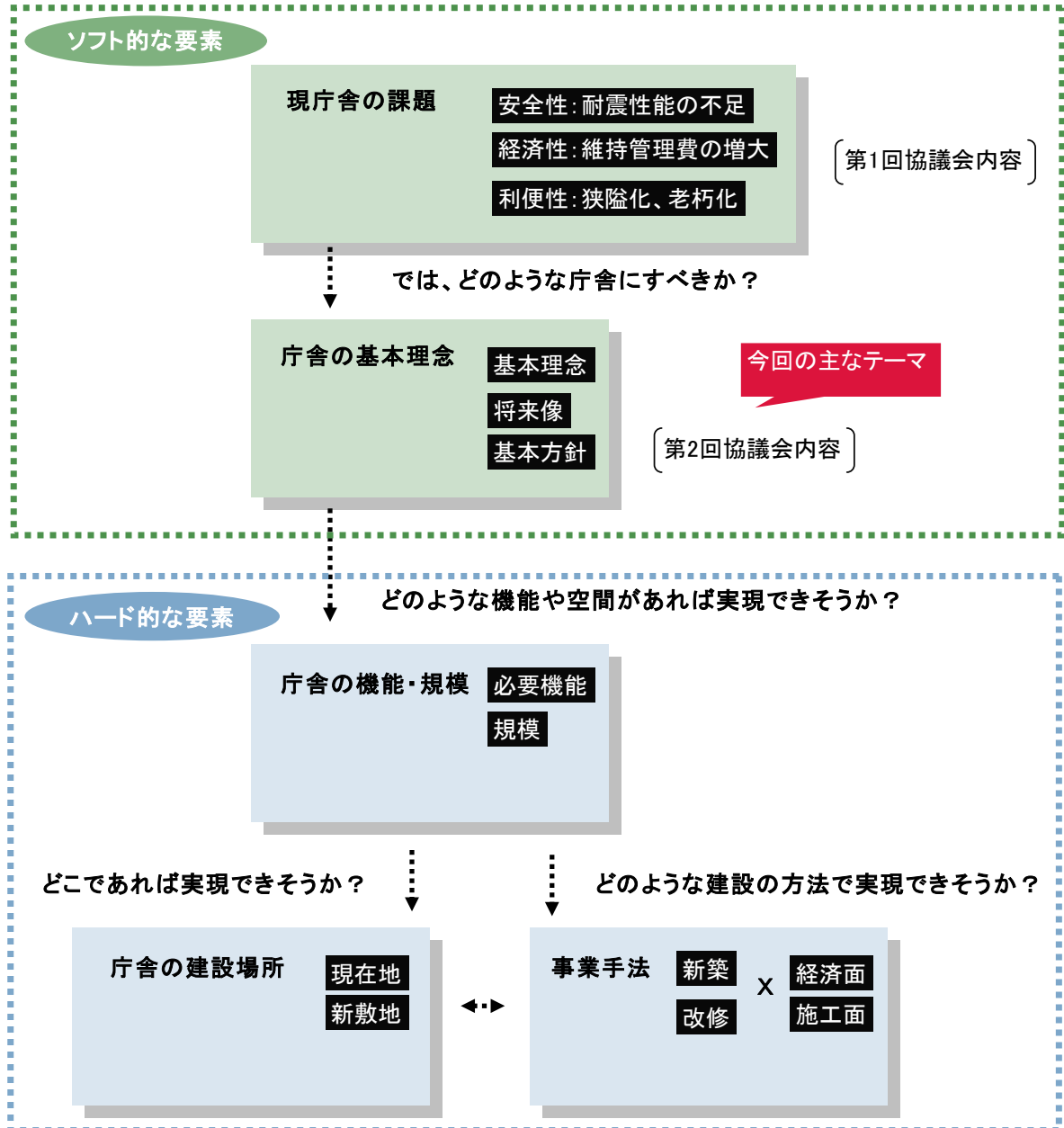


庁舎検討の方向性について

<今後の進め方について>



庁舎の現状と課題についてのおさらい

＜市庁舎の備えるべき機能についての対照表＞

府中市役所の現況についての課題を、市庁舎の備えるべき機能に分類して整理を行いました。

項目	市庁舎の備えるべき機能（案）	府中市の現状
（１）市民に親しまれる施設	○来庁者が目的の部署等に円滑にたどり着けるよう、部局や各施設をわかりやすく配置し、市民の利便性を向上する。 ○市民に親しまれ、気軽に訪れることができるようにするとともに、市民が交流できる機能を備えるべきである。	○職員の執務室が狭いため、多くのキャビネット等が廊下に配置され、来庁者の通行の妨げになっているほか、緊急時の避難経路の確保上の問題も生じかねない状況。 ○市民交流のスペースが不足している。 （※他の公共施設との役割分担を明確にする必要がある。）
（２）ユニバーサルデザイン・バリアフリー対応の施設	○だれもが安心して利用できるユニバーサルデザインの庁舎とする必要がある。	○通路幅やエレベーター数について、高齢者や障がい者等が利用しやすい施設となっていない。 ○オストメイト用トイレなど、高齢者や障がい者等に配慮した施設や設備が十分に備えられていない。
（３）環境共生型の施設	○環境に配慮した省資源・省エネルギーの実現するために、太陽光発電や雨水利用、屋上緑化など環境に配慮した施設設備を整備する必要がある。	○庁舎の機能としては、太陽光発電や雨水利用、屋上緑化などの機能は備えられていない。 ○老朽化した庁舎にあっては、環境負荷低減対策の新技术などの導入には限界がある。
（４）防災拠点となる施設	○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の機能が求められる。	○耐震診断の結果、耐震性能が構造耐震指標（I_s 値）0.6を下回っている。 ○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。 （※中央防災センターとの役割分担を明確にする必要がある。）

項目	市庁舎の備えるべき機能（案）	府中市の現状
（５）経済性・耐久性を考慮した施設	○ライフサイクルコストを含めた経済性に配慮し、各分野において決して過剰な投資とならないよう長期間にわたり庁舎としての基本性能を維持していくことを前提とした耐久性のある施設づくりを行う必要がある。	○老朽化により、最近が目立って庁舎建物の事故が発生している。 ○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る。 ○中・長期的に考えた場合、建替えよりも改修の方が、建設費・運用費の面でコストが高くなる。
