
本庁舎等耐震対策に係る調査・検討
報告書

平成 25 年 3 月
川 崎 市

— 目 次 —

1. 検討の経緯・目的	1
1.1. 検討の経緯	1
1.2. 目的	3
1.3. 平成 24 年度の検討フロー	4
2. 既存庁舎等の基礎情報の整理	5
2.1. 市庁舎の位置	5
2.2. 既存庁舎等の現状把握	6
2.2.1. 既存庁舎の施設規模	6
2.2.2. 既存庁舎の建設経過	7
2.2.3. 既存庁舎の耐震性能	8
2.2.4. 既存庁舎のランニングコスト	9
2.2.5. 賃借ビルの施設概要	10
2.3. 既存庁舎の特殊機能	11
3. 既存庁舎等における課題	12
3.1. 課題の抽出	12
3.1.1. 耐震性不足による影響	12
3.1.2. 大規模地震発生時における川崎市庁舎の安全性	13
3.1.3. 川崎市庁舎が受けた東日本大震災の影響	14
3.1.4. 震災による災害対策への影響事例	14
3.1.5. 既存庁舎が抱える非常用電源の課題	16
3.1.6. 大規模地震における川崎市庁舎の復旧・復興時のリスク想定	17
3.1.7. 業務継続性の確保	18
3.1.8. 川崎市における大規模地震の発生率	20
3.1.9. 既存庁舎等の狭あい度	21
3.1.10. 狭あい度の他都市との比較	22
3.1.11. 駐車・駐輪台数の現状	23
3.1.12. 既存庁舎の分散化	25
3.1.13. バリアフリー対策の現状	26
3.1.14. セキュリティ対策の現状	27
3.1.15. ランニングコストの現状	28
3.1.16. 敷地の有効活用	29
3.1.17. 本庁舎のシンボル性	29
3.2. 課題の整理	30
4. 本庁舎・第 2 庁舎耐震対策の基本的な考え方	31
4.1. 耐震性能確保に向けた補強調査結果	31
4.2. 抜本的対策について	33
4.3. 当面の安全確保・機能維持対策について	34
4.4. 抜本的対策と当面の対策の実施スケジュール	36
5. あるべき姿の検討	37
5.1. 庁内ヒアリングによる配慮事項の抽出	37
5.2. あるべき姿の整理	39
5.2.1. 災害対策機能の確保	40
5.2.2. 適正な庁舎規模	44

5.2.3.	環境への配慮.....	51
5.2.4.	施設機能の向上.....	52
5.2.5.	立地場所の優位性.....	54
5.2.6.	経済性.....	54
5.2.7.	その他.....	55
6.	対策案の検討.....	56
6.1.	検討案の抽出.....	56
6.1.1.	現地建替に係る検討候補の洗い出し.....	57
6.1.2.	別地建替に係る検討候補の洗い出し.....	58
6.1.3.	耐震補強に係る検討候補の洗い出し.....	59
6.1.4.	検討案の抽出（一次評価）.....	60
6.2.	検討案の条件整理.....	62
6.2.1.	関係法令の整理.....	62
6.2.2.	必要規模の設定.....	68
6.2.3.	立地場所の比較・検討.....	76
6.3.	検討手法の整理.....	81
6.3.1.	機能等の視点（定性的視点）.....	81
6.3.2.	コストの視点（定量的視点）.....	81
6.3.3.	実現可能性の視点.....	83
6.4.	検討案の比較・検討.....	84
6.4.1.	機能等の視点（定性的視点）による比較.....	84
6.4.2.	コストの視点（定量的視点）による比較.....	86
6.4.3.	実現可能性の視点による比較.....	89
6.4.4.	比較・検討結果のまとめ.....	91
7.	事業計画の整理.....	98

1. 検討の経緯・目的

1.1. 検討の経緯

平成 18 年 1 月に施行された「(改正) 耐震改修促進法」に基づき策定された国の「基本方針」及び「神奈川県耐震改修促進計画」を踏まえ、川崎市では、平成 19 年 4 月に「川崎市耐震改修促進計画」を策定した。

「川崎市耐震改修促進計画」では、民間建築物と公共建築物について、耐震化の現状と耐震化目標を定めており、公共建築物については、「(改正) 耐震改修促進法」が定める特定建築物及び「川崎市地域防災計画（震災対策編）」に定める震災対策上重要な建築物である重要建築物のうち、耐震対策が未了の建築物については、平成 27 年度末までに耐震化率 100%を実現することが市の目標として掲げられた。

これを受けて、「川崎市耐震改修促進計画」に定めた公共建築物のうち、義務教育施設、市営住宅及び企業会計の施設を除く、庁舎等 53 棟について、耐震化の対策を集中的かつ効率的に推進するために、「公共建築物（庁舎等）に関する耐震対策実施計画」を平成 20 年 3 月に策定した。

また、平成 21 年度に行われた包括外部監査において、施設の安全性の視点からみた市役所庁舎の今後のあり方として、「公共建築物（庁舎等）に関する耐震対策実施計画」に基づく事業の実施が遅れると応急復旧活動を担う職員自体が地震被害によって対応に支障をきたし、被害拡大につながる可能性があること、震災発生時には市役所庁舎が重要な情報拠点や応急復旧活動の中核拠点となること、また災害対策本部の指揮監督を行う市長及び副市長等の幹部職員が執務する場所であることから、本庁舎及び第 2 庁舎については「川崎市耐震改修促進計画」内で定められている平成 27 年度末までに耐震化対策を完了することが望まれる、との意見が付された。

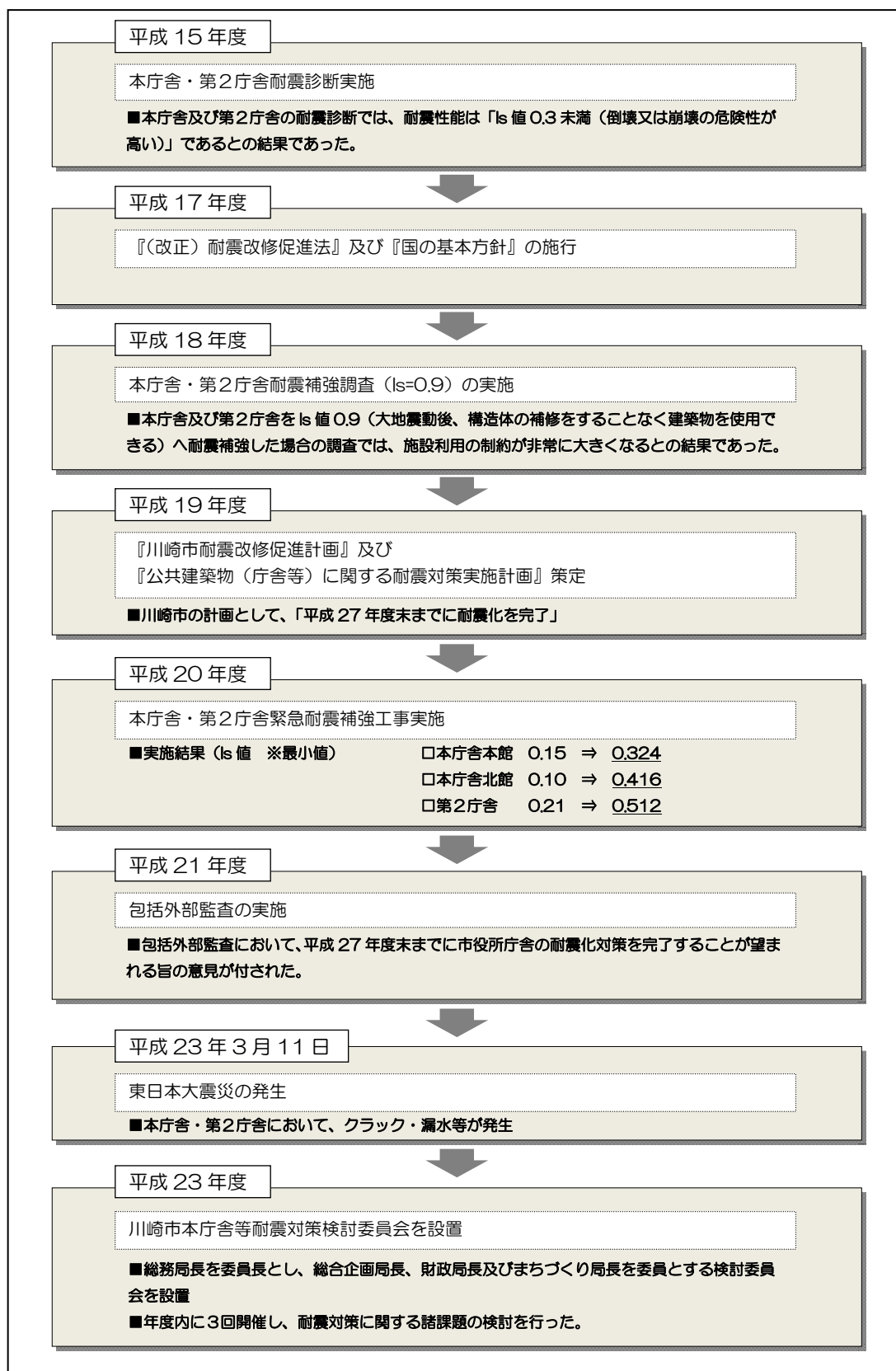
平成 25 年 3 月現在、「公共建築物（庁舎等）に関する耐震対策実施計画」が対象としている 53 棟のうち、本庁舎本館、本庁舎北館及び第 2 庁舎を除く 50 棟については、平成 27 年度末までの耐震補強対策の完了、または改築の完了の見通しが立っている状況である。

本庁舎と第 2 庁舎については、平成 15 年度に行った耐震診断により、庁舎として求められる耐震性能を大幅に下回っていることが確認されたため、緊急耐震補強工事を平成 20 年度に実施したが依然として必要な耐震性能を満たしていない状況である。

このような状況の中、平成 23 年 3 月 11 日に国内観測史上最大規模となる東日本大震災が発生し、本庁舎と第 2 庁舎においても、ひび割れや漏水、天井からの部材落下等の被害が生じ、災害時における庁舎機能の継続と職員及び来庁者の安全確保に向けた耐震対策の早急な実施が必要となったことから、平成 23 年 7 月に「川崎市本庁舎等耐震対策検討委員会」を設置し耐震対策に関する諸課題の検討を進めることとした。

これまでの経緯を図 1-1 に整理した。

図 1-1 過年度までの検討の経緯



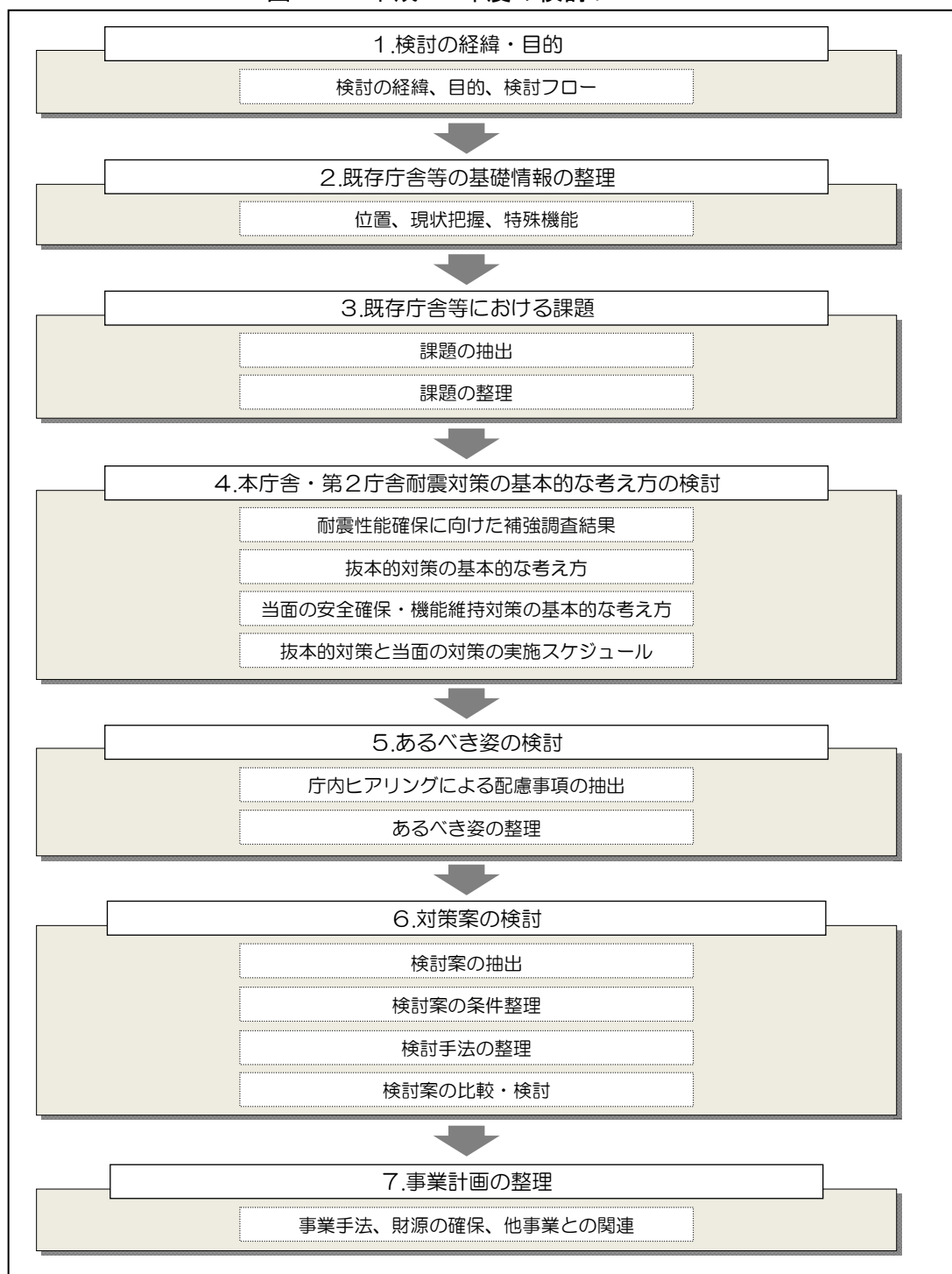
1.2. 目的

本報告書は、市の中核機能が集中し、かつ「川崎市地域防災計画（震災対策編）」の中で地震防災上重要となる公共建築物とされている本庁舎及び第2庁舎について、基礎情報と課題の整理を行い、今後の川崎市庁舎としてあるべき姿の検討を行った上で、対策案の検討を行ったものであり、平成25年度に学識経験者・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」において本庁舎等の耐震対策基本構想策定に向けた検討を行うための予備調査の結果をまとめたものである。

なお、各項目の検討結果については、庁内関係部局で構成する「川崎市本庁舎等耐震対策検討委員会」と、その下部組織である幹事会及びワーキンググループでの検討を経てまとめたものである。

1.3. 平成 24 年度の検討フロー

図 1-2 平成 24 年度の検討フロー



2. 既存庁舎等の基礎情報の整理

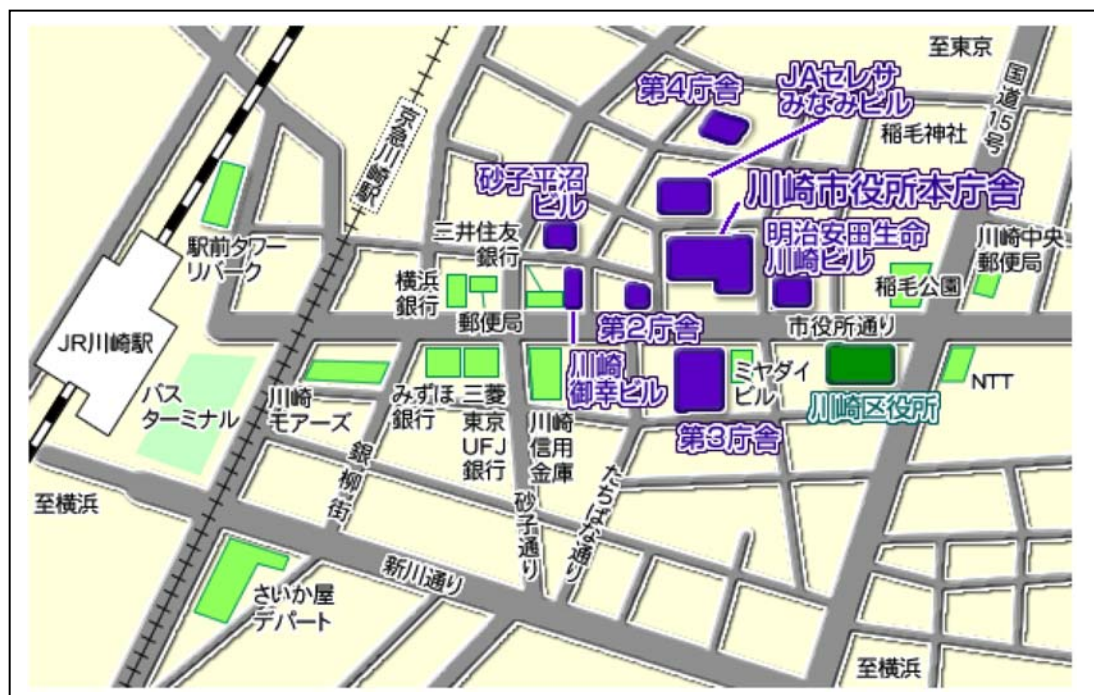
市有財産である本庁舎、第2庁舎、第3庁舎、第4庁舎及び事務室として借上げている民間の賃借ビルについての基礎情報を整理した。

2.1. 市庁舎の位置

川崎市は神奈川県の中北部に位置し、北は多摩川を挟んで東京都に、南は横浜市にそれぞれ隣接し、東京・横浜間を連絡するJR川崎駅と京急川崎駅の2駅が最寄り駅として利用されている。

市庁舎としては、市有財産である本庁舎、第2庁舎、第3庁舎、第4庁舎の4棟（以下「既存庁舎」という。）に加え、不足している事務スペースについては明治安田生命川崎ビル、砂子平沼ビル、JA セレサみなみビル、川崎御幸ビルの4棟の民間ビルを賃借（以下「賃借ビル」という。）し、合わせて8棟の建物（以下、「既存庁舎等」という。）で供用している。

図 2-1 既存庁舎等の位置



2.2. 既存庁舎等の現状把握

既存庁舎等の現状把握を目的に、各建物の施設規模や人員に関する情報、耐震性に関する情報、施設維持に係るランニングコスト、などについて以下に整理した。

2.2.1. 既存庁舎の施設規模

平成 25 年 3 月現在、既存庁舎の総延床面積は 59,192.42 m²であり、そのうち、全体の約 25%に当たる 15,000 m²が応接室を含んだ事務室面積として利用されている。

入居職員数（常勤職員、非常勤職員、臨時職員及び常駐の委託職員の人数）は 2,432 人で、事務室面積で割り返すと 1 人当たり約 6.2 m²が確保されている。

また、付属施設のうち、駐車場としては公用車用と来庁者用合わせて 180 台分（うち、車いす使用者用は 4 台分）が、自動二輪車用は 5 台分が確保されており、駐輪場としては 39 台分が確保されている。

敷地面積、建ぺい率、容積率、建築面積、延床面積、事務室面積、入居職員数、駐車・駐輪台数を表 2-1 に整理した。

表 2-1 既存庁舎の施設規模

	本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	合計	比率
敷地面積（㎡）	6,131.12	1,384.92	2,901.25	2,390.56	12,807.85	—
建ぺい率/容積率（％）	80/800	80/800	80/800	80/500	—	—
建築面積（㎡）	3,147.81	1,255.22	1,414.56	1,495.49	7,313.08	—
延床面積（㎡）	13,012.75	10,397.32	28,881.09	6,901.26	59,192.42	—
事務室面積（㎡）	4,700	3,300	6,200	800	15,000	25%
入居職員数（人）	696	427	1,224	85	2,432	6.2㎡/人
公用車用 駐車台数（台）	35	4	11	30	80	—
来庁者用 駐車台数（台）	30	0	70	0	100	—
自動二輪 駐輪台数（台）	5	0	0	0	5	—
自転車 駐輪台数（台）	24	0	9	6	39	—

※：入居職員数は平成 24 年 10 月 1 日現在の人数（常勤職員、非常勤職員、臨時職員数及び常駐の委託職員の人数）

2.2.2. 既存庁舎の建設経過

既存庁舎は、昭和 13 年に竣工した本庁舎本館が築 75 年と最も古く、次いで本庁舎北館が昭和 34 年に、その 2 年後に、議場を備えた第 2 庁舎が整備された。

その後、平成 5 年には本庁舎の向かいの敷地に第 3 庁舎が整備された。

また、平成 2 年に福利厚生施設として竣工した「いさご会館」については、平成 21 年に改修を行い第 4 庁舎として運用が開始された。

既存庁舎の主体構造としては、本庁舎は本館・北館ともに地下 1 階から 4 階まで鉄筋コンクリート造（RC 造）であるが、竣工後増築された本館 4 階の一部については鉄骨造（S 造）となっている。

また、第 2 庁舎及び第 3 庁舎については鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）であり、第 4 庁舎については 1 階から 4 階までは鉄筋コンクリート造（RC 造）であるが、5 階については屋根も含め鉄骨造（S 造）となっている。



【本庁舎】



【第2庁舎】



【第3庁舎】



【第4庁舎】

2.2.3. 既存庁舎の耐震性能

第3庁舎及び第4庁舎については平成元年以降に建設された建築物であり、昭和56年の建築基準法改正に伴う新耐震設計基準に準拠した構造になっているが、本庁舎本館・北館と第2庁舎については、昭和10年代～30年代に建設された建物であるため新耐震設計基準に適合した建築物になっていない。

本庁舎本館・北館及び第2庁舎の3施設については、平成15年度に耐震診断を行っており、国が定める基準に対し庁舎として求められる耐震性能を大幅に下回っていることが確認されたことから、平成20年度に応急対策として緊急耐震補強工事を実施し、一定の耐震性能は確保したものの、依然として最低限必要な耐震性能を満たしていない状況である。

既存庁舎の耐震性能について表2-2に、 I_s 値※と耐震性能の関係について表2-3に整理した。

※：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 I_s 値として算出される。

表 2-2 既存庁舎の耐震性能

	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 (※ I_s 値は最小値を示す。)	$I_s=0.15$	$I_s=0.10$	$I_s=0.21$	—	—
平成20年度 緊急耐震補強工事後耐震性能	$I_s=0.324$	$I_s=0.416$	$I_s=0.512$	—	—

表 2-3 I_s 値と耐震性能の関係

I_s 値	【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)
$0.6 \leq I_s$	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。
$0.3 \leq I_s < 0.6$	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。
$I_s < 0.3$	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高い。

2.2.4. 既存庁舎のランニングコスト

既存庁舎の施設運営に係る費用としては、電気やガス・水道料金に関する光熱水費、日常清掃や管理運営・法定点検・施設警備などに関する維持管理費、経年劣化に伴う大規模修繕や破損箇所の補修などに関する修繕費に大別される。

上記項目について直近3年間（平成21年～23年度）の費用（決算ベース）を集計した結果、本庁舎から第4庁舎合計で年間約8.3億円の経費を要している。

また、庁舎毎の費用を延床面積で割り返した場合は、各庁舎ともに1㎡あたり1.2万円～1.5万円程度となり、4施設の平均値としては1.4万円/㎡程度の経費を要している。

既存庁舎のランニングコストを表2-4に整理した。

表 2-4 既存庁舎のランニングコスト（年度平均）

		本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	ランニングコスト合計		
						項目別計		
光熱水費	電気料金	19,262	18,549	90,725	8,715	194,278 千円/年	834,392 千円/年	
	ガス料金	4,077	4,287	9,617	3,594			
	水道料金	10,211	5,399	17,956	1,886			
維持管理費	清掃・管理運営・法定点検・保守委託費	41,666	40,713	104,318	53,900	293,294 千円/年		
	警備委託費	52,697						
修繕費	大規模修繕費	50,559	48,065	178,879	3,528	346,820 千円/年		
	小規模修繕・軽易工事費	57,956			7,833			
庁舎別ランニングコスト計 (千円/年)		158,268	149,506	433,988	92,630			
1㎡あたりに必要な費用 (円/年)		12,163	14,379	15,027	13,422	14,096 円/年		

※：本庁舎・第2庁舎・第3庁舎については、平成21年度から平成23年度のコストの平均値を計上
第4庁舎については、平成22年度と平成23年度のコストの平均値を計上

2.2.5. 賃借ビルの施設概要

市が事務室として借り上げて利用している賃借ビルとしては4棟あり、築年数の差はあるものの各施設は新耐震設計基準に適合した建築物となっている。

平成25年3月現在、執務空間として使用している総賃借面積は9,891.51㎡であり、入居職員数（常勤職員、非常勤職員、臨時職員及び常駐の委託職員の人数）は938人であることから、賃借面積で割り返すと1人あたり約10.5㎡が確保されている。

また、賃借料の内訳としては、賃借・共益費、光熱水費、清掃業務委託費に大別され、上記項目について直近3年間（平成21年～23年度）の費用を集計した結果、4施設合わせて年間約5.8億円の経費を要している。

各賃借ビルの施設概要について表2-5に整理した。

表 2-5 賃借ビルの施設概要

		明治安田生命 川崎ビル	砂子平沼ビル	JAセセサみなみ ビル	川崎御幸ビル	合計
竣工年月		昭和58年 9月	平成2年 6月	平成14年 3月	平成23年 9月	—
築年数 (平成25年3月現在)		築29年	築22年	築10年	築1年	—
構造		SRC造	S造			—
新耐震設計基準 (昭和56年改正)		適合				—
賃借面積 (㎡)		5,359.71	1,276.56	595.58	2,659.66	9,891.51
事務室面積 (㎡)		5,000	1,200	500	2,200	8,900
入居職員数 (人)		584	61	66	227	938
比率 (㎡/人)		9.2	20.9	9.0	11.7	10.5
賃借料	賃借・共益費 (千円・年)	298,492	49,789	22,699	157,784	528,764
	光熱水費 (千円・年)	7,246	2,993	3,638	9,104	22,981
	清掃業務委託費 (千円・年)	18,333	3,046	0	6,950	28,329
	棟別賃借料計 (千円・年)	324,071	55,828	26,337	173,838	580,074

※：明治安田生命川崎ビル、砂子平沼ビル、JAセレスみなみビルについては、平成21年度から平成23年度のコストの平均値を計上、川崎御幸ビルについては、平成23年10月から6か月間のコストを年あたりに換算して計上

※：入居職員数は平成24年10月1日現在の人数

※：川崎御幸ビルの1階～4階については、部相当の事務所であるかわさき市税事務所が入居しているため、該当部分の面積及び職員数は除く。

※：「比率 (㎡/人)」行「合計」列の値は、合計賃借面積を合計入居職員数で割った値

2.3. 既存庁舎の特殊機能

既存庁舎に確保されている特殊機能としては「災害対策等機能」と「議会機能」に大別され、震災をはじめとする各種災害時に対策本部の指揮監督を行う市長と副市長の執務室については、本庁舎本館に配置されており、災害対策本部や災害情報室、情報システムのサーバー室など実務的な災害対策等機能については第3庁舎に分散して配置されている。

また、市政の意思決定を行う議会機能については第2庁舎に配置されている。

表 2-6に特殊機能の概要を整理した。

表 2-6 特殊機能概要

	配置場所	室名	現状面積 (㎡)	機能概要
災害対策等機能	本庁舎 (本館)	市長執務室	50	災害対策本部長である市長の執務室
		副市長執務室	150	災害対策副本部長である副市長の執務室 (50㎡×3室)
		秘書課	80	市長及び副市長の秘書が日常業務を行う室
	第3庁舎	災害対策本部事務局室	200	有事の際、災害対策本部事務局を設置し、災害対策本部事務局員が災害対応に当たる室
		災害対策本部室	80	有事の際、災害対策本部会議を開催する際に使用する室
		災害情報室	100	有事の際、防災行政無線の無線統制や災害情報の収集などに使用する室
		危機管理室	200	有事の際、災害対策本部事務局として活動する危機管理室が日常業務を行う室
		防災行政無線等機械室	150	防災行政無線の主装置や無停電電源装置等の防災・危機管理業務に必要な設備等を収容する機械室
		サーバー室	800	川崎市の情報システムのサーバー等を設置している室
議会機能	第2庁舎	議場+議員諸室	2,800	議場、議員控室等の議会に関する機能を有する諸室
		議会局	250	議会局が日常業務を行う室

3. 既存庁舎等における課題

既存庁舎等の基礎情報をもとに、安全・安心な市庁舎の実現に向けた耐震性や耐久性等の現状課題のほか、今後の川崎市庁舎としてあるべき姿の実現に向けた課題について、安全性・機能性・利用性・経済性等の幅広い視点から抽出・整理を行った。

