

【第8回】

白井市役所庁舎
整備検討委員会
会議資料

白井市役所
総務部 管財契約課

白井市役所庁舎整備検討委員会（第8回）

次 第

日 時 平成 2 4 年 2 月 2 9 日（水）

午後 1 時 3 0 分～

場 所 本庁舎 4 階 大会議室

1. 開 会

2. 委員長挨拶

3. 議 題

（1）提言書について

①望ましい庁舎のあり方について

②整備手法別の評価について

③提言について

（2）その他

4. 閉 会

望ましい庁舎について（素案⇒意見⇒結論）

素案	委員意見	修正案
①白井市らしさを求める施設 ●市民が利用しやすく親しまれる施設 ・窓口機能の改善 ・ユニバーサルデザイン ●市民参加・市民共働に配慮した施設 ●白井市のシンボルとしての施設	⇒ 矢島委員 ・「ユニバーサルデザイン」は④利用者にやさしい施設整備の内容ではないか。	●市民が利用しやすく親しまれる施設 ・窓口機能の改善 ・ユニバーサルデザイン ●市民参加・市民共働に配慮した施設 ●白井市のシンボルとしての施設
②市民を守る防災拠点としての機能 ●災害対策機能の強化 ・対策本部、防災無線室、関連部署の集約化 ・備蓄倉庫機能（災害時に使用する機材や物資を保管する倉庫の整備） ・自家発電機能の強化（停電対策） ・被災者収容機能の付加 ●十分な耐震性能 ・十分な耐震性能を有した施設 ・設備機器の耐震化 ・地震対応昇降機の設定	⇒ 矢島・岡野 ①「十分な」の定義が不明。耐震性能のみで良い。②「および耐久性能」を追加する。 岡野副委員長 ・「構造、非構造部材、家具・什器及びIT機器」を追加する。 岡野副委員長 ・「長寿命化（物理的寿命、社会的寿命、維持管理方法）」の項目を追加する。	●災害対策機能の強化 ・対策本部、防災無線室、関連部署の集約化 ・備蓄倉庫機能（災害時に使用する機材や物資を保管する倉庫の整備） ・自家発電機能の強化（停電対策） ・被災者収容機能の付加 ●耐震性能及び耐久性能 ・十分な耐震性能を有した 構造、非構造部材、家具・什器及びIT機器 ・設備機器の耐震化 ・地震対応昇降機の設定 ・ 長寿命化（物理的寿命、社会的寿命、維持管理方法）
③個人情報、行政情報のセキュリティの確保 ●個人情報や行政情報の適切な管理 ・休日や夜間など職員不在時のセキュリティの強化 ●浸水や盗難等を考慮したサーバー室の設置 ・サーバー室の堅牢化と移動 ●プライバシーに配慮した窓口 ・個人相談用窓口の増設、個人相談室の設置 ・情報端末機の配置変更	⇒ 矢島委員 ・庁舎整備の問題ではない。	●個人情報や行政情報の適切な管理 ・休日や夜間など職員不在時のセキュリティの強化 ●浸水や盗難等を考慮したサーバー室の設置 ・サーバー室の堅牢化と移動 ●プライバシーに配慮した窓口 ・個人相談用窓口の増設、個人相談室の設置 ・ 情報端末機の配置変更
④利用者にやさしい施設整備 ●誰もが安心して利用できる施設 ・屋外駐車場、通路を含めたユニバーサルデザインの導入 ●本庁舎、保健福祉センター、文化センター及び消防署の連携（ランドデザイン）を考慮した施設配置 ・本庁舎及び保健福祉センターの連絡通路の短縮及び風雨対策 ●来庁者とのコミュニケーションや市民協働が推進できるスペース ・展示スペース ・中規模な会議室等	⇒ 矢島委員 ・「安全」を追加する。 ⇒ 矢島委員 ・「大規模、中規模、小規模」に限らずに「規模が選択できる」会議室が良い。	●誰もが安心して利用できる 安全な施設 ・屋内、屋外駐車場、通路を含めたユニバーサルデザインの導入 ●本庁舎、保健福祉センター、文化センター及び消防署の連携（ランドデザイン）を考慮した施設配置 ・本庁舎及び保健福祉センターの連絡通路の短縮及び風雨対策 ●来庁者とのコミュニケーションや市民協働が推進できるスペース ・展示スペース ・ 多様な目的に対応できる会議室（可変間仕切壁等の使用）
⑤議会機能の確保 ●適正な議場規模 ・議員定数及び議会に出席する執行部職員数 ・傍聴者数に見合った傍聴者席の確保 ・委員会室等の規模 ●議会の情報化と情報発信 ・議場システム（インターネット中継） ・会議録システム ●円滑な議員活動 ・議員控室及び図書室等の規模	⇒ 矢島委員 ・以下2項目を追加してはどうか。 ①「適切な天井高さの確保」（大規模空間（議場の吹抜）不要の検討） ②「休会中の有効活用」	●適正な議場規模 ・議員定数及び議会に出席する執行部職員数 ・傍聴者数に見合った傍聴者席の確保 ・委員会室等の規模 ・コンパクトな議場 ・休会中の有効活用 ●議会の情報化と情報発信 ・議場システム（インターネット中継） ・会議録システム ●円滑な議員活動 ・議員控室及び図書室等の規模

素案	委員意見	修正案
⑥効率的で働きやすい行政機能		
ア) 執務機能		ア) 執務機能
●オープンかつ情報漏えい対策の行き届いた執務空間		●オープンかつ情報漏えい対策の行き届いた執務空間
●情報共有や連携を可能とする行政部門の配置と動線の確保		●情報共有や連携を可能とする行政部門の配置と動線の確保
・将来人口を想定した適正な行政規模		・将来人口を想定した適正な行政規模
●IT及び通信機能の強化		●IT及び通信機能の強化
・OAフロアの採用		・OAフロアの採用
・PC等情報機器に配慮した執務スペースの確保		・PC等情報機器に配慮した執務スペースの確保
イ) 書庫・収納機能		イ) 書庫・収納機能
●IT化の推進と整理整頓を前提とした効率的な収納スペースの確保	⇒ 矢島委員 「整理整頓を前提とした」は不要ではないか。	●IT化の推進による整理整頓を前提とした効率的な書庫・収納スペースの確保
●保存年限の見直しや公文書の管理・保存部門のあり方の検討	⇒ 矢島委員 「保存年限の見直し」は庁舎整備に関する内容ではない。	(過剰なスペースにならないよう留意)
●請求者からの情報公開に十分応えられる書庫と閲覧などのスペースの確保	⇒ 矢島委員 「情報公開用の書庫」が必要なわけではない。	●保存年限の見直しや公文書の管理・保存部門のあり方の検討
	⇒ 矢島委員 「書庫、収納のスペース」はイ)で明記しておくべき。	●情報公開閲覧用のスペースの確保
ウ) 会議・打合わせ機能		ウ) 会議・打合わせ機能
●業務遂行や市民協働の推進などに必要な会議室の整備		●業務遂行や市民協働の推進などに必要な会議室の整備
●効率性を十分発揮させた必要最小限の整備		●効率性を十分発揮させた必要最小限の整備
エ) 福利厚生		エ) 福利厚生
●働きやすい職場環境での市民サービスの向上		●働きやすい職場環境での市民サービスの向上
●労働安全衛生法など各法令に準拠し、職員が健康で執務に専念するための環境の確保	⇒ 矢島委員 「労働安全衛生法……」法令準拠は当然の話なので不要。	●労働安全衛生法など各法令に準拠し、職員が健康で執務に専念するための環境の確保
⑦省エネルギー機能		
●地球環境保全の観点から、省エネルギー・再生エネルギーの活用配慮した設備		
●省エネ機器の導入、屋上緑化及びペアガラス等の採用		
⑧経済的に優れた施設機能		
●建設総事業費の抑制(イニシャルコスト)		
●改修や修繕に要する長期的な維持管理費の抑制(ライフサイクルコスト)		
●光熱水費に要する長期的な維持費の抑制(ライフサイクルコスト)		
	岡野副委員長 「⑨将来変化に対応可能なフレキシブルな施設」追加する。	・「⑨将来変化に対応可能なフレキシブルな施設」新規項目追加。
	●行政の変化に対応可能な施設	●行政・組織等の変化に対応可能な施設
	●エネルギー供給の変化に対応可能な設備	●エネルギー供給の変化に対応可能な設備
	●省エネ技術の進歩に対応可能な設備	●省エネ技術の進歩に対応可能な設備
	岡野副委員長 「⑩周辺関連施設との利便性、相互補完を考慮した施設」を追加する。	・「⑩周辺関連施設との利便性、相互補完を考慮した施設」新規項目追加。
	●ウェルプラット、新旧庁舎、文化会館との連絡	●保健福祉センター、文化会館へのアクセスに配慮した施設
	●各施設を統合した駐車場計画(駐車台数増を考慮)	●各施設を統合した駐車場計画(駐車台数増を考慮)
	●既存施設の見直し(規模縮小、廃止、集約)	●既存施設の見直し(規模縮小、廃止、集約)
	岡野副委員長 ⑪アクセス道路(敷地内も含め)の安全確保と利便性向上	・「⑪アクセス道路(敷地内も含め)の安全確保と利便性向上」新規項目追加。
	*現状でも安全性に疑問がある。また、施工中の改修後ではより不便になることから庁舎整備と同時に改善を図る必要がある。	●安全性、利便性に考慮した道路から庁舎内へのアクセス
	*現庁舎解体後は駅方面からの敷地への新しい進入路確保が容易となるので新築案では進入路改善で10点、他案は0点	

