

我孫子市役所庁舎整備計画
(個別施設計画)

令和3年1月

令和4年4月 一部改訂

我孫子市

目次

第1章 はじめに	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象施設	3
第2章 長寿命化と建替えの検証	4
1 既存庁舎の構造躯体の評価	4
2 既存庁舎の機能性の評価	6
3 財政面の評価	7
4 長寿命化と建替えの検証結果	10
第3章 長寿命化計画	11
1 計画の期間	11
2 施設の現状	12
3 施設への対策	16
第4章 新庁舎建設へ向けての準備	19
1 検討時期	19
2 財源の確保	19

第1章 はじめに

1 計画の背景と目的

本市は、1955年（昭和30年）に2町1村が合併し我孫子町となり、1970年（昭和45年）に市制を施行し我孫子市となりました。

高度経済成長期には、東京のベッドタウンとして宅地開発が進行し、人口も急増しました。これに伴い、保育園や学校、道路などを次々と建設し、公共サービスの提供や市民生活の基盤づくりを行うとともににぎわいも生まれるなか、1968年（昭和43年）に現在の本庁舎及び議会棟が建設されました。

しかしながら、高度経済成長期に集中整備された公共施設等は老朽化が進んでいることから、その安全確保のため、機能維持や建替えのための費用が増え続けることが見込まれています。

このような状況に対して、各地方公共団体は、国から「公共施設等総合管理計画」策定の要請を受け、本市では2016年（平成28年）6月に「我孫子市公共施設等総合管理計画」を策定しました。その基本方針を踏まえた各施設の個別施設計画（インフラ長寿命化基本計画：2013年11月にインフラ老朽化対策の推進に関する関連省庁連絡会議決定に基づく）を定めることにより、公共施設の再編や安全確保と維持管理の取り組みを進めることとしています。

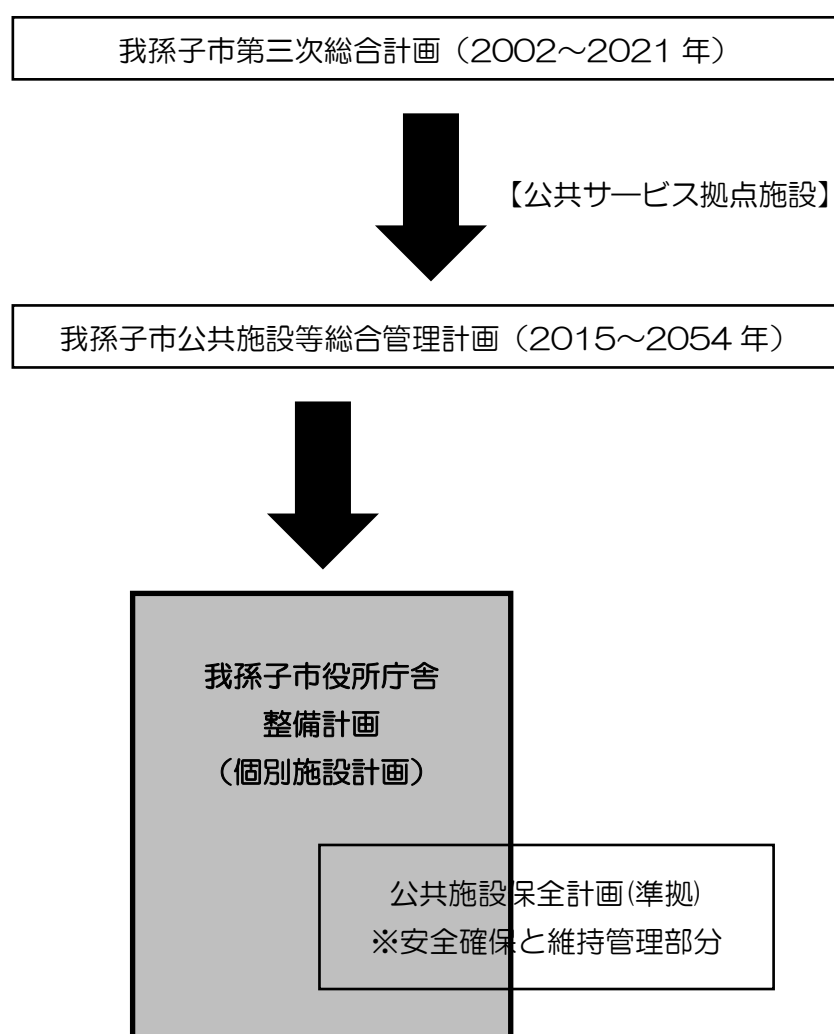
本計画は、行政系施設のうち、公共サービスの拠点施設、更には、災害時の対策本部ともなる市役所庁舎の個別施設計画として、建替えの検証も含めた今後の整備方針を整理するとともに、施設の安全確保をはじめとした維持管理を図るため策定するものです。

2 計画の位置づけ

国が示す公共施設の総合的な管理に関する基本的な考え方は、学校や庁舎等の公共施設について、類型ごとに再編や安全確保と維持管理の取り組みを個別施設計画に定めていくこととされています。（縦串計画）

また、本市では、その類型ごとの計画とは別に、安全確保と維持管理の部分を担当する我孫子市公共施設保全計画（横串計画）を各類型に共通する計画として策定しており、本計画の対象施設についても、改修の考え方など準拠したものとなっています。

