

## 市庁舎移設等基本構想の策定について

このことについて、市庁舎移設等基本構想を策定いたしましたので、別添のとおりお知らせします。

# 市庁舎移設等基本構想

令和 2 年 7 月

武蔵村山市



# 目 次

<b>第1章 現庁舎等の現状と課題</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1 市役所等の現状について・・・・・・・・	1
2 現庁舎等が抱える課題について・・・・・・・・	4
<b>第2章 新庁舎建設を巡る状況</b> ・・・・・・・・・・・・・・・・	6
1 老朽化する庁舎・・・・・・・・	6
2 点在する行政サービス拠点・・・・・・・・	6
3 災害対策の拠点機能の確保・・・・・・・・	6
4 施設の再編と財政負担の軽減・・・・・・・・	6
<b>第3章 新庁舎の基本理念と基本方針</b> ・・・・・・・・	8
1 基本理念・・・・・・・・	8
2 基本方針・・・・・・・・	8
<b>第4章 新庁舎建設の候補地</b> ・・・・・・・・	11
1 現庁舎位置について・・・・・・・・	11
2 現在の地域別人口について・・・・・・・・	11
3 建設候補地となる土地について・・・・・・・・	12
4 新庁舎の建設地について・・・・・・・・	14
<b>第5章 新庁舎の規模と費用</b> ・・・・・・・・	16
1 新庁舎に入る想定職員数・・・・・・・・	16
2 新庁舎の規模・・・・・・・・	16
3 新庁舎の建設費用・・・・・・・・	23
4 新庁舎建設の財源・・・・・・・・	23
<b>第6章 実現に向けた方策</b> ・・・・・・・・	25
1 新庁舎に集約する機能の検討・・・・・・・・	25
2 新庁舎に求められる機能・・・・・・・・	34
3 事業手法の検討・・・・・・・・	36
<b>第7章 移設後の現庁舎等の活用方針</b> ・・・・・・・・	42
1 公共施設等の管理に関する基本的な考え方・・・・・・・・	42
2 移設後の現庁舎等の活用方針・・・・・・・・	43
<b>第8章 今後の検討体制等</b> ・・・・・・・・	44
1 今後の検討体制・・・・・・・・	44
2 今後のスケジュール・・・・・・・・	44

## 資 料

- 1 公共施設等整備・再編推進本部設置要綱 . . . . . 46
- 2 公共施設等整備・再編推進本部開催経過 . . . . . 49
- 3 公共施設等整備・再編推進本部委員名簿 . . . . . 50

# 第1章 現庁舎等の現状と課題

## 1 市役所等の現状について

### (1) 現庁舎の概要

#### ア 建物について

現庁舎は昭和52年12月に竣工し、建築から40年以上が経過しています。現庁舎の主な建物の概要については、以下に示すとおりとなります。

名称	竣工年月	構造	床面積 m <sup>2</sup>	備考
本庁舎	昭和52年12月	鉄骨鉄筋コンクリート造5階建	7,795.17 (中部地区会館(763.97m <sup>2</sup> )を含む。)	地下2階、耐震補強済
第二庁舎	昭和52年12月	鉄骨造2階建	496.37	車庫併設、耐震補強済
第三庁舎	昭和57年3月	鉄骨造2階建	616.32	
食堂棟	昭和53年3月	鉄筋コンクリート造平家建	201.71	
合計床面積			9,109.57	

近年は庁舎設備の老朽化が著しく、冷暖房設備の故障や漏水などの発生頻度が高くなっており、大規模な改修についても検討されています。

#### イ 土地について

現庁舎の敷地については、市有地と民有地が混在している状況です。

#### 現庁舎敷地の市有地（ピンク色の部分）

所在地番	実測地積 m <sup>2</sup>
本町一丁目1番2	54.83
本町一丁目1番6	2,700.00
本町一丁目1番9	418.79
本町一丁目1番10	195.31
本町一丁目89番1	23.26
市有地合計	3,392.19

#### 現庁舎敷地の民有地（黄色の部分）

所在地番	実測地積 m <sup>2</sup>
本町一丁目1番1他3筆	1,728.00
本町一丁目1番7他1筆	1,413.14
本町一丁目18番1他1筆	999.40
民有地合計	4,140.54

民有地の借上料については、令和2年度予算ベースで年間1,608万4千円となっています。なお、庁舎等用地取得基金の平



成30年度末残高は、約3億2,589万円となっています。

## (2) 市民総合センター（保健福祉総合センター）の概要

### ア 建物について

市民総合センターは旧第五小学校の校舎を一部改築し、新築部分と併せて整備した施設で、平成14年1月に竣工し、新築部分は建築から18年が経過しています。また、旧校舎部分については昭和43年9月に竣工し、建築から50年以上が経過しています。主な建物の概要については下表のとおりです。

名称	竣工年月	構造	床面積 m <sup>2</sup>	備考
市民総合センター	昭和43年9月	鉄筋コンクリート造3階建	1,347.72	南側 耐震補強済
市民総合センター	平成14年1月	鉄筋コンクリート造3階建	4,661.65	北側
合計床面積			6,009.37	

増改築から15年以上が経過し、空調設備等の故障が発生するなどの設備関係の老朽化が進んでおり、計画的な改修が必要となっています。

市民総合センターは、様々な目的を持った施設が設置されている複合施設であることから、休館日や施設利用時間、利用方法などが様々です。

また、市民総合センターは1階及び2階が保健福祉総合センター、3階は教育センターとして位置付けられており、これらのそれぞれの内訳は以下のとおりです。

施設名	設置施設	床面積 m <sup>2</sup>
保健福祉総合センター	子ども・子育て支援センター（子ども子育て支援課事務室を含む。）	839.13
	南部地域包括支援センター	129.93
	訪問看護ステーション	89.22
	精神障害者地域活動支援センター	52.37
	身体障害者福祉センター	961.92
	障害者地域自立生活支援センター	25.53
	ボランティア・市民活動センター	295.32
	社会福祉協議会事務局	171.94
	市事務スペース（子ども子育て支援課事務室を除く。）・共用スペース	1,586.46
保健福祉総合センター床面積合計（A）		4,151.82
教育センター	教育相談室	114.28
	適応指導教室	174.72
	生涯学習活動室	390.18
	教育センター事務室・共用スペース	1,178.37
教育センター床面積合計（B）		1,857.55
市民総合センター合計床面積（A）+（B）		6,009.37

イ 土地について

市民総合センターの敷地については、旧第五小学校建築の際に取得した土地であり、さいかち公園も含め全てを市が所有しています。

所在地番	実測地積 m <sup>2</sup>	所有者
学園四丁目5番1	6,884.13	武蔵村山市

(3) 保健相談センター及び保健相談センターお伊勢の森分室の概要

ア 建物について

保健相談センターは診療室を備えた施設となっており、昭和55年7月に竣工し、建築から40年近くが経過しています。なお、平成5年に事務室の増築を行い、平成24年度に耐震補強も終わっています。

保健相談センターお伊勢の森分室については、東京都の保健所施設であった建物を平成9年度に市が購入し、健康推進課の分室としたものです。竣工は昭和47年であり、建築から50年近く経過する建物ですが、平成25年度に耐震補強工事を実施しています。

令和元年度まで同分室において行われていた業務は、令和2年度から市民総合センター及び保健相談センターで行われており、同分室に常設の部署は置かれていません。

それぞれの建物の概要については以下のとおりです。

名称	竣工年月	構造	床面積 m <sup>2</sup>	備考
保健相談センター	昭和55年7月	鉄筋コンクリート造2階建	698.63	耐震補強済
保健相談センター お伊勢の森分室	昭和47年月不詳	鉄骨造2階建	431.89	耐震補強済

イ 土地について

保健相談センター及び保健相談センターお伊勢の森分室とも、それぞれ建物の敷地は市の所有地となっています。各施設の敷地については以下のとおりです。

施設名	所在地番	実測地積 m <sup>2</sup>	所有者
保健相談センター	本町一丁目23番	1,136.09	武蔵村山市
保健相談センター お伊勢の森分室	中央二丁目118番	1,205.17	武蔵村山市



## 2 現庁舎等が抱える課題について

現庁舎等が抱えている課題は以下のとおりです。

- (1) 現庁舎並びに保健相談センター及び保健相談センターお伊勢の森分室については、建築から約40年以上が経過し、給排水・空調などの設備も含め施設の老朽化が急速に進んでおり、緊急対応的な修繕が多くなっている。また、時代とともに進化する省エネ化等への対応が困難であり、維持管理経費の削減が難しい状況である。
- (2) 現庁舎については、市が所有する土地のほか民間所有地を賃借しており、平成30年度の用地借上料は1,600万円に上り、現庁舎を活用し、跡地利用をする場合にあっては継続して賃借料を支払う必要がある。
- (3) 現庁舎敷地のうち民間所有地を購入するための庁舎等用地取得基金の残高は、平成30年度末現在で3億2千万円程度であり、民間所有地を全て購入するには十分な額が確保されていないため、当該地を取得する場合にあっては、基金への早期の積み増しを実施し、購入の準備が必要である。
- (4) 現庁舎内の会議室の不足や職員の執務スペースの狭あい化、駐輪場や駐車場の収容台数不足など、庁舎内の改修だけでは対応できない敷地を含めた施設全体のキャパシティが不足している。
- (5) 現第二庁舎については、新築時車庫棟であった建物の2階を執務スペースとして改修したもので、耐震補強工事は実施しているが、概ね鉄骨構造施設の耐用期間（38年）を経過していると考えられる。また、現第三庁舎については新耐震基準後の建築物であることから、耐震診断は実施していない。倉庫等としての用途が主であるが、市体育協会への使用を許可している点も考えると、安全確保の面から耐震診断、耐震改修等を検討する必要がある。
- (6) 保健福祉総合センターにある高齢福祉課、障害福祉課及び子ども子育て支援課、保健相談センターにある健康推進課並びに現庁舎内のそれ以外の部署がそれぞれに窓口業務を行っており、サービスを利用する市民にとっては不便な体制である。
- (7) 正規職員以外にも会計年度任用職員など多くの従事者がそれぞれの施設内で勤務している中で、更衣室や休養室、食堂など福利厚生面でも十分な対応、物理的な空間の確保ができていない。
- (8) 現庁舎、市民総合センター及び保健相談センターは、地震等の災害時に防災上重要な機能を担う施設であることから耐震改修を終えているが、近年の大震災レベルにも耐えうる耐震性が確保されているかは判然としないため、震災時に機能不全が生じる可能性も憂慮される。

- (9) 市内の人口分布も変化しており、市内の土地利用状況も現庁舎建設時とは大きく変わってきている。まちづくりの核となる庁舎については、まちづくり基本方針などでの記載内容を踏まえた行政サービスや施設サービスが提供可能な配置が求められる。
- (10) 公共施設等総合管理計画に掲げる総量抑制や最適配置を実現しつつ、財政負担の軽減と平準化を図るためには、現在の行政サービス提供施設となっているこれら3つの施設を単に更新するだけでなく、複合化や集約化を推進し、市民のニーズ変化に対応できる柔軟性を確保した施設とする必要があるが、現庁舎等で実現するのは困難である。

## 第2章 新庁舎建設を巡る状況

### 1 老朽化する庁舎

現本庁舎は昭和52年に完成し、建築から40年以上が経過しています。昭和56年の建築基準法の改正による耐震基準に適合するための耐震補強工事を平成12年に実施しました。また現第二庁舎については、当初車庫棟として建築した建物の2階を事務スペースとして改修したもので、耐震補強工事を平成25年に実施しました。しかしながら、近年は庁舎の冷暖房設備や給排水設備の老朽化が著しく、冷暖房の停止やトイレ及び給湯室の給排水設備からの漏水等が度々発生しており、庁舎管理所管課はその対応に追われています。そこで、平成30年度には、現庁舎の移転又は建替えを視野に入れつつ、老朽化した現庁舎を建て替えるまでの、少なくとも20～30年間の使用に耐えることを目的として、市庁舎改修診断業務委託を実施し、今後の中長期的な整備計画を策定しています。

しかし、現庁舎を計画的に改修したとしても、庁舎建物や付帯設備の経年劣化は進行していくことに変わりはなく、老朽化した設備等によりエネルギー効率が悪くなった施設を使用し続けることによる環境への高負荷や、維持管理経費の増大が懸念されます。

### 2 点在する行政サービス拠点

現在、現庁舎以外の建物に、高齢福祉課、障害福祉課、健康推進課、子ども子育て支援課等が配置されています。こうした行政サービス機能が分散化している状況では、多くの市民が利用する窓口のワンストップ化や迅速化の実現は難しく、分散化による施設の維持管理経費が財政的な負担となっていきます。

### 3 災害対策の拠点機能の確保

東日本大震災等の大地震や、地球温暖化の影響と思われる豪雨等、災害による被害が多く発生する中で、大規模な災害に対して庁舎を災害対策の拠点として確実に機能させる必要があります。

### 4 施設の再編と財政負担の軽減

本市にもいずれ訪れる人口減少社会では、地域に分散化された公共施設の機能を集約化・複合化し、多くの人アクセスしやすい場所に設置することで、地域のにぎわいや人の流れを作るとともに、集約化による財政負担の軽減を図ることも重要となります。

これらの課題の解決方策と、武蔵村山市公共施設等総合管理計画で定める公共施設等再生ビジョンにおける総量抑制、最適配置、公民連携の観点も踏まえて、新庁舎に必要な機能を定めます。

## 新庁舎が備えるべき機能要件

### 1 市民が分かりやすい行政サービスの拠点としての機能

業務担当課の分散化により生じている利便性の低下を解消するために、高齢福祉課や障害福祉課、健康推進課等の業務窓口等の機能を集約化し、行政サービスの拠点とします。

### 2 市民の生命と財産を守る防災の拠点としての機能

多摩直下地震などの大規模な災害が発生した際にも耐え得る耐震性能を確保し、確実に市民の生命と財産を守ることができるよう防災拠点としての機能を備えていきます。

### 3 環境に配慮し、誰もが安心して利用することができる拠点としての機能

温室効果ガスの排出抑制や再生可能エネルギーの活用などを通して環境負荷を低減するとともに、ユニバーサルデザインを取り入れた、誰もが安心して利用することができる拠点とします。

### 4 市民と行政をつなぐ連携の拠点としての機能

市民同士や市民と行政が地域やまちを協働で作り上げるため、行政サービス機能だけでなく、誰でも気軽に利用できる会議室や喫茶スペースなどを設置し、市民が集い行政と連携するための拠点とします。

## 第3章 新庁舎の基本理念と基本方針

### 1 基本理念

現庁舎等の課題や新庁舎に備えるべき機能等の整理から、市民の利便性の向上や効率的で効果的な行政運営のための新庁舎整備に向けた基本理念を設定します。

**『時代の変化に対応し、市民の安心・安全を支え、**

**人と環境に優しい、まちづくりの拠点となる、利便性の高い庁舎』**

### 2 基本方針

新庁舎の整備に向けた基本理念の実現のため、以下のとおり基本方針を定め、今後の検討の方向性を示します。

#### (1) 効率的な行政サービスが提供できる庁舎

現在の分散化した行政サービス窓口を新庁舎に集約化することにより、市民の利便性の向上を図ります。

また、情報通信技術（ICT）やソフトウェア型ロボットによる業務自動化（RPA：ロボテック・プロセス・オートメーション）、人工知能（AI）などにも対応できる庁舎とします。

なお、更なる技術の発展により、今後行政サービスの提供を受けるために窓口への来庁が必要とならない時代が到来することも予想され、庁舎に空きスペースが生じる可能性もあります。その際にも大規模な改修等が必要とならないよう、様々な用途への転換が容易な、可変的な対応を図れる施設として庁舎を整備し、将来にわたり効率的で効果的な行政サービスの提供が可能な庁舎とします。