白井市役所庁舎整備に係る整備手法別評価（素案）

評価項目	評価内容	点数配分	A案			D案			G案			備考（特記事項）
			新築	大規模改修	減築・新築	新築	大規模改修	減築・新築	新築	大規模改修	減築・新築	
市民を守る防災拠点としての機能	災害対策機能の強化	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	・災害対策本部、備蓄倉庫、自家発電機、避難者の収容
	十分な耐震性及び耐久性	10点	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・いずれの案も耐震性は確保できる。
	個人情報、行政情報の適切な管理	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・休日・夜間の利用、窓口にシャッター設置及び防犯性
個人情報、行政のセキュリティの確保	サーバー室の安全性確保	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	・A案・G案は2階以降サーバー室を設置
	プライバシー保護に配慮した窓口	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・仕切り付きカウンター、個別相談室
	ユニバーサルデザインの導入	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	7.5	10.0	7.5	10.0	・誰もが安心して利用できる安全な施設
利用者にやさしい施設整備	保健福祉センターとの一体性	10点	7.5	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	・グラウンドデザイン（文化センター 消防署 保健福祉センター）
	窓口機能	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・ワンストップサービス、カウンター形状の変更等
	市民利用スペース	10点	7.5	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・市民参加、市民協働を考慮
議会機能の確保	授乳室、多目的トイレ等	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	
	議場、委員会室のスペース	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	・議員定数による適正な議場規模及び議員控室及び図書室等の配置
	議場、委員会室の機能	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	・議場システム（インターネット） 空調等
効率的で動きやすい行政機能	執務空間（スペース）	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・人口推計に留意した適正規模
	行政部門の配置と動線確保	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・部署の配置
	I T及び通信機能の強化	10点	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・OAフロア 通信網の整備
環境負荷の低減	書庫・収納機能	10点	7.5	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	・G案は現庁舎を書庫や倉庫として活用
	会議・打合せ機能	10点	7.5	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	
	福利厚生	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	10.0	5.0	10.0	
経費	省エネルギー	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	10.0	・再生可能エネルギーの導入、省エネルギー機器の導入、屋上緑化、ペアガラス等を導入し、光熱費を抑制
	総事業費	150点	108	150	149	150	149	150	149	150	149	・配点は傾斜配分とした。 ・特定財源（補助金）を考慮。
	今後20年以内の大規模改修の必要性	20点	20.0	10.0	15.0	20.0	10.0	15.0	20.0	10.0	15.0	・各案とも整備後の20年後には設備の更新が必要 ・D案については、躯体の改修が必要
その他	現庁舎の有効活用	20点	0.0	20.0	20.0	0.0	20.0	20.0	0.0	20.0	20.0	
	駐車場の確保	10点	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	・工事完了、解体後の駐車場を想定
	工期	10点	10.0	5.0	7.5	10.0	5.0	7.5	10.0	5.0	7.5	・A案18か月 D案36か月 G案30か月
計	対応年数	10点	10.0	5.0	7.5	10.0	5.0	7.5	10.0	5.0	7.5	
	将来変化に対処可能な庁舎	10点	10.0	5.0	7.5	10.0	5.0	7.5	10.0	5.0	7.5	・行政の変化に対処可能な施設 ・エネルギー供給の変化に対処可能な設備 ・省エネルギー技術の進歩に対処可能な設備
	周辺関連施設との利便性と相互補完	10点	5.0	5.0	7.5	5.0	5.0	7.5	5.0	5.0	7.5	・ウェアラブル、新庁舎、文化会館との連絡 ・各施設を統合した駐車場計画（駐車台数増を考慮） ・既存施設の見直し（規模縮小、廃止、集約）
アクセシブルな道路の安全確保と利便性向上	10点	10.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	10.0	0.0	0.0	・安全性、利便性を考慮した道路から庁舎内へのアクセス	
計		440点	358.0	330.0	404.0	358.0	330.0	404.0	358.0	330.0	404.0	

【想定した整備手法】
 A案 新築 10,000㎡ 現庁舎を解体 35億7千万円を想定
 D案 現庁舎の大規模改修（免震を想定） + 1,000㎡程度の増築 25億3千8百万円を想定
 G案 現庁舎を6,000㎡程度まで減築（5階以上を解体） + 6,000㎡を新築 25億4千万円を想定
 面積については、6000㎡を新築した場合を想定しています。

- 【配点の考え方】
- ・現状より特段に機能等の向上が期待できるもの ・他の工法と比較して特段に有利なもの 点数配分の100%
 - ・現状より機能等の向上がある程度期待できるもの ・他の工法と比較してある程度有利なもの 点数配分の75%
 - ・現状と同じもの 点数配分の50%
 - ・現状より機能等が低下するもの ・他の工法と比較して不利と認められるもの 点数配分の0%

資料3

財源内訳書(概算)

案	整備手法	想定床面積 (㎡)			耐震化				省エネ、バリアフリー等			財源内訳				
		既存	新築・増築	計	補助対象 工事額 ㉗	補助対象 限度額 ㉘	補助率 ㉙	国庫補助額 (避難施設等) ㉚=㉗又は㉘×㉙	省エネ、バリア フリー、防災対 応等改修工事費 (ストック形成事業) ㉛	補助率 ㉜	国庫補助額 (ストック形成事 業) ㉝=㉛×㉜	総事業費 ㉞	国庫補助額 合計 ㉟=㉚+㉝	国庫補助外額 ㊱=㉞+㉟	起債額 (75%) ㊲=(㉞-㉟)×75%	単独事業費 ㊳=㉞-㉟-㊲
A	新築	---	10,000	10,000	3,440,000	427,000	1/3	142,000	---	---	---	3,649,000	142,000	3,507,000	2,630,000	877,000
B	改修案1 (内側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	1,095,000 新築工事費、解 体工事費の合計	384,300 42.7×10,000㎡	1/3	128,000	1,201,000	1/3	400,000	2,924,000	528,000	2,396,000	1,797,000	599,000
C	改修案2 (外側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	1,084,000 耐震補強及び附 帯工事	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	128,000	1,201,000	1/3	400,000	2,912,000	528,000	2,384,000	1,788,000	596,000
D	改修案3 (免震改修工法)	9,000	1,000	10,000	1,306,000 耐震補強及び附 帯工事	720,000 80×9,000㎡	1/3	240,000	1,375,000	1/3	458,000	3,236,000	698,000	2,538,000	1,903,000	635,000
E	減築+新築1	6,000	8,000	14,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	3,217,000	20,000	3,197,000	2,397,000	800,000
F	減築+新築2	6,000	7,000	13,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	2,889,000	20,000	2,869,000	2,151,000	718,000
G	減築+新築3	6,000	6,000	12,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	2,560,000	20,000	2,540,000	1,905,000	635,000
H	減築+新築4	6,000	4,000	10,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	1,933,000	20,000	1,913,000	1,434,000	479,000

この内訳書内の各事項の算定方法についての説明

- ㉗㉘㉙欄の額は整備手法別概算費用一覧(第7回会議資料)による額
- ㉘の42.7千円及び80千円については、補助制度上の面積当り(㎡)の限度額
- ㉙の算定方法: 補助対象工事金額と補助対象限度額の低い額に補助率を乗じた額
- ㉝の算定方法: 整備手法概算費用一覧の設備改修費に1/3を乗じた額(補助率は45%だが全ての工事内容が対象とならないもで概算として1/3とした。)
- ㉞の算定方法: 総事業費から国庫補助額合計を減じた額の75%の額
- ㊲の算定方法: 総事業費から国庫補助額合計及び起債額を減じた額

※この表中の国庫補助に関する補助率等の数値については、平成23年時点での数値です。

あくまでも平成23年時点での想定であり、今後、制度変更等も考えられ流動的です。

※ストック形成事業は平成27年度までの限定

資料4

庁舎の面積について

(1) 庁舎面積の算定方法について

- 1) 庁舎床面積を算定する方法として、以下3つの方法が考えられます。
 - ①総務省起債対象事業費算定基準(平成23年4月廃止)をもとに算定する方法
 - ②国土交通省新営庁舎面積算定基準をもとに算定する方法
 - ③現在の庁舎の床面積等を参考にして算定する方法
- 2) 規模については、将来的な職員数を想定し次のように設定します。
 - ①一般職員数(現状:平成23年4月1日時点)

	職員数	率	備考
本庁舎	265	64.5%	別途臨職46名
保健福祉センター	82	20.0%	
出先(保育士含む)	64	15.5%	
計	411	100.0%	

②一般職員数(将来見込み:平成31年4月1日時点)

「白井市定員管理指針(平成22年4月)」より職員393名とし、①の率で配分します。

	職員数	率	備考
本庁舎	253	64.5%	別途臨職46名
保健福祉センター	79	20.0%	
出先(保育士含む)	61	15.5%	
計	393	100.0%	

③本庁勤務職員数(将来見込み:平成31年4月1日時点)

一般職員253名+特別職3名+臨時職員等46名=302名とする。

④本庁勤務職員の職階別数(平成23年・平成31年)

	平成23年4月1日	平成31年4月1日	備考
総職員数(本庁)	314名	302名	削減率3.8%
特別職	3名	3名	
部長級	6名	6名	
課長級	28名	27名	課長・主幹
補佐級	25名	24名	副主幹
係長級	97名	93名	主査・主査補
一般職員	142名	136名	主任主事・主事・主事補・臨時職員
製図職員	13名	13名	主任技師・技師・技師補

⑤議員数は、定数を定める条例により21人とします。

(2) 庁舎面積の算定

①総務省式(旧総務省起債対象事業費算定基準)

区分	職階等	人数	換算係数	換算人数	面積(m ²)
(ア)事務室	特別職	3	20.0	60.0	
	部長級	6	9.0	54.0	
	課長級	27	5.0	135.0	
	補佐・係長級	117	2.0	234.0	
	一般職員	136	1.0	136.0	
	製図職員	13	1.7	22.1	
	計	302		641.1	=641人
面積計		換算人数641人×4.5m ² /人			2,885
(イ)倉庫	(ア)の面積	2,885	指数	0.13	375
(ロ)会議室等	総職員数(本庁)	302	標準面積	7.00	2,114
(ハ)玄関通路	(ア)~(ロ)(m ²)	5,374	指数	0.40	2,150
(ニ)議事堂 委員会室等含	議員定数	21	標準面積	35.00	735
合計					8,259

