

第4章 新庁舎の規模

**新庁舎の規模（執務室等の面積）は、『おおよそ 33,000～36,000 m²』とする
（注：建物内の駐車場は除いた面積）**

現在の庁舎では、分散や狭あいにより、バリアフリー化や円滑な行政活動に支障をきたしていることから、各諸室の利用状況や混雑状況、あるいは狭あいしている実態を整理し、これを解決するために必要な新庁舎に想定される面積は、約 33,000 m²となりました。

しかし、新庁舎規模の算定にあたっては、行政需要の変化や地方分権の更なる推進など、将来の様々な社会変化にも対応できるよう、ある程度将来を見越した規模にしていく必要があることから、銀行等から融資を受けて建設事業を行うにあたり、国が同意する基準（国基準）の面積である約 36,000 m²まで確保するという考えもあります。

したがって、新庁舎の規模については、合理化・効率化・省力化された庁舎運営を念頭に、現在抱えている課題の解決に必要な面積である約 33,000 m²を基本として、第 6 章に定める建設計画をまとめるものとします。

なお、今後、設計を行うにあたっては、国が基準とする面積 約 36,000 m²を上限としたなかで、具体的に実現される機能や費用などを総合的に考慮しながら、最終的な庁舎規模を精査するものとします。

また、これは、執務室、会議室、受付窓口、廊下、階段など、庁舎という建物として機能するために必要な面積です。地下駐車場など、建物内に駐車場を設置する場合には、その面積は除きます。

1 規模算定の基本条件

表 4-1 基本条件一覧

推計職員数	1,600 人（平成 38 年推計値） （本庁舎と一体で機能する部署の職員数とし、支所などの外部施設は除く）
推計人口	44 万人（平成 37 年推計値 平成 24 年度人口推計より）
議員定数	42 人（現定数）

（1）推計職員数

本市の職員数については、人件費による財政負担を軽減するため、平成 10 年以降、職員数（定員）の適正化を図ってきました。

新庁舎が完成するおおよそ 10 年後の将来においては、行政組織改革や業務の効率化、人口減に

より、業務量の減少も見込まれますが、反面、地方分権改革に伴って国、県から移譲される業務の増加のほか、高齢者の増加や年齢構成の変化に対応するため新たな施策が展開されるため、業務量に大きな変化が生じないことが予想されます。

また、適正な庁舎規模を算定していくため、現状で分散している庁舎から新庁舎へ統合していく部署を見極めながら、職員数の推計を行いました。

① 新庁舎へ統合する部署

本来、市役所の行政組織は、サービスの対象者や内容、業務の性質から、『本庁舎と一体で機能する部署（例 主に全庁的な政策形成や管理を行う部門、市民生活に必要な窓口部門など）』と、『本庁舎と独立して機能する部署（例 支所、出張所、図書館、保育園など）』に分類されます。

新庁舎整備の検討にあたっては、単に庁舎の狭あいによって、9カ所に分散している建物を統合するだけでなく、市役所の組織を整理し、『本庁舎と一体で機能する部署』を新庁舎へできる限り集約することとします。

なお、市ではサービスを提供する外部の市民窓口施設として、行徳支所、大柏出張所、南行徳市民センター、市川駅行政サービスセンターと3カ所の市民課窓口連絡所を設置しており、これら外部の市民窓口施設については継続し、新庁舎とともに更なる行政サービスの向上に努めてまいります。

② 新庁舎へ配置する職員数

将来的な職員構成にあたっては、公的年金制度の改正によって、支給開始年齢が段階的に引き上げられる（平成37年まで）ことを踏まえ、退職後の再雇用などこれに起因する職員数の変動等を考慮する必要があります。

新庁舎に配置する職員数については、「① 新庁舎へ統合する部署」を対象に、このような要因をも考慮し、将来職員数の推計値は1,600人とします。

（2）推計人口

本市の人口の推移については、平成24年度に実施した人口推計から、今後は、少子高齢化の進展により、老年人口の割合が増加し、反面、年少人口の割合が減少する傾向となります。

