

# 他都市事例紹介について

令和元年11月15日

政策局 総合政策部 政策企画課

# 1 他の政令指定都市の状況

政令指定都市のうち、現在の耐震安全性に課題を有する本庁舎について、耐震化に向けた計画を策定し、具体的に設計や工事が進められている3都市を対象に調査・整理

| 庁舎の高さ | 都市名   | 最高部高さ | 竣工年(築年)   | 設計当時の耐震基準     | 耐震診断実施状況 | 耐震改修実施状況 | 現在の耐震安全性     | 備考                     |
|-------|-------|-------|-----------|---------------|----------|----------|--------------|------------------------|
| 60m超  | 札幌市   | 85m   | 1971年(48) | 新耐震<br>(改正前)※ | 済        | 未        | ▲            | 建替えについて検討中             |
|       | 北九州市  | 67m   | 1972年(47) |               | 未        |          | 耐震診断未実施のため不明 | —                      |
|       | 熊本市   | 64m   | 1981年(38) |               | 済        |          | ▲            | 耐震化に向けた対応検討中           |
|       | 広島市   | 76m   | 1985年(34) | 新耐震<br>(改正前)  | 未        | 未        | 耐震診断未実施のため不明 | —                      |
|       | 福岡市   | 65m   | 1988年(31) |               |          |          | 耐震診断未実施のため不明 | —                      |
|       | 神戸市   | 132m  | 1989年(30) |               |          |          | 耐震診断未実施のため不明 | —                      |
| 60m以下 | 京都市   | 33m   | 1927年(92) |               |          | 実施中      | ▲            | 本庁舎は耐震改修中。別途、新庁舎整備中    |
|       | 名古屋市  | 54m   | 1933年(86) |               |          | 済        | ○            | —                      |
|       | 静岡市   | 40m   | 1934年(85) |               |          |          |              | —                      |
|       | 川崎市   | 36m   | 1938年(79) |               |          | —        | 地上部分解体済      | 平成28・29年度に解体実施。新庁舎の設計中 |
|       | 横浜市   | 37m   | 1959年(60) | 旧耐震           | 済        | 済        | ○            | —                      |
|       | 仙台市   | 40m   | 1965年(54) |               |          |          |              | —                      |
|       | 岡山市   | 44m   | 1968年(51) |               |          | 未        | ▲            | 新庁舎建設に向けて基本計画策定中       |
|       | 相模原市  | 37m   | 1969年(50) |               |          | 済        | ○            | —                      |
|       | 千葉市   | 40m   | 1970年(49) |               |          | 未        | ▲            | 新庁舎の設計中                |
|       | さいたま市 | 53m   | 1976年(43) |               |          | 済        | ○            | 耐震改修完了(H31.2)          |
|       | 浜松市   | 37m   | 1980年(39) |               |          | —        | ○            | —                      |
|       | 大阪市   | 51m   | 1985年(34) | 新耐震           | 済        | —        | ○            | —                      |
|       | 新潟市   | 34m   | 1989年(30) |               | —        |          |              | —                      |
|       | 堺市    | 60m   | 2004年(15) |               | —        |          |              | —                      |

