

八潮市庁舎建設基本構想（素案）

平成 30 年●月

八潮市庁舎建設基本構想策定審議会

【目次】

1. 現庁舎の現状と新庁舎等建設の必要性.....	1
1.1. 公共施設への考え方.....	1
1.2. 新庁舎建設の必要性.....	2
1.3. 現庁舎の現状と課題等.....	3
(1) 新庁舎建設にあたっての検討経緯の整理.....	3
(2) 現庁舎の概要.....	4
(3) 現状と課題.....	5
2. 新庁舎建設の基本理念及び基本方針.....	6
2.1. 上位計画等からの整理.....	6
2.2. 新庁舎の基本理念及び基本方針.....	8
2.3. 市民等の意見.....	9
2.4. 基本方針.....	11
3. 新庁舎の機能.....	12
3.1. 庁舎に求められる機能.....	12
3.2. ①庁舎として必要となる機能.....	13
3.3. ②複合化を検討する公共施設機能.....	15
3.4. ③利便施設を含む民間施設.....	17
4. 新庁舎の位置.....	18
4.1. 場所の考え方.....	18
4.2. 新庁舎の候補地.....	19
5. 新庁舎の規模及び概算事業費.....	21
5.1. 新庁舎の規模.....	21
5.2. 概算工事費.....	22
5.3. 新庁舎建設にあたっての影響要因.....	22
6. 事業手法.....	23
7. 事業スケジュール.....	24

1. 現庁舎の現状と新庁舎等建設の必要性

1.1. 公共施設の維持管理・整備の考え方

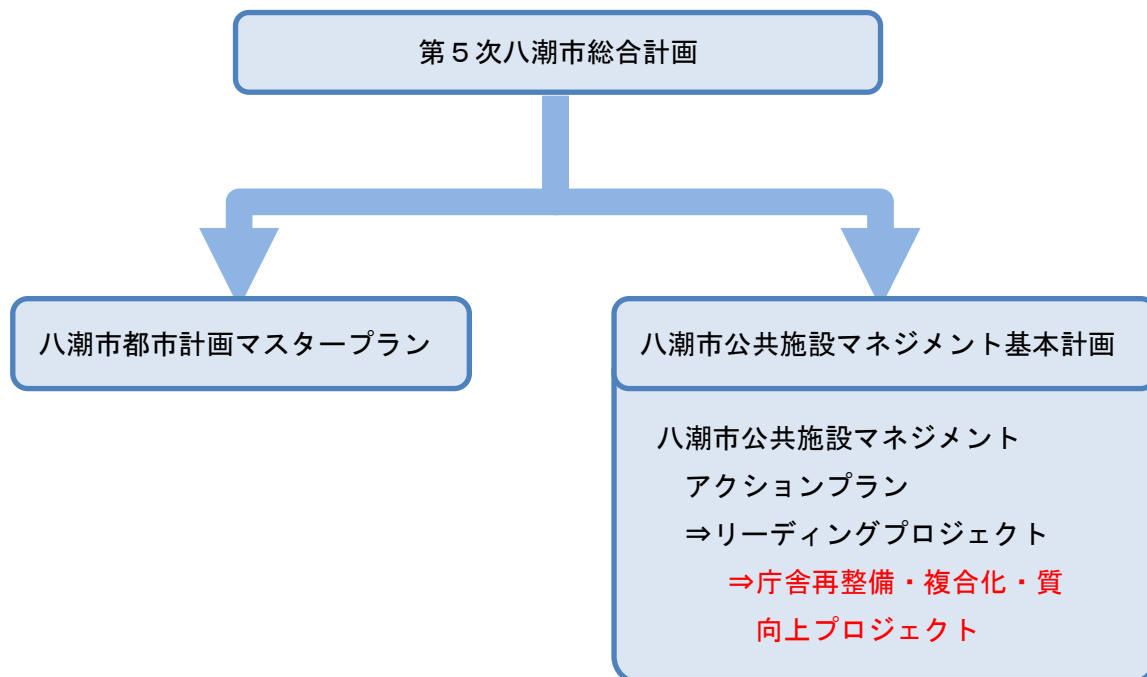
八潮市の公共施設は、その多くが老朽化が進んでおり、今後の維持管理の面では、補修・修繕、建替え、統合などによる対応が考えられます。このため、市では公共施設マネジメントの考え方に基づき維持管理及び整備の取組みを進めています。

市庁舎は、公共施設マネジメントにおいてリーディングプロジェクトに位置づけられ、新庁舎整備事業として庁舎建て替えに向けた最初のステップである基本構想策定の検討を進めているところです。

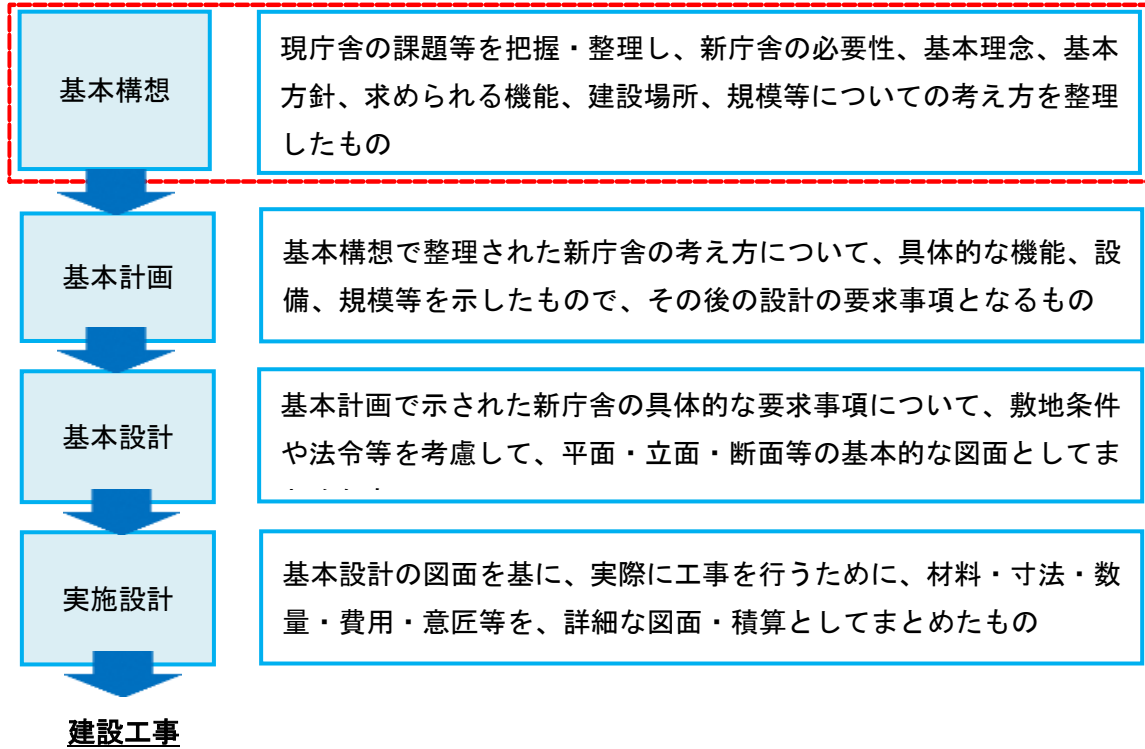
基本構想では、新庁舎建設に当たり、平成 26 年度に作成した「市庁舎耐震化調査業務報告書」の情報を参考に、基本理念、建設規模や整備計画等の基本的な考え方に加え、建設場所についても広く市民等の意見を聴きながら調査、検討するとともに、設計の要件となる事項を整理しました。

