

---

## 新庁舎の場所について

---

新庁舎の建設用地としては、第 1 章の前提条件で示された

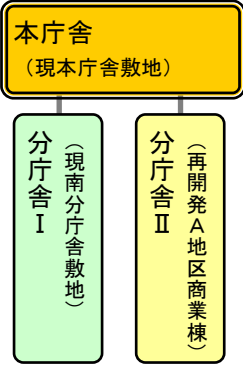
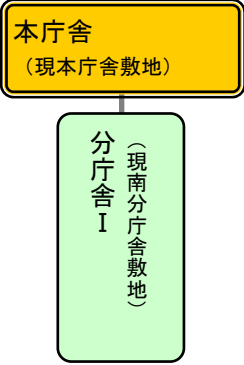
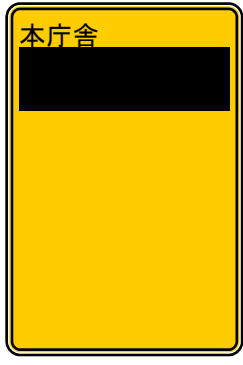
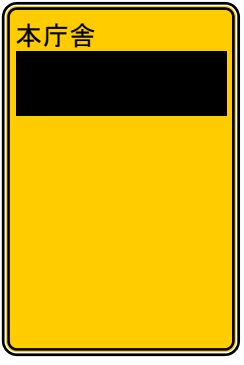
- (1) 『A案（現在の本庁舎および南分庁舎の建て替え＋再開発の活用）』
- (2) 『B案（現在の本庁舎および南分庁舎の建て替え）』
- (3) 『C案（公有地への移転）』
- (4) 『D案（私有地への移転）』の 4 つの組み合わせ（プラン）となり、委員会では、各候補用地の状況を踏まえつつ、本心の中核的公共施設として、利便性や安全性などの様々な視点から新庁舎建設にふさわしい場所の評価を行った。

### 1 プランの概要

---

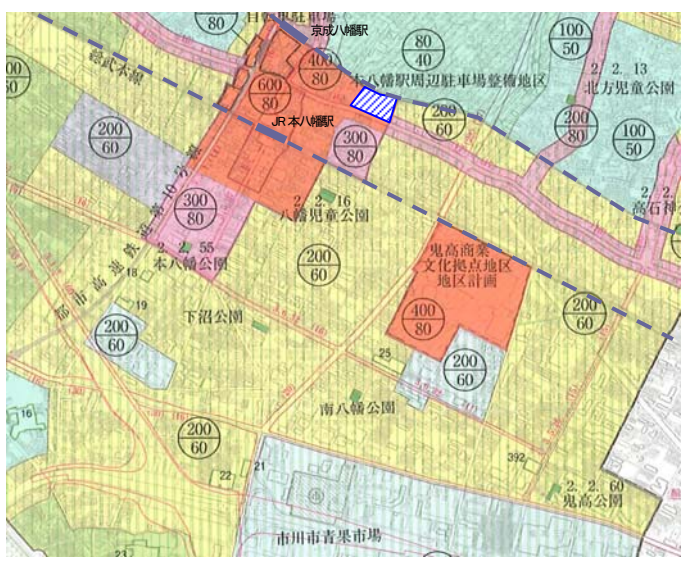
---

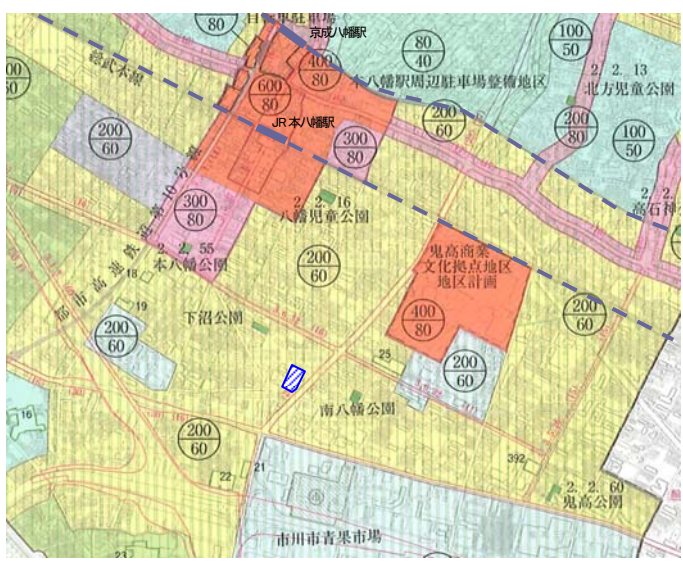
表 5-1 プランの概要

		A案 現在の本庁舎の建替 + 2つの分庁舎	B案 現在の本庁舎の建替 + 1つの分庁舎	C案 大規模用地（市有地） へ移転	D案 大規模用地（民有地） へ移転
概念図					
敷地面積 (有効面積※1)	本庁舎	現本庁舎敷地 約 7,940 m <sup>2</sup> (約 7,490 m <sup>2</sup> )	現本庁舎敷地 約 7,940 m <sup>2</sup> (約 7,490 m <sup>2</sup> )		
	分庁舎 I	現南分庁舎敷地 約 4,780 m <sup>2</sup> (約 4,600 m <sup>2</sup> )	現南分庁舎敷地 約 4,780 m <sup>2</sup> (約 4,600 m <sup>2</sup> )	—	—
	分庁舎 II	再開発 A 地区商業棟 約 11,640 m <sup>2</sup>	—	—	—
建物概要	本庁舎	地上 6 階/ 地下 2 階 (駐車場等) ○建築面積 約 4,600 m <sup>2</sup> (建ぺい率 61%) ○延床面積 約 32,000 m <sup>2</sup> ○容積対象 約 25,600 m <sup>2</sup> (容積率 342%) ※駐車場を除いた場合 約 22,800 m <sup>2</sup>	地上 6 階/ 地下 2 階 (駐車場等) ○建築面積 約 4,600 m <sup>2</sup> (建ぺい率 61%) ○延床面積 約 32,000 m <sup>2</sup> ○容積対象 約 25,600 m <sup>2</sup> (容積率 342%) ※駐車場を除いた場合 約 22,800 m <sup>2</sup>	地上 6 階 ○建築面積 約 5,400 m <sup>2</sup> (建ぺい率 19%) ○延床面積 約 32,000 m <sup>2</sup> (容積率 112%)	地上 6 階 ○建築面積 約 5,400 m <sup>2</sup> (建ぺい率 20%) ○延床面積 約 32,000 m <sup>2</sup> (容積率 119%)
	分庁舎 I	地上 4 階 ○建築面積 約 1,600 m <sup>2</sup> (建ぺい率 39%) ○延床面積 約 6,300 m <sup>2</sup> (容積率 137%)	地上 5 階 ○建築面積 約 1,980 m <sup>2</sup> (建ぺい率 43%) ○延床面積 約 9,200 m <sup>2</sup> (容積率 200%)	—	—
	分庁舎 II	商業棟 3 階部分 ○延床面積 約 2,900 m <sup>2</sup>	—	—	—
最大建築可能面積					
総事業費					
総事業期間					


