
資料5 答申 市川市庁舎整備基本構想の策定について

答 申

市川市庁舎整備基本構想の策定について

平成 25 年 2 月 6 日

市川市庁舎整備基本構想策定委員会

目 次

はじめに	.....	P1
1 新庁舎の機能	.....	P3
(庁舎の役割、新庁舎整備の基本方針及び整備する機能)		
2 新庁舎の規模及び建設場所	.....	P6
2-1 新庁舎の規模	.....	P7
2-2 新庁舎の建設場所	.....	P8
おわりに	.....	P10

はじめに

地方自治体の庁舎は、単に自治体職員の執務する建物であるだけでなく、住民が日常生活を営むうえで必要な行政サービスを受けるための窓口であり、また、市が保有する行政情報を市民に発信する場でもある。さらに、災害時には住民の安全・安心な生活を守り、支援していくための拠点となるとともに、通常業務も継続されなければならない。

市川市の現本庁舎は、第1庁舎、第2庁舎、第3庁舎の3棟で構成されている。竣工年月は第1庁舎が昭和34年6月、第2庁舎が昭和46年7月、第3庁舎が昭和54年5月である。

これらの庁舎のうち、第3庁舎のみ平成21年1月に耐震補強工事を完了している。第1・第2庁舎についても耐震補強工事の実施が検討されたが、平成22年10月に耐震補強では庁舎機能が維持できないという検討結果が公表された。

市は、これらの結果を踏まえ新庁舎の整備について検討したなかで、4つの条件（① 新庁舎に統合する部署、② 本庁舎と支所・出張所の位置づけ、③ 新庁舎に配置する職員数、④ 建設候補地案）を整理した。

《 審議を行ううえでの前提条件 》

市から示された前提条件は次のとおりである。

① 新庁舎に統合する部署

新庁舎に統合する部署については、次の考え方が示された。

- 市の庁舎に配置される部署は、本庁舎内に一体で配置することが可能な部署と、本庁舎とは独立して機能する部署がある。
- 一体配置が可能なものは、総務、企画、財政など各種の事業を立案・実行・検証する管理部門、市民生活に必要な一連の手続きを提供する窓口部門及び議会などである。
- このため、本庁舎と現在9カ所に分散しているこのような部署を新庁舎に統合する。

② 本庁舎と支所・出張所の位置づけ

市民が主に利用する行政サービスとして、証明書発行、住民異動などに伴う届出や申請などがある。

現状、このようなサービスは、本庁舎のほか、支所・出張所及び窓口連絡所など、主要な駅周辺に設置された7つの市民窓口施設によって提供されており、これらについては、現状機能を維持していくことが示された。

③ 新庁舎に配置する職員数

新庁舎に配置する職員数は、次の考え方にに基づき 1,600 人が示された。この職員数をもって新庁舎の規模を検討するための基準数値とすることとなった。

- 新庁舎に配置する部署・範囲は、前提条件①、②の検討の中で整理された。
- この部署に属する職員数として、公的年金制度の改正や職員の年齢構成などを考慮した平成 38 年度の推計値とする。

④ 建設候補地案

建設候補地として、次の 4 案が示された。この中から推奨する建設候補地を選定することとなった。

- A案 現在の本庁舎及び南分庁舎を建て替え、更に本八幡 A 地区再開発事業（商業棟）の一部の床を活用し、3 ヶ所に分散する案
- B案 現在の本庁舎及び南分庁舎を建て替え、2 ヶ所に分散する案
- C案 市川市地方卸売市場の敷地を活用し、1 ヶ所に移転する案
- D案 市川南の私有地を活用し、1 ヶ所に移転する案

なお、C案とD案については、候補地として活用することが可能かどうか、当委員会の審議と並行して市による確認がなされた。

当委員会では、平成 24 年 5 月 22 日、「市川市庁舎整備基本構想の策定」について、市長から諮問を受け、市が整理した前述の前提条件をもとに審議を行ってきたものである。

また、庁舎整備基本構想の核となる主題は、庁舎の機能、規模及び建設場所であり、これら三つの主題は、一つずつ切り離して検討できるものではない。このため、委員会は、機能と規模と場所を一体の議題として審議を進めてきた。

