

基本方針

(1) 市民を守る防災・防犯拠点としての庁舎

- ①BCP*を実現する災害対策機能を備えた庁舎とします。
- ②防災拠点施設としての耐震性を確保します。
- ③防犯機能等を強化するため、印西警察署の分庁舎等の設置に向け、千葉県警察本部と協議を進めます。

※警察署の分庁舎等を市役所内に設置することにより、白井地域における事件事故への迅速・的確な初動対応が図れます。
また、運転免許証の住所変更等を行う警察窓口として、市民の利便性向上が図れます。

(2) 全ての利用者にやさしい庁舎

- ①ユニバーサルデザイン*を取り入れ、誰もが快適に利用できる庁舎環境とします。
- ②ワンストップサービス*を導入します。
- ③隣接する保健福祉センターや文化センターとの連携に配慮します。

(3) 個人情報、行政情報のセキュリティを強化した庁舎

- ①サーバー*室他、重要な情報を扱う部屋のセキュリティを強化します。
- ②プライバシーに配慮した相談スペースを拡充します。

(4) 効率的で働きやすい庁舎

- ①ICT*化に対応した適正な規模の執務空間を確保し、効率的な部署配置とします。
- ②文書ファイリングシステム*を導入し、省スペース化を図ります。
- ③健康的な職場環境を整備します。

(5) 市民の声が集約される議会機能を確保した庁舎

- ①適正な規模の議場を確保します。
- ②議場及び傍聴席をバリアフリー*化します。
- ③情報化と情報発信機能を強化します。
- ④有効利用のための多機能化を検討します。

(6) 市民協働・市民活動に配慮した庁舎

- ①現在白井駅前センターにある市民活動推進センターの移設を検討します。
- ②期日前投票等に対応する多目的スペースを確保し、市民ギャラリー等としての利用も検討します。
- ③情報公開コーナーを充実します。

(7) 市のシンボルとして市民が親しみをもてる白井市らしい庁舎

- ①周辺地域を先導する良好な景観形成を目指します。
- ②梨や梨だなをモチーフにした形態を取り入れる等、白井市らしい庁舎を目指します。

(8) 環境に配慮した庁舎

- ①LED照明や太陽光発電等、省・創・蓄エネルギー技術の導入を費用対効果を踏まえて検討します。
- ②効率的なエネルギー利用を図るため、エルギーマネジメントシステム*の導入を検討します。

(9) 市民の親しみと良好な職場環境が経済的に持続可能(サステイナブル*)な庁舎

- ①建設後の保全にも考慮し、将来にわたり市民の親しみと良好な職場環境が経済的に維持できる庁舎とします。

(10) 未来を見据え、変化にフレキシブルに対応できる庁舎

- ①将来の組織変更に対応可能な計画とします。
- ②メンテナンスや、将来の更新を考慮した配管スペースの確保等を検討します。



プライバシーを保護できる窓口の例
(さいたま市南区サウスピア)



モチーフとする梨だなの風

これまでの経緯

- ・昭和 56 年 8 月
- ・平成 18 年度
- ・平成 20 年度
- ・平成 21 年度
- ・平成 23 年 3 月
- ・平成 23 年 5 月
- ・平成 23 年 7 月
- ・平成 24 年 3 月
- ・平成 24 年 7 月
- ・平成 25 年 1 月
- ・平成 25 年 3 月
- ・平成 25 年 3 月
- ・平成 25 年 4 月
- ・平成 25 年 4 月
- ・平成 25 年 9 月

- 庁舎竣工
- 耐震診断業務委託
- 庁舎改修計画策定業務委託 (平成 21 年度まで)
- 白井市耐震改修促進計画策定
- 東日本大震災発生
- 本庁舎改修庁内検討委員会を設置
- 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)
- 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
- 庁舎減築構造検討業務委託 (平成 24 年 10 月まで)
- ※適用基準「既存鉄筋コンクリート造建物の耐震診断基準同解説」が平成 21 年に改訂されたため、新基準により耐震診断を再度実施しました。
- 公共施設整備保全基金条例施行
- 本庁舎改修庁内検討委員会、第 1 次報告書を策定
- 庁舎使用状況調査業務委託 (平成 26 年 1 月まで)
- 庁舎整備に係る重点項目検討委員会連絡会議を設置
- 白井市庁舎建設等検討委員会を設置
- 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)

