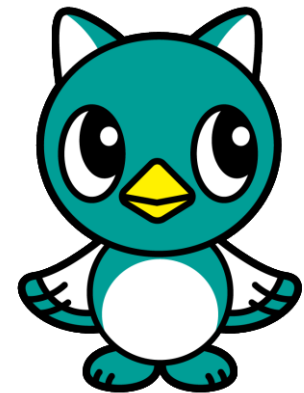




八千代市キャラクター「やっち」

市庁舎整備基本計画案 に関する市民説明会

平成31年2月10日（日）
庁舎総合整備課

はじめに

現在パブリックコメントを実施している市庁舎整備基本計画案は、昨年4月に市庁舎の建替え方針が決定されたことを受け、有識者・市内の公共的団体からの推薦者・公募市民により構成された市庁舎整備基本計画検討委員会からの提言書、市議会において設置された市庁舎整備に関する調査特別委員会からの提言書及び庁内意見をもとに取りまとめました。

新庁舎の目指すべき姿や必要とされる機能などについて様々な立場の皆様からのご意見やご要望を踏まえ、本市が考える理想の市庁舎を整備するため、来年度着手する基本設計業務の基礎となるものとして立案しました。

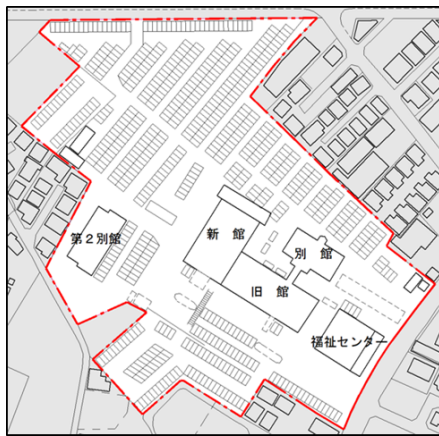
本日の説明会では、基本計画案の概要について順にご説明します。

市庁舎整備基本計画案の構成

第1章	市庁舎の現状及び課題と新庁舎の必要性
第2章	新庁舎整備の基本的な考え方
第3章	新庁舎の機能・性能
第4章	新庁舎の規模と配置
第5章	事業計画
資料	編

第1章 市庁舎の現状及び課題と新庁舎の必要性

(1) 庁舎の現状及び課題



本庁舎の配置

現庁舎の課題

- ①耐震性能と防災拠点機能の不足
- ②老朽化と保全費用の増大
- ③狭あい化と利便性・効率性の不足
- ④庁舎分散化と市民サービス等の低下
- ⑤ユニバーサルデザインへの対応不足
- ⑥プライバシー・セキュリティ機能・安全性の不足

(2) 新庁舎の必要性

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として、「新庁舎の建設」、「新庁舎の建設及び改修」、「改修」等の多方面から検討していましたが、

- ・防災拠点として業務継続性を確保する必要がある
- ・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
- ・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り、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、同じく耐震性能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本庁舎敷地に集約する方針を決定しました。

第2章 新庁舎整備の基本的な考え方

(1) 新庁舎整備の基本理念

I. 市民の安心・安全を支える庁舎

- ・災害時における業務継続性が確保され、総合的な防災拠点施設の役割を果たすことができる庁舎を整備する。

II. 市民サービスの向上を目指した庁舎

- ・様々な手続きや支援を提供する中核的な公共施設として、質の高いサービスを提供できる庁舎を整備する。

III. 市民に開かれた庁舎

- ・まちづくりの拠点施設、情報発信の拠点施設として、市民が訪れやすい明るい庁舎とする。

IV. 人や環境に優しい庁舎

- ・多様な年代の方、障害をお持ちの方、子連れの方や日本語がわからない方にかかわらず、利用する市民、サービスを提供する市職員の誰にとっても優しさを感じる庁舎を整備する。
- ・自然エネルギーの積極的な活用など、地球環境に優しい庁舎を整備する。

