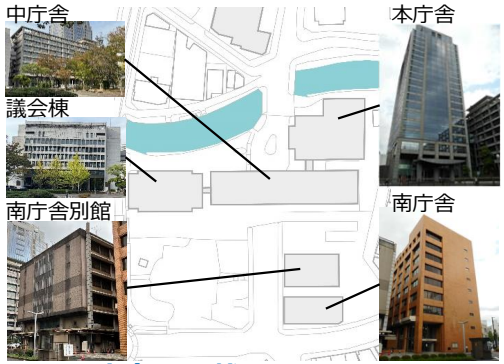
千葉県県庁舎等再整備に係る調査検討業務　報告書概要版

資料１

１．施設概要



県庁舎敷地概要	
敷地面積	21,098.07㎡
用途地域	商業地域
防火指定	防火地域
日影規制	なし
その他	建築基準法 22条指定区域
指定容積率	400%
指定建蔽率	80%

	本庁舎	中庁舎	議会棟	南庁舎	南庁舎別館
建築面積	1,995.71㎡	2,422.47㎡	1,469.61㎡	919.11㎡	919.80㎡
延床面積	33,476.49㎡	23,532.01㎡	10,279.81㎡	8,525.88㎡	7871.42㎡
階数	地上20階、 地下2階、塔屋2階	地上10階、 地下1階、塔屋2階	地上9階、地下1階	地上10階、 地下1階	地上6階、 地下1階、塔屋2階
構造	地上：S造 地下： SRC造、RC造	SRC造	SRC造	SRC造	SRC造
竣工年	1996年(築29年)	1962年(築62年)	1974年(築50年)	1981年(築43年)	1965年(築59年)