白井市庁舎整備基本計画(案)及び白井市庁舎建設等検討委員会の会議資料等につきましては、下記の特設ホームページよりご覧ください。

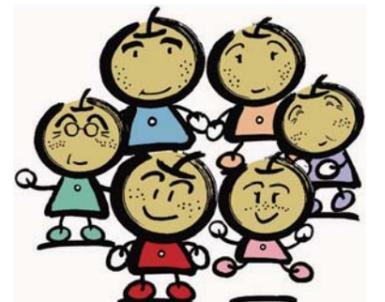
- ・白井市庁舎建設等検討委員会特設ホームページ

<http://www.city.shiroi.chiba.jp/detail/chousha-seibi.html>

【問い合わせ】

白井市総務部管財契約課管財契約班

- ・TEL 047-492-1111 (内線 3341, 3342)
- ・e-mail kanzai@city.shiroi.chiba.jp



白井市庁舎整備基本計画（案）

—概要版—

[住民説明会・パブリックコメント用]



平成 25 年 12 月



白井市

はじめに

庁舎整備の必要性

現市役所本庁舎は、旧耐震基準に基づき建設されたものであり、耐震性能が不足しているほか、外壁や機械設備の著しい老朽化、バリアフリーやICT*など建設後の社会環境の変化へ対応が不足していることなど、多くの問題を抱えており、応急処置的な対応では解決が困難な状況となっています。

時代のニーズに即した行政サービスを適切に提供できる環境整備、そして、地域の防災及び防犯拠点としての機能も備えた新庁舎の整備を早急に進める必要があります。

庁舎建設等検討委員会

平成 23 年度に有識者や公募市民等により設置した「白井市役所庁舎整備検討委員会」からは、整備が急がれること、また、整備手法としては既存庁舎を耐震性能が確保できるまで減築し、生じる面積不足を新築する案が有力である旨の提言がされています。

市ではこの提言を踏まえ、平成 24 年度は各種調査検討を進め、本年度からは市議会議員、有識者、公募市民らにより新たに「白井市庁舎建設等検討委員会」を設置し、基本計画の策定を進めてまいりました。

基本計画の目的

①平成 23 年度の提言及びその後の各種調査検討内容を踏まえ、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します。

②平成 23 年度の提言に示された比較検討案 3 案（「新築案」、「改修案」、「減築+新築案」）を精査し、今回さらに LCC（ライフサイクルコスト）* の検討を加えることにより、最も相応しい整備手法を選定します。

③基本設計に向けた課題の整理を行います。

庁舎整備の基本理念と基本方針

市の最上位計画である第 4 次総合計画にある将来像「市民と築く安心で健康なまち しろい」の実現に向けて、次の 4 つを庁舎整備の基本理念として掲げます。

白井市の将来像 「市民と築く安心で健康なまち しろい」

基本理念

1 人・暮らし・命を守る拠点としての庁舎

2 市民主体のまちづくりと市民協働を進める開かれた庁舎

3 市民の財産である豊かな緑と水を守る環境にやさしい庁舎

4 行き届いた行政サービスを提供する庁舎

基本方針

基本理念を具現化する方策として、10 項目の基本方針を定めました。

現庁舎の課題

建築に関する課題

- ・耐震強度の不足
- ・外壁の老朽化
- ・屋上防水の劣化
- ・断熱性能の不足
- ・漏水の発生



ひび割れの目立つ外壁

設備に関する課題

- ・エレベーターの老朽化
- ・電気設備の老朽化
- ・機械設備の老朽化
- ・給排水設備の老朽化
- ・議場設備の老朽化



老朽化した空調設備

各法令に関する課題

- ・建設後の法律改正や新たな法律の制定により現行法令に適合していない部分があります。(建築基準法、バリアフリー法、省エネ法)



手すりが未整備でバリアフリーに対応できていない階段

機能に関する課題

- ・不十分な防災拠点機能
- ・情報管理機能・ICT* 対応の遅れ
- ・執務室、相談室等のスペース不足
- ・わかりにくい窓口

- ・保健福祉センターとの連絡の不便



煩雑でわかりにくい窓口廻り

庁舎整備手法の選定 【比較検討案】

整備手法は次の3案について、LCC(ライフサイクルコスト)*、保健福祉センターとの連携、工事期間中の業務への影響等、多様な視点から比較検討し、選定しました。

整備手法	A案 【新築案】	B案 【既存免震改修+新築案】	C案 【既存減築改修+新築案】
案の概要	既存庁舎を全て取り壊し、新たに11,000㎡の庁舎を建設する案	既存庁舎9,000㎡については耐震化及び老朽箇所の改修を行い、2,000㎡を建設(新築)する案	既存庁舎9,000㎡については建物の軽量化(4,000㎡の減築)により耐震性を確保し※、6,000㎡を建設(新築)する案
構造・規模	《新築部分》 RC造*(免震構造*) 地上6階	《既存改修部分》 SRC造*(免震ト70イット*) 地上8階/地下1階 《新築部分》 RC造*(免震構造*) 地上2階	《既存減築改修部分》 SRC造* 地上3階/地下1階 《新築部分》 RC造*(免震構造*) 地上5階