#### (2) 市民の安心・安全のための防災拠点としての庁舎

東日本大震災の発災以後、日本各地で大きな地震が発生しており、対策本部となる自治体庁舎の耐震性能が問題となっています。本市においても、被害が想定される多摩直下地震等、複数回の巨大地震に対応する耐震性能を確保するような庁舎整備を行う必要があります。また、近年は地球温暖化等の影響による自然災害が全国で頻繁に発生しており、狭山丘陵や残堀川、空堀川等がある本市でも豪雨等に伴う土砂災害や浸水被害等は他人事ではありません。こうした状況から市民の生命と財産を守るためには、災害対策本部を設置する要として災害に強い庁舎とします。

#### (3) ユニバーサルデザインと環境負荷に配慮し、人と環境に優しい庁舎

庁舎は、高齢者や障害者、外国人など様々な方が利用します。また、手続や相談等で個人情報扱う機会も多いことから、一人一人のプライバシーにも配慮し、誰もが安心して気軽に利用できるように、ユニバーサルデザインを取り入れた庁舎とします。

また、温室効果ガスの排出による地球温暖化が急速に進んでおり、地方自治体にも

その対策が求められています。そこで、新庁舎を整備する際は、その計画立案から除却となるまでの全期間において環境負荷の低減を図ります。

#### (4) 武蔵村山市を象徴し、まちづくりと連携した庁舎

新庁舎は市の象徴的な建物であり、将来の多摩都市モノレール延伸を見据え、緑豊かな自然環境や周辺環境と調和したまちづくりの拠点となる庁舎とします。

また、集会施設や喫茶スペースを併設するなど行政サービス以外の機能を有する施設・空間も整備し、市民協働によるまちづくりの観点からも市民と行政が連携する拠点とします。

現庁舎等の課題と新庁舎を巡る状況から見えてくる新庁舎が備えるべき機能要件と  
そこから導き出される新庁舎整備に向けた基本理念

**1 市民が分かりやすい行政サービスの拠点**      **2 市民の生命と財産を守る防災の拠点**

集約化による市民の利便性の向上と  
総量抑制

- (6) 分散化による市民利便の低下
- (10) 行政サービスや施設の在り方、市民ニーズの変化への対応

災害への対応能力の向上

- (1) 設備も含めた施設の老朽化
- (5)(8) 耐震性能への懸念

新庁舎の基本理念  
時代の変化に対応し、市民の安心・安全を支え、  
人と環境に優しい、まちづくりの拠点となる、  
利便性の高い庁舎

**3 環境に配慮し、誰もが安心して  
利用することができる拠点**

地球温暖化対策の推進と  
全ての人に優しい空間の実現

- (1) 老朽化による環境負荷と維持管理経費の増大
- (4) 執務スペースの狭あい化
- (7) 休養室や更衣室のスペース不足

**4 市民と行政をつなぐ連携の拠点**

協働によるまちづくりの推進と  
気軽に立ち寄れ、くつろげる場の創出

- (4) 会議室の不足
- (4) 駐車場等の収容台数不足
- (9) モノレール延伸後のまちづくりとの連携

- (2) 支払い続ける借地料と今後の値上がりの可能性
- (3) 土地購入費用の財源不足

財政負担の軽減と  
公有財産の有効活用

※ 括弧付き数字は、4ページの「2 現庁舎等が抱える課題について」の(1)から(10)までに対応しています。

新庁舎の建設候補地の検討

## 第4章 新庁舎建設の候補地

### 1 現庁舎位置について

庁舎は、昭和52年の現庁舎への建替え前から現在の位置にありました。古くから人の往来があった青梅街道が市の北側を通っており、現在の中藤、神明、中央、本町地区が人口の多い地域でした。その中でも市域の東西ほぼ中央に位置する現庁舎の位置が、当時の地域住民にとって庁舎の適地であったと思われます。昭和30年代に、市南部に自動車工場が建設されたことにより、周辺に関連工場の進出が進みました。昭和40年代には、現在の緑が丘地区に都営村山団地が整備されたことによる人口の急増に対応するため、緑が丘地区に出張所が開設されました。昭和45年11月の市制施行により「武蔵村山市」となり、行政需要が増加し、市南部を中心に更に人口が増えましたが、戦前から庁舎があった現在の位置に現庁舎の建替えを行ったものです。

### 2 現在の地域別人口について

新庁舎の位置を検討するために、令和2年1月1日現在の市内の人口分布を武蔵村山市まちづくり基本方針（改定）の地域区分に合わせて4つの地域に分け、集計した結果は下表のとおりです。

地域	町名	人口（人）	割合（％）	地域	町名	人口（人）	割合（％）
北西地域	三ツ木	4,226	5.85	北東地域	中藤	2,448	3.39
	岸	2,851	3.95		神明	3,995	5.53
	合計	7,077	9.80		中央	3,478	4.82
南西地域	中原	4,586	6.35		本町	3,704	5.13
	残堀	5,961	8.25		合計	13,625	18.87
	伊奈平	5,074	7.03	南東地域	榎	2,593	3.59
	三ツ藤	4,866	6.74		学園	7,159	9.91
	合計	20,487	28.37		大南	14,540	20.13
全人口	72,214	100.00	緑が丘		6,733	9.32	
			合計		31,025	42.96	

※ 全人口は、横田基地内の人口を除いた人口とした。

この結果から分かるように、本市の人口は、現在、南東地域と南西地域を合わせた市南部に、全人口の約7割が偏在する状態となっています。また、特に南東地域には約3万人が居住しており、全人口の約4割が集中している状況です。



### 3 建設候補地となる土地について

新庁舎建設に当たっては、先に述べた基本方針に基づいて行政サービス機能の集約化を推進し、市民利便の向上を図る必要があります。また、武蔵村山市公共施設等総合管理計画に掲げる公共施設等再生ビジョンの重点方針に記載しているとおり、「長期利用の施設は、将来負担等を勘案し土地の取得を含めた市有地等の活用を促進」することとしています。

これらの条件を勘案すると、現在市で保有する土地で新庁舎建設の候補地となり得る土地としては、榎一丁目市有地が挙げられます。

また、これまで数十年間の長きにわたり市政の中心であった現庁舎の敷地に新たな庁舎を建築することも選択肢の一つです。

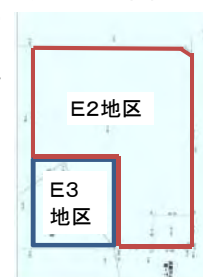
この2つの候補地の概要を以下に示します。

項目	榎一丁目市有地	現庁舎用地 (第二市民駐車場用地及び第三庁舎敷地を除く)
所在地	榎一丁目1番19 立川市上砂町六丁目12番20	①本町一丁目1番1、同番3、同番4、同番5 ②本町一丁目1番7、同番8 ③本町一丁目1番2、同番6、同番9、同番10、89番1
所有者	武蔵村山市	①②民間、③武蔵村山市
面積 (㎡)	25,750.94※ (36,750.94)	6,533.33 〔民間所有地①②：3,141.14〕 〔市所有地③：3,392.19〕
用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	300%

※ 村山工場跡地地区地区計画により立川市域を含む一部の区域(E3地区)は、防災空地に必要な建築物以外の建築物を建築してはならないことから、その面積(約11,000㎡)を除いた面積

なお、榎一丁目市有地の面積には、南東角地にある消防出張所用地(1,500.82㎡)を含まない。

榎一丁目市有地



#### (1) 榎一丁目市有地について

榎一丁目市有地は、市の南に位置し、東西方向で見るとおおむね中央に位置します。

平成27年に将来の開発に伴う公共負担として宗教法人より譲渡を受け、市の所有となった土地です。巨大な自動車工場の跡地であるこの地域は、本市を含む関係団体が協議を行いながら土地利用計画を定めており、このうち新庁舎建設の候補地となり得るのは、村山工場跡地地区地区計画でE2地区に該当する土地です。同地区の建築

物の用途の制限としては、「①公益上必要な施設で、地方公共団体の施設（事務所、集会所、福祉施設、教育施設、防災備蓄倉庫その他これらに類するもの）、②前号の建築物に附属するもの、③その他市長が公益上その他の理由により必要と認めるもの」以外は建築してはならないこととなっています。また、今後同地区内には東京消防庁北多摩西部消防署の出張所が移転することとなっています。

敷地条件としては、最大で西側以外の三方向が接道できることから、自動車等によるアクセスは良好です。しかしながら、既存の路線バスは北側の交通プラザ（大規模商業施設内）を中心とした経路となっており、現時点での公共交通機関によるアクセスは、あまり良くありません。

周囲の環境については、北側には主要市道第98号線を挟んで大規模商業施設、東側には主要市道第94号線を挟んで病院や公園、南側には主要市道第101号線を挟んで宗教法人所有地、西側の隣接地には食品製造工場が配置され、商工業や医療機能等が集まる地区の一角です。

## (2) 現庁舎用地について

現庁舎用地は、青梅街道に接しており、古くから市街地が形成されてきた地域にあります。また、市域の北寄りに位置しており、東西方向ではおおむね中央に位置しています。

戦前から村役場がこの土地に建設されており、その当時から土地は借地となっていました。昭和52年の現庁舎の建設に合わせて、その前後から借地の解消に向けて土地取得を行ってきましたが、現在も一部の取得に留まっています。現庁舎の敷地については、市所有地と民間借地となっていますが、今後、新庁舎を建設する場合には、年間1,600万円にも上る賃借料負担をなくし、市所有地に庁舎を整備することを前提として考えるべきです。仮に年間1,600万円を50年間支払い続けると、8億円を負担することとなります。一方、地価等の状況にもよりますが、現在の相続税路線価（110千円/㎡）から試算した地価公示レベルの価格（151千円/㎡）で購入できたとすると、6億3千万円程度掛かると考えられます。

青梅街道と主要市道第51号線に接する角地となっていますが、現在の配置からは車でのアクセスが西側の主要市道第51号線からに限定されており、不便な面もあります。バス路線については、現在、都営バスに加え、民間2社のバスが利用できるため、公共交通機関によるアクセスは良好です。

隣接地には小学校や市民会館といった公共施設、近隣には郵便局や農業協同組合、金融機関があり、市民生活を支える施設が多く立地しています。

## 4 新庁舎の建設地について

現庁舎用地と榎一丁目市有地のどちらを選択しても、建築工事費用は掛かります。しかしながら、現庁舎用地に建設すると、榎一丁目市有地に建設する場合には必要とならない、①新庁舎建設の前提条件としての現庁舎の除却に係る費用<sup>(※)</sup>、②仮設庁舎の設置及び解体費用、③現庁舎から仮設庁舎への移転費用、また民間借地部分を買収することとした場合には、④用地取得費等が別途必要となり、その費用は、概算で15億円にもなると考えられます。また、仮設庁舎の設置場所によっては⑤仮設庁舎敷地の賃借料が、仮設駐車場が必要な場合には⑥仮設駐車場敷地の賃借料や仮設駐車場の整備費用等が更に必要となる可能性があります。

また、費用面の問題だけではなく、どの程度の規模の仮設庁舎をどこに設置するかという問題もあり、設置場所等によっては窓口の分散化、駐車場収容台数の減少及びアクセスの不便さ等により、市民の利便性が著しく低下するおそれもあります。

一方、榎一丁目市有地に建設する場合には、工事期間中も現庁舎をそのまま使用できることから、市民の利用に関しては大きな影響はないと考えられます。

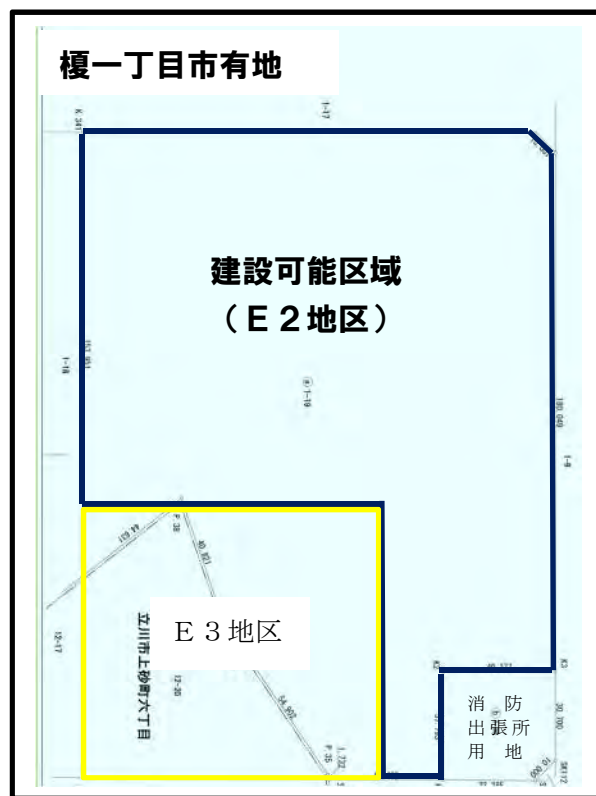
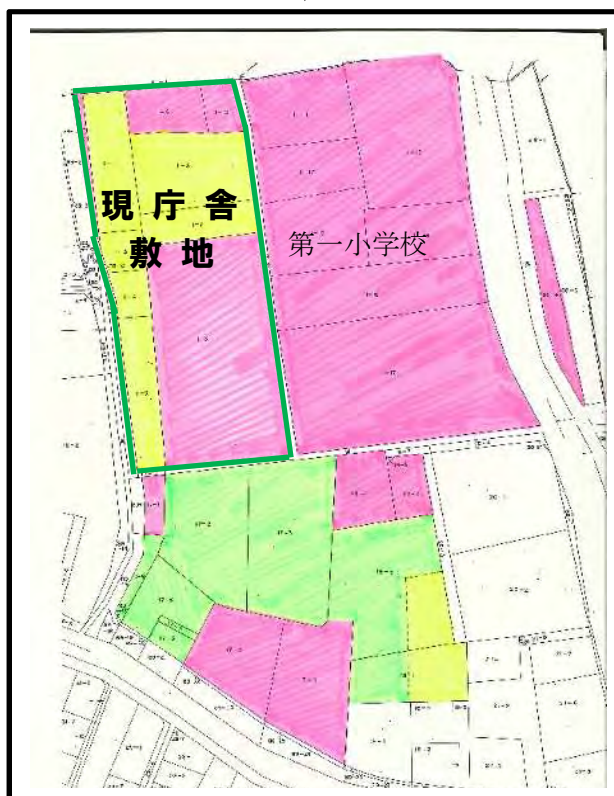
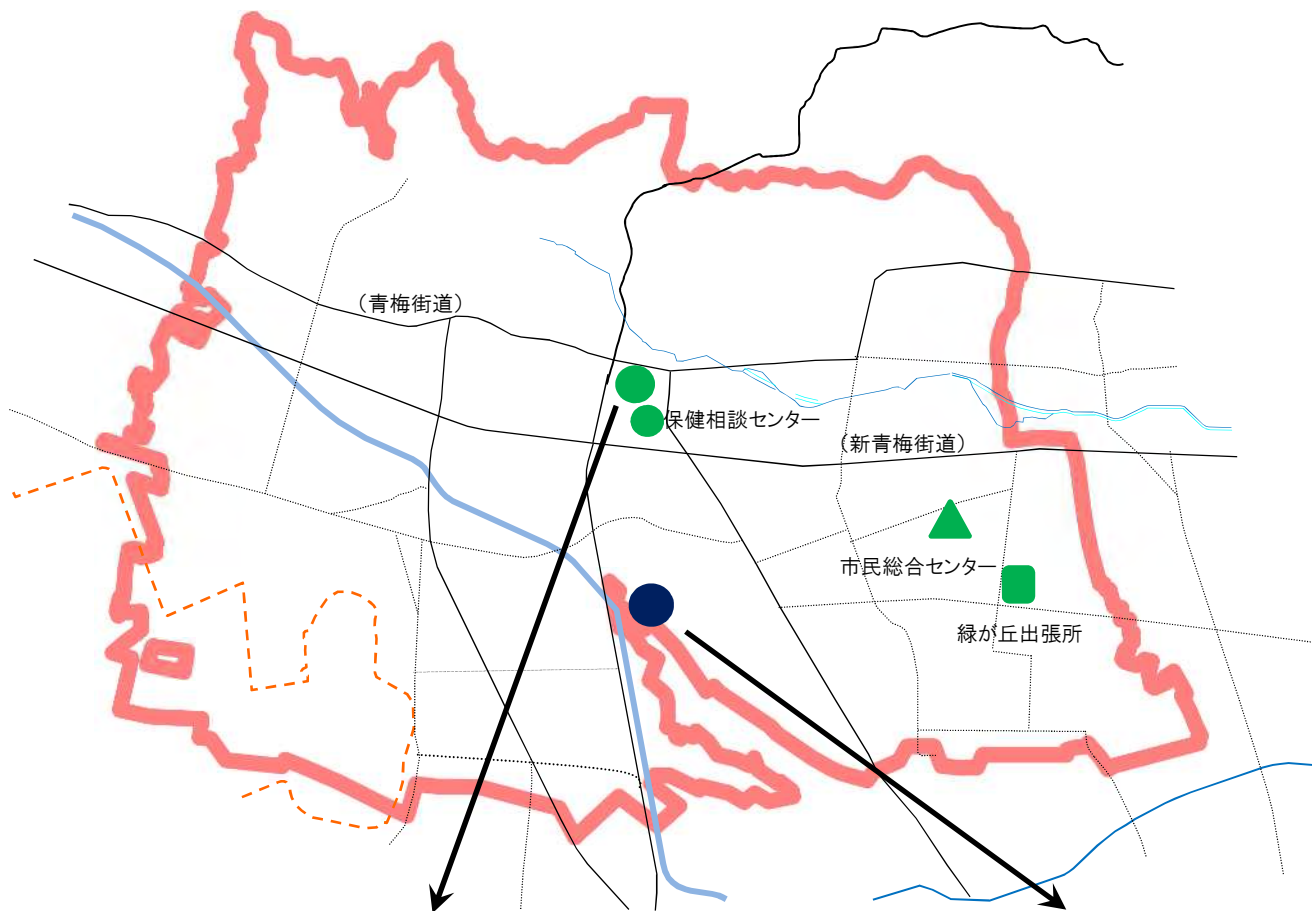
なお、榎一丁目市有地には、前述のとおり、本市を含む関係団体が協議を行いながらまちづくりの方針を策定し、この土地に行政機能を置くことを前提として、計画的なまちづくりが進められてきた経過があります。そのため、この土地を他の用途に使用するという事は、当初からのまちづくりの方針に反することにもなり、その再整理が必要となります。また、建築物等の用途制限があることから、庁舎を建設しない場合には、改めて活用方法を検討する必要も生じます。

