

現庁舎の課題について

現在の府中市東西本庁舎は、西庁舎が昭和34年、東庁舎が昭和45年に建設されており、一般的なコンクリートの耐用年数の観点からは、残りが9年となっています。またこうした建物の老朽化に加え、高度情報化への対応の限界、バリアフリー対応の不足といった問題を抱えており、市民サービスの低下や行政効率の面でも支障が出始めている状況です。

〈現庁舎の課題〉

① 耐震性の欠如

現在の東西本庁舎は旧耐震基準^(※1)による建築のため、大規模地震の際には倒壊の危険性があります。庁舎内には市民生活に関わる多くの機能や大切な情報が存在するので、それらを守ることや、市役所の機能を維持し、防災・災害復興拠点としての役割を果たすには困難な状況といえます。

平成21年度に実施した「耐震診断結果」(表1)では、西庁舎(増築部分を除く)と東庁舎(増築部分を除く)の耐震性能が構造耐震指標(Ⅰs値)0.6^(※2)を下回っています。これは劣弱な構造と言わざるを得ず、大地震等の災害時に市民の安全・安心を守るための防災拠点として、早急に対策を講じることが必要です。

※1 旧耐震基準

建築基準法により定められている耐震に関する基準で、1981年5月以前に着工された建物の耐震に関する基準。

※2 構造耐震指標(Ⅰs値)

建物の耐震性能を表す指標。

建物の強度と粘り強さ、形状やバランス、経年劣化となどの要素を総合的に判断する。

Ⅰs < 0.3 の場合 : 地震に対して危険性が高い。

0.3 ≤ Ⅰs < 0.6 の場合 : 地震に対して危険性がある。

0.6 ≤ Ⅰs の場合 : 地震に対して危険性が低い。

表1 耐震診断結果

建物区分	構造等	診断範囲	Ⅰs値 (構造耐震指標)	建築年
西庁舎	鉄筋コンクリート造	地下1階～地上3階	0.32～0.64	昭和34年
		塔屋1階～3階	0.10～0.76	
西庁舎増築	鉄筋コンクリート造 (北側への増築部分)	地上1階～3階	1.06～2.03	昭和54年
東庁舎	鉄骨鉄筋コンクリート造 (6階から上は増築)	地下1階～地上5階	0.40～0.60	昭和45年
		地上6階～8階	0.69～1.14	昭和54年
		塔屋1階・2階	0.84～1.71	
東庁舎増築	鉄骨鉄筋コンクリート造	地下1階・地上1階	1.03～1.06	昭和54年

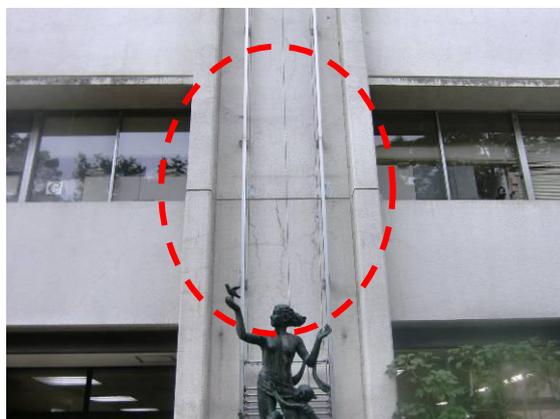
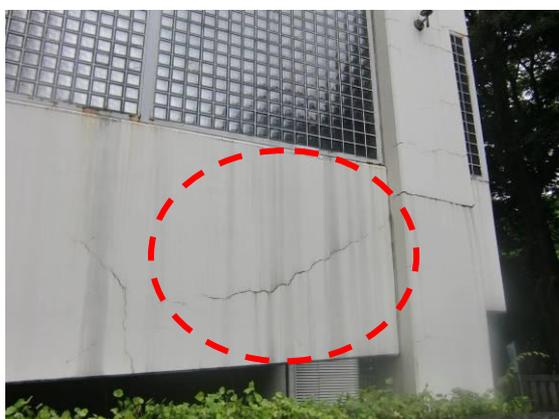
② 施設・設備の老朽化