V. 効率的・機能的で経済性に優れた庁舎

- ・様々な行政需要の変化、将来的な公共施設の役割の変化などに柔軟に対応できる庁舎として整備し、維持、更新費を考慮した経済性に優れた庁舎を整備する。

(2) 基本理念実現のための考え方

I. 市民の安心・安全を支える庁舎

防災中枢拠点として高い耐震性能の確保	● 庁舎に求められる耐震性能の確保 ● 什器の転倒，移動防止対策 ● 天井等の落下防止対策
防災関連機能の強化	● 災害対策本部機能を有した会議室の設置 ● 情報通信の多重化 ● 非常用電源設備の設置 ● 水源の確保 ● 備蓄倉庫の設置
セキュリティの強化	● 防犯機能の強化 ● 夜間・休日利用を想定したセキュリティ管理

II. 市民サービスの向上を目指した庁舎

分散している庁舎の集約	● 市民サービスの利便性や業務効率化のため，教育委員会等の外部庁舎を集約化
窓口機能や相談機能の向上	● 市民利用の多い窓口は低層に集約し，利便性の向上を図る ● プライバシーの保護に配慮した窓口や相談スペースの設置 ● 市民利用の目線に立った窓口の設置 ● 来庁者が快適に過ごせる待合スペース等の設置

Ⅲ. 市民に開かれた庁舎

使いやすい市民利用スペースの設置	● 来庁者の交流や憩いの空間，一時的な行政業務（投票所など）に利用可能な多目的スペースの設置 ● 市民協働スペースの設置
開かれた議会機能の確保	● 市民に開かれた，議会機能の確保
市政情報などの情報提供スペースの設置	● 市政や地域活動などの各種情報を紹介する情報提供スペースの設置

Ⅳ. 人や環境に優しい庁舎

ユニバーサルデザインへの対応	● 分かりやすく，スムーズな動線の確保 ● 分かりやすく，見やすいサイン計画 ● 多様な年代の方，障害をお持ちの方，子連れの方や日本語がわからない方に対し，利用に支障が生じない施設計画
職員が快適に働ける空間の構築	● 必要な執務空間の確保 ● バックヤードスペースの設置 ● 窓口対応職員用休憩スペースの設置 ● 更衣室，給湯室等の設置
環境負荷低減のための省エネルギー設備の導入	● 自然エネルギーの利用 ● 省エネルギー設備の導入 ● 再生可能エネルギーの活用

V. 効率的・機能的で経済性に優れた庁舎

効率的な執務空間，会議室，倉庫等の整備

- 組織変更や市民ニーズの変化に柔軟に対応できる執務スペースの設置
- 利用実態に即した適正かつ使い勝手のよい会議室，書庫，倉庫等の設置
- 転用可能な打合せスペースや作業スペースの設置

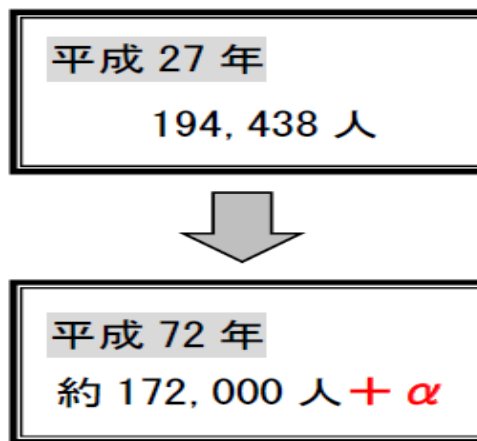
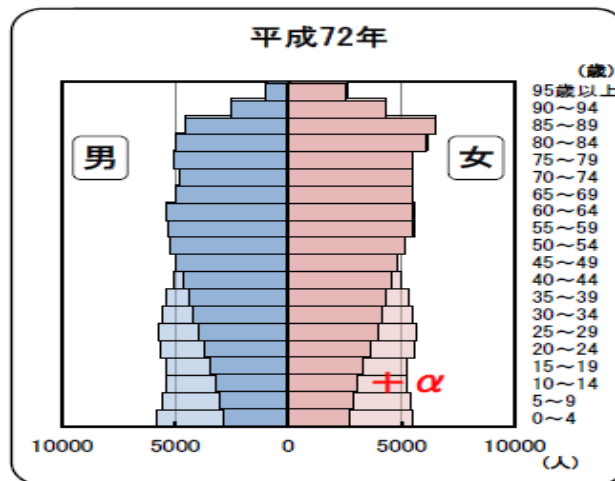
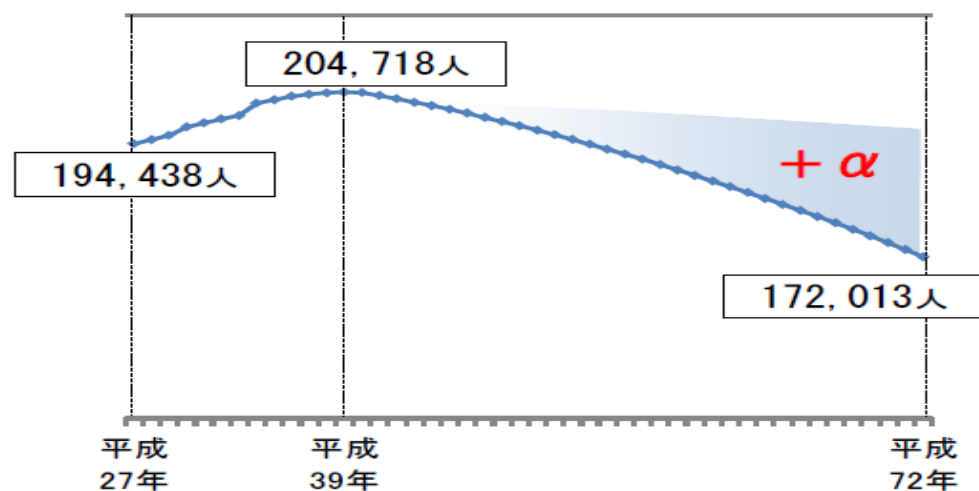
ライフサイクルコストの低減

