

千葉市新庁舎整備基本計画(案)

平成27年4月

千葉市

目 次

はじめに.....	1
基本構想.....	2
(1) 新庁舎整備の基本理念.....	2
(2) 本庁舎のあるべき姿.....	2
(3) 新庁舎整備に併せて検討する事項.....	3
第1章 新庁舎の整備の方向性.....	4
1. 『将来の変化への柔軟性の確保』を実現するための機能.....	4
(1) 可変性.....	4
(2) 変化への対応性.....	4
(3) 保全性.....	5
(4) 経済性.....	5
2. 『通常業務の遂行性の確保』を実現するための機能.....	6
(1) 利便性.....	6
(2) 機能性.....	6
(3) 環境先進性.....	7
(4) 防犯性.....	7
3. 『非常時の業務継続性の確保』を実現するための機能.....	8
(1) 災害安全性.....	8
(2) 耐震安全性.....	8
(3) 防災拠点性.....	9
(4) 業務継続性.....	9
第2章 機能別整備方針.....	10
1. 行政機能.....	10
(1) 執務利用.....	10
(2) 市民利用.....	11
2. 議会機能.....	12
(1) 本会議場.....	12
(2) 委員会室.....	12
(3) 議員控室.....	12
(4) 応接室.....	12
(5) その他.....	12
3. 災害対策機能.....	13
(1) 高潮・津波への対策.....	13
(2) 揺れやすさへの対策.....	14
(3) 液状化への対策.....	14
(4) ライフラインの途絶対策.....	15
(5) 危機管理センターの設置.....	16

(6) 効果的な災害対策機能の発揮.....	17
4. 環境性能に関する事項.....	18
(1) 環境負荷の低減.....	18
(2) 再生可能エネルギー等の利用.....	18
(3) エネルギーの有効利用.....	18
(4) 先進技術の導入容易性.....	18
第3章 新庁舎の規模.....	19
1. 新庁舎に集約する機能と職員数.....	19
(1) 新庁舎に集約する機能.....	19
(2) 規模算定のための職員数.....	19
2. 新庁舎の規模の算定.....	20
(1) 算定方法.....	20
(2) 規模の算定.....	21
第4章 新庁舎のモデルプラン.....	23
1. 本庁舎敷地の概要.....	23
2. 本庁舎敷地における建物配置の検討条件.....	24
(1) 空地等であり新庁舎建設が可能な範囲.....	24
(2) 一部解体が可能な部分.....	24
(3) 道路からのアクセスに課題がある部分.....	24
3. 新庁舎の建設可能場所.....	25
4. 新庁舎のモデルプラン及びその特徴.....	26
第5章 事業費の算出.....	27
1. 算出条件.....	27
2. モデルプランごとの事業費.....	27
第6章 事業手法及びスケジュール.....	28
1. 事業手法.....	28
2. 事業スケジュール.....	29
第7章 今後の検討にあたって.....	30
1. 新庁舎の規模及びモデルプラン.....	30
2. 整備費用等（事業費及び維持管理費）.....	30
3. 事業手法及びスケジュール.....	30
4. 本庁舎周辺エリアのまちづくり.....	30
おわりに.....	31

はじめに

平成23年3月に発生した東日本大震災は、東北地方を中心に大きな被害をもたらしました。本市においても、美浜区を中心に大きな被害を受け、本庁舎においても、職員が一時避難せざるをえない状況となり、復旧に向けた初動体制の構築に時間を要したなど、防災拠点としての機能が不足しているという課題が浮き彫りとなりました。

これを受けて、平成23年度の市内部における現庁舎が抱える課題の整理をはじめとして、平成24年度は一級建築士事務所による整備方策の検討を実施し、平成25年度には専門家による整備方策の検討結果の検証を行ってきました。

これらの結果を受け、現庁舎が抱える課題を解決するため、平成26年度より新庁舎の建設に向けた本格的な検討を開始することとし、新庁舎整備基本構想及び基本計画の策定に取り組むこととしました。

新庁舎整備基本構想については、本庁舎に関する市民1万人アンケートの結果や、附属機関である千葉市本庁舎整備検討委員会、市議会の新庁舎整備調査特別委員会での調査審議を経て、平成26年11月28日に策定しました。

基本構想の策定を受けて、基本構想に定めた新庁舎整備の3つの「基本理念」と整備の基本方針となる3つの「本庁舎のあるべき姿」を踏まえ、「将来の変化への柔軟性の確保」、「通常業務の遂行性の確保」、「非常時の業務継続性の確保」の実現に向けて、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、整備の方向性を定めるとともに、新庁舎の配置場所、事業費、事業手法、事業スケジュールについて整理し、新庁舎整備基本計画として策定しました。

