

島本町庁舎個別施設計画
(役場編)

令和3年12月
(島本町)

目 次

1	計画策定の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景・目的	1
(2)	計画の位置づけ	1
(3)	計画対象期間	2
2	現役場庁舎の概要	2
3	現役場庁舎の課題	3
(1)	耐震性能の不足	3
(2)	施設・設備の老朽化	4
(3)	災害時対応機能の不足	4
(4)	利便性への対応不足	5
(5)	バリアフリー等への対応不足	5
(6)	庁舎の狭あい化・スペースの不足	5
(7)	フレキシビリティ(柔軟性・融通性)・将来変化への対応不足	6
4	新庁舎建設の必要性及び優先順位の考え方	6
5	新庁舎建設に向けて	7
6	財源確保について	9
7	スケジュール	10

<参考資料>

- 島本町新庁舎建設基本計画
- 島本町新庁舎建設の検討について

1 計画策定の背景・目的

(1) 計画策定の背景・目的

全国の地方公共団体では、過去に建設された公共施設等が大量に更新時期を迎える一方、財政は依然として厳しい状況にあります。

また、人口減少や少子高齢化による公共施設の利用需要も大きく変化することが想定されます。

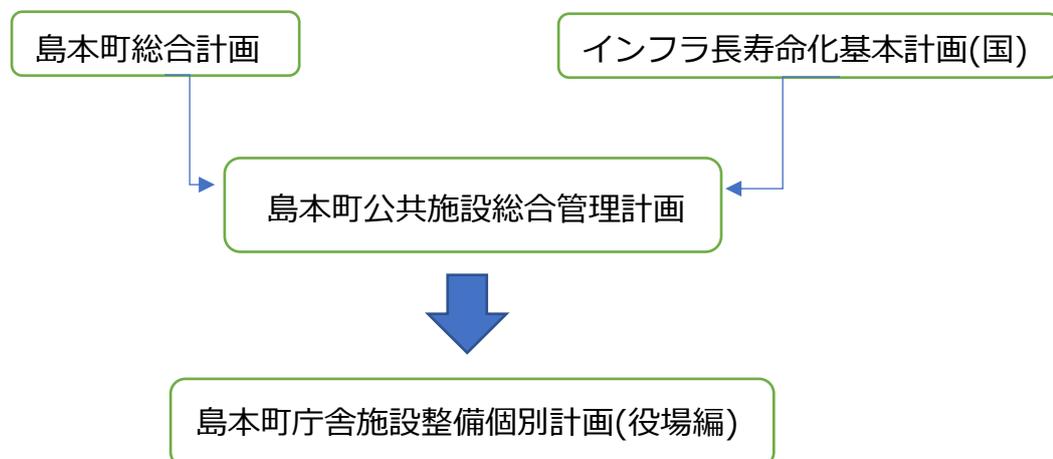
国においては、平成 25(2013)年 6 月 14 日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」における「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である」との認識のもと、同年 11 月には「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。

こうした国の動きと歩調をあわせ、地方公共団体においても、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画として、公共施設等総合管理計画の策定に速やかに取り組むよう、平成26(2014)年4月22日付けで総務大臣から通知があったところです。

このため、国の方針などを踏まえ、本町の「公共施設適正化基本方針」の見直しと充実を図り、道路や橋りょうなどのインフラ施設なども含めた計画として、平成 28(2016)年 3 月に策定した「島本町公共施設総合管理計画」に基づき、役場庁舎の具体的な対応方針として定めるものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「島本町公共施設総合管理計画」を上位計画とした、役場庁舎についての個別計画とします。



(3) 計画対象期間

公共施設等総合管理計画は、平成28(2016)年度から平成37(2025)年度を見通した10年間の基本方針となっていますが、社会経済情勢や本町の公共施設を取り巻く環境の変化、国の制度改正などにより、見直しの必要が生じた場合には、必要に応じて適宜見直しを行うこととされています。

島本町庁舎施設整備個別計画(役場編)は、「島本町新庁舎建設基本計画」を基本としつつ、その後の町財政が厳しさを増し、令和2(2020)年11月に総事業費などを見直した「島本町新庁舎建設の検討について」の結果に基づき、令和2(2020)年度から令和7(2025)年度までの6年間とします。

2 現役場庁舎の概要

現役場庁舎は、昭和47(1972)年11月に建設された建物で、町の主たる事務所であり、各種手続きに係る住民窓口、様々な部局の執務室や町議会の議場などで構成しています。また、町の災害対策の拠点機能も有しています。

