

総合庁舎建築・設備劣化等 調査診断結果

平成22年7月26日
第1回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会

調査目的

■ 総合庁舎における建築及び設備機器に関する現状を客観的に調査・診断

■ 劣化の状況を総合的に判断

■ 耐用年数の迫る庁舎の整備について検討

■ 庁舎新館の耐震診断を行い、その診断結果等を踏まえた今後の利用について検討

■調査対象建築物の概要

建物名	延床面積(m ²)	構造	階数	建築年	経過年数
本館	9,603.83	鉄筋コンクリート造 (RC造) 耐震補強済	地下1階 地上4階 塔屋1階	昭和37年	48年
新館	10,398.87	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	地下1階 地上7階 塔屋2階	昭和53年	32年
議会棟	1,403.75	鉄筋コンクリート造 (RC) 耐震補強済	地上3階	昭和37年	48年

■耐震基準に関する施行令の改正

- 1981年(昭和56年)6月1日 建築基準法施行令改正(新耐震基準)
一次設計、二次設計の概念が導入された。
- 2000年(平成12年)6月1日 建築基準法及び同施行令改正
性能規定の概念が導入された。

■本館・議会棟、新館とも新耐震基準ではなく、旧基準によって設計された。₃



庁舎本館



庁舎新館



議会棟

■劣化調査診断結果(概要)

本館 議会棟

- ◆平成4年・平成10年に屋上防水改修・耐震改修
- ◆各部材は**更新時期を大きく過ぎ**、劣化部分がある
- ◆本館塔屋部分及び機械室棟に漏水が見られる
- ◆コンクリートの圧縮強度の低下・中性化は、一部の躯体部分を除き進んでいないと推定
- ◆一部外壁面クラックによる漏水跡があり、構造躯体の劣化防止のため、修繕が必要