3.1. 課題の抽出

既存庁舎等の基礎情報をもとに以下の課題を抽出した。

3.1.1. 耐震性不足による影響

第3庁舎、第4庁舎及び賃借ビルについては、新耐震設計基準を満たしていることが確認されたが、本庁舎と第2庁舎については平成20年度に応急的に実施した緊急耐震補強工事後も依然として最低限必要な耐震性能を満たしていない状況である。

万一、震災が発生した場合に、応急復旧活動を担う職員自体が地震被害によって対応に支障をきたす可能性があるだけでなく、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いることから、上記機能への影響が懸念される。

表 3-1 既存庁舎等の耐震性能状況

	本庁舎		第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	明治安田 生命ビル	砂子平沼 ビル	JAセシサ みなみビル	川崎 御幸ビル
	本館	北館							
構造	RC造 (本館4階一部 S造)		SRC造		RC造 (5階 S造)	SRC造	S造		
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	昭和58年 9月	平成2年 6月	平成14年 3月	平成23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	築29年	築22年	築10年	築1年
新耐震設計基準 (昭和56年改正)	不適合			適合					
現状Is値	Is=0.324 (最小値)	Is=0.416 (最小値)	Is=0.512 (最小値)	—					

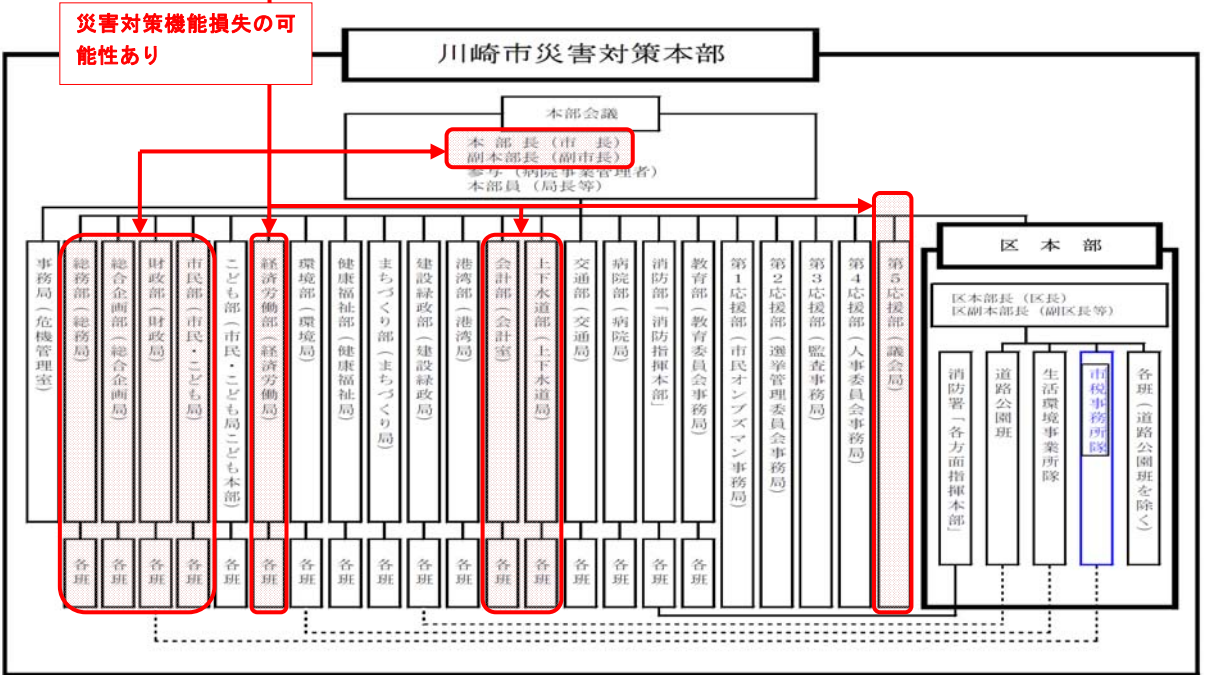
3.1.2. 大規模地震発生時における川崎市庁舎の安全性

大規模地震発生時における川崎市庁舎の安全性を、現状の I_s 値をもとに「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）」により整理すると、本庁舎本館、本庁舎北館及び第2庁舎は「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。」と評価される範囲に分類される。

この評価を地域防災計画で掲げる川崎市災害対策本部組織に照らし合わせると、本庁舎に集中する災害対策本部機能の多くが損失することになり、初動および復旧復興期の遅れから市民や企業の生活再建等に甚大な影響を及ぼす恐れがある。

図 3-1 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）	I_s 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
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。	—	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)



庁舎の倒壊又は崩壊により市民や企業の生活再建等に甚大な影響を及ぼす恐れあり

3.1.3. 川崎市庁舎が受けた東日本大震災の影響

東日本大震災で受けた市庁舎の影響について整理した。

本庁舎については、非常用発電機が故障し、バッテリーで稼働した非常用照明しか使用できず、その後の業務継続において影響が生じた。

第2庁舎と第3庁舎においては一部天井等において照明器具等の落下が生じたほか、第3庁舎の中・高層階においては書庫の転倒や資料の散乱などによる業務の停滞などの影響が生じた。

表 3-2 東日本大震災で受けた川崎市庁舎の被害と影響

川崎市庁舎の被害状況	業務継続への影響
【本庁舎】 ■非常用発電機が故障し、起動不能が発生 ■地下連絡通路の亀裂増大による漏水増加 【第2庁舎】 ■7階控室・トイレ・廊下の天井から部材が落下 ■議場にてガラス片が落下 【第3庁舎】 ■18階大会議室の照明器具の一部落下 ■中・上層階での書庫転倒 ■エレベーター故障 【明治安田生命川崎ビル】 ■11階で書庫の転倒が発生 【各庁舎全般】 ■一部壁面クラック、天井剥離等が発生	【本庁舎・第2庁舎】 ■非常用電源の容量不足により、計画停電中は非常用照明しか使用できず、業務機能が停止した。 【第3庁舎・明治安田生命川崎ビル】 ■書庫の転倒や資料の散乱により業務が停滞した。

3.1.4. 震災による災害対策への影響事例

過去の巨大地震で受けた庁舎機能への影響として、阪神・淡路大震災と東日本大震災での事例を以下に整理した。

いずれのケースでも、建物が損壊したことにより庁舎への一時的な立入禁止や、震災復興に必要な資料の消失・搬出不可などの影響から、発災後の初動及び復旧復興期活動に対し大幅な遅れが生じた。

表 3-3 震災による庁舎の被害、影響とその対策

			施設概要	被害状況	発災後の初動・復旧復興期活動等への影響
阪神・淡路大震災	神戸市庁舎	震度7	【2号館】 昭和32年竣工 ■水道局・土木局・住宅局・都市計画局等の建設関連部局が配置	■内壁・外壁等に亀裂発生 ■6階の全体が崩壊 ■8階渡り廊下落下・給水・電気・機械設備等への影響が発生	■防災拠点施設であった2号館が立入禁止となり、1号館に機能を集中したことにより大混雑が発生した。 ■水道に関する図面等の入手が容易でなくなり、復旧作業の円滑な施工に支障を与えた。

			施設概要	被害状況	発災後の初動・復旧復興期活動等への影響
東日本大震災	南三陸町役場	震度6弱+津波	【本庁舎】 昭和32年竣工木造2階建 【防災対策庁舎】 平成8年竣工S造3階建 ■ 防災対策庁舎にバックアップデータ保存の電算室設置	■ 本庁舎・防災対策庁舎ともに津波により全壊	■ 庁舎機能全てを損失したため復興活動に多大な影響が発生（電子データ等資料が滅失）
	福島県庁	震度5強	【本庁舎】 昭和29年竣工 【東分庁舎】 昭和43年竣工 【西庁舎】 昭和46年竣工 ■ 耐震診断で震度6で倒壊又は崩壊の可能性が高いとの結果あり（本庁舎・東分庁舎）	■ 内壁・外壁等に亀裂発生 ■ 一部天井の崩落が発生 ■ 一時的な停電が発生	■ 全職員避難後、本庁舎と西庁舎が一時的に立入禁止となり、庁舎機能が停止した。 ■ その後、全職員避難を確認後に全館立入禁止となり、後に東分庁舎の解体が決定した。 ■ 災害対策機能が損壊したため、県有施設「自治会館」に対策本部を設置し復興作業を実施
	水戸市役所	震度5強	【市庁舎】 昭和47年竣工	■ 耐力壁等に亀裂（被災度区分判定「小破」）	■ 「震災建築物の被災度判定基準」により本庁舎が使用停止とされたため、災害対策本部が設置できず、防災拠点としての機能を果たすことができなかった。
	千葉市役所	震度5強	【本庁舎】 昭和45年竣工	■ 本庁舎の壁に亀裂発生	■ 庁舎の亀裂等による影響はなかったものの、賃借ビルへの分散化により、震災直後に賃借ビルの各部署との電話連絡が取りにくい状態が発生 →震災を機に早期建替えに向けて検討を開始

※：神戸市庁舎 「阪神・淡路大震災 神戸市の記録 1995年」、「阪神・淡路大震災の概要及び復興」から抜粋編集

※：南三陸町役場 財団法人 地方自治情報センター 現地調査報告書から抜粋編集

※：福島県庁 朝日新聞（2011年3月11日 19時30分配信ニュース）、福島県HPから抜粋編集

※：水戸市役所 「水戸市役所本庁舎等の整備に係る検討結果報告書（平成24年11月16日）」、毎日新聞（2011年3月16日）から抜粋編集

※：千葉市役所 読売新聞（2011年3月25日）から抜粋編集

3.1.5. 既存庁舎が抱える非常用電源の課題

既存庁舎の非常用電源は、第3庁舎を除き、避難用照明・誘導灯・消火栓等の消防・防災設備にのみ電源を供給しており、事務室の照明やOA機器は使用することができず、長時間の停電が発生した場合には業務を継続することが困難である。

第3庁舎については、災害対策本部機能を有していることから、照明と各フロアの一部のコンセントが非常用発電機に接続されており、業務の一部を継続することが可能である。

実際に、計画停電実施時に見られた非常用発電機運転時の既存庁舎(第3庁舎を除く。)の様子は次のとおりである。

(1) 照明

非常用照明(バッテリー)及び各事務室1～2灯(非常用発電機)の蛍光灯が点灯

(2) 誘導灯

避難誘導灯(バッテリー)が点灯

(3) コンセント

非常用コンセント(非常用発電機)のみ使用可能。容量が小さいためパソコンや他のOA機器等の通常使用は困難

(4) 電話

第3庁舎の電話交換機が稼働(非常用発電機)するため、使用可能

全停電時は、災害時優先電話(アナログ回線)のみ通話可能

(5) 給排水設備

加圧ポンプ等が稼働(非常用発電機)するため、使用可能

全停電時は、給水は高置水槽に貯水している分については給水可能だが、枯渇次第給水停止

(6) 庁舎駐車場

本庁舎駐車場は通常稼働可能。なお、第3庁舎地下駐車場はゲートや精算機、立体駐車場等が停止するため稼働不能

表 3-4 既存庁舎の非常用発電機の仕様

庁舎名	発電機能力	燃料タンク 最大容量	1時間運転当 たりの消費量	最大容量に対す る最大運転時間
本庁舎	250kVA	1,595ℓ	180ℓ	9時間
第2庁舎	200kVA	490ℓ	40ℓ	12時間
第3庁舎	NO.1 1500kVA NO.2 250kVA	15,000ℓ	NO.1 610ℓ NO.2 122ℓ	NO.1 11時間 NO.2 68時間
第4庁舎	200kVA	500ℓ	40ℓ	12時間

※：第3庁舎非常用発電機については、No.1 発電機(通常型)が稼働し、燃料が半になると自動的に No.2 発電機(省力型)に運転切替え

3.1.6. 大規模地震における川崎市庁舎の復旧・復興時のリスク想定

川崎市庁舎が大規模地震により被害を受けた際の復旧・復興時におけるリスク想定について、東日本大震災後の被災地の復旧・復興事業の状況をもとに整理した。

国土交通省が取り組んでいる「復旧・復興事業の施工確保に関する連絡協議会」によると、東日本大震災後の被災地である岩手県、宮城県、福島県において、建設企業の抱える技術者等の減少と復旧・復興事業の大量発注という背景のもと、技術者等人材不足及び労賃等上昇による実勢価格との乖離がおり、復旧・復興事業における入札不調が発生している。国土交通省により、新基準適用等の様々な施工確保対策が行われているが、現在もまだ多く発生している状況である。

川崎市を含む首都圏（1都6県）の人口は日本の総人口の約1/3を有し、大量の人材、資材、企業が集中している。

首都圏において大規模地震が発生した際には、東日本大震災時の被災地以上に、資材、人材が不足及び分散し、資材、人材価格の高騰が起これ、コストが増大し、復旧・復興事業における入札不調が大量に発生することが予想される。また、入札不調により、発注手続き等の遅延が起これ、被災地再建に数年間の遅延が生じ、時間、コストの多大なロスが生じることとなる。

表 3-5 復旧・復興時のリスク想定

	人口	復旧・復興時のリスク
東北地方	太平洋側3県人口：約600万人 （岩手県、宮城県、福島県）	・技術者等の人材不足 ・労賃、資材等価格の高騰 ・上記課題における入札不調の増加 （平成23年度 岩手県10%、宮城県28%、福島県14%、仙台市46% の入札不調） ・入札不調による工事発注の遅延
首都圏	1都6県人口：約4,000万人 （群馬県、栃木県、茨城県、埼玉県、東京都、千葉県、神奈川県）	人材不足、資材不足、入札不調、工事発注遅延等様々なリスクにおいて、東北地方以上に厳しい状況が想定される。

3.1.7. 業務継続性の確保

業務継続性の確保について、業務継続に向けた必要項目と業務継続力向上に向けた取組状況について整理した。

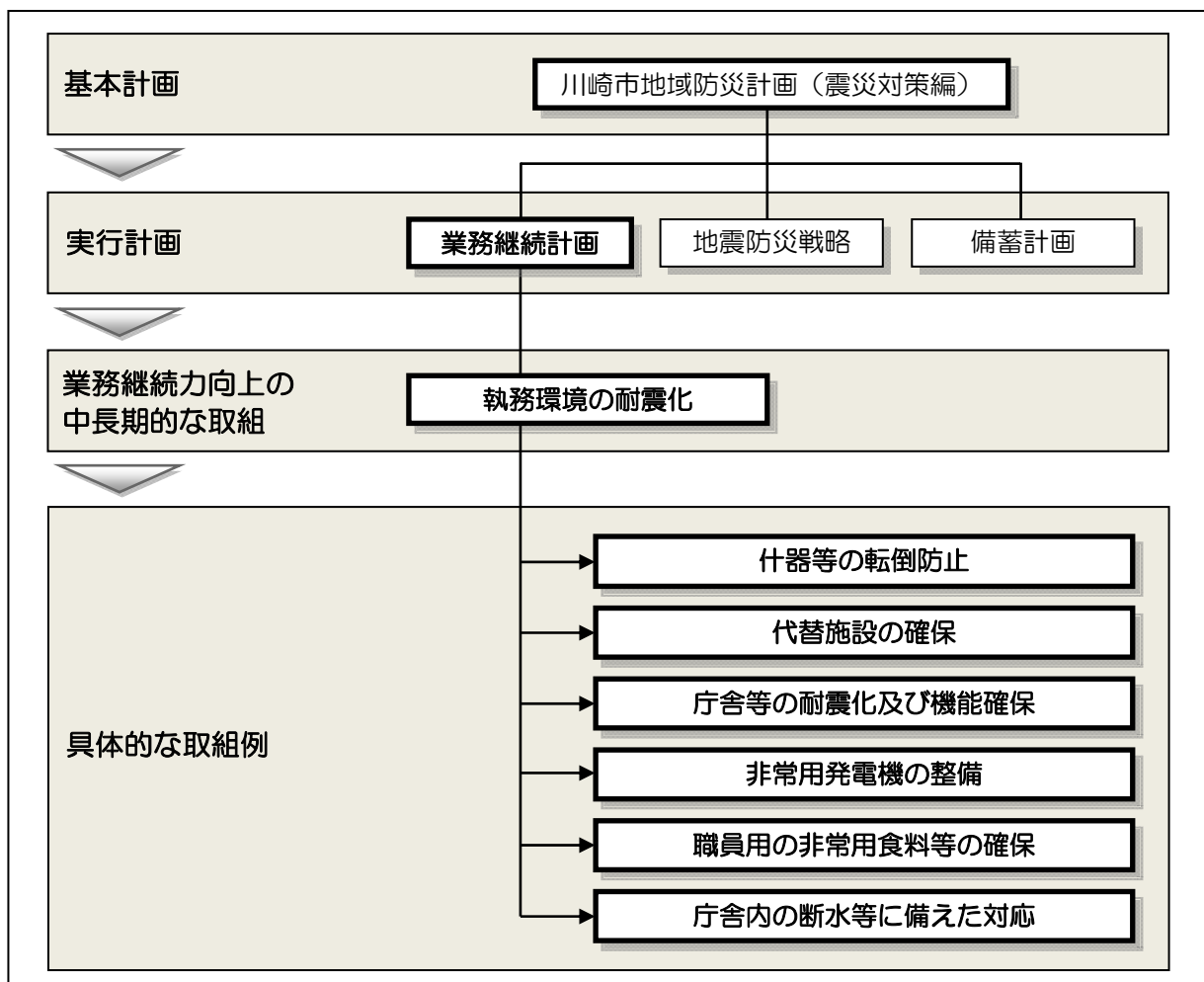
(1) 業務継続に向けた必要項目

川崎市では、国の防災基本計画に基づき市の災害対策の骨格をなす「川崎市地域防災計画」が策定されているが、東日本大震災を踏まえ震災対策をさらに強固なものにするために、現在、「震災対策編」について見直しが進められている。

「川崎市地域防災計画（震災対策編）」の実行計画の一つとして、「川崎市業務継続計画（震災対策編）」が定められており、大規模災害時の人命救助や避難者対策、ライフラインの維持など、行政機能の継続と早期復旧に向けた計画が定められている。

その中で、業務継続力向上の中長期的な取組の一つとして「執務環境の耐震化」が掲げられており、その具体例として「什器等の転倒防止」、「代替施設の確保」、「庁舎等の耐震化及び機能確保」、「非常用発電機の整備」、「職員用の非常用食料等の確保」、「庁舎内の断水等に備えた対応」の6つを定めている。図 3-2 に川崎市における震災対策の概要を整理した。

図 3-2 川崎市における震災対策の概要



(2) 業務継続力向上の取組状況

業務継続計画では業務継続力向上の中長期的な取組として、執務環境の耐震化に向けた具体的な対策項目が掲げられていることから、川崎市庁舎としての現時点での取組状況を以下に整理した。

東日本大震災では非常用発電設備の故障や書庫の転倒等により業務継続面においても影響が生じたことや、計画停電の際も第3庁舎以外の庁舎は避難用の非常照明が点灯するのみで業務を継続することが困難であったことを踏まえ、今後予想される大規模地震に備え、さらなる業務継続力向上の取組の推進が必要である。

表 3-6 業務継続力向上に向けた取組状況

業務継続力向上に向けた中長期的な取組			取組状況
執務環境の耐震化	具体的な取組例	具体的対策項目	
	什器等の転倒防止	■ 什器等に転倒防止措置 ■ 転倒した場合にも人的被害が軽減できるレイアウト	■ 順次実施中
	庁舎等の耐震化及び機能確保	■ 庁舎等の耐震化 ■ 電気設備、通信、給排水設備、空調設備等の機能確保	■ 本庁舎・第2庁舎の耐震化が未整備
	非常用発電機の整備	■ 非常用発電機の設置 ■ 連続運転可能な方式の採用	■ 第3庁舎を除き、避難用の非常照明点灯程度
	庁舎内の断水等に備えた対応	■ 非常用トイレ（使い捨て型）の備蓄	■ 平成25年度に備蓄数を追加予定

3.1.8. 川崎市における大規模地震の発生率

政府の地震調査委員会による地震予測では、今後 30 年以内に震度 6 弱以上及び震度 6 強以上の地震が発生する確率が地域別に整理されている。

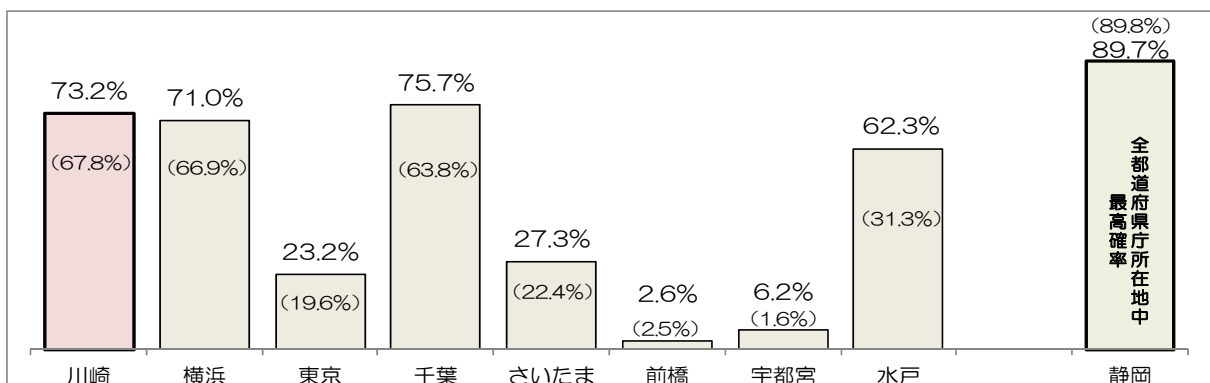
上記確率については東日本大震災を踏まえ最新の研究結果を盛り込み 2 年ぶりに更新され、関東地方の主要都市は前回予測値に比べ軒並み上昇する結果となった。

耐震性の高い RC 造の建築物において、部材に亀裂が入る等の被害が生じるとされる震度 6 弱以上については、東京をはじめ、さいたま・前橋・宇都宮などの内陸部では 30% 以下と比較的低い数値で推移しているが、沿岸部の主要都市では今後予想される東海・東南海地震への影響から 60%~80% と高い確率で推移している。

耐震性の低い RC 造の建築物において、柱が崩れ、倒壊する恐れがある震度 6 強以上については、内陸部では 1% 程度、沿岸部では 15% 前後で推移している。

川崎市役所本庁舎付近についても、震度 6 弱以上では、前回調査時に比べ 5.4 ポイント上昇し 73.2% となり、かなり高い確率で大規模地震が予想される地域として位置付けられている。また、震度 6 強以上についても、1.7 ポイント上昇し 14.4% となっていることから、早急な耐震対策の実施が必要と考えられる。

表 3-7 各都市本庁舎付近の大規模地震発生率（30 年以内・震度 6 弱以上）

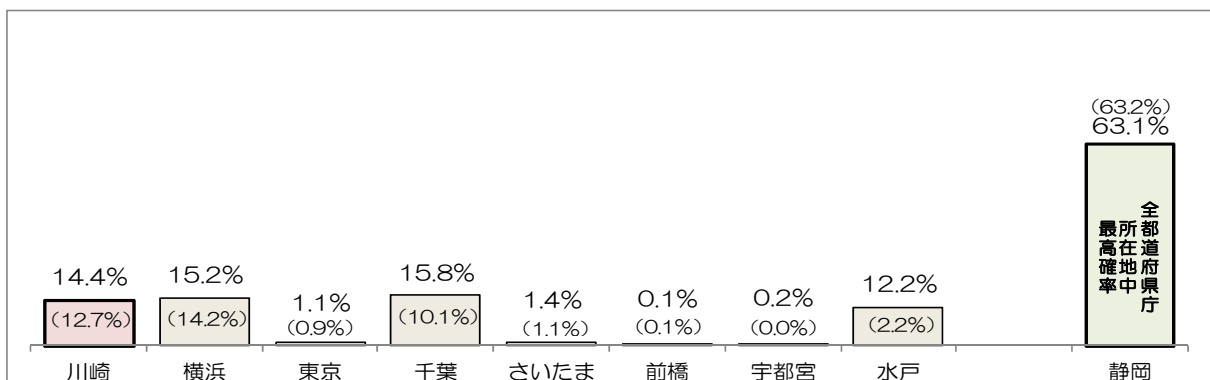


※：上記数値は平成 24 年 12 月 21 日公表の「2012 年版全国地震動予測地図」による。

※：「2012 年版全国地震動予測地図」に基づく発生確率。川崎市、関東地方都県庁所在地及び静岡市について記載

※：（ ）内の数値は前回予測（2010 年）時の確率を示す。

表 3-8 各都市本庁舎付近の大規模地震発生率（30 年以内・震度 6 強以上）



※：表の見方については表 3-7 と同じ

3.1.9. 既存庁舎等の狭あい度

庁舎の建設計画等で庁舎規模を算定する際には、一般的に庁舎建設の際に起債対象となる事務室等の標準面積を定めた「総務省地方債同意等基準運用要綱」が用いられている。なお、標準面積の取扱い平成 23 年度に廃止されているため、平成 22 年度の同要綱（以下「総務省基準」という。）にて定められている一般職員 1 人あたりの事務室面積基準（4.5 ㎡/人）をもとに、既存庁舎等の狭あい度について検証を行った。

算出方法としては、既存庁舎等の事務室面積を、職員数に職位に応じた換算係数を掛けた人数（以下「総務省基準一般職員換算数」という。）で割り返し、一般職員 1 人あたりの事務室面積として換算した。

上記の結果、既存庁舎の中では本庁舎と第 2 庁舎、第 3 庁舎が基準値（4.5 ㎡/人）よりも小さい数値となり、その中でも第 3 庁舎が 1 人あたり 2.6 ㎡と、狭あい度が最も甚大であることが確認された。

賃借ビルについては、明治安田生命川崎ビルにおいて基準値を下回り、砂子平沼ビル、J A セレサみなみビル及び川崎御幸ビルにおいて基準値以上の面積が確保されている。

なお、既存庁舎全体の平均値としては 3.0 ㎡/人、既存庁舎と賃借ビル全体を合わせた場合でも 3.4 ㎡/人であり、いずれも総務省基準を下回る数値であることから、川崎市庁舎全体として狭あい化が進んでいることが伺える。

表 3-9 既存庁舎等の事務室面積における総務省基準との比較

		実数値			総務省基準一般職員換算値			総務省基準 一般職員 事務室面積 (㎡/人)
		事務室面積 (㎡)	入居職員数 (人)	職員1人あたり 事務室面積 (㎡/人)	総務省基準 一般職員換算数 (人)	総務省基準 一般職員1人あたり 換算事務室面積 (㎡/人)		
既存 庁舎	本庁舎	4,700	696	6.8	1,702	2.8	<	4.5
	第2庁舎	3,300	427	7.7	791	4.2	<	
	第3庁舎	6,200	1,224	5.1	2,342	2.6	<	
	第4庁舎	800	85	9.4	149	5.4		
	計	15,000	2,432	6.2	4,984	3.0	<	
賃借 ビル	明治安田生命 川崎ビル	5,000	584	8.6	1,284	3.9	<	
	砂子平沼ビル	1,200	61	19.7	165	7.3		
	J A セレサ みなみビル	500	66	7.6	105	4.8		
	川崎御幸ビル	2,200	227	9.7	483	4.6		
	計	8,900	938	9.5	2,037	4.4	<	
既存庁舎・ 賃借ビル合計		23,900	3,370	7.1	7,021	3.4	<	

※：職員数は平成 24 年 10 月 1 日現在

3.1.10.狭あい度の他都市との比較

他の政令指定都市に行ったヒアリング結果をもとに、職員 1 人あたりの事務室面積の傾向について整理を行った。

階級別職員比率の違いにもよるが、主要都市における職員 1 人あたりの事務室面積としては既存庁舎 8.6 ㎡、賃借ビル 13.5 ㎡が全国平均として算出された。

川崎市の現状としては既存庁舎が 6.2 ㎡、賃借ビルでも 9.5 ㎡であり、いずれも平均値を下回っていることから、全国の主要な政令指定都市に比べ狭あい化が進んでいることが伺える。

表 3-10 回答があった 17 政令市の 1 人当たりの事務室面積

既存庁舎の一人当たりの事務室面積（㎡/人）					
A市	7.8	G市	3.6	M市	6.8
B市	11.4	H市	7.3	N市	10.9
C市	5.8	I市	6.8	O市	9.3
D市	7.1	J市	5.5	P市	7.9
E市	11.4	K市	5.1	Q市	16.9
F市	15.8	L市	7.4		
平均					8.6
川崎市					6.2

賃借ビルの一人当たりの事務室面積（㎡/人）					
A市	12.7	G市	11.5	M市	5.1
B市	15.1	H市	—	N市	—
C市	10.2	I市	—	O市	—
D市	19.8	J市	9.0	P市	—
E市	11.7	K市	22.9	Q市	10.9
F市	19.4	L市	—		
平均					13.5
川崎市					9.5

