

新庁舎建設に係る整備手法等の
検討に関する基礎調査

報 告 書

平成 28 年 3 月

国分寺市

はじめに

現在の国分寺市役所は、様々な庁舎機能が分散して立地し、施設の老朽化も進んでいること等を踏まえ、市民サービスの利便性向上や行財政運営の効率化、危機管理対応等を図るため、新たに建て替えることが求められており、第四次長期総合計画実施計画にも、その検討が規定されている。他方、まちの活性化や公共施設等マネジメントの推進等の市の諸課題の解決を図るにあたり、新庁舎建設を抜きに考えることはできない。

これらを踏まえ、本業務では、平成 20 年 7 月にまとめられた「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」にも留意しつつ、①現庁舎が立地する戸倉で建替える場合、②戸倉より移転して市内の泉町候補地（別添参考地図参照）で建替える場合を想定し、それぞれの新庁舎建設候補地において適切な事業手法について検討を行い、各候補地で事業化した場合の評価を総合的な視点で行う。また、泉町候補地で建替える場合については、市の将来のまちづくりの方向性や社会経済情勢等を勘案し、跡地となる現在の戸倉庁舎用地をどのように活用すべきかについても検討を行い、新庁舎建設に係る整備手法等に関する検討資料の整理を目的とする。

新庁舎建設に係る整備手法等の検討に関する基礎調査

目 次

1. 新庁舎事業手法の検討	1-1
1.1 施設計画案の検討	1-1
1.1.1 事業予定地の概要	1-1
1.1.2 モデルプランの作成	1-6
1.2 事業手法の検討	1-23
1.2.1 事業方式の検討	1-23
1.3 民間事業者の参加意向の把握	1-32
1.3.1 市場調査の概要	1-32
1.3.1 市場調査の結果	1-33
1.4 VFM の算定	1-38
1.4.1 従来方式での設計、建設、維持管理を行った場合の概算事業費	1-38
1.4.2 民間活力の活用した様々なスキームによる概算事業費	1-40
1.4.3 VFM の算定	1-42
1.4.4 公共側キャッシュフロー	1-44
1.5 事業手法の評価	1-48
2. 市内の泉町用地で建替える場合の現庁舎用地の活用方策の検討	2-1
2.1 戸倉用地における公共公益機能の検討	2-1
2.1.1 戸倉用地周辺の地域特性の把握	2-2
2.1.2 公共公益機能の抽出・整理	2-34
2.1.3 公共公益機能の評価	2-50
2.2 土地に関する諸条件の設定	2-64
2.2.1 戸倉用地の所有形態別のメリット・デメリット等を整理	2-64
2.2.2 売却及び借地化する場合の土地単価の設定と評価	2-68
2.3 ヒアリング調査の実施	2-76
2.3.1 ヒアリング調査の実施	2-76
2.3.2 結果	2-77
2.3.3 課題の整理	2-79
2.4 戸倉用地の所有形態及び活用の方向性の整理	2-80
2.4.1 活用の方向性等の整理	2-80
2.4.2 ボリュームスタディの実施と課題整理	2-81

3. 実現化方策の検討	3-1
3.1 事業化方策の検討	3-1
3.1.1 国分寺市庁舎の建設候補地の条件比較	3-1
3.1.2 モデルプランの配置による建設候補地の検討	3-4
3.2 今後に向けて	3-10
3.2.1 事業スケジュール	3-11

1. 新庁舎事業手法の検討

1.1 施設計画案の検討

1.1.1 事業予定地の概要

(1) 事業予定地

1) 事業予定地の位置

市庁舎の事業予定地として、図 1-1 のとおり、現市役所の位置である「戸倉用地」および西国分寺駅近くで武蔵国分寺公園に隣接する「泉町用地」を想定し、比較検討を進める。戸倉用地は市内の中央部に位置するが、泉町用地は南部に位置している。

