

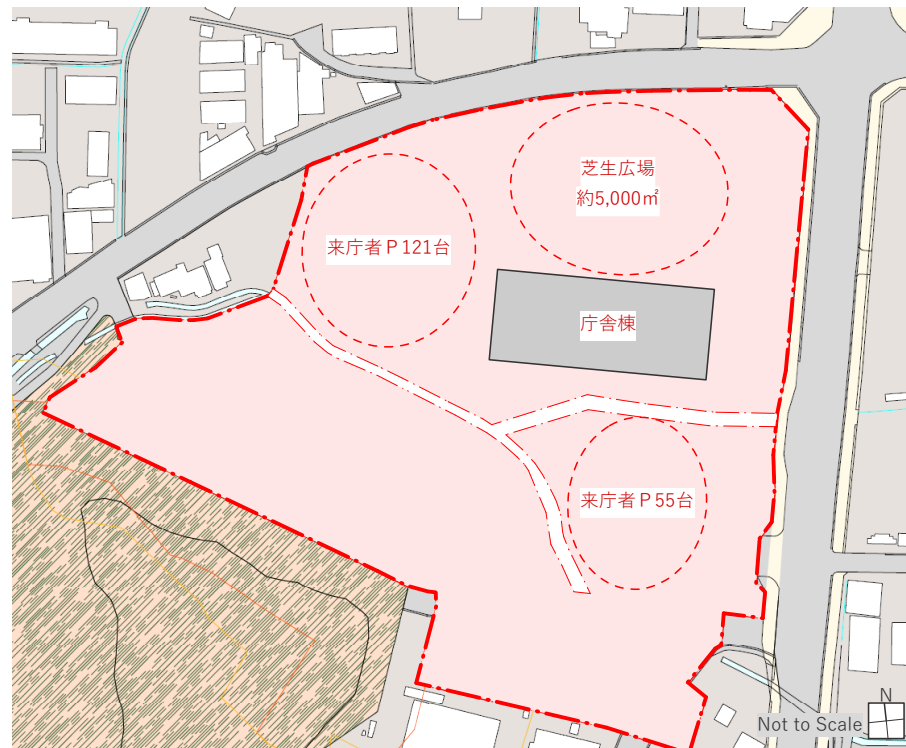
平成30年8月  
庁舎建設調査特別委員会資料 (2/2)

---

新庁舎建設比較検討資料作成支援業務

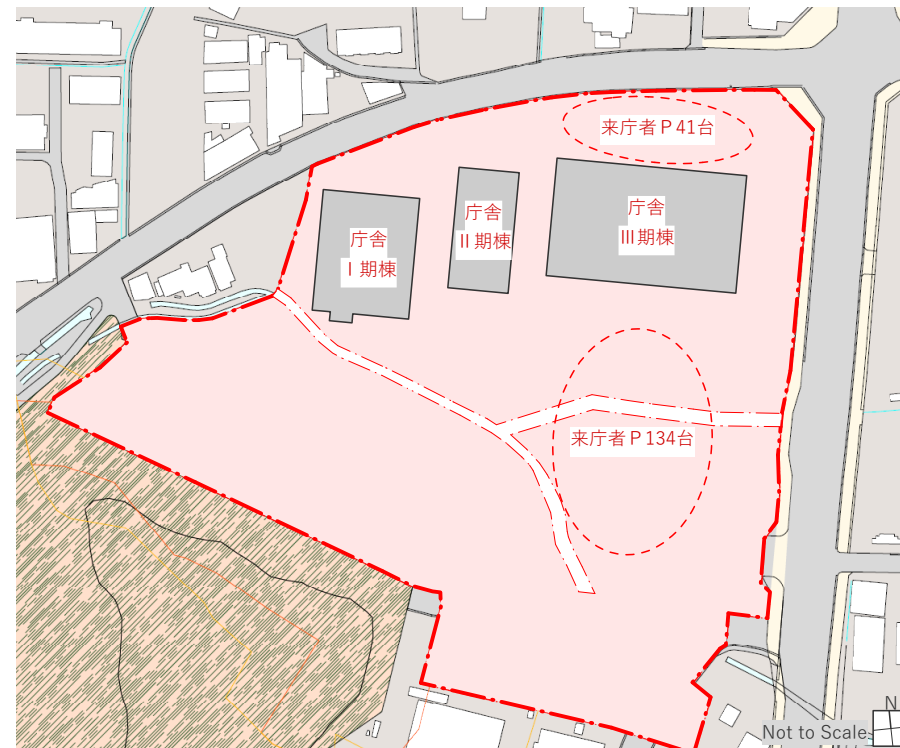
現庁舎敷地 建築計画資料

庁舎建替のイメージ（現庁舎敷地）



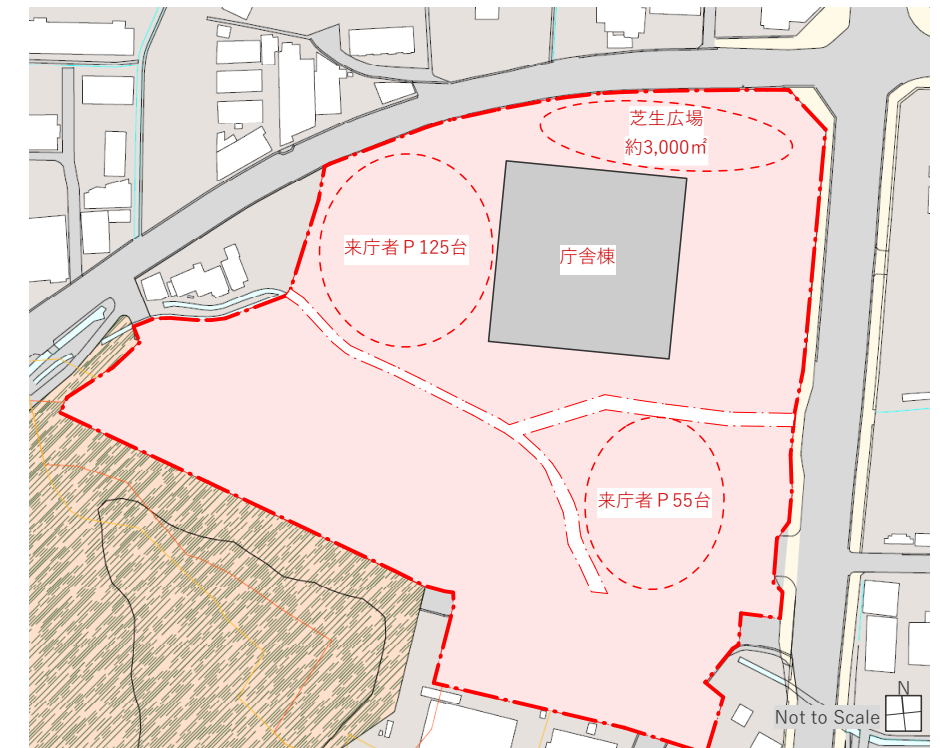
現庁舎敷地 案①／整備期間短縮と利便性のバランスを重視する案

- ・ 2、3、5号館および5号別館を解体し、庁舎を1期で整備する。
- ・ 建設可能範囲に限られるため平面規模に限度があり、高層化を図る必要がある。
- ・ 庁舎平面がコンパクトなため、ゆとりある芝生広場を確保できる。



現庁舎敷地 案②／仮設庁舎の最小化を優先する案

- ・ 仮設庁舎を最小化するため、5号別館と周辺の倉庫等を解体する。
- ・ 北側住宅地への日影規制により庁舎の高層化が難しいため、3期に渡る庁舎整備が必要となり、工期は延びる。



