

高浜市役所本庁舎整備事業 基本設計概要書

2015/06

事業者：大和リース株式会社

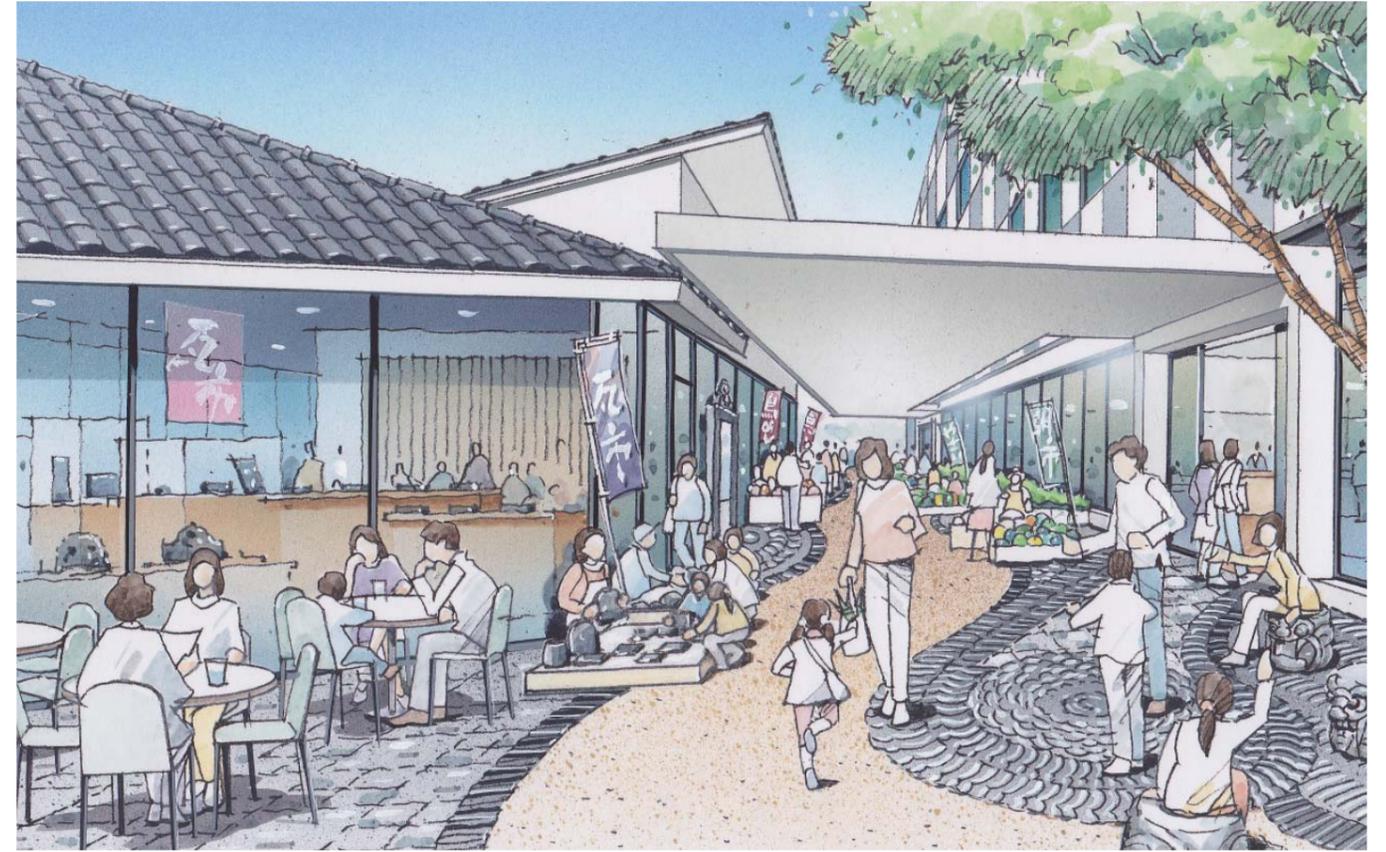
基本設計概要書 目次

1	設計主旨	
1-1	設計主旨	
(1)	事業の背景及び目的	1
(2)	市役所庁舎の現状と問題点	1
(3)	事業概要	1
(4)	基本方針	1
2	計画概要	
2-1	計画概要	
(1)	敷地概要	2
(2)	案内図	2
(3)	建築概要	3
(4)	建築概要 現況平面図	4
(5)	建築概要 新庁舎・いきいき広場平面図	5
3	建築計画	
3-1	配置計画	
(1)	建物配置	6
(2)	駐車場配置	6
(3)	動線計画	6
3-2	平面計画	
(1)	配置計画	7
3-3	意匠計画	
(1)	外装の考え方	10
3-4	断面計画	
(1)	断面計画について	11
3-5	改修計画	
(1)	改修計画概要表	12
(2)	改修面積表	12
(3)	改修範囲図	12
4	構造・電気・機械設備計画	
4-1	計画概要	
(1)	構造概要	15
(2)	電気設備計画主要設備概要	15
5	工事工程	
5-1	工程計画	
(1)	事業スケジュール	16
(2)	工事工程	16





南東側外観パース



瓦ひろばイメージ



北側エントランス



1階市民窓口

1 設計主旨

(1) 事業の背景及び目的

高浜市は、公共施設が抱えている課題の解決を図るため、平成23年度に公共施設の実態をとりまとめた「高浜市公共施設マネジメント白書」を作成、さらに平成24年度には、同白書をもとに「公共施設あり方検討委員会」を設置し、今後の公共施設のあり方や、施設の総量圧縮、機能移転等を踏まえた複数の改善案を盛り込んだ「高浜市公共施設あり方計画（案）」を取りまとめました。

その中で、市の公共施設の再編により今後の維持更新費の削減を図る必要があること、特に高浜小学校の老朽化と、市役所庁舎の耐震性能不足と老朽化について早急な対応が必要であるとの認識に至りました。

そこで、平成26年1月、これらの2施設について、今後の地域社会の変化等を踏まえ、小学校区を単位とした地域の活動拠点として位置づけ多目的利用を図るとともに、事業方式については市民との協働や民間事業者（以下「事業者」という。）の有する能力、ノウハウの活用を前提とする新たな手法を取り入れていくこと等を内容とする「新しい地域活動拠点の形成を目指して」と題する基本方針を公表しました。

本事業は、この基本方針に沿って市役所庁舎については、整備コストや将来の維持管理コストの低減を図るとともに、行政を取り巻く環境変化への対応や施設の有効活用を実現するために、保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用する新たな事業方式を取り入れ、当該提案の実現により、新たな地域活動拠点の形成を図るとともに、市庁舎機能整備に関連する財政負担を可能な限り節減かつ財政支出の平準化を図り、その財源を老朽化の進行著しい高浜小学校の建替え整替え整備に振り向けます。

(2) 市役所庁舎の現状と問題点

①耐震性能・劣化状況

- ・現庁舎は昭和52年に旧耐震基準により建設されており、耐震性能を示すIs値は目標値(0.75)の半分程度しかなく、現状の耐震基準を満たしていません。大地震発生時には、業務継続は困難となる可能性があります。
- ・竣工後35年が経過しており、屋上、外壁等の劣化が進んでいるのに加え、電気・空調・給排水設備の老朽化が進んでおり、今後、建物を長期間利用しようとした場合、劣化・老朽化へ対応するための改修工事は不可欠となります。

