

松 戸 市 庁 舎 基 礎 調 査 業 務
報 告 書
(概 要 版)

平成 25 年 3 月

1. はじめに	．．．．． p. 2
1-1. 本庁舎の沿革と現状・課題	
1-2. 基礎調査の目的と概要	
2. 新庁舎建設の必要性及び新庁舎の役割	．．．．． p. 3
2-1. 庁舎の現況	
2-2. 現庁舎の問題点	
2-3. 現段階における庁舎のあり方の方向性	
3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）	．．．．． p. 7
3-1. 新庁舎に求められる機能	
3-2. 規模算定のための条件整理	
3-3. 新庁舎の規模	
3-4. 駐車場・駐輪場の規模	
4. 庁舎整備方策案の検討	．．．．． p. 15
4-1. 評価項目の整理	
4-2. 検討表	
4-3. 検討結果	
5. 新庁舎基本計画検討案	．．．．． p. 18
5-1. 計画配置図	
5-2. 計画平面図	
5-3. 計画断面図・面積表	
5-4. 計画立面図	
5-5. 鳥瞰図	
6. 実現化方策の検討（今後の進め方）	．．．．． p. 26
6-1. 今後の検討課題・新庁舎整備推進手法	
6-2. 市民コンセンサス（合意形成）手法について	
6-3. 庁舎建設の財源	
6-4. PFI方式導入の可能性	
7. まとめ	．．．．． p. 34

1. はじめに

1-1. 本庁舎の沿革と現状・課題

昭和 18 年（1943 年）に東葛飾郡松戸町・高木村・馬橋村が合併し、松戸市が発足した。発足当初の人口は約 40,000 人であったが、本館の 1 期工事が昭和 34 年（1959 年）に竣工、2 期工事が竣工する昭和 38 年（1963 年）には約 130,000 人に達している。

その後、昭和 40 年代に急激な人口増加のピークを迎え、新館 2 期工事が竣工する昭和 45 年（1970 年）には人口約 253,000 人、別館が竣工する昭和 58 年（1983 年）には人口約 418,000 人に達することとなった。

現在、平成 25 年（2013 年）の人口は約 480,000 人であり、緩やかではあるが増加傾向が見られ、平成 32 年（2020 年）には 500,000 人に到達することが予想されている。

このような人口増加に対応するため、新館、別館と増築を重ね、更なる不足分を補うために敷地外の京葉ガスビル（第 1・第 2）や衛生会館などに執務スペースを確保しているが、施設の老朽化、安全性の低下、スペースの不足や建物が分散配置されていることによる市民サービスの低下など、様々な問題が生じているのが現状である。

特に施設の老朽化は著しく、耐震診断により十分な耐震性能を確保することが困難であることが明らかになっている。平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災に代表されるような大規模の災害時に対し、対策機能の維持や利用者及び職員の安全性を確保するという観点から、早期の対策が求められている。

*1…松戸市HP 人口・統計

1-2. 基礎調査の目的と概要

新庁舎の設計は、基本構想、基本設計、実施設計の順に段階を追って進められる。本調査は基本構想の前段階にあたり、新庁舎建設の必要性や実現の可能性、現庁舎が抱える問題点などを明確にし、基本構想へと繋げるための基礎的な資料をまとめることを目的としている。

調査内容としては、現状の把握と問題点の抽出、建設要地に求められる条件、新庁舎に求められる規模・機能・施設内容・予算（事業費・財源）など設計与件となる項目の整理を行うと共に、実現化へ向けた市民コンセンサス手法や PFI 導入といった、今後の進め方に関する方策の整理を行う。

また、基本構想へ向けた更なる課題の抽出や追加すべき機能、求められる新庁舎のあり方について検討を行うために、実現可能性のある計画案を策定し全体イメージの共有を図る。

2. 新庁舎建設の必要性及び新庁舎の役割

2-1. 庁舎の現況

2-1-1. 現庁舎の位置

- 市の西部に位置し、JR松戸駅を中心とした市街地に隣接している。
- 公共交通機関である最寄り駅のJR松戸駅からは約400mであり、利便性のよい場所に立地している。

所在地	: 松戸市根本 387 番地の 5
位置	: 北緯 35 度 47 分 東経 139 度 54 分
用途地域	: 商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%
地域地区	: 準防火地域
敷地面積	: 15,158.87 m ²
松戸市の人口	: 481,574 人 (平成24年4月1日 現在の常住人口)
職員総数	: 3,817 人 (平成24年4月1日 現在)
本庁職員数	: 1,433 人 (平成24年4月1日 現在)



図 2-1-1. 松戸市地図 (Google マップより)

2. 新庁舎建設の必要性及び新庁舎の役割

2-1. 庁舎の現況

2-1-2. 現庁舎の施設内容

○本館

規模 地上3階、地下1階
 建築面積 1,141.07㎡
 延床面積 3,683.63㎡

○新館

規模 地上10階、地下1階
 建築面積 1,617.80㎡
 延床面積 11,894.45㎡

○別館

規模 地上4階、地下2階
 建築面積 662.58㎡
 延床面積 3,759.52㎡

○議会棟

規模 地上4階、地下1階
 建築面積 981.00㎡
 延床面積 3,868.00㎡

○京葉ガス第1、京葉ガス第2

テナントとして利用

○駐車場

一般用有料駐車場、議会用駐車場、
 公用車用駐車場、出先機関用駐車場
 (計300台)
 自転車駐車場、バイク用駐車場



図 2-1-2. 施設配置図

2. 新庁舎建設の必要性及び新庁舎の役割

2-2. 現庁舎の問題点

本館が建設されて54年、新館においても44年が経過し、建物や設備の老朽化のみならず、様々な問題が生じている。

特に、本館と別館は旧耐震基準による設計であり、耐震補強によっても十分な安全性が確保できないことが明らかとなっている。市民の安全を守るだけでなく、災害時に地域拠点としての役割を担えないなど、公共建築物としての最低限の機能を満たしていないのが状況であると言える。

既存の各庁舎は、当時の市民サービスレベルを基準に執務スペースが設定されており、昨今の多様化する市民サービスや高度情報化社会への対応、防災対策機能の充実、バリアフリー対策などに十分な機能を果たせていない。

また、執務スペースの不足を補うために、京葉ガスビル（第1・第2）や衛生会館など敷地外にスペースを確保しているが、機能の分散配置を引き起こす結果となり、ワンストップサービスが受けられないなど、市民サービスレベルの低下が見られる。

以上のような状況から、本庁舎がかかえる問題点を整理すると以下のようにまとめられる。

2-2-1. 市民サービス機能の低下

- ① 庁舎の分散配置による機能性・利便性の制限
- ② 庁舎内機能配置の複雑化による利便性の制限
- ③ 執務スペースの狭隘化によるサービスレベルの低下

2-2-2. 安全性の低下

- ① 耐震性の不足
- ② 災害対策機能の不足

2-2-3. 施設の老朽化

- ① 建物本体と施設設備の老朽化
- ② 空調の非効率と省エネルギー対策の遅れ
- ③ ビル管法への非対応

2-2-4. 多様化するニーズへの対応不足

- ① バリアフリー対策の不足
- ② 高度情報化への対応不足
- ③ 施設利用者の利便性向上への対応不足

2. 新庁舎建設の必要性及び新庁舎の役割

2-3. 現段階における庁舎のあり方の方向性

現庁舎の問題点や市民および社会のニーズから求められる新庁舎が果たすべき役割を整理し、より良い市民サービスの提供と効率的な行政運営を実現することを目的とした新庁舎のあり方を方向付ける必要がある。

現時点では敷地や機能に関する条件整理、必要とされる規模の算定、建替え方法を見据えた事業スケジュールの検討などを行っている段階であり、市民からの意見が得られていない状況ではあるが、昨今の庁舎建設事例をもとに新庁舎建設の基本理念・基本方針を策定すると、以下のような項目が考えられる。

1) 親しみのある開かれた庁舎

- ・市民がもっと身近に、日常的に利用できる施設
- ・多様な市民活動や市民交流に対する施設提供
- ・庁舎建設をきっかけとした市民協働
- ・行政計画策定への市民参画や行政からの市民活動への支援

2) 環境と安全性に配慮した庁舎

- ・環境負荷を極力抑えた施設づくり
- ・持続可能エネルギーの積極的な活用
- ・災害時に活動拠点となるために必要な耐震性の確保
- ・自立性を備えたライフラインの代替設備や備蓄倉庫の整備

3) 使いやすい効率的な庁舎

- ・電子化社会に対応した窓口業務の整備
- ・行政需要の変化に追従し、長期間使い続けられる執務環境
- ・相談機能の充実や市民活用スペースの整備

4) 市民が誇りを持てる庁舎

- ・景観形成や都市整備と一体となったまちづくりへの貢献
- ・周辺環境と調和する施設
- ・地区形成のシンボルとなる意匠

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-1. 新庁舎に求められる機能

庁舎の基本的な役割となり、総務省や国交省の算定基準により求められる「基本的機能」に加え、市民活動や市民生活、生活基盤に対する「市民サービス」の向上や新しい「社会的ニーズ」への対応、あるいは、より効率的な運用・管理の実現へ向けた「付加的機能」を設けることが求められている。付加的機能の分類としては以下の項目が考えられ、庁舎建設時には各自治体のニーズに合わせた機能が付加されることが多いが、機能の追加は庁舎整備費の増大をもたらすため、十分な検討が必要である。

①「市民サービス」対応

事例：市民向け情報提供施設、展示施設、休憩・歓談施設、生涯学習施設、飲食施設、物販施設、展望ラウンジ、屋上庭園、ボランティア施設、集会施設（市民ホール）、キャッシュコーナー、市民向け喫煙所、チャイルドコーナー、民間事業者による旅行代理店・書店・生活雑貨店、健康相談室・訓練室等

②「防災」対応

事例：備蓄倉庫、災害対策本部、防災センター、防災無線、制震・免震構造等耐震性向上、非常用自家発電装置の増強、非常用貯水槽、非常用汚水貯留槽、ヘリコプター用緊急離発着場等

③行財政業務の「高度情報化」対応

事例：庁舎内のLAN・ネットワーク設備、無停電電源装置、OA専用分電盤、OA設備用空調設備二重化、電力負荷の将来見込容量の確保、二回線受電、電算センター、テレビ会議システム等

④「ユニバーサルデザイン」対応

事例：身障者・多目的便所の充実、エレベーター・駐車場・床材・点字サイン・窓口カウンター等の身障者対応、授乳室、多国籍語対応、車椅子・歩行補助器の貸出等

⑤「執務環境」対応

事例：リフレッシュコーナー、職員用休憩室、職員用福利厚生施設、相談室等

以上の項目について、具体的な事例を参考に市民の意見を取り入れながら、松戸市庁舎に必要とされる付加的機能の検討を行っていく必要がある。

*1…事務室、倉庫、付属面積、玄関等

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-2. 規模算定のための条件整理

3-2-1. 規模設定の基本的な考え方

新庁舎の規模算定を行うにあたり、別敷地に移転した場合と現敷地の建て替えとして計画した場合の2案について検討を行った上で、現実的な案を見定め、詳細な規模算定へと進めていくものとし、以下に手順を示す。

- ① 本館、新館、別館、京葉ガスビル1・2、衛生会館に配置されている全ての課が移転した場合に必要なとされる面積を算出する。
- ② ①に議会棟面積（現施設面積）と駐車場面積（想定）を加えたものを移転時に必要とされる庁舎面積とし、移転先についての検討を行う。
- ③ 現況敷地の建替え検討として検討を行い、現実的な案を見定める。
- ④ 現実的な案に対し、詳細な規模設定を行い、庁舎整備方策案を策定する。

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-2. 規模算定のための条件整理

3-2-2. 算定のための前提条件

- ① 推計人口 50万人（後期基本計画 H32年度予測）
- ② 職員数 1,470人（推計人口より算定）
- ③ 議員数 45人（人口50万人規模より想定）
ただし、議会棟は機能、耐震性能（ $0.6 \leq l s$ ）を満たしているため、建替え検討は行わず、現施設面積を計上する。
- ④ 付帯機能・・・展望ラウンジ、市民ロビー、電算室、防災センター他
- ⑤ 車庫（屋内設置）については利用実態に合わせた検討を別途行う。
- ⑥ 換算職員数
想定職員数については、増員数を課長補佐クラス（国交省算定ではさらに係長クラスに振り分け）と一般職員クラスに比率で振り分けるものとした。
製図要員及び再任用職員は一般職員に算入した。

役職	現況職員数	想定職員数	換算率	換算職員数
特別職	3人	3人	20	60人
部長・次長級	17人	17人	9	153人
課長級	118人	118人	5	590人
課長補佐、主幹、係長	559人	575人	2	1150人
一般職員	736人	758人	1	758人
計	1433人	1471人		2711人

図 3-2-1. 総務省起債対象事業算定基準で用いる換算職員数の算定

⇒

総務省起債対象事業算定基準で用いる換算職員数 2711人

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-2. 規模算定のための条件整理

3-2-3. 敷地条件（移転候補地）の設定

全て移転した場合に必要な敷地規模は、床面積を満足するだけの建蔽率や容積率を確保するだけでなく、良質な市民サービスが提供できるだけの平面（建築面積）を確保する必要がある。

つまり、市民三課と呼ばれる市民課、健康福祉課（保険課）、税務課（納税課、会計課）とそれに付随する総合窓口、市民ロビー、多目的スペース、1階に必要な防災機能をいかに低層階に確保できるかが課題となる。

