

四街道市庁舎整備基本計画 (案)

目 次

1. 現庁舎の現状と課題	1～7
2. 庁舎建設の基本理念	8
3. 庁舎建設の基本方針	8
4. 庁舎耐震対策について	9
5. 庁舎に求められる機能	10
6. 新庁舎の規模について	11～12
7. 庁舎建設事業に係る財源措置について	13
8. 工程表	14
(参考資料)	
I s 値について	15

1. 現庁舎の現状と課題

＜現在の庁舎の現状＞

本市は、明治時代以後、着実に近代化を遂げ、首都圏の住宅都市として発展してきました。

昭和28年（1953年）、町村合併促進法の制定を受けて、昭和30年（1955年）に千代田町と旭村が合併し、四街道町として町制を施行しました。

その後、順調な人口増加と都市基盤の充実を受けて、昭和56年（1981年）に四街道町は市制を施行し、県下28番目の市として四街道市が誕生しました。平成25年6月1日現在の常住人口は、88,773人であり、現在策定中の「新総合計画」において、平成35年度には、93,000人になると推計しています。

現庁舎は、昭和44年（1969年）6月に現在地に移転建設されたものであり、人口の増加に伴い行政需要も増大したため、新館は、昭和55年（1980年）に、分館は、平成5年（1993年）に、旧介護保険課棟（現こども保育課・家庭支援課棟）は、平成11年（1999年）に、新分館は平成14年（2002年）に、順次増築を繰り返してまいりました。また、第2庁舎は、昭和47年（1972年）建設の旧四街道郵便局を平成9年に買収したものです。

これらの市庁舎は、四街道市政の拠点として重要な役割を果たして参りましたが、老朽化はもちろんのこと、行政需要の増大による執務空間の狭隘化、高度情報通信社会に対応した各種情報システムの構築、バリアフリーの対応等において、市民のための庁舎として十分機能し得ない状況にあります。

また、平成23年（2011年）3月11日の東日本大震災の教訓を踏まえ、市役所機能を維持し、防災拠点として市民生活の安全・安心を確保するための早急な対策も求められています。

これらの状況から、庁舎が抱える様々な問題を解消し、行政サービスの向上、行政効率を一層高めていくためにも庁舎の改修・改築計画の作成が早期に求められています。

＜現在の庁舎の課題＞

（老朽化）

四街道市庁舎の本館3階建て及び本館平屋は、昭和44年6月に建設され、築40年以上が経過し、柱などの鉄筋が一部露出しており、コンクリートの剥離も発生しています。また、給排水や空調設備などの老朽化により補修、更新を含めて、庁舎の維持管理経費が年々増加しています。

なお、空調設備については、フロアごとに設定温度を調節する機能がなく、室温に差が生じています。

老朽化した議事堂の施設設備等に不具合が発生しています。

（狭隘化）

平成25年4月現在の職員数で、「総務省の地方債査定に係る標準面積に基づく算定」（P11参照）を行った場合、必要となる面積は約12,500㎡となります。人口の増加及び業務の多様化による市職員数の増加に対応するため、本館3階建て及び本館平屋（3,067.75㎡）に対し新館（3,162.54㎡）、市民ギャラリー（108.00㎡）、分館（427.68㎡）、旧介護保険課棟（現こども保育課・家庭支援課棟）（207.04㎡）、新分館（867.84㎡）など随時増築などにより対応してきましたが、現在の庁舎面積は9,240.15㎡であり、標準面積に対し約3,200㎡足りません。

部や課が単位ごとに統一できずに分断している部署があります。また、慢性的に会議室等が不足する中で、応急的に保健センターや議会の委員会室などを使用していますが、問題は解消されていません。

文書保管においては、使われなくなった大日地区の独身寮を書庫に改造して保管しています。

市民の各種の相談・申請・申告などに十分対応するためのスペースの確保が困難であります。

また、市庁舎通路（廊下）が迷路のようになって利用者がわかりにくく行政サービスが十分といえません。

（情報化）

行政事務の高度情報化における機器類の増加に対し、電気・通信配線が露出しており各種情報システムの構築に向け最適な環境となっていません。

（バリアフリー等の対応）

部分的にバリアフリーやユニバーサルデザインの工事を行っていますが、構造的に対応できない箇所もあり、「バリアフリー新法」や「千葉県福祉のまちづくり条例」に対応しきれっていません。

