

## 本庁舎北館の長寿命化改修について

板橋区本庁舎北館は、昭和62年に竣工し、必要な維持補修を行いながら、30年以上経過しており老朽化は進んできている。

本庁舎北館の更新にあたっては、いたばしNo.1実現プラン2021（以下No.1プラン）における「公共施設等ベースプラン」に基づき建物の適切な保全に向けた長寿命化改修を計画的に行っていく。

また、No.1プラン「実施計画」の計画項目（No.067）「区役所本庁舎周辺公共施設の再編・整備」に位置付けられており、「本庁舎周辺公共施設再編方針」と整合性を図りながら進めていく。

### 1. 本庁舎北館施設概要

- (1) 竣工 昭和62年2月21日（検査済証発行日）
- (2) 所在地 板橋区板橋二丁目66番1号
- (3) 敷地面積 7,296.44 m<sup>2</sup>
- (4) 延べ面積 27,831.93 m<sup>2</sup>（駅舎含む）
- (5) 高さ 57.50m（地下3階・地上13階建て）
- (6) 構造 SRC造

### 2. 本庁舎北館の現況について

本庁舎北館の改修方針を検討するために、これまで劣化診断調査（平成27年度）と躯体コンクリート中性化調査・アスベスト調査（平成29年度）を実施し、庁舎の状況を確認した。

劣化については、排水管及び外壁タイルの一部に劣化の進行が見られるが、建物全体として緊急な対応の必要はないと考えられ、また、コンクリート中性化の進行状況については、配線、配管スペース等で進行が見られるものの、執務室等に関しては中性化の進行が見られなかったため長期使用が可能との調査結果であった。

一方、受変電設備、給湯設備等は、老朽化が著しいため、長寿命化改修時期を待たず、早期の更新が必要との結果であった。

アスベストについては、執務室の壁、床等に含有建材の存在が確認されたため、撤去を伴う工事を行う場合、飛散防止を考慮した施工等が必要となる。

### 3. 北館の施設整備の考え方

#### (1) 本庁舎としての長寿命化

「公共施設等ベースプラン」の施設整備基準においては、建築物の耐用年数の延伸を図るため、計画的な予防保全を重視し、これまで建築物を骨組みだけとし施工する大規模改修（スケルトン方式）から、施設の劣化箇所の更新を中心に、建築物を長く使うことを目的とした「長寿命化改修」へと考え方をシフトしている。

本庁舎北館は、劣化診断調査等により構造躯体の目標耐用年数が築80年程度使用でき

ることが確認されたことから、築 40 年を迎えたころに長寿命化改修を実施するよう進めていく。その際には、長寿命化改修後 40 年間の使用を想定した施設整備とする。

(2) 改修における方向性

改修は外壁、防水、設備等における長寿命化改修を実施するが、機能面等を考慮し下記の視点をもって検討を進める。

- ・劣化状況等を踏まえた設備更新
- ・LED照明への更新等の省エネルギー対策による環境配慮
- ・執務室の非常時における照明・コンセント回路の増強
- ・ユニバーサルデザインの採用等による利便性向上
- ・情勢に合わせた機能向上への対応

なお、最低限本庁舎機能を維持するための設備機器等は、劣化診断の結果により、長寿命化改修の時期を待たずして早期に対応を行っていく。

工事費用については、ベースプランの目標額である新築工事費用の 5 割程度を目安とし、施設の劣化箇所の更新による長寿命化改修を行うことから、極力事務室の移転を行わない「居ながら改修」を視野に検討を進めていく。

行政需要や工事内容等により本庁舎北館内で事務機能を吸収できないことも想定され、その時々々の仮移転先の確保については、「区役所本庁舎周辺公共施設の再編・整備」の検討の中で、必要最低限の移転スペースの確保について調整を図っていく。

4. 本庁舎北館長寿命化改修スケジュール案

本庁舎北館長寿命化改修は、築後 40 年となる令和 9(平成 39)年度の工事着手を目途とし、早期に対応が望ましい設備工事等については、本体工事とは別途とし先行して実施していく。

工事に向け基本計画等の策定を令和 6(平成 36)年度を目途に準備を行い、具体的な改修計画を策定していく。

| 年度<br>(西 暦)                | H31・R1<br>(2019) | R2(H32)<br>(2020) | R3(H33)<br>(2021) | R4(H34)<br>(2022) | R5(H35)<br>(2023) | R6(H36)<br>(2024) | R7(H37)<br>(2025) | R8(H38)<br>(2026) | R9(H39)<br>(2027) | R10(H40)<br>(2028) | R11(H41)<br>(2029) |
|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 北館経年数                      | 32年目             | 33年目              | 34年目              | 35年目              | 36年目              | 37年目              | 38年目              | 39年目              | 40年目              | 41年目               | 42年目               |
| 長<br>寿<br>命<br>化<br>改<br>修 | 検討・調整            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |
|                            |                  |                   |                   |                   |                   | 基本設計・実施設計         |                   |                   |                   |                    |                    |
|                            |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 工事                |                    |                    |
| 先行改修工事                     |                  | 受変電設備、給湯設備等       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |

※工事においては工事規模、財政状況により工事スケジュールが変わる可能性がある。