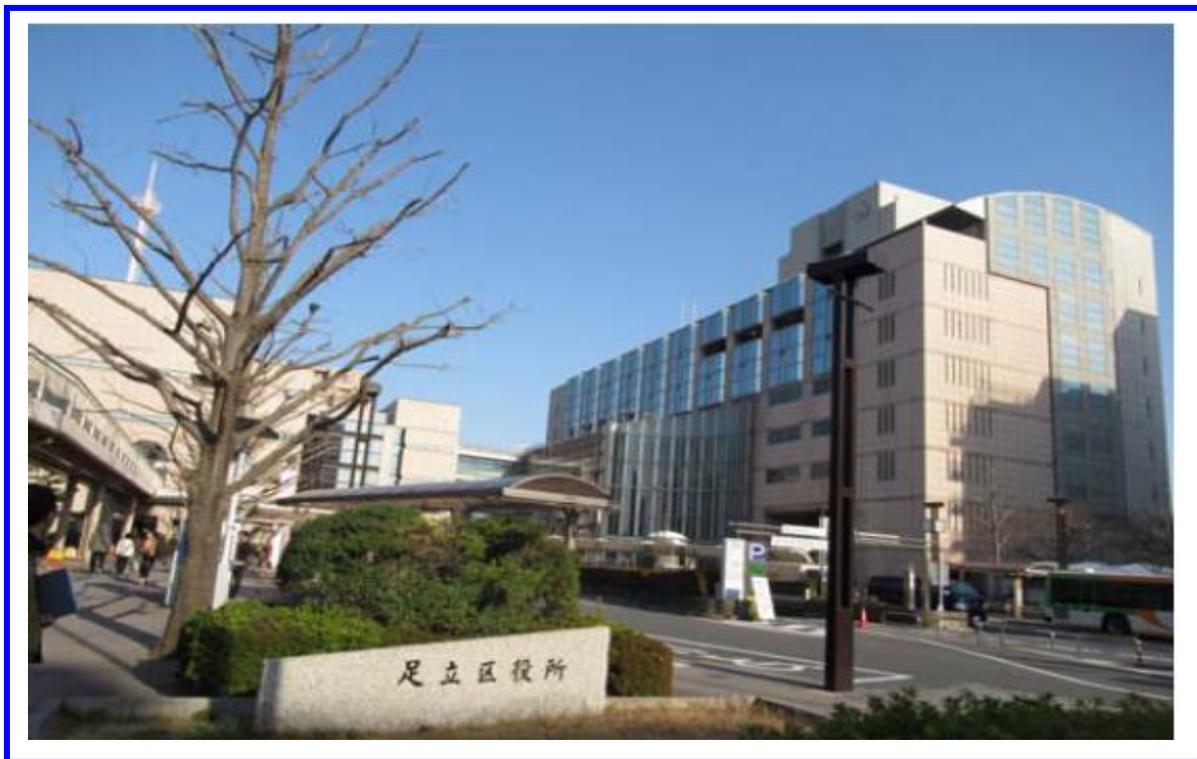




足立区

足立区本庁舎改修基本計画(案)



令和元年11月

足立区資産管理部本庁舎改修準備担当課

第1章 改修基本計画の背景と目的

1	背景	1
2	計画の目的	
3	計画対象	2
4	計画期間	

第2章 現状・課題と3つの方針

1	現状・課題	3
2	基本方針	4

第3章 具体的な取り組み

1	今後50年以上使用できる庁舎<方針1>	5
	(1) 高耐久性能の確認	
	(2) 老朽設備の改修	
	(3) 適正な維持管理の推進	
2	災害時、防災拠点としての機能強化<方針2>	7
	(1) 地震時の対応	
	(2) 水害時の対応	
	(3) 事業継続対策	9
3	庁舎機能の向上<方針3>	11
	(1) 区民サービスの向上	
	ア ユニバーサルデザインの充実	
	イ 区民利用スペースの充実	
	(2) 防犯セキュリティの強化	13
	ア 早朝休日の防犯セキュリティ強化	
	イ 監視の目が届かない場所の防犯セキュリティ強化	
	(3) 環境に配慮した庁舎	
	ア 国、東京都が定める目標値達成のためCO ₂ 削減などへの取り組み	
	イ 環境に配慮した技術の活用	15

第4章 工事計画

1	工事内容	17
	(1)北館改修工事	
	(2)中央／南館改修工事	
2	工事工程	
	(1)北館改修工事	
	(2)中央／南館改修工事	
3	仮設庁舎計画	18
4	概算工事費	
5	工事仮設計画	19
	(1) 工事仮設内容	
	(2) 中央／南館の屋上に設置する設備機器搬入計画	
	(3) 中央／南館地下の機械室／電気室への設備機器搬入計画	
6	中央／南館各種電源設備機器更新計画	21
	(1) 更新方針	
	(2) 特別高圧受変電設備機器更新手順	
	(3) 高圧受変電設備機器更新手順	
	(4) 工事に伴う停電	

第1章 改修基本計画の背景と目的

1 背景

足立区本庁舎は、建物の耐用年数60年として設計され、北館は昭和60年に、中央／南館は平成8年に建設されました。令和元年現在で、それぞれ築33年、築23年が経過し、区民サービスや災害対策の拠点として、機能を発揮してきました。

これまでも本庁舎の適切な維持管理に努めてきましたが、公共施設等総合管理計画の策定を契機に、建物の詳細な劣化調査を行なったところ、構造体に問題はないものの、配管や空調などの設備機器の劣化などが全庁的に進行していることが判明しました。今後、この状況を放置すると、水漏れや冷暖房がきかなくなるなど、本庁舎の機能に支障をきたし、区民サービスの低下に直結してしまう恐れがあります。

さらに今般、「足立区水害ハザードマップ」が公表され、水害時における本庁舎機能の一層の強化が必要なことが明らかになりました。また、北館は、屋上防水の亀裂や天井裏にあるアスベスト撤去が課題となっています。

このような状況から、第一回目の本庁舎大規模改修が必要であるとの判断に至りました。

今回の改修基本計画づくりにあたり、長寿命化の視点から、建物の耐用年数を60年から80年に延伸し、今後50年以上、本庁舎が使用できるよう取り組み、大規模改修後も適切な維持管理と定期的な修繕を行い、安全安心かつ、これまで以上に災害に強い本庁舎を、長期にわたって維持してまいります。

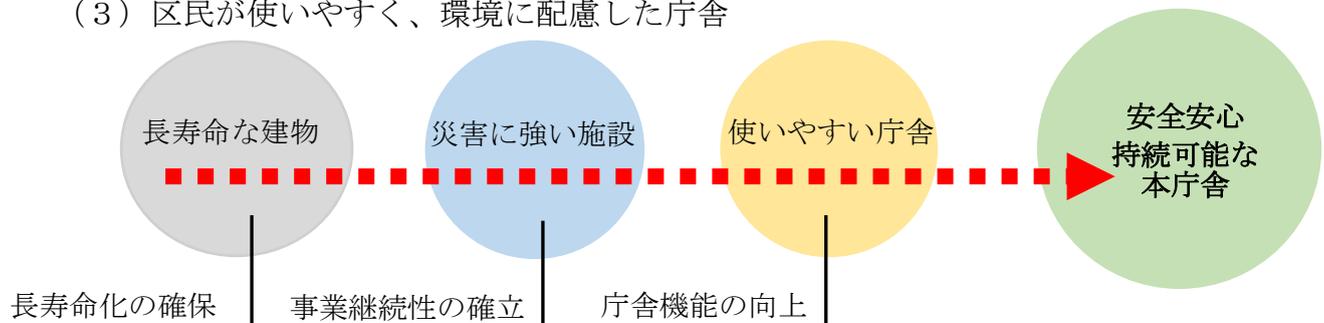
なお、改修工事中は、区民の皆様になかなかご迷惑をおかけすることとなりますが、安全性や、区民サービスの確保、費用対効果を十分に考慮して、計画を策定してまいります。

