

## 第2回 上田市庁舎改修・改築検討委員会

### 配布資料

#### 目次

1. 耐震改修の手法について	1
1-1 比較検討する改築案について	1
(1) 基本事項	1
(2) 改築案の概要	2
(3) 耐震補強と改築案との比較表	3
1-2 「耐震補強基本設計の課題」と「改築案」との比較検討	3
(1) 比較表	4
(2) 比較検討結果	5
2. 市役所の位置	6
(1) 基本的な考え方	6

## 1 耐震改修の手法について

耐震補強の実施により生じる課題を踏まえて、今後の庁舎の耐震化の進め方について、庁内で、耐震補強工事による改修と現地における改築について次のとおり比較検討を行いました。

### 1-1 比較検討する改築案について

比較検討を行うために改築案を考えるうえで、前提条件として表のとおり各項目について基本事項を定めました。

#### (1) 基本事項

項 目		内 容
①	建設場所	現在の市役所敷地への改築とします。
②	庁舎規模	現在の本庁舎、西庁舎を併せた面積とします。 南庁舎は耐震補強を実施し、継続使用することとします。
③	耐震構造形式	免震構造、制震構造、耐震構造の各構造(※)について検討します。 ※各構造の説明は配布資料別冊のとおり。
④	配置計画	建築に関する関係法令を遵守し、効率的な配置及機能性を有することとします。
⑤	庁舎の構造種別	鉄骨造(S造)又は、鉄筋コンクリート造(RC造)とします。
⑥	市民サービス	改築時の市民へのサービスへの影響を最小限にするよう施工することとします。
⑦	新庁舎の機能	新庁舎の機能、概要は今回の比較検討においては特に考慮しないこととします。

#### (2) 改築案の概要

検討した改築案の詳細については、配布資料別冊の2ページから4ページまでですが、それぞれの配置図、改築の概要、メリット・デメリット、工期、耐震構造形式別の事業費の見込額について、比較検討のため、次表にまとめました。

改築案の比較検討表

改築案	配置図	概要	メリット	デメリット	工期	構造形式別の事業費見込額		
						免震構造	制震構造	耐震構造
A案  (新庁舎単独棟型)  跡地利用型		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 仮設庁舎へ本庁舎低層棟の部署を移動後、低層棟及び西庁舎を解体。</li> <li>② ①の跡地へ8,660㎡の新庁舎を建設。</li> <li>③ ②完成後、本庁舎高層棟及び低層棟の部署を新庁舎へ移動し、本庁舎高層棟を解体。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 工期が短い。</li> <li>○ 工事期間中、敷地内の来庁者駐車スペースが使用可能。</li> <li>○ 新庁舎は長方形の建物形状からレイアウトの制限が少。</li> <li>○ 新庁舎1棟で一体的利用が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 低層棟の部署の移動があるため、東庁舎敷地に仮設庁舎が必要。</li> <li>○ 工事期間中、東庁舎前の駐車スペースが使用不可。</li> <li>○ 新庁舎と南庁舎間のアクセスに課題(要連絡通路)有。</li> </ul>	2年10ヵ月	50.1億円	47.8億円	45.2億円
B案  (新庁舎分棟型)  空地(くうち)、跡地併用型		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 西庁舎及び郵便局を解体。</li> <li>② 東側駐車場へ1期工事として3,750㎡の新庁舎を建設。</li> <li>③ 本庁舎低層棟の部署を1期工事新庁舎へ移動後、低層棟を解体。</li> <li>④ ③の跡地へ2期工事として4,950㎡の新庁舎を建設し、本庁舎高層棟の部署を移動。</li> <li>⑤ 本庁舎高層棟を解体。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 部署の移動が無い場合、仮設庁舎が不要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 工期が長い。</li> <li>○ 1期工事新庁舎建設のため、支障となる郵便局の移動が必要。</li> <li>○ 工事期間中、敷地内の来庁者駐車スペースが減少。</li> <li>○ 敷地内に庁舎が分散し、庁舎間のアクセスに課題有。(要連絡通路等)</li> </ul>	3年9ヵ月	50.1億円	47.8億円	45.2億円
C案  (新庁舎分棟型)  空地(くうち)利用型		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 西庁舎及び郵便局を解体。</li> <li>② 南側スペースに2,200㎡の新庁舎南棟を、東側駐車場へ6,400㎡の新庁舎東棟を建設。</li> <li>③ 本庁舎全ての部署を新庁舎(東、南棟)へ移動後、本庁舎を解体。</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 工期が短い。</li> <li>○ 部署の移動が無い場合、仮設庁舎は不要。</li> <li>○ 完成後、広い駐車スペースが確保可能。</li> <li>○ 新庁舎東棟及び南庁舎が近接し、一体利用可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新庁舎東棟建設のため、支障となる郵便局の移動が必要。</li> <li>○ 工事期間中、敷地内の来庁者駐車スペースが減少。</li> <li>○ 敷地内に庁舎が分散し、庁舎間のアクセスに課題有。(要連絡通路等)</li> <li>○ 新庁舎南棟は南北方向の奥行短くレイアウトの制限多。</li> </ul>	2年10ヵ月	49.1億円	46.8億円	44.1億円