役場庁舎敷地内東側には、ため池の鶴ヶ池があり、南側には、以前住民ホールがありましたが、平成27(2015)年度に解体し、現在は駐車場として利用しています。

また、現役場庁舎は町道東大寺水無瀬鶴ヶ池幹線と町道広瀬桜井幹線に面しており、町道東大寺水無瀬鶴ヶ池幹線を挟む役場庁舎前には来庁者用の駐車場・駐輪場が設けられています。

<現役場庁舎の概要>

所在地	建築年度	築年数	構造	階層	延床面積	敷地面積
島本町桜井 二丁目 1番1号	昭和47年 (1972年)	49年	RC造※	地上3階 地下1階 搭屋1階	4,737.27㎡	8,021.96㎡ (上記のほか役 場前駐車場面積 974.83㎡)

※RC造…鉄筋コンクリート造

3 現役場庁舎の課題

(1) 耐震性能の不足

昭和56（1981）年に改正された建築基準法の新耐震基準以前に建設された建物であることから、平成22（2010）年度に耐震診断を実施しました。耐震診断の結果、構造耐震指標値（Is値）について、最低値が0.37と低く、耐震性能が不足しており、震度6強以上の強い揺れを受けた場合に、倒壊又は崩壊する危険性があると診断されています。

＜平成22年度 耐震診断結果＞

方向	階	Is値	耐震補強
X方向 (東西)	塔屋	1.38	不要
	3階	0.45	必要
	2階	0.37	必要
	1階	0.38	必要
	地階	0.46	必要
Y方向 (南北)	塔屋	1.02	不要
	3階	1.17	不要
	2階	0.58	必要
	1階	0.37	必要
	地階	0.38	必要

(参考)

■ 構造耐震指標Is値について

構造耐震指標に用いるIs値は、地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：粘り強さ）を表すもので、平面等の形状指数や経年劣化を考慮した指標として、建築物の階ごとに算出する。

＜参考：構造耐震指標Is値についての評価＞

構造耐震指標（Is値）震度6～7程度の地震に対するIs値の評価

Is値が0.6以上倒壊、又は崩壊する危険性が低い。

Is値が0.3以上0.6未満倒壊、又は崩壊する危険性がある。

Is値が0.3未満倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年 国土交通省告示第184号）

■庁舎に求められるIs値

一般の建物では0.6以上が必要となっているが、特に重要な防災拠点として機能する庁舎は、一般建物の概ね1.5倍（Is値=0.9）以上が必要とされている。（国土交通省 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準より）

（2）施設・設備の老朽化

- ・外壁や内壁の仕上げ部分にひび割れ（クラック）や塗装の剥離が多くあります。
- ・床材がめくれているなど、安全な環境の確保が十分ではありません。
- ・窓（建具）が一部歪んでおり、開閉しづらい状況です。また、窓廻りのシーリング不良により、雨漏りが発生しています。
- ・過去に一部空調設備機器の更新を行ったものの、更新が行われていない空調設備、照明設備、給排水設備、換気設備、電話設備などの機器について、経年劣化による老朽化が進んでいます。また、設備配管の一部においても、老朽化により不具合が生じており、部分的な補修を繰り返しながら対応しています。
- ・通気性が悪く、庁舎内が暗いといった課題があり、快適な環境ではありません。通気性の悪さについては、衛生管理面のみならず、書類等の保存環境面においても影響を与えます。
- ・建設ときに設置された基幹電気設備の電気容量は、O A機器が今後増加した際に、すべての電気容量をまかなうには不足しており、基幹電源設備を増設する必要があります。

（3）災害時対応機能の不足

- ・災害対策本部室等の防災・災害対応を目的とした専用の会議室が無く、災害時における活動拠点としての機能が不足しています。
- ・災害時や緊急時に対応する際のシャワー室や仮眠室、待機場所以外の休憩スペースがありません。
- ・大雨時に地階が浸水する恐れがあり、地階にある電気室・機械室に被害が出るのが懸念されます。また、自家発電機はありますが、十分な仕様を満たしておらず、災害時の能力が不足しています。

