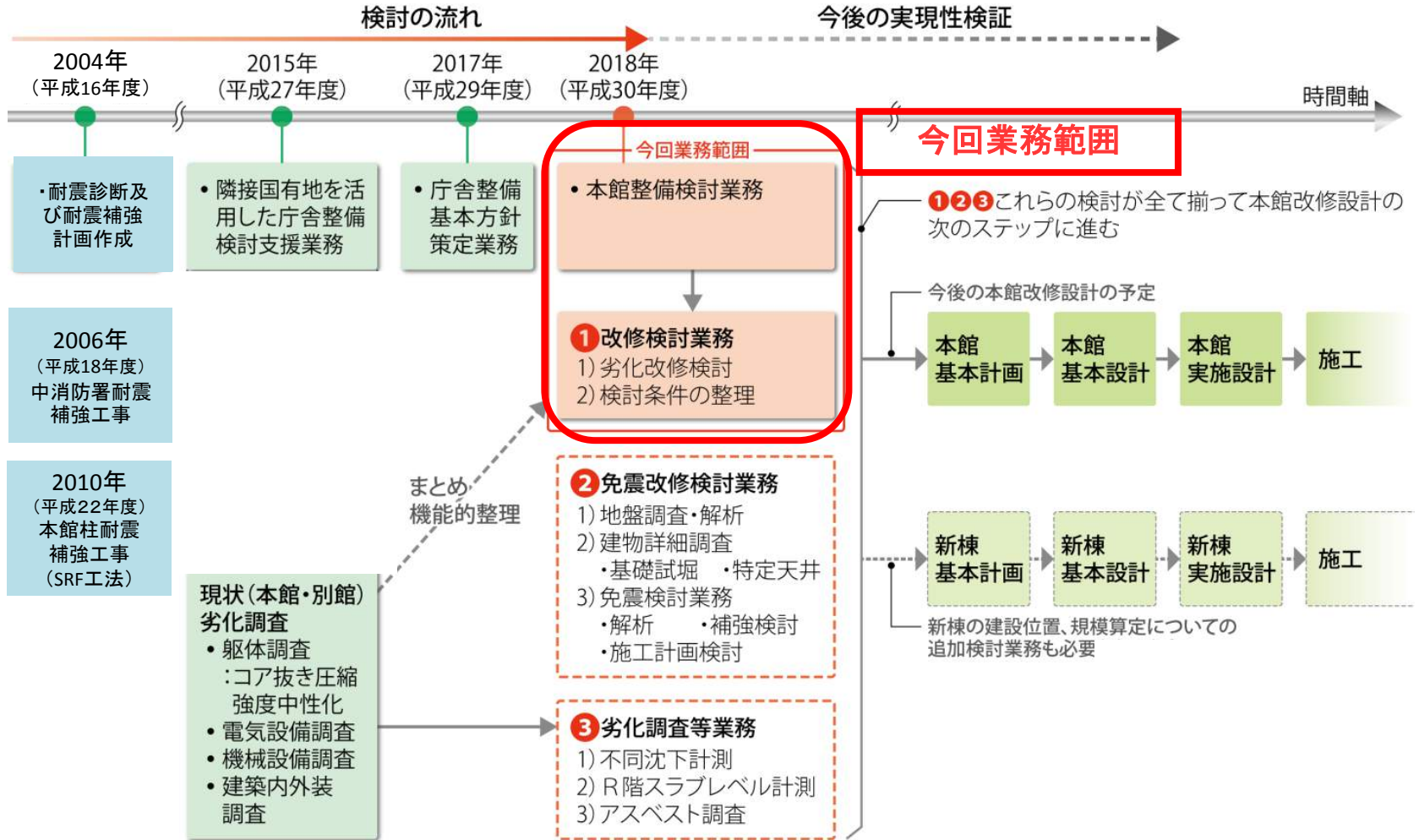


報告事項資料

大津市役所庁舎整備について

平成31年3月12日
総務部 管財課

本館整備検討業務



(1) 業務内容

① 老朽化改修の検討（老朽化対応）

防水、給排水、空調、エレベーター、電気設備等の老朽化対策に係る必要な老朽化改修の内容についての検討を行う。

＜主な改修検討項目＞

外壁外装材、屋上・屋根防水、建具及びガラス、間仕切り及び内装材、天井・床材、昇降機設備、現行法不適合項目、アスベスト対策、自家発電設備、直流電源設備、電気時計設備、熱源機器、空調設備、給排水衛生設備

