

I. 新庁舎建設に関する平成 23 年度中の検討状況

(1) 本庁舎の現状・課題

習志野市の本庁舎（旧館：築後 48 年、新館：築後 43 年）は、老朽化が進んでおり、耐震安全性、狭隘化、分散化、バリアフリー、環境対策、老朽化等の項目において、課題が生じている。また、隣接する消防庁舎についても、耐震性に課題がある。

特に、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響により、本庁舎は柱、梁、壁、床下に多数のひび割れや被覆材の落下が確認されるとともに、床のたわみ、耐震性能を示す I S（Seismic Index of Structure、構造耐震指標）値の低下など耐震安全性の低下が著しく、災害時の対策本部機能の確保、利用者及び職員の安全性の確保の観点から、早期の対策が求められている。

(2) 庁舎建設の考え方

本庁舎の現状・課題を踏まえ、市では、庁舎機能回復に向けた抜本的対策のために、新庁舎の早期建設に向けた取り組みを行うとし、平成 23 年 6 月に「市庁舎建設の考え方について」（記者発表資料）を公表した。

その中では、市民、議会と力を併せ、みんなで協議し、時代にふさわしい新庁舎を早急に建設することを目指し、「みんなでつくる市庁舎」を新庁舎建設のコンセプトとしている。

また、建設計画の基本スキームとしては、以下の内容が示されている。

- ① 庁舎建設基金が約 10 億円であり、地方債を発行し財源を確保するとしても、起債基準等を勘案すると、市が自前で資金調達し、直接建設することは非常に困難な見込みから、民間活力の導入手法である PPP（公民連携）・PFI の導入を検討する。
- ② 併せて、民間資金・ノウハウを積極的に活用することで、早期事業実施及び、効率的事業実施を計画する。
- ③ 起債に抛らず債務負担行為により支出を平準化することで、イニシャルコストを抑制するとともに、公有資産の有効活用等、事業構造に収益事業を組込むことで、債務負担の軽減を図る。
例) 民間事業者により庁舎として利用する建物を建設してもらい、市はそこを借りて、毎年、賃料を支払う。
- ④ 民間事業者による敷地全体（現庁舎敷地・旧習志野高校跡地）の有効活用方策を実現し、都市機能、地域経済の活性化等を図る。併せて税収増加に寄与する。
- ⑤ 新庁舎建設予定地は、旧習志野高校跡地（35,000 ㎡）を基本とする。（以下「市役所前グラウンド」という。）
※ 旧習志野高校跡地（第二種住居地域・第二種高度地区 60%/200%）
- ⑥ 新庁舎建設予定地のうち庁舎機能として活用しない土地は、財源確保に用いる。
- ⑦ 現消防庁舎も耐震性に課題があるため、新庁舎建設に併せて建替えを検討する。現庁舎（含新館）は、移転後解体し、跡地活用については、今後の検討課題。

（3）新庁舎完成までの対応

市では、上記に示した考え方のもと、新庁舎建設の検討を行ってきたが、新庁舎完成までに 5～6 年程度の期間がかかることが想定され、安全性に大きな課題がある本庁舎を使用し続けることに課題が残ることから、一時移転を含めた対応のあり方について以下のとおり検討を行った。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①現在の本庁舎を継続使用する。②現在の本庁舎に耐震補強をして継続使用する。③市役所前グラウンドに仮設庁舎を建設して一時移転する。④既存の公共施設の空きスペースを活用して一時移転する。⑤民間施設を借用して一時移転をする。 |
|---|

上記対応案について、早期移転、床面積の確保、財政負担等の観点から総合的に検討した結果、⑤を採用し、京成津田沼駅前の旧クレストホテルへの一時移転を行う方針を定めた。

Ⅱ. 新庁舎建設にあたっての基本条件の整理

以下、この章における検討及び想定は、平成 23 年度中に実施した新庁舎建設計画におけるシミュレーション上の前提条件であり、この章において整理した基本条件が、そのまま今後の新庁舎建設計画の前提となるものではない。