（６）効率性・柔軟性・利便性	○行政、議会の各部門における業務を円滑かつ効率的に運営するため、執務室や会議室、来庁者の対応スペースを確保する必要がある。また、今後の様々な行政需要の変化に対応できる施設とする必要がある。 ○執務空間の情報化や市の情報発信の中枢的機能の確保など、情報化時代に柔軟に対応できる施設とする必要がある。	○窓口や待合スペースが狭いため、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る。 ○執務空間が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る。

庁舎の建替えか改修かの判断について（現庁舎の課題について追加資料）

建て替えの場合と改修の場合での事業費を比較検討します。庁舎規模や初期事業費については、方向性検討のために試算する金額とし、今後、基本構想を策定する中で、さらに検討していくものです。なお、耐震化事業費全体を考える場合は、必要に応じて工事期間中の一時移転などの付帯費も状況に応じて考慮しておくことも必要です。

<建て替えの場合の考え方>

- ・概算工事費

35万円/㎡（一般的な庁舎の建設費）

<改修の場合の考え方>

- ・耐震補強費用

5万円/㎡

この数字は、これまでの補強プロジェクトのデータから、一般的なケースでの補強費用のみを検証してみたものです。

それぞれの補強工事の状況が異なる点が多いため、耐震診断を行って見積もりを算出するケースと比較して精度は低くなりますが、初期の投資判断の参考値として利用します。

- ・大規模改修費用（機能面の向上を図り、延命化を図るための改修）

15万円/㎡

<今後の整備費用の比較>

	建て替え案	改修案
初期事業費	・約 15,000 ㎡×約 35 万円/㎡ ⇒約 52.5 億円（西東庁舎建替え）	・約 14,000 ㎡×約 20 万円/㎡ ⇒約 28 億円（西東庁舎改修）
将来の整備（65 年間）	・約 7,000 ㎡×35 万円/㎡ ⇒約 24.5 億円（北庁舎建替え）	・約 15,000 ㎡×約 35 万円/㎡ ⇒約 52.5 億円（西東庁舎建替え） ・約 7,000 ㎡×35 万円/㎡ ⇒約 24.5 億円（北庁舎建替え）
総整備費	約 77 億円	約 105 億円