仮に、総務省起債対象事業算定基準による算定を用い、単純計算で市民三課に必要なとされる面積を算出した場合、以下のような職員数の算定となる。

総務省起債対象事業算定基準で用いる換算職員数の算定（市民三課）

役職	現況職員数	想定職員数	換算率	換算職員数
特別職	0人	0人	20	0人
部長・次長級	6人	6人	9	54人
課長級	47人	47人	5	235人
課長補佐、主幹、係長	256人	263人	2	526人
一般職員	370人	381人	1	381人
計	679人	697人		1196人

以上の換算職員数に基づき、全てが移転した場合に市民三課で必要となる床面積を算定する。次項では、求められた床面積が適切な平面を持った施設として成立するために必要な敷地について検討を行う。

市民三課で必要となる床面積の算定

区分	基準		積算対象	面積 (㎡)
(イ)事務室	換算職員一人当たりの基準面積	4.5㎡	1196人	5,382㎡
(ロ)倉庫	(イ)の面積に対する共用面積率	13%	5,382㎡	700㎡
(ハ)付属面積	常勤職員数(想定)一人当たりの基準面積	7㎡	1196人	8,372㎡
計(イ～ハ)				14,454㎡
(ニ)玄関等	(イ)+(ロ)+(ハ)に対する共用面積率	40%	14,454㎡	5,782㎡
合計(イ～ニ)				20,236㎡

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-2. 規模算定のための条件整理

3-2-3. 敷地条件（移転候補地）の設定

市民三課で必要となる床面積の合計に議会棟の面積1575㎡と駐車場の面積7500㎡を加えたものが、市民三課を1階に集約した場合に必要な建築面積（屋外駐車場面積含む）となる。

① 1階に市民三課を集約した場合に必要な建築面積（屋外駐車場面積含む）：

$$20,236 + 1,575 + 7,500 = 29,311\text{㎡}$$

緑化他建物周辺に必要な敷地の面積を30%程度見込むとすると、1階に市民三課を集約した場合に必要な敷地面積は

$$29,311 \times 1.3 = 38,104\text{㎡} \text{（建蔽率57.2\%、容積率96.5\%）}$$

となる。

今回の計画の場合、施設規模が非常に大きく、市民三課を1階に集約することは困難であると思われるため、2階または3階に分けて配置することが考えられる。

② 2階に分けて市民三課を配置した場合に必要な建築面積（屋外駐車場面積含む）：

$$10,118 + 1,575 + 7,500 = 19,193\text{㎡}$$

この場合に必要な敷地面積は

$$19,193 \times 1.3 = 24,951\text{㎡} \text{（建蔽率46.9\%、容積率147.4\%）}$$

③ 3階に分けて市民三課を配置した場合に必要な建築面積（屋外駐車場面積含む）：

$$6,745 + 1,575 + 7,500 = 15,820\text{㎡}$$

この場合に必要な敷地面積は

$$15,820 \times 1.3 = 20,566\text{㎡} \text{（建蔽率40.5\%、容積率178.8\%）}$$

となる。

つまり、庁舎全体を移設し、市民サービス上理想とされる機能配置を行う場合は、上記の敷地条件を基準として候補地の選定を行う必要がある。

別敷地への移転については、土地購入費用の問題や周辺への影響を勘案すると長期的な検討が必要となる。

よって報告書内では、現況敷地で建替えした場合の検討を行う。次項以降では現況敷地での建替えを行った場合の規模や問題点、想定される建物構成などについて検討する。

⇒

現況敷地での建替え検討へ

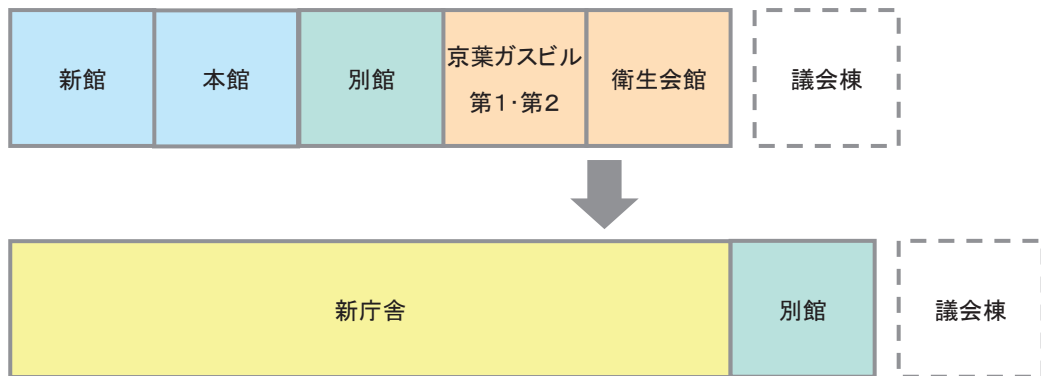
3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-2. 規模算定のための条件整理

3-2-4. 建替え範囲の想定（現況敷地の建替えを前提とした検討）

現況敷地の建替え検討として、Ⅰ. 別館、議会棟を残し、京葉ガスビル1・2、衛生会館の各課を取り込んだ場合、Ⅱ. Ⅰに加え、都市整備公社の建物を利用する場合、Ⅲ. 本館、新館の機能のみを建替える場合について、現況の施設が抱える問題点との関係から、新庁舎の建替え範囲を検討した結果、

Ⅲ. 別館、議会棟を残し、京葉ガスビル1・2、衛生会館の各課を取り込んだ場合を選定し、さらに検討を進める。



⇒

議会棟と別館を除いた機能の統合と規模の算定へ

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-3. 新庁舎の規模

新庁舎の規模算定において様々な算定基準が用いられる。代表的なものとして総務省起債対象事業算定基準によるものと国土交通省新営一般庁舎面積算定基準によるものがある。

今回は総務省起債対象事業算定基準を採用し、規模算定を行う。

3-3-1. 総務省起債対象事業算定基準による算定

区分	基準		積算対象	面積 (㎡)
(イ)事務室	換算職員一人当たりの基準面積	4.5㎡	2711人	12,200㎡
(ロ)倉庫	(イ)の面積に対する共用面積率	13%	12,200㎡	1,586㎡
(ハ)付属面積	常勤職員数(想定)一人当たりの基準面積	7㎡	1471人	10,297㎡
計(イ~ハ)				24,083㎡
(ニ)玄関等	(イ)+(ロ)+(ハ)に対する共用面積率	40%	24,083㎡	9,634㎡
合計(イ~ニ)				33,717㎡

※ 標準外面積（福利厚生施設）の想定

算定基準外の面積を5%程度（実績ベースで提示予定）見込むとすると、

$$33,717\text{㎡} \times 1.05 = 35,402.9\text{㎡}$$

⇒ 総務省起債対象事業算定基準による必要面積 35,400㎡

3-3-2. 施設規模の設定

上記の算定結果により求められた施設規模約35,000㎡を指標として採用し、建替え手順や工期、事業コスト等の観点から庁舎整備方策案の検討を進めることとする。

⇒ **総務省起債対象事業費算定基準による施設規模約35,000㎡を指標とする**

3. 新庁舎建設の基本指標（機能と規模）

3-4. 駐車場・駐輪場の規模

3-4-1. 駐車場規模の設定

現況敷地による建替え案の場合、JR松戸駅に近いため、非常に交通の便の良い敷地である。現況敷地には、駐車場が約300台（公用車160台、議会用21台、来庁用114台）確保されている。現在の駐車台数で問題なく運営が行われていること。新庁舎の平面形状が現庁舎よりも大きくなり、建物周辺に駐車用のスペースをあまり確保できないこと。他事例と比較し現状駐車台数が極端に少ない計画ではないことから、現況の駐車台数300台を一部自走式の立体駐車場等にするなどの工夫により、確保する計画とする。

また、現在、京葉ガスビルの付近に公用車用の平置き駐車場（50台）がある。工事期間中の駐車場確保のため、同敷地に立体駐車場を計画し、工事終了後、公用車等の将来増加に備えるため、残置する等、今後の検討が必要になると思われる。

⇒ **駐車台数 300台 + α**

3-4-2. 自転車駐車場・バイク駐車場規模の設定

現庁舎には来庁用自転車駐車場が3箇所、バイク駐車場が1箇所ある。自転車駐車場について、年度末の納税時の昼間には100台程度の利用がある。バイク駐車場については、6台程度である。将来増加することを考慮し、来庁用自転車駐車場120台、バイク駐車場20台を計画する。

⇒ **来庁用自転車駐車場 120台、バイク駐車場 20台**

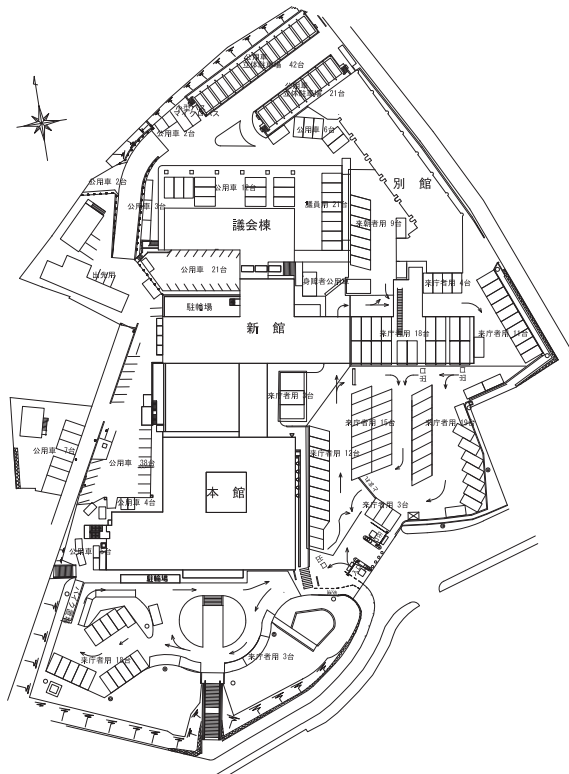


図 3-4-1. 現庁舎の駐車場・駐輪場計画

町田市庁舎	駐車台数	207台
立川市庁舎	駐車台数	116台
黒部市庁舎	駐車台数	240台
福島市庁舎	駐車台数	197台
延岡市庁舎	駐車台数	351台

表 3-4-1. 他市の駐車台数の事例

4. 庁舎整備方策案の検討

4-1. 評価項目の整理

前章の算定結果より求められた新庁舎の延床面積約 35,000 m²について、敷地内でいかに確保するか、という視点から整備方策案の検討を進めることとする。

整備方策案策定にあたり、市民三課と呼ばれる市民課、健康福祉課（保険課）、税務課（納税課、会計課）とそれに付随する総合窓口、市民ロビー、多目的スペース、1階に必要となる防災機能を、可能なかぎり低層階に確保すること、敷地形状、高さ制限、平置き駐車場台数等を考慮した上での、最大建築面積を1階及び基準階面積とする必要がある。

また、今回の敷地が非常に狭隘であること、既存建物との接続や敷地へのアプローチ、建設可能な範囲が限定されることなどを考慮すると、平面形状のバリエーションは制限されることから、最終的な方策プランを作成した上で、建替え手順や工期、事業コストの観点から考えられうる方策プランを複数案作成する。

この際、一時的に敷地外に仮庁舎を確保することも視野に入れ、建設費以外に必要な経費を含めた検討を行う。

各方策プランに対しては、平面計画の自由度や省エネルギー、工事期間、引越し回数やコスト、仮庁舎の必要性や期間、建設費、総事業費など、様々な観点から比較検討を行い、建替えの方向性を見出すものとする。

4. 庁舎整備方策案の検討

4-2. 検討表

計画案		a 案	b 案	c 案
新築部分面積		34400 m ²	34400 m ²	34400 m ²
分棟数		3 棟	2 棟	1 棟
駐車場		地上駐車場 自走式	地上駐車場 自走式	地上駐車場 自走式
平面計画の自由度	コア（エレベーター設置箇所）数	3箇所に分散する	1箇所に集中させることが可能（ダブルコアも可能）	1箇所に集中させることが可能（ダブルコアも可能）
	避難階段	4箇所	3箇所	3箇所
	柱スパン割	棟の境界部（2箇所）に柱がダブルで生じる	棟の境界部（1箇所）に柱がダブルで生じる	均一なシングルグリッドが可能
省エネルギー		積極的に自然採光・換気を取り入れることが可能	積極的に自然採光・換気を取り入れることが可能	積極的に自然採光・換気を取り入れることが可能
工事期間		7.5～8年	4～5年	3.5～4年
引越し回数		3回	3回	2回
引越しコスト		1.99億円	2.44億円	1.99億円
仮庁舎	面積	0 m ²	2,500 m ²	9,080 m ²
	期間	0ヶ月	36ヶ月	42ヶ月
	コスト	0円	3.60億円	14.75億円
庁舎建設費		154.75億円	152.94億円	149.96億円
総事業費		180.96億円	179.56億円	184.81億円
維持管理費		2.66億円	2.66億円	2.66億円

4. 庁舎整備方策案の検討

4-3. 検討結果

建替え手順の違いにより策定した方策案 a・b・c の各案を比較検討した結果、a 案は仮設庁舎費や引越しコストが抑えられるものの工事期間が非常に長くなることが分かる。c 案は工事期間を短くすることが可能となるが、外部に広大な面積の仮庁舎を確保する必要があり、結果として総事業費が膨らむことが予想される。b 案については、a 案より若干総事業費が増えるものの、工事期間を大幅に短縮することができ、c 案より工事期間が 1 年程度伸びるものの、総事業費を大幅に抑えることができる。

