



木更津市

Kisarazu City Office

第2回木更津市庁舎整備検討委員会

資料－1 庁舎候補地について

資料－2 基本構想・基本計画の見直しについて

令和元年10月2日(水)14時～

駅前庁舎 防災室・会議室

1. 庁舎候補地について

公共施設再配置基礎調査を受けた市としてのプラン(案)



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～

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、図書館』（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）

ポイント2 学校と公民館の複合化

- ・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、商業空間等を整備

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）

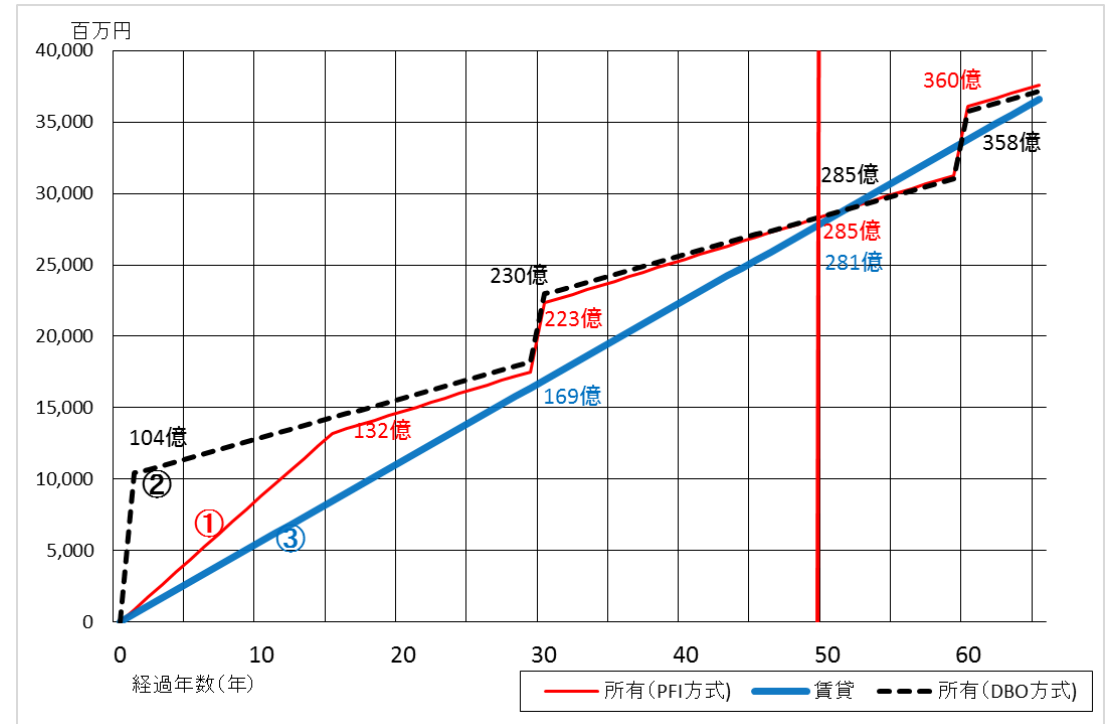
【市作成プランのメリット・デメリット】

- 【メリット】
- 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。
- 市庁舎を朝日庁舎周辺に配置することで、窓口を利用する市民にとってアクセス等、利便性が良い。
- 市庁舎を駅周辺に配置する事で、公共交通機関を利用する人にとって便利になる。
- 津波ハザードマップ上、旧庁舎跡地に比べて駅周辺・朝日庁舎周辺は浸水の危険性が低い。
- 駅周辺にも図書館機能を設けることにより、利用者の利便性を向上することが出来る。
- 【デメリット】
- 貸主の状況（経営、管理状況など）に左右され、使用上の制約が生じる。
- 民間施設を賃借することにより、月々の賃料の支払いを要する。
- 民間施設の一部を賃借するため、工程管理などで民間との連携が重要となる。
- 市庁舎が分散した状態が解消されない。

【庁舎整備費の比較・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。

- ①庁舎所有（PFI方式）
PFI期間は15年間、16年目以降は市が所有、維持管理を行なう。
 - ②庁舎所有（DBO方式）
市が資金調達し、設計・建設・維持管理は一括発注する。
 - ③庁舎賃借
賃借料及び維持管理費を市が負担をする。
- ①～③を比較すると、賃借の費用負担が少なく有利であると判断できる。