議場についても、傍聴席などバリアフリー化することは、構造上困難であり、

また、本館3階建てのトイレについても、洋式化することが構造上困難です。

また、第2庁舎ならびに本館については、エレベーターが設置されていないため、車いす利用者が容易に上階に行くことができない施設となっています。

(利便性)

執務空間の分散化による四街道駅北口に位置する第2庁舎と本庁舎は、約800m離れていることから、市民の利便性の向上や市職員の事務効率性が図られていません。

(耐震性)

本館3階建ては、耐震性能を示すIs値(P15参照)が0.25と低く、早急な対応が必要です。また、本館平屋及び新館についても、耐震性が十分でなく、対策が必要です。

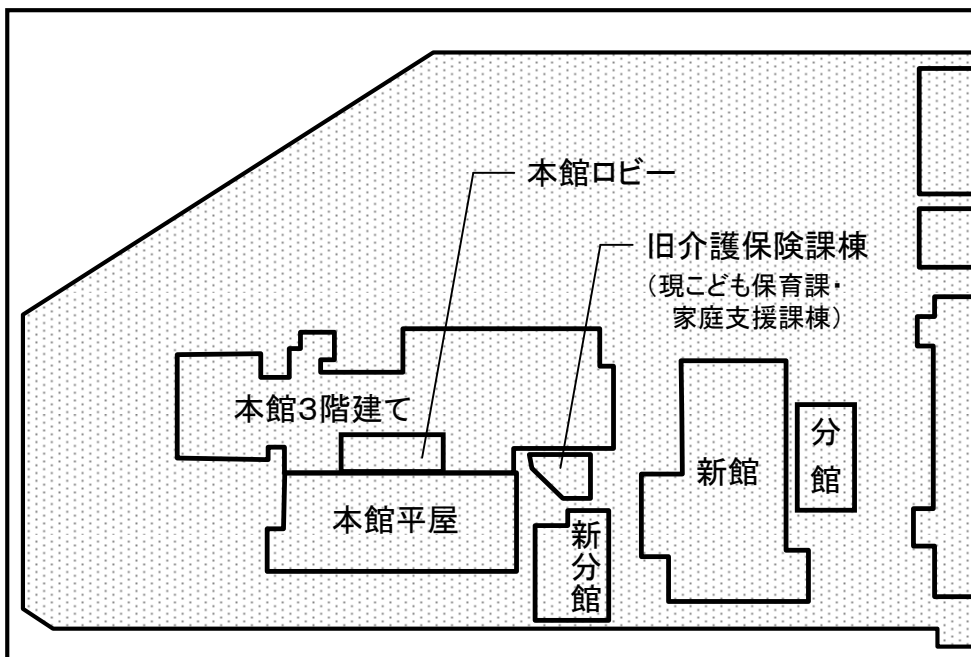
以上について総合的かつ効率的に対応し、市民サービスの向上、行政効果を高める必要があります。



<本計画に係る現在の庁舎概要>

庁舎位置図



本庁舎配置図



施設名	本館3階建て	本館平屋
外 観		
竣工年	昭和44年(1969年)	昭和44年(1969年)
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上3階、地下1階	地上1階
延床面積	2,391.40 m ²	676.35 m ²
I s 値	0.25	0.71

施設名	新館	本館ロビー
外 観		
竣工年	昭和55年(1980年)	平成4年(1992年)
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地上5階、地下1階	地上1階
延床面積	3,162.54 m ²	108.00 m ²
I s 値	0.60	新耐震

施設名	分館	旧介護保険課棟 (現こども保育課・家庭支援課棟)
外 観		
竣工年	平成 5 年 (1993 年)	平成 11 年 (1999 年)
構 造	鉄骨造	プレハブ (鉄骨ユニット)
階 数	地上 2 階	地上 2 階
延床面積	427.68 m ²	207.04 m ²
I s 値	新耐震	新耐震

