

はじめに

- 東日本大震災の発生以降、本庁舎が抱える課題とその対応策について検討を行い、平成26年11月に、パブリックコメント手続を経て、「千葉市新庁舎整備基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定しました。
- 基本構想では、本庁舎の抱える課題を解決し、政令指定都市における本庁舎として求められる機能を果たせるよう、新庁舎（行政棟及び議事堂棟）の整備に係る基本理念、あるべき姿を整理しました。
- 基本構想の策定を受けて、建物としての新庁舎が備えるべき機能や規模などについて、議論を行ってきました。
- 本基本計画は、本庁舎整備検討委員会での検討内容を整理し、市議会の新庁舎整備調査特別委員会の調査審議を経た上で、同特別委員会から提出された「新庁舎整備に関する提言書」の内容を受け、とりまとめたものです。

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| H 2 3 年 3 月   | 東日本大震災の発生<br>(業務が一時中断)          |
| H 2 3 年 度     | 市内部での検討<br>(本庁舎のあり方に関する基本的な考え方) |
| H 2 4 年 度     | 基礎調査の実施<br>(本庁舎敷地に集約することが優位)    |
| H 2 5 年 度     | 第三者評価の実施<br>(基礎調査結果の検証)         |
| H 2 6 年 1 1 月 | 基本構想の策定<br>(新庁舎整備の基本理念を整理)      |
| H 2 6 年 度 末   | 基本計画（案）の作成                      |

1. 新庁舎の整備の方向性

基本構想における基本理念や本庁舎のあるべき姿に基づき、新庁舎全体に求められる建物としての具体的な機能を整理します。

1.『将来の変化への柔軟性の確保』を実現するための機能

|         |                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------|
| 可変性     | 行政組織の変更や職員の増減に柔軟に対応できるよう、建物内のフレキシビリティ(柔軟性)に配慮した庁舎とします。 |
| 変化への対応性 | 将来の行政の役割の変化に対応できるよう、建物としての機能転換、スペースの有効活用に配慮した庁舎とします。   |
| 保全性     | 建物を長期間にわたって利用するため、設備機器等の更新や維持管理が容易な庁舎とします。             |
| 経済性     | ライフサイクルコストの削減に努めるなど財政負担の軽減に配慮した庁舎とします。                 |

2.『通常業務の遂行性の確保』を実現するための機能

|       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 利便性   | ユニバーサルデザインとするなど来庁者の使いやすさに配慮した庁舎とします。                |
| 機能性   | 職員が働きやすく、業務効率性の向上やスペースの効率化に配慮した庁舎とします。              |
| 環境先進性 | 再生可能エネルギー等を活用し環境負荷を抑えるとともに、環境配慮においてモデルとなるような庁舎とします。 |
| 防犯性   | 行政情報の保護のためのセキュリティの確保や事故・犯罪行為の発生防止に配慮した庁舎とします。       |

3.『非常時の業務継続性の確保』を実現するための機能

|       |                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 災害安全性 | 本庁舎敷地が抱えるリスクに対応した庁舎とします。                                        |
| 耐震安全性 | 地震災害に備えるため、建物構造や設備等の耐震安全性を備えた庁舎とします。                            |
| 防災拠点性 | 非常時における市役所全体の司令塔としての機能を担うとともに、通常時における非常時用スペースの有効利用にも配慮した庁舎とします。 |
| 業務継続性 | 電気・ガス・水道といったライフラインが途絶した場合でも一定期間、機能し続けられる庁舎とします。                 |

● 新庁舎整備基本構想

■ 基本理念 ■

- 1 人口構成や社会ニーズなど将来の変化に柔軟に対応できるような新庁舎整備を進めていきます。
- 2 政令指定都市における本庁舎として、通常業務の遂行性に優れた新庁舎整備を進めていきます。
- 3 非常時においても状況の変化に柔軟に対応できる、業務継続性を備えた新庁舎整備を進めていきます。