2 計画の目的

安全安心で持続可能な本庁舎を目指します。

安全安心かつ、これまで以上に災害に強い本庁舎を、長期にわたって維持することを目的とします。

- (1) 長く使い続けられる建物
- (2) 災害に強い施設
- (3) 区民が使いやすく、環境に配慮した庁舎

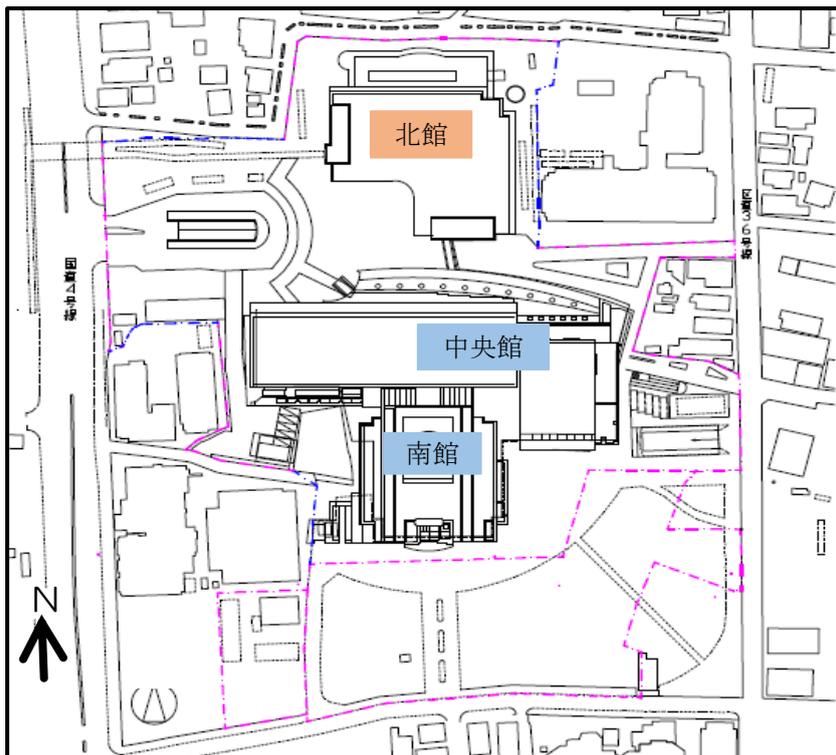


3 計画対象

令和元年9月現在

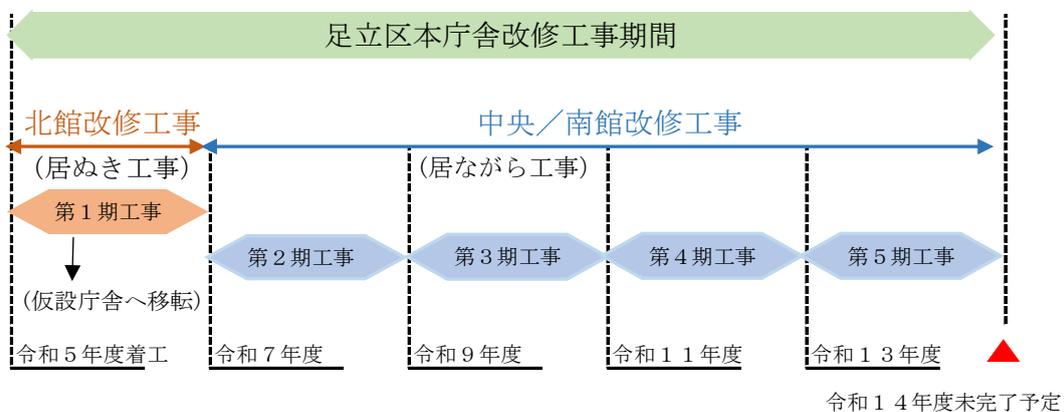
	北館	中央館	南館
竣工年	1985年（昭和60年）	1996年（平成8年）	1996年（平成8年）
築年数	33年	23年	23年
階数	地下2階・地上4階	地下3階・地上8階	地下3階・地上14階
構造	SRC造一部S造	SRC造一部S造	S造
延床面積	13,583.91㎡	33,438.27㎡	28,192.06㎡
延床合計	75,214.24㎡		

配置図



4 計画期間

- (1) 北館は第1期工事（2年間）でアスベスト撤去のため居抜き工事を想定
- (2) 中央／南館は第2～5期工事（8年間）の居ながら工事を想定



第2章 現状・課題と3つの方針

各種建物調査、建物管理者へのヒアリングを行い、本庁舎の現状・課題・方針を整理しました。

1 現状・課題

		現状・課題	
		北館	中央／南館
1	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化 <ul style="list-style-type: none"> ・築33年経過し全面的な老朽化に対する改修検討 ・屋上防水の劣化に対する改修検討 ・コンクリート強度／中性化の検証 ○機能性 <ul style="list-style-type: none"> ・吹き付けアスベストの撤去 ・3、4階の閉鎖的廊下の壁の撤去検討 ・中央／南館との中央監視システムの統合検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化 <ul style="list-style-type: none"> ・築23年経過し、特に設備機器の老朽化に対する改修検討 ・事務室内、屋上及び各機械室、電気室の設備機器更新方法の検討 ○機能性 <ul style="list-style-type: none"> ・北館との中央監視システムの統合検討 	▷
2	<ul style="list-style-type: none"> ○地震災害時 <ul style="list-style-type: none"> ・電力供給途絶時における非常用発電機からの電力供給先の見直し ・事業継続機能の向上検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・長周期地震動の検証 ・電力供給途絶時における非常用発電機からの電力供給先の見直し ・更なる効率的な防災機能の強化検討 	▷
	<ul style="list-style-type: none"> ○浸水災害時 <ul style="list-style-type: none"> ・内水はん濫、高潮浸水は基本的に対策済み。一部防潮板の強化、立上がり壁の補強検討 ・荒川はん濫に対しては非常用発電機、受変電設備、中央監視システムの上階移設の検討 ・サーバー、コールセンターの移転検討 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ○区民サービス <ul style="list-style-type: none"> ・将来を見据えたユニバーサルデザインへの対応検討 ・区民がより使いやすい庁舎を目指すため、スペース利用の工夫やトイレのウォシュレット化などのハード面の充実と、デジタルサイネージの導入など、ソフト面での対応が必要 		▷
4	<ul style="list-style-type: none"> ○防犯セキュリティ <ul style="list-style-type: none"> ・早朝休日において、執務エリアに外部者が侵入できる可能性がある場所があり、不審者侵入防止策などの強化 ・平時における職員の目が届きにくいエリアの監視の強化 		▷
5	<ul style="list-style-type: none"> ○環境配慮 <ul style="list-style-type: none"> ・空調設備、給湯設備、北館既存太陽光パネル（10kW）の老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> ・空調機、給湯設備の老朽化 	▷
※国や都が進める施策などと整合するような環境配慮への取り組みが必要			

2 基本方針

3つの基本方針		課題解決の方向性
方針1	今後50年以上使用できる庁舎	高耐久性能の確認 老朽設備の改修 適正な維持管理の推進
方針2	災害時防災拠点としての機能強化	地震時の対応 水害時の対応 事業継続対応
方針3	区民サービスの向上	ユニバーサルデザインの充実 区民利用スペースの充実
	防犯セキュリティ強化	早朝休日のセキュリティ強化 目が届きにくい場所のセキュリティ強化
	環境に配慮した庁舎	国、東京都が定める目標値達成のため CO ₂ 削減などへの取組 環境に配慮した技術の活用
庁舎機能の向上		

第3章 具体的な取り組み

<方針1>

<方針2>

<方針3>

今後50年以上使用できる庁舎

災害対策機能の強化

庁舎機能の向上

1 今後50年以上使用できる庁舎<方針1>

本庁舎は、公共施設の重要拠点として、構造基準に対して1.5倍相当の強度と、十分な耐震性能を有する新耐震建築として設計されています。

今後50年間以上の建物利用を目指すために、北館のコンクリート強度及び中性化進行度合と南館の長周期地震動検証などの安全性の確認を行いました。また、劣化が進行している設備機器の入れ替えに際しては、費用対効果とメンテナンスのしやすい機器を考慮した選定を行います。さらに北館の改修では、残置されているアスベストの撤去や中央監視システムの統合など、維持管理のしやすい更新計画の検討を行いました。

(1) 高耐久性能の確認

ア 構造体の安全性検証

- ・ 北館は、コンクリート状況調査の結果、コンクリート強度低下及び中性化の進行は見られず、耐震性能が確保されていることを確認
- ・ 南館は、長周期地震動検証の結果、振動波形に異常はなく地震時の安全性に問題ないことを確認