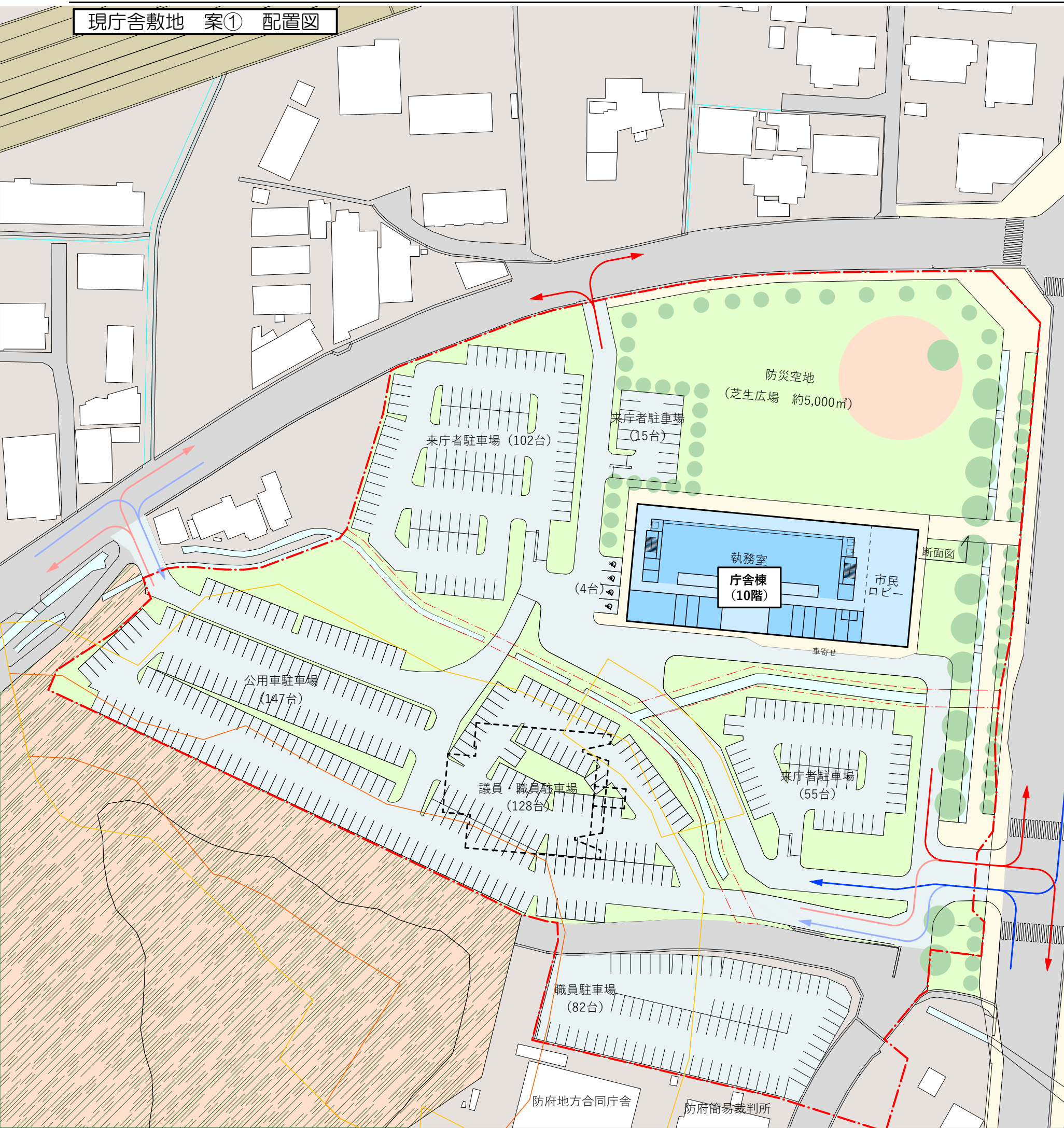
現庁舎敷地 案③／庁舎計画の自由度を優先する案

- ・ 1、2、3、5号館および5号別館を解体し、庁舎を1期で整備する。
- ・ 建設可能範囲に比較的ゆとりがあるため庁舎計画の自由度は高いが、仮設庁舎の規模が大きくなる。

各案の比較（現庁舎敷地）

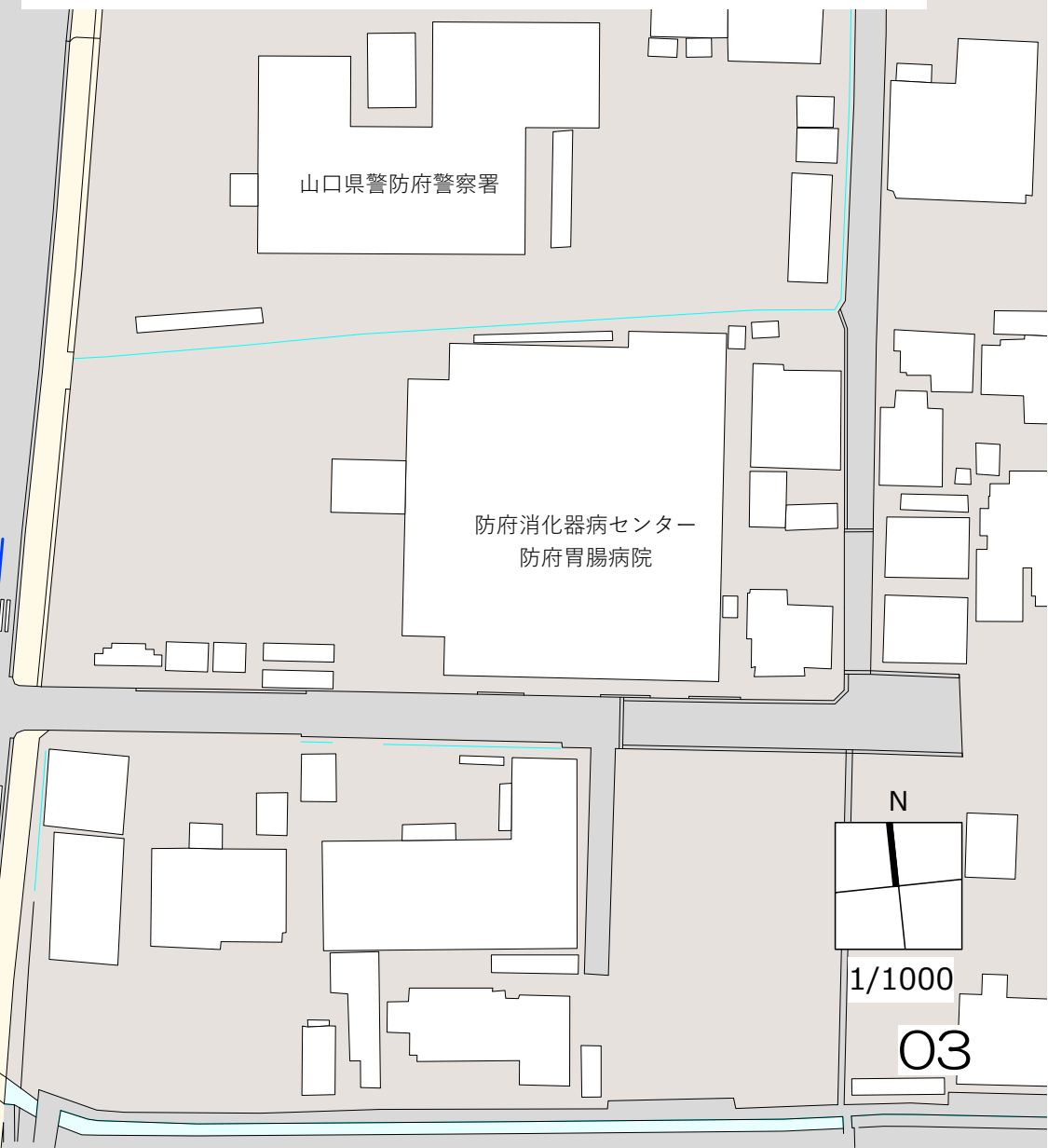
	案①	案②	案③
工事完了予定	H37年度（2025年度）下期	H39年度（2027年度）下期	H37年度（2025年度）下期
庁舎供用開始予定	H37年度（2025年度）上期	H39年度（2027年度）上期 <small>※H35年度（2023年度）上期より部分使用開始</small>	H37年度（2025年度）上期
仮設庁舎の規模／期間	4,200㎡／3.5年 ○	700㎡／1.5年 ◎	9,300㎡／3.5年 ×
まちづくり アメニティ空間の確保	北東交差点に面してまとまった空間を設けることができるが、土地の有効利用の観点からの工夫が必要。 ○	庁舎の分散により、まとまった空間を確保することは困難。 △	北東交差点に面して空間を設けることが可能。 ○
庁舎機能 1階まわりのゆとり	1～2階に窓口機能をおおむね集約することが可能で、市民スペースも確保できる。 ○	Ⅲ期棟の1～2階に窓口機能をおおむね集約することが可能で、市民スペースも確保できる。 ○	十分な1階床面積が確保でき、窓口機能はおおむね1階に集約できる。市民スペースも確保しやすい。 ◎
庁舎機能 執務室の利便性	執務室が1棟に集約され、利便性は高い。 ○	執務室が複数棟に分散し、利便性は低い。 ×	執務室が1棟に集約され、利便性は高い。 ○
駐車場 来庁者駐車場の利便性	東側県道の正面には50～60台程度の来庁者駐車場を確保できるが、多くは西側の奥まったエリアに設けるため、やや分かりにくい。 ○	東側県道の正面に来庁者駐車場を多く確保できるため、利便性は極めて高い。 ◎	東側県道の正面には50～60台程度の来庁者駐車場を確保できるが、多くは西側の奥まったエリアに設けるため、やや分かりにくい。 ○