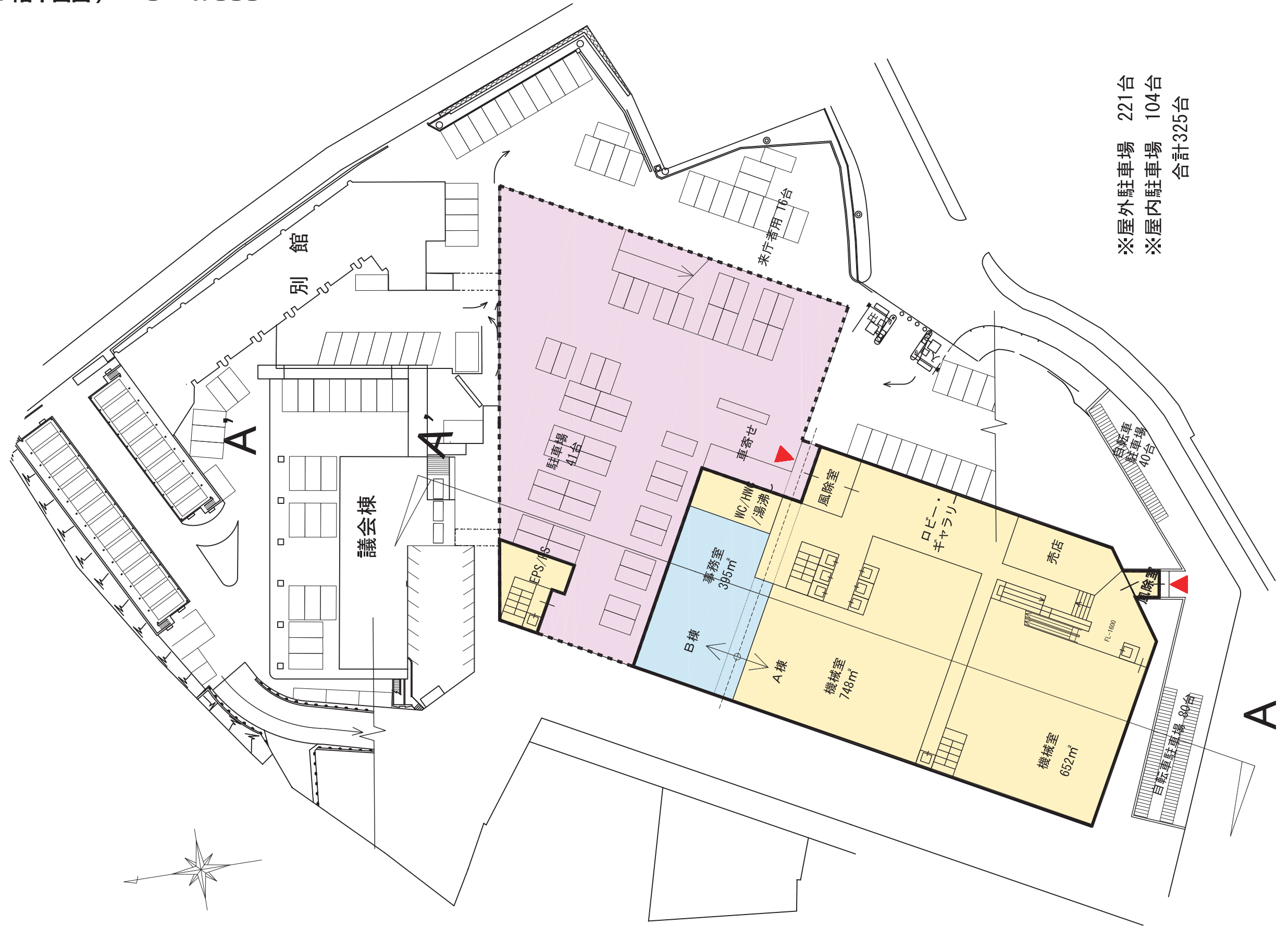
以上のような評価から、今回は b 案を庁舎整備方策案として採用し、配置や平面計画、立面・断面計画のイメージ策定を行うこととする。

