

習志野市新庁舎等建設基本構想

平成25年3月

習 志 野 市

— 目 次 —

はじめに	1
1. 現庁舎の現状と新庁舎建設の必要性	2
1.1 現庁舎の現状と課題	2
(1) 現庁舎の現状	2
(2) 現庁舎の課題	2
1.2 新庁舎建設の必要性	4
(1) 新庁舎建設の必要性	4
2. 新庁舎建設の基本理念及び基本方針	5
2.1 新庁舎建設の基本理念	5
(1) 新庁舎の目指す姿、基本理念	5
(2) 新庁舎建設の基本方針	5
3. 新庁舎に求められる役割と機能	8
3.1 庁舎の基本的機能	8
(1) 新庁舎に求められる機能	8
(2) 新庁舎に導入する機能	9
4. 新庁舎の位置	14
4.1 新市庁舎建設候補地選定の考え方と選定結果	14
(1) 用地選定の考え方	14
(2) 位置の選定	14
5. 新庁舎の機能構成と面積	15
5.1 新庁舎の機能構成	15
(1) 新庁舎機能と空間構成	15
(2) 機能に基づく新庁舎の配置構成	15
5.2 新庁舎の面積	16
(1) 現在の状況	16
(2) 新庁舎面積の検討	16
(3) 新庁舎面積	17
6. 新消防庁舎建設基本構想	
6.1 現消防庁舎の現状と課題	19
(1) 現消防庁舎の現状	19
(2) 現消防庁舎の課題	19
6.2 新消防庁舎建設の必要性	19
(1) 新消防庁舎建設の必要性	19
6.3 新消防庁舎の整備方針と導入機能	19

（１）新消防庁舎の整備方針	19
（２）新消防庁舎に導入する機能	20
6.4 新消防庁舎の規模	20
（１）新消防庁舎の面積	20
7. 新庁舎の配置計画	21
7.1 建設予定地の特徴と配置計画	21
（１）建設予定地の特徴	21
（２）配置計画の検討について	22
8. 新庁舎建設の概算事業費及び事業手法	23
8.1 新庁舎建設の概算事業費	23
（１）新庁舎建設の概算事業費	23
（２）ライフサイクルコストの低減について	23
8.2 建設事業手法	24
（１）事業手法検討の経緯	24
（２）事業手法の選択について	24

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、その後も人口増加や行政需要の拡大などに対応するために分室等が整備されてきました。

その結果、本館が建築後48年、市民課棟が43年を経過するなど、庁舎機能の老朽化が進むとともに、その他にも分散化、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、現在の庁舎では、今後、市民サービスを提供するための拠点施設としての機能の低下が否めない状況となっています。

さらに、平成23年3月11日の東日本大震災により、耐震性能の低下もみられ、安全性の確保もできない状況となり、現在は、京成津田沼駅前の民間ビルを賃借し、仮庁舎として運用する状況となっています。

このような、庁舎における多く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、「みんなでつくる市庁舎」をコンセプトとし、市民の様々な意見や考え方を踏まえて作業を進めていくという方針のもとで設置された、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名で構成された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、消防庁舎についても、昭和53年に建設され、平成22年に実施した耐震性能評価では、IS値が0.36であり、災害時には大きな役割を担うべき防災拠点施設であるにもかかわらず、地震発生時に、その役割を果たすことができない可能性が高くなっています。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。

今後、より具体的な庁舎及び消防庁舎の基本計画、基本設計とステップを踏んで次の段階に進んでまいります。市民委員会から提出された基本構想（案）の内容を踏まえ、市民に愛され、親しまれ、そして、まちづくりの中心となる庁舎の実現を目指して、庁舎及び消防庁舎の建設を進めてまいります。

1. 現庁舎の現状と新庁舎建設の必要性

1.1 現庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎の現状

習志野市の本庁舎（本館）は、昭和39年に建設された建物であり、耐震性の課題や、人口増による職員数の増加、業務の多様化などに伴う庁舎機能の分散化、庁舎内部の狭隘化やバリアフリーへの対応など様々な課題を抱えています。

また、社会情勢の変化や市民意識の変化によって新たにクローズアップされてきた防災拠点施設としての庁舎機能、市民協働スペースの確保、環境問題への配慮など、時代の変化へも対応できていない状況となっています。

さらには、平成23年3月11日の東日本大震災により、本庁舎（本館）の耐震性能が低下し、市民サービスを行う庁舎として、また、職員が執務する庁舎として、安全を確保することができない状況となったことから、暫定措置として、本庁舎の機能を京成津田沼駅前の旧クレストホテルに移転しました。

このことにより、庁舎機能の更なる分散化が進み、利用する市民にとって利便性に欠け、勤務する職員にとっても、業務執行の効率性に欠ける状態となっています。

(2) 現庁舎の課題

① 耐震性能の低下

本庁舎は、建設から48年（市民課棟においては43年）が既に経過しており、かねてから経過年数による耐震性能の低下が不安視されてきました。

平成23年3月11日の東日本大震災では、本庁舎において、柱、梁、壁、床に多数の亀裂等が発生し、耐震性能を示すIS値（Seismic Index of Structure、構造耐震指標）が、「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性が高い」に限りなく近い数値 0.30 にまで低下するといった状態となっています。

図 1.1-1 本庁舎の状況写真



② 庁舎機能の分散化

現庁舎は、本庁舎をはじめ、第二分室、第三分室、第四分室、教育委員会事務局、保健会館、京成津田沼駅ビルサンロード内5・6階などに分散しており、利用者にとって、極めて利便性に欠け、職員にとっても非効率な状態となっています。

図 1.1-2 本庁舎ならびに周辺にある分室及び事務所の概要

施設名	1.本庁舎	2.第二分室	3.第三分室	4.第四分室 (習志野情報センター)
外 観				
建設年	(本館) 1963年 (新館) 1969年	1989年	1993年	1998年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄骨造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階 数	地上7階 地下1階	地上2階	地上2階	地上4階
延面積	4,971㎡	1,294㎡	1,569㎡	1,274㎡
問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化。 ・耐震性能の安全性。 ・狭隘化、分散化、バリアフリー未対応。 ・設備の老朽化(耐用年数を大幅に超過)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・分散化による市民への利便性の低下。 ・バリアフリー未対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・分散化による市民への利便性の低下。 ・バリアフリー未対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・分散化による市民の利便性の低下。