②国土交通省方式（新庁舎面積算定基準）

建物種別は「地方大官庁(局)地方ブロック単位」とする。

区分	職階等	職員数	換算係数	換算人数	面積 (m ²)
(ア) 事務室面積	特別職	3	18.0	54.0	
	部長級	6	9.0	54.0	
	課長級	27	5.0	135.0	
	補佐級	24	2.5	60.0	
	係長級	93	1.8	167.4	
	一般職員	136	1.0	136.0	
	製図職員	13	1.7	22.1	
	計		302		628.5
	面積計	換算人数629×3.3m ² /人=2075.7m ²			
	面積計(10%UP)	2075.7m ² ×1.1=			2,283
(イ) 会議室	職員100人当り40m ² 、10人増すごとに4m ² (40m ² ×3+4m ² ×0)=120 ×1.1=132				132
(ロ) 電話交換室	換算人数600~800		標準面積	68.00	68
(ハ) 倉庫	事務室面積2075.7m ² の13%				270
(ニ) 宿直室	1人10m ² 、1人増すごとに3.3m ² (2名想定)				13
(ホ) 庁務員室	1人10m ² 、1人増すごとに1.65m ² (2名想定)				12
(ヘ) 湯沸し室	現状に合せ7箇所×4.3m ²				30
(ト) 受付及び巡視室	1.65×2÷3=1.1m ² ≤6.5m ² (最小)				7
(チ) 便所・洗面所	職員数	302	指数	0.32	97
(リ) 医務室	職員数300~350		標準面積	95.00	95
(ル) 売店	職員数	302	指数	0.085	26
(レ) 食堂喫茶	職員数300~350		標準面積	161.00	161
(ロ) 機械室	ア~シ面積計3000~5000m ²		標準面積	547.00	547
(セ) 電気室	ア~シ面積計3000~5000m ²		標準面積	96.00	96
(ソ) 自家発電室	ア~シ面積計3000~5000m ²		標準面積	29.00	29
(タ) 交通部分	ア~ソ面積計3647m ²		指数	0.35	1,276
(テ) 運転手詰所	コミュニティバス運転手 3名×1.65				5
計					5,147

上記は国の地方大官庁(局)とした場合の面積である。

市役所庁舎の場合、これに加え、議会・待合コーナー等が必要となる。

現状等を考慮し以下の機能を追加する。

区分	職階等	職員数	換算係数	換算人数	面積 (m ²)
(ツ) 議会	議場・委員会室・控室等、現庁舎の状況から				900
(チ) 待合コーナー	市民窓口関係、現庁舎の状況から				120
(リ) 銀行	現庁舎の状況から				15
(レ) ホール等	ホール・情報公開コーナー、現庁舎の状況から				105
(ロ) 交通部分	ツ~テ面積計	1140m ²	指数	0.35	399
計					1,539

総計					6,686
----	--	--	--	--	-------

③「現庁舎面積」方式

現庁舎の使用状況から、概算で増減する。(改修ベースで試算)

現庁舎の用途別面積					
種別	階	室名等	面積	合計	占有率
執務室	1	秘書班含む	585.47	1,943.84	21.61%
	2	職業相談室含む	456.57		
	3		352.20		
	4	監査委員事務局含む	499.79		
	5	議会事務局	49.81		
特別職室	1	旧収入役室	55.41	363.79	4.04%
	3	市長室、副市長室、公室	199.26		
	4	教育長室	54.56		
	4	監査委員室	54.56		
会議室	B1	研修室	48.00	674.07	7.49%
	2	相談室1・2	55.35		
	3	会議室2～3、特別会議室	174.34		
	4	会議室1～3	149.45		
	6	正庁	246.93		
	B1	書庫・倉庫	181.72		
書庫・倉庫	1	倉庫・金庫	29.26	407.07	4.52%
	2	倉庫	34.41		
	3	倉庫	25.97		
	4	倉庫	27.81		
	5	倉庫	53.62		
	6	倉庫	54.28		
便所・湯沸かし室	B1		23.19	246.71	2.74%
	1		72.78		
	2		24.78		
	3		24.78		
	4		24.78		
	5		34.65		
	6		33.00		
7		8.75			
機械室	B1	中央監視室	48.00	660.90	7.35%
		機械室	318.00		
	1		48.00		
	2		15.61		
	3		16.38		
	4		16.38		
	5		16.38		
	6		16.38		
8		165.77			
諸室	B1	守衛室・宿直室	48.00	321.76	3.58%
		サーバー室	17.75		
	1	待合コーナー	120.00		
		銀行	15.00		
		印刷室	48.00		
	2	無線室	14.64		
		放送室	6.15		
	電話交換室	52.22			
通路 (廊下・階段 エレベーター)	B1		490.50	3028.03	33.66%
	1		582.41		
	2		344.67		
	3		339.58		
	4		305.18		
	5		322.88		
	6		308.63		
	7		284.08		
8		50.10			
議会関係	5	議場	275.66	899.81	10.00%
		議長・副議長室	54.56		
		応接室	54.56		
		議員控室	273.99		
	6	委員会室	183.24		
		傍聴席	57.81		
ホール等	1	市民ホール・情報公開コーナー	105.07	105.07	1.17%
レストラン	7	レストラン	345.99	345.99	3.85%
合計			8997.04	8,997.04	100.00%

減築+新築案の場合の新築庁舎面積想定				
内訳等	算定式	新庁舎面積	占有率	備考
現状の20%増し	1,943.84 ×1.2 =2332.61	2,332	23.70%	各課バックヤード、各課打合せコーナー、OA対応デスク等を考慮し現状の20%増とした。
現状-収入役室	363.79 -55.41 =308.38	308	3.13%	収入役室は廃止
現状の20%増し	674.07 ×1.2 =808.88	809	8.22%	相談室・会議室の不足を考慮し、現状の20%増とした。
現状の20%増し	407.7 ×1.2 =488.47	449	4.56%	防災用品の収納箇所の不足などを考慮し、現状の20%増とした。
現状に多目的トイレを増設	246.71 +6.25×5 =277.96	278	2.82%	・多目的トイレ各階5箇所増設。(6.25㎡/箇所)
現状と同等	660.90	661	6.72%	現庁舎にエネルギーセンターを配置、各階に20㎡を想定
現状と同等	321.76	322	3.27%	・印刷室など、一部既存庁舎に配置することも考えられるが、この試算では、全て移転とした。
現状の占有率と同等	5,159 ×40% =1466.40	3,310	33.63%	上記面積累計の40%とする。
現状と同等	899.81	900	9.15%	議員の定数減等により議場は現状より縮小可能であるが、執行部控室が不足している状況から、現状と同等とした。
現状の20%増し	105.07×1.2	126	1.28%	現状の不足を考慮
現状と同等	345.99	346	3.52%	
合計		9,841	100.00%	

参考(起債基準比較)	
案計	起債基準
2,640	2,885
2,519	2,489
3,310	2,150
900	735
126	0
346	0
9,841	8,259

「減築及び新築」(案)の概算新築面積の試算

《留意事項》

本資料は、庁舎の整備方針の検討を進める上で必要となる「庁舎の規模」を検討するため、現状を踏まえ試算したもので、具体的な設計等を行ったものではない。

- ①「減築及び新築」(案)における案は、当初新庁舎を建設し、そこへ概ねの行政機能を移転させた後、現庁舎を減築(耐震化)し、会議室・倉庫・各種作業スペース・市民交流などとして利用する考えである。(効率的な機能の維持及び仮設費・引越越し経費等の抑制を図る。)
- ②新庁舎には「防災拠点機能」「市の中核機能」を配置する考えである。この試算では執務室を全て新庁舎へ移転と想定しているが、一部を既存庁舎に残すことについて、今後精査が必要である。
- ③問題点の整理から「執務室の増」「相談室の増」などの改善項目を見込んでいるが、数量の精査を行ったものではない。

現庁舎の用途別面積					
種別	階	室名等	面積	合計	占有率
執務室	1	秘書班含む	585.47	1,943.84	21.61%
	2	職業相談室含む	456.57		
	3		352.20		
	4	監査委員事務局含む	499.79		
	5	議会事務局	49.81		
特別職室	1	旧収入役室	55.41	363.79	4.04%
	3	市長室、副市長室、公室	199.26		
	4	教育長室	54.56		
	4	監査委員室	54.56		
会議室	B1	研修室	48.00	674.07	7.49%
	2	相談室1・2	55.35		
	3	会議室2～3、特別会議室	174.34		
	4	会議室1～3	149.45		
	6	正庁	246.93		
	B1	書庫・倉庫	181.72		
1	倉庫・金庫	29.26			
2	倉庫	34.41			
3	倉庫	25.97			
4	倉庫	27.81			
5	倉庫	53.82			
便所・湯沸かし室	B1		23.19	246.71	2.74%
	1		24.78		
	2		27.78		
	3		24.78		
	4		24.78		
	5		34.65		
	6		33.00		
機械室	B1	中央監視室	48.00	660.90	7.35%
		機械室	318.00		
	1		48.00		
	2		15.61		
	3		16.38		
	4		16.38		
	5		16.38		
	8		165.77		
諸室	B1	守衛室・宿直室	48.00	321.76	3.58%
		サーバー室	17.75		
	1	待合コーナー	120.00		
		銀行	15.00		
		印刷室	48.00		
	2	無線室	14.64		
通路 (廊下・階段 エレベーター)	B1		490.50	3028.03	33.66%
	1		582.41		
	2		344.67		
	3		339.58		
	4		305.18		
	5		322.88		
	6		308.83		
	7		284.08		
議会関係	5	議場	275.65	899.81	10.00%
		議長・副議長室	54.56		
		応接室	54.56		
		議員控室	273.99		
		委員会室	183.24		
	6	傍聴席	57.81		
ホール等	1	市民ホール・情報公開コーナー	105.07	105.07	1.17%
	7	レストラン	345.99	345.99	3.85%
合計			8997.04	8,997.04	100.00%

減築+新築案の場合の新築庁舎面積想定				
内訳等	算定式	新築庁舎面積	占有率	備考
現状の20%増し	1,943.84 ×1.2 =2332.61	2,332	37.87%	各課バックヤード、各課打合せコーナー、OA対応デスク等を考慮し現状の20%増とした。
現状-収入役室	363.79 -55.41 =308.38	308	5.00%	収入役室は廃止
相談室 現状の2倍 大会議室 (防災対策本部) 計	110.70 200.00 310.70	311	5.05%	一般会議室は、既存庁舎(減築後)に配置する。
現状の20%	407.7 ×0.2 =81.54	82	1.33%	金庫・重要書類・重要物品等は新築庁舎に配置とし、その他は既存(減築後)に配置とする。 現状の20%と想定した。
現状に多目的トイレを増設	30×6 +6.25×5 =211.25	211	3.43%	・建築階数を地上5階建と仮定した。 ・一般トイレは、1階に2箇所、2～5階に各1箇所とし、計6箇所。 (30㎡/箇所) ・多目的トイレ各階1箇所。 (6.25㎡/箇所)
現庁舎にエネルギーセンターを配置すると仮定。	20×5 =100	100	1.62%	現庁舎にエネルギーセンターを配置、各階に20㎡を想定
現状と同等	321.76	322	5.23%	・印刷室など、一部既存庁舎に配置することも考えられるが、この試算では、全て移転とした。
財務省起債対象基準事業費算定基準を準用。	3,666 ×40% =1466.40	1,466	23.81%	上記面積累計の40%とする。
現状と同等	899.81	900	14.62%	議員の定数減等により議場は現状より縮小可能であるが、執行部控室が不足している状況から、現状と同等とした。
現状の20%増し 既存庁舎に配置	105.07×1.2 0	126 0	2.05% 0.00%	現状の不足を考慮
合計		6,158	100.00%	