(3) 耐震補強と改築案との比較表

	耐震補強	改築案
配置計画	現状配置のまま	別紙3案
事業費 (見込額)	41億円	44.1億円から50.1億円
事業期間	6年程度	6から7年程度
工事期間	本庁舎の耐震補強 3年	本庁舎の改築 (建物解体・外構工事含む) 2年10か月から3年9か月
	南庁舎の耐震補強 1年8ヵ月	
耐用年数 60年(※1)	事業完了時から 5年(※2)	事業完了時から 60年
主な財源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上田市公共施設整備基金</li> <li>・ 合併特例債(但し、平成32年度完了事業が条件)</li> <li>・ 一般単独事業債</li> </ul>	

※1 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より

※2 60年-49年(建築年から現在までの経過年数)-6年(事業期間)=5年

1-2 「耐震補強基本設計の課題」と「改築案」との比較検討

次に、上表に「本庁舎・南庁舎の耐震補強基本設計」において、明らかになった課題について、改築案上で、課題解消が図れるか否かの観点を加えて、比較検討のため、まとめたものが次表です。

(1) 比較表

評価記号の説明

- ×…現状の水準より低下するもの
- △…現状の水準程度に留まる、あるいはやや改善が図られるもの
- …現状の水準を大きく上回るもの

評価項目・視点	耐震補強基本設計での課題等	耐震補強案 (業務は継続)	評価	改築案 (業務は継続)	評価
1 面積等		本庁舎 : 7,552㎡ 南庁舎 : 2,668㎡ 西庁舎 : 1,049㎡ 駐車場 : 87台		新庁舎 : 約8,600㎡ 南庁舎 : 2,668㎡  駐車場 : 100台~130台	
2 位置		現在地		現在地	
3 利用者の 利便性	① 庁舎改修・改築工事中 (1) 部署の移動 (2) 敷地内駐車場	(1) 複数回(2回以上) (2) 使用が制限される	低下 ×	(1) 2回程度の移動 (2) 使用が制限される	低下 ×
	② 完成後 (1) バリアフリーへの対応 (2) 窓口機能の充実 (3) 庁舎間の移動 (4) 敷地内駐車スペース	※通路等にブレース等が設置されるため (1) 現状より低下する (2) 現状維持 (3) 現状維持 (4) 現状維持	低下 ×	(1) 現状より向上する (2) 現状より向上する (3) 案によっては、現状より低下 (4) 現状維持	向上 ○
4 執務上 の利便性	① 庁舎改修・改築工事中 (1) 部署の移動 (2) 仮設庁舎の要・不要	(1) 複数回(2回以上) (2) 必要 延床1,000㎡程度が必要 必要となる仮設庁舎の規模が 比較的小さいため、既存の 施設敷地内で対応が可能	低下 ×	(1) 2回程度の移動 (2) 案によっては、必要 延床1,000㎡程度が必要 必要となる仮設庁舎の規模が 比較的小さいため、既存の 施設敷地内で対応が可能	低下 ×
	② 完成後 (1) 執務空間の確保	※室内等にブレース等が設置されるため (1) 現状より低下する	低下 ×	(1) 計画的な配置が可能のため 現状より向上する	向上 ○
	(2) 庁舎間の移動	(2) 現状維持	現状 維持 △	(2) 新庁舎は、複数棟となり、 庁舎間のアクセスが課題	現状 維持 △
5 防災機能	防災拠点としての機能 (1) 耐震構造 (2) 施設・設備機器	(1) 補強により必要な耐震強度が 得られる (2) 設備機器の更新は可能。 施設については、庁舎スペース 上の制約がある	向上 △	(1) 改築により必要な耐震強度が 得られる (2) 設備機器の更新・新設及び 施設スペースの確保は可能	向上 ○
6 環境	(1) 環境負荷の低減	※空調熱源機等の設備機器 (1) 設備機器の更新、改修等に より一定の効果が得られるが、 既存構造上の制約がある	向上 △	(1) 設備機器の設置により効果が 得られる	向上 ○
	(2) 景観等	(2) 庁舎外部に補強箇所が多く 外観・景観が損なわれる	低下 ×	(2) 外観について、景観上の配慮 が可能	向上 ○
	(3) 駐車スペース	(3) 新たな駐車スペースの確保は 困難	現状 維持 △	(3) 新たな駐車スペースの確保は 困難	現状 維持 △

