

1. これまでの経緯について

(1) 耐震診断

平成24年8月実施の耐震診断にて、本庁舎の耐震性能は以下のとおりであることが判明

- ① 高層棟 最小Is値 0.34
- ② 低層棟 最小Is値 0.43

「ランクⅡ＝耐震性がやや劣る」との結果
※ランクⅡ ⇒ Is値0.3～0.6

(2) 耐震補強工法の選定

「在来」、「制震＋在来」、「基礎免震」、「中間階免震」の4工法を工期、コスト等の面で比較検討

- 防災中核拠点施設としてIs値0.75以上を目標に耐震補強をする
- 補強工法は「制震＋在来」とする

【検討課題】

- ① バットレス配置に伴う外観意匠
- ② アスベスト除去・耐震補強の両工事を安全に実施するために必要な仮配置棟の設置場所
- ③ 工事スケジュールの短縮

(3) 設計委託

- 仮配置棟建設基本・実施設計業務 履行期間：H25.2.15～H25.11.29
- 本庁舎耐震補強基本・実施設計業務 履行期間：H25.2.26～H26.3.7

参考

建物概要【本館高層棟・低層棟】

- 竣工 昭和51年2月【築37年】
- 規模 高層棟：地上11階 地下2階
低層棟：地上3階 地下2階
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 延床面積 約27,500㎡
- 建築面積 約4,900㎡
- 敷地面積 約33,000㎡



2. 仮配置棟の基本設計・実施設計の概要について

(1) 仮配置棟の必要性

本庁舎耐震化基本計画(平成24年8月策定)において、耐震補強及びアスベスト除去工事を安全かつ効率的に実施するためには、施工対象フロアに配置される部署は工事期間中において仮移転が必要であることが判明。当該移転先として仮配置棟の必要性が報告された。

(2) 仮配置棟の必要規模

本庁舎及び浦和区役所の各機能を停止することなく安全かつ効率的に工事を実施するためには、「密閉養生・耐震等施工・設備等の復旧」の3つの工事を同時に行う必要があるため、各工事区画になる高層棟3フロア分に相当する延床面積3,000㎡規模の仮配置棟が必要。

(3) 仮配置棟の位置

本庁舎との連絡、利用者動線、ライフラインの引き込み等も踏まえ1,500㎡の建築面積を確保できる配置先として、南側P1駐車場とする。(※配置図は資料4参照のこと)
また、工期短縮・経費節減及び庁舎としての機能上の観点から、軽量鉄骨造・地上二階建ての計画とする。

参考

- 耐震的には通常建物の1.25倍の性能を満たす計画とし、震災時の機能維持も考慮した
- 工事費は約1,020,000千円



P1 駐車場配置でのイメージパース

3. 基本設計における本庁舎耐震補強案について

(1) 従前のバットレス補強案の課題

- ① 外観意匠への影響
周辺を低層住居で囲まれていることから、外観意匠の大幅な変更は周辺環境への影響が大きい
- ② 執務環境への影響
南側ほぼ全面にバットレスを設置することから、執務内への採光・通風が大幅に減少するため、電灯設備、空調設備のシステムを見直す必要がある
- ③ 建物のインフラへの影響
非常用発電設備・オイルタンク等の移設、電気引き込み方法の見直し、雨水排水経路の見直し等、建物周辺インフラの再構築が必要となる