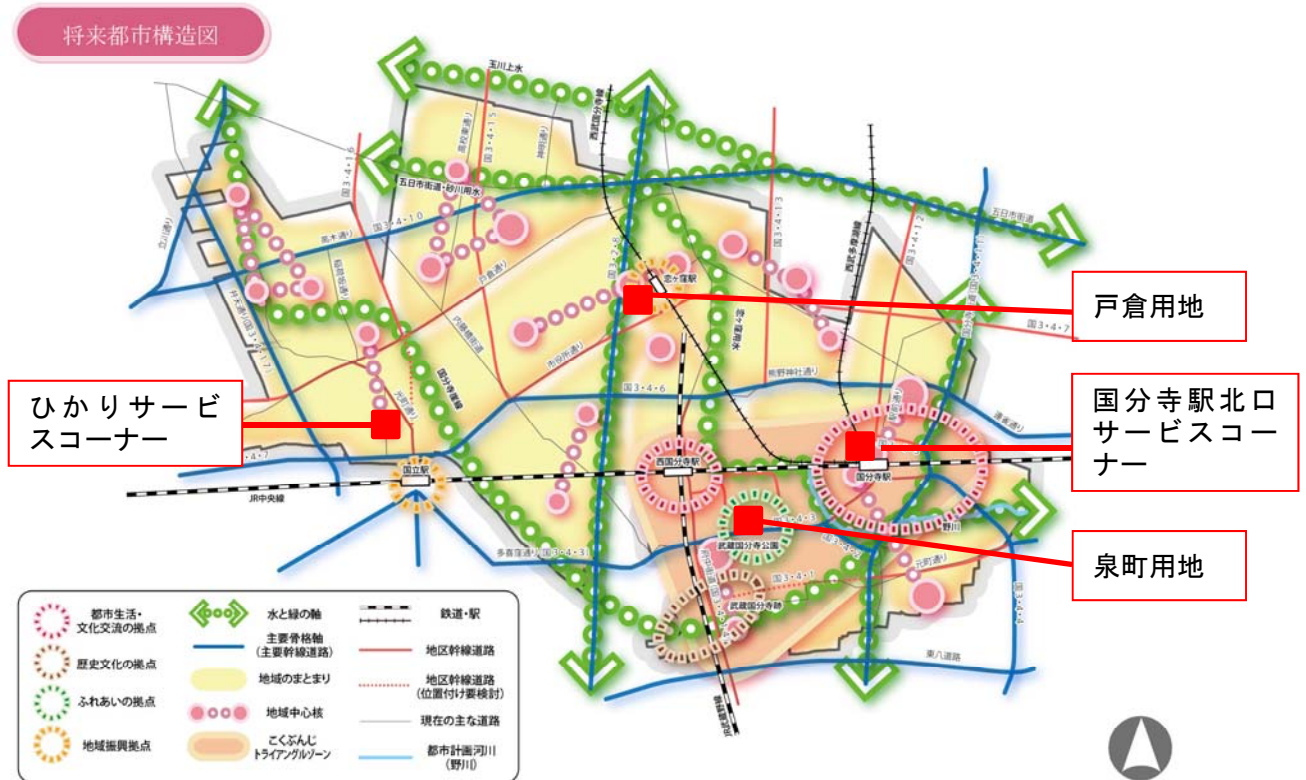
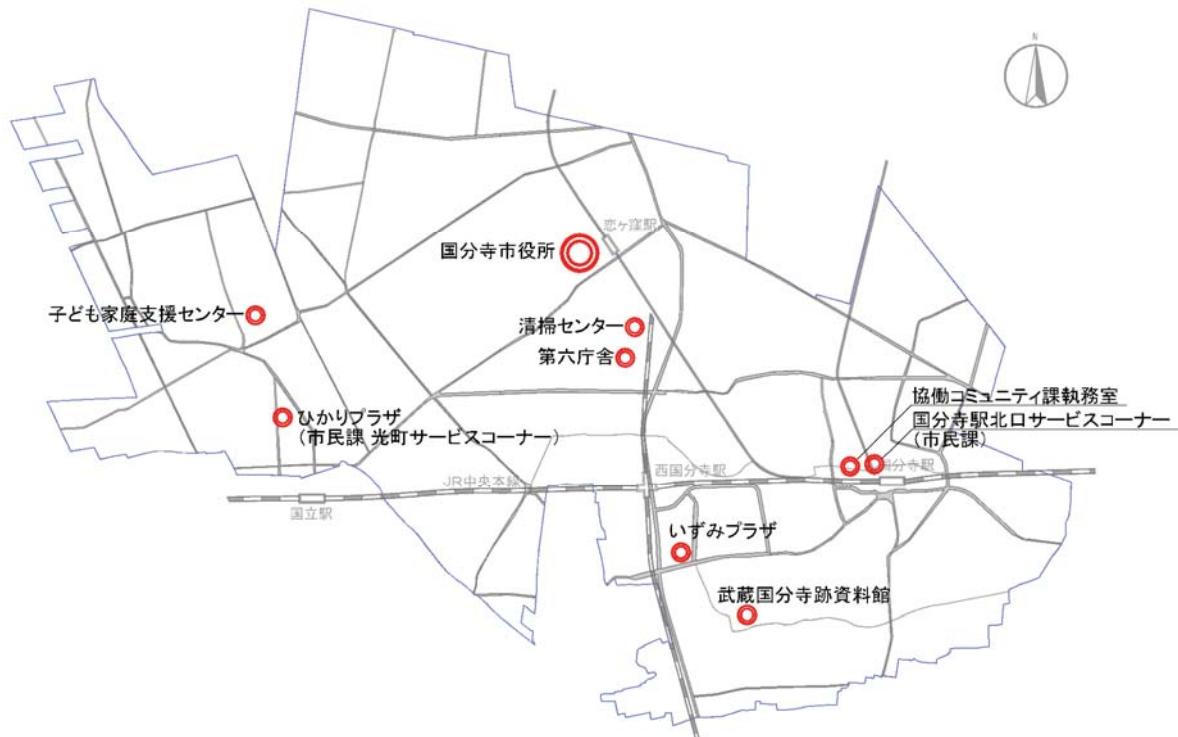


図 1-1 事業予定地の位置

行政施設の位置を図 1-2 に示す。



施設名称	市民対応窓口の有無	所在地	当該施設にある組織等
市役所(第一庁舎～第五庁舎)	○	戸倉一丁目6番地1	下記以外
国分寺駅北口サービスコーナー	○	本町四丁目1番18号	市民課窓口
ひかりプラザ	○	光町一丁目三丁目46番地8	市民課窓口 文化と人権課 教育委員会(教育総務課、学務課、学校指導課、社会教育課)
協働コミュニティ課執務室	○	本町四丁目1番9号クリスタルビル4F	協働コミュニティ課
いずみプラザ	○	泉町二丁目3番8号	健康推進課 高齢者相談室
子ども家庭支援センター	○	光町三丁目13番地20	子育て相談室
清掃センター	○	西恋ヶ窪四丁目9番地8	ごみ対策課 ごみ減量推進課 環境計画課
武蔵国分寺跡資料館	○	西元町一丁目13番10号	ふるさと文化財課
市役所 第六庁舎		西恋ヶ窪三丁目33番地3	子ども若者計画課(営繕)

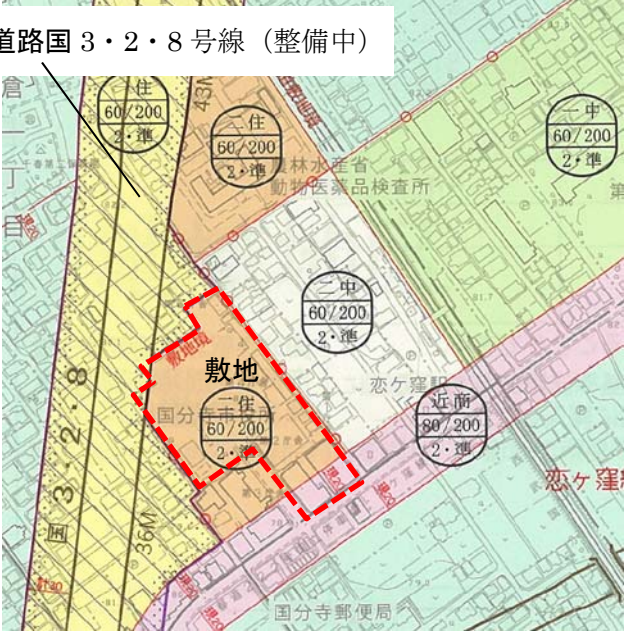
※事業が施設に直結する公民館課、図書館課は除く

図 1-2 行政施設の位置 (平成 28 年 3 月現在)

