

習志野市新庁舎等建設基本計画

平成 25 年 3 月

習志野市

第1章 習志野市新庁舎等建設基本計画策定の経緯

1. 習志野市新庁舎等建設基本計画策定までの経緯	1
2. 基本計画の位置づけ	1
3. 基本構想での検討概要	3

第2章 新庁舎の整備方針

1. 施設整備の基本方針	5
--------------	---

第3章 新消防庁舎の整備方針

1. 新消防庁舎建設基本構想	15
2. 施設整備の基本方針	15

第4章 新庁舎等の規模

1. 新庁舎の規模及び空間構成	19
2. 駐車場台数の算定	23
3. 駐輪場台数の算定	24
4. 新消防庁舎の規模及び空間構成	24

第5章 新庁舎等の配置計画

1. 建設敷地の状況	26
2. 新庁舎等の配置	27

第6章 事業計画

1. 新庁舎等建設の概算事業費	29
2. 事業手法について	29
3. 財源について	31
4. 事業スケジュールについて	31

第1章 習志野市新庁舎等建設基本計画策定の経緯

1. 習志野市新庁舎等建設基本計画策定までの経緯

現在の市庁舎は、本館が建築後48年、市民課棟が43年経過し、老朽化が進むとともに、庁舎の分散化や狭隘化、また、バリアフリーへの未対応など多くの課題を抱え、市民サービスを提供する市庁舎としての機能低下が否めない状況となっていました。さらに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、耐震性能の低下もみられ、現在は、本庁舎の一部を京成津田沼駅前の民間ビルを賃借し、仮庁舎として運用する状況となっています。

このような状況の中において、庁舎における多くの課題の抜本的な解決には、新庁舎の早期建設が必要です。

平成24年12月には「みんなでつくる市庁舎」をコンセプトに、市内連合町会代表者16名、一般公募市民6名、市内各種団体からの推薦者5名、学識経験者5名の計32名にて設置された習志野市新庁舎建設基本構想策定市民委員会（以下、「市民委員会」という。）から、市長に対し「習志野市新庁舎建設基本構想（案）」が提出されました。この基本構想（案）は、市庁舎の目指す姿、市庁舎建設の基本理念、基本方針、導入すべき機能などについて、利用者目線、納税者目線からの提案となっています。

この貴重な提案や市の庁舎建設に関する方針や市職員の意見を反映させ、また、消防庁舎の建替えに関する基本構想（案）を追記したものが「習志野市新庁舎等建設基本構想（案）」であり、本年2月に広くパブリックコメントを求めた原案となっています。

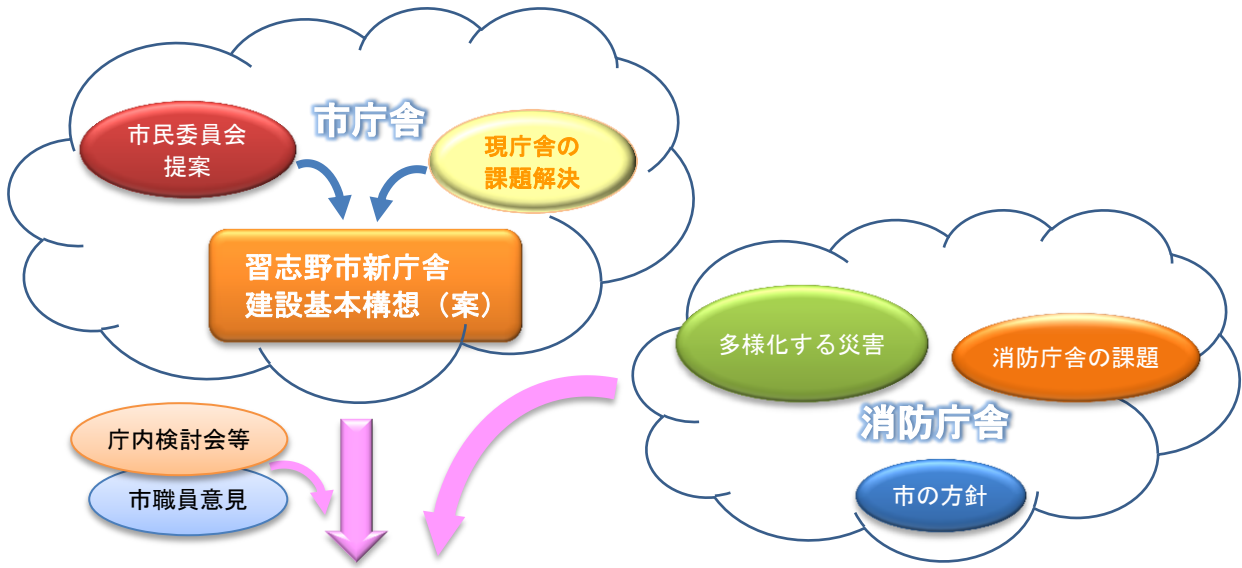
また、市議会（公共施設調査特別委員会）からは平成25年2月19日、議会の立場から「新庁舎建設基本構想策定に当たっての提言」を提出していただきました。

この度、これまでの検討や寄せられたご意見などを踏まえ策定された「習志野市新庁舎等建設基本構想」（以下、「基本構想」という。）をより具体化するために、「習志野市新庁舎等建設基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定しました。これらの基本構想及び基本計画に基づき、平成25年度は新庁舎等基本設計を行います。

2. 基本計画の位置づけ

基本計画は、基本構想にて掲げた新庁舎及び新消防庁舎（以下、「新庁舎等」という。）の目指す姿、基本理念、基本方針、必要な機能などを具体化して表現するものとし、平成25年度に実施する基本設計業務の基礎になるものとして、他市事例の写真や図解を用いて、現在の基本構想をより具体的にイメージできる計画として策定するものとします。

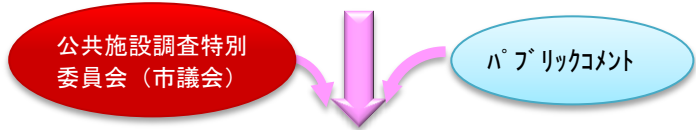
[基本構想・基本計画策定の流れ]



市庁舎・消防庁舎

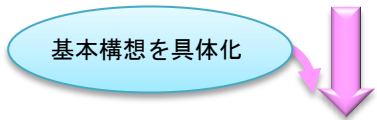
習志野市新庁舎等建設基本構想(案)

- ・習志野市新庁舎等建設基本構想(案)は、市民委員会から提出された新庁舎建設の基本構想(案)を基本に、庁内検討会や、市職員意見を反映させ、消防庁舎の建替えに関する基本構想を追記したものとなっています。



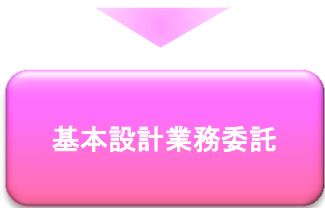
習志野市新庁舎等建設基本構想

- ・習志野市新庁舎等建設基本構想は、先の基本構想(案)に対するパブリックコメントや、公共施設調査特別委員会(市議会)などから寄せられた意見をもとに加筆修正した、最終的な基本構想となります。