⇒

b 案を庁舎整備方策案とし、計画案のイメージ策定を行う

5. 新庁舎基本計画検討案

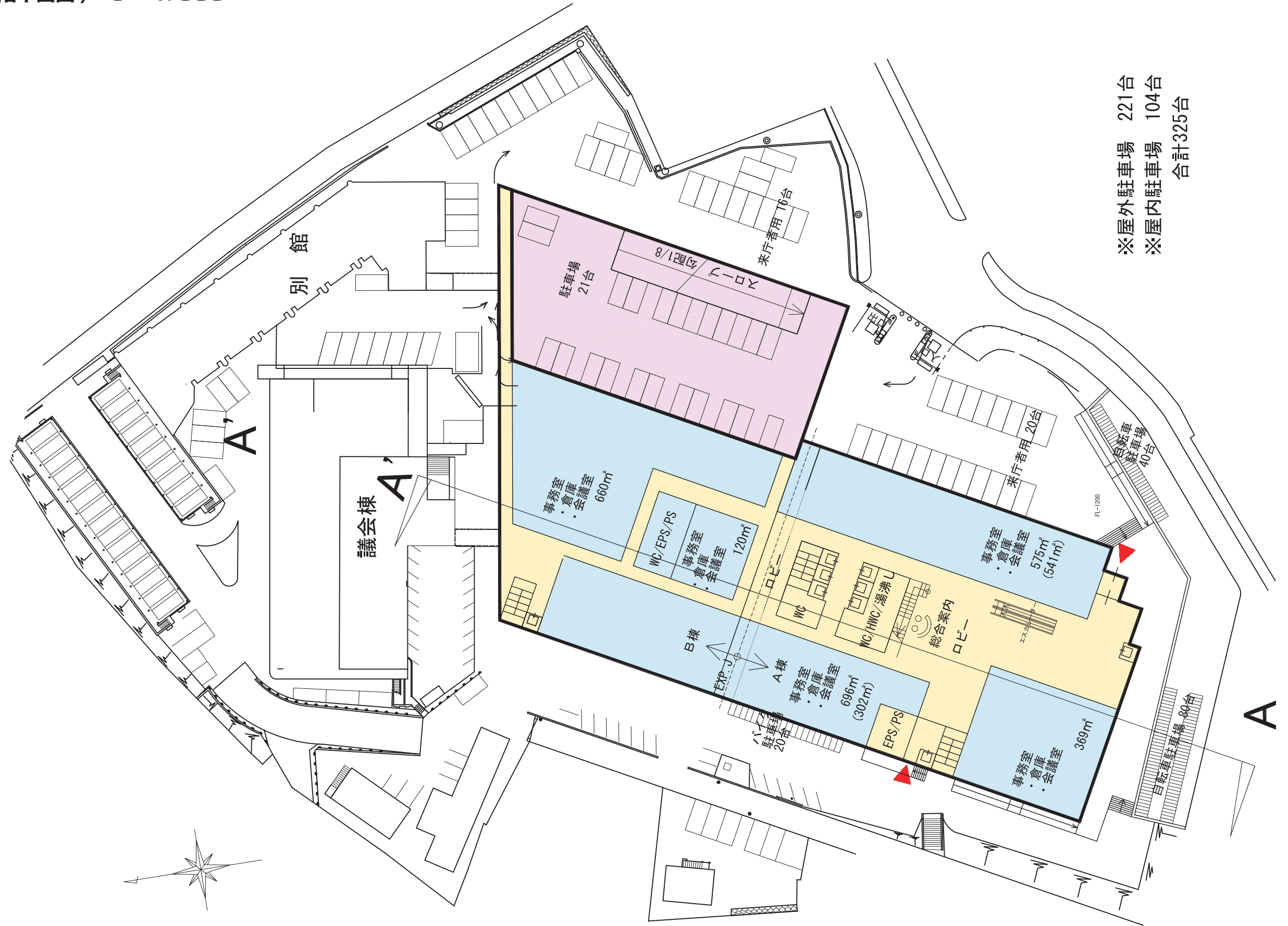
5-1. 計画配置図 (B1 階平面図) S = 1/600



※屋外駐車場 221台
 ※屋内駐車場 104台
 合計325台

5. 新庁舎基本計画検討案

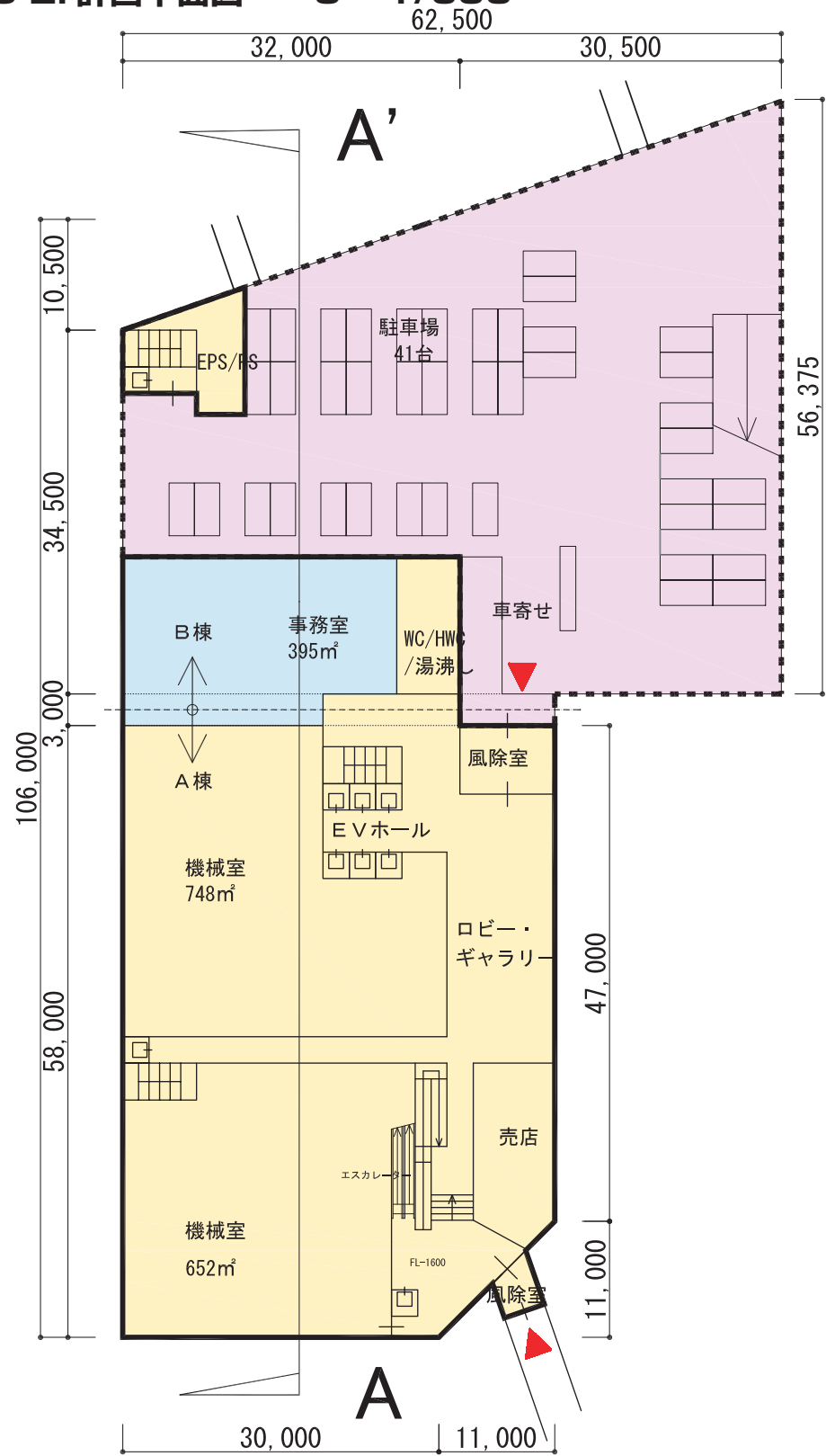
5-1. 計画配置図(1階平面図) S=1/600



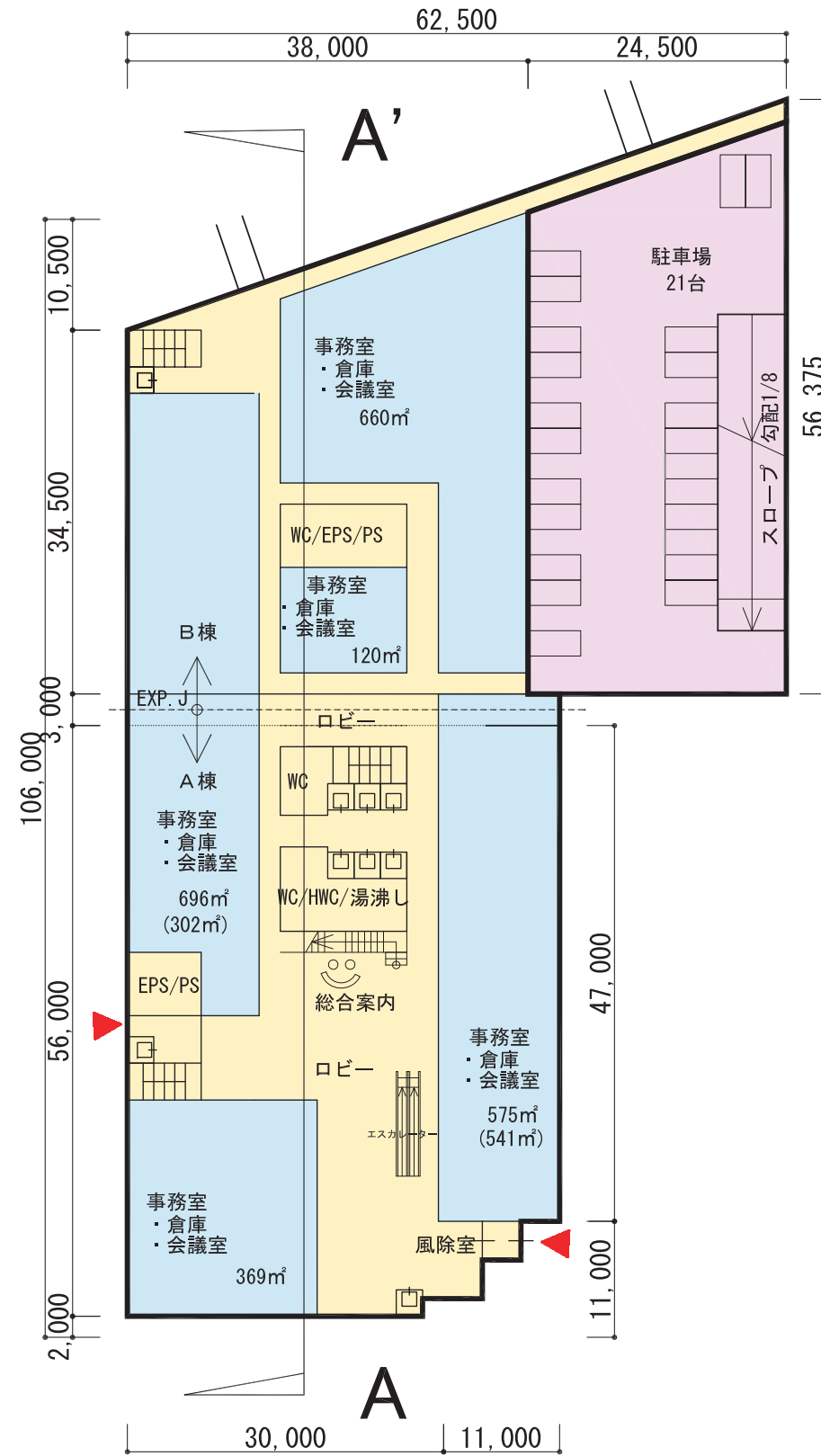
※屋外駐車場 221台
 ※屋内駐車場 104台
 合計325台

5. 新庁舎基本計画検討案

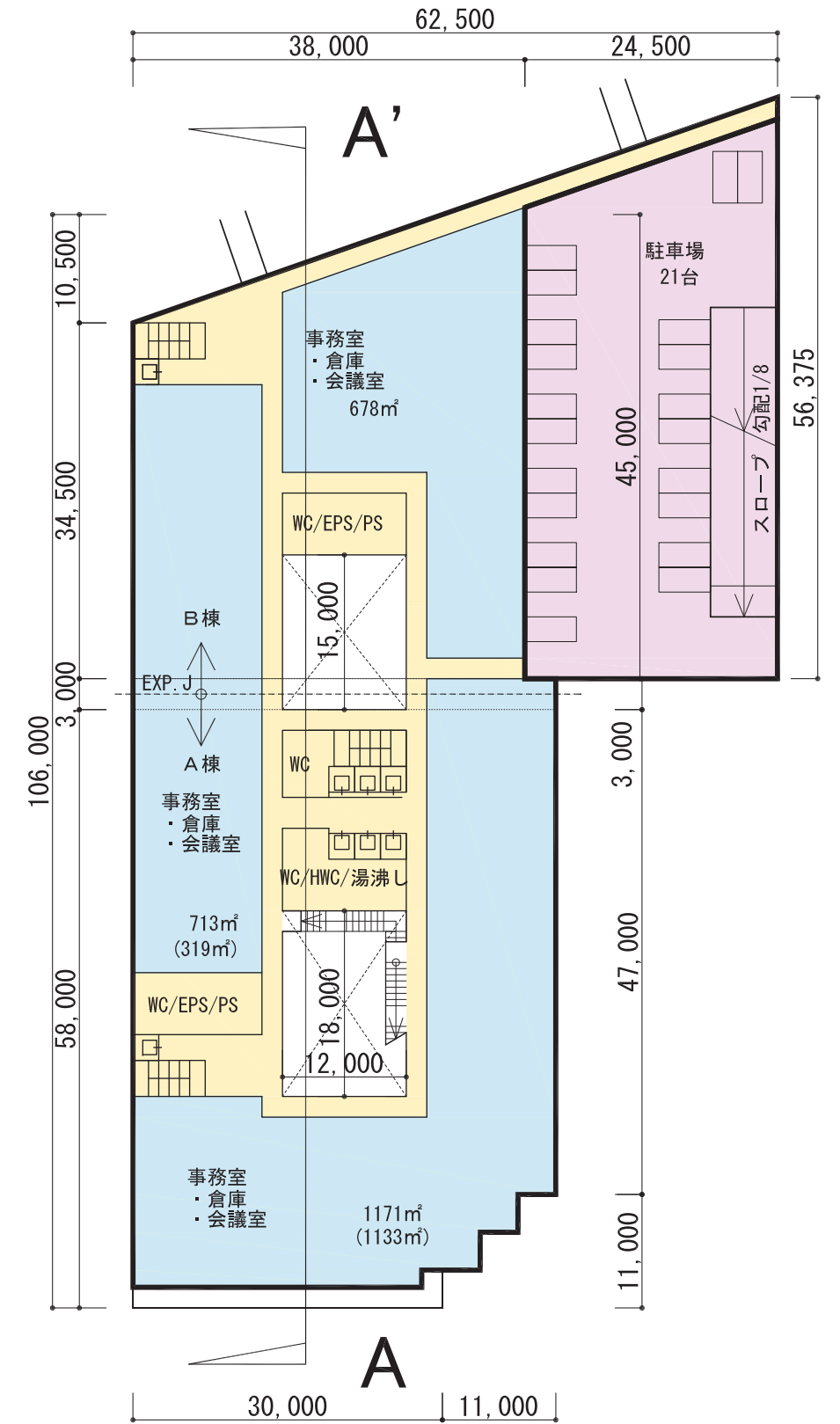
5-2. 計画平面図 S = 1/600



■ 地下1階平面図
S=1:600



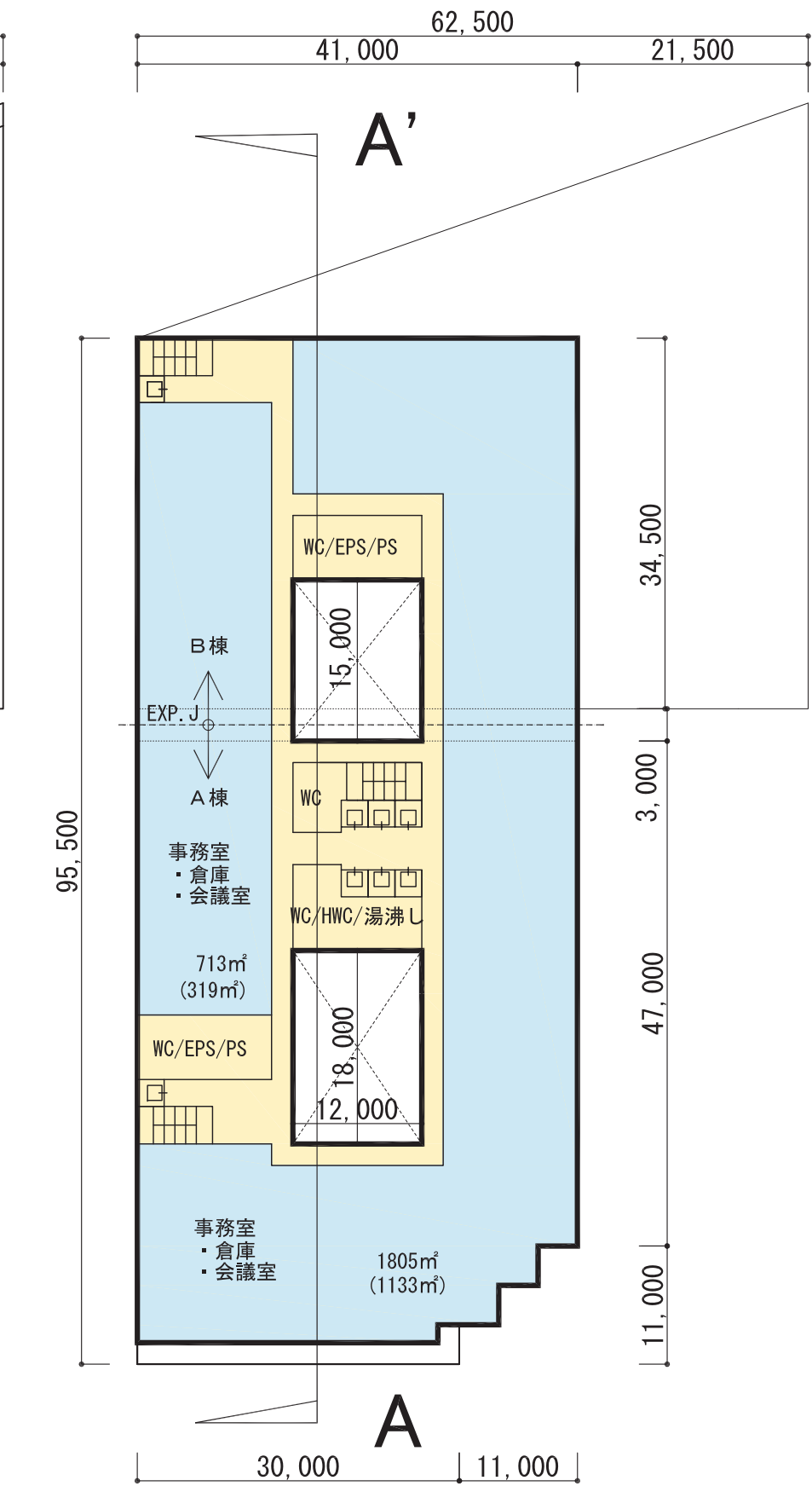
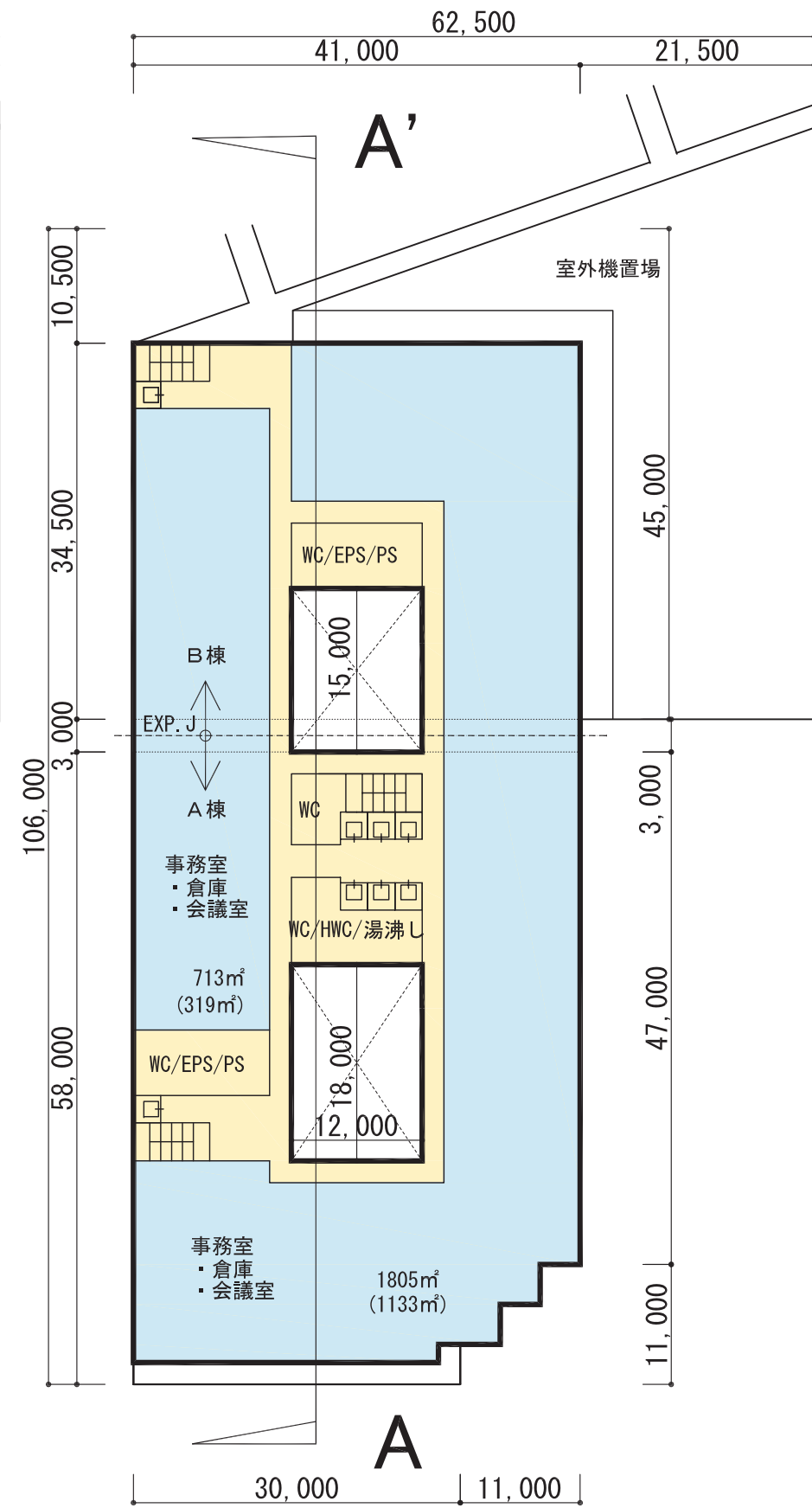
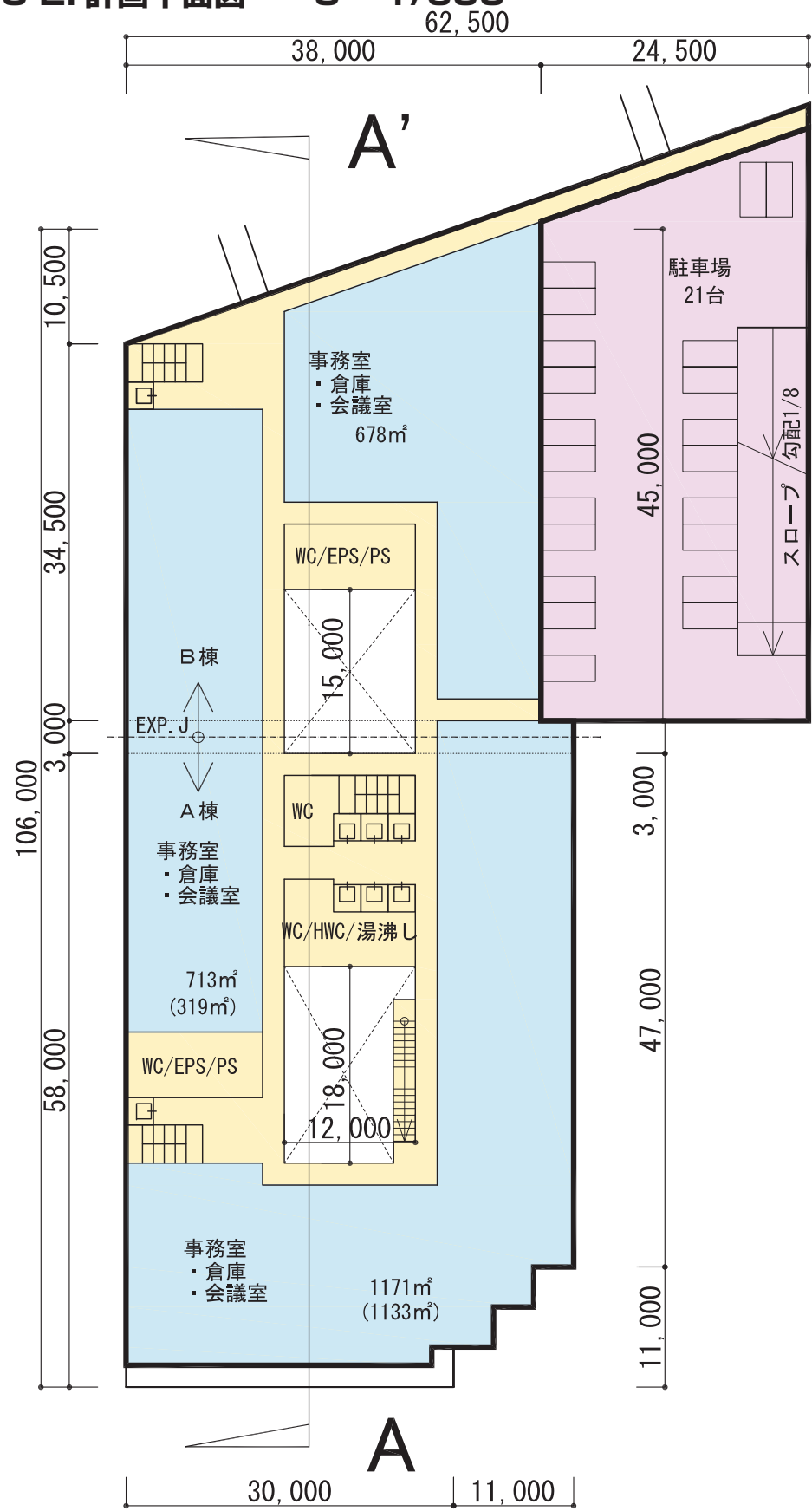
■ 1階平面図
S=1:600



