

第4章 課題解決のための検討ケースの設定及びモデルプランの作成

ここでは、第3章における検討結果を受けて、「改修」という手法に「新築」「民間建物」を加えた3つの庁舎整備パターンの特徴を整理します。その上で、この3つの整備パターンを組み合わせ、現庁舎が抱える課題を解決できるような検討ケースを導き出します。そして、建物規模など共通前提を設定し、モデルプランを作成します。

1 整備パターンの特徴

(1) 改修（パターンA）

既存の庁舎を活かしつつ、その一部又は大部分を対象に工事を行い、建設当初から備わっていた機能を回復したり、新たな機能を付与して課題を解決する方式です。

庁舎として求められる耐震性（I s 値 0.9 以上）を確保するために行われる耐震補強や、バリアフリー化に対応するため、スロープを付け段差を解消するような工事が、このパターンの代表例といえます。

他都市の事例としては、仙台市役所や豊島区役所が本庁舎の大規模な改修を行っています。

図表4-1 「改修」の事例 仙台市役所



主なメリットとしては、第1章で述べたように、機能を回復させる改修は比較的容易に行えることです。また、他のパターンと比べて低額で済むなど、耐震化や老朽化の課題に対して効果があります。

その反面、機能を付与する改修を行う場合、構造上の制約により改修が困難であったり、技術的に可能であっても費用に見合った効果が得られなかったり、耐震補強のようにブレース（筋交い）が執務室利用に制限を加えるなど、ほかの制約が生じやすい面があります。

また、居ながら工事が困難な場合は、仮設庁舎への移転が必要となるなど工期が延びたり、居ながら工事が可能であっても、工事中の庁舎の使用は騒音や動線の混在などの不自由が伴ったりなど、その間の市民サービス・職員の執務効率が低下することも生じます。

「改修」によって、機能の回復や付与を図ることはできますが、本市の本庁舎が抱える分散化・狭隘化の課題に対しては、ほとんど効果が期待できません。

(2) 新築（パターンB）

新たに庁舎を建設して、課題を解決する方式です。

必要な規模の庁舎を整備して分散化している庁舎を一本化したり、既存の庁舎を活かしながら隣接地に増築棟を建設する工事がこのパターンといえます。

他都市の事例としては、町田市役所や立川市役所が本庁舎の新築を行っています。

図表４－２ 「新築」の事例 立川市役所



主なメリットとしては、その時庁舎に求められる機能をすべて満たすことができるほか、他のパターンと比べて建物は長期間にわたり使用できることです。また、必要となる執務面積の確保に自由度があり、分散化・狭隘化の課題に対して効果があります。

その反面、整備費用は最も高くなるほか、建設に当たり十分な敷地が確保されていないと、用地取得費などさらに費用を要することになります。

(3) 民間建物（パターンC）

既存の民間建物を庁舎として活用する方式です。民間建物を賃借する場合と購入する場合の２種類があります。本庁舎に全ての組織を配置できないときに、民間建物を賃借して対応することや、他の事情で市が購入した民間建物を庁舎として活用することが、このパターンの事例といえます。

賃借の場合は、本市の中央CCやPSTのように、分庁舎として利用している例は多数ありますが、議会を含めて本庁舎そのものを賃借で対応している自治体は見当たりません。

購入の場合は、大田区役所や山梨市役所が既存の民間建物を庁舎として利用している例がありますが、中心市街地の空きビル活用など、政策的な理由で行っている場合が主といえます。

図表４－３ 「民間建物」の事例 大田区役所



主なメリットとしては、移転するまで従前の庁舎で通常業務を行うことができ、移転も一度で済むことです。また、賃借の場合は、改修・移転に伴う費用以外に大きな初期投資を必要とせず、賃借料等を負担すればよいことから、財政負担の平準化が図られるといった点もあげられます。

しかし、庁舎の全面的な移転を前提に考えると、もともと庁舎として建設されたものではないことから、庁舎として求められる機能（例えば議会機能など）を備えていないため、庁舎の用途に合わせた大規模な改修が必要となります。

また、賃借の場合は自己所有ではないので、改修にも一定の制約が伴うほか、貸主側から退去要請を受けるリスクを常に抱えることになります。

購入の場合は、賃借した場合と比べて大規模改修は容易に行えますが、入居した時点で築年数が経過していることから、新築（パターンB）と比べて早期に建て替えなどの議論が必要となります。

民間建物を庁舎として活用するには、そもそも庁舎に適した対象物件を探すことに困難が伴う上、対象物件を決めるに当たっては物件所有者と直接交渉となることから、他のパターンと異なり、競争性を確保することが非常に困難です。そのため、物件の賃借料・取得価格は、物件所有者と民間建物の状況に大きく左右されることになります。

そもそも、民間建物として建設された以上は、民間で利用することが本来の目的であり、1棟全体を行政が利用してしまうことの妥当性についても、判断が必要となります。

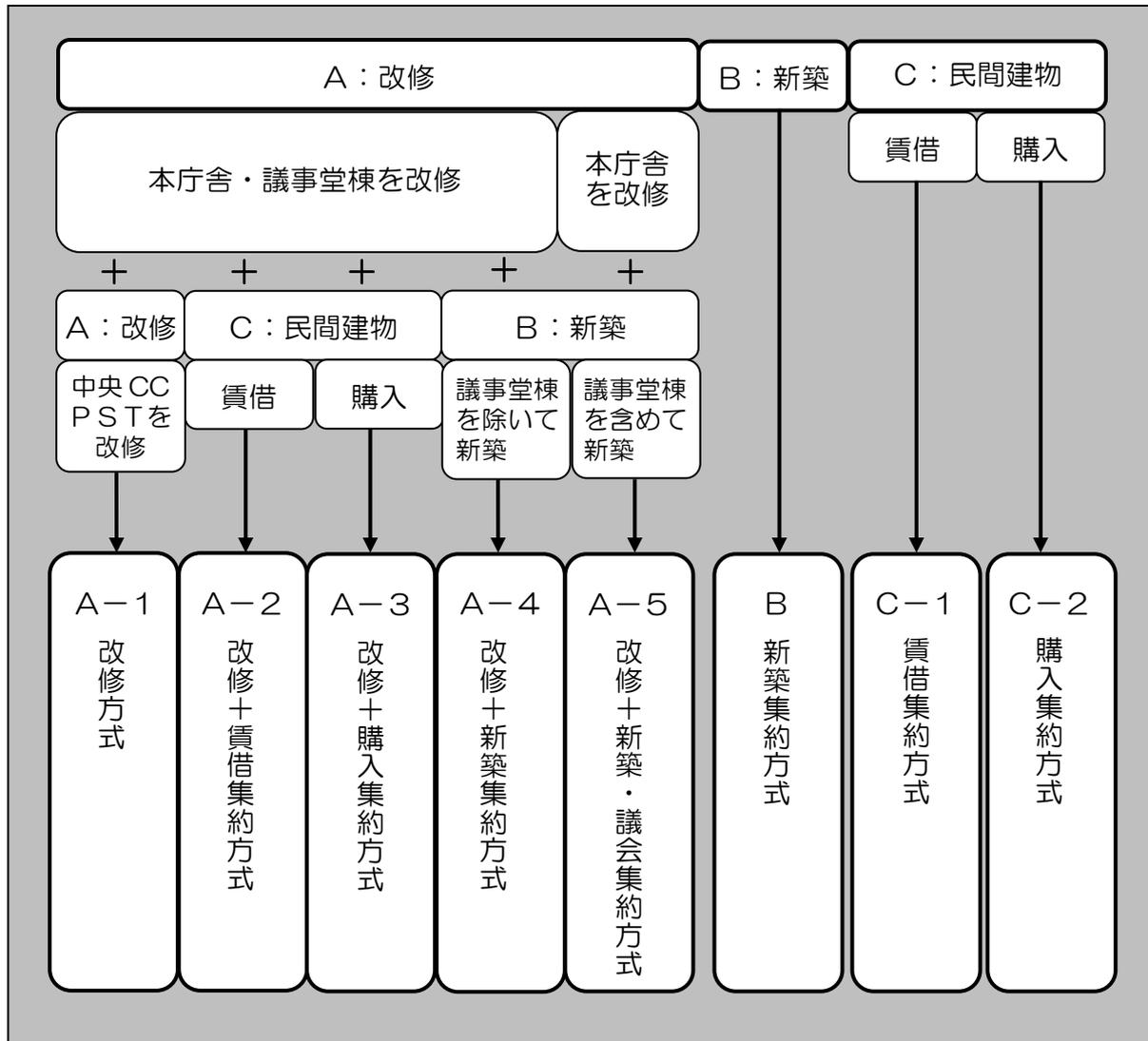
また、市役所の所在地を変更することになるため、対象物件の立地している場所が庁舎としてふさわしいかどうかという検討も必要となるうえ、所在地の変更について議会における出席議員の3分の2以上の同意（地方自治法（昭和22年法律第67号）第4条第3項）が必要となるなど、他のパターンと比べて、かなり複雑な意思決定の手続きを要することになります。

他のパターンでは、現在の本庁舎の敷地・建物の現状を踏まえて改修や新築の設計を行うことが可能です。しかし、分庁舎として利用するケースは別として、本庁舎に民間建物を利用することは、例えば駅前の一等地に空きビルが長年放置されていたなど、喫緊の政策課題として俎上に載っている場合でもなければ、どこのどの建物かわからないものを想定するため、同列に比較することが困難です。

2 検討ケースの設定

「改修」、「新築」、「民間建物」の3つのパターンを組み合わせ、現庁舎が抱える課題を解決できるような検討ケースを8つ設定しました（図表4-4）。

図表4-4 検討ケースの設定



(1) 検討ケースの概要

①検討ケース【A-1】「改修方式」

本庁舎、議事堂棟及び中央CCを耐震補強・大規模改修し、PSTを賃借し続ける方式です。

本庁舎及び議事堂棟は、エネルギー棟を設置するなど、第3章で整理した課題に対する解決策に基づいて改修工事を行い、庁舎として求められる性能を確保します。

中央CCについても、庁舎として求められる耐震性を確保するための耐震補強工事を行うとともに、大規模な改修工事を行います。

PSTについては、必要な面積を確保するため、賃借面積を増加します。

②検討ケース【A-2】「改修+賃借集約方式」

本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、「民間建物」の一部を賃借して中央ＣＣとＰＳＴの部分を集約する方式です。

本庁舎及び議事堂棟は、エネルギー棟を設置するなど、第３章で整理した課題に対する解決策に基づいて改修工事を行い、庁舎に必要な性能を確保します。

「民間建物」のうち賃借した部分については、庁舎に必要な性能を確保するための改修工事を行います。

③検討ケース【Ａ－３】「改修＋購入集約方式」

本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、「民間建物」の一部を購入して中央ＣＣとＰＳＴの部分を集約する方式です。

本庁舎及び議事堂棟は、エネルギー棟を設置するなど、第３章で整理した課題に対する解決策に基づいて改修工事を行い、庁舎に必要な性能を確保します。

「民間建物」のうち購入した部分については、庁舎に必要な性能を確保するための改修工事を行います。

④検討ケース【Ａ－４】「改修＋新築集約方式」

本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、本庁舎に隣接して「増築棟」を建てて、中央ＣＣとＰＳＴの部分を集約する方式です。

本庁舎及び議事堂棟は、第３章で整理した課題に対する解決策に基づいて改修工事を行い、庁舎に必要な性能を確保します。

⑤検討ケース【Ａ－５】「改修＋新築・議会集約方式」

本庁舎を耐震補強・大規模改修し、本庁舎に隣接して「増築棟」を建てて、議事堂棟、中央ＣＣ及びＰＳＴの部分を集約する方式です。

本庁舎は、第３章で整理した課題に対する解決策に基づいて改修工事を行い、庁舎に必要な性能を確保します。

集約後の議事堂棟は解体撤去します。

⑥検討ケース【Ｂ】「新築集約方式」

本庁舎敷地内に新庁舎を建設し、庁舎機能の全てを集約する方式です。

集約後の本庁舎及び議事堂棟は解体撤去します。

⑦検討ケース【Ｃ－１】「賃借集約方式」

「民間建物」の一部を賃借し、庁舎機能の全てを集約する方式です。

賃借した部分については、庁舎に必要な性能を確保するための改修工事を行います。

移転後の本庁舎敷地は全て売却し、事業費に充当します。

⑧検討ケース【Ｃ－２】「購入集約方式」

「民間建物」を１棟購入し、庁舎機能の全てを集約する方式です。

購入した部分については、庁舎に必要な性能を確保するための改修工事を行います。

移転後の本庁舎敷地は全て売却し、事業費に充当します。

なお、上記の８種類の検討ケースに、大規模改修を行わずに現状維持を続けた場合のケース

を参考ケース【X】「現状維持」として加えることとします（図表4-5）。

図表4-5 整備パターンイメージ図

分類		検討ケース		整備イメージ	
A 改修	民間建物	改修	A-1 改修方式【A】		
		賃借	A-2 改修 + 賃借集約方式【A+C(賃借)】		
	購入	A-3 改修 + 購入集約方式【A+C(購入)】			
	新築	A-4 改修 + 新築集約方式【A+B】			
		A-5 改修 + 新築・議会集約方式【A+B】			
B 新築	B	B 新築集約方式【B】			
C 民間建物	賃借	C-1 賃借集約方式【C(賃借)】			
	購入	C-2 購入集約方式【C(購入)】			
参考	X	X 現状維持方式			

3 モデルプランの作成

各検討ケースを、できる限り同一条件で定性的評価及び定量的評価を行うために、検討ケースごとに具体的な整備内容を設定したモデルプランを作成します。

(1) 庁舎規模に関する前提条件（共通前提）

検討ケースごとに建物の形状が異なることから、庁舎規模算定にあたり共通となる前提条件を設定します。

ア 職員数

職員数は、平成24年4月1日時点における本庁業務に従事する職員数から、2,073人と設定します(図表4-6)。

図表4-6 本庁業務に従事する職員数（平成24年4月1日時点）

所属	職員数
市長事務部局	1,776人
水道局	8人
病院局	22人
教育委員会	172人
ほか行政委員会	95人
合計	2,073人

イ ネット面積

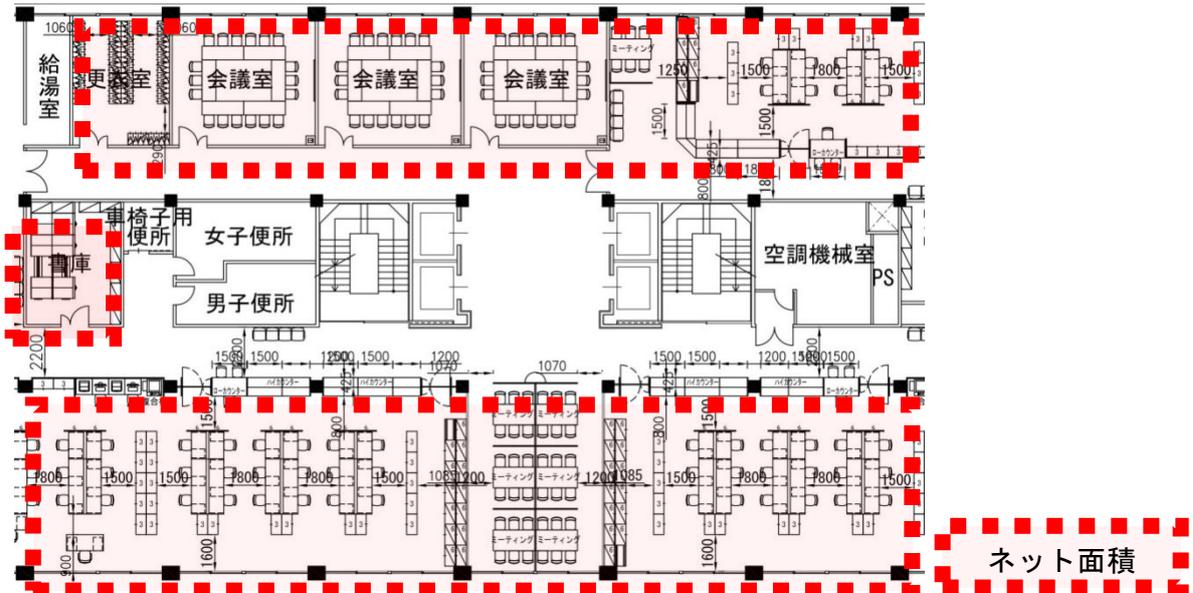
検討ケースごとに建物形状が異なるため、単純に建物の延床面積を統一して評価を行おうとしても、廊下・階段やトイレ、エレベーターの数など共有部分の大きさが異なるため、同一条件での評価を行うことができません。

そこで、建物の延床面積から、設備室・機械室、便所、廊下、階段、昇降機等の共用部分を差し引いて、執務室、会議室など執務に要する部分の面積を共通の前提条件として設定します。

延床面積の中から、執務に要する「ネット」の部分（以下「ネット面積」という。）を取り出し、このネット面積を各検討ケースで統一するように設定します。

このネット面積は、図表4-7に示すとおり、いわゆるビルを賃借するような場合の面積とほぼ同じ内容となります。

図表 4-7 ネット面積の範囲



次に、職員数 2,073 人が働く庁舎規模を算定するため、国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」（平成 15 年 3 月 20 日。以下「新営算定基準」という。）に基づいて、庁舎としての延床面積を算定します。