イ 建物外装材性能の管理

- ・ 建物老朽化調査により外壁の劣化状況を確認し、外装材の性能は適正に管理

(2) 老朽設備の改修

ア 内装・設備機器など老朽設備を改修

- ・ 北館は、天井材、設備機器を全面的に更新、及び屋上防水改修、旗ポールの移設
- ・ 中央／南館は、設備機器の更新、及び中央館地下立体駐車場の廃止

(3) 適正な維持管理の推進

ア 吹き付けアスベストの撤去（北館）

- ・ 北館鉄骨部の吹付アスベストを撤去し、適正な執務環境を確保

イ ハロゲン消火設備の検討

- ・ 北館地下駐車場に設置されているハロゲン消火設備を、中央／南館地下駐車場に設置されている泡消火設備と同一設備への改修検討

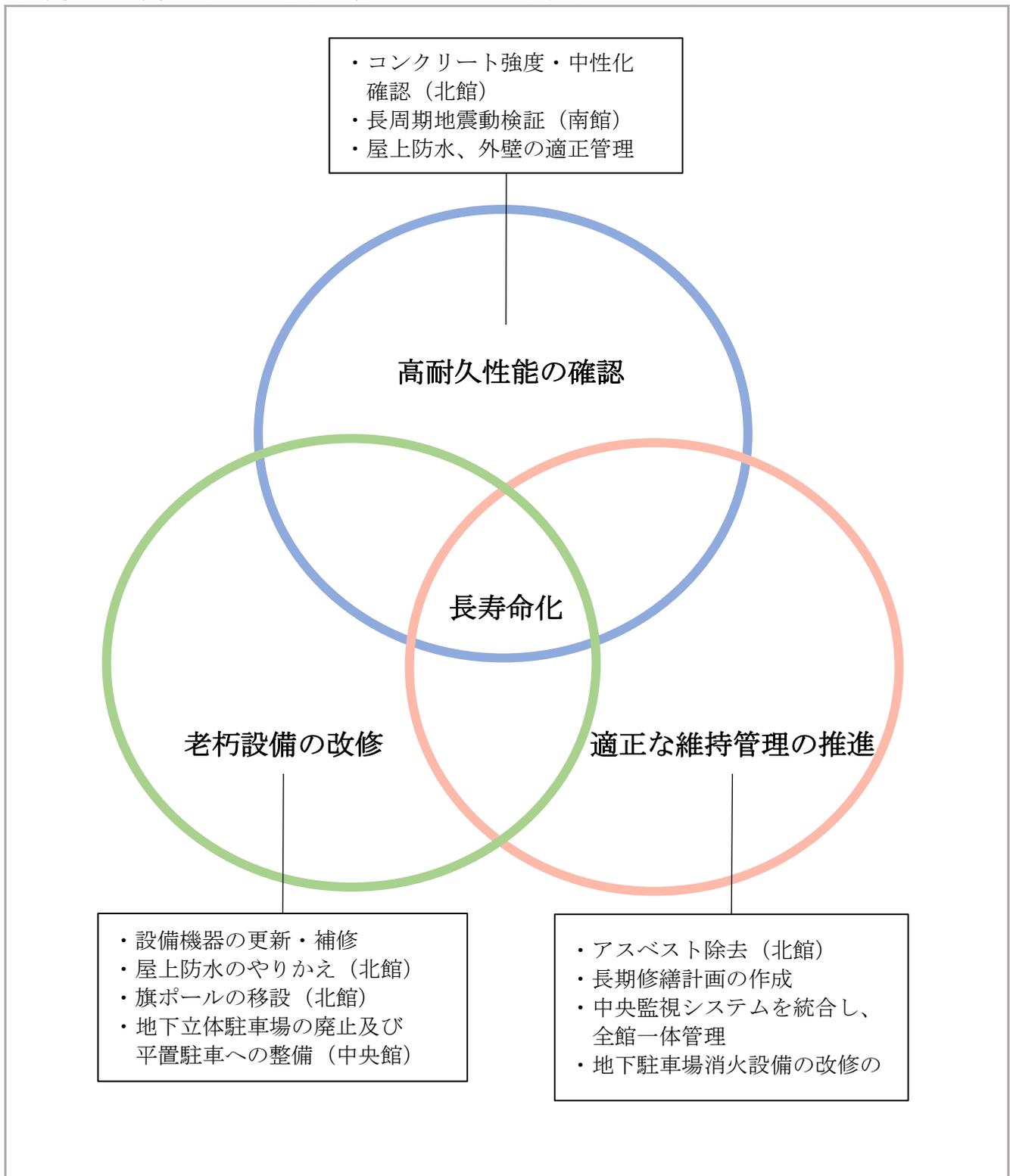
ウ 長期修繕計画の作成

- ・ 長期修繕計画を作成し、長期的な視野と計画的な修繕で施設を管理

エ 中央監視システムの統合

- ・ 北館と中央／南館で分かれている中央監視システムを統合し、全館一体管理

○今後50年以上使用できる庁舎〈方針1〉の取組みイメージ図



第3章 具体的な取り組み

<方針1>

<方針2>

<方針3>

今後50年以上使用できる庁舎

災害対策機能の強化

庁舎機能の向上

2 災害時、防災拠点としての機能強化<方針2>

災害時、本庁舎は、区民の命と財産を守るため、的確かつ迅速な災害対応を行うとともに、区民サービス事業を継続させ、防災拠点としての機能を発揮しなければなりません。

そのため、本庁舎は、建設当時から耐震性能及び内水はん濫・高潮浸水を考慮し、できうる対策を講じてきました。外部からの電力供給が途絶えた場合であっても、地階に非常発電機を装備し、72時間の電力供給を可能としています。

今回の調査では、新たに定められた天井などの耐震基準の状況や、最新のハザードマップによる水害状況の確認を行い対応を検討しました。

その結果、本会議場の天井改修などの必要性和、建設当時には想定されていない河川はん濫への、新たな対策の必要性が判明しました。

(1) 地震時の対応

ア 地震時の対策検討

- ・ 中央館本会議場の特定天井を耐震天井に改修
- ・ 設備機器の耐震性強化
- ・ 什器の転倒防止

(2) 水害時の対応

ア 内水はん濫・高潮浸水時の対策検討

- ・ 1FL+30cmまでの浸水に耐えられる防潮対策を検討
- ・ 止水対策強化のため、設置が容易な防潮板への改修を検討
設置時の操作性、改修の難易度、設置費用などを総合的に比較検討し、最適なものを提案（スイング式・防水シャッターなど）
- ・ 一部低い擁壁などの止水対策の強化
- ・ 自動ドアなど、出入り口周りの止水対策の検討

イ 荒川はん濫時の対策検討

(ア) 荒川はん濫時の北館の対応

- ・ 北館屋上階に非常用発電機、受変電設備の設置を検討
- ・ 北館4階に臨時の災害対策本部設置を想定し、中央館災害対策本部との連携強化について検討

(イ) 荒川はん濫時の中央／南館の対応

- ・ 中央館屋上に小型の非常用発電機の設置を検討し、南館に設置している防災無線設備への電力供給を確保

(ウ) 災害時における防災設備の継続作動の検討（北館）

- ・ 災害時の業務継続の安全性確保のため、自動火災報知設備、館内非常用放送設備の継続作動を検討

(エ) 電話、通信機能の強化

- ・ 浸水時における使用可能な電話、通信システム及びルートの確保を検討

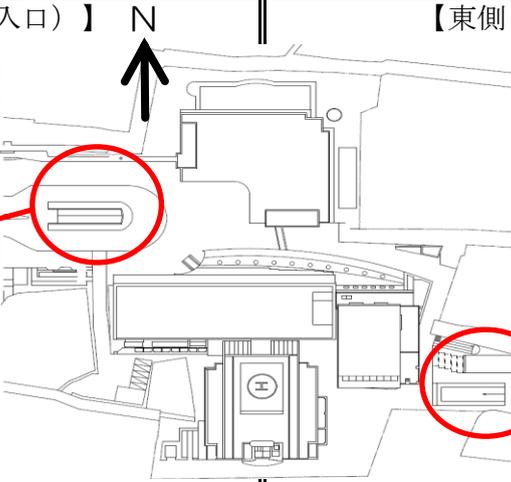
○内水はん濫・高潮浸水時の対策として、防潮板の改修検討

【西側（国道側出入口）】



現況

N ↑

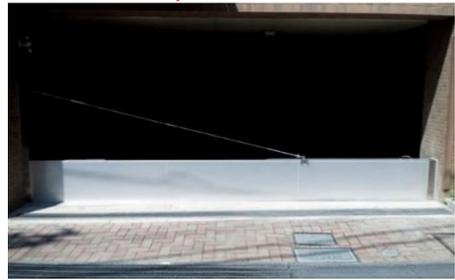


【東側（区道側出入口）】



現況

- ・既存躯体を傷めず設置可能
- ・車路の有効寸法に影響がない
- ・人力で容易に設置が可能



スイング式防水板を提案

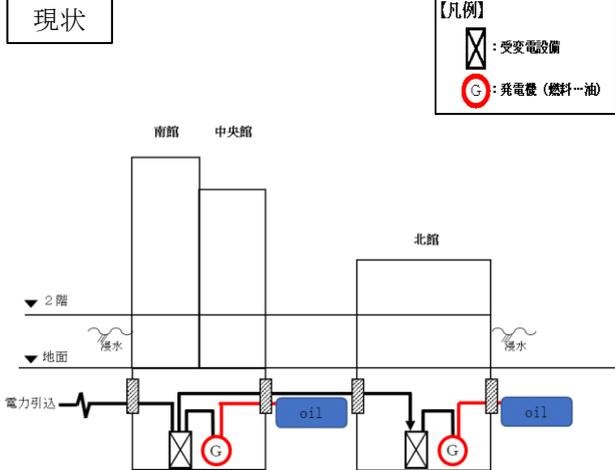
- ・敷地内で最も低い出入口のため、高さ 1.7 m の水压に耐え得る強度が必要
- ・電動式シャッタータイプは、避難指示勧告発令時に迅速な設置が可能



