

上田市本庁舎等耐震改修・改築事業等庁内検討結果について

市役所庁舎の耐震化の事業については、平成26年度から本庁舎・南庁舎の耐震補強に向けた基本設計に着手し、平成27年秋には基本設計が完了しました。その結果を受け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、庁内で補強工事による改修と現地における改築について比較検討を行ってまいりました。

1 耐震改修工事の概要（耐震強度不足の解消・施設設備の老朽化の改善）

項目	内容	事業費（千円）	
耐震補強	耐震補強	本庁舎（高層棟・低層棟）、南庁舎	1,519,000
	設備改修	内外装・電気・機械設備等	1,724,000
	その他	設計・仮設庁舎（2,000㎡）	426,000
	合計		3,669,000
内装・設備改修・更新	給排水ガス管、照明器具、内装改修等	434,000	
合計		4,103,000	
耐震改修事業期間	H29年～H33年 5年間（本庁舎補強 3年・南庁舎補強 1年8月）		

2 比較検討する改築案と検討内容

耐震補強と比較検討を行うため基本的事項を定めて想定される改築案について、それぞれの配置計画、耐震化の構造、施工時の状況、事業期間、コスト等について比較検討しました。

(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
② 庁舎規模	現在の本庁舎、西庁舎を併せた面積、南庁舎は耐震補強を実施し継続使用する
③ 構造形式	免震構造、制震構造、耐震構造の各構造
④ 配置計画	建築に関する関係法令を遵守し、効率的な配置及び機能性を有する
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）
⑥ 市民サービス	改築事業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
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

(2) 改築案の概要

別紙資料

(3) 耐震補強と改築案との比較

	耐震補強	改築
配置計画	現状のとおり	別紙3案
事業費	41億円	44.1億円～50.1億円
事業期間	6年程度	6～7年程度
工事期間	本庁舎補強 3年 南庁舎補強 1年8月	本庁舎工事期間 （建物解体・外構工事含む） 2年10月～3年9月 南庁舎補強 1年8月
耐用年数 （60年 ※1）	事業完了時（現時点より6年後）より 5年間（本庁舎） ※S42年建築 現在49年経過	事業完了時より60年間 南庁舎補強は、29年程度
主な財源	・基金 ・合併特例債 （H32年度完了事業が条件） ・一般単独事業債	・基金 ・合併特例債 （H32年度完了事業が条件） ・一般単独事業債

※1 日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」より

3 比較検討結果と方向性

- 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、バリアフリー化対応への限界、維持管理経費の増大等の課題を抱えたままです。
- 市役所内の補強工事を長期間行うこと、工事に伴う複数回の課所の移動等は市役所を利用する市民に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。
- 現在の庁舎と同規模、同程度の庁舎の建設が現在の市役所の敷地でも可能であります。そのため同程度の庁舎の建替えに係る事業費と現庁舎への耐震補強工事等に係る事業費や、建物の残りの耐用年数（60年）の使用を前提とし比較した場合、新たな庁舎に建て替えるほうが、費用対効果から見て、より優れていると考えられます。
- 市庁舎の抱える様々な問題を解消し、十分な行政サービスの提供と市民のニーズや時代の要請に応えるためには、機能性・安全性・経済性・環境性に優れた庁舎にする必要があります。