駐車場 公用車駐車場の利便性	敷地南側にまとまりよく必要台数を確保することができる。 ○	敷地南側にまとまりよく必要台数を確保することができる。 ○	敷地南側にまとまりよく必要台数を確保することができる。 ○
周辺への影響 建て方の自由度	建設範囲に限られるため、平面規模に限度があり、高層化を図る必要がある。 ○	北側住宅地への日影規制により庁舎の高層化が難しいため、3期に渡る庁舎整備が必要となる。 ○	建設可能範囲に比較的ゆとりがあるため、庁舎計画の自由度は高い。 ◎
事業性 事業の安定性・有効性	敷地は市有地であり、かつ庁舎単独用途であるため、事業の安定性は高い。  また庁舎がコンパクトに納まり、敷地にゆとりが生まれるため、県などの行政機関との合築や施設の誘致に柔軟に対応しやすい。 ◎	敷地は市有地であり、かつ庁舎単独用途であるため、事業の安定性は高い。  しかしながら庁舎の分散により、敷地のゆとりは少なく、県などの行政機関との合築や施設の誘致は対応が難しい。 △	敷地は市有地であり、かつ庁舎単独用途であるため、事業の安定性は高い。  庁舎にゆとりを持たせる反面、敷地のゆとりはやや少なく、県などの行政機関との合築や施設の誘致には工夫が必要。 ○
事業費	108.9億円	117.7億円	115.4億円
総合評価	<p>案①：1期で庁舎を建設することが可能で、仮設庁舎に関わる費用も一定程度抑えられる。庁舎機能もまとまりがよく、駐車場の利便性も含めてバランスがよい。</p> <p>案②：仮設庁舎に関わる費用を最も抑えることが可能だが、3期に渡る順次建替えのため工事完了が遅く、庁舎機能の分散により利便性も低くなる。</p> <p>案③：庁舎計画の自由度が高く、利便性を最も高めることができる。ただし仮設庁舎に大規模であるため費用が増加する。</p> <p>以上から現庁舎敷地における庁舎計画については、まちづくり、利便性など、様々な面でバランスがとれ、事業費、事業期間を含む事業性に明確な優位性がある「案①」が最も優れている。</p>		