※仮移転の費用、備品等の更新費用や、維持管理費は、本整備費に含んでいない。

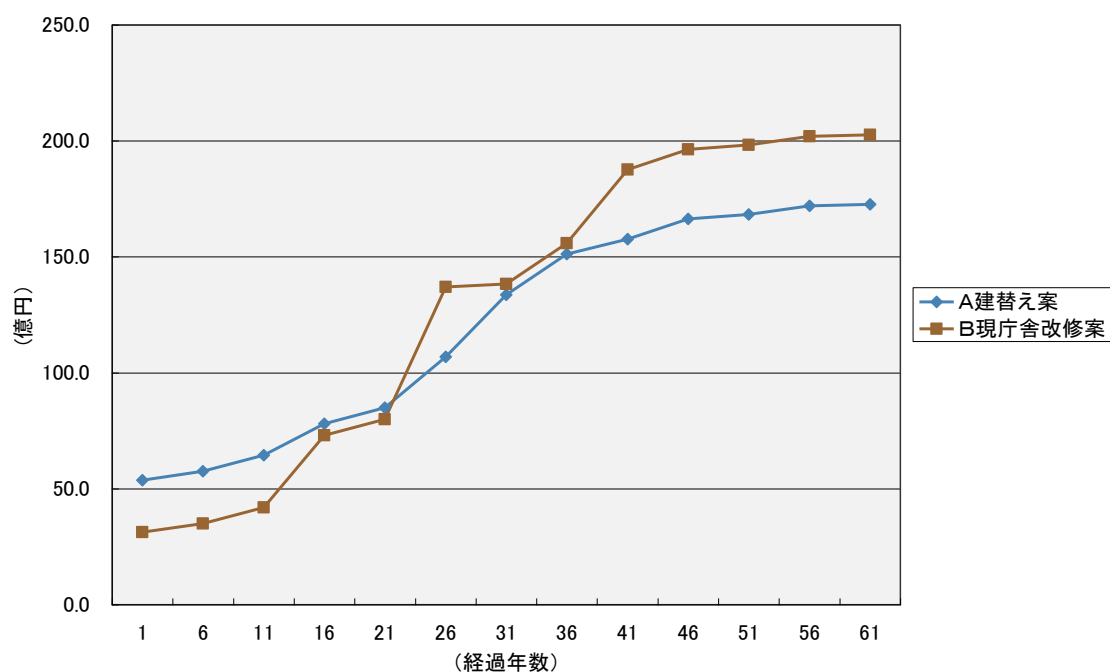
※庁舎の延床面積を 26,000 ㎡で設定。（他市平均 32 ㎡×職員数 811 人）

（東西庁舎 15,000 ㎡、北庁舎 7,000 ㎡、第2庁舎 4,000 ㎡）

<ライフサイクルコストの比較>

なお、整備から建物維持管理を含めた総合的な経費の参考値として、計画から概ね65年後までの費用の想定を行った。

															(億円)
	年度													合計	
	1 5	6 10	11 15	16 20	21 25	26 30	31 35	36 40	41 45	46 50	51 55	56 60	61 65		
A建替 え案	53.7	3.8	6.9	13.6	7.0	21.9	26.6	17.6	6.5	8.7	2.0	3.8	0.6	168.2	
B現庁 舎改修 案	31.2	3.8	6.9	31.1	7.0	56.9	1.4	17.6	31.7	8.7	2.0	3.8	0.6	202.6	
備考	新庁舎 建替え 又は改 修工事 完了時			西庁舎 建替え (Bの み)		東庁舎 建替え (Bの み)			北庁舎 建替え (A、B)						



<改修の課題について>

耐震改修による事業費は、長いスパンで考えた場合、建替えを行うよりも多くなります。また本質的な問題として、耐震改修を行ったとしても、その後短期間で建替えの検討が必要になると考えられます。

建築物をいつまで使用できるかを正確に推計する事は難しいですが、推計の方法は様々な調査や研究結果があり、これらを総合的に判断すると耐震改修を行った後、短期間で建替えの検討が必要になると予想されます。

＜現庁舎の耐用年数＞

耐震改修を実施したとしても、既存の柱や梁などの構造体のコンクリート強度が向上するわけではありません。建築設備などの根本的な機能向上は困難なため、建物自体の耐用年数が延びるものでもありません。

耐用年数を65年（※）と設定した場合でも、現在の西庁舎は建設後約50年を経過しているため、約15年後には、再び、建替えの検討が必要になります。

※耐用年数65年は、「建築物のライフサイクルコスト：国土交通大臣官房官庁営繕部監修」に示されている耐用年数。