参考(起債基準比較)	
案計	起債基準
2,640	2,885
1,026	2,489
1,466	2,150
900	735
126	0
0	0
6,158	8,259

〈提言〉素案

1. 庁舎の整備手法について

当庁舎の整備手法としては、大別して以下の3通りが考えられる。

- 「新築案」 現在の庁舎を取り壊し、新たに庁舎を建設する手法。
- 「改修案」 現在の庁舎を大規模改修する手法。プレスによる補強工法が一般的だが、この比較においては事務所機能への影響が最も少ない免震工法を想定した。
- 「減築+新築案」 現庁舎の耐震化を庁舎の一部（高層部）を除却することにより図り、除却で不足する部分を新たに施設を建設する手法。

この3つの手法を、法令面、経費比較、住民ニーズ、執務環境及び現代社会で求められているIT化省エネルギー化などを総合的に比較した結果

- 第一位 「○○案」（総合評点 点/440点）
- 第二位 「△△案」（総合評点 点/440点）
- 第三位 「××案」（総合評点 点/440点）

を提言をするものである。

なお、本検討委員会では限られた時間と資料を用いて、庁舎整備のあり方、整備手法等について検討をしたものである。

最終的な整備方法の決定には、詳細な構造計算、積算等が必要と判断されるので、この提言を基に、専門のコンサルタント等により、精査検討する必要がある。

2. 但し、以下の点に留意し、事業を推進することを提言として付け加える。

(1) 災害対策拠点機能

市民等の安心・安全を守ることは、市の最重要課題である。先の震災の教訓からも大規模災害から市民・来庁者や職員の安全を確保する必要がある。

平成21年度に策定した「白井市耐震改修促進計画」にも掲げられているが、災害時に災害対策拠点となる市庁舎については、本部機能・避難施設等の機能の強化を十分に検討すること。

(2) 財政状況を見据えた事業推進

白井市の財政状況は依然として厳しい状況下ではあるが、市庁舎整備の重要性を鑑み、必要な対策を厳選しながら整備計画を策定し、着実に実行することを求める。

- ① 設計に当たっては、イニシャルコストにとらわれず、ランニングコストも含めたライフサイクルコストに十分配慮し行うこと。
- ② 多額の資金が伴う事業である。財政サイドとは綿密に連携を図ること。
- ③ 業者を選定する入札にあたっては、低入札価格調査制度、プロポーザル方式、設計施工一体方式等、新たな発注方法についても十分調査検討すること。
- ④ . . .

(3) 市民への説明・情報提供

市庁舎は言うまでもなく市のシンボルであり、防災機能や市民サービス等の拠点施設であり、莫大な事業費もかかることから、市民にとって最も関心がある事業である。

今後、市庁舎の整備手法等を正式決定する際には、住民説明会やパブリックコメント等を実施するとともに、広報紙やホームページ等を通じ積極的な情報公開に努めること。

(4) 市民参加

庁舎整備検討委員会は本提言をもって任務を完了するが、庁舎整備を進める上で今後とも積極的に市民参加を心がけること。

なお、本委員会には庁舎整備に関心がある者や専門的な知識を有した者もいることから、引き続きアドバイザー的な業務についての活用を考慮すること。

(5) 市庁舎に必要な機能

市庁舎は、全ての市民等にとって、安心かつ便利に活用できるようユニバーサルデザインの実現を図ること。また、この機会にワンストップサービス（一箇所で必要なサービスを受けられること）の導入についても検討し、市民に親しまれる建物を目指すこと。

(6) 白井らしさ

庁舎は「白井市」の顔となるものである。庁舎は単なる機能的建築物というだけではなく「白井市らしさ」について、人の心に残る感性的な要素を取り入れること。

(7) 保健福祉センター、文化センターを加味したグランドデザインの検討

庁舎の付近には、保健福祉センター、文化センターが設置されており、数年後には総合公園の設置も予定されている。

このように、庁舎整備に際しては、庁舎周辺の公共施設を一体としたグランドデザインで検討すること。

(8) 市政の変化を見据えた市庁舎整備

今後、市民等と市役所の関係が大きく変化し、市政の在り方も大きく変わっていくことが予想されることから、市庁舎の整備に当たっては、次世代型の市政の仕組みを十分に見据えた上で、取り組むことを求める。

(9) 環境配慮 省エネ、新エネルギー、屋上緑化など

(10) 庁舎の運用方法 コンパクトな庁舎を目指した

①不要な文書、物品を持たない

②ファイリングシステム導入の検討

(11) セキュリティ 情報セキュリティ含む

(12) . . .

改善点の整理 (構造等本体に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善案	庁舎整備検討委員会 意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的 要求	市民 要望	職員 要望					新築の 場合	改修の 場合	
1	○		○	耐震強度不足 【法的要件:耐震改修 促進法】 【機能:防災拠点機能】	①平成18年度の耐震診断の結果、耐震強度が不足している。(最低Is値0.42) ②目標Is値は0.75で適当なのか。	耐震補強又は建替え	①非構造部材(天井、間仕切り壁等)及び設備の耐震化が必要である。 ②改修の場合、Is値は0.75で妥当である。 ③耐震性能を確保するため、現庁舎の減築案も有効な手段である。	-	A	※整備手法や工法の選定にあたっては、仮設事務所等、庁舎機能の維持に留意する。
2				外壁の老朽化	建設当初から本格的な塗装は一度も行われておらず、平成21年度の外壁調査の結果においても、著しい劣化が報告されている。 また、美観もかなり損なわれている状況である。	①外壁塗装の実施、又は、パネル等でのカバー改修 ②タイルの耐久年数の検証が必要。 ※外壁の塗装を実施する場合に係る仮設費等を考慮し、近年中に必要な補修は併せて行う。		-	A	
3				屋上防水、竪樋の劣化	建設当初から本格的な補修は行われておらず、劣化が著しい。	①屋上防水改修の実施 ②竪樋配管の更新 ③断熱仕様防水の検討	・屋上緑化の検討	-	A	
4	○		○	断熱性 【法的要件:エネル ギーの使用の合理化 に関する法律】	断熱性が悪いため、冷暖房効率が低い。	①外壁改修による外断熱化 ②窓ガラスの断熱性能向上 ③庇等の設置検討 ※冷暖房機器の更新と併せて検討する必要がある。		-	B	
5				7階レストランの張り出し構造	①一部漏水が発生しており、このまま放置するとさらに悪化する可能性があるが、修繕を行うには仮設が膨大となるため苦慮している状況である。 ②外壁や窓を修理する際には、屋上からゴンドラを吊るし行っているが、当該下部は張り出しが邪魔になり行えない。	当該部分の撤去 ※撤去する場合には、避難経路の確保に注意が必要。		-	B	
6		○	○	庁舎の配置 【設備:空調設備】	①北側に正面出入り口があるため、冬期は北風が吹き込んでしまう。 ②保健福祉センターとの連絡通路が屋外のため、雨天時等における移動が不便との意見がある。また、保健福祉センターには障害を持つ利用者も多いことから、本庁への移動距離が遠く不便との意見もある。	①出入口の位置に関する検討、または、空調設備の改善や風除室の改善。 ②庁舎の配置の変更。 ③旧収入役室側からの渡り廊下の設置。障害者に配慮した総合窓口体制。など ※温暖期は逆に風がとおり易い構造が好ましいことに留意。	・道路や周辺施設も踏まえての配置の検討が必要。	A	B	
7		○	○	1階ロビーの吹き抜け構造 【設備:空調機】	①温かい空気は上昇し、冷たい空気は下降してしまうため、空調機の運転時期は、1階と2階の温度差が大きくなり、効果も半減してしまう。 ②天井のガラス張りのメンテナンスができない。 ③照明のランプ交換に苦勞する(ローリングタワー等の使用が必要)	空調方法の変更又はロビー構造・仕様の変更	・吹き抜け部に床の設置を検討する。電気代節約のほか会議室の不足等も賄える。	-	B	
8				エントランス庇の張り出し構造	庇の張り出し部分が構造的に不安定。	構造計算を行ったところ基準値内ではあったが、経年劣化等が懸念されるため、十分な余裕がある結果とは言えなかった。抜き取りによる詳細調査を行う。今後の調査結果次第では、補強対策が必要。(平成23年度中に詳細調査実施)	・安全性の確認を急ぐこと。	-	A	応急対策が必要な場合は、即時実施する。改修の際は、経年劣化を考慮し再検討。

