

## 新庁舎建設に関する調査特別委員会（令和3年3月16日）説明資料

## ■庁舎を建て替える必要性について

## 1 建築物の耐用年数について

(1) 法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために財務省令で定められた年数
(2) 物理的耐用年数	建築躯体や構成材が物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される性能を下回る年数
(3) 経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費その他費用が、改築費用を上回る年数
(4) 機能的耐用年数	使用目的が当初の計画から変わったり、建築技術の革新や社会的要求が向上して陳腐化する年数

※日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より引用

一般的に「物理的耐用年数>経済的耐用年数>法定耐用年数>機能的耐用年数」と考えられます。建物は多くの部位・部材により構成され、その耐用年数は各々異なりますが、構造体の耐用年数が最大であり、建物の物理的耐用年数は、躯体の耐用年数となります。

## (1) 法定耐用年数

減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第一によると、鉄筋コンクリート造、事務所用のもので「50年」となります。しかし、これは税法上の減価償却費算定用の耐用年数であり、庁舎の耐用年数として採用する必要はないと思われます。

## (2) 物理的耐用年数

物理的な耐用年数は、主要構造部を構成するコンクリートの強度及び化学的劣化によります。

「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会」においては、建築物の構造種別や用途に応じて次のように等級を定め、目標とする耐用年数の範囲（目標耐用年数）を設定しています。

建築物の構造別の目標耐用年数は以下のとおりです。

■構造別の目標耐用年数

建築物の構造		建築物の耐久計画における目標耐用年数	目標耐用年数 (上限値)	目標耐用年数 (平均値)
SRC造 RC造	高品質	80～120年	120年	100年
	普通品質	50～80年	80年	65年
S造	普通品質 S造 t > 4mm	50～80年	80年	65年
	軽量鉄骨 LGS造 t < 3mm	30～50年	50年	40年
CB造		30～50年	50年	40年
木造		30～50年	50年	40年

※ SRC造・RC造の高品質，普通品質の区別は，耐久性の高低による。

※ S造の普通品質，軽量鉄骨の区別は，骨格材の肉厚（t値）による。

○ 新庁舎建設における耐用年数の考え方

「建築物の耐久計画に関する考え方／（社）日本建築学会」において，構造別の目標耐用年数には幅があることから，予防保全型の管理とする建築物の建替年数は，その幅の中で採用値を決定する必要があります。

建替年数を目標耐用年数の上限値とした場合，SRC造，RC造，S造の建築物は建替年数が80年となりますが，新設から更新までに施設内の設備や機能が陳腐化すること，施設の利用形態の変更等が考えられること，劣化調査の結果から劣化が進行していることが多く，計画建替年数は安全側に設定するのが望ましいと考えられています。

このことから，計画建替年数は目標耐用年数の平均値「65年」を採用値としています。

この平均値は，「建築工事標準仕様書（JASS5 鉄筋コンクリート工事・日本建築学会）」における鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造・鉄筋コンクリート（RC）造の構造躯体の目標耐用年数である65年と同等であり，平均値を採用することは妥当であると考えます。

■計画建替年数

建築物の構造		計画建替年数 上限値	計画建替年数 平均値(採用値)
SRC造 RC造	普通品質	80年	65年
S造	普通品質 S造 t > 4mm	80年	65年
木造		50年	40年

※計画建替年数の下限値は50年。

### (3) 経済的耐用年数

鉄筋コンクリート造の建築物は、実際推定耐用年数を大きく超え、築後100年を過ぎても使用、保存されている著名な建築家の設計による建築物（1911年築、旧三井物産横浜ビルなど）もあります。

ただし、このような建築物の保存には、適宜、適切な改修・補強を含む維持保全が必要であり、物理的耐用年数の間は維持できても、保全費用が過大になり、経済的耐用年数と相反する場合があります。