■本計画と関連計画の関係イメージ

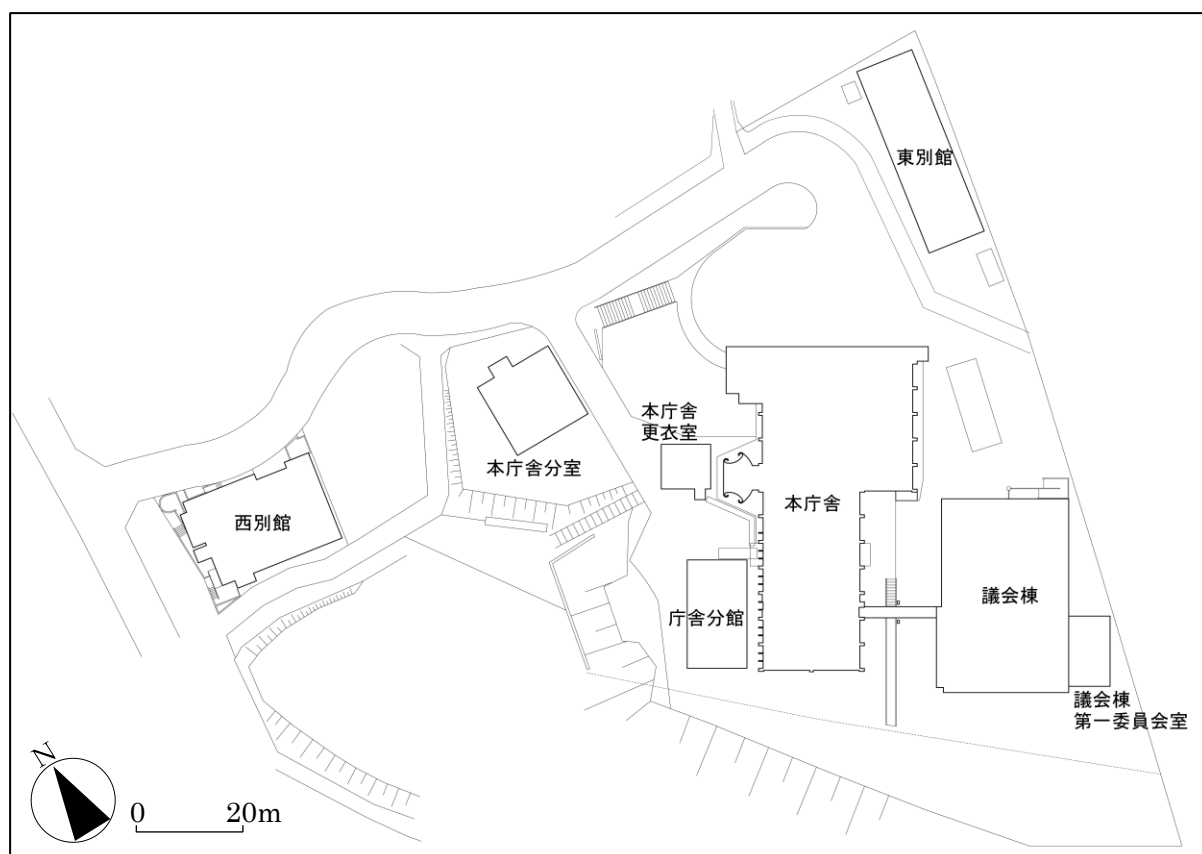


3 計画の対象施設

本計画の対象施設は、行政系施設（市役所庁舎）とします。

分類	施設名	建築年度	延床面積 (㎡)	構造	備考
行政系施設 (市役所庁舎)	本庁舎	1968	3,200.36	RC	
	議会棟	1968	1,117.82	RC	
	東別館	1984	794.98	S	
	西別館	1991	1,484.77	RC	
	庁舎分館	1998	443.44	S	
	議会棟第一委員会室	1990	105.00	S	
	本庁舎更衣室	1988	148.38	S	
	本庁舎分室	1969	265.47	RC	社会福祉協 議会事務所 として利用
合計			7,560.22		

※構造欄のRCは鉄筋コンクリート造、Sは鉄骨造を示しています。



市役所庁舎位置図

第2章 長寿命化と建替えの検証

市役所庁舎は、市の公共施設の中でも最も古い建物の一つです。特に、庁舎床面積の半分以上を占める本庁舎や議会棟は、建築後 52 年が経過し、今後も使用に耐えうるかの検証が必要です。

この章では、「構造躯体」「機能性」「財政面」の 3 つの観点から既存庁舎の建物を評価するとともに、建替えについてもシミュレーションすることで、実情にあった整備方針を示します。

1 既存庁舎の構造躯体の評価

建物を安全に使用するには、柱や梁などの構造躯体に物理的・化学的要因での劣化がないことが必要です。

本市の建物の耐用年数の考え方は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（1988 年 日本建築学会）における、普通品質で施工された鉄筋コンクリート造と鉄骨造の年数を参考としています。

公共施設等総合管理計画においては、鉄筋コンクリート造 60 年、鉄骨造 45 年を標準的な耐用年数とし、公共施設保全計画では、建築年数 60 年を目途にコンクリートの強度やコンクリートの中酸化の状況を確認し、建築物の安全性が確保できることを前提に、学会が示す目標耐用年数の最大 80 年までの使用に向けた検討をしております。

■ 「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）からの抜粋資料

	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	
		重量鉄骨	軽量鉄骨
学校・官庁	60 年（50～80 年）	60 年（50～80 年）	40 年（30～50 年）