②改修内容とコスト試算

- ・現用地での建替えの場合約25億円、耐震補強と劣化・老朽化対応等の改修を行う場合でも約14億円の費用がかかるものと試算されます。市の昨今の財政状況には極めて大きな負担となります。

③使用状況

- ・現状庁舎は延床面積約7,700㎡、そのうち有効面積は47%の約3,600㎡となっています。半分以上の面積が倉庫、機械室、駐車場等の共用部分で占められるという、資産有効活用の観点からは非効率なものとなっています。
- ・現庁舎を保有し続けた場合、今後の行政サービスのあり方の変化には、対応が難しいことが予想されます。

(3) 事業概要

本事業は基本方針に定める趣旨、基本的な考え方等を踏まえ、現行の窓口・事務・会議及び市議会等の機能を20年間にわたり果たすことのできる施設を、定期借家権（施設整備に要する費用を含む毎期定額支払い）等により、事業者から賃借することで、市が支払うコストの平準化を図るものであります。また、事業者は自らの提案に基づき当該施設を活用した地域活動拠点機能の形成を目指すものとします。

1-1 設計主旨

(4) 設計主旨

高浜市のまちづくりの特徴は、歴史と文化を背景に、産業、観光等の蓄積とコミュニティ形成に有利なコンパクトな市域を生かした「思いやり、支えあい、手と手をつなぐ、大家族たかはま」を目指していることです。これを踏まえ、公共施設の老朽化と少子高齢化に伴う公共施設運用への配慮や大地震に備えた防災拠点整備を実現するために、次の4点を重視した、市民ニーズに応える市庁舎づくりを行います。

1 質の高い市民サービスを提供する庁舎

市外へ通う市民にとって利便性の高い駅前前の「いきいき広場」と、市内の各地区をつなぐ幹線道路に面した現市庁舎跡地に建てる「新市庁舎」双方の立地利点を生かした機能仕分けを行います。

2 高浜市の未来を考えるまちづくり拠点庁舎

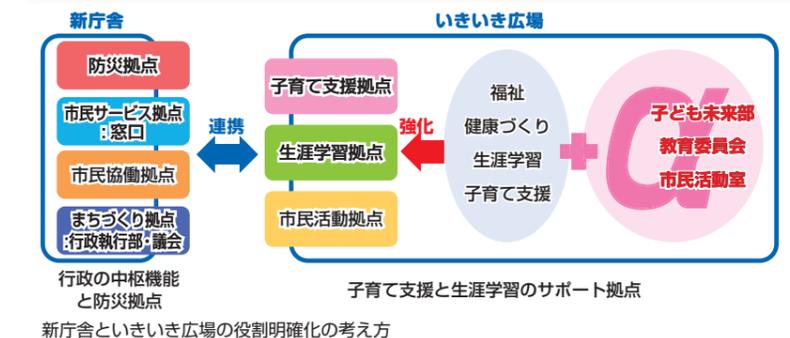
新庁舎には、市民と市職員が共にまちづくりを考える協働の場「市民会議室」を設けます。

3 市民の安全安心を支える防災拠点庁舎

3.11の教訓を活かし、市民の安全安心を守る、最新の防災拠点を実現します。また、災害時に業務継続性を図りながら、迅速に防災拠点に対応する計画を実現します。

4 資源を活かしてタカハマチカラを活かす設計プロセス

既存施設の特徴を活かした改修と新築により機能補完することで、公共資産を最大化する計画とします。市民や地域産業との連携を図るWGにより、ニーズを的確に反映する設計プロセスを重視します。

