

白井市役所庁舎の整備について（提言）



平成24年3月

白井市役所庁舎整備検討委員会

◎はじめに

白井市役所庁舎整備検討委員会は、公募市民、学識経験者及び市職員で構成され、平成23年7月15日の第1回会議において、市長から委嘱されスタートしたものです。

現在の白井市役所庁舎は、平成18年度の耐震診断において、耐震性能の不足が指摘されており、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の際は、白井市は震度5強で庁舎に致命的な被害はなかったものの災害対策本部を隣の保健福祉センターに設置せざるを得なくなり、災害時の対策拠点に求められる迅速な情報収集や指揮命令に支障が生じることとなりました。

また、昭和56年8月の竣工からこれまで、スポット的な修繕等で対応してきた部分が多く、大掛かりに手が加えられることがなかったことから、外壁や屋上防水の劣化、エレベーターや空調など設備機器の老朽化が著しいほか、バリアフリー化・省エネルギー化・IT対応等の社会情勢の変化に後れをとっている状況が見られるなど、様々な課題を抱えています。

いうまでもなく、市役所は白井市のシンボルであり、「人・暮らし・命」を守るための拠り所です。

市役所において「市民がサービスを受けやすい環境」、「職員が働きやすい環境」を作るためには、ノーマライゼーションの理念に基づいて、ハード面とソフト面の両面に渡り事業を進めることが非常に重要であると考えています。

本委員会では、「現庁舎の改善点」「望ましい庁舎のあり方」「整備手法」等について検討を進めてまいりました。

特に整備手法の経済比較は最大の懸案となったことから、建築に関する豊富な経験を有する市民の方3名による積算検討部会を設置し、過去の資料や類似工事の事例の検証等を進め、その過程で今回の整備手法の提言となった現庁舎減築と不足分増築の案も導き出されることとなりました。このことは本委員会における市民の英知が集結された象徴的な成果であったと思います。

この提言書は、市の今後の事業推進に活かしていただきたい事項をまとめたものです。今後はさらに慎重な検討が必要になりますが、本委員会の意見を十分に汲み取っていただき、市民を守るための、そして市民に愛される市庁舎を目指して事業を推進して頂きたいと願うものです。

最後に、先進事例の視察やアンケート調査等において、惜しみないご協力と貴重な助言をいただきました、印西市、つくば市、みよし市をはじめ関係者の方々に深く感謝を申し上げます。

平成24年3月29日



白井市役所庁舎整備検討委員会
委員長 川岸 梅和
(日本大学生産工学部建築工学科教授)

目 次

1. 各種計画における庁舎整備の位置付け	1
2. 庁舎の状況等について	2
3. 現在までの経緯	4
4. 庁舎の改善点	5
5. 望ましい庁舎とは	6
6. 庁舎の想定施設規模	8
7. 庁舎の整備手法について	12
8. 整備手法別の比較評価について	19
提 言	22

附属資料-1	改善点の整理	26
附属資料-2	白井市役所庁舎整備検討委員会及び積算検討部会名簿	36
附属資料-3	白井市役所庁舎整備検討委員会及び積算検討部会 の検討経過	37
附属資料-4	白井市役所庁舎整備検討委員会設置要綱	38

積算検討部会が策定した検討書は、別冊とする。
別冊資料名称「白井市役所庁舎整備に係る概算費用に関する検討書」

1. 各種計画における庁舎整備の位置付け

1) 第4次総合計画後期基本計画における位置付け

総合計画は、白井市の将来を展望し、まちづくりの目標と方向を明示した最上位の計画であり、長期的・総合的な市政運営の指針となる計画です。

白井市では、このほど第4次総合計画後期基本計画（目標年度：平成27年度）を策定し、基本構想実現に向けた行政運営の基本施策である「市民と築く安心で健康なまちしろい」の中で、防災対策の推進として、市庁舎の耐震化を課題として掲げています。

後期基本計画

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、また建設後約30年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。」

後期基本計画・第一次実施計画（目標年度：平成25年度）における具体的施策

第1節の4 防災対策の推進

防災拠点として安全性を含め、市庁舎のありかたについて検討を進めます。

事業名		事業概要	年度別計画	
市役所庁舎整備事業 (新規事業)		市庁舎は昭和56年度に建設した施設で、現在の耐震基準に適合していません。また、外壁や機械設備の老朽化も著しいことから、検討組織を設置し検討したうえで整備を行う。	H23	検討委員会の設置 整備計画の策定
予算	一般会計 2款1項5目		H24	整備に係る設計
担当	管財契約課		H25	整備の実施

2) 白井市耐震改修促進計画

平成22年3月に策定した白井市耐震改修促進計画は、地震による被害の軽減と災害に強いまちづくりを推進するため、新耐震基準を満たさない建築物（民間建築物含む）の耐震化を図る計画をとりまとめたものです。

この計画では、災害時の公共的な建築物の役割について、単に利用者の安全を確保するだけの視点ではなく、学校は避難場所、病院は負傷者の治療、国及び地方公共団体の庁舎は被害情報の収集や災害対策の指示など、応急活動の拠点として重要な機能が求められることを指摘し、耐震化の促進を位置付けています。

建築物の耐震化の目標(目標年度：平成27年度)
 ①住宅及び特定建築物の耐震化率の目標を90%とします。
 ※特定建築物とは一定規模以上で、多数の者が利用する施設等(学校等の教育施設、病院、老人ホーム、百貨店、庁舎等)を指します。
 ②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。

2. 庁舎の状況等について

市役所庁舎は、平成18年度の耐震診断により耐震性の不足が指摘されていると共に、建築後約30年を経過し外壁・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です。

また、30年の経過の間には、建築基準法やバリアフリー法など各種建築関係の法令改正に追隨できていない部分があったり、IT等情報関連機器の安全性が十分でないなど、社会情勢の変化に対応できていない課題が生じています。

1) 建物概要

竣工年：昭和56年8月（設計昭和54年10月）

設計者 （株）桑田建築設計事務所

施工者 大成建設（株）（建築・外構工事）

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階地下1階

形状等：X・Y方向共ラーメン構造、耐力壁、杭基礎（PC杭）

敷地面積：25,300.59㎡

用途地域：第一種中高層住居専用地域 第二種高度地区
（指定建ぺい率60% 指定容積率200%）

表2-1 本庁者敷地の建物配置状況

建物名称等	建築面積(㎡)	延べ床面積(㎡)
本庁舎	1,786.89	8,997.03
保健福祉センター	2,451.97	5,530.07
その他の建物	1,815.12	1,761.28
合計	6,053.98	16,288.36
建ぺい率・容積率	23.93%	64.38%

※その他の建物：車庫棟・倉庫棟・自転車置場等

2) 耐震診断結果 (平成18年度実施・技術資料参照)

目標値: $I_s = 0.75$ CT・SD ≥ 0.3125 (SRC)

目標値については、本庁舎は災害拠点を想定しているので、

I_s 値を 0.75 (0.6×1.25) としています。

(※用途係数: 1.25)

診断結果: 多くの階で耐震性が不足しています。

最小値 X方向 $I_s = 0.42$ Y方向 $I_s = 0.50$

表2-2 各階各方向の診断結果一覧表

	X方向 (短辺方向)				Y方向 (長辺方向)			
	階	I_s	CT・SD	判定	階	I_s	CT・SD	判定
	8	1.06	1.15	OK	8	0.56	0.61	NG
	7	1.43	1.21	OK	7	1.19	1.28	OK
	6	0.47	0.50	NG	6	0.53	0.45	NG
	5	0.47	0.50	NG	5	0.50	0.43	NG
	4	0.42	0.45	NG	4	0.53	0.45	NG
	3	0.46	0.49	NG	3	0.62	0.53	NG
	2	0.42	0.45	NG	2	0.56	0.60	NG
	1	0.53	0.57	NG	1	0.69	0.75	NG

表2-3 安全性の判定指標一覧表

	数値	評価
I_s 値の基準	0.30未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
	0.30以上 0.60未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
	0.60以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
CT・SD 値の基準	0.3125未満	I_s 値: 0.60以上でも危険
	0.3125以上 1.30以下	I_s 値: 0.60以上のとき安全
	1.30を超	I_s 値: 0.60以下でも安全

