

総務委員会資料

所管事務の調査（報告）

本庁舎・第2庁舎の耐震対策について

資料1 本庁舎・第2庁舎耐震対策の
平成25年度の取組について

資料2 本庁舎・第2庁舎耐震対策
基本構想検討委員会 委員名簿

参考資料 本庁舎等耐震対策に係る調査・
検討報告書（概要版）

平成25年5月24日

総 務 局

1 本庁舎・第2庁舎の現状とこれまでの取組について

(1) 経緯

昭和 13 年 2 月 本庁舎本館竣工

昭和 34 年 8 月 本庁舎北館竣工

昭和 36 年 8 月 第 2 庁舎竣工

平成 15 年度 耐震診断実施

※ 本庁舎及び第2庁舎（以下「本庁舎等」という）の耐震性能が「Is 値 0.3 未満」であることが判明

平成 18 年度 耐震補強調査 (Is 値 0.9) の実施

※ 本庁舎等を Is 値 0.9 (大地震動後も構造体の補修をすることなく使用できる) へ補強する場合、施設利用の制約が非常に大きくなることが判明

平成 19 年度 「川崎市耐震改修促進計画」及び「公共建築物(庁舎等)に関する耐震対策実施計画」策定

※ 「特定建築物及び重要建築物のうち耐震対策が未了の建築物について、平成 27 年度末までに耐震化率 100%を実現」が目標

平成 20 年度 緊急耐震補強工事完了

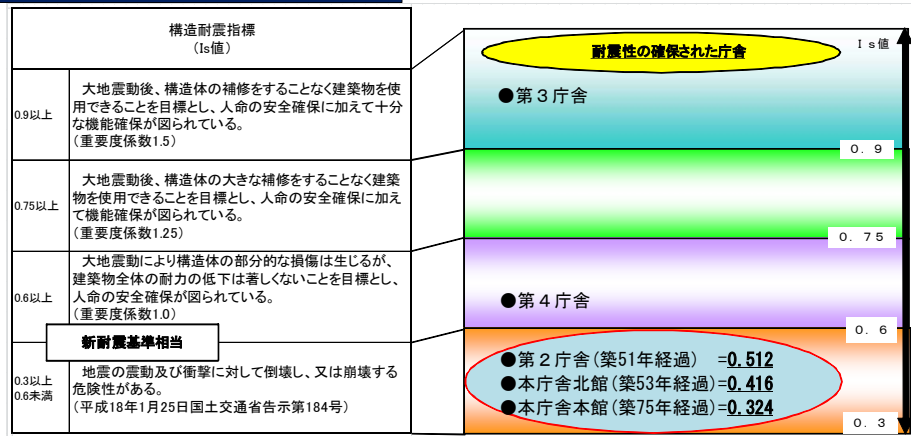
※ 本庁舎等の耐震性能を「Is 値 0.3 以上 0.6 未満(地震の震動等に対して倒壊又は崩壊の危険性がある)」へ改善
⇒【本庁舎本館 0.15 → 0.324、本庁舎北館 0.10 → 0.416、第2庁舎 0.21 → 0.512】

平成 23 年 3 月 東日本大震災

※ 本庁舎等において、クラック・漏水・天井からの部材落下等が発生

本庁舎等の耐震対策に向けた検討を開始

(2) 現状の耐震性能



本庁舎及び第2庁舎は、大規模地震(震度6強~震度7程度)の際に大きな被害を受ける可能性があります。
行政機能・議会機能を喪失する可能性があり、その場合、市民・企業の生活再建・復興が遅れることとなります。

(3) 平成 24 年度の取組

① 本庁舎等耐震対策検討委員会による検討

● 庁内の検討委員会において、現在の課題の抽出、庁舎のあるべき姿の整理、耐震対策案の比較・分析等を行い、報告書としてまとめました。

② 耐震補強調査 (Is 値 0.6) の実施

● 本庁舎等を Is 値 0.6 へ耐震補強する場合の調査を実施しました。結果は、次のとおりです。

	工法	工法の可否	工期(月)	金額(千円)	判定	判定理由等
本庁舎本館	在来型	△	57	1,706,280	×	耐震補強を行うためには、杭・基礎の更新が不可欠であり、地下階の使用ができず、受変電設備・空調設備等の撤去を要する。また、既存基礎・杭部分の詳細が不明なため、工期・工法に不確実性がある。
	外付け架橋型	△	57	1,950,830	×	
	制震型	×			-	建物の変形性能が乏しく、制震効果が得られない。
本庁舎北館	在来型	△	57	1,050,940	×	耐震補強を行うためには、杭・基礎の更新が不可欠である(受変電設備・空調設備等は本館に依存)。また、既存基礎・杭部分の詳細が不明なため、工期・工法に不確実性がある。
	外付け架橋型	△	57	1,418,320	×	
	制震型	×			-	建物の変形性能が乏しく、制震効果が得られない。
第2庁舎	在来型	○	35	427,060	○	耐震補強を行うために、杭・基礎の更新は不要である。
	外付け架橋型	×			-	柱が外壁に面していないため、外付け架橋の設置は困難
	制震型	×			-	制震部材の設置箇所数が多く、室の利用に大幅な制約が生じる。
	免震型	×			-	敷地境界との距離が近く、免震のクリアランスを取ることが困難

