

現庁舎の現状と今後の対応案

目次

1. 現庁舎の現状の課題	1
(1) 本庁舎関連施設の土地・建物概要	1
(2) 建物の老朽化	3
(3) 建物の耐震安全性	5
2. 新庁舎建設の検討経緯	6
(1) 検討経緯	6
3. 新庁舎建設の基本条件	7
(1) 災害対策本部としての適正	7
(2) 交通利便性	7
(3) 上位計画との整合性	8
4. 新庁舎建設事業手法	9
(1) 事業費	9
(2) 財源	9
(3) 事業手法	9
5. 庁舎建設スケジュール（参考）	10
(1) 庁舎建設スケジュールのシミュレーション	10

1. 現庁舎の現状の課題

(1) 本庁舎関連施設の土地・建物概要

現庁舎敷地【習志野市鷺沼1丁目1番1号】市所有地

面積	11,616㎡（図上求積による）					
用途地域	第二種住居地域					
建ぺい率	60%					
容積率	200%					
高度地区	第二種高度地区					
日影制限	5m:4時間、10m:2.5時間、測定面GL+4.0m					
その他	埋蔵文化財包蔵地（鷺沼1丁目遺跡群）					
既存施設	施設名	築年度	延床面積 (㎡)	構造	階数	耐震 (Is値)
	本庁舎	1963	4,971	SRC	7F+B1	0.30
	本庁舎市民課棟	1969	1,889	RC	1F+B1	0.75
	関連施設（土木詰所）	1979	973	RC	3F	未診断
	関連施設（車庫）	1970	903	RC	1F+RF	未診断

市役所前グラウンド【習志野市鷺沼2丁目1番】市所有地

面積	35,416㎡（図上求積による）					
用途地域	第二種住居地域					
建ぺい率	60%					
容積率	200%					
高度地区	第二種高度地区					
日影制限	5m:4時間、10m:2.5時間、測定面GL+4.0m					
その他	埋蔵文化財包蔵地（鷺沼1丁目遺跡群）					
既存施設	施設名	築年度	延床面積 (㎡)	構造	階数	耐震 (Is値)
	第二分室	1989	1,294	S	2F	—
	第三分室	1993	1,569	S	2F	—
	教育委員会事務局	1966	1,476	RC	3F	0.65
	関連施設（北校舎倉庫）	1966	1,024	RC	3F	未診断
	保健会館別館	1991	225	RC	1F	—
	習志野市薬剤師会	1996	14	S	1F	—
	消防本部・中央消防署	1978	3,542	RC	5F+B1	0.36
	関連施設（車庫）	1991	107	S	1F	—
	市役所前体育館	1966	1,053	S	1F	未診断
	習志野市開発公社 ※1	1965	232	S	1F	

※1 市所有外施設

【本庁舎周辺の関連施設】

所在地	施設名	築年度	延床面積 (㎡)	構造	階数	耐震 (Is値)
津田沼5丁目14番24号	保健会館 ※2	1975	806	SRC	3F+B1	0.63
鷺沼1丁目2番1号	第四分室 ※3	1998	1,274			
津田沼5丁目12番12号 （サンロード津田沼ビル内）	庁舎分室 ※4	1977	1,330			

