

庁舎整備基本構想

(改訂版)

市庁舎は時代の変化に合わせてフレキシブルに

平成25年4月

令和2年3月（一部改訂）

木更津市

目 次

はじめに	1
1. 仮庁舎の現状と新庁舎整備の必要性	2
2. 新庁舎整備の基本理念及び基本方針	4
3. 新庁舎に求められる役割、機能	8
4. 新庁舎の立地条件及び配置計画	10
5. 新庁舎の規模及び概算事業費	15
6. 整備事業手法	20
参考資料	28
資料1 将来人口の予測に関する資料	28
資料2 木更津市庁舎整備検討委員会の設置	30
資料3 木更津市庁舎整備検討委員会検討経過	32
資料4 木更津市庁舎整備検討委員会委員名簿	33
資料5 公共施設再配置計画	

はじめに

平成25年に庁舎整備基本構想及び基本計画に基づき、庁舎整備事業を開始しましたが、平成23年3月の東日本大震災からの震災復興事業等及び今年実施される東京オリンピック、パラリンピック需要の建設労働者不足、労務費や資材価格の急激な高騰に伴う財政状況などを勘案し、新庁舎の建設を延期せざるを得ない状況となりました。

このため、来庁者や職員などの安全を確保する必要性から、早期の仮庁舎への移転の緊急性、移転に係る期間、費用について検討した結果、仮庁舎を令和6年度末（2025年）までの間、木更津駅西口駅前のスパークルシティ木更津及び朝日地区の商業施設イオンタウン朝日の2ヶ所の民間施設に分庁することを決定し業務を行っております。

平成28年度に木更津市公共施設再配置計画を策定し、令和元年にこの計画に基づく基礎調査を行い公共施設の配置について市の方針が示されたこと、並びに令和6年度末で現在の仮庁舎の賃貸契約が終了することより、庁舎整備事業を再検討するため、令和元年7月に学識経験者・関係団体を代表する者・公募市民の9名で構成された木更津市庁舎整備検討委員会より、平成25年4月に策定された庁舎整備にかかる基本的な方針の見直しを行った答申を受けました。

この答申を受けて改訂を行った本基本構想は、新庁舎整備にあたって～市庁舎は時代の変化に合わせてフレキシブルに～の基本概念の基、他の公共施設との配置のバランス、複合化等を考慮し、検討を行ったものであります。

1. 仮庁舎の現状と新庁舎整備の必要性

1-1 新庁舎整備に係る検討の経緯

2013年（平成25年）4月に策定した庁舎整備基本構想、同年10月に策定した庁舎整備基本計画に則り、12月に庁舎整備事業の入札広告を行ったところ、2011年（平成23年）3月の東日本大震災からの震災復興事業等及び今年実施される東京オリンピック、パラリンピック需要の建設労働者不足、労務費や資材価格の急激な高騰を受け、事業費が予定価格を大幅に上回る事となったため、2014年（平成26年）3月に庁舎整備事業の入札参加表明者から辞退届の提出がありました。

この状況を受け、市庁舎整備事業について、

1. 事業費を増額し現行の計画通りに建設する
2. 規模を縮小して増額を抑えて建設する
3. 建設需要の動向を注視し建設を延期する

の3案について検討を重ねました。

なお、検討にあたっては、それぞれの案について新庁舎の供用開始が当初の計画よりも遅れることから、今後必ず発生するとされる首都圏直下型地震や相模トラフ沿いの大規模地震等に備えるために早期の仮庁舎移転を前提としました。

この3案について、来庁者、職員の安全を確保の必要性による早期の仮庁舎への移転の緊急性、仮庁舎への移転に係る期間、費用について検討した結果、

新庁舎の建設については、

1. 建設事業費等が落ち着くと想定できる東京オリンピックが開催される令和2年（平成32年）後に延期すること
2. 再開後は現市庁舎整備基本構想、基本計画に基づき推進すること
ただし、再開する際の社会情勢、本市の財政状況等により規模、事業手法等については、再検討を行うこと
3. 延期の間は木更津駅西口の活性化、民間施設を利用する等との考え方から、仮移転先を木更津駅西口駅前のアクア木更津及び木更津市朝日の商業施設イオンタウン朝日の2階の2ヶ所に分庁すること

を決定し、平成27年9月に仮庁舎への移転を完了しました。

また、耐震機能が不足している旧庁舎及び第2庁舎につきましては、倒壊の危険があったため、平成28年12月から平成29年9月までの期間で解体を行いました。

さらに平成28年度（平成29年2月）に木更津市公共施設再配置計画を策定し、新庁舎の建設に向けては、計画的な基金の積み立てを継続すること、PPPやPFI等の民間事業者が持つノウハウ、資金等を活用し、行政サービスの質の向上と経費の削減に取り組むこと等が位置づけられました

平成30年11月から庁舎整備庁内検討委員会を開催し、令和元年7月から庁舎整備検討委員

会を立ち上げ庁舎整備事業の検討を再開しました。

令和元年9月に公共施設再配置基礎調査の中間報告が提示され、その中で公共施設の配置ポイントとしては、～市庁舎は、時代の変化に合わせフレキシブルに～の題目とともに、市庁舎整備については、官民連携による市庁舎整備を行うこととし

