

市川市庁舎整備基本構想 (案)

平成25年7月

市川市

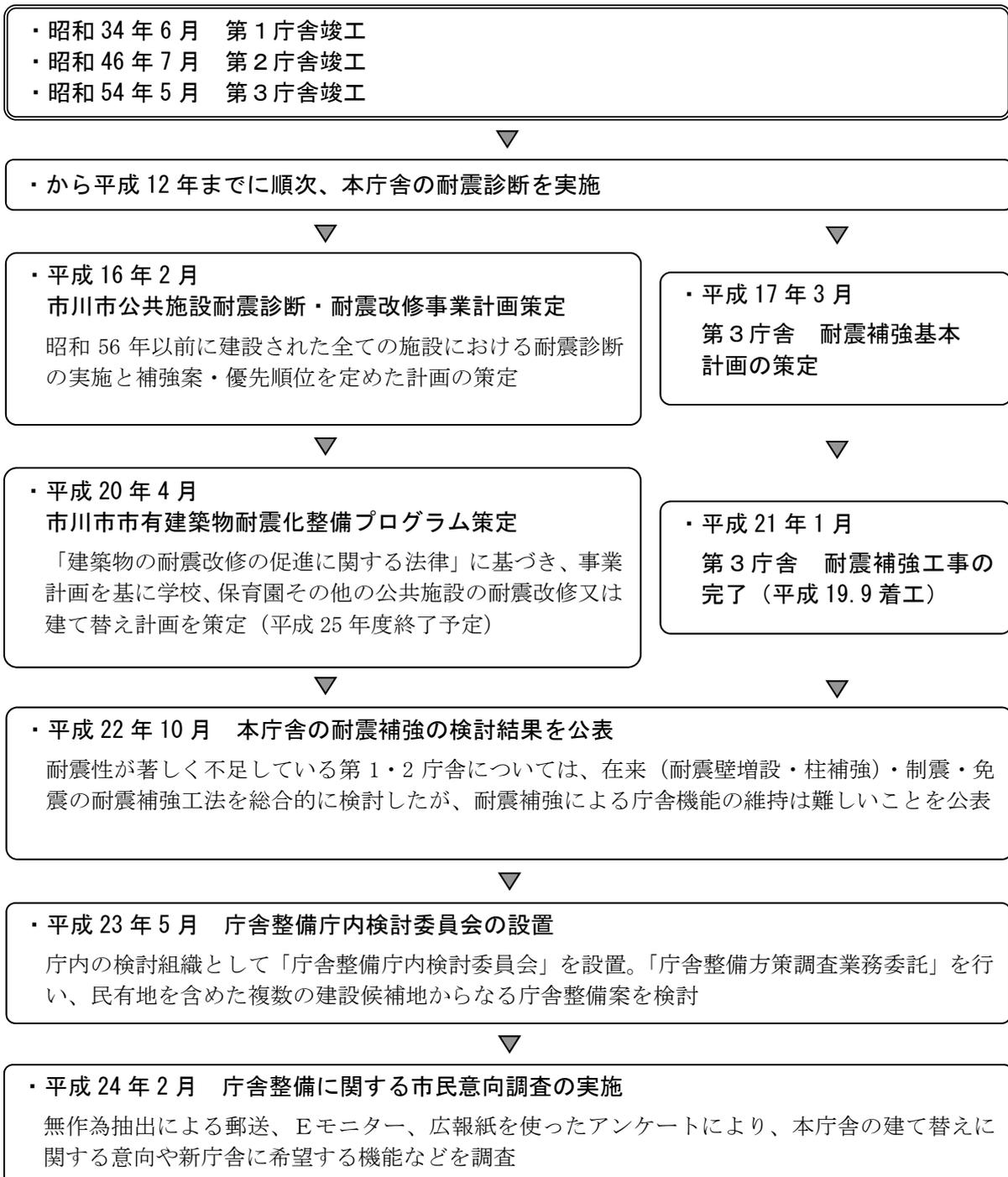
目 次

第1章 新庁舎整備の背景	P1
1 新庁舎整備検討の経緯	P1
2 庁舎整備基本構想策定委員会の設置	P2
3 本庁舎の現況	P4
4 新庁舎整備の必要性	P6
第2章 庁舎の役割と新庁舎整備の基本方針	P11
第3章 新庁舎の機能整備の方針	P13
基本方針1 利用しやすい庁舎	P14
基本方針2 人にやさしい庁舎	P16
基本方針3 親しまれる庁舎	P19
基本方針4 機能的・効率的な庁舎	P22
基本方針5 安全・安心な庁舎	P24
基本方針6 環境にやさしい庁舎	P28
第4章 新庁舎の規模	P33
第5章 新庁舎の建設場所	P37
第6章 建設計画	P39
6-1 フロア配置の計画	P39
6-2 敷地利用の計画	P43
6-3 仮庁舎計画	P49
6-4 事業方式の計画	P54
6-5 資金計画	P63
6-6 スケジュール	P67

第1章 新庁舎整備の背景

1 新庁舎整備検討の経緯

本市では、本庁舎の耐震診断の結果を受け、その他の公共施設の耐震改修の動向を踏まえながら、庁舎の耐震性の確保と、庁舎の分散や狭あいなどの課題解決を図っていくため、庁舎整備の検討を進めてきました。これまでの主な経緯は以下のとおりです。





・平成24年5月 庁舎整備基本構想策定委員会へ基本構想の策定を諮問
 学識経験者、市議会議員、関係団体、公募市民など15名から構成される「庁舎整備基本構想策定委員会」を立ち上げて基本構想の策定を諮問、新庁舎の機能、規模、場所などを検討あわせて庁内に専任の庁舎整備推進担当室を設置



・平成25年2月 庁舎整備基本構想策定委員会からの答申

2 庁舎整備基本構想策定委員会の設置

本市では、平成23年度までに庁舎の建て替えや移転などの整備手法及びそれに基づく事業スケジュールや資金計画などの庁舎整備の計画が具体的に整理されてきたことから、平成24年度には、庁舎整備を進める上での基本的な考え方となる『市川市庁舎整備基本構想』を策定するために検討することとしました。

この策定にあたっては、学識経験者や市民などの幅広い意見を取り入れて検討する必要があったことから、平成24年5月に『市川市庁舎整備基本構想策定委員会（以下「策定委員会」という。）』を設置したものです。

(1) 設置目的

策定委員会は、基本構想の策定に関し、市長の諮問に応じ調査、審議することを目的として設置されました。基本構想の策定にあたっては、庁舎の抱える課題の解決を図りながら、様々な行政需要に対応できる新庁舎を整備していくため、基本となる方針と機能、庁舎の規模や位置などを審議しました。

(2) 委員名簿

表1-1 庁舎整備基本構想策定委員会 委員名簿 (敬称略)

	氏名	区分	推薦等の機関・団体
委員長	黒川 洸	学識経験のある者	一般財団法人計量計画研究所
副委員長	川岸 梅和	学識経験のある者	日本大学大学院
委員	岩井 清郎	議会の推薦した議員	市川市議会
	金子 貞作	議会の推薦した議員	市川市議会
	竹内 清海	議会の推薦した議員	市川市議会
	戸村 節子	議会の推薦した議員	市川市議会
	天野 克彦	学識経験のある者	千葉商科大学
	加藤 孝明	学識経験のある者	東京大学
	歌代 素克	関係団体の推薦を受けた者	市川市自治会連合協議会
	戸坂 幸二	関係団体の推薦を受けた者	市川商工会議所
	中村 匡士	関係団体の推薦を受けた者	社会福祉法人 慶美会
	北嶋 健一	市民	公募
	木戸 睦夫	市民	公募
	三木 正子	市民	公募
横尾 格美	市民	公募	

(3) 策定委員会による検討の経過

表 1-2 庁舎整備基本構想策定委員会の開催経過

	開催日	内容
第1回	平成24年 5月 22日	・庁舎整備基本構想の策定について（諮問）
第2回	7月 2日	・庁舎整備の前提条件について ・新庁舎の規模・場所について
第3回	8月 1日	・基本構想の骨子について ・新庁舎の規模・場所について
第4回	9月 3日	・今後の進め方について ・新庁舎の機能について
第5回	10月 15日	・他市新庁舎建設事例の行政視察（町田市役所）
第6回	10月 30日	・新庁舎の基本方針と機能・規模・場所について
第7回	11月 19日	・新庁舎の基本方針と機能・規模・場所について
第8回	12月 26日	・答申案の検討
第9回	平成25年 2月 6日	・答申

(参考) 市川市庁舎整備基本構想策定委員会条例（抜粋）

(設置)

第1条 本市に、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、市川市庁舎整備基本構想策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(任務)

第2条 委員会は、本市の庁舎整備基本構想の策定について、市長の諮問に応じ調査審議する。

(組織)

第3条 委員会は、委員15人以内で組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 議会の推薦した議員
- (2) 学識経験のある者
- (3) 関係団体の推薦を受けた者
- (4) 市民

3 本庁舎の現況

(1) 建物の概要

現在の本庁舎は、昭和24年の大柏村、昭和30年の行徳町、昭和31年の南行徳町との合併による業務の拡大と市政施行25周年にあわせ、昭和34年に現在の第1庁舎が竣工されました。

その後も行政需要の拡大に対応するために、第2庁舎（昭和46年竣工）、第3庁舎（昭和54年竣工）を増築し、現在に至っています。

表1-3 敷地の概要

所在地	市川市八幡1丁目1番1号
敷地面積	7,791.66 m ²
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%
日影規制	3時間/2時間（北側隣地）
高度地区	なし
防火指定	準防火地域

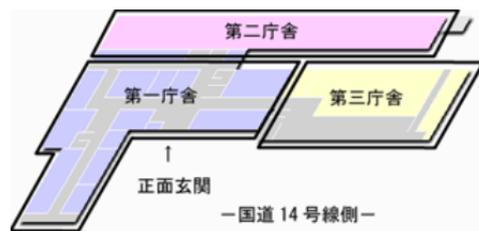


図1-1 本庁舎の庁舎構成

表1-4 本庁舎の概要

棟	竣工	構造	延床面積
第1庁舎	昭和34年6月 (築53年)	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上6階	6,329.26 m ²
第2庁舎	昭和46年7月 (築41年)	鉄筋コンクリート造 地上6階・地下1階	4,623.33 m ²
第3庁舎	昭和54年5月 (築33年)	鉄筋鉄骨コンクリート造 地上6階・地下1階	7,109.99 m ²
合計			18,062.58 m ²

(平成25年3月末時点)

(2) 配置の状況

現在の配置は、敷地の北側に庁舎、南側の国道14号（千葉街道）に面して駐車場が配置され、庁舎の入口は、第1庁舎の正面と第3庁舎の市民課前の2カ所となっています。

第1、第2庁舎には、1、2階に福祉や国民健康保険、国民年金などの市民が主に利用する窓口、3階に市長室と総務、企画、財政などの管理部門、第1庁舎の4階には監査委員の事務局、街づくりや経済部門など、第2庁舎には教育委員会、5階から上にはその他の内部事務を行う執務室が配置されています。

また、第3庁舎には、第1、第2庁舎同様、1、2階は市民課や税関係の市民窓口となっていますが、3階から上は議場や委員会室などが配置された議会施設としての機能を担っています。

なお、庁舎の狭あいから一部の部署については、分庁舎や賃貸事務所など外部の施設に配置している状況です。

4 新庁舎整備の必要性

(1) 耐震性不足

平成12年度までに行った耐震診断の結果に基づき、第3庁舎については平成20年度に耐震補強工事を実施し、耐震性を示すIs値¹が0.94となっています。

しかし、第1・2庁舎については、Is値が0.33～0.34であり、耐震性が著しく不足しており、震度6強程度の地震によって倒壊する危険性があります。

また、耐震補強では庁舎機能が維持できないことから、今後、「東京湾北部地震」や「東海地震」などの大地震が発生すれば、市役所としての機能が失われるばかりではなく、防災・復興活動の拠点として機能しないことも予想されるような状況です。



国道14号に面した本庁舎建物

表1-5 本庁舎の耐震性能

棟	竣工	耐震性能 (Is 値)	判定
第1庁舎	昭和34年	0.33	要補強
第2庁舎	昭和46年	0.34	要補強
第3庁舎	昭和54年	0.94	(耐震補強済み)

なお、第1・2庁舎の耐震補強については、以下のような検討が行われてきました。

この検討では、工事の実施にあたり建物北側と京成線との間には敷地の余裕がなく、また建物の周辺には、大型重機の設置スペースもないなどの制約条件のもと、在来（耐震壁²増設・柱補強）・免震³・制震⁴の耐震補強工法を検討しました。

この結果、適する工法としては、ブレースや耐震壁を梁・柱内外に取りつける工法（在来工法）が望ましいが、この補強では、第1庁舎で70カ所、第2庁舎で145カ所の補強が必要という結果になりました。

この補強を行うために、第1庁舎では、補強による建物重量の増加に対応するため、地下に新たな杭を設置することが必要となりますが、建物を維持しながら施工することは難しいこと、第2庁舎では、一部で目標とする耐震強度を満たすことができず、また、多くの補強部材の設置によって執務室が分断されること、更には、第1、第2庁舎とも建物の劣化度調査の結果、建物自体の老朽化も著しく進んでいる状況にあることなども踏まえ、耐震補強では庁舎機能が維持できないという結論に至ったものです。

¹ Is 値：耐震診断結果を基に、建物の剛性（強度）やじん性（粘り強さ）を算定した、建物の耐震性を示す指標

² 耐震壁：建築物において、地震や風などの横からの力に抵抗する能力を持つ壁

³ 免震：建物と地盤の間に積層ゴム等を設置することにより、地震力を建物に直接伝えないようにする構造

⁴ 制震：建物内部にエネルギーを吸収する装置を設置し、揺れを軽減する構造

(参考) Is 値と耐震性能

Is 値が 0.6 以上 であれば、震度 6 強から 7 程度の大規模地震に対して倒壊又は崩壊する危険性は低いとされています。

なお、市庁舎は、市民の安全を確保することが求められるとともに、震災時には復旧・復興の拠点となることから、「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省）」において、通常の 1.5 倍（Is 値 0.9）以上の耐震性が求められています。

《Is 値と大規模地震による危険性》

Is 値が 0.6 以上	震度 6 強～7 程度の規模の地震により、倒壊、または崩壊する危険性が低い
Is 値が 0.3 以上 0.6 未満	震度 6 強～7 程度の規模の地震により、倒壊、または崩壊する危険性がある
Is 値が 0.3 未満	震度 6 強～7 程度の規模の地震により、倒壊、または崩壊する危険性が高い

(2) 庁舎機能の分散

本市では、本来、本庁舎で行うべき業務を葛飾八幡宮隣にある「八幡分庁舎」、市川インターチェンジ北側にある「南分庁舎」などの庁舎のほか、民間ビルの一部を賃借した事務所を含め、本庁舎から半径 500m内外の位置 8ヶ所に分散しており、市民サービスの低下につながるとともに、行政事務の効率化が図れない状況となっています。

