

市川市庁舎整備基本構想

平成25年9月

市川市

第6章 建設計画

6-1 フロア配置の計画

新庁舎の整備にあたっては、本庁舎と一体で機能するもの（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）について、配置するものです。

新庁舎は、現在の本庁舎（新第1庁舎）および南分庁舎（新第2庁舎）の2か所に整備するため、建設可能な規模および立地条件等を考慮し、各庁舎に配置する部署とその機能分担について、以下の考え方を基本に配置を計画するものです。

1 配置の考え方

（1）基本的な考え方

- ・ 来客数の多い窓口部署はできる限り低層階に配置します。
- ・ 手続きが関連している窓口部署については、来庁者の移動が最小限となるよう、配置と動線に配慮します。
- ・ 行政の管理的な事務を行う部署については、中・高層階の配置を基本としますが、業務上のつながり等を考慮し、同一階に配置するなど、可能な限りまとまりをもった配置とします。
- ・ 来庁者空間と執務空間を明確に区分することで、来庁者と業務の動線を分離するとともに、セキュリティを確保します。
- ・ 非常時に大勢の来庁者が安全に避難できる動線を確保します。

（2）庁舎ごとの機能分担の考え方

新第1庁舎 (現本庁舎)	<p>① 市民サービスを行う中核的な施設としての機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新第1庁舎については、敷地の制限はありますが、市庁舎のなかではもっとも広いフロア面積と駐車場の確保が可能となり、また、公共交通機関による利便性が高いことから、主に市民が必要とする手続きができる窓口を集約し、市民サービスの中核施設とします。 <p>② 市の事務の管理機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市長・副市長等の執務室および全庁的な政策部門・管理部門並びに議会を設置し、行政運営にかかる意思決定を行う拠点とします。 ・ 全市的な災害対策の指揮・命令の拠点として災害対策本部および必要な機能を設置します。
-----------------	--

新第2庁舎 (現南分庁舎)	① 事業者サービス機能 ・主に事業者等を対象とする窓口サービスを配置します。 ・これにより新第1庁舎の市民サービス拠点に対し、新第2庁舎は事業者サービス・教育委員会の拠点とします。 ② 教育委員会機能 ・現在、一部の部署が分散している教育委員会を集約し、事務の効率化を図ります。
------------------	---

(3) 庁舎ごとの想定規模（延べ面積）

新第1庁舎と新第2庁舎の規模は、各敷地の法規制等を考慮し、下表のとおり想定することとします。

なお、想定のお考え方として、第4章で算定した庁舎規模『およそ 33,000~36,000 m²』は、庁舎機能として必要な窓口や執務室等、主に地上部分に相当する面積を対象としたものであり、地下部分に設置する駐車場は含んでおりません。

そこで、新第1庁舎と新第2庁舎の地上部分に相当する面積を、規模の基本と考える 33,000 m²となるように想定し、今回の整備では地下駐車場を設置していく予定としていることから、地下部分を含めて総延べ面積約 44,900 m²としています。

なお、これについては、今後の基本設計により変更となる場合もあります。

表 6-1-1 庁舎ごとの想定面積

	新第1庁舎	新第2庁舎	計
6階	1,900 m ²	—	地上 約 33,000 m ²
5階	3,400 m ²	1,600 m ²	
4階	4,000 m ²	1,800 m ²	
3階	4,700 m ²	1,800 m ²	
2階	5,000 m ²	1,900 m ²	
1階	5,000 m ²	1,900 m ²	
小計	24,000 m ²	9,000 m ²	
地下1階	5,000 m ²	1,900 m ²	地下 約 11,900 m ²
地下2階	5,000 m ²	—	
小計	10,000 m ²	1,900 m ²	
合計	約 34,000 m ²	約 10,900 m ²	約 44,900 m ²

