

[資料編]

1. 新庁舎計画の基本コンセプトの検討 資料編		
(1) 他の庁舎計画における基本理念、基本方針などの事例	1	
(2) 他の庁舎計画における基本理念、基本方針などの考え方の抽出	3	
(3) 既存計画、記録などから基本理念・基本方針へ	4	
(4) 「新庁舎アイデアワークショップ検討記録」「検討委員会基本コンセプト素案」比較とポイントの整理	5	
(5) アイデアWSの記録	6	
2. 新庁舎計画の基本条件（調査対象用地の比較等） 資料編		
(1) 建設場所の調査 資料編		
○ 候補地基礎条件（土地利用規制等）	16	
○ 町丁重心からの交通	17	
○ 公共交通を使った場合の庁舎候補地までの所要時間比較	18	
○ 周辺主要都市へのアクセス性	20	
○ 候補地別にみた駅から庁舎までの交通環境	21	
○ 公共公益施設位置図	23	
○ 第5回地域危険度測定結果	24	
○ 国分寺市災害危険度診断図	25	
○ 防災関連施設位置図	26	
○ 災害時関係機関施設位置図	27	
○ 観光・環境資源分布図	28	
○ 庁舎建設候補地周辺の環境特性	29	
○ 土地評価の仕組み	30	
○ 現庁舎職員アンケートによる想定地域消費	30	
○ 市役所駐車場利用状況	31	
○ 泉町候補地に移転した場合の市職員交通費の変化	31	
○ 地理的重心と人口重心	32	
○ （参考）水道管の耐震化状況	33	
○ （参考）立川断層について	34	
○ （参考）（仮称）西国分寺駅東口交通広場地区における建築物の建築可能性について	35	
(2) 建設条件の調査 資料編		
① 周辺市街地の状況	36	
② 基盤施設の状況（道路）	38	
③ 法的条件	40	
3. 事業者ヒアリングの記録	42	
4. 住民アンケートなどの整理		
(1) 住民投票について	46	
(2) 住民アンケートについて	48	
(3) 住民投票・住民アンケートの整理	49	
5. その他		
(1) メール等による市民からのご意見等（概要）	50	
(2) 市長表明（平成19年12月）	51	
(3) 当初考えていたスケジュールと進め方	51	
(4) 「耐震改修が困難」と判断した理由	52	
(5) 定期借地権について	53	

1. 新庁舎計画の基本コンセプトの検討 資料編

(1) 他の庁舎計画における基本理念、基本方針などの事例

(1/2)

市(人口)	立川市(東京都) < 約17万6千人(H19.8) >	青梅市(東京都) < 約14万0千人(H20.4) >	福生市(東京都) < 約6万1千人(H20.4) >
検討経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和57年から検討開始。現在(平成20年)、実施設計がまとまる。ここまで約28年間を要す。 ・平成15年1月に移転先用地を取得。 ・平成15年度「立川市新庁舎建設市民100人委員会」を設置し「新庁舎建設基本構想市民案」などを作成。これを踏まえ平成17年3月に「立川市新庁舎建設基本構想」がまとめられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成17年11月「青梅市新庁舎建設基本構想」を作成(これ以前の検討経緯は不明)。現在(平成20年)、実施設計がまとまる。(検討に要した時間が、他と比べ比較的少ないと思われる。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成12年に職員による「庁舎建設検討委員会」を設置し検討開始。現在、新庁舎の一部は完成し、仮使用を開始している(移転しない現地建替のため)。 ・平成15年「新庁舎建設については市民意見の合意形成はなされたものと認められる。今後は新庁舎建設に向けて市民参加、基本構想など、市民への説明及び意見に充分配慮する。」との調査報告を受け、「福生市新庁舎建設基本構想」定められた。
出典	「立川市新庁舎建設基本構想 平成17年3月」	「青梅市新庁舎建設基本構想 平成17年11月」	「福生市新庁舎建設基本計画 平成16年9月」/HP
基本理念	<p>(問題点など)</p> <p>[基本理念]</p> <p>「市民の知恵と力を結集しスリムでやさしく美しい市民自治の拠点づくりを！」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市民自治の拠点としての庁舎 2 市民参画で建設していく庁舎 3 経済的合理性に優れたスリムな庁舎 4 人や地球環境に対するやさしさをアピールする庁舎 5 周辺まちづくりを先導する美しい庁舎 	<p>現庁舎の問題点</p> <p>[新庁舎の必要性]</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 市民サービスの向上 (2) 高齢者、障害者等への対応 (3) 防災拠点の形成 (4) 行政情報等の場の提供 (5) 時代の変化への対応 	<p>基本構想 (基本方針/建設場所)</p> <p>市議会、市民による検討結果</p> <p>※「基本計画の方針」より</p> <p>[基本理念]</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 災害に対する防災拠点として高い耐震性と十分に対策が施された設備が必要です。 (2) 効率的で経済的な建物で、環境に優しく維持管理費が少ない施設が必要です。 (3) 市民にとって利用しやすく、親しみやすい施設であることが望まれます。 (4) 将来の変化に対応できる施設機能を備えておく必要があります。 (5) 魅力ある都市景観を創設するとともに、地域の活性化に貢献し、市街地環境を向上させていく必要があります。
基本方針	<p>[建設にあたっての方針]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 新庁舎建設への配慮 <ol style="list-style-type: none"> (1) 人にやさしいユニバーサルデザインへの配慮 (2) 地球環境や周辺環境への配慮 (3) 景観形成や周辺環境との関係への配慮 (4) 耐震性や長期にわたる維持管理への配慮 (5) 情報化への配慮 2 新庁舎に導入する機能 <ol style="list-style-type: none"> (1) 市民自治の拠点機能 (2) 便利でわかりやすい市民サービス機能 (3) 防災センターとしての機能 (4) 市民に親しみやすい議会機能 (5) 効率的で職員が働きやすい行政機能 (6) 適切な駐車・駐輪機能 (7) 適切な機能配置 	<p>[基本方針]</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 分かりやすく利用しやすい機能や安全性に配慮するとともに、市民の触れ合いの場として親しまれる庁舎とする。 (2) 高齢者・障害者はもとよりすべての人が利用しやすいユニバーサルデザインが図られた庁舎とする。 (3) 議会の独立性を保ち、行政部門との連携を図ることができる庁舎とする。 (4) 地震等災害時の防災拠点としての機能を有する庁舎とする。 (5) 環境配慮型官庁施設(グリーン庁舎)を考慮し、省エネルギー時代に即応した経済的で維持管理のしやすい庁舎とする。 (6) 高度情報化など今後の行政需要の変化に対応可能な庁舎とする。 	<p>[基本方針]</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 防災拠点としての市庁舎 (2) 経済的で環境に配慮した市庁舎 (3) 市民サービスの充実(ワンストップ総合窓口の導入など) (4) 将来変化への対応 (5) ユニバーサルな利用を促す市庁舎 (6) 周辺市街地環境への貢献と外部空間の充実
など	<p>基本指標、建設計画、周辺まちづくり、現庁舎敷地利用 など</p>	<p>建設の構想(基本指標など)</p>	<p>規模・機能の検討/配置計画の基本的な考え方</p>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・「市民自治の拠点づくり」を中心とした考え方。 ・他と比べ「市民参画で建設していく庁舎」「効率的で職員が働きやすい行政機能」「市民に親しみやすい議会機能」などが特徴的。 ・移転先用地取得後の作成であり、移転を前提とした内容の整理が行われている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・他と比べ「高齢者、障害者等への対応」「行政情報等の場の提供」「議会の独立性」などが特徴的。 ・建設敷地は現庁舎の隣接地と決定後、移転を前提とした内容の整理が行われている。 ・「基本構想」→「基本設計」であり、「基本計画」の調査、検討を省いている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・他と比べ「市民サービスの充実(ワンストップ総合窓口の導入)」などが特徴的。 ・建設場所は現在地であり、それを前提とした内容の整理が行われている。(既に完成。4月27日に引越し。5月1日より新庁舎により業務開始。ワンストップサービスについても同日に開始。)

市(人口)	町田市(東京都) < 約41万2千人(H20.4) >	小牧市(愛知県) < 約15万3千人(H20.4) >	浦安市(千葉県) < 約16万0千人(H20.3) >
検討経緯	<ul style="list-style-type: none"> 平成2年から増築案などを検討、平成7年阪神・淡路大震災を契機に計画の見直し。現在(平成20年)、実施設計を進めており年度末に設計が完了の予定。 平成11年庁舎移転を視野に入れた用地の購入。その後、平成16年年3月「市役所の位置を定める条例の一部を改正する等の条例案」が議会で可決。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成13年から検討開始。現在(平成20年)、基本設計業務プロポーザルを行い最優秀者(山下設計)が決定。 平成16年11月建設位置を「南庁舎」の西側敷地にすると表明。 以後、庁内検討組織「新庁舎建設推進本部」、専門部会「事務管理部会」「建設部会」による検討により「小牧市新庁舎建設基本構想」がまとまる。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成2年から検討開始。ただし、平成10年バブル経済の崩壊による社会経済状況が不透明な時期のため計画を一時凍結。 平成13年庁舎検討を再スタート。平成18年7月「新庁舎建設基本構想」を策定。現在(平成19年11月)、「新庁舎建設基本計画(案)」を策定し、今後は「新庁舎建設基本計画」を検討予定。
出典	「町田市新庁舎建設基本計画 2005年5月」	「小牧市新庁舎建設基本構想 平成18年9月」	「浦安市新庁舎建設基本計画(案)平成19年11月」
基本理念	<p>問題点</p> <p>↓</p> <p>【新庁舎建設の基本的考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> 市民にひらかれた行政経営の場としての庁舎 将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営の場としての庁舎 交流・連携し、協働できるまちのセンターとしての庁舎 さらに新庁舎計画に反映すべき視点 <p>↓</p> <p>(庁舎の役割と機能：省略)</p> <p>↓</p>	<p>新庁舎建設の必要性、意義</p> <p>↓</p> <p>※「新庁舎建設の基本理念と基本方針」より</p> <p>【新庁舎建設の基本理念】</p> <p>「人と環境にやさしい 親しまれる庁舎」</p> <p>↓</p> <p>【新庁舎建設の基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> あらゆる市民及びそこで働く職員にとって利用しやすい、安全・安心で「人にやさしい」庁舎とする。 <ul style="list-style-type: none"> ○あらゆる人の利用に配慮した庁舎 ○柔軟な空間構成を図った庁舎 ○セキュリティを高めた庁舎 省資源・省エネルギー、自然との共生に配慮した「環境にやさしい」庁舎とする。 <ul style="list-style-type: none"> ○省資源・省エネルギー対策を講じた庁舎 ○うるおいとやすらぎのある庁舎 市民にとって気軽に利用できる、市民自治の拠点となる「親しまれる」庁舎とする。 <ul style="list-style-type: none"> ○今後の市民ニーズの多様化にも柔軟に対応できる庁舎 ○市民が気軽に立ち寄り、交流を深めることができる庁舎 ○市民自治の拠点となる庁舎 小牧山の歴史、自然や景観と調和した「親しまれる」庁舎とする。 <ul style="list-style-type: none"> ○うるおいのある、落ち着いたデザインの庁舎 <p>↓</p> <p>機能・規模 /基本計画・実現化方策</p>	<p>問題点/必要性</p> <p>↓</p> <p>※「基本構想」より</p> <p>【新庁舎建設の理念】</p> <p>「親しみ」を感じる庁舎 「やさしさ」を象徴する庁舎 「防災」の拠点となる庁舎</p> <p>↓</p> <p>【新庁舎建設の基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①使いやすく便利な庁舎 ②地球環境に配慮した庁舎 ③災害に備えた防災拠点となる庁舎 ④分かりやすい案内や相談窓口の充実した庁舎 ⑤経費を削減し経済的な庁舎 ⑥IT技術の活用と人の対応を兼ね備えた庁舎 ⑦ユニバーサルデザインをめざした庁舎 ⑧市民協働の拠点となる庁舎 ⑨効率的な行政経営の場としての庁舎 ⑩浦安公園を中心とするシビックセンターコア地区の形成 <p>↓</p> <p>(シビックセンターコア地区の考え方)</p> <p>↓</p> <p>施設整備の考え方 /配慮事項 /事業の考え方</p>
基本方針	<p>【新庁舎の備えるべき姿】</p> <ol style="list-style-type: none"> 市民に開かれ便利で使いやすい庁舎 <ol style="list-style-type: none"> (1) ワントップ行政サービスの導入 (2) 市民協働や市民交流が活発に展開される庁舎 (3) 情報の提供・発信機能が充実した庁舎 今後の社会と環境に対応した機能・性能を実現した庁舎 <ol style="list-style-type: none"> (1) 災害等への安全・安心を確保した庁舎 (2) 誰にもわかりやすく、使いやすい庁舎 (3) 環境の持続性と健康に配慮した庁舎 (4) 高度情報化社会に対応できる庁舎 諸機能が適切に配置され将来の変化に柔軟に対応できる庁舎 <ol style="list-style-type: none"> (1) 市民に開かれた充実した議会施設を備えた庁舎 (2) 効率的に業務が遂行できる庁舎 (3) 将来の変化に柔軟な対応と長寿命の実現 (4) 適正なライフサイクルコストの実現 <p>↓</p> <p>規模と空間構成など</p>		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 他と比べ「情報の提供・発信機能が充実した庁舎」などが特徴的。 「基本的な考え方」から「新庁舎の備えるべき機能」へ移行する間に、「庁舎の役割と機能」が挟まっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 他と比べ「セキュリティを高めた庁舎」「今後の市民ニーズの多様化にも柔軟に対応できる庁舎」「うるおいのある、落ち着いたデザインの庁舎」などが特徴的。 	<ul style="list-style-type: none"> 「シビックセンターコア地区」(市役所、文化会館、中央図書館、健康センター、郷土博物館、集合事務所、商工会議所、消防本部の配置)の立地性が特徴的。

(2) 他の庁舎計画における基本理念、基本方針などの考え方の抽出

キーワード	基本理念	立川市 (H17年3月)	青梅市 (H17年11月)	福生市 (H16年9月)	町田市 (H17年5月)	小牧市 (H18年9月)	浦安市 (H19年11月)	基本方針	立川市 (H17年3月)	青梅市 (H17年11月)	福生市 (H16年9月)	町田市 (H17年5月)	小牧市 (H18年9月)	浦安市 (H19年11月)
コミュニケーション・ソフト	・市民にとって「親しみやすい」「利用しやすい」「ひらかれた」庁舎。		(1) 市民サービスの向上	(略) (3) 市民にとって利用しやすく、親しみやすい…。	(1) 市民にひらかれた行政経営の場としての庁舎	(略) 1 …市民…職員にとって利用しやすい、安全・安心で「人にやさしい」庁舎…。	「親しみ」を感じる庁舎	・「分かりやすい」「利用しやすい」「使いやすい」「便利な」「安全な」市民サービス。 ・ワンストップサービスの導入。 ・分かりやすい「案内」「相談窓口」。 ・将来、多様な市民ニーズにも柔軟に対応。 ・「親しまれる」庁舎。	2(2) 便利でわかりやすい市民サービス機能	(略) (1) 分かりやすく利用しやすい機能や安全性に配慮…	(3) 市民サービスの充実（ワンストップ総合窓口の導入）	1(1) ワンストップ行政サービスの導入 2(2) 誰にもわかりやすく、使いやすい庁舎	3(3) 今後の市民ニーズの多様化にも柔軟に対応できる庁舎	① 使いやすく便利な庁舎 ④ 分かりやすい案内や相談窓口の充実した庁舎
	・高齢者、障害者への対応		(2) 高齢者、障害者等への対応					・ユニバーサルデザインによる庁舎。	1(1) 人にやさしいユニバーサルデザインへの配慮	(略) (2) 高齢者・障害者…すべての人が利用しやすいユニバーサルデザイン…。	(5) ユニバーサルな利用を促す市庁舎		1(1) あらゆる人の利用に配慮した庁舎	⑦ ユニバーサルデザインをめざした庁舎
								・効率的な行政運営。 ・働きやすい執務環境。	2(5) 効率的で職員が働きやすい行政機能			3(2) 効率的に業務が遂行できる庁舎		⑨ 効率的な行政経営の場としての庁舎
文化・環境	・人や環境に「やさしい」庁舎。	4 人や地球環境に対するやさしさをアピールする庁舎				2 省資源・省エネルギー、自然との共生に配慮した「環境にやさしい」庁舎とする。	「やさしさ」を象徴する庁舎	・省資源・省エネルギー、自然との共生に配慮。 ・健康に配慮。 ※環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）	1(2) 地球環境や周辺環境への配慮	(略) (5) 環境配慮型官庁施設を考慮し、省エネルギー時代に即応した…。		2(3) 環境の持続性と健康に配慮した庁舎	2(2) 省資源・省エネルギー対策を講じた庁舎	② 地球環境に配慮した庁舎
	・自然や景観と調和した庁舎					(略) 4 小牧山の歴史、自然や景観と調和…。		・周辺の「景観」「市街地環境」「自然環境」「歴史性」に配慮。	1(3) 景観形成や周辺環境との関係への配慮		(6) 周辺市街地環境への貢献と外部空間の充実		2(2) うるおいとやすらぎのある庁舎	
								・景観デザイン					4(0) …落ち着いたデザインの庁舎	
まち・庁舎の関係	・「防災拠点」となる庁舎。		(3) 防災拠点の形成	(略) (1) 災害に対する防災拠点…耐震性…。			「防災」の拠点となる庁舎	・「防災拠点」「防災センター」としての庁舎。 ・「災害に強い」庁舎。	2(3) 防災センターとしての機能	(略) (4) 地震等災害時の防災拠点…。	(1) 防災拠点としての市庁舎	2(1) 災害等への安全・安心を確保した庁舎		③ 災害に備えた防災拠点となる庁舎
	・「市民自治」の拠点。	1 市民自治の拠点				(略) 3 …気軽に利用できる、市民自治の拠点…。		・「市民自治」「市民協働」「市民交流」の拠点。	2(1) 市民自治の拠点機能			1(2) 市民協働や市民交流が活発に展開される庁舎	3(0) 市民自治の拠点となる庁舎	⑧ 市民協働の拠点となる庁舎
	・周辺まちづくりの先導役。 ・地域の活性化に貢献。	5 周辺まちづくりを先導する美しい庁舎	(4) 行政情報等の場の提供	(略) (5) 魅力ある都市景観…地域の活性化…市街地環境を向上…。	(3) 交流・連携し、協働できるまちのセンターとしての庁舎				・周辺まちづくりとの連携					⑩ 浦安公園を中心とするシビックセンターコア地区の形成
	・市民参画の推進	2 市民参画で建設していく庁舎						・市民に開かれた議会。	2(4) 市民に親しみやすい議会機能	(略) (3) 議会の独立性を保ち、行政部門との連携…。		3(1) 市民に開かれた充実した議会施設を備えた庁舎		
機能性・経済性								・高度情報化に対応した庁舎。 ・セキュリティー	1(5) 情報化への配慮	(略) (6) 高度情報化…行政需要の変化に対応可能…。		2(4) 高度情報化社会に対応できる庁舎	1(0) セキュリティーを高めた庁舎	⑥ IT技術の活用と人の対応を兼ね備えた庁舎
	・将来の変化に対応可能な庁舎。		(5) 時代の変化への対応	(略) (4) 将来の変化に対応できる施設機能…。	(2) 将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営の場としての庁舎			・将来の変化に柔軟な対応可能な建物。	(略) 1(4) …長期にわたる維持管理への配慮		(4) 将来変化への対応	3(3) 将来の変化に柔軟な対応と長寿命の実現	1(0) 柔軟な空間構成を図った庁舎	
	・経済的な建物。 ・維持管理費が少ない施設。	3 経済的合理性に優れたスリムな庁舎		(略) (2) 効率的で経済的な建物…環境に優しく維持管理費が少ない…。				・経済的な庁舎 ・維持管理のしやすさ。 ・適正なライフサイクルコストの実現。		(略) (5) …経済的で維持管理のしやすい庁舎とする。	(2) 経済的で環境に配慮した市庁舎	3(4) 適正なライフサイクルコストの実現		⑤ 経費を削減し経済的な庁舎

(3) 既存計画、記録などから基本理念・基本方針へ

(国分寺市長期総合計画／検討委員会基本コンセプト検討素案／ワークショップの記録)

第四次 国分寺市長期総合計画（平成19年度～平成28年度）	
<p>[基本構想]</p> <p>基本理念：1 参加と協働を進め、市民に開かれた行政運営を行います。 2 行政改革を推進し、市民に信頼される行政運営を行います。 将来像：健康で文化的な都市 ―住み続けたいまち、ふるさと国分寺― 六つの都市像 まちのデザイン① 市民の意見が反映されるまち まちのデザイン② 市民の健康と福祉を守るまち まちのデザイン③ 市民が安全・快適に暮らせるまち まちのデザイン④ 市民の生命と財産を守るまち まちのデザイン⑤ 心豊かな人が育つまち まちのデザイン⑥ 活気のあるまち</p> <p>[基本計画（国分寺づくり編）]</p> <p>庁舎の建て替え／庁舎建設 基本目標：市民運営と市民活動及び防災の拠点としての庁舎の建て替えの検討を進めます。 重点目標1：庁舎のコンセプトづくりに市民参加を積極的に進めます。 個別目標①：建設にあたって環境等配慮すべき事項、求められる機能を調査検討します。 個別目標②：市民参加で計画策定を進めます。</p> <p>個別目標が達成された状態 市民の利用性が向上し、環境に配慮されている。 防災の拠点として機能している。 バリアフリーに対応した誰でも使いやすい庁舎となっている。</p> <p>施策の方向 防災拠点としての充実を図る。 市民サービスの向上を図る。 省資源・省エネルギーを促進する。</p> <p>重点目標2：より少ない財源による建て替え計画をつくります。 個別目標①：財政負担の少ない手法を検討し、財源確保を図ります。 個別目標が達成された状態 利用者の立場に立った検討が可能となる。 自らが建設に携わったことにより市民が利用しやすい庁舎となる。 庁舎建設における市民参加が市政全般にわたる協働の契機となる。</p> <p>施策の方向 参加と協働を推進する。</p>	

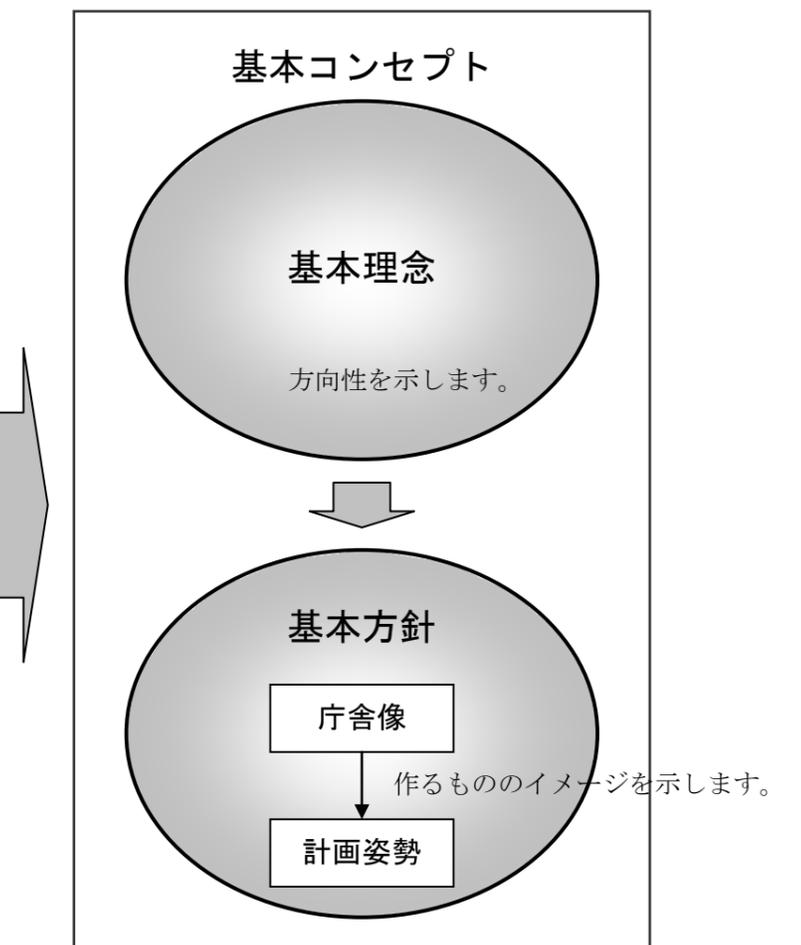
検討委員会 基本コンセプト検討素案		
利便性	だれにもやさしく、使いやすい庁舎	子どもも使いやすい庁舎 バリアフリーに配慮した庁舎 ワンストップサービスが行われている庁舎
防災	災害時に（いざというときに）頼りになる庁舎	防災拠点としての機能を有している
環境	環境面に配慮がなされている庁舎	省資源、省エネルギー化（屋上緑化、ソーラーシステムなどの導入）を進める 災害時での有効からも配慮を行う 環境面と防災面の抱き合わせ
柔軟性	新しい分野などに対応可能な庁舎	行政のスリム化の進展にも対応可能とする 事務改善（電子会議の実施や書類の削減など）にも対応可能とする フローの間仕切りを可動式にしてどのようなレイアウトにも対応可能とする 機構改革への対応や、機能性の高い庁舎
経済性	経済性に優れた庁舎	新システムの導入にあたっては、その有効性、経済性などをしっかり見極めてから導入する必要がある 建物のライフサイクルコストについて考慮する これまでの市施設の反省点を活かす
付加価値	誰もが愛着もてる庁舎	庁舎最上階に展望室を配置する 市民が憩える機能（食堂や展示室）を備える 愛着もてる庁舎
国分寺の独自性	国分寺の歴史・自然に融和した庁舎	国分寺の歴史をデザイン等に活かす
その他	建築設計・仕様への配慮	設計時に環境などそれぞれの分野の専門的知識を踏まえて、（視点から）設計を行うこと。またそのことを仕様書に入れ込むこと これまでの施設の反省点を活かす コンパクトシティ（拠点とするものと分散するもの）

ワークショップの記録		
ジャンルⅠ 「前提条件」	国分寺の将来と新庁舎	転用可能（多目的）な庁舎 シンボルとしての庁舎 本来の役所のイメージからの脱却 新庁舎機能のアイデア 合併について 国分寺の将来の“まちづくり”の整合を考慮
	立地条件	候補地のアイデア 立地選定上、大事にしたいこと 立地選定上、より深めたいこと 現用地での建て替え
	財源（財源問題）	お金を考える前に、どのような新庁舎にするのか？ 財源を判断するタイミング 財源についてWSでの共通認識 儲かる庁舎という考え方は？ 財政を圧迫させない事業費捻出のアイデア
ジャンルⅡ 「市庁舎の基本機能」	財政（新市庁舎の有効な役割と、総建築費の軽減との関係）	必要なものだけにお金をかける 床面積と事業費の関係 将来を見据えて 費用の無駄を減らすには？ 工事費用を安くするには？ 「庁舎」の視点に絞られた議論
	環境	国分寺市としての環境 環境からみた建物配置 エネルギーの効率利用 自然資源の活用 シンプルな設計 室内の環境 運営、メンテナンス 建物に使う素材 総合的な検証と判断 その他
	コミュニケーションが生まれる庁舎	交流できる場所 気楽に・気軽に立ち寄れる 余裕のあるスペース 便利になる 便利なスペース 収益活動 その他
	災害に強い安全安心な庁舎とは？	誰でも解り易い建物構成 低層化とバリアフリー 事後の緊急時に対応した設備 地震対応 インフラ障害時の対応 火災対策 水害対策 竜巻、風害対策 緊急時の対応策を想定 ソフト面（人と組織）で大事なこと
	市役所機能の整理と配置	フレキシブル（柔軟性があり多様な変化に追従可能な建物） 職員はどこ（どんな場所）でも働ける 皆が誇れる庁舎にしたい 25年後の市役所業務 本当に必要なものをおきたい 地域でがんばる 「来庁舎者」の視点から見えること その他
	ワンストップ窓口	不要な手続きを減らす ワンストップサービスとは 現庁舎“窓口”のお困りエピソード（課題） 市職員の職務 窓口を集約した配置
	市民に開かれた議会	開かれた議会 本会議場などの有効活用 デジタル情報化 議会にはこんな部屋が必要です その他

庁舎建設に関する事前調査 報告書 平成18年
<p>現庁舎の課題 現状の課題</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 耐震性能の不足 (2) 庁舎分散による市民サービスの低下 (3) 市民共有スペースの狭隘 (4) 歩車分離の不足による安全性の欠如 (5) ユニバーサルデザインの欠如 (6) 狭隘な執務環境 (7) 設備の老朽化・陳腐化

その他の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎建て替えにおける周辺環境への影響（地下水脈など）

これらを今後、基本計画、基本設計などに活かしていくために、以下のように整理を行う。



(4) 「新庁舎アイデアワークショップ検討記録」 「検討委員会基本コンセプト素案」 比較とポイントの整理

WSの記録		検討委員会 基本コンセプト素案	ポイントの整理 (WSでは…)				
ジャンルⅠ 「前提条件」	国分寺の将来と新庁舎	転用可能(多目的)な庁舎	[国分寺の独自性] 国分寺の歴史・自然に融和した庁舎	・「国分寺の独自性」などの意見が少ない。 ・「国分寺市の将来像」などの意見が少し出ている。			
		シンボルとしての庁舎					
		本来の役所のイメージからの脱却					
		新庁舎機能のアイデア					
		合併について					
	国分寺の将来の“まちづくり”の整合を考慮						
	立地条件	候補地のアイデア	(現用地・泉町候補地での比較検討)	・「立地選定における条件」などの意見が出ている。 ・具体的な「候補地」が出ている。 ・「コンパクトシティの考え方を整理」などの意見が少し出ている。			
		立地選定上、大事にしたいこと					
		立地選定上、より深めたいこと					
		現用地での建て替え					
	財源 (財源問題)	お金を考える前に、どのような新庁舎にするのか?	[経済性] 経済性に優れた庁舎	・「事業費の節約」などの意見が多く出ている。 ・「適正な床面積の確保」などの意見が少し出ている。 ・「財政フレームの認識」などの意見が出ている。			
		財源を判断するタイミング					
		財源についてWSでの共通認識					
		儲かる庁舎という考え方は?					
	財政 (新市庁舎の有効な役割と、総建築費の軽減との関係)	財政を圧迫させない事業費捻出のアイデア	[環境] 環境面に配慮がなされている庁舎	・「出ている意見は以下の通り。 国分寺市の環境とは「武蔵野の緑、湧水」「崖線の景観」「周辺環境に配慮した庁舎」「緑に囲まれた建物」「自然エネルギーの効率利用」「自然資源の活用」「シンプルな建物≒低い建物」(少ない意見) 「ライフサイクルコストに配慮」(多い意見) 「その他の意見」(多い意見) 「費用対効果の検証が必要」 など。 ・「延焼遮断帯となる緑地帯」の意見は出ていない。(検討委員会では出ている。)			
必要なものだけにお金をかける							
床面積と事業費の関係							
将来を見据えて							
ジャンルⅡ 「市庁舎の基本機能」	環境	費用を無駄に減らすには?	[付加価値] 誰もが愛着のもてる庁舎	・「交流できる場所」などの意見が出ている。 ・「気楽に・気軽に立ち寄れる」「余剰スペースの活用」「便利なスペース」などの意見が出ている。			
		工事費用を安くするには?					
		「庁舎」の視点に絞られた議論					
		災害に強い安全安心な庁舎とは?			誰でも解り易い建物構成	[防災] 災害時に(いざというときに)頼りになる庁舎	・「防災拠点としての機能」などについてあまり意見が出ていない。 ・「事後の緊急時に対応した設備」についていくつか具体的な意見が出ている。 ・「避難しやすい建物構成」などの意見が少し出ている。 ・「災害に強い建物」などの意見が多い。 ・「災害時の対応策」などの意見が出ている。
					低層化とバリアフリー		
					事後の緊急時に対応した設備		
					地震対応		
					インフラ障害時の対応		
					火災対策		
					水害対策		
	竜巻、風害対策						
	緊急時の対応策を想定						
	ソフト面(人と組織)で大事なこと						
	コミュニケーションが生まれる庁舎	交流できる場所	[柔軟性] 新しい分野などに対応可能な庁舎	・「フレキシブルな建物」などの意見が出ている。 ・「必要な諸室の整理」などの意見が少し出ている。 ・「本来の庁舎のイメージを脱却」などの意見が少し出ている。			
		気楽に・気軽に立ち寄れる					
余裕のあるスペース							
便利になる							
便利なスペース							
収益活動							
その他							
フレキシブル(柔軟性があり多様な変化に追従可能な建物)		職員はどこ(どんな場所)でも働ける			[利便性] だれにもやさしく、使いやすい庁舎	・「ユニバーサルデザイン」の意見が出ていない。 ・「窓口手続きの合理化」「窓口サービスの拡充」などを望んでいる。 ・「執務空間」などについての意見が少ない。	
		皆が誇れる庁舎にしたい					
		25年後の市役所業務					
	本当に必要なものをおきたい						
	地域でがんばる						
	「来庁舎者」の視点から見えること						
	その他						
	市民に開かれた議会	開かれた議会	(今後検討する)	・「市民に開かれた議会」などの意見が多く出ている。			
		本会議場などの有効活用					
		デジタル情報化					
議会にはこんな部屋が必要です							
市民に開かれた議会	その他	[その他] 建築設計・仕様への配慮	・「建築設計、仕様への配慮」などの意見は少ない。 ・「庁舎の一部を使つての収益活動」などの意見が少し出ている。 ・「地域との連携」などの意見が少し出ている。				
	必要の手続きを減らす						
	ワンストップサービスとは						
	現庁舎「窓口」のお困りエピソード(課題)						
ワンストップ窓口	市職員の職務	[その他] 建築設計・仕様への配慮	・「建築設計、仕様への配慮」などの意見は少ない。 ・「庁舎の一部を使つての収益活動」などの意見が少し出ている。 ・「地域との連携」などの意見が少し出ている。				
	窓口を集約した配置						
	市民に開かれた議会						
	その他						

(5) アイデアWSの記録

当資料は、平成20年5月までに計11回行われた、市民・職員による新庁舎アイデアワークショップの記録です。最終回には以下のメッセージとともに市長へ記録の提出が行われました。尚、「新庁舎アイデアワークショップの記録」については、11回分の記録など（資料）も含めオープナー（情報公開コーナー）で公開しています。