当委員会の審議結果は次のとおりである。

1 新庁舎の機能（庁舎の役割、新庁舎整備の基本方針及び整備する機能）

これからの新庁舎に求められる機能を検討するため、地方自治体の庁舎がもつべき役割とそれを果たすために目指すべき基本方針を整理した。

役割として、一つ目は市民サービスである。庁舎には市民の生活の状況や節目ごとに様々な支援を提供する役割である。

二つ目は、行政事務である。庁舎には行政活動の拠点、執務空間としての役割である。

三つ目は、防災拠点である。災害時には市民の生命を守り、災害対策活動の司令塔となる役割である。

四つ目は、環境先導である。環境保全・環境共生への取り組みを先導する施設としての役割である。

これらの役割を具体的に達成するための基本方針と特に整備する機能は、以下のとおりである。

役割Ⅰ 市民サービス

（基本方針1）利用しやすい庁舎

現在、分散している庁舎を可能な限り集約するとともに、市民の利用が多い届出、申請や相談などの窓口サービスの利便性を高めるため、次の機能を整備する。

《機能》

- 庁舎の1階に利用者が多い窓口を集約して配置する『窓口集約型の総合窓口』
- プライバシーに配慮された個室相談室
- 条例¹に定める基準台数を確保した駐車場

（地下に設置した部分については浸水対策の実施）

（基本方針2）人にやさしい庁舎

高齢者や障がい者、小さい子どもを連れた親子、あるいは外国人など、様々な人が利用する市庁舎では、誰にとってもわかりやすく、利用しやすい施設とするため、次の機能を整備する。

《機能》

- バリアフリー法²で定める基準以上を目指した移動空間
- 窓口カウンター、トイレなどユニバーサルデザイン³にもとづいた設備
- 行先に迷わない窓口サービスを提供するための総合案内と案内係（コンシェルジュ）
- デザインが標準化されたわかりやすい案内表示（サイン）

¹ 条例：市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例

² バリアフリー法：「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」高齢者、障がい者、妊婦などが、移動や施設を利用する際の利便性や安全性の向上を促進するため、公共交通機関や公共施設のバリアフリー化を推進するため制定された法律

³ ユニバーサルデザイン：年齢、性別、身体的状況、言語等の違いに関係なく、全ての人のために使いやすい製品や環境のデザイン

(基本方針3) 親しまれる庁舎

地域の活性化やコミュニティ活動⁴の更なる発展のため、庁舎が市民と行政の協働による活動を支える拠点、あるいは市民が気軽に足を運び、様々な情報交換や交流を可能とする施設とするため、次の機能を整備する。

《機能》

- イベントにも利用できる多目的スペースや市民活動を支えるスペース
- 市政や地域の情報を紹介する情報コーナー
- 開かれた議会施設、円滑な議事運営やバリアフリー⁵に配慮した傍聴席

役割Ⅱ 行政事務

(基本方針4) 機能的・効率的な庁舎

適正な執務空間を確保するとともに、今後の行政需要の多様化、社会情勢の変化、あるいは情報化の進展など、様々な変化に対応できる執務環境とするため、次の機能を整備する。

《機能》

- レイアウトを統一化した執務室（ユニバーサル・フロア）
- 将来の事務量の変化にも対応できる書庫・倉庫
- 情報・通信機器を一元管理できる情報管理室やフリーアクセスフロア⁶

役割Ⅲ 防災拠点

(基本方針5) 安全・安心な庁舎

耐震性を確保し、安心して利用できる建物にするとともに、災害発生時には災害対策活動の中核として、迅速な支援・復旧活動の実施と行政機能の維持ができるようにするため、次の機能を整備する。

《機能》

- 地震発生時に建物内部の被害や職員の初動対応にも影響が少ないと考えられる免震構造を基本とした構造
- 災害対策本部と被災時の支援及び行政活動のための7日分の食糧と飲料水の備蓄倉庫等
- 72時間連続運転可能な非常用発電装置（設置場所については浸水対策の実施）

