

# 庁舎整備事業について

これまでの経緯と今後のスケジュール

資産管理部庁舎準備室

令和6年1月20日(土)  
中央公民館 多目的ホール

## 1 これまでの経緯

- (1) 駅周辺庁舎の事業化延期
- (2) 今後の方針決定

## 2 今後のスケジュール

- (1) 駅前新庁舎
- (2) 朝日新庁舎
- (3) (仮称) 市民交流プラザ

## 旧庁舎建設

- ・木更津市中央2丁目6番18号から潮見1丁目1番地へ変更

## 庁舎整備基本構想・基本計画策定

- ・旧庁舎敷地にて整備
- ・事業手法PFI（BTO）方式
- ・概算事業費 約93億円

昭和47年

平成23年

平成25年

平成27年

## 旧庁舎耐震性能不足

- ・施設の老朽化
- ・東日本大震災

## 仮庁舎へ移転

- ・震災復興事業
- ・東京オリンピック需要
- ・建設費の高騰

## 旧庁舎解体

- ・ 倒壊の危険

## 事業者選定

- ・ 庁舎整備事業者選定審査委員会
- ・ 木更津駅周辺：(株)新昭和
- ・ 朝日庁舎周辺：イオンタウン(株)

平成28年

令和2年

令和3年

## 庁舎整備基本構想・基本計画(改訂版) 策定

- ・ 整備候補地を「旧庁舎跡地」から「木更津駅周辺」と「朝日庁舎周辺」の2か所へ変更
- ・ 事業手法を「PFI」から「賃借」へ変更
- ・ 民間事業者提案募集開始

## 事業化に向けた協定書の締結

- ・ 令和4年12月の基本契約締結に向けた協議

## (1) 駅周辺庁舎の事業化延期

- ・ (株)新昭和から事業化困難との通知
- ・ 駅周辺庁舎整備の再検討
- ・ 朝日庁舎周辺庁舎事業化の延期

令和4年3月

令和4年8月

令和5年5月

## 基本契約締結時期の変更

- ・ 建設資材の高騰及び納期の遅延により、基本契約締結時期を「令和4年12月」から「令和5年6月」に変更
- ・ 新庁舎での業務開始時期を「令和7年4月」から「令和8年4月」に変更

## 事業化が困難となった理由

### ■建設費高騰等による事業費の上昇

一体整備を目指していた市庁舎・共同住宅・駐車場の整備を実現することが困難

### ■地権者交渉の難航

事業用地として考えていた土地の地権者との間で土地利用に関し、最終合意に至ることができなかった。

## 再検討に向けての課題

■確実に事業を進めることのできる用地の確保

■来庁者等の駐車場の確保

■必要な財源の確保

## 市場調査の実施

- ・ 民間事業者の意向等を確認するために実施
- ・ 事業期間や整備する施設の内容に関する提案を募集

## 朝日新庁舎の事業化決定

- ・ イオンタウン(株)と**基本契約の締結**
- ・ 庁舎棟の設計業務開始

令和5年6月

令和5年11月

令和5年12月

## (2) 今後の方針決定

庁舎区分	整備手法	供用開始
駅前新庁舎	<b>自前建設</b>	<b>令和10年4月</b>
朝日新庁舎	<b>賃借</b>	<b>令和8年4月</b>

# 1 (2) 今後の方針決定①

## ○市場調査等への参加事業者の事業手法比較

検討パターン	賃借		P F I 的方式		自前建設	
課題	評価		評価		評価	
事業期間	—	30年	—	20年	—	30年
事業費	△	約91.2億円	△	約84.9億円 ※維持管理費については、30年間行うものとして試算(5.3億円を加算)	○	約74.1億円
年額	△	約3.04億円	△	約3.98億円	○	約2.53億円 ※起債の償還金(最も高額となる年度)に維持管理費を加えた費用で試算
維持管理費(年額)	△	約58,000千円	○	約53,000千円	△	約58,000千円
財政支出の平準化	○	・賃借料として施設整備費用を負担できる。	○	・サービス購入料として施設整備費を負担できる。	△	・起債にて平準化を図るが、一時的な負担が大きい。
整備時期(最短)	○	令和10年4月開庁 (建設工事：令和8年6月～令和9年12月) ・設計施工の一括実施、民間の工夫による工期短縮により、工期の短縮が期待できるが、事業者の募集選定期間が必要となる。	○	令和10年4月開庁 (建設工事：令和8年6月～令和9年12月) ・設計施工の一括実施、民間の工夫による工期短縮により、工期の短縮が期待できるが、事業者の募集選定期間が必要となる。	○	令和10年4月開庁 (建設工事：令和8年7月～令和10年1月) ・設計者選定や工事発注の手続きを2回行う必要があるが、事業者の選定期間は短い。 ・早期整備のために、确实かつ円滑な工程管理が必要。