● 参加者からのメッセージ（新庁舎への私たちの夢）

新庁舎への私たちの夢それは…

国分寺市の将来を見すえ、国分寺市の地理的・政治的条件の特殊性を考慮したもので、国分寺市全ての市民がお客様として扱われ、気軽に行けて気持ちよくサービスを受けるところ、一人一人の市民に視線を向ける思いやりのある市役所、それは、国分寺市に住んでいてよかったと思えるような市役所、すなわち

- ①市民の人格が認められる
- ②市民の税金は有効に使われる
- ③職員は、生き生きとして親切で仕事が早い
- ④交換手の対応が誠に良い
- ⑤市民は市役所に行くことが楽しい
- ⑥市長は一階に居り、行く度にあいさつできる
- ⑦責任の所在がはっきりしている

このような国分寺市の新庁舎を

「早期に建設する」ことが私たちの夢です。

【いちごチームメンバー】 永久嘉祐、古畑千理、高根眞一、井上義久、野中美由貴

市民の幸せづくりをお手伝いする拠点（ベース）であり、国分寺市にたずさわるすべての人々の知恵の象徴です。たくさんの方が集い、語りあえる、憩える、市民の誇りとなる、全ての市民の想いがかたちになる。

行くのに便利、訪庁しても気持ちよく利用でき、職員の対応が適切。

「いらっしゃいませ。今日はどんなご用事ですか？」と笑顔で接してくれる。

用事が終わったら、「ごろうさまでした。」と言われるのです。

私の味方になって話を聞いてくれる。

わからないことを教えてくれる。

耳が遠くても大きな声で言ってくれる。

電話でも、「大変恐縮ですが……。」と、お互いが言い合う。

そんなごくごく自然に対応されます。

庁舎を歩くと、手元に地図があるし、色でサインがあるから、用事の場所に迷わず行けるのです。

この庁舎は、従来・旧来型ではなく、環境にマッチした「自然のなかの」庁舎、例えば軽井沢教会のようなムードがあり、こどもも集える場所であって欲しい。林と井戸と水車そして、流れがある庁舎、そして、日時計が時を刻んでいる。

市民、議会、職員の庁舎でありたい。

外も中も、人に優しい庁舎です。

【りんごチームメンバー】 根本、渡辺、田中、本望、内田

・シンプルかつ丈夫で長持ちする

・施設面の環境が整った庁舎です。

・市民が気軽に立ち寄れて、行きやすい

・コミュニケーション豊かな風通しの良い

・新しい“国分寺のまちづくり”に貢献する

・市民にも職員にも居ごこちのよい「理想空間」です。

【メロンチームメンバー】 村田、富田、山口、松田、上田

シンプルで、市民・職員とも使う人に無駄がなく、

環境負担が少なく

さらに、環境を創造し改善するメッセージを発し、

議場が1階にあることで、市政への意見を活性化する媒体となり

開かれた自由な空間を持つ庁舎です

【オレンジチームメンバー】 増田、諸橋、毛利、荻野、善治

● 新庁舎アイデアワークショップ検討記録

ジャンル I 【前提条件】

■ 国分寺の将来と新庁舎

基本的な考え方	具体的なアイデア
<p>● 転用可能（多目的）な庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所業務、組織の変化に対応可能な庁舎。 もしも、市民協力、アウトソーシングなどによる行政の運用がなされる場合にも対応可能な庁舎。 時間や場所を使い分けられるもの。（有効活用による稼働率の向上。） 	<ul style="list-style-type: none"> 食堂など、食事時間以外は子育てサロン（乳幼児を持つ親が集まり、子どもを遊ばせつつ、親は会話等ができる場として転用）として使用など。（保健所などとの調整は必要。）
<p>● シンボルとしての庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民が“ほっ”とできる庁舎。（庁舎の堅いイメージを脱却。安らぐイメージ。外観も大切） 異世代が交流できる庁舎。（場所、空間、機能） 夢と希望のある（すべての人の思いが詰まった）庁舎。 人の集まる庁舎。（用がなくても行きやすい） 市民も職員もみんなが誇れる庁舎（建物だけが立派ということではなく、中身が大切）。 国分寺のオリジナリティーをアピールする庁舎。（水と緑と文化財等が取り込まれた庁舎） 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎の名称を考案する ネーミングライツ（施設命名権）例えば、「シティホール」など。 「行政のリーディング機能（情報の集積等）」的なイメージ。 コミュニティとしての拠点。 市民と職員の協働の場。（例えば、子育てサロンの運営を親や子育て経験者の方と一緒にするなど） 「立ち寄りやすい（ぶらりと立ち寄れる、行ったら何かあると思える）」、「市民の参加と協働」など。
<p>● 本来の役所のイメージからの脱却</p> <ul style="list-style-type: none"> 土日でも市民が使えるフロア。（スペースの開放） まちづくりセンターなどを配置して、収益事業などもおこなう。 議会然（いかにも）としてない形がよい 	<ul style="list-style-type: none"> 市庁舎内（議場など）でコンサートができるような。 収益事業：出版物、食堂、喫茶、レンタルスペース、スポンサーの宣伝、など。 屋上などを造園業者に貸し出し。（屋上緑化と協調したデザイン。）
<p>● 新庁舎機能のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> 庁舎内のバリアフリー化。（執務室及び共用スペースを含むすべてにおいてバリアフリーは必要） 危機管理、セキュリティの考慮。 窓口の「カウンター」を考慮。（職員と市民のコミュニケーションにとって大事なところ） コミュニケーションをIT化などにより、サービスを向上。 会議室・書庫・倉庫の十分なスペース確保を図る。 サービス部門とバックヤード部門に分ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 執務空間をオープンにする場合、情報などのセキュリティは重要になる。 子ども連れなどに配慮。市民が座って手続きが受けられるシステムなどを構築。 議会堂を無くし、会議室で議会を行うことも考えられる。 IT化により書類などを電子データ化し、書庫、倉庫を減らすことも考えられる。 サービス部門は市民の窓口とし、床は賃借し職務を行うなどが考えられる。将来、民営化なども想像される。

	<p>バックヤード部門は職務の核と位置づけ、市の職務などの決定部門とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 電子決裁の活用。 わかりやすく、目立つ市役所の看板を設置する。 市役所内に大きなテレビを設置して、市の情報を流す。 1階は、利用度の高い機能を置いた方が良いのでは？ 建物は、機能集中型。市民の動線を重視する。 ちょっとしたスペースには、椅子を置く。 バリアフリー等は法令遵守が必要。
<p>● 合併について</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来、他市との合併がある場合、財政などの課題が出ることは想定できる。将来を見越して本当に必要なものだけを作ったほうがよい。 「小国府」（小金井、小平、国分寺、国立、府中の頭文字からの名称。）をつくる考え方がある。（賛否あり。） 	
<p>● 国分寺の将来の“まちづくり”との整合を考慮</p> <ul style="list-style-type: none"> 超高齢化社会と中心市街地の活性化を考慮した“まちづくり”のあるべき姿とそれに整合した庁舎。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎の位置は国分寺駅北口再開発ビル内に設置。

■ 立地条件

基本的な考え方	具体的なアイデア
<p>● 候補地のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害に強い場所とする。 庁舎はデパートなど商業施設とは違う。庁舎としての役割を意識して立地を考えれば、駅のそばにこだわる必要はない。 高齢者や多くの市民にとっての利便性と、中心市街地の活性化を考慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> 20年後にフィットクラブの場所へ 国分寺駅北口の再開発ビルへ市役所をつくる。（駅北口再開発ビルを中心に、ぶんバスを放射状に走らせ、利便性の向上や駅周辺の活性化を図る。） 現庁舎の場所

<ul style="list-style-type: none"> ● 立地選定上、大事にしたいこと ・ 新庁舎が何処に立地するとしても、現庁舎の場所は大事な場所である。(地元商店会などとの関係) ・ 国分寺のうりである「お鷹の道・真姿の池湧水群」や「姿見の池」「史跡公園」等が集まっていて、外から来た人々にも、すぐにご案内が出来たり、国分寺の事がすぐわかる場所も大事。 ・ 地理的に中心になることは、公平平等という公の建築物として第一条件となる。 ・ 国分寺崖線に影響のない立地、又、自然環境に配慮した立地の選択。 ・ 交通の利便性の良いところがいい。車利用しかできないところは避ける。(交通の便が良く来庁が便利であれば、場所にこだわらなくても良いともいえる。) ・ 既存の市街地環境を守った建設。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泉町用地など国分寺崖線に近い立地の場合は、崖線へのアプローチ通路などの整備。(周辺とのネットワーク構築。)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 広い意味での環境を考える。 ・ しっかりとした仮庁舎を建て、5~6年の間に具体的な内容を決めれば良い。 ・ 10・20・30年後の将来の展望を見通して建てれば良いのでは？(どの様な建物を建てれば良いのかを考える前に、もっと大事な事が沢山ある) ・ 周辺の住環境を考える。 ・ 交通を考える。(公共交通機関でのアクセス) ・ アクセスのインフラ(ぶんバスの再編)を作る。 ・ 「コンパクトシティ」の考え方を念頭においた検討が大事である。 ・ 少子高齢化。 ・ 中心市街地の活性化。 ・ 長い間使う(働いてくれる)庁舎の立地条件を考えると、泉町が第一候補と考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の周りには木を植える。又、建物の一部には木を使用する。 ・ 特快は西国分寺にする。 ・ 検討するにあたっては住宅地図を不燃等で色分けして比較する。
<ul style="list-style-type: none"> ● 立地選定上、より深めたいこと ・ 現庁舎の位置ではだめなのか？ ・ 地下水脈に対応した建設技術について。 ・ 費用対効果も考慮し立地選定をおこなう。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 現用地での建て替え ・ 現用地での建て替えがよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎跡地の有効利用(市民施設として)。 ・ 現用地から移転する場合、周辺の商店街のあり方について配慮する。現用地への公民館などの再配置なども考えられる。 ・ 建築する場所によるが、土地の有効利用を図って欲しい。 ・ 位置が不便だと、市民の側に費用がかかる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仮設をやめて、本建築の一部に出来ないか？(考慮すること 1. 計画・経過 2. 事業予定費用 3. 賃料 or 買取。仮設庁舎の土地は借りているもので、買取の際 4 億円程度かかる 4. 仮庁舎後の計画)
--	--

■ 財源(財源問題)

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● お金を考える前に、どのような新庁舎にするのか？ ・ 財源先行の考え方ではアイデアは出し難い。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 財源を判断するタイミング ・ 現在、市の借金が約 300 億円あり、本当に大丈夫なのか？ ・ 事業費約 50 億円という数字出ているが、具体的な財源フレームを市から説明して欲しい。 ・ ワークショップで財源が大丈夫かを議論しても、検証することは難しい。ただし、ワークショップの皆が、財源について共通認識をもつ必要はある。(→財源、財政は今のところ心配ない。) 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 財源についてWSでの共通認識 ・ 10年後、20年後(実際、想定はしにくい)において、市民サービスの影響が無いように新庁舎事業が進められるか。 ・ 財政面から、どこまで見通せるか。 ・ 今、この時期に新庁舎事業を行うことが、財政上最適なのか。 ・ 庁舎以外の事業も並走している中で、庁舎事業の中止が困難な状況であるなら、少しでも安く事業を考えていくことが大事である。 ・ 今後のいろいろな投資計画との関係はどうか。(例えば再開発事業、ゴミ焼却場の更改など。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仮庁舎でよい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 儲かる庁舎という考え方は？ ・ この項目は庁舎検討の主軸ではない。 ・ フロア貸しなどは民間事業側で採算に合わない場合、「空き店舗」になるリスクがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ フロア貸し(銀行・郵便局・行政書士 etc) ・ 売る(喫茶店・物産)
<ul style="list-style-type: none"> ● 財政を圧迫させない事業費捻出のアイデア ・ 市庁舎への愛着。(庁舎は、市民と行政の結集によって造られるべきで、他人の獲得した資金を当てにする様な意識では、本当の意味の「庁舎」は生まれない。) ・ 市民は納税者としての自覚を持ち、行政もまたそれを意識し、検討を進めることが大事である。 	

<ul style="list-style-type: none"> リース方式の活用。(ただし、公共、民間のジョイント体制は、過去の事例からしてうまくいっていないようである。) 	<ul style="list-style-type: none"> 花壇オーナー制度 寄付金を集めると共に、議場に「別の名前」や「愛称」を付けるのはどうか？ ベンチを寄付する。 樹木オーナー。 寄付、ミニ公募積などの提案、活用。 起債など。 国分寺駅北口再開発ビルへ移転すると少ない自己資金(約5億円の可能性あり)と、実質借金ゼロで建設できる。
--	--

た議論が必要である。又、広く市民の意見を反映させるためにも、理解し易い論点とすることが望ましい。

■ 財政（新市庁舎の有効な役割と、総建築費の軽減との関係）

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● 必要なものだけにお金をかける ・ 今後、最低限、庁舎に必要なものは何かを考える必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の機能と建設費のバランスをとる。 ・ 適正規模の建築とする。 ・ 「吹抜け」は、冷暖房のランニングコストがかかるため、やめた方が良い。(「環境」に同じ)
<ul style="list-style-type: none"> ● 床面積と事業費の関係 ・ 計画上の床面積の根拠を示して欲しい ・ 現庁舎の床面積約7700㎡に対し、計画建物の床面積は約13600㎡であり、この面積の妥当性を確認したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎機能から、サービス部門の切り離しや、専門分野のアウトソーシングなどにより、本庁舎部分の床面積を絞ることが考えられる。
<ul style="list-style-type: none"> ● 将来を見据えて ・ 長期財政計画(50年)を軸に考える必要がある。50年とは建物の対応年数である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却引当金制度(将来のため) ・ メンテナンス費用引当金(引当金 or 積立金) ・ 参加型地方債
<ul style="list-style-type: none"> ● 費用の無駄を減らすには？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長く使えること(庁舎本体及び備品等)。 ・ 様々な用途(予測できないことにも対応)に利用出来ること。
<ul style="list-style-type: none"> ● 工事費用を安くするには？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原価意識(経営意識)を持つ。 ・ 民間(市民)の知恵、意見を取り入れた計画としていく。(市民の知恵ならいい。コンサルタント、デベロッパーなどの言っていることが必ずしも正しいとは限らない。専門家を入れればいいのではなく、市民の意見を聞いてやるべき。) ・ 事務所が広がると、人も増える。 ・ 組織改正等に対応できるよう間仕切りを取る。 ・ 市長の席も一般職員と同様の席に。(節約の視点において、あえて、市長室などを特別に作らない。)
<ul style="list-style-type: none"> ● 「庁舎」の視点に絞られた議論 ・ ワークショップの中でもいろいろな意見が出てくるが、少ない時間の中では「庁舎」という論点を絞っ 	

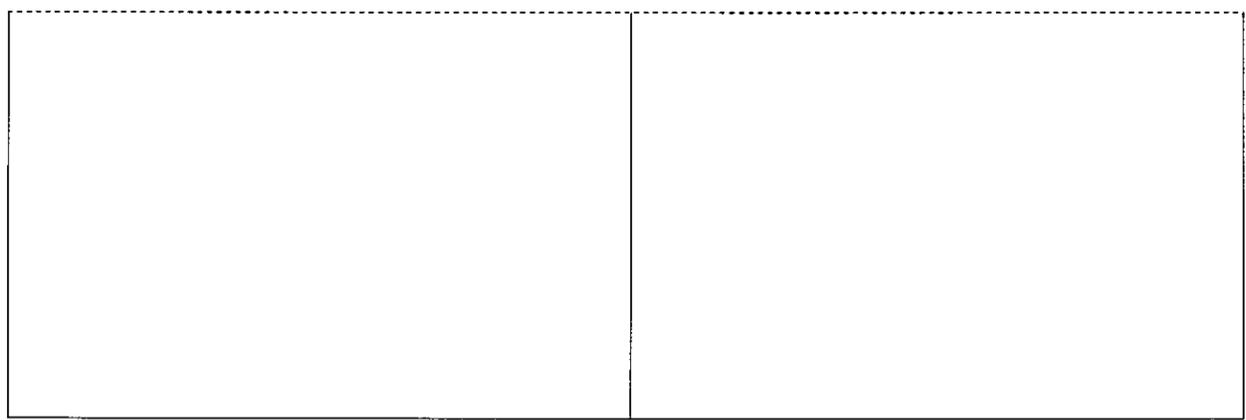
ジャンルII【市庁舎の基本性能】

■ 環境

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● 国分寺市としての環境 <ul style="list-style-type: none"> 「国分寺=武蔵野の緑、湧水」としたイメージ。 環境への付加をかけない。 車の移動を減らすために市役所機能を集約。 ぶんバスなどの公共交通機関を充実させ、自家用車などでの来庁者を減らす。(国分寺は道が狭いので、自動車での移動は不便。) 周辺環境と調和・周辺環境への配慮。 汚水対策。(トイレの水に雨水を使用) 	<ul style="list-style-type: none"> 林の中(緑に囲まれた)の庁舎。 市民の寄付による植樹。(名前入り記念樹) 緑化の保全。 屋上緑化、ビオトープ。 建設時、解体時などでの環境への配慮。 最低限の駐車場台数。 低層建築により崖線の景観を守る。 車を排除。 駐車場を小さくする。(障害者用だけ使用可。職員は、公用でもぶんバスを利用する) 駅からの公共交通でまかなう。(ex. シャトルバス) 建設費やランニングコストを考えれば、ぶんバスに手を挙げたら乗れる様にする。
<ul style="list-style-type: none"> ● 環境からみた建物配置 <ul style="list-style-type: none"> “となりのトトロ”の屋敷林のような緑(けやき)に囲まれた建物配置。 建物を小さく(建築コストや景観への影響を考えて)、緑地は広く。 湧水などの保全。 住環境に配慮。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民から植樹資金の寄付を募る。(市民の森、名前入り記念樹、市民で実行書などの作成。) 芝生広場と周りを囲む緑。 湧水に配慮し、深い基礎を用いない2~3階の低い建物。 敷地内に湧き出る湧水利用。
<ul style="list-style-type: none"> ● エネルギーの効率利用 <ul style="list-style-type: none"> 自然光の利用。 効率の良い冷暖房設備。 時間によって使わない部屋は、電気、設備を止められるよう電気、設備を分散化。 風の抜ける室内空間。 	<ul style="list-style-type: none"> 光ファイバーの利用。レンズ+光ファイバー方式で、高効率の安定した集光が可能。光ファイバーによって太陽光を室内や地下室等に伝送出来る。 断熱性の高いガラス。 部屋ごとに分けられた電気、冷暖房設備。 大きな「吹抜け」などは、冷暖房のランニングコストがかかるため、やめた方が良い。(「財政」に同じ) 網戸の導入。 燃料電池の活用
<ul style="list-style-type: none"> ● 自然資源の活用 <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電。 清掃センターなどでの廃熱利用。 雨水利用。 	<ul style="list-style-type: none"> ソーラーシステム。(売電など) ソーラーシステムで、消費電力を賄う。(余った電力を売る) 雨水を利用したトイレ。(雨水の収集には平らな広い屋根が有利)

<ul style="list-style-type: none"> 環境に負荷をかけない。 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水の利用、湧水の利用、第二下水。 風力発電。(ex. 昭島市) ぶんバス等の公共交通との関係。 <ul style="list-style-type: none"> ①電気の有効利用 ②ソーラーの有効利用
<ul style="list-style-type: none"> ● シンプルな設計 <ul style="list-style-type: none"> 自然採光を室内に取り込む。 将来、取り壊しにも環境負荷をかけないづくり。 拡張し易いつくり(建物内部の間仕切り及び増築)。 建物形状は曲線などはやめ、直線で構成する。 低い建物とする。 機能を集約化する。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 室内の環境 <ul style="list-style-type: none"> シックハウス対策。 	<ul style="list-style-type: none"> 法の遵守。
<ul style="list-style-type: none"> ● 運営、メンテナンス <ul style="list-style-type: none"> 将来のコストパフォーマンス(ライフサイクルコスト)を考慮する。 窓、タイルなどの素材は一般に流通しているものとし、修理、交換しやすいものを選択。 メンテナンス。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎内の清掃は、職員がする。(仮庁舎では行う予定。) 掃除し易いフロア(フラットな床)。 書類整理。(できるだけ書類は溜めず廃棄する。) 特注品は使わない(特殊ガラスなど規格外品の使用はやめる。) 屋上緑化は建物が傷まないように。 紙ベースをデータベース化する。(環境にプラス。) 保存文章はデータ化し保存する。 印鑑決済を電子決済に。 民間企業ではアドレスフリー。(自分の机を持たない、資料を電子化・共有化) 現在、キャビネットの上にダンボールに詰めた書類があり、地震の際、危険。(ファイリングシステムなどの活用する。) 保管スペースが必要無くなる。(市民の為にスペースを活かせる。) インターネットで手続が出来る様にする。(市民が庁舎に足を運ばなくてもよくなる。→車がいらなくなる(ガソリンを使わなくなる)) ただし、インターネットが使えない人達への配慮が必要。
<ul style="list-style-type: none"> データベース化の推進。 	

<ul style="list-style-type: none"> ● 建物に使う素材 <ul style="list-style-type: none"> ・ エコロジーに配慮した素材の選択。 ・ 間伐材を使う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サーバーは、アウトソーシングすれば良い。 ・ ネットワークインフラで繋げる。(駅に市民サービスの窓口、テレビ電話会議) ・ エコセメントなど。 ・ 木造の建物。(ただし、法規的にみて構造部分などを木造化することは大変に難しい。) ・ 間伐材を壁、床などに使用。 ・ 地域産業育成等を考えてやること。(市内の建設業者に発注。(地元還元)) ・ 安ければ良いではなく、高くても環境に良ければ使う。(総合的な判断(経済性だけでなく環境面からも)が必要。)
<ul style="list-style-type: none"> ● 総合的な検証と判断 <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記までの多様な項目を整理しながら、バランス(費用、効率性、技術性など)を考えた検証をしていく必要がある。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● その他 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ダート舗装(保水性のある固まる土)。 ・ TOTO(企業名)の光触媒。(外壁) ・ LED照明 → 明るく、消費電力が小さい。 → コストが抑えられる。 ・ 空調システム → ダイキン製 → 消費電力44% ・ エコガラス。(板ガラス協会が推奨する製品。レースのカーテンを併用すれば次世代省エネルギー基準を満たすことができる。) ・ 太陽光採光システム(ひまわり) → ex. 宮崎県庁 ・ 紫外線をカットした可視光中心の高品質な太陽光。 ・ 自動追尾システムで、正確に太陽を捉える。 ・ 省エネルギーで、メンテナンス・フリー(メンテナンス不要もしくはほとんどない)。 ・ 環境に配慮している事をアピールする。 ・ 落ち葉で腐葉土をつくる。(学校や市民農園等で使用したり、無料配布する) ・ 団栗を拾って植える。 ・ ビオトープで環境教育。(市民、職員も参加。) ・ 緑豊かな庁舎。(イメージは日立の中研。) ・ 職場環境。(ストレスが無い、アイデアの山、イメージとしてグーグルの本社みたいな次の発想につながる。) ・ 紙は国分寺育ちを使う。 ・ 職員用エレベーターを設置しない。(エレベーターは来客用のみ。)



■ コミュニケーションが生まれる庁舎

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● 交流できる場所 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民と市民の交流、又は市民と職員の交流。 ・ 職員(議員)と市民の間の精神的なバリアフリー。 ・ 高齢者や子供なども集まるコミュニティの中心地。 ・ 情報の集まる場所。 ・ 自然環境との触れ合える場所。(花見、どんぐり拾い、湧水) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場、ピロティ、ホール。 ・ 多目的な空間。(フリーマーケット、朝市、公演、コンサート、育児フェア。) ・ 多くの人が集う場所(国分寺駅北口再開発ビル) ・ 簡単な打合せスペース。 ・ 市民活動の事務室。 ・ 議会の場である「議場」を市民に開かれた場とすることが必要である。 ・ 又、多目的機能を備えることにより、休会中(年間の2/3)は多様な催しができるようにする。議員と市民が言論にて闘いあう場なども想定される。
<ul style="list-style-type: none"> ● 気楽に・気軽に立ち寄れる <ul style="list-style-type: none"> ・ 「助け合い」が生まれる基本は、まず顔見知りになることからであり、そのようなところから「新たなコミュニティ」(全く新しい人と出会い・議論)が生まれる。 ・ 市民の来庁の目的は事務手続きなどであるが、それ以外にも自然と足の向くような庁舎。 ・ 議会などへの市民の興味を促進。 ・ 憩いの場所。 ・ 便利なサービス。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 喫茶コーナー、売店。 ・ コンビニ。(銀行機能、セキュリティ) ・ 食堂。(空き店舗とならないためには、気軽に使える場とすることにより集客性を高める必要がある。ランチタイム以外の利用方法や、ロケーションへの配慮が必要(最上階など、市民が使うときも気持ちの良い場所)である。) ・ 図書館。 ・ 郵便局、郵便ポスト。(金融便利) ・ 喫煙スペースの確保。 ・ ドラッグストア。(防災・災害時緊急救助用薬品) ・ コーヒーショップ。(コミュニティ) ・ コインロッカー。 ・ 一時保育。 ・ 自動交付機。

<ul style="list-style-type: none"> ● 余裕のあるスペース ・ 可動するスペースなどにより、無駄な空間は無くす。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場などを、広場としてフレキシブルに使える空間とする。(駐車場を広く) ・ 最上階などを余りスペースに。(最上階の有効活用・可動により拡大縮小)
<ul style="list-style-type: none"> ● 便利になる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ エレベーターホールに椅子を設置。 ・ 駐車事前精算。 ・ カウンターの高さ。(ローカウンターなど) ・ トイレのドアを無くす。 ・ 多目的トイレ。 ・ 授乳スペース。 ・ 防犯カメラ(人が集まる場所でのトラブル回避)。 ・ 総合窓口。(相談員の配置、記述などによる案内、職員全員が庁舎内を案内できるなど)。 ・ 職員全員が手話が出来るようになる。
<ul style="list-style-type: none"> ● 便利なスペース 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子供スペース。(子育て支援) ・ 語り広場、ウッドデッキ。(コミュニティ) ・ ギャラリー。(ユーティリティスペース、コミュニティ) ・ コミバスが建物の側に来る。 ・ インターネットが使える。(有料) ・ 携帯利用スペース(迷惑防止対策、フロアによつての使い分け) ・ 多目的スペース。
<ul style="list-style-type: none"> ● 収益活動 ・ 地場産業の活性化を目的としたスペースの提供。(庁舎の隅とかではなく) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出土器展示スペース。(拝観料をとるなど) ・ “国分寺茶”など。(官民協働で販売)。 ・ 障害者が働く場所を設置(食堂や喫茶店を作り、また清掃作業など、障害者・高齢者・子育て中の母親 etc、就労困難者を雇用する)。
<ul style="list-style-type: none"> ● その他 ・ 課題：上記までのアイデアは人の集約化であるが、それとは反対に庁舎機能を地域に分散することも考えられる。 ・ 課題：上記までのアイデアを、庁舎機能としてどれだけ盛り込んでいくのか？ 	

■ 災害に強い安全安心な庁舎とは？

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● 誰でも解り易い建物構成 ・ 災害時はパニックになることから、避難経路を解りやすく(逃げやすい)するために、建物は単純な構造とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解り易いスイッチ位置など。
<ul style="list-style-type: none"> ● 低層化とバリアフリー ・ 緊急時に安全、安心な建物。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階数は今後検討。
<ul style="list-style-type: none"> ● 事後の緊急時に対応した設備 ・ 災害時における住民への対応を想定。 ・ 避難住民への対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人ではそろえられないもの。備蓄倉庫の設置。(簡易トイレ、飲料水、食料など)。 ・ その他の備品(パール(工具)、ホワイトボード、寝袋、テント、グランドシート、ランプなど)。 ・ 医療設備の設置。医療品の備蓄。(糖尿病のインシュリンなど)。 ・ ヘリポートの設置。(屋上などへ)。 ・ 緊急車両などが駐車できるスペース。 ・ 災害時要員用の寝泊りできる場所の設置(畳、職員寮の併用など)。簡易ベッド。 ・ 広い室内。(災害時に多目的な使用に対応した部屋。例えば物資を置くスペースとしての活用など)。 ・ 耐震貯水槽の設置。
<ul style="list-style-type: none"> ● 地震対応 ・ 日本伝統の木造建築である七重の塔の構造(倒壊しないメカニズム)などに学ぶ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 免震構造。 ・ 最新の下水道設備が設置され、電線類の地中化も行なわれ地震に強いインフラ基盤が整備される場所(国分寺駅北口再開発ビル)
<ul style="list-style-type: none"> ● インフラ障害時の対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災無線。 ・ 自家発電。
<ul style="list-style-type: none"> ● 火災対策 ・ 消防活動の円滑化。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎の立地は大通りに面していたほうがよい。
<ul style="list-style-type: none"> ● 水害対策 ・ 地下室がある場合は防水対策が必要。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 竜巻、風害対策 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ガラスは網ガラスを使用。
<ul style="list-style-type: none"> ● 緊急時の対応策を想定 ・ 庁舎の役割。 ・ 職員の役割。 ・ 各機関との連携。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎の基本的な役割は、情報の集中化にあり、他行政、組織との連絡、情報交換などであり、又、それらの情報を市民への広報活動にある。 ・ 職員の役割分担の明確化しておく。 ・ 社会福祉協議会(ボランティア)との連携。 ・ 学校施設との連携。 ・ 消防署との連携。 ・ 病院(都立府中病院)との連携

<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害拠点の分散化。 ・ 災害時における職員の初期行動の重要性。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市を南北に分断する JR 中央線には橋が架かっており、地震により橋が落ちた場合、市は南北に分断されてしまう。(庁舎の位置が南、北どちらにあっても状況は同様。) ・ 災害拠点を分散する場合、各拠点には、設備などが必要であり、又職員の対応もそれに合わせたシステムが必要である。(災害拠点の分散化の視点からすると、本庁舎の位置は何処でもかまわない。) ・ 災害時において、緊急用設備などを操作できる職員が、所定の位置へすみやかに移動できることが重要である。(市在住の職員が、多いほうが望ましい。職員採用の条件として市内在住枠を設け、10年間は市内に在住することを条件にする。) ・ 災害時において、東西南北・多方面への公共交通機関(含むタクシー)が発着する場所(国分寺駅)に新庁舎を設置する。
<p>● ソフト面(人と組織)で大事なこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の安全を確保。 ・ 職員の安全を確保。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の対策方法の周知。(事前、事後ともに) ・ 災害時の訓練(最低、年1回)、ボランティアなどとの共同活動。

ジャンルIII 【市庁舎の主要機能】

■ 市役所機能の整理と配置

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● フレキシブル(柔軟性があり多様な変化に追随可能な建物) ・ 将来あるかもしれない組織改革などの変化(役所の仕事量の変化)に合わせて、建物も変化できるものとして考えておく。(例えば、庁舎の室内を「壁」を動かすことによって、適度の執務スペースに調整可能なもの、将来古くなった設備機器の変更が容易なものなど。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は1棟。 ・ 低層の建物。 ・ 2～4人で話せるスペース。 ・ 3階以上を民間会社に貸し出すなど。
<ul style="list-style-type: none"> ● 職員はどこ(どんな場所)でも働ける ・ 職員同士で話し合ったところ、どんな働けるであろうと認識した。(現在はそうかもしれないが執務環境は大切。最低限の職場環境は保持する。) ・ 市民の立場(お客様)を考えた場所であれば、職員として強い要求はない。 ・ 職員も市民であり市民の気持ちもわかる。又職員から見えるものもある。(サービスの提供者として不足している設備やサービス等がわかる) ・ 現状でも、マンションの一室で仕事をしたり、駐車場に仮設の会議室を作ったりしている。 ・ 優秀な職員が集まるように。⇨優秀な職員が出て行かないように。 → 働きやすい環境が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員が働きにくいと、行政業務の効率が悪くなり、市民側からも利用しにくいものとなる。職員の職場をきちんと確保することが、市民サービスにつながることになる。
<ul style="list-style-type: none"> ● 皆が誇れる庁舎にしたい ・ 5年、10年、20年後にも「古くないよね」と思えるもの。(流行に流されず、コンセプトが後もわかるもの) ・ 精神的に市民も職員も「皆が誇れる庁舎」にしたい。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 25年後の市役所業務(25年は建物の対応年数50年の半分で、その25年後を見通すことが大事であるという考えである。) ・ 将来の国分寺市の姿を話し合い、それに必要な庁舎について検討する。 IT化の進む社会において、当然、庁舎もその影響を受けシステムの変更などが行われると思われる。 ・ 25年後も必要な市役所業務は、戸籍、福祉、介護、税、学校教育、広報、都市計画、下水道、ごみ、防災安全、議会などである。 ・ 25年後、どうなるかわからないのが、社会教育、市民課である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ただし、将来どのように変化していくかは解らない。 ・ 又、役所の機能の変化も予測はできるが、本当にその通りになるか解らないことから、幅を持った検討が必要と思われる。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人、合併などの課題もある。 ● 本当に必要なものをおきたい ・ 「機能」、「仕事」として必要なものは継続していく。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 地域でがんばる ・ 少子化、高齢化にともない、子育て支援策などが増えてくる中で、地域を主体にがんばる。 ・ 地域センターを活用させるとともに、ふれあいサービスを強化する。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 「来庁舎者」の視点から見えること ・ 市民が庁舎に行くのは住民票などを取りにくるだけであり、来庁の回数は少ない。 ・ 一方、何回も庁舎に来なければならぬ人(保育所の入園手続き、納税手続き、その他申請手続きなど)については、手続きのシステムの見直し等により、庁舎スペースのコンパクト化を図るよう検討する。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● その他 	<ul style="list-style-type: none"> ・ オンブズマン事務所を、庁舎外に作る。(市と同一事務所に置くことは好ましくない・目安箱) ・ IT化等で、人件費の削減。 ・ 役所に行くときに変に緊張するため、一息つける空間が必要である。例えば市民ホールに水飲み場を作る。(日野市の食堂・人が集まる場所) ・ 庁舎スペースの節約化を行う上で職員の在宅ワーク(SOHO)なども考えられる。 ・ 庁舎の基本的な機能は、将来も変わらないと思われる。(時代の変化に追随するためには、間仕切りなどの可変により対応すればよい。) <p>ただし、庁舎機能の中で、「議会」部分については、多様な意見が出ており、今後の検討が必要と思われる。</p>

