

庁舎整備基本計画 (改訂版)

市庁舎は時代の変化に合わせフレキシブルに

令和 2 年 6 月
木更津市

(令和 6 年 2 月 一部改訂)

目 次

1. 庁舎整備基本計画策定にあたって	1
2. 庁舎整備基本計画策定の経緯	2
2-1. 庁舎整備基本計画の位置づけ	2
2-2. 庁舎整備基本構想における検討の視点と検討結果	2
3. 庁舎再整備計画地	7
3-1. 公共施設再配置基礎調査プラン （配置ポイント）	7
3-2. 再整備計画地の位置	8
3-3. 再整備計画地の条件について	10
4. 庁舎整備の基本的考え方と新庁舎の機能	14
4-1. 庁舎整備の基本理念・基本方針・施設機能	14
4-2. 庁舎の基本理念を具体化する考え方	14
4-3. 具体化する機能について	16
4-4. 庁舎の機能・性能	17
5. 庁舎利用計画	26
5-1. 利用計画の検討	26
5-2. 利用計画に関する考え方の整理	26
6. 庁舎の具体的施設（機能）計画	28
6-1. 庁舎の規模	28
6-2. 駐車場の規模	30
7. 事業計画	32
7-1. 事業手法	32
7-2. 庁舎整備スケジュール	34
7-3. 概算事業費の算定	35
8. 駅周辺庁舎における整備事業手法の再検討 （令和 6 年 2 月 一部改訂）	37

参考資料

1. 木更津市庁舎整備検討委員会の設置	40
2. 木更津市庁舎整備検討委員会検討経過	42
3. 木更津市庁舎整備検討委員会委員名簿	43

1. 庁舎整備基本計画策定にあたって

平成24年に庁舎整備を開始し、平成25年に庁舎整備基本構想及び基本計画を策定し事業を進めましたが、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2020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います。

現在の仮庁舎の賃貸借契約期間が半ばを向かえたこと及び公共施設の適正配置の考え方を踏まえ、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計画は、これからの庁舎整備にあたって「～市庁舎は時代の変化に合わせフレキシブルに～」として、他の公共施設との配置のバランス、複合化等を考慮し、これからの庁舎整備の基本的な事項についてまとめたものであります。

2. 庁舎整備基本計画策定の経緯

2-1. 庁舎整備基本計画の位置づけ

庁舎整備基本計画については、改訂を行った庁舎整備基本構想で掲げた基本理念、必要な機能や規模などを実現するため、これからの庁舎整備にあたっての整備方針、配置計画等の検討を行うものです。

2-2. 庁舎整備基本構想における検討の視点と検討結果

庁舎整備基本構想においては、木更津市庁舎整備検討委員会の庁舎整備に関わる答申を受けて、次のような検討結果となりました。

(1) 庁舎整備の現在の状況

平成24年に庁舎整備を開始し、平成25年に庁舎整備基本構想・計画を策定し事業を進めましたが、2020東京オリンピック、パラリンピック需要、平成23年3月の東日本大震災からの震災復興事業等の建設労働者不足、労務費や資材価格の急激な高騰により延期せざるを得ない状況となりました。

このため来庁者、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ヶ所に分庁しております。

なお旧庁舎は、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。

以下に庁舎整備決定までの経緯を簡単に記載します。

年 月	概 要
平成30年11月～	庁舎整備庁内検討委員会開催
令和元年7月～	庁舎整備検討委員会開催
令和2年3月	庁舎整備基本構想（改訂版）策定
〃	庁舎整備基本計画（改訂版）策定

(2) 庁舎整備に関する上位計画について

庁舎整備に係る上位計画については次のとおりです。

①木更津市公共施設等総合管理計画（平成28年5月）抜粋

施設類型	主な該当施設	基本的な方針等
市庁舎	庁 舎	○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、庁舎基金の積み立てを継続します。

		○耐震性能不足のため、平成２７年９月から閉庁中の旧本庁及び旧第二庁舎は、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。
--	--	--

②「木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例」（通称：オーガニックなまちづくり条例）平成２８年１２月１５日制定

持続可能な希望ある未来に向けて市民・団体・企業等の地域社会を構成する多様な主体が連携する「オーガニックなまちづくり」の推進を図ります。

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箇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 (㎡)	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		
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

④木更津市公共施設再配置基礎調査業務委託中間報告資料（令和元年９月）抜粋
公共施設再配置計画を受け、公共施設の再配置について業務委託を行ったもの。

配置ポイント ～市庁舎は、時代の変化に合わせフレキシブルに～

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）

（３）「これからの市庁舎」とは

これからの公共施設の在り方や技術の進歩等を捉えると「これからの庁舎」は次の３点が重要と考えることができます。

<１ 市民・利用者ファースト>

- ①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
- ②市民の声の反映

ア)庁舎・まちの現状に関する意見への対応

●木更津駅前活性化 ・木更津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木更津駅前復活が必要、賑わいと利便性。

●現状(仮庁舎)維持

- ・朝日庁舎を利用する側にとってとても便利。
- ・既存の有効活用への声。

●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、市の行うことに興味が出て、街が活性化されるのではという声。

イ)木更津駅前周辺の衰退への対応

●中心市街地活性化計画等で活性化(公共施設を平等に配置)

- ・駅前での交流人口の維持が必要。

<2 働き方改革による業務効率化>

①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を向上

②社会の変化に対応

ア)将来の人口の推移により公共サービスの担い手の減少等が想定される中、行政へのニーズが複雑化・多様化。

イ)長時間勤務の是正、場所・時間に制約されない働き方実現等によるワーク・ライフ・バランス確立。

③先進技術導入

ア)ICT(情報通信技術)を駆使したネットワークやテレビ会議を積極導入。

イ)電子決裁化の推進。

<3 柔軟な運営>

①自治体による新たな土地・建物取得は極力回避し、時代の変化に対応

ア)課題

●多くの公共施設が老朽化を迎えて、今後立替・大規模修繕等で費用が掛かる。

●市庁舎を整備するには、新たな土地購入は選択肢にない(費用の課題、土地買収困難)

イ)全体(面)で考える。

●市庁舎のみ(点)で考えるのではなく、公共施設の配置全体(面)で考える。

ウ)災害対応(リスク分散)

分庁することで災害時の対策にも役立つ(2箇所配置ならば、片方が機能不全を起こした場合も残り一方で業務継続できる)。

（４）庁舎の基本理念、基本方針について

庁舎について、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４つの基本理念とそれぞれの基本方針を定めました。

【基本理念１】官民連携による未来を見据えたフレキシブルな庁舎

- ①民間施設を賃借
- ②木更津駅周辺と木更津市朝日庁舎周辺の２ヶ所に分庁
- ③他の施設との複合化

【基本理念２】市民に親しまれる開かれた庁舎

- ①誰もが利用しやすい庁舎
- ②市民の交流、情報交換が図れる庁舎
- ③観光、産業の発信地となる庁舎
- ④地域らしさを活かした庁舎

【基本理念３】市民の安心・安全な暮らしを支える庁舎

- ①安心・安全を備えた庁舎
- ②防災拠点の機能が果たせる庁舎
- ③自然災害に対応した庁舎

【基本理念４】働き方改革に対応し、人や環境にやさしい庁舎

- ①新技術に対応できる庁舎
- ②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

（５）庁舎の規模の想定について

現状（現在の仮庁舎の状況）維持ベースのブラッシュアップを行う。

庁舎規模・配置の考え方は現状維持ベースとして次世代型へブラッシュアップとし、一箇所にこだわらずに、二箇所分散で検討していくことから、新たな機能を満たしながら、現在の仮庁舎と同様に木更津駅周辺及び朝日庁舎周辺の２ヶ所に分庁して整備します。

平成２５年度策定の基本計画では、庁舎を建設する必要面積を約１８，０００㎡と算定しています。今回の見直しでは民間施設の一部を賃借することとし、必要面積を約１２，０００㎡と算定いたしました。

算定にあたっては、平成２５年度策定の基本構想・基本計画で盛り込んだ庁舎に必要とされる機能（防災機能・市民協働機能も含む）は含んでおりますが、民間施設利用のため機械室・電気室等は算定に含めず、また複合化を見込んでいる市民交流スペース等についても算定には含めておりません。

この面積を現在の仮庁舎と同様の組織で分庁した場合

木更津駅周辺庁舎 約４，０００㎡

朝日庁舎周辺庁舎 約８，０００㎡

となります。

なお、面積については、民間事業者との協議・施設形状により、また組織等の変更によっても変わることがあります。

(参考：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 m²

7階 1, 161. 48 m²

○職員数 約150人

○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階に市長公室・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 m²

○職員数 約500人

○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・教育委員会、
教育部・農業委員会事務局・選挙管理委員会事務局

(7) 庁舎の再整備計画地について

庁舎の候補地は、公共施設再配置計画基礎調査、市民の声、これからの市庁舎とはの考え方を受けて、「市民・法人にとって使い勝手がよい」「柔軟な運営」「他の施設との複合化」を重要視し、現在の仮庁舎と同様に木更津駅周辺及び朝日庁舎周辺の2ヶ所に分庁して整備することと考えました。

