

清瀨市役所庁舎 耐震化整備方針

平成25年6月
清 瀨 市

1. 市役所庁舎の現況等

1. 現庁舎概要

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|------|
| 所在地 | 東京都清瀬市中里五丁目 842 番地 | | |
| 敷地面積 | 8,955.0 m ² | | |
| 建築面積／延床面積 | 本庁舎 | 1,281.164 m ² ／5,177.844 m ² | |
| | 敷地内 | 3,007.212 m ² ／8,664.654 m ² | |
| 地域地区 | 第二種住居地域、準防火地域、第二種高度地区 | | |
| 建蔽率／容積率 | 60％／200％ | | |
| 日影規制 | G L + 4m、2.5時間—4時間 | | |
| 耐震診断結果 | | X方向 | Y方向 |
| ※構造耐震指標 (I _s 値) | 搭屋 | 0.68 | 0.82 |
| 目標値を地震の振動及び衝撃に対して崩壊、又は崩壊する危険性が低く、且つ災害応急対策活動に必要な建築物及び多数の者が利用する建築物に求められる 0.75 以上に設定した。 | 5階 | 1.12 | 0.67 |
| | 4階 | 0.60 | 0.43 |
| | 3階 | 0.47 | 0.48 |
| | 2階 | 0.55 | 0.43 |
| | 1階 | 0.69 | 0.64 |
| | 地下 | 1.23 | 0.77 |
| | ※ I _s 値 0.75 未満の欄を塗りつぶしで表記 | | |

<敷地内施設分布状況>

主に本庁舎、第二庁舎、健康センターの3か所で業務実施

駐
車
場

駐
車
場

2. 現庁舎の課題

(1) 既存不適格の庁舎

現庁舎は日影規制上の既存不適格部分を生じている。既存不適格な状況の放置は、良好なまちづくりを推進する立場の公共施設として課題を残す。

(2) 床面積の不足

現庁舎の延床面積は、他事例や庁舎の面積基準に比較して大きく不足しており、業務効率の低下やサービスレベル低下の状況にある。また、健康センター、第二庁舎に庁舎機能が分散しており、市民の利便性と業務効率を下げる状況にある。現庁舎は日影規制上の既存不適格部分を生じているため、約 300 m²程度しか増築の可能性がない。

(3) 耐震性能不足

耐震診断の結果によると、現庁舎は早急に耐震補強が必要な状況である。

(4) 不十分な防災機能

災害時の電力や給排水の確保において、現状の設備はほぼ全て更新が必要であり、また、受水槽に関しては新設する必要があるなど、防災拠点としての機能を果たせない状況である。

(5) 施設、設備の老朽化

雨漏りや錆等劣化による施設安全性の低下がみられる。また、多くの設備に更新の必要が生じている。使用の安全性を高めるため、設備機器の一部で使用を制限する状況も生じており、早期の更新が必要である。

(6) 環境への負荷、ランニングコストの上昇

更新しないまま使用している設備機器は、省エネルギー性能が低く、CO₂ 排出量も多い。早期に更新を行い、環境負荷の少ない庁舎としていく必要がある。

(7) バリアフリーへの不適合

本庁舎には多目的トイレがなく、エレベーター容量が小さいなど、バリアフリーに十分な対応ができていない。

(8) 機能面での老朽化

情報関連機器など、システム設置によるスペースの減少や電気容量の負担、積載荷重の問題があり、今後は被災時を想定した遠隔地でのサーバー管理等の課題がある。

3. 被災事例に見る教訓

過去の震災の教訓から、防災拠点としての機能を発揮するためには、以下の点を十分対応することが必要である。

(1) 最高ランクの耐震性の確保

建物の耐震性は、官庁施設の総合耐震計画基準における「構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」の強度を確保する必要がある。

(2) 機能を維持するための設備の確保

発災当初に市役所庁舎機能を維持するため、自家発電機や受水槽容量、汚水貯留槽容量の確保が必要である。

(3) スペースの確保

周辺住民や災害発生時に来庁している人の避難所となることを想定したスペースやボランティアや関連機関との連携を円滑に行うためのスペースの確保や物資の備蓄が必要である。

4. 庁舎の概略規模の算定

現庁舎面積の整理において、本庁舎及び第二庁舎の面積は非常に狭く、書庫を重ね上げるなどの危険な状態も現況調査で確認された。更新後の庁舎は、先に整理した庁舎に求められる機能を実現するために適切な面積が必要となる。

