

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

国分寺市
平成20年7月

[本編]

1. 本調査の目的と背景	
(1) 調査の目的	1
(2) 調査の経緯	1
(3) 本調査報告書の活用について	1
2. 新庁舎計画の基本コンセプトの調査	
(1) 基本コンセプトの位置付け	2
(2) 基本コンセプト策定の流れ	2
(3) 新庁舎の基本理念・基本方針	3
(4) 基本理念・基本方針を活かす計画方針と具体的な考え方	4
3. 新庁舎計画の基本条件（調査対象用地の比較等）の調査	
(1) 建設場所の調査	
① 建設場所の調査の位置付け	7
② 建設用地（位置）に係わる評価事項の整理	7
③ 建設用地の立地の調査	8
(2) 建設条件の調査	
① 建設条件の位置付け	9
② 現況の条件整理（法的条件・周辺市街地の状況）	
②-1 現況位置図	9
②-2 都市計画・土地利用図	10
③ 計画上の条件の調査	
③-1 床面積上の水準（総床面積等）	11
③-2 建物高さ	13
③-3 フロア構成	15
③-4 庁舎機能の配置と計画	16
③-5 庁舎機能との関連施設	18
(3) 施設計画とスケジュールの調査	
① 配置計画における建物ボリュームの調査（現用地、泉町候補地）	19
② 建物計画の調査	24
③ スケジュールの調査	26
(4) 新庁舎建設に係る事業方式（PFI等導入可能性）の調査	
① 事業手法の種類など	27
② 事業手法の特徴	29
③ 事業手法別によるスケジュール	29
④ 事業手法の比較と評価	30
(5) 財政計画の調査	
① 庁舎建設の計画概要（財政計画を視点にした）	31
② 庁舎財政計画に用いた庁舎用地関係の基礎数値	31
③ 庁舎財政計画に用いた庁舎建設費関係の基礎数値	31
④ 庁舎財政計画の策定上の設定条件及び事業試算	31
(6) 新庁舎建設に伴うまちづくりの視点の調査	
① 候補地周辺の状況	32
② 市庁舎移転の場合の現庁舎敷地の跡地利用について	34
4. 今後の対応と課題	
(1) 拠点について	35
(2) 建設場所について	35
(3) コストについて	35
(4) その他	35

1. 本調査の目的と背景

(1) 調査の目的

本調査は、平成19年7月より「新庁舎建設に伴うPFI等の導入可能性調査及び基本計画策定業務委託」として検討を開始しました。検討にあたっては、平成18年度に市が策定した「庁舎建設に関する事前調査報告書」の内容を基本に、新庁舎の建設に係る基礎的條件の把握、計画条件、実施方針などを柱とし、具体的には、①建設用地「現用地」と「泉町候補地」の比較検討、②建設手法であるPFI等の導入の可能性、③WSの記録などアイデアをもとに基本コンセプトの立案などを中心に調査・検討を行ってきました。

しかしながら、平成20年第1回定例会（平成20年3月）において、市長より「国分寺駅北口再開発にかかわる経費等を踏まえ、新庁舎建設については、国分寺駅北口再開発の動向がはっきりするまで延伸する」旨の表明があり、当初表明していた「庁舎計画の今後の方向性」「全体スケジュール（概要）」【資料編51頁参照】を白紙に戻し、今後改めて検討を行うことになりました。

したがって本調査は、当初想定していた「基本計画書」の策定までは行わず、今後改めて検討を行う時に活かせるよう、今まで行ってきた調査を「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」としてまとめたものです。

(2) 調査の経緯

旧庁舎は、昭和38年に国分寺町庁舎として建設されました。建設から45年が経過し建物の老朽化が目立つことから、平成5年度には「庁舎問題調査特別委員会」（平成5年度～7年度）が設置され庁舎建替えの検討が行われました。その後、平成16年10月の新潟県中越地震を契機に、本庁舎の耐震対策の課題が提起され、議会での議論が行われました。

平成18年度には「本庁舎耐震診断調査委託」を実施し、「現庁舎は耐震性に疑問あり」との判定結果が議会へ行政報告（平成19年5月）されました。その後の調査でも現庁舎の耐震工事を実施することは難しいと判断された【資料編52頁参照】ことから、新庁舎建設計画を早急に進めることが必要となりました。また、市民・職員の安全確保に配慮し、早急に仮設庁舎を建設するとともに、安全な場所へ庁舎機能を移すことを決定しました。

平成19年4月には①新庁舎の建設用地、②新庁舎の建設手法、③その他（基本コンセプトの検討）の検討を目的とした職員による「新庁舎建設検討委員会」が設置されました。その後、市長を本部長とする「庁舎計画等対策本部」が設置（平成19年5月）されたことにより、「新庁舎建設検討委員会」は、この対策本部内の委員会として位置づけられ検討を進めてきました。市議会においては平成19年5月に「庁舎建設特別委員会」が設置され検討が行われてきました。

平成19年7月からは、市民と職員が参加した「新庁舎アイデアワークショップ」が開始され、平成20年5月までに計11回が開催されました。ワークショップでは、基本計画などに活かせる多様なアイデアを出し合い、そのまとめは「新庁舎アイデアワークショップの記録」として、市長へ提出されました。

以上のような検討途上において、平成19年12月には市長から「庁舎計画の今後の方向性について」【資料編51頁参照】の表明がなされ、5年間（仮設庁舎の借上げ期間）での完成を目標とした新庁舎建設の検討を行ってきました。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」の表明は白紙に戻すことになりました。

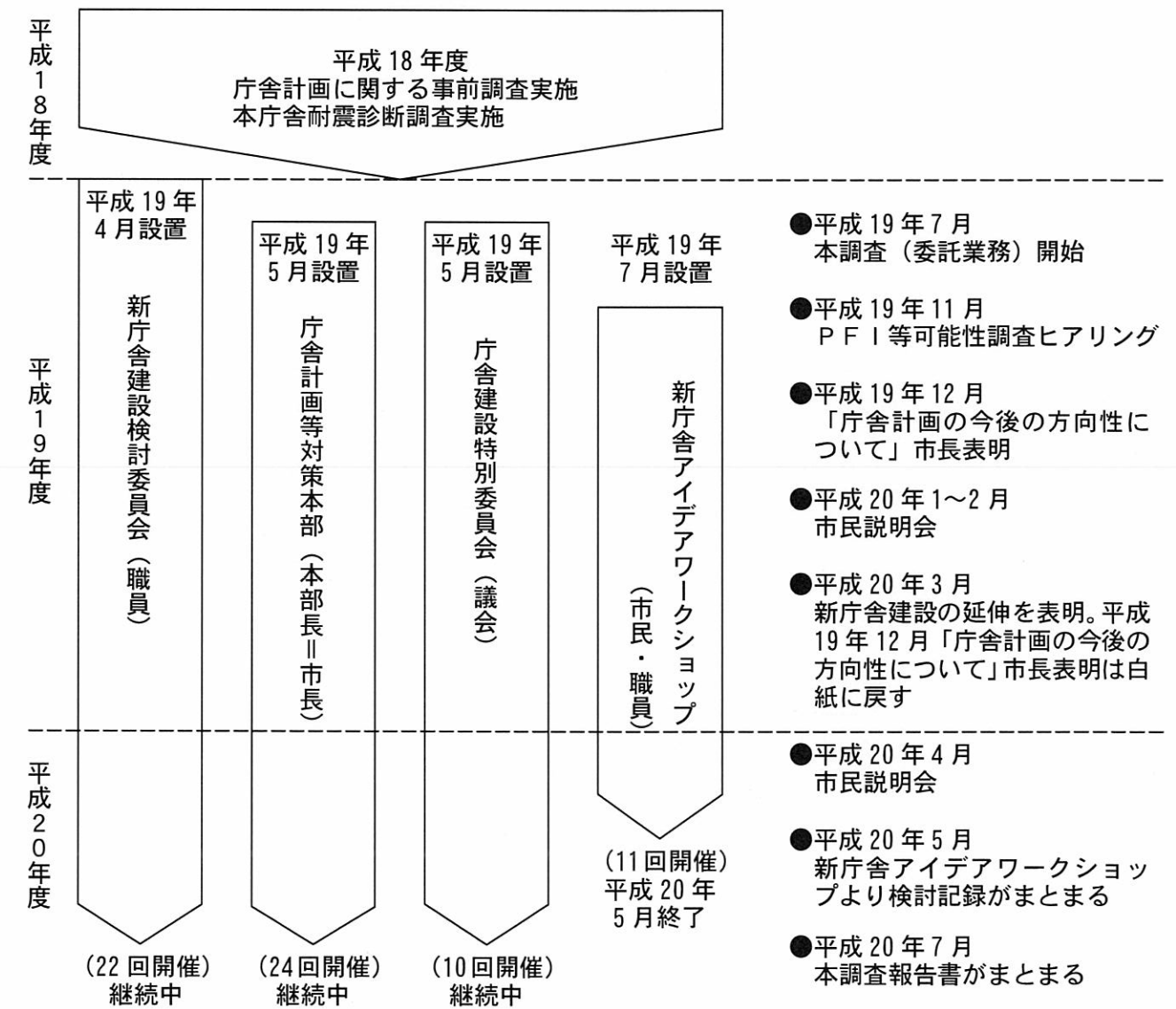
現在、各庁舎機能は第1庁舎や市内の施設・事務所への仮移転が完了しており、分散された庁舎において、市役所業務が行われています。この現状は、市民サービスの低下をまねくとともに、庁舎維持管理経費の増加や、離れた職員が会議を行うために集まるための交通費の増加、それに伴う往復時間の増加など、無駄な時間とコストが増加する非効率な状態といえます。

(3) 本調査報告書の活用について

新庁舎建設事業延伸のため、庁舎建設計画検討の開始まで、一定の期間が生まれます。時間の経過とともに計画条件に与える影響・諸要素が変わっていくことから、将来の検討にあたっては、一つの条件に決めつけるのではなく、現時点までに実施した調査内容をもとに計画条件の再検討が必要となります。

したがって本調査報告書は、今後改めて庁舎建設計画の検討を行う際に、検討がスムーズに進められるよう、基礎資料のひとつとして充分活用していくものとします。

新庁舎建設に関する調査経過（平成20年7月末日現在）



2. 新庁舎計画の基本コンセプトの調査

(1) 基本コンセプトの位置付け

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、新庁舎建設計画延伸により「調査報告書」としてまとめることになりました。

したがって、ここで整理した「基本コンセプト」は、将来の計画などに直接結びつくものではなく、そのときの状況や条件に合わせた修正を行うことを前提とし、今後改めて検討を行う時に活かせるようにまとめたものです。

新庁舎アイデアワークショップの役割

【決定機関ではない】

- 新庁舎建設に関するコンセプトについて、多様な意見・アイデアを出し合う場。
- WS参加者全体としての一定の結論を提言するものではない。
- WSから出された意見やアイデアは、正反対の意見があったとしても、庁舎計画等対策本部へ報告し検討する。そして、検討された内容は基本計画に活かされる。

(2) 基本コンセプト策定の流れ

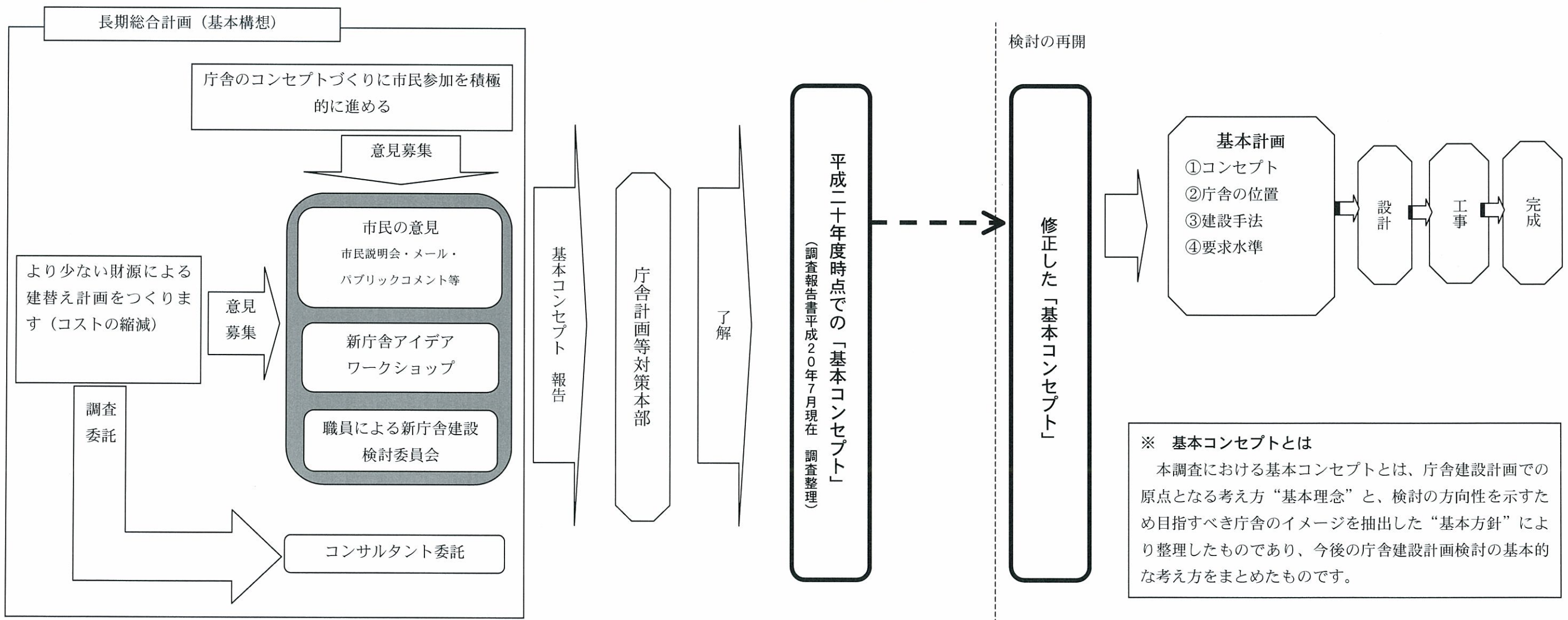
平成19年4月に職員による「新庁舎建設検討委員会」が設置され、基本コンセプトなどの検討が進められました。

また、平成19年7月から平成20年5月までの間に計11回に及ぶ市民と職員が参加した「新庁舎アイデアワークショップ」が開催され、基本計画などに活かせる多様なアイデアを出し合いながら「新庁舎アイデアワークショップの記録」【資料編6頁】がまとめられました。

その他に、来庁、手紙、FAX、電話、メール、市民説明会などにおいて、市民の方々から多様なご意見をいただきました。【資料編50頁】

以上を踏まえ、市として、現時点で最も望ましいと考えられる「基本コンセプト」を調査し整理を行いました。次頁以降に「基本コンセプト」の整理をおこなっていますが、将来、検討の再開においては、これらの資料を有効に活用しながら、改めて修正を行った「基本コンセプト」を基に、基本計画などを作成し進める必要があります。

[基本コンセプトの策定の流れ]



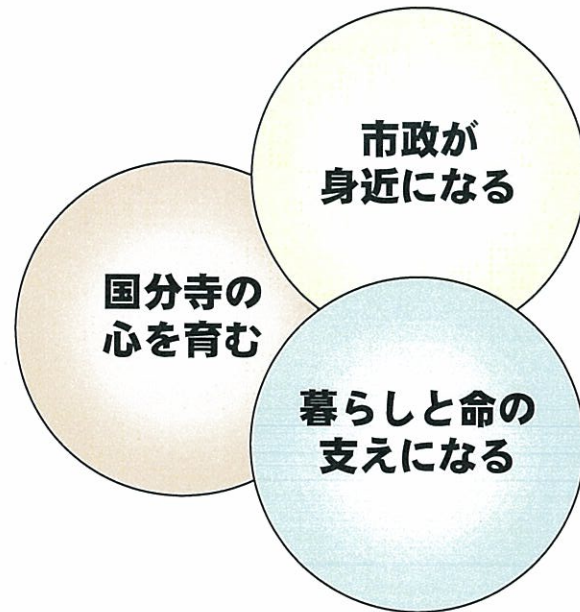
(3) 新庁舎の基本理念・基本方針

基本理念

庁舎建設計画は、今後、基本計画、基本設計、実施設計などと順次進んでいきますが、そうした作業には原点となる考え方“基本理念”を、皆で共有していくことが大切です。

- ・地方分権、市民協働がより重視される時代に、基礎自治体である市役所の役割はますます重要になります。
- ・日常生活に直結する市政について、もっと多くの市民が係わり、市政が身近に感じられるよう努めていきます。

- ・国分寺市は武蔵国の中心的役割を果たした歴史あるまちです。
- ・国分寺崖線は区部につながる都の代表的自然資源です。
- ・これら国分寺の特徴を誇りにして暮らす、市民の想いを活かしながら検討を進めます。



- ・庁舎は、日常的には生活全般に及ぶ相談、支援機能の充実をはかり、市民の安全・安心を支えます。
- ・また、市の財政に配慮しつつ、将来に対応できる施設とします。
- ・予期せぬ災害にも市民の生命・財産を守る防災拠点として、万全の備えを図っていきます。

基本方針

庁舎計画の検討を進めるための方向性“基本方針”を整理します。3つの基本理念から目指すべき庁舎のイメージを抽出します。

庁舎像

計画姿勢

“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。

“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、サービスと空間を確保する。

“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。

“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。

“頼りがいのある”

・防災拠点として、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。

利用者・市民の視点

人々の想いやこだわり

建物として備えるべき機能

計画方針へ

基本理念、基本方針から、より具体的な検討を行うために計画方針を整理します。

基本方針		計画方針	1. 基本となる建物のかたち		2. 基本となる建物の機能と構成		3. その他建物に係ること	
6つの庁舎像	計画姿勢		①敷地、配置 ・敷地の規模 ・建物の配置	②形態 ・建物の高さ ・建物のデザイン	③全体計画 ・建物機能構成 ・動線計画 ・新たな機能の設置	④各部の計画 ・室内計画 ・デザイン	⑤建築技術・コスト ・構造、設備計画 ・工事 ・ライフサイクルコスト	⑥運用
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。	○「開かれた市政」の具現化 ・開放性のうかがえる建物計画。 ・自然と目に入る政策情報。 ・市政、まちづくりの交流などが図れるコーナーの計画。	—	○開放感の高い建物デザインなど ・開口部や透過性の高い壁などにより、開放性の高い建物としてアピールする。	○政策情報掲示板の設置の検討 ・人が多く通行するところや集まるところに配置する。 ○「情報コーナー」「図書コーナー」の導入、配置の検討 ・誰にでも目に触れられる位置へ配置する。 ○「市民ラジ」 「多目的広場」の導入、配置の検討 ・市民などが使いやすい位置へ配置する。	—	—	
		○議場のつくりと有効利用 ・市民が来やすい、見やすい議場計画。 ・議会休会中での議場の有効活用。	—	—	○位置 ・市民が行きやすい位置へ配置するのが望ましい。 ○つくり ・市民が傍聴しやすいつくりとする。 ・例えば、議会以外の使用を想定し、壇、机、椅子などが可動、収納できるつくりとする。	—	○議会休会中の有効活用の検討 ・休会中の議場の有効活用について検討する。	
利用しやすい	・市民、職員が、快適な中にも利用しやすく使いやすい、サービスと空間を確保する。	○みんなが利用しやすいしくみ ・利便施設導入の整理。 ・職員以外に市民も使用できるスペースの計画。 ・稼働率の少ない施設、スペースなどは、多目的利用のできる空間とし有効利用。 参考：立地条件 ○多くの人々が早く、安全に来庁できる場所 ・市外などから庁舎まで交通利便性の良い立地が望ましい。 ○地域バスのルート、駐車場との関係 ・地域バスのルート、駐車場を考慮した立地、あるいは、ルートの変更や、敷地内に新たな駐車場の配置などが考えられる。	○敷地面積と建物形態のパターン整理 ・敷地面積は現在未定であるが、敷地面積により建物形態の自由度が変わるため検討が必要である。	—	○銀行の再配置、新たな店舗施設の導入などの検討 ・現在ある銀行の再配置や、コンビニなどの施設の導入を検討する。 ・導入する場合は、別棟、合築などの整理が必要である。	—	○工事中の市民サービス、行政業務の利便性、安全性の確保 ・工事中の利便性、安全性を確保する。	○会議室などの市民への貸し出しの検討 ・会議室など市民への貸し出しについて検討する。 ○駐車場など土日の有効利用の検討 ・土日に空く駐車場などの有効利用について検討する。
		○利用しやすい仕様 ・ユニバーサルデザインの考え方で計画。 ・IT化による執務システムの構築。 ・子どもの視点にたった計画。	—	—	○「子どもが飽きない待合い空間」の導入検討 ・市民の窓口の脇などへ子ども連れの方が手続き時に子どもを安心して預けられるようなコーナーの設置を検討する。 ○案内など誰でもわかりやすいサイン計画 ・外国人でもわかる絵文字（ピクトグラム）などを活用する。 ○IT化に合わせたプランの検討 ・窓口や議場、執務環境などはIT化に対応したプランを検討する。	○ユニバーサルデザインによる設備計画 ・エレベーター、出入口部分での自動ドア、トイレなど、子どもから高齢者までが利用しやすい計画とする。	○IT化に伴う保管システムの検討 ・保管を前提とした資料の電子データ化を検討する。	
		○市民が分かりやすいつくり ・市民窓口サービスの充実・向上を図った機能と運用。 参考：立地条件 ○住民の利用に最も便利な立地 ・「地方自治法」もとづき、交通の事情などを考慮した、住民の利用に最も便利な立地とする。	○敷地、建物に対する「市民の窓口」の関係 ・市民窓口の計画は、敷地、建物形態を決める上で重要な要素である。例えば、敷地面積が小さい場合、1階、2階と分かれてしまうが、一定規模の敷地面積があれば1階に集約できる。	—	○市民の窓口のつくり ・窓口の手続きを円滑に行うため最低限の床面積は確保する。 ・市民窓口は1階に集約して配置することが望ましい。 ・市民サービスに対応したつくりとする。例えば、転居手続きを順序良く廻れるような窓口の並びとする。 ・使いやすい窓口カウンターをつくりとする。 ・待合スペースは快適な空間となるように配慮する。	—	○ワンストップサービスの検討 ・窓口の配置に合わせて合理的な手続きのシステムを検討する。	
		○職員が働きやすいつくり ・職員が誇りをもって働ける執務環境の確保。 参考：立地条件 ○職員が通勤しやすい立地 ・職員が電車、バスなどで通勤しやすい立地が望ましい。	—	—	○執務空間のつくり ・執務に対し一人一人のやる気を維持できる執務環境とするため、職員1人当りの執務に必要な空間機能を確保できる面積とする。 ・導入する部署、諸室の整理が必要である。 ・職員が連携の取りやすい部署配置とする。 ・業務内容に合わせた備品配置などとする。	—	—	

基本方針		計画方針	1. 基本となる建物のかたち		2. 基本となる建物の機能と構成		3. その他建物に係ること	
6つの庁舎像	計画姿勢		①敷地、配置 ・敷地の規模 ・建物の配置	②形態 ・建物の高さ ・建物のデザイン	③全体計画 ・建物機能構成 ・動線計画 ・新たな機能の設置	④各部の計画 ・室内計画 ・デザイン	⑤建築技術・コスト ・構造、設備計画 ・工事 ・ライフサイクルコスト	⑥運用
愛着の持てる	・国分寺らしいデザインに配慮し、市民・職員の想いが盛り込まれた、皆が誇れる庁舎を確保する。	○訪れる人々を気持ちよく迎え入れてくれる建物 ・駅から目的の窓口までの一環して演出されたデザイン計画。 ・優しさの感じられる建物デザイン計画。	○エントランスの位置やつくり方 ・駅からの人々の動線を考慮したエントランスや駐車場の出入口、車寄せやなどについて、「迎える」ような位置や、つくりとする。	○威圧感を感じさせない建物の高さ、デザイン ・ヒューマンスケールの建物とする。 ・庁舎の堅いイメージを脱却したデザインとする。	○共用部分などのデザイン ・例えば、庁舎に来た人が、まずエントランスへ入ったときに、印象に残るような気持ちのよい空間とする。 ・エレベーターは使いやすい位置に設ける。	○快い雰囲気のある窓口、待合コーナーなど ・例えば、自然光による明るい窓口空間、室内から庭が見渡せる待合コーナーなどとする。	—	—
		○国分寺らしさ ・歴史、文化を感じられる建物。 ・自然に囲まれた建物。	○既存樹木を保全した建物配置 ・周辺や敷地内の既存緑を活かした計画とし、既存樹木がある場合、極力それを残すような建物配置とする。	○国分寺らしいデザイン ・国分寺の歴史、文化などを意識された、洗練されたデザインとする。	—	—	—	—
		○市民、職員の意見に配慮 ・市民の意見を反映した建物。	—	○皆が誇れるデザイン ・市民、職員の意見を反映したデザインとする。	—	—	—	—
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。	○省エネルギー化と節約 ・自然採光、自然通風などの活用。 ・運転効率の良い照明、設備機器などの活用。 ・雨水の再利用。	○執務室ごとに自然採光、自然換気などが確保できる建物配置 ・執務室ごとに自然採光、自然換気の確保ができる建物配置を検討する。 例えば、平面状に長細い建物配置や、中庭のある建物配置などが考えられる。	—	—	—	○自然エネルギーの活用 ・自然採光、自然通風を取り込んだつくりを検討する。 ・例えば、太陽光発電、風力発電、雨水利用などの活用が考えられる。 ・今後、技術開発が進む中で、事業性の視点から採用の判断する。 ○運転効率の良い照明、設備機器の活用 ・照明、設備機器は効率性の良いものとする。 ○雨水の再利用 ・雨水を貯留水として、トイレや、人工の霧による夏場の冷却化などの活用を検討する。 ・雨水浸透マスの設置を検討する。	○自然エネルギーと設備機器の併用使用 ・機械照明又は自然採光、機械空調又は自然通風というように、状況に合わせて使い分けを行い、ランニングコストの節約化をはかる。 ○部屋ごとに分かれた照明、設備機器など ・時間によっては使わない部屋などがあることから、部屋ごとに電気、空調などが止められるつくりを検討する。
		○周辺自然環境に配慮した計画 ・CO ₂ 削減となるように計画。 ・その他自然環境に影響を及ぼさない計画。 ・地球温暖化防止策を踏まえ緑化推進を図った計画。	—	○周辺自然環境に影響を及ぼさない計画 ・例えば、周辺の湧水などへ影響の出ないような計画とする。	—	—	○ヒートアイランド現象への対応 ・屋上緑化などにより、ヒートアイランドに対応することが望ましい。 ○周辺自然環境に影響を及ぼさない工事 ・例えば、湧水などへ影響が出ない工事とする。 ○無駄を出さない工事 ・極力、廃材は出さない。	○将来、解体時に環境負荷をかけないつくり ・解体時には、極力リサイクルできる素材の選択に努める。 ○運用時のCO ₂ 削減化 ・庁舎運用時のCO ₂ 排出量削減をアピールに努める。
		○周辺市街地との景観に調和した計画 ・周辺市街地に配慮した配置、高さなどの計画。	○周辺の住宅に配慮した配置 ・周辺の住宅のプライバシーなどを配慮した配置計画とする。	○周辺市街地に則した建物高さ ・建物高さは「市まちづくり条例」に準じる。 ○見苦しいものなど景観上見せない工夫 ・屋外設備機器などが、道路から直接見えないように工夫する。	—	—	—	—

