

八千代市キャラクター「やっち」

市庁舎整備の方針に関する説明会

平成30年6月30日 庁舎総合整備課

市庁舎整備の方針について

市では、本庁舎旧館及び新館を建て替え、上下水道局庁舎及び教育委員会庁舎の機能を本庁舎敷地に集約する方針を決定しました。

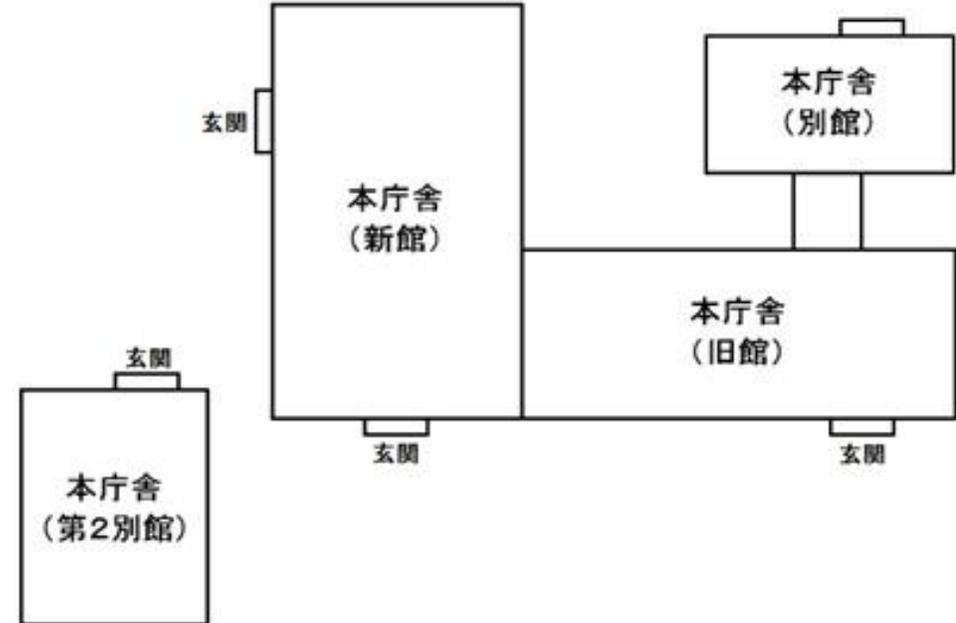
これまで、市では耐震性能が不足している市役所本庁舎旧館及び新館の耐震化への整備手法を検討していましたが、「防災拠点として業務継続性の確保の必要性があること」、「既存庁舎の改修では狭あい化等による利便性の低下等の課題への抜本的な対策が困難であること」、「市庁舎の建替えに民間の資金やノウハウを活用した事業手法を適用することにより、事業費削減の可能性があること」の3点の理由から、本庁舎旧館及び新館を建て替えるとともに、同じく耐震性が不足している上下水道局庁舎と、分散して配置されているため利便性に課題がある教育委員会庁舎の機能を現庁舎敷地に集約する方針を決定しました。検討経緯について順にご説明します。

市庁舎の配置

地図



本庁舎配置図



市庁舎建設の変遷

市庁舎施設一覧表

(経過年数は平成30年4月現在)

完成年	施設名	経過年数	延べ面積	八千代市のあゆみ
昭和44年	本庁舎旧館(耐震性が不足) 地上5階・地下1階	49年	4,650㎡	昭和42年に八千代市誕生。市制施行時の人口は約4万2千人。昭和43年に勝田台団地入居開始。
昭和47年	上下水道局庁舎(耐震性が不足) 地上2階	45年	1,040㎡	昭和45年の米本団地に続き、高津団地入居開始。昭和45年国勢調査で、県内トップの人口増加率となる。
昭和48年	教育委員会庁舎(耐震性あり) 地上2階・地下1階(平成10年取得)	44年	3,044㎡	人口が10万人を突破。
昭和51年	本庁舎新館(耐震性が不足) 地上6階・地下1階	42年	5,694㎡	村上団地入居開始。
昭和61年	本庁舎別館(新耐震基準※) 地上4階	31年	1,693㎡	昭和60年に東葉高速線の起工式が行われる。市内でも工事が始まる。
平成3年	本庁舎第2別館(新耐震基準※) 地上2階(平成16年取得)	26年	779㎡	人口が15万人を突破。