なお、本基本計画は、基本構想と同様に、千葉市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。

基本構想

基本構想では、現敷地で新庁舎（行政棟及び議事堂棟）を整備するに当たり、新庁舎整備の基本理念、本庁舎のあるべき姿の基本的な考え方を次のとおり定めました。

（１）新庁舎整備の基本理念

- 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。

この「基本理念」を実現するために、３つの「本庁舎のあるべき姿」を定めました。

（２）本庁舎のあるべき姿

あるべき姿１：将来の変化への柔軟性の確保

ア 将来の人口構成や社会ニーズの変化に対応できる庁舎

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。

イ 長期間にわたり効率的に使い続けることができる庁舎

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。

あるべき姿２：通常業務の遂行性の確保

ア 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

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。

イ 優れたセキュリティを持ち、安全に業務遂行できる庁舎

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。

あるべき姿3：非常時の業務継続性の確保

ア 地震をはじめ、災害に強い構造を備えた庁舎

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。

イ 非常時の業務継続機能を備えた庁舎

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、災害対応等に従事できるよう、業務継続機能を備えた庁舎を目指します。

(3) 新庁舎整備に併せて検討する事項

ア 敷地の有効活用

本庁舎敷地は約200m角の整形な土地であり、4haもの面積は新庁舎を整備する土地としては非常に広大です。そのため、新庁舎の整備にあたっては、周辺環境を考慮に入れ、機能的な配置を検討します。

併せて、新庁舎の立地する土地以外の余剰地を有効に活用するため、民間企業等へのヒアリングやマーケット調査などを実施し、民間利用・公共利用などの敷地活用の方策を検討します。また、将来の本庁舎の建替えに備えることも配慮します。

イ みなと公園・周辺道路網の活用

本庁機能の強化や本庁舎敷地の有効活用を図るため、本庁舎敷地に隣接するみなと公園や周辺道路網など、既存のインフラ施設のあり方についても検討していく必要があります。

ウ 本庁舎周辺エリアとの連携・貢献

敷地の周辺には、市民生活を支える企業・団体等が多く集積していることから、これらの企業・団体等との連携方策についても検討します。

新庁舎整備を通じて、周辺に立地する企業、民間団体、公益団体、市民団体等とのパートナーシップを構築し、「顔の見える関係性づくり」を進めることにより、本庁舎敷地周辺への集積の効果を高めることを検討します。

本基本計画では、基本構想に示した基本理念と本庁舎のあるべき姿の実現に向けて、建物としての新庁舎に備えるべき具体的な機能を「新庁舎の整備の方向性」及び「機能別整備方針」として定めるとともに、「新庁舎の規模」や、配置場所を示す「新庁舎のモデルプラン」、想定される「事業費の算出」、「事業手法及びスケジュール」を整理します。

第1章 新庁舎の整備の方向性

ここでは、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

今回整備する新庁舎は、長期間にわたって利用することから、将来の様々な変化に対応できるものでなくてはなりません。

「将来の変化への柔軟性の確保」を実現するための機能を次のとおり定めます。

(1) 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。

ア 自由なフロアレイアウトに配慮した庁舎

建物内の基準階フロアは視認性の高い整形な平面形状とし、間仕切り壁を設置する場合は可動間仕切りを採用するなど、フロアレイアウトの自由度に配慮するものとします。

イ 執務室利用の効率性に配慮した庁舎

執務室の奥行きを確保して、執務スペース、打ち合わせスペースなど用途に応じた区分けを行い、柔軟で効率的な執務室利用に配慮するものとします。

(2) 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。

ア 将来の機能転換に対応できる庁舎

階高や床荷重等を十分に確保することにより、将来の機能転換や大幅な用途変更に対応したスペースの有効活用に配慮するものとします。

複数棟による建物構成とする場合は、将来の各棟の独立した運用にも配慮するものとします。

(3) 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。

ア 設備機器等の更新が容易な庁舎

スケルトン（構造体）とインフィル（設備・内装）を明確に分ける考え方の導入や機械室に設備機器等の更新用スペースを確保するなど、設備機器等の更新の容易性に配慮するものとします。

イ 日常の維持管理が容易な庁舎

維持管理の内容に応じた作業スペースが確保されているほか、可能な限り通常業務に支障が出ないメンテナンスルートを確保するなど、日常の維持管理の容易性に配慮するものとします。

