

# 第1回木更津市庁舎整備検討委員会

---

- 資料－1 庁舎整備基本構想及び基本計画について
- 資料－2 庁舎整備計画の現状と方向性について

令和元年7月30日(火)13時30分～

駅前庁舎8階 防災室・会議室

# 1. 庁舎整備基本構想及び基本計画について

# 「庁舎整備基本構想」(平成25年4月)の概要

現庁舎の課題を確認し、新庁舎建設の必要性を整理しました。続いて、基本理念を設定し、それに基づき、新庁舎の機能、建設位置、建設規模等の検討を行いました。

## ○新庁舎建設の必要性

「耐震性の欠如」の問題点や市民ニーズに総合的かつ効率的に対応し、市民サービスの向上と効率的な行政運営を実現するには、「新庁舎の早期建設が必要」と考えます。

## ○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
- 2 市民の安心・安全な暮らしを支える庁舎
- 3 将来の変化に対応可能で効率的な運営のできる庁舎
- 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

## ○新庁舎の建設候補地

候補地については、立地場所の考え方の6項目において「用地、建物の費用の縮減性」、「他の施設との連携」を重要視し、現在の本庁舎敷地が最善であるいたしました。

## ○新庁舎の規模

新庁舎の規模については、算定を行った結果、延床面積は13,533.2㎡となりました。この算定に含まれていない機能等があることを考慮し、**新庁舎必要面積(延床面積)として15,000㎡程度(現庁舎:11,842㎡)を想定**します。

## ○新庁舎の概算事業費

新庁舎の概算事業費について、**新庁舎建設費用は、35万円～45万円／㎡で52億5千万円～67億5千万円の計画**とします。なお、別途でかかる費用として、災害対策費用(津波対策、液状化対策等)、移転費用、既存庁舎の撤去費用、外構の整備費用、駐車場整備費用を見込む必要があります。

## ○建設事業手法

建設方式については、一般方式(従来方式)、DB一括発注方式、DBO方式、PFI方式などの手法があげられます。選定にあたっては、5つの視点、①透明性の確保、②市民意見の反映、③施工期間、④事業資金の調達、⑤手続きに必要な時間、から評価することが考えられ、今後、最適な手法の検討を行います。

# 「庁舎整備基本計画」(平成25年10月)の概要

庁舎整備基本計画は、庁舎整備基本構想に基づき、新庁舎建設にあたっての課題や条件を整理し、施設計画、事業費等を確認し、新庁舎設計の指針とするものです。

庁舎整備基本計画は、庁舎整備基本構想の検討結果を確認し、整備計画地の位置や条件の整理を行い、新庁舎建設の基本的考え方と新庁舎の機能として、窓口機能、執務機能、市民協働機能、議会機能、防災・防犯機能、環境共生の6つの項目ごとに、新庁舎で必要とされる諸機能をまとめました。

また、敷地利用での配置計画・建築計画を整理し、新庁舎の規模、階層配置及び構造計画について検討しました。次に、事業計画として、建設事業手法と新庁舎の概算事業費を整理し、結びに本基本計画のまとめを記載しております。

## ○整備計画地について

津波・浸水、液状化について、新庁舎整備地(現在の本庁舎敷地)は、津波が発生した場合に最大で約90cmの浸水があると想定されるため、地盤面を1m程度かさ上げし、新庁舎を建設する計画とします。

## ○新庁舎建設の基本的考え方と新庁舎の機能

### 1 窓口機能

市民の利便性を高めるため、窓口部門を低層階に集約し、あわせて、案内機能を充実させ、ユニバーサルデザインやプライバシーの保護にも十分に配慮し、わかりやすい窓口フロアをめざすものです。

### 2 執務機能

効率的に職務を遂行するとともに、将来の組織の変化にも柔軟に対応できるよう、部・課の機能的な配置やデスクの統一化などユニバーサルフロアを採用し、より効率的・効果的な市民サービスが提供できる執務環境の整備をめざすものです。