3. 現在までの経緯

年 度	内 容	備 考
昭和54年度	実施設計	
昭和55年2月	庁舎建設開始	
昭和56年8月	庁舎竣工	
平成11年度	サーバー室設置	
平成16年1月	OAフロアー設置	1階事務室のみ
平成17年8月	庁舎外壁修繕	一部のみ
平成18年度	耐震診断業務委託	
平成19年7月	外壁窓等改修工事	一部のみ
平成20年度～ 平成21年度	庁舎改修計画策定業務委託	
平成21年度	白井市耐震改修促進計画策定	都市計画課
平成22年12月	基本設計業務委託契約中止	
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設置	
平成23年7月～ 平成24年3月	白井市役所庁舎整備検討委員会	

4. 庁舎の改善点

市役所庁舎が建設された昭和56年当時は、庁舎内にはごく一部のOA機器しかありませんでしたが、今では、職員1名につきパソコンが1台配備されているなどIT化が進んでいます。

また、今では当たり前のバリアフリーについても、当時は法律が整備されていなかったなど、建築後30年の経過により、施設や設備の老朽化だけでなく、社会ニーズとのかい離も大きくなっています。

本委員会では、庁内検討委員会の意見等も踏まえ、改善すべき事項の拾い出しと、それぞれの改善の必要性等について評価を行いました。

1) 改善点の整理

改善点の整理にあたっては、次の4つの視点に大別し整理しています。

- | | |
|--------------|------|
| ①構造等本体に関する事項 | 8項目 |
| ②設備に関する事項 | 17項目 |
| ③法的要件に関する事項 | 13項目 |
| ④機能に関する事項 | 22項目 |

内容の詳細は、附属資料-1「改善点の整理」を参照。

2) 整理結果の総括

整理した中には、軽易と思われる項目もありましたが、極めて重要な項目や至急対策が必要な項目が多々ありました。

これらに関しては、経済性の判断において難しい面もありますが、庁舎整備計画にとられることなく、適宜、対策を講じる必要もあると考えます。

また、運用面等を工夫することにより改善が図れると思われる項目も多々見受けられましたので、高額な施設整備に頼るだけでなく、職員のアイデアを出し合い、取り組んでいくことが重要と考えます。

5. 望ましい庁舎とは

1) 白井市らしい施設

- 市民が利用しやすく親しみやすい施設
 - ・窓口機能の改善
- 市民参加・市民協働に配慮した施設
- 白井市のシンボルとしての施設

2) 市民を守る防災拠点

- 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
- 耐震性の確保
 - ・耐震性能を有した構造、非構造部材等
 - ・設備機器の耐震化
 - ・家具、什器等の移動転倒防止

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セキュリティ対策
 - ・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設
- プライバシー保護
 - ・個人相談用窓口の増設
 - ・個人相談室の設置

4) 利用者にやさしい施設整備

- ユニバーサルデザイン
 - ・誰もが公平で安全に安心して快適に利用できる施設
- ランドデザイン
 - ・保健福祉センターとの屋根付き連絡通路
 - ・文化センターとのアクセスの向上
 - ・各施設を統合した駐車場計画
 - ・安全性、利便性を考慮した道路から庁舎内へのアクセス
- コミュニティデザイン
 - ・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
 - ・展示スペースの増設
 - ・多様な目的に対応できる会議室（可動間仕切壁等の使用）
 - ・コミュニティカフェ等の設置

5) 議会機能の確保

- 適正規模
 - ・議員定数及び議会に出席する執行部職員数に見合った規模
 - ・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
- ・議員控室、応接室、図書室等の規模
- ・執行部控室の確保
- 情報化と情報発信
 - ・議場システム
 - ・会議録システムの見直し
- 機能性の向上
 - ・休会中の有効活用

6) 効率的で働きやすい行政機能

①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
- 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
- 将来人口等に基づく適正な規模
- IT及び通信機能の強化
 - ・OAフロアーの採用
 - ・PC等情報機器に配慮した執務スペースの確保

②書庫・収納スペースの確保

- 電子ファイリングシステムの導入による省スペース化
- 文書・物品の保存方法・保存期間の見直しによる省スペース化
- 情報公開コーナーの拡充

③会議室の確保

- 業務遂行や市民協働の推進などに必要な会議室の確保
- 防災対策本部、期日前投票、確定申告等に対応する大型かつ多目的な会議室の確保
- 打合せスペースの確保
- 貸し出し等に関する運用方法の見直しによる省スペース化

④福利厚生

- 働きやすい職場環境の整備
- 職場衛生の確保

7) 省エネルギー機能

- 省エネルギー・再生可能エネルギーの活用に対応した設備機器の導入
- 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

- 建設事業費の抑制
- 長寿命化に対応した設計
- ランニングコストの抑制に対応した設計

9) 将来変化に対応可能なフレキシブルな施設

- 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
- 省エネルギー技術の進歩に対応可能な設備

6 庁舎の想定施設規模

庁舎の規模については、将来の行政人口、市職員数及び現状を考慮し算定します。

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。
- ア) 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
 - イ) 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
 - ウ) 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、現状の職員数から将来の職員数を想定します。

表6-1 現状の一般職員数(平成23年4月11時点)

区 分	職員数	総職員数に対する率	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%	

- ③将来の職員数は、「白井市定員管理指針」の平成31年4月1日時点で、一般職393名を算定基準とし、表6-1の「総職員数に対する率」で配分します。

表6-2 将来の一般職員数(平成31年4月1日時点)

区 分	職員数	総職員数に対する率	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%	

- ④本庁舎勤務職員数は、表6-2より、一般職253名+特別職3名+臨時職員46名=302名となります。

- ⑤本庁舎勤務職員の職階別数は、平成23年度時点の配分に応じ、平成31年度時点を想定します。

表6-3 本庁舎に勤務する階級別職員数

区 分	H23.4.1	H31.4.1	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

- ⑥議員数 白井市議会の議員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表6-4 総務省方式(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)
(f) 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	
	人数計		302		641.1
	換算面積		換算人数641×4.5m ² /人		2,885
(g) 倉庫	(f)の面積	2,885	指数	0.13	375
(h) 会議室等	総職員数(本庁)	302	標準面積	7.00	2,114
(x) 玄関通路	(f)~(j)(m ²)	5,374	指数	0.40	2,150
(j) 議事堂委員会室等	議員定数	21	標準面積	35.00	735
合 計					8,259

②表6-5 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」とします。

区 分	職階等	職員数	換算係数	換算人数	面 積 (㎡)
(7) 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 × 3.3 ㎡/人 = 2075.7 ㎡			
	面積計(10%LP)	2075.7 ㎡ × 1.1 =			2,283
(i) 会議室	職員 100 人当り 40 ㎡、10 人増すごとに 4 ㎡ $(40 \text{ ㎡} \times 3 + 4 \text{ ㎡} \times 0) = 120 \quad \times 1.1 = 132$				132
(j) 電話交換室	換算人数 600~800		標準面積	68.00	68
(k) 倉庫	事務室面積 2075.7 ㎡の 13%				270
(l) 宿直室	1 人 10 ㎡、1 人増すごとに 3.3 ㎡ (2 名想定)				13
(m) 庁務員室	1 人 10 ㎡、1 人増すごとに 1.65 ㎡ (2 名想定)				12
(n) 湯沸し室	現状に合せ 7 箇所 × 4.3 ㎡				30
(o) 受付及び巡視室	$1.65 \times 2 \div 3 = 1.1 \text{ ㎡} \leq 6.5 \text{ ㎡}$ (最小)				7
(p) 便所・洗面所	職員数	302	指数	0.32	97
(q) 医務室	職員数 300~350		標準面積	95.00	95
(r) 売店	職員数	302	指数	0.085	26
(s) 食堂喫茶	職員数 300~350		標準面積	161.00	161
(t) 機械室	7~9 面積計 3000~5000 ㎡		標準面積	547.00	547
(u) 電気室	7~9 面積計 3000~5000 ㎡		標準面積	96.00	96
(v) 自家発電室	7~9 面積計 3000~5000 ㎡		標準面積	29.00	29
(w) 交通部分	7~9 面積計 3647 ㎡		指数	0.35	1,276
	※(7)(i)は10%増し前の値				
(f) 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)とした場合の面積になります。