3.1.11. 駐車・駐輪台数の現状

川崎市が定める「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」、「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」及び「川崎市福祉のまちづくり条例」に基づき、市庁舎の付属機能の一つである駐車・駐輪場の現状について以下に整理した。

駐車・駐輪の附置等に関する条例では、自動車・自動二輪車については新築・増築・用途変更が伴う大規模の修繕等を行う場合に、自転車については、新築・増築を行う場合に該当部分に適用され既存庁舎には遡及されない。福祉のまちづくり条例では、利用者の利用に供する駐車場を設ける場合に適用される。

必要台数は、所有する建物の延床面積又は施設面積に応じ定めがあり、賃借オフィスについては除外されることから、現庁舎を新築したと仮定した場合の必要台数について検証を行った。

(1) 自動車

附置義務必要台数について条例に準じて算出すると自動車 248 台、内、荷捌き自動車用 10 台、車いす使用者用 5 台となるが、現状では公用車・来庁者用合わせても自動車 180 台、内、荷捌き自動車用 0 台、車いす使用者用 4 台しか確保されておらず、自動車 68 台、内、荷捌き自動車用 10 台、車いす使用者用 1 台の不足が生じている。自動車用駐車場については、特に日中は満車となり、入場待ちの車列ができることが常態化している。

(2) 自動二輪車

自動二輪車については 4 庁舎合計で 18 台必要であるが、現状としては本庁舎に 5 台分しか確保されていない状況である。

(3) 自転車

駐輪場については、来庁者利用を目的とした諸室がある建物に附置義務が定められており、第 3 庁舎 1 階市民ホール、2 階かわさき情報プラザ等を想定した場合の必要台数 42 台に対し、現状 39 台しか確保されておらず、3 台の不足が生じている。また、川崎区の特徴として平坦な地形が多いことから、かわさき市税事務所の利用者等が自転車で来庁し、本庁舎駐輪場を利用することもあり、台数は 3 台以上に不足している状態である。

なお、上記台数は法令上の必要台数を示したものであることから、庁舎機能の充実という視点では、利用状況を踏まえた必要台数の確保が望ましい。

表 3-11 既存庁舎の駐車台数

		本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	合計
自動車	附置義務必要台数（台）	58	52	105	33	248
	（うち荷捌き自動車用）	(2)	(2)	(4)	(2)	(10)
	（うち車いす使用者用）	(1)	(1)	(2)	(1)	(5)
	現状駐車台数（台）	65	4	81	30	180
	（うち荷捌き自動車用）	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	（うち車いす使用者用）	(1)	(0)	(2)	(1)	(4)
	過不足台数（台）	7	-48	-24	-3	-68
	（うち荷捌き自動車用）	(-2)	(-2)	(-4)	(-2)	(-10)
	（うち車いす使用者用）	(0)	(-1)	(0)	(0)	(-1)
自動二輪車	附置義務必要台数（台）	4	4	7	3	18
	現状駐車台数（台）	5	0	0	0	5
	過不足台数（台）	1	-4	-7	-3	-13
自転車	附置義務必要台数（台）	0	0	42	0	42
	現状駐車台数（台）	24	0	9	6	39
	過不足台数（台）	24	0	-33	6	-3

※：自動車・荷捌き自動車・自動二輪車については「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」をもとに算出

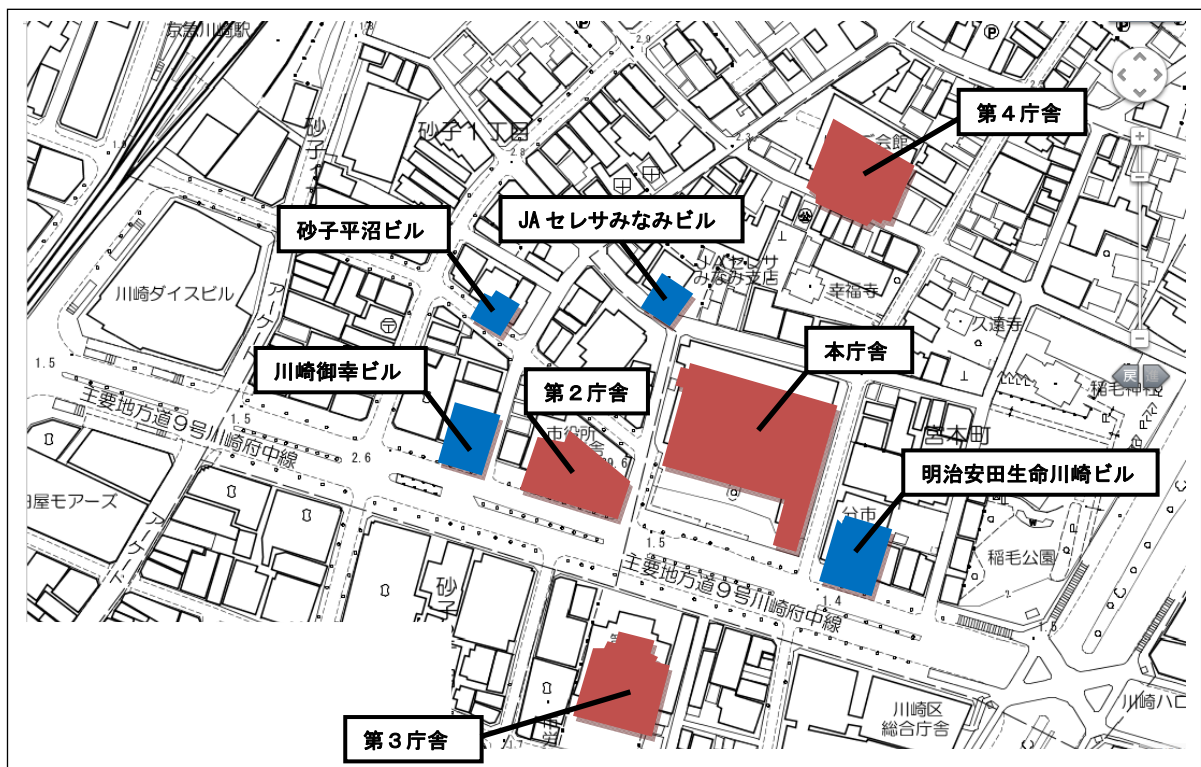
※：自転車については「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」をもとに算出

※：車いす使用者用については「川崎市福祉のまちづくり条例」をもとに算出

3.1.12.既存庁舎の分散化

本庁舎、第2庁舎、第3庁舎と、民間ビルの明治安田生命川崎ビル及び川崎御幸ビルについては、川崎駅から繋がる市役所通りに隣接し立地しているが、第4庁舎、砂子平沼ビル及び JA セレサみなみビルについては、市役所通りから離れた街区道路沿いに隣接しており、施設の点在化による行政サービス面での影響とともに、庁内執行体制の非効率化が生じている。

図 3-3 既存庁舎等の位置



3.1.13.バリアフリー対策の現状

国が定めるバリアフリー法では、誰もが利用しやすい施設に向けた基礎的基準（移動等円滑化基準）と、より望ましい基準（誘導基準）の2つが定められており、川崎市においては、上記法令の委任規定に基づき、更なる利用性向上への付加基準が定められている。

上記は新築、増築又は改修等を行う際に適用されるが、川崎市においては、本庁舎の車いす使用者への配慮として、建物出入口へのスロープやエレベーター廻りの段差解消、身障者トイレの設置など自主的に対策を実施している。しかしながら、対策は必ずしも十分な状態ではなく、また、窓口におけるプライバシー対策や待合スペースの確保等、更なる利用性向上への対策が望まれる。

表 3-12 バリアフリー関係基準値

バリアフリー法			建築物 移動等円滑化基準	建築物 移動等円滑化誘導基準
	項目	対象箇所		
規制対象項目	出入口	玄関出入口の幅（1以上）	80cm以上	120cm以上
	廊下等	廊下幅	120cm以上	180cm以上
	傾斜路	手摺の設置	片側	両側
		スロープ幅	120cm以上	180cm以上
		勾配	1/12以下	1/12以下（屋外は1/15以下）
	エレベーター	出入口の幅	80cm以上	90cm以上
		かごの奥行	135cm以上	135cm以上
		かごの幅	140cm以上	160cm以上
		乗降ロビー	150cm角以上	180cm角以上
	トイレ	車いす使用者用便房の数	建物に1つ以上	各階ごとに原則2%以上
		オストメイト対応便器の数	建物に1つ以上	各階ごとに1つ以上
		低リップ小便器等の数	建物に1つ以上	各階ごとに1つ以上
	アプローチ	通路の幅	120cm以上	180cm以上
	駐車場	車いす使用者用駐車施設の数	1つ以上	原則2%以上
		車いす使用者用駐車施設の幅	350cm以上	350cm以上
	案内表示	バリアフリー化されたエレベーターやトイレ駐車場付近に表示を設置、それら配置が分かる案内板や案内所を設置		
	案内設備に至る経路	道等から案内板や案内所に至る経路には、視覚障害者用誘導ブロック又は音声誘導装置の設置		
	共通	床表面は滑りにくい仕上げ		
		階段・傾斜路の上端部には点状ブロックを設置		

川崎市福祉のまちづくり条例（第4章委任規定）			義務基準	
規制対象項目	階段	幅員	130cm以上	
		手摺設置	手摺設置	
		回り階段	主たる階段は回り階段禁止	
	トイレ	車いす便所と便房の出入口幅	80cm以上	
		床表面仕上げ	滑りにくい仕上げ	
	移動等円滑化経路	出入口	外部出入口の幅は90cm以上	
		廊下等・傾斜路・敷地内通路の幅	140cm以上	

3.1.14.セキュリティ対策の現状

既存の庁舎は、電算室などの庁舎の一部に設定しているセキュリティゾーンを除き、来庁者が執務スペースに訪問できる開かれた構造となっている。

一方で、個人情報保護法の制定を契機とした情報管理の重要性の高まりや、不当要求の防止対策、テロ対策、新型インフルエンザ対策などのため入退庁管理の強化の必要性が高まっているが、本庁舎及び第２庁舎に関しては庁舎への出入口が多く入退庁者の完全な把握が困難な構造であり、セキュリティ対策上の課題となっている。

警備態勢については、１８政令指定都市に照会を行い、その結果を整理した。

本市を含む全市で人的警備を行っているが、１８市のうち８市で夜間を中心として機械警備を併用しており、また１１市でセキュリティゾーンへのＩＣカード又は生体認証による入退室管理を行っている。

表 3-13 １８政令指定都市への照会結果

自治体名	人的警備	機械警備 併用	ＩＣカード等 による入退室 管理	自治体名	人的警備	機械警備 併用	ＩＣカード等 による入退室 管理
A市	○	×	○	K市	○	○	○
B市	○	○	×	L市	○	×	○
C市	○	×	×	M市	○	○	×
D市	○	×	×	N市	○	×	○
E市	○	×	○	O市	○	○	×
G市	○	○	○	P市	○	○	○
H市	○	○	×	Q市	○	○	○
I市	○	×	○	R市	○	×	○
J市	○	×	×	S市	○	×	○
川崎市	○	×	○				

3.1.15.ランニングコストの現状

既存庁舎と賃借ビルのランニングコストについて、単位面積あたりの費用を算出したところ、既存庁舎が約 14,100（円・年/㎡）、賃借ビルが約 58,600（円・年/㎡）となり賃借ビルのランニングコストが既存庁舎の 4 倍以上を要している。

現在、賃借ビルの床面積は庁舎全体の床面積の 14%程度であるのに対し、賃借ビルのランニングコストは庁舎全体のランニングコストの 41%程度を占めている。

表 3-14 既存庁舎、賃借ビルのランニングコストの比較

既存庁舎						賃借ビル					
		本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎			明治安田生命ビル	砂子平沼ビル	JAセレスみなみビル	川崎御幸ビル
水 熱 光 費	電気料金	19,262	18,549	90,725	8,715	賃 借 料	賃借・共益費	298,492	49,789	22,699	157,784
	ガス料金	4,077	4,287	9,617	3,594		光熱水費	7,246	2,993	3,638	9,104
	水道料金	10,211	5,399	17,956	1,886		清掃業務委託費	18,333	3,046	0	6,950
維 持 管 理 費	清掃・管理運営・法定点検・保守委託費	41,666	40,713	104,318	53,900						
	警備委託費	52,697									
修 繕 費	大規模修繕費	50,559	48,065	178,879	3,528						
	小規模修繕・軽易工事費	57,956									
計 (千円・年)		158,268	149,506	433,988	92,630	計 (千円・年)		324,071	55,828	26,337	173,838
延床面積 (㎡)		13,012.75	10,397.32	28,881.09	6,901.26	延床面積 (㎡)		5,359.71	1,276.56	595.58	2,659.66

年間コスト合計	834,392（千円・年）
面積合計	59,192 ㎡
単位面積あたり費用	14,100（円・年/㎡）

580,074（千円・年）
9,892 ㎡
58,600（円・年/㎡）

※：本庁舎・第2庁舎・第3庁舎・明治安田生命ビル・砂子平沼ビル・JA セレスみなみビルについては、平成 21 年度から平成 23 年度までのコストの平均値を計上

※：第4庁舎については、平成 22 年度と平成 23 年度のコストの平均値を計上

※：明治安田生命川崎ビル、砂子平沼ビル、JA セレスみなみビルについては、平成 21 年度から平成 23 年度までのコストの平均値を計上、川崎御幸ビルについては、平成 23 年 10 月から 6 か月間のコストを年あたりに換算して計上

3.1.16.敷地の有効活用

既存庁舎の実際の容積率について算出したところ、第2庁舎、第3庁舎については、法令上の容積率の限度近く又は総合設計制度を適用して建設しているが、本庁舎、第4庁舎については法令上の容積率を大きく下回っている。

特に本庁舎については、法令上の基準である 800%に対して、その 1/4 である 200%程度しか建設されていないため、今後の耐震対策に合わせて、敷地の有効活用についても検討する必要がある。

表 3-15 既存庁舎の実際の容積率

	本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎
敷地面積 (㎡)	6,131.12	1,384.92	2,901.25	2,390.56
延床面積 (㎡) (駐車場除く。)	12,200	10,300	25,700	6,600
実際の容積率 (%)	200	740	890	280
法令上の容積率 (%)	800	800	800	500
備考	法令上の容積率を大幅に下回っている。	法令上の容積率の限度近くまで建設している。	総合設計制度適用のため、規定容積率を割増している。	法令上の容積率を下回っている。

3.1.17.本庁舎のシンボル性

昭和 13 年に竣工した本庁舎本館は昭和の趣きを感じられる建築物であり、様々なドラマの撮影現場としても使用されている。また、その時計台は川崎市のシンボルの存在として市民に親しまれている。

耐震対策の検討に当たっては、こうした本庁舎のシンボル性について、今後どのような形で取り扱うか検討する必要がある。

3.2. 課題の整理

市庁舎が抱える現状と課題について、「安全性」、「機能性」、「利用性」、「経済性」、「その他」の側面で分類し、表 3-16に整理した。

表 3-16 既存庁舎等の課題

現状	課題
● 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	安全性 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。
	機能性 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。
	利用性 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。
	経済性 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。
	その他 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。

4. 本庁舎・第2庁舎耐震対策の基本的な考え方

本庁舎と第2庁舎については平成20年度に緊急耐震補強工事を実施したが、依然として必要値を満たしていない状況であることを踏まえ、耐震安全性の確保に向け検討を行った。

4.1. 耐震性能確保に向けた補強調査結果

本庁舎と第2庁舎の耐震安全性能の確保に向け、平成18年度にIs値0.9へ耐震補強する場合の、本年度にIs値0.6へ耐震補強する場合の調査を実施した。その結果を以下に整理する。

(1) Is値0.9の確保

平成18年度に実施したIs値0.9へ耐震補強する場合の調査では、本庁舎・第2庁舎ともに施設利用の制約が非常に大きくなり、工事の執行は現実的ではないとの結果であった。

(2) Is値0.6の確保

本年度行った、本庁舎・第2庁舎をIs値0.6へ耐震補強する場合の調査の結果は、次のとおり。

ア 本庁舎

耐震補強工事を行うためには杭・基礎の更新が不可欠であり、地下階の使用ができず、地下階にある受変電設備や空調設備等の撤去が必要となる。

また、居ながら工事の場合は最短でも36か月（3年）、設計・契約準備期間を含めると57か月（4.7年）が必要であり川崎市の耐震対策実施計画の完了期限である平成27年度末の期限には間に合わない上に、昭和13年建設当時の図面が残っていないため、杭・基礎の状態がわからないことから、工期や工法が不確実であり、工事は難しいとの結果であった。

本庁舎耐震補強工事（Is値0.6）の実施上の問題

- ・ 既存杭は建設時期等から松杭と想定されるが、昭和13年建設当時の図面が残っていないこともあり、杭径、杭長、劣化状況、支持地盤に達しているかなど詳細が不明
- ・ 杭・基礎の詳細が不明なため、現状のままでは、上部を補強した場合に荷重の増加分を含め耐震性を確保できるかの判断が困難であり、杭・基礎の更新が不可欠
- ・ 杭を建物内で打つことになるため、室内の高さの制約から、使用できる杭は長さ2m程度のものが限界であるが、支持地盤は地下20m以上の深さにあるため、多数の杭を2mずつ継ぎ足さなければならず、工期が長期に及ぶ。
- ・ 杭・基礎の更新においては、地下階の床の大部分を撤去し掘削する必要があるため、地下階にある受変電設備・空調設備等の設備機器の全面撤去を要し、居ながら工事を行う場合は、全面的な移設を要する。
- ・ 地下階設備機器の全面撤去により、本庁舎の機能は本館・北館ともに停止する。
- ・ 本庁舎周辺は地下水位が高く、杭・基礎の更新の際には湧水対策が必要となるが、更新工事の施工箇所が建物地下のため、一般的な湧水対策の適用は困難であり、水位に応じた対策の検討を要する。
- ・ 建物地下における適切な湧水対策が行えない場合には、杭・基礎の更新が困難

イ 第2庁舎

耐震補強工事を行うために杭・基礎の更新は不要である。

また、居ながら工事の場合でも、工事期間としては20か月（1.6年）、設計契約準備期間を含めても35か月（2.9年）で済むため、平成25年度に設計着手すれば、川崎市の耐震対策実施計画の完了期限である平成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。

表 4-1 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、地下階が使用できず、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確保することが困難
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確保することが困難
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。

4.2. 抜本的対策について

耐震補強調査の結果をもとに、今後の取組について、次のとおり整理した。

(1) 本庁舎

耐震補強調査では、倒壊又は崩壊の危険性が低いとされる I_s 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から、「建替を含めた検討」を行うこととする。

なお、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。

(2) 第2庁舎

耐震補強調査では、 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であるとの結果であったが、大地震動後、構造体の補修をすることなく使用できるとされる I_s 値 0.9 の確保については工事の執行が難しいとの結果であったことから、抜本的対策案としては、「建替を含めた検討」を行うこととする。

なお、検討に当たっては、「(仮称) 本庁舎・第2庁舎耐震対策基本構想検討委員会」において耐震対策の考え方について本庁舎と併せて議論いただき、基本構想として策定する。

4.3. 当面の安全確保・機能維持対策について

平成 19 年度に市が策定した「公共建築物（庁舎等）に関する耐震対策実施計画」により、今後も継続使用を行う場合には平成 27 年度末までに Is 値 0.6 を確保することを市の方針として掲げていることと、対策期間中に大規模地震に遭遇した場合のリスクを回避する必要があることから、人命の安全確保と行政機能・議会機能の維持のための対策としての当面の対策の考え方を次のとおり整理した。

(1) 本庁舎

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、基本構想の中で検討する。

(2) 第 2 庁舎

耐震補強調査では、倒壊又は崩壊の危険性が低いとされる Is 値 0.6 の確保については居ながら工事でも実施可能であるとの結果であったが、抜本的な耐震対策が完了するまでの間、第 2 庁舎から退去し、議会は第 4 庁舎に仮移転するという選択肢も考えられることから、費用対効果について検討を行った。

【対策費用の比較】

第 2 庁舎から退去する場合、延床面積の関係から第 4 庁舎の入居部局と第 2 庁舎の上下水道局が民間ビルに仮移転する必要があるため、年間約 3~4 億円の賃借料が必要となる。

新庁舎建設まで仮移転することを想定した場合、少なくとも 5 年間の賃借料・約 16 億円が見込まれ、第 4 庁舎の議場化改修費（約 3 億円）と合わせると約 19 億円のコストが必要となる。

これに対し、第 2 庁舎を耐震補強する場合は約 6 億円（工事関係費：約 5 億円、一部仮移転に係る賃借料：約 1 億円）で済むことから、約 3 倍のコスト差が生じることになる。

【議場の必要機能の充実度】

第 4 庁舎 5 階を議場に改修した場合、構造面での制約やフロア面積の制約から、現在の議場に比べると傍聴席の高さが十分確保できず、平面的にも手狭な議場となるため、必要機能の充実度として現状に劣る。

上記より、耐震性能については、第 2 庁舎を Is 値 0.6 へ耐震補強する場合も、第 4 庁舎へ仮移転する場合も同等と考えられるが、機能の充実度や仮移転費用をはじめとする諸費用等をもとに費用対効果を検討した結果、耐震補強工事のほうが有利であることから、第 2 庁舎の当面の暫定的な対策としては、新耐震基準相当・Is 値 0.6 の確保を目指すこととし、平成 27 年度末までに耐震補強工事を行うこととする。

表 4-2 第2庁舎の当面の対策案の比較

	第2庁舎補強案		第4庁舎改修案	
概要	平成27年度末までにIs値0.6を確保し、新庁舎建設までの期間中暫定的に継続使用する。		平成27年度末までに5階を議場に改修し、その他フロアも議員諸室等に改修し、新庁舎建設までの期間中暫定的に議会棟として使用する。	
仮移転	■議会を含め、第2庁舎・第4庁舎の部局は、ほぼ現状のまま使用できる。 ■工事に伴い一部で退去が必要となる可能性がある。 (約2,000㎡の執務スペース賃借が必要)	○	■延床面積の関係から第4庁舎の入居部局と第2庁舎の上下水道局が民間ビルに仮移転する必要がある。 (約6,000㎡の執務スペース賃借が必要)	△
コスト	■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]) 計約6億円	○	■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]) ※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)	△
議場機能	■現行のまま継続使用が可能	○	■構造面やフロア面積の制約から、現在の議場に比べ傍聴席の高さが確保できず現状に比べ手狭な議場となる。	△
耐震性能	■Is値0.6の確保が可能	○	■第4庁舎は新耐震基準により重要度係数1.0で建設されているため、Is値0.6同等の耐震性能があるとみなす。	○
評価	○			

4.4. 抜本的対策と当面の対策の実施スケジュール

本庁舎と第2庁舎が抱える課題に対し、市庁舎全体としてのあるべき姿を見据えた抜本的対策と、当面の人命の安全確保と行政機能・議会機能維持のための対策のフローと対策スケジュールを以下に示す。

図 4-1 対策のフロー

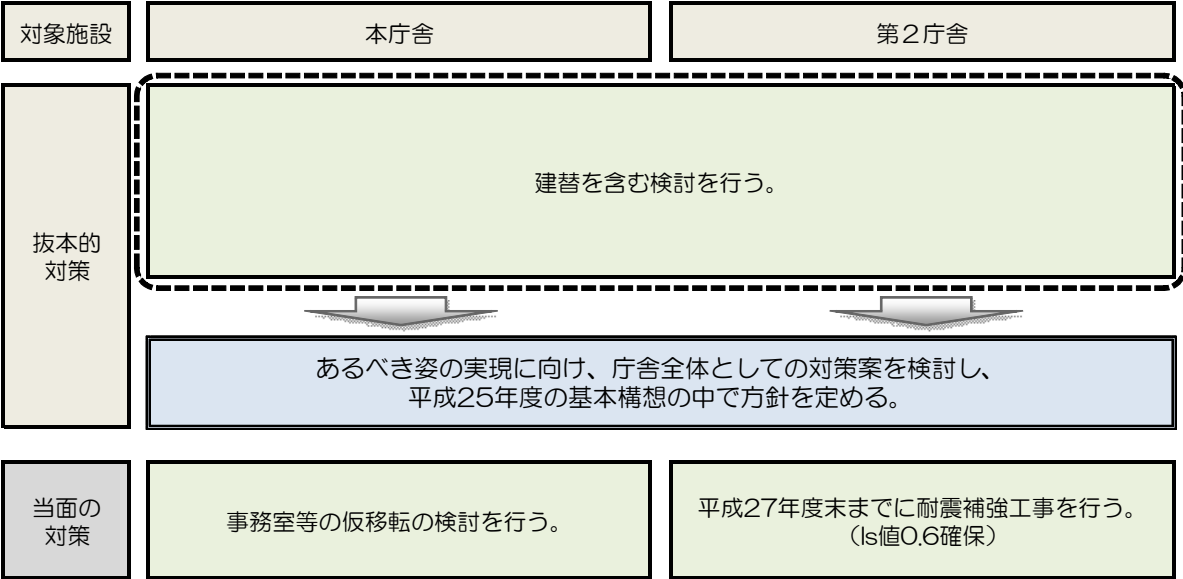
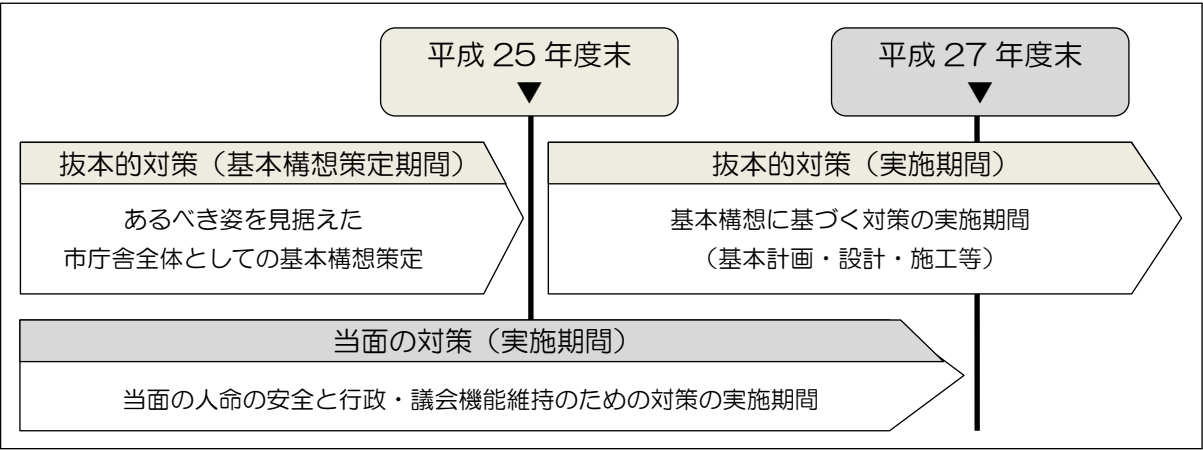


図 4-2 対策スケジュール



5. あるべき姿の検討

分類別に整理された既存庁舎等の課題をもとに、庁内ヒアリングでの意見等を踏まえながら、川崎市として目指すべき庁舎のあるべき姿について検討を行った。

5.1. 庁内ヒアリングによる配慮事項の抽出

川崎市の危機管理、財政、まちづくりなどを所管する関係部署に対し、各専門部署の立場から耐震対策をはじめ、庁舎のあるべき姿の実現に向けた意見や配慮事項等についてヒアリングを行った。