なお、民間事業者との協議状況等によっては、候補地を見直すことも必要であると考えます。

(8) 庁舎賃借概算事業費について

庁舎の整備は、民間施設を一部「賃借」するものとします。

費用は、賃料については、一般的なオフィスの賃借料単価、月額税抜き、坪約4,000円から約7,000円の市場価格を参考として算定します。

また年間維持管理費については、現在の仮庁舎の実績を参考に税抜き、約1億8千9百万円として算定します。

3. 庁舎再整備計画地

3-1 公共施設再配置基礎調査プラン: 配置ポイント

～市庁舎は、時代の変化に合わせフレキシブルに～

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）

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

- 旧庁舎敷地を文教ゾーンとし中規模ホール、広場、市民交流スペース、商業空間整備

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（駅前図書スペース⇒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）



3-2. 再整備計画地の位置

庁舎整備基本構想においては、「市民・法人にとって使い勝手がよい」「柔軟な運営」「他の施設との複合化」の観点から木更津駅周辺及び現在の朝日庁舎周辺をこれからの庁舎の整備計画地として決めました。

整備計画地の概要は、現在の仮庁舎の状況を参考とすると次のとおりです。
(現在の仮庁舎の状況)

■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	
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)
賃貸借期間	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	
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。

3-3 再整備計画地の条件

(1) 津波・浸水、液状化

千葉県による津波浸水予測を踏まえ、本市が平成23年度に実施した津波浸水想定調査結果をもとに平成25年3月に公表した津波ハザードマップによると想定する最高の津波高は、南房総市野島崎沖が震源で、東京湾湾口に平均10mの津波が発生した場合、海拔4.0mとしています。

この場合に旧庁舎周辺敷地は、約80cmから最大で2.0mの浸水が、現在の駅前西口の仮庁舎では、約50cmから最大80cmの浸水が、朝日地区の仮庁舎では、浸水の被害はないとそれぞれ想定されます。

これらの想定を考慮すると、旧庁舎周辺地区よりも、現状の仮庁舎がある地域の方が安全であると考えられます。

また、2つに分庁することにより、片方が機能不全となった場合にもう一方で機能を継続できるメリットがあります。

液状化対策については、地盤調査の結果により賃借先に、必要に応じて適正な対策を講じるよう要請します。

これからの庁舎は、災害時において、災害対策本部機能を有し、職員等の災害対策活動の拠点となる施設とします。

■資料 木更津市津波ハザードマップ(中心部抜粋)



図2-5 木更津市津波浸水予測区域図

(2) 社会条件

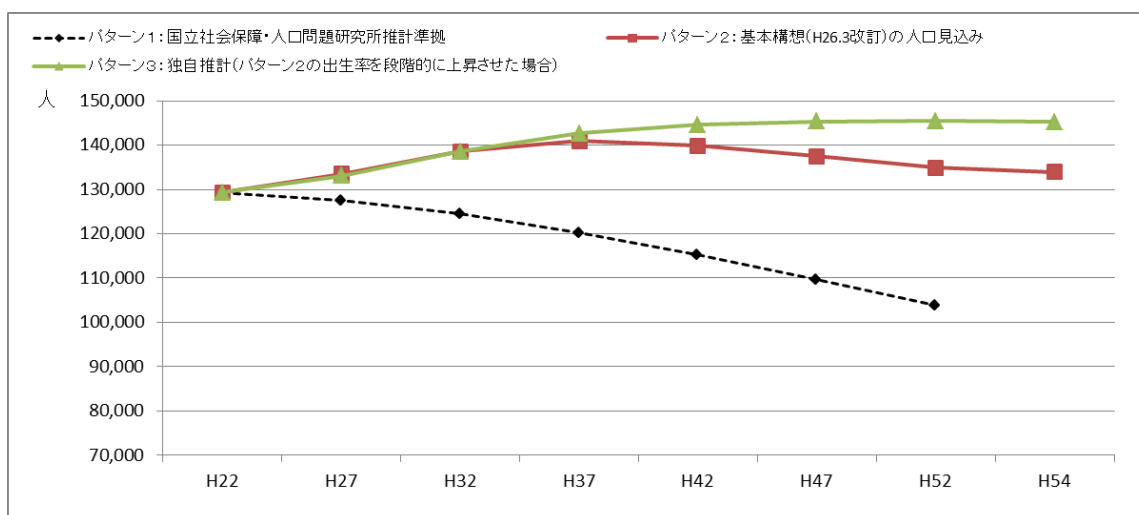
人 口

- ・本市の将来人口の推計

本市の将来人口については、次の3パターンを示します。【図表3-1-1】
パターン1は、国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠したものです。
平成22年を基準年とし、平成27年頃には人口減少すると予測しています（実際は2.9%の人口増）。

パターン2は、基本構想（H26.3改訂）の人口見込みです。将来の合計特殊出生率は、平成23年の本市の出生率1.47に国立社会保障・人口問題研究所の将来出生率（低位推計）の対前年度伸び率を乗じたものを用いています。移動率は、平成20年から平成25年までの高い移動率が10年間継続すると仮定しています。

パターン3は、パターン2を基に、国の長期ビジョンにおける合計特殊出生率の仮定値【平成42（2030）年に1.8、平成52（2040）年には2.07程度まで上昇】に設定したものです。



		2010年 H22	2015年 H27	2020年 H32	2025年 H37	2030年 H42	2035年 H47	2040年 H52	2042年 H54
パターン1: 国立社会保障・人口問題研究所推計準拠	実数(人)	129,312	127,426	124,435	120,270	115,254	109,666	103,874	-
	増減率(%)	-	▲ 1.5	▲ 2.3	▲ 3.3	▲ 4.2	▲ 4.8	▲ 5.3	-
	対H22年指数	-	99	96	93	89	85	80	-
パターン2: 基本構想(H26.3改訂)の人口見込み	実数(人)	129,312	133,506	138,530	140,976	139,814	137,499	134,944	133,933
	増減率(%)	-	3.2	3.8	1.8	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 1.9	▲ 0.7
	対H22年指数	-	103	107	109	108	106	104	104
パターン3: 独自推計(パターン2の時点修正+国の仮定した出生率)	実数(人)	129,312	133,064	138,551	142,649	144,610	145,328	145,464	145,263
	増減率(%)	-	2.9	4.1	3.0	1.4	0.5	0.1	▲ 0.1
	対H22年指数	-	103	107	110	112	112	112	112

出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成25年1月推計）」

注1）全パターン H22 は国勢調査の値。パターン3の H27 は住民基本台帳人口（1月1日）の値。
注2）パターン1・2は H27 以降、パターン3は H32 以降が推計及び見込み。

市は、アクアラインや圏央道の整備進展により、東京都心部や羽田空港への近接性に加え、成田空港への交通利便性が向上しており、あわせて優れた居住機能や商業・教育・文化等の都市機能がバランス良く展開しています。一方で、東京湾最大の自然干潟や上総丘陵など、豊かな自然や里山・里海と共生することのできる環境を有しています。また、古来より港町として栄えてきた本市には、古墳や神社仏閣等の建築物が点在するほか、その歴史的歩みを背景に育まれてきた文化が残っています。

こうした、本市が有する強みや多様性、地域資源を活かした施策を展開するとともに、自然との共生によって多様なライフスタイルを実現できるまちとして、訴求力のある情報発信を行い、また、国の政策に呼応することにより、人口増加のトレンドの維持をめざします。

そのため、地方創生に向けたまちづくりを進めるため、次の3点を重点項目とします。

- ①若い世代が安心して子育てできる環境を充実させ、出生率をさらに高めます。
- ②雇用の創出と通勤・通学や生活の利便性を高め、若い世代の転出を抑制します。
- ③東京都心部に近接しながら豊かな自然と共生できる本市の強みを活かした、定住を促進します。

将来人口

人口ビジョンで見通す将来人口は、前項の3点の重点項目を達成し、かつ、将来の合計特殊出生率が国の仮定値となるよう、平成42年に1.8、平成52年に2.07へと上昇することを前提にした将来人口を用います。

この結果、市制施行100周年にあたる平成54年には、パターン3で示した14万5千人程度の総人口が推計されます。

(木更津市人口ビジョン：平成28年3月策定より抜粋)

(3) 法条件

庁舎整備計画地周辺の法規制状況は下図に示すとおりとなります。

庁舎整備計画地周辺の法条件

木更津駅周辺地域

位置	千葉県木更津市富士見（現在の仮庁舎を参考として記載）		
敷地面積	7, 048 m ²		
用途地域	商業地域	防火地域	あり
建ぺい率	80%	容積率	600%
日影規制	なし		
高度地区	高度利用地区		
その他制限	駐車場整備地区		

