

## 整備の方向性について（当日追加資料）

### 課題

- ①耐震性の欠如
- ②施設・設備の老朽化
- ③維持管理経費の増大
- ④狭隘化による窓口・執務環境の低下
- ⑤バリアフリー対応への不足
- ⑥分散の状況

これらの課題を解決しようとした場合、現時点でどのような課題が想定されるか。敷地の拡張可能性もあるが、大きく分けて、「全面建替え」か「増改築」の整備手法が考えられます。

### 検証

#### ○耐震性の視点

- ・ 耐震補強を行う場合は、既存不適格の現庁舎について、現行の建築基準法に適合させなければなりません。現在の庁舎については、バリアフリーの基準、日影規制の基準に適合していない建築物となっています。これらの課題解決を図りながら、機能性の向上や効率性を目指すためには、高度な技術を用いる必要があると予想されます。
- ・ 全面建替えの場合、耐震性能の高い建物の建設が可能となります。

#### ○機能的な視点

- ・ 耐震改修・増改築の場合、大きなレイアウト変更ができないため、利用動線の効率化や組織の変更をしようと思った場合、制限があります。将来の機能更新や組織改編の際にも、制約があります。また、市民交流スペースなど、新たな機能を付加する場合にも、制約があります。
- ・ 全面建替えの場合、関連部署の連携を考慮した業務効率の向上を行いやすくする事ができます。

#### ○狭隘化の視点

- ・ 耐震改修・増改築には、耐震工事による鉄骨ブレースや耐震壁の設置に伴い事務室面積の縮小もあります。また、現状の延床面積では、事務スペースが足りないため、増築する必要があります。敷地を拡張しても、別棟になり、業務の効率化が図れません。
- ・ 全面建替えの場合、機能ごとに必要なスペースを確保する事ができます。

#### ○法規制の視点

- ・ 現在の東庁舎は、現行の法規には適用していない既存不適格の建物です。日影規制の基準に適合していない建築物となっていますので、減築しなければなりません。
- ・ 全面建替えの場合、現行の法規に対応した建物となります。

#### ○経済的な視点

- ・ 短いスパンでの比較では、現在の庁舎を耐震改修・増改築した方が、一時的な負担は軽減されます。
- ・ しかし、建物本体の劣化は改修時から始まりその後も進行するため、近い将来には新しく建替える必要が生じ、中・長期的に考えると、事業費は全面建替えと比較してもそれほど差がないか、あるいは高額になる可能性もあります。
- ・ 全面建替えの場合、各設備関係は最新機器になることから、居住性は向上し、省エネ化が図られ、設備機器の故障、設備更新が無くなるなど、維持管理費が軽減されます。しかし、全面建替えとなるので、初期投資費用が高くなります。

#### ○文化財としての視点

- ・ 耐震改修・増改築をする場合には、減築や増築も伴うため、現状の景観を残すことは難しいと予想されます。また、歴史的な価値として特に残して欲しいといった要望も市民や職員からは、今のところ強くありません。
- ・ 全面建替えの場合には、新たな文化的価値を附随する事も可能になります。

#### ○環境的な視点

- ・ 耐震改修・増改築をする場合には、廃棄物の抑制が可能となり、CO<sub>2</sub>の排出を抑える事ができます。
- ・ 全面建替えの場合には、現庁舎解体に伴い、環境負荷が増すと同時に、新たな資材調達による環境負荷の増加が予想されます。

現時点で、ある程度の方向性を出す必要があり、以上の内容を総合的に考える。

以上を、総合的に判断すると、増改築での整備は、さまざまな課題が多い事から、基本的な方針としては、全面建替えが望ましいと考えます。

今後は、全面建替えを前提に、一部改修して利用する方法など、全面建替えの課題である環境的な視点や経済的な視点から検証していく必要があります。