※1 有効面積：庁舎整備にともない周辺道路を拡幅するため、道路に移管した敷地を除いた面積


表 5-2 候補用地の概要

候補地① 市川市本庁舎			
	所在地	八幡 1-1-1	
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 500m	
	土地所有者	市	
	敷地面積	約 7,940 m <sup>2</sup>	
	現在の状況	現本庁舎（第 1～3 庁舎）供用中	
	地域地区等	用途地域	商業地域
		容積率	400%
		建ぺい率	80%
		防火指定	準防火地域
		高度地区	—
敷地の 接道	東側	市道/4.0m（第一種住居地域）	
	西側	市道/4.8m（商業地域）	
	南側	国道 14 号/12.5m（商業地域）	
	北側	京成本線（第一種低層住居専用地域）	
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道 14 号は交通量も多く、沿道には店舗・事務所等が立地している。</li> <li>・ 北側は京成線に隣接し、その北側は第一種低層住居専用地域（80/40）で風致地区の規制がかかる住宅地となっている。</li> </ul>		

候補地② 南分庁舎 A・B 棟			
	所在地	南八幡 2-18-9	
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 770m	
	土地所有者	市	
	敷地面積	約 4,780m	
	現在の状況	現南分庁舎（A・B 棟）供用中 敷地南側には鉄骨造の車庫が立地	
	地域地区等	用途地域	第一種住居地域
		容積率	200%
		建ぺい率	60%
		防火指定	—
		高度地区	第一種高度地区
敷地の 接道	東側	市道/19.8m、4.0m（第一種住居地域）	
	西側	市道/3.0m（第一種住居地域）	
	南側	市川市商工会議所（第一種住居地域）	
	北側	住宅地（第一種住居地域）	
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南側に市商工会議所、西側に勤労福祉センターが隣接する。</li> <li>・ 周辺は一方通行の狭い幅員の市道が通る住宅地である。</li> </ul>		

**候補地③ 本八幡再開発A地区**

	所在地	八幡 3-1330-1	
	最寄駅	JR 本八幡駅より約 300m	
	土地所有者	(市街地再開発組合)	
	敷地面積	約 4,150 m <sup>2</sup>	
	現在の状況	再開発(業務棟・住宅棟)施工中※ H25 年度完成予定	
	地域地区等	用途地域	商業地域
		容積率	600%
		建ぺい率	80%
		防火指定	防火地域
		高度地区	—
敷地の接道	日影規制	—	
	東側	県道市川柏線(商業地域)	
	西側	市道/19.0m(商業地域)	
	南側	国道 14 号(商業地域)	
北側	京成八幡駅(近隣商業地域)		
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側には国道 14 号が通り、周辺には高層住宅や業務・商業ビルが立地する。</li> <li>・北側は京成八幡駅に隣接、地下には都営新宿線の本八幡駅があり、公共交通の利便性が高い地区である。</li> </ul>		

	所在地		
	最寄駅		
	土地所有者		
	敷地面積		
	現在の状況		
	地域地区等	用途地域	
		容積率	
		建ぺい率	
		防火指定	
		高度地区	
敷地の接道	日影規制		
	東側		
	西側		
	南側		
北側			
周辺環境			

	所在地	
	最寄駅	
	土地所有者	
	敷地面積	
	現在の状況	
	地域地区等	用途地域
		容積率
		建ぺい率
		防火指定
		高度地区
		日影規制
	敷地の接道	東側
		西側
		南側
北側		
周辺環境		

## 2 プランの評価項目および評価結果

---

### (1) 評価項目

4つのプランについて、庁舎として最も優位な候補用地を比較評価するため、必要と考えられる次の4視点・13項目を評価項目として定義した。

#### 1 実現性

震度6強を超える大地震の発生はいつ起きるかわからない状況であり、庁舎の建替えは急務である。そのような意味からも、事業に要する期間や経費、候補用地活用にあたっての不確定な事項の有無について評価を行う。

- ① 候補用地に係る不確定要因 プラン成立の前提となる用地活用の確実性を評価
- ② 事業期間 事業完了までに見込まれる必要な期間を評価
- ③ 事業費 事業の実施にともなう財政負担を評価

#### 2 安全性

庁舎は、防災拠点としての役割が求められるため、候補用地周辺に対する被害を含め、さまざまな災害が発生した際の安全性について評価を行う。

- ④ 地震による周辺建物被害 地震による周辺の被害状況の評価（市減災マップより）
- ⑤ 液状化の危険性 地震による候補用地の被害状況の評価（市減災マップより）
- ⑥ 河川の氾濫等による浸水 水害による周辺の被害状況の評価（市洪水ハザードマップより）

#### 3 アクセシビリティ

地方自治法第4条第2項に規定されているように、庁舎は市民にとって最も便利な位置であることが重要なことから、さまざまな交通手段によるアクセスについて評価を行う。

- ⑦ 最寄駅からの距離 公共交通機関を利用したアクセスのしやすさを評価
- ⑧ 人口重心からの距離 市全域からみた地理的状況の評価
- ⑨ 来庁者駐車場の確保 自家用車を利用したアクセスのしやすさを評価

#### 4 利便性

庁舎は、市民サービスを提供する最大の公共施設であることから、市民が利用しやすく、また効率的に運用できる施設となっているか評価を行う。

- ⑩ 市民窓口部署の集約化 庁舎の集約による市民窓口部署の利便性を評価
- ⑪ 分散による事務の遅延 庁舎の集約による事務効率の向上を評価
- ⑫ 駅至近の条件を活かした庁舎の有無  
駅と直結した利便施設の配置など、市民ニーズに柔軟に対応できる、付加機能のある新庁舎の有無を評価
- ⑬ 建築計画の自由度 敷地条件に対する建築計画の余裕により、吹き抜けやゆとり空間が整備できるような建物の自由度を評価