朝日庁舎周辺地域

位置	千葉県木更津市朝日（現在の仮庁舎を参考として記載）		
敷地面積	37, 357 m ²		
用途地域	第二種住居地域	防火地域	なし
建ぺい率	60%	容積率	200%
日影規制	あり		
高度地区	第二種高度地区		
その他制限	建築基準法22・23条指定区域		

4. 庁舎整備の基本的考え方と庁舎の機能

4-1. 庁舎整備の基本理念・基本方針

庁舎整備の基本理念および施設機能を下記にまとめます。

基本理念-1 官民連携による未来を見据えたフレキシブルな庁舎

- ① 民間施設を賃借
- ② 木更津駅周辺と朝日庁舎周辺の2ヶ所に分庁
- ③ 他の施設との複合化

基本理念-2 市民に親しまれる開かれた庁舎

- ① 誰もが利用しやすい庁舎
- ② 市民の交流、情報交換が図れる庁舎
- ③ 観光、産業の発信地となる庁舎
- ④ 地域らしさを活かした庁舎

基本理念-3 市民の安心・安全な暮らしを支える庁舎

- ① 安心・安全を備えた庁舎
- ② 防災拠点の機能が果たせる庁舎
- ③ 自然災害に対応した庁舎

基本理念-4 働き方改革に対応し、人や環境にやさしい庁舎

- ① 新技術に柔軟に対応できる庁舎
- ② 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

4-2 庁舎の基本理念を具体化するための考え方

基本理念を具体化するための考え方を以下のとおりとします。

1. 官民連携による未来を見据えたフレキシブルな庁舎

市による新たな土地、建物の取得は極力回避し、時代に即しカタチ（面積）をフレキシブルに変更できる庁舎形態を取り、建設費、維持管理費の抑制を行い民間事業者と連携して施設整備を目指します。

市民サービスの利便性を考えて、木更津駅周辺に法人部門、市民の来庁が少ない部署を配置し、駐車場が広く、買い物ついでに用が足せる朝日庁舎周辺に市民が日常的に来庁する部署を設置します。

また他の施設、行政機関等との複合化により、機能が繋がり、人が交流し、賑わいが波及することで市全体の魅力がアップすることを目指します。

2. 市民に親しまれる開かれた庁舎

（1）窓口機能や相談機能の向上

- ・プライバシーの保護に配慮した窓口や相談スペースの設置を行います。

- ・市民利用の目線に立った窓口の設置を行います。
- ・来庁者が快適に過ごせる待合スペースの設置を行います。

(2) 使いやすい市民利用スペースの設置

- ・来庁者の交流や憩いの空間、一時的な行政業務（投票所など）に利用可能な多目的スペースの設置を行います。

(3) 市政情報などの情報提供スペースの設置

- ・市政や地域活動などの各種情報を紹介する情報提供スペースの設置を行います。

(4) 開かれた議会機能の確保

- ・市民に開かれた議会機能の確保を行います。

3. 市民の安心・安全な暮らしをささえる庁舎

(1) 防災機能の強化

- ・災害等で庁舎の片方が機能不全を起こした場合でも残り一方で業務継続が行えるようにします。
- ・災害対策本部機能を有した会議室の設置を行います。
- ・情報通信の多様化を行います。
- ・非常用電源の確保を行います。

(2) セキュリティの強化

- ・防犯機能の強化を行います。
- ・夜間、休日利用を想定したセキュリティ管理を行います。

4. 働き方改革に対応し、人や環境にやさしい庁舎

(1) 効率的な執務空間、会議室、倉庫等の整備

- ・組織変更や市民ニーズの変化に柔軟に対応できる執務スペースの設置を行います。
- ・利用実態に即した適正かつ使い勝手のよい会議室、書庫、倉庫等の設置を行います。
- ・転用可能な打合せスペースや作業スペースの設置を行います。

(2) ユニバーサルデザインへの対応

- ・分かりやすく、スムーズな動線の確保を行います。
- ・分かりやすく、見やすいサイン計画を行います。
- ・多様な年代の方、障がいをお持ちの方、お子様連れの方や日本語がわからない方が利用に支障が生じないような施設整備を行います。

(3) 職員が快適に働ける空間の構築

- ・バックヤードスペースの設置を行います。
- ・窓口対応職員用休憩スペースの設置を行います。

(4) 環境負荷軽減のための省エネルギー設備の導入

- ・自然エネルギー（太陽光発電等）の利用を検討します。
- ・省エネルギー設備の導入を行います。

4-3 具体化する機能について

具体化する機能については以下のとおりとします。

1. 官民連携による未来を見据えたフレキシブルな庁舎

- (1) 他の施設、行政機関等との複合化

2. 市民に親しまれる開かれた庁舎

- (1) 窓口機能や相談機能の向上
 - ①案内機能 ②窓口機能 ③相談機能 ④利便施設
- (2) 使いやすい市民利用スペースの設置
 - ①市民協働の機能
- (3) 市政情報などの情報提供スペースの設置
 - ①行政情報提供機能
- (4) 開かれた議会機能の確保
 - ①諸要室の整備 ②議場レイアウトと運営設備。

3. 市民の安心・安全な暮らしをささえる庁舎

- (1) 防災機能の強化
 - ①防災対策本部機能 ②災害対応スペース ③ライフラインの確保
- (2) セキュリティの強化
 - ①防犯機能

4. 働き方改革に対応し、人や環境にやさしい庁舎

- (1) 効率的な執務空間、会議室、倉庫等の整備
 - ①執務機能 ②情報通信機能 ③会議・打合せスペース ④書庫・倉庫機能
- (2) ユニバーサルデザインへの対応
 - ①わかりやすく利用しやすい機能
- (3) 職員が快適に働ける空間の構築
 - ①バックヤードスペース・休憩室
- (4) 環境負荷軽減のための省エネルギー設備の導入
 - ①自然エネルギーの活用 ②ライフサイクルコストの縮減

4-4 庁舎の機能・性能

庁舎整備の基本理念・基本方針の実現に向け、施設機能についての考え方を整理します。

1. 官民連携による未来を見据えたフレキシブルな庁舎

(1) 他の施設、行政機関等との複合化

機能が繋がり、人が交流し、賑わいが波及することで市全体の魅力がアップすることを目指します。

2. 市民に親しまれる開かれた庁舎

(1) 窓口機能や相談機能の向上

市民をはじめとする来庁者にとって利用しやすい庁舎を実現するために、庁舎の案内機能をはじめ、窓口機能、相談機能、利便施設について、次のとおり整備することを目指します。

利便施設については、民間事業者による運営となることも想定されることから、民間事業者の事業性の判断をふまえた柔軟な対応を行います。

① 案内機能 ～わかりやすく利便性の高い案内機能の実現～

■総合案内機能と窓口案内機能の充実

- ・庁舎全体の案内として、丁寧で迅速な総合案内サービスを設置します。
- ・窓口のあるフロアには、来庁者の目的ごとに窓口案内や手続き等の説明が行えるフロア案内人（コンシェルジュ）を配置します。

■わかりやすい案内表示・誘導機能の導入

- ・庁舎出入口に設置する総合案内板は、高齢者や子ども等も誰もが分かりやすい表示とし見やすい位置と高さを設定します。さらに現在地と各課等の位置を明確に表示します。
- ・来庁者がわかりやすい建物内外の動線構成とします。

■効率的な案内業務の運営

- ・総合案内やフロア案内業務は、費用対効果をふまえ、再雇用職員の配置や民間委託等効率的な運営を行います。

② 窓口機能 ～わかりやすく利便性の高い窓口機能の実現～

■窓口部門の集約

- ・市民の利便性に配慮した窓口をめざし、窓口を出来るだけ集約し、来庁者にわかりやすい窓口の配置や業務の流れを構築します。

■窓口に必要な諸設備・機器の充実

- ・プライバシーの保護に配慮します。
- ・待合スペースでは、テレビ等の機器やいすの配置に工夫するとともに、大型モニターや個別の窓口モニター等を設置することで、案内状況がわかりやすくなるよう配慮します。
- ・記載台はハイカウンター・ローカウンターの両方を設置します。

■情報通信機器システムの窓口業務の支援

- ・来庁者の利便性を高め、総合窓口化の効果を発揮するため、窓口サービスを支援する情報通信機器システムの導入を検討します。

③ 相談機能 ～安心して相談できる機能の実現～

■プライバシーへの配慮

- ・フロアで共有する相談室・作業室は十分な数を確保します。
- ・相談者のプライバシーを守るため、相談窓口にはパーテーションを設置するとともに相談室（個室）を設けます。
- ・相談窓口エリアへのアプローチ動線に配慮します。

■キッズスペースの設置

- ・子ども連れで相談に訪れた来庁者のために、ベビーベッド（授乳室）やキッズスペースを設置します。

④ 利便施設 ～利用者にとって魅力的な利便施設の導入～

■利用者にとって魅力的な利便施設の導入

- ・庁舎に休憩スペースを設け、気軽にくつろげる空間とすることを検討します。
- ・利便施設として、地元製品の取り扱いや地元のPR、観光案内、障がいのある人の雇用などに考慮します。