※築年数は令和７年３月末時点

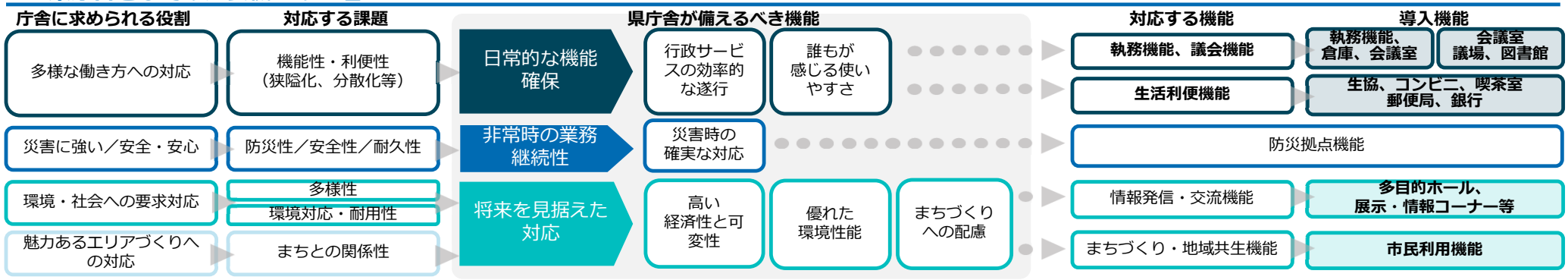
２．県庁舎の現状

既往資料の確認および現地の目視確認を通じて、各棟の劣化状況、建物性能および課題について整理を行った。

		本庁舎	中庁舎	議会棟	南庁舎	南庁舎別館
劣化状況		・内外装や設備機器の**経年劣化が進行**している。	・外壁や空調熱源、防災設備等の**劣化が進行している。**	・内外装の**劣化が進行**し、漏水跡も見られる。	・**目立った劣化は見られない**が、漏水等の一部不具合が発生している。	・内外装の**劣化が著しく、外部の一部でコンクリート片の落下の恐れがある。**執務室利用は困難。
建物性能	防災性	・**新耐震**であり、所定の**耐震性能を有している**。また、計画浸水深さには**防潮板の設置**で対応している。 ・1F県民ホールが**特定天井**に該当している。 ・主要な機械室は地下にあり浸水の可能性あり。	・耐震改修を行っているが、**Is値は0.66**。**長辺方向は補強を行っていない。** ・半数以上のフロアにて、**平均圧縮強度が設計基準強度を下回っている**。また、建物の一部でコンクリートの**中性化が進行している。** ・1Fエントランスが**特定天井**に該当している。 ・主要な機械室が地下にあり浸水の可能性あり。	・耐震改修を行っており、**Is値は0.8**。 ・半数以上のフロアにて、**平均圧縮強度が設計基準強度を下回っている**。また、全体的に**中性化深さが進行**し、内部**鉄筋への到達**が推察される。 ・**議場が特定天井**に該当している。一部箇所でアスベストが残置。 ・最も浸水可能性のある場所に位置する。 ・主要な機械室が地下にあり浸水の可能性あり。	・平成24年に大規模改修済みであり、耐震改修を行っており、**Is値0.78**。 ・アスベストは除去済み。 ・主要な機械室が地下にあり浸水の可能性あり。	・**Is値0.62**であるが、**劣化が著しく執務空間としては使用していない**。 ・耐震改修は未実施。
	利便性	・**狭隘化が進んでいる。** ・OAフロアの劣化により、**執務室内の床が不陸し、歩行性が低下**している。 ・一部空調の効き具合にムラがある。	・**狭隘化が進んでいる。** ・一部空調の効き具合にムラがある。	・一部空調の効き具合にムラがある。	・一部空調の効き具合にムラがある。	・倉庫として使用しているが、多くの空調設備や給排水設備が正常に稼働できない状態であり、**執務室としての使用が困難**
	耐用性	・レイアウトや間仕切りの変更を考慮した執務室となっている。	・小割の執務室が多く、**レイアウトや間仕切りの変更対応が難しい**。	・小割の執務室が多く、**レイアウトや間仕切りの変更対応が難しい**。	・小割の執務室が多く、**レイアウトや間仕切りの変更対応が難しい**。	・小割の執務室が多く、OA化やバリアフリー対応など構造上の課題があり、レイアウトや間仕切りの変更対応が難しい。
全体課題		・全体的には執務面積が十分でなく**狭隘化が進んでいる**　・敷地内に複数棟が存在し、**庁舎機能が分散**している　・**より高い環境性能や多様性への対応**が求められる ・外観の統一性など**都市景観への配慮不足**　・各棟最低限の耐震性を有しているものの、災害応急対策活動に必要な**官庁施設の耐震安全性の目標値（Is値＝0.9）を下回っている。**				

３．県庁舎としての必要機能の整理

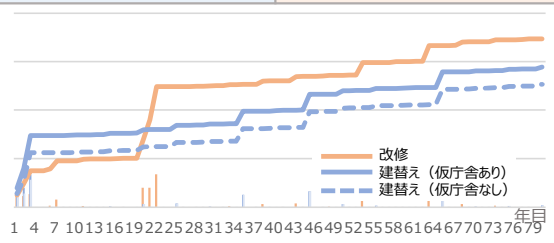
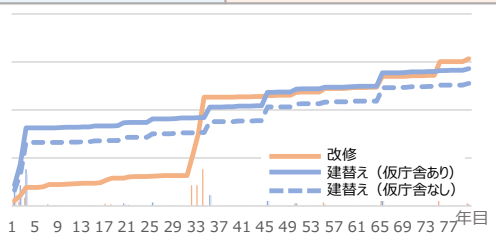
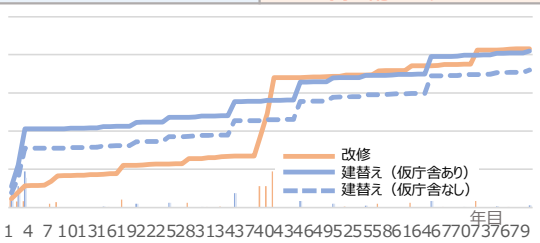
庁舎に求められる役割、現状の課題及び他自治体の事例も踏まえ、県庁舎が備えるべき機能の方向性を以下のように整理した。