1. 敷地に関する検討

(1) 整備予定敷地の概要

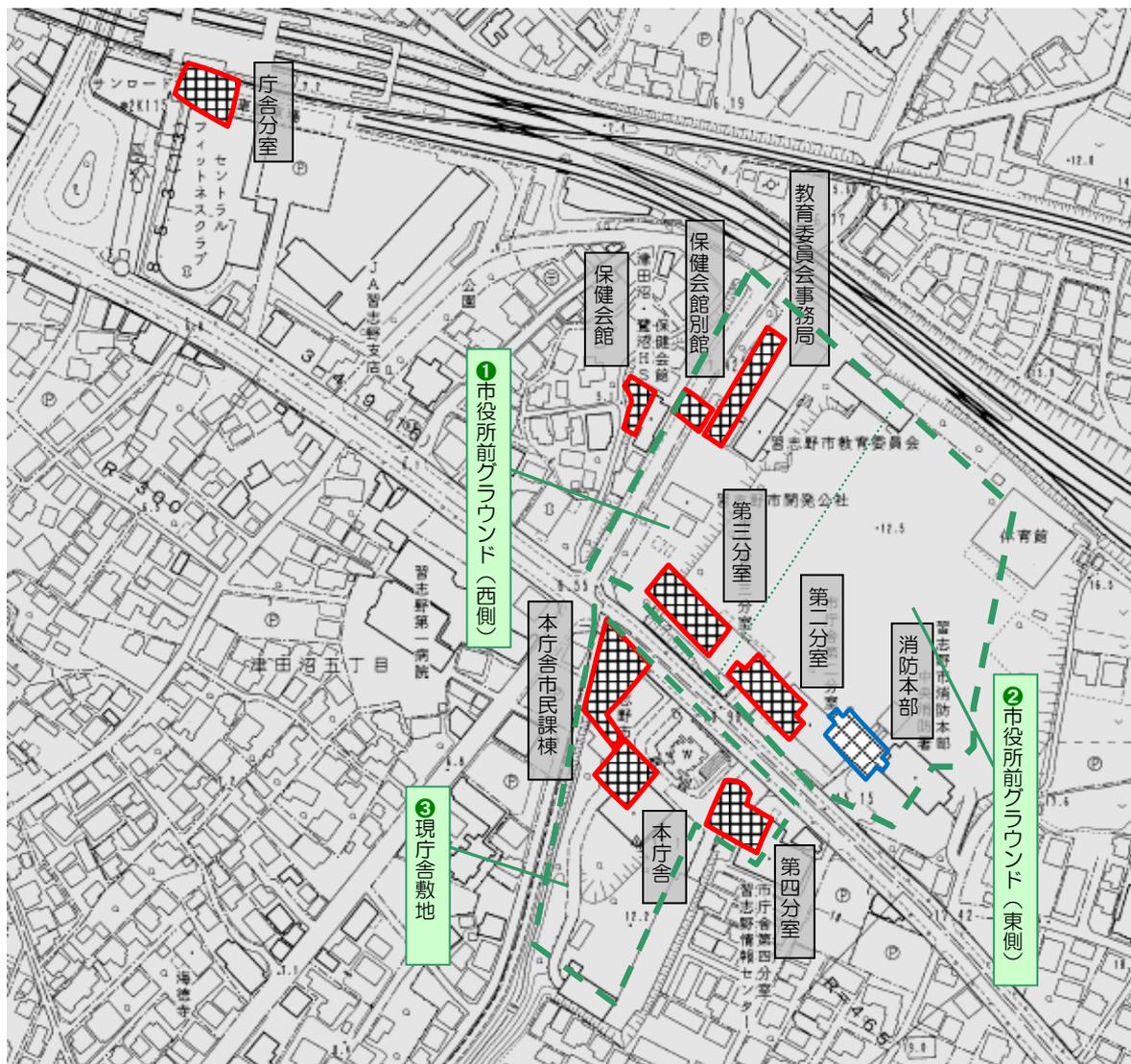
前述のとおり、「庁舎建設の考え方」においては、新庁舎建設予定地は、市役所前グラウンド（旧習志野高校跡地）を基本とすることが記載されている。また、余剰地については財源確保のために活用すること、民間事業者による敷地全体（現庁舎敷地・市役所前グラウンド）の有効活用方策を実現し、都市機能、地域経済の活性化等を図ること等も示されている。

上記 2 つの敷地の概要は以下のとおりである。

図表 1-1 敷地の概要

	市役所前グラウンド	現庁舎敷地
面積	約35,416㎡	約11,616㎡
用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	200%
高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
日影規制	5m:4時間、10m:2.5時間、測定面GL+4.0m	5m:4時間、10m:2.5時間、測定面GL+4.0m
標高	平均12.5m（西側は7.5m）程度	12.2m
その他	埋蔵文化財包蔵地（鷺沼1丁目遺跡群）	埋蔵文化財包蔵地（鷺沼1丁目遺跡群）
既存施設	<ul style="list-style-type: none"> ・第二分室(1989年築／延床面積1,294㎡) ・第三分室(1993年築／延床面積1,569㎡) ・教育委員会事務局(1966年築／延床面積1,476㎡) ・消防本部、中央消防署(1978年築／3,542㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎(本館)(1963年築／延床面積4,971㎡) ・本庁舎(新館)(1969年築／延床面積1,889㎡) ・関連施設(土木詰所)(1979年築／延床面積973㎡) ・関連施設(車庫)(1970年築／903㎡)