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ります。

現状等を考慮し以下の機能を追加します。

区 分	職階等	職員数	換算係数	換算人数	面 積 (㎡)
(7) 議会	議場・委員会室・控室等、現庁舎の状況から				900
(7) 待合コーナー	市民窓口関係、現庁舎の状況から				120
(1) 銀行	現庁舎の状況から				15
(7) ホール等	ホール・情報公開コーナー、現庁舎の状況から				105
(-) 交通部分	7~9 面積計 1140 ㎡		指数	0.35	399
計					1,539

総 計					6,686
-----	--	--	--	--	-------

③現在の庁舎の床面積等を参考にして算定する方法

左欄は現庁舎の用途別面積を示し、右欄は現庁舎の使用状況を鑑みて新庁舎に必要な概算面積を算定しています。

表6-6

現庁舎の用途別面積						新庁舎想定面積(改修ベースで算定)				
種別	比	室名等	面積	合計	占有率	内訳等	算定式	新庁舎面積	占有率	備考
執務室	1	協働室含む	885.47	1,843.84	21.61%	現状の20%増し	1,843.84 × 1.2 =2212.61	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。
	2	庶務相談室含む	456.87							
	3		352.20							
	4	監査等調整委員会	499.79							
	5	総務事務局	49.61							
特別控室	1	旧収入税室	55.41	383.79	4.04%	△収入税室	383.79 -55.41 =308.38	308	3.13%	収入税室は廃止
	2	市長・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%	現状の20%増し	674.07 × 1.2 =808.88	808	8.22%	相談室・会議室の不足を考慮し、現状の20%増とした。
	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	240.93							
	B1	審判・倉庫	181.72							
倉庫・倉庫	1	倉庫・金庫	28.28	407.07	4.62%	現状の20%増し	407.7 × 1.2 =489.24	446	4.56%	防災用品の収納場所の不足などを考慮し、現状の20%増とした。
	2	倉庫	34.41							
	3	倉庫	25.87							
	4	倉庫	27.81							
	5	倉庫	50.62							
	6	倉庫	54.28							
便所・浴場かし室	B1		23.19	246.71	2.74%	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。(R. 2.5㎡/箇所)
	1		72.75							
	2		24.75							
	3		24.79							
	4		24.79							
	5		34.85							
	6		33.02							
機械室	B1	中央監視室	48.00	660.90	7.89%	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
	B1	機械室	319.00							
	1		48.00							
	2		15.81							
	3		16.38							
	4		16.38							
	5		16.38							
	8		16.36							
	8		163.77							
読書室	B1	守衛室・待合室	48.00	321.76	3.58%	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。
	1	サーバー室	17.75							
	1	待合コーナー	120.00							
	1	銀行	15.00							
	2	印刷室	48.00							
	2	研修室	14.64							
	2	放送室	5.15							
	2	電話文庫室	52.22							
B1		490.50								
通廊(廊下・階段エレベーター)	1		582.41	3028.00	31.86%	現状の占有率と同等		3,310	33.63%	
	2		344.87							
	3		339.58							
	4		306.18							
	5		322.88							
	6		306.63							
	7		284.06							
	8		30.10							
議会関係	5	議場	275.65	899.81	10.00%	現状と同等	899.81	900	9.15%	議場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。
	5	議長・副議長室	54.56							
	5	化検室	54.58							
	5	議員控室	279.99							
	6	委員会室	183.24							
	6	機動席	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%	現状の20%増し	105.07 × 1.2	126	1.28%	現状の不足を考慮
レストラン	7	レストラン	345.99	345.99	3.85%	現状と同等	345.99	346	3.52%	
合計			8997.04	8,997.04	100%			9,841	100%	

3) 庁舎の想定規模

表6-7 算定結果一覧

区分	総務省方式	国土交通省方式	現庁舎参考方式
総床面積	8,259㎡	6,686㎡	9,841㎡

算定結果にバラつきが見られますが、

- ・総務省方式により算定した延べ床面積には、医務室、売店、食堂等の福利厚生諸室が含まれていない。
- ・国土交通省方式により算定した延べ床面積には入札室、相談室、監査委員室等の固有業務室の面積が含まれていない。
- ・近年の市庁舎の建設事例を見ると、実際に建設された延べ床面積は、総務省方式及び国土交通省方式を上回っていることが多い。
- ・現状が狭いという職員の意見が多い。

上記4項目を考慮し、本検討において庁舎の想定規模は10,000㎡を基本とします。

※総務省起債対象事業費算定基準

地方単独事業及び国の支出金を受けて行う事業であって地方債を財源とすることができる経費の額を算出するため、庁舎の標準的な面積を算定するための基準。

但し、当基準は平成23年4月に廃止されています。

※国土交通省新営庁舎面積算定基準

国において中央省庁統一の基準として「官庁管轄関係基準類等の統一化に関する関係省庁連絡会議」の決定を受けた一般庁舎の面積算定にあたっての基準。

7. 庁舎の整備手法について

庁舎整備手法について、検討当初は新築又は改修を想定していましたが、当委員会の積算検討部会における概算事業費の検討を進める中で、現庁舎は上層階を減築することにより耐震化を図り、減築により不足する分を新築する「減築+新築」手法が新たに浮上し、この案も加え比較検討を行いました。

1) 整備手法の概要

①新築案

- ・敷地内に新たな庁舎を建設し、現庁舎を取り壊し撤去する手法です。
- ・本庁舎の敷地に余裕があること、市役所事務への工事影響が少ないなどのメリットから考えられる案です。

②改修案

- ・現庁舎を補強等により耐震化を図るとともに、老朽化した外壁の補修や設備機器の更新を行うもので、既存庁舎の延命化の観点による手法です。
- ・平成21年度に行われた庁舎改修計画において検討されたもので、耐震化の工法としては、建物の内側に耐震ブレースを設置する工法、建物の外側に耐震ブレースを設置する工法、1階と地下の間に免震装置を設置する工法の3通りが示されています。

③減築+新築案

- ・現庁舎の上層階を除却（減築）することにより建物の軽量化を図ります。軽量化すると下層階への負担（荷重）が減り耐震性が向上されます。
- ・この案は、多額な費用を要する耐震補強の必要性が無くなる範囲まで、上層階を減築することにより耐震化を図り、減築により不足が生じるスペースを、新築することにより補う手法です。
- ・なお、本比較検討では、減築範囲について経験則から5階から8階（約3,000㎡）とし、残りの約6,000㎡を再利用するものと想定して行っています。

※各案の配置等については、15から18ページの整備手法別配置想定図を参照

2) 概算事業費の算定

①事業費の算定方法

事業費算定は以下の方法で行っています。

- ア) 新築及び増築部分の建設費は、近年の同規模庁舎の新築4例の平均単価（予定価格/延床面積）により算定する。
- イ) 改修の建設費は、平成21年策定の庁舎改修計画の概算事業費を引用する。
- ウ) 減築+新築案の現庁舎の減築改修費は、改修の内訳単価等を参考に積上げて算定する。

※詳細については、別冊資料「白井市役所庁舎整備に係る概算費用に関する検討書」を参照

3) 概算事業費

各手法の概算事業費及びその財源については、

表7-1「整備手法別概算費用一覧」

表7-2「財源内訳書（概算）」

のとおりです。

（新築1案、改修3案、減築+新築5案、計9案）

表7-1 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 <small>実例の予定価格の平均額</small>	---	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 <small>計画策定時の額※1</small>	1,201,971,000 <small>計画策定時の額※2</small>	326,000,000 <small>1,000㎡の増築※3</small>	20,000,000 <small>執務室部分のOAフロア化</small>	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 <small>現庁舎一部改修※3</small>	2,608,000,000 <small>8,000㎡の増築※3</small>	---	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 <small>7,000㎡の増築※3</small>	---	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 <small>6,000㎡の増築※3</small>	---	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 <small>5,000㎡の増築※3</small>	---	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 <small>4,000㎡の増築※3</small>	---	1,647,125,000 (164,712)