■ 本庁舎のあるべき姿 ■

|               |                                                                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 将来の変化への柔軟性の確保 | 将来の人口構成や社会ニーズの変化に対応できる庁舎<br>将来の変化に伴い、行政組織の変更や業務形態の変化に柔軟に対応できる庁舎を目指します。                                            |
| 通常業務の遂行性の確保   | 長期間にわたり効率的に使い続けることができる庁舎<br>様々な変化に対応しつつ、長期間にわたり効率的に使い続けられるよう、十分な保全性と経済性を備えた庁舎を目指します。                              |
| 非常時の業務継続性の確保  | 市民や事業者にとって使いやすく、利便性や機能性に優れ、環境にも配慮した庁舎<br>本庁舎の業務がワンストップで対応できるなど市民や事業者にとって使いやすく、業務遂行の利便性・機能性に優れ、高い環境性能を備えた庁舎を目指します。 |
|               | 優れたセキュリティを持ち、安全に業務遂行できる庁舎<br>様々な情報に対する防犯性を確保するとともに、庁舎利用者の安全性を確保するなど、安心して利用できる庁舎を目指します。                            |
|               | 地震をはじめ、災害に強い構造を備えた庁舎<br>本庁舎は市民の安心・安全を支えるための総合防災拠点であるため、耐震性に優れ、災害に強い構造・設備を備えた庁舎を目指します。                             |
|               | 非常時の業務継続機能を備えた庁舎<br>災害発生等の非常時においても、迅速に業務機能を回復し、災害対応等に從事できるよう、業務継続機能を備えた庁舎を目指します。                                  |

## 2. 機能別整備方針

新庁舎の整備の方向性に基づき、新庁舎を構成する行政機能、議会機能、その他庁舎全般の機能について整理します。

### 1. 行政機能

分散化している本庁組織を集約した上で、窓口利用の多い部署を低層部に配置するなど、来庁者の利便性に配慮するとともに、職員が働きやすく、業務効率性の向上やスペースの効率化など、利便性・機能性の確保に配慮するものとします。

また、来庁者や職員、サービス関係者等の縦横動線の分離やセキュリティレベルを設定するなど、行政情報の適切な管理や事故等の防止にも配慮するものとします。

#### (1) 執務利用

配置する組織や用途に応じて全体を有効活用できるよう、整形な平面形状とすることを基本とします。

執務室内の机配置は、ユニバーサルレイアウトを基本とすることで、将来の組織変更や職員の増減に柔軟に対応できるよう配慮するものとします。

##### ア 執務室

執務室内の配置は、日常の執務、打ち合わせ、窓口等の用途に応じて区分けすることにより、柔軟で効率的な利用を図ることを基本とします。

##### イ 会議室

会議室は、各フロアに設置することを基本とします。

##### ウ 倉庫

倉庫は、各フロアに設置し、日常的に使う物品等を保管することを基本とします。

#### (2) 市民利用

##### ア 情報提供等

現在、中央コミュニティセンター内にある市役所前市民センター及び市政情報室を、市民が利用しやすい位置に配置することを基本とします。

##### イ 情報収集・情報発信

窓口における行政サービスや市政情報の提供だけでなく、来庁者との双方向のやりとりを通じて情報を収集し新しい政策立案に反映させるなど、情報の収集・発信に資するようなスペースに配慮するものとします。

### 2. 議会機能

現庁舎敷地に新築する際は、現本庁舎を活用しながら建替えるという土地利用の制限があることから、効率性をより重視するものとし、合築とする場合には、二代表制の観点から議会の独立性に鑑み、議会機能と行政機能のエリアの明確化に配慮するものとします。

本会議場等の諸室は、行政に対する監視や政策立案のための充実した審議を効率的に行うことができるよう、機能性の確保に配慮するものとします。

また、市民に開かれた議会として、傍聴等来庁する市民の利便性や安全性などユニバーサルデザインに配慮した相応の面積を確保するものとします。

#### (1) 本会議場

本会議場は、重要な議案審議及び採決を行うにふさわしい格式と機能性を兼ね備えた、明るく落ちついた空間とするとともに、傍聴席及び記者席を設置することを基本とします。

#### (2) 委員会室

常任委員会室（特別委員会兼用）、委員協議のための理事会室及び全員協議会室を設置することを基本とします。

### 3. 災害対策機能

千葉市の総合防災拠点として、情報収集・情報発信・情報伝達を的確に行うことができるよう、非常時にも業務継続が可能な建物の構造体や設備等の耐震性を確保するとともに、本庁舎敷地が抱えるリスクへの対応に配慮するものとします。