新館

- ◆各部材の**更新時期を過ぎている**
- ◆一部を除き厳しい劣化部位は少なく、既に修繕され機能回復されている

10年後を目途に**大規模改修が必要**

■ 建築物の改修

本館・議会棟

順次、部分修繕、建替え
までの延命処置

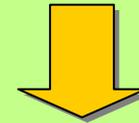


平成29年度～30年度に
大規模改修が必要

耐震性能
を上げるた
めのブレース(筋かい)、
補強材を
入れること
は困難

新館

順次、部分修繕



平成31年度に
大規模改修が必要

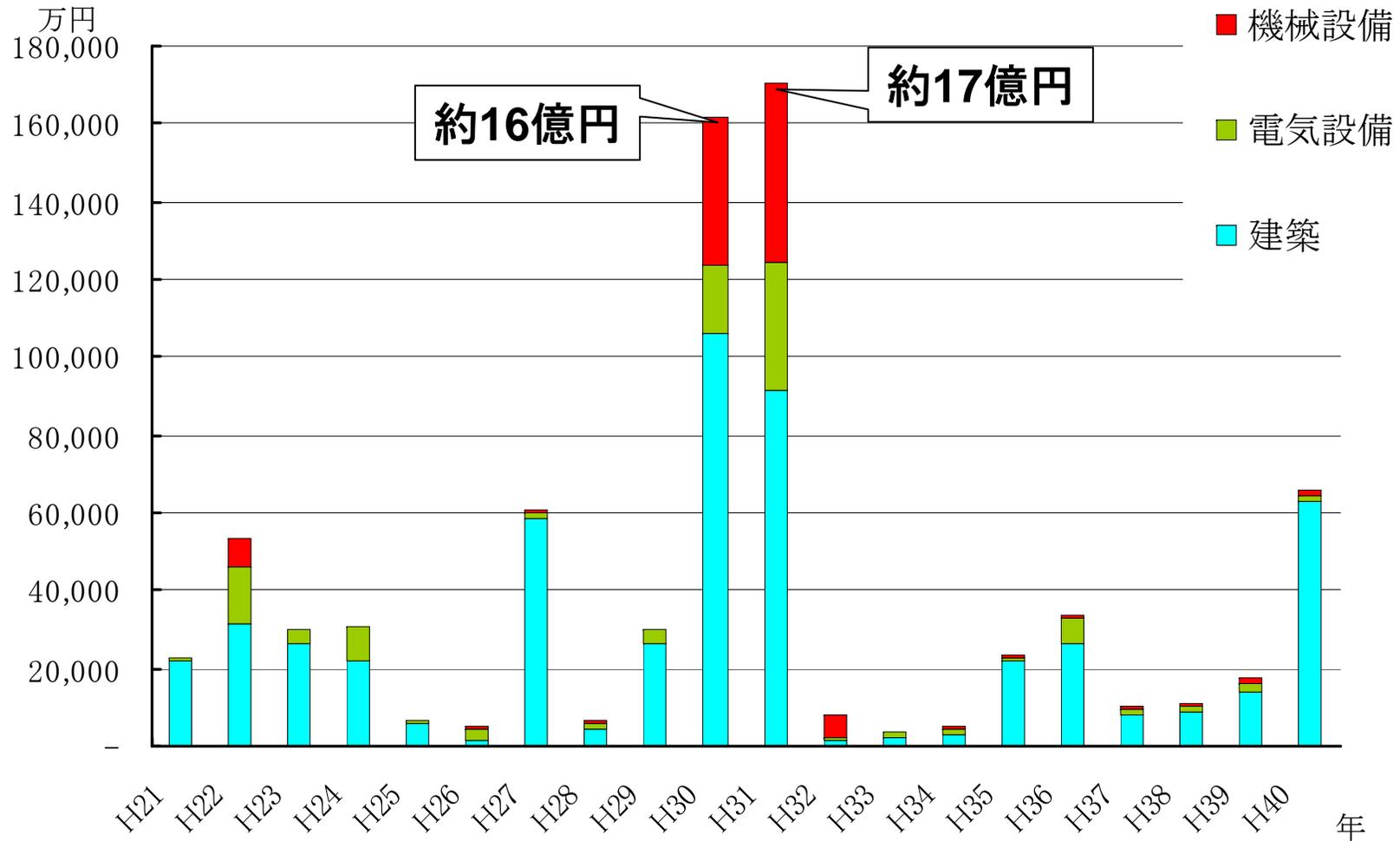
■改修計画案

項目	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
建築	議会棟	本館	新館	
電気設備機器	議会棟	本館	新館	
機械設備機器		本館	新館	議会棟
経費 (千円)	302,437	1,615,137	1,706,701	5,824