注意) 評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

- A: 必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)
 B: 必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)
 C: その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (設備に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会 意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的 要求	市民 要望	職員 要望					新築の場 合	改修の場 合	
1				昇降機(計3基)の老朽化 【法的要件:建築基準法・バリアフリー法等】	①庁舎建設時に設置したもので、部品によっては製造が打ち切られているものもある。故障してしまうと直らない可能性がある。 ②バリアフリー対応でない。	機器の更新 ※免震工法を採用する場合には、当該工法対応型とする必要がある。	設置(必要)台数の精査	-	A	
2		○	○	冷温水発生器(計2基)の老朽化 【法的要件:省エネ法、官公庁施設の建設等に関する法律】	①庁舎建設時に設置したもので、部品によっては製造が打ち切られているものもある。故障してしまうと直らない可能性がある。 ②近年、故障が多かったことから、平成22年度、平成23年度に1基づつオーバーホールを行ったが、メーカーによれば「更新時期が若干延伸された」程度とのことである。 ③耐震機能の不足 ④多くの電力を使用する機器であり、省エネ化の課題がある。	①機器の更新 ②空調設備の方式(電気、ガス、個別空調、セントラル空調等)の選定を要する必要がある。	省エネ法では新築2000㎡以上、屋根・壁など修繕部分が2000㎡以上の工事の場合、省エネの義務が発生する。	-	A	※設備機器の更新目安は一般に15年～20年といわれる中で、いつ故障するか分からないリスクがある。
3		○	○	給水、排水、冷温水配管の老朽化 【法的要件:官公庁施設の建設等に関する法律】	①発錆等の劣化、バルブの固結、漏水等が多くの箇所で見られている。 ②現在では一般的な要所へのフレキ管の設置など、耐震対応がされていない。 ③天井ボード裏、パイプシャフト内の配管は、漏水が発生すると原因の特定が困難で、多くの時間と労力を要することがある。	各配管の更新		-	A	
4				電気配線、配電盤等の老朽化	建設時から更新したことが無く、稀にはあるが漏電することがある。 防災面からも更新が必要である。	①配線、配電盤の更新 ②エコケーブルの採用	①早急に対応すべき事項である。 ②受変電設備のPCBに注意	-	A	
5	○			省エネ(照明器具) 【法的要件:省エネ法】	照明器具における不要なエネルギー消費がある。トイレ・階段等の一時使用の場所の節電対策が必要。	①常に人がいる箇所でない(トイレ等)については、人感センサー式を採用。 ②廊下や階段については、自然光が十分なときは電源が切れるものを採用する。 ③LED製品を積極的に採用する。 ④執務空間の照明スイッチを細分化し使用量削減。		A	B	※イニシャルコスト、ランニングコストの総合的な比較検討が必要。
6	○			省エネ(雨水・中水等の利用) 【法的要件:省エネ法】	トイレ等についての雨水が中水利用がされていない。	雨水再利用設備の採用検討		B	C	※イニシャルコスト、ランニングコストの総合的な比較検討が必要。
7	○			省エネ(再生可能エネルギーの利用) 【法的要件:省エネ法】	太陽光発電機等、再生可能エネルギーの利用がされていない。	太陽光発電設備、風力発電設備等の再生可能エネルギー設備の採用検討	屋上緑化についても検討の余地がある。	B	B	※イニシャルコスト、ランニングコストの総合的な比較検討が必要。 ※防災拠点としての必要性の有無を確認する必要がある。
8				防災監視盤の老朽化	庁舎建設時に設置したもので、部品によっては製造が打ち切られているものもある。故障してしまうと直らない可能性がある。	設備の更新	早急に対応すべき事項である	-	A	
9		○	○	屋上設置設備の老朽化	高架水槽や冷却塔が建設時より設置されているため老朽化が著しい。	設備の更新		-	A	高架水槽は改修後も必要だが、空調方式については要検討。

注意)評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

A: 必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)

B: 必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)

C: その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (設備に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的要求	市民要望	職員要望					新築の場合	改修の場合	
10	○	○	○	情報の管理(システム関係) 【機能:情報の管理】	①事務室がオープンスペースの状況 ②サーバー室が1階にあり、浸水等災害対策及び防犯上好ましくない。 ③冷房効率が低いため、夏季はシステムがダウンしないよう細心の注意が必要となっている。 ④システムディスプレイとカウンターの距離が近く、来客者に覗き見られる可能性がある。	①事務室前にシャッターの設置や施錠のできる扉の設置。 ②サーバー室は2階以上に設置する。 ③サーバー室空調設備は、単独制御とし災害時にも対応できるように非常用電源からの電力供給の計画とする。 ④機の配置の工夫、覗き見されないような距離の確保、モニターに覗き見防止フィルターの設置等。	①早急に対応すべき事項である。 ②オープンな部分も必要だが機密の部分とのメリハリをつけた方が良い。	A	A	
11		○	○	電話設備	①職員から電話の無線化を増やせないかとの要望がある。 ②個人携帯電話を利用した内線電話方式の採用 ③代表電話(本庁舎)から、保健福祉センターや文化センターへ転送した場合に音質の劣化がある。	①専用端末を見ながらの対応等において、コードレス電話の希望は多いが、機器自体が高額なことから、故障が多いことから、現在は一部に設置している。 ②音質劣化は、本庁・文化センターの電話交換機が、それぞれ別機種であることが一要因と考えられる。また、文化センターは専用線の引き直しが必要である。	①代表電話制度は必要である。 ②各種調査が必要である。 ③職員に携帯電話を持たせる(貸与する)ことも検討が必要である。 ④既に不具合が出ている部分は早急な対処をされたい。	A	B	※3施設分をメーカーと相談中 ※費用対効果を十分に検証する必要がある。
12	○	○	○	空調設備 【法的要件:省エネ法】	①個別制御ができないため夜間や休日には空調が入らない。このため、時間外の会議の開催が困難。また、残業時の職務環境が悪い。(意見多数) ②電力消費が非常に高い。 ③北側に出入口があるため冬期に北風が吹きこむ。	①更新の際に、個別(或いは一部個別)空調の採用を検討。 ③出入口の配置計画の検討、設備計画の検討。	①部屋を仕切らなければ個別制御は困難と思われる。 ②換気についても留意した方が良い。 ③遮熱性塗料の使用	A	A	
13	○	○	○	トイレ 【法的要件:省エネ法、バリアフリー法】	①窓が無いトイレが多く、またスペースも狭いため、匂いや衛生面に関する苦情が多々ある。 ②男子小便器がハイタンク方式であるため、無駄な水利用がある。 ③女子職員から、トイレに職員用の棚を設けて欲しい旨の要望がある。 ④洗浄機能付きトイレの職員要望がある。 ⑤利用者から便座が冷たい等の苦情がある。 ⑥多目的トイレが1階に1箇所あるだけ、各階に設置することが望ましい。(都市計画課) ⑦男子トイレにもベビーベットが必要(市民課他) ⑧現在1階にある多目的トイレのドアが重い。 ※多目的トイレの設置状況 庁舎:0箇所 保健福祉センター:6箇所 各階男女各一箇所 (1階のみオストメイト対応)	①窓の設置が可能な平面計画。 ②センサー式小便器の採用。 ③職員専用トイレの設置する又は職員用ロッカーをトイレに近い箇所に配置する等の検討。 ④ウォーム便座及びウォシュレットの採用。 ⑤多目的トイレの増設	①多機能トイレは各階に必要と思われる。 ②オストメイトも必要 ③すぐにも何処かにスペースを作って対応するべきである。	-	B	※費用対効果を十分に検証する必要がある。

注意)評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

- A: 必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)
- B: 必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)
- C: その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (設備に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会 意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的 要求	市民 要望	職員 要望					新築の場 合	改修の場 合	
14			○	給湯室 【機能:職員専用ス ペース不足】	①窓が無い箇所にガス式湯沸かし機が設置されているが、換気扇が集中式なので時間外は止まってしまう。 ⇒ほぼ24時間換気するタイマー設定に改めた。 (23.10.19) ②1階市民課側の扉が外開きで、通路も狭いため、開閉の際に市民と接触する恐れがある。 ③来庁者に容易に見える位置にあり、好ましくない。	①給湯室を各階に置く必要性から検討が必要 ②電気式給湯器の採用。		-	B	
15	○		○	窓等 【法的要件:省エネ法】	①1階及び2階のサッシが縦すべり出し窓となっており換気や通風が悪い。 ②夏場夜間に窓を開放すると虫等の侵入がある。 ③直射日光が入るため、冷房効率が悪い。庇等の日光を遮る設備が必要である。 ④ブラインドの操作性や形状が悪く、採光の調整がしにくい。 ⑤1、2階の縦滑り出し窓は、偏重心であるため、開閉しにくくなる不具合が出ている。	遮熱性、遮光性、通気性等を考慮した窓及びブラインド等付属設備の検討。	①網戸採用の検討。 ②窓とブラインドをセットで検討する。	A	B	
16	○	○	○	授乳室又は授乳コーナー	現在無い。ふるさと祭等イベント時は問い合わせも多い。 ※、本庁舎と保健福祉センター設置状況 →0箇所		早急に対応すべき事項	A	A	
17		○	○	スロープ	玄関脇スロープ部は屋根が無いため、雨天時の荷物移動が困難。	屋根の設置、又はスロープ位置の変更。	早急に対応すべき事項	-	A	

注意)評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

- A:必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)
 B:必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)
 C:その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (法的要件に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会 意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的要 求	市民 要望	職員 要望					新築の場 合	改修の場 合	
1	○			建築基準法	昇降路の竪穴区画 (既存不適格)	昇降路(竪穴区画)の防火設備の遮炎、遮煙性能が、現行法令に不適格。 (令112条第9項・第14項)		-	A	
2	○			建築基準法	防火シャッターの構造 (既存不適格)	竪穴区画(1・2階吹抜き部分)の防火シャッターの構造が、挟まれ防止機能がなく、現行法令に不適格。 (令112条第9項・第14項)		-	A	
3	○			建築基準法	防火ダンパー (既存不適格)	防火機能のみであり、防煙機能がない構造で、現行法令に不適格。 (令112条第16項)		-	A	
4	○			建築基準法	シックハウス対策(換気設備) (既存不適格)	換気設備は設置されているが、法令改正以前のもので、現行法令のシックハウス対策に適合していない可能性がある。 (令第20条の8)	敏感な人もいることに注意が必要	-	A	
5	○			建築基準法	昇降機の安全装置 (既存不適格)	エレベーターの地震時自動着床機能、これに必要なバッテリー等がなく、現行法令に不適格。 (令129条の3～令129条の11)		-	A	
6	○	○	○	建築基準法	その他階段手すりなど (既存不適格)	階段手すり、内装制限、排煙設備など上記1から5以外における現行法令との不適格部分。	(No.2以下も含め)既存不適格部分は早急に対応すべき事項である。	-	A	
7	○			建築物の耐震改修の促進に関する法律【構造】	耐震強度不足 (構造体)	特定建築物に該当((施行令第2条2項3号)階数3以上で1000㎡以上)し、最小Is値0.42で防災拠点に求められているIs値0.75を満たしていない。 (法第6条(努力規定、令第2条第2項))		-	A	
8	○			官庁施設の建設等に関する法律	設備機器の耐震化	構造体以外の設備機器や配管など非構造体の耐震化が必要である。 (法第13条第1項) (「H6.12.15、国土交通省告示第2379号「国家機関の建築物及びその付帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」)	屋上突起物等に注意、「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」を確認する。	-	A	