(2) 基本設計における条件

● 周辺環境への影響を意識した外観意匠とする

建築物単体の意匠のみならず、周辺環境への圧迫感等も抑えた外観意匠計画とする必要がある

● できる限り現状同等の執務環境を維持する

補強後において劣悪な執務環境とならないよう、また設備負荷の増大を避けた計画とする必要がある

● インフラの移設、見直し等を抑える

本庁機能を維持しながらの工事となることから、重要な幹線の移設、見直し等は避けた計画とし、機能停止のリスクを出来る限り排除する

(3) 基本設計における新補強案イメージ

基本計画時バットレス案イメージ



新補強案イメージ



現況



補強後イメージ



4. 工事ローテーション案について

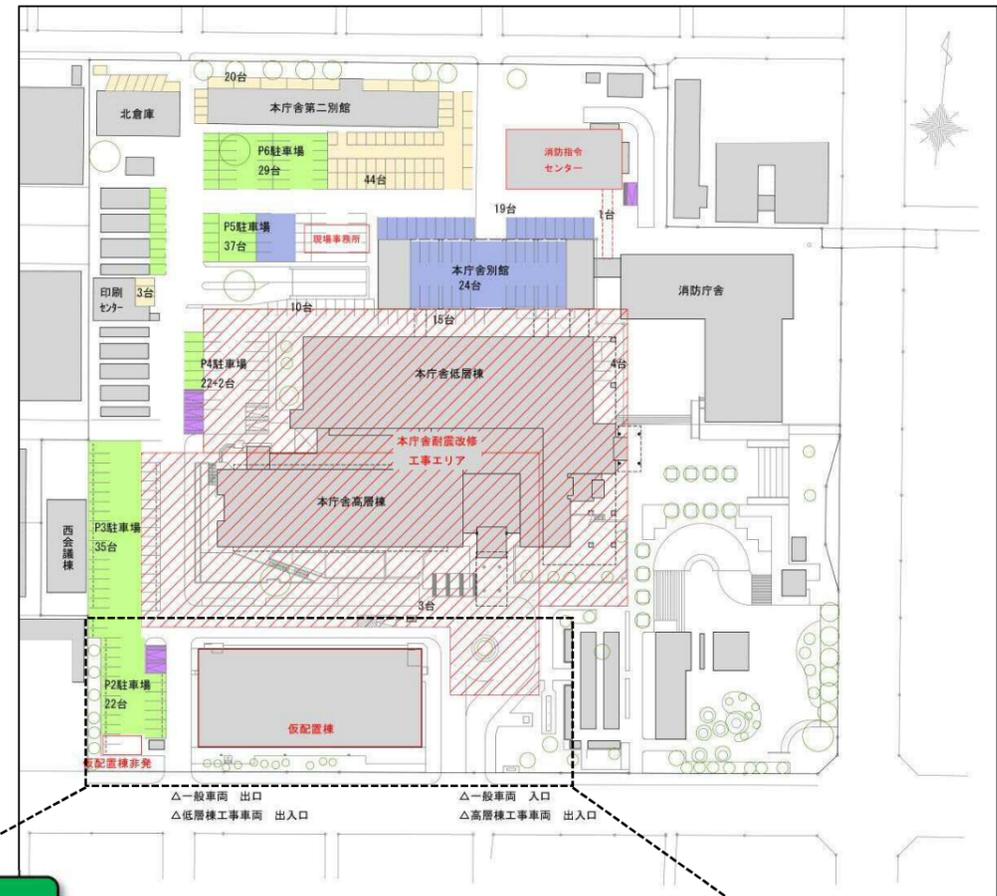
基本的には、高層棟及び低層棟の1階より順次、上層階へ工事を行っていく。

なお、低層棟地下1階及び議場の工事については、高層棟及び低層棟のローテーションと並行して、個別に各使用時期との調整を図りながら実施していく。

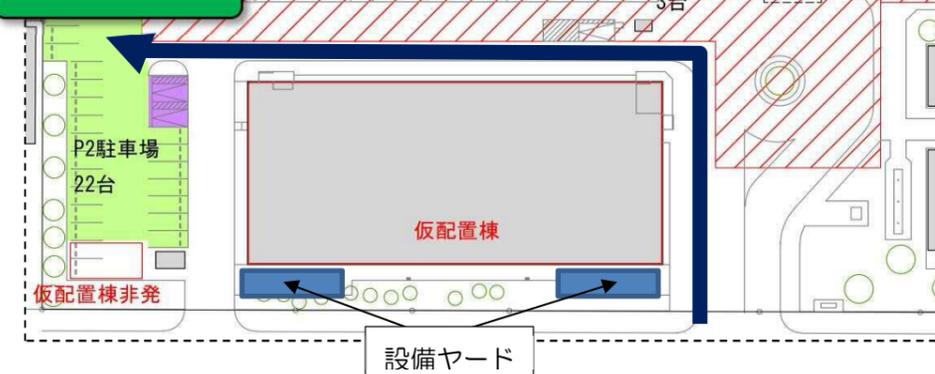
5. 本庁舎耐震補強工事の工事エリアについて

耐震補強工事を実施するにあたり、外部作業用足場、資材吊上げ用クレーンの設置等を行う「斜線」範囲の工事エリアを区分するための仮囲いが必要となる。

なお、低層棟周りは約半年の仮囲い期間のみを要する想定であるが、正面玄関を含む高層棟周りは2年程に及ぶ工事期間のほぼ全ての期間において仮囲いの設置を要することとなる。



