袖ケ浦市庁舎整備事業について

笹原（ささはら）　昭浩（あきひろ）
袖ケ浦市　財政部　資産管理課　施設管理班　副主幹

1　はじめに

袖ケ浦市は東京湾沿い、千葉県のほぼ中央に位置しており、面積は約95km^2、人口は約66,000人です。平成３年４月に県下で29番目に市制を施行した際に、君津郡袖ヶ浦町から現在の袖ケ浦市になり、大きい「ケ」を採用することになりました。

令和３年４月に市制施行30周年を迎え、この間、東京湾アクアラインや東関東自動車道館山線が開通し、圏央道も一部供用開始されるなど交通の利便性が飛躍的に高まりました。

こうした立地のよさと、豊かな自然や優れた産業基盤を活かしながら、社会基盤の整備や市民サービスの向上に取り組むことで、人口は増加傾向にあります。

2　庁舎整備に至る背景

袖ケ浦市庁舎は、昭和45年に旧庁舎（RC造・３階建て）と議場棟、昭和55年に新庁舎（SRC造・地下１階地上７階建て）が建設されました。

既存旧庁舎、既存新庁舎ともに昭和56年の建築基準法改正以前の耐震基準で建設されたものであり、現行基準の耐震性能を満たしておらず、また、老朽化の進行も顕著となっていました。

当市では、耐震性能の不足が確認された公共施設のうち、避難所となる学校施設等の耐震補強工事を優先して実施したことから、庁舎の耐震対策は先送りとなっていました。しかし、平成23年３月の東日本大震災を契機に施設の耐震対策が強く求められたことから、防災拠点となる庁舎機能の整備を計画的に進めるための「庁舎整備基本計画」を平成24年度に策定しました。



写真１　改修前の市庁舎全景

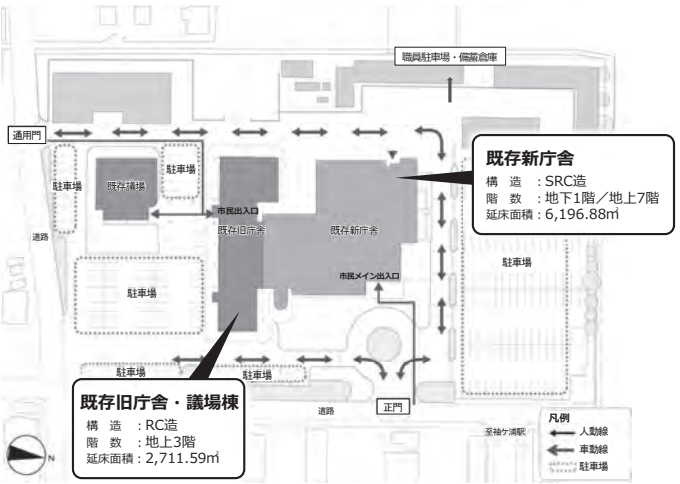


図１　改修前の市庁舎配置図

その後、平成26・27年度に既存新庁舎の耐震補強設計を実施し、平成28・29年度に庁舎整備基本計画を具体化する「庁舎整備基本設計」をまとめました。平成30年度には、庁舎整備にあたり最適な整備手法の検討を行い、「設計・施工一括発注方式」を採用することにしました。

令和元年度に公募型プロポーザルを実施し、高度な技術力など、総合的なノウハウとともに、安定的な業務遂行能力を有する事業者の選定を行いました。そして、令和元年12月に設計・施工の本契約を締結し、6年間にわたる庁舎整備工事が開始されました。