現庁舎敷地 案① 配置図



整備スケジュール

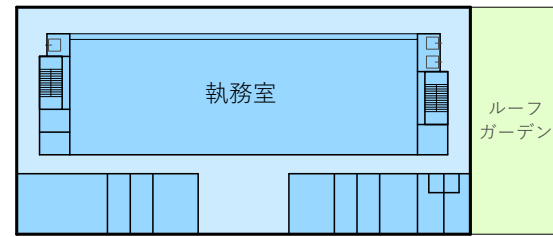
	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
敷地選定など	■											
基本設計 ・実施設計など		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
建設工事など				■	■	■	■	■	■	■	■	■
仮設庁舎建設												
2・3・5・ 5号別館解体												
新庁舎建設												
1・4号館・議会棟 解体・外構整備												
	6.0年								工事完了			
									供用開始			
										仮設庁舎利用期間 (3.5年)		
										埋蔵文化財試掘調査		



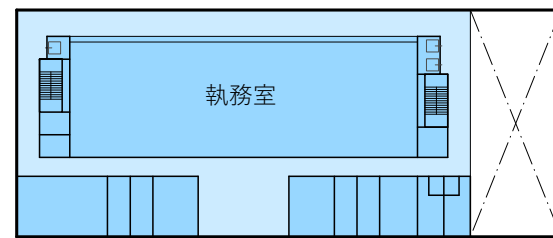
1/1000

03

現庁舎敷地 案① 平面図・断面図

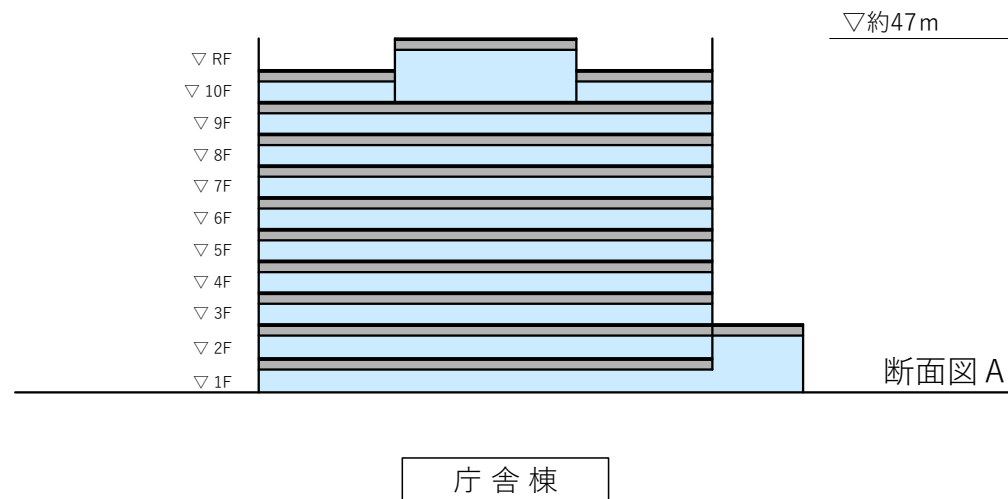


3階平面図

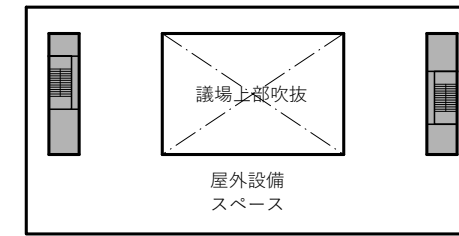


2階平面図

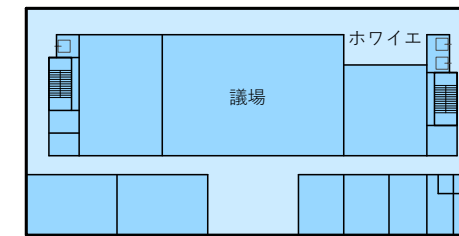
断面図 A



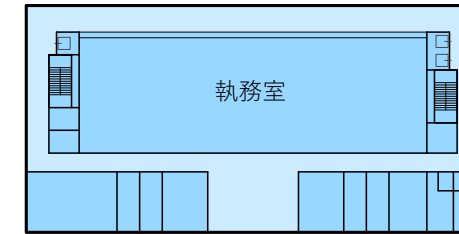
▽約47m



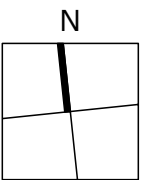
R階平面図



10階平面図



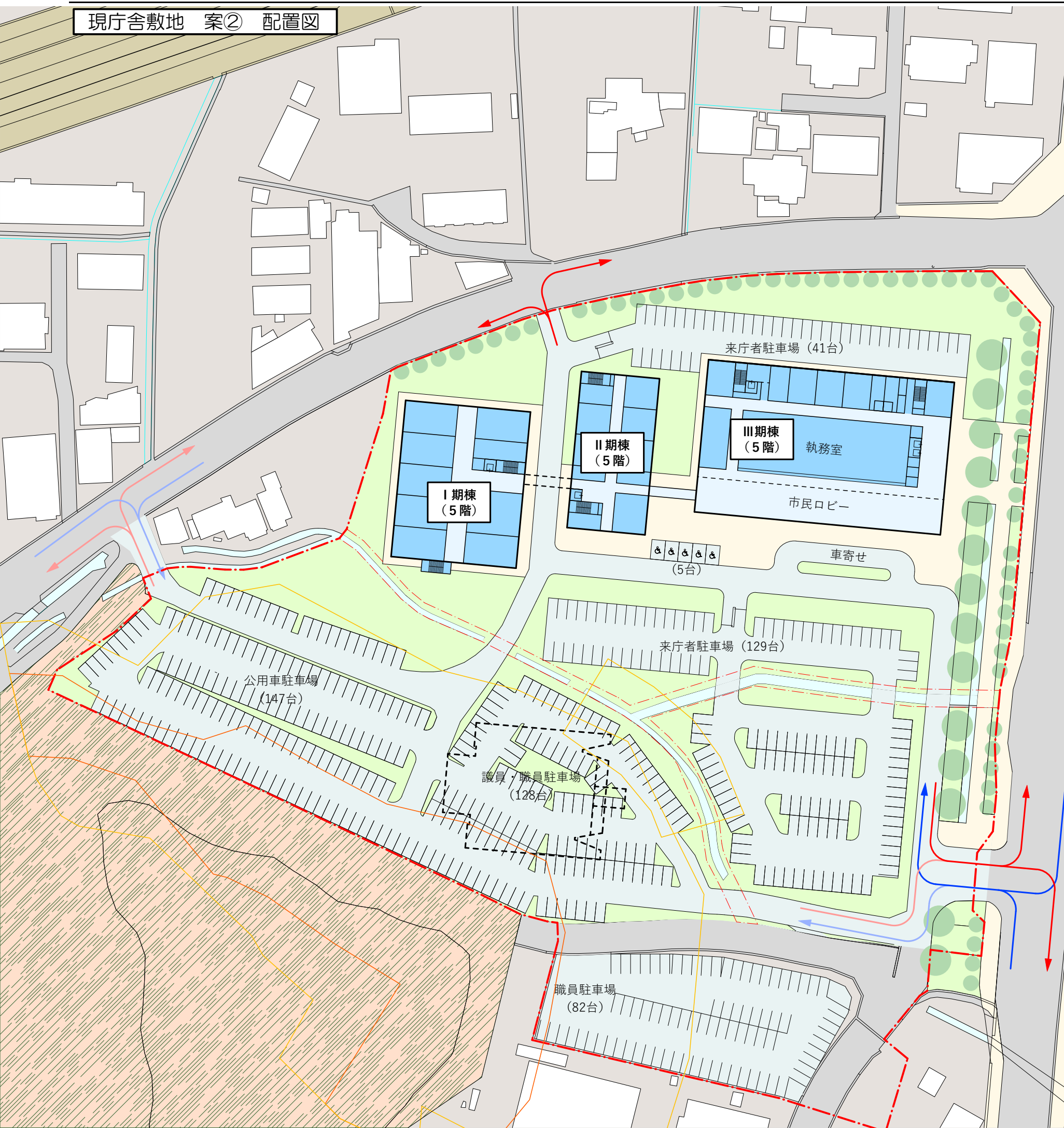
4～9階平面図



1/1000

<b>延床面積</b>	
庁舎棟 :	18,500㎡
<b>駐車台数</b>	
来庁者駐車場 :	176台
その他駐車場 :	357台
<b>仮設庁舎の必要面積</b>	4,200㎡

現庁舎敷地 案② 配置図



整備スケジュール

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
敷地選定など	■											
基本設計 ・実施設計など		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
建設工事など				■	■	■	■	■	■	■	■	■
仮設庁舎建設				■	■	■	■	■	■	■	■	■
5号別館解体				■								
Ⅰ期棟建設					■	■	■	■	■	■	■	■
2・3・5号館解体						■						
Ⅱ期棟建設							■	■	■	■	■	■
1号館解体									■	■	■	■
Ⅲ期棟建設											■	■
4号館・議会棟解体 ・外構整備												■
	8.0年										供用開始	

埋蔵文化財試掘調査

仮設庁舎利用期間  
(1.5年)

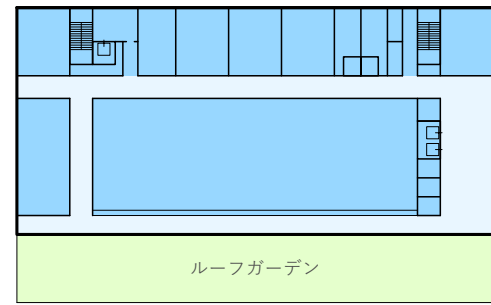
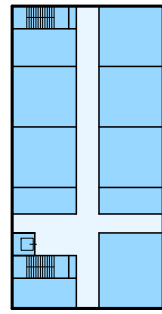
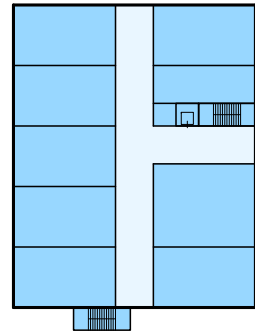
工事完了



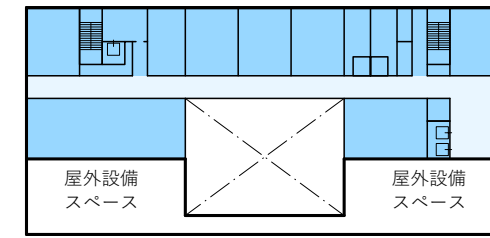
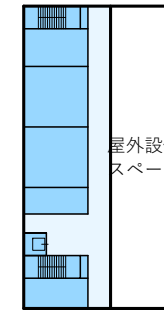
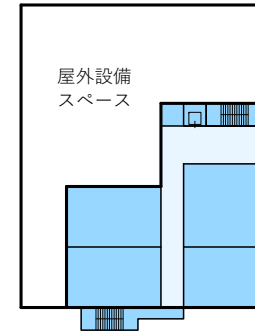
1/1000