これらのことを踏まえて検討した結果、新庁舎の建設予定地は「榎一丁目市有地」とすることとしました。

---

※ 榎一丁目市有地に新庁舎を建設する場合、その前提条件としての現庁舎の除却はないが、新庁舎への移転後に現庁舎は不要と判断した場合は、除却する可能性がある。

# 新庁舎建設候補地と現在の行政サービス提供施設の位置図



- ※ 色分けについて
- ピンク色…市が所有している土地
  - 黄色…市役所庁舎敷地のうち借地部分
  - 緑色…市民会館敷地のうち借地部分

## 第5章 新庁舎の規模と費用

### 1 新庁舎に入る想定職員数

新たに建設される新庁舎は、長期にわたる使用が見込まれ、その間の職員数は時代に合わせて変化していくものと思われます。また、情報通信技術（ICT）や業務自動化（RPA）、人工知能（AI）の活用や、新たな技術の導入等により、将来的には職員数が大幅に減少することや、在宅勤務が推進されることも考えられます。しかしながら、現時点で将来にわたる具体的な職員数の変動を想定することは非常に困難であることから、ここでは令和2年4月1日現在の職員数を基準とすることとします。

令和2年4月1日現在の職員数から新庁舎に入ることが見込まれる職員数（出張所（市民課及び生活福祉課の一部）、福祉会館、児童館、学校給食センター、歴史民俗資料館、図書館の職員を除く。）を算出し、その数を464人とします。また、同様に議員数も令和2年4月1日現在の定数20人とします。

役職名	職員数	備考
特別職	3	
部長級	13	
課長級	37	
係長級	78	
一般職員	191	
一般職員(技術職)	17	
会計年度任用職員等	125	りそな銀行窓口業務の人数を含む。
合計	464	

### 2 新庁舎の規模

#### (1) 算定方法

庁舎面積の算定方法については、以下のような方法があります。

#### ア 総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積による算定

起債の対象となる庁舎の標準面積を算定する方法であり、職員数を基に事務室や会議室、倉庫等の面積を求めるものです。平成23年度に廃止されていますが、新庁舎建設の規模設定において他市でも多く用いられています。

#### イ 総務省「平成31年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく算定<sup>(※)</sup>

公共施設等適正管理推進事業債では、本庁舎の入居職員数に一人当たり 35.3 m<sup>2</sup> を乗じて得た面積を上限として算定します。

#### ウ 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準であり、職員数を基に事務室や会議室、倉庫等の面積を算出します。

※ 令和2年度地方債同意等基準運用要綱の公共施設等適正管理推進事業債では、入居職員一人当たりの面積は40.8 m<sup>2</sup> に拡大されているが、同要綱の他の事業債では平成31年度と同じ35.3 m<sup>2</sup>であることから、ここでは、平成31年度の数値を用いて算定する。

## エ 他市の事例に基づく算定

多摩地域で近年新庁舎を建設又は建設予定である他市の事例を参考に算定します。

### (2) 各算定方法による算定結果

#### ア 総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積による算定

換算職員数は、人口5万人以上50万人未満の換算率によって算出します。

区 分	積 算				面 積 (㎡)
	職 区 分	職員数 (人)	換算率	換 算 職員数	
A 事務室	特別職	3	20	60.0	3,883.05
	部長級	13	9	117.0	
	課長級	37	5	185.0	
	係長級	78	2	156.0	
	一般職員	191	1	191.0	
	一般職員(技術職)	17	1.7	28.9	
	会計年度任用職員等	125	1	125.0	
	計	464		862.9	
換算職員数 862.9 人 × 基準面積 4.5 ㎡					
B 倉庫	Aの面積 3,883.05 ㎡ × 13%				504.80
C 会議室、便所、その他諸室	職員数 464 人 × 7.0 ㎡				3,248.00
D 玄関、廊下、階段等	A+B+Cの面積 7,635.85 ㎡ × 40%				3,054.34
E 車庫	庁用車 60 台 × 50 ㎡ (地下車庫の場合)				3,000.00
F 議場、委員会室、議員控室等	議員定数 20 人 × 35 ㎡				700.00
合 計					14,390.19

想定職員数 464 人を基に庁舎標準面積を算定すると 14,390.19 ㎡となります。

なお、この総務省が示す標準面積には、市民ロビーや情報コーナー、市民レストラン、福利厚生諸室等の面積及び複合施設とする場合の複合部分の面積等を含みません。そこで、まずは他市の事例から、総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積と実際の床面積の比率により、想定される新庁舎の床面積を算出します。

	福生市	立川市	町田市	清瀬市	府中市	平均
新庁舎の床面積	7,798 ㎡	20,015 ㎡	41,510 ㎡	9,263 ㎡	32,584 ㎡	
総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積	8,802 ㎡	15,220 ㎡	36,500 ㎡	9,527 ㎡	25,024 ㎡	
比 率	0.89	1.32	1.14	0.97	1.30	1.12

※ 福生市、立川市及び清瀬市の新庁舎の床面積は、車庫部分を除いた床面積（総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積の積算に車庫が含まれていないため）

$$\begin{array}{l} \text{総務省地方債同意等基準に} \\ \text{よる本市の庁舎標準面積} \\ 14,390.19 \text{ m}^2 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{他市事例の平均比率} \\ 1.12 \end{array} = \begin{array}{l} \text{想定される新庁舎の延床面積} \\ 16,117.01 \text{ m}^2 \end{array}$$

次に、健康推進課を新庁舎に入れる場合には、検診、各種相談等を行うためのスペースが必要となります。また、子ども子育て支援課についても、ひろばスペースのほか、健診、相談等を行うスペースが必要となります。そこで、現在の保健相談センター（698.63 m<sup>2</sup>）及び子ども・子育て支援センター（839.13 m<sup>2</sup>）の合計床面積を基準にして、検診等に要するスペースを1,400 m<sup>2</sup>と想定し、上記において算出した新庁舎の延床面積に加えると、17,517.01 m<sup>2</sup>となります。

なお、他市の事例で参考にしている6市においては、町田市の町田市保健所が新庁舎7階に入っています。しかし、その他は、新庁舎と同じ敷地内にある市（清瀬市）はありますが、別の建物となっています。これは26市のそれ以外の市についても同様であり、庁舎と同じ敷地内にある市（東村山市）はありますが、全て別の建物において、保健センター等として設置されている状況です。

#### 他市における保健センター等の状況

	施設名	施設の状況	建 物 延床面積	備 考
福生市	福生市保健センター	2階は子育て世代包括支援センター	1,472 m <sup>2</sup>	2階建
立川市	立川市健康会館	高松学習館と高松図書館との複合施設	3,865.54 m <sup>2</sup>	3階建 〔健康会館の床面積は2,475.8 m <sup>2</sup> 〕
青梅市	青梅市健康センター	1階は事務部門や子育て世代包括支援センター等、2階は健康診査部門等、3階は機能訓練部門	2,380 m <sup>2</sup>	3階建
町田市	町田市保健所 町田市保健所中町庁舎 町田市健康福祉会館 町田市鶴川保健センター 町田市忠生保健センター	東京都町田保健所は、平成23年4月1日に町田市へ移管され、町田市保健所へ町田市保健所は、現在の町田市保健所中町庁舎にあったが、新庁舎建設により保健対策課及び生活衛生課以外は本庁舎7階へ移転	—	地域保健法施行令第1条第3号に規定されている政令市保健所 〔本庁舎7階の床面積は2,363.1 m <sup>2</sup> 〕
清瀬市	清瀬市健康センター	1階は主に検診等を行う健康推進課、2階は産業振興課等、3階は健康増進室	2,734.33 m <sup>2</sup>	3階建
府中市	府中市保健センター	健康推進課成人保健係、子ども家庭支援課母子保健係、健康推進課管理係が入っており、3階は健康増進室	3,679 m <sup>2</sup>	地上3階地下1階

※ 清瀬市以外は休日・急患診療等も行っている。

## イ 総務省「平成31年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく算定

公共施設等適正管理推進事業債における、職員一人当たりの面積を基準として算定します。

$$\begin{aligned} & (\text{入居職員数}) 464 \text{ 人} \times (\text{職員一人当たりの面積}) 35.3 \text{ m}^2 \\ & = (\text{想定される新庁舎の延床面積}) \underline{16,379.20 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

## ウ 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

換算人員は、地方大官庁（局）地方ブロック単位の換算率によって算出します。

区 分	積 算				面 積 (m <sup>2</sup> )
	職 区 分	職員数 (人)	換算率	換算人員	
A 事務室 (応接室を含む)	特別職	3	18	54.0	3,053.92
	部長級	13	9	117.0	
	課長級	37	5	185.0	
	係長級	78	1.8	140.4	
	一般職員	191	1	191.0	
	一般職員(技術職)	17	1.7	28.9	
	会計年度任用職員等	125	1	125.0	
	計	464		841.3	
	換算人員 841.3 人 × 基準面積 3.3 m <sup>2</sup> × 10% 加算				
B 倉庫	10%加算前の A の面積 2,776.29 m <sup>2</sup> × 13%				360.92
C 会議室	職員 100 人当たり 40 m <sup>2</sup> 、10 人増毎に 4 m <sup>2</sup> 加算 4 × 40 m <sup>2</sup> + 6 × 4 m <sup>2</sup> × 10% 加算				202.40
D 電話交換室	換算人員 800 人 → 所要面積 68 m <sup>2</sup>				68.00
E 宿直室	1 人 10 m <sup>2</sup> 、1 人増毎に 3.3 m <sup>2</sup> 加算 (2 人想定)				13.30
F 庁務員室	1 人 10 m <sup>2</sup> 、1 人増毎に 1.65 m <sup>2</sup> 加算 (2 人想定)				11.65
G 湯沸室	6.5 m <sup>2</sup> ~ 13 m <sup>2</sup>				13.00
H 受付及び巡視溜	1.65 m <sup>2</sup> × (人数 × 1/3) ≥ 6.5 m <sup>2</sup> (最小) (2 人想定)				6.50
I 便所及び洗面所	職員数 464 人 × 所要面積 0.32 m <sup>2</sup>				148.48
J 医務室	職員数 450 人以上 500 人未満 → 所要面積 115 m <sup>2</sup>				115.00
K 売店	職員数 464 人 × 0.085 m <sup>2</sup>				39.44
L 食堂及び喫茶室	職員数 450 人以上 500 人未満 → 所要面積 204 m <sup>2</sup>				204.00
M 機械室 (冷暖房: 一般庁舎)	有効面積: A~L の面積計 4,236.61 m <sup>2</sup> 有効面積 3,000 以上 5,000 未満 → 547 m <sup>2</sup>				547.00
N 電気室	有効面積 3,000 以上 5,000 未満 → 96 m <sup>2</sup>				96.00
O 玄関、広間、廊下、 階段等	A~N の面積計 4,879.61 m <sup>2</sup> × 35%				1,707.86
P 庁用車庫	庁用車 60 台 × 18 m <sup>2</sup>				1,080.00
Q 運転手詰所	運転手 3 人 × 1.65 m <sup>2</sup>				4.95
R 議場、委員会室、 議員控室等	〔本算定基準には議会関係諸室の基準がないため、総務省の起債基準を用いて算出〕 議員定数 20 人 × 35 m <sup>2</sup>				700.00
合 計					8,372.42

想定職員数 464 人を基に庁舎面積を算定すると 8,372.42 m<sup>2</sup>となります。



なお、この国土交通省が示す基準には、市民ロビーや情報コーナー、印刷室、福利厚生諸室等の面積及び複合施設とする場合の複合部分の面積等を含みません。そこで、他市において職員数を基に算出した面積とは別に見込んでいる市民交流スペースや防災拠点として必要なスペース等の面積の平均から、想定される新庁舎の床面積を算出します。

	立川市	町田市	清瀬市	府中市	平均
市民交流スペースや防災拠点として必要なスペース等	2,280 m <sup>2</sup>	3,500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	4,600 m <sup>2</sup>	2,770 m <sup>2</sup>

国土交通省新営一般庁舎面積算

定基準による本市の庁舎面積

8,372.42 m<sup>2</sup>

+

その他スペース

3,000 m<sup>2</sup>

=

想定される新庁舎の延床面積

11,372.42 m<sup>2</sup>

次に、ア総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積による算定時と同様に、上記において算出した新庁舎の延床面積に、検診等に要するスペース 1,400 m<sup>2</sup>を加えると、12,772.42 m<sup>2</sup>となります。