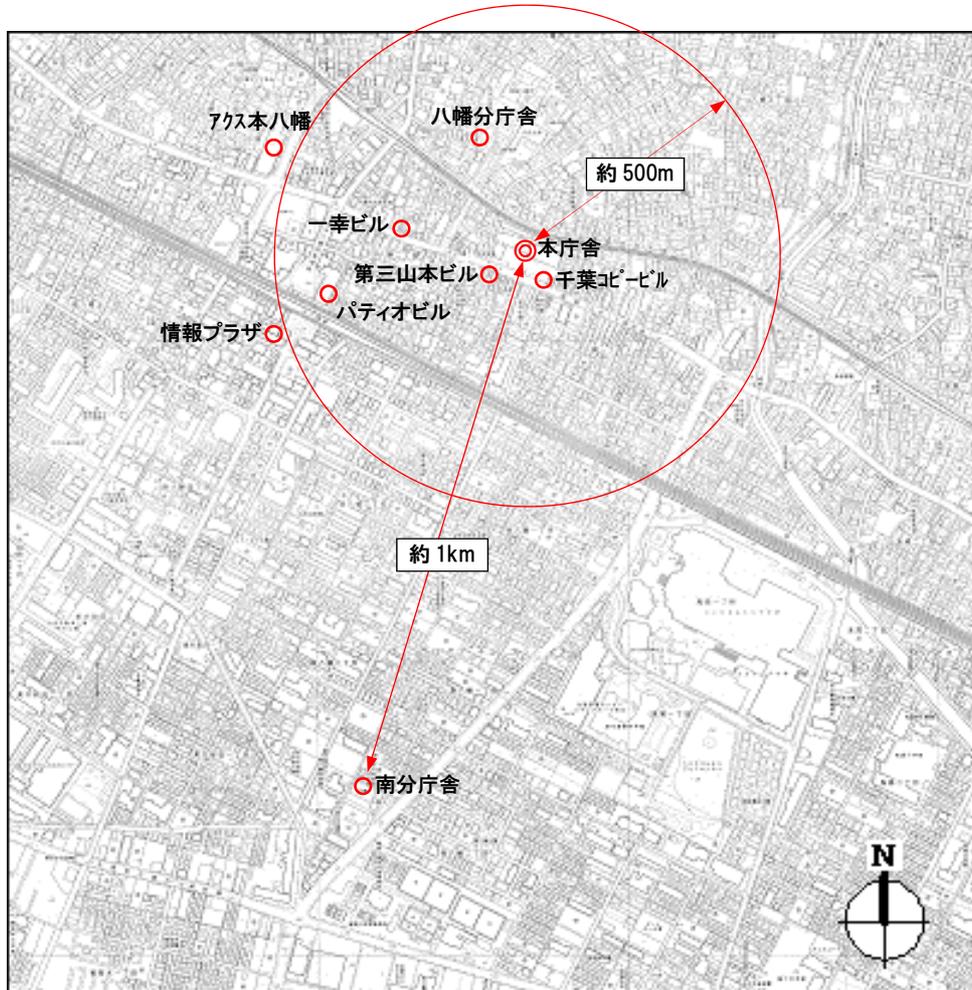


図 1-3 分庁舎・事務所の配置状況

表 1-6 分庁舎・事務所の概要

庁舎・事務所	建物所有	所在地	竣工	構造	床面積 (庁舎部分)
南分庁舎	A棟	南八幡 2-18-9	平成元年	鉄骨造 2階	559 m ²
			平成3年	鉄骨造 2階	1,491 m ²
八幡分庁舎	本館 新館	八幡 4-2-1	昭和32年	鉄筋コンクリート造 2階	926 m ²
			昭和43年	鉄筋コンクリート造 3階	360 m ²
アクス本八幡(2F)		八幡 3-4-1	平成9年	鉄骨鉄筋コンクリート造 9F、B2F	489 m ²
いちかわ情報プラザ (B1, 2, 5, 6F)	賃借	南八幡 4-2-5	平成14年	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 6F、B1F	806 m ²
千葉コピーセンター(2, 4F)		八幡 1-1-9	昭和55年	鉄筋コンクリート造 4F	152 m ²
一幸ビル(2, 3F)		八幡 2-4-2	平成5年	鉄骨造 6F	180 m ²
第三山本ビル(2, 3F)		八幡 2-8-19	昭和49年	鉄筋コンクリート造 3F	155 m ²
パティオビル(8F)		八幡 2-15-10	昭和50年	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造 8F、B2F	91 m ²

(3) 狭あいな庁舎

本庁舎は、多いときには1日約3,000人が訪れる施設ですが、業務の増加に伴う庁舎の狭あいによって廊下や通路が非常に狭くなっています。また、市民課（第3庁舎1階）以外の窓口には待合空間がなく、廊下にベンチや待合席を設置して対応しており、混雑時には利用者の通行に支障をきたしている状況です。

他にも、庁内には会議室が少なく、市議会の委員会室を会議室として兼用していることから、市議会開催中には会議や作業を行う場所が確保しにくい状況にあります。



幅0.7mの通路（第2庁舎4階）

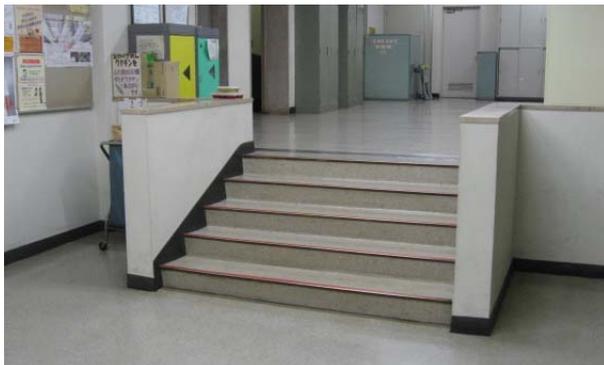


廊下に置かれた待合席（第1庁舎2階）

(4) バリアフリー⁵化の遅れ

本庁舎は、これまで行政需要の拡大に伴って増改築を行ってきたため、3つの建物に分かれており、各建物を接続する部分に段差が生じています。

また、業務の増加に伴う庁舎の狭あいにより、車いすでの通行や、人がすれ違うのも困難な廊下の一部が見られるなど、バリアフリー化が進められない状況にあります。



通路に生じた段差（第1庁舎→第2庁舎）



通路に生じた段差（第2庁舎内）

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

(5) 駐車場不足

本庁舎の駐車場として、本庁舎敷地内の駐車場（第1駐車場）を含め、計3ヶ所、114台分の駐車場が設けられていますが、来庁者の多い繁忙期などには、本庁舎敷地から少し離れた第2・3駐車場もほぼ満車となり、国道14号（千葉街道）には、第1駐車場への入庫を待つ車が列をなしています。



駐車場への入庫待ちの車（本庁舎前国道14号）

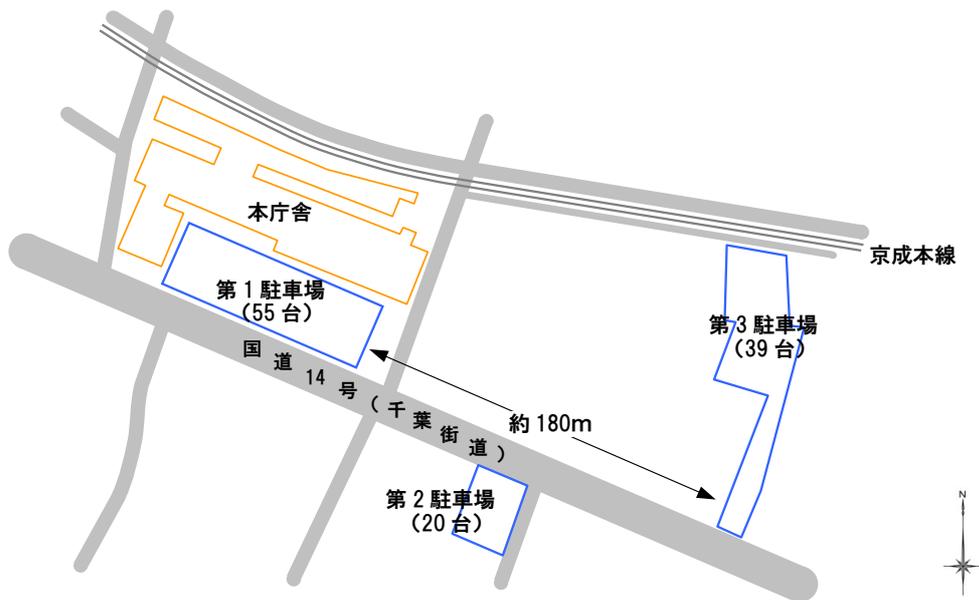


図1-4 本庁舎周辺の駐車場の配置状況

(6) 災害発生時に必要な機能の不足

本庁舎は耐震性が不足している以外にも、必要な物資を備蓄しておく場所や、非常用発電装置によって維持できる庁舎機能も限られているなど、設備面においても災害時の機能確保が十分とは言えない状況にあります。

また、庁舎の狭あいから、災害対応の本部室や事務局室が常設とはなっていないため、災害対応職員の活動や関係機関との調整・情報収集など、災害発生直後からの迅速な対応が難しい状況にあります。



委員会室に置かれた情報機器（第3庁舎3階）

第2章 庁舎の役割と新庁舎整備の基本方針

庁舎には、第一に、市民の生活状況の変化や節目ごとに様々な支援やサービスを提供する中核的な公共施設としての役割と、それを支える行政活動の拠点・職員の執務空間としての役割が求められています。

さらに今後は、災害時の防災拠点として市民の安全を守る役割、環境への取り組みを先導して行っていく施設としての役割もますます重要となっています。

これらの役割を果たすための具体的方針として、庁舎の4つの役割と新庁舎整備の6つの基本方針を定めました。

役割 I 市民サービス

庁舎は、市民をはじめとした来庁者に対して、質の高いサービスを提供する施設であることが求められています。

《基本方針1》 利用しやすい庁舎

分散する庁舎を可能な限り集約化するとともに、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ことで、市民ニーズにあった、便利で利用しやすい庁舎を実現します。

《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、使いやすい施設として、ユニバーサルデザイン⁶を導入するなど、利用者の視点に立った人にやさしい庁舎を実現します。

《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⁷の更なる発展のため、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場所として、明るく開放的で市民に親しまれる庁舎を実現します。

⁶ ユニバーサルデザイン：年齢、性別、身体的状況、言語などの違いに関係なく、全ての人にとって使いやすい製品や環境のデザイン

⁷ 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に行う活動のこと

役割Ⅱ 行政事務

庁舎は、様々な行政事務を職員が効率よく行うための職場環境とすることが求められています。

《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空間・設備を導入し、機能的で効率的な柔軟性の高い庁舎を実現します。

役割Ⅲ 防災拠点

庁舎は、災害時において、市民の生命を守るための防災拠点となり、災害対策活動の司令塔としての役割を果たすことが求められています。

《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とするとともに、災害発生時には、災害対策活動の中核として、市民の生活を守り、迅速な支援や復旧活動を行うことができる様々な機能を備えた、安全・安心な庁舎を実現します。

役割Ⅳ 環境先導

庁舎は、自然環境への負荷軽減やライフサイクルコスト⁸の低減など、環境共生の先導的役割を果たすことが求められています。

《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に寄与し、地球にやさしい庁舎を実現する。また、維持管理にすぐれた構造や材料の導入などにより、ライフサイクルコストの低減と施設の長寿命化を目指します。

⁸ ライフサイクルコスト：建築物などの企画、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

第3章 新庁舎の機能整備の方針

第2章に定める庁舎の役割と基本方針、さらにそれを具体化していくための新庁舎の機能整備の方針をまとめ、次のような機能を備えた庁舎を目指します。

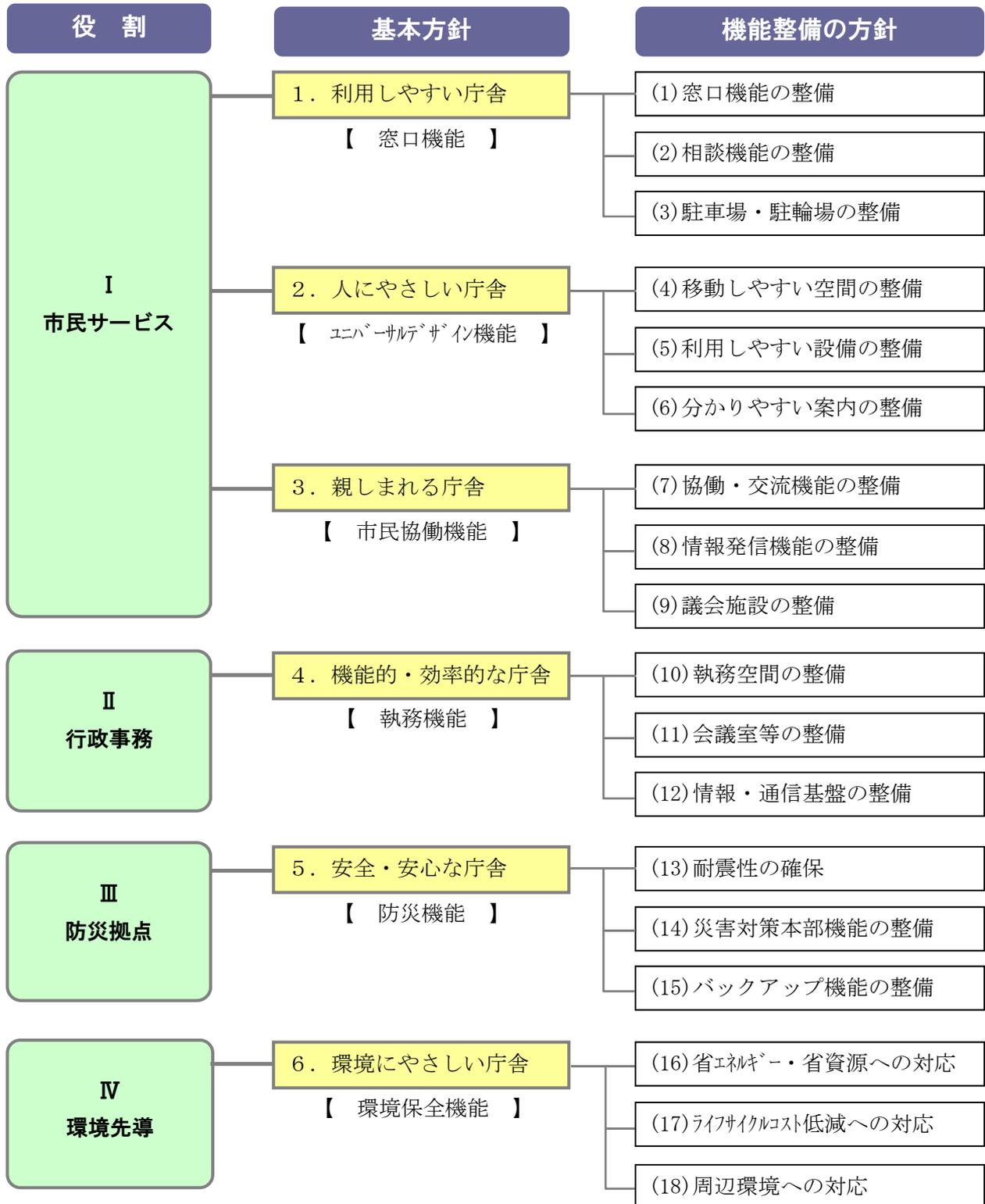


図 3-1 基本構想の体系

《基本方針1》 利用しやすい庁舎

【機能整備の方針1】 窓口機能の整備

現在の庁舎は、事務の増大に伴う狭あい、また、増築の繰り返しによる入り組んだ構造のため、市民が利用する窓口が庁舎の各階に分散し、十分な待合空間もない状況となっています。