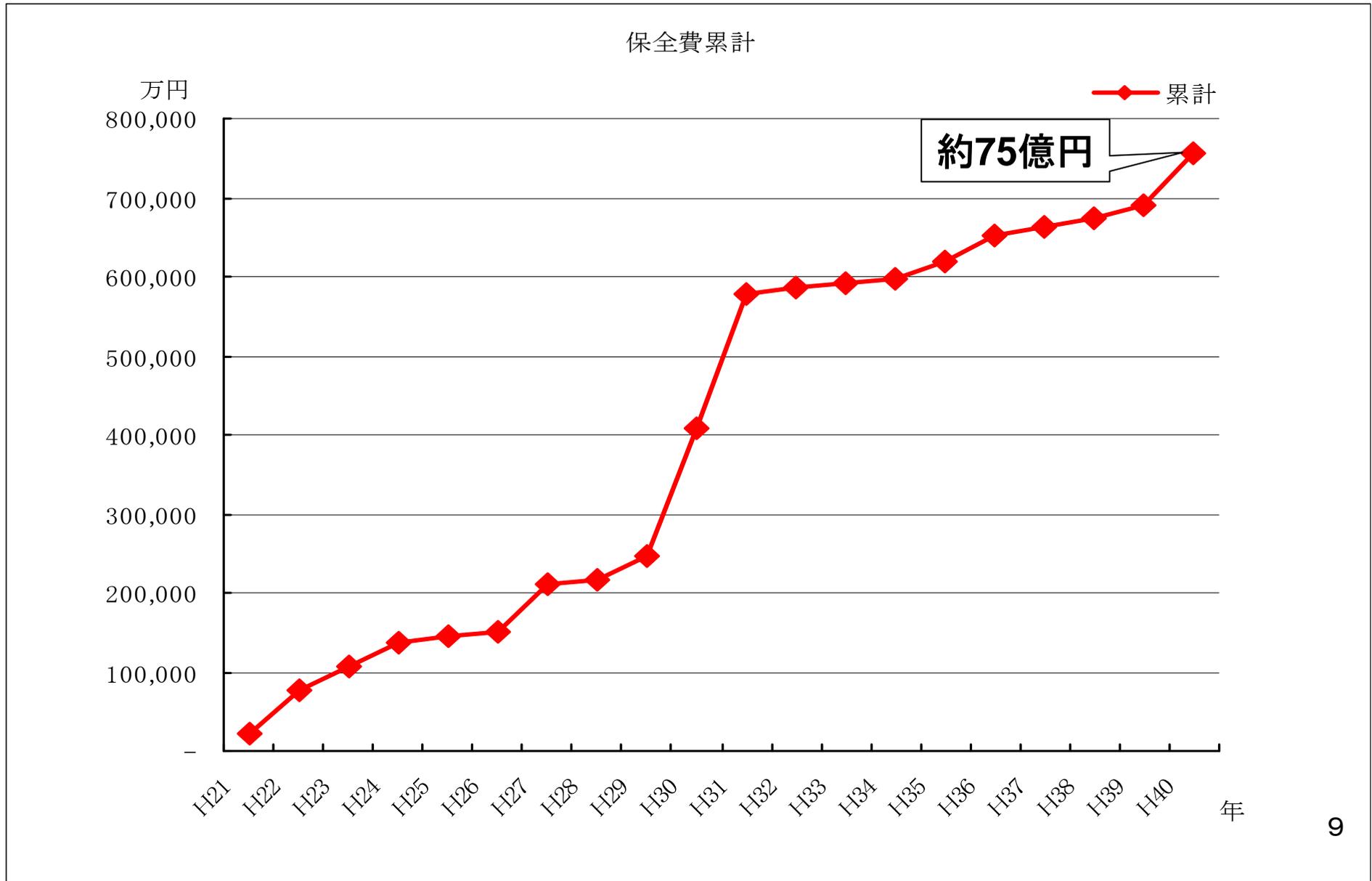
※平成29年度～32年度の経費合計 3,630,099千円⇒約36億円

年度別更新・改修費

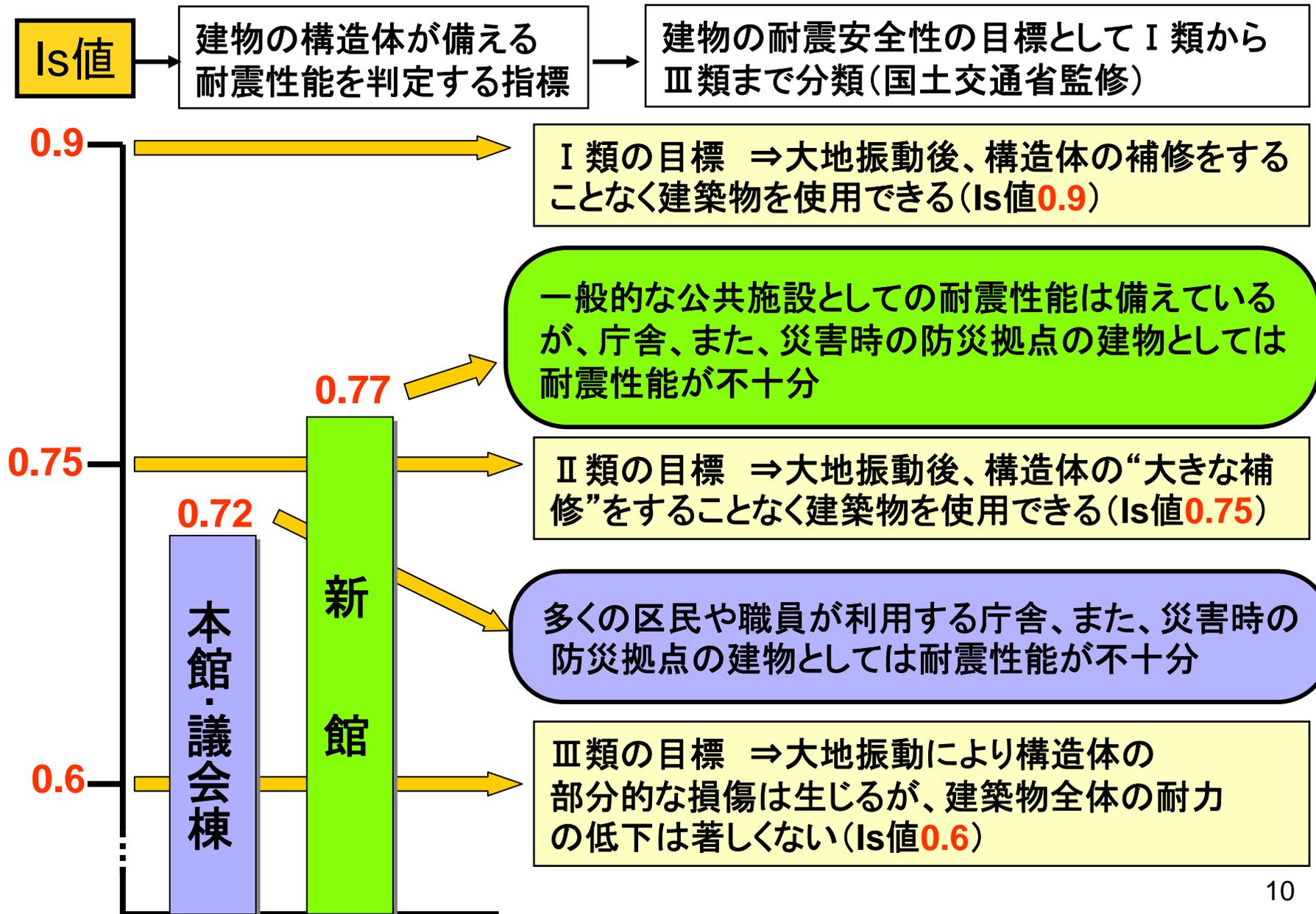
年度別保全費



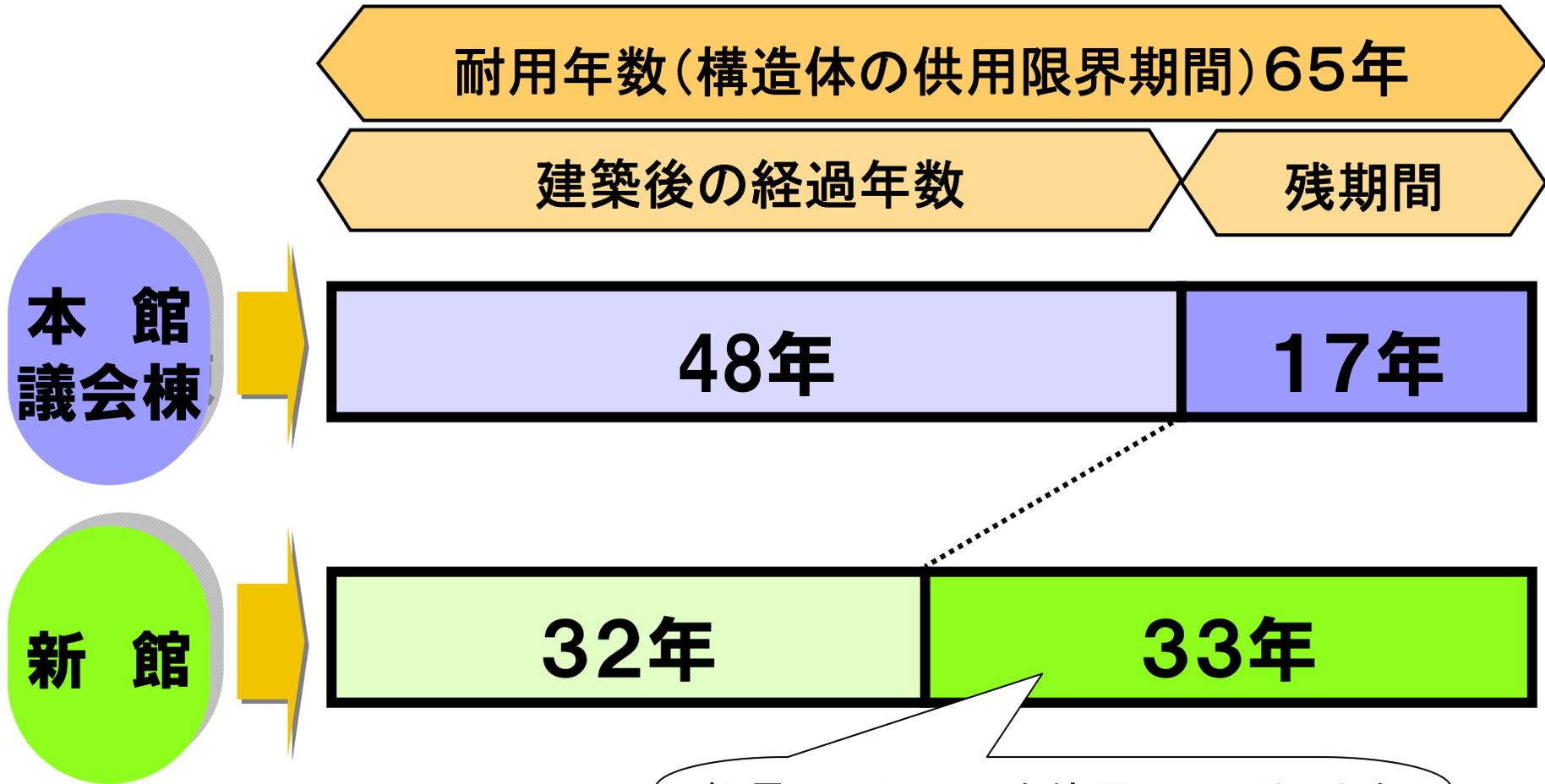
■更新・改修費累計



■耐震性能