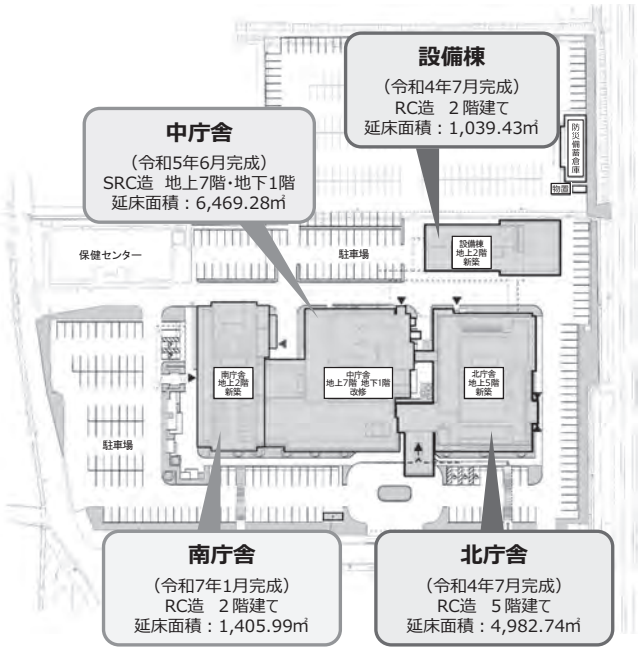


図2　庁舎整備工事の概要

3　整備内容

今回の庁舎整備にあたっては、「安心・安全な庁舎」「使いやすく市民に開かれた庁舎」「環境にやさしい庁舎」を整備方針として設計・施工を進めました。

工事の第一段階として、敷地の北側に新たに北庁舎を建設しました。北庁舎は、RC 造 5 階建て、地震発生直後から事務の継続が可能となる免震構造を採用し、 3 階に災害対策室を配置しました。また、 5 階の議会フロアには、東京湾や富士山を一望できる立地条件を活かし、誰もが気軽に立ち寄れる展望スペースを設け、議場は議会以外にも多目的に利用できる設えとしました。

北庁舎の建設と合わせ、設備棟も新たに建設しました。設備棟は、RC 造 2 階建ての建物で、災害時の浸水に備え、受変電設備、非常用発電機、給水設備などの主要な設備機器を 2 階に配置しています。 1 階は公用車の車庫等になっています。令和 3 年 5 月から工事に着手した北庁舎と設備棟は、令和 4 年 7 月に完成しました。

その後、第二段階として既存新庁舎の耐震補強工事及び大規模改修工事を実施しました(既存新庁舎は改修工事後に名称を中庁舎に変更)。工事は令和 5 年 6 月に完了しました。

中庁舎の工事完了後、第三段階は既存旧庁舎と議場棟の解体工事を令和 6 年 1 月まで実施し、解体終了後、最終段階として旧庁舎跡地に南庁舎を建設しました。

南庁舎は RC 造 2 階建てで、市民に開かれた庁舎として、市民交流広場や市民協働会議室等を整備し、屋上には太陽光発電設備を設置しています。令和 7 年 1 月末に南庁舎が完成し、これをもって庁舎整備工事は竣工を迎えました。

4　ZEB 導入の経緯

公募型プロポーザルを公告した際、当市の要求水準書には、整備方針として「経済性を考慮し、環境にやさしい庁舎」を掲げ、LED 照明や明るさセンサーなどの省エネ技術を導入することは要

求しましたが、ZEB に関する記載は一切ありませんでした。

しかしながら、プロポーザルにおける事業者からの提案において、「新築となる北庁舎で ZEB Ready 認証取得、南庁舎で ZEB Ready 相当を目指す」という提案が出されました。

この提案の背景として、平成29年度に策定した庁舎整備基本設計において、建物の整備手順を、まず北庁舎を別棟で新築、そして中庁舎を改修してから北庁舎と接続、その後、旧庁舎と議場棟を解体し、その跡地に南庁舎を増築する計画としていました。事業者はこのうち、「北庁舎を別棟で新築する」というところに着目し、北庁舎の ZEB Ready 化を提案しました。

本契約を締結し、当初は棟ごとに確認申請を提出し、その都度、完了検査を受けることとしていたところを、実施設計に着手してから、事業者にて整備手順の見直しが行われ、建物全体で確認申請を提出したいとの提案がありました。

これにより、工期全体の短縮は可能となりますが、ZEB 認証については、確認申請における建物にて受けることになるため、改めて ZEB の取扱いを協議することになりました。協議を進める中で、中庁舎を含めた庁舎全体で ZEB Oriented 認証を目指すことが提案され、カーテンウォールの開口部の縮小化や、断熱材やガラスの仕様の変更等、基本設計の見直しを実施しました。