また、本市では、引越しなどにもなっており、年間約6万件という非常に多くの住民異動手続きを行っている状況もあります。

窓口サービスについては、利便性向上のため、先進都市では『ワンストップサービス⁹窓口等』の検討が進められていますが、本市のように多くの人が訪れる自治体では、住民異動に伴う様々な手続きをひとつの窓口で対応しようとすれば、かえって待ち時間の増大を招くことも考えられます。

このような状況を踏まえ、新庁舎には、転入・転出などの住民異動の届出、出産・婚姻などの戸籍の届出、住民票などの証明書発行、国民健康保険や国民年金、福祉に関する窓口を庁舎の1階に集約して配置することで、手続きにかかる移動距離をできる限り短くするとともに、窓口サービスで最も利用件数の多い、住民票、印鑑登録証、納税証明書などの証明書発行を専門で取り扱う窓口を設置して手続き時間の短縮化を図ることにより、利用者の利便性を高めてまいります。

■ 整備方針

① 総合窓口（ワンフロア集約連携サービス）

- 庁舎の1階に利用が多い市民窓口を集約して配置する総合窓口を導入します。
- ワンフロアに集約した各窓口は、書類の受け渡し等で連携を図ることで、待ち時間の短縮等を行っていくワンフロア集約連携サービスの実現を目指します。
- 利用の多い証明書を一元化して発行できる『証明書発行専用窓口』を設置します。

② 待合空間

- 総合窓口には、窓口の集約に対応したゆとりある待合空間を整備します。

【機能整備の方針2】 相談機能の整備

現在の庁舎は、個室の相談室が少なく、窓口に仕切り板が設置されていないなど、窓口においてプライバシーが十分確保されていない状況にあります。本市では、法律や住まいなどの市民生活全般に関する相談のほか、生活保護、子育て、あるいは市税等の市民からの相談のほか、企業による融資や経営の相談など、様々な相談業務に対応しています。

そこで、相談者のプライバシーに配慮しながら、多様な相談に対応できる環境としてまいります。

⁹ ワンストップサービス：1カ所または1回で様々な行政サービスを提供したり、手続きを終えることができる仕組み

■整備方針

① 相談室

- プライバシーに配慮した共用の個室相談室を設置するとともに、主に相談を行う部署を配置する低層階には専用の相談室を確保します。
- 福祉部門などへは、プライバシーに配慮した相談室を十分設置していきます。

【機能整備の方針3】 駐車場・駐輪場の整備

現在の庁舎は、敷地内の駐車場が狭く、近隣に設けられた複数の駐車場により駐車台数を確保しているため、ピーク時には本庁舎前の国道に10台以上の入庫を待つ車両の列ができることがあります。

この必要な駐車台数を確保することにより、周辺道路における混雑緩和と車利用者の待ち時間の解消を図るとともに、今後整備される東京外郭環状道路や都市計画道路3・4・18号による交通環境の向上にも対応した駐車場を整備してまいります。

なお、駐車場の活用としましては、既存の公共交通機関（鉄道、バス、タクシーなど）の利用促進を図りながら、将来的な交通体系の検討状況も踏まえ、駐車場以外の利活用（災害対策など）も視野に入れていくものです。

また、市内中心部は土地が平坦なため、庁舎へは自転車を利用する人も多いことから、今後も利用状況を踏まえながら、駐輪場を充実させてまいります。

■整備方針

① 駐車場

- 「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」に基づく基準台数以上を確保した駐車場を整備します。
- 駐車場への入庫待ち車両のための滞留空間を確保します。
- 来庁者の利便性に配慮し、駐車場の整備にあたっては地下の活用を検討するとともに、その場合には浸水対策もあわせて検討します。
- 緊急車両の駐車スペースについては、来庁者用駐車場とは分離した配置、あるいは敷地外にスペースを確保するなど、緊急時の活動を損なわないよう総合的に検討します。

② 駐輪場

- 自転車利用の動向を踏まえ、必要台数を確保した駐輪場を整備します。
- 駐輪場は、自転車を整理して置くことができるよう、設置方法を工夫します。

《基本方針2》人にやさしい庁舎

【機能整備の方針4】 移動しやすい空間の整備

現在の庁舎は、狭あいのため車いすが通行できないほどの狭い廊下や、庁舎をつなぐ階段など、移動空間のバリアフリー化が進められない状況となっています。

庁舎は、高齢者や障がい者、小さな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施設であり、今後の高齢化率の高まりに鑑みれば、高齢者の来庁も増えることが予想されます。

このような利用者に配慮しながら、全ての人が安全で快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインの実現を目指してまいります。

■整備方針

① 共用部分

- 廊下などの共用部分は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律¹⁰」の「誘導基準」に基づいて、利用しやすくなるような幅や機能を確保します。
- 敷地入口及び駐車場などから庁舎への進入路についても、円滑な動線を確保します。

【機能整備の方針5】 利用しやすい設備の整備

現在の庁舎は、車いすで利用できるトイレが3ヵ所と少なく、授乳やオムツ交換ができる場所も限られており、高齢者や障がい者、あるいは子ども連れの利用者など、誰もが安心して利用できる設備が整っていない状況となっています。

このため、庁舎内のトイレや窓口カウンターなど、設備をユニバーサルデザインの考え方にに基づき整備してまいります。

■整備方針

① トイレ

- ユニバーサルデザインの考え方に基づいた『誰でもトイレ¹¹』を、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の「誘導基準」に基づき設置します。

¹⁰ 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

¹¹ 誰でもトイレ：ユニバーサルデザインの考えに基づき、高齢者、車椅子利用者、子ども連れの人、オストメイトなど、できるだけ多くの人が利用できるように設計されたトイレ

② 授乳室・キッズスペースなど

- 子育て関連の窓口に併設して、授乳室・キッズスペース¹²を設置します。



楽しい色彩のキッズスペース(宮若市役所／福岡県)

【 トピックス ～建築物等移動等円滑化基準(義務)及び誘導基準～ 】

表 3-1 基準概要

廊下	義務	・廊下幅：120cm以上（高齢者等が円滑に利用できるための経路上にあるもの）
	誘導基準	・廊下幅：180cm以上（車いす使用者の利用上支障とならない部分を除く）
エレベータ	義務	・かごの奥行き：135cm以上 ・かごの幅：140cm以上（高齢者等が円滑に利用できるための経路上にあるもの）
	誘導基準	・かごの奥行き：135cm以上 ・かごの幅：140cm以上（不特定多数の者が利用する全て） 160cm以上（不特定多数の者が利用する1以上）
車いす用 駐車場	義務	・車いす使用者用の駐車施設の設置：1台以上 ・駐車スペースの幅：350cm以上
	誘導基準	・車いす使用者用の駐車施設の設置：設置台数の2%以上 ・駐車スペースの幅：350cm以上
多目的トイレ	義務	・車いす使用者用個室トイレ：建物全体で1以上 ・オストメイト ¹³ 対応の個室トイレ：建物全体で1以上
	誘導基準	・車いす使用者用個室トイレ：各階に設置している個室トイレの2%以上 ・オストメイト対応の個室トイレ：各階1以上

¹² キッズスペース：親が手続きをしている間に子どもが安心して待っていることができる場所

¹³ オストメイト：直腸がんや膀胱がんなどにより、臓器に機能障害を負い、腹部に人工的に排泄のための孔を造設した人のこと

【機能整備の方針6】 わかりやすい案内の整備

現在の庁舎は、増築により複雑な形状になっていることや、庁舎内に効果的な案内表示も行われていないため、正面受付で階数を案内されても、行きたい課になかなかたどり着かないという状況も見られます。

新庁舎では、総合窓口の整備にあわせ、『迷わない窓口サービス』を提供するための総合案内の充実や、庁舎全体にわたって誰もがわかりやすい案内表示の整備を行ってまいります。

■整備方針

① 総合案内

- 庁舎出入口及び1階の総合窓口のフロア内に総合案内を設置し、『案内係（コンシェルジュ）』を配置します。
- 案内係（コンシェルジュ）は、目的に応じた窓口や手続きへの案内、複数の手続きが必要な場合の手助け、申請書等の記入補助等、窓口で迷うことなく、快適に用件を済ませることができるようサポートを行うことを目指します。
- 外国人へのわかりやすい案内も考慮し、外国人へ手続きの案内、情報提供、各種相談に対応できる窓口も設置します。

② 案内表示

- 案内は、標準化を図るとともに、組織改正にも柔軟に対応できる形式を検討します。
- また、案内版等に採用する色彩について、わかりやすい配色となるよう工夫します。

■案内表示（ピクトグラム¹⁴）の例



案内表示にピクトグラムを効果的に利用
（松山市役所／愛媛県）

¹⁴ ピクトグラム：一般に「絵文字」「絵単語」などと呼ばれ、何らかの情報や注意を示すために表示される視覚記号（サイン）の一つ

《基本方針3》親しまれる庁舎

【機能整備の方針7】 協働・交流機能の整備

地域コミュニティの活性化、あるいは街づくりや防犯・防災への取り組みなどの様々な行政課題に対しては、市民と行政とが協働した活動、または市民による自主的な取り組みが欠かせない状況となっています。

このため、これからの庁舎には、単に行政サービスを提供するだけでなく、多様な市民活動を支え、市民同士の交流を促す拠点施設として、必要な機能を備えてまいります。

■整備方針

① 多目的スペース

- 一時的に広い空間を必要とする行政事務やイベントに利用できる多目的スペースを設置します。
- なお、整備にあたっては、周辺公共施設の活用についても併せて検討します。

② 市民活動支援スペース

- 打ち合わせコーナーや印刷機などの機材が設置された市民活動支援スペースを設置します。

③ 食堂・売店

- 市民が利用しやすい食堂の設置を検討します。
- 売店は、コンビニエンスストアの誘致を含めて検討します。

【機能整備の方針8】 情報発信機能の整備

現在、庁舎内にある市政情報センターでは、本市の計画や統計、各種会議録など、常時約9,000点の資料を提供しています。

今後とも市政情報を提供していくとともに、多様化する市民ニーズに対応するため、市民による地域の活動を含め、庁舎を起点として多様な媒体による総合的な情報提供を行います。

■整備方針

① 総合情報コーナー

- 市政や地域活動の情報を紹介する『総合情報コーナー』を設置します。



パンフレットやチラシを集約して配置
(つくば市役所／茨城県)

【機能整備の方針 9】 議会施設の整備

現在、議会機能は本庁舎第3庁舎の3～6階の4つの階に分散していますが、議会は、機能的独立性を維持する一方で、市民が身近に感じられる場としての環境整備が必要であります。

新庁舎では、議場のほか、議会活動に必要な諸室を可能な限り同一フロアに集約するとともに、ユニバーサルデザインを考慮した傍聴席の設置や、インターネットなどを活用した情報発信により、開かれたイメージづくりを行ってまいります。

■ 整備方針

① 施設の配置

- 本会議および委員会開催時の利便性を考慮し、議場、委員会室、会派控室、議会会議室、議会事務局等、議会関係施設を可能な限り同一フロアに設置します。
- 来庁者が議会事務局で受け付けをした後、議員と面会することとなるよう、動線およびセキュリティーに配慮します。



市民に身近な議会を意識した議場空間
(町田市役所／東京都)

② 議場・傍聴席

- 現在の面積、形状、採決表示システムなどの機能性を維持しつつ、ICT環境の整備など、今後の議会改革に対応できるものを検討していきます。
- 傍聴席は議場内全体の様子が分かりやすい位置に、独立した配置とします。
- 議場および傍聴席は、ユニバーサルデザインを基本とするとともに、エスカレータやエレベータの設置を検討します。また、議員と傍聴者に配慮した動線の確保を検討します。

③ 正副議長室

- 応接室を含め、現在と同様の面積を確保します。

④ 委員会室

- 委員会は4つの委員会が同時に開催できるよう、現行数（4室）を維持します。
- 議員席のほか、委員会に出席する職員席のスペースについても現行以上に確保します。
- 委員会室とは別に、職員が待機できる控室を確保します。
- ICT環境の整備など、今後の議会改革に対応できるものとします。
- 委員会室は、全員協議会等にも対応できるよう、可動式の間仕切りを備えた柔軟な構造とします。

⑤ 会派控室

- 控室は、議員1人あたり10㎡とし、改選等に伴う会派数の変更を考慮し、可動式の間仕切りを備えた柔軟な構造とします。

⑥ 議員ロビー

- 議員ロビーは現在の面積を維持します。
- 調査機能を充実させるためICT環境の整備を図ります。
- 来庁者のプライバシーに配慮した空間構成とします。

⑦ 議会図書室

- 公共図書館と連携したレファレンスの充実を検討します。
- 図書室機能を発展、充実させるとともに、議員ロビーに書架を設置します。

⑧ その他

- 開かれた議会のため、市民にわかりやすい位置に議員の出退表示器を設置します。

《基本方針4》機能的・効率的な庁舎

【機能整備の方針10】 執務空間の整備

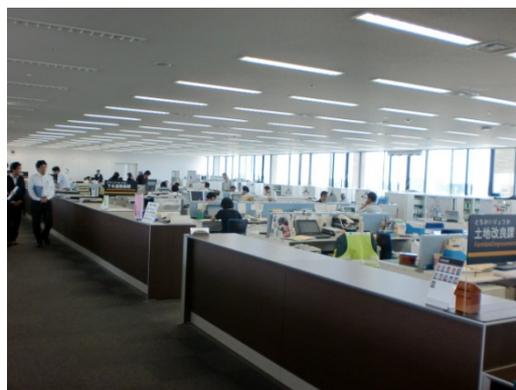
現在の庁舎の執務室は、特に低層階にある市民サービス窓口部署において、狭いところでは職員一人あたり約2㎡と執務室内を職員が移動する空間や、事務に必要な書類の保管もできない状況となっています。

事務処理を効率的かつ円滑に行うため、「総務省の地方債同意基準（国基準）」にある職員一人あたり4.5㎡に準じた執務空間と、共有で利用できる打ち合わせ場所を確保するとともに、個人や行政の情報の漏えいに配慮しながら、将来の市民ニーズの多様化や複雑化に伴う行政需要の変化、あるいは地方分権の推進による国・県からの権限移譲事務の増加、情報化の進展など、様々な社会変化に伴う業務内容や組織体制の見直しにも柔軟に対応できる、開放的で明るい執務空間を目指してまいります。