■周辺関連施設

施設名	5.消防庁舎	6.教育委員会事務局	7.習志野市保健会館
外 観			
建設年	1978年	1966年	1975年
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階 数	地上5階・地下1階	地上3階	地上3階・地下1階
延面積	3,542㎡	1,476㎡	806㎡
問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化。 ・耐震性能の安全性。 	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでいる ・耐震性能の安全性。 ・バリアフリー未対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・分散化による利便性の低下。 ・バリアフリー未対応。

施設名	8.京成津田沼駅ビルサンロード内5.6階市民協働スペース
建設年	1977年
延面積	1,330㎡

③ 狭隘化

本庁舎が建設された昭和39年頃には、習志野市の人口は約60,000人でしたが、現在は約165,000人（平成24年8月現在常住人口表より）と、約2.75倍も増加しています。これら人口増に加え、社会経済情勢の複雑化、高度化、市民の生活様式の多様化に伴い、求められる行政事務も増大し、結果、執務室の狭隘化が進んでいます。

また、狭隘化に伴い、相談窓口でプライバシーの確保が十分でないことなど、市民の利便性の低下にもつながっています。

④ 施設・設備の老朽化

建物の老朽化とともに、給排水や冷暖房などの設備の老朽化も著しく、今後、設備の補修及び改修に多額の経費が必要になることが予想されます。また、環境対策や電気容量等の不足など、社会的な要求水準に 대응することができず、基礎的な性能を満たしていない建物となっています。

⑤ バリアフリーへの対応不備

公共施設においては、高齢者や車いす利用者に配慮したバリアフリーへの対応が必要ですが、本庁舎においては基準に対応できていない箇所が多く存在しています。

また、第二分室、第三分室、保健会館、教育委員会事務局については、昇降設備が設置されていないため、車いす利用者が容易に上階に行くことができない状態となっています。古い規準で建設された庁舎（第4分室は除く。）は、バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）や千葉県福祉のまちづくり条例で定められているバリアフリーの基準に対応できていません。

⑥ 市民参画スペースの不足

現庁舎は、まちづくりなどの行政に参画する市民活動スペース、市民交流スペースが確保されておらず、市民活動の拠点施設としての機能は備わっていません。これからの庁舎の目指す姿を踏まえ、市民に開かれた庁舎とするためにも、市民参画スペースを設け、また、運用面についても検討する必要があります。

1.2 新庁舎建設の必要性

（1）新庁舎建設の必要性

現庁舎の現状と課題のとおり、本庁舎は、建物の老朽化が進み、震災時の安全面や防災拠点として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ます。

また、現庁舎は、窓口の分散化、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となっています。

このような現庁舎の課題を、抜本的に解決するためには、新庁舎の早急な建設が必要であります。

2. 新庁舎建設の基本理念及び基本方針

2.1 新庁舎建設の基本理念

(1) 新庁舎の目指す姿、基本理念

現庁舎の問題点やこれまでの検討結果、市民委員会からの意見などを踏まえ、より良い市民サービスの提供と効率的な行政運営に加え、住民自治・市民協働が本市のまちづくりの理念であることから、あらゆる主体が協力し未来に向けたまちづくりを展開できる拠点とすることを目指し、新庁舎の目指す姿を「まちづくりの中心となる庁舎」としました。

また、新庁舎が目指す姿を実現するために、「市民サービス・交流の拠点となる庁舎」、「市民の安全・安心を支える庁舎」、「経営改革の象徴となる庁舎」、「人や環境にやさしい庁舎」、「市民が誇りを持てる庁舎」の5つを基本理念として掲げました。

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

(2) 新庁舎建設の基本方針

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 1 市民サービス・交流の拠点となる庁舎

基本方針 1 市民サービスの向上につながる庁舎

現庁舎の分散化、狭隘化、バリアフリーへの未対応などの課題を解決し、窓口機能、案内機能、相談機能を充実させ、ユニバーサルデザインを導入するなど、市民サービスの充実、向上をめざした庁舎とします。

基本方針 2 市民が集う開かれた庁舎

新庁舎では、気軽に立ち寄り、また市民が利用できるスペースや空間を確保するなど、市民に愛され、親しまれる、開かれた庁舎を目指します。

基本方針 3 情報化へ配慮した庁舎

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。

基本理念 2 市民の安全・安心を支える庁舎**基本方針 1 災害に強い庁舎**

現庁舎の最大の問題点である地震に対する危険性を踏まえ、新庁舎では、十分な耐震性能を備えた施設とします。また、消防庁舎との連携に配慮し、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。さらに配置計画により、建設予定敷地を有効に活用することで、一層の防災拠点施設としての機能充実を図ります。

基本方針 2 非常時に対応できる庁舎

災害時に限らず、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の整備を図ります。

基本理念 3 経営改革の象徴となる庁舎**基本方針 1 経済性とのバランスを考えた庁舎**

新庁舎では、市民活動スペース、市民が交流できるスペース、市民相談窓口など、新たなニーズによる空間整備が求められていますが、面積増加はコスト増につながります。事務の効率化や文書保管手段の再考、また、窓口機能と執務空間の分離によるレイアウト改善などにより、庁舎全体をできる限りコンパクトにし、建設事業費やランニングコストを抑えた庁舎とします。また、適切な維持管理の手法を導入するとともに、自由度が高く柔軟な対応が可能な構造等の採用により、長期・継続的に使用できる庁舎とします。

基本方針 2 経営的視点を取り入れた庁舎

将来の厳しい財政環境、少子高齢化・人口減少、今後予想される市への権限移譲など様々な社会環境の変化を踏まえ、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、縦割りを脱した執務空間の構築、柔軟な発想によるスペースの有効活用、業務の流れや事務形態の改善などにより、持続的な経営改革に対応することができる庁舎とします。