(4) 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。

ア ライフサイクルコストに配慮した庁舎

長期間にわたる建物利用を前提として、イニシャルコストだけでなくランニングコストを踏まえたライフサイクルコストに配慮するものとします。

2.『通常業務の遂行性の確保』を実現するための機能

千葉市の本庁舎は、市政運営の拠点として、市民や事業者（来庁者）にとって使いやすく、業務遂行の利便性・機能性等に優れたものでなくてはなりません。

「通常業務の遂行性の確保」を実現するための機能を次のとおり定めます。

（１）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。

ア 来庁者の用務に配慮した庁舎

窓口利用が多い部署を低層部に集約したり、来庁者が利用可能な食堂や共用スペースを設けるなど、本庁舎での用務を効率的に行えるよう配慮するものとします。

イ 多様な利用者に配慮した庁舎

今後、障害の有無、年齢、性別、言語等にかかわらず、多様な市民、事業者、職員が本庁舎を利用することが予想されることから、ユニバーサルデザインの視点で建物の設計を考えるとともに、モノレール駅や駐車場からの建物へのアクセスにも配慮するものとします。

（２）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。

ア 働きやすく業務効率性の向上に配慮した庁舎

I C T^{※1}の活用をはじめ、将来の業務スタイルの変化にも対応できるよう執務室や会議室などの執務環境を整備することにより、職員の業務効率性の向上に配慮するものとします。

イ 組織変更や職員数の増減に柔軟に対応できる庁舎

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により、組織変更や職員数の増減に伴うレイアウトの変更を少なくして業務効率性の向上やスペースの効率化に配慮するものとします。

※1 ……Information and Communication Technology。情報通信技術の略称。

(3) 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。

ア 再生可能エネルギー等を活用し環境負荷を抑えた庁舎

自然採光、自然換気、雨水利用をはじめ再生可能エネルギー等を活用して、地球環境への負荷を軽減できるよう配慮するものとします。

イ 通常時・非常時に機能する環境配慮型の庁舎

地球環境への負荷に配慮すると同時に、消費電力のピークカットや上水道利用の削減といった経済性にも配慮するとともに、非常時において業務継続機能を補完できるよう配慮するものとします。

(4) 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。

ア セキュリティに配慮した庁舎

来庁者と職員の動線を分離したり、セキュリティレベルを設定して入退室管理を行うなど、セキュリティに配慮するものとします。

イ 事故等の未然防止に配慮した庁舎

建物内外において死角をつくらないよう視認性を確保するほか、防犯上重要な室の配置に配慮するものとします。

3.『非常時の業務継続性の確保』を実現するための機能

千葉市の本庁舎は、市民の安心・安全を支えるための総合防災拠点であることから、災害に強い構造・設備等を備えなければなりません。

「非常時の業務継続性の確保」を実現するための機能を次のとおり定めます。

(1) 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。

ア 水害リスクに対応した庁舎

高潮・津波等の水害に対応するため、浸水時に建物の機能が損なわれないよう機械室を中間階に設置するなど、水害リスクに配慮するものとします。

イ 地盤リスクに対応した庁舎

液状化に対応するため、ボーリング調査を行い、適切な地盤改良の工法・範囲を選定し地盤改良を実施するなど、地盤リスクに配慮するものとします。

(2) 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。

ア 構造体の耐震性を備えた庁舎

構造体の耐震性を確保するため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省平成25年3月28日）における耐震安全性に配慮するものとします。

イ 設備等の耐震性を備えた庁舎

建物の構造体だけではなく、設備等の耐震性に配慮するものとします。

（３）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。

ア 非常時の司令塔としての機能を担う庁舎

危機管理センターの設置や災害対策にかかわる機能を集約するなど、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配慮するものとします。

また、危機管理業務に従事する職員や関係者のための諸室を整備するとともに、非常時における、企業・団体等の活動スペースに配慮するものとします。

イ 非常時用の諸室・設備の通常利用に配慮した庁舎

災害が発生したとき、通常時から非常時へスムーズに移行できるよう、非常時に使用する諸室・設備について、できる限り通常時においても利用できるよう配慮するものとします。

ウ 地域防災力の向上に配慮した庁舎

本庁舎周辺の地域防災力を向上させるため、周辺に立地している企業・団体等との連携に必要となるスペースに配慮するものとします。

（４）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。

ア 非常時に必要となる電力等を確保できる庁舎

非常時の業務継続性を確保するため、ライフラインの複合的な途絶対策を行うとともに、自然採光、自然換気、雨水利用をはじめ再生可能エネルギー等の活用に配慮するものとします。