2 新庁舎の組織配置

(1) 新第1庁舎

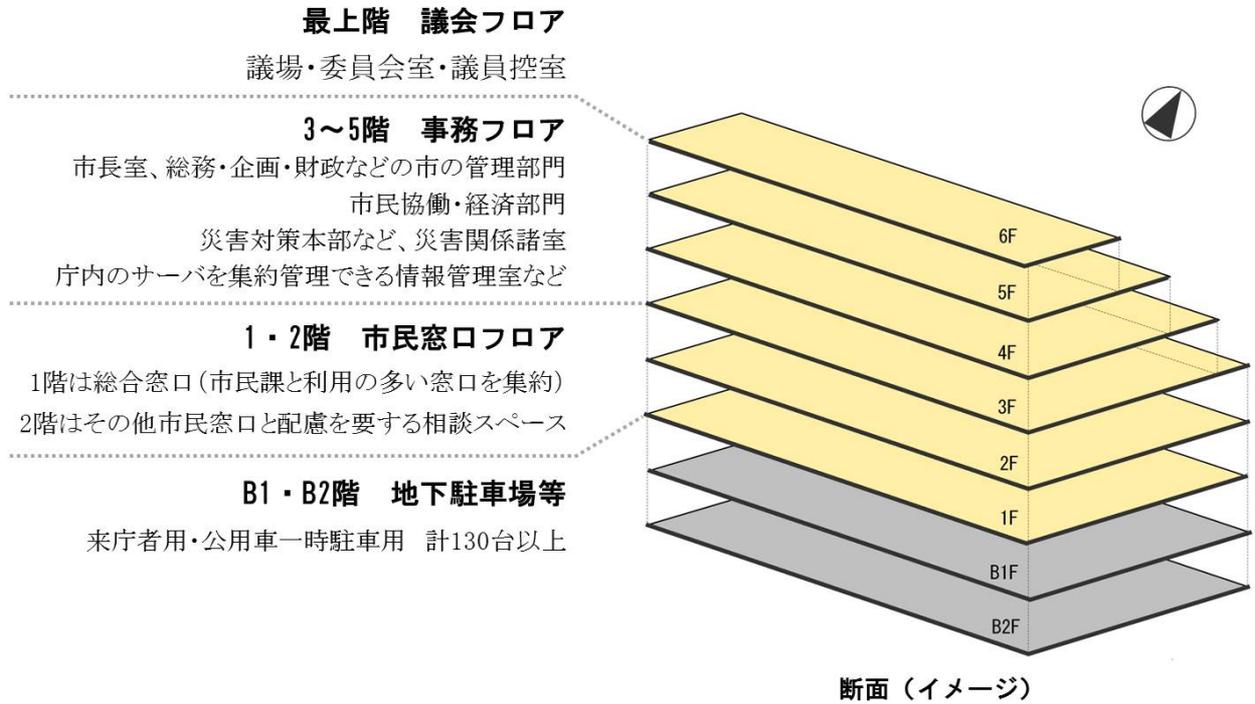


図 6-1-1 新第1庁舎 フロア配置イメージ

表 6-1-2 新第1庁舎 フロア配置の考え方

	配置の方針		配置部署	諸室・機能
	役割	配置の考え方		
6階	議会	議会施設をできる限り集約	議会事務局	議場、議員控室
5階	管理系事務 経済 市民協働	市長・副市長と全庁的な管理部門・政策部門をまとめて配置	危機管理室、総務部、企画部、財政部、管財部、情報政策部、市民部、文化国際部、経済部、監査委員事務局、選挙管理委員会事務局、農業委員会事務局	市長室、副市長室、災害対策本部室、情報管理室、印刷室、議会委員会室、市民活動支援スペース
4階		市民団体、商工業関係者が来庁する部門を配置		
3階				
2階	市民相談 市民窓口	1階には総合窓口	市民部（窓口関係）、財政部（窓口関係）、福祉部、こども部、保健スポーツ部、会計課	総合窓口、証明書発行窓口、総合案内、銀行、個室相談室、総合情報コーナー
1階		2階にはその他の市民窓口とプライバシーに配慮が必要な相談窓口を集約		
地下	駐車場		来庁者用駐車場、公用車一時駐車場	駐車場、備蓄倉庫

