

資料編

資料1 新庁舎規模の算定条件

資料2 新庁舎規模の算定

資料3 新庁舎建設場所の選定

資料4 現庁舎の建て替えにかかるPFI導入検討報告書

資料5 答申 市川市庁舎整備基本構想の策定について

資料2 新庁舎の規模の算定

1 算定方法

《 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)

2 各算定方法による算定結果

(1) 『現在の庁舎の面積』

表1 現庁舎の面積内訳(新庁舎に統合する庁舎・事務所の合計)

執務室	8,045 m ²	待合空間	143 m ²
会議室	1,019 m ²	相談室	153 m ²
倉庫・書庫	656 m ²	食堂・売店	411 m ²
共用部分(廊下・階段・ロビー等)	4,787 m ²	子育て支援コーナー	77 m ²
議場等	2,620 m ²	災害関係諸室	83 m ²
トイレ	614 m ²	情報管理室	287 m ²
給湯室・更衣室・守衛室等の諸室	1,733 m ²	ピロティ ¹ 等	897 m ²
電気室・機械室等	1,476 m ²	合計	23,001 m ²

(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)

現在の庁舎は、分散や狭あいによって、庁舎を利用する様々な方に配慮された空間や円滑な行政活動に必要な広さが確保できていない状況となっています。現在の各諸室の利用や混雑の状況、狭あいの実態などを勘案し、第3章に定めた機能整備の方針ごとに本来のサービス提供や行政活動に必要な面積を整理します。

ア) 市民サービス向上のために拡充が必要な諸室

基本方針1「利用しやすい庁舎」については、機能整備の方針に基づき、利便性向上のため窓口や相談などの部門を集約化するため、これに対応できる面積の算定を行うものとします。

¹ ピロティ：2階以上の建物において、1階部分が柱を残して外部空間とされた建築形式。庁舎では公用車の通路・駐車場として利用している。

①総合窓口

機能整備の方針のとおり、総合窓口として、庁舎の1階に主な窓口部署を集約するが、窓口はローカウンターとし、プライバシーに配慮しながら、車いすがそのまま利用できるゆとりを持った空間の確保が望まれます。現状では、このような環境がほとんどの部署で整備できていないことから、総合窓口に必要な面積として、このローカウンターとその前後の利用空間（4㎡）を想定した受付窓口を必要箇所設置するとともに、証明書発行専用窓口（50㎡）を加えて、想定面積としました。

- ・総合窓口を集約される

市民課、国民健康保険、国民年金、高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉 9課（想定）
総合窓口内に9課合計で、受付窓口 80カ所 × 4㎡ = 320㎡

- ・証明書発行窓口

住民票や税証明を発行する窓口を新設、カウンターや機材など = 50㎡

合計 370㎡

②待合空間

現在、本庁舎内の待合席は、市民課前にしか設置がなく、その他の部署については窓口前の廊下にベンチやイスを設置して対応しています。市民課の繁忙期には、約100席ある待合席数とほぼ同数の利用者が窓口の呼び出しを待っている状況となっています。市民課利用者がゆとりを持って待てるように、席数を2倍確保するとともに、機能整備の方針のとおり、総合窓口化によって集約される窓口（8課を想定）利用者の待合席として、市民課と同等の広さを確保し、想定面積としました。

- ・市民課

不快感のない、余裕のある待合空間として現状の2倍 現状 143㎡ × 2 ⇒ 300㎡

- ・総合窓口を集約される

国民健康保険、国民年金、高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉 8課（想定）
8課合計の1日の利用者数（約700人）を考慮して市民課同等規模を確保 ⇒ 300㎡

合計 600㎡

③相談室

相談室については、プライバシーに配慮するため、イス・テーブルが設置され、対面により面談できる個室相談室（1室10㎡）とし、相談系部署に必要な専有室及び各階2カ所の共有室を設置することで想定面積としました。