② 大規模改修の検討（求められる機能（バリアフリー対応等））

バリアフリー対応、セキュリティー対応、省エネルギー対応等の庁舎として求められる機能に必要な大規模改修の内容についての検討を行う。

③ ランニングコスト、ライフサイクルコストの検証

免震改修後の大規模改修及び光熱水費などの維持管理費用や耐用年数等についての検証を行う。

④ 仮設庁舎の検討（新棟の整備、免震改修に係る仮設庁舎の検討）

免震改修や大規模改修において、本館全館が全面的に工事エリアとなることから、騒音・振動の影響による仮設庁舎の必要性について改めて検討を行う。

(2) 老朽化改修、大規模改修の検討

①、② 老朽化対応、大規模改修の検討

老朽化改修、バリアフリー対応、セキュリティー対応、省エネルギー対応等、庁舎として求められる機能に必要な大規模改修の検討

1) 耐震性への対応

- ・地下1階柱頭免震改修(免震装置、杭増設)
- ・地上部分の改修(鉄骨ブレース、耐震壁等による補強)

2) 老朽化対応(防水、給排水、空調、エレベーター、電気設備更新等)

3) バリアフリー対応

- ・全庁舎対応として、安全で円滑な移動経路を確保する。車椅子駐車スペースからの経路の確保。
- ・エレベーター改修の実施。(全エレベーターを撤去・新設する。)
既存のシャフトが狭く限界があるため、設備更新に合わせて見直しを行い、エレベーターシャフトの拡張、エレベーターの福祉対応化を図る。
- ・建屋間の渡り廊下の改修。リフターの設置など車椅子利用者の移動円滑化対応を図る。

4) セキュリティー対応

- ・気密性の高い会議室・個人情報保管のための書庫を設ける。
- ・電気錠の設置や機械警備の設置を行い、セキュリティーを高める。

5) 省エネルギー対応等

- ・本館免震レトロフィット改修時に設備機器関連は全面更新。
- ・更新工事により、機器の高効率化・省エネルギー化・高断熱化。
- ・内外装改修工事において、ライフサイクルコストを削減する長寿命化対策を実施。

