

初会合説明資料

庁舎の整備について

令和元年5月24日
総務部 管財課

(1) 庁舎の耐震性について

平成16年度に実施した耐震診断では、本館・別館ともに各階で大幅に目標値（Is値0.9）を下回っており、耐震性能が不足しているとの結果

建築基準法令における耐震基準（昭和56年（新耐震基準））では、

- ・ 中規模の地震動（震度5強程度）に対して、ほとんど損傷を生じず、
- ・ 大規模の地震動（震度7に達する程度）に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

なお、建築基準法は、建築物に対する最低限の基準であり、大地震時には建築物の倒壊等の防止を目標とするのに対し、防災拠点建築物には、これに留まらず、大地震時に機能継続できるためのより高い性能が求められる。

- ・ 大津市公共施設の耐震化推進要領においてIs値（＝構造耐震の指標）は0.9としている。
- ・ 国土交通省の基準は、0.6未満の建物は「震度6強の地震で崩壊、倒壊する危険性がある。」
0.3未満なら「震度6強の地震で崩壊、倒壊する危険性が高い。」

(2) 庁舎耐震化に向けた経緯

- ・平成22年度 - 「庁舎本館柱耐震補強工事」

合計91本の本館柱に、SRF工法による耐震補強工事を実施。

- ・平成28年11月 - 隣接旧国有地取得（土地：7,464.37㎡、金額343,680千円）

（平成26年10月 - 本市が処分相手方に決定）

- ・平成27年度 - 「隣接国有地を活用した庁舎整備検討支援業務（企画調整課）」

本館：免震工法で整備を進める

別館：取り壊して（隣接国有地に）新棟を整備

- ・平成28年3月 - （熊野川）土砂災害警戒区域指定

- ・平成29年度 - 整備方針について一定の整理を行うため「庁舎整備基本方針」を策定

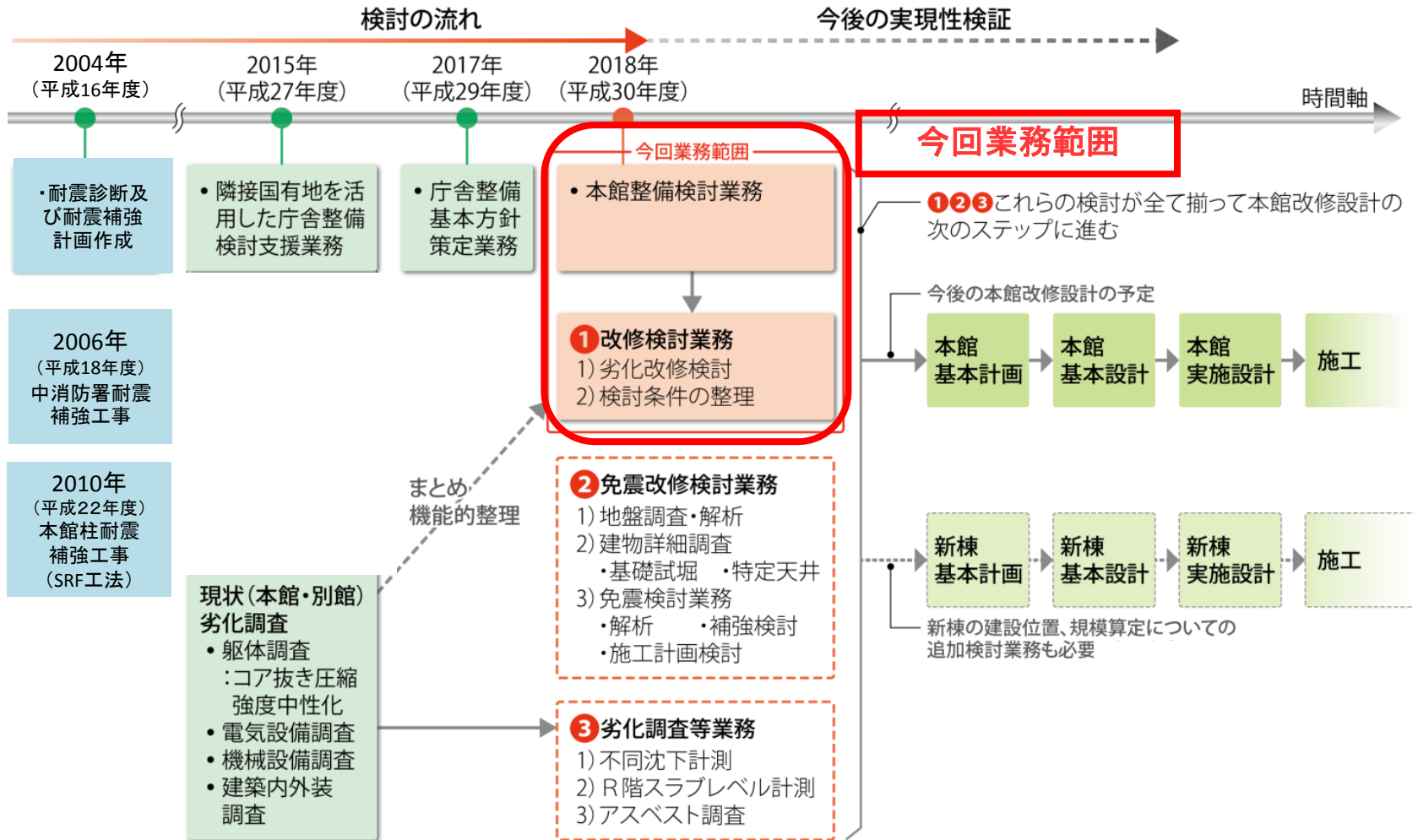
（平成29年9月通常会議 - 「必要な耐震化が図られていない庁舎の整備を実現するため、中消防署用地の早期選定を求める決議」採択）