- ・専有室 市民相談、生活保護、高齢者福祉、障がい者福祉、児童福祉、税など 10課 計41室
- ・共有室 専有室が設置される低層階（1・2階）を除き各階2カ所 計8室

よって

・想定面積 = (専有室 41室 + 共有室 8室) × 10㎡ ⇒ 490㎡

イ) 法律の基準に基づき、整備が必要な諸室

基本方針2「人にやさしい庁舎」については、機能整備の方針に基づき、「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（以下、「誘導基準」という）以上の機能を確

保するものとししました。廊下や階段の幅、誰でもトイレについては、この基準に適合できる面積の算定を行うものとしします。

④共用部分（廊下・階段等）

誘導基準による廊下幅として 180cm が必要となるが、現在の本庁舎では、最も狭いところで 70cm となっています。本庁舎の各階ごとに誘導基準に適合するために必要な廊下幅の拡幅量を算出すると、平均で現状の 1.3 倍必要となりました。

詳細設計まえに新庁舎の共用部分面積を算出することは難しいことから、今回は、庁舎全体に占める共用部分の割合が、新庁舎においても現在（21.2%）とほぼ同程度であると仮定し、基準をクリアするように、この共有部分割合を拡幅したものを想定面積としました。

$$\begin{aligned} \cdot \text{通行部分割合 (本庁舎のみ)} &= \frac{\text{通行部分面積 } 3,827 \text{ m}^2}{\text{延面積 } 18,062 \text{ m}^2} = 21.2\% \\ \cdot \text{新庁舎に必要な通行部分の割合} &= 21.2\% \times 1.3 = 27.6\% \end{aligned}$$

よって、

$$\cdot \text{共有部分} = \text{新庁舎延面積} \times 27.6\% \Rightarrow \underline{9,100 \text{ m}^2}$$

⑤トイレ

誘導基準に基づき、誰でもトイレ（6 m²想定）は、各階 1 ヶ所以上設置と想定しました。

その他、通常のトイレについて誘導基準に規定はありませんが、新庁舎の規模（6 階建て）を考慮すると、乳幼児用安全いす（ベビーキープ）やおむつ交換台が設置できる広さをもったトイレ（男女あわせて 60 m²想定）を各階 3 ヶ所設置したものを想定面積としました。

よって、

$$\begin{aligned} \cdot \text{多目的トイレ} & 6 \text{ m}^2 \times \text{各階 } 1 \text{ ヶ所} \times 6 \text{ 階} \Rightarrow 40 \text{ m}^2 \\ \cdot \text{通常のトイレ} & 60 \text{ m}^2 \times \text{各階 } 3 \text{ ヶ所} \times 6 \text{ 階} \Rightarrow 1,080 \text{ m}^2 \quad \underline{\text{合計 } 1,120 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

ウ) 現在の狭あいを考慮して拡充が必要な諸室

機能整備の方針により、混雑状況や不足状況を解消できる数・規模の確保が求められる諸室については、現状の分析などから必要規模の算定を行うものとししました。

⑪執務室

執務室については、現状で職員一人あたり 2 m²と、国基準の半分以下の職場が見られます。一方で、役職者については国基準より狭い執務空間として、特別職を除いては個室を設けず、一般職とおなじ室内において業務を行っているという本市の特徴があります。

この状況から、一般職員については国基準（4.5 m²）を確保するとともに、特別職を含む役職者については現状の面積を維持したものを想定面積としました。

$$\begin{aligned} \cdot \text{特別職} & \text{換算率 } 15.0 \times 4.5 \text{ m}^2/\text{人} \times 5 \text{ 人} \Rightarrow 340 \text{ m}^2 \\ \cdot \text{部次長} & \text{換算率 } 3.0 \times 4.5 \text{ m}^2/\text{人} \times 49 \text{ 人} \Rightarrow 660 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- ・課長 換算率 2.0 × 4.5 m²/人 × 99 人 ⇒ 890 m²
- ・一般職 換算率 1.0 × 4.5 m²/人 × 1,447 人 ⇒ 6,510 m² 合計 8,400 m²