※（ ）内数値は学会が示す目標耐用年数とする範囲を示す。

この考え方に基づき、標準的な耐用年数までの残存年数が 10 年程度となっている「本庁舎」「議会棟」「東別館」「本庁舎分室」を対象に、構造躯体が目標耐用年数の最大 80 年まで使用可能か調査・検討を行いました。なお、その他の庁舎は同様な時期に検討の必要性も含めて判断することとします。

構造躯体の調査・検討の結果に対する評価は、日本建築学会の知見をもとに定めている「我孫子市構造躯体健全性評価方法」に基づいて行っています。

既存庁舎の構造躯体の評価結果（注1）は、次の表に示すとおりで、一部の建物において条件はありますが、長寿命化は可能との結果となっています。特に、庁舎床面積の半分以上を占める本庁舎と議会棟は、2048年まで耐えうるとの結果となっています。

今回、調査・検討を行わなかった「西別館」「庁舎分館」「議会棟第一委員会室」「本庁舎更衣室」については「標準的な耐用年数」の終年を設定していますが、将来の調査と評価により延伸できる可能性があります。

■ 既存庁舎の構造躯体の評価結果

施設名	評価結果	耐用年数の終年
本庁舎	目標耐用年数の最大 80 年まで使用可能。	2048 年
議会棟	目標耐用年数の最大 80 年まで使用可能。	2048 年
東別館	屋根及び外壁等の大規模改修と部材の一部を交換することで目標耐用年数の 60 年まで使用可能。（注2）	2044 年
本庁舎分室	1 階は屋根及び外壁等の大規模改修を行うことで目標耐用年数の 80 年まで使用可能。 2 階はコンクリートの中性化が評価基準を超えていたので標準的な耐用年数の 60 年まで使用可能。	1 階 2049 年 2 階 2029 年
西別館	現時点では標準的な耐用年数の 60 年まで使用可能。	2051 年
庁舎分館	現時点では標準的な耐用年数の 45 年まで使用可能。	2043 年
議会棟 第一委員会室	現時点では標準的な耐用年数の 45 年まで使用可能。	2035 年
本庁舎更衣室	現時点では標準的な耐用年数の 45 年まで使用可能。	2033 年

注1：この評価結果は「本庁舎及び議会棟の耐用年数に関する調査報告書」、「東別館耐用年数調査業務委託報告書」、「本庁舎分室の耐用年数に関する調査報告書」から結果のみを抜粋して一覧表にまとめています。

注2：東別館は鉄骨造であるため長寿命化の目標耐用年数は一旦 60 年としますが、10 年ごとに発錆状況調査を行い、結果が良好であれば目標耐用年数の最大 80 年まで延長することができることとしています。

2 既存庁舎の機能性の評価

市民への公共サービスの円滑な提供には、建物内の課の配置やスペース、共用部分の利便性、必要な設備などの機能性に支障がないことが必要です。

現在における既存庁舎の機能性を把握するため、既存庁舎内外に配置される全課に対して「庁舎施設の機能改善の意見照会」（令和元年7月実施）を行いました。

意見のうち機能性に関連する主なものに、トイレや照明などの老朽化への対応や執務スペースの狭さに対する意見がありましたが、既存施設の改修やレイアウトの工夫で対応が可能と評価できるものでした。また、エレベーターの設置については、古い法規制時代に建築した庁舎であることから、既存施設への対応は限定的なものになります。

市職員の通常の業務を遂行する観点から、公共サービスに必要な施設の機能性の評価においては、現時点で建替えが必須となるような既存庁舎の機能上の支障はありませんでした。

ただし、既存庁舎を長寿命化して使用していく場合においては、適宜、改修や更新により対応が必要な機能もあるということと、建替えする場合においては、会議室や倉庫などを標準的な床面積で設置するなどの見直しが必要とも認識されました。

■ 既存庁舎機能に関する主な意見と対応方法

主な意見	対応方法
トイレの改修が必要ではないか。	長寿命化改修に合わせたトイレリニューアルを計画する。
空調設備の更新が必要ではないか。	計画的な空調設備の改修や更新を行う。
個室の授乳スペースの設置が必要ではないか。	現在各課で使用している倉庫スペース等を活用し、設置の検討を行う。
照明が暗いので更新が必要ではないか。	長寿命化改修に合わせた LED 照明への更新を計画する。
執務スペースが狭いのではないか。	①現在の職員 1 名あたりの事務室床面積は、国基準との比較では狭いことは事実であるが、今後、職員の大幅な増加は計画されていないので現状を維持する。 ②将来人口の減少に合わせ、職員数の減少も想定されるため、空きスペースが確保される可能性がある。
高齢者や車いすの方のためにエレベーターの設置が必要ではないか。また、庁舎間の移動も不便ではないか。	職員が出向くことで対応できない事柄が発生した場合は、建物構造・スペースの確保・法制限・財政面からエレベーターの後付けが困難なことから、車いす用階段昇降機の設置を検討する。

3 財政面の評価

今後も厳しい財政状況が見込まれる中、持続可能な行政運営を行っていくためには、庁舎に求められる安全性や機能を確保できることを前提としながら、財政面にも配慮した整備手法を選択する必要があります。

財政面の評価にあたっては、現庁舎を長寿命化させる場合と新庁舎へ建替える場合の、それぞれ目標とする耐用年数までにかかる総費用を算出した上で、単年度あたりの費用を比較します。

■現庁舎を長寿命化する場合の費用

現在の庁舎を長寿命化して目標耐用年数まで使用する場合には、現庁舎の老朽化状況を勘案し、安全性や機能の維持のために必要な改修を計画的に実施していく必要があります。

これらの改修にかかる費用は、目標耐用年数に達する2048年までの今後29年間に総額約14億5,000万円と試算され、単年度あたり約5,000万円かかる結果となりました。