また、その中枢機能として、危機管理センターの設置を検討するものとします。

#### (1) 高潮・津波への対策

危機管理センターなどの災害応急対策を行う室や機械室など主要な設備を備えた室は、浸水深以上の階に配置することを基本とします。

構造体は、津波圧力に対し十分な水平力を有し、かつ滑動及び転倒しないように対応することを基本とします。

#### (2) 揺れやすさへの対策

千葉市の総合防災拠点であるため、構造体や設備の耐震安全性については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」による、最も安全性の高い耐震性能を確保するものとします。

地震の揺れによる建物の被害を最小限に抑えるとともに、什器の転倒や設備機器の機能障害を避けるため、免震構造や制振構造の採用を検討します。

#### (3) 液状化への対策

既存のボーリングデータより、砂層部分において液状化の可能性があります。また、一部エリアでは砂層が二層構成となっており、その二層で液状化の可能性があります。

具体的な工法・範囲については、今後、ボーリング調査を行った上で、設計段階で検討するものとします。

#### (4) ライフラインの途絶対策

再生可能エネルギー等を活用した上で、ライフラインの複合的な途絶対策を行うとともに、非常時の活動人数や対応日数を想定した上で、十分な電力等の確保に配慮するものとします。

#### (5) 危機管理センターの設置

災害応急対策活動に対応するため、新たに危機管理センターを設置します。

詳細は、平成26年度に策定の「危機管理センター基本構想」と整合を図ります。

#### (6) 効果的な災害対策機能の発揮

非常時のみ必要となるスペースを、通常時は市政の情報を発信するスペースとして活用するなど、通常時から非常時へのスムーズに移行できるよう配慮するものとします。

### 4. 環境性能に関する事項

再生可能エネルギー等の環境配慮技術を導入し、エネルギー利用の最小化に配慮するとともに、非常時においても業務継続性に寄与することを基本とします。

また、環境配慮においてモデルとなるよう配慮するものとします。

#### (1) 環境負荷の低減

庇、バルコニーを設置するなど、日射による環境負荷の低減に配慮するものとします。

また、断熱サッシ、高性能ガラスを設置するなど、建物の躯体、窓についても環境負荷の低減に配慮するものとします。

#### (2) 再生可能エネルギー等の利用

ライトシェルフ（中庇）による天井面への間接光の導入、太陽光発電設備の設置など再生可能エネルギー等の利用に配慮するものとします。



3. 新庁舎の規模

規模算定の基礎となる新庁舎に集約する機能、組織、職員数を設定し、国の基準等に基づいて新庁舎として必要となる規模を整理します。

1. 新庁舎に集約する機能と職員数

(1) 新庁舎に集約する機能

ア 本庁機能の役割

今回整備する新庁舎は、政令指定都市の本庁舎であり、その本庁機能の考え方について、現状では以下のように整理します。

- ・全市的な観点からの政策立案を行う機能
- ・広域的・統一的な処理が必要な機能
- ・国・県・他自治体との協議・調整を行う機能

イ 新庁舎に集約する組織等

現本庁舎、中央コミュニティセンター及びポートサイドタワーに分散している組織の執務室・会議室等を集約します。また、中央コミュニティセンターで市民サービスを提供している市役所前市民センターについては、新庁舎へ集約します。本庁舎への設置が検討されている危機管理センターについては、平成26年度策定の危機管理センター基本構想の内容を踏まえて、新庁舎への集約を検討します。

(2) 規模算定のための職員数

平成26年4月現在、現本庁舎、中央コミュニティセンター及びポートサイドタワーに勤務する千葉市職員の数、2,065人です。

職員数の長期的動向については、様々な要因により変化することが予想され、現時点で確定することが難しいため、規模算定のための基準となる人数は、現状の人数とします。

2. 新庁舎の規模の算定

新庁舎の規模の算定にあたって、「現有面積」、「国交省基準（新営一般庁舎面積算定基準）」、「総務省起債基準（地方債同意等基準運用要綱）」の3種類にて比較検討を行いました。