また、非常時に必要となる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。

イ 非常時に必要となる食糧等を確保できる庁舎

非常時における職員の活動を、一定期間支えるために必要な備蓄スペースに配慮するものとします。

第2章 機能別整備方針

ここでは、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。

(ア) 執務スペース

日常の執務を行う執務スペースは、組織変更や人員増減の際にも机の移動が発生せず、ランニングコストを抑えられることから、ユニバーサルレイアウトを基本とします。

(イ) 打ち合わせスペース

日常の執務スペースと分けした打ち合わせスペースを設置することを基本とします。

また、オープンスペースの活用など多様なミーティングスペースの確保についても配慮するものとします。

(ウ) 収納スペース

執務室内に収納スペースを設置することを基本とします。

組織として日常的に使用する文書は、収納スペースに保管し、中長期的に保管する文書は、集中保管することを基本とします。

(エ) 窓口・相談スペース

来庁者用の窓口カウンターを設置することを基本とし、来庁者数が多い部署には待合スペースの確保に配慮するものとします。

また、個人情報やプライバシーの保護の観点から、個別ブースを設けるなど、来庁者が安心して手続きや相談が行えるよう配慮するものとします。

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。

どの部署も使用できる共用利用とするほか、プロジェクトチームの専用利用についても配慮するものとします。

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。

エ 更衣・休憩室

更衣・休憩室は、各フロアに設置することを基本とします。

男女の職員数の増減に応じて間仕切り位置を調整するなど、室の大きさの可変性に配慮するものとします。

(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はなく、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。

また、このような通常時における情報収集・発信機能や来庁者との連携のための機能が、非常時には被災情報や安否情報を提供するなど、通常時から非常時へスムーズに機能転換できるよう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、二元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。

また、附属施設として傍聴者のためのロビー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。

常任委員会室には、委員席及び当局職員席のほか傍聴席を設けることを基本とします。

(3) 議員控室

議員控室は、構成議員数の変動に伴う規模変更に対応できるものとするとともに、打ち合せスペース等を設けることを基本とします。

(4) 応接室

陳情や要望など来庁される市民や各種団体のための応接室を設置することを基本とします。

(5) その他

図書室、資料庫（永久保存文書等の収納用）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、危機管理センターを設置します。

(1) 高潮^{※2}・津波^{※3}への対策

高潮については、国土交通省が想定したシナリオによると、最大で5 m以下の浸水被害が発生する可能性があるという結果が示されているため、その想定に沿った浸水被害対策を検討する必要があります。

具体的には、国土交通省社会資本整備審議会の答申などを参考とし^{※4}、下記の対策を検討します。

なお、津波については、東京湾口に10 mクラスの津波が襲来した場合の浸水予測では、津波は到達時に2.9 mまで減衰すると予測されており、沿岸部の防潮堤の高さを下回ることから、浸水被害は見込まれていませんが、想定外の事態に備えるため、高潮と併せて対策を検討するものとします。

ア 災害応急対策を行う室の配置

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。

イ 建物の構造体

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。

免震構造を採用する場合は、浸水時・冠水時の機能低下に備え、免震層の設置場所を検討するものとします。

※2 . . . 出典：大規模高潮浸水想定概要／各シナリオにおける浸水想定結果の概要
(平成21年4月 国土交通省港湾局)

※3 . . . 出典：平成23年度東日本大震災千葉県津波調査業務委託報告書（概要版）
千葉県防災ポータルサイト 千葉県津波浸水予測図
ちば市政だより 平成24年10月15日号

※4 . . . 出典：大津波等を想定した官庁施設の機能確保の在り方について（答申）
(平成25年2月 国土交通省社会資本整備審議会)
津波浸水のおそれがある地域における庁舎整備の計画例
(平成24年7月 国土交通省社会資本整備審議会第12回建築分科会官庁施設部会)

(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。

その上で、地震の揺れによる建物の被害を最小限に抑えけるとともに、什器の転倒や設備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。

また、高層建物等とする場合は長周期地震動による影響に配慮するものとします。

＜耐震安全性の分類と目標＞

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。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえ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・対津波計画基準（平成 25 年）』より

(3) 液状化^{※5}への対策

本庁舎敷地においては、東京湾北部地震、千葉市直下地震どちらの場合においても液状化の危険性が高いという想定結果が出ています。

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。

※5 . . . 出典：千葉市地震ハザードマップ 液状化危険度予測マップ
東京湾北部地震（中央区）及び千葉県直下地震（中央区）

(4) ライフラインの途絶対策

非常時のライフラインの途絶時においても、自然採光、自然通風、雨水利用をはじめ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します。