- ・平成30年度 - 「本館整備検討業務」を実施

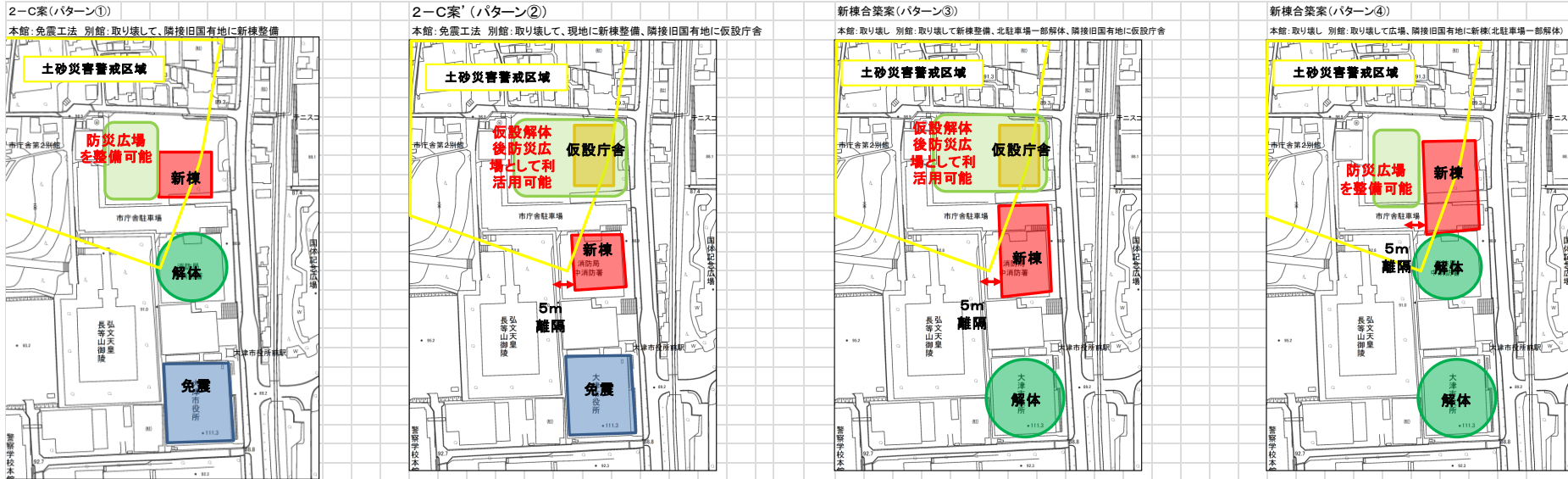
(3) 本館整備検討業務について

- 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
- 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
- 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
- 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

庁舎整備検討フロー



(4) 整備パターン比較



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。

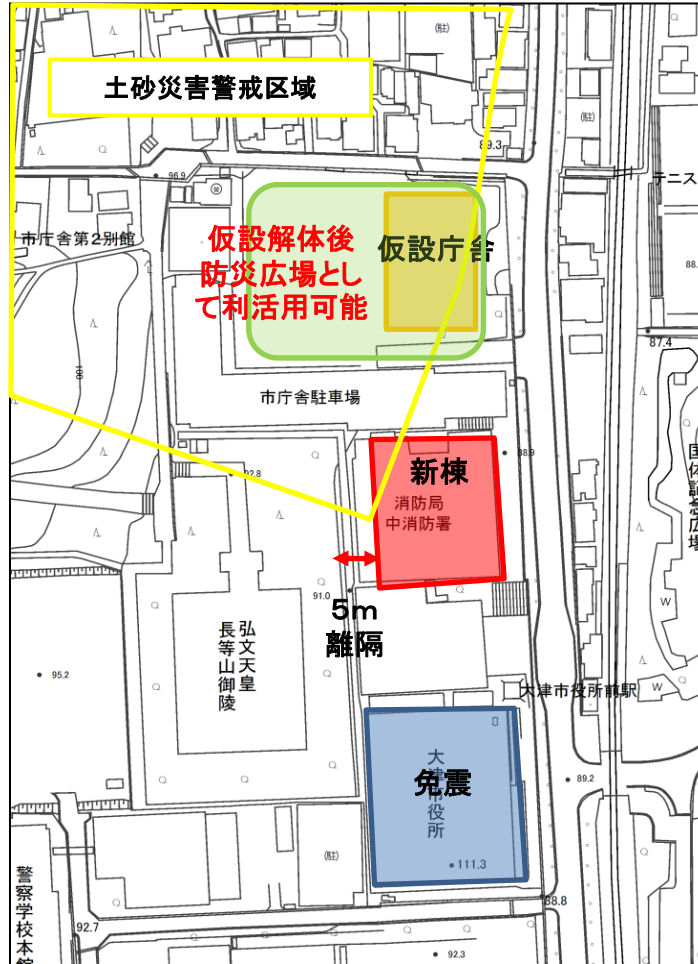
・土砂災害時に北側近隣への影響が少なくなるように敷地内に土砂を貯留できるように計画する。



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	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)
概算工事コスト(税込)	1. 本館免震改修 64.9億円 2. 新棟建設(10,000㎡) 49.8億円 3. 別館解体 5.5億円 4. 隣接旧国有地造成・土壌改良 4.5億円 5. 隣接旧国有地広場整備(6,000㎡) 2.0億円 概算費用計 126.7億円
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乗せの可能性有 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