防水シャッターを提案

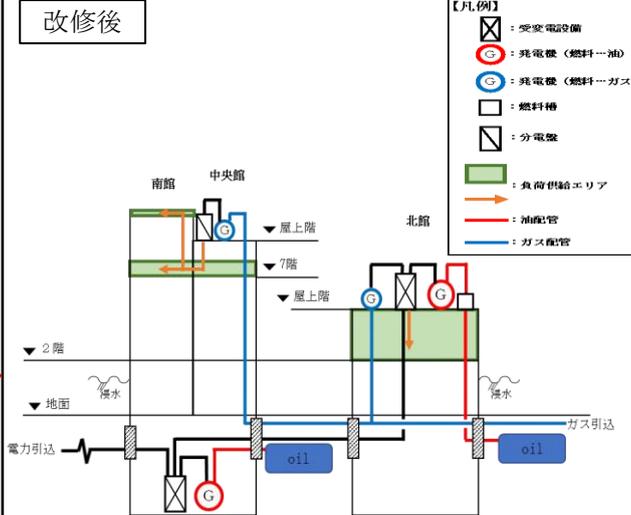
○荒川はん濫時の対策として、屋上への受変電設備、非常用発電設備配置検討

現状



- ・建物浸水時には受変電設備、非常用発電設備が使用不可で全館停電
- ・浸水後の復旧には、相当の時間を要する

改修後



- ・建物が浸水しても、屋上階に設置した小型発電機及び、受変電設備により、電源を活かすことが可能

(3) 事業継続対策

ア 事業継続対策

(ア) 非常用発電機の電力供給エリアの見直し

- ・ 機能維持に必要な電力を確保
- ・ 事務室系統、管理諸室系統の照明、コンセントに必要な電力を供給

(イ) 外部移転の検討

- ・ サーバー機能について、データセンターへの外部移転を検討
- ・ コールセンターの外部移転を検討

イ 災害に強いとされる中圧ガスやプロパンガスを利用した機器の設置検討

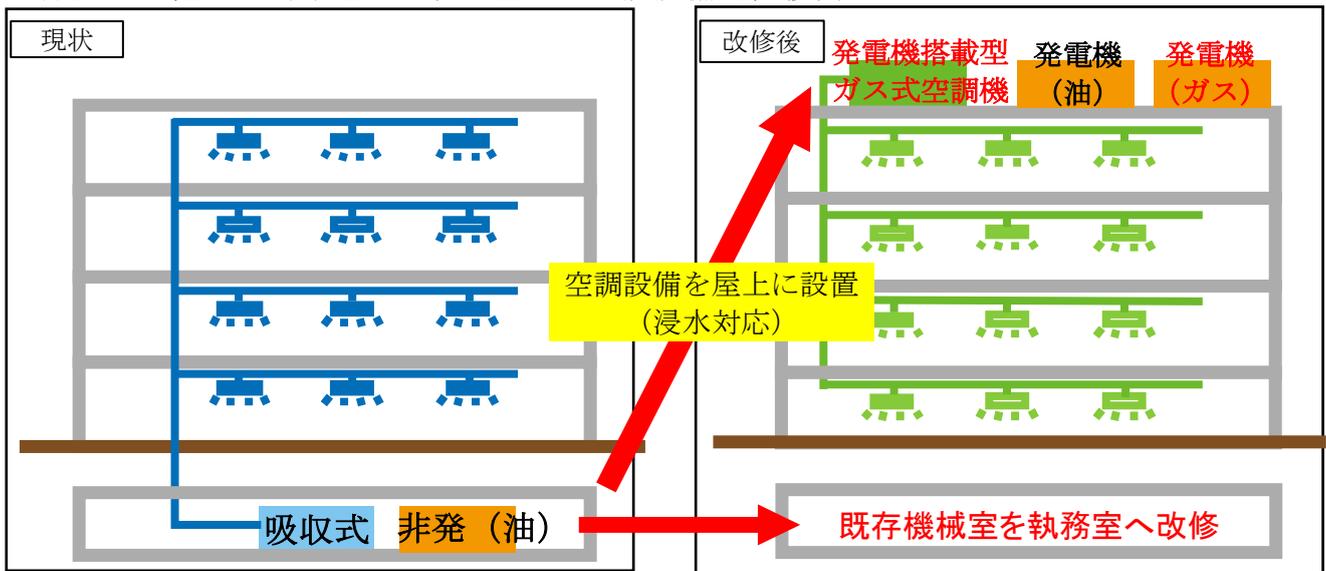
(ア) 北館

- ・ 浸水時に臨時で災害対策本部を設置する北館の屋上階に、油式とガス式それぞれの非常用発電機の設置を検討
- ・ 停電時でも稼働可能な、ガスを利用した発電機搭載型の空調機の設置を検討

(イ) 中央／南館

- ・ 中央館屋上に防災無線用の電力供給のため、ガスを利用した小型発電機の設置を検討

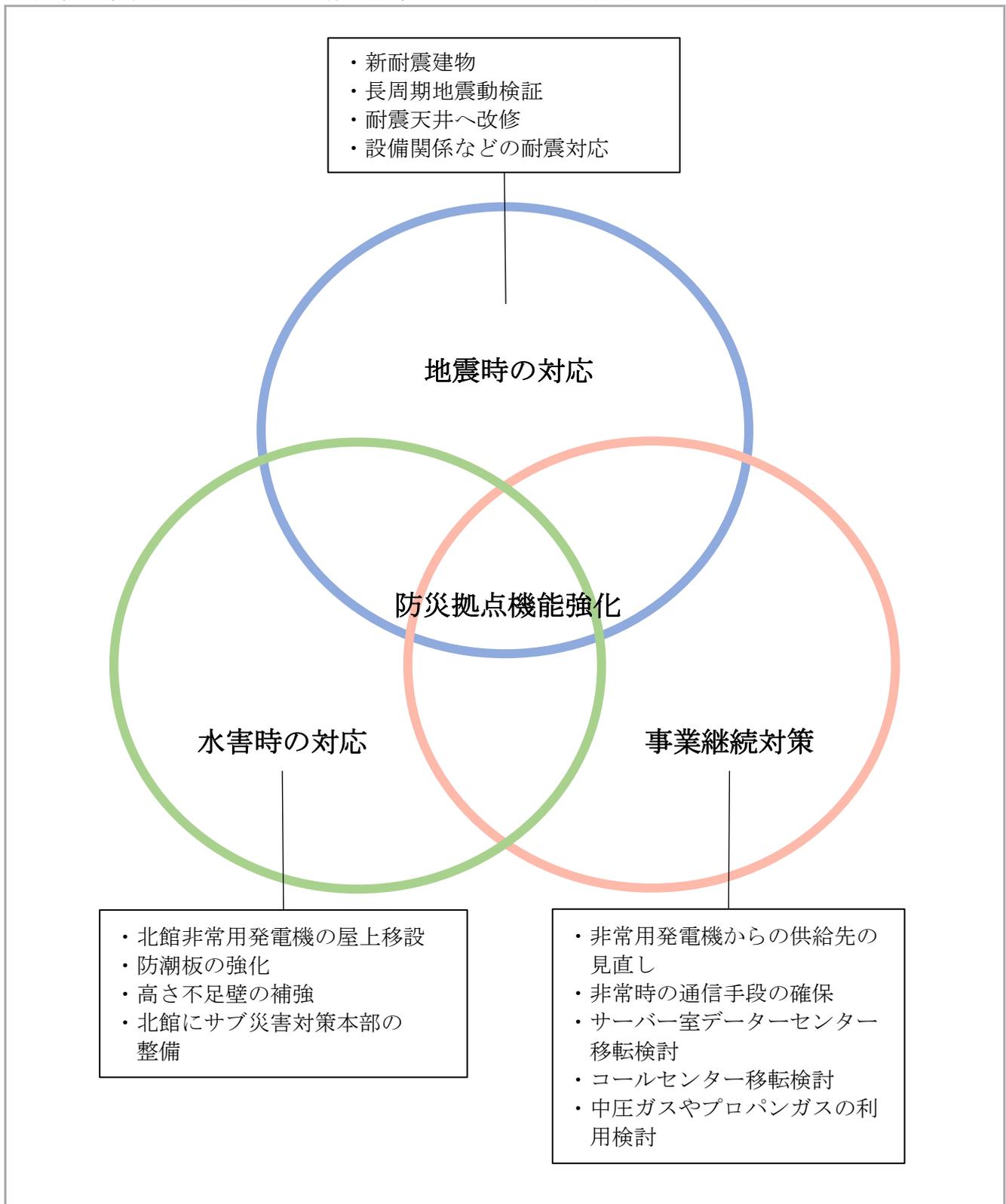
○荒川はん濫時の対策として、屋上への空調設備配置検討



○水害時の被害想定及び電源供給が可能なエリア (東電から電源供給不可の場合)

	北館	中央／南館
内水はん濫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水被害なし ・ 必要最低限エリアで電源供給可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水被害なし ・ 必要最低限エリアで電源供給可能
高潮浸水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水被害なし ・ 必要最低限エリアで電源供給可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水被害なし ・ 必要最低限エリアで電源供給可能
荒川はん濫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水時、1階／地下階水没 ・ 臨時に災害対策本部を北館4階に設置 ・ 2～4階のエリアに電源供給可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水時、1階／地下階水没 ・ 防災無線、ネットワークサーバーの電源を確保 ・ 電源供給不可

○災害時、防災拠点としての機能強化＜方針2＞の取組みイメージ図



第3章 具体的な取り組み

<方針1>	<方針2>	<方針3>
今後50年以上使用できる庁舎	災害対策機能の強化	庁舎機能の向上

3 庁舎機能の向上<方針3>

本庁舎改修にあたり、さらなる区民サービスの向上を図り、誰もが使いやすく安全に利用できる庁舎を目指した整備計画とします。また、環境対策にも配慮した計画とし、省エネルギー化・CO₂の削減への取り組みも検討します。

