

はじめに

- 新庁舎の整備に合わせて、機能統合についての検討を実施。
- 特に議論のポイントとなっている

「すこやかセンター（保健医療福祉センター）」の機能統合

に関し、検討を進めたい。

- R3年9月に策定をした基本構想においては以下の記載がある。

- ✓ 保健医療福祉センターについては、今後、集約化する機能等の検討を行う。

ただし、

- 基本構想における「整備規模」には、すこやかセンターの面積は含まれていない。
- 「総事業費」にも、すこやかセンターの統合に伴う事業費の増加は見込んでいない。

以上のことを踏まえ、昨年度より関係3室課（地域保健課、こども家庭室、行政サービス向上室）と機能統合に関する協議を進めている。

すこやかセンターへの来庁者の状況等に関するアンケート調査を行うとともに、現状の建物の使用状況や老朽度合い等についても確認。



※アンケート調査についてはR6年2月の特別委員会において報告
 ※建物の現況写真等は本資料3枚目を参照

現時点の機能統合に関する整理状況や、統合の際の課題等を本資料でまとめる。

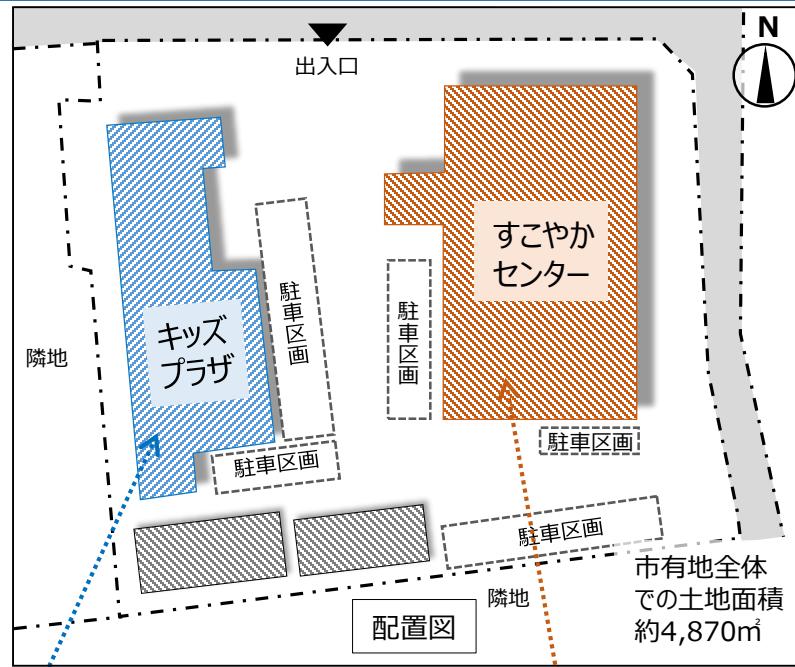
すこやかセンター（保健医療福祉センター）

- 土地面積 : 約3,195㎡
- 建築面積 : 約930㎡
- 延べ床面積 : 約2,656㎡
- 階数 : 3階建て
- 構造 : RC造
- 建築年度 : S52年（1977年）（47年経過）
- 駐車区画数 : 33区画
- 施設所管課 : 地域保健課

複数の視点から、統合の是非を判断する必要がある

【参考】キッズプラザ

- 土地面積 : 1,675㎡
- 延べ床面積 : 約1,160㎡
- 階数 : 2階建て
- 建築年度 : S55年（1980年）44年経過
- 施設所管課 : こども家庭室