当市としては、経済的で環境に配慮した庁舎を基本方針としていたところであり、ZEB を目指す上においても、汎用的な技術の組み合わせによる費用対効果が高く実効性のあるものになるよう事業者との協議を進めました。

具体的な内容として、建物の断熱の強化、照明を自動制御する省エネ技術を北庁舎・中庁舎の一部に採用、照明器具の適正配置により単位面積当たりの消費電力の低減、高効率パッケージエアコンの採用などが挙げられます。

これらの取組みにより、新築工事と既存庁舎の改修を含めた庁舎建物全体として、千葉県内で初の ZEB Ready 認証を取得することができました。

5　施工中の問題点

今回の庁舎整備工事を進めていく上で主に二つの問題が発生しました。

まず 1 点目が駐車場の不足です。

第一段階となる北庁舎の建設工事の場所は、これまで来庁者と公用車の駐車場として使用していたため、このエリアが使えなくなることで約180台分の駐車スペースが不足することになりました。当市では、来庁者や職員の多くが自家用車を利用しているため、駐車場の不足は大きな問題でした。

この問題の対応策として、まず、市役所敷地の近隣に市が所有する土地を職員や会計年度任用職員用の約140台分の仮設駐車場として整備することで、敷地内の従来の駐車場に来庁者用の駐車スペースを確保しました。また、公用車については、近隣の図書館の駐車場や市営駐車場を借りることとし、職員の一部に公共交通機関の利用や徒歩、自転車での通勤を推奨しました。さらに、敷地内にある保健センターで実施していた検診などの事業を市内公民館へ場所を変更する等、駐車スペースの確保に努めました。

しかしながら、議会開催中や年度末、年度初めなど、来庁者が増加した際には駐車場が不足し、多くの苦情が寄せられました。このように、北庁舎建設中においては駐車場の不足に関する問題が多くありましたが、工事が進み、駐車場が整備されていくことで、徐々に問題が解決していきました。

次に 2 点目の問題点として挙げられるのが、事

務室が移転することによる来庁者への案内です。

北庁舎完成後、事務室の引越し作業は一度にまとめてはできないことから、週末の土日を使い、約１ヵ月かけて実施しました。そのため、週ごとに各課の事務室の場所が変わることから、来庁者が行き先に迷ってしまうという問題が発生しました。また、引越しが完了してからも、中庁舎の改修工事期間中には、各課の事務室が北庁舎と既存旧庁舎に分かれていたため、来庁者の移動距離が増えてしまうという問題もありました。

これらの問題に対する対応策として、ホームページや広報、地区回覧等による各課事務室の移転先の案内、各庁舎の入口や庁内への案内板の設置等を行いました。これらの対応を行いながらも、窓口となる部署が分散してしまったことにより、目的の部署までの行き方が分からないという苦情が多く寄せられました。

6　工事を終えて

工事が竣工し、「安心・安全な庁舎」として、安全性と防災機能の強化を図ることができました。

工事前の職員の執務環境として、照明の照度不足、空調設備や換気の不良が散見され、執務室の狭さや段差などについても産業医から指摘されていましたが、抜本的な改善は難しい状況でした。しかし、ZEB 認証となった改修工事を行ったことで、これらの指摘事項は解消され、執務環境が大きく改善されました。

建物環境の断熱性能が高まり、LED 照明や高効率空調機器の採用等により、少ないエネルギー消費で良好な執務環境が保たれています。これにより、職員は働きやすく、市民の方々も利用しやすい環境が整備され、各所で好評を得ています。

7　今後の取組み

当市においては、庁舎整備工事後に着手した各小中学校の増築工事において ZEB Ready 認証を取得しています。

これまで、小学校で２校、中学校で１校が児童・生徒の増加に伴う校舎の増築工事を行っており、それぞれで ZEB Ready 認証を取得することができました。

各施設の大規模改修については、長期的な計画の立案や予算措置が必要となり、改修に伴う ZEB 化については、当市としても、まだこれからの取組みとなりますが、今回の庁舎整備工事を皮切りとして、建物の ZEB 化を目指すという気風が醸成されてきていると感じています。



写真２　竣工後の市庁舎全景



写真３　明るく開放的な１階窓口エリア