1. 木更津駅西口周辺に「市庁舎、図書館」、朝日庁舎周辺に「市庁舎」をいずれも民間施設の一部を賃借して整備すること。
 2. 庁舎整備基本構想、基本計画で新庁舎の建設候補地として最善であるとされた旧庁舎敷地については、文教ゾーンとして中規模ホール等を整備すること。
- の市の方針2点が示されました。

これに基づき、庁舎整備検討委員会で検討し、答申を受けた結果、現在策定済の庁舎整備基本構想、基本計画を変更し庁舎整備をすることとなったものです。

1-2 旧庁舎の状況

旧庁舎は、倒壊の危険があったため、平成28年12月から平成29年3月までの期間で解体を行いました。

1-3 仮庁舎の状況（現在の庁舎）

来庁者、職員の安全の確保の必要性による早期の仮庁舎への移転の緊急性、仮庁舎への移転に係る期間、費用等を検討した結果、平成27年9月より、市民・法人にとって使い勝手がよいこと、用地、建物の費用の縮減性、木更津駅西口駅前の活性化、民間施設利用等の観点から、仮移転先を木更津駅西口駅前のスパークルシティ木更津及び木更津市朝日の商業施設イオンタウン朝日の2階の2ヶ所が最善であると考え、分庁しております。

1-4 新庁舎整備の必要性

現在の仮庁舎については、駅前庁舎、朝日庁舎ともども令和6年度に賃借契約が終了いたします。令和6年度末（2025年）までの間延期した庁舎整備について、公共施設再配置計画、これに基づく基礎調査の結果が示されたことから、賃貸契約終了後の庁舎のあり方について検討する必要があります。

2. 新庁舎整備の基本理念及び基本方針

地方行政を取巻く新たな動向を踏まえた上で、より良い市民サービスの提供や効率的な行政運営を目指した新しい地方行政施設のあり方の基本となる新庁舎建設の理念を考えます。

2-1 木更津市の現状と今後の考え方

現在の木更津市は、昔ながらの港町として発展した港湾部分を中心に街区が形成されています。しかし近年、モータリゼーションの発達により社会基盤インフラが鉄道やフェリー等の現在の中心市街地を形成したものから、自動車を中心とした基幹道路（東京湾アクアライン、東京湾アクアライン連絡道、館山自動車道、首都圏中央連絡自動車道）の整備により国道や基幹道路周辺に郊外型の大型店舗等が集積し新しい街区を形成しています。

新庁舎の建設については、平成28年度に策定された公共施設再配置計画に基づき、庁舎のみの建設を考えるのではなく、市民の用に供することが最も重要ですが、他の公共施設との配置のバランス、複合化等を考慮する必要があります。

2-2 国・県の動向及び社会情勢

平成23年3月の東日本大震災以降、太平洋沿岸の各自治体では、地震や津波等に関する自然災害に考慮する自治体が増えています。

国では、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第34条第1項の規定に基づき、中央防災会議が作成する、政府の防災対策に関する基本的な計画である「防災基本計画」を作成し、平成23年12月に東日本大震災を踏まえた地震・津波対策の抜本的強化、最近の災害等を踏まえた防災対策の見直しを行っています。

また、千葉県においても、東日本大震災により津波・液状化による大きな被害が発生しました。それをうけ平成24年4月に「東日本大震災を受けての提言」を公表し、液状化しやすいマップ、揺れやすさマップ及び津波浸水予測図を公表しています。

本市においても平成23年度に津波浸水発生調査を実施し「木更津市津波ハザードマップ」を作成し、平成25年4月から配布しています。

令和元年9～10月の台風15・19号の大雨、暴風により本市にも多大な被害があったように近年では自然災害の規模が以前に比して遥かに大きくなっております

地方行政を取り巻く新たな動向としては、景気の低迷、少子高齢化、高度情報化、地方分権、市民意識の向上、市民協働の進展を上げることができます。

2-3 基本理念と基本方針（役割）

現庁舎の問題点や新庁舎の果たすべき役割の整理等を基に、より良い市民サービスの提供と効率的な行政運営を目指して、新庁舎建設の基本理念、基本方針を次のように設定します。

・基本理念-1 地域の特徴を活かした市民に親しまれる開かれた庁舎

これまでの庁舎は、市民が届出などの必要な手続きを行ったり、要望を伝えたりするだけの場でありました。しかし、市民の価値観の多様化、少子高齢化の進展など市民生活を取り巻く環境が大きく変化しています。今日の庁舎には、市民がもっと身近に、日常的にサービスを利用でき、また、多彩な市民活動や市民交流に対して施設空間を提供するなど、より多くの市民に親しまれる施設としての役割が求められています。また、本市の特徴を活かした庁舎を計画することにより、まちの活性化にも繋がると考えます。

また、行政計画策定への市民参画や行政の市民活動への支援を積極的に推進し、庁舎整備をきっかけに市民と行政が共に力を合わせて、市民協働を推進していくことが重要です。

基本理念に基づきあるべき役割（庁舎としての基本方針）として下記項目を考えております。

① 誰もが利用しやすい庁舎

- 出入口、通路、パブリックスペースの全てにおいて、ユニバーサルデザイン（※1）を導入します。
- ワンストップサービス（※2）機能の充実した窓口スペースを計画します。
- 掲示板やサイン等を充実させ案内性に優れた庁舎施設とします。