05

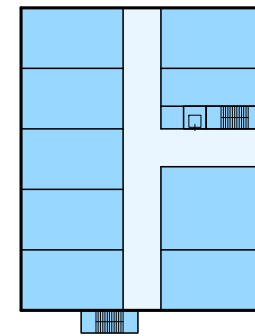
現庁舎敷地 案② 平面図・断面図



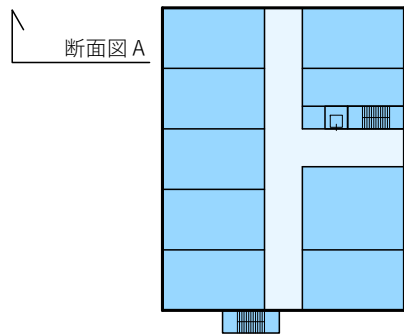
3階平面図



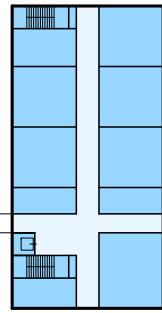
5階平面図



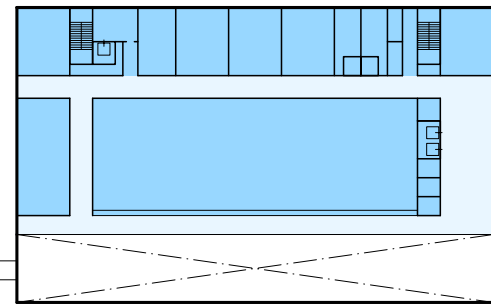
4階平面図



I期棟

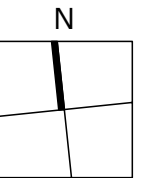


II期棟

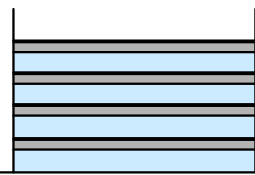


2階平面図

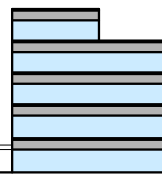
III期棟



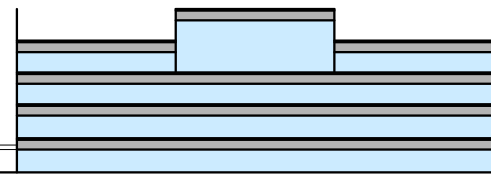
1/1000



I期棟

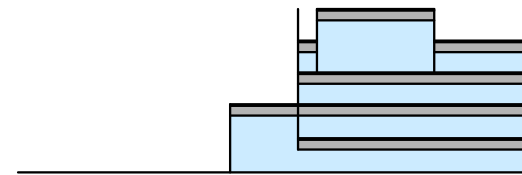


II期棟



III期棟

断面図 A

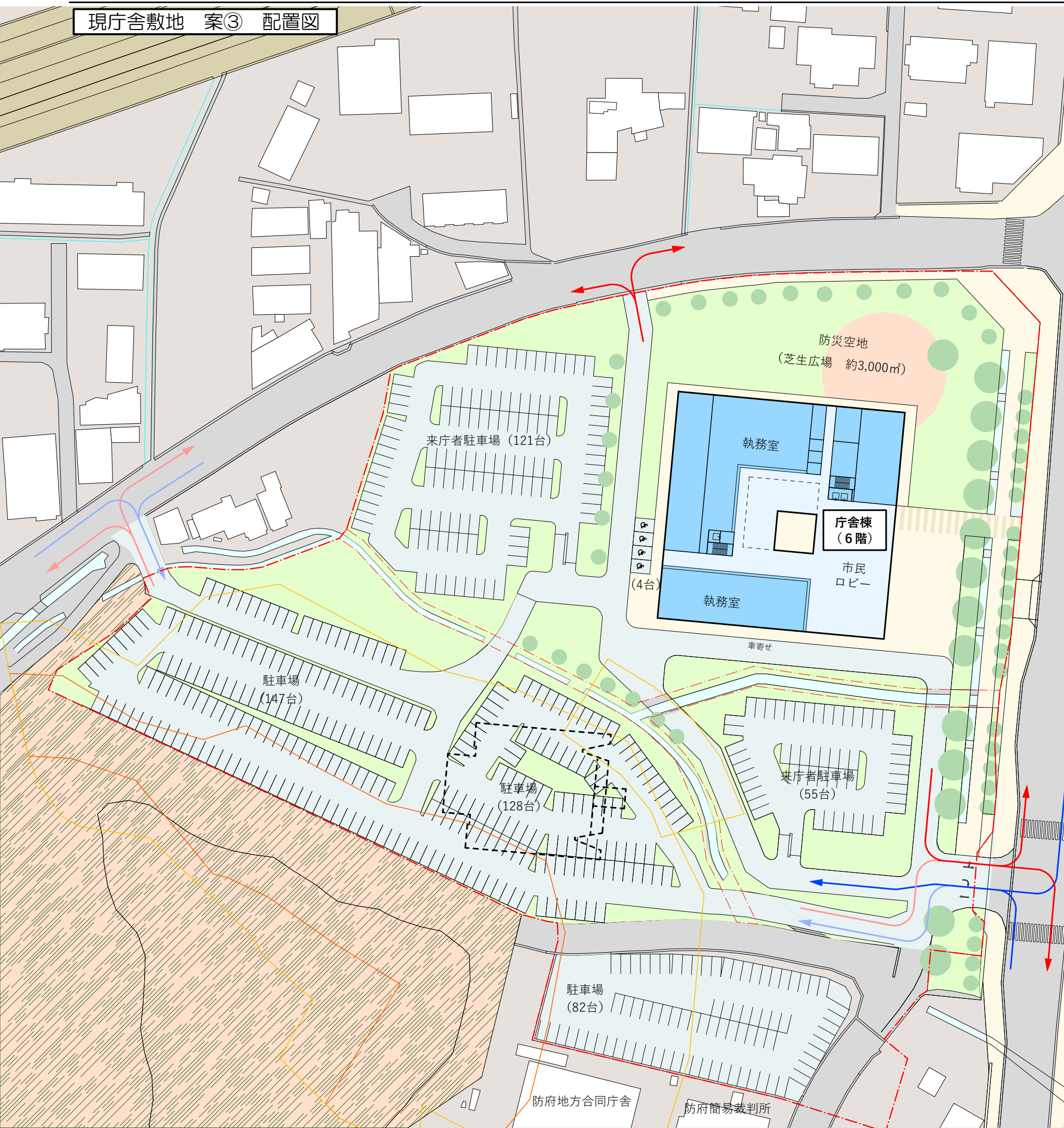


III期棟

断面図 B

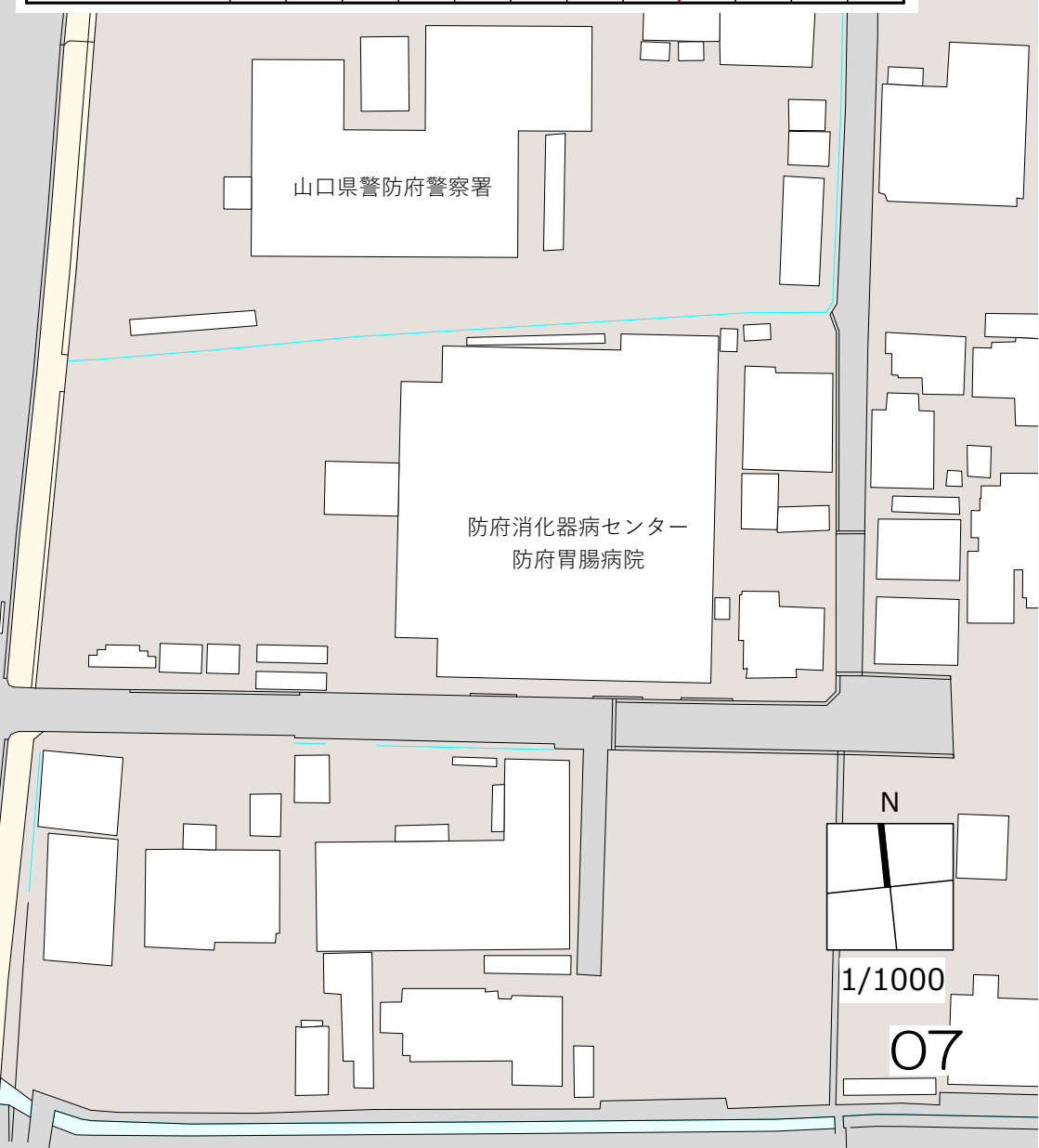
<b>延床面積</b>	
庁舎 I 期棟 :	5,800㎡
庁舎 II 期棟 :	3,600㎡
庁舎 III 期棟 :	9,100㎡
<hr/>	
合計 :	18,500㎡
<b>駐車台数</b>	
来庁者駐車場 :	175台
その他駐車場 :	357台
<b>仮設庁舎の必要面積</b>	
	700㎡