■他の公共施設との連携

- ・市立図書館利用者の利便性向上のため、図書の受け渡しを行える窓口の設置を検討します。

(2) 使いやすい市民利用スペースの設置

庁舎は、行政機能の拠点であるばかりでなく、市民・NPOや企業など地域のさまざまな主体が市と連携した活動を行う拠点でもあることから、多目的スペースや情報提供スペースの設置により、市民協働を推進します。

それぞれのスペースの具体的な配置や規模・運営方法等については、利用者の利便性や効率性をふまえた検討を行います。

なお、木更津駅周辺庁舎には、市民情報スペース、多目的スペース等に加えて市民交流スペース等の複合化の検討を行います。

① 市民協働の機能 ～市民が集い、交流する利活用スペースの整備～

■市民協働・交流の機能構成

- ・市民協働・交流の機能構成は、多目的スペース、子育て支援スペース、地域活動支援スペースとします。これらの機能は、空間的に多目的スペースへ集約することも検討します。

■市民協働・交流の拠点となる多目的スペースの設置

- ・市民、NPOや地元企業など地域のさまざまな方と市が相互に連携する拠点となるとともに、展示、イベントなどの実施にも展開できる多目的スペースを設置します。
- ・多目的スペースは、確定申告・市県民税の申告受付や選挙の期日前投票等の会場

としての使用、また災害時においては、緊急避難者や救援物資の受入れ場所、職員等の災害対策活動の拠点となることを想定します。

■子育て支援スペース

・子育て相談や子育て世代同士が交流できるような子育て支援スペースを設置します。

■地域活動支援スペース

・市民やNPO等が、打ち合せや作業に利用でき、地域活動状況などを発信するためのスペースを設置します。

(3) 市政情報などの情報提供スペースの設置

行政の情報提供スペースを設置します。

① 行政情報提供機能 ～適切な行政情報を提供～

■行政情報スペースの設置

- ・来庁者の行き来の多い場所に、市民のくらし、福祉、観光、まちづくりなど、生活全般に役立つ情報を発信するための掲示やパンフレット等を備える行政情報発信スペースを設置します。
- ・市政に関心を持っていただけるような情報を提供するため、行政資料、書籍等の閲覧・複写スペースや情報を検索、閲覧できるスペースを設置します。
- ・本市の歴史、文化、産業など「木更津らしさ」を活かした情報を発信できるスペースを設置します。

(4) 開かれた議会機能の確保

市議会として円滑な議会運営に適した機能性を有する議会関係諸施設を次のとおり整備します。

また、整備にあたっては、落ちつきや重厚さに配慮するとともに、「市民に開かれた議会」となるようなレイアウトや多目的に利用できる施設の設置を検討します。

① 諸要室の整備 ～議会運営に適した使いやすい機能の整備～

■議場及び傍聴席

- ・議場には議長席、局長席、演壇、議席、執行部席、質問席を設置します。
- ・傍聴席は定員を70名程度とし、記者席を確保します。

■委員会

- ・委員会室は2室確保し、一体的な利用が可能な構成とします。
- ・防音に配慮します。
- ・必要な規模の傍聴スペースを設けます。

■その他諸室

- ・会派控室、議会図書室、正副議長室、議長応接室、議員応接室、執行部控室など必要な規模を備えた諸室を設置します。
- ・会派控室は、会派数や所属議員数の変動に備え可動式とし防音にも配慮します。

- ・議会図書室は開放的な空間とし、議会情報をはじめとした総合的情報機能コーナーとして整備します。
- ・正副議長室は1室とし、ゆとりあるスペースを確保します。
- ・議員の打合せや来客用として議員応接室を2室設けます。
- ・書庫、印刷室を設置します。

② 議場レイアウトと運営設備 ～機能的な空間構成と設備機能の充実～

■議場のレイアウト

- ・議場は対面式を基本とします。
- ・議場内は現在の仮庁舎と同様にフラット化（机・椅子を固定式としない）するとともに、議会が行われていない時に、講演会や会議室、ミニコンサート会場となるなど多目的な利用を図ることといたします。

■議場の設備

- ・議場の音響設備や照明設備、空調設備の充実を図ります。
- ・インターネット中継関係操作室の整備やパソコン操作可能な議席とするなど、情報通信技術に対応した議場システムの整備を進めます。
- ・質問残時間表示計や大型スクリーンを設置するとともに、電子表決システムの導入や電光表示板等の設置を検討します。
- ・傍聴席は車椅子対応とし、難聴者補助システムなど障がいのある人にも配慮した設備とします。

■委員会室の設備

- ・録音機器やマイク設備など音響機器の充実を図ります。
- ・将来のインターネットによる外部配信やパソコン操作可能な座席とするなど、情報通信技術に対応した委員会室の整備を進めます。
- ・説明用プロジェクター設備を設置します。

■その他諸室の設備

- ・会派控室はＯＡ化など政策立案環境を整備します。
- ・執行部控室にテレビモニターを設置します。
- ・庁舎内での議会放送設備（市民ロビー等でのテレビモニター）を設置します。

3. 市民の安心・安全な暮らしをささえる庁舎

（１）防災機能の強化

庁舎には、災害時において市民の生命を守る防災拠点として、災害対策活動の司令塔としての役割を果たすことが求められます。

災害時以外においても、来庁者及び職員の安全を確保するとともに、各種重要情報を適切に管理することが求められます。

また、２ヶ所に分庁することでそれぞれの庁舎で防災機能をもつことで、片方が機能不全を起こした場合でも、残り一方で業務継続を行えることが求められます。

それらの役割を十分に発揮できるように、次のとおり整備することを目指します。

① 災害対策本部機能 ～司令塔として迅速・的確な対応が可能な庁舎～

十分な広さ及び機器・設備の確保

- ・庁舎は、災害時に応急対応、復旧・復興の活動拠点となることから、災害対策本部として十分な広さを確保します。
- ・市内の被災状況を的確に把握することや災害対策本部から情報を発信することを支援する情報通信設備機器、専用の電話回線、大型モニターなどを設置します。
- ・災害時に応急対応、復旧・復興の活動従事者用の仮眠室、シャワー室等を整備し、長期化対応に備えます。

■関連諸室の連携に配慮した配置

- ・災害対策本部室を中心に災害対策関連諸室間の連携が確実に図れるような災害対策本部機能を整備します。

■備蓄倉庫の設置

- ・避難者や災害対応に従事する職員等に対し、支援・援助が到着するまでの期間に相当する非常食や防災資機材を備蓄する倉庫を庁舎外に設置します。

■立地特性を意識した諸要室配置や機能構成

- ・新庁舎の立地特性を考慮し、地震から引き起こされる津波や浸水等の災害を想定し災害対策本部機能や庁舎中枢機能を整備します。

② 災害対応スペース ～避難者受け入れ・ボランティア活動拠点の確保～

■災害時にも対応できる多目的スペースや駐車場の整備

- ・市民協働機能としての多目的スペースは、災害時においては一時的な緊急避難者や救援物資の受入れ場所、職員等の災害対策活動拠点となる災害対応スペースとしての利用も想定した施設とします。

③ ライフラインの確保 ～業務継続を確保するライフライン整備～

■電力系統の2系統化

- ・電力供給は、太陽光発電と商用電力の併用供給や本線・予備電源の2系統化を図ることなど、被災時に不通となるリスクを最低限に抑えることを検討します。
- ・自家発電設備は浸水被害等を受けないように万全を期し整備します。

■災害に強い情報設備の導入

- ・災害対策本部は個別の電話回線を含む公衆通信網の2系統化を図り、災害対応をすることを検討します。

■給水・排水機能の向上

- ・災害対策機能に必要な飲料水、雑用水を一定期間分確保できるように給水設備の耐震性を確保し、万一のライフラインの機能停止に備えた対策を検討します。
- ・被災により排水機能が停止しないように、排水システムの耐震性を向上させるとともに、2系統以上の下水放流系統など、地盤に異変が生じた場合の屋外排水手段を確保することを検討します。

(2) セキュリティの強化

- ・防犯機能の強化を行います。
- ・夜間、休日利用を想定したセキュリティ管理を行います。

① 防犯機能 ～来庁者及び職員の安全性の確保～

■セキュリティレベルの設定

- ・窓口スペースや執務スペース、市民協働スペース、利便施設などについて、夜間・休日利用にも対応したセキュリティレベルを設定します。

■防犯機能の強化

- ・不審者等の進入を防ぐシステムの導入を検討します。

■情報管理機能の強化

- ・個人情報や機密情報等の漏洩やアクセスの防止について、体制の強化を検討します。
- ・重要情報の滅失を防止するため、電子データのバックアップ機能及び非常時の電源を確保できる体制の強化を検討します。