4 今後の進め方

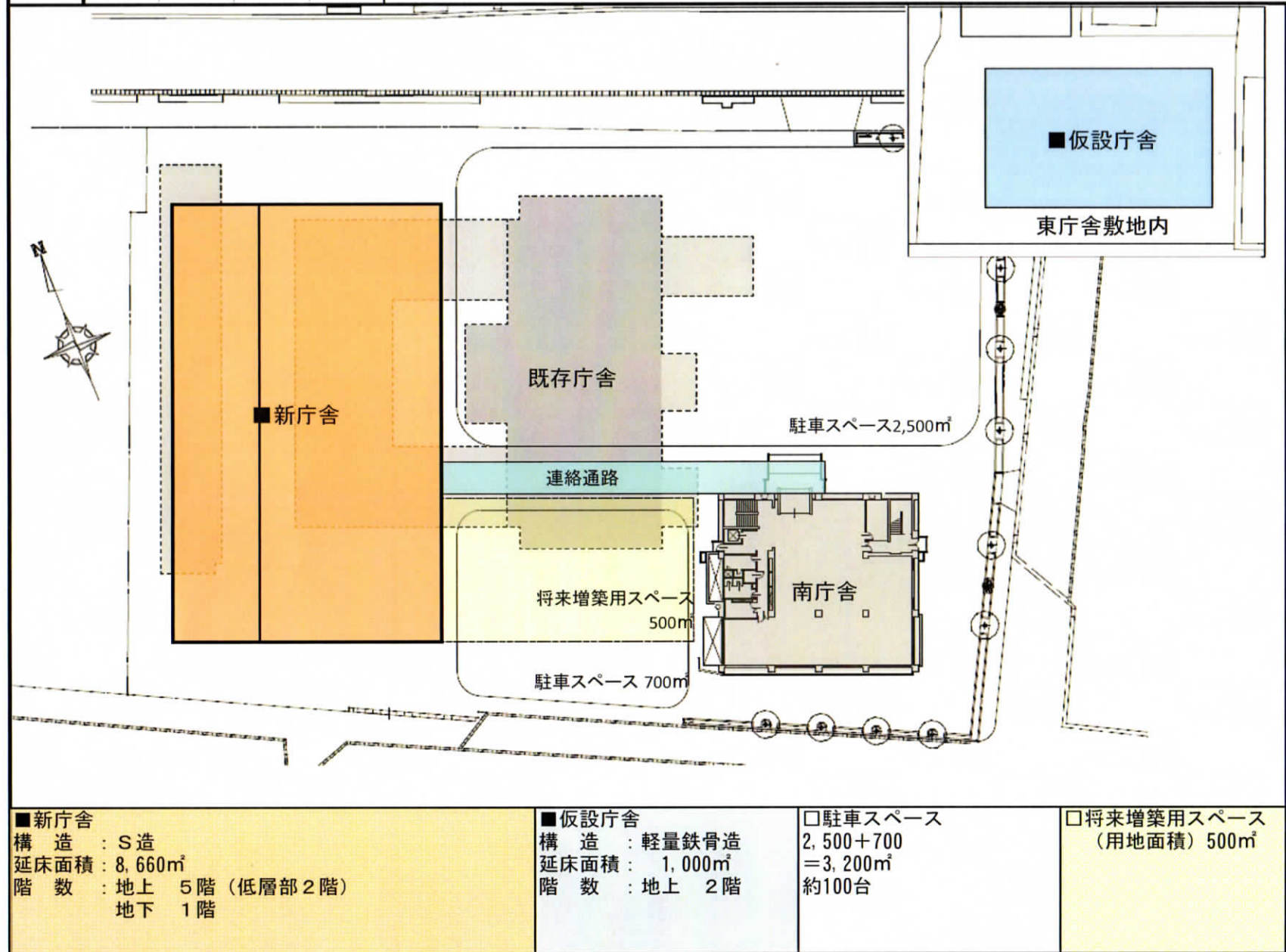
市役所庁舎の耐震化事業について基本的な構想を、市民や議会の意見を聴きながら策定してまいります。その中で市民が求める十分な行政サービスの提供と市民のニーズや時代の要請に応える市役所のあるべき姿、現在分散している庁舎機能、庁舎の規模等について検討し、市役所本庁舎の改築についてより具体的な研究・検討を行ってまいります。