現庁舎敷地 案③ 配置図



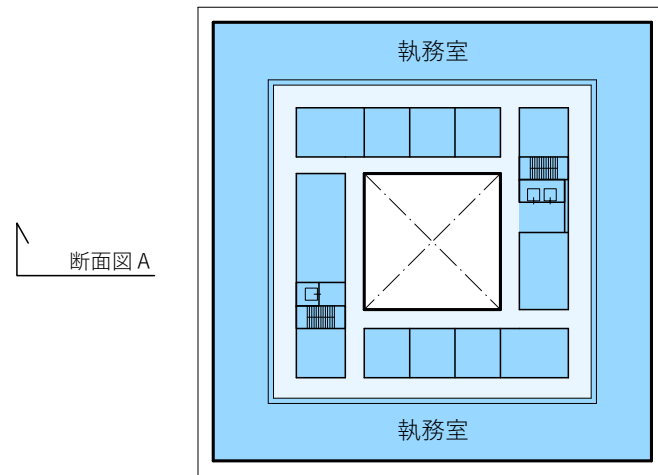
整備スケジュール

	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
敷地選定など	■											
基本設計 ・実施設計など		■	■	■	■	■	■	■	■			
建設工事など				■	■	■	■	■	■	■	■	■
仮設庁舎建設												
1・2・3・5・ 5号別館解体												
新庁舎建設												
4号館・議会棟解体 ・外構整備												
	6.0年								供用開始			



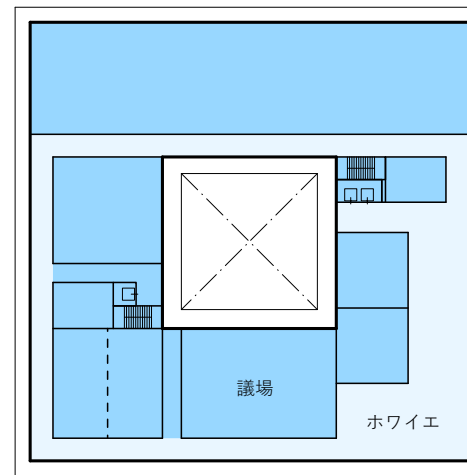


現庁舎敷地 案③ 平面図・断面図



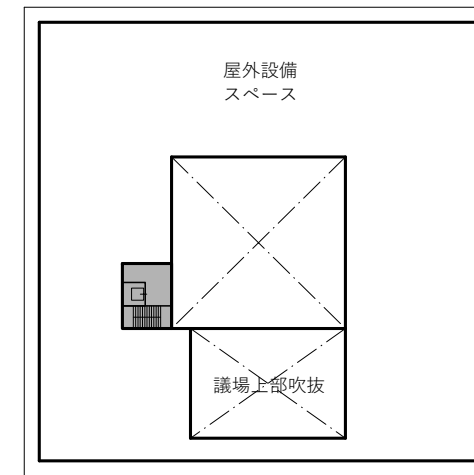
2～5階平面図

庁舎棟



6階平面図

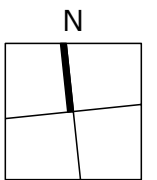
庁舎棟



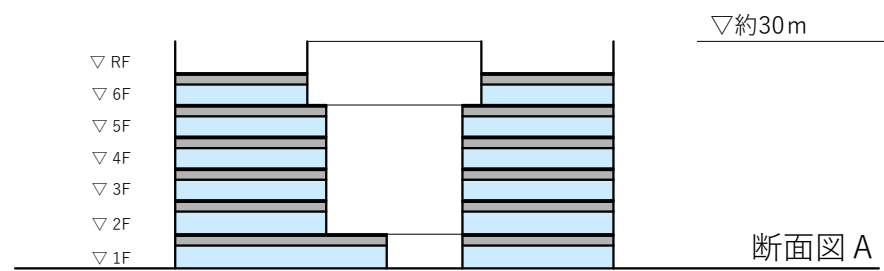
R階平面図

庁舎棟

断面図 B

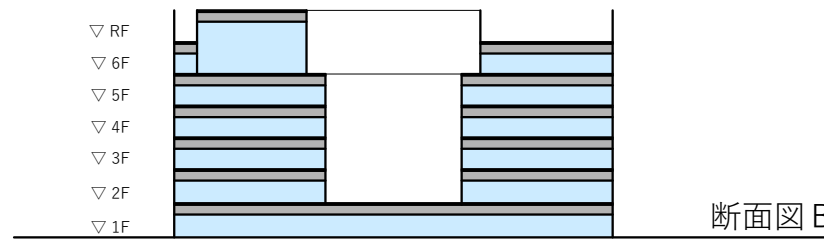


1/1000



断面図 A

庁舎棟

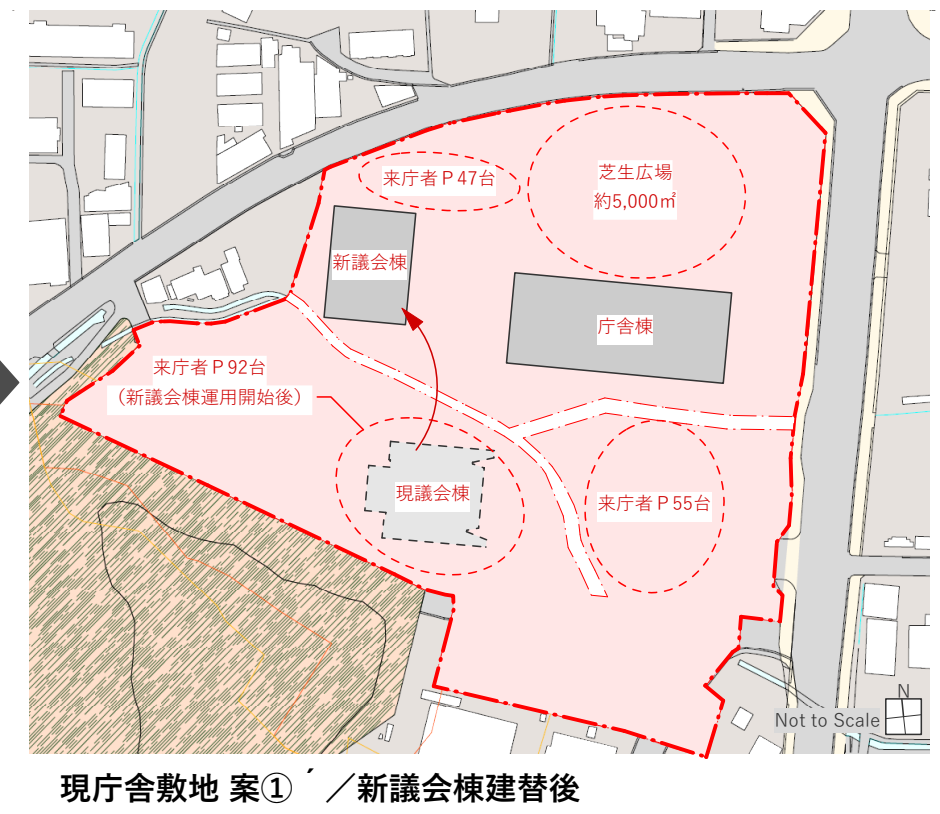
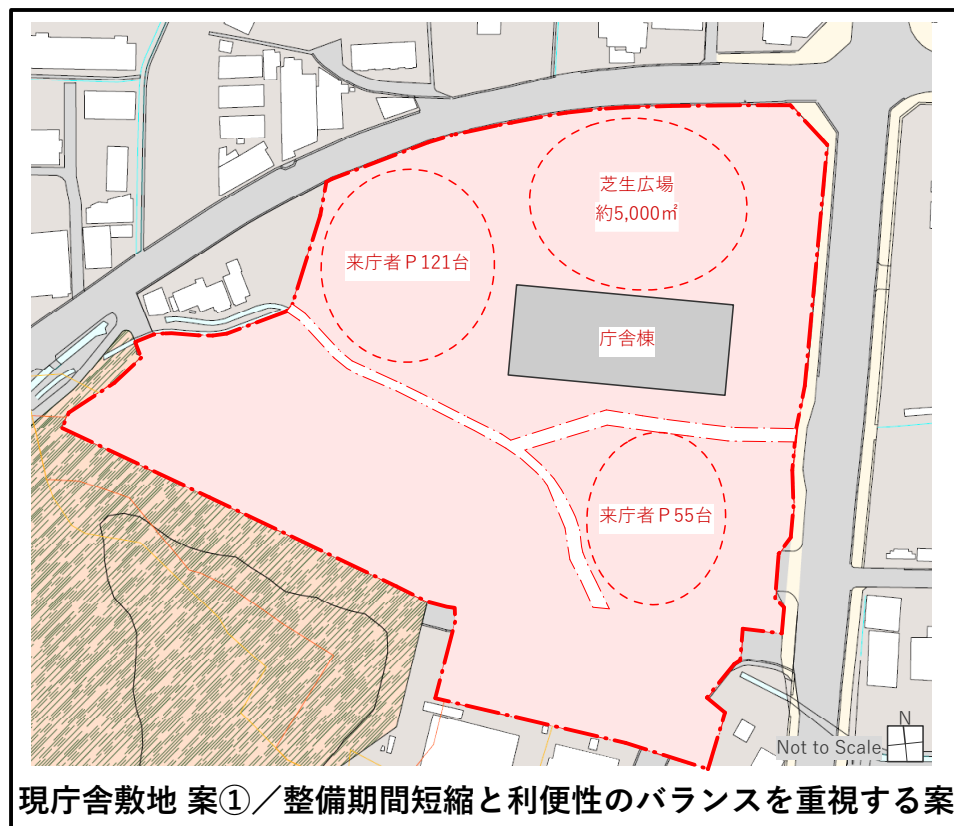