4. 働き方改革に対応し、人や環境にやさしい庁舎

(1) 効率的な執務空間、会議室、倉庫等の整備

効率良く、質の高い市民サービスの提供が行えるよう、執務機能、情報通信機能、会議・打合せスペース、書庫・倉庫機能について次の整備を目指します。

① 執務機能 ～必要な執務スペースの確保～

■必要な執務スペースの確保

- ・事務の効率化やコミュニケーションの活性化を図り、機能的な執務環境とするため、必要なスペースの確保、働きやすい動線を考慮したワークスペースのレイアウトや機器の配置とします。

■将来変化に柔軟に対応できるフロアの導入

- ・ユニバーサルプラン（注2）のフロアをはじめ、組織改正や職員の増減に柔軟に対応できるフロアのあり方を検討し、庁舎スペースの有効活用を促します。

■業務上のつながりに配慮した各課諸室の配置

- ・業務上つながりが強く職員間の連携が強い部署は、隣接配置または同一フロア内の配置を検討し、業務効率の向上を計ります。

■更衣室等職員スペースの確保

- ・各フロアに男女の更衣室を設け、ロッカーを設置します。
- ・現場作業や災害対応等の宿泊勤務を考慮し、シャワー室の設置を検討します。

② 情報通信機能 ～将来動向をみすえたICT（情報通信技術）環境の実現～

■フリーアクセスフロア方式（注）

- ・フリーアクセスフロア方式を採用し、執務スペースの快適性と安全を確保します。

■サーバーの集約化

- ・情報システムのサーバーは情報管理部門のサーバー室に集約することを検討します。

- ・サーバー室の設置の際は、日常のシステムのメンテナンスと更新のための十分なスペースを確保します。

■情報化を見据えた整備

- ・情報化の進展は、職員の業務形態、執務スペースやセキュリティ等に大きく関係するため、情報化の動向を見据えた整備を目指します。

(注) フリーアクセスフロア方式：床下一面に電力・LANケーブルなどの配線用の空間があるフロア方式。

③ 会議・打合せスペース ～必要な会議スペース等の確保～

■各課室内の打合せスペース、各フロアの共用会議室の設置

- ・日常的に必要なとなる打合せスペースは、利用頻度に応じて部単位あるいは課単位で利用しやすい位置に設置します。
- ・フロアに配置された各課の利用実態をふまえ、各フロアに共用会議室を設置します。

■柔軟性の高い庁舎全体共用の会議室の設置

- ・会議室は、様々な形態の会議に加えて、納税通知書の大量発送業務や職員研修など一時的に発生する業務に対応可能となるよう、利用規模や用途に応じて柔軟に空間を変えることのできる庁舎全体共用の会議室を設置します。
- ・会議室の市民利用が図れるように検討します。
- ・会議に必要な音響設備や映像設備の設置を検討します。

④ 書庫・倉庫機能 ～適切な文書管理と庁舎スペースの有効活用～

■書架・書庫・倉庫の計画的な配置

- ・ICT（情報通信技術）を活用した文書管理を推進し文書保管量のスリム化と効率的な文書管理の実践をふまえた上で、必要な文書保管スペースを確保します。
- ・各課諸室の文書書架、各部の共用の書庫、備品倉庫は、庁舎全体に計画的に配置します。
- ・文書書架はカウンター一体の収納庫、ファイリングに適する文書書架や壁面利用の可動式書架等を含め検討し、省スペース化を実現します。

■永年保存文書の劣化対応

- ・永年保存文書として重要なものを保管する書庫・倉庫は、文書劣化を防ぐ適切な手法を検討します。
- ・書庫の耐火構造など、火災や地震、津波など災害への対応策を検討します。

(2) ユニバーサルデザインへの対応

高齢者はもとより、年齢、性別、障がいの有無や国籍にかかわらず、全ての人にとって安全で、わかりやすく利用しやすい庁舎となるよう、ユニバーサルデザインの考え方に対応した庁舎を実現します。

① わかりやすく利用しやすい機能 ～誰もが快適に利用できる機能の実現～

■誰もが安全で歩きやすい通路・廊下の確保

- ・通路、廊下等は、誰もが安全で歩きやすいように十分な幅を確保します。車椅子利用者がすれ違うことのできるよう配慮することや、床の段差や壁の突起物を設けないよう配慮します。

- ・市民の利用が多いフロアでは誘導表示や音声案内を設置し、視覚障がいのある人の利用に配慮します。

■誰もが利用しやすい窓口フロアの実現

- ・相談を伴う窓口には、来庁者が座って相談のできるローカウンターを設置します。ローカウンターは、車椅子利用者に配慮した高さとし、職員もいすに座って適切な対応ができる構造とします。

- ・筆談器等、聴覚障がいの方とのコミュニケーション支援ボードを設置します。

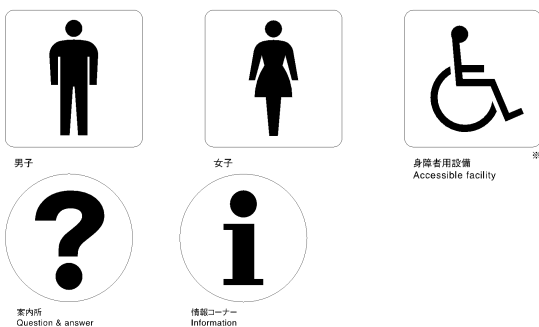
■わかりやすいサインを見やすい位置、必要な場所への設置

- ・高齢者や障がいのある人、日本語に不慣れな来庁者など、誰にでもわかりやすい案内表示を設置します。案内表示にはピクトサイン（注）を用いるほか、重要な案内は多言語表記とします。

- ・視覚障がい、聴覚障がいのある人の利用に配慮した触知案内図、音声案内、文字情報端末等の機器の設置を検討します。

- ・来庁者にわかりやすいものとするため、案内サインの表示位置、色、文字サイズやスイッチの位置・形状等は標準化を図ります。

- ・聴覚障がいのある人にも災害等の緊急事態を知らせるため、トイレ内等に緊急サイン等の設置を検討します。



注）ピクトサイン：何らかの情報や注意を示すために表示される「視覚記号（マーク）」のことで、文字表現の変わりに視覚的な図で表現する事で、言語の違いによる制約を受けずに情報の伝達を行なう事が出来るもの。

(3) 職員が快適に働ける空間の構築

窓口対応部署等において、来庁者の目に触れず昼食等がとれるようにバックヤードスペースを設置します。

① バックヤードスペース・休憩室 ～職員が食事や休憩を取れるスペースの確保～

■バックヤードスペース

職員の休憩・昼食スペースを設置します。

(4) 環境負荷軽減のための省エネルギー設備の導入

オーガニックなまちづくりにより、自然エネルギー（太陽光発電・雨水利用等）や再生可能エネルギーを積極的に活用することを検討し、地球環境の負荷低減に配慮します。

自然採光や自然換気をできるだけ取り入れ省エネルギーに配慮いたします。

設備機器はLED照明や節水型便器など省エネ機器を導入し、ライフサイクルコストの低減と環境負荷の軽減に配慮します。

① 自然エネルギーの活用 ～グリーン庁舎の実践～

■自然採光による明るい庁舎の実現

- ・自然採光によって明るい庁舎となるよう効果的に光を取り込む計画を検討します。

(対策例)・吹き抜け空間の確保

- ・採光用のひさしの採用 など

■自然エネルギーの活用

- ・自然エネルギーの積極的な有効活用を進めます。

(対策例)・太陽光発電施設の設置

- ・地熱利用空調システムの採用
- ・風力の活用
- ・自然通風の有効活用 など

② ライフサイクルコストの縮減

ライフサイクルコスト（建物の生涯費用）は、設計・建設・運用管理・解体再生利用の各コストから構成され、そのうち運用管理コストは建設コストの概ね4～5倍といわれ、ライフサイクルコストを縮減するには運用管理コストの縮減を図ることが重要と考えられています。

■省エネルギー化による運用管理コストの低減

- ・照明や空調などの設備の効率化等による省エネルギー化を進めます。

(対策例)・窓際照明の照度制御

- ・局部照明、反射式照明器具の設置
- ・中間期の空調停止
- ・コージェネレーションシステム（注）の採用
- ・日射の遮蔽による熱負荷の軽減
- ・緑化（敷地内、屋上、壁面）の推進 など

注）コージェネレーションシステム：発電時に発生した排熱を利用して、給湯、空調などの熱需要をまかなう、エネルギーの効率的運用システムのこと。

5. 庁舎利用計画

5-1. 利用計画の検討

(1) 建物（庁舎）に隣接するスペース及び駐車場について

庁舎として賃借する建物に隣接するスペースについて市民が集い交流できる屋外多目的スペースの整備を検討します。

また、駐車場については、平常時の各種イベントや災害時の一時的な支援物資の受け入れなど多様な使い方ができるよう想定いたします。

5-2. 利用計画に関する考え方の整理

(1) 機能における方針

庁舎の機能をみていくと、市民協働機能、窓口機能、防災機能、事務室機能、議会機能の5つが挙げられます。施設管理機能については、民間施設の一部を賃借することから民間施設と一体（供用）となります。