★ ①②の検討を踏まえ、今後の取組に関する基本的な考え方を決定しました。

① 本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想の策定について

● 学識経験者と市民代表からなる委員会を設置し、本庁舎及び第2庁舎の抜本的な対策について御議論いただき、その御意見を踏まえ、平成 25 年度中に「本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想」を策定する。
● 平成 26 年度以降、「基本構想」をもとに耐震対策に取り組んでいく。

② 当面の安全確保・機能維持対策について

● 本庁舎については、補強工事が難しいことから、「基本構想」の中で検討する。
● 第2庁舎については、暫定的な対策として、新耐震基準相当・Is 値 0.6 の確保を目指し、平成 27 年度末までに耐震補強工事を行う。

2 平成 25 年度の検討について

(1) 「本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想」の策定

本庁舎及び第2庁舎の庁舎建替を含む抜本的な対策について、将来展望を見据えて、市庁舎に求められる役割と必要な機能を整理した上で、どのような手法をとるべきかなど、基本的な方向を定め、「本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想」として策定します。

「基本構想」の策定にあたっては、学識経験者と市民代表からなる「本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想検討委員会」において、庁内での検討結果をもとに御議論いただき、その御意見を踏まえて「基本構想（案）」をまとめ、パブリックコメントにより市民意見を聴取した上で、平成 25 年度中に「基本構想」として策定します。

【検討事項】

1 市庁舎に求められる役割と必要な機能について

災害対策機能（耐震性能、業務継続性等）、適正な庁舎規模、施設機能（エコ化への対応、ユニバーサル化への対応、多目的ホールの設置等）など、市庁舎に求められる役割と必要な機能について、「川崎市の意思決定上の拠点・災害応急対策活動の拠点」という視点で検討します。

2 とるべき対策手法について

「機能等の視点」（役割と機能が実現できるか）、「コストの視点」（イニシャルコストだけでなく、ランニングコストを含むライフサイクルコスト）、「実現可能性の視点」によりとるべき対策手法（建替を行うべきか）について検討します。

3 市庁舎の立地場所について

「川崎市の意思決定上の拠点・災害応急対策活動の拠点」として、どこに立地するべきかについて、「交通機関のアクセス」、「緊急輸送路の状況」、「商業・業務機能の集積度」、「既存施設の活用」の視点で検討します。

4 その他

文化財的価値、シンボル性、川崎という都市における市庁舎のあり方 など

(2) 本庁舎の当面の安全確保・機能維持対策

抜本的対策を完了するまでには期間を要することから、万が一の地震に備え、人命の安全確保と行政機能維持のための対策を早急に実施する必要があります。

（改正）耐震改修促進法（平成 18 年 1 月施行）に基づき策定された川崎市耐震改修促進計画において、平成 27 年度末までの耐震化完了を市の目標としていることから、平成 27 年度末までに何らかの対策をとる必要があります。

- 耐震補強工事が困難なため、第3庁舎の活用と併せて、仮移転（退去）の検討が必要です。
- 本庁舎に入居する全部局が退去すると、年額約5億円の民間ビル賃借料負担が発生すると試算しています。

(3) 検討体制

◎本庁舎等耐震対策検討委員会（内部委員会）

- ◆ 委員長・・・砂田副市長 ◆ 副委員長・・・三浦副市長、齋藤副市長
- ◆ 委員・・・総務局長、総合企画局長、財政局長、市民・子ども局長、まちづくり局長

◎本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想検討委員会（外部委員会）

- ◆ 学識経験者（都市計画、建築、防災）・・・・・・3名
 - ◆ 市民団体からの推薦・・・・・・6名
 - ◆ 公募・・・・・・2名
- ※委員会は公開とし、会議録・資料を公表することで、市民との情報共有を図ります。

外部委員会の御意見をもとに内部委員会で「基本構想（案）」をまとめ、外部委員会での確認後、庁内の意思決定手続きを経て公表し、「基本構想」を策定します。

(4) スケジュール

平成 26 年度から基本構想に基づく対策を実施するため、9月頃（予算要求時期）までに「基本構想」の骨子をまとめ、1月（予算編成時期）には基本構想として策定するスケジュールで進めます。

5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	平成26年度	平成27年度
本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想（案）の策定							パブコメの実施	基本構想の策定			本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想に基づき対策を実施	
本庁舎の当面の安全確保・機能維持対策（仮移転等）の検討												

本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想検討委員会
委員名簿(五十音順)