現在の本庁舎は、東庁舎が昭和45年、西庁舎が昭和34年、北庁舎が昭和62年に建設されたもので、特に西庁舎は築50年、東庁舎は築40年が経過しています。そのため耐震強度が不足しているだけでなく、給排水や冷暖房などの設備の老朽化が著しく、建物・設備の補修及び改修に毎年多くの費用が必要となっています。エネルギー効率も低いので、今後の老朽化による維持管理費の増大が懸念されます。また、階高が低く執務空間も狭いため、IT機器の設置やシステムの配備に伴うスペース、電気容量等の不足など、ネットワーク環境の拡張に限界があります。社会的な要求水準に答える建築物として、基礎的な性能を満たしていない状態です。

■職員による簡易調査の状況

○外壁：

特に東西庁舎は劣化が著しい。今後10年間の維持を考えると、安全性を確保するため部分的な補修などを行い、現状を維持していく必要がある。



○外壁の建具（サッシュ）：

雨漏りの恐れがあるため補修が望まれる。



○受変電設備：

耐用年数の15年が経過しているが、十分使用に耐えうるものとなっている。

○防水：

西庁舎では第5委員会室壁からにじみ出ている。原因は不明である。

西庁舎1階では雨漏れの跡がある。



○パッケージ型空調機：

東庁舎：市長、副市長、会計管理者室等

北庁舎：庁舎会議室、食堂 西庁舎：議員控室、議場、第5委員会室

現在は、まだ動いているが、相当に年数も経っているので更新が望まれる。

○給排水衛生設備：

便所については、手摺を設置しているが、床のバリアフリー化がされていなく福祉対応が不十分である。

給排水管は、竣工時のままで老朽化はかなり進んでいる。配管内部を調査し状況によっては更新する必要がある。



○消防設備等：

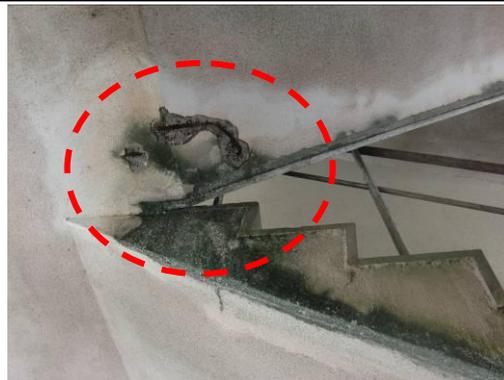
監視盤等が西庁舎の警備員室、東庁舎の電気室、北庁舎の管理室に分散していて一元管理ができない状況にある。

■その他の所見



〔外壁〕

老朽化の進む外壁。場所により雨漏りがある。



〔外部階段〕

鉄筋があらわしになっている。



〔OA設備〕

フロアダクトに対応していないため、凹凸のある床。床面に配線類が露出している。



〔外壁の建具や配管類〕

老朽化の進むサッシュや配管類。



〔屋上〕

アスファルト防水が剥離している場所がある。



〔トイレ〕

狭くて換気が十分でないトイレ。

③維持管理経費の増大

最も建築年が経過している西庁舎（51年経過）は、耐用年数60年からすると、残余9年程度となっています。今後9年間程度を維持・保全のための取組の実施期間と考え、庁舎の現状を建物・設備等の危険度、機能の低下度、美観、利便性等で評価し優先順位を定め計画的に対応する必要があります。

また、老朽化の進捗、集中豪雨等の自然災害の発生等により、最近は目立って庁舎建物の事故が発生しています（表2）。エネルギー効率も低いため、維持管理経費の面でも非効率で無駄が生じ、建物の大規模改修や設備等の更新が必要な時期にきています（表3）。過去10年の庁舎の整備事業に係る経費や施設修繕料は、合わせて約4.3億円もの費用がかかっています（表4、5）。

表2 主な事故の発生状況

年	事故の内容
平成19年4月	西庁舎玄関の上部のタイルの崩落
平成19年8月	東庁舎3階階段の上部天井の崩落
平成20年7月	東庁舎2階女子トイレの集中豪雨による下水道管の逆流
平成20年8月	東庁舎1階総合窓口課の天井部からの集中豪雨による雨漏り
平成20年11月	西庁舎煙突上部モルタルの剥離（危険防止のため解体撤去した。）
平成22年3月	東庁舎トイレ汚水配管の縦配管の詰まり（汚水縦配管を更新した。）