※ 昭和56年の建築基準法以後に建築確認を受けた建築物は、新耐震基準を満たしています

現庁舎が抱える課題

現庁舎では、以下のような課題を抱えており、庁舎整備に当たっては、これらの解決を図る必要があります。

1)耐震性の不足

大地震発生時に人的・経済的な損害を被るだけでなく、災害対策の拠点機能、行政サービス機能が維持できません。



熊本地震後の益城町庁舎(左)と宇土市庁舎(右)

2)設備の老朽化

空調設備機器をはじめとする各種設備の老朽化に伴い、頻繁に不具合・故障が発生しており、維持管理費が年々増大しています。



冷房用ターボ冷凍機(左)と温水ボイラー(右)

現庁舎が抱える課題

3) 災害発生時の業務継続性

災害発生時の対策拠点として、建物の耐震性能だけでなく、電気・ガス・上下水道・通信といったライフラインが途絶しても業務を継続できるための機能が必要です。



非常用発電機

5) プライバシーに配慮した窓口

窓口カウンターが廊下と近接しており、窓口申請中の市民のすぐ横を人が行きかう状況です。また、個室の相談スペースも不足しています。



4) 市庁舎の分散化

本庁舎、教育委員会庁舎、上下水道局庁舎が分散して配置されていることから、市民が手続きをする際に煩雑であり、市職員の業務も非効率となっています。



6) セキュリティーの確保

執務スペースと共用スペースが分離されておらず、個人情報や機密情報が持ち出される危険があります。



現庁舎が抱える課題

7) 駐車スペースの不足

確定申告の時期等は、駐車場が混み合う状況が発生しています。また、歩行者用通路と車路の区別もされておられません。



8) 施設の狭あい化

組織変更や新しい課の増設等を経て、当初より執務空間の狭あい化が進行しており、書類を保管するスペースも不足しています。トイレの仕様や廊下幅員等、近年の標準的な仕様と比較し機能の陳腐化があり、車いす利用者等の移動にも不便が生じています。



検討の経緯

年 月	主な出来事
平成23年3月	東日本大震災が発生。八千代市では、震度5強を観測。庁舎建物の構造への被害はなかったが、家具や什器の転倒、ガラスの破損、外壁の剥離などが発生した。
平成22年度から 平成23年度	八千代市役所本庁舎等施設あり方検討委員会を庁内職員にて設置し、耐震性を含め、現市庁舎が抱える課題及び市庁舎の将来の方向性について検討した結果、耐震補強を検討することとなる。
平成24年度	上記委員会の検討結果を踏まえ、委員会の下部組織である八千代市役所本庁舎耐震改修連絡会議において、耐震改修工法の選定及び耐震改修における問題点の整理・検討を開始。市の業務への支障を最小限に留めた工法について検討されるも、小・中学校の耐震化を優先したため、着手には至らず。
平成28年2月	これまでの検討結果について八千代市役所本庁舎等施設あり方検討委員会の内部委員を拡充し、再検討を開始。老朽化した設備への対応も緊急課題であることから、市庁舎の耐震補強及び大規模改修工事を含め検討する。

検討の経緯

年 月	主な出来事
平成28年4月	熊本地震が発生。震度7の地震が複数回発生し、耐震補強を行った庁舎も被災した事例が発生する。
平成28年7月	総務企画部総務課に市庁舎総合検討プロジェクトチームを設置し、市庁舎整備について再検討を開始する。
平成28年8月	平成28年第3回定例会にて、熊本地震において耐震補強を行った庁舎でも被災し、行政機能の維持等に支障を来した事例を踏まえ、市庁舎建て替えに絞って検討を重ねていくと表明する。
平成29年度まで	コンサルタント業者の支援を受けながら、庁舎整備手法等検討調査業務を実施するとともに、有識者を委員とする庁舎整備手法等専門会議を設置し、市庁舎整備に係る整備手法及び民間の資金やノウハウを活用した事業手法について検討を行う。一方、庁内においても市庁舎整備検討委員会を設置する。

庁舎整備に関する市民アンケートでの 主なご意見

〈経済性の観点〉

庁舎整備の方法については、約7割の方が「建替え」がよいと回答。その理由として「長期的な経済合理性」を重視する傾向が見られます。その一方で、「耐震補強がよい」「わからない」と回答した方からは、市の財政状況や市民負担への影響を懸念する意見も多く頂きました。

〈機能性の観点〉

現庁舎では、「部署や窓口がわかりにくい」「待合スペースが狭い」といった窓口の利便性に関する指摘が多く寄せられました。また、「老朽化が目立つ」「空調の効きがよくない」「照明が暗い」といった庁内の環境に関するご指摘もありました。