注意)評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

- A: 必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)
 B: 必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)
 C: その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (法的要件に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的要求	市民要望	職員要望					新築の場合	改修の場合	
9	○			建築基準法施行令	大規模空間の天井の崩落防止	不特定多数が利用する大規模空間を持つ施設について地震による崩落防止が必要である。(法第39条第1項) (H15.10.15国住第2402号「大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策について(技術的助言)」)	議場の天井には注意が必要である。	-	A	
10	○	○	○	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	階段、通路等の移動円滑化基準への適合	特別特定建築物に該当し、建築物移動円滑化基準への適合義務があるが、階段、廊下、昇降機、便所、スロープ、標識、案内設備、案内設備までの経路などで未整備。(法第5～9条)	庁舎では、率先してバリアフリーを推奨すべきである。	-	A	※階段、昇降機、便所の改修には、面積、幅などに関して現庁舎の既存の部分では対応できない場合も有り、大規模な改修が必要になる。
11	○			エネルギーの使用の合理化に関する法律	外壁・屋根等の省エネ化(法第72条以降)	規模が第1種特定建築物に該当するため、外壁、屋根、窓等を通しての熱の損失のための省エネの措置が必要となる。(新築・改修共)(法第72条以降)	網戸の活用については検討	-	A	※省エネ措置に関する届出が義務付けられ、届出後3年毎に維持保全の状況について定期報告が義務付けられている。
12	○			エネルギーの使用の合理化に関する法律	設備機器等の省エネ化	規模が第1種特定建築物に該当するため、空気調和設備、機械換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機に係るエネルギーの効率的利用のための措置が必要となる。(新築・改修共)		-	A	※省エネ措置に関する届出が義務付けられ、届出後3年毎に維持保全の状況について定期報告が義務付けられている。
13	○	○		千葉県福祉のまちづくり条例	階段、通路等の県条例への適合	廊下、階段、エレベーター、便所、案内標示、駐車場、敷地内の通路などが整備基準を満たしていない。(努力規定)	庁舎との形態から全て取り入れるべきである。しかし改修の場合には構造上困難な部分があり評価はBとする。	A	B	※階段、エレベーター、便所の改修には、面積、幅などに関して現庁舎の既存の部分では対応できない場合も有り、大規模な改修が必要になる。

注意) 評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

- A: 必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)
 B: 必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)
 C: その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (機能に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的要求	市民要望	職員要望					新築	改修	
1	○		○	防災拠点機能 【構造:耐震性】	①耐震性能の不足 ②防災対策本部を設置するための、適当な部屋がない。また、現在は6階の正庁に本部を設置しているが、停電時のエレベーター停止等を考慮すると不適当。 ③防災の中核を担う市民安全課(及び防災支援システム)が3階にあり、防災無線室が2階にあるなど、防災機能が集約されていない。また、現防災無線室は西日が照りつけ、機器に悪影響を与えている。 ④現市庁舎は、敷地を避難所に指定しているが、寝泊まりが可能な収容機能はない。 ⑤災害時の県等関係機関との通信手段の確保(非常電源等)	①担当課、防災システム、防災無線、対策本部室といった、防災機能の集約。 ②避難所として利用できる計画の検討。		A	A	※防災拠点のあり方について、検討が必要。 ※今後、見直し予定の地域防災計画との整合性を図る。
2	○	○	○	情報の管理 (システム関係) 【設備:情報の管理】	①事務室がオープンスペースの状況 ②サーバー室が1階にあり、浸水等災害対策及び防犯上好ましくない。 ③冷房効率が低いため、夏季はシステムがダウンしないよう細心の注意が必要となっている。 ④システムディスプレイとカウンターの距離が近く、来客者に覗き見られる可能性がある。	①シャッターや施錠のできる扉の設置。 ②サーバー室は2階以上に設置する。 ③サーバー室空調設備は、単独制御とし災害時にも対応できるように非常用電源からの電力供給の計画とする。 ④机の配置の工夫。覗き見されないような距離の確保。フィルター等の採用。	改修等を待たずに、出来ることは早急に対応すべき事項である。	A	A	情報管理に関しては、建築とは別途に専門家のコンサルティングが望ましい。
3	○		○	個人情報の保護(窓口業務関係)	①税や保険など個人情報を扱う窓口、ついで等の情報漏洩の防止機能がない。 ②個人相談を行う個人相談室がない。 ③事務室と廊下等の間に扉がなく関係者以外が容易に出入りできる。	①個別に対応できるカウンターの設置 ②個人相談室の設置 ③現カウンターに仕切りを設置	改修等を待たずに、出来ることは早急に対応すべき事項である。	A	A	
4			○	IT(OA)対応	①パソコンの普及等により配線が増え、事務室フロアの通行性を阻害している。また、モールの設置が多く美観を損ねている。 ②パソコンが普及する前の、従来の事務机のため、個人の執務スペースが狭い。	①OAフロアの採用 ②OA対応デスクの採用	①のOAフロアは必要不可欠(A評価)である。しかし②については、備考欄のとおり。	A	A	※現有の家具什器の再利用・有効活用も念頭に検討する必要がある。
5			○	会議室の不足	①少人数の打合せで、会議室が塞がれ、不足の一要因となっている。 ②会議室が倉庫或いは作業場的に使用されている実態がある。 ③必要以上の予約をしたり、会議がキャンセルになっても予約システムを解除しなかったりしている実態もある。 ④無料職業相談所(週5日)、消費者相談(週4日)と頻度が高くなっているが、防音性が無い、待合室が無いなど利便性や情報保護の問題がある。(商工振興課) ⑤DV相談等、個人情報保護に配慮した相談室(企画政策課)	①相談室等の少人数で使用できる会議室或いは事務室内への打ち合わせコーナーの設置。 ②作業室の設置、将来を見据えた文書庫の広さの確保。 ③管理運用面においての問題もある。予約を入れられないフリーの会議室を設けたり、各部或いは各フロア毎に会議室を割り振り管理して貰うなど管理運用面の検討が必要である。 ④⑤プライバシーに配慮した専用の相談室の設置。	①会議室の数が少ない感はあるが、利用方法の工夫についても検討する必要がある。 ②議場の吹き抜けに床をはりスペースを確保することも可能。 ③市長室、副市長室等の特別室の床面積については、要検討。	A	B	
6			○	会議室の機能	①防音性能が乏しい。 ②市民を交えた或いは市民が傍聴できる会議が多くなってきているが、対応できるスペースや設備が整った会議室が少ない。 ③省資源化から、従来の紙資料配布型の会議からモニターやプロジェクター等を活用した会議への転換が必要である。配布資料の作成事務も軽減される。	①防音性の確保。 ②委員会室と同等の会議室の設置。(録音機器、傍聴席、プロジェクター、モニター等の設置)		A	B	

注意)評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

A:必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)

B:必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)

C:その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (機能に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的要求	市民要望	職員要望					新築	改修	
7			○	職員専用スペース不足	①更衣室(ロッカー)が著しく不足。ロッカーが無いために各自の鞆や作業服等の荷物で事務スペースを圧迫している。(意見多数) ②窓口業務を行っている課等において昼食を食べる場所がなく、事務机で昼食を食べている。 ③給湯室が来客者の使用するトイレの近くにあり誰でも出入りできる状況。 ④昼食の弁当等の置場が廊下を使用しているので改善が必要ではないか。見栄えが悪い。 ⑤体調が悪くなった際、休める保健室がない。(意見多数)	①将来を見据えた余裕(数、スペース共)のある更衣室の計画。 ②職員用の食堂・休憩室の設置。 ③保健室の設置(庁舎及び保健福祉センターに無いことを確認済)	①食堂は民間事業者を誘致したほうが良い。食堂は弁当持ち込み可とすれば良い。 ②職員専用レストランは本当に必要なか疑問がある。現在の利用状況の調査をし、実態を把握することが必要。 ③職員の昼食の採り方をシフト制にするなどの工夫が必要。	B	B	※職員用食堂及び休憩室は、運用面での対応を検討する。
8		○	○	窓口機能	①現在1人分の納税相談スペースしかなく不足。(収税課) ②夜間・休日の施錠ができないことで出入りが自由となっている。 ③窓口カウンターに椅子や机がなく、相談時間が長い場合来客者が疲れてしまう。 ④窓口業務において個人情報漏えいの恐れが高い。(多数意見) ⑤窓口の待ち時間表示機能の設置 ⑥窓口の表示、通路の表示が分かりにくい ⑦各課の出入りに扉が無いため、容易に部外者の侵入される恐れがある。	①将来を見据えた余裕(数、スペース共)のある計画とする。 ②シャッター等、侵入者の防止設備の設置。 ③総合窓口にし柔軟な対応のできる窓口の検討。 ④障害者・国籍等に配慮したユニバーサルデザインの導入 など		A	A	
9			○	書庫・倉庫の不足	①ロッカーの上に書類等が積まれており、来客者から整理整頓されていないと見られている。 ②収納庫・書庫等の不足、また、個人情報関係書類を保管する鍵付の棚等も不足。(意見多数)	①収納庫、収納棚の増設 ②ファイリングシステムの導入 ③不要物の処分	①文書管理、物品管理を徹底したうえで検討する。不要文書・不要物品の処分を徹底することが必要。 ②庁内検討委員会で、倉庫を民間から借りる事を検討すべきである。	A	B	※文書書庫の管理運用方法の検討が必要。
10		○	○	売店・銀行等	①コンビニ等の売店がないため不便であるとの市民及び職員から意見がある。切手を買えないのかとの苦情が何回かあった。 ②銀行の位置が分かりづらい。また、銀行のセキュリティについて厳重にしたほうがよいのでは。	①売店等の設置の検討。 ②銀行配置の計画検討。		B	C	
11			○	業務スペース	①業務で利用する専用端末機の種類・台数が多く執務スペースがひっ迫している。また、これらの機器が多く一人1台パソコンが全職員分配置できていない。(保健年金課) ②1人1台パソコンの配置となって久しいが、机は従来のままで手狭である。 ③(保健福祉センターではあるが)執務スペースの不足、課間の仕切り不在。	①業務スペースに関する検証、検討を要する。 ②現在、保健福祉センターにある機能と併せた検討を要する。		A	B	※保健福祉センターの執務スペースも手狭の状況になってきている。事務の増加が著しい福祉関係部署の今後の業務体制の見直しについて検討が必要。
12			○	議場設備の老朽化	議場設備(モニター、録音機器)が古く、未だにカセット録音の機器もある。 また、委員会室のマイク設備や録音機器等も古く、配線のセットなど準備に多大な手間がかかる。(議会事務局)	議場及び委員会室の機器類は更新。	市議会議員委からの意見も聴く。	B	B	
13			○	議場脇の執行部控室	議場の執行部控室が通路(廊下)を利用しているが狭く形状も悪い(縦長)、モニターのある控室の設置が必要。(議会事務局)	議場の近くに専用控室を新設し、議会が開催されない時は会議室として利用する。		B	C	※改修の場合には実現は困難。
14	○	○	○	庁舎内掲示コーナー	①1階のポスター等掲示スペースが狭く、また、雑多に貼られており見づらい。 ②各課のカウンターの掲示物が貼られているが、見栄えが悪い。	掲示コーナーの配置、スペース等全体的に見直しが必要。	貼り方の工夫も必要。	A	B	