基本構想を検討していく上で重要となるまちづくりの考え方は、第 5 次八潮市総合計画及び都市計画マスタープランに基づいており、また、新庁舎の再整備の進め方は、八潮市公共施設マネジメント基本計画に基づくものです。

図表 1 まちづくり計画の体系



図表 2 庁舎建設までの流れ



1.2. 新庁舎建設の必要性

現在の庁舎は、平成24年に耐震診断を実施した結果、 I_s 値 0.22から0.34と低く、震度6、7の大震災が発生した場合、建物の倒壊又は崩壊の危険性が高いと判断されています。

また、平成26年に耐震化工事の具体的な検討として市庁舎耐震化調査を実施し、平成28年には八潮市庁舎耐震化方針により、耐震性確保、市民利便性向上、経済性のそれぞれの観点から、耐震補強などの耐震改修よりも「建替えにより耐震化を図ることとする。」となったところです。

さらに、「耐震性が不足している」ことに加え、「窓口サービスが分散している」、「市民活動スペースの不足」、「利用者（乳幼児等）への配慮不足」、「売店や飲食スペース不足」、「エレベーター等、障がい者への未対応」、「高齢者等への配慮不足」、「設備の老朽化」、「執務スペースの狭隘」等の課題解決に当たっても建替えによる新庁舎建設が必要とされています。

図表 3 八潮市庁舎耐震化方針の概要

八潮市庁舎耐震化方針	「建替えにより耐震化を図る」	①耐震性確保（災害に強く安全・安心のために）
		②市民利便性向上（利用しやすい庁舎のために）
		③経済性（将来の財政負担軽減のために）

1.3. 現庁舎の現状と課題等

(1) 新庁舎建設にあたっての検討経緯の整理

これまでの新庁舎建設にあたっての検討経緯は図表4のとおりです。市庁舎の耐震性の確保は、過去に発生した東日本大震災、熊本地震の被害状況や災害時における対応からも重要です。

このため、市では平成26年に市庁舎耐震化調査を実施し、平成28年に「八潮市庁舎耐震化方針」を策定しました。

図表 4 検討経緯

年月	事項	備考
昭和46年	本庁舎、議会棟竣工	
昭和54年	別館、議会棟増築	
昭和55年	電算棟増築	
昭和56年	建築基準法改正	
平成5年	東側棟増築	
平成11年	840情報資料コーナー増築	
平成23年	東日本大震災発生	庁舎にひびが入り、一部崩落
平成24年	本庁舎、議会棟の耐震診断を実施	本庁舎、議会棟ともに新耐震基準に不適合
平成26年	市庁舎耐震化調査を実施	耐震化工事や、建替えなど4案について具体的に検討。
平成27年	別館等の耐震診断を実施	
平成27年	庁舎整備基金を創設	
平成27年	市議会に公共施設等調査特別委員会を設置	
平成28年	熊本地震発生	熊本県内5市町庁舎が使用不能
平成28年	八潮市庁舎耐震化方針を策定	パブリックコメントの実施
平成29年	八潮市庁舎建設基本構想を検討	ワークショップ、市民アンケート、パブリックコメント等を実施

「市庁舎耐震化調査業務報告書」では、庁舎の耐震化には多額の費用を要することが想定されたことから、財源を確保するため、平成 27 年 9 月には「庁舎整備基金」を創設しました。

市では、庁舎の現状や課題等について市ホームページにより周知を図り、平成 27 年 12 月には、市議会に「公共施設等調査特別委員会」が設置され、多面的な見地から検討を行うことができる環境となりました。

平成 28 年 10 月には、「八潮市庁舎耐震化方針（案）」に対し、広く市民からご意見を伺うためパブリックコメントを実施し、皆様から寄せられたご意見を踏まえ、平成 28 年 11 月に「八潮市庁舎耐震化方針」として公表したところです。

（２）現在の庁舎の概要

現在の庁舎は、本庁舎、議会棟、別館庁舎、電算棟、庁舎東側棟、840 情報資料コーナーからなり、概要は図表 5 のとおりです。

いずれも耐震診断の結果が官公庁施設の基準値である Is 値 0.75 を下回っています。特に議会棟、別館庁舎は約 0.2 と非常に低い値となっています。

図表 5 現在の庁舎の概要  Is 値 0.75 未満の建物

対象建物名	構造・階数	延床面積 (㎡)	耐震診断結果 Is 値
本庁舎	鉄筋コンクリート造・3 階建	4,010	0.34
議会棟（食堂、財政課・監査委員事務局、議場）	鉄筋コンクリート造・4 階建	1,757	0.22
議会棟増築部分（会派室、委員会室、議会事務局）	鉄骨造・2 階建	326	0.32
別館（教育委員会等）	鉄骨造・3 階建	861	0.23
電算棟（長寿介護課、商工観光課等）	鉄骨造・2 階建	453	0.74
庁舎東側棟	鉄骨造・3 階建	1,273	—
840 情報資料コーナー	鉄骨造・1 階建	20	—