- 維持更新やレイアウト変更がしやすい設計
- 環境負荷が少なく，リサイクルが可能な材料の採用
- 建物の長寿命化が図れる構造や材料の利用
- 華美な意匠を排除し，建設費，維持管理費の抑制
- 運用，維持保全の容易化（配管，機器更新等が容易にできるスペースの確保等）

第4章 新庁舎の規模と配置

(1) 現状と将来見込み

①八千代市の将来人口（八千代市人口ビジョン策定時）



②新庁舎の配置部署・職員数

新庁舎に配置する部署については、以下のことから、平成30年4月1日時点で、62課室等・756人（正規職員，再任用職員，常勤特別職等），非常勤職員等を含めると875人となっています。

③配置議員数の設定

平成30年4月時点で、議員定数は28人（議長1人・副議長1人を含む）となっています。

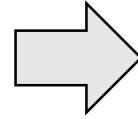
(2) 新庁舎の規模

①オフィス環境整備現況調査等業務による規模算定

現庁舎の利用状況，要望等を踏まえ算定。

- ・本庁舎及び教育委員会庁舎面積の精査・分析
- ・窓口・執務空間機能に関する実態調査の実施
- ・上記調査規模の分析による必要面積の算定
- ・付加機能の整理

21,200m²



②規模圧縮のための検討

面積は事業費に直結するため，事業費削減の観点から，規模の圧縮が可能か次のとおり検討。

- ・保存文書量の見直しによる削減（50％減を目標）
- ・保存物品量の見直しによる削減（70％減を目標）
- ・執務スペースの見直しによる削減
- ・各部署要望面積の再精査による削減等

18,670m²

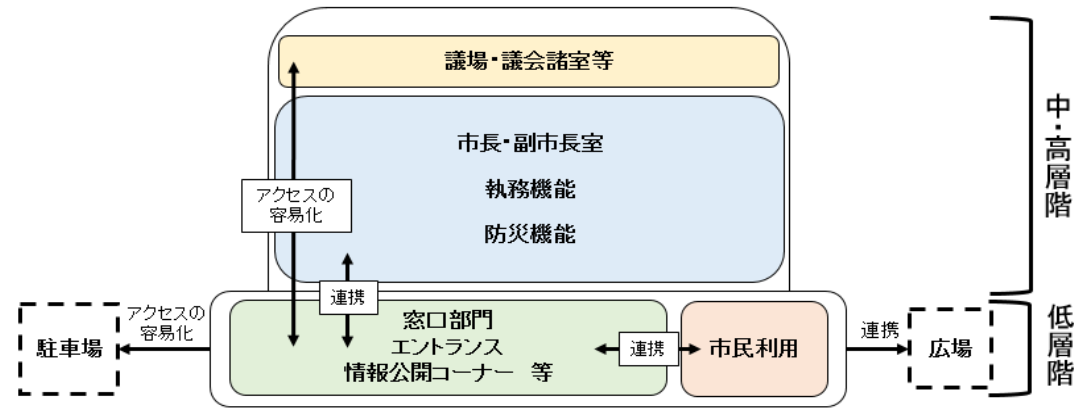
以上の検討により，新庁舎の規模は，現庁舎に無かった市民利用・協働スペースを含めて，次の様に設定します。