(3) ランニングコスト・ライフサイクルコストの検証

③ ランニングコスト、ライフサイクルコストの検証

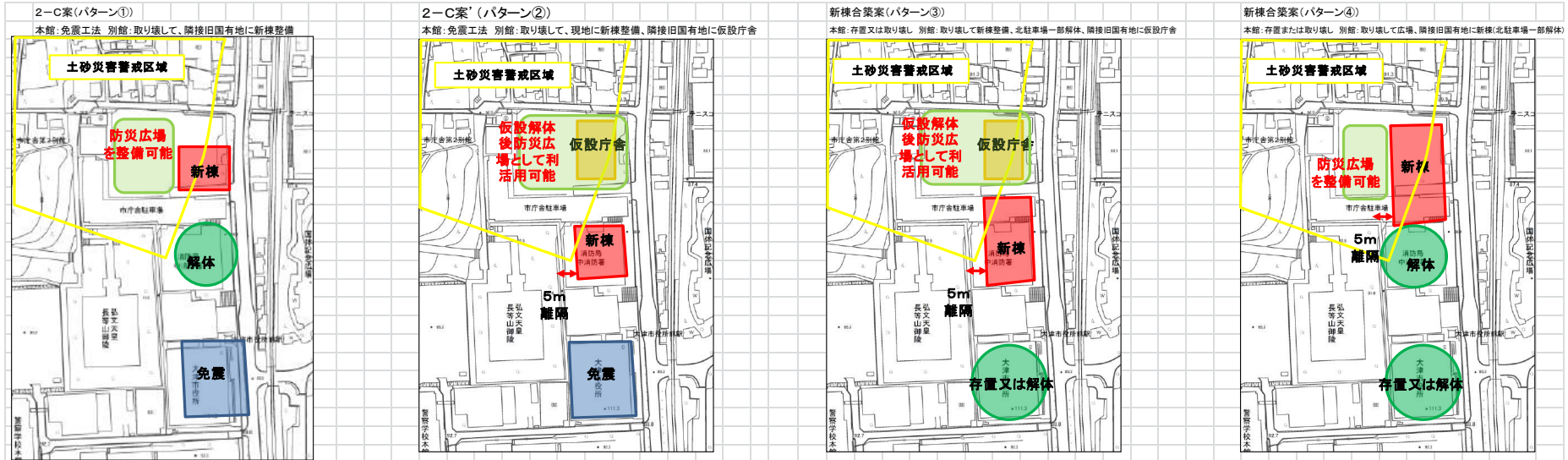
免震改修後の大規模改修及び光熱水費などの維持管理費用や耐用年数等についての検証を行う。

- ・設備については、全面更新を行うため、免震レトロフィット竣工時から60年を耐用年数とする。
- ・構造については、露筋している部分などについて、部分補修を行う。
平成27年の躯体調査結果を見ても、中性化も理論値を大幅に下回り、進行が表面から数ミリ程度で良好である。
(躯体表面のモルタル層と吹付けタイル層が躯体コンクリートの中性化防止の働きをしている。)
- ・コンクリート圧縮強度試験結果については、全体平均値として設計基準強度と同等である。
躯体については現在で50数年経過しているが、表面保護塗装を実施すれば、今後60年の耐用年数は耐力上問題ないとする。

(4) 仮設庁舎の検討

- ④ 仮設庁舎の検討(新棟の整備、免震改修に係る仮設庁舎の検討)
免震改修や大規模改修において、本館全館が全面的に工事エリアとなることから、騒音・振動の影響による仮設庁舎の必要性について改めて検討を行う。
- ・本館の免震工事中は、振動、騒音等により本館勤務職員の移転、議場機能の確保が必要
 - ・仮設庁舎の規模は、中消防署を除く別館職員を移転さすとなれば、仮設庁舎の規模は延床面積約5,000㎡が必要
 - ・仮設庁舎の規模については、最小規模で計画できる検討を行う必要がある。
(民間物件を含めた他の施設活用による分散化)

(5) 整備パターン比較



(5) 整備パターン①

パターン①

・新棟が土砂災害警戒区域に大半がかかる。

・新棟は被害を想定し、山側の西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。

・土砂災害時に北側近隣への影響が少なくなるように敷地内に土砂を貯留できるように計画する。



整備後の面積	本館(免震) 地上5F・地下1F 15,160㎡-2,692㎡=12,468㎡ 新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(旧国有地) 地上5F 10,000㎡ 合計 33,415㎡
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎を必要としない。 ・移転が1度で済む。 ・本館の外観は変わらない。 ・本館は一部居ながら工事が可能。(本館内での移転必要) ・比較的工期が短い。(約4年)
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の大半は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・本館の躯体の経過年数は変わらない。 ・本館地下機械室・書庫等の移転先の確保が必要。(銀行、郵便局等跡に) ・免震改修工事期間中、本館は騒音・振動の影響がある。 ・本館は前面道路から玄関までのアプローチが階段・スロープ・EVのまま
工法	<ul style="list-style-type: none"> ①新棟建設(造成・土壌改良工事含む) →②別館及び本館から議会機能含む一部新棟へ引越し →③本館免震(一部居ながら)→④別館解体(本館免震と同時に)
課題・認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・本館基礎及び杭の健全性の調査が必要 ・上記の調査結果によっては、免震改修にさらに経費上乘せの可能性有 ・新棟建設規模の精査(ICT) ・隣接旧国有地の造成・土壌改良を最小限とする活用方法の検討 ・土砂災害警戒区域にかかる対応 ・今後60年間のランニングコスト ・別館跡地の利活用 ・60年後には本館解体経費が必要