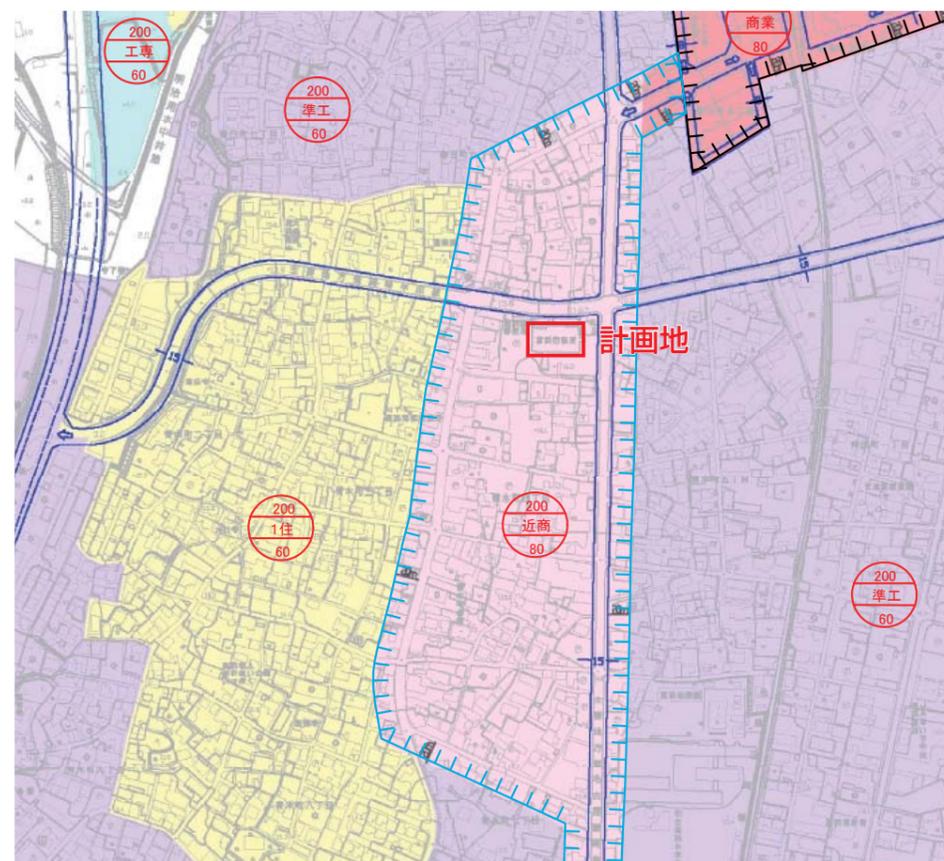


2 計画概要

2-1 計画概要

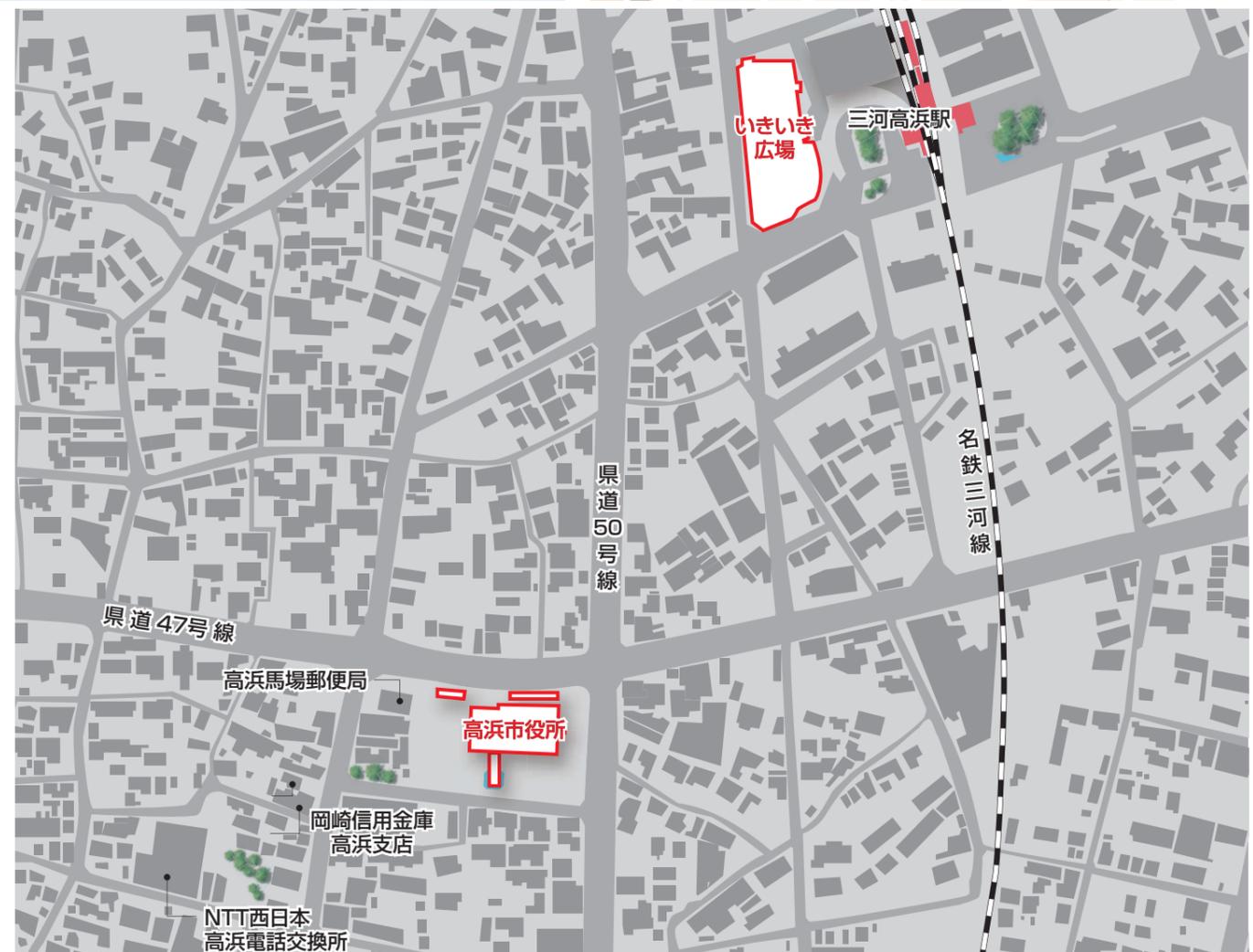
(1) 敷地概要

計画地	愛知県高浜市青木町四丁目1番地2
都市計画地域の内外の別	都市計画区域内 市街化区域
道路幅員	東側： 15.00 m (県道47号線 岡崎半田線)
	北側： 15.00 m (県道50号線 名古屋碧南線)
	南側： 7.12 m (市道No.213 市役所前線)
用途地域	近隣商業地域
高度地区	指定なし
防火地域	準防火地域
敷地面積	5,301.65㎡
法定建ぺい率	80%(角地緩和適用：90%)
法定容積率	200%
日影規制	5時間 / 3時間 測定面4m
その他	なし



■ 高浜市都市計画図

(2) 案内図



■ 案内図 S = 1/3000

2 計画概要

(3) 建築概要

2-1 計画概要

現況	本庁舎	駐輪場	合計
階数	地下1階、地上5階	地上1階	
高さ	31.550m	—	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	
駐車・駐輪台数	125台	50台	
駐車場延床面積	1,256.78㎡	—	
床面積	PH2階	169.10㎡	—
	PH1階	196.31㎡	—
	5階	1,046.45㎡	—
	4階	1,003.04㎡	—
	3階	1,003.04㎡	—
	2階	888.20㎡	—
	1階	986.83㎡	124.75㎡
	地下1階	2,380.68㎡	—
延床面積合計	7,673.65㎡	124.75㎡	7,798.40㎡
建築面積	2,468.66㎡	124.75㎡	2,593.41㎡

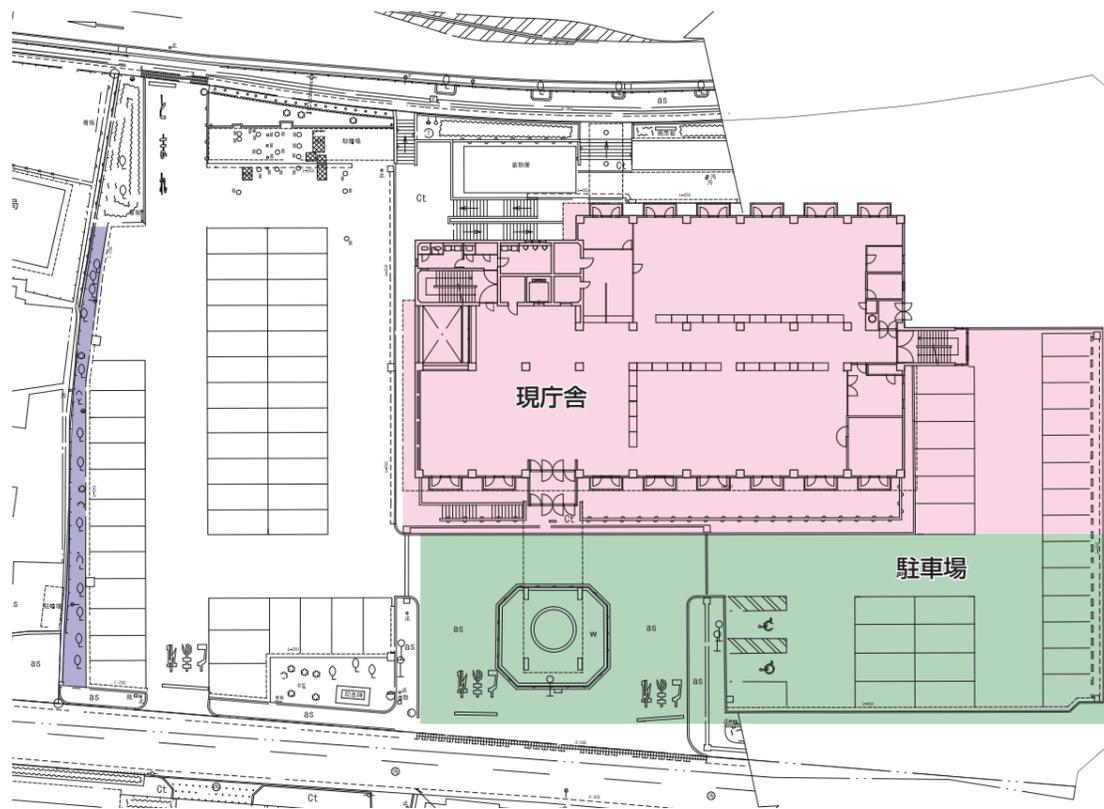


計画	本庁舎		その他付属棟	既存地下駐車場棟	合計
	本庁舎棟	会議棟			
階数	地下1階、地上3階	地下1階、地上1階	地上1階	地下1階	
高さ	19.19m	6.21m	2.5m	4.5m	
構造	鉄骨造	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	
駐車・駐輪台数	8台（敷地全体：124台）		—	36台	
床面積	PH階	83.51㎡	—	—	
	3階	1,032.10㎡	—	—	
	2階	1,032.10㎡	—	—	
	1階	1,039.10㎡	180.40㎡	87.91㎡	—
	地下1階	98.00㎡	203.00㎡	—	1,058.70㎡
延床面積合計	3,284.81㎡	383.40㎡	87.91㎡	1,058.70㎡	4,814.82㎡
	3,668.21㎡				
建築面積	1,401.20㎡		87.91㎡	1,058.70㎡	2,547.81㎡

