基本計画（案）　概要版

資料６

はじめに・検討経緯

○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が行われ、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。）が策定されました。

○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。

○その後も、本庁舎整備検討委員会での議論を継続し、基本構想の具体化に向け、議論を行ってきました。

○本基本計画(案)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、とりまとめたものです。

Ｈ２３年３月	東日本大震災の発生 （業務が一時中断）
Ｈ２３年度	市内部での検討 （本庁舎のあり方に関する基本的な考え方）
Ｈ２４年度	基礎調査の実施 （本庁舎敷地に集約することが優位）
Ｈ２５年度	第三者評価の実施 （基礎調査結果の検証）
Ｈ２６年１１月	基本構想の策定 （新庁舎整備の基本理念を整理）
Ｈ２６年度末	基本計画（案）の作成

● 本庁舎整備基本構想

■ 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
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。

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。

通常業務の遂行性の確保

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
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
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。

非常時の業務継続性の確保

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。

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。

１．新庁舎の整備の方向性

基本構想における本庁舎のあるべき姿を踏まえ、新庁舎の建物として備えるべき具体的な機能・性能について、「新庁舎の整備の方向性」としてとりまとめました。

1.『将来の変化への柔軟性の確保』を受けた機能・性能

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、建物内のレイアウトを自由にとれる庁舎とします。
将来の変化への対応性	将来の社会情勢の変化や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や用途変更、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や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』を受けた機能・性能

利便性	窓口利用の多い部署を集約するなど、本庁舎の業務がワンストップで対応できるとともに、多様な利用者に配慮した庁舎とします。
機能性	職員が働きやすく、業務生産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	自然エネルギーの活用など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	情報の漏洩を防止するため、セキュリティラインに配慮した庁舎とします。

3.『非常時の業務継続性の確保』を受けた機能・性能

災害安全性	本庁舎敷地が抱えるリスクへ対応した庁舎とします。
構造安全性	地震などの災害に備えるため、構造、設備等の耐震性を備えた庁舎とします。
防災拠点性	非常時の司令塔として情報収集や情報発信機能を担うとともに、通常時から、非常時用スペースの日常利用に配慮した庁舎とします。
業務継続性	電力や給排水インフラ等の多重化・自立化を行い、災害時におけるエネルギーの自給自足ができる庁舎とします。

2． 機能別整備方針

■行政機能

- 執務室、会議室、打合せ、窓口等は、利用する組織や利用人数に応じて自由なレイアウトがとれる計画とします。
- 働きやすく、快適な執務環境とすることで、業務の効率性を高め、市民サービスの向上に寄与する計画とします。
- セキュリティの観点から、来庁者や職員、サービス関係者等の動線分離を図ることで、各種重要情報の適切な管理に配慮した計画とします。

