

新庁舎整備基本設計 検討状況

R7.7月 新庁舎整備基本設計中間報告会

説明内容

- なぜ庁舎整備が必要なのか

- 事業費削減の検討状況

- 現在の設計状況
(大田市新庁舎整備基本設計中間報告書)

なぜ庁舎整備が必要なのか：防災拠点機能の確保

●防災拠点機能の重要性

- ・ 災害時の市民の生命、生活を守るための指揮拠点
- ・ 熊本地震：被災で機能停止した事例

●現庁舎は耐震性なし

- ・ H25耐震診断：震度6以上で倒壊の危険あり
- ・ H30年地震後の目視調査やH21年耐震診断調査時に、躯体の老朽化の進行を確認

➡ **災害時の建物被害や災害対応速度など、
庁舎の状態が人命に影響**

なぜ庁舎整備が必要なのか：現庁舎の改修は？

●老朽化が進む一方、長く使うためのメンテナンスが不足

R C 造（現庁舎）の耐用年数は、大規模改修を前提に60年

※現庁舎は大規模改修未実施

●現時点での耐震化、大規模改修は高コスト

必要な耐震化、大規模改修を行うとしても、

耐用年数をふまえた1年あたりコストは建替えより高い見込み

➡**現庁舎の継続使用より新庁舎建替えが
経済的に有利と判断**

現庁舎老朽化の状況

躯体

- ・ 建物の骨組みとなる重要な部分
- ・ コンクリートの劣化による鉄筋の露出や、地震でのひび割れが各所に発生
- ・ 特に屋上、地階で老朽化が進んでいる



鉄筋の露出（屋上）

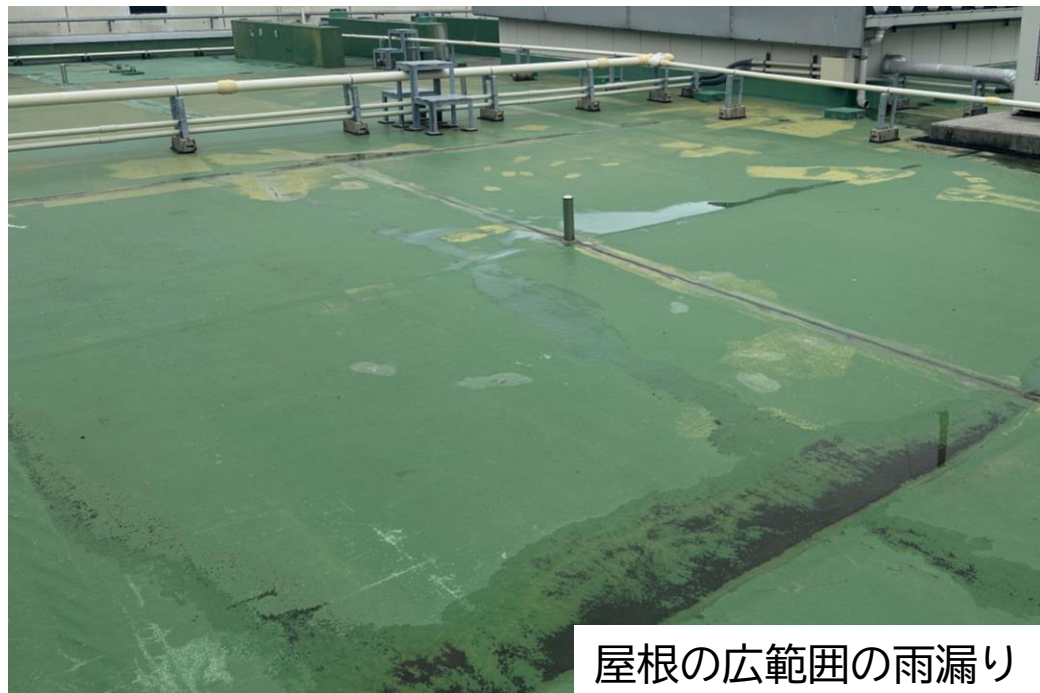


壁全面のひび割れ（地階）

現庁舎老朽化の状況

屋根・外壁

- ・ ひび割れによる経路不明の雨漏りが広範囲に発生している
- ・ 雨漏りにより、躯体や設備など建物にダメージ
- ・ 壁材がはがれ、内部の鉄筋が露出している箇所もある
- ・ 壁材の落下による事故の危険性