これらの緊急対応にかかった経費 **19,287,975円**

表3 最近の改修工事と今後想定される改修工事

年度	内容
平成21～22年度	○危険個所の排除のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・西庁舎外部ルーバーの撤去（H21済） ・東庁舎玄関ホール壁タイルの改修（H21済） ・耐震調査（H21済） ・北庁舎駐車場システムの改修 ・庁舎全体の外壁の点検と補修 ・緊急事態への対応のための措置
平成23～25年度	○設備等の老朽化への措置 <ul style="list-style-type: none"> ・空調設備（パッケージ型）の改修 ・給排水配管の更新
平成25～30年度	○全般的な老朽化への措置 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水、電気設備、空調設備、放送設備、消防施設

表 4 庁舎の整備事業に係る経費（過去 10 年）

過去 10 年の整備事業に係る経費を合わせると、231,772,800円となる。

年度	決算額	内 訳
12	28,471,800 円	1 給排水衛生設備改修工事費 21,000,000 円 （東庁舎 MB の受水槽及び揚水ポンプ等の老朽化による交換） 2 厨房設備改修工事費 7,471,800 円 （冷蔵庫、冷凍庫、ガス炊飯器他 7 点の老朽化による交換）
14	16,485,000 円	1 電気設備改修工事費 16,485,000 円 （議会映像音声モニター、庁舎事務室蛍光灯電子式安器取替、北庁舎空調工事）
15	8,699,250 円	2 事務室等改修・電気設備改修工事費①総合窓口課カウンター 8,699,250 円
16	47,155,500 円	1 北庁舎 3 階会議室等改修工事 (28,297,500) 2 東庁舎地下変電室空調設備改修工事 (5,523,000) 3 府中駅北第 2 庁舎電話交換機等改修工事 (13,335,000)
17	16,537,500 円	1 庁舎連絡通路改修工事 3,832,500 円 2 西庁舎 1 階女子トイレ改修工事 1,680,000 円 3 庁舎 3 階廊下車椅子運搬機設置工事 5,250,000 円 4 庁舎空調加湿ボイラー等改修工事 5,775,000 円
18	41,013,000 円	1 庁舎リターンガラリ改修工事 1,029,000 円 2 庁舎防犯カメラ設置工事 4,252,500 円 3 議場ダウンライト設置工事 11,203,500 円 4 施設工事 ① 東庁舎地下変電室空調設備改修工事 5,964,000 円 ② 庁舎空調機インバータ盤改修工事 6,909,000 円 ③ 庁舎空調機用電動機改修工事 3,780,000 円 ④ 西庁舎中 2 階第 5 委員会室空調機改修工事 7,875,000 円
19	19,206,600 円	1 設計委託料 6,424,950 円 庁舎視聴覚スタジオ改修工事設計委託 682,500 円 現業事務所集合倉庫の実施設計委託料 3,759,000 円 地盤調査委託 1,384,950 円 地耐力調査委託 598,500 円 2 事務室等改修工事費 4,066,650 円 庁舎視聴覚スタジオ改修工事 3 屋上改修工事費 8,715,000 円 東庁舎屋上整備工事

20	28,980,000 円	<p>1 冷温水発生機分解整備工事費 18,480,000 円 平成 11 年度工事 10 年経過 使用年数経過によるオーバーホール 特命随契 東芝キャリア空調サービス(株)</p> <p>2 庁舎放送システム改修工事費 10,500,000 円 昭和 61 年度 21 年経過 拡声整備工事 352,200 円 (卓上型アンプ、スピーカー等) 老朽化した放送設備の更新 非常業務兼用の放送設備改修一式・西警備室・北駐車場管理 室・議会事務室遠隔操作器改修一式</p>
21	25,224,150 円	<p>1 庁舎耐震診断委託料 16,141,650 円</p> <p>2 事務室等改修工事費 庁舎 1 階玄関ホール壁タイル改修工事費 5,722,500 円</p> <p>3 屋外施設改修工事費 庁舎外部ルーバー撤去工事費 3,360,000 円</p>