基本方針 3 公共施設再生の取組みと連携した庁舎

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。

新庁舎建設にあたっては、現在市が取り組んでいる公共施設再生計画との連携を考慮した配置や機能の検討を行います。

基本理念 4 人や環境にやさしい庁舎**基本方針 1 ユニバーサルデザインに配慮した庁舎**

高齢者や車いす利用者、外国人や妊婦の方など、すべての人にとって利用しやすいユニバーサルデザインを取り入れた計画とします。

また、建設予定地は、南側接道道路が傾斜していることから、庁舎入口への導線

を含め、建物内に限らず、車、自転車、徒歩など、すべての人にわかりやすく、安全に利用できるよう、建物配置計画や外構計画においてもユニバーサルデザインを取り入れます。

基本方針 2 地球環境に配慮した庁舎

二酸化炭素排出に伴う地球温暖化や環境破壊が問題となっている今日、ライフサイクルを通して環境負荷の少ない庁舎とすることが望まれています。そのため、新庁舎では、太陽光発電等の自然エネルギーの利用や環境負荷の低いコージェネレーションシステムの導入などにより、二酸化炭素の排出の抑制を図ることを重視します。さらに、ライフサイクルを通して3つのR、リデュース（Reduce：廃棄物の発生抑制）、リユース（Reuse：再使用）、リサイクル（Recycle：再資源化）を実践し、地球環境へ配慮します。

基本理念 5 市民が誇りを持てる庁舎

基本方針 1 景観形成や周辺環境へ配慮した庁舎

新庁舎は、地域の核となる施設になることから、まちづくりに果たす役割が期待されています。敷地へのアプローチ、建物の配置や高さ、駐車場等の規模や配置など、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、新庁舎は、華美ではないが美観に優れ、ハミングロードとの連携や、緑を多く取り入れるなど、周辺のまちなみとの調和を図り、市民が誇りを持てる庁舎とします。

以上を図示すると次のようになります。

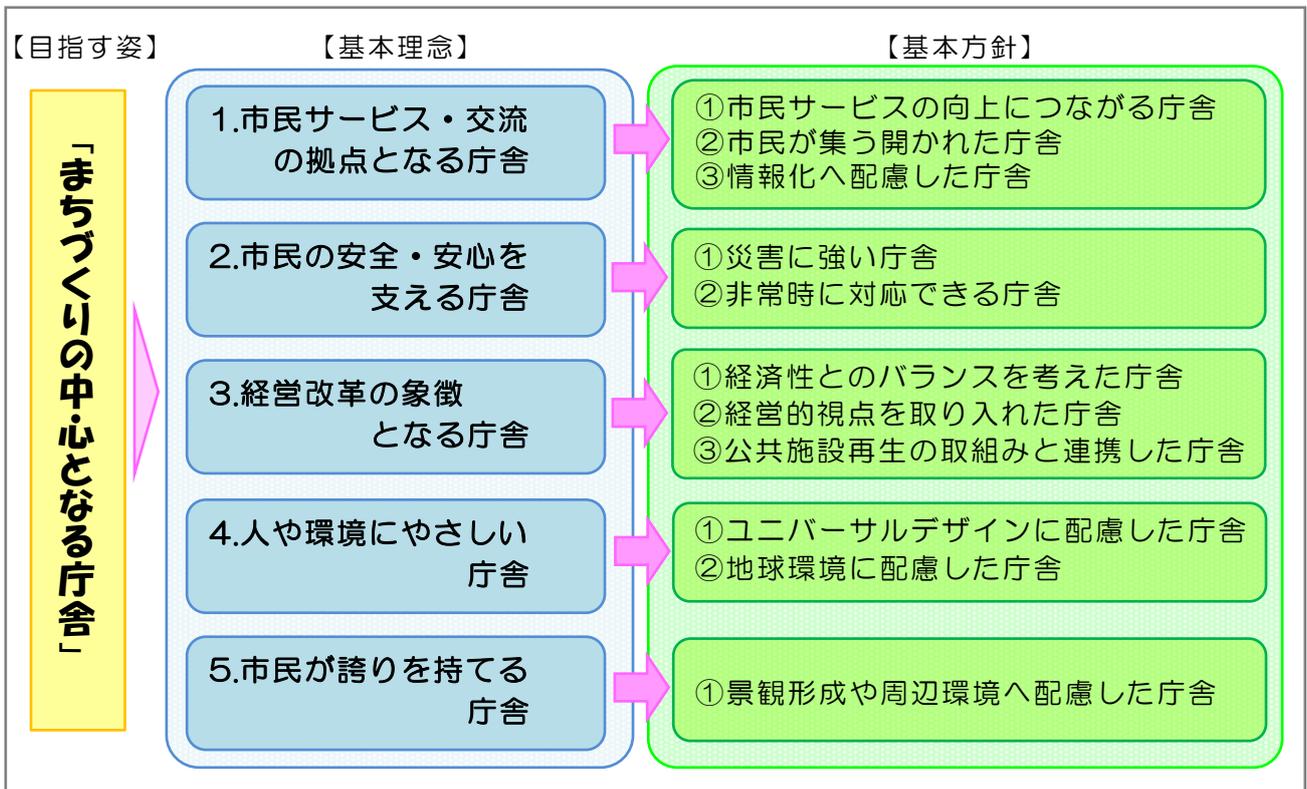


図 2.2-1 基本理念等概念図

3. 新庁舎に求められる役割と機能

3.1 庁舎の基本的機能

(1) 新庁舎に求められる機能

庁舎の基本的機能は、市民対応のための「窓口機能」、市職員が行政事務等を行う「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。

庁舎の基本的機能

①窓口機能

市民に直接対応する市民課、税務部門、福祉部門など、待合ロビーと事務空間により構成される。

②執務機能

事務処理を中心としたスペースで、一般オフィスビルに近い空間である。

③議会機能

議場、委員会室、正副議長室、議員控え室、議会事務局などからなり、機能性に配慮する必要がある。



新庁舎に求められる機能等

市民利便性

- ・案内機能
- ・窓口機能
- ・相談機能（フライバーへ配慮）
- ・銀行等テナント機能 etc...

行政機能・防災拠点機能

- ・効率的な執務機能
- ・会議打合せスペース
- ・保健検診スペース
- ・書庫、倉庫機能
- ・防災機能等 etc...

議会

- ・開かれた議場、傍聴席
- ・フレキシブルな議会諸室等 etc...

市民協働

- ・市民の交流スペース
- ・情報提供スペース
- ・多目的スペース等 etc...

