

# 第4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(改訂版)について

資料－2 基本計画の見直しについて

別添資料 庁舎整備基本構想(改訂版)

令和元年11月18日(月)14時～  
駅前庁舎 防災室・会議室

# 1. 庁舎整備基本構想(改訂版)について

## 庁舎整備基本構想(改訂版)の見直し箇所等

平成25年4月に策定した庁舎整備基本構想について、現在の仮庁舎の状況及び平成28年度に策定した公共施設再配置計画との整合を図るため検討し改訂を行いました。

### ●新庁舎の基本概念

～市庁舎は、時代の変化に合わせてフレキシブルに～

# はじめに(前文)

## 現在の基本構想(P1)

### 旧庁舎の状況から新庁舎の建設について記載

- ・旧庁舎は、老朽化、耐震性能に課題があり、また狭隘化、高度情報化・バリアフリーの対応等、市民サービスや行政効率の低下がある状況に対して、庁舎機能回復に向けた抜本的対策のため、新庁舎の早急な建設に向けた取り組みが必要である。

## 見直し後の基本構想(P1)

### 新庁舎の建設を延期し、民間施設に分庁、庁舎整備の再検討について記載

- ・東日本大震災による復興事業や東京オリンピック、パラリンピック需要等の労務費や資材価格の急激な高騰に伴う財政状況を考慮し、新庁舎建設の延期を行うこととなった。
- ・来庁者や職員の安全を確保する必要性から2025年度まで仮庁舎として木更津駅西口駅前と木更津市朝日の2ヶ所の民間施設を利用して分庁している。
- ・市庁舎は、時代の変化に合わせてフレキシブルに、基本構想の再検討を行った。

# 1. 仮庁舎の現状と新庁舎整備の必要性

## 現在の基本構想(P2・3)

### 1 新庁舎等建設に係る検討の経緯

- ・旧庁舎の状況から建設検討の経緯を記載

### 2 現庁舎(旧庁舎)の現状及び問題点 課題点の整理

- ・①耐震性の欠如②施設・設備の老朽化③狭隘化による事務効率低下④バリアフリー対応の不足

### 3 新庁舎等建設の必要性

- ・耐震診断結果、地震に対して危険性が高いため早急な庁舎の建設が必要

## 見直し後の基本構想(P2・3)

### 1 新庁舎**整備**に係る検討の経緯

- ・現基本構想策定後、現在までの経緯を記載

### 2 **旧庁舎の状況**

- ・平成28年度に解体済

### 3 **仮庁舎の状況**

- ・木更津駅西口及び朝日の2ヶ所に賃借し分庁

### 4 新庁舎**整備**の必要性

- ・2025年度で現在の仮庁舎の賃借終了

公共施設再配置計画基礎調査の結果が示されたことから賃借終了後の庁舎の在り方について検討が必要

## 2. 新庁舎整備の基本理念及び基本方針

### 現在の基本構想(P4~7)

#### 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

### 見直し後の基本構想(P4~7)

#### 基本理念について**変更なし**

新庁舎整備にあたっての市庁舎に求められる基本理念は、庁舎の場所が1箇所であっても2ヶ所に分庁することとなっても、また建設、賃借と事業手法が異なっても変更はない。

### 3. 新庁舎に求められる役割、機能

#### 現在の基本構想(P8・9)

##### 新庁舎に求められる役割、機能

- ①窓口機能
- ②執務機能
- ③議会機能
- ④施設管理機能
- ⑤誰もが利用しやすい庁舎
- ⑥市民が憩い・集える庁舎
- ⑦まちづくりの中核となる庁舎
- ⑧安心・安全な庁舎
- ⑨防災拠点としての庁舎
- ⑩ライフサイクルを意識した庁舎
- ⑪環境に配慮した庁舎
- ⑫情報化に対応した庁舎
- ⑬効率的で働きやすい庁舎
- ⑭行政改革を推進する庁舎

#### 見直し後の基本構想(P8・9)

##### 新庁舎に求められる役割、機能について **変更なし**

新庁舎整備にあたっての市庁舎に求められる役割、機能は、庁舎の場所が1箇所であっても2ヶ所に分庁することとなっても、また建設、賃借と事業手法が異なっても変更はない。