ア 電力設備

商用電源以外のコージェネレーション設備や太陽光発電設備、蓄電池等の導入のほか、自家発電設備を設置する場合の容量、連続運転可能時間及び燃料備蓄量について検討するなど、災害時においても十分な電力を確保できることを基本としします。

イ 通信設備

装置の二重化や分散配置など、非常時においても、必要な情報の収集・発信機能を確保できることを基本としします。

ウ 給水設備

必要な備蓄を行うほか、井水や雨水利用設備等による水源の多重化を検討するなど、非常時においても十分な飲料水及び雑用水を確保できることを基本としします。

エ 排水設備

排水機能や排水系統の確保を検討するなど、非常時においても十分な排水容量や排水機能を確保できることを基本としします。

オ 空調設備

必要な熱源用エネルギーや空調設備システムの耐震性能の確保を検討するなど、非常時においても十分な空調機能を確保できることを基本としします。

(5) 危機管理センターの設置^{※6}

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。

以下に、危機管理センター内の主な諸室の概要を整理しています。なお、危機管理センターの各諸室の詳細や設置場所については、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。

ア 災害対策本部会議室

災害対策本部が設置された場合、本部長、副本部長、本部員が参集し、災害対策本部の会議を行い、市の災害対応に関する意思決定を行います。

イ オペレーションルーム

危機管理センターの心臓部であり、市各局及び関係機関（国、県、警察、自衛隊）などの災害対策関係機関が一堂に会して現地や各機関から集まる各種の情報を整理分析します。

災害対策本部員会議からの決定事項を関係機関へ指示、また、通信機器操作室、記者会見室を経て、市民へ必要な情報を伝達します。

ウ 通信機器操作室

災害情報を災害時でも使用可能な情報通信手段によって受信します。

J - A L E R T^{※7}等からの災害情報を受信します。

災害対策本部からの指示、広報を防災行政無線等で市民等に伝達します。

通常時から災害情報の収集、伝達に必要な機器（サーバー等）を設置するとともに、各種機器を操作するために使用します。

エ 関係機関調整室

関係機関との連絡調整や関係機関が執務を実施します。

オ 担当課事務執務室

危機管理担当部署が通常業務を行います。

カ 記者会見室

災害情報等を報道機関を通し、市民等に伝達します。

キ 物資備蓄スペース

職員が3日間業務に専念できるよう各種の物資（食糧等）を備蓄します。

ク 仮眠室・休憩室

事務局員が休憩、仮眠をとります。

※6 . . . 出典：危機管理センター基本構想より

※7 . . . 全国瞬時警報システム。気象庁が発表する緊急地震速報や消防庁からの武力攻撃等に関する国民保護情報などの緊急情報を人工衛星を経由して受信し、市の防災行政無線を自動的に起動することにより、24時間体制で放送するシステム。

（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) エネルギーの有効利用

照明用の人感センサーの設置、雑用水への雨水利用など、エネルギー及び資源の有効利用を図り、環境に配慮するものとします。

(4) 先進技術の導入容易性

様々な環境配慮技術は日々進歩していくことから、業務スタイルの変化や費用対効果に合わせて最適なものを導入できるよう配慮するものとします。

第3章 新庁舎の規模

ここでは、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。

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

なお、業務プロセス改革の推進等において、本庁機能の役割の見直しがあった場合は、変更内容を反映していくこととします。

イ 新庁舎に集約する組織等

本庁舎と区役所又は出先機関との役割分担は現状を基本とし、新庁舎へは、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本庁機能にかかる組織の執務室・会議室等を集約することとします。

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、新庁舎へ集約します。

(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、将来の千葉市の人口動向、職員定数の適正化に関する取り組み、市民ニーズの多様化、地方分権の進展に伴う国や県からの権限移譲や区役所への分権、行政改革やICT活用による業務効率化等の要因によって様々に変化することが予想され、現時点で確定することは難しいと考えられます。

したがって、本基本計画では、新庁舎の規模算定のための基準となる人数は平成26年4月現在の現本庁舎、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数とします。

2. 新庁舎の規模の算定

(1) 算定方法

新庁舎の規模の算定にあたっては、基準として考えられる以下の3つにて比較検討を行いました。

- ① 現有面積（現地調査に基づき、実際に使用している面積から試算した面積）
- ② 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」（平成15年3月20日。以下「国交省基準」という。）による面積
- ③ 総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」（平成22年4月1日。以下「総務省起債基準」^{※8}という。）による面積