■整備方針

① 執務室

- 国基準に準じた執務空間を確保します。
- 執務空間には、各課の間に間仕切りは設けず、机やイスなどの什器類の大きさ・配置と執務室のレイアウトを統一化した、引越し経費の削減にも効果のあるユニバーサル・フロアを導入します。
- 休養室、更衣室等については、労働安全衛生法に基づき設置するとともに、業務の形態に応じた適切な配置を検討していきます。



ユニバーサル・フロアを取り入れた執務室
(つくば市役所／茨城県)

② 打ち合せや作業などのための共有スペース

- 日常的に必要な打ち合せや作業、OA機器¹⁵が設置できる共有スペースを配置します。
- 支所・出張所などの外部施設の職員が待機できる共有スペースの確保も検討します。

③ セキュリティ対策

- 執務空間のセキュリティ確保のため、窓口階におけるシャッターの設置、必要箇所への防犯カメラの設置及び鍵の管理についても別途検討します。

¹⁵ OA機器：コンピュータやコピー、FAX等の情報関連機器

【機能整備の方針 11】 会議室等の整備

現在の庁内の会議室は、絶対数が不足しているため、必要な時に会議室が利用できない状況にあります。また、選挙や納税事務に伴う、郵便物の大量発送作業や書類を広げて行う作業場所がないことから、やむを得ず会議室を作業場所として専有している状況も見られます。

書類の保管については、庁舎内に定められた期間を保管しておくだけの書庫・倉庫がないため、民間の倉庫を借りて外部保管を行っている状況となっています。

不足している現状を考慮した必要な数・広さの会議室等を整備しながら、特に倉庫・書庫については、将来の事務量の変化にも対応できるようにするとともに、これらをできる限り共有化して効率的に運用してまいります。

■整備方針

① 会議室

- 現在の不足状況を解消できる数を確保した、全庁共用の会議室を整備します。

② 倉庫・書庫

- 全庁共用の書庫・備品倉庫などを配置するとともに、法令等に基づく保管文書などについては、専用の保管スペースを確保します。

【機能整備の方針 12】 情報・通信基盤の整備

現在の庁舎では、執務室内で個別に管理しているサーバ¹⁶が一部にあることや、LAN¹⁷、電話、電気コード等の配線が交錯した状況となっているため、セキュリティ対策や組織改正に伴う引越しに支障が生じています。

将来にわたり事務処理を効率的かつ円滑に行い、情報の流出の防止や災害時の情報保護を図っていくため、入退室などのセキュリティや空調などの設備が十分管理された情報管理室を設置し、情報・通信機器などの一元管理を行ってまいります。

■整備方針

① 情報管理室

- 情報管理室を設置し、個別管理のサーバも含め集中管理を行います。

② フリーアクセスフロア

- 床下に一定の配線空間を設けたフリーアクセスフロア¹⁸を導入します。

¹⁶ サーバ：コンピュータのネットワーク上にあり、様々な情報の保管、提供を行う機器

¹⁷ LAN：ローカル・エリア・ネットワークの略で、職場などの限られた範囲内で構築される情報のネットワーク

¹⁸ 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

《基本方針5》安全・安心な庁舎

【機能整備の方針13】 耐震性の確保

現在の本庁舎第1・2庁舎は耐震性を示す I_s 値（構造耐震指標）が 0.33~0.34 で、震度6強を超えるような大地震が発生した場合、庁舎が倒壊し、防災拠点として機能できないことが予想されます。

庁舎は平常時の利用者の安全確保だけでなく、震災発生直後から災害対策活動の拠点施設として、また、その後の行政機能を維持する観点から、震度6強から7程度の大規模地震に対しても倒壊などせず、庁舎としての役割が継続できる建物構造としてまいります。

■整備方針

① 建物構造

- 本庁舎は、「官庁施設の総合耐震計画基準」で求められている『構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類』を確保します。
- また、防災上の機能に着目し、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』を基本とした構造を検討します。



免震装置

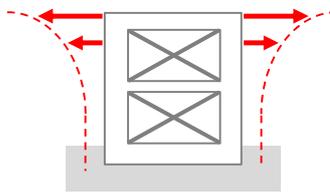
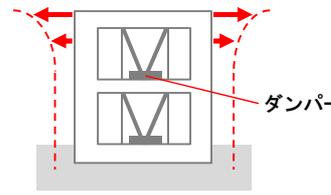
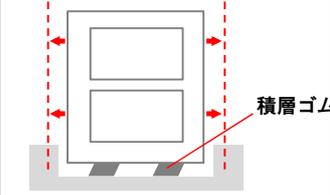
【 トピックス ～耐震構造の検討～ 】

表3-2 官庁施設の総合耐震計画基準概要

部 位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	・大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて、十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	・大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	Ⅲ類	・大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
非構造部材	A類	・大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	・大地震動により、建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	・大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	・大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

※官庁施設の総合耐震計画基準における耐震安全性の目標（国土交通省ホームページより）

表 3-3 耐震・制震・免震構造の違い

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ			
基本的考え方	構造体を堅固にすることで地震の揺れに耐える。	建物の柱に組み込んだエネルギー吸収装置（ダンパー等）により、地震の揺れを抑制する。	地面と建物の間に積層ゴムを設置することにより、地震動との共振を避け、揺れが建物に伝わりにくくする。
揺れ・内部被害	大		小
コスト	小		大
地震時の揺れ方	建物全体が小刻みに激しく揺れる。特に上層階ほど揺れは大きい。	上層階ほど揺れは大きいですが、制振ダンパーがエネルギーを吸収するため、耐震構造よりも揺れは小さい。	建物全体が大きくゆっくり揺れるため、揺れの激しさは小さい。
メリット	耐震構造に対する維持管理の費用がかからない。	構造体の破損が軽減されるため、繰り返しの地震に有効。維持管理費は免震構造に比べて安い。	建物がゆっくり揺れるため、ひび割れ等の損傷が少なく、家具等も転倒しにくい。
デメリット	外壁のひび割れ、家具の転倒等が起きる。大地震後は補修費用が多額となる。	大規模地震後に装置の点検が必要である。	耐震構造に比べて、建設費が5～10%程度割高になる。また定期的な点検が必要のため、維持管理費も要する。大規模地震後に装置の点検が必要である。

【機能整備の方針14】 災害対策本部機能の整備

3.11の東日本大震災においては、約3ヶ月間にわたり災害対策本部が設置されました。しかし、常設の災害対策本部を有していなかったため、震災直後に災害情報の収集・発信ができず、また、委員会室を災害対策本部としたため、数ヶ月間にわたって通常業務に支障をきたすこととなりました。

このため、新庁舎においては、災害対策・支援活動に必要となる諸室を一体的に整備し、また支援活動に従事する職員のための設備を設けていくことで、迅速に災害対策本部を開設し、国、県をはじめ関係諸機関と連携した救助・救援活動を円滑に行ってまいります。

■整備方針

① 災害対策本部室

- 緊急時に迅速かつ円滑に支援活動が開始できるよう、『災害対応事務局開設室』と『災害対策本部会議室』を常設で設置します。
- 『災害対策本部会議室』などについては、平時には、庁議及びその他の会議にも活用できるものとします。
- 災害対策・支援活動に必要となるその他諸室についても、災害対策事務局開設室に併設して配置します。



必要機材の整備された災害対策本部室
(足立区/東京都)

② 備蓄スペース

- 支援活動と行政活動を行う職員のため、資材と最大7日分の食糧を備えておくことのできる備蓄スペースを設置します。

【機能整備の方針 15】 バックアップ機能の整備

現状は、本庁舎の周辺に分庁舎や事務所が分散しているため、被災時に必要となる庁舎機能の分散と、十分な事業の継続を確保できるだけのバックアップ機能¹⁹が整備できていない状況です。新庁舎の整備にあたっては、分散する庁舎を集約し、ライフライン²⁰のバックアップ機能を積極的に導入することで、電源については3日間（72時間）、飲料水については貯水槽なども利用して7日分程度を見込んで確保し、ライフラインが遮断された場合でも災害対策・支援活動が維持できるよう目指してまいります。

■整備方針

① 非常用発電装置

- 消防法に基づく非常用電源に加え、72時間連続運転可能な『非常用発電装置』を設置します。
- 非常用発電装置などについては、浸水などの影響を受けないよう設置場所を考慮します。

② 非常用給水設備

- 災害時の生活用水及び飲料水確保のため、雨水貯留施設、飲料水兼用耐震性貯水槽、地下水ろ過システムなどの導入について検討します。



病院などで導入されている地下水ろ過システム

¹⁹ バックアップ機能：水や電気の供給が途絶えるなどにより問題が起きた場合にも、機能が維持できるように備えておくこと

²⁰ ライフライン：電気・ガス・水道などの公共公益設備や電話などの通信設備など、都市機能を維持し、人々が日常生活を送るための必須の諸設備

《基本方針6》環境にやさしい庁舎

【機能整備の方針16】 省エネルギー・省資源への対応

環境問題やエネルギー問題への取り組みは、公共施設の建設や運営においても重要視される課題です。新庁舎においても、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）などの公的な認証の取得を目指しながら、本市の中核的な公共施設の一つとして、これらの課題に対し、先導的な取り組みを行ってまいります。

■整備方針

① 自然採光・自然通風

- 自然採光、自然通風を積極的に取り入れ、照明や空調機器への負荷を抑制します。

② 再生可能エネルギー設備

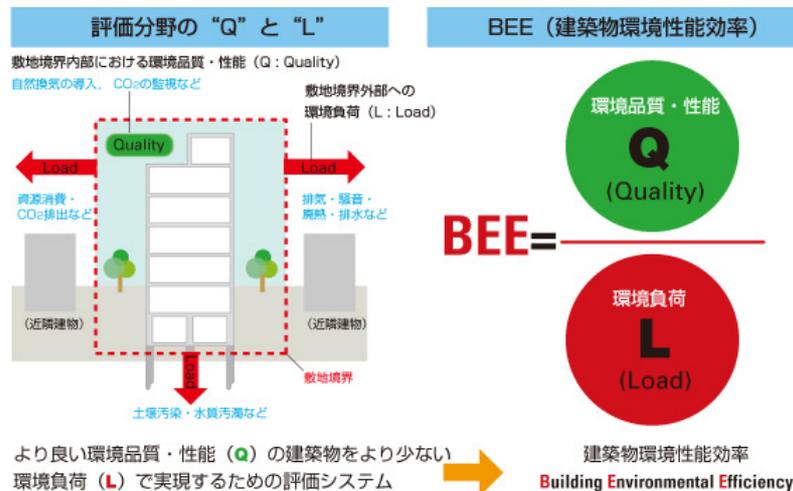
- 太陽光、太陽熱、地中熱²¹などの再生可能な自然エネルギーを使った発電や冷暖房の設備、また雨水利用による水資源の節減などについて、効果を含め、その活用を検討します。

【 トピックス ～CASBEEについて～ 】

《CASBEE（キャスビー 建築環境総合性能評価システム）》

省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含め、建物の品質を環境性能により総合的に評価するシステム。

「Sランク（素晴らしい）」「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階で格付け。



²¹ 地中熱：地下の温度は土壌の断熱機能により大気の影響を受けにくく、一年を通してほぼ一定であることを利用し、冬場は、地中から熱をすくい上げる（暖房）、夏場は地上の熱を地中に放出する（冷房）という形で利用するもの

○評価方法

評価は、敷地境界等（仮想境界）で区分された内外2つの空間それぞれに関係する2つの要因を同時に考慮した建築物の環境効率（BEE）で評価します。

- ・ 建築物の環境品質：Q（Quality）
 - ・・・敷地境界の内側の要因（建物ユーザーの生活アメニティの向上）
- ・ 建築物の環境負荷：L（Load）
 - ・・・敷地境界の外側の要因（公的環境に達する環境影響の負の側面）

表3-4 建築物の省エネルギー技術（例）

建物の 熱負荷制御	外皮の 熱性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁断熱：断熱強化、屋上緑化、壁面緑化 ・ 窓断熱：ダブルスキン、エアフローウィンドウ ・ 日射制御：ルーバー、ブラインド、熱反射ガラス ・ 隙間負荷制御：気密サッシ、室内圧力ガラス
自然エネルギー 利用	直接利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昼光利用：ライトシェルフ、トップライト、光ダクト ・ 通風利用：自然換気、ナイトパージ ・ 地熱利用：クール・ヒートチューブ
	変換利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光利用：太陽光発電 ・ 太陽熱利用：ソーラーパネル、真空式温水器 ・ 未利用熱利用：井水利用ヒートポンプ ・ その他：風力発電
設備システムの高効率化	空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効率向上：高効率熱源機器、コージェネレーション ・ 負荷低減：全熱交換器による排熱回収、外気冷房 ・ 搬送動力低減 ・ その他：蓄熱（氷、水、躯体）
	換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 局所排気、最少風量制御
	照明設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効率向上 高効率光源、省電力型安定器、高効率照明器具 ・ 無駄の回避 在室検知制御、明るさ自動点滅、適正照度調整、人感センサー自動点滅
	給湯・ 昇降設備	<ul style="list-style-type: none"> 貯湯槽、配管断熱、高効率機器
効率的運用	モニタリ ング	BEMSによるエネルギー計測、システム効率評価

【機能整備の方針 17】 ライフサイクルコスト低減への対応

光熱水費や将来の修繕・改修費などのライフサイクルコストは、建物のつくり方によって、大きな影響を受けることとなります。

そこで、庁舎を建設する際には、当初に必要な設計や建設費だけではなく、建物の生涯を通してかかる維持管理などの費用を含めたライフサイクルコストの低減に配慮してまいります。

