

はじめに

現在の市庁舎は、行政の機能が分散しており、市民サービスにおける利便性や行財政運営の効率化を妨げています。また、近年では相次ぎ発生した東北地方太平洋沖地震、熊本地震、大阪府北部地震、北海道胆振東部地震により、庁舎は災害対策拠点として、更なる機能確保が求められていますが、現在の分散状況は大きな制約となっています。

今後、行政機能を集約して良質な市民サービスを提供するとともに、災害時の拠点としても十分な機能を備え、市民の安全・安心の礎とするため、目指すべき新庁舎のあり方を示した基本構想を策定します。

1 現庁舎の現状と新庁舎の必要性

国分寺市庁舎は、執務スペース不足により庁舎機能が分散化し、さらに、旧本庁舎を耐震性の不足により解体したためより一層分散化が進行しました。現庁舎は、庁舎機能が5箇所分散しており、作業効率の低下、市民利用の不快感、バリアフリーへの対応の限界等、皆様に不便、混乱を招いています。

また、庁舎に求められる重要な役割には災害対策拠点機能がありますが、機能の分散化に加え、過半数が築後30年を経過しており老朽化の問題もあります。現庁舎は一定の耐震性を有していますが、災害時に適切に機能するためには、業務継続は当然のこととして、市民が安心できる構造である必要があり、早急な対応が求められます。

2 新庁舎建設の基本理念及び基本方針

平成20年度の「新庁舎建設に伴うPFI等導入可能性調査及び基本調査」では、多くの市民意見を基に、新庁舎建設の基本理念及び基本方針を策定しました。これをベースに、近年の自然災害を教訓とした庁舎の災害対策拠点としての重要性和、平成29年度に実施した「新庁舎建設に関する市民アンケート調査」において多くの要望のあった「耐震性」、「ワンストップサービス」、「災害対策拠点機能」に対する意見を反映し、以下を基本理念・基本方針としました。

基本理念	基本方針	
	庁舎像	計画姿勢
暮らしと命の 支えになる	“頼りがいのある”	災害対策拠点として、災害時の事業継続計画（BCP）に配慮し、どんなときでも対応できる万全の性能と機能を確保する。
	“無駄のない”	長期の使用を踏まえ、建設費、運用費などを見定めながら、無駄のない性能や仕様を確保する。
市政が 身近になる	“利用しやすい”	市民、職員などが、快適な中にも利用しやすく使いやすい、ワンストップサービス等を視野に入れたサービスと空間を確保する。
	“開かれた”	多くの市民が、市政に対し関心の持てる雰囲気づくりに配慮し、触れられる場、交流の図れる場を確保する。
国分寺の 心を育む	“愛着の持てる”	国分寺らしいデザインに配慮し、市民・職員の思いが盛り込まれた、皆が誇れる庁舎を確保する。
	“調和の取れた”	自然環境や周辺市街地と調和し、エコロジーを踏まえた機能を確保する。

3 新庁舎の規模

新庁舎に必要な延床面積は、現庁舎のレイアウト調査と他自治体事例を参考に算出しました。レイアウト調査では、待合・ロビーエリアの面積が小さく市民満足度の低下の要因となっていること、職員当たり執務面積が小さく業務が非効率となっていることが明らかになったため、環境改善を図ることとしています。さらに、建築コストを抑えるため庁舎のコンパクト化を想定し、文書量や物品量の削減、会議室の兼用化などにより面積の最小化を図りました。その結果、新庁舎に必要な延床面積を以下の間で設定します。


国分寺市の新庁舎に必要な延床面積は**19,600～22,800㎡**と設定する。

4 新庁舎建設の候補地について

地方自治法の規定と「新庁舎建設に関する市民アンケート調査」結果より、市内で庁舎の立地ニーズが高い、「市域の中央部」の現庁舎用地（戸倉）と、「JR駅の徒歩圏内」の「国分寺駅」及び「西国分寺駅」周辺を建設候補地抽出の対象エリアと想定しました。そのうえで、駅からの徒歩圏（半径500m以内）の公共施設用地及びそれ以外のまとまった土地を抽出しました。