② 市民の交流、情報交換が図れる庁舎

- 市民サービスの充実を図れる利便施設を計画します。
- 市民広場等のパブリックスペースを庁舎施設内外に計画します。
- 市民活動用会議室や、研修施設等の市民共用のスペースを計画します。
- 市民が市政に関する情報を得られ、市民、議会・行政が交流・連帯し、協働を円滑にできる庁舎とします。

③ 観光、産業の発信地となる庁舎

- 地域アピール等の促進や地場産業、観光案内等の活動スペースの提供を計画します。

④ 地域らしさを活かした庁舎

- 素材やデザイン、サイン等に地域らしさを活かします。
- 木更津市らしさを活かし海の見える施設計画とします。

・基本理念-2 市民の安心・安全な暮らしを支える庁舎

日常の市民サービスの拠点となる庁舎は、市民が届出などの必要な手続きを行う市民サービスの場としての役割と、災害時の拠点として市民の安心・安全を支える場としての役割も併せ持っています。

平成7年の兵庫県南部地震以降、新潟県中越地震、能登半島地震、東北地方太平洋沖地震等、大規模な地震が頻発しており、市民の防災に対する意識が高まっています。特に、平成23年3月の東日本大震災以降、地震や津波等の自然災害に考慮する自治体が増えています。

自立性を備えたライフラインの代替設備や防災備蓄を備えた、防災拠点としての機能を発揮で

きる施設であることが重要と考えます。新庁舎は、庁舎としての十分な耐震性能を確保し、長期間使い続けられる安全な施設とします。

基本理念に基づきあるべき役割（庁舎としての基本方針）として下記項目を考えております。

① 安心・安全を備えた庁舎

- 情報管理など高いセキュリティ機能を備え、市民の情報財産を守り、外部からの進入防止などを備えた安全・安心な庁舎施設とします。

② 防災拠点の機能が果たせる庁舎

- 災害時に防災拠点としての設備、機器等を配備した施設とします。
- 生活物資の備蓄ができる施設とします。
- 防災対策本部の機能を備えた庁舎施設とします。

③ 自然災害に対応した庁舎

- 災害に強い庁舎施設を計画します。
 - ・耐震性を確保した施設計画とします。
 - ・津波や浸水、液状化を想定した施設とします。

・基本理念-3 将来の変化に対応可能で効率的な運営のできる庁舎

今日の高度情報化社会の進展は、市民生活を取り込み、行政の分野においても、総合的な行政運営の手段として、より質の高い市民サービスの提供と効率的な行政事務の実現が期待されています。将来的には、市役所に出向かなくても、各種証明や申請が可能となることが予想され、窓口のあり方も変わっていくと考えます。空きスペースが生じることも予想され、そのようなスペースは、間仕切りの変更などによって相談機能の充実や市民の活用スペースへ転換を図るなど有効に活用し、長期間使い続けられる施設とします。

このようなことから、新庁舎は、市民ニーズの多様化・高度化、地方分権の進展、少子高齢化による人口減少など、行政需要の変化に柔軟に対応できる施設であることが重要です。

基本理念に基づきあるべき役割（庁舎としての基本方針）として下記項目を考えております。

① 人口の変化（合併等）を見据えた庁舎

- 将来の増設を考慮した施設配置計画を行います。

② インフラ等の増設、メンテナンスの対応が可能な庁舎

- 将来の増設を考慮した建築構造計画を行います。

③ レイアウト変更（狭くする、広くする、移動する）ができる庁舎

- 執務スペースのレイアウト変更に対応した庁舎施設とします。
- 設備配管のメンテナンスが容易に行える庁舎施設とします。

④ 新技術に柔軟に対応できる庁舎

- 情報通信技術（ICT）など最新技術更新に対応できる施設とします。

・基本理念-4 地球環境に配慮し、ライフサイクルコストを縮減できる庁舎

地球温暖化や環境破壊が問題となっている今日、計画、建築から運用、廃棄までのライフサイクルを通して、環境負荷を少なく環境保全対策の模範となる施設整備を目指します。

基本理念に基づきあるべき役割（庁舎としての基本方針）として下記項目を考えております。

① 自然環境を最大限に利用し、人と自然をつなぐ、環境に配慮した庁舎

- 自然エネルギーの利用を考慮した施設計画とします。
- 太陽光や自然通風などを取り入れた、省資源、省エネルギー対策に配慮した庁舎施設とします。
- リユース・リデュース・リサイクル（※3）を目指します。

② ライフサイクルコストを縮減

- 施設の長寿命化、維持管理の効率化、スペースの汎用性、将来の施設改修・設備更新への対応を容易にするなど、ライフサイクルコスト縮減に考慮した長期的に経済効率の高い華美にならない庁舎を目指します。
- 機能性、効率性を重視し、建設に要する費用の削減に努めた庁舎施設を目指します。

※1 ユニバーサルデザイン

すべての人にとって共通に、安全で使いやすい製品や快適で不便のない生活環境をデザインしていくという考え方。

※2 ワンストップサービス

一度の手続きで、必要とする関連作業を全て完了させられるように設計されたサービス。

※3 リユース

一度使用したものをそのままの形で再び使用すること。

リデュース

廃棄物を減らすこと。

リサイクル

不用品や廃物を再生して利用すること。

3. 新庁舎に求められる役割、機能

3-1 新庁舎に求められる役割、機能

庁舎の機能は主に「窓口機能」、「執務機能」、「議会機能」、「施設管理機能」の四つに分類することができます。更に、近年では庁舎に、「誰もが利用しやすい庁舎」、「市民が憩い・集える庁舎」、「まちづくりの中核となる庁舎」、「安心・安全な庁舎」、「防災拠点としての庁舎」、「ライフサイクルを意識した庁舎」、「環境に配慮した庁舎」、「情報化に対応した庁舎」、「効率的で働きやすい庁舎」、「行政改革を推進する庁舎」の役割、機能が求められています。