⁴ コミュニティ活動：一定の地域を基盤とした住民の組織・集団（コミュニティ）が、自主的・主体的に地域社会の課題解決などのため行う活動のこと

⁵ バリアフリー：障がいの有無、年齢、性別、言語等にかかわらず、多様な人々が利用しやすいように施設や生活環境をデザインする考え方

⁶ フリーアクセスフロア：各種配線を床下に露出させることなく、床下に電力や電話、LANケーブル等の配線用の空間があるフロア構造

役割Ⅳ 環境先導

(基本方針6) 環境にやさしい庁舎

省エネルギー化や省資源化の推進、自然エネルギーの積極的活用などを通じて環境負荷の低減、またライフサイクルコスト⁷の低減などを図るため、次の機能を整備する。

《機能》

- ライフサイクルコストの低減に配慮した設備・施工方法
- 周辺環境への影響を考慮した快適な公共空間と屋上や壁面なども活用した緑地
- 太陽光などの再生可能エネルギー設備

(留意事項)

なお、新庁舎の整備にあたっては、機能面において以下の事項に留意しなければならない。

- ・ 駐車場は将来の新交通体系を考慮し、駐車場以外の利活用も視野に入れること。
- ・ 多目的スペースなど、本庁舎近辺の施設が活用できる場合には、その代替施設を整備することも考慮すること。
- ・ 市民との協働による緑地整備についても考慮すること。
- ・ 財政面で他の事業にしわ寄せが生じないよう、新庁舎の機能とその規模は十分精査すること。

⁷ ライフサイクルコスト：建築物等の企画、設計、施工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過による解体するまでを建物の生涯と定義し、その期間に要する費用

2 新庁舎の規模及び建設場所

前提条件で示された4案から推奨する案を選定するため、各建設候補地にかかる敷地条件や法規制などを整理し、新庁舎の規模と建設場所を検討した。市から示された4案の概要は以下のとおりである。

《 4案の概要 》

		A案	B案	C案	D案
建設候補地の組み合わせ	本庁舎	①現本庁舎の建替	①現本庁舎の建替	④市川市地方卸売市場へ移転	⑤市川南民有地へ移転
	分庁舎	②現南分庁舎の建替 ③本八幡A地区再開発事業(商業棟)の一部活用	②現南分庁舎の建替	—	—
最大建築可能面積		約 39,100 m ²	約 36,200 m ²	約 56,000 m ²	約 54,000 m ²

《 建設候補地の概要 》

	建設候補地① 現本庁舎	建設候補地② 現南分庁舎	建設候補地③ 本八幡A地区 再開発事業 (商業棟)	建設候補地④ 市川市地方 卸売市場	建設候補地⑤ 市川南民有地
敷地面積	約 7,490 m ² * [※]	約 4,600 m ² * [※]	約 11,640 m ² の一部	約 28,640 m ²	約 27,000 m ²
用途地域	商業地域	第一種住居地域	商業地域	工業地域	工業地域
容積率	400%	200%	600%	200%	200%
建ぺい率	80%	60%	70%	60%	60%

※敷地面積は、庁舎整備に伴う道路拡幅により道路へ移管する敷地を除いた有効面積とした。

2-1 新庁舎の規模

基本構想における新庁舎の規模については、前提条件で示された配置職員数を1,600人とした中で、「2 新庁舎の機能」において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するものとした。

また、前提条件で示された建設候補地4案が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』(現状)
- (2) 『現在の庁舎の混雑状況や狭あい化などの課題を考慮し、必要と思われる面積』(想定面積)
- (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』(国基準)
- (4) 『近年新庁舎建設を行った類似人口規模3市の平均を本市に適用したもの』(他市平均)

《 算定結果 》

	算定方法(1) 現状	算定方法(2) 想定面積	算定方法(3) 国基準	算定方法(4) 他市平均
合計面積	23,001 m ²	33,000 m ²	36,000 m ²	38,000 m ²

これらの算定方法から、新庁舎には、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と判断したものである。

この結果、新庁舎の規模は、想定面積 約 33,000 m² (算定方法(2)) を下限としながら、地方債の活用が可能である国基準による算定面積 約 36,000 m² (算定方法(3)) を上限とするものとした。