まず、職員数をもとに机・イス・書棚などの配置に要する執務面積を算定し、その面積に基づいて会議室、倉庫、宿直室などの付属面積、機械室、電気室などの設備関係面積、玄関、廊下、階段などの交通部分を積算します。また、市役所固有の業務として必要となる議場や委員会室のスペースなど、必要な諸室を固有業務室として別途加算します。

これを示したのが図表 4-8 です。

図表 4-8 新営算定基準に基づく算定面積（地方大官庁：第 1 次出先機関による試算）

(単位：㎡)

施設区分	面積	摘要
執 務 面 積	19,450	執務室（机・イス・ロッカー・書棚類のほか、カウンターなど室内の打ち合わせスペースを含む）
付 属 面 積	5,500	会議室、電話交換室、倉庫、宿直室等
設 備 関 係 面 積	2,250	機械室、電気室、自家発電室
交 通 部 分	13,650	玄関、廊下、階段室等
固 有 業 務 室	8,750	議場、委員会室、議員控室等
計	49,600	

この延床面積の中から、先ほど定めたネット面積に当たる部分を抽出すると、次のようになります（図表 4-9）。

図表 4-9 ネット面積の算定

(単位：m²)

分類	現状ネット面積	設定ネット面積	備考
執務面積	16,335	19,450	
付属面積	5,638	4,750	※湯沸室、便所、洗面所は除く。
固有業務室面積	6,664	8,800	
合計	28,637	33,000	

よって、ネット面積は 33,000 m²と設定します。

ウ 駐車台数

市民用の必要台数は、現在の本庁舎における駐車場の利用実態から算定します。

現在、一時間あたりの最大利用台数の平均値は、約 80 台です。必要駐車台数は、1 時間あたりの利用台数に滞留時間を乗じた値となります。打ち合わせ等の時間を考慮して、滞留時間を 1.5 時間と設定します。従って必要駐車台数は、

$$80 \text{ 台/時間} \times 1.5 \text{ 時間} = 120 \text{ 台} \quad \text{となります。}$$

これに議会用として駐車台数 54 台を加え、更に安全率を 1 割加味して

$$(120 + 54) \times 1.1 = 191.4 \div 200 \text{ 台} \quad \text{と設定します。}$$

公用車用は、平成 24 年 8 月 1 日時点の台数から 200 台と設定し、駐車台数は合計で 400 台となります。

エ 駐輪台数

本庁には、現在約 80 台の駐輪場が確保されています。

中央 C C 及び P S T の利用実態を把握できる資料がないため、本庁と同様の利用をされていると想定し、ネット面積の割合から算定します。

ネット面積比は、

$$\frac{33,000 \text{ m}^2}{(全体で必要なネット面積)} \div \frac{15,000 \text{ m}^2}{(現状本庁舎のネット面積)} \approx 2.2$$

となります。

この比率に、現状の本庁で確保されている駐輪台数 80 台を乗じると

$$80 \text{ 台} \times 2.2 = 176 \text{ 台}$$

となることから、必要となる駐輪台数を 170 台と設定します。

(2) 共通前提にかかる留意点

共通前提として庁舎規模の設定を行いました。将来的な人口動向の変化により必要となる規模は変動することが予想されます。

庁舎規模を考える上で考慮すべき事項としては、将来人口・人口構成の変化以外にも、市民ニーズの多様化や地方分権の進展に伴う国・県からの権限移譲といった社会経済情勢の変化、本庁・区役所関係の役割分担や官民連携の推進、ICTの進展によるワークスタイルの変化など、様々な要素が考えられます。

これらの要素をすべて加味して将来の庁舎規模を確定することは非常に困難であり、ここでは「将来動向を見据えた上での庁舎規模の決定」ではなく、あくまでも同一の条件で各検討ケースの規模算定を行うことを目的としていることから、現時点の状況をベースに、庁舎規模を設定することとします。

(3) 検討ケースごとの計画条件（モデルプラン）

共通の前提条件を基に、検討ケースごとのモデルプランを作成します。

ア 検討ケース【A-1】「改修方式」

(7) 整備概要

本庁舎、議事堂棟及び中央CCを耐震補強・大規模改修し、PSTは賃借面積を増やして使用を継続します。

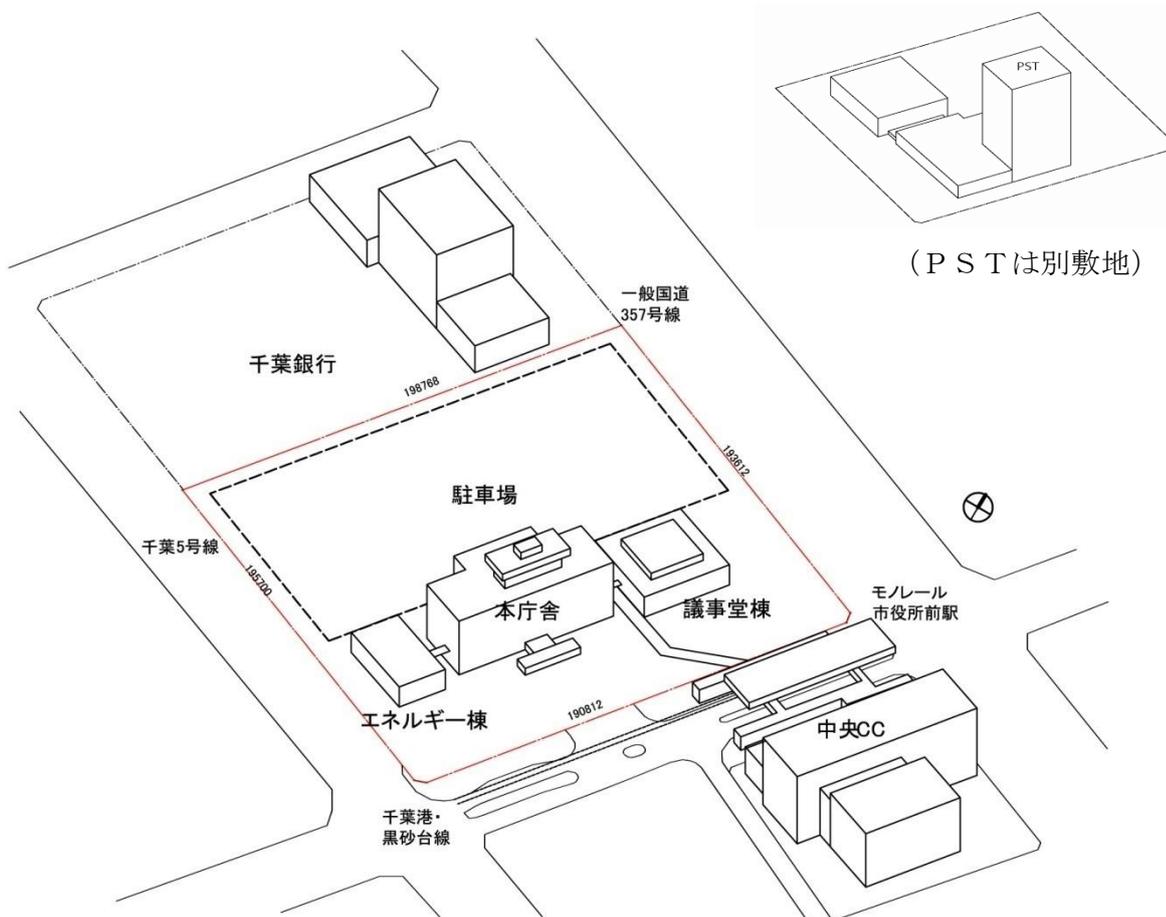
本庁舎については、災害時の業務継続性確保のため別途エネルギー棟を新設して、地下の設備室を地上部分に移設します。また、耐震補強工事のために低層部の一部を撤去して、同じ床面積をエネルギー棟に確保し、本庁舎とエネルギー棟を渡り廊下で接続します。

中央CCについても、庁舎として求められる耐震性を確保するための耐震補強を行うとともに、大規模な改修工事を行います。

全体の規模は、ネット面積で 33,000 m²を確保します。このネット面積を確保するために、PSTの賃借面積を 4,270 m²から 8,100 m²に増やします。

このケースの建物配置は、エネルギー棟が増える以外、現状と変わりません(図表4-10)。

図表4-10 検討ケース【A-1】配置イメージ図



(イ) 本庁舎

まず、構造体は耐震診断を行ったうえ、 I_s 値 0.9 以上を確保するために、柱と柱の間にブレース（筋交い）を設ける耐震補強工事を行います。また、基礎杭の水平力を確保するために、外周壁に沿って補強杭を打設します。これに伴い、基礎部分の構造が異なる 1 階の低層部を撤去します。

災害時の業務継続性を確保するために、撤去した 1 階低層部と現在駐輪場がある付近にエネルギー棟を新設し、地下 1 階にある設備室及び中央監視室を地上部に移します。このエネルギー棟には、この設備室のほか撤去した低層部の床面積を確保します。

階段室の壁が梁とつながっていて、大規模地震が発生した際には崩壊する可能性があるため、階段室の鉄筋コンクリート壁と、壁とつながっている階段を同時に撤去します。撤去後は柱・梁の変形に追従する鉄骨階段を新設し、耐震性の向上を図ります。

内装工事は、施工に先立ち、梁、柱に使用しているアスベストを全て撤去します。アスベスト撤去に伴い、間仕切壁、天井、設備機器を撤去します。

本庁舎の間仕切壁は、長年の改修を重ねたため見通しが悪く、火災発生時に避難しにくい状況にあります。そこで、間仕切壁を見通しのよい位置に付け替えたり、新たに廊下を設けることによって 2 方向の避難経路を確保するなど、来庁者及び職員の安全性を確保します。

情報化やレイアウトの可変性に対応するため、フリーアクセスフロア（二重床）を設置します。

ユニバーサルデザインに関する性能を高めるため、各階のトイレを改修して多目的トイレを増設するとともに、火災時に閉じられる階段室の防火戸を下枠のない防火扉に取替えます。

現在あるエレベーターの扉は火災時の煙を遮断する機能がありません。遮煙性能をもった扉に交換し、防災性を高めます。また、エレベーターのかごについても更新し、速度や運転制御方式についての性能向上を図ります。

外装工事は、本庁舎及び議事堂棟の外部サッシを高断熱サッシに交換し、空調負荷を低減することで、環境保全性を高めます。

また、外壁に断熱材を設置し、窓ガラスを複層ガラスとすることで断熱性能を高めま

す。さらに、複層ガラスを網入りとすることで、防犯性にも配慮します。

設備工事は、空調設備や電気設備等の建築設備を全面的に更新します。

本庁舎の設備縦シャフト（配管スペース）は、空調機械室内にあるP S（給排水設備用の配管用スペース）が一か所しかなく、給排水と電気配線が混在しています。そこで、P Sとは別にE P S（電気設備用の配管用スペース）をつくり、水と電気を分けることで、安全性を高めます。

また、太陽光発電と太陽熱給湯装置を導入し、自然エネルギーの利用を図ります。

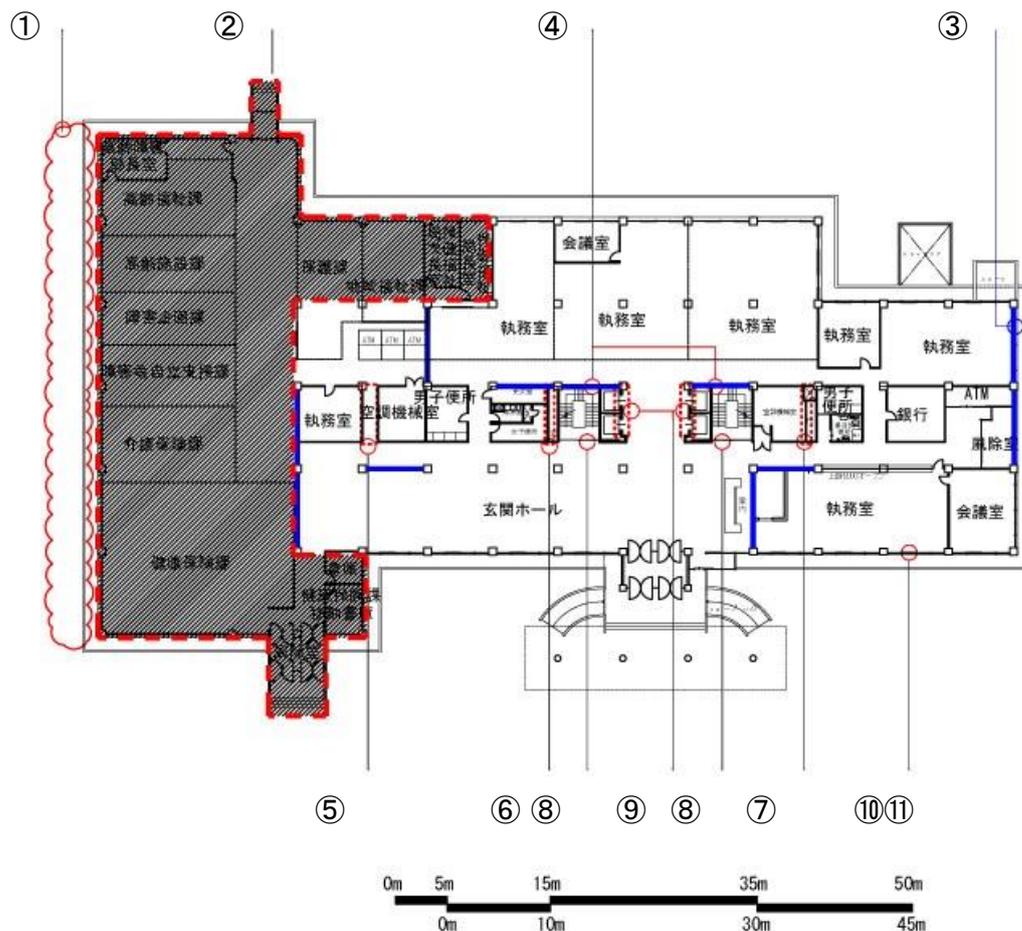
本庁舎の耐震性を確保するために補強杭を打設しますが、それに伴い基礎部分の構造が異なる1階の低層部を撤去します。撤去する延床面積は1,200 m²（ネット面積は900 m²）になります。

災害時の業務継続性を確保するために、撤去した1階低層部と現在駐輪場がある付近にエネルギー棟を新設します。このエネルギー棟に撤去した低層部の床面積分を確保し、全体で2,400 m²（ネット面積900 m²）の延床面積の建物とします。

このため、本庁舎の延床面積は現在の約17,500 m²から16,300 m²となり、ネット面積は約12,800 m²から11,900 m²となります。

改修前後で、階数及び構造の変更はありません。

図表4-11 検討ケース【A-1】本庁舎1階 改修図



外構工事

①植栽は死角をつくらない様に整備し、防犯性の向上を図る（防犯性能の確保）。

耐震化工事

②低層棟を撤去し、地下土圧壁周辺に杭補強を行う（耐震性能の確保）。

③建物各所にブレースを新設する（耐震性能の確保）。

内装工事

④階段、階段廻りのRC壁を撤去し、階段の新設を行う（耐震性能の確保）。

⑤廊下の確保（移動性能の確保）。

⑥EPS設置（EPSとPSの分離）（情報化対応性能の確保）。

⑦PS設置（EPSとPSの分離）（情報化対応性能の確保）。

⑧開けやすい防火戸に変更（ユニバーサルデザイン）。

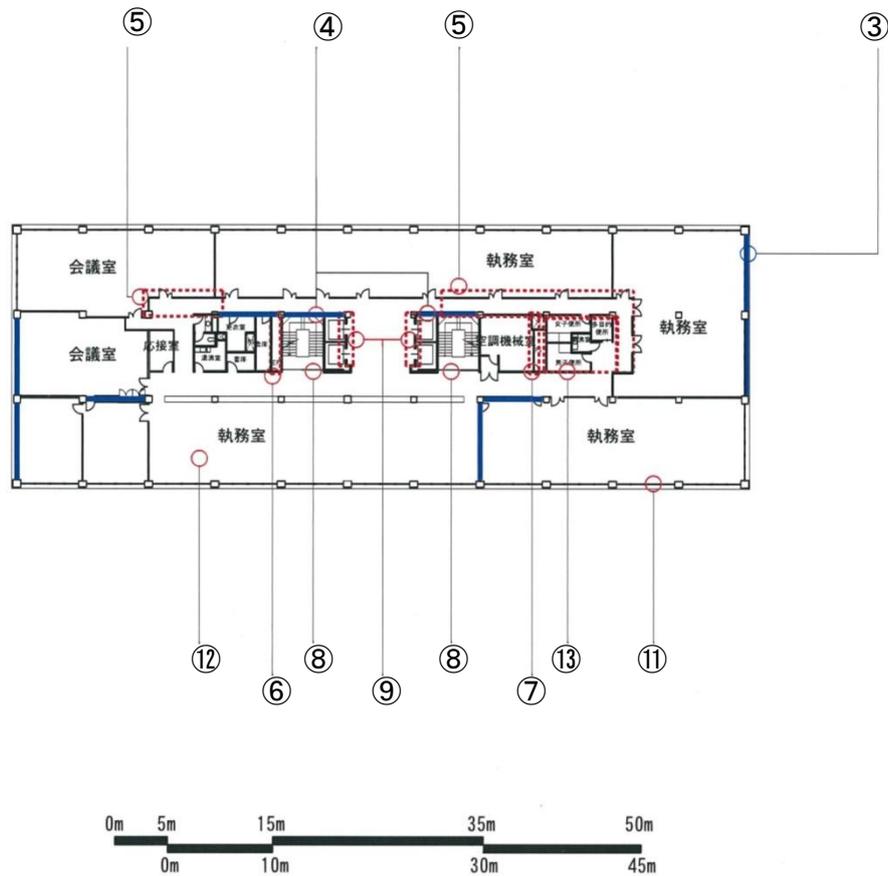
⑨EV扉を遮煙扉に変更（対火災性能の確保）。

外装工事

⑩高断熱サッシに交換（省エネルギー・省資源性能の確保）。

⑪網入り複層ガラスに交換（防犯性能、省エネルギー・省資源性能の確保）。

図表 4-12 検討ケース【A-1】本庁舎基準階 改修図



耐震化工事

③建物各所にブレースを新設する（耐震性能の確保）。

内装工事

④階段、階段廻りのRC壁を撤去し、階段の新設を行う（耐震性能の確保）。

⑤執務室の避難距離確保のための廊下をつくる（移動性能の確保）。

⑥EPS設置（EPSとPSの分離）（情報化対応性能の確保）。

⑦PS設置（EPSとPSの分離）（情報化対応性能の確保）。

⑧開けやすい防火戸に変更（ユニバーサルデザイン）。

⑨EV扉を遮煙扉に変更（対火災性能の確保）。

⑫アスベスト撤去（適正使用・適正処理）。

⑬多目的トイレの増設（ユニバーサルデザイン）。

外装工事

⑩高断熱サッシに交換（省エネルギー・省資源性能の確保）。

⑪網入り複層ガラスに交換（防犯性能、省エネルギー・省資源性能の確保）。

(ウ) 議事堂棟

まず、構造体は耐震診断を行ったうえ、I s 値 0.9 以上を確保するために、1 階ピロティ（柱で囲まれた外部空間）部分の土間スラブを改修し、柱と柱の間にブレース（筋交い）を設ける耐震補強工事を行います。また、基礎杭の水平力を確保するために、外周壁に沿って補強杭を打設します。