委員名	役職等
ア 青 木 恵美子	川崎市地域女性連絡協議会 会長
ア 有 賀 隆	早稲田大学理工学術院 大学院創造理工学研究科建築学専攻 教授
イ 磯 谷 馨	川崎地域連合 事務局長
ウ 魚 津 利 興	川崎商工会議所 副会頭
オ 大 西 隆	慶應義塾大学大学院 政策・メディア研究科 特別招聘教授
オ 小 倉 敬 子	公益財団法人かわさき市民活動センター 理事長
サイ 齊 藤 二 郎	社会福祉法人川崎市社会福祉協議会 会長
サカ 坂 井 マスミ	市民公募
スズ 鈴 木 博 子	市民公募
ヒラ 平 川 ヤス 靖 二	川崎市全町内会連合会 理事
メ 目 黒 キミ 郎	東京大学生産技術研究所 都市基盤安全工学国際研究センター長

本庁舎等耐震対策に係る調査・検討
報告書
概要版

平成 25 年 3 月
川 崎 市

－ 目 次 －

1.	検討の経緯	1
2.	既存庁舎等の基礎情報	2
3.	既存庁舎等における課題	3
4.	耐震性能確保に向けた補強調査結果	4
5.	本庁舎・第2庁舎耐震対策の基本的な考え方	5
6.	庁舎としてのあるべき姿	6
6.1.	庁舎の規模	7
7.	対策案の検討	8
7.1.	立地場所の比較・検討	9
7.2.	検討案比較の視点	9
7.3.	比較・検討の結果	10
7.4.	A案のカルテ	12
7.5.	B案のカルテ	13

1. 検討の経緯

■これまでの経緯

平成 15 年度	本庁舎・第2庁舎耐震診断実施	耐震性能※はIs値0.3未満であるとの結果であった。
平成 18 年度	本庁舎・第2庁舎耐震補強調査 (Is=0.9) の実施	施設利用の制約が非常に大きくなるとの結果であった。
平成 19 年度	『川崎市耐震改修促進計画』及び『公共建築物(庁舎等)に関する耐震対策実施計画』策定	平成 27 年度末までに耐震化 (Is値 0.6 以上) を完了することを川崎市の目標とした。
平成 20 年度	本庁舎・第2庁舎緊急耐震補強工事実施	実施結果 Is 値 (最小値) 本庁舎本館 0.15 ⇒ <u>0.324</u> 本庁舎北館 0.10 ⇒ <u>0.416</u> 第2庁舎 0.21 ⇒ <u>0.512</u>
平成 21 年度	包括外部監査の実施	平成 27 年度末までに市役所庁舎の耐震化対策を完了することが望ましい旨の意見が付された。
平成 23 年 3 月 11 日	東日本大震災の発生	本庁舎・第2庁舎において、クラック・漏水等が発生
平成 23 年度	川崎市本庁舎等耐震対策検討委員会を設置	委員長：総務局長 委員：総合企画局長 財政局長 まちづくり局長

※ 新耐震設計基準以前の基準にて建設された建築物の耐震性能については、建築物の強度、粘り、形状、経年状況を考慮して「構造耐震指標」である Is 値として算出される。

耐震性能と安全性の関係

【建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針】 (平成18年1月25日国土交通省告示第184号)	【官庁施設の総合耐震計画基準】 (平成19年12月18日国営計第76号、 国営整第123号、国営設第101号)	Is値	【既存庁舎の耐震性能】
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低い。	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物 を使用できることを目標とし、人命の安全確保に 加えて十分な機能確保が図られている。	0.90	▼第3庁舎
	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく 建築物を使用できることを目標とし、人命の安全 確保に加えて機能確保が図られている。	0.75	
	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じる が、建築物全体の体力の低下は著しくないことを 目標とし、人命の安全確保が図られている。	0.60	▼第4庁舎
<u>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。</u>	—	0.3以上 0.6未満	▼第2庁舎 (0.512) ▼本庁舎北館(0.416) ▼本庁舎本館(0.324)

2. 既存庁舎等の基礎情報

市有財産である本庁舎、第2庁舎、第3庁舎、第4庁舎及び事務室として借上げている民間の賃借ビルについての基礎情報を整理した。

■位置



■基礎情報（耐震性能）

	本庁舎		第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎
	本館	北館			
竣工年月	昭和13年 2月	昭和34年 8月	昭和36年 8月	平成5年 8月	平成2年 9月
築年数 (平成25年3月現在)	築75年	築53年	築51年	築19年	築22年
構造	RC造 (本館4階一部S造)		SRC造		RC造 (5階S造)
階数	地上4階 (地下1階)	地上5階 (地下1階)	地上8階 (地下1階)	地上19階 (地下4階)	地上5階 (地下1階)
新耐震設計基準 (昭和56年改正)	不適合			適合	
平成15年度 耐震診断結果 (※Is値は最小値を示す。)	Is=0.15	Is=0.10	Is=0.21	—	—
平成20年度 緊急耐震補強工事後耐震性能	Is=0.324	Is=0.416	Is=0.512	—	—