屋根の広範囲の雨漏り



壁材の剥落

現庁舎老朽化の状況

設備

- ・多くの設備は建設当時のもの
すでに耐用年数は大幅に超過
- ・故障や老朽化のため、災害時に
問題が起きうる設備が多くある
- ・大型設備は更新に時間がかかり、
故障してからの急遽対応では、
数か月以上使用不能の可能性



受電設備の老朽化



消防設備の老朽化

現庁舎の耐震化・大規模改修で最低限必要な整備費・維持管理費等 (耐用年数60年、残り15年間使用することを想定)

単位：百万円

①耐震化工事	金額
耐震工事	(税抜) 1,102
仮設庁舎工事	(税抜) 897
外壁・防水工事	(税抜) 315
その他工事	(税抜) 633
消費税	295
小計	(税込) 3,242

②大規模改修工事	金額
老朽化した各種設備の更新 (受電設備、トイレ、換気、樋、消防設備、エレベーター、自動ドア、監視カメラ)	(税抜) 780
消費税	78
小計	(税込) 858

(①+②) 合計	4,100
-----------------	--------------

③維持管理費等	金額(税込)
空調設備更新 (H25更新した空調の再更新)	466
ランニングコスト (42.9百万円×15年)	644
小計	1,110

(①+②+③) 合計 (A)	5,210
1年あたりのコスト (15年間) (A÷15年)	347

※項目及び金額はR7.6月時点の想定であり、今後変更が生じる可能性があります。

新庁舎建替えて想定する整備費・維持管理費等 (耐用年数40年、40年間使用することを想定)

単位：百万円

①建設工事	金額(税込)
庁舎建設工事費 (7000㎡×75万円、現段階の試算)	5,250
用地取得費 (R6基本計画の数値)	40
設計・管理費 (R6基本計画の数値)	330
立体駐車場建設費 (R6基本計画の数値)	800
外構整備費 (R6基本計画の数値)	120
その他(什器・備品費、 引越費、地盤調査費) (R6基本計画の数値)	610
小計	7,150

②維持管理費等	金額(税込)
現庁舎解体費 (R4市民説明会の数値)	300
設備更新 (現庁舎②大規模改修工事858 +③空調設備更新466と同額)	1,324
ランニングコスト (42.9百万円×40年)	1,716
小計	3,340

(①+②) 合計 (B)	10,490
1年あたりのコスト (40年間) (B÷40年)	262

※項目及び金額はR7.6月時点の想定であり、今後変更が生じる可能性があります。

現庁舎の耐震化・大規模改修と新庁舎建替えの１年あたりのコストの比較

単位：百万円

比較項目	使用期間 (a)	整備費・維持管理費等 の総額 (b)	１年あたりの コスト (b ÷ a)
A：現庁舎の耐震化 ・大規模改修	15年	5,210 (15年間のコスト) ①耐震工事 3,242 ②大規模改修 858 ③維持管理 1,110	347
B：新庁舎建替え	40年	10,490 (40年間のコスト) ①建設工事 7,150 ②維持管理 3,340	262
A－Bの差額		347-262	85

➡使用期間１年あたり85百万円、
新庁舎への建替えが経済的に有利

現庁舎の耐震改修に関するデメリット

●現在の積算以外に想定される追加費用

- ・ 仮設庁舎の敷地および駐車場の確保、通信環境の整備、設備や物品の移転費用
- ・ 不測の追加工事（現時点では最小限の工事想定）



耐震化工事は床、壁、天井等全面を撤去しての工事が必要

●費用面以外の、利便性の問題

- ・ 工期は2年程度、その間1フロアごとの仮設庁舎
 ➡複数手続などでの庁舎往来の可能性
- ・ 大きな騒音が継続的に発生
- ・ 柱の補強により使用可能面積が狭まる
- ・ バリアフリー化や省エネ化、防災機能の強化など新庁舎での改善を見込む問題が解消できない