※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。

●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。

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	配管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 <small>9,000㎡の解体</small>	---	100,000,000	8,958,000 <small>新築実例平均額</small>	36,414,000 <small>新築実例平均額</small>	12,917,000 <small>駐車場分4,000㎡</small>	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 <small>計画策定時の額(1,800㎡)</small>	30,000,000 <small>連絡通路工事</small>	12,890,000 <small>改修実例</small>	42,080,000 <small>改修実例</small>	12,917,000 <small>駐車場分2,000㎡</small>	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 <small>計画策定時の額(1,800㎡)</small>	30,000,000 <small>連絡通路工事</small>	12,890,000 <small>改修実例</small>	42,080,000 <small>改修実例</small>	12,917,000 <small>駐車場分2,000㎡</small>	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 <small>計画策定時の額(900㎡)</small>	30,000,000 <small>連絡通路工事</small>	12,890,000 <small>改修実例</small>	42,080,000 <small>改修実例</small>	6,458,000 <small>駐車場分1,000㎡</small>	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 <small>3,000㎡の解体</small>	---	100,000,000 <small>10,000㎡程度の工事を想定</small>	8,958,000 <small>新築と同等</small>	36,414,000 <small>新築と同等</small>	5,382,000 <small>駐車場分1,000㎡</small>	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 <small>3,000㎡の解体</small>	---	100,000,000 <small>10,000㎡程度の工事を想定</small>	8,958,000 <small>新築と同等</small>	36,414,000 <small>新築と同等</small>	5,382,000 <small>駐車場分1,000㎡</small>	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 <small>3,000㎡の解体</small>	---	100,000,000 <small>10,000㎡程度の工事を想定</small>	8,958,000 <small>新築と同等</small>	36,414,000 <small>新築と同等</small>	5,382,000 <small>駐車場分1,000㎡</small>	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 <small>3,000㎡の解体</small>	30,000,000 <small>計画策定時の額(900㎡)</small>	100,000,000 <small>10,000㎡程度の工事を想定</small>	8,958,000 <small>新築と同等</small>	36,414,000 <small>新築と同等</small>	5,382,000 <small>駐車場分1,000㎡</small>	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 <small>3,000㎡の解体</small>	30,000,000 <small>計画策定時の額(900㎡)</small>	100,000,000 <small>10,000㎡程度の工事を想定</small>	8,958,000 <small>新築と同等</small>	36,414,000 <small>新築と同等</small>	5,382,000 <small>駐車場分1,000㎡</small>	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。

表7-2 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 工事種	補助対象 限度額	補助率	国庫補助額 (避難施設等)	省エネ、バリア フリー、防災対 応等改修工事費 (優良建築物等 整備事業)	補助率	国庫補助額 (優良建築物 等整備事業)	総事業費	国庫補助額 合計	国庫補助外額	起債額 (75%)	単独事業費
					㊦	㊧	㊨	㊩=㊦又は㊧×㊨	㊪	㊫	㊬=㊪×㊫	㊭	㊮=㊭+㊯	㊰=㊮+㊱	㊲=㊳×75%	㊴=㊭-㊲-㊳
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	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

㊦㊧㊨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

㊧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

㊨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

㊩の算定方法:整備手法別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ので概算として1/3とした。)