① 窓口機能

庁舎独特の空間で、住民に直接対応する市民課、納税課などで、待合ロビーと広い事務空間により構成されます。また、市民相談室、情報閲覧室等が必要となります。

② 執務機能

一般オフィスビルに近い空間で、職員が事務を取り扱う部分です。そのほか会議室、資料室等の施設機能が必要となります。

③ 議会機能

議場、全員協議会室、委員会室、正副議長室、議員控え室、議会事務局などからなり、他からの独立性を要求される部門です。また、議員図書室等の情報資料室が必要となります。

④ 施設管理機能

庁舎施設を維持管理する機能で、機械室、電気室、守衛室等のその他必要諸室となります。

⑤ 誰もが利用しやすい庁舎

庁舎へのアクセスを整備し、庁舎内を分かりやすく、フロア構成と動線計画が見やすく分かりやすくする案内表示を備えた、ユニバーサルデザインへの配慮が必要となります。また、総合窓口の設置と共にワンストップサービスの実施が可能な施設計画、組織編成が必要です。

また、生活利便施設を併設し誰もが利用できる、利用しやすい施設が求められています。

⑥ 市民が憩い・集える庁舎

住民参画や情報公開の場の提供できるスペースを充実させ、市民が普段から行きたくくなるようなパブリックスペース等充実を図り、NPO等、市民活動の支援のための施設や制度の充実が求められています。

⑦ まちづくりの中核となる庁舎

木更津市らしさの情報を発信し、地域アピール等の促進を進め、地場産業や観光等の案内が可能な施設計画が求められています。

⑧ 安心・安全な庁舎

庁舎施設の耐震性を確保することにより、庁舎機能が損なわれることが無く、市民に対し有効な情報提供が可能となり、安心・安全な庁舎施設となります。そのための方策として免震・制震構造の導入や非常用電

源の設置を考慮した庁舎施設が求められています。また、災害予測調査結果等に配慮した計画が求められています。

⑨ 防災拠点としての庁舎

災害時の防災機能の整備や情報機能の強化、生活物資の備蓄や非常用電源及び自家発電の設備を設置することにより、防災拠点としての庁舎となります。また、オープンスペースを十分に確保することにより、災害時の一時避難場所、待避場所とすることも可能となります。

⑩ ライフサイクルを意識した庁舎

柔軟に変更対応ができる諸室を有し、維持管理のしやすい素材や素材の耐用年数を考慮した庁舎施設が求められています。また、自然エネルギーの利用を行い、シンプルかつ低コストでの運営が可能な庁舎が望ましいと考えます。

⑪ 環境に配慮した庁舎

建設時において、エコマテリアル（※1）を使用し、施設・設備の長寿命化を図ることが求められています。また、周辺環境への十分な配慮を行う計画が求められています。

また、省エネルギーを実現する為に自然エネルギーの利用や、廃棄物の削減に努めた庁舎施設運営が求められています。

⑫ 情報化に対応した庁舎

庁内の情報環境の充実を図り、電子行政（書類の電子共用化や庁内のネットワークの整備、及び庁外とのネットワークを整備しコンビニエンスストア等での行政手続を可能とする）の広範囲業務の実現が求められています。

⑬ 効率的で働きやすい庁舎

余裕あるフロア構成が望ましく、執務効率を考慮したワークスペースや共有空間を確保し、また、収納スペースも十分に考慮されることにより効率的で働きやすい庁舎となります。

⑭ 行政改革を推進する庁舎

時勢に対応した組織体制を整備し、行政機能及び組織の分散又は集中に対応可能なレイアウト変更が容易にできることが求められています。

※1 エコマテリアル

環境への悪影響が少ない材料の総称。

4. 新庁舎の立地条件及び配置計画

4-1 候補地の立地条件の整理

(1) 立地場所の考え方

敷地選定に当たっては、さまざまな条件に照らし合わせ選定することが大切であり、以下の項目の検討が必要であると考えます。

1. 市民の声

庁舎・木更津市の現状に関する意見として以下のような意見があります。

① 駅前（駅西口）活性化を求める声

駅周辺は廃れてしまい寂しい街になってしまった。街の活性化のためには、駅前復活が必要。賑わいと利便性充実の声も多い。

② 現状（仮）庁舎維持の声

朝日庁舎は利用する側にとっては、とても便利であり既存の事実を有効に活用する声。

③ 気軽に集まれる庁舎

市民が気軽に集まれる庁舎を作ることにより市のことに興味が出て街が活性化されるとの声。

2. これからの庁舎とは、

① 市民・利用者ファースト

市民や利用者の利用しやすさが最重要。適した場所で市民、利用者へ寄り添う。

（市民の声の反映）

② 働き方改革による業務効率化

情報通信技術（ICT）を駆使したネットワークやテレビ会議を積極導入。

どこでも働けるワーキングスタイルにより、業務効率化と生産性向上。

③ 持たざる運営

自治体による新たな土地、建物取得は極力回避し、時代に即し、カタチ（面積）をフレキシブルに変更できる入居方式がベスト

3. 公共施設再配置計画に基づく、公共施設再配置基礎調査を受けて木更津市が作成したプラン 配置ポイント

～市庁舎は、時代の変化に合わせてフレキシブルに～

新庁舎の立地については、平成28年度に策定された公共施設再配置計画に基づき、庁舎のみの立地を考えるのではなく、市民の用に供することが最も重要ですが、他の公共施設との配置のバランス、複合化等を考慮する必要があります。