■整備方針

① 維持管理にすぐれた構造・材料

- 長寿命の庁舎が実現できる建築構造と材料を選択するとともに、規格品の採用にも留意します。

② 柔軟性を確保する設計・施工方法

- 建物の柱・梁・床などの構造躯体（スケルトン）と内装・設備など（インフィル）を分離した工法などを検討します。

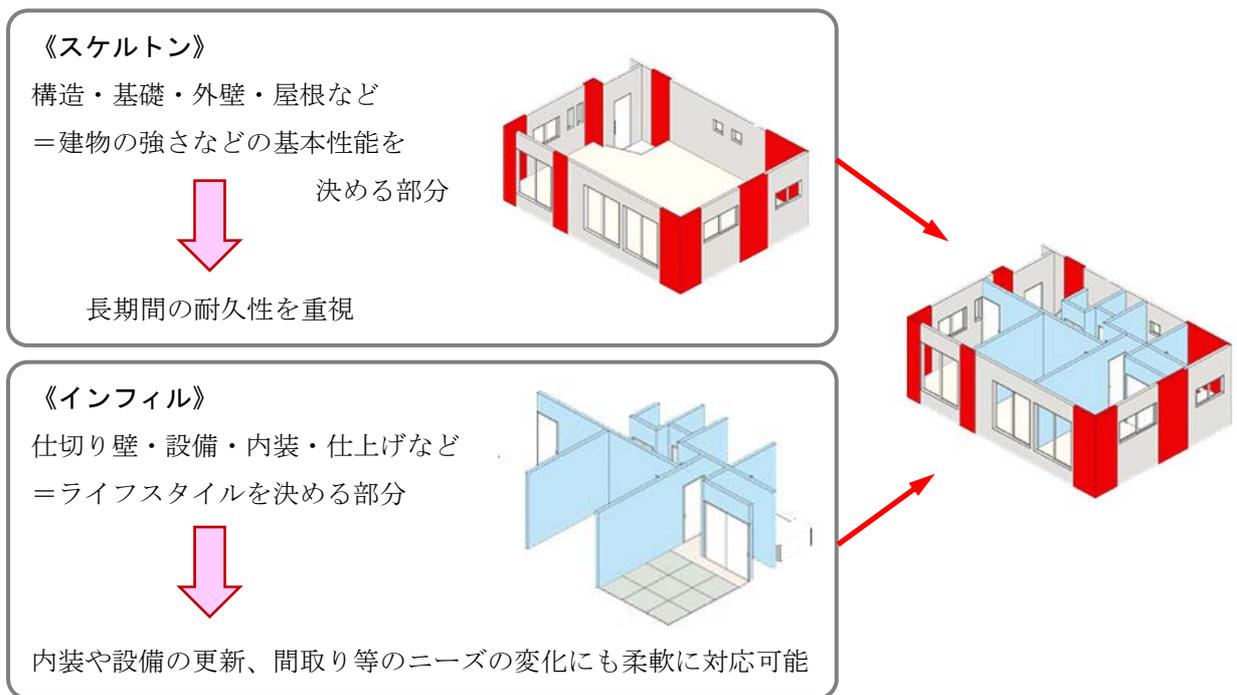


図 3-3 スケルトン・インフィル工法のイメージ

【機能整備の方針 18】 周辺環境への対応

現在の庁舎は、多いときには1日3,000人以上が来庁するという、人や自動車の往来が多い市内でも最大の拠点施設になっています。

このため、庁舎の活動が周辺住民の住環境や地域の街なみに影響を及ぼさないよう、できる限り配慮してまいります。

■整備方針

① 周辺に配慮したデザイン

- 庁舎周辺の居住者の住環境を考慮して、建物や敷地、周辺施設の景観整備と来庁者の動線にも配慮するなど、快適な公共空間の形成を目指します。
- 庁舎の屋上や壁面、あるいは庁舎の周囲や進入路などを活用した緑地の配置を検討し、市民との協働により「ガーデニング・シティいちかわ」にふさわしい緑のある庁舎を目指します。



ベランダに設けられた緑のカーテン
(つくば市役所／茨城県)

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 (ビロイ等除き 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 》

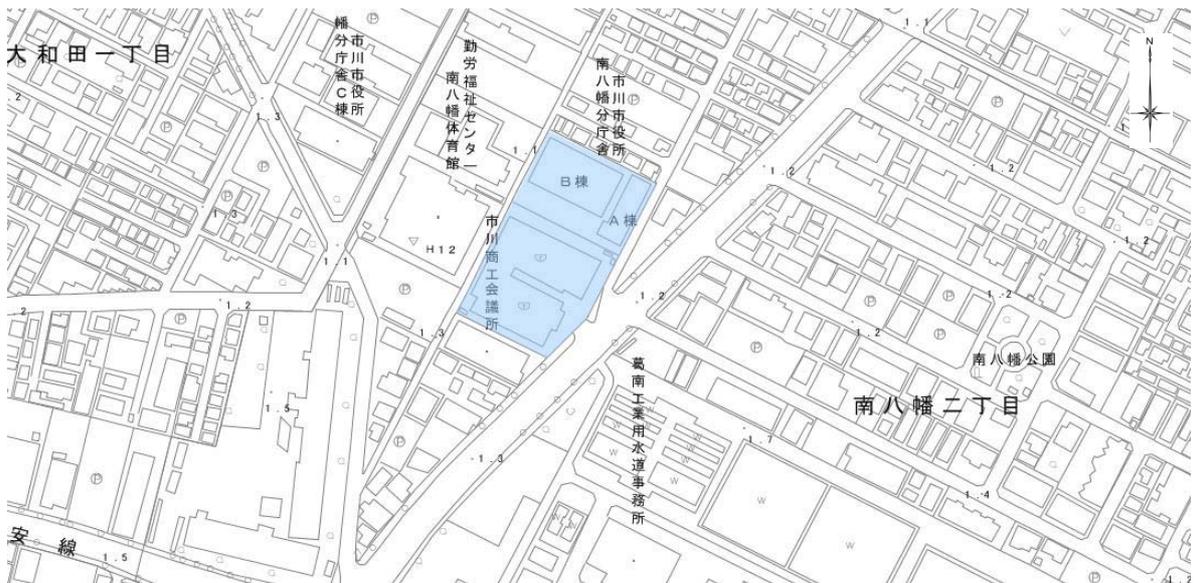


図 5-2 現在の南分庁舎敷地

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 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・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

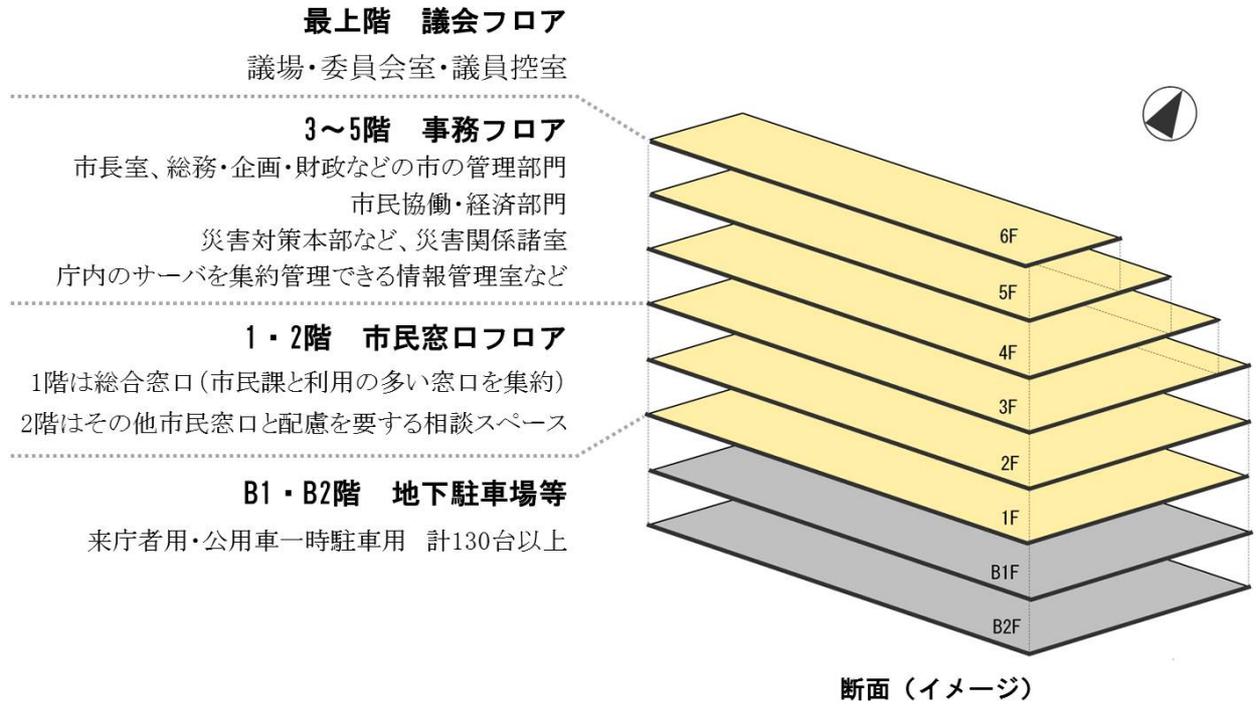


図 6-1-1 新第1庁舎 フロア配置イメージ

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 市民団体、商工業関係者が来庁する部門を配置	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				
3階				
2階	市民相談 市民窓口	1階には総合窓口 2階にはその他の市民窓口とプライベートに配慮が必要な相談窓口を集約	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				
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

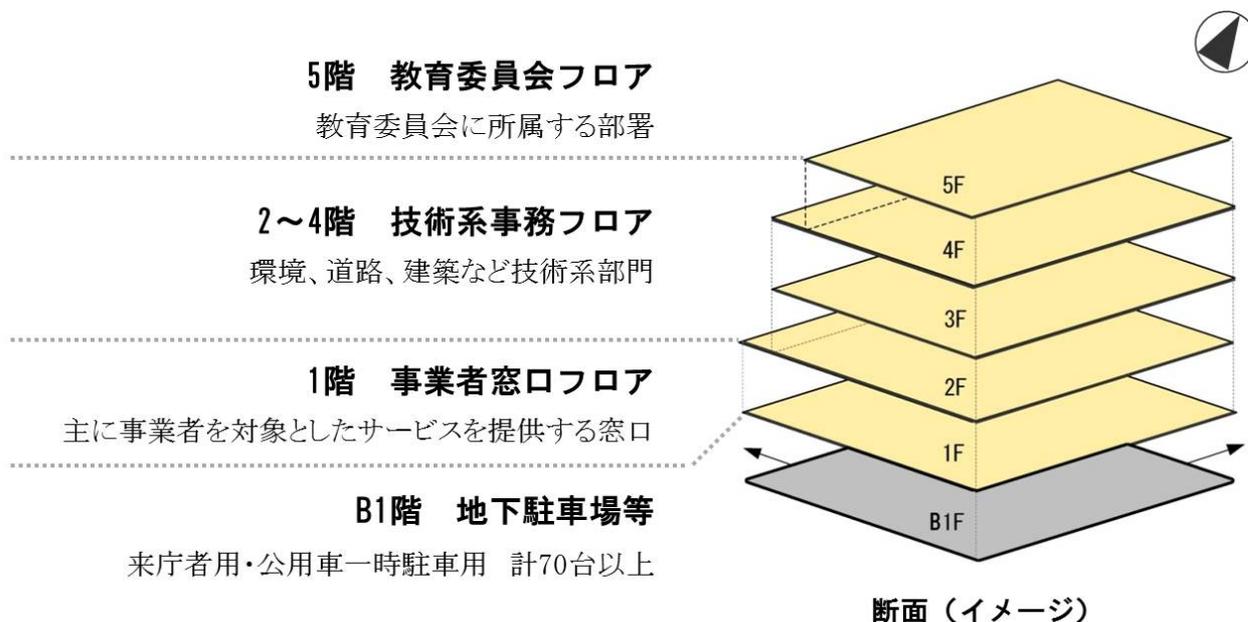


図 6-1-2 新第2庁舎 フロア配置イメージ

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 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%
	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

