

文京シビックセンター改修方針

平成 26 年 3 月

はじめに

21世紀の文京区の新しいまちづくりの核となり、区民が誇りと愛着を持つことができる文京区のシンボルとして建設されたシビックセンターは、区民サービス活動の一大拠点として、また、災害時における防災拠点としての役割を担っている。平成6年12月に第1期工事として高層棟が、11年11月には第2期工事として大ホール棟が竣工した。

第1期工事竣工以来、適切な改修や修繕等により施設の安全性や維持管理について万全を期してきた。しかしながら、竣工後19年が経過し、設備等の運転状況や耐用年数から、大規模な改修を行う時期を迎えつつある。また、地球温暖化対策や東日本大震災での教訓を踏まえた震災対策の強化を図るためにも、計画的な取り組みが必要となっている。

設備更新を含めた大規模改修に際しては、区民サービスへの影響を最小限にとどめる工夫が必要である。このため、閉庁することなく工事を行うことを基本とし、工事を安全かつ効率的に行うことが重要である。

また、設備更新等に当たっては、ライフサイクルコストの縮減や予算の平準化、区の防災拠点としての機能向上、省エネ対応等への取組も必要である。

本方針は、シビックセンターの大規模改修に当たって、その基本的な考え方を示したものである。

第 1 これまでの経緯

1 シビックセンターの役割

- シビックセンターは、大・小ホールをはじめとした様々な区民施設、公共機関、区庁舎で構成され、交流の場、区の文化や魅力を発信する場、区民サービスを提供する拠点としての機能を有するなど、全国にも類を見ない超高層の複合施設である。
- また、大地震や風水害などの災害発生時には、災害対策活動を的確・迅速に対応するための文京区の防災拠点としての機能も有している。
- 区民の財産であるシビックセンターを、区民や来訪者にとって、将来にわたって安全・安心に利用しやすい施設とするため、更に機能を向上させ、良好に維持保全していく必要がある。

【シビックセンターの概要】

主要用途：庁舎（事務所）、ホール

敷地面積：11,323.99 m²

建築面積：9,920.83 m²（庁舎棟・ホール棟合計）

延床面積：80,489.99 m²

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造

階数：地下 4 階、地上 27 階建、塔屋 3 階（庁舎棟）

地下 3 階、地上 5 階建（ホール棟）

竣工年：平成 6 年 10 月（築 19 年）（庁舎棟）

平成 11 年 11 月（築 14 年）（ホール棟）

2 これまでの改修に向けての取り組み

(1) 予備調査の実施

大規模改修の取り組みに先駆けて、平成 21 年度にシビックセンター改修予備調査を、22 年度に社会的劣化診断等を実施し、現状調査と修繕・改修履歴による課題の抽出など、今後の改修計画に活用するための基礎的データをまとめた。

(2) 改修方針の策定の位置づけ

基本構想実施計画（平成 23～25 年度）において、「シビックセンターの建物劣化・社会的劣化を踏まえ、改修方針策定に向けた全庁的検討に着手する」こととした。

(3) 改修方針検討委員会等の設置

平成 24 年 2 月に、各部長及び関係課長による「シビックセンター改修方針検討委員会」を設置した。また、そのもとに各部庶務担当課長等による「改修方針検討部会」、「災害時等対応分科会」及び「社会的劣化等対応分科会」を置いて、検討を進めてきた。

3 これまでの検討のまとめ

(1) 改修に向けた課題

- ① 文京区の防災拠点としての機能を維持・向上させる
 - ア 文京区地域防災計画との整合性を図り改修を進める
 - イ 文京区事業継続計画（BCP）への対応を図り改修を進める
- ② 社会的劣化への対応
 - ア 省エネ対応・地球温暖化対策を進める
 - イ バリアフリー対応、ユニバーサルデザインの一層の充実を図る
 - ウ 区民の行政需要の変化を踏まえた対応を図る
 - エ その他の社会的劣化等への対応を図る
- ③ 物理的劣化への対応
 - ア 屋上防水やサッシ廻りのシーリング等の経年劣化への対応を図る
 - イ 運転状況や耐用年数から更新時期を迎える設備等の対応を図る
 - ウ その他の物理的劣化等への対応を図る

(2) 改修工事の基本的考え方

- ① 効率的・計画的に改修工事を実施する
- ② 閉庁することなく、改修工事を実施する

(3) 外装等の調査・改修工事の実施

東北地方太平洋沖地震による外装等への影響把握と対応及び屋上防水やサッシ廻りのシーリング等の経年劣化への対応が必要なことから、平成 25 年度に外装等の改修設計を実施し、26 年度から 27 年度を目途に地震による外装等への影響の検証及び改修工事を行う。

第 2 シビックセンターの機能を維持しさらに向上させる基本的視点

シビックセンターの大規模改修に当たっては、建物の機能を維持・向上させるとともに、社会状況の変化や区政を取り巻く様々な区民ニーズに柔軟に対応していくため、次の 5 つの基本的な視点を定め推進していく。

視点 1 防災拠点としての機能向上

視点 2 省エネ・CO2 排出量の削減による環境負荷の軽減

視点 3 ユニバーサルデザインの充実による来庁者等の利便性向上

視点 4 行政需要の変化への対応

視点 5 計画的な改修等で費用の縮減と建物の健全性確保

《視点 1》

防災拠点としての機能向上を図る

シビックセンターに設置した防災センターは、文京区の防災拠点として、大地震などの災害時には区民の生命と財産を守る中心的機能を果たす。

そのため、災害が発生した場合や発生のある場合の的確・迅速な災害対策活動が不可欠である。また、区民サービスの継続といった BCP への対応、低層階エリアにおける帰宅困難者対策への対応が求められる。

