

習志野市新庁舎等建設基本構想（案）の概要

はじめに

習志野市の庁舎は、本庁舎の本館が昭和39年、市民課棟が昭和44年に建設され、庁舎機能の老朽化が進み、その他にも分散化、狭隘化、バリアフリーへの未対応など多くの課題を抱え、市民サービスの拠点施設としての機能が低下しています。

さらに、平成23年3月11日の東日本大震災により、耐震性能の低下から、現在は、京成津田沼駅前の民間ビルを賃借し、仮庁舎として運用しています。

このような、庁舎の課題を抜本的に解決し、将来のまちづくりにおいて、適切にその機能を果たしていくためには、時代の変化や市民ニーズの変化を見通したうえで、必要な機能を備えた庁舎として、早期に建替えることが必要であると考えています。

平成24年12月には、習志野市新庁舎建設基本構想策定市民委員会から、市長に対して「習志野市新庁舎建設基本構想（案）」が提出されました。

これを受け、本市では、市民委員会から提出された基本構想（案）を尊重し、市として目指すべき新しい庁舎の建設の方向性を示す「習志野市新庁舎等建設基本構想」を策定しました。

この基本構想では、市民委員会での議論を踏まえ、まちづくりの中心となる庁舎を実現するために、市民サービスの向上、市民が誇れる開かれた庁舎を目指し、コスト意識をもち、コンパクトで経済性を重視した庁舎を目指しました。

また、消防庁舎は昭和53年に建設されましたが、IS値が0.36であり、防災拠点施設としての役割を果たすことができない可能性があります。このため消防庁舎の建替えも必要と考えており、新庁舎建設に併せて、一体的な整備を実施するために、消防庁舎建設基本構想も併せて策定しました。

1. 現庁舎の現状と新庁舎建設の必要性

現庁舎の課題として、①耐震性能の低下および老朽化、②庁舎機能の分散化、③狭隘化、④施設・設備の老朽化、⑤バリアフリーへの対応不備、⑥市民参画スペースの不足が挙げられます。