公共施設再配置計画に基づいた公共施設再配置基礎調査によって木更津市が示したプランによると、次のとおりとなります。

ポイント1 官民連携による市庁舎整備

●木更津駅西口周辺に「市庁舎、市民交流スペース等」（民間施設の一部を賃借）

●朝日庁舎周辺に「市庁舎」（民間施設の一部を賃借）

（メリット）

○駅西口周辺

- ・駅周辺に配置することで、公共交通機関を利用する人にとり便利である。
- ・駅周辺に賑わいをもたらす。
- ・パークベイプロジェクト、富士見通り再開発等中心市街地活性化施策との連携がとれる。

○朝日庁舎周辺

- ・窓口を利用する市民にとりアクセス等利便性がよい。（窓口機能の集約）
- ・広い駐車場を確保できる。
- ・買い物ついでに用が足せる。

（デメリット）

- ・庁舎が2つに分散します。

※参 考

【旧庁舎跡地とした場合】

（メリット）

- ・市が進めるパークベイプロジェクトや、イオンモール木更津等の集客施設と併せて駅の西側に一日中滞在できるエリアが誕生し、機能集約による効率化により収益性が高まります。

（デメリット）

- ・木更津駅中心部に行政施設が無くなります。
- ・賑わいの偏りにより駅周辺部の賑わいが失われる懸念があります。
- ・市役所が徒歩圏外となり利用者利便性の課題があります。
- ・防災計画と交通弱者対応の必要が生じます。

【木更津駅前とした場合】

（メリット）

- ・立地を最大限に活用でき、利便性の優れた複合施設が誕生し、機能集約による効率化により収益性が高まるのが十分見込まれます。

（デメリット）

- ・駅周辺には市が所有する十分な土地がないため、民間デベロッパーの新たな開発が前提となり、民間デベロッパーによる土地取得の進捗によっては、スケジュールの見通しが立たず、大幅に遅れる懸念があります。
- ・駅周辺は袋小路のため、駅前に集約すると交通の大渋滞となる懸念があります。

ポイント2 学校と公民館の複合化（木更津第一中学校と中央公民館の複合化）

●コミュニティ機能向上（多世代交流）

●公民館の機能向上（特別教室（音楽室、家庭科室、技術室等）の有効活用）

ポイント3 中規模ホールの新設

- 旧庁舎跡地を文教ゾーンとして中規模ホール、広場、市民交流スペース、商業空間等整備

ポイント4 市民体育館の更新

- ウェルネスゾーンとして、屋外に運動スペースを整備
- 既存市民体育館の機能の充実化（シャワールーム、更衣室、選手控え室の増設）

ポイント5 図書館の機能見直し

- 機能の分散化（駅前図書館⇒雑誌等、現図書館⇒児童書等）
- レンガ調の外観を利用した民間施設（カフェ等）



4-2 配置計画

(1) 配置計画の考え方の整理

●駅（西口）前周辺

利便性が良く、法人からの利便性等評価が高いことより、法人対応が多い部署、市民の来庁が少ない部署を設置。

また、週刊誌等を読みながら、人が集えるための交流スペース（図書機能を備えたコミュニティスペース）を併設する。

●朝日庁舎周辺

地域密着ショッピングセンター等と連携し、大きな駐車場を活用した市民が日常的に来庁する部署を設置する。

(2) 現在の仮庁舎の配置

■駅前庁舎

	所在地	木更津市富士見1-2-1/7～8F
	所有形態	賃借（賃借料3,800円/月坪）
	敷地面積	—
	延床面積	約42,679㎡
	建築年度	1988年3月
	賃借面積	3,549.16㎡ (定期建物賃借家契約書数値)
	賃貸借期間	平成27.9～令和7.3
	駐車台数	駅西口駐車場435台利用
	開業時間	午前8時30分～午後5時15分
	事業内容	右表を参照
防災	津波ハザードマップ浸水深0.5～0.8m	

アクセス環境	木更津駅西口駅前広場に面している。 駅前広場にはバスターミナルもあり交通拠点となっている。
周辺立地環境	木更津駅から港に向かう富士見通りはアーケードのある商店街であるが閉店している店も多い。 また東側に比べ駅周辺は高度化利用率が低く、低層建築が中心となっている。
現状施設に対する評価	駅前立地の為、電車・バスでの来訪がし易い。 法人向け部署が入所している為、業務上利用し易い。

■朝日庁舎



所在地	木更津市朝日3-10-19 イオンタウン木更津朝日2階
所有形態	賃借(賃借料3,520円/月坪)
敷地面積	—
延床面積	22,193㎡
建築年度	1982年11月
賃借面積	7,292.00㎡(別棟等含む合計) (定期建物賃借家契約書数値)
賃借期間	平成27.9～令和7.3
駐車台数	イオンタウン駐車場を利用
開業時間	午前8時30分～午後5時15分
事業内容	右表を参照
防災	津波ハザードマップ 浸水無し