### (4) 機能的耐用年数

建築物の耐用年数で、一番初めに迎えると言われているのが機能的耐用年数です。

庁舎が建設された1960年代と現在では、建築資材、設備を含めた建築技術の進化をはじめ、環境や社会情勢の変化により、庁舎に求められる社会的要求も大きく変化してきています。

それらの状況に対応するため、庁舎増築工事をはじめ、耐震補強工事などの整備も随時行ってきました。しかし、このまま改修や補強を行っていくにしても拡張性、融通性に乏しいため、庁舎の機能は限界に近づいていると考えられます。庁舎の抱える課題の解決、機能の補完を考えると、更なる投資が必要となります。

## 2 現在の庁舎の課題

各庁舎の本館は、1960年代に建設され、その後、別館等の増築や空調・電気・照明等の設備や屋根、外壁の改修を行い、平成25年度から平成26年度には、耐震補強工事を行ってきました。

しかしながら、現庁舎の機能面では、次のような課題があります。

- ・ ユニバーサルデザイン、バリアフリーなどへの対応が万全ではない。
- ・ 別館等への建物間の移動や待合スペースの不足、キッズスペースや授乳室などが十分でないため、子ども連れの来庁者のニーズに応えられる状況にない。
- ・フロアが狭隘となっていることやエレベーターなどの設備がないことで、車椅子での移動が難しい。
- ・ 相談や打合せのスペースが限られており、窓口への来庁者のプライバシー確保ができない場面が多い。
- ・ 駐車台数が限られており、庁舎での会合開催時には、その都度、案内と確保の対応が必要となっている。
- ・ OAフロアとなっていないため、電気、電話、パソコン等のコンセントや配線が床上にあり、漏電や転倒の危険性がある。
- ・ 組織再編や配置の移動等に伴い、照明と机の位置にズレが生じている。
- ・ 書類や物品の書庫、倉庫等の保管スペースが狭い。
- ・ トイレ、洗面所が狭隘で、更衣室等がない。                                  など

### 3 新庁舎建設を推進する理由

これまで、市民の代表者による「庁舎の在り方市民検討委員会（H24）」及び「庁舎建設等市民検討委員会（H29）」の検討により、新庁舎の必要性と建設場所等について、答申を受けてきました。

このなかで、今後、さらに効率的な行政運営を行うため、徐々に本庁方式へ移行し、新庁舎は知覧農業振興センターの位置として、令和10年度の新庁舎完成を目標とすることなどが提言されています。

#### (1) 建設時期

知覧庁舎本館は1963年に建設され、現在58年が経過しています。

新庁舎建設は、交付税措置のある有利な合併推進債の活用を前提として、合併特例債と同様に発行期限の延長（合併後20年：令和9年度まで）を要望してきましたが、この延長がなされないことが決定し、令和4年度までに新庁舎の実施設計に着手することで、起債の活用が可能となることが示されたところです。

現在、見込んでいるスケジュールでは、令和8年度からの移転を目標としていることから、前述の物理的耐用年数の65年に対し、知覧庁舎本館は、63年間の使用をすることになります。

#### (2) 合併推進債の活用と地方債残高、本市財政への影響

ここまでの検討において想定している新庁舎の建設費は、約40億円で、合併推進債は対象事業費の90%に充当可能となっており、最大で36億円の起債となります。

この起債に対する交付税措置は、40%で、14億4千万円となり、市の負担は残りの25億6千万円となります。

令和4年度までの事業着手を見送った場合は、事業費の全額を市が負担になることとなります。

この場合は、多額の一般財源を単年度に必要とし、起債の償還金に交付税措置が受けられないことから、その後の市の財政運営や市民サービスへの影響が強く懸念されます。

（本年度末の庁舎建設整備基金の積立額は、8億2千万円余りとなりますが、起債対象外の経費への充当や今後に必要な支所庁舎の整備にも活用可能となることから、試算上、基金からの繰入金を考慮していません。）

本市の令和元年度末における地方債残高は206億円余りで、市の標準財政規模に対し167.1%となっており、近隣市に比較して低く、県内19市中では15番目の割合となっています。

