

蕨市庁舎耐震化整備基本方針

平成 29 年 12 月



蕨 市

目 次

はじめに ～基本方針策定にあたって～	1
1. 庁舎耐震化整備基本方針	2
2. 庁舎整備の検討経緯	2
(1) 庁舎の概要	2
(2) 庁舎の課題	3
(3) これまでの検討経緯	4
3. 耐震化整備方法の比較検討	5
(1) 耐震性（災害対策機能）	6
(2) 利便性	6
(3) 経済性（コスト）	6
(4) 早期実現性	7
(5) まちづくりとの整合性	7
(6) 市民アンケート結果	8
(7) 蕨市庁舎整備検討審議会からの答申	8
4. 庁舎耐震化整備の今後の進め方	9

はじめに ～基本方針策定にあたって～

蕨市役所庁舎は昭和39年に建設されてから53年が経過して、老朽化や狭隘化が進み、バリアフリー化など多くの課題が生じています。また、現行の耐震基準を満たしておらず、大地震の際に庁舎の使用を継続することは困難と考えられ、行政機能が失われることにより、災害応急活動や災害復旧活動に大きな支障が生じることが予想されます。

東日本大震災や熊本地震により、災害復旧拠点としての庁舎の重要性が再認識されるなか、市ではこれまで、財源となる「蕨市庁舎整備基金」の積立てや建物の層崩壊を防ぐ軸耐力補強等工事を実施するとともに、庁舎整備の検討を行ってきました。また、市議会では平成28年6月に「蕨市庁舎耐震化整備の早急な実施を求める決議」が可決され、市の防災力の強化を図るために、耐震化整備を早急に実施することが強く求められており、市が平成29年3月に策定した「蕨市公共施設等総合管理計画」においても、庁舎の耐震化に向けた対策を早急に行うこととしています。

庁舎の耐震化整備を実施するにあたり、市がとりまとめた「庁舎整備検討報告書」や「蕨市庁舎整備検討審議会」からの答申、「蕨市役所庁舎耐震化整備方法に関する市民アンケート」の結果なども踏まえ、このたび、本市が目指す市役所庁舎整備の基本的な考え方を示す「蕨市庁舎耐震化整備基本方針」を策定しました。

1. 庁舎耐震化整備基本方針

**蕨市役所庁舎の耐震化は建替えにより行い、
建設場所は現在地とする**

上記の方針とした検討の経緯・根拠等は次のとおりです。

2. 庁舎整備の検討経緯

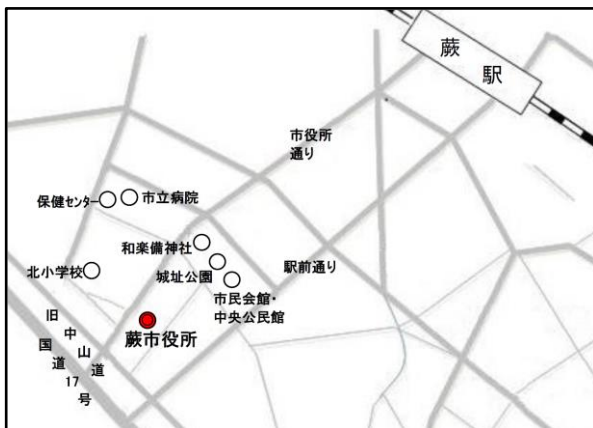
(1) 庁舎の概要

現庁舎の概要や位置は、以下のとおりです。

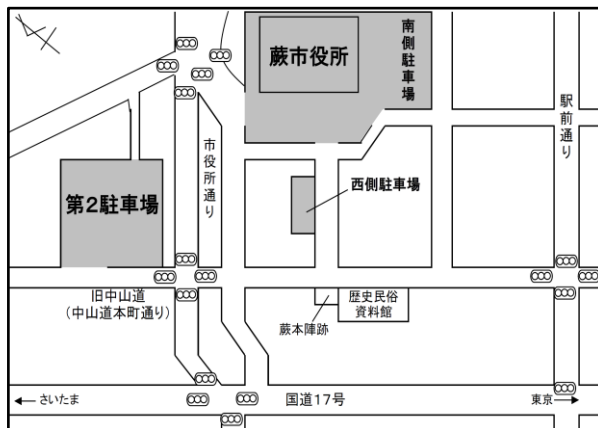
[庁舎の概要]

