

本庁舎のあり方に関する基本的な考え方について

【防災・危機対策調査特別委員会 説明資料】

平成24年5月9日

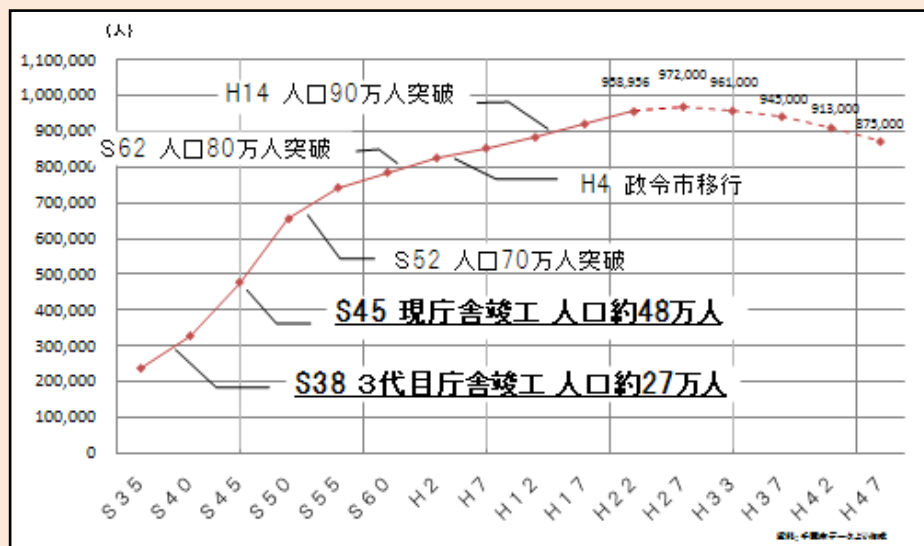
財政局

「本庁舎のあり方に関する基本的な考え方」の概要

【本庁舎の現状】

千葉市では、大正 10 年（1921 年）の市制施行から数回の町村合併を経て市域面積を拡大させていきました。

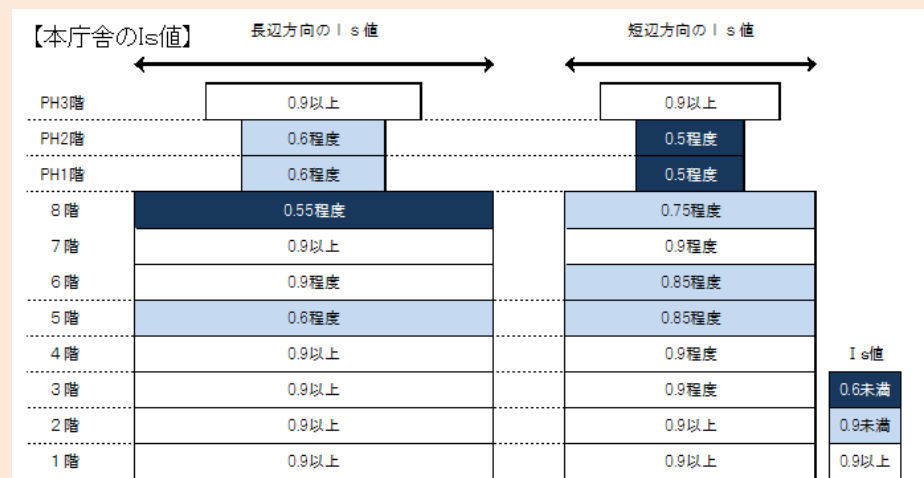
千葉市の人口は、合併に伴い増加し、合併以降も、工業化や大規模団地の造成などにより、昭和 40 年代を中心に急増しました。