これらの課題の抜本的な解決には、**新庁舎の早急な建設が必要です。**

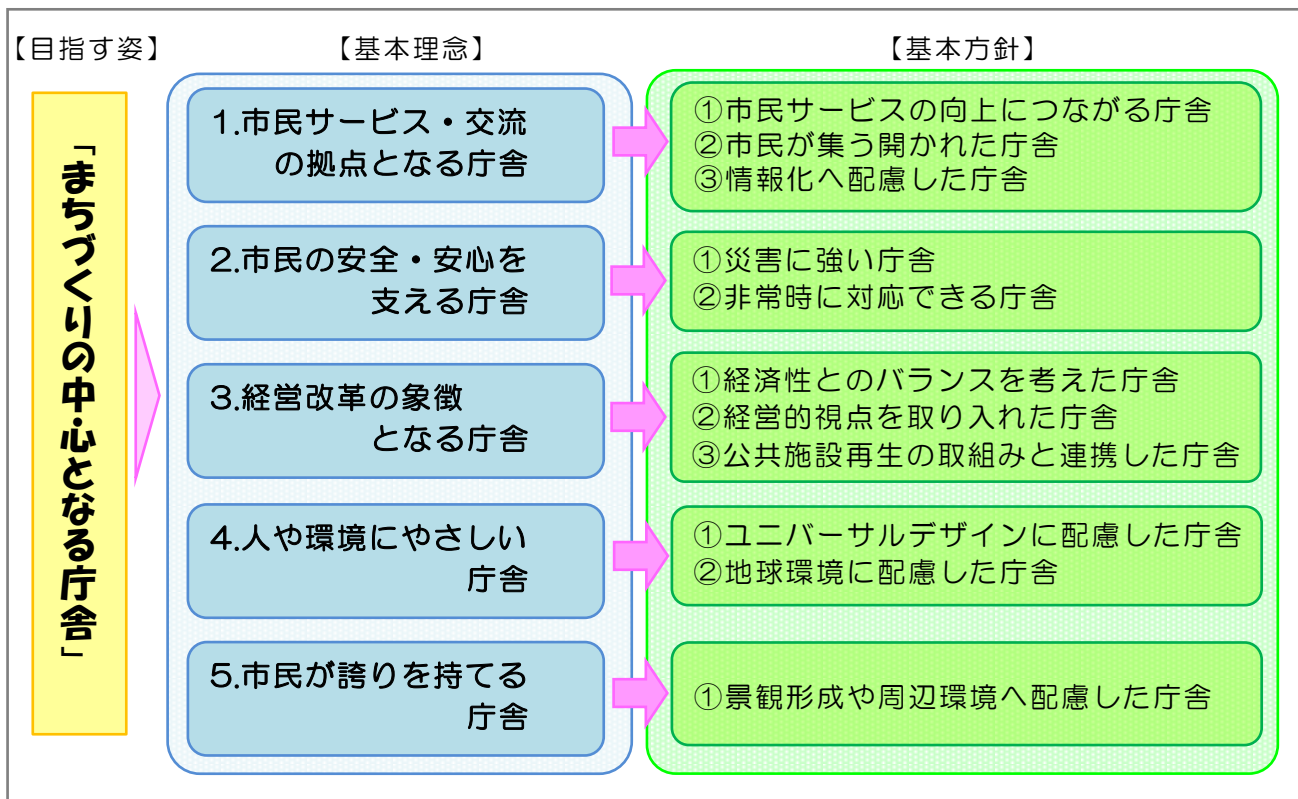
2. 新庁舎建設の基本理念及び基本方針

新庁舎の目指す姿を「**まちづくりの中心となる庁舎**」とし、これを実現するために、5つの基本理念を掲げました。

- 基本理念 1. 市民サービス・交流の拠点となる庁舎
- 基本理念 2. 市民の安全・安心を支える庁舎
- 基本理念 3. 経営改革の象徴となる庁舎
- 基本理念 4. 人や環境にやさしい庁舎
- 基本理念 5. 市民が誇りを持てる庁舎

5つの基本理念を、より具体化する方策として、以下の基本方針を定めました。

基本理念等概念図



3. 新庁舎に求められる役割と機能

庁舎の基本的機能は、市民対応のための「窓口機能」、行政事務等を行う「執務機能」、議員活動の場となる「議会機能」の3つに分けることができます。

新庁舎が目指す姿「まちづくりの中心となる庁舎」を実現するためには、これらの3つの基本的機能に加え、ワンストップ窓口などの市民の利便性、防災拠点、市民に開かれた議会、市民協働の拠点、環境負荷への配慮、ユニバーサルデザインの採用など、さまざまな機能を取り入れ、計画する必要があります。

基本理念・基本方針を踏まえ、新庁舎には下記①～⑥の機能を導入します。

① 窓口機能、待合空間

窓口機能は市民の利用頻度が最も高い機能であることから、来庁者の視認性、安全性、利便性、わかりやすさ、使いやすさに配慮し、明るく開放的な空間とします。

② 執務機能（執務空間、打合せ空間、会議室、書庫など）

執務機能は効率的な行政事務が行なえる執務空間とし、将来の組織変更にも対応できる施設整備を行います。

③ 防災機能（耐震性、備蓄倉庫、災害対策室など）

新しい消防庁舎との連携を図るとともに、災害発生時においては、地域の防災組織や関係機関と連携して、速やかに対応・対策が取れる防災拠点として整備します。

また、ガス供給者である企業局との連携を図ります。

④ 議会機能（議場・議員控室など）

地方自治の中核として、意思決定を図る場にふさわしい空間整備を行うとともに、市民に開かれた議会機能として整備します。

⑤ 市民交流機能（市民の利活用スペースなど）

市民が気軽に立ち寄り、人と人との交流が生まれるような、明るく開放的な空間整備とします。

⑥ 環境対策（太陽光発電、雨水利用、屋上緑化など）

省エネルギー、省資源に配慮した構造や設備システムを導入するとともに、自然エネルギーを積極的に活用し、地球環境への負荷低減に配慮します。また、企業局との連携を図ります。