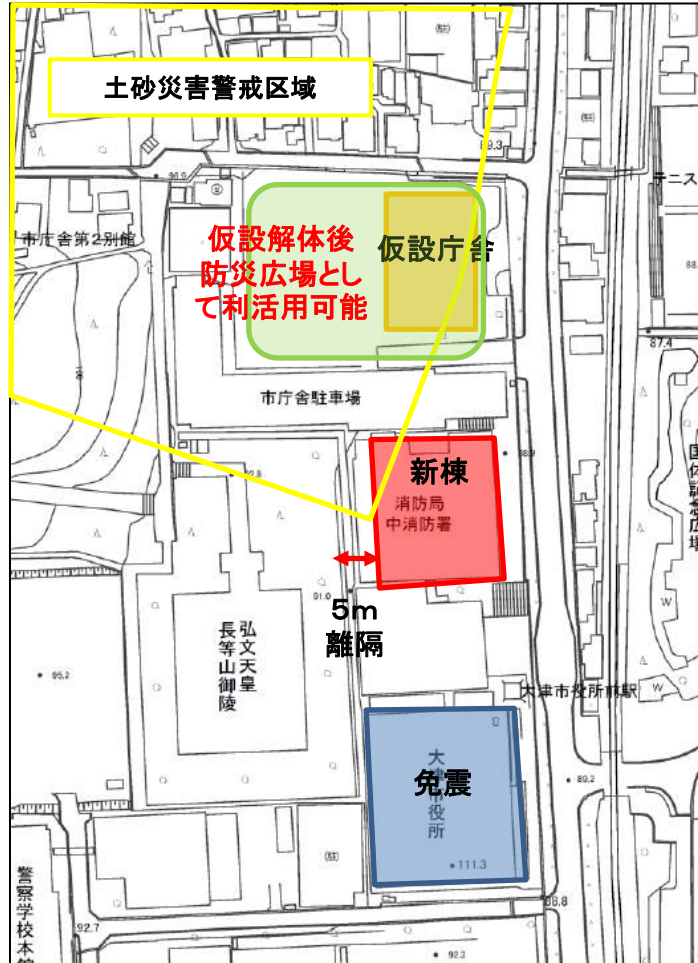
(5) 整備パターン②

パターン②

・新棟が土砂災害警戒区域に一部かかる。

・西側敷地際に土砂搬出用のメンテナンス通路5mを確保する。

・新棟は被害を想定し、山側の西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。

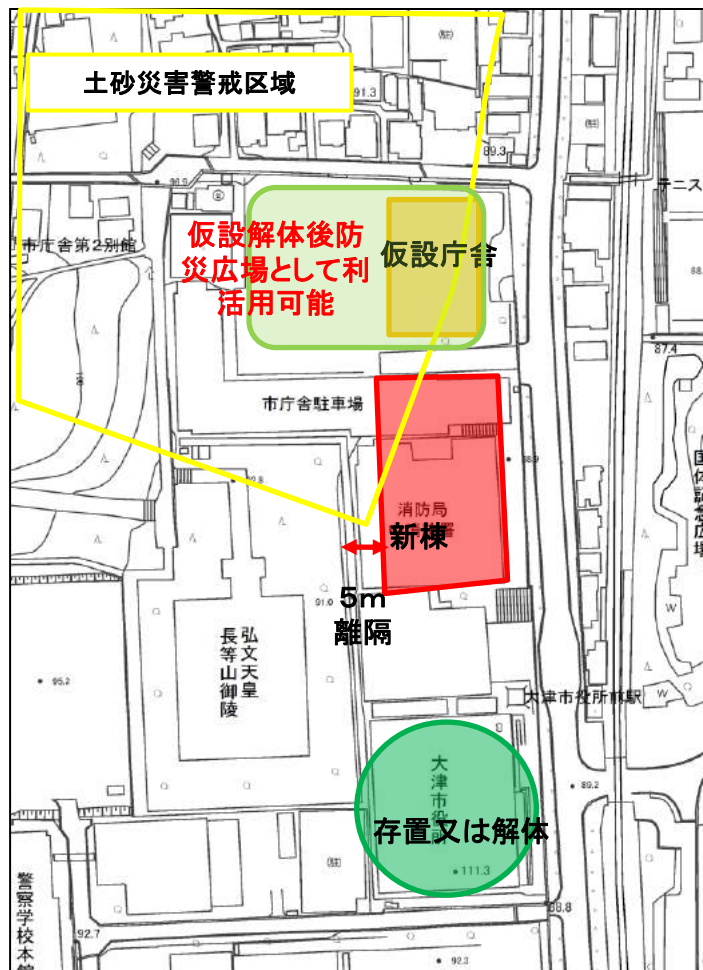


整備後の面積	本館(免震) 地上5F・地下1F 15,160㎡-2,692㎡=12,468㎡ 新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(別館跡) 地上4F 10,000㎡ 合計 33,415㎡
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・本館の外観は変わらない。 ・新棟の大部分は土砂災害警戒区域が避けられる。 ・庁舎の連続性が保たれる。 ・本館は一部居ながら工事が可能。(本館内での移転必要) ・仮設庁舎解体後は、駐車場・広場として活用可能。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の一部は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・仮設庁舎を必要とする。(別館の規模 6,251㎡) ・別館は移転が2度必要。・工期が長くなる。(約5年) ・本館の躯体の経過年数は変わらない。 ・免震改修工事期間中、本館は騒音・振動の影響がある。 ・本館地下機械室・書庫等の移転先の確保が必要。(銀行、郵便局等跡に) ・本館は前面道路から玄関までのアプローチが階段・スロープ・EVのまま
工法	①仮設庁舎建設(造成・土壌改良工事含む) →②別館仮設へ引越し→③別館解体→④新棟建設 →⑤仮設及び本館から議会機能含む一部新棟へ引越し →⑥本館免震改修(一部居ながら)→⑦仮設庁舎解体(免震改修と同時)