交通アクセスについて、「自家用車」で来庁すると回答した方が6割と最も多く、駐車場の整備に関する意見や要望を多く頂きました。

〈防災性の観点〉

全体を通じて、庁舎の防災拠点としての機能に対する関心が高く、地震発生時の安全確保や災害対策の拠点機能のほか、避難スペースや防災備蓄倉庫などを要望する意見もありました。

市庁舎の整備位置について

市庁舎の整備位置選定にあたって考慮した事項

地理的中心や人口重心からの距離

鉄道駅、幹線道路及び緊急輸送道路からのアクセスの容易さ

他の公共施設(消防、警察等)からのアクセスの容易さ

市有地であること又は広い敷地の確保が期待できること

市の総合計画や都市マスタープラン等との整合

上記の事項を踏まえ、現庁舎敷地での建替えを前提として、今後、検討を進めます。

整備計画の検討について

市庁舎整備にあたって重要視したこと

- 1) 耐震性と業務継続性の確保
- 2) 市民サービスの向上
- 3) 財政負担の軽減と庁舎機能の最適化

整備計画案を作成するにあたっては、上記の「市民サービスの向上」及び「財政負担の軽減と庁舎機能の最適化」を考慮すると、分散している庁舎の集約が必要であるため、本庁舎敷地に全ての庁舎機能を集約する前提としました。

整備計画の検討について

必要面積(18,500平方メートル)に対し、不足する床面積分の庁舎を「新築」し、耐震性が不足している本庁舎旧館及び新館を活用する場合は、耐震補強工事と併せて、設備や機能を建設当時に備わっていた水準以上に改善する「改修」を行い、「新築」と「改修」の組み合わせにより4案の整備計画案を立案しました。

整備計画案のイメージ

案1	別館転用	第2別館転用	新館改修	旧館改修	不足分新築
案2	別館転用	第2別館転用	新館改修	新築	
案3	別館転用	第2別館転用	新築		
案4	新築				

必要面積(18,500平方メートル)については、本庁舎と教育委員会庁舎に所属する職員が同一建物内で執務することを前提に、他の多くの自治体で参考とされている「総務省起債等同意基準」を参照し、算出しています。

合計面積が18,500平方メートルとなるように整備

4つの整備計画案について

	整備計画の概要	概算事業費 ※1※2	新築面積 改修面積
案1	<p>旧館・新館の改修+新築</p> <p>旧館・新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、別館・教育委員会庁舎の機能を集約する。</p>	約91.6億円	<p>新築：約7,300㎡ 改修：約10,300㎡ 第2別館転用：約800㎡</p>
案2	<p>新館の改修+新築+旧館の解体</p> <p>新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、旧館・別館・教育委員会庁舎の機能を集約する。</p>	約95.0億円	<p>新築：約12,000㎡ 改修：約5,700㎡ 第2別館転用：約800㎡</p>
案3	<p>新築+旧館・新館の解体</p> <p>新庁舎を新築し、本庁舎機能を集約する。</p>	約99.9億円	<p>新築：約17,700㎡ 改修：— ㎡ 第2別館転用：約800㎡</p>
案4	<p>全館の新築+解体</p> <p>新庁舎を新築し、本庁舎機能及び上下水道局機能を集約する。</p>	<p>約104.5億円 (上下水道局分8.6億円は含まない)</p>	<p>新築：約18,500㎡ 改修：— ㎡ (上下水道局分約1,500㎡は含まない)</p>

※1 概算事業費には、工事費(解体費含む)、調査・設計費、工事監理費、用地取得費(駐車場敷地)が含まれますが、事業期間中の仮設庁舎等の費用は含まれていません。よって、各案で想定される仮設庁舎規模や費用については今後の検討事項とします。なお、事業手法や社会情勢などにより変動する可能性があります。

※2 水道事業は企業会計で経理され、独立採算制を採っているため、上下水道局庁舎整備にかかる概算事業費等は含まれていません。

庁舎整備手法等専門会議からの報告

平成29年度の検討においては、庁舎の課題解決に向けて、新築、現庁舎の耐震改修等整備手法等を検討するため、建築等の外部有識者5人を委員とする庁舎整備手法等専門会議を設置し、整備手法等の検討についてのご意見をいただくとともに、今後の基本計画策定までの取り組みとして、

