策の拠点、各部局部署の分かりやすい配置や総合案内の充実、バリアフリーの対応や環境への配慮など、庁舎に求められる機能について検討する必要がある。

（2）整備手法

各モデルケースの特徴をふまえ、（1）の庁舎に求められる機能への対応性、市民負担などを総合的に勘案し、改修、建替え、一部建替え等の整備手法を検討する必要がある。

【本館の改修、建替えの検討】

本館については、登録有形文化財としての歴史的価値やシンボル性ととも、市民負担、庁舎に求められる機能への対応性等を総合的に検討する必要がある。

（3）建替えの際の建設場所

建替えを伴う整備を実施する場合には、市民の利便性や敷地の現況などの立地特性、事業期間中の業務継続等を勘案し、現地または現地以外の建替え場所を検討する必要がある。

6 今後の対応方針

今回のシミュレーションを参考に、専門家の意見、市民の意見を聞きながら上記の論点を整理し、平成30年度内に改修、建替え、一部建替え、建替えを伴う場合は現地又は現地以外での建替え、目標年度等の対応方針を決定する。

なお、建替えを伴う場合は、概算費用が高額となり、工期も長くなることが想定されるため、民間資金やノウハウの活用などの事業手法も視野に入れながら検討することとする。