## 2 3都市の事業実施状況

京都市、川崎市、千葉市において現在本庁舎の耐震化(建て替え及び耐震改修)が進められており、2018年度から2023年度にかけて竣工する予定

| 都市名 | 耐震化<br>手法     | 新庁舎<br>整備地 | 事業手法                              | 延床面積    | 階数                              | 耐震構造           | 高さ     | 事業費   | 竣工<br>時期       | 備考                                                                     |
|-----|---------------|------------|-----------------------------------|---------|---------------------------------|----------------|--------|-------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 京都市 | (本庁舎)<br>耐震改修 | 現地         | 設計施工<br>分離発注<br>方式<br>(従来方式)      | 36,940㎡ | 地下2階<br>地上7階                    | 基礎免震           | 31m    | 350億円 | 2020年度<br>(予定) | 本庁舎は保存・<br>活用し、西庁舎<br>及び北庁舎は建<br>替え、分庁舎を<br>新築する。                      |
|     | (西庁舎)<br>建て替え |            |                                   |         |                                 | 2018年度         |        |       |                |                                                                        |
|     | (北庁舎)<br>建て替え |            |                                   |         |                                 | 2023年度<br>(予定) |        |       |                |                                                                        |
|     | (分庁舎)<br>新築   | 隣地<br>購入   |                                   | 23,930㎡ | 地下2階<br>地上4階                    | 18m            | 2019年度 |       |                |                                                                        |
| 川崎市 | 建て替え          | 現地         | 設計施工<br>分離発注<br>方式<br>(従来方式)      | 63,200㎡ | 地下2階<br>地上25階<br>＋免震層           | 中間層<br>免震      | 116m   | 440億円 | 2022年度<br>(予定) | 第2庁舎の機能<br>は新本庁舎等に<br>統合し、跡地は<br>本庁舎敷地と一<br>体的に利用できる<br>広場として整備<br>予定。 |
| 千葉市 | 建て替え          | 現地         | 設計施工<br>一括発注<br>方式<br>(デザインビルド方式) | 49,400㎡ | (高層棟)<br>地上11階<br>(低層棟)<br>地上7階 | 基礎免震           | 53m    | 293億円 | 2023年度<br>(予定) | 広大な現本庁舎<br>の敷地(4ha)内<br>に現庁舎を解体<br>せずに新庁舎を<br>整備。※竣工後<br>に解体予定         |

### 3 イメージパース、写真

京都市

2023年度竣工予定



千葉市

2023年度竣工予定



川崎市

2022年度竣工予定



京都市:実施設計図書より

川崎市:基本設計図書より

千葉市:基本設計図書より

## 4 京都市の検討プロセス【H22年度～H29年度まで】

|        | H22年度                                                          | H23年度          | H24年度          | H25年度 | H26年度               | H27年度 | H28年度 | H29年度 |
|--------|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------|---------------------|-------|-------|-------|
| 事業実施過程 | 市庁舎整備の基本的方向性公表                                                 | 本庁舎の保存活用に向けた調査 | 基本構想           | 基本計画  | 基本設計・実施設計           |       |       | 工事    |
| 庁内     | 行財政局総務部総務課                                                     |                |                |       | 行財政局総務部庁舎管理課新庁舎整備担当 |       |       |       |
| 議会     | 基本構想及び基本計画の策定、基本設計及び実施設計の公表の際など、適宜議会へ報告を行っている。（特別委員会は設置していない。） |                |                |       |                     |       |       |       |
| 外部委員会  | 設置なし※                                                          |                |                |       |                     |       |       |       |
| 主な市民参画 |                                                                |                | 基本構想のパブリックコメント |       |                     |       |       |       |

※平成9年度に京都市新庁舎整備懇談会を設置し、平成10年3月に提言を受けている。また、平成20年度に市庁舎整備懇談会を設置し、平成22年3月に提言を受けている。

## 5 川崎市の検討プロセス【H23年度～H30年度まで】

|        | H23年度                             | H24年度            | H25年度                      | H26年度                            | H27年度 | H28年度 | H29年度 | H30年度        |
|--------|-----------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------------|-------|-------|-------|--------------|
| 事業実施過程 | 事前検討                              |                  | 基本構想                       | 基本計画                             |       | 業者選定  | 基本設計  | 実施設計         |
| 庁内     | 庁舎管理課内で検討                         | 庁舎管理課内に建替準備担当を配置 |                            | 総務企画局内に本庁舎等建替準備室を設置              |       |       |       | 本庁舎等整備推進室に改組 |
| 議会     | 特別委員会は設置せず、総務企画局所管事業として常任委員会に適宜報告 |                  |                            |                                  |       |       |       |              |
| 外部委員会  |                                   |                  | 抜本的耐震対策手法等を検討              | 検討委員会にて本庁舎等の建替えに関する基本計画の策定に向けて検討 |       |       |       |              |
| 主な市民参画 |                                   |                  | 外部委員会として参加（各種地域団体の代表・公募市民） |                                  |       |       |       |              |
|        |                                   |                  | パブコメ                       | アンケート                            | パブコメ  |       |       |              |