- 本庁舎本館は築75年、本庁舎北館は築53年、第2庁舎は築51年を経過
- 本庁舎本館・北館及び第2庁舎は、最低限必要な耐震性能を満たしていない。
- 第3庁舎、第4庁舎及び事務室として借上げている民間の賃借ビルは、昭和56年の建築基準法改正以降に建設され、新耐震設計基準に適合している。

3. 既存庁舎等における課題

既存庁舎等における課題について、「安全性」「機能性」「利用性」「経済性」「その他」の側面から分類し、整理した。

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ● 本庁舎と第2庁舎の耐震性の不足 ● 防災・危機管理・業務継続対策が不十分 ● 施設・設備機器の老朽化による耐久性の低下 ● 事務室面積の狭あい化 ● 駐車・駐輪台数の不足 ● 施設、設備機器の老朽化による施設機能の低下 ● 既存庁舎等の分散化 ● ユニバーサル化対策が不十分 ● 既存庁舎の入退庁管理 ● 民間ビル賃借のランニングコスト ● 敷地等の有効活用 ● 本庁舎のシンボル性 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>安全性</p> <p>耐震性不足、施設・設備機器の老朽化の進行、防災等の対策が不十分等、安全性能に課題がある。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>機能性</p> <p>規模不足や老朽化による施設機能の低下や陳腐化、危機管理機能が不十分等、庁舎としての基本機能・性能に課題がある。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>利用性</p> <p>庁舎の分散化やバリアフリー対策、セキュリティ対策などの利用面に課題がある。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>経済性</p> <p>厳しい財政状況の中で民間ビル賃借のランニングコストがかかっており経済性に課題がある。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>その他</p> <p>敷地等の有効活用、本庁舎のシンボルとしての取扱いについて検討が必要である。</p> </div>

4. 耐震性能確保に向けた補強調査結果

平成 18 年度に Is 値 0.9 へ耐震補強する場合の、平成 24 年度に Is 値 0.6 へ耐震補強する場合の調査を実施した。

■Is 値 0.9 の確保

- 本庁舎、第 2 庁舎ともに、耐震壁等の設置箇所が多く、施設利用の制約が非常に大きくなり、工事は現実的ではないとの結果であった。

■Is 値 0.6 の確保

◎本庁舎

- 杭・基礎の更新が不可欠であり、地下階にある受変電設備や空調設備等の撤去が必要
- 居ながら工事の場合では、川崎市耐震改修促進計画における耐震化の完了期限（平成 27 年度末）に間に合わない。
- 杭・基礎の詳細がわかる図面が残っていないため、状態が不明で、工期や工法が不確実
⇒以上のことから、工事は難しいとの結果であった。

◎第 2 庁舎

- 居ながら工事の場合でも、平成 25 年度に設計に着手すれば、川崎市耐震改修促進計画における耐震化の完了期限（平成 27 年度末）までの工事完了は可能であるとの結果であった。

耐震性能 (Is 値=0.6) 確保に向けた調査結果

	工法 ※1	工法の 可否	工期※2 (月)	コスト (千円)	判定	判定理由等	
本庁舎 本館	在来型	△	57	1,706,280	×	耐震補強を行うためには、杭・基礎の更新が不可欠であり、地下階の使用ができません、受変電設備・空調設備等の撤去を要する。また、既存基礎・杭部分の詳細が不明なため、工期・工法に不確実性がある。	
	外付け 架構型	△	57	1,950,830	×		
	制震型	×			—		建物の変形性能が乏しく、制震効果が得られない。
	免震型	×			—		敷地境界・接続建物との距離が近く、免震のクリアランスを取ることが困難
本庁舎 北館	在来型	△	57	1,050,940	×	耐震補強を行うためには、杭・基礎の更新が不可欠である（受変電設備・空調設備等は本館に依存）。また、既存基礎・杭部分の詳細が不明なため、工期・工法に不確実性がある。	
	外付け 架構型	△	57	1,418,320	×		
	制震型	×			—		建物の変形性能が乏しく、制震効果が得られない。
	免震型	×			—		敷地境界・接続建物との距離が近く、免震のクリアランスを取ることが困難
第 2 庁舎	在来型	○	35	427,060	○	耐震補強を行うために、杭・基礎の更新は不要	
	外付け 架構型	×			—	柱が外壁に面していないため、外付け架構の設置は困難	
	制震型	×			—	制震部材の設置箇所数が多く、室の利用に大幅な制約が生じる。	
	免震型	×			—	敷地境界との距離が近く、免震のクリアランスを確保することが困難	