（4）利便性への対応不足

- ・庁舎入口が2つあり、来庁者にとって分かりにくい配置となっています。

- す。
- ・西側エントランスには、フロアパーソンや案内板を配置・設置していますが、目的の窓口・部署に行くまでの動線上の誘導・案内サインが不足しています。
 - ・各種申請窓口が複数の場所に分散して配置されており、スムーズな手続きが出来ません。
 - ・文化・情報コーナーを設置していますが、分かりにくい場所にあるため、情報発信機能を広く活用しきれていません。
 - ・役場庁舎前の駐車場・駐輪場から庁舎入口への動線は、一度道路を横断する必要があり、中庭駐車場から庁舎入口への動線は、階段を上らなければならないなど、利便性の面で課題があります。

(5) バリアフリー等への対応不足

- ・1階及び3階には、車椅子対応トイレを設けていますが、地階及び2階には設置されていません。また、全体的に和式トイレが多く、高齢者や障害者への配慮が十分ではありません。
- ・キッズスペースが非常に狭く、小さな子どもを連れた来庁者への配慮が十分ではありません。
- ・議場や議場傍聴席に段差があり、特に車椅子利用者への配慮が十分ではありません。
- ・庁舎の構造的な制限によりOAフロア（二重床）の整備が困難であることから、床上に配線が露出しており、バリアフリーへの対応が十分ではありません。

(6) 庁舎の狭あい化・スペースの不足

- ・各窓口のスペースが狭く、手続きの際に混雑します。
- ・個別の相談室が不足しており、来庁者への相談体制が十分に確保されていません。
- ・会議室が不足しており、やむを得ず各部署の打合せスペースや応接室、ふれあいセンターの諸室などを利用している状況です。
- ・書庫及び倉庫のスペースが不足しており、執務効率面においても問題があります。
- ・1階窓口にはカウンターが設置されていますが、その他の部署の中にはカウンターが設置できない部屋があり、容易に執務室内へ入ることがで

きるため、セキュリティ面での問題があります。

(7) フレキシビリティ（柔軟性・融通性）・将来変化への対応不足

- ・庁舎全体においてスペースが不足している上、執務室が間仕切壁で区画されており、また、各階の平面形状やコンクリート壁などの構造躯体の現状から、レイアウトの変更等に制約が生じ、必要に応じて柔軟に対応できない建物仕様となっています。
- ・O Aフロア（二重床）の対応ができない床構造であるため、今後、必要となるICT化（情報通信技術）に対応できないことが懸念されます。
- ・議場は、階段状に段差のある床や固定された傍聴席など、議場としての用途のみに限定されており、多目的な利用ができずに稼働率が低い仕様となっています。

4 新庁舎建設の必要性及び優先順位の考え方

庁舎の中でも消防庁舎や上下水道部庁舎については、役場庁舎に比べれば建設後の年数は浅く、施設の耐震化も完了しており、役場庁舎の耐震化は、最優先で取り組む必要があります。

役場庁舎は、災害時における災害救助活動の拠点施設となりますが、現在の役場庁舎は、前項にまとめたように、耐震性能が不足しているという課題だけでなく、施設・設備の老朽化や利便性・バリアフリー等への対応不足、庁舎の狭あい化など、多くの課題を抱えており、応急措置的な対応では根本的な解決が困難な状況となっているため、庁舎を利用する住民や職員の安全性・利便性を確保するためには、早急な課題解決・整備が必要です。

耐震性能の不足に対する解決策として、現役場庁舎の耐震改修工事による対応でIs値0.9を確保するためには、避難経路に補強部材を設置するなどの対策が必要であることや、補強部材が執務空間を分断することなどの理由から、現実的には極めて困難な状況です。

また、現役場庁舎が建設後すでに49年を経過していることを考慮すると、耐震改修工事による対応では、現役場庁舎の抱える諸課題の抜本的な解決ができず、建物の長寿命化を図るには、大規模改修工事を実施していく必要がありますが、その場合、総額では建て替えに近い事業費が想定されることとなります。

したがって、現役場庁舎が抱える諸課題を解決し、かつ、高い耐震性を確保するには、建て替えによる対応が適当と判断しました。

また、平成28（2016）年4月に発生した熊本地震により、自治体庁舎が被害を受けたことから、国は有利な起債事業として「市町村役場機能緊急保全事業」を創設しました。この事業は、昭和56（1981）年の新耐震基準導入以前に建設され、耐震化が未実施である市町村の庁舎の建て替えを緊急に実施するよう促すために創設された事業であり、本町の財政状況を勘案すると、当該事業を活用し新庁舎建設を進めることが財政負担の軽減に繋がります。