## ○市場調査等への参加事業者の事業手法比較

検討パターン	賃借		P F I 的方式		自前建設	
課題	評価		評価		評価	
計画・運営の柔軟性	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工・維持管理を一括で民間事業者が行うため、発注後においては設計や仕様に対する意向の反映が難しい。</li> <li>・事業が長期にわたるため、その間の社会情勢の変化に伴う要求事項の変更も想定されるが、対応が難しいという側面もある。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工・維持管理を一括で発注するため、発注後においては設計や仕様に対する意向反映が難しい。</li> <li>・事業が長期にわたるため、その間の社会情勢の変化に伴う要求事項の変更も想定されるが、対応が難しいという側面もある。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、施工、維持管理を段階的に発注するため、各段階で市の意向を反映させやすく、社会状況の変化に対しても柔軟に対応できる。</li> </ul>
総合評価	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業においては、民間ノウハウの活用による費用削減効果が低い。</li> <li>・収益事業等の運営にあたり、民間ノウハウを活用できる事業には有効と考えられる。</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業においては、民間ノウハウの活用による費用削減効果が低い。</li> <li>・収益事業等の運営にあたり、民間ノウハウを活用できる事業には有効と考えられる。</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎の供用開始までに要する一般財源の負担が大きいですが、最も安価に庁舎を整備することができる。</li> </ul>

※水道光熱費等の各手法において共通して生じる費用については、事業費に含めていない。

※事業費については、建設工事費、借入金利子、公租公課、維持管理費等の30年分の費用を試算

## 今後の収支見通し

### 公共施設整備

令和8年度以降公共施設整備が集中することによる財政負担の増大

駅前新庁舎

文化芸術施設

金田小中学校等

区 分	内 容
市債発行額	近年のピークである令和5年度の35億円よりは少額となる見込みであり、市債発行額の大幅な増加を一時的と捉えれば、将来的にプライマリーバランスの黒字は維持できる見通し
財政調整基金	持続可能な行財政運営に取り組むうえで、最低限の推計残高は確保できる見込み