1. 庁舎規模について
2. 財政負担への配慮及び事業手法の選定について
3. 市民サービス向上の観点から導入する機能や施設について

以上3点の視点から検討する旨の提言書が市長あてに提出されました。



庁舎整備手法等専門会議委員長である柳澤要千葉大学教授(写真右)から服部市長へ報告書が提出されました。

検討結果について

4つの整備計画案について、整備手法等検討調査業務報告書及び整備手法等専門会議報告書を踏まえ、庁内検討委員会において検討を行った結果、

市庁舎には防災拠点として、災害発生時における業務継続性の確保が求められることから、既存庁舎の改修よりさらに高い安全性が確保できる建替えによる整備が必要であること

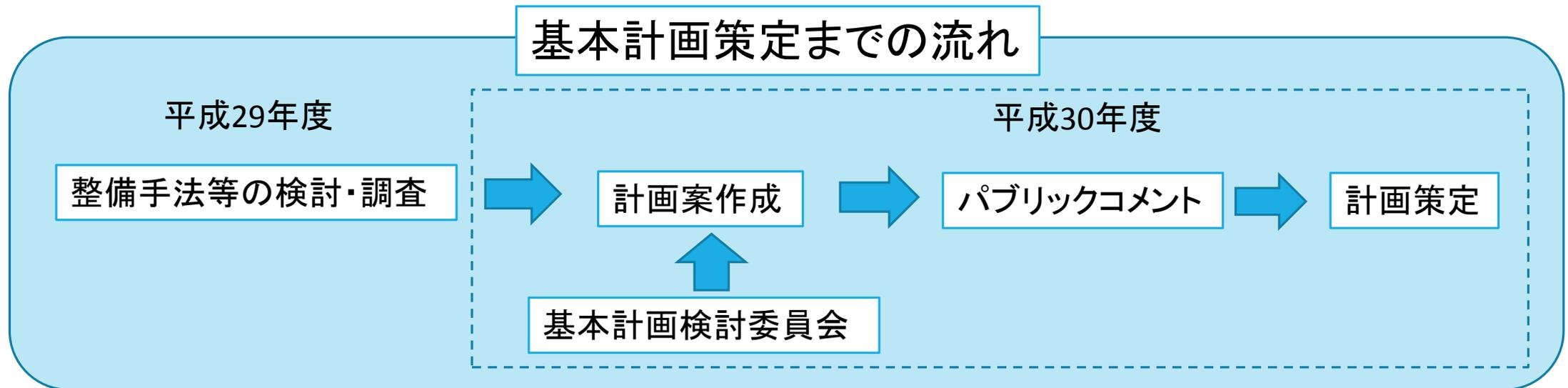
既存庁舎の改修では市庁舎の分散や執務スペースの狭あい化等による利便性の低下等の課題、設備や構造体の老朽化への抜本的な対応が図れないこと

事業費削減のためには民間資金等を活用した事業手法の検討が必要だが、既存庁舎の改修工事を多く含む整備計画では、民間事業者にとって不確定要素が多く、事前に費用やリスクを明確化することが難しいこと

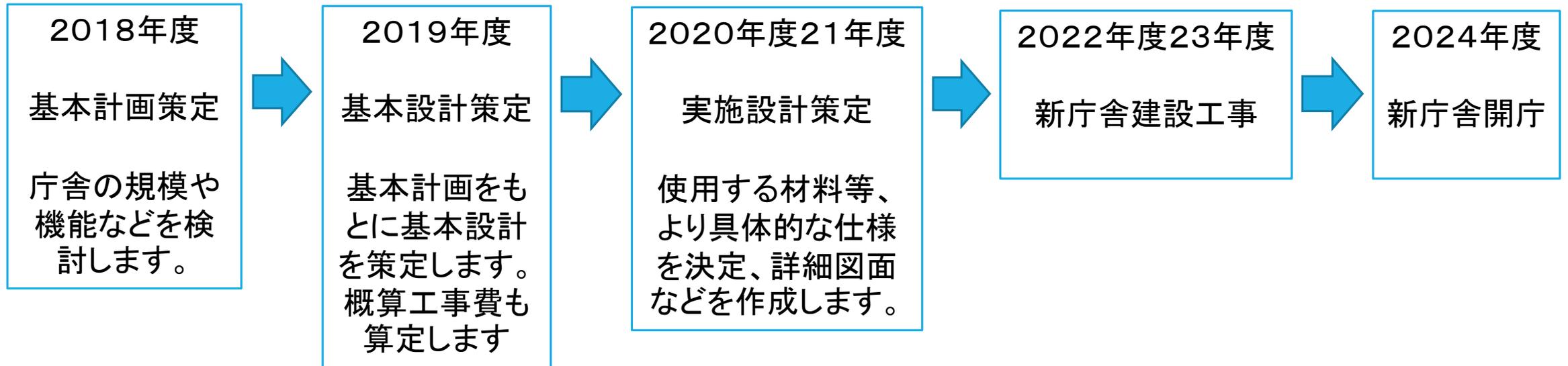
以上の点から、本庁舎旧館及び新館の改修は行わず、建替えを行う方針を決定しました。