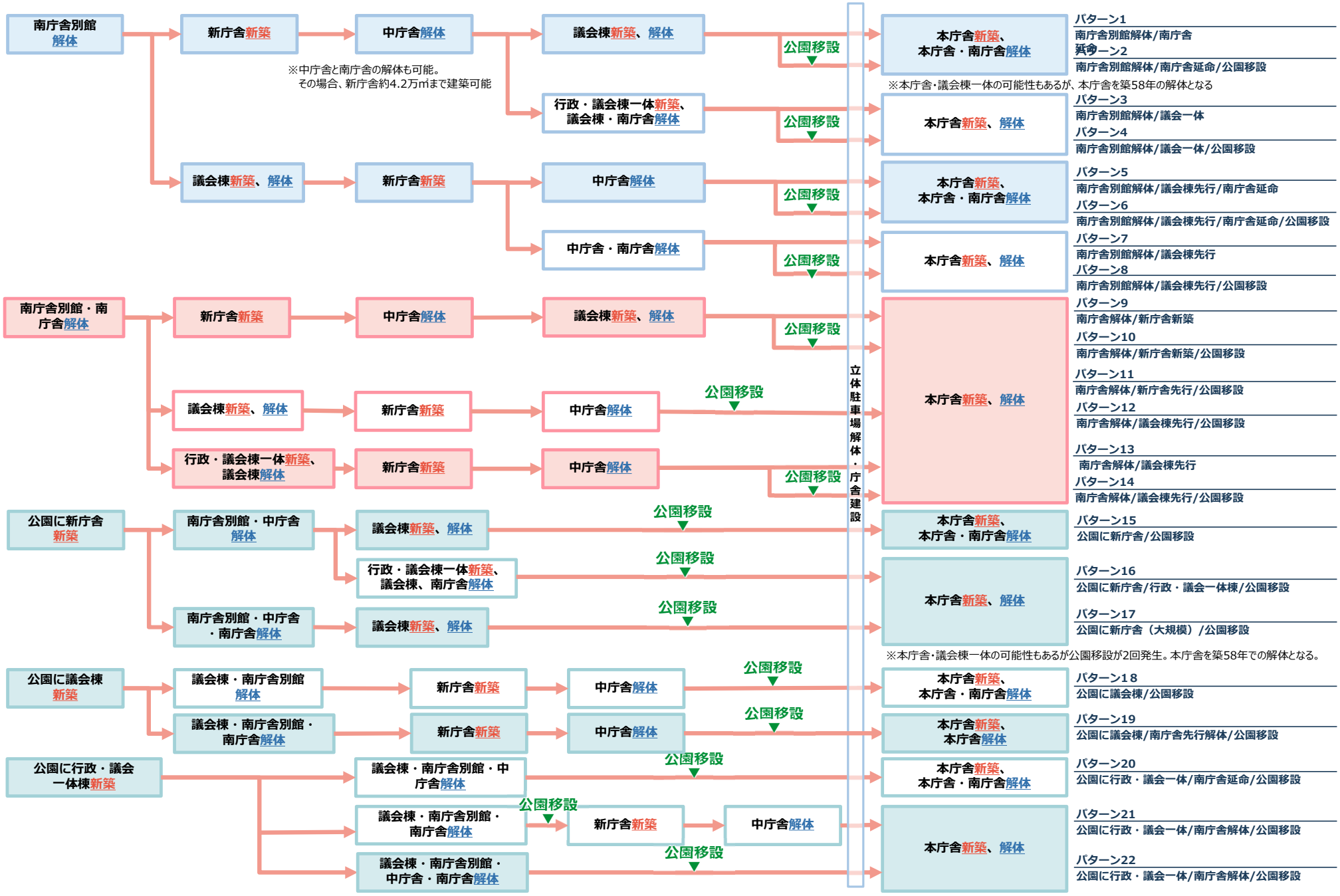
資料１

４．各棟における整備方針検討

中庁舎・南庁舎・議会棟それぞれについて、単体での整備を想定して、建替えと改修の定性面・定量面の総合的な比較評価を行い、以下のように整理した。

評価項目		中庁舎		議会棟		南庁舎	
		建替え	改修	建替え	改修	建替え	改修
定性面	耐震性能の確保	◎ • 建替えにより十分な耐震性能の確保が可能	× • 耐震補強済みであるが、**Is値が0.66**となっている。 • 一部コンクリート強度が低く、**更なる補強**が必要となる可能性あり • **中性化の改善は困難** • **特定天井**を確認のうえ対応	○ • 建替えにより十分な耐震性能の確保が可能	△ • 耐震補強済みであり、**Is値が0.8**と相応の耐震性は確保。 • **中性化は鉄筋位置まで到達**していると推察され、**改善は困難** • **特定天井**を確認のうえ対応	◎ • 建替えにより十分な耐震性能の確保が可能	○ • **Is値0.78**であり、相応の耐震性は確保
	防災性の向上	◎ • 設備を2階以上に設置する等、高い防災性能が確保できる	△ • 分散する**防災拠点機能の早期確保**が必要 • 主要な設備が地下階にあり、浸水のリスクは残る	◎ • 設備を2階以上に設置する等、高い防災性能が確保できる	△ • 主要な設備が地下階にあり、浸水のリスクは残る	◎ • 設備を2階以上に設置する等、高い防災性能が確保できる	△ • 主要な設備が地下階にあり、浸水のリスクは残る
	狭隘化の解消	○ • 同規模建替えでも、**平面計画の工夫である程度狭隘化が解消** • **複数棟の集約化**を図ればより高い効果が期待できる	× • 諸室の面積の適正化が図れるが、**効果は限定的** • より多くの面積確保には別棟を増築する必要あり • 耐震壁の追加等で**執務スペースへの影響**	－ • 議会棟単体では狭隘化は見られない	－ • 議会棟単体では狭隘化は見られない	○ • 同規模建替えでも**平面計画の工夫である程度狭隘化が解消** • **複数棟の集約化**を図ればより高い効果が期待できる • 総合設計による床面積確保の可能性はあるが、公開空地等について**市との十分な協議が必要**	× • 諸室の面積の適正化が図れるが、**効果は限定的** • より多く面積を確保するためには別棟を増築する必要あり • 総合設計時の公開空地の取り方の制約が大きくなり**割増容積の十分な確保が期待しにくい**
	建物機能の改善	○ • 執務室等の**業務効率向上を目的とした平面計画**が可能 • **更新性を考慮**した経済的な空調・衛生等の設備計画が可能	× • 基本的な構造は変えられず、**大幅な機能改善は見込めない** • 耐震補強により、**間取りに制約**が生まれる可能性がある	○ • 執務室等の**業務効率向上を目的とした平面計画**が可能 • **更新性を考慮**した経済的な空調・衛生等の設備計画が可能	× • 基本的な構造は変えられず、**大幅な機能改善は見込めない**	○ • 執務室等の**業務効率向上を目的とした平面計画**が可能 • **更新性を考慮**した経済的な空調・衛生等の設備計画が可能	× • 基本的な構造は変えられず、**大幅な機能改善は見込めない**