㊭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

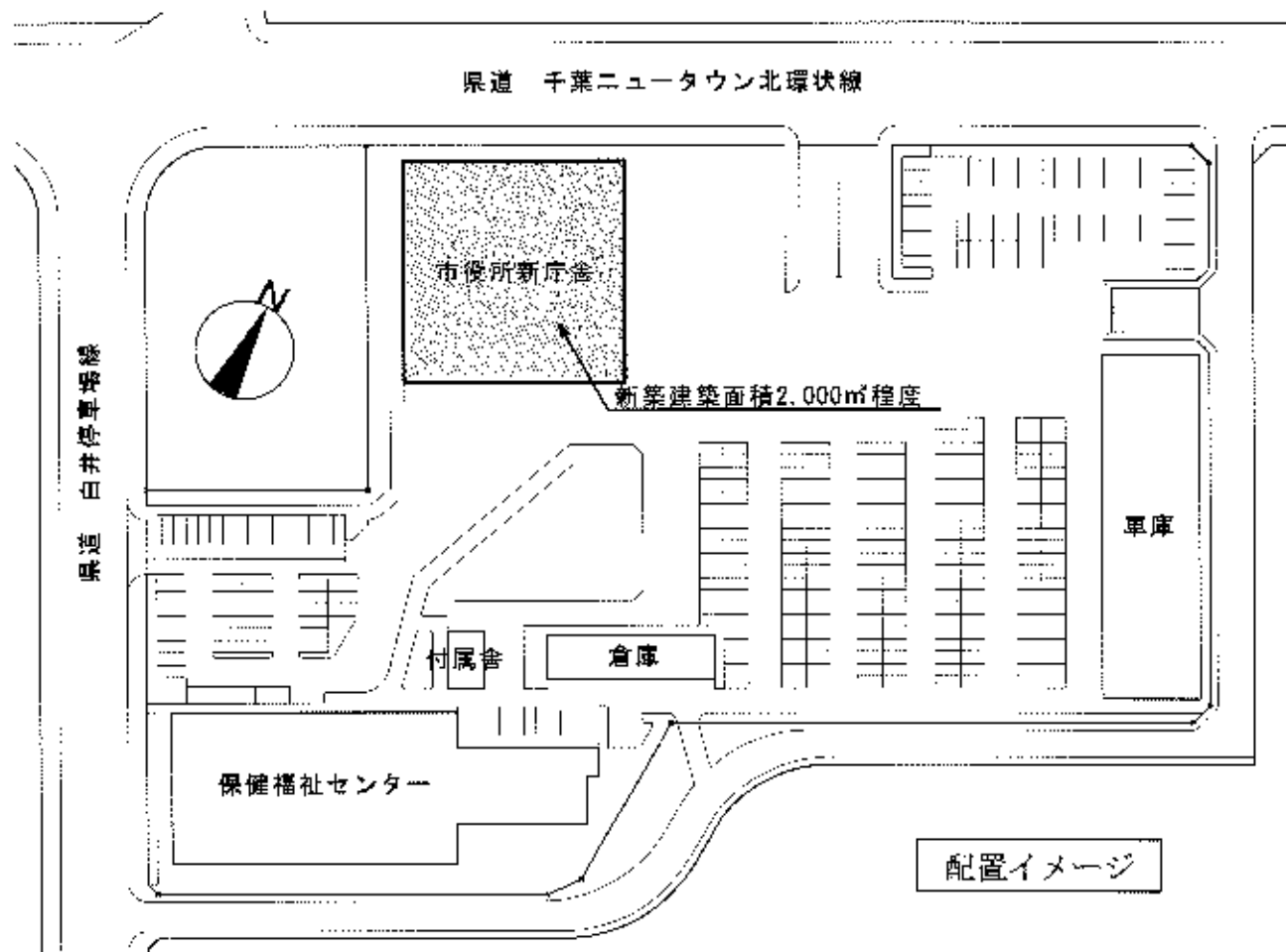
㊴の算定方法:総事業費から国庫補助額合計及び起債額を減じた額

※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。

※優良建築物等整備事業(省エネ・バリアフリー等の補助)は平成27年度までの限定

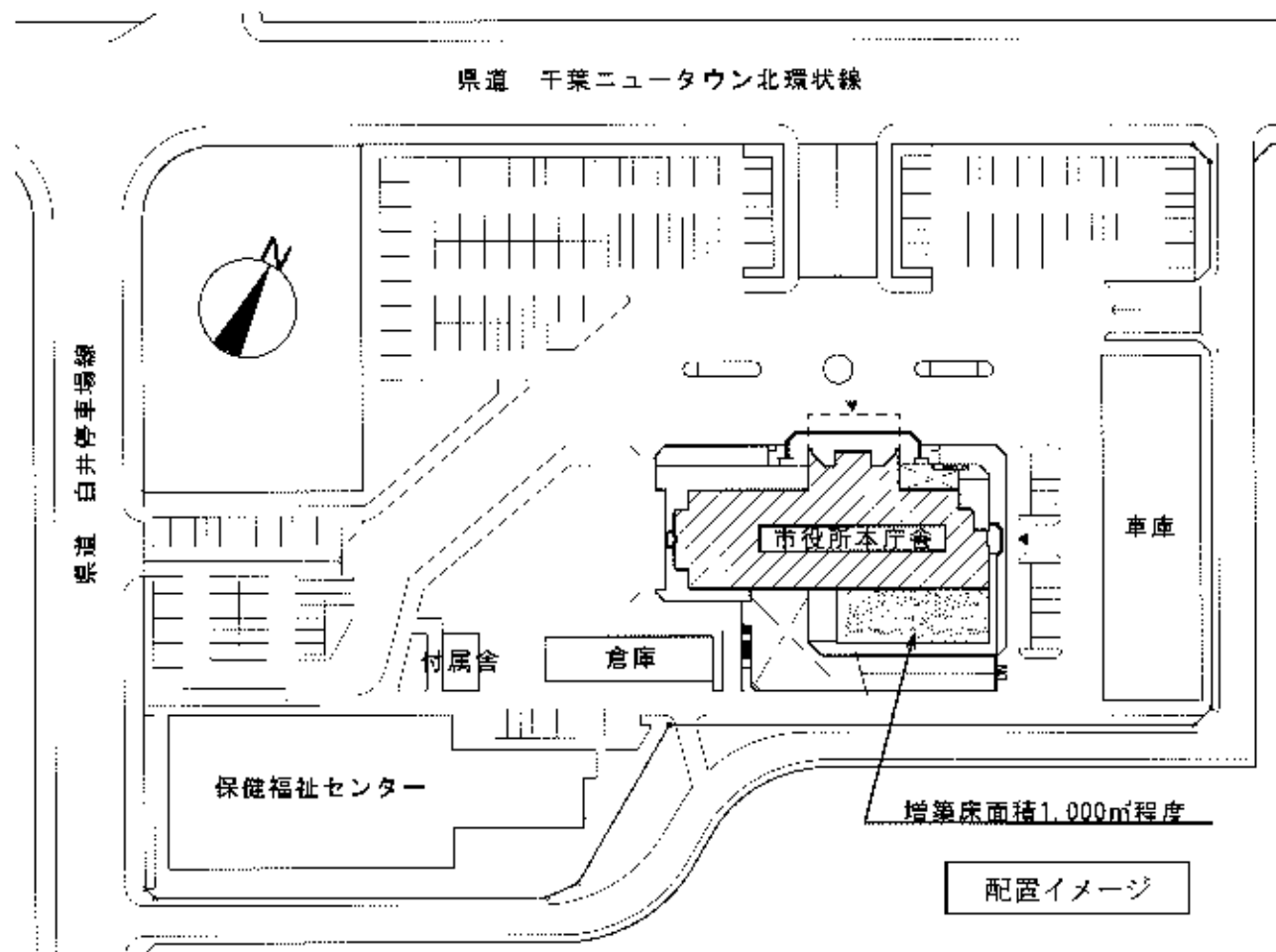
整備手法別配置想定図（1） 新築案



概要

区分	内容	
整備手法	現庁舎を取り壊し、敷地内に新たな庁舎を建設する手法	
工期	工期：約1年6月（現庁舎の解体含まず）	
概算総事業費	約3,649百万円（内補助対象見込額：約142百万円）	
特徴	メリット	デメリット
	①プランニングの自由度が高い ②工事期間中の事務への影響が少なく工期も短い ③施工性が良い ④施設寿命が長い	①建設費が最も高額となる ②解体に伴う廃棄物が大量に発生する

整備手法別配置想定図（２） 改修案

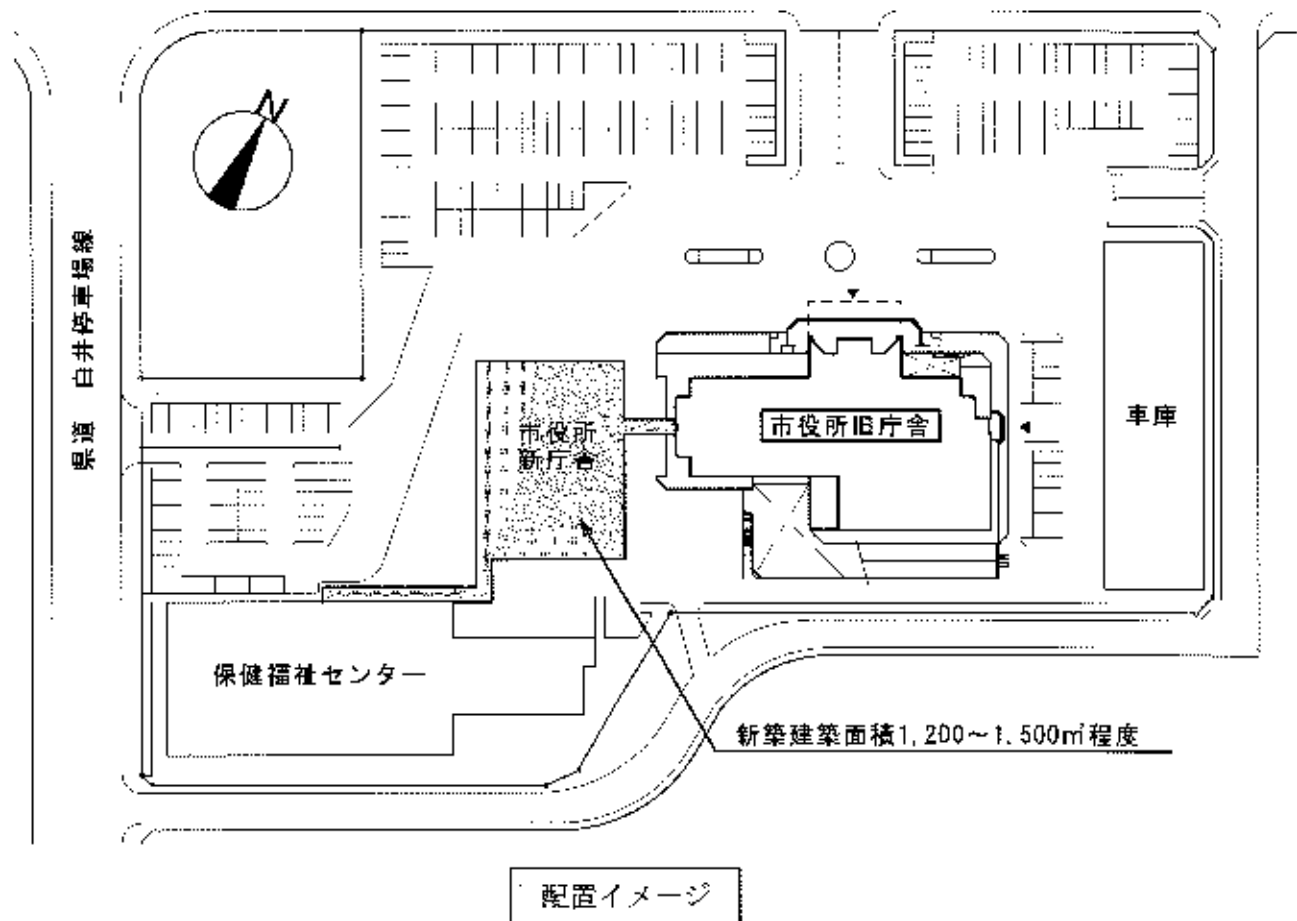


概要

区分	内容	
整備手法	補強等により現庁舎の耐震化を図るとともに、老朽化した外壁の補修や設備機器を更新する手法	
工期	工期：約3年0月	
概算総事業費	約3,236百万円（内補助対象見込額：約698百万円） ※免震工法の場合	
特徴	メリット	デメリット
	①現庁舎の有効活用が図れる ②解体に伴う廃棄物が少ない ③補助金が最も見込める	①建設費がやや高額 ②プランニングに制限がある ③工事期間中の事務への影響が大きく、工期が長い ④施工性が悪く設計変更による工事費増加の恐れがある