環境配慮

- ・自然エネルギーの活用
- ・ライフサイクルコストの低減
- ・省資源、省エネの対策
- ・二酸化炭素排出抑制等 etc...

ユニバーサルデザイン

- ・移動空間（敷地出入口、歩行者用通路、駐車場、建物出入口、廊下、階段等）
- ・行為空間（待合、窓口、執務室・会議室、トイレ等）
- ・情報（サイン）等 etc...

(2) 新庁舎に導入する機能

新庁舎の役割を実現するために、基本理念・基本方針を踏まえ、次のような機能の導入を図ります。

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。

1) 総合窓口・総合案内

- 各種証明書の交付や転入・転出などの手続きを1か所の窓口で対応する「総合窓口」を設置します。
- エントランスには総合案内を設置します。また、窓口フロアには、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などを配置し、わかりやすさの向上を図ります。
- 市民利用の多い窓口機能は、低層階を基本に配置します。

2) 視認性の高い待合空間

- エントランスからの視認性を高め、わかりやすく、明るい空間整備とします。
- エレベーターや階段などは、視認性や動線に配慮した、わかりやすい配置とします。

3) ユニバーサルデザインの採用

- 庁舎内外の主要な動線については、十分な幅員を確保するとともにバリアフリー法に基づき段差の無い計画とします。
- 案内表示は、すべての人にわかりやすいピクトサインを用います。
- 案内板やエレベーター、各課案内など庁舎内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配置します。
- 子どもからお年寄りまで、誰にでも利用しやすい、人にやさしい庁舎とします。

4) プライバシーに配慮した窓口機能

- 窓口相談において、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。

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。

1) 執務空間

- 将来的な組織変更にも柔軟に対応しやすく、関係部署間の連携が取りやすい執務空間・配置とします。
- 情報管理に配慮した上で、市民と職員のコミュニケーションが図りやすい配置計画とします。
- 床は原則として2重構造とし、情報機器のフリーアクセス対応とします。

2) 会議室・打合せスペース

- 会議室や打合せスペースは利用頻度や利用状況を考慮した適正な規模や数量を検討し、整備します。
- 将来の用途変更にも柔軟に対応できるよう、可動間仕切りの採用などによる整備を行います。

3) 保健検診スペース

- 市民の笑顔と健康を守る健康診査や疾病予防、介護予防事業を市民と共に展開できる適切な規模のスペースを整備します。

4) 書庫・収納スペース

- 書庫等のスペースは、適正な規模、閲覧頻度等を勘案し、庁舎内配置、庁舎外配置を含め検討し整備します。
- 重要書類等の保管室については、情報漏えいを防ぐため、ICカード等を活用したセキュリティ対策などを取り入れます。
- 書類等の保管スペース削減に向け、市役所内の文書管理のあり方についても、今後、検討を進めます。

5) 防犯機能

- 個人情報や行政情報の適切な管理、将来の市民サービスの方向性を見越した庁舎管理など、防犯機能を強化します。

6) 駐輪・駐車場機能

- 来庁者用駐輪・駐車場及び公用車駐車場は、適切な規模を整備します。また、職員駐車場は、原則として設置しません。

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。

1) 耐震性能、防災機能

- 市民の安全・安心な暮らしを支える拠点として、耐震性を備え、災害時に即時に対応できる機能・性能を備えた施設とします。
- 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。
- 自家用発電機の設置、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の整備を検討し、新庁舎と連携した防災拠点とします。

2) 災害対策本部機能

- 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ます。また、災害に備え、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。
- 災害の際の初動体制の確保や組織間、消防庁舎との連携に配慮した配置とします。

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。

1) 議場

- 議場は円滑な議事運営ができるよう、機能性（IT化含む）に配慮し整備します。
- 議会開催時以外には、管理に配慮しつつ、議場などを市民が多目的に利用できるよう計画するなど、市民に開かれた議会を目指します。

2) 傍聴席

- 傍聴席は、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、整備を行います。
- 車いす利用者や親子での傍聴、聴覚障がい者にも配慮した機能整備を図ります。

3) 議員控室

- 議員控室等は、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に整備します。

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。

1) ロビー・ラウンジスペース

- 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ロビー・ラウンジを設置します。
- 1階エントランスは、庁舎としての業務が行われていない時間帯に、適切な管理を行ったうえで、イベント開催など市民交流が可能な空間としての整備を検討します。

2) 情報コーナー、展示スペースの設置

- 市民活動や地域情報、市政情報、習志野の文化・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。
- 展示物等は、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な施設配置を行います。
- 情報受発信のツールとして、掲示板や展示スペースを設けます。また、市民利用情報端末を設置します。

3) 利便施設の設置

- 利便施設として、銀行ATM、市民レストランなどを設置します。
- 来庁者の待ち時間が発生した際に立ち寄れる施設として、ミニカフェや歴史、文化、図書コーナーなどの設置を検討します。

4) 多目的スペース設置

- 市民参画やNPO団体等の活動を支援する機能や、健康診査、軽スポーツなどにも対応できる空間を設け、中心施設としての庁舎の価値を高める計画とし、災害発生時等には、災害対策機能としての活用が可能な多目的スペースを設置します。
- 多目的スペースは、外部空間(広場)との一体的な広がりのある空間構成を検討し、にぎわいのある空間演出を目指すとともに、適切な維持管理方法を検討します。

5) 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市民広場を整備します。
- 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た施設計画とします。

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。

1) 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、自然換気を出来るだけ取り入れ、省エネルギーに配慮した施設計画とします。

2) 屋上緑化・壁面緑化等

- 屋上緑化や壁面緑化など、低炭素化に配慮した施設とするとともに、利用者や周辺環境に潤いや憩いを与える場として、緑の整備を図ります。
- 外構、植樹については、市民の意識喚起の意味からも市民オーナー制（市民負担により指定樹木を植えることを想定）の導入について検討します。

3) 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。

4. 新庁舎の位置

4.1 新庁舎建設候補地選定の考え方と選定結果

(1) 用地選定の考え方

新庁舎建設候補地については、昭和49年以降幾度となく検討されてきました。その際、旧習志野高校跡地の利用計画や新庁舎建設計画において、旧習志野高校跡地に建設することが最適として検討されてきましたが、再度、新庁舎建設候補地を、以下の考え方にもとづき検証し、市民委員会において比較検討が行われました。