(P.16,17 第3章 3 施設への対策 参照)

■新庁舎へ建替える場合の費用

新庁舎へ建替える場合の費用試算には、支出要因として、用地取得費、新庁舎建設費、旧庁舎解体費のほか、80年間使用することにあたっての大規模改修費を見込む必要があります。また、収入要因としては旧庁舎の跡地の売却費用を見込むこととします。

なお、前述の現庁舎の機能上の課題を踏まえ、新庁舎の面積は、総務省の地方債事業費算定基準に示されている、地方自治体の標準的な庁舎規模の基準に合わせて算定しています。(P.8 「新庁舎必要面積算定資料」参照)

これらを考慮した総費用は、目標耐用年数に達する80年間で総額約101億1,000万円と試算され、単年度あたり約1億2,600万円かかる結果となりました。

(P.9「新庁舎建設費試算資料」参照)

検証の結果、新庁舎へ建替える場合は、現庁舎を長寿命化しながら使用していく場合と比較して、単年度あたり2倍以上の費用がかかると試算されました。したがって、財政面では現庁舎を長寿命化しながら使用していく方が有利と言えます。

【参考】

■新庁舎必要面積算定資料（総務省「地方債同意基準等」に基づき算定）

区分	職員数 (人)	換算率	換算職員数 (人)	基準面積 (㎡)	標準面積 (㎡)	
(イ) 事務室						5,189
特別職	3	20.0	60	4.5	270	
部長・次長級	25	9.0	225	4.5	1,013	
課長級	40	5.0	200	4.5	900	
補佐・係長級	120	2.0	240	4.5	1,080	
一般職員	428	1.0	428	4.5	1,926	
小計（職員数）	616		1,153	4.5	5,189	
(ロ) 倉庫	(イ) の面積の 13% に相当する面積				674	
(ハ) 会議室等	7.0 ㎡ に常勤職員数の現在数を乗じて得た面積				4,312	
(ニ) 玄関等	(イ) + (ロ) + (ハ) の合計面積の 40% に相当する面積				4,070	
(ホ) 車庫等	本庁舎において直接使用する自動車台数 × 25.0 ㎡			3	75	
(ヘ) 議事堂	議員定数に 35.0 ㎡ を乗じた面積			24	840	
総務省「地方債同意基準等」による算定 合計					15,160	

※職員数は平成 30 年度時点の人数で算定。

※教育委員会の執務スペースは、現在は水道局の 4 階を賃借しているが、新庁舎を整備する場合は本庁舎へ集約することを想定し、上記算定に加えている。

■新庁舎建設費用試算資料

【支出】			
	m ² 単価 (円)	数量 (m ²)	金額 (円)
(ア) 用地取得費	102,460	10,000	1,024,600,000
(イ) 新庁舎建設費	400,000	15,160	6,064,000,000
(ウ) 旧庁舎解体費	30,000	7,560	226,800,000
(エ) 新庁舎大規模改修費 (新庁舎建設費の60%)			3,638,400,000
(オ) 支出計			10,953,800,000
【収入】			
	m ² 単価 (円)	数量 (m ²)	金額 (円)
(カ) 旧庁舎跡地売却益	80,000	10,598	847,840,000
(キ) 収入計			847,840,000
【収支】			
(オ) 10,953,800,000 - (キ) 847,840,000 =		10,105,960,000	
単年度あたり		126,324,500	
【算出根拠】			
(ア) 用地取得費			
単価：2019年の我孫子市の地価公示価格の平均額92,214円に、実勢価格に近付ける補正として0.9を除した。(92,214円÷0.9=102,460円)			
数量：必要な延床面積15,160m ² を一般的な用途地域（建ぺい率60%、容積率200%）でも計画が可能となるよう敷地面積を約10,000m ² とした。			
※用地取得費を計上したことについて			
仮庁舎を建設した場合は21.30億円(他市事例から)の支出が想定されるが、用地取得費の10.24億円より財政的負担が大きい。このため近年の新庁舎建設自治体の動向からは、現敷地に余裕があれば仮庁舎なしで建替えを計画し、余裕がない自治体は別敷地に建替える計画が多い。本市においても、仮庁舎なしで別敷地での建設が現実的と考えられる。			
(イ) 新庁舎建設費			
単価：総務省の公共施設更新費用試算ソフトの分類別単価を採用。(行政系施設40万円/m ²)			
数量：総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」から算出。			
(ウ) 旧庁舎解体費			
単価：公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果(平成25年12月総務省)における全国1,081件の庁舎解体実績から平均単価を算出。(29,622円/m ² から約3万円/m ² とした。)			
数量：公共施設等総合管理計画の本庁舎、議会棟、東別館、西別館、庁舎分館、議会棟第一委員会室、本庁舎更衣室、本庁舎分室の延床面積を合計した。			
(エ) 新庁舎大規模改修費			
費用：公共施設等総合管理計画のモデル計画書を参考に建設費の6割を計上した。			
(カ) 旧庁舎跡地売却益			
単価：2019年国税庁相続税路線価から、庁舎周辺の平均を60,000円/m ² とし、実勢価格に近付ける補正として、0.75を除した。(60,000円÷0.75=80,000円)			
数量：固定資産台帳の本庁舎、議会棟、東別館、西別館、庁舎分館、議会棟第一委員会室、本庁舎更衣室、本庁舎分室の土地面積を合計した。			