一般車両進入経路



一般車両の進入路は、現状の入口を生かした上で、仮配置棟と耐震補強工事仮囲いに挟まれた約3.5m幅の車路を想定しているが、安全性の確保等に十分留意する必要がある。

6. 耐震補強設計案を踏まえた仮配置棟の位置の見直しについて

(1) P1 駐車場位置とした現実設計案の課題

仮配置棟については、耐震補強設計に先行する形で平成25年11月末に設計業務を完了し、本庁舎との連絡、利用者動線等を考慮し最適な位置としてP1 駐車場位置での配置計画として設計案が示されたが、後進する本庁舎耐震補強設計において工事エリアが予想以上に広範囲に及ぶことが判明したことから、特に一般車両の進入路について仮配置棟と工事用仮囲いに挟まれた狭隘な通路を通ることが余儀なくされ、安全性の確保に大きな問題が生じる結果となった。

また、「さいたま市ブランド」の成長・発展及び観光振興のため、平成14年からこれまで本庁舎駐車場を会場として使用している「さいたま市浦和うなぎまつり」の開催について、「浦和のうなぎを育てる会」からも恒久的な会場使用について要望書が提出されている。

仮配置棟の位置を見直すこととする

設備機器や周囲の歩道確保の関係から、現実設計案の軽微な配置変更では(1)に掲げた課題をクリアすることはできない。また、耐震補強工法を見直すことで工事エリアを狭めることも難しいことから、仮配置棟の位置をP1 駐車場以外に見直す必要がある。

(2) P1 駐車場以外の配置場所の選定

本庁舎の敷地は、西側（西会議棟周辺）及び南東側（東側広場周辺）において一部高低差があり、建築物の配置場所にはそぐわないことから、残りの平坦な部分で前記の仮配置棟の設計条件「①延床面積 3,000㎡ ②建築面積 1,500㎡ ③軽量鉄骨造 ④地上2階建て」を満たす配置場所を選定する必要がある。

第二別館跡地を新たな配置場所とする(※配置図は資料4参照のこと)

第二別館については、昭和29年築の木造建築物であり、耐震性能を満たしていないことから、基本計画時においても、駐車場台数確保のため耐震補強工事完了後に解体し、跡地を駐車区画とすることを想定していた。当該解体工事を先行して実施することで、P6 駐車場と併せた一画を仮配置棟の配置場所とする。

(3) 現実設計案と第二別館跡地配置案との比較

資料5を参照

7. 仮配置棟を第二別館跡地配置案とすることで必要となる経費

(1) 第二別館の解体経費

- ① 第二別館解体設計業務委託費・・・約 2,000 千円
- ② 第二別館解体工事費・・・約 50,000 千円
※ 50 千円/㎡×約 1,000 ㎡で試算

合計 約 52,000 千円

(2) 第二別館の先行解体に伴い必要となる経費

仮配置棟の配置変更に係る変更設計業務委託費、耐震補強工事完了までの代替会議室機能確保のための西会議棟1階改修工事費及び西会議棟2階現配置部署の民間テナント移転に係る賃借料となる。

- ① 仮配置棟の変更設計業務委託費・・・約 10,000 千円
- ② 西会議棟1階会議室への改修工事費・・・約 40,000 千円(2階改修時実績より)
- ③ 西会議棟2階現配置部署の移転費・・・約 4,000 千円(過去実績より)
- ④ 民間テナント賃借料・・・約 13,000 千円/年