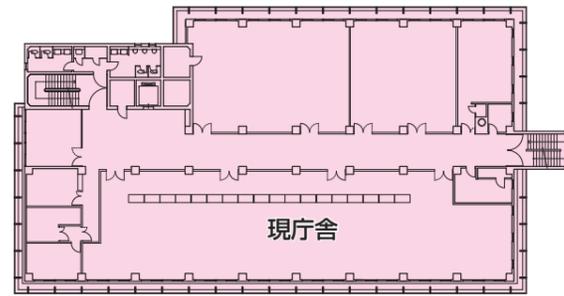
2 計画概要

(4) 建築概要 現況平面図

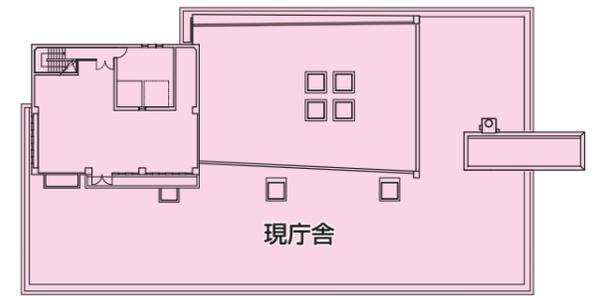
2-1 計画概要



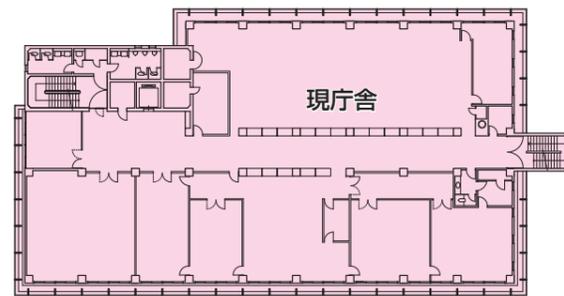
1階



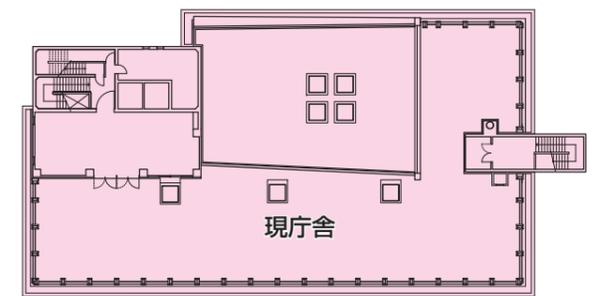
4階



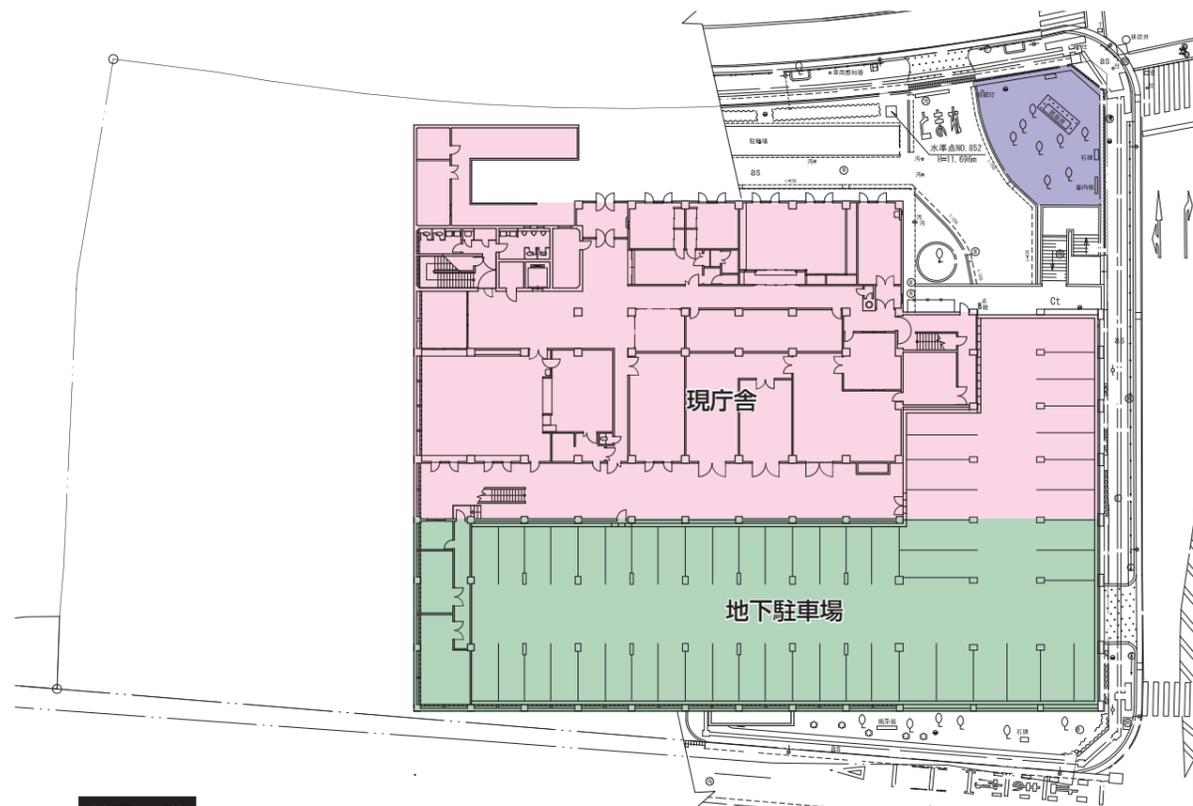
7階



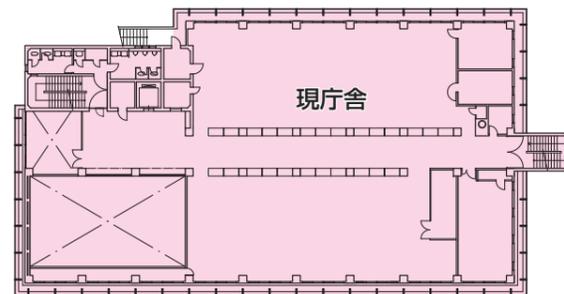
3階



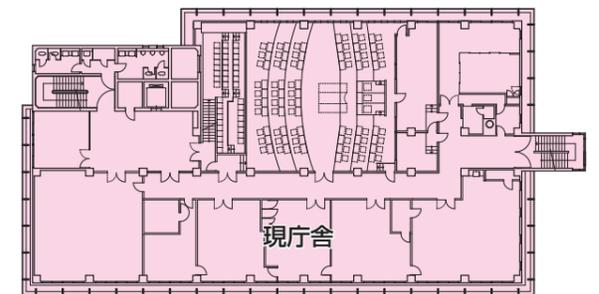
6階



地下1階



2階



5階

凡例

- 解体
- 改修
- 新築
- 保存

3 建築計画

3-1 配置計画

(1) 建物配置

新築庁舎は現庁舎の西側駐車場に配置し、既存庁舎を解体するまでの間、運用しながらの建替え工事となります。

新庁舎は本庁舎棟と瓦屋根棟の2棟構成の庁舎と、駐輪場、多目的駐車場、既存地下駐車場の4棟で計画します。

本庁舎棟と瓦屋根棟の間に南北に通る通路「瓦ひろば」を計画します。本庁舎と瓦屋根棟の接続経路、本庁舎へのアプローチ経路となるとともに、市民活動や市政の情報発信等、様々な目的を持った人たちがあつまる交流空間として整備します。