### 3 市民協働機能

市民協働という新たな理念のもとで、行政情報や本市の文化や歴史を発信するスペースを設けるとともに、市民が活用し、情報発信できるスペースや、地域を支える産業を紹介するスペースなどを設け、市民協働のシンボルとなる庁舎をめざすものです。

### 4 議会機能

市民に開かれた議会の理念のもとで、議場としてのみならず多目的に活用できるフロア構造や傍聴席のバリアフリー化などを進め、時代に適応した議会フロアをめざします。

## 5 防災・防犯機能

新庁舎が、本市の災害対策司令塔としての役割を担えるよう、災害対策本部室や備蓄倉庫を整備し、安心安全の拠点となる庁舎をめざすものです。

## 6 環境共生

自然環境への負荷を低減させ、ライフサイクルコストの縮減を図るため、自然エネルギーの活用及び省エネルギー化を検討します。

### ○敷地利用での配置計画・建築計画を整理

新庁舎敷地内に、各種イベント開催や災害時に支援物資の受入れ等、多様な使い方が可能な庁舎前広場の整備を検討します。

また、公共交通機関との連携を図り、敷地内への乗り入れを想定したスペースを確保します。

建築計画としては、機能を市民交流ゾーン、窓口サービスゾーン、災害対策ゾーン、事務室ゾーン、市議会ゾーンの5つに分け、それぞれ、市民交流ゾーンは庁舎前広場の整備及び最上階へ眺望の良いレストラン・テラスを設置、窓口サービスゾーンは利用者の利便性を重視し低層階に整備、災害対策ゾーンは動線を短くし中層階、事務室ゾーンは中高層階に整備、市議会ゾーンは市民利用の多い低層階と事務室ゾーン双方からのアクセスが良い中層階に整備する計画とします。

### ○新庁舎の規模、階層配置及び構造計画

新庁舎の規模の算定にあたり、基本構想では想定職員数を486人としていましたが、本基本計画では、市民サービス及び行政効率の向上を考慮し、部署の更なる集約を検討した結果、577人とし、

**新庁舎の想定規模は 18,000㎡(現庁舎:11,842㎡)を想定**します。

新庁舎の階層は、建築計画を考慮して8階程度を想定し、階層配置計画としては、前述の5つのゾーンごとでの配置を検討します。

構造計画については、新庁舎を中高層(8階程度)の建物と想定したなかで、低層階は窓口サービスゾーンとするため、柱間隔が広く自由度の高い空間とし、上層階では自重を軽くすること望ましいことから、低層階は鉄骨鉄筋コンクリート造、上層階は鉄骨造とし、耐震方法は、災害直後も市庁舎の機能維持が図れることを考慮し、免震構造が適しているとしました。

### ○事業計画における建設事業手法と概算事業費

事業手法は、従来方式、DBO方式、PFI(BTO)方式を比較検討した結果、財政負担の縮減及び平準化が図れるため、**PFI(BTO)方式を採用**します。

概算事業費は、施設の構造、規模等から検討し、現状では**約81億円と試算**しました。

## 2. 庁舎整備計画の現状と方向性について

# 1. これまでの主な経過

年 月	概 要
平成24年3月	・議員全員協議会に旧庁舎は耐震補強工事を実施せず、早急に新庁舎建設を目指すことを報告
平成24年7月～	・庁舎整備庁内検討委員会開催
平成24年8月～	・市議会議員による市庁舎整備特別委員会開催
平成24年9月～	・庁舎整備検討委員会開催
平成24年11月	・市民アンケート実施
平成25年4月	・庁舎整備基本構想策定
平成25年10月	・庁舎整備基本計画策定
平成25年12月	・庁舎整備事業の入札公告
平成26年3月	・庁舎整備事業の入札参加表明者から辞退届の提出
平成26年6月	・新庁舎建設の延期及び仮庁舎への移転を決定
平成27年9月	・民間施設のアクア木更津、イオンタウン木更津朝日に移転
平成28年12月～	・旧庁舎及び第二庁舎解体(平成29年9月完了)
平成30年11月～	・庁舎整備庁内検討委員会開催