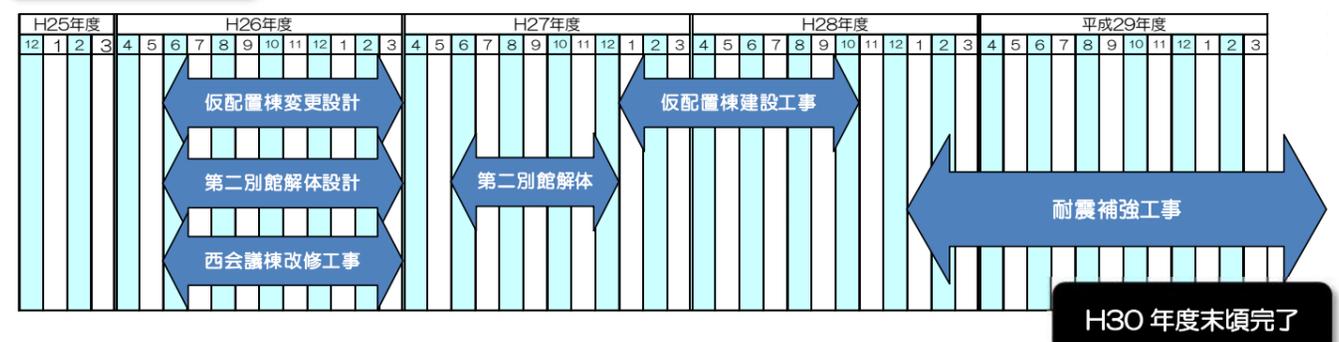
合計 約 67,000 千円

※ 今回の配置場所見直しに伴い実質的に必要となる経費は、(2)①及び④である