## 6 千葉市の検討プロセス【H23年度～H30年度まで】

|        | H23年度             | H24年度       | H25年度   | H26年度                                                   | H27年度       | H28年度  | H29年度  | H30年度            |
|--------|-------------------|-------------|---------|---------------------------------------------------------|-------------|--------|--------|------------------|
| 事業実施過程 | 事前検討              | 基礎調査        | 調査結果の検証 | 基本構想                                                    | 基本計画・基本設計方針 | 基本設計   |        | DB事業者の選定         |
| 庁内     | 管財課内にプロジェクトチームを設置 | 管財課内に企画班を設置 |         | 管財課内に庁舎整備室を設置                                           |             |        |        | 新庁舎整備課を設置        |
| 議会     |                   |             |         | 新庁舎整備調査特別委員会において適宜調査審議<br>※H30年度より大都市制度・新庁舎整備調査特別委員会に変更 |             |        |        |                  |
| 外部委員会  |                   |             |         | 本庁舎整備検討委員会(附属機関)                                        |             |        |        | 本庁舎整備検討委員会(附属機関) |
| 主な市民参画 |                   |             |         | アンケート・シンポジウム・パブコメ                                       | パブコメ        | シンポジウム | シンポジウム |                  |

# 【参考】他の政令市の本庁舎整備における財源等

## ○ 各市の本庁舎整備における財源等（財政課調べ）

|                          | 京都市                                                                      | 川崎市                                                           | 千葉市                                                    | (横浜市)                           | (熊本市)                                                                                         |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 整備方法                     | ・耐震改修(本庁舎)<br>・現地建替え(西・北庁舎)<br>・新築(分庁舎)<br><br>※2023(H35)年度まで工事予定        | 現地建替え<br><br>※2022(H34)年度まで工事予定                               | 現地建替え<br><br>※2025(H37)年度まで工事予定                        | 別地建替え<br><br>※2019(H31)年度まで工事予定 | —<br><br>—                                                                                    |
| 事業費                      | 350億円                                                                    | 440億円                                                         | 293億円                                                  | 616億円                           | 調査結果では、<br>現地建替えの場合:410億円<br>別地建替えの場合:340億円                                                   |
| 活用可能な<br>特定財源<br>(予定を含む) | ①国庫補助金<br>・防災・安全交付金<br><br>②市債<br>・一般単独事業債(※交付税<br>措置なし)<br><br>③市庁舎整備基金 | ①市債<br>・公共施設等適正管理推進事<br>業債(※充当率90%、交付税<br>措置率25%)<br>・一般単独事業債 | ①市債<br>・公共施設等適正管理推進事<br>業債<br>・一般単独事業債<br><br>②市庁舎整備基金 | ①市債<br>・一般単独事業債                 | ①国庫補助金<br>・防災・安全交付金<br><br>②市債<br>・合併推進事業債(※充当率<br>90%、交付税措置率40%)<br>・一般単独事業債(現地建替<br>えの場合) 等 |
| 庁舎整備<br>のための基金<br>(H29末) | 39億円                                                                     | 0億円                                                           | 37億円                                                   | 1億円                             | —                                                                                             |

## ○ 各市の財政状況(H29決算)

|                 | 京都市    | 川崎市    | 千葉市    | (横浜市)  | (熊本市)  |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 将来負担比率<br>(※1)  | 197.4% | 121.7% | 159.4% | 145.6% | 127.8% |
| 実質公債費比率<br>(※2) | 12.8%  | 6.9%   | 15.8%  | 13.3%  | 8.8%   |

