

# 白井市役所庁舎の整備に係る 提言内容報告会

- 白井市役所庁舎整備検討委員会
- 白井市

平成24年6月23日  
保健福祉センター

## はじめに

### 【庁舎整備検討委員会の役割】

- 市役所庁舎が抱える課題を解決し
- 市民の利便性の向上、市役所機能の拡充、事務の効率化などを図るため
- 施設の建替え及び改修などの方策について検討する

### 【庁舎整備検討委員会の組織】

市民 5名  
学識経験者 2名  
市職員 3名

### 【会議回数】

全体会議 9回  
積算検討部会 4回

## 1. 現庁舎の状況等について

- ・昭和56年8月完成(昭和54年設計)
- ・8,997㎡(地上8階 地下1階)
- ・平成18年度の耐震診断により耐震性の不足が指摘  
目標値(Is値)0.75に対し0.42となっている
- ・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
- ・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
- ・OAフロアーや情報関連等の設備など、社会情勢の変化に対応でき  
ていない

2

## 2. 庁舎の想定施設規模

【総務省方式】 8,259㎡

- ・総務省方式は、地方債の借り入れの基準(平成23年に廃止)にて算定。
- ・相談室、食堂等職員の福利厚生関係と、防災対策室が含まれていない。

【国土交通省方式】 6,686㎡

- ・国土交通省方式による地方局庁舎の設置基準により算定。
- ・市役所のように多くの市民の来庁を想定していないため、会議室、トイレ等の面積が狭い、  
また、相談室、防災対策室、監査委員室等が含まれていない。

【現庁舎参考方式】 9,841㎡

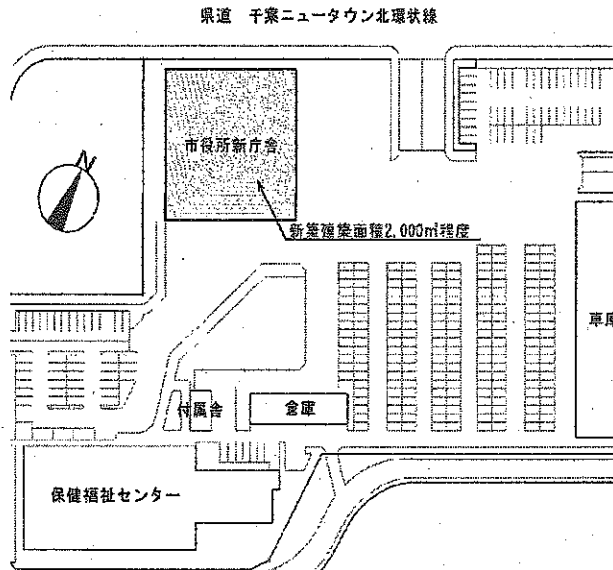
- ・近年の市庁舎の設置事例を見ると、実際に建設された延べ床面積は、総務省方式及び国土交通省方式を上回っていることが多い。

検討委員会では、庁舎の想定規模を10,000㎡を基本として検討する

3

### 3. 庁舎の整備手法について

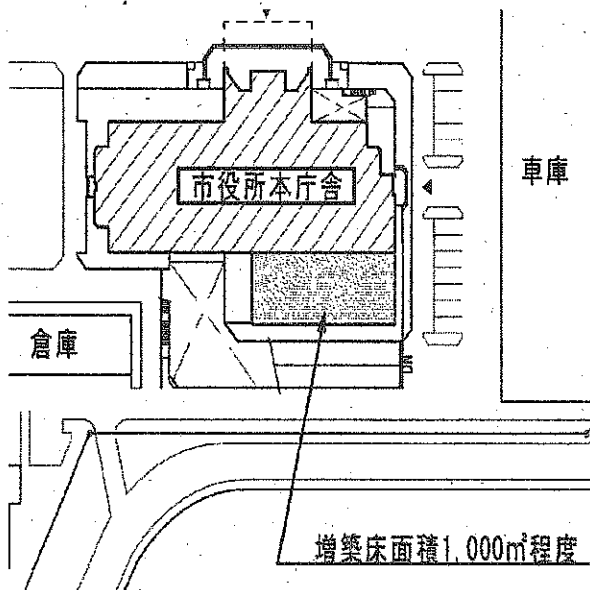
#### (1) 新築案



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 （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