(2) 新第2庁舎

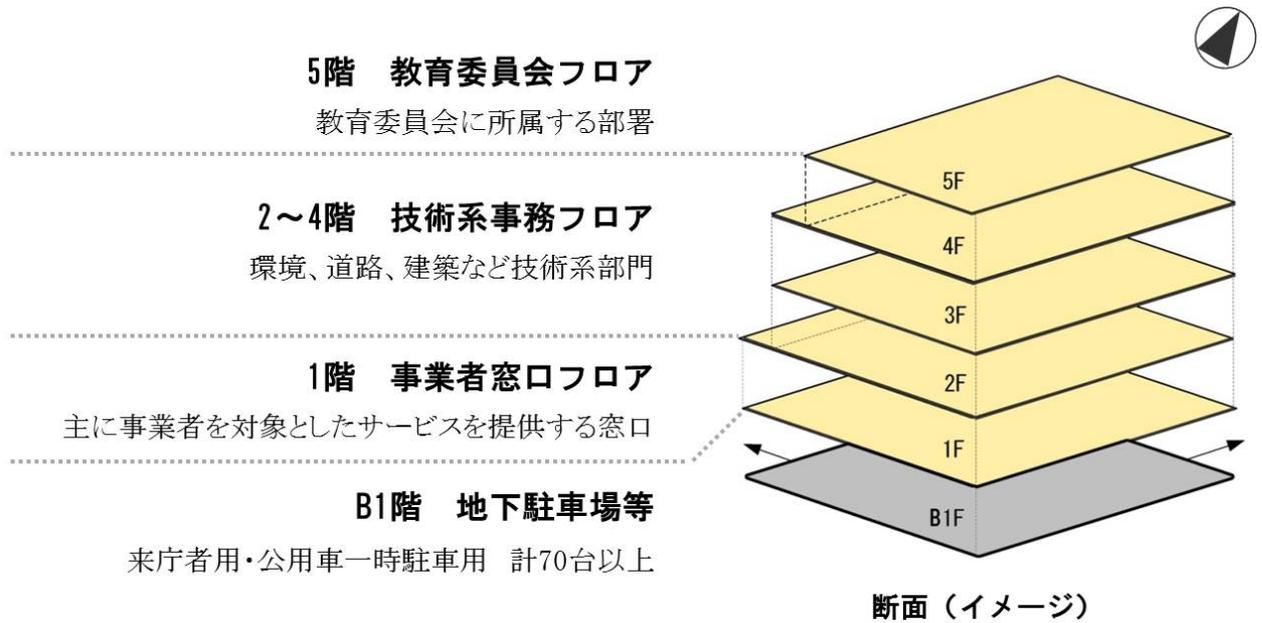


図 6-1-2 新第2庁舎 フロア配置イメージ

表 6-1-3 新第2庁舎 フロア配置の考え方

	配置の方針		配置部署	諸室・機能
	役割	配置の考え方		
5階	教育委員会	教育委員会機能を集約	教育委員会	教育長室
4階	技術系事務	事業者窓口を1階ワンフロアで展開 その他の部署は、2～4階に部単位で配置	環境清掃部、水と緑の部、道路交通部、街づくり部	災害対策関連諸室、 備蓄倉庫
3階				
2階				
1階	事業者窓口			
地下	駐車場		来庁者用駐車場 公用車一時駐車場	駐車場

注) 組織名称は、平成25年4月1日現在のもの。名称・配置は今後の組織改正により変更する場合があります。

6-2 敷地利用の計画

新庁舎については、求められる庁舎機能の実現に必要な規模を確保するため、敷地を有効に利用しつつ周辺環境にも配慮した建設計画としていきます。

新庁舎整備にあたっては、敷地への交通アクセス動線、建物の配置や高さ、駐車場の配置、デザインや景観形成などを今後の設計段階において十分に検討し、このように限られた敷地のなかで、これまで通り、八幡地域の人の流れの起点・シンボルとして、周辺環境との調和を図りながら、必要な公共空間についても整備を行うものです。

なお、現在、課題となっている周辺道路の負担軽減にも配慮し、以下の考え方を基本とした敷地利用を計画します。

1 敷地条件

表 6-2-1 敷地条件

		新第1庁舎	新第2庁舎
所在地		八幡1-1-1	南八幡2-18-9
最寄駅		JR本八幡駅より約450m 京成八幡駅より約400m	JR本八幡駅より約1,000m
地域地区等	敷地面積	約7,940㎡ [※] (前面道路拡幅後の有効面積約7,500㎡)	約4,770㎡ (前面道路拡幅後の有効面積約4,600㎡)
	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%
	防火指定	準防火地域	—
	高度地区	—	第一種高度地区
	日影規制	北側隣地：第一種低層住居専用地域 3時間/2時間(1.5m)	北側隣地：第一種住居地域 4時間/2.5時間(4.0m)
	高さ制限	道路斜線制限：東面・西面・南面	道路斜線制限：東面・西面 隣地斜線制限：南面 第一種高度斜線制限：北面
前面道路	東側	市道4300号(幅員4.0m)	市道0117号(幅員19.8m) 市道6080号(幅員4.0m)
	西側	市道4287号(幅員4.8m)	市道6081号(幅員3.0m)
	南側	国道14号(幅員12.3m)	—
	北側	鉄道敷	—