アクセス環境	前面道路は県道90号線、国道16号線にも近い。 木更津駅からは路線バス、イオンタウンの無料送迎バスを利用できる。
周辺立地環境	木更津駅から北東に1kmに位置している。 前面道路は県道90号線(富津線、清見台中央通り)には木更津市街地を東西に走っており、ロードサイド店舗が展開している。 北東には木更津市立西清小学校がある。基本的には居住エリアであるが木更津駅に近い市街地であるため職住混在化している。
現状施設に対する評価	入居する市民向けサービス部署と、地域密着ショッピングセンターとの相性が良く、利用するお客様目線としても、利用しやすい環境となっている。 市役所側・イオンタウン双方にとって有利な状況。

(3) 駐車場計画

現在の仮庁舎では次のとおり駐車場を利用しています。

●駅前庁舎

駅西口駐車場 435台利用

●朝日庁舎周辺駐車場

地域密着ショッピングセンター等と共同利用

5. 新庁舎の規模及び概算事業費

5-1 新庁舎の規模算定の基本

(1) 現在の仮庁舎の状況

1. 駅前庁舎

○木更津駅前西口の商業施設「スパークルシティ木更津」延べ床面積

8階 2,387.68㎡

7階 1,161.48㎡

○職員は現在約150人が勤務している

○法人部門、市民の来庁が少ない部署を設置

7階に市議会・市議会事務局

8階に総務部・企画部・経済部・監査委員事務局

6階に中央公民館

2. 朝日庁舎

○木更津市朝日にある商業施設「イオンタウン木更津朝日店」延べ床面積

2階 7,292㎡

○職員は現在約500人が勤務している

○市民が日常的に来庁する部署を設置

財務部・市民部・健康こども部・福祉部・都市整備部・会計室・教育部

農業委員会・選挙管理委員会

5-2 規模算定

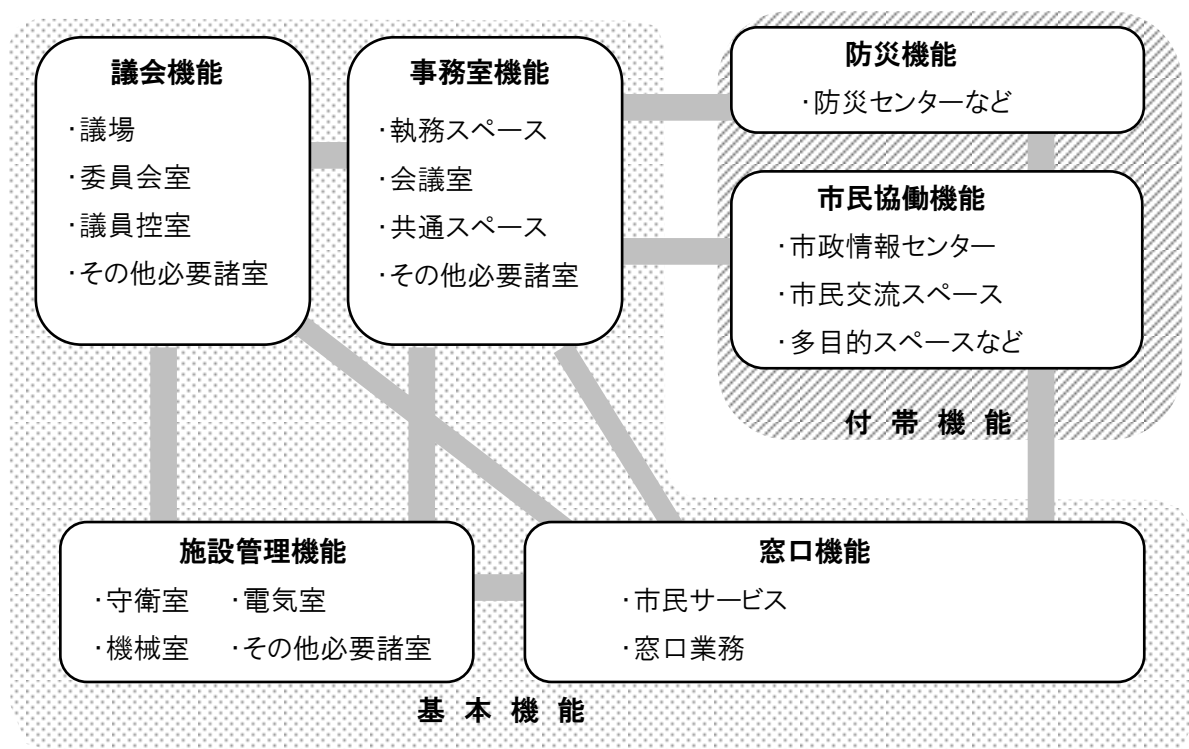
賃借の相手方との交渉で、庁舎として必要な機能、役割が行える規模の施設を賃借するよう協議します。

5-3 整備計画

(1) 新庁舎の機能

従来の市庁舎の主な機能は、窓口機能、執務機能、議会機能、施設管理機能であったが、新庁舎では市民サービスの向上や高度情報化社会における業務環境の変化への対応、また、防災機能の強化等が重要となっています。