	利便性の向上	◎ • **ユニバーサルデザインの導入や県民サービス機能の拡充、窓口の集約化等**の利便性向上が可能	△ • 既存の建物を使用するため、多少の制約が残る	○ • **ユニバーサルデザインの導入等**の利便性向上が可能	△ • 既存の建物を使用するため、多少の制約が残る	◎ • **ユニバーサルデザインの導入や県民サービス機能の拡充、窓口の集約化等**の利便性向上が可能	△ • 既存の建物を使用するため、多少の制約が残る
	環境性能の向上	○ • 新築での**ZEB Ready**を想定	△ • **ZEB化改修**等の実現性を検討	○ • 新築での**ZEB Ready**を想定 • アスベストの含有は解体のため、**新築建物には影響がない**	△ • **ZEB化改修**等の実現性を検討 • アスベスト**除去工事が必要**。場合によっては封じ込め等での対応	○ • 新築での**ZEB Ready**を想定	△ • **ZEB化改修**等の実現性を検討
	仮移転の必要性	○ • 新庁舎を先行して建設した場合は仮移転不要	× • **仮移転が必要**となり、仮庁舎建設等のコストがかかる。仮移転中の**業務継続性の確保**が必要 • 複数回の移転可能性あり • 近隣施設へや民間オフィスへの移転が必要な可能性あり	○ • 新議会棟を先行して建設した場合は仮移転不要	× • **仮移転が必要**となり、仮庁舎建設等のコストがかかる。仮移転中の**業務継続性の確保**が必要 • 複数回の移転可能性あり • **議場としての機能を満たす仮移転先の確保**が必要	○ • 新庁舎を先行して建設した場合は仮移転不要 • 仮移転の際は**設備やサーバー室、ネットワークの配慮**が必要	× • **仮移転が必要**となり、仮庁舎建設等のコストがかかる。仮移転中の**業務継続性の確保**が必要。 • 仮移転の際は**設備やサーバー室、ネットワークの配慮**が必要
	庁舎配置上の課題	◎ • **将来の整備性を考慮した配置**が可能 • 隣棟間隔の改善により、採光等の**執務環境の改善**が図れる	△ • 既存のまま	○ • **将来の整備性を考慮した配置**が可能	△ • 既存のまま	◎ • **将来の整備性を考慮した配置**が可能 • 隣棟間隔の改善により、採光等の**執務環境の改善**が図れる	△ • 将来整備時に**隣棟間隔が狭く、日照・採光や見合いの発生、延焼リスク等に影響**を及ぼす • 建物配置の制約条件となり**自由度の高い配置とすることが困難**
定量面	ライフサイクルコスト						
総合評価		○	×	○	△	○	△

資料１

５．配置（案）

建替え、改修、工事中の仮設庁舎、建物位置等を組み合わせて網羅的にパタ ーンを作成した。