上記意見について、「耐震」「防災・危機管理・業務継続」「環境配慮」「施設機能」「コンパクト化」「庁舎セキュリティ」「その他項目」に分類・整理した。

表 5-1 庁内ヒアリングによる配慮事項の抽出

耐震対策面での意見	
■ 免震構造などの先進技術の導入検討	・ アクティブ・セミアクティブ免震構造他
■ 市庁舎が目標とすべき耐震安全性についての検討	・ 災害時の機能継続を見据えた耐震性確保
防災・危機管理・業務継続面での意見	
■ 庁舎機能維持に必要な電源確保	・ 必要電力・燃料の確保
■ 災害対策関係諸室の耐震安全性早期確保	・ 三役・議場・危機管理室の耐震・津波対策
■ 災害備蓄の充実	・ 職員用物資・休憩スペース等
■ 災害リスク対策（複数系統での電力受電、通信会社の分散化	・ 電力・電話・通信の系統・供給元の分散化
	・ 受変電設備の津波対策
環境配慮対策面での意見	
■ CCかわさき推進プランに基づく再生可能エネルギーの導入検討	・ 外断熱工法、屋上・壁面緑化による建物負荷軽減
	・ 太陽光発電、地中熱利用空調、蓄熱式空調等
	・ 排水・雨水の再利用等
■ 市制定の「市建築物における環境配慮標準」に基づく環境配慮の検討	・ 創エネ・省エネ・蓄エネの総合的な推進
	・ CASBEE川崎を考慮した施設性能の確保
■ ライフサイクルコストを踏まえた設備機器の導入検討	・ LED照明他省エネ設備の採用
	・ スマートメーターによる使用エネルギーの可視化
施設機能対策面での意見	
■ ユニバーサル化への対応	・ トイレの洋便器化
	・ 窓口案内・待合機能の充実（プライバシー配慮）
	・ 動線やフロア機能に配慮した庁舎計画
■ 市民・職員両面からみた対策	・ 適正かつ柔軟な職場配置
	・ 議会の独自性が維持できる配置・構造
■ サービスレベルの向上	・ コンビニの設置・売店機能の充実
庁舎のコンパクト化についての意見	
■ 行政事務の効率化と経費削減に向けた庁舎機能の集約	・ 窓口機能のワンストップ化
	・ 動線を考慮したフロアゾーニング
	・ 組織改編や職員増減にフレキシブルに対応できるフロア構成
	・ 十分な打合せ・収納スペースの確保
庁舎セキュリティ対策面での意見	
■ セキュリティシステムの導入検討	・ 入退室管理システム
	・ 執務室と応接スペースの分散
	・ 犯罪防止を考慮した見通しのよいフロア構成
その他	
■ 本庁舎の文化的価値についての検討	・ 一部保存・移築等
	・ シンボル性
■ 需要と市条例を満足する駐車場等の確保	・ 条例要件の充足
■ 多目的に利用できるホール機能の付加	・ 多目的ホールの設置

5.2. あるべき姿の整理

3.2 で整理した課題と、庁内の関係部署へのヒアリングから抽出された配慮事項をもとに、川崎市が目指すべき市庁舎としてのあるべき姿について、「災害対策機能の確保」「適正な庁舎規模の確保」「環境への配慮」「施設機能の向上」「立地場所の優位性」「経済性」「その他」の側面で図 5-1に整理した。

図 5-1 庁舎のあるべき姿とその具体的項目

庁舎のあるべき姿	具体的項目
災害対策機能の確保 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	● 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
適正な庁舎規模の確保 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	● 狭あい化対策 ● 分散化の解消
環境への配慮 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	● エコ化への対応 ● CASBEE 川崎への対応
施設機能の向上 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	● 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
立地場所の優位性 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	● 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
経済性 適切かつ効果的なコスト投資による施設管理	● 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
その他 その他、資産の最適活用等	● 敷地等の有効活用 ● シンボルとしての意匠

5.2.1. 災害対策機能の確保

市民及び職員が安心して利用でき、有事の際には応急復旧活動の中核拠点として十分に機能する「災害対策機能の確保」に向けた基本的な考え方について検討する。

(1) 耐震性能の確保

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。

川崎市においても、本庁舎及び第2庁舎のあるべき姿としては、震災発生時には重要な情報拠点や応急復旧活動の中核拠点となること、災害対策本部の指揮監督を行う市長及び副市長等の幹部職員が執務する場所であること、また行政の執行に欠くことのできない議事機関である議会があることから、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）相当の耐震性能を目指す。

表 5-2 必要とされる耐震性能

対象施設	耐震安全性 ※	耐震安全性の目標 ※	新築建物		耐震補強
			重要度係数		Is値
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	Ⅰ類	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。	1.50	=	0.90以上
災害応急対策活動に必要な官庁施設	Ⅱ類	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。	1.25	=	0.75以上
一般官庁施設	Ⅲ類	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。	1.00	=	0.60以上

※：「官庁施設の総合耐震計画基準国営計第 76 号 国営整第 123 号 国営設第 101 号平成 19 年 12 月 18 日」において、各施設の機能及び用途に応じ、耐震安全性の分類及び目標が定められている。

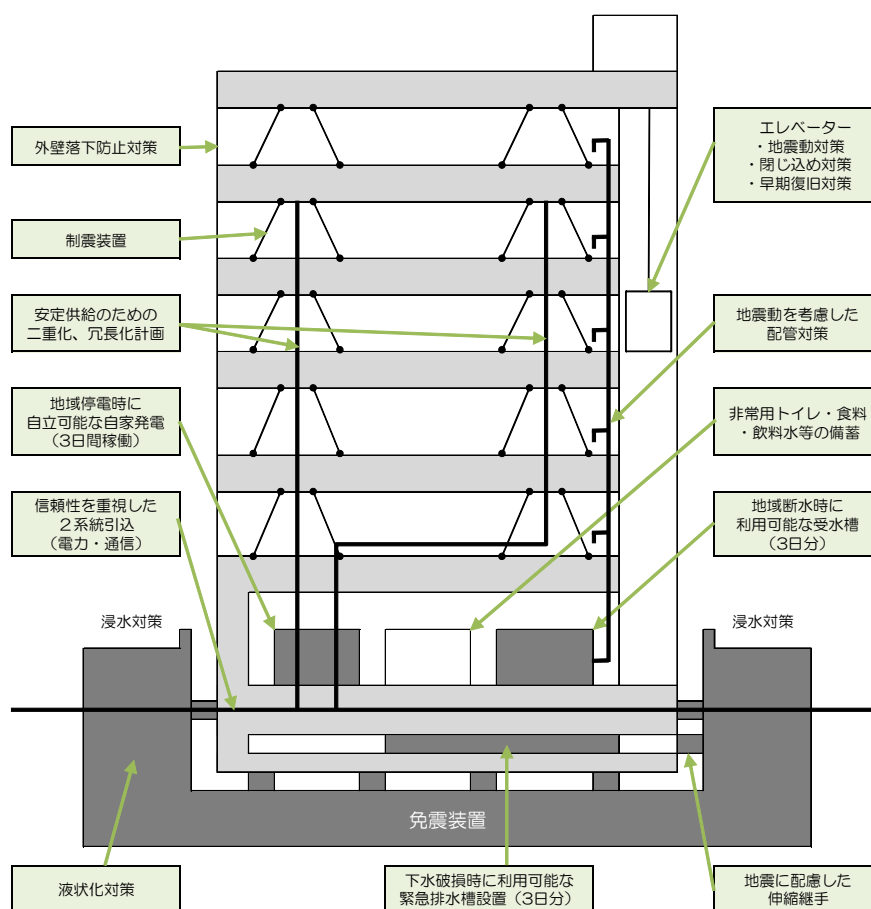
(2) 業務継続性の強化

耐震性能の確保と併せて、災害対策等機能と議会機能を備える建物については、現状課題を踏まえライフラインの強化やインフラ途絶時の自立機能が必要であるため、災害時の業務継続に向けた強化すべき対策案を以下に示す。

表 5-3 業務継続に必要な対策案

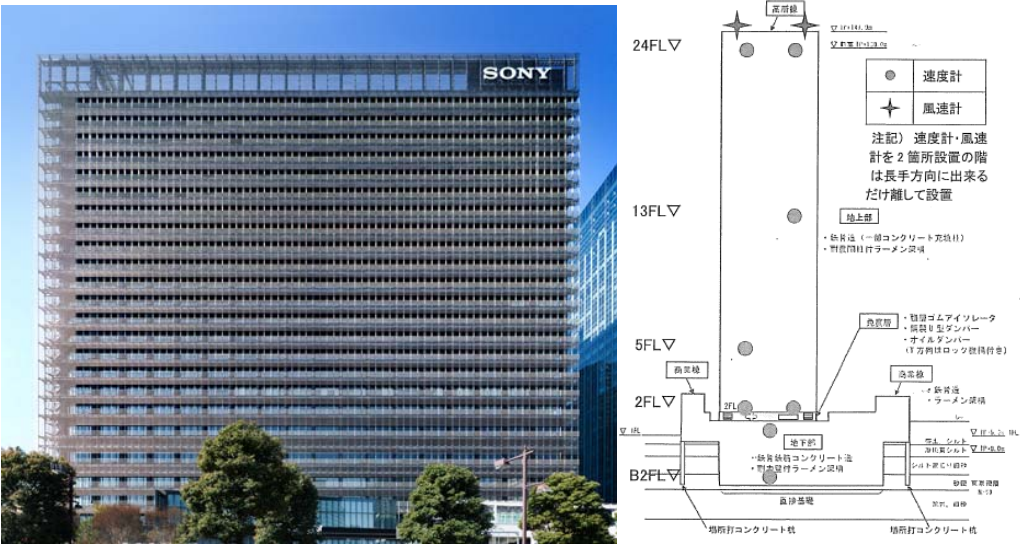
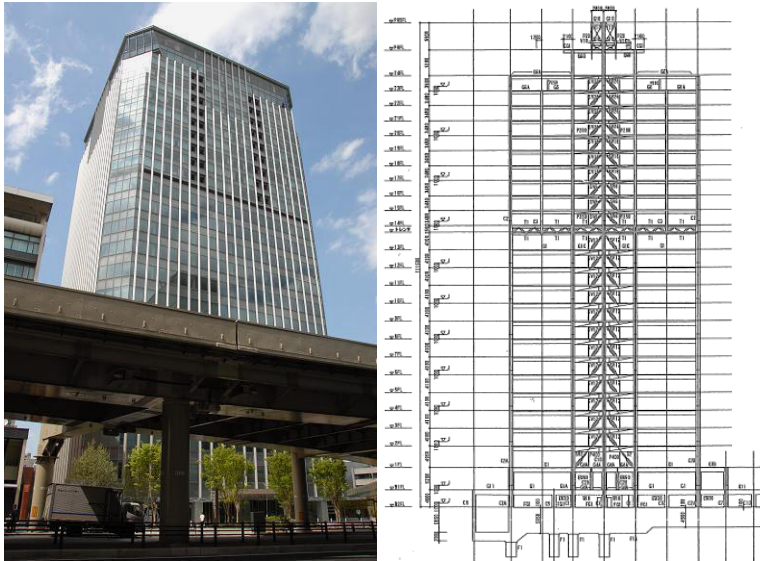
	項目	具体的対策
建築・構造	耐震対策	■制震構造・免震構造等の最新工法の検討 ■長周期振動及び直下型地震への対策 ■地震動対策 ■天井板、建具等の耐震対策 ■浸水対策を踏まえた断面構成の検討 ■液状化に対する対策
	停電対策	■自家発電機燃料の3日分の確保 ■業務継続に必要な非常用電源容量の確保 ■瞬時停電対策
電気・通信設備	節電対策	■省エネ機器の採用
	安定供給対策	■ライフラインの二重化・冗長化
衛生設備	停電対策	■受水槽容量の3日分の確保 ■地震動を考慮した配管対策 ■下水破損時に利用可能な緊急排水槽の検討（3日分）
	耐震対策	■地震動対策 ■閉じ込め対策 ■早期復旧対策

図 5-2 災害対策機能の強化のイメージ



構造方式に関する先進事例を以下に示す。

図 5-3 構造方式の先進事例

	免震構造		制震構造
特徴	・建物の周期を長くする積層ゴム支承とエネルギーを吸収するダンパーを付加		・エネルギーを吸収するダンパーを付加
項目	基礎免震構造	中間層免震構造	制震ダンパー（アンボンドブレース）
事例	・仙台MTビル（1999 年竣工） 地上 18 階、地下 2 階、塔屋 2 階 高さ：85m		・平河町森タワーレジデンス（2009 年竣工） 地上 24 階、地下 2 階、塔屋 1 階 高さ：108m
			
長所	・制震構造よりも耐震性能が高い。 ・什器等への被害が少ない。	・制震構造よりも耐震性能が高い。 ・狭あいな敷地、傾斜敷地でも工事可能 ・免震層を挟む上下で、別の構造とすることが可能 ・基礎免震構造より安価になる可能性あり ・什器等への被害が少ない。	・風揺対策にも有効 ・免震構造よりも安価 ・耐震改修にも適用しやすい。 ・高層ビルの事例が多い。
短所	・制震構造よりも高価 ・狭あいな敷地、傾斜敷地では工事が困難 ・追加工事が必要（敷地との切り離し、擁壁等）。	・制震構造よりも高価	・免震構造よりも耐震性能が低い。
その他 事例 (高層ビル)	・代ゼミタワー（2008 年竣工） 地上 26 階、地下 3 階 高さ：134m ・二子玉川ライズタワー（2010 年竣工） 地上 42 階、地下 1 階、塔屋 2 階 高さ：150m	・汐留住友ビル（2004 年竣工） 地上 27 階、地下 3 階 高さ：126m ・中之島フェスティバルタワー（2012 年竣工予定） 地上 39 階、地下 3 階、塔屋 2 階 高さ：199m	・JR東急目黒ビル（2002 年竣工） 地上 17 階、地下 4 階、塔屋 1 階 高さ：80m ・日本テレビタワー（2003 年竣工） 地上 32 階、地下 4 階、塔屋 2 階 高さ：196m ・新丸の内ビル（2007 年） 地上 38 階、地下 4 階 高さ：198m ・六本木ヒルズ 森タワー（2003 年竣工） 地上 54 階、地下 6 階、塔屋 2 階 高さ：238m

(3) 災害対策機能スペースの確保

災害対策本部機能の強化に向けて、災害時の初動体制を即座に確立するために必要な危機管理機能（災害対策本部事務局室、災害対策本部室、災害情報室、危機管理室及び防災行政無線等機械室）と新たに発災時の防災関係機関の受け入れや対策協議、職員の休憩場所など、多目的に利用できる防災スペースを確保し、これらの機能を同階又は、下階に配置し集約する。また、本部長（市長）、副本部長（副市長）の執務室については、危機管理機能を整備する階の上階とし、本部長等の迅速な災害情報の把握及び本部会議の開設を可能とする。

なお、規模、配置等については今後の検討とする。

表 5-4 災害対策機能スペース

室名		現状面積 (㎡)	目標面積 (㎡)
危機管理機能	災害対策本部事務局室	200	420
	災害対策本部室	80	140
	災害情報室	100	100
	危機管理室	200	477
	防災行政無線等機械室	150	150
＋			
防災スペース		0	278
合計		730	1,565

※：整備目標面積の算定

災害対策本部事務局室・・・44名を想定し、総務省基準をもとに算定

災害対策本部室・・・35名×1人当たり4.0㎡

危機管理室・・・現職員数33名（非常勤職員等を含む。）から、総務省基準をもとに算定

防災スペース（対策協議室）・・・30名×1人当たり4.0㎡

防災スペース（職員休憩室）・・・88名×1人当たり1.8㎡

5.2.2. 適正な庁舎規模

狭あい化した施設の改善と、分散化の解消を目指した適正な庁舎規模の確保に向けた基本的な考え方について検討する。

(1) 目標面積の検討

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について検討を行った。

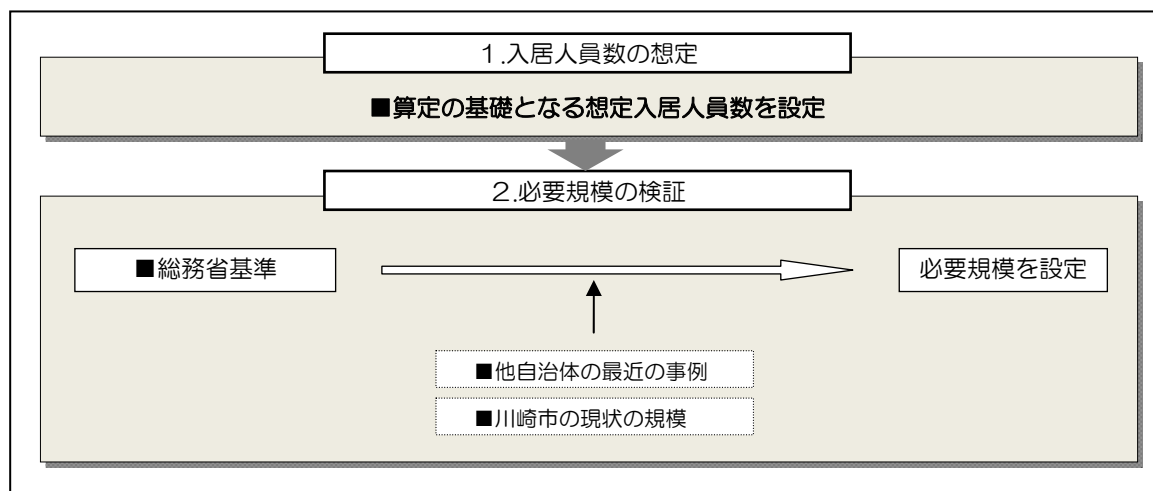
地方自治体における庁舎規模算定の一般的な基準としては「総務省基準」がある。

総務省基準においては、市町村の人口規模ごとに面積基準が示されており、職員数に応じて庁舎規模を算定する。

ア 検証の手順

検証手順としては、算定の基礎となる想定入居人員数をまず定め、総務省基準をもとに必要規模を算出した上で、他自治体の最近の事例及び川崎市庁舎の現状の規模と比較しながら妥当性を検証した。

図 5-4 必要規模検討フロー



イ 入居人員数の想定

(ア) 想定入居職員数

川崎市の既存庁舎等に勤務する入居職員（常勤職員、非常勤職員、臨時職員及び常駐の委託職員）の人数は、3,370人（平成24年10月1日現在）である。

市庁舎の業務については、国や県からの権限移譲、区役所への分権、行財政改革の推進による効率化など、増加要因・減少要因ともに考えられ、将来の職員数を確定することは難しいことから、あるべき姿の検討において庁舎の必要規模を算定するに当たっては、現在の入居職員数を想定入居職員数として用いることとする。

なお、実際の入居職員数が想定入居職員数を下回ることも考えられるが、その場合には、余剰スペースを他の用途で有効活用していくことが考えられる。

表 5-5 想定入居職員数

	本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	明治安田 生命ビル	砂子平沼 ビル	JAセシサ みなみビル	御幸ビル	役職計
特別職	4	1	0	0	0	0	0	1	6
局長級	6	2	5	1	2	2	0	2	20
担当理事（局長級）	3	2	3	0	1	1	0	0	10
部長級	28	8	32	2	16	2	1	5	94
課長級	79	34	99	5	76	8	4	25	330
課長補佐・係長	187	72	277	11	149	17	12	55	780
職員	302	271	544	45	228	17	17	91	1,515
製図に携わる職員	0	0	7	0	54	0	0	0	61
非常勤職員	41	20	111	16	41	12	26	47	314
臨時職員	16	1	41	0	13	2	4	1	78
常駐の委託職員	30	16	105	5	4	0	2	0	162
所属計	696	427	1,224	85	584	61	66	227	3,370

(イ) 想定市議会議員数

川崎市市議会人数は、平成23年12月にそれまでの63人から60人に条例改正されたことから、本検討においては現状の60人を採用した。

表 5-6 想定入居人員数

想定入居人員数	
想定入居職員数	想定市議会議員数
3,370人	60人

ウ 必要規模の検証

(ア) 総務省基準

事務室面積 31,600 m²、倉庫・書庫面積 3,800 m²、会議室等諸室面積 19,700 m²、以上の合計面積は 55,100 m²となった。

なお、これをもとに算定した動線関係面積は 22,000 m²、延床面積は 80,100 m²となった。

表 5-7 総務省基準に基づく算出結果

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	
	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	31,600
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

(イ) 他自治体の最近の事例

横浜市にて平成 24 年 11 月 30 日に発表された「新市庁舎整備基本構想（案）」に記載されている新庁舎の概算面積を整理したところ、事務室面積 41,700～47,100 m²、倉庫・書庫面積 4,100～6,100 m²、会議室等諸室面積及び動線関係面積 50,300～62,300 m²、議会関係面積 7,900～9,000 m²、延床面積 104,000～124,500 m²であった。

表 5-8 横浜市 新市庁舎整備基本構想による基準

			面積 (㎡) (A) (B) ↓ ↓	A：最小限の規模 B：最大限の規模
行政機能	事務室	一般事務室	41,200 ～ 46,300	A：現庁舎の職員一人あたりの平均面積（7.3㎡）×職員数（5,650人） B：総務省基準による面積（8.2㎡）×職員数
		特別職関連	500 ～ 800	A：現庁舎の規模（市長・副市長執務室、応接室、待合等） B：応接室、待合スペースなどの拡充
	書庫・倉庫		4,100 ～ 6,100	A：現庁舎の規模 B：総務省基準による試算結果
	会議室		4,200 ～ 5,400	A：現庁舎の規模 B：高い稼働率緩和のため、供用会議室を現状の7割程度拡充、 迎賓機能を持つ特別会議室の設置
	その他諸室		2,000 ～ 3,200	A：食堂はビル内の民間機能で担うことを想定し、現庁舎の規模から 食堂を除いた規模 B：現庁舎の規模
議会機能			7,900 ～ 9,000	A：議場450㎡、常任委員会室140㎡/室、議員控室15㎡/人 B：議場600㎡、常任委員会室170㎡/室、議員控室20㎡/人
市民利用機能			600 ～ 1,900	A：現庁舎の規模（市民相談室・市民情報室） B：ロビー空間や市民協働促進スペース、総合案内などの設置 市民相談室・市民情報室における相談ブースなどの拡充
危機管理機能			1,900 ～ 2,000	A：現庁舎の規模 B：事務室（災害対策本部を開設・維持するためのシステム、物資 及び機材等の整備）及び庁舎内備蓄庫等の拡充
専用部合計			62,400 ～ 74,700	○行政部門（行政・市民利用・危機管理機能の合計）： 54,500～65,700㎡ ○市会部門（議会機能）：7,900～9,000㎡
共用部			41,600 ～ 49,800	全体の40%と想定 ○行政部門：36,400～43,800㎡ ○市会部門：5,200～6,000㎡
合計			104,000 ～ 124,500	○行政部門：90,900～109,500㎡ ○市会部門：13,100～15,000㎡

※：議会機能には、議会局長室、議会局事務室等を含む。

エ 算出結果の検証

(ア) 算出結果との比較

総務省基準で算出した面積を、他自治体の最近の事例である横浜市の事例と職員1人当たり面積により比較した。

自治体ごとに職位比率が異なること、また総務省基準と横浜市の事例では内訳の分類方法が異なることから、総務省基準における一般職員に換算した上で延床面積により比較したところ、総務省基準での算出面積は11.4㎡/人となり、横浜市の想定規模である10.1～12.2㎡/人と整合した。

表 5-9 職員1人あたり面積の比較

			算出結果			総務省基準一般職員換算値	
			延床面積 (㎡)	入居職員数 (人)	職員1人あたり 床面積(㎡/人)	総務省基準 一般職員換算数 (人)	総務省基準 一般職員1人あたり 換算床面積(㎡/人)
で延 の床 比面 較積	川崎市職員数による 総務省基準算出値		80,100	3,370	23.8	7,021	11.4
	横浜 市	最大限の規模	124,500	5,650	22.0	10,330	12.1
		最小限の規模	104,000	5,650	18.4	10,330	10.1

(イ) 川崎市庁舎の現状規模との比較

現状の規模は、既存庁舎等合計で、事務室面積 23,900 m²、倉庫・書庫面積 2,000 m²、会議室等諸室面積 19,600 m² (内、会議室面積 3,600 m²、その他諸室面積 16,000 m²) であり、以上の合計面積は 45,500 m²である。

また、動線関係面積 16,500 m²、議会関係面積 2,800 m²、延床面積は 64,800 m²である。

a. 事務室面積

総務省基準での算出面積 (31,600 m²) より小さく、狭あいである。

b. 倉庫・書庫面積

総務省基準での算出面積 (3,800 m²) より小さく、狭あいである。

c. 会議室等諸室面積

総務省基準での算出面積 (19,700 m²) とほぼ同等の面積が確保されている。

d. 動線関係面積

総務省基準の割合である「(事務室面積+倉庫・書庫面積+会議室等諸室)の 40%」に対し、46%と概ね近い値となっている。ただし、第3庁舎においては 54%と高い値となっており、事務室面積等が圧迫されていることが伺える。

e. 議会関係面積

総務省基準での算出面積 (3,000 m²) を下回っており、やや狭あいであることが伺える。

以上より、全体としては、総務省基準による規模よりも小さく、狭あい化が進んでいることが判明した。

表 5-10 既存庁舎等の現状規模

	本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	既存庁舎 合計	興借ビル 合計	既存庁舎等 合計
職員数 (人)	696	427	1224	85	2432	938	3370
①事務室 (m ²)	4700	3300	6200	800	15000	8900	23900
②倉庫・書庫 (m ²)	500	500	600	200	1800	200	2000
③会議室等諸室 (m ²)	3400	1700	9900	3700	18700	900	19600
会議室	900	100	1100	800	2900	700	3600
その他諸室	2500	1600	8800	2900	15800	200	16000
職員一人当たりの面積 (m ²) (非常勤・臨時職員を除く。)	5.6	4.4	10.2	57.8	9.2	1.1	7.0
④動線関係 (m ²)	3600	2000	9000	1900	16500		16500
①+②+③に対する割合	42%	36%	54%	40%	46%		36%
⑤議会関係 (m ²)	—	2800	—	—	2800		2800
議員一人当たりの面積 (m ²)		46.7			46.7		46.7
延床面積 (駐車場を除く。)	12200	10300	25700	6600	54800	10000	64800

※：事務室として明確には区切られていない書類格納スペースや打合せスペースは「事務室」とし、壁などで明確に区画された場合のみ「倉庫・書庫」、「会議室」とした。

オ 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

市庁舎規模の目標面積は、地方自治体における庁舎規模算定の一般的な基準である総務省基準により算出することとし、事務室面積 31,600 m²、倉庫・書庫面積 3,800 m²、会議室等諸室面積 19,700 m²をベースに以降の検討をしていくこととする。

以上の検証をもとに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を以下に示す。

表 5-11 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（再掲）

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	
	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	31,600
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

5.2.3. 環境への配慮

地球温暖化対策として再生可能エネルギーの導入や緑化の推進等「環境への配慮」に向けた基本的な考え方について検討する。

(1) エコ化への対応

市策定の「市建築物における環境配慮標準」に基づき、創エネ・省エネ・蓄エネの総合的な推進を図る。

また、建設から解体までの建築物のライフサイクル全体を通じての CO2 等の排出量を削減するための取組を行う。

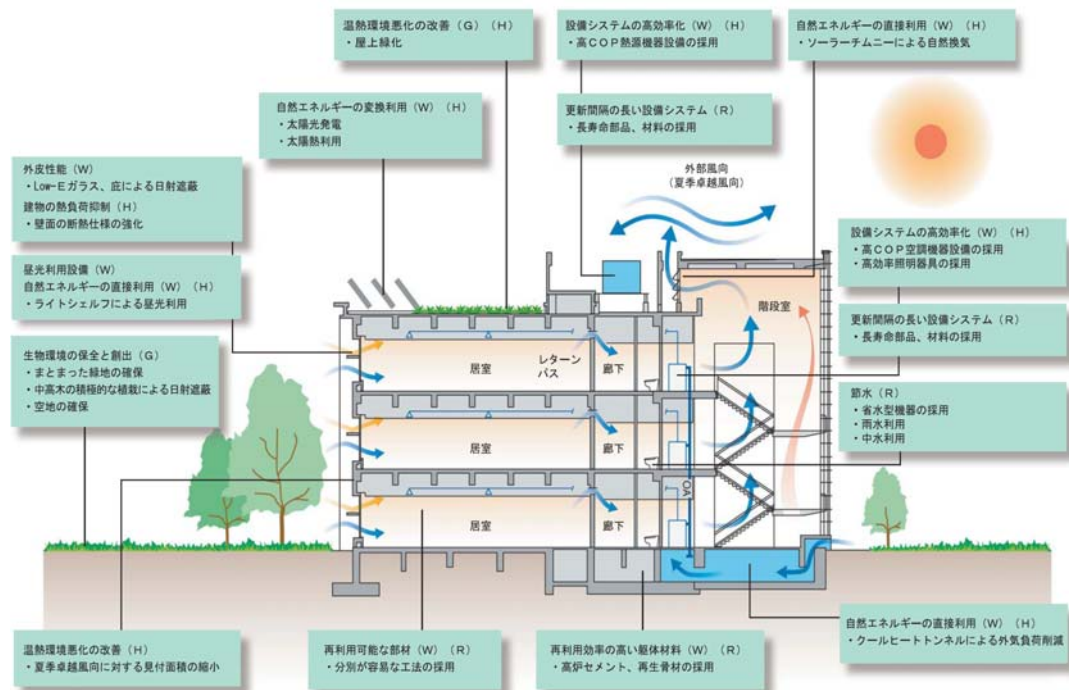
断熱性の向上や高効率の設備システムの導入等により、光熱費の削減を目指すとともに、再生材等の利用も促進し、環境技術のショーケースとして地域や来庁者に対し低炭素社会の実現に関する情報発信や啓発を行うことができる庁舎を目指す。