整備手法別配置想定図（3） 減築+新築案

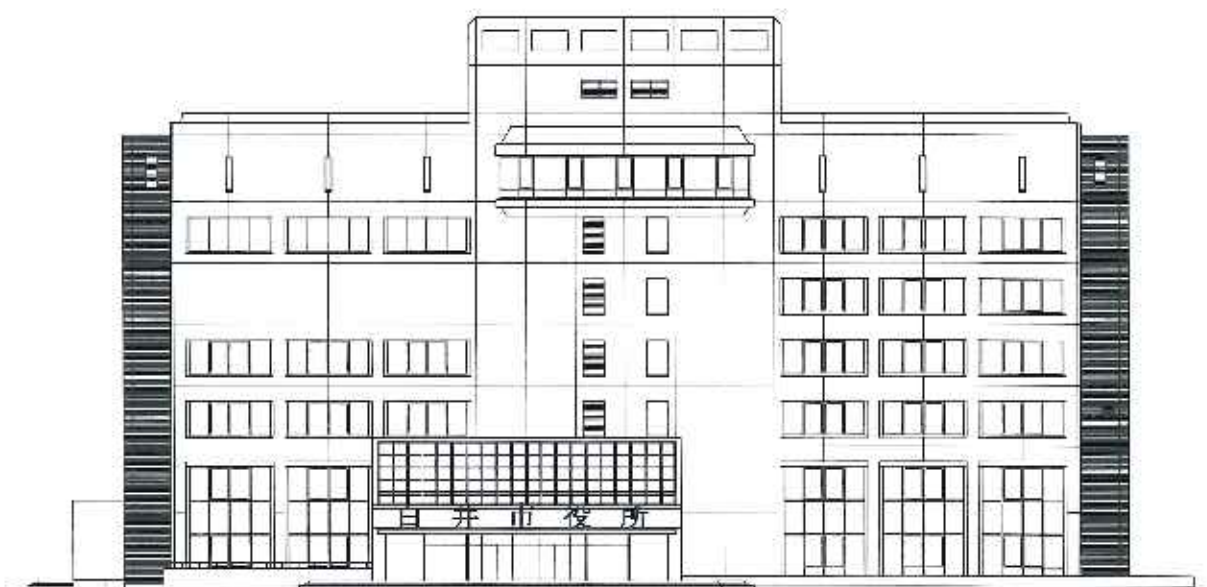
県道 千葉ニュータウン北環状線



概要

区分	内容	
整備手法	現庁舎の上層階を耐震補強が不要になる範囲で除却し、除却により不足する面積分を新築する手法	
工期	工期：約2年6月（新築1年6月、改修1年0月）	
概算事業費	①新築面積4,000㎡：約1,933百万円（内補助対象見込額：約20百万円） ②新築面積5,000㎡：約2,262百万円（内補助対象見込額：約20百万円） ③新築面積6,000㎡：約2,560百万円（内補助対象見込額：約20百万円）	
特徴 ※新築面積 5,000㎡の場合	メリット	デメリット
	①建設費が最も低額となる ②プランニングの自由度がやや高い ③施工性が良い ④現庁舎の有効活用が図れる	①行政機能が2棟に分離する ②建物が2棟に分離してしまうため維持の手間と経費が増加する
備考	※新築面積の増減により評価内容も変化する	

減築イメージ



現況立面図



減築イメージ

8. 整備手法別の比較評価について

1) 候補の絞り込み

最終的な比較評価にあたっては、以下の考えにより整備手法の候補を9案から5案に絞り込みをしてから行っています。

- ①庁舎の必要面積は、10,000㎡（現庁舎の約1,000㎡増）とします。
- ②減築+新築案における、現庁舎の利用は6,000㎡とします。
- ③減築+新築案では、現庁舎は会議室・収納・作業スペース等で有効活用するものとし、設備機器等は最低限とすることが基本的な考え方です。
その他の、現庁舎の全課及び議会等を新築棟へ移した場合の、新築棟の規模は、概ね6,000㎡程度と想定され（表8-2参照）、現庁舎と合わせると12,000㎡となってしまうので、この案に関しては、新築規模を4,000㎡（計10,000㎡）、新築規模を5,000㎡（計11,000㎡）、新築規模を6,000㎡（計12,000㎡）のG・G'・H案で比較検討を行うものとし、E案及びF案は除外します。
- ④改修案については、施工時における騒音や移転等により、事務所機能への影響が多大となります。
本比較検討では、3案の中で比較的工事影響の少ない免震改修工法のD案で比較検討を行うものとし、耐震ブレースを用いた工法B案及びC案は除外します。

2) 比較評価の方法

比較の方法は、概算事業費（総事業費から国庫補助見込み額を控除）のほか、「5望ましい庁舎とは」の主な項目について、点数付をして行っています。

《評価の配点》

・防災機能	50点	(10.2%)
・市民サービス	80点	(16.3%)
・議会機能	20点	(4.1%)
・行政機能	60点	(12.2%)
・経費	240点	(49.0%)
・その他	40点	(8.2%)
合計	490点	(100.0%)

3) 結果

表8-1 5案の比較評価結果

	整備手法	庁舎規模 (延床面積)	評点 (490満点)	順位
A案	新築	10,000㎡	386.00	4
D案	改修(免震工法)	10,000㎡	359.25	5
G案	減築+新築	12,000㎡	409.50	3
G'案		11,000㎡	424.50	2
H案		10,000㎡	430.00	1

(詳細は表8-3参照)

表 8-2 減築+新築案における新築面積の試算表

《算定方法等》

- ①減築+新築案における新築棟の必要面積について、現状を参考として試算したものである。
- ②減築及び新築案は、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、現庁舎を減築し会議室・倉庫・各種作業スペース・市民交流スペース等の用途で利用する考えである。
- ③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り、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も今後精査が必要である。
- ④問題点の整理の「執務室の増」「相談室の増」などの要望から、現状から一部増加させているが明確な根拠によるものではなく、今後、精査が必要である。

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	秘書室等	565.47	1,943.84	21.61%
	2	議事相談室等	458.57		
	3		352.20		
	4	監査委員事務局	499.79		
	5	監査事務局	49.81		
特別会議室	1	旧収入税室	55.41	383.79	4.04%
	3	市長室、副市長室、公室	198.28		
	4	教育長室	54.56		
	4	監査委員室	54.56		
会議室	B1	研修室	48.00	874.07	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		
	5	正庁	246.93		
	B1	書庫・倉庫	181.72		
倉庫・書庫	1	倉庫・書庫	29.25	407.07	4.52%
	2	倉庫	24.41		
	3	倉庫	23.97		
	4	倉庫	27.61		
	5	倉庫	53.62		
	6	倉庫	54.28		
	B1		23.19		
収納・展示場等	1		72.78	248.71	2.74%
	2		24.78		
	3		24.78		
	4		24.70		
	5		34.65		
	6		59.00		
	7		8.79		
情報室	B1	中央監視室	48.00	660.90	7.35%
	1	機械室	319.00		
	2		48.00		
	3		15.81		
	4		15.49		
	5		18.38		
	6		18.38		
	B1		185.77		
附室	B1	守衛室・控室	48.00	221.76	3.58%
	1	サーバル室	17.75		
		待合コーナー	120.00		
		銀行	15.00		
		印刷室	48.00		
		記録室	14.64		
通路(廊下・階段エレベーター)	B1		490.60	3028.03	33.66%
	1		352.41		
	2		344.67		
	3		339.99		
	4		305.19		
	5		372.88		
	6		309.83		
	7		294.09		
議会関係	B1	劇場	50.10	899.81	10.00%
	5	議長・副議長室	275.85		
		心控室	54.56		
		議員控室	279.89		
	6	委員控室	183.24		
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	345.99		
合計			8,997.04	8,997.04	100%