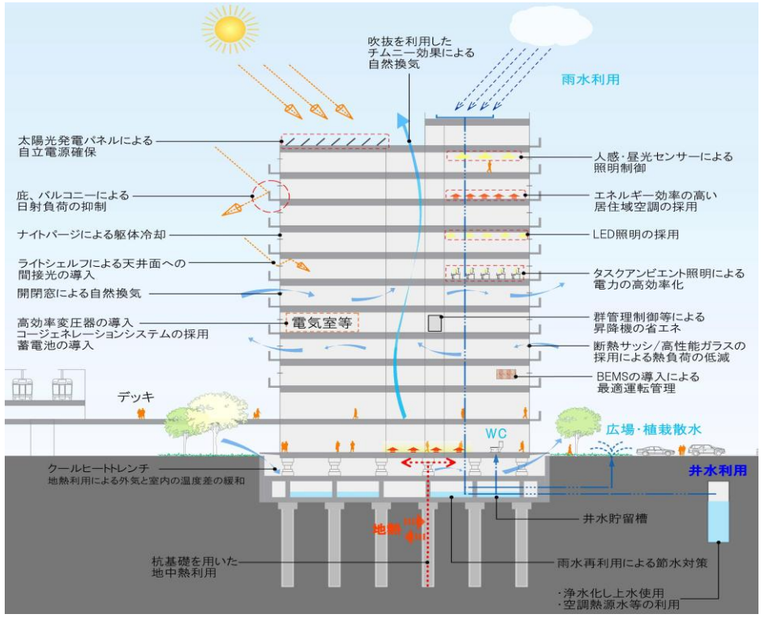
■議会機能

- 調整中

■環境性能に関する事項

- 自然エネルギーの活用など環境負荷を抑えた庁舎とします。
- 環境配慮において、モデルとなるような庁舎とします。

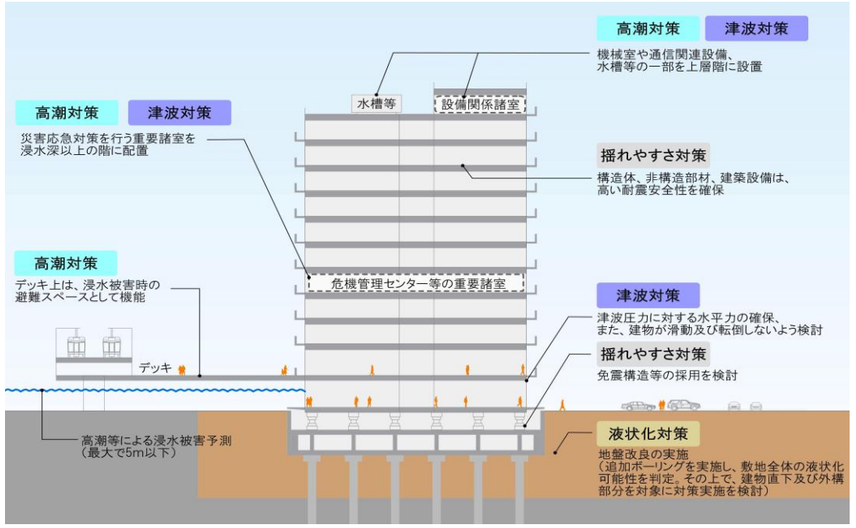
○ 環境配慮型の庁舎としてのイメージ



○災害対策に関する機能

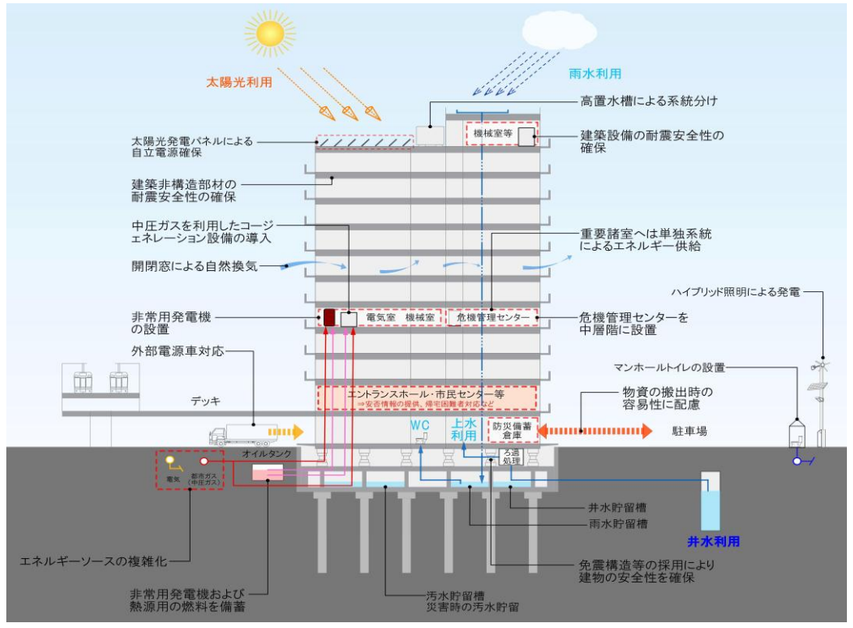
- 千葉市の総合防災拠点として、情報収集や指揮命令を的確に行うことができるよう、災害対策機能に配慮した計画とします。
- 災害対策の中枢機能として、危機管理センターの設置を想定します。
- 液状化等、本庁舎敷地で想定されるリスクへ対応した計画とします。
- 構造体や設備の耐震安全性については、官庁施設の総合耐震計画基準に基づく性能を確保することとし（構造体：Ⅰ類、建築非構造部材：Ａ類、建築設備：甲類）、免震構造や制振構造の採用を検討します。

○ リスク対応のイメージ



- インフラ途絶時においても、自然採光や自然通風等の自然エネルギーを活用できるような計画とします。

○ 防災拠点としての庁舎イメージ



3．新庁舎の規模

■ 規模等

〇新庁舎に集約する機能

本庁機能の考え方として、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

〇新庁舎に集約する組織等

現本庁舎、中央ＣＣ及びＰＳＴ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ＣＣ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年度策定予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。

〇新庁舎の規模算定のための職員数等

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は、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。

〇新庁舎の規模

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」の面積を比較検討した結果、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、国交省基準に基づく面積を新庁舎の規模の目安とし、