補強工事は大騒音が発生、同フロアでの執務は不可能

将来のタイミングで実施できないか

●建築費は継続して上昇中：値下がりは見込めず

- ・ R 1 → R 7 年で 2 0 % 以上の上昇
- ・ 建設業界の人手不足が背景、改善の可能性は低い
- ・ 市内人口は減少が続く見込み

➡先送りするほど事業費増、人口あたりの負担増の可能性が高い状況

★総合的に見て、今、建替えによる整備を進めることが合理的

事業費削減の検討状況

- ・ R 6 年度の設計では、庁舎面積の縮小を中心に検討
- ・ R 7 年度は、確定した面積を踏まえて構造や設備のコスト削減を中心に検討

● R 6 年度 of 取組：庁舎面積の縮小

➡最小限必要の面積を検討し 8, 200㎡→7, 000㎡に削減

項目	内容
入居職員数の減 (▲約600㎡)	基本計画時の390人から319人に削減 ➡一部部署を新庁舎外（衛生処理場等）へ移転し削減
会議室面積の減 (▲約100㎡)	部屋数、面積の整理
書庫、倉庫の減 (▲約500㎡)	文書・物品収納量の50%以上減を目安に設計 廉価な倉庫棟を設置し、物品集約

★平面は最小限必要な間取りで確定した状況

事業費削減の検討状況

● R 7 年度の実組：構造、設備の検討

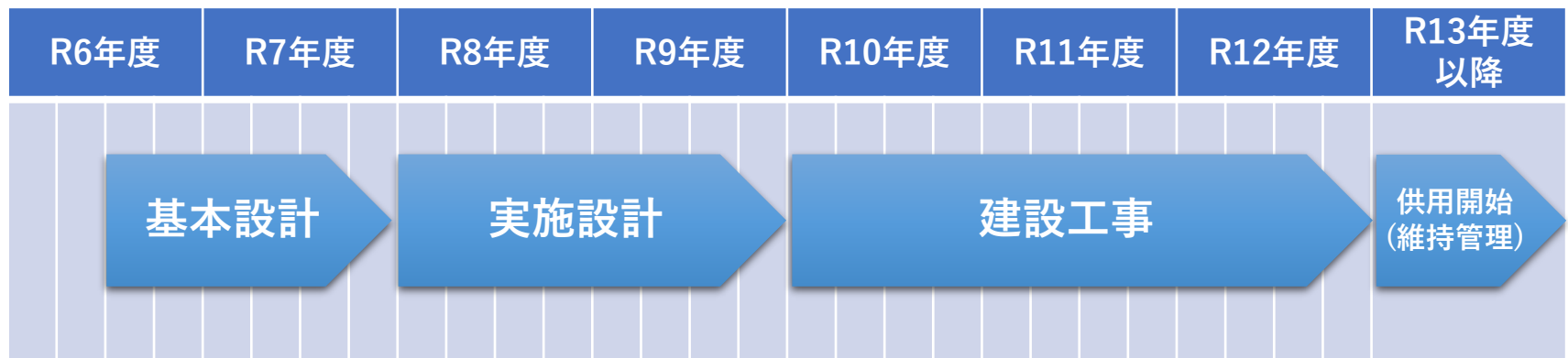
➡価格と性能のバランスが取れる仕様を検討中

検討項目の例	検討内容
天井、床面	執務室等は天井ボードを無くす 床下配線で施工しやすく、供用後の調整も簡単に
空調・照明	省エネ性能の高い仕様により、ランニングコスト削減
基礎構造	地盤調査を踏まえて必要な構造を決定
立体駐車場	庁舎外に移転する部署の公用車台数減など、駐車台数調整により3階→2階建てに削減、柱等の本数減

★これらの条件を揃えて基本設計を完成させつつ、
最新の見積りや単価で概算事業費を算出する予定

事業スケジュール

● R 1 3 年度の供用開始を目指す



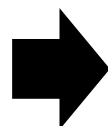
基本設計中間報告書・基本設計完成版について

中間報告書（R 7. 6）

内外観パース図

配置図

平面図



完成版（R 8. 3）

【修正】内外観パース図

【修正】配置図

【修正】平面図

立面、断面、内装図

トイレ・サイン・外構等設置計画

構造計画

電気設備計画

機械設備計画

工事工程表

概算工事費

➡ 庁舎の間取りや機能、パースなど、
「どのような庁舎になるのか」という
イメージの説明を主目的とした内容

➡ 実施設計・施工の発注、検討に
必要な基本情報をまとめた内容