図表 1 - 2 敷地図



（2）上位計画との整合性

習志野市基本構想（平成 13～26 年度） 平成 12 年 9 月 27 日議決（目標年次：平成 26 年度）
「市民一人ひとりが夢と輝きをもって自己実現できる都市（まち）習志野」

3 安全で安心な暮らしができるまち

（2）効果的な土地利用の推進

限られた市域のなかで、将来都市像の実現を図るためには、その面的整備の基礎となる土地利用を適切に誘導することが重要です。そのため、市民の意向を十分尊重しながら将来を見通し、土地利用規制や誘導などにより適切な土地利用を促進します。

また、既存市街地については現状、市民意向、環境、安全性、快適性を踏まえながら、総合的かつ計画的な市街地整備を推進します。

習志野市後期基本計画（計画期間：平成 20 年度～平成 26 年度）

第 3 章 安全で安心な暮らしができるまち

2 節 効果的な土地利用の推進

②計画的な土地利用の誘導

「習志野高校跡地については、行政サービス機能を備えた各種市民サービスの中核であり、かつ防災拠点として機能すべき新庁舎の建設に向けた取組みを進めます。」

都市マスタープラン 平成 14 年 1 月策定（計画期間：概ね 20 年、目標年次：平成 32 年）

第 4 章 部門別整備方針

4. 公共公益ゾーン・文教ゾーン

3) 土地利用方針

「市役所周辺の公共公益ゾーンは、防災拠点機能を持つ庁舎、生涯学習の拠点施設、中央図書館、保健福祉拠点施設等で構成する新たな公共公益ゾーンとして、土地の複合・高度利用を図ります。」

平成 24 年 7 月 28 日（土） 第 1 回新庁舎建設基本構想策定市民委員会資料
習志野市庁舎建設事業手法等検討調査業務報告書より抜粋

(3) これまでの検討経過

年	月	庁内	市民等
昭和49年	11月		習志野高校跡地土地利用協議会 (8回実施)
昭和56年	3月		協議会答申
昭和63年	11月	旧習志野高校跡地利用計画 プロジェクト(7回実施)	
平成 元年	9月	プロジェクト答申	
平成 4年	2月	習志野高校跡地総合土地利用計画 プロジェクト(3回実施)	
	10月	「庁舎建物調査診断」委託 (株)横河建築設計事務所	
	12月	プロジェクト報告書	
平成 5年	1月	庁議	
	2月	「習志野高校跡地総合土地利用計画策定事 業」業務委託 (株)三菱総合研究所	
	3月	報告	
	10月		習志野高校跡地総合土地利用計画策定市民委員会 (3回実施)
平成 6年	12月		習志野高校跡地総合土地利用計画検討委員会
	3月	報告	まとめ
	11月		習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会(11 回実施)
平成 7年	12月	習志野高校跡地建築基本構想庁内検討委員会 及び専門部会	
平成10年	3月	報告「習志野高校跡地建築基本構想」	「習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会報 告書」
平成16年	5月	習志野市新庁舎建設検討プロジェクト設置	
平成17年	3月	報告「P.F.導入検討報告書」	
	8月	報告「習志野市P.F.導入指針」	
平成18年	3月	報告「新庁舎建設検討報告書～基本事項に関 する研究」	

昭和 49 年 11 月に「習志野高校跡地土地利用協議会」を設置し、昭和 56 年 3 月にコミュニティ意識の高揚、防災広場の観点からできる限り広いスペースとして確保することが重要な課題とし、施設としては中央コミュニティセンター、中央図書館、新庁舎、体育館、公園・広場の整備が答申された。

昭和 63 年 11 月に「旧習志野高校跡地利用計画プロジェクト」を庁内に設置し、平成元年 9 月に「習志野高校跡地土地利用協議会」の答申を尊重し、庁舎を総合庁舎として一本化し、教育委員会の老朽化を考慮し平成 7 年を建設目標とする答申がされた。

平成 4 年 2 月に「習志野高校跡地総合土地利用計画プロジェクト」を庁内に設置し、市民のふれあい拠点としての位置付け、行政サービス機能、学習サービス機能、健康サービス機能、広場・緑地機能の導入を図り、市民参加による計画の推進と民間活力の導入を報告し、平成 5 年 1 月の庁議において了解を得た。これを踏まえ、同年 2 月に「習志野高校跡地総合土地利用計画策定事業」を業務委託、市民と職員の意見を反映させるため、10 月に「習志野高校跡地総合土地利用計画策定市民委員会」、12 月に「習志野高校跡地総合土地利用計画検討委員会」を設置し、平成 6 年 3 月に「習志野高校跡地総合土地利用計画書」を策定した。