算定の結果、庁舎の規模算定において詳細な項目の設定があることや現在も使用されている基準であることなどから、国交省基準を基本として、面積を算定するものとします。

＜庁舎規模案のシミュレーションについて＞

単位：㎡

| 区 分                  | ①現有面積            | ②国交省基準           | ③総務省起債基準         |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 執務面積<br>一人当たり執務面積    | 15,100<br>7.3㎡/人 | 17,100<br>8.3㎡/人 | 18,800<br>9.1㎡/人 |
| 議会面積                 | 2,250            | 2,250            | 2,500            |
| 危機管理センター             | 100              | 1,000            | 1,000            |
| 市役所前市民センター           | 400              | 400              | 400              |
| その他<br>(会議室・倉庫・共用部等) | 28,150           | 29,250           | 35,300           |
| 合計（延床面積）             | 46,000           | 50,000           | 58,000           |

4. 新庁舎のモデルプラン

新庁舎の配置場所に関する基本的な考え方を整理するとともに、複数の配置場所や大まかな形状を掲げ、それぞれについて現時点で想定される特徴を整理します。

1. 本庁舎敷地における建物配置の検討条件

新庁舎の建設にあたっては、現本庁舎を活用しながら建替えることを基本とします。その上で、本庁舎敷地における建物配置の検討のための条件を整理します。

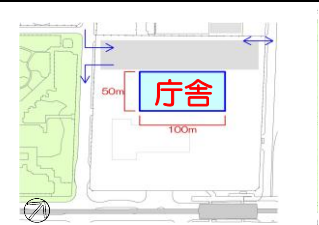
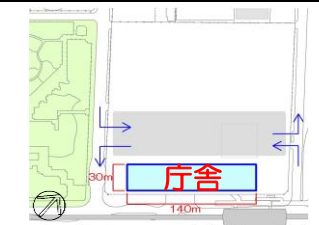
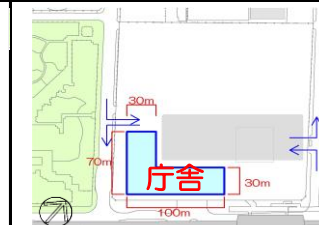
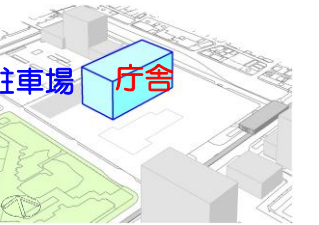
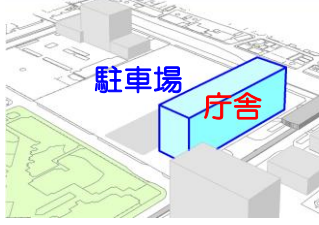
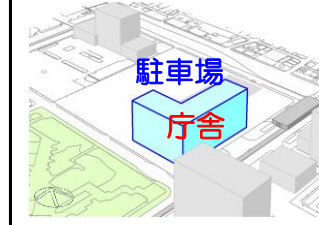
|                   |                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 空地等があり、新庁舎建設可能な範囲 | <ul style="list-style-type: none"><li>・北側駐車場部分は、現状は空地であり、庁舎建設に支障はありません。</li><li>・北西側の車庫棟・倉庫棟部分は、既存建物がありますが、簡易な構造であるため容易に解体が可能であり、庁舎建設に支障がありません。</li><li>・南側の前庭/車寄せ部分や駐車場部分も、既存庁舎に隣接することとなりますが、庁舎建設は可能です。</li></ul> |  |
| 一部解体が可能な部分        | <ul style="list-style-type: none"><li>・現本庁舎の西側低層部や車寄せの底は、基礎杭がなく、比較的容易に解体が可能です。</li></ul>                                                                                                                           |  |
| 道路からのアクセスに課題がある部分 | <ul style="list-style-type: none"><li>・国道側は国道の道路改良事業により、車の出入口が設置不可となる範囲があります。</li><li>・モノレール駅下部は、デッキの柱脚があるため、出入口を設けることが困難です。</li></ul>                                                                             |  |