新庁舎整備計画にあたっては、従来の基本機能に、新たに市民協働機能、防災機能を加えて、庁舎に必要な機能が有機的に構成されている必要があります。



庁舎機能イメージ

※機能的には一体であるが視覚的に2つの庁舎に分庁しているイメージに差しえる。

(2) 庁舎機能と配置

庁舎については、ワンストップ行政サービス提供の中心となる利用度の高い市民窓口部門について、朝日庁舎周辺に、付帯機能として広く市民に開放される市民協働機能を駅前庁舎に複合させ、行政の執行部門と防災機能、独立性の確保が必要な議会機能やセキュリティ管理が必要な機能を駅前庁舎に配置する等、分庁している場合のアクセス性を考慮しながら、利便性と効率性を兼ねた庁舎機能の配置に配慮する必要があります。

(3) 諸施設の整理

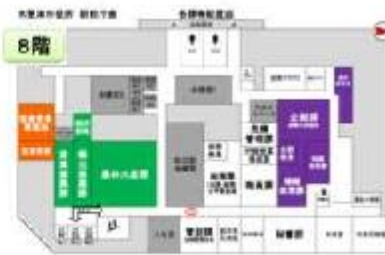
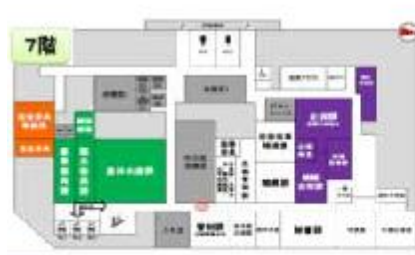
新庁舎の必要規模の算定にあたっては、総務省の地方債同意等基準による施設区分を参考に諸室を区分し算定します。なお、新たに追加を検討する防災機能等については、各基準には具体的に規定されていないため、付帯機能として区分を整理します。

表 各室の定義

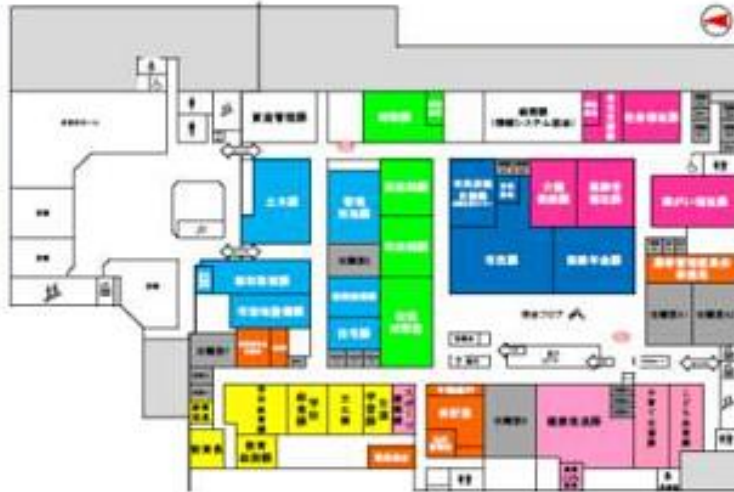
	区分	定義
1. 基本機能	①事務室	特別職（市長・副市長・代表監査・教育長）の個室および応接室、部長職以下の職員の事務スペース
	②会議室等	会議室、電話交換室、便所、洗面所、湯沸室、受付、守衛室、守衛宿直室、控室（運転手、清掃作業員等）、保健室、売店、食堂、機械室、電気室、自家発電室等
	③倉庫	倉庫スペース
	④議会	議場、委員会室、議員控室（議場まわりの通行部分、階段、エレベータ等）等
	⑤玄関等	玄関、ロビー、廊下、階段、エレベータ、その他の通行部分等
2. 付帯機能	①防災機能	防災センター（災害対策本部室、備蓄倉庫等）
	②市民協働機能	市政情報センター、市民交流スペース、多目的スペース等
	③その他	ワンストップサービス窓口、相談室、キッズスペース、市民ロビー等

(4) 現在の仮庁舎の機能及び配置

駅前庁舎	
	市長
	副市長
総務部	秘書課
	庶務課 (法務担当、総務担当)
	職員課
	管財課
	行政改革推進室 危機管理課
企画部	企画課
	情報政策課 地域政策課
経済部	農林水産課
	産業振興課 観光振興課
市議会事務局 選挙管理委員会	



朝日庁舎		
総務部	総務課 (情報システム担当)	会計課
	資産管理課	
環境部	環境課	教育部
	防災防犯課	
	資源循環課	
	環境対策課	
市民部	市民課	
保健安全課		
健康 子ども部	市民活動支援課	教育総務課 学校教育課 学校給食課 生涯学習課 文化課
	子育て支援課	
	こども保育課	
	健康推進課	
	スポーツ振興課	
福祉部	社会福祉課	高等学校教員会事務局 高等学校員会事務局
	障がい福祉課	
	高齢者福祉課	
	介護支援課	
	自立支援課	
都市整備部	都市政策課	高等学校教員会事務局 高等学校員会事務局
	防災施設課	
	住宅課	
	管線用地課	
	土木課	



5-4 概算事業費の算出

(1) 概算事業費の検討

庁舎整備費の手法として、以下の3種を比較検討する。

(公共施設再配置計画基礎調査中間報告より)

①庁舎所有 (PFI 方式)

〈整備条件〉 延床面積 : 18,000 m²

事業費 : 約 115 億円 (64 万円/m²)、光熱費 約 1 億円/年

年間維持管理費 (16 年目以降) : 約 3 億 1 千万円

大規模改修費 : 約 45 億円 (30 年ごとに実施)