本計画ではそれぞれの機能が高い機能を発揮できるようゾーニングを目指します。

以下に各ゾーンにおける基本方針を示します。

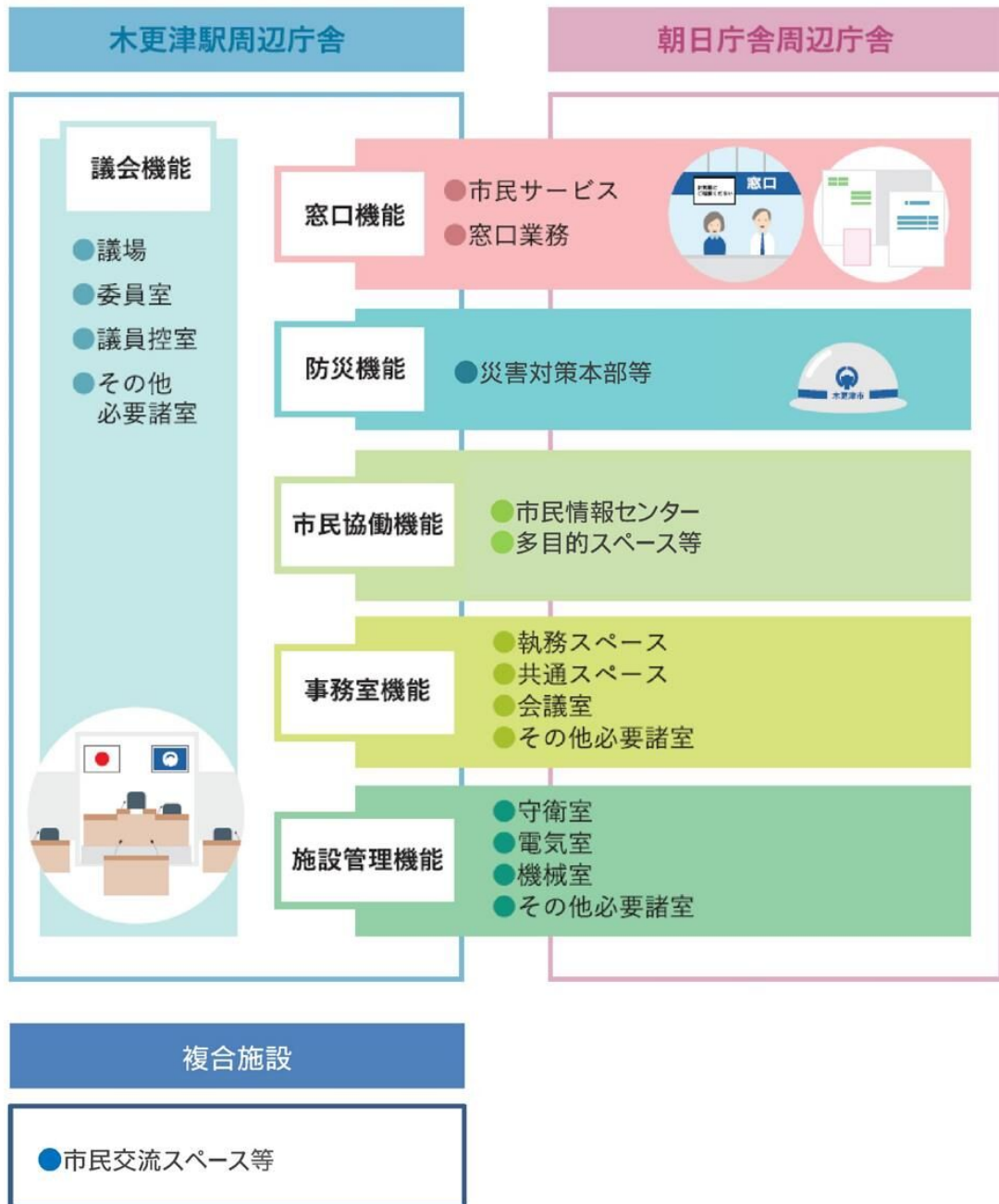
表 4-1 庁舎整備の各機能ゾーンにおける基本方針

ゾーン	方 針	庁 舎
① 市民協働機能	市民が気軽に立ち寄れる場とします。 多目的スペース、行政情報スペース等を設置します。	・木更津駅周辺 ・朝日庁舎周辺
② 窓口機能	できるかぎり集約し、平面的に広がりのある空間としていきます。	・木更津駅周辺 ・朝日庁舎周辺
③ 防災機能	できるかぎり動線を短くし、コンパクトに集約していきます。平面的な移動距離を少なくし、縦動線を主とします。また周囲を見渡せる位置とします。	・木更津駅周辺 ・朝日庁舎周辺
④ 事務室機能	できるかぎり動線を短くし、コンパクトに集約していきます。平面的な移動距離を少なくし、縦動線を主とします。	・木更津駅周辺 ・朝日庁舎周辺
⑤ 議会機能	市民と縦動線で繋がる事務室ゾーン双方からアクセスしやすい位置とします。	・木更津駅周辺

庁舎に求められる主な機能配置（ゾーン）のイメージを模式化します。

行政機能

機能的には一体ですが、2つの庁舎に分庁して業務を行います。



6. 庁舎の具体的施設（機能）計画

6-1. 庁舎の規模

規模算定の基礎となる2つの庁舎に集約する機能、組織、職員数を設定し、国の基準等に基づいてそれぞれの庁舎として必要となる規模を整理します。

1 庁舎整備に集約する機能と職員数

（1）庁舎に集約する機能

①庁舎に集約する組織等

木更津駅周辺庁舎と朝日庁舎周辺庁舎との役割分担については、現状の仮庁舎の状況が市民に好評であるため、これを基本とします。

なお、行政改革の推進等において、庁舎機能の役割の見直しがあった場合は、変更内容を反映していくこととします。

ア）木更津駅周辺

法人部門、市民の来庁が少ない部署を設置することとし、

市長公室・総務部・企画部・経済部・監査委員事務局・市議会、市議会事務局とします。

イ）朝日庁舎周辺

市民が日常的に来庁する部署を設置することとし、

財務部・市民部・健康こども部・福祉部・都市整備部・会計室・教育委員会、教育部・農業委員会事務局・選挙管理委員会事務局とします。

②庁舎に集約しない組織

施設を有し施設と一体となっている以下の組織は現状のままといたします。

環境部、都市整備部下水道推進課、まなび支援センター

③災害対応の防災機能（災害対策本部室等）

災害等で片方の庁舎が機能不全を起こした場合でも、もう一方の庁舎で業務継続が行えるように両方の庁舎に防災機能を設置します。

④市民協働機能（市民協働スペース）

平成25年度策定の基本構想・基本計画で庁舎機能として見込んだ市民、NPO法人、企業など地域の様々な主体が市と連携した活動を行う拠点である多目的スペースや情報提供スペース等を両方の庁舎に設置し市民協働を推進します。

⑤ 複合施設として市民交流スペース等

木更津駅周辺庁舎には、市民協働スペースに加えて、市民交流スペース等を複合し、中心市街地活性化のために、より市民が憩い集えるような場所を提供します。

（2）規模算定の職員数・議員数

平成31年4月1日の本市の職員数は1,046人、仮庁舎の駅前庁舎に、146人、朝日庁舎に、505人が勤務しています。

また、議員定数は24人です。

将来の木更津市の人口の推移については、先掲の木更津市人口ビジョンがあり、職員の動向については平成29年度に策定した平成29年度から令和3年度までの木更津市職員定員管理計画があります。

しかしながら、職員数の長期的な動向については、市民ニーズの多様化、地方分権の進展にともなう国や県からの権限委譲、行政改革やICT(情報通信技術)活用の業務効率化、働き方改革の推進、再任用職員の増化等の様々な要因によって変化することが予想されるため、現時点での確定は困難と考えます。

したがって、本基本計画では庁舎整備の規模算定とする職員数は、平成31年4月1日現在で仮庁舎である駅前庁舎と朝日庁舎に勤務する木更津市職員とします。

2 庁舎の規模の算定

(1) 本市の算定

少子高齢化が急速に進み、社会保障費が増大していく中、多くの公共施設が老朽化していく状況において、全ての公共施設を建替え、大規模改修をしていくことは困難であります。

平成25年策定の庁舎整備基本計画では、庁舎を自前で建設するものとしておりましたが、今回の庁舎整備については、限りある財源を有効に使うこと、及び今後、市が保有していく全施設の面積としては、施設の再編で将来的に26.7パーセントを縮減していくとの方針から、官民連携による市庁舎整備とし、「民間施設の一部を賃借すること」としたものであります。