2. 新庁舎の建設可能場所

本庁舎敷地における建物配置の検討のための条件を踏まえ、以下の配置場所を設定します。

| 配置場所1<br>(千葉銀行側) | 配置場所2<br>(プロムナード側) | 配置場所3<br>(みなと公園側) |
|------------------|--------------------|-------------------|
|                  |                    |                   |

3. 新庁舎のモデルプラン及びその特徴

| モデルプラン |               | ケース 1<br>(千葉銀行側)                                                                  | ケース 2<br>(プロムナード側)                                                                 | ケース 3<br>(みなと公園側)                                                                   |
|--------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 配置イメージ |               |  |  |  |
| 建築イメージ |               |  |  |  |
| 敷地利用   | 建物配置の自由度      | 1 棟の場合、複数棟の場合、どちらも自由に計画が可能。                                                       | 1 棟の場合、建物が横に長くなり（100m超）、移動距離が長くなる。複数棟の場合、建物の奥行に制約があるが、採用可能。                        | 1 棟の場合、建物が横に長くなり（100m超）、移動距離が長くなる。複数棟の場合、建物の奥行に制約があるが、採用可能。                         |
|        | 屋外スペースの確保     | まとまった面積を整形で確保可能。                                                                  | まとまった面積を整形で確保可能。                                                                   | まとまった面積を整形で確保可能。                                                                    |
|        | モノレール駅からのアクセス | モノレール駅からのアクセスが遠い。                                                                 | モノレール駅からのアクセスが近い。                                                                  | モノレール駅からのアクセスが近い。                                                                   |
|        | 国道からのアクセス     | 国道側は道路改良事業により、車の出入りに制約がある。                                                        | 国道側の出入りに制約がなく、駐車場の利便性が高い。                                                          | 国道側の出入りに制約がなく、駐車場の利便性が高い。                                                           |
|        | みなと公園との距離     | みなと公園から近い。                                                                        | みなと公園から近い。                                                                         | みなと公園からもっとも近い。                                                                      |
|        | 将来の余剰地活用の可能性  | モノレール駅側に、余剰地スペースを確保可能。余剰地がモノレール駅への連絡通路により分断。                                      | 千葉銀行側に、整形な余剰地スペースを確保可能。                                                            | 千葉銀行側に、整形な余剰地スペースを確保可能。ケース2と比較して、国道側に余剰地を確保可能。                                      |
| 建物利用   | 維持管理の容易性      | 1 棟の場合、効率的な維持管理が可能。複数棟の場合、共用スペースが増加し、清掃や警備範囲が広がるなど、効率的な維持管理を行いにくい場合がある。           | 1 棟の場合、効率的な維持管理が可能。複数棟の場合、共用スペースが増加し、清掃や警備範囲が広がるなど、効率的な維持管理を行いにくい場合がある。            | 1 棟の場合、効率的な維持管理が可能。複数棟の場合、共用スペースが増加し、清掃や警備範囲が広がるなど、効率的な維持管理を行いにくい場合がある。             |
|        | 組織配置の効率性      | 基準階面積が広く、フロア毎にまとまった組織配置が可能となり、来庁者や職員の動線が短い。                                       | 1 棟の場合、建物が横に長く、動線が長くなる。複数棟の場合は基準階フロアが整形となり、動線に影響はない。                               | 1 棟の場合、建物が横に長く、動線が長くなる。複数棟の場合は基準階フロアが整形となり、動線に影響はない。                                |
|        | 執務室利用の効率性     | 1 棟の場合、効率的な配置が可能。複数棟の場合、廊下・階段・エレベーター等の共用スペースが増加する。                                | 1 棟の場合、建物が横に長く、動線が長くなる。複数棟の場合、廊下・階段・エレベーター等の共用スペースが増加する。                           | 1 棟の場合、建物が横に長く、動線が長くなる。複数棟の場合、廊下・階段・エレベーター等の共用スペースが増加する。                            |
| 建物性能   | 将来の変化への柔軟性の確保 |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|        | 通常業務の遂行性の確保   | エリアの違いによる影響はない。                                                                   | エリアの違いによる影響はない。                                                                    | エリアの違いによる影響はない。                                                                     |
|        | 非常時の業務継続性の確保  |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |

5. 事業費の算出

最近の建設物価の動向などを踏まえて、新庁舎の建設費用として必要となる調査・設計費、建設工事費、その他工事費のほか、現庁舎から新庁舎に移転するまでの経費を整理します。