(2) 改築案の概要

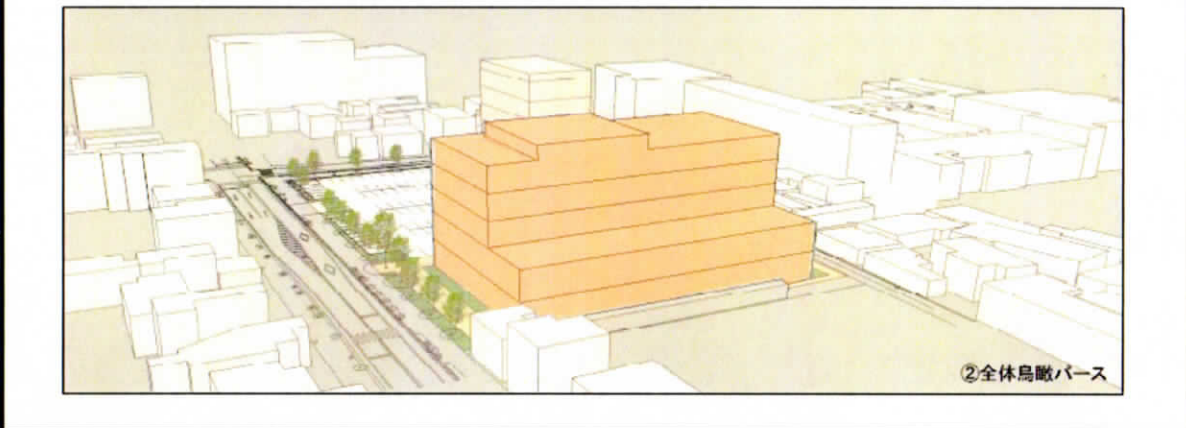
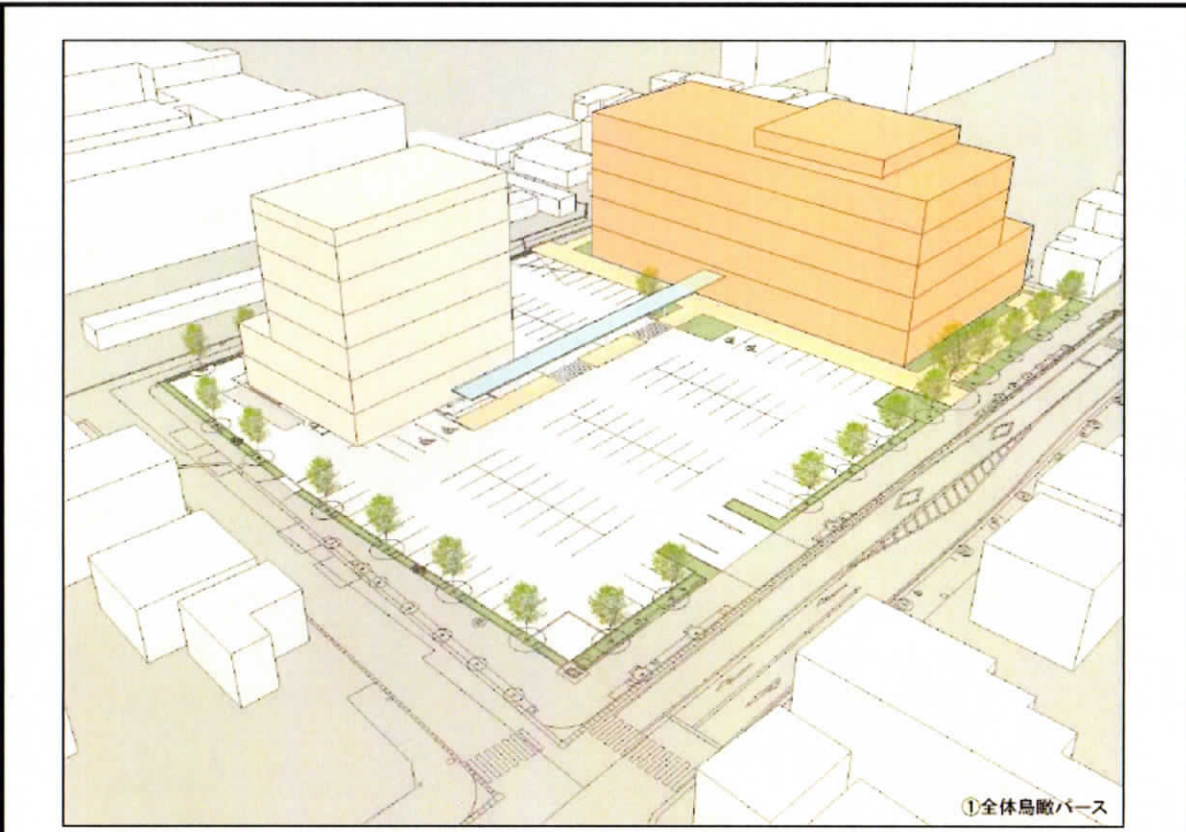
改築案	概 要	メリット	デメリット	工 期 事業費見込額
A案 跡地利用型 (新庁舎単独棟型)	① 仮設等事務所へ本庁舎低層棟機能を移転し、低層棟、西庁舎を除去。 ② 跡地へ8,660㎡の庁舎を建設する。 ③ 完成後本庁舎高層棟機能、本庁舎低層棟機能を移転し、本庁舎高層棟を除去する。	<ul style="list-style-type: none"> ・工期が短い。 ・工事中でも一般駐車場が確保できる。 ・改築部は一体的利用が可能。 ・改築部の建物形状がよく内部のレイアウト効率が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層棟の課所の移動（仮設庁舎）が必要となる。 ・工事期間中は仮設庁舎の建設のため東庁舎前の駐車場が使えない。 ・新たな庁舎が南庁舎と離れ、アクセスに課題がある。 	工期 2年10月 事業費 免震構造 50.1億円 制震構造 47.8億円 耐震構造 45.2億円
B案 空地、跡地併用利用型 (新庁舎分棟型)	① 西庁舎を除去。 ② 東側駐車場へ1期工事3,750㎡の庁舎を建設する。 ③ 本庁舎低層棟の機能を完成した庁舎へ移転後、低層棟を除去する。 ④ 跡地へ4,950㎡の庁舎を建設し本庁舎高層棟の機能を移転する。 ⑤ 本庁舎高層棟を除去する。	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設庁舎等への部署の移動はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・郵便局の仮移転が必要となる。 ・工期が長い。 ・工事中は来庁者の駐車場が少なくなる。 ・敷地内に庁舎が分散し、各棟のアクセスに課題がある。 	工期 3年9月 事業費 免震構造 50.1億円 制震構造 47.8億円 耐震構造 45.2億円
C案 空地利用型 (新庁舎分棟型)	① 西庁舎・郵便局を除去。 ② 南側スペースに2,200㎡の庁舎を、東側駐車場へ6,400㎡の庁舎を建設する。 ③ 本庁舎の機能を完成した庁舎へ移転後、本庁舎を除去する。	<ul style="list-style-type: none"> ・工期が短い。 ・仮設庁舎等への課所の移動はない。 ・完成後は南庁舎を含めて一体的な配置となる。 ・完成後は駐車場がまとまって確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・郵便局の仮移転が必要となる。 ・工事中は来庁者の駐車場が少なくなる。 ・南側改築庁舎の奥行きがやや狭く更に内部レイアウトを検討する必要がある。 ・庁舎が分割となるため、各棟のアクセスに課題がある。 	工期 2年10月 事業費 免震構造 49.1億円 制震構造 46.8億円 耐震構造 44.1億円