表5 施設修繕料（過去10年）

過去10年の施設修繕に係る経費は、209,235,122円となる。

年度	金額	主な内容
12	12,414,661 円	庁舎地下動力制御盤改造修理 庁舎受変電用UGS交換修理 庁舎空調用自動制御機器修理 庁舎貫流ボイラー修理 天井修理（東庁舎1階出納課） エレベータホール壁補修及び塗装 湯沸器交換修理 給水管水漏れ修理（東庁舎屋上）
13	14,297,748 円	B1階空調機械室冷温水管漏水修理 北庁舎駐車場出口ゲート修理 庁舎議場棟空冷チラー修理 北庁舎管理室空調機修理 東西庁舎連絡通路屋上防水修理 北庁舎4階電算機用幹線修理
14	18,548,487 円	納税課床修理 東庁舎車両事務室鉄扉他修理 北庁舎連絡通路1階防水他修理 東庁舎4・5階女子トイレ壁タイル修理 西庁舎1階障害者用トイレ修理
15	20,685,897 円	庁舎議場棟空調機修理 西庁舎3階議員控空間仕切り修理 西庁舎屋上機械室塗装修理 北庁舎5階食堂事務室空調機修理 庁舎空調機ボイラーポンプ修理 北庁舎地下1階駐車場ゲート修理 庁舎西玄関庇修理
16	19,833,625 円	東庁舎屋上高架水槽修理 東庁舎7階、2階トイレ污水管修理 西庁舎2階議場出入口天井等修理 東庁舎MB階車両事務室タイル等修理
17	22,865,503 円	東庁舎B1階電気室内空調修理 庁舎空調機冷温水発生機修理 庁舎電灯分電盤等修理 庁舎空調温度センサー交換修理 屋内消火栓設備修理 東庁舎7階給水管漏水修理

		東庁舎屋上雨水管漏水修理 東庁舎火災報知器等修理 北庁舎3階会議室空調機修理 東庁舎4・5階、西庁舎1階トイレ詰まり修理
18	21,692,391 円	東庁舎屋上冷却塔排水弁修理 空調機内電気集じん機修理 庁舎ガス配管修理 東庁舎4・5階便所污水管修理 庁舎空調温度計測用センサ交換修理 庁舎中央監視システム修理 西庁舎第5委員会室前廊下天井修理 西庁舎空調換気設備修理
19	24,526,194 円	外壁タイル剥脱修理 議場等空調機修理 東庁舎冷却塔給水栓等修理 受水槽用配管漏水修理 冷温水発生機電極棒等修理 西庁舎冷温水発生機ラッキング塗装補修修理 東庁舎階段天井修理
20	23,930,245 円	非常用電源バッテリー修理 北庁舎3階第6会議室空調機修理 北庁舎食堂厨房用給排風機修理 東庁舎MB天井内給水配管漏水修理 エレベータメインロープ交換修理（4基） 東庁舎污水排水管内洗浄修理 1階総合窓口課天井補修修理 北庁舎1階連絡通路自動ドア修理 西庁舎煙突撤去修理 東庁舎3階副市長室空調機修理
21	30,440,371 円	東庁舎6階便所污水管修理 議会放送設備等修理 東庁舎1～8階トイレ污水縦管等修理 北庁舎5階売店空調機修理 庁舎エレベーター（東・北）修理