(2) 川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）への対応

川崎市における建築物環境配慮制度は、CASBEE 川崎を評価ツールとして建築主に建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、太陽光発電などの自然エネルギー利用の検討を含めた環境配慮の取組内容の提出を求め、その概要を公表する制度であり、環境に配慮した建築物の普及を図ることを目的としている。

市庁舎においては、自然エネルギーの利用を積極的に検討し、上記エコ化を含めた環境配慮の取組を行うとともに、CASBEE 川崎による評価結果 S ランクを目指す。

図 5-5 CASBEE 川崎の環境配慮項目



※：CASBEE は、建築物の環境性能を総合的に評価するために産官学の共同により開発されたシステムであり、評価結果は、高いほうから順に S、A、B+、B-、C の5段階で表される。

5.2.4. 施設機能の向上

最新技術の導入や、高齢化社会を迎えるにあたり必須であるバリアフリー対策等、社会的な要求事項に対応した「施設機能の向上」に向けた基本的な考え方について検討する。

(1) 駐車スペース・駐輪スペースの充足

川崎市の駐車スペース・駐輪スペースに係る法令等としては、「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」、「川崎市福祉のまちづくり条例」、「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」が挙げられる。

駐車場法に基づき制定された「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」では、対象地域内における一定規模以上の建築物の新築、増築、大規模の修繕等について、駐車施設の附置が必要となる。

「川崎市福祉のまちづくり条例」では、一定規模以上の対象施設について、車いす使用者等が利用できる駐車施設の確保が必要となる。

自転車法に基づき制定された「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」では、指定区域内における建築物の新築、増築について、自転車等駐車場の附置が必要となる。

したがって、新庁舎を建設する場合には、条例に基づいた駐車施設及び自転車等駐車場の附置が必要となり、そのうちの必要台数を車いす使用者等が利用できる駐車施設として確保しなければならない。

表 5-12 条例に基づく駐車施設・自転車等駐車場

附置施設	関係法令	基準	
駐車施設	川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	特定自動車	庁舎延床面積 200㎡に1台
		特定自動二輪車	庁舎延床面積 3,000㎡に1台
		荷捌き自動車	庁舎延床面積 6,000㎡に1台
車いす使用者等が利用できる駐車施設	川崎市福祉のまちづくり条例	車いす使用者等が利用できる駐車施設	駐車台数/100台 (1未満の端数は切り上げる。)
自転車等駐車場	川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例	自転車等	施設面積※が300㎡を超えるものは、施設面積 15㎡に1台

※：待合室、応接室、会議室、集会室、展示室その他これらに類するもののうち、専ら利用者の利用に供する部分の床面積のことを指す。

(2) ユニバーサル化への対応

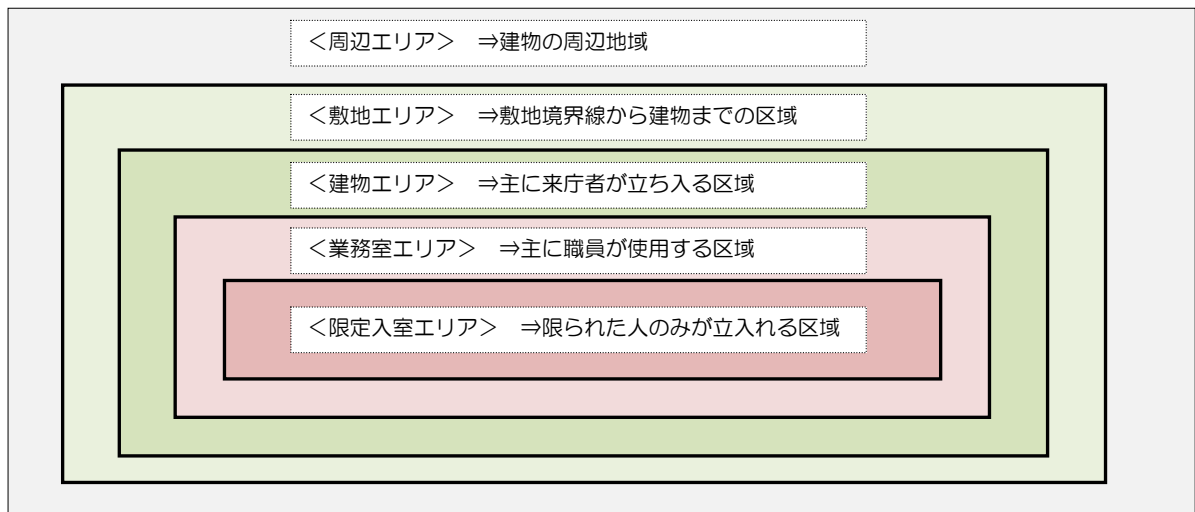
庁舎は全ての利用者にとって安全で快適に利用できるよう配慮する必要があり、市民が利用するロビーや廊下、トイレ等のもとより、事務室等についてもユニバーサル化に対応したものとなるよう配慮する。

具体的にはバリアフリー法の「建築物移動等円滑化誘導基準」を目指し、市が定める福祉のまちづくり条例も踏まえ、車いす対応が可能となるよう配慮するとともに、利用者誰もが目的とする場所に迷わず行くことができるよう多様な情報手段による案内表示を充実させることなどが考えられる。

(3) セキュリティ強化

行政が持つ多数かつ重要な情報、特に市民の個人情報に危険にさらすことのないよう、事務スペースと受付スペース、市民が利用できるスペースを分離するなど、セキュリティの強化について検討する必要がある。

図 5-6 セキュリティゾーニングの例



- ・ 行政情報などを扱う部署は、特定の職員しか入室できないように区画する。
- ・ 夜間・休日利用できる窓口とその他の場所はシャッターなどにより区画する。
- ・ 利用者と職員の導線を分離する。
- ・ エレベーターの停止階を制御する。
- ・ 区画されたゾーンへ機械警備を導入する。
- ・ 入退室用セキュリティ I C カード等による入退室管理の適用範囲の拡大

(4) 多目的利用が可能なホール等の設置

市民に開かれ憩いや交流の場となり、気軽に利用できる施設の実現に向け十分なスペースを備えたロビー空間とともに各種イベントや庁内式典など多目的に利用できるホールを備え、災害発生時の一時避難スペース等としても活用を可能とすることなどが考えられる。

(5) ICT への対応

急速な ICT 化の進展は市民ニーズにも大きな変化をもたらしていることから、こうした市民ニーズに十分に対応し、効果的かつ迅速に質の高いサービスを提供するために、ICT を活用した利便性の高い住民サービス、行政事務の効率化・高度化などを図るとともに、さらに進展が予想される高度情報通信社会にも対応できる庁舎を目指す。

5.2.5. 立地場所の優位性

交通利便性、機能の集積や周辺への波及効果、シンボル性、歴史的経緯、防災機能面などを考慮し、川崎市の意思決定上の拠点としての市庁舎に適した立地場所を検討する必要がある。

なお、防災機能面からは、応急復旧活動の中核拠点であることから、災害時の活動に必要な緊急輸送路等へのアクセスなどについて検討する必要がある。

5.2.6. 経済性

対策案の検討の中で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に向けた検討を行い、適切かつ効果的なコスト投資による施設管理を目指す。

5.2.7. その他

(1) 敷地等の有効活用

庁舎の集約化が可能となる場合に生じる余剰資産については、資産マネジメントの観点から有効活用について検討を行うこととする。

(2) シンボルとしての意匠

建築物の意匠の整備手法としては「復元」、「保存」、「踏襲」が挙げられ、それぞれ近年の事例として、東京駅丸の内駅舎、JPタワー、歌舞伎座がある。

新庁舎整備の際には、本庁舎及び時計台が有するシンボル性を、どのような形で引き継ぐかについて検討する必要がある。

まちのシンボルとしての観点から建築物の整備事例について以下に整理した。

表 5-13 近年の建築物の整備事例

	東京駅丸の内駅舎	JPタワー (旧東京中央郵便局)	第五期歌舞伎座
事例			
整備手法	保存・復元	一部保存	踏襲
内容	■現存する当時の外壁を保存 ■現存する構造部の保存及び一部補強 ■南北2つのドーム、屋根、線路側外壁、3階部分等を新設し建設当初の姿を復元 ■屋根材等一部材料の再利用 ■耐震性能向上のため免震層を新設	■旧局舎の北側及北東外壁と2スパン分の床を保存 ■1階ロビー部分は内部仕上げも含め保存 ■保存躯体直下に免震層を新設 ■日本建築学会等の陳述があり、保存部分が当初より拡大	■劇場部分は第四期歌舞伎座のデザインの踏襲 ■劇場外装の飾り金物、劇場内プロセニアムアーチ等は第四期の再利用 ■劇場背後の高層オフィスは、日本の伝統的美学を基調に劇場と調和したデザイン

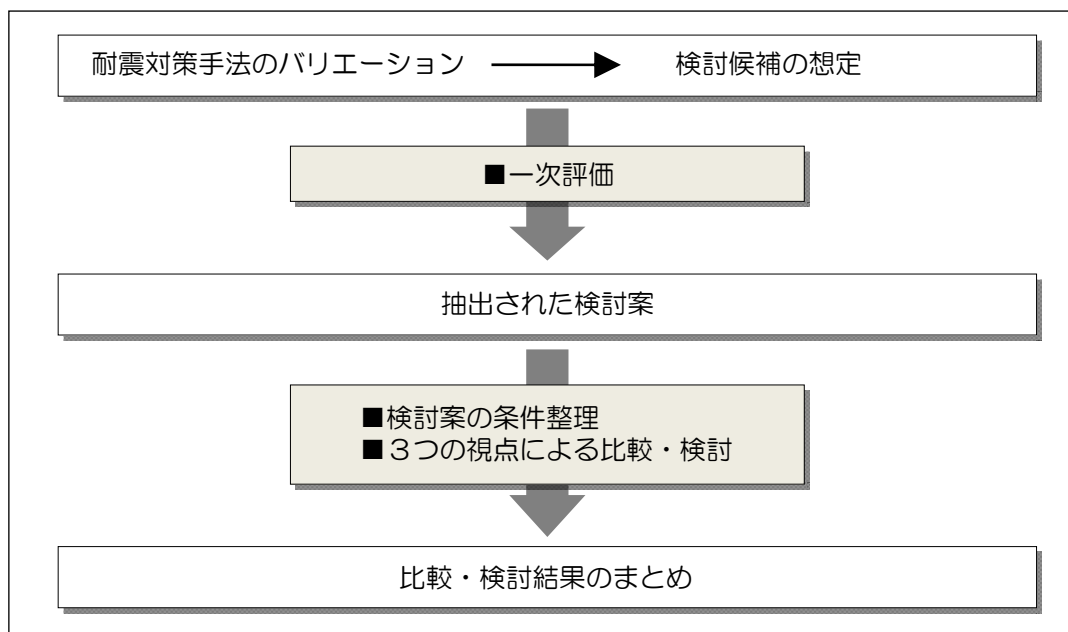
6. 対策案の検討

前章までに整理した課題等を踏まえて、抜本的対策案の検討を行う。

検討フローとしては、主な耐震手法から想定される検討候補を整理し、一次評価を行った上で、検討案を抽出する。さらに、それらをシミュレーションを行った上で機能等の視点（定性的視点）・コストの視点（定量的視点）・実現可能性の視点の「3つの視点」により比較・検討し、結果を整理する。

対策案の検討フローについて図 6-1に整理した。

図 6-1 対策案の検討フロー



6.1. 検討案の抽出

耐震対策における主な手法としては、「建替」と「耐震補強」の2つがある。また、「建替」については、現庁舎敷地に建て替える「現地建替」と、別に候補地を定め移転する「別地建替」に分類される。これら3つのバリエーションをもとに想定される検討候補を整理し、抜本的対策案への検討案を示す。

表 6-1 耐震対策手法のバリエーション

耐震手法	概要
A：現地建替	本庁機能を周囲の民間ビル等に移転後、現庁舎を解体し、現庁舎敷地にて新庁舎を建設する。
B：別地建替	現庁舎敷地以外に候補地を定め、別地にて新庁舎を建設する。
C：耐震補強	現庁舎を耐震補強し継続使用する。

6.1.1. 現地建替に係る検討候補の洗い出し

(1) 現地建替案の概要

A：現地建替に係る対策案においては、現庁舎敷地にてあるべき姿を充足する新庁舎を建設する。必要耐震性能は 5.2.1.にて整理したように、重要度係数 1.5 となる。

(2) パターン

現地建替案では、本庁舎及び第2庁舎を解体して建て替える場合と、本庁舎のみ解体して建て替え、第2庁舎は継続使用する場合が想定される。

さらに、本庁舎及び第2庁舎を解体して建て替える場合には、本庁舎跡地に集約して建設する場合と、第2庁舎跡地も活用して別々に建設する場合が想定される。

以上を整理した上で現地建替案のパターンを示すと、

A-1 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

A-2 案：本庁舎を解体後、跡地に新・本庁舎を建設し、議会を新・本庁舎に移転
その後、第2庁舎を解体し、跡地に新・第2庁舎を建設

A-3 案：本庁舎を解体し、跡地に新庁舎を建設

第2庁舎は当面の対策における耐震補強のまま継続使用の3パターンとなる。

A-1 案～A-3 案まで表 6-2に整理した。

表 6-2 現地建替に係る検討候補

	パターン			その他概要		
	本庁舎	第2庁舎	記号	第3庁舎	第4庁舎	民間ビル
A 現地建替案	新庁舎移転	新庁舎移転	A-1	継続使用 新庁舎移転 ・一部	新庁舎移転	新庁舎移転
	新庁舎移転	新・第2庁舎	A-2	継続使用 新庁舎移転 ・一部	新庁舎移転	新庁舎移転
	新庁舎移転	耐震補強後 継続使用	A-3	継続使用 新庁舎移転 ・一部	新庁舎移転	新庁舎移転

6.1.2. 別地建替に係る検討候補の洗い出し

(1) 別地建替案の概要

B：別地建替に係る対策案においては、別地にてあるべき姿を充足する新庁舎を建設し移転する。必要耐震性能は現地建替案同様に重要度係数 1.5 となる。

(2) パターン

別地建替案のパターンを示すと、

B-1 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

B-2 案：別地に新庁舎を建設し、第 3 庁舎入居部局を除く部局が移転

第 3 庁舎は重要度係数 1.5 を確保しているため、継続使用の 2 パターンが想定される。

B-1 案及び B-2 案について表 6-3に整理した。

表 6-3 別地建替に係る検討候補

B 別地建替案	パターン					記号
	本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	民間ビル	
	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転	
	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転	B-1
	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転 ・一部 継続使用	新庁舎移転	新庁舎移転	B-2

6.1.3. 耐震補強に係る検討候補の洗い出し

(1) 耐震補強案の概要

C：耐震補強に係る対策案は、現庁舎を耐震補強し継続使用する。必要耐震性能は表 5-2にて整理したように、Is 値 0.9 であるが、耐震補強調査の結果から、Is 値 0.9 へ耐震補強する場合には、本庁舎及び第2庁舎ともに施設利用の制約が非常に大きくなり工事の執行は現実的ではないとの結果であることから、本検討案候補においては本庁舎及び第2庁舎ともに Is 値 0.6 を目指すこととなる。

(2) パターン

耐震補強案のパターンを示すと、

C-1 案：本庁舎及び第2庁舎を耐震補強
の1パターンのみが想定される。

C-1 案について表 6-4 に整理した。

表 6-4 耐震補強案に係る検討候補

C 耐震補強案	パターン			その他概要		
	本庁舎	第2庁舎	記号	第3庁舎	第4庁舎	民間ビル
	(Is 値 0.6 耐震補強)	(Is 値 0.6 耐震補強)	C-1	継続使用	継続使用	継続使用

6.1.4. 検討案の抽出（一次評価）

6.1.1.から 6.1.3.までにて整理した A-1 案から C-1 案までの検討候補について、あるべき姿の実現を踏まえているか等について検討を行い、抜本的対策案の検討案として示すための一次評価を行った。

A-1 案と A-2 案は、本庁舎及び第 2 庁舎を解体し、現地に新庁舎を建設することは共通しており、本庁舎跡地に集約するか、第 2 庁舎跡地も活用して別々に建設するかのみが異なっている。新庁舎の棟数は、新庁舎に求める床面積や、環境影響などについて詳細な検討を行った後に決定する必要がある事項であり、また今回比較する項目においては、A-1 案と A-2 案には相違点がほぼないことから、今回は A-1 案により分析を行うこととする。ただし、第 2 庁舎を含めて現地建替をすることとなった場合には、第 2 庁舎跡地の活用方法について、新・第 2 庁舎を建設する A-2 案も含めて検討する必要がある。

A-3 案においては、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ため検討候補から外す。

B-2 案においては、第 3 庁舎とは離れた別地に新庁舎が建設されることから、対策後において市庁舎の分散化がより進み、庁舎のあるべき姿のうち「効率的なサービス機能」が現状よりも低下することから、検討候補から外す。

C-1 案においては、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、検討候補から外す。

以上より、一次評価に残った A-1 案及び B-1 案を、抜本的対策の検討案とした。

検討候補の一次評価結果について表 6-5 に整理した。

表 6-5 検討案の選定（一次評価）結果

耐震 手法	検討候補 記号	概要				一次評価	検討案
		本庁舎	第2庁舎	第3庁舎	第4庁舎	民間ビル	
現 地 建 替 案 A	A-1	新庁舎移転	新庁舎移転 ↓ 解体	継続使用 (一部新庁舎移転)	新庁舎移転 ↓ 転用・売却等	新庁舎移転	A案
	A-2	新・本庁舎移転	新・本庁舎移転 ↓ 解体 ↓ 新・第2庁舎建設	継続使用 (一部新庁舎移転)	新庁舎移転 ↓ 転用・売却等	新庁舎移転	
	A-3	新庁舎移転	耐震補強 (Is値O6)	継続使用 (一部新庁舎移転)	新庁舎移転 ↓ 転用・売却等	新庁舎移転	
別 地 建 替 案 B	B-1	新庁舎移転	新庁舎移転	新庁舎移転 ↓ 転用・売却等	新庁舎移転	新庁舎移転	B案
	B-2	新庁舎移転	新庁舎移転	継続使用 (一部新庁舎移転)	新庁舎移転	新庁舎移転	
耐 震 補 強 案 C	C-1	耐震補強 (Is値O6)	耐震補強 (Is値O6)	継続使用	継続使用	継続使用	

引き続き詳細な検討を行う。

今回は詳細な検討を行わないが、第2庁舎を含めて現地建替をするようになった場合には、A-1案と併せて検討を行う。

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ため検討候補から外す。

引き続き詳細な検討を行う。

庁舎が別地と現地に分かれ、分散化が進むため検討候補から外す。

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、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、また、現状の課題の解決や、あるべき姿として整理した機能の実現が難しいことから、検討候補から外す。

6.2. 検討案の条件整理

6.1.4 にて抽出した検討案について、シミュレーションを行った上で比較・検討を行う際の条件を、関係法令、必要規模及び立地場所の観点から整理した。

6.2.1. 関係法令の整理

検討案に係る関係法令としては、駐車場・駐輪場の附置等に関する条例、総合設計制度、環境影響評価制度、航空法が挙げられる。これら条例、法令は規模に係る法令等であり、以下に整理した。

(1) 駐車場・駐輪場の附置等に関する条例

川崎市における駐車場・駐輪場の附置等に関する条例としては、「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」、「川崎市福祉のまちづくり条例」、「川崎市自転車等駐車場の附置等の関する条例」が挙げられ、表 5-12にて整理済みである。

本検討のシミュレーションにおいては、必要な駐車場については、全て地下駐車場として面積等の算出を行うこととする。各駐車面積は、自動車駐車面積は 50 m²/台、自動二輪駐車面積は 2.5 m²/台、自転車駐輪面積は 1.0 m²/台とする。なお、荷捌き自動車用及び車いす使用者用は通常の自動車駐車面積と同様に 50 m²/台として計算することとする。

シミュレーションの前提とした駐車・駐輪面積について表 6-6に整理した。

表 6-6 シミュレーションの前提とした駐車・駐輪面積

項目	面積	算出の基礎
自動車駐車面積 (荷捌き自動車用、 車いす使用者用を含む。)	50 m ² /台	総務省基準
自動二輪駐車面積	2.5 m ² /台	建築設計資料集成 (日本建築学会 編) より概算
自転車駐輪面積	1.0 m ² /台	

(2) 総合設計制度

総合設計制度とは、建築基準法第 59 条の 2（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）に係る制度であり、敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、敷地面積が政令で定める以上である建築物で、各種基準を満たし、総合的な配慮がなされている建築物の容積率等は、許可の範囲内において、建築基準法の規定による限度を超えることが可能である。

検討案においては、新庁舎建設の際、庁舎の容積率が当該敷地の限度を超える場合に、川崎市が定めた「総合設計制度の許可基準」を満たすことにより、許可の範囲内にて建築可能となる。

敷地規模、駐車場の設置、環境負荷の低減等の基準を満たすことにより、本庁舎敷地及び第 2 庁舎敷地においては、容積率 1,000%まで建築可能となる。その際の必要有効空地面積は本庁舎敷地では 2,656.82 m²、第 2 庁舎敷地では 907.89 m²、延床面積は本庁舎敷地では最大 61,311.2 m²、第 2 庁舎敷地では最大 13,849.2 m²となる。

ただし、制度適用後の容積率 1,000%は必要有効空地面積を確保した場合の理論値であり、実際の設計においては、公開空地確保との兼ね合いにより最大容積率は変化し、1,000%よりも小さくなることが予想される。

総合設計制度適用時の容積率と最大延床面積について表 6-7に、「川崎市総合設計制度の許可基準」への対応について表 6-8に整理した。

表 6-7 総合設計制度適用時の容積率と最大延床面積

		本庁舎敷地	第2庁舎敷地
敷地面積 (m ²)		6,131.12	1,384.92
現状	容積率 (%)	800	800
	最大延床面積 (m ²)	49,048.96	11,079.36
			
総合設計 制度適用	容積率 (%)	1,000	1,000
	最大延床面積 (m ²)	61,311.20	13,849.20

表 6-8 「川崎市総合設計制度の許可基準」への対応

項目	本庁舎敷地	第2庁舎敷地
総合設計制度の型 (第2条)	一般型総合設計となる。	
適用区域(第3条)	市内全域のため問題なし	
敷地規模(第4条)	500㎡以上のため問題なし	
日影時間(第5条)	商業地域のため不適用	
駐車場、駐輪場の設置 (第6条)	住宅以外の用途 駐車場：利用者のために必要な台数 駐輪場：利用者のために必要な台数 →川崎市の附置義務台数で問題なし	
環境負荷の低減 (第10条)	床面積(増改築の際にはその部分)が2,000㎡以上の建築物では、「CASBEE 川崎」での評価値をAランク以上とする。	
公開空地の定義 (第11条)	様々な規定あり 商業地域においては一の公開空地100㎡以上とする。	
公開空地の有効面積の算定 (第12条)	公開空地の種類に応じた係数を用いて算定する。	
計画敷地と道路の関係 (第13条)	商業地域では、幅員8m以上の道路と接する必要あり →問題なし	
容積率の割増し基準 (第14条)	$V=A \times v \times (1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A)$ $K_i = 1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$ $K_A = 2 \quad (A \geq 5000)$ $K_A = 1 + (A - 500) / (5000 - 500) \quad (A < 5000)$ A：敷地面積 S：有効公開空地面積の合計 V：割増し後の延面積 v：基準容積率 K _i , K _A ：割増し係数	
	A=6131.12 v：80/10 K _i =3/8、K _A =2	A=1384.92 v：80/10 K _i =3/8、K _A ≒1.2
容積率の割増し限度 (第14条)	一般型総合設計： A×v×1.5とA×(v+20/10)のうちいずれか小さい値 →A×12.0 or A×10.0 →A×10.0 →最大1,000%	
有効公開空地率の下限 (第14条)	基準建ぺい率80% 有効公開空地率の下限：1/3	
道路斜線制限等の緩和基準 (第17条)	緩和基準あり	
維持管理等 (第17条)	標示義務、公開空地の機能保持義務等、様々な義務あり	

(3) 環境影響評価制度

川崎市では、全国に先駆けて、昭和 51 年度に「川崎市環境影響評価に関する条例」を制定し、良好な地域環境の保全と創造に効果をあげてきた。その後の社会経済状況の変化や平成 9 年に「環境影響評価法」が公布され環境影響評価に関する統一的なルールが示されたことを受けて、平成 11 年度に新たな条例を制定した。

本条例は、環境の保全上重要である環境影響評価、事後影響評価について、川崎市の責務及び適切かつ円滑な手続き等の事項を定めることにより、その事業に係る環境の保全について適正な配慮がなされることを確保し、もって良好な環境の保全及び創造を図り、市民の福祉の向上に寄与することを目的としている。

市庁舎においては、新庁舎を建設する場合には、その規模に応じて、環境影響評価の対象事業のうちの「3. 高層建築物の新設」及び「15. 大規模建築物の新設」に該当する可能性がある。

具体的には、容積率の限度まで新庁舎を建設する場合、総合設計制度未適用時では、駐車場との合計の延べ面積が 50,000 m²以上又は高さが 80m 以上の場合のみ、環境影響評価の対象事業となる。また、総合設計制度適用時には、少なくとも第 2 種行為以上の対象事業となる。

また、川崎市環境影響評価に関する条例が平成 25 年 4 月 1 日から一部改正され、第 1 種行為においては計画段階における環境配慮計画書の手続きについて、複数案の設定や説明会の開催、審議会の関与など一部の拡充が行われることから、手続きに要する期間としては、第 1 種行為の場合は 22 か月程度、第 2 種行為の場合は 8～11 か月程度を要することとなる。

川崎市環境影響評価の対象事業を表 6-9 に、本庁舎敷地での適用事例を表 6-10 に、各種行為の手続きフローを表 6-11 に整理した。

表 6-9 川崎市環境影響評価の対象事業

(川崎市環境影響評価に関する条例施行規則別表第 1 抜粋)

事業の種類	指定開発行為の要件	第 1 種行為	第 2 種行為
3.高層建築物の新設	建築物の新設 建築物の高さが 80m 以上	建築物の高さが 100m 以上、かつ 延べ面積が 50,000 m ² 以上	第 1 種行為に該当しないもの
15.大規模建築物の新設	建築物の新設 延べ面積が 50,000 m ² 以上	延べ面積が 100,000 m ² 以上	延べ面積が 50,000 m ² 以上 100,000 m ² 以下

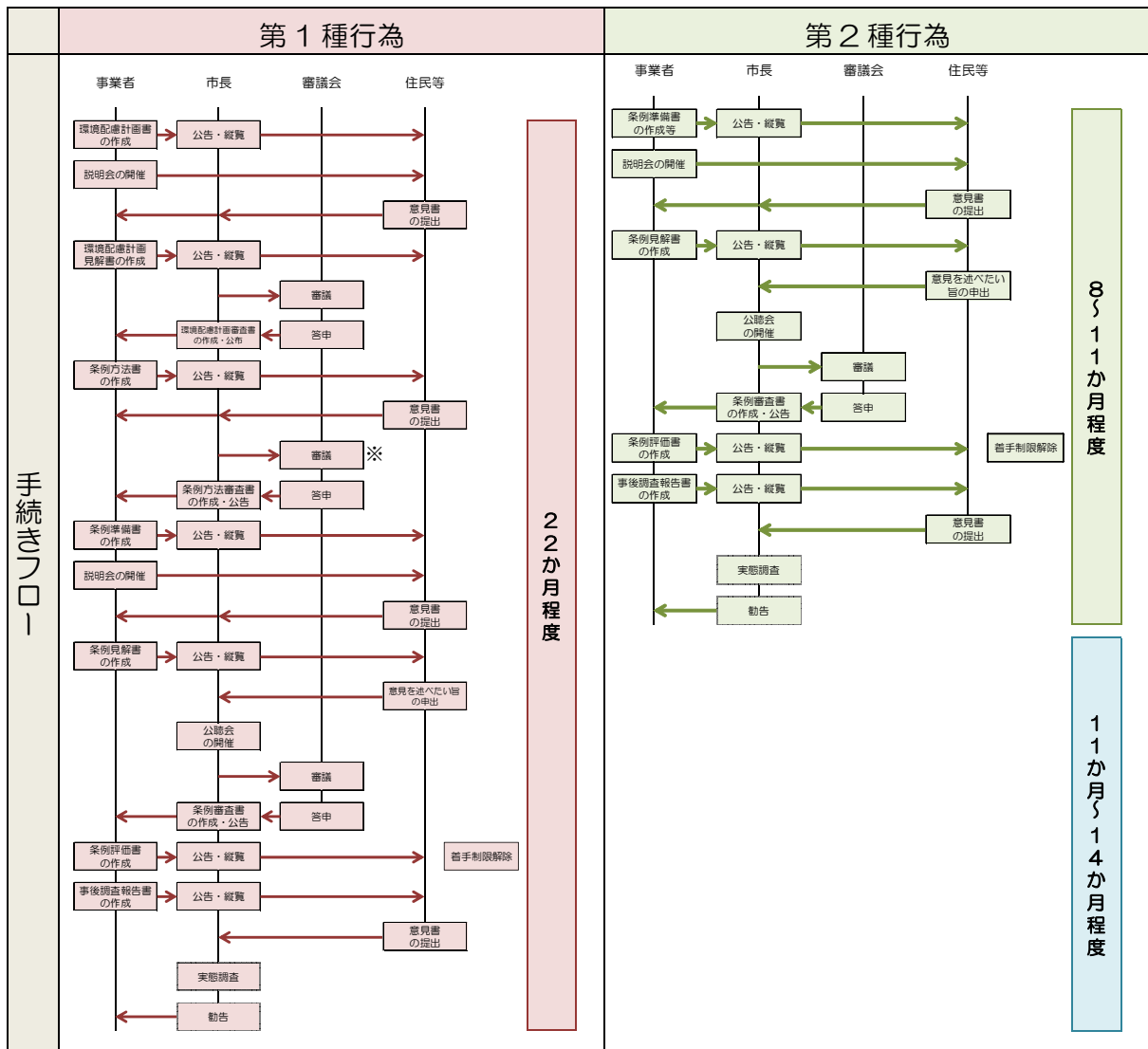
※：延べ面積の算定においては、自動車車庫等部分の面積の不算入等は適用しない。

表 6-10 本庁舎敷地における適用事例

総合設計制度	容積率	延べ面積（㎡）			H：高さ（m）	行為種別	
		最大庁舎面積（㎡）	駐車場面積（㎡）	合計			
未適用	800%	49,048.96	+ 駐車場面積	50,000㎡未満	H<80	—	
					80≦H<100		第2種行為
					100<H		
				50,000㎡以上	H<80	第1種行為	
					80≦H<100		
					100<H		
適用	1000%	61,311.20	50,000㎡以上	H<100	第2種行為		
				100≦H	第1種行為		