⑫打ち合せ等共有スペース

日常的に打ち合せや軽作業を行う場所は、現状、本庁舎内には 26 ヶ所と、平均 3 課に 1 ヶ所の割合でしかありません。コピー機などの OA 機器は 2 課で 1 台を共有する状況となっています。現状を考慮し、このような場所として、20 m² を 2 課で 1 ヶ所共有できるように一体的に整備したものを想定面積としました。

- ・想定面積 = 20 m² × 新庁舎配属予定部署 94 課・室 / 2 ⇒ 940 m²

⑬会議室

現在、本庁舎では、9 室の議会委員会室を共用会議室として利用していますが、広い作業場所がないため、平均して 9 室中 3 室が多目的な用途で常時専有されている状況です。

残りの 6 室については、月ごとの事前予約によって利用者を決定していますが、その予約倍率は毎月 1.1~1.3 倍であり、会議用に 7~8 室は最低でも必要な状況であることが伺われます。

このような状況を考慮すると、ある程度突発的な利用にも対応できる余裕をみて、現在必要となっている多目的用 3 室 (120 m²) と会議用 7 室 (60 m²) を 2 倍程度確保し、さらに研修に使用できる大会議室 (240 m²) 1 室を含めた 21 室を想定の部屋数としました。

- ・大会議室 (100 人用・研修用) ⇒ 240 m² × 1 室 = 240 m²
 - ・中会議室 (50 人用・大きな会議や多目的な利用) ⇒ 120 m² × 6 室 = 720 m²
 - ・小会議室 (25 人用・通常の会議) ⇒ 60 m² × 14 室 = 840 m²
- 合計 1,800 m²

⑭倉庫・書庫

現在の本庁舎には、書庫及び執務室内を合わせると約 11 万冊の公文書 (ファイル) を保管・管理しています。

また、庁舎内に保管できない文書については、倉庫を賃借し、常用文書や作成後間もないものを除き、運用状況を見ながら、約 6 万冊を外部に保管をしている状況にあります。

将来的には、文書の電子化などを徹底したなかで、文書量の削減が図られるものでありますが、想定面積としては、新庁舎の整備にともない、周辺の分庁舎や賃貸事務所が統合され、現在の本庁勤務職員約 1,300 人に対し、約 1.2 倍の 1,600 人の職員が新たな本庁舎に勤務することも踏まえながら、これらすべての公文書を管理できる書庫面積を確保するものとしてしました。

- ・新庁舎の部署統合による職員数の増 (現本庁舎勤務職員比)

現本庁舎の勤務職員約 1,300 人 ⇒ 新庁舎の勤務職員 1,600 人 ⇒ 1.2 倍

- ・新庁舎に保管が見込まれる公文書 (ファイル)

(現本庁舎内保管約 + 統合による増分 11 万冊 × 1.2) + 外部保管 6 万冊 = 19 万冊

- ・よって、

約 19 万冊の公文書 (ファイル) を保管できる収納棚の設置スペースに換算

⇒ 想定面積 (新庁舎の保管文書量 (想定) から) 1,900 m²

エ) 庁舎の統合とそれによる勤務職員の増にともない拡充が必要と考えられる諸室

現状で特段の面積不足はないものですが、新庁舎の整備にともない、周辺の分庁舎や賃貸事務所が統合され、現在の本庁勤務職員約 1,300 人に対し、約 1.2 倍の 1,600 人の職員が新たな本庁舎に勤務することとなります。このため、現在の本庁舎が備える面積に加え、職員増となる分の諸室を拡充して、想定面積としました。

④共用部分（ロビー）	現在	111 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 130 m ²
⑧食堂・売店	現在	411 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 490 m ²
⑰電気室・機械室等	現在	1,476 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 1,770 m ²
⑱給湯室・更衣室・守衛室等	現在	1,770 m ²	⇒	1.2 倍	=	想定面積 2,120 m ²