基本方針		計画方針	1. 基本となる建物のかたち		2. 基本となる建物の機能と構成		3. その他建物に係ること	
6つの庁舎像	計画姿勢		①敷地、配置 ・敷地の規模 ・建物の配置	②形態 ・建物の高さ ・建物のデザイン	③全体計画 ・建物機能構成 ・動線計画 ・新たな機能の設置	④各部の計画 ・室内計画 ・デザイン	⑤建築技術・コスト ・構造、設備計画 ・工事 ・ライフサイクルコスト	⑥運用
無駄にならない	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○100年建築 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命の構造躯体と可変可能な内部空間としたづくり。 ・将来、変化する行政組織や社会背景に柔軟に対応できるづくり。 	<ul style="list-style-type: none"> ○増改築に対応できる余裕のある敷地 <ul style="list-style-type: none"> ・将来、増改築がまったく出来ないような余裕の無い敷地面積は避けたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○階高の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・一定以上の階高を確保することにより、将来の設備などの変更に対応したづくりが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○事務量の変更に対応できる面積、つくり <ul style="list-style-type: none"> ・事務量などの変動に必要な床面積の増減に対応できる余裕を持った計画床面積とする。 ・また、将来、他の用途として貸し出せるようなづくりが望ましい。 ○共用部分の集約配置 <ul style="list-style-type: none"> ・できるだけ共用部分を集約したゾーニングとし、事務の部分をもとめることにより、多様な事務室のレイアウトに対応できるづくりが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○高耐久な躯体、変更可能な間仕切、設備など <ul style="list-style-type: none"> ・“躯体”（柱、梁など）と“その他”（間仕切り、設備など）を分け、躯体は強く（高耐久）、その他は変更しやすいつくりとする。 ・会議室などで区画する場合は、変更可能な乾式間仕切り壁などを使用する。 ・照明、換気、空調、電源などは天井、床に集約する。 	—	
		<ul style="list-style-type: none"> ○ライフサイクルコストに配慮した計画 （注：ライフサイクルコストとは概略的というと「生涯費用」のこと。生涯費用は、企画設計費、建設費、運用管理費、廃棄処分費を全て含めたもの。） ・ライフサイクルコストのおおよそ8割を占める“運用管理費”の節減を目標とし、省エネ、省資源を図った計画。 ただし、“建設費”とトレードオフの関係であり、比較検討が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ○改修時の仮設足場で必要な建物周りの空地の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修などで必要な、足場などの設置が可能な空地分は確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○無駄のないシンプルな建物 <ul style="list-style-type: none"> ・建物形状の複雑なものは避ける。 ・構造部分（特に杭基礎など）の建設コストの配慮から極力低い建物が望ましい。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ○空調効率の高いプラン構成 <ul style="list-style-type: none"> ・極力、空調効率の悪い吹抜けなどは無くすのが望ましい。 ○清掃や改修のしやすい工夫 <ul style="list-style-type: none"> ・窓の清掃や外壁の改修などが容易に行えるつくりが望ましい。例えば、窓のある外壁部分にバルコニーを設けるなど。 	<ul style="list-style-type: none"> ○メンテナンスフリーの素材等 <ul style="list-style-type: none"> ・素材価格が比較的高くても、将来、メンテナンスや部材交換を必要としない耐久性の高い素材の使用を検討する。 ○設備配管の交換が可能なつくり <ul style="list-style-type: none"> ・設備配管などはRC躯体に埋め込まないようなつくりとし、交換が可能なつくりとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○破損したときに交換しやすい素材等 <ul style="list-style-type: none"> ・将来的に入手しやすい汎用的な素材の使用が望ましい。
頼りがいのある	<ul style="list-style-type: none"> 防災拠点として、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○防災拠点 <ul style="list-style-type: none"> ・「国分寺市地域防災計画」などにもとづいた計画。 ・災害時、復旧時の対応とともに、日常時の備えにも配慮した計画。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>参考：立地条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ○他の官公署との関係に考慮した立地 <ul style="list-style-type: none"> ・「地方自治法」もとづき、他の官公署との関係を考慮した立地とする。 ○庁舎が災害の被害にあう可能性を避けた立地 <ul style="list-style-type: none"> ・危険度の少ない立地が望ましい。 ○緊急輸送道路に接道した立地 <ul style="list-style-type: none"> ・大きな道路に接道するのが望ましい。 ○災害時にヘリポートと成りえる空地に近接した立地 <ul style="list-style-type: none"> ・近くにヘリポートと成りえる空地のある立地が望ましい。 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ○消防署の配置 <ul style="list-style-type: none"> ・消防署を合わせた配置を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害復旧時における職員の常駐機能 <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊機能、シャワー室などを検討する。 ○非常用電源 <ul style="list-style-type: none"> ・今後、検討する。 ○備蓄倉庫 <ul style="list-style-type: none"> ・今後、検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害対策本部の位置 <ul style="list-style-type: none"> ・災害復旧時には災害対策本部として使用しやすいゾーニングとする。例えば、通信設備との近接させるなど、防災機能の集約化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害対策本部に転用できる会議室など <ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部は通常時は使用しないため、会議室などからの転用とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震設計 <ul style="list-style-type: none"> ・用途係数（耐震指標）は1.5とする。※1 ○免震又は制震の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・今後、検討する。 ○給水・排水などの対策 <ul style="list-style-type: none"> ・災害に対して断絶しないライフラインのつくりとする。 	—
		<ul style="list-style-type: none"> ○情報管理能力の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・災害時での情報防御。 ・犯罪などによる情報流出の防御。 	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ○災害時の正確な情報収集と発信機能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・災害時における正確な情報収集、情報を発信する機能を設ける。 ○情報の防災性 <ul style="list-style-type: none"> ・災害において情報の安全性を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○情報の防犯機能を高める <ul style="list-style-type: none"> ・個人情報などが流出しないよう防犯機能を高める。

※1
 注：「1.5」の意味の概略は、建築基準法上の要求レベル1.0に対し、1.5倍の耐震性を有するものであり、国土交通省が防災拠点となる官公庁施設の耐震設計に適用する「重要度係数」と同一の数字である。

3. 新庁舎計画の基本条件（調査対象用地の比較等）の調査

(1) 建設場所の調査

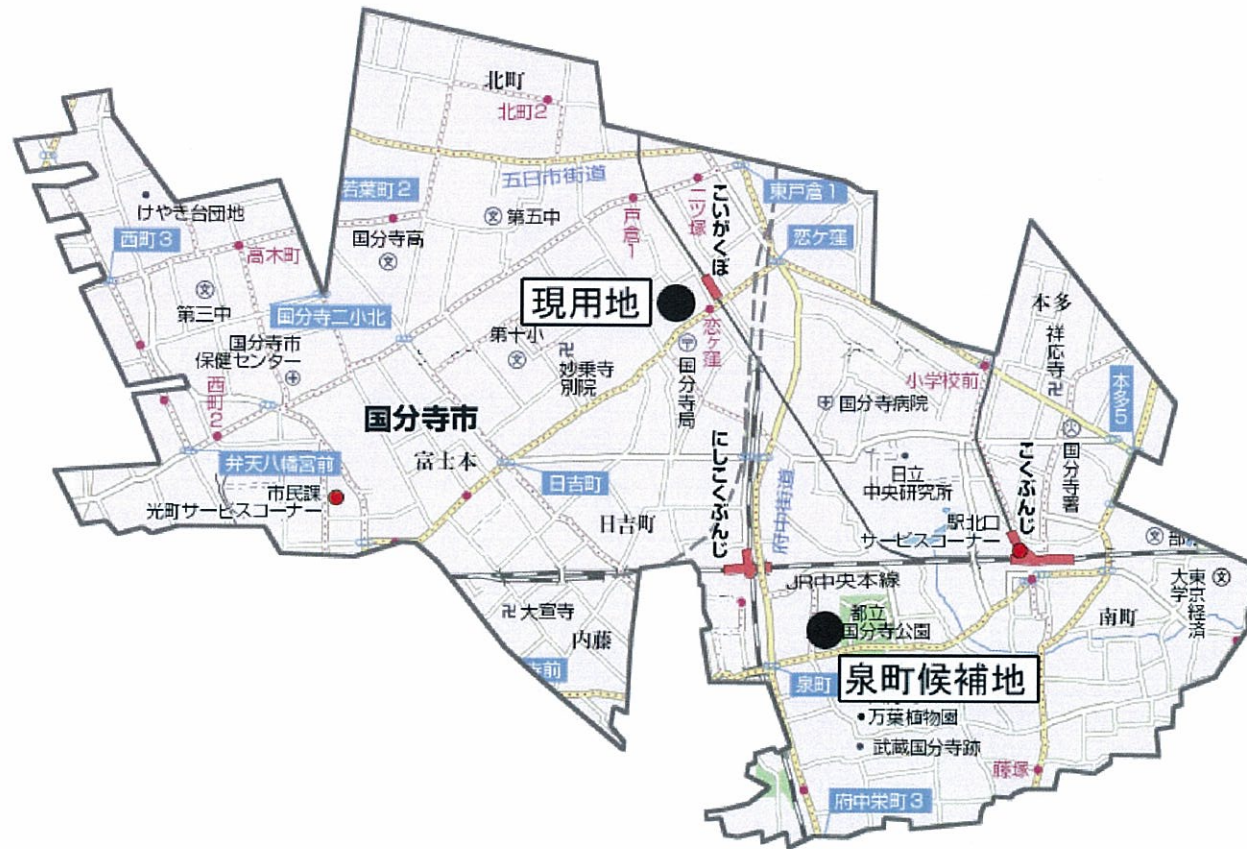
① 建設場所の調査の位置付け

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、計画延伸に合わせて「調査報告書」としてまとめることになりました。

建設場所の調査については、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、再度、条件整理などを見直して進める必要があります。

② 建設用地（位置）に係る評価事項の整理

現時点での建設用地の候補としては、「現用地」での建替えと、市内における約1ha以上の実現可能なまとまった土地である「泉町候補地」が考えられ、この2つを中心に評価比較を行いました。



以下に、比較に必要と思われる既存の条件を列記します。

【参考】

○ 「地方自治法」

地方自治法で以下のように規定されています。

第四条

- 1 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。
- 2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
- 3 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。

○ 「第四次国分寺市長期総合計画」

「第四次国分寺市長期総合計画」では、庁舎建設として「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」などと施策の方向を位置付けています。

○ 平成19年3月「国分寺市地域防災計画」

「国分寺市地域防災計画」では、国分寺市は事務又は業務の大綱として以下のように定めています。

1. 市防災会議及び災害対策本部に関すること
2. 災害対策の連絡調整に関すること
3. 所掌に係わる防災予防、災害応急対策および災害復旧に関すること
4. 関係防災機関との連絡調整に関すること
5. 住民に対する防災対策の指導に関すること

また、震度5以上の地震が発生した場合には、災害対策本部を国分寺市役所第4庁舎2階会議室に設置することと定めています。

以下に、評価事項を整理します。

1. アクセスの良さ

より多くの市民、外来者が早く、安全に来庁できるかが大事であり、市内から、あるいは市外からの公共交通機関による庁舎までの所要時間、運賃などについての評価、又、駅から庁舎までの歩行者空間の安全性などについて評価を行います。

2. 市役所サービスと関連した施設の利用のしやすさ

市役所サービスに関連する、金融機関、郵便局、商工会などへの移動距離について評価を行います。

3. 災害時への適用性

調査対象用地における、建物倒壊、火災、避難、浸水などの危険性について評価を行います。また、庁舎は災害時に災害対策本部を設置することから、防災拠点としての活動しやすさについて評価を行います。

4. 環境に対する庁舎建替えの関わり方

周辺の観光・環境資源から見て、国分寺らしさをアピールするに相応しい立地かについて評価、また、庁舎建設において周辺の住環境・自然環境に対し配慮が充分かについて評価を行います。

5. 庁舎移転による現位置・移転先周辺市街地に与える影響・効果

庁舎があることによる周辺地価への影響や、市職員の消費動向における地域への経済効果について評価を行います。

また、現用地で建替えた場合あるいは他へ移転した場合における、現用地を核とした地域のポテンシャルアップの期待ができるかについて評価を行います。

③ 建設用地の立地の調査

本調査資料は、前頁で整理した5つの評価項目について、現庁舎用地と泉町候補地の評価・比較を行ったものであり、平成19年第4回定例会（平成19年12月「庁舎建設特別委員会」）に提出した資料の一つです。したがって、将来改めて検討を行うときには、再度、条件整理などを見直して進める必要があります。

注) ○△：両用地を比較した場合の優劣（優○劣△）又は課題の有無（有△無○）
太枠は候補地選定に際して特に重要と思われる項目

評価項目	評価するポイント	評価指標等	評価結果		資料番号
			現庁舎用地	泉町候補地	
1 アクセスの良さ	より多くの市民、外来者が早く、安全に来庁できるか	市内：市内各地区から公共交通機関を使った場合の2候補地までの所要時間、時間別人口	○ 平均所要時間、運賃は泉町候補地に比べて若干劣るが、あまり差はない。	○ 平均所要時間、運賃が現庁舎に比べて若干勝るが、あまり差はない。	資料編 17 頁 資料編 18 頁 資料編 19 頁 資料編 20 頁
		市外：恋ヶ窪駅及び西国分寺駅から東西南北方向の主要都市（新宿、八王子、横浜、大宮）までの所要時間、乗換え回数、運賃	△ 4都市へのアクセス全てが所要時間、乗換え回数、運賃で泉町候補地に比べて劣る。	○ 4都市へのアクセス全てが所要時間、乗換え回数、運賃で現庁舎に比べて勝る。	
		庁舎周辺・駅からの距離、アップダウン、歩道の有無・幅員等の交通環境	△ 駅からの距離は短い、アクセスルートの安全性、快適性に課題がある。	△ 一部の区間（武蔵野線ガード部のアップダウン）を除き、安全で快適な交通環境であるが、現庁舎より駅からの距離が長くなる。	
2 市役所サービスと関連した施設の利用のしやすさ	移動距離が少なく、市役所サービスと関連する手続きが行えるか	金融機関、郵便局、商工会との位置関係	○ 郵便局（集配局）、金融機関が至近にあり、関連する手続の利便性が高い。	△ 郵便局（無集配局 約450m）、金融機関ともに離れた位置にあり、現庁舎との比較では、関連する手続の利便性が高いとは言えない。ただし、庁舎立地に伴い関連施設が新たに立地する可能性はある。	資料編 23 頁
3 災害時への適用性	庁舎が被害にあう可能性の大小と、防災本部としての活動のしやすさ	庁舎が立地する地域の危険度	△ 概ね安全な地域ではあるが、一部延焼危険区域、浸水危険区域に接している。	○ 危険要因は見られない。	資料編 24 頁 資料編 25 頁
		防災関連施設（広域避難場所、拠点・支援病院、災害時緊急輸送道路等）、災害時応急対策時の関連機関との位置関係	△ 周辺に一時避難場所等はあるが、一番近い広域避難場所でも約1km離れており、泉町候補地との比較では支援活動の円滑性で劣る。周辺に布設されている水道管のうち、西側一部のみ耐震化されている。災害時関連機関とは緊急輸送道路により概ねネットワークされている。	○ 広域避難場所が隣接しており、支援活動が円滑に行える環境にある。周辺に布設されている水道管は、全て耐震化されている。災害時関連機関とは緊急輸送道路により概ねネットワークされている。	資料編 26 頁 資料編 27 頁
4 環境に対する庁舎建替えの関わり方	国分寺らしさをアピールするに相応しい環境条件を備えているか	周辺の観光資源、環境資源の分布状況	△ 周辺には史跡や公園など特筆する観光・環境資源はなく、来庁者に対して国分寺らしさをアピールできる環境が整っているとは言いがたい。（国分寺3・2・8号線が現庁舎用地に与える影響は大きく様々なポテンシャルを秘めているが、国分寺らしさをアピールできるかは未知数である。）	○ 周辺には市を代表する観光・環境資源が集積（都市マスタープランでの国分寺トライアングルゾーンを中心）しており、来庁者に対して国分寺らしさをアピールする環境が整っている。	資料編 28 頁
	周辺環境への配慮事項と建替え計画に対する制約条件	周辺住環境、自然環境への配慮が、建替え計画に与える影響	△ 周辺は概ね低層住宅地となっていることから、日照、圧迫感等の影響および、工事騒音、交通処理に対し、十分配慮した建替え計画が必要となり、計画上の制約条件が多い。	○ 西側高層住宅地とは、広幅員の道路空間が緩衝帯となり、その他隣接地は公益的施設、公園となることから、現用地よりは周辺生活環境に対する計画上の制約条件は少ない。ただし、自然環境的配慮として、周辺湧水に対する水源・水脈確保に配慮が必要となる。（砂礫層までは9m程度）	資料編 29 頁
5 庁舎移転による現位置・移転先周辺市街地に与える影響・効果	庁舎があることにより周辺地価、経済効果に影響を与えるか	市職員の地域における想定消費規模、土地評価における庁舎が与える影響	○ 現在、庁舎が立地していることにより受益を得ている市民、事業者の環境維持が可能。（地価については、庁舎以外の官公署施設の立地状況、庁舎があることによるマイナス評価等が総合的に評価されることとなるため、周辺地価に与える影響は、微小と考えられる。）	△ 現在、庁舎が立地していることにより受益を得ている市民、事業者の環境変化が伴う。ただし、現用地の跡地利用計画の内容によっては現在の経済環境の維持も可能と考えられる。（泉町候補地周辺は、住宅地・公益施設・公園としての利用が地区計画に定められていることから、経済的インパクトは西国分寺駅周辺、多喜窪通りの一部沿道を中心を受けていくこととなる。）	資料編 30 頁
	現位置建替え・移転が地域のポテンシャルアップにつながる可能性	現時点で想定できる現位置用地・移転先用地の活用可能性	△ （現用地で建替えた場合の泉町用地の活用の可能性）泉町用地は、都有地となっているため、地域のポテンシャルアップにつながる活用が可能であるかは、現時点では不確定。	○ （庁舎を移転した場合の現用地の活用の可能性）恋ヶ窪駅周辺整備などの市街地整備に関連したまちづくり用地としての活用や、老朽化した公共施設の建替え用地としての活用が考えられる。	---

(2) 建設条件の調査

① 建設条件の位置付け

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、新庁舎建設計画延伸により「調査報告書」としてまとめることになりました。

ここで整理する「建設条件」とは、庁舎建設計画を策定する際の主に周辺市街地からの条件や規定事項であり、検討再開の時にはこれらの条件も変化が考えられることから、今後改めて整理を行うこととなります。

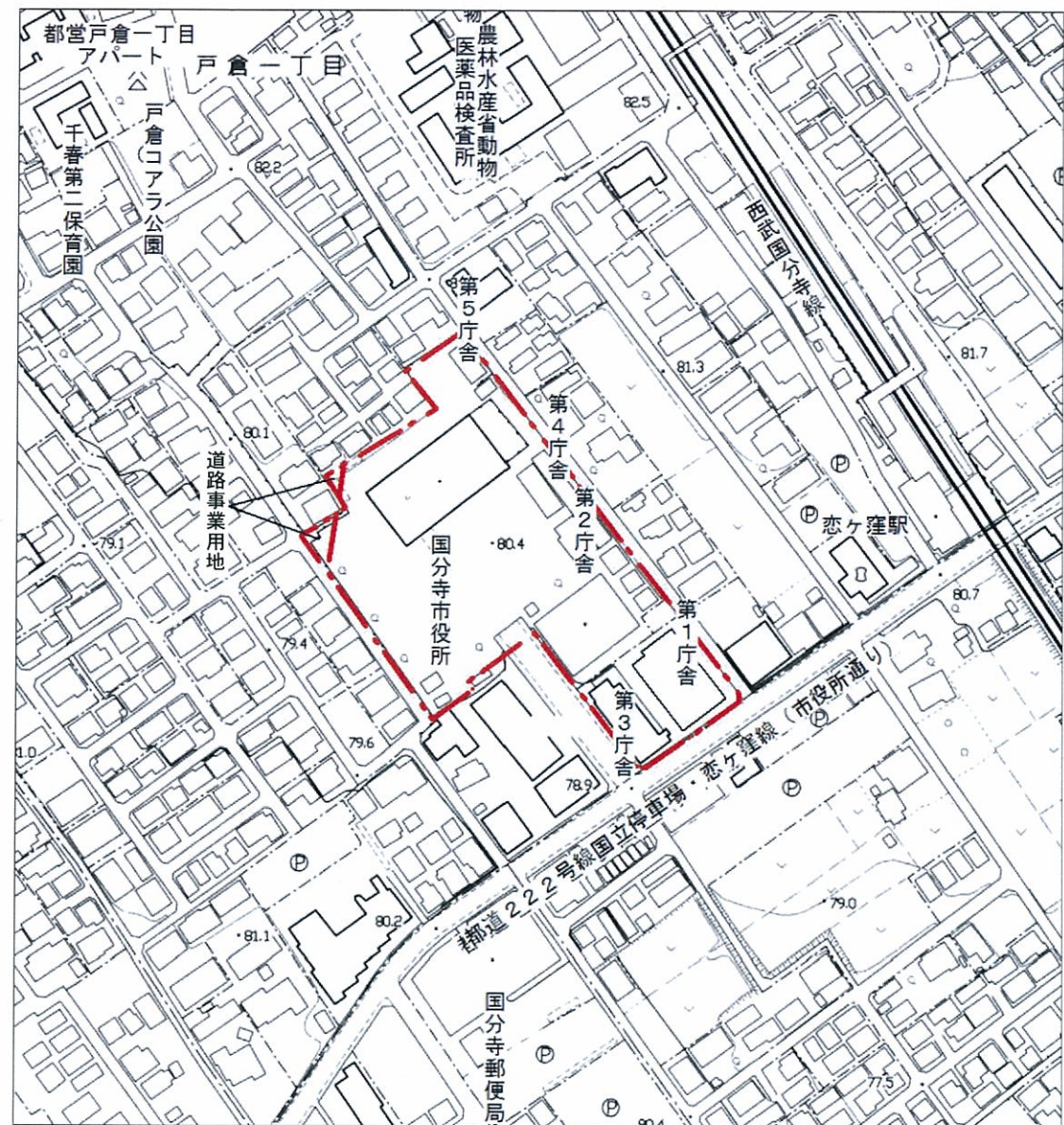
② 現況の条件整理（法的条件・周辺市街地の状況）

現況、都市計画、土地利用、周辺市街地の状況（住宅、防災、公園・緑地）【資料編 36, 37 頁参照】、基盤整備（道路）【資料編 38, 39 頁参照】、法的条件（国分寺市まちづくり条例）（資料編 40, 41 頁参照）について整理を行うものです。