注意) 評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

A: 必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)

B: 必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)

C: その他(不要、要検討など)

改善点の整理 (機能に関する事項)

整理番号	分類			問題点	問題点の具体的内容	改善策	庁舎整備検討委員会意見等	評価		備考 (留意事項等)
	社会的要求	市民要望	職員要望					新築	改修	
15	○	○	○	パネル等の掲示コーナー	1階ロビーに市民に開放した掲示スペースの確保(文化課)	庁舎の一部を市民ギャラリー等開放するか検討が必要である。	文化活動に関する展示スペースを考慮する。	B	B	
16			○	ゴミ集積	①各課のゴミ収集時(夕方4時頃)、ゴミ収集の委託事業者が各課を回るが、来庁者と交錯する。(特に1階) ②各課のゴミ箱が、課内の通路に無造作に置かれていて、通行の障害になるほか、美観も損ねている。	①ゴミの収集方法の見直し ②過剰にゴミ箱が置かれており、又、ゴミ箱自体も蓋が無いなどゴミ箱自体の問題もあるので、これらを踏まえ検討。		B	B	
17		○	○	銀行等ATM及びバス停留所の配置	バスとATM利用者の車両が交錯し危険。	ATMの移動(設置者に確認する)	早急に検討が必要	A	A	※H23年度実施の庁舎東側出入り口改修工事において、ATM周辺の駐車対策を行う。
18				金庫	収入役が廃止となり収入役室は空き室であるが、収入役室の金庫が使用中のため、空き室の有効利用が図れない。	会計課と金庫を一体化した配置に変更する。	早急に検討が必要	A	B	
19		○		周辺施設の案内表示	保健福祉センターや文化センターの案内方法の不足。	庁舎内だけでなく、敷地内における看板の増設等が必要	公共の看板類は統一性を持たせた方が良い。	B	B	
20			○	レストランの開業時間延長	レストランの開業時間が、庁舎の開庁時間に限られ不便。 (この制約により、営業を希望する者も限られる。)	7階にあるため、エレベーター事故対策や各執務室等のセキュリティの観点から開庁時間に限り営業している。1階への移動又は別棟にするなどの検討。		A	B	
21		○		時間外受付(出入り口)の位置	①現在の位置は、正面の真裏の地下で分かりづらい、又、夜中は真っ暗で危険。 ②地下にあるため、災害時等の出入りにおいても不便である。	1階部分への配置変更が望ましい。		A	B	
22			○	敷地内にベンチ・水飲み場の設置	庁舎を憩いの場としてはどうか。	建物内に当該機能はある。		B	B	夜間・休日の維持管理面に留意する。

注意)評価は今後の庁舎における必要性に応じ3段階で判定した。但し、係る費用を踏まえたものでないことに留意すること。

A:必要性が極めて高い。(基本的に取り入れるべき事項)

B:必要性が認められる。(可能な範囲で取り入れるべき事項)

C:その他(不要、要検討など)

整備手法別概算費用一覧

※注意：表中の数字は比較検討するための概算値です。

案	整備手法	想定床面積 (㎡)			I 本 体 工 事				計 (下段㎡単価)
		既存	新築・増築	計	耐震補強及び その附帯工事	設備改修等	新築(増築)工事	OAフロア化	
A	新 築	---	10,000	10,000	---	---	3,260,000,000 実例の予定価格の平均額	---	3,260,000,000 (326,000)
B	改修案1 (内側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	1,095,841,000 計画策定時の額※1	1,201,971,000 計画策定時の額※2	326,000,000 1,000㎡の増築※3	20,000,000 執務室部分のOAフロア化	2,643,812,000 (264,381)
C	改修案2 (外側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	1,084,029,000 同 上	1,201,971,000 同 上	326,000,000 同 上	20,000,000 同 上	2,632,000,000 (263,200)
D	改修案3 (免震改修工法)	9,000	1,000	10,000	1,306,277,000 同 上	1,375,578,000 同 上	326,000,000 同 上	20,000,000 同 上	3,027,855,000 (302,785)
E	減築+新築1	6,000	8,000	14,000	---	343,125,000 現庁舎一部改修※3	2,608,000,000 8,000㎡の増築※3	---	2,951,125,000 (210,794)
F	減築+新築2	6,000	7,000	13,000	---	343,125,000 同 上	2,282,000,000 7,000㎡の増築※3	---	2,625,125,000 (201,932)
G	減築+新築3	6,000	6,000	12,000	---	343,125,000 同 上	1,956,000,000 6,000㎡の増築※3	---	2,299,125,000 (191,593)
G'	減築+新築3'	6,000	5,000	11,000	---	343,125,000 同 上	1,630,000,000 5,000㎡の増築※3	---	1,973,125,000 (179,375)
H	減築+新築4	6,000	4,000	10,000	---	343,125,000 同 上	1,304,000,000 4,000㎡の増築※3	---	1,647,125,000 (164,712)

●本表についての留意事項

- 1) A案工事費について、あくまでも同規模の新築実例を基に算出した平均額です。
- 2) E、F、G、H案中の建物面積の減築面積については、あくまでも経験値による想定であり、構造計算等の検討をしているものではありません。

- ※1：別添2のA耐震・防災拠点改修費から仮設庁舎分を減じた額です。
 ※2：別添2のB設備更新等工事です。
 ※3：別添4「減築案改修分の概算費用内訳」を参照して下さい。
 ※4：増築に係る工事費はA新築事例による面積当りの単価を増築床面積で乗じた額です。

案	整備手法	想定床面積 (㎡)			II 附 帯 工 事 及 び 附 帯 費 用						設計費※6	事業費計 (下段㎡単価)	工 期	
		既存	新築・増築	計	解体工事	仮設庁舎	外構工事	引越し費用	電算システム移動構築等	借地※5(仮駐車場)				計 (下段㎡単)
A	新 築	---	10,000	10,000	180,000,000 9,000㎡の解体	---	100,000,000 10,000㎡程度の工事を想定	8,958,000 新築実例平均額	36,414,000 新築実例平均額	12,917,000 駐車場分4,000㎡	338,289,000 (33,828)	51,572,000	3,649,861,000 (364,986)	1年6ヶ月
B	改修案1 (内側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	---	151,158,000 計画策定時の額(1,800㎡)	30,000,000 連絡通路工事	12,890,000 改修実例	42,080,000 改修実例	12,917,000 駐車場分2,000㎡	249,045,000 (24,904)	31,625,000	2,924,482,000 (292,448)	3年
C	改修案2 (外側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	---	151,158,000 計画策定時の額(1,800㎡)	30,000,000 連絡通路工事	12,890,000 改修実例	42,080,000 改修実例	12,917,000 駐車場分2,000㎡	249,045,000 (24,904)	31,625,000	2,912,670,000 (291,267)	3年
D	改修案3 (免震改修工法)	9,000	1,000	10,000	---	82,624,500 計画策定時の額(900㎡)	30,000,000 連絡通路工事	12,890,000 改修実例	42,080,000 改修実例	6,458,000 駐車場分1,000㎡	174,052,500 (17,405)	34,208,000	3,236,115,500 (323,611)	3年
E	減築+新築1	6,000	8,000	14,000	60,000,000 3,000㎡の解体	---	100,000,000 10,000㎡程度の工事を想定	8,958,000 新築と同等	36,414,000 新築と同等	5,382,000 駐車場分1,000㎡	210,754,000 (15,053)	56,111,000	3,217,990,000 (229,856)	1年6ヶ月(新築) 1年(改修)
F	減築+新築2	6,000	7,000	13,000	60,000,000 3,000㎡の解体	---	100,000,000 10,000㎡程度の工事を想定	8,958,000 新築と同等	36,414,000 新築と同等	5,382,000 駐車場分1,000㎡	210,754,000 (16,211)	53,579,000	2,889,458,000 (222,266)	1年6ヶ月(新築) 1年(改修)
G	減築+新築3	6,000	6,000	12,000	60,000,000 3,000㎡の解体	---	100,000,000 10,000㎡程度の工事を想定	8,958,000 新築と同等	36,414,000 新築と同等	5,382,000 駐車場分1,000㎡	210,754,000 (17,562)	51,045,000	2,560,924,000 (213,410)	1年6ヶ月(新築) 1年(改修)
G'	減築+新築3'	6,000	5,000	11,000	60,000,000 3,000㎡の解体	30,000,000 計画策定時の額(900㎡)	100,000,000 10,000㎡程度の工事を想定	8,958,000 新築と同等	36,414,000 新築と同等	5,382,000 駐車場分1,000㎡	240,754,000 (21,886)	48,527,000	2,262,406,000 (205,673)	1年6ヶ月(新築) 1年(改修)
H	減築+新築4	6,000	4,000	10,000	60,000,000 3,000㎡の解体	30,000,000 計画策定時の額(900㎡)	100,000,000 10,000㎡程度の工事を想定	8,958,000 新築と同等	36,414,000 新築と同等	5,382,000 駐車場分1,000㎡	240,754,000 (24,075)	46,003,000	1,933,882,000 (193,388)	1年6ヶ月(新築) 1年(改修)