課題・認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・本館基礎及び杭の健全性の調査が必要 ・上記の調査結果によっては、免震改修にさらに経費上乘せの可能性有 ・新棟建設規模の精査(ICT) ・仮設庁舎規模の精査(民間物件を含めた他の施設活用による分散化) ・今後60年間のランニングコスト ・仮設解体後の隣接旧国有地の利活用 ・隣接旧国有地の造成・土壌改良工事を最小限とする活用方法の検討 ・60年後には本館解体経費が必要

(5) 整備パターン③

パターン③

- ・新棟が土砂災害警戒区域に一部かかる。
- ・西側敷地境界際に土砂搬出用のメンテナンス通路5mを確保する。
- ・新棟は被害を想定し、西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。



整備後の面積	新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(別館跡) 地上6F 22,468㎡ 合計 33,415㎡
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の大部分は土砂災害警戒区域が避けられる。 ・庁舎の連続性が保たれる。 ・比較的工期が短い。(約4年) ・前面道路からのアプローチが容易。 ・仮設庁舎解体後は、駐車場・広場として活用可能。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の一部は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・仮設庁舎を必要とする。(別館の規模 6,251㎡) ・新棟に本館、別館機能を収めるには、北駐車場の解体が必要。 ・工事期間中は駐車場が不足する。 ・別館は移転が2度必要。 ・新たに駐車場の整備が必要。
工法	①仮設庁舎建設(造成・土壌改良工事含む)→②別館仮設へ引越し →③別館解体→④北駐車場解体→⑤別館跡新棟建設 →⑥仮設から新棟へ引越し→⑦本館から新棟へ引越し →⑧仮設庁舎解体(本館解体)
課題・認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟建設規模の精査(ICT) ・仮設庁舎規模の精査(民間物件を含めた他の施設活用による分散化) ・新棟建設後の本館の活用又は解体の検討 ・今後60年間のランニングコスト ・隣接旧国有地の造成・土壌改良工事を最小限とする活用方法の検討 ・仮設解体後の隣接旧国有地の利活用