■ ワンストップ窓口

基本的な考え方	具体的なアイデア
<ul style="list-style-type: none"> ● 不要な手続きを減らす ・ 市民サービスの基本は、不要な手続きを減らすことである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政改革により手続き、申請などの簡略化。
<ul style="list-style-type: none"> ● ワンストップサービスとは ・ 転入手続きなどの場合、転入手続き者は1つの窓口で事務処理が行える。 ・ 他の市で試みたケースはあるが、反対に時間がかかるようである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての受付を行える職員が対応。または、転入者(市民)が廻るのではなく、書類が各窓口に流れる。 ・ ワンフロアがベストだが、目的別(転入関係・高齢者関係)のフロアでも可。

<p>● 現庁舎“窓口”のお困りエピソード（課題）</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民側からすると、どの窓口へ行けばよいのかわかり難い。（案内板がない） そもそも、市役所で何をするのかわからない。どのような手続きのため、どのような書類が必要なのか？ 職員に求めるものは、①市民の声を聞き取り理解する力、②相談にかかる時間、③場所などである。 窓口の場所がわかり難い。 第一庁舎棟から第四庁舎棟に分かれておりわかり難い。 ITの活用が必要。 部署ごとがどう関連しているかが解らない。 来庁者（市民など）があっちだったりこっちだったり部署間を移動させられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 総合窓口の設置。 コンシェルジュの設置。 相談コーナーの設置。 案内板の充実化。 電子申請の手続きを増やす。 電話交換手も総合的な案内ができるようにする。 サインの強化。（課や部によってコンセプトカラーを・色分けサイン・外国語・マーク・床にサイン・ネーミング・音声） 窓口（総合窓口や相談コーナー）などをコンパクトにわかりやすく一箇所にまとめる。 平面プランのアイデアとして、中央に待合場所、それを囲んで窓口カウンターなどの配置が考えられる。
<p>● 市職員の職務</p> <ul style="list-style-type: none"> 各市職員は専門職であり、総合的な案内をすることに慣れていない。 職員自身も、どの仕事をどの課がおこなっているのか全部は把握できない。 	<ul style="list-style-type: none"> 各市職員は多様な職種の経験を積む。 各市職員のゼネラルマネージャー化。 総合窓口などに専門職などを配置する。（実情は組織改正が行われ、現状把握が難しい。） 電子化。
<p>● 窓口を集約した配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 移動の少ない動線計画。 目的（転入手続きなど）を想定したスムーズな動線計画。 	<ul style="list-style-type: none"> 目的に応じた必要な窓口を、できればワンフロアへ集約したい。

■ 市民に開かれた議会

基本的な考え方	具体的なアイデア
<p>● 開かれた議会</p> <ul style="list-style-type: none"> 議員と市民との間にある距離感を縮める。 	<ul style="list-style-type: none"> 自由に見られる傍聴室。（子供一時預かり所などの設置） 議会の傍聴に対し、感想などが投票できるシステムが欲しい。 一般の傍聴者にも質問権が欲しい。（議壇を無くし、円形テーブルとする。傍聴者はその周囲に着座するなど。） 議場の外からも傍聴できるようTV画面を設ける。 ユニバーサルデザインとする。（トイレやスロープ

	<p>の設置、外国人なども傍聴しやすい施設（同時通訳、TVモニター中継、聞き取りやすい音響システム）</p>
<p>● 本会議場などの有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> デッドスペースは無くす。 議会に使用していないときの用途転用。 	<ul style="list-style-type: none"> 多目的ホールとして使えるように設計。（議会未使用時の有効活用） 議場を他にも利用出来る様にしたら？（ex.コンサート等）（三重県では議場を多目的ホールに使用している。） 議場を、何処かにレンタル（市民福祉を目的としたもの）するというのは？ 議場をイベントなどで行う。（市民前婚、市民葬など。） 通りすがりでも見れる様に、ガラス張りに。 議場は対面式に。 議場を無くし、巡回議会とする。（代わりに、小学校の講堂などを使用。開催日は毎週日曜日の夜など。）
<p>● デジタル情報化</p> <ul style="list-style-type: none"> デジタル化に対応できるようフレキシブルなつくりとする。（OAフロアなど） 	<ul style="list-style-type: none"> テレビ公開。 議員各々にPC1台を渡す。 LAN回線の使用。 記録、資料などのデジタル化。（PDFなど）
<p>● 議会にはこんな部屋が必要です</p> <ul style="list-style-type: none"> 本会議室。 委員会室。 議長応接室。 図書室。（図書室は地方自治法第100条第17号により設置義務がある） 事務局。 会派控室。 	<ul style="list-style-type: none"> 本会議と委員会は同時に行われることはないのと同じ部屋としては。 本会議室を、多目的スペースや大型会議室へも転用できるようにしては。 本会議室はオープンにし半地下などにしては。 図書室は市民に対してオープンに。（市民の情報基地に） 情報収集が可能なインターネット部屋。 図書室の図書はあまり整理されていないので、検索が簡単にできるよう整理。
<p>● その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 議事録の早期配布。（IT化等に伴い。） 現庁舎における職員の執務スペースは狭く、このスペースを割愛することは難しい。反対に余裕のあるスペースは「議場」である。 新庁舎において、「議場」スペースの節約化は大事であり、又、議会の開かれていない時期での有効活用化を図るなどすべきである。

2. 新庁舎計画の基本条件（調査対象用地の比較等） 資料編

(1) 建設場所の検討 資料編

●候補地基礎条件（土地利用規制等）

当資料は、建設用地の候補である現用地と泉町候補地の立地評価を行うために作成した基礎資料です。（評価結果は本編8頁参照）
建設場所の検討調査については、あくまで現時点での比較検討であり、将来改めて検討を行うときには、もう一度、条件整理などを見直して比較検討を進める必要があります。

現庁舎用地

【用途地域】

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域	日影規制
第一種低層住居専用地域	30	60	1種	指定なし	新のまさが7mを超える建築物を除く
第一種中高層住居専用地域	40	80	1種	準防火	高さ10mを超える建築物
第二種中高層住居専用地域	50	100	1種	準防火	高さ10mを超える建築物
第一種住居地域	60	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
第二種住居地域	60	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
近隣商業地域	80	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
商業地域	80	400	3種	指定なし	規制対象外
準工業地域	80	500	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
工業地域	80	600	2種	準防火	高さ10mを超える建築物

注) 但し、地区計画区域内および隣接する鉄道敷地境界内の区域は、防火地域に指定されている。

泉町候補地

【用途地域】

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区	防火地域	日影規制
第一種低層住居専用地域	30	60	1種	指定なし	新のまさが7mを超える建築物を除く
第一種中高層住居専用地域	40	80	1種	準防火	高さ10mを超える建築物
第二種中高層住居専用地域	50	100	1種	準防火	高さ10mを超える建築物
第一種住居地域	60	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
第二種住居地域	60	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
近隣商業地域	80	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
商業地域	80	400	3種	指定なし	規制対象外
準工業地域	80	500	2種	準防火	高さ10mを超える建築物
工業地域	80	600	2種	準防火	高さ10mを超える建築物

西国分寺 泉町候補地

《計画図(2)》

《地区整備計画(公園地区を除く)》

地区の区分	名称	面積	駅前地区①	駅前地区②	住宅地区①	住宅地区②	公益地区①	公益地区②
建築等の用途の制限	次各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二條第六項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (2) 工場（第二種中高層住居専用地域で建築可能なものを除く） (3) 倉庫業を営む倉庫	約0.3ha	約0.8ha	約6.8ha	約3.2ha	約1.7ha	約5.1ha	約5.1ha
建築物の容積率の最高限度	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度	40/10	20/10	20/10	10/10	20/10	10/10	10/10
建築物の容積率の最低限度	20/10。但し、公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度を適用する場合はこの限りではない。	-	-	-	-	-	-	-
建築物の建ぺい率の最高限度	8/10	-	-	-	-	-	-	-
建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	-	-	500㎡	-	-	500㎡	-
建築物の建築面積の最低限度	20㎡	-	-	-	-	-	-	-
壁面の位置の制限	次に掲げるものを除き、計画図に定められた壁面線を超えて建築してはならない。 (1) 道路上に設けられた横断歩道橋または道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下その他これに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの (2) 中高層住宅等の落下防止施設で、地上面の歩行者の通行の妨げにならないもの (3) 緊急又は暫定的に設置されるもので、市長が公益上必要と認めたもの	-	-	-	-	-	-	-
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は4.5mとする。但し、塔屋等は除外する。 建築物等の高さの最高限度は原則として2.0mとする。但し、塔屋等は除外する。なお、仮れた地域環境の創出に特に寄与すると市長が認めた場合は、2.5mを上限として別表に定める数値とする。ことができる。	-	-	-	-	-	-	-
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	スカイラインやファサードにも単調な形態を避け、変化のある表情豊かな建築物又は意匠とする。建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境や緑と調和する落ち着いた色又は明るい色を基調とする。	-	-	-	-	-	-	-
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は原則として生垣とする。但し、モニュメントの保護、防犯若しくは安全対策上必要なもの、その他市長が認めるものを除く。	-	-	-	-	-	-	-

○庁舎立地による風俗施設等の立地制限

- 市庁舎は「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」において、保護対象施設に指定されていないため、庁舎立地に伴い、風俗施設等の立地が制限されることはない。（現状、両候補地周辺では、性風俗特殊営業を営む施設は見受けられない。）
- 泉町候補地においては、泉町地区地区計画において、店舗型性風俗特殊営業の立地が制限されている。

※1 風俗営業：キャバレー、パチンコ店、ゲームセンター等
※2 性風俗特殊営業：ソープランド、ラブホテル、テレクラ等

①風営業の立地制限（東京都）

地域	許可の可否
住居集合地域	×
第一種低層住居専用地域	×
第一種中高層住居専用地域	×
第二種中高層住居専用地域	×
第一種住居地域	×
第二種住居地域	△
準住居地域	△
近隣商業地域	○
商業地域	○
準工業地域	○
工業地域	○
工業専用地域	×

△ 7および8号営業は近隣商業及び商業地域に隣接し敷地から20m以内では許可される

○保護対象施設からの距離による制限

地域	保護対象施設	距離
近隣商業地域	大学、病院、診療所	50m
商業地域	診療施設、小規模診療所	20m
商業地域	学校、図書館、児童福祉施設	50m
商業地域	大学、病院、診療所	20m
商業地域	診療施設、小規模診療所	10m
住居集合地域	学校、大学、図書館、児童福祉施設、病院、診療所	100m
準工業地域、工業地域	学校、大学、図書館、児童福祉施設、病院、診療所	100m

②性風俗特殊営業の立地制限

○店舗型性風俗特殊営業の制限区域

業種	制限区域
1・2号営業（ソープランド等）	千束四丁目周辺以外の地域
3・5号営業（ストリップ、パルティオ等）	商業地域以外の地域
4号営業の一部（車庫付きモテル）	歌舞伎町・新宿二丁目周辺、千束四丁目周辺、西池袋一丁目周辺以外の地域
4号営業の一部（上記以外ラブホテル）	近隣商業地域及び商業地域以外の地域

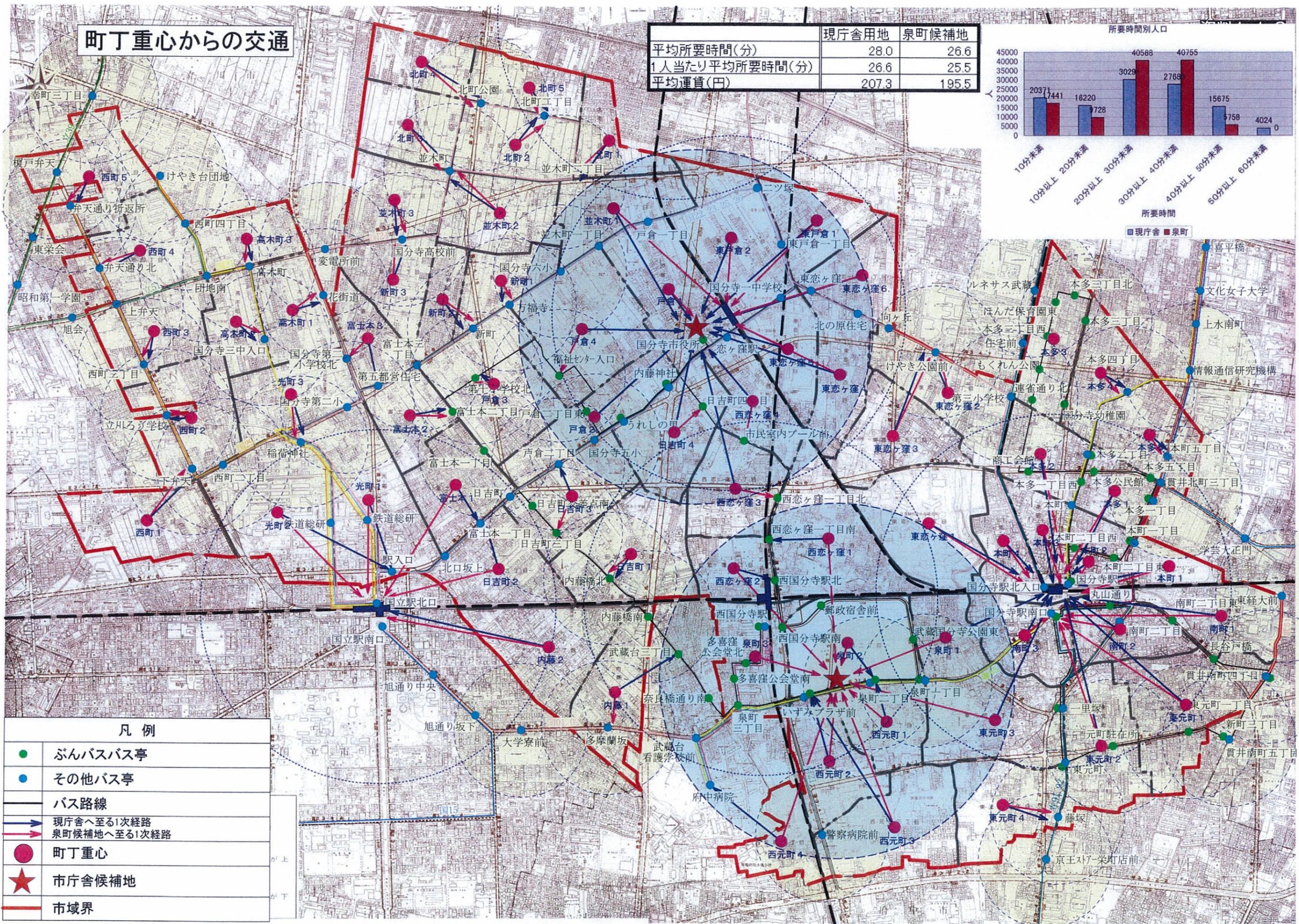
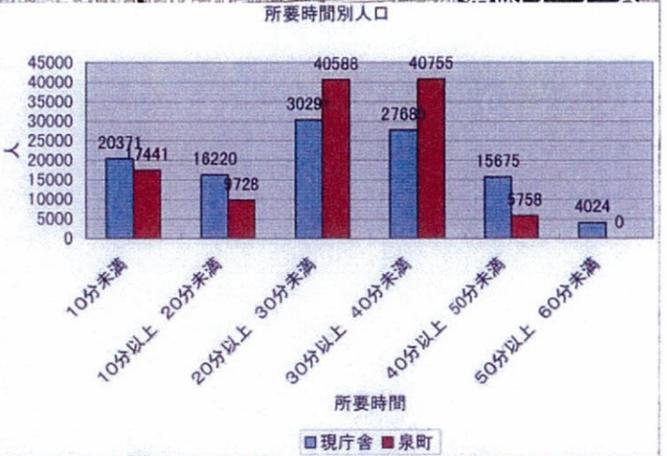
○保護対象施設からの距離による制限

一団地の官公庁施設、学校、図書館、児童福祉施設の敷地の周囲200m区域内

地域・地区等

町丁重心からの交通

	現庁舎用地	泉町候補地
平均所要時間(分)	28.0	26.6
1人あたり平均所要時間(分)	26.6	25.5
平均運賃(円)	207.3	195.5



凡例	
● (Green)	ぶんバスバス亭
● (Blue)	その他バス亭
— (Black)	バス路線
→ (Blue)	現庁舎へ至る1次経路
→ (Red)	泉町候補地へ至る1次経路
● (Red)	町丁重心
★ (Red)	市庁舎候補地
— (Red)	市域界

◎市内町丁別重心から西国分寺(泉町)へのアクセス時間

		町内人口 (a)	直接徒歩		バス利用				鉄道利用				バス+鉄道利用				所要時間 計(b)	運賃(円)	備考					
			庁舎までの 距離	庁舎までの 時間	徒歩 バス停ま での距離	徒歩 バス停ま での時間	バス バス待ち 時間	バス 庁舎まで の距離	バス 庁舎まで の時間	徒歩 駅までの 距離	徒歩 駅までの 時間	鉄道(西武) 乗換え時 間	鉄道(JR) 乗換え時 間	徒歩 乗換え時 間	徒歩 乗換え時 間	バス 駅までの 距離				バス 駅までの 時間	鉄道(西武) 乗換え時 間	鉄道(JR) 乗換え時 間	徒歩 乗換え時 間	徒歩 乗換え時 間
1 東元町	1丁目	3836			478.0	6.0	7	1195.8	8.0												20.9	170		
	2丁目	2450			706.7	8.8	7	1195.8	8.0												23.8	170		
	3丁目	1947	640.1	8.0																	8.0	0		
	4丁目	1221			252.3	3.2	14	2213.3	13.0												30.2	290		
2 西元町	1丁目	597	292.6	3.7																	3.7	0		
	2丁目	1152	366.5	4.6																	4.6	0		
	3丁目	1461	710.1	8.9																	8.9	0		
	4丁目	505	765.6	9.6																	9.6	0		
3 南町	1丁目	894			724.6	9.1	7	1195.8	8.0												24.0	170		
	2丁目	1944			320.3	4.0	7	1195.8	8.0												19.0	170		
	3丁目	2963			156.6	2.0	7	1195.8	8.0												16.9	170		
4 泉町	1丁目	1391	528.5	6.6																	6.6	0		
	2丁目	4138	174.7	2.2																	2.2	0		
	3丁目	3300	383.4	4.8																	4.8	0		
5 本町	1丁目	161			466.7	5.8	7	1195.8	8.0												20.8	170		
	2丁目	1865			147.3	1.8	7	1195.8	8.0												16.8	170		
	3丁目	1130			254.8	3.2	7	1195.8	8.0												18.1	170		
	4丁目	1826			285.0	3.6	7	1195.8	8.0												18.5	170		
6 本多	1丁目	1047			483.6	6.0	7	1195.8	8.0												21.0	170		
	2丁目	1835			596.3	7.5	7	1195.8	8.0												22.4	170		
	3丁目	2027																			34.7	230		
	4丁目	1660								30.2	0.4	15	1423.9	7.1	3	2					580	7.3	26.0	
	5丁目	1786								148.4	1.9	7	974.6	4.9	3	2					580	7.3	26.0	
7 東恋ヶ窪	1丁目	6			596.5	7.5	7	1195.8	8.0												22.4	170		
	2丁目	2197																			28.1	300		
	3丁目	4003								191.1	2.4	7	1304.3	6.5	3	2					580	7.3	31.1	
	4丁目	2714								425.5	5.3	7	1304.3	6.5	3	2					580	7.3	32.6	
	5丁目	1027								531.9	6.6	7	1195.8	8.0			8	3					29.3	
	6丁目	1795								270.5	3.4	7	1195.8	8.0			8	3					35.8	
8 西恋ヶ窪	1丁目	2167	641.2	8.0																	8.0	0		
	2丁目	783	687.0	8.6																	8.6	0		
	3丁目	1675			197.1	2.5	15	2053.8	12.2												29.7	100		
	4丁目	1187			184.2	2.3	15	2437.8	14.2												31.5	100		
9 東戸倉	1丁目	1404																			33.0	310		
	2丁目	1743								565.4	7.1	7	1195.8	8.0			8	3			29.7	310		
10 戸倉	1丁目	2173			213.7	2.7	15	3091.9	17.4												29.7	310		
	2丁目	1511			44.6	0.6	15	3437.5	19.1												35.1	100		
	3丁目	1885			83.0	1.0	15	4307.5	23.5												34.7	100		
	4丁目	2295			235.5	2.9	15	3786.9	20.9												39.5	100		
11 日吉町	1丁目	2266			146.6	1.8	15	5567.0	29.8												38.8	100		
	2丁目	2252								518.1	6.5	3	2								46.6	100		
	3丁目	1891			181.1	2.3	15	5243.7	28.2												21.7	130		
	4丁目	1530			173.4	2.2	15	2688.8	15.4												45.4	100		
12 内藤	1丁目	2135																			32.6	100		
	2丁目	2468								533.0	6.7	3	2								27.3	300		
13 富士本	1丁目	2349								626.0	7.8	3	2								21.9	130		
	2丁目	963			195.7	2.4	15	4552.9	24.7												23.1	130		
	3丁目	1354																			42.2	100		
14 新町	1丁目	893																			28.4	300		
	2丁目	1187								131.8	1.6	7	1500.3	7.5	3	2					580	7.3	31.4	
	3丁目	1085								114.7	1.4	7	2147.0	10.7	3	2					580	7.3	31.4	
15 並木町	1丁目	1317								191.4	2.4	7	1952.7	9.7	3	2					580	7.3	31.4	
	2丁目	503								184.9	2.3	7	2444.8	12.2	3	2					580	7.3	33.8	
	3丁目	814								648.4	8.1	7	1195.8	8.0			8	3			34.1	310		
16 北町	1丁目	638								295.3	3.7	7	2900.7	14.5	3	2					580	7.3	37.4	
	2丁目	436								181.1	2.3	7	2444.8	12.2	3	2					580	7.3	33.7	
	3丁目	640								248.9	3.1	7	3991.9	19.9	3	2					580	7.3	42.3	
	4丁目	891								184.0	2.3	7	3579.5	17.9	3	2					580	7.3	39.4	
	5丁目	892								282.4	3.5	7	2900.7	14.5	3	2					580	7.3	37.2	
17 光町	1丁目	3059								328.5	4.1	7	3290.4	16.4	3	2					580	7.3	39.8	
	2丁目	1400			479.4	6.0	3	2		142.7	1.8	7	3579.5	17.9	3	2					580	7.3	38.9	
	3丁目	1367			600.0	7.5	3	2													21.2	130		
18 高木町	1丁目	1096																			22.8	130		
	2丁目	767								222.0	2.8	7	836.3	4.2	3	2					580	7.3	26.2	
	3丁目	894								154.2	1.9	7	1805.8	9.0	3	2					580	7.3	30.2	
19 西町	1丁目	2293								153.0	1.9	7	1471.0	7.3	3	2					580	7.3	28.5	
	2丁目	2226								124.1	1.6	7	1808.5	9.0	3	2					580	7.3	29.8	
	3丁目	1468								309.9	3.9	7	1412.5	7.0	3	2					580	7.3	30.2	
	4丁目	1729								110.3	1.4	7	1679.9	8.4	3	2					580	7.3	29.0	
	5丁目	1766								157.1	2.0	7	1931.9	9.6	3	2					580	7.3	30.8	
計(c)	114270									155.3	1.9	7	2422.1	12.1	3	2					580	7.3	33.3	
																				町丁平均		26.6	195.5	
																				人口1人当たり平均		25.5		

※ 青字はぶんバスを利用するための待ち時間
赤字はいずみプラザ前バス停を利用するため庁舎までの歩行時間2分を加えた時間

●周辺主要都市へのアクセス性

◎新宿駅までの所要時間・運賃

庁舎候補地	出発時間帯	始発駅	乗換え駅						目的駅	所要時間 (乗換え時間含む)	乗換え 数	運賃合計
現庁舎	09:00台	恋ヶ窪駅	国分寺駅						新宿駅			
		西武国分寺線	9:10 中央特快	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	9:39	37分	1	
	13:00台	西武国分寺線	13:25 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	13:45	28分	1	
	15:00台	西武国分寺線	15:27 中央特快	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	15:48	31分	1	
平均									32分	1.0	520円	
泉町用地	09:00台	西国分寺	国分寺駅						新宿駅			
		9:04 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	9:35	31分	0	
	13:00台	13:04 中央快速	13:08 青梅特快	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	13:30	26分	1	
	15:00台	15:01 中央快速	15:09 青梅特快	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	15:31	30分	1	
平均									29分	0.7	380円	

◎八王子駅までの所要時間・運賃

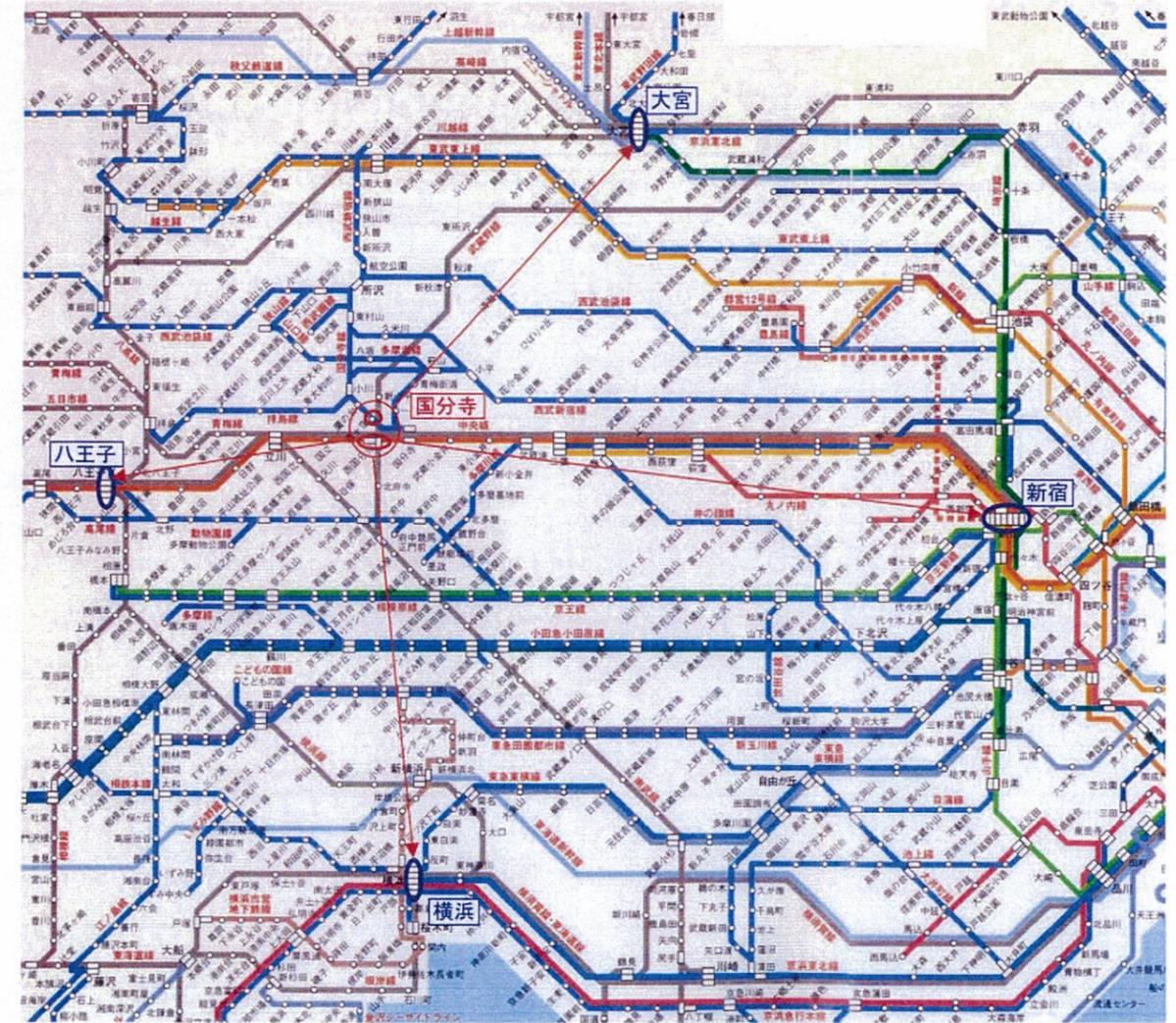
庁舎候補地	出発時間帯	始発駅	乗換え駅						目的駅	所要時間 (乗換え時間含む)	乗換え 数	運賃合計
現庁舎	09:00台	恋ヶ窪駅	国分寺駅						八王子駅			
		西武国分寺線	9:11 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	9:29	27分	1	
	13:00台	西武国分寺線	13:20 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	13:39	32分	1	
	15:00台	西武国分寺線	15:13 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	15:35	28分	1	
平均									29分	1.0	430円	
泉町用地	09:00台	西国分寺	立川						八王子駅			
		9:01 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	9:16	15分	0	
	13:00台	13:02 中央快速	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	13:20	18分	0	
	15:00台	15:04 中央快速	15:16 中央特快	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	15:26	22分	1	
平均									18分	0.3	210円	

◎横浜駅までの所要時間・運賃

庁舎候補地	出発時間帯	始発駅	乗換え駅						目的駅	所要時間 (乗換え時間含む)	乗換え 数	運賃合計
現庁舎	09:00台	恋ヶ窪駅	国分寺駅	新宿	渋谷				横浜			
		西武国分寺線	9:21 中央特快	9:49 山手線	10:00 東横特急	⇒	⇒	⇒	10:25	71分	3	
	13:00台	西武国分寺線	13:25 中央特快	13:48 山手線	14:00 東横特急	⇒	⇒	⇒	14:24	67分	3	
	15:00台	西武国分寺線	15:27 中央快速	16:00 ライン特快	⇒	⇒	⇒	⇒	16:27	70分	2	
平均									69分	2.7	830円	
泉町用地	09:00台	西国分寺	府中本町	武蔵小杉	東横線急行	⇒	⇒	⇒	横浜			
		9:03 武蔵野線	9:12 南武線	9:52 行	⇒	⇒	⇒	⇒	10:06	63分	2	
	13:00台	13:10 武蔵野線	13:24 南武線	14:05 行	⇒	⇒	⇒	⇒	14:18	68分	2	
	15:00台	15:10 武蔵野線	15:24 南武線	16:05 行	⇒	⇒	⇒	⇒	16:18	68分	2	
平均									66分	2.0	590円	

◎大宮駅までの所要時間・運賃

庁舎候補地	出発時間帯	始発駅	乗換え駅						目的駅	所要時間 (乗換え時間含む)	乗換え 数	運賃合計
現庁舎	09:00台	恋ヶ窪駅	国分寺駅	西国分寺	武蔵浦和	南浦和			大宮			
		西武国分寺線	9:08 中央快速	9:17 武蔵野線	9:49 埼京線快速	⇒	⇒	⇒	9:56	54分	3	
	13:00台	西武国分寺線	13:14 中央特快	13:25 武蔵野線	⇒	⇒	京浜東北快速	13:58	14:10	63分	3	
	15:00台	西武国分寺線	15:13 中央快速	15:25 武蔵野線	16:06 埼京線快速	⇒	⇒	⇒	16:15	68分	3	
平均									62分	3.0	680円	
泉町用地	09:00台	西国分寺		武蔵浦和				大宮				
		9:08 武蔵野線	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	9:49	41分	1	
	13:00台	13:01 武蔵野線	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	13:50	49分	1	
	15:00台	15:01 武蔵野線	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	15:49	48分	1	
平均									46分	1.0	540円	



●候補地別にみた駅から庁舎までの交通環境

◎現庁舎用地

恋ヶ窪駅からの歩行距離：約280m

現庁舎

第3庁舎

恋ヶ窪駅

- ・市役所へのアクセス道路の歩道は狭いが、自転車、車椅子とのすれ違いは可能（歩道幅員：約1.5m）
- ・概ねフラット（歩道は切り下げ）



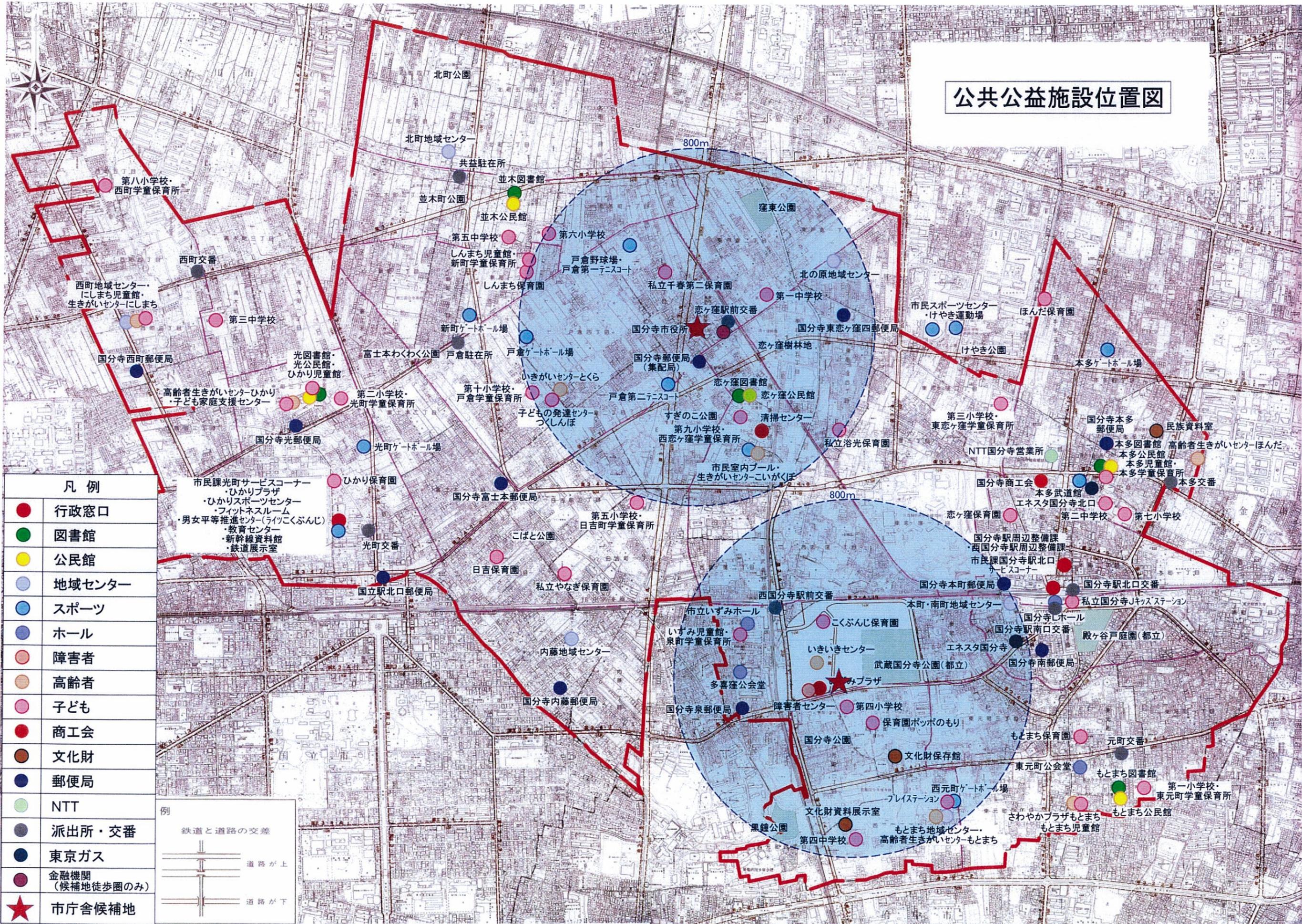
- ・駅舎からは店舗前の2m程度が歩道状になっているが、途中に段差がある
- ・車椅子を利用する場合は、市役所通りと反対側にあるスロープを利用することとなり、その場合は車道を通ることとなる