2) 戸倉用地

現庁舎がある戸倉用地で新庁舎または用地活用を行う場合の都市計画上の条件等を表1-1にまとめる。

表 1-1 事業予定地の概要（戸倉用地）

事業予定地		
敷地の現況	現庁舎	
敷地面積	約 10,900 m ²	
区域区分	市街化区域	
用途地域	第二種住居地域、近隣商業地域	
建ぺい率	61.5%（加重平均） （第二種住居地域：60%、近隣商業地域：80%） ※角地緩和により+10%	
容積率	200%	
防火指定	準防火地域	
高さ制限	高度地区	第2種高度地区
	日影規制	4時間、2.5時間、4m（第二種住居地域、近隣商業地域とも同じ） 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（第一種住居専用地域）：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）※国分寺市崖線区域外
その他	都市計画道路国3・2・8号線（整備中。供用開始時期は未定）	

3) 泉町用地

事業予定地として泉町用地を想定した場合の都市計画上の条件等の概要を表 1-2 にまとめます。

表 1-2 事業予定地の概要（泉町用地）

位置図									
敷地の現況	空地（一部、都立小金井特別支援学校仮設校舎）								
敷地面積	約 13,500 m ²								
区域区分	市街化区域								
用途地域	第二種住居地域								
建ぺい率	60% ※角地緩和により+10%								
容積率	200%								
防火指定	防火地域（地区計画区域内により防火地域に指定）								
高さ制限	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="331 1415 475 1458">高度地区</td> <td data-bbox="475 1415 1402 1458">第2種高度地区</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1458 475 1576">日影規制</td> <td data-bbox="475 1458 1402 1576">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</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1576 475 1695">国分寺市まちづくり条例</td> <td data-bbox="475 1576 1402 1695">地区計画を優先</td> </tr> <tr> <td data-bbox="331 1695 475 1816">地区計画による高さ制限</td> <td data-bbox="475 1695 1402 1816">原則 20m、市長が認めた場合 25m</td> </tr> </table>	高度地区	第2種高度地区	日影規制	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	地区計画を優先	地区計画による高さ制限	原則 20m、市長が認めた場合 25m
高度地区	第2種高度地区								
日影規制	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	地区計画を優先								
地区計画による高さ制限	原則 20m、市長が認めた場合 25m								
その他	泉町地区地区計画 埋蔵文化財包蔵地								

泉町用地には地区計画が設定されており、用途の制限がある。

表 1-3 泉町地区地区計画

地区区分	名称	幅員	延長	面積	備考	
					新設	変更
地区施設の配置及び規模	区画道路	約 6～8 m	約 85m	—	新設	住宅地区では建築物1階の貫通部分（ピロティ部分）を含む。
	歩行者道路 1号線	約 10m	約 240m	—	新設	
その他の公共空地	歩行者道路 2号線	約 4 m	約 120m	—	新設	
	歩行者道路 3-1号線	約 2.5m	約 310m	—	新設	
	歩行者道路 3-2号線	約 2.5m	約 45m	—	新設	
	歩行者道路 4号線	約 4 m	約 109m	—	新設	
東山道路	約 10～15m	約 335m	約 335m	約 0.4 ha	新設	
地区区分	駅前地区①	駅前地区②	住宅地区①	住宅地区②	公益地区①	公益地区②
面積	約 0.3 ha	約 0.8 ha	約 0.8 ha	約 0.8 ha	約 0.7 ha	約 0.7 ha
建築物等の用途の制限 ※	次の号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号に掲げる店舗型・型店舗型営業の用に供するもの (2) 工場（第二種中高層住居専用地域を建築可能なものを除く） (3) 倉庫業を営む倉庫		次の号に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 店舗、事務所、診療所 (3) 工場（第二種中高層住居専用地域を建築可能なものを除く） (4) 上記(1)～(3)に附属するもの		次の号に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1) 研修施設（研究、宿泊機能を含む） (2) 保健・医療・福祉施設 (3) 文化施設 (4) 上記(1)～(3)以外の公益施設及びこれらに附属するもの	
	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	40/10	20/10	20/10	20/10	20/10
建築物等の容積率の最低限度	建築物の容積率 ※	30/10	10/10	10/10	10/10	10/10
	建築物の容積率の最低限度	—	—	—	—	—
建築物等の高さの最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度	20/10	—	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	—	—	—	—
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡	—	500㎡	500㎡	500㎡
壁面の位置の制限	次に掲げるものを除き、計画図に定められた壁面線を越えて建築してはならない。 (1) 道路上に設けられた幅寄せ道標または道路の上空に設けられた遮り棚下と接続する遮り棚下その他これに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの (2) 中高層住宅等の落下防止施設で、地上面の歩行者の通行の妨げにならないもので、市長が公認するもの (3) 警察又は警備のために設置されるもので、市長が公認するもの		次に掲げるものを除き、計画図に定められた壁面線を越えて建築してはならない。 (1) 道路上に設けられた幅寄せ道標または道路の上空に設けられた遮り棚下と接続する遮り棚下その他これに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの (2) 中高層住宅等の落下防止施設で、地上面の歩行者の通行の妨げにならないもので、市長が公認するもの (3) 警察又は警備のために設置されるもので、市長が公認するもの		次に掲げるものを除き、計画図に定められた壁面線を越えて建築してはならない。 (1) 道路上に設けられた幅寄せ道標または道路の上空に設けられた遮り棚下と接続する遮り棚下その他これに類する用途に供する建築物の部分で、当該建築物の敷地内に存するもの (2) 中高層住宅等の落下防止施設で、地上面の歩行者の通行の妨げにならないもので、市長が公認するもの (3) 警察又は警備のために設置されるもので、市長が公認するもの	
	建築物等の高さの最高限度	—	建築物等の高さの最高限度は45mとする。ただし、塔屋等は除外する。	建築物等の高さの最高限度は45mとする。ただし、塔屋等は除外する。	建築物等の高さの最高限度は45mとする。ただし、塔屋等は除外する。	建築物等の高さの最高限度は45mとする。ただし、塔屋等は除外する。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	スカイラインやファザードにも差別な形態を避け、変化のある意匠書かな建築物又は景観とする。建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境や緑と調和する落ち着きのある色又は明るい色を基調とする。		スカイラインやファザードにも差別な形態を避け、変化のある意匠書かな建築物又は景観とする。建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境や緑と調和する落ち着きのある色又は明るい色を基調とする。		スカイラインやファザードにも差別な形態を避け、変化のある意匠書かな建築物又は景観とする。建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境や緑と調和する落ち着きのある色又は明るい色を基調とする。	
	垣又はさくらの構造の制限	—	垣又はさくらの構造は原則として生垣とする。但し、モニユメントの保護、防犯若しくは安全対策上必要なもの、その他市長が認めるものを除く。	垣又はさくらの構造は原則として生垣とする。但し、モニユメントの保護、防犯若しくは安全対策上必要なもの、その他市長が認めるものを除く。	垣又はさくらの構造は原則として生垣とする。但し、モニユメントの保護、防犯若しくは安全対策上必要なもの、その他市長が認めるものを除く。	垣又はさくらの構造は原則として生垣とする。但し、モニユメントの保護、防犯若しくは安全対策上必要なもの、その他市長が認めるものを除く。