また、被害の程度によっては、インフラの復旧に長時間を要することが想定されることから、非常用発電機の能力強化など、災害時における防災拠点としての機能をさらに高めていく必要がある。

なお、シビックセンターの長周期地震動対策については、建設当初に一定の対応を図っているが、研究の進展等に対応した対策を検討していく必要がある。

(1) 電力の確保

- ・非常用発電設備の機能強化を図る。

(2) 各種設備の安全性の向上

- ・ E V など各種設備の安全性を向上させる。
- (3) 帰宅困難者対策
- ・ 帰宅困難者対策のための対応整備を図る。

《視点 2》

省エネ・CO₂排出量の削減により環境負荷の軽減を図る

シビックセンターは、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」で、大規模事業所に指定され、温室効果ガス排出総量について、平成22年度から26年度までの第Ⅰ期計画では8%、27年度から32年度までの第Ⅱ期計画では17%の削減義務が課されている。

これまで、空調の運転管理や照明の縮減の徹底、ダウンライトのLED化などにより、第Ⅰ期計画の削減は達成する見込みであるが、第Ⅱ期計画の削減義務を達成するためには、空調設備、電気設備などについて、省エネルギー機器や高効率機器への更新など設備面での改善が必要となる。

- (1) 省エネ機器や高効率機器への更新
- ・ 空調設備、電気設備などの更新については、費用対効果を検証しながら、省エネルギー機器や高効率機器へ更新する。
- (2) 需要に応じた機器更新
- ・ 節電対策の推進など需要の変化に応じた受電・配電設備に更新する。
- (3) 冷暖房負荷の軽減
- ・ 冷暖房負荷の軽減策を進める。

《視点 3》

ユニバーサルデザインの充実等による来庁者等の利便性を向上させる

シビックセンターは、年間約300万人の様々な人々が訪れる公共性の高い超高層の複合施設である。施設は、福祉整備要綱などで求められる機能を満たしているが、竣工以降も、より利用者の視点を重視して、高齢者、障害者などが使いやすくなるよう、これまで誘導ブロックの増設や低層階のサイン改修などを進めてきた。今後は、さらに誰もが安全で快適に利用できよう配慮したユニバーサルデザインの考え方に基づき整備を進めていく必要がある。

- (1) わかりやすいサイン表示
- (2) エレベーターの機能改善
- (3) トイレの利便性の向上

《視点4》

行政需要への変化に柔軟に対応する

シビックセンターでは、これまでも区民利用の多い低層階施設において、区民の需要や要望の多様化に対応するため、地下2階から5階の改修を行うなど柔軟に対応してきた。今後とも、区民の利便性の向上に取り組んでいく。

また、事務室フロアについても、区民需要の変化に応じて適切な配置としていく必要がある。

- (1) 区民施設、事務室フロアの配置見直し
 - ・シビックセンター内の区民施設や事務室フロアの配置見直しにあたっては、区民需要の変化への対応や区民の利便性の向上を図る視点から進めていく。
- (2) OA対応
 - ・システムの最適化や文書管理システムの導入に伴う保管文書量の減などに合わせた事務室フロアの有効活用を進める。

《視点5》

計画的・効率的な改修等により経費の縮減を図るとともに建物の健全性を確保する

空調設備・給排水設備・電気設備等の更新にあたっては、運転状況と耐用年数を十分検証するとともに、施設利用者への安全・安心の確保、環境負荷の低減といった重要課題にも取り組む。また、費用の縮減や事業費の平準化を図るため、技術革新の成果やこれまでの維持管理において蓄積されたノウハウなどを積極的に活用し、予備調査等の結果を踏まえ機器更新経費やランニングコストの縮減をめざす。

- (1) 予防保全の適切な実施
 - ・事故発生の予防、長寿命化の視点から予防保全を適切に実施していく。
- (2) ランニングコストやメンテナンスを考慮した機器更新
 - ・維持管理や更新のしやすさを考慮した機器の更新を図る。
- (3) 費用の縮減及び平準化
 - ・設備機器の耐用年数を踏まえたうえ、設備機器の運用状況に応じた適切な更新時期を検討する。
 - ・機器等の更新にあたっては、標準品の活用を進めるなど費用の縮減を図る。

第3 今後の進め方

1 改修基本計画の作成について

シビックセンターの大規模改修を効率的かつ計画的に推進していくため、本改修方針に基づき、外装等影響調査の結果も踏まえ、改修内容、改修実施期間、改修経費などを盛り込んだ改修基本計画を策定する。

改修基本計画については、平成26年度から27年度に実施する外装等の検証及び改修工事の結果も踏まえ、27年度から28年度にかけて策定していくこととする。

なお、改修工事の実施にあたっては、区民施設の改修を優先することを基本とすること、及び費用の平準化を図るため長期間にわたる改修工事となることを踏まえるとともに、東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた建設需要の動向や社会情勢の変化にも配慮し進める必要がある。

2 改修基本計画の検討体制について

改修基本計画については、各部長及び関係課長によるシビックセンター改修基本計画検討委員会を設置して、検討を進める。