【新庁舎建設候補地選定の考え方】

- 庁舎建設候補用地は、市有地を対象。
- 庁舎建設候補用地の規模は、庁舎に必要な面積(18,000 m²程度)が確保できる約 6,000~30,000 m²程度とする。
- 庁舎建設候補用地の範囲は、市内の主要駅である、JR 津田沼駅、京成津田沼駅から半径 1km 圏内を対象とする。

上記の考え方から、候補地を、4か所、A 現庁舎敷地、B 旧習志野高校跡地、C 仲よし幼稚園跡地（谷津一丁目）、D 既存民間ビル（JR 津田沼駅前ビルを想定）とし、立地・広さ・形状などの敷地条件やアクセス性、災害対策などから評価しました。

(2) 位置の選定

市民委員会での検討では、これまでの結果と同様、旧習志野高校跡地が新庁舎建設地として、最適であるとの判断に至りました。

また、市の検討においても、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。

今回の市民委員会における検討での主な意見は以下のとおりです。

- 現庁舎位置であり、馴染みがある。
- 周辺まちづくりへ与える影響が少ない。
- 市の中心に位置している。
- 現庁舎位置との一体整備により防災拠点や年間行事の拠点とすることが可能。
- 敷地が広いので、他の公共施設との併設も可能。
- アクセスが良い。
- コミュニティバスの利用が可能。
- スペースが広く自由度が高い。

5. 新庁舎の機能構成と面積

5.1 新庁舎の機能構成

(1) 新庁舎機能と空間構成

従来の市庁舎の主な空間構成としては、事務室機能空間、議会機能空間、施設管理機能空間でしたが、新庁舎では、市民サービスの向上や、市政への市民参加の高まり、高度情報化や防災拠点としての機能強化など、新たな機能空間整備（窓口機能空間、市民協働機能空間、防災機能空間、情報通信機能空間）が必要となっており、これらの必要面積を加えて、庁舎面積の検討を行う必要があります。

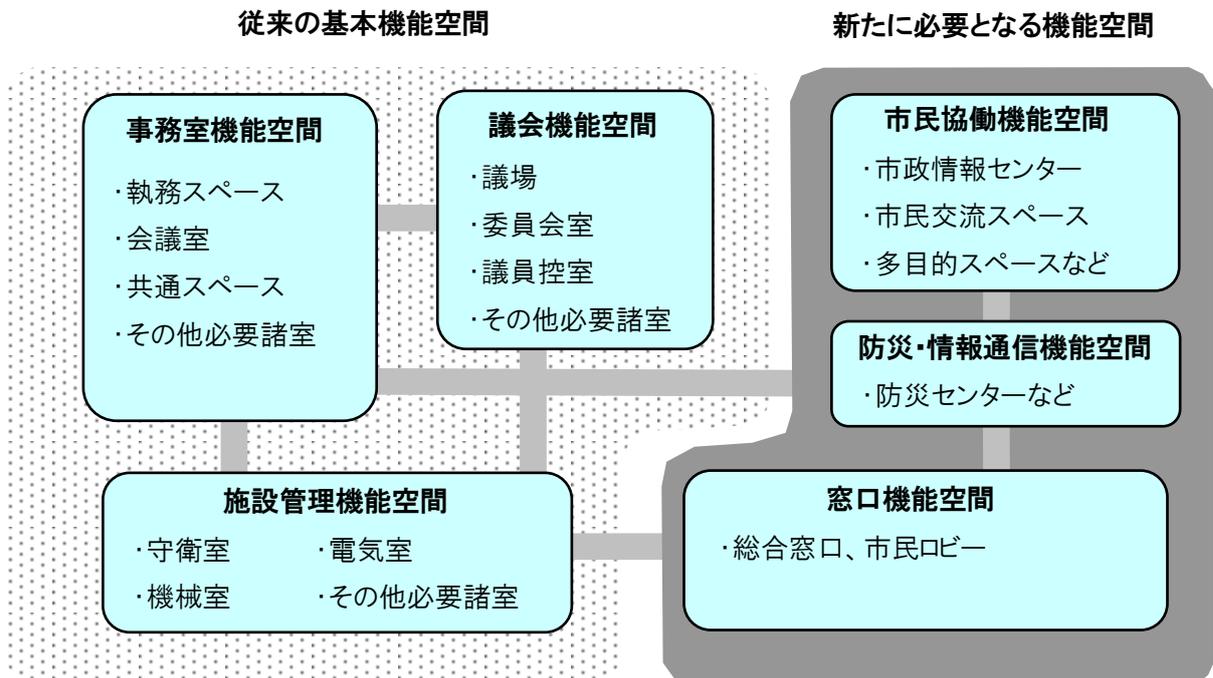


図 5.1-1 庁舎機能空間イメージ

(2) 機能に基づく新庁舎の配置構成

新庁舎では、行政サービス提供の中心となる利用度の高い窓口機能空間と、広く市民に開放される市民協働機能空間を庁舎の低層階に、事務室機能空間と市長室との関連性が高い防災機能・情報通信機能空間を中層階に、庁舎内の連携が少ない議会機能空間を上層階に配置する等、庁舎内のアクセス性や利便性、効率性に配慮した配置計画とします。

表 5.1-1 庁舎の各諸室の定義

	区分	定義
1.基本機能 空間	①事務室	特別職（市長・副市長・教育長）の個室および応接室、部長職以下の職員の事務スペース
	②会議室等	会議室、電話交換室、便所、洗面所、湯沸室、受付、守衛室、守衛宿直室、控室（運転手、清掃作業員等）、保健室、売店、食堂、機械室、電気室、自家発電室等
	③書庫・倉庫	書庫・倉庫スペース
	④議会	議場、委員会室、議員控室、議会図書室、議場まわりの通行部分等
	⑤玄関等	玄関、ロビー、廊下、階段、エレベーター、その他の通行部分等
2.付帯機能 空間	①防災機能	防災センター(災害対策本部室、備蓄倉庫等)
	②情報通信機能	サーバ室、コールセンター等
	③保健検診機能	保健検診スペース
	④市民協働機能	市政情報センター、市民交流スペース、多目的スペース等
	⑤その他	コンシェルジュデスク、相談室、授乳室、市民ロビー、市民レストラン等