なお、4案の建設候補地のうち、建築可能な最大面積が最も狭くなる案(B案・最大建築可能面積 36,200 m²) についても、約 33,000 m²~36,000 m²の規模が確保できることを確認した。

2-2 新庁舎の建設場所

建設場所については、庁舎が市川市の中核的な公共施設となることを踏まえ、市から提示された資料をもとに4案の建設候補地の状況などを整理し、4つの視点・14項目により評価を行った。

《 評価項目 》

- (1) 実現性 ①建設候補地に係る不確定要因、②事業期間、③事業費
- (2) 安全性 ④地震による周辺建物被害、⑤液状化の危険性、
⑥河川の氾濫等による浸水、⑦災害時のアクセス性
- (3) アクセス性 ⑧最寄駅からの距離(徒歩)、⑨人口重心からの距離(直線)、
⑩来庁者駐車場の確保
- (4) 利便性 ⑪市民窓口部署の集約化、⑫分散による事務の遅延、
⑬駅至近の条件を活かした庁舎の有無、⑭建築計画の自由度

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も大きな目的の一つとなっている。このため、建設候補地については、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て絞り込むこととした。

建設候補地の実現性として、

- A案については、既に再開発商業棟の床取得者が決定し、庁舎としての活用が難しくなった。
- C案については、現在地で卸売市場の民営化を検討するという方針が示され、この場所に庁舎の整備は難しくなった。
- D案については、地権者による土壌改良の工事が活用の前提となるが、これに要する期間などを考慮すると、工事を早期に実施することが不確定な状況となった。

などが整理された。

この結果、新庁舎の建設場所は、事業期間の見通しがつきやすく、早期に実現が可能と判断できる現本庁舎及び現南分庁舎の建て替えによるB案を推奨するものとした。

(留意事項)

なお、新庁舎の整備にあたっては、規模及び建設場所について以下の事項に留意しなければならない。

- ・現状で狭くなっている窓口部分の面積を増やし、空間の配分は市民サービスに重点を置くこと。
- ・バリアフリーは庁舎全体で考慮すること。
- ・良好な職場環境のため適正な空間の確保も考慮すること。
- ・建設場所は、災害拠点として津波や液状化により機能に支障が生じないように、最新の被害想定に基づいて検討すること。

おわりに

当委員会では、諮問された「市川市庁舎整備基本構想の策定」について、以下のとおり答申するものである。

- ① 新庁舎の機能として、庁舎の4つの役割と6つの基本方針に基づく機能
- ② 新庁舎の規模として、おおむね33,000㎡から36,000㎡
- ③ 新庁舎の建設場所として、現在の本庁舎及び南分庁舎の建て替え

審議にあたっては、庁舎の機能、規模及び場所を一体の議題としてきたが、候補地の一つであるD案が民有地のため、所有者の財産や利益を害することも考えられたことから非公開情報となった。このため、9回の会議のうち、第1回と第9回を除き非公開の会議とした。

そこで、市に対しては会議終了ごとに非公開情報を除いて、会議の資料と概要を速やかに市民に知らせるよう要望した。また、次のステップである基本設計に至るまでの間も市民の意見を十分に伺うことが望まれる。

市では、当委員会の答申を受け、市としての庁舎整備基本構想案をまとめ、これをもとにパブリックコメントや市民アンケートを行い、基本構想を策定する予定とのことである。

新庁舎の建設は自治体にとって大きな課題のひとつであり、数十年にわたって市民に利用されることとなる。新たな庁舎の建設に向けて、当委員会の答申が積極的に活用され、かつ十分に配慮されるよう求めるものである。

市川市庁舎整備基本構想策定委員会

委員長	黒川	洸
副委員長	川岸	梅和
委員	天野	克彦
〃	岩井	清郎
〃	歌代	素克
〃	加藤	孝明
〃	金子	貞作
〃	北嶋	健一
〃	木戸	睦夫
〃	竹内	清海
〃	戸坂	幸二
〃	戸村	節子
〃	中村	匡士
〃	三木	正子
〃	横尾	格美