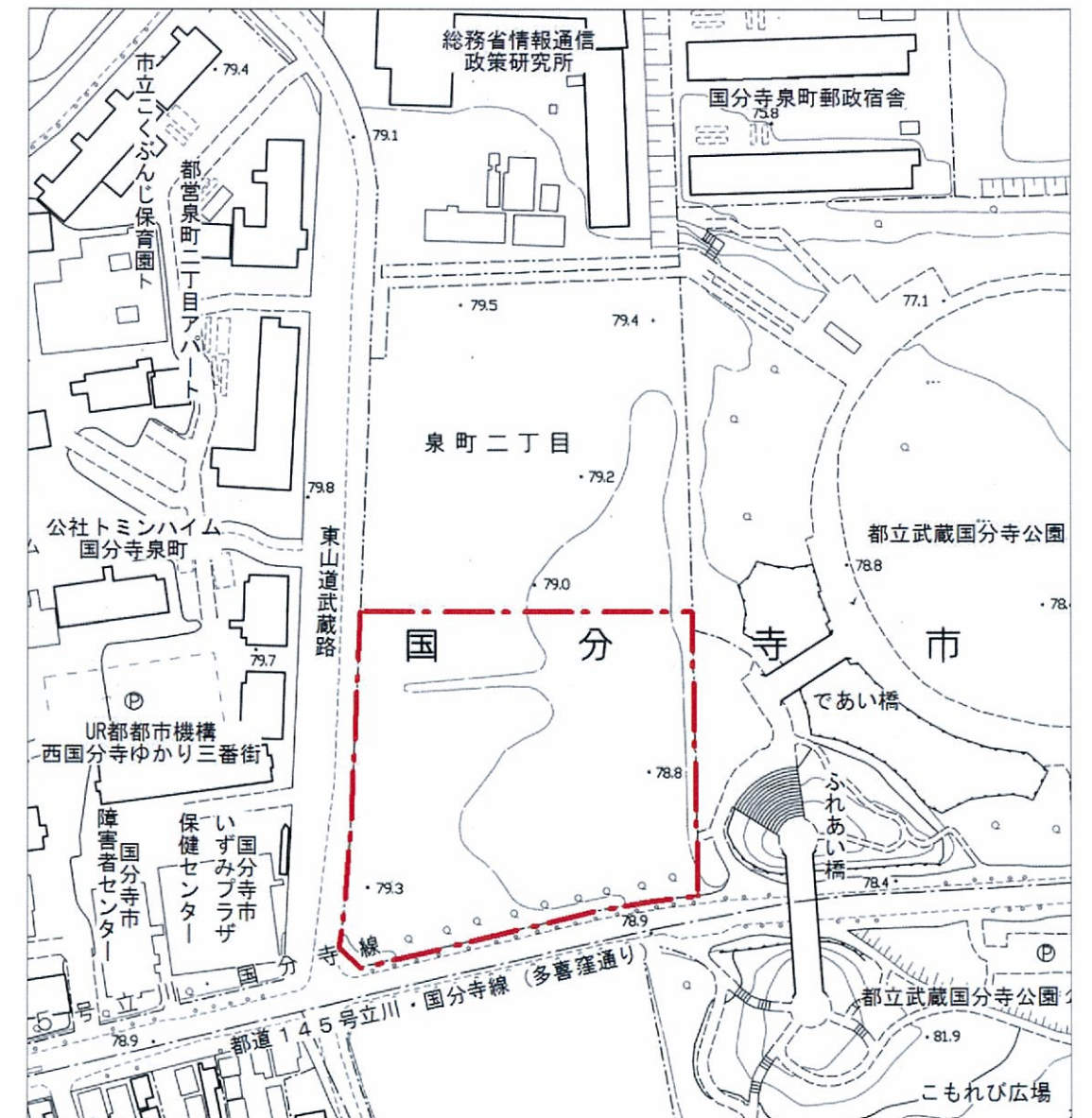
一般的には建設用地の決定後において庁舎計画を具体的に進めるための作業であり、敷地内における土地利用計画、歩行者・自動車の動線計画、建物の配置・高さ計画、緑地や空地など、これら基本計画を作る上で必要と考えられる資料であり、現時点では調査候補地とした現用地と泉町候補地について整理したものです。

②-1 現況位置図

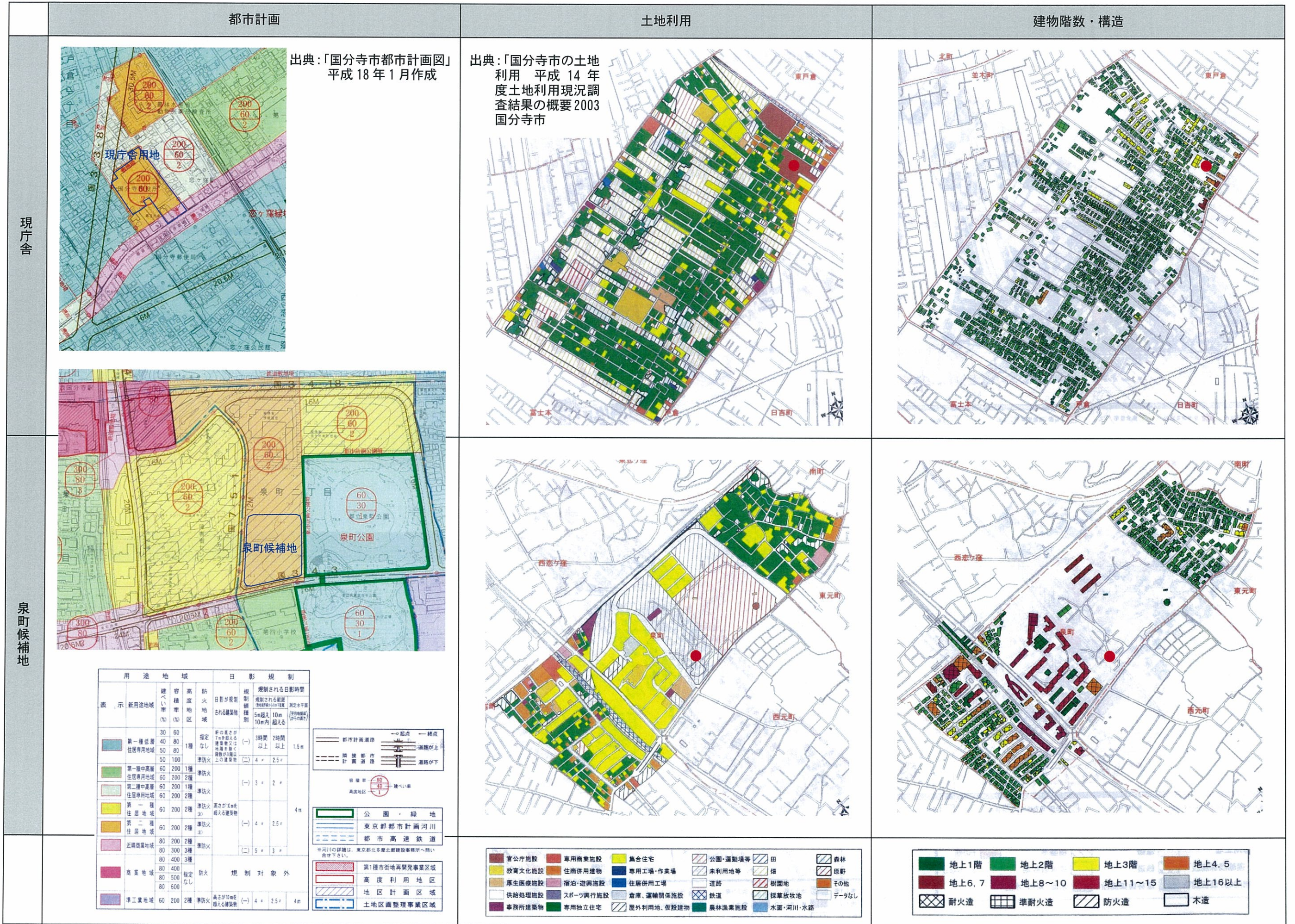
[現用地]



[泉町候補地]



②-2 都市計画・土地利用図



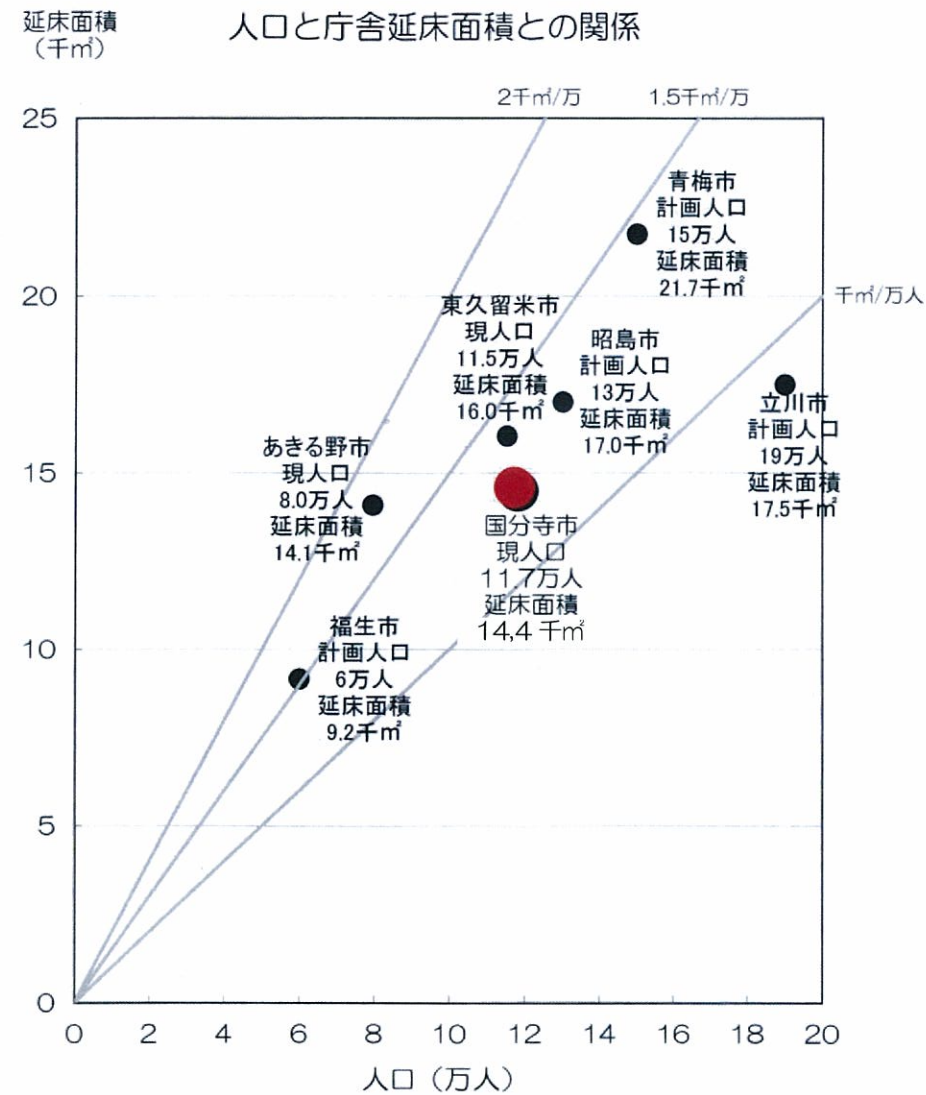
③ 計画上の条件の調査

③-1 床面積上の水準（総床面積等）

● 人口と庁舎床面積との関係

平成 18 年度に市が策定した「庁舎建設に関する事前調査報告書」の中では、概略プランの検討を行っています。そこでは必要な諸室を全て入れた状態でプランを計画した場合、床面積の合計が約 14,400 ㎡という概算が出されています。

以下のグラフは、床面積の合計約 14,400 ㎡が、都内における他市の庁舎と比較して、どの程度の規模なのかを人口をもとに整理したものです。（国分寺市の人口は平成 20 年 7 月現在のもの、その他の市の計画人口については、おのおのの庁舎建設計画において使用したものです。）



● 本庁舎における狭隘な執務環境などの課題

平成 18 年度に市が策定した「庁舎建設に関する事前調査報告書」の中では、現状の課題において以下のように整理しており、床面積の狭さが当時の状況を踏まえ指摘されています。

各庁舎に共通して、狭隘な執務環境、収納スペースの不足等が目立っている。収納については、スペースの不足に加えて、倉庫棟や第三庁舎等の複数の棟に分散しており、行政機能・執務効率、部門間の連携及び市民サービスの低下の要因となっている。

特に本庁舎については、通路、階段及び便所等の共用部や、市民サービスの窓口と待合スペースの狭隘が著しい。第三庁舎については、収納スペースの不足から、通路部分へ物があふれており、避難上も問題ある。

地方債の標準床面積【次頁参照】を基本とした最低限必要な計画床面積の把握などが今後の検討課題となります。

● 具体的な空間を想定した床面積の検討が必要

床面積の条件を決めるためには、総床面積と、領域別（事務室、会議室、共用部分、倉庫、議会など）の床面積との関係をどのように考えるかが重要であり、今後の検討の方法としては、①総床面積に対し各領域へ振り分ける、②各領域で必要な床面積を積み上げることが考えられます。

現在、平成 18 年度時点の庁舎の床面積、地方債の標準床面積、平成 18 年度に市が策定した「庁舎建設に関する事前調査報告書」での床面積は以下の通りです。

- ・平成 18 年度時点の庁舎の床面積 約 7,700 ㎡
- ・地方債の標準床面積 約 13,600 ㎡
- ・平成 18 年度に市が策定した「庁舎建設に関する事前調査報告書」での床面積 約 14,400 ㎡

平成 18 年度に市が策定した「庁舎建設に関する事前調査報告書」での床面積は平成 18 年度時点の庁舎の床面積の約 1.9 倍です。例えば、従来の庁舎の事務室や会議室などの床面積を単純に 1.9 倍したとしても、必ずしも最良な空間が作れるとはいえません。

総床面積を決めるためには、事業費や敷地面積などの条件を加味する必要がありますが、各領域の具体的な空間をイメージした「必要と考えられる床面積」を積み上げていくことも重要であり、今後、検討が必要です。

地方債の標準床面積 計算根拠

以下に、「平成 18 年度地方債取扱い上の留意事項について／別紙」にもとづく庁舎の標準床面積の算定根拠を示します。

■新庁舎の目標床面積

	(イ) 事務室 (応接室を含む)	(ロ) 倉庫	(ハ) 会議室等 (会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう)	(ニ) 玄関等 (玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分をいう)	(ホ) 車庫 (本庁において直接使用する自動車に限る)	(ヘ) 議事堂 (議場、委員会室及び議員控室をいう)	計
目標床面積 (標準面積)	4,257.00	553.41	3,633.00	4,221.71	0.00	910.00	13,575.12

■計算基準

(イ) 事務室 (応接室を含む)

	常勤職員の現在数(人)	換算率	換算職員数(人)	基準単位面積(m ² /人)	標準面積(m ²)	補正率(事例などから)	補正済標準面積(m ²)	目標床面積(m ²)
特別職・三役 ※1	4	20.0	80	4.5	360.00	1	360.00	
部長・次長級	11	9.0	99	4.5	445.50	1	445.50	
課長級	40	5.0	200	4.5	900.00	1	900.00	
課長補佐・係長級	103	2.0	206	4.5	927.00	1	927.00	
一般職員(製図者の場合)	0	1.7	0	4.5	0.00	1	0.00	
一般職員	361	1.0	361	4.5	1,624.50	1	1,624.50	
合計	519		946		4,257.00		4,257.00	4,257.00

※1 三役とは市長、助役、収入役・教育長である。尚、左記の職名は計算基準での名称であり、現在の国分寺市での職名とは異なります。

(ロ) 倉庫

倉庫の標準面積 = (イ) 事務室の目標床面積 × 13%	目標床面積(m ²)
= 4,257.00 × 0.13 = 553.41	553.41

(ハ) 会議室等 (会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう)

会議室等の標準面積 = 常勤職員の現在数 × 7m ² /人	目標床面積(m ²)
= 519 × 7 = 3,633.00	3,633.00

(ニ) 玄関等 (玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分をいう)

玄関等の標準面積 = (イ) (ロ) (ハ) の目標床面積合計 × 40%	目標床面積(m ²)
= 8,443.41 × 0.4 = 3,377.36	
玄関等の標準面積 (増加分) = (イ) (ロ) (ハ) の目標床面積合計 × 10%	
= 8,443.41 × 0.1 = 844.34	
玄関等の標準面積 + 玄関等の標準面積 (増加分)	4,221.71

(ホ) 車庫 (本庁において直接使用する自動車に限る)

※車庫標準面積については、計画上、屋内への配置は利便性、コスト面などの理由から考え難く、現時点では算出しなし	目標床面積(m ²)
	0.00

(ヘ) 議事堂 (議場、委員会室及び議員控室をいう)

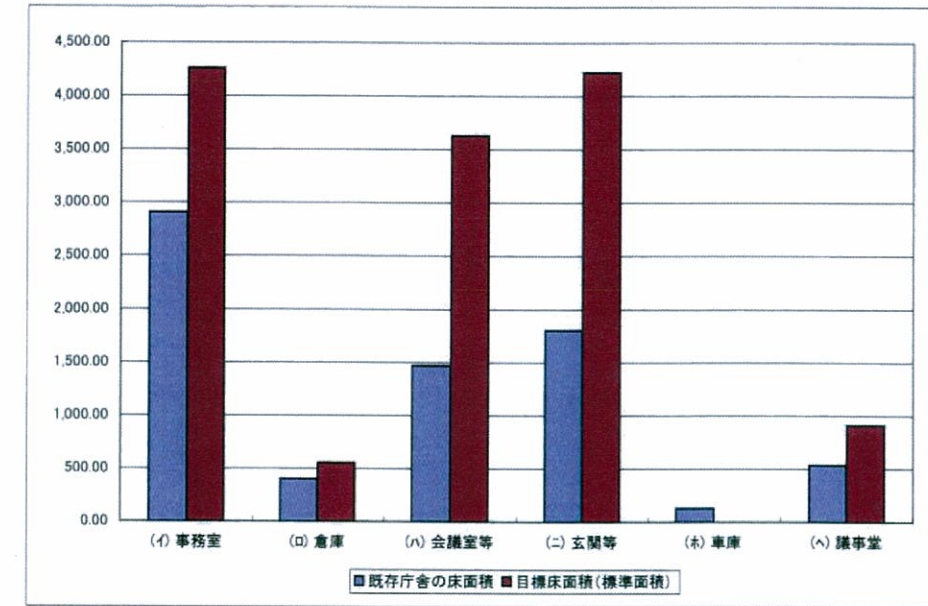
議事堂の標準面積 = 議員定数 × 35m ² /人 (市町村の場合)	目標床面積(m ²)
= 26 × 35 = 910.00	910.00

地方債の標準床面積と従来の庁舎の床面積の比較

以下は、左記に示した庁舎の標準床面積と従来の庁舎の床面積を比較したものです。

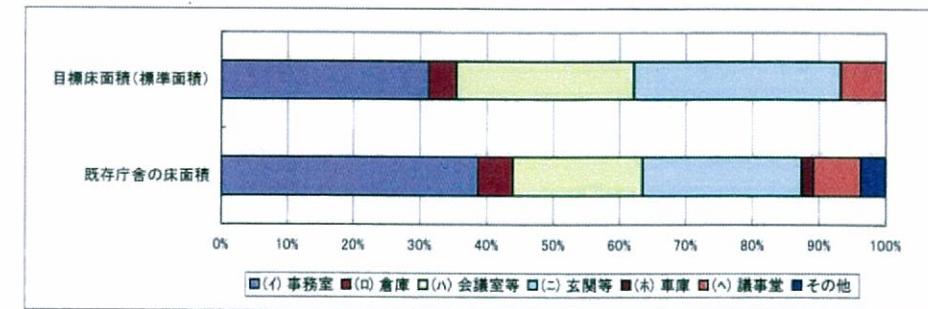
■既存庁舎床面積と目標床面積の比較

	(イ) 事務室 (応接室を含む)	(ロ) 倉庫	(ハ) 会議室等 (会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう)	(ニ) 玄関等 (玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分をいう)	(ホ) 車庫 (本庁において直接使用する自動車に限る)	(ヘ) 議事堂 (議場、委員会室及び議員控室をいう)	その他	計
既存庁舎の床面積	2,908.00	399.00	1,469.00	1,800.69	129.00	537.00	279.23	7,521.92
目標床面積 (標準面積)	4,257.00	553.41	3,633.00	4,221.71	-	910.00		13,575.12
新庁舎における床面積の増加分	1,349.00	154.41	2,164.00	2,421.02		373.00		6,053.20
新庁舎における床面積の増加率	46.39%	38.70%	147.31%	134.45%		69.46%		80.47%



■既存庁舎床面積と目標床面積の比較

	(イ) 事務室	(ロ) 倉庫	(ハ) 会議室等	(ニ) 玄関等	(ホ) 車庫	(ヘ) 議事堂	その他	計
既存庁舎の床面積	39%	5%	20%	24%	2%	7%	4%	100%
目標床面積 (標準面積)	31%	4%	27%	31%		7%		100%



③-2 建物高さ

● 高さに係わる規制の整理

建物高さを考える上での規制条件を整理します。主要な規制は、「国分寺市まちづくり条例」の建築物の高さ規定、日影規制、第二種高度地区などです。

※「国分寺市まちづくり条例」の建物高さの特例基準について

両用地とも建物高さの一般基準（20m）を越えることの出来る計画とは、特例基準（25m）を上限とし、緑地の積極的な確保、公開空地等良好な地域環境の創出に、特に寄与すると認められるものに限り、特例基準の数値以下とすることができる。

国分寺市まちづくり条例/建築物の高さ（抜粋）

(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。

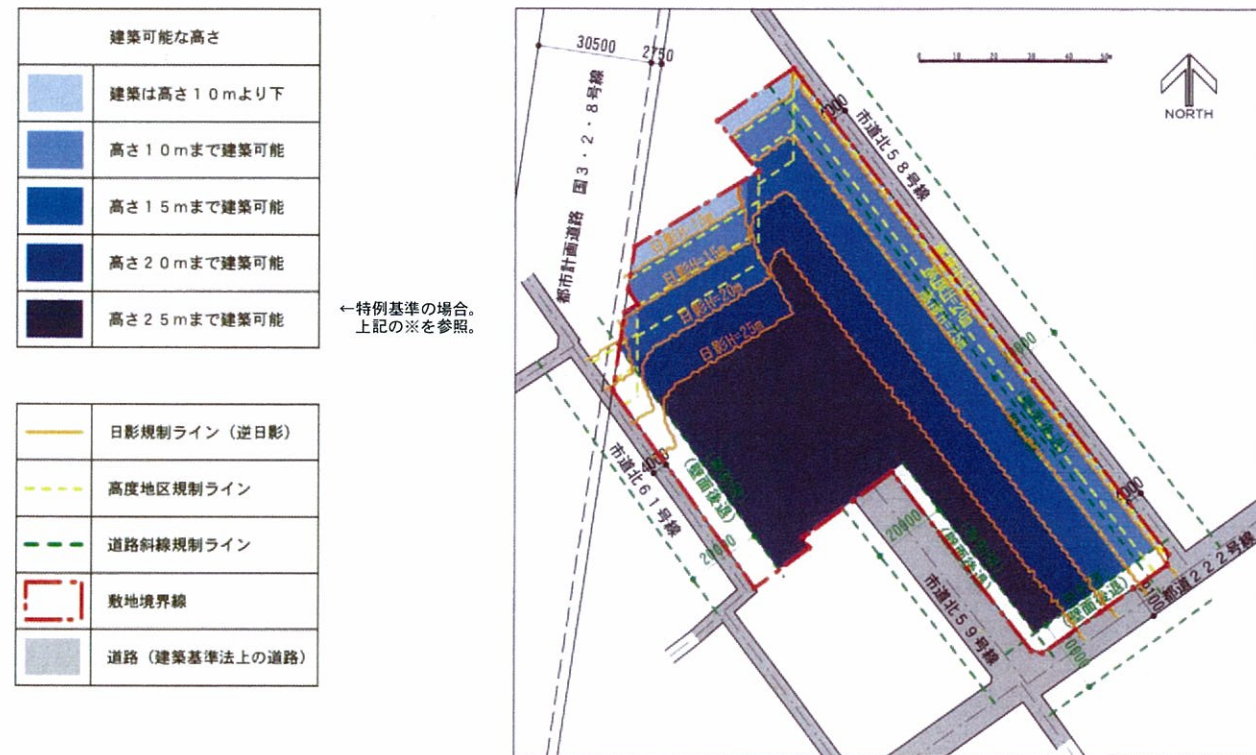
現用地

用途地域など	第二種住居地域 ・ 指定建ぺい率60% (53条3項二号(角地緩和)→未確認) ・ 指定容積率200% ・ 準防火地域	近隣商業地域(都道222号線から20mまで) ・ 指定建ぺい率80% (53条3項二号(角地緩和)→未確認) ・ 指定容積率200% ・ 準防火地域
道路斜線	(下部「資料」参照。)	(下部「資料」参照。)
隣地斜線	(下部「資料」参照。)	(下部「資料」参照。)
高度地区	・ 第2種高度地区(下部「資料」参照。)	・ 第2種高度地区(下部「資料」参照。)
日影規制	・ 対象敷地: 4時間, 2.5時間, 4m(第二種住居地域、近隣商業地域ともに同じ) ※ 北側、東側隣地(第二種中高層住居専用地域): 3時間, 2時間, 4m ※ 西側隣地(第一種低層住居専用地域): 3時間, 2時間, 1.5m	
「国分寺市まちづくり条例」	・ 建物高さの基準 一般基準20m(特例基準25m) ※国分寺崖線区域外	
その他	・ 都市計画道路3・2・8(事業中)	