## (2) 評価点の考え方(案)

12の評価項目に対し、「◎」「○」「△」「▲」の4段階により評価を行うこととした。

### ■評価点の基本的な考え方

◎：特に優位な事項が認められ理想的である、または現状よりも機能や効果が大きく向上する

○：機能や効果が現状より向上する、または他のプランと比較して優れている

△：機能や効果が現状より低下する、または他のプランと比較して劣っている

▲：懸念すべき事項がある

表 5-3 評価項目ごとの評価点の考え方

評価指標		評価点			
		◎ (特に優位)	○ (優位)	△ (劣位)	▲ (懸念事項)
1 実現性	①候補用地に係る 不確定要因	不確定要因なし	—	—	不確定要因あり
	②事業期間	5年以内	5～8年以内	8～10年以内	10年～
	③事業費	150億円以内	～200億円以内	～220億円以内	220億円～
2 安全性	④地震による 周辺建物被害※2	レベル1 (3.96棟以下/ha)	レベル2 (～7.92棟以下/ha)	レベル3 (～11.88棟以下/ha)	レベル4 (11.88棟超/ha)
	⑤液状化の危険性※3	レベル1 (低い)	レベル2 (やや低い)	レベル3 (やや高い)	レベル4 (高い)
	⑥河川の氾濫等による 浸水※4	浸水がない	多少の浸水の 可能性がある	2m程度までの 浸水がある	2mを超えるよう な浸水がある
3 アクセス性	⑦最寄駅からの距離 (徒歩)	徒歩 5分以内	徒歩 ～10分以内	徒歩 ～15分以内	徒歩 15分～
	⑧人口重心からの距離 (直線)※5	1.0km以内	～2.0km以内	～3.0km以内	3.0km～
	⑨来庁者駐車場の確保	基準台数を大きく 超えて整備可能	基準台数が 確保できる	基準台数を 下回る	現在の駐車台数 を下回る
4 利便性	⑩市民窓口部署の 集約化	市民窓口の他 全て集約可能	市民窓口の集約 は可能	—	市民窓口部署が 集約できない
	⑪分散による事務の 遅延	庁舎の 分散がない	庁舎は 2カ所に分散	庁舎は 3カ所に分散	庁舎が 3ヶ所以上に分散
	⑫駅至近の条件を活かし た庁舎の有無	あり	—	特になし	—
	⑬建築計画の自由度 (100－計画面積／最大 建築可能面積)	40%以上	～25%以上	～10%以上	10%未満

### (3) プランの比較評価結果

#### A案の評価

	評価指標	コメント	評価点
1 実現性	①候補用地に係る不確定要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁舎整備対象建物として、本八幡A地区再開発事業による保留床（再開発A地区商業棟）の活用を想定しているが、取得者が決定し、商業施設として開設準備が進められている状況となった。</li> <li>・ 取得者は、地下1階から地上3階を商業施設として計画している。</li> <li>・ 今後、取得者の利用計画にもとづくテナント業者の進出状況によっては、庁舎として活用の余地もあるが、現時点では可能性が低い状況となっている。</li> </ul>	
	②事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再開発商業棟は、再開発事業のスケジュールどおり、平成27年夏ごろの竣工にあわせ、取得するものと想定している。</li> <li>・ その他の庁舎の整備は、分庁舎の整備、続いて本庁舎の整備と段階的に工事を実施し、全ての庁舎が供用開始となるまで■■■■の事業期間を見込んでいる。</li> </ul>	
	③事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業費として、本庁舎・分庁舎の建て替えおよび再開発A地区商業棟の取得経費などをあわせ、■■■■を想定している。</li> <li>・ このうち、現在地の建て替えであることから、仮設庁舎の整備費用として、■■■■を想定している。</li> </ul>	
2 安全性	④地震による周辺建物被害※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の本庁舎敷地からJR本八幡駅にかけ、建物が密集している区域が一部あり、地震発生時にはこれらの建物の倒壊（被害棟数密度7.92～11.88棟以下/ha）あるいは延焼火災によって、庁舎を起点とした支援・復旧活動に、一部支障が生じる恐れが予想される。</li> <li>・ ただし、当該地区は商業地域のため、将来的には防火・耐火建物が増え、地震や火災による被害の軽減も考えられる。</li> </ul>	
	⑤液状化の危険性※3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の本庁舎敷地は、東京湾北部地震による被害想定によれば、多少の液状化の影響を考慮する必要がある。</li> </ul>	
	⑥河川の氾濫等による浸水※4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の本庁舎敷地は、市内の主要な河川からもある程度はなれており、河川の氾濫による浸水被害想定によれば、ほとんど浸水のない地域に位置づけられている。</li> </ul>	
3 アクセシビリティ	⑦最寄駅からの距離（徒歩）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の本庁舎敷地は、駅から庁舎までの距離が、成人で徒歩5～6分圏内と非常に近く、公共交通網の発達とあわせ利便性が高い。</li> <li>・ なお、その他の庁舎として、再開発商業棟は駅直結、南分庁舎は成人で徒歩14分となる。</li> </ul>	
	⑧人口重心からの距離（直線）※5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の本庁舎敷地は人口重心から1km圏内でありあまり離れていない。</li> <li>・ また、八幡地区は、複数の電車およびバス路線が集約されており、市内のどの地域からみても利便性が高いという、立地特性を維持することができる。</li> </ul>	



