

市庁舎の今後の対応（新庁舎建設と本庁舎移転）について

1. 新庁舎建設について

① 市役所本庁舎の現状《昨年夏のまちづくり会議での説明の再確認》

- ◆ ひび割れ状況、床のたわみ等
 - ・ 柱、梁、壁及び床下に多数のひび割れ、被覆材の落下が確認されました。
 - ・ 測定できた床のたわみは、最大で 55 ミリたわんでいる箇所があります。
- ◆ 被災後の構造耐震指標（I S 値）
 - ・ 本庁舎の I S 値は、平成 5 年に耐震診断（旧耐震診断）を行った時の数値である 0.42 から 0.30 に低下しました。

《参考：I S 値と建築物の安全性》

➤ 新耐震以前の建築物の耐震性能

I S 値と安全性の関係は、下記表のとおりです。

I S 値	地震に対する安全性（国土交通省告示第 184 号抜粋）
0.3 未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
0.3 以上 0.6 未満	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
0.6 以上	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

総合的判断

躯体（建築物本体）

本庁舎の被害が他の建築物に比べ大きかった要因は、建築物にねじれが加わったことによるものと考えられる。

被災後に算出された I S 値は、0.3 で「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。」の最低ラインであることより、大地震が来た場合には、倒壊又は崩壊する可能性がある。

仮に倒壊を免れた場合でも、本庁舎の機能が損なわれる可能性は大である。

上記の状況を受け、市は、東日本大震災による災害復旧、復興を最優先課題として取り組みますが、併せて、老朽化、被災状況などの市庁舎の現状を勘案する中で、市役所機能を維持し、あらゆる事態を想定して、市民生活の安全・安心を確保するためには、新庁舎建設及び新庁舎完成までの間の機能移転が不可欠であると判断しました。

② 新庁舎建設に向けた今後の作業スケジュール【予定】

- ◆ 平成 24 年度当初予算案に新庁舎建設に向けた「基本構想・基本計画策定業務」、「市民アンケート実施」及び「（仮称）基本構想策定委員会」等の経費を計上しています。
- ◆ 市庁舎の現状から、新庁舎建設に早期に着手し、できる限り短期間での完成を目指す必要があると考えています。しかし、建設予定地の決定、庁舎機能の精査、財源確保及び事業手法等について、市民合意、議会手続きを着実に実行しつつ、作業を進める必要があることから、現時点での作業スケジュールは、次ページのように考えています。

◆ 新庁舎完成までの作業スケジュール（想定案：詳細は今後検討する。）

- 平成 24 年度 → 基本構想・基本計画策定等
- 平成 25・26 年度 → 基本設計・実施設計、各種申請業務等
- 平成 27 年度 → 新庁舎建設工事着工（工期：約 18～22 カ月）
- 平成 29 年度 → 新庁舎完成（平成 29 年 6 月頃予定）

その後、消防庁舎完成に向けた工事が必要となります。

※ なお、民間事業者のノウハウ、資金等を活用した手法を採用する場合には、一部、作業スケジュールが変更となることも想定しています。

③ 【仮称】新庁舎建設基本構想策定委員会への参加のお願い

- ◆ 平成 24 年度上半期は、市民代表を交えた新庁舎建設のための基本構想策定を予定しています。
- ◆ 各地域（連合町会・まちづくり会議等）から 1 名の代表者（16 人）を委員として、お願いする予定です。
- ◆ 新年度予算が承認されれば、直ちに、（仮称）新庁舎建設基本構想策定委員会委員の選任を依頼したいと考えていますので、準備をお願いしたいと思います。

