

平成 25 年 11 月 6 日  
白井市庁舎建設等検討委員会

## 白井市庁舎整備基本計画（案）について

### 目 次

#### 1. 庁舎整備基本計画策定の背景と経緯

##### 1-1 庁舎整備の必要性

###### (1) 耐震性能の不足

###### 耐震診断結果

- ・多くの階で耐震性能が不足、最少  $I_s$  値 0.52

###### (2) 施設の老朽化

- ・建築後 30 年以上を経過し外壁、屋上防水、空調機や昇降機など各種設備機器の劣化が深刻な状況。
- ・バリアフリー化、エネルギーマネジメント、ITC 対応等、社会情勢の変化に遅れを取っている状況。

##### 1-2 上位計画における庁舎整備の位置づけ

###### (1) 第 4 次総合計画後期基本計画（目標年度：平成 27 年度）

###### 第 2 章 安心して暮らせるまちを築く

###### 第 1 節の 4 防災対策の推進（重点施策）の課題より

「市庁舎は現行の耐震基準を満たしておらず、また建設後 30 年以上を経過し老朽化が著しいことから、対策をとる必要があります。」

###### (2) 白井市耐震改修促進計画

###### 建築物の耐震化の目標（目標年度：平成 27 年度）

市有特定建築物については、おおむね全ての施設の耐震改修を行うこととします。

### 1-3 庁舎整備基本計画策定までの経緯

昭和 56 年 8 月	庁舎竣工
平成 18 年度	耐震診断業務委託
平成 20 年度	庁舎改修計画策定業務委託（平成 21 年度まで）
平成 21 年度	白井市耐震改修促進計画策定
平成 23 年 3 月	東日本大震災発生
平成 23 年 5 月	本庁舎改修庁内検討委員会を設置
平成 23 年 7 月	白井市役所庁舎整備検討委員会を設置 (平成 24 年 3 月まで)
平成 24 年 3 月	白井市役所庁舎整備検討委員会より、「白井市役所庁舎の整備について（提言）」を受ける
平成 24 年 7 月	庁舎減築構造検討業務委託（平成 24 年 10 月まで）
平成 25 年 1 月	公共施設整備保全基金条例施行
平成 25 年 3 月	本庁舎改修庁内検討委員会、第 1 次報告書を策定
平成 25 年 3 月	庁舎使用状況調査業務委託（平成 26 年 1 月まで）
平成 25 年 4 月	庁舎整備に係る重点項目検討委員会連絡会議を設置
平成 25 年 4 月	白井市庁舎建設等検討委員会を設置
平成 25 年 9 月	白井市庁舎整備基本計画・基本設計業務委託 (平成 26 年 12 月まで)

### 1-4 庁舎整備基本計画の目的及び概要

- ①平成 23 年度の庁舎整備検討委員会からの提言書、平成 24 年度の庁内検討委員会からの第 1 次報告書、平成 25 年度の重点項目検討委員会の検討内容等を踏まえ、概略の施設規模、目標とする事業費及び財源、施設機能、敷地利用及び各部署の配置等の計画を策定する。
- ②平成 23 年度の提言書に示された複数の整備手法について、LCC の検討を加え、整備手法を選定する。
- ③基本設計に向けた課題の整理を行う。

## 2. 現庁舎の現状と課題

### 2-1 現庁舎の現状

敷地概要、建物概要

### 2-2 建築に関する課題

耐震性能の不足、外壁の老朽化、屋上防水の劣化、断熱性能不足、7 階レストランの片持ち構造、エントランス庇の片持ち構造

### 2-3 設備に関する課題

昇降機の老朽化、空調・給排水・衛生・電気設備の老朽化、省エネルギー化、バリアフリー化への対応、IT対応

### 2-5 法的要件に関する課題

建築基準法既存不適格、バリアフリー法、省エネ法、その他不適合

### 2-6 機能に関する課題

防災拠点機能の不備、必要諸室の不足、窓口機能の不備、情報管理機能の不備

## 3. 庁舎整備の基本理念・基本方針

### 3-1 基本理念

※主なキーワード

「人」「暮らし」「生命」「財産」「安心・安全」「協働」「市民の絆」  
「地域のつながり」「市民主体のまちづくり」「機能的」「環境への配慮」など

### 3-2 基本方針

- (1) 白井市らしい庁舎
- (2) 市民を守る防災・防犯拠点としての庁舎
- (3) 個人情報、行政情報のセキュリティを強化した庁舎
- (4) 利用者にやさしい庁舎
- (5) 効率的な議会機能を確保した庁舎
- (6) 効率的で働きやすい庁舎
- (7) 市民協働・活動に配慮した庁舎
- (8) 環境に配慮した庁舎
- (9) 経済性に優れた庁舎
- (10) 将来の変化に対応するフレキシブルな庁舎

## 4. 庁舎の整備手法の選定

### 4-1 比較検討のための規模設定

#### (1) 規模の算定

- ・総務省方式、国土交通省方式、現庁舎参考方式による算定（提言書）
- ・平成31年想定職員数での見直し。

(2) 規模の設定

・追加機能を反映した規模設定。諸室面積の設定。面積比較表

(3) 比較条件の整理

①延べ床面積は11,000㎡とし、以下3案の整備手法を比較検討する。

A案 新築11,000㎡

B案 既存免震改修9,000㎡+増築2,000㎡

C案 既存減築改修5,000㎡+新築6,000㎡

②重要度係数は

③基準単価等は、平成25年10月1日時点のものを採用する。

④ライフサイクルコストの算定期間は50年とする。

4-2 各整備手法の概要

(1) A案(新築11,000㎡)

概略配置・平面ゾーニング図、概略断面図、構造形式、改修範囲設定

(2) B案(既存免震改修9,000㎡+増築2,000㎡)

概略配置・平面ゾーニング図、概略断面図、構造形式、改修範囲設定

(3) C案(既存減築改修5,000㎡+新築6,000㎡)

概略配置・平面ゾーニング図、概略断面図、構造形式、改修範囲設定

4-3 概算イニシャルコスト比較

コスト比較表

4-4 概算LCC比較

(1) LCCの考え方

条件設定、LCC周期表

(2) 検討結果

LCCトータルコスト表、各案累計表・グラフ、年度別主要修繕更新項目

4-5 比較検討の結果

LCCトータルコスト、プランニングの自由度、動線計画(庁舎機能の連携)、工事期間中の業務への影響等の視点から比較検討し、案を選定する。

5. 事業計画

5-1 財源計画

5-2 今後の事業スケジュール（基本設計以降）

6. 基本設計に向けての課題の抽出

6-1 庁舎の規模設定

6-2 耐震性能確保のための構造形式

6-3 建設コストの縮減及び各種補助金の活用

6-4 事業手法（発注方法）の検討

別冊「白井市庁舎整備基本計画策定資料」

1. 整備手法の選定関連資料（3案、イニシャル及びLCC）
2. 庁舎面積算定資料
3. 耐震診断資料
4. 既存長寿命化の検討資料
5. 庁舎建設等検討委員会名簿
6. 基本計画検討経緯