5.2 新庁舎の面積

(1) 現在の状況

① 現在の職員配置状況および既存庁舎面積

現在の習志野市の本庁舎と統合が予定されている分室および事務所に配置されている正規職員、臨時職員の数は、特別職等3名（市長、副市長、教育長）をあわせ833人、議員数が30人となっています。（平成24年4月1日現在）

また、本庁舎および分室、事務所等を含めた延床面積は、合計で14,609㎡となっています。

② 習志野市の人口

平成24年3月の習志野市人口推計調査報告書（中位推計）では、平成30年まで人口が増加し（ピーク時172,960人）、その後減少していくと予測しています。

なお、平成24年8月の習志野市常住人口は約165,000人。

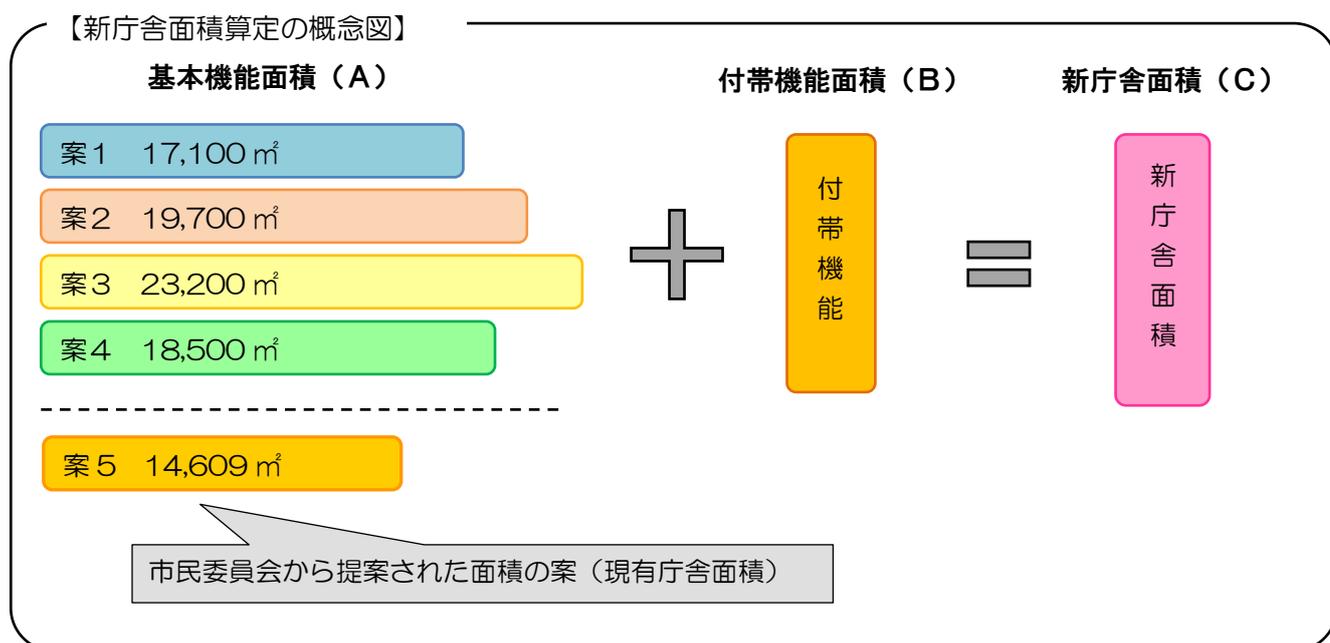
(2) 新庁舎面積の検討

本市の人口がピーク時では172,960人となることや、地方分権などによる業務量の増加が見込まれるものの、経営改革を推進し、簡素で効率的な行政運営を実現する中で、庁舎面積の算定基礎数値としては、現職員数の833名を採用し、4つの視点から庁舎面積を算出しました。

	算出基準	算出面積
案1	他市事例を参考とした人口一人あたりの平均面積	17,100㎡
案2	他市事例を参考とした職員数一人あたりの平均面積	19,700㎡
案3	総務省の地方債同意等基準に基づく庁舎標準面積 (平成22年度版基準)	23,200㎡
案4	国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準	18,500㎡

これからの庁舎に必要な機能として導入する「防災機能」「情報通信機能」「市民協働機能」等の付帯機能のスペース（表 5-1-1 参照）は、他市事例において庁舎面積の算定外としている例が多く、また、総務省および国土交通省の基準においても定義がないことから、上記の案 1 から案 4 までの面積には、基本的には算入されていません。

※ 他市事例は、基本構想もしくは基本計画が公表されている、人口 15 万人以上の自治体（9 自治体）を対象に、「人口あたりの平均庁舎面積」および「職員あたりの平均庁舎面積」を算定し、算出基礎数値としました。（人口一人あたり庁舎面積 0.099 m²、職員一人あたり庁舎面積 23.68 m²）



(3) 新庁舎面積

① 基本機能面積 (A)

市庁舎の基本機能を満たすために必要とされる面積は、算出の結果、案 1～4（17,100～23,200 m²）となりました。これらの算出結果は、一定の根拠に基づき算定した面積ですが、現有庁舎面積 14,609 m²と比較すると、現庁舎の狭隘化という現実が数値的にも検証できます。

庁舎面積は、建設費、建設後のランニングコスト、ならびに、その後の財政負担に大きく影響することから、市民委員会からの提案（案 5）では、現有庁舎面積の 14,609 m²を基準に庁舎の基本機能部分について計画すべきであるとの提言がなされました。

庁舎面積は、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、省スペース化を検討することが必要としていることから、市民委員会からの提案である現有庁舎面積の 14,600 m²を基準として検討していくものとします。

一方、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の調整が必要となることも想定します。

② 付帯機能面積（B）

これからの庁舎に求められる、窓口機能空間、市民協働機能空間、防災機能空間、情報通信機能空間及び多目的利用空間の付帯機能面積を、庁内各部局からの調査をもとに、合計 3,000 m²として、計画を進めるものとします。なお、詳細な面積は、今後の基本設計段階で明確にするものとします。

③ 新庁舎面積（C）

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るものとします。

ただし、この面積は、設計作業を進める上での基準とし、市民サービスや行政効率を落とさない範囲でコンパクト化を目指しますが、基本設計段階での調整が必要となることも想定します。