※敷地面積には隣接地を含む

2 敷地利用の方針

(1) 新第1庁舎

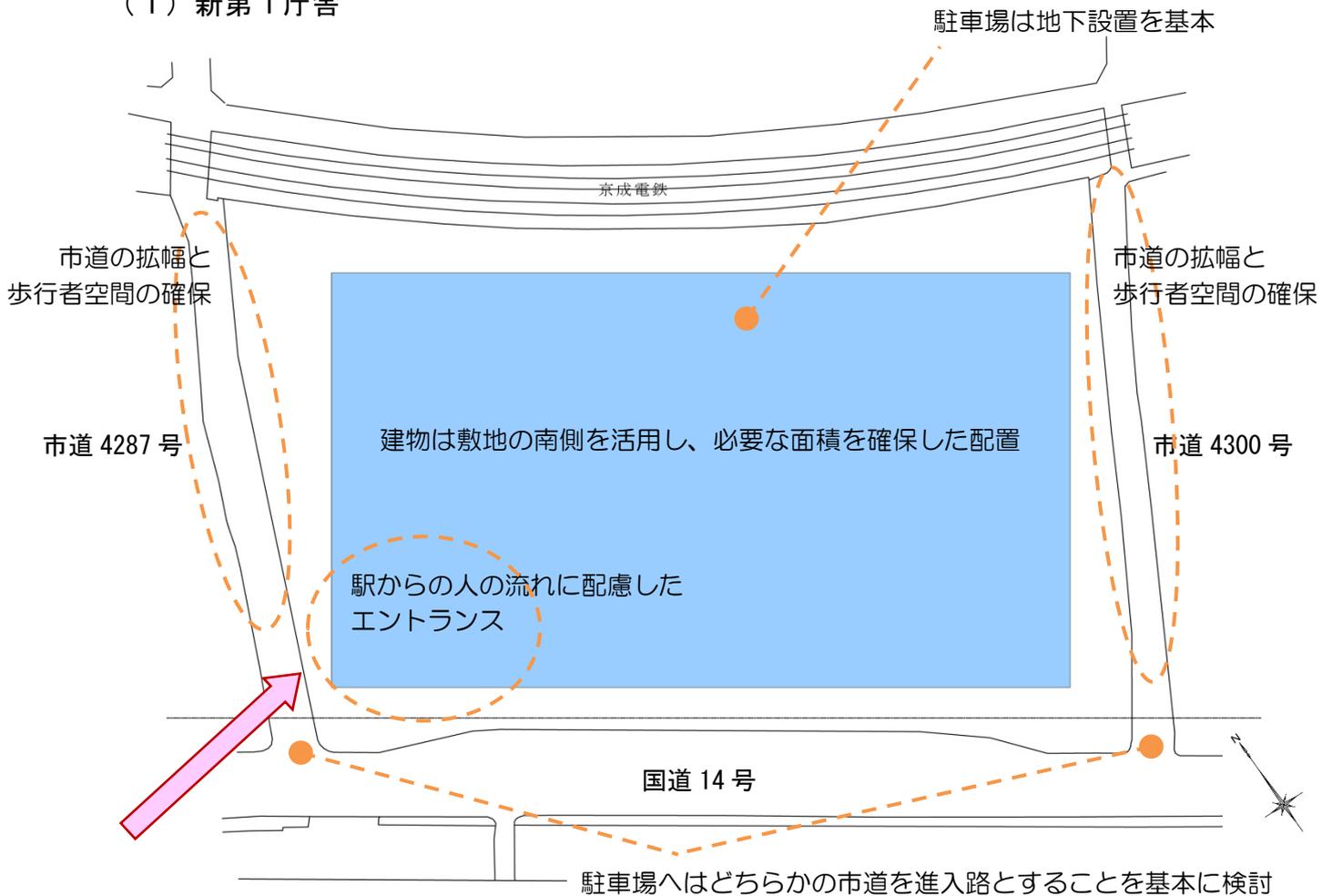


図 6-2-1 新第1庁舎 敷地利用の方針

① 敷地利用

- ・建物は敷地の南側を有効に活用しながら、日影や高さ制限などの規制の範囲内で必要面積が確保できる建築計画とします。
- ・敷地には、来庁者駐輪場や緑地の整備、駐車場への滞留スペースを配置するなど、有効活用を検討します。

② 動線

- ・市道 4287 号および市道 4300 号については、「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」の規定に基づき庁舎敷地側で拡幅を行うとともに、合わせて敷地内に歩行者空間を確保していきます。
- ・歩行者については、駅からの人の流れに配慮したエントランスの配置を検討します。
- ・駐車場については、国道 14 号から市道 4287 号または市道 4300 号を進入路として活用することを基本として、国道 14 号に負荷がかからないような自動車動線を検討します。
- ・国道 14 号から市道への右折および左折レーンの整備についても併せて検討します。

③ 駐車場等

- ・駐車場は、自走式の地下駐車場を基本とします。

- ・敷地内の駐車場は、来庁者用および荷捌きなどのために必要な公用車の一時駐車場とします。
- ・来庁者の駐輪場は、敷地の有効活用を検討しながら、地上のほか、地下設置についても検討していきます。職員の駐輪場については、敷地外の利用を含め整備を検討します。