- ・官公庁施設の基準値である Is 値=0.75 以上
- ・防災中枢拠点となる市役所などの重要な施設の基準値である Is 値=0.90 以上

※Is 値（構造耐震指標）とは、建物の耐震性能を表す指標

(3) 現状と課題

現在の庁舎は、耐震性のほかに、①市民サービス、②高齢者・障害者への対応、③建物・設備、④執務環境、⑤環境への対応、⑥改正法令への適合に関して課題があります。

(図表 6)

表 6 現在の庁舎の現状と課題

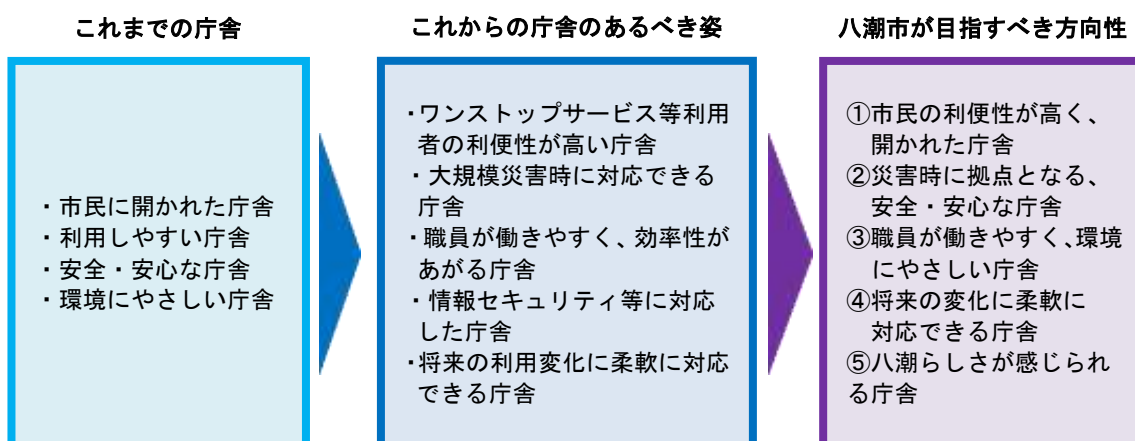
項目	現状	主な課題
①市民サービス	築40年以上を経過した現庁舎は、社会的に対応しておらず、市民サービスの向上の妨げとなる要因の一つとなっています。	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口サービスの集約 ・催し、展示等の催事や市民活動スペースの整備 ・キッズスペース、授乳室、健康コーナー等の整備 ・駐車場、駐輪場の整備
②高齢者・障害者への対応	今後の高齢化社会を考えると、高齢者や障がい者への対応は不可欠であり、早急な対応が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者・障がい者へのバリアフリー対応 ・ユニバーサルデザインへの対応
③建物・設備	経年劣化が進行しているため、建物及び設備としての機能確保や利用者に安心、安全にサービスを提供するためにも機能保全は必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・建物及び建築設備の老朽化と更新への対応 ・高度情報化や多様なニーズへの対応
④執務環境	市民サービスの提供と効率的な業務を執行するうえで、空間的な整備が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・執務空間の整備 ・会議室の整備 ・倉庫、収納スペースの整備
⑤環境への対応	世界的な温暖化対策の必要性を踏まえ、「八潮市地球温暖化対策実行計画（事務・事業編）」を実行しており、今後もCO ₂ の削減に努める必要があります。	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー設備や新エネルギー機器の導入
⑥改正法令への適合	現在の庁舎機能を維持していくためにも、改正法令に基づき、整備する必要があります。	<ul style="list-style-type: none"> ・改正法令に基づく整備

2. 新庁舎建設の基本理念及び基本方針

新庁舎は、情報化や住民ニーズの多様化などに伴い、今までの庁舎とは異なる役割や機能が求められます。これからの庁舎のあるべき姿（市民ニーズ、社会・技術の変化に対応し、利便性が高く、働きやすい等）を検討すると、八潮市が目指すべき方向性として、①市民の利便性が高く、開かれた庁舎、②災害時に拠点となる、安全・安心な庁舎、③職員が働きやすく、環境にやさしい庁舎、④将来の変化に柔軟に対応できる庁舎等が重要だと考えられます。

また、「八潮らしさ」の観点での方向性についても求めて参ります。

図表 7 これからの庁舎のあるべき姿



2.1. 上位計画等からの整理

第5次八潮市総合計画では、まちづくりの基本理念として、「共生・協働」、「安全・安心」、将来都市像として、「住みやすさナンバー1のまち 八潮」と定めています。

ここから、キーワードとして「共生・協働」、「安全・安心」、「住みやすさ」、「つながり」、「賑わいと活力」、「やすらぎと潤い」等が抽出され、これは、八潮市の防災中枢拠点、行政機関の中心となる市役所においても、新庁舎建設にあたり考え方の重要な手がかりとなるものです。

図表 8 第5次八潮市総合計画の概要

第5次八潮市総合計画	まちづくりの基本理念	<p>八潮市自治基本条例では、自治の基本理念として「市民が自治の主体者である」ことを定めています。また、自治の4つの基本原則と、まちづくりの4つの基本原則を定めています。</p> <p>第5次八潮市総合計画においては、この自治基本条例における自治の基本原則とまちづくりの基本原則を踏まえ、まちづくりの基本理念を次のとおりとします。</p> <p style="text-align: center;">「共生・協働」 「安全・安心」</p>
	将来都市像	<p>まちづくりの基本理念に基づき、本市の将来都市像を次のとおり定めます。</p> <p style="text-align: center;">「住みやすさナンバー1のまち 八潮」</p>
	分野別将来目標	<p>第1章 教育文化・コミュニティ ～学びとつながりを大切にするまち～</p> <p>第2章 健康福祉・子育て ～誰もがいきいきと暮らせるまち～</p> <p>第3章 防災・防犯・消防・救急 ～誰もが安全で安心して暮らせるまち～</p> <p>第4章 産業経済・観光 ～地域の特性を活かした賑わいと活力のあるまち～</p> <p>第5章 都市基盤・環境 ～快適でやすらぎと潤いのあるまち～</p> <p>第6章 新公共経営 ～協働で経営する自主・自律のまち～</p> <p>※第6章 新公共経営～協働で経営する自主・自律のまち～ は、すべての施策に共通する土台となります。</p>
	計画の体系	<p>The diagram illustrates the structure of the plan. At the top, 'まちづくりの基本理念' (Basic Concept of City-making) is linked to '共生・協働' (Symbiosis & Cooperation) and '安全・安心' (Safety & Peace of Mind). Below this, '将来都市像' (Future City Image) is defined as '住みやすさナンバー1のまち 八潮' (City No. 1 in terms of livability, Yatsushiro). The main body of the plan is organized into chapters: Chapter 1 (Education, Culture, Community), Chapter 2 (Health, Welfare, Child-rearing), Chapter 3 (Disaster Prevention, Crime Prevention, Fire, Emergency), Chapter 4 (Industry, Economy, Tourism), Chapter 5 (Urban Infrastructure, Environment), and Chapter 6 (New Public Management). Chapter 6 is highlighted as the foundational platform for all other policies.</p>
		<p style="text-align: center;">キーワード</p> <p style="text-align: center;">「共生・協働」「安全・安心」「住みやすさ」 「つながり」「賑わいと活力」「やすらぎと潤い」</p>