(1) 区民サービスの向上

ア ユニバーサルデザインの充実

(ア) 北館階段2段手すりの設置

- ・ 北館建設時には基準化されていなかった階段の2段手すりを設置し、区民が安心して利用できる階段へ改修

(イ) 北館正面出入口スロープの設置

- ・ 北館1階国道側出入口にスロープを設置し、車いす利用者の利便性向上

(ウ) 多言語案内の導入検討

- ・ 外国人利用者のサービス向上を目指した多言語A I案内の導入を検討

イ 区民利用スペースの充実

(ア) 北館1階待合スペース等の充実

- ・ 北館1階で、利用率の低い階段及び風除室を撤去し、吹抜け周りのスペース活用を検討

(イ) 南館出入口風除室強化

- ・ 南館1階中央公園側出入口の風除機能の強化
特に風の影響を受けやすい南館1階中央公園側出入口に自動ドアを追加設置するなど、南館1階待合ゾーンの夏・冬季の快適性の向上を検討

(ウ) 一般用駐車場台数の増

- ・ 中央館地下3階駐車場で公用車専用立体駐車場を平置き駐車場に再整備して区民が利用可能な駐車台数を増やす計画の検討

(エ) トイレ機能の向上

- ・ 中央/南館のトイレを温水洗浄便座へ改修
- ・ 消音装置やハンドドライヤーの設置

(オ) A T Mの休日利用対応の検討

- ・ 北館のA T Mを、休日も開庁している中央館アトリウムへの移設

(カ) 太陽光発電設備の設置による充電サービスの提供

- ・ 南館南側ガラス面に太陽光発電設備及び蓄電池設備を設置することにより、区民への充電サービスを提供できるシステムや提供場所を検討

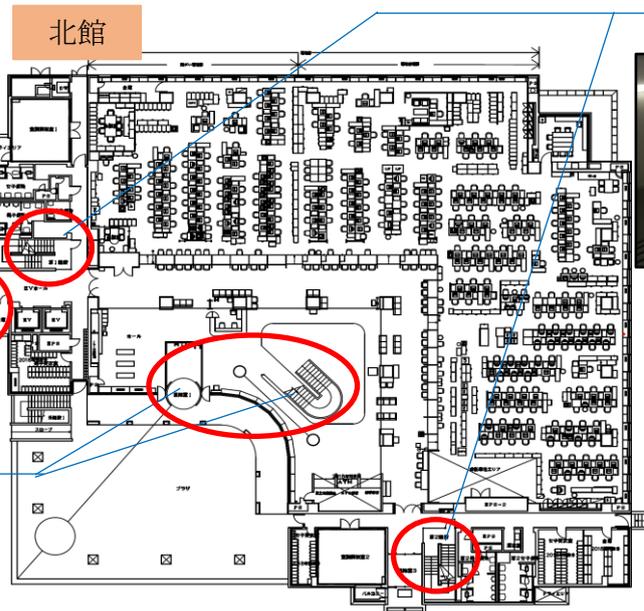
(キ) デジタルサイネージ導入の検討

- ・ 来庁者への情報の提供手法として、デジタルサイネージの導入

○改修工事イメージ



スロープの設置
(1)-ア-(イ)



階段二段手摺の設置



(1)-ア-(ア)

吹抜け周りの有効利用

- ・階段の撤去
- ・出入口風除室の撤去



(1)-イ-(ア)



外気風除対策

(1)-イ-(イ)



温水洗浄便座へ更新

(1)-イ-(エ)

(2) 防犯セキュリティの強化

本庁舎の防犯セキュリティシステムに関して、早朝休日のセキュリティ強化を検討すべき場所が判明しました。また、近年の爆破予告事件などを鑑み、目の届きにくい場所への不審者侵入の防止など、平時においても監視強化が求められます。

ア 早朝休日の防犯セキュリティ強化

(ア) 早朝休日のセキュリティ強化対策

- ・ 本庁舎は出入口が多いため、各出入口の自動ドアを遠隔操作することで一斉開閉制御を可能とし、閉め忘れを防ぐなどのセキュリティ対策を強化
- ・ 建設当初に想定されていなかった休日の開庁や南館12階会議室の利用に対して、電気錠付き扉を追加設置するなどのセキュリティ対策を強化

(イ) 共連れ防止対策

- ・ 夜間出入口などで、職員の出入りに便乗して外部者が侵入してしまう共連れ現象を防止するため、顔認証システム併用のセキュリティゲート設置などを検討

(ウ) 最新のセキュリティシステムの調査研究

イ 監視の目が届きにくい場所の防犯セキュリティ強化

(ア) 施設内や敷地内で死角場所のセキュリティ強化

- ・ 廊下の端部や更衣室周り、および、敷地内の死角場所に対して、人感センサー連動の防犯カメラの設置など、不審者が侵入しにくいセキュリティシステムの検討

(イ) 夜間出入口と会議室をつなぐ動線のセキュリティ強化

- ・ 休日夜間に区民等が参加する会議室と出入口をつなぐ経路のセキュリティ強化

(3) 環境に配慮した庁舎

本庁舎は今までも環境対策に取り組んできましたが、さらなる省エネを目指した取り組みを実施します。

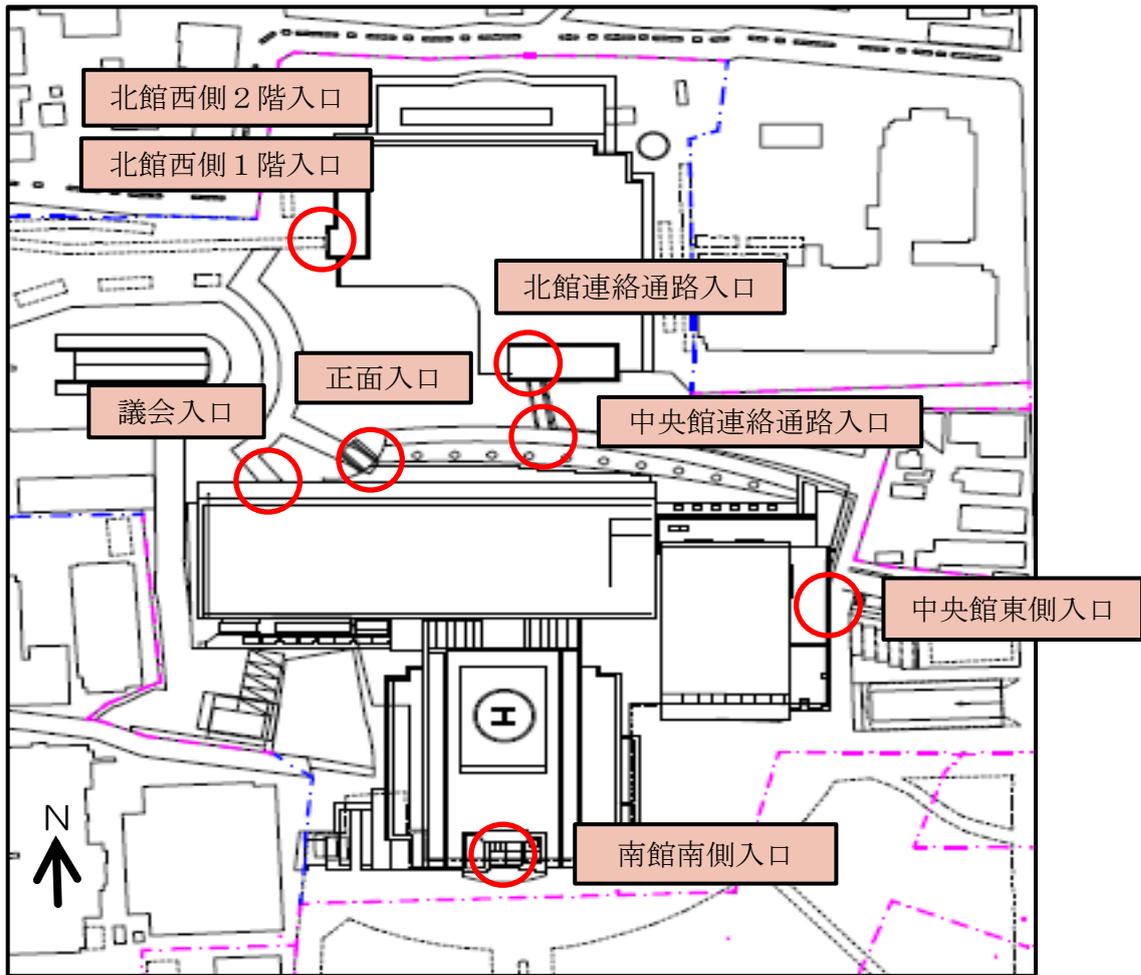
また、機種やシステムの選定にあたっては、最新技術ばかりに目を向けるのではなく、費用対効果を検証するとともに、メンテナンスや故障時の部品交換などを考慮した汎用性の高い機種などの選定を行います。