※1 市債残高など「将来的な負担」が、標準財政規模に対してどの程度あるかを示す指標。400%を超過すると、財政健全化計画の策定が必要

※2 「実質的な公債費(市債の償還等)」が、標準財政規模に対してどの程度あるかを示す指標。25%を超過すると、財政健全化計画の策定が必要

# 【参考】その他の事例1（愛知県高浜市、八代市、さいたま市大宮区）

市役所本庁舎の建て替えに公民連携手法を導入した事例、熊本県内で市役所本庁舎を建て替える事例、行政区役所の建て替えに公民連携手法を導入している事例を整理

⇒ 愛知県高浜市：リース方式、八代市：従来方式、さいたま市大宮区：PFI方式

| 都市名      | 耐震化手法 | 新庁舎整備地 | 事業手法                     | 延床面積                           | 階数           | 耐震構造       | 高さ  | 事業費                        | 竣工時期           | 備考                                          |
|----------|-------|--------|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|-----|----------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| 愛知県高浜市   | 建て替え  | 現地     | 公民連携<br>(リース方式)          | 4,700㎡                         | 地下1階<br>地上3階 | 耐震<br>(I類) | 19m | 33億円<br>(20年間の賃借料、維持管理費など) | 2016年度         | 本庁舎が入居する施設を事業者から賃借することで、財政支出の平準化を実現。        |
| 八代市      | 建て替え  | 現地     | 設計施工<br>分離発注方式<br>(従来方式) | 26,500㎡                        | 地上6階         | 柱頭免震       | 31m | 162億円                      | 2020年度<br>(予定) | 耐震性能が不足しており、建物及び設備が老朽化していた。更に熊本地震により損傷を受けた。 |
| さいたま市大宮区 | 建て替え  | 別地     | 公民連携<br>(PFI方式)          | 17,700㎡<br>(内、庁舎機能<br>13,700㎡) | 地下1階<br>地上6階 | 中間層<br>免震  | 33m | 105億円<br>(施設整備費)           | 2018年度         | 旧埼玉県大宮合同庁舎跡地へ移転。庁舎機能、図書館機能、交流機能を持つ複合施設。     |