現段階の庁舎概略規模算定は、総務省起債基準算定面積を基本とする。なお、起債基準面積には、市民協働スペースや災害用備蓄スペースは考慮されていないため、今後これらの詳細検討の段階で面積を再検証する必要がある。また、職員数は人口動態の急激な変動は見込めないため現在と同数とする。

| 室名 | | 面積基準 | | | | 面積 | |
|---------|-------------------|---|------------|-----|---------|-------------------------|-----------|
| ア | 事務室 | 4.5 m ² × (換算職員数 555.8 人) | | | | 2,501.10 m ² | |
| | | 職員数換算率 | 区分 | 換算率 | 職員数 (人) | | 換算職員数 (人) |
| | | | 特別職 | 20 | 3 | | 60 |
| | | | 部長・参事 | 9 | 11 | | 99 |
| | | | 課長・副参事 | 5 | 22 | | 110 |
| | | | 課長補佐・係長・主査 | 2 | 42 | | 84 |
| | | | 製図職員 | 1.7 | 4 | | 6.8 |
| | | | 一般職員 | 1 | 196 | | 196 |
| 計 | | 278 | 555.8 | | | | |
| イ | 附属面積 | | | | | | |
| | 倉庫 | 「ア事務室」面積(2,501.10 m ²)の 13% | | | | 325.14 m ² | |
| | 会議室, 便所, 洗面所, その他 | 7 m ² × (全職員数 278 人) | | | | 1,946.00 m ² | |
| ウ | 玄関、広間、廊下、階段等 | アとイの各室面積合計(4,772.24 m ²)の 40% | | | | 1,908.90 m ² | |
| エ | 議事堂 | 35 m ² × (議員定数 20 人) | | | | 700.00 m ² | |
| 合計 | | | | | | 7,381.14 m ² | |
| 庁舎規模の想定 | | | | | | 約 7,400 m ² | |

※平成 24 年度組織を基礎にした本庁舎内職員数 275 人 (特別職 3 人を除く)。

※行政機能を満たす最低限の面積であり、防災、市民協働等の機能の詳細検討により追加変更の可能性がある。

※本来本庁舎に配置すべき組織を含めた職員数 (354 名) の場合は約 8,500 m² となり、今後の検討課題とする。

II. あるべき庁舎像

1. 耐震性を備えた防災センターの整備

都市計画マスタープランに示されるとおり、市役所庁舎は防災活動拠点として機能強化を図るべき施設である。近年の大震災の教訓を踏まえ、建築構造における耐震性確保だけでなく、建築設備の耐震化やインフラ引き込み・通信経路の2重化等、大災害の際にも市民の生命と安全を守るため、十分な機能・性能を備える庁舎とする。

《防災センターとしての整備の具体例》

- ✓ 総合耐震計画基準における最高ランクの耐震性の確保（構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類）
- ✓ 災害対策に必要な期間の自家発電機の燃料容量の確保、太陽光発電の設置
- ✓ 大容量の受水槽、高架水槽、雨水貯水槽の整備、排水貯水槽やマンホールトイレ等の設置
- ✓ 災害対策活動に十分なスペース（会議、都等関連機関作業・調整、物資配布、避難者滞留等）の確保
- ✓ 市内の医療福祉施設における被災者受け入れや非常用物資の調達等の調整を担うためのスペースや情報システムの確保

2. 市民参加と開かれた議場づくり

今後の行政運営において、市民や民間事業者の参画が重要である。合わせて、透明性の高い議会を目指し、市民への情報公開を充実していくことも必要である。

現庁舎では執務スペースや会議室の確保も十分でない状況のため、市民等利用者にとっても使いやすい施設を目指すとともに、身近で透明性の高い議会運営を目指す庁舎とする。

《市民参加と開かれた議場の具体例》

- ✓ 市民等利用者開放できるスペースの確保
- ✓ 親子席の設置など傍聴席の充実、スペースの確保

3. 良好な市民サービスの実現

市役所庁舎においては、以下の視点に十分配慮し、市民の快適な利用や職員の効率的な業務実施に資する庁舎とする。

《市民サービスの充実に関する具体例》

- ✓ 親しみやすく効率的な窓口
 - 円滑で快適な窓口空間、待ち時間の削減に資する窓口システム（スペースのゆとり、ICTの充実等）
 - プライバシーに配慮した窓口空間（相談ブース、個室の設置等）
- ✓ 効率的な執務空間
 - 書庫、倉庫、会議室と執務室の効率的配置、部署ごとの機能的な配置、OAフロア等
- ✓ 防犯性の高い施設
 - 高いセキュリティレベルの整備（センサー等システム警備等）