1. 算出条件

事業費の算出における主な算出条件は次のとおりです。

- ・新庁舎の延床面積：50,000㎡
- ・新庁舎の敷地面積：2.0ha
- ・消費税率：8%

2. モデルプランごとの事業費

単位：百万円

| 項 目                     | ケース 1<br>千葉銀行側 | ケース 2<br>プロムナード側 | ケース 3<br>みなと公園側 |
|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| 調査・設計費                  | 634            | 634              | 634             |
| 建設工事費<br>(新築工事・地盤改良)    | 24,470         | 24,450           | 24,460          |
| その他工事費<br>(外構、土木デッキ、解体) | 1,332          | 1,258            | 1,279           |
| 移転関連費                   | 1,229          | 1,229            | 1,229           |
| 消費税                     | 2,213          | 2,206            | 2,208           |
| 合 計                     | 29,878         | 29,777           | 29,810          |



6. 事業手法及びスケジュール

新庁舎整備にあたって想定される事業手法やその特徴を整理するとともに、基本計画策定後の事業スケジュールについて、事業手法ごとに整理します。

1. 事業手法

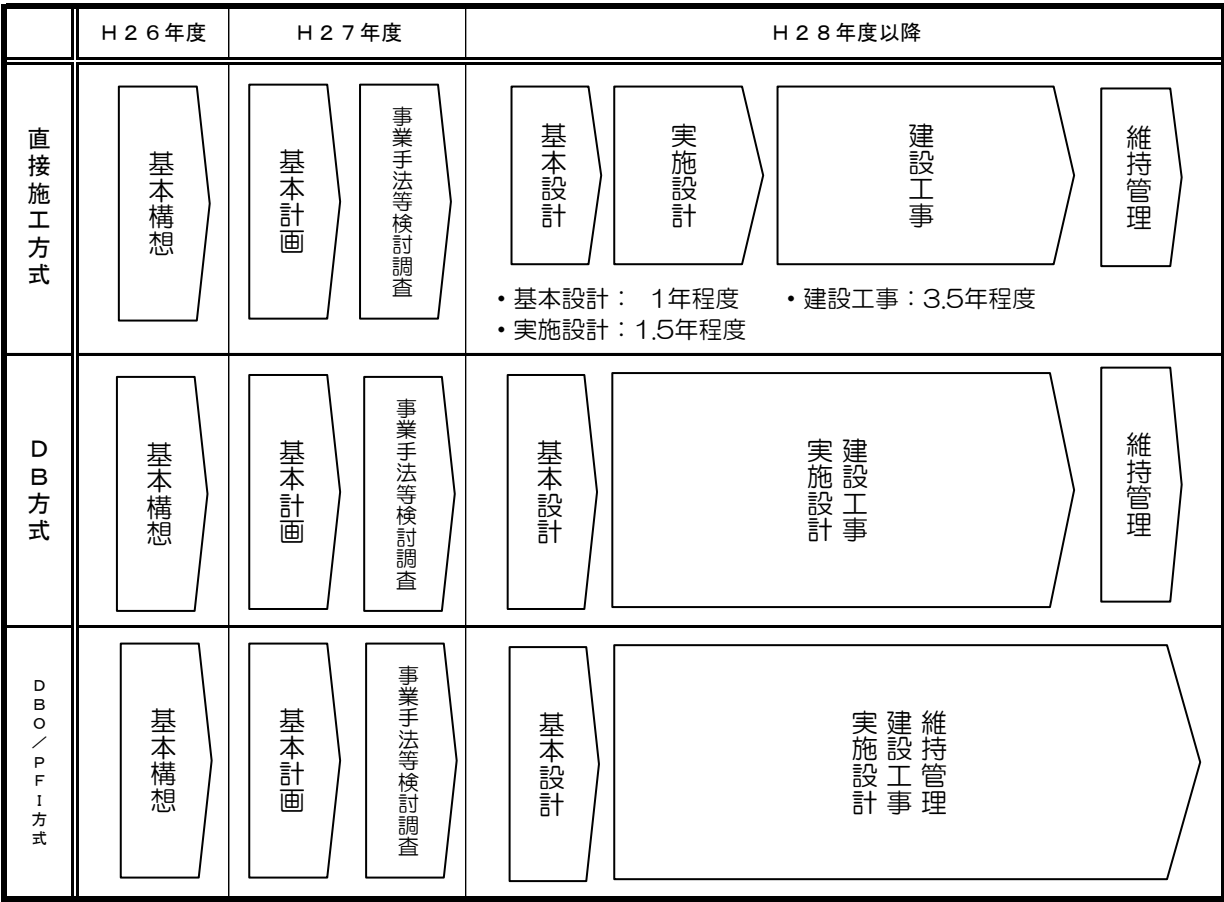
事業手法については、市の「直接施工方式」の他に、民間ノウハウや民間資金を活用した「官民連携手法」の活用も検討することができます。