注)①PFI方式、②DBO方式の事業費は、庁舎整備基本計画の策定時に使用した金額を参考に算出。③庁舎賃借の事業費は、現在(駅前庁舎・朝日庁舎)の賃貸借契約の金額を参考に算出。

2. 基本構想・基本計画の見直しについて

公共施設再配置基礎調査業務委託(中間報告)による庁舎整備基本構想・基本計画の見直し箇所等の抽出

- 令和元年9月に「公共施設再配置基礎調査業務委託」の中間報告がなされ、市庁舎等について、市の方針が示された。
- これに基づき、現在の庁舎整備基本構想、基本計画の見直し箇所等の抽出を行った。

①庁舎の基本的考え方

現在の基本構想・基本計画	見直しする基本構想・基本計画
市民サービスの向上と効率的な行政運営を実現するため新庁舎の <u>早期建設</u> が必要	「市庁舎は時代の変化に合わせてフレキシブルに」⇒官民連携による市庁舎整備 <u>(民間施設の一部を賃借)</u>

②庁舎建設の基本理念

現在の基本構想・基本計画	見直しする基本構想・基本計画
<ol style="list-style-type: none">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	特に変更なし

③庁舎建設場所

現在の基本構想・基本計画

1箇所に単独で建設

立地場所の考え方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」を重要視し旧庁舎敷地が最善である。

(立地場所の考え方6項目)

- 1.市の地理的中心
- 2.市の人口重心
- 3.交通の利便性(幹線道路との関係)
- 4.市街地形成など将来の発展性
- 5.用地、建物の費用の縮減性
- 6.他の施設との連携

見直しする基本構想・基本計画

2箇所に分庁し複合施設として賃借

●木更津駅西口周辺に市庁舎、市民交流スペース等を併設

- ・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って便利となる。
- ・駅周辺ににぎわいをもたらす
- ・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

●朝日庁舎周辺に市庁舎

- ・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
- ・買い物ついでに用が足せる。

●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設置する。

④庁舎規模

現在の基本構想・基本計画

- 延べ床面積 18,000㎡程度
- 職員数 577人
- 8階程度を想定
- 階層配置計画として市民交流ゾーン、窓口サービスゾーン、災害対策ゾーン、事務室ゾーン、市議会ゾーンごとに配置する。

見直しする基本構想・基本計画

賃借の相手方がいるため、今後の協議・検討

- 参考として2ヶ所に分庁している現在の状況
駅前庁舎(延べ床面積8階2,387.68㎡、7階1,161.48㎡
職員数約150人)
 - ・木更津駅前の商業施設「スパークル木更津」の7階に市議会及び8階に、総務部・企画部・経済部・監査委員事務局等あまり市民の来庁がない部署を設置
 - ・同施設の6階に中央公民館を仮移転
- 朝日庁舎(延べ床面積7,292㎡、職員数約500人)
 - ・木更津市朝日にある商業施設「イオンモール朝日店」の2階に、市民部、福祉部、健康こども部、財務部、教育部、都市整備部等市民が日常的に来庁する部署を設置

⑤庁舎機能

現在の基本構想・基本計画	見直しする基本構想・基本計画
<ul style="list-style-type: none">1 窓口機能2 執務機能3 市民協働機能4 議会機能5 防災・防犯機能6 環境共生	<p>基本的な考え方及び機能は変更なし</p> <p><u>ただし、庁舎が2つに分かれることについての記載の加筆を行う。</u></p> <p><u>また、防災・防犯については、2箇所での対応の具体化が必要となる。</u></p>

⑥建設の事業手法

現在の基本構想・基本計画

従来方式、DBO方式、PFI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)方式を採用する

見直しする基本構想・基本計画

民間施設の一部を賃借

- ・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。
- ・賃借をすることにより、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。
- ・賃借により時代に合わせて変化する住民のニーズに合わせた場所の選択や規模の変化をすることができる。
- ・短期で見れば、賃借の方が維持等に係る経費が小さくて済む。

⑦概算事業費

現在の基本構想・基本計画	見直しする基本構想・基本計画
<p>約81億円(税抜)</p> <p>・延べ床面積18,000㎡で建設した場合の工事費 (維持管理費は含まず)</p>	<p>賃借の相手方がいるため、今後の協議・検討</p> <p>●参考として、現在の仮庁舎の10年間の賃料及び管理委託費 合計約21億4千万円(税抜) (延べ床面積 合計約10,800㎡)</p>