改築比較検討案

A案	事業スケジュール	建設初年度												建設2年度												建設3年度												建設4年度											
	計画策定・設計 南庁舎耐震改修工事他	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
跡地利用型 (仮設庁舎建設)	<input type="checkbox"/> 検討委員会設置 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本構想策定 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本計画策定 <input checked="" type="checkbox"/> 南庁舎耐震改修工事実施設計 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本設計 <input type="checkbox"/> 仮設庁舎建設 <input type="checkbox"/> 新庁舎実施設計 <input type="checkbox"/> 南庁舎耐震改修工事	入札関係(3ヶ月) → 西・低層棟解体(5ヶ月) → 新庁舎建設(17ヶ月) → 高層棟解体(9ヶ月) → 外構工事(2ヶ月) → 完成																																															
	【1段階 西庁舎・低層棟解体】																																																
	【2段階 新庁舎建設】																																																
	【3段階 高層棟解体】																																																



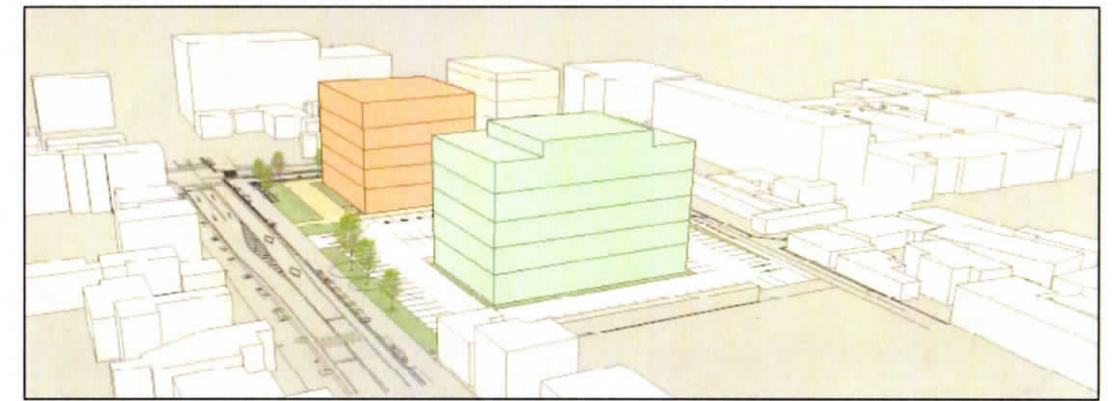
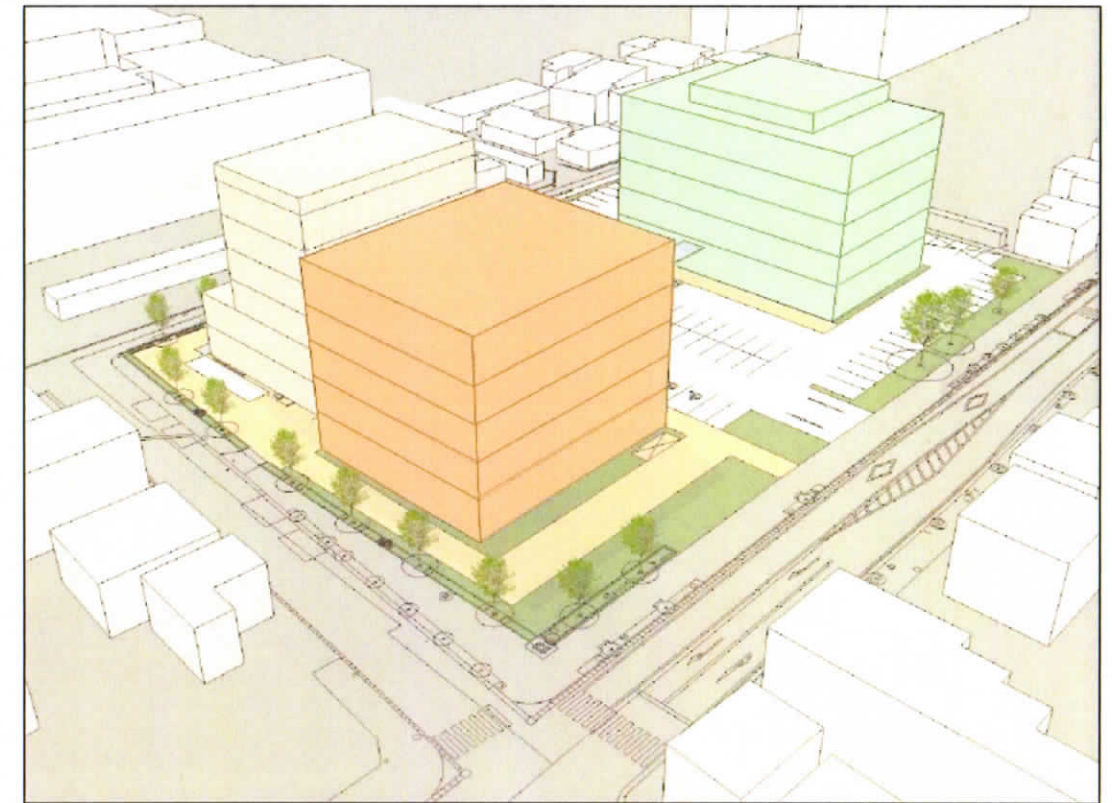
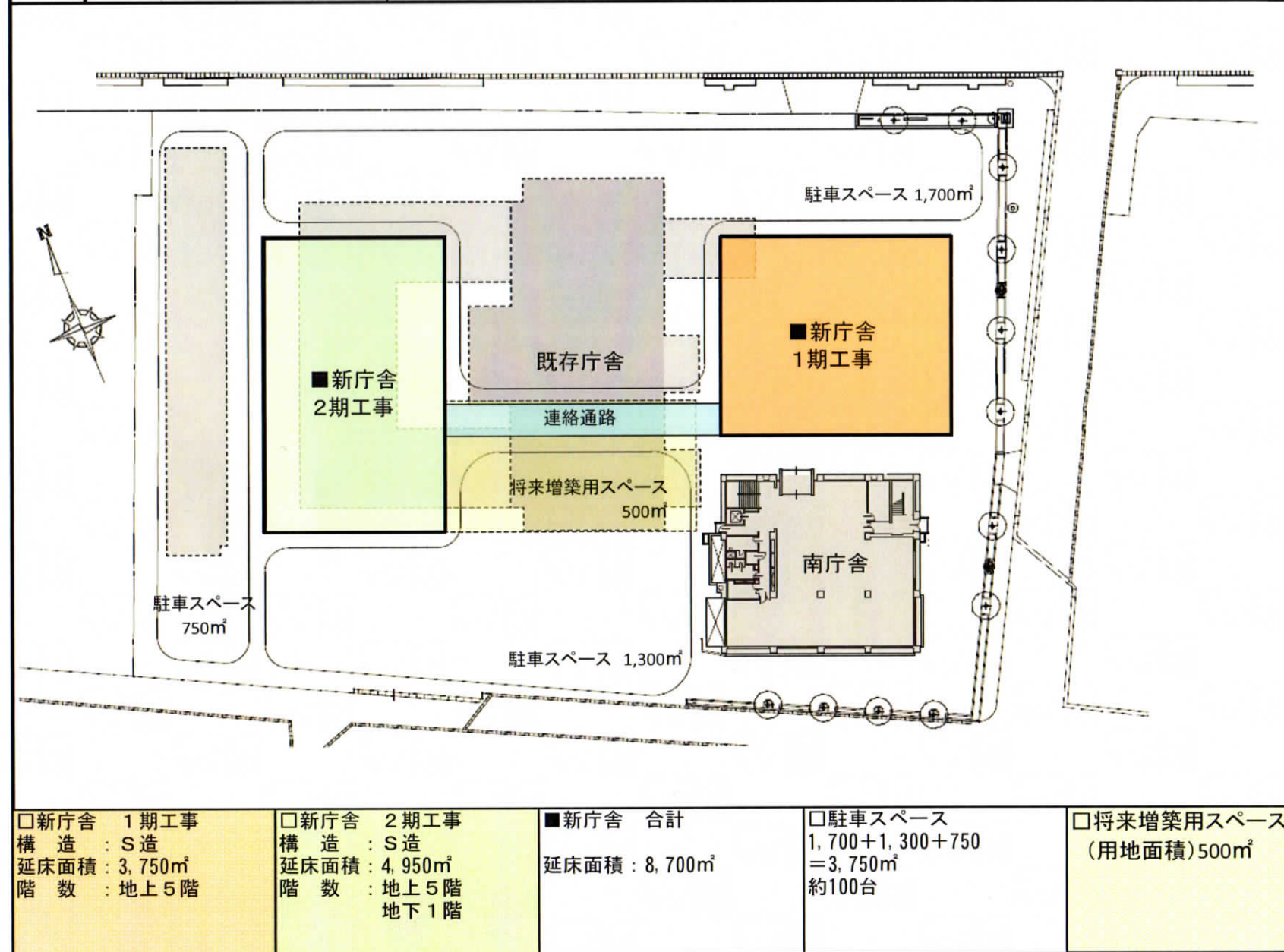
■新庁舎 構造 : S造 延床面積 : 8,660㎡ 階数 : 地上 5階 (低層部2階) 地下 1階	■仮設庁舎 構造 : 軽量鉄骨造 延床面積 : 1,000㎡ 階数 : 地上 2階	<input type="checkbox"/> 駐車スペース 2,500+700 =3,200㎡ 約100台	<input type="checkbox"/> 将来増築用スペース (用地面積) 500㎡
--	---	--	---