※1 在来型・・・耐震壁や鉄骨の筋交いなどを建物内部又は外部に設置する工法

外付け架構型・・・建物外壁面に鉄骨架構又はRC架構を取り付ける工法

制震型・・・建物架構に地震エネルギーを吸収する制震装置を組み込む工法

免震型・・・免震装置により建物を長周期化し建物の地震エネルギーを低減させる工法

※2 工期は居ながら工事であり、設計及び契約準備の期間を含む。

5. 本庁舎・第2庁舎耐震対策の基本的な考え方

耐震補強調査結果をもとに、本庁舎・第2庁舎の今後の取組について次のとおり整理した。

■抜本的対策について

- 本庁舎については、補強工事の執行は現実的に難しいとの結果であったことから、「建替を含めた検討」を行うこととする。
- 第2庁舎については、 I_s 値 0.6 の確保については実施可能であるとの結果であったが、 I_s 値 0.9 の確保は難しいとの結果であったことから、抜本的対策として、「建替を含めた検討」を行うこととする。
- 検討に当たっては、学識経験者・市民代表から構成される「（仮称）本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想検討委員会」を設置し、耐震補強調査の結果や、建替を含む耐震対策手法の比較資料等をもとに、耐震対策の考え方について本庁舎・第2庁舎を併せて議論いただき、それらを踏まえて平成 25 年度中に「（仮称）本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想」として策定する。

また、本庁舎と第2庁舎には災害対策本部の指揮監督を行う市長や副市長等の幹部職員の執務を行う場所や、行政の執行に欠かすことのできない議事機関である議会が配置されており、震災が発生した場合の行政機能・議会機能への影響が懸念される一方、抜本的対策には期間を要することから、万が一の地震に備え、人命の安全確保と行政機能・議会機能の維持のための当面の対策の考え方を整理した。

■当面の対策について

- 本庁舎については、補強工事が難しいことから、事務室等仮移転・庁舎建替の検討が必要であり、仮移転の期間や経費の見通し等も、抜本的対策の検討に併せて検討する。
- 第2庁舎については、 I_s 値 0.6 の確保については居ながら工事でも実施可能とのことであり、また第4庁舎・民間ビルに仮移転する案（第4庁舎改修案）と比較してコスト面等で有利※であることから、平成 27 年度末までに耐震補強工事を行う。

※ 第2庁舎の当面の対策案のコスト比較

第2庁舎補強案	第4庁舎改修案
<ul style="list-style-type: none"> ■耐震補強に係る設計委託料+工事請負費（約5億円） ■工事期間中の仮移転に係る賃借料（約1億円[賃借期間12か月を想定]） 	<ul style="list-style-type: none"> ■議場改修に係る設計委託料+工事請負費（約3億円） ■耐震対策完了までの仮移転に係る賃借料（約16億円[年間約3.3億円]）
計約6億円	※賃借期間想定：平成28年4月～平成33年3月[60か月]とした場合 計約19億円（第2庁舎補強案の約3倍）

6. 庁舎としてのありべき姿

「3. 既存庁舎等における課題」で整理した課題等をもとに、川崎市が目指すべき市庁舎としてのありべき姿について整理した。

庁舎のありべき姿	具体的項目
<p>災害対策機能の確保</p> <p>市民、職員が安心して利用でき、災害時には応急復旧活動の中核拠点として十分に機能する安全・安心な庁舎</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 大地震動後も構造体の補修をすることなく使用できるⅠ類（重要度係数 1.5）※相当の耐震性の確保 ● 業務継続性の強化 ● 災害対策機能スペースの確保
<p>適正な庁舎規模の確保</p> <p>狭あい化の改善と分散化の解消が可能な適正な庁舎規模の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 狭あい化対策 ● 分散化の解消
<p>環境への配慮</p> <p>地球温暖化対策として、創エネ・省エネ・蓄エネの総合的な推進や緑化推進等により環境負荷を低減し、環境技術のショーケースとして発信</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● エコ化への対応 ● CASBEE 川崎への対応
<p>施設機能の向上</p> <p>施設機能の向上を図るため、最新技術の導入や社会的要求にも対応した利便性の高い施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車スペース・駐輪スペースの充足 ● ユニバーサル化への対応 ● セキュリティ強化 ● 多目的利用が可能なホールの設置 ● ICTへの対応
<p>立地場所の優位性</p> <p>川崎市の意思決定上の拠点及び応急復旧活動の中核拠点として適した立地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通機関のアクセス ● 緊急輸送路の状況 ● 商業・業務機能の集積度
<p>経済性</p> <p>適切かつ効果的なコスト投資による施設管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃借料負担と庁舎のライフサイクルコストを見据えた上でのコスト最適化
<p>その他</p> <p>その他、資産の最適活用等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 敷地等の有効活用 ● シンボルとしての意匠

※ 国土交通省が官庁施設の耐震性能の確保を目的として定めている「官庁施設の総合耐震計画基準」によると、災害応急対策活動に必要な官庁施設のうち特に重要な官庁施設の耐震安全性についてはⅠ類（重要度係数 1.5）と定められている。

6.1. 庁舎の規模

適正な庁舎規模の確保に向け、市庁舎の目標面積を算出した。目標面積は、地方自治体における庁舎規模算定の一般的基準として用いられている「総務省地方債同意等基準運用要綱」※により算出した。

※ 同要綱において、庁舎建設の際に起債対象となる事務室等の標準面積が定められていたが、標準面積の取扱いは平成 23 年度に廃止されたため、平成 22 年度の同要綱の標準面積をもとに目標面積を算出した。