パターン②

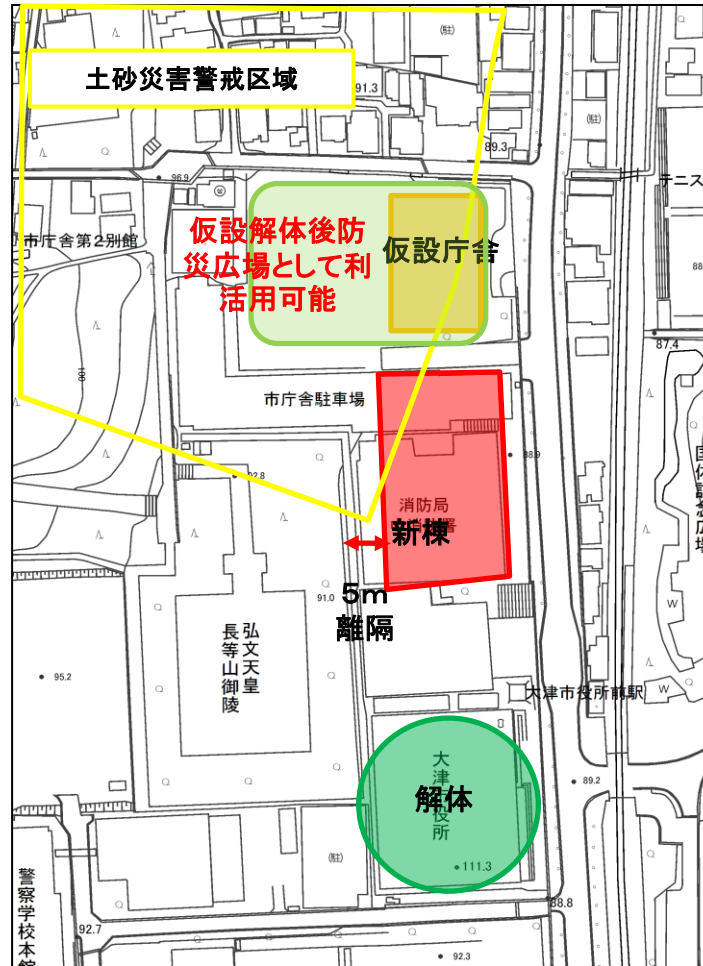
- ・新棟が土砂災害警戒区域に一部かかる。
- ・西側敷地際に土砂搬出用のメンテナンス通路5mを確保する。
- ・新棟は被害を想定し、山側の西側には、書庫・倉庫・トイレなどの非居室を配置する。



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	・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	・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)	
概算工事費(税込)		1. 本館免震改修 64.9億円 2. 新棟建設(10,000㎡) 49.8億円 3. 別館解体 5.5億円 4. 隣接旧国有地造成・土壌改良 4.5億円 5. 仮設庁舎建設(5,000㎡) 7.5億円 6. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡) 2.6億円 概算費用計 134.8億円
課題認識すべき要素	・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乗せの可能性有 ・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	

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																		
概算工事コスト(税込)	<table border="1"> <tr><td>1. 新棟建設(22,468㎡)</td><td>112.0億円</td></tr> <tr><td>2. 別館解体</td><td>5.5億円</td></tr> <tr><td>3. 北駐車場一部解体</td><td>0.6億円</td></tr> <tr><td>4. 隣接旧国有地造成・土壌改良</td><td>4.5億円</td></tr> <tr><td>5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)</td><td>7.5億円</td></tr> <tr><td>6. 本館解体</td><td>12.8億円</td></tr> <tr><td>7. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)</td><td>2.6億円</td></tr> <tr><td>8. 本館跡地広場整備</td><td>1.7億円</td></tr> <tr><td>概算費用計</td><td>147.2億円</td></tr> </table>	1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円	2. 別館解体	5.5億円	3. 北駐車場一部解体	0.6億円	4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円	5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)	7.5億円	6. 本館解体	12.8億円	7. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)	2.6億円	8. 本館跡地広場整備	1.7億円	概算費用計	147.2億円
1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円																		
2. 別館解体	5.5億円																		
3. 北駐車場一部解体	0.6億円																		
4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円																		
5. 仮設庁舎建設(5,000㎡)	7.5億円																		
6. 本館解体	12.8億円																		
7. 隣接旧国有地広場整備(8,000㎡)	2.6億円																		
8. 本館跡地広場整備	1.7億円																		
概算費用計	147.2億円																		
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) ・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 																		