(5) 整備パターン④

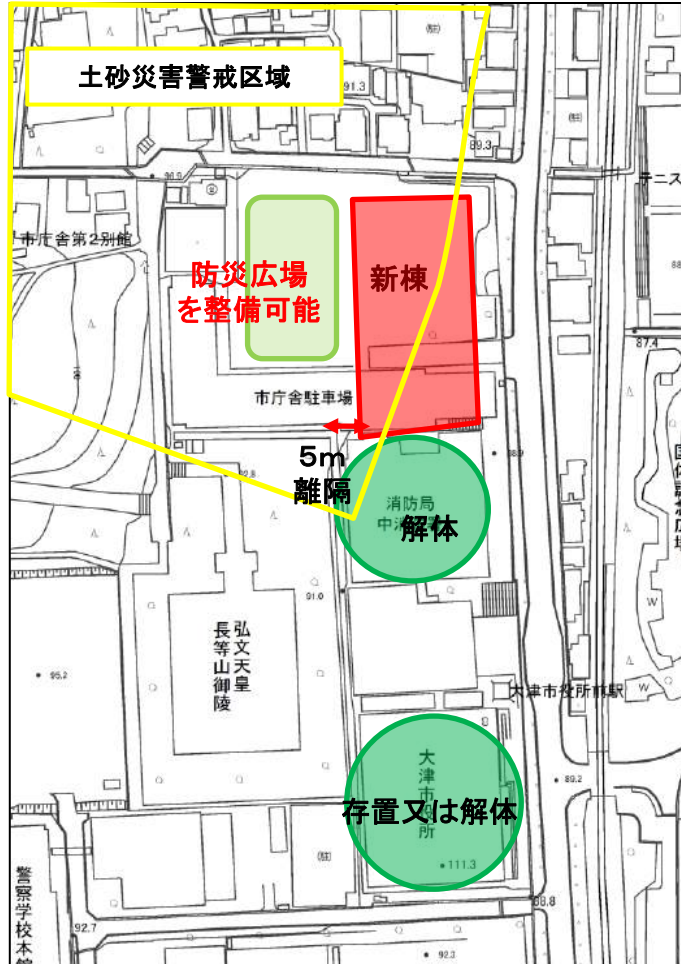
パターン④

・新棟が土砂災害警戒区域に大半がかかる。

・新棟西側と北車庫棟の間に土砂搬出用の防災広場を確保する。

・新棟は被害を想定し、西側には書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。

・土砂災害時に北側近隣への影響が少なくなるように敷地内に土砂を貯留できるように計画する。



整備後の面積	新館 地上7F・地下1F 10,947㎡ 新棟(旧国有地) 地上7F+3F 22,468㎡ 合計 33,415㎡
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎を必要としない。 ・比較的工期が短い。(約4年) ・前面道路からのアプローチが容易。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の大半は土砂災害警戒区域に含まれる。 ・工事期間中は駐車場が不足する。 ・新棟に本館、別館機能を収めるには、北駐車場の解体必要。 ・庁舎機能が分断される。 ・新たに駐車場の整備が必要。
工法	①北駐車場解体→②旧国有地新棟建設(造成・土壌改良工事含む) →③本館・別館新棟へ引越し→④別館解体(本館解体)
課題・認識すべき要素	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟建設規模の精査(ICT) ・土砂災害警戒区域にかかる対応 ・新棟建設後の本館の活用又は解体の検討 ・隣接旧国有地の造成・土壌改良工事を最小限とする活用方法の検討 ・今後60年間のランニングコスト