■ 建築物の耐用年数



軽量コンクリートを使用していることを考えると、5%程度(3~4年)短くなる可能性がある

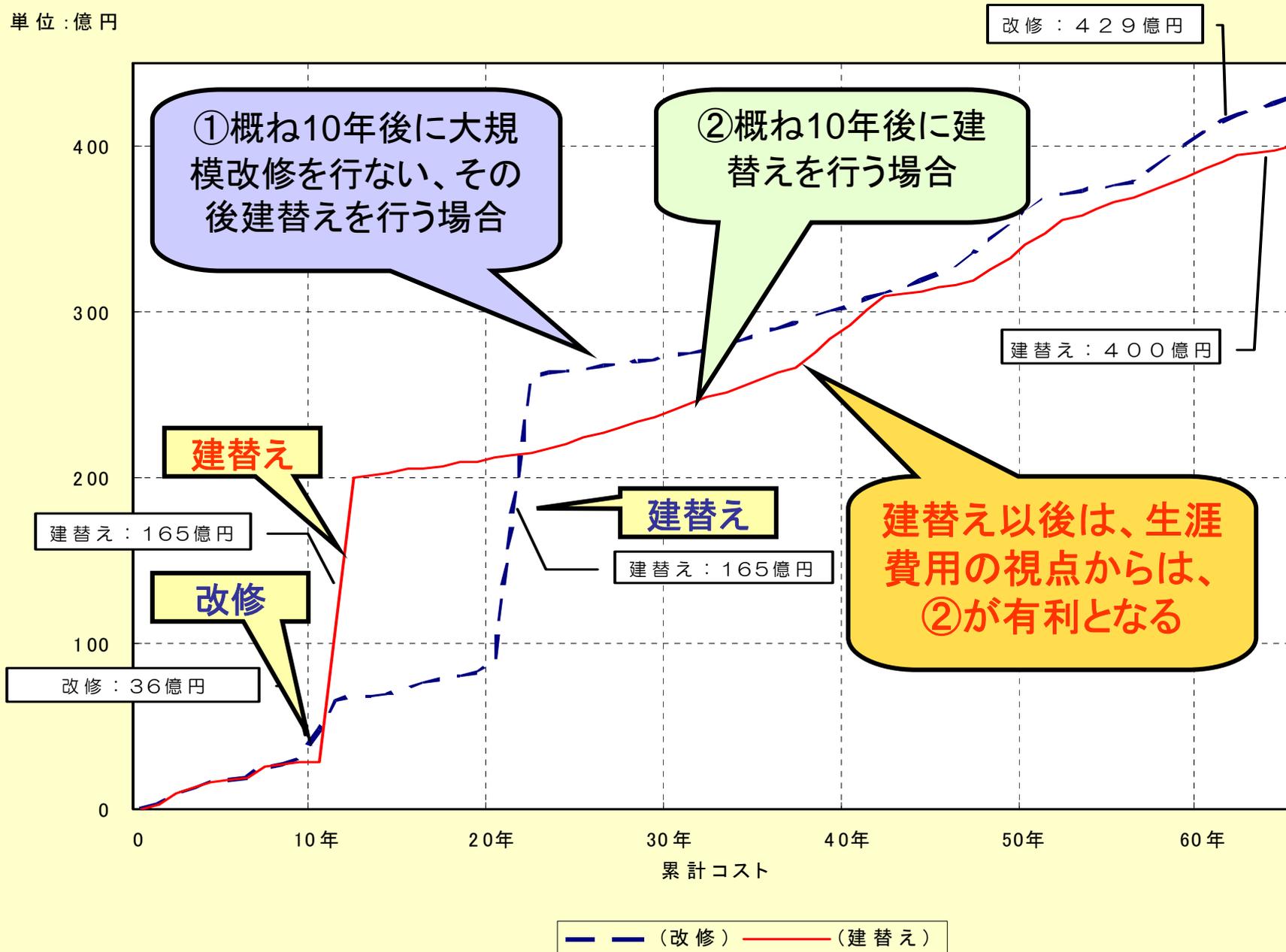
■ 総合庁舎整備の方向性

	改 修	建 替 え
機能面	<ul style="list-style-type: none"> ●非常用電源、情報通信機器等の機能確保のための免震工事は、庁舎の構造的な制約により対応困難 ●フリーアクセスフロア(二重床)の設置等を居ながら工事で行うことは困難 ●打合せスペース、会議室等の確保は、抜本的な問題解決が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ●左記の課題に対して抜本的な解決が可能
費用面	<ul style="list-style-type: none"> ●10年後に大規模改修が必要(費用は約36億円) ●通年の改修や修繕を含めると、今後20年間で約75億円もの費用が必要 ●大規模改修等によって耐震性能は向上せず、庁舎機能の延命処置に過ぎない 	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模改修を行っても、概ね10年後には建替えが必要 ●建替え費用は、約165億円と推計される(建設費のみに限定、延床面積を35,000㎡と想定) ●建設費以外に解体や移転費用などが必要