以上を念頭に置き、中長期的な公共施設管理の観点からは、建て替えを行う方が、耐震改修工事による一時的な対応よりも、現役場庁舎において抱える各種課題を解決し、安全で良好な住民サービスを早期に提供できること、省エネルギーに配慮した維持管理のしやすい建物の実現によるランニングコストの軽減を図ることができることなど、財政面においても建て替えによる対応が最適な手法であることから、「建て替えによる新庁舎整備」を進めていく方針とします。

なお、建て替えが完了するまでの間、現庁舎においては、防災、安全面等での課題を念頭におき、必要かつ最小限での維持補修に努めることとします。

5 新庁舎建設に向けて

新庁舎建設に向けては、令和元(2019)年6月に策定した「島本町新庁舎建設基本計画」に基づき事務を進める中で、町財政との整合が取れない厳しい状況が想定されたことから、基本計画を尊重しつつ、庁舎規模や総事業費、事業スケジュール等について、職員で構成する庁舎整備等検討チームにおいて、再検討を行いました。

主な再検討項目は以下のとおりです。

- 財政収支見通しの精査
- 建設事業費の圧縮
- 新たな財源確保策及び歳出削減策
- スケジュールの見直し

その結果、基本計画から以下の点を見直すことにより総事業費で約7億円の圧縮を図るとともに、国の「市町村役場機能緊急保全事業」を活用し、新庁舎建設に向けて取り組むこととしました。

- 延べ床面積を5,500㎡から上限4,730㎡に圧縮
- 駐車場を立体から平面に変更
- ふれあいセンターの一部を会議室や倉庫等として活用

○CM（コンストラクション・マネジメント）業務の削減

（概算事業費比較）

項 目		基本計画		見直し後	
延床面積		5,500 m ²		上限 4,730 m ²	
駐車場		立体		平面 ※災害応急対策のために必要な スペースとして位置付け	
ふれあいセンター活用		なし		会議室や倉庫等として活用	
工 事 費	新庁舎工事費	約 25.4 億円	約 31.4 億円	約 19.8 億円	約 25.3 億円
	駐車場整備費	約 2.5 億円		約 2.0 億円	
	外構工事費	約 1.0 億円		約 1.0 億円	
	解体工事費	約 2.5 億円		約 2.5 億円	
関 連 費	設計費 (うち実施設計分)	約 1.5 億円 (0.9 億円)	約 2.8 億円	約 1.5 億円 (0.9 億円)	約 1.9 億円
	工事監理費	約 0.4 億円		約 0.4 億円	
	CM業務費	約 0.9 億円		—	
	合 計	約 34.2 億円		約 27.2 億円	

6 財源確保について

財源確保については、第六次島本町行財政改革プランを着実に推進するとともに、新たな財源確保策及び歳出削減策を推進していくことが必要です。

また、新庁舎建設に当たっては、国の「市町村役場機能緊急保全事業」を最大限活用するとともに、補助金等の獲得にも努める必要があります。

■ 国の「市町村役場機能緊急保全事業」を活用し、公共施設等適正管理推進事業債を借り入れた場合の返済シミュレーション

試算の設定条件

- ・ 事業費（27.20 億円）内訳：令和4年度 1.50 億円、令和5年度 10.10 億円
令和6年度 10.10 億円、令和7年度 5.50 億円
- ・ 起債額（23.92 億円）内訳：令和4年度 0.79 億円、令和5年度 9.09 億円、
令和6年度 9.09 億円、令和7年度 4.95 億円
- ・ 起債メニュー：市町村役場機能緊急保全事業（事業費のすべてを対象と仮定）
- ・ 利率：0.3%（令和2年度時点の地方公共団体金融機構資金固定金利の利率）
※償還期間30年の場合は0.4%
- ・ 償還期間：20年間、25年間、30年間（うち据置期間3年）
- ・ 償還方法：元利均等償還

(単位：億円)

償還年数	償還総額	交付税措置額	実質町償還額	年平均償還額
20年間	24.76	6.12	18.64	0.93
25年間	24.94	6.12	18.82	0.75
30年間	25.53	6.12	19.41	0.65

※償還年数については、借入時の利率等の状況を勘案して判断する。

7 スケジュール

<令和2年度>

	12月	1月	2月	3月
12月補正(設計予算)	→			
プロポーザル (準備・募集・決定)	→			
契約締結(設計)				→

<令和3年度>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
基本設計	→											
実施設計									→			

<令和4年度>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
実施設計	→											
12月補正(工事)									→			
議会契約同意(3月)												→

<令和5年度>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
建設工事	→											

<令和6年度>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
建設工事	→											
移転等								→				
解体・外構工事										→		

令和7年度末まで