8. 今後の工事スケジュールについて

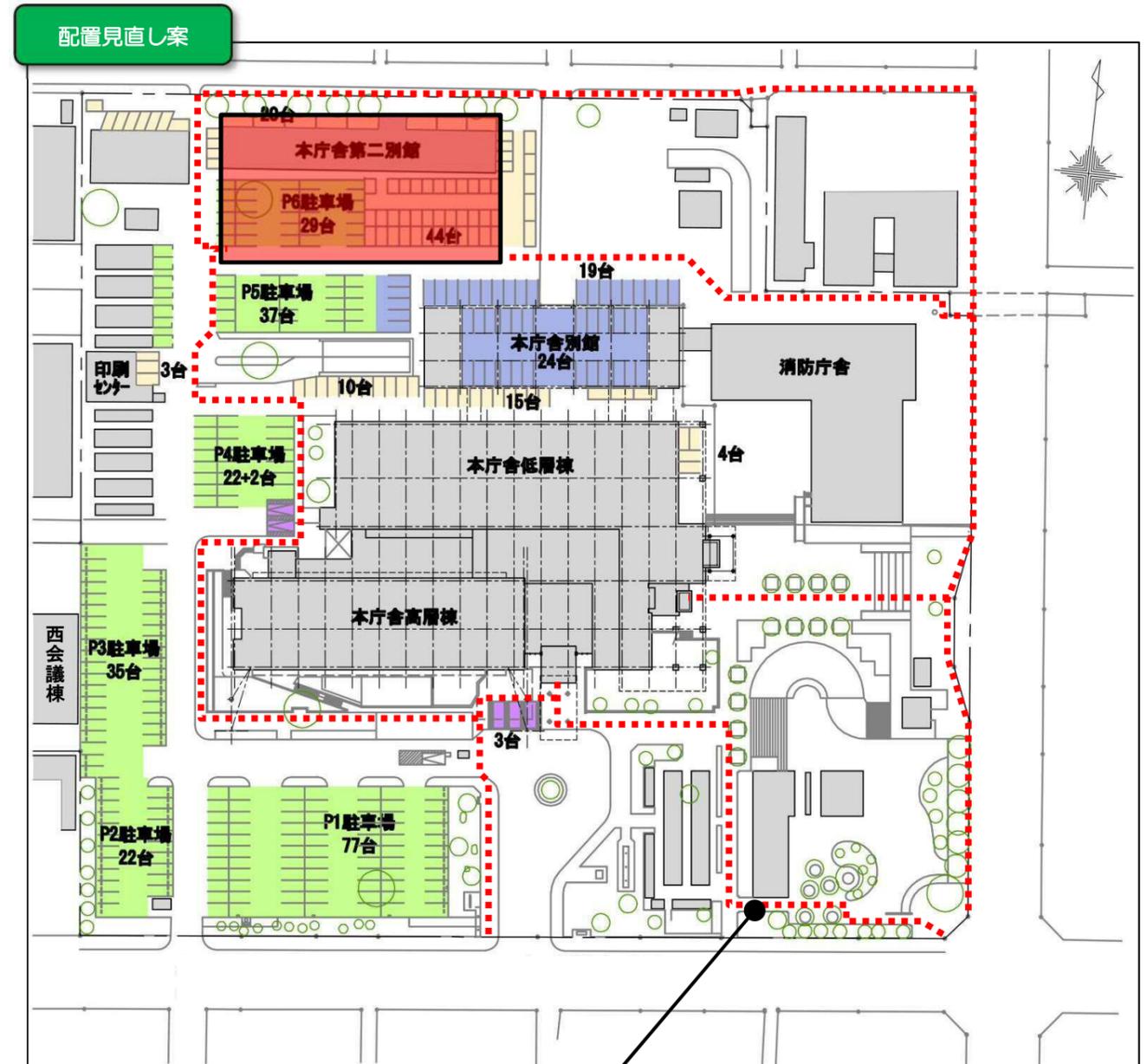
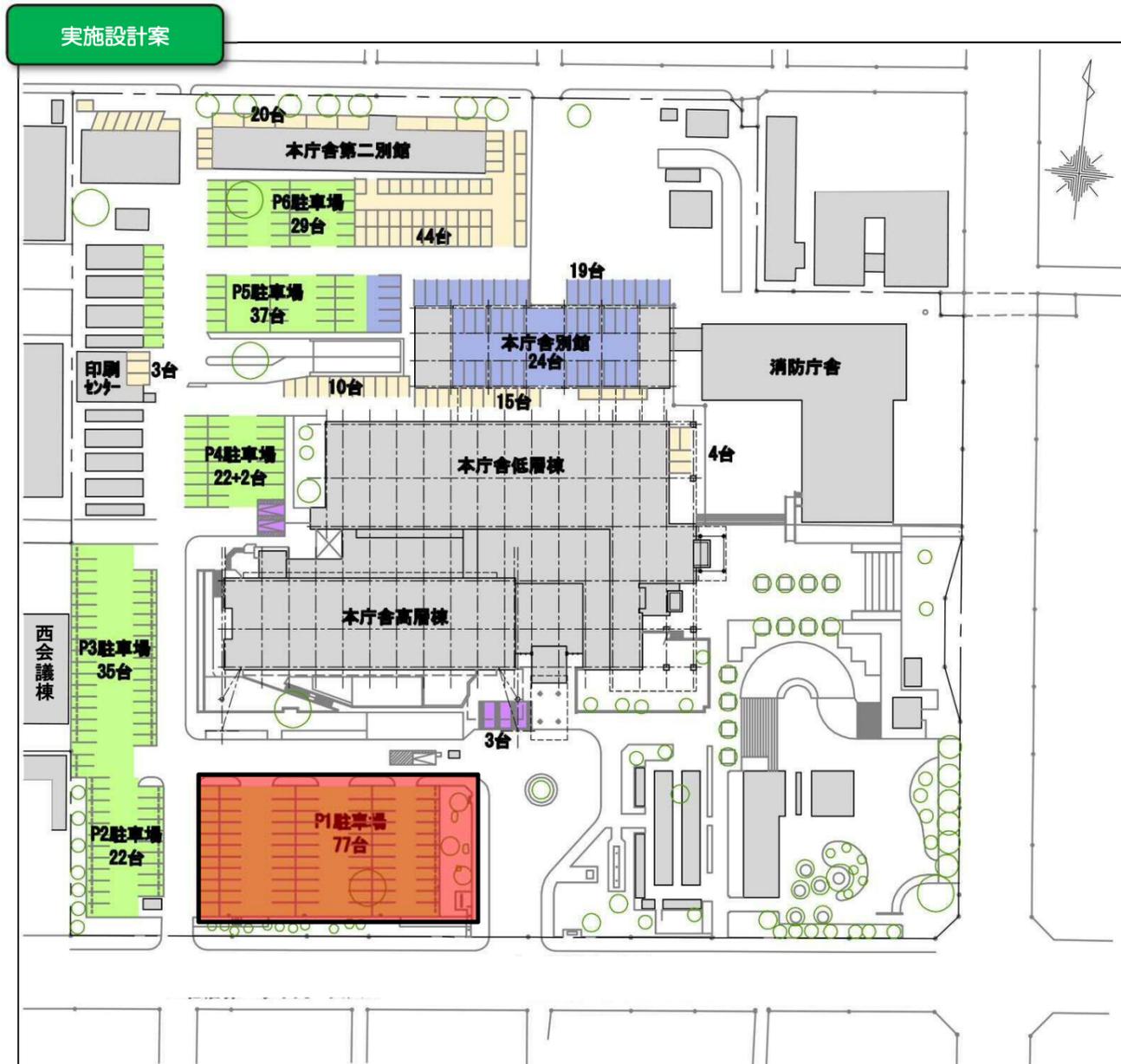