4 長寿命化と建替えの検証結果

「構造躯体」「機能性」「財政面」の3つの観点から既存庁舎の建物を評価するとともに、建替えについてもシミュレーションすることで、本市の実情にあった今後の庁舎整備方針を示します。

■検証比較表

	構造躯体の評価	機能性の評価	財政面での評価
既存庁舎の長寿命化案	主な庁舎（本庁舎・議会議棟）は、建築後80年まで耐えうる（2048年までの今後29年）	建替えが必須となるような既存庁舎の機能上の支障はないが、改修や更新により対応が必要な機能もある	2048年までの今後29年に渡り単年度あたりにかかる費用は約5,000万円
建替え案	建築後80年まで耐えうる前提	更なる利便性の向上も期待できる	建替え後80年に渡り単年度あたりにかかる費用は約1億2,600万円

評価結果をまとめた検証比較表からは、既存庁舎を今後使用するうえで、建物を安全に使用することと公共サービスを提供する機能に支障がないこと。また、今後29年に渡り単年度あたりの費用として約5,000万円かかることがわかります。

一方、既存庁舎を解体撤去し、建替えを実施した場合は、新しい建物の安全性と機能性の確保は当然であり、公共サービスの提供空間や執務空間として、更なる利便性の向上も期待できますが、建替え後80年に渡り単年度あたりにかかる費用は約1億2,600万円と試算され、既存庁舎の長寿命化案の2倍以上の費用が毎年かかることがわかります。

この比較表の見方を変えると、本市においては幸いなことに「構造躯体上の限界のため安全に支障がある」「公共サービスや執務が滞るような支障がある」ことがなかったことが検証でき、今後の庁舎整備の方向性に選択の余地と同時に時間的猶予が生じたとも言えます。

本市の財政状況は厳しく、今後、更に少子高齢化と人口減少が進展する中で、今まで以上に厳しさが増すことも予想されています。

このため、これまでの検証を含む市の実情を踏まえると、「既存庁舎を長寿命化して使用する」案が整備方針として妥当と判断できます。

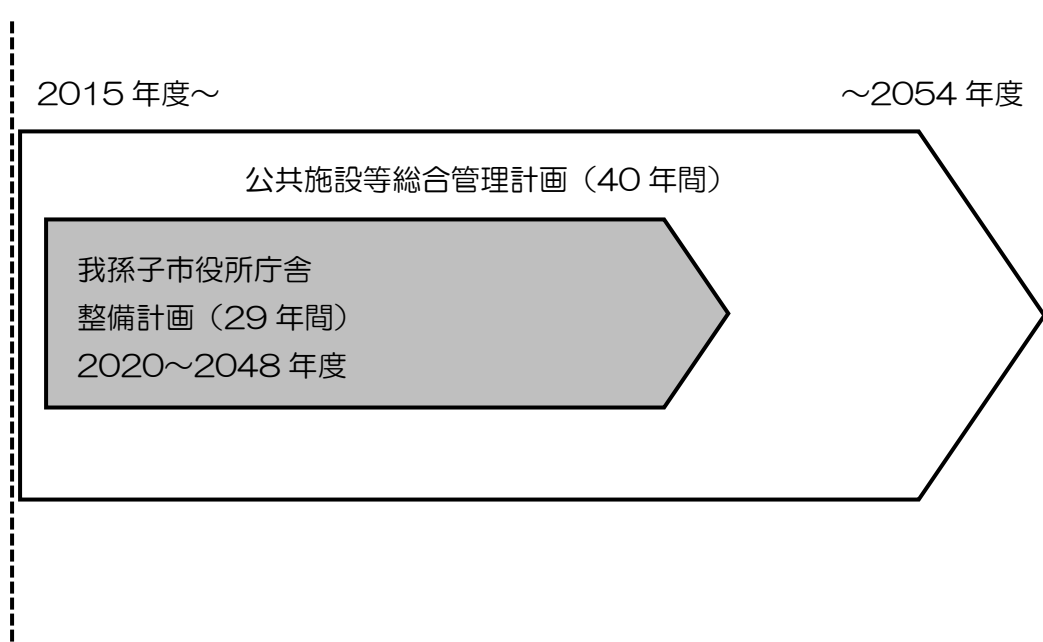
第3章 長寿命化計画

この章では、第2章において、庁舎整備方針を「既存庁舎を長寿命化して使用する」とことと示したことを受け、具体的な長寿命化計画を定めます。

1 計画の期間

計画期間は、主な庁舎（本庁舎・議会棟）の目標耐用年数の最大 80 年まで使用することに合わせて、東別館、庁舎分館、議会棟第一委員会室、本庁舎更衣室についても同期間使用できると仮定し、計画対象施設すべてについて 2020～2048 年度の 29 年間とします。

なお、今後実施することとしている施設の構造躯体の評価結果や鉄骨造の発錆状況調査結果、公共施設等総合管理計画の見直しや社会情勢の変化、市内不動産の動き、財政状況を勘案し、適宜、本計画の見直しを行います。



2 施設の現状

ここでは本計画の対象施設について、当該施設が果たしている役割・機能・利用状況・重要性・建築物の状態等の情報を整理し、施設への対策を実施する際に考慮すべき事項を整理します。

(1) 本庁舎

①役割・機能・利用状況・重要性

本庁舎は 1968 年に公共サービスの拠点として、鉄筋コンクリート造の地下1階、地上2階の3階建てとして建設されました。

地下1階には市民活動支援課、市民安全課、情報政策課が配置されるとともに、本庁舎の空調設備や受変電設備などが設置されています。1階は市民サービスの中心的役割を担う市民課、収税課、課税課、国保年金課などが、2階は管理部門となる総務部、企画財政部が配置されています。