千葉市の人口推移及び将来見通し

現在の本庁舎と議事堂棟は昭和 45 年 1 月に竣工し、築後 42 年が経過しました。

庁舎の耐震性能としては、防災拠点施設として必要となる Is 値（建物の耐震性能を示す指標）0.9 を満たしていない状況です。



本庁舎の耐震性能の現状

人口の急増に伴い、業務量や職員数が増え、市庁舎が狭隘化してきました。

そのため、本庁舎周辺の民間ビルを借り上げ、庁舎が分散化していきます。

現在では、年間の借り上げ料は合計で約 6.3 億円となっています。

状況	本庁舎からの距離	延床面積	借上げ料 (円/年)	用途	課数 (課・室)
千葉市役所本庁舎	—	17,522 m ²	—	事務・倉庫諸室	67
議事堂棟	—	3,335 m ²	—	議場・事務諸室	3
千葉中央コミュニティセンター	約 150 m	10,105 m ² (借上げ面積)	約 4.1 億円	事務・倉庫諸室	29
ポートサイドタワー (オフィス棟)	約 800 m	4,271 m ² (借上げ面積)	約 2.2 億円	事務・倉庫諸室	11

庁舎の分散化状況※平成 22 年度決算による

【現庁舎が抱える課題】

現庁舎が抱える課題

1 防災面

- (1)耐震性能 (Is 値)
- (2)非構造部材等の耐震性
- (3)災害時に業務を継続するために必要な機能

2 分散化・狭隘化

- (1)執務室の分散化
- (2)執務室の狭隘化
- (3)庁内サインの視認性
- (4)庁内動線の混在
- (5)借上げ料の負担

3 老朽化

- (1)建物・設備の老朽化
- (2)バリアフリー化の制約
- (3)環境性能の不足



防災面の課題



バリアフリー化の制約



執務室の狭隘化

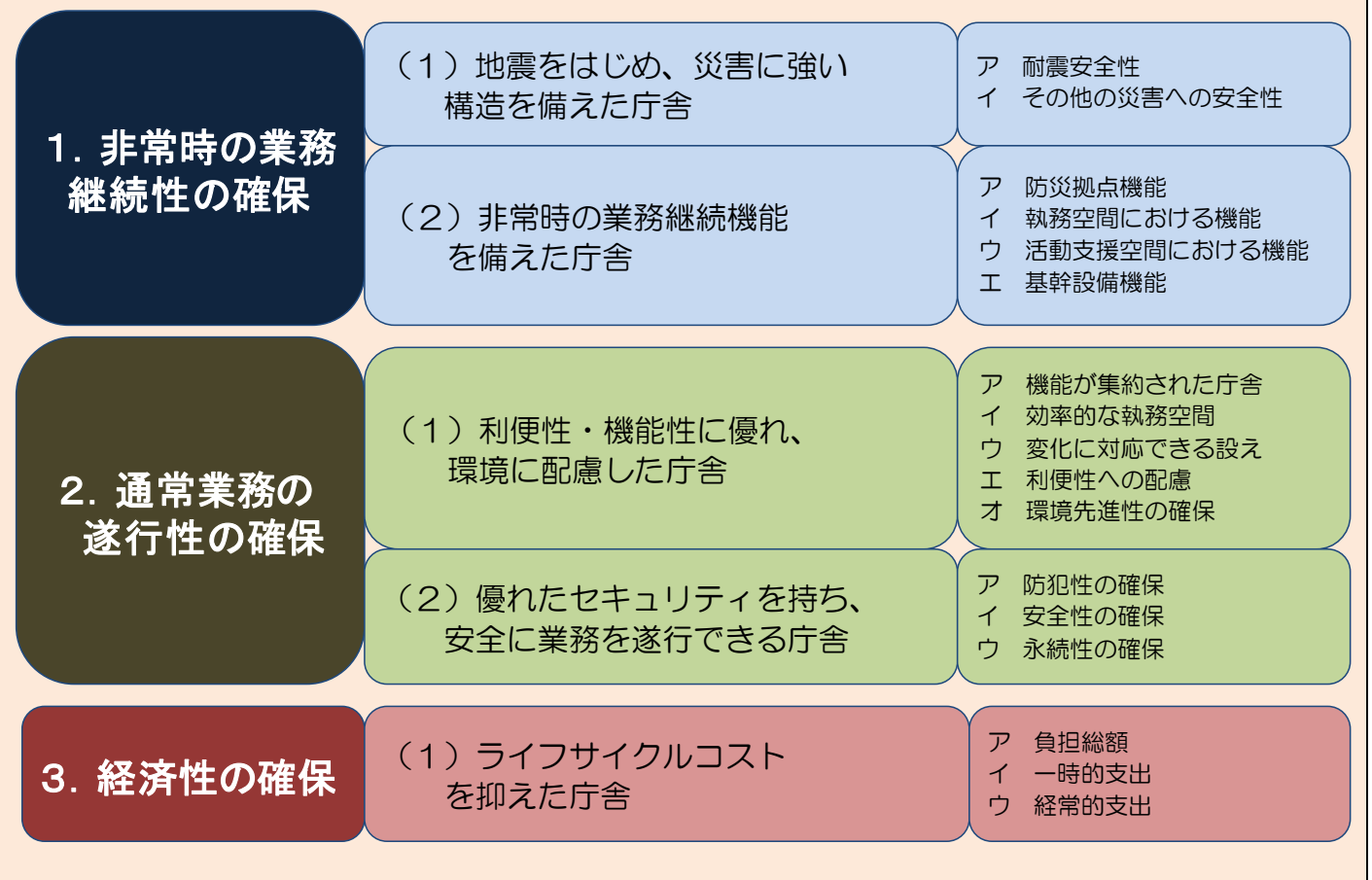
【これからの市庁舎のあるべき姿】

これからの市庁舎はどうあるべきか、平成 13 年に提出された市庁舎整備議員懇談会報告書の5つの理念をベースに、社会情勢の変化を踏まえ、新しい基本理念を整理しました。