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	37.87%	各課のバックヤード、各課待合コーナー、OA対応デスク等を考慮し現状の20%増とした。
現状 収入税室	383.79 55.41 =308.38	308	5.00%	収入税室は廃止
相談室は現状の2倍 大金庫室 某防災対策本部	110.70 200.00 810.70	311	5.03%	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・貴重書類・重要物品等は新庁舎に配置とし、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 =180 =211.25	211	2.43%	建築指定空地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	1.52%	現庁舎にエネルギーセンターを配置。各室に20㎡を仮定
現状と同等	321.78	322	5.24%	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。
財政省起債対象基準を適用 基準を適用。	3,688 × 40% =1475.20	1,488	23.61%	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	105.07 × 1.2	126	2.05%	現状の不足を考慮
既存庁舎に配置		0	0.00%	
合計		6,158	100%	

表8-3

白井市役所庁舎整備に係る整備手法別評価

区分	評価項目記点及び配分	中核	評価内容	点 数 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			
					10,000㎡	10,000㎡	12,000㎡	11,000㎡	10,000㎡	
防災機能	市民を守る防災拠点 50点(10.2%)	1	災害対策機能の強化	25点	25.00	18.75	25.00	25.00	25.00	・防災機能の集約化及び備蓄・自家発電・避難者収容等の機能の強化。 ・防災機能の集約化に関し、D案では困難な部分あり7.5点とした。
		2	耐震性の確保	25点	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	いずれの案も耐震性は確保できる。
	個人情報、行政情報のセキュリティの確保 30点(6.1%)	3	情報セキュリティ対策	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	10.00	・D案は、窓口部へのシャッター設置等において、構造的に困難な部分が発生する恐れがあり、7.5点とした。
		4	サーバー室の安全性確保	10点	10.00	5.00	10.00	10.00	10.00	・A・G・G'・H案では新築部分への移設、D案は現箇所への存置と想定した。
		5	プライバシー保護	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	10.00	個別相談室を増設する必要があり、利用頻度が高い何課かは執務室近くへの配置が必要である。D案は、他の案と比較した場合、制約が生じると判断し7.5点とした。
	利用者にやさしい施設 50点(10.2%)	6	ユニバーサルデザイン	10点	10.00	7.50	7.50	7.50	7.50	A案以外は、既存施設の利用があり、構造的に困難な部分が想定されるため7.5点とした。
		7	ランドデザイン	10点	10.00	5.00	10.00	10.00	10.00	周辺施設とのアクセス等から評価するもの、D案は、現状との配置にほぼ変更が無いため5点とし、その他は大幅な改善が見込まれるため10点とした。
		8	窓口機能	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	10.00	・D案は、他の案と比較した場合、カウンター形状の変更等において制約が生じると判断し7.5点とした。
		9	コミュニティデザイン	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	10.00	・D案は、他の案と比較した場合、市民利用及び市民参加等の新たなスペース確保に制限があると判断し7.5点とした。
		10	授乳室、多目的トイレ等	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	10.00	・D案は、他の案と比較した場合、各階への多目的トイレの設置に制約があると判断し7.5点とした。
議会機能	議会機能の確保 20点(4.1%)	11	適正規模	10点	10.00	6.00	10.00	10.00	7.50	議員定数等を考慮すると、議場についてはコンパクト化が望ましい。 A案、G案、G'案は、新築される建物に議場を移動することを想定し評価した。
		12	情報化及び機能性	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	7.50	議場システムの入替え予定した場合、A案、G案、G'案は、新築される建物に議場を移動するので容易だが、その他は制約が生じるものと判断し7.5点とした。
	13	執務空間(スペース)	10点	7.50	7.50	10.00	10.00	7.50	人口推計等に留意し適正規模とすることが求められるものだが、本評価では、余裕の幅を考慮し、延床面積により配点をした。	
行政機能	効率的で働きやすい行政機能 60点(12.2%)	14	行政部門の配置と動線確保	10点	7.50	7.50	10.00	10.00	7.50	配置の容易性から、本評価では、余裕の幅を考慮し、延床面積により配点をした。
		15	IT及び通信機能の強化	10点	10.00	7.50	7.50	7.50	7.50	OAフロアー、通信網の整備、D案は標準面等から制約が生じる恐れがあること、G・G'・H案は2棟に分散されるデメリットから7.5点とした。
		16	倉庫・収納機能	10点	7.50	7.50	10.00	10.00	7.50	・延床面積の比較により配点をした。 G・G'・H案は現庁舎を倉庫や倉庫として活用
		17	会議・打合せ機能	10点	7.50	7.50	10.00	10.00	7.50	余裕の幅を考慮し、延床面積により配点をした。
		18	福利厚生	10点	7.50	7.50	10.00	10.00	7.50	余裕の幅を考慮し、延床面積の比較により配点をした。
経費	ライフサイクルコスト 240点(49.0%)	19	事業費	150点	81.00	113.00	112.00	127.00	150.00	・配点は傾斜配分とした。 ※3参照 ・事業費は総事業費から国庫補助金を控除した金額とした。
		20	今後20年以内の大規模改修の必要性	20点	20.00	15.00	10.00	10.00	10.00	・現庁舎の今後の改修等の見込みから評価するものとし、現庁舎を大規模改修するD案は15点、そこまでの改修を行わないG・G'・H案については10点とした。
		21	現庁舎の有効活用	20点	0.00	20.00	20.00	20.00	20.00	・A案は現庁舎を取り壊すため0点とした。
		22	維持管理費	20点	20.00	15.00	10.00	10.00	10.00	・G・G'・H案については庁舎が2棟となるため、1棟のA案D案に比べ不利になる。プランニングの自由度からA案は20点、D案は15点とした。
		23	対応年数	30点	30.00	15.00	22.50	22.50	22.50	・A案は全て新築で30点、G・G'・H案は一部新築で22.5点、D案は新築部分が無いので15点とした。
その他	その他 40点(8.2%)	24	省エネルギー	10点	10.00	7.50	7.50	7.50	7.50	・A案は稼働率の最適化が可能と判断し10点、その他、現庁舎を利用する案は、A案と比較し困難な部分も想定され7.5点とした。
		25	駐車場の確保	10点	7.50	5.00	5.00	5.00	5.00	・A案は建築面積にもよるが、駐車台数を増やすことも可能と想定されるので7.5点とし、その他は現状とほぼ変化なしとし5.0点とした。 ※整備手法別配置想定図参照
		26	工期	10点	10.00	5.00	7.50	7.50	7.50	・概定工期、A案18か月 D案36か月 G・G'・H案30か月
		27	将来変化に対応可能な庁舎	10点	10.00	7.50	10.00	10.00	10.00	・将来の行政ニーズへの変化への対応について、本評価ではプランニングの自由度を考慮し配点した。
				430点	386.00	359.25	439.50	424.50	430.00	

※1. 想定した各整備手法の概要

案	内 容	想定面積	事業費 単位:千円
A案	10,000㎡を新築し、現庁舎を解体	10,000㎡	3,507,000
D案	現庁舎の大規模改修(免震を想定) + 1,000㎡程度の増築	10,000㎡	2,533,000
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	12,000㎡	2,640,000
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	11,000㎡	2,242,000
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	10,000㎡	1,913,000

事業費は総事業費から国庫補助金(交付金)を控除した金額とした。(表7-2参照)

※2. 配点基準

番号	配点基準	配点
1	・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%
2	・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%
3	・現状と同じもの	点数配分の50%
4	・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%

※3. 20点以上の配点をした項目の理由等

区 分	内 容
[1番、2番] ・防災対策機能の強化 ・耐震性の確保	整備手法の評価にあたり、災害対策機能の強化及び耐震性の確保は、重要な項目であるため、配点を各25点とした。
[19番] ・事業費	整備手法の評価にあたり、事業費は最も重要な項目であるため、配点を150点とした。 整備手法別の配点は最も経費が少ないH案を150点とし、次順位以降については傾斜配分(傾斜配分)として配点をした。 [計算例 A案の場合] (H案1,913,000千円) : (A案3,507,000千円) × 150点 = 81点
[20番] ・今後20年以内の大規模改修の必要性	整備手法の評価にあたり、大規模改修の必要性は重要な項目であるため、配点を20点とした。
[21番] ・現庁舎の有効利用	整備手法の評価にあたり、現庁舎の有効利用は重要な項目であるため、配点を20点とした。
[22番] ・維持管理費	整備手法の評価にあたり、建物の維持管理費は重要な項目であるため、配点を20点とした。
[23番] ・対応年数	整備手法の評価にあたり、対応年数は重要な項目であるため、配点を30点とした。