6. 新消防庁舎建設基本構想

6.1 現消防庁舎の現状と課題

(1) 現消防庁舎の現状

現消防庁舎は、昭和 53 年に建設されましたが、本庁舎同様に、旧耐震基準によって建設された建物であり、現在、国が示している防災拠点としての耐震性能は満たされていません。また、近年、増々複雑多様化する災害・事故への対応や、高度情報化への対応、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様化しており、防災拠点施設として充実した機能整備が求められています。

(2) 現消防庁舎の課題

現消防庁舎は、昭和 53 年の建設から 34 年が経過し、建物の老朽化が進んでいます。特に、内部壁面や開口部周辺の亀裂や剥がれ等が顕著にみられ、水漏れ等の被害が発生するなど、外観上では伺いしれない老朽化が進んでいます。その結果、年々、維持管理費用が増大しています。

また、平成 22 年に実施した耐震性能を示す I S 値は、0.36 であり、「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性がある」と判断されました。

防災拠点施設として必要とされている耐震指標、IS 値は、総務省消防庁の基準では、0.75 以上、国土交通省の基準では、0.9 以上必要とされています。

いずれの指標においても、現消防庁舎の値は大幅に下回っており、震災の際に、防災拠点施設として、その機能が果たせるか危惧されています。

6.2 新消防庁舎建設の必要性

(1) 新消防庁舎建設の必要性

現消防庁舎の現状や課題を踏まえた中で、その機能を発揮するために、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、その対策が急務となっています。

したがって、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。

6.3 新消防庁舎の整備方針と導入機能

(1) 消防庁舎の整備方針

新消防庁舎を建設するにあたり、近年、増々複雑多様化する災害・事故への対応や、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、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などから、現消防庁舎の抱える耐震性能の不備の解消だけでなく、現代の消防情勢を踏まえ、消防に求められる機能を充実させることにより消防力の向上を図り、防災拠点施設としての機能充実を図ります。

なお、消防庁舎における設計計画については、専門性が高いことから、他市事例の研究や消防との綿密な打ち合わせにより進めるとともに、新庁舎との災害対策機能の連携を図る観点から、一体的な整備を進めることとします。

(2) 新消防庁舎に導入する機能

新消防庁舎の建設計画には、現在の機能のほか、次に掲げる機能を導入します。

① 耐震性能・耐火機能

- 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、耐火性などを持った建物を建設します。また、自家用発電機の設置、備蓄倉庫、貯水槽などを設置し、ライフラインの維持を図ります。

② 啓発活動機能

- 救命講習や消火訓練など多種に渡る啓発活動を行える施設整備の充実を図ります。

③ 環境に配慮した機能

- 太陽光や雨水利用など自然エネルギーの活用、屋上緑化や壁面緑化などの環境に配慮した施設とします。

6.4 新消防庁舎の規模

(1) 新消防庁舎の面積

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、車庫棟、訓練棟は別棟として整備することを予定しています。(車庫棟、訓練棟は、上記面積 3,500 m²に含まれていません。)

7. 新庁舎の配置計画

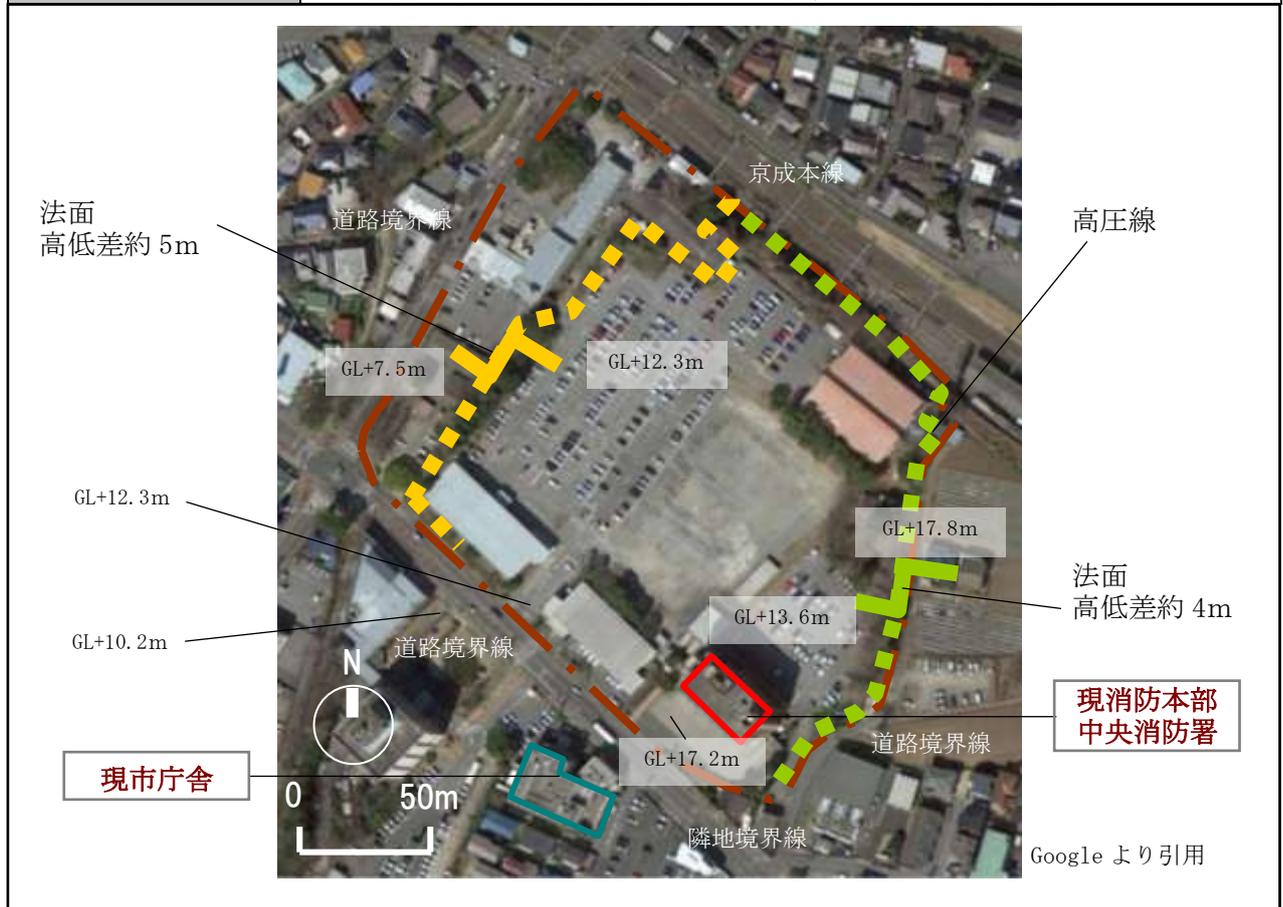
7.1 建設予定地の特徴と配置計画

(1) 建設予定地の特徴

新庁舎建設予定地として選定した旧習志野高校跡地（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となっているなど、地形に特徴のある土地となっています。