## 2. 「木更津市公共施設等総合管理計画」(平成28年5月)【抜粋】

### 【今後の基本的な方針】

施設類型		主な該当施設	基本的な方針等
① 行政系 施設	市庁舎	庁舎	<p>○建設事業費の高騰の影響を踏まえ、建設時期を延期した新庁舎整備事業は、東京オリンピックが開催される平成32年以降の再開に備え、庁舎建設基金の積立を継続します。</p> <p>○耐震性能不足のため、平成27年9月から閉庁中の旧本庁舎及び旧第二庁舎は、平成28年度から解体事業を始め、並行して跡地の利用等について検討を進めます。</p>

## 3. 「木更津市公共施設再配置計画」(平成29年2月)【抜粋】

### ●施設概要

- 「旧本庁舎」は、耐震性能不足であることが明らかになり、平成27（2015）年9月から駅前庁舎及び朝日庁舎の2か所で民間の施設を借上げ、行政サービスを提供しています。なお、閉庁中の「旧本庁舎」は、平成28（2016）年度から解体事業を進めています。

施設名	所在	避難場所指定	延床面積(m <sup>2</sup> )	竣工年度	築年数(年)	構造	耐震改修	備考
旧本庁舎	潮見1-1	指定なし	12,172.6	1972	44	RC造	必要(予定なし)	
駅前庁舎	富士見1-2-1	指定なし	3,549.2	—	—	—	—	借上
朝日庁舎	朝日3-10-19	指定なし	7,292.0	—	—	—	—	借上



●今後の方向性

□ 新庁舎の建設に向けては、計画的な基金の積立を継続します。また、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めます。

□ 再配置実行プラン

施設名	施設面積 (㎡)	短期(2017~2026)		中期(2027~2036)		長期(2037~2046)	
		基本方針	面積増減 (㎡)	基本方針	面積増減 (㎡)	基本方針	面積増減 (㎡)
旧本庁舎	12,172.6	■旧本庁舎解体 (△12,172.6㎡) ■新庁舎建設 (18,000㎡)	5,827.4				
駅前庁舎	借上						
朝日庁舎	借上						

## 4. 「木更津市公共施設再配置計画第1期実行プラン」(平成30年2月)【抜粋】

### 【現状】

- 仮庁舎である駅前庁舎及び朝日庁舎は、賃貸借契約を令和6年度まで締結。
- 新庁舎の令和7年度の供用開始に向け、基金の積立を継続中。  
(平成28年度末 基金残高 19億5千万円)
- 耐震性能(Is値0.09)が不足している旧本庁舎の解体事業は、平成29年9月に完了。

### 【計画期間(平成29年度～令和3年度)内の取り組み】

- 延期していた新庁舎建設事業を再開し、庁舎整備庁内検討委員会による検討を平成30年度から開始する。
- 平成31(令和元)年度に「庁舎整備基本構想(平成25年4月)」及び「庁舎整備基本計画(平成25年10月)」の見直しを行う。見直しにあたっては、市民の意向等を十分に反映するために、外部有識者などで構成する庁舎整備検討委員会を組織、設置する。
- 建設場所については、駅前庁舎及び朝日庁舎への移転による利用状況の変化を整理し、改めて、利便性や波及効果などの観点から検討を行う。
- 事業手法は、整備コストや将来の維持、管理コストをできる限り低減するとともに、将来のノウハウ、能力などを最大限活用することができる手法(PFI方式、DBO方式、リース方式、賃借方式など)を検討する。