ア 国、東京都が定める目標値達成のためCO₂削減などへの取り組み

(ア) 断熱性の向上

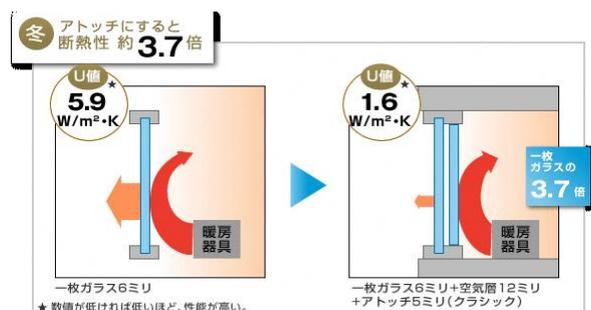
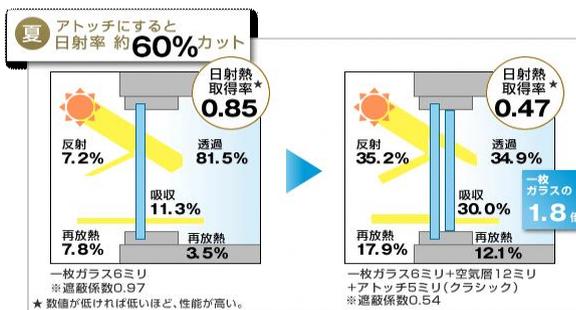
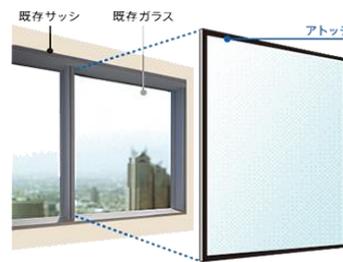
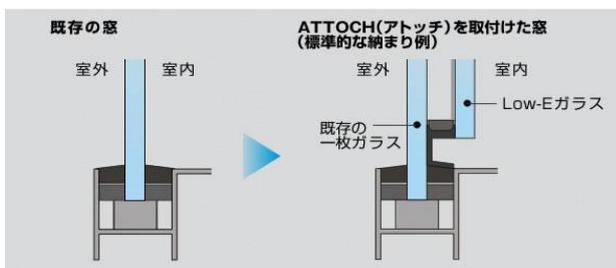
- ・ 北館外壁面断熱性能の向上
北館の改修に伴い外壁面内側からの断熱材の強化を検討
- ・ サッシガラス二重化による断熱性能の向上
既存サッシに後付け工法によるガラスの二重化を検討

○自動ドアのスケジュール制御検討箇所



○サッシガラス二重化設置検討 (3)-ア-(ア)

- ・既存ガラスの室内側にLow-Eガラスを設置し省エネ化と快適性の向上を図る



出展 AGC

(イ) 太陽光発電設備の移設

- ・ 北館屋上に設置している太陽光発電パネルは老朽化が進行しており、屋上防水改修に伴い撤去を予定しているため、代替として、新たに南館南側ガラス面に太陽光発電ガラスの設置を検討

イ 環境に配慮した技術の活用

(ア) 高効率高性能機器の選定

- ・ 空調機器などは高効率型に更新
- ・ 節水型器具に更新（トイレなど）
- ・ コージェネレーション設備の更新
- ・ トップランナー機器の選定（トランスなど）

(イ) エネルギー管理による省エネの推進

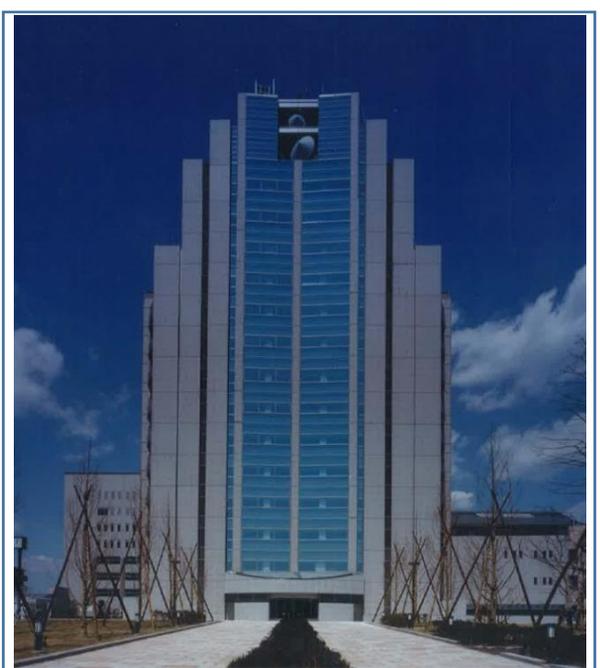
- ・ 現在、北館と中央／南館で分かれている中央監視システムを一体化し、庁舎全体の日常運営、設備管理、エネルギー管理を総合的に行うことで、ランニングコストの削減を検討
- ・ 出入口外気流入対策
外気の流入を極力抑えるために、人の出入りが多い出入口に自動ドアを追加設置することで、風除室機能の強化

○太陽光発電設備比較検討 (3)-ア-(イ)

既設：太陽光発電パネル（北館屋上）

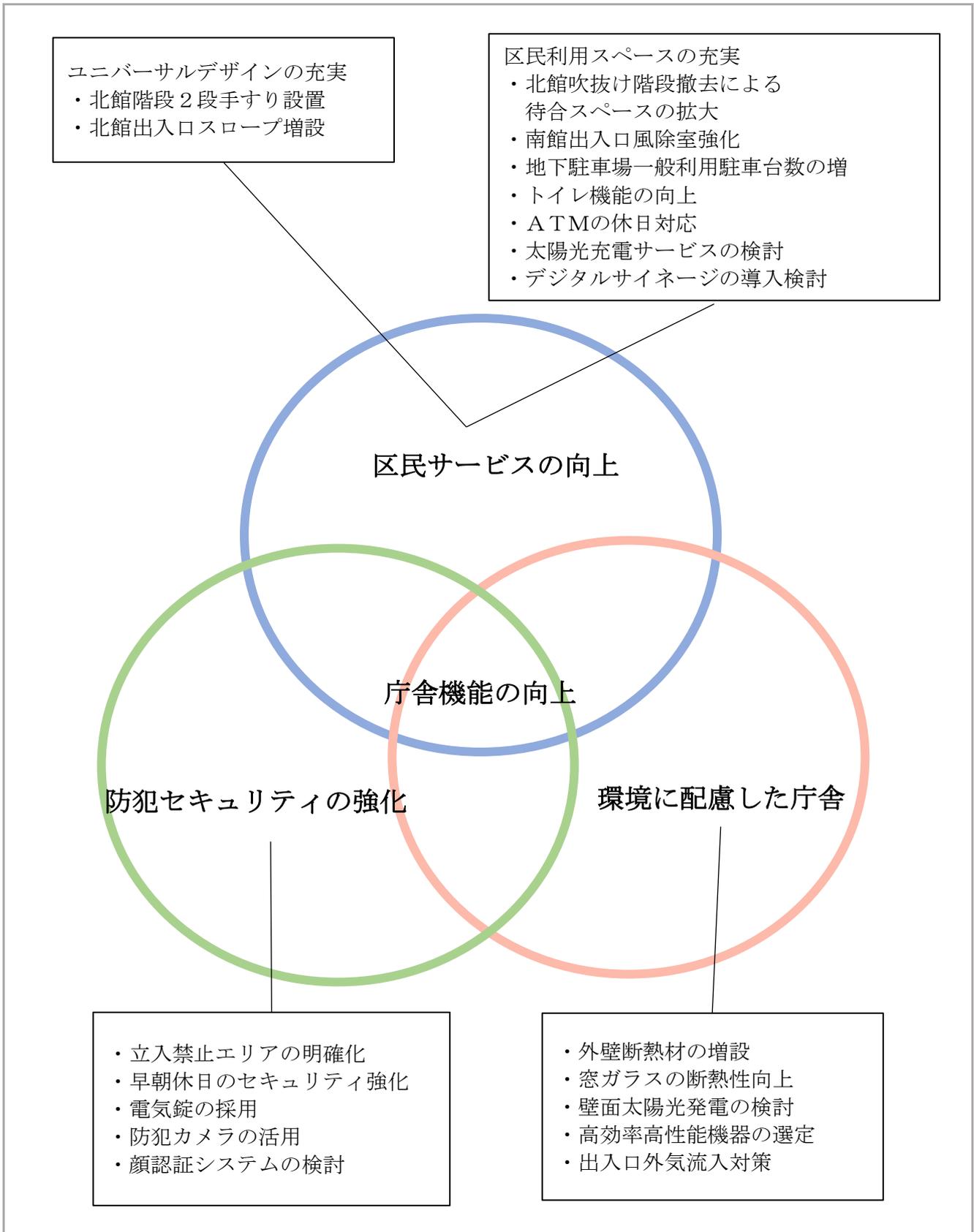


新設：太陽光発電ガラス（南館南側壁面）



既存カーテンウォールガラスの一部を太陽光発電ガラス（発電モジュール）に交換し、北館屋上と同等の発電量を確保する
太陽光発電設備に蓄電池を接続することで、発電していない時でも電源を供給できるようにし、スマートホンなどの充電に利用する

○庁舎機能の向上＜方針3＞の取組みイメージ図



第4章 工事計画

本庁舎は、第1期から第5期まで概ね10年間をかけて整備していく計画としています。始めに築33年が経過している北館から着手し、その後、中央／南館を4期に分けて整備していく予定です。北館はアスベスト撤去時の安全性に配慮し、改修工事中は、仮設庁舎へ移転することで業務継続をはかります。

中央／南館は、受変電設備更新工事や緊急性の高い防潮板工事、セキュリティ工事を先行し、メイン工事となる空調設備改修などは空調利用が少ない季節を利用して複数年にわたり工事を進める計画です。また、工事を複数年に分散させることで、日常業務への影響を極力少なくするとともに、工事費の平準化にも配慮します。