渡り廊下は、接続部（エキспанション・ジョイント）で、地震により渡り廊下が議事堂棟の床に衝突しないよう、十分な隙間（クリアランス）を確保します。

議場天井は、吊金物類に共振防止及び脱着防止金具を設置し、地震発生時の落下を防ぎます。

内装工事は、間仕切り壁を残し、アスベストの撤去を行いながら壁や床の仕上げ材を新しい仕上げ材に取り替えます。また、天井や建具は再塗装を行います。

1 階に多目的トイレを設置し、ユニバーサルデザインに配慮します。

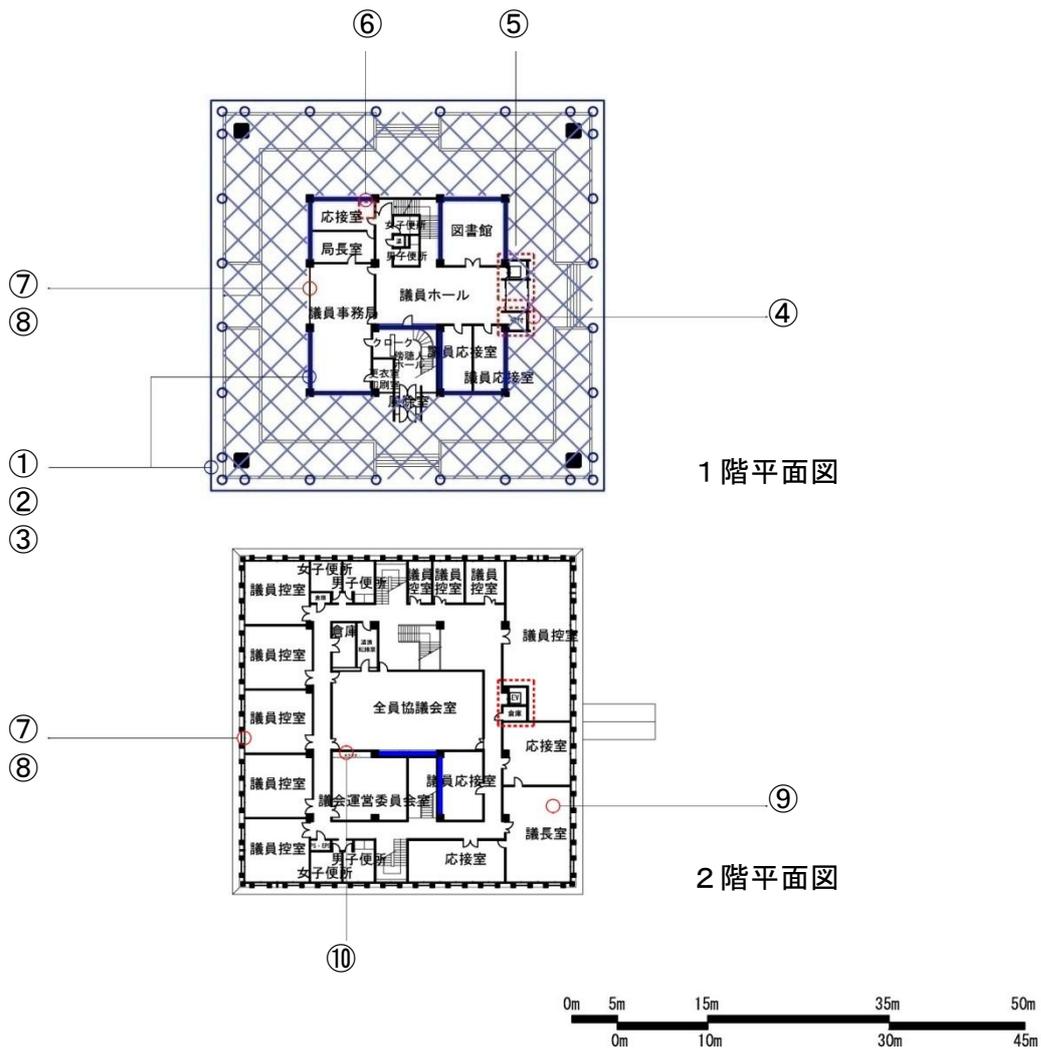
また、議場及び全員協議会室に機械式排煙設備を設置します。

外装工事は、本庁舎と同じように外部サッシを高断熱サッシに交換し、空調負荷を低減することで環境保全性を高めます。また、外壁に断熱材を設置し、ガラスを複層ガラスとすることで断熱性能を高めます。さらに、複層ガラスを網入りとすることで、防犯性に配慮します。

設備工事は、空調設備や電気設備等の建築設備を全面的に更新します。

改修に伴い延床面積は若干減少しますが、階数及び構造に変更はありません。

図表 4-13 検討ケース【A-1】議事堂棟 改修図



耐震化工事

- ①ピロティ部の土間スラブを構造スラブに改修する（耐震性能の確保）。
- ②ピロティ外周に杭補強を行う（耐震性能の確保）。
- ③建物各所にブレースを新設する（耐震性能の確保）。

内装工事

- ④エントランスを改修（ユニバーサルデザイン）。
- ⑤既存E Vを15人乗り（バリアフリー対応）に改修（ユニバーサルデザイン）。
- ⑥応接室の一部に多目的トイレを設置（ユニバーサルデザイン）。
- ⑨アスベスト撤去工事（適正使用・適正処理）。
- ⑩機械排煙設備の設置（対火災性能の確保）。

外装工事

- ⑦高断熱サッシに交換（省エネルギー・省資源性能の確保）。
- ⑧網入り複層ガラスに交換（防犯性能、省エネルギー・省資源性能の確保）。

(エ) エネルギー棟

エネルギー棟は、本庁舎に隣接することが機能上望ましいことから、撤去した本庁舎1階の低層部と現在駐輪場がある付近に建設します。規模は、1フロア 800 m²で地上3階、延床面積 2,400 m²(ネット面積 900 m²)とします。

このエネルギー棟は、本庁舎及び議事堂棟へのエネルギー供給を担う施設であることから、耐久性に優れた鉄筋コンクリート造とし、機能維持性を確保するために、耐震性に優れた免震構造を採用します。

エネルギー棟には、以下の施設を移設します。

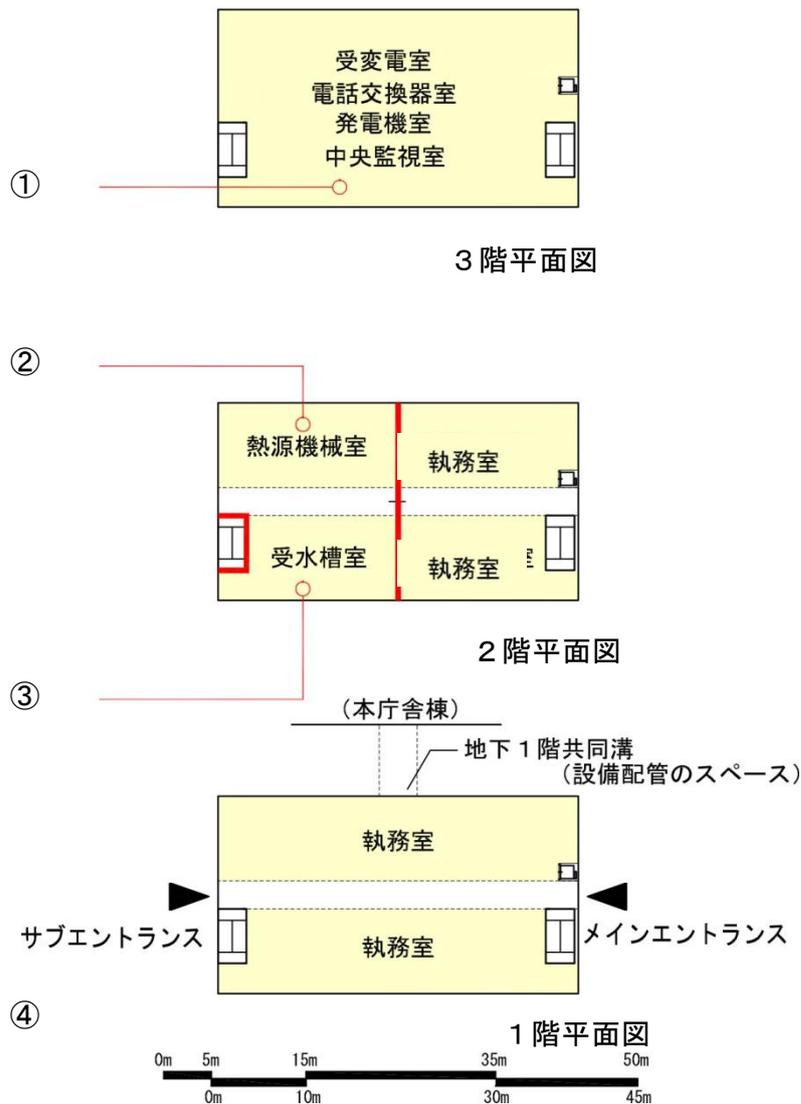
- ①本庁舎地下1階にある中央監視室
- ②本庁舎地下1階にある設備室
- ③補強杭の打設のため撤去した本庁舎1階の低層部面積に相当する執務室

また、ライフラインが途絶した場合でも庁舎機能を一定期間維持するために必要な、以下の設備を設けます。

- ①72時間以上庁舎機能を維持するための非常用発電機
- ②本庁舎職員4日分の使用水量に相当する受水槽
- ③本庁舎職員7日分に相当する排水槽 ※基礎部分に設置
- ④軽油備蓄庫

このほか、「耐震計画基準」を満たす消火補給水槽や備蓄用スペースを整備します。

図表 4-14 検討ケース【A-1】エネルギー棟 平面図



- ① 浸水対策として2階に電気諸室の配置を行い、非常時の電力を確保 (機能維持性の確保)。
- ② ガス燃料の切換式による空調熱供給の確保 (機能維持性の確保)。
- ③ 必要な容量の受水槽を設置し、給水機能を確保 (機能維持性の確保)。
- ④ 排水槽を設置し、排水機能を確保 (機能維持性の確保)。

(カ) 中央ＣＣ

中央ＣＣについては、杭の補強工事を含めた耐震補強工事、内装工事、外装工事及び設備工事を行います。

耐震補強工事は、地下の土に接した耐力壁周辺に杭補強工事を行った上で、各階の必要な部分にブレース（筋交い）を設置し、庁舎としての耐震性能を強化します。

内装工事は、アスベストの撤去を行いながら、仕上げ材を撤去して新たな仕上げ材に変更し、必要な執務室や廊下に改修します。また、エレベーターの扉については、煙を遮断する性能に優れた扉に変更します。

基準階の各フロアに多目的トイレの増設を行い、ユニバーサルデザインに配慮します。

外装工事は、外部サッシを高断熱サッシに交換し、空調負荷を低減することで、環境保全性を高めます。

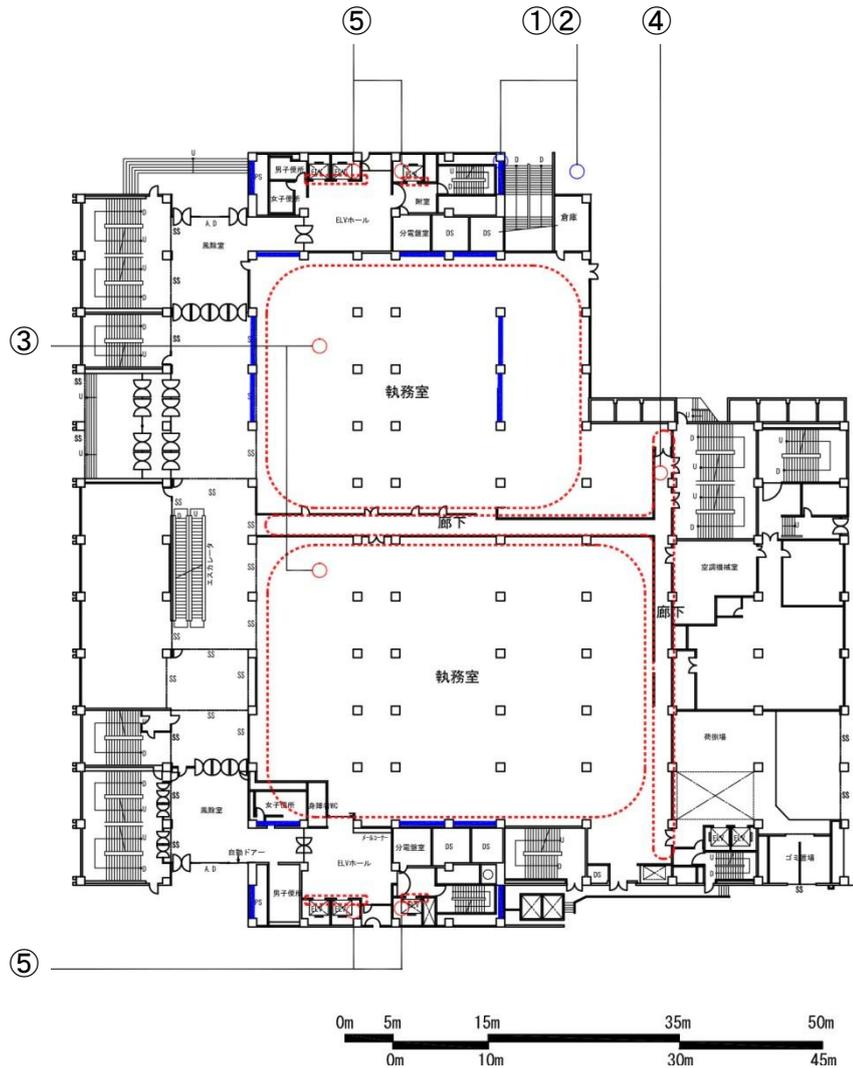
また、窓ガラスを複層ガラスとすることで断熱性能を高めるとともに、複層ガラスを網入りとすることで、防犯性にも配慮します。

設備工事は、必要な部分の床に開口を設け、設備の配管スペースを増設します。

なお、耐震性については本庁舎と同等の補強工事を行います。災害発生時におけるライフラインの途絶に対応する機能維持性の確保については、本庁舎並みの改修工事は行わないものとします。

延床面積は 51,800 ㎡ですが、千葉市の所有面積 4,227 ㎡及び賃借面積 9,521 ㎡（ネット面積は約 9,900 ㎡）に変更はありません。階数及び構造についても、変更はありません。