概略スケジュール



H30 年度末頃完了

9. 配置図について



仮配置棟までの
歩行者動線

本庁舎耐震補強事業について

仮配置棟の建設位置比較について

	P1駐車場に配置する場合（実施設計案）	第二別館跡地に配置する場合（見直し案）																																																																												
①建設に伴い影響のある既存施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●第二別館 諸室の用途 会議室(6室)、入札室(2室)他 ⇒・本庁舎会議室は、ほぼ第二別館内に集約配置されている(稼働率90%以上) ●P1駐車場 ・収容台数：77台(一般来庁者用) ※敷地全体での収容台数：217台 ※一日平均駐車台数：約720台(ピーク月を除く)⇒180台の駐車区画で対応可能 H24年度実績 16,206台/月÷22日=約740台/日 1日約4回転の稼働とし、違反駐車台数5台/日が終日駐車すると20台/日の駐車台数と考えられる。 したがって、740-20=720台/日 	<ul style="list-style-type: none"> ●第二別館 諸室の用途 会議室(6室)、入札室(2室)他 ⇒・本庁舎会議室は、ほぼ第二別館内に集約配置されている(稼働率90%以上) ●西会議棟 ・階数 地上2階 ・延べ床面積 471.22㎡ 1階 229.15㎡ 主な用途 ⇒ 車庫 収容台数：12台(公用車用) 2階 242.07㎡ 主な用途 ⇒ 事務室(産業廃棄物指導課) ●P5駐車場 ・収容台数：32台(一般来庁者用) ●P6駐車場 ・収容台数：29台(一般来庁者用) ●議会用駐車場 ※別館ビロティ部分(24台)は除く ・収容台数：24台(別館北側(19台)、別館西側(5台)) <p>※敷地全体での収容台数：217台 ※一日平均駐車台数：約720台(ピーク月を除く)⇒180台の駐車区画で対応可能 H24年度実績 16,206台/月÷22日=約740台/日 1日約4回転の稼働とし、違反駐車台数5台/日が終日駐車すると20台/日の駐車台数と考えられる。 したがって、740-20=720台/日</p>																																																																												
②既存施設への対応事項	<ul style="list-style-type: none"> ●一般来庁者車両の渋滞対策 ・庁舎連絡用の公用車区画を一般来庁者用区画に転用(計10台) ・転用によっても足りない分は、周辺の時間貸し駐車場を案内することで対応する ※本庁舎敷地より約500m範囲内で合計約400台の駐車場有 ・来庁市民に対する公共交通機関利用のお願い(市報等) ・繁忙期(年度末・年度当初)における業者来庁の多い業務(入札等)は他施設で対応 ・耐震補強工事後において、第二別館の解体、駐車区画の整備を検討する ⇒第二別館の解体により更に約30台の駐車区画ができる ・第二別館の会議室機能は、西会議棟の配置部署の移転及び改修により確保する ●P1駐車場南側及び東側植栽帯 可能な限り敷地内にて移植を行う 	<ul style="list-style-type: none"> ●会議室機能の確保 ・第二別館の会議室機能は、西会議棟1階及び2階の改修で対応 ・西会議棟2階に配置される部署は民間テナントビルへ移転させる ●一般来庁者車両の渋滞対策 ・公用車(70台)を近隣未利用市有地へ移転 (第二別館北、西側12台、南側44台、西会議棟1階12台) ・庁舎連絡用の公用車区画を一般来庁者用区画に転用(計10台) ・転用によっても足りない分は、周辺の時間貸し駐車場を案内することで対応する ※本庁舎敷地より約500m範囲内で合計約400台の駐車場有 ・来庁市民に対する公共交通機関利用のお願い(市報等) ・繁忙期(年度末・年度当初)における業者来庁の多い業務(入札等)は他施設で対応 ●仮配置棟への徒歩利用者動線を確保するために、本庁舎西側玄関より車路等を介して、歩道及び点字ブロック等のバリアフリー化が必要 ●北側住居系エリアへの影響を最小限に抑えるため、第二別館外壁ラインに併せて仮配置棟を配置する必要がある ⇒仮配置棟南側部分が既存車路にまで及ぶため、P5駐車場の北側区画1列及び別館北側の議会用駐車場区画の一部(10台分)を車路に転用する必要がある 																																																																												
③一般来庁者用駐車台数の変遷	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現状</th> <th>仮配置棟工事中</th> <th>工事完了後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P1</td> <td>77</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td>22</td> <td>-</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td>35</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>P4</td> <td>22</td> <td>22</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>P5</td> <td>32</td> <td>32</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>P6</td> <td>29</td> <td>29</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>地下スロープ南側</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二別館跡地</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>217</td> <td>128</td> <td>165</td> </tr> </tbody> </table> <p>仮配置棟工事中 ●P1、P2駐車場が工事エリアのため使用不可(99台減) ●地下スロープ南側庁舎連絡用を一般用に転用(10台増)</p> <p>工事完了後 ●P1駐車場は仮配置棟の設置により廃止(77台減) ●P2駐車場の一部を障害者用に転用(3台減) ●P2駐車場の一部に非常用発電機を設置(2台減) ●第二別館解体後の跡地を一般用に転用(30台増)</p>		現状	仮配置棟工事中	工事完了後	P1	77	-	-	P2	22	-	17	P3	35	35	35	P4	22	22	22	P5	32	32	32	P6	29	29	29	地下スロープ南側	-	10	-	第二別館跡地	-	-	30	合計	217	128	165	