## エ 他市の事例に基づく算定

多摩地域で近年新庁舎を建設又は建設予定である他市の事例を参考に算定します。

		福生市	立川市	青梅市	町田市	清瀬市	府中市
基本情報	人口 (平成27年国勢調査)	58,395人	176,295人	137,381人	432,348人	74,864人	260,274人
	新庁舎の状況	平成20年4月開庁	平成22年5月開庁	平成22年7月開庁	平成24年7月開庁	令和4年4月開庁予定 (建設工事中)	令和8年度竣工予定 (実施設計完了)
	工期	平成18年3月～平成20年3月	平成19年12月～平成22年3月	平成20年3月～平成23年4月	平成21年10月～平成24年6月	令和元年5月～令和4年3月	令和3年度～令和8年度予定
	旧庁舎延床面積	本庁舎・第二庁舎・第三庁舎 3,853.90㎡	第一庁舎 第二庁舎 9,221.03㎡	本庁舎 5,779.82㎡	本庁舎 12,970㎡	市庁舎 第2庁舎 5,538.58㎡	本庁舎(東庁舎・西庁舎・北庁舎) 20,926.11㎡
基本構想等の情報	基本構想等策定時期	平成15年12月基本構想 平成16年9月基本計画	平成17年3月基本構想	平成17年11月基本構想	平成16年6月基本構想 平成17年5月基本計画	平成27年11月基本計画	平成23年8月基本構想 平成27年2月基本計画
	新庁舎職員等数 (基本構想等による)	職員数 313人 議員数 22人	職員数 590人 議員数 34人	職員数 600人 議員数 34人	職員数 1,314人 議員数 46人	職員数 382人 議員数 20人	職員数 900人 議員数 30人
	新庁舎の規模 (基本構想等による)	8,000㎡	17,500㎡	21,000㎡	40,000㎡	10,000㎡	30,000㎡
	概算事業費 (基本構想等による)	—	約109億円	基金積立額の範囲内	約166.4億円	約50.8億円	約177億円
新庁舎について	新庁舎延床面積	10,228.77㎡	25,981.60㎡	22,097.76㎡	41,510.1㎡	10,401.51㎡	32,584.20㎡
	人口一人当たりの面積	0.175㎡/人	0.147㎡/人	0.161㎡/人	0.096㎡/人	0.139㎡/人	0.125㎡/人
	職員及び議員一人当たりの面積	30.53㎡/人	41.64㎡/人	34.85㎡/人	30.52㎡/人	25.87㎡/人	35.04㎡/人
	旧庁舎床面積に対する新庁舎の規模	2.65倍	2.82倍	3.82倍	3.20倍	1.88倍	1.56倍
	建設工事費	31.8億円	73.1億円	73.5億円	150億円	47.5億円	173.7億円
	総事業費 (外構・設計料等含む)	38.2億円	108.0億円	88.9億円	166.4億円	54.2億円	206.6億円
	建設単価 (建設工事費/延床面積)	310.9千円/㎡	281.4千円/㎡	332.6千円/㎡	361.4千円/㎡	456.7千円/㎡	533.1千円/㎡
	事業費単価 (総事業費/延床面積)	373.5千円/㎡	415.7千円/㎡	402.3千円/㎡	400.9千円/㎡	521.1千円/㎡	634.0千円/㎡

これら他市の事例から、6市の新庁舎における職員及び議員一人当たりの面積の平均は、33.08㎡となります。これを基に、本市の新庁舎に入ることが見込まれる職員及び議員の数484人で積算すると、想定される本市の新庁舎床面積は16,010.72㎡となります。

また、6市の旧庁舎床面積に対する新庁舎床面積の平均倍率は2.66倍となります。そこで、本市の現庁舎の床面積(9,109.57㎡)を基に、この平均倍率から新庁舎の想定される床面積を積算すると、24,231.46㎡となります。

このように、4種類の算定方法により想定する新庁舎延床面積を算定した結果をみると、幅はあるものの、他の方法による算定結果との乖離が大きい6市の旧庁

倉庫床面積に対する新庁舎床面積の平均倍率から算定した床面積を除いて計算すると、想定される新庁舎の延床面積の平均は約 15,670 m<sup>2</sup>となり、不確定な要素の多い現時点では、この数値を基礎に新庁舎の規模を想定することが最も妥当であると考えられます。

このことから、ここでは新庁舎の規模を 15,000 m<sup>2</sup>程度と想定し、今後の具体的な検討に基づいて順次見直しを図ることとします。

## ※参考

市庁舎改修診断業務委託における庁舎の移転改築概算費用は下記のとおりです。

### 庁舎移転改築概算費用

(単位：円)

建物名	項目	単価/m <sup>2</sup>	工事費
本庁舎 (12,000 m <sup>2</sup> )	建築工事費	250,000	3,000,000,000
	電気設備工事費	100,000	1,200,000,000
	機械設備工事費	105,000	1,260,000,000
	設計・監理費	—	240,000,000
	計	455,000	5,700,000,000

- 地上4階建、地下に駐車場と倉庫を想定しています。
- 1階に来庁者の多い部署を集約し、総合案内の設置をします。
- 2～4階は執務室とし、災害時の防災拠点機能を併せ持たせます。
- 地震に強い免震構造とします。

### 3 新庁舎の建設費用

近年、建設等に係る費用は、資材価格や労務単価の高騰などにより増加傾向にあり、今後も増加することが見込まれます。また、前述の表にある他市の建設単価や事業費単価の推移から見ても、年々増加しているのがわかります。そのため、事例として挙げた6市の平均では、建設単価379.4千円/㎡、事業費単価457.9千円/㎡となりますが、この単価での積算は、現実に即したものとは言えません。

そこで、一つの目安として、清瀬市の新庁舎建設と青梅市及び町田市の新庁舎建設には、およそ10年の期間があることから、ここから約10年間の上昇率を算出します。この結果、建設単価の上昇率は1.32（青梅市から清瀬市は1.37、町田市から清瀬市は1.26であり、この平均値1.32とする。）であることがわかります。そこで、今後10年以内に建設することを前提として、建設単価を、清瀬市の建設単価に1.32を乗じて得た602.8千円/㎡を基に、610千円/㎡と想定します。

同様に、事業費単価の上昇率を算出すると1.30となり、ここから求められる677.4千円/㎡から、想定される事業費単価を680千円/㎡とします。

この、仮に想定する建設単価及び事業費単価から、本市の新庁舎建設の費用を算出すると、以下のとおりとなります。

	延床面積 15,000 ㎡の場合
建設工事費 (610,000 円/㎡)	10,065,000 千円
総事業費 (680,000 円/㎡)	11,220,000 千円

※ ここでは消費税10%の想定で費用を示しています。

なお、これはあくまで現時点での大まかな想定額であり、工事費等は具体的な整備の内容等により大きく変動することが見込まれます。

費用についても、新庁舎の規模と同様に、今後の具体的な検討に基づいて順次見直しを図っていきます。

### 4 新庁舎建設の財源

新庁舎建設のための財源については、財政負担に十分配慮するものとします。

まず、財源のひとつである基金については、公共施設建設基金の平成30年度末残高が約18億円となっていますが、今後、(仮称)防災食育センターの建設など他の建設事業にも充当することが見込まれます。そのため、現状では新庁舎建設の費用を公共施設建設基金のみで賄うことはできません。また、武蔵村山市公共施設等総合管理計画に記載されているように、今後老朽化する公共施設等の更新費用として、50年間に1,378億円(年平均28億円)が必要となると見込まれる状況では、公共施設建設基金の残高全てを新庁舎建設に充てることもできません。なお、庁舎等用地取得基金については、新庁舎の建設費用に充当することはできません。

そこで、次に地方債(一般単独事業債・充当率75%)を活用することになります。

公共施設等の適正管理を推進するための財政措置として、平成29年度に創設された「公共施設等適正管理推進事業債」では、延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業や転用事業、除却事業等を対象として、充当率を事業費の90%としています。しかしながら、この地方債は事業期間が令和3年度までであることから、ここでは充当率75%の一般単独事業債を活用することを想定します。

なお、本市の平成30年度末の地方債現在高は148億532万円となっており、公債費負担比率は6.9%（一般的に15%が警戒ライン、20%が危険ライン）という状況です。

しかし、地方債を活用しても、総事業費のうち地方債対象事業費の25%及び地方債対象外事業費については一般財源（基金含む）で賄わなければならない、基金が乏しい現状では、一般財源からの負担が大きく、非常に厳しい状況です。

このような財政状況を踏まえて、国や東京都の交付金等について改めて確認・検討を行い、市の負担軽減を図っていくことが必要です。また、新たに「(仮称)庁舎建設基金」を設置し、積立目標金額を設定すること等も視野に入れ、可能な限り基金への積み増しを行います。そして、無駄を省いた機能的な庁舎を目指し、必要となる事業費全体の縮減にも努めていきます。

● 財源の構成

総事業費		
地方債対象事業費	地方債対象外事業費	東京都の交付金等
地方債 (地方債対象事業の75%)	←一般財源(基金含む) ←(地方債対象事業費の25%)→	総合交付金等

※ 総合交付金は繰越ができないため、単年度で完結する実施設計等にもみ充当可

- 23ページで想定している本市の新庁舎建設の総事業費(延床面積15,000㎡の場合)に対して、地方債対象外事業費は考慮しないで、財源を割り当てた場合

総事業費(112億2,000万円)		
地方債 (84億1,500万円)	公共施設建設基金 (18億円)	一般財源 (8億5,500万円)

※1 現在と同程度の交付金が交付されると仮定した場合に、新庁舎整備事業分として充当できると想定される金額

総合交付金 ※1  
(1億5,000万円)

- 総事業費が全額地方債対象事業費になると仮定し、一般財源での負担額が公共施設建設基金(18億円)の額になるようにすると、新庁舎建設に掛けられる費用額は、総合交付金(1億5,000万円)を含めて78億円となります。

この費用額と、想定される事業費単価748千円/㎡(680千円に消費税10%加算)から、公共施設建設基金以外の一般財源からの負担なしで建設できる庁舎の延床面積は、約10,400㎡となります。

総事業費(78億円)		総合交付金 (1億5,000万円)
地方債 (58億5,000万円)	一般財源(公共施設建設基金) (18億円)	

## 第6章 実現に向けた方策

新庁舎の基本理念・基本方針等を踏まえた、庁舎移設の実現に向けた方策について、以下のとおり検討を行います。

### 1 新庁舎に集約する機能の検討

公共施設マネジメントの観点から新庁舎建設を捉えた場合、次の点を十分考慮し、検討する必要があります。

- 現在の分散化した行政サービス機能（窓口）等为新庁舎に集約するとともに、併せて他の老朽化した公共施設等为新庁舎に併設等することにより、使用しなくなる施設の除却や有効活用を検討し、公共施設等の床面積の縮減や施設総数を削減し、最適化につなげる。
- このことにより、廃止した公共施設等の維持管理経費や修繕費、更新費用等を削減することができるとともに、集約化による維持管理等の一元化により、維持管理経費等の縮減も図ることができる。  
また、使用しなくなった余剰資産を有効活用することにより、新たな財源の確保につなげることができる。

これらを踏まえて、新庁舎に集約する機能の候補を次のように挙げ、各プランの比較検討を行います。

なお、市民会館については、今後検討予定の（仮称）生涯学習センター整備の対象施設となっていますが、ここでは仮に市民会館を廃止し、ホール機能のみを集約した場合を想定しています。そのため、最終的に市民会館のホール機能为新庁舎に集約するかどうかについては、今後の（仮称）生涯学習センターの整備の検討の中で、市民会館の将来の方向性等について検討・議論した上で、その結果を踏まえて結論付けることとします。また、保健相談センターお伊勢の森分室は、市の常設の部署が置かれていないため、集約の対象としては検討しないこととします。

#### (1) 検討プラン

	集約する機能
Aプラン	本庁舎 ・ 第二庁舎 ・ 第三庁舎 ・ 食堂棟 ・ 市民総合センター
Bプラン	本庁舎 ・ 第二庁舎 ・ 第三庁舎 ・ 食堂棟 ・ 市民総合センター 保健相談センター ・ 子ども・子育て支援センター
Cプラン	本庁舎 ・ 第二庁舎 ・ 第三庁舎 ・ 食堂棟 ・ 市民総合センター 市民会館
Dプラン	本庁舎 ・ 第二庁舎 ・ 第三庁舎 ・ 食堂棟 ・ 市民総合センター 保健相談センター ・ 子ども・子育て支援センター ・ 市民会館

※ 検討プランで集約の対象とする「市民総合センター」は、保健福祉総合センター内の市の部署（子ども子育て支援課を除く。）及び教育センターであり、子ども・子育て支援センター、社会福祉協議会及び指定管理者が管理する身体障害者福祉センター等は含まない（本章において同じ。）。

## (2) 集約候補施設について

本庁舎、第二庁舎、第三庁舎及び食堂棟以外の集約候補施設を集約した場合の状況は、次のとおりです。なお、市民会館以外の各施設の現状については、「第1章 現庁舎等の現状と課題」に記載しています。

市民総合センター(保健福祉総合センター及び教育センター)							
建築年月及び延床面積等	<p>【南側】 建築年月:昭和 43 年 9 月      延床面積:1,347.72 m<sup>2</sup></p> <p>【北側】 建築年月:平成 14 年 1 月      延床面積:4,661.65 m<sup>2</sup></p> <p>集約の対象となる部分の床面積</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>保健福祉総合センター分</td> <td style="text-align: right;">1,586.46 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>教育センター分</td> <td style="text-align: right;">1,857.55 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">3,444.01 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	保健福祉総合センター分	1,586.46 m <sup>2</sup>	教育センター分	1,857.55 m <sup>2</sup>	計	3,444.01 m <sup>2</sup>
保健福祉総合センター分	1,586.46 m <sup>2</sup>						
教育センター分	1,857.55 m <sup>2</sup>						
計	3,444.01 m <sup>2</sup>						
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々な目的を持った施設が設置されている複合施設である。</li> <li>・入浴設備、調理実習室、ショートステイの部屋等、特殊な設備を有する。</li> </ul>						
集約による効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集約により窓口の分散化が解消されれば、市民の利便性が向上する。また、施設間の移動時間の短縮も図られ、市の業務効率も向上する。</li> <li>・平成 30 年度における市民総合センターの施設維持管理経費は約 5,500 万円であるが、集約により一部は縮減することができる。</li> </ul>						
集約の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民総合センターには、子ども・子育て支援センター、社会福祉協議会及び指定管理者が管理する身体障害者福祉センター等が残ることが想定されることから、建物全体の除却は難しく、一部分のみの除却や空いたスペースの有効活用等が必要となる。</li> <li>・警備や清掃委託等、建物全体に係る維持管理経費は引き続き必要となる。</li> <li>・教育センターを集約する場合には、児童・生徒が落ち着いて教育相談や教育指導を受けられる環境を整備することが必要となる。</li> </ul>						
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域保健法に定められている市町村保健センター(本市における保健相談センター)を新庁舎ではなく市民総合センターに置くことにより、保健福祉センターとして利用することも可能である。</li> </ul>						