※は、知事同意事項

地区計画の区域、地区区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり
理由：武蔵国分寺公園を含む優れた都市空間を、都市計画道路に囲まれた一辺の区域として保全・創出するため、地区計画を変更する。

1.1.2 モデルプランの作成

(1) モデルプラン作成のための建築条件

平成 20 年 7 月に国分寺市が検討した「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」に基づき、平成 20 年時点と現在の状況を踏まえて時点更新を行う。なお、後段で作成するモデルプランは、現在想定できる最大の職員数（嘱託職員等を含む）をもとに作成した。

表 1-4 前提とする建築条件

項目	平成 20 年時点	平成 27 年時点	
職員数	519 人	772 人	現在の職員数を算出。表 1-5 参照
延床面積	14,400 m ²	18,633 m ²	職員数より見直し（平成 27 年度）
1 階床面積	3,500 m ² 以上	同左	平成 18 年度策定の「庁舎建設に関する事前調査報告書」のゾーニング検討より (平成 20 年時点と同じ設定)
階数	4 階を標準（一般基準） ※特例基準の場合は 5 階まで	同左	国分寺市まちづくり条例の高さ規定（特例基準 25m、一般基準 20m）より設定 (平成 20 年時点と同じ設定)
駐車場	131 台	110 台	現在の庁舎にある駐車場と同じ台数を設定
公園	6%以上	同左	国分寺市まちづくり条例
緑化・空地		19%以上（高さの特例を受ける場合は +5%）	国分寺市まちづくり条例

※国分寺市まちづくり条例については、第 89 条により適用除外となるが、参考値として設定

※駐車場台数は東京都駐車場条例により 1 台/250 m²の割合で設置することが必要

(2) 庁舎の適正規模

新庁舎の整備にあたって、庁舎の規模を想定する必要がある。平成 20 年 7 月の「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」では、総務省の課長通知「平成 18 年度地方債取扱い上の留意事項について」における庁舎の標準面積により算定した。

本業務においても総務省の通知をもとに算定することとするが、最新(平成 22 年度)の「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱等について」の別紙 2「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」における庁舎の標準面積により算定する。

表 1-5 標準面積による庁舎規模の算定

項目	内訳等	人	単位面積 (㎡)	換算率	仮面積	補正率	補正後面積	備考	採用面積
(ア) 事務室	特別職(三役)	4	4.5	20	360.00	1	360.00	三役: 市長、副市長、教育長	
	部長・次長級	14	4.5	9	567.00	1	567.00		
	課長級	49	4.5	5	1,102.50	1	1,102.50		
	係長・課長補佐級	114	4.5	2	1,026.00	1	1,026.00		
	一般職員	591	4.5	1	2,659.50	1	2,659.50		
	合計	772	4.5	—	5,715.00	—	5,715.00		5,715 ㎡
(イ) 付属面積	倉庫						742.95	事務室面積の13%	743 ㎡
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室		7				5,404.00	7㎡×全職員数	5,404 ㎡
(ウ) 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分					4,744.78		5,930.98	(ア)から(イ)までの各室面積合計の40%+10%	5,931 ㎡
(エ) 車庫									㎡
(オ) 議事堂		24	35				840.00	議員定数×35㎡。議場のほか、委員会室、議員控室を含む	840 ㎡
合計									18,633 ㎡

※一般職員 591 名の内訳：正規職員 264 名、嘱託職員等 327 名

(3) 導入機能

1) 東日本大震災以降の庁舎基本構想・基本計画の事例

庁舎の主な導入機能は、窓口機能・議会機能に加え、災害時の災害対策本部機能などがある。平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災以降の庁舎整備についての事例を整理し、新たに付加することが望ましい導入機能を表 1-6 にまとめる。

震災以降の事例では、免震構造の採用や井戸を整備して地下水を利用する事例など防災機能の強化や、庁舎に他の公共機能もあわせて導入する事例、市民スペース等の併設を行う事例等がある。