図表4-15 検討ケース【A-1】中央CC1階 改修内容



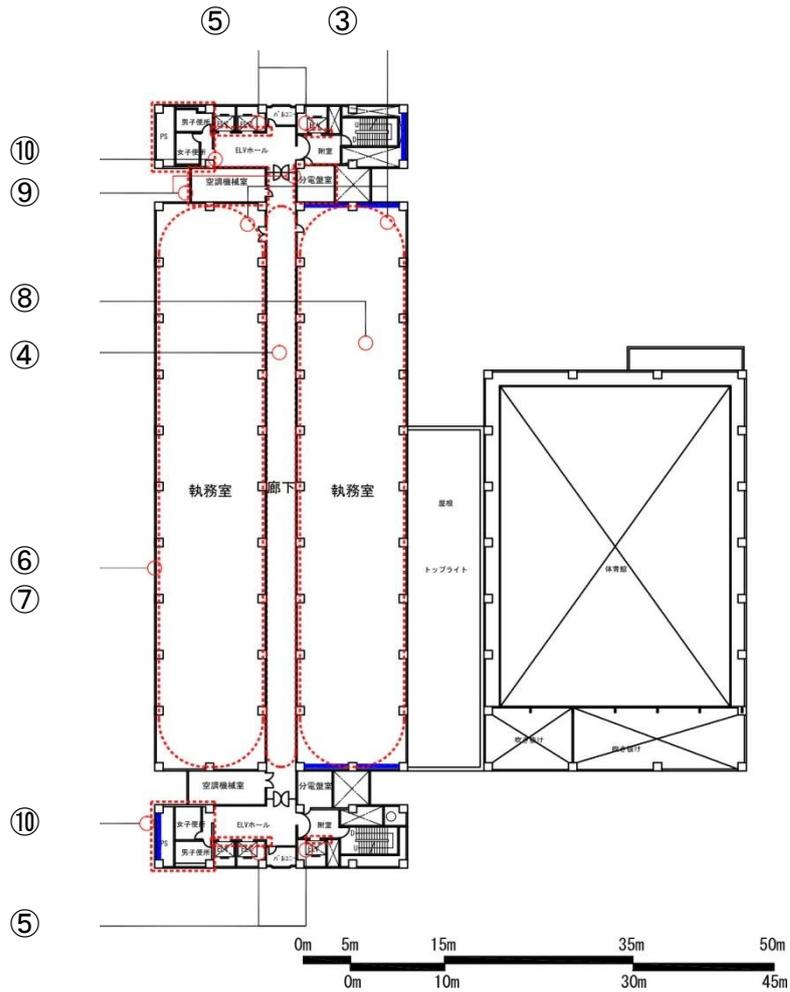
耐震化工事

- ①必要箇所にブレースを新設（耐震性の確保）。
- ②地下土圧壁周辺に杭補強（耐震性の確保）。

内装工事

- ③執務室へ改修（機能性の確保）。
- ④廊下へ改修（機能性の確保）。
- ⑤E V扉を遮煙扉に変更（対火災性能の確保）。

図表4-16 検討ケース【A-1】中央CC7階 改修内容



外装工事

- ⑥高断熱サッシに交換（環境負荷の低減）。
- ⑦網入り複層ガラスに交換（防犯性の向上）。

内装工事

- ③執務室へ改修（機能性の確保）
- ④廊下へ改修（機能性の確保）
- ⑤E V扉を遮煙扉に変更（対火災性能の確保）。
- ⑧アスベスト撤去（適正使用・適正処理）。
- ⑨設備シャフト増設（更新性の確保）。
- ⑩多目的トイレ増設（ユニバーサルデザイン）。

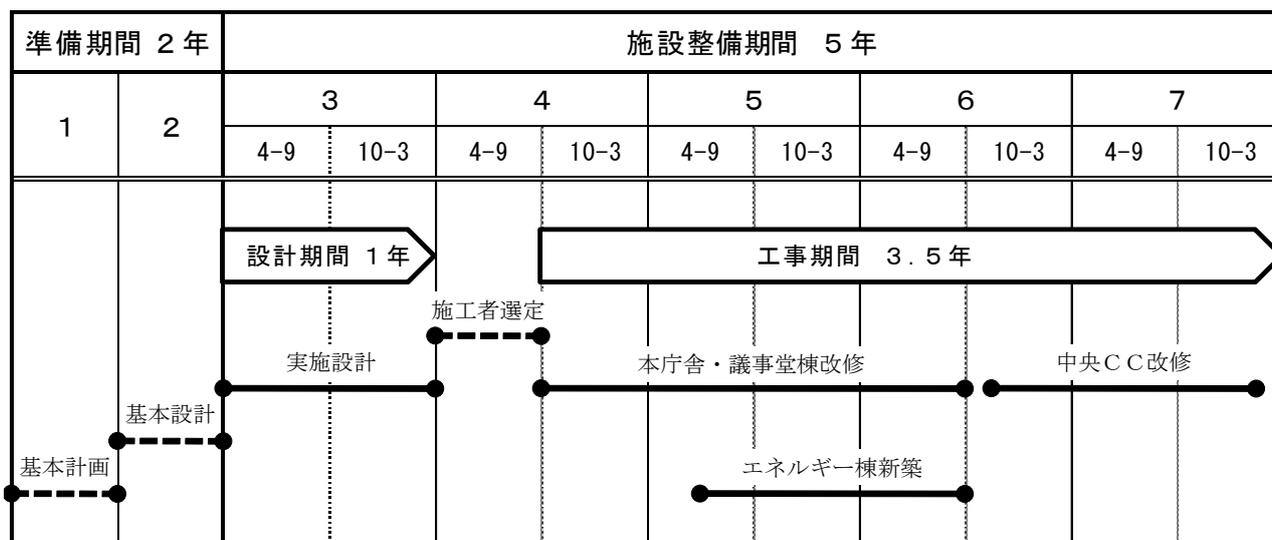
(ク) 整備スケジュール

整備スケジュールは、準備期間と施設整備期間の2つの期間を設定しました。

準備期間については、本来、整備方針の決定や基本構想など様々な工程が必要ですが、ここでは実施設計に入るまでの期間として、基本計画1年・基本設計1年の計2年と想定しました。

施設整備期間では、実施設計と工事施工業者の選定手続きに約1年半、仮庁舎の建設・仮移転を含む改修工事の期間を約2年、中央CCの改修工事に1年強を見込み、全体で5年と想定しました。

図表4-18 検討ケース【A-1】整備スケジュール



イ 検討ケース【A-2】「改修+賃借集約方式」

(7) 整備概要

本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、民間建物の一部を賃借して、中央C C及びP S T部分の庁舎機能を集約します。

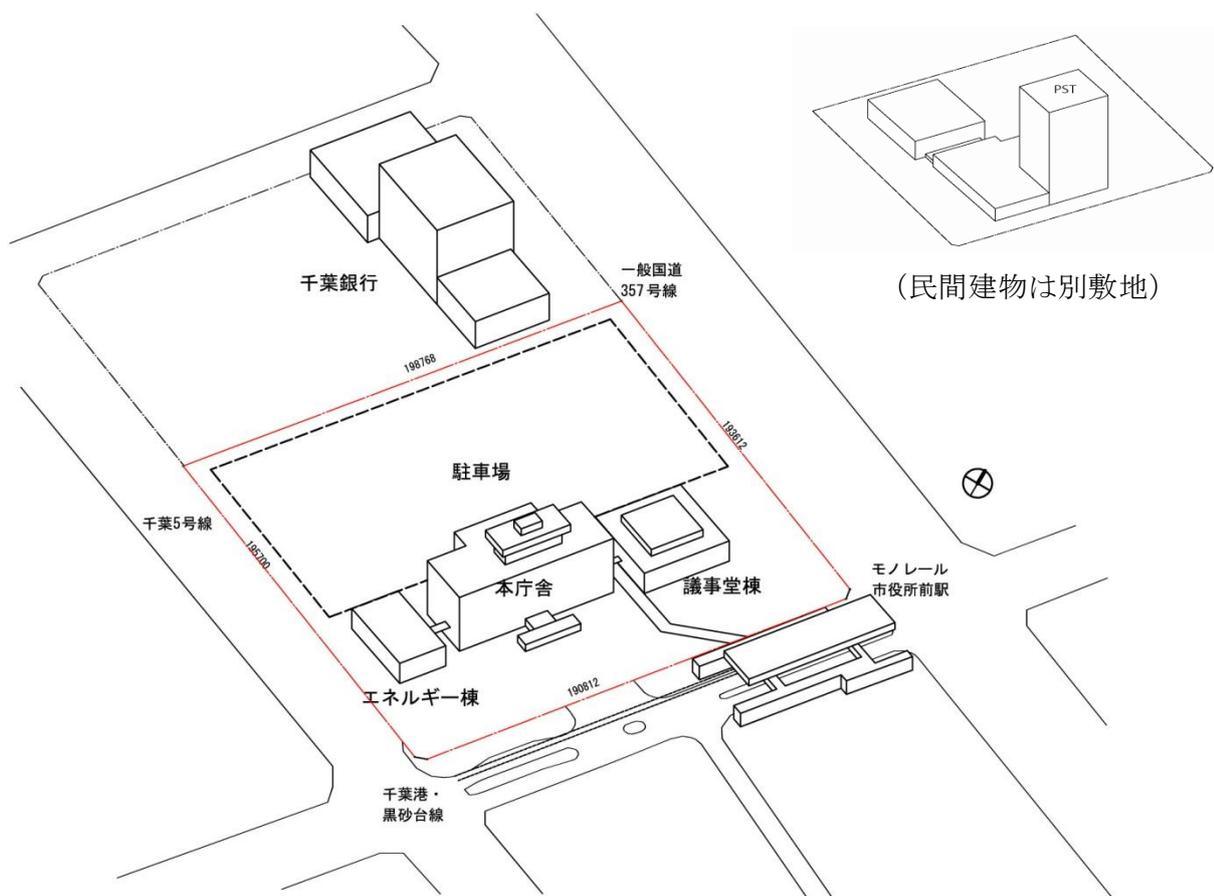
本庁舎については、災害時の業務継続性確保のため別途エネルギー棟を新設して、地下の設備室を地上部分に移設します。また、耐震補強工事のために低層部の一部を撤去して、同じ床面積をエネルギー棟に確保し、本庁舎とエネルギー棟を渡り廊下で接続します。

民間建物は、賃借部分について必要な改修工事を行います。

全体の規模は、ネット面積で 33,000 m²を確保します。このネット面積を確保するために、民間建物の賃借部分を 18,000 m²とします。

ケースA-2の本庁舎敷地内配置については、エネルギー棟が増える以外は、現状と変わりません。敷地外にあった中央C CとP S Tを1棟の民間建物に集約することで、分散か所は3か所から2か所に減りますが、中央C Cと比べると本庁舎よりも離れた位置になると想定されます。

図表4-19 検討ケース【A-2】配置イメージ図



(イ) 本庁舎、議事堂棟及びエネルギー棟

本庁舎、議事堂棟及びエネルギー棟については、ケースA-1に同じです。

(ウ) 民間建物

18,000 m²の賃借面積を1棟で有する建物は数少ないので、PSTをイメージして、階数及び構造を設定します。

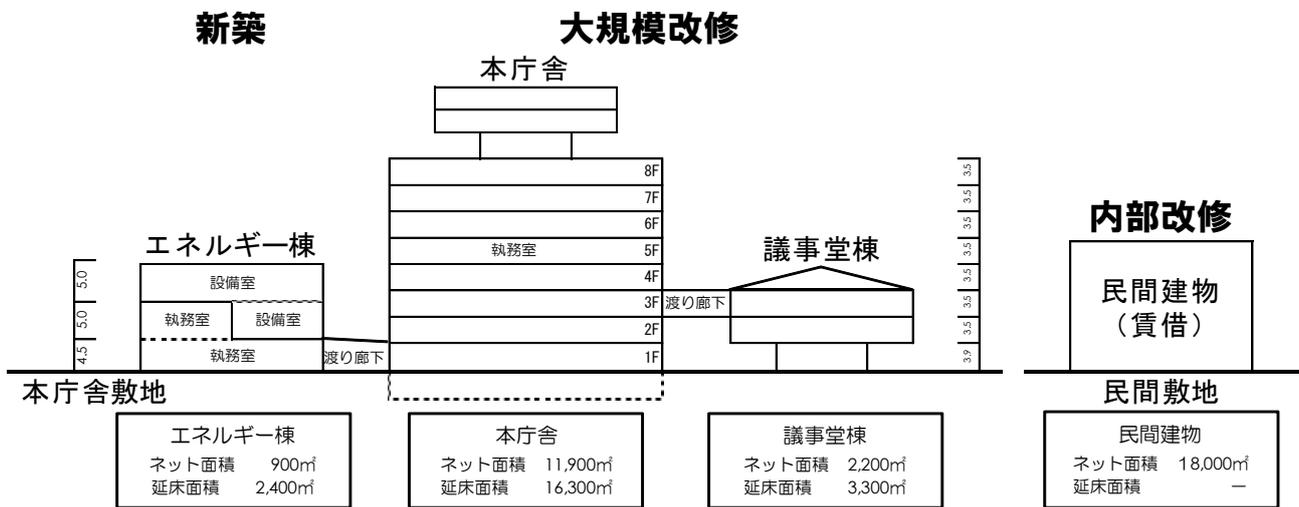
改修工事は、賃借部分を対象に内装工事、設備工事を行います。

賃借物件となるため、共用部分となる廊下や階段、エレベーター・トイレなどの改修は想定しません。また、災害発生時における業務継続性を確保するような改修も想定しません。

(エ) 断面構成

ケースA-2の断面構成は下記のようになります。

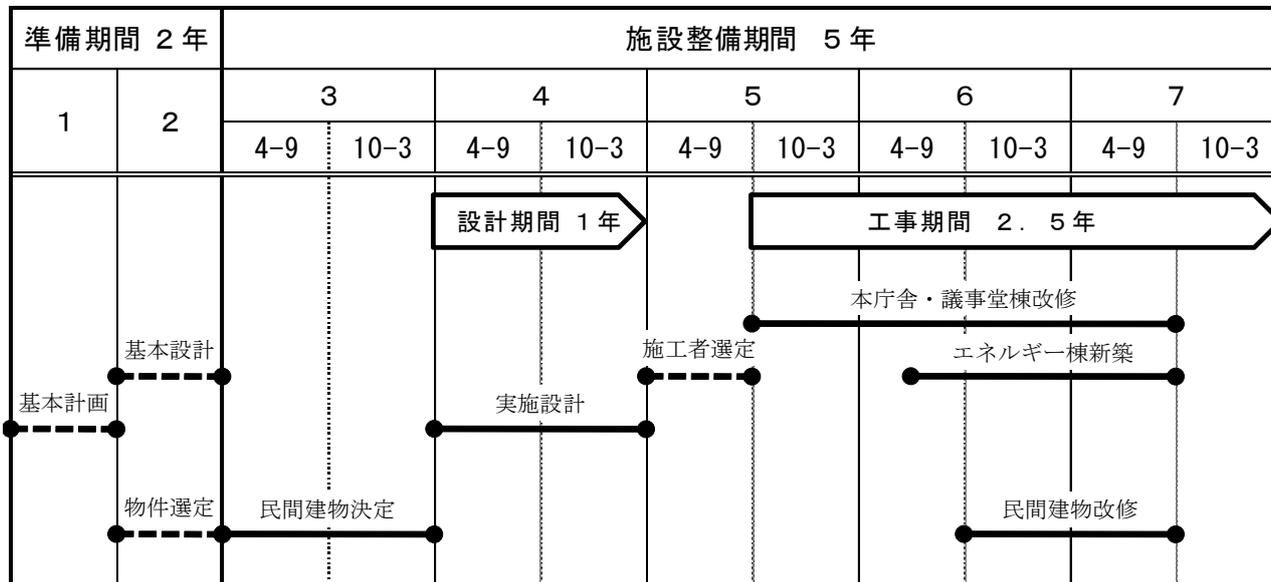
図表4-20 検討ケース【A-2】断面構成



(カ) 整備スケジュール

ケースA-1 と比べると中央CCの改修工事が不要となりますが、民間建物の改修工事が発生しますので、整備スケジュールは、準備期間2年、施設整備期間5年の計7年と想定します。

図表4-21 検討ケース【A-2】整備スケジュール



ウ 検討ケース【A-3】「改修+購入集約方式」

(7) 整備概要

本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、民間建物の一部を購入して、中央C C及びP S T部分の庁舎機能を集約します。

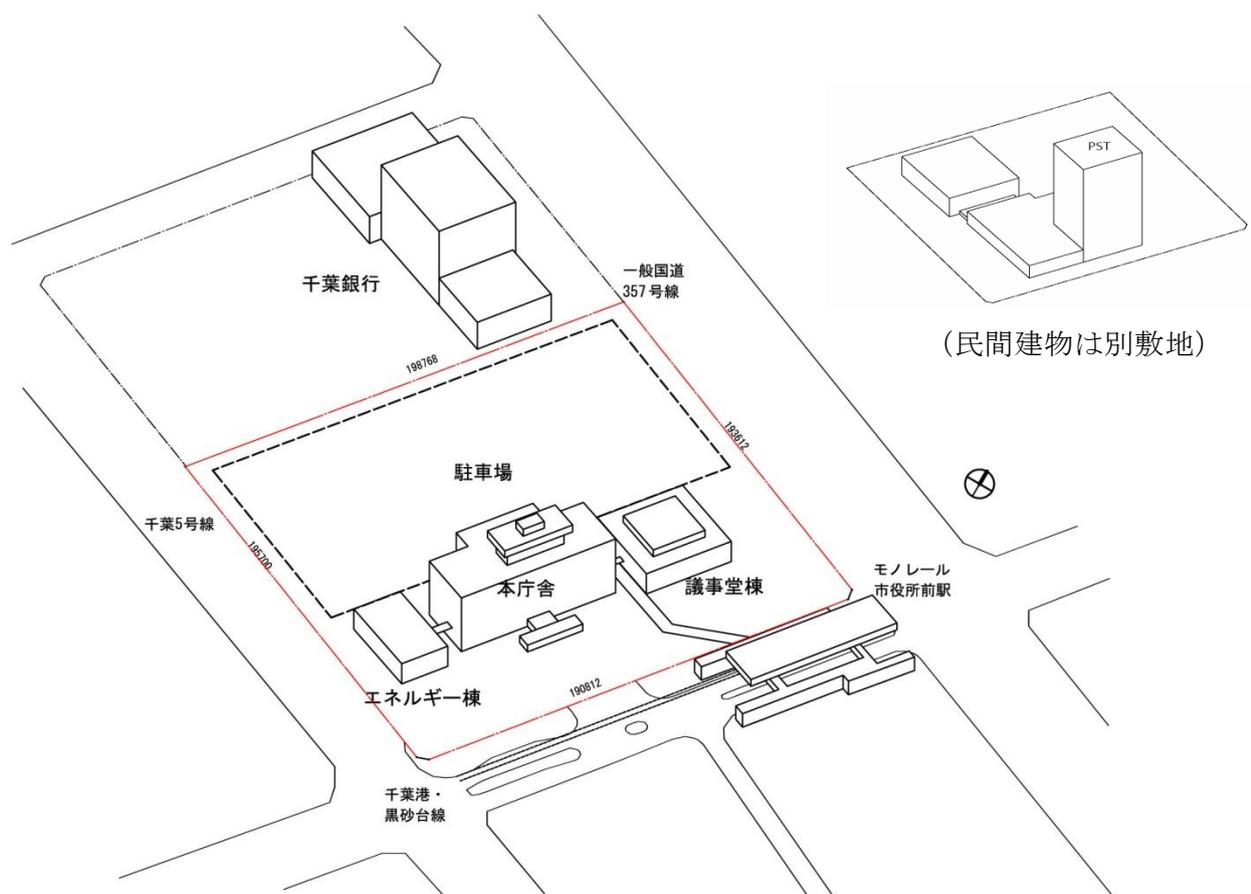
本庁舎については、災害時の業務継続性確保のため別途エネルギー棟を新設して、地下の設備室を地上部分に移設します。また、耐震補強工事のために低層部の一部を撤去して、同じ床面積をエネルギー棟に確保し、本庁舎とエネルギー棟を渡り廊下で接続します。