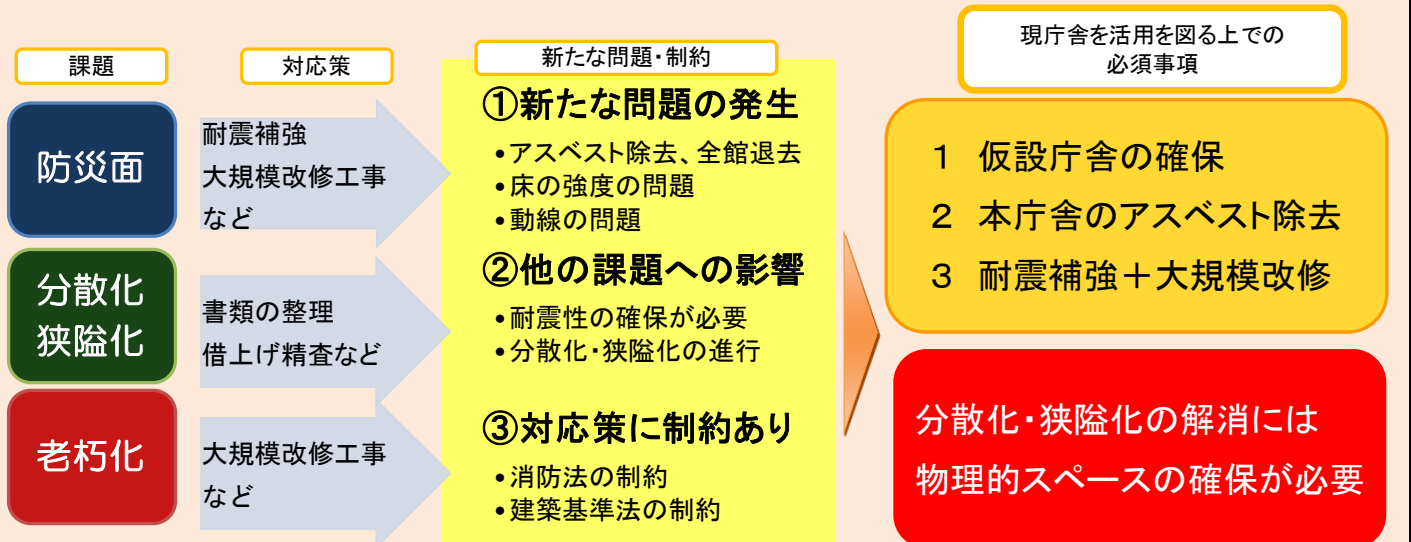
【市庁舎のあり方の基本的な考え方】

市庁舎がどのような機能を果たすべきか、基本的な考え方を整理しました。



【現庁舎のあり方の検討】

現庁舎を活用することを前提とした課題解決策を検討しました。



【課題解決に向けた検討ケースの設定】

課題解決する方策を検討するためのケースを設定しました。

	参考CASE【現状維持】	CASE 1【改修方式】	CASE 2【改修＋移転集約方式】	CASE 3【改修＋別棟集約方式（県庁方式）】																																																					
概要	耐震補強・大規模改修を行わずに、本庁舎、中央コミュニティセンター（以下、中央CC.）、ポートサイドタワー（以下、PST.）を利用し続ける案	現在利用している本庁舎、中央CC、PSTのうち、耐震性の劣る本庁舎、中央CCを耐震補強・大規模改修した上で利用する案	耐震補強・大規模改修の対象建物を本庁舎に限定し、これまで中央CC及びPSTで使用してきた床面積分は、新たに1棟のオフィスビルを賃貸し集約する案	耐震補強・大規模改修の対象を本庁舎に限定し、中央CC及びPSTで使用してきた床面積分を、本庁舎敷地内に別棟を建築し集約する案																																																					
模式図																																																									
事業スケジュール	①現状のまま執務 : 30.0年	①計画検討 : 1.0年 ②本庁舎・中央CCから仮庁舎へ移転 : 9.9課 ③本庁舎・中央CC大規模改修 : 1.0年 ④仮庁舎から本庁舎・中央CCへ移転 : 9.9課 ⑤改修後の2庁舎、PSTで執務 : 28.0年	①計画検討 : 1.0年 ②本庁舎から仮庁舎へ移転 : 7.0課 ③本庁舎大規模改修 : 1.0年 ④仮庁舎・中央CC・PSTから移転 : 11.4課 ⑤改修後本庁舎、既存民有建物で執務 : 28.0年	①計画検討 : 1.0年 ②本庁舎から仮庁舎へ移転 : 7.0課 ③本庁舎大規模改修、別棟建築 : 2.0年 ④仮庁舎・中央CC・PSTから移転 : 11.4課 ⑤改修後本庁舎、既存民有建物で執務 : 27.0年																																																					
メリット	当面負担しなければならない費用は少なく、何事もなければ最も合理的。	本庁舎・中央CCともに、耐震化を図ることが可能。	本庁舎を含め全ての庁舎の耐震化を図ることが可能。分散箇所数を2箇所削減可能。	本庁舎を含め全ての庁舎の耐震化を図ることが可能。同一敷地内に本庁機能を集約可能。																																																					
デメリット	設備が機能不全になる可能性あり、その場合には追加的な費用負担や、庁舎が利用できなくなるリスクがある。	中央CCの所有者、市所管間での合意形成のため時間が必要。	集約後のオフィスビルと本庁舎の位置が、現在の中央CCよりも離れることが懸念される。	建築基準法の規定により、本庁舎と別棟との間で渡り廊下の設置が認められない。																																																					
	CASE 4【新築集約方式】	CASE 5【賃貸集約方式】	CASE 6【購入集約方式】	面積集計表																																																					
概要	自らの計画及び設計によって建て替えを行い、全ての必要面積を新築で確保する案	全ての必要面積を既存のオフィスビルを賃貸することにより、1棟で確保する案	既存のオフィスビルを購入し、全ての必要面積を1棟で確保する案	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">市有建築物 (延床面積)</th> <th colspan="3">賃貸建築物 (専有面積)</th> </tr> <tr> <th>本庁舎 議事室棟</th> <th>その他</th> <th>中央CC</th> <th>PST</th> <th>他の賃貸建物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>参考CASE</td> <td>20,800</td> <td></td> <td>16,900</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASE 1</td> <td>20,800</td> <td></td> <td>16,900</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASE 2</td> <td>20,800</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16,900</td> </tr> <tr> <td>CASE 3</td> <td>20,800</td> <td>25,200</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASE 4</td> <td></td> <td>46,000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CASE 5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>30,700</td> </tr> <tr> <td>CASE 6</td> <td></td> <td>46,000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		市有建築物 (延床面積)		賃貸建築物 (専有面積)			本庁舎 議事室棟	その他	中央CC	PST	他の賃貸建物	参考CASE	20,800		16,900			CASE 1	20,800		16,900			CASE 2	20,800				16,900	CASE 3	20,800	25,200				CASE 4		46,000				CASE 5					30,700	CASE 6		46,000			
	市有建築物 (延床面積)		賃貸建築物 (専有面積)																																																						
	本庁舎 議事室棟	その他	中央CC	PST	他の賃貸建物																																																				
参考CASE	20,800		16,900																																																						
CASE 1	20,800		16,900																																																						
CASE 2	20,800				16,900																																																				
CASE 3	20,800	25,200																																																							
CASE 4		46,000																																																							
CASE 5					30,700																																																				
CASE 6		46,000																																																							
模式図																																																									
事業スケジュール	①計画検討 : 1.0年 ②本庁舎から仮庁舎へ移転 : 7.0課 ③本庁舎解体及び新築 : 3.5年 ④仮庁舎・中央CC・PSTから移転 : 11.4課 ⑤新築本庁舎で執務 : 25.5年	①計画検討 : 1.0年 ②本庁舎・中央CC・PSTから移転 : 11.4課 ③賃貸した既存民有建物で執務 : 29.0年	①計画検討 : 1.0年 ②本庁舎・中央CC・PSTから移転 : 11.4課 ③買収した既存民有建物で執務 : 29.0年																																																						
メリット	安全性の確保、分散化・狭隘化、老朽化を解消可能。計画に基づいた理想的な建物を新築で整備可能。	安全性の確保、分散化・狭隘化、老朽化を解消可能。資金負担を平準化可能。	安全性の確保、狭隘化・分散化、老朽化を解消可能。																																																						
デメリット	一時的な支出が大きくなる。(ただしPFI方式により平準化可能)	既存のオフィスビルのため、使い勝手が悪い可能性あり。	自己所有になるため、ある程度の改造は可能。しかし、完全なオーダーメイドというわけにはいかない。																																																						