1 工事内容

(1) 北館改修工事

- ・ 主な工事は、アスベスト撤去、設備の全面改修（屋上への全面移転）、屋上防水改修工事
- ・ 北館職場は仮設庁舎へ約2年間移転し、建物内を空にした、居ぬき工事

(2) 中央／南館改修工事

- ・ 主な工事は、空調設備改修、受変電設備改修、発電機設備改修工事
- ・ 現在の本庁舎での執務や機能を停止せずに施工する、居ながら工事

2 工事工程

- ・ 工事は全体工期を5期に分け、1期2年間とし概ね10年の工期

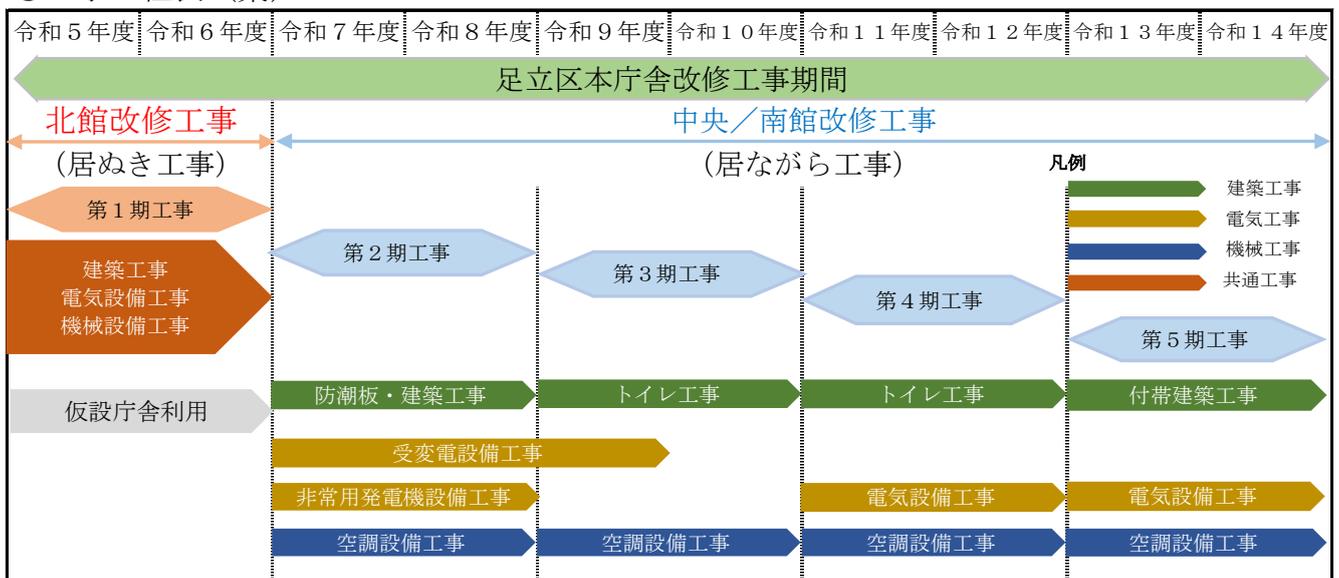
(1) 北館改修工事

- ・ 第1期工事、着工は令和5年度を目標、完了は令和6年度の2年間の計画

(2) 中央／南館改修工事

- ・ 第2期から第4期工事、着工は令和7年度を目標、完了は令和14年度までの概ね8年間の計画

○工事工程表（案）

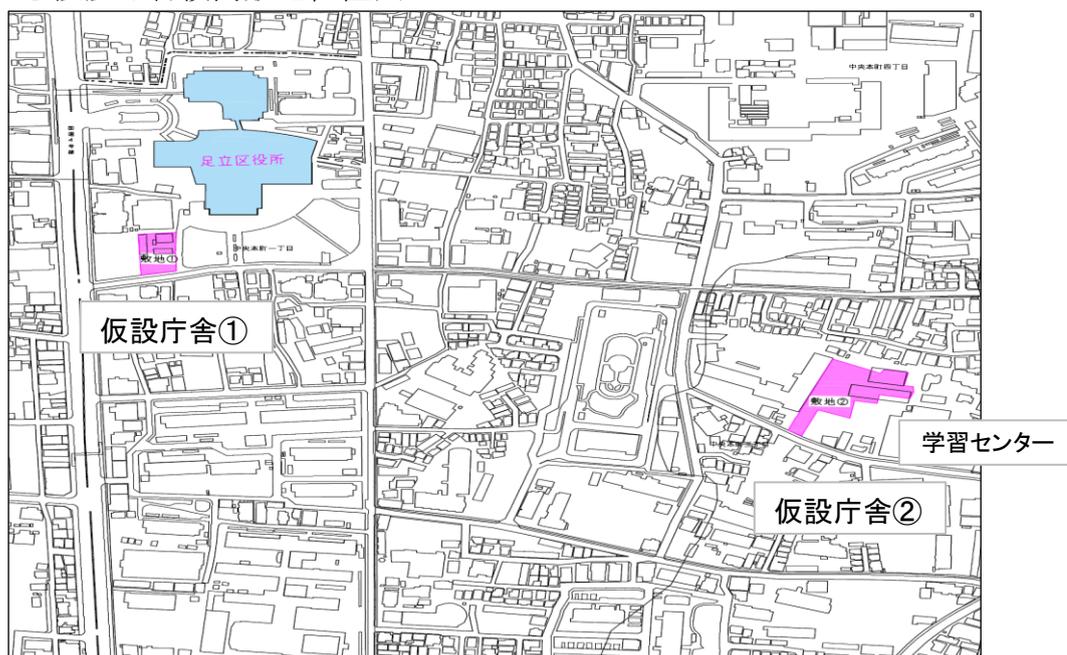


* 工事期間が長いため、改修工事内容は各工期ごとに精査し、次期工事内容に反映させる

3 仮設庁舎計画

- ・ 仮設庁舎リース契約、軽量鉄骨3階3千㎡程度、2か所、2年間利用を想定
- ・ 北館の1階2階の窓口職場は、本庁舎敷地に隣接している敷地、仮設庁舎①へ移転
- ・ 北館の3階4階の職場は、中央本町地域学習センター隣の敷地、仮設庁舎②へ移転
- ・ 仮設庁舎①②は令和4年度に建設し、4年度末から5年度当初に職場の引越しを計画
- ・ 仮設庁舎①②は北館改修工事完了後に解体

○仮設庁舎検討敷地位置図



4 概算工事費

	工事内容	北館	中央／南館
工事費	建築工事	約12億円	約10億円
	電気設備工事	約10億円	約40億円
	機械設備工事	約13億円	約50億円
	小計 (A)	約35億円	約100億円
設計・工事監理費 (B)		約3億円	約5億円
仮設庁舎リース費 (C)		約12億円	—
概算総工費 (A+B+C)		約50億円	約105億円
概算総工費合計		約155億円	
工事期間		約2年間 (R5～R6)	約8年間 (R7～R14)

*備品概算総工費には、備品、引越し費用を含まない

*工事費は劣化診断をもとに概算見積もりを算出した

5 工事仮設計画

(1) 工事仮設内容

- ・ 現場事務所や資材置場等を敷地内に設置するため、敷地の一部を使用規制
- ・ クレーン作業は敷地内にクレーンを設置するため、敷地の一部を使用規制
- ・ 屋上及び地下の機械室と電気室への機器搬入はクレーンを使用した工事仮設計画を検討
- ・ 主なクレーン設置場所は、南館屋上用と中央館屋上用の2か所を計画
- ・ クレーン搬出入には交通規制がかかるので、警察との協議が必要

(2) 中央／南館の屋上に設置する設備機器搬入計画

ア 荷揚げ計画

- ・ 移動式クレーンを設置して南館及び中央館それぞれの屋上に吊り上げる計画
南館のクレーン作業は高さと重量に配慮して、大型クレーン（200tクラス）を想定し、区道36号線を搬出入経路とするため、クレーン業者との綿密な打ち合わせが必要（クレーン1）
中央館のクレーン作業は中型クレーンを想定し、国道4号からの搬出入経路を計画（クレーン2）