住 所	蕨市中央5丁目14番15号	
建 築 年	昭和39年5月	
構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階建（搭屋2階建）	
延床面積	4,695 m ²	
敷地面積	3,727 m ² （その他、西側駐車場 450 m ² +庁舎第2駐車場 1,650 m ² ）	
駐車台数	自動車 81 台（一般 54 台+公用 27 台）	
駐輪台数	自転車 300 台程度（公用 45 台含む）	
職 員 数	314 人（非常勤職員含む）※平成23～27年（各年4月1日現在）の平均値	

[庁舎位置図]



[庁舎周辺図]



(2) 庁舎の課題

○ 耐震性能

平成7年度に行った耐震診断調査において、構造耐震指標（I s 値）*が基準に満たないなど、耐震性能が低く補強が必要と判定されています。大地震の際に庁舎の使用を継続することは困難と考えられ、行政機能が失われることにより、災害時の応急活動や復旧活動に大きな支障が生じることが予想されるため、早急な耐震化整備が必要です。

[庁舎主要部分の構造耐震指標（I s 値）]

	X 方向		Y 方向	
	L→R	L←R	L→R	L←R
4 階	0.35	0.44	0.43	0.50
3 階	0.34	0.34	0.39	0.43
2 階	0.34	0.36	0.43	0.43
1 階	0.35	0.37	0.39	0.41
B1 階	0.55	0.54	0.51	0.51

出典「平成8年2月 蕨市庁舎耐震度調査 報告書」

※構造耐震指標（I s 値）

建物の耐震性能を示し、値が小さいほど耐震性は低くなります。「国土交通省告示 平成18年1月25日国第184号 別表第6」では、I s 値が0.3以上0.6未満の場合は、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるとしています。

○ 老朽化

現庁舎は建築後53年が経過し、外壁等に亀裂が生じ、雨漏りが発生するなど老朽化が著しく、小規模な修繕を繰り返すことで対処しており、維持管理費が増加しています。

現庁舎の長寿命化を図る場合は、耐震補強に加えて、大規模改修を実施する必要があります。

○ 狭隘化

国が職員数等により基準を示す本市庁舎の面積は8,000㎡程度となりますが、現庁舎の床面積は4,695㎡と非常に狭隘です。特に、最も多くの市民が利用する1階市民課前ロビーなどの待合スペースは、混雑時には立って待つ人がいる状況であり、市民相談に際しても、諸室が不足していることから、通常の窓口での対応となる場合もあります。

駐車場も混雑時には不足し、庁舎ロータリーや道路で待機する状況が発生しています。

○ バリアフリー化

公共施設として高齢者や障害者等へ配慮するため、エレベーターやスロープ、手摺りなどを設置していますが、車椅子への対応スペースが不十分である、障害者用トイレ以外のトイレが階段の踊り場にあるなど、建物の構造上、バリアフリー新法などの基準に対応しきれず来庁者に不便をかけています。

(3) これまでの検討経緯

市では、平成19年5月に職員で構成する「蕨市庁舎整備検討委員会」を設置し、庁舎の課題や整備の在り方などについて検討を重ねました。その結果として、市民や職員の安全を確保するために、人命の確保を優先した暫定的な対応として、建物の層崩壊の防止と避難路の確保を目的としたSRF工法*による「軸耐力補強等工事」を実施するとともに、「蕨市庁舎整備基金」の計画的な積立て等を行ってきました。

優先的に進めてきた子どもたちの利用する学校・保育園や、災害時の市民の避難場所となる公民館・体育館などの耐震化の見通しが立ち、平成28年3月には「蕨市庁舎整備基金」が一定額（10億円）に達して、現実的な対応が可能となったことから、改めて、「蕨市庁舎整備検討委員会」を開催し、平成29年1月に5つの耐震化整備方法の比較検討などを内容とした「庁舎整備検討報告書」をとりまとめました。

さらに、その報告書を基礎資料として、市議会議員や学識経験者、公共的団体等の代表、公募市民による委員13名で構成する「蕨市庁舎整備検討審議会」を平成29年4月に設置し、5月から10月まで計5回の審議のうえ、答申を受けるとともに、平成29年7月から8月にかけては、「蕨市役所庁舎耐震化整備方法に関する市民アンケート」を実施しました。

[庁舎に係る主な経緯]