さらに、行政改革やICT(情報通信技術)活用の業務効率化、働き方改革が進む中、庁舎は必要な機能を考えできるだけコンパクトに整備していく必要があると考えます。

【庁舎規模の算定結果】

事業手法	計算結果	算定結果
建設(平成25年度策定時)	17,542.1㎡	約18,000㎡
賃借	12,007.2㎡	約12,000㎡

国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」(平成15年3月20日)により算定

＊平成25年度策定の基本構想・基本計画で盛り込んだ庁舎に必要とされる機能(防災機能・市民協働機能も含む)については同様に算定を行った。

＊民間施設を利用のため機械室・電気室等は算定に含んでいない。

＊複合化を見込んでいる市民交流スペース等については、今後検討を行うため算定に含んでいない。

これにより、賃借するために庁舎機能として必要な規模としては、概ね全体で約12,000㎡となります。

この面積を現在の仮庁舎の組織に基づいて2か所に分庁して整備すると

木更津駅周辺庁舎 約4,000㎡

朝日庁舎周辺庁舎 約8,000㎡

と算定されます。

なお、面積については、民間事業者との協議・施設形状により、また組織等の変更によっても変わることがあります。

6-2. 駐車場の規模

(1) 駐車台数の考え方

平成25年度策定の基本構想・基本計画では、駐車場の規模として庁舎来庁者人数の統計をとり、1日当たり1,366人、必要な駐車場の規模としては、人口等の数値を用いる滞留率等を踏まえた理論的な略算により必要台数を295台と見込んでおりました。

平成25年度と同様に人口等の数値を用いる滞留率等を踏まえた理論的な略算により計算すると庁舎としての駐車場必要台数は、393台となりますが、駅前庁舎に来庁する方については、現在、庁舎が入居しているビルにはハローワーク、中央公民館等があり、市庁舎のみの用件で来庁した正確な人数、車の台数の把握は困難です。

また、朝日庁舎についても商業施設の一部を賃借しているため、市庁舎のみの用件で来庁した正確な人数、車の台数の把握は困難です。

また、今回の庁舎整備についても、仮庁舎と同様に民間施設の一部を賃借するため、庁舎単独での算定は困難と考えます。

これにより駐車台数は、木更津駅周辺及び朝日庁舎周辺の敷地特性や利便性を考慮して次の通り設定を行います。

① 木更津駅周辺庁舎駐車台数について

種類	現在の仮庁舎（駅目庁舎）の状況	現況台数	必要台数
来庁用	市営木更津駅西口駐車場利用 435台駐車可能です ただし、定期契約車台数等除くと概ね269台駐車が見込まれます		20台
公用車 （議会用含）	市営木更津駅西口駐車場利用 賃借物件（民間施設）の駐車場利用	11台 3台	
職員（臨時 含）用 通勤	近隣民間駐車場使用		

来庁者については、賃借する民間施設と共用とします。なお、木更津駅前には狭隘なため、賃借する民間施設が駐車場の整備ができない場合は市が指定する駐車場を利用し、利用料金が発生する場合、市で負担する方針とします。

公用車については、必要台数を確保するため計画に明示します。

（現況台数に増加見込み台数6台を加算したもの）

職員用の駐車場は、近隣民間駐車場を利用するものとします。

② 朝日庁舎周辺庁舎駐車台数について

種類	現在の仮庁舎（朝日庁舎）の状況	現況台数	必要台数
来庁用	大型商業施設（賃借物件）と共用 983 台駐車可能 定期契約車台数等除くと概ね 292 台駐車 が見込まれる		70 台
公用車	大型商業施設（賃借物件）の駐車場利用	64 台	
職員（臨時 含）用 通勤	大型商業施設（賃借物件）の駐車場利用		

来庁者については、賃借する民間施設と共用とします。

公用車については、必要台数を確保するため計画に明示します。

（現況台数に増加見込み台数 6 台を加算したもの）

職員用の駐車場は、近隣民間駐車場を利用するものとします。

7. 事業計画

公共施設の再配置計画に基づき、官民連携による庁舎整備を行い、木更津駅周辺と朝日庁舎周辺に民間施設の一部を「賃借」して行うこととしたため、事業計画としては、基本的に民間事業者と協議、検討を進め整備を行うことといたします。

7-1. 事業手法

(1) 事業方式

「民間施設の一部を賃借」

民間企業と連携し、民間活力を導入しながら市民サービスをより充実させること。並びに持続可能な財政運営を考え施設整備の経費を縮減するため、箱物（庁舎）を持たず、その経費を他の住民サービスに充てることを考え事業方式として賃借を採用します。

(2) 本事業における事業範囲の整理

本事業における事業範囲（案）を以下のとおり整理します。

なお、賃借の相手方がいるため、今後の協議、検討が必要となります。

本事業における事業範囲の整理（案）

業務分類	業務項目	本市	事業者	備考
i.資金調達	資金調達		●	主に初期投資費用の調達
ii.設計	調査業務		●	事業計画地の測量、地質調査等
	設計業務（基本設計、実施設計）		●	基本設計・実施設計、建築確認等
iii.建設	建設業務		●	庁舎が入居する関連施設の建設工事
	工事監理業務		●	建設工事に関わる工事監理業務
iv.維持管理	保守管理業務（建築物・設備等）		●	建築物、建築設備等の保守管理
	清掃・環境衛生業務		●	日常清掃、定期清掃、等
	保安業務		●	機械警備、夜間警備等
	修繕業務		●	期間中に必要となる全ての修繕
	光熱水費、消耗品等の負担		●	光熱水費、消耗品の負担
v.運営業務	福利厚生		●	食堂、売店の運営等
	庁舎事務		●	受付・案内、電話交換等
	総務業務	●		庁内の総務事務
	付帯事業		●	レストラン等

（３）賃借を事業手法とする理由

これからの庁舎のあり方、事業効果、後述の概算事業費の検討を行った結果、本市にとってはデメリットを上回ると考えるため「賃借」が最適といたします。

１．これからの庁舎のあり方

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

I C T（情報通信技術）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柔軟な運営

自治体による新たな土地、建物取得は極力回避し、時代の変化に対応。

２．賃借することによる事業効果

- ・建設に係る初期投資費用が抑えられる。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

３．賃借することのデメリット

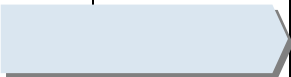
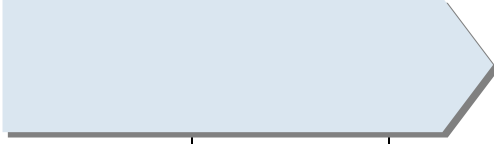
- ・貸主の状況（経営、管理状況など）に左右され、使用上の制約が生じる。
- ・民間施設を賃借することにより、社会情勢の変化等により月々の賃料の支払いが増加する場合がある。
- ・民間施設の一部を賃借するため、工程管理などで民間との連携が重要となる。
- ・市庁舎が分散した状態が解消されない。

7-2. 庁舎整備スケジュール

現在の仮庁舎は、駅前庁舎・朝日庁舎ともに、令和6年度末で賃借期間が終了します。このため、遅くとも令和6年度末までに、新しい庁舎に入れるよう事業を進めたいと考えております。

なお、賃借の相手方がいるため、今後の協議、検討状況によってはスケジュールが変更となる場合があります。

表：事業スケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
市側	・基本計画 					
	・事業者協議等手続 					
					・庁舎移転 	・賃借開始 
民間業者			・民間施設による建物整備等 		施設竣工	

7-3. 概算事業費の算定

(1) 概算事業費の検討

1. 賃借の試算

○整備条件

- ・賃借面積 約 12,000 m²
- ・賃借料 一般的なオフィス市場単価を参考とします。
月額、坪あたり 約 4,000 円～約 7,000 円（税抜）
- ・維持管理費 現在賃借している仮庁舎の維持管理費の実績を参考とします。

○賃借料の概算

15年間（金額は税抜）

月額賃借料坪あたり	約 4,000 円 (約 1,210 円/m ²)	約 7,000 円 (約 2,120 円/m ²)
①年間賃借料	約 1 億 7 千 4 百万円	約 3 億 5 百万円
②年間維持管理費	約 1 億 8 千 9 百万円	
③小計 15 年分 (①+②) × 15	約 5 4 億 5 千万円	約 7 4 億 1 千万円
④内装工事費等	約 7 億円	
合 計 ③+④	約 6 1 億 5 千万円	約 8 1 億 1 千万円

30年間（金額は税抜）

月額賃借料坪あたり	約 4,000 円 (約 1,210 円/m ²)	約 7,000 円 (約 2,120 円/m ²)
①年間賃借料	約 1 億 7 千 4 百万円	約 3 億 5 百万円
②年間維持管理費	約 1 億 8 千 9 百万円	
③小計 30 年分 (①+②) × 30	約 1 0 8 億 9 千万円	約 1 4 8 億 2 千万円
④内装工事費等	約 7 億円	
合 計 ③+④	約 1 1 5 億 9 千万円	約 1 5 5 億 2 千万円