習志野市新庁舎等建設基本計画

- ・新庁舎等建設基本計画は、基本構想をより具体化したものです。



平成 25 年度 新庁舎等基本設計業務

3. 基本構想での検討概要

(1) 検討の視点と検討結果

基本構想においては、市民や庁内の検討委員会の庁舎建設に関わる協議などを尊重しつつ、次のような検討結果となりました。

①新庁舎の必要性について

現庁舎の課題を抜本的に解決し、将来のまちづくりの核となる新庁舎の早急な建設が必要です。

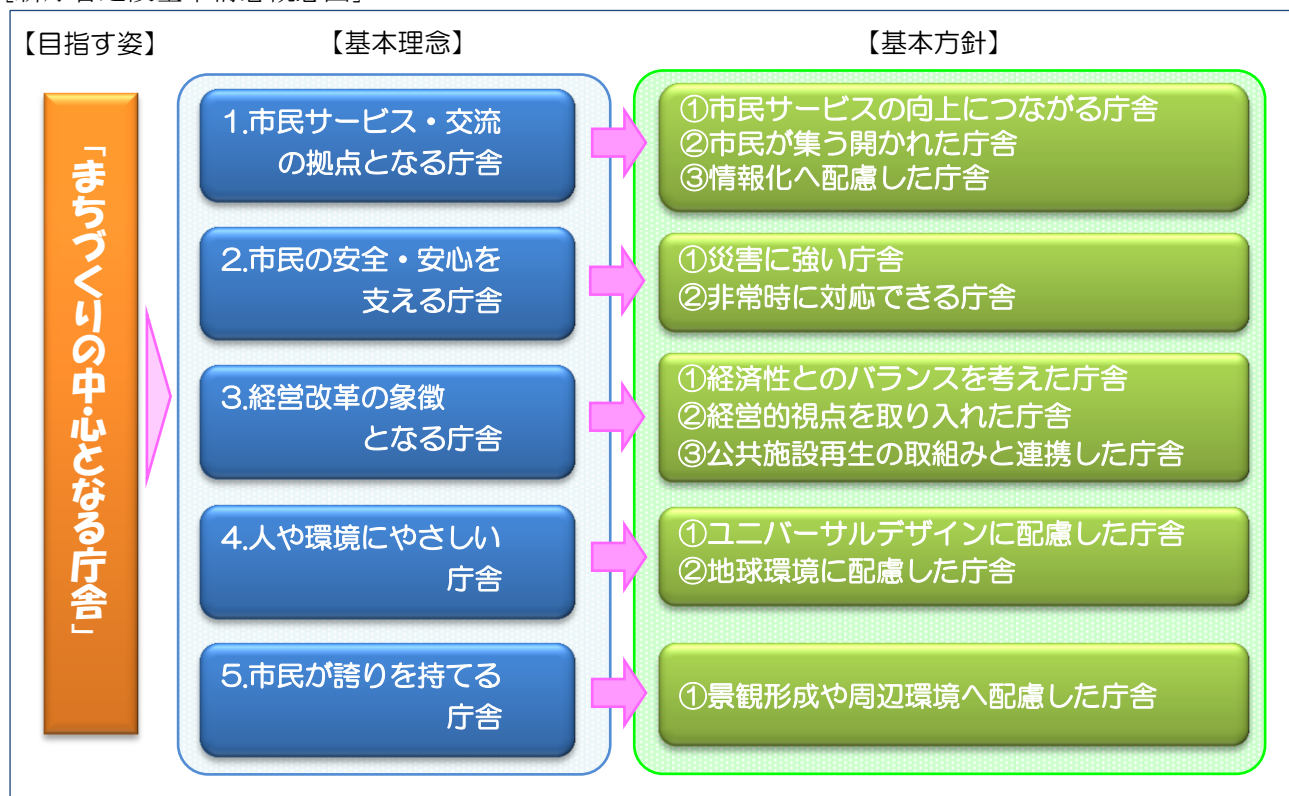
本庁舎は、建物の老朽化がすすみ、震災時の安全面や防災拠点としての機能を担う上でその役割を果たす機能が十分に備わっておらず、早期の対応が求められています。

また、現庁舎は、行政需要の拡大に伴う職員数の増加による庁舎の分散化、執務室の狭隘化、バリアフリーへの未対応等の課題を抱えており、市民サービスや行政効率の低下を招く要因になっています。

②新庁舎の「目指す姿」「基本理念」「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、それを実現するために「5つの基本理念」とそれぞれに基本方針を掲げ、理想となる庁舎像を定めました。

[新庁舎建設基本構想概念図]



③新庁舎に導入する機能について

新庁舎に導入する機能として、窓口・待合空間機能、執務機能、防災機能、議会機能、市民交流機能、環境対策機能を掲げ、整備する機能の基本的な方向性を決めました。

④新庁舎の位置について

立地、広さ、形状などの敷地条件やアクセス性、災害対策などから、旧習志野高校跡地（市役所前グラウンド）に建設することとしました。

⑤新庁舎の面積について

新庁舎の面積は、市民委員会からの提案を尊重し、基本機能面積（14,600㎡）+付帯機能面積（3,000㎡）=合計 17,600㎡を基本に計画を進めますが、基本機能面積は、市民サービスや執務効率に大きく影響することから、市民サービスや行政効率を落さない範囲でコンパクト化を目指しつつ、基本設計段階での調整も見込むこととしました。

⑥新庁舎の配置について

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

⑦新庁舎等建設の概算事業費および事業手法について

新庁舎面積を 17,600㎡、消防庁舎面積を 3,500㎡とした場合の概算事業費を近年の工事単価等から、上限額約 90 億円と想定し、計画を進めることとしました。
事業手法の選択は、基本設計が一定程度進んだ段階にて、決定することとしました。

⑧消防庁舎の建設について

現消防庁舎の現状と課題を踏まえた上で、その機能を発揮するために、十分な耐震性能の確保が最重要課題であり、防災拠点としての役割を果たすための消防庁舎の新たな建設が必要であるとしてきました。

第2章 新庁舎の整備方針

1. 施設整備の基本方針

(1) 基本理念を具体化する方針

基本構想では、新庁舎建設の基本理念を具体化する方針として以下(a)～(k)の11点を掲げており、基本計画においても、その考えを引き継ぐものとします。

- (a). 市民サービスの向上につながる庁舎
- (b). 市民が集う開かれた庁舎
- (c). 情報化へ配慮した庁舎
- (d). 災害に強い庁舎
- (e). 非常時に対応できる庁舎
- (f). 経済性とのバランスを考えた庁舎
- (g). 経営的視点を取り入れた庁舎
- (h). 公共施設再生の取組みと連携した庁舎
- (i). ユニバーサルデザインに配慮した庁舎
- (j). 地球環境に配慮した庁舎
- (k). 景観形成や周辺環境に配慮した庁舎

(2) 導入機能の整備方針

新庁舎の目指す姿（「まちづくりの中心となる庁舎」）の実現に向け、基本理念・基本方針と新庁舎に求められる機能から、次の整備方針を定めます。

(a) 「市民サービスの向上につながる庁舎」の実現

案内機能、窓口機能、相談機能などを充実させ、市民サービスの充実、向上を目指します。

① 総合案内

- ・ エントランスには総合案内を設置し、わかりやすさへ配慮します。
- ・ 利用者の視認性、安全性、利便性、わかりやすさ、使いやすさに配慮します。
- ・ 関連した窓口を同じフロアに集約するなど、利用者動線の短縮に配慮します。

② 窓口サービス

- ・ 来庁者の用件動向に合わせ、各種証明書を交付する証明発行窓口や、転入・転出に伴う届出受付窓口など、複数の手続きなどを1か所に対応する「総合窓口」を設置します。
- ・ 窓口フロアは、市民の質問に答え適切な案内ができるフロアマネージャーを配置します。
- ・ 市民がよく利用する窓口は、できるかぎり低層階に配置します。
- ・ 窓口カウンターは、高齢者や車椅子利用者、こども連れの方等すべての人にとって利用しやすいローカウンターを基本とし、窓口特性、業務形態に応じてハイカウンター窓口を設置します。



①イメージ例：総合案内/葛飾区



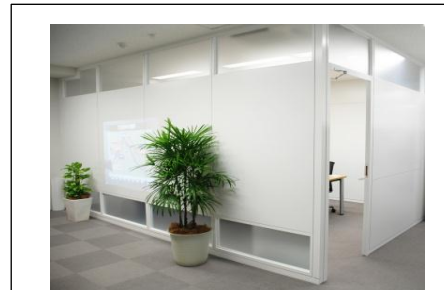
②イメージ例：総合窓口/四街道市

③相談機能（プライバシーの確保）

- ・利用者のプライバシーに配慮するため、窓口カウンターへの間仕切りや相談室（個室）を適切に設置します。



イメージ例：相談カウンター/横浜市旭区



イメージ例：相談室（個室）

(b)「市民が集う開かれた庁舎」の実現

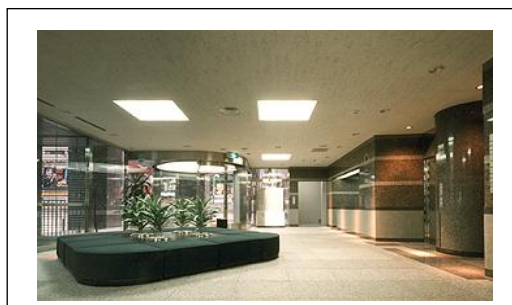
市民が気軽に立ち寄り、市民同士の交流を育む利用スペースや空間を確保する等、市民に愛され、親しまれる、開かれた庁舎を目指します。

①市民交流スペース

- ・市民が気軽に立ち寄り、人と人の交流を生む、明るく開放的な空間を整備します。
- ・市民が来庁時に懇談などができる待合機能や交流スペースを備えた空間を確保します。
- ・1階エントランスは、休日などの業務が行われていない時間帯に、適切な管理のもとでイベント開催などに利用可能な空間として整備を検討します。



イメージ例：エントランス/つくば市



イメージ例：交流スペース/新宿区

②情報コーナー、展示スペース

- ・市民活動や地域情報、市政情報、習志野市の文化・歴史・産業など、様々な情報を共有できるスペースを設置します。
- ・展示物スペースは、常設、非常設について検討し、併せて省スペース化が図れるよう検討します。
- ・情報受発信のツールとして、掲示板や展示スペース、市民利用向け情報端末を設置します。



③多目的スペースの設置

- ・市民参画や NPO 団体等の活動を支援する機能や、健康診査、軽スポーツなどに対応できる空間、また、災害発生時には、災害対策機能としての活用が可能な空間として計画します。
- ・多目的スペースは、外部空間（広場）との一体的な連携も考慮して計画します。



④広場の設置

- ・地域交流の活性化を図るためのイベントスペースとして、また、災害時の避難や救助活動スペース、緊急時のヘリコプターの離着陸を考慮するなど、一定程度の広さをもった広場を計画します。
- ・雨天時でのイベント開催に配慮し、屋内外の連携利用に配慮して計画します。



⑤銀行等テナント機能

- ・来庁者の利便施設として、銀行ATM、売店、市民レストランを設置します。(職員利用も想定)