建物の構造は旧耐震建築物となりますが耐震補強がされています。また、屋上には停電時に災害対策本部等へ電気供給するための太陽光パネルを設置しています。

②建築物の状態

建設から52年が経過していますが、老朽化に対応した次のような修繕等が計画的に行われています（過去15年の主な修繕等を記載。）。

ただし、建築物のそれぞれの部位については、定期的に改修周期を迎えるので計画的な修繕等が必要です。

2005年 ・西側外壁、塔屋外壁、便所外壁の塗装改修
・塔屋屋上防水改修

2007年 ・耐震補強
・北側外壁、東側外壁、南側外壁の塗装改修
・塔屋以外の屋上防水改修

2010年 ・非常用発電機の更新

2015年 ・太陽光発電設備の設置

2016年 ・1階LED照明への交換

2017年 ・受変電設備の更新

(2) 議会棟

①役割・機能・利用状況・重要性

議会棟は1968年に本庁舎と共に、鉄筋コンクリート造の地上2階建てとして建設されました。1階は議会図書館、会議室、駐車場、空調設備の機械室が、2階は議場、議員控室、議会事務局などが配置されています。

建物の構造は旧耐震建築物となりますが耐震補強がされています。災害時には議会棟A・B会議室が災害対策本部となりますが、本庁舎屋上の太陽光パネルで発電された電気が議会棟1階に設置されている蓄電池に蓄えられ災害対策本部等へ電気が供給される仕組みとなっています。

②建築物の状態

建設から52年が経過していますが、老朽化に対応した次のような修繕等が計画的に行われています（過去15年の主な修繕等を記載。）。

ただし、建築物のそれぞれの部位については、定期的に改修周期を迎えるので計画的な修繕等が必要です。

- 2005年 ・屋上防水改修
- ・議場屋根塗装改修
- 2008年 ・耐震補強
- ・外壁塗装改修

(3) 東別館

①役割・機能・利用状況・重要性

東別館は1984年に鉄骨造2階建てとして建設されました。1階は都市部が配置され、2階は建設部が配置されています。建物の構造は新耐震建築物となり耐震診断や耐震補強は必要ありません。

②建築物の状態

建設から36年が経過していますが、次のような修繕等が行われています（過去10年の主な修繕等を記載。）。

なお、老朽化が進んでいるため、早期に屋根及び外壁等の大規模改修が必要です。

- 2018年 ・LED照明への交換
- 2019年 ・受変電設備の撤去

(4) 西別館

①役割・機能・利用状況・重要性

西別館は 1991 年に鉄筋コンクリート造の 4 階建てとして建設されました。

1 階・2 階には子ども部が配置されていて、2 階から 4 階は健康福祉部が配置されています。建物の構造は新耐震建築物となり耐震診断や耐震補強は必要ありません。

②建築物の状態

建設から 29 年が経過していますが、老朽化に対応した次のような修繕等が計画的に行われています（過去 10 年の主な修繕等を記載。）。

ただし、建築物のそれぞれの部位については、定期的に改修周期を迎えるので計画的な修繕等が必要です。

2010年 ・空調設備更新

2013年 ・エレベーター防災対策

2015年 ・外壁改修

2017年 ・LED照明への交換

(5) 庁舎分館

①役割・機能・利用状況・重要性

庁舎分館は 1998 年に鉄骨造の 2 階建てとして建設されました。

1 階は会議室が配置されていて、2 階は商業観光課、企業立地推進課が配置されています。建物の構造は新耐震建築物となり耐震診断や耐震補強は必要ありません。

②建築物の状態

建設から 22 年が経過しているため、経過年数に応じた劣化が見られます。特に空調設備などの設備関係で老朽化が進んでいます。したがって、建築物のそれぞれの部位については、改修周期に応じた計画的な修繕等が必要です。

なお、2016 年に手賀沼課及び農政課が水の館に移転したことに伴い、1 階を会議室に改修しています。

(6) 議会棟第一委員会室

①役割・機能・利用状況・重要性

第一委員会室は 1990 年に議会棟へ増築する形で建設されました。建物は鉄骨造の平屋建てで、議会開催中に行われる各委員会で使用されています。議会で使用されていない時は、会議室として利用されています。

建物の構造は新耐震建築物となり耐震診断や耐震補強は必要ありません。

②建築物の状態

建設から 30 年が経過しており老朽化が進んでいるため、改修周期に応じた計画的な修繕等が必要です。

(7) 本庁舎更衣室

①役割・機能・利用状況・重要性

本庁舎更衣室は 1988 年に鉄骨造 2 階建てとして建設されました。1・2 階とも更衣室として使用されていますが、1 階の一部に救護室が配置されています。建物の構造は新耐震建築物となり耐震診断や耐震補強は必要ありません。

②建築物の状態

建設から 32 年が経過しており老朽化が進んでいるため、改修周期に応じた計画的な修繕等が必要です。

(8) 本庁舎分室

①役割・機能・利用状況・重要性

本庁舎分室は当初、法務局我孫子出張所として 1969 年に建設されました。その後、法務局我孫子出張所は 1994 年に廃止され、1995 年から社会福祉協議会の事務所として利用され現在に至っています。

建物は鉄筋コンクリート造の地上 2 階建てで、1 階は社会福祉協議会の事務所及び市で利用している倉庫となっています。2 階は 1 階と同様に社会福祉協議会の事務所として利用されています。