保健相談センター及び子ども・子育て支援センター	
建築年月及び延床面積等	<p>【保健相談センター】            建築年月:昭和 55 年 7 月 延床面積:698.63 m<sup>2</sup></p> <p>【子ども・子育て支援センター(市民総合センター内)】            建築年月:昭和 43 年 9 月 床面積:839.13 m<sup>2</sup></p>
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検診、健診等を行うための広いスペースが必要である。</li> </ul>
集約による効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集約により十分な駐車スペースが確保されれば、利便性が向上する。</li> <li>・平成 30 年度における保健相談センターの施設維持管理経費は約 290 万円であり、集約により縮減することができる。</li> <li>・子ども・子育て支援センターを集約する場合は、集約しない場合よりも、市民総合センターの施設維持管理経費の縮減額を大きくすることができる。</li> <li>・建物を除却する場合には、今後必要となる修繕費や更新費用を削減することができる。(保健相談センター)</li> <li>・土地や建物の売却や貸付等の有効活用により、新たな財源を確保することができる。(保健相談センター)</li> </ul>
集約の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・検診、健診等のための十分なスペースの確保が必要となる。</li> <li>・市民のプライバシーに配慮し、検診等を効果的に実施するため、フロアを分ける等の工夫が必要となる。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他市では検診等を庁舎とは別棟で行っている状況である。</li> <li>・保健相談センターは、平成 24 年度に耐震補強工事等を防衛省調整交付金事業として実施しているため、すぐに除却する場合には財産処分等の手続が必要となる。</li> </ul>



市 民 会 館	
建築年月及び延床面積等	<p>建築年月:昭和 58 年 8 月      延床面積:7,854.39 m<sup>2</sup></p> <p>土地面積 7,173.57 m<sup>2</sup>のうち、市所有地は 2,752.02 m<sup>2</sup>のみであり、4,421.55 m<sup>2</sup>については借地となっている。</p>
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大ホール(1,032 席)、小ホール(258 席)のほか、リハーサル室、展示室、会議室、実習室、保育室等、多数の貸出スペースがある。</li> <li>・舞台装置等の特殊な設備を有する。</li> </ul>
集約による効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣に大規模商業施設等がある人が集まりやすい立地への移設は、利用しやすさや集客の点で効果を期待できる。</li> <li>・他自治体でも採用例がある固定席と同等の性能を持つ移動観覧席を設置した場合、通常の客席を展開しての劇場利用の他に、フラットなイベントスペースとしての利用が可能となり、災害時にはこのスペースを、避難所や支援物資の流通拠点等として利用することができる。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;"><b>八丈町多目的ホール『おじゃれ』</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>客席展開時</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>フラット時</p> </div> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・病院に隣接し、数年後には消防出張所も建設され、また、近隣には(仮称)防災食育センターも建設される予定であるこの地域に、防災拠点である市役所庁舎と災害時には避難所等として活用可能なホール機能を移設することは、防災拠点機能の一層の強化となる。</li> <li>・仮に新庁舎にホール機能のみを集約することとした場合には、現在市民会館に掛かっている維持管理経費(平成 30 年度は約 1 億 2,400 万円(借地料約 1,600 万円を含む。))の縮減を図ることができる。</li> <li>・老朽化した建物や舞台設備等に対する今後の修繕費や更新費用を削減することができる。</li> </ul>
集約の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに建設するホールの建設費用と現市民会館の除却費用等が別途必要となる。</li> <li>・借地部分があることから、移設後の活用については土地所有者等との調整が必要となる。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 30 年度のホールの利用状況は、大ホール 39.7%、小ホール 31.1%となっている。</li> </ul>

### (3) 検討プランの比較

「第1章 現庁舎等の現状と課題」及び「第2章 新庁舎を巡る状況」を踏まえて整理した新庁舎に備えるべき機能について、各プランにおける候補施設の集約により、これらの課題はどのように解消され、必要な機能をどこまで兼ね備えることができるのかを、以下のように比較検討していきます。

**集約する機能（施設）ごとにAからDまでの検討プランを比較します。**

集約する機能（施設）	検討プラン			
① 基本（本庁舎、第二庁舎、第三庁舎、食堂棟、市民総合センター）	A		C	D
② 保健相談センター		B		
③ 子ども・子育て支援センター				
④ 市民会館			C	

※表中の記号:◎=優れている ○=やや優れている △=やや劣っている ×=劣っている

#### 1 市民が分かりやすい行政サービスの拠点

《集約化による市民の利便性の向上と総量抑制》

	Aプラン ①基本 (本庁舎、第二庁舎 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター)	Bプラン ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	Cプラン ①基本 ④市民会館	Dプラン ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
<b>市民の利便性の向上</b> 窓口・相談業務等の集約により、市民の利便性は向上するか。	○ 最低限は集約しているものの、新庁舎は保健相談センターから遠くなる。	◎ 緑が丘出張所を除く全ての窓口・相談業務等の担当部署を集約している。	○ 最低限は集約しているものの、新庁舎は保健相談センターから遠くなる。	◎ 緑が丘出張所を除く全ての窓口・相談業務等の担当部署を集約している。
<b>市民ニーズの変化への対応</b> 市民ニーズの変化に対応できる柔軟性を確保した施設になるか。	△ 市民ニーズの変化に対応し、ある程度柔軟性を確保した施設になる。	○ 基本の施設に加え、他の施設を集約することによって、より市民ニーズの変化に対応できる柔軟性を確保した施設になる。	○ 柔軟に対応できる。	◎ 多くの業務や施設を集約することにより、より市民ニーズに柔軟に対応できる施設となる。
<b>効率的な行政サービスの提供</b> 関連する課の隣接配置等、庁舎内の配置は柔軟に対応できるか。	○ 柔軟に対応できる。	△ 検診等のスペースを確保するとともに、検診等を効果的に実施するためフロアを分ける等の工夫が必要となる。	○ 柔軟に対応できる。	△ 検診等のスペースを確保するとともに、検診等を効果的に実施するためフロアを分ける等の工夫が必要となる。
<b>延床面積の縮減</b> 集約により延床面積の縮減を図れるか。	△ 新庁舎の規模次第で縮減は可能だが、大きく縮減することは難しい。		○ 仮に500～600席規模の市民会館ホール機能のみを集約することとした場合には、縮減を図ることができる。	

## 2 市民の生命と財産を守る防災の拠点

### 《災害への対応能力の向上》

	Aプラン ①基本 (本庁舎、第二庁舎) 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター	Bプラン ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	Cプラン ①基本 ④市民会館	Dプラン ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
<b>施設の老朽化の解消</b> 設備も含めた施設の老朽化問題は解消されるか。	△ 建替えにより、集約候補施設の老朽化問題は解消するが、基本の施設のみにとどまる。	○ 建替えにより、基本の施設のみではなく、他の集約する施設の老朽化問題についても同時に解消する。	◎ 建替えにより、全ての集約候補施設の老朽化問題が解消する。	◎
<b>災害に強い庁舎の実現</b> 耐震性を確保し、災害対策本部を設置する要の施設となるか。	◎ 建替えにより耐震性を確保し、市民の安心・安全を守るために地震発生時も行政機能の継続を図れる災害に強い庁舎となる。			
<b>防災拠点機能の充実</b> 集約により防災拠点機能は強化されるか。	△ 一定程度の強化は見込まれる。	○ 保健機能の集約により、防災拠点としての機能を充実させることができる。	◎ 市民会館ホールに移動観覧席を設置した場合には、災害時、フラットなスペースを避難所や支援物資の流通拠点等として利用することができる。	◎

## 3 環境に配慮し、誰もが安心して利用することができる拠点

### 《地球温暖化対策の推進と全ての人に優しい空間の実現》

	Aプラン ①基本 (本庁舎、第二庁舎) 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター	Bプラン ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	Cプラン ①基本 ④市民会館	Dプラン ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
<b>環境負荷の低減</b> 集約により環境負荷の低減を図れるか。	△ 建替えによる省エネの実現等により、環境負荷は低減されるが、基本の施設のみにとどまる。	○ 建替えによる省エネの実現等により、集約する施設に係る環境負荷を低減できる。	◎ 建替えによる省エネの実現等により、集約する全ての施設の環境負荷を低減できる。	◎
<b>適切なスペースの確保</b> 執務スペースの狭あい化、会議室等の不足、駐車場等の収容台数不足などは解消されるか。	○ 適切なスペースの確保は新庁舎の規模次第となるが、建設予定地の複一丁目市有地の敷地面積のみで考えると、新庁舎の建物及び駐車場等に必要となるスペースは十分に確保できる。			

#### 4 市民と行政をつなぐ連携の拠点

《協働によるまちづくりの推進と気軽に立ち寄れくつろげる場の創出》

	Aプラン	Bプラン	Cプラン	Dプラン
	①基本 (本庁舎、第二庁舎 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター)	①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	①基本 ④市民会館	①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
まちづくりとの連携	○		○	
まちづくり基本方針を踏まえた行政サービス機能や施設サービスが提供可能か。	まちづくりの拠点となる庁舎として、様々な行政サービスを提供できる。		まちづくりの拠点となる庁舎として、様々な行政サービスを提供するとともに、市民会館ホールの集約により文化施設の整備も図ることができる。一方で、さくらホールを廃止した場合には、市民会館としての施設サービスの水準は低下する可能性もある。	

#### 5 その他

《財政負担の軽減と公有財産の有効活用》

	Aプラン	Bプラン	Cプラン	Dプラン
	①基本 (本庁舎、第二庁舎 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター)	①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	①基本 ④市民会館	①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
維持管理経費等の縮減	○	◎		
集約により維持管理経費や更新費用は縮減されるか。	維持管理経費の縮減を図ることができる。	維持管理経費の縮減のほか、不要となった建物を除却する場合には、更新費用も削減できる。		
新たな財源の確保	△	○	△	○
集約により不要となった土地や建物を有効活用できるか。	現庁舎用地は借地部分があるため、有効活用は難しい。	保健相談センターについては、売却や貸付等の有効活用により、新たな財源を確保できる。	現庁舎用地も市民会館用地も借地部分があるため、有効活用は難しい。	保健相談センターについては、売却や貸付等の有効活用により、新たな財源を確保できる。
借地料負担の削減	△		○	
集約により借地料負担を削減できるか。	現庁舎用地の借地料負担については、借地部分を購入若しくは返却又は借地部分の土地所有者との共同により土地を有効活用する場合には、削減することができる。		現庁舎用地に加え現市民会館用地の借地料負担についても、借地部分を購入若しくは返却又は借地部分の土地所有者との共同により土地を有効活用する場合には、削減することができる。	
建設費用等の抑制	○	△	×	×
集約により建設費用等を抑えられるか。	基本の施設のため、他のプランに比べると施設は小さくなり、建設費用も抑えられる。	保健相談センター等の集約には、フロアを分ける等の工夫が必要となる。	新たに建設する市民会館ホールの建設費用及び現市民会館の除却費用が別途必要となる。	保健相談センター等の集約には、フロアを分ける等の工夫が必要となる。また、市民会館ホールの建設費用及び現市民会館の除却費用が別途必要となる。

## 検討プラン比較一覧表

	<b>Aプラン</b> ①基本 (本庁舎、第二庁舎 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター)	<b>Bプラン</b> ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	<b>Cプラン</b> ①基本 ④市民会館	<b>Dプラン</b> ①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
<b>1 市民が分かりやすい行政サービスの拠点 《集約化による市民の利便性の向上と総量抑制》</b>				
市民の利便性の向上	○	◎	○	◎
市民ニーズの変化への対応	△	○	○	◎
効率的な行政サービスの提供	○	△	○	△
延床面積の縮減	△	△	○	○
<b>2 市民の生命と財産を守る防災の拠点 《災害への対応能力の向上》</b>				
施設の老朽化の解消	△	○	○	◎
災害に強い庁舎の実現	◎	◎	◎	◎
防災拠点機能の充実	△	○	◎	◎
<b>3 環境に配慮し、誰もが安心して利用することができる拠点 《地球温暖化対策の推進と全ての人に優しい空間の実現》</b>				
環境負荷の低減	△	○	○	◎
適切なスペースの確保	○	○	○	○
<b>4 市民と行政をつなぐ連携の拠点 《協働によるまちづくりの推進と気軽に立ち寄れくつろげる場の創出》</b>				
まちづくりとの連携	○	○	○	○
<b>5 その他 《財政負担の軽減と公有財産の有効活用》</b>				
維持管理経費等の縮減	○	◎	◎	◎
新たな財源の確保	△	○	△	○
借地料負担の削減	△	△	○	○
建設費用等の抑制	○	△	×	×

## 現在の延床面積を基準とした想定総事業費の比較

《想定事業費単価 748,000 円/㎡(消費税 10%含む)》

※ 想定事業費単価は、「第5章 新庁舎の規模と費用」において、規模の算定の際に参考にした6市のうち、青梅市及び町田市の新庁舎建設から清瀬市の新庁舎建設までの約10年間の事業費単価の上昇率を参考に、今後10年以内に建設することを前提に想定した金額である。

### 集約する機能（施設）の床面積

① 基本 12,553.58 ㎡

基本となる施設の内訳

・本庁舎(中部地区会館含む) 7,795.17 ㎡ ・第二庁舎 496.37 ㎡  
 ・第三庁舎 616.32 ㎡ ・食堂棟 201.71 ㎡ ・市民総合センター 3,444.01 ㎡

② 保健相談センター 698.63 ㎡

③ 子ども・子育て支援センター 839.13 ㎡

④ 市民会館 7,854.39 ㎡

	Aプラン	Bプラン	Cプラン	Dプラン
	①基本 (本庁舎、第二庁舎 第三庁舎、食堂棟 市民総合センター)	①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター	①基本 ④市民会館	①基本 ②保健相談センター ③子ども・子育て支援 センター ④市民会館
本基本構想における 新庁舎に想定する延床面積 15,000 ㎡程度 想定総事業費 112 億 2,000 万円				
延床面積 20%増加 【120%】	112 億 6,810 万円 (延床面積 15,064.30 ㎡)	126 億 4,839 万円 (延床面積 16,909.61 ㎡)	183 億 1,819 万円 (延床面積 24,489.56 ㎡)	196 億 9,849 万円 (延床面積 26,334.88 ㎡)
延床面積 10%増加 【110%】	103 億 2,909 万円 (延床面積 13,808.94 ㎡)	115 億 9,435 万円 (延床面積 15,500.47 ㎡)	167 億 9,168 万円 (延床面積 22,448.77 ㎡)	180 億 5,694 万円 (延床面積 24,140.30 ㎡)
想定総事業費及び 現在の延床面積 【100%】	93 億 9,008 万円  12,553.58 ㎡	105 億 4,032 万円  14,091.34 ㎡	152 億 6,516 万円  20,407.97 ㎡	164 億 1,541 万円  21,945.73 ㎡
延床面積 10%削減 【90%】	84 億 5,107 万円 (延床面積 11,298.22 ㎡)	94 億 8,629 万円 (延床面積 12,682.21 ㎡)	137 億 3,864 万円 (延床面積 18,367.17 ㎡)	147 億 7,387 万円 (延床面積 19,751.16 ㎡)
延床面積 20%削減 【80%】	75 億 1,206 万円 (延床面積 10,042.86 ㎡)	84 億 3,226 万円 (延床面積 11,273.07 ㎡)	122 億 1,213 万円 (延床面積 16,326.38 ㎡)	131 億 3,232 万円 (延床面積 17,556.58 ㎡)
【参考】 一定条件の基に基金以外 の一般財源なしで建設でき ると想定する総事業費(78 億円)及び延床面積 (10,400 ㎡)との比較	延床面積 2,153.58 ㎡縮小 総事業費 15 億 9,008 万円不足	延床面積 3,691.34 ㎡縮小 総事業費 27 億 4,032 万円不足	延床面積 10,007.97 ㎡縮小 総事業費 74 億 6,516 万円不足	延床面積 11,545.73 ㎡縮小 総事業費 86 億 1,541 万円不足

※ 「第5章 新庁舎の規模と費用」において、4種類の算定方法で新庁舎の規模を算出した結果、延床面積を15,000 ㎡程度と想定している。このことから、延床面積がこの想定延床面積を越えないものに色付け      をしている。ただし、新庁舎に集約する施設として、市民会館(現在の市民会館の規模を縮小し、大ホール(1,032 席)の約半分となる500~600 席程度のホール機能のみ)を併設等することとした場合には、別途 3,000 ㎡程度が必要になると考えられることから、Cプラン及びDプランについては、想定延床面積を18,000 ㎡とし、これを越えないものに色付け      をしている。