施設名	新分館	第 2 庁舎
外 観		
竣工年	平成 14 年 (2002 年)	昭和 47 年 (1972 年) (平成 9 年改修)
構 造	鉄骨造 (地上) 鉄筋コンクリート造 (地下)	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 3 階、地下 1 階	地上 2 階
延床面積	867.84 m ²	1,042.98 m ²
敷地面積	※	1,335.74 m ²
I s 値	新耐震	0.96

※ 本館 3 階建て、本館平屋、新館、本館ロビー、分館、旧介護保険課棟、新分館の敷地面積は、13,000.73 m²

施設名	文書保管庫
外 観	
竣工年	昭和 47 年 (1972 年)
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 2 階
延床面積	356.32 m ²
敷地面積	495.00 m ²
I s 値	—

合計延床面積 9,240.15 m²

2. 庁舎建設の基本理念

四街道市役所庁舎の整備については、現在の庁舎が抱える問題を解決し、近い将来に発生すると予測される地震に対する対策を踏まえ、検討することが重要です。また、「防災拠点となる庁舎」、「全ての人にやさしい庁舎」、「環境と調和した庁舎」、「経済性のある庁舎」、「市民サービスや事務効率の向上をめざした庁舎」の5つを基本理念として定めます。

3. 庁舎建設の基本方針

① 防災拠点となる庁舎

市民の安全・安心な暮らしを支えるため、防災や災害復旧・復興の拠点としての役割を十分に果たせる庁舎とします。このため、改築あるいは耐震補強する場合は、I s 値を0.9以上とします。

② 全ての人にやさしい庁舎

年齢や障がいの有無などにかかわらず、全ての人にとって利用しやすいユニバーサルデザインの理念をめざした庁舎とします。

③ 環境と調和した庁舎

環境問題に配慮し、太陽光など再生可能エネルギー設備や省エネルギー技術を導入した庁舎とします。

④ 経済性のある庁舎

市庁舎をできるだけコンパクトにし、建設費、維持費をなるべく抑えるとともに、経済性の高い長寿命化に対応した庁舎とします。

⑤ 市民サービスや事務効率の向上をめざした庁舎

市民の利便性を高めるために庁舎1階に市民の利用が多い届け出、申請、相談の総合窓口を設置します。また、事務効率を高めるためのIT化に対応するとともに、十分な会議スペースを確保した職員の働きやすい執務環境を備えた庁舎とします。

4. 庁舎耐震対策について

(1) 改築及び耐震補強

① 本館3階建ては、 I_s 値0.25です。市庁舎耐震化優先度調査委託報告書によれば、震度5強で大破以上の被害となる可能性があり、さらに震度6強の地震が発生した場合、大破以上の被害となる可能性が高いと指摘されています。耐震補強を行った場合、建て替えに比べて一時的にコストは抑えられるものの、老朽化は解消されず、短期間の使用後に建て替えが必要になること、また、耐震補強壁等により庁舎がいつそう狭隘化し、市民サービスの提供に支障が生じるため、改築とします。

② 本館平屋は、 I_s 値0.71です。耐震補強を行った場合、建て替えに比べて一時的にコストは抑えられるものの、老朽化は解消されず、短期間の使用後に建て替えが必要となります。

本館3階建てと本館平屋は、機能的に一体の建物として使用しているため、本館3階建てを解体すると玄関、市民ロビー、トイレ、空調の機能がなくなり、更に来庁者の動線も複雑化し、市民サービスの提供に支障が生じるため、改築とします。

③ 新館は、 I_s 値0.60です。市庁舎耐震化優先度調査委託報告書では費用対効果等の分析により、耐震補強と大規模改修を行うことによって活用することが良いと結論付けているため、施設の有効活用の観点から耐震補強とします。

(2) 庁舎の立地

新館、保健センター及び福祉センターとの一体利用の観点から現庁舎敷地において整備します。

(3) 本館改築までの措置

本館3階建ては、 I_s 値0.25であるため、大地震の際に建物の倒壊を免れる補強工事を早急を実施し、地震発生時における柱の崩壊を防止することにより、現状どおり事務室として使用します。

本館平屋、新館については I_s 値が0.6以上であることから現状どおり使用します。

5. 庁舎に求められる機能

庁舎に求められる機能は主に、市民対応のための「窓口機能」、市職員が行政事務等を行なう「執務機能」、議員活動の場となる「議会機能」、災害時の拠点となる「防災機能」及び「その他機能」の5つに分類されます。