(2) 新第2庁舎

駐車場は地上部分及び地下部分を有効に活用し、必要台数を確保

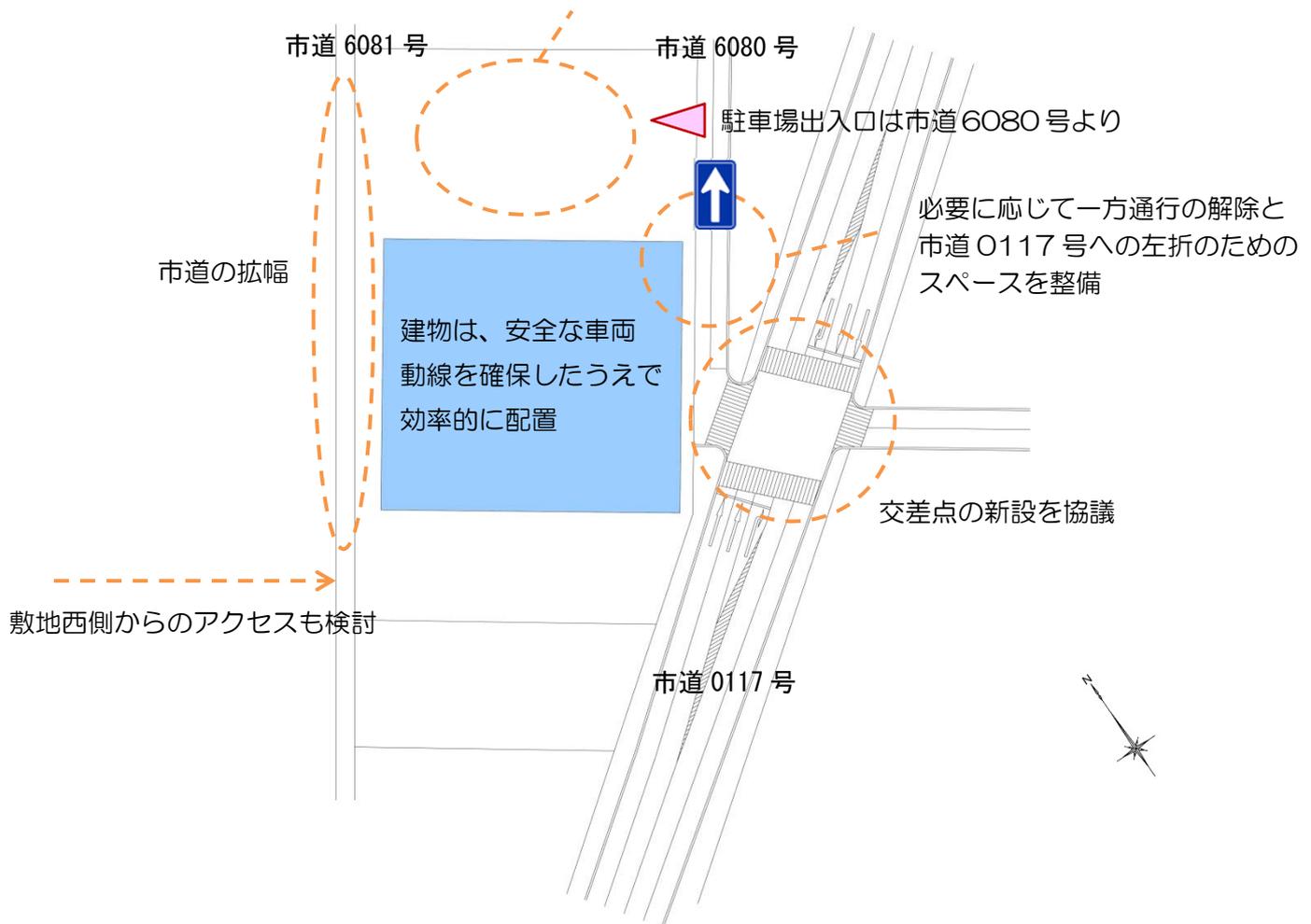


図 6-2-2 新第2庁舎 敷地利用の方針

① 敷地利用

- ・建物の配置は、駐車場への出入りが安全で、かつ周辺道路に負担を生じさせない自動車動線を設定したなかで、効率的な配置を検討します。
- ・敷地には、来庁者駐輪場および緑地を配置するなど、有効活用を検討します。

② 動線

- ・市道 6080号および市道 6081号については、「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」の規定に基づき庁舎敷地側で拡幅を行い、ゆとりある公共空間を形成します。
- ・市道 0117号については、敷地へ安全に出入りができるよう、右折レーンを備えた交差点を新たに整備するよう協議を進めていきます。
- ・新たに設置する交差点の位置・形状を考慮し、駐車場の出入口については、市道 6080号上に整備することを基本とします。

- ・市道 6080 号の一方通行については、敷地北側の境界まで解除するよう必要に応じて協議を進めていくとともに、その場合には、市道 6080 号から交差点へ安全に進入できるよう、敷地利用の形態等についても検討していきます。
- ・また、敷地の西側からの自動車動線の確保についてもあわせて検討を進めていきます。

③ 駐車場等

- ・駐車場は、地上部分及び地下部分を有効に活用し、必要な駐車台数を確保するよう検討してまいります。
- ・敷地内の駐車場は、来庁者用、常時駐車が必要となる公用車および荷捌きなどのために必要な公用車の一時駐車場とします。
- ・来庁者および職員の駐輪場は、敷地内に整備します。

3 駐車場

駐車場については、現在計画している建設場所および延べ面積により

- (1) 現在の駐車場の利用状況
- (2) 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（宅地開発条例）
- (3) 開発交通量推計（発生集中交通量）

の複数の基準・考え方により、総合的に必要台数の検討を行いました。

なお、駐車場算定の基準となる庁舎の場所・規模については、表 6-2-2 のとおりとなります。

表 6-2-2 新庁舎の想定延床面積

	所在地	想定延床面積（駐車場部分を除く）
新第1庁舎	八幡1-1-1	24,000 m ²
新第2庁舎	南八幡2-18-9	9,000 m ²

(1) 現在の駐車場の利用状況

本庁舎の駐車場は、庁舎敷地内と、近隣の2ヵ所に計114台を確保していますが、利用状況を調査した結果、3月などのピーク時には国道に平均11台の入庫待ちの車の列が発生しています。このような状況を解消しながら、新庁舎の整備に伴う利用者数の想定を加味した想定台数を算定しました。

○現時点で必要な台数

・ 駐車場台数 114 台 + 平均入庫待ち 11 台 = 125 台

○新庁舎の利用者数の想定

・ 現在利用者数 = 本庁舎利用者 約 2,500 人 + 統合するその他の庁舎・事務所の利用者 約 300 人

これを、新第1庁舎、新第2庁舎に配属予定の部署により振り分けを行うと

- ・新第1庁舎に配属予定の部署の来庁者 約2,200人
- ・新第2庁舎に配属予定の部署の来庁者 約600人

○新第1庁舎

$$\text{想定台数} = 125 \text{ 台} \times \frac{\text{新庁舎の利用者想定 } 2,200 \text{ 人}}{\text{現在の本庁舎利用者 } 2,500 \text{ 人}} = 110 \text{ 台}$$

○新第2庁舎

$$\text{想定台数} = 125 \text{ 台} \times \frac{\text{新庁舎の利用者想定 } 600 \text{ 人}}{\text{現在の本庁舎利用者 } 2,500 \text{ 人}} = 30 \text{ 台}$$

