

市川市庁舎整備基本構想
策 定 資 料 集

5 審議の前提条件

基本構想の策定にあたっては、本市においてこれまで整理・検討してきた状況を踏まえ、これを前提条件として、策定委員会へ示した。

【前提条件1】 検討を行う新庁舎の建設候補地

本庁舎については、これまでの新庁舎整備検討の経緯のとおり、耐震診断結果などにに基づき、在来（耐震壁増設・柱補強）・免震・制震の耐震工法について検討を行った。この結果、平成22年度に、耐震補強による庁舎機能の維持は難しいことから、建て替えを視野に入れた検討を開始した。

その後、平成23年度に行政内部の検討組織である「庁舎整備庁内検討委員会（以下「検討委員会」という。）」を設置し、新庁舎整備の検討について本格的に着手した。

しかし、現在の本庁舎敷地については、京成本線北側にある住宅地への日影規制⁶から、建て替えにあたっては、この敷地だけで必要な規模の庁舎を建設することが難しく、他の用地も組み合わせて整備する必要があった。

このため、建設候補地の抽出にあたっては、市有地のほか、民有地についても幅広く対象とし、規模として本庁舎の建設を想定した大規模用地だけでなく、分庁舎整備なども念頭にいった1万～3万㎡、場所として公共交通機関の利用による一定のアクセス性を確保していく観点から、市内の主要駅である「JR本八幡駅」「JR市川駅」と、「JR市川大野駅」「東京地下鉄東西線原木中山駅」を含めたの4駅から、半径2km圏内を対象に調査を実施するものとした。

この結果、18カ所の民有地と13カ所の公有地が抽出された。さらに、調査実施当時は基本的な設計は終了していたが、保留床⁷取得者が未決定で、工事着工前であった「本八幡A地区第一種市街地再開発事業の商業棟」の活用も検討することとした。

これらの用地について、敷地条件、利用状況及び用途地域などの法規制について検討した結果、再開発商業棟を活用し現在地を建て替える4案と、移転する4案の計8案を考案した。

本市では、この8案について、さらに詳細な法規制の検討や市民利用の観点から検証した結果に、再開発事業の動向も踏まえた見直しを行い、

『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）』

『B案（現在の本庁舎及び南分庁舎の建て替え）』

『C案（公有地への移転）』

『D案（民有地への移転）』の4案まで絞り込みを行った。

新庁舎の建設候補地については、平成23年度に庁内でまとめられた4案から選定を行うことを前提条件とする。

⁶ 日影規制：建築基準法において、隣接地への日照を確保するため、建築物の高さを制限したもの

⁷ 保留床：市街地再開発事業により整備した再開発ビルにおいて、土地や建物の権利者が取得した床以外の部分