2.2. 新庁舎の基本理念及び基本方針

新庁舎は、第 5 次八潮市総合計画をもとに、現状と課題の整理、これからの庁舎のあるべき姿、市が目指すべき方向性を踏まえ、基本理念・基本方針定めます。

図表 9 基本理念及び基本方針(案)

基本理念

「共生・協働」・「安全・安心」をまちづくりの基本とし、「住みやすさナンバー1のまち 八潮」を実現するための拠点とする。

基本方針Ⅰ

市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎

基本方針Ⅱ

まちづくりや災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎

基本方針Ⅲ

機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎

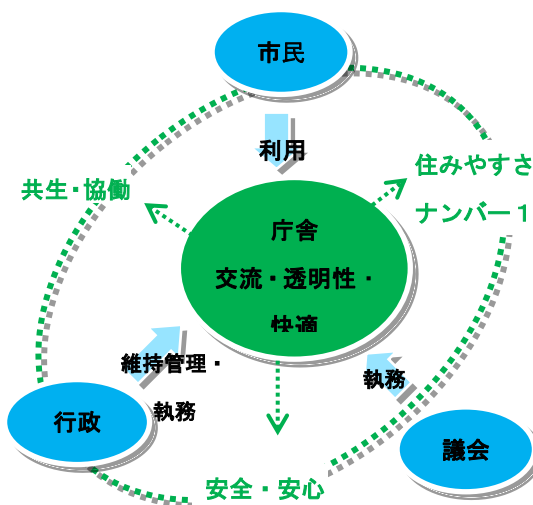
基本方針Ⅳ

将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

基本方針Ⅴ

八潮らしさが感じられる庁舎

概念図



2.3. 市民等の意見

新庁舎は、共生・協働の観点からも広く市民等から意見を聞いた上で基本理念、基本方針、導入機能等が検討される必要があることから、ワークショップ及び市民アンケート調査を実施しました。

市民等の意見を反映するために、ワークショップ参加者との意見交換から、今まで検討してきた基本方針（案）ごとにキーワードとして抽出し、そのキーワードをさらに質問事項として市民アンケート調査に繋げることで、広く市民からの意見の聴取・把握ができるよう実施しました。

ワークショップ及び市民アンケート調査の概要は、図表10のとおりです。

図表 10 ワークショップ、市民アンケート調査の概要

ワークショップ	
目的	新しい庁舎は市民にとってどうあるべきか（使いやすさ、機能など）について、市民目線及び利用者目線から対応策について考え、意見・要望などを把握するため実施したものです。
日時 場所	平成29年7月30日（日）午後6時から9時まで 八潮メセナ 集会室
参加者	公募、町会自治会、PTA 58人 ファシリテーターの学生、見学者などを合わせると総勢約90人
市民アンケート調査	
目的	現在の庁舎の利用状況などを把握するとともに、これからの八潮市にとってどのような市役所が必要と考えるのか、市民の意見を把握するため実施したものです。
期間	平成29年9月12日（火）から10月2日（月）まで
対象	市内在住の18歳以上、3,000人 ※男女比及び地域比（3地域）が同率程度になるよう設定の上、平成29年8月1日現在の住民基本台帳から無作為抽出
方法	郵送による配布・回収
回収率	46.7%

ワークショップ及び市民アンケート調査結果は、次のとおりです。(図表 11)

①ワークショップの参加者から出された主なキーワード

子ども・子育て、利便性、防災、環境共生・自然、財政・費用、歴史・文化等が多く出された。

②アンケート調査での主な回答

利便性、防災拠点性、窓口の適正な規模、長く使える等が多く出された。

ワークショップ及び市民アンケートでの結果は、基本構想に反映するとともに、今後、基本計画策定において具体的な検討が必要となります。

また、複数の質問項目から想定される課題としての把握も必要です。この想定される課題への対応は、基本計画において整理されることが必要です。

図表 11 ワークショップとアンケート調査結果

大分類	小分類	ワークショップでの主なキーワード	アンケートでの主な回答
コト(目的、理念、印象)	基本方針Ⅰ 市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎	子ども(26)、子育て(17)、高齢者(12)、若い世代(2)、障がい者(2)、利便性(26)、アクセス(10)、気軽に訪れられる(8)、市民優先(6)	利便性(538)、高齢者(510)
	基本方針Ⅱ まちづくりや災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎	みんなが集まれる(20)、地域交流(11)、地域力(4)、連携(9)、人口(6)、活性化(5)、親しみ(5)、防災(59)、耐震(12)、機能(21)、教育(7)、施設利用(7)、イベント(7)、情報(7)、多目的(3)	防災拠点性(724)、多機能性(508)
	基本方針Ⅲ 機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎	環境共生・自然(37)、規模(16)、管理(9)	窓口の適切な規模(884)
	基本方針Ⅳ 将来の変化に柔軟に対応できる庁舎	財政・費用(29)、民間(4)、企業(7)、広い建物(4)	長く使える(546)、財政・費用(526)
	基本方針Ⅴ 八潮らしさを感じられる庁舎	歴史(6)、文化(7)、シンボル(4)、デザイン(4)、魅力的(4)	魅力がある(527)
モノ(具体的な空間や建築)	複合化・機能	図書館(11)、児童館(10)、公園(9)、商業施設(9)、飲食店(8)、アリーナ(11)、医療施設(7)、テナント(6)、警察署・交番(5)、事務所(5)、高齢者施設(4)、防災センター(4)、避難所(3)、住宅(4)、美術館・展示(3)、防災備蓄(3)、ヘリポート(3)	保健センター(747)、商業施設(売店、カフェ、飲食店)(616)
	空間	広場(20)、交流スペース(18)、多目的スペース(18)、フリースペース(4)、	多目的スペース(495)、飲食スペース(473)