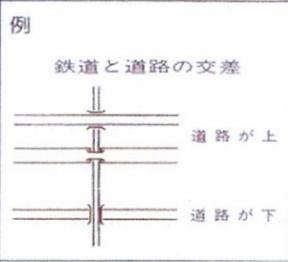
- ・市役所通りは1.5m程度の歩道の中に、建柱されており、自転車、車椅子の通行は、危険が伴う
- ・概ねフラット（歩道は切り下げ）



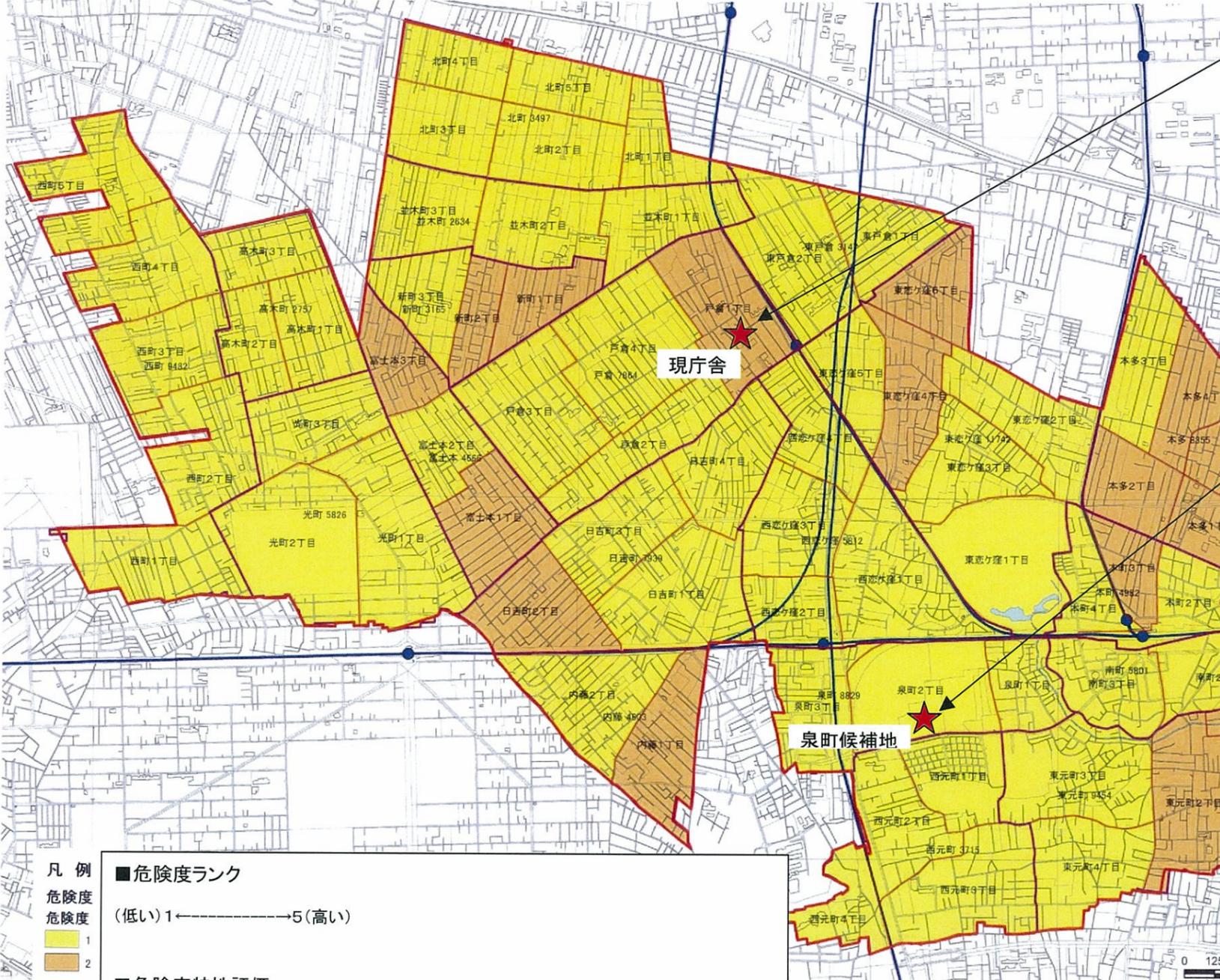
公共公益施設位置図



凡例	
● (Red)	行政窓口
● (Green)	図書館
● (Yellow)	公民館
● (Light Blue)	地域センター
● (Blue)	スポーツ
● (Dark Blue)	ホール
● (Pink)	障害者
● (Orange)	高齢者
● (Light Pink)	子ども
● (Red)	商工会
● (Brown)	文化財
● (Dark Blue)	郵便局
● (Light Green)	NTT
● (Dark Blue)	派出所・交番
● (Dark Blue)	東京ガス
● (Dark Blue)	金融機関 (候補地徒歩圏のみ)
★ (Red)	市庁舎候補地



●第5回地域危険度測定結果（東京都 都市整備局 市街地整備課）



町名	町丁目	建物倒壊危険度		火災危険度		避難危険度		総合危険度		危険度特性評価
		順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク	
戸倉	1丁目	3,621	1	3,334	1	964	3	2,698	2	AAA
戸倉	2丁目	3,246	1	3,207	1	1,958	2	2,924	1	AAA
戸倉	3丁目	3,496	1	3,074	1	2,625	2	3,242	1	AAA
戸倉	4丁目	3,818	1	3,587	1	2,135	2	3,400	1	AAA
光町	1丁目	3,672	1	3,701	1	4,256	1	4,200	1	AAA
光町	2丁目	4,115	1	4,430	1	4,684	1	4,696	1	AAA
光町	3丁目	3,683	1	3,583	1	3,380	1	3,878	1	AAA
高木町	1丁目	3,240	1	3,259	1	2,906	1	3,341	1	AAA
高木町	2丁目	3,542	1	3,040	1	2,527	2	3,199	1	AAA
高木町	3丁目	3,200	1	3,382	1	2,346	2	3,124	1	AAA
新町	1丁目	3,751	1	3,629	1	2,068	2	3,361	1	AAA
新町	2丁目	2,453	2	1,932	2	1,250	2	1,707	2	AAA
新町	3丁目	3,331	1	1,859	2	1,808	2	2,303	2	AAA
西元町	1丁目	4,731	1	4,916	1	4,159	1	4,823	1	AAA
西元町	2丁目	3,276	1	2,690	2	3,997	1	3,575	1	AAA
西元町	3丁目	3,830	1	3,733	1	4,356	1	4,287	1	AAA
西元町	4丁目	4,187	1	3,224	1	4,328	1	4,222	1	AAA
西町	1丁目	3,706	1	3,860	1	3,257	1	3,940	1	AAA
西町	2丁目	3,205	1	3,475	1	3,412	1	3,627	1	AAA
西町	3丁目	3,524	1	3,909	1	2,696	2	3,645	1	AAA
西町	4丁目	3,992	1	4,172	1	1,985	2	3,656	1	AAA
西町	5丁目	3,656	1	3,685	1	1,540	2	3,111	1	AAA
西恋ヶ窪	1丁目	3,180	1	2,493	2	3,877	1	3,407	1	AAA
西恋ヶ窪	2丁目	3,007	1	3,190	1	3,643	1	3,514	1	AAA
西恋ヶ窪	3丁目	3,340	1	3,336	1	2,711	2	3,332	1	AAA
西恋ヶ窪	4丁目	3,902	1	3,389	1	1,359	2	3,011	1	AAA
泉町	1丁目	2,588	2	3,338	1	3,769	1	3,459	1	AAA
泉町	2丁目	5,055	1	5,053	1	4,786	1	5,071	1	AAA
泉町	3丁目	3,469	1	3,011	1	3,078	1	3,411	1	AAA
東元町	1丁目	2,419	2	1,973	2	2,492	2	2,248	2	AAA
東元町	2丁目	3,019	1	2,291	2	1,936	2	2,404	2	AAA
東元町	3丁目	2,926	1	2,481	2	3,027	1	2,934	1	AAA
東元町	4丁目	3,600	1	3,486	1	3,856	1	3,982	1	AAA
東戸倉	1丁目	3,212	1	3,188	1	3,807	1	3,685	1	AAA
東戸倉	2丁目	3,544	1	3,468	1	4,150	1	4,051	1	AAA
東恋ヶ窪	1丁目	4,644	1	4,739	1	4,714	1	4,904	1	AAA
東恋ヶ窪	2丁目	3,645	1	3,452	1	3,886	1	3,995	1	AAA
東恋ヶ窪	3丁目	2,988	1	2,929	1	3,723	1	3,440	1	AAA
東恋ヶ窪	4丁目	2,954	1	2,306	2	1,167	3	2,047	2	AAA
東恋ヶ窪	5丁目	4,162	1	3,302	1	3,517	1	3,993	1	AAA
東恋ヶ窪	6丁目	2,675	2	2,453	2	2,569	2	2,600	2	AAA
内藤	1丁目	3,146	1	3,235	1	1,282	2	2,580	2	AAA
内藤	2丁目	3,189	1	3,346	1	1,733	2	2,863	1	AAA
南町	1丁目	3,733	1	3,787	1	4,135	1	4,207	1	AAA
南町	2丁目	2,969	1	3,028	1	3,887	1	3,538	1	AAA
南町	3丁目	3,176	1	2,682	2	3,092	1	3,132	1	AAA
日吉町	1丁目	3,900	1	3,689	1	2,472	2	3,613	1	AAA
日吉町	2丁目	2,887	1	2,848	1	2,233	2	2,724	2	AAA
日吉町	3丁目	3,515	1	3,342	1	1,953	2	3,075	1	AAA
日吉町	4丁目	3,576	1	4,028	1	1,817	2	3,349	1	AAA
富士本	1丁目	2,404	2	1,961	2	2,488	2	2,226	2	AAA
富士本	2丁目	3,707	1	3,470	1	3,273	1	3,789	1	AAA
富士本	3丁目	2,970	1	2,593	2	1,815	2	2,463	2	AAA
並木町	1丁目	3,726	1	3,779	1	1,845	2	3,318	1	AAA
並木町	2丁目	4,315	1	4,093	1	2,195	2	3,858	1	AAA
並木町	3丁目	3,802	1	4,340	1	2,528	2	3,886	1	AAA
北町	1丁目	3,330	1	3,897	1	1,493	2	3,036	1	AAA
北町	2丁目	4,527	1	4,701	1	2,946	1	4,365	1	AAA
北町	3丁目	4,509	1	4,845	1	3,121	1	4,467	1	AAA
北町	4丁目	4,129	1	4,126	1	1,623	2	3,536	1	AAA
北町	5丁目	4,010	1	3,969	1	1,335	2	3,297	1	AAA
本多	1丁目	3,315	1	2,089	2	2,201	2	2,559	2	AAA
本多	2丁目	3,278	1	2,512	2	1,779	2	2,542	2	AAA
本多	3丁目	2,971	1	3,344	1	2,114	2	2,930	1	AAA
本多	4丁目	2,542	2	2,208	2	1,481	2	1,958	2	AAA
本多	5丁目	3,055	1	2,600	2	2,040	2	2,598	2	AAA
本町	1丁目	4,506	1	4,405	1	3,948	1	4,581	1	AAA
本町	2丁目	3,194	1	2,289	2	3,392	1	3,105	1	AAA
本町	3丁目	2,610	2	1,984	2	2,496	2	2,340	2	AAA
本町	4丁目	3,348	1	3,183	1	3,715	1	3,703	1	AAA

※順位は都内 5,073 町丁目中の順位を示す

凡例 ■危険度ランク

(低い) 1 ← → 5 (高い)

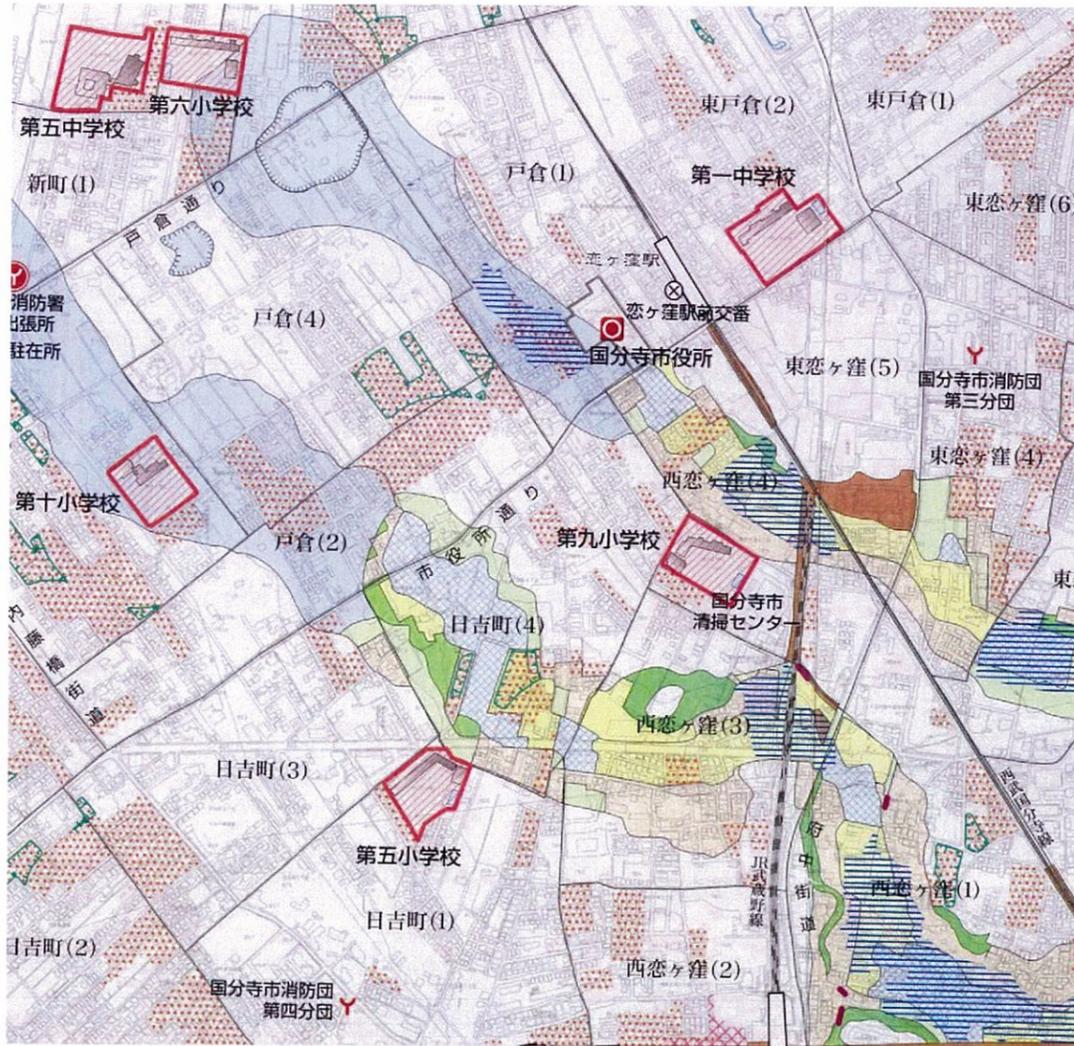
■危険度特性評価

危険度特性評価は、三つの危険度のランクの組み合わせにより、危険度の特性を表しています。三つのローマ字の並び順は、建物倒壊危険度、火災危険度、避難危険度の順で、A は各危険度の危険度ランク 1 から 3 まで、B は危険度ランク 4 と 5 でグルーピングしたものです。この 8 つの組み合わせで表される防災特性は以下の通りです。

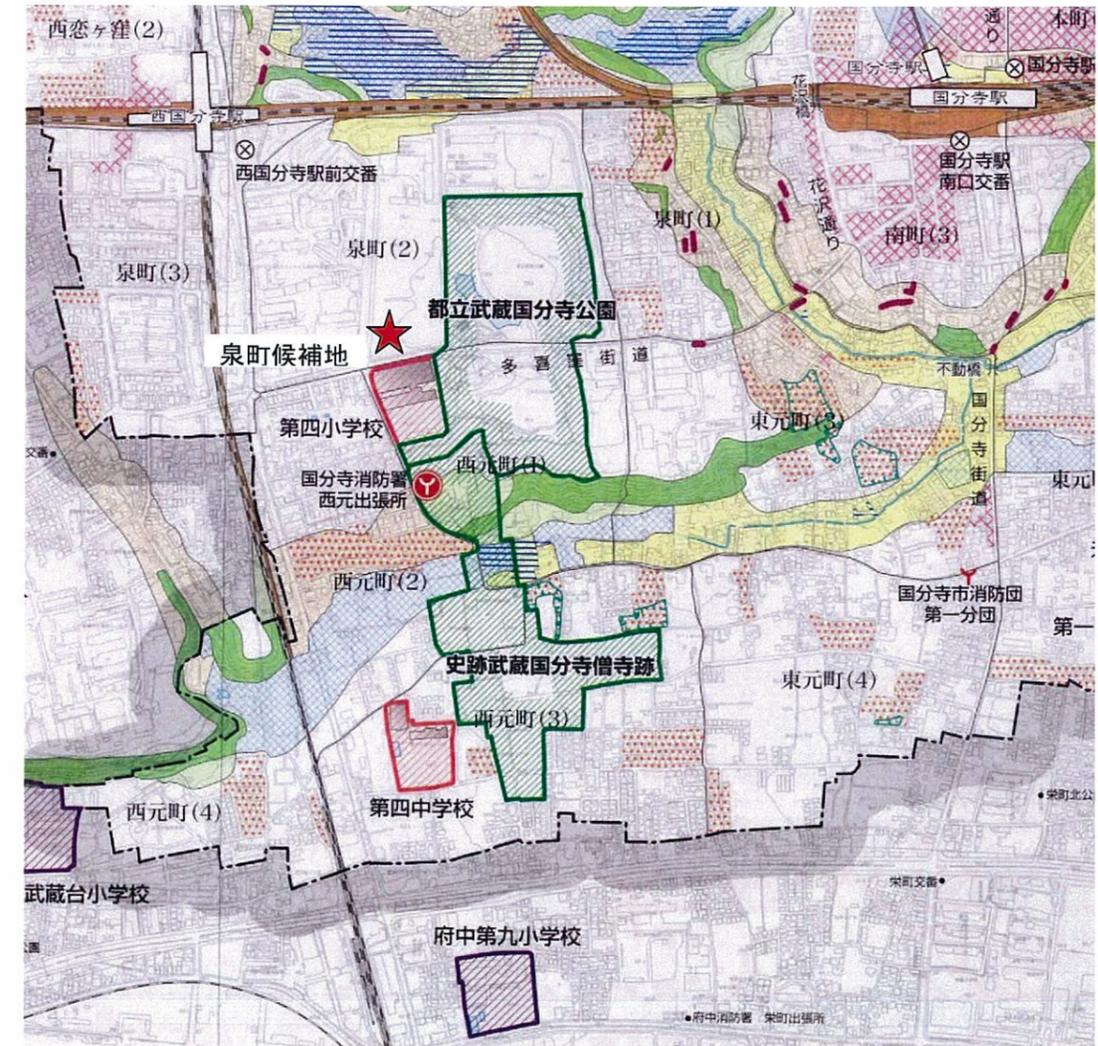
- AAA…相対的に危険度の低い町
- AAB…避難に困難を伴う町
- ABA…火災に注意すべき町
- BAA…建物倒壊に注意すべき町
- ABB…火災と避難に注意すべき町
- BAB…建物倒壊と避難に注意すべき町
- BBA…建物倒壊と火災に注意すべき町
- BBB…建物倒壊、火災、避難の全てに注意すべき町

●国分寺市災害危険度診断図（国分寺市）

◎現庁舎周辺



◎泉町候補地



凡例 Legend

[1] 災害危険特性
Hazard Quality

-  出火危険区域
fire breaking zone
-  延焼危険区域
fire spreading zone
-  消火活動困難区域
unfitted zone for fire fighting
-  崖・よう壁崩壊危険区域
potentially collapse zone of retaining wall by cliff
-  浸水危険区域
flooding zone

「野川・山川谷沢川及び丸子川流域浸水予想区域」参照
東京都都市型水害対策連絡会(H17.6)

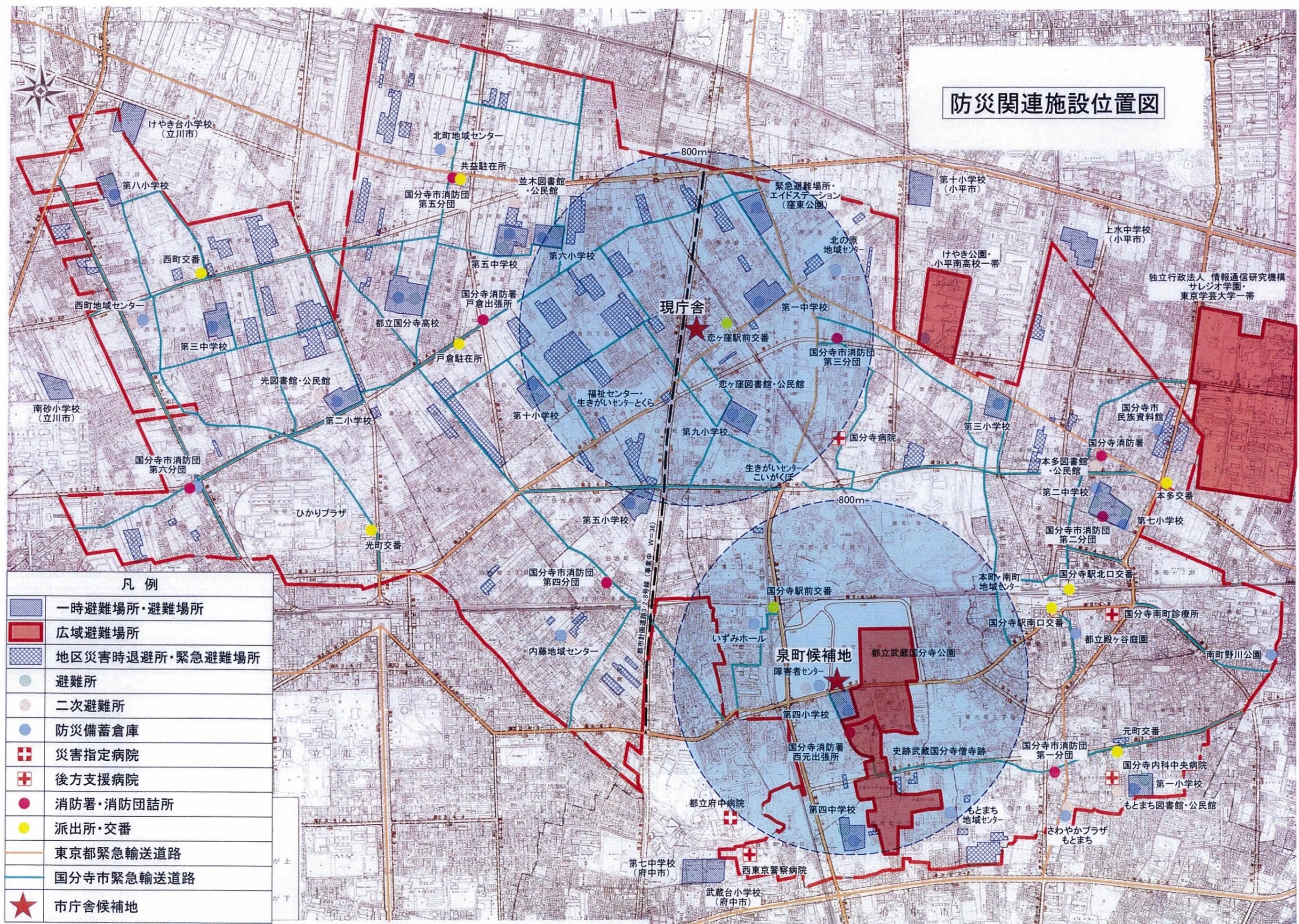
[2] 地形分類
Topography

-  浅い凹地
hollow
-  浅い谷
shallow valley
-  谷底低地
bottom
-  傾斜地(20°以下)
slope(less than 20°)
-  傾斜地(20°以上)
slope(more than 20°)
-  盛土地
fill-up ground
-  段切宅造地
stage-cutting house land
-  切土地
cutting land

[3] 防災関係施設
Public Institution related
to prevention of disasters

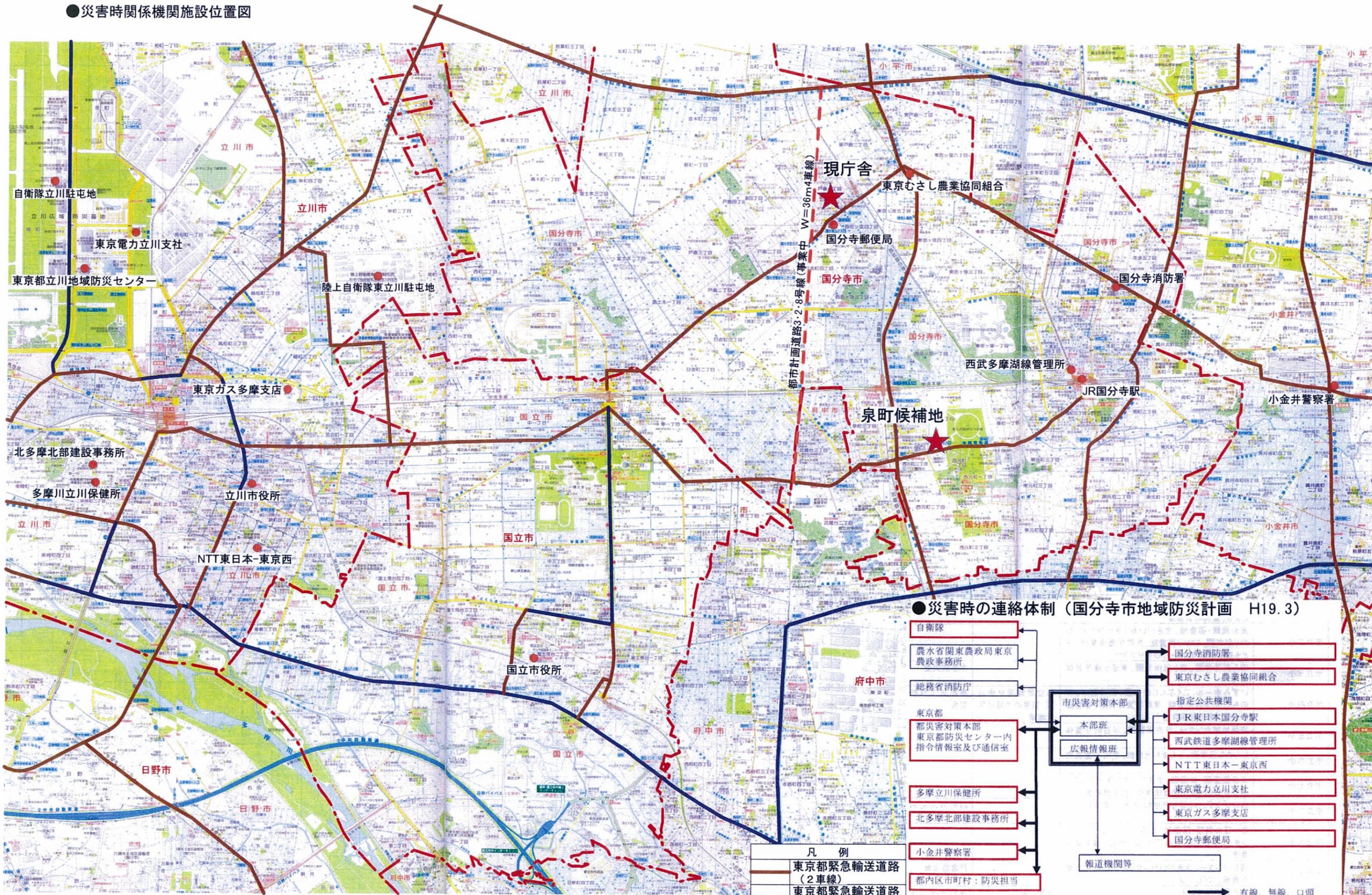
-  地区防災センター
(避難場所・避難所)
local prevention center(evacuation place)
-  広域避難場所
evacuation place for large region
-  隣接市の避難場所
evacuation place outside the town
-  災害対策本部(市役所)
antidisaster headquarter(city hall)
-  消防署
fire department
-  消防分団詰所
local station of fire fighting
-  警察(交番・駐在所)
police station(police box)
-  隣接市の公共施設等
facilities in suburbs

防災関連施設位置図

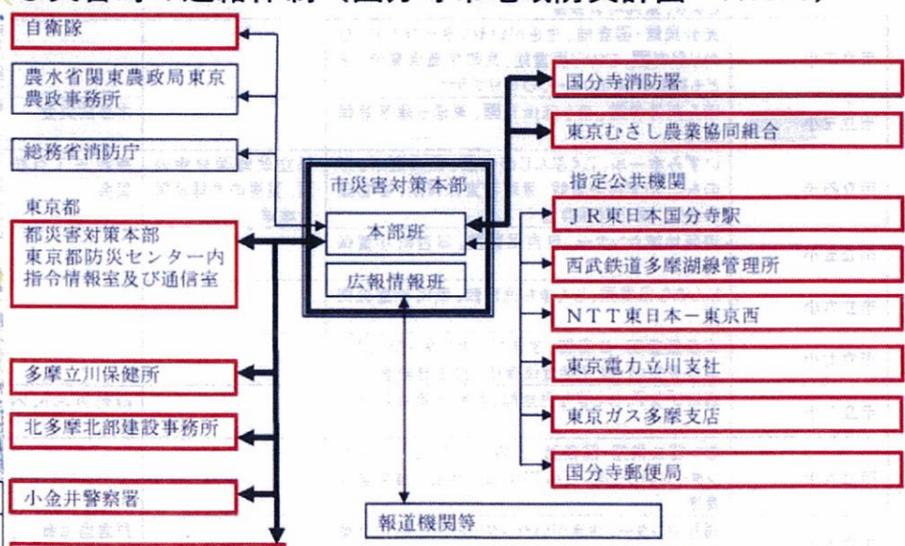


凡例	
	一時避難場所・避難場所
	広域避難場所
	地区災害時退避所・緊急避難場所
	避難所
	二次避難所
	防災備蓄倉庫
	災害指定病院
	後方支援病院
	消防署・消防団詰所
	派出所・交番
	東京都緊急輸送道路
	国分寺市緊急輸送道路
	市庁舎候補地

●災害時関係機関施設位置図



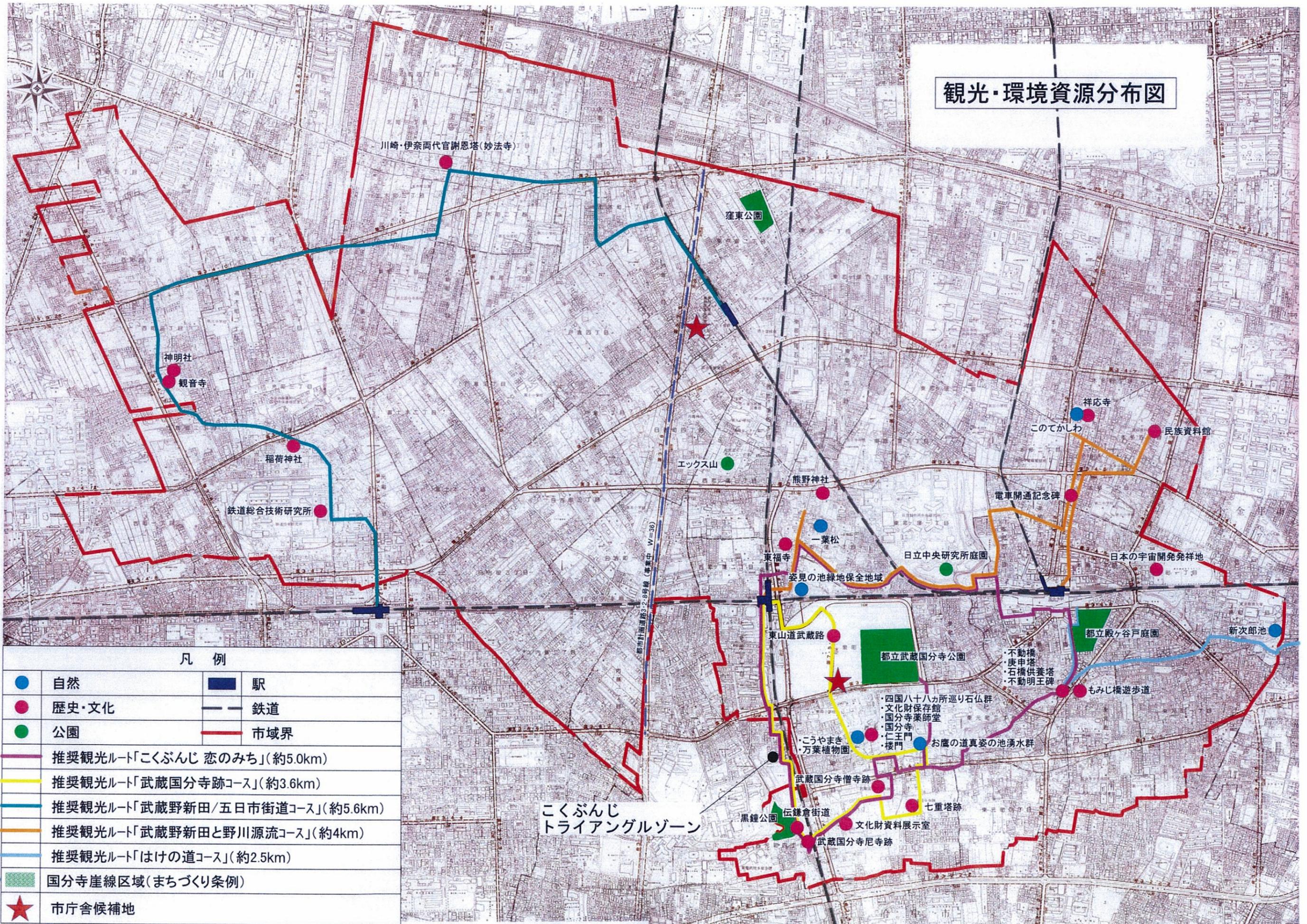
●災害時の連絡体制（国分寺市地域防災計画 H19.3）



- 凡例
- 東京都緊急輸送道路 (2車線)
 - 東京都緊急輸送道路 (4車線)