※標準財政規模： 地方公共団体の標準的な状態で通常収入されるであろう經常的一般財源の規模を示すもので、標準税収入額等に普通交付税額を加算した額

### (3) 本庁方式への移行と定員の適正化

南九州市は、ここまでの行政事務を総合支所方式及び一部分庁方式により、行ってきました。

合併時に 504 名の正職員から、年次的な行政組織のスリム化と定員適正化に取り組み、令和 3 年度には職員数で 378 名（△25.0%）を予定しています。

第 3 次定員適正化計画の最終年度である令和 10 年度には、本庁方式への移行を前提として、職員数を 350 名へと、さらに 28 名の削減を予定しています。

これを職員人件費で考えると、約 2 億 35 百万円の抑制が図られることとなります。

行政改革や定員管理の推進においては、事務事業・組織機構の見直し、民間委託の推進、人材の育成、事務のデジタル化などに併せて取り組む必要があります。

市町村合併により期待される行政効果は、効率的な行政運営が可能となることが挙げられ、これらにより、定員の適正化が図られることとなりますが、現状の総合支所方式＋一部分庁方式においては、この効果については、限界が近くなりつつあります。

令和 3 年度の 378 名の職員配置においては、3 庁舎で本庁業務に従事する職員が 285 名、その他の施設で本庁業務に従事する職員が 48 名、3 庁舎で支所業務に従事する職員が 45 名となる予定です。

知覧庁舎（本館、西別館及び東別館）には、146 名（本庁 127 名、支所 19 名）を配置の予定で、現在の庁舎では、本庁機能を果たすことが不可能となっています。

市の人口減少が進行する中で、将来にわたって総合支所方式及び一部分庁方式を採り続けることは、効率的な行政運営や定員適正化目標の実現が非常に難しくなることが予想され、新庁舎建設と併せ、本庁方式への移行することにより、簡素でスリムな行政組織を構築し、多様化、複雑化する行政ニーズに対応していくべきであると考えます。

## 新庁舎建設に関する調査特別委員会（令和3年3月16日）説明資料

自治体名	建築年度	構造種別	耐震診断	耐震改修実施年度	耐震改修の実施、未実施又は建替えに至った経緯、理由等	備考
南九州市 知覧庁舎	1963	鉄筋コンクリート	実施	2013	耐震診断の結果を踏まえ庁内協議により耐震補強工事を計画。庁舎の在り方市民検討会において、耐震補強の実施と新庁舎建設の検討、準備を平行して進める旨の提言あり。	
出水市	1957	鉄筋コンクリート	未実施	—	合併時に「合併特例債の適用を受けられる最終期限（合併後10年）をめどに完成させるものとする。」という協定があったため。	建替済 2016年
伊佐市 大口庁舎	1956	鉄筋コンクリート	実施	2011	耐震診断の結果を踏まえ庁内協議により耐震補強工事を実施した。	建替 予定
始良市	1960	鉄筋コンクリート	未実施	—	新庁舎建設検討委員会の中で耐震補強を含めた大規模改修と建替えについて比較検討を行った。	建替 予定
枕崎市	1955	鉄筋コンクリート	実施	2016	耐震診断の結果を踏まえ庁内協議により耐震補強工事を計画。庁舎建設検討プロジェクトチームにおいて、耐震補強の実施と新庁舎建設の検討、準備を平行して進める旨の提言あり。	補強
指宿市	1973	鉄筋コンクリート	実施	2016	新庁舎建設は時期尚早であると判断し、耐震補強工事及び大規模改修工事を実施した。	補強
南さつま市	1980	鉄筋コンクリート	実施	2018	耐震診断の結果を踏まえ、庁内の対策検討委員会にて、耐震改修を計画。（費用や日程等の関係から建替えではなく改修を提案）市民委員会にて協議して決定した。	補強

※建築年度は各市本館の建築年度です。