＜庁舎規模案のシミュレーションについて＞

（単位：㎡）

区分	①	②	③
	現有面積	国交省基準	総務省起債基準
執務面積	15,100	17,100	18,800
一人あたり執務面積	7.3 ㎡／人	8.3 ㎡／人	9.1 ㎡／人
議水面積	2,250	2,250	2,500
危機管理センター ^{※9}	100	1,000	1,000
市役所前市民センター	400	400	400
その他 （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

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。

※8 …… 地方債充当率等の簡素化により、各地方公共団体の裁量によることとされたため、平成23年度から庁舎整備事業に関する取扱いが廃止されています。

※9 …… 現有面積については、現状のオペレーションルームの面積を記載しています。

(2) 規模の算定

国交省基準に基づいた新庁舎の規模は、次の表のとおりです。

＜国交省基準に基づく算定面積＞

区分	面積	摘要
執 務 面 積	17,100 m ²	執務室（机・イス・ロッカー・書棚類のほか室内の打ち合わせスペース等を含む）
議 会 面 積	2,250 m ²	議場、委員会室、応接室等
作 業 面 積	7,900 m ²	会議室、書庫・倉庫、サーバー室、危機管理センター等
共 用 面 積	4,700 m ²	食堂、トイレ、給湯室、市役所前市民センター等
設 備 面 積	4,250 m ²	電気室、機械室、自家発電機室、電話交換室、守衛室等
交 通 部 分	13,800 m ²	玄関、廊下、階段室等
合 計	50,000 m ²	