平成 6 年 11 月に「習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会」、平成 7 年 12 月に「習志野高校跡地建築基本構想庁内検討委員会及び専門部会」を設置し、平成 10 年 3 月「習志野高校跡地建築基本構想」を策定した。

導入する機能は、行政サービス機能、学習サービス機能、健康サービス機能、広場・緑地機能とし、敷地条件としては市域のほぼ中央部に位置しており、既存公共施設に隣接しているため市民にとっては非常に親しみやすく、分かりやすい場所であるとしている。

2. 機能・規模の想定

(1) 機能の想定

新庁舎は使い勝手がよく、市民サービスの中核を担う施設、防災拠点となりうる施設として計画することが求められる。前述の「庁舎建設の考え方」においては、新庁舎に求められる機能として、以下のものが挙げられている。

図表 1-4 新庁舎に求められる機能

・市民に便利で分かりやすい庁舎機能	【ワンストップ、バリアフリー対応】
・防災拠点としての庁舎機能	【耐震性能向上、自家発電機能、防災指令室、避難所機能等】
・市民に開かれた議会機能	【利用しやすい傍聴席、議員活動スペース】
・市民協働の拠点としての庁舎機能	【市民活動スペース】
・環境負荷に配慮した庁舎機能	【自然エネルギーの活用、長寿命化、維持管理費の低減】
・効率的で働きやすい庁舎機能	【コンパクトな庁舎空間、IT化、セキュリティ】
・適切な駐車・駐輪機能	

(2) 機能の検討

上記を踏まえ、窓口、執務、議会、市民協働、災害対策の各機能について、具体的なあり方に関し一つの参考例として、考え方、留意点等を整理した。

今後、検討する基本構想策定時には、これらを参考として、詳細な検討を行うものとする。

ア 窓口機能の考え方

市民が最も利用する窓口空間は、使いやすく開放的な空間構成とするとともに、市民と職員とが親しみやすくコミュニケーションを図れる空間とする。

図表 1-5 窓口機能の考え方

① 開放的で使いやすく気軽に利用出来る窓口空間とする。 ・ エントランス空間は、外部空間と連続させた市民協働スペースや、見通しが良く居心地のよいラウンジ空間と連続する開放的で明解な空間構成とする。 ・ ラウンジを各フロアの中心に配置し、執務ゾーンと会議室などを始めとした付帯諸室ゾーンを両側に配置する、明解なゾーニングとすることで視認性と利便性が高い空間構成とするとともに、市民と職員が気軽に会話出来る親しみのある窓口空間とする。
② 分り易く、歩かせず、待たせない、視認性と利便性が高い窓口空間とする。 ・ 初めての来庁者にも分り易いサインやコンシェルジュの設置により、明解で利便性の高い窓口環境を創出する。 ・ 窓口サービスのスピード化、来庁者の要求に迅速に対応が可能なワンストップ型の窓口と、親切な対応とプライバシー対応が図れる相談型窓口により、市民の様々な要望に的確に対応出来る計画とする。