7 耐用年数	(完成時点からの)	5年		60年	
8 事業費	(免震工法で比較)	41億円		49.1億円~50.1億円	
9 事業期間	(基本構想等から庁舎完成まで)	6年		5年~5年6ヵ月	
10 南庁舎の扱い		耐震補強の実施		耐震補強の実施	

まとめ	○ 庁舎改修・改築工事中は、利用者及び執務上の利便性については、耐震補強、改築とも、一定の制約が生じる。
	○ 改修・改築工事の完成後は、耐震補強では、利用者及び執務上の利便性については、ブレース等の設置により、現状維持か、現状より低下する箇所が生じる。 改築では、利便性については、現状より向上するが、庁舎間のアクセスが課題。 敷地内の駐車場スペースは、耐震補強、改築とも現状維持。
	○ 防災機能については、耐震補強、改築とも、防災拠点として必要な耐震強度は得られる。 環境面も同様であるが、設備機器については、耐震補強では、庁舎のスペース及び既存設備の構造上、その更新、改修等を実施するには制約が生じるが、改築では、更新、新設などにより向上が図られる。

## (2) 比較検討結果

- ア 耐震性能に不安のある現在の庁舎に構造面で耐震補強による耐震化を行っても、施設・設備の老朽化、建物の狭あい化、バリアフリーへの対応の限界、防災拠点として必要となる機能の不備、維持管理経費の増大等の課題は抱えたままです。
- イ また、市役所内の耐震補強工事を長期間行うことや工事に伴う複数回の部署の移動等は市役所を利用する市民が混乱を招くおそれがあることから避けることが望ましいと考えます。
- ウ 検討の結果、現在の庁舎と同規模、同程度の庁舎の改築が現在の市役所の敷地でも可能であり、当該事業費と現在の庁舎の耐震補強等に係る事業費、及び建物の耐用年数である60年までの期間を使用するとして比較した場合、本庁舎については、新庁舎に改築する方が、費用対効果から見て、より優れていると考えられます。
- エ あわせて、改築にあたっては、現在の庁舎の抱える様々な課題を解消し十分な行政サービスの提供と市民のニーズ、時代の要請に応えるために、機能性・安全性・経済性・環境性に優れた庁舎に改築する必要があると考えます。

## 2 市役所の位置

### (1) 基本的な考え方

改修、改築にあたり、平成28年3月に策定された「公共施設の維持管理の基本的な考え方や取り組みの方向性を定めた『上田市公共施設マネジメント基本方針』(以下「マネジメント基本方針」)」において、行政系施設に分類される庁舎は「災害時の業務・市民サービスの継続、及び拠点機能という観点から、耐震化や改築等により、耐震性、安全性、及び防災機能を確保しつつ、施設所管部署の方針、及び本(マネジメント基本方針)基本方針に基づき、維持管理や必要な整備等を行います。」とされています。

また、市役所の位置については、地方自治法において以下のとおり規定され、あわせて、上田市の都市づくりの目標を定めた「上田市都市計画マスタープラン(平成27年3月策定)」においては、庁舎を含み、公共施設について、以下のとおり言及されますので、これらを踏まえて、位置について考える必要があります。

#### ア 地方自治法(抜粋)

(地方公共団体の事務所の設定又は変更)

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

3 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

#### イ 上田市都市計画マスタープラン(抜粋)

「既存ストック(※1)を有効活用し、集中的かつ効率的に都市基盤等の整備をすすめます。土地利用に関しては、都市機能集積拠点、生活複合拠点を生活の中心とした拠点点集約型の都市構造(コンパクトシティ)を目指します。」

※1 これまでに整備された都市基盤施設や公共施設、建築物などの蓄積のこと

(都市づくりの目標1・目標に向けた方針1・(1)基本方針)

「中心市街地ゾーンは、交通結節施設(上田駅など)公共公益施設、商業・業務施設などの都市機能の集積を誘導し、歴史・文化資産との連携に配慮しながらまちなか居住を推進し、市街地の中核となる土地利用を図るゾーン」

(都市づくりの目標1・目標に向けた方針1・(2)土地利用ゾーン別方針)