■ 2階平面図
S=1:600

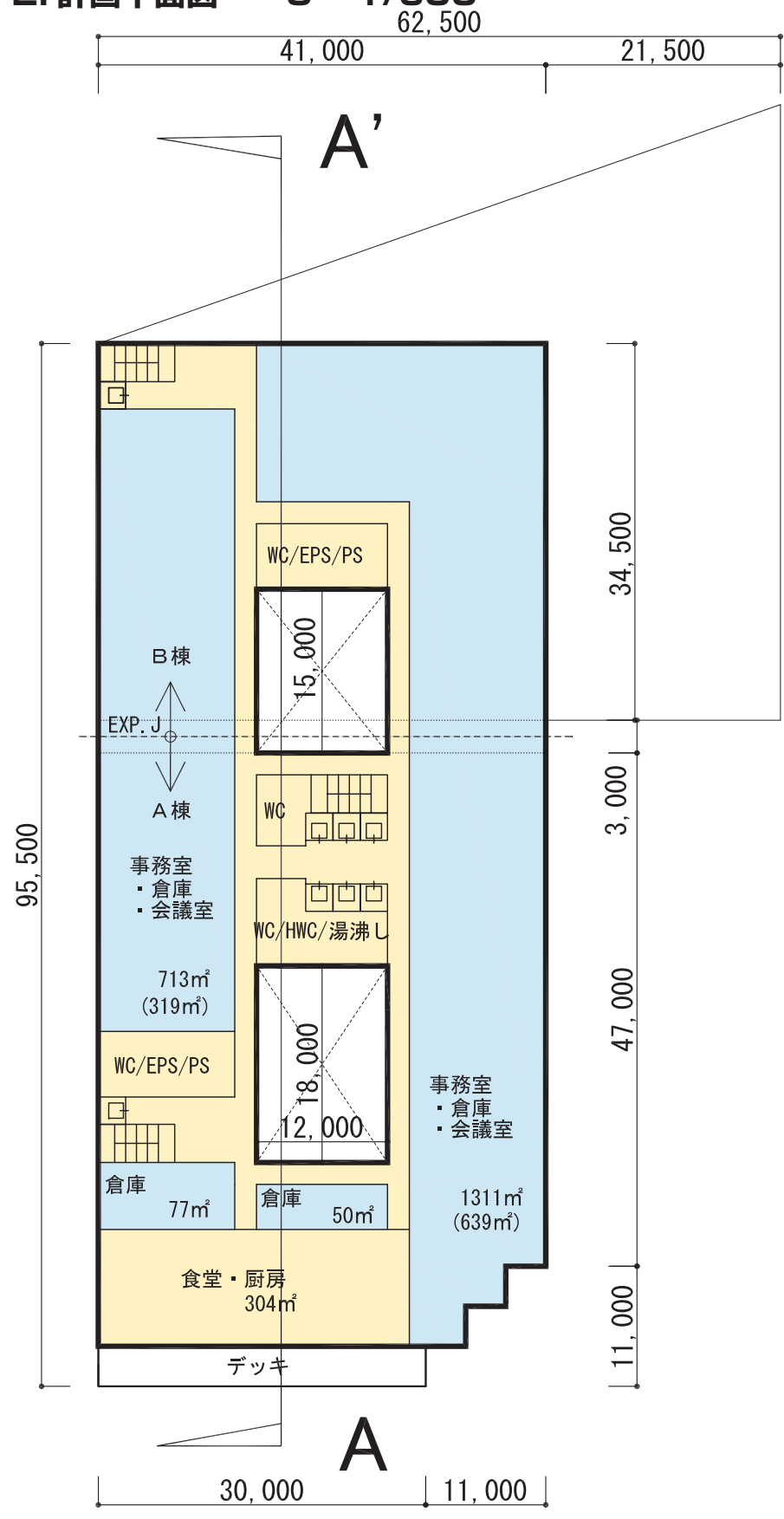
5. 新庁舎基本計画検討案

5-2. 計画平面図 S = 1/600

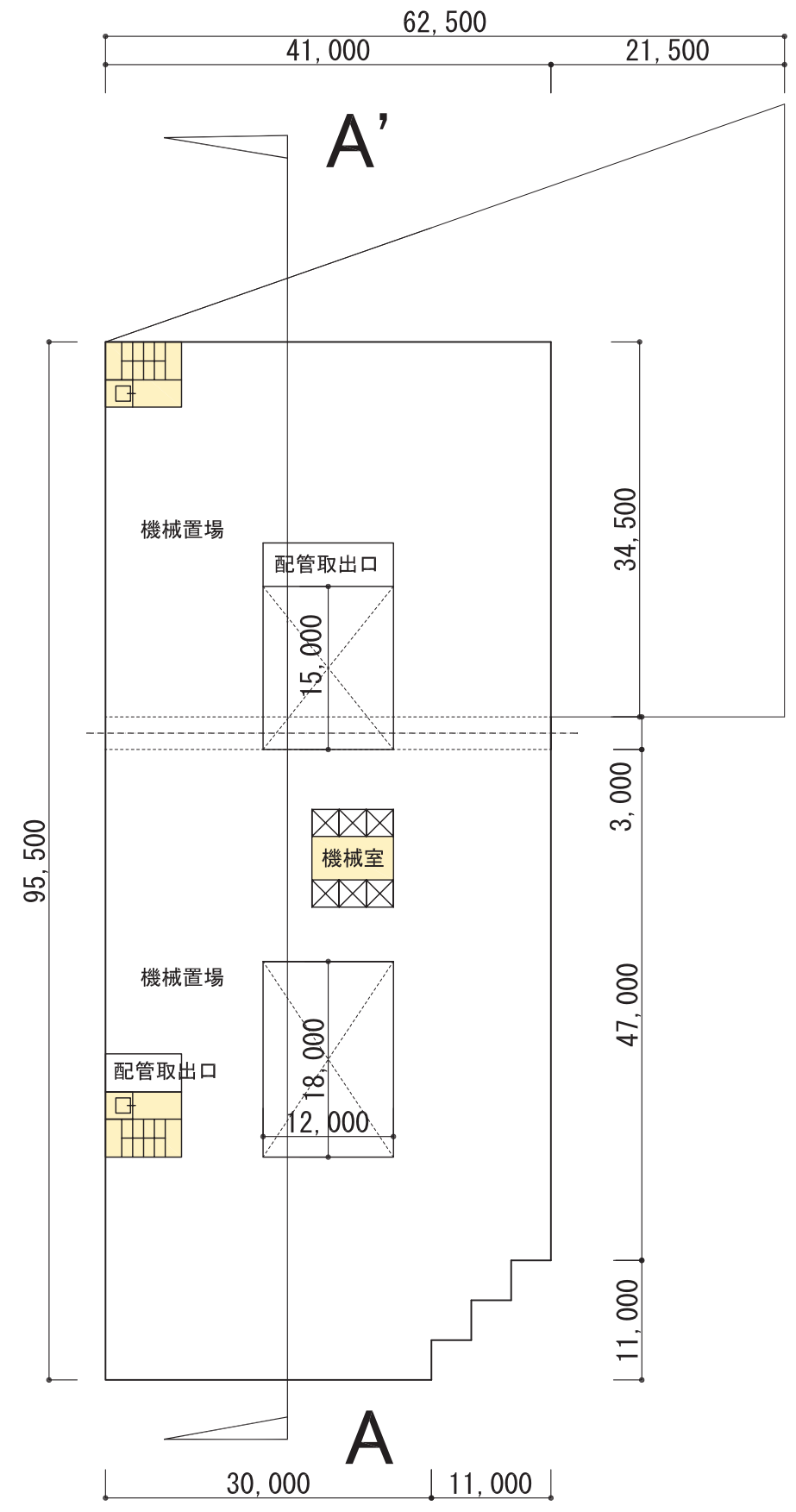


5. 新庁舎基本計画検討案

5-2. 計画平面図 S = 1/600



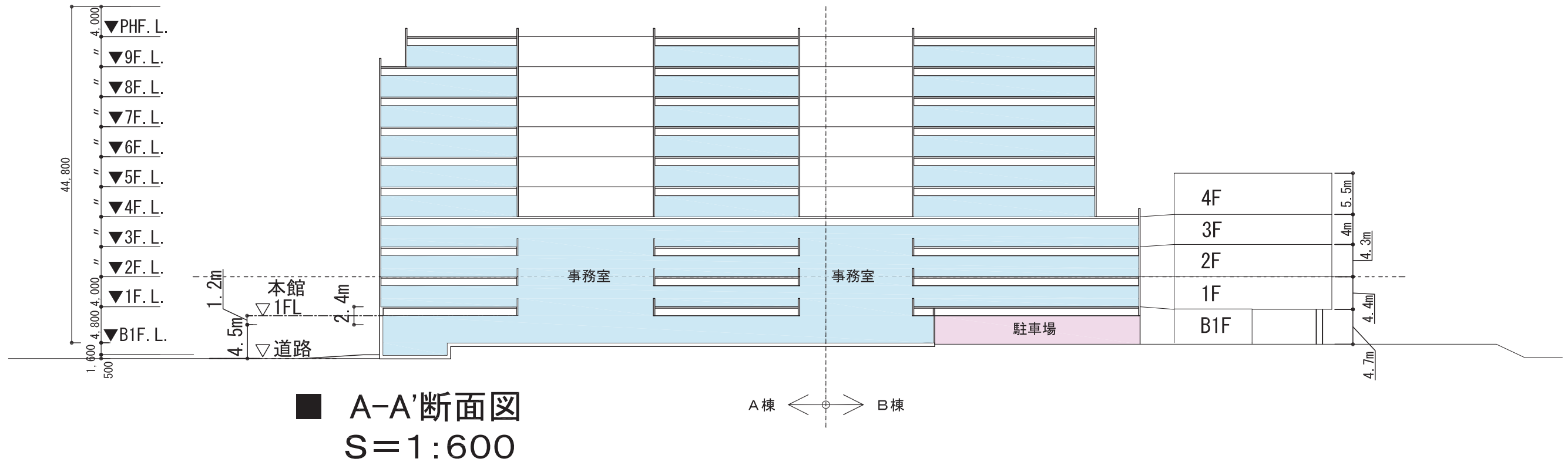
■ 9階平面図
S = 1:600



■ 10階平面図
S = 1:600

5. 新庁舎基本計画検討案

5-3. 計画断面図・面積表 S = 1/600



	用途					各階床面積
	庁舎	共用部 福利厚生等	事務室 倉庫 会議室	A棟	B棟	
10階	114	114	0	0	0	114
9階	3,329	1,178	2,151	958	1,193	3,329
8階	3,376	886	2,490	1,452	1,038	3,376
7階	3,376	886	2,490	1,452	1,038	3,376
6階	3,376	886	2,490	1,452	1,038	3,376
5階	3,376	886	2,490	1,452	1,038	3,376
4階	3,376	886	2,490	1,452	1,038	3,376
3階	3,604	1,042	2,562	1,452	1,110	4,828
2階	3,604	1,042	2,562	1,452	1,110	4,828
1階	3,971	1,551	2,420	1,212	1,208	6,419
B1階	2,846	2,451	395	0	395	2,846
合計	34,348	11,808	22,540	12,334	10,206	39,244