合計で、50,000㎡とします。

＜庁舎規模案のシミュレーションについて＞

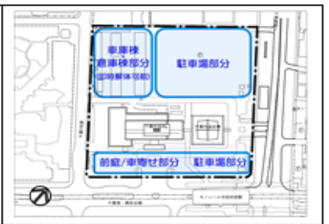
区分	① 現有面積	② 庁舎規模案（国交省基準）	③ 総務省起債基準※
①執務スペース	15,100	17,100	18,800
一人あたり執務面積	7.3㎡／人	8.3㎡／人	9.1㎡／人
②議会スペース	2,250	2,250	2,500
③危機管理センター（オペレーションルーム）	100	1,000	1,000
④市役所前市民センター	400	400	400
⑤その他（会議室・倉庫・共用部等）	28,150	29,250	35,300
合計（延床面積）	46,000	50,000	58,000

※危機管理センター及び市役所前市民センターの面積を加算した場合

4．新庁舎のモデルプラン

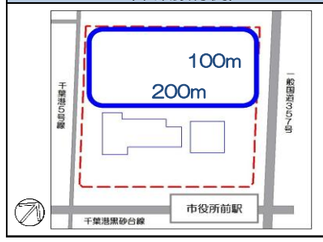
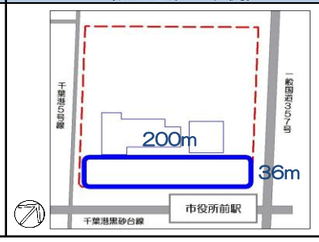
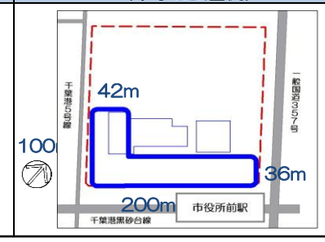
■ 建物の配置の考え方

〇配置検討上の条件

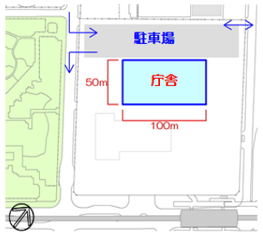
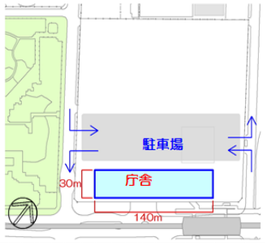
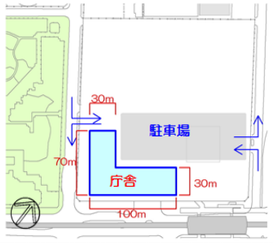
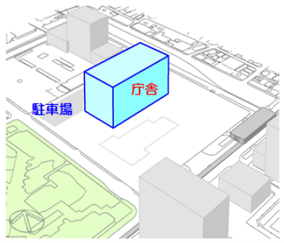
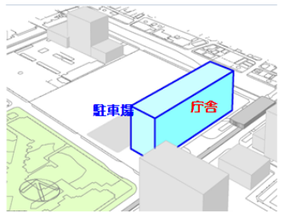
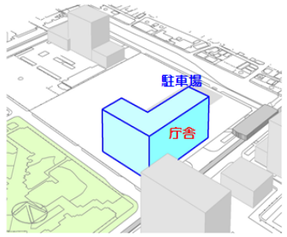
新庁舎建設が可能な範囲	・北側駐車場部分は、現在空地であり、庁舎建設に支障はありません。 ・北西側の車庫棟・倉庫棟部分は、既存建物の解体が可能であり、庁舎建設に支障がありません。 ・南側の前庭/車寄せ部分や駐車場部分も、既存庁舎に隣接することとなりますが、庁舎建設は可能です。	
一部解体が可能な部分	・現本庁舎の西側低層部や車寄せの庇は、解体可能です。	
道路からのアクセスに課題がある部分	・国道側は道路改良事業により、車の出入口が設置不可となる範囲があります。 ・モノレール駅下部は、デッキの柱脚があるため、出入口を設けることが困難です。	
迅速な整備	・新庁舎の建設は、現庁舎を活用しながら建替えることを基本とします。	