→ 有線、無線、口頭
 → 有線、口頭

観光・環境資源分布図



凡例

● 自然	■ 駅
● 歴史・文化	— 鉄道
● 公園	— 市域界
— 推奨観光ルート「こくぶんじ 恋のみち」(約5.0km)	
— 推奨観光ルート「武蔵国分寺跡コース」(約3.6km)	
— 推奨観光ルート「武蔵野新田/五日市街道コース」(約5.6km)	
— 推奨観光ルート「武蔵野新田と野川源流コース」(約4km)	
— 推奨観光ルート「はけの道コース」(約2.5km)	
■ 国分寺崖線区域(まちづくり条例)	
★ 市庁舎候補地	

こくぶんじ
トライアングルゾーン

●土地評価の仕組み（土地価格比準表 監修：国土交通省）

土地の評価＝基準地の価格×地域要因の格差率×個別的要因の格差率

① ②

◎格差率の内訳

<p>①地域的要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路条件 ・交通・近接条件 ・環境条件 ・行政的条件 ・その他 	<p>②個別的要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街路条件 ・交通・近接条件 ・環境条件 ・行政的条件 ・画地条件 ・その他
--	---

◎地域・個別要因比準表-地域・近接条件-

		普通住宅地域（交通・近接条件）						公共施設等の配置の状態について、次により分類し比較を行う。なお、配置の状態については、各施設の位置関係、集積の度合及び日常の利便性等について総合的に考慮して判定するものとする。			
地域要因	対象施設	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	各種の施設に近接して利便性が高い地域				
		幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等への接近性	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	優る	0	-1.5		-3.0	-4.5	-6.0	各種の施設にやや近く利便性がやや高い地域
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや優る		1.5	0	-1.5	-3.0	-4.5	各種の施設が標準的位置にあって利便性が通常である地域			
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	普通		3.0	1.5	0	-1.5	-3.0		各種の施設にやや遠く利便性がやや低い地域		
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	やや劣る		4.5	3.0	1.5	0	-1.5			各種の施設には遠く利便性の低い地域	
幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	劣る		6.0	4.5	3.0	1.5	0				

		普通商業地域（交通・近接条件）				官公署との接近の程度について、次により分類し比較を行う。	
地域要因	官公署との接近性	優る	やや優る	普通	劣る		官公署に近く、収益性に相応に良い影響を受けている地域
		個別要因	官公署との接近性	優る	0	-2.0	
官公署との接近性	やや優る		2.0	0	-2.0	官公署への遠近による影響を受けていない地域	
官公署との接近性	普通		4.0	2.0	0		

※「幼稚園、小学校、病院、官公署までの距離」の比較項目は、現にある核施設の配置の状況等を総合的に考慮して判断する。病院には医院、診療所を含むものとし、また、官公署とは郵便局、市、区、町、村役場（支所及び出張所を含む）、消防署、警察署（派出所及び駐在所を含む。）等をいう。

●現庁舎職員アンケートによる想定地域消費

◎実施期間：平成19年11月14日～11月21日

◎アンケート対象者：市役所敷地内に従事している職員（正職員、再任用職員）と嘱託職員

◎回答数：374（回答率78%）

◎対象とする消費地域：市役所周辺（東は府中街道まで、南は市役所通りの裏通りまで、西は郵便局の次の信号まで、北は都営住宅まで）

◎調査結果

	アンケート結果				現庁舎職員による周辺地域での想定消費額				
	1人当たり平均利用額(円)	回答数(人)	利用者数(人)	利用率	全職員数(人)	想定利用者数(人)	月当たり地域消費額(円)	年間消費額(円)	
近隣月極駐車場利用金額	8,439		31	0.08		40	334,344	4,012,133	
飲食代	昼食代	和食	6,185	104	0.28	478	133	822,058	9,864,693
		中華	4,468	85	0.23		109	485,413	5,824,954
		洋食・移動弁当	7,019	170	0.45		217	1,525,127	18,301,521
		コンビニエンスストア	4,383	153	0.41		196	857,077	10,284,924
		昼食以外(コンビニ含む)	5,573	240	0.64		307	1,709,425	20,513,102
	小計	-	-	-	-		-	5,399,099	64,789,194
雑貨類・雑誌(コンビニ含む)	2,580	128	0.34	164	422,148	5,065,778			
理容・美容院	4,307	57	0.15	73	313,767	3,765,209			
酒類	6,276	38	0.10	49	304,821	3,657,850			
米・青果・精肉	8,636	22	0.06	28	242,834	2,914,011			
和洋菓子	1,788	26	0.07	33	59,430	713,166			
遊技店	8,286	7	0.02	9	74,128	889,540			
たばこ	4,850	72	0.19	92	446,304	5,355,645			
診療所等医療機関	3,731	49	0.13	63	233,632	2,803,585			
その他	7,271	35	0.09	45	325,270	3,903,241			
合計							97,869,350		

※1 想定利用者数：全職員数にアンケート結果利用率を乗じて算出

※2 月当たり地域消費額：想定利用者数にアンケート結果1人当たり平均利用額を乗じて算出

※3 年間消費額：月当たり地域消費額に12ヶ月を乗じて算出

●市役所駐車場利用状況（平成18年4月～平成19年9月）

◎月別利用状況

年月	月別利用 総数(台)	無料台数(台)		有料台数(台)		有料金額(円)	
		無料台数(台)	有料台数(台)	無料台数(台)	有料台数(台)		
平成18年	4月	11,915	11,474	441		225,000	
	5月	11,378	10,988	390		185,400	
	6月	13,050	12,618	432		221,400	
	7月	11,683	11,316	367		186,000	
	8月	12,074	11,709	365		173,850	
	9月	11,386	11,018	368		170,250	
	10月	11,703	11,353	350		167,250	
	11月	10,698	10,375	323		147,450	
	12月	10,608	10,252	356		169,950	
	小計	104,495	101,103	3,392		1,646,550	
	平成19年	1月	11,376	11,021	355		171,900
		2月	12,383	12,021	362		166,950
3月		14,027	13,585	442		195,600	
4月		14,882	14,510	372		182,850	
5月		11,487	11,106	381		166,200	
6月		12,886	12,518	368		174,600	
7月		12,632	12,253	379		176,300	
8月		12,234	11,851	383		157,950	
9月		353	0	353		161,700	
小計	102,260	98,865	3,395		1,554,050		
合計	206,755	199,968	6,787		3,200,600		
月平均	11,486	11,109	377		177,811		

◎曜日別利用状況

	無料台数(台)		有料台数(台)		金額(円)	
	合計	1日平均	合計	1日平均	合計	1日平均
平日	182,934	492	5,496	15	2,293,700	6,166
土曜日	8,430	112	675	9	462,900	6,172
日祝日	8,604	85	616	6	444,000	4,396

●泉町候補地に移転した場合の市職員交通費の変化

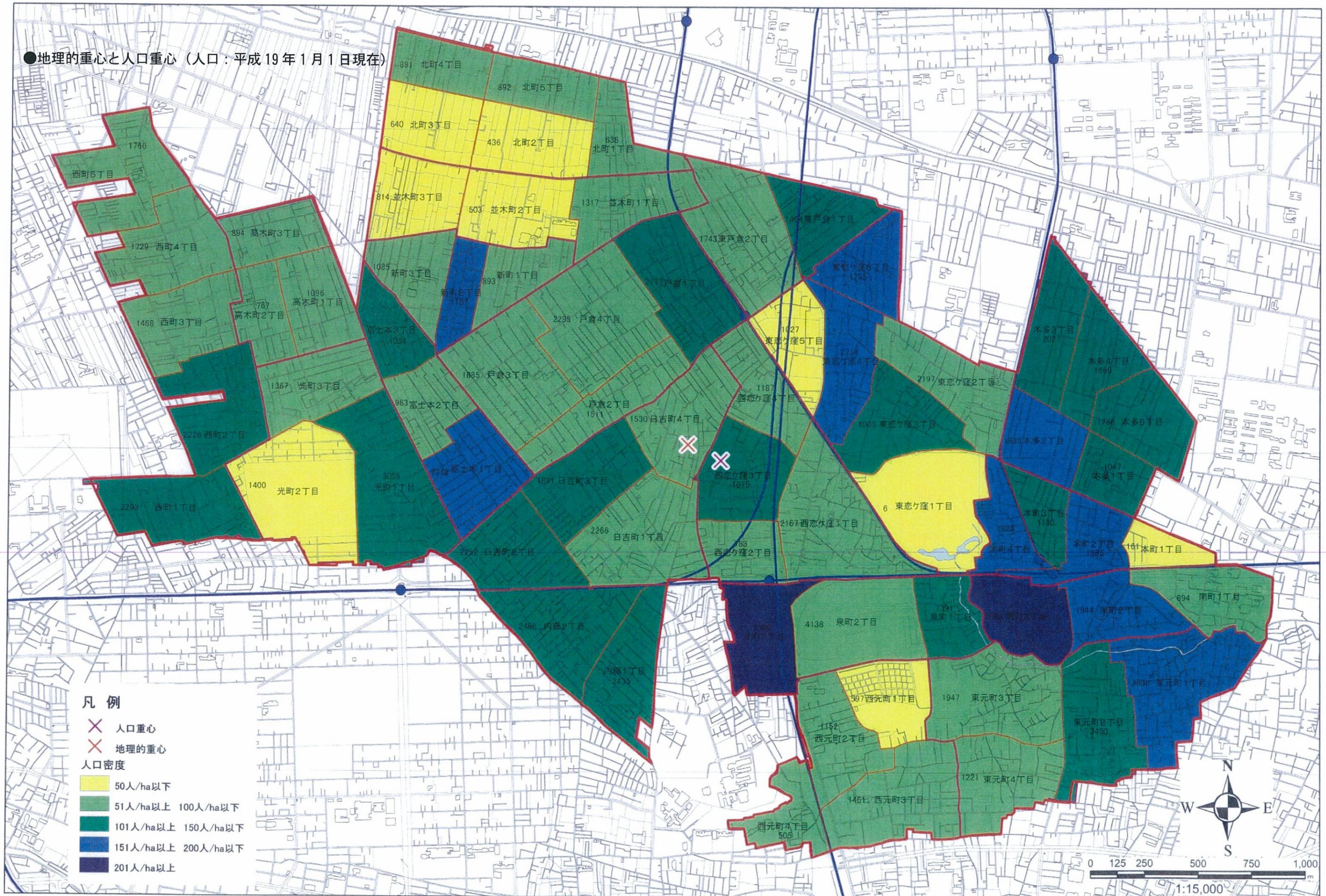
(平成19年11月現在)

	対象職員数(人)	増減額(円)
交通費が増える職員	89	3,706,160
交通費が減る職員	159	-8,491,320
変わらない職員	230	—
計	478	-4,785,160

※1 対象とした職員は、市役所敷地内に従事している職員(正職員、再任用職員)と嘱託職員

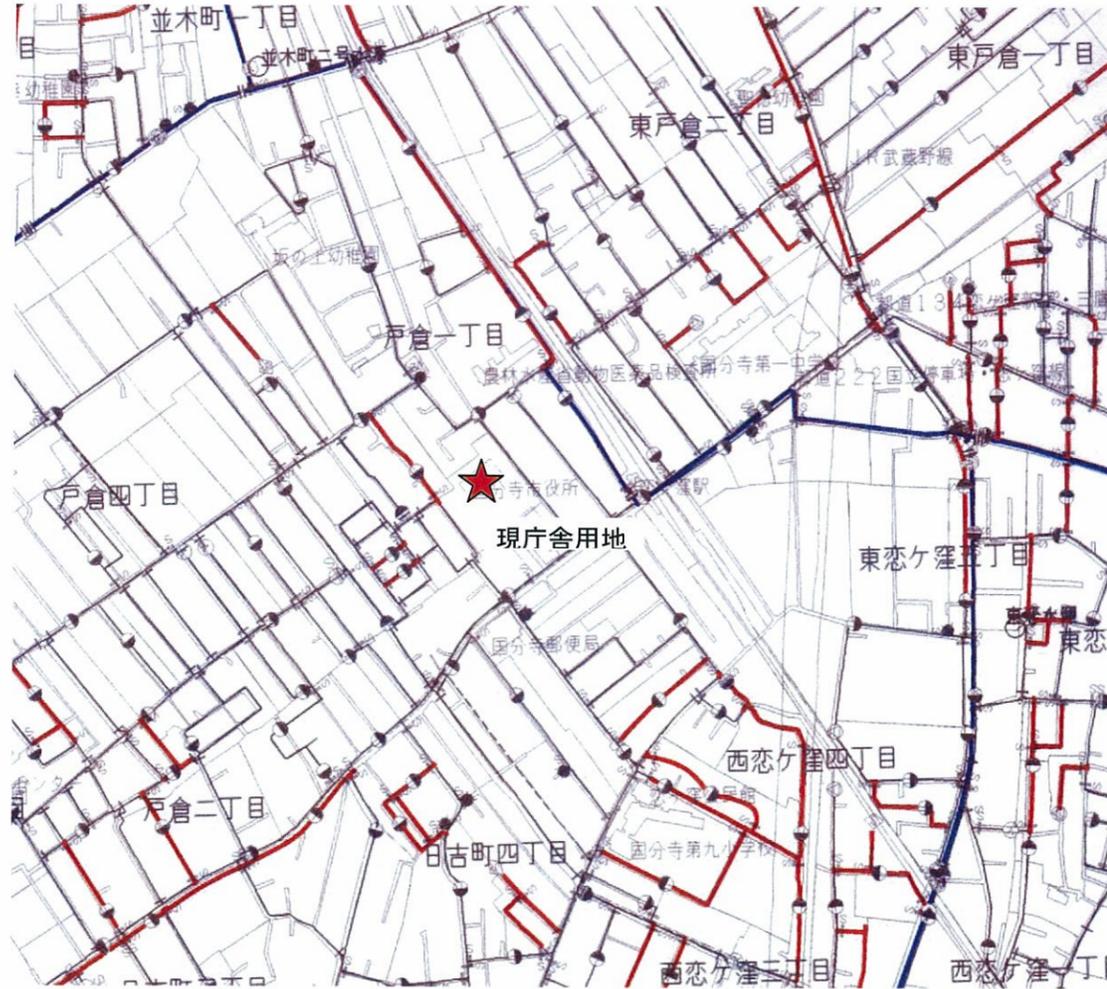
※2 増減額は、年間支給額

●地理的重心と人口重心（人口：平成19年1月1日現在）

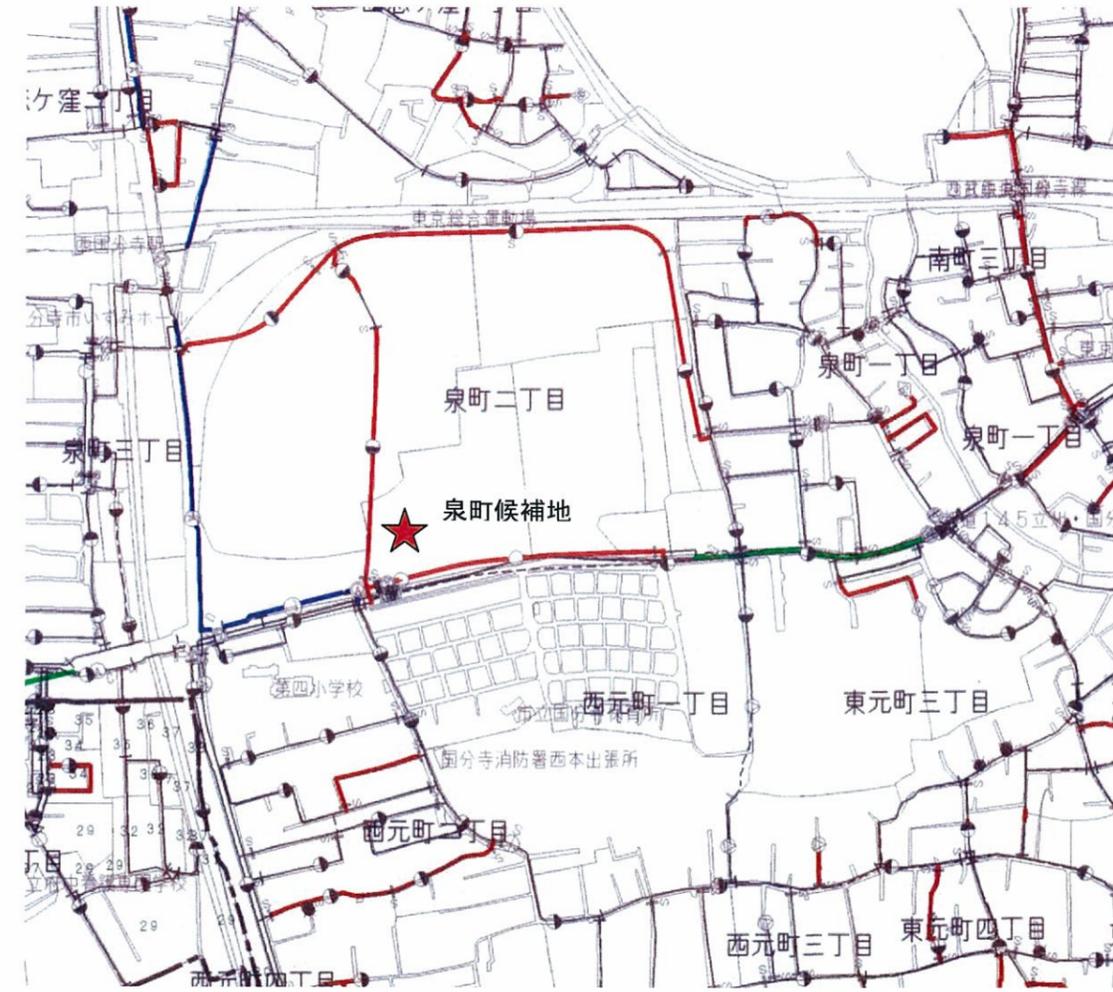


■ (参考) 水道管の耐震化状況

◎現庁舎周辺



◎泉町候補地



色	対象設備
■ (Blue)	φ400～φ800mm (耐震化ではないが径が太いので耐震性に問題なし)
■ (Green)	φ400～φ500mmの耐震化の管
■ (Red)	φ75～φ350mmの耐震化の管

■(参考)立川断層について(立川断層帯の長期評価についてH15年8月7日 地震調査研究推進本部地震調査委員会)

①位置

立川断層帯は、埼玉県入間郡名栗村から東京都青梅市、立川市を経て府中市に至る断層帯で、名栗断層と立川断層から構成される。全体として長さは約33kmで、概ね北西-南東方向に延びている。

②断層の過去の活動

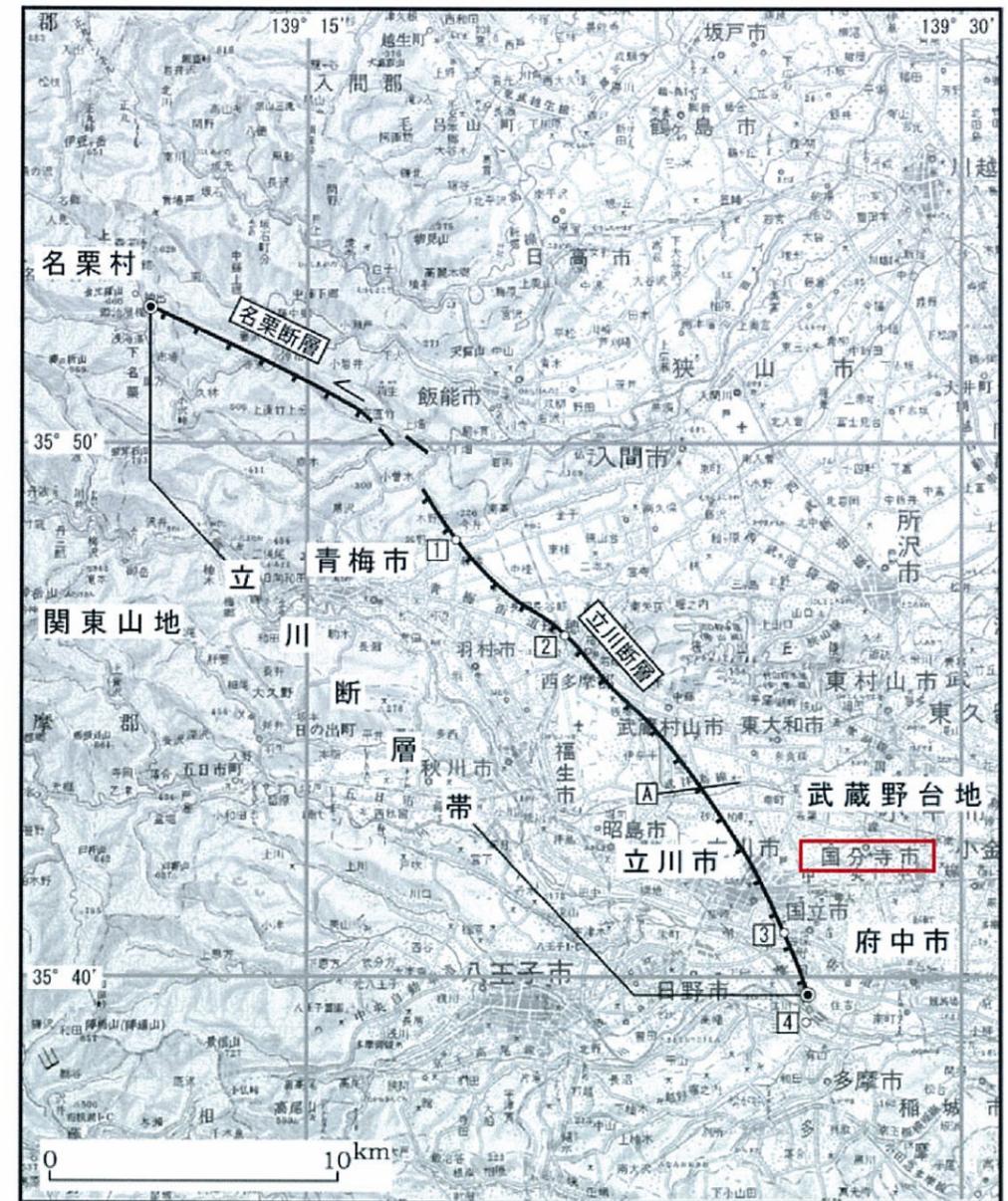
立川断層帯の平均的な上下方向のずれの速度は、0.2-0.3m/千年程度と推定される。本断層帯の最新活動時期は約2万年前以後、約1万3千年前以前で、平均活動間隔は1万-1万5千年程度であった可能性がある。

③断層帯の将来の活動

立川断層帯では、将来マグニチュード7.4程度の地震が発生すると推定され、その際に北東側が相対的に2-3m程度高まる撓(たわ)みや段差が生じる可能性がある。本断層帯の最新活動後の経過率及び将来このような地震が発生する長期確率は下に示すとおりである。本断層帯は、今後30年の間に地震が発生する可能性が、我が国の活断層の中ではやや高いグループに属することになる。(地震調査委員会の活断層評価では、「今後30年間の地震発生確率(最大値)が3%以上の場合:今後30年の間に発生する可能性が、我が国の主な活断層の中では高いグループ」、「今後30年間の地震発生確率(最大値)が0.1%以上-3%未満の場合:今後30年の間に地震が発生する可能性が、我が国の主な活断層の中ではやや高いグループ」と分類しており、東京都地域活断層調査委員会による「立川断層構造調査 H11年3月」では、「立川断層が前回動いたのは千数百年前と推定されるので、断層がきわめて近い将来に動く可能性は小さいと考えられる」としている。)

調査の課題:立川断層帯では、過去の活動を直接示す資料がほとんど得られておらず、最新活動時期や平均活動間隔の数値も信頼度が低い。このため、過去の活動履歴についてより精度のよい資料を得る必要がある。また、本断層帯の南東部も左横ずれを伴っているという指摘があるが、その実態は明らかにされていないため、これを明らかにする必要がある。

●立川断層位置図



●地震が発生する可能性

項目	将来の地震発生確率等 (注6)	信頼度 (注7)
地震後経過率(注8)	0.9 - 2.0	c
今後30年以内の地震発生確率	0.5% - 2%	
今後50年以内の地震発生確率	0.8% - 4%	
今後100年以内の地震発生確率	2% - 7%	
今後300年以内の地震発生確率	5% - 20%	

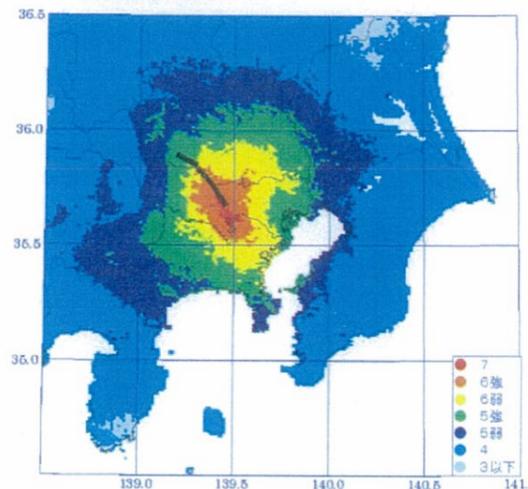
注6: 評価時点はすべて2003年1月1日現在。「ほぼ0%」は 10^{-3} %未満の確率値を示す。

注7: 地震後経過率、発生確率及び現在までの集積確率(以下、発生確率等)の信頼度は、評価に用いた信頼できるデータの充足性から、評価の確かさを相対的にランク分けしたもので、aからdの4段階で表す。各ランクの一般的な意味は次のとおりである。

a:(信頼度が)高い b:中程度 c:やや低い d:低い

注8: 最新活動(地震発生)時期から評価時点までの経過時間を、平均活動間隔で割った値。最新の地震発生時期から評価時点までの経過時間が、平均活動間隔に達すると1.0となる。今回の評価の数字で、0.9は1万3千年を1万5千年で割った値であり、2.0は2万年を1万年で割った値。

●立川断層帯地震による想定震度
(中央防災会議「首都直下地震の被害法定 H17.5) 立川断層帯地震、M7.3



■ (参考) (仮称) 西国分寺駅東口交通広場地区における建築物の建築可能性について
(国分寺都市計画道路3・4・18 西国分寺東1号線 (交通広場))

● 概況

- ①面積：6,762㎡ (交通広場)
- ②地目：公衆用道路
- ③所有者：国分寺市

● 現状

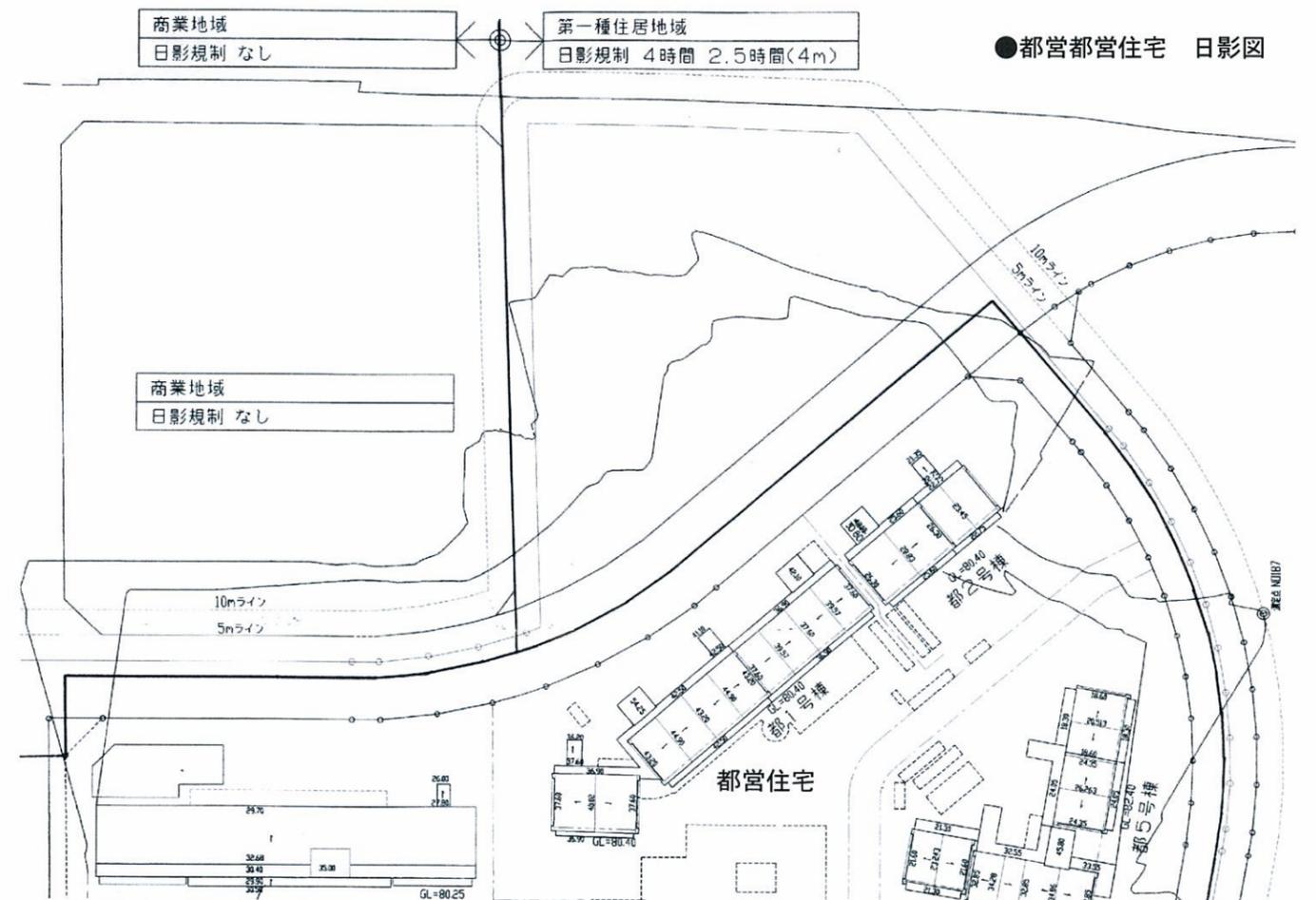
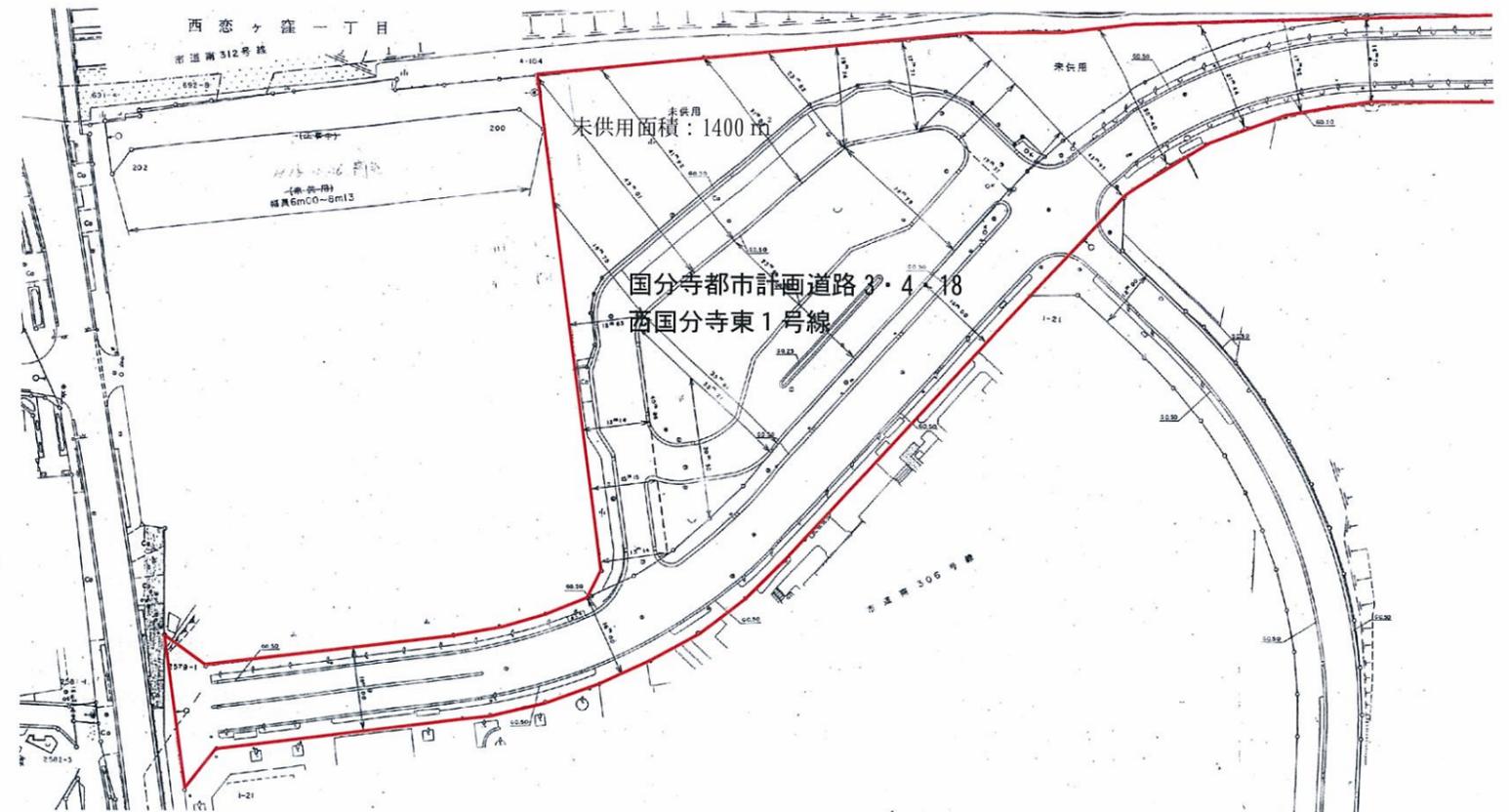
- ・国分寺都市計画西国分寺土地区画整理事業 換地処分済み (H15.4.1)
- ・交通広場全域が道路法上の道路 (建築基準法上は第42条第1項第4号)
- ・交通広場全域の内、都市計画道路としてロータリー部分は整備済み