表 7.7-1 敷地条件

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	約 35,416 m ²		
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	平均時間 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 		



(2) 配置計画の検討について

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、現在も、市民サービスや執務が継続されていることから、仮に、敷地西側の端まで新庁舎建設位置をもって来た場合には、教育委員会の移転のための仮庁舎建設の費用が多額となることなどの理由により、現時点の計画では、既存施設は取り壊さず、そのままの状態で、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。なお、既存施設を事前に撤去する場合には、仮設施設の整備費等が必要になります。

8. 新庁舎建設の概算事業費及び事業手法

8.1 新庁舎建設の概算事業費

(1) 新庁舎建設の概算事業費

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、事業費については、今後の設計計画を策定するにあたり、建物の耐震性や防災面での機能を発揮できる建物であること、ライフサイクルコストの低減を目指した建物であることを前提に、出来る限り低減に努めることとします。

【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	

※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) ライフサイクルコストの低減について

近年の庁舎においては、社会情勢の変化や市民意識の変化によってクローズアップされてきた防災拠点施設としての庁舎機能、市民協働スペースの確保、環境問題への配慮など、求められる機能や役割が増えています。

一方、少子高齢化や市税収入の減少などにより、庁舎建設や庁舎維持管理に要する費用は、極力、圧縮するべきであるというのが社会通念となっています。

このことから、今後の設計作業において、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前提に、整備水準を決定していきます。

8.2 建設事業手法

(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、旧習志野高校グラウンド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、新庁舎及び付帯施設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ています。

(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に委ねることにより、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。

そのため、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。

そこで、事業手法の選択は、次頁に掲載した、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、事業スケジュールの優位性も勘案し、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。

用語解説集

(五十音順)

あ行

●ICカード（アイ・シー・カード）

Integrated Circuit Card の略称で IC（集積回路）を組み込んで情報容量を大きくしたカードのこと。

●IT（アイ・ティ）

Information Technology の略称で、主にパソコンや携帯電話などを利用した情報通信技術

●インフラ

インフラストラクチャー（Infrastructure）の略称で交通、通信、電力、水道、公共施設など、社会や産業の基盤として整備される施設

●NPO（エヌ・ピー・オー）

Nonprofit Organization の略称で非営利組織の意。政府や私企業とは独立した存在として、市民・民間の支援のもとで社会的な公益活動を行う組織・団体のこと。

か行

●狭隘（きょうあい）

面積や範囲等が狭いこと。

●コージェネレーションシステム（Cogeneration System）

1種類のエネルギーから電力と熱など連続的に2種類以上のエネルギーを発生させるエネルギー供給システムのこと。

●コールセンター（Call Center）

ユーザー（市民）からの電話対応を専門に行う窓口のこと。

●コンシェルジュ（Concierge）

ホテルの宿泊客のさまざまな要望に対応し案内する、総合的な世話係という役割の係員を指す。近年、ホテル以外でも目指されるようになっており、多くは、客が何でも相談できる窓口を設け、それに対して豊富な知識に基づいてそれぞれに合った提案をするようなサービスやその職域に対して、コンシェルジュと称している。

さ行

●自然エネルギー

自然現象から採集できるエネルギーの総称。太陽光や風力など。石油をはじめとする、枯渇 が危惧される資源との対比で用いられることが多い。「再生可能エネルギー」とも呼ばれる。

た行

●耐震性能

地震に対して建物が耐えられるかどうかの安全性の度合。性能表示関連でも重要な項目の一つになっている。

●低炭素化

地球温暖化の最大の原因といわれる二酸化炭素の排出をできるだけ抑えながら、経済発展を図り、人々が安心して暮らすことができる社会づくりを行うこと。

は行

●バリアフリー（Barrier free）

〔「障壁のない」の意〕建築設計において、段差や仕切りをなくするなど高齢者や障害者に配慮 をすること。

●バックアップ（Backup）

保存されたデータやプログラムの複製を別の記録装置などに保存すること。

●PPP（ピー・ピー・ピー）

パブリック・プライベート・パートナーシップ（Public Private Partnership）の頭文字で、「官民のパートナーシップ」と訳されることもある。国や地方自治体が提供してきた公共サービスに民間の資金や技術、ノウハウを取り入れることを指す。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

●ピクトサイン（Pict-Sign）

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、文字表現の代わりに視覚的な図で表現することで、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できるもの。

●フリーアクセス（Free Access）

床下の配線・配管を自由に行えるように床を二重にすること。

●フロアマネージャー（Floor Manager）

来訪者の要望を聞いて的確に手配する役目。来訪者が質問に来るのを待つのではなく、困っていそうな人に積極的に声を掛けて対応する能動的な役柄の人。

や行

●ユニバーサルデザイン（Universal Design）

文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計（デザイン）のこと。

ら行

●ライフサイクルコスト（Life Cycle Cost）

製品や構造物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用のこと。

●ライフライン（Lifeline）

電気・ガス・水道等の公共公益設備や電話やインターネット等の通信設備、圏内外に各種物品を搬出入する運送や人の移動に用いる鉄道等の物流機関など、都市機能を維持し人々が日常生活を送る上で必須の諸設備のことを指す。

●ランニングコスト（Running Cost）

機械や設備などを稼働させたときに、継続してかかる一定期間のすべての運転に必要な費用（労務、燃料、電力、保全などのすべての費用）のこと。

わ行

●ワンストップ窓口

一度にさまざまな行政手続きを済ませることができる窓口のこと。