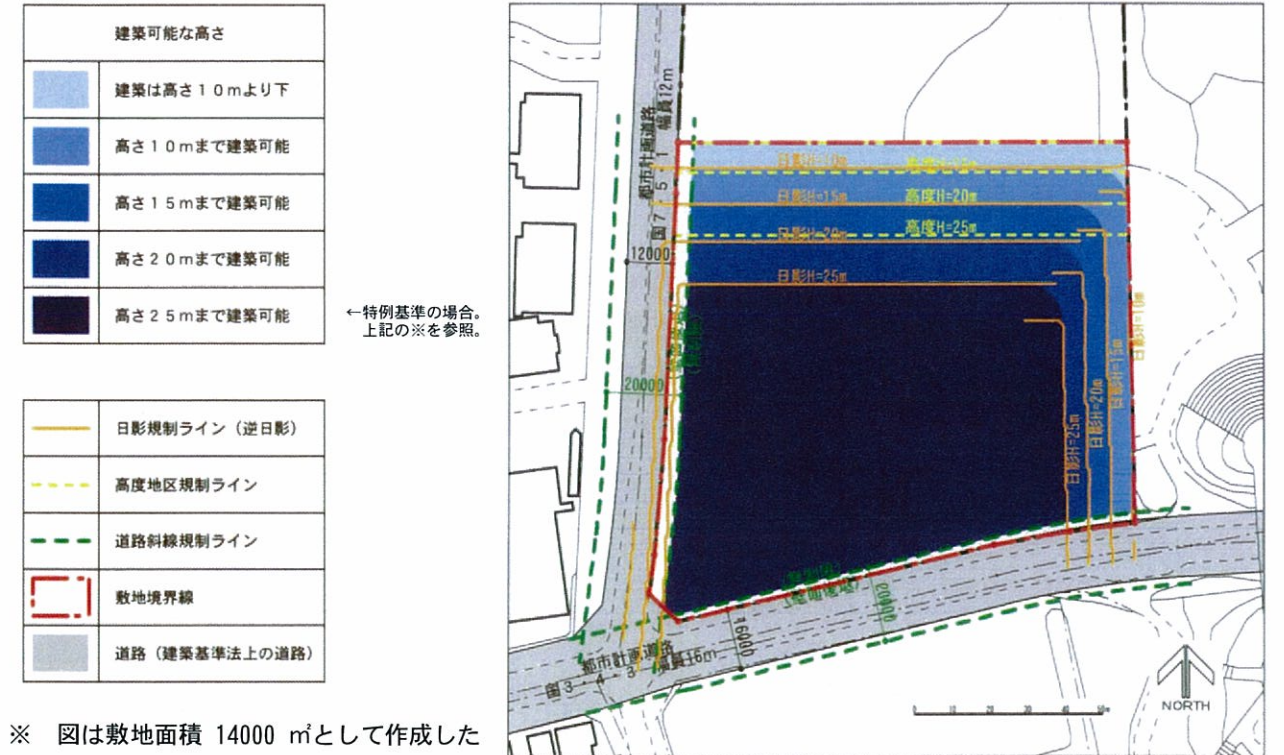
泉町候補地

用途地域など	・ 第二種住居地域 ・ 指定建ぺい率60% (53条3項一号→+10%) (53条3項二号(角地緩和)→未確認) ・ 指定容積率200% ・ 防火地域(地区計画区域内により防火地域に指定)
道路斜線	(下部「資料」参照。)
隣地斜線	(下部「資料」参照。)
高度地区	・ 第2種高度地区(下部「資料」参照。)
日影規制	・ 対象敷地: 4時間, 2.5時間, 4m ※ 東側隣地(第一種低層住居専用地域): 3時間, 2時間, 1.5m ※ 西側隣地(第一種住居地域): 4時間, 2.5時間, 4m
「国分寺市まちづくり条例」	・ 建物高さの基準 一般基準20m(特例基準25m) ※国分寺崖線区域外
その他	・ 泉町地区地区計画 (庁舎建設のためには、計画変更が必要。) ・ 埋蔵文化財包蔵地 ・ マイクロウェーブ (未確認)

建築可能な高さ



建築可能な高さ



※ 図は敷地面積 14000 m²として作成した

資料	<p>道路斜線</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路境界からかかる斜線による高さ規制。 斜線勾配は1:1.25。 「L」は20m。 <p>※ 現用地(近商は別)、泉町候補地とも同じ規制内容による。</p>	<p>隣地斜線</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣地境界からかかる斜線による高さ規制。 <p>※ 現用地(近商は別)、泉町候補地とも同じ規制内容による。</p>	<p>第2種高度地区(北側斜線)</p> <ul style="list-style-type: none"> 北側の境界からかかる斜線による高さ規制。 <p>※ 現用地(近商は別)、泉町候補地とも同じ規制内容による。</p> <p>真北方向→</p>	<p>日影規制</p> <ul style="list-style-type: none"> 隣地に落とす日影(時間)の範囲の規制。 例: 「4時間, 2.5時間, 4m」の場合 規制値① → 4時間の日影は落とせない。 規制値② → 2.5時間の日影は落とせない。 日影を計算する高さ → 4m
----	---	---	--	--

● 基本的な“階高”と“建物高さ”

○ 基準階の“階高”

右の図は、立川市新庁舎計画の実施図面（出典：立川市ホームページ）です。

高さを抑えるために、1階当りの階高を3.9mとしており、室内の天井高さは2.8mです。

階高と天井高さの差は1.1mであり、一般的にこの差が床と天井に入る設備機器（照明や空調ダクト、OAフロアなど）のスペースとなります。

右下の図は、近年、一般的な事務所ビルなどで見られる階高と天井高さです。

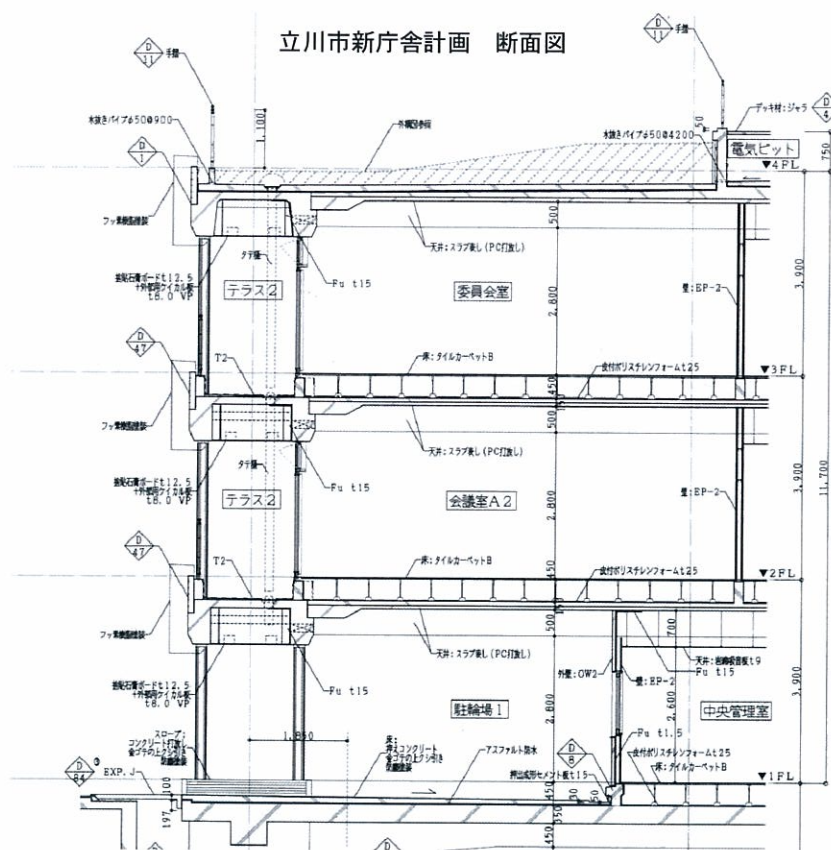
階高と天井高さの差は1.4mであり、これだけあれば、空調ダクトなども問題なく天井を廻せると思われます。

階高の考え方は、構造計画、設備計画、室内計画など全てに影響のある部分であり、計画当初からあまり余裕のない数値での検討は望ましくないと考えます。

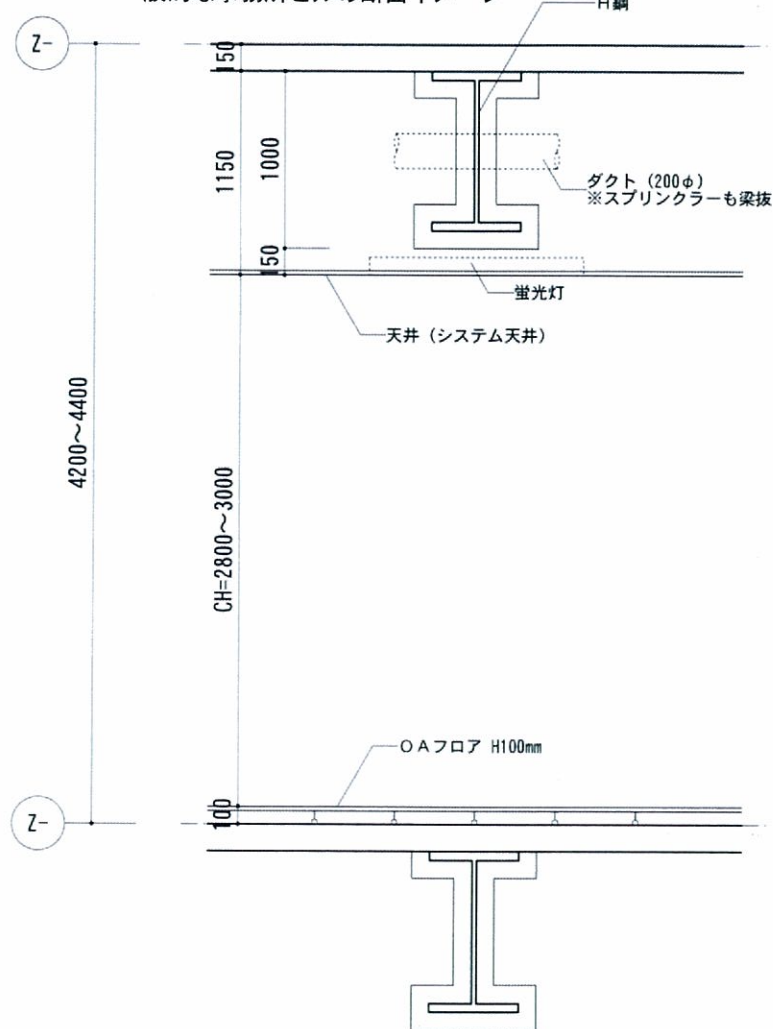
したがって、基本となる階高は約4.2m（室内の天井高さは2.8m、階高と天井高さの差は1.4m）とし、今後の検討を進める必要があると考えます。

○ 窓口部門の“階高”

窓口部門は、来庁者にわかりやすいように部門名などを示す天井吊等の表示を設けたりするため、基準階の階高に比べ高くするのが望ましいと考えます。



一般的な事務所ビルの断面イメージ



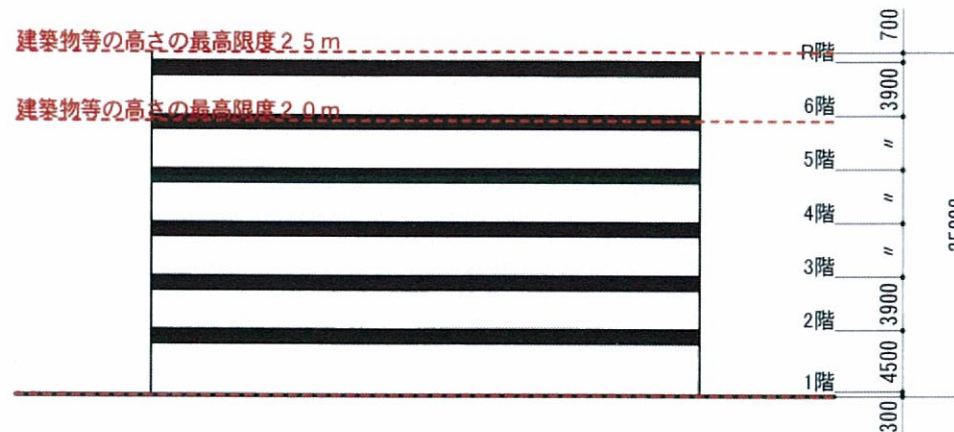
左記の階高と、「国分寺市まちづくり条例」の建築物の高さ規定から、建物高さを想定すると以下のようになります。尚、想定上、1階に窓口の配置を考え基準階の階高より少し高く設定しました。

case 1は、階高を3.9mと絞った場合です。「国分寺市まちづくり条例」の特例基準25mの範囲での6階建は可能と思われますが、一般基準20mの範囲では5階建が納まらず4階建となってしまいます。

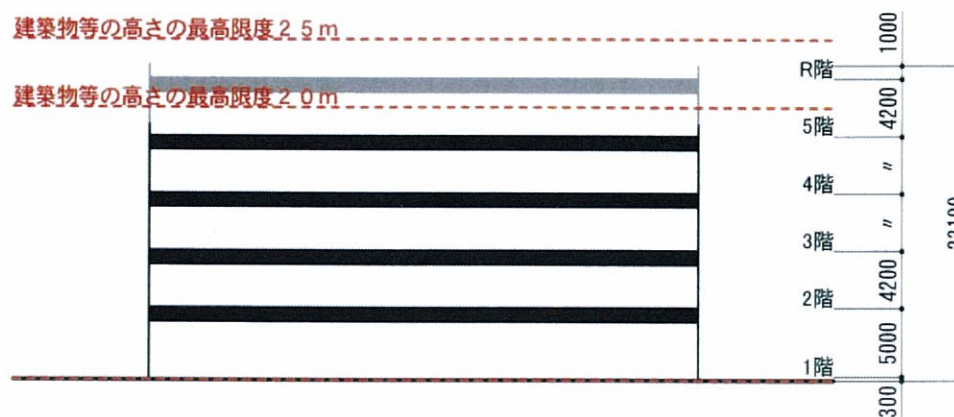
case 2、case 3は、階高を4.2m、4.5mとした場合であり、どちらも「国分寺市まちづくり条例」の特例基準25mの範囲では5階建まで、一般基準20mの範囲では4階建までが可能となります。

公共建築として周辺に対する景観のあり方などを踏まえると、必要以上に高くすることは望ましくありません。今後、建物ボリューム検討などにより床面積が確保できるかなど、具体的な数値の確認を踏まえた上で、建物高さ、階数を検討する必要があります。

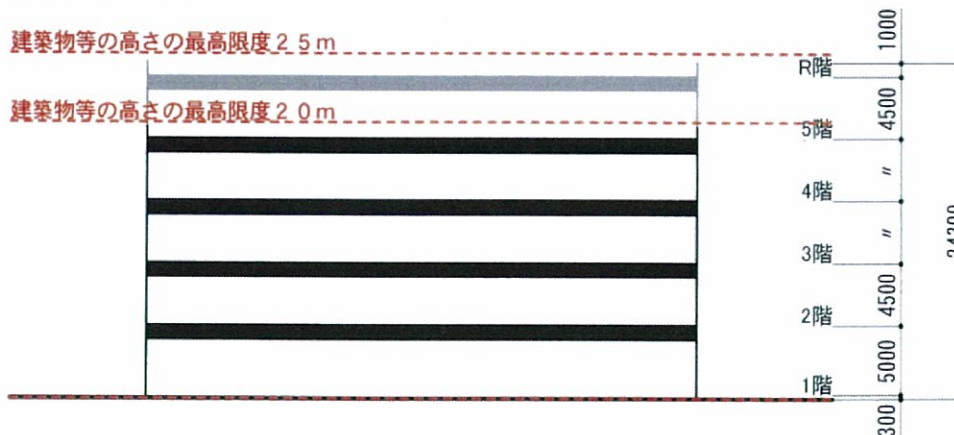
case 1



case 2

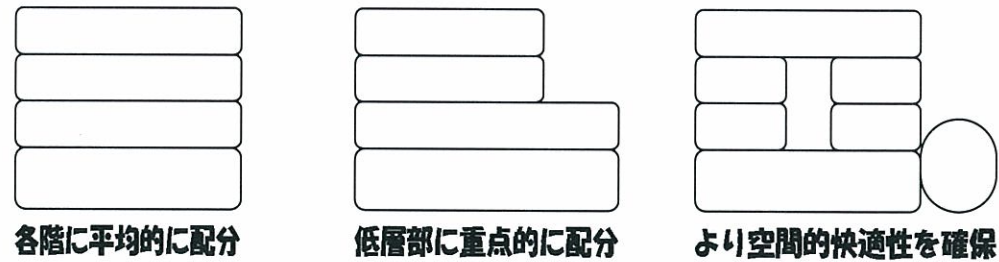


case 3



③-3 フロア構成

現時点での限られた条件の中でフロア構成をイメージしてみます。条件設定として、前項③-2より建物高さを20m程度、階数を地上4階、地下1階と想定してみると、建物断面としては以下のようなパターンが考えられます。



● 市民サービスを中心的に担う低層部

窓口業務には、住民票、戸籍、税務、福祉などがあり、市民が頻繁に訪れる(市民の窓口)ことから1階に集約した事例が多く見られます。

また、初めての人にもわかりやすい位置・構成であり、玄関ホールや市民ロビーなどに隣接した位置が望ましいと考えられます。

歩かせない、待たせない、親切であることが大事なポイントであり、銀行などの金融機関の窓口に近似したものもいえます。

窓口業務 庁舎	市民課、保 険年金課等	環境課、衛 生課等	福祉課、女 性児童課、 保健課等	税務課、取 納課、会計 課等
直島町庁舎	1F	1F	—	1F
様似町庁舎	1F	—	—	1F
神岡町庁舎	1F	—	1F	1F
小国町庁舎	1F	—	1F	1F
名護市庁舎	1F	1F	1F	1F
一関市庁舎	1F	1F	1F	1F
河内長野市庁舎	1F	—	1F	1F
狭山市庁舎	1F	2F	1F	1F
岡谷市庁舎	1F	1F	1F	1F
所沢市庁舎	1F	2F	1F	2F
港区庁舎	1・2F	5F	2F	2F
熊本市庁舎	1F	2F	2F	2F
富山市庁舎	1F	1F	1F	1F

(出典：建築計画・設計シリーズ7「庁舎施設」 市ヶ谷出版社)

註) 市民の窓口の基本的な考え方

市町村の「庁舎」に訪れる人々のうち、70～80%は窓口部門の利用者といわれている。この窓口部門の業務には、住民票、戸籍、税務、福祉等がある。その内容は大きく、証明書等の発行と、各種届け出の受理に分けることができる。窓口部門のカウンターは、これら2つの内容の受けと交付窓口とからなる。

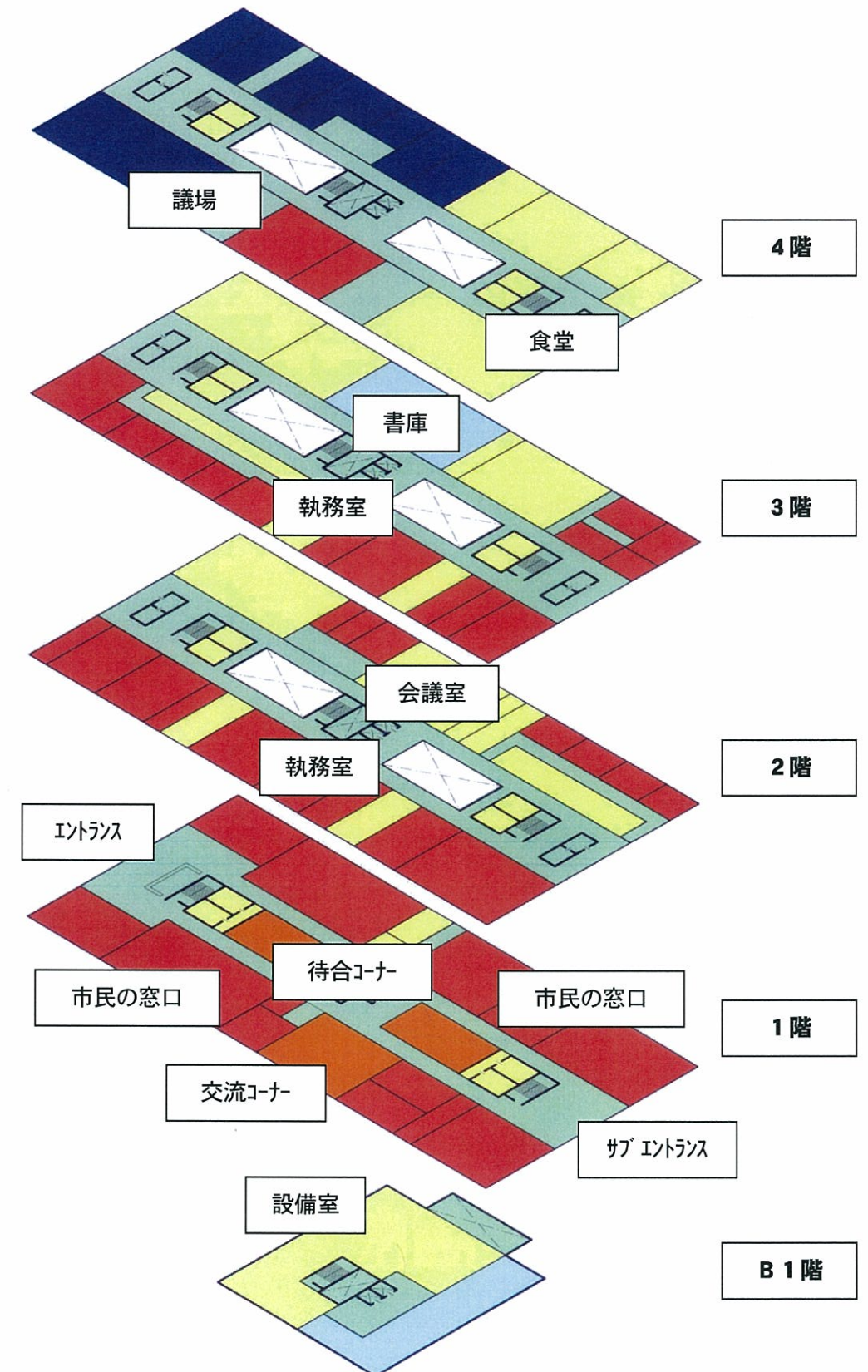
証明書等の発行手続きには、簡易なものが多く短時間で済むため、利用者が座席に着かない2段型カウンターが用いられることが多い。いっぽう届け出受理の手続きにはローカウンターが用いられることが多く、利用者は座席に着いて手続きをする。

これらの窓口は、従来は担当する課によって分かれていたが、近年は情報化の進展に伴い、1箇所ですべての種類の業務に対応できる「総合窓口」「ワンストップ窓口」が多く採用されてきている。

(文：「建築設計資料集【集会・市民サービス】 日本建築学会=編 丸善」参考)

● 一般的なフロア構成のモデルイメージ (※あくまでイメージです)

例えば、コンパクトな建物を想定し、1階に市民の窓口を想定したフロア構成をイメージしました。この場合、執務室、議場などは2階以上の配置が考えられます。メンテナンス室など低層階が望ましい設備室は地下1階などが考えられます。



③-4 庁舎機能の配置と計画

● 窓口

○ 市民の窓口の位置

市民の窓口は、手続きを円滑におこなうためにも一定以上の床面積の確保が大事あり、市民が利用しやすい1階に集約して配置することが望ましいと考えられます。

○ 敷地、建物に対する「市民の窓口」の関係

市民の窓口の計画は、敷地、建物形態を決める上で重要な要素です。例えば、敷地面積が小さい場合、1階、2階と分かれてしまいがちですが、一定規模の敷地面積があれば1階に集約できます。

○ 市民サービスとそれに対応したつくり

初めて訪れた人でも、解り易いつくり（空間、デザインなど）とすることが望ましいと考えられます。また、届け出受理の手続き、証明書等の発行手続きなどに対応した、ワンストップサービスや順序良く廻れるような窓口の並びなどについて検討することが大切です。合理的な手続きのシステムの検討を行なう中で、使い易い窓口カウンターをつくり、快適な待合スペース空間の確保などについても配慮する必要があります。

窓口の事例



(鈴鹿市庁舎)



(練馬区庁舎)



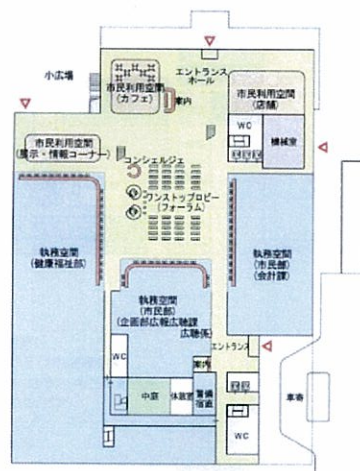
(船橋市庁舎)



(松山市庁舎)

ワンストップロビーを中心に回遊性を持った窓口

(町田市新庁舎)



● 議場・その他関係する諸室

○ 位置

議場は、市民が行きやすい位置へ配置するのが望ましいと考えられます。また、床面積の合理化を図る上でも、議場専用の動線を設けないよう配慮する必要があります。

○ 議場・その他関係する諸室のプラン

議場・その他関係する諸室（委員会室、正副議長室、議会事務局など）は、1フロアに集約されてあるのが望ましいのですが、敷地面積や階数によって異なります。

○ 議場のつくり

開放的なつくりや、市民が傍聴しやすいつくりなどについて検討することが大切です。

議場の大きさの目安は、議長室、演台、議員席、理事者席、傍聴席、記者席の計画席数で決まることから、今後、これらの資料を参考に検討を行う必要があります。

○ 議会休会中の有効活用の検討

休会中の議場の有効活用について検討する必要があります。また、壇、机、椅子などが可動、収納できるつくりとすることや、多目的に活用できるつくりについて検討が必要です。

人口と議席数による議場規模の目安

市町村人口(人)	議員定数	理事者数(約)	傍聴者席数(約)	新聞記者席数(約)
～ 2,000	12	8～12	10～20	5
2,000～ 5,000	16	10～15	15～30	5
5,000～ 10,000	22	15～18	20～40	5～10
10,000～ 20,000	26	15～22	30～50	5～10
20,000～ 50,000	30	20～25	30～70	5～10
50,000～ 150,000	36	20～26	40～80	5～10
150,000～ 200,000	40	20～28	50～100	5～20
200,000～ 300,000	44	25～35	50～100	10～20
300,000～ 400,000	48	25～38	60～120	10～20
400,000～ 500,000	52	30～40	70～150	10～20