年 月	経 緯
昭和 39年5月	庁舎竣工
平成 8年2月	耐震診断実施
19年3月	「蕨市庁舎整備基金」を設置
19年5月 ～21年11月	「蕨市庁舎整備検討委員会」を設置し、庁舎の課題や整備の在り方などを検討（全5回）
21年12月	SRF工法*による「軸耐力補強等工事」の実施と「蕨市庁舎整備基金」の計画的な積立て等を行うべきとの「庁舎整備検討委員会報告書」をとりまとめる
24年1月	SRF工法*による「軸耐力補強等工事」が完了
28年3月	「蕨市庁舎整備基金」の残高が約10億1,000万円に達する
28年6月	「蕨市庁舎耐震化整備の早急な実施を求める決議」が市議会で可決
28年6月 ～12月	「蕨市庁舎整備検討委員会」を開催し、庁舎整備の在り方に関する基本的な方針について、総合的に検討（全5回）
29年1月	実現性が高いと判断された5つの整備方法について比較検討した「庁舎整備検討報告書」をとりまとめる
29年5月 ～10月	「蕨市庁舎整備検討審議会」を開催し、庁舎整備の基本的な在り方について、検討及び審議（全5回）
29年7月 ～8月	18歳以上の市民3,000人を対象とした「蕨市役所庁舎耐震化整備方法に関する市民アンケート」を実施

※SRF工法

既存建築物の柱周囲を補強材により包帯巻きすることで、柱の変形性能や上下方向の荷重に耐える能力等を向上させる工法です。

3. 耐震化整備方法の比較検討

現庁舎の最も大きな課題である耐震性能について、災害時にも継続的に行政機能を維持するために早急な対策が必要です。

耐震化整備方法については、『(A) 現庁舎の耐震改修』と『(B) 庁舎の建替え』の2つに大別し、(A)については、「①耐震補強」、「②免震補強」の2つ、(B)については、「①現在地で建替え」、「②市民会館との複合施設を建設」、「③駅西口再開発事業において整備」の3つの合計5つの方法について比較検討しました。

なお、蕨市庁舎整備検討委員会や蕨市庁舎整備検討審議会での検討過程において、「小学校敷地の活用」や「別敷地に移転」などの提案がありましたが、「小学校敷地の活用」については、年少人口の動向を踏まえると、現有学校数が必要であり、市庁舎の移転や学校統廃合に伴う市民の合意形成に時間を要すること、また、「別敷地に移転」については、庁舎を建設できる規模の未利用の市有地はなく、新たな庁舎敷地の取得も困難で実現性が低いことなどから、いずれも比較検討の対象からは除外しました。

比較検討にあたっては、総合的に優れた方法を決定するため、耐震性、利便性、経済性、早期実現性、まちづくりとの整合性など、様々な観点から整理しました。

なお、概算事業費は、専門的知見を有するコンサルタントにより精査した金額（工事に係る消費税は10%として算出。）であり、整備案ごとに想定される耐震改修や建替えの設計費・工事費のほか、現庁舎の解体、移転、仮設庁舎の設置などの費用が含まれます。また、建替えとした場合の庁舎の規模は、国の基準に基づく本市の面積は8,000㎡程度となりますが、厳しい財政状況を鑑み、できる限りコンパクト化を図るものとして、一律に6,500㎡と想定し、駐車・駐輪台数は現庁舎と同台数を確保する前提条件で比較検討しました。

[比較検討する5つの耐震化整備方法]

方法	(A) 現庁舎の耐震改修		(B) 庁舎の建替え		
	A①案	A②案	B①案	B②案	B③案
	現庁舎を耐震補強	現庁舎を免震補強	現在地で建替え	市民会館との複合施設を建設	駅西口再開発事業において整備
詳細	在来工法※による耐震改修+長寿命化に必要な改修	中間層免震工法※による耐震改修+長寿命化に必要な改修	現庁舎を解体し、新庁舎(免震工法)を建設	現市民会館(中央公民館等を含む)を解体し、複合施設(免震工法)を建設	再開発事業において建設する施設内に庁舎を整備

※在来工法

鉄骨ブレース（筋交いなど）や耐震壁等を設置する工法。

※中間層免震工法

建物の地階の部分に免震装置を取り付け、地上部の地震動による揺れの大きさを和らげる補強方法。耐震補強、建替えに関わらず採用できます。

(1) 耐震性（災害対策機能）

防災拠点として、災害時の応急活動や復旧活動に重要な役割を担うことから、大地震や水害等の災害時にも行政機能を維持するため、高い耐震性の確保^{*}や水害等への対策が必要です。