		駐車場(15)、ホール(12)、 キッズスペース(6)、屋上庭園(8)	
--	--	--	--

※カッコ内は意見の数。実数であるため、ワークショップと市民アンケート調査では母数が異なる。

2.4. 基本方針

検討してきた基本方針（案）に対し、ワークショップでのキーワードの抽出、市民アンケート調査の意見等から、基本方針を次のとおりとし、目指すべき方向性を整理しました。

基本方針Ⅰ 市民の利便性が高く、共生・協働の場となる庁舎

- ・市民サービスにおける機能性、効率性の高い庁舎
- ・ユニバーサルデザインに対応し、来庁者が安心して利用できる庁舎
- ・市民が集い、交流できる拠点としての庁舎

基本方針Ⅱ まちづくりや災害時の拠点となる、安全・安心な庁舎

- ・防災拠点にふさわしい庁舎
- ・地域交流やみんなが集まれるなどの多機能性がある庁舎
- ・地震、水害など災害に強い庁舎

基本方針Ⅲ 機能的で働きやすく、環境にやさしい庁舎

- ・効率の良い動線の確保及び組織機構や職員数の変化などに対応した庁舎
- ・再生可能エネルギーの利用など環境負荷に配慮した庁舎
- ・自然環境を活かした省エネルギーに対応した庁舎