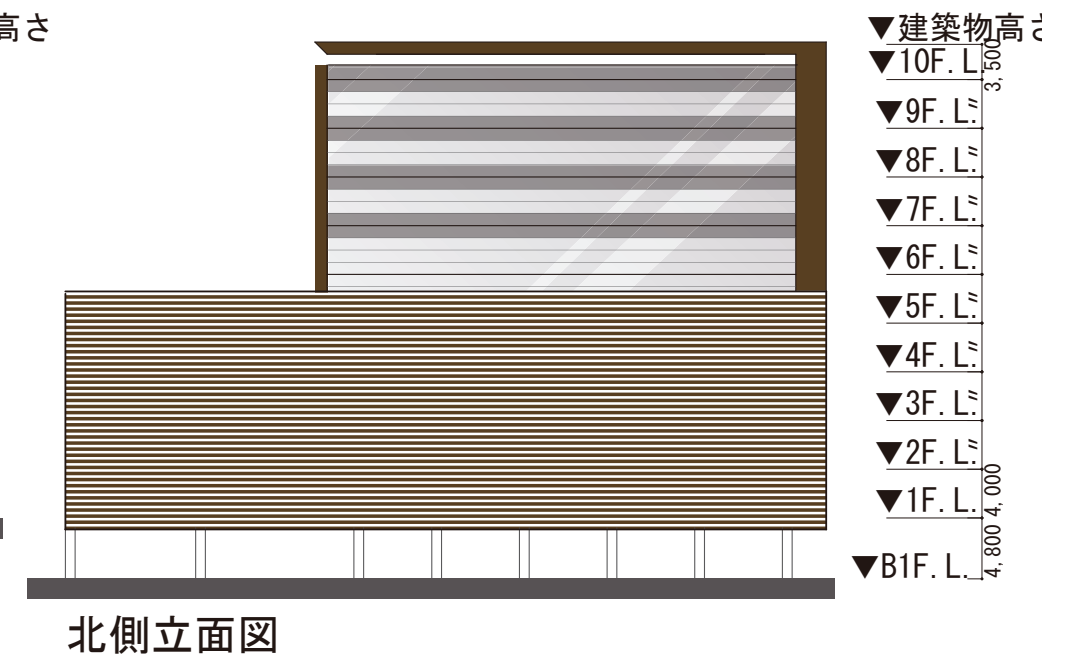
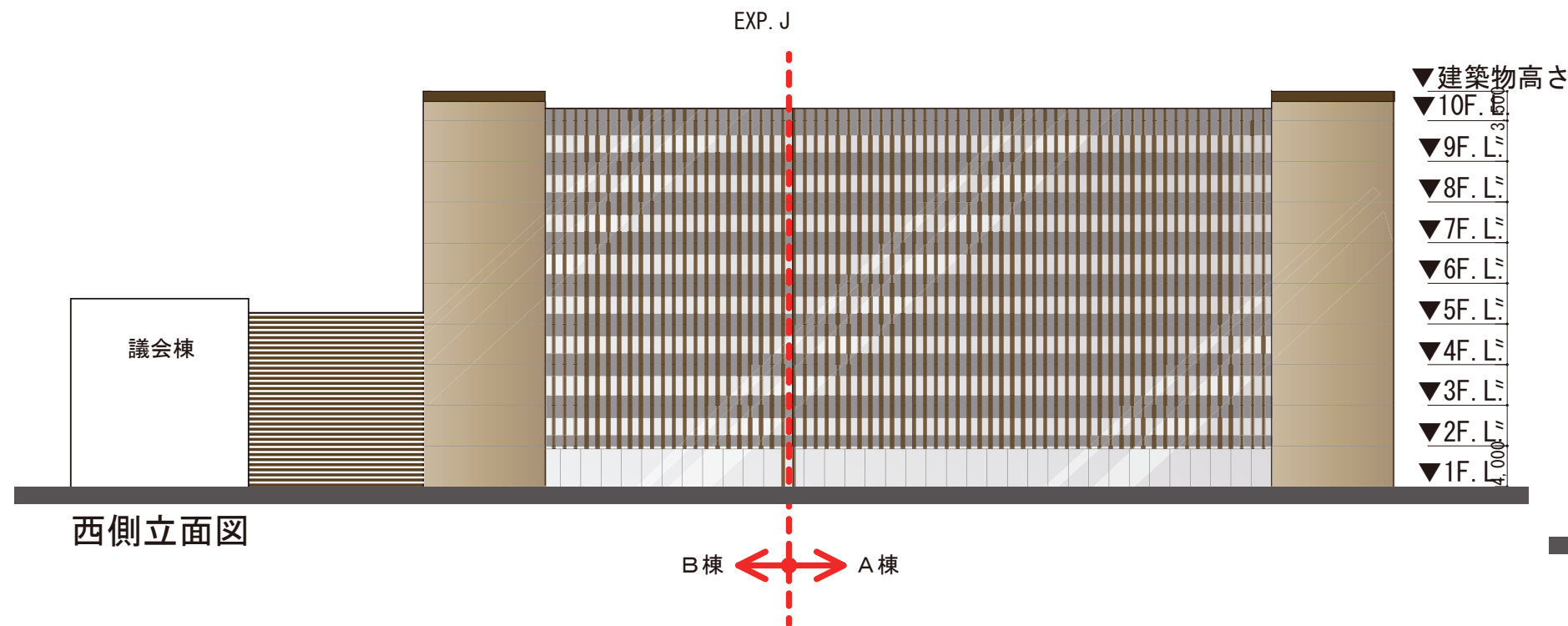
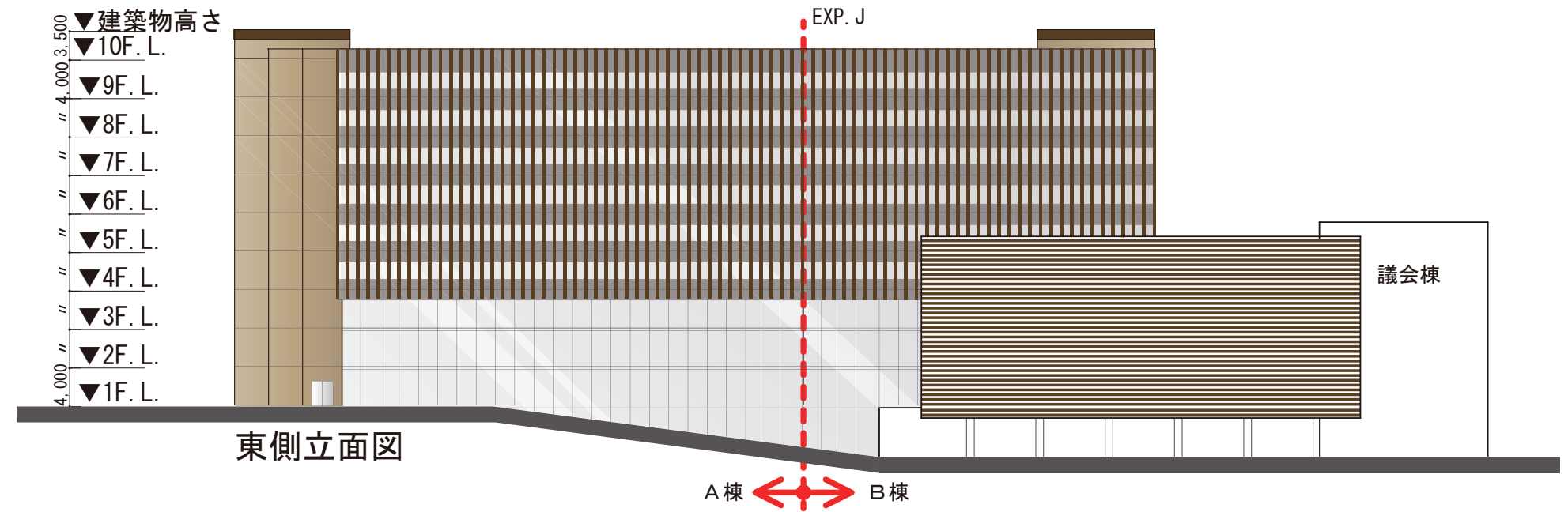
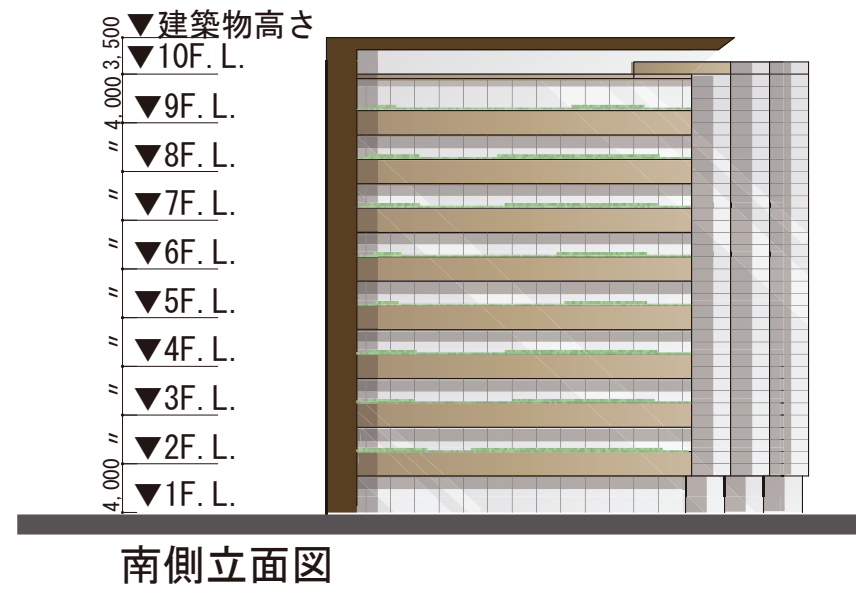
※グレーの部分は、庁舎の内訳面積

必要面積：22,530㎡…8-3-3. 別館 事務室、倉庫、付属面積（会議室等）面積表参照

■ 用途別面積表

5. 新庁舎基本計画検討案

5-4. 計画立面図



5. 新庁舎基本計画検討案

5-5. 鳥瞰図



6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-1. 今後の検討課題・新庁舎整備推進手法

新庁舎建設のためには、今後の基本構想段階、基本設計段階、実施設計段階にて、市民、行政、議会の要望の抽出及び調整が必要となる。

次のページより、各段階で検討・決定すべき課題、またとそれに取り組むための、必要となる新庁舎建設事業の運営体制及び手法を抽出した。

6. 実現化方策の検討 (今後の進め方)