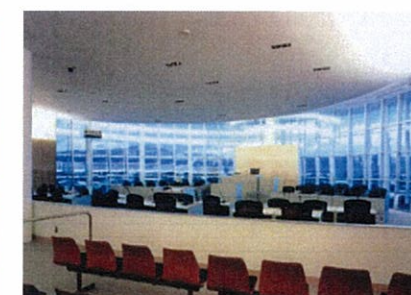
※議員数については、地方自治法第91条(平成元年現在)によって定められている。
※人口150万人以上の市にあっては人口120万人を加えるごとに議員4人を増し、100人を以て定限とする。

(出典：建築計画・設計シリーズ7「庁舎施設」 市ヶ谷出版社)

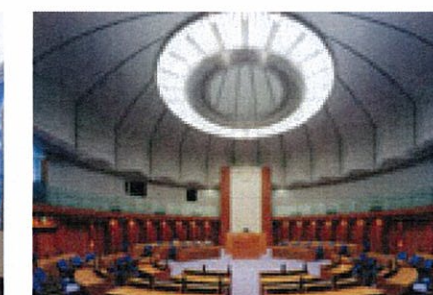
議場の事例



(国立市庁舎)



(宮城県保原町新役場庁舎)

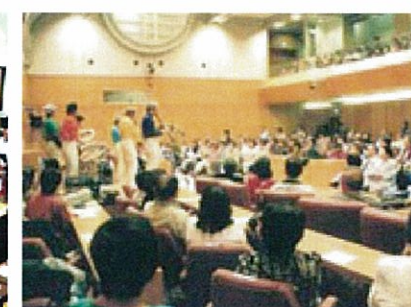


(堺市庁舎)

議場の有効活用 (議場コンサート)



(岐阜県庁舎)



(東京都 大田区)



(宮城県庁舎)

● 執務室

○ 執務空間のづくり

執務に対し一人一人のやる気を維持できる執務環境とするため、職員1人当りの執務に必要な空間機能を確保することが望ましいと考えられます。また、業務内容に合わせた合理的な机や備品配置などの検討を行う必要があります。

今後検討を進めるためには、まず導入する部署、諸室の整理を行い、職員が連携の取り易い部署配置を想定したゾーニングなどの検討が大事です。

また、執務室ごとに自然採光、自然換気の確保ができるつくりとすることが省エネの視点から望まれます。

事務フロア（収納を集約してスッキリした空間を確保）

（愛知県 名古屋市：ミッドランドスクエア豊田・毎日ビルディング）



● 会議室

○ 会議室のづくり

会議のための会議室の確保が望ましいと考えられます。一般には大きさ15~20人程度の会議室がよく使われ、今後検討する必要があります。

会議室の位置については、各階に分散した配置、特定の階に集中した配置などが考えられ、今後全体のプランニングの中で検討する必要があります。尚、会議室を将来の事務室予備スペースとして位置付けておくことも考えられます。

会議室とは別に、少人数の打合せや簡単な会議のできる、事務室内のオープンな打合せコーナーについても設けることが望ましいと考えられます。

○ 会議室などの市民への貸し出しの検討

会議室の市民への貸し出しについて検討することが大切です。



会議室（左）
打合せコーナー（右）
（保原町新役場庁舎）

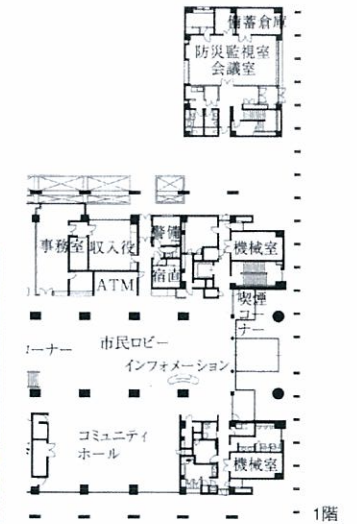
● 災害対策本部

現在、第四庁舎2階の会議室を、災害時の災害対策本部と位置付けています。新庁舎でも、会議室などを災害対策本部に転用できるつくりとして検討する必要があります。

災害復旧時には災害対策本部として使用しやすいゾーニングとし、例えば、通信設備と近接させるなど、防災機能の集約化を図れるような計画が望ましいと考えられます。

防災監視室 兼会議室

（あきる野市庁舎）



● 食堂

新庁舎及び敷地内に食堂を設けることを検討する必要があります。収益の確保しやすい配置などに配慮し、市民と職員が利用しやすいことが望ましいと考えられます。



食堂

（東京都庁）

● エントランス・ホールなど

敷地内だけでなく、駅からの人々の動線を考慮した「迎える」ような位置や、つくりとすることが望ましいと考えられます。

● 駐車場

○ 駐車場のづくり

駐車台数については、既存が131台であり利用効率を把握した検討の必要があります。

例えば、駐車場の形式は、来庁者の利便性からすると自走式が望ましいと思われ、機械式としない方向性などが考えられます。また、整備費用からすると、敷地内に余裕のある場合は、屋外が望ましいが、敷地内に余裕のない場合は、建物内に入れる（多層式や地下）ことなども考えられます。

○ 駐車場など土日の有効利用の検討

土日に空く駐車場などの有効利用について検討していく必要があります。

③-5 庁舎機能との関連施設

● 消防署

○ 庁舎と消防署の関係：防災拠点の強化

災害対策本部を設置する庁舎と消防署が近接した配置は、災害時などの連携上、大変望ましいと考えられます。

○ 消防署のつくり

消防署の計画については、具体的な条件などは決まっています。尚、一般的な基準の規模については以下のとおりです。(国分寺消防署よりの提供)

一般的な基準 (職員 123 人、車両 17 台の場合)	
	↓
敷地面積	約 2,500 m ²
床面積の合計	約 3,000 m ²
建物高さ	3 階建程度

また、車庫の計画は大事であり、公道との関係が設計内容に関係してきます。以下に参考資料を記載します。

参考資料：「建築設計資料集成 [集会・市民サービス] 日本建築学会=編 丸善」

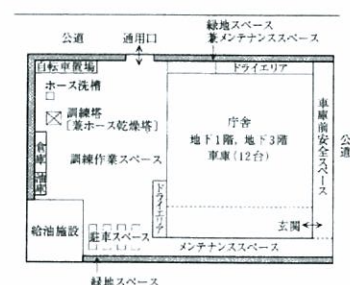
消防署の車庫の設計

消防庁舎の設計は、消防車両の出場動線を十分考慮のうえ、主要道路に面して車庫の配置を決定し、消防車両の出場を最優先としている。

車庫の設計にあたっては、各消防署の管内特性を考慮した消防車両の車種、配置台数および作業スペース等により車庫面積を決定し、敷地形状、出場頻度(火災・救急・救助等)および隊員の出場動線等から車庫内の消防車両の配列を決定している。ただし、はしご車等の大型車両については、前面道路に対しての軌跡を考慮して車庫内での配列を決めている。

車庫前には消防車両出入時の歩行者保護、車両の整備、訓練の面から極力安全スペースを設けるとともに、車庫の天井高については、はしご車等の大型車両を駐車させるため4mを確保し、車庫前面にはオーバーヘッドドア、裏面には電動シャッターを設置、床には水勾配を設け、仕上げは耐油性・耐磨耗性としている。

また、車庫への隊員の出動動線上に防火衣収納、着装室を設けるとともに、救急隊員が車庫から直接出入りできる位置に救急消毒室・救急資機材庫を配置し、さらに充電室(車両バッテリー用)、機械設備室(車両整備資器材等の保管用)、防火衣乾燥室等を車庫に隣接して設けるなど時代のニーズに合わせた庁舎建設を行っている。



標準敷地面積
(敷地面積2,000m²、
1:1000)
条件設定：標準モデル、
人員138名、車両12台

● その他の関連施設

消防署以外に、警察署、文化施設などを近接させる考え方については、本調査でおこなうのではなく、将来の課題とします。

(3) 施設計画とスケジュールの調査

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、計画延伸に合わせて「調査報告書」としてまとめることになりました。

「施設計画とスケジュールの調査」における配置計画、建物計画、スケジュールについては、あくまで現時点で想定できるケースであり、将来改めて検討を行うときには、再度、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。

① 配置計画における建物ボリュームの調査（現用地、泉町候補地）

[現用地]

● 既存建物、既存樹木との関係

現用地内には、本庁舎を除き現在使用している既存庁舎棟（仮設庁舎を含む）があり、現用地での建替においては、これら既存庁舎棟を残しながら建物計画、工事を進める必要があります。

また、敷地内には生長した既存樹木があり、これらを残した配置計画について今後検討していくことが必要です。

● 建物階数と屋外土地利用

建物階数はおおまかに3ケースが考えられます。

- ・ 3階建のケース：本庁舎の地上階数3階であるため
- ・ 4階建のケース：「国分寺市まちづくり条例」一般基準20mの範囲に準じたもの
- ・ 5階建のケース：〃 特例基準25mの範囲に準じたもの

これら3ケースを実際に配置することにより、屋外の土地利用の余裕の度合いが伺えます。特に駐車場計画においては、建物ボリュームなどにより必要台数や、地下駐車場などを検討する必要があります。

● 周辺道路の整備状況

敷地の西側には南北に通る都市計画道路が接しており、道路用地として敷地の一部を供出することになります。

また、北東側の道路は、一部の幅員が4m未満であり（狹隘道路）、建築基準法の規定により、庁舎建設に際して幅員4mとするための道路用地を供出することが必要となります。

以上のような、敷地形状の変更はありますが、それによる計画への影響は少ないと考えられます。

● 消防署の配置

将来も敷地面積、敷地形状に変更がないと判断し、本調査では消防署までの配置検討はおこなわず、もう少し具体的な計画段階に入った中で検討していくこととします。

[泉町候補地]

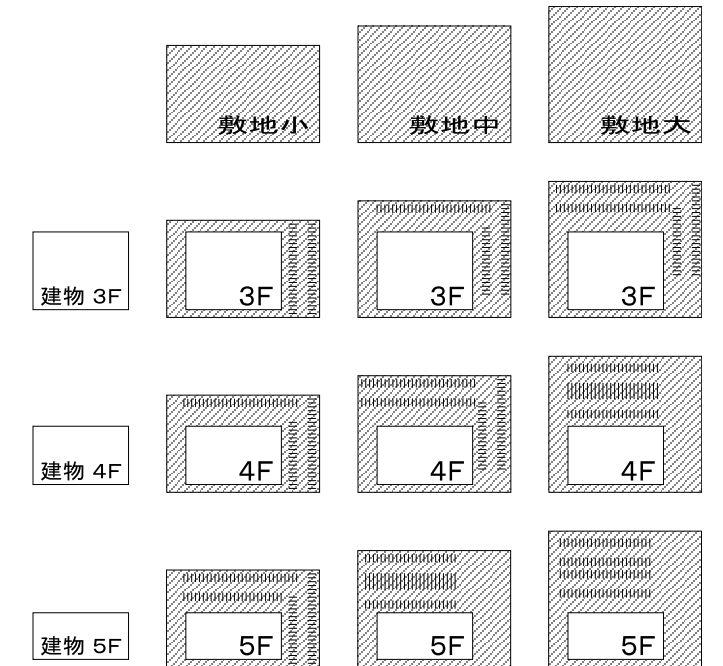
● 階数別建物ボリューム（駐車場を含む）から必要な敷地面積を調査

泉町候補地は、まだ敷地面積を決める前の段階であり、必要な敷地面積がどの程度かを、建物ボリュームの調査により、おおよそ把握します。

したがって、法的条件の制限を考慮しつつ、階数別（3～5階）と、敷地面積別（8000～14000㎡）による建物ボリュームの整理をすることとします。

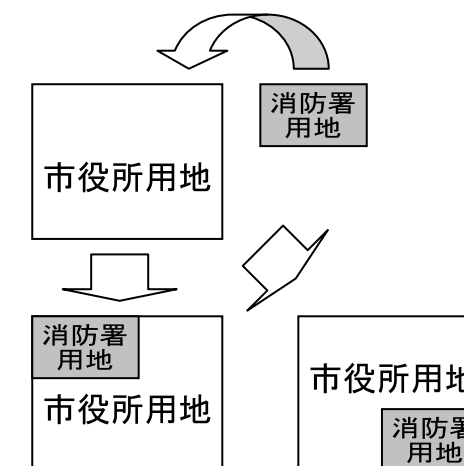
尚、建物ボリュームの調査では、以下の条件で行うこととします。

- ・ 1階は市民の窓口を想定し、1階床面積を3,500㎡以上（数値の根拠は平成18年度策定の「庁舎建設に関する事前調査報告書」のゾーニングの検討より）として整理します。
- ・ 地下1階には倉庫600㎡、設備室等300㎡、その他共用100㎡を想定し、地下1階床面積の合計を1,000㎡として整理します。
- ・ 駐車場台数は、現在の庁舎にある駐車場台数と同じ131台で整理します。現時点では全て自走式を基本とし、屋外に設けられない場合は、地下1階に配置することとします。



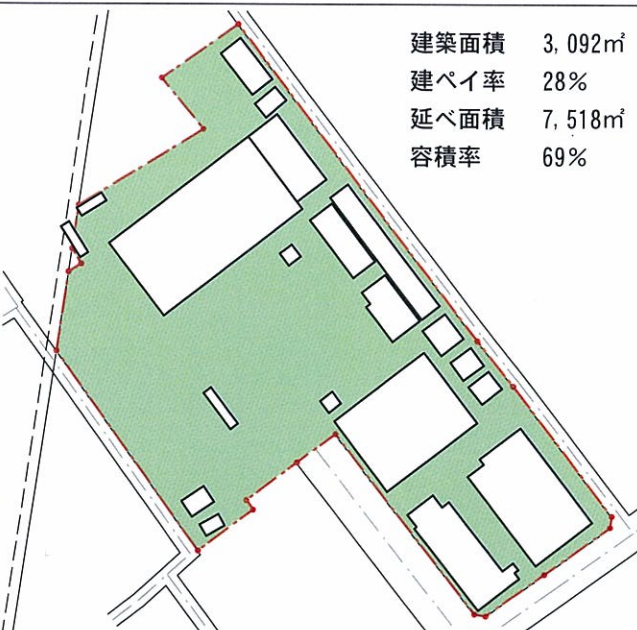
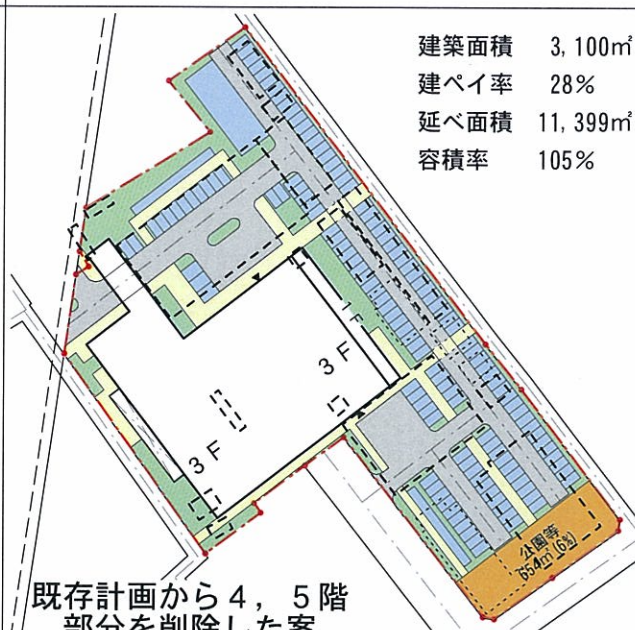
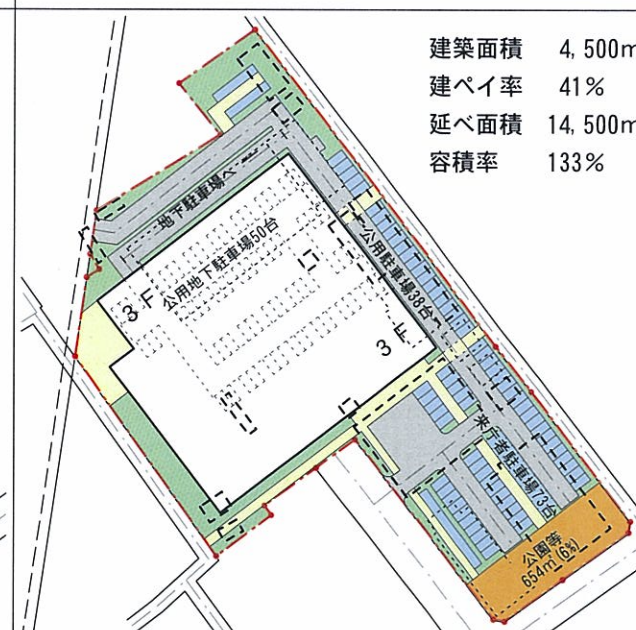
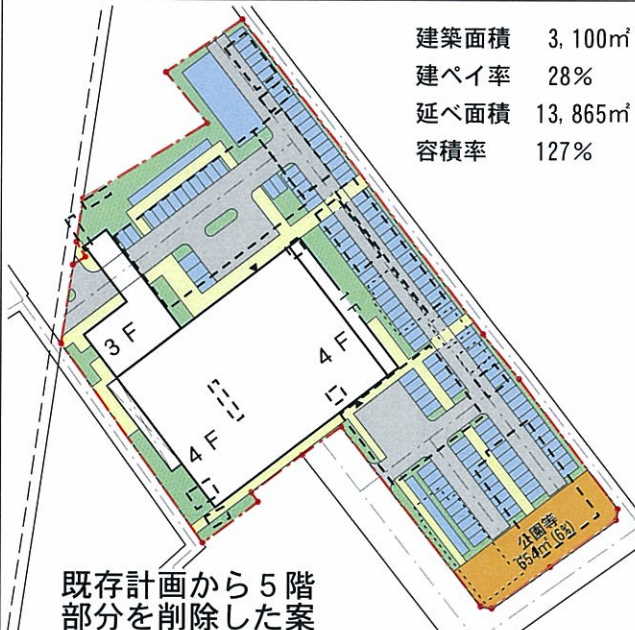

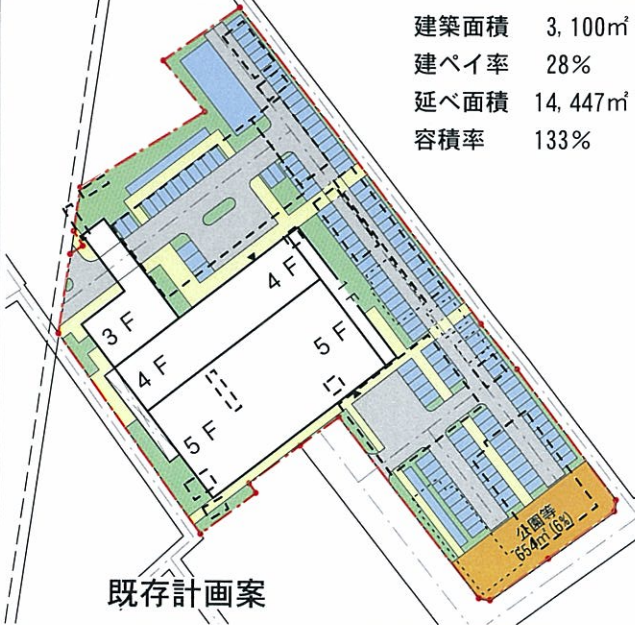

● 消防署用地との関係の調査

消防署用地が隣接する場合、前記の項目などを含め、計画全体に大きな影響を与えます。消防車の出入口を想定した2ケースを基に、実際に配置することにより整理することとします。

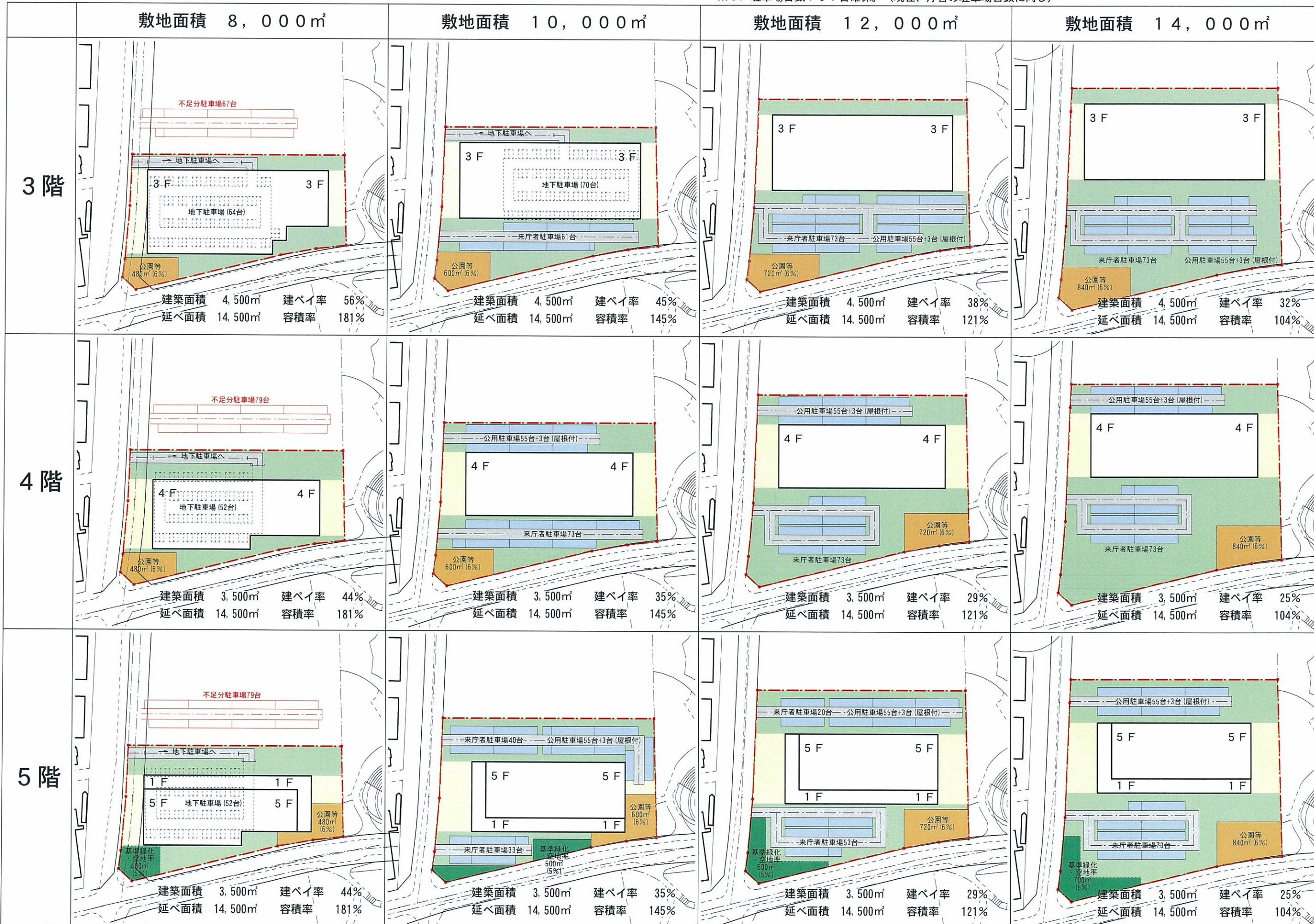


以上を踏まえ、次頁から建物ボリュームパターン【本編20～23頁参照】の調査を行いました。又、建物ボリュームの中から、現用地、泉町候補地から各1案ではありますが建物計画をイメージ【本編24、25頁参照】します。あくまで参考であり、将来改めて検討を行うときには、再度、条件整理などを見直して検討を進める必要があります。

- ※1. 1F床面積3,500㎡以上
- ※2. 地下1F床面積1,000㎡ (倉庫600㎡+設備室等300㎡+その他共用100㎡)
- ※3. 駐車場台数131台確保。(現在、庁舎の駐車場台数に同じ)