2. 建設の試算（参考）

平成 25 年に策定した庁舎整備計画で示された、延床面積 約 18,000 m² で試算します。

なお、建設費の算定を現在の状況とするため、最近の事例である八千代市等の事業費を参考とします。

○整備費の概算

15年間（金額は税抜）

①建設費	約106億円
②年間維持管理費	約2億5千万円
③維持管理費15年分②×15	約37億5千万円
合 計 ①+③	約143億5千万円

30年間（金額は税抜）

①建設費	約106億円
②年間維持管理費	約2億5千万円
③維持管理費30年分②×30	約75億円
④大規模工事費	約41億円（30年ごとに実施）
合 計 ①+③+④	約222億円

3. 比較した結論

庁舎を建設する場合は、初期投資で約100億円以上の経費が一度にかかり大きな財政負担となり、他の市民サービスへの影響があると懸念されます。

また、期間を15年間で賃借と建設を比較した場合、総額で約63億円から約82億円、30年間で比較した場合、総額で約67億円から約106億円の事業費の差が生じます。

なお、民間事業者との協議により賃借面積、賃借料は見直す場合があります。

8. 駅周辺庁舎における整備事業手法の再検討

1. 再検討の経緯

令和2年6月に策定した「庁舎整備基本構想（改訂版）及び庁舎整備基本計画（改訂版）」に基づき、現在の仮庁舎と同様に木更津駅周辺と朝日庁舎周辺の2か所に民間施設の一部を賃借することによる庁舎整備することに向けて、令和3年12月に庁舎整備事業候補者選定審査会を経て、各庁舎の整備を行う事業候補者を決定しました。

令和4年3月には、事業候補者と事業化に向けた協定書を締結し、契約に向けた詳細協議を行いました。令和5年5月に木更津駅周辺庁舎の事業候補者から、建設費等の高騰による事業費の上昇や事業用地として考えていた土地利用に関し地権者と最終合意に至ることができなかったことを理由として、事業化が困難である旨の通知があり、契約の締結に至りませんでした。このことから、駅周辺庁舎の整備事業手法の見直しが必要となりました。

<これまでの主な経過>

時 期	内 容
令和2年6月	「庁舎整備基本構想 改訂版」、「庁舎整備基本計画 改訂版」を策定 ・事業予定地：木更津駅周辺及び朝日庁舎周辺の2か所に分庁 ・事業手法：民間施設の一部を市が賃借する方式
令和2年 9月	庁舎整備に向けた民間事業者募集を開始
令和3年12月	事業候補者の選定
令和4年 3月	各事業候補者と事業化に向けた協定書の締結
令和4年 8月	建設資材の高騰及び納期の遅延により、供用開始時期を令和7年4月から令和8年4月に変更
令和5年 5月	駅周辺庁舎の事業候補者から事業化が困難である旨の通知

2. 再検討に向けた課題

駅周辺庁舎について、民間事業者からの提案による整備が事業化に至らなかった課題や事業の再検討に向けた主な課題は以下の3点と考えました。

(1) 事業用地の確保

確実かつ早期に庁舎を整備するため、市が所有する木更津駅前西口駐車場の敷地を活用することを基本として検討を進めることとしました。

(2) 来庁者等の駐車場の確保

駅周辺庁舎の駐車台数について改めて整理するため、木更津駅前西口駐車場を令和5年5月8日に閉鎖した後の駅周辺民間駐車場の利用状況調査を実施した結果、利用率は概ね70%程度でした。この結果を踏まえ、駅周辺庁舎整備においては、市庁舎や市民交流スペースの来訪者を対象とした駐車場を整備することとしました。

(3) 必要な財源の確保

建設、賃借方式、PFI方式など各事業手法における事業期間や総合費用を試算したうえで、今後の財政負担などを考慮し事業手法の検討を進めることとしました。

3. 事業手法比較

駅周辺庁舎における事業手法の再検討にあたっては、市の求める条件で施設整備を行うことのできる民間事業者があるのかを調査するため、市場調査を実施しました。市場調査に参加した民間事業者からは、事業候補者と協議していた6階建てを5階建てに変更して事業費を抑制する案や事業期間を30年程度とする案などの提案がありました。

事業手法比較表

○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用を負担できる。	△	・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、期間は他の手法より短くできる。 ・早期整備のために、確実かつ円滑な工程管理が必要。
計画・運営の柔軟性	△	・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。 ・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。	△	・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。 ・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。	○	・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。
総合評価	△	・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。 ・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。	△	・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。 ・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。	○	・庁舎の供用開始までに要する一般財源の負担が大きい、最も安価に庁舎を整備することができる。

※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

市場調査の結果を踏まえ、本市の財政状況を考慮しつつ、民間施設を賃借する方式と自前で建設する方式を比較検討した結果、駅周辺庁舎については、整備に係る総合費用を最も安価とすることができることなどから、市が自前で建設することが最も有利であると判断しました。

4. 庁舎規模の算定

駅周辺庁舎は、市が建設することから機械室・電気室等を算定に含め、必要面積を「約6,000㎡」としました。駅周辺庁舎及び朝日庁舎周辺庁舎を合わせた必要面積合計は、「約14,000㎡」と算定いたしました。

参考資料

資料 1 木更津市庁舎整備検討委員会の設置

附属機関設置条例

抜粋

(目的)

第 1 条 この条例は、法令に特別の定めあるものを除き、市長の権限に属する事務を処理するため必要な事項を定めることを目的とする。

(附属機関の定義)

第 2 条 附属機関とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第138条の4第3項の規定により設置される審査会、審議会、調査会等の機関をいう。

(設置及び組織)

第 3 条 本市は、別表に掲げる附属機関を置き、当該附属機関において担任する事務、組織、委員の構成、定数及び任期は、同表右欄に掲げるとおりとする。

(会長及び副会長)

第 4 条 会長又は委員長（以下「会長」という。）及び副会長又は副委員長（以下「副会長」という。）は、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は当該附属機関の事務を総理し、当該附属機関を代表する。

3 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長の欠けたときは、その職務を代理する。

4 副会長が置かれていない附属機関にあつては、会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する者が会長の職務を代理する。

(委員の任命等)

第 5 条 委員は市長が任命又は委嘱する。

2 委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第 6 条 附属機関の会議は必要に応じ会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は出席委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(会議の運営等)

第7条 この条例で定めるもののほか、附属機関の議事及び運営に関し必要な事項は会長が定める。

(規則への委任)

第8条 別に規則で定めるところにより、附属機関に専門委員及び部会を置くことができる。

2 各附属機関の庶務は、規則で定める機関においてこれを処理する。

(市長への委任)

第9条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

別表（第3条）

附属機関					
附属機関名	担任する事務	組織	委員の構成	定数	任期
木更津市庁舎整備検討委員会	本市の庁舎整備基本構想及び基本計画の策定について、調査し、審議し、必要な事項を市長に答申し、又は建議すること。	委員長 副委員長 委員	1 学識経験者 2 関係団体を代表する者 3 公募	10人以内	2年

資料 2 木更津市庁舎整備検討委員会検討経過

回数	開催日	議題等
第 1 回	令和元年 7 月 3 0 日 (火)	1 委嘱状交付 2 市長挨拶 3 委員長、副委員長の選任 4 諮問 5 庁舎整備基本構想及び基本計画について 6 庁舎整備計画の原状と方向性について
第 2 回	令和元年 1 0 月 2 日 (水)	1 庁舎候補地について 2 基本構想・基本計画の見直しについて
第 3 回	令和元年 1 0 月 2 9 日 (火)	1 庁舎候補地について 2 基本構想・基本計画の見直しについて
第 4 回	令和元年 1 1 月 1 8 日 (月)	1 庁舎整備基本構想 (改訂版) について 2 基本計画の見直しについて
第 5 回	令和元年 1 2 月 2 4 日 (火)	1 前回の議事内容の確認 2 庁舎整備基本構想 (改訂版) について 3 庁舎整備基本計画 (改訂版) について
第 6 回	令和 2 年 1 月 2 8 日 (火)	1 前回の議事内容の確認 2 庁舎整備基本構想 (改訂版) の一部修正について 3 庁舎整備基本計画 (改訂版) について
第 7 回	令和 2 年 2 月 1 7 日 (月)	1 前回の議事内容の確認 2 庁舎整備基本構想・基本計画のまとめ
市長へ答申	令和 2 年 2 月 2 7 日 (木)	1 庁舎整備基本構想及び基本計画の見直しについて (答申)

資料3 木更津市庁舎整備検討委員会委員名簿

番号	氏名	選出区分	所属等		備考
1	北野 幸樹	学識経験者	日本大学	建築・都市科学	委員長
2	八木 保夫		清和大学	行政法	
3	湯谷 賢太郎		木更津工業高等専門学校	環境都市工学校	
4	北村 和則	市民関係団体	木更津市区長会連合会		
5	江崎 勝博		かずさ青年会議所		
6	滝口 君江	福祉関係団体	木更津市社会福祉協議会		
7	鈴木 克己	経済関係団体	木更津商工会議所		副委員長
8	森 正人	公募委員			
9	渋谷 晃一				