	⑨来庁者駐車場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は条例に定める駐車台数<math>\blacksquare</math>を確保することは可能である。</li> <li>・ただし、現在の本庁舎敷地での庁舎建設では、限られた敷地内で整備を行っていくため、今後の道路網の整備の進捗にあわせた余裕ある駐車場整備に課題が残る。</li> <li>・なお、南分庁舎には<math>\blacksquare</math>を整備し、本庁舎とあわせ合計<math>\blacksquare</math>となる。</li> </ul>	
4 利 便 性	⑩市民窓口部署の集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の本庁舎の建て替えによって、庁舎1階に<math>\blacksquare</math>のフロアを確保することができるため、主に市民が利用する市民課、国保・年金、福祉関係部署の窓口を集約して配置することは可能となる。</li> <li>・ただし、本庁舎だけでは必要な面積の確保が困難なことから、分庁舎と再開発商業棟に、市民窓口以外の業者等が利用する窓口を分散して配置することとなる。</li> </ul>	
	⑪分散による事務の遅延	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要面積を確保するため、庁舎は3ヶ所となり、南分庁舎に建設・道路関係部署(30程度)、再開発商業棟に市民協働・経済関係部署(10程度)が分散して配置されることとなる。</li> <li>・本庁機能を完全に一体化することができないため、分散による事務の遅延、業務の非効率性、ある程度発生することが予想される。</li> </ul>	
	⑫駅至近の条件を活かした庁舎の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発A地区商業棟の活用により、JR総武本線・京成本線・都営地下鉄新宿線と直結した立地条件を活かし、駅前窓口、観光案内所、市民交流施設など、市民ニーズに応じた様々な行政サービスの展開も考えられる。</li> </ul>	
	⑬建築計画の自由度 (100% - 計画面積 / 最大建築可能面積)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の本庁舎敷地については、北側隣地への日影規制や周辺道路の斜線制限といった法令上の規制を考慮していくと、当該敷地だけでは必要とされる規模の庁舎を建設することができない。</li> <li>・このため、現在の南分庁舎の敷地と再開発商業棟に、必要面積の約1/3の規模を確保していく必要がある。</li> <li>・限られた敷地のなかで必要面積を確保するため、最大建築可能面積のほぼ8割近くを利用した計画であり、設計の自由度はあまり確保できない。</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の本庁舎敷地のある八幡地区は、都市計画マスタープランの都市拠点に位置づけられた地区であり、商業・業務・行政・文化等の様々な機能が集積、交通結節点となっている利便性の高い地区である。</li> <li>・現在の本庁舎周辺の商店街・商業施設に対しては、市職員の消費行動からみた経済的な影響が小さい。</li> </ul>		

## B案の評価

	評価指標	コメント	評価点
1 実現性	①候補用地に係る不確定要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設候補地が全て現在庁舎として利用している市有地であり、最も事業期間の見通しがつきやすく、また短期間で実現可能なプランである。</li> </ul>	
	②事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎の整備は、分庁舎の整備、続いて本庁舎の整備と段階的に工事を実施し、全ての庁舎が供用開始となるまで■■■■の事業期間を見込んでいる。</li> </ul>	
	③事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業費として、本庁舎・分庁舎の建て替えにより、合計■■■■を想定している。</li> <li>このうち、現在地の建て替えであることから、仮設庁舎の整備費用として、■■■■を想定している。</li> </ul>	
2 安全性	④地震による周辺建物被害※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の本庁舎敷地からJR本八幡駅にかけ、建物が密集している区域が一部あり、地震発生時にはこれらの建物の倒壊(被害棟数密度7.92~11.88棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎を起点とした支援・復旧活動に、一部支障が生じる恐れが予想される。</li> <li>ただし、当該地区は商業地域のため、将来的には防火・耐火建物が増え、地震や火災による被害の軽減も考えられる。</li> </ul>	
	⑤液状化の危険性※3	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の本庁舎敷地は、東京湾北部地震による被害想定によれば、多少の液状化の影響を考慮する必要がある。</li> </ul>	
	⑥河川の氾濫等による浸水※4	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の本庁舎敷地は、市内の主要な河川からもある程度はなれており、河川の氾濫による浸水被害想定によれば、ほとんど浸水のない地域に位置づけられている。</li> </ul>	
3 アクセシビリティ	⑦最寄駅からの距離(徒歩)	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の本庁舎敷地は、駅から庁舎までの距離が、成人で徒歩5~6分圏内と非常に近く、公共交通網の発達とあわせ利便性が高い。</li> <li>なお、南分庁舎は成人で徒歩14分となる。</li> </ul>	
	⑧人口重心からの距離(直線)※5	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の本庁舎敷地は、人口重心から1km圏内でありあまり離れていない。</li> <li>また、八幡地区は、複数の電車およびバス路線が集約されており、市内のどの地域からみても利便性が高いという、立地特性を維持することができる。</li> </ul>	

	⑨来庁者駐車場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は条例に定める駐車台数<math>\blacksquare</math>を確保することは可能である。</li> <li>・ただし、現在の本庁舎敷地での庁舎建設では、限られた敷地内で整備を行っていくため、今後の道路網の整備の進捗にあわせた余裕ある駐車場整備に課題が残る。</li> <li>・なお、南分庁舎には<math>\blacksquare</math>を整備し、本庁舎とあわせ合計<math>\blacksquare</math>となる。</li> </ul>	
4 利 便 性	⑩市民窓口部署の集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の本庁舎の建て替えによって、庁舎1階に<math>\blacksquare</math>のフロアを確保することができるため、主に市民が利用する市民課、国保・年金、福祉関係部署の窓口を集約して配置することは可能となる。</li> <li>・ただし、本庁舎だけでは必要な面積の確保が困難なことから、分庁舎に、市民窓口以外の業者等が利用する窓口を分散して配置することとなる。</li> </ul>	
	⑪分散による事務の遅延	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要面積を確保するため、庁舎は2ヶ所となり、南分庁舎に市民協働、経済、建設、道路関係部署(40程度)が分散して配置されることとなる。</li> <li>・本庁機能を完全に一体化することができないため、分散による事務の遅延、業務の非効率性は完全には解消できない。</li> </ul>	
	⑫駅至近の条件を活かした庁舎の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前もしくは駅との直結といった、付加価値の高い立地条件の用地はない。</li> <li>・このような付加価値の高い立地を活かしたサービス展開が望まれる観光案内所や市民交流施設などは、本庁舎または南分庁舎において展開していくこととなる。</li> </ul>	
	⑬建築計画の自由度 (100%＝計画面積／最大建築可能面積)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の本庁舎敷地については、北側隣地への日影規制や周辺道路の斜線制限といった法令上の規制を考慮していくと、当該敷地だけでは必要とされる規模の庁舎を建設することができない。</li> <li>・このため、現在の南分庁舎の敷地に、必要面積の約1/3の規模を確保していく必要がある。</li> <li>・限られた敷地のなかで必要面積を確保するため、最大建築可能面積のほぼ9割近くを利用した計画であり、設計の自由度はあまり確保できない。</li> </ul>	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の本庁舎敷地のある八幡地区は、都市計画マスタープランの都市拠点に位置づけられた地区であり、商業・業務・行政・文化等の様々な機能が集積、交通結節点となっている利便性の高い地区である。</li> <li>・現在の本庁舎周辺の商店街・商業施設に対しては、市職員の消費行動からみた経済的な影響が小さい。</li> </ul>	