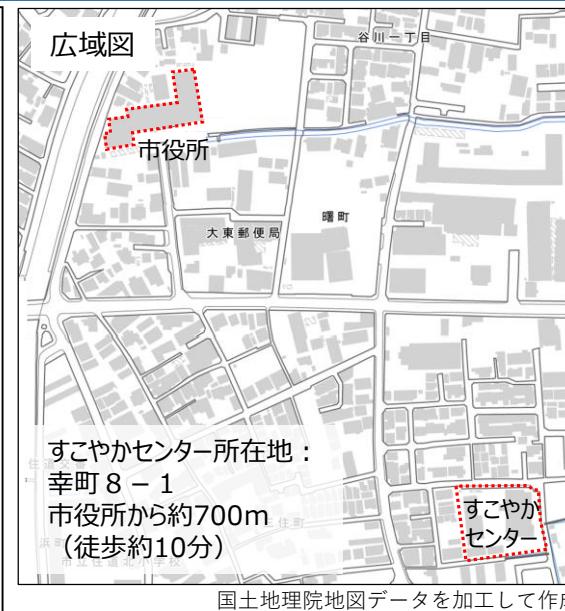
キッズプラザ（外観）

すこやかセンター

すこやかセンター分の土地面積約3,195㎡



すこやかセンター（外観）



すこやかセンター所在地：幸町8-1
 市役所から約700m（徒歩約10分）

国土地理院地図データを加工して作成

新庁舎への機能統合の検討

基本的な考え方

機能の集約化

- ✓ 市民サービスの向上
- ✓ 事務の効率化
- ✓ 公共施設の再編
- ✓ 維持管理費用の低減
- ✓ 床面積の適正化

集約化をする際には、必要面積を精査の上、最小限の面積で実施

近年の物価高騰に伴う整備費用の増加には注意が必要

コンパクトな庁舎

- ✓ 整備費用の抑制
- ✓ 敷地規模による制限
 [容積率・高さ制限・駐車場等]

バランスを考えた総合的な検討を実施

整理時における視点

以下の3つの視点により、すこやかセンターの機能統合を整理

経済性



- 新庁舎の整備コストの増加
- 施設の統合に伴う公共施設のトータル面積の削減や従前施設の維持管理費等のランニングコストの減少

利便性



- 市民の利用状況
- 利便性への影響・効果
- 統合をした場合、しなかった場合の考えられる懸念点

物理的な実現性



- 敷地の制約、建物の制約等からの実現性の確認
- 統合をする場合、個別状況等による実現性の可否について確認

各視点による検討状況

すこやかセンター（保健医療福祉センター）

経済性



✓ すこやかセンターを新庁舎へ統合し、増築棟の延べ床面積が増加した場合には、**建物整備のイニシャルコスト**が増加

①：約**10.5**億円^{※1}～約**17.5**億円^{※2}の**イニシャルコストの増加**

- ※1：現状使用していない諸室等を削減の上、延べ床面積を一定抑制の上、建替えを実施した場合（現状すこやかセンターの60%程度の面積）
- ※2：現状施設の延べ床面積で整備をした場合