近年では、官民連携手法が多様化しており、本市の新庁舎整備においても様々な観点から、適切な事業手法を検討していく必要があります。

| 手法     |       | 概要                                                                                                                                    | 事業手法の特徴                                                 | 参考   |      |      |      |
|--------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------|------|------|------|
|        |       |                                                                                                                                       |                                                         | 設計   | 建設   | 維持管理 | 資金調達 |
| 直接施工方式 |       | 民間事業者に設計、建設を個別に発注する手法。市が維持管理を行う（個別に委託）。仕様発注となる。資金調達は市が実施。                                                                             | 個別発注となるため、一定の期間に應じて、事業の見直しが可能。                          | 個別発注 | 個別発注 | 個別発注 | 市    |
| 官民連携手法 | DB方式  | 民間事業者に設計、建設を一括発注する手法。市が維持管理を行う（個別に委託）。性能発注を前提とする。資金調達は市が実施。                                                                           | イニシャルコストの低減を最優先するもの。PFI方式と比較し、相対的に手続きが容易。               | 一括発注 |      | 個別発注 | 市    |
|        | DBO方式 | 民間事業者に設計、建設、維持管理を長期契約等により一括発注する手法。性能発注を前提とする。資金調達は市が実施。                                                                               | 資金調達を市が起債等により行うが、PFI手法に類似したコストダウン効果を期待するもの。             | 一括発注 |      |      | 市    |
|        | PFI方式 | PFI法に基づく手法。（Private Finance Initiative）民間事業者が、公共施設の設計、建設、維持管理を一括して実施する手法。性能発注、長期契約となる。資金調達は民間資金を活用する。施設の所有形態により、BTO、BOT、BOOの複数の方式がある。 | 資金調達を民間に任せることにより、長期にわたり、支払いの平準化が可能。民間ノウハウ等によりコストダウンを実現。 | 一括発注 |      |      | 民間   |

2. 事業スケジュール

事業手法ごとに想定される事業スケジュールについては、以下のとおりです。



7. 今後の検討にあたって

基本構想及び基本計画を受けて、今後、新庁舎整備を進める上での検討項目は次のとおりです。

1. 新庁舎の規模及びモデルプラン

本基本計画で提示した新庁舎の規模及びモデルプランは、現時点における面積の試算やそれにもとづくシミュレーションとして示したものです。

新庁舎の規模については、本庁機能を果たす上で必要となる職員数を検証し、精査していきます。

モデルプランについては、メリット・デメリットを整理した上で、新庁舎の配置場所を検討するとともに、基本設計に向けた設計方針を検討していきます。

2. 整備費用等（事業費及び維持管理費）

本基本計画で提示した事業費は、現時点における試算の結果として示したものです。

事業費については、建設物価等の社会経済情勢の変化に留意するとともに、ライフサイクルコストの観点も踏まえ、事業手法等検討調査や、その後の設計段階等において、維持管理費を含めて精査していきます。

3. 事業手法及びスケジュール

新庁舎の事業手法及びスケジュールは、本基本計画の策定後、事業手法等検討調査を実施するなどして検討します。

事業手法については、民間の優れたノウハウの活用、工期短縮・コスト削減の可能性、本庁舎敷地の有効活用などの視点を総合的に考慮し、検討していきます。

事業を進めるにあたっては、本市の財政状況や建設物価等の動向に留意していきます。