# 4. 新庁舎の立地条件及び配置計画

## 現在の基本構想(P10~13)

### 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

●配置計画については、旧庁舎敷地への配置について記載

## 見直し後の基本構想(P10~14)

### 2箇所に分庁し複合施設として賃借

●立地場所の考え方は、1. 市民の声、2. これからの庁舎とは、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配置プランに基づく。

- ①木更津駅周辺に市庁舎、市民交流スペース等を併設
- ②朝日庁舎周辺に市庁舎

●配置計画については、賃借の相手方がいるため今後の協議、検討が必要なため、現在の仮庁舎の状況について参考として記載する。(市民にとって現在の状況が好評であるため。)

# 5. 新庁舎の規模及び概算事業費(1)

## 現在の基本構想(P14~23)

### 1 新庁舎の規模算定の基本

- (1) 将来人口の予測
- (2) 職員数の想定

### 2. 規模算定

- (1) 新庁舎規模面積の考え方
- (2) 面積算定のための前提条件
- (3) 新庁舎面積の算定結果

※1及び2において、庁舎における職員数により庁舎規模を算定している。

### 3 建築計画

- (1) 新庁舎の機能
- (2) 庁舎機能と配置
- (3) 諸施設の機能

## 見直し後の基本構想(P15~18)

**賃借の相手方がいるため、今後の協議・検討が必要であるため、現在の仮庁舎の状況を記載**

●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「スパークルシティ木更津」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「イオンタウン木更津朝日」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

●左記3の建築計画に記載されている内容については、**整備計画**として変更なし。

# 5. 新庁舎の規模及び概算事業費(2)

## 現在の基本構想(P24)

### 概算事業費の算出

旧庁舎跡地における事業計画とし、新庁舎費用は延床面積を15,000㎡と想定し、35~45万円/㎡の計画

なお、災害対策費用、移転費用、外溝整備費用、駐車場整備費用は別途

## 見直し後の基本構想(P19・20)

公共施設再配置計画基礎調査における庁舎整備費を記載(差替え予定あり)

### ○駅周辺庁舎

延床面積 : 3,000㎡

年間賃借料 : 約4千6百万円

維持管理費 : 約5千2百万円

### ○朝日庁舎周辺

延床面積 : 15,000㎡

年間賃借料 : 約2億1千万円

維持管理費 : 約2億4千万円

\* 現在の駅前庁舎及び朝日庁舎の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。

# 6. 整備事業手法

## 現在の基本構想(P25~27)

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

## 見直し後の基本構想(P21)

### 民間施設の一部を賃借

公共施設再配置計画及びこれからの庁舎のあり方、3項目を考慮すると「賃借」が最適である。

#### ※ これからの庁舎のあり方

1. 市民・利用者ファースト
2. 働き方改革による業務効率化
3. 持たざる運営

#### ● 賃借による効果

1. 建設に係る初期投資費用の軽減
2. 建物維持管理費・整備費等の軽減
3. 人口減少や経済状況の変化に対応できる
4. 民間事業との相乗効果

## 2. 基本計画の見直しについて

# 庁舎整備基本計画 (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10月  
令和2年3月(一部改訂)  
木更津市

## 目次

庁舎整備基本計画策定にあたって

### 1. 庁舎整備基本計画策定の経緯

#### 1-1. 庁舎整備基本計画の位置づけ

#### 1-2. 庁舎整備基本構想における検討の視点と検討結果

### 2. 庁舎整備計画地の条件

#### 2-1. 公共施設再配置計画に基づく基礎調査を受けて市が作成したプラン(配置計画)

#### 2-2. 整備計画地の位置

#### 2-3. 整備計画地の条件

### 3. 新庁舎整備の基本的考え方と新庁舎の機能

#### 3-1. 新庁舎整備の基本理念・基本方針・施設機能

#### 3-2. 新庁舎の施設機能

### 4. 新庁舎敷地利用計画

#### 4-1. 敷地利用計画の検討

#### 4-2. 敷地利用計画に関する考え方の整理

### 5. 新庁舎の具体的施設(機能)計画

#### 5-1. 新庁舎の規模

#### 5-2. 駐車場の規模

### 6. 事業計画

#### 6-1. 事業手法

#### 6-2. 発注手法

#### 6-3. 新庁舎整備スケジュール

#### 6-4. 概算事業費の算定

### 7. 新庁舎整備に向けて

#### 7-1. 基本計画のまとめ

#### 7-2. 新庁舎整備に向けて

この後、資料編を添付します。