〇新庁舎の建設可能場所

本庁舎敷地における配置検討上の条件を踏まえ、以下の３ケースを設定します。

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）
		

○新庁舎のモデルプラン及びメリット・デメリットの整理

モデルプラン			Aエリア 千葉銀行側	Bエリア プロムナード側	B・Cエリア みなと公園側
配置計画					
建築計画					
敷地利用	敷地の有効利用に関する評価	建物配置の自由度	2棟案/３棟案等、自由に計画が可能である。	１棟案の場合、建物が横に長くなる（１００m超）、移動距離が長くなる。 2棟案/３棟案は、建物の奥行に制約があるが、採用可能。	１棟案の場合、建物が横に長くなる（１００m超）、移動距離が長くなる。 2棟案/３棟案は、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。 Bエリアと比較して、国道側に余剰地を確保可能。
建物利用	建物形状による影響	維持管理の容易性	１棟の場合、効率的な維持管理が可能である。 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くなるなど、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である。 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くなるなど、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である。 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くなるなど、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である。 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。	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（建物内の評価）	将来の変化への柔軟性の確保		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。
	通常業務の遂行性の確保				
	非常時の業務継続性の確保				

○新庁舎の配置検討に関する方向性

新庁舎の配置場所等の決定は更なる検討が必要です。詳細は事業手法等検討調査等のさまざまな検討結果を踏まえて、決定することとします。

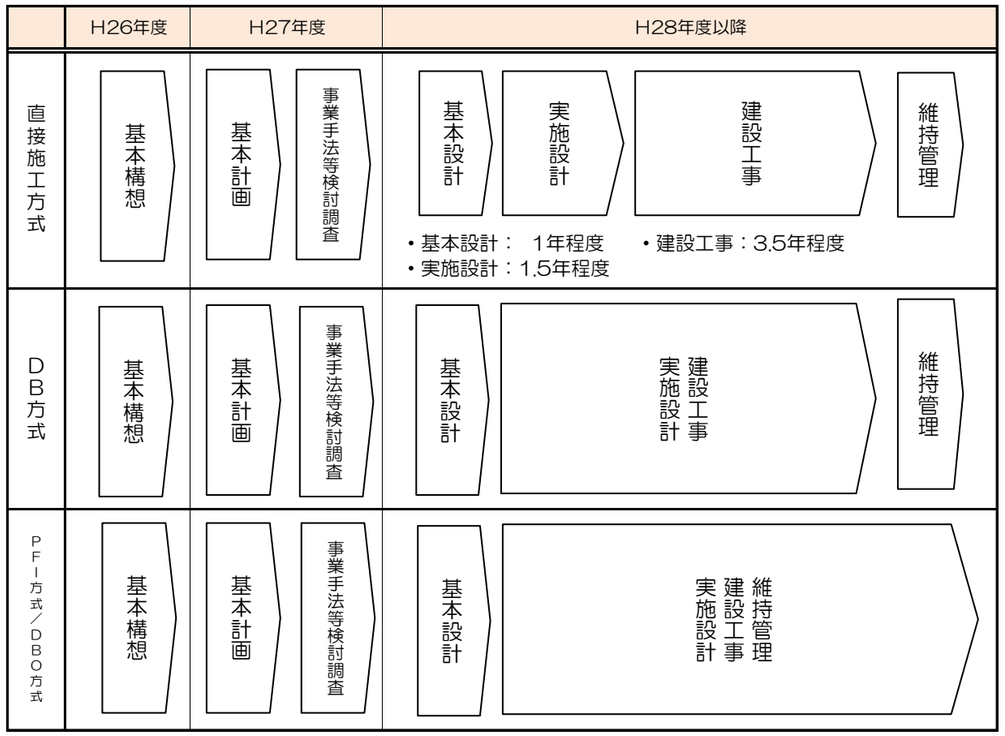
5. 事業手法及びスケジュール

○ 事業手法

事業手法については、一般的な公共事業の方法となる「直接施工方式」の他に、近年では「設計と施工を一括して発注する方式（ＤＢ方式）」、「設計、施工、維持管理までを一括して発注するとともに資金調達を民間事業者が行う方式（ＰＦＩ方式）」などの活用も想定されます。

事業手法については、新庁舎の配置場所等と合わせて、次年度以降検討していきます。

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	施設の設計、建設を個別に発注して公共が実施する。維持管理・運営等は、別途の業務委託により行う。	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。	個別発注	個別発注	個別発注	市
DB方式（設計・施工一括発注方式）	民間事業者に設計・建設等を一括発注する手法。公共が維持管理、運営等を行う（個別に委託）。 資金調達は公共が実施。 性能発注を前提とする。	イニシャルコストの低減が期待される。 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
PFI方式	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方法 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。 民間ノウハウ等の活用によりコストダウンが期待される。 ただし、事業としての適合性やコストダウンの可能性等についての調査が必要。	一括発注			民間
DBO方式	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方法 性能発注、長期契約となる。 資金調達は公共が実施する。	民間ノウハウ等の活用によりコストダウンが期待される。	一括発注			市

○ 整備スケジュール

整備スケジュールついては、選定する事業手法により異なります。