① 窓口機能

市民にわかりやすい案内機能を有し、個人情報やプライバシー保護に配慮した相談窓口や相談室の整備をします。高齢者、車いす利用者などにも配慮した現状と同じ座位の窓口カウンターを設置します。市民サービスの向上を図るため、市民の利用度が高い関連窓口を集約して配置します。また、庁舎の分散化の解消による利便性の向上を図るため、第2庁舎を統合します。

② 執務機能

効率的な行政事務が行なえるよう事務室、会議室、書庫等の適正な空間を確保し、関係部署の集約化やレイアウトの変更等にも柔軟に対応できる施設整備をします。また、職員が効率的に職務を執行できる環境を整備します。

③ 議会機能

議決機関としての独自性を保つとともに、意思決定を図る場にふさわしい空間整備を行い、誰もが見やすく、聞きやすく、出入りしやすいように整備します。

④ 防災機能

市民生活の安全・安心を確保する拠点として、十分な空間を有し機動的に対応できる災害対策本部機能とともに、今後想定される様々な災害にも対応可能な安全性を確保し、行政機能を維持できるように耐震性を備えた庁舎にします。また、非常発電装置等、災害時に対応できる設備を確保します。

⑤ その他機能

催事・展示等、多目的に活用できるスペースを確保します。

6. 新庁舎の規模について

基本設計での具体的な検討において、庁舎に必要な機能に応じた面積を確保していきます。ここでは、目安となる面積を示します。

庁舎の規模を算定する手法には、「総務省の地方債査定に係る標準面積に基づく算定（以下、地方債査定基準）」があります。この基準により、継続利用する部分を含めた、庁舎全体の必要面積を求めると、下表のように、12,540 m²となります。

【総務省の地方債査定に係る標準面積に基づく算定】

区分	算定面積	算定方法
① 事務室	4,360 m ²	正職員 400 人、臨時職員 71 人、 嘱託・委託等 28 人、計 499 人 による職位別面積換算
② 倉庫	560 m ²	事務室面積①の 13%
③ 会議室等 (便所、洗面所、その他諸室)	3,490 m ²	職員 1 人当たり 7.0 m ²
④ 玄関等 (廊下、階段、広間等を含む)	3,360 m ²	事務室、倉庫、会議室等の合算面積 の 40%
⑤ 議事堂 (議場、委員会室、議員控室)	770 m ²	議員 1 人当たり 35 m ²
合計	12,540 m ²	

※H25.4.1 現在の職員数をもとに算定

なお、「地方債査定基準」には、近年、新たに必要とされ始めたワンストップ窓口や市民交流機能などのスペースは含まれていません。近年建設された庁舎を参考とし、延床面積と「地方債査定基準」で算定した面積を比較すると、次表のようになります。

【近年建設された庁舎の面積】

自治体名	竣工	職員数	延床面積 (A)	地方債査定基準 (B)	(A) / (B)
1 東京都福生市	平成 20 年	313 人	7,825	6,371	1.23
2 愛知県西尾市	平成 20 年	433 人	18,283	11,287	1.62
3 島根県出雲市	平成 21 年	750 人	21,426	18,729	1.14
4 広島県庄原市	平成 21 年	302 人	7,429	7,099	1.05
5 東京都立川市	平成 22 年	590 人	20,016	15,220	1.32
6 愛知県刈谷市	平成 22 年	600 人	25,637	15,512	1.65
7 福島県福島市	平成 22 年	1306 人	35,365	33,251	1.06
8 東京都町田市	平成 25 年	1300 人	37,316	33,000	1.13
平均					1.28
平均 (2,6 を除く)					1.15

※延床面積は地下駐車場を除く。福島市庁舎は東棟のみ竣工、西棟は東日本大震災の影響で未着手である。
 ※各市のホームページ、「滋賀県長浜市本庁舎整備基本構想」「府中市庁舎建設検討協議会」の資料を参考としている。