* 事業費参考 『奈良県橿原市役所 (2015 年度～)』 庁舎と同一建物内に、民間事業者への貸付け施設あり

* PFI 事業期間は 15 年とする

②庁舎所有 (DBO 方式)

〈整備条件〉 延床面積 : 18,000 m²

建設費 : 約 101 億円 (56 万円/m²)

年間維持管理費 : 約 2 億 8 千万円

大規模改修費 : 約 45 億円 (30 年ごとに実施)

* 事業費参考 『庁舎整備事業手法検討報告書 (平成 25 年度)』

③庁舎賃借

〈整備条件〉

○朝日庁舎周辺敷地

延床面積 : 15,000 m²

年間賃借料 : 約 2 億 1 千万円

維持管理費 : 約 2 億 4 千万円

○駅周辺庁舎

延床面積 : 3,000 m²

年間賃借料 : 約 4 千 6 百万円

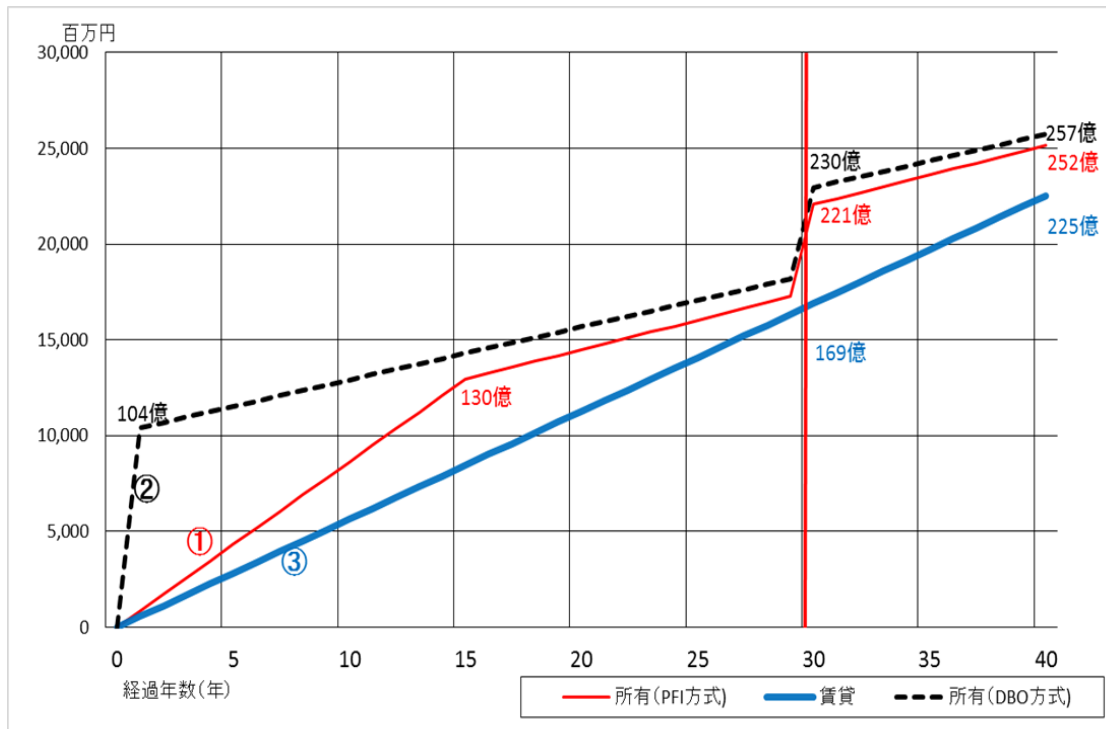
維持管理費 : 約 5 千 2 百万円

* 現在の駅前庁舎及び朝日庁舎賃借料を参考とする。

* 別途、移転・改修費 (内装・設備等整備) を要する。

次のグラフより、一般的賃借期間である 30 年目に庁舎の規模・配置等を見直すと想定すると、コスト面では賃借が有利と判断できる。

市民・利用者にとって、事業手法（建設、賃借）ではなく、庁舎について必要な役割、機能が重要であり、同様に 30 年後で比較すると、賃借であれば、所有に比して 50～60 億円を他の市民サービスに使用することが出来ると想定できる。



6. 整備事業手法

前記5概算事業費の検討及びこれからの庁舎のあり方、以下3項目を考慮すると「賃借」が最適と考える。

1. 市民・利用者ファースト

市民や利用者の利用しやすさが最重要。適した場所で市民、利用者へ寄り添う。

(市民の声の反映)

2. 働き方改革による業務効率化

情報通信技術(ICT)を駆使したネットワークやテレビ会議を積極導入。

どこでも働けるワーキングスタイルにより、業務効率化と生産性向上。

3. 持たざる運営

自治体による新たな土地、建物取得は極力回避し、時代に即し、カタチ(面積)をフレキシブルに変更できる入居方式がベスト

賃借することによる効果

- 市庁舎を賃借することにより、建設に係る初期投資費用が抑えられる。
- 市庁舎を賃借することで、建物を所有するリスクである建物維持管理・整備費(大規模改修・解体・修繕)等が、軽減される。
- 市庁舎を賃借とすることにより、人口減少や経済状況の変化に合わせて場所や規模の変更ができ、経費縮減が期待できる。
- 市庁舎を賃借とすることにより、他の賃借をしている民間事業との相乗効果が期待できる。