## C案の評価

	評価指標	コメント	評価点
1 実現性	①候補用地に係る 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 <sup>※2</sup>	・当該用地は工業地域のため、建物があまり密集しておらず、地震発生時に周辺建物の倒壊(被害棟数密度 3.96 棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎機能が阻害される危険性は少ない。	
	⑤液状化の危険性 <sup>※3</sup>	・当該用地は、東京湾北部地震による被害想定では、市内でももつとも液状化の起こりやすい地域となっており、災害に対する用地の安全性の点で評価が低くなる。	
	⑥河川の氾濫等による浸水 <sup>※4</sup>	・河川の氾濫等による浸水被害想定でも、2m近い浸水が想定されている。 ・また、近年の台風や集中豪雨による道路の冠水も記録されている地域となっている。	
3 アクセス性	⑦最寄駅からの 距離(徒歩)	<div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>・高齢者や乳幼児親子にとっては、公共交通機関を利用して来庁することが困難な場所となっている。</p>	

	⑧人口重心からの距離（直線）※5		
	⑨来庁者駐車場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・このため、条例基準台数以上の駐車場の確保が可能であり、今後の道路網の整備の進捗にあわせ、自動車による利便性を高めることが可能である。</li> </ul>	
4 利便性	⑩市民窓口部署の集約化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模用地への一括移転となるため、これまで本庁舎周辺に分散して配置せざるを得なかった庁舎・事務所を全て集約することが可能となる</li> <li>・これによって市民窓口だけでなく、市役所の全ての窓口を1カ所にまとめることが可能となる。</li> </ul>	
	⑪分散による事務の遅延	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模用地への一括移転となるため、本庁舎機能の一元化が可能となり、これによる業務の効率化が期待できる。</li> </ul>	
	⑫駅至近の条件を活かした庁舎の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前もしくは駅との直結といった、付加価値の高い立地条件の用地はない。</li> <li>・このような付加価値の高い立地を活かしたサービス展開が望まれる観光案内所や市民交流施設などは、本庁舎において展開していくこととなる。</li> </ul>	
	⑬建築計画の自由度 (100% - 計画面積 / 最大建築可能面積)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画上では、当該敷地に建設可能な容積の約60%程度しか利用していない</li> <li>・このため、施設として必要な機能のほか、吹き抜けなどの空間によって有機的なつながりを持たせるなど、余裕をもった設計プランを見込むことができる。</li> </ul>	
	その他		

## D案の評価

	評価指標	コメント	評価点
1 実現性	①候補用地に係る 不確定要因	[Redacted]	
	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 <sup>※2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ [Redacted]地震発生時に周辺建物の倒壊(被害棟数密度 3.96~7.92 棟以下/ha)あるいは延焼火災によって、庁舎機能が阻害される危険性は少ない。</li> </ul>	
	⑤液状化の危険性 <sup>※3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該用地は、東京湾北部地震による被害想定では、市内でももつとも液状化の起こりやすい地域となっており、災害に対する用地の安全性の点で評価が低くなる。</li> </ul>	

	⑥河川の氾濫等による浸水※4	・河川の氾濫等による浸水被害想定でも、2m近い浸水が想定されている。	
3 アクセス性	⑦最寄駅からの距離（徒歩）	[Redacted]	
	⑧人口重心からの距離（直線）※5		
	⑨来庁者駐車場の確保		・このため、条例基準台数以上の駐車場の確保が可能であり、今後の道路網の整備の進捗にあわせ、自動車による利便性を高めることが可能である。
4 利便性	⑩市民窓口部署の集約化	・大規模用地への一括移転となるため、これまで本庁舎周辺に分散して配置せざるを得なかった庁舎・事務所を全て集約することが可能となる。 ・これによって市民窓口だけでなく、市役所の全ての窓口を1ヵ所にまとめることが可能となる。	
	⑪分散による事務の遅延	・大規模用地への一括移転となるため、本庁舎機能の一元化が可能となり、これによる業務の効率化が図られることが期待できる。	
	⑫駅至近の条件を活かした庁舎の有無	・駅前もしくは駅との直結といった、付加価値の高い立地条件の用地はない。 ・このような付加価値の高い立地を活かしたサービス展開が望まれる観光案内所や市民交流施設などは、本庁舎において展開していくこととなる。	
	⑬建築計画の自由度 (100% - 計画面積 / 最大建築可能面積)	・計画上では、当該敷地に建設可能な容積の約60%程度しか利用していない ・このため、施設として必要な機能のほか、吹き抜けなどの空間によって有機的なつながりを持たせるなど、余裕をもった設計プランを見込むことができる。	
	その他	[Redacted]	

プラン比較評価指標(事務局案)