■狭あい化の改善と分散化の解消に向けた市庁舎規模の目標面積

室名	面積基準			職員数	面積 (㎡)	面積 (㎡)
①事務室	特別職	112.5	㎡/人	6	675.00	31,600
	局長級	54.0	㎡/人	20	1,080.00	
	担当理事(局長級)	54.0	㎡/人	10	540.00	
	部長級	54.0	㎡/人	94	5,076.00	
	課長級	22.5	㎡/人	330	7,425.00	
	課長補佐・係長	9.0	㎡/人	780	7,020.00	
	一般職員	4.5	㎡/人	1,515	6,817.50	
	製図に携わる職員	7.65	㎡/人	61	466.65	
	非常勤職員	4.5	㎡/人	314	1,413.00	
	臨時職員	4.5	㎡/人	78	351.00	
	常駐の委託職員	4.5	㎡/人	162	729.00	
	小計	-	-	3,370	31,593.15	
②倉庫・書庫	事務室面積①×13% (非常勤・臨時職員除く。)				3,783.02	3,800
③会議室等諸室 (会議室・電話交換室・便所・洗面所・その他諸室)	職員数×7㎡ (非常勤・臨時職員除く。) ただし350㎡を最小とする。				19,712.00	19,700
各室面積合計 (①+②+③)					55,088.17	55,100
④動線関係 (玄関・広間・廊下・階段等)	各室面積合計(①+②+③)×40% (但し必要に応じて10%迄の割増可能)					22,000
⑤議会関係 (議場・委員会室・議員室)	議員定数(60人)×50㎡					3,000
延床面積						80,100

7. 対策案の検討

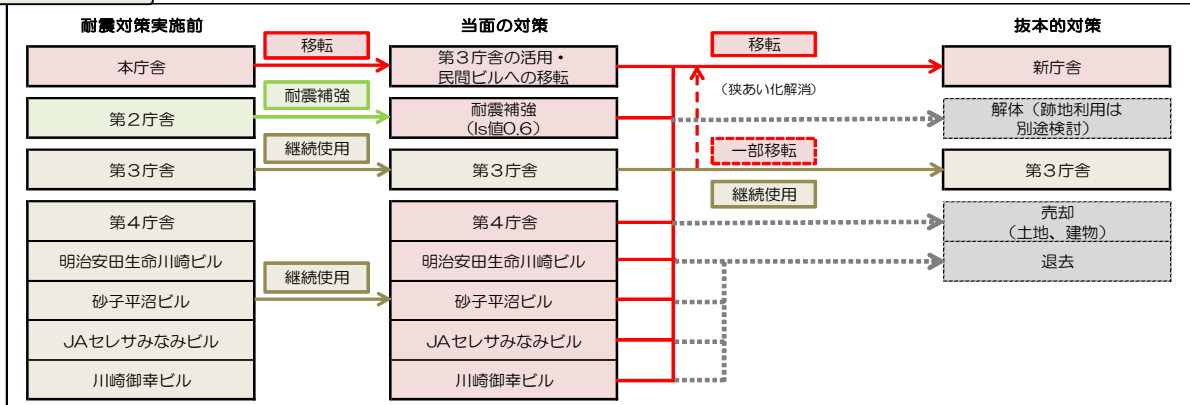
想定される抜本的対策手法としては「建替」と「耐震補強」がある。

「耐震補強」においては、本庁舎及び第2庁舎があるべき姿における必要な耐震性能を満たさないこと、耐震補強調査で、本庁舎については倒壊又は崩壊の危険性が低いとされるIs値0.6を確保する補強工事の執行は現実的に難しいとの結果であったこと、庁舎が現状のままであるため、狭あい化や老朽化などの課題の解決が見込めず、あるべき姿として整理した目指すべき機能の実現も見込めないことから、検討候補から外し、次の2案について詳細な検討を行った。

■検討案

- ・ **A案（本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案）**
本庁舎及び第2庁舎を解体し、本庁舎跡地に新庁舎を建設する。
- ・ **B案（別地建替案）**
別地に新庁舎を建設し、既存庁舎等の全入居部局が移転する。