(2) 宅地開発条例

「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」に基づく「自動車駐車場整備に関する指針」により、庁舎のような事務所など（駐車場法施行令第18条に規定する用途および類似した用途の建物）については、建物の延床面積に応じて定められた基準台数以上を整備するものとされています。

■自動車駐車場整備に関する指針

駐車場法施行令第18条に規定する用途および

$$\text{これに類似した用途のうち、店舗・事務所等の基準台数} = \text{延床面積} / 150 \text{ m}^2$$

※ただし、延床面積が10,000 m²を超え50,000 m²までの事務所については、10,000 m²を超える部分の床面積に0.7を乗じたものに10,000 m²を加えた面積を延床面積として算出する。

※適用する延床面積は、駐車場・駐輪場施設の用途に供する部分を除く。

※自動車1台あたりの区画は縦5.0m、横2.3mを標準とする。(条例より)

○新第1庁舎

$$\frac{((24,000 \text{ m}^2 - 10,000 \text{ m}^2) \times 0.7 + 10,000 \text{ m}^2)}{150 \text{ m}^2} = 132 \text{ 台}$$

○新第2庁舎

$$\frac{9,000 \text{ m}^2}{150 \text{ m}^2} = 60 \text{ 台}$$

(3) 発生集中交通量

次に、施設の規模と種別（商業施設用途や事務用途など）に応じて発生する交通量を予測する「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」（国土交通省）に基づき、新庁舎を整備することで発生する交通量（発生集中交通量）から、必要な駐車場台数を算定しました。

表 6-2-3 発生集中交通量

	想定延床面積 (駐車場部分を除く)	発生集中 交通量	時間集中度※	発生集中交通量 に基づく必要駐車台数
○新第1庁舎	24,000 m ²	1,121 台/日	15%	118 台
○新第2庁舎	9,000 m ²	507 台/日	15%	53 台

※時間集中度 1日の発生集中交通量（100%）に対し、最も集中する時間帯（1時間あたり）における交通量の割合。マニュアルでは11%に対し、余裕を考慮して15%とした。

(4) まとめ

(1)～(3)の基準により算定した駐車台数は表6-2-4のとおりとなります。

表 6-2-4 駐車台数算定結果

	新第1庁舎	新第2庁舎 (各算定結果+10台※)
(1) 現在の駐車場の利用状況	110 台	40 台
(2) 宅地開発条例	132 台	70 台
(3) 発生集中交通量	118 台	63 台

この結果、もっとも想定される台数の多い(2)宅地開発条例を採用し、新庁舎へは、新第1庁舎132台、新第2庁舎70台以上の来庁者駐車場を整備し、合わせて敷地内には、荷捌きや事務連絡のために一時的に駐車する公用車用駐車場を適宜配置していきます。

※ 新第2庁舎の駐車台数について

新第2庁舎については、勤労福祉センター、南分庁舎C棟、商工会議所など周辺に複数の公共施設・関連施設があり、それらの利用も考慮して各基準により算定した台数に10台を加算するものです。

6-3 仮庁舎計画

新庁舎の建設場所については、現庁舎敷地での建て替えとなったため、建設期間中は仮庁舎へ移転し業務を行うこととなります。仮庁舎の整備にあたっては、財政負担を極力減らしていくとともに、市民サービスの低下を招かない円滑な配置・移転計画の検討が必要となります。

仮庁舎については、以下の考え方を基本として計画するものです。

1 仮庁舎配置の基本的な考え方

- ・財政負担の軽減を図るため既存公共施設および公有地についても可能な限り活用します。
- ・仮庁舎の配置については、業務や窓口サービスの関連性を考慮し、特に市民窓口については、同一地域に可能な限り集約させるとともに、仮庁舎内の配置についても配慮します。
- ・利用者への影響や財政負担を考慮し、引越は往復1回（既存庁舎 → 仮庁舎 → 新庁舎）を原則とします。
- ・仮庁舎の運用は、新庁舎の建設時期等にあわせ3期に分けて実施します。

2 スケジュールおよび仮庁舎の概要

経過年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	
年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	
新庁舎整備計画		← 設計・手続き		← 新第2庁舎建設工事		← 新第1庁舎建設工事			
第1期 仮庁舎 本庁舎負荷軽減のため	●	← 仮庁舎整備		第1期 仮庁舎運営(6年6ヶ月間)					
第2期 仮庁舎 新第2庁舎建設のため			← 仮庁舎整備	第2期 仮庁舎運営(5年間)					
第3期 仮庁舎 新第1庁舎建設のため					第3期 仮庁舎運営(3年間)				

図 6-3-1 仮庁舎スケジュール

第1期 本庁舎の負荷軽減対策（H25～）

- ・耐震性に課題のある本庁舎（第2庁舎）の荷重等の負荷の軽減および来庁者の安全確保のため、一部の部署を庁舎建設の工事着工前に仮庁舎へ移転します。
- ・仮庁舎は、既存公共施設および公有地に整備する仮庁舎とします。
- ・配置する部署は、一部の市民サービス窓口と内部事務を行う部署です。