6-1. 今後の検討課題・新庁舎整備推進手法

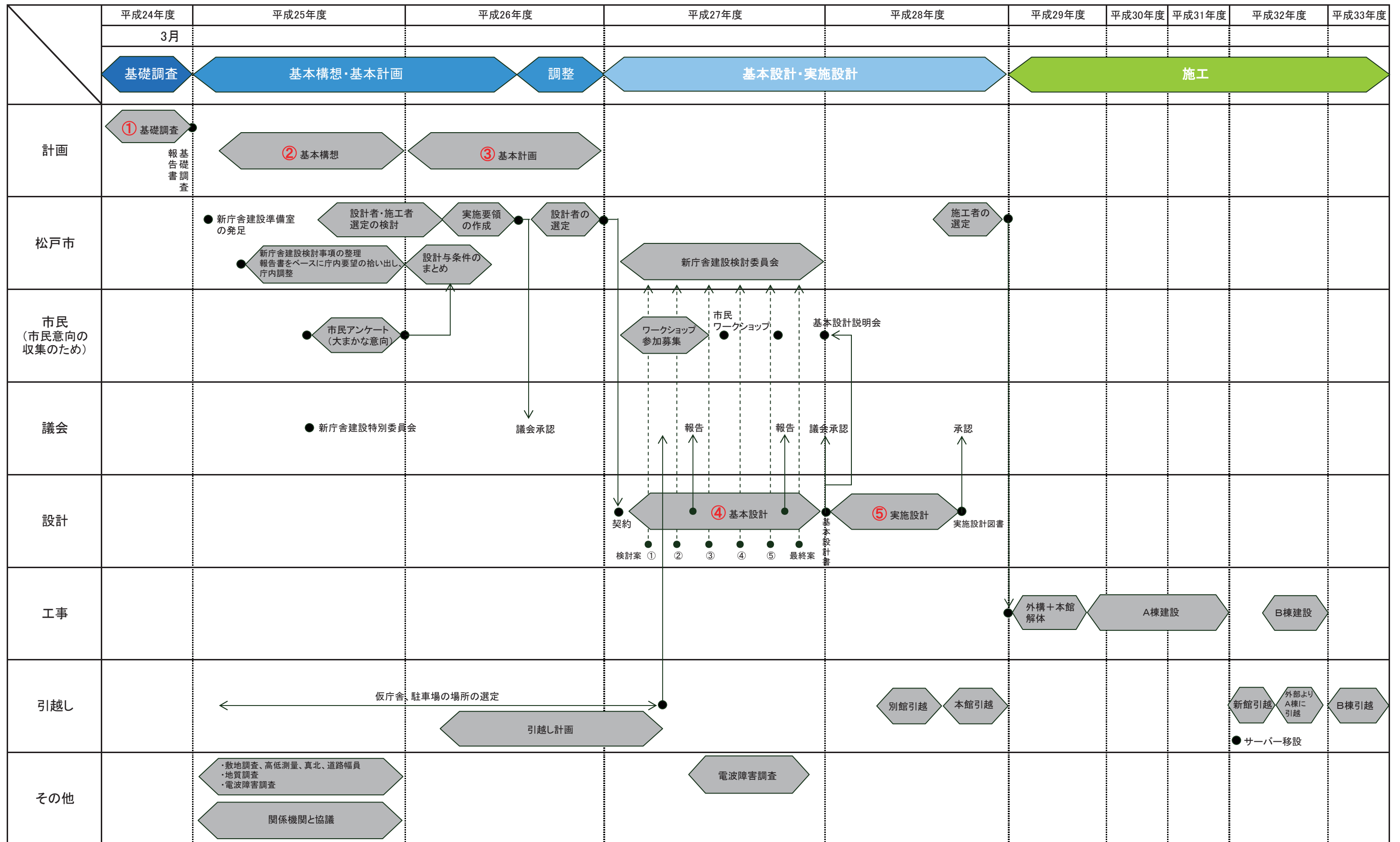
各プロセスの内容	調査段階	計画段階	設計段階	施工段階	運用段階			
段階	① 基礎調査 (H24年度)	② 基本構想 (H25年度)	③ 基本計画 (H26年度)	④ 基本設計 (H27年度)	⑤ 実施設計 (H28年度)	施工管理 (H29~33年度)	運営・管理 (H31年度~)	改修・更新
プロセス	基礎データの収集・検証	新庁舎等の在り方の具現化	設計と条件の整理	建物イメージの決定	建物詳細の決定	円滑な工事施工	適切な維持管理	建物の長寿命化
主な業務目標	基礎データの収集・検証	新庁舎等建設に係わる基礎調査結果をもとに、当該施設の基本理念、事業目的、立地適地等を検討し、新庁舎等の在り方を具現化する。また、新庁舎等の機能、規模、事業費、整備スケジュール等の概略を設定する。	新庁舎等の在り方をもとに、設計段階への前段業務として新庁舎等の機能、性能等を設定し、設計と条件を整理しながら施設イメージをつくり上げる。また、新庁舎等の事業計画と建物の運用計画を立案する。	これまでの業務プロセスで積み上げてきた新庁舎等に関する施設イメージや設計と条件をもとに、建築物としての基本事項(意匠、構造、設備、防災、IT化、バリアフリー、等)を設定し、基本設計図書としてまとめる。また、概算工事費を算出し、工事工程、工法についても検討を行う。	基本設計において決定した建物イメージをもとにして新庁舎等の工事発注のための詳細な図面を作成し、工事費の積算を行う。また、設計内容について各種関係機関と協議を行い建設許可のための申請書を作成する。	新庁舎等を建設する工事業者を選定し、建設地近隣への説明を行い工事着手する。監理者は工事業者に対して、新庁舎等の市民ニーズ、事業目的等を高度に満足する建物となるように指導・検査を行う。また、竣工図書は、竣工後の建物管理・運営・改修の基礎となるため正確な内容となるように整備する。	新庁舎等竣工後、新庁舎への職員の引越を行い市民へのサービスを開始する。庁舎等を適切に維持・管理するため、中・長期修繕計画を作成し、建物の保全・管理に努める。当初設定した市民ニーズの反映や事業目的が適切に運用できるようにし、問題が発生した場合には修正を図るとともに今後の施設整備へのフィードバックを行う。	庁舎等の中・長期修繕計画にもとづき、小規模・大規模改修を実施し、庁舎等の長寿命化を図る。また、市民や時代のニーズの変化による建築・設備の劣化、陳腐化、過不足が生じた場合に、建物の転用や増築等を検討する。
業務項目	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎建築の事例収集 庁舎機能の事例収集 市民参加方法の検討 新しい庁舎に求められる機能 施設規模の想定 庁舎建設計画の基本的な考え方の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等に求められる市民ニーズの把握 新庁舎等の在り方(基本理念・事業目的)の具現化 立地適地の選定 市民ニーズからの新庁舎等の機能・規模の設定 事業方法の検討(財源等) 概算事業費の試算 整備スケジュールの設定 	<ul style="list-style-type: none"> 立地条件の整理 法的制約の整理 設計と条件の整理 建築計画(構造も含む) 設備計画 施設イメージの集約 概算事業費の算出 新庁舎等の事業計画、建物運用計画の立案 PF導入についての検討 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等の設計主旨(コンセプト)の決定 新庁舎等の基本的な設計仕様・性能・システム・空間構成等の設定 基本計画図面の作成 基本設計説明書の作成 概算工事費の算出、工事工程・工法の設定 計画内容と市民との合意形成 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等の詳細な仕様、性能、システム等の設定 新庁舎等の実施設計図の作成(建築、構造、電気、機械、昇降機等) 工事費の積算 各種申請書の作成 	<ul style="list-style-type: none"> 工事入札業者の選定及び工事業者の決定 工事契約 近隣への工事説明会の開催 施工、工事監理、工程管理 工事予算管理 各種検査 竣工図書の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 市民ニーズの反映や事業目的等の継承 中・長期修繕計画書の作成 庁舎の維持・管理記録 問題点のフィードバック 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模・大規模改修実施計画の作成 庁舎等への市民ニーズの把握 庁舎等の転用・可変・増築の検討

※ 赤字部分は今回基礎調査業務の範囲を示す。

建設準備室	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等の建設に係わる業務プロセスの中で全ての部局・関係者を統括する 業務ごとの成果項目の評価・検証を確認する 							
市民	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●
財政部局	新庁舎等建設の発意に対する調査を行うため、財政上の予算項目を設定する。	基礎調査結果をもとに、新庁舎等建設の必要性を検証し、施策上の位置づけを行う。	施設計画、概算事業費、事業計画等と施策上の位置づけとの整合性を検証し、その計画内容の確認を行う。	概算工事費のチェックを行い年度別の予算額の検討を行う。	実施設計の内容と工事費積算額のチェックを行う。	新庁舎等の運営開始に向けて運営管理費、維持管理費をチェックする。	庁舎等の運営管理費、維持管理費をチェックする。	庁舎等の小規模及び大規模改修ごとのコストのチェックをする。
松戸市 主管部局	<ul style="list-style-type: none"> 主管部局が担当、基礎調査を検討する主体としての役割を担う。 基礎調査項目を整理し、他の部局との調整を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 主管部局が担当、基本構想を検討する主体としての役割を担う。 市民ニーズの把握に努め、他の部局との調整を図り、新庁舎等の建設に向けた環境整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民ニーズにもとづき新庁舎等でのサービス機能の提供内容を検討し、市民と協議を行う。 他の部局と調整を図りながら設計条件を整理し、新庁舎等の事業計画と運用計画をとりまとめる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計担当部局がとりまとめる新庁舎等の基本設計内容とこれまでの業務プロセスで積み上げてきた計画内容との整合性を図るよう努めながら、市民との合意形成を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計担当部局がとりまとめる新庁舎等の実施設計内容を事業目的、市民ニーズに照らしてチェックを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の各種関係機関、庁内部局、市民との調整や、近隣対策を行う。新庁舎等の使用開始後の準備や設計担当部局との運営管理費、維持管理費を概算する。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎内での市民サービスの提供状況、日常のメンテナンス、清掃等の維持管理を行い、そこで発生した問題点を改善するとともに今後へのフィードバックを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民や社会的なニーズを把握し庁舎等の在り方を検討する。必要に応じて庁舎等の転用・可変・増築等を関係部局と検討する。
建設部局	主管部局が行う基礎調査に対して、当該部局が有する基礎的データの提供を行う。	主管部局が行う基本構想に対して、専門的な立場からの協力、提案を行う。	主管部局と連携し、新庁舎等の設計に向けた建物の機能・性能等を設定し設計と条件の検討を行う。	基本計画で設定された新庁舎等の設計と条件にもとづき、新庁舎等の建築物としての基本事項、工事費、工事工程、工法についてとりまとめる。	基本設計で決定した建物イメージをもとにして新庁舎等の工事発注のための実施設計、積算、各種申請を行う。	新庁舎等に対する市民ニーズ、事業目的等を高度に実現するため、工事監理、工程管理、工事予算管理を行う。各種関係機関との協議による現場での設計変更等にも対応する。	中・長期修繕計画を作成する。庁舎等の維持・管理の記録を行う。	中・長期修繕計画にもとづき庁舎等の小規模・大規模改修を実施する。庁内関係部局と協議しながら庁舎等の転用・可変・増築計画を実施する。
設計コンサル	<ul style="list-style-type: none"> 主管部局から提示された基礎的データや当該委託先が有する関連データをもとに新庁舎等建設に向けた基礎調査の業務項目のワーキングを行う。 ワーキング内容は主管部局の指導・検証を受ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎調査結果や市民ニーズをもとに新庁舎等建設に向けた基本構想の業務項目のワーキングを行う。 ワーキング内容は主管部局の指導・検証を受ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民と関係部局の意向を尊重しながら基本計画の業務項目のワーキングを行い、新庁舎等の施設イメージづくりを行う。 ワーキング内容は主管部局の指導・検証を受ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計担当部局との連携、協働により、新庁舎等の基本設計委託仕様書にある設計業務を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計担当部局との連携、協働により、新庁舎等の実施設計委託仕様書にある設計・申請業務を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁内関係部局との連携、協働により、新庁舎等の工事監理委託仕様書にある監理業務を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 竣工後の年数に応じた新庁舎等の検収を行い、建物としての性能・品質を確保する。庁舎等の適切な維持・管理のために必要に応じてコンサルティングを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎等の小規模・大規模改修計画の委託業務仕様書にある設計監理業務を行う。庁舎等の転用・可変・増築に関しては必要に応じてコンサルティングを行う。
成果目標	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎に関する事例収集 市民参加方法の事例収集 新庁舎に求められる機能・規模の基礎的データ 新庁舎建設計画の基本的な考え方 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等に求められる市民ニーズの把握 新庁舎等の在り方の具現化 新庁舎等の機能・規模の設定 概算事業費の試算 整備スケジュールの設定 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等への市民ニーズの反映内容の設定 新庁舎等の設計と条件の設定 新庁舎等の施設イメージの設定 概算事業費の設定 新庁舎等の事業計画、建物運用計画の設定 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等の設計主旨の確定 基本設計図 基本設計説明書 概算工事費、工事工程、工法 市民との合意形成 バリューエンジニアリングによるコストダウン 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計図(建築、構造、電気、機械、昇降機等) 積算書 各種申請書の許可 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎等の完成 運営管理費、維持管理費の概算 	<ul style="list-style-type: none"> 中・長期修繕計画書 庁舎等の維持・管理記録 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎等の改修計画の実施 庁舎等の転用・増築計画の実施

6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-1. 今後の検討課題・新庁舎整備推進手法



6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-2. 市民コンセンサス（合意形成）手法について

6-2-1. 基本的な考え方

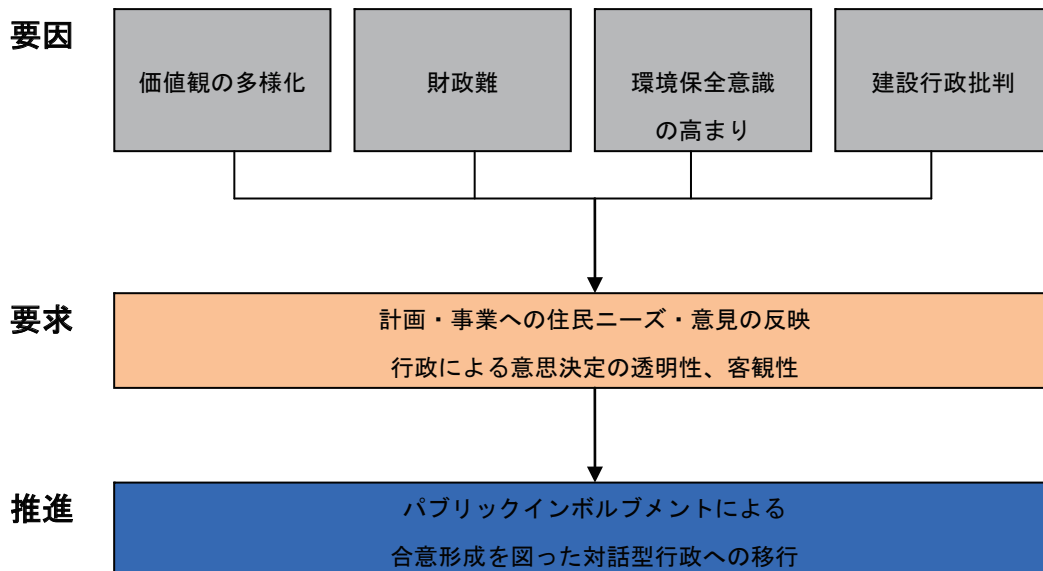
近年、庁舎を初めとする公共施設建設において、各自治体では様々な手法を用いて市民との合意形成をはかる試みを行っている。