✓ 一方として、施設統合を図った場合には、現状のすこやかセンターの**土地の売却が可能**

②：約**3.7**億円の**新たな収入**

※想定土地評価額から現状建物の解体工事想定額を差し引いた概算想定額

✓ 統合をしなかった場合、現状建物に今後発生すると想定される**主な大規模改修工事**

③：約**2.5**億円～約**4**億円の**改修費用が不要に**

※今後、近い将来発生すると思われる主な改修工事費用（施設所管課へのヒアリングで実施内容を把握。現時点で確認ができていない工事のみ）

✓ **毎年度の効果額**として、機能の集約化による**維持管理費等の抑制**さらに、土地を売却し民間事業者が跡地を活用した場合等は、**一定の税収**も想定

④：約**1,500**万円/年～約**1,700**万円/年の**新たな効果額**

※税収としては、固定資産税と都市計画税の合計の想定額（建物用途等によっても額が相違）など

	主なコスト増の項目	主なコスト減、新たな歳入確保の項目
①	統合に際し、庁舎整備事業として 新たに発生する建物整備のイニシャルコスト ①従前面積の約60%で建替え：2,656㎡×60%×66万円/㎡＝約10.5億円 ②従前面積をそのまま（100%）建替え：2,656㎡×66万円/㎡＝約17.5億円 ※①についてはひとつの例として現在使用していない1階部分等を建替え面積としては計上をせずに、2階と3階の床面積のみを建替え面積として計上した場合	約10.5億円～約17.5億円
②	土地の売却に際し必要となる 建物の解体撤去費 2,656㎡×4.2万円/㎡＝約1.1億円 土地の売却収入 3,195㎡×12万円/㎡÷0.8＝約4.8億円（路線価より概算額を想定）	約1.1億円 約4.8億円
③	現状のすこやかセンターの 大規模修繕費の不要額 ※施設所管課へヒアリング。以下の大規模改修工事等を想定 ・緊急自家発電機更新、キュービクル更新、電気幹線改修、空調設備改修 施設全体の外壁改修、一部屋上防水の改修 など	約2.5億円～約4億円
④	現状のすこやかセンターの 一般修繕費の削減 ※公共施設等個別施設計画の施設修繕料から平均額を想定	約200万円/年 【毎年度の効果額】
	光熱水費の削減額 ※省エネ化等を図ることにより、近年の光熱水費年額の50%を削減と仮定 ※従前面積を抑制し建替えを実施すれば、効果額はさら上昇すると思われる	約300万円/年 【毎年度の効果額】
	各種保守点検費の削減額 ※機能の集約化により、近年の各種保守点検費年額の50%を削減と仮定 ※従前面積を抑制し建替えを実施すれば、効果額はさら上昇すると思われる	約700万円/年 【毎年度の効果額】
	跡地の売却に伴う 新たな税収の見込み ※跡地の活用用途等が未定のため、単位面積あたりの本市における一般的な固定資産税、都市計画税の額から想定	約300～500万円/年 【毎年度の効果額】

➡ **イニシャルの建物整備コストは、統合をした場合、整備面積が増加することから高くなる。ただし、統合をした際に新たな収入として見込める項目や費用抑制に繋がる部分も一定ある。また、後年度においては、ランニング費用の抑制等も見込まれる。**

利便性



✓ 現状のすこやかセンターと市役所本庁との行き来がどれほど発生しているのか確認するためにアンケート調査を実施

- ▶ 今回のアンケート調査結果では、
 - ・同施設と本庁との行き来はあまり発生していない状況
 - ・同施設へのアクセス手法についても現状に概ね満足との結果であった。

✓ ただし、市民利便性の向上に向け、分散化をしている施設を統合した際には、**「来庁しての手続きが本庁の1ヶ所のみで完結をする」、「現在、離れている地域保健課等と本庁各課の連携がとりやすくなる」といったメリットはある。**

✓ 現状、すこやかセンターで勤務をする職員の本庁との行き来についても、一定数が発生している状況である。

✓ 関係室課と協議をする中では、業務の性質を鑑みた場合、現在のすこやかセンターにおける部署（地域保健課・ネウボラ・家庭児童相談室）やその機能（通常執務、診療、健診、相談など）については切り分けて個別機能のみを本庁市役所に統合することは望ましくないのではないかと、との声があった。

➡ **利便性のみを考慮した場合には、統合をした場合のメリットの方が高い**

物理的な実現性



敷地面積の制約

✓ 本庁舎とすこやかセンターの統合を検討するにあたり、大きな課題となる点のひとつは**駐車区画数の確保**である。
 ・現時点の基本構想における建物整備規模で考えた場合、新庁舎整備後における駐車区画数については、敷地広さの制約から現状維持～微減となる可能性が高い。

➡ **施設統合を進めた場合、十分な駐車区画数の確保が一番の課題**

〔参考：現状のすこやかセンターにおける駐車区画数 33区画〕

機能特性上の制約

✓ すこやかセンターで担っている機能には「健診機能」、「休日診療」などがある。そのため、本施設を本庁市役所と統合した場合であっても、本庁の通常の市役所としての執務機能との最低限の切り分けが一定必要となる可能性が高い。