民間建物は、購入部分について必要な改修工事を行います。

全体の規模は、ネット面積で 33,000 m²を確保します。このネット面積を確保するために、民間建物の購入部分を 28,600 m²（ネット面積 18,000 m²）とします。

ケースA-3の本庁舎敷地内配置については、エネルギー棟が増える以外は、現状と変わりません。敷地外にあった中央C CとP S Tを1棟の民間建物に集約することで、分散か所は3か所から2か所に減りますが、中央C Cと比べると本庁舎よりも離れた位置になると想定されます。

図表4-22 検討ケース【A-3】配置イメージ図



(イ) 本庁舎、議事堂棟及びエネルギー棟

本庁舎、議事堂棟及びエネルギー棟については、ケースA-1に同じです。

(ウ) 民間建物

28,600 m²の延床面積を1棟で有する建物は数少ないので、PSTをイメージして、階数及び構造を設定します。

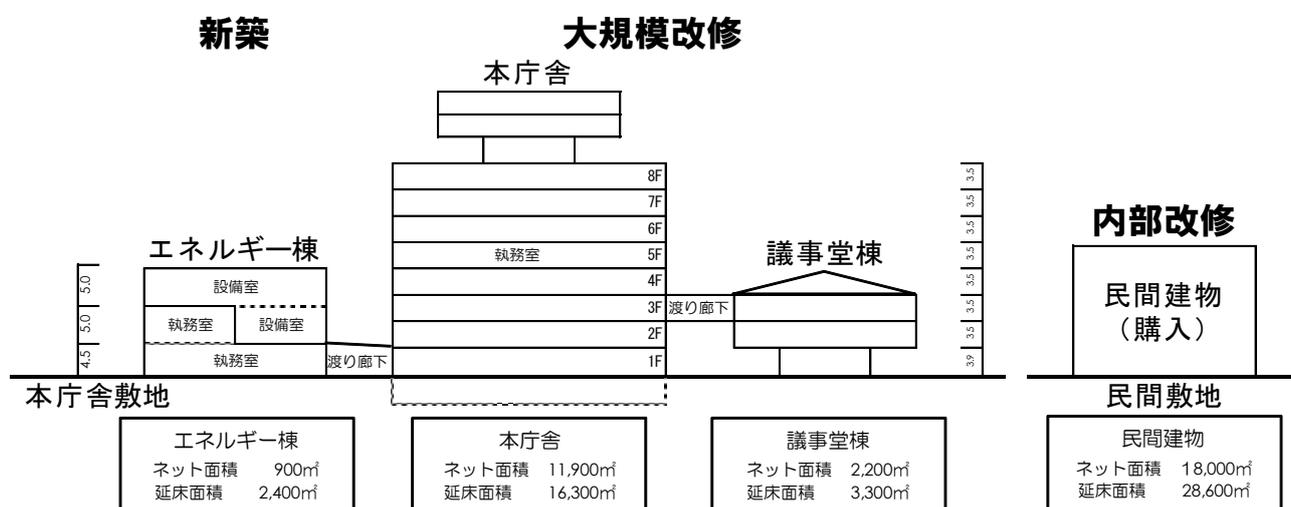
改修工事は、購入部分を対象に内装工事、設備工事を行います。

区分所有となるため、共用部分となる廊下や階段、エレベーター・トイレなどの改修は想定しません。また、災害発生時における業務継続性を確保するような改修も想定しません。

(エ) 断面構成

ケースA-3の断面構成は下記のようになります。

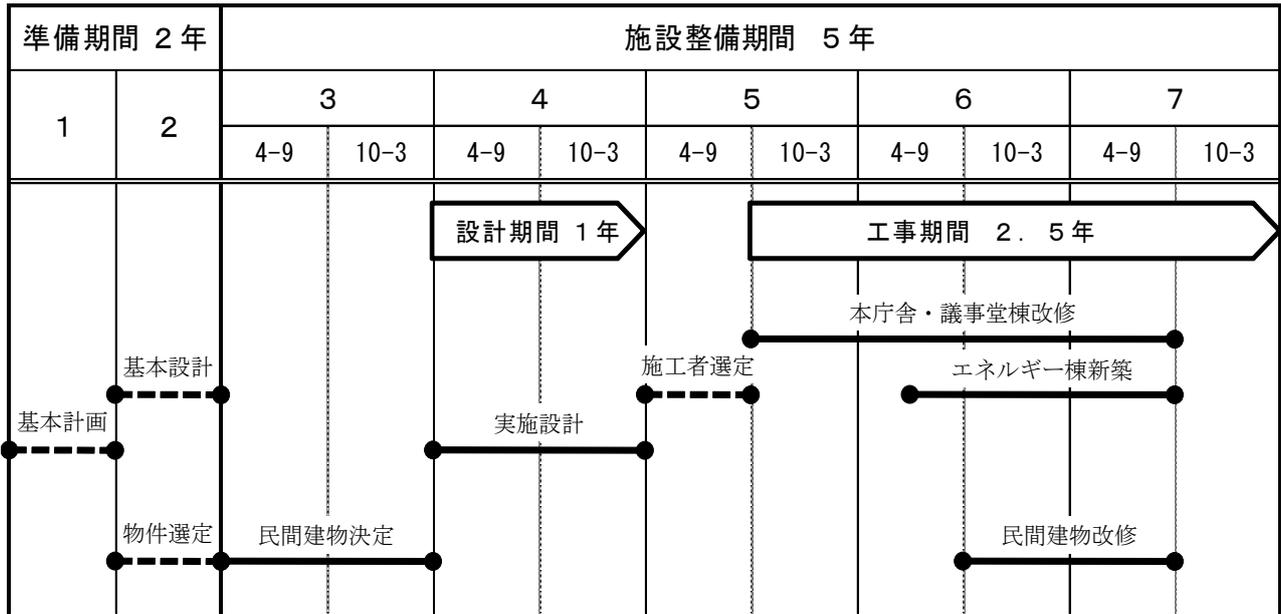
図表4-22 検討ケース【A-3】断面構成



(オ) 整備スケジュール

ケースA-1と比べると中央CCの改修工事が不要となりますが、民間建物の改修工事が発生しますので、整備スケジュールは、準備期間2年、施設整備期間5年の計7年と想定します。

図表 4-24 検討ケース【A-3】整備スケジュール



エ 検討ケース【A-4】「改修+新築集約方式」

(7) 整備概要

本庁舎及び議事堂棟を耐震補強・大規模改修し、本庁舎の隣接地に増築棟を建設して、中央CC及びPST部分の庁舎機能を集約します。

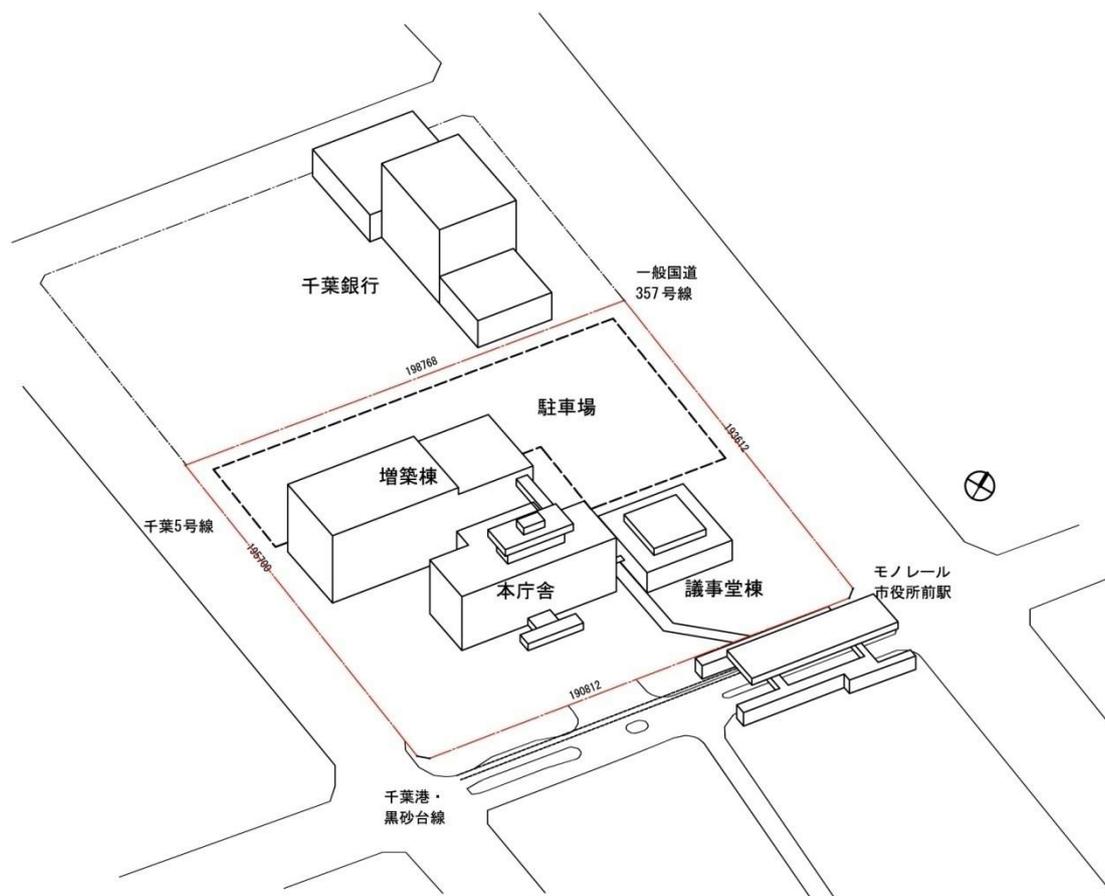
本庁舎地下1階にある設備室を増築棟の地上部分に移設します。また、耐震補強工事のために低層部の一部を撤去して、それと同じ床面積を増築棟に確保し、本庁舎と増築棟を渡り廊下で接続します。

増築棟を整備した後、本庁舎部分を移転させて耐震補強・大規模改修を行います。その後、中央CCとPSTから本庁舎と増築棟に移転するので、A-1～3と異なり仮庁舎の設置は想定しません。

全体の規模は、ネット面積で33,000㎡を確保します。このネット面積を確保するために、増築棟の延床面積を31,000㎡（ネット面積18,900㎡）とします。

ケースA-4の建物配置は、以下のとおりです（図4-25）。本庁舎敷地内に本庁舎機能が本庁舎、議事堂棟及び増築棟の3棟に集約されます。

図表4-25 検討ケース【A-4】配置イメージ



(イ) 本庁舎及び議事堂棟

本庁舎及び議事堂棟については、ケースA-1に同じです。

(ウ) 増築棟（議事堂棟を含まず。）

部局単位で極力同一フロアとなるような基準階面積を確保するとともに、敷地の有効利用にも配慮するため、階数は地上10階とします。構造は、耐震性と経済性の観点から鉄筋コンクリート造とし、免震構造を採用します。

将来的なレイアウトの変更や設備スペースの増設にも対応できるよう、階高と床荷重を確保します。さらに、浸水をはじめとした大規模災害時の業務継続性を確保するため、設備室を地上3階部分に設置します。

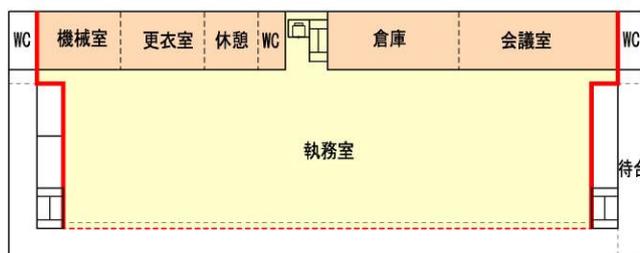
また、本庁機能の一体性を高めるため、本庁舎と増築棟の間に、低層部と高層部それぞれ1か所ずつ渡り廊下を設置します。

執務室の奥行きを確保することで、来庁者の動線と職員・サービス動線を分離し、セキュリティ区画を明確にします。

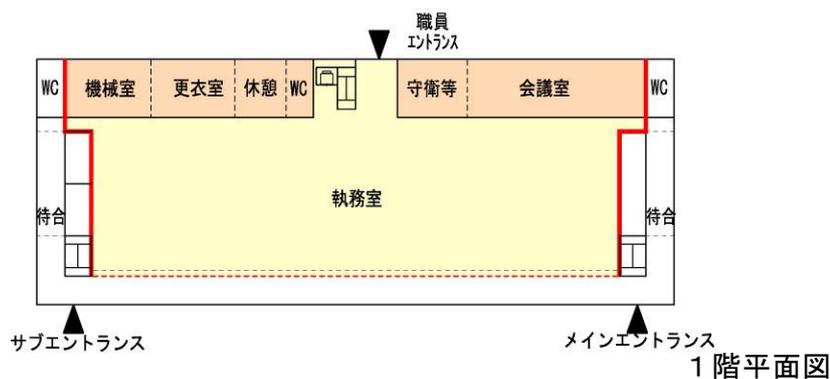
図表4-26 検討ケース【A-4】増築棟 平面計画



10階平面図



基準階平面図



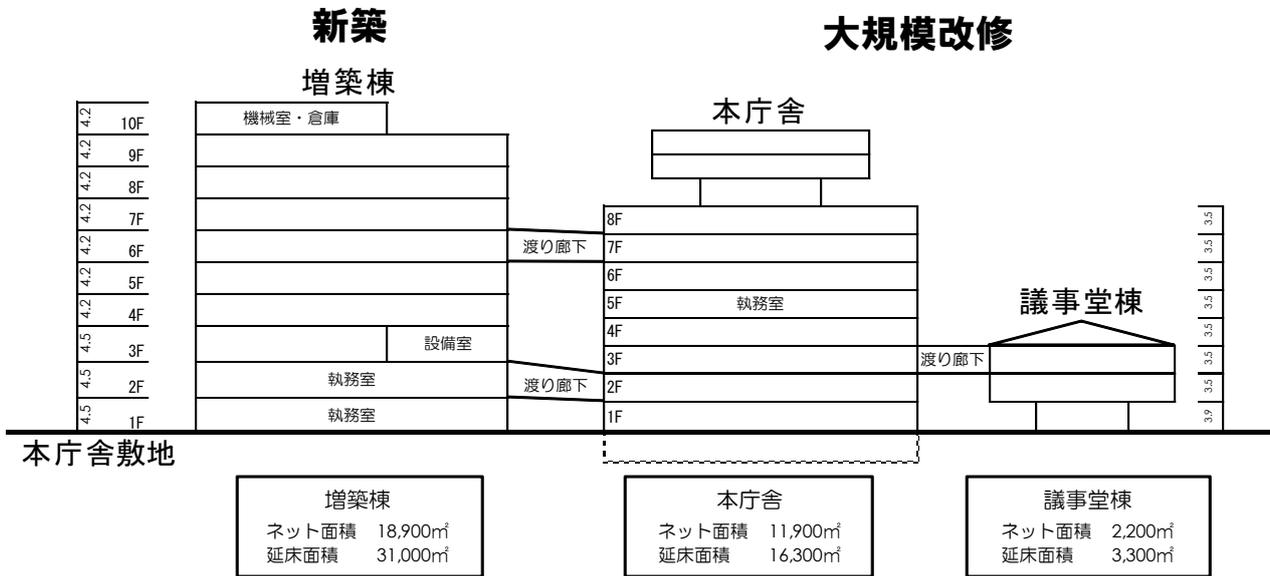
1階平面図



(エ) 断面構成

ケースA-4の断面構成は下記ようになります。

図表4-27 検討ケース【A-4】断面構成

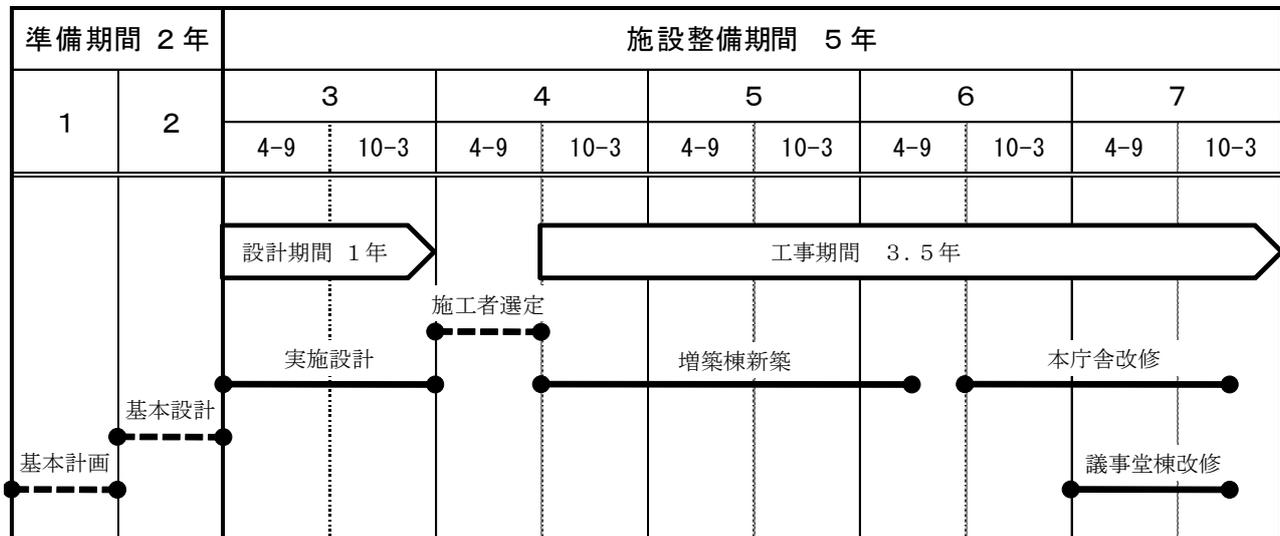


(オ) 整備スケジュール

準備期間は、実施設計に入るまでの期間として、基本計画1年・基本設計1年の計2年と想定しました。

施設整備期間は、実施設計及び施工者選定に1年半を見込み、増築棟の新築後、本庁舎及び議事堂棟の改修を行うことから工事期間を3年半と見込み、全体で5年と想定しました。