イ 動線計画

- ・ 南館広場へは環状7号線を経由し区道36号線からのアクセスを検討
- ・ 中央館は国道4号線からのアクセスを検討

ウ 養生計画

- ・ クレーン作業範囲は、石張り、インターロッキングブロックの床仕上げの破損や沈下防止のため、鉄板養生や仕上げの変更などの検討が必要

(3) 中央／南館地下の機械室と電気室への設備機器搬入計画

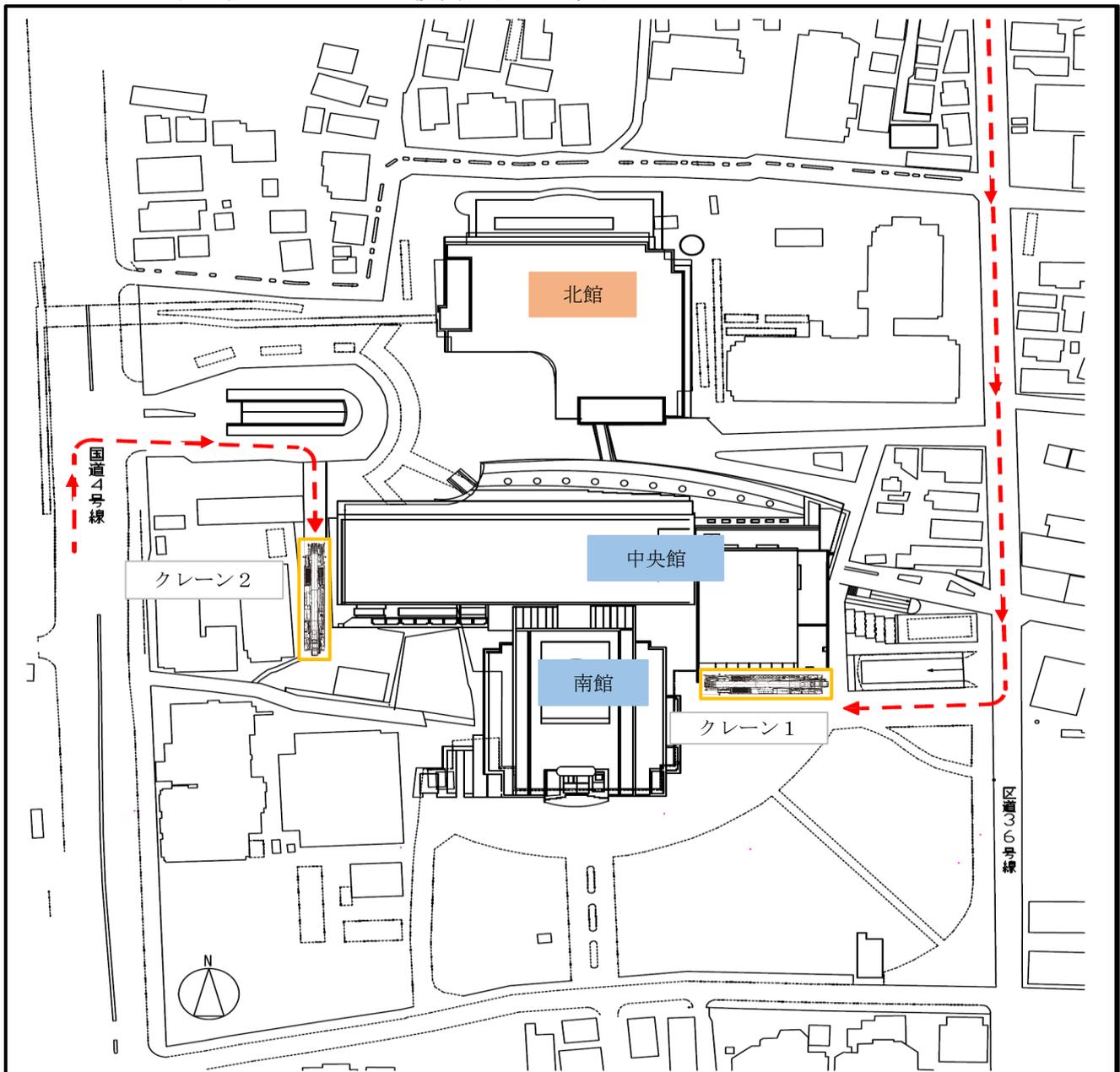
ア 電気室への受変電設備搬入計画

- ・ 南館東側ドライエリアからクレーン吊り下げにより搬入

イ 機械室への空調設備搬入計画

- ・ 中央館東側マシンハッチからクレーン吊り下げにより搬入

○クレーンの本庁舎へのアクセス検討図及び配置図



6 中央／南館各種電源設備機器更新計画

(1) 更新方針

- ・ 特別高圧受変電設備及び高圧受変電設備の各種機器が、劣化診断の結果、耐用年数として更新時期を迎えており、機器更新が必要となっている
- ・ 居ながら工事となるため、建物の全体停電、部分停電を繰り返し、各種機器の更新を行う
- ・ 搬出入に関しては、東側ドライエリアを利用する

(2) 特別高圧受変電設備機器更新手順

- ・ 現状の電気室内スペースで特別高圧設備機器の更新を行う
- ・ 商用電源の途絶回避のため現状は本線予備線の2回線受電を行っているが、改修期間中は1回線受電とすることにより、機器更新スペースを確保し、数回の機器更新ステップ手順により機器の更新を行う

(3) 高圧受変電設備機器更新手順

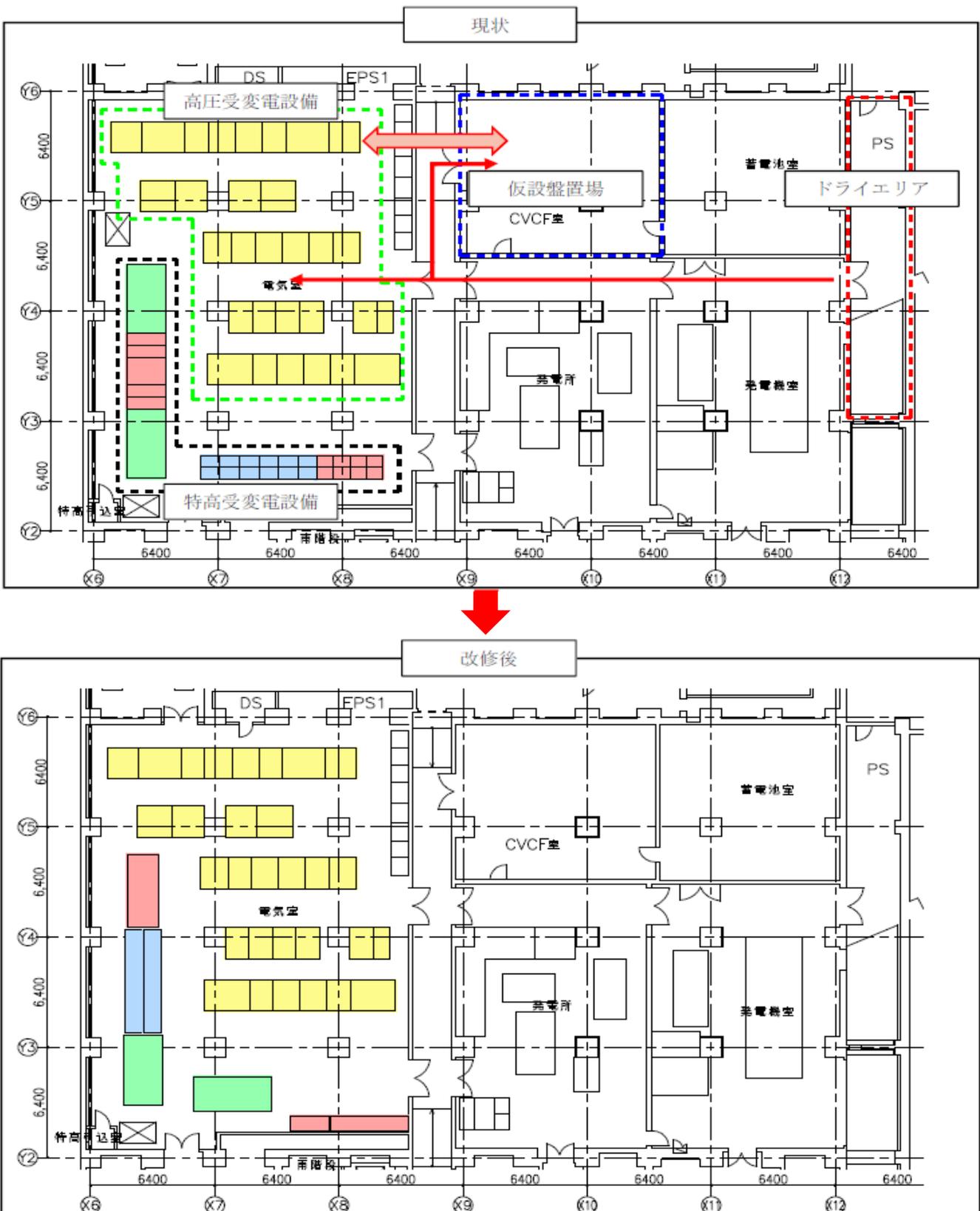
- ・ 居ながら工事を行うため、建物全体の電源を可能な限り確保する必要がある
- ・ 現状の各種機器スペースを維持しながら機器の更新を行うため、電源の系統種別毎に数回に分けて更新を行う
- ・ 更新手順としては隣室のCVCF室のスペースを仮設盤置場として、各種電源系統毎に仮設盤を設置し、電源機能を保持してから既設の機器を撤去し、新設の機器を設置する

(4) 工事に伴う停電

- ・ 更新に伴い停電が必要となるが、夜間休日を利用し業務に支障の無いように計画する
- ・ 想定停電回数

	特高受変電設備	高圧受変電設備
全体停電	8時間× 1回 4時間× 2回	
部分停電	4時間× 8回	2時間× 2回 4時間× 2回 5時間× 2回 6時間× 2回 8時間× 5 2回

○各種電源設備機器更新計画図



足立区本庁舎改修基本計画（案）

発行年月： 令和元年 1 1 月

発行： 足立区資産管理部本庁舎改修準備担当課

〒120-8510 足立区中央本町1-17-1

電話 03-3880-5644