# 【参考】イメージパース

愛知県高浜市

2016年度竣工



さいたま市大宮区

2018年度竣工



八代市

2020年度竣工予定

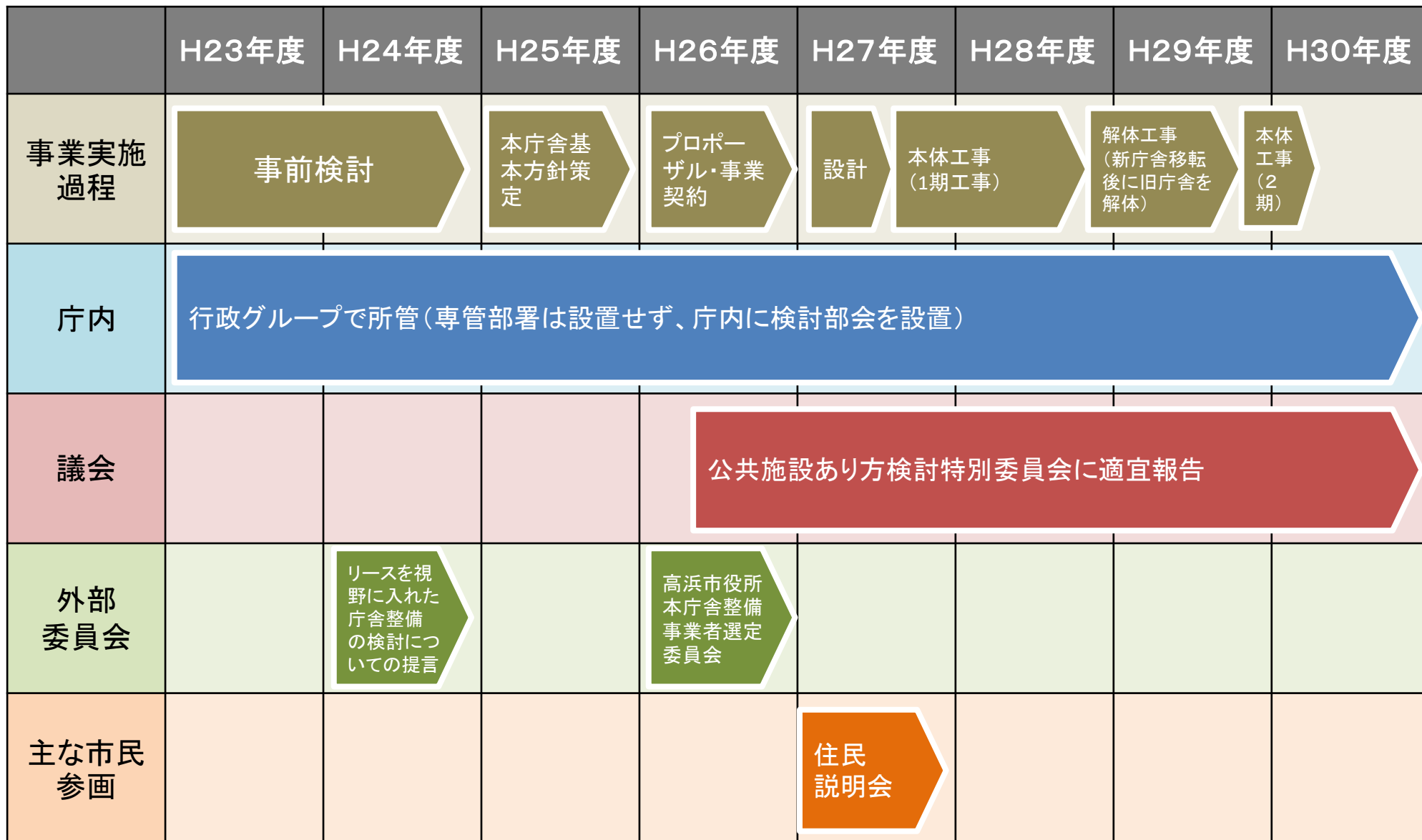


愛知県高浜市: 基本設計図書より

