千葉市新庁舎整備基本計画について

参考２

検討経緯

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

Ｈ２７年４月

**基本計画（案）に対する
パブリックコメント手続の実施**

Ｈ２７年６月

**基本計画の策定
（新庁舎の整備の方向性等を整理）**

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。

■ 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。

■ 新庁舎の整備の方向性 ■

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。
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	再生可能エネン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。
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。

２．機能別整備方針

新庁舎を構成する行政機能、議会機能等を整理します。

■行政機能
- 窓口利用の多い部署を集約し低層部に配置するなど、来庁者の利便性に配慮するものとします。
- 業務の効率性の向上など、利便性・機能性の確保に配慮するものとします。

■議会機能
- 効率性をより重視し、合築の場合には、二元代表制の観点から議会の独立性に配慮するものとします。
- 充実した審議のための機能性や、市民に開かれた議会として来庁者の利便性や安全性に配慮するものとします。

３．新庁舎の規模

新庁舎に集約する職員数等を設定し、新庁舎として必要となる面積を整理します。

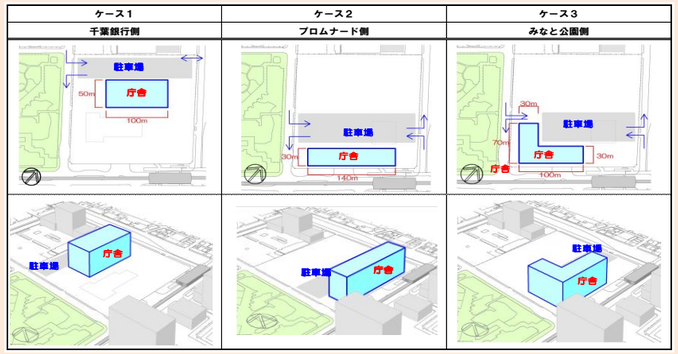
(1) 職員数：2,065人（H26.4.1現在）

(2) 延床面積：50,000㎡
（国交省基準を基本）

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します。

現本庁舎を活用しながらの建替えを基本とし、モデルプランを設定します。



５．事業費の算出

現時点において、新庁舎を整備する場合の事業費をモデルプランごとに整理します。

(1) 算出条件
- 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％

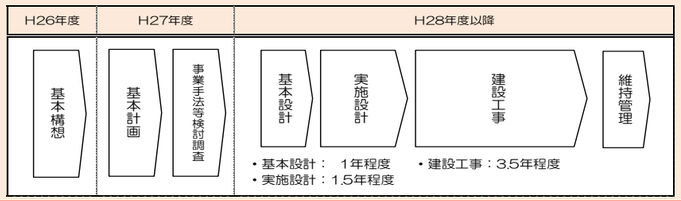
(2) 設計・建設費等
いずれの場合も約２９８億円となります。

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事業スケジュールを整理します。

(1) 事業手法
- 直接施工方式
- ＤＢ方式
- ＤＢＯ方式
- ＰＦＩ方式

(2) 事業スケジュール
直接施工方式で想定される事業スケジュールは次のとおりです。



７．今後の検討にあたって

(1) 新庁舎の規模及びモデルプラン
現時点における試算やシミュレーションとして示したものであり、今後、詳細に検討していきます。

(2) 整備費用等（事業費及び維持管理費）
今後の新庁舎整備の進捗に合わせて、適宜、見直していきます。

(3) 事業手法及びスケジュール
事業手法等検討調査を実施するなど、今後、詳細に検討していきます。

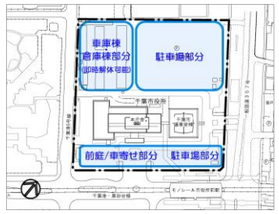
(4) 本庁舎周辺エリアのまちづくり
将来の本庁舎周辺エリアのまちづくりに留意しつつ、新庁舎整備を進めていきます。

新庁舎のモデルプラン（基本計画より抜粋）

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。

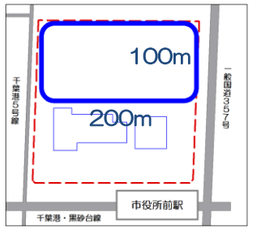
1. 本庁舎敷地における建物配置の検討条件

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。

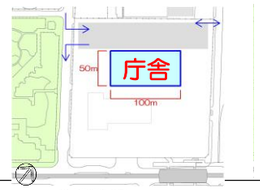
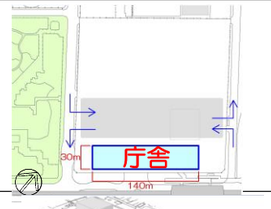
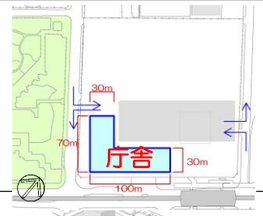
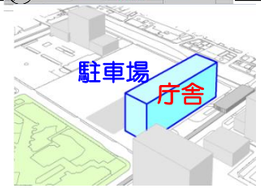
空地等であり、新庁舎建設が可能な範囲	・北側駐車場部分は、現状は空地であり、庁舎建設に支障はありません。 ・北西側の車庫棟・倉庫棟部分は、既存建物がありますが、簡易な構造であるため容易に解体が可能であり、庁舎建設に支障がありません。 ・南側の前庭/車寄せ部分や駐車場部分も、既存庁舎に隣接することとなりますが、庁舎建設は可能です。	
一部解体が可能な部分	・現本庁舎の西側低層部や車寄せの庇は、基礎杭がなく、比較的容易に解体が可能です。	
道路からのアクセスに課題がある部分	・国道側は国道の道路改良事業により、車の出入口が設置不可となる範囲があります。 ・モノレール駅下部は、デッキの柱脚があるため、出入口を設けることが困難です。	

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 （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）
		

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 （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。 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。 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。 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			