構造的には旧耐震建築物となりますが 2009 年度に耐震診断を行った結果、耐震性がある建物と判断されています。

②建築物の状態

建設から 51 年が経過していますが、当市で管理されていない時期があったため修繕履歴は不明です。

「本庁舎分室の耐用年数に関する調査報告書」の中で、建築物外観の劣化状況の目視調査が行われていますが、外壁等においてコンクリートの爆裂、ひび割れ、浮きなどが見られ、屋根においてはシート防水の経年劣化が見られます。

2 階は「既存庁舎の構造躯体の評価結果」のとおり、標準的な耐用年数である 60 年以内までの使用となります。1 階は老朽化が進んでいるため、屋根及び外壁等の大規模改修が必要です。

なお、2 階部分は標準的な耐用年数に達するまでに撤去する方向とし、今後、社会福祉協議会と協議していくこととします。

3 施設への対策

(1) 対策の優先順位の考え方

我孫子市役所庁舎は、行政系施設のうち、公共サービスの拠点施設、更には、災害時の対策本部ともなる施設として重要な役割を担っています。このため、今後も長期にわたって施設の運営を継続していくことが見込まれることから、公共施設等総合管理計画の「公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」の考え方に基づき、施設の長寿命化を図ります。

各施設については、第2章の「長寿命化と建替えの検証」で示しているとおり、標準的な耐用年数まで、またはそれ以上に活かしきることを念頭に、損傷が軽微な段階で予防的な修繕を行うとともに、計画的な改修を図ります。

なお、対策内容や実施時期の判断にあたっては、すべての施設において、利用者の安全に関わるものを最優先とします。

(2) 対策の内容・実施時期・費用

計画対象施設の長寿命化改修計画の概要について、対策の優先順位の考え方を踏まえ、実施時期・主な工種・費用を次のとおり示します。「建築物の保全の考え方」や「部位ごとの改修周期」については、公共施設保全計画の考え方に準拠しつつ、施設ごとに劣化の進行状況の違いを勘案し、修繕の内容、費用、時期を設定しています。

また、第2章の既存庁舎の機能性の評価で認識された意見や課題に対しては、現時点で可能なものについて対策の内容に反映しています。

■長寿命化改修計画の概要（見開きページで記載）

千円（税抜）

施設名	年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
本庁舎	経過	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
	対策	防災	空調	電気	排水	電気	電気	空調	外壁塗装	防災	予備	防災	屋根防水	予備	予備
		2,670	38,650	23,390	48,936	12,969	22,983	129,810	58,265	50,562	1,860	2,670	40,498	1,000	2,176
議会棟	経過	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
	対策	予備	電気	空調	電気	排水	屋根防水	空調	予備	鉄部塗装	外壁塗装	予備	予備	予備	予備
		1,000	7,226	35,040	11,135	25,826	21,370	11,160	1,000	3,327	42,977	1,000	1,000	1,000	1,068
東別館	経過	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
	対策	予備	予備	全体	予備	予備	予備	予備	予備	鉄部塗装	予備	予備	予備	予備	予備
		500	500	65,895	559	500	500	500	500	1,620	500	500	500	500	559
西別館	経過	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
	対策	予備	電気	換気	予備	昇降機	外壁塗装	内装	予備	予備	電気	空調	鉄部塗装	排水	予備
		500	15,796	17,419	500	20,610	16,842	9,456	500	500	2,240	20,100	2,600	66,832	500
庁舎 分館	経過	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
	対策	予備	予備	予備	空調	電気	鉄部塗装	予備	予備	予備	全体	予備	鉄部塗装	予備	予備
		500	500	500	7,741	4,218	1,130	500	500	500	30,041	500	1,130	500	534
議会棟 第一 委員会室	経過	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
	対策	予備	空調	予備	全体	予備	予備	予備	予備	予備	予備	予備	予備	予備	予備
		150	2,250	150	7,278	195	150	150	150	150	150	150	297	150	240
本庁舎 更衣室	経過	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
	対策	予備	空調	予備	予備	予備	全体	予備	予備	防災	予備	予備	鉄部塗装	予備	予備
		150	2,309	150	167	150	12,294	150	150	555	150	150	360	150	167
本庁舎 分室	経過	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
	対策	予備	予備	予備	予備	全体	予備	予備	予備	予備	予備	鉄部塗装	予備	予備	予備
		200	200	200	209	30,175	200	200	200	200	200	200	508	200	209
合計		5,670	67,431	142,744	76,525	94,643	75,469	151,926	61,265	57,414	78,118	25,725	46,438	70,332	5,453
総合計															