● 当該地区での建築物の建築可能性について

当該地区は建築基準法上の道路となっているため、同法第44条 (道路内野建築制限) の適用を受け、地下の建築物、派出所等でない限りは建築が制限される。よって、交通機能を確保しつつ広場上空での建築を可能とする制度の活用を検討することとなるが、以下の理由により、いずれの制度の適用も困難と考えられる。

- ・立体道路制度：同制度は、一般道路での適用は認められない。(「自動車のみの交通の用に供する道路又は特定高架道路等の上空又は路面下」に限定されている)
- ・立体都市計画：同制度を適用して庁舎を建築する場合、ロータリー部分を都市計画道路区域から除外し、一般宅地化する必要 (一般宅地化した部分に対し立体都市計画を決定) があり、すでに補助金が投入され整備されたロータリー部分を都市計画道路区域から除外する合理的かつ正当な理由が見当たらない。

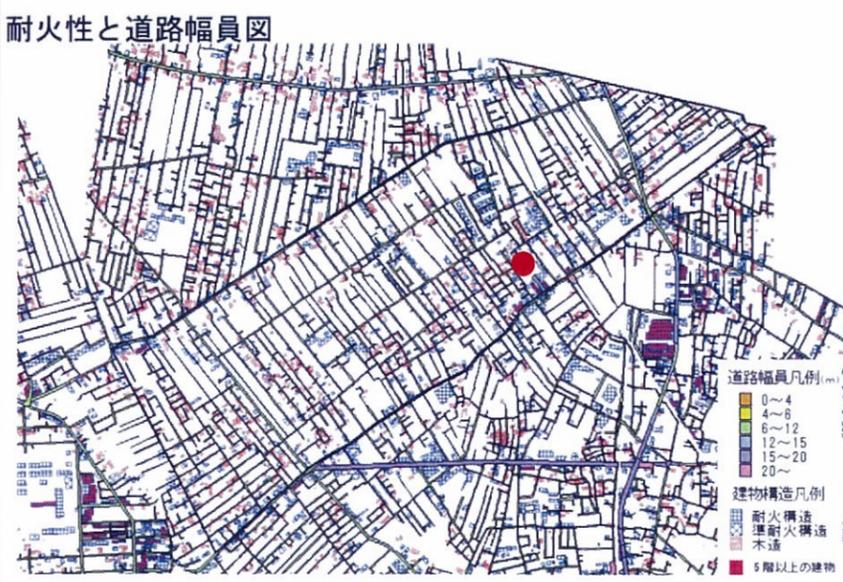
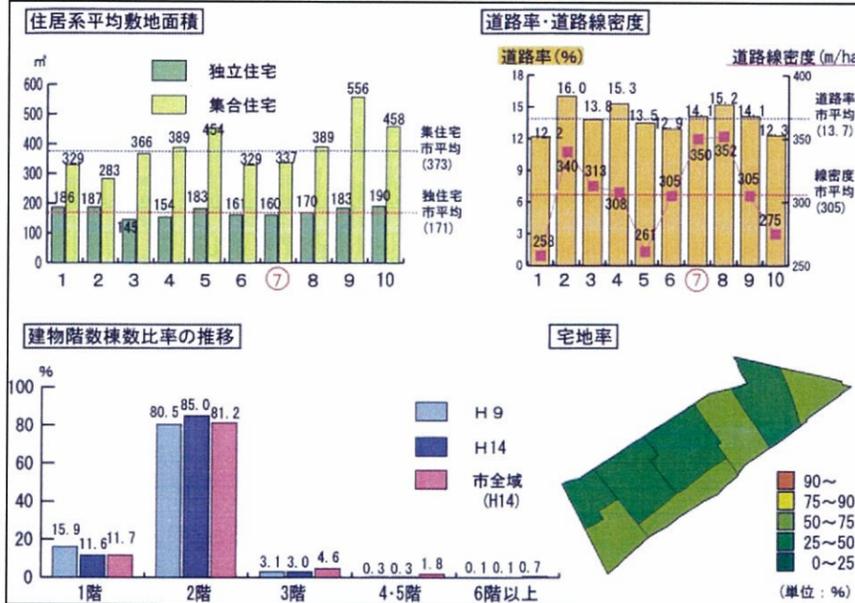
また、南側都営住宅の建築にあたっては、当該部分を道路区域であるものとして、日影規制等の制限を満たすよう計画されており、交通広場の廃止、変更は既存不適格建築物を誘発することにもなる。



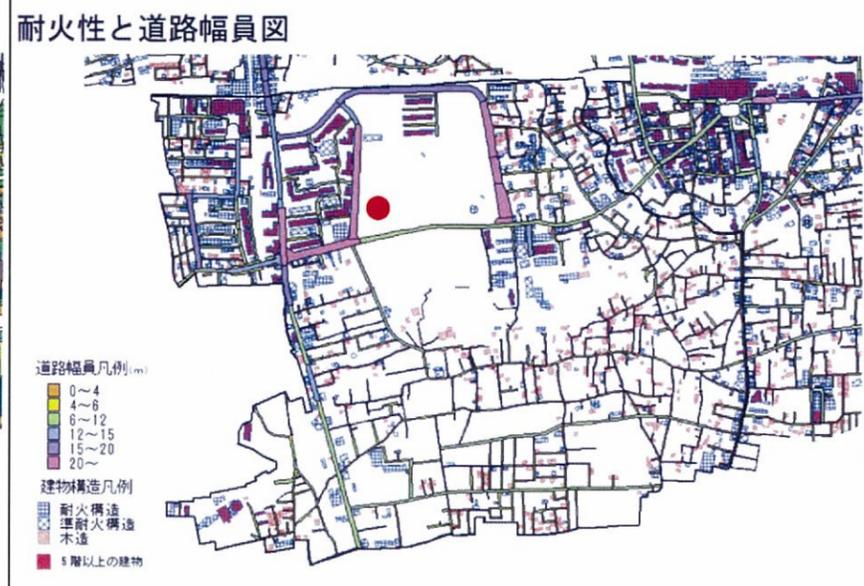
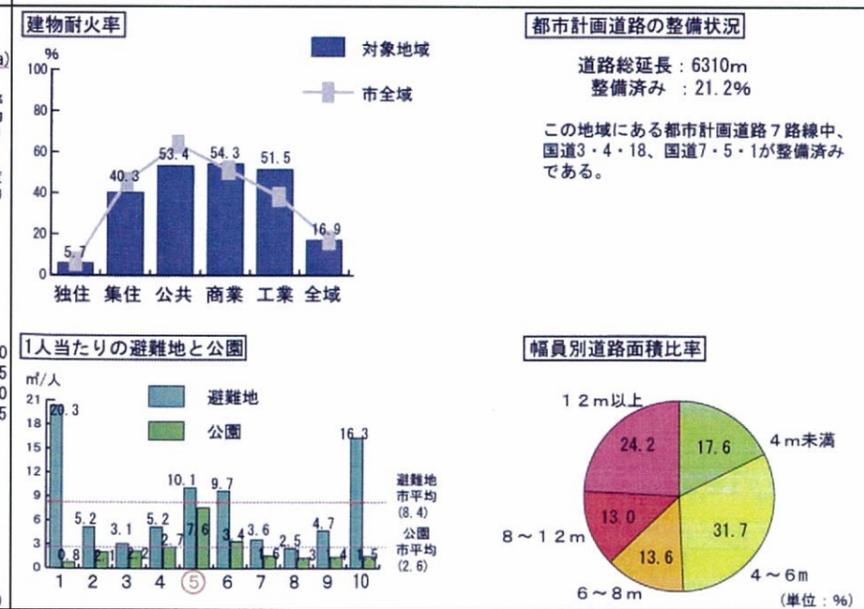
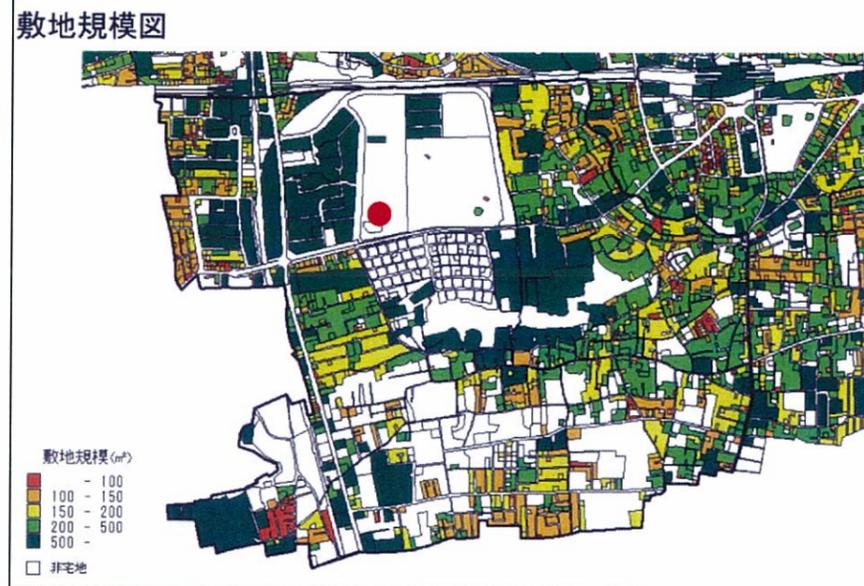
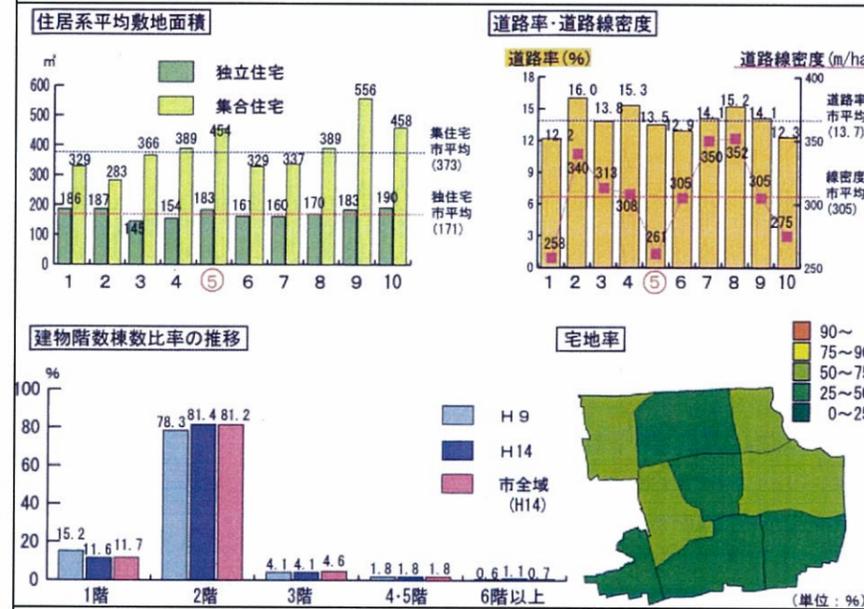
住宅都市環境	
項目	内容
敷地規模図	500㎡以上の敷地規模を有するものは、主に公共施設や集合住宅で、地域全体では敷地規模が100～200㎡程度の独立住宅が多い。特に地区中央部では、敷地規模が100～150㎡の独立住宅が多い。
住居系建物の平均敷地面積	独立住宅の平均敷地面積は160㎡で市平均171㎡を下回っている。また、集合住宅の平均敷地面積も337㎡で市平均373㎡を下回っている。
道路率・道路線密度	道路率：14.1%（市平均：13.7%）、道路線密度：350m/ha（市平均：305m/ha）となっており、宅地細分化、過密市街地である。
建物階数比率の推移（棟数）	建物階数は、2階建てが85.0%を占め、平屋の比率は低くなりつつある。特に4階以上の建物比率は大幅に市平均を下回っている。
宅地化率	主に地域南側で50～75%と市街地として形を整えている状況で、地区北西側は25～50%と市街地初期段階である。

防災性	
項目	内容
耐火性と道路幅員図	恋ヶ窪駅周辺は公共施設が多く耐火構造、準耐火構造の建物が多くみられる。木造は、地区中央から南西部にかけての独立住宅地に分布している。避難路の必要幅員は15m以上だが、地区内の都市計画道路は整備されておらず、12m未満の道路しかない。また、地域内の生活道路は幅員6m未満の道路が大半である。
建物耐火率（棟数）	公共施設以外は市平均を下回っている。地域全域で13.1%となっており、危険度も非常に高い。
避難地と公園	1人あたりの避難地面積は、3.6㎡/人で市平均を大幅に下回っている。公園面積も1.6㎡/人と、市平均を下回っている。
都市計画道路の整備状況	地域内に計画されている都市計画道路はすべて未整備である。
幅員別道路面積比率	幅員4m未満の狭隘道路が30.9%と多く、さらに6m未満の道路が約7割を占めている。

コミュニティと魅力ある景観	
項目	内容
公園・緑地・公共施設の分布図	厚生医療施設は点在しているが、厚生医療施設の250m圏域から外れた区域が多くみられる。公園は、地区内に近隣公園1ヶ所と児童遊園などの小規模な公園があるが、地域中央から西部にかけて誘致圏距離から外れた区域がみられる。
公共施設の構成比率	教育・文化施設が48.8%、42棟と最も高く、次いで官公庁が43.0%、37棟である。
地域中心核	市役所から第一中学校にかけての一角が地区コミュニティの中心核となっている。
医療施設・福祉施設・公園のサービス圏	医療施設から250m以内の住居が11.6%しかなく500m以上離れている住居が45.7%である。福祉施設から250m以内の住居が44.1%で、500m以上離れている住居は2.8%である。公園から250m以内の住居は16.0%しかなく500m以上離れている住居が27.7%である。
緑地率	緑地は、地区の29%である。
緑地区分比率	緑地は、農耕地が約8割を占め、次いで裸地10.3%、樹林地8.5%が多い。



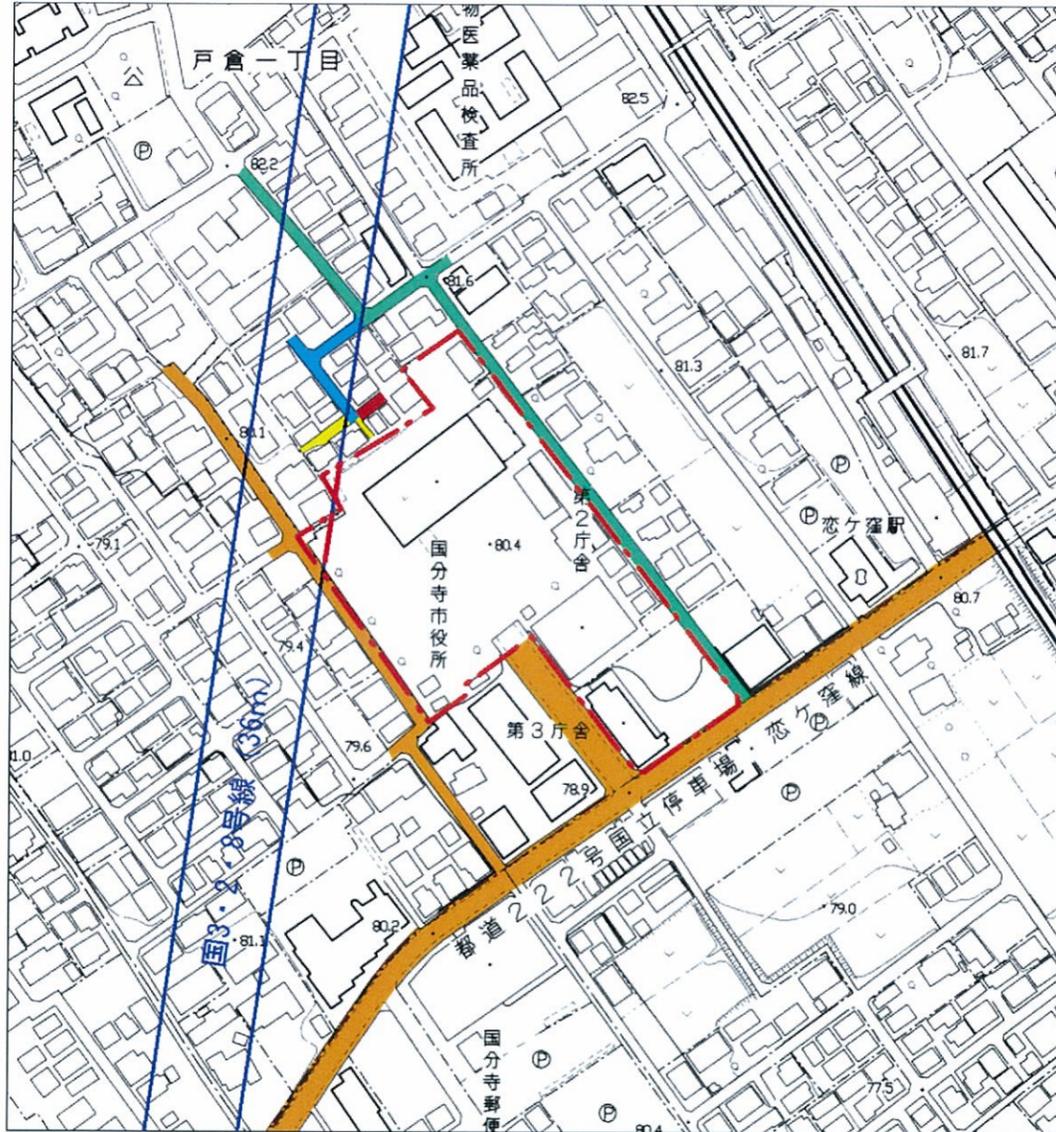
住宅都市環境		防災性		コミュニティと魅力ある景観	
項目	内容	項目	内容	項目	内容
住宅都市環境	敷地規模図 500㎡以上の敷地規模を有するものは、地区北側の公共施設、集合住宅、商業施設工場などで多く存在する。南側と地区外周部は敷地規模100～200㎡程度の独立住宅が多く、100㎡を下回っているものも点在する。	防災性	耐火性と道路幅員図 地区北側に耐火構造、準耐火構造の建物が集中しており、木造は、地区南部の崖線沿の独立住宅地に分布している。 避難路の必要幅員は15m以上だが、駅南口の都市計画道路の一部が幅員15m以上になっているほかは都市計画道路でも12m未満で十分な幅員が確保されていない。また、地域南側の生活道路は幅員6m未満の道路が大半である。	コミュニティ	公園・緑地・公共施設の分布 厚生医療施設は地域北部に点在しているが、南部では厚生医療施設の250m圏域から外れた区域がみられる。公園は、地区内に近隣公園1ヶ所と児童遊園などの小規模な公園があるが、南部で誘致圏距離から外れた区域がみられる。
	住居系建物の平均敷地面積 独立住宅の平均敷地面積は183㎡で市平均171㎡を上回っている。また、集合住宅の平均敷地面積は454㎡で市平均373㎡を上回っている。		建物耐火率(棟数) 商業、工業建物は市平均を上回ったものの、全体に低くなっており、地域全域でも16.9%と市平均を下回り、危険度も非常に高い。	魅力ある景観	公共施設の構成比率 棟数では教育・文化施設が67.1%と最も高く49棟、次いで厚生・医療施設が24.7%の18棟である。
	道路率・道路線密度 道路率：13.5%（市平均：13.7%）、道路線密度：261m/ha（市平均：305m/ha）となっており、補助幹線の不足が予想される進行市街地である。		避難地と公園 1人あたりの避難地面積は、10.1㎡/人で市平均を上回っている。公園面積は7.6㎡/人で市内で最も高い。		地域中心核 泉町公園や第四小学校一帯が地区コミュニティの中心核となる。
	建物階数比率の推移(棟数) 建物階数は、2階建てが8割以上を占め、平屋の比率が低くなり2階建てが増えている。また、6階以上の建物比率で市平均を上回っている。		都市計画道路の整備状況 地域内に計画されている都市計画道路の21.2%（国3・4・18、国7・5・1）が既成であり、他の都市計画道路は未整備である。		医療施設・福祉施設・公園のサービス圏 医療施設から250m以内の住居が12.7%で500m以上離れている住居が15.2%である。福祉施設から250m以内の住居が4割以上で、500m以上離れている住居は12.3%である。公園から250m以内の住居は31.3%と市内では一番多く500m以上離れている住居が20.1%と市内では少ない。
	宅地化率 地域北東部、北西部で50～75%と市街地として形を整えている状況で、地区南部は25～50%と市街地初期段階である。西国分寺駅南口地区市街地再開発事業に伴い、地区北側から市街化されてきている。		幅員別道路面積比率 幅員4m未満の狭隘道路が17.6%で、6m未満の道路が約半分を占めている。一方、12m以上の道路も1/4存在する。		緑地率 緑地は、地区の35%と多い。
					緑地区分比率 緑地は、農耕地が30.9%と最も多く、次いで裸地26.7%だが、草地23.2%、樹林地18.4%と、4つでほぼ4分している。



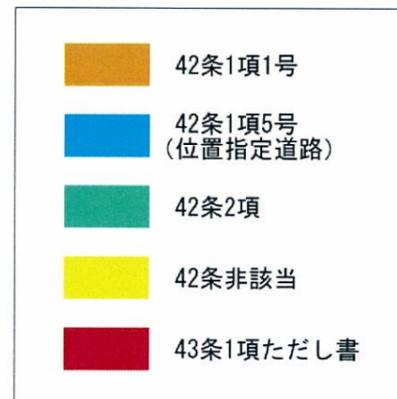
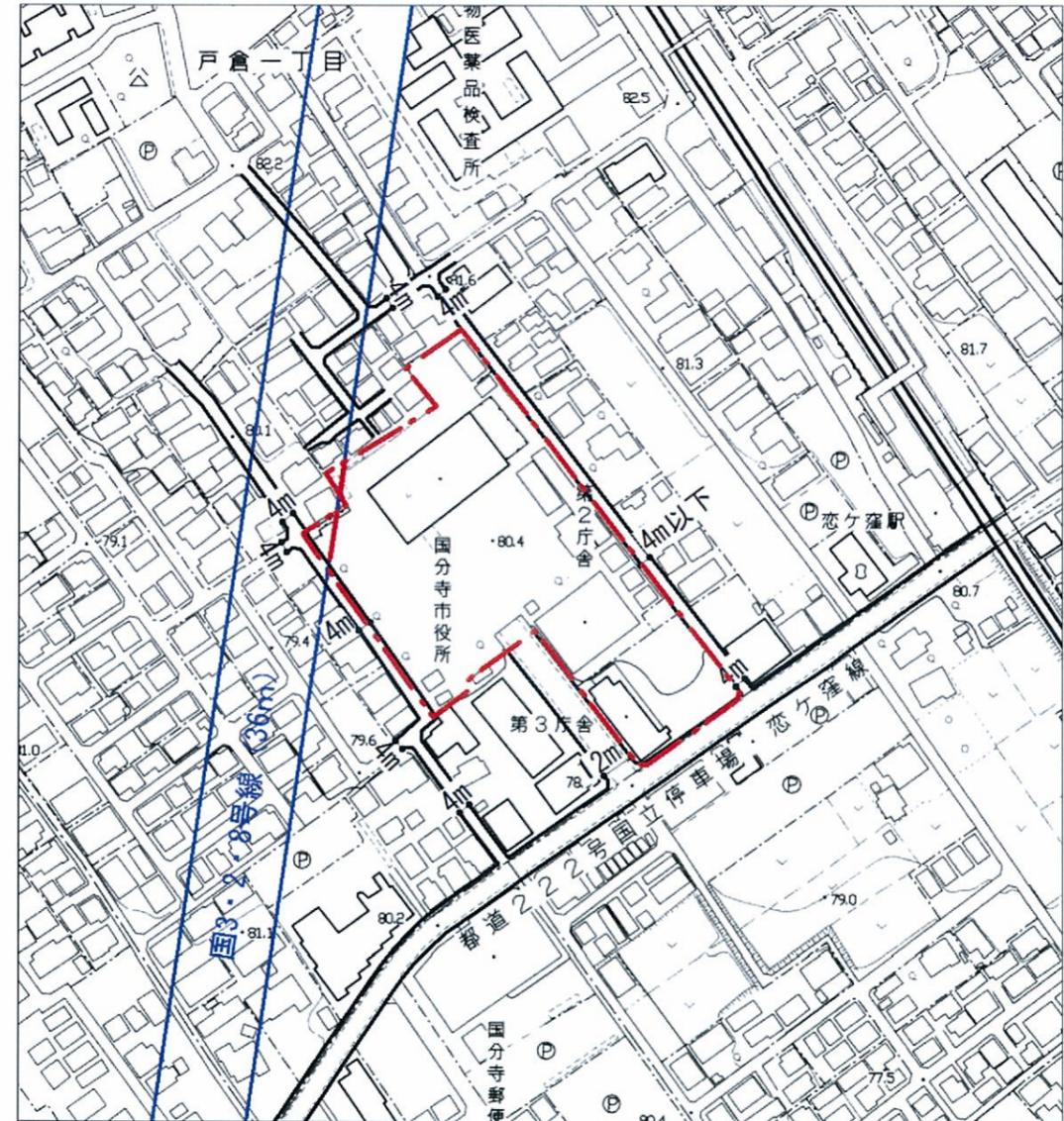
② 基盤施設の状況（道路）

[現用地]

建築基準法上の道路

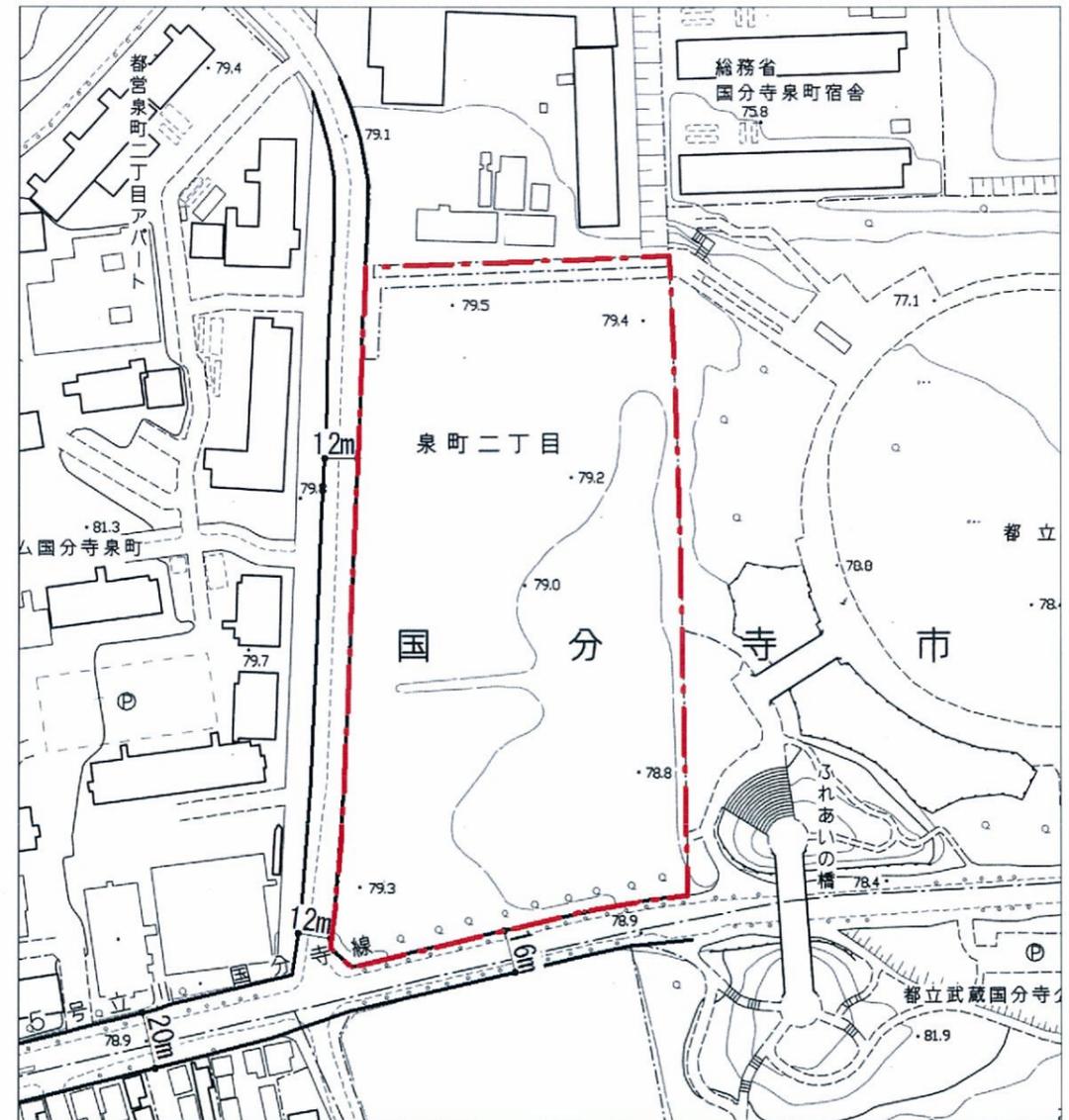
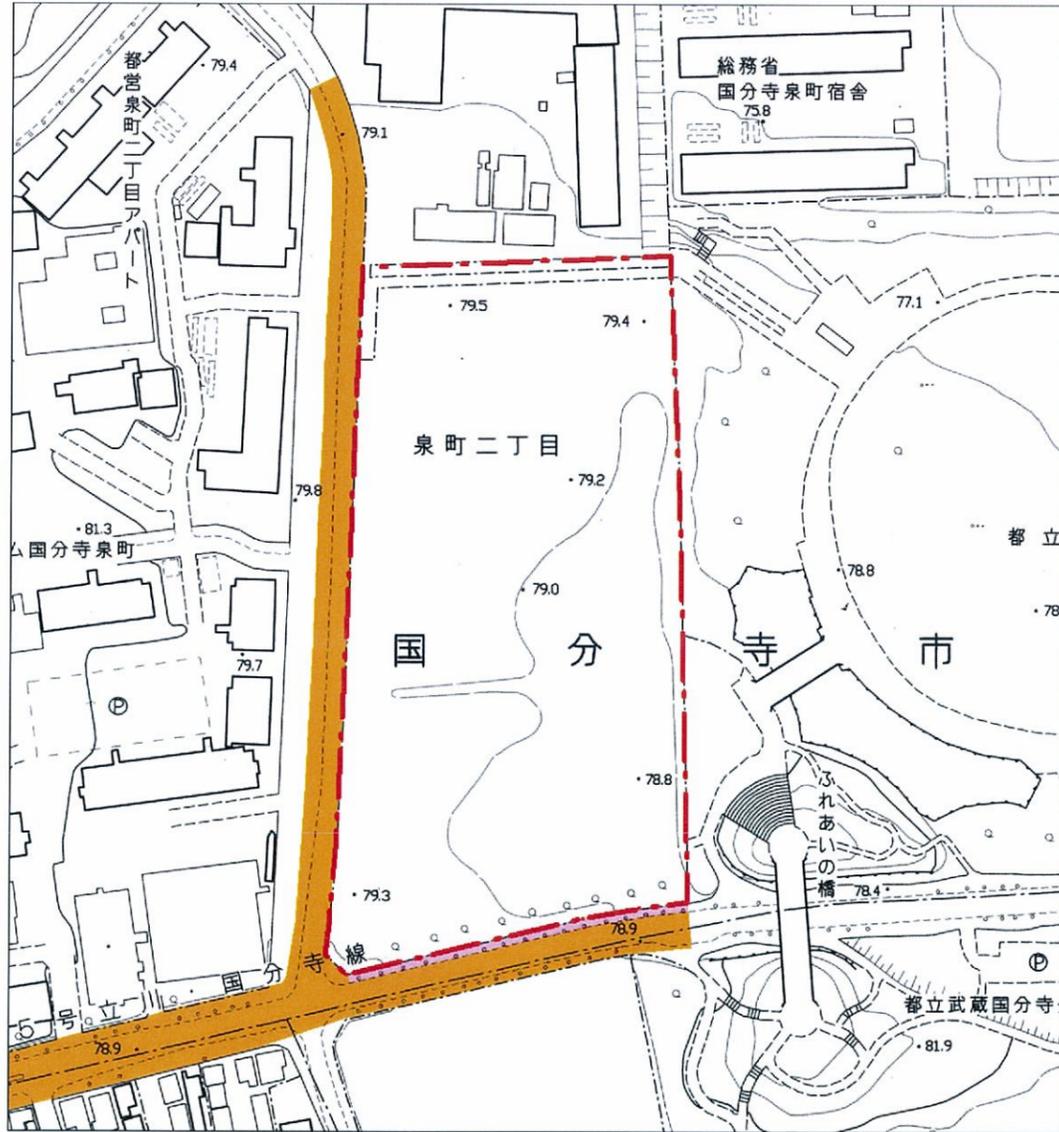


道路幅員



建築基準法上の道路

道路幅員



③ 法的条件

● 国分寺市まちづくり条例（現庁舎・泉町候補地共通） [抜粋]

…（省略）…

第5節 大規模開発事業の特例
（土地利用構想の届出等）

第63条 次に掲げる開発事業（以下「大規模開発事業」という。）を行おうとする者（以下「大規模開発事業者」という。）

は、第41条第1項の規定による開発基本計画の届出前に、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業に係る土地利用構想を市長に届け出て、この節に規定する手続を完了しなければならない。