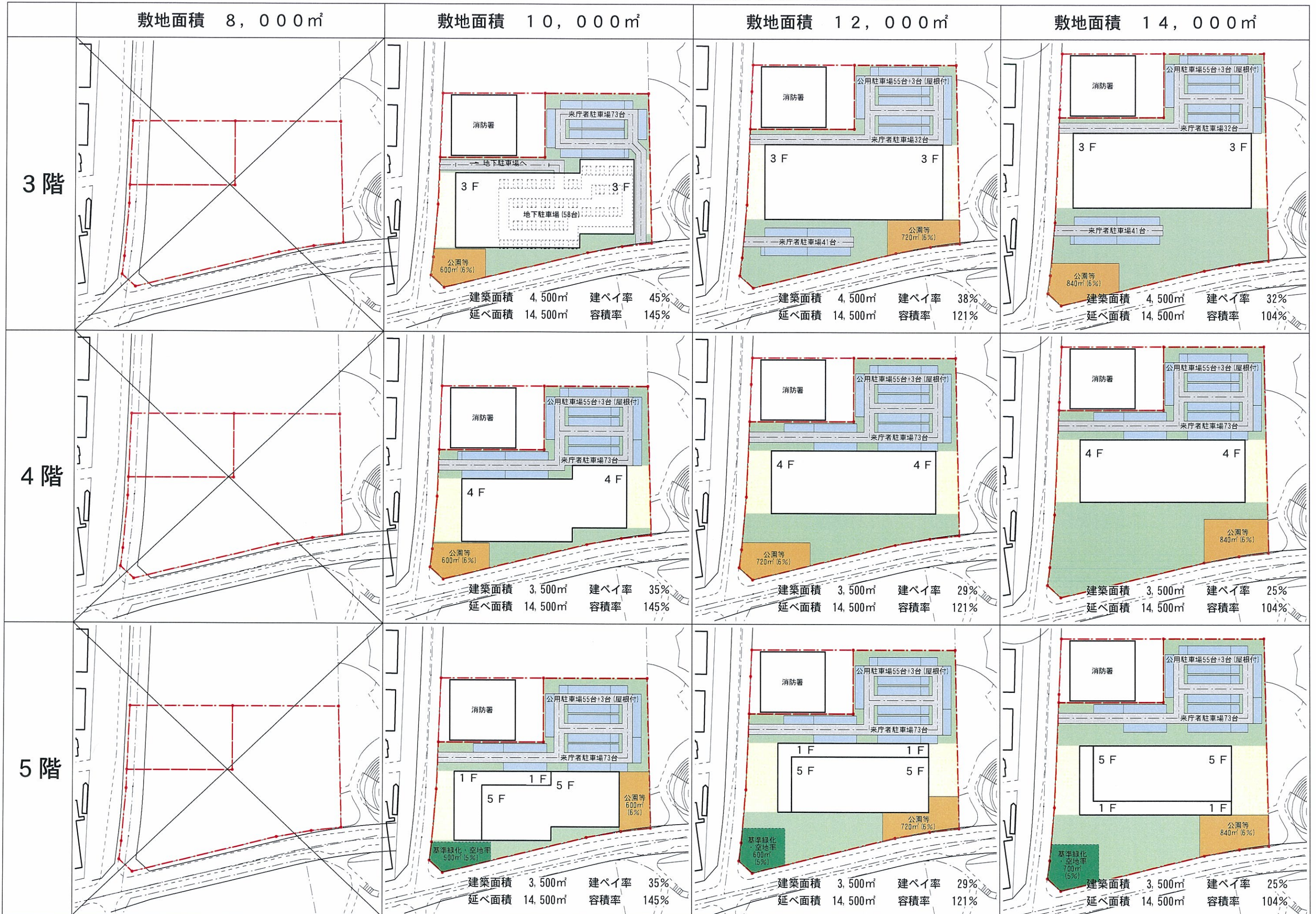
	現庁舎	既存計画 (H18年) ベース案	既存本庁舎を先行して解体した場合	
3階	 <p>建築面積 3,092㎡ 建ぺい率 28% 延べ面積 7,518㎡ 容積率 69%</p>	 <p>建築面積 3,100㎡ 建ぺい率 28% 延べ面積 11,399㎡ 容積率 105%</p> <p>既存計画から4,5階部分を削除した案</p>	 <p>建築面積 4,500㎡ 建ぺい率 41% 延べ面積 14,500㎡ 容積率 133%</p>	
4階		 <p>建築面積 3,100㎡ 建ぺい率 28% 延べ面積 13,865㎡ 容積率 127%</p> <p>既存計画から5階部分を削除した案</p>	 <p>建築面積 3,500㎡ 建ぺい率 32% 延べ面積 14,500㎡ 容積率 133%</p>	
5階		 <p>建築面積 3,100㎡ 建ぺい率 28% 延べ面積 14,447㎡ 容積率 133%</p> <p>既存計画案</p>	 <p>建築面積 3,500㎡ 建ぺい率 32% 延べ面積 14,500㎡ 容積率 133%</p> <p>基準緑化空地率 545㎡ (5%)</p>	

- ※1. 1F床面積3,500㎡以上
- ※2. 地下1F床面積1,000㎡（倉庫600㎡+設備室等300㎡+その他共用100㎡）
- ※3. 駐車場台数131台確保。（現在、庁舎の駐車場台数に同じ）



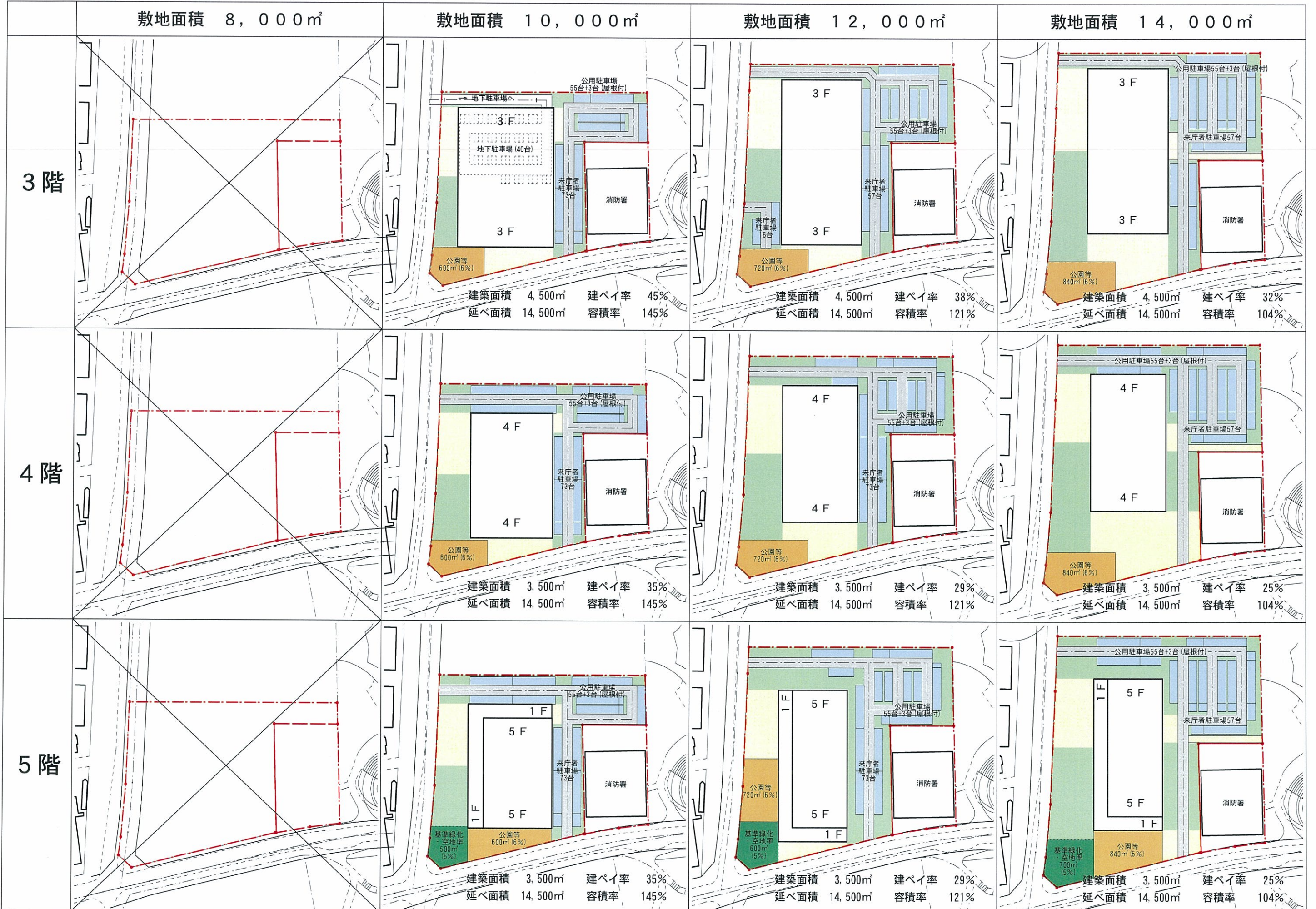
- ※1. 1F床面積3,500㎡以上
- ※2. 地下1F床面積1,000㎡(倉庫600㎡+設備室等300㎡+その他共用100㎡)
- ※3. 駐車場台数131台確保。(現在、庁舎の駐車場台数に同じ)

- ※4. 消防署 敷地面積約2,500㎡、延べ面積約3,000㎡、建物高さ3階程度と想定。



- ※1. 1F床面積3,500㎡以上
- ※2. 地下1F床面積1,000㎡ (倉庫600㎡+設備室等300㎡+その他共用100㎡)
- ※3. 駐車場台数131台確保。(現在、庁舎の駐車場台数に同じ)

- ※4. 消防署 敷地面積約2,500㎡、延べ面積約3,000㎡、建物高さ3階程度と想定。



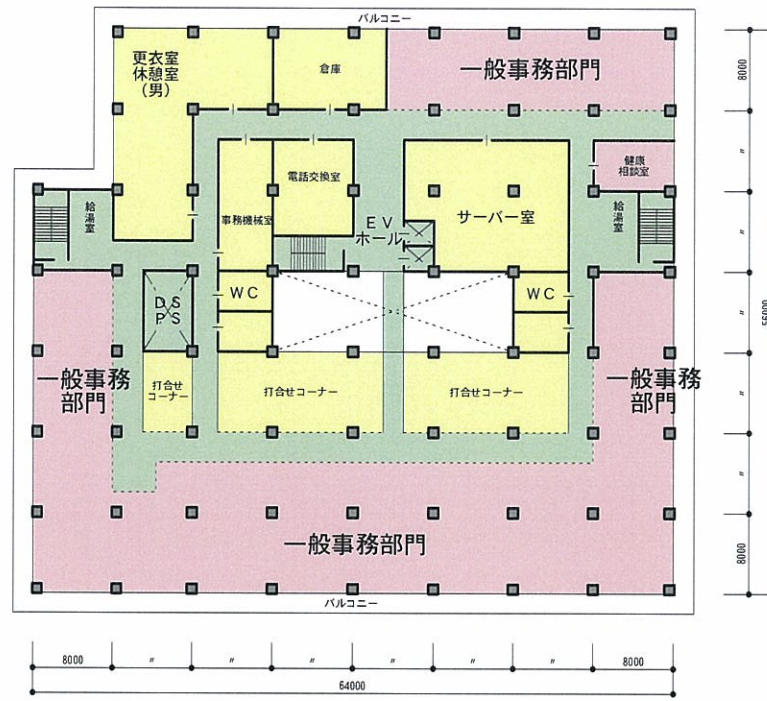
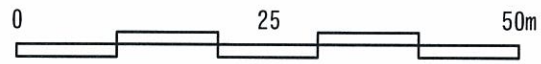
② 建物計画の調査

[現用地の建物計画の調査]

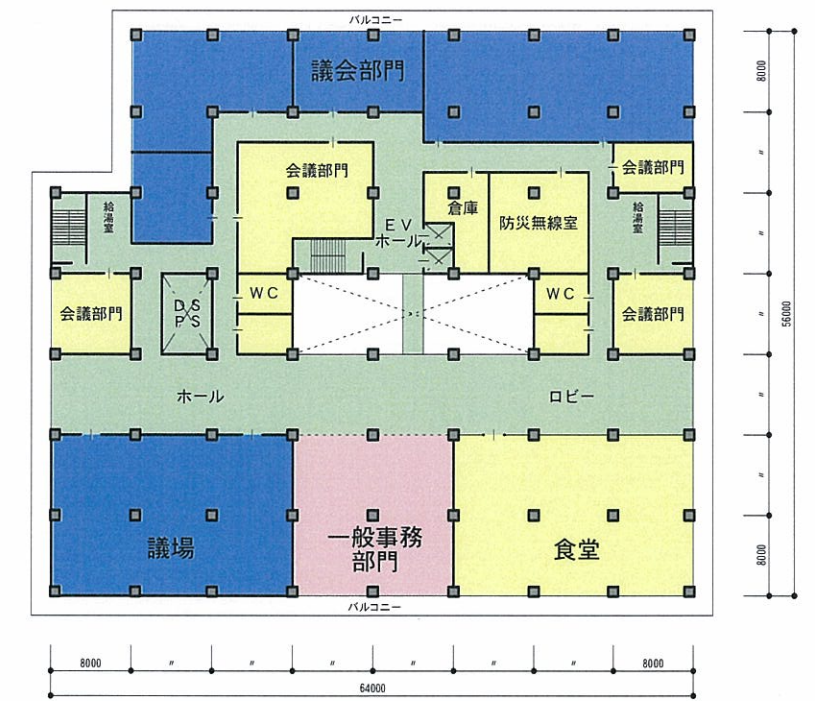
4階建て既存の本庁舎を先行して解体した場合の建物計画をイメージしました。

凡例

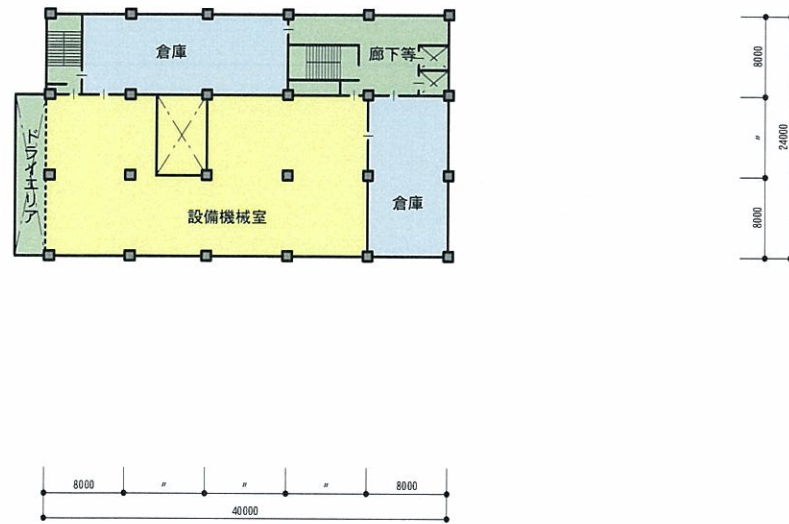
- 窓口・一般事務部門など
- 倉庫など
- 会議部門・トイレなど
- 玄関・廊下など
- 議場・議会部門など



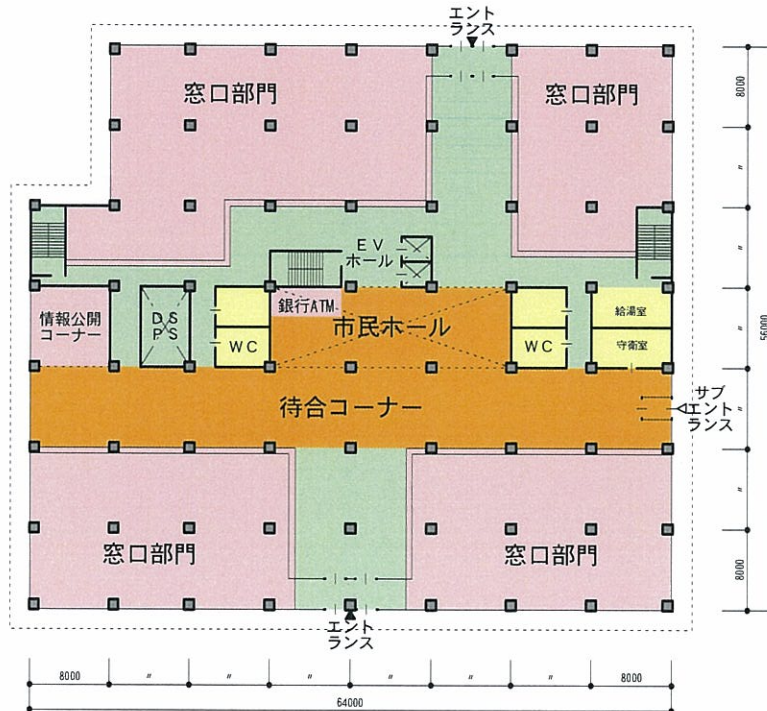
2階平面図



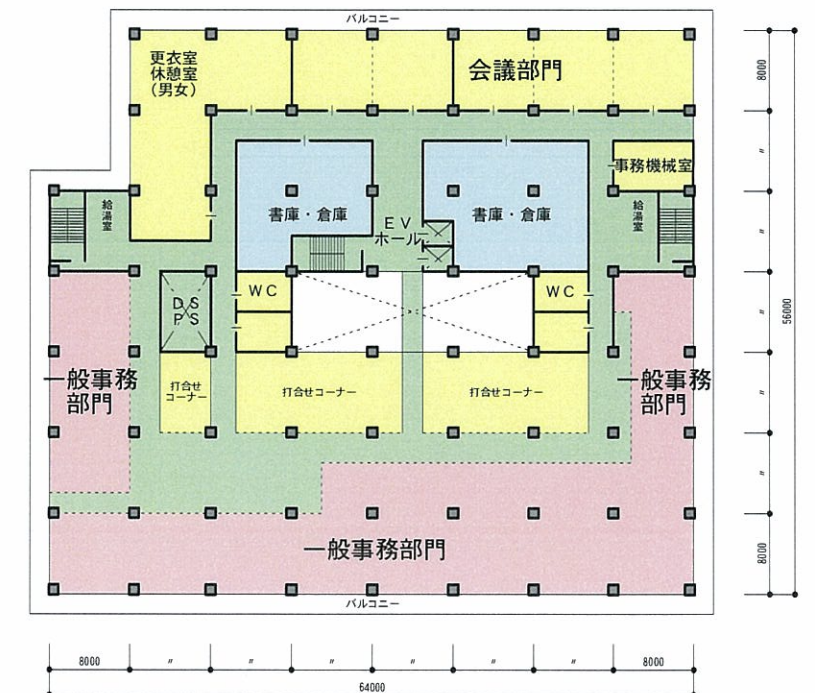
4階平面図



地下1階平面図



1階平面図



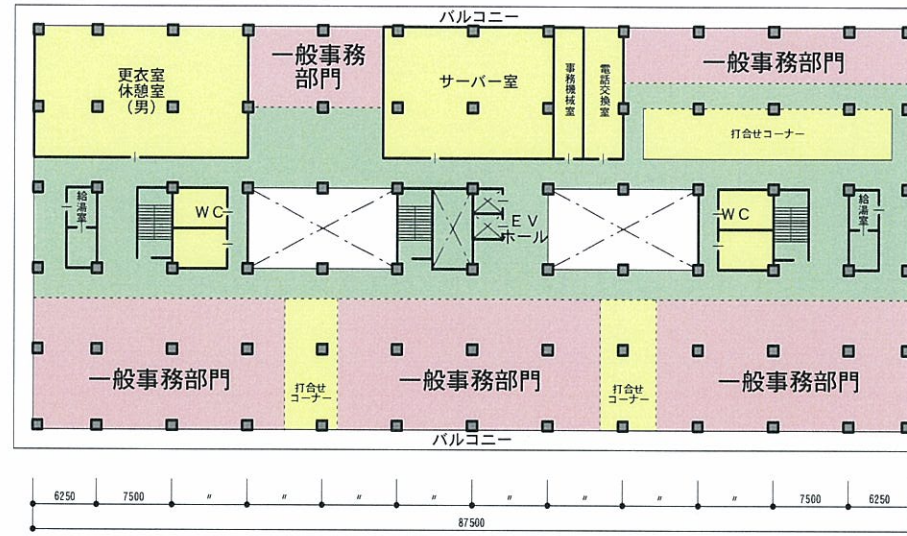
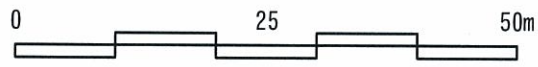
3階平面図

[泉町候補地の建物計画の調査]

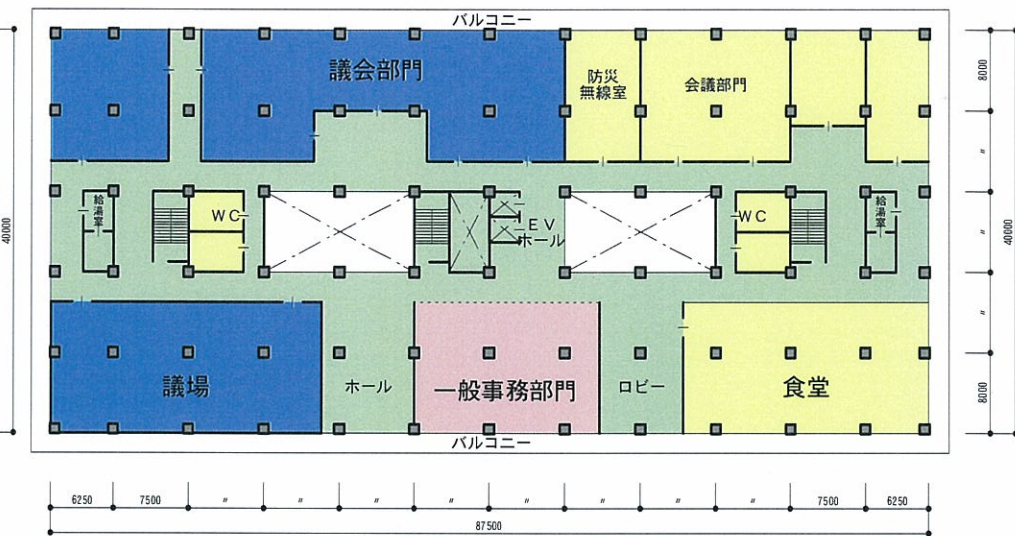
4階建てで消防署を入れない敷地面積12,000㎡の建物計画をイメージしました。

凡例

- 窓口・一般事務部門など
- 倉庫など
- 会議部門・トイレなど
- 玄関・廊下など
- 議場・議会部門など



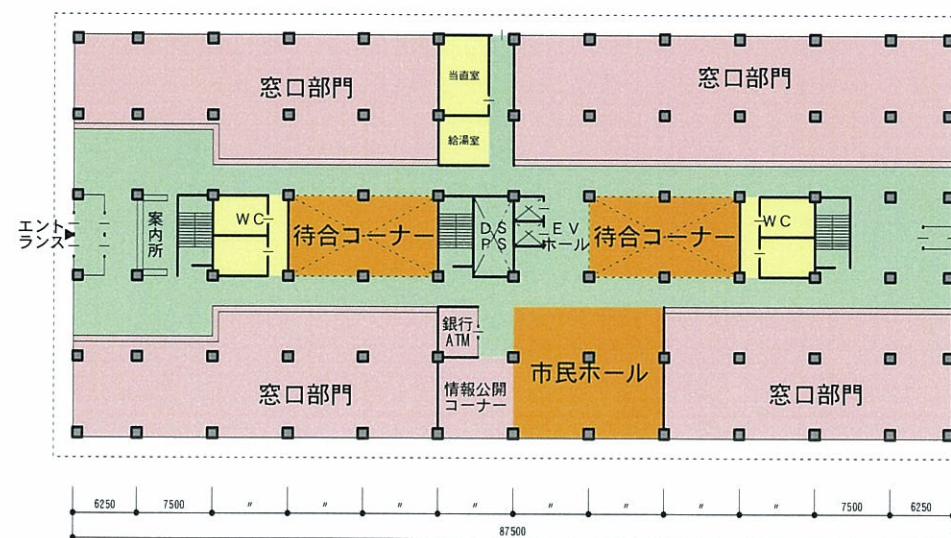
2階平面図



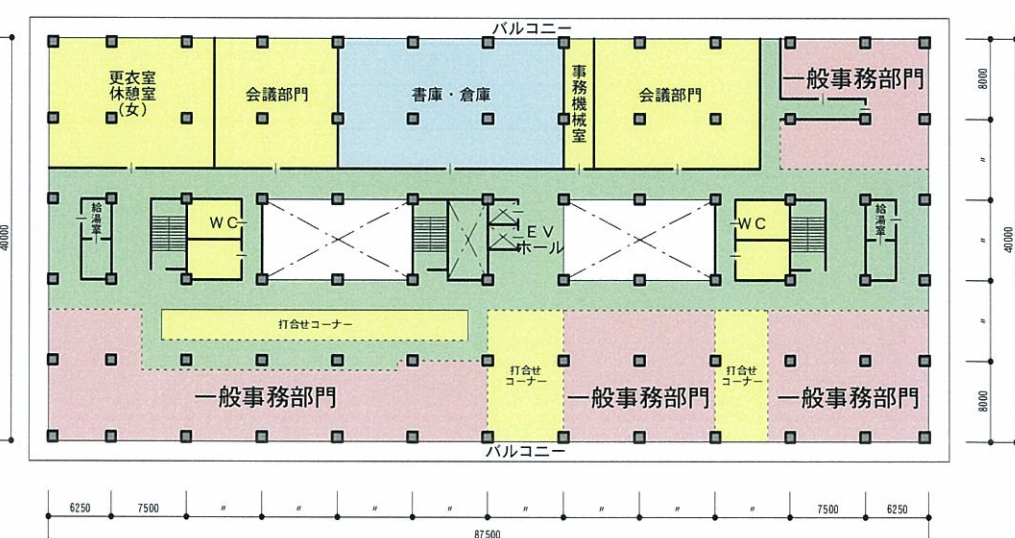
4階平面図



地下1階平面図



1階平面図



3階平面図

③ スケジュールの調査

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、新庁舎建設計画延伸により「調査報告書」としてまとめることになりました。

スケジュールについては、あくまで現時点で想定できるケースであり、将来改めて検討を行うときには、再度、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。

● 検討再開におけるスケジュールの想定

検討再開時には、再度、条件整理などの見直しが必要なことから、まず基本計画（あるいは基本構想）の策定が必要になります。また、基本計画には十分な時間をかけることが必要です。その他に、実施設計、建設工事などがあり、検討再開から庁舎完成までに必要な期間は、最低でも約4～5年以上必要と考えられます。