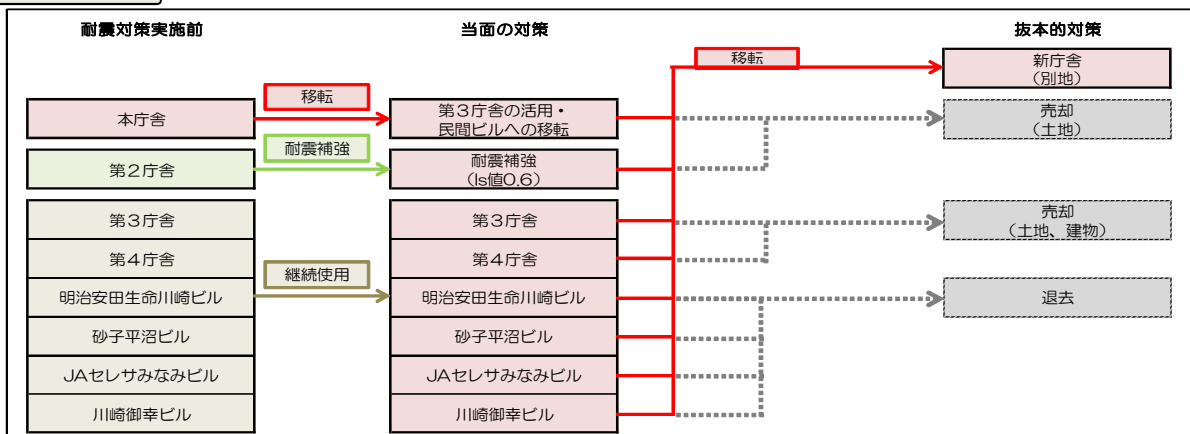
■A案



新庁舎の延床面積：56,800 m²

内訳：事務室 25,400 m² (31,600 m² - 6,200 m² [第3庁舎当該面積])
 倉庫・書庫 3,200 m² (3,800 m² - 600 m² [第3庁舎当該面積])
 会議室等諸室 9,800 m² (19,700 m² - 9,900 m² [第3庁舎当該面積])
 議会関係 3,000 m²、動線関係 15,400 m²

■B案



新庁舎の延床面積：80,100 m²

内訳：「6.1. 庁舎の規模」の目標面積のとおり

7.1. 立地場所の比較・検討

B案(別地建替案)においては、庁舎建設が可能となるような市有地がないため、用地を買収し、別地にて新庁舎を建設し現庁舎から移転する。別地候補地としては、川崎駅から徒歩圏内にある現庁舎敷地と同様に来庁者の利便性が高い場所として、市内主要駅である武蔵小杉駅及び武蔵溝ノ口駅から徒歩圏内の場所を想定した。

川崎市は政令指定都市であり、市役所機能の一部である市民サービスや市民窓口機能については各区役所にて対応していることを踏まえ、次の6項目により比較・検討を行った。

項目	武蔵小杉駅周辺	武蔵溝ノ口駅周辺	現庁舎敷地
臨海部へのアクセス	△	△	○
主要都市部(東京、横浜)への電車によるアクセス	○	△	○
主要都市部(東京、横浜)への車によるアクセス	△	○	○
緊急輸送路の状況	△	△	○
羽田空港へのアクセス	△	△	○
商業・業務機能の集積度	△	△	○

※ 庁舎建設が可能となるような市有地がないため、別地建替には用地買収が必要であり、用地の確保までには多大な時間を要する可能性が高い。

7.2. 検討案比較の視点

検討案の比較の際には、次の「3つの視点」から比較・検討を行った。

■機能等の視点

- 庁舎のあるべき姿の具体的項目が達成可能かどうかについて、また可能な場合には、どの程度達成可能かについて検討を行う。

■コストの視点

- 対策に係るイニシャルコストと50年間のランニングコストを試算し、その合計により比較・検討を行う。

■実現可能性の視点

- 検討案ごとに事業実施スケジュールを整理し、対策完了までに必要な期間について比較・検討を行うほか、実施の現実性について検討する。

7.3. 比較・検討の結果

A案（本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案）及びB案（別地建替案）について、「3つの視点」から比較・分析した結果は、次のとおり。

	A案 (本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案)	B案 (別地建替案)
イメージ		
機能等の視点	<p>重要度係数1.5以上の耐震性と十分な延床面積の確保が可能であり、最新の環境設備等の導入も可能であることから、庁舎のあるべき姿として整理した全ての項目が達成可能である。</p>	<p>庁舎のあるべき姿として整理した多くの項目の達成が可能であるが、交通機関のアクセス、緊急輸送路の状況、商業・業務機能の集積度など立地場所の優位性で、また第3庁舎など活用できる施設が残ることから敷地等の有効活用で部分的にしか達成できない。</p>
コストの視点	<p>イニシャルコストは397億円。 ランニングコストは、第3庁舎の老朽化による改修費を見込んでおり708億円。 イニシャルコストとランニングコストの合計は1,105億円。 不要となる第4庁舎の売払収入として24億円を見込んでおり、この収入を合算すると1,081億円となる。</p>	<p>イニシャルコストは用地取得関係費が必要なこと、新庁舎の延床面積が大きいことから650億円。 ランニングコストは、第3庁舎を使用せず、第3庁舎の老朽化に係る改修費はかからないため、675億円。 イニシャルコストとランニングコストの合計は1,325億円。 不要となる本庁舎・第2庁舎・第3庁舎・第4庁舎の売払収入として243億円を見込んでいるが、第3庁舎の買い手が実際に現れるかといった不確実性が潜在していることは否めない。 庁舎売払収入を合算した場合は、1,082億円となる。</p>
実現可能性の視点	<p>事業の実施は可能であり、最速では平成33年度から新庁舎が供用開始となる。</p>	<p>候補地周辺に庁舎建設が可能となるような低未利用市有地がないため、用地買収にて敷地を確保しなければならない。 いつまでにどの程度の用地が確保可能かは不明なため、用地買収の期間は不確定要素であり、長期化した分だけ新庁舎の供用開始が遅れることとなる。</p>