(b)「市民が集う開かれた庁舎」 【開かれた議会】の実現

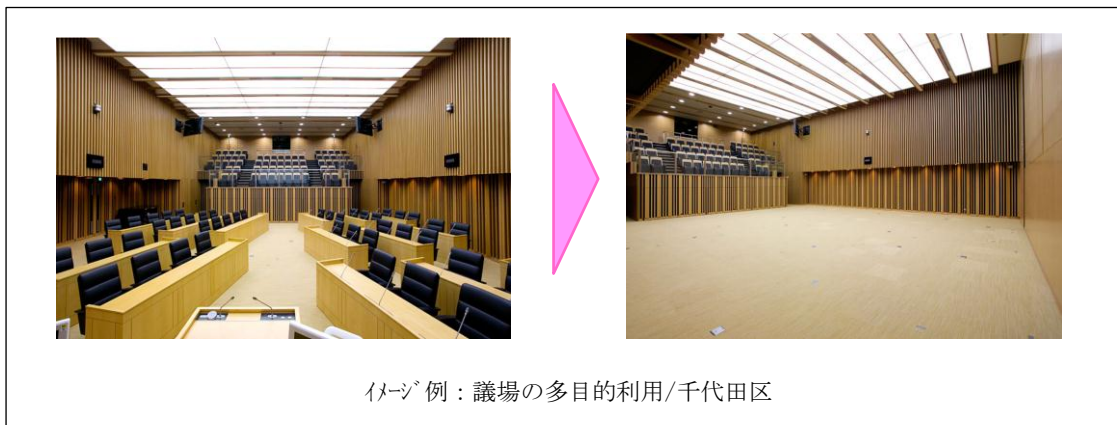
議会関係施設は、コスト面、セキュリティ面、市民の接しやすさや親しみやすさ、行政との連携などを考慮し、市庁舎との合築により整備します。

議会関係施設は、地方自治の中核として、意思決定を円る場所にふさわしい機能を確保し、また、行政から一定の独立性を確保できるよう配慮して計画します。

また、「開かれた議会」の実現に向けて、議場を市民・議員・行政が共に利用できる環境に向け、議会空間の多目的利用を検討します。

①議場

- ・円滑な議事運営ができるよう、機能性（IT化含む）に配慮し計画します。
- ・議会開催時以外には、多目的に利用できるよう検討し、開かれた議会として計画します。



②傍聴席

- ・より市民に開かれた議会とするため、議員席との高低差や距離に配慮し計画します。
- ・車いす利用者や親子での傍聴、磁気ループの埋め込みなどによる聴覚障がい者への配慮など、開かれた議会に向け、機能整備を図ります。



③議員控室

- ・議員控室などは、防音やセキュリティを確保しつつ、将来の必要面積の変動にも対応できるよう計画します。

(c)「情報化へ配慮した庁舎」の実現

高度情報化に対応できる庁舎機能の整備を図り、市民との情報の交流が図れる情報発信基地としての機能整備を図ります。また、同時に高度情報化に対応できる情報セキュリティの強化を図ります。

①防犯機能

- ・個人情報や行政情報などの外部への漏えいを防ぐため、セキュリティの強化を図ります。

②セキュリティ機能

- ・重要諸室には IC カード等、入室管理を強化します。
- ・窓口カウンターや受付カウンターなどの設置により、来庁者の立ち入り可能な場所を明確にすることで、情報の漏えい防止を強化します。



(d)「災害に強い庁舎」(e)「非常時に対応できる庁舎」の実現

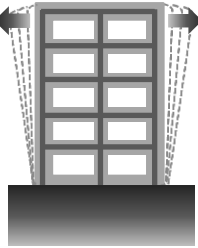
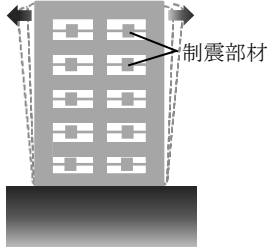
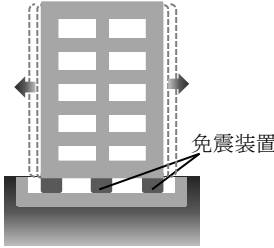
現庁舎の大きな問題点である地震に対する危険性を踏まえ、新庁舎では、十分な耐震性を備え、また、災害対策本部機能、防災拠点施設としての機能を充実させます。

①耐震性能

・新庁舎は、「官庁施設の総合耐震計画基準」（平成 19 年 12 月 国交省）を満たす耐震性能にて整備します。（構造体 I 類、建築非構造部材 A 類、建築設備甲類）

構造の選択については、防災拠点としての機能維持やライフサイクルコストからの観点などから、総合的に判断し、最適な構造形式を決定します。

【構造比較表】

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ図			
概要	・構造物自体が地震に耐えるような強度（柱・梁等）で造られており、地震で生じる揺れに耐えるように設計された構造。	・建物に制震装置（ダンパー）を組み込んで、地震エネルギーを吸収することで、地震から構造物を守る構造。	・構造物の基礎下に免震装置を設置し、建物を地面から切り離すことにより、建物に入ってくる地震力の伝達を低減させる構造。
効果	・地震エネルギーは、そのまま建物内に伝わる。 ・激しく揺れ、壁や家具等が損傷しやすい。	・耐震構造の 70～80%程度に地震応答を低減できる。 ・激しく揺れ、什器・家具等の破損の恐れはある。	・耐震構造の半分以下に地震応答を低減できる。 ・揺れがゆっくりになるため、什器・家具の転倒を防ぐことができる。 ・但し、直下型など地震の縦揺れには効果が小さい。
維持管理	・不要	・ほとんど必要ないが、大地震後には臨時点検が必要である。	・5年間隔程度の定期点検が必要である。
一般的な費用負担	・3つの中で、最も費用負担は小さい。	・費用負担は比較的大きい。	・3つの中では、費用負担は最も大きい。

②防災拠点機能

- ・災害などが発生した時には、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の整備を行います。
- ・災害対策本部として必要な情報システムや情報通信設備を整備し、災害への備えと情報システムのバックアップや通信手段の多重化を図ります。
- ・災害対策本部は、災害が発生した際の初動体制の確保や組織間、消防との連携に配慮した配置とします。
- ・災害に限らず、非常時においても、継続して市民サービスが提供できるように IT システム、電源設備等のバックアップ機能を整備します。

- ・自家発電機の設置、備蓄倉庫、上下水道等のインフラ機能の維持など、災害対策機能を充実させるよう機能整備を図ります。また、市庁舎周辺に防災機能を持つ広場を整備し、消防庁舎と連携した防災拠点機能を整備します。
- ・地域防災計画との整合を図り、必要な防災機能を導入します。



イメージ例：災害対策本部室/大阪府



イメージ例：防災行政無線システム/新潟県

(f)「経済性とのバランスを考えた庁舎」、(g)「経営的視点を取り入れた庁舎」の実現

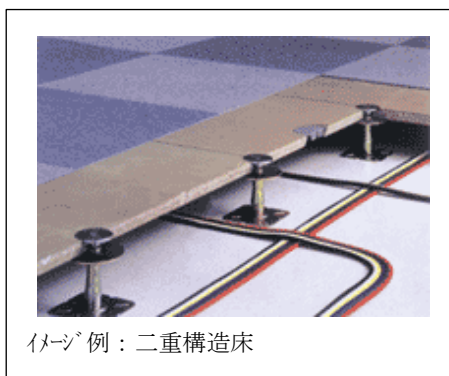
新庁舎では、窓口機能と執務空間の分離によるレイアウト改善など、庁舎全体をできるかぎりコンパクトにすることで、建設事業費やランニングコストを抑え、また、適切な維持管理の手法や、将来の職員数の増減や市民ニーズの変化に伴う組織改編への柔軟な対応などを想定して、施設計画を行うことにより、長期・継続的に使用できる庁舎を目指します。

①執務空間

- ・将来的な組織変更にも柔軟に対応しやすい広いフロア構成とし、また、関係部署間の連携が取りやすい配置構成とします。
- ・床は原則として二重構造（フリーフロア対応）とし、高度情報化や将来の執務空間の用途変更に対応できるものとします。