オ) 現状同等規模に準じていく諸室

現状に必要な広さが確保できている、あるいは多少の不足はあるものの、今後、機能整備の方針に基づきソフト面での機能拡充が進められる諸室については、現時点の面積に準じながら充実に図っていくものとしました。

⑩議場等	=	想定面積 2,600 m ²
⑮情報管理室	=	想定面積 300 m ²
⑥授乳室・キッズスペース	=	想定面積 80 m ²
⑨総合情報コーナー	=	想定面積 60 m ²

カ) 新庁舎整備にともない、新たに整備される諸室

機能整備の方針に基づき、新庁舎に新たに追加される機能については、規模が同程度の他市における先進事例などを参考にしながら、想定面積の算定を行うものとします。

⑦多目的スペース・市民活動支援スペース

市民活動支援スペースについては、現在、ボランティア・NPO推進課に併設して設置されていますが、多目的スペースについては、現在の庁舎にはない機能となります。他市の事例を参照しながら、市民協働を支援する機能として、一体的に整備できる広さを想定面積としました。

・ 想定面積 590 m²

⑯災害対策本部室・備蓄倉庫

災害対策本部については、現在、モニターや無線などの機材を常設する部屋はありますが、災害発生時に設置する本部室や事務局室については、委員会室などを活用して設置しています。その他、支援活動に要する機材、職員の食糧を保管する備蓄倉庫などの関係諸室を含め、一体的に整備できる広さを想定面積としました。

・ 想定面積 災害対策本部及び資材保管倉庫 500 m²
食糧備蓄倉庫 50 m² 計 550 m²

(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）

庁舎建設費用の財源については、地方債（借金）の活用により財源を確保することが一般的となっています。地方債を管轄する総務省では、地方債の対象とすることができる標準的な面積の基準（地方債同意等基準）を定めていました。（平成23年度の改正により、協議にかかる事務簡素化のため、基準としての運用は廃止されている。）

また、国土交通省では、中央官庁や合同庁舎などの国機関の一般庁舎の面積算定に関する基準（新営一般庁舎面積算定基準）を示しています。この基準では、設備関係諸室などの基準となる面積を算定することができます

これらの基準を参考に、面積算定を行うと表2のとおりとなります。

【基準の概要】

ア) 執務室（総務省）

執務室については、職員数より算定することとされ、一般職員は1人あたり4.5㎡、市長や部次長、課長などの役職者については、これに換算率をかけて算出。

なお、職員数については、推計値の1,600人としています。

イ) 倉庫（総務省）

倉庫については、執務室の13%で算出。

ウ) 会議室・トイレ・その他の諸室（総務省）

会議室などの諸室一式については、職員1人あたり7㎡で算出。

エ) 共用部分（廊下・階段・ロビー等）（総務省）

共用部分については、執務室、倉庫及び会議室・トイレ・その他の諸室の面積の合計の40%で算出。

オ) 議場等の議会施設（総務省）

議会施設については、議員1人あたり35㎡として算出。なお、議員数については現状同様の42人としました。

カ) 設備関係諸室（国土交通省）

総務省の基準によると、設備関係諸室の面積は、ウ) 会議室・トイレ・その他の諸室に含まれるものと解釈されます。国土交通省の基準においては、設備関係諸室の詳細な積算基準があることから、参考に個別積算するものとしました。