抽出した土地について、①庁舎（事務所）が建てられる用途地域となっているか、②現況の土地利用状況を踏まえ庁舎として活用できる可能性があるか、③建築可能な施設面積が新庁舎に必要な延床面積を上回っているかを確認し、全てを満たす建設候補地に絞り込みました。その結果、国分寺駅徒歩圏には条件を満たす建設候補地がなく、表1の「(A)現庁舎用地」、「(B)泉町所有地」の2箇所絞り込まれました。

表 1 新庁舎の建設候補地

視点・指標	①現庁舎用地（戸倉）	②泉町都有地
建設候補地周辺の状況		
敷地面積	約 10,800 m ²	約 12,600 m ²
許容延床面積	約 21,600 m ²	約 25,200 m ²

新庁舎の建設候補地は、市民の利便性向上や行政運営の効率化はもとより、本市が目指す将来像の実現に寄与するまちづくりの拠点としての役割など、多角的な観点からの比較検討が必要です。

建設候補地として求められる視点を以下の5つの項目に設定し、比較検討を行いました。

表 2 建設候補地の特徴

視点・指標		①現庁舎用地（戸倉）	②泉町都有地	
防災性	東京都緊急輸送道路の 接道状況	(第一次道路)都道 17 号線 約 0.5km	(第一次道路)都道 17 号線 約 0.2km (第二次道路)都道 145 号 約 0.0km	
	東京都立川地域防災センタ ーまでの距離	約9.2km (第一次道路) 約8.1km (第二次道路)	約10.9km (第一次道路) 約 6.6km (第二次道路)	
	地域防災計画における 災害時の活動拠点等との 近接性	医師会災害対策本部 [いずみプラザ] 約 2.1km 災害医療支援病院 ①国分寺病院 約 1.0km ②国分寺内科中央病院 約 3.4km 災害ボランティアセンター [市民スポーツセンター] 約 1.4km 国分寺消防署 約 2.3km	医師会災害対策本部 [いずみプラザ] 約 0km 災害医療支援病院 ①国分寺病院 約 1.9km ②国分寺内科中央病院 約 1.7km 災害ボランティアセンター [市民スポーツセンター] 約 2.4km 国分寺消防署 約 0.0km	
	広域避難場所との近接性 (応急仮設住宅建設候補地)	都立武蔵国分寺公園 約 2.4km 史跡武蔵国分寺僧寺跡 約 2.6km けやき公園・小平南高校一帯 約 1.1km	都立武蔵国分寺公園 約 0km 史跡武蔵国分寺僧寺跡 約 0.6km けやき公園・小平南高校一帯 約 2.4km	
利便性	最寄り駅	西武 恋ヶ窪駅より直線距離：約80m (参考)恋ヶ窪駅より道路距離(110m)徒歩 2 分 ^{*1}	JR 西国分寺駅より直線距離：約460m (参考)西国分寺駅より道路距離(750m)徒歩 10 分 ^{*1}	
	最寄り駅の利用人員	(乗降人員)12,488人/日 (平成29年度)	(乗降人員 ^{*2})59,316人/日 (平成29年度)	
	人口重心 ^{*3} との近接性	人口重心からの直線距離：約600m	人口重心からの直線距離：約1,000m	
	地理的中心との近接性	地理的中心からの直線距離：約550m	地理的中心からの直線距離：約1,200m	
まちづくり	周辺の土地利用状況 (半径500m圏域 [*]) ※高齢者徒歩圏	・ 庁舎を中心にまちが形成されてきた歴史がある ・ 大部分は住宅が広がり、公共施設等のまちづくりに関連する施設は少ない	・ 西国分寺駅を中心に開発が進み、近隣に都立図書館、いずみプラザ、都立公園等の、まちの活性化に寄与する拠点施設が多く立地する	
実現性	工期	工期に影響を与える 特殊要因	都市計画道路の事業スケジュール遅延の可能性	用地取得交渉の状況、埋蔵文化財の調査の期間
	期中	工事中の市民利用	仮設庁舎が必要になり、駐車台数も減るため、市民の利便性が低下する	現庁舎をそのまま残し使えるので、工事中の市民利用に影響はない
経済性	特別にかかる費用	工事期間中の仮設庁舎等の費用	用地取得費 埋蔵文化財の調査費用	