新庁舎全体の規模　：　約18,500m²

各市の状況（参考）

	八千代市	習志野市	浦安市	市川市
延べ面積(m ²)	18,500	18,100	25,610	41,700
人口(人)	197,720	172,960	174,000	440,000
職員数(人)	875	872	730	1,600
人口あたりの規模(m ² /人)	0.094	0.105	0.147	0.095
職員あたりの規模(m ² /人)	21.14	20.76	35.08	26.06

(3) 新庁舎の階層及び機能配置



【高層階】

- 議会機能について、議会の独立性を保った上で、市民の利便性やセキュリティの確保を考慮して配置
- 日常的な窓口機能を有しない部署を中心とした執務室

【中層階】

- 行政機能や防災機能を担う部署
- 重要な情報通信機能や非常用設備等

【低層階】

- 窓口機能を中心に市民の利用頻度の高い部署
- 市民利用スペース、情報公開コーナー等、市民利用に係る施設
- 投票会場、小規模イベントでも利用できるスペースの確保

【共通事項】

- セキュリティの確保や動線分離の観点などから、市民の利用空間と執務空間を区分した配置
- エレベーター及び階段の配置への配慮

（４）駐車・駐輪台数の算定

①駐車台数の算定

現在の本庁舎（福祉センター含む）・教育委員会庁舎・上下水道局庁舎では、合計で874台の駐車台数を確保していますが、来庁者用駐車場については、現在以上の台数の確保を目標とし、職員用駐車場は、原則本庁舎敷地内に整備しないこととします。

また、優先駐車場を設置する他、大型バスの駐車スペースについても検討します。

	来庁者用	公用車用	職員等用	合 計
上記３施設の現在の駐車場整備状況 ※民間駐車場借上げ含む	346台	166台	362台	874台
本庁舎敷地内駐車場整備予定台数	346台以上	166台	—	512台以上

②駐輪台数の算定

現在の駐輪場台数の他、職員用及び公用自転車用駐輪場を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、必要に応じ職員用駐輪場の市民利用や臨時駐輪場の設置にて対応する計画とします。