イメージ例：執務空間/つくば市



イメージ例：二重構造床

②会議室、打ち合わせスペース

- ・利用頻度や利用状況を考慮し、適正な規模、数量を確保し、かつ、可動間仕切り等を採用することで用途に応じた空間が確保できるように整備します。

③書庫・収納スペース

- ・ペーパーレス化による書類量の低減を勘案しつつ収納量、閲覧頻度に応じ、整備・配置を行います。

(h)「公共施設再生の取り組みと連携した庁舎」の実現

習志野市では、市庁舎以外の公共施設も老朽化が進んでいます。現在、市が取組んでいる公共施設再生計画との連携を考慮した新庁舎の配置や機能の検討を行います。

(i)「ユニバーサルデザインに配慮した庁舎」の実現

高齢者や車椅子利用者、外国人、妊婦の方など、誰にでも利用しやすい、人にやさしい庁舎を目指します。

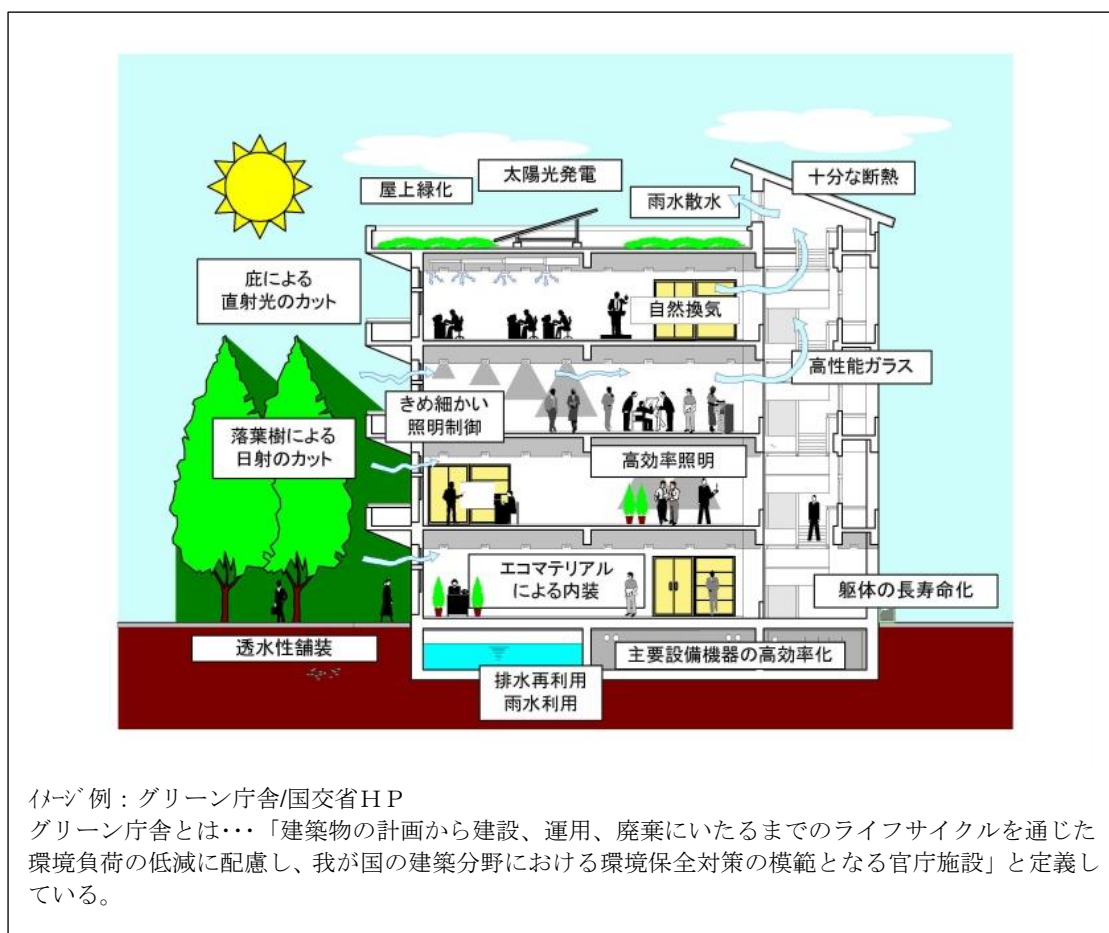
①ユニバーサルデザインの採用

- ・庁舎内外の主要な動線は、十分な幅員を確保するとともにバリアフリー新法に基づき段差のない計画とします。
- ・案内表示は、すべての人にわかりやすいピクトグラム（ピクトサイン）を採用します。
- ・案内板やエレベータ、各課案内など庁舎内外の主要な動線に即して誘導表示や音声案内、点字表示などを適切に配置し、障がい者の来庁に配慮します。
- ・子ども連れや障がい者の利用に配慮し、多目的トイレを適切に設置します。
- ・乳幼児連れの来庁者に配慮し、授乳室を適切に設置します。
- ・市民利用スペースへの磁気ループの設置など、聴覚障がい者の市庁舎利用に配慮します。



(j)「地球環境に配慮した庁舎」の実現

地球環境に配慮し、新庁舎では国の「官庁施設の環境保全性基準」の定めるグリーン庁舎を基準として整備します。



①環境対策

- ・省エネルギー、省資源に配慮した構造体や設備システムを導入します。
- ・再生可能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。

②自然エネルギーの活用

- ・太陽光発電や地熱利用、雨水利用など、自然エネルギーの活用を検討し、ライフサイクルコストの低減に寄与した環境にやさしい施設とします。
- ・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した施設計画とします。

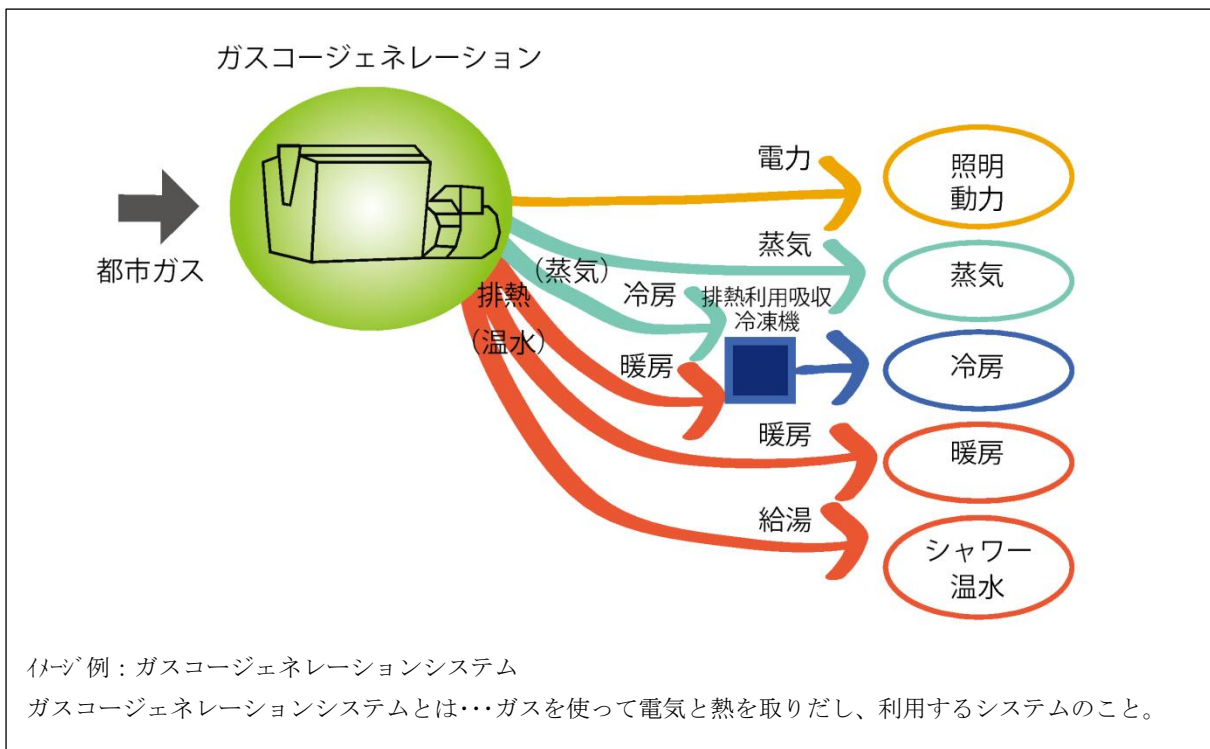
③屋上緑化・壁面緑化など

- ・周辺環境に潤いや憩いを与える場として、緑の整備や、屋上緑化、壁面緑化などを検討します。

④環境負荷低減に配慮した設備

- ・設備機器はLED照明や節水型便器など、省エネ機器や長寿命機器を導入し、環境負荷の低減に配慮した施設とします。

- ・ガス供給者の企業局との連携により、環境負荷の低いコージェネレーションシステムを採用することで、二酸化炭素排出量の削減に努めます。



(k) 「景観形成や周辺環境へ配慮した庁舎」の実現

敷地へのアプローチ、建物のデザイン、配置や高さなど、さまざまな視点から周辺環境にあたる影響を勘案し、良好な景観形成を目指します。また、敷地内を通るハミングロードの整備や緑を多く取り入れるなど、周辺のまちなみと調和する庁舎を目指します。