図表4-28 検討ケース【A-4】全体スケジュール



オ 検討ケース【A-5】「改修+議会・新築集約方式」

(7) 整備概要

本庁舎を耐震補強・大規模改修し、本庁舎の隣接地に増築棟を建設して、議事堂棟、中央CC及びPST部分の庁舎機能を集約します。

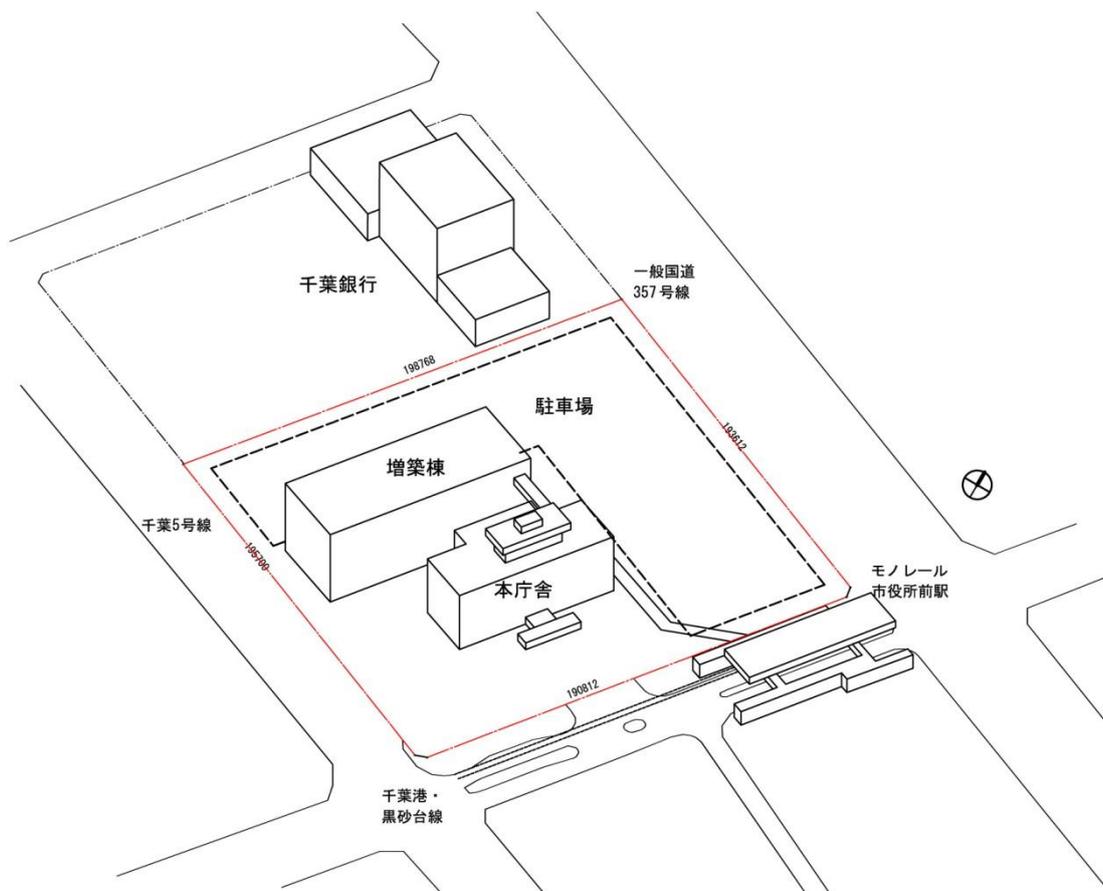
本庁舎地下1階にある設備室を増築棟の地上部分に移設します。また、耐震補強工事のために低層部の一部を撤去して、それと同じ床面積を増築棟に確保し、本庁舎と増築棟を渡り廊下で接続します。

増築棟を整備した後、本庁舎部分を移転させて耐震補強・大規模改修を行い、その後、議事堂棟、中央CC及びPSTから本庁舎と増築棟に移転するので、仮庁舎の設置は想定しません。移転後、議事堂棟は解体します。

全体の規模は、ネット面積で 33,000 m²を確保します。このネット面積を確保するために、増築棟の延床面積を 34,300 m²（ネット面積 21,100 m²）とします（A-4の増築棟と比べると、議事堂棟の延床面積 3,300 m²（ネット面積 2,200 m²）分増加します）。

ケースA-5の建物配置は、以下のとおりです（図4-29）。本庁舎敷地内に本庁機能の本庁舎及び増築棟の2棟に集約されます。

図表4-29 検討ケース【A-5】配置イメージ



(イ) 本庁舎

本庁舎については、ケースA-1に同じです。

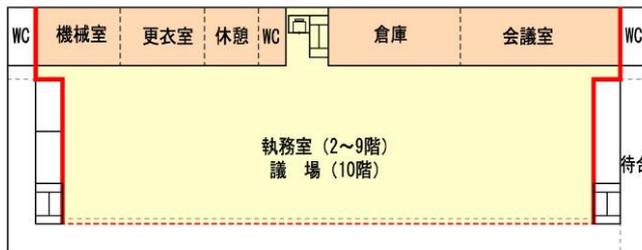
(ウ) 増築棟（議事堂棟を含む。）

議事堂棟を含むため、階数は地上1階とし、高層階に議事堂を配置する以外は、ケースA-4に同じです。

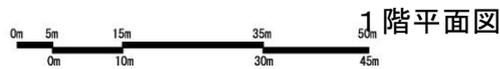
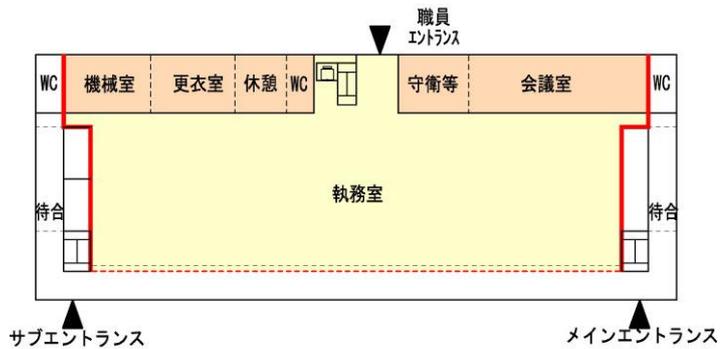
図表4-30 検討ケース【A-5】平面計画



1階平面図



基準階平面図

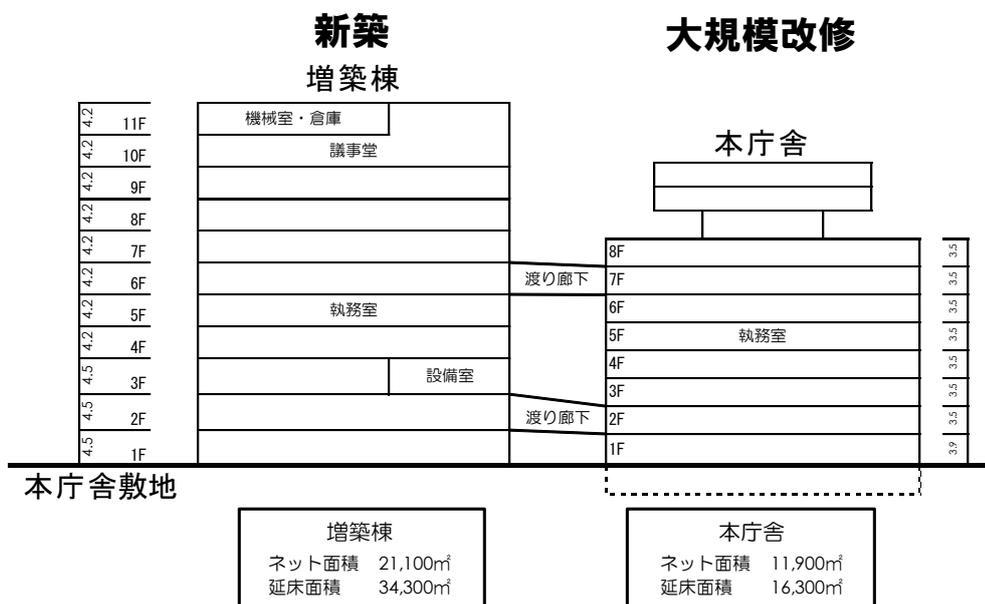


1階平面図

(エ) 断面構成

ケースA-5の断面構成は下記ようになります。

図表4-31 検討ケース【A-5】断面構成

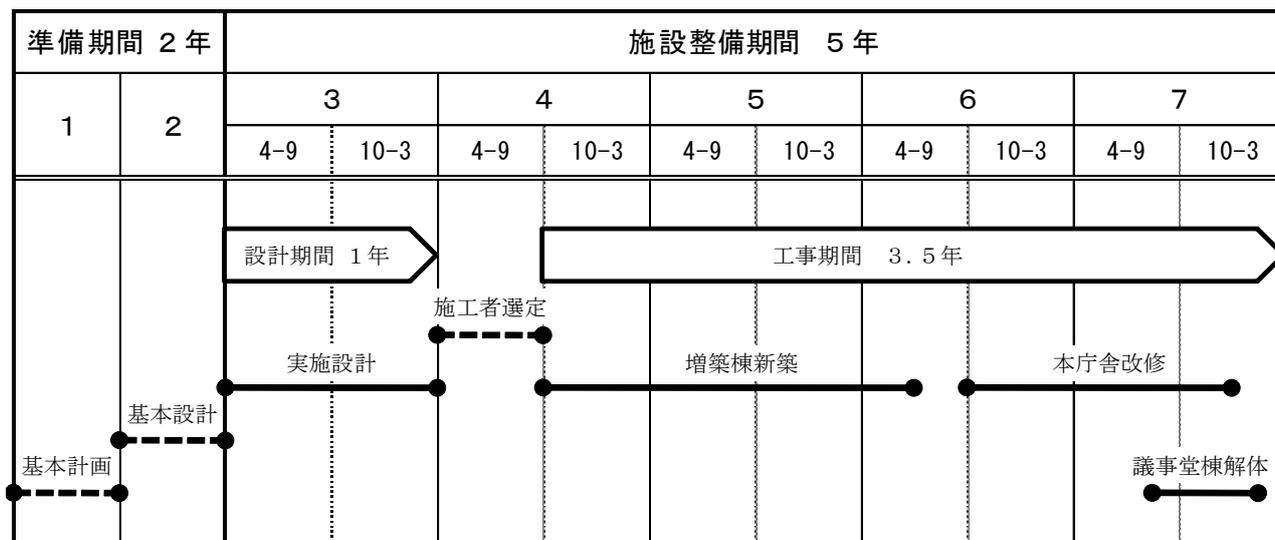


(オ) 整備スケジュール

準備期間は、実施設計に入るまでの期間として、基本計画1年・基本設計1年の計2年と想定しました。

施設整備期間は、実施設計及び施工者選定に1年半を見込み、増築棟の新築後、本庁舎の改修及び議事堂棟の解体を行うことから工事期間を3年半と見込み、全体で5年と想定しました。