	評価指標	1 各プランの状況(新庁舎完成後の状況)				2 評価点の考え方				3 重み付け(配点)
		A案 建て替え(再開発あり)	B案 建て替え(再開発なし)	C案 移転	D案 移転	◎ (特に優位)	○ (優位)	△ (劣位)	▲ (懸念事項)	
1 実現性	①候補用地に係る不確定要因	あり	なし	あり	あり	不確定要因なし	—	—	不確定要因あり	
	現)-	商業棟は取得者決定済み 活用には調整必要	敷地はすべて市有地で問題なし							
	②事業期間(用地取得のための交渉等含む)					5年以内	5~8年以内	8~10年以内	10年~	
2 安全性	③事業費					150億円以内	~200億円以内	~220億円以内	220億円~	
	現)-									
	④地震による周辺建物被害	レベル3	レベル3	レベル1	レベル2	レベル1 (3.96棟以下/ha)	レベル2 (~7.92棟以下/ha)	レベル3 (~11.88棟以下/ha)	レベル4 (11.88棟超/ha)	
3 アクセシビリティ	現)レベル3(7.92~11.88棟以下/ha) (東京湾北部地震の被害想定より)	建物の被害棟数密度 7.92~11.88棟以下/ha	建物の被害棟数密度 7.92~11.88棟以下/ha	建物の被害棟数密度 3.96棟以下/ha	建物の被害棟数密度 3.96~7.92棟以下/ha					
	⑤液状化の危険性	やや高い(レベル3)	やや高い(レベル3)	高い(レベル4)	高い(レベル4)	レベル1 (低い)	レベル2 (やや低い)	レベル3 (やや高い)	レベル4 (高い)	
	現)やや高い(レベル3) (東京湾北部地震の被害想定より)	液状化の危険性は4段階中の3	液状化の危険性は4段階中の3	液状化の危険性は4段階中の4	液状化の危険性は4段階中の4					
4 利便性	⑥河川の氾濫等による浸水	多少の浸水の可能性あり	多少の浸水の可能性あり	2m程度の浸水がある	2m程度の浸水がある	浸水がない	多少の浸水の 可能性がある	2m程度まで の浸水がある	2mを超えるよ うな浸水があ る	
	現)多少の浸水の可能性あり	江戸川氾濫時の被害想定より	江戸川氾濫時の被害想定より	江戸川氾濫時の被害想定より	江戸川氾濫時の被害想定より					
	⑦最寄駅からの距離(徒歩)	本八幡駅より0.45km(徒歩6分)	本八幡駅より0.45km(徒歩6分)			徒歩 5分以内	徒歩 ~10分以内	徒歩 ~15分以内	徒歩 15分~	
5 集約性	⑧人口重心からの距離(直線)	直線距離1.0km	直線距離1.0km			1.0km以内	~2.0km以内	~3.0km以内	3.0km~	
	現)直線距離1.0km									
	⑨来庁者駐車場の確保(条例基準台数の確保)					基準台数を 大きく超えて 整備可能	基準台数が 確保できる	基準台数を 下回る	現在の駐車 台数を下回る	
6 環境性	⑩市民窓口部署の集約化	市民窓口の集約は可能	市民窓口の集約は可能	全て集約可能	全て集約可能	市民窓口の 他全て集約可 能	市民窓口の 集約は可能	—	市民窓口部 署が集約でき ない	
	現)主に市民が利用する窓口は本庁に集約	本庁舎の低層階に市民窓口部署の集約が可能に主 に市民が利用する窓口を集約することが可能	本庁舎の低層階に市民窓口部署の集約が可能に主 に市民が利用する窓口を集約することが可能	一つの建物に市民窓口のほか、全て集約可能	一つの建物に市民窓口のほか、全て集約可能					
	⑪分散による事務の遅延	3つに分散	2つに分散	分散なし	分散なし	庁舎の分散が ない	庁舎は2カ所 に分散	庁舎は3カ所 に分散	庁舎が3カ所 以上に分散	
7 経済性	現)本庁舎周辺で8カ所に分散	建設・道路関係部署が分庁舎、市民協働・経済が再 開発に分散予定	市民協働・経済・建設・道路関係部署が分庁舎に分 散予定	分散がなく遅延は生じない	分散がなく遅延は生じない					
	⑫駅至近の条件を活かした庁舎の有無	再開発商業棟(駅と地下で直結)	なし	なし	なし	あり	—	特になし	—	
	現)-	再開発商業棟は、立地特性から将来の行政需要の 変化に対応した多様な活用が想定できる	2カ所の庁舎に機能分担するため、活用できる駅前の 庁舎はない	1カ所移転であり、活用できる駅前の庁舎はない	1カ所移転であり、活用できる駅前の庁舎はない					
8 柔軟性	⑬建築計画の自由度(100%計画面積/最大建築可能面積)					40%以上	~25%以上	~10%以上	10%未満	
	現)-									
集計結果						◎:特に優位な事項が認められ理想的である、または現状よりも機能や効果が大きく向上する ○:機能や効果が現状より向上する、または他のプランと比較して優れている △:機能や効果が現状より低下する、または他のプランと比較して劣っている ▲:懸念すべき事項がある				



※1 「安全性」と「アクセス性」については、本庁舎を評価の対象とした。

※2 ④地震による周辺建物被害

地震による周辺建物被害については、「市川市減災マップ」より、東京湾北部断層の周辺を震源域とした地震による建物被害の想定を参照した。なお、建物被害は、町丁別にヘクタールあたりの被害棟数密度によって標記される。