※：環境配慮計画書において設定する複数案の中に第1種行為が存在する場合は、手続きの実施を要する。

表 6-11 各種行為の手続きフロー



※：環境配慮計画審査書の内容により、審議会の意見を聴くことを要しない場合がある。

(4) 航空法による高さ制限

国が定める航空法において、航空機の安全な航行を目的として飛行場の周辺に設定される制限表面より上の空間に物件等を設置することは禁じられている。川崎市の一部地域では、羽田空港の制限表面区域内に位置しており、高さ制限が設けられている。

検討案においては、本庁舎及び第2庁舎敷地において、羽田空港の制限表面である円錐表面区域内に含まれる。高さ制限の値は約 117m であり、新庁舎建設時において制限値以下とすることが必要とされる。

なお、制限表面を超えることが禁止されている物件等には、建築物だけでなく避雷針、TV アンテナ、工事用クレーン、植栽等も該当するため、注意が必要である。

制限表面概略図について図 6-2 に、本庁舎、第2庁舎敷地における高さ制限について図 6-3 に整理した。

図 6-2 制限表面概略図（出典：国土交通省 東京航空局 HP）

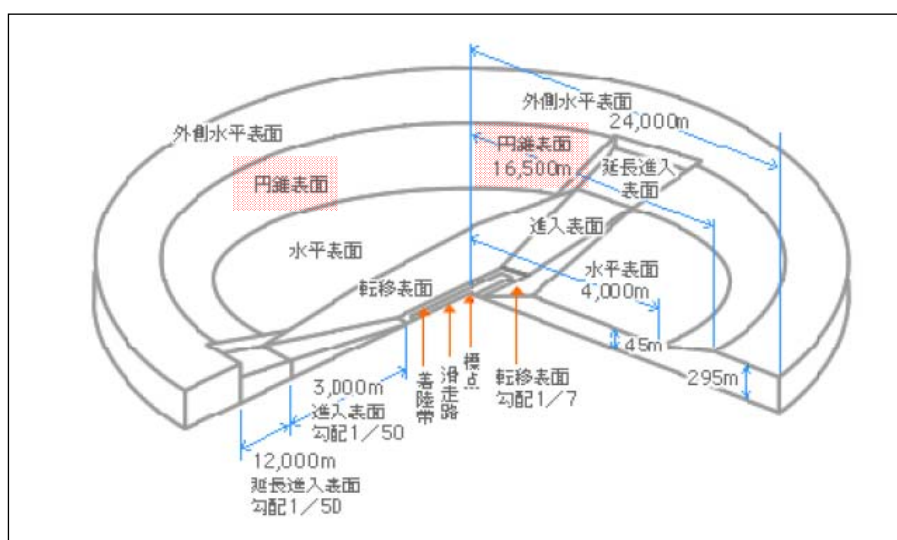
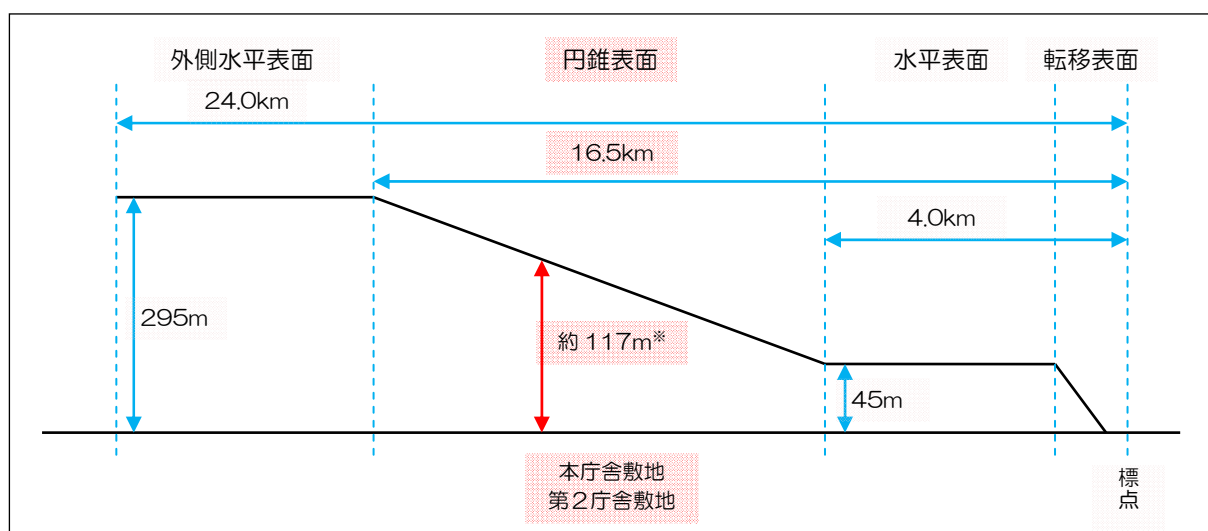


図 6-3 本庁舎、第2庁舎敷地における高さ制限



※：東京国際空港 東京航空事務所 問合せ結果

6.2.2. 必要規模の設定

各検討案については、シミュレーションの前提条件を次のとおり設定し、それに基づいて必要規模を算出した。また、算出した必要規模に対し、上記関係法令についての確認を行った。

(1) A 案（本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案）

ア シミュレーションの前提条件

本庁機能は、当面の対策として第3庁舎の活用と併せて新耐震設計基準相当の民間ビルに移転し、抜本的対策として本庁舎敷地にて新庁舎建設を行い、必要な耐震性能を確保した新庁舎へと本庁機能を再移転する。

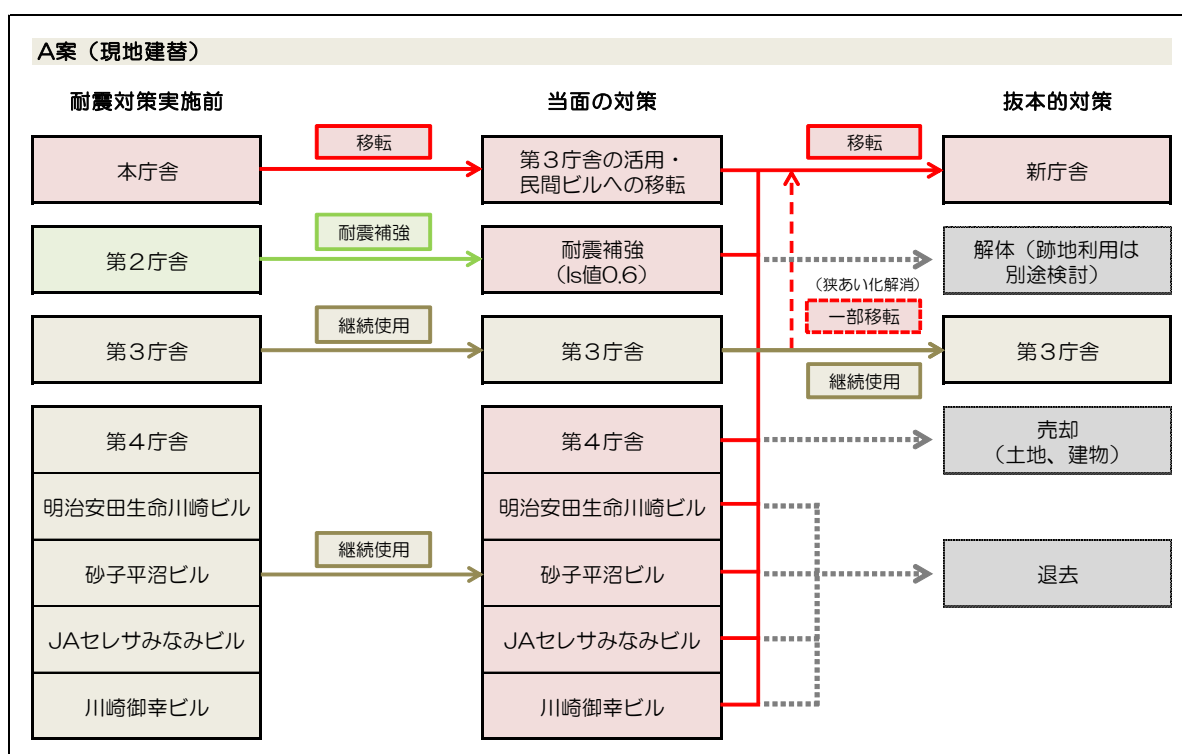
第2庁舎は当面の対策として I_s 値 0.6 へと耐震補強工事を行い、抜本的対策においては、必要な耐震性能を有した新庁舎へ移転する。

第3庁舎については、必要な耐震性能を満たしており継続使用するが、狭あい化解消のために一部機能及び職員を新庁舎へ移転する。

第4庁舎及び民間ビルについては、新庁舎へ移転し、分散化を解消する。第4庁舎については、建物と土地を含めて売却し、賃借ビルについては退去するものとする。

A 案の耐震対策想定フローについては図 6-4に整理した。

図 6-4 A 案における耐震対策想定フロー



イ 必要規模

(ア) 事務室等の必要規模

A 案における新庁舎延床面積については、想定職員数を用いた「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」の「各室面積合計（①+②+③）」から「第3庁舎における①～③の面積」を引いたものとして算出し、合計面積は38,400 m²となった。

なお、これをもとに算定した動線関係面積は15,400 m²となり、延床面積は56,800 m²となった。

新庁舎延床面積については表 6-12に整理した。

表 6-12 A 案における新庁舎延床面積

室名	面積基準	想定職員数 (人)	市庁舎規模の目標面積 (㎡)	現況面積 (㎡)	新庁舎延床面積 (㎡) (駐車場等含まず)
①事務室	特別職	6		第3庁舎における ①～③の面積	
	局長級	20			
	担当理事（局長級）	10			
	部長級	94			
	課長級	330			
	課長補佐・係長	780			
	一般職員	1,515			
	製図に携わる職員	61			
	非常勤職員	314			
	臨時職員	78			
	常駐の委託職員	162			
	小計	3,370			
	総務省基準		31,600	6,200	
②倉庫・書庫	総務省基準		3,800	600	
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）	総務省基準		19,700	9,900	
各室面積合計（①+②+③）			55,100	16,700	38,400
④動線関係 （玄関・広間・廊下・階段等）	各室面積合計(①+②+③)×40%				15,400
⑤議会関係 （議場・委員会室・議員室）	総務省基準				3,000
延床面積					56,800

(イ) 駐車場等の必要規模

「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」では延床面積が、「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」では、施設面積が対象となるが、第3庁舎についても同規模建築物新築の場合に必要な附置台数を確保するものとする。必要となる駐車・駐輪施設は、自動車駐車施設 235 台、自動二輪駐車施設 22 台、自転車駐輪施設 33 台となる。「川崎市福祉のまちづくり条例」から自動車駐車施設のうち車いす使用者用は 3 台となり、駐車・駐輪施設面積は 11,800 m²となる。

新庁舎延床面積と駐車・駐輪施設面積の合計面積は 68,600 m²となり、容積率算定対象面積としては 57,200 m²となる。

A-2 案における駐車・駐輪施設については表 6-13に整理した。

表 6-13 A 案における駐車・駐輪施設

		3庁	新庁舎	必要台数	必要面積
自動車	附置義務必要台数（台）	105	211	235	11,800
	現状駐車台数（台）	81	0		
二輪自動車	附置義務必要台数（台）	7	15	22	
	現状駐車台数（台）	0	0		
自転車	附置義務必要台数（台）	42	0	33	
	現状駐車台数（台）	9	0		

ウ 法令による規制等

(ア) 環境影響評価

環境影響評価については、合計面積が対象となり、50,000 m²を超えるため、第2種行為以上に適合する。建築物の高さが100m以上の場合、第1種行為に適合することとなる。

(イ) 総合設計制度

総合設計制度については、容積率算定対象面積が対象となり、本庁舎敷地の最大容積率である800%を超えるため、総合設計制度の適用が必要となる。

(ウ) 航空法

航空法による高さ制限のため、新庁舎の高さは117m以下とする。

A案における合計面積、容積率算定対象面積については表6-14に整理した。

表 6-14 A案における合計面積、容積率算定対象面積

		新庁舎延床面積 (A)	56,800
		駐車・駐輪施設面積 (B)	11,800
環境影響評価対象面積		合計面積 (A+B)	68,600
			(第2種)
総合設計制度対象面積		容積率算定対象面積	57,200
			(必要)

(2) B 案（別地建替案）

ア シミュレーションの前提条件

本庁機能は、当面の対策として第3庁舎の活用と併せて新耐震設計基準相当の民間ビルに移転し、抜本的対策として別地にて新庁舎建設を行い、必要な耐震性能を確保した新庁舎へ本庁機能を再移転する。

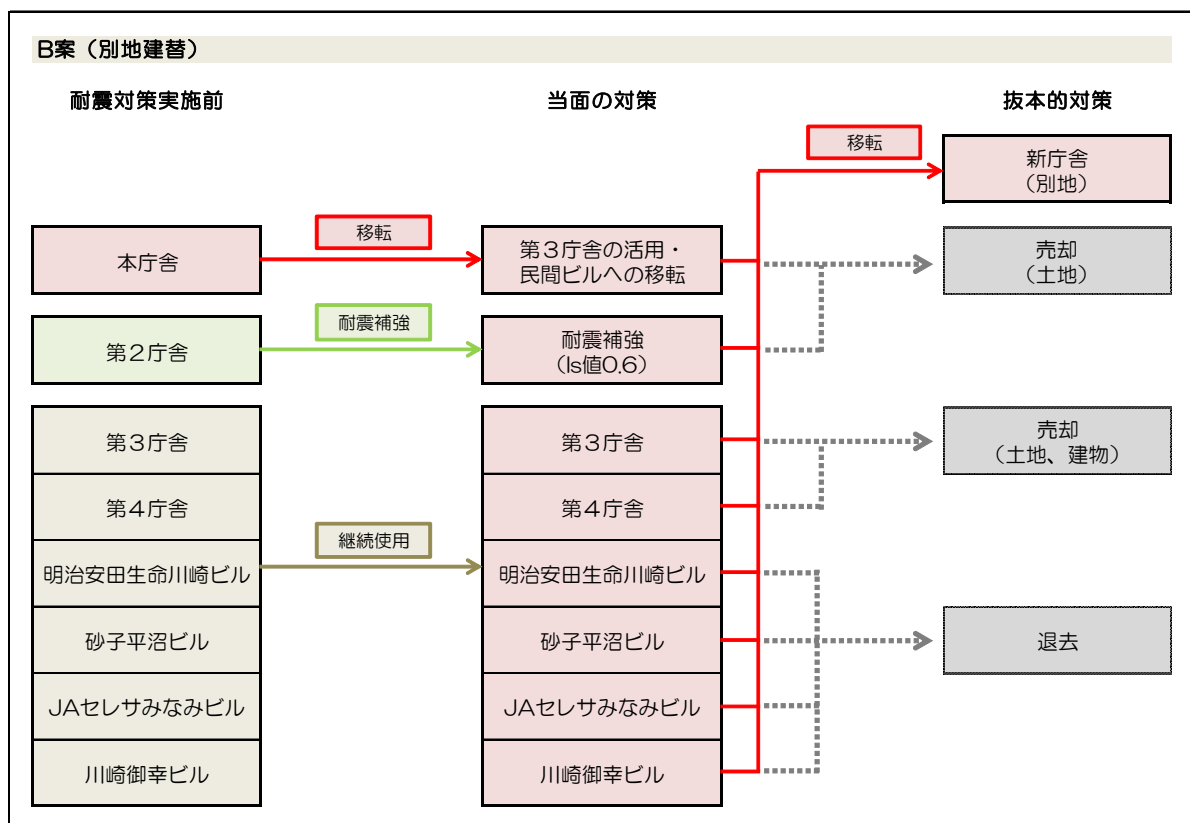
第2庁舎は当面の対策として I_s 値 0.6 へ耐震補強工事を行い、抜本的対策においては、必要な耐震性能を有した新庁舎へと移転する。

第3庁舎、第4庁舎、明治安田生命川崎ビル、砂子平沼ビル、JA セレサみなみビル、川崎御幸ビルについても新庁舎移転を行い、分散化を解消する。

移転後の本庁舎及び第2庁舎については、建物を解体し、敷地の売却を行う。第3庁舎及び第4庁舎については、建物と敷地を含み、売却を行う。賃借ビルについては退去するものとする。

B 案の耐震対策想定フローについては図 6-5に整理した。

図 6-5 B 案における耐震対策の想定フロー



イ 必要規模

(ア) 事務室等の必要規模

B 案における新庁舎延床面積は、想定職員数を用いた「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」であり、合計面積は 55,100 m²となった。

なお、これをもとに算定した動線関係面積は 22,000 m²となり、延床面積は 80,100 m²となった。

新庁舎延床面積については表 6-15に整理した。

表 6-15 B 案における新庁舎延床面積

室名	面積基準	想定職員数 (人)	市庁舎規模の目標面積 (㎡)
①事務室	特別職	6	
	局長級	20	
	担当理事（局長級）	10	
	部長級	94	
	課長級	330	
	課長補佐・係長	780	
	一般職員	1,515	
	製図に携わる職員	61	
	非常勤職員	314	
	臨時職員	78	
	常駐の委託職員	162	
	小計	3,370	
総務省基準		31,600	
②倉庫・書庫	総務省基準		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）	総務省基準		19,700
各室面積合計（①+②+③）			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%		22,000
⑤議会関係 （議場・委員会室・議員室）	総務省基準		3,000
延床面積			80,100

(イ) 駐車場等の必要規模

「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」では延床面積が、「川崎市自転車等駐車場の附置等の関する条例」では、施設面積が対象となり、必要となる駐車・駐輪施設は、自動車駐車施設 281 台、自動二輪駐車施設 20 台、自転車駐輪施設 42 台となる。また、「川崎市福祉のまちづくり条例」から、自動車駐車施設のうち車いす使用者用は 3 台となり、駐車・駐輪施設面積は 14,100 m²となる。

新庁舎延床面積と駐車・駐輪施設面積の合計面積は 94,200 m²となり、容積率算定対象面積としては 80,100 m²となる。

B 案における駐車・駐輪施設については表 6-16に整理した。

表 6-16 B 案における駐車・駐輪施設

		新庁舎	必要台数	必要面積
自動車	附置義務必要台数（台）	281	281	14,100
	現状駐車台数（台）	0		
二輪自動車	附置義務必要台数（台）	20	20	
	現状駐車台数（台）	0		
自転車	附置義務必要台数（台）	42	42	
	現状駐車台数（台）	0		

ウ 法令による規制等

(ア) 環境影響評価

環境影響評価については、合計面積が対象となり、50,000 m²を超えるため、第2種行為以上に適合する。建築物の高さが100m以上の場合、第1種行為に適合することとなる。

(イ) 総合設計制度

総合設計制度については、容積率算定対象面積が対象となるが、別地敷地は未定であり、用地買収の面積によっては総合設計制度が必要となる。

シミュレーションにおいては、容積率算定対象面積 80,100 m²に対し、容積率 600%の土地 14,000 m²を確保することとし、総合設計制度は不要とする。

(ウ) 航空法

航空法による高さ制限のため、新庁舎の高さは117m以下とする。

B案における合計面積、容積率算定対象面積については表 6-17に整理した。

表 6-17 B案における合計面積、容積率算定対象面積

	新庁舎延床面積 (A)	80,100
	駐車・駐輪施設面積 (B)	14,100
環境影響評価対象面積	合計面積 (A+B)	94,200
		(第2種)
総合設計制度対象面積	容積率算定対象面積	80,100
		(不要)

6.2.3. 立地場所の比較・検討

B 案（別地建替案）においては、具体的な土地がないため、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挙げ、現庁舎敷地と併せて比較検討を行った。

（1） 別地候補地及び現庁舎敷地について

川崎市は政令指定都市であるため、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おり、本庁舎の立地場所についてはこのことを踏まえて検討する必要がある。

川崎市においては、現庁舎敷地は市内南東部にあり、商業・業務機能の中心に位置しているほか、企業が集中して立地する臨海部に近接している。各別地候補地については、武蔵小杉、武蔵溝ノ口の順に現庁舎敷地から北西へと内陸に位置している。

各候補地及び現庁舎位置について、主要都市部（横浜、東京）へのアクセス、羽田空港へのアクセス、周囲の幹線道路、緊急輸送路の状況及び商業・業務機能の集積度について整理した。

また、庁舎建設が想定される土地として、ある程度の密度を持って建設できる容積率 400%以上、建ぺい率 80%以上の地域を次ページ以降の地図上に示す。

図 6-6 川崎市内における候補地位置



ア 武蔵小杉駅周辺

周囲の幹線道路としては、武蔵溝ノ口駅付近を起点とし川崎駅付近まで到達する

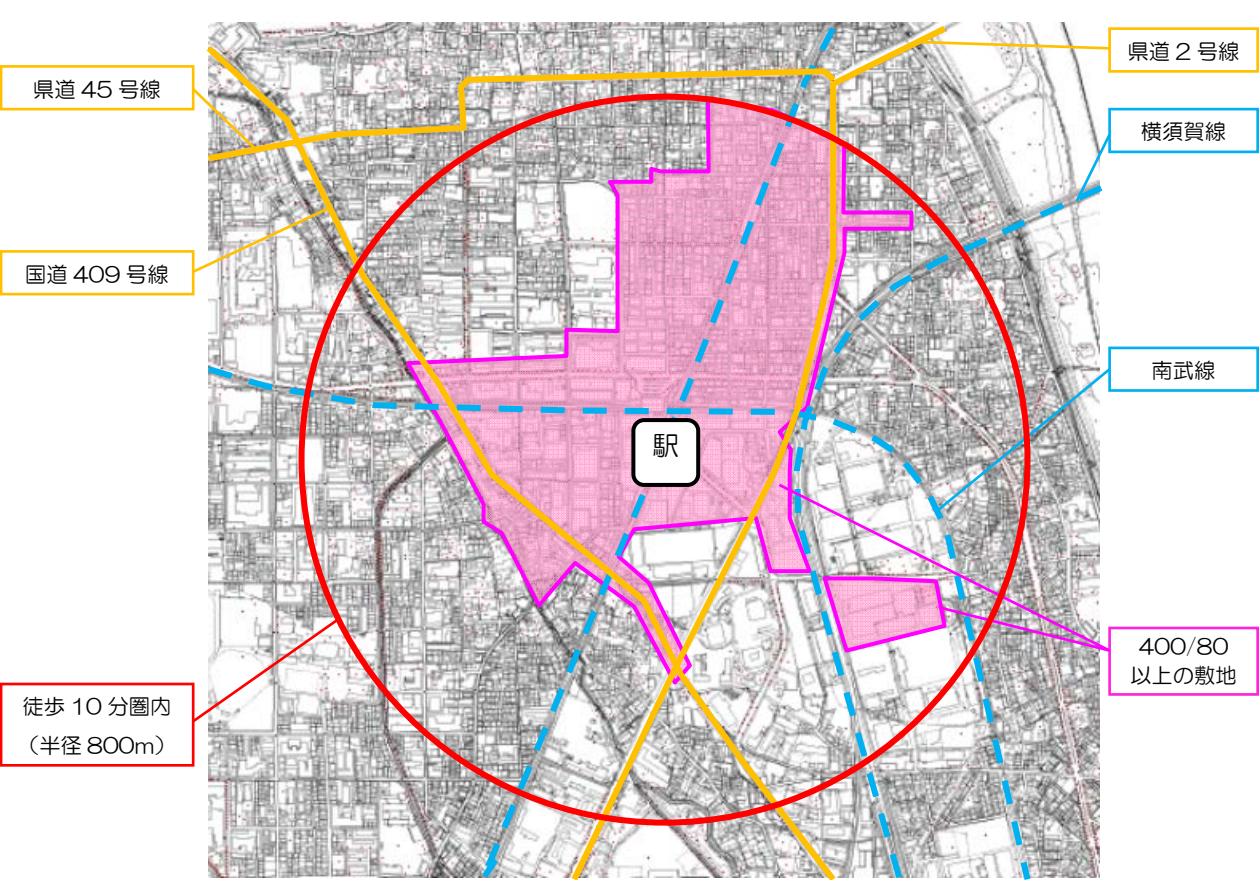
付近の第一次緊急輸送路は上記幹線道路の国道 409 号線、県道 2 号線、県道 45

羽田空港へのアクセスは電車で約 40 分、直通バスにて約 65 分程度である。

武蔵小杉駅から徒歩10分圏内において、容積率400%以上、建ぺい率80%以上

の増加は以下のとおりである。

图 6-7 武蔵小杉駅周辺図



イ 武蔵溝ノ口駅周辺

武蔵溝ノ口駅には、渋谷駅と中央林間駅を結ぶ東急田園都市線、川崎駅と立川駅を結ぶ南武線が通っている。田園都市線は渋谷から直通で地下鉄半蔵門線となるため、東京都心、渋谷、川崎へ直通で移動可能である