(2) 駐車場配置

解体する既存建物の地下1階レベルが北側・東側道路のレベルとほぼ同じであることを活かし、解体後の地下1階レベルを駐車場レベルとして計画し、盛土量を縮減します。

南側の既存地下1階駐車場の建物を残し地下1階と地上1階レベルの駐車場として保存します。

来庁者用駐車場は地下1階に50台、地上1階に30台（うち多目的駐車場2台）、計80台を確保します。公用車駐車場は地下1階に8台分車庫と36台分既存駐車場、計44台を確保します。

駐輪場は50台分の駐輪スペース（屋根設置）を確保します。

(3) 動線計画

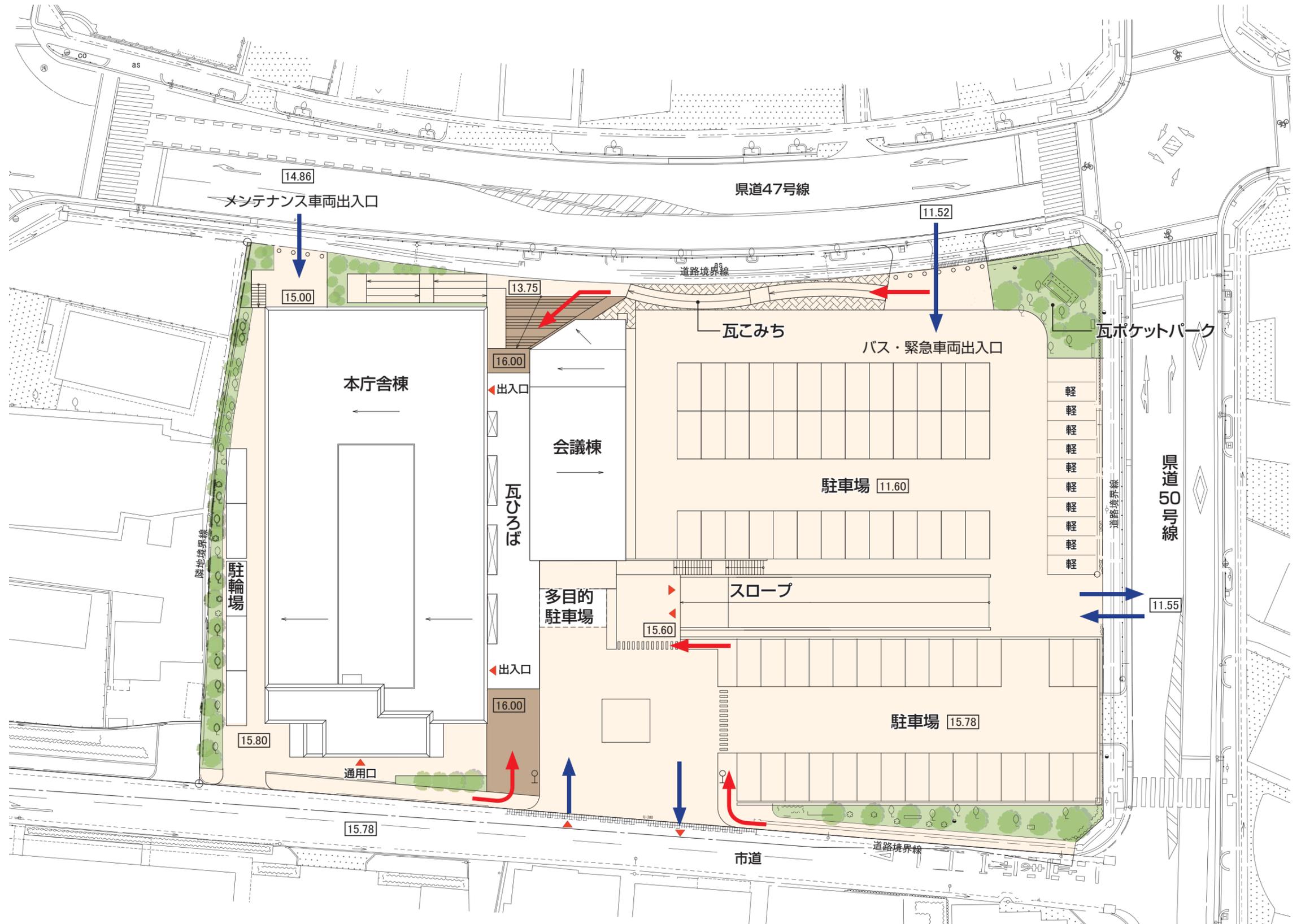
歩行者は北側瓦こみちからと南側歩道からの動線を確保します。

地上駐車場を利用する場合は既存と同じ南側市道からの出入口を計画します。

地下駐車場を利用する場合は、東側の新設乗入れ口を利用する計画とします。

ロータリーは既存と同じ位置とし、車寄せは瓦ひろばに面した位置で計画します。

北側の前面道路側に、大型車両用の緊急乗入口と受水槽メンテナンス用乗入口を計画します。



■ 配置図 S=1/400

凡例



3 建築計画

3-2 平面計画

(1) 平面計画

バリアフリーに配慮したエレベーター：
地下1階レベルの駐車場利用者のバリアフリーに配慮し、身体の不自由な人やベビーカーを利用する市民の利便性を高める計画とします。