行政運営を、早く現在の仮設庁舎から新庁舎へ移行するためにも、早い検討再開が望まれます。

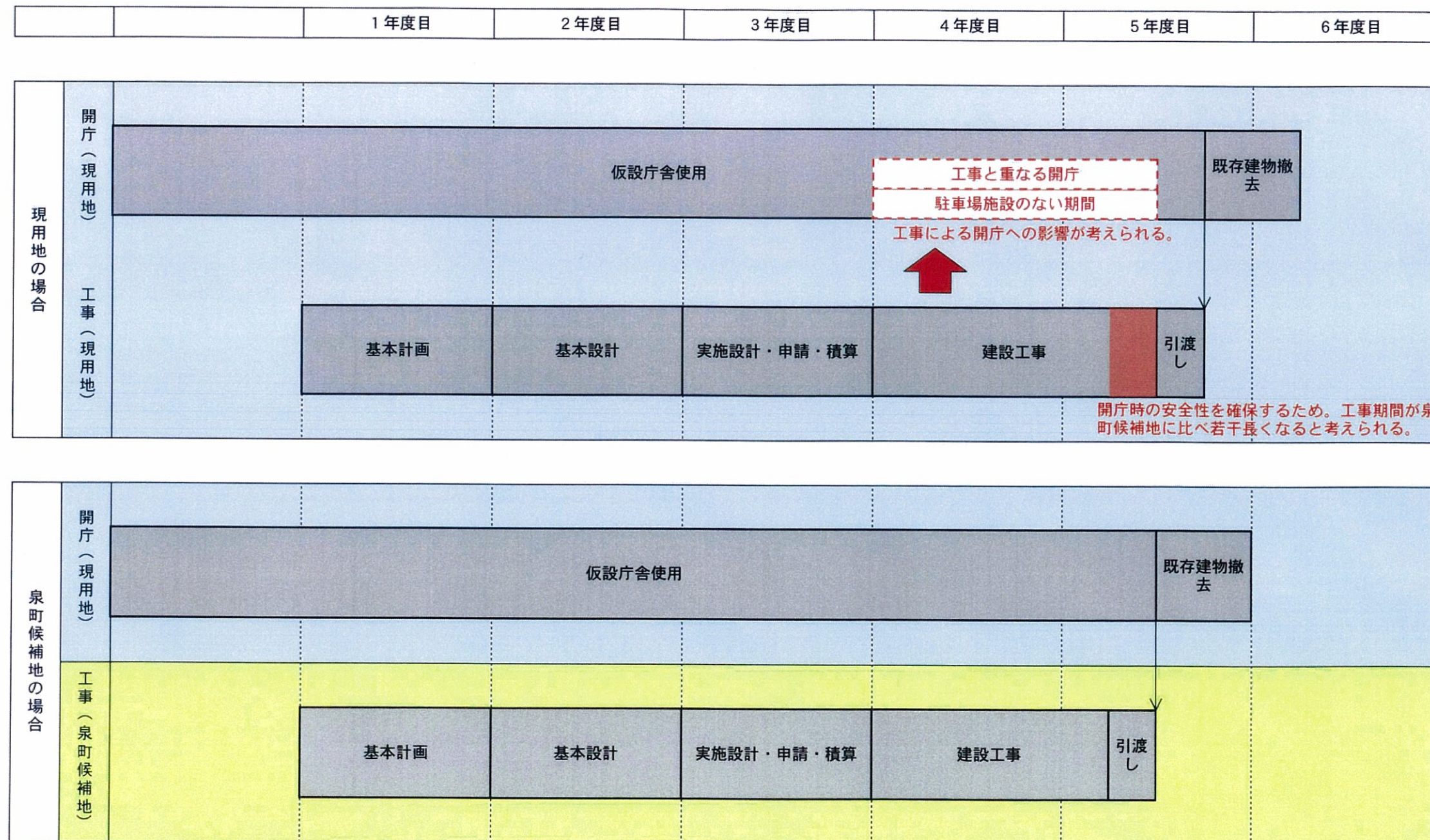
● 現用地と泉町候補地の工事・スケジュールの比較

以下に、現用地と泉町候補地の工事・スケジュールの比較を行いました。比較であるため、前提条件を業務分離発注方式と揃えてと想定しました。

現用地で新庁舎建設を行う場合は、同敷地内で行政運営を行ないながら建設工事を進めるため、開庁時の安全性、利便性の確保が大事になります。工事の作業能率を下げても、通行人などの安全面を確保する必要があり、建設工事の工期に余裕を持つ必要があると考えられます。また、駐車場などのスペースが建設場所であるため、駐車場の代替地を、現用地から近い場所で確保する必要があると考えられます。

泉町候補地で新庁舎建設を行う場合は、現用地での行政運営に対し建設工事の影響はありません。

本庁舎の撤去については、新庁舎建設が現用地の場合は、建設工事前までに撤去する必要がありますが、泉町候補地の場合は、建設工事前に限定されることが無いため、新庁舎への移転が完了後に本庁舎を含めた第1庁舎から第5庁舎まで全て一体で撤去することも考えられます。



備考：工期の比較は「業務分離発注方式」をベースに検討したもの。

(4) 新庁舎建設に係わる事業方式（PFI等導入可能性）の調査

① 事業手法の種類など

主な事業手法の種類を以下に列記します。施工者選定方式などを含めて考えていくと多様な手法が考えられますが、一つ手法を用いれば他の手法が使えないわけではなく、例えば業務分離発注方式に対しVE方式を用いることは可能です。

本調査の目的は、PFI方式の可能性を調査しつつ、従来方式（業務分離発注方式）との比較調査を行うものです。

● 主な事業手法の種類

①「業務分離発注方式」	
②「設計・施工一括発注方式」 (DB方式)	
③「設計・施工・管理一括発注方式」 (DBO方式)	
④「PFI方式」	・サービス購入型/独立採算型/ミックス型 ・BTO/BOT/BOOなど
⑤ その他	・公設公営方式 ・公設民営方式 ・第3セクター方式 ・土地信託方式 ・DBM方式 ・DBO方式

● 上記事業手法以外のもの（上記との組合せ）

⑤「VE方式」	・設計VE方式 ・入札時VE方式 ・契約後VE方式
⑥「CM方式」	・分離発注

● 設計者・施工者選定方式

○ 設計者選定方式

① 特命方式
② 設計競技（コンペ）方式
③ 技術提案（プロポーザル）方式
④ 資質評価（QBS）方式
⑤ 競争入札方式

○ 施工者選定方式

⑥ 一般競争入札方式	
⑦ 技術提案型競争入札方式	・入札時VE方式
⑧ 技術提案型総合評価方式	・総合評価落札方式

○ 施工段階による発注方式

⑨ 一括発注
⑩ 分離発注

● 事業手法の説明

[PFI方式]

参考：「内閣府HP」より

PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共

施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。

民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法を選択している事例があります。

我が国では、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI法）が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会（PFI推進委員会）を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI事業の枠組みが設けられています。

英国など海外では、既にPFI方式による公共サービスの提供が実施されており、有料橋、鉄道、病院、学校などの公共施設等の整備等、再開発などの分野で成果を収めています。

[デザインビルド方式（略称：DB方式）]

参考：「北のデザインビルド研究会HP」より

設計施工一括発注方式とも言います。

建設業者、設計事務所、商社、その他異業種企業などが組むコンソーシアム（企業連合）に、一括で設計・施工を発注できる方式です。

公共事業の事業者選定は、設計・施工の分離が原則ですが、高度または特殊な技術を要して設計・施工の技術が一体で開発されるなどにより、個々が有する特別な設計・施工技術を一括して採用することが適当と判断する工事に採用されています。

[デザインビルドオペレーター方式（略称：DBO方式）]

DBO方式とは、PFI方式の事業方式の一つで、公共が資金調達を担い、設計・建設、運営を民間に委託する方式のことです。

民間の提供するサービスに応じて公共が料金を支払うことになります。

[バリューエンジニアリング方式（略称：VE方式）] 参考：「社団法人日本バリューエンジニアリング協会HP」より

VE（Value Engineering）とは、製品やサービスの「価値」を、それが果たすべき「機能」とそのためにかける「コスト」との関係で把握し、システム化された手順によって「価値」の向上をはかる手法です。

VEは、1947年米国GE社のL. D. マイルズ氏によって開発され、1960年頃わが国に導入された。当初は製造メーカーの資材部門に導入され、そのコスト低減の成果の大きさが注目されました。その後、企画、開発、設計、製造、物流、事務、サービスなどへと適用範囲が広がるとともに、あらゆる業種で活用されるようになり、顧客満足の高い、価値ある新製品の開発、既存製品の改善、業務の改善、さらに小集団活動にも導入され、企業体質の強化と収益力の増強に役立っています。

[CM方式]

参考：「国土交通省HP」より

CM方式とは、「建設生産・管理システム」の一つであり、発注者の補助者・代行者であるCMR（コンストラクション・マネージャー）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行うものです。

我が国では、従来、一括発注方式が多用されており、施工に関するマネジメント業務は主に元請業者（総合工事業者）が担ってきました。CM方式は一括発注方式と比べると、発注者が抱えるリスクは大きくなるものの、コスト構成などの透明化が進むといわれています。

「PFI」概略説明資料

1) PFIとは

- ・PFIとは、公共サービスの「調達手法」です。「公共サービス」とは、公共施設等の整備とその施設等から住民に提供される行政サービス全体を指します。
- ・PFIは、公共施設等の整備とその維持管理、運営を一体的かつ長期的に亘って民間にゆだねるため、事業の計画段階から終了までの事業期間全体のライフサイクルコストの縮減が図られるとともに、公共サービスの質の向上が期待できます。

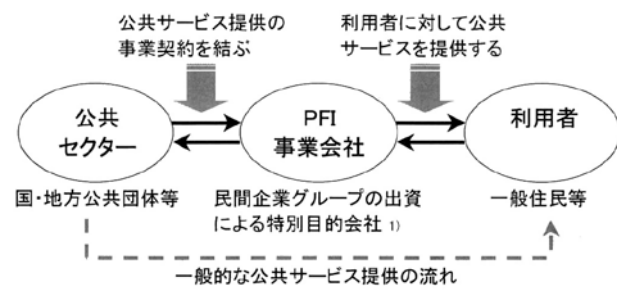
「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年3月13日公表）の5原則3主義

5原則	公共性の原則	そもそも公共が行うべき事業であること。
	民間経営資源活用原則	民間の資金や経営能力・技術的能力を活用すること。
	効率性の原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重し、効率的かつ効果的に実施すること。
	公平性の原則	PFIを導入しようとする事業の選定や民間事業者の選定について公平性を担保すること。
	透明性の原則	PFIを導入しようとする事業の発案から事業終了までの全過程において透明性を確保すること。
3主義	客観主義	事業実施の各段階において、客観的な評価決定を行うこと。
	契約主義	必ず、明文中で、当事者の役割、責任分担等の契約内容を明確にすること。
	独立主義	事業を実施する事業者の法人格上の独立性、事業部門の区分・経理上の独立性が確保されること。

2) PFIの基本的枠組み

- ・PFIでは、従来、公共セクターが利用者に直接提供していた公共サービスを、公共に代わってPFI事業者が提供します。

【PFI事業の基本的イメージ】



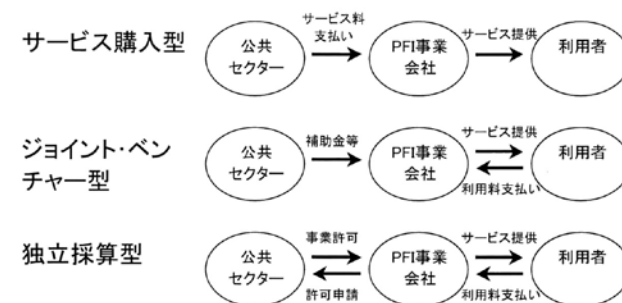
【PFI事業の参加者】



3) PFIの事業形態等その1

- ・PFIの事業類型は、事業に対する「公共セクター側の関与の仕方」によって分類されます。

【PFIの事業類型】



4) PFIの事業形態等その2

- ・事業類型以外に、事業資産の所有形態からみた分類があります。

【PFIの事業資産の所有形態からみた分類】

方式	内容
BOT (ビー・オー・ティ) Build Operate Transfer	民間事業者が施設を建設し、事業期間中所有して運営・維持管理を行い、事業期間終了後公共セクターに施設を(無償)譲渡する方式。
BTO (ビー・ティ・オー) Build Transfer Operate	民間事業者が施設を建設した後、ただちに公共セクターに所有権を移転し、事業期間中の運営・維持管理を行う方式。
BOO (ビー・オー・オー) Build Operate Own	民間事業者が施設を建設し、事業期間中所有して運営・維持管理を行い、事業期間終了後も施設・資産等を継続的に所有する方式。

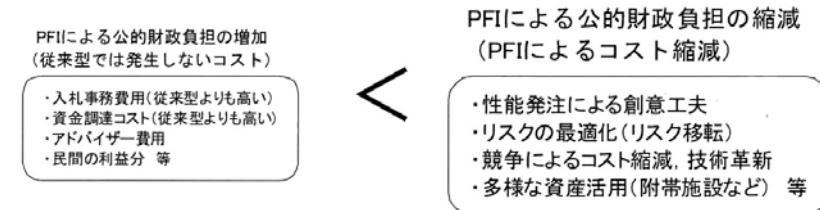
5) VFMとは (註：VFMとはValue for Moneyの略。)

- ・VFMは、PFIを推進するにあたり重要な意味をもちます。PFIで用いるVFMは、「税金の投入に対して得られる価格を最大化すること」です。(最もお買い得な公共サービスに税金を使おうというもの)
- ・国の「VFMに関するガイドライン」では、VFMを下枠のように定義しています。つまり、従来型の手法を用いて公共サービスを調達する場合に比べて、PFI事業による調達が右記のいずれかを満たすと考えられる場合、PFIを用いてその事業を実施(PFIで公共サービスを調達)する意義があると言えます。
- ・初期投資(建設費)だけに着目してもVFMは発生しません。その鍵は、性能発注、競争原理、ライフサイクルコストというキーワードにあります。PFI方式により民間にゆだねる方が、公共が行った場合より効率的なときに、VFMが発生します。

ある公共サービスの調達に関して、次のような場合に「VFMがある」と言う。

- ・同水準のサービス提供で価格の安い場合
- ・価格が同等でより質の高いサービスを提供する場合

【VFMが発生するための条件】



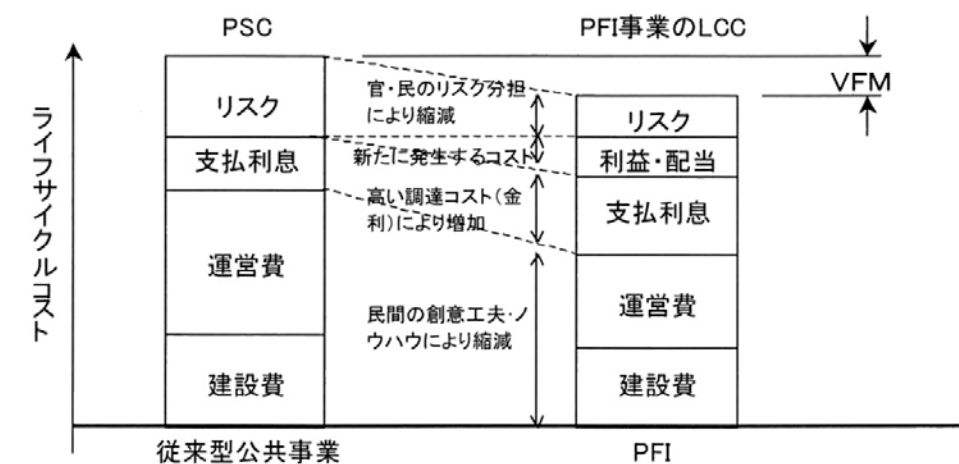
6) PSCとPFIのLCC (註：PSCとはPublic Sector Comparatorの略。)

- ・従来型の公共サービスによるコスト(PSC)と、PFIで実施した場合のコストをライフサイクル(=PFI事業の事業契約期間)で比較するために、これら2つの指標を算出します。これらはVFMの算定の基礎となります。

$$VFM = PSC - PFIのLCC$$

- ・PSCは、国や地方公共団体が、従来型の手法で公共サービスを提供した場合の総コストを指します。
- ・PFIのLCC(ライフサイクルコスト)は、対象とする公共サービスの提供をPFI事業として民間事業者が実施した場合のコストを示します。
- ・尚、どちらもサービス水準は同一として算出します。

【PSCとPFIのLCC】



本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、新庁舎建設計画延伸により「調査報告書」としてまとめることになりました。

以下の②事業手法の特徴、③事業手法別によるスケジュール、④事業手法の比較と評価（次頁）については、事業手法別の評価・比較を行ったものであり、平成19年第4回定例会（平成19年12月「庁舎建設特別委員会」）に提出した資料の一つです。したがって、将来改めて検討を行うときには、再度、条件整理などを見直して進める必要があります。

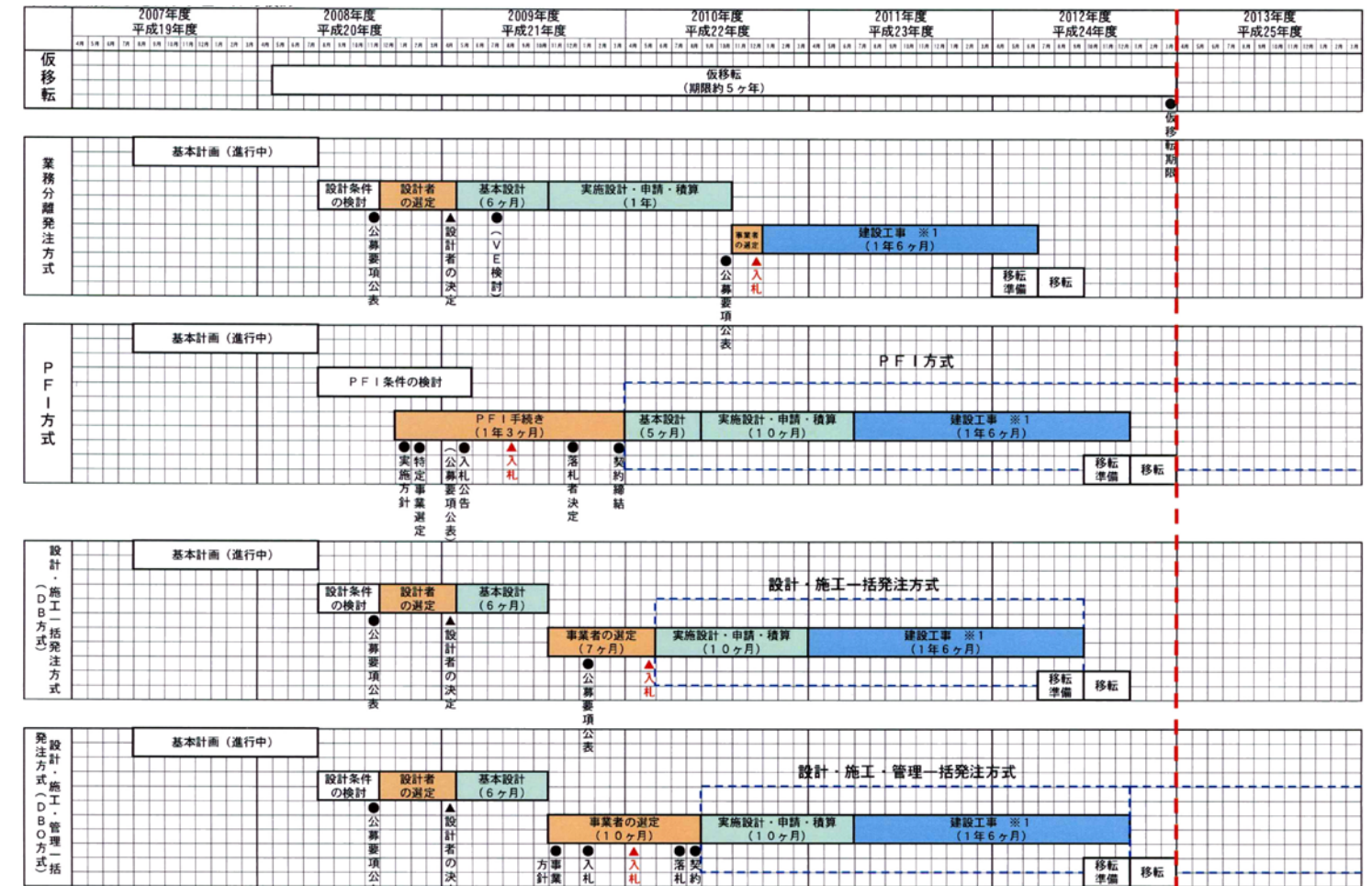
② 事業手法の特徴

		業務分離発注方式 (従来方式)	PFI方式	設計施工一括発注方式 (DB方式)	設計施工管理一括発注方式 (DBO方式)
資金調達		市	民間事業者	市	市
施設の所有	建設中	市	民間事業者	市	市
	供用後	市	市又は民間事業者	市	市
発注方式		※1 仕様発注	※2 性能発注	※2 性能発注	※2 性能発注
契約形態		分割契約 (設計、建設、維持管理)	包括的一括契約 (設計、建設、維持管理)	設計施工一括契約	包括的一括契約 (設計施工一括契約 +維持管理委託契約)
契約期間		単年度契約	長期間契約	年度契約	長期間契約
実施主体		各業務は別主体	全業務が同一主体	設計・建設は同一主体 (維持管理は別主体)	全業務が同一主体

※1 仕様発注：公共側が施設の詳細設計図を策定し、定められた仕様に基づき民間へ委託する発注方法で、質に関する民間事業者の役割は公共側が作成した仕様通りに施設の建設等を行うこと。

※2 性能発注：発注者が求めるサービス水準を明らかにし、事業者が満たすべき水準の詳細を規定した発注方法で、どれだけ質の施設やサービスが実現されるかは民間事業者が考える詳細仕様によって決まるところが多い。（PFI事業などについては仕様発注よりも性能発注の方が「民間の創意工夫の発揮」を実現しやすくなる。）

③ 事業手法別によるスケジュール



※1. 現用地の場合は、建設工事期間が数ヶ月延びることが想定される。よって、PFI方式を現用地で用いることは、スケジュール上かなり厳しいと思われる。

④ 事業手法の比較と評価

	業務分離発注方式 (従来方式)	P F I 方式	設計施工一括発注方式 (DB方式)	設計施工管理一括発注方式 (DBO方式)
1 コストの圧縮 ①資金調達 ②事業費縮減	単年度での資金調達が必要 V E手法などによる事業費縮減は可能である	○ 割賦払い返済で平準化が可能 △ 民間事業者の参入意欲が感じられず競争入札での事業費縮減化において懸念がある(ただし総合的な事業費縮減は期待できる) ・「建設費」と「維持管理費」を見据えた事業費縮減が期待できる。	— 単年度での資金調達が必要 ○ ある程度の事業費縮減が期待できる ・「建設費」を見据えた事業費縮減が期待できる。	○ 単年度での資金調達が必要 ・ただし、管理運営での複数年契約も考えられる ○ 総合的な事業費縮減が期待できる ・「建設費」と「維持管理費」を見据えた事業費縮減が期待できる。
2 建設期間	現時点では、スケジュールに余裕がある	△ 現時点では、スケジュールにあまり余裕はない ・DBO方式などに比べ、法的制度での手続きが必要である。	△ 現時点では、スケジュールにある程度の余裕がある	△ 現時点では、スケジュールにあまり余裕はない ・PFIのような法的手続きがなく、工夫はできる。
3 市のコンセプトの設計への反映	計画、設計に反映できる ・施工者決定までに十分な時間がとれる。	△ 短期間で計画(設計)を創る必要がある ・PFI手続きの前までに、計画条件を確定させる必要がある。	— 事前に設計を行うことにより反映はできる	— 事前に設計を行うことにより反映はできる
4 民間事業者の意欲	受注意欲はある	△ 参入意欲はあまり感じられない ・民間事業者側は管理、運営面でリスクを感じている。	— 受注意欲は感じられる ・実績は少ないが、公の建設・所有のため民間事業者にとってはPFIよりリスクが少ないと考えている。	○ 受注意欲はより感じられる ・DBに管理が業務範囲に加わるため、受注意欲はより積極的になると思われる。

註) ○, —, △ : 従来方式である業務分離発注方式と他の手法を比較した場合の優劣(やや優○、同程度—、やや劣△)

(5) 財政計画の調査

本財政計画は、平成19年第4回定例議会（平成19年12月「庁舎建設特別委員会」）に提出した資料をもとに作成した財政計画の比較です。

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、新庁舎建設計画延伸により「調査報告書」としてまとめることになりました。

したがって、将来改めて検討を行うときには、再度、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。

① 庁舎建設の計画概要（財政計画を視点にした）

	現用地に建替えた場合	泉町（都有地）に移転した場合
計画の目的	■庁舎の建替えを契機に、その機能を再検討し、庁舎を「国分寺づくりを総合的に推進するための拠点」として整備する。	
計画の理由	■現庁舎の耐震診断の結果、震災時の危険性が指摘されたので、耐震性のある庁舎を建設する。 ■昭和38年建設であるため、耐震性だけでなく市民サービスの向上のためにも早期に建替えをする。	
計画の主体	■国分寺市が計画及び事業の主体となる。	
計画のスケジュール	■設計・建設・維持管理の事業者は手法によって異なるが、事業効果は市民全体のサービス提供に及ぶものである。	
計画の場所	現在の場所…敷地面積10,899.48㎡	泉町（都有地）…予定面積14,350㎡（18年度事前調査）
計画の規模	地上5階地下1階 延床面積14,469㎡（18年度事前調査）	地上5階地下1階 延床面積14,446㎡（18年度事前調査）
計画の評価	■場所の比較検討については、別途詳細な資料により検討を進める。 ■用地費がかからない。 ■現庁舎に制約されるため、設計の自由度が低い。 ■工事の安全性に課題がある。 ■建設コストが高くなる可能性がある。 ■周辺住宅地に隣接しているため、配慮が必要である。	■多額の用地費がかかる。 ■更地であることから、設計の自由度が高い。 ■工事の安全性の確保が容易である。 ■建設コストが低くなる可能性がある。 ■地下水への影響など環境の配慮が必要である。 ■現庁舎の土地利用計画を策定する必要がある。
計画の手法	■①業務分離発注方式（従来方式）②設計施行一括発注方式（DB方式）③設計施行管理一括発注方式（DBO方式）④PFI方式のうちから今後選定する。	
計画の事業費	■設計・本体工事・外溝・解体工事…5,077,800千円（18年度事前調査） ■現庁舎用地借地部分（889.40㎡）は将来買取。 ■用地費…借地部分（889.40㎡）は将来買取。	■設計・本体工事・外溝・解体工事…5,148,900千円（18年度事前調査） ■現庁舎用地借地部分（889.40㎡）は将来買取。 ■都有地…14,350㎡（今後の検討によって変化）の取得の必要がある。