基本方針Ⅳ 将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

- ・効率的・経済的な庁舎
- ・高度情報化や多様なニーズなど、柔軟に対応できる庁舎

基本方針Ⅴ 八潮らしさが感じられる庁舎

- ・デザイン性・シンボル性がある八潮らしい魅力のある庁舎

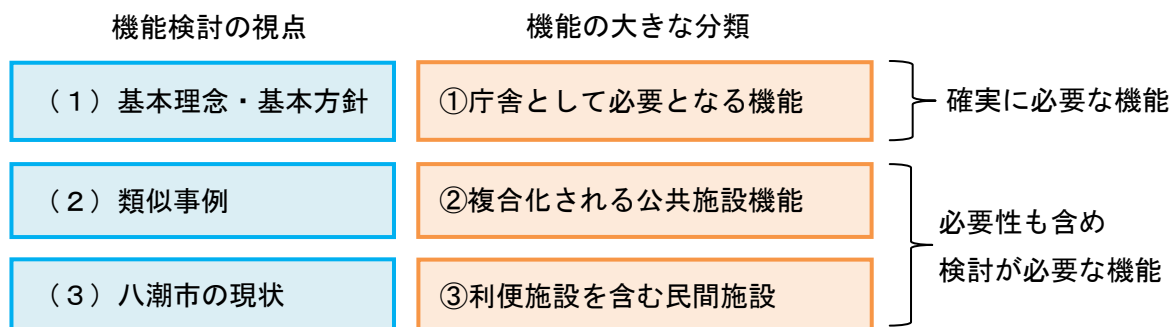
3. 新庁舎の機能

3.1. 庁舎に求められる機能

導入機能の考え方は、「(1) 基本理念・基本方針」、「(2) 類似事例」、「(3) 八潮市の現状」の3つの視点から検討します。

また、機能検討の視点ごとに、確実に必要な機能、必要性も含め検討が必要な機能について検討します。

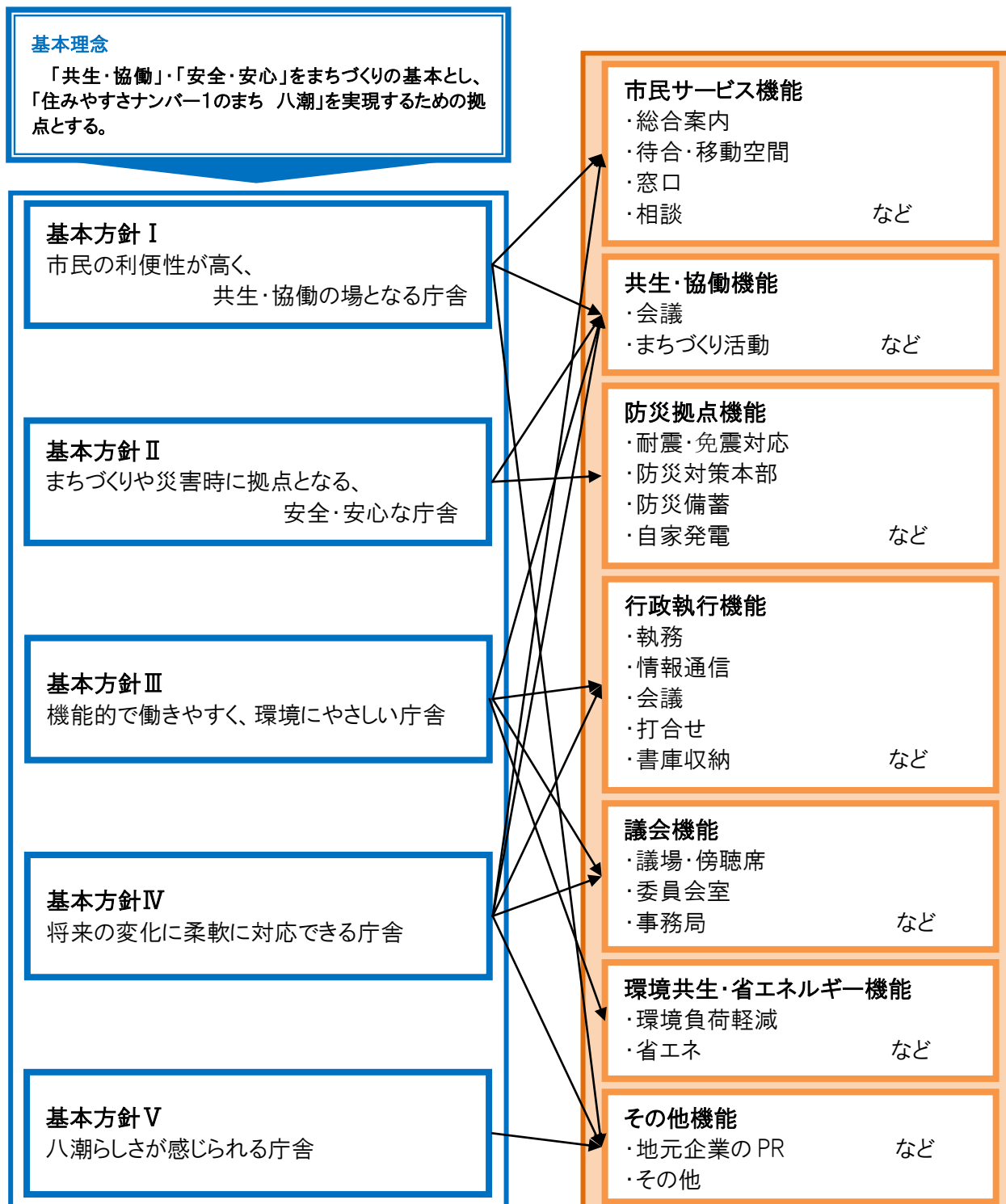
図表 12 庁舎機能の分類



3.2. ①庁舎として必要となる機能

庁舎として必要となる機能は、基本理念・基本方針の視点から考えると、利便性の高い市民サービス機能、市民の共生・協働機能、災害時の拠点となる防災拠点機能、機能的な行政執行機能、議会機能、環境に配慮した環境共生・省エネルギー機能などに整理できます。

図表 13 基本理念・基本方針から導かれる機能



①市民サービス機能

- ・来庁者の利便性・効率性を高める窓口体制とするため、総合的な体制として、ワンストップサービス導入の検討や来庁者の動線に配慮した関連部署の集約配置、また、相談に関する体制として気軽に来庁しやすくプライバシーの確保に配慮した施設を目指します。
- ・安全・安心に利用できる庁舎とするため、乳幼児や幼児を同伴する来庁者に対しては、キッズスペース、授乳室などの設置、高齢者、障がい者などに対しては、ユニバーサルデザインによる施設整備を目指します。
- ・誰もがわかりやすい案内表示とするため、ピクトグラム（絵文字）、多言語標記、色・形・大きさなどに配慮した設置とします。
- ・車や自転車の交通手段による利便性を図るため、駐車場・駐輪場スペースを確保します。
- ・来庁者の親しみやすさや利便性の向上のため、職員も利用できる売店、喫茶コーナー、休憩スペース、ATM、郵便ポストなどの設置を検討します。

②共生・協働機能

- ・まちの活性化や多様な市民活動をサポートするため、市民同士の交流の場、集いの場の整備を図ります。
- ・市民、事業者及び行政の協働によるまちづくりのため、市の魅力や地域活動など総合的な情報を積極的に発信する情報スペースの整備を図ります。

③防災拠点機能

- ・防災活動の中心となる防災中枢拠点とするため、防災対応スペースや防災関連資機材の備蓄、自家発電等バックアップ機能の強化を図ります。
- ・災害対策本部として、市の統括的防災活動を行うため、必要な整備や防災情報ネットワーク機能を強化します。

④行政執行機能

- ・市民サービス向上のため、効率的かつ円滑な事務処理ができるよう執務空間の確保や情報化によるセキュリティ対策、業務内容や組織の変化への柔軟な対応ができるよう検討します。
- ・需要の変化に対応するため、会議室は適正な規模・配置とし、間仕切り壁による柔軟性のあるものとします。
- ・会議室規模のコンパクト化を図るため、執務空間に打合せスペースを確保を検討します。
- ・良好な執務環境を維持するため、フロアごとに適正な倉庫・収納スペースを配置し、福利厚生スペースについても検討します。

⑤議会機能

- ・市民に開かれた議会を目指すため、議場及び傍聴環境の整備を検討します。

- ・議会機能が十分発揮できる環境を整えるため、調査研究、政策立案等の諸室や委員会室等の整備を図ります。
- ・議会閉会中の議場等の多目的な活用を図るため、会議や研修等として利用できる環境を検討します。

⑥環境共生・省エネルギー機能

- ・温室効果ガスの削減に向けた目標の取組みや地球環境への負荷軽減を図るため、省資源・省エネルギー施設・設備の導入を図り、また、新エネルギーの導入について検討します。
- ・建物本体で省エネルギー化を図るため、自然光、自然通風、LED照明等の採用を検討します。
- ・周辺環境と調和を図るため、良好な景観の形成を目指します。

⑦その他機能

- ・庁舎維持管理のコスト削減のため、メンテナンス性の向上、ランニングコストの低減ができる資材や規格の統一化を検討します。
- ・個人や行政情報の保護、管理のため、各フロアー及び夜間や閉庁時のセキュリティ対策を図ります。
- ・市のイメージの向上及び魅力の向上を図るため、地元企業のPRやシティセールスプランに基づき取組みます。

3.3. ②複合化を検討する公共施設機能

【他自治体の事例】

新庁舎に複合化が検討される機能として、他の自治体の事例を見ると、保健センター、市民交流スペース、ホール、商工会議所、アリーナ、広場等があります。(図表14)

図表 14 他自治体の複合化による庁舎の事例

施設名	黒部市役所	長野第一庁舎・ 長野市芸術館	文京シビックセンター	長岡シティホール アオーレ長岡
概要	庁舎と保健センターや 市民交流施設の複合施 設 	庁舎と市民ホールの複 合施設 	庁舎と市民ホール、シル バーセンター、障がい者 福祉施設等の複合施設 	庁舎とアリーナの複合 施設、大規模なオープン スペースを整備 
敷地面積	約 13,700 ㎡	約 13,000 ㎡	約 11,323 ㎡	約 15,000 ㎡
延床面積	約 9,600 ㎡	約 28,000 ㎡	約 86,027 ㎡	約 35,500 ㎡
導入施設 (複合施 設)	市役所、保健センター、 市民交流スペース等	市役所、市民ホール、 市民交流スペース等	市役所、市民ホール、シ ルバーセンター、保健サ ービスセンター、商工会 議所	市役所、アリーナ、市民 交流ホール、屋根付き広 場
人口	約 4.2 万人	約 38 万人	約 21 万人	約 28 万人

出所) 各自治体 HP より作成

【複合化・集約化の視点】

複合化・集約化に対しては、市民や利用者の利便性の向上、整備費や整備後の維持管理費の削減、安全性の確保等の観点から今後、検討していく必要があります。また、「八潮市公共施設マネジメントアクションプラン」では、八潮市立保健センター、八潮市民文化会館・八潮市勤労福祉センター（八潮メセナ）との複合化・集約化を検討していくことが示されています。