表 1-6 導入機能の事例

機能	自治体	内容
合併・併設・複合化	愛知県阿久比町	多目的ホール ※子育て支援センター、教育相談センターは検討のみ。
	兵庫県太子町	地域交流センター：気軽に立ち寄れる「住民交流拠点」、住民の自治活動を支える「地域交流拠点」の役割
	埼玉県秩父市	市民会館
	北海道札幌市白石区	保健センター、区保育・子育て支援センター、区民センター、(仮称)絵本図書館
	熊本県菊池市	生涯学習センター(中央公民館、図書館)
権限移譲、地方分権	埼玉県秩父市	少子高齢化の進行、人口の減少、権限移譲や市町村合併による機能集中、新しい行政需要や情報化への対応など、将来の社会の変化に柔軟に対応できる庁舎
	埼玉県越谷市	県から 2,000 件余りの事業が移譲されることとなっており、今後、本庁舎等には 42 人の職員の配置を予定。
防災	埼玉県桶川市	防災井戸、備蓄のスペース、災害支援関係機関の活動スペースや救援物資の受入れ・中継・分配スペース。
	岐阜県岐阜市	耐震安全上の分類「I 類(災害応急対策を行う拠点)」相当の機能を確保するものとし、免震構造、制振構造等による耐震性に優れたもの。井戸を整備して地下水を活用、専用回線の引き込み等による通信の多重化。
	愛知県新城市	耐震安全性の強化を重視し、免震構造の採用を検討。 構造体の耐震安全性：I 類、非構造部材の耐震安全性：A 類、設備の耐震安全性：甲類を目指し、免震構造の採用を検討。 非常用電源設備、応急給水槽、無線通信設備
市民スペース等	鹿児島県奄美市	自然遺産関係や観光スポットの案内を表示。行政情報スペース、銀行や郵便局の ATM 設置及びレストランや売店、授乳室やキッズスペース、市民の芸術作品を展示するスペース等も検討。
	埼玉県桶川市	銀行 ATM などの民間利便施設の導入を検討。カフェ、市民活動の紹介、発表の場としてのギャラリーを整備。
	埼玉県吉川市	市民協働スペース、市政情報コーナー、キッズコーナー、コンビニエンスストア等小売店舗、自動販売機、ATM、授乳室・おむつ交換スペース、銀行窓口、バス停留所・タクシーベイ

2) 近隣市の庁舎の事例

参考までに近隣の立川市・町田市・府中市の動向を表 1-7 に整理する。

これらの自治体では市民スペースを充実させており、立川市では多目的プラザ・市民ラウンジ（市民活動や様々な催し物を行うスペース）、協働会議室（市民との協働を推進するための会議室）を設けている。

立川市は、「新庁舎建設計画市民懇談会」より、「立川駅から徒歩 10 分以内の最善の場所を定め、規模等を市民に公表すること」との提言を受け、既存庁舎（錦町）から泉町へ移転することとした。

町田市は、既存庁舎の建替えにおいて、1999 年に森野二丁目に 18,000 m²の用地を購入し、2004 年 3 月には市議会で移転することが決定した。

府中市では、市民アンケート等において、現庁舎の位置は駅から近く便利であるので新庁舎は現庁舎の位置で建設してほしいとの要望が多数あった。さらに、敷地を拡張すれば、現庁舎を残しながら段階的に新たな庁舎を整備することができ、仮設庁舎が必要なくなり、機能的にゆとりが生まれることになるため、新庁舎の位置は従前からの庁舎の位置とし、敷地を拡張することとした。

表 1-7 近隣市の導入機能

自治体	機能	内容
東京都 立川市 (基本構想 H17.3 策定)	防災	災害対策本部機能、災害用の資機材や備蓄食料等の保管庫 免震構造、自家発電機、北側広場（5000 m ² ）を防災広場として活用
	市民スペース等	多目的プラザ・市民ラウンジ（市民活動や様々な催し物を行うスペース）、協働会議室（市民との協働を推進するための会議室）、総合情報コーナー、食堂・喫茶スペース、広場・屋上
東京都 町田市 (基本計画 H17.5 策定)	合併・併設・複合化	隣接地に市民ホール
	防災	耐震構造を採用、災害時給水機能確保、無線通信設備、備蓄倉庫、ガスタービン発電機・運転時間（72 時間）、燃料備蓄（72 時間）のオイルタンク設置
	市民スペース等	エントランスホール、市民利用空間、市民協働空間、執務空間、議場等がワンストップロビーを囲む空間構成 アトリウムを設置
東京都 府中市 (基本計画 H27.2 策定)	権限移譲、地方分権	地方分権の進展など、行政需要の変化に柔軟に対応
	防災	免震構造の採用を検討。 災害対策本部の設置、電源、飲料水などの備蓄、井戸水の活用、災害物資の保管が可能なスペースの確保。
	市民スペース等	自治会やボランティア団体などの市民が利用可能なスペース。 レストランやカフェなどの設置を検討。 ふるさと府中歴史館の展示機能や同館内にある宮町図書館の一部を新庁舎に移設。

3) 国分寺市の導入機能

東日本大震災以降の庁舎整備の事例や近隣市の事例を参考とし、国分寺市においては、現時点では具体的な権限移譲の構想はないものの、将来に備えて余裕を持った職員の事務スペースを確保することとする。また、広域連携についても近隣市の職員が国分寺市庁舎で勤務する可能性も想定し、余裕を持った執務空間を整備する。

市民等へのまちの魅力発信スペースとしては、国分寺市は宇宙発祥の地を PR していることから、普段はエントランスホールを待合スペースとし、イベントを開催する場合にはエントランスホールなどの空間を活用することや、展示室を確保する等の一定のスペースを見込むこととする。

(4) 庁舎の諸室

新庁舎の整備にあたっての導入機能は、平成 20 年 7 月の「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」に加えて、前項の導入機能の検討、他市の先行事例等を踏まえて下記の諸室を整備する。

表 1-8 庁舎の諸室

部門	主な諸室
一般事務部門	窓口、執務スペース
議会	議場
共用部	エントランスホール、会議室、食堂、情報公開コーナー、待合コーナー、書庫・倉庫、階段、エレベータ、トイレ、給湯室、更衣室・休憩室 等
市民スペース	エントランスホールをイベント時に活用、展示等が可能なスペース 等
管理諸室	守衛室、サーバー室、防災無線室、電話交換室、事務機械室 等
外構	駐車場等