表 2 国基準の算定結果

	算定方法			基準面積	面積
	役職	換算率	職員数		
ア) 執務室	特別職	20.0	5 人	4.5 m ² /人	450 m ²
	部・次長	9.0	49 人	4.5 m ² /人	1,985 m ²
	課長	5.0	99 人	4.5 m ² /人	2,228 m ²
	一般職	1.0	1,447 人	4.5 m ² /人	6,511 m ²
	小計		1,600 人	4.5 m ² /人	11,174 m ²
イ) 倉庫	ア) ×13%			—	1,453 m ²
ウ) 会議室・トイレ・その他の諸室	職員数 1,600 人			7.0 m ² /人	11,200 m ²
エ) 共用部分 (廊下・階段・ロビー等)	ア) + イ) + ウ) ×40%			—	9,530 m ²
オ) 議場等の議会施設	議員定数 42 人			35 m ² /人	1,470 m ²
カ) 設備関係諸室 (参考) ※国土交通省基準による参考 総務省基準では、ウ) に含まれる	共用部分除き 20,000 m ² 以上 ⇒ 電気室 380 m ² ⇒ 機械室 1,870 m ²			—	(380 m ²) (1,870 m ²)
				合計	34,827 m ²
キ) その他、国基準に含まれないと解 釈されるもの ※(2)想定面積より準用	多目的スペース・市民活動支援スペース				590 m ²
	災害対策本部室・備蓄倉庫				550 m ²
	情報管理室				300 m ²
				合計	36,267 m ²

(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)

近年、新庁舎の建設または計画を行った類似人口規模の自治体である「町田市」「秋田市」「那覇市」の事例から、諸室ごとに人口または職員数あたりの基準面積の平均を作成しました。

これを、諸室の主な利用者（本市の人口、職員数または議員定数）にあてはめ、面積算定を行うと表3のとおりとなります。なお、本市の人口については44万人として算出しました。

表3 他市事例を参照とした算定結果

人口(万人)	町田市	秋田市	那覇市	他市事例から算出した 平均の単位面積	単位面積から算出した 市川市想定
	43万人	32万人	32万人		
①総合窓口	620 m ²	400 m ²	350 m ²	12.6 m ² /人口(万人)あたり	560 m ²
②待合空間	830 m ²	320 m ²	435 m ²	14.3 m ² /人口(万人)あたり	630 m ²
③相談室	220 m ²	148 m ²	145 m ²	4.8 m ² /人口(万人)あたり	210 m ²
④共用部分	10,200 m ²	7,000 m ²	6,570 m ²	5.9 m ² /職員数(人)あたり	9,480 m ²
⑤トイレ	1,070 m ²	866 m ²	844 m ²	26.1 m ² /人口(万人)あたり	1,150 m ²
⑥授乳室・キッズスペース	125 m ²	195 m ²	50 m ²	3.5 m ² /人口(万人)あたり	150 m ²
⑦多目的スペース・ 市民活動支援スペース	650 m ²	220 m ²	344 m ²	13.4 m ² /人口(万人)あたり	590 m ²
⑧食堂・売店	1,105 m ²	350 m ²	310 m ²	0.4 m ² /職員数(人)あたり	710 m ²
⑨総合情報コーナー	72 m ²	85 m ²	100 m ²	2.5 m ² /人口(万人)あたり	110 m ²
⑩議場等	1,610 m ²	1,430 m ²	1,935 m ²	40.0 m ² /議員数(人)あたり	1,680 m ²
⑪執務室	10,210 m ²	7,400 m ²	10,840 m ²	7.0 m ² /職員数(人)あたり	11,250 m ²
⑫打ち合せ等共用スペース					
⑬会議室	1,800 m ²	1,200 m ²	1,030 m ²	1.0 m ² /職員数(人)あたり	1,610 m ²
⑭書庫・倉庫	900 m ²	960 m ²	1,175 m ²	0.8 m ² /職員数(人)あたり	1,190 m ²
⑮情報管理室	—	—	56 m ²	0.1 m ² /職員数(人)あたり	60 m ²
⑯災害対策本部室・ 備蓄倉庫	550 m ²	290 m ²	180 m ²	0.3 m ² /職員数(人)あたり	470 m ²
⑰電気・機械室	1,650 m ²	3,430 m ²		2.0 m ² /職員数(人)あたり	3,200 m ²
⑱その他諸室	2,628 m ²	5,526 m ²	5,444 m ²	3.4 m ² /職員数(人)あたり	5,360 m ²
合計	34,240 m ²	29,820 m ²	29,808 m ²	—	38,410 m ²

※諸室面積は、基本計画又は基本設計の図面上で測定したものであり、実際とは異なるものもある。