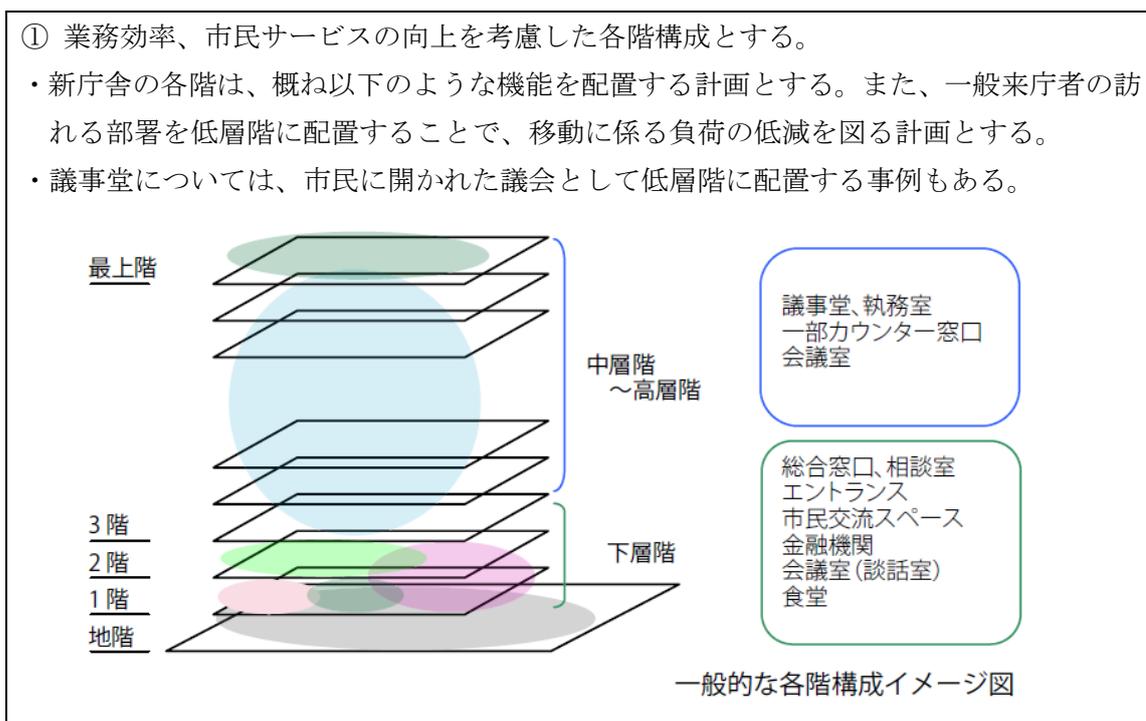
③ 市民が選べる様々なサービスを提供する

- 市民のライフスタイル、価値観が多様化し、行政に対するニーズも多様化・高度化している状況を踏まえ、市民が選べる様々なサービスの場を設ける計画とする。具体的には、総合情報端末などを利用し、情報提供のサービスを受けることができるクイックサービスコーナーや、刊行物などをゆっくり閲覧できる、職員が出向き来庁者の相談に、きめ細やかに対応できるスローサービスコーナーをラウンジに設ける事で、市民の多様なニーズに応えることができる「利用しやすい庁舎」の実現を図る。

イ 執務機能の考え方

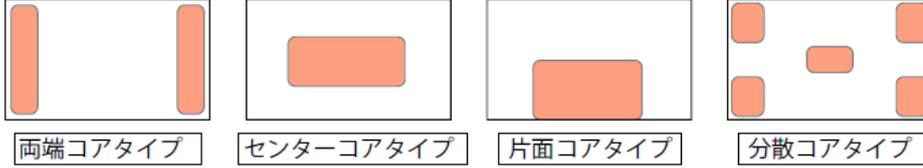
執務空間は業務効率、市民サービスの向上が図れる計画とするとともに、将来の組織変更に柔軟に対応できる計画とする。また、市民の個人情報の保護の徹底が図れる計画とする。

図表 1-6 執務機能の考え方



② フロアの有効活用を図る平面計画とする。

- ・コア（階段、エレベーター、トイレなどの共用部分が集まったスペース）の配置については各案それぞれにメリット・デメリットが予想されるが、吹抜けやラウンジ空間の確保、多方面からのアクセス等について考慮をする計画とする。



両端コアタイプ	コアを短手両側に集約配置を行うことで、センター部分をフレキシブルに利用できるが、両側のコアにより、短手方向は出入りが難しく、エントランスを設けづらい。
センターコアタイプ	コアを中央に集約配置することで、四周を執務空間として利用できるが、形状的な問題から執務空間を集約して確保できない可能性がある。また、吹抜け空間やラウンジ空間などが確保しづらく、西面の西日対策も必要となる可能性がある。
片面コアタイプ	コアを片側に集約配置を行うことで、奥行きのある執務空間の確保が可能となるが、明確な表裏の表現が立面として出してしまう。また、配置によっては西面の西日対策が必要となる可能性がある。構造的には偏心対策などが場合によっては必要となる。
分散コアタイプ	コアを分散して配置<配置の仕方による>することで、センター部分のフレキシブルな利用、4方向からの出入りが可能となるが、偏ったコア配置とすると構造的に偏心対策が必要となる可能性がある。

③ 効率性の高い執務空間とする。

- ・執務室ゾーンは無柱空間とし、視認性が高く開放感のあるオープンフロア方式を基本とする。
- ・日常的な打合せに利用するスペース、各種の協議・調整に利用する打合せブースや会議室など、協議の規模に応じたスペースの設置を行う。