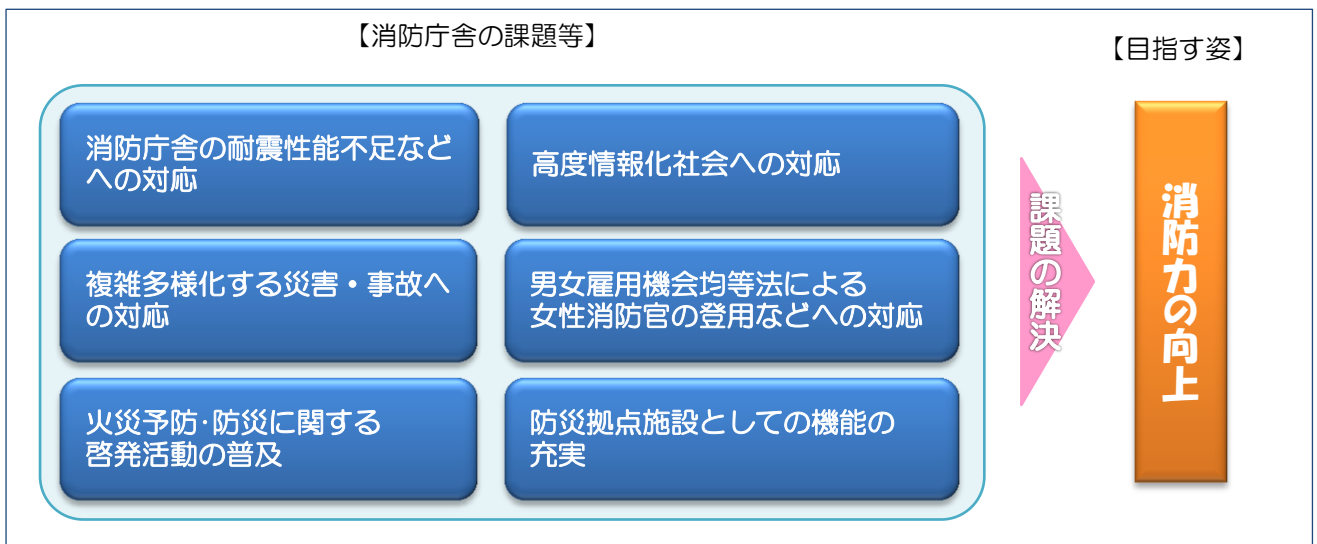


第3章 新消防庁舎の整備方針

1. 新消防庁舎建設基本構想

現消防庁舎は、昭和53年に建設された建物であり、本庁舎同様、旧耐震基準で建てられ、現在、国が示している防災拠点としての耐震性能を満たしていません。併せて、築34年が経過し、建物の老朽化に伴う維持管理費用が年々増大しているという状況から、建替えることとしました。具体的な導入機能や平面計画については、専門性が高いことから、今後、最新機能や他市事例の研究などを踏まえて進めますが、複雑多様化する災害や事故への対応、平時の火災予防、防災に関する啓もう活動など、求められる役割も多岐にわたること、また、高度情報化や、男女雇用機会均等法に即した女性消防官の登用など、消防施設として、時代の変化への対応も必要となっていることから、将来の消防情勢を見据え、消防力の向上を目指す姿として、基本構想を定めました。

【消防庁舎の基本構想概念図】



2. 施設整備の基本方針

消防庁舎の持つ機能は、消防、救急などの市民の生命や財産を守るための機能に加え、市庁舎と同様、市民サービスを行う機能に分類されます。

具体的な導入機能については、庁舎建物として必要とされる「高度情報化社会への対応」「地球環境への配慮」「ライフサイクルコストの低減」など、市庁舎と同様の機能に加え、新消防庁舎建設基本構想に掲げられた機能の導入及び、現在の消防庁舎が持つ機能の改善により、消防力の向上を図れるよう計画していくものとします。

(1) 耐震性能の確保

- ・市民の安全・安心な暮らしを支える拠点として、災害時に即時に対応できる、耐震性を備えた建物を計画します。構造の選択については、市庁舎と同様、「官庁施設の総合耐震計画基準」（平成19年12月 国交省）を満たす耐震性能とし整備します。

(2) 防災拠点設備の設置

- ・災害時に備え、自家用発電機、備蓄倉庫、貯水槽を設置します。また、東日本大震災時に緊急車両の燃料確保に苦慮したことから、緊急車両用自家給油設備を設置します。
- ・近年の多種多様な災害などへの対応訓練のため、新たに消防訓練棟を設置します。



(3) 啓発活動機能の充実

- ・防災力の向上のため、救命講習や消火訓練など、多種にわたる市民の防災啓発活動が行える施設を計画します。



(4) 消防諸室等機能の向上

① 消防庁舎事務室

【用途】 消防職員の執務スペース及び来庁者の窓口対応スペース

(主な留意事項)

- ・職員の緊急出動に備え、室内通路部分は余裕を持たせた計画とします。
- ・迅速な出動が行えるよう効率的で明確なレイアウトとします。
- ・執務スペースと来庁者スペースを分離し、緊急動線が交錯しないよう計画します。

② 通信指令室

【用途】 消防指令システムにより緊急出動の指令を行うスペース

(主な留意事項)

- ・通信システム機器の重量や設置及び H32 年度からの共同指令センターへの移行を踏まえ、効率的なスペースや配置を検討します。
- ・24 時間体制で勤務することから、健康管理面を考慮した執務空間とします。
- ・安全かつ良好に指令システムが作動する温度及び湿度に個別制御できるよう計画します。

③仮眠室

【用途】 消防隊及び救急隊（24 時間勤務職員）が夜間仮眠をとるスペース

（主な留意事項）

- ・ 各仮眠スペースは、迅速な出動を妨げない範囲で、個室化にて計画します。
- ・ 女性消防官専用の仮眠スペースを設置します。
- ・ 迅速な出動が行えるよう緊急車両車庫に近接した配置とします。

④装具室

【用途】 職員のための防火衣、現場用ヘルメット、保安帽及び長靴などを保管する収納及び着装スペース。

（主な留意事項）

- ・ 緊急出動動線上に配置します。
- ・ 収納ロッカー前に着装スペースを確保します。

⑤救急消毒室

【用途】 救急活動により汚染された衣類、身体などの滅菌消毒・洗浄及び救急活動用の備品を保管するスペース

（主な留意事項）

- ・ 壁、床をタイル張りとするなど、洗い流せるように計画します。

⑥浴室・脱衣室シャワー室

【用途】 消防活動後及び 24 時間勤務時の入浴スペース

（主な留意事項）

- ・ 消防活動後にすぐに入浴できるよう、緊急車両車庫に近接して設け、消防活動による汚れを庁舎内に持ち込まないよう計画します。

⑦食堂・厨房

【用途】 消防本部及び消防署職員が食事などを行うスペース

（主な留意事項）

- ・ 迅速な緊急出動が行えるように低層階に計画します。

⑧予防・啓発活動スペース

【用途】 防災、救命に関する指導啓発活動を行えるスペース（大会議室等）

（主な留意事項）

- ・ プロジェクター設備、音響設備を計画します。
- ・ 雨天時には、職員の訓練スペースとするなど、多目的スペースとして計画します。

⑨緊急車両車庫

【用途】 消防本部・中央消防署所属車両の駐車スペース

(主な留意事項)

- ・ 緊急車両の迅速な出動に配慮します。
- ・ 車両への乗込みが迅速に行えるように適切な間隔で車両を駐車できる計画とします。
車両と壁・柱などの間隔、車両前後の間隔について配慮します。
- ・ 排気ガスが庁舎室内に侵入しないよう配慮します。
- ・ 車両の排気ガスは、強制排出方式とし、換気方法は排気ファンによって屋外に排出するものとします。また、排気口の位置に配慮します。
- ・ 床は、滑りにくい仕上げとし、適宜水勾配を確保します。

第4章 新庁舎等の規模

1. 新庁舎の規模及び空間構成

(1) 新庁舎の規模について

① 庁舎の基本機能の規模

ア. 平成24年4月現在の人口及び職員数に基づく算出

庁舎の基本機能の規模については、本市の将来人口や地方分権に伴う業務量の推移などにより職員数が大きく変動しますので、これらをどう見通すかによって大きく変わります。

同時に、将来人口のピーク時点においても対応できる庁舎規模を検討しておくことも、市民サービスを提供する上で重要となります。

現在、全国の市町村においては、庁舎建設にあたって種々の方法で面積を算出していますが、本市の人口165,148人と職員数（正規職員、臨時的任用職員、再任用職員、特別職）833人（共に平成24年4月現在）で算出すると下表、案1～4となります。

しかしながら、市民委員会からは案5である現有庁舎面積14,609㎡を基準に計画すべきとの提言がありました。

〈平成24年4月現在の職員数及び人口により算出した規模〉

	算出方法	算出面積	職員一人あたり面積比較
案1	他市事例を参考とした人口一人あたり庁舎面積 (0.099㎡/人) × 人口 (165,148人) で算出した庁舎面積	16,300㎡	19.57㎡/人
案2	他市事例を参考とした職員一人あたり庁舎面積 (23.68㎡/人) × 職員数 (833人) で算出した庁舎面積	19,700㎡	23.68㎡/人
案3	総務省の地方債同意等基準に職員数 (833人) を当てはめて算出した庁舎面積	23,200㎡	27.85㎡/人
案4	国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に職員数 (833人) を当てはめて算出した庁舎面積	18,500㎡	22.21㎡/人
案5	現庁舎面積 (14,609㎡)	14,600㎡	17.53㎡/人

基本機能とは…従来、市庁舎としての役割を果たすために最低限必要とされていた機能（事務室機能、議会機能、施設管理機能など）をいいます。

※上記表中の案1～4算出面積は、基本機能に該当する面積であり、これからの庁舎に求められる付帯機能面積（「防災機能」、「情報通信機能」、「市民協働機能」等の面積）は含まれていません。