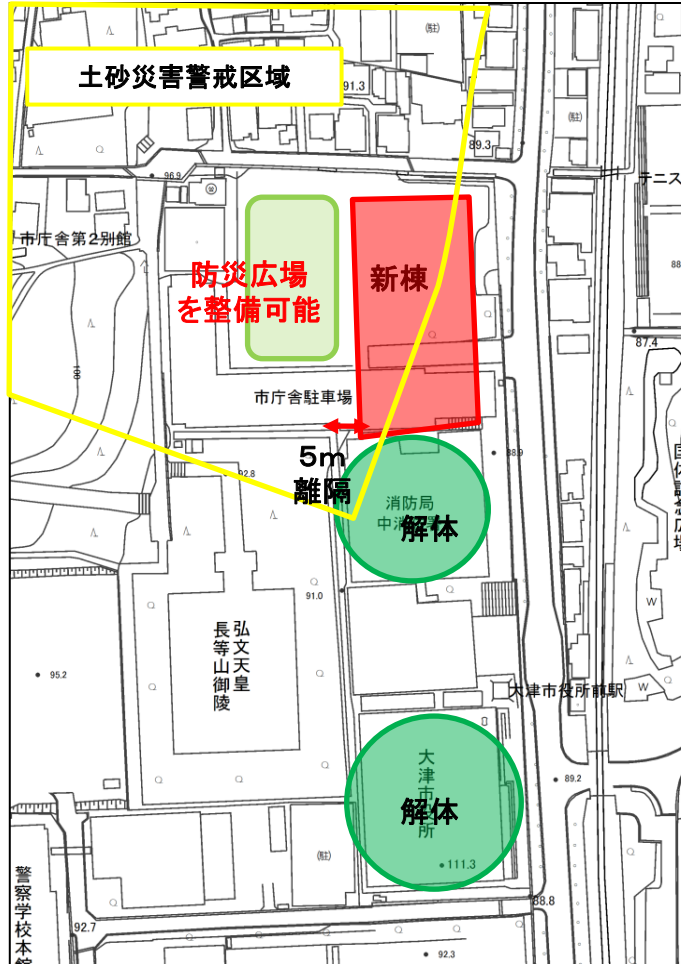
パターン④

・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	・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	・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、別館機能を取るには、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→④別館解体、本館解体																
概算工事コスト(税込)	<table border="1"> <tr> <td>1. 新棟建設(22,468㎡)</td> <td>112.0億円</td> </tr> <tr> <td>2. 別館解体</td> <td>5.5億円</td> </tr> <tr> <td>3. 北駐車場一部解体</td> <td>0.6億円</td> </tr> <tr> <td>4. 隣接旧国有地造成・土壌改良</td> <td>4.5億円</td> </tr> <tr> <td>5. 本館解体</td> <td>12.8億円</td> </tr> <tr> <td>6. 隣接旧国有地広場整備(4,000㎡)</td> <td>1.4億円</td> </tr> <tr> <td>7. 本館跡地広場整備</td> <td>1.7億円</td> </tr> <tr> <td>概算費用計</td> <td>138.5億円</td> </tr> </table>	1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円	2. 別館解体	5.5億円	3. 北駐車場一部解体	0.6億円	4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円	5. 本館解体	12.8億円	6. 隣接旧国有地広場整備(4,000㎡)	1.4億円	7. 本館跡地広場整備	1.7億円	概算費用計	138.5億円
1. 新棟建設(22,468㎡)	112.0億円																
2. 別館解体	5.5億円																
3. 北駐車場一部解体	0.6億円																
4. 隣接旧国有地造成・土壌改良	4.5億円																
5. 本館解体	12.8億円																
6. 隣接旧国有地広場整備(4,000㎡)	1.4億円																
7. 本館跡地広場整備	1.7億円																
概算費用計	138.5億円																
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 ・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 																