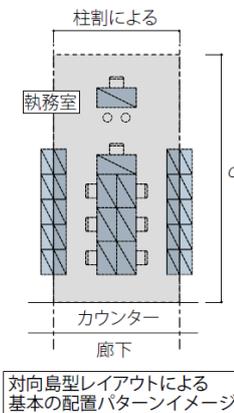


無柱のオープンフロアのイメージ

- ・執務室のレイアウトは使い勝手、利用目的に合せ柔軟に対応出来る計画とする。

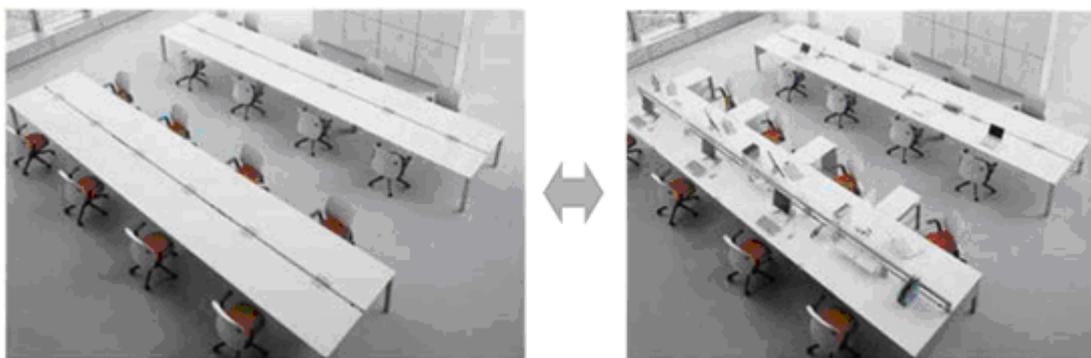
- 基本レイアウトパターンの比較 -

対向島型レイアウト	背面島型レイアウト
<ul style="list-style-type: none"> ・スペースの効率性が良い。 ・役員による一般職員の管理が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ・スペースの効率性が良くない。 ・グループ制の業務に適している。 ・民間で多くみられるタイプであるが、近年、官庁でも取入れられた事例もある。



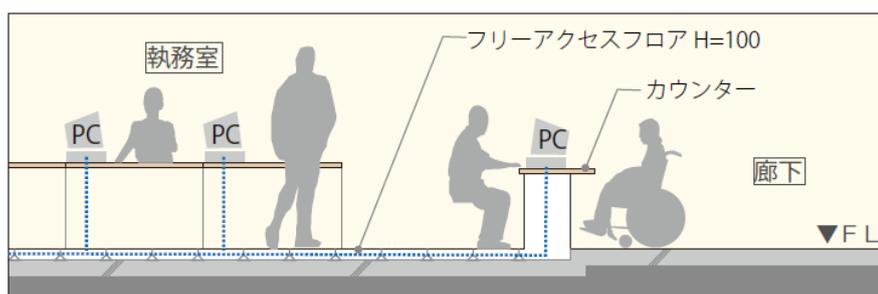
対向島型レイアウトによる基本の配置パターンイメージ

- 標準のレイアウトモジュールを設定して、執務環境の標準化を図る。組織や人員の変更があった場合もレイアウト自体を変更することなく、人と文書だけが動くことによって対応するフリーアドレス型デスクを導入するなどユニバーサルプランを基本とする。



フリーアドレス型デスクの例

- 執務室はパソコンを始めとしたOA機器の設置、将来の機構改革にも容易な対応が図れるフリーアクセスフロア形式を基本とする。



執務室のフリーアクセスフロアのイメージ

- 執務室の収納については、視認性と開放感の確保を図る為、ローキャビネットを基本とするが、壁面部や視認性の確保を必要としない部分については天井高さまで収納として確保することで、スペースの有効活用を図る計画とする。
- 将来的な収納量の増加や、ある程度のフロアレイアウトの変更に対応が可能となるよう、付帯諸室ゾーンの一部分を始めとしてフレキシブル性の高い空間となるよう計画する。



壁面部の収納



一般部の収納

ウ 議会機能の考え方

以下の議場の方式の違いについて、メリット・デメリット等について検証を行うことが求められる。

図表 1-7 議会機能の考え方

- ① フラット方式と段床方式の検証が必要となる。
- ・議場は想定される利用方法により、形式が分かれるが、それぞれの形式の違いによるメリット・デメリットが発生する。

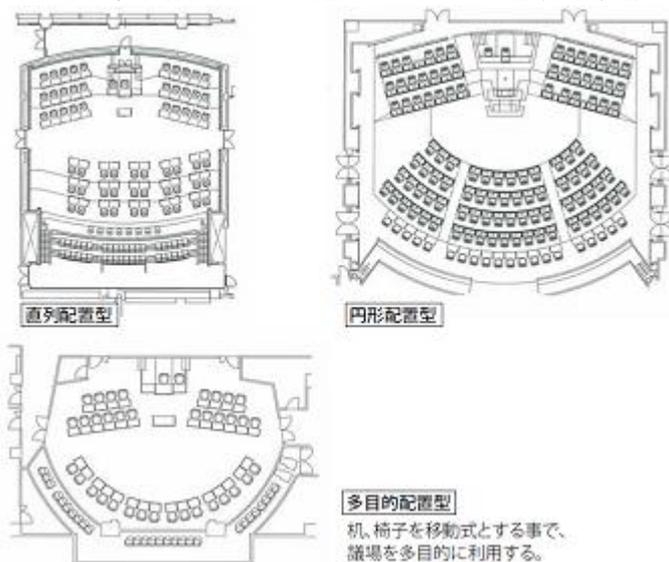
	フラット方式	段床方式
断面		
サイトライン	確保しづらい	確保しやすい
デザイン	仕上げにもよるが、オープンな演出がしやすい。	仕上げにもよるが、従来の議場に近い演出となる。
利用勝手	可動式の席とすれば、議場以外の利用方法が可能	段床となっている為、議場以外の利用が難しい。