※ 61等の表示は、今後の構造躯体健全性評価や鉄骨の発錆状況調査を踏まえたうえで使用延伸を見込む期間を示す。

※ 表示は、1階部分の使用に限定する期間を示す。

千円（税抜）

2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	施設名
66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	本庁舎
鉄部塗装	防災	空調	外壁塗装	排水	予備	鉄部塗装	空調	電気	空調	電気	電気	屋根防水	予備	予備	
7,837	56,832	32,088	17,438	19,364	1,000	5,480	31,810	18,910	2,436	11,555	23,253	15,050	1,940	1,000	
66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	議会棟
鉄部塗装	予備	屋根防水	予備	予備	排水	屋根防水	電気	空調	電気	予備	予備	空調	予備	予備	
2,680	1,000	3,221	1,000	1,647	20,584	6,034	5,005	13,944	8,021	1,960	1,000	6,744	1,000	1,000	
50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	東別館
鉄部塗装	空調	予備	排水	電気	予備	鉄部塗装	予備	空調	予備	予備	—	—	—	—	
1,620	9,480	500	24,140	5,960	500	1,620	500	7,252	559	500	—	—	—	—	
43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	西別館
予備	外壁塗装	予備	電気	予備	予備	予備	給水	屋根防水	鉄部塗装	予備	外壁塗装	排水	予備	予備	
610	12,142	500	18,380	500	500	500	1,340	2,500	2,600	610	35,640	17,460	500	500	
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	庁舎 分館
予備	予備	予備	鉄部塗装	予備	予備	予備	予備	予備	鉄部塗装	—	—	—	—	—	
500	500	500	1,130	500	500	500	500	500	1,164	—	—	—	—	—	
44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	議会棟 第一 委員会室
予備	予備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
150	150	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	本庁舎 更衣室
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	本庁舎 分室
外壁塗装	予備	鉄部塗装	予備	予備	排水	予備	予備	鉄部塗装	予備	空調	予備	予備	予備	鉄部塗装	
2,772	200	508	200	200	4,040	200	200	508	209	5,918	200	200	200	508	
16,169	80,304	37,317	62,288	28,171	27,124	14,334	39,355	43,614	14,989	20,543	60,093	39,454	3,640	3,008	合 計
1,449,556														総合計	

第4章 新庁舎建設へ向けての準備

前章までは、「既存庁舎を長寿命化して使用する」ことを庁舎整備方針とし、2048年までの具体的な長寿命化計画を定め、今後の整備を進めていくこととしました。

この章では、既存庁舎の長寿命化の先に必ず到来する「新庁舎建設」に向けた準備の考え方を示します。

なお、最近の他市の事例からは、新庁舎を新規に建設する以外にも、既存民間施設の活用など多岐に渡った手法が見受けられますが、ここでは建替えを仮定します。

1 検討時期

市役所庁舎の中心的な役割を担う、本庁舎及び議会棟の耐用年数の終年は「構造躯体の評価」で検証したとおり2048年です。

この年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考に、建築物の使用期間を80年間までとしたものであり、現在の知見においてはこれ以上の耐用年数の延長は難しいものと考えます。

このため、2048年までには新庁舎を建設する必要があり、他市の事例を参考とすると、新庁舎建設構想から竣工までの期間は、概ね10年程度かかると想定されます。

本市においては、これを参考としつつ、更に、十分な期間として、15年程度の検討と建設期間を設けることとし、耐用年数の終年の15年前である2033年頃を目安に検討を開始することとします。なお、P.11にも示しているとおり、社会情勢の変化などにより本計画の見直しがあった場合は、検討時期も含め変更します。

2 財源の確保

新庁舎建設のためには財源の確保が大きな課題となります。

現時点では、新庁舎建設に活用できる国県等からの補助金はないため、基金と地方債（一般単独・一般事業：充当率75%）で賄っていく必要があります。

また、新庁舎建設に充てられる公共施設整備基金の残高は、ほとんど無い状態であるため今後において計画的に積み立てていく必要があります。

（1）2048年時点の新庁舎建設費用の試算

第2章の「長寿命化と建替えの検証」において、新庁舎建設費を約60億6,000万円（P.9 新庁舎建設費：用地取得費等を含まない建物だけの初期建設費）と試算しましたが、これは現時点での職員数での使用を見込んだ建替えを実施した場合です。

今後、本市の人口は減少することが推計されており、2048年時点に建替える場合の庁舎規模や建設費用は低減できると考えます。

2020年（令和2年）4月時点の人口は、約13万2,000人ですが、2018年（平成30年）の国立社会保障・人口問題研究所による推計における2050年の将来展望人口は約10万5,000人です。この推計には、外国人人口は含まれていないことから、これに近年の我孫子市内の外国人人口約2,000人を加えると、総人口は約10万7,000人となり、現時点と比較し約2割減少することになります。

この人口減少と同等の割合で職員数も減少すると仮定し、それに応じた適切な規模で2048年に新庁舎を建替えることを想定した場合の建設費は約50億2,000万円となります。（用地取得費等を含まない建物みの初期建設費）

なお、上記試算における庁舎面積や建設費用の算出根拠は、第2章「長寿命化と建替えの検証」において示した新庁舎建設費の試算に用いたものに準じています。

（2）基金の積立の試算

現在、大型事業である新廃棄物処理施設整備運営事業や湖北台保育園園舎建替事業が開始されており、今後も湖北分署の移転に伴う消防施設等整備事業が予定されているため、直ちに積立の財源を捻出することは難しい状況です。

このため、基金の積立の実施時期については、これらの大型事業への支出が落ち着く2026年（令和8年）頃からの積立を目指します。

また、積立の金額については、財源内訳を新庁舎建設費の75%を事業債で負担し、残りの25%を基金で負担することを想定すると、基金負担分は約12億6,000万円となります。

この基金負担分を2026年から、建替えの準備期間を考慮して本庁舎及び議会棟の耐用年数の終年の5年前である2043年までの17年間で積立てると仮定すると、単年度あたり約7,400万円を積立てることが必要になります。

なお、近年では建設費単価が高騰しており、他市の庁舎建設の事例においては、当計画で用いた試算根拠よりも高額な事業費となっている事例も見受けられることから、基金の積立額については、今後の社会情勢を加味しながら随時見直しを図っていく必要があります。

我孫子市役所庁舎整備計画
(個別施設計画)

令和3年1月

令和4年4月 一部改訂

我孫子市 財政部 資産管理課