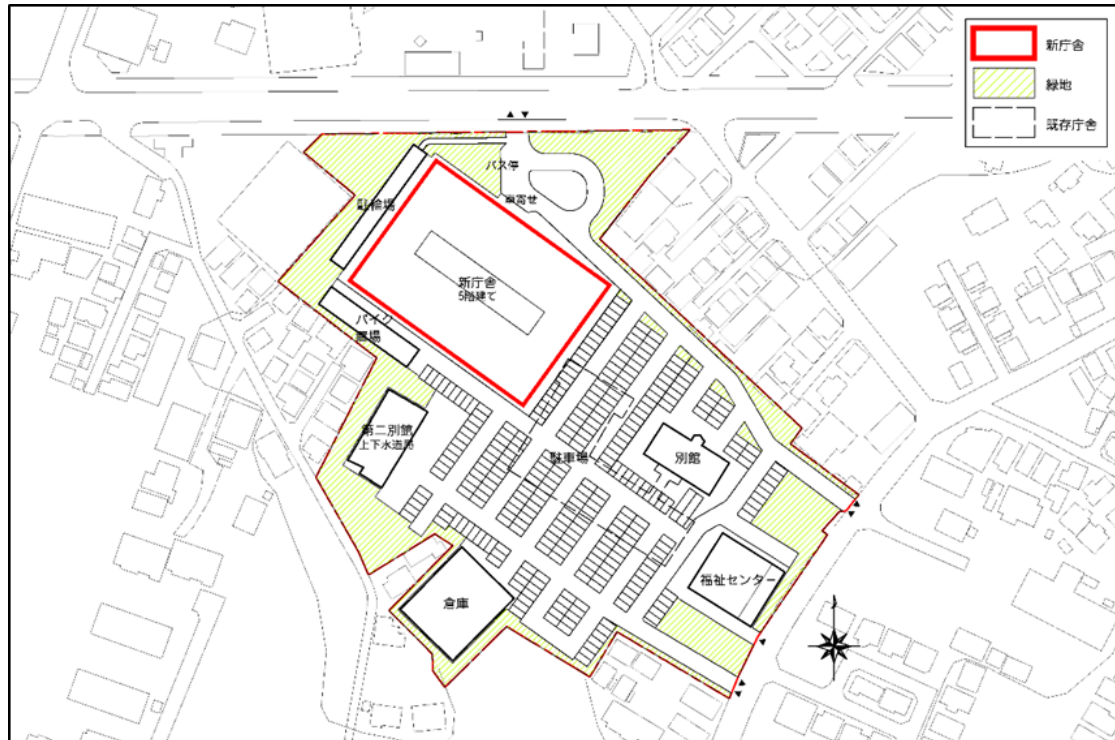
種別	整備台数
自転車	200台
原動機付自転車・自動二輪車	80台

（今後の開発協議等により、駐車場及び駐輪場の設置台数が変更となる場合があります。）

(5) 新庁舎の配置計画

【民有地が取得できた場合】

民有地が取得できた場合の新庁舎の配置は、概ね以下のとおり予定します。

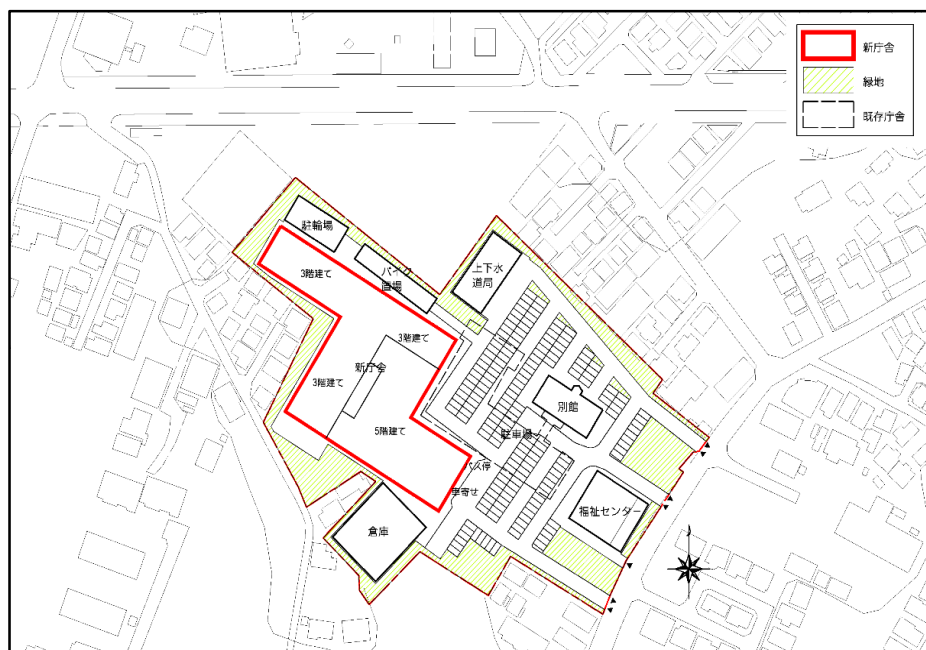


階数	地下1階，地上5階を想定
仮設庁舎	不要
概要	・ 北西側にまとまった敷地を確保できるため，整形の使いやすい庁舎を建てることが可能。 ・ 新庁舎を敷地北西側に整形に配置するとともに，車輛出入口及び車寄せを都市計画道路3・4・1号線(新川大橋通り)に設置。 ・ 車輛の主出入口を北側とすることで，ゆとりのある車寄せとバス停が設置可能。 ・ 住宅地からの離隔を確保した位置に配置することが可能。 ・ 第2別館を上下水道局庁舎等に転用。 ・ 平面駐車場のみでは同一敷地内に駐車場予定台数の確保が難しいことから，立体駐車場整備の検討が必要。 ※立体駐車場を整備する場合は，本庁舎（旧館，新館）の解体後，別事業として想定。