- ・天井高さについては、音響環境、重厚感の演出等を考慮すると、2層を利用し、6m程度の天井高さを確保が必要と考えられる。

	1層利用	2層利用
断面		
室内音響	室容積が少なく、明瞭度が確保しづらい	室容積が十分取れ、明瞭度が確保しやすい

- ② 席配置の形式の検証が必要となる。

- ・席配置形式については、ハードとしての議場形状、フラット方式・段床方式によって異なるが、一般的には下記の3パターンとする場合が多い。



- ③ 多目的スペースとしての活用の検証が必要となる。

- ・①、②による床のフラット化や席の配置方式により、議場として使用する以外に、多目的なスペースとして、年間を通じて有効活用することが考えられる。

エ 市民協働機能の考え方

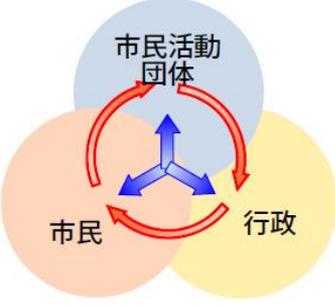
積極的な市民参画やNPO団体等の活動をハード、ソフト両面から支援できるスペースや機能、あるいは、健康診査、スポーツ活動などにも対応できるスペースを設け、中心施設としての市庁舎の価値を高める計画とする。

また、災害発生などの非常時には、避難所や支援物資の荷捌き場としても活用できるようにする。

図表 1-8 市民協働機能の考え方

① 気軽に立寄れる、市民協働スペースを整備する。

- ・建物のエントランス近傍に、市民がふらっと立ち寄れる市民協働スペースを設置する。
- ・市民協働スペースは、市民活動の場、情報発信の場、まちづくりの拠点として位置付け、市民が主体的に参画する機会を生み出し、気軽に立寄れる、居心地の良い空間とする。



ネットワークの概念図

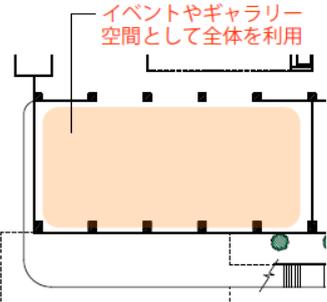


市民協働スペースのイメージ

② 多目的な利用を促す、可変的な空間構成とする。

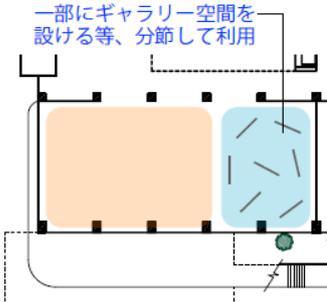
- ・市民協働スペースは、各種のイベント、小部屋として市民活動グループに貸し出す、等の様々な利用方法を想定し、一部をパーティションで間仕切れる計画とし、多様な活動内容に応じた弾力的な運営がなされる計画とする。

イベントやギャラリー空間として全体を利用



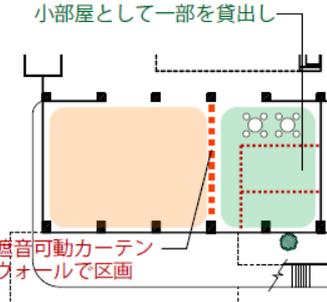
空間全体の一括利用

一部にギャラリー空間を設ける等、分節して利用



プラザ+ギャラリー

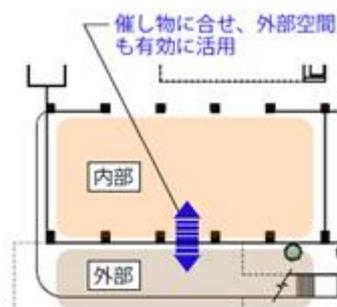
小部屋として一部を貸出し



遮音可動カーテンウォールで区画

プラザ+小割貸出し

- ③ 外部広場との一体利用により、一体的な広がりのある空間構成とする。
- ・ 外周部の建具をオープンにすることで、外部広場との一体的で広がりのある利用が可能となるよう計画する。これにより、イベントの会場として利用可能な「にぎわい」のある空間演出を目指す。