公用車用車庫：シャッターを設置し、管理性を高めた計画とします。

既存地下駐車場：耐震診断を行い、必要な補強を施し既存建物を活用します。庁舎内の倉庫として一部改修を行います。



地下1階 平面図

3 建築計画

3-2 平面計画

(1) 平面計画



1階 平面図

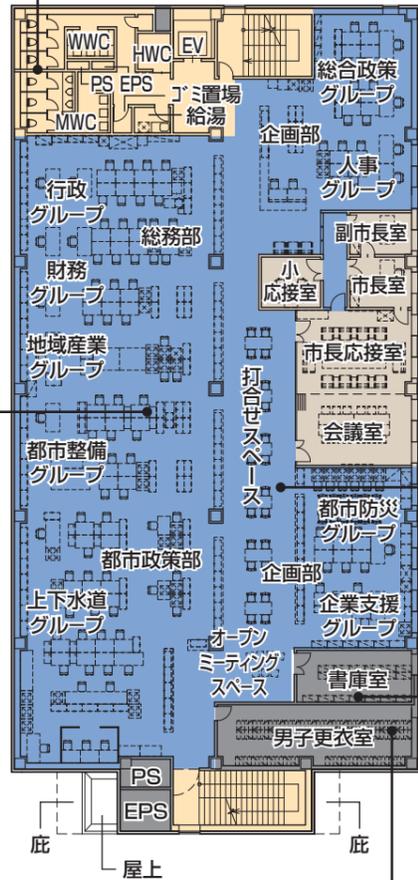
3 建築計画

3-2 平面計画

(1) 平面計画



誰もが安心して利用できるトイレ:
各階に多目的トイレを設置するとともに、必要な器具数を確保した計画とします。



打合せスペース:廊下を各グループ共有の打合せスペースとして有効活用する計画とします。

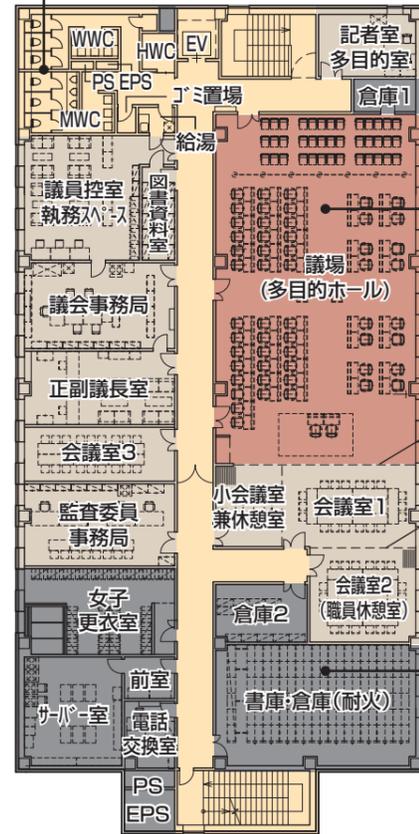
書庫室:将来集密書架を置くことを想定した荷重設定を行います。

男子更衣室:作業服に着替えることが多い都市政策グループのフロアに男子更衣室を配置し、利便性を高める計画とします。

将来の組織変更にも柔軟に対応可能な執務室:
まとまりのある執務スペースを確保し、将来の組織変更や職員数の変動に柔軟に対応可能な計画とします。
※市民利用の多い窓口は1階に集約します。
※2階は市長・総務・企画・都市政策グループを配置し、まちづくり系の執務エリアとして計画します。

2階 平面図

誰もが安心して利用できるトイレ:
各階に多目的トイレを設置するとともに、必要な器具数を確保した計画とします。

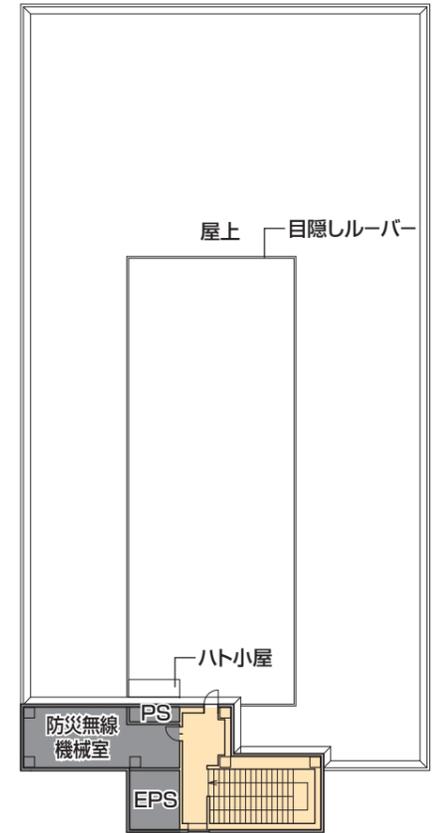


多目的な利用が可能な議場:
家具を移動式、段差のない床とすることで、議場として使わない間、議会以外の用途に活用できる計画とします。

移動間仕切

書庫室:まとまった広さの集密書庫を設置します。

3階 平面図



PH階 平面図

3 建築計画

(1) 外装の考え方

基本方針をふまえ、3つの設計主旨を実現する外観デザインとします。

1 質の高い市民サービスを提供する庁舎

- ・ 来庁舎が利用しやすいコンパクトな建物形状
- ・ 明るく開放的な設えにより、市民が気軽に立ち寄りやすい庁舎を実現
- ・ 市民の利便性を高める駐車場

2 高浜市の未来を考えるまちづくり拠点庁舎

- ・ 本庁舎の中心となる半屋外の交流空間「瓦ひろば」
- ・ 市民の活動が見えることで市民協働を誘発する庁舎を実現

3 市民の安全・安心を支える防災拠点庁舎

- ・ 災害時にも事業を継続する防災拠点庁舎を実現
- ・ 自然採光、自然換気ができる設えにより、災害時にローエネルギーで運用できる執務室を実現



□北東方向より新庁舎をみる

- 1 コンパクトな建物配置
- 1 明るく開放的な市民が立ち寄りやすい庁舎
- 3 自然採光・通風ができる災害時にローエネルギーで運用できる執務室
- 2 市民の活動が見える開かれた庁舎
- 1 市民の利便性を高める駐車場



□北方向より増築庁舎をみる

- 2 半屋外交流空間「瓦ひろば」

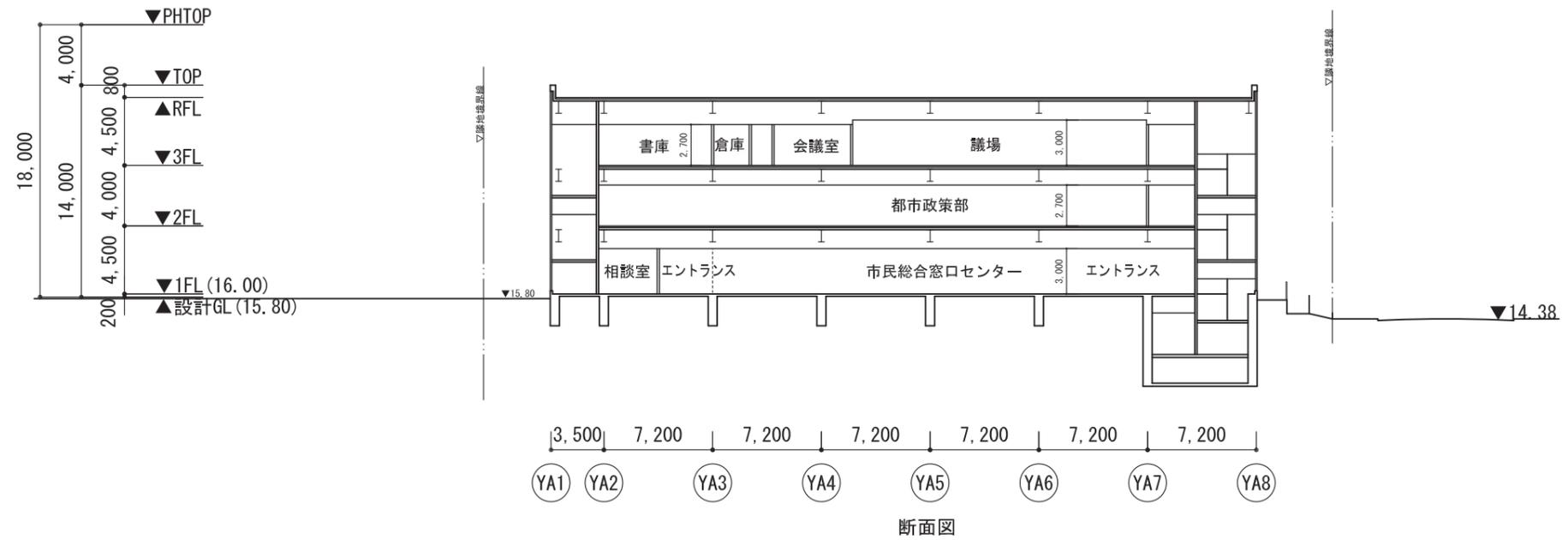
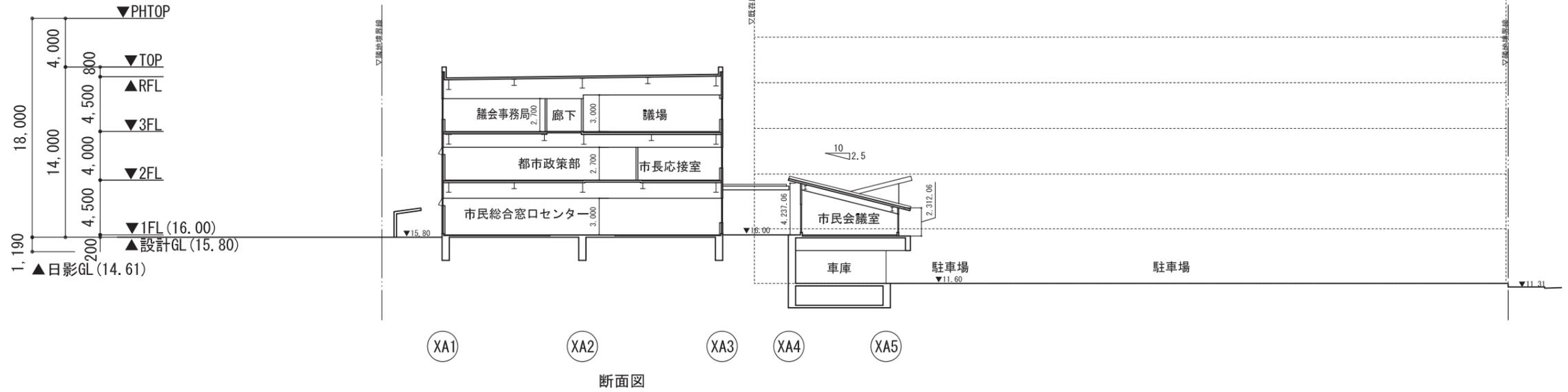
3 建築計画