断面図 B

庁舎棟

<b>延床面積</b>	
庁舎棟 :	18,500㎡
<b>駐車台数</b>	
来庁者駐車場 :	180台
その他駐車場 :	357台
<b>仮設庁舎の必要面積</b>	9,340㎡

議会棟継続使用案のライフサイクルコスト検討



ライフサイクルコストの比較

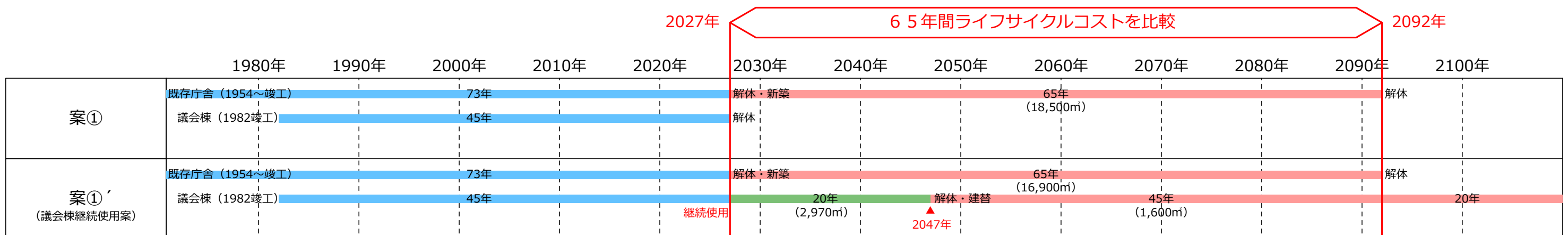
	案①	案①'
	新築	議会棟継続使用+将来建替
初期整備費	108.9億円	99.7億円
中間整備費	—	12.7億円
運営管理費	160.4億円	164.1億円
ライフサイクルコスト	269.3億円 (100.0)	276.5億円 (102.7)

現議会棟を継続使用した場合、左表のとおり初期整備費は低減する。ただし、現議会棟の耐用年数を65年として、将来的な建替え（中間整備費）と、その間の維持管理費を合計したライフサイクルコストを比較すると、

- 現議会棟の面積が大きい
- 分棟による設備の二重化が必要

を主な要因として、議会棟を継続して使用する方が、ライフサイクルコストは約2.7%増加すると試算できる。

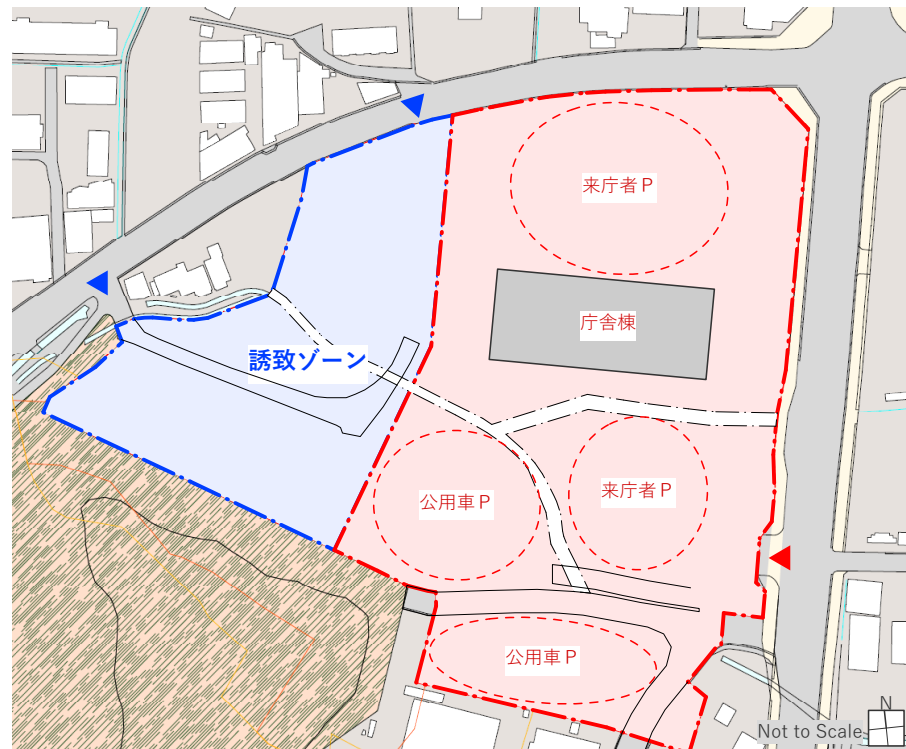
- ・ 現議会棟築後65年後に、敷地内に新議会棟を新築する。
- ・ 来庁者駐車場を利用して新議会棟を建設する場合、来庁者駐車場の一部を現議会棟の場所に移す必要がある。
- ・ このとき、来庁者駐車場と庁舎棟・議会棟の間に大きなレベル差が生じるとともに、やや距離もあるため来庁者の利便性が低下する。



ライフサイクルコストの考え方

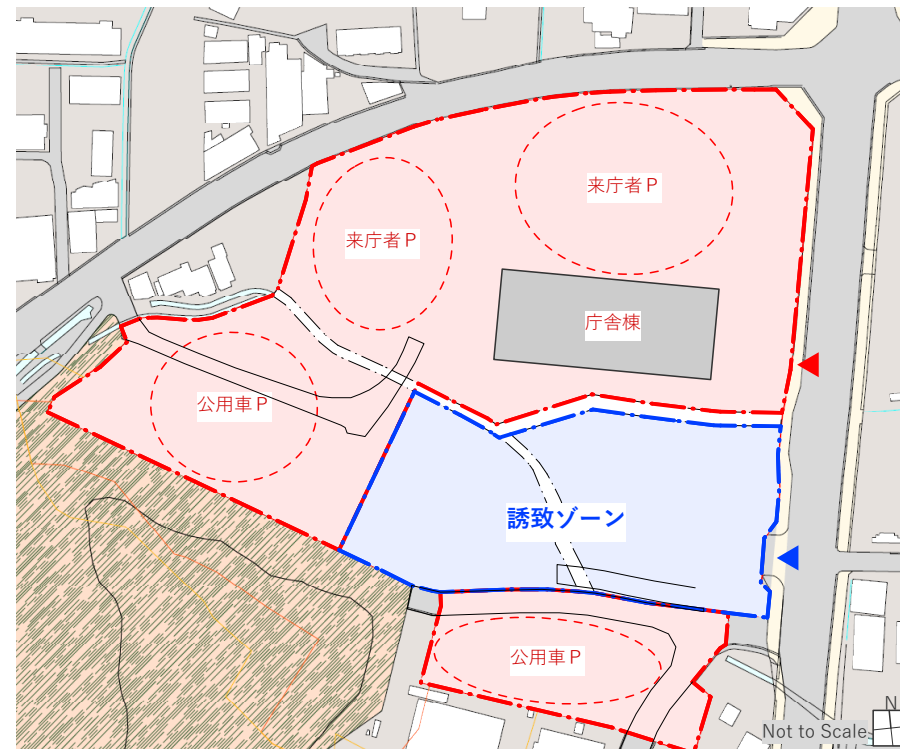
※「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」(国土省大臣官房官庁営繕部 監修)記載の略算用データベースなどを使用  
 ※上記図書に記載のモデル建物に合わせて、建物寿命を65年とする