※市役所庁舎に求められる耐震性能

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で必要とされる I_s 値は 0.6 以上ですが、防災拠点であることから、「官庁施設の総合耐震計画基準」（国土交通省）では 0.75 以上が目標とされています。しかし、熊本地震では耐震補強済みの庁舎が使用できず、災害復旧活動に影響を及ぼしたことから、0.9 以上を目標とすることも考える必要があります。

- 5 つの整備方法案のいずれの案を採用した場合も、庁舎の構造体の耐震性は確保できませんが、A②案の免震補強や免震工法の採用を前提とした B①～③案は地震による建物の揺れの影響が少なくなる一方で、A①案の在来工法は、書棚や什器が倒れるなど地震の揺れの影響は避けられず、行政機能維持に影響を及ぼす可能性があります。
- 建設場所については、地形分類図（国土交通省国土調査 Web サイト）によると、蕨市内は氾濫平野で柔らかい地盤となっていますが、現庁舎敷地から市民会館近辺にかけては自然堤防という水はけのよい砂質層が広がっています。

(2) 利便性

様々な人が訪れる施設であり、分かりやすい案内表示やバリアフリー設備、プライバシーに配慮した諸室・窓口の整備が必要なほか、交通アクセスにも配慮する必要があります。

- 耐震改修は、改修後も現庁舎をそのまま利用するため、老朽化、狭隘化、バリアフリー化に対する課題は解消されない一方で、建替えはそれらの課題を解消できます。
- B③案は、駅前という立地から高い交通利便性を持つ一方で、災害発生時の道路渋滞などの交通状況を想定すると、課題を残す可能性があります。

(3) 経済性（コスト）

市の財政状況を考慮して、短期的な事業費を抑えながら、長期的なライフサイクルコストの低減を図り、費用対効果を高める必要があります。

[経済性（コスト）の比較]

	A①案	A②案	B①案	B②案	B③案
概算事業費	約 24.6 億円	約 35.8 億円	約 39.9 億円	約 95.7 億円	約 68.1 億円
使用可能年数	約 15 年（改修後）		約 70 年（建築後）		
費用対効果 （1 年間当たりの費用）	約 1.6 億円	約 2.4 億円	約 0.6 億円	約 1.4 億円	約 1 億円
仮設庁舎等	必要	必要	必要	不要	不要

- 耐震改修は、建替えに比べ短期的な財政負担は小さいですが、築53年を超える現庁舎は改修後15年程度で建替え時期を迎え、長期的な費用対効果は低くなります。
- 建替えは、耐震改修に比べ短期的な財政負担は大きいものの、建替え後の使用可能年数70年を踏まえると、長期的な費用対効果は高く、特にB①案に優位性がみられます。
- B②案、B③案は仮設庁舎等が不要で、工事中の市役所機能の移転が不要となります。

(4) 早期実現性

現庁舎は暫定的な対応としてSRF工法による軸耐力補強等工事を行っていますが、耐震性が不足していることから、早期に耐震性を確保するため、できる限り事業期間を短くする必要があります。

[早期実現性の比較]

	A①案	A②案	B①案	B②案	B③案
事業期間	約4年	約5年	約7年	約10年	約7～8年*

- 耐震改修は、建替えと比べて、比較的速やかに庁舎の耐震化整備を行えます。
- B②案、B③案は、庁舎の移転などに伴い、市民との合意形成に時間を要する可能性があるため、早期実現が難しくなります。特にB③案は市の単独事業ではないため、今後の展開に不確定要素があり、早期実現がより困難であることが見込まれます。

※駅西口再開発事業の事業期間について

駅西口再開発事業は、社会経済状況の変化に対応するため、都市計画（区域や大まかな事業内容等）の変更を予定しており、事業期間については変更手続き終了後からの必要年数となります。

(5) まちづくりとの整合性

周辺環境や市のまちづくりとの整合性をとりながら、歴史・文化との関係性も考慮し、後世に説明が可能なストーリー性を持った整備を行う必要があります。

- 現在地は城址公園に近く、宿場町としての歴史を持つ本市の地理的に中心的な場所に位置し、旧庁舎も同位置に整備されてきた歴史的経緯があります。
- 現在地の近隣には公共施設が多く整備されており、歴史・文化の資源を有する「蕨らしさの核」として、蕨の都市形成に重要な役割を担うことが期待されます。