4

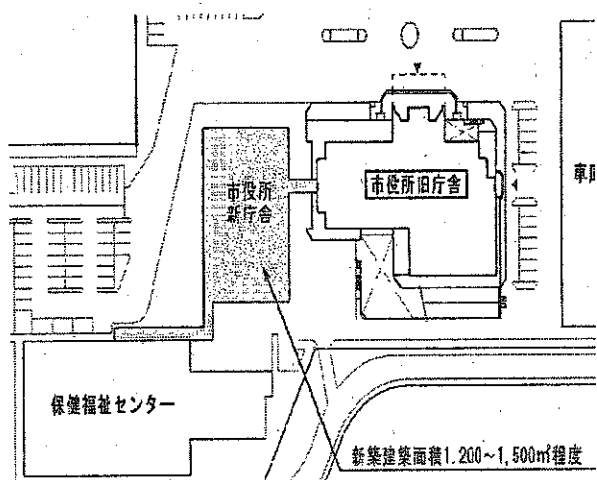
#### (2) 改修案



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

5

### (3) 減築＋新築



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	

6

### 4 整備手法別の概算事業費

単位：千円

整備手法	A	想定床面積 (㎡)			B	C	D	E	F	G	H	
		既存	新築増築	計								
新築	A	---	10,000	10,000	3,260,000	338,289	51,572	3,649,000	142,000	3,507,000	2,630,000	877,000
改修 (免震改修)	D	9,000	1,000	10,000	3,027,855	174,053	34,208	3,236,000	698,000	2,538,000	1,903,000	635,000
新築＋減築	G	6,000	6,000	12,000	2,299,125	210,754	51,045	2,560,000	20,000	2,540,000	1,905,000	635,000
	G'	6,000	5,000	11,000	1,973,125	240,754	48,527	2,262,000	20,000	2,242,000	1,881,000	581,000
	H	6,000	4,000	10,000	1,647,125	240,754	48,003	1,933,000	20,000	1,913,000	1,434,000	479,000

※本体工事 新築、耐震、設備、OAフロアの経費

※付帯工事 解体工事、仮設庁舎、外向工事、引越し経費、システム移動構築、借地(駐車場を含む)

7

## 5 整備手法別の評価

区分		防災拠点	市民サービス	議会機能確保	効率的な行政機能	ライフサイクルコスト	その他	計
配点		50.0点	80.0点	20.0点	60.0点	240.0点	40.0点	490.0点
比率		10.2%	16.3%	4.1%	12.2%	49.0%	8.2%	100%
新築	A	50.0点	80.0点	20.0点	47.5点	151.0点	37.5点	386.0点
改修 (免震改修)	D	43.8点	55.0点	12.5点	45.0点	178.0点	25.0点	359.3点
減築 + 新築	G	50.0点	77.5点	20.0点	57.5点	174.5点	30.0点	409.5点
	G'	50.0点	77.5点	20.0点	57.5点	189.5点	30.0点	424.5点
	H	50.0点	77.5点	15.0点	45.0点	212.5点	30.0点	430.0点

配点基準等の詳細は、提言書21ページ(概要版9ページ)を参照

8

## 6 提言内容について

### 【庁舎整備の必要性】

- ・耐震性能の不足しているため、災害対策の拠点としての機能がない
- ・外壁、屋上防水及び空調等設備機器などの老朽化が著しい
- ・このまま放置した場合、業務に著しい障害が生じる恐れがある

よって、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る

### 【提言】

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する。

9



### [全体会議で検討した主な事項]

- 庁舎の改善点
- 望ましい庁舎とは
- 地震と庁舎
- 他市の事例研究(視察、資料、電話ヒヤリング)
- 建築価格の流れ
  - ・参考見積価格・基本設計価格・実施設計価格・ゼネコン価格・入札価格・実行価格
- 整備手法別の比較評価
- 提言(減築改修+新築)

### [積算検討部会で検討した主な事項]

- 耐震診断構造事務所、現庁舎建築設計事務所及び設備設計事務所(改修計画案作成事務所連合)からヒヤリング
- 庁舎の現状確認と改修計画案の確認
- 改修計画概算見積りに関する検討及び確認
- 改修計画事業費最小化の検討
- 減築改修と新築の組み合わせによる庁舎整備の提案
- 整備手法別概算事業費用算出