3-4 断面計画

(1) 断面計画について

1階の窓口エリア、3階の議場は天井高さ3mを確保、その他は2.7mに設定します。

地下1階レベルの駐車場は、存庁舎の地下1階と同じレベルで設定することにより、造成工事の範囲を最小限に抑えた計画とします。



3 建築計画

3-5 改修計画

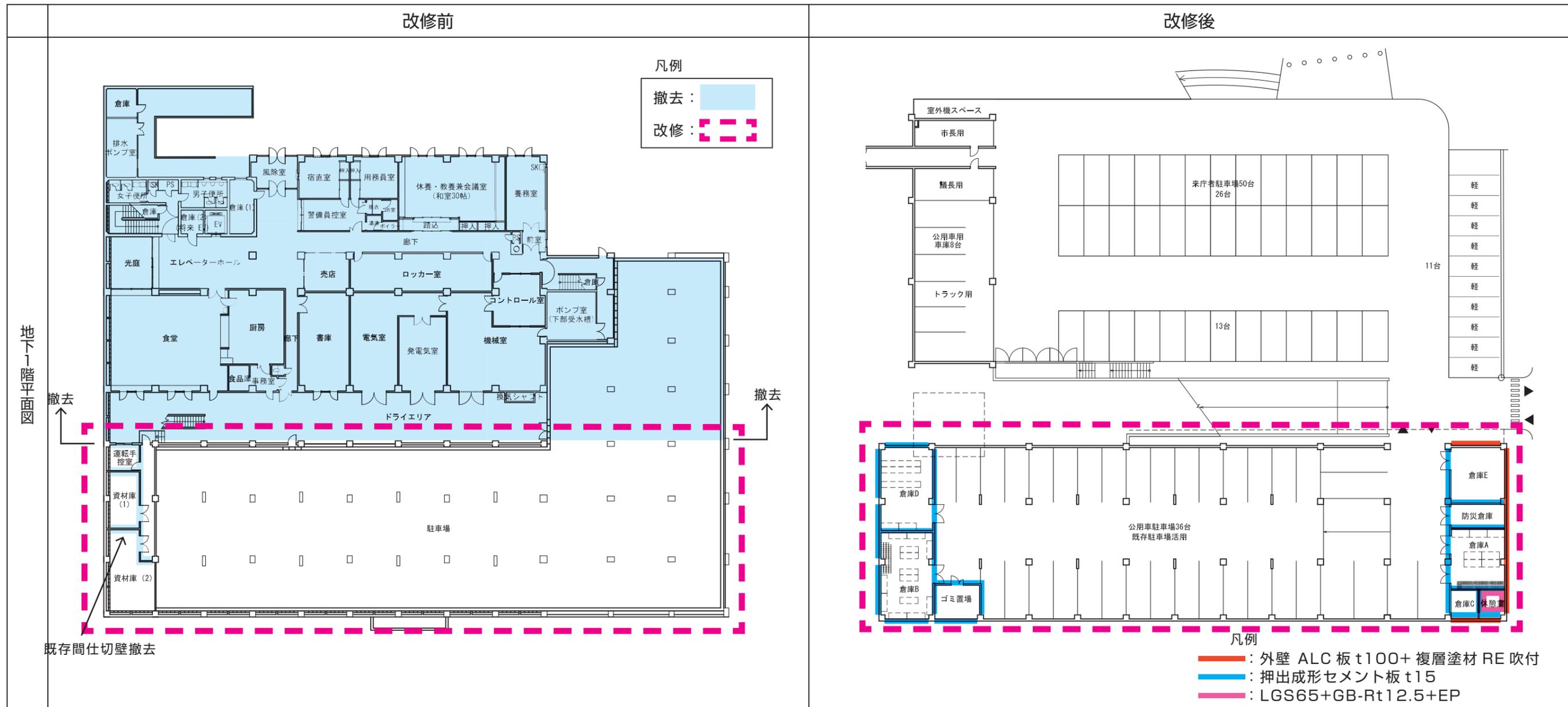
(1) 改修計画概要

- ・本庁舎は既存庁舎を一部残して解体し有効活用を図ります。
- ・新庁舎は、市民窓口機能や防災機能をまとめた増築庁舎との機能分担を明確にし、市民協働スペースの確保、トイレ等の衛生設備の更新、空調設備の配管更新、執務室のOAフロア化による機能向上など、費用対効果の高い計画とします。

(2) 改修面積表

既存庁舎	階数	面積
	地下1階	1,058.70㎡
いきいき広場	3階	349.40㎡
	1階	190.57㎡
合計面積		1,598.67㎡

(3) 改修範囲図 本庁舎



(3) 改修範囲図 いきいき広場

	改修前	改修後	改修前写真
<p>1階 平面図</p>	<p>既存内部間仕切壁、キッチン、衛生器具全て撤去</p> <p>壁、天井、仕上残置</p> <p>天井軽鉄下地残置</p>	<p>室名変更 ・床仕上貼替 ・壁、天井仕上：保存 ※間仕切壁撤去取替部は仕上げ貼替</p> <p>室名変更 ・床、壁、天井 仕上新設</p>	<p>店舗 1</p> <p>店舗 4</p>
<p>凡例</p> <p>撤去： </p> <p>改修： </p>			