(5) 配置計画の検討

戸倉用地及び泉町用地において複数の配置計画を検討し、最適な1案についてモデルプランを作成する。

1) 戸倉用地における配置計画

新庁舎を東側に配置した場合と西側に配置した場合の2パターンを検討する。その結果、敷地の西側への配置が望ましいと考えられる。



表 1-9 配置検討（戸倉用地）

	新庁舎を東側に配置	新庁舎を西側に配置
イメージ図		
配置計画	敷地の東側に新庁舎を配置	敷地の西側に新庁舎を配置
床面積の確保 (高さ制限)	△ 敷地北側・東側は日影規制により高さ制限を受けるため、高層化できず、ボリューム確保が難しい。	○ 日影規制による高さ制限を受けにくい範囲に配置でき、ボリュームを確保しやすい。
周辺への影響	△ 北側住宅への圧迫感や日照等の影響が大きい。	○ 北側住宅と一定の離隔距離を確保でき、圧迫感や日照等の影響は小さい。
駐車場	△ 敷地南側や西側に駐車場を確保できるが、敷地内を回遊しにくい。 (工事中の駐車場の確保が必要)	○ 新庁舎の周囲に駐車場を確保でき、敷地内を回遊できるため、利用しやすい。 (工事中の駐車場の確保が必要)
総合評価	△	○

2) 泉町用地における配置検討

泉町用地の中での新庁舎の建設位置により、2 パターンの配置を検討する。その結果、新庁舎を東西方向に建設した場合には日影規制の影響を受け、庁舎建設に必要な面積を確保できないことから、南北方向に建設する方法が望ましい。

表 1-10 配置検討（泉町用地）

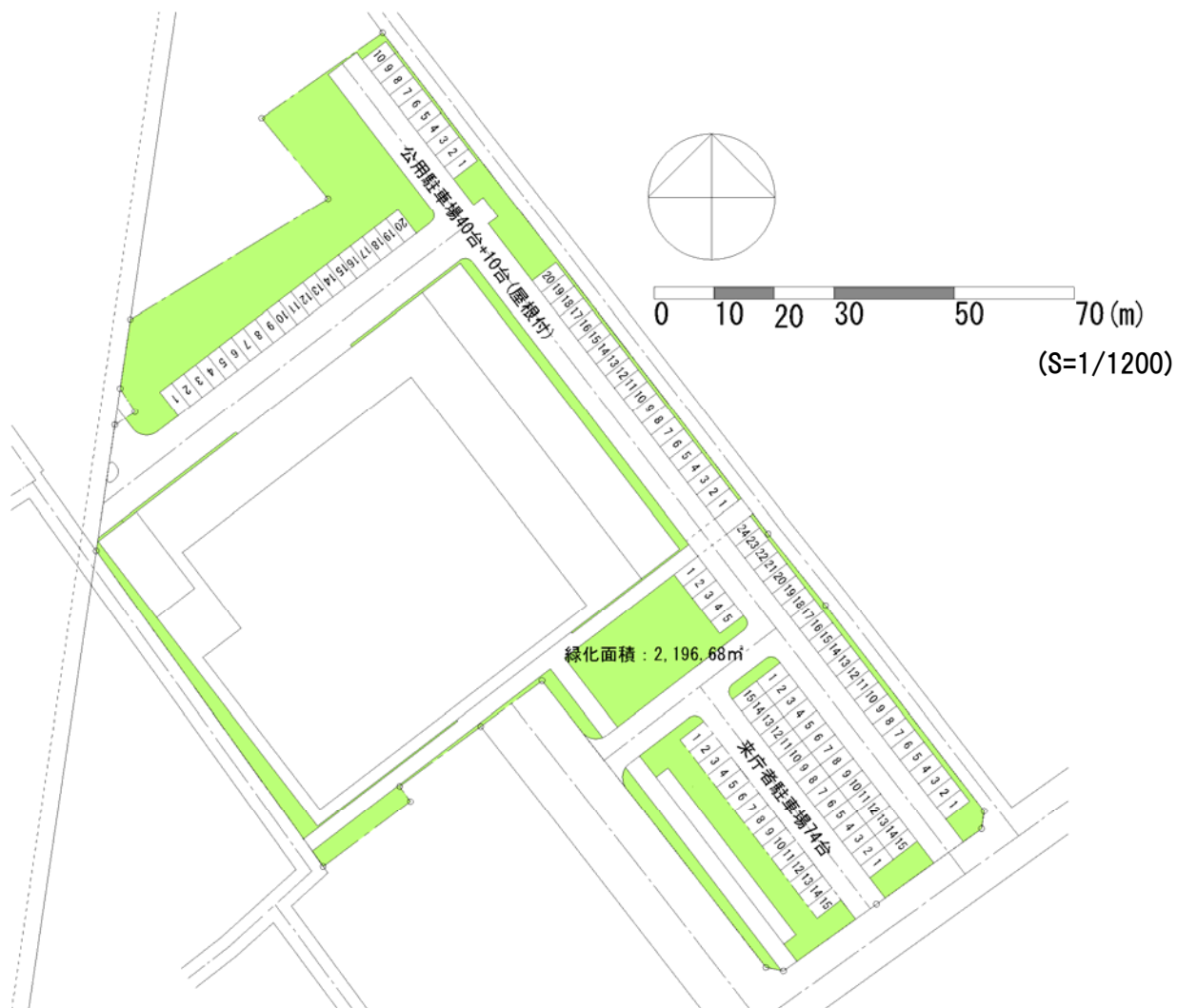
	新庁舎を東西方向に配置	新庁舎を南北方向に配置
イメージ図		
配置計画	敷地の北側に新庁舎を東西方向に配置	敷地の西側に新庁舎を南北方向に配置
床面積の確保 (高さ制限)	△ 敷地北側は日影規制により高さ制限を受けるため、高層化できず、ボリューム確保が困難である。	○ 日影規制による高さ制限を受けにくい範囲に配置でき、ボリュームを確保しやすい。
周辺への影響	○ 周辺は道路や公園等であり周囲への圧迫感や日照等の影響は少ない。	○ 周辺は道路や公園等であり周囲への圧迫感や日照等の影響は少ない。
駐車場	○ 新庁舎の前面にまとまった駐車場を確保できる。	△ 新庁舎の側面にまとまった駐車場を確保できるが、視認性に劣る。
公開空地	○ 駐車場や公開空地を交差点に面して確保でき、開放的な空間を整備できる。	○ 駐車場や公開空地を公園に面して確保でき、公園と一体的な空間を整備できる。
総合評価	△	○