※5：市役所近隣にて借地することとし、白井市使用料条例の算出方法により算出した場合の借地料です。(月額(円/㎡)：59,800円/㎡×3/1000)

※6：設計費に含まれるものは、基本設計及び実施設計で、千葉県公共建築設計業務積算基準より算定しました。

財源内訳書(概算)

案	整備手法	想定床面積 (㎡)			耐震化				省エネ、バリアフリー等			財源内訳				
		既存	新築・増築	計	補助対象 工事額 ㉗	補助対象 限度額 ㉘	補助率 ㉙	国庫補助額 (避難施設等) ㉚=㉗又は㉘×㉙	省エネ、バリア フリー、防災対 応等改修工事費 (ストック形成事業) ㉛	補助率 ㉜	国庫補助額 (ストック形成事 業) ㉝=㉛×㉜	総事業費 ㉞	国庫補助額 合計 ㉟=㉚+㉝	国庫補助外額 ㊱=㉞+㉟	起債額 (75%) ㊲=(㉞-㉟)×75%	単独事業費 ㊳=㉞-㉟-㊲
A	新築	---	10,000	10,000	3,440,000 新築工事費、解 体工事費の合計	427,000 42.7×10,000㎡	1/3	142,000	---	---	---	3,649,000	142,000	3,507,000	2,630,000	877,000
B	改修案1 (内側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	1,095,000 耐震補強及び附 帯工事	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	128,000	1,201,000 設備改修費	1/3	400,000	2,924,000	528,000	2,396,000	1,797,000	599,000
C	改修案2 (外側耐震補強)	9,000	1,000	10,000	1,084,000 耐震補強及び附 帯工事	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	128,000	1,201,000 設備改修費	1/3	400,000	2,912,000	528,000	2,384,000	1,788,000	596,000
D	改修案3 (免震改修工法)	9,000	1,000	10,000	1,306,000 耐震補強及び附 帯工事	720,000 80×9,000㎡	1/3	240,000	1,375,000 設備改修費	1/3	458,000	3,236,000	698,000	2,538,000	1,903,000	635,000
E	減築+新築1	6,000	8,000	14,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	3,217,000	20,000	3,197,000	2,397,000	800,000
F	減築+新築2	6,000	7,000	13,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	2,889,000	20,000	2,869,000	2,151,000	718,000
G	減築+新築3	6,000	6,000	12,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	2,560,000	20,000	2,540,000	1,905,000	635,000
G'	減築+新築3'	6,000	5,000	12,000 11,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	2,262,000	20,000	2,242,000	1,681,000	561,000
H	減築+新築4	6,000	4,000	10,000	60,000 現庁舎5~8階解 体工事費	384,300 42.7×9,000㎡	1/3	20,000	---	---	---	1,933,000	20,000	1,913,000	1,434,000	479,000

この内訳書内の各事項の算定方法についての説明

㉗㉘㉙欄の額は整備手法別概算費用一覧(第7回会議資料)による額

㉘の42.7千円及び80千円については、補助制度上の面積当り(㎡)の限度額

㉙の算定方法:補助対象工事金額と補助対象限度額の低い額に補助率を乗じた額

㉝の算定方法:整備手法概算費用一覧の設備改修費に1/3を乗じた額(補助率は45%だが全ての工事内容が対象とならないもで概算として1/3とした。)

㉞の算定方法:総事業費から国庫補助額合計を減じた額の75%の額

㊲の算定方法:総事業費から国庫補助額合計及び起債額を減じた額

※この表中の国庫補助に関する補助率等の数値については、平成23年時点での数値です。

あくまでも平成23年時点での想定であり、今後、制度変更等も考えられ流動的です。

※ストック形成事業は平成27年度までの限定

白井市役所庁舎整備に係る整備手法別評価（素案）

評価項目	評価内容	点配分	A案		D案		G案		G'案		H案		備考（特記事項）
			新築	大規模改修	減築・新築	減築・新築	減築・新築	減築・新築					
市民を守る防災拠点としての機能	・災害対策機能の強化 ・十分な耐震性及び耐久性	10点	10.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	10.0	10.0	7.5	・災害対策本部、備蓄倉庫、自家発電機、避難者の収容
		10点	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・いずれの案も耐震性は確保できる。
個人情報、行政のセキュリティの確保	・個人情報、行政情報の適切な管理 ・サーバー室の安全性確保 ・プライバシー保護に配慮した窓口 ・ユニバーサルデザインの導入	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・休日・夜間の利用、窓口にシキッター設置及び防犯性
		10点	10.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・A案・G・G'・Hは2階以降サーバー室を設置 ・仕切り付きカウンスター、個別相談室
利用者にやさしい施設整備	・保健福祉センターとの一体性 ・窓口機能 ・市民利用スペース	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・グラウンドデザイン（文化センター 消防署 保健福祉センター） ・フロンストップサービス、カウンスター形状の変更等
		10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	・市民参加、市民協働を考慮
議会機能の確保	・授乳室、多目的トイレ等 ・議場、委員会室のスペース	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	・議員定数による適正な議場規模及び議員控室及び図書室等の配置
		10点	10.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	5.0	・議場システム（インターネット） 空調等
効率的で働きやすい行政機能	・執務空間（スペース） ・行政部門の配置と動線確保 ・IT及び通信機能の強化	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	・人口推計に留意した適正規模
		10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	・部署の配置
環境負荷の低減	・省エネルギー	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	・OAフロアー 通信網の整備
		10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	・G・G'・H案は現庁舎を書庫や倉庫として活用
経費	・省エネルギー ・総事業費	10点	10.0	7.5	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	7.5	・再生可能エネルギーの導入、省エネ機器の導入、屋上緑化、ペーパーリサイクル等導入し、光熱水費を抑制
		150点	81	113	112	127	150	150	15.0	15.0	15.0	15.0	・配点は傾斜配分とした。 ・特定財源（補助金）を考慮。 ・各案とも整備後の20年後には設備の更新が必要 ・D案については、躯体の改修が必要
その他	・現庁舎の有効活用 ・駐車場の確保	20点	0.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	・工事完了、解体後の駐車場を想定
		10点	10.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	・A案18か月 D案36か月 G・G'・H案30か月
計	・対応年数 ・将来変化に対応可能な庁舎 ・周辺関連施設との利便性と相互補完 ・アクセス道路の安全性確保と利便性向上	10点	10.0	5.0	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	・行政の変化に対応可能な施設 ・エネルギー供給の変化に対応可能な設備 ・省エネ技術の進歩に対応可能な設備 ・ウエルプラット、新旧庁舎、文化会館との連絡 ・各施設を統合した駐車場計画（駐車台数増を考慮） ・既存施設の見直し（規模縮小、廃止、集約）
		440点	331.0	293.0	367.0	382.0	375.0	375.0	0.0	0.0	0.0	0.0	・安全性、利便性を考慮した道路から庁舎内へのアクセス

【想定した整備手法】

- A案 新築 10,000㎡ 現庁舎を解体・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35億7千万円を想定
- D案 現庁舎の大規模改修（免震を想定） + 1,000㎡程度の増築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25億3千8百万円を想定
- G案 現庁舎を6,000㎡程度まで減築（5階以上を解体） + 6,000㎡を新築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25億4千万円を想定
- G'案 現庁舎を6,000㎡程度まで減築（5階以上を解体） + 5,000㎡を新築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24億4千2百万円を想定
- H案 現庁舎を6,000㎡程度まで減築（5階以上を解体） + 4,000㎡を新築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19億1千3百万円を想定

【配点の考え方】

- ・現状より特段に機能等の向上が期待できるもの ・他の工法と比較して特段に有利なもの・・・・・・・・・・・・ 点配分の100%
- ・現状より機能等の向上がある程度期待できるもの ・他の工法と比較してある程度有利なもの・・・・・・・・・・・・ 点配分の75%
- ・現状と同じもの・・ 点配分の50%
- ・現状より機能等が低下するもの ・他の工法と比較して不利と認められるもの・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 点配分の0%

『減築+新築案の最小化』の提案書

24.2.29 提案者 佐藤・猪狩

白井市の財政を考えた場合『減築+新築案の最小化』の提案させて頂きましたので選択肢1つとして『市長答申書』に配慮して頂きたく、宜しくお願ひ申し上げます。

1) 諸条件からの最小化の検討

- ・市の財政を重視
- ・市民サービスの充実
- ・ 職場環境改善
- ・ 社会的ニーズ・その他
- ・ 印西市等他の自治体の人口（将来の想定含む）、職員数を参考に規模を検討

2) 最小案の概要 6・7・8階の撤去及び5階は議場のみ撤去

現在の既存面積 約 9,000 m² 解体面積 2,277 m²

既存残りの改修 6,723 m²+新築 3,277 m² 計 10,000 m²

整備手法	床面積	本體工事費	付帯工事費他 (設計料等含)	総事業費	備 考
A 案 (新築)	10,000 m ²	3,260,000,000	389,861,000	3,649,861,000	
C 案 (減築+新築)	12,000 m ² 新築 6,000 m ² 改修 6,000 m ²	2,299,125,000	261,799,000	2,560,924,000	床面積増の根拠 解体面積 3,000 m ²
提 案 (減築+新築)	10,000 m ² 新築 3,277 m ² 改修 6,723 m ²	1,452,000,000	277,000,00 (仮庁舎増額)	1,729,000,000	金額は按分で算出 解体面積 2,277 m ²

3) 設計上の検討

- ・ 防災拠点は新築棟に設置
- ・ 既存は必ずしも用途係数 1.25 必要か及び簡単な補強を耐震診断にて検討
- ・ 既存地下階の有効利用
- ・ 市民窓口、エントランスホールをどちらの棟に配置するか
(改修棟に残す場合は改修費がある程度増額にする必要が考えられる)
- ・ 機能及び外観等を考慮した配置計画 (2・30年後の既存解体後の2期計画も配慮)
- ・ 解体技術の進歩及び法規制による工事中の業務、工期の短縮等調査・検討

4) 今後の進め方

- ・ 今後、基本計画及び基本設計を委託することになりますが計画面積が設計委託料に大きく関係します、また発注者（市）として、設計事務所を強く指導して行く必要があります。
- ・ 基本計画及び基本設計委託の仕様書作成に当たっては実績ある第三者を含めて行うのが望ましいと考えます。