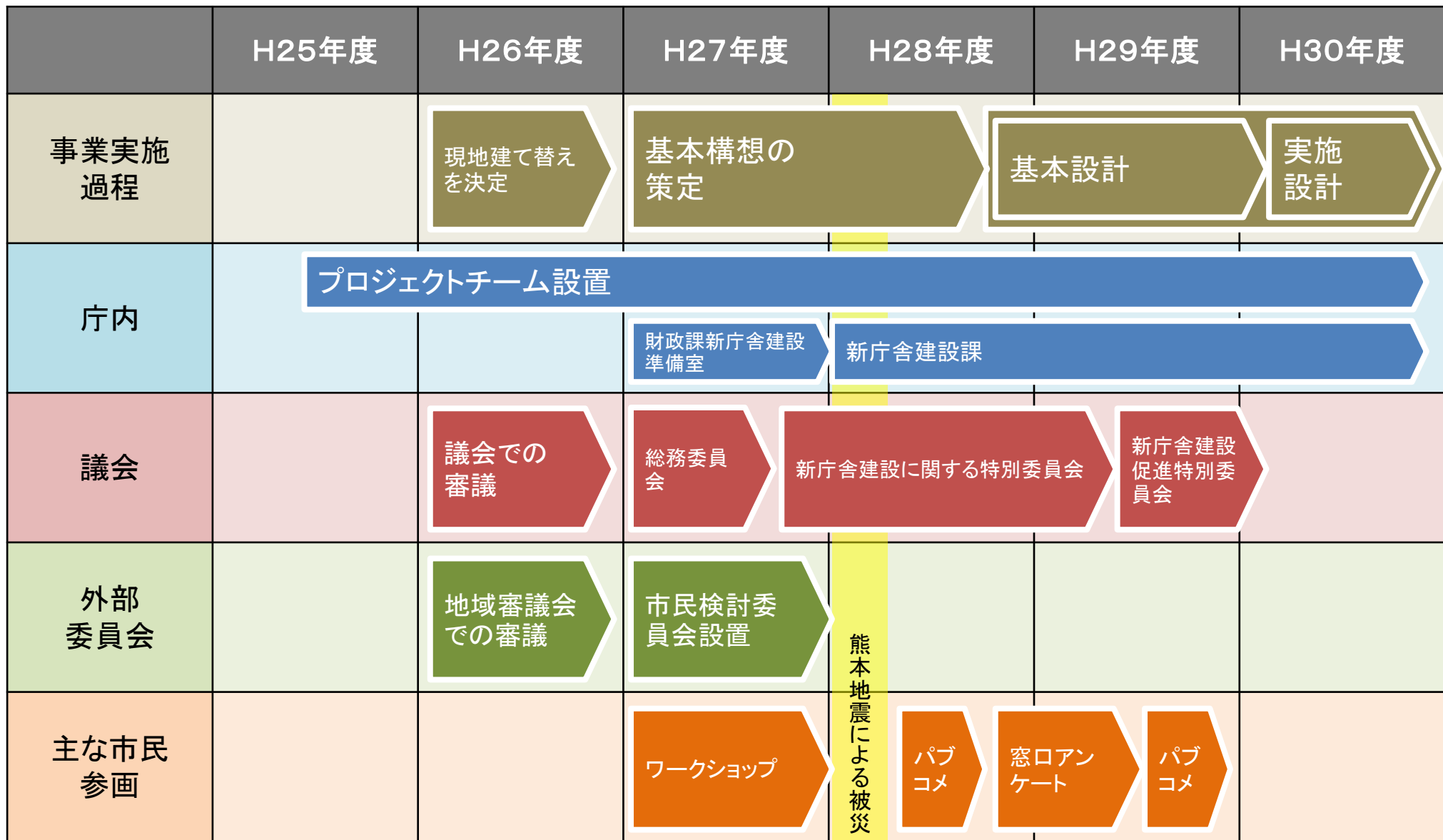
八代市: 基本設計図書より

さいたま市大宮区: 基本設計概要版より

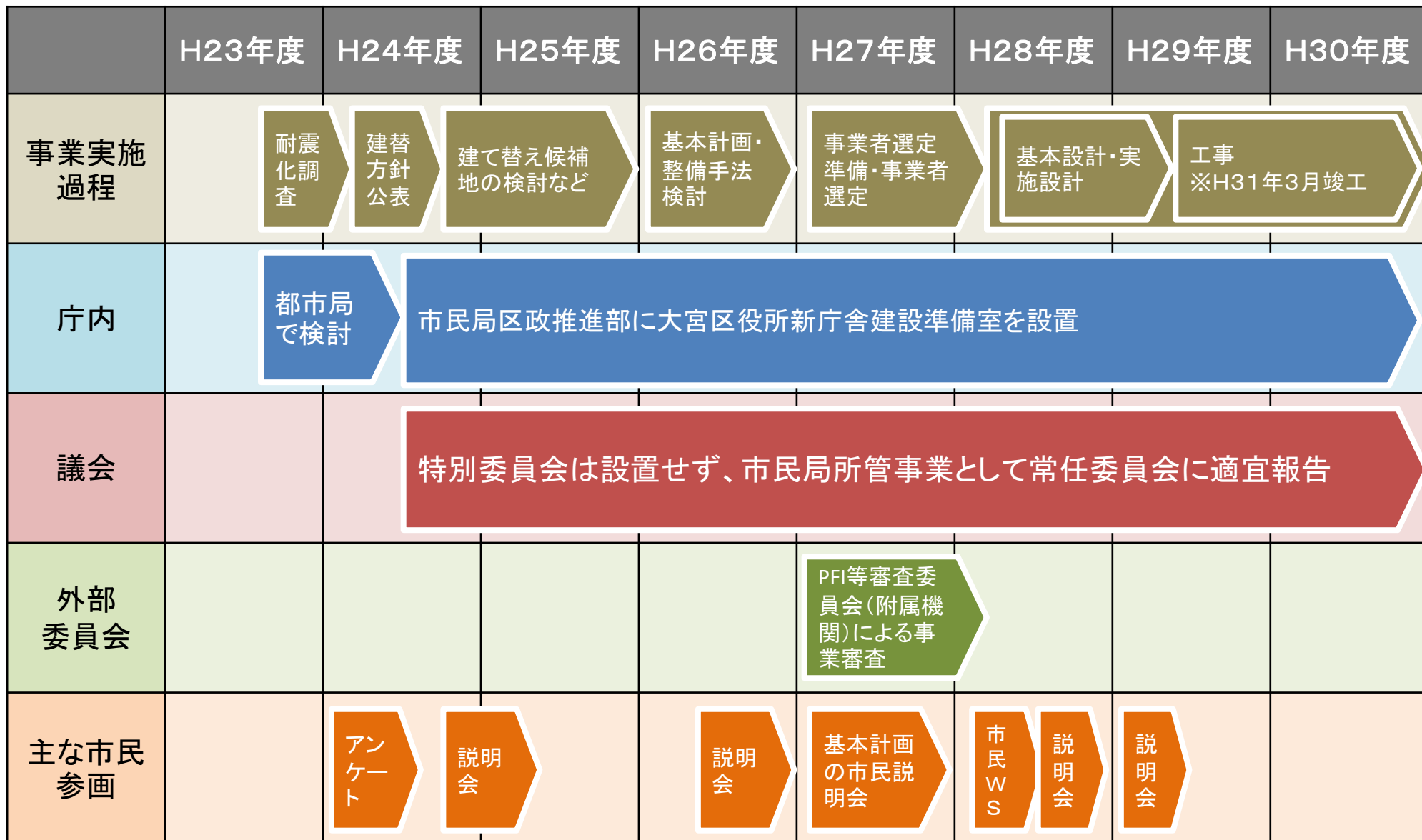
# 【参考】愛知県高浜市の検討プロセス(H23年度～H30年度まで)