※3 ⑤液状化の危険性

液状化の危険性については、「市川市減災マップ」より、東京湾北部断層の周辺を震源域とした地震による液状化被害の想定を参照した

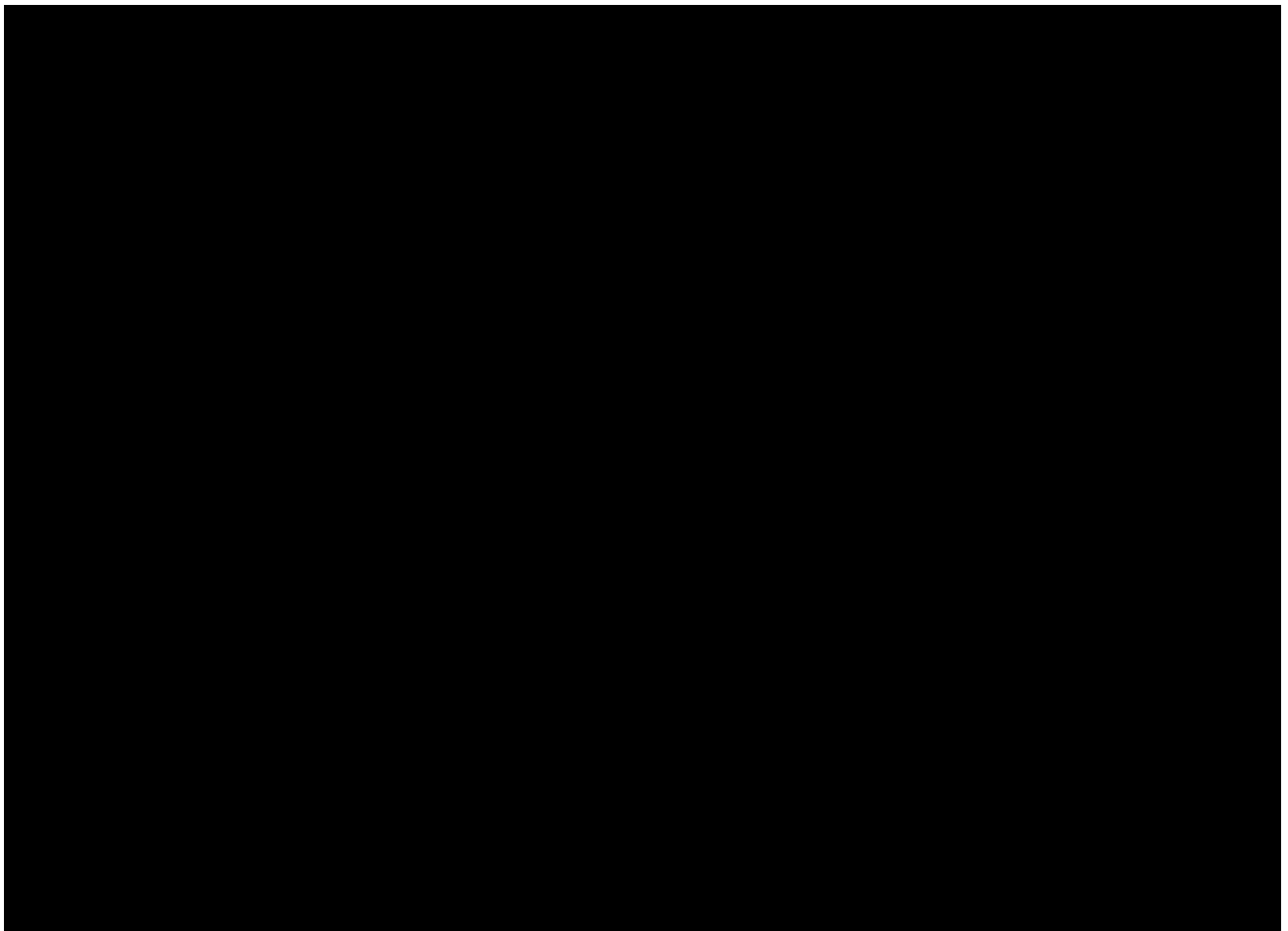


図 5-2 地震による市内の建物被害想定  
(出典「市川市減災マップ」)

図 5-3 地震による液状化の被害想定  
(出典「市川市減災マップ」)

※4 ⑥河川の氾濫等による浸水

河川の氾濫等による浸水被害については、「市川市洪水ハザードマップ」より、江戸川および真間川氾濫時の浸水被害想定を参照するとともに、あわせて、近年の台風や集中豪雨によって発生した道路冠水等の内水被害などをあわせて考慮した

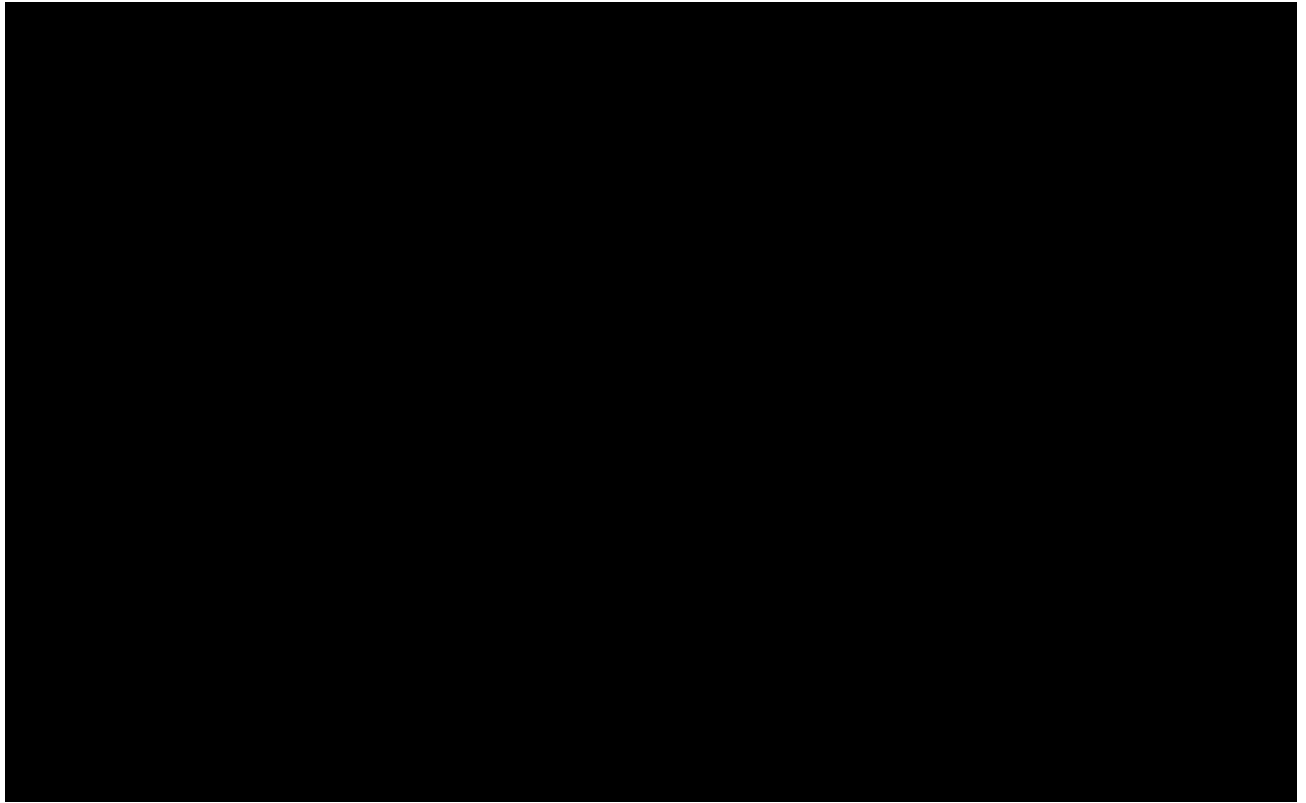
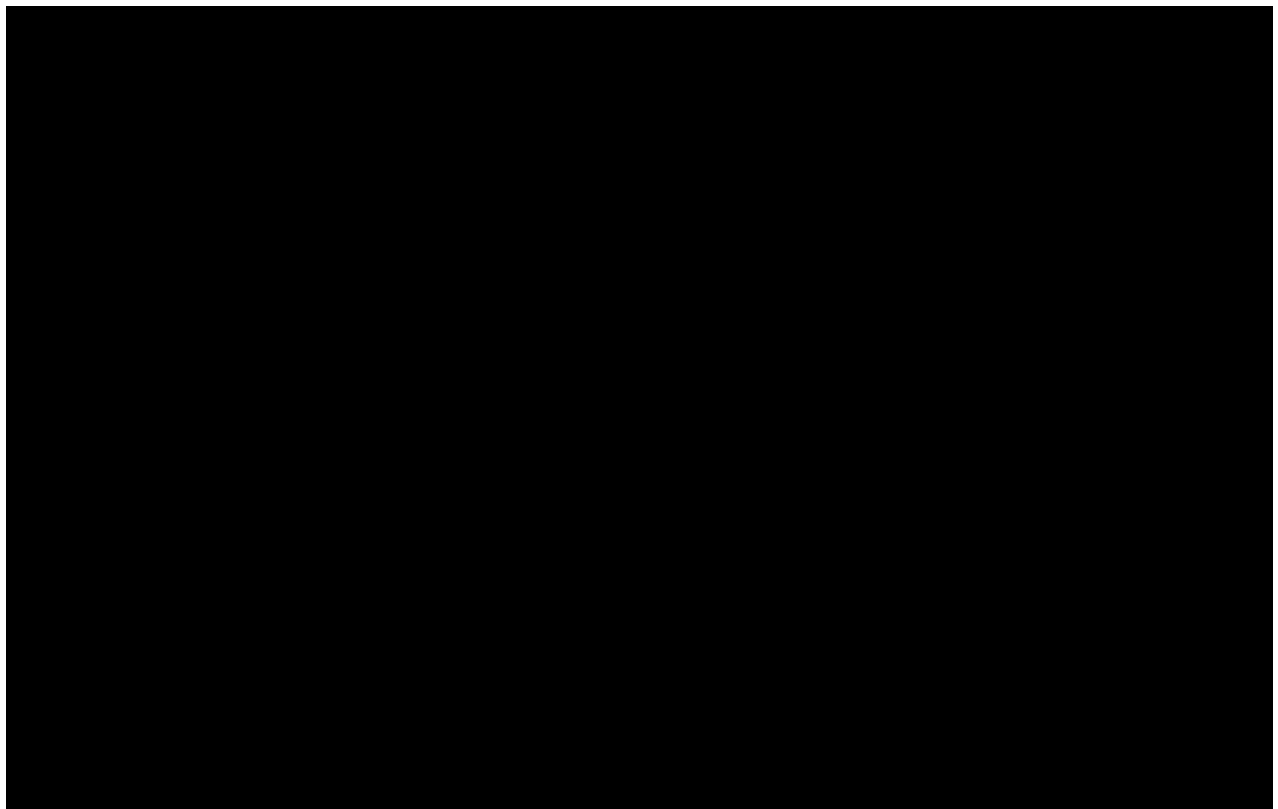