新庁舎整備に当たっては、基本理念や基本方針に掲げられている庁舎の実現が求められますが、一方で、新庁舎の規模や建設費用とのバランス、財源の確保、公共施設の最適化に向けた床面積の削減等、様々なことを考慮しなければなりません。

このことから、集約施設の決定においては、市民の利便性や市民サービスの向上等を実現しつつ、その他の課題がどのように解決されるのか、具体的な方策や事業手法も合わせて検討していく必要があります。

次に、新庁舎建設候補地である榎一丁目市有地の整備の観点から考えます。例えば、この土地に新庁舎のみを建設する場合、広大な土地の一角のみの整備となりかねません。財政的な問題から、建設費用の縮減を最優先と考え、必要最小限の整備とすることも選択肢の一つです。しかし一方で、例えば民間の資金とノウハウを活用することにより、新庁舎建設に加え、高齢者や子育て関連施設等の民間の公共施設の建設、建物を建築できないE3地区には広場機能の整備等を行うなど、榎一丁目市有地全体を一体的に整備し、管理運営を民間が行う方法も考えられます。

この一体的な整備及び管理運営方法を取り入れた場合には、新庁舎の規模が最も大きくなると思われるDプランによる集約も可能であると思われます。

## 2 新庁舎に求められる機能

新庁舎整備の基本理念や基本方針に掲げられているように、市民の利便性や市民サービスの向上を実現するための、新庁舎に求められる機能と具体的な方策を以下のとおり示します。

### (1) 効率的な行政サービスが提供できる庁舎

- ・ 分かりやすい場所への総合案内の設置
- ・ 窓口業務で関連する課の隣接配置
- ・ 必要な窓口へのローカウンターを設置
- ・ ゆとりのある待合スペースの確保
- ・ 必要となる駐車場・駐輪場スペースの確保
- ・ 多様な使い方を可能とする執務スペースのオープンフロア化
- ・ 床下に電源や通信用の配線、空調設備機器等を収納することにより、OA機器等の更新や事務スペースのレイアウト変更に対応できるフリーアクセスフロアの整備
- ・ 総合窓口やワンストップサービスの導入



ゆとりのある待合スペース事例

青梅市役所

## (2) 市民の安心・安全のための防災拠点としての庁舎

- ・ 地震発生時も行政機能の継続を図るための免震構造等の導入
- ・ 非常用発電機や再生可能エネルギーの活用等による非常用電源の確保
- ・ 貯水槽やマンホールトイレの設置等による災害時の給水及びトイレ機能の確保
- ・ 災害対策本部を機能させるために必要な情報通信機能の確保及び通信回線・電源等の多重化対策

## (3) ユニバーサルデザインと環境負荷に配慮し、人と環境に優しい庁舎

- ・ 敷地内のバリアフリー化及び庁舎内表示物等の文字サイズ、色、デザイン、表示位置等への見やすく分かりやすい工夫
- ・ 音声案内や点字誘導ブロックの設置等、障害者へも配慮した案内誘導方法の導入
- ・ オストメイト対応の多目的トイレの設置及び一般トイレ（男性用・女性用）への手すり、ベビーキープ、おむつ換え台等の設置
- ・ 子育て関連窓口付近へのベビーベッド、キッズスペース、授乳室等の整備
- ・ 利用者のプライバシーに配慮した仕切りのあるカウンターや相談ブース等の設置
- ・ 窓口付近への相談室の設置
- ・ 適切な執務スペースの確保
- ・ 執務スペース内におけるセキュリティに配慮した十分な文書保管庫の確保
- ・ 会議室やミーティングに必要なスペース及び室数の確保
- ・ 職員数等を考慮した更衣室や職員休養室等の適切な整備
- ・ 省エネルギーに配慮した空調設備の導入、断熱素材の利用、自然採光や自然通風、太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用等による省エネルギーの実現
- ・ 雨水や再生水の利用等による資源の有効活用
- ・ 日射抑制効果のある屋上・外壁の緑化及び敷地内における緑の空間の創出
- ・ 環境に配慮した資材、環境負荷の少ない資材及びリサイクルが容易な資材等の積極的な採用による、建設時における環境への配慮



町田市役所



つくば市役所



#### (4) 武蔵村山市を象徴し、まちづくりと連携した庁舎

- ・ 緑豊かな自然環境や周辺環境と調和した、まちの魅力溢れる庁舎デザインの導入
- ・ 開放的で明るい、市民が訪れやすい空間の創出
- ・ 市民交流スペースの設置等による市民同士が交流を図りやすい環境の整備
- ・ 展示コーナーの設置等による本市への関心等を深めてもらう機会の提供
- ・ 閲覧スペースの確保及びパソコン端末やコピー機の設置等による市政情報コーナーの充実
- ・ 市民が気軽に集えるレストランやカフェ等の飲食スペースの整備

### 3 事業手法の検討

公共施設を建設する際の事業手法には、行政が整備して行政が運営するという、従来から行われてきた一般的な手法のほか、近年では、設計から建設、運営、維持管理までの一連の業務に、民間の資金や技術力を活用する事例が増えています。

そこで、本市の新庁舎建設における最適な事業手法について検討します。

#### (1) 事業手法の概要

事業手法	概 要
従来方式	従来方式は、行政が施設を整備し、行政が運営するという、公共事業の手法として従来から行われてきた最も一般的な手法。公設公営方式
DB方式	DB (Design Build = 設計・建設) 方式は、行政が資金調達を行い、設計及び建設を一括して発注する方式。運営・維持管理は別に発注することになる。設計施工一括発注方式
DBO方式	DBO (Design Build Operate = 設計・建設・運営) 方式は、行政が資金調達を行い、民間事業者が施設の設計・建設及び運営・維持管理を行う方式。公設民営方式
PFI-BTO方式	BTO (Build Transfer and Operate = 建設・移転・運営) 方式は、民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に行政に所有権を移転するが、施設の運営・維持管理は民間事業者が行う方式。民設民営方式
リース方式	リース方式は、民間事業者が施設を建設し、所有権は移転せずに、行政と賃貸借契約を締結し、施設の運営・維持管理は民間事業者が行う方式。ただし、事業期間終了後に行政に所有権を移転する事業手法を採ることもできる。国や都の補助金等の対象とならない。民設民営方式
割賦方式	割賦方式は、民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に行政に所有権を移転するが、施設の運営・維持管理は民間事業者が行う方式。PFI法によらないため、発注内容の柔軟性等に優れるが、国や都の補助金等の対象とならない。民設民営方式

※ PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設等の設計、建設、運営及び維持管理に、民間の資金とノウハウを活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという手法のこと。

## (2) 発注及び業務の範囲

事業手法	資金調達	設 計	施 工	運営・維持管理
従来方式	市	個 別	個 別	個 別
DB方式	市	一 括		個 別
DBO方式	市	一 括		
PFI-BTO方式	民間	一 括		
リース方式	民間	一 括		
割賦方式	民間	一 括		

## (3) 事業手法の比較

	従来方式	DB方式／DBO方式	PFI-BTO方式	リース方式／割賦方式
発注方式	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注
資金調達	市	市	民間 〔市が起債により事業費の一部を一時金として支払うこともできる。〕	民間
財政負担の平準化	・事業当初に多額の資金が必要となる。(起債分は平準化が可能)	・事業当初に多額の資金が必要となる。(起債分は平準化が可能)	・事業費を事業期間で平準化できる。	・事業費を事業期間で平準化できる。 ・供用開始まで費用の支払い等は発生しない。
民間の創意工夫	・業務ごとの個別契約のため、業種を超えたノウハウや創意工夫は期待できない。 ・仕様発注のため、創意工夫によるコスト削減は図りにくい。	・DB方式は設計及び建設、DBO方式は設計、建設及び運営管理が包括契約のため、各業務を担う事業者の様々なノウハウや創意工夫が発揮されることで、コスト削減やサービスの向上が期待できる。	・包括契約のため、各業務を担う事業者の様々なノウハウや創意工夫が発揮されることで、コスト削減やサービスの向上が期待できる。	・包括契約のため、各業務を担う事業者の様々なノウハウや創意工夫が発揮されることで、コスト削減やサービスの向上が期待できる。 ・PFI方式と異なり、法律に基づく手続を経ないことから、より民間の創意工夫が発揮されやすい。
市及び市民の意向反映	・業務の各段階で意向を取りまとめ、反映させることができる。	・事業者の公募前に意向をとりまとめた要求水準書等を作成するため、一定の意向反映は可能である。	・事業者の公募前に意向を取りまとめた要求水準書等を作成するため、一定の意向反映は可能である。	・事業者の公募前に意向をとりまとめた要求水準書等を作成するため、一定の意向反映は可能である。
工期の短縮	・事業開始年度から設計の発注・着手が可能である。 ・業務ごとの個別発注のため、手続期間の確保が必要となる。 ・民間の創意工夫による工期短縮は図りにくい。	・一括事業となるため、事業者を選定するために一定の期間が必要となる。 ・個別発注手続に要する時間を短縮することができる。 ・民間の創意工夫による工期短縮を図りやすい。	・法律に基づく手続を経ることから、事業者の選定までに1年以上かかる。 ・PFI導入可能性調査を実施する場合には、更に1年程度は見込んでおく必要がある。	・一括事業となるため、事業者を選定するために一定の期間が必要となる。 ・個別発注手続に要する時間を短縮することができる。 ・民間の創意工夫による工期短縮を図りやすい。

事業手法については、厳しい財政状況の中、将来にわたって基本理念や基本方針に掲げる庁舎を実現するために、十分な検討を行うことが必要です。

近年、全国初となるマンション一体型の庁舎として整備された豊島区新庁舎は、市街地再開発事業として整備されました。これは、市街地再開発組合が庁舎を含む官民複合施設として整備を行ったものであり、区は、庁舎床として必要な約 25,500 m<sup>2</sup>のうち、当該施行区域内の旧区立小学校の敷地等 8.5 億円相当分の約 10,700 m<sup>2</sup>を権利

変換<sup>(※)</sup>により権利床として取得しました。更に残りの約 14,800 m<sup>2</sup>等を保留床等として取得するに当たって、現在、大型複合施設を建設中の旧庁舎敷地 (3,637 m<sup>2</sup>) 及び隣接する公会堂敷地 (3,049 m<sup>2</sup>) に定期借地権 (借地期間 76 年) を設定しました。こうして一括前払いで受領した賃借料 191 億円の一部を取得経費に充てることにより、一般財源に依存しない庁舎施設の更新を実現したものです。これは、都心の一等地という恵まれた立地条件があつてこそ成し得たものではありませんが、民間と連携することにより、豊島区のように全額とはいかなくとも、自治体の財政負担の軽減を図ることができるという好事例となっています。

また、近年の庁舎建設事業では、町田市や清瀬市など多くの市が導入している、C M (Construction Management) 方式という事業手法についても採用することが望ましいと思われまます。これは、工事発注者である市の体制及び経験不足を補うために、設計・発注・施工の各段階において、発注者である市が行う各種マネジメント業務を民間事業者へ委託するというものであり、全てを一括して性能発注をする P F I - B T O 方式、リース方式及び割賦方式以外の事業手法を選択する場合には非常に有効であると思われまます。

なお、従来方式や D B 方式を採用する場合における設計者の選定方法については、単に価格のみを選考基準とする競争入札方式ではなく、コンペ方式又はプロポーザル方式を採用することが適当と考えまます。

#### 設計者選定方法の比較

	コンペ方式	プロポーザル方式
内容	発注者が、複数の設計者に具体的な設計案の提出を求め、その中から最も良い「設計案」を選ぶ方式	発注者が、複数の設計者に業務に対する体制、実施方法、考え方等について技術提案を求め、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングを行い、業務にふさわしい「人・事業者」を選ぶ方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注者は、複数の具体的な設計案の中から優れた案を選ぶことができる。</li> <li>・設計者は、設計案が良ければ、過去の実績等にとらわれず選ばれる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的に、コンペ方式に比べ、双方の負担が少ない。</li> <li>・具体的な設計案まで求めないため設計案に拘束されず、発注者と設計者の共同作業により設計を進めるため、発注者の意見や要望が反映できる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注者は、設計案作成に必要な条件等を具体的に提示しなければならず、設計者は、受注できるかどうか不明なまま詳細な設計まで行う必要があり、双方の負担が大きい。</li> <li>・選ばれた設計案に拘束される。</li> <li>・選定には建築に関する専門知識が求められる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・選定には、公平性・透明性を担保できる評価方法や評価基準が求められる。</li> </ul>

(※) 権利変換とは、市街地再開発事業において、地区内に土地や建物に関する権利を持っている場合は、その権利を、それに見合う価額 (等価) で、新しく建設される建物の床とその敷地に関する権利に置き換えることをいう。また、権利変換によって権利が置き換わる新しい建物の床を権利床という。

## ●本基本構想で示す新庁舎移設等の考え方

項目	概要								
新庁舎建設の候補地	<p>榎一丁目市有地</p> <p>建設候補地である榎一丁目市有地と現庁舎用地の比較検討を行った結果、新庁舎の建設予定地は榎一丁目市有地とする。</p>								
新庁舎の規模	<p>延床面積 15,000 m<sup>2</sup>程度 (市民会館ホールを併設等する場合は 3,000 m<sup>2</sup>程度を加えるものとする。) ただし、床面積を低く設定した場合であっても、備えるべき機能は十分に確保する。</p> <p>総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積による算定や他市の事例に基づく算定等、4種類の算定方法により新庁舎の規模を算定した結果、新庁舎の延床面積は 15,000 m<sup>2</sup>程度と想定する。</p> <p>ただし、市民会館ホールを併設等する場合には、客席数 500～600 席規模、最大で 3,000 m<sup>2</sup>程度の床面積を加えるものとし、18,000 m<sup>2</sup>程度とする。</p> <p>なお、床面積を必要であると想定する床面積より低めに設定する場合であっても、AIやICT等、また設計や施工などの各時点における最新技術を積極的に導入することにより、床面積の不足を補い、新庁舎に備えるべき機能は十分に確保するものとする。</p>								
新庁舎の費用	<p>総事業費 112 億 2,000 万円 (市民会館ホールを併設等する場合は 134 億 6,400 万円とする。)</p> <p>事業費単価を 748 千円/m<sup>2</sup>(税込)とした場合、総事業費を 112 億 2,000 万円と想定する。</p> <p>ただし、市民会館ホールを併設等する場合には、134 億 6,400 万円と想定する。</p> <p>※ 事業費単価は、新庁舎の規模の算定の際に参考にした 6 市のうち、青梅市及び町田市の新庁舎建設から清瀬市の新庁舎建設までの約 10 年間の事業費単価の上昇率を参考に、今後 10 年以内に建設することを前提に想定した金額である。</p>								
財源の想定等	<p>総事業費 112 億 2,000 万円に対し想定する財源構成</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>総事業費 (112億2,000万円)</b></td> <td style="text-align: center;">総合交付金 (1億5,000万円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>地方債</b> (84億1,500万円)</td> <td style="text-align: center;"><b>公共施設建設基金</b> (18億円)</td> <td style="text-align: center;"><b>一般財源</b> (8億5,000万円)</td> <td></td> </tr> </table> <p>(仮称)庁舎建設基金の設置</p> <p>地方債(充当率75%)を活用し、地方債対象外事業費は考慮せず、平成30年度末現在の公共施設建設基金及び新庁舎整備事業分として充当できると想定される総合交付金を充当した場合の財源の想定である。</p> <p>また、新たに「(仮称)庁舎建設基金」を設置し、積立目標金額の設定等も視野に入れ、可能な限り積み増しを行う必要がある。</p>	<b>総事業費 (112億2,000万円)</b>			総合交付金 (1億5,000万円)	<b>地方債</b> (84億1,500万円)	<b>公共施設建設基金</b> (18億円)	<b>一般財源</b> (8億5,000万円)	
<b>総事業費 (112億2,000万円)</b>			総合交付金 (1億5,000万円)						
<b>地方債</b> (84億1,500万円)	<b>公共施設建設基金</b> (18億円)	<b>一般財源</b> (8億5,000万円)							

