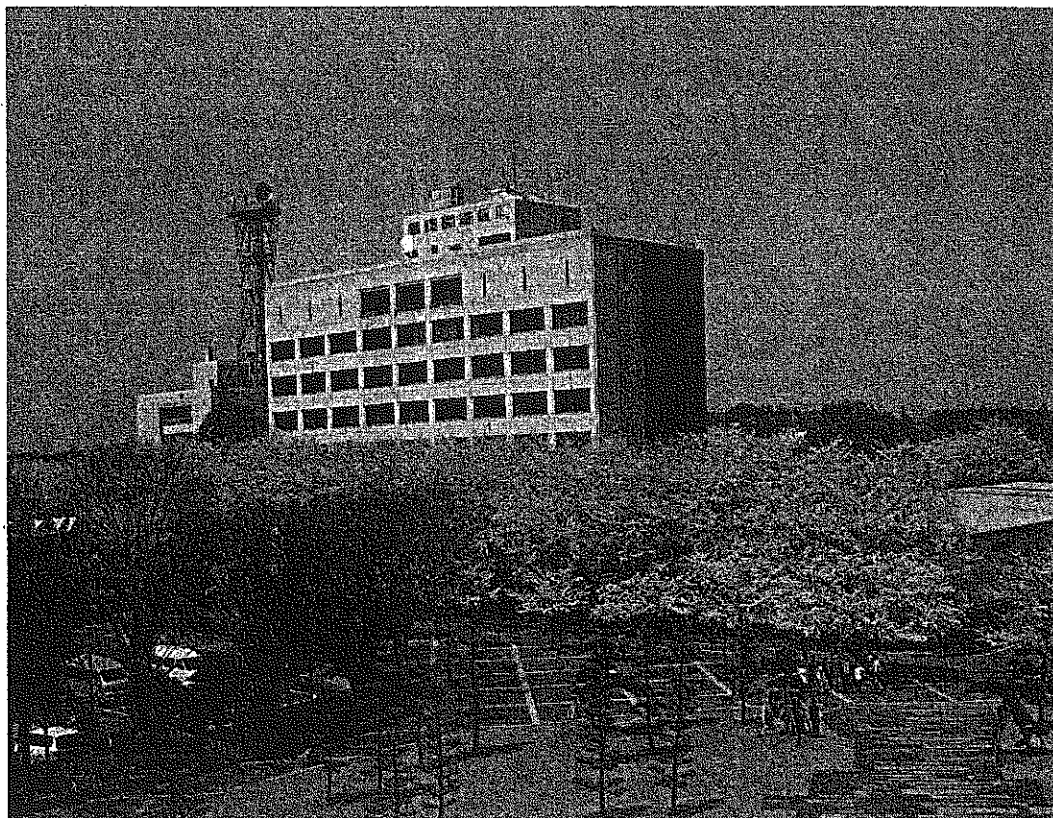


白井市役所庁舎の整備について（提言） 【概要版】



平成24年3月

白井市役所庁舎整備検討委員会

※本書は提言書の概要版です。

提言書は市役所情報公開コーナーや市ホームページにてご覧になれます。

1. 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従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。

耐震診断結果（平成18年度実施・技術資料参照）

目標値：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、
Is値を0.75（0.6×1.25）としています。

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	Is	CT・SD	判定		階	Is	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