図表4-32 検討ケース【A-5】全体スケジュール



カ 検討ケース【B】「新築集約方式」

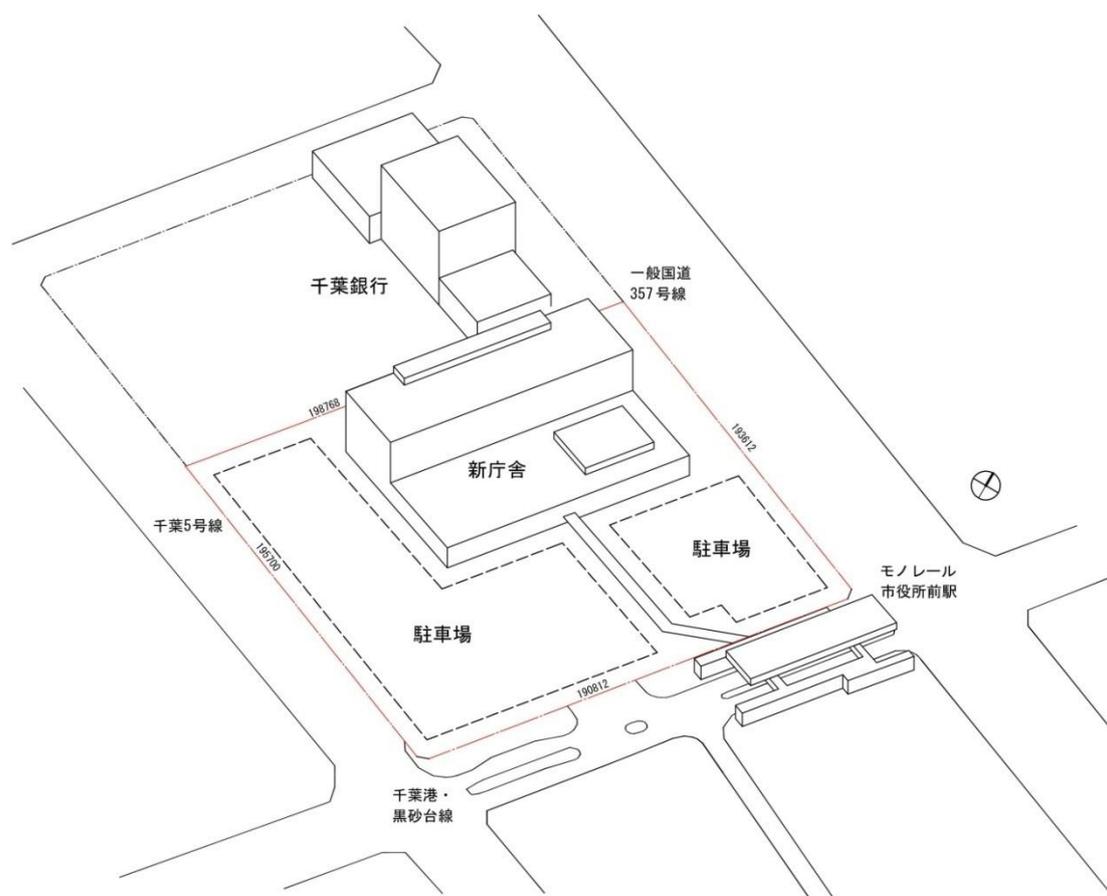
(7) 整備概要

本庁舎敷地内に新築棟を建設して、全ての庁舎機能を集約します。
新築棟を整備した後に移転するので、仮庁舎の設置は想定しません。

全体の規模は、ネット面積で 33,000 m²を確保します。このネット面積を確保するために、新築棟の延床面積を 49,600 m²とします。

ケースBの建物配置は、以下のとおりです（図4-33）。

図表4-33 検討ケース【B】配置イメージ



(イ) 新築棟

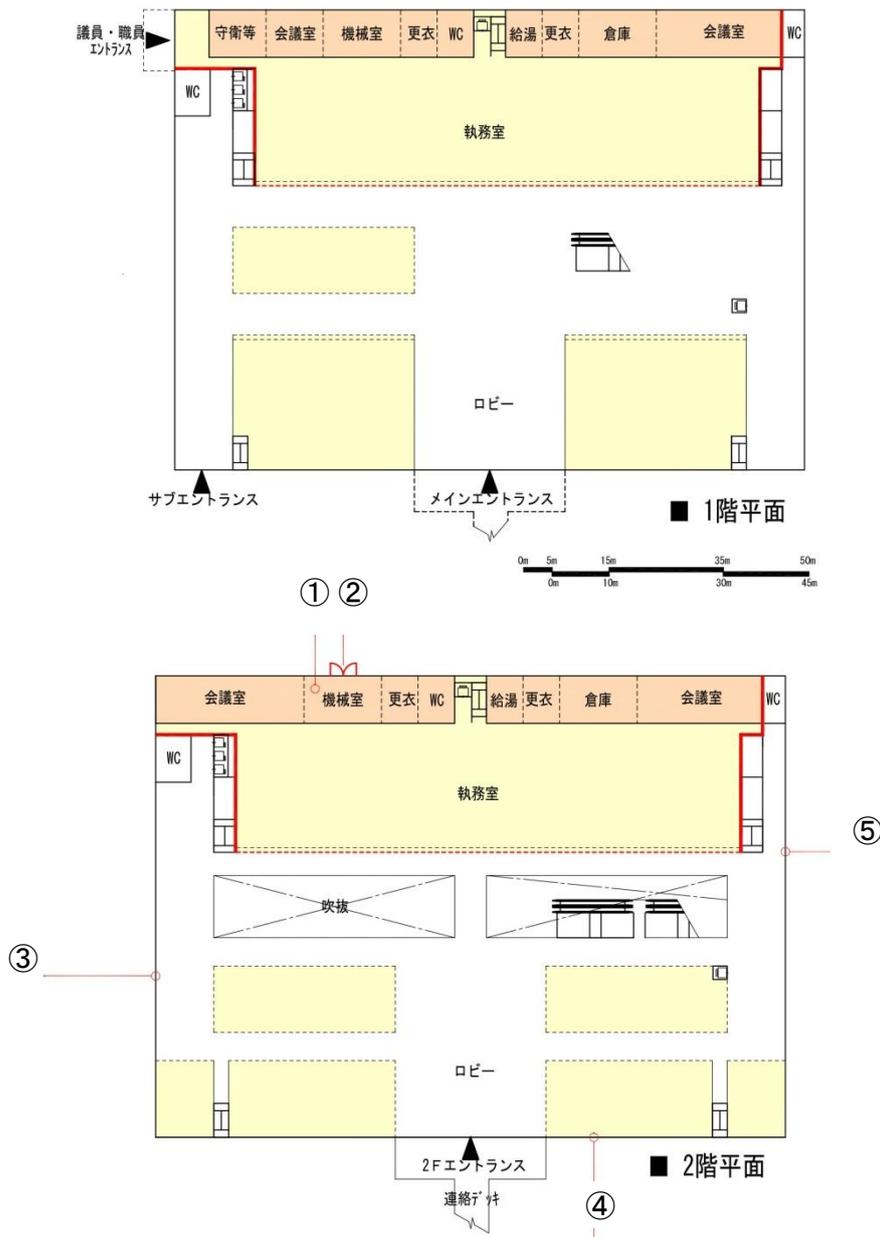
部局単位で極力同一フロアとなるような基準階面積を確保するとともに、敷地の有効利用にも配慮するため、階数は地上10階とします。低層部3階と高層部10階に分け、議事堂及び市民利用が多い部署を低層部に配置し、それ以外の部署を高層部に配置します。高層部を低層部の北側に配置することで、自然採光・自然通風を可能とした省エネに配慮します。

構造は、耐震性と経済性の観点から、鉄筋コンクリート造とし、基礎部分における免震構造を採用します。

将来的なレイアウトの変更や設備スペースの増設にも対応できるよう、階高と床荷重を確保します。さらに、浸水をはじめとした大規模災害時の業務継続性を確保するため、設備室を地上3階部分に設置します。

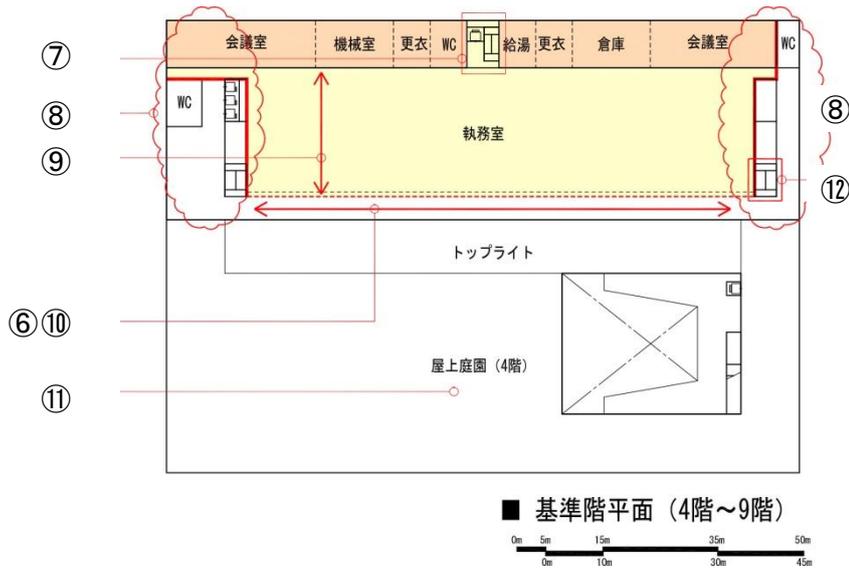
執務室の奥行きを確保することで、来庁者の動線と職員・サービス動線を分離し、セキュリティ区画を明確にします。

図表 4-34 検討ケース【B】平面計画



- ①清掃・点検・保守等の作業スペースを確保
- ②作業性と更新性を考慮した機械搬出入口の設置
- ③外壁を含め全ての非構造部材の耐震安全性の確保
- ④高断熱放射ガラスの採用
- ⑤建築基準法の1.3倍の耐風圧を確保

図表 4-35 検討ケース【B】平面計画（基準階）

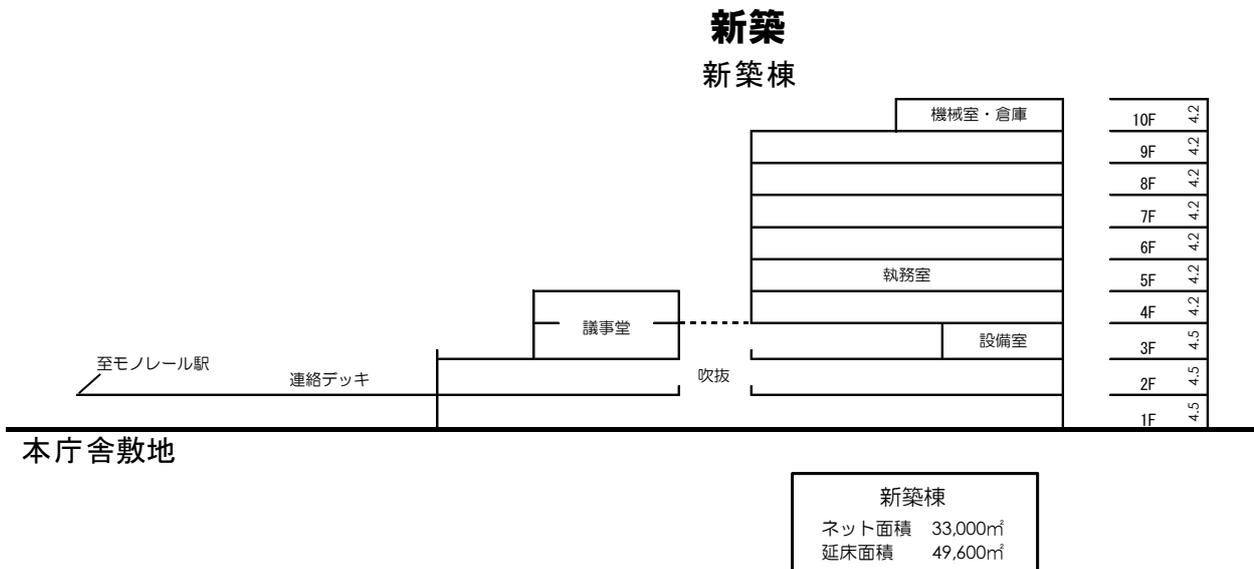


- ⑥ ライトシェルフ等の最新技術を導入した省エネ化
- ⑦ 来庁者と職員の同線を分離
- ⑧ 環境負荷低減に有効な東西コア配置を採用し、省エネ化
- ⑨ 十分な奥行寸法を確保したフレキシブルな平面計画
- ⑩ ユニバーサルデザインに配慮し、移動経路の見通しを確保
- ⑪ 車いす利用者等の一時避難場所として活用し、避難安全性の確保
- ⑫ 余裕のある階段を配置し、安全性と上下移動のしやすさを確保

(ウ) 断面構成

ケースBの断面構成は下記のようになります。

図表 4-36 検討ケース【B】断面構成

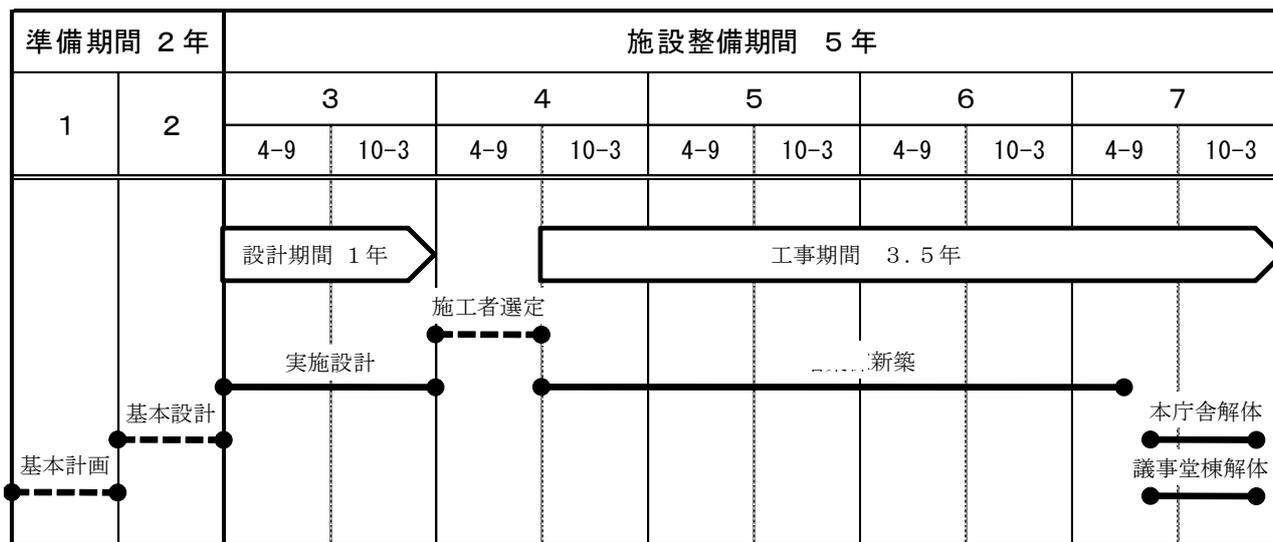


(エ) 整備スケジュール

準備期間は、実施設計に入るまでの期間として、基本計画1年・基本設計1年の計2年と想定しました。

施設整備期間は、実施設計及び施工者選定に1年半、新築棟建設から本庁舎及び議事堂棟の解体まで3年半を見込み、全体で5年と想定しました。

図表4-37 検討ケース【B】全体スケジュール



キ 検討ケース【C-1】「賃借集約方式」

(7) 整備概要

民間建物の一部を必要な執務面積分賃借し、全ての庁舎機能を集約します。

賃借したあと、執務室のほか議事堂を整備するため改修を行います。改修後に入居するため、仮庁舎の設置は想定しません。

賃借する床面積はネット面積と同じ 33,000 m²とします。

具体的な対象物件が存在しているわけではないことから、必要なネット面積が確保できること、すでに庁舎機能の一部が入居していることを考慮し、P S Tを想定します。

なお、P S Tの建物概要は次のとおりです。



建物名称：千葉ポートサイドタワーオフィス棟

用 途：事務所

構 造：地上部：鉄骨造(地下部：鉄骨鉄筋コンクリート造)

規 模：地下3階、地上29階

延床面積：51,174 m²

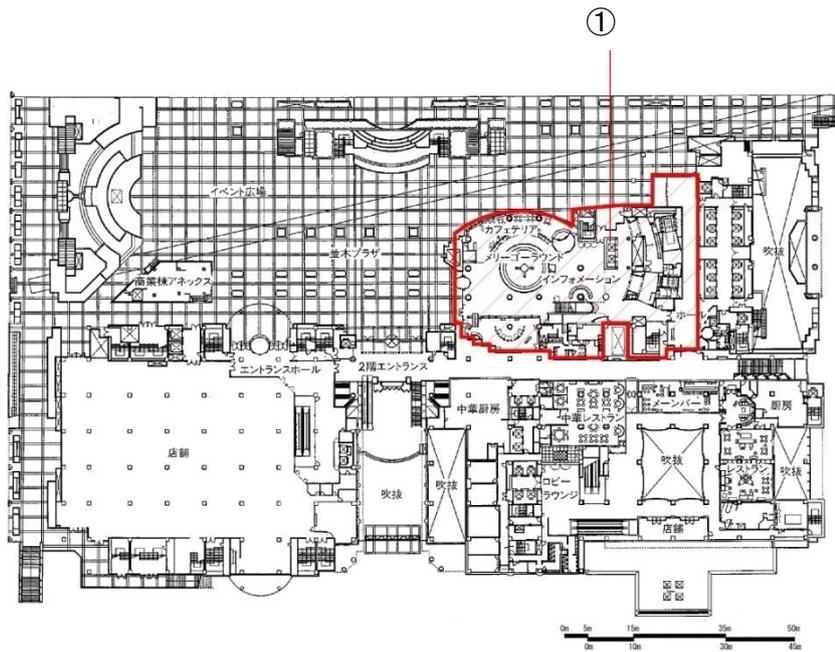
(イ) 改修内容

議事堂となる部分も含め、賃借部分を対象に内装工事及び設備工事を行います。

しかし、賃借物件であることから、設備室や廊下、階段、トイレ等、共用部分への改修工事はできません。そのため、大規模災害時にライフラインが遮断された場合、庁舎は本来、一定期間、災害対策の拠点としての機能を発揮する必要がありますが、それらの機能をすべて確保するような改修は想定しません。