(6) 市民アンケート結果

市民の意見を把握するため、5つの整備方法案について、18歳以上の市民3,000人を対象に、「蕨市役所庁舎耐震化整備方法に関する市民アンケート」を平成29年7月から8月にかけて実施しました。

[市民アンケート結果]

	A①案	A②案	B①案	B②案	B③案
よいと思う整備方法	4.1%	1.6%	64.4%	7.6%	18.8%

○回収率は45.1%となり、よいと思う整備方法について、回答者1,354人のうち64.4%の方が、B①案を選んでいきます。

(7) 蕨市庁舎整備検討審議会からの答申

庁舎の耐震化整備にあたり、建替えを含む検討については、市の将来にかかわる重要課題であり、多額の財政負担を伴うため、蕨市庁舎整備検討審議会を設置し、市長からの諮問「蕨市役所庁舎の整備方法については、耐震改修か建替えか、また、建替えの場合は建設場所はどことするか」に対して、平成29年5月から5回にわたり審議されました。その結果、平成29年10月に「建替えによって市庁舎の耐震化整備を行うべきであり、建替えは現在地で行うことが最適である」との答申が出されています。

諮問1「市役所庁舎の整備方法については、耐震改修か建替えか」

○市庁舎の耐震化整備は早急に進めるべきものであるが、長期的な費用対効果や耐震性・老朽化など現庁舎の様々な課題が解消されることを考慮すると、建替えによって市庁舎の耐震化整備を行うべきである。

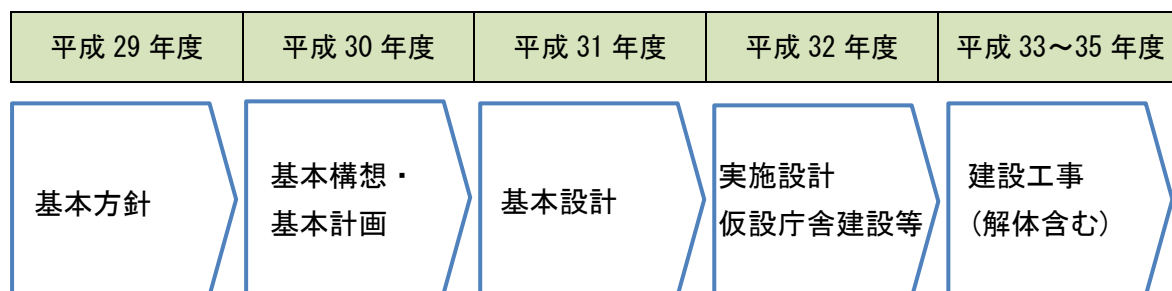
諮問2「建替えの場合は建設場所はどことするか」

○市庁舎整備における防災拠点としての安全性や交通アクセスをはじめ、長期的な費用対効果、市民との合意形成、早期実現性、これまでの歴史的経緯や今後のまちづくりなどを総合的に判断すると、市庁舎の建替えは現在地で行うことが最適である。

4. 庁舎耐震化整備の今後の進め方

庁舎耐震化整備の今後の進め方について、建設工事までの流れは次の想定スケジュールで進み、基本方針を基に、平成30年度に「基本構想・基本計画」の策定に着手し、早期の市庁舎整備に取り組んでいく予定です。また、計画段階では、蕨市庁舎整備検討審議会からの答申書にある「今後の市庁舎整備についての参考意見」やパブリック・コメントなどによる市民の皆さんの意見を十分反映しながら進めていきます。

[庁舎整備の想定スケジュール]



○基本構想・基本計画

基本構想・基本計画は、新庁舎の設計・工事を進める上での根幹となる計画であり、基本方針にしたがい、市が目指す理想の庁舎像の基本理念を定め、導入する機能や規模などの施設計画、整備スケジュールや整備手法、事業費などの事業計画を定めます。

○基本設計

基本計画に基づき、建物の基本構成やデザイン・仕様・諸元（形態・形状、部材性能、品質等）等を決定します。

○実施設計

基本設計に基づき、工事の契約や施工に必要な、詳細な図面や仕様書・計算書等を作成します。

蕨市庁舎耐震化整備基本方針

平成29年12月

発行 蕨市

編集 蕨市総務部政策企画室

〒335-8501 蕨市中央5-14-15

電話 048-433-7698

E-Mail seisaku@city.warabi.saitama.jp