※ 1：不動産の表示に関する公正競争規約に基づき、最寄り駅との一般的な道路距離から80mにつき1分間（1分未満の端数切上げ）を要するものとして算出した。

※ 2：①現庁舎用地の「乗降人員」と比較するため、乗車人員をもとに便宜的に「乗車人員」× 2 倍で算出（乗車人員29,658人/日 × 2 = 乗降人員59,316人/日）

※ 3：人口の1人1人が同じ重さを持つと仮定して、その地域内の人口が、全体として平衡を保つことのできる点（出典：平成27年国勢調査）

5 新庁舎の施設計画の検討

新庁舎の建設候補地を①現庁舎とする場合、一般的に下表①-1のように1期での建て替えが考えられますが、別敷地に延床面積約3,000㎡の仮設庁舎建設が必要になります。併せて仮設庁舎の規模を最小とする①-2のように2期での建て替えの検討も行いました。新庁舎の建設候補地を②泉町都有地とする場合は1期での建て替えとなります。

表 3 想定配置と工事手順のパターン

①-1 現庁舎用地 1期建て替え案		①-2 現庁舎用地 2期建て替え案		② 泉町都有地	
戸倉用地	別敷地	戸倉用地	別敷地	戸倉用地	泉町用地
Step1 仮設庁舎建設, 引越①(6ヶ月)		Step1 仮設庁舎建設, 引越①(6ヶ月)		Step1 用地取得, 新庁舎建設, 引越し(30ヶ月)	
<p>別敷地を賃借 →仮設庁舎(約3,000㎡)建設 →第3・4・5庁舎等を引越し</p>		<p>別敷地を賃借 →仮設庁舎(約450㎡)建設 →第5庁舎等を引越し</p>		<p>他庁舎</p>	
Step2 既存庁舎一部解体(4ヶ月)		Step2 既存庁舎一部解体(4ヶ月)		Step2 既存庁舎解体(6ヶ月)	
				<p>新庁舎</p>	
Step3 新庁舎建設, 仮駐車場整備, 引越②(24ヶ月)		Step3 新庁舎建設, 仮駐車場整備, 引越②(24ヶ月)		竣工(36ヶ月)	
<p>他庁舎</p> <p>(20台)P</p>		<p>P(30台)</p>		<p>新庁舎</p> <p>130台</p>	
Step4 既存庁舎・仮設庁舎解体, 外構整備(6ヶ月)		Step4 既存庁舎・仮設庁舎解体, 外構整備(6ヶ月)			
<p>新庁舎</p>		<p>新庁舎</p> <p>P(26台)</p>			
竣工(40ヶ月)		Step5 新庁舎(2期)建設, 引越③(20ヶ月)			
<p>新庁舎</p> <p>130台</p>		<p>他庁舎</p> <p>新庁舎</p> <p>1期</p> <p>P(30台)</p> <p>3, 1</p>			
		Step6 既存庁舎解体, 外構整備(6ヶ月)			
		<p>新庁舎</p>			
<p>現庁舎用地での完成イメージ (国土地理院ウェブサイトの写真を使用して作成)</p> <p>恋ヶ窪駅</p> <p>都市計画道路</p> <p>階数:6階</p>		<p>竣工(66ヶ月)</p> <p>新庁舎</p> <p>130台</p>		<p>泉町都有地での完成イメージ (国土地理院ウェブサイトの写真を使用して作成)</p> <p>階数:5階</p>	

表 4 工事手順のパターンごとの主な課題

	案①-1 現庁舎用地 1期建て替え案	案①-2 現庁舎用地 2期建て替え案	案② 泉町都有地
建設前	現庁舎周辺に仮設庁舎の建設用地を確保する必要 災害対策本部となる第4庁舎の機能を有する仮設庁舎が必要		用地取得費が必要になる/ 現庁舎用地の跡地活用の検討が必要
建設中	庁舎がさらに分散し、市民サービス執務効率が低下する/駐車台数が現状の110台から大きく減少/ 災害時の屋外活動スペースが減少/ぶんバスのバス停及び転回スペースが確保できない		
	1期工事の建物と2期工事の建物の接続方法は技術的に難易度が高い		
建設後	近隣の住宅より大きい庁舎が敷地一杯に建つため、周辺に圧迫感を与えてしまう /庁舎が近隣の電波障害の原因となる可能性		
工事費	来庁者と工事範囲を切り分けながらの工事となるため、 手順が複雑となり工期が長くなる →建設工事費が上振れする可能性	①-1以上に複雑な手順となるため、工期が大幅に長くなる →建設工事費が上振れする可能性が更に高くなる	