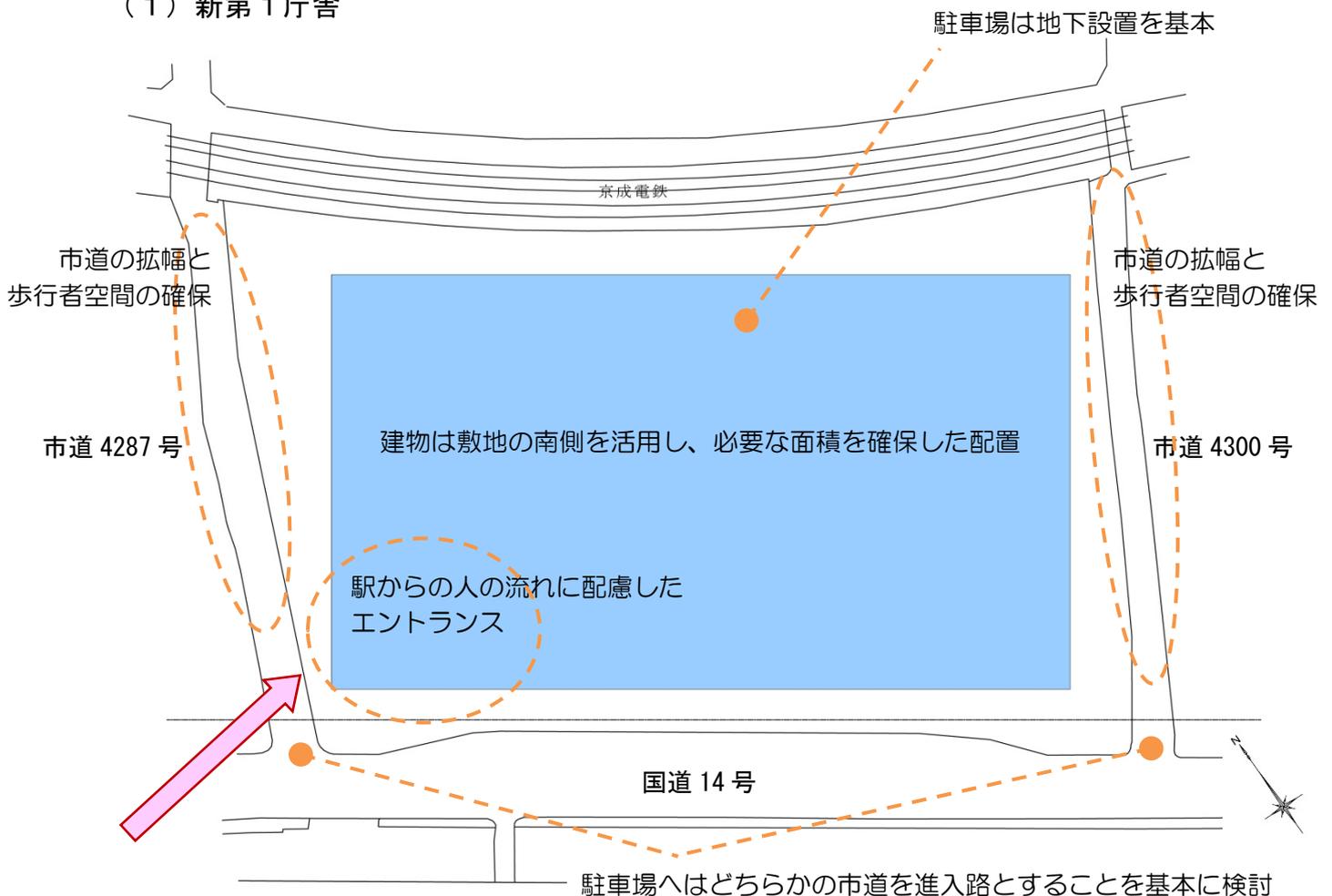


図 6-2-1 新第1庁舎 敷地利用の方針

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

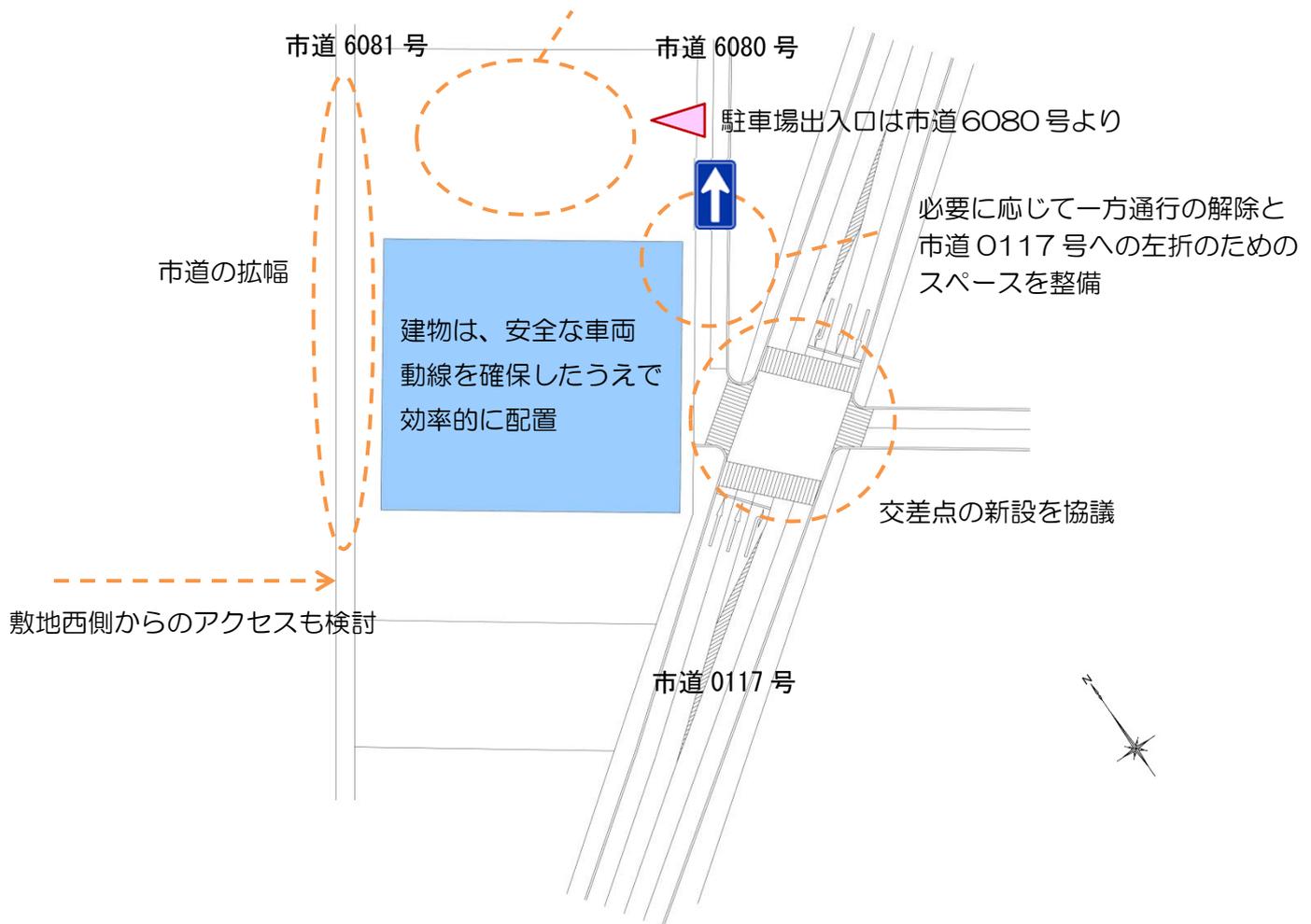


図 6-2-2 新第2庁舎 敷地利用の方針

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

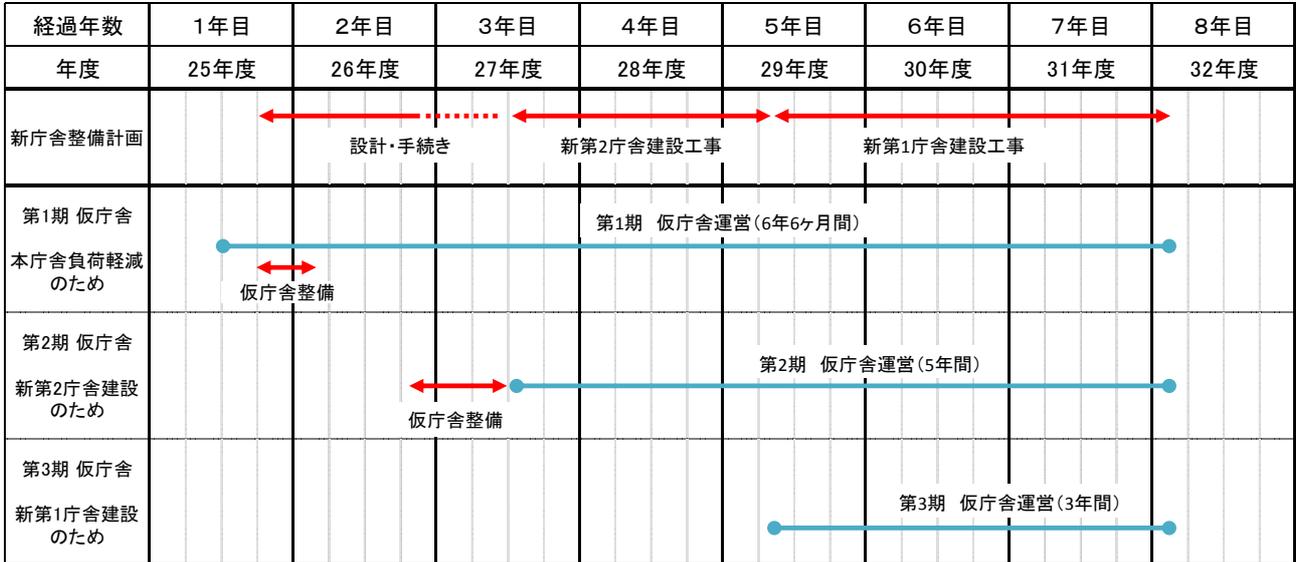


図 6-3-1 仮庁舎スケジュール

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》

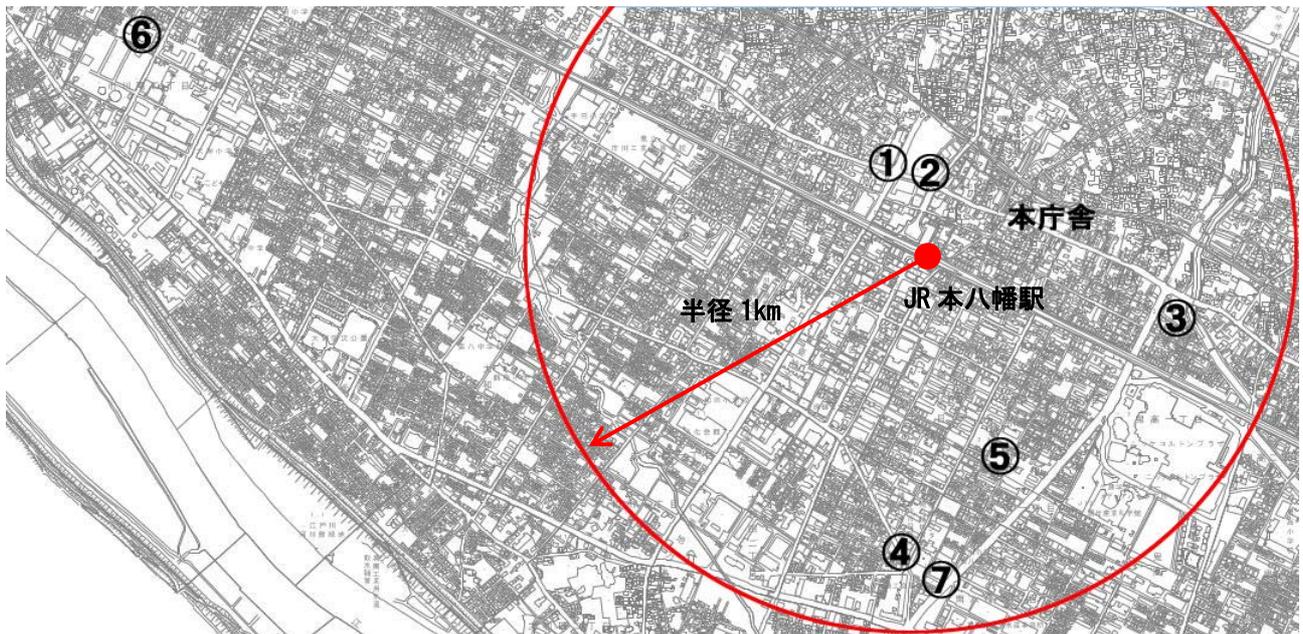
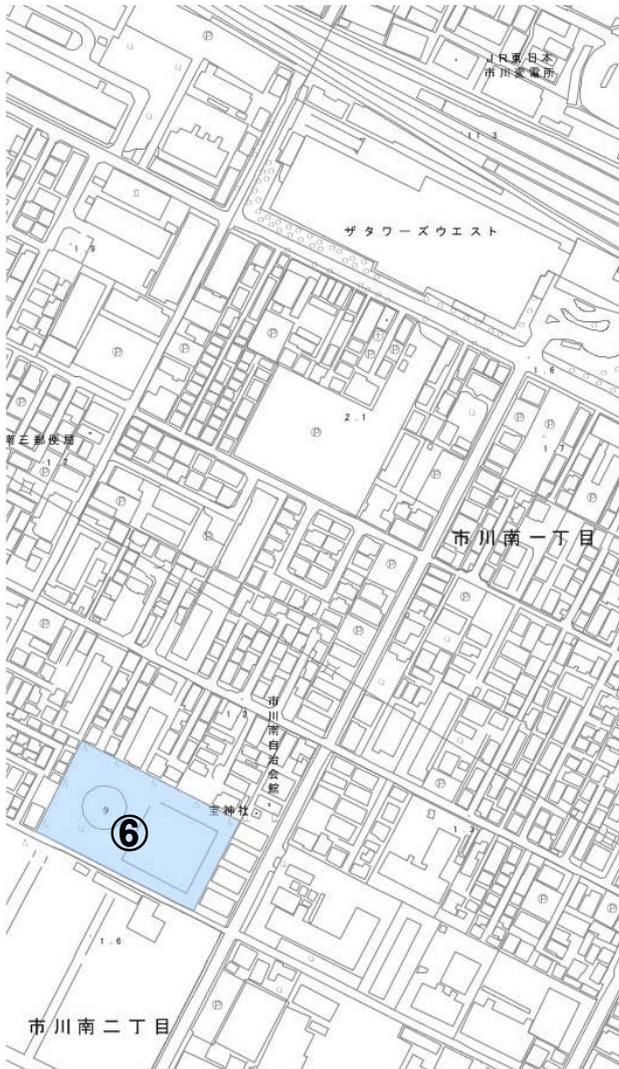


図 6-3-2 仮庁舎の配置（広域）

《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)

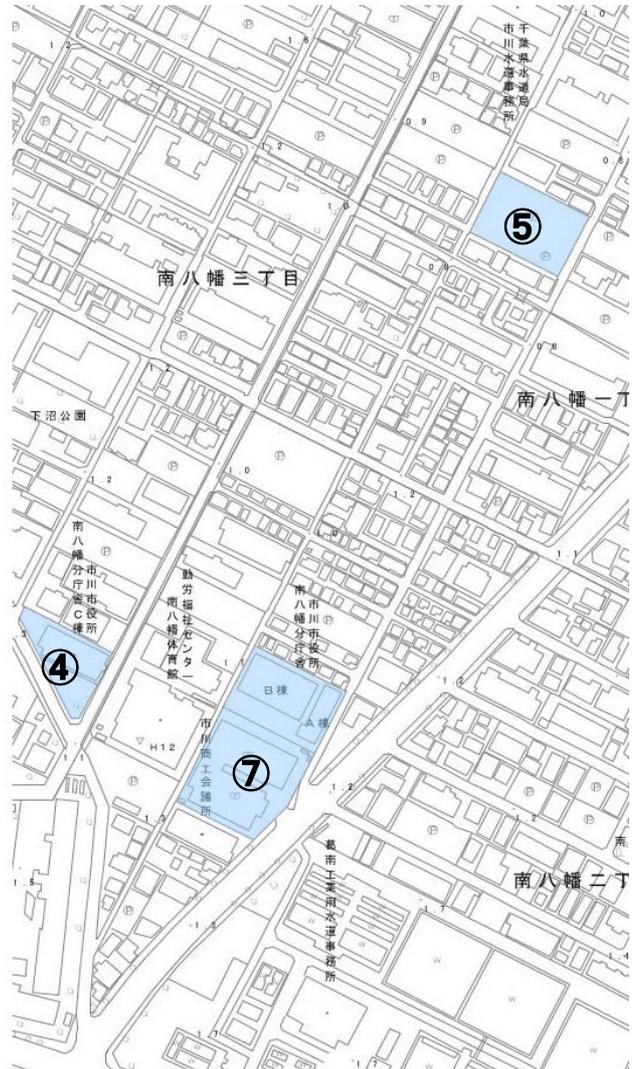


図 6-3-3 仮庁舎の配置 (詳細)

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

6-4 事業方式の計画

事業手法	公共直接施工方式（設計・施工分割発注方式）
選定手法（設計業者） （施工業者）	プロポーザル方式 総合評価方式

事業方式の選定にあたっては、『事業手法』と『選定手法』に分け、さまざまな手法を比較検討しました。

『事業手法』については、公共直接方式とPFIなどの民間を活用する方式を比較検討した上で、着実に庁舎の整備を進めていく必要があります。また、可能な限り事業期間を短縮していくことも念頭において、確実に最適な方式を選択していかなければなりません。

そこで、各段階で発注者の意向を反映でき、総事業費を抑えることができる公共直接施工方式を採用するものとします。

『設計業者の選定手法』については、限られた敷地・建築計画のなかで、ユニバーサルデザインの実現、環境への配慮、ライフサイクルコストの低減等の最新の技術を取り入れた庁舎としていくとともに、本庁舎の工事は京成本線との近接施工であり、また、2つの敷地による2段階の工事を総合的に工程管理するといった難しい施工条件に対応することが要求されます。