表 6-3-1 第1期 仮庁舎一覧

	床面積	仮庁舎運用期間
①アクス本八幡内 (八幡3-4-1)	300 m ²	平成25年10月以降順次 ～平成32年5月(予定)
②本八幡A地区住宅棟内 (八幡3-3-6)	400 m ²	
③消防局内 (八幡1-8-1)	200 m ²	
④南分庁舎C棟内 (東大和田1-2-10)	490 m ²	
⑤公用車第4駐車場(仮庁舎) (南八幡1-282-1、283-2)	2,200 m ²	平成26年5月 ～平成32年5月(予定)

第2期 新第2庁舎の整備（H27～）

- ・新第2庁舎の整備（現南分庁舎の建て替え）を行うため、南分庁舎に配置されている部署および関連する部署を仮庁舎へ移転します。
- ・仮庁舎は、民有地を賃借し、仮庁舎を整備します。
- ・配置する部署は、主に事業者サービス窓口と技術系事務を行う部署です。

表 6-3-2 第2期 仮庁舎一覧

	床面積	仮庁舎運用期間
⑥民有地(仮庁舎) (市川南)	4,400 m ²	平成27年中頃 ～平成32年5月(予定)

第3期 新第1庁舎の整備（H29～）

- ・新第1庁舎の整備（現本庁舎の建て替え）を行うため、本庁舎に配置されている部署および関連する部署を仮庁舎へ移転します。
- ・議場や市民窓口に必要な広い空間と駐車場を確保していくため、新設した新第2庁舎を一時的に仮庁舎として利用します。
- ・配置する部署は、主な市民サービス窓口、市の管理的な業務を行う部署および議会です。

- ・なお、新第2庁舎移転時の議会機能（議場、委員会室、控室等）の維持については、十分に配慮します。

表 6-3-3 第3期 仮庁舎一覧

	床面積	仮庁舎運用期間
⑦新第2庁舎（新築） （南八幡2-18-9）	9,000 m ²	平成29年中頃 ～平成32年5月(予定)

《仮庁舎の配置》

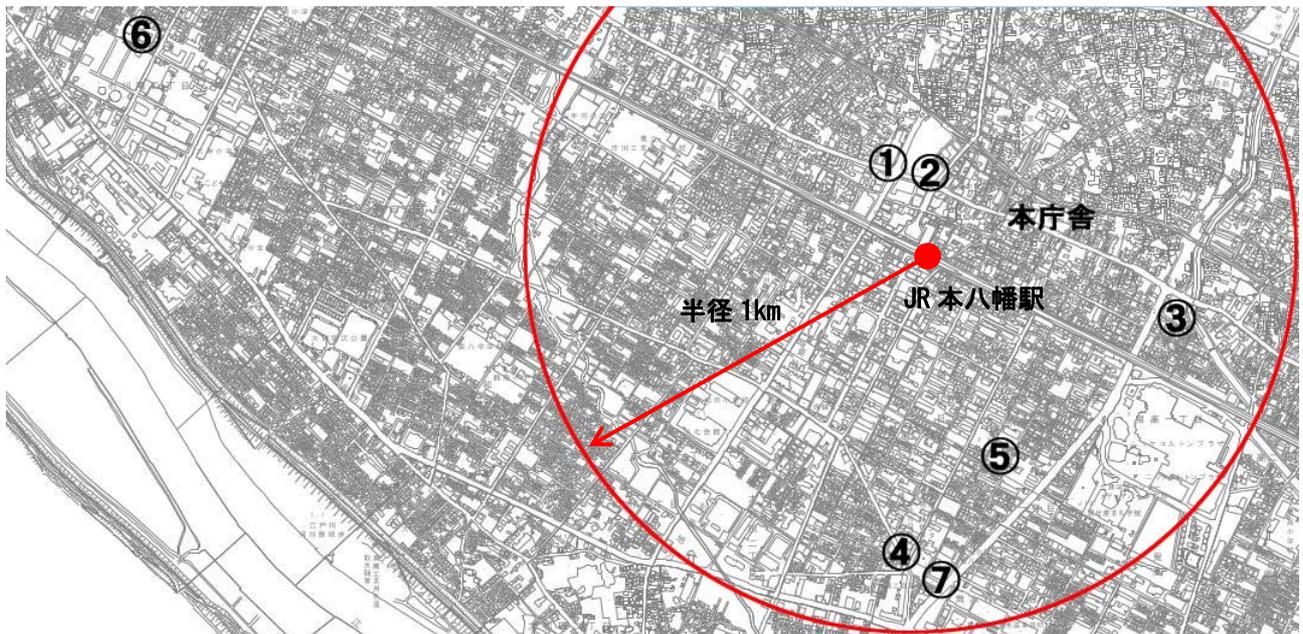
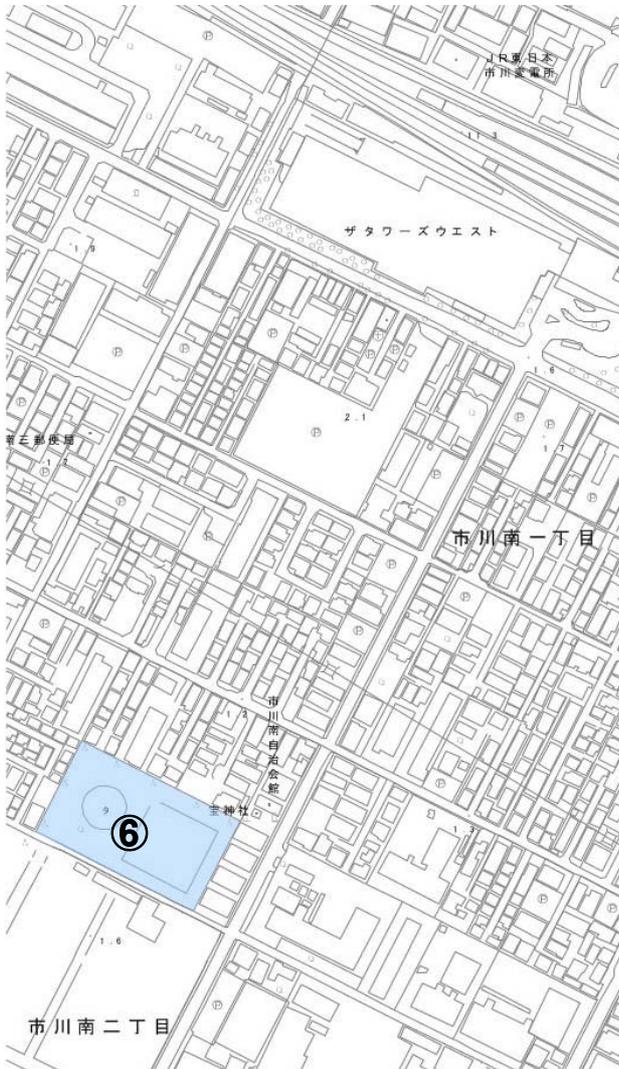