【定性的評価】

	現庁舎の活用を前提とした対応策				現庁舎活用を前提としない対応策		
	参考CASE 【現状】	CASE 1 【改修方式】	CASE 2 【改修＋移転集約方式】	CASE 3 【改修＋別棟集約方式】	CASE 4 【新築集約方式】	CASE 5 【賃貸集約方式】	CASE 6 【購入集約方式】
非常時の業務継続性の確保	耐震補強・大規模改修を実施しないため、課題が多い。	耐震補強・大規模改修をしたとしても解決できない課題が残る。	耐震補強・大規模改修をしたとしても解決できない課題が残る。	既存本庁舎には解決できない課題が残るが、新築する別棟は耐震性を確保した上で業務継続機能を確保可能。	自らの計画に基づいて設計を行う建物になるため、非常時の業務継続性を確保可能。	オフィスビルを借り上げることになるため、非常時の業務継続性をどこまで確保できるかは不明。	オフィスビルを買い上げることになるため、非常時の業務継続性をどこまで確保できるかは不明。
通常業務の遂行性の確保	耐震補強・大規模改修を実施しないため業務中断リスクを抱え続け、庁舎機能の維持の面で課題が大きい。	耐震補強・大規模改修をしたとしても解決できない課題が残る。契約解除リスクがある。	耐震補強・大規模改修をしたとしても解決できない課題が残る。契約解除リスクがある。本庁舎と移転後庁舎との距離が離れる。	既存本庁舎には解決できない課題が残るが、新築する別棟は通常業務の遂行性を確保可能。	自らの計画に基づいて設計を行う建物になるため、通常業務の遂行性を確保可能。	オフィスビルを活用するため、行政庁舎という特殊な用途への転用が困難な上、契約解除リスクを抱える。	オフィスビルを活用することになるため、行政庁舎という特殊な用途への転用が困難。
経済性の確保	借上げ料負担が継続する他、業務中断リスク発現の際には追加的費用の負担が必要。	建物所有者としての修繕料の負担とともに、長年にわたり借上げ料負担が継続することから、一時的・経常的支出の指標がどちらも悪くなる。	本庁舎以外は全て賃貸で確保するため、現状よりも大きな借上げ面積が必要になり、この面積に対して、長年、借上げ料を負担することから、経常的支出の指標が悪くなる。	建築工事費がかかる点で、一時的支出の指標が非常に悪くなる。	建設工事費がかかる点で、一時的支出の指標が非常に悪くなる。	借上げ料負担が継続する点で、経常的支出の指標が非常に悪くなる。	建物購入のための一時的支出があるが、現敷地の売却も見込める。


 庁舎整備の方向性を検討するには、
専門家による詳細な検証を行い、判断していく必要がある。