このため、特に設計業者については、できる限り高い技術力を持ったものを選定することを重視するため、プロポーザル方式を採用するものです。

『施工業者の選定』にあたっては、これまでに実績が多く、技術力と金額を総合的に評価する総合評価方式を採用します。

以上の方式により、技術力のある事業者を公正かつ適切に選定することとします。

1 事業方式検討の考え方

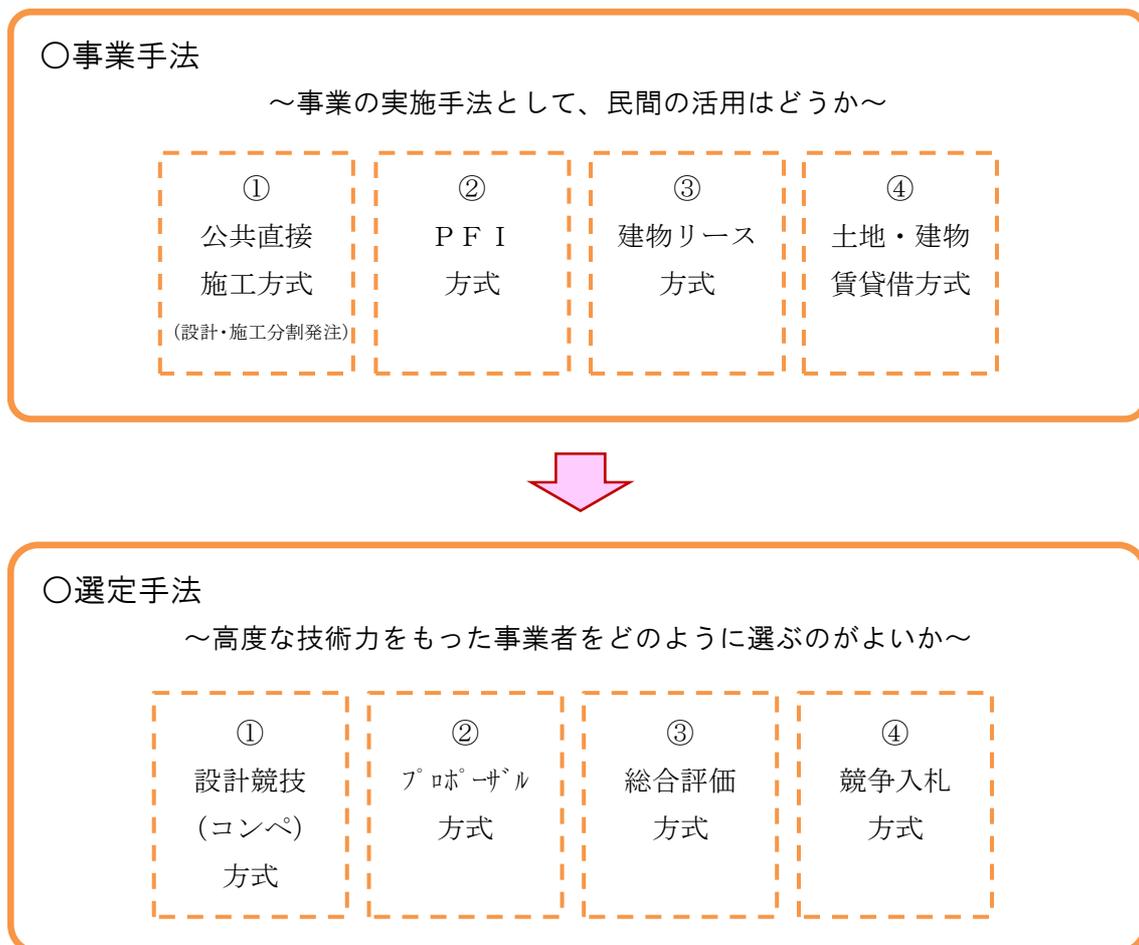
新庁舎建設については、総事業費約 200 億円というビックプロジェクトであるとともに、その実現にあたっては、敷地条件など、様々な制限のなかで建て替えを行う計画となります。

このため、高度な技術力をもった民間事業者を最大限活用し、より良い庁舎を建設するとともに、経費の縮減に努めていくことが必要となります。

また、本市の庁舎整備の状況として、建設候補地選定においても優先されたとおり、大地震の発生に備え着実に整備を進めていく必要から、可能な限り事業期間を短縮していくことも念頭におき、必要な諸手続きを進めていかなければならない状況でもあります。

このような視点に立ち、事業方式として、民間活用も視野に入れた事業手法及び高度な技術力をもった事業者を選ぶための業者選定手法について、以下の考え方を基本として計画するものです。

《事業方式の検討の流れ》



2 事業手法

事業手法として、市が直接建設事業を行う『①公共直接施工方式（設計・施工分割発注方式）』と、民間を活用した事業手法として、『②PFI方式』、『③建物リース方式』、『④土地・建物賃貸借方式』について比較検討を行いました。

（1）各手法の概要

表 6-4-1 各事業手法の概要

	① 公共直接施工方式 （設計・施工分割 発注方式）	② PFI方式	③ 建物リース方式	④ 土地・建物賃貸借 方式
概要	市が、設計、施工、維持管理をそれぞれ別々に委託・請負契約により発注する最も一般的な方式（従来型）	PFI法 ²² に基づき、民間資金を利用して全事業を一括して長期契約する方式 PFI事業者が、設計・施工・維持管理を一括で行う	現在の市有地にリースによる庁舎を建設、賃貸借契約により庁舎を使用する方式	現在の市有地を民間に売却、民間の建物を賃貸借契約により庁舎として使用する方式
資金調達	市 （基金、起債等）	民間		
財産所有（土地） （建物）	市	市	市	民間
	市	民間 （完成後市へ移転(BTO)）	民間 （リース満了後市へ移転）	民間
主体（設計）	市	民間（一括） （市はSPC ²³ とPFI契約）	民間（一括） （市はリース契約）	民間（一括） （市は賃貸借契約）
（施工）	市		市または民間 （契約による）	
（維持管理）	市			

²² PFI法：民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律

²³ SPC：ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。

(2) 各手法の比較検討結果

表 6-4-2 事業手法の比較検討結果

	検討結果
<p>①公共直接施工方式 (設計・施工分割発注方式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・従来どおりの方式ではあるが、業者選定の方法を工夫して、技術力のある業者を選定することで民間ノウハウを取り入れていくことは可能となる ・費用負担の平準化は、地方債の活用により可能となる ・従来どおりの契約手続きとなり、一般的な工期で進められるなど、事業期間の見通しがつきやすい ・設計、施工、維持管理を個別の業者と契約するため、各段階で市や市民の意向を反映しやすい
<p>②P F I方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工・維持管理を一括して発注することで、施工や維持管理に配慮した設計・整備が可能となり、ライフサイクルコストの低減が見込まれる ・本事業では、敷地に制約があるため民間ノウハウの活用の幅が狭く費用削減効果（V F M）が期待できず、金利やその他の経費により運営・維持管理を含めた総事業費では割高となる ・P F I法に定められた手続き期間を考慮すると業者の選定まで1年程度の期間が別途必要となる ・設計・施工・維持管理を含めた発注のため、発注後に設計や仕様に対する市や市民の意向を反映することが難しい ・事前の契約に基づき民間が運営を行うため、災害時等の想定外の状況となった場合、柔軟な対応が求められる庁舎運営に適さない面もある
<p>③建物リース方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・リース料率（金利負担等）を考慮すると総事業費では割高となることが想定される ・費用負担の平準化は、リース払いにより可能となる ・大規模修繕の規定など、事例も少ないため、契約調整に時間を要することが想定される ・事業者（リース会社）が倒産した場合等、安定した庁舎運営が担保されず、また、リース会社が資金調達を行い、すべてのリスクを負担していくことから、大規模事業には適していない ・設計・施工・維持管理を含めた発注のため、発注後に設計や仕様に対する市や市民の意向を反映することが難しい ・事前の契約に基づき民間が運営を行うため、災害時等の想定外の状況となった場合、柔軟な対応が求められる庁舎運営に適さない面もある

	検討結果
④土地・建物 賃貸借方式	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の売却収入を財源として見込むことができるが、賃借料には金利やその他の経費が含まれ、維持管理期間を含めた総事業費は、公共直接施工より割高となることが想定される ・また、賃借料は、更新のたびに上昇していくことが想定され、社会情勢によっても変動する可能性がある ・大規模修繕の規定など、事例も少ないため、契約調整に時間を要することが想定される ・事業者（貸主）が倒産した場合等、安定した庁舎運営が担保されず、庁舎は行政運営の基盤であることを考慮すると、財産を借りる手法は適さない ・設計・施工・維持管理を含めた発注のため、発注後に設計や仕様に対する市や市民の意向を反映することが難しい ・事前の契約に基づき民間が建物管理を行うため、災害時等の想定外の状況となった場合、柔軟な対応が求められる庁舎運営に適さない面もある

(3) 総評

表 6-4-3 事業手法の総評

	評価	コメント
①公共直接施工方式 (設計・施工分割発注方式)	○	<ul style="list-style-type: none"> ・従来どおりの方式により、各段階で意向反映ができるなど、柔軟かつ安定して事業を進めることが可能となる ・技術力をもった業者を選定することにより、民間ノウハウの活用という面においても他の方式と遜色ないようにすることができる
②PFI方式	△	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、一般的にPFI方式で期待される民間ノウハウの活用とそれによる費用削減効果が低いという検討結果となった ・非常時の対応や事業期間が長引くなどデメリットがある ・(参考) 収益事業等の運営にあたり、民間ノウハウを活用できる事業には有効と考えられる
③建物リース方式	×	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用はできるが、庁舎運営が担保されないリスクがある ・また、大規模事業には適用することが難しいなど、本事業には適さない ・(参考) リース会社に対応できる小規模な施設であれば有効と考えられる
④土地・建物 賃貸借方式	×	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用はできるが、庁舎運営が担保されないリスクがあり、本事業には適さない ・(参考) 本庁舎以外の施設であれば、一つの手段として考えられる

【 トピックス ～ 庁舎整備における PFI 導入検討 ～ 】

PFI 事業は、民間の持つ技術力・経営能力・資金を効率的に活用できる事業手法のひとつであり、庁舎の整備においてもその効果が期待されています。このため、導入の可能性について、市の検討基準に基づきながら、事例検証や国の推奨するツールなども活用し、次のとおり評価・検討を行いました。

1 定量的評価

PFI 導入可能性を検討するにあたり、その効果の定量的な評価として、『①VFMの算定』、『②総合的な財政負担』および『③財政負担の平準化』について評価を行いました。

なお、VFMの算定にあたっては、国土交通省より提供されている「VFM簡易計算ツール」により、PFI 事業の効果として、建設費や運営費が 10%削減されるものとしてシミュレーションを行いました。

この結果、事業実施のために期待される VFM (7~9%以上) の確保は難しいとなりました。

また、建設期間中にコストが発生しないメリットはありますが、金利や PFI 事業者へのサービス対価などにより、その後の運営期間中のコストが大きく、事業全体をとおした実質の財政負担も大きくなる結果となりました。

《算定結果》

表 6-4-4 定量的評価の算定結果

	公共直接	PFI 事業	PFI 事業 〔工事費に起債を 活用した場合〕
① VFM (財政負担の削減率)	—	5.1%	5.9%
② 総合的な財政負担 (建設から償還までの総額)	322 億円	385 億円	331 億円
③ 財政負担の平準化 (毎年度の一般財源額)	(建設期間 8 年) 12.6 億円/年 (運営期間 20 年) 12.8 億円/年	(建設期間 8 年) 0.3 億円/年 (運営期間 20 年) 19.0 億円/年	(建設期間 8 年) 6.3 億円/年 (運営期間 20 年) 15.6 億円/年

2 定性的評価

定性的な評価としては、庁舎整備への導入にあたって留意が必要となる『①適合性』『②実現性』の視点から評価を行いました。

この結果、適合性として、庁舎整備では収益事業がなく、市民サービス向上に資する直接的な効果を期待することは難しく、実現性として、財政負担の増やスケジュールの遅延、参加業者が少ないなどのデメリットがあります。また、PFI では発注後の仕様変更が難しく、柔軟な計画・庁舎運営が難しいといえます。

《評価結果》

表 6-4-5 定性的評価の結果

	項目	評価
① 適合性	民間事業者のノウハウ	一括発注により施工・維持管理に配慮した設計が可能。維持管理は総合的な管理が可能となる
	収益事業	敷地の制約から、利用料の徴収できる施設の併設はなく、維持管理以外の収益事業が想定されない
	類似事例	事例はあるが、合同庁舎や公園などが併設されるVFMの見込める一部の事業となっている
	リスク分担	資金調達や運営を民間事業者が行うことでリスク分担は可能
	市民サービスの向上	同一業者による長期維持管理のメリットはあるが、市民サービスへの直接的効果は少ない
② 実現性	財政負担	定量的評価の結果、実質財政負担は増となる
	事業スケジュール	PFI導入に必要な手続きを考慮すると、1～2年程度のスケジュールの遅延が想定される
	参加業者の見込み	PFIによる庁舎整備事例はあるが、どの事例でも参加業者は少ない
	計画の柔軟性	設計・施工・維持管理の一括発注のため、発注後の設計・仕様変更に対する意向の反映は難しい
	運営の柔軟性	災害時などの運用について、柔軟に対応できるよう発注段階から十分考慮する必要がある

3 総評（まとめ）

庁舎整備（現庁舎の建て替え）については、大きなVFM効果が期待できないなかで、

- 1) 実質的な財政負担の増大、かつ、大きな財政負担を先送りすることになること
- 2) 早急な整備が期待されるなか、手続きなどによる事業計画の遅延が見込まれること
- 3) 発注後における設計・仕様変更等の意向反映が難しいなど、柔軟な対応が困難になること

など、PFI事業の実施に伴うデメリットがあり、導入にあたっては、市民の理解を得ることも難しくなると考えられます。

このため、庁舎整備（現庁舎の建て替え）の事業手法としては、PFIよりも公共直接事業に優位性があると考えたものです。

3 選定手法

選定手法のうち、平成 25 年度中に実施する設計業者の選定については、可能な限り良質な技術提案ができる設計業者について、市民等への透明性の確保についても配慮しながら、適正に選定することが求められます。

このため、設計業者からの技術提案を前提とする『①プロポーザル方式』、『②設計競技方式（コンペ方式）』および『③総合評価方式』と従来どおりの金額による『④競争入札方式』について比較検討を行いました。

なお、施工業者、維持管理業者に選定にあたっては、新たな提案よりも、これまでの業務の実績などを考慮しながら、設計書どおりの履行が可能か確認していくことが重視されるため、施工業者の技術と金額とを総合的に評価して選定することが可能な『総合評価方式』を採用することが考えられます。

(1) 各手法の概要

表 6-4-6 各選定手法の概要

	① 設計競技（コンペ） 方式	② プロポーザル方式	③ 総合評価方式	④ 競争入札方式
概要	設計業務について具体的な図面等を求め、『設計案』を選定する方式	設計体制や考え方等、技術提案を具体的な図面以外の形で求め、『設計者』を選定する方式	技術的に工夫の余地が大きいテーマを設定し、価格と技術提案を総合的に評価・選定する方式	発注者が設計仕様を提示し、複数の設計者の中から一番安い設計料を提示した設計者を選定する方式
契約方法	随意契約		入札	
契約金額	概ね市の設計金額		入札額 (総合評価のため最低額とは限らない)	入札による最低額
選定対象	設計案（図面）	設計者（設計者が行う図面以外の提案）	設計者（設計者が行う図面以外の提案） + 金額	金額
参加報酬	あり	なし		
選定の流れ	2 回程度の審査（書類審査、提案に対するプレゼンとヒアリング）		審査（1 回）と入札	入札のみ