なお、1～2階のエントランスについては、賃借対象部分として内装工事を行います。

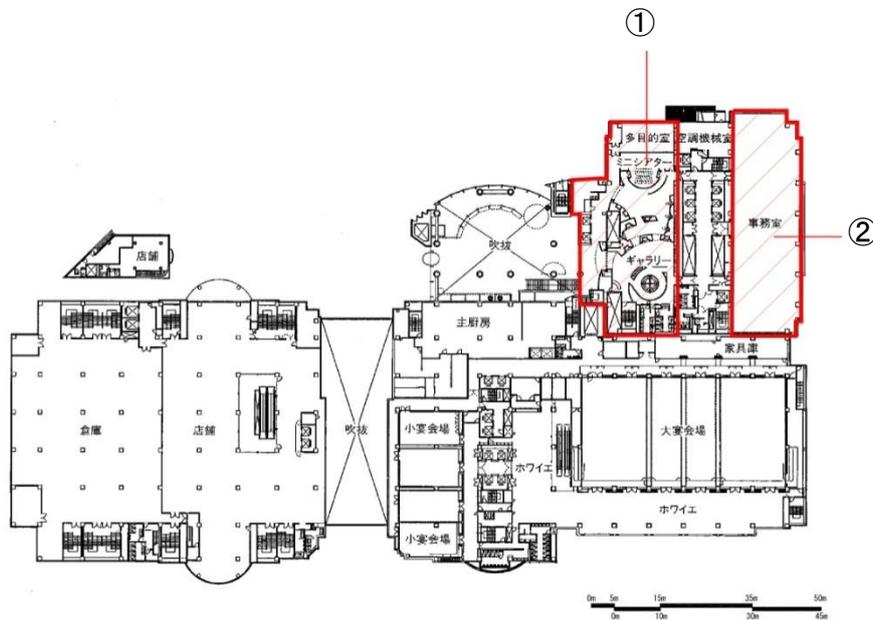
図表 4-38 検討ケース【C-1】改修図（2階）



内装工事

- ①庁舎エントランスに改修。

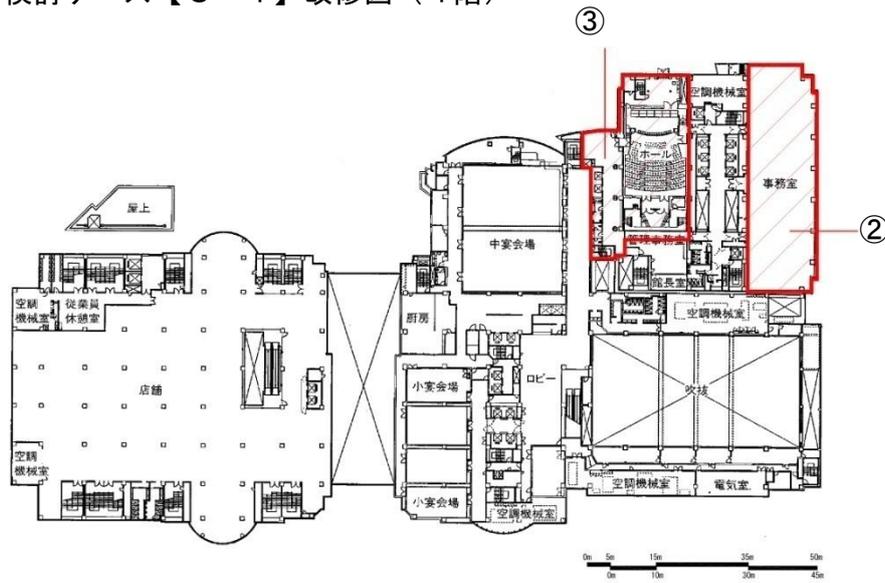
図表 4-39 検討ケース【C-1】改修図（3階）



内装工事

- ①庁舎エントランスに改修。
- ②執務室に改修。

図表 4-40 検討ケース【C-1】改修図（4階）

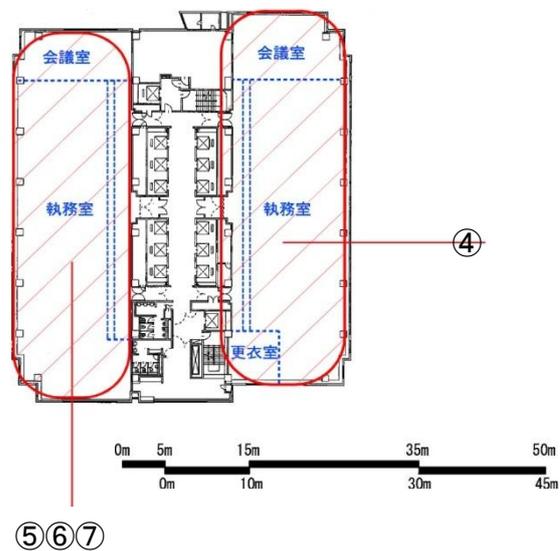


内装工事

- ②執務室に改修。
- ③4～5階を議場に改修。

基準階については、賃借対象部分の内装及び設備機器の改修工事のみとします。

図表 4-41 検討ケース【C-1】改修図（基準階）



内装工事

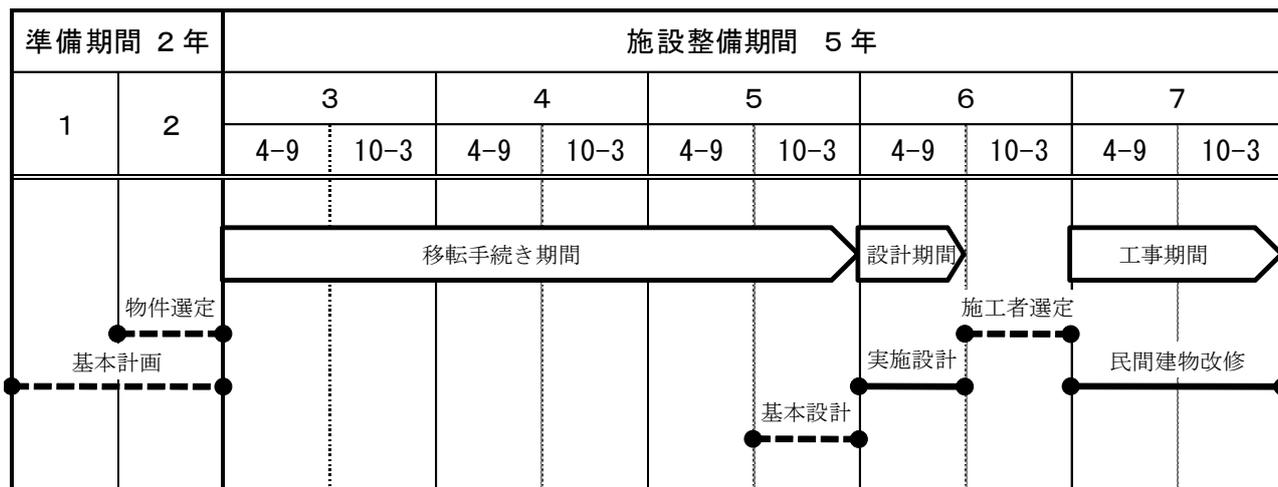
- ④見通しの確保等により、安全性と移動性を確保する。
- ⑤執務機能確保のための内装工事（パーティション、カウンター等）を行う。
- ⑥防犯設備工事を行う。
- ⑦ブラインド、サイン等を新設する。

(ウ) 整備スケジュール

準備期間は、実施設計に入るまでの期間として、基本計画及び民間建物選定で2年と想定しました。

施設整備期間は、本庁舎の所在地が変更になることから、市民への周知や議会の承認手続き、さらには既存入居者への対応に約3年を想定しました。実施設計から施工者選定に1年、改修に1年を見込み、全体で5年と想定しました。

図表 4-42 検討ケース【C-1】全体スケジュール



本ケースについては、対象となる建物が特定できないことから、建物性能の詳細な検証が困難で、パターンA「改修」、パターンB「新築」と同等の精度のモデルプランとはなりません。

実際には、民間建物の持ち主や既存入居者との交渉を経なければ、そもそも賃借が可能かどうか不明です。仮に、この交渉を経て建物を特定できたとしても、市役所の移転が伴うため法律上の手続きをはじめ多くの判断が必要となることから、整備スケジュールは改修・新築のパターン以上に不確定なものとなります。

よって、次章以降で行う定性的・定量的評価については参考評価とします。

ク 検討ケース【C-2】「購入集約方式」

(7) 整備概要

民間建物を1棟購入し、全ての庁舎機能を集約します。

具体的な対象物件が存在しているわけではないことから、必要なネット面積が確保できること、すでに庁舎機能の一部が入居していることを考慮し、PSTを想定します。

購入したあと、執務室のほか議事堂を整備するため改修を行います。改修後に入居するため、仮庁舎の設置は想定しません。

区分所有の場合、改修工事や建物の運用について所有者間の承諾を得る必要があります。これらの制約を受けず比較的自由に改修を行う前提とするため、1棟購入することとします。延床面積は地下の設備室も含めて52,700㎡（ネット面積は34,700㎡）と想定します。

(イ) 改修内容

改修工事は、議事堂となる部分や共用部分も含め、内装工事及び設備工事を行います。

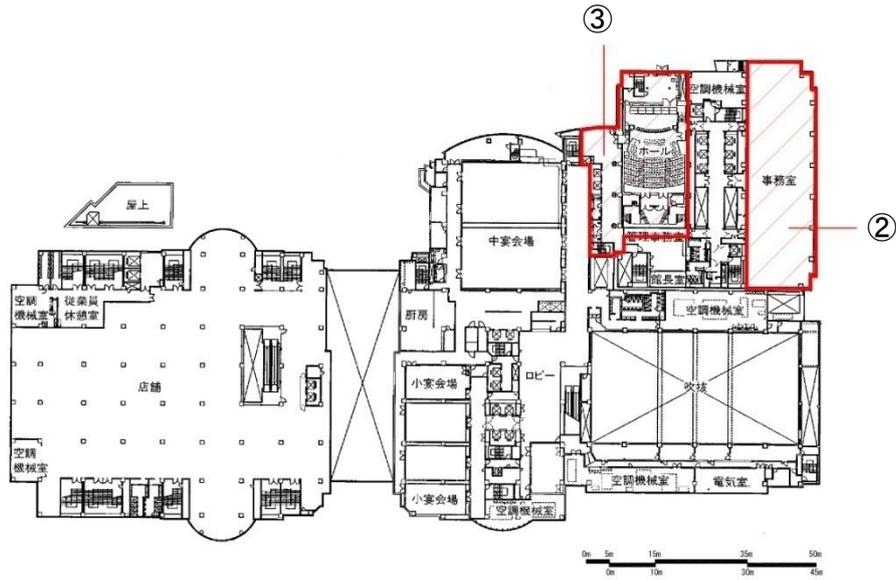
内装工事は、1～2階のエントランス及び執務室の改修を行うとともに、議事堂を確保するための改修も行います。

外装工事は、低層階の窓ガラスを網入りに改修し、防犯対策を行います。

設備工事は、電力負荷の低減や平準化を目指した建物全体でのエネルギーをコントロールするシステム（BEMS）の導入を図るとともに、設備機器の更新を行い、省エネルギーに貢献します。

また、自家発電装置の容量を大きくし、非常時の燃料を確保することで機能維持性の確保を図ります。ただし、設備室を地上部分へ移設する改修については、費用対効果の観点から行いません。

図表 4-45 検討ケース【C-2】改修図（4階）

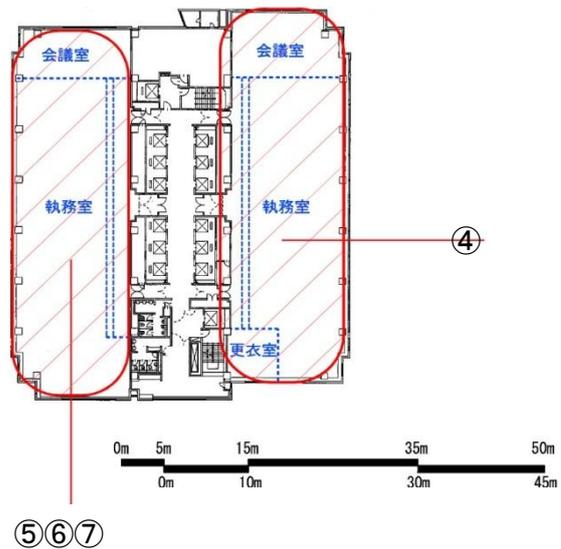


内装工事

- ②執務室に改修
- ③4～5F 議場に改修

基準階については、共用部分に多目的トイレの設置を行い、ユニバーサルデザインに配慮します。

図表 4-46 検討ケース【C-2】改修図（基準階）



内装工事

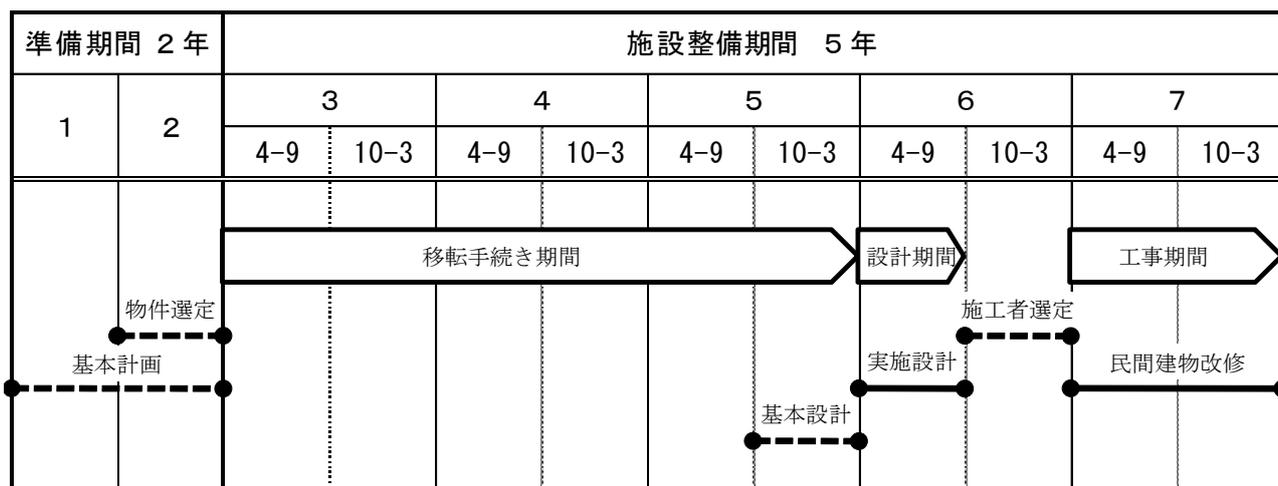
- ④見通しの確保等により、安全性と移動性を確保する。
- ⑤執務機能確保のための内装工事（パーティション、カウンター等）を行う。
- ⑥防犯設備工事を行う。
- ⑦ブラインド、サイン等を新設する。

(ウ) 整備スケジュール

準備期間は、実施設計に入るまでの期間として、基本計画及び民間建物選定で2年と想定しました。

施設整備期間は、本庁舎の所在地が変更になることから、市民への周知や議会の承認手続き、さらには既存入居者への対応に約3年を想定しました。実施設計から施工者選定に1年、改修に1年を見込み、全体で5年と想定しました。

図表 4-47 検討ケース【C-2】全体スケジュール



本ケースについては、対象となる建物が特定できないことから、建物性能の詳細な検証が困難で、パターンA「改修」、パターンB「新築」と同等の精度のモデルプランとはなりません。

実際には、民間建物の持ち主や既存入居者との交渉を経なければ、そもそも購入が可能かどうか不明です。仮に、この交渉を経て建物を特定できたとしても、市役所の移転が伴うため、法律上の手続きをはじめ多くの判断が必要となることから、整備スケジュールは改修・新築のパターン以上に不確定なものとなります。

よって、次章以降で行う定性的・定量的評価については参考評価とします。

ケ 検討ケース【X】「現状維持方式」

本庁舎、議事堂棟、中央CC及びPSTを、現状とおりの使い方で維持管理及び経常修繕を続けていく方式です。

(ア) 本庁舎

本庁舎については、現状とおりとし、延べ床面積は、約 17,500 m²です。階数は、地下1階、地上8階、塔屋3階で、構造は、地下部分が鉄筋コンクリート造、地上部分が、鉄骨造です。

耐震補強工事、改修工事はありません。

(イ) 議事堂棟

議事堂棟についても、現状とおりとし、延べ床面積は約 3,300 m²です。階数は地上3階（一部4階地下室付）で、構造は、地下部分、地上部分とも、鉄骨鉄筋コンクリート造です。

耐震補強工事、改修工事はありません。

(ウ) 中央CC

中央CCについては、延べ床面積は、51,800 m²ですが、その内の所有面積は、4,227 m²です。また、賃借部分の面積は、9,521 m²となります。（執務に係るネット面積は約 9,900 m²）

階数は、全体で、地下3階、地上10階、塔屋2階で、構造は、地下部分、地上部分とも、鉄骨鉄筋コンクリート造です。

耐震補強工事、改修工事はありません。

(エ) PST

PSTについては、現況の賃借部分のままとします。

延べ床面積は、51,177 m²ですが、賃借面積は、約 4,270 m²です。

階数は、全体で、地下3階、地上29階で、構造は、地下部分が、鉄筋コンクリート造、地上部分が鉄骨造です。

耐震補強工事、改修工事はありません。

以上の床面積について、整理したものが、下記の表4-48です。

図表4-48 各ケースのネット面積（延べ床面積）一覧表 （単位：㎡）

	現状敷地内建物			別敷地建物			ネット面積計
	本庁舎	議事堂	新築	中央CC	PST	民間建物	
A-1	11,900※1 (16,300)	2,200 (3,300)	900※1 (2,400)	9,900	8,100※2	-	33,000
A-2	11,900 (16,300)	2,200 (3,300)	900 (2,400)	-	-	18,000※3	33,000
A-3	11,900 (16,300)	2,200 (3,300)	900 (2,400)	-	-	18,000 (28,600)※4	33,000 (50,600)※4
A-4	11,900 (16,300)	2,200 (3,300)	18,900※5 (31,000)	-	-	-	33,000 (50,600)※5
A-5	11,900 (16,300)	-	21,100※6 (34,300)	-	-	-	33,000 (50,600)※6
B	-	-	33,000 (49,600)	-	-	-	33,000
C-1	-	-	-	-	-	33,000	33,000
C-2	-	-	-	-	-	34,700 (52,700)	34,700※7 (52,700)※7
X	12,800 (17,500)	2,200 (3,300)	-	9,900 ※8	3,700 ※8	-	28,600

（注）

※1：本庁舎耐震補強のため、低層部を撤去しています。その延べ床面積を1,200㎡、ネット面積を900㎡とし、別棟にエネルギー棟として新築します。エネルギー棟の延べ床面積は、2,400㎡と設定しました。

※2：ネット面積（33,000㎡）を確保するため、PSTの賃借面積を増やして8,100㎡としました。

※3：民間建物のネット面積は、全体のネット面積33,000㎡を確保するため、18,000㎡としました。

※4：民間建物の購入部分を28,600㎡（ネット面積18,000㎡）とします。

※5：必要なネット面積は33,000㎡で、本庁舎と議事堂のネット面積合計14,100㎡を差し引くと増築棟のネット面積は18,900㎡となります。この場合、分棟で通路部分などが重複するため、延べ床面積合計は、1棟の場合より約2%、約1,000㎡程度増加し、50,600㎡と想定しました。増築棟の延べ床面積は本庁舎と議事堂の延べ床面積19,600㎡を差し引き、31,000㎡となります。

※6：必要なネット面積は33,000㎡で、本庁舎のネット面積11,900㎡を差し引くと増築棟のネット面積は21,100㎡となります。この場合、分棟で通路部分などが重複するため、延べ床面積合計は、1棟の場合より約2%、約1,000㎡程度増加し、50,600㎡と想定しました。増築棟の延べ床面積は本庁舎の延べ床面積16,300㎡を差し引き、34,300㎡となります。

※7：民間購入で、PST1棟をイメージした場合の、延べ床面積とネット面積です。

※8：執務室利用している面積です。