4. ユニバーサルデザイン

市役所庁舎においては、ユニバーサルデザインの充実を図り、多種多様な方に対し優しい庁舎とする。

《ユニバーサルデザインの具体例》

- ✓ 駐車場から建物の中まで、高齢者や障がい者の方も無理なく移動できる動線の確保
- ✓ 多目的トイレや授乳室の設置
- ✓ 親しみやすく分かりやすいサイン計画

5. 環境への配慮

市役所庁舎においては、環境への負荷が少なく、省エネルギーな庁舎とする。

《環境への配慮の具体例》

- ✓ 自然採光・通風の積極的採用、高い断熱性能、高効率機器の設置等（吹き抜けの採用、最新の設備等）

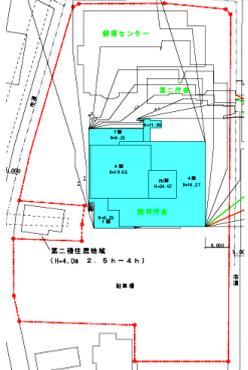
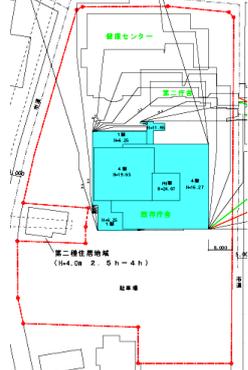
6. その他

現庁舎の既存不適格の状況は、都市計画に基づいた良好な街区形成を進めるため早期の改善が望ましい。

III. 整備手法の検討

1. 整備手法の整理

(1) 整備手法

| 整備手法 | 改修整備（補強のみ） | 改修整備（補強＋改修） | 建替え 2 期整備 |
|-------|---|--|--|
| 配置案 |  |  |  |
| 整備方針 | 改修（暫定的） | 改修（暫定的） | 建替え（根本的） |
| 面積 | 延床面積約 5,200 m ² 、建築面積約 1,300 m ² | 延床面積約 5,200 m ² 、建築面積約 1,300 m ² | 延床面積約 7,500 m ² 、建築面積約 1,800 m ² |
| 構造・階数 | SRC 造、地上 5 階、地下 1 階 | SRC 造、地上 5 階、地下 1 階 | SRC 造、地上 4 階、地下 1 階 |
| 工事概要 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震補強工事 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震補強工事 大規模改修工事（屋上、外壁、内部、設備）（爆裂部補強含） 仮設市役所庁舎設置 | <ul style="list-style-type: none"> 新築工事一式 解体工事（本庁舎、第二庁舎、その他） |
| 耐震性 | Ⅱ類（I s 値換算：0.75 以上） | Ⅱ類（I s 値換算：0.75 以上） | Ⅰ類（I s 値換算：0.9 以上） |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> さらなる耐震性向上は難しく、また、爆裂部の補強を含まず、設備の劣化も全く改善しないため、防災センターとしての機能確保ができない。 ユニバーサルデザイン、ICT 等の機能も不十分なまま。 | <ul style="list-style-type: none"> さらなる耐震性向上は難しいため、防災センターとしての機能確保が不十分。 ユニバーサルデザイン、ICT 等の機能も十分な整備は不可。 | <ul style="list-style-type: none"> 防災センターとしての機能が確保できる。 |