## 中心市街地の活性化

### ■他の中心市街地活性化施策との連携

- ・パークバイプロジェクト
- ・街なか居住マンション建設補助事業
- ・富士見通り再整備
- ・(仮称)市民交流プラザの整備

## 市民の利便性向上

### ■市民の利用しやすさ

- ・広い駐車場
- ・買い物ついでに用が足せる
- ・窓口業務の集約



駅前新庁舎及び朝日新庁舎への分庁

## 1 これまでの経緯

- (1) 駅周辺庁舎の事業化延期
- (2) 今後の方針決定

## 2 今後のスケジュール

- (1) 駅前新庁舎
- (2) 朝日新庁舎
- (3) (仮称) 市民交流プラザ

## 設計業務委託の開始

- ・令和7年度中に完了予定

## 駅前新庁舎建設工事開始

- ・令和10年1月頃完了予定
- ・完了後速やかに移転準備を実施

令和6年3月

令和7年7月

令和8年7月

令和10年4月

## 西口駐車場解体工事開始

- ・令和7年3月末までの営業を予定

## 供用開始

- ・（仮称）市民交流プラザも同時期に供用開始予定

### < 整備概要 >

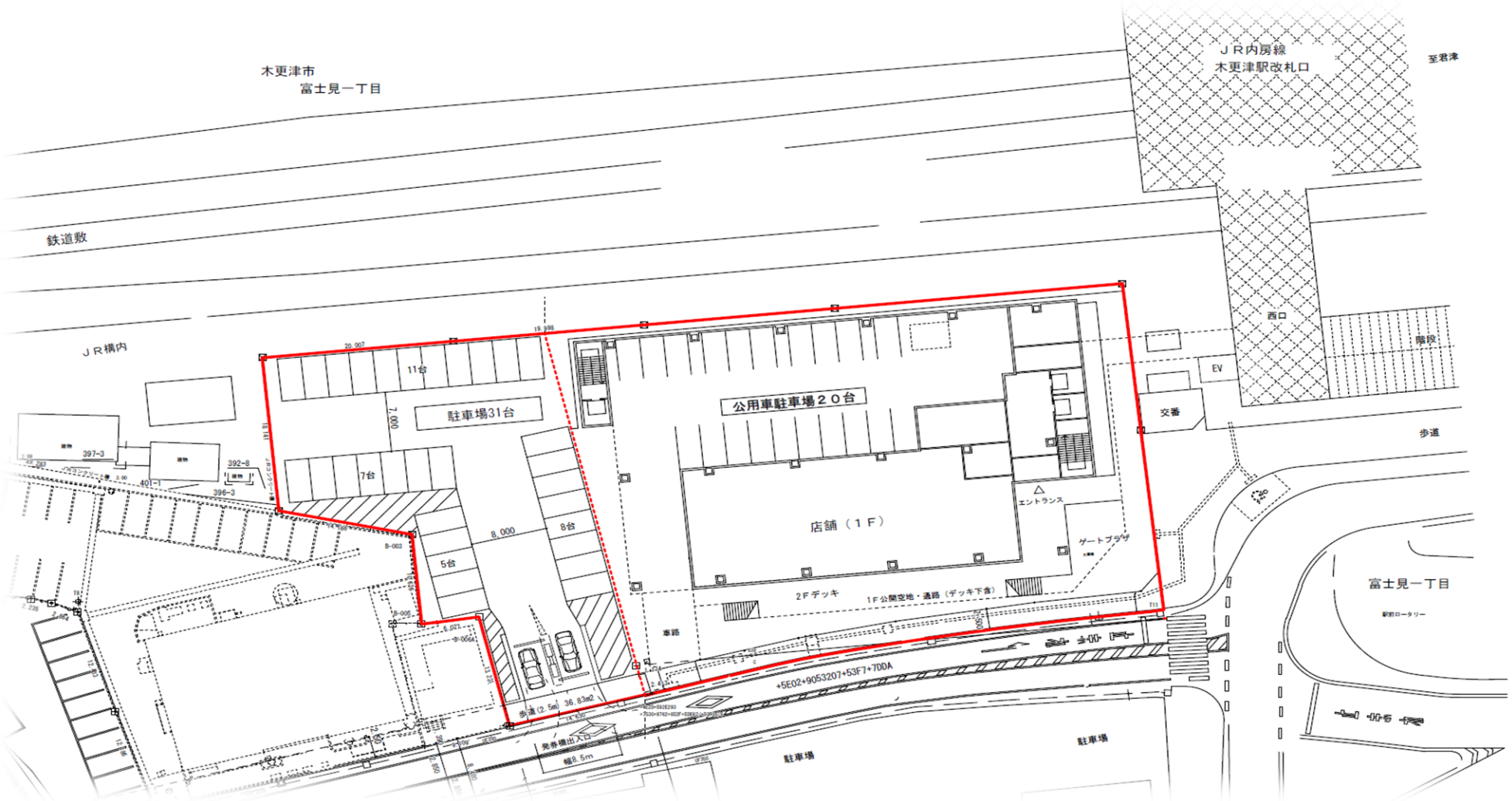
<p>建 物</p>	<p>庁舎棟：鉄骨造又は鉄筋コンクリート造5階          延床面積：約7,500㎡</p>
<p>整備手法</p>	<p>自前建設          （市が建物の建設費に係る資金を調達し、設計、施工を          発注する手法）</p>
<p>駐車場計画</p>	<p>平面駐車場（庁舎棟北側）：30台程度          平面駐車場（成就寺駐車場）：69台程度</p>
<p>複合機能</p>	<p>市議会スペース、市役所、（仮称）市民交流プラザ、          食堂又は物販施設等</p>

## &lt;建物概要&gt;





## < 敷地概要 >



※木更津駅前西口駐車場敷地を基本とする。



## 2 (2) 朝日新庁舎①

### 庁舎棟設計業務

- ・令和6年7月に完了予定

### 庁舎棟供用開始



令和5年12月

令和6年8月

令和8年4月

令和10年5月

### 庁舎棟建設工事開始

- ・令和8年1月頃完了予定
- ・完了後速やかに移転作業を実施

### 商業棟供用開始

- ・既存の商業棟解体工事は令和8年5月頃を予定

### < 整備概要 >

<p>建 物</p>	<p>庁舎棟：鉄骨造2階（面積 約9,800㎡）          商業棟：鉄骨造2階（面積 約17,000㎡）</p>
<p>整備手法</p>	<p>民間施設の一部を賃借          ※既存の平面駐車場に庁舎棟を建設後、既存の商業棟を解体し、新たに商業棟を整備する予定</p>
<p>駐車場計画</p>	<p>平面駐車場          駐車台数合計：300台（公用車：70台含む）</p>
<p>複合機能</p>	<p>市役所、店舗</p>





## &lt;庁舎棟イメージ&gt;



※パースはイメージであり、今後変更となる可能性が有ります。

### < 整備概要 >

<p>コンセプト</p>	<p>ユース世代<sup>※1</sup>を中心に世代を超えて交流し学び合いを生む次世代コミュニティセンター</p>
<p>規模</p>	<p>約1,400㎡(2階)</p>
<p>機能</p>	<p>【複合施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①市民活動支援センター機能       <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 市民活動支援カウンター、ワークラウンジ<sup>※2</sup></li> </ul> </li> <li>②多目的ホール機能       <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ 会議室、多目的ホール（会議室の一体利用による）</li> </ul> </li> <li>③コワーキングスペース<sup>※3</sup>機能       <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ ラウンジ(オープンスペース)、集中室</li> </ul> </li> <li>④付帯機能       <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ カフェ、キッズスペース、閲覧図書、情報発信 等</li> </ul> </li> </ul>

## 中心市街地の活性化と市民の利便性向上の両立

本市の庁舎整備事業に御支援、御協力を賜りますよう  
よろしくお願いいたします。