※2 2階、3階の一部使用（建物全体806㎡）

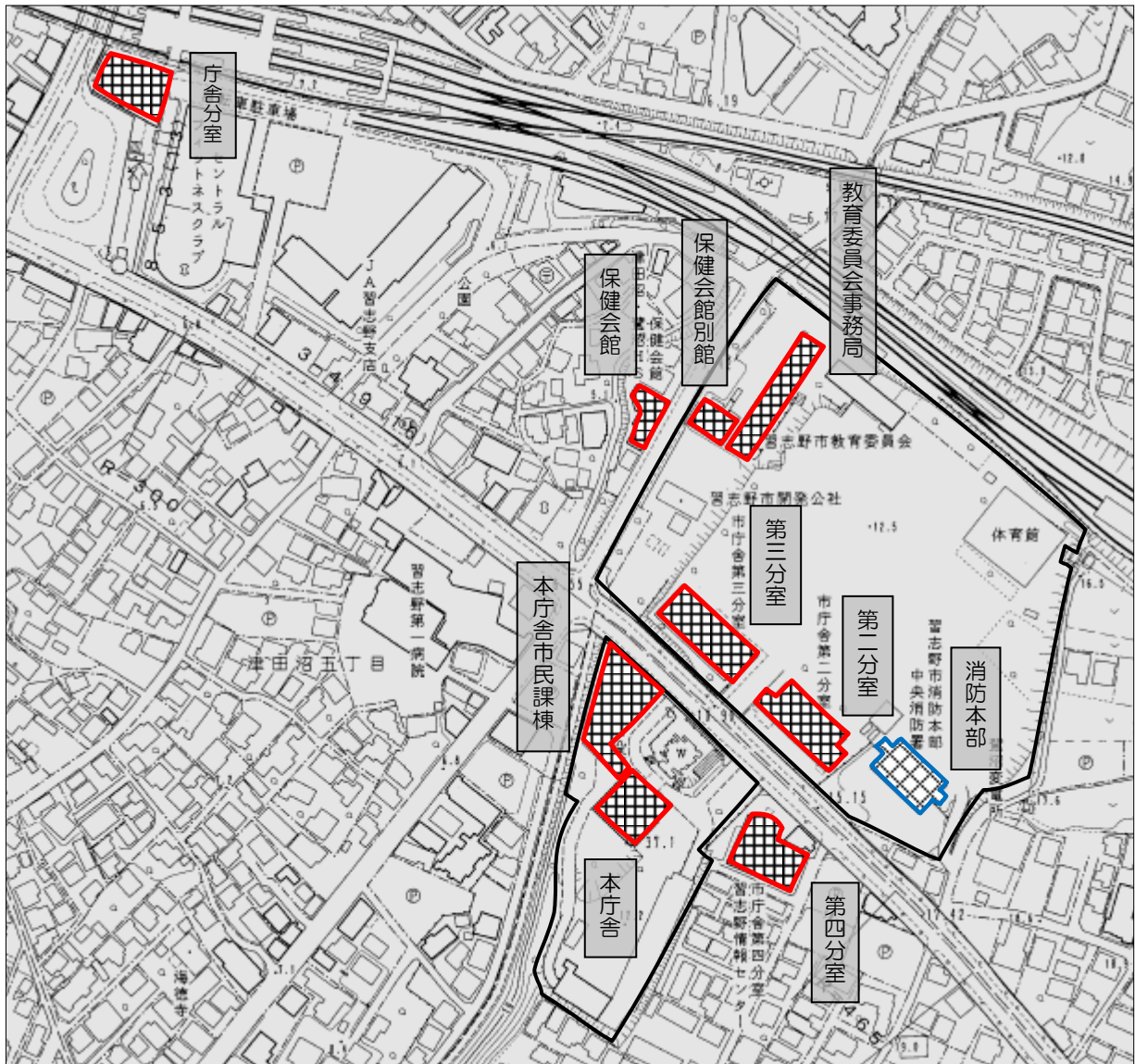
※3 賃貸：1.2階部分（延床面積は共用部含）

※4 区分所有：5.6階部分（延床面積は共用部含）

施設	庁舎	消防本部	合計	
面積	14,609	3,542	18,151	(㎡)

※斜め文字の施設の合計面積

庁舎機能を有している施設の配置状況



(2) 建物の老朽化

現庁舎は築後47年を経過、30年以上経過した他の施設も含め大規模な改修は実施されていないことから、老朽化が進行しており、設備面などは更新耐用年数を既に経過し、早急な対応が必要な状況となっている。