4. 新庁舎の位置

立地条件、利用者の交通手段、防災上の観点、建築計画、今後の発展性、経済性の観点からの比較検討の結果、新庁舎及び消防庁舎の建設位置は旧習志野高校跡地とします。

5. 新庁舎の機能構成と面積

新庁舎機能と空間構成

従来の基本機能空間に加え、市民協働機能空間、防災・情報通信機能空間、窓口機能空間を整備し、これらの必要面積を加えて、庁舎面積を検討します。

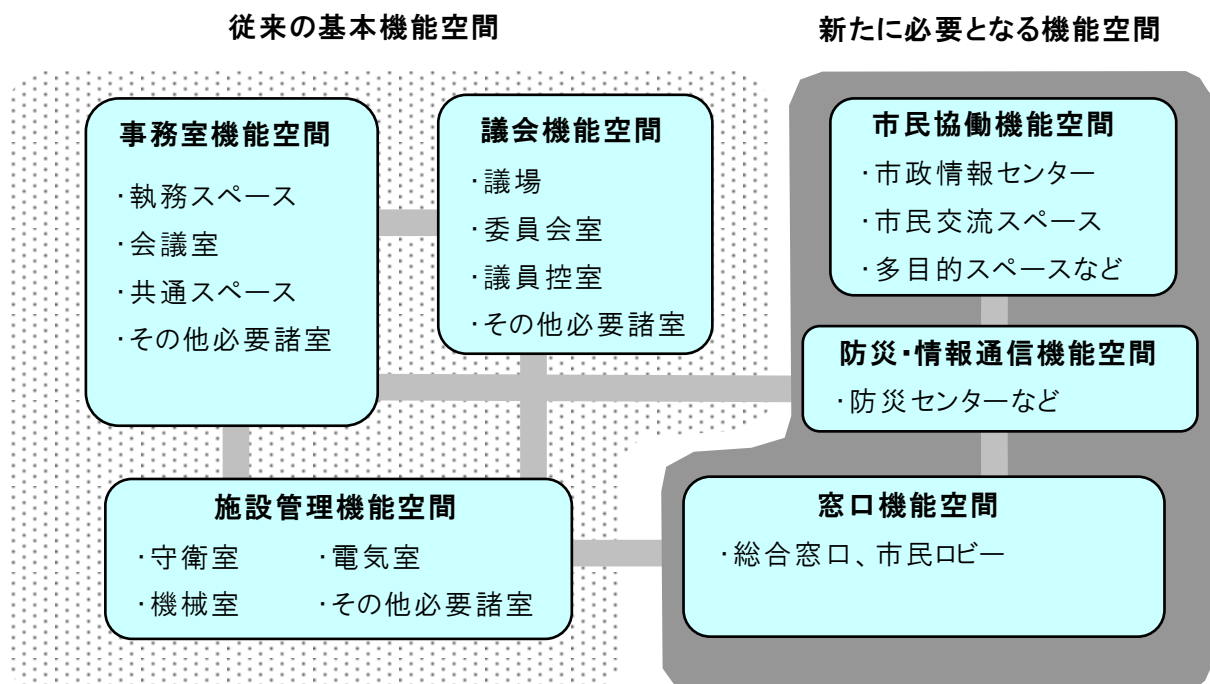


図 庁舎機能空間イメージ

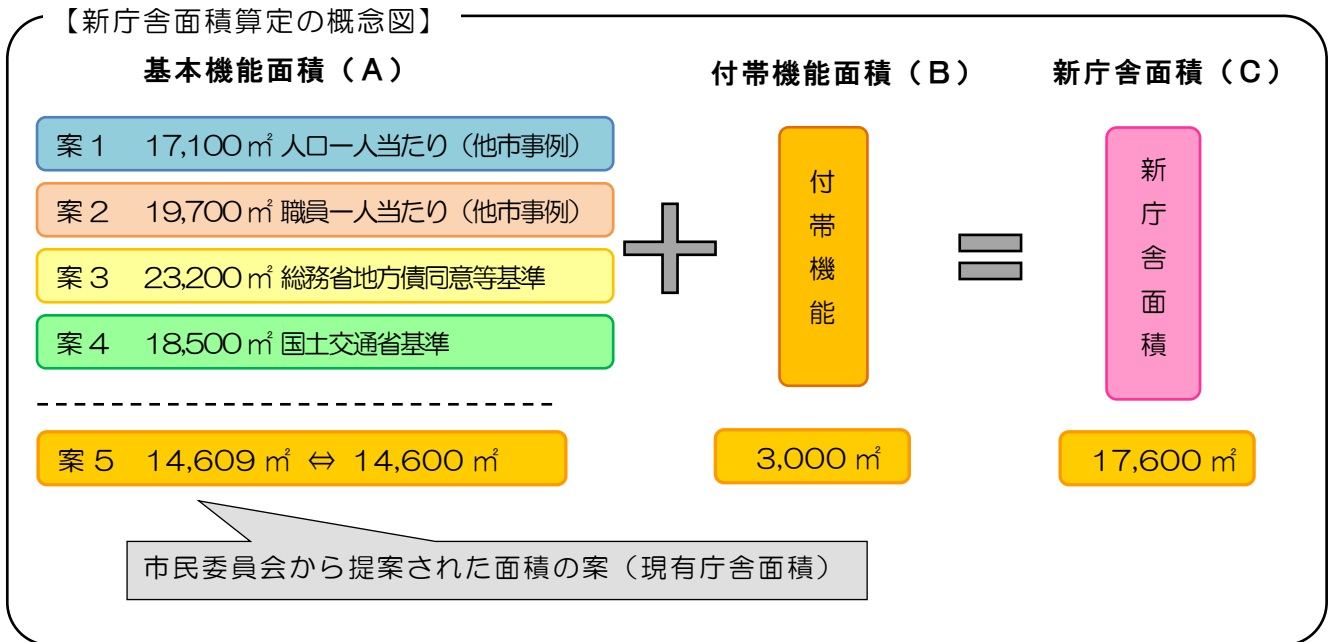
新庁舎の面積

新庁舎の面積は、他市事例、総務省基準、国土交通省基準に基づく計算では、下記の案 1 から案 4 になりますが、できる限りコンパクトな庁舎を求める市民委員会からの提案を受け、案 5 の面積を基本機能の面積（A）としました。

これに、付帯機能の面積（B）を加えた面積を新庁舎面積（C）の基準とします。

基本機能面積を 14,600 m²（A）、付帯機能面積を 3,000 m²（B）とし、**新庁舎面積**については、（A）＋（B）＝（C）17,600 m²を基本として計画を進めます。

【新庁舎面積算定の概念図】



※ 付帯機能とは、防災機能、情報通信機能、保険検診機能、市民協働機能など、新庁舎に新たに必要となる機能空間です。

6. 新消防庁舎建設基本構想

現消防庁舎の現状と課題

現消防庁舎は、昭和 53 年に建設され建築後 34 年ですが、老朽化が進み I S 値も 0.36 であり、防災拠点としての耐震性能が満たされていません。また、防災拠点施設としての機能整備が必要です。

新消防庁舎建設の必要性

消防庁舎としての機能を発揮するためには、十分な耐震性能と構造上の安全性の確保が最重点課題であり、また、複雑多様化する災害、事故への対応など、防災拠点施設としての役割を果たすためには、新消防庁舎を新たに建設する必要があります。

新消防庁舎の規模

新消防庁舎の面積は、既存の消防庁舎面積、約 3,500 m²を基準として計画し、同時に建替え予定の市庁舎との機能連携などをもって、コンパクト化を目指します。