※減築について：建築物の耐震性能は、建物重量と働く地震力から決定するものであることから、減築により軽量化すると耐震性能は向上します。

庁舎整備手法の選定 【検討結果】

比較検討にあたって

1. 建設規模については、現庁舎の規模約9,000㎡に新たな機能等が追加されることを考慮して11,000㎡と想定しました。
2. 既存躯体の耐久性(長寿命化)について確認した上で、LCC(ライフサイクルコスト)*の算定期間は50年としました。
3. 既存改修部分については、躯体の劣化部分は補修し、電気・機械設備、内外の仕上げは新築と同等に更新するものとしてしました。

既存庁舎の長寿命化の検討

コンクリートの中性化深さ等、既存躯体の耐久性について調査、検討の結果、部分的に劣化している箇所の補修・修繕を行うことにより、改修から50年程度使い続けることが可能であると判断しました。

LCC(ライフサイクルコスト)の検討

一般的にLCCとは、企画・設計から、建設、運用管理、最終的な解体再利用まで、建築物の生涯にわたる全てのコストの合計を指しますが、整備手法選定のためにLCCを比較する上では、「建設」及び運用管理の中の「修繕・更新」にかかるコスト以外についてはA・B・C案でほとんど差異が生じないため、「建設費」と「修繕・更新費」を算出し、その合計をLCCとしました。

検討結果

(いずれも消費税を除いた金額としています)

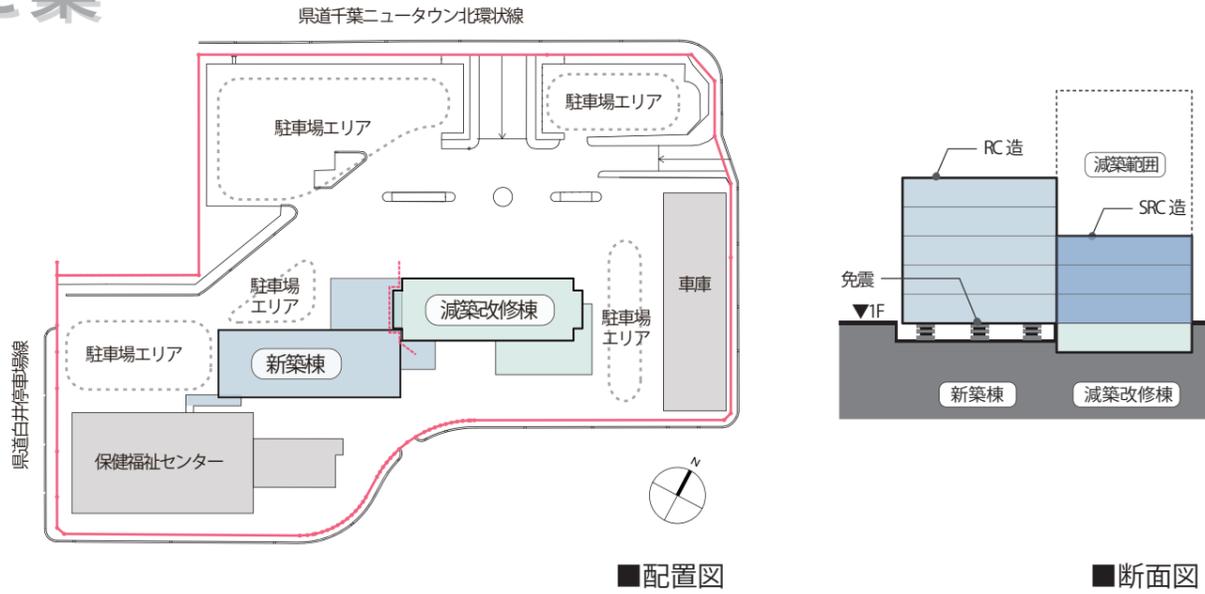
	A案	B案	C案(採用)
建設費 ①	3,845,000千円	3,529,000千円	3,038,000千円
修繕・更新費(50年) ②	4,628,000千円	4,643,000千円	4,596,000千円
LCC ①+②	8,473,000千円	8,172,000千円	7,634,000千円
動線計画(保健福祉センターとの連携)	現状より悪くなる	現状よりやや改善する	現状より改善する(屋内通路により接続)
工事期間中の業務への影響	小さい	大きい(仮設庁舎が必要)	小さい
工期	最も短い	長い	短い
プランニングの自由度	最も高い	低い	高い
建設に伴う廃棄物の量	大	小	中