➡ **外構、建物内の平面・上下移動等の動線分離が必要**

✓ 本施設は健診機能を有しており、健診日には多くの子どもが健診室に集まるため、窓口機能や執務機能と隣接した場合には防音上の措置等が必要となる可能性が高い。

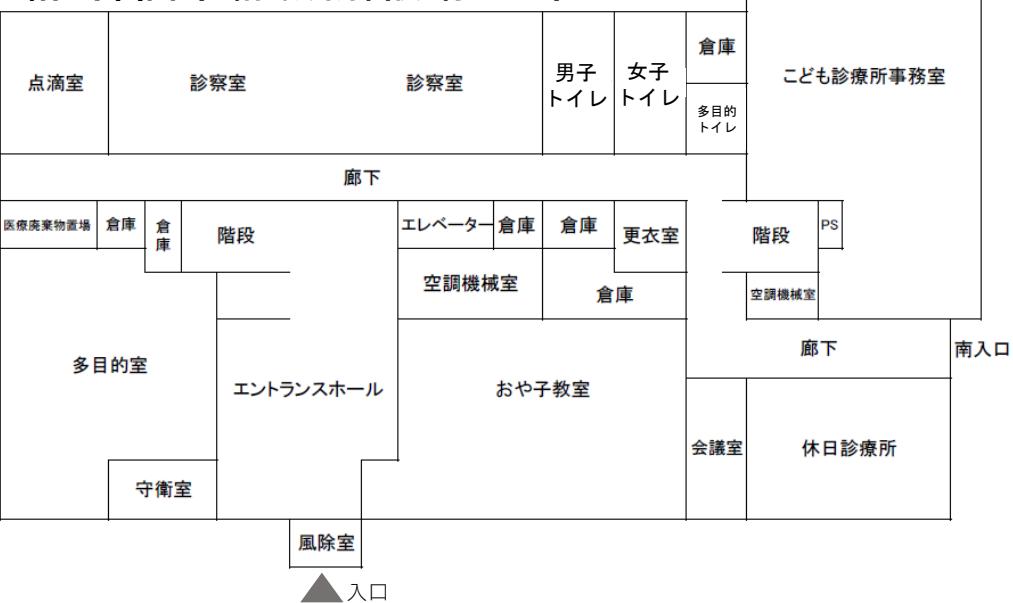
➡ **専用フロアを設ける等の対応が必要となるが、本庁舎内には、多くの窓口部署があり、十分な防音対策が必要**

現時点の状況

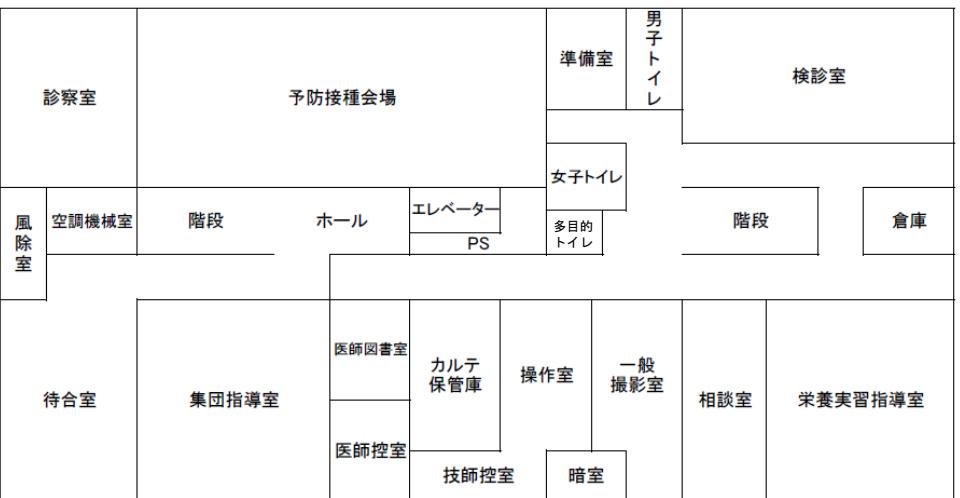
- 機能統合についての物理的な実現性を考慮した場合、機能統合時に**必要となる駐車区画数（敷地面積）を確保することが一番の課題**となる。
- すこやかセンターの老朽度合いを考慮すると、統合を見送った場合においても一定の大規模改修費が必要となり、**さらなる将来には単独での建替え検討が必要**となる見込みである。
- **公共施設の再編等を視野に入れた機能統合を検討する必要**がある。

参考資料：現状の建物図面など

1階 平面図 (1階 概算床面積 約900㎡)



2階 平面図 (2階 概算床面積 約850㎡)



3階 平面図 (3階 概算床面積 約750㎡)