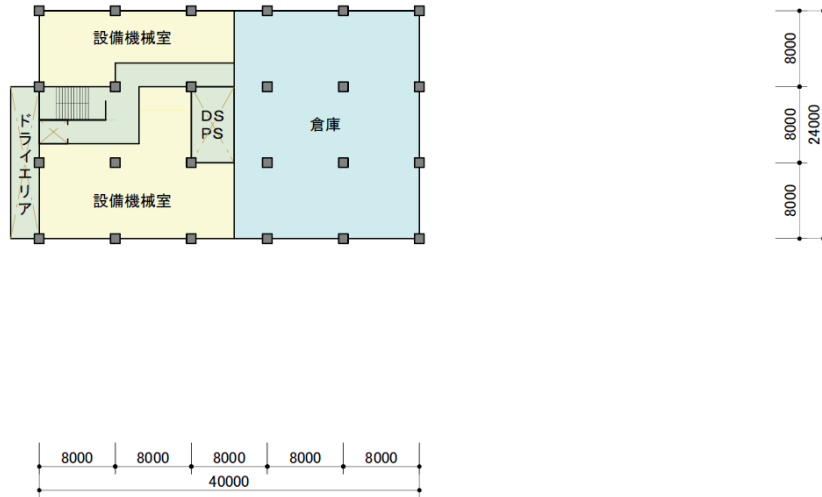
(6) モデルプランの作成

平成 20 年 7 月の「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」における建物計画の考え方や前出の導入機能や諸室の検討に基づき、モデルプランを図 1-3～図 1-10 のとおり作成する。