図 6-3-2 仮庁舎の配置（広域）

《市川南周辺の仮庁舎位置》
(事業者サービス拠点)



《南八幡周辺の仮庁舎位置》
(市民サービス拠点)

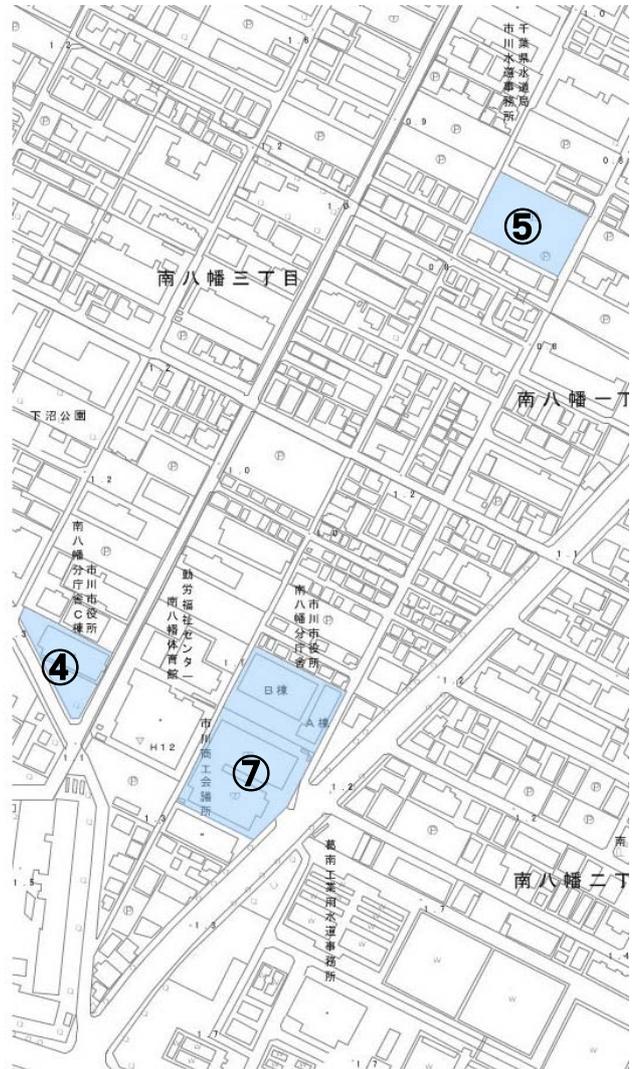


図 6-3-3 仮庁舎の配置 (詳細)

3 仮庁舎の配置部署

表 6-3-4 仮庁舎の配置部署一覧

	地区	時期	主な機能と配置部署				部署
			市民窓口	事業者窓口	内部事務	議会	
①アクス本八幡内	八幡	H25 秋以降	○				こども部（一部）
②本八幡A地区住宅棟内				○	○		経済部 監査委員事務局
③消防局内						○	危機管理室
④南分庁舎C棟内	南八幡	H26 春頃		○	○		総務部（一部） 農業委員会事務局
⑤公用車第4駐車場 （プレハブ）			○				福祉部（一部） 教育委員会
⑦新第2庁舎（新築）			○		○	○	総務部、企画部、財政部、 市民部、福祉部、こども部、 保健スポーツ部、議会事務局等
⑥民有地（プレハブ）	市川南	H27 中頃		○			街づくり部、道路交通部 環境清掃部 等