複合化・集約化にあたっては、各施設の現状と課題を整理した結果を踏まえ、今後、基本計画において検討する必要があります。

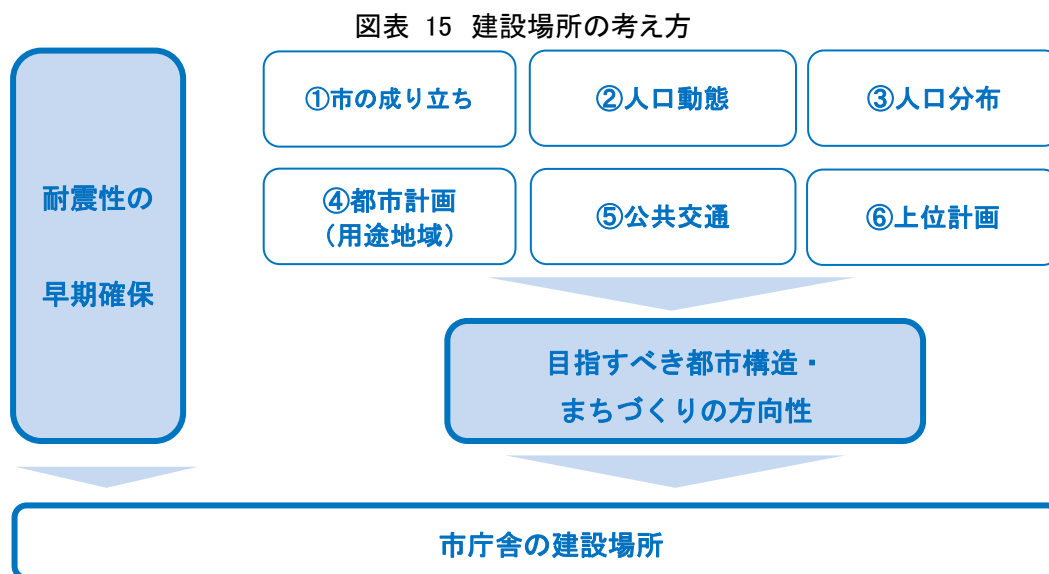
3.4. ③利便施設を含む民間施設

ワークショップ、市民アンケート調査では、「気軽に休憩・飲食できる場所がない」「商業施設（売店、カフェ、飲食店）」が欲しいとの意見があったことから、利便施設を含む民間施設については、庁舎のイメージアップや市民サービスの提供を図ります。

4. 新庁舎の位置

4.1. 場所の考え方

新庁舎の建設場所は、第一に耐震性の早期確保の視点が重要となります。また、市の総合計画や都市計画マスタープランの考え方に基づき、全市的な視点で考えることも必要であり、他に市の成り立ち、人口動態、人口分布等も踏まえ、総合的に判断する必要があります。



まちづくりに関する、それぞれの考え方は次のとおりです。

①市の成り立ち

昭和31年に旧三村である「八條村、潮止村、八幡村」が合併し八潮村となり、昭和47年に市制が施行されました。現在の都市計画マスタープランにおいても地域別計画では八潮市を3地域に区分しています。

現在の庁舎は、3地域のほぼ中央に位置しています。

②人口動態

昭和60年から平成12年にかけて八幡地域で人口の集積が進みましたが、平成17年につくばエクスプレス線が開通し、駅周辺となった潮止地域の人口が増加しています。

八潮駅周辺における土地区画整理事業施行中の潮止地域、八幡地域においては、平成37年にかけて人口が増加し、両地域とも約37,000人をピークに減少に転じる見込みです。一方、八條地域は人口の減少が続くことが想定されます。

③人口分布

八潮駅周辺の人口は増加しています。市役所周辺はあまり、変化しておらず今後活性化が必要です。

④都市計画（用途地域）

商業地域は駅前周辺、近隣商業地域は現在の庁舎周辺となっています。

その他のエリアは、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域が大半を占めています。

⑤公共交通

市内の公共交通は、東武バス、京成バス、朝日バス、コミュニティバスなどが運行しており、ルートを見ると八潮駅に24路線（北口15路線、南口9路線）と際立って集まっています。また八潮市役所に6路線、八潮団地、八潮車庫に5路線が集まっており、バス路線の中で重要な拠点となっています。

⑥関連計画

市の上位計画である総合計画では、駅周辺と市役所周辺の2地区を八潮を支える都市核として位置づけています。

都市計画マスタープランでは、総合計画の都市構造形成の目標を受け、駅周辺地区を「八潮中心核」、市役所周辺地区を「シビックセンター」として位置づけています。

4.2. 新庁舎の候補地

新庁舎は、防災拠点として耐震性の早期確保が必要です。

総合計画では、八潮駅周辺地区と市役所周辺地区について、市を支える都市核と位置づけていることから、まちづくりの考え方としては、新庁舎の候補地とすることが考えられます。

市役所周辺は、現庁舎を含め市有地や市の公共施設があり、シビックセンターとして位置づけられています。早期に建替えるためには、敷地が確保できていることが重要です。

八潮駅周辺には駅前出張所が設置されており、市役所機能の一部を担っています。周辺を見るとまとまった市有地がなく、市庁舎を建替えるためには、新しく土地を確保する必要があり、時間と事業費の確保が必要となります。

また、八潮市洪水ハザードマップ（平成20年11月作成）では、市役所周辺地域に比べて、駅周辺地域の浸水ランクが高くなっています。

市の成り立ち、人口動態、人口分布、都市計画（用途地域）、公共交通、関連計画（総合計画、都市計画マスタープラン、洪水ハザードマップ）などを総合的にみると駅前周辺の活性化と同時に市役所周辺の活性化が必要であることから、現庁舎敷地を中心としたエリアが新庁舎の候補地として最適と考えられます。