### 【令和4年度以降の取り組み見込み】

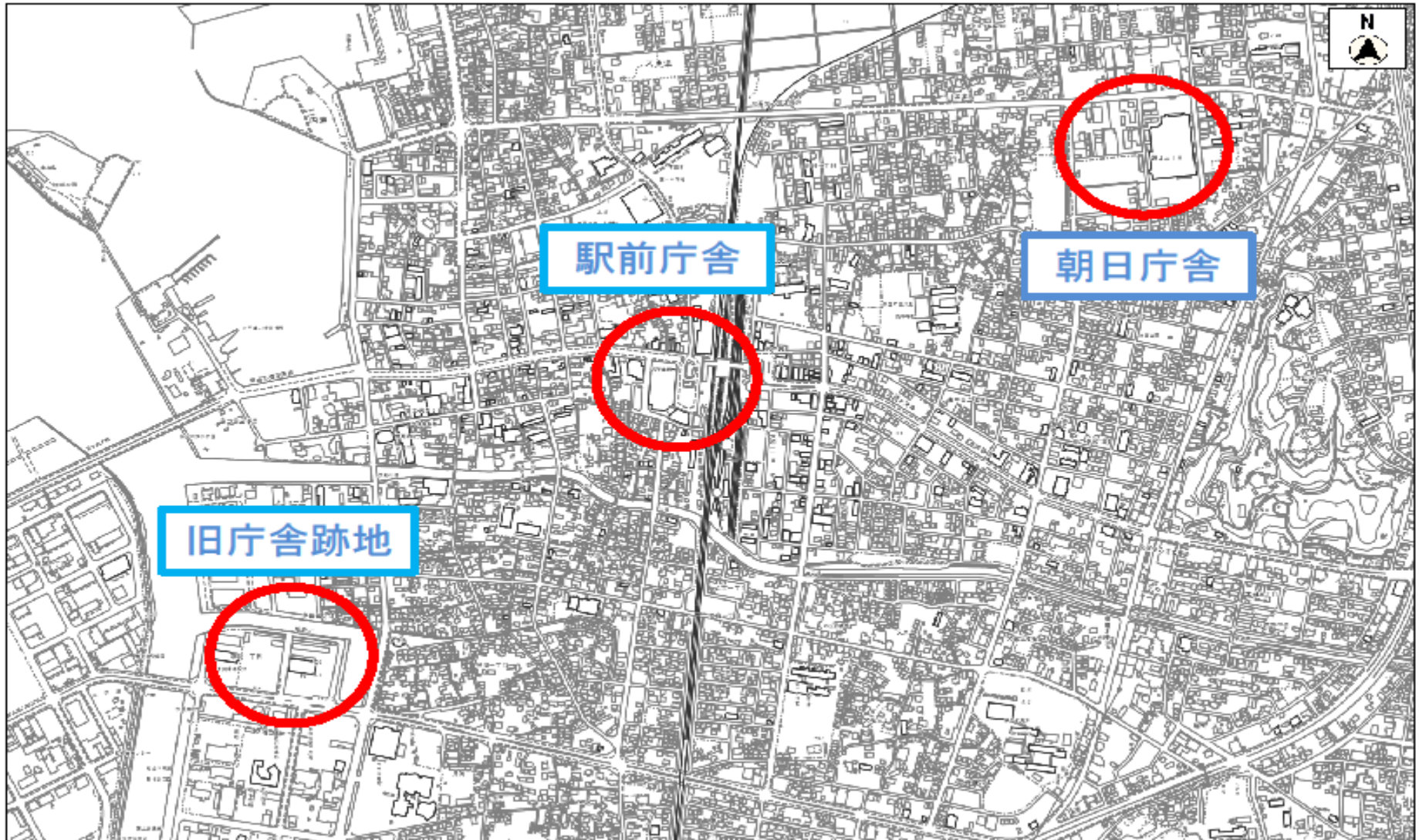
- 令和4年度～令和6年度 実施設計、建設工事
- 令和7年度 供用開始

# 5. 事業スケジュール(予定)

## 【事業概略スケジュール】

種 別	30年度	31(元)年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
庁内検討委員会								
庁舎整備検討委員会(専門委員)								
基本構想及び計画見直し								
パブコメ(意見公募)								
事業実施準備								
庁舎整備基本・実施設計								
建設工事								供用開始