			抜本的対策候補案			
			A案 現地建替		B案 別地建替	
機能等の視点 (定性的視点)	災害対策機能 の確保	耐震性の確保	○	新庁舎にて対応可能	○	新庁舎にて対応可能
		業務継続性の確保	○	〃	○	〃
		災害対策機能スペースの確保	○	〃	○	〃
	適正な庁舎規模 の確保	狭あい化対策	○	〃	○	〃
		分散化の解消	○	〃	○	〃
	環境への配慮	エコ化への対応	○	〃	○	〃
		CASBEE川崎への対応	○	〃	○	〃
	施設機能の向上	駐車・駐輪スペースの充足	○	〃	○	〃
		ユニバーサル化への対応	○	〃	○	〃
		セキュリティ強化	○	〃	○	〃
		多目的利用可能なホールの設置	○	〃	○	〃
	立地場所の 優位性	交通機関のアクセス	○	現庁舎敷地が最も優れている。	△	全ての別地候補地において現庁舎敷地に及ばない。
		緊急輸送路の状況	○	〃	△	〃
		商業・業務機能の集積度	○	〃	△	〃
	その他	敷地等の有効活用	○	2庁敷地及び4庁の建物、敷地の売却が可能	△	3庁などまだ活用できる施設が残っている。
		シンボルとしての意匠	○	新庁舎にて対応可能	○	新庁舎にて対応可能
機能等の視点による比較		◎	全ての項目にて達成可能である。	○	多くの項目にて達成可能である。	
コストの視点 (定量的視点)	イニシャルコストとランニングコストの合計		1,105億円		1,325億円	
	庁舎売払収入との合算		1,081億円		1,082億円	
	コストの視点による比較		○	イニシャルコストとランニングコストの合計がB案より低額。不確実性のある庁舎売払収入を合算した場合でも、B案より低額	△	
実現可能性の視点	実現可能性の視点による比較		○	事業実施は可能であり、最速では平成33年度に新庁舎供用開始	△	用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。

7.5. B案のカルテ

B案		イメージ		別地	
概要	別地建替	別地	別地	別地	別地
条件		別地	別地	別地	別地
<ul style="list-style-type: none"> ・移転先は高層ビル移転又は既設高層ビル移転とする(2025年度周辺の地権者協議後から機軸) ・新庁舎の建設に充立ち旧地賃の必要 ・後継ビル対策として新庁舎へ設備移転 ・不要となる本庁・2庁は建物を解体し、敷地を処分 ・3庁・4庁は職員移転後建物ごと処分 ・民間ビルは退去し移転 					
機能等の視点		コストの視点 (億円)		総合考察	
前置性の確保	〇 新庁舎にて対応可能	イニシャルコスト	6	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082
災害対策機能の確保	〇	移転・仮移転費	39	△：建物費用・庁舎売却収入も含めたコスト合計がA案より高額	△：用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。
適正な庁舎規模の確保	〇 災害対策機能スペースの確保	用地取得関係費	125		
環境への配慮	〇 狭あい化対策	工事関係費	480	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
機能等の視点	〇 分散化の解消	小計	650	ランニングコスト	248
	〇 エコ化への対応	光熱水費	157	その他	▲243
	〇 CASBEE川崎への対応	庁舎管理関係費	248	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082
	〇 駐車・駐輪スペースの充足	賃借費・管理共益費	0	イニシャルコストとランニングコストの合計	1,325
	〇 コムハーフ化への対応	修繕・更新費	270	香朽化による運営費用(対策実施後30年目を想定)	0
	〇 セキュリティ強化	小計	675	庁舎売却収入	▲243
施設機能の向上	〇 多目的利用可能なホールの設置	イニシャルコストとランニングコストの合計	1,325	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082
〇 ICTへの対応	〇 全ての別地候補地において運用柔軟性に及ばない。	その他	0	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
立地場所の優位性	△ 緊急輸送路の状況	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
〇 緊急輸送路の状況	△	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
〇 商業・業務機能の集積度	△	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
〇 駅地等の有効活用	△	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
〇 シンボルとしての意匠	〇 新庁舎にて対応可能	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。
考察	〇：多くの項目にて達成可能である。	建設費用・庁舎売却収入との合算	1,082	総合考察	あるべき姿については、多くの項目にて達成可能である。イニシャルコストとランニングコストの合計は最も高額であり、不確実性のある庁舎売却収入を含めても、A案より高額である。新庁舎建設に必要な用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了が想定(平成29年度)よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担(約5億円/年)が生じることになる。

本庁舎等耐震対策に係る調査・検討報告書
概要版

平成 25 年 3 月

川 崎 市

(お問合せ先)

川崎市総務局総務部庁舎管理課

電話：044-200-3555

FAX：044-200-3749

E-mail:16tyosya@city.kawasaki.jp