項 目	概 要
新庁舎の建設時期	<b>建設工事</b> 令和9年度から令和11年度頃着工 <b>新庁舎開庁</b> 令和11年度から令和14年度頃
	<p>令和3年度より新庁舎建設基本構想等の策定に着手し、その後、基本設計及び実施設計を経て、建設工事は令和9年度から令和11年度頃に着工し、新庁舎開庁は令和11年度から令和14年度頃を目標とする。</p> <p>ただし、新型コロナウイルス感染症の影響(期間・規模)等、市を取り巻く情勢の変化には適切に対応して進めていく。</p>
新庁舎が備えるべき機能	<b>基本理念・基本方針を実現するために必要となる各種機能の導入</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 市民が分かりやすい行政サービスの拠点としての機能</li> <li>2 市民の生命と財産を守る防災の拠点としての機能</li> <li>3 環境に配慮し、誰もが安心して利用することができる拠点としての機能</li> <li>4 市民と行政をつなぐ連携の拠点としての機能</li> </ol>
新庁舎に集約する機能(施設)候補	<b>Aプラン</b> ：基本(本庁舎・第二庁舎・第三庁舎・食堂棟・市民総合センター) <b>Bプラン</b> ：基本+保健相談センター+子ども・子育て支援センター <b>Cプラン</b> ：基本+市民会館 <b>Dプラン</b> ：基本+保健相談センター+子ども・子育て支援センター+市民会館
	<p>新庁舎に集約する機能の候補をAプランからDプランまで挙げ、各プランにおける候補施設の集約により、新庁舎が備えるべき機能はどこまで実現できるかについて比較検討を行った。</p> <p>今後、新庁舎の規模や建設費用とのバランス、財源の確保等にも考慮しつつ、市民の利便性や市民サービスの向上等の実現に向けて、具体的な方策や事業手法も合わせて検討し、集約施設を決定していく必要がある。</p> <p>なお、市民会館については、(仮称)生涯学習センターの整備の検討結果を踏まえて、集約するかどうかを結論付けるものとする。</p>
新庁舎への集約時期	<p>今後、財源や新庁舎建設の具体的検討により、下記のいずれかの手法を用いる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 新庁舎建設に合わせて全ての施設を集約</li> <li>2 第1期工事、第2期工事と工期を分ける</li> <li>3 必要最低限の庁舎を建設後、必要に応じて順次増築により集約</li> </ol>
	<p>新庁舎建設に合わせて全ての施設を集約した場合、集約時期を分ける場合よりもコストを抑えることができる。しかしながら、市民会館については、(仮称)生涯学習センターの整備の検討結果を踏まえて、集約するかどうかを結論付けるものとすることから、新庁舎建設と同時期に建設することができない可能性がある。この場合には、第1期工事、第2期工事と工期を分けたり、まずは必要最低限の部分を庁舎として建設した後に、順次必要に応じて増築等により集約させていく方法を取ることもできる。ただし、一般的に増築の場合には余計にコストが掛かることになる。</p>

項 目	概 要
新 庁 舎 の 階 層	<p><b>3 階建程度</b></p>
	<p>建設予定地である榎一丁目市有地は、十分に広いスペースがあることと、一般的に建物は階層を高くするほど建築コストが掛かることから、新庁舎の階層は3階建程度とする。</p> <p>ただし、増築により階層を変えることはできないため、榎一丁目市有地全体の活用方法等についても考慮した上で決定する。</p>
事 業 手 法	<p><b>PFI－BTO方式、リース方式及び割賦方式などの民間と連携する事業手法の選択を検討</b></p>
	<p>事業手法には、公設公営の従来方式や設計施工一括発注のDB方式、公設民営のDBO方式のほか、民設民営となるPFI－BTO方式、リース方式及び割賦方式などの様々な手法があるが、本市では公共施設建設のほとんどにおいて従来方式を採用している。</p> <p>しかしながら、この厳しい財政状況にあつては、行政が整備して行政が運営するという従来方式では、ここで求められているような新庁舎を建設することが難しい状況と言わざるを得ない。</p> <p>そこで、近年他の自治体でも見られるように、財政負担の軽減を図るために、公共施設の設計から施工、運営・維持管理までの全てを民間事業者に一括して性能発注することにより、民間の資金や技術力を活用する手法が求められる。</p> <p>この民間と連携する事業手法を選択することにより、事業当初の財政負担は軽減され、事業期間での事業費の平準化を図ることが可能となる。また、包括契約となるために、各業務を担う事業者の様々なノウハウや創意工夫が発揮されることで、建設費や維持管理コストの縮減、市民サービスの向上等の効果が期待できるものである。なお、榎一丁目市有地全体を一体的に整備することで、この事業手法を導入する効果はより一層高くなると見込まれる。</p> <p>また、現庁舎及び現庁舎用地の有効活用までを視野に入れた整備とすることにより、一部ではあっても、新庁舎を建設するための資金の確保が期待される。</p> <p>このように、厳しい財政状況を踏まえて、当初の財政負担の軽減と事業費の平準化を実現するために、民間と連携する事業手法の選択を検討するべきである。</p>
榎 一 丁 目 市 有 地 の 一 体 的 な 整 備	<p><b>榎一丁目市有地全体の一体的な整備と、現庁舎及び現庁舎用地の有効活用まで合わせて検討</b></p> <p>民間を活用する事業手法では、新庁舎の整備のみでは収益を得るのが難しく、民間事業者の参入が難しい。そこで、新庁舎だけではなく、民間が運営する公共施設の建設や、建物を建築できないE3地区への広場機能の整備なども合わせた、榎一丁目市有地全体の一体的な整備と、現庁舎及び現庁舎用地の有効活用まで合わせて検討していかなければならない。</p>

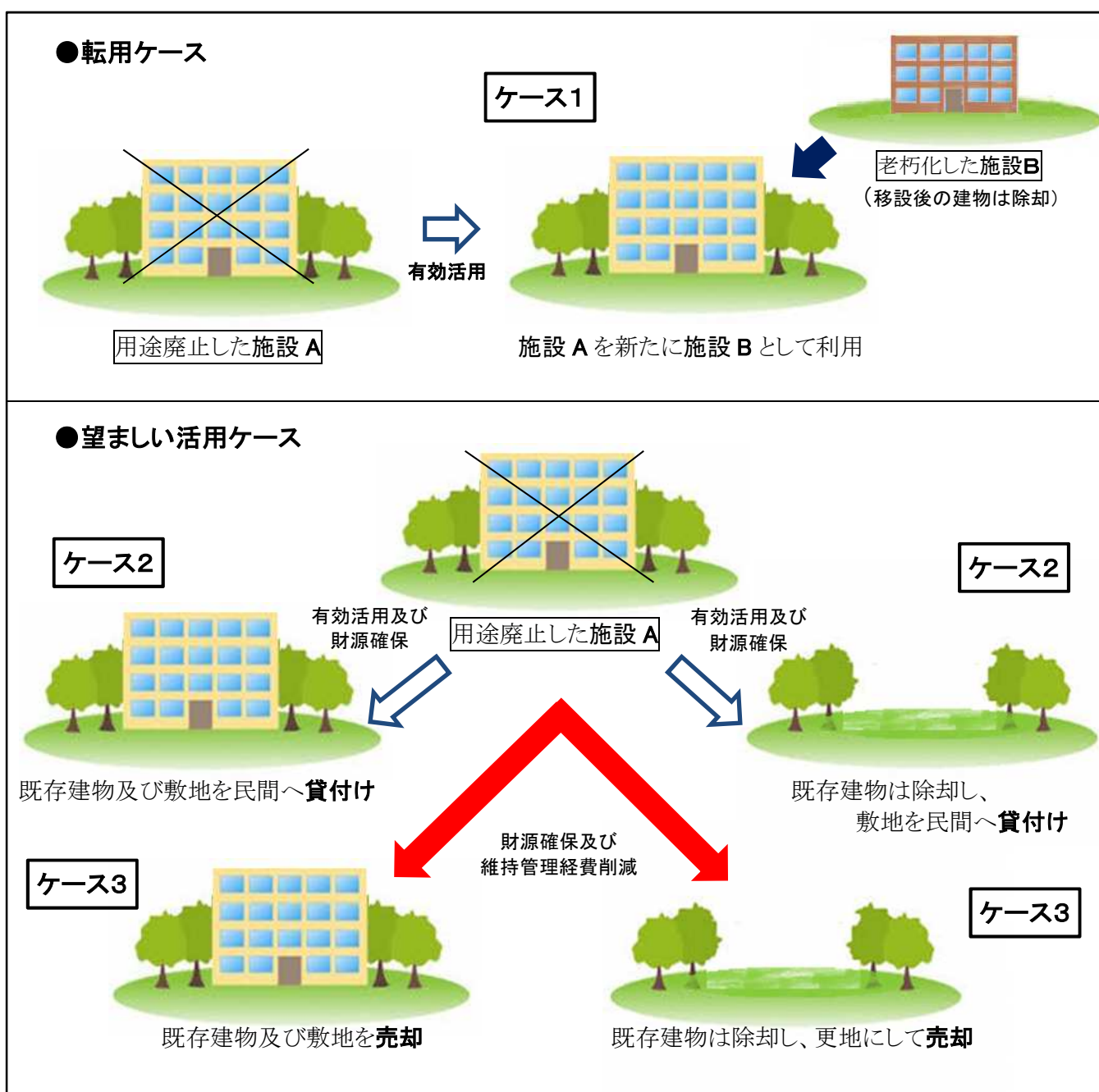
## 第7章 移設後の現庁舎等の活用方針

### 1 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

本市では、公共施設等総合管理計画において、公共施設等に係る各種の方針や施策の立案に当たり、よりどころとなる基本理念として「総量抑制」「最適配置」「公民連携」を掲げる「武蔵村山市公共施設等再生ビジョン」を定めています。

この公共施設等再生ビジョンには、現在及び今後の厳しい財政状況を踏まえた公共施設の総量抑制と更新・維持管理に必要な財源確保の考え方が示されています。

このことから、用途廃止後の建物については、老朽化した他の公共施設の代替として用途変更して利用する場合（ケース1）等を除き、基本的には既存建物又は建物除却後の跡地を民間へ貸し付け、財源確保と有効活用を図る（ケース2）か、又は売却により財源確保と維持管理経費の削減を図る（ケース3）ことが望ましいと考えられます。



## 2 移設後の現庁舎等の活用方針

庁舎移設後の現庁舎、市民総合センター及び保健相談センターについては、公共施設等総合管理計画に定める重点プラン2に挙げられている（仮称）生涯学習センターの整備候補地として、また老朽化した他の公共施設の機能の移転候補地として検討すること（活用方法1）が可能です。しかし、特に現庁舎については、新庁舎への建替えが必要になるほど設備も含め老朽化している現状や、借地料負担があることから、慎重に検討する必要があります。

また、現庁舎用地については、現庁舎の建物の利用の有無にかかわらず、借地部分の土地の取扱いについて、土地所有者等と調整が必要となると思われます。仮に、現庁舎の建物は除却することになったとしても、その後の土地利用に当たっては、市による借地部分の土地の購入や、場合によっては現庁舎用地全体を他の土地所有者とともに、一体の土地として第三者に貸付け又は売却を図る等の手法（活用方法2～6）が必要となる可能性もあります。

移設後の現庁舎等の活用方法については、現庁舎及び他の施設の個々の状況等を踏まえた上で、公共施設等総合管理計画に掲げる「総量抑制」「最適配置」「公民連携」の基本理念に沿って別途具体的な検討が必要です。

### 移設後の現庁舎の活用方法

1 （仮称）生涯学習センターとして、又は他の老朽化した公共施設の機能の移転先として、現庁舎の建物を活用する。借地部分の土地については、市が購入又は引き続き借り受ける。



現庁舎の建物を活用

2 市が借地部分の土地を購入の上、現庁舎の建物とともに民間に貸付け又は売却を行う。



土地及び建物を貸付け又は売却

3 市が借地部分の土地を購入の上、現庁舎の建物は除却して、土地のみを民間に貸付け又は売却を行う。



土地を貸付け又は売却

4 現庁舎敷地及び現庁舎の建物の両方を、市と借地部分の土地所有者の共同により、一体として民間に貸付け又は売却を行う。



借地部分の土地所有者と共同で土地及び建物を貸付け又は売却

5 現庁舎の建物は除却した上で、現庁舎敷地について、市と借地部分の土地所有者との共同により一団で民間に貸付け又は売却を行う。



借地部分の土地所有者と共同で土地を貸付け又は売却

6 現庁舎の建物は除却し、現庁舎敷地の借地部分は返却し、接道要件を満たすよう一部借地部分を購入の上、市所有地のみを民間に貸付け又は売却を行う。



市所有地のみを貸付け又は売却

7 隣接する第一小学校の校舎建替えに合わせて現庁舎の建物を除却し、第一小学校との複合施設として建て替える。



複合施設として建替え



## 第8章 今後の検討体制等

### 1 今後の検討体制

新庁舎建設の検討を進めるに当たっては、市民、市議会をはじめとする関係者や市職員一人一人が新庁舎建設に対する理解を深め、問題への認識を共有することが重要となります。