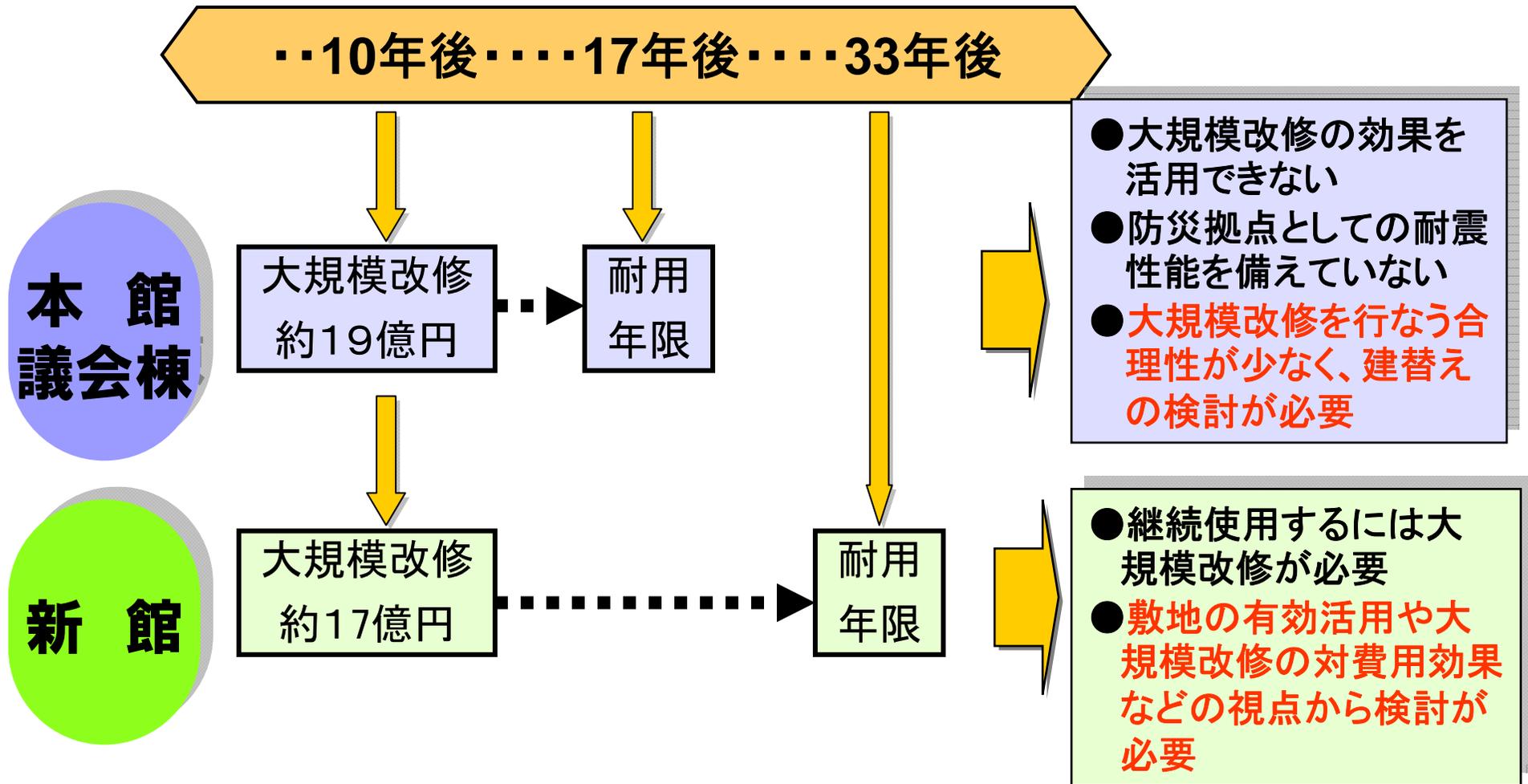
ライフサイクルコスト(生涯費用)比較グラフ

改修・建替えによるLCCの比較

単位：億円

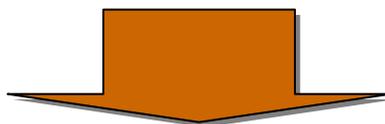


■大規模改修の効果と建替えについて



今後の総合庁舎整備のあり方について

- 劣化調査診断結果を踏まえ、総合庁舎の劣化状況とそれに伴う改修費用、耐震性能、耐用年数、さらに今日の庁舎に求められる機能等を考慮すると、



**今後10年程度を目途に
建替えの検討を進めていくことが望ましい**

■参考 他区の庁舎建替え状況

23区の庁舎整備の状況は、平成元年前後から建替えを実施した区が9区、建替え検討中の区が7区、現在のところ建替え未検討区が6区となっている。

(1)建替えを実施 9区

No.	竣工	区名	建替え方法
1	平成19年2月	千代田区	移転建替え (PFI事業)
2	平成15年3月 (昭和41年築補強改修)	目黒区	既存ビル買収 (旧千代田生命本社ビル)
3	平成12年3月 (1期工事6年12月)	文京区	現地建替え (敷地内移転)
4	平成10年 5月	大田区	既存ビル買収 (旧桃源社ビル)
5	平成8年 4月	足立区	移転建替え
6	平成8年3月 (本庁舎5年12月)	練馬区	現地建替え (敷地内移転)
7	平成2年 8月	墨田区	移転建替え
8	平成元年 平成3年	杉並区	現地建替え
9	昭和62年3月	港区	現地建替え

建替えを実施した区の旧庁舎の使用年数

区名	旧庁舎の建設時期	使用年数	新庁舎の竣工等
墨田区	昭和5～38年	60～27年	平成2年8月
目黒区	昭和11～42年	53～36年	平成15年3月
千代田区	昭和30～44年	52～38年	平成19年2月
文京区	昭和34年4月	35年	平成6年12月