総人口については、現在から12年後の平成37年には、約3万人減少した44万人前後に推移することを予想しています。

このため、庁舎整備の検討にあたっては、本市の将来人口は44万人と想定することとします。

（3）議員定数

議員定数については、現状どおり42人とします。

2 算定方法および算定結果

(1) 算定方法

新庁舎の規模については、「第3章 新庁舎の機能整備の方針」に定めた各機能ごとに必要な面積を考慮しつつ、おおむねの全体面積を推計することとしました。

このため、次の4つの算定方法によって、機能ごとに必要な面積を積み上げた合計により、おおむねの新庁舎の規模を検討しています。

また、建設候補地4案が、本章で検討した新庁舎に必要な規模を確保できるか、各案における最大建築可能面積などを見据えた中で、あわせて検討を行うこととしました。

《 合計面積を推計するための4つの算定方法 》

- (1) 『現在の庁舎の面積』
- (2) 『現在の庁舎の混雑状況や狭あいなどの課題を考慮し、必要と思われる面積』
(現庁舎の課題解決に必要な面積)
- (3) 『総務省の地方債同意等基準（22年度）及び国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準』
(総務省・国交省の基準面積)
- (4) 『近年新庁舎建設を行った類似人口規模の他市の平均を本市に適用したもの』
(他市新庁舎の平均面積)

《 第3章に定めた機能整備の方針のうち面積算定が必要な項目一覧 》

表4-2 面積算定が必要な項目一覧

基本方針	機能整備の方針	面積算定が必要なもの
1 利用しやすい庁舎	1 窓口機能の整備	①総合窓口 ②待合空間
	2 相談機能の整備	③相談室
2 人にやさしい庁舎	4 移動しやすい空間の整備	④共用部分（廊下・階段・ロビー等）
	5 利用しやすい設備の整備	⑤トイレ ⑥授乳室・キッズスペース
	7 協働・交流機能の整備	⑦多目的スペース・市民活動支援スペース ⑧食堂・売店
3 親しまれる庁舎	8 情報発信機能の整備	⑨総合情報コーナー
	9 議会施設の整備	⑩議場等
	10 執務空間の整備	⑪執務室 ⑫打ち合せ等共有スペース
4 機能的・効率的な庁舎	11 会議室等の整備	⑬会議室 ⑭倉庫・書庫
	12 情報・通信基盤の整備	⑮情報管理室
	14 災害対策本部機能の整備	⑯災害対策本部室・備蓄倉庫
5 安全・安心な庁舎		⑰電気室・機械室等 ⑱給湯室・更衣室・守衛室等
機能整備の方針はないが庁舎として整備するその他の諸室		

(2) 算定結果

(1) ~ (4) の算定方法による結果をまとめると表 4-3 のとおりとなります。

表 4-3 各算定方法による延床面積

機能整備の方針	算定方法(1) 現在の庁舎の 面積	算定方法(2) 現庁舎の課題解 決に必要な面積	算定方法(3) 総務省・国交省の 基準面積	算定方法(4) 他市新庁舎の 平均面積
①総合窓口	(共有部分に含む)	370 m ²	(⑬に含む)	560 m ²
②待合空間	143 m ²	600 m ²	(⑬に含む)	630 m ²
③相談室	153 m ²	490 m ²	(⑬に含む)	210 m ²
④共用部分 (廊下・階段・ロビー等)	4,787 m ²	9,230 m ²	9,530 m ²	9,480 m ²
⑤トイレ	614 m ²	1,120 m ²	(⑬に含む)	1,150 m ²
⑥授乳室・キッズスペース	77 m ²	80 m ²	(⑬に含む)	150 m ²
⑦多目的スペース 市民活動支援スペース	0 m ² (執務室に含む)	590 m ²	590 m ²	590 m ²
⑧食堂・売店	411 m ²	490 m ²	(⑬に含む)	710 m ²
⑨総合情報コーナー	(敷地内に設置)	60 m ²	(⑬に含む)	110 m ²
⑩議場等	2,620 m ²	2,600 m ²	1,470 m ²	1,680 m ²
⑪執務室	8,045 m ²	8,400 m ²	11,174 m ²	11,250 m ²
⑫打合せ等共有スペース	(執務室に含む)	940 m ²	(⑬に含む)	
⑬会議室	1,019 m ²	1,800 m ²	8,950 m ²	1,610 m ²
⑭倉庫・書庫	656 m ²	1,900 m ²	1,453 m ²	1,190 m ²
⑮情報管理室	287 m ²	300 m ²	300 m ²	60 m ²
⑯災害対策本部・備蓄倉庫	83 m ²	550 m ²	550 m ²	470 m ²
⑰電気室・機械室等	1,476 m ²	1,770 m ²	電気室 380 m ² 機械室 1,870 m ²	3,200 m ²
⑱給湯室・更衣室・守衛室等	2,630 m ² (ビ・ロビー等除き 1,733 m ²)	2,120 m ²	(⑬に含む)	5,360 m ²
合計面積	23,001 m ²	33,410 m ²	36,267 m ²	38,410 m ²