これらは、いずれも平成24年4月現在の人口、職員数で算出しており、市庁舎の基本機能を満たすためにはこの表の最低基準（案1）で算出しても16,300㎡（職員一人当たり19.57㎡）が必要であり、14,600㎡（職員一人あたり17.53㎡/人）は大変狭隘であることが分かります。

イ. 将来推計における算出

基本機能面積の算出にあたり、将来推計から用いることができる数値は人口推計のみであり（平成30年ピーク時172,960人）、また、これによる業務量の増や職員数の増は明確になっていません。

しかしながら、現在の人口に対する職員数で人口ピーク時の職員数を算出した場合、現在より約 40 人増の 872 人が必要と見込まれます。

$$\text{H24 職員数} \quad \text{H24 人口} \quad \text{H30 人口} \quad \text{ピーク時職員数}$$

$$< (833 \text{ 人} \div 165,148 \text{ 人} \times 172,960 \text{ 人} \asymp 872 \text{ 人}) >$$

これを前表、案 1～4 にて算出した職員一人あたり面積で換算すると下表のようになります。

〈平成 30 年の人口推計（172,960 人）による職員数（872 人）で算出した規模〉

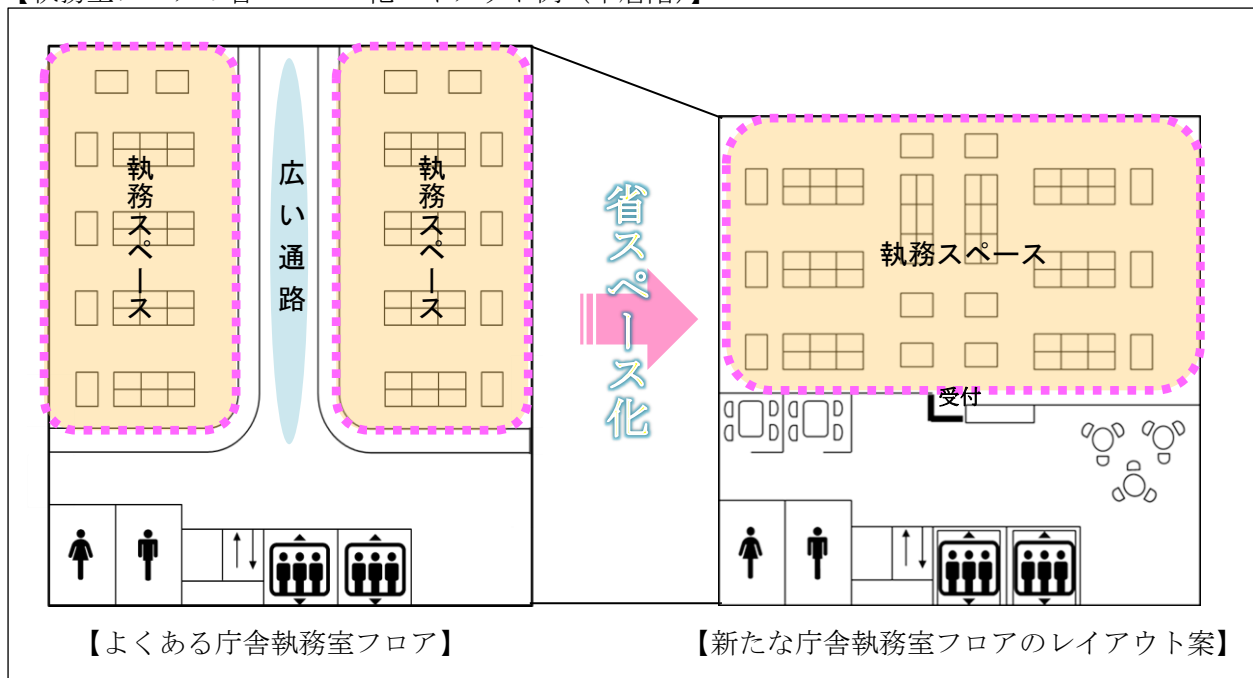
	算出基準	職員一人あたり 庁舎面積	算出面積
案 1	他市事例を参考とした人口一人あたりの庁舎面積	19.57 m ² /人	17,100 m ²
案 2	他市事例を参考とした職員一人あたりの庁舎面積	23.68 m ² /人	20,600 m ²
案 3	総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎面積	27.85 m ² /人	24,300 m ²
案 4	国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づく庁舎面積	22.21 m ² /人	19,400 m ²

以上のように将来を考えた場合、庁舎の基本機能部分の面積は、17,100 m²～24,300 m²となり、最低でも 17,100 m²程度は必要と見込まれます。

庁舎は一度建設すれば 50 年以上の長期にわたって使用するものであり、将来を展望し、あらゆることを想定して計画する必要があります。

また、一方では、庁舎面積は、建設費、建設後のランニングコストなど、財政負担に影響するとともに、経営改革の象徴となる庁舎という基本理念からも、経済性とのバランスを考慮し柔軟な発想、業務の効率化、省スペース化についても検討する必要があります。

【執務室フロアの省スペース化レイアウト例（中層階）】



執務室フロアを二分する広い通路と長い受付カウンターを無くし、接客スペースを別途確保することにより、省スペース化を図った一例。

ウ. まとめ

以上のとおり庁舎の基本機能面積については、種々の考え方がありますが、本基本計画においては、当面、市民委員会からの提案である 14,600 m²を基準として検討していくものとします。

ただし、基本機能面積は、市民サービスや執務環境に大きく影響することから、今後の基本設計段階で、十分な精査、調整を実施するものとします。

②庁舎の付帯機能部分の面積について

基本構想において掲げられた、これからの庁舎に必要となる付帯機能空間「防災機能」「情報通信機能」「保健検診機能」「市民協働機能」「その他機能」の合計を 3,000 m²とし、基本機能との連携を重視し配置します。それぞれの付帯機能面積は、一部、多目的に利用することを検討していること、また、基本機能を中心に配置検討を行うことなどから、今後の基本設計段階において増減することがあります。

機能空間	諸室内容等	面積
防災機能	防災センター、災害対策本部室、備蓄倉庫、仮眠室など	約 3,000 m ²
情報通信機能	サーバー室、コールセンターなど	
保健検診機能	保健検診スペースなど	
市民協働機能	情報公開コーナー、市民交流スペース、多目的スペースなど	
その他機能	相談室、授乳室、市民ロビー、市民レストランなど	

③新庁舎面積について



新庁舎の面積は、市民委員会からの提案を尊重し、基本機能面積（14,600 m²）+付帯機能面積（3,000 m²）=合計 17,600 m²を基本に計画を進めますが、基本機能面積は、市民サービスや執務効率に大きく影響することから、市民サービスや行政効率を落さない範囲でコンパクト化を目指しつつ、基本設計段階で、十分な精査、調整を実施するものとします。

(2) 新庁舎の配置部局

新庁舎に配置する部局は、次のとおりとします。

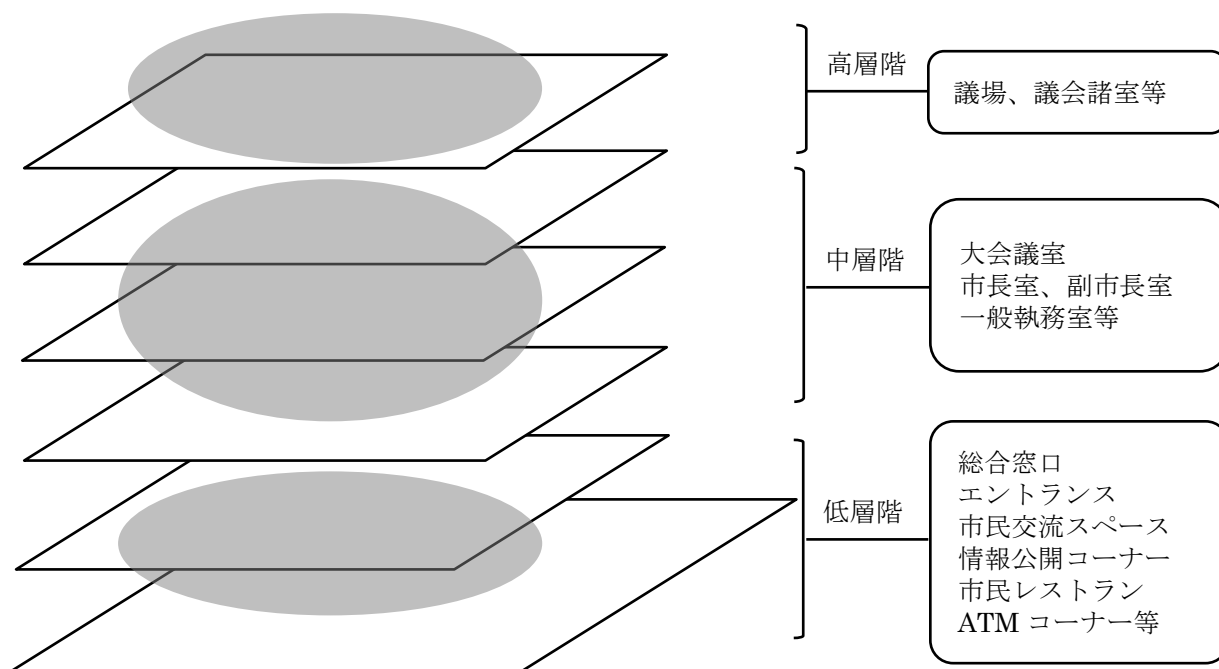
部局名等	課名等
企画政策部	企画政策課、危機管理課
秘書広報室	秘書課、広報すぐきく課
総務部	総務課、情報政策課、人事課、契約検査課
財政部	財政課、税制課、市民税課、資産税課、債権管理課
資産管理室	資産管理課、施設再生課
環境部	環境政策課、クリーン推進課、公園緑地課、環境保全課
市民経済部	商工振興課、協働まちづくり課、男女共同参画センター 農政課、市民課、国保年金課
保健福祉部	保健福祉調整課、健康支援課、社会福祉課、高齢者支援課 保護課、障がい福祉課、介護保険課
都市整備部	都市調整課、都市計画課、市街地整備課、建築指導課、 道路交通課、下水道課、住宅課
こども部	こども政策課、こども保育課、子育て支援課
会計課	
学校教育部	教育総務課、学校教育課、指導課
生涯学習部	社会教育課、生涯スポーツ課、青少年課（青少年センター）
行政委員会等	農業委員会事務局、選挙管理委員会事務局 監査委員事務局、議会事務局