# 【参考】八代市の検討プロセス(H25年度～H30年度まで)



# 【参考】さいたま市大宮区役所の検討プロセス(H23年度～H30年度まで)



## 【参考】その他の事例2(豊島区、渋谷区)

再開発事業や公民連携事業による庁舎整備事例を2都市整理

⇒不動産価値が高い都内の庁舎敷地に定期借地権を設定。民間事業者への貸付により生じた地代収入を庁舎整備に充当。財政負担軽減(新庁舎整備費の財政負担はゼロ)を実現。

| 都市名 | 耐震化手法 | 新庁舎整備地 | 事業手法            | 延床面積                        | 階数                                   | 耐震構造 | 高さ   | 事業費                                                 | 竣工時期   | 備考                                                    |
|-----|-------|--------|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------|------|------|-----------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|
| 豊島区 | 建て替え  | 別地     | 再開発事業           | 95,000㎡<br>(内、区役所分は25,600㎡) | 地下3階<br>地上49階<br>(内、区役所分は1階の一部と3～9階) | 中間免震 | 189m | 434億円<br>(区役所分は権利床のほか、保留床購入費約136億円※区役所跡地の地代を充当)     | 2014年度 | 小学校跡地の街区を再開発し区役所と高層マンション等を合築。区役所跡地は民間事業者へ貸し付け地代を得ている。 |
| 渋谷区 | 建て替え  | 現地     | 定期借地方式による公民連携事業 | 31,400㎡                     | 地下2階<br>地上15階                        | 免震   | 70m  | 旧庁舎等敷地一部に定期借地権を設定し、対価(権利金211億円)として、事業者が新庁舎及び新公会堂を整備 | 2018年度 | 敷地内に、新庁舎、新公会堂、民間施設(マンション)を民間事業者が整備。                   |

# 【参考】イメージパース、写真

豊島区

2014年度竣工



渋谷区

2018年度竣工



2階エントランス前より新庁舎を見上げる（イメージ）



公園通りより新公会堂を見る（イメージ）

豊島区: 豊島区HPより  
渋谷区: 渋谷区HPより

# 【参考】豊島区の検討プロセス(H20年度～H26年度まで)

|        | H20年度                   | H21年度                   | H22年度                 | H23年度      | H24年度          | H25年度 | H26年度       |
|--------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|------------|----------------|-------|-------------|
| 事業実施過程 | 新庁舎整備方針策定               | 都市計画決定・基本計画策定           | 新庁舎整備推進計画策定           | 解体工事       | 本体工事 ※H27年3月竣工 |       |             |
| 庁内     | 新庁舎等建設調査研究委員会           |                         |                       | 新庁舎整備推進委員会 |                |       | 新庁舎整備推進本部設置 |
| 議会     | 新庁舎整備調査特別委員会            |                         |                       |            |                |       |             |
| 外部委員会  | 設置なし                    |                         |                       |            |                |       |             |
| 主な市民参画 | ワークショップ、パブリックコメント(整備方針) | ワークショップ、パブリックコメント(基本計画) | 新庁舎整備報告会、パブコメ(整備推進計画) |            |                |       | 新庁舎整備報告会    |

※平成13年度以降整備方針等について議会を交えて検討

# 【参考】渋谷区の検討プロセス(H24年度～H30年度まで)

|            | H24年度                            | H25年度                    | H26年度                        | H27年度          | H28年度                    | H29年度                   | H30年度 |
|------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|-------|
| 事業実施<br>過程 | 耐震診断<br>再実施・耐震<br>改修及び建<br>替提案募集 | 優先交渉事業<br>者選定・基本<br>協定締結 | 新庁舎・公会堂<br>施設計画策定、<br>基本設計完了 | 実施<br>設計<br>完了 | 定期借<br>地権契<br>約、要<br>求水準 | 解体工事＋本体工事<br>※H30年10月竣工 |       |
| 庁内         | 総務部（庁舎耐震問題担当<br>部）<br>庁舎耐震問題担当課  |                          | 総務部（庁舎総合対策部）<br>庁舎建設室        |                | 経営企画部（庁舎総合対策部）<br>庁舎建設室  |                         |       |
| 議会         | 診断結果・耐<br>震補強案概<br>要報告           | 建替を求<br>める決議             |                              | 改選<br>区長交代     | 庁舎問題特別委員会                |                         |       |
| 外部<br>委員会  |                                  | 外部<br>専門<br>家の<br>提言     | 庁舎問題検討会                      |                |                          |                         |       |
| 主な市民<br>参画 |                                  |                          | 整備計画<br>案意見募<br>集、区民<br>説明会  |                |                          | 障害者<br>団体ヒア<br>リング      |       |