6 新庁舎の想定事業費の算出

工事手順パターンごとの想定事業費は以下のとおりです。なお、事業費は現時点の想定であり、今後変更の可能性あります。

表 5 想定事業費（消費税 10%込）

費目	①-1 現庁舎用地 1期建て替え案	①-2 現庁舎用地 2期建て替え案	② 泉町都有地	概算根拠
調査費		0.3億	2.0億	市内事例参考
設計・監理費		2.7億	2.6億	国土交通省告示
仮設庁舎敷地賃借料	1.3億	0.3億	—	市内事例参考
仮設庁舎リース費	12.2億 + α ^{*1}	1.7億	—	メーカーヒアリング
仮設駐車場整備費	0.1億	0.3億	—	国土交通省「新営予算単価(H31)」
移転費	0.7億	0.6億	0.5億	他自治体事例参考
新庁舎建設費(外構込)	93.3億	93.9億 + α ^{*2}	93.3億	他自治体事例参考(年度による物価補正) 外構は国土交通省「新営予算単価(H31)」
既存庁舎解体費			●億 ^{*3}	
用地取得費		—	40.4億 ^{*4}	隣接地実績参考
合計	約 111億 + α	約 100億 + α	約 138億	

※1：災害対策本部となるため、一般的な仮設庁舎以上の耐震性能の確保や発電機の設定等が必要となり、上振れする可能性が高い

※2：技術的難易度が高く、複雑な工事手順となるため、建設費が上振れする可能性が高い

※3：現庁舎用地には旧本庁舎の地下躯体が残っており、現庁舎解体後の土地活用方法によって解体範囲等が変わるため、現段階では算出が困難

※4：現庁舎用地の土地活用方法によっては軽減される可能性がある ※上記の他に、工事完了年度に什器・備品購入費が別途必要となる

7 事業手法の検討

新庁舎整備においては、従来(設計施工分離発注)方式、設計施工一括発注方式、PFI(民間が設計・建設・維持管理を一括で行う)方式等が想定されます。本事業では、民間の技術提案によるコスト縮減・工期短縮が最も期待できる「設計・施工一括発注方式」と、品質確保を図る「CM方式」^{*1}を併せて採用することが有効と考えられますが、基本計画と並行して継続的に検討します。

※1：発注体制のマンパワー不足等を補完するため、設計・発注・施工の各段階でマネジメント業務の全部又は一部を、コンストラクション・マネージャーに行わせる方式。近年の庁舎建設事業では、清瀬市や府中市、町田市等で導入されている。

まとめと今後の進め方

市民アンケートにおける意見や要望を踏まえ、建設候補地を検討した結果、現庁舎用地は工事中の市民利用に制限がかかるほか、仮設庁舎のリース費や災害対策本部の移設などが課題となりますが、用地取得費が不要であること、長年にわたり庁舎を中心にまちが形成されており、市民にとって親しみがあるというメリットがあります。泉町都有地は用地取得費用が必要ですが、工事中に現庁舎が現状のまま使用できるほか、災害対策拠点として国分寺消防署、広域避難場所(都立武蔵国分寺公園)、医師会災害対策本部(いずみプラザ)と近接しているというメリットがあります。(※)

今後の進め方については、新庁舎に求められる機能を多様な視点から検討し、基本構想を具体化した「(仮称)国分寺市新庁舎整備基本計画」を引き続き策定することになるため、市民参加の場を設けて多様な意見を収集すると共に、品質とコストのマネジメントを意識し、精度の高い総事業費の算出をしていく必要があります。

なお、新庁舎については、公共施設の適正再配置を促進する可能性がある先駆的事业として、早期に事業効果を発現できるように検討を進めていきます。

(※)庁舎の位置を変更する場合は、地方自治法第4条第3項により、市議会での3分の2以上の賛成が必要です。(通常は過半数)

問合せ先 国分寺市役所 政策経営課 事業推進担当 042-325-0111(代表)