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現状</th> <th>仮配置棟工事中</th> <th>工事完了後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P1</td> <td>77</td> <td>77</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td>22</td> <td>22</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td>35</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>P4</td> <td>22</td> <td>22</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>P5</td> <td>32</td> <td>-</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>P6</td> <td>29</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>地下スロープ南側</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>217</td> <td>166</td> <td>183</td> </tr> </tbody> </table> <p>仮配置棟工事中 ●P5、P6駐車場が工事エリアのため使用不可(51台減) ●地下スロープ南側庁舎連絡用を一般用に転用(10台増) ●議会用区画の不足分を補う必要がある</p> <p>工事完了後 ●P5駐車場の一部を車路に変更(5台減) ●P6駐車場は仮配置棟の設置により廃止(29台減) ●議会用区画の不足分を補う必要がある</p>		現状	仮配置棟工事中	工事完了後	P1	77	77	77	P2	22	22	22	P3	35	35	35	P4	22	22	22	P5	32	-	27	P6	29	-	-	地下スロープ南側	-	10	-	合計	217	166	183
	現状	仮配置棟工事中	工事完了後																																																																											
P1	77	-	-																																																																											
P2	22	-	17																																																																											
P3	35	35	35																																																																											
P4	22	22	22																																																																											
P5	32	32	32																																																																											
P6	29	29	29																																																																											
地下スロープ南側	-	10	-																																																																											
第二別館跡地	-	-	30																																																																											
合計	217	128	165																																																																											
	現状	仮配置棟工事中	工事完了後																																																																											
P1	77	77	77																																																																											
P2	22	22	22																																																																											
P3	35	35	35																																																																											
P4	22	22	22																																																																											
P5	32	-	27																																																																											
P6	29	-	-																																																																											
地下スロープ南側	-	10	-																																																																											
合計	217	166	183																																																																											
④課題等	<ul style="list-style-type: none"> ●本庁舎耐震補強工事時の仮設計画に関するもの 後進する本庁舎耐震補強設計において、耐震補強の工事エリアが予想以上に広範囲に及ぶことが判明したことから、特に一般車両の進入路について仮配置棟と耐震補強工事用仮囲いに挟まれた狭隘な通路(幅員3.5程)を通すことが余儀なくされ、一般車両動線の安全性の確保に大きな問題がある ●「さいたま市ブランド」の成長・発展及び観光振興のため、平成14年からこれまで本庁舎駐車場を会場として使用している「さいたま市浦和うなぎまつり」の開催について、「浦和のうなぎを育てる会」からも恒久的な会場使用について要望書が提出されている 	<ul style="list-style-type: none"> ●来庁者の動線に関するもの ・工事期間中の仮配置棟への配置組織については、来庁市民の安全を最優先し浦和区役所を配置するか、または、本庁組織の一部を配置するかを検討する中で、いずれも来庁者の安全性と利便性を考慮し動線を確保する必要がある ・浦和区役所の3年間の来庁市民の想定数は約22万人 (来庁市民300人/日×勤務日数245日/年×工事期間3年=220,500人) ・お客様駐輪場からの動線が長い(最長約300m) ・車いす利用者、視覚障害者等への配慮も視野に入れ動線計画を検討する必要がある ●隣接する消防訓練棟跡地における新指令センター建設の工事エリアを考慮すると第二別館解体時において、工事車両の動線を南側一般用出入口からとらざるを得ず、一般車の安全を確保するため、工事車両の搬入時間等を制限する必要がある 																																																																												
⑤完了予定時期	仮配置棟完了予定：H27.4頃 耐震補強完了予定：H29.10頃	仮配置棟完了予定：H28.10頃 耐震補強完了予定：H30年度末頃																																																																												