(1) 開発区域の面積が5,000平方メートル（国分寺崖線区域内にあっては3,000平方メートル）以上の開発事業

…（省略）…

（開発事業の整備基準）

第71条 事業者は、別表第3に定める開発事業の整備基準に従い、開発事業を行わなければならない。ただし、第2条第5号に規定する規則で定める開発事業については、同表の12の項に定める基準に限り適用するものとする。

…（省略）…

（公園等の基準）

第77条 施行令第29条の2第1項第5号及び第6号の規定に基づき設置すべき公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の規模は、次のとおりとする。

(1) 設置すべき公園等の面積は、当該開発区域の面積の6パーセント以上とする。

(2) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上50,000平方メートル未満の開発行為の場合における公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。

…（省略）…

別表第3（第50条、第71条関係）
（平成17年条例第15号・一部改正）

開発事業の整備基準

種別	基準
1 建築物の敷地面積の最低限度	第41条第1項第1号に該当する開発事業における住宅の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、第78条に定める基準によること。
2 外壁の後退距離	第41条第1項第1号に該当する開発事業における住宅の用に供する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は、1メートル以上とすること。ただし、法第8条第1項第5号に規定する防火地域又は準防火地域内の建築物であって、外壁が耐火構造のものについては、この限りでない。
3 建築物の高さ	(1) 建築物の高さは、原則として別表第4に定める一般基準の数値以下とすること。ただし、緑地の積極的な確保、公開空地の創出等良好な地域環境の創出に特に寄与すると認められる開発事業については、同表に定める特例基準の数値を上限として規則で定める数値以下とすることができる。 (2) 前号の規定は、次に掲げる建築物については、適用しない。 ア 地区計画等により建築物の高さの最高基準が定められている地区内の建築物 イ 市長が公益上やむを得ないと特に認める建築物 ウ 施行日において高さが別表第4に定める一般基準の数値を超えている建築物の建替えにより建築する建築物であって、当該建替え前の建築物の高さ以下であり、かつ、市長が市民会議の意見を聴いて良好な地域環境の創出が行われると認めるもの (3) 建築物の高さの測定方法その他の事項は、規則で定める。
4 敷地内の緑	(1) 建築物の敷地内の緑地及び空地（以下「緑地等」という。）は、別表第5に

地等	定める基準によること。 (2) 国分寺崖線区域内における開発事業については、前号の規定により設ける緑地等を開発区域外の緑地等と連続する配置とすること。 (3) 第1号の規定は、敷地の形状、建築物の用途等の理由により緑化等が困難であると特に市長が認める開発事業については、適用しない。 (4) 緑地等の位置及び内容は、開発区域周辺の環境を踏まえたものとする。
5 駐車施設	(1) 自動車駐車場、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場は、別表第6に定める基準により当該建築物又は当該建築物の敷地内に設置すること。 (2) 商業地域における主として住宅の建築を目的とする開発事業については、規則で定める基準によることができる。
6 公開空地	第41条第1項第1号、第2号又は第3号に該当する開発事業（同項第1号に該当する開発事業であって、住宅の建築を目的とするもの及び第2条第5号に規定する規則で定める開発事業を除く。）であって、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のものについては、当該開発区域の面積の3パーセント以上の公開空地（歩行者が自由に通行し、又は利用することができる空間の拡充に供するための空地をいう。以下同じ。）を当該開発区域に接する道路に面して確保すること。
7 文化財の保護に関する措置	(1) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）第1項の規定で準用する同法第92条（調査のための発掘に関する届出、指示及び命令）第1項の届出その他同法に規定する手続又は東京都文化財保護条例（昭和51年東京都条例第25号）若しくは国分寺市文化財保護条例（昭和35年条例第1号）に規定する手続が必要な開発事業については、国分寺市教育委員会と協議し、文化財を保護するために必要な措置を講ずること。 (2) 前号の規定に該当しない開発事業については、国分寺市教育委員会と協議し、文化財の保護に努めること。
8 雨水浸透施設	開発区域内の雨水は、雨水浸透施設を設置し、当該開発区域内において浸透処理すること。ただし、地形条件等により市長が雨水浸透施設の設置に適さないと認める開発事業については、この限りでない。
9 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	(1) 国分寺崖線区域内の湧水源の周辺で規則で定める区域内において行う開発事業であって、れき層に及び構造物を設ける行為及びその関連行為を伴うものについては、次に定める基準によるものとする。 ア 規則で定めるところにより、開発区域の地下水位及び湧水源の観測を行うこと。 イ 建築物の基礎工法が湧水に及ぼす影響について、規則で定めるところにより、事前評価を行うとともにその結果を公表すること。 (2) 国分寺崖線区域内において行う開発事業であって、建築物の屋上設備又は規則で定める工作物の設置を伴うものについては、その設置について周辺の環境と調和した形態、色彩、素材等についての計画を作成し、市長と協議すること。
10 農地隣接開発に関する措置	農地の隣接地において行う開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から農地に接する敷地境界線までの距離は、1メートル以上とすること。 (2) 規則で定めるところにより、農地に接する敷地境界線に沿って緑化をすること。 (3) 開発区域内の土地及び建築物を取得する者に対し、農地及び農作業の特性等を十分説明し、理解を得るように努めること。
11 ワンルーム建築物に関する措置	ワンルーム建築物の建築を目的とする開発事業については、この条例に定める基準のほか、市長が別に定める基準によること。
12 建築行為を伴わない土地利用に関する措置	第2条第5号に規定する規則で定める開発事業（墓地の設置を目的とする開発事業を除く。）については、次に定める基準によるものとする。 (1) 規則で定めるところにより、道路境界線に沿って緑化をすること。 (2) 開発区域内に当該開発区域の面積の10パーセント以上の緑地を設けること。 (3) 規則で定めるところにより、管理標識を設置すること。
13 墓地に関する措置	墓地の設置を目的とする開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 開発区域内に当該開発区域の面積の20パーセント以上の緑地を設けること。 (2) 開発区域の周辺に住宅が立地する場合は、隣地境界線（住宅が立地する部分に限る。）に沿って幅員2メートル以上の緩衝緑地を設けること。 (3) 開発区域内に墓所数の5パーセント以上の駐車台数の自動車駐車場を確保

		すること。 (4) 新たな墓地の設置(既存墓地の拡張を除く。)を目的とする開発事業については、墓地から主要な道路に至る道路の幅員は、6メートル以上であること。 (5) 市長が別に定める指針に適合するよう配慮されたものであること。
14	中高層建築物に関する措置	中高層建築物の建築を目的とする開発事業については、規則で定める措置を講ずるよう努めること。
15	景観に関する協議	良好な都市景観の形成を図るため、開発区域内における建築物等の形態、色彩及び意匠について計画を作成し、市長と協議を行うこと。

別表第4

建築物の高さの基準

区域	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	一般基準	特例基準	一般基準	特例基準
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域	15m	20m	20m	25m

別表第5

敷地内の緑地等の基準

開発区域の面積\区分	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	緑化・空地率	緑化率	緑化・空地率	緑化率
1,000㎡未満	20%以上	13%以上	15%以上	12%以上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	25%以上	18%以上	20%以上	15%以上
3,000㎡以上 50,000㎡未満	22%以上	15%以上	19%以上	12%以上

備考

- 緑化・空地率は、次の算式により算出された数値とする。

$$(\text{敷地内緑化面積} + \text{公開空地面積} + \text{屋上緑化等面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\text{パーセント})$$
 公開空地面積とは、別表第3の6の項に規定する公開空地の面積をいう。
 屋上緑化等面積とは、屋上緑化面積、壁面緑化面積及びバルコニー緑化面積の合計をいう。
- 緑化率は、次の算式により算出された数値とする。

$$(\text{敷地内緑化面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\text{パーセント})$$
- 敷地内緑化面積、公開空地面積及び屋上緑化等面積には、別表第2の2の項に定める基準により設置する公園等の面積は、含まない。

3. 事業者ヒアリングの記録

民間事業者参入意向ヒアリング内容の整理

0. 実施日程

実施日時	業種	相手先	担当部門	実施日時	業種	相手先	部門
11月 7日10時～	商社	I社	PFI担当	11月13日10時～	施工会社	K社	PFI担当、施工担当、地域担当
11月 7日13時～	施工会社	T社	PFI担当、工事計画	11月13日12時00分～	設計事務所	Y社	(庁舎)設計担当、開発
11月 8日10時～	施工会社	O社	PFI担当、開発担当、設計担当、生産技術担当、地域担当	11月15日10時～	設計事務所	Sa社	PFI担当、(庁舎)設計担当
11月 8日13時～	商社	M社	PFI担当				
11月 8日15時～	施工会社	Si社	PFI担当、施工担当、地域担当				

当資料は、スケジュール、事業手法、コスト、建設用地、庁舎に求められる性能などを事業者ヒアリングを行いまとめた内容です。ただし、あくまで現時点での意見であり、将来改めて検討を行うときには、そのときの社会事情などを調査し、事業などの動向を把握する必要があります。

1. スケジュールについて

	移転完了まで5年の全体スケジュール	事業開始までの手続き	施工期間	建設場所で異なる要素	その他
施工会社	・市側で基礎調査などに約1年6ヶ月かかったとしても、トータル5年間あれば、事業は可能である。(ただし、途中で何かあれば延びる。)	・設計、許認可期間を6ヶ月と考えると、平成22年度中旬に事業者(又は設計者)を決定すれば、平成24年度末での完成は可能である。	・庁舎のみの建設であれば、許認可を含めた施工期間を2年と少し見ておけば大丈夫である。	・現用地でのPFIでは、周辺への配慮が必要なため、工期は大変に厳しい。 ・泉町用地は、さらに工期短縮などの工夫は提案できる。	・ファイナンスのリスク回避上、地区計画の変更は早い段階でお願いしたい。 ・都市計画変更が終わっていないため、リスク回避上応募を取止めた経験がある。
商社	・5年あればPFI事業でも可能と思われるが、事業決定プロセスなどで時間がかかると5年を超える場合もありえる。	・PFIの場合、事業者募集から完成まで、3年半から4年程度必要である。			・事業決定プロセスなどの手続き(期間)に関しては市側次第である。
設計事務所	・5年あれば問題ない。 ・2年間で施工期間だとした場合、残り3年間でPFIを実行するのは可能である。	・PFIの場合、発注手続きに約1年、設計に約1年6ヶ月～2年を見しておく必要がある。			・「基本設計」前の基本計画では、かなりの検討、整理が必要である。 ・法改正で実施設計での設計変更が出来難く、基本設計の完成度を高める必要がある。

2. 事業手法(PFI等)について

	庁舎での参入可能性・事例等	VFM	PFIのメリット・デメリット	(その他)
施工会社	・全国にPFIの事例は約300例ある中で、自治体「庁舎」で、PFIの行われたケースは無い。 ・理由はVFMが生まれ難いため。 ・最近、浦安市でも庁舎計画においてPFIの検討が行われたが、最終的には断念している。	・近年、公共事業単価は(民間に比べて)低く、さらに価格を下げる要素は有り得ない。一方、現在、材料、設備、労働力など全要素が、今後もさらに上りそう。その中で、VFMを15%で見込むのは危険である。 ・「庁舎」はVFMを生み出すアイデアが限定される。 ・VFMが生まれる本当の原因は、競争原理によるが、無理をして修繕費などを見込んでいない場合がある。	・ゼネコンの立場からPFIは大歓迎ではない。 ・一括発注方式であるPFIは、随時変化する市民ニーズには対応しにくい。 ・庁舎内のレストランの経営は他でも事例はあるが、儲からない。反対に民間側のリスクとなり得る。 ・庁舎PFIにおける「光熱費」のコスト削減は、使用者が市職員であるため難しい。	・地方債で補えないファイナンス部分を、割賦譲渡(PFIでのBTO)した例はある。 ・稲城市の図書館は、「総合評価方式」であり、選定基準は加算方式である。一定以上VFMが生まれれば、その以上評価点は加算せず、残りは「質」の評価点により加算されていく。
商社	・PFIは管理などの事業費比率が大きなものに有効であり「庁舎」事業として入っていける分野が少ない。	・「庁舎」でのライフサイクルコストの削減要素は、清掃、警備など少ない。	・「庁舎」であっても、余剰の床が生まれ、ビジネス採算性の判断がつけば、何か事業は行える。	・建設費の比率が大きい「庁舎」事業は、ハード面のコストダウンを図るのが良い。
設計事務所	・PFIでの「市庁舎」の事例はまったく無い。(合同庁舎などに若干、事例は見られる。)検討は行われるが、結果、断念している。	・「庁舎」の事業費比率は、建物が大きく、管理運営が小さいため、民間側にはうまみが無い。(管理運営の比率が大きい病院などは民間にはうまみがある。)	・PFIでは早い段階で基本事項を決めていくが、「庁舎」事業は、経験上途中で相当量の変更などが出る。事業者選定後の基本事項変更がないことを望む。	・PFIの要求水準書を作る上で、ライフサイクルまで考慮することは難しい。先行して設計を行い、その後PFI事業者を決めることも考えられる。 ・PFIは、大手の参入が必然であり、「庁舎」は地元事業者にとって何十年に一度の事業であるため、理解を得られるよう進める必要がある。

3. その他の事業手法の可能性について

	設計施工一括発注方式（DB）の可能性	設計施工管理一括発注方式（DBO）の可能性	PFIと他の手法との比較、参入意向の確認	その他
施工会社	<ul style="list-style-type: none"> DBは効果的であり、行うことに問題はない。 DBは土木事業で事例が少しずつ出てきているが、「維持・管理」が含まれていないため、その視点での提案はできない。できれば維持・管理も含めて欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> DBOはPFIと同じようなもの。（PFIを名目上変えただけのものともいえる。） 庁舎でのDBOの例はあまりない。行政側の契約方式の確認が必要である。 DBOでも競争原理によるコストダウン効果はある。Fが付いた場合（DBO+F）、長期に渡る返済を行うこともできる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFIだからコストダウンが図れるわけではなく、DB、DBOでも同等のコストダウンは図れる。 DB、DBOともファイナンスが付かないため、ゼネコンは参入しやすい。参加は可能である。 PFIと業務分離発注方式のトータル事業費を比較すると、PFIの方が高いと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFIは制度上確立しているため、迷いなく事業を進められるが、DB、DBOなど新しい方式は、理解を得るのに時間がかかる。 リース方式はあるが、庁舎での事例はない。（リース方式は地方債の出せない事業などで活用される。） 「リース方式」はリース料が高い。
商社		<ul style="list-style-type: none"> PFIよりDBOの方が良い。 基本的な手続きの流れはPFIと同じである。 DBOでもファイナンスを付けた（DBO+F）割賦譲渡の方式は可能である。 		<ul style="list-style-type: none"> DBOの事例は、現在検討中の公共建物（中に政府機関の入る）1つある。
設計事務所	<ul style="list-style-type: none"> 建築ニーズに対応した設計は、施工者ではできない。 設計者と施工者の立場からすると、工事費を持つ施工者のほうが発言力は強くなる。別々の契約が理想であり、かつ監理は別発注の方が良い。 	<ul style="list-style-type: none"> 「基本設計先行型DBO」とした事例が京都市にある。基本設計が、かなり詳細に行なわれた例である。 		<ul style="list-style-type: none"> リース方式は、所有権がリース会社にあり、リース会社が倒産した場合、庁舎差し押えの危険性がある。

4. コストについて

	○ 適正なコストとコスト削減策の方向性や具体策	○ 維持管理費削減の具体策（事例など）	○ 有効な「VE」活用策について	（その他）
施工会社	<ul style="list-style-type: none"> 有効なコスト削減策は工期短縮である。 コスト削減は、設計、施工での工夫により図れる。 近年、価格競争の激しくなる中では、価格を下げるため、低い仕様になってきている。 重機、工機のレンタル料が高く、効率良く重機などを使用することが、コスト削減上大事である。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業初期、特に設計段階で、ランニングコスト、省エネ化を含めた計画を盛り込むことが大事である。 そのため、DBなどの公募条件は性能のみとし、コンペ形式で自由に提案できるものが望ましい。 概略のモデルプランイメージ、床面積などの公募条件程度が良い。事前に階数など具体的に決まっているとやり難い。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画が完成した後の基本設計初期から、VEを行うのが効果的である。 決められた設計内容に対し、VEを行うのは難しい。 確認申請の出し直しは大変時間のかかるため、設計変更のVEは、スケジュールに無駄ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本構想時点で施工費を提示することは出来ない。（1坪いくら程度のデータは持っているが。） コスト面で見え難いものとして、近隣対応など周辺条件によるものがある。 近年、公共事業の入札において予定価格と入札価格に差があり、公募者が0社という状況もでてきている。 しかし、本件の場合には一定の規模があり施工者でも参加意向（意欲）はあると思われる。
商社	<ul style="list-style-type: none"> 近年、公共事業費（予算）の少ない中では、民間事業者側での利益も出にくい。 			<ul style="list-style-type: none"> 金利は10年ごとに変わるため、それを予測しつつ物価変動も踏まえた価格設定をおこなうことになる。
設計事務所	<ul style="list-style-type: none"> コストの考え方は時代により変化する。良いものを創るためには、妥当なコストを考える必要がある。 「庁舎」は、特殊な工法を用いることの少ない用途である。 予定価格を2割減らした案件では、躯体を削り取る削減であったため、結果として補正予算を組んだ。 PFIもDBもコスト削減の原理は同じで、どの会社も参加可能とすれば競争原理が働き、通常10～15%程度は下がる。 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理費を削減のために、設計段階において管理会社と協議しながら計画を進めることは可能である。 通常の設計ではオーバースペックとなりがちであるが、PFIなどにより管理側（又は施工側）と協同で設計を行なうことにより、その部分が抑えられる。 具体策としては、主開口面へのバルコニーの設置、ガラス開口面へのルーバー設置などがあり、ライフサイクルコストには有効である。 立川市の場合、市民側のチェックはイニシャルコストよりランニングコストに比重があった。 	<ul style="list-style-type: none"> VEの考え方は、コスト削減のほかに、コストを固定し質の向上を図る考え方も含まれている。 VEを行うタイミングは、基本設計の終わった後にまず設計者側だけで行うのが理想である。 また、入札前に、施工者との対話を行いながらVEを行うのがよい。 PFI、DBともに、ある意味VE、CMが含まれたマネージメント方式といえる。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計をPFIなどと切り離した場合、基本設計の設計者はPFI側（実施設計）に入れられないため、魅力を感じない。 監理業務は、SPCとは別にしたほうがよい。 SPC設立に銀行が参加することにより、事前に健全な施工者を選別することなどのメリットがある。 修繕を含めて公募した場合、競争原理において修繕の費用を適正に積まないことが考えられるが、後々のことを考えると、「修繕」（特に「大規模な修繕」）は別途としておいた方がよいと思われる。

5. 庁舎用地（2候補）について

	それぞれにおける事業のやり易さ それぞれにおける事業スキーム	それぞれにおける工事上の比較 (工事中の安全性・効率性、残土処理の方法、地下水脈に影響しない施工方法など)	跡地活用方策	(その他)
施工会社	<ul style="list-style-type: none"> ・現用地で既存建物、仮設建物を残して建物計画することは、設計に自由度が生まれず、施主側の希望通りにいかない上に、変更が困難になる状況が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現用地では、工事車両動線を来庁者など歩行者動線と分ける必要がある。また、接道幅員が狭く、近くに西武線の踏切があるため、工事車両の対応が不利である。 ・現用地では、既存・仮設建物を残した工事となり工期延長やコストアップにつながる。 ・大型車両を使用しやすい泉町用地のほうが、施工上（コスト上）は好ましい。 ・残土処理については、泉町用地のほうが対応し易く、コスト削減上も効果的である。 ・2候補地とも近くの地盤調査資料から判断すると、良質な地盤と言える。 ・ローム層下部の礫層部分を水脈が通っており、杭を打つ場合は、礫層上部まで既成杭を、水を使わずに打ち込む工法などが考えられる。 ・周辺の湧水への影響は、周辺エリアに対し計画建物はそれほど大きなものでなく、問題ないと思われる。なお、泉町用地付近で地下水脈に影響なく施工したケースはある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存庁舎の跡地は、民間側から考えるとマンション等が建ちそうである。 ・既存庁舎の跡地利用については、商業施設なども考えられる。10年間の事業定期借地など。店舗事業者などにヒアリングすれば、沿道での事業の可能性を回答してもらえるであろう。 	<ul style="list-style-type: none"> ・5階程度であれば、杭を用いない基礎も可能性として考えられる。 ・駐車場は地下に設けた場合、おおよそ坪20万円程度は割高になる。工期についてもおおよそ4ヶ月間は延びる。 ・埋蔵文化財の調査があるのでは。
商社	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎の建替えで見た場合用地別による事業のやり易さに特段差はない。 ・跡地は、高い建物計画は無理なため、高齢者、医療施設など考えられるが、周辺マーケットの状況次第である。 		<ul style="list-style-type: none"> ・既存庁舎の跡地は、都市計画道路完成と用途地域変更により地価が上がると想定でき、（将来は）魅力的ではある。 ・跡地利用計画は、公募条件のある庁舎事業とは離して考えたほうが良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募開始から入札までの期間が短い場合、参入社は少なくなる傾向にある。 ・市側で計画を事前に詰め、公募条件として出してもらおうほうがやりやすい。
設計事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・泉町用地は免震構造&地下駐車場により、敷地を節約することもあるのでは。 ・他の事例でも、仮庁舎に費用がかかるため移転するケースは多く、移転がないケースでも、隣地や現敷地の空地部分に新庁舎を建設などがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地下水脈の対応は慎重に行うことが大事である。 ・工事での対応は問題ない。 		<ul style="list-style-type: none"> ・現用地は、周辺が低層住宅で、道路事情も厳しい。将来、増築などの余地がない。 ・泉町用地は、近くに公園もあり、防災の観点などからも有効である。 ・総合的には泉町用地が良いと思われるが、市民がどう思うかが重要である。

6. 「庁舎」に求められる性能

	○ 近年における「庁舎」の事例など	○ 今後、取り入れたい要素、アイデアなど	(その他)
施工会社	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I の最近の事例では、霞が関の中央合同庁舎7号館があげられる。 ・ P F I の事例としては千代田区合同庁舎がある。中にある図書館（区管理）は22時まで開いておりコンシェルジュが居る。議会室（区）は可動式である。 ・ 近年、「免震構造」の導入は一般的である。 ・ 「免震構造」の採用により上部構造の安価は見込めるが、免震構造自体のコストを含めたトータルコストでみると、価格は少し割高となる。（どの程度、割高になるかは案件ごとで違う。） ・ 豊島区役所では、既存建物の基礎に免震装置を入れ、構造強化を図っている。 ・ 群馬県で「町おこし」を前提にした事例はある。（群馬県神流町中里合同庁舎など） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最近、庁舎に求められる要件は、①オフィスビルと同等の機能と住民サービス、②防災拠点、③複合・多機能化（小規模分散化など）などである。 ・ 受付サービスとして、民間が受付を行う「コンシェルジュ」的なものが考えられる。イベント案内なども行う。事例として、立川市の簡易裁判所のほか病院などに多い。 ・ 用途の変更を可能とするフレキシブルな建物。 ・ ホール、展示スペース、ギャラリー、文化教室、レストランなどの導入。 ・ N P O、ボランティア、ベンチャーなどの支援機能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I に似た手法の事例では、都の青山一丁目事業ある。定期借地方式で借地期間が70年とP F I の枠を越えた。 ・ 印鑑証明などは庁舎に行かなくても、インターネットで取得可能であり、インターネットの使えない高齢者層だけが庁舎を利用するなど想像される。
商社	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I とほとんど同じであるが、P F I で無い手法の事例として下関市細江町の社会教育施設がある。設計以外は地方自治法上の手続きではなく、議会決議に基づき決めている。P F I にしない理由は時間短縮化を図るためである。 ・ 中央合同庁舎7号館は、余剰容積率を定期借地で貸し収益を生み出している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I は30年間の事業であり、市政に変化があった場合に対応できる建物が出来ないか模索中である。例えば、オフィスビル仕様の建物を、民間が市へ貸すなど。 	
設計事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最近の庁舎の考え方として、①防災対策と免震化、②住民参加などが主流である。 ・ 最近の庁舎事例では、福島市、立川市、つくば市など免震構造の採用が多い。 ・ 免震コストは、当初は5%増額であったが、最近はもう少し下がっている。 ・ 地下の免震ピット部分を駐車場として使う事例もある。 ・ 立川市庁舎の場合、免震層のある地下に儲け、駐車場台数は職員を多く、来庁者を少なくし（回転時間が短いため）合理化を図っている。 ・ 窓口業務の事例として、青梅市は1階部分へ窓口を集約している。（ただし、ワンストップサービス、総合窓口の採用はしていない。） ・ 議会議場の事例として、①稼働率を良くする、②シンボリックなもの、③ガラス張りの開かれたものなどがある。また、P F I の千代田区役所の議会議場は可動式である。 ・ 立川市の議会議場についても、議会閉会中に市民に開放する検討も進められている。 ・ 群馬県庁舎の議会議場はコンサートも可能である。 ・ 省エネ対策では、国交賞の「グリーン庁舎」の基準で設計している事例がある。 ・ 温室効果対策として、材料を作り出す途中段階におけるC O 2 の削減化や、エネルギー負荷の軽減なども試みられている。 ・ 保原市は、地下水の熱を利用し床冷暖房システム（熱伝道媒体には雨水を利用）により光熱費を通常の半分に抑えている。床冷暖房のエリアは、人の居るところに限定して、イニシャルコストを抑えている。工法的には地下水脈への影響はほとんど無い。なお、毎年データの集積をおこなっている。 ・ 保原市では、議場の下（1階部分）に市民ホールを配置し開放している。 ・ 利府市では、1階部分にモール状にした廊下を設け、市民に開放するとともに、市が催し物を行っている。 ・ 青梅市では、会議室を市民ホールとして貸し出している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ （社会的要請からも）建物の「長寿命化」は重要である。 ・ 長寿命化には、空間を大きく確保し、個室化をなくすプランニングとする、設備機能の躯体との分離や（イニシャルコストを下げずに）骨組みはしっかりつくるのが大事である。 ・ 「スケルトン・インフィル」という考え方があり、建物の要素を耐用年別に「長」「中」「短」に分け、「長」は骨組みや外装材など、「中」は設備機器など、「短」は間仕切りなどに整理し、時代変化に対応可能なものとし長寿命化を図る仕様である。 ・ 良い事例として、東京都の丸ビルは、天井高が高いため設備の可変などに対応ができ、中庭を広く取っておいた事から、後から増築が可能であった。 ・ C O 2 削減化において、環境配慮は重要である。自然の「風」「光」を建物に取り込むことにより設備動力を節約し、ランニングコストを抑えることが可能である。 ・ 市民サービスの考え方において、窓口業務は変わってきている。銀行的なブースでの1対1の対応や、ローカウンターなどがあげられる。行政職員が、積極的にカウンターの外に出て対応している事例がある。市民課だけでなく税務課（あるいは税務課の一部）も1階フロアーに配置している。 ・ 最近のデザインは、象徴的なものは少なく、実質的なものが主流と思われる。太陽光パネルをデザイン的美しく備え付けるなど、部品の融合によりデザイン性を表現したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンペ方式により設計者が決定されたが、設計を市民、職員の意見を聞きながら進めるうちに、コンペ案に比べ平凡な案に落ち着いてしまったケースがある。

4. 住民アンケートなどの整理

当資料は、建設用地などの市民の意向を把握する方法として、住民投票、住民アンケートなどについて整理したものです。

(1) 住民投票について

※以下は、インターネットから入手した情報を整理したものである。

出典：フリー百科事典『ウィキペディア (Wikipedia)』より抜粋。

(1) -1 「住民投票」とは

「住民投票」とは、ある地域において、住民のうち一定の資格を持つ人の投票により、立法、公職の罷免等の意志決定を行なう手法である。戦後日本では憲法、地方自治法や市町村の合併の特例に関する法律（合併特例法）に定めがあるほか、特定の問題について自治体自らが条例を制定して行なわれる場合が増加している。

スイス、アメリカ（一部の州に限る）等諸外国では、住民投票による直接立法も行われるが、日本では、住民投票の結果は政治上の意思表示に過ぎないのが現状である。

住民投票の種類	
日本国憲法の規定による住民投票	・住民投票を経て「特別法」を制定。
地方自治法の規定による住民投票	・例えば「合併」の意見に異をとる住民により、首長・議会に対し解散を請求する場合に住民投票が行われる。
合併特例法の規定による住民投票	・住民発議による合併協議会設置の直接請求が出来る規定があり、その直接請求の扱いについて住民投票が行われる場合がある。
自治体の条例の規定による住民投票「住民投票条例」	・地方自治法にもとづき、住民投票条例の制定を請求するケースがある

(2) -2 「住民投票条例」とは

「住民投票条例」とは、日本の地方自治体が定める住民投票に関する条例のこと。

1978年東京都中野区の「教育委員会準公選条例」、1982年高知県窪川町（現四万十町）の「原発住民投票条例」の条例はあったが、1996年に新潟県巻町（現新潟市）が初めて行なって以来、地方自治体の重要な課題について、住民投票に関する条例を制定し、実施された住民投票の結果に基づいて政策決定がなされる事例が増えてきている。

住民投票条例が制定され始めた当初は、特定の問題に対する特別措置（個別設置型条例）として住民投票条例を制定する例が多かったが、近年では地方自治体の重大問題に対して住民投票を行えるよう条例（常設型条例）を制定する自治体が現れている。

①住民投票条例の類型

住民投票条例には、大きく分けると、事案ごとに個別に設置される条例と、常設型の条例がある。

類型	
個別設置型条例	・住民の意思を確認する必要がある場合に、首長や議員（定数の1/12 ←地方自治法112条第2項）の提案または住民の直接請求（有権者の1/50 ←地方自治法第74条）により、その都度議会の議決を得て制定される条例である。
常設型条例	・住民投票の対象事項や発議の方法をあらかじめ設定しておく条例である。

②投票の対象

当初は原子力発電所、産業廃棄物処理場、在日米軍基地といったいわゆるNIMBY施設（迷惑施設、忌避施設などの意）設置の是非を問うものが多かったが、最近では平成の大合併の影響もあり、合併の是非や枠組みを問うために住民投票を活用する事例が増し、2001年から2008年1月まで間に330以上の自治体で市町村合併関連を付議課題とする、条例による住民投票が実施されている。

③投票資格者の範囲

条例による住民投票は公職選挙法の適用を受けないことから、公職選挙法上の有権者以外の者に投票資格を与えることも可能である。永住外国人・未成年者の一部などに投票権を与える例もある。

④投票結果

条例による住民投票は近年特に増加しているが、一方でこれらの条例には「首長、議会は住民投票の結果を最大限尊重する」などの文言しか記されておらず、実際に政策決定に強制力を伴うものではないため、住民投票後に首長、議会が投票結果と異なる政策決定を行ない、問題になるケースもある。このような場合、地方自治法上のリコール（解職請求、解散請求）に発展する場合もある。

市町村合併の是非や枠組みを問う住民投票については、合併相手先の意向を聞いて実施するとは限らないので、住民投票の結果が必ずしも反映されないケースもある。

投票率が50%を超えないと、住民投票が成立しないとといった制約を設けている条例もある。

④条例による主な住民投票の例

条例による主な住民投票の例

場所	概要
新潟県巻町 (現新潟市・1996年8月)	巻原子力発電所建設の是非を問う。条例制定による日本初の住民投票。反対が約60%を占める。
沖縄県 (1996年9月)	日米地位協定の見直し及び米軍基地の整理縮小に対する賛否を問う。賛成が約89%を占める。
岐阜県御嵩町 (1997年6月)	産業廃棄物最終処分場の建設の是非を問う。反対が約80%を占める。
沖縄県名護市 (1997年12月)	在日米軍普天間基地返還に伴う代替海上ヘリポート建設の是非を問う。「賛成」「条件付き賛成」「条件付き反対」「反対」の4つから選ぶ形式で、初めて3つ以上の選択肢から選択する形式の住民投票となった。結果「反対」が過半数を占めたが、市長はヘリポート建設受け入れを決め、初めて住民投票の結果が反映されない事態となった。
徳島県徳島市 (2000年1月)	吉野川可動堰の建設の是非を問う。投票率が50%に満たない場合は開票そのものを行わない、とする規定が定められた。反対が約90%を占める。
新潟県刈羽村 (2001年5月)	原子力発電所のプルサーマル計画導入の是非を問う。反対が約53%を占める。
埼玉県上尾市 (2001年7月)	さいたま市との合併の是非を問う。市町村合併に関する初めての住民投票。反対が過半数を占めた。
滋賀県米原町 (現米原市・2002年3月)	市町村合併の是非及び枠組みを問う。「坂田郡での合併」が最多となる。全国で初めて永住外国人に投票権を与え、該当者31人のうち、13人が投票に参加した。

秋田県岩城町 (現本荘市、2002年9月)	市町村合併の相手先を問う。「本荘市と合併」が、「秋田市との合併」を上回る。投票対象者は18歳以上の者とし、全国で初めて未成年者に投票権を与えた。
長野県平谷村 (2003年5月)	市町村合併の是非を問う。「合併する」が、「合併しない」を上回る。投票対象者は中学生以上とし、全国で初めて中学生に投票権を与えた。現在のところ、合併には到っていない。
宮城県三本木町 (現大崎市、2004年8月)	古川市や鳴子町等との合併の是非を問う。民意を反映するという住民投票条例を町長が反故にし、如何なる結果になろうと合併が進められることを踏まえて投票する事態となった。投票率は開票要件の50%に満たなかった。古川市や鳴子町の住民意向調査結果では合併に反対する者のほうが多かったが、合併は遂行され大崎市となった。
山口県岩国市 (2006年3月)	在日米軍再編に伴う厚木基地からの空母艦載機移転受け入れの是非を問う。反対が約90%(有資格者の過半数)を占める。ただし、直後の周辺市町村との合併に伴い、条例そのものが失効。(詳細は次頁参照)