配置レイアウト	A案 新庁舎単独棟型 (西庁舎・低層棟解体位置に建設)	建築イメージ
---------	-----------------------------	--------

改築比較検討案

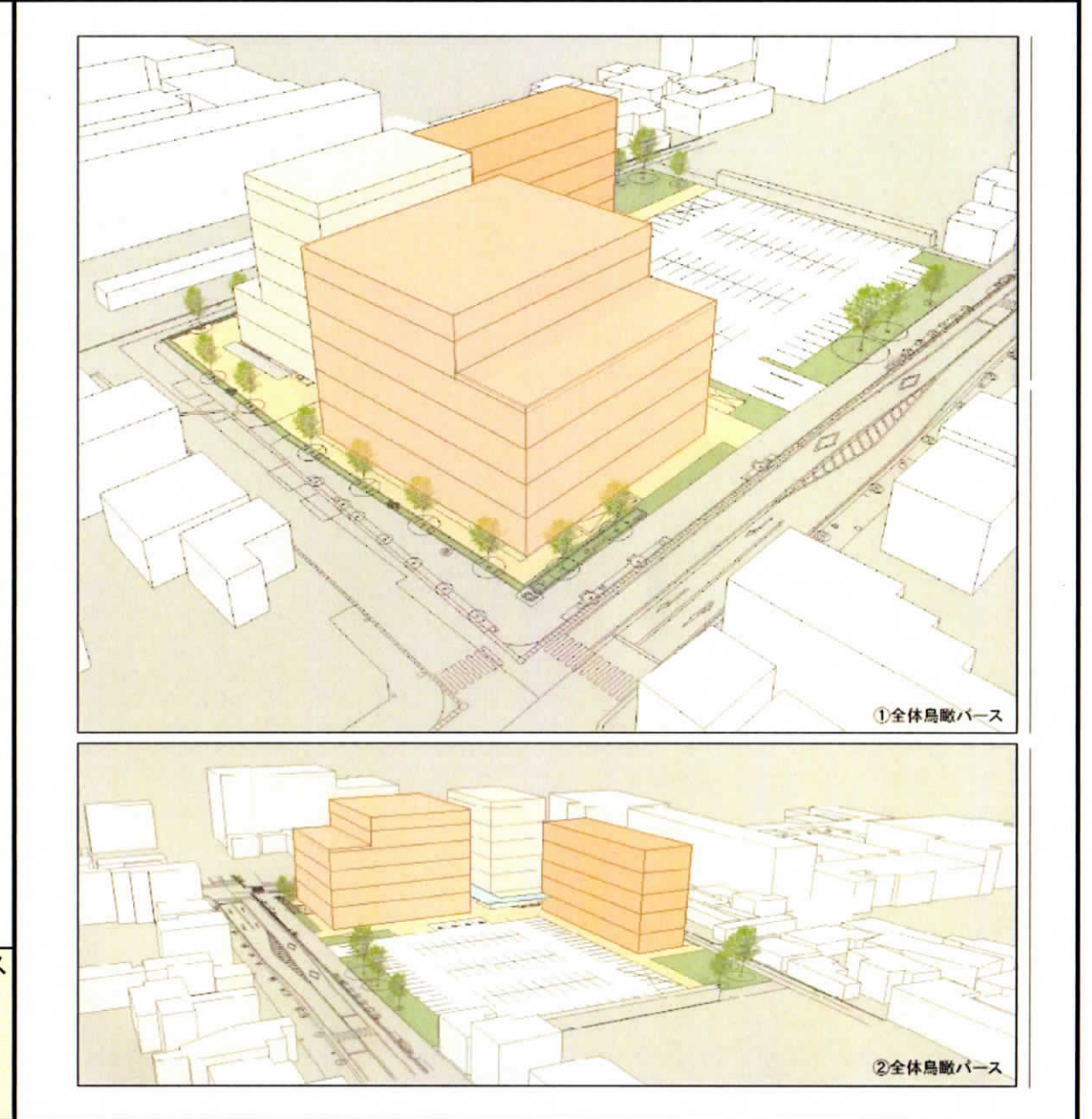
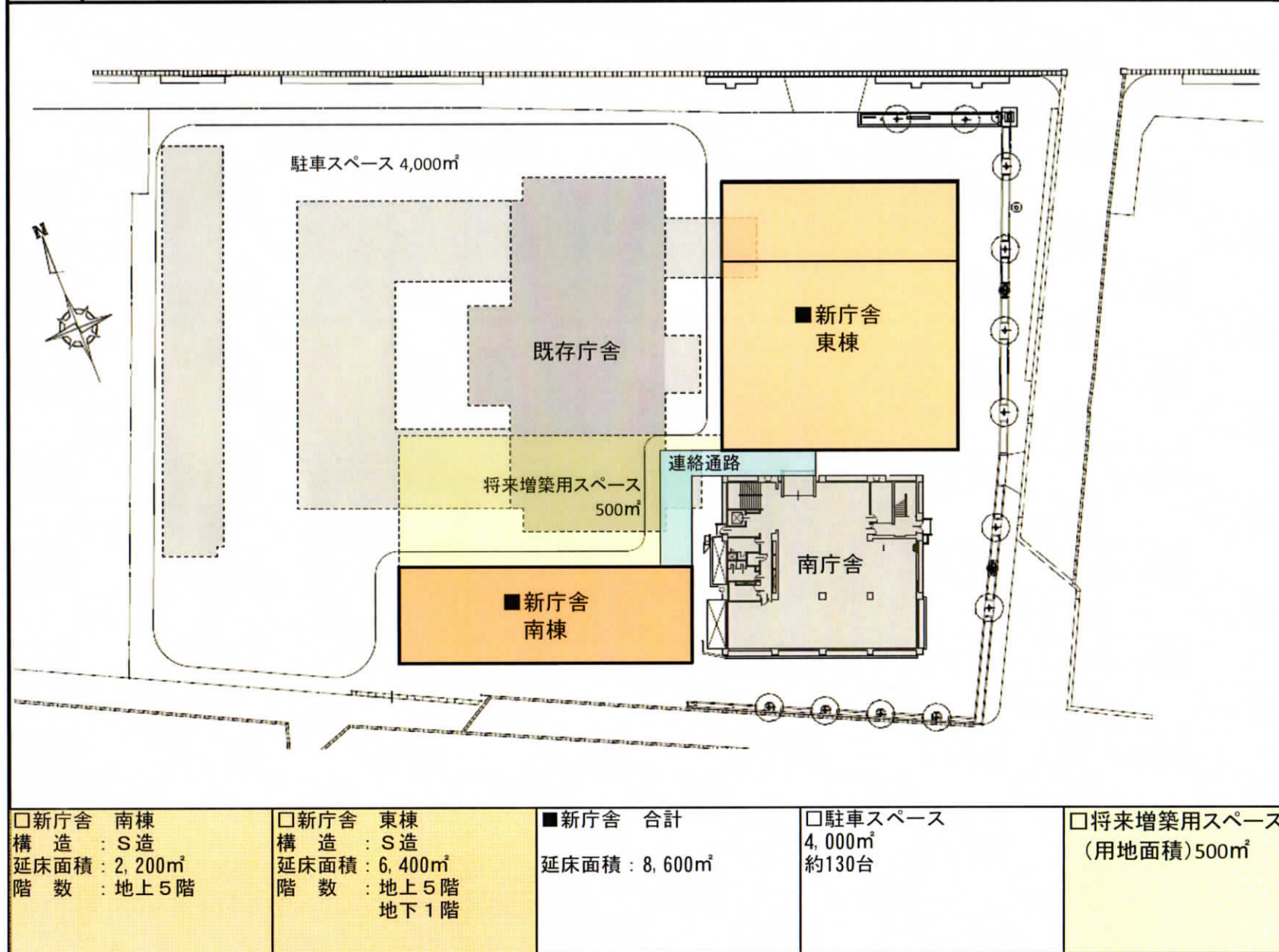
B案	事業スケジュール	建設初年度												建設2年度												建設3年度												建設4年度																							
	計画策定・設計 南庁舎耐震改修工事他	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月																								
(仮設庁舎不要) 空地、跡地併用利用型 <input type="checkbox"/> 検討委員会設置 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本構想策定 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本計画策定 <input type="checkbox"/> 新庁舎耐震改修工事実施設計 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本設計 <input type="checkbox"/> 新庁舎実施設計	入札関係(3ヶ月) 西・郵便局棟解体(3ヶ月) 1期 新庁舎建設(13ヶ月) 低層棟解体(3ヶ月) 2期 新庁舎建設(14ヶ月) 高層棟解体(9ヶ月) 外構工事(2ヶ月) 完成	<p>【1段階 西庁舎・郵便局解体、1期新庁舎建設】</p>												<p>【2段階 低層棟解体】</p>												<p>【3段階 2期新庁舎建設】</p>												<p>【4段階 高層棟解体】</p>												<p>【5段階 外構工事】</p>											