10. 留意事項について

● 工事中の駐車場の確保

- ① 一般来庁者用区画の確保を最優先とし、公用車は近隣の未利用市有地を暫定整備し移転させる
- ② 移転後の公用車区画を一般来庁者用へ転用する（区画の再整備要）
- ③ 前記転用でも不足する場合には、近隣の時間貸し駐車場へ誘導

● 議場の工期への対応方法

- ① 現状想定される議場の工事に係る期間（約4ヶ月）からすると、閉会期間中のみで完了することは困難
- ② 工区を分けて複数の閉会期間にて段階的に施工することも検討したが、一つの工区に係る工期について、閉会期間中のみで収めることは困難
- ③ 今後、議場の工期への対応方法について議会側と十分に協議が必要

● 工事後の本庁舎内フロア再編

- ① 工事完了後は、耐震補強部材により執務室面積が減少する
- ② 現状においては、同一部局が複数フロアに分散配置されている状況もあり、業務効率上は好ましい状態ではない
- ③ 工事完了後においても仮配置棟の利活用を図ることから、仮配置棟への配置部署も含め、各部署のフロア配置の再編を実施
- ④ 最終的に空きスペースとなる部分については、周辺施設へ分散している本庁機能の集約化若しくは不足する会議室としての利用を検討する

● 仮配置棟までの歩行者動線の安全性確保

- ① 既存のお客様駐輪場（東側広場付近）からの動線が約300mと長く、新たな配置場所近辺での駐輪場増設が可能かも含め検討する必要がある
- ② 車いす利用者、視覚障害者等への配慮も視野に入れ動線計画を検討する必要がある

● 北側住居系エリアへの日照に関する影響を最小限に抑える

- ① 既存の第二別館北側外壁ラインよりも南側にて仮配置棟の配置計画を検討する
- ② 第二別館と仮配置棟の建物高さはほぼ同等であるが、本庁舎敷地内に存する建物の影を総合的に鑑みて、配置計画を検討する必要がある
- ③ 北側住民に対する丁寧な説明が必要