●平成23（2011）年3月末現在の経過年数

場所	施設名	築年度	経過年数
鷺沼1丁目1番1号	本庁舎	1963(S38)	47
	本庁舎市民課棟	1969(S44)	41
	関連施設(土木詰所)	1979(S54)	31
	関連施設(車庫)	1970(S45)	41
鷺沼2丁目1番	第二分室	1989(H 1)	21
	第三分室	1993(H 5)	17
	教育委員会事務局	1966(S41)	44
	関連施設(北校舎倉庫)	1966(S41)	44
	保健会館別館	1991(H 3)	20
	習志野市薬剤師会	1996(H 8)	15
	消防本部・中央消防署	1978(S53)	32
	関連施設(車庫)	1991(H 3)	20
	市役所前体育館	1966(S41)	44
津田沼5丁目14番24号	保健会館 ※2	1975(S50)	36
鷺沼1丁目2番1号	第四分室 ※3	1998(H10)	13
津田沼5丁目12番12号	庁舎分室 ※4	1977(S52)	33

※2 2階,3階の一部使用

※3 賃貸：1,2階部分

※4 区分所有：5,6階部分

●過去20年間の主な改修履歴（1,000万円以上）

本庁舎関連

年度	工事件名	施設名	請負代金額(円)
1991（H 3）	庁舎自家用発電機設置	本館	14,832,000
1992（H 4）	庁舎冷暖房送風機オーバーホール及び関係制御盤交換	本館	28,986,000
1993（H 5）	議場用空調設備改修工事	本館	15,840,300
1993（H 5）	庁舎新館改修（建築）	本館	19,467,000
1995（H 7）	庁舎本館外壁劣化改修（北面）	本館	10,918,000
2001（H13）	本庁舎昇降機改修工事	本館	14,437,500
2002（H14）	庁舎本館・新館雨漏改修工事	本館・新館	25,620,000
2004（H16）	庁舎本館及び新館便所改修工事	本館・新館	10,951,500
2005（H17）	庁舎新館アスベスト除去工事	新館	10,185,000
2005（H17）	庁舎第二分室冷暖房機改修工事	第二分室	17,850,000
2006（H18）	本館大型冷凍機整備工事	本館	14,910,000
2007（H19）	第三分室冷暖房機改修工事	第三分室	18,574,500
2010（H22）	本庁舎太陽光発電システム設置工事	本館	15,540,000
合 計			218,111,800

消防本部

年度	工事件名	施設名	請負代金額(円)
1992（H 4）	中央消防署冷暖房改修	消防本部	10,699,640
2007（H19）	消防本部5F冷暖房改修工事	消防本部	17,745,000
2007（H19）	高機能消防指令センター設置及び庁舎改修工事	消防本部	330,330,000
2007（H19）	発信地表示システム設備設置工事	消防本部	24,567,900
合 計			383,342,540

(3) 建物の耐震安全性

本庁舎は平成4年度に耐震診断調査を実施し、Is 値 0.42 の耐震安全性に課題があるという診断結果となった。また、平成23年3月11日の東日本大震災以後、本庁舎の耐震診断の再評価を行ったところIs 値は0.30に低下、早急な安全性の確保が必要との結果となった。このことにより、近い将来に想定されている大規模地震に対し、防災拠点としての機能を果たすことが困難な状況が想定される。

【本庁舎】平成23年度再診断

Is 値	Iso 値	判定 (Is ≥ Iso)
0.30	0.9	NG

【本庁舎市民課棟】平成4年度診断

Is 値	Iso 値	判定 (Is ≥ Iso)
0.75	0.6	OK

【消防本部】平成20年度診断

Is 値	Iso 値	判定 (Is ≥ Iso)
0.36	0.9	NG

【教育委員会事務局】平成22年度診断

Is 値	Iso 値	判定 (Is ≥ Iso)
0.65	0.6	OK

【保健会館】平成22年度診断

Is 値	Iso 値	判定 (Is ≥ Iso)
0.63	0.6	OK

※ Is 値（構造耐震指標）：建物の耐震安全性を表す指標

Is 値	
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
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
0.3 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