配置レイアウト	B案 新庁舎分棟型 (1期工事東側駐車場、2期工事低層棟解体位置に建設)	建築イメージ
---------	--------------------------------------	--------

改築比較検討案

C案	事業スケジュール 計画策定・設計 南庁舎耐震改修工事他	建設初年度												建設2年度												建設3年度												建設4年度											
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空地利用型 (仮設庁舎不要)	<input type="checkbox"/> 検討委員会設置 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本構想策定 <input type="checkbox"/> 新庁舎建設基本計画策定 <input type="checkbox"/> 新庁舎耐震改修工事実施設計 <input type="checkbox"/> 新庁舎耐震改修設計 <input type="checkbox"/> 新庁舎実施設計	入札関係(3ヶ月) 西庁舎、郵便局、他解体 (4ヶ月) 新庁舎建設 (15ヶ月) 本庁舎解体 (12ヶ月) 外構工事 (2ヶ月) 完成																																															
		【1段階 西庁舎・郵便局・人工地盤解体】												【2段階 新庁舎建設】												【3段階 本庁舎解体】												【4段階 外構工事】											
		【1段階 西庁舎・郵便局・人工地盤解体】												【2段階 新庁舎建設】												【3段階 本庁舎解体】												【4段階 外構工事】											
		【1段階 西庁舎・郵便局・人工地盤解体】												【2段階 新庁舎建設】												【3段階 本庁舎解体】												【4段階 外構工事】											



配置レイアウト	C案 新庁舎分棟型 (東棟：東側駐車場、南棟：南側駐車場位置に建設)	建築イメージ
---------	------------------------------------	--------