外部空間の一体利用の模式図



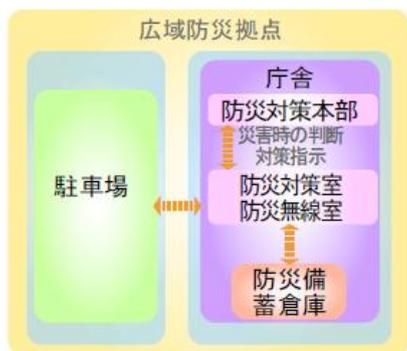
一体利用のイメージ

オ 災害対策機能の考え方

災害時の拠点として、耐震対策などのハード面での対策の他、災害時の設備、通信機能の維持等、ハード、ソフト両面から対策を行ったBCP対応型庁舎とする。また、消防庁舎の併設というメリットを最大限活かした計画とする。

図表 1-9 災害対策機能の考え方

- ① 災害時の市民の安全を十分に確保できる防災拠点計画とする。
- ・ 災害時、市の防災センターとして迅速かつ確かな意思決定が出来るように災害対策本部機能を同一フロアに集約、災害時の機動力を高める計画とする。
 - ・ 消防庁舎との連携に配慮した計画とし、相乗効果が図りやすい計画とする。
 - ・ 屋外広場や駐車場、エントランスロビー等は災害時の一次避難場所、また被災者の救護活動などに多目的に使用できるように開放的な空間を確保する。
 - ・ ロビー等は災害時のボランティアセンターとしての利用も図れるよう計画する事で、市民広場との連携を高める計画とする。



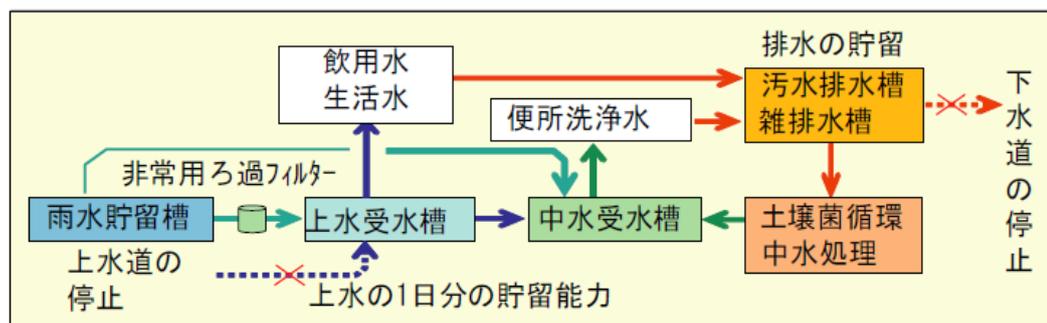
防災拠点のネットワークイメージ



防災対策室のイメージ

- ② 災害時の庁舎の被害を最小限に抑える構造計画とする。
- ・災害時の庁舎の安全性の確保と、防災拠点機能の保持を想定し、構造方式は主要部材の損傷をほぼ無被害に抑える事のできる基礎免震構造を検討する。
 - ・市民広場やロビー等は災害時の一次避難場所、また被災者の救護活動などに多目的に使用できる開放的な空間を確保する。

- ③ 災害時の設備機能の維持を図り、安全・安心に利用出来る計画とする。
- ・災害時の電力供給として 72 時間以上の電力供給が可能な自家発電設備を設置する等、電力の安定供給の対策を行う計画とする。
 - ・上下水道インフラの停止が生じた場合も、雨水や生活排水の循環再生システムにより、重要なトイレ機能を維持出来る計画とする。また、習志野市企業局との連携による、災害時におけるガス・水道の安定供給を考慮する。
 - ・信引込みの危険分散化を図るため、複数の事業者からの引込みや無線(衛星等)により、災害時の情報通信手段を確保出来る計画とする。
 - ・情報通信機器は、防災拠点施設としての重要機能となる為、耐震・浸水対策や電力の安定供給に留意する計画とする。



災害時給排水循環再生システム

(3) 規模の想定

新庁舎の規模について、「庁舎建設の考え方」においては、想定職員数約 800 人、議員数 30 人を前提として総務省「地方債事業費算定基準」によって算出した延床面積約 17,000 ㎡という規模を参考とし、想定延床面積を 15,000 ㎡～18,000 ㎡と設定している。

また、近年の庁舎整備においては、下記のとおり、市民の交流スペース等を設けることにより、「地方債事業費算定基準」によって算出した延床面積よりも規模の大きい庁舎整備が行われる傾向にある。

そのため、本業務においては、上記を考慮し、延床面積約 18,000 ㎡を前提として、施設計画を行うこととした。

また、消防庁舎については、現状を参考に延床面積約 3,500 ㎡とした。

平成 24 年 7 月 28 日（土） 第 1 回新庁舎建設基本構想策定市民委員会資料
習志野市庁舎建設事業手法等検討調査業務報告書より抜粋