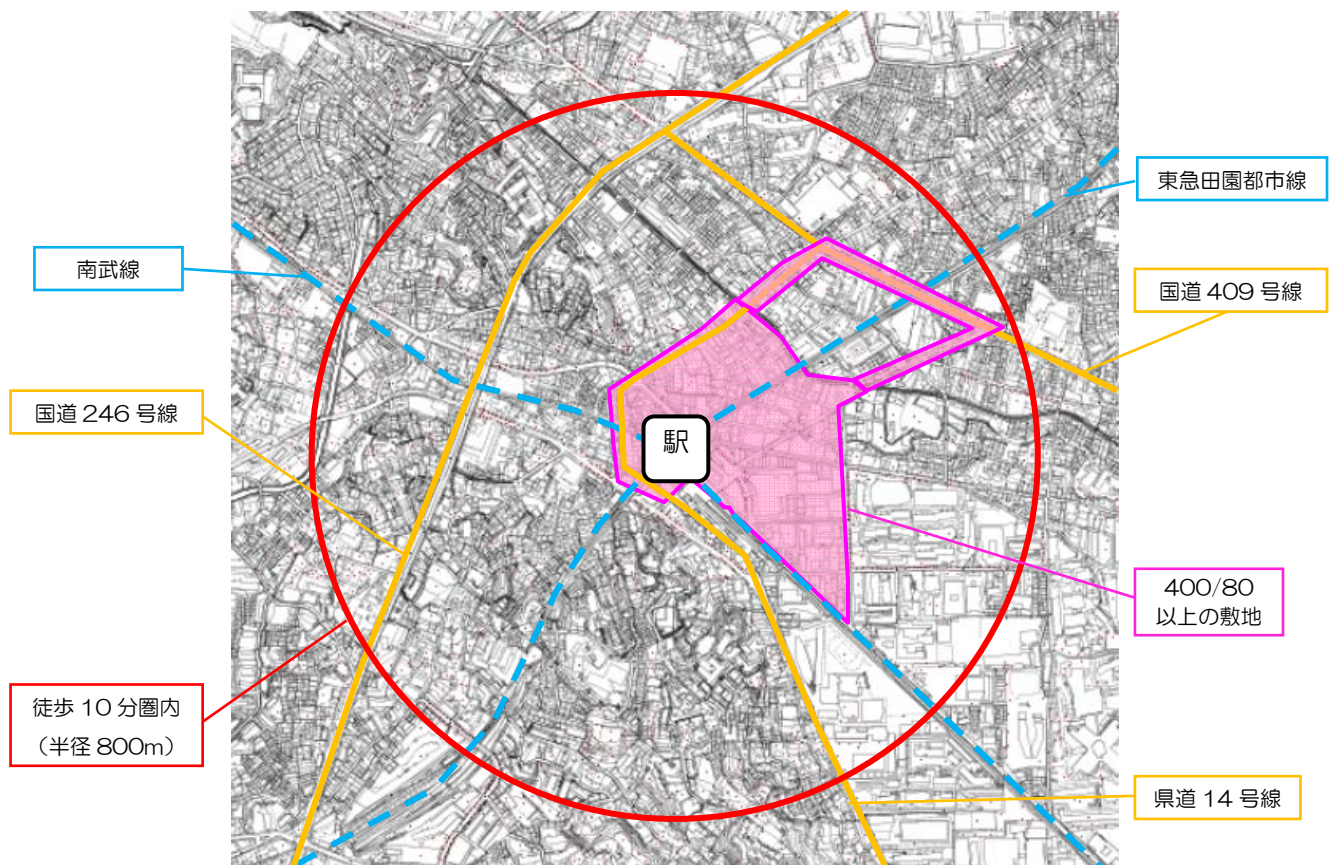
周囲の幹線道路としては、武蔵溝ノ口駅付近から南下し国道 1 号線に繋がる県道 14 号線と武蔵溝ノ口駅付近を起点とし川崎駅付近までを結ぶ国道 409 号線（府中街道）と都心から海老名付近まで到達する国道 246 号線（厚木街道）が通っている。県道 14 号線は道幅も狭く、国道 409 号線と同様に片側一車線である。国道 246 号線は片側二車線で立体交差が多く概ね流れがスムーズである。

付近の第一次緊急輸送路は上記幹線道路の国道 246 号線、国道 409 号線、県道 14 号線であり、緊急交通路も兼ねている。

羽田空港へのアクセスは電車で約 45 分程度である。

武蔵溝ノ口駅から徒歩 10 分圏内において、容積率 400%以上、建ぺい率 80%以上の敷地は以下のとおりである。

図 6-8 武蔵溝ノ口駅周辺図



ウ 現庁舎敷地

現庁舎敷地周辺には JR 川崎駅と京急川崎駅がある。

JR 川崎駅には東京駅と神戸駅を結ぶ東海道本線、川崎駅と立川駅を結ぶ南武線、大宮駅から東京駅を経由し横浜駅までを結ぶ京浜東北線が通っており、東京、新宿、横浜へ直通で移動可能である

京急川崎駅には品川駅と浦賀駅を結ぶ京急本線と川崎駅と小島新田駅を結ぶ京急大師線が通っており、品川、横浜、羽田空港へ直通で移動可能である。

川崎駅周辺には事業所や金融機関が多く、商工会議所も立地しており、高い商業・業務機能の集積を活かし、川崎市の玄関口として広域拠点の形成が進んでいる。

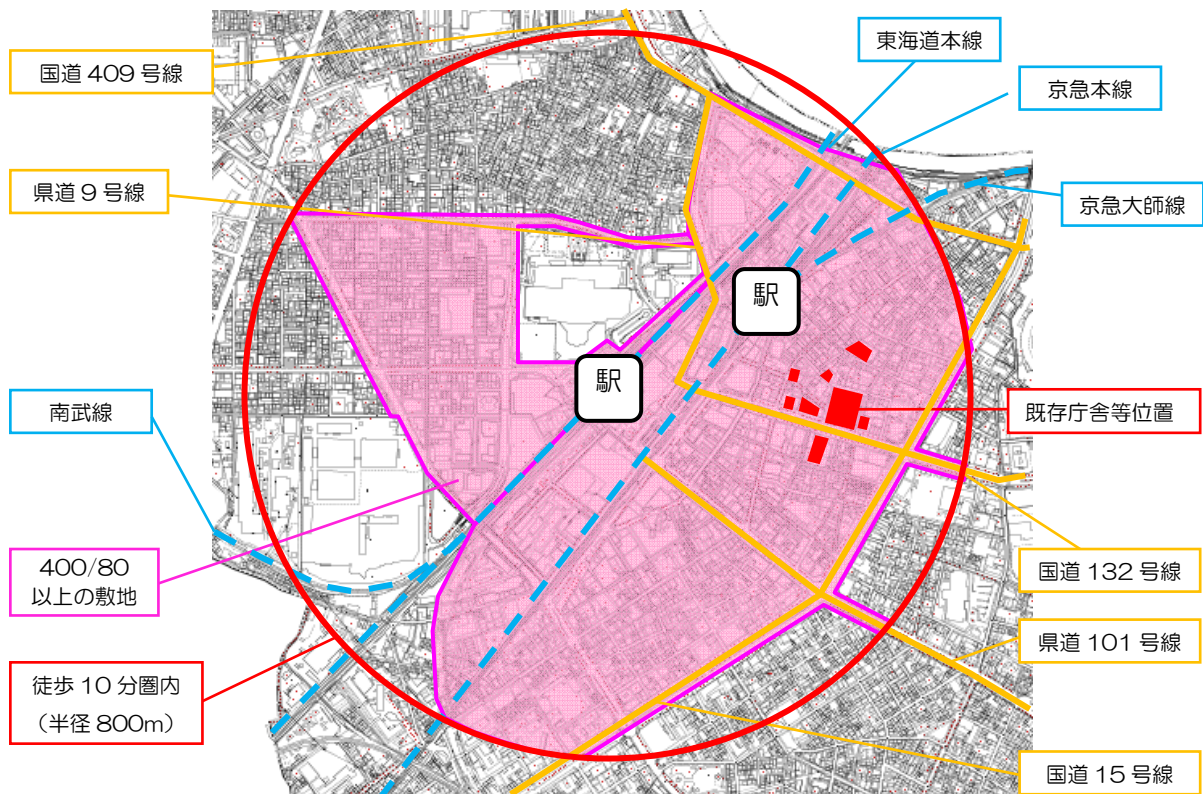
周囲の幹線道路としては、日本橋から横浜まで到達する国道 15 号線、川崎港から川崎市庁舎付近まで到達する国道 132 号線、武蔵溝ノ口駅付近と川崎駅付近を結ぶ国道 409 号線（府中街道）、国道 132 号線と国道 409 号線を繋ぐ県道 9 号線、川崎港から川崎駅付近まで到達する県道 101 号線が通っている。どの道路も庁舎付近では片側二車線以上あり、交通量も多い。

付近の第一次緊急輸送路には上記幹線道路のうち県道 9 号線以外全てが該当し、また緊急交通路も兼ねている。

羽田空港へのアクセスは最も短く、電車で約 20 分、バスで 40 分程度である。

川崎駅から徒歩 10 分圏内において、容積率 400%以上、建ぺい率 80%以上の敷地は以下のとおりである。

図 6-9 現庁舎敷地周辺図



(2) 立地場所の比較

上記までに整理した3つの別地候補地及び現庁舎敷地について、従来から企業が集中して立地し、現在はライフサイエンス・環境分野の国際戦略拠点としての整備も進んでいる「臨海部へのアクセス」、国や県の行政機関が位置する「主要都市部への電車によるアクセス」、「主要都市部への車によるアクセス」、災害時に物資を運ぶ経路となる「緊急輸送路の状況」、海外との交通手段である「羽田空港へのアクセス」、都市拠点の重要な機能である「商業・業務機能の集積度」の6項目にて比較した。

別地候補地について比較すると、武蔵小杉駅周辺では「主要都市部への電車によるアクセス」の評価が高く、武蔵溝ノ口駅周辺では「主要都市部への車によるアクセス」の項目の評価が高かった。

ただし、全ての別地候補地付近において庁舎建設が可能となるような面積を有した低未利用市有地は無いため、用地買収が必要となり、用地確保までには多大な時間を要する可能性が高い（この検討においては、平成29年度末までに用地買収が完了するものとしてシミュレーションを行う。）。

一方、現庁舎敷地について同様の項目で比較を行うと、全ての項目において良い評価であった。

立地場所の比較について表 6-18に整理した。

表 6-18 立地場所の比較

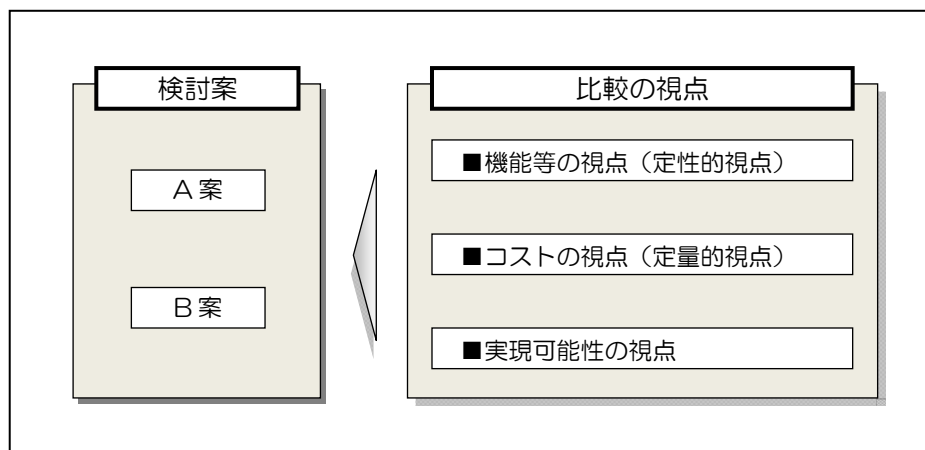
項目	武蔵小杉駅周辺	武蔵溝ノ口駅周辺	現庁舎敷地
臨海部へのアクセス	△	△	○
主要都市部（東京、横浜）への電車によるアクセス	○	△	○
主要都市部（東京、横浜）への車によるアクセス	△	○	○
緊急輸送路の状況	△	△	○
羽田空港へのアクセス	△	△	○
商業・業務機能の集積度	△	△	○
備考	・ 各別地候補地ともに庁舎建設が可能となるような面積を有した低未利用市有地は無く、用地買収が必要となる。 ・ 用地確保には多大な時間を要する可能性が高い。		

6.3. 検討手法の整理

抽出・整理された検討案 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）については、機能等の視点（定性的視点）、コストの視点（定量的視点）、実現可能性の視点の 3 つの視点を通し、比較・検討する。

これら検討手法について以下に整理した。

図 6-10 検討案比較の視点



6.3.1. 機能等の視点（定性的視点）

機能等の視点（定性的視点）では、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。

6.3.2. コストの視点（定量的視点）

コスト算出の前提条件及びコスト算定における原単位の設定について以下に説明する。

(1) コスト算出の前提条件

コストの視点（定量的視点）では、各対策案のコストを算出し比較・検討を行う。

コスト算出に係る前提条件は、①比較対象、②算定期間、③あるべき姿実現のためのコスト、④財源充当対象、⑤別地の想定 の 5 項目がある。

① 比較対象については、イニシャルコスト及びランニングコストとし、具体的なコストの内訳については「原単位の設定」にて説明する。

② 算定期間については、鉄筋コンクリート造建築物の法定耐用年数である 50 年間とする。

③ あるべき姿実現のためのコストについては、「耐震性の確保」、「設備の老朽化対策（大規模改修）」、「狭あい化・分散化対策」に係るコストのみ加算する。その他の項目については、採択手法によりコストに大きな差が出るため反映しないこととする。

④ 財源充当対象については、本庁舎及び第 2 庁舎が不要となる場合は、建物は法定耐用年数を経過していることから、解体して土地のみ処分することを想定して地価相当額のみとし、第 3 庁舎及び第 4 庁舎が不要となる場合は、建物は法定耐用年数を経過していないことから解体せず、土地とともに処分することを想定し、地価相当額及び建物の公有財産帳簿価額とする。

⑤ 別地の想定については、武蔵小杉駅から徒歩 10 分圏内の場所の地価相当額を算出した。なお、駐車場を含めた延床面積で 10 万㎡近い大規模建築物を想定していることから、容積率が高い（600%）土地を想定した。

なお、地価相当額については、前面道路の相続税路線価を 0.8 で割り戻した金額を用いて算出する。

コスト算出の前提条件について表 6-19 に整理した。

表 6-19 コスト算出の前提条件

項目	前提条件	備考
比較対象	イニシャルコスト及びランニングコスト	・各コストの内訳については、「原単位の設定」にて説明
算定期間	耐震対策実施後50年間	・鉄筋コンクリート造建築物の法定耐用年数である50年を適用
あるべき姿実現のためのコスト	「耐震性の確保」 「設備の老朽化対策」 「狭あい化・分散化対策」 のみ加算	・庁舎のあるべき姿に関する他の項目は、採択手法によりコストに大きな差が出るため、コスト比較において反映しない。
財源充当対象	地価相当額 （本庁舎、第2庁舎）	・地価相当額＝前面道路の相続税路線価÷0.8×地積 ・本庁舎、第2庁舎が不要となる場合、建物は50年以上経過のため解体し、土地のみの処分を想定 ・第3庁舎、第4庁舎が不要となる場合、土地・建物の処分を想定
	地価相当額、 建物の公有財産帳簿価額 （第3庁舎、第4庁舎）	
別地の想定	地価相当額	・地価相当額＝前面道路の相続税路線価÷0.8×地積 ・武蔵小杉駅から徒歩10分圏内で、容積率600%の土地を想定

(2) 原単位の設定

コストの比較の際には、項目とその原単位を設定した上で算出する。

イニシャルコストにおける算出項目には、支出である調査・計画・設計関係費、移転・仮移転費、用地取得関係費及び工事関係費が含まれる。

ランニングコストにおける算出項目には、支出である光熱水費、庁舎管理関係費、賃借費・管理共益費及び修繕・更新費が含まれる。

また、その他として、収入である庁舎売払収入が含まれる。

それぞれの算出項目について、その具体的項目と根拠を表 6-20に整理した。

表 6-20 コストの項目とその根拠

大項目	中項目	小項目	根拠
イニシャルコスト	調査・計画・設計関係費	測量＋地質調査費	建築物のライフサイクルコスト 平成17年度版
		環境アセス調査費	
		基本構想策定業務委託費	見積書
		耐震補強・大規模改修工事設計費	概算想定
		新庁舎建設工事設計費	官庁施設の設計業務等積算基準
		現庁舎解体工事設計費	概算想定
		特殊機能改修等工事設計費	
	移転・仮移転費	民間ビル賃借 敷金・保証金	川崎市管理データによる基礎情報
		移転費	実勢価格をインターネット上より参照
	用地取得関係費	用地取得関係費	建築物のライフサイクルコスト 平成17年度版
		用地購入費	相続税路線価
	工事関係費	耐震補強・大規模改修工事費	過年度業務の検討結果 地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書
		新庁舎建設工事費	国土交通省 平成25年度 新営予算単価
		現庁舎解体工事費	国土交通省 平成25年度 新営予算単価 建築物のライフサイクルコスト 平成17年度版
		特殊機能改修等工事費	概算想定
		耐震補強・大規模改修工事監理費	
		新庁舎建設工事監理費	官庁施設の設計業務等積算基準
		現庁舎解体工事監理費	概算想定
		特殊機能改修等工事監理費	
ランニングコスト	光熱水費	既存庁舎光熱水費	川崎市管理データによる基礎情報
		民間ビル光熱水費	
		新庁舎光熱水費	
	庁舎管理関係費	既存庁舎委託管理費	
		民間ビル清掃業務委託費	
		新庁舎委託管理費	
	賃借費・管理共益費	民間ビル賃借費・管理共益費	建築物のライフサイクルコスト 平成17年度版
		既存庁舎小規模修繕費	
		既存庁舎大規模修繕費	
		新庁舎経常的修繕費	
		新庁舎修繕費	
		新庁舎更新費	
その他	庁舎売払収入	地価相当額	相続税路線価
		建物の公有財産帳簿価額	公有財産台帳

6.3.3. 実現可能性の視点

実現可能性の視点では、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。

6.4. 検討案の比較・検討

6.4.1. 機能等の視点（定性的視点）による比較

(1) 評価の概要

機能等の視点（定性的視点）においては、各検討案が、庁舎のあるべき姿の具体的項目に対しどの程度達成できるかについて比較した。評価は、達成できる場合は“○”、部分的ではあるが達成できる場合は“△”、達成できない場合は“×”の3段階とした。

なお、「経済性」に係る項目については、コストの視点（定量的視点）において評価を行うため、ここでの評価の対象外とした。

(2) 各検討案の評価について

ア A案（本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案）

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、全ての項目が達成可能である。

イ B案（別地建替案）

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、多くの項目の達成が可能である。

しかしながら、立地場所の優位性において、武蔵小杉駅周辺の場合は「主要都市部への電車によるアクセス」の項目以外、武蔵溝ノ口駅周辺の場合は「主要都市部への車によるアクセス」の項目以外において、現庁舎敷地（川崎駅周辺）に劣ることから、交通機関のアクセス、緊急輸送路の状況、商業・業務機能の集積度の評価を“△”とした。

また、第3庁舎などまだ活用できる施設が残っていることを踏まえると、敷地等の有効活用の面で課題があることから、敷地等の有効活用の評価を“△”とした。

機能等の視点での比較結果について表 6-21に整理した。

表 6-21 機能等の視点による比較一覧

庁舎のあるべき姿	具体的項目	A案 現地建替		B案 別地建替	
		○	新庁舎にて対応可能	○	新庁舎にて対応可能
災害対策機能の確保	耐震性の確保	○		○	
	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	○	〃	○	〃
	エコ化への対応	○	〃	○	〃
環境への配慮	CASBEE川崎への対応	○	〃	○	〃
	駐車・駐輪スペースの充足	○	〃	○	〃
	ユニバーサル化への対応	○	〃	○	〃
施設機能の向上	セキュリティ強化	○	〃	○	〃
	多目的利用可能なホールの設置	○	〃	○	〃
	ICTへの対応	○	〃	○	〃
	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。
立地場所の優位性	緊急輸送路の状況	○	〃	△	〃
	商業・業務機能の集積度	○	〃	△	〃
	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。
その他	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

6.4.2. コストの視点（定量的視点）による比較

(1) イニシャルコストとランニングコストの合計

コストの視点（定量的視点）においては、各検討案のイニシャルコストとランニングコストの合計を算出し比較した。

イニシャルコストでは、A 案（本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案）は 397 億円であるが、B 案（別地建替案）は用地取得関係費が必要なこと、新庁舎の延床面積（駐車場等を含む。）がA案より大きいため、工事関係費がA案より大きくなることから、650 億円となる。

ランニングコストでは、A案では第3庁舎の老朽化に係る改修費を見込んでおり 708 億円であるが、第3庁舎を使用しない B 案では 675 億円となる。

イニシャルコストとランニングコストの合計では、A 案が 1,105 億円となり、B 案が 1,325 億円となる。

(2) 庁舎売払収入との合計

新庁舎への集約等により現庁舎の敷地等が不要となる場合には、処分して歳入を見込むことができる。

A 案においては、第4庁舎の売払収入として 24 億円を見込んでいる。

B 案においては、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庁舎の買い手が現実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。

庁舎売払収入を見込んだ場合には、A 案が 1,081 億円、B 案が 1,082 億円となる。

なお、本シミュレーションにおいては、B 案での用地買収の完了を平成 29 年度末と想定しているが、完了時期が遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担（1 年当たり約 5 億円）が生じることになる

検討案のコストについて表 6-22に整理し、50 年間のコストをグラフに整理した。

表 6-22 コストの視点による比較一覧

(単位：億円)

項目		A案	B案
イニシャルコスト	調査・計画・設計関係費	5	6
	移転・仮移転費※1	38	39
	用地取得関係費	0	125
	工事関係費※2	354	480
小計		397	650

項目		A案	B案
ランニングコスト	光熱水費	162	157
	庁舎管理関係費	257	248
	賃借費・管理共益費	0	0
	修繕・更新費（大規模改修費を含む。）	289	270
小計		708	675

項目	A案	B案
イニシャルコストとランニングコストの合計	1,105	1,325



項目	A案	B案
庁舎売払収入	▲ 24	▲ 243

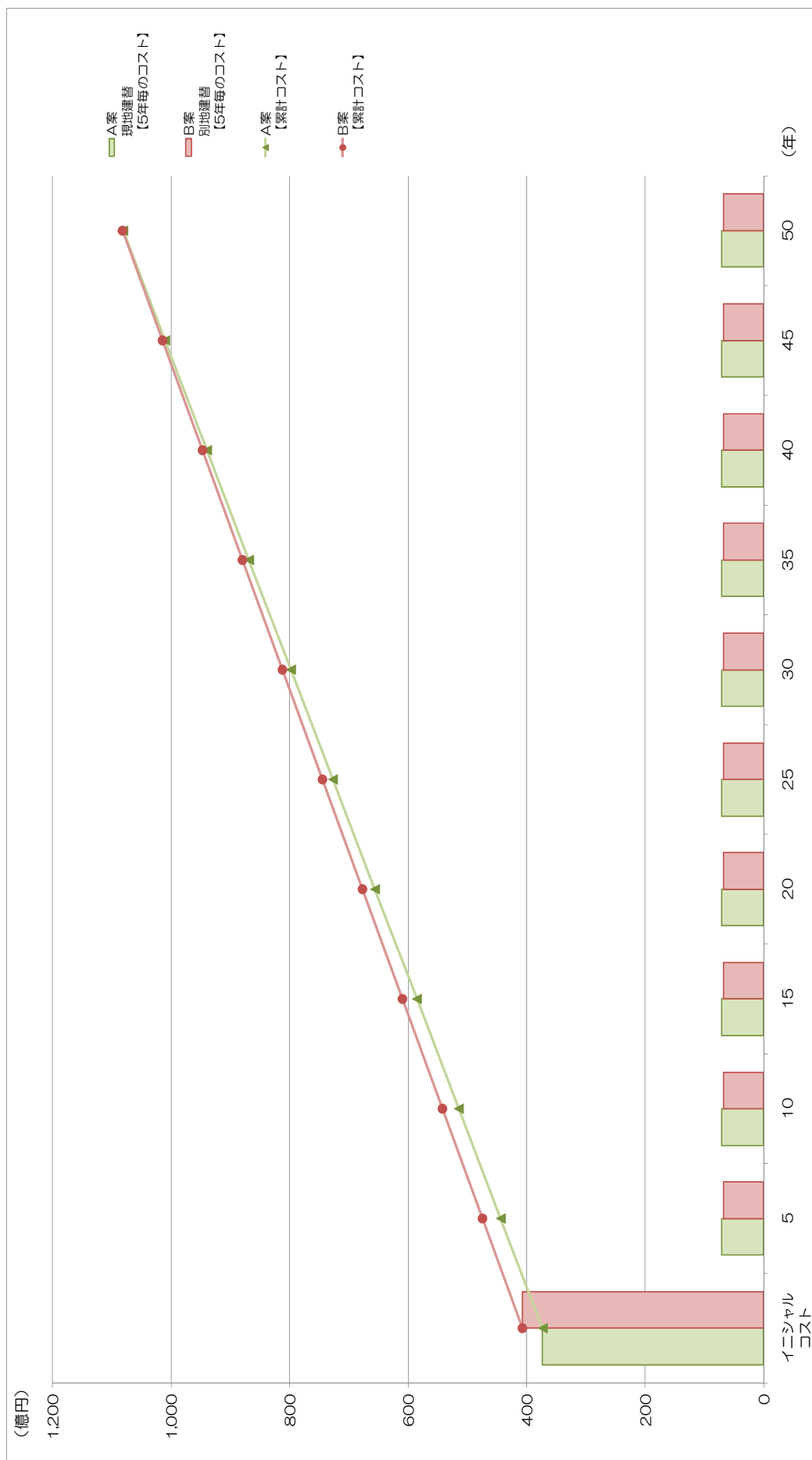


項目	A案	B案
庁舎売払収入との合計	1,081	1,082

※1：B案において、用地買収の完了がシミュレーションで想定している平成29年度末よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担（約5億円/年）が見込まれる。

※2：工事関係費には、第2庁舎の耐震補強工事関係費を含まない。

図 6-11 検討案の 50 年間のコスト



6.4.3. 実現可能性の視点による比較

A 案及び B 案の今後 10 年間の実施スケジュールについて実現可能性を踏まえて整理した。

(1) A 案（本庁舎敷地現地建替（第 2 庁舎解体）案）

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。

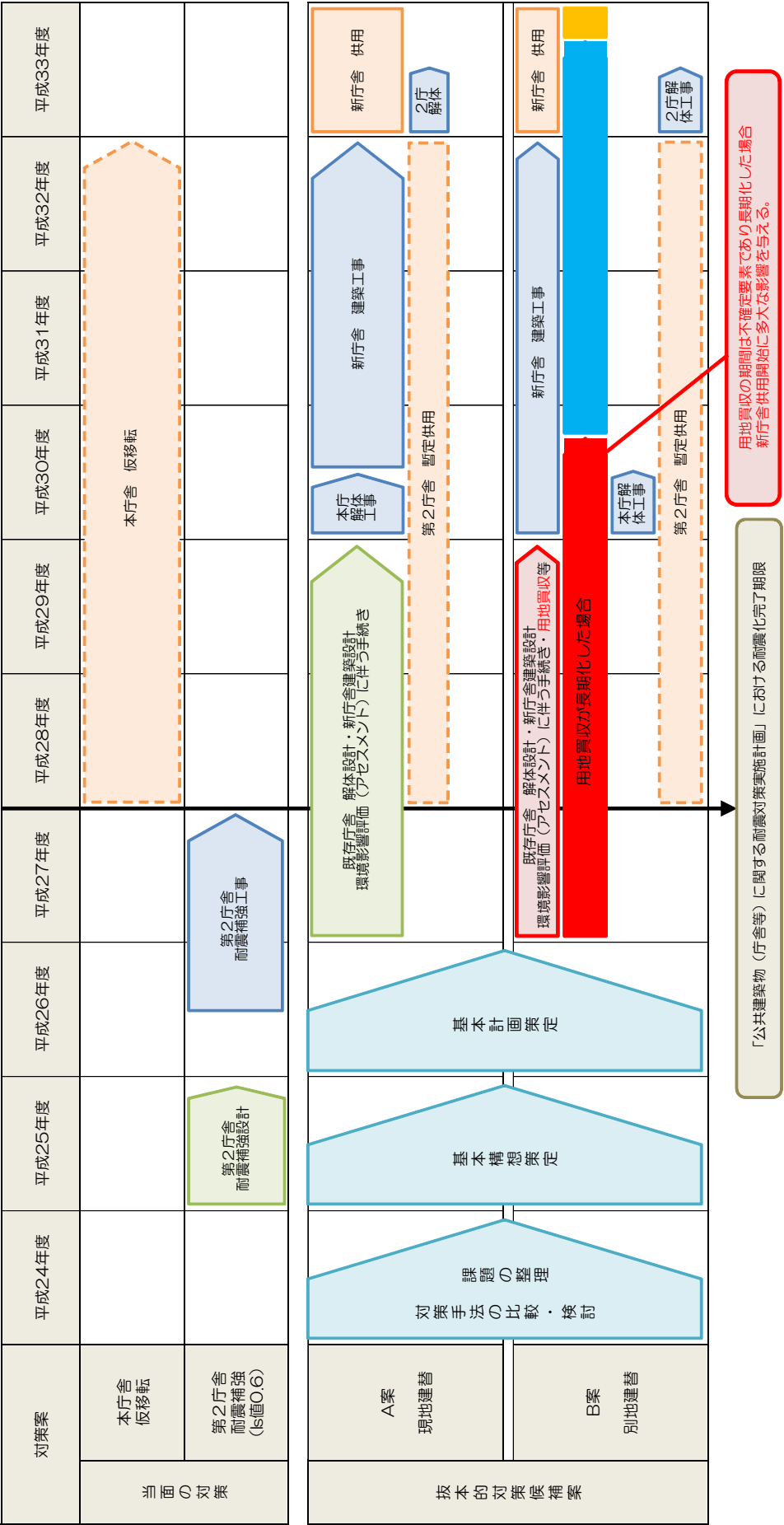
(2) B 案（別地建替案）

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無い場合、用地買収にて敷地を確保しなければならない。本スケジュールにおいては、基本計画策定後、着工までに用地買収を含め 3 年間をみているが、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。