時代の変化、求めによって地方分権改革が行われたこともあり、自分たちのまちは自分たちでつくるものであり、まちづくりのあり方はもとより公共施設も同様に自分たちが求める機能を持った施設とするべきである、といった市民からの意見を反映した事業推進方法の現れであると言える。

従来では市民に計画案の内容を提示し、市民からの反応を得て、それらを分析し、意思決定に生かす、といった手法をとることが多かったが、情報提供の不足や伝達方法の制限、意見反映方法や決定プロセスの不明快さなどにより、結果として市民に不信感を抱かせる状況になることも少なくはなかった。

しかしながら近年では、構想や計画を策定するかどうか決定する段階、事業の構想段階、計画段階、実施・運用段階といった、あらゆる段階において、市民と情報の共有を図り、市民の視点にたった施設づくりを行うことが求められている。

特に、お仕着せの施設とならないようにするために、積極的な市民参画・協働を図り、各段階で市民の意見を反映させようという概念「パブリックインボルブメント（P I : Public Involvement）」によって事業を進めようという動きが多くなっている。



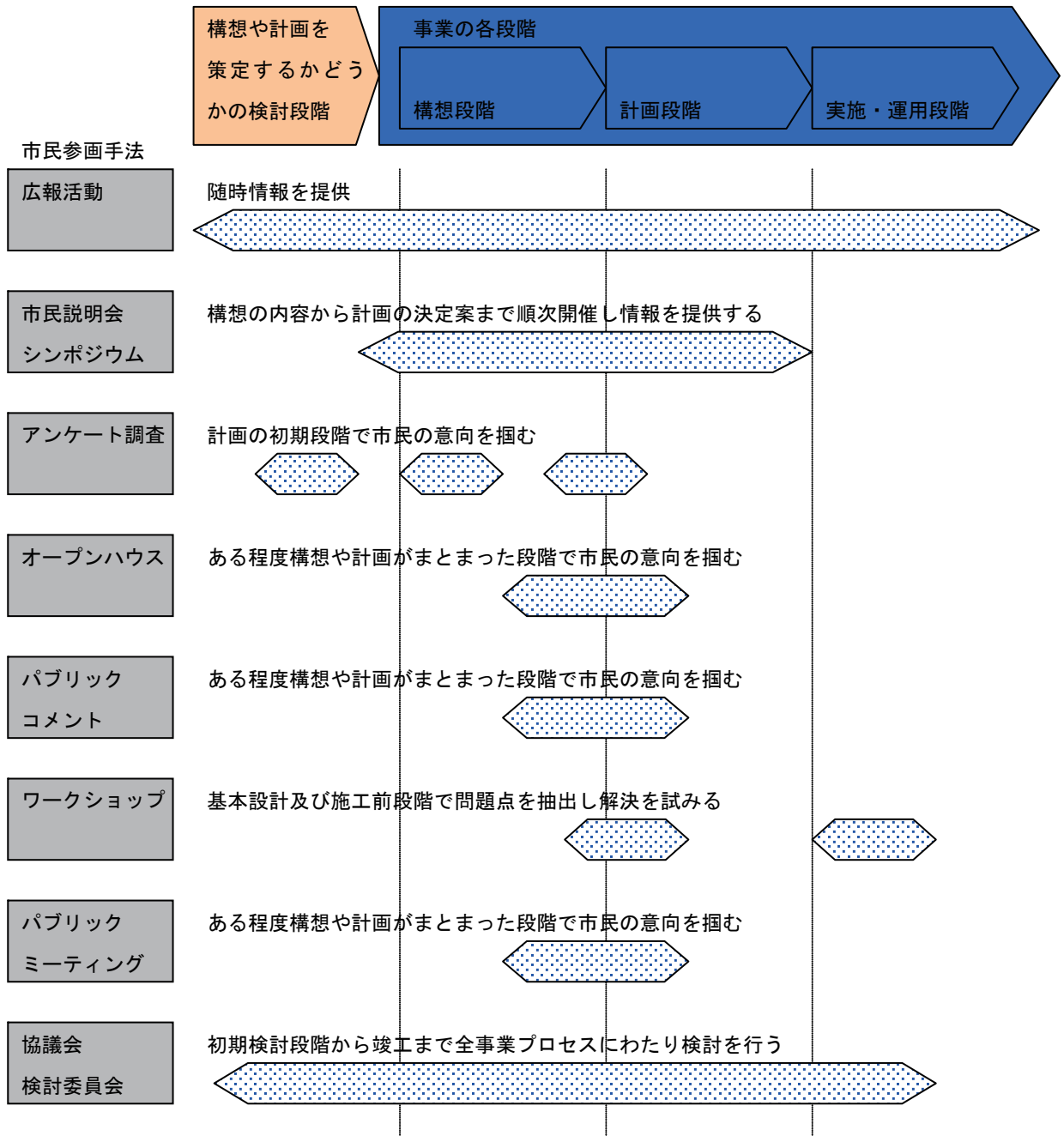
6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-2. 市民コンセンサス（合意形成）手法について

6-2-4. 事業プロセスとの関係

的確な市民コンセンサスを得るためには、事業プロセスの各段階に求められる市民関与レベルと合意形成事項に合わせた手法を選定する必要がある。

ここでは、庁舎建設を行う場合の一般的な事業スケジュールをもとに、選定される市民参画手法と合意形成事項の関係を以下に示す。



6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-3. 庁舎建設の財源

新庁舎建設事業の財源について、通常は一般単独事業債（地方債、合併特例債等）、一般財源、積立基金及び国庫補助金等を充てることになる。

6-3-1. 一般単独事業債

①地方債

地方債については、総務省算定基準に基づき、試算する。地方債額算出の際には、職員数以外の要素として、上下水道、ガス、電気工事負担金や防災設備などの特殊付帯工事費の想定が必要となるが、これらの費用について、各自治体の特質などによってばらつきがあり、実際に地方債対象となる費用の算出は、設計前の段階では困難である。基本構想の段階で、他市の事例を調査検討し、その平均値をもとに想定する等の対応が求められる。

庁舎建設に関する地方債は、政府債と縁故債とが考えられる。政府債には限度があり、それを超える額については縁故債とする。貸付利率の低い政府債は、市の他の事業に充当され、庁舎建設には貸付利率が若干高くなる縁故債での貸付がなされることがある。市の他事業との調整が必要である。

②合併特例債

市町村の合併に伴い庁舎を建設する際に用いられる。合併年度とこれに続く10ヶ年度に限り、充当することができる特例的な地方債である。本件では対象にならない。

6-3-2. 一般財源

新庁舎建設総事業費の中で、補助金、積立金、地方債で保管できない残額について一般財源を充てることになる

6-3-3. 積立基金

他市の事例を参考にすると、庁舎建設事業費の30～50%以上の基金積み立てが不可欠である。計画的に基金の積み立てを行う必要がある。

6-3-4. 国庫補助金等

補助金は、助成の可能性を含め、金額については、具体的な建物仕様や、周辺の整備計画が分かる段階にならないと見積もることができない。また、補助制度を導入した場合の費用対効果についても、今後検討を進める必要がある。防衛補助金については、対象範囲内かの確認が必要である。

6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-3. 庁舎建設の財源

6-3-5. 庁舎建設の起債額

総務省算定基準より算出すると以下のとおりとなる。

庁舎建設の起債額 = { 標準面積 × 標準単価 + (付帯施設及び外構造等工事費) } × 70%

【庁舎 1㎡あたりの標準単価（総務省算定基準より）】

鉄筋コンクリート造 7階以上の場合 200,500 円

【松戸市庁舎における付帯施設及び外構造等工事費】

- ①外構等整備費
- ②外構解体費
- ③本庁・新館解体費
- ④別館改修工事費

※工事費については、概算額を参照

庁舎建設の起債額 = { 31,641 ㎡ × 200,500 円 +
(125,000,000 円 + 389,425,000 円
+ 75,000,000 円 + 376,000,000 円) } × 70%
= 5,116,611,850 円

*1…標準面積 = 31,641 ㎡
= 総務省起債対象事業算定基準による必要面積 - 別館面積
= 35,400 ㎡ - 3,759 ㎡

6-3-6. 今後の対応

庁舎建設の財源については、通常、市財政に大きな負担を強いるものではなく、今後の状況（長期化した景気低迷の影響や、高齢化等により予測される税収の減少）を考え、早い段階での実施により、後年度負担の軽減につながるよう計画するべきものである。

松戸市の場合、既存庁舎の劣化状況から早急な建替えが求められている。建設費用については、契約方法に創意工夫をし、最小限の経費で最大の効果をもたらすように努め、地方債借入れについては、入札方式を導入し、貸付利率の低率化を図るなど、効率的な資金計画の作成が早急に必要である。

6. 実現化方策の検討（今後の進め方）

6-4.PFI 方式導入の可能性

P F I 方式とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等を、民間の資金や経営能力、技術的能力を活用して行う事業手法である。

P F I 方式のメリットとして、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的で効果的な公共サービスを提供、民間の事業機会の創出を通じた経済の活性化等のことが上げられる。

近年多くの自治体がP F I 方式の導入を検討しているが、庁舎にかかわる事業については実績が少なく、また著しく社会情勢の変化する現状において、P F I 導入には今後、十分な論議と調査を行い、慎重な対応が求められる。



図 6-3-1-1. 従来型方式とP F I 方式

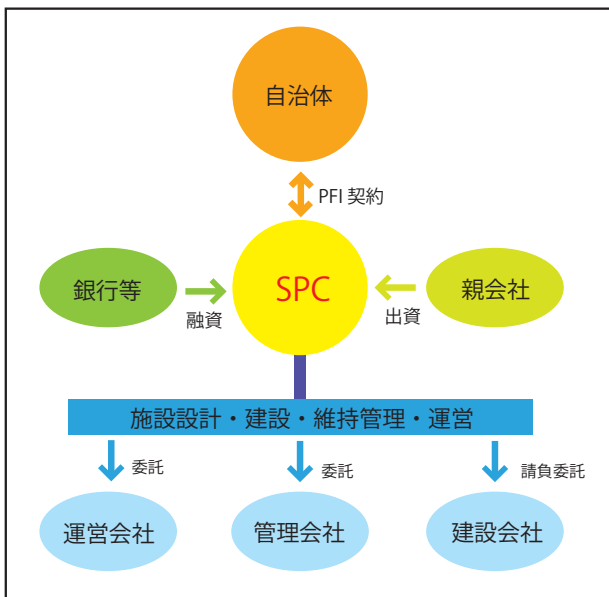


図 6-3-2-1. P F I の基本構造

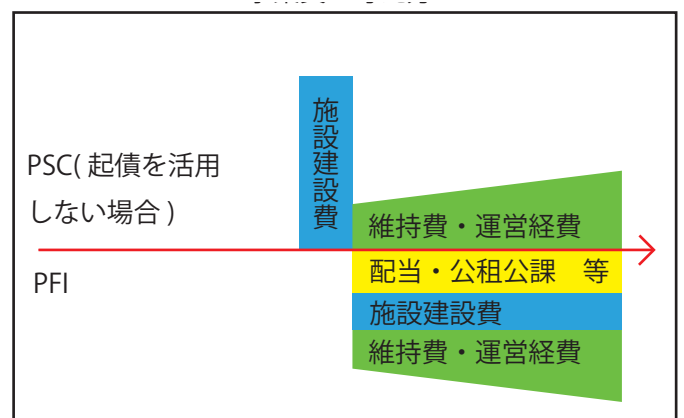


図 6-3-2-2. 事業費の考え方

※ S P C : 特定の事業推進のみを目的として設立される単一事業目的会社。P F I 事業を目的として民間業者により設立される。

7. まとめ

松戸市庁舎の現状と課題、新庁舎計画のあり方と方向性、新庁舎に求められる機能、新庁舎の規模、庁舎整備の方策、庁舎整備推進手法について検討し、優位性の高い手法と建替え計画を抽出した。

これらをふまえて、新庁舎建設の実現に向けた今後の検討課題として、以下のような項目が考えられる。

1) 建替え計画に関するさらなる検討

建替え計画を進めるためには、整備計画や概算整備費、事業費、資金調達方法等について、さらなる検討が必要である。

特に、現敷地での建替えを行う場合には、仮庁舎の確保と行政サービスに与える影響について、引き続き検討が必要である。

2) 市民の意向の抽出及び反映

市民が利用しやすく、また新庁舎に対して親しみや愛着を持つためには、新庁舎建設の検討過程に市民が参加し、市民の意向を反映させた計画を立案することが求められる。そうすることで、市民交流や市民協働の場としても新庁舎が活発に利用されることにつながると考えられる。

3) 新庁舎建設の基本構想の策定

新庁舎建設の検討成果は、今後に策定される「新庁舎建設基本構想」に反映される。今回の基礎調査業務は、その前段階の検討であり、今後の構想及び計画策定に向けた基礎的な判断材料を提供するものとして位置づけられる。

現敷地での建替えを行う場合は、市民の意向をふまえて「新庁舎建設基本構想」を策定することで、計画及び設計の段階に進むことができるが、別敷地での建替えを行う場合は、候補地の選定や土地の購入等を含んだ、新庁舎建設計画を立案することになる。これらの状況をふまえて、最適な整備手法の選択と計画立案を行うことが必要である。

松戸市庁舎基礎調査業務報告書
(概要版)

発注者：松戸市

受託者：株式会社 山下設計