## 6. 庁舎の現状



# 7-1. 新庁舎の規模について

## ○前回検討時の新庁舎規模について

※起債基準による庁舎標準面積の算定

区分	起債の基準				新庁舎床面積
	職員数	換算率	*換算職員数	基準面積 (職員1人あたり)	積算根拠 (換算人員数×4.5㎡)
事務室	577				4,738.5㎡
内訳（応接室を含む）	特別職	3	20	60	270.0㎡
	部長・次長級	23	9	207	931.5㎡
	課長級	34	5	170	765.0㎡
	係長級	99	2	198	891.0㎡
	一般職員	418	1	418	1,881.0㎡
倉庫	事務室面積×13%				616.0㎡
会議室等	常勤職員数×7.0㎡				4,018.0㎡
	事務室・倉庫・会議室等の面積				9,372.5㎡
玄関室等 (玄関・広間・廊下・階段等)	各室面積（事務室・倉庫・会議室等）×40% +実情に応じた加算分 各室面積×10%				3,749.0㎡ 937.2㎡
議会関係諸室 (議場、委員会室、議員控室)	議員定数×35㎡				840.0㎡
庁舎面積					14,898.7㎡
付帯機能（防災機能）	庁舎面積×3%				446.9㎡
付帯機能（市民協働機能）	2000㎡				2,000.0㎡
その他機能	196.5㎡〔駐車スペース〕				196.5㎡
合 計					17,542.1㎡

・新庁舎の想定規模

上記のとおり、新庁舎の必要面積は17,542.1㎡となり、今後の整備のなかで必要機能を加えることを考慮し、新庁舎想定規模は約18,000㎡と想定（建築面積：4,200㎡、建物階数：地上8階）

## 7-2. 新庁舎の規模について

### ○前回検討時の駐車場の規模について

・必要台数の考え方

必要駐車台数は、新庁舎計画プランを踏まえて敷地特性や利便性を考慮して設定を行った。

種類	設定方法	現況台数	必要台数
来庁用	①現状の台数 ②略算による設定台数：295台 上記②を必要台数に設定する	137台	295台
公用車 (議会用含む)	現保有台数をもとに将来増加分を加算する	73台	45台
職員用 (通勤)	敷地条件のもとで検討する	202台	
サービス用	循環バスや物流搬出入等の大型車スペースを 検討する	バス3台	
合 計			340台

※ 新庁舎の規模及び駐車場の規模については、建設場所の選定に合わせ、再度検討するものとする。

# 8-1. 事業手法の整理

- 公共施設の建設に係る事業手法は、近年、PFI方式やDBO方式をはじめとした民間活力導入型の手法が取り入れられてきている。

## <各事業方式の概要>

区 分	概 要
従来方式	■ 公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、設計、建設、維持管理及び運営等の業務について、業務ごとに民間事業者に請負・委託契約として発注する方式。
DBO方式 (Design Build Operate)	■ 公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設、維持管理及び運営等を民間事業者に包括的に委託する方式。
PFI方式 (Private Finance Initiative)	■ 公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。
BTO方式 (Build Transfer Operate)	■ 民間事業者が資金調達・建設を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理・運営を行う方式。
BOT方式 (Build Operate Transfer)	■ 民間事業者が資金調達・建設・維持管理・運営を行い、契約期間終了後に建物の所有権を自治体等に移転する方式。



## 8-2. 庁舎建設事業手法検討の進め方

### ○前回の庁舎整備事業検討時の事業方式はPFI(BTO)方式を採用

- ①建設時に多額の一般財源を必要とせず、民間資金を利用して事業を行うため、資金の平準化が可能となる。
- ②各企業の持つ専門的な経営上のノウハウや技術的能力を最大限に活用して維持管理(運営)のコストが最も安くなるような設計・建設が行われ、事業期間全体を通じた財政負担の縮減が期待できる。



### ○事業手法再検討

- ①継続的な基金の積立により、建設資金(\*1)の一部が確保されていることを踏まえ、民間事業者への市場調査の実施や従来方式とPFI方式、DBO方式との財政支出の縮減効果(VFM(\*2))の比較等を行い、リース方式、賃借方式を含め、総合的に庁舎整備事業に最適な事業方式を検討する。

( \* 1 ) 庁舎建設基金 平成30年度末 現在高 約23億5千万円  
令和4年度末 31億5千万円を予定(2億円/年)

( \* 2 ) VFM(バリュー・フォー・マネー) : Value For Moneyの略。支払(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。