⑥最近の庁舎計画にともなう住民投票などの例

以下、最近の新庁舎計画に伴う住民投票などについて、インターネットにより探した事例をあげる。

新庁舎計画に伴う住民投票などの例

市町村名	概要
八千代町 (茨城県)	<ul style="list-style-type: none"> ● 「合併の是非を問う住民投票条例案」 ・2004年6月7日、茨城県八千代町議会、議員から提案された下妻市、石下町、千代川村との合併の是非を問う住民投票条例案を賛成多数で可決。 ・「合併の是非を問う住民投票条例案」の内容は、投票有資格者は満18歳以上の町民、投票率が50%に満たない場合は開票されないである。 ● 八千代町リコールの是非を問う住民投票 ・2004年9月19日、新庁舎建設計画に反対する住民団体の請求による、町長リコールの是非を問う住民投票を実施。結果は、投票率71.91%、賛成4983、反対8587となり、リコールは不成立で町長の続投が決まった。 ・当住民投票に至る経緯としては、八千代町は周辺3市町村と合併協議を進める一方、約21億円の事業費で地上4階建ての新庁舎建設を計画する。それに対し住民団体「八千代町の明るい未来をつくる会」は、「合併後の新市の庁舎は別の場所に建設されることが決まっており、新庁舎は無用の長物」と批判、町長のリコール運動を進めていた。今秋に着工予定だった庁舎建設はいったん凍結され、合併協議も休止となっているが、大久保町長は計画を予定通りに進め、合併協議にも復帰する考えを示した。
むつ市 (青森県)	<ul style="list-style-type: none"> ● 市長の住民投票を実施する必要はないとした反対意見 ・市長は2007年12月6日、市民から4日に条例制定の請求があった市役所庁舎移転の賛否を問う住民投票について「実施する必要はない」との反対意見を表明。 ・反対の理由として宮下市長は、杉山前市長の施策を推進する立場で立候補し当選したことから「本庁舎移転についても基本的に賛同をいただいたと認識している」と説明。さらに、庁舎の位置を変更するためには「市民の代表である市議会出席議員の三分の二以上の同意が必要」と述べ、議会の場で民意が反映されとの考えを強調した。 ・2007年12月21日の市議会では、住民から直接請求された市役所庁舎移転の賛否を問う住民投票条例案が、賛成6、反対20の反対多数で否決された。

岩国市 (山口県)	<ul style="list-style-type: none"> ● 米空母艦載機の岩国基地への移駐案受け入れの賛否を問う住民投票 ・旧岩国市で3月12日(日)に、米空母艦載機の岩国基地への移駐案受け入れの賛否を問う住民投票を実施。(既に「岩国市住民投票条例」有り) ・当日有資格者数84,659人、投票率58.68%、受け入れに賛成5,369人、受け入れに反対43,433人、無効票879人、持ち帰りその他1人。 ・当住民投票は、2月7日に旧岩国市長が発議。投票内容は賛成か反対かの二者択一。投票率が50%以上で成立し、その結果は市民の意思として尊重される。 ● 庁舎建設の経緯 ・議会において、米海兵隊岩国基地への空母艦載機の移転を容認し国の補助金をもらうべきだとする多数派の主張に対し、「市民の安全が守られない」として井原市長が反対の姿勢を貫いている。 ・来年三月の完成を目指す新庁舎は現在、七割方できている。合併特例債などでの支払いを想定した予算案の否決に伴い、本年度中に業者への支払いが必要な35億円は、市の貯金である各種基金をほぼ取り崩して賄うしかないともいわれている。 ・市は当初、81億五千万円の建設費の財源として、米海兵隊岩国基地関連の国の補助金49億円、合併特例債20億円、庁舎建設基金12億5千万円を予定。2005年10月に着工した。 ・自己資金が少ないのは、基金がたまるのを待てない事情から。2001年3月に起きた芸予地震である。震度5強の揺れに見舞われた岩国市の中で、被害が最も大きいとされたのが七階建ての現庁舎だった。地震前の耐震診断では、震度5に耐える補強工事でも20数億円を要するとの判定も出ていた。 ・地震の後、当時の旧岩国市議会は庁舎整備のための特別委員会を設置。現庁舎の補強案なども検討した上で、新築に踏み切ったいきさつがある。こうした事情をみる限り、完成が近い庁舎の建設を中止する選択肢は考えにくく、業者への賠償問題も生じる。 ・財源の内、49億円の国の補助金は、沖縄県の普天間飛行場の負担軽減策として1997年に前市長が容認したKC130空中給油機12機の岩国基地への受け入れの見返りのはずだった。既に14億円は予定通り交付済み。 ・問題は残る35億円である。昨年5月の日米合意で補助金の要件が変わったとする国の言い分により、今だ交付はされていない。
--------------	--

(2) 住民アンケートについて

※以下は、インターネットから入手した情報を整理したものである。

(2) -1 現在の調査方法

統計調査には、調査の対象となっている集団の構成単位すべてを調査する全数調査（悉皆調査）と、集団の構成単位の一部を調べて母集団全体の様子を知らうとする標本調査がある。実際の調査では、全数調査を行って調査の対象となる単位をすべて調査することの方がよいように考えられるが、標本調査にもいくつかの利点があり現在は多くの調査が標本調査によってなされている。

(2) -2 標本調査の利点

- ① 調査する単位の数が少ないため、調査の費用と労力が少なく済む。また時間も少なく済むので、調査結果を早期に利用することができる。
- ② 全数調査によって調べることが不可能あるいは困難で複雑な調査事項でも、綿密かつ比較的容易に調べることができる。
- ③ 標本誤差を管理下においた標本設計が可能である。また、結果数字に対しては、標本誤差を表示する。

※標本調査の目的が、標本についての観察結果から、もとの統計集団についてその集団性の記述を行うことにあり、標本はもとの統計集団のできるだけ完全な縮図になっていることが必要となる。実際の標本設計では、各種の統計抽出法をその調査の内容に応じ組み合わせて実施することにより、より精度の高い調査結果を導くことが大切である。

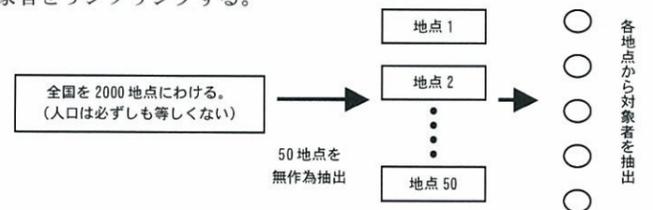
(2) -3 標本調査の方法

①大枠のサンプリングの方法

- 無作為抽出 (random sampling)
- 有意抽出 (一般的に無作為抽出以外の方法をこう呼ぶ。)

②「無作為抽出法」によるサンプリング方法

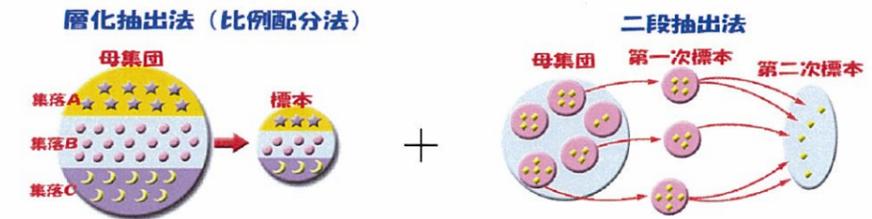
以下に無作為抽出法の種類をあげる。尚、互いに独立な分類ではないことに注意。

① 単純無作為抽出法	乱数（サイコロなど）を使って必要な数だけ標本を抽出する。 全対象者にコードが振られていることが必要。 大規模な調査では実施不可能である。
② 系統抽出法	ある順番にそって、等間隔で標本を抽出する。たとえば、 a) 住民票のリストから 20 人置きに標本を抽出。 b) ある通りに沿って、10 軒おきに対象とする家庭を抽出する（これは、エリアサンプリングと言われることもあり、住民票の閲覧ができない諸外国ではよく使われている）。
③ 二段（多段）抽出法	抽出を二段階に分けて標本を作成することを二段抽出法という。 単純無作為抽出、系統抽出のいずれも、そのままでは、全国レベルの調査には適用できないため、二段抽出法により例えば一段階目は地域、二段階目では対象者をサンプリングする。  二段抽出法には確立比例抽出法と等確率抽出法がある。通常は確立比例抽出法が使われる。

③-1 確立比例抽出法	地点の人口に比例する確率で各地点を抽出し、抽出された地点から同数の対象者を抽出する。
③-2 等確率抽出法	すべての地点を人口に関係なく等確率で抽出し、抽出された地点から人口に比例して対象者を抽出する。
④ 層化	母集団を、いくつかの部分母集団（層化）に分割し、各部分母集団から標本を抽出する方法を層化抽出法という。 ①～③の無作為抽出と組み合わせて使用。たとえば、性別・年齢などについての層化がよく行われる。母集団の分布が分からない場合は、層化はできない。 層化をすれば、必ず標本誤差が小さくなるのが統計的に証明されている。つまり、層化が可能ならばやった方がよい。

③住民アンケートのサンプリングの方向性

よく世論調査等において「層化2段階抽出法」というものが出てくる。前述までの整理からこの方法を用いるのがよさそうに思える。



④サンプリング数（標本数）

サンプリング数におけるインターネット情報

世論調査で使われるサンプリング数は、およそ 1500～2000 人である。

その根拠は、統計処理方法における計算式からである。（下記の式を参照）

当式に、対象となる集団数（以下「母集団の数」と称する）を入れ計算すると、必要なサンプリング数が算出される。

仮に、母集団の数を 10 万人とした場合、サンプリング数は 1,514 人となる。（尚、母集団の数を 1 億人とした場合、サンプリング数は 1,537 人となり、日本全国約 1 億人の意見を調べる場合、約 2000 人の意見を調べればよいということになる。）

$$\left(\frac{E}{k}\right)^2 \times \frac{N-1}{P(100-P)} + 1$$

N = 全体の人数（母集団）
 E = 許容できる誤差の範囲
 P = 想定する調査結果=50（%）
 （50%のときに最大のサンプル数となるため）
 k = 信頼度係数=1.96
 （通常、信頼度 95%を基準とするため）

以下、母集団の数に対し、必要なサンプル数を表にしてみる。

N（母集団の数）	必要なサンプル数
2	2
100	94
1,000	607
100,000	1,514
10,000,000	1,537
1,000,000,000	1,537

国分寺市において世論調査を行う場合、人口約 10 万人に対しサンプリング数は約 1500 人～約 2000 人あればよいと思われる。

アンケートの回収率を仮に約 40%（「国分寺市市民意向調査報告書 平成 18 年 3 月」のアンケート回収率より）と予想した場合、配布数は約 3750 通～約 5000 通が必要と思われる。

(3) 住民投票・住民アンケートの整理

① 市民に問う焦点

現時点での焦点は「庁舎の位置について」である。

② 作業を進める上での基本事項

- ① 作業後におけるの市民間での混乱のないような方法とする。
- ② 「市民の意向」を導き出せる調査とする。(投票率又は回答率の向上、調査の精度など)
- ③ 庁舎事業スケジュールに配慮する。(調査期間、手続きなど)
- ④ 費用対効果の視点に考慮した調査とする。

③ 住民投票・住民アンケートの比較整理

以下に住民投票、住民アンケートの比較について整理する。

比較項目	住民投票	住民アンケート
市民に問う焦点	・「庁舎の位置」についての賛否。 ※賛否のみであり、その他の意見については回収しにくい。	・「庁舎の位置」についての賛否や意見など。 ※賛否以外にも、その他の意見についての回収も可能である。
得られる効果(想定)	・二者択一による方向性が得られる。 ※例えば、どちらかの意見が過半数を超えた場合でも、現在の制度では決定権はないが、以後、過半数を超えた意見を尊重した検討をおこなうことになる。	・二者択一による方向性と、その他の意見が得られる。 ※左記と同様、過半数を超えた意見を尊重した検討をおこなうとともに、その他の意見にも配慮した検討をおこなう。(例えば、庁舎が移転した場合の跡地利用計画についての意見なども得られると思われる。)
要する時間	・住民投票条例の設定に時間を要する。	・アンケート項目の立案などに時間を要する。
要する労力(費用)	・「投票資格者」全員を対象とする労力が必要。 ※選挙と同等の労力が必要であり、「有権者」以外にも「投票資格者」の枠(永住外国人や未成年者など)を広げるなどした場合は、それ以上の労力が必要になる。	・「標本調査」とすることにより、標本数を対象とした労力が必要。 ※アンケート調査などは、「全数調査」よりも「標本調査」とした手法が一般的であり、全数調査に比べ標本調査の方が労力は節約できる。 ※尚、「標本調査」であっても、サンプリングの方法を検討することにより、ある程度の精度は確保できる。

④ 住民投票・住民アンケートの費用の事例

④-1 他の市町での事例

市町村名	実施概要	要した費用	確認した部署、ご担当
八千代町 (茨城県) 人口：23,609人 (平成17年国勢調査)	・住民投票 ・実施日2004年9月19日 ・八千代町リコールの是非を問う住民投票 ・投票率71.91%、賛成4983、反対8587	約970万円(税込) (正確な金額は税込9,694,561円。内職員手当分約600万円)	総務課(選挙管理担当) 担当：会田氏 TEL:0296-48-1665
岩国市 (山口県) 人口：151,211人 (平成20年1月1日時点)	・住民投票 ・実施日2006年3月12日 ・米空母艦載機の岩国基地への移駐案受け入れの賛否を問う住民投票 ・当日有資格者数84,659人、投票率58.68%、受け入れに賛成5,369人、受け入れに反対43,433人、無効票879人、持ち帰りその他1人。	約2400万円	総合政策部政策推進室 担当：タヤモト氏 TEL:0827-29-5010
岩舟町 (栃木県) 人口：18,955人 (平成18年10月1日時点)	・住民アンケート ・実施日2003年3月19日～30日 ・市町村合併に対する住民アンケート。結果、合併はおこなわれなかった。 ・調査対象3,000、回収数1,452、回収率48.4%	約177万5千円(税込) (内分析費用5万5千円を含む)	企画課 担当：唐木田氏 TEL:0282-55-7753 (2008.01.22確認)
沼津市 (静岡県) 人口：210,063人 (平成19年12月末時点)	・住民アンケート ・実施日2003年5月6日～17日 ・市町村合併に対する住民アンケート。結果、合併はおこなわれなかった。 ・配布数3,000、回収数1,284、回収率42.8%	アンケート以外の業務も含め約300万円(税込)	沼津市・戸田村合併協議会事務局 担当：石川氏 TEL:055-934-4798 (2008.01.22確認)
かすみがうら市 (茨城県) 人口：44,965人 (平成20年1月1日時点)	・住民アンケート ・実施日2006年2月～3月10日 ・市町村合併に対する住民アンケート。結果、合併はおこなわれた。 ・配布数7,520、回収数2,425、回収率32.2%	約150万円(税込) (正確な金額は税込1,524,600円。郵送費用は別)	(旧霞ヶ浦庁舎) 企画課企画調整係 担当：石川 TEL:029-897-1111(代) (2008.01.23確認)

④-2 国分寺市の事例(選挙)

選挙	有権者数 投票者数 投票率	経費
平成17年7月3日執行国分寺市長選挙	91,431 43,739 47.84%	約2,130万円 (負担金補助及び交付金は除く)
平成19年4月22日執行国分寺市議会議員選挙	92,365 45,145 48.88%	約3,650万円 (負担金補助及び交付金は除く)

アンケート	標本数 回答数 回答率	経費
国分寺市市民意向調査報告書(無作為抽出分)	2,000 917 45.9%	155万円 (直接配布分を含む)

5. その他

(1) メール等による市民からのご意見等 (概要) (7月15日現在)

○ 庁舎関係意見一覧 (総合情報課: 市長への手紙等)

別種	受付日	意見概要	記名
来庁	H20. 2. 5	1月15日市報に「新庁舎建設」の記事が載ったが、建て替えの経緯のみで、庁舎計画の今後の方向性がわからない。情報を早めに発信すべき。	無
手紙	H20. 2. 25	泉町への移転は決定したのですか。各種証明書の発行と支払業務のできる支所を残して欲しい。	有
ファクス	H19. 8. 7	庁舎新築の財源の説明が必要。市民負担が増えるなら計画は中止すべき、耐震補強で十分。	無
	H20. 1. 15	財政が切迫している状況で、新築費用はない。豊島区も立川も古いまま。移転は絶対すべきではない、西国分寺に偏りすぎている。耐震性なら、日本中全てが該当する。職場環境を良くしたいのか。	無
	H20. 2. 12	財政立て直しのため、矢祭町に学ぶべきで、庁舎は建替えしない。	無
	H20. 2. 14	庁舎移転反対。住民無視。	無
	H20. 3. 3 H20. 4. 7 (同一)	庁舎移転、新築反対。 1. 勤め人は行く機会もなく、現状で困ることはない。 2. 厳しい財政状況にあり、優先順位からも必要性がない。 3. 職員や議員がきれいで洒落た職場で働きたいとか、業者に威張りたいたいのが本音では。	無
	H20. 3. 24 H20. 5. 16 (同一)	移転反対。無駄なコストがかかる。市民負担はダメ。	無
	H19. 7. 30	耐震補強ですませるべきで、新庁舎は必要ない。財政が厳しい中、市民の生活や福祉、教育、医療に力を入れて欲しい。	有
メール	H19. 12. 18	泉町ではなく、利便性の良い国分寺駅北口に市役所・社会保険事務所・税務署・法務局・警察署等の合同庁舎を建設して欲しい。	有
	H20. 1. 8	府中市との合併を検討し、合併と合わせて新庁舎を建設してはどうか(仮設庁舎の必要は無かったと思う)	有
	H20. 4. 14	必要最低限の庁舎を現在の場所に建て替えればよい。	有
	H20. 6. 7	予算の範囲内で、新庁舎はもちろん、北口再開発も、中は最新でも、景観に配慮したものにするよう設計段階から考慮して欲しいです。	有
電話	H20. 5. 30	①「延伸」とあるが「延期」が適当。 ②わざと曖昧な言葉を使い、市長の先走り発言、行政のミステイクをごまかそうとしているように感じる。	有

○ 庁舎関係意見一覧 (庁舎計画担当: メール等)

別種	受付日	意見概要	記名
手紙	H20. 4. 10	私は、建設地は泉町の所有地が最適と思う。 【理由】 ①災害時と対応として武蔵国分寺公園に隣接している(市庁舎自体が類焼等の被害に巻き込まれる事なく災害対策に専念できる。北口再開発ビルに市庁舎という考えは良くない。) ②アクセスの問題は、オンライン行政手続を推進する。その間は出張所を暫定利用する。市議会傍聴は自宅のテレビ中継。 ③市役所通りにある商店は、多数市民の賛同とは思えない。 ④泉町所有地の線で検討なさる場合は、緊急連絡道を2ヶ所程度設置。総務省の研究所に市民施設(博物館、図書館など)に活用すべく今からお願いしておく。	有

市民説明会	H20. 1. 31	1. 情報機能を充実させた建物にしてほしい。(オープナーのスペースと質) 2. 防災拠点としての機能を充実。 3. 建物のデザインはシンプルで頑丈・低層に。 4. 建設地が泉町になった場合、地質調査を密に。 5. 多喜窪通り沿いに駐車場入り口を設けないでほしい。 6. 市庁舎の中に市民も利用できるコンビニ・郵便局がほしい。 7. 市民からのアイデア、新聞にまとめて広く市民に知らせてほしい(速報)。	無
	H20. 1. 31	北口再開発なるべく早くしてください。	無
メール	H19. 7. 13	立て替えを検討されるのであれば、緑豊かな環境を活かして、多くの人々にとってのオアシス的存在になれば、と思います。(目黒区役所: 多くの人が集まれるような市庁舎・安い価格のレストラン・カフェ・障害者事業所製造のパンやお菓子を販売)	有
	H20. 1. 14	費用はかかっても立て替えは必要かと思う。泉町に移転となると大きなハコモノになると思われる。不必要に立派な市庁舎を作ってもらっては困る。	有
	H20. 1. 16	市役所の新庁舎建設場所について、泉町の所有地を利用すべきと考えます。 理由: ①JR西国分寺駅に近い。市役所へのアクセス・職員の通勤に便利となる。 ②付近の市の施設と一体活用が出来。付近には公共住宅、集合住宅も多く住民にとっても便利である。 ③武蔵国分寺公園にも隣接しているので、災害時の対応がスムーズ行われる可能性がある。 ④所有地を有効活用すべきものとする。 ⑤公民館・図書館の建設の可能性がある。	有
	H20. 1. 25	公的な庁舎の場所はむやみに替えるべきでは無い。	有
	H20. 1. 31	自治体としての市や市民が破綻しない様な市の財政運営をお願いする	有
	H20. 1. 31	建設費のアップ(所有地取得)を吸収できるだけのサービス向上が見込めるでしょうか。現庁舎での建て替えが良いと思う。	有
	H20. 3. 27	①当市の将来を十分洞察し長期的な建て替え計画(10年~20年)を策定すること ②移転には反対。 ③住民の意見を十分に聴取すること。必要なら住民投票もお願いしたい。	有
	H20. 4. 6 H20. 4. 18	新庁舎は国分寺駅北口再開発ビルが圧倒的に望ましい。	有
	H20. 4. 21	①泉町の場合、そこで得られる収益を加える検討が不十分。また、はじめから移転が前提は良くない。 恋ヶ窪の土地は魅力ある土地利用を計画することは非常に難しいのでは。 ②建設方法・運営方法について、検討が不十分。 ③国分寺北口再開発ビル内に市役所移転という考えは、もっとも価値のある土地を、もっとも価値のない開発に使うということは良くない。アクセスが悪くても市役所は機能する。絶対反対。	有

○ 要請等一覧

受付	受付日	意見概要	記名
政策経営課	H19. 10. 10	①恋ヶ窪地域の発展のために、現在地での建て替えを要望する。 ②現在地での市庁舎建て替えを商店会として、全会一致で強く求める。	有
	H20. 5. 28	市内の市の機能は分散し、市民へのサービスは著しく低下し不便な状態にある。一刻も早く新市庁舎の建設が待たれる。 芸術、文化の観点からの要望。 ①新市庁舎に市民及び市内の児童・生徒の公演・行事などが一堂にできるホールの併設。 ②議場の有効的活用、すなわち空いている時間を講演・イベントなどに使えるように多目的化する。 ③市民や行政の発表・情報発信の場としての市民ギャラリーを併設し、またフリースペースに市内在住の芸術家の作品を積極的に活用する。	有

(2) 市長表明（平成19年12月）

平成19年12月に市長から「庁舎計画の今後の方向性について」の表明がなされ、5年間（仮庁舎のレンタル期間）での完成を目標とした検討、議論を行ってきました。

しかし、平成20年第1回定例会（平成20年3月）において、市長より市財政の動向などの理由から新庁舎建設の延伸が表明され、平成19年12月での「庁舎計画の今後の方向性について」の表明は白紙に戻ることになりました。

以下のものは、延伸、白紙前に表明された「庁舎計画の今後の方向性について」の内容です。

庁舎計画の今後の方向性について

平成19年12月12日
市長 星野信夫

庁舎計画については、今議会の一般質問以降、12月3日及び12月10日の「庁舎計画等対策本部」において議論してまいりました。本部において、「建設場所」及び「建設手法」の結論には至りませんでした。今後の方向性を確認することができました。その内容を申し上げます。

1 庁舎の位置について

■現在までの検討では、泉町の所有地が望ましいと考えられる。したがって、今後は、泉町の所有地を中心に検討を進める。検討にあたっては、市財政の動向、市民の意見、議会の審議等を十分踏まえるものとする。

2 建設手法について

■現在までの検討では、DB（デザイン・ビルド）DBO（デザイン・ビルド・オペレート）が望ましいと考えられる。したがって、今後は、この手法を中心に検討を進める。

3 庁舎が移転した場合の跡地利用計画について

■現庁舎用地の活用については、市民の意見を十分踏まえた土地利用計画を策定することが必要である。また、財政的には、定期借地権による土地利用が望ましいと考えられる。したがって、今後は、定期借地権による土地利用を中心に検討を進めるものとする。

以上ですが、私としても、今後はこの方向性の確認に沿って検討を進めてまいりたいと考えております。

※DB（デザイン・ビルド）とは、DBO（デザイン・ビルド・オペレート）に関しましては、本編27頁を参照ください。

(3) 当初考えていたスケジュールと進め方

3. 現在の検討内容等

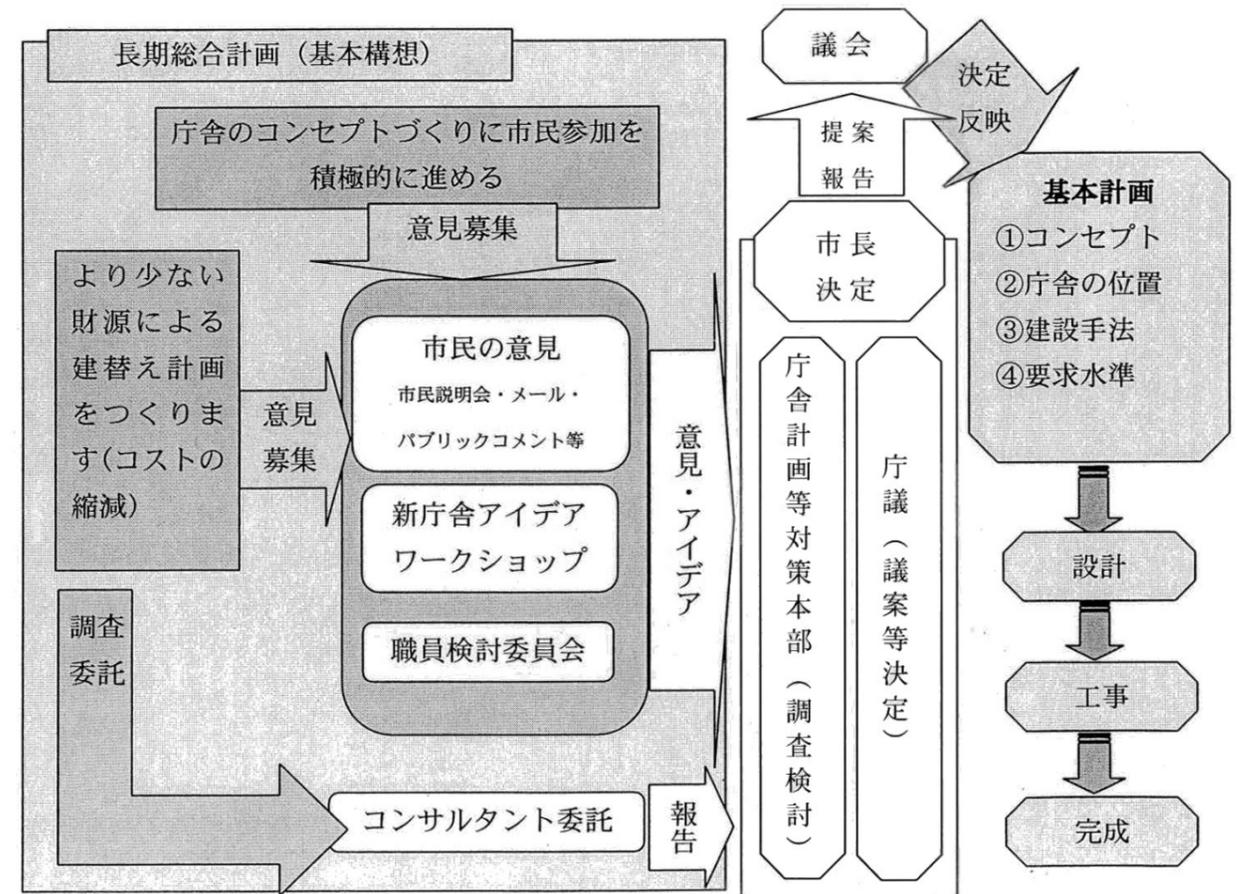
(1) 全体スケジュール（概要）

- 現庁舎の耐震診断結果を受けて、庁舎の建替え計画をスピードアップすることが市の基本方針となった。
- 仮移転庁舎は、平成20年度～平成24年度の5ヵ年のリース契約が締結された。
- 以上のことを前提に、全体スケジュールの骨格を設定すると次のようになる。

19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
計画検討期間 (構想・計画策定)		基本設計・実施設計		建設期間		新庁舎共用開始

(2) 新庁舎建設計画の基本的な進め方

- 第4次長期総合計画の基本構想の考え方により計画を進める。
 - ①市民参加によるコンセプトづくりを進める。
 - ②コストの圧縮を図る。
 - ③国分寺づくりを総合的に推進するための拠点とする。



本庁舎耐震診断調査結果の状況を受けて

「耐震改修が困難」と判断した理由

平成19年6月5日、耐震診断を実施した専門事業者を庁舎機能仮移転検討委員会へ招き、耐震改修に関する課題や問題に関する専門的な判断を聴取した内容に基づき、整理したものです。

1 コンクリート強度の問題

耐震診断調査で、コンクリートのコアサンプルを抜き取り、その強度と劣化具合を調査した結果、設計基準強度が18.0であるところ、2階・3階部分が大幅に下回った。

そこで、改修する際には、再調査し、この状態が全体的な問題なのか、部分的なのかを確認した上で改修が可能かどうかを見極める必要がある。

2 基礎補強時の地下水問題

耐震改修を行う場合、荷重が集中する基礎部分を補強する必要がある。

その際、実施前に予測できない地下水の発生があった場合、大幅な工期の延長と工事費の増加となる。

3 時間的問題

改修工事を行う場合、今後、以下のような手順が発生。

- 耐震診断・改修評定(委員会)・・・評定
(診断と改修評定を同時に実施・・・約1年)
- 入札手続・・・一般競争入札(約2箇月)
- 発注後の工期・・・約10箇月

以上の手順を進めた場合、実際に使用開始するまでには、2年以上必要。

4 経費的問題

耐震改修を行う場合、ある程度の庁舎機能やバリアフリー機能等を確保する必要がある。(以下は主な概算額)

- 耐震診断再調査費・・・約2,800万円
(基本設計・実施設計を含み、診断・改修を同時に評定。)
- 耐震改修費・・・約3億2,700万円
- 基礎補強工事費・・・約1億3,000万円
- コンクリート表面の中酸化防止工事費・・・不明
- 諸設備改修工事費・・・不明

(5) 定期借地権について

● 定期借地権

1991年の借地借家法改正により、「定期借地権」が新設された。従来の借地権と異なり、当初定めた契約期間において借地関係が終了後、その後の更新をする必要がなくなりました。

この定期借地権の制度により、土地所有者は従来に比べ、安心して土地を貸すことができ、借り主は、従来よりも少ない負担で建物を持つことができます。よって、土地の貸借を円滑に行うことができる制度ともいえる。

定期借地権には3つのタイプがあります。(表1)

表1 定期借地権の3タイプと普通借地権

タイプ分類	借地期間の要件	利用目的	手続き	存続期間満了時の対応	
定期借地権	一般定期借地権	50年以上	限定なし	公正証書等の書面で更新排除等の特約を結ぶ	期間満了時に借地人は建物を収去して土地を明け渡す。借地人は建物買取請求ができない
	建物譲渡特約付借地権	30年以上	限定なし	建物譲渡特約結ぶ 建物に仮登記を行う	建物所有権は地主に移転。借地人に相当の対価を支払う。借地人等は請求により譲渡した建物の借家人になれる
	事業用借地権	10年以上 20年以下	事業用建物に限る(住宅は不可)	公正証書による設定契約を行う	期間満了時に借地人は建物を収去して土地を明け渡す。借地人は建物買取請求ができない
普通借地権	30年以上	限定なし	更新が原則	更新されない場合、借地人は建物買取請求ができる	

(1) 一般定期借地権

借地期間を50年以上としたもの。期間の満了に伴い、原則として借り主は建物を取り壊して土地を返還する必要があります。

(2) 建物譲渡特約付借地権

契約後30年以上経過した時点で土地所有者が建物を買取することを、あらかじめ約束しておきます。買取った時点で借地権が消滅します。

(3) 事業用借地権

借地期間を10年以上20年以下とし、事業用に建物を建てて利用するための定期借地権で、居住用には使えない。

定期借地権のうち、一般定期借地権(50年以上)と事業用借地権(10年以上20年以下)は、期間満了時に、確実に土地が明け渡されるものです。(ただし、実際に立ち退かなければ、やはり訴訟が必要になる。)

※ 特徴(一般定期借地権の場合)

一般定期借地権は存続期間を50年以上とする定期借地権です。借地権を設定する際、存続期間を50年以上とすることに加え、

- (1) 更新がないこと
- (2) 建物の再築による期間の延長がないこと
- (3) 建物買取請求をしないこと

を併せて特約することにより、

- ・契約の更新(新法5、6条)
- ・建物の再築による期間延長(新法7条)
- ・期間満了時の建物買取請求権(新法13条)

の各規定の適用を排除することができます。(新法22条)

一般定期借地権の特約は、公正証書等の書面で行わなければなりません。定期借地権の特約は登記事項とされているので、登記しておくことも後日のトラブル防止にはよい方法であります。

一般定期借地権は、旧都市基盤整備公団の住宅開発をはじめ、民間の戸建住宅や賃貸マンションでも利用されています。

当初、定期借地権では権利金が無くなるのではないかと予想されていたが、現実には、地価の1割程度の権利金や2割程度の保証金を取る慣行が生じている。これらについては法律上特別の規制がないため、経済慣習に委ねられています。

● 定期所有権

一般定期借地権のうち、地上権を利用し、地代を一括支払いし、その後の金銭の授与をしない(固定資産税などは借地人が負担する)ものを、一部「定期所有権」と呼んでいます(法律上の用語ではない)。地上権を用いているために、譲渡転貸も自由であるなど、所有権に近い利用ができることから名づけられたもの。

● 定期借家権

定期借家制度の導入を盛り込んだ「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」(以下「特別措置法」という)が2000年3月1日から施行され、これにより借地借家法が一部改正されました。

従来の借地借家法では、契約期間が満了しても更新が原則とされ、家主自身が住むなど「正当事由」がない限り、借家人に明け渡しを求められません。

「特別措置法」は、これを改正して、契約期間が終われば契約が終了する(再契約は可能)定期借家制度を、新規契約に限り導入できるようにしたものです。

新庁舎建設に伴うPFI等導入可能性調査及び
基本調査報告書

平成20年7月

東京都国分寺市政策部
株式会社 ユーマック

100部

- ・本報告書は、表紙、本文に古紙が含まれています。
また、古紙配合率のできるだけ高い製品を選んでいきます。
- ・本文の紙は、白色度80%程度以下の製品を選んでおり、
印刷には、植物性インキを使用しています。