

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《東日本大震災による被災状況》

東日本大震災により、本庁舎に被害が発生したことから、安全性の確認のため、設計事務所に委託をして調査を実施しました。 ← 3月26日・27日

◆ 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《被災状況報告書より》

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。

◆ 現在の庁舎の課題

- 本庁舎（築後 47 年）、新館（築後 42 年）など老朽化が進んでいます。
- 耐震安全性・狭隘化・分散化・バリアフリー・環境対策等の課題があります。
- 今回の震災により、耐震安全性の課題がこれまで以上に大きくなっています。
- 設備については、既に耐用年数を大幅に超過していることから、今後、多額の改修費がいつ発生してもおかしくない状況となっています。

上記の状況を受け、市は、最優先課題として、東日本大震災による災害復旧、復興に取り組むことには変わりはありませんが、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）
 - ※ 併せて、耐震性能に課題のある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 現時点での新庁舎建設に向けた考え方

コンセプト

『みんなでつくる市庁舎』

習志野市の市民サービスを担う中核拠点であり、災害時には対策本部の役割を果たす市庁舎について、現状の課題解決のために、市民、議会と力を併せ、みんなで協議し、時代にふさわしい新庁舎を早急に建設します。

新庁舎に想定される機能

- 市民に便利で分かりやすい庁舎機能【ワンストップ、バリアフリー対応】
- 防災拠点としての庁舎機能【耐震性能向上、自家発電機能、防災指令室等】
- 市民に開かれた議会機能【利用しやすい傍聴席、議員活動スペース】
- 市民協働の拠点としての庁舎機能【市民活動スペース】
- 環境負荷に配慮した庁舎機能【自然エネルギーの活用、長寿命化、維持管理費の低減】
- 効率的で働きやすい庁舎機能【コンパクトな庁舎空間、IT化、セキュリティ】
- 適切な駐車・駐輪機能

想定される庁舎規模

想定職員数：約800人、議員数：30人、その他市民利用駐車スペース等

※平成22年4月1日現在の再任用、臨時職員、非常勤職員を含む職員数を参考。

想定延べ床面積：15,000㎡～18,000㎡

※総務省「地方債事業算定基準」による算定面積：約17,000㎡

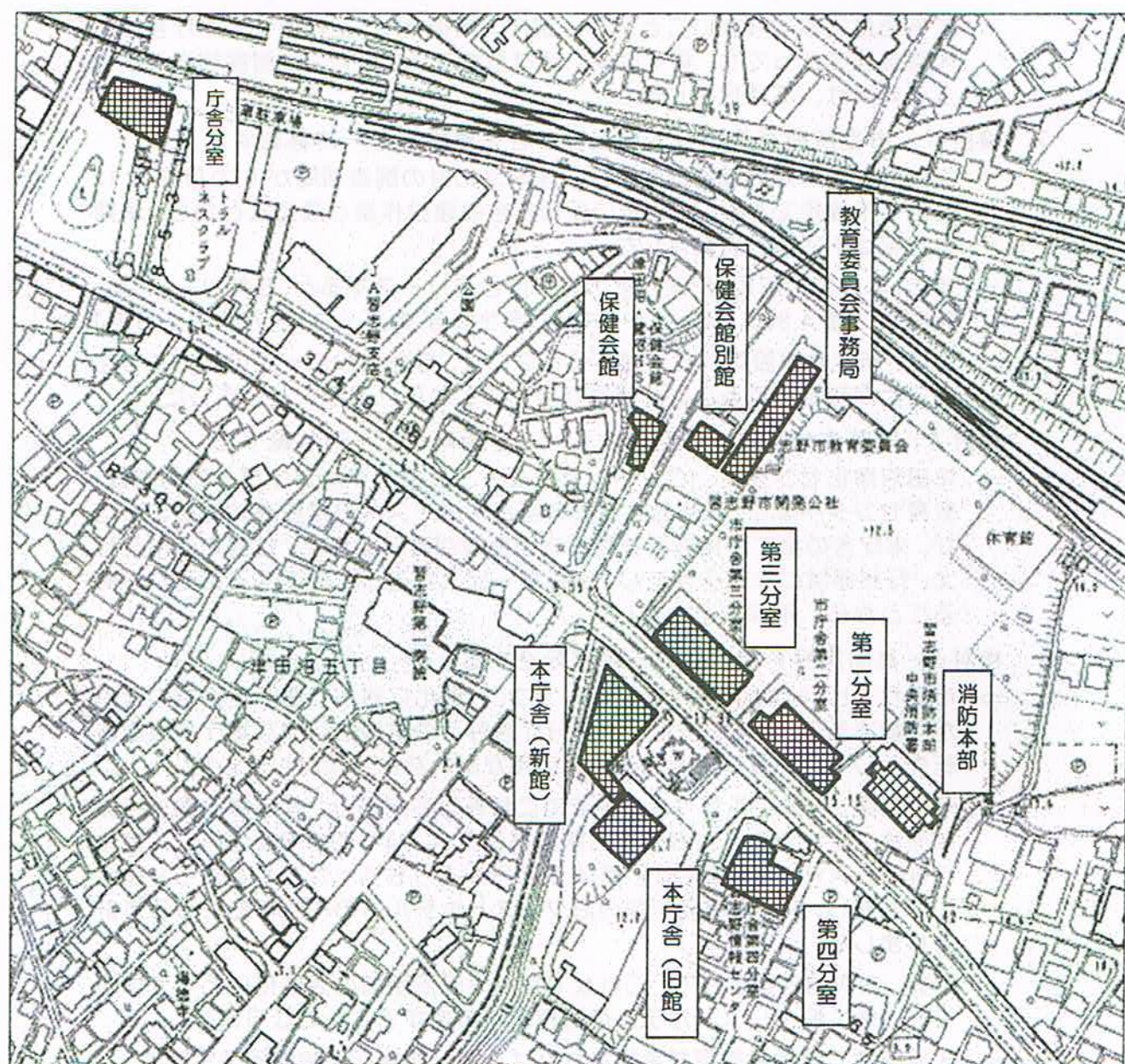
- ◆ なお、現在の消防庁舎についても耐震性に課題があるため、新庁舎建設に併せて建替えを計画しています。（床面積：3,000㎡～3,500㎡）

《参考：現在の庁舎スペース》

施設名	築年度	延床面積 (㎡)
本庁舎（本館）	1963	4,971
本庁舎（新館）	1969	1,889
第二分室	1989	1,294
第三分室	1993	1,569
教育委員会事務局	1966	1,476
保健会館	1975	806
第四分室	1998	1,274
庁舎分室	1977	1,330
合計		14,609

関連施設（土木詰所）	1979	973
関連施設（車庫）	1970	903
関連施設（北校舎倉庫）	1966	1,024
関連施設（保健会館別館）	1991	225

本庁舎関連施設の配置状況



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前述のスケジュールでは、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い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てきました。
 - 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。
 - ⇒ 3 月議会で関係予算案が承認されれば、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。