おおむねの庁舎規模	23,000 m ²	33,000 m ²	36,000 m ²	38,000 m ²
-----------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

第5章 新庁舎の建設場所

新庁舎の建設場所は、現在の本庁舎及び南分庁舎の位置とする

新庁舎の建設場所については、これまでの検討経緯によって絞り込まれてきた下記の4つの建設候補地の組み合わせ（A～D案）の中から、整備計画の実現性、災害時の拠点となることを踏まえた敷地の安全性、多くの来庁者が訪れる公共施設として必要となるアクセス性や利便性などから、総合的に評価を行いました。

その中で、特に東海地震や東京湾北部を震源とする首都直下型の地震など、大地震発生の可能性が高まるなか、今回の庁舎整備においては、耐震性の高い庁舎を早急に建設し、防災拠点としての機能と安全性を確保することが、重要視されました。

このため、建設候補地の状況について、検討開始の時点から状況が変化したことも踏まえ、実現性に課題が生じたものを整理した結果、事業期間の見通しがつきやすく、着実に実現化に向けて取り組むことが可能と判断された、B案の『現在の本庁舎及び南分庁舎の建て替え』を採用し、新庁舎の建設場所としました。

※検討経緯については、資料編を参照してください。

《 4つの建設候補地の組み合わせの概要 》

- (1) 『A案（現在の本庁舎及び南分庁舎の建て替え＋再開発商業棟の活用）』
- (2) 『B案（現在の本庁舎及び南分庁舎の建て替え）』
- (3) 『C案（公有地への移転）』
- (4) 『D案（私有地への移転）』

表 5-1 建設場所の敷地条件

	現在の本庁舎	現在の南分庁舎
所在地	八幡1-1-1	南八幡2-18-9
最寄駅	J R本八幡駅より約450m 京成八幡駅 より約400m	J R本八幡駅より約1,000m
敷地面積	約7,940 m ² * (前面道路拡幅後の有効面積約7,500 m ²)	約4,770 m ² (前面道路拡幅後の有効面積約4,600 m ²)
用途地域	商業地域	第一種住居地域
容積率	400%	200%
建ぺい率	80%	60%

※敷地面積には隣接地を含む

《 現在の本庁舎敷地 》



図 5-1 現在の本庁舎敷地

《 現在の南分庁舎敷地 》

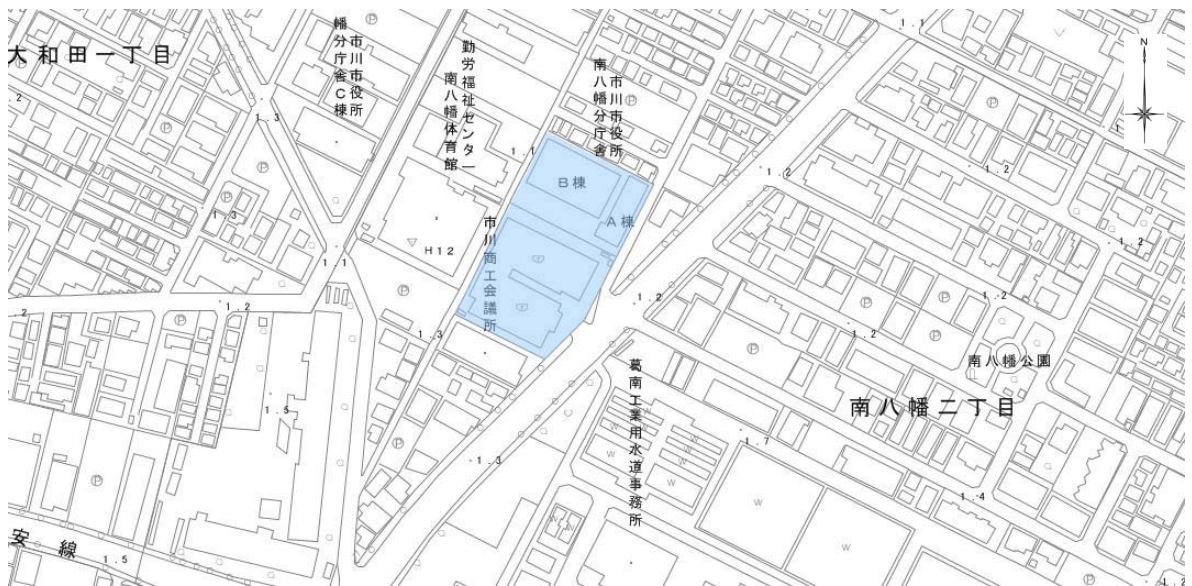


図 5-2 現在の南分庁舎敷地