③ 庁舎財政計画に用いた庁舎建設費関係の基礎数値

(1) 現用地に建替える場合

	項目	金額	備考
建設費	設計・工事監理委託	257,481	平成18年度事前調査による事業費であり、今後の計画策定によって変化する。
	新庁舎建設工事	4,276,277	
	外溝工事	182,489	
	旧庁舎解体工事	119,760	
	小計	4,836,007	
	合計（税込み）	5,077,807	
計画策定費	庁舎建設事前調査委託	2,310	平成18年度実施
	PFI等導入可能性調査・基本計画策定業務委託	8,936	平成19～20年度実施
	庁舎機能検討支援業務委託	14,000	平成20～22年度実施予定
	設計・工事発注支援業務委託	20,000	平成21～22年度実施予定
	埋蔵文化財発掘調査費	142,000	平成21～23年度実施予定
	都市再生整備計画策定委託	5,000	平成20年度実施予定
現庁舎用地土地利用計画策定委託	30,000	平成20～22年度実施予定	
合計（税込み）	45,246		
総合計		5,123,053	

(2) 泉町（都有地）に移転する場合

	項目	金額	備考
建設費	設計・工事監理委託	260,292	平成18年度事前調査による事業費であり、今後の計画策定によって変化する。
	新庁舎建設工事	4,287,315	
	外溝工事	236,353	
	旧庁舎解体工事	119,760	
	小計	4,903,720	
	合計（税込み）	5,148,906	
計画策定費	庁舎建設事前調査委託	2,310	平成18年度実施
	PFI等導入可能性調査・基本計画策定業務委託	8,936	平成19～20年度実施
	庁舎機能検討支援業務委託	14,000	平成20～22年度実施予定
	設計・工事発注支援業務委託	20,000	平成21～22年度実施予定
	埋蔵文化財発掘調査費	142,000	平成21～23年度実施予定
	都市再生整備計画策定委託	5,000	平成20年度実施予定
現庁舎用地土地利用計画策定委託	30,000	平成20～22年度実施予定	
合計（税込み）	222,246		
総合計		5,371,152	

② 庁舎財政計画に用いた庁舎用地関係の基礎数値

	18年度事前調査	財政フレーム試算			説明
		面積(㎡)	買収・試算額(千円)	売却・試算額(千円)	
現庁舎用地	①市所有の土地	10,144.18	10,161.15	4,697,676	事前調査は求積表の作成による。財政フレームに用いた数値は、決算書計上の実測面積。 ①+②-③の売却・資産額 43.1万円×10,899.48㎡=4,697,676千円
	②賃貸借している土地	883.73	889.40		
	③都市計画道路用地	151.07	151.07	57,708	都市計画道路3・2・8号線の事業計画に係る用地 売却・試算額 38.2万円×151.07㎡=57,708千円
	④建設対象の土地 (①+②-③)	10,876.84	10,899.48	4,755,384	
	①+②=10,899.48㎡全部を土地活用した場合の賃借料			3,139,050	20年の定期借地 1,200円×10,899.48㎡×12月×20年=3,139,050千円 1年間の賃借料…156,952千円
	①+②=10,899.48㎡の9割を土地活用した場合の賃借料 1,089.95㎡は公共用地として活用			2,825,145	20年の定期借地 1,200円×9,809.53㎡×12月×20年=2,825,145千円 1年間の賃借料…141,257千円
①+②=10,899.48㎡の8割を土地活用した場合の賃借料 2,179.90㎡は公共用地として活用			2,511,239	20年の定期借地 1,200円×8,719.58㎡×12月×20年=2,511,239千円 1年間の賃借料…125,562千円	
	18年度事前調査	財政フレーム試算			説明
		面積(㎡)	買収・試算額(千円)		
泉町(都有地)の土地	14,350.00	14,350.00	6,457,500	3,228,750	時価買収…45万円×14350㎡=6,457,500千円 軽減買収…45万円×14350㎡×1/2=3,228,750千円
			時価買収		

④ 庁舎財政計画の策定上の設定条件

設定条件①	設定条件②	設定条件③	想定される財政計画	総事業費 (単位：百万円)	特徴
(1) 現用地に建替える場合			Aプラン	約5,523	■用地買収費が不要のため、財政計画に与える影響が小さい。 ■工事工程・安全対策などで建設費のコストが上昇する可能性がある。
(2) 泉町（都有地）に移転する場合	① 都有地を時価で買収した場合	ア現庁舎用地を一括売却した場合	Bプラン	約12,230	■用地買収費が多額になり、買収・売却の差額が財政フレームに影響を与える。 ■現庁舎用地の一括売却には、土地活用の面で大きな課題がある。 ■建設費のコストは軽減できる可能性がある。
		イ現庁舎用地の土地活用をした場合	Cプラン	約12,230	■用地買収費が多額になり、買収費と土地賃借料の差額が財政フレームに大きな影響を与える。 ■現庁舎用地の土地活用には土地利用計画を策定する必要がある。 ■建設費のコストは軽減できる可能性がある。
	② 都有地の価格交渉ができた場合	ア現庁舎用地を一括売却した場合	東京都と交渉困難 (プランとして成立しない)		
		イ現庁舎用地の土地活用をした場合	Dプラン	約9,002	■用地買収費が時価より軽減されるが、買収費と土地賃借料の差額が財政フレームに影響を与える。 ■現庁舎用地の土地活用には土地利用計画を策定する必要がある。 ■建設費のコストは軽減できる可能性がある。

(6) 新庁舎建設に伴うまちづくりの視点の調査

① 候補地周辺の状況

●現庁舎周辺地域

○国分寺市都市マスタープラン（将来の都市構造）

国分寺市都市マスタープランで示されている概要は、

- ・恋ヶ窪駅周辺→“生活に根ざした商業で地域の利便性を高めるまちづくり”（土地利用方針図より）
 - “生活拠点”（将来の都市構造より）日常生活の利便性を高める拠点
 - ・農地の保全、適正な宅地化
 - ・一体感のあるまち
 - ・公共施設の機能向上によるコミュニティ、防災の中心化
- などです。

[国分寺市都市マスタープラン／戸倉・東戸倉・富士本地域のまちづくり]

～緑とふれあい、農・住が共生するまち～

地域の特徴とまちづくりの主な課題

- ・地域の土地利用の大半を低層戸建住宅と農地が占めています。
- ・恋ヶ窪駅のまわりや市役所通り、府中街道には商業も立地しています。
- ・現在も市街化が進む地域となっており、農地、樹林地の保全と生活道路網の整備が課題となっています。
- ・府中所沢線（3・2・8号線）の整備とともに、周辺の道路体系、地域の分断や環境への配慮、将来の土地利用のありかたの検討などが課題となります。
- ・東戸倉の窪東公園は、周辺の人々のふれあいの場として賑わっています。

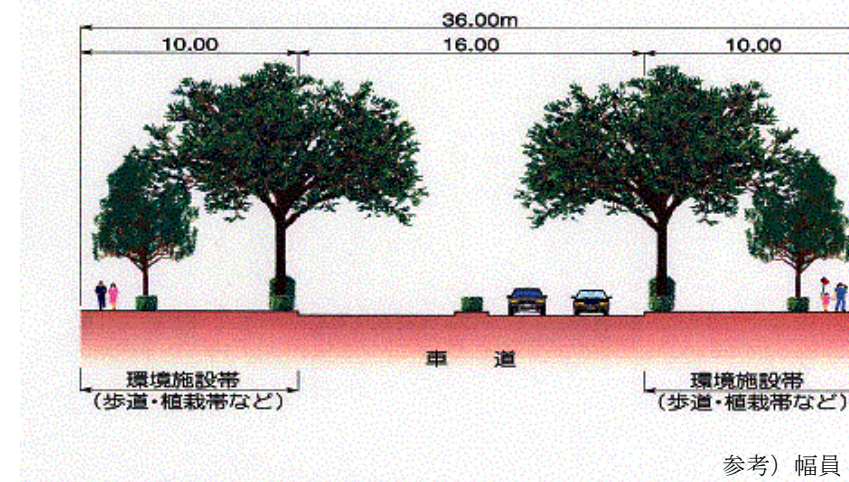
地域のまちづくりの方針

- ・農地を活かして、安全で心豊かに暮らせるまちをつくります。
- ・農地を保全するとともに、適正かつ計画的に宅地化を誘導します。
- ・多様な機能を持つ主要幹線道路の整備とともに、一体感のあるまちをつくります。
- ・学校や市役所などの公共施設の機能の向上、連携を図り、コミュニティや防災の中心となる空間をつくります。



・都市計画道路3・2・8号線整備によるまちの構造の変化

庁舎計画に関係無く現用地周辺は、都市計画道路3・2・8号線の完成により、まちの構造が変化していくことになり、恋ヶ窪駅周辺では、土地のポテンシャルの上がることから、新たな事業ニーズの高まりが想定されます。



○周辺市街地の特徴

周辺の市街地は戸建住宅地が多く、住環境に対する十分な配慮が必要です。

○まちづくりの視点

・地域のまちづくりを進める

現位置において庁舎計画を進める上では、以上の地域の将来構想・計画等を踏まえ、恋ヶ窪駅も含めた地域においてまちづくり構想を立案し、用途地域や道路ネットワークなど現在の都市計画等を見直し、これらの成果を踏まえた地区計画を検討するなどの取組みが必要となります。

・庁舎移転の場合には地域発展のための跡地活用

また、庁舎が移転する場合には、約1haの土地利用転換が行われることから上記取組みに庁舎跡地の利用を地域のまちづくりのテーマに加え、地域発展のためにどのような跡地利用が望ましいかを検討していく必要があります。

・沿道まちづくりの反映

都市計画道路3・2・8号線の沿道まちづくり計画（策定中）の成果を取り入れた庁舎建設計画。または跡地利用計画として検討することが必要です。

●泉町候補地周辺

○国分寺市都市マスタープラン（将来の都市構造）

国分寺市都市マスタープランで示されている概要は、

- ・文化交流の拠点、歴史文化の拠点、ふれあいの拠点をつくり連携を図る
 - ・住環境との調和
 - ・自然資源、歴史文化資源の活用
 - ・コミュニティ、防災の中心
- などです。

[国分寺市都市マスタープラン／泉町・西元町・東元町地域のまちづくり]

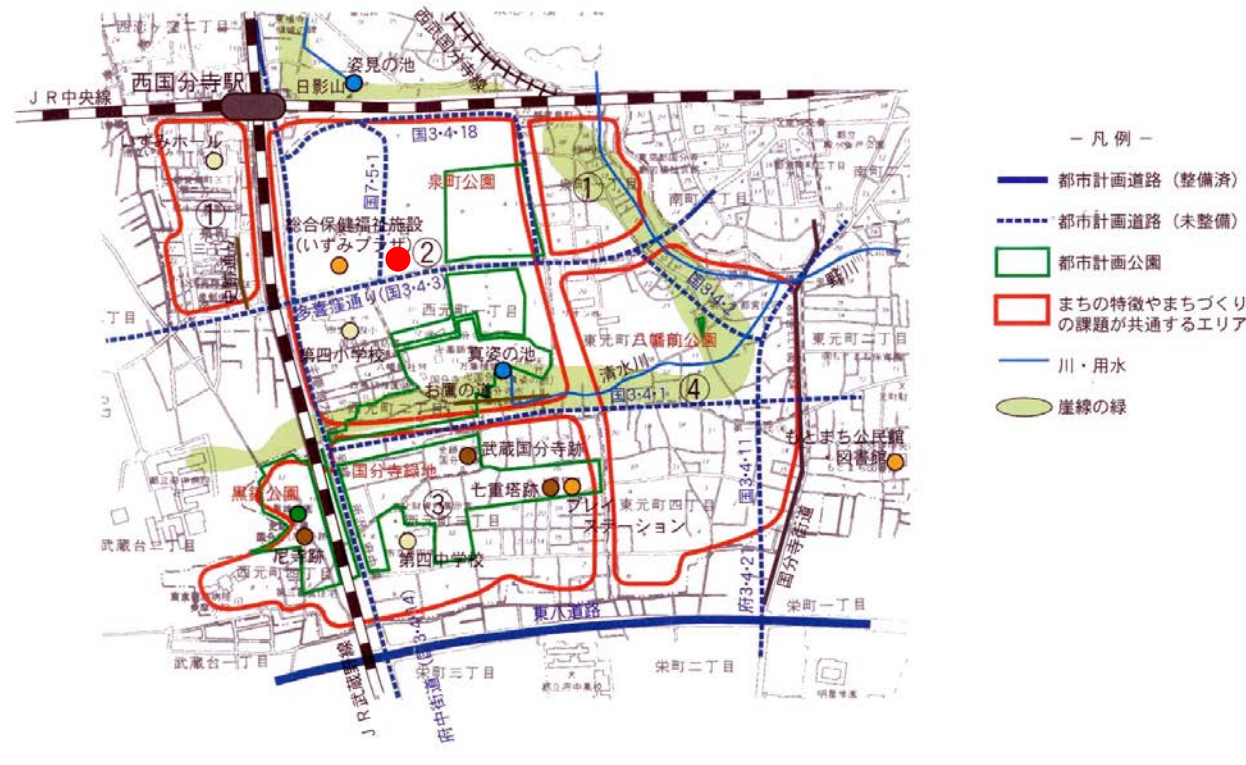
～歴史・文化・交流とふれあいのまち～

地域の特徴とまちづくりの主な課題

- ・恋ヶ窪とともに縄文時代から人の住んでいた地域で、武蔵国分寺跡を中心に多くの歴史文化資源が残されています。
- ・国分寺崖線、屋敷林、農地、野川、湧水、真姿の池、お鷹の道、清水川などの水と緑が豊かな地域でもあります。
- ・西国分寺駅周辺は商業地であるとともに、まとまった中高層住宅地がつけられつつあります。
- ・市民の交流の拠点となる泉町公園の整備も進められています。

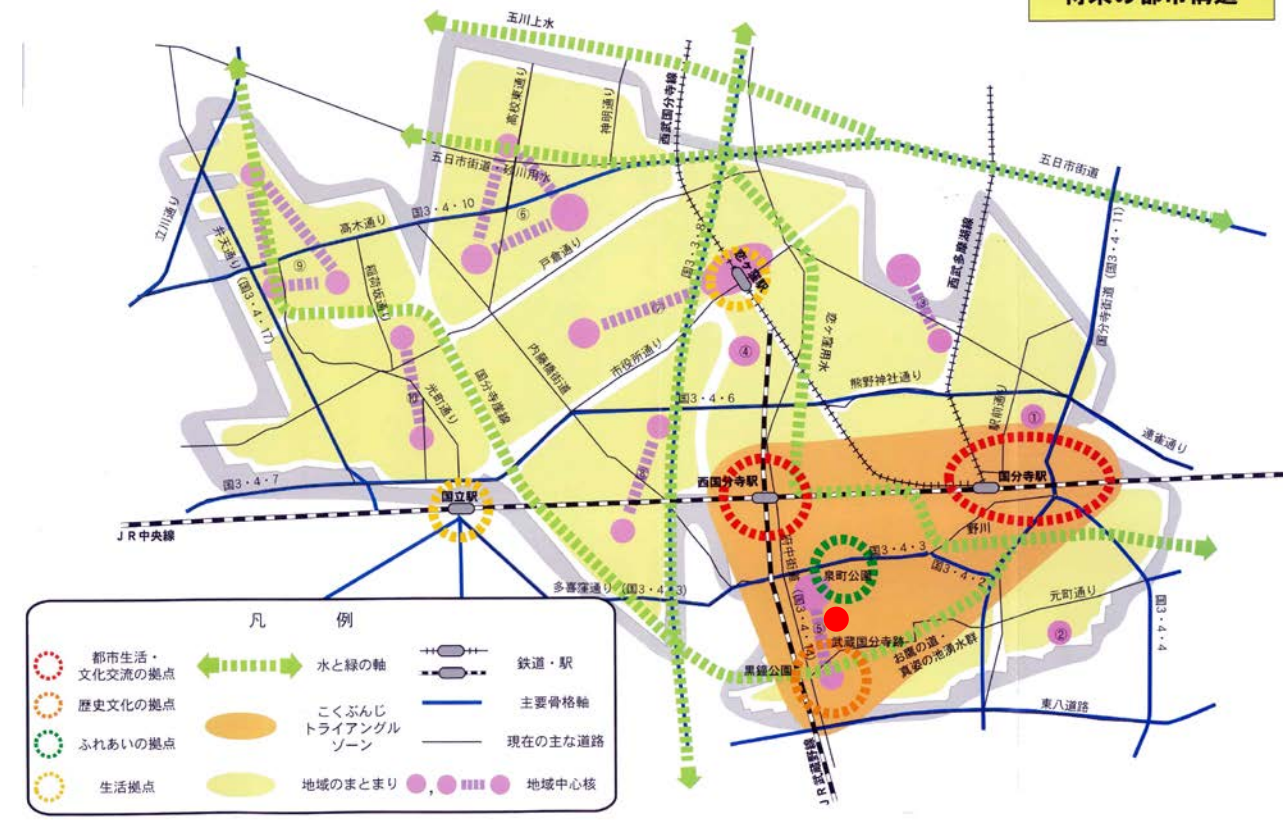
地域のまちづくりの方針

- ・都市生活・文化交流の拠点・歴史文化の拠点・ふれあいの拠点をつくり、連携を図ります。
- ・住環境との調和に配慮しつつ、水、緑、崖線などの自然資源とさまざまな歴史文化資源を活用したまちづくりを進めます。
- ・地域の魅力にふれられる、誰もが歩きやすいみちを整備します。
- ・公園や学校などの公共施設を活かし、コミュニティや防災の中心となる空間を整備します。



泉町候補地は、国分寺市都市マスタープランで示す“こくぶんじトライアングルゾーン”のほぼ中心に位置し、“…拠点や都市軸や周辺のまちづくり資源を最大限に活かして、市民みんなが誇る国分寺らしい場所…”という位置づけの中にあります。

将来の都市構造



○まちづくりの視点

・周辺市街地への配慮

泉町候補地は以上の位置づけを踏まえるとともに、周辺の市街地にとっては新たに大規模な建物移転となるため、環境変化への影響にたいする懸念にも配慮した進め方が必要となります。

・地区計画の変更内容の検討

また、泉町候補地は地区計画がかけられ、地区整備計画において公益地区②に区分されています。その中で建築等の用途の制限の項目において、庁舎は建築可能な建築物の中に含まれてません。そのため庁舎建設に当っては地区計画の変更が必要になります。さらに、公益地区②には庁舎以外の利用が考えられる用地（所有地）があり、庁舎建設に合わせて消防署の移転も検討されていることから、建設可能な建物の範囲をどこまで広げるのかは今後の検討課題となります。

② 市庁舎移転の場合の現庁舎敷地の跡地利用について

● 跡地利用における具体案の抽出（試案）

1) 市で所有	公の施設	・市内にある既存公益施設の建替用地。
	定期借地権	・土地の処分はしなくとも借地料による収入が見込める。
2) 売却	民間（マンションなど）	・収益が充分見込める。
	国・都・その他自治体	・都市計画道路事業との連携（国3・2・8号線整備に伴う代替地）。
3) その他		・検討時間はあることから、上記以外にも方向策が見出せるのであれば柔軟に対応したい。

● 暫定利用などについて

都市計画道路事業の完成を見据えた跡地利用を最終形と想定しつつ、都市計画道路の完成前や、将来を見据えた時間軸での検討を行うことにより、一時、暫定利用なども行えます。

例えば、以下のような暫定利用が考えられます。

- ・ 耐震上問題の無い既存建物の公益施設利用、市民協働を前提とした会議スペース活用
- ・ 小規模民間事業者支援を前提とした短期更新（例えば1年）の定期借家方式による場所の提供
- ・ 公園利用

また、多様なアイデアなどを市民から募集し、検討していくことも考えられます。

● 事業上、考える条件など

- ・ コストの意識は重要ではあるが、まず必要な施設内容を検討する必要があります。
- ・ 施設内容を考慮した、跡地所有の考え方についても検討する必要があります。
- ・ 定期借地権などにより、財源負担を少しでも解消するための検討をする必要があります。
- ・ 整備、及び管理運営については、民間活力などについても検討する必要があります。
- ・ 市民との協働による検討も考慮する必要があります。

※ 定期借地権については【資料編 53 頁参照】

4. 今後の対応と課題

本調査は、当初「基本計画書」の策定を目指し検討を進めてきましたが、新庁舎建設計画延伸により「調査報告書」としてまとめることになりました。

したがってここで整理した「課題」は、将来の計画などに直接結びつくものではなく、そのときの状況や条件に合わせた修正を行うことを前提とし、今後改めて検討を行う時に活かせるようにまとめたものです。

ただし、新庁舎建設の検討が再開されるときには、検討開始時期において庁舎検討を進めるための条件が必要となるため、現時点での課題（拠点、建設場所、コストなど）をまとめておくことにより、円滑に検討が再開できる状態にしておく必要があります。

(1) 拠点について

① 防災拠点

- ・ 庁舎は、災害時において「災害対策本部」が設置されるなど、災害復旧時や防災上において重要な建物ですが、現在、庁舎棟の耐震強度の不足から、仮設庁舎への移転を余儀なくされ、業務を行っている状態にあります。そのような中で、耐震強度を確保しかつ円滑な行政運営の行うための新庁舎建設は、現在の市の大きな課題と言えます。

② 他施設との連携について

- ・ 消防署との共同の配置、あるいは合築などの整理が課題です。（現用地、泉町候補地ともに。）
- ・ また、公共公益施設などの新たな施設について将来検討の必要があります。

(2) 建設場所について

- ・ 新庁舎の建設用地については、本調査において「現用地」、「泉町用地」の2候補地による比較検討を行いました。最終決定までには至りませんでした。
- ・ 建設場所が決まらなければ具体的な建物計画などが進めにくいことから、今後の検討再開には、まず建設場所を決めていくことが望ましいと考えられます。決定にあたっては、住民意見の反映に充分配慮し選定の方法についての再整理をしていく必要があります。

① 仮に「現用地」に建設用地が決まった場合の課題

- ・ 建設時の工事車両に対し、来庁者の安全性、利便性を確保することが大事です。

② 仮に「現用地」から移転となる場合の課題

- ・ 現用地周辺の住民に対し、理解を得る必要があります。
- ・ 都市計画道路3・2・8号線の整備や、それに伴う用途地域の見直しを踏まえ、現用地周辺のまちづくりについて検討する必要があります。また、跡地利用については、公共公益施設の配置の可能性や、民間活力導入における定期借地方式などについて検討する必要があります。

③ 仮に「泉町候補地」に建設用地が決まった場合の課題

- ・ 東京都との用地売買による交渉（特に価格）をどのように進めていくかが課題です。（決まるまで、東京都側が土地を取り置きしてもらえるのが課題です。）
- ・ 計画遂行には地区計画の変更手続き（都市計画決定）が必要となります。

(3) コストについて

① コストダウンを踏まえた事業手法などについて

- ・ 事業コストの圧縮化に務めます。適正な「仕様」と「価格」の把握が重要であり、適正価格を踏まえ競争原理に基づく施工者・管理者などを選定する手法を選択し、質とコストダウンを図れるよう検討の必要があります。
- ・ 本調査では「PFI方式」は適切でないとし、「デザイン・ビルド方式（DB方式）」、「デザイン・ビルド・オペレーター（DBO方式）」の手法を中心に検討を進めると整理しましたが、将来の社会事情などの変化に伴い事業手法も定まっていないことから、検討再開時には再度事業手法の見直しを行うことが望ましいと考えられます。

② 計画床面積について

- ・ コスト削減化を行うには、端的に計画床面積を減らせばよいわけですが、行政運営上は一定以上の床面積が必要であるため、将来の職員数の見込や組織変更などを見据えた計画床面積の検討が今後必要と考えられます。

(4) その他

① 市民サービスの具現化について

- ・ 新庁舎建設に合わせて、市民サービスの見直し、充足に配慮し検討を進める必要があります。

② 既存庁舎における課題などへの対応について

- ・ 平成18年度調査の課題では以下のような整理をしており、今後の計画においても配慮の必要があります。
 - 耐震性能の不足
 - 庁舎分散による市民サービスの低下
 - 市民共有スペースの狭隘
 - 歩車分離の不足による安全性の欠如
 - ユニバーサルデザインの欠如
 - 狭隘な執務環境
 - 設備・性能の老朽化

③ 検討再開での留意する部分について

- ・ 検討再開においては、延伸による空白期間を埋めるためにも、基本計画の前に基本調査の再確認、再整理が必要と考えられます。
- ・ 「基本コンセプト」や「ワークショップの記録」などの考え方を、基本計画を行う設計事務所へ円滑に伝達し、それに対し設計事務所側から、より考えを深めた回答にもとづく計画案を導き出すことが大事であり、コンペティション、プロポーザルなどによる設計事務所の決定方法について検討する必要があります。