以下、各区分の算定の考え方を整理しています。

ア 執務面積の算定

国交省基準に基づき、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人で算定します。

イ 議会面積の算定

議場、委員会室、議員控室等の面積を算定します。

国交省基準に定めがないため、現有面積を基準とします。

ウ 作業面積の算定

執務面積以外に、職員が作業を行うスペースの面積を算定します。

国交省基準に基づき、会議室、倉庫等の面積を算定します。

書庫やサーバー室など、国交省基準に定めがないものは、現有面積程度とします。

防災機能の強化を図るため、危機管理センターを設置し、面積を加算します。

エ 共用面積の算定

来庁者や職員が利用するスペースの面積を算定します。

国交省基準に基づき、食堂、トイレ、給湯室等の面積を算定します。

市役所前市民センターや市政情報室など、国交省基準に定めがないものは、現有面積程度とします。

オ 設備面積の算定

国交省基準に基づき、電話交換室、守衛室等の面積を算定します。

電気室、機械室、自家発電機室は、同規模ビル（延床面積約50,000㎡）の事例を参考に算定します。

カ 交通部分の算定

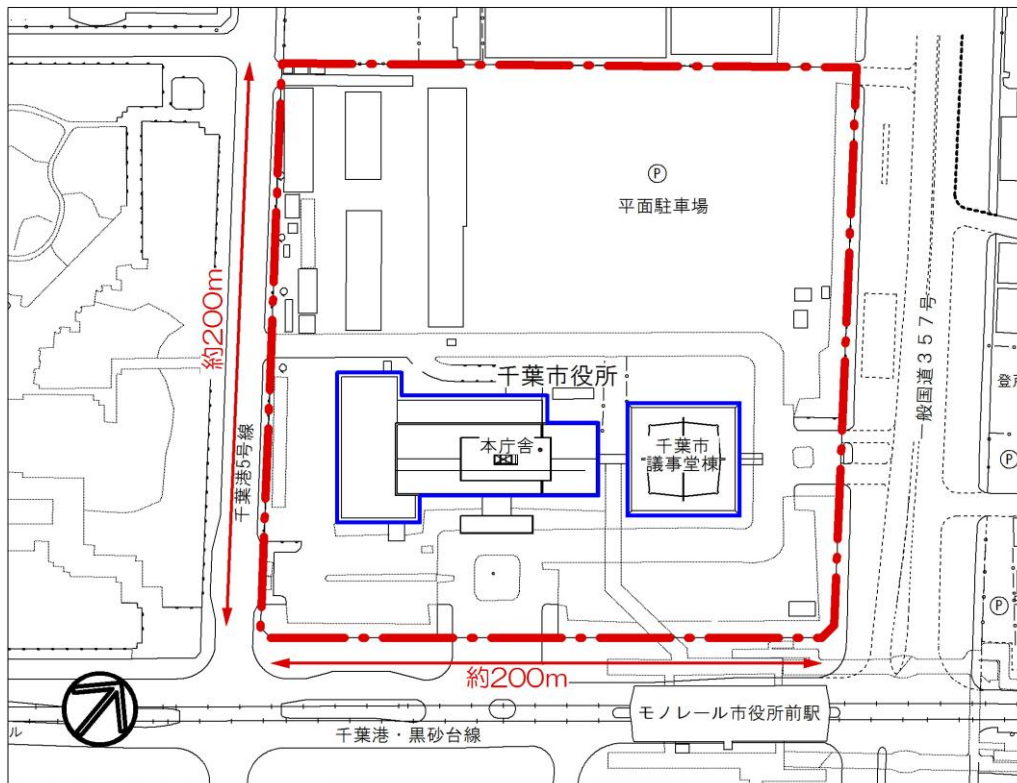
国交省基準に基づき、玄関や廊下、階段室等の面積を算定します。

第4章 新庁舎のモデルプラン

ここでは、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. 本庁舎敷地の概要

本庁舎敷地の概要を示します。



建設地	千葉市中央区千葉港1-1
敷地面積	39,669.5㎡
法定建ぺい率	80%
法定容積率	400%
周辺道路	北東：一般国道357号 南東：千葉港・黒砂台線 南西：千葉港5号線
用途地域	商業地域
日影規制	なし
防火指定	準防火地域
その他	駐車場整備地区

2. 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。

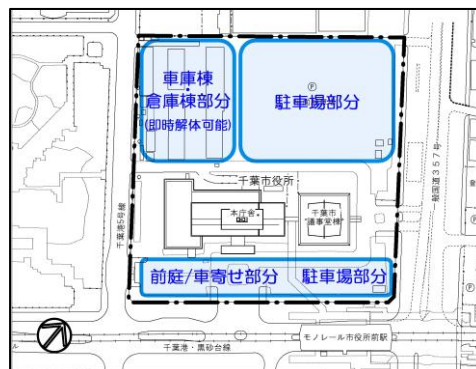
(1) 空地等であり新庁舎建設が可能な範囲

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。

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、庁舎建設に支障はありません。

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。

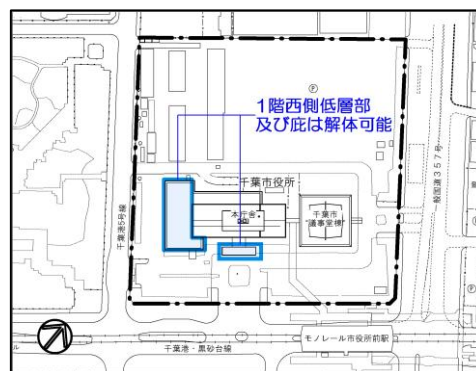
<新庁舎建設が可能な範囲>



(2) 一部解体が可能な部分

現本庁舎の西側低層部や車寄せの庇は、基礎杭がなく、比較的容易に解体が可能です。

<一部解体が可能な部分>



(3) 道路からのアクセスに課題がある部分

<道路からのアクセスに課題がある部分>

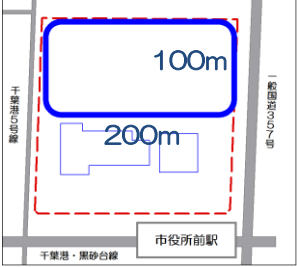
国道側は、国道の道路改良事業により、車の出入口が設置不可となる範囲があります。

また、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。



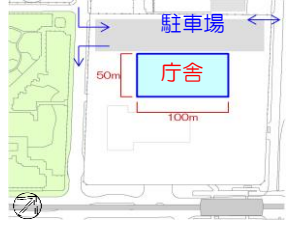
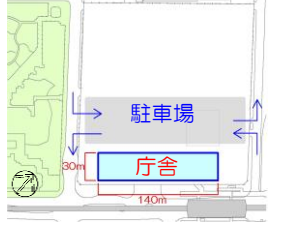
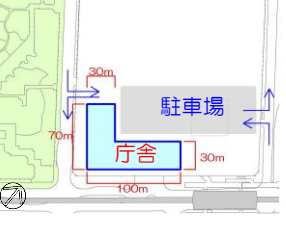
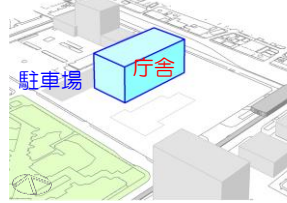
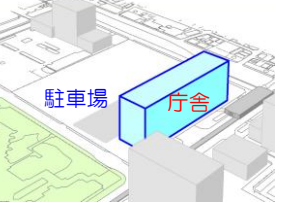
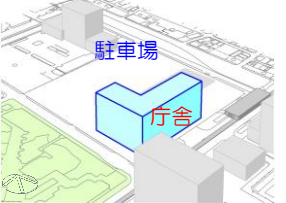
3. 新庁舎の建設可能場所