以上より、実現可能性の視点においては、A 案は実現性が高く、事業実施スケジュールも早く完了する可能性が高い。

各検討案の事業実施スケジュールを図 6-14 に整理したが、この図におけるスケジュールは最速の場合を表記したものである。

図 6-12 シミュレーションの前提とした最速スケジュール



6.4.4. 比較・検討結果のまとめ

(1) A案（本庁舎敷地現地建替（第2庁舎解体）案）

機能等の視点においては、業務継続性の確保、エコ化への対応、ユニバーサル化への対応等といった全ての項目において達成可能である。

コストの視点においては、イニシャルコストが 397 億円で低額であり、ランニングコストは 708 億円であり、イニシャルコストとランニングコストの合計は 1,105 億円となり B 案よりも低額である。また、第4庁舎については、新庁舎に機能移転後、土地と建物を含めて売却することで、売払収入として 24 億円が見込まれる。これらとの合算では 1,081 億円となり、B 案よりも低額である。

実現可能性の視点においては、事業の実施は可能であり、最速で平成 33 年度には新庁舎が供用開始となる。

(2) B案（別地建替案）

機能等の視点においては、災害対策機能の確保をはじめ、適正な庁舎規模の確保や環境への配慮といった多くの項目を達成可能であるが、立地場所の優位性においては、交通機関のアクセスや商業・業務機能の集積の面で現庁舎敷地に及ばず、別地に移転すると周辺への影響が大きい。また、現地には第3庁舎などまだ活用できる施設が残っていることを踏まえると、敷地等の有効活用の面で課題がある。

コストの視点においては、イニシャルコストが 650 億円で高額であるが、ランニングコストは 675 億円と低額であり、イニシャルコストとランニングコストの合計は 1,325 億円となる。また、新庁舎に機能移転後には、本庁舎、第2庁舎については土地を、第3庁舎、第4庁舎については土地と建物を含めて売却することとした売払収入 243 億円を見込むと、合算で 1,082 億円に抑えられると言えるが、第3庁舎の買い手が現実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。

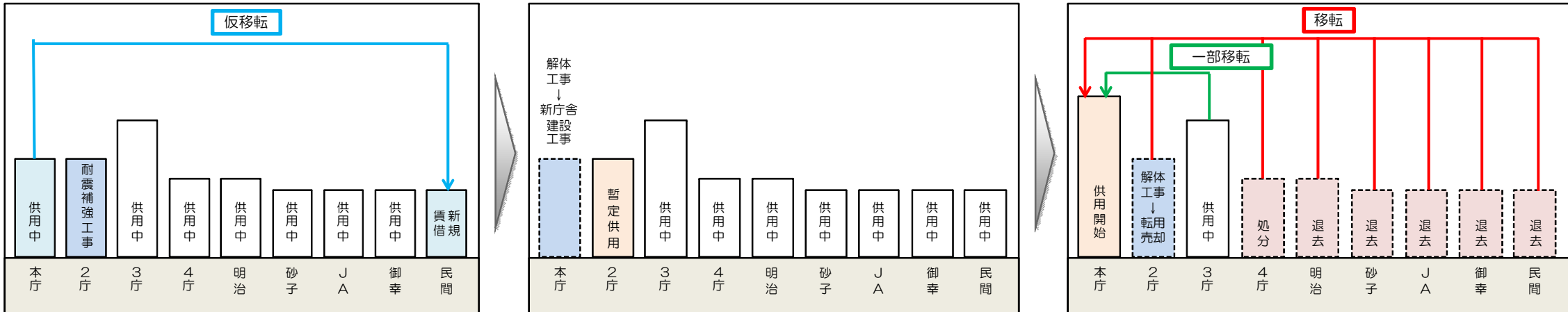
実現可能性の視点においては、別地の用地買収が不確実であるため、事業完了の見通しが立たない。また、用地買収の完了がシミュレーションで想定している平成 29 年度末よりも遅れると、本庁舎の仮移転に係る賃借料の追加負担（1 年当たり約 5 億円）が生じることになる。

各検討案について、上記までに比較・検討を行った結果を一覧表として整理した。
また、上記までに比較・検討を行った結果を検討案ごとにカルテとして整理した。

表 6-23 比較・検討結果のまとめ

			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	○	〃	○	〃
		ICTへの対応	○	〃	○	〃
	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。

各検討案のカルテ

A案				イメージ 									
概要													
現地建替													
条件													
・本庁は民間ビルを新規賃借し機能移転後、庁舎解体工事、新庁舎建設工事 ・2庁は平成27年度末までに暫定耐震補強工事実施 ・2庁は新庁舎竣工後解体し、跡地は駐車場等用途にて活用 ・3庁は一部職員移動後、継続使用 ・4庁は全職員移動後、建物ごと処分 ・民間ビルは退去し移転													
機能等の視点	災害対策機能の確保	耐震性の確保	○	新庁舎にて対応可能	コストの視点 (億円)	イニシャルコスト	調査・計画・設計関係費	5	実現可能性の視点		当面の対策	抜本的対策	
		業務継続性の確保	○	〃			移転・仮移転費	38		平成24年度		対策手法の比較・検討課題の整理	
		災害対策機能スペースの確保	○	〃			用地取得関係費	0		平成25年度	2庁耐震補強設計	基本構想策定	
	適正な庁舎規模の確保	狭あい化対策	○	〃			工事関係費	354		平成26年度	2庁耐震補強工事	基本計画策定	
		分散化の解消	○	〃			小計	397		平成27年度			
	環境への配慮	エコ化への対応	○	〃		光熱水費	162	平成28年度		本庁舎仮移転	解体設計 新庁舎設計 環境アセス	第2庁舎 暫定供用	
		CASBEE川崎への対応	○	〃		庁舎管理関係費	257	平成29年度					
	施設機能の向上	駐車・駐輪スペースの充足	○	〃		賃借費・管理共益費	0	平成30年度					本庁解体工事
		ユニバーサル化への対応	○	〃		修繕・更新費	289	平成31年度					新庁舎 建築工事
		セキュリティ強化	○	〃		小計	708	平成32年度					
		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		1,105	平成33年度		新庁舎 供用 2庁解体工事		
		ICTへの対応	○	〃		その他	老朽化による建替費用 (対策実施後30年目を想定)	0	考察	○：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			
	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。			建替費用・庁舎売払収入との合算			総合考察	あるべき姿は全て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B案より低額であり、建替費用・庁舎売払収入も含めると、最も低額である。 事業実施は可能であり、最速で平成33年度には新庁舎が供用開始となる。		
		緊急輸送路の状況	○	〃									
		商業・業務機能の集積度	○	〃		考察	○：建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計が最も低額						
	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									
シンボルとしての意匠		○	新庁舎にて対応可能										
考察	◎：全ての項目にて達成可能である。												

B案 概要 別地建替 条件 ・移転先は武蔵小杉駅又は武蔵溝ノ口駅から徒歩10分圏内 ・別地コストは武蔵小杉周辺の相続税路線価から算出 ・新庁舎の建設に先立ち用地買収が必要 ・狭あい化対策として新庁舎へ全職員移動 ・不要となる本庁・2庁は建物を解体し、敷地を処分 ・3庁・4庁は職員移動後建物ごと処分 ・民間ビルは退去し移転 イメージ 仮移転 供用中 耐震補強工事 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 賃借規 用地買収 本庁 2庁 3庁 4庁 明治 砂子 J A 御幸 民間 別地 解体工事↓転用売却 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 供用中 新庁舎建設工事 別地 移転 解体工事↓転用売却 処分 処分 退去 退去 退去 退去 退去 退去 供用開始 本庁 2庁 3庁 4庁 明治 砂子 J A 御幸 民間 別地

参考		検討候補から外した対策案についてもシミュレーションを行ったので、その結果を参考に示す。ただし、A－2案については、機能等・コスト・実現可能性の全ての視点でA案（A－1案）と差がないため、掲載しない。																
A-3案		イ メ ー ジ																
概要																		
本庁舎：現地建替 第2庁舎：継続使用																		
条件																		
・本庁は民間ビルを新規賃借し機能移転後、庁舎解体工事、新庁舎建設工事 ・2庁は平成27年度末までに耐震補強工事実施 ・狭あい化対策として2庁、3庁から一部職員が新庁舎へ移動 ・4庁は全職員移動後、建物ごと処分 ・民間ビルは退去し移転																		
機 能 等 の 視 点	災害対策機能の確保	耐震性の確保	△	2庁 Is値0.9への耐震補強工事は困難	コ ス ト の 視 点 (億 円)	イ ニ シ ヤ ル コ ス ト	調査・計画・設計関係費	4	実 現 可 能 性 の 視 点		当面の対策	抜本的対策						
		業務継続性の確保	△	2庁 現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能			移転・仮移転費	38		平成24年度		対策手法の比較・検討課題の整理						
		災害対策機能スペースの確保	○	新庁舎にて対応可能			用地取得関係費	0		平成25年度	2庁耐震補強設計	基本構想策定						
	適正な庁舎規模の確保	狭あい化対策	○	//			工事関係費	320		平成26年度	2庁耐震補強工事	基本計画策定						
		分散化の解消	○	//			小計	362		平成27年度								
	環境への配慮	エコ化への対応	△	2庁 現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能		ランニングコスト	光熱水費	167		平成28年度	本庁舎仮移転	解体設計 新庁舎設計 環境アセス	第2庁舎耐震補強完了 (Is値0.6)					
		CASBEE川崎への対応	○	新庁舎にて対応可能			庁舎管理関係費	264		平成29年度								
	施設機能の向上	駐車・駐輪スペースの充足	○	//			賃借費・管理共益費	0		平成30年度					本庁解体工事			
		ユニバーサル化への対応	△	2庁 現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能			修繕・更新費	321		平成31年度					新庁舎建築工事			
		セキュリティ強化	△	//			小計	752		平成32年度								
		多目的利用可能なホールの設置	○	新庁舎にて対応可能		イニシャルコストとランニングコストの合計		1,114		平成33年度					新庁舎供用			
		ICTへの対応	△	2庁 現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能		その他	老朽化による建替費用 (対策実施後30年目を想定)	43		考察	○：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							
	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。			庁舎売払収入	▲24										
		緊急輸送路の状況	○	//		建替費用・庁舎売払収入との合算		1,133	総 合 考 察	第2庁舎を継続使用するため、あるべき姿については一部の項目にて部分的にしか達成することができない。 建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計については、A案・B案よりも高額である。 事業実施は可能であり、最速で平成33年度には新庁舎が供用開始となる。								
		商業・業務機能の集積度	○	//		考察	△：建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計がA案・B案より高額											
	その他	敷地等の有効活用	○	4庁の建物、敷地の売却が可能														
		シンボルとしての意匠	○	新庁舎にて対応可能														
	考察	△：一部の項目にて部分的にしか達成できない。																

B-2案				イメージ													
概要																	
別地建替 第3庁舎：継続使用																	
条件																	
・ 移転先は武蔵小杉駅又は武蔵溝ノ口駅から徒歩10分圏内 ・ 別地コストは武蔵小杉駅周辺の相続税路線価から算出 ・ 新庁舎の建設に先立ち用地買収が必要 ・ 不要となる本庁・2庁は建物を解体し、敷地を処分 ・ 4庁は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	災害対策機能の確保	耐震性の確保	○	新庁舎にて対応可能	コストの視点 (億円)	イニシャルコスト	調査・計画・設計関係費	5	実現可能性の視点		当面の対策	抜本的対策					
		業務継続性の確保	○	〃			移転・仮移転費	38		平成24年度		対策手法の比較・検討課題の整理					
		災害対策機能スペースの確保	○	〃			用地取得関係費	89		平成25年度	2庁耐震補強設計	基本構想策定					
	適正な庁舎規模の確保	狭あい化対策	○	〃			工事関係費	354		平成26年度	2庁耐震補強工事	基本計画策定					
		分散化の解消	×	第3庁舎と新庁舎の分散により行政サービス面で影響するとともに庁内執行体制が著しく非効率化			小計	486		平成27年度							
	環境への配慮	エコ化への対応	○	新庁舎にて対応可能		ランニングコスト	光熱水費	162		平成28年度	本庁舎仮移転	解体設計 新庁舎設計 環境アセス 用地買収	本庁解体工事	第2庁舎暫定供用			
		CASBEE川崎への対応	○	〃			庁舎管理関係費	257		平成29年度							
	施設機能の向上	駐車・駐輪スペースの充足	○	〃			賃借費・管理共益費	0		平成30年度					新庁舎建築工事		
		ユニバーサル化への対応	○	〃			修繕・更新費	289		平成31年度							
		セキュリティ強化	○	〃			小計	708		平成32年度							
		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		1,194		平成33年度		新庁舎供用	2庁解体工事				
	ICTへの対応	ICTへの対応	○	〃		その他	老朽化による建替費用 (対策実施後30年目を想定)	0	考察	△：用地買収が不確実なため、事業完了の見通しが立たない。							
		交通機関のアクセス	△	全ての別地候補地において現庁舎敷地に及ばない。			庁舎売払収入	▲24									
		立地場所の優位性	緊急輸送路の状況	△	〃	建替費用・庁舎売払収入との合算		1,170	総合考察	第3庁舎と新庁舎の分散により行政サービス面で影響するとともに、庁内執行体制が著しく非効率となる。 建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計についてはC-1案に次いで高額である。 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年度末)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。							
	商業・業務機能の集積度		△	〃	△：建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計がC-1案に次いで高額												
	その他		敷地等の有効活用	○			本庁、2庁敷地及び3庁、4庁の建物、敷地の売却が可能										
		シンボルとしての意匠	○	新庁舎にて対応可能													
	考察	×：第3庁舎と新庁舎の分散により行政サービス面で影響するとともに庁内執行体制が著しく非効率化															

C-1案				イ メ ー ジ	仮移転				移転	
概要										
本庁舎：継続使用 第2庁舎：継続使用										
条件										
・本庁、2庁は耐震補強及び大規模改修工事実施（設備の更新等） ・2庁は平成27年度末までに耐震補強工事実施 ・狭あい化対策は行わず、3庁、4庁、賃借ビルは、現況の規模のまま継続使用										
機 能 等 の 視 点	災害対策機能の確保	耐震性の確保	×	本庁、2庁ともにIs値0.9以上への耐震補強工事は困難						
		業務継続性の確保	△	現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能						
		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	△	民間ビルを賃借し解消可能						
		分散化の解消	×	既存のままであり解消されない。						
	環境への配慮	エコ化への対応	△	現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能						
		CASBEE川崎への対応	—	既存庁舎を継続使用するため対象外						
	施設機能の向上	駐車・駐輪スペースの充足	△	庁舎周辺にて賃借すれば可能						
		ユニバーサル化への対応	△	現状の床面積・設備を前提とした小規模な対策のみ可能						
		セキュリティ強化	△	〃						
		多目的利用可能なホールの設置	△	〃						
		ICTへの対応	△	〃						
	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。						
		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	×	容積率の余剰等、有効活用はできていない。						
		シンボルとしての意匠	○	現庁舎を継続使用						
	考察	×：多くの項目にて部分的にしか達成できない。								

コ ス ト の 視 点 （ 億 円 ）	イニシャルコスト	調査・計画・設計関係費	1	実 現 可 能 性 の 視 点		当面の対策	抜本的対策	
		移転・仮移転費	31		平成24年度		対策手法の比較・検討課題の整理	
		用地取得関係費	0		平成25年度	2庁耐震補強設計	基本構想策定	
		工事関係費	28		平成26年度	2庁耐震補強工事	基本計画策定	
		小計	60		平成27年度		本庁舎耐震補強・大規模改修設計	第2庁舎耐震補強完了（Is値0.6）
		ランニングコスト	光熱水費		131	平成28年度	本庁舎仮移転	
	庁舎管理関係費		205		平成29年度	本庁舎耐震補強・大規模改修工事		
	賃借費・管理共益費		159		平成30年度			
	修繕・更新費		271		平成31年度		本庁舎耐震補強完了（Is値0.6）	
	小計		765		平成32年度			
	イニシャルコストとランニングコストの合計				825	平成33年度		
	その他	老朽化による建替費用（対策実施後30年目を想定）	360		考察	×：本庁舎の耐震補強工事は困難		
		庁舎売払収入	▲8					
建替費用・庁舎売払収入との合算			1,177	総 合 考 察	あるべき姿については、多くの項目において部分的にしか達成することができない。 建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計は最も高額であり、狭あい化解消のため他案と同等の執務面積を確保する場合は、さらなる負担（賃借料等・約175億円）が生じることになる。 本庁舎の耐震補強工事は困難である。			
考察	△：建替費用・庁舎売払収入も含めたコスト合計が最も高額							

7. 事業計画の整理

前章までに比較・検討を行った各案の事業計画について、事業手法、財源及び他事業との関連において整理した。

(1) 事業手法

抜本的対策案を発注する際の事業手法については、行政がその権限に属する事務・事業等を直接実施・運営する直営型と、官民が連携して公共サービスの提供を行う官民連携型（PPP）が想定され、直営型には設計・施工・維持管理分離発注方式等が、官民連携型にはアウトソーシング（外部委託）、PFI 方式等が含まれる。

実際に事業手法を選定する際には、庁舎の規模、機能、実施スケジュール、民間企業等テナントの有無等の特性を明確にし、適切な手法を選定する必要があるため、本調査・検討においては、代表的な事業手法を取り上げ整理することとする。

直営型からは、公共事業において一般的な発注方式である、設計・施工・維持管理分離発注方式（従来型）、設計と施工を一括に発注する設計・施工一括＋維持管理分離発注方式（DB 方式）を、官民連携型（PPP）からは、公共サービスに民間の資金及び能力を導入する PFI 方式（BTO）を取り上げ整理した。

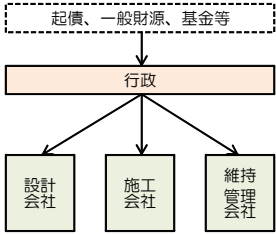
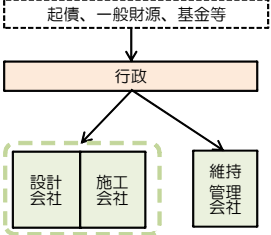
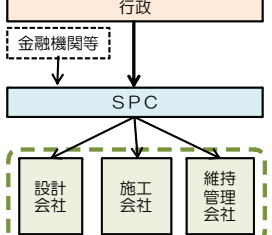
設計・施工・維持管理分離発注方式は、公共工事発注における従来型の方式であるため、発注者、受注者ともに負担は少ないが、民間のノウハウを活かす場所は少なく、コスト縮減は期待できない。資金については、行政が基金や起債により調達する。

設計・施工一括＋維持管理分離発注方式は、設計、施工同時発注のため業者に負担があり、選定期間も従来型より多少長くなるが、施工者のノウハウを活かした設計により工期短縮、建設コスト縮減を期待できる。資金については、行政が基金や起債により調達する。

PFI 方式は、設計会社、施工会社、維持管理会社が出資して設立する特別目的会社（SPC）に対して、行政が設計、施工、維持管理を一括発注する。発注前には、PFI 方式によりコスト縮減やサービス向上が可能かについて導入可能性調査を行ったり、発注のための実施方針を作成するため費用と期間が余分に必要となるが、民間のノウハウを最も活用でき、コスト縮減については最も期待できる。資金については、民間である特別目的会社（SPC）が調達し、行政は事業期間にわたって割賦方式で建設資金を SPC に返済する。

代表的な事業手法について表 7-1に整理した。

表 7-1 代表的な事業手法

		直営型		官民連携型	
名称		設計・施工・維持管理 分離発注方式 (従来型)	設計・施工一括＋ 維持管理分離発注方式 (DB方式)	PFI方式 (BTO) (Build-Transfer-Operate)	
概要		設計、施工及び維持管理を分離発注する従来型の方式	設計者及び施工者を同時に選定・発注し維持管理業者は別に選定・発注する方式	設計会社、施工会社、維持管理会社の出資により設立した特別目的会社（SPC）に対しPFI事業契約を一括発注する方式	
事業構成図					
資金調達		○ 資金は行政が調達し、財源は一般財源、起債、基金等となる。	○ 資金は行政が調達し、財源は一般財源、起債、基金等となる。	○ 資金は民間事業者が調達し、行政は事業期間にわたって割賦方式で建設資金をSPCに返済する。	
事前調査等		○ 特に必要なし	○ 特に必要なし	× 導入可能性調査、実施方針作成等が必要となる。	
発注に係る負担	契約時	○ 従来と同様の方式のため行政、業者共に負担が少ない。	△ 設計と施工に関する技術提案を求めるため、業者に負担がある。	× 導入可能性調査、実施方針作成等に係るノウハウ費用が必要 設計・施工・維持管理・資金調達等全要素を提案書に盛り込む必要があり難業者の負担が大きい。	
	維持管理時	× 単年度契約のため更新手続が必要となる。	× 単年度契約のため更新手続が必要となる。	○ 長期契約のため更新手続が不要となる。	
	必要期間	○ 従来と同様の方式のため短期間でよい。	△ 設計と施工に関する技術提案を求めるため、選定期間が長期化する。	× 導入可能性調査、実施方針作成等を行うため選定期間が長期化する。 提案書記載事項が多く、選定期間が長期化する。	
工期		△ 通常通り	○ 施工者のノウハウを設計段階から活かすことで工期短縮が図れる。	○ 施工者のノウハウを設計段階から活かすことで工期短縮が図れる。	
LCC縮減効果		× 施工や維持管理のノウハウ発揮の余地が少なく、LCCの縮減が困難	△ 設計者及び施工者を同時に選定することで、設計と施工方法を同時に検討し、建設コストの縮減が図れる可能性あり	○ 設計者、施工者及び維持管理業者をすべて同時選定することにより民間のノウハウが発揮され、LCC縮減が図りやすい。	
採用他都市事例		神奈川県、町田市 PFI方式との比較にて採用 ・PFI方式と財政負担の差が少ない。 ・必要時間が短期間で済む。 ・市民参加の機会を確保しやすい。 ・民間ノウハウを活かす箇所が少ない。 等の理由にて採用した。	浦安市 施工者のノウハウを設計段階より活かすことで、良好な安全管理と堅牢でメンテナンス性の良い建物が期待できると共に、工期短縮やコスト縮減が図れるとし採用した。	千代田区 国の合同庁舎と千代田区役所の複合ビルをPFI方式にて整備した。 用地活用に際しての国から条件としてPFIによる共同事業となる。 一般財源、起債については未使用	

(2) 財源の確保

本庁舎等耐震対策についてはコストの視点にて整理したように、高額な事業費を必要とし、その財源としては、主に市債の活用及び補助金が想定される。

ア 市債

市債は設計及び工事等に要する経費が対象となり、新庁舎建築の場合と耐震補強を行う場合で、使用可能な市債が異なる。

新庁舎建築の場合は、充当率 75%の一般事業債が使用可能であり、川崎市が用意する一般財源は 25%となる。

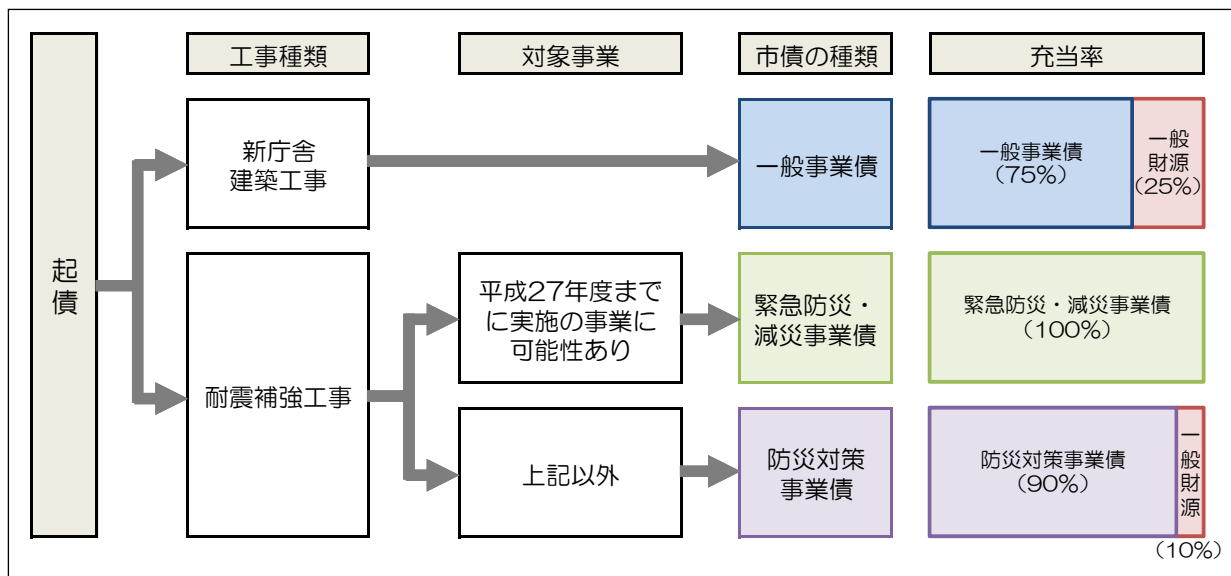
耐震補強の場合は、緊急防災・減災事業債と防災対策事業債の 2 種類が想定される。

緊急防災・減災事業債は充当率 100%であるが、平成 27 年度までに実施の事業が対象のため、第 2 庁舎の耐震補強工事において使用できる可能性がある。

防災対策事業債は充当率 90%であり一般財源は 10%となる。対象となる耐震補強は、緊急防災・減災事業債によるもの以外となる。

市債の種類について図 7-1に整理した。

図 7-1 市債の種類



※：平成 24 年度地方債同意等基準の区分・充当率による。

※：補助金の有無・種類により市債の種類が異なる場合がある。

イ 補助金

耐震対策に対する国庫補助として、耐震改修工事に要する費用（建替の場合には、耐震改修に要する費用の相当額）の 11.5%を補助する「住宅・建築物耐震改修事業」があるが、補助対象の範囲等の詳細については、抜本的な耐震対策の手法について具体的な検討を進めた段階で、確認をしていく必要がある。

また、その他の可能性としては、市が自ら、市の保有する資産（土地・建物等）を有効活用することで財源を確保する方法が想定され、土地・建物の有効活用、余剰床の有効活用、の2点について整理した。

土地・建物の有効活用による可能性では、分散化解消のため庁舎を統合する際に不要となる敷地、建物を民間企業へ売却、貸付けし、歳入の確保が期待できる。抜本的対策案の検討においては、コスト算出の際に、不要となる既存庁舎について土地及び建物を売却した場合の歳入を算入済みである。

また、近年の他都市事例としては、出雲市が旧出雲庁舎跡地の売却を検討していることが挙げられる。

余剰床の有効活用による可能性では、複合ビルの建設と余剰床の売却・貸付けが想定され、財源の観点からだけでなく、市民サービスの向上の観点からも期待できる。

ただし、民間への貸付け等により、庁舎内に一部市の管理が及ばない範囲ができ、危機管理体制上のリスクを伴うこと、あらかじめテナント等スペースについての検討が必要なこと、数十年後に職員数が減少した場合にのみ余剰床が生じる可能性があること等、リスクや不確実性を含んでおり、今後も引き続き検討を行う必要がある。

また、近年の他都市事例としては、豊島区が区役所とマンションとの複合ビルを建設予定であること、横浜市が新市庁舎整備基本構想（案）において、財政負担軽減のために民間企業誘致のためのスペースを検討していることが挙げられる。

表 7-2 その他可能性が考えられる手法

	項目	内容	備考	他都市事例
資産の有効活用による可能性	土地・建物の有効活用	庁舎統合により不要となる敷地、建物が生じた場合に、民間企業等へ売却、貸付けする。	■コスト算出の際には、資産売却による歳入を算入済	■旧出雲庁舎跡地：旧庁舎解体後の跡地の一部を売却することを検討
	余剰床の有効活用	民間との複合ビルとして新庁舎を建設する。 余剰床が生じた場合に、民間企業等への売却、貸付けする。	■財源の観点だけでなく、市民サービスの向上の観点からも効果が期待できる。 ■民間への貸付等により、市の管理が及ばない範囲ができるため、危機管理体制上のリスクを伴う。 ■複合ビル建設の場合には、企画・設計段階からテナント等についての検討や必要床面積についての検討が必要 ■中長期的に見て、数十年後に職員数が減少した場合にのみ、余剰床が生じる可能性がある。	■豊島区役所：マンションとの複合ビルを建設予定 ■横浜市新市庁舎：基本構想にて、財政負担の軽減のために民間企業誘致のためのスペースを検討

(3) 他事業との関連

検討案の具体的な実施スケジュールについては、他事業との関連等を踏まえて想定する必要がある。

■学識経験者からの意見聴取

本報告書をまとめるに当たっては、次の方に、専門家の立場から御助言をいただいている。

氏名	専門分野	所属
目黒 公郎	都市震災軽減工学	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 大学院情報学環 教授
加藤 孝明	地域安全システム学	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 准教授

※敬称略

本庁舎等耐震対策に係る調査・検討報告書

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