提 言

1. 庁舎整備の必要性について

本庁舎は、平成18年度に実施した耐震診断において、耐震性能の不足が指摘されており、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の際、市は防災対策本部を本庁舎隣の保健福祉センターに設置せざるを得なくなり、情報伝達等において不都合が生じた事実は、重く受け止めなければならないものと考えます。

また、昭和56年8月の竣工から約30年を経過していますが、これまで大掛かりな補修は行われておらず、外壁・屋上防水・空調等設備機器などの老朽化が著しく、平成21年度に行われた庁舎改修計画策定委託においても早期の更新が指摘されています。このまま放置した場合、業務に著しい障害が生じる恐れや、維持経費面で却って不効率になること等が懸念されます。

市が掲げる「市民と築く安心で健康なまち しろい」の拠点となる庁舎の重要性から、早急な整備が必要であるものと判断されます。

2. 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通りが考えられます。

なお、施設規模（延べ床面積）に関しては、現庁舎より約1,000㎡増床するものとし、10,000㎡を基本とし比較検討をしています。

①「新築案」

・敷地内に新たな庁舎を建設し、現庁舎を取り壊し撤去する手法です。

②「改修案」

・現庁舎を補強等により耐震化を図るとともに、老朽化した外壁の補修や設備機器の更新を行う手法です。

・ブレースによる補強工法が一般的ですが、この比較においては、工事期間中の事務所機能への影響が少ない免震工法を基本と考えました。

③「減築+新築案」

・現庁舎の上層階部を除却（減築）することにより耐震化を図り、減築により不足するスペースを新築する手法です。

・比較検討では、現庁舎は3,000㎡減築し、残り6,000㎡を再利用する想定です。

・この手法では、現庁舎は会議室・収納・作業スペース等で有効活用するものとし、設備機器等は最低限とすることが基本的な考え方です。

・他の手法と同様に施設規模を10,000㎡とした場合、新築面積は4,000㎡となりますが、庁舎の現行機能に移すためには6,000㎡程度は必要なものと考えられたため、この案に関しては、新築規模を4,000㎡、5,000㎡、6,000㎡の3パターンで行っています。

以上の案を、庁舎機能、建設経費、住民ニーズ、現代社会で求められている省エネルギーやIT化などを総合的に比較した結果、減築+新築案を庁舎整備の手法として提言します。

なお、比較検討で重要な部分となる事業費については、限られた時間の中で、近年の他市の事例や過去の計画資料等を検証し、不足する部分は経験則等により補い行ったもので、荒削りな部分があることは否めません。

最終的に整備手法を決定するまでには、この提言を基に、減築に関する構造計算、事業費算定の整理など、専門のコンサルタント等により精査する必要があるものと考えます。

3. 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ます。

1) 災害対策拠点機能

市民等の安全を守ることは、市の最重要の使命であり、先の震災の教訓からも災害時において市民・来庁者・職員の安全を確保すると共に、市の中核機能を維持できる体制等が求められています。

現在進められている市の防災計画の見直しと併せ、災害時の対策拠点となる市庁舎の本部機能や避難機能等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

市の財政状況は厳しい状況下ですが、市庁舎整備の重要性を鑑み、以下の事項を踏まえた着実な整備計画の推進が求められます。

- 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り、他の事業への影響も考えられます。財政サイドと連携し、綿密な財源計画をもって事業を進めること。
- ③ 施工者等を選定する入札にあたっては、低入札価格調査制度、プロポーザル方式の採用など、発注方法についても十分調査検討をすること。
- ④ 減築案に関しては、最大限に現庁舎の有効活用を図り、過剰な新築面積とならぬよう注意すること。

3) 市民への説明・情報提供

市役所庁舎は、言うまでもなく市のシンボルであり、また、市民サービスの拠点であることから、市民にとって大変馴染み深い施設です。

このような市民との関わりの深い施設で莫大な費用を伴う本事業を進めるうえで、市民の理解は不可欠です。また、減築案における現庁舎の有効活用に関して、市民の様々な意見が想定されます。

今後の事業推進にあたっては、随時、広報紙やホームページ等を通じ積極的に情報を提供していくと共に、局面においては、住民説明会やパブリックコメント等により、市民の意見も取り入れながら進めること。

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しますが、本事業を進める上で、今後とも積極的に市民等の参加機会について心がけること。

なお、本委員会には専門的な知識や経験を有した者もおり、この1年近い関わりから、本庁舎の状況等に関し深く理解している者もいるので、引き続いての、アドバイザー等での活用について考慮すること。

5) 市民の利便性

ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが公平で安全に安心して快適に利用できる庁舎を整備すること。

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）の導入など、市民へのサービス向上についても検討すること。

6) 白井らしさ

庁舎は「白井市」の顔となるものです。単なる機能的な建築物にとどまらず、「白井市らしさ」について、人の心に残る感性的な要素を、市民の意見を聞きながら取り入れること。

7) グランドデザイン

庁舎の周辺には、保健福祉センター、文化センター、消防署が設置されており、数年後には総合公園の設置も予定されています。

庁舎整備に際しては、周辺施設とのアクセス、駐車場の一体利用、サイン（案内表示）の統一など、広い視野によるグランドデザインをもって検討すること。

8) 市政の変化を見据えた市庁舎整備

市が進める市民協働等により、今後、市政の在り方も大きく変わっていくことが予想されます。次世代型の市政の仕組みを十分に見据えた上で、検討すること。

9) 環境への配慮

市は地球温暖化防止対策実行計画（平成22年度～26年度）において、市の事務事業に伴う温室効果ガスの排出を平成26年度までに5%削減（対平成20年度）する目標を掲げています。市の公共施設から発生される温室効果ガスのうち約18%は庁舎によるものです（平成20年度）。

整備計画にあたっては、機器類等の省エネ化を図るとともに、太陽光発電、屋上緑化、雨水や再生水の利用などについても可能な限り取り入れ、環境配慮型の庁舎を目指すこと。

10) 情報等のセキュリティ

市民との接点が多い市役所庁舎はオープンで開放的であることが望ましいと考えますが、個人情報・行政情報の機密性も重要です。

極めて専門性の高い事項となりますので、専門職或いは有識者により、慎重に検討すること。

11) 運用方法の見直し

問題点の整理から、事務室、収納庫、相談室、会議室等の増床は必要なものと考えられますが、庁舎の整備及び維持には多額の費用を要することを十分認識し、運用面の工夫等により、コンパクトな庁舎を目指すこと。

- ①不要な文書、物品を持たない管理の徹底。
- ②文書ファイリングシステムの導入の検討。
- ③会議室の効率的な運用、少人数用打合せスペースの増設。

4. その他

以下の事項は、当事業に関する提言とはやや異なる内容も含まれますので、今後の同様な事業を進める上での参考意見として付け加えさせていただきます。

1) 行政主導型の施設設計等

従来の設計業務においては、委託先の設計コンサルタントへの依存度が高かったように思われます。本事業に関わらず、これらの業務において発注者が主導的に進めていくことが重要となりますので専門職の育成等に努められたい。

2) 計画的な営繕

現庁舎は、これまでスポット的な補修にとどまり大掛かりな修繕や更新が行われてこなかったことが、ここに至って多額の負担となった一因と考えられます。

当初の建設費は、以降の保全に係る費用を含めたライフサイクルコストを考慮した場合、軽微なものです。

長期的な視点による計画的な施設営繕の取り組みを願いたい。

3) 市民との意見交換

本検討委員会は、各委員の知識、経験、アイデアにより一定の結果を導くことができました。

また、市民と行政が意見交換を繰り返すことで、お互いの意識のギャップを埋められたことも大きな成果と考えます。

今後も大規模事業を進めるにあたっては、本検討委員会のような早い段階での市民を交えた議論の場について参考とされたい。