2 庁舎の想定施設規模（職員数 議員数を使用して積算）

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㎡

- ・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。

3. 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。

2) 概算事業費の算定

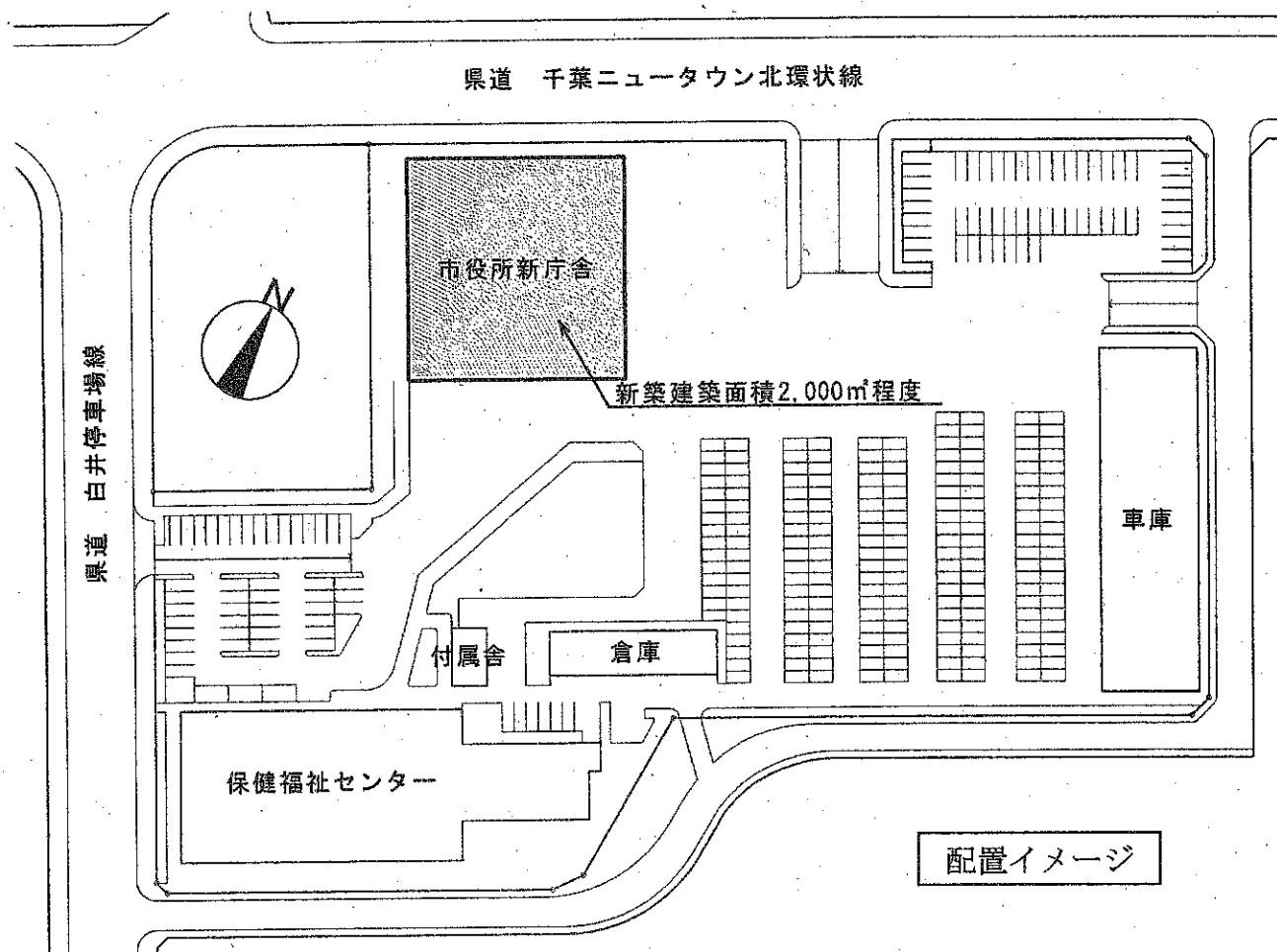