2. 新庁舎完成までの対応

① 対応策の検討経過

- ◆ 新庁舎建設に向けた、上記スケジュールでは、新庁舎完成までに約 5～6 年間（平成 24～29 年度）が必要となっています。
- ◆ しかし、新庁舎完成までの間、安全性に大きな課題がある本庁舎を使用し続けることができるかを考えた時、来庁される市民の皆さん、議員、職員の安全確保、また、地震が発生した時の災害対策拠点としての役割の確保などの観点から、本庁舎の移転は避けられないものと判断し、その実施方法を以下のとおり検討しました。
 - 検討 1：現在の本庁舎を継続使用する。
 - ⇒ 安全性確保ができないことから検討対象外としました。
 - 検討 2：現在の本庁舎に耐震補強をして継続使用する。
 - ⇒ 耐震改修工事には、全館を一時的に仮設庁舎へ移転し、工事を行う必要があるため、4 年計画で総事業費約 23 億円が必要となります。
 - ⇒ 長寿命化工事ではないことから、現在、築後 47 年を経過する本庁舎は、耐震補強を行っても、長くは使い続けられないことから、耐震補強工事による対策は、不採択としました。
 - 検討 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。
 - ⇒ 当該地は文化財の包蔵地であり、埋蔵文化財の調査期間が 6 カ月から 12 カ月と不確定であり、その後に仮設庁舎の建設作業となることから、早期の移転は不可能と考えました。
 - ⇒ また、本庁舎と同規模・同程度の仮設庁舎をリースすると、5 年リースで、年間約 2 億 4,800 万円のリース料が発生します。（約 13,700 円／月坪）
 - ⇒ 更に、新庁舎建設用地と分離するとはいえ、庁舎建設に一定の制約を与えることが想定されるなど、課題が多いことから、不採択としました。

- 検討 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。
 - ⇒ 津田沼浄化センター、クリーンセンター、リサイクルプラザ、南消防署、教育センターなど、既存公共施設の空きスペースへの移転を検討しましたが、本庁舎の全ての機能を移転できる面積が確保できず、分散化の域を超え、行政運営に支障をきたし、市民サービスが著しく低下するおそれがあることから、不採択としました。
- 検討 5：民間施設を借用して一時移転をする。
 - ⇒ 市民サービスの維持継続を確保しつつ、分散化に対しても一定程度の対応が可能であり、現在の敷地に残る分庁舎等との連携も可能な本庁舎機能移転先として、旧クレストホテルの活用が図れないか検討しました。
 - ⇒ その結果、平成 24 年 10 月頃までに移転可能であり、本庁舎と同規模の床面積を確保でき、財政負担も耐震補強工事（4 年間、23 億円）、仮設庁舎リース料（5 年間、12 億 4 千万円）よりも低くなることから、総合的に判断し、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としました。
 - ⇒ なお、二次的効果として、これまで京成津田沼駅前の活性化にとって課題であった、旧クレストホテルの再稼働が実現することになります。
 - ⇒ 今後、24 年 3 月議会に関係予算案を提案し、承認されれば、移転作業を開始する予定です。

② 旧クレストホテル（京成津田沼駅前ビル）の活用と一部機能移転【予定】

- ◆ 現在、旧クレストホテルの活用に向け交渉中ですが、利用することになった場合には、駅前であり交通集中が予想され、駐車場の確保が困難であることから、基本的に窓口機能は現在の市民課棟、各分室等に残し、現在本庁舎で執務している管理部門、議会を中心に旧クレストホテルへ移転する計画としています。
 - ◆ 市役所機能は、旧クレストホテルの 2 階～4 階（床面積：1,650 坪、約 5,400 m²）に入居予定です。
 - ◆ 2 階には、生涯学習部、財政部、3 階には、保健福祉部、企画政策部（市長・副市長）、4 階には、総務部と議会が移転する予定です。なお、1 階からは、エレベーターにより、各階への移動が可能となっています。
 - ◆ 1 階及び地階については、ビル所有者が別途活用方法を検討中と聞いています。
 - ◆ 市の財政負担は、賃貸借期間を新庁舎完成予定までの 5 年間（平成 24 年 9 月～平成 29 年 8 月）とし、5 年間の賃料負担の上限を約 8 億円と予定しています。
- ※ 現在交渉中ですので、交渉がまとまれば 3 月議会に予算案を提案し、承認されれば早急に詳細について、お知らせする予定です。
- ※ なお、別途、市民説明会を広報習志野 1 月 15 日号に掲載したスケジュールで実施しています。