【民有地が取得できなかった場合】

民有地が取得できなかった場合に本庁舎（旧館・新館）を避けて新庁舎を配置した場合，以下の様な不整形な庁舎となることが想定され，隣接住宅への影響や庁舎内レイアウトの制限，駐車場が確保できない等が懸念されます。

（注）平成31年1月末までに取得交渉を行っていた民有地の地権者から用地売却の同意を得られたため，前ページ記載の配置計画にて検討を進めます。



階数

地下1階，地上5階を想定
但し，北西側は日影規制により3階まで

仮設庁舎

不要

概要

- ・ 新庁舎のためのまとまった空地が確保できないため，第2別館を撤去したうえで敷地北西に不整形な形で配置。
- ・ 車輛出入口は市道庁舎・村上橋線に設置。
- ・ 敷地が狭いため，十分な車寄せとバス停を確保することができない。
- ・ 西側住宅地に隣接した配置となるため，周辺住宅に対する影響が懸念される。
- ・ 上下水道局は敷地北側等の空地に新築する必要がある。
- ・ 平面駐車場のみでは駐車場予定台数の確保が難しく，敷地が狭いため，立体駐車場の設置も難しいことから，本庁舎敷地以外での駐車場整備について検討しなければならない。

（６）市庁舎・跡地の取扱い

新庁舎の整備後、市庁舎及び跡地の取扱は以下のとおりとします。

本庁舎旧館	耐震性能が不足（最低Is値：0.21，倒壊又は崩壊する危険性が高い）していることから、解体の後、跡地を駐車場として活用します。
本庁舎新館	耐震性能が不足（最低Is値：0.35，倒壊又は崩壊する危険性がある）していることから、解体の後、跡地を駐車場として活用します。
本庁舎別館	別館については、新耐震基準の建物であるため、今後の活用方法を検討します。
本庁舎第2別館	新耐震基準の建物であるため、改修及び増築を行い、新たな上下水道局庁舎として活用しますが、民有地を取得できなかった場合は解体し、新庁舎建設用地として活用します。
上下水道局庁舎	耐震性能が不足している（最低Is値：0.46，倒壊又は崩壊する危険性がある）ことから、解体の後、跡地を賃貸又は駐車場を含む公共用地としての活用を検討します。
教育委員会庁舎	耐震性能が基準を超えている（最低Is値：0.99，倒壊又は崩壊する危険性が低い）ことから、今後の活用方法を検討します。

第5章 事業計画

(1) 事業手法

事業手法	概 要	資金 調達	設計	建設	維持 管理
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などにに基づき個別に発注する。	公共	公共	公共	公共
D B方式	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。	公共	民間		公共
E C I 方式	設計前に建設企業を選定し，協定に基づき建設企業が設計に対する技術協力を行う手法。	公共	民間	民間	公共
D B M方式	民間事業者に設計・建設・維持管理を一体的に委ねる手法。P F I 的手法として位置づけられている。	公共	民間		
P F I 方式	P F I 法に基づき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。	民間（特別目的会社）			
リース方式	民間が設計・建設・維持管理する施設を公共が借り受けて使用する手法。	民間（リース会社等）			

(2) 概算事業費（従来方式ベース）

【概算事業費】

	項目	想定単価	面積	金額
①	新庁舎工事	50.7万円/㎡	約18,500㎡	約93.80億円
②	倉庫工事	25万円/㎡	約800㎡	約2.00億円
③	解体工事	4万円/㎡	約10,724㎡	約4.29億円
④	新庁舎基本設計料等			約0.80億円
⑤	新庁舎実施設計・監理料等			約2.28億円
⑥	倉庫基本設計料等			約0.01億円
⑦	倉庫実施設計・監理料等			約0.05億円
⑧	解体設計料等			約0.11億円
⑨	民有地取得費			約4.67億円
⑩	小計（①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧＋⑨）			約108.01億円
⑪	消費税及び地方消費税（10%で算定）			約10.33億円
⑫	合計（⑩＋⑪）			約118.34億円

【立体駐車場を建設した場合の事業費試算】

	項目	金額
⑬	立体駐車場工事等	約8.52億円
⑭	概算事業費（前頁⑩）	約108.01億円
⑮	小計（⑬＋⑭）	約116.53億円
⑯	消費税及び地方消費税（10％で算定）	約11.19億円
⑰	合計（⑮＋⑯）	約127.72億円