事業費の算定方法

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。

※詳細はP9の表を参照

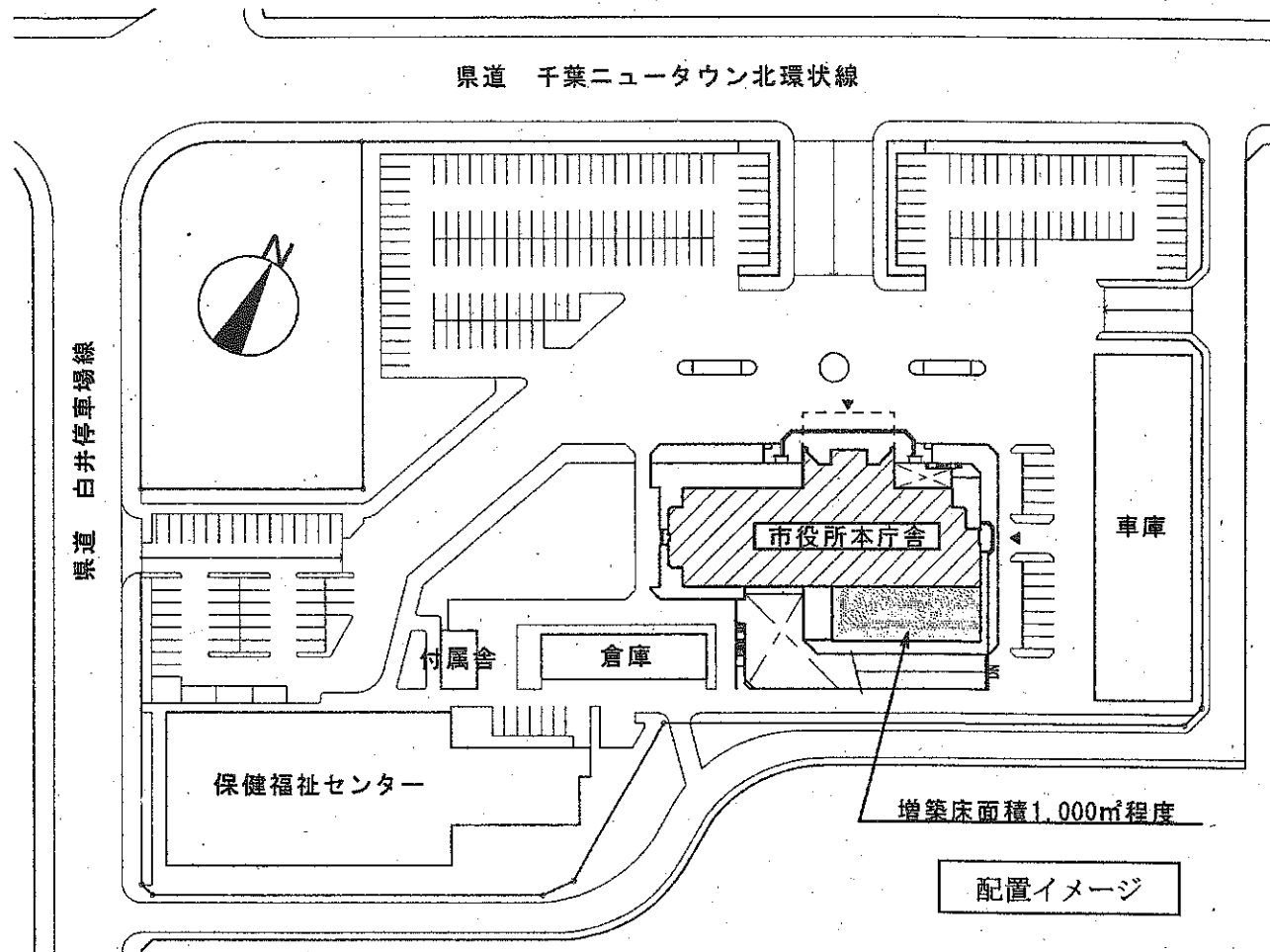
整備手法別配置想定図 (1) 新築案



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
	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

