

本庁舎整備方策検討基礎調査報告書

平成 25 年 3 月

千葉市

本庁舎整備方策検討基礎調査報告書

目次

はじめに ～本調査に至る経緯と目的	…4
第1章 本庁舎整備方策検討の前提（基本的な考え方の精査）	
1. 建物の保全	…5
(1)本調査における保全の考え方	
(2)保全の期間及び費用	
2. 本庁舎の状況	…7
3. 改修の視点	…8
(1)改修方針の必要性	
(2)改修方針	
4. 評価の視点	…10
(1)建物性能の評価の視点	
(2)建物性能以外の評価の視点	
5. 建物寿命の視点	…12
(1) 建物の寿命の考え方	
(2) 建物総体としての寿命の考え方	
6. 本調査の進め方	…15
第2章 現庁舎が抱える課題の整理	
1. 課題の抽出	…17
(1)現地調査の実施	
(2)図面調査の実施	
(3)調査の結果	
2. 現庁舎が抱える課題	…18
(1)「環境保全性」に関する課題	
(2)「安全性」に関する課題	
(3)「機能性」に関する課題	
(4)「経済性」に関する課題	
3. まとめ	…39
第3章 課題に対する対応策の検討及び解決策の選定	
1. 課題に対する解決策の選定方法	…41
2. 課題に対する対応策の検討及び解決策の選定	…42
(1)「環境保全性」に関する課題	
(2)「安全性」に関する課題	
(3)「機能性」に関する課題	
(4)「経済性」に関する課題	

3. 解決策のまとめ	…75
(1) 現庁舎の活用を前提として解決できる課題	
(2) 現庁舎の活用を前提として解決できない課題	
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	
1. 整備パターンの特徴	…78
(1) 改修（パターンA）	
(2) 新築（パターンB）	
(3) 民間建物（パターンC）	
2. 検討ケースの設定	…81
(1) 検討ケースの概要	
3. モデルプランの作成	…84
(1) 庁舎規模に関する前提条件（共通前提）	
(2) 共通前提にかかる留意点	
(3) 検討ケースごとの計画条件（モデルプラン）	
第5章 定性的評価	
1. 評価項目の設定	…129
(1) 建物性能に関する評価項目	
(2) 建物利用（分散化の解消）に関する評価項目	
(3) 敷地の有効利用に関する評価項目	
2. 評価の実施	…136
(1) 建物性能に関する定性的評価	
(2) 建物利用（分散化による影響）に関する定性的評価	
(3) 敷地の有効利用に関する定性的評価	
第6章 定量的評価	
1. 算出の前提条件	…150
(1) モデルプラン	
(2) 定量的評価の対象期間の設定	
(3) 建て替え時期の設定	
(4) その他の設定	
2. 施設整備に係る収支	…154
(1) 収入	
(2) 支出	
3. 維持管理に係る収支	…176
(1) 収入	
(2) 支出	
4. 収支のまとめ	…189

(1)施設整備期間・維持管理期間の単純集計	
(2)各検討ケースの特徴	
(3)定量的評価のまとめ（建物の残存価値を考慮した収支累計）	
5. 評価の考察	…200
(1)条件設定の検証	
(2)検討ケースが抱える経済的なリスク	
第7章 定性的評価及び定量的評価のまとめ	…204
【巻末資料】	
用語解説	…205