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 (千葉銀行側)	配置場所2 (プロムナード側)	配置場所3 (みなと公園側)
		

4. 新庁舎のモデルプラン及びその特徴

それぞれの配置場所ごとのモデルプランとその特徴は次のとおりです。

モデルプラン		ケース 1（千葉銀行側）	ケース 2（プロムナード側）	ケース 3（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	配置場所による違いはない。		
	通常業務の遂行性の確保			
	非常時の業務継続性の確保			

第5章 事業費の算出

ここでは、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

モデルプランごとの事業費は次のとおりです。

(単位：百万円)

項目	ケース1	ケース2	ケース3
	千葉銀行側	プロムナード側	みなと公園側
調査・設計費	634	634	634
建設工事費 (新築工事、地盤改良)	24,470	24,450	24,460
その他工事費 (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

第6章 事業手法及びスケジュール

ここでは、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、今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

新庁舎を整備する際には、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」もありますが、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
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、一定の期間に応じて、事業の見直しが可能。
官民連携手法	DB 方式 (Design Build)	・ 民間事業者に設計（Design）、建設（Build）を一括発注する手法。市が維持管理（Operate）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。
	DBO 方式 (Design Build Operate)	・ 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。
	PFI 方式 (Private Finance Initiative)	・ PFI 法に基づく手法。 ・ 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。 ・ 資金調達は民間事業者が実施。 ・ 施設の所有形態により、BTO^{※10}、BOT^{※11}、BOO^{※12}の複数の方式がある。	・ 資金調達を民間事業者が行う。 ・ 民間ノウハウ等の活用によりランニングコストを含めたコストダウン効果を期待するもの。

※10 . . . Build Transfer Operate。民間事業者が施設を建設（Build）し、施設完成直後に市に所有権を移転（Transfer）し、民間事業者が維持管理（Operate）を行う方式。

※11 . . . Build Operate Transfer。民間事業者が施設を建設、維持管理を実施し、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。

※12 . . . Build Own Operate。民間事業者が施設を建設、維持管理を実施し、公共への所有権移転は行わない（Own）方式。

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。

	H 2 6 年度	H 2 7 年度	H 2 8 年度以降
直接施工方式	基本構想	基本計画 事業手法等検討調査	基本設計 実施設計 建設工事 維持管理 • 基本設計：1年程度 • 実施設計：1.5年程度 • 建設工事：3.5年程度
D B 方式	基本構想	基本計画 事業手法等検討調査	基本設計 建設工事 実施設計 維持管理
D B O / P F I 方式	基本構想	基本計画 事業手法等検討調査	基本設計 建設工事 実施設計 維持管理

なお、事業スケジュールについては、選定する事業手法や今後の事業の進捗により変動します。

第7章 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。

また、モデルプランについては、メリット・デメリットを整理し、敷地の有効活用を考慮した上で、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、今後、事業手法等検討調査を実施し、検討していきます。

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。

4. 本庁舎周辺エリアのまちづくり

本庁舎敷地は、みなと公園が隣接するとともに、市民生活を支える企業・団体等が集積する地域となっています。

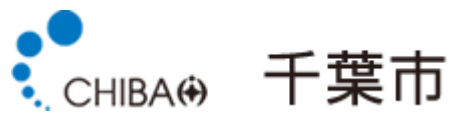
本庁舎敷地の有効活用をはじめ、みなと公園や周辺道路網などの既存インフラ施設の活用や企業・団体等との連携方策を検討するなど、将来の本庁舎周辺エリアのまちづくりに留意しつつ、新庁舎整備を進めていきます。

おわりに

「千葉市新庁舎整備基本計画」は、千葉市新庁舎整備基本構想に位置づけた「基本理念」や「本庁舎のあるべき姿」の実現に向けて、建物としての新庁舎に備えるべき各種機能について定めたほか、新庁舎として必要となる規模や、敷地の特性等を踏まえたモデルプラン、想定される事業費、事業手法等について整理しました。

今後は、本基本計画の方向性に沿って更に詳細な検討を行いながら、新庁舎整備事業を推進していきます。

事業を進めるにあたっては、市民の皆様や市議会へ情報提供を行うとともに、ご意見を伺いながら取り組んでいきます。



千葉市新庁舎整備基本計画（案）

平成 2 7 年 4 月

千葉市財政局資産経営部管財課庁舎整備室

〒260-8722 千葉市中央区千葉港 1 - 1

電話番号 043-245-5044

F A X 043-245-5577

メールアドレス choshaseibi@city.chiba.lg.jp