※ Iso 値（構造耐震判定指標）：建物の耐震安全性を判定する指標

- 一般の建物は、0.6 以上
- 庁舎については災害時の防災拠点となる建築物であることから、建物用途の重要度に応じて決定される係数1.5を乗じ0.9以上が望ましい。

大震災後の本庁舎躯体（建物本体）の総合的判断（調査報告書より）

本庁舎の被害が他の建築物に比べ大きかった要因は、コア周りが強いのに対し、それを囲む執務室が柔らかいため、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Is 値は、0.30 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。

2. 新庁舎建設の検討経緯

（１）検討経緯

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)横川建築設計事務所	
	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)
	12月		習志野高校跡地総合土地利用計画検討委員会
平成6年	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	5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「PFI導入検討報告書」	
	8月	報告「習志野市PFI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」の答申を尊重する中で、教育委員会の老朽化を考慮するなど庁舎を総合庁舎として一本化した上で、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について報告をまとめ、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。

さらに、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。

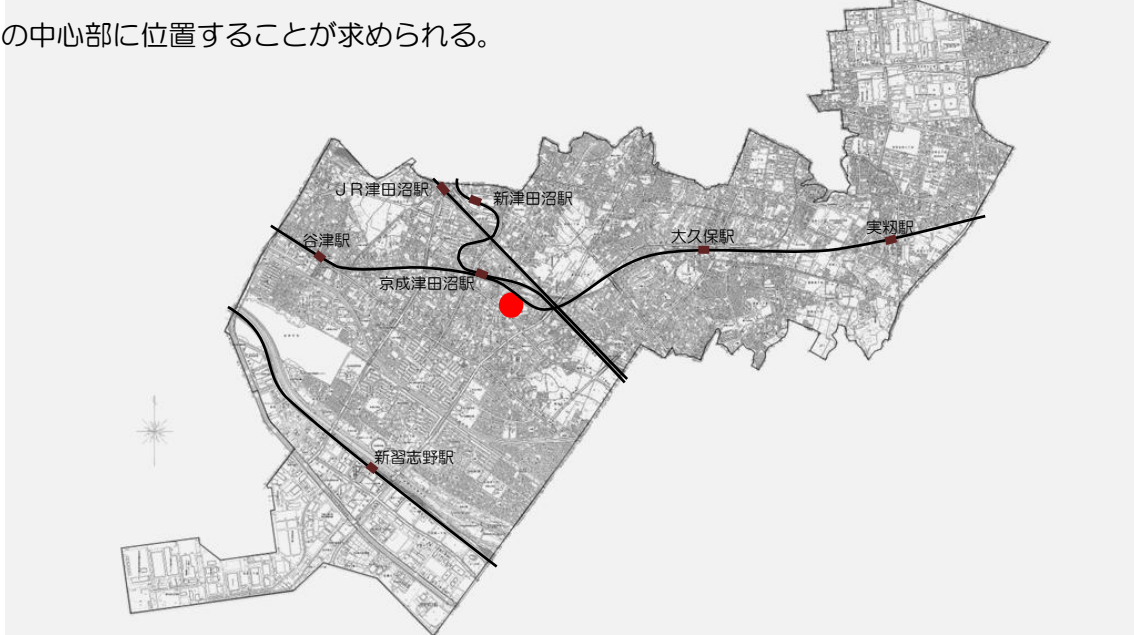
平成6年11月に「習志野高校跡地建築基本構想策定市民委員会」、平成7年12月に「習志野高校跡地建築基本構想庁内検討委員会及び専門部会」を設置し、平成10年3月「習志野高校跡地建築基本構想」を策定した。