今年度の取り組み

今年度は、庁舎の整備手法等について検討を進め、市庁舎整備基本計画を策定します。基本計画策定にあたっては、有識者や各種公的団体からの代表者及び公募した市民を委員とする市庁舎整備基本計画検討委員会を設置し、委員の皆様のご意見をいただきながら会議を進めるほか、庁内においても検討部会を設置し、新庁舎に必要とされる機能等に関する検討を進めます。



新庁舎開庁までのスケジュール



新庁舎開庁までの事業スケジュールは、現在のところ上記のとおり想定していますが、新庁舎を早期に開庁できるような事業手法の選定も含め、検討します。

財源について

市庁舎整備にかかる財源については、現状では、一部国からの補助金を見込んでいるほかは、市の一般財源により賄うこととなるため、各年度の財政状況を考慮の上、30億円を目標に庁舎整備基金の積立てを行うことで、自主財源を確保し、財政負担が偏らないように考慮していきます。

財源内訳のイメージ

国からの補助金(社会資本整備総合交付金)

庁舎整備基金(30億円を目標に積立て)

市債の発行(低利な政府系資金の活用を検討)

その他活用可能な補助金等の検討

事業手法について

平成29年度に実施した庁舎整備手法等検討調査業務では、民間事業者の資金やノウハウを活用した事業手法について、庁舎単独で整備する前提で、庁舎整備での実績があるDB方式、DBO方式及びPFI方式(BTO)について従来型と比較して検討を行いました。

DBO方式の適用によりVFMが見込まれますが、PFI方式では、SPC(PFI事業会社)が支払う資金調達コストが相対的に高くなるため、大きなVFMが見込めない結果となりました。

民間事業者への意向調査では、市庁舎内への複合施設整備又は敷地内に他施設を整備することにより、VFMにつながる提案が可能との提案がありました。

今年度の市庁舎整備基本計画策定においても、より具体的に事業手法を検討し、市庁舎整備に民間事業者の資金やノウハウが活用できないか、また、集約した庁舎の跡地の活用などについても検討します。

事業手法について

参考 事業手法に関する用語について

① 従来方式

通常の公共事業の実施手法。設計、建設について、公共が、それぞれの仕様書等に基づき、個別に発注する手法となり、維持管理に関しては、別途業務ごとの契約(通常、単年度契約)が必要となります。

② デザインビルド方式(DB方式)

設計・施工一括発注手法。民間事業者に設計・建設を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法となり、維持管理に関しては、別途業務ごとの契約(通常、単年度契約)が必要となります。

③ DBO方式 [Design Build Operate方式]

民間事業者に設計・建設・維持管理を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法。PFI的手法として位置づけられています。

④ PFI方式(BTO型[Build Transfer Operate型])

PFI法に基づいて、民間事業者に資金調達・設計・建設・維持管理を一体的に委ねる手法。施設の完成時に所有権を移転し、施設の所有は公共となります。

⑤VFM(Value for Money)

バリュー・フォー・マネーとは、「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方で、公共からの支払いに対して、PFI等の民間活用事業として実施する場合に、公共が自ら事業を実施するよりも価値の高いサービスを供給できる場合「VFMがある」と言います。

おわりに

市民サービスの向上を目指します

分散している庁舎機能を集約し、総合窓口などのワンストップサービス・ユニバーサルデザインの導入による市民サービスの向上を目指します。また、市民協働スペースなど、市民が利用可能な機能についても、検討します。



海老名市役所の市民総合窓口の様子

災害時の業務継続性の確保を目指します

地震発生時に来庁している市民や執務中の職員の安全確保だけでなく、防災拠点として、建築設備の耐震性・安全性を確保し、電力等の供給が途絶した場合でも業務継続が可能な計画を目指します。



習志野市役所の基礎免震層の様子



ご清聴ありがとうございました。