④ 狭隘化による窓口・執務環境の低下

庁舎の延床面積を職員1人当たりになると28.7㎡になりますが、これは他自治体の平均36.3㎡に比べて極めて低い数字です（表6）。

表6 他自治体における庁舎規模想定と比較

	立川市	青梅市	町田市	平塚市	浦安市	平均	府中市
人口 (平成22年6月1日)	174,743 人	139,854 人	418,523 人	260,009 人	164,423 人	231,510 人	251,249 人
本庁職員数(※1)	590 人	600 人	1,300 人	960 人	730 人	836 人	730 人
新庁舎の状況	H22年5月 開庁	H22年7月 開庁	工事中 (H24年度 開庁予定)	工事中 (H27年度 開庁予定)	基本・実施 設計済		
基本構想など策定時期	H17年3月 基本構想	基本構想	H16年6月 基本構想 H17年5月 基本計画	H20年10月 基本構想 H21年4月 基本計画	H18年7月 基本構想 H20年4月 基本計画		H22年基 本構想
庁舎面積(※2)	25,814 ㎡	22,098 ㎡	41,510 ㎡	30,590 ㎡	27,000 ㎡	29,402 ㎡	20,926 ㎡
人口当たりの 単位面積	0.148 ㎡/人	0.158 ㎡/人	0.099 ㎡/人	0.118 ㎡/人	0.164 ㎡/人	0.137 ㎡/人	0.083 ㎡/人
職員数に対する 単位面積	43.8 ㎡/人	36.8 ㎡/人	31.9 ㎡/人	31.9 ㎡/人	37.0 ㎡/人	36.3 ㎡/人	28.7 ㎡/人

※ 1 本庁舎に入居する正規職員、再任用及び再雇用、アルバイト等を含む職員数

※ 2 立川市・青梅市・町田市・浦安市は駐車場面積を含む。

また、執務空間の狭隘化による執務効率の低下のほか、荷物が通路を塞いでおり、災害時の避難経路に問題があります。窓口や待合スペースも狭いため、プライバシーの保護などの面で問題があり、市民の求めるサービスへの対応が難しくなっています。通路幅やエレベーター数についても、高齢者や障害者等が利用しやすい施設とはなっていません。



〔エレベーター前〕

東西庁舎の連絡通路でもあるので、特に昼などは大変混み合う。庁舎内のエレベーターは2台のみ。



〔執務室〕

書類が山積みになっている。収納スペースの不足。



〔窓口および執務空間〕

狭隘化し、通路が大変狭い。また、プライバシーについても問題がある。



〔通路〕

収納スペースが廊下や通路へはみ出しており、狭隘化している。



⑤ バリアフリー対応への不足

公共施設には高齢者や障害者に配慮したバリアフリーへの対応が必要ですが、古い基準で建設された東西本庁舎では、ハートビル法などの基準に対応しきれていません。



〔3階東西庁舎連絡通路〕

リフトによりバリアフリーへの対応を行っている。



〔バリアフリースイレ〕

障害者用トイレは、庁舎内で1階の1箇所のみ。

ほかのトイレは、手すりが設置されているが出入り口が狭く、また扉の形態からも車椅子での利用は難しい。



〈現庁舎に関する意見：平成21年度市民アンケート実施結果〉

①実施日 平成22年2月9日（火）、10日（水）

②実施主体 平成21年度CⅠ連絡会

③実施目的

CⅠ推進運動の成果を把握するために、市役所や職員に対する市民の生の声を調査しました。

④実施方法

本庁東西玄関前で、市民と対応した職員がアンケート用紙を直接配布し、記入済み用紙を回収箱により回収しました。

⑤回収数 382枚

⑥実施結果

（質問・庁舎内の環境はいかがでしたか）

- ・ エレベーターが遅く、いつも混んでいる。
- ・ 建物が古く、建て替えの時期では。
- ・ 古い。
- ・ 雑然としている。箱や封筒が積み上げられている。
- ・ トイレが最低。匂う。（複数回答あり。）
- ・ 場所は良いが建物が古く、トイレが狭く使いにくい。新しく使いやすい建物に作り直してほしい。
- ・ 換気が多少良くない。
- ・ 洋式トイレが欲しい。
- ・ 段差がない方が良い。
- ・ 狭い所に書類が山となっていて危険。
- ・ 少々うるさい。

(市役所または職員に対する印象や意見のうち改善・要望を意図した意見)

- ・ いつもエレベーターが来るのをすごく待ちます。杖をついていると、トイレが入りにくいです。
- ・ エレベーターかエスカレーターを増やしてください。
- ・ 子育て支援課を1階へ移動してほしい。ベビーカーだととても不便です。
- ・ 本庁エレベーターの待ち時間が長い、トイレの便座スペースが狭い、庁舎の耐震性は大丈夫なのでしょうか。正職員の数がこの団体の規模からして少ないのではないのでしょうか。
- ・ 庁舎が手狭になっています。今後の整備について計画があれば広報にてお教えてください。
- ・ 市役所の新築。