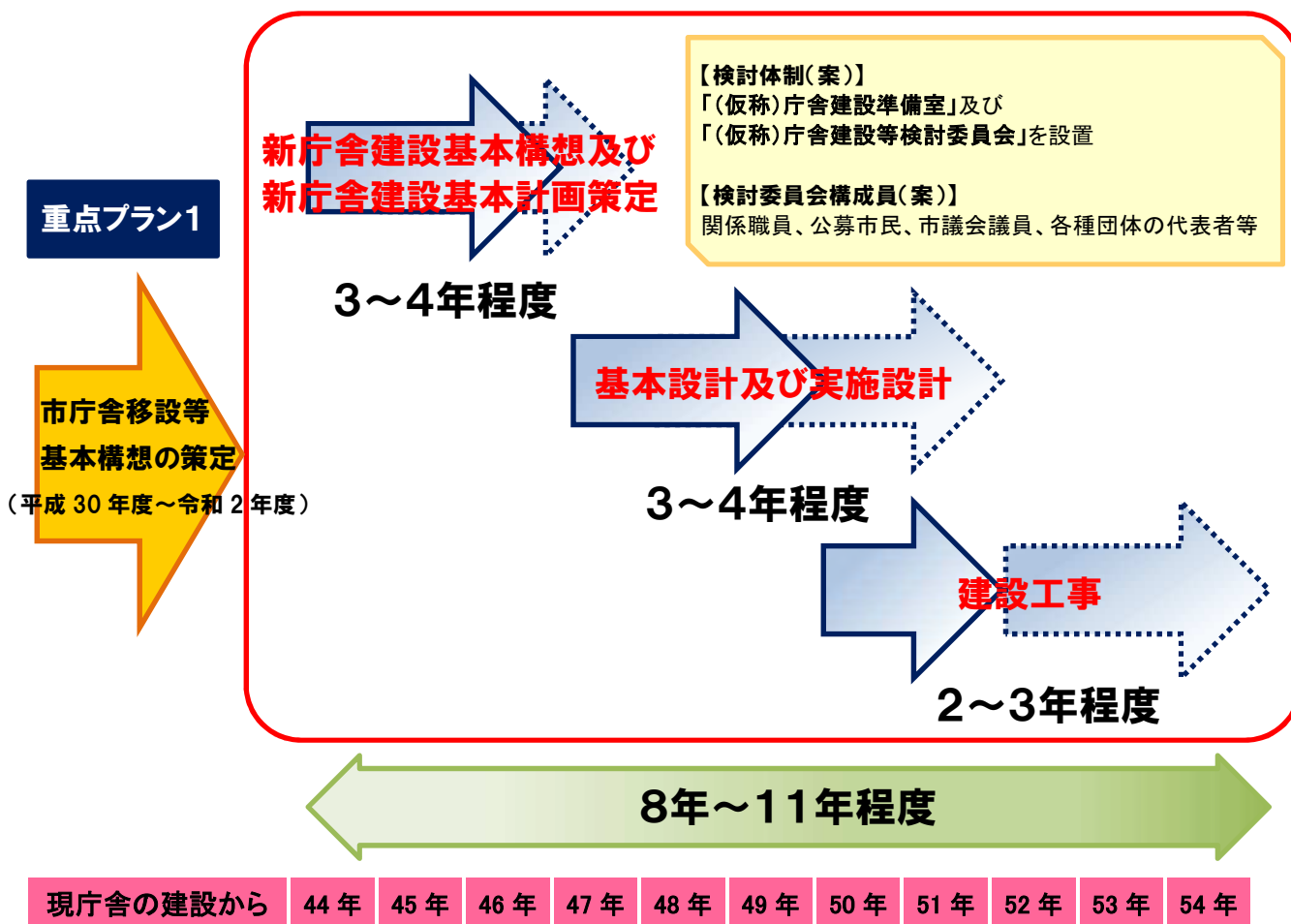
そのため、今後は「(仮称)庁舎建設準備室」を設置するとともに、市職員のほか、公募市民や市議会議員、各種団体の代表者等からなる「(仮称)庁舎建設等検討委員会」を設置して、新庁舎建設の実現に向けた具体的な検討を行っていく必要があります。

### 2 今後のスケジュール

新庁舎建設に向けた今後の計画及び手順は、事業手法により異なりますが、一般的な手法に沿って事業を進める場合には下記のとおりとなり、新庁舎開庁までに10年程度の期間を要することが想定されます。

#### 今後の検討体制及びスケジュール

H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度	R13 年度
-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------



# 資 料

## 1 公共施設等整備・再編推進本部設置要綱

### 武蔵村山市公共施設等整備・再編推進本部設置要綱

平成27年4月15日  
訓令(乙)第83号  
一部改正 平成29年3月31日  
訓令(乙)第29号  
平成30年4月9日  
訓令(乙)第45号  
平成31年4月25日  
訓令(乙)第46号  
令和2年3月31日  
訓令(乙)第62号

#### (設置)

第1条 本市における公共施設等の現況及び将来の見通しについて検討し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の方針及び施設類型ごとの管理に関する基本的な方針を定め、公共施設等の配置の最適化とともに効率的な行財政運営を図るため、武蔵村山市公共施設等整備・再編推進本部（以下「本部」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 本部は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 公共施設の総合的かつ計画的な管理の推進に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、公共施設等の整備及び再編に関すること。

#### (組織)

第3条 本部は、本部長、副本部長及び本部員をもって組織する。

- 2 本部長は、市長が当たる。
- 3 副本部長は、副市長及び教育長の職にある者をもって充てる。
- 4 本部員は、企画財政部長、総務部長、市民部長、協働推進部長、同部環境担当部長、健康福祉部長、同部高齢・障害担当部長、子ども家庭部長、都市整備部長、同部建設管理担当部長、会計管理者、議会事務局長、教育部長及び同部学校教育担当部長の職にある者をもって充てる。

#### (本部長及び副本部長)

第4条 本部長は、本部を総理する。

- 2 副本部長は、本部長を補佐し、本部長に事故あるとき、又は本部長が欠けたときは、本部長が指名する副本部長がその職務を代理する。

#### (会議)

第5条 本部の会議は、本部長が必要に応じて招集し、本部長が議長となる。

- 2 本部長は、必要があると認めるときは、本部員以外の市職員の出席を求めることができる。

(部会)

第6条 本部に、その所掌事項を専門的に調査研究させるため、公共施設等整備・再編推進作業部会（以下「部会」という。）を置く。

(部会の組織)

第7条 部会は、部会員24人で組織する。

2 部会員は、企画財政部長、企画財政部企画政策課長、同部財政課長、総務部総務契約課長、同部防災安全課長、市民部市民課出張所担当課長、協働推進部協働推進課長、同部産業観光課長、同部環境課長、健康福祉部福祉総務課長、同部高齢福祉課長、同部障害福祉課長、同部健康推進課長、子ども家庭部子ども子育て支援課長、同部子ども青少年課児童担当課長、都市整備部都市計画課長、同部道路下水道課長、同部施設課長、教育部教育総務課長、同部教育指導課指導・教育センター担当課長（担当部長、参事及び担当課長の設置並びにその所管事務等を定める要綱（平成18年武蔵村山市教育委員会訓令（甲）第1号）第3条第1項ただし書の規定により同担当課長を置かないときは、同部指導担当参事）、同部学校給食課防災食育センター整備担当課長、同部文化振興課長、同部スポーツ振興課長及び同部図書館長の職にある者をもって充てる。

3 部会に、特別の事項を調査研究させるため必要があるときは、臨時部会員を置くことができる。

4 臨時部会員は、その設置に係る特別の事項に関する事務を主管し、又は当該事務に関係する課の長（相当する職にある者を含む。）のうちから、部会の議決により定める者をもって充てる。

5 臨時部会員は、その設置に係る特別の事項に関する調査研究が終了したときは、解任されるものとする。

(部会長及び副部会長)

第8条 部会に、部会長及び副部会長1人を置き、部会員の互選により選任する。

2 部会長は、部会を代表し、部会の事務を掌理する。

3 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(部会の会議)

第9条 部会の会議は、部会長が招集する。ただし、最初の会議は、本部長が招集する。

2 部会は、部会員及び議事に関係のある臨時部会員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 部会の議事は、部会員及び議事に関係のある臨時部会員で会議に出席したものの過半数で決し、可否同数のときは、部会長の決するところによる。

(報告)

第10条 部会長は、部会における調査研究が終了したときは、その結果を本部長に報告しなければならない。

(分科会)

第11条 部会長が調査研究に当たり特に必要と認めるときは、部会に分科会を設置することができる。

2 分科会の委員（以下「分科会員」という。）は、部会員（臨時部会員を含む。）の中から部

会長が指名する者をもって充てる。

(準用)

第12条 第8条から第10条までの規定は、分科会の組織及び会議について準用する。この場合において、これらの規定中「部会」とあるのは「分科会」と、「部会長」とあるのは「分科会長」と、第8条第1項及び第3項中「副部会長」とあるのは「副分科会長」と、第8条第1項並びに第9条第2項及び第3項中「部会員」とあるのは「分科会員」と、第9条第1項及び第10条中「本部長」とあるのは「部会長」と、第9条第2項及び第3項中「臨時部会員」とあるのは「臨時分科会員」と読み替えるものとする。

(庶務)

第13条 本部並びに部会及び分科会の庶務は、企画財政部企画政策課において処理する。

(委任)

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、本部長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月9日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月25日から施行する。

附 則

この訓令は、令和2年4月1日から施行する。

## 2 公共施設等整備・再編推進本部開催経過

### (1) 公共施設等整備・再編推進本部

回	開催年月日	議題
第9回	令和元年11月5日(火)	・市庁舎の移設等に関する基本構想について(中間報告)
第10回	令和2年3月11日(水)	・市庁舎の移設等に関する基本構想について(中間報告)
第11回	令和2年7月3日(金)	・市庁舎移設等基本構想(案)について

### (2) 公共施設等整備・再編推進作業部会

回	開催年月日	議題
第12回	令和元年10月25日(金)	・市庁舎の移設等に関する基本構想について(中間報告)
第13回	令和2年4月24日(金) (書面開催)	・市庁舎移設等基本構想(案)について
第14回	令和2年5月27日(水) (書面開催)	・市庁舎移設等基本構想(案)について

### (3) 公共施設等整備・再編推進作業部会分科会

回	開催年月日	議題
第1回	平成30年6月27日(水)	・基本構想(案)の骨子について
第2回	平成30年11月13日(火)	・市庁舎移設について
第3回	平成31年2月14日(木)	・市庁舎移設について
第4回	令和元年6月21日(金)	・市庁舎移設について
第5回	令和元年8月22日(木)	・市庁舎移設について
第6回	令和元年9月27日(金)	・市庁舎移設について
第7回	令和元年10月25日(金)	・市庁舎移設について
第8回	令和元年11月21日(木)	・市庁舎移設について
第9回	令和元年12月25日(水)	・市庁舎移設について
第10回	令和2年1月29日(水)	・市庁舎移設について
第11回	令和2年3月10日(火)	・市庁舎移設について
第12回	令和2年3月24日(火)	・市庁舎移設について ・本基本構想の表題について

※ 議題は、市庁舎移設等基本構想に係るもののみを掲載した。

### 3 公共施設等整備・再編推進本部委員名簿

#### (1) 公共施設等整備・再編推進本部

区 分	氏 名	職 名	備 考
本部長	藤 野 勝	市長	
副本部長	山 崎 泰 大	副市長	
副本部長	池 谷 光 二	教育長	
本部員	神 山 幸 男	企画財政部長	令和2年4月1日～
		子ども家庭担当部長	～令和2年3月31日
本部員	荒 井 一 浩	財政担当部長	～令和2年3月31日
本部員	石 川 浩 喜	総務部長	令和2年4月1日～
		議会事務局長	～令和2年3月31日
本部員	比 留 間 毅 浩	総務部長	～令和2年3月31日
本部員	室 賀 和 之	市民部長	令和2年4月1日～
本部員	鈴 田 毅 士	市民部長	～令和2年3月31日
本部員	藤 本 昭 彦	協働推進部長	令和2年4月1日～
		環境担当部長	～令和2年3月31日
本部員	山 田 義 高	協働推進部長	～令和2年3月31日
本部員	古 川 純	環境担当部長	令和2年4月1日～
本部員	鈴 木 義 雄	健康福祉部長	令和2年4月1日～
本部員	佐 野 和 実	健康福祉部長	～令和2年3月31日
本部員	島 田 拓	高齢・障害担当部長	令和2年4月1日～
本部員	登 坂 正 美	高齢・障害担当部長	～令和2年3月31日
本部員	乙 幡 康 司	子ども家庭部長	令和2年4月1日～
本部員	竹 市 基 治	都市整備部長	令和2年4月1日～
本部員	桂 健 太 郎	都市整備部長	～令和2年3月31日
本部員	諸 星 裕	建設管理担当部長	令和2年4月1日～
本部員	高 尾 典 之	会計管理者	令和2年4月1日～
		企画財務部長	～令和2年3月31日
本部員	池 谷 敏 久	会計管理者	～令和2年3月31日
本部員	小 林 真	議会事務局長	令和2年4月1日～
本部員	神 子 武 己	教育部長	令和2年4月1日～
		建設管理担当部長	～令和2年3月31日
本部員	田 代 篤	教育部長	～令和2年3月31日
本部員	高 橋 良 友	学校教育担当部長	

## (2) 公共施設等整備・再編推進作業部会

区 分	氏 名	職 名	備 考
部会長	神 山 幸 男	企画財政部長	令和2年4月1日～
部会員		地域福祉課長	～令和元年10月31日
部会長	高 尾 典 之	企画財務部長	～令和2年3月31日
副部会長	荒 井 一 浩	財政担当部長	～令和2年3月31日
副部会長	増 田 宗 之	企画政策課長	令和2年4月1日～
部会員		協働推進課長	～令和2年3月31日
部会員	鈴 木 義 雄	企画政策課長	～令和2年3月31日
部会員	比 留 間 毅 浩	財政課長	令和2年4月1日～
部会員	雨 宮 則 和	総務契約課長	
部会員	石 川 篤	防災安全課長	令和2年4月1日～
部会員	外 園 元 紀	防災安全課長	～令和2年3月31日
部会員	佐 野 和 実	市民課出張所担当課長	令和2年4月1日～
部会員	長 谷 慶 一	市民課出張所担当課長	～令和2年3月31日
部会員	湊 祥 子	協働推進課長	令和2年4月1日～
部会員	中 村 顕 治	産業観光課長	令和2年4月1日～
		文化振興課長	～令和2年3月31日
部会員	岡 野 佳 子	観光課長	～令和2年3月31日
部会員	北 條 浩 之	環境課長	令和2年4月1日～
部会員	小 延 明 子	福祉総務課長	令和2年4月1日～
		地域福祉課長	令和元年11月1日 ～令和2年3月31日
部会員	加 藤 俊 幸	高齢福祉課長	
部会員	阿 部 淳 一	障害福祉課長	
部会員	川 口 涉	健康推進課長	令和2年4月1日～
		環境課長	～令和2年3月31日
部会員	中 野 育 三	健康推進課長	～令和2年3月31日
部会員	木 村 朋 子	子ども子育て支援課長	令和2年4月1日～
		子育て支援課長	～令和2年3月31日
部会員	児 玉 眞 一	子ども青少年課児童担当課長	令和2年4月1日～
		学校給食課防災食育センター整備担当課長	～令和2年3月31日
部会員	篠 田 光 宏	都市計画課長	令和2年4月1日～
部会員	並 木 篤 志	都市計画課長	～令和2年3月31日
部会員	田 村 崇 寛	道路下水道課長	



部会員	櫻井謙次	施設課長	令和2年4月1日～
部会員	指田光春	施設課長	～令和2年3月31日
部会員	井上幸三	教育総務課長	
部会員	勝山朗	教育部指導担当参事	～令和2年3月31日
部会員	赤坂弘樹	教育指導課指導・教育センター担当課長	令和2年4月1日～
部会員	矢野喜之	学校給食課防災食育センター整備担当課長	令和2年4月1日～
部会員	高橋一磨	文化振興課長	令和2年4月1日～
		子ども育成課児童担当課長	～令和2年3月31日
部会員	西原陽	スポーツ振興課長	令和2年4月1日～
部会員	前原光智	スポーツ振興課長	～令和2年3月31日
部会員	三條博美	図書館長	

(3) 公共施設等整備・再編推進作業部会分科会

区分	氏名	職名	備考
分科会長	高尾典之	企画財務部長	
副分科会長	荒井一浩	財政担当部長	
分科会員	鈴木義雄	企画政策課長	
分科会員	雨宮則和	総務契約課長	平成31年4月1日～
分科会員	高野典	総務契約課長	～平成31年3月31日
分科会員	外園元紀	防災安全課長	平成31年4月1日～
分科会員	福井勇	防災安全課長	～平成31年3月31日
分科会員	長谷慶一	市民課出張所担当課長	平成31年4月1日～
分科会員	北條浩之	市民課出張所担当課長	～平成31年3月31日
分科会員	川口涉	環境課長	
分科会員	小延明子	地域福祉課長	令和元年11月1日～
分科会員	神山幸男	地域福祉課長	～令和元年10月31日
分科会員	阿部淳一	障害福祉課長	平成31年4月1日～
分科会員	新保晃治	障害福祉課長	～平成31年2月28日
分科会員	中野育三	健康推進課長	
分科会員	並木篤志	都市計画課長	
分科会員	指田光春	施設課長	
分科会員	井上幸三	教育総務課長	