経済性や機能性から比較検討した結果、総合的にC案が庁舎の整備手法として最も適当であると判断しました。

今後、基本設計はC案の「減築改修+新築案」をベースとして進めます。

採用案：C案「減築改修 + 新築案」

C案



基本設計に向けての課題の抽出

適正な規模の設定

- ・執務空間の適正な規模の設定と各部署の配置の検討
- ・窓口サービス（ワンストップサービス*）の具体的な検討
- ・議場の規模設定
- ・コンパクト化の検討
- ・既存庁舎の有効活用による新築棟縮小の検討

耐震性確保のための構造形式の選定

- ・耐震性能や、コスト等の視点から最適な構造形式を選定

建設コストの縮減及び各種補助金の活用

- ・無駄のない合理的な設計による建設コストの縮減
- ・各種補助金の積極的な活用

建設工期の短縮

- ・現庁舎の耐震性能不足、設備等の老朽化を解消すべく早期完成を目指す

事業手法（発注方式）の検討

- ・施工者の選定及び発注方法について、選定過程の透明性、客観性、公開性を踏まえ検討

事業スケジュール

H25年度 H26年度 H27年度 H28年度 H29年度 H30年度

基本計画

- ・整備手法の選定
- ・庁舎に必要な機能等の整理
- ・課題の抽出など

基本設計

- ・具体的な機能等の配置
- ・規模の検討
- ・構造形式の選定など

実施設計

- ・基本設計内容の精査
- ・工事発注用図面の作成
- ・確認申請など

工事

- ・1期工事（新築工事）
- ・2期工事（減築改修工事）

全庁舎開庁

H30年
4月

概算事業費及び財源計画

(1) 概算事業費の算定

概算事業費はC案「減築改修+新築」の概算建設費を基に附帯施設や設計・引越し等の費用を加算し、34億500万円（税抜き）と想定します。

なお、今後の基本設計等において、規模・仕様等を精査し、コストの縮減に取り組みます。

(2) 財源計画

庁舎整備に必要な財源については、耐震化に伴う国からの補助金、市の積立金（公共施設整備保全基金）及び市一般財源のほか、一時的な財政負担の軽減と世代間負担を考慮し、借入金（地方債及び県貸付金）により実施します。

なお、助成制度や有利な貸付金については、引き続き調査・検討していきます。

○事業費内訳（平成26年度以降）

項目	金額（百万円）	備考
建設工事費	3,038	外構工事費、解体費等含む
附帯施設費	85	太陽光発電、梨だなコリドール等
設計費・引越し費等	282	
事業費合計（税抜き）	3,405	

○財源内訳

種別	金額（百万円）
国の補助金等	67
地方債	2,350
千葉県市町村振興資金貸付金	357
公共施設整備保全基金	463
一般財源	168
合計（税抜き）	3,405

用語解説集

- ICT (Information and Communication Technology)
「情報通信技術」の略。コンピュータやネットワークに関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。
- RC造
鉄筋コンクリート造。
- エネルギーマネジメント
ICTを用いてエネルギー使用を管理しながら最適化を図るとともに、創エネ、蓄エネの効率化を合わせて図ること。
- サステナブル
「持続可能な」という意味。将来の環境や次世代の利益を損なわない範囲内で社会発展を進めようとする理念。
- サーバー
コンピューターネットワークにおいて、クライアントからの命令を受けて特定の機能やデータを提供する側のコンピューターまたはソフトウェアのこと。
- バリアフリー
障がい者や高齢者等の社会的弱者が、社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的な障害や、精神的な障壁を取り除くこと。
- BCP (Business Continuity Plan)
災害発生時に優先的に取り組むべき重要な業務を継続し、最短で事業の復旧を図るために事前に必要な資源の準備や対応方針・手段を定める計画。

- フロアマネージャー
窓口フロアに常駐し、来庁者の目的を聞き、手続きを担当する窓口や申請書を書く記載台まで適切に誘導します。
- 文書ファイリングシステム
文書管理の一手法。文書をフォルダーに挟み、中分類、大分類をつくりキャビネットに保管します。検索しやすく、収納効率が高いシステム。
- 免震構造
基礎（地盤）と建物間に地震時の地盤の揺れを絶縁するための免震装置を設けて、地震のエネルギーが建物本体に直接伝わり難くした構造。
- 免震レトロフィット
既存の建物の基礎又は下層の柱部分に、外観や内装及び設備などを損なうことなく免震装置を設置し、免震建物へ改修する方法。
- LCC (ライフサイクルコスト)
企画設計、建設、運用管理及び最終的な解体再利用まで、建築物の生涯にわたる全てのコスト。生涯費用とも呼ばれます。
- ワンストップサービス
1ヶ所または1回で様々な行政サービスを提供したり、手続きを終えることができる仕組み。
- ユニバーサルデザイン
国籍、年齢、性別あるいは身体的能力を問わず、多様な人々が使用できるように建物や空間をつくる考え方。