※平成 25 年 4 月 1 日現在の名称であり、今後組織の新設、統廃合などが想定されます。

(3) 新庁舎の空間構成

市民利用が多い「窓口機能」や「市民交流機能」などは低層階に、「議会機能」は建物構造上高い階高を確保しやすい高層階に、それ以外の部署を中層階に配置することを基本として計画します。

【各階層構成イメージ図】



2. 駐車場台数の算定

駐車場設置台数については、現在の駐車場の設置状況及び利用状況から、同一敷地内に、現在の来庁者駐車台数、公用車駐車台数ならびに大型バス用（検診車）を平面駐車場を基本として計画するものとします。ただし、職員用駐車場（現状 195 台）については、原則廃止するものとします。（消防職員等の特殊勤務者用は除く）

また、繁忙期（確定申告時など）への対応として、隣接して設置予定の多目的広場を臨時駐車場として利用可能な計画とします。

来庁者用	公用車用 (トラック等作業者含)	職員用(特殊勤務者、 障がい者用)	大型バス用	職員用
205 台	110 台	50 台	5 台	195 台
370 台				廃止

(今後の開発協議等により、設置台数に変更となる場合があります。)

3. 駐輪場台数の算定

現在の駐輪場台数、また、廃止を予定している職員用駐車場利用者の駐輪場使用を加味し整備するものとします。また、必要台数の設定は、余裕を持たせたものとなっており、市庁舎用、消防庁舎用の相互利用などにより収容可能と見込んでおりますが、繁忙期など、不足が予想される場合については、必要に応じ仮駐輪場の設置にて対応する計画とします。

種 別	市庁舎	消防庁舎	合 計
自転車	340 台	20 台	360 台
原動機付自転車 自動二輪車	40 台	10 台	50 台

(今後の開発協議等により、設置台数に変更となる場合があります。)

4. 新消防庁舎の規模及び空間構成

(1) 新消防庁舎の規模

新設する消防庁舎面積については、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すものとします。

なお、消防本部と中央消防署は、従前と同様に新消防庁舎に集約して整備し、訓練棟は別棟として整備することとします。(訓練棟は、上記面積、3,500 m²に含まれていません。)

(2) 新消防庁舎への人員配置について

消防本部及び中央消防署への人員配置については、平成 24 年 4 月 1 日現在の配置職員を前提に検討を行います。

平成24年4月1日現在										
建物・施設名	所属名	職員勤務形態別						合計		
		日勤(8:30~17:15)			隔日(24時間交代制)			男性	女性	計
		男性	女性	計	男性	女性	計			
消防本部 中央消防署	消防長・次長	3	0	3	0	0	0	3	0	3
	総務課	9	1	10	0	0	0	9	1	10
	予防課	9	1	10	0	0	0	9	1	10
	警防課	10	2	12	0	0	0	10	2	12
	指令課	2	0	2	11	3	14	13	3	16
	中央消防署	2	0	2	49	4	53	51	4	55
合計		35	4	39	60	7	67	95	11	106

※今後、人員配置の変動も想定します。

(3) 敷地のゾーニング

ゾーニングにあたっては、同一敷地内に建設される市庁舎配置や接道道路に特徴があることから、緊急車両車庫の配置に一定の制約を受けることが予想されますが、以下の項目に留意して配置計画を行います。

- 緊急車両と来庁者車両の動線を分離し、交錯しないよう配慮します。
- 緊急車両の動線は、速やかに出動できるよう配慮します。
- 緊急車両車庫前に、車両展開、点検スペースを設けます。
- 玄関アプローチの人車分離を明確にします。

(4) 消防庁舎の空間構成

消防庁舎の空間構成にあたっては、来庁者、平時の職員、緊急時の職員が互いに行動を妨げないように、以下の項目に留意し計画します。

- 来庁者の動線は、職員の動線に妨げられることなく、できる限り短い距離で目的の施設に到着できるよう配慮します。
- 平時の職員の動線は、来庁者の動線を妨げることなく、速やかに業務が出来るよう主として職員の利用を想定した廊下、階段を設けます。
- 緊急時の職員の動線は、来庁者動線と交わることなく、事務室、仮眠室から速やかに出動できるように配慮します。
- 救急車等感染防止の処置が必要な部隊と、その他の出動部隊等の動線が交錯しないように配慮します。

第5章 新庁舎等の配置計画

1. 建設敷地の状況

新庁舎等建設地である旧習志野高校跡地（市役所前グラウンド）は、全体面積として約 35,000 m² という広大な面積ですが、敷地西側接道道路の北側には、京成電鉄の踏切があり、南側接道道路は、東側から西側への下り傾斜になっているなど、特徴のある土地となっており、これらの敷地の特徴を活かす工夫も必要と考えています。

旧習志野高校跡地（市役所前グラウンド）			
位置	千葉県習志野市鷺沼 2 丁目 379 番 1（地番表示）		
敷地面積	35,204 m ² （実測）		
用途地域	第二種住居地域	防火地域	その他（22 条区域）
建ぺい率	60%	容積率	200%
前面道路	北側：京成本線 東側：幅員約 2.5～6.0m 南側：約 13m 西側：約 7m		
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		
標高	平均 12.5m（西側は 7.5m）程度		
その他	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（築 1989 年/延床面積 1,294 m²） ・ 第三分室（1993 年/1,569 m²） ・ 教育委員会事務局（1966 年/1,476 m²） ・ 消防本部、中央消防署（1978 年/3,542 m²） その他		

The map shows the site layout with the following labels and features:

- 法面 高低差約 5m**: Slope with a height difference of approximately 5m.
- 道路境界線**: Road boundary lines.
- 京成本線**: Keiyo Main Line.
- 高 庄**: Takashira.
- 法面 高低差約 4m**: Slope with a height difference of approximately 4m.
- 現市庁舎**: Current City Hall.
- 現消防本部 消防署**: Current Fire Department and Fire Station.
- Elevation markers**: GL+7.5m, GL+12.3m, GL+17.8m, GL+13.6m, GL+10.2m, GL+17.2m.
- Scale**: 0 to 50m.
- Source**: Google より引用 (Cited from Google).