図表 16 新庁舎の候補地まとめ

耐震性の 早期確保	耐震性の早期確保が必要。
市の 成り立ち	八條・潮止・八幡の3地域区分。
3地域の人口 分布の推移	昭和60年から平成12年にかけては八幡地域で人口の集積が進んだが、平成17年にTXが開通し潮止地域の人口が増加。
3地域の将来 人口動向	八幡・潮止は平成37年にかけて増加し、その後減少。八條は人口減少が進行。
人口分布	TX開通により八潮駅周辺の人口が大幅増加。
都市計画 (用途地域)	商業地域は駅周辺、近隣商業地域は庁舎周辺。他は住居系・工業系。
公共交通	八潮駅が拠点となり、八潮市役所および八潮団地の2地点が次の拠点。駅を中心として、この間は公共交通利便性が高い。
総合計画	八潮駅周辺と市役所周辺が都市核と位置づけ。
都市計画マ スタープラン	駅周辺地区を「八潮中心核」、市役所周辺地区を「シビックセンター」と位置づけ。

・市役所建替えを中心に
市役所周辺を活性化す
ることが重要



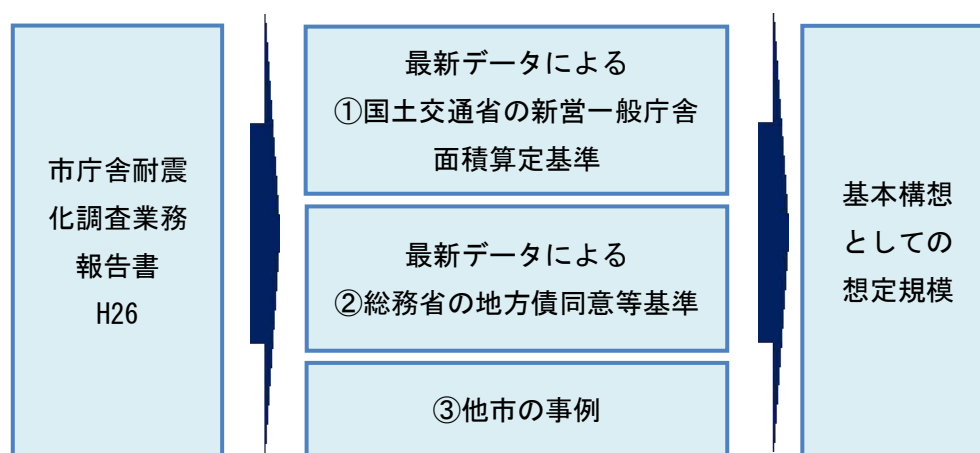
5. 新庁舎の規模及び概算事業費

5.1. 新庁舎の規模

新庁舎の規模の検討にあたっては、「①国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準」、「②総務省の地方債同意等基準」、「③他市の事例」の考え方を踏まえ整理します。

なお、総務省の地方債同意等基準による方法は、平成22年度で廃止されていますが、客観的な基準として参考とします。

図表 17 規模設定の流れ



①国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準

国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準による庁舎面積とは、各府省の営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準で、職員数をもとに執務面積や附属面積（会議室、倉庫等の面積）を算出するものです。基準に含まれない議会機能や防災機能、福利厚生、市民交流等に要する面積については、実情に応じ加算します。

基準を基に算定を行うと、計画庁舎面積は約 11,075 m²となります。（参考資料参照）

②総務省の地方債同意等基準

総務省の地方債同意等基準による庁舎面積とは、起債の対象となる標準面積のことです。この基準は、職員数をもとに事務室や会議室等の面積を求めるものです。

ここでは、「平成22年度地方債同意等基準運用要綱（総務省平成22年4月）」に基づき算定します。

基準を基に算定を行うと、計画庁舎面積は約 12,667 m²となります。（参考資料参照）

③他市の事例

【同規模自治体（人口）からの推計】

人口が8万人から12万人の同規模自治体の庁舎延床面積による近似直線に市の人口を当てはめると、延床面積は14,411 m²と推計されます。（参考資料参照）

【同規模自治体（職員数）からの推計】

職員数が400から700人の同規模自治体の庁舎延床面積による近似直線に市の職員数を当てはめると、延床面積は15,156 m²と推計されます。（参考資料参照）

図表 18 庁舎規模のまとめ



①～③の庁舎規模の算定結果としては、現状の職員数を考慮すると、庁舎単体として11,075～15,156 m²程度と想定されます。

5.2. 概算工事費

近年の建設需要により、工事費は高騰しており、最近の他自治体の事例から庁舎の工事費は坪150万円程度と想定されます。

庁舎単体の延床面積から、概算工事費は50億円～69億円と想定されます。

5.3. 新庁舎建設にあたっての影響要因

基本構想における概算の規模及び工事費は、庁舎として必ず必要となる機能を前提としたものであり、防災拠点機能の強化、共生・協働機能、八潮らしさとなる機能の確保や複合化など、今後の様々な視点からの検討に応じて最適なものとする必要があります。

6. 事業手法

「適正な事業費とする」、「利用率を高める」このような観点からも今後具体的な検討が必要で

です。従来手法と官民連携手法のメリット・デメリット両面から検討し、今後、最適な手法を選択

します。本事業を実施するうえでの事業手法としては、従来型の市直営・分離発注方式と、PFIやDB+Oなどの官民連携手法が考えられます。八潮市公共施設マネジメント基本計画（公共施設等総合管理計画）、ならびに八潮市公共施設マネジメントアクションプランに基づき、事業の効率性と公共サービスの質向上の観点から、本事業では官民連携手法の導入を積極的に進めることとします。

本事業では、以下に示す3つの手法が考えられます。

図表 19 導入可能性のある手法

略称	正式名称	資金調達	施設所有	維持管理・運営	概要
PFI-BTO	Build-Transfer-Operate	民間	市	民間	PFIの中で最も多く用いられている手法。市が施設を所有した上で、民間が維持管理・運営する。民間側に固定資産税は発生しない。
DB+O	Design-Build-Operate	市	市	民間	資金調達は起債等によって市が行うが、整備、維持管理、運営を一括して民間に委託する手法。PFI的手法と呼ばれる。
従来方式	—	市	市	市	自治体が基金や起債等により資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営の各業務について民間事業者へ委託・請負契約として発注する。

7. 事業スケジュール

庁舎建設のスケジュールは、他自治体の官民連携手法導入事例を参考にすると、最短で平成 30 年度基本計画、平成 31 年度に事業者を選定し、平成 32～35 年度に設計、施工、引越し、平成 36 年度から供用開始と想定されます。

図表 20 事業スケジュール

平成 29 年度	基本構想策定
平成 30 年度	基本計画策定
平成 31 年度	事業者の選定
平成 32～35 年度	設計、施工、引越し
平成 36 年度	供用開始