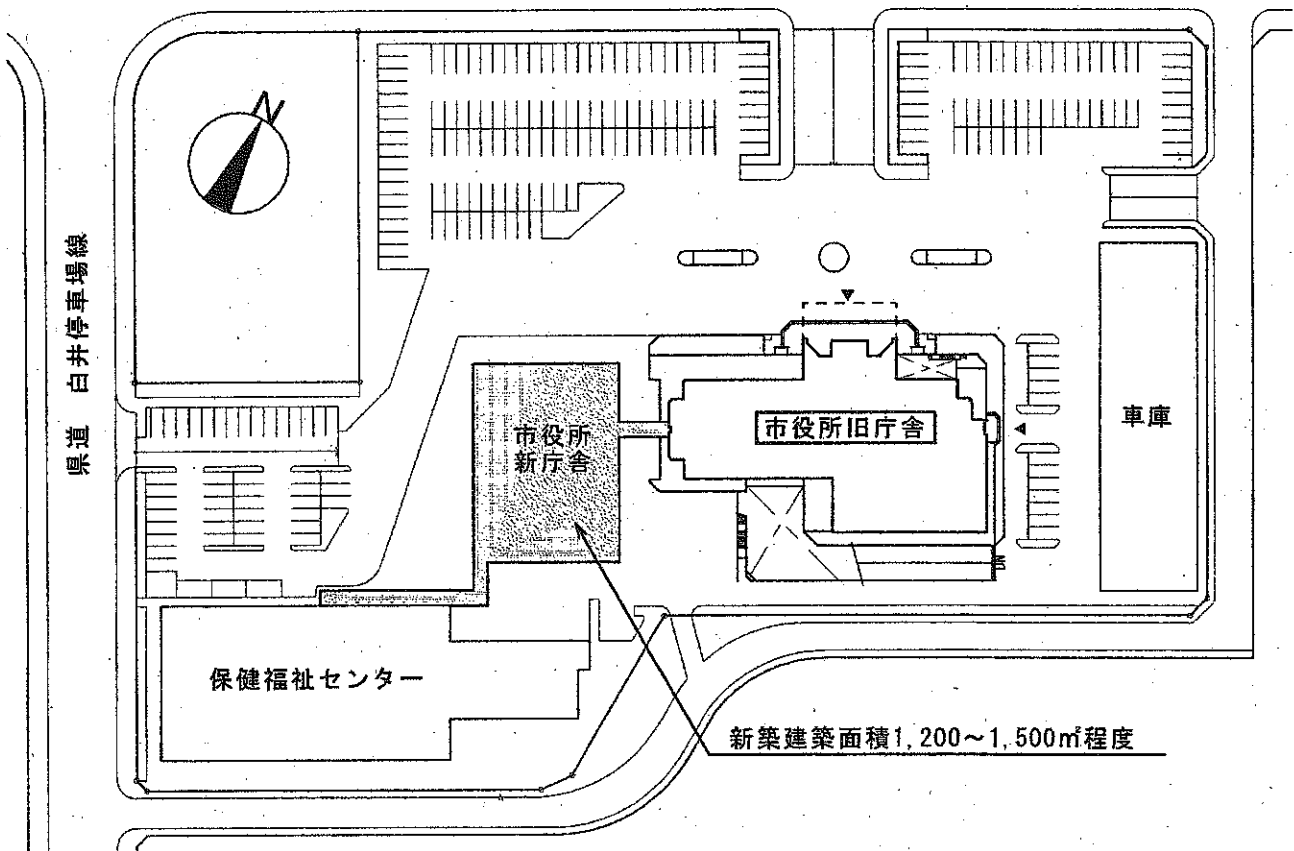


概要

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



配置イメージ

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	

4. 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

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P9の表を参照)

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。

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。

2. 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」を備えた庁舎とすること
- 2) 「財政状況を見据えた事業」とすること
- 3) 「市民への説明・情報提供」を積極的に行うこと
- 4) 事業を進めるうえで、「市民参加」に心がけること
- 5) ワンストップサービス等、「市民の利便性の向上」を検討すること
- 6) 庁舎は白井の顔であることから「白井らしさ」を考慮すること
- 7) 保健福祉センター、文化センター等との一体性「グランドデザイン」を考慮すること
- 8) 将来の「市政の変化を見据えた整備」とすること
- 9) 省エネルギー機器の導入等「環境への配慮した事業」とすること
- 10) 個人情報、行政情報等の「セキュリティの確保」をすること
- 11) 文書整理、効率的な会議室の使用等、「庁舎の運用方法の工夫」をすること

白井市役所庁舎整備検討委員会及び積算検討部会名簿

1) 白井市役所庁舎整備検討委員会 名簿

役職	委員名	備考	選出区分
委員長	川岸梅和	日本大学生産工学部建築工学科 教授	識見を有する者
	川島 晃	日本大学生産工学部建築工学科 教授	
副委員長	岡野三之	構造設計一級建築士	市民公募による者
	猪狩晃一	一級建築士	
	佐藤昭一	建築積算士	
	土屋昭彦		
	三神諒二		
	伊藤道行	総務部長	白井市職員
	矢島眞理	都市計画課建築指導準備室長 一級建築士	
	湯浅章吾	総務部管財契約課長	

2) 積算検討部会 名簿

委員名	備考
岡野三之	構造設計一級建築士
猪狩晃一	一級建築士
佐藤昭一	建築積算士



※本書は提言書の概要版です。

提言書は市役所情報公開コーナーや市ホームページにてご覧になれます。