注) 各方式の概要のうち、契約額や参加報酬の有無などについては過去の事例などを参照した一般的なものの

注) 総合評価方式については、建設コンサルタント業務等における入札契約手続き運用ガイドライン(国土交通省)より参照

(2) 各手法の比較検討結果

表 6-4-7 選定手法の比較検討結果

	検討結果
①設計競技（コンペ）方式	<ul style="list-style-type: none"> ・技術提案を図面で確認して評価することが可能となり、技術力の評価には具体性がある ・ただし、参加者は設計案（図面）を作成するため、参加報酬の支給が必要 ・選定時にほぼ確定した設計案が図面で提示されるため、提案された設計案の大幅な変更が難しい
②プロポーザル方式	<ul style="list-style-type: none"> ・技術提案を評価して優良な設計者を採用することが可能である ・ただし、提案は図面以外（簡易的な図面はあり）の表現のため、優劣の判断は学識者等により客観的に判断している事例が多い ・具体的な設計内容は発注後、協議しながら決定することが可能である
③総合評価方式	<ul style="list-style-type: none"> ・技術提案を評価して優良な設計者を採用することが可能である ・選定は、技術力と金額の総合評価となるため、技術力の低い企業が価格を下げた入札した場合には、設計品質が低下することも考えられる ・技術力と金額の評価割合（最大で 3:1）等を自由に設定できないため、必ずしも技術力の高い業者が選定されるとは限らない ・具体的な設計内容は発注後、協議しながら決定することが可能である
④競争入札方式	<ul style="list-style-type: none"> ・価格のみの競争となり、妥当性の担保は仕様書によるもので、技術力を評価するプロセスがない ・価格競争のため基準は明瞭 ・具体的な設計内容は発注後、協議しながら決定することが可能である

(3) 総評

表 6-4-8 選定手法の総評

	評価	コメント
①設計競技（コンペ）方式	△	図面（設計案）により具体的な評価が可能だが、反面、発注後の対応など懸念事項がある
②プロポーザル方式	○	技術力のある設計者の選定が可能であり、発注後も協議しながら進めることができる
③総合評価方式	△	入札の結果、多少の金額差によって技術力のあるものが採用されない可能性もある
④競争入札方式	×	技術力の評価がなく、設計者の選定に適さない

6-5 資金計画

新庁舎建設は、多額の経費を要するビックプロジェクトとなります。このため、本事業にかかる資金計画については、健全な財政運営を維持し、その他の事業に及ぼす影響を抑え、庁舎建設事業が市民サービスの低下を招かないよう、以下の考え方を基本として計画していきます。

1 資金計画の基本的な考え方

- ・ 庁舎整備にかかる費用については、工事期間中に負担が集中することなく、全事業期間を通じて各年度の負担を平準化させることを基本とした資金計画を策定していきます。
- ・ このため財源として、地方債（建設事業等にあたり、国との協議に基づいて行う銀行等から融資）のほか、その他の資金貸付手法を活用し、住民負担の世代間公平を図ります。
- ・ また、多額の支出が必要となる建設工事着工までの計画期間において基金の積み立てを行い、財源のひとつとして活用し、計画時点より財政負担を平準化していきます。
- ・ 建設経費については、今後の設計段階において十分精査していくとともに、仮庁舎の整備と引越しについては効率的に計画し、経費の縮減に努めます。
- ・ 維持管理費の低減に資する設備や建物構造についても、継続して検討していくものとします。

2 事業費積算の条件

(1) 建物規模

建物規模は、第4章において算定した『おおよそ 33,000~36,000 m²』に対し、執務室や窓口、会議室等の庁舎として利用できる地上部分の延べ面積の合計が 33,000 m²となるものとしました。

これに、駐車場等を整備する地下部分を加え、合計 44,900 m²を想定される建物規模として、事業費の積算を行いました。

また、建物構造は、第3章で規定したとおり『免震構造』を想定するものとしました。

① 新庁舎

表 6-5-1 新庁舎の想定規模

	新第1庁舎	新第2庁舎	計
○地上部分 ：執務室等を配置し、算定した庁舎に必要な規模（33,000 m ² ）に相当	24,000 m ²	9,000 m ²	33,000 m ²
○地下部分 ：駐車場など	10,000 m ²	1,900 m ²	11,900 m ²
計	約 34,000 m ²	約 10,900 m ²	約 44,900 m ²

② 仮庁舎

表 6-5-2 仮庁舎の想定規模

	延べ面積	備考
仮庁舎（第4駐車場）	2,200 m ²	仮庁舎期間によるリース調達
（民有地）	4,400 m ²	

(2) 想定単価

建設費については、他市の新庁舎建設事例および関東・東京圏の工事費実勢価格を参照に、想定単価の設定を行いました。

また、用地取得および用地の賃借料については、公示価格・路線価を参照とし、その他の経費については、関連業者による見積金額を参考としました。

3 想定事業費

表 6-5-3 想定事業費

	金額（億円）	備考
新第1庁舎 建築・設備工事費	137	延べ床面積 34,000 m ² （うち、地下 10,000 m ² ） 外構、植栽、用地取得等含む
新第2庁舎 建築・設備工事費	42	延べ床面積 10,900 m ² （うち、地下 1,900 m ² ） 外構、植栽等含む
設計・調査	4	
既存庁舎の解体	9	現在の本庁舎および南分庁舎の解体経費
小計	192	
仮庁舎整備	14	リースによる仮庁舎2棟分 民有地の賃借料含む
その他	1	引っ越し等
合計	約 207	

※金額には改正が予定されている消費税（26年度：8%、27年度～：10%）を含む

4 財源

庁舎整備に利用可能な財源については、事前の積立金のほか、地方債および県からの貸付金などを想定しています。地方債等の活用については、建設期間中の財政負担を軽減するだけでなく、後年度へ多額の負担を残さないよう留意していくものです。

また、国の補助金等として、災害時に重要な機能を果たす建築物に対し、建て替え等によって地震に対して安全な構造となる場合、一部の費用助成を行う制度があります。これを活用するとともに、その他、活用可能な財源がないか、引き続き研究していきます。

表 6-5-4 財源内訳

	金額（億円）
国の補助金等	0.4
地方債	124
千葉県市町村振興資金貸付金	15
積立金（庁舎整備基金）	27
一般財源	40
合計	約 207

○国の補助金等

社会資本整備総合交付金／住環境整備事業／住宅・建築物安全ストック形成事業

五 建築物の耐震改修又は建替えに関する事業

補助率 1/3（平成 28 年 4 月 1 日以降に着手する事業の場合）

事業要件（主なもの）

- ・災害時に重要な機能を果たす建築物（医療施設、避難所、災害時の集合場所等として指定された施設、情報提供施設、給食提供施設等をいう。）等
- ・延べ床面積が 1,000 m²以上かつ階数が 3 階以上であって倒壊した場合に周辺の市街地に及ぼす影響が大きいものである
- ・耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたものであり、耐震改修又は建替えの結果、地震に対して安全な構造となる 等

補助基準額

耐震改修工事費（限度額 47,300 円/m²）の 23%

○地方債

一般会計債／一般単独事業債

充当率 75%

資金は、銀行等の民間からの引受資金として、償還期間 20 年間の融資を想定

○千葉県市町村振興資金貸付金

充当率 地方債の充当残（25%分）に対し 70%（ただし 3 億円を限度とする）

償還期間は、12 年間

5 資金計画

資金計画としては、設計、建設工事、さらにその後の地方債の償還を考慮した平成51年度までとし、毎年度の一般財源からの負担額については、8億円程度を目安とした計画となります。

このように、事業期間を通し、一時的に財政負担が偏らないよう計画していきます。なお、設計段階において詳細な事業費が整理された時点で、引き続き資金計画を精査していきます。

表 6-5-6 事業費（償還金含む）の推移と各年度の一般財源支出額 （単位：億円）

	← 期間積立 →			← 工事期間 →								←	
	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
庁舎整備事業費		0.2	1.8	23.0	29.6	29.4	62.7	56.8	3.3				
基金積立金	11.1	8.0	6.2	1.8					0.7	2.7	0.1		
償還金・利子					0.2	0.3	0.8	2.4	4.0	5.3	7.9	10.0	
一般財源額	11.1	8.2	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.3	8.0	8.0	8.0	8.0	

償還期間 →															
H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51
9.9	9.8	9.8	9.7	9.4	9.1	8.8	8.4	8.0	7.9	7.8	7.7	6.7	5.7	4.5	2.1
8.4	9.8	9.8	9.7	9.4	9.1	8.8	8.4	8.0	7.9	7.8	7.7	6.7	5.7	4.5	2.1

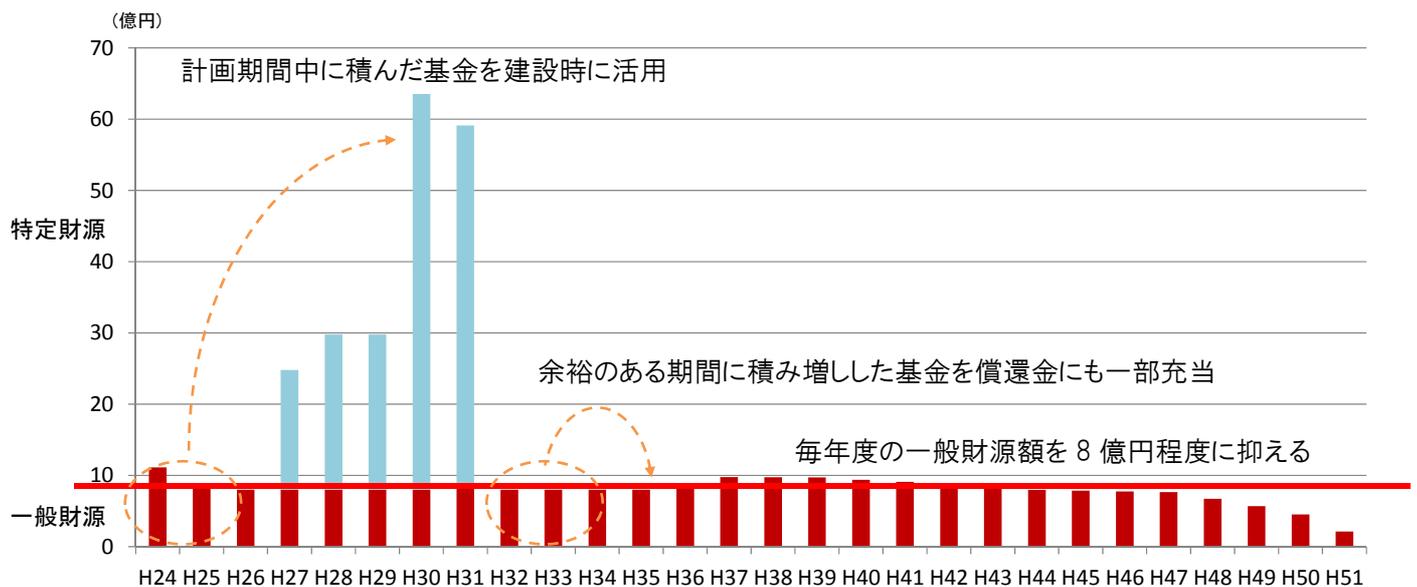


図 6-5-1 一般財源額の推移

6-6 スケジュール

新庁舎建設のスケジュールについては、平成25年度より設計業務を開始し、その間、仮庁舎の整備を行います。

設計終了次第、南分庁舎の解体・新第2庁舎の建設、その後、本庁舎の解体・新第1庁舎の建設と、効率的な仮庁舎運用を考慮して、建設工事は、新第2庁舎より2段階に分けて実施していきます。

基本設計に着手する平成25年度を1年目として起算すると、7年目にあたる平成31年度末までにはすべての庁舎の整備が完了します。その後の引越し、新庁舎の開業準備を考慮し、全事業期間は8年間で想定しています。

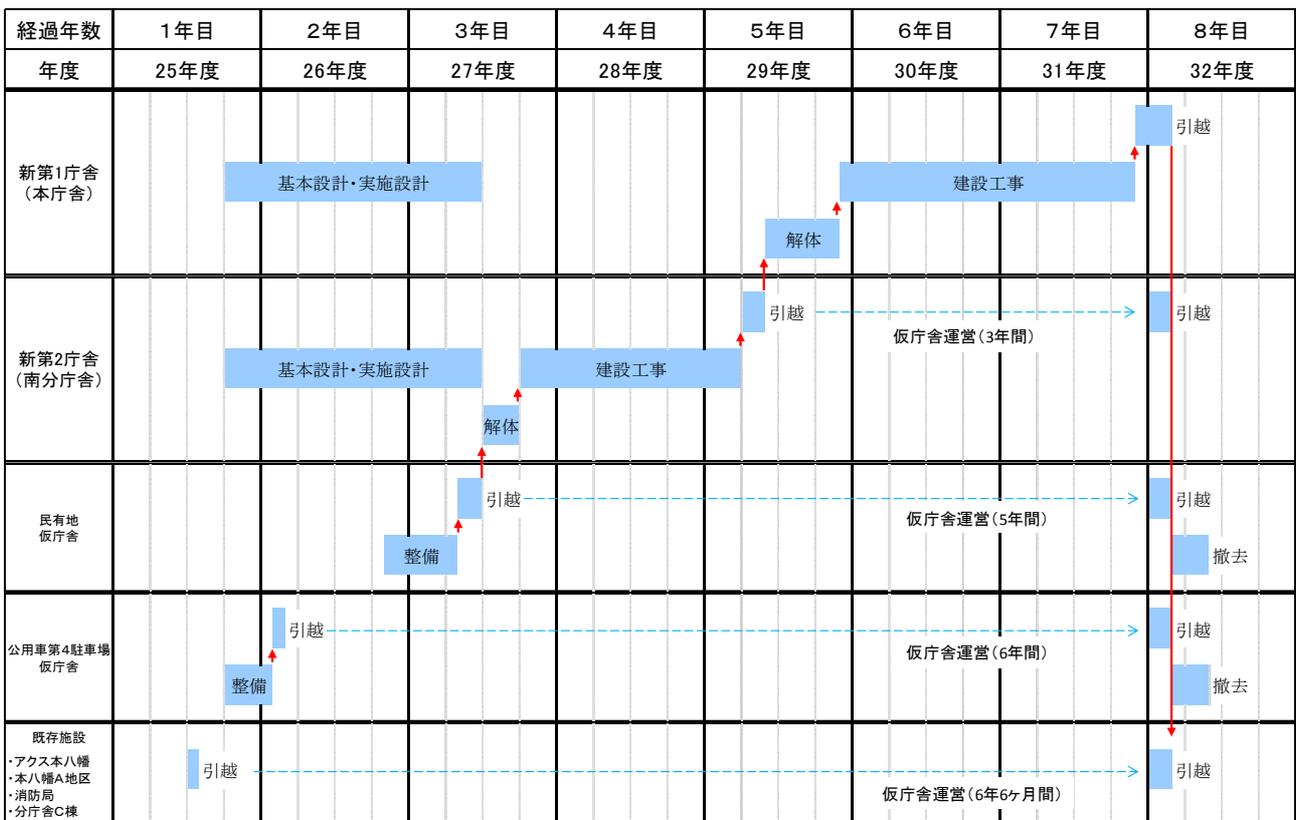


図 6-6-1 スケジュール