図 5-4 河川の氾濫による浸水被害想定（江戸川） 図 5-5 河川の氾濫による浸水被害想定（真間川）  
（出典「市川市洪水ハザードマップ」） （出典「市川市洪水ハザードマップ」）

※5 ⑧人口重心からの距離（直線）

人口重心は、平成 17 年度国勢調査の結果から、市川市東大和田 1-24-9 となる



## 評価結果

### ① A案の評価結果（案）

#### 《メリット》

- 現在の本庁舎敷地に、近隣の分庁舎機能を集約して本庁舎を建替える案であり、公共交通機関による利便性が高く、これまでの立地特性を維持することができる。また、当該敷地は地震に液状化や水害に対する大きな被害も少ないと位置づけられている。
- 本八幡地区の再開発事業における保留床（商業棟）の活用を含んでおり、JR総武本線・京成本線・都営地下鉄新宿線と直結した立地条件を活かした、市民窓口の出先や観光案内所、市民交流など、様々な行政サービスの展開も考えられる。

#### 《デメリット》

- 当該敷地だけでは必要とされる庁舎規模を確保することができないため、一部、現在の南分庁舎棟敷地と再開発事業を活用した整備が必要である。
- 再開発商業等については、取得者が決定しており、商業施設としての開設準備が進められている状況にあり、活用できる可能性が低い。
- 本庁舎機能の完全に一体化することができないため、分散化による事務の遅延などは完全に解消できない。また、敷地の広さが限られているため、余裕のある駐車場整備に課題が残る。

### ② B案の評価結果（案）

#### 《メリット》

- 建設候補地が全て現在庁舎として利用している市有地であり、最も事業期間の見通しがつきやすいプランであるといえる。
- A案同様、公共交通機関による利便性が高く、現在の本庁舎周辺地域が、都市拠点・交通結節点として発展してきたこれまでの立地特性を維持することができる。また、当該敷地は地震による液状化や水害に対する大きな被害も少ないと位置づけられている。

#### 《デメリット》

- 当該敷地だけでは必要とされる庁舎規模を確保することができないため、一部、現在の南分庁舎棟敷地を活用した整備が必要である。
- 本庁舎機能の完全に一体化することができないため、分散化による事務の遅延などは完全に解消できない。また、敷地の広さが限られているため、余裕のある駐車場整備に課題が残る。

### ③ C案の評価結果（案）

《メリット》

- 大規模用地への一括移転となるため、敷地に対して余裕をもった建設計画が可能であり、分散による事務の遅延等の解消が期待できる。また、余裕のある駐車場の確保によって、自動車交通の利便性が高まる。

《デメリット》

- 当該用地は地震による液状化や江戸川の氾濫による浸水被害が想定されるとともに、鉄道駅から遠い立地となるため、安全性や公共交通の利便性の点で評価が低くなる。

### ④ D案の評価結果（案）

《メリット》

- C案同様、大規模用地への一括移転となるため、分散による事務の遅延等が解消されるとともに、敷地に対して余裕をもった建築計画が可能である。
- 鉄道駅から近く、公共交通機関を利用したアクセス性の点でも評価は高くなる。
- 代替施設や仮庁舎建設の必要はないため、事業費を抑えることも可能である。

《デメリット》

- 地震による液状化や洪水による浸水被害など、安全性の点で評価が低くなる。

#### (4) 総合評価（まとめ）

庁舎に求められるさまざまな要件から比較評価を行ったが、このうち、現在の庁舎敷地以外の用地活用を含む『A案』『C案』『D案』については、地権者が土地利用の方針を決定するまでの期間、あるいは候補用地が抱える課題を解決するまでの期間など、不透明な点が多いため、引き続き、調査・検討を要する。

また、庁舎として特に、地震や洪水などの災害に対し、周辺における被害が少なく、災害時においても機能が確保できる安全性の高い場所が重視されると考える。

その他、庁舎へのアクセスや新庁舎の利便性などを総合的に評価し、新庁舎の場所として、○案を推奨する。

**新庁舎の場所はとして『○案』を推奨する**