現庁舎敷地の誘致ゾーン配置検討



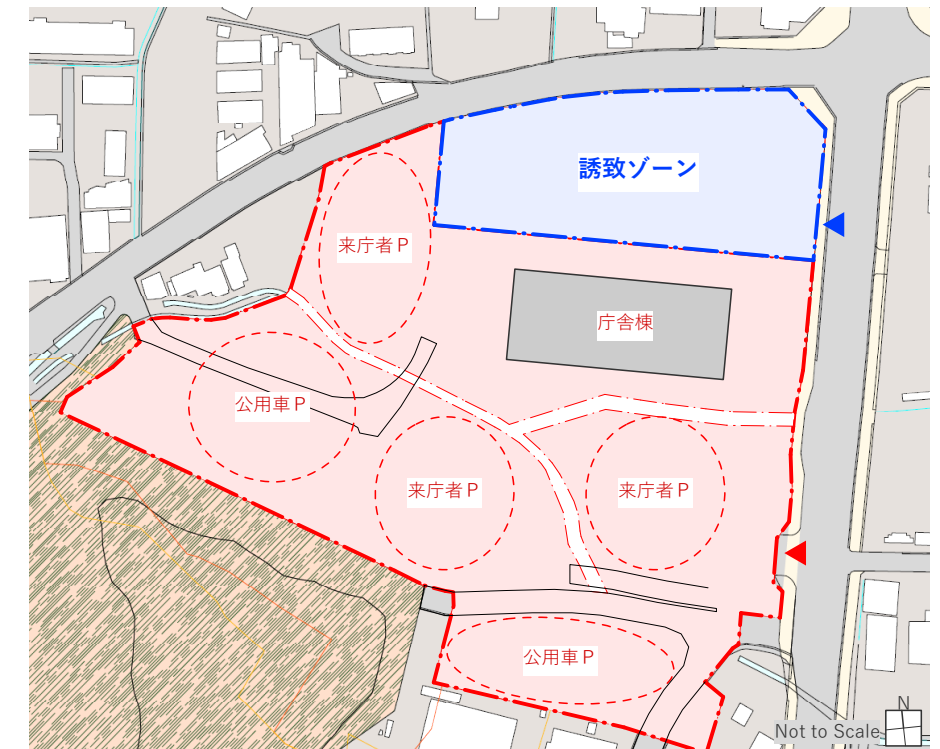
現庁舎敷地①” / 誘致ゾーン配置 案 a

・東側県道に面して庁舎敷地を確保し、西側に誘致ゾーンを設けた案



現庁舎敷地①” 誘致ゾーン配置 案 b

・誘致ゾーンを東側県道に接して設けた案



現庁舎敷地①” / 誘致ゾーン配置 案 c

・誘致ゾーンを敷地北東角地に設けた案

	案 a	案 b	案 c
庁舎敷地面積	21,500㎡	23,200㎡	24,200㎡
誘致ゾーン面積	8,700㎡	7,000㎡	6,000㎡
駐車場の利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側県道に来庁者車両の出入口を設けることが可能。</li> <li>・来庁者駐車場と公用車駐車場が、それぞれまとまりよく配置できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側県道に来庁者車両の出入口を設けることができるが、北東交差点に近くなる。</li> <li>・来庁者駐車場は、まとまりよく配置できる。</li> <li>・公用車駐車場は大きく2か所に分かれ、庁舎棟から離れた場所となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側県道に来庁者車両の出入口を設けることが可能。</li> <li>・来庁者駐車場は、まとまりよく配置できる。</li> <li>・公用車駐車場は大きく2か所に分かれ、庁舎棟から離れた場所となる。</li> </ul>

比較検討の前提とした条件

■ 新庁舎の規模

延床面積：18,500㎡

<内訳>

市民利用・特殊倉庫スペース	500㎡	
議会スペース	1,600㎡	
庁舎スペース	16,400㎡	
内訳	特別職スペース	293㎡
	執務スペース	5,953㎡
	会議スペース	1,076㎡
	相談スペース	101㎡
	各課特有諸室（執務室外）	1,723㎡
	書庫（保存文書）スペース	728㎡
	福利厚生スペース	758㎡
	交通部分	5,768㎡

※現在、本庁舎外に所在する生涯学習課、文化・スポーツ課、文化財課に必要な執務スペースを含む。

■ 建築条件

項目	設定条件
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
構造体に関する耐震安全性の分類	I類
建築非構造部材に関する耐震安全性の分類	A類
建築設備に関する耐震安全性の分類	甲類

※耐震安全性の分類は、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」による。

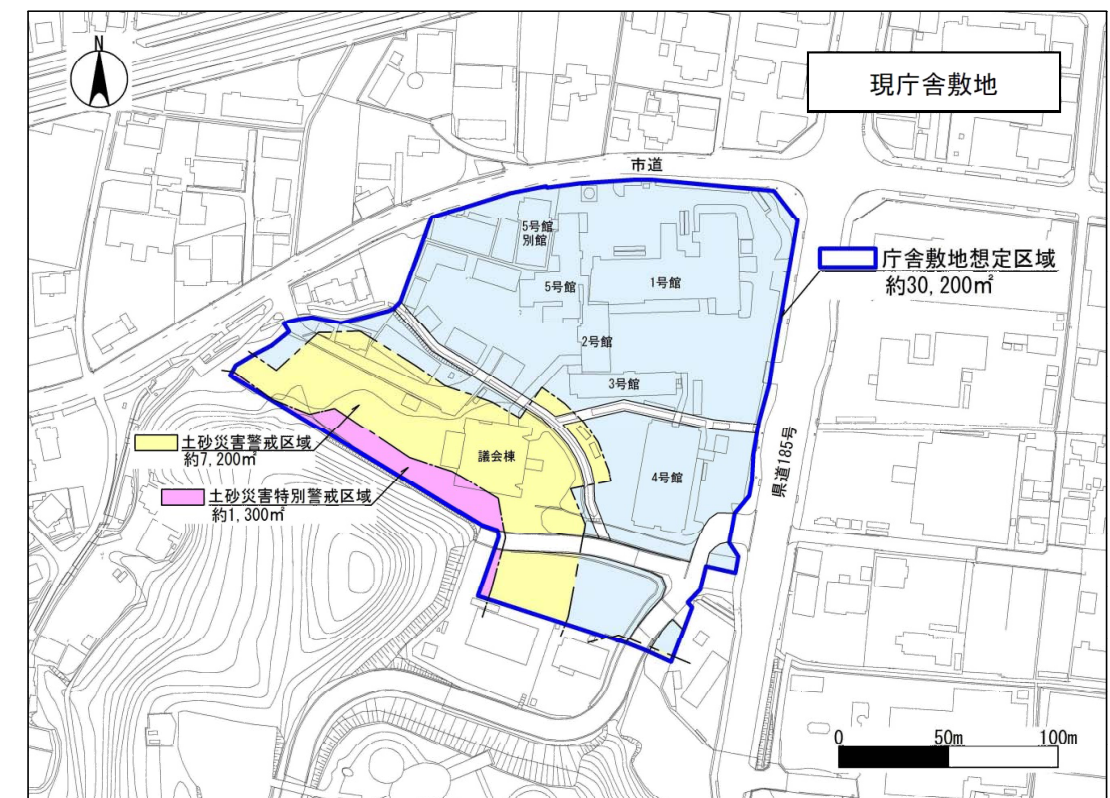
■ 駐車台数

来庁者駐車場 180台（うち車いす利用者等用駐車場 4台以上）

公用車駐車場 140台

※現在の駐車場の状況：来庁者駐車場146台、公用車駐車場116台

庁舎敷地想定区域図



平成29年9月補正予算資料