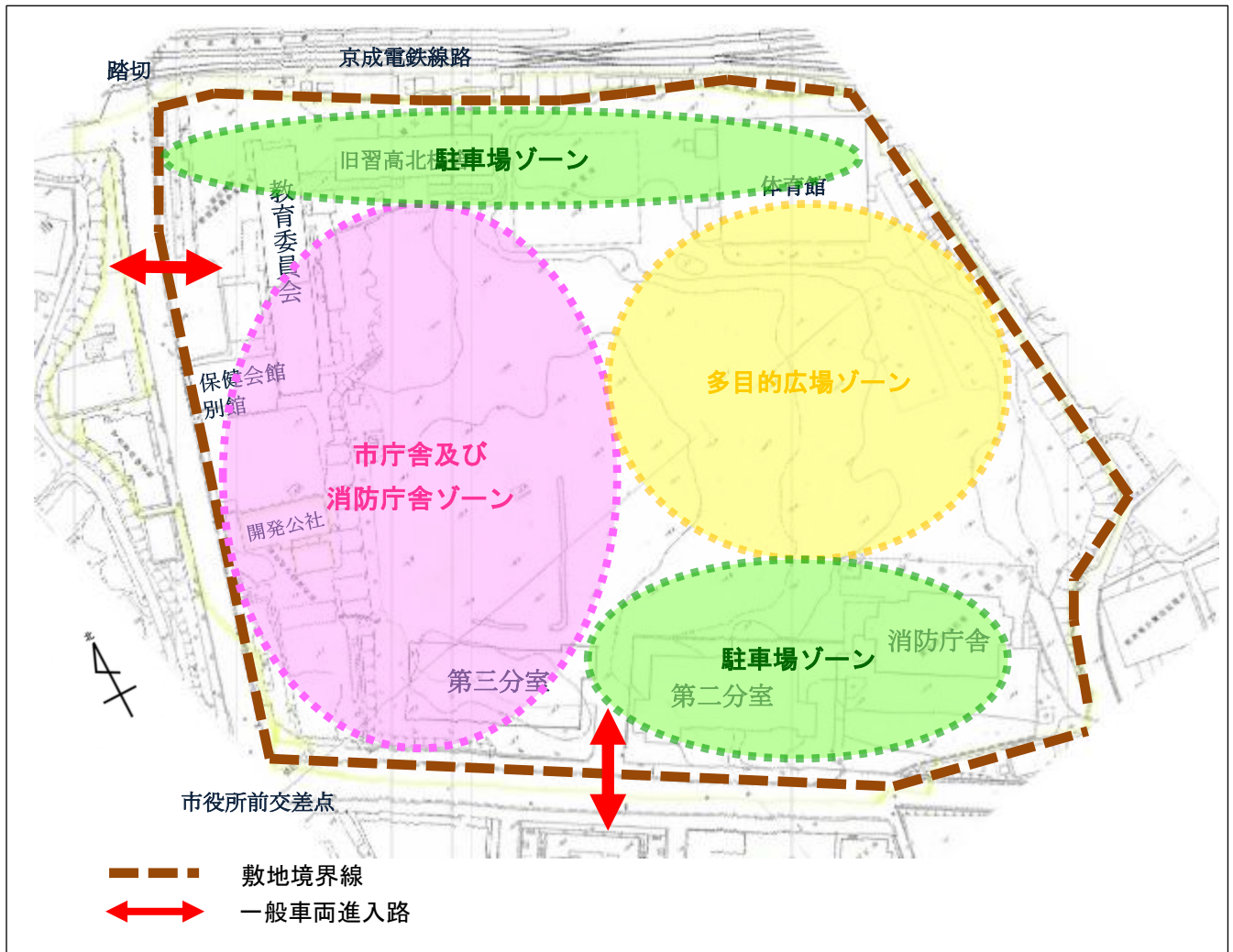
2. 新庁舎等の配置

(1) 新庁舎等の配置

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

敷地西側に現存する第三分室、教育委員会、保健会館別館等については、取り壊した場合の仮設庁舎の建設や移転などに費用が必要となるという理由から、現状の状態で新庁舎等を建設することを前提に検討を進めていますが、将来の土地利用計画や配置計画に大きな制約を受けることから、一部移転（既存施設の事前撤去）も含めて検討を行い、基本設計段階にて判断することとします。

【建設予定地におけるゾーニング（H25.3時点）】



(2)各ゾーンの位置づけ

敷地は、市庁舎および消防庁舎ゾーン、多目的広場ゾーン、駐車場ゾーンの3つにゾーン分けを行う計画とします。

【ゾーニングの考え方】

項目	各施設配置の基本的な考え方
市庁舎および消防庁舎ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・ 新庁舎及び新消防庁舎は、法的扱い（敷地設定、日影）や合理的な動線上の離隔距離を確保し、敷地西側高低差を生かすよう、設計段階で十分な検討を行う。・ 新庁舎と新消防庁舎は、互いの機能を十分に発揮できるよう別棟とし、かつ円滑な連携がとれる配置計画とする。
多目的広場ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・ 地域交流の活性化を図るためのイベントスペースとして、新庁舎内の市民の利活用スペース（エントランスホールなど）と連携した配置とする。・ 災害時の避難や救助活動スペース、緊急時のヘリコプターの離発着考慮し、一定の広さをもつ広場とする。・ 隣接する駐車場も一体的に利用できる計画とする。
駐車場ゾーン	<ul style="list-style-type: none">・ 自動車依存率の高いエリアであり、コミュニティバス等の公共交通の発着場所としての利用も考慮し、利用実態に即した駐車場計画とする。・ 駐車場台数は、370台を想定する。・ 駐輪場台数は、自転車360台、自動二輪等50台を想定する。・ 障がい者や高齢者に配慮した駐車スペースを確保する。・ 一時的な駐車（輪）台数不足については、広場の臨時使用も検討する。

第6章 事業計画

1. 新庁舎等建設の概算事業費（基本構想より）

旧習志野高校跡地（市役所前グラウンド）に新庁舎を建設した場合の概算事業費については、市庁舎及び消防庁舎の建設工事費、通路・駐車場広場等の外構工事費、既存建物の解体工事費、造成費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。（消防庁舎の付帯施設や通信設備等の特殊施設・設備、引越・移転費、備品調達費等は除く）

なお、この想定事業費の中で、初期投資額、いわゆる「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、施設設備の改修を含む、将来にわたっての維持管理コストを含めて、庁舎の使用期間にわたり、如何に財政負担の縮減を図れるかを検討し、整備水準を決定していきます。

【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	

※建設費等は、現段階での検討面積にて算出しており、面積の増減に伴い変動します。

※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。

※現在の経済環境においては、物価上昇が見込まれることから、工事着工までの物価上昇については、別途、考慮することとします。

2. 事業手法について（基本構想より）

(1) 事業手法検討の経緯

平成 24 年 3 月に示された、「習志野市庁舎建設事業手法等検討調査業務」報告書では、旧習志野高校跡地に新庁舎を建てた場合に、一定程度の余剰地が見込めることから、その余剰地の活用提案（賃貸や売却）を、民間事業者に求めた場合、市が直接庁舎建設を行い、土地活用を行うよりも、一定程度の財政負担の低減が見込めるという結果となっています。

しかし、東日本大震災以後、防災意識の高まりや防災拠点としての必要性から、その後の検討では、新庁舎及び消防庁舎等の整備に要した用地部分を除く余剰地については、民間事業者への賃貸や売却といった活用ではなく、災害時の避難場所や救援活動スペースなど、市が保有したまま活用するという方向性が示されました。

これらのことから余剰地の民間活用の考え方は取り入れないこととしました。

(2) 事業手法の選択について

公共施設整備の事業手法には、従来から行われている直営方式と、民間の資金、ノウハウを活用したPFI、PPPといった民間事業手法が考えられます。

一般的に、PFIでは、設計・建設から、管理・運営までを同一民間事業者委ねることにより、民間事業者の創意工夫により、最も安いライフサイクルコストの組み合わせを選ばせることで、ライフサイクルコストを低減することができるとされています。

しかし、現実的には、市庁舎整備において、PFI手法を用いられたケースは、多くなく、その理由としては、市庁舎という特殊な利用形態の場合、民間事業者の経営ノウハウを取り入れる要素が少なく、また、民間金融機関からの資金調達が起債金利に比べ高くなるなどの理由によるものです。

また、本市の庁舎建設基金の残高は約10億円であり、予定している事業費に占める割合は高くないものの、市庁舎建設の場合の起債基準の変更や市有地売却による一定程度の財源確保の見込みから、民間資金に頼ることなく事業の実施が可能であると見込まれます。

なお、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が、事業手法の決定は、本市財政においても、大きな影響を与えることから、より具体的な建築計画や民間事業者への委託範囲が決まった段階での総事業費にて慎重に選択することが望ましいと判断しました。事業手法の決定時期については、新庁舎建設の基本設計業務が進んだ段階としますが、下記に記載の民間資金に頼ることのない手法を中心に比較・検討を行い、決定することとします。

【各事業方式の概要】

区分	概要
従来方式	公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、設計、維持管理及び運営等の業務について、業務ごとに民間事業者に請負・委託契約として発注する方式
DB方式 (Design Build)	公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設を民間事業者に包括的に請け負わせ、維持管理及び運営等は別途に民間事業者が発注する方式。
DBM方式 (Design Build Maintenance)	公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設、維持管理を民間事業者に包括的に委託する方式。なお、設計・建設、維持管理、運営を対象とする事業をDBO (Design Build Operate) 方式と呼称している事業があるが、本質的には同義である(維持管理・運営の業務範囲が異なるのみ)。
PFI方式 (参考) (Private Finance Initiative)	公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が資金調達・建設を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理を行う方式

※DB方式の場合、維持管理業務を含んでいないため、施設完成後、維持管理業務(M)は、市の管理のもと、別途、委託するものとして比較検討します。

3. 財源について

資金調達計画においては、現時点で想定している事業費約90億円のうち、庁舎建設基金約10億円、残りを市有地売却益、起債での財源確保を予定していますが、平成25年2月22日総務省事務連絡による「東日本大震災により被災した施設の建替えに係る震災復興特別交付税及び被災施設復旧関連事業債の取扱いについて」によると、東日本大震災により被災した庁舎に対する原型復旧（相当）部分に係る所要額、並びに建替える場合において原型復旧（相当）部分を超える部分に係る所要額について、被災した自治体への負担軽減措置がなされるとのことから、本市においても庁舎建設時に申請を予定しています。（詳細は今後の協議事項となります。）

4. 事業スケジュールについて

建設事業手法の決定を基本設計着手後としていること、また、建物配置計画が決定していないことから、詳細な事業スケジュールを確定することはできませんが、概ね、平成25年度に基本設計業務、平成26年度に実施設計業務着手、平成27年度末に工事着手、平成29年6月竣工、同9月に新庁舎での業務開始を予定しています。