(2) 将来費用負担の概算

| 項目 | 改修整備（補強のみ） | | 改修整備（補強＋改修） | | 建替え 2 期整備 | | |
|-----------------|---|---------|--|-----------------------|---|-----------------------|------------------------|
| 庁舎規模 | 5,200 m ² | | 5,200 m ² | | 7,500 m ² | | |
| 工事費 (内訳) | 工事費 | 215 百万円 | 4.1 万円/m ² | 1,821 百万円 | 35.0 万円/m ² | 3,015 百万円 | 40.2 万円/m ² |
| | 補強 | 215 百万円 | 4.1 万円/m ² | 215 百万円 | 4.1 万円/m ² | 0 | 0 |
| | 建築 | 0 | 0 | 415 百万円 | 8.0 万円/m ² | 1,875 百万円 | 25.0 万円/m ² |
| | 電気 | 0 | 0 | 277 百万円 | 5.3 万円/m ² | 409 百万円 | 5.4 万円/m ² |
| | 機械 | 0 | 0 | 400 百万円 | 7.7 万円/m ² | 591 百万円 | 7.9 万円/m ² |
| | 解体 | 0 | 0 | 0 | 0 | 140 百万円 | 1.9 万円/m ² |
| | 仮設 | 0 | 0 | 514 百万円 | 9.9 万円/m ² | 0 | 0 |
| 単年度負担額 | ※ | ※ | 75 百万円 | 1.4 万円/m ² | 46 百万円 | 0.6 万円/m ² | |
| 使用年数 | ※（短期使用しか望めない） | | 24 年（経年 65） | | 65 年 | | |
| 備考 | 仮設庁舎・解体工事なし 使用年数により更新費、総額が変わる 別棟費用（建設・用地費）510 百万円 | | 仮設庁舎あり（4,000 m ² ） 解体工事なし 別棟費用（建設・用地費）510 百万円 | | 仮設庁舎なし 解体工事あり（5,200 m ² ） | | |

(3) 各整備パターンの評価

各整備パターンについて、あるべき庁舎像の視点による評価を整理する。

| 視点 | 改修整備（補強のみ） | 改修整備（補強＋改修） | 建替え２期整備 |
|---------------|-----------------|-----------------------|---------|
| 最高レベルの耐震性 | × | × | ○ |
| 災害時の電源確保 | △ 不足が予想される | △ 不足が予想される | ○ |
| 災害時の水・排水確保 | △ 不足が予想される | △ 不足が予想される | ○ |
| 災害時のスペース確保 | × | × | ○ |
| 市民開放スペース確保 | × | × | ○ |
| 窓ロシステムの充実 | △ 現状のまま | △ 現状のまま | ○ |
| 効率的な執務空間 | × | × | ○ |
| 防犯性の確保 | △ 現状のまま | △ 現状のまま | ○ |
| ユニバーサルデザインの充実 | × | △ 限定的 | ○ |
| 環境への配慮 | × | △ 限定的 | ○ |
| その他（現行法への適合） | × | × | ○ |
| 将来費用負担 | × | × | ○ |
| | 設備の耐用年数を 超える | 年間面積あたり費 用は最も多く、割高 | |

(4) 各整備パターンのコストに関する留意点

- ✓ 改修パターン（補強のみ）の場合、補強による構造耐力改善以外の施設劣化には全く対応していない（コンクリート爆裂部分の補強は含まない）ため、現状の問題点をほとんど改善できていないことから、そのまま使用することには無理がある。また、現状の問題点は庁舎としての社会的な使用限界に達していると言える。このため、近い将来に大規模な設備や建築の更新が必要になり、費用対効果は改修パターン（補強＋改修）と同様に低いと考えられる。
- ✓ 改修パターン（補強＋改修）の場合、25年目以降防災拠点機能を備えた新庁舎が必要となるが、その間、別の施設で防災拠点機能を補完するなど、何らかの対策が必要であり、そのための費用も必要である。
- ✓ 改修パターン（補強＋改修）は仮庁舎への移転費も必要なため、さらに割高となる。
- ✓ 改修パターン（補強のみ、補強＋改修のいずれも）の場合、減少する執務面積を補てんする別棟確保が必要なため、用地取得費及び施設建設費がかかり、さらに割高となる。
- ✓ 改修パターン（補強のみ、補強＋改修のいずれも）の場合、設備機器や建築の全てを新しくするわけではないため、光熱水費や清掃等の維持管理費用の削減があまり期待できない（補強のみの場合はほぼ削減不可）。

IV. 市役所庁舎耐震化整備方針

現在の庁舎が抱える課題やあるべき庁舎像を整理し、整備手法の各パターンについて検討した結果、市役所庁舎の耐震化整備方針を次のとおりとする。

なお、今後は、この整備方針について市民説明会を開催するなど市民の声を聞くとともに、新たな庁舎の整備に当たっては、十分な市民参画の場を設け、基本構想・基本計画等を策定していくこととする。

＝ 市役所庁舎耐震化整備方針 ＝

災害発生時に、市民生活へ影響を与えずに被災者対策を迅速に行うため、I s値0.9以上の耐震性能を備えた防災センター機能を整備することを第一に考え、また、改修による整備では不十分な機能を延命させるだけとなることから、庁舎としての機能・性能の確保及び費用対効果の観点により、建替えを整備方針とする。