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。

3. 新庁舎建設の基本条件

（１）災害対策本部としての適正

災害時において庁舎は、市の災害本部としての中心的役割を担うことから地理的な条件として、市の中心部に位置することが求められる。



新庁舎候補地である市役所前グラウンド（現庁舎北側用地）は、概ね市域の中心に位置している。

（２）交通利便性

市民が利用する施設としてだれもが利用しやすい立地場所が望ましく、公共交通機関や徒歩、自転車の利用も考慮し、市全域からのアクセスが容易であることが求められる。



新庁舎候補地である市役所前グラウンド（現庁舎北側用地）は、京成津田沼駅より約600m、徒歩約7分、JR津田沼駅とJR幕張本郷駅を結ぶバス路線において市役所前バス停を利用することができる。また、現庁舎に近接していることから市民が利用する上での利便性については、現状とは変わらない

（3）上位計画との整合性

新庁舎候補地である現庁舎北側用地（習志野高校跡地）については、上位計画において下記のと
おりの位置付けがされている。

基本構想 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。

基本計画 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。」

4. 新庁舎建設事業手法

（１）事業費

- 平成18年3月策定の「新庁舎建設検討報告書」においては、下記の事例を参考に単価を47万円/㎡に設定している。

	延床面積	建設費	平均単価	備考
立川市	17,500 ㎡	85 億円	49 万円/㎡	設計費、OA経費、備品含む
町田市	34,500 ㎡	150 億円	43 万円/㎡	設計費、移転費、備品費除く（18 億円）
つくば市	31,500 ㎡	155 億円	49 万円/㎡	
3市平均			47 万円/㎡	

- 平成18年7月策定の「浦安市新庁舎建設基本構想」では、近年の庁舎事例として10市（静岡県伊東市、長崎県庁新別館、栃木県市貝町、広島県廿日市市、静岡県舞阪町、愛知県大府市、愛知県碧南市、東京都あきる野市、愛知県岩倉市、大阪府東大阪市）の整備事例として平均単価を41.1万円/㎡、5市（東京都町田市、東京都立川市、東京都福生市、愛知県小牧市、三重県鈴鹿市）の計画事例として46.7万円/㎡としている。
- 単価には設計調査費、備品等は含むものとするが、埋蔵文化財調査費、既存施設解体費用、移転費用などを別途考慮する必要がある。

（２）財源

①庁舎建設基金残高（平成23年3月末） 約10億円

②総務省「地方債事業費算定基準」による起債借入れ可能額の算定

算定基準に基づく対象庁舎面積は、16,095 ㎡となり、対象庁舎面積に標準単価を乗じた金額が起債借入れ可能額となる。

対象庁舎面積： 16,095㎡

充当率：「平成22年度地方債同意等基準運用要綱等について」総務省告示第131号（5 一般単独事業（1）一般事業）

（平成22年度）	標準単価×1.1	対象面積	充当率	起債対象額
（イ）RC4階建以下	182,270円/㎡	16,095㎡	70%	2,053,523,775円
（ロ）RC5～6階建	195,360円/㎡	16,095㎡	70%	2,201,000,739円
（ハ）RC7階建以上	220,550円/㎡	16,095㎡	70%	2,484,800,947円

※1 標準単価は実情と相違する場合、必要に応じ1.1倍まで増額することができる。

※2 付帯施設及び外構等工事費（門、さく、へい、造園、修景、その他これらに準ずるものの工事に要する経費）については、適正必要額を対象とする。

※3 平成23年度より地方債算定基準の制度の見直しが行われている。

起債借入最大額 約25億円（RC7階建以上、標準単価1.1倍）

③一般財源

一般財源の充当額は、事業費から庁舎建設基金と起債借入れ最大可能額を減じた額となる。

（３）事業手法

現時点における庁舎建設基金残高と起債による借入額を考慮すると、従来手法の直接設計施工による事業手法では、今後基金の積み増しを実施したとしても資産の売却などにより財源確保に努めなければ一般財源の充当が相当な額となることから資金の調達は困難であることが想定される。

従って、新庁舎建設における資金の調達は、リース方式やPFIを含むPPPという民間の資金を活用する事業手法の検討を行う必要がある。

5. 庁舎建設スケジュール（参考）

（1）庁舎建設スケジュールのシミュレーション