大田区	昭和37～48年	36～27年	平成10年5月
練馬区	昭和39年8月	29年	平成5年12月
足立区	昭和40～42年	31～29年	平成8年4月

(2) 建替え検討中 7区(本区除く)

No.	建設年次	区名	建替え検討状況
1	昭和35年	世田谷区	庁舎整備調査報告書を公表(H20.4) 区民への報告会を27地区で開催 区政モニター調査(600名)を実施 庁舎計画担当部を設置 本庁舎等整備審議会答申(H21.8)
2	昭和36年	豊島区	移転建替えに向けて、新庁舎整備方針(H20.9)を策定 施設管理部庁舎建設室を設置 庁舎サービス等検討区民ワークショップ提案書(H21.4)を作成 新庁舎整備基本計画(H21.11)を策定
3	昭和36年 ～ 平成13年	北区	平成20年10億の庁舎施設建設基金積上 庁内検討中 北区庁舎のあり方専門委員会報告書(H22.3)
4	昭和37年	板橋区	本庁舎南館改築基本構想(H20.12)を策定 政策経営部庁舎建設課設置 庁舎建設本部設置 公開型の設計プロポーザルを実施(H21.5)
5	昭和43年	中野区	中野駅周辺の再開発に合わせて検討中。現 中野体育館に10年後を目途に建替えを想定
6	昭和48年	江東区	平成18年3月庁舎南側に防災センター竣工 策定中の基本計画の重要課題として検討中 平成22年3月本庁舎耐震診断結果をまとめる
7	昭和41年	新宿区	平成19年度新庁舎検討準備研究会を設置

建替えを検討中の区の現庁舎の使用年数

区名	旧庁舎の建設時期	使用年数	新庁舎の竣工等
世田谷区	昭和35年	50年	検討中
豊島区	昭和36年7月	49年	新庁舎整備方針策定
北 区	昭和36～59年	49～27年	検討中
江戸川区	昭和37年	48年	
板橋区	昭和37年	48年	南館基本構想策定
台東区	昭和48年	37年	検討中
江東区	昭和48年3月	37年	
葛飾区	昭和37年5月	48年	