7. 新庁舎の配置計画

新庁舎の配置は、京成津田沼駅からの徒歩での来庁者に配慮し、敷地西側とします。

当該位置に現存する第三分室と教育委員会については、現時点では取り壊さず、そのままの状態、新庁舎を建設することを前提に計画を進めます。

しかし、その後の土地利用計画や、工事車両動線の確保などについて、新たな方向性、要因が加わった場合には、既存施設の事前の撤去も含め配置計画を見直します。

8. 新庁舎建設の概算事業費及び事業手法

新庁舎建設の概算事業費

市庁舎及び消防庁舎の建設工事、駐車場・広場等の外構工事、既存建物の解体工事、造成及び設計等の委託費を含めた**建設事業費を上限額 90 億円として想定**します。

【建設費等の内訳】

区分	事業費（税込）	算出根拠
市庁舎整備費	約 76.1 億円	
設計・監理費	約 4.8 億円	工事費からの比率計算
建設工事費	約 60.7 億円	近年整備された庁舎の平均単価 345 千円/㎡×17,600 ㎡
外構等その他工事費	約 10.6 億円	外構整備費・既存建物解体費等
消防庁舎整備費	約 13.9 億円	
設計・工事管理	約 0.9 億円	工事費からの比率計算
建設工事費	約 12.1 億円	近年整備された庁舎の平均単価 345 千円/㎡×3,500 ㎡
既存建物解体費	約 0.9 億円	既存消防庁舎解体費（外構整備費は市庁舎整備費で計算）
合 計	約 90.0 億円	

※消費税等 5%を含む金額としていますが、税率が変更となった場合は増額分を見込むものとします

ライフサイクルコストの低減

今後の設計作業において、「庁舎建設費が安くて済む庁舎」のみをめざすのではなく、光熱水費や設備のメンテナンスなど、将来にわたっての維持管理コストを含めて、財政負担の縮減を図れる整備水準を決定していきます。

建設事業手法

建設事業手法の選択にあたっては、建設コストやその後の維持管理コストを含め、総事業費での優位性による判断が求められます。

従って、より具体的な建築計画が明らかになった時点でのコスト比較が必要なことから、新庁舎建設の基本設計が進んだ段階での比較検討が望ましいと判断し、この基本構想段階では、事業手法の決定は行わないこととします。