全体の平均値は 1.28 倍ですが、2つの事例の値が突出しているため、これらを除いた平均値は 1.15 倍となります。このように、ワンストップ窓口や市民交流機能などの整備状況によっては、地方債査定基準の約 12,500 m²を上回ることが考えられるので、12,500 m²の 1.15 倍を目安となる最大面積とします。

よって、庁舎全体の規模の目安は、12,500~14,300 m²となります。新庁舎建設後も継続利用する部分（新館、分館、新分館）が 4,458.06 m²あるので、**新庁舎の規模の目安は、8,000~9,800 m²**となります。

現状 : 9,240.15 m ²		計画 : 約 12,500~14,300 m ²		
本館 3 階建て、本館平屋 本館ロビー 旧介護保険課棟 第 2 庁舎、文書保管庫	4,782.09 m ²	➔	新庁舎 (庁舎として必要なスペース)	約 8,000~ 9,800 m ²
新館、分館、新分館	4,458.06 m ²		新館、分館、新分館	4,458.06 m ²

※旧介護保険課棟は、本館 3 階建て、本館平屋、本館ロビーの取り壊しに伴い解体範囲となります。

7. 庁舎建設事業に係る建設事業費及び財源措置について

<概算建設事業費>

建設事業費は、基本設計や実施設計での具体的な計画をもとに、算出することとなります。ここでは、目安となる概算建設事業費を算定します。

本体工事費は、「建築コスト情報（2012.4）」の事務所ビルを参考とし、31.5万/m²としています。新庁舎面積が9,800 m²の場合、31億円が想定されます。

新館補強工事等、その他については、平成13年に実施した「庁舎耐震診断委託」での概算金額、国土交通省の「新営予算単価」、他市の事例等により想定しています。

事業内容	概算額	備考
本体工事	3,100,000 千円	建築、空調、衛生、電力、通信
新館補強工事等	450,000 千円	新館補強工事、外構、既存棟内部改修、
その他	250,000 千円	解体、引越し、備品
合計	3,800,000 千円	

<財源措置>














一般事業債対象経費 35.5億円

一般事業債(75%)	一般財源(25%)
------------	-----------

※ 庁舎建設基金現在高(平成25年3月31日) 591,279千円

建設事業費38億円のうち35.5億円が一般事業債の対象となります。35.5億円のうち75%の26.6億は一般事業債として借り入れることとなります。残り25%の8.9億円及び一般事業債の対象にならない2.5億円は庁舎建設基金、住みよい豊かなまちづくり推進基金、又は財政調整基金を財源とすることとなります。

8. 工程表

年度 区分	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
基本計画									
基本設計									
実施設計									
新庁舎建設									
外構、本館解体 新館耐震補強									
検討委員会									
ワークショップ									
パブリック コメント									
本館3階建て 補強設計									
本館3階建て 補強工事									

(参考資料)

< I s 値と建築物の安全性 >

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。

< I s 値 >

昭和56年(1981年)以前の旧の耐震基準で設計された建物は、設計法が異なるため、現在の基準に基づいた検証では耐震性を正しく把握することが困難です。このため、耐震診断では柱や壁の強度を計算し、構造耐震指標 I s という指標を用いて耐震性を判定します。

過去の地震被害の研究から、診断の結果、耐震指標である I s 値が0.6 以上ある建物は、震度6強程度の大地震に対しても、建物が倒壊や崩壊する危険性は低いと考えられています。逆に I s 値が0.6未満の建物の場合は大きな被害を受ける可能性が高くなり、そのため耐震補強が必要とされています。

このように、「I s 値0.6」は、旧基準の建物の耐震性を評価する上での判定ラインとなっており、補強を考える上でも満たすべき最低限の目標となっています。これは、「I s 値0.6」の建物は「必要な耐震強度に対し100%の強度を持っている」ことを意味しており、「耐震強度が60%」ということではありません。

また、旧建設省は、「官庁施設の総合耐震診断・改修基準」を平成8年10月に定め、建設大臣官房官庁営繕部監修の「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説」が刊行されました。

この基準によると、防災拠点となる庁舎は、耐震安全性が I 類に分類され、「大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるもの」とされており、補強を考える上でも満たすべき最低限の目標 (I s 値0.6) の1.5倍の性能である I s 値0.9が要求されています。