(3) 改修範囲図 いきいき広場

	3階平面図	改修前写真
改修前		<p>会議・研修室 A</p> <p>会議・研修室 B</p> <p>キッズルームこころん</p>
改修後		<p>おもちゃと絵本の夢ランド</p>

- 凡例
- 撤去:
 - 新設:
 - 改修:

4 構造・電気・機械設備計画

4-1 計画概要

(1) 構造概要

項目	概要	備考
1. 構造形式	鉄骨造（ラーメン構造）	
1. 地業	杭構造（既製コンクリート杭埋込杭工法）	

(2) 電気設備計画 主要設備概要

項目	概要	備考
1. 電力引込	三相3線 6.6kV 1回線 架空引込	
2. 受変電設備	形式：屋外キュービクル式 容量：500kVA トッランナー油入式	
3. 自家発電設備	エンジン形式：ディーゼル発電機 発電機容量：200kVA 燃料：A重油（72時間対応分）	
4. 幹線動力設備	配電方式：ケーブル配線 配電電圧：単相3線式210/105V（電灯・コンセント） 三相3線式210V（動力）	
5. 接地設備	方式：等電位方式 接地極：構造体及び環状埋設地線	
6. 電灯設備	照明器具：LED主体 照明制御：フル2線式（アナンシエータ） スケジュール・人感センサー等	
7. コンセント設備	OA電源：50VA/m ² （OAタップ）	
8. 電話設備	電話交換機：移設 方式：ダイヤルイン・中継台	
9. 情報設備	ネットワーク機器：移設 方式：統合ネットワーク方式	
10. 電気時計設備	水晶親時計	
11. 出退庁表示設備 （議員登退庁表示）	主装置：PC型 表示部：液晶ディスプレイ	
12. 議場設備	議場音響設備（AMP、スピーカ、可搬式マイク等） 議場映像設備（HDカメラ）インターネット配信	
13. 拡声設備	業務・非常放送兼用型	
14. テレビ共聴設備	地上デジタル・BS・CS・CATV対応	
15. 誘導支援設備	・音声案内システム（難聴者支援） ・トイレ緊急照明（難聴者支援） ・トイレ呼出（弱者支援） ・インターホン（時間外対応・ELV）	
16. 監視カメラ設備	ネットワークカメラ方式	
17. 入退室管理設備	スタンドアロン方式（スクランブルテンキー）	
18. 自動火災報知設備	受信機：P型1級 感知器：自動試験機能・アドレス付	

5 工事工程

5-1 工程計画

(1) 事業スケジュール

- ・平成27年度は、基本設計、実施設計を行います。
- ・全体事業費を勘案し、計画をⅠ期工事、Ⅱ期工事に分け本庁舎の整備を進めます。
- ・平成27年11月からは、Ⅰ期工事として、新庁舎の整備を行い、平成29年1月から新庁舎Ⅰ期工事側の供用を開始します。
- ・平成29年2月から既存庁舎を解体し平成29年6月からⅡ期工事として瓦屋根棟、外構の整備を行います。
- ・平成29年10月から全体の供用開始を目指します。

(2) 工事工程

	平成27年												平成28年												平成29年										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
設計	基本設計				実施設計																														
確認申請 (計画通知)									確認申請																										
工事等	1期工事 庁舎建設工事										1期工事12ヶ月																								
								いきいき広場改修工事																											
	新庁舎・いきいき広場 への引越																						引越準備・年末引越												
	システム移設・ Jアラート移設																																		
	新庁舎供用開始																								新庁舎供用開始										
	既存庁舎解体																								解体工事3.5ヶ月										
	2期工事 会議棟建設工事																								会議棟 建設 2期工事3ヶ月										
	外構工事 (駐車場他)																								外構工事3.5ヶ月										
	全体共用開始																								全体供用開始										
備考																																			

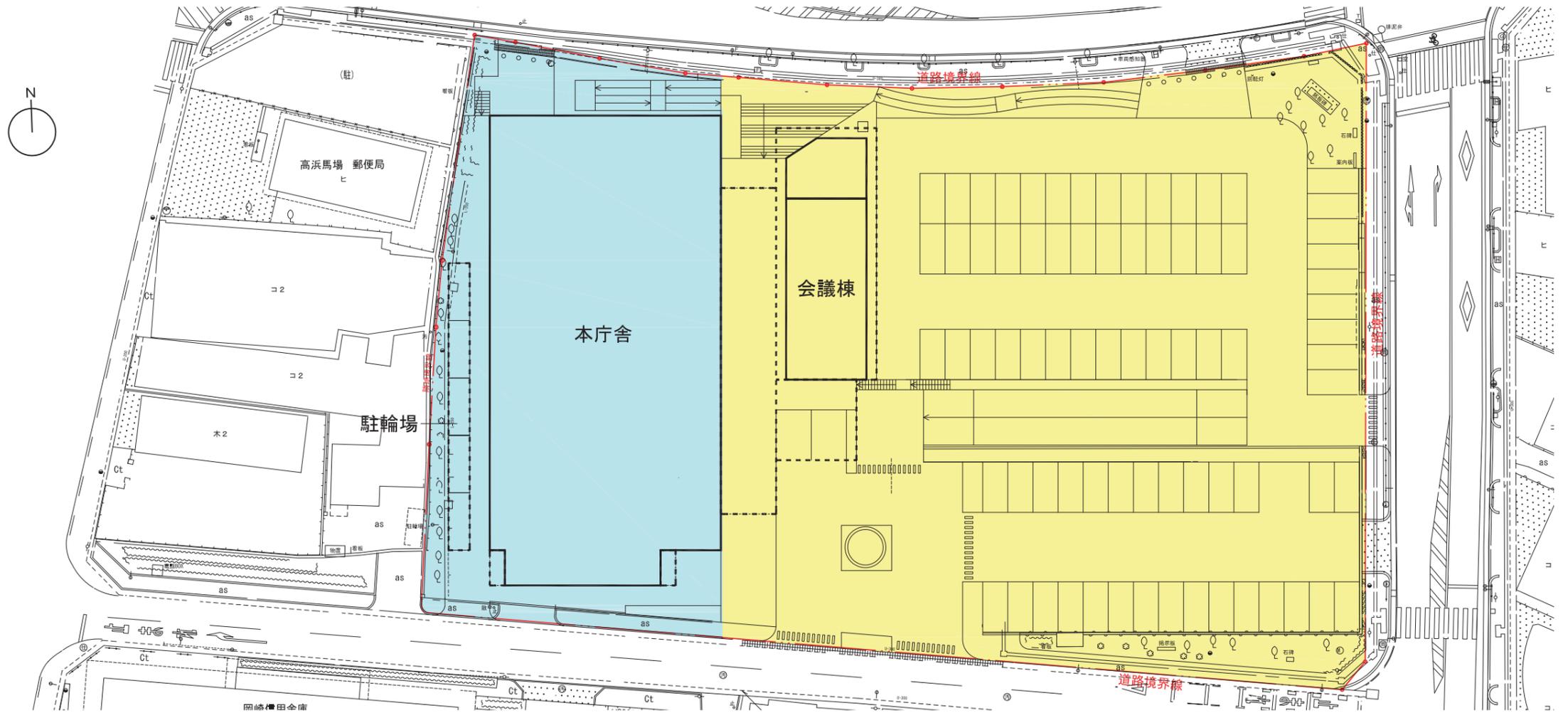
5 工事工程

5-1 工程計画

平面図 S=1/500

凡例

	1期工事
	2期工事



断面図 S=1/200