※構造形式は免震構造を想定しています。

※上下水道局庁舎整備費用，備品購入費用，引越費用，申請料等を除きます。

※民有地取得費については，平成29年度に路線価から試算した約4.67億円を採用。実際の売買価格は，不動産鑑定により決定します。なお，民有地取得費に係る消費税は非課税となります。

※想定単価の変更等に伴い，平成29年度に作成した「八千代市庁舎整備手法等検討調査業務」において示した概算事業費（庁舎整備計画案4案の内案4，約104.5億円（税抜き））とは異なる金額となっております。

(3) VFM算定

	従来方式に対する財政負担軽減率			
	DB方式	E C I 方式	DBM方式	リース方式
VFM (現在価値割引後)	6. 7%	6. 3%	9. 4%	1. 8%

※事業期間(設計・建設期間を除く)は起債の償還期間と同じく「20年」と設定します。

※社会資本整備交付金(住宅・建築物安全ストック形成事業)の活用を想定します。

※公共事業等債(充当率90%,金利0.4%,償還期間20年(据置期間3年))と,一般単独事業債(充当率75%,金利0.3%,償還期間10年(据置期間3年))の活用を想定します。

※割引率はPPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引き(内閣府民間資金活用推進室(2016))より「2.6%」と設定します。

(4) 事業スケジュール

【従来方式】

平成31年度 2019年度	平成32年度 2020年度	平成33年度 2021年度	平成34年度 2022年度	平成35年度 2023年度	平成36年度 2024年度
基本設計	実施設計	実施設計	建設工事着手	竣工・引渡し	5月業務開始 既存庁舎解体

【民活手法】

平成31年度 2019年度	平成32年度 2020年度	平成33年度 2021年度	平成34年度 2022年度	平成35年度 2023年度	平成36年度 2024年度
基本設計	実施設計	建設工事着手		竣工・引渡し 2月業務開始	既存庁舎解体

設計業務及び建設工事を包括する民活手法を導入することにより、3か月程度の事業期間短縮が見込まれます。

（５）総合評価

＜総合評価＞

定性的な評価では、サービス向上の視点や民間企業の参入意欲等から、DB方式若しくはECI方式が望ましいと考えられますが、定量的評価においては、DBM方式が最もVFMの値が高いとの結果が得られました。

これらの結果から、定性及び定量の双方の評価において満足できる事業手法はありませんが、市としては、「将来的な公共サービス継続リスクが少ない」、「事業者の参加意欲が高い」、「一定程度のVFMが得られることが期待できる」「早期に新庁舎で業務を開始することができる」ことから、民活手法であるDB方式及びECI方式を基に、互いのデメリットやDBM方式とのVFMの値の差を解消できる事業手法を検討していきたいと考えています。

（６）財源

新庁舎整備に係る財源については、現時点で想定している事業費のうち、一部国からの補助金を見込んでいる他、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み立てを行い、自主財源を確保し、財政負担が偏らないように配慮します。

おわりに

昨年は、2月の福井での大雪、6月の大阪府、9月の北海道と地震が相次いだほか、7月の西日本豪雨や9月の台風21号と多くの災害が発生した年でした。災害発生時の防災拠点としての庁舎の役割はますます重要となっています。

災害発生時に市民の生命・財産を守るための拠点となる市庁舎として整備を進めます。また、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し、窓口機能や相談機能を向上させることにより市民サービスの向上を目指します。

整備にあたっては、市の財政状況が厳しいことから、事業費の縮減に努めるとともに、市庁舎整備に活用できる補助金や有利な条件で起債が可能な地方財政措置の動向に注視します。

市庁舎建設に対して市民の皆様のご理解・ご協力をお願いします。

パブリックコメントについて

市では、パブリックコメントでいただいたご意見について検討し、3月末までに市庁舎整備基本計画を策定いたします。

パブリックコメントは、3月4日（月）まで受け付けております。計画案は、

市役所旧館1階 情報公開室及び旧館3階 庁舎総合整備課

市のホームページ・市内の支所・連絡所・公民館・図書館で閲覧できます。

※ 詳細については、上記施設に設置している募集要項及び市のホームページをご覧ください。

※ ご意見に対して個別に回答はいたしませんので、ご了承下さい。



ご清聴ありがとうございました。