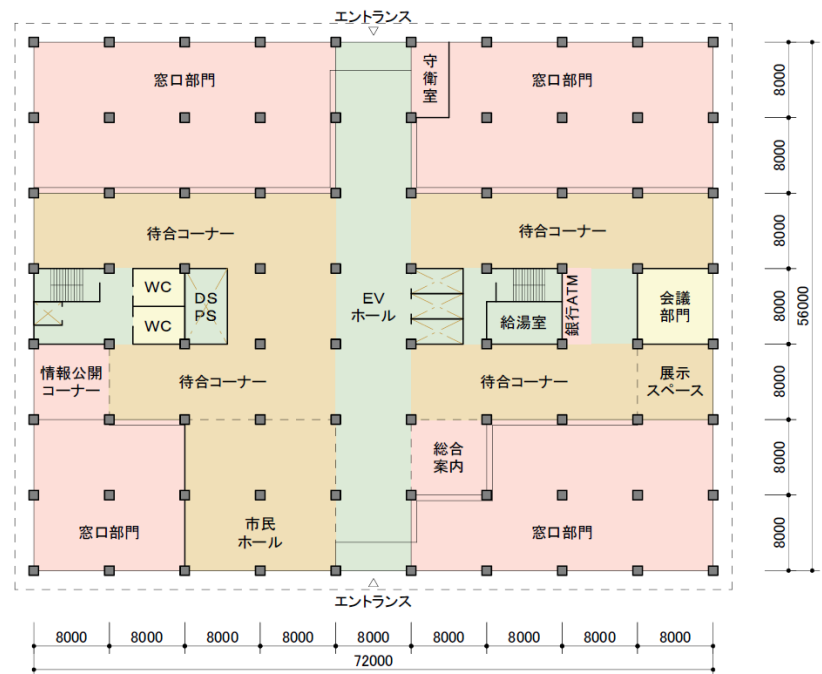
1) 戸倉用地におけるモデルプラン

表 1-9 で検討した結果を踏まえ、西側に配置することを想定し、戸倉用地で新庁舎を整備する場合のモデルプランを図 1-3～図 1-6 のとおり作成する。





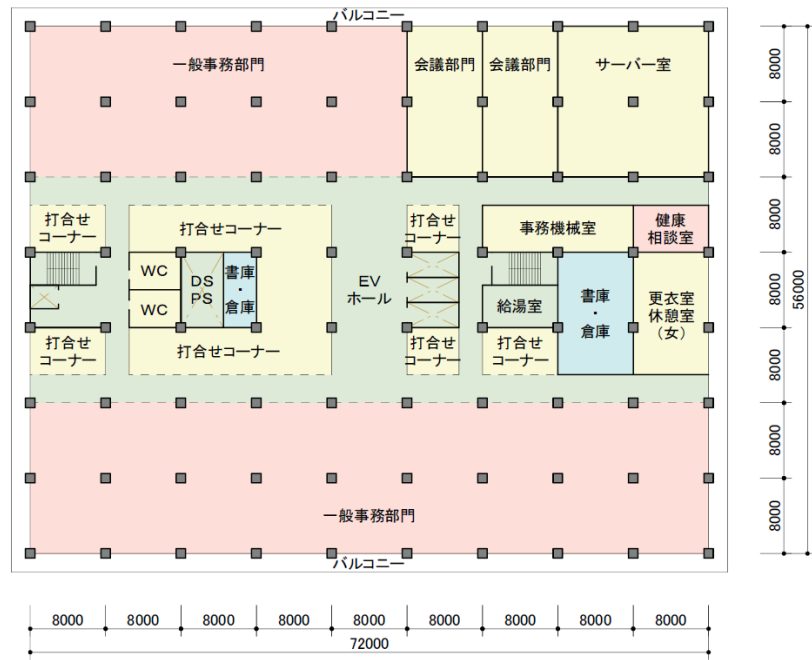
地下1階平面図



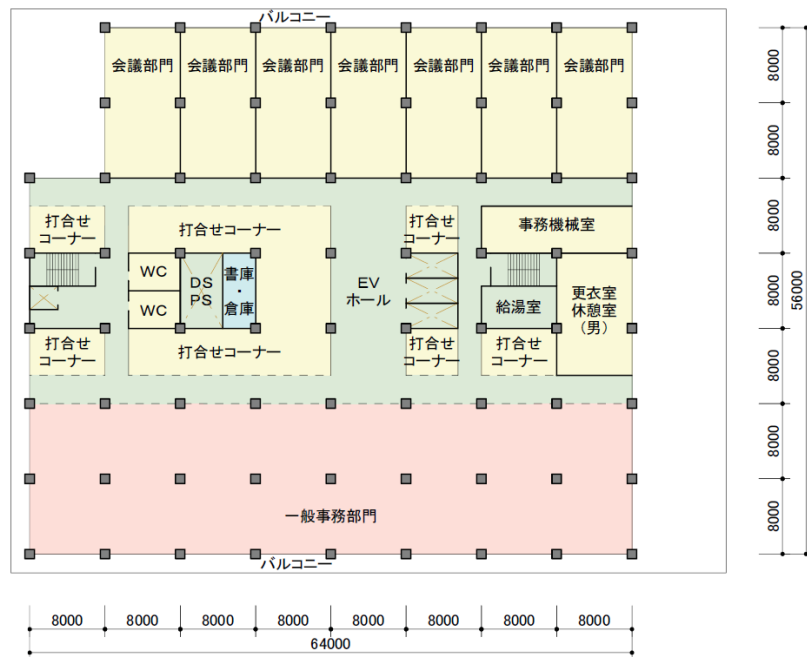
1階平面図

縮尺 S=1/800

図 1-4 モデルプラン平面図 (戸倉用地) (1/3)



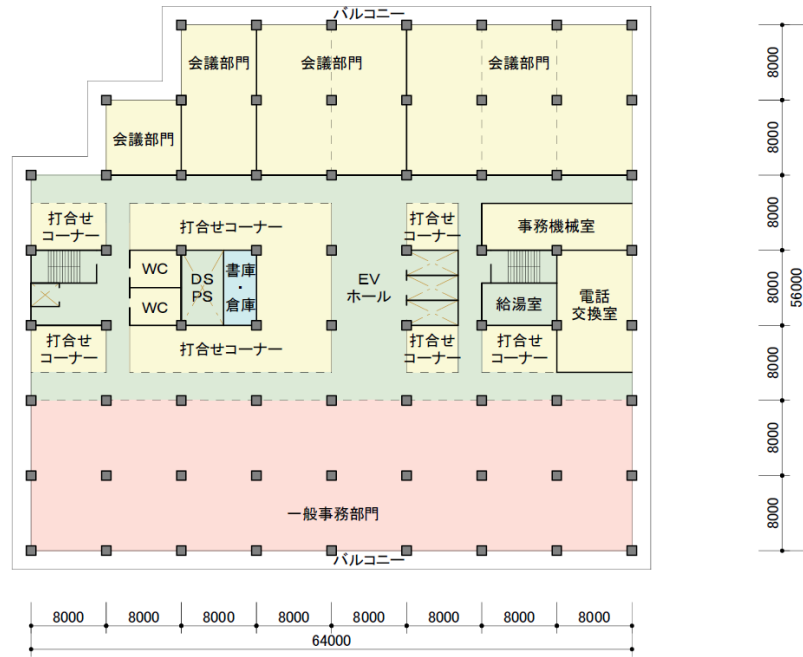
2階平面図



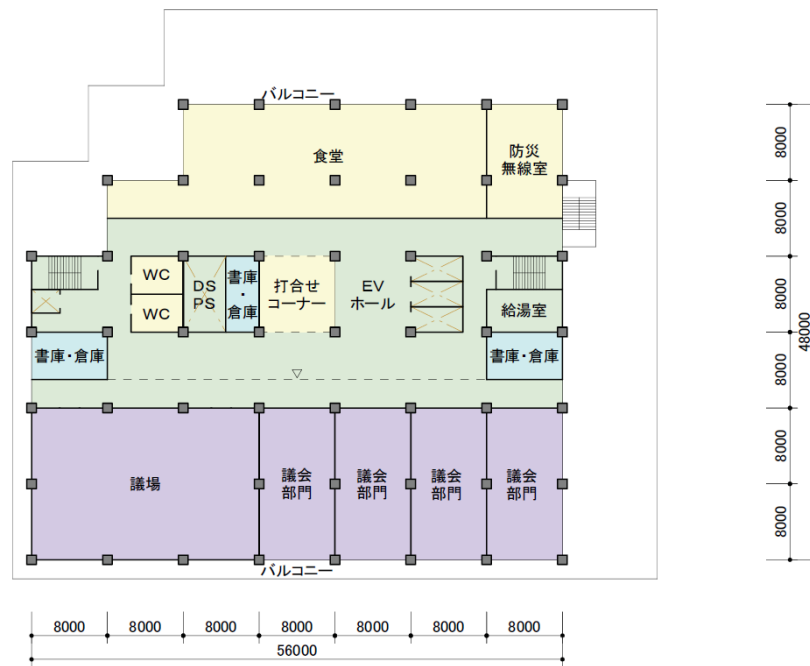
3階平面図

縮尺 S=1/800

図 1-5 モデルプラン平面図 (戸倉用地) (2/3)



4階平面図



5階平面図

縮尺 S=1/800

図 1-6 モデルプラン平面図 (戸倉用地) (3/3)

表 1-11 面積（戸倉用地）

項目		基準面積	モデルプラン面積 (戸倉用地)	モデルプラン該当諸室
事務室		5,715 m ²	5,760 m ²	窓口部門、一般事務部門、情報公開コーナー、健康相談室、銀行 ATM
附属面積	倉庫	743 m ²	764 m ²	倉庫、書庫
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	5,404 m ²	5,376 m ²	会議部門、打合せコーナー、更衣室、休憩室、事務機械室、電話交換室、設備機械室、サーバー室、防災無線室、WC
玄関、広間、廊下、階段等の交通部分		5,931 m ²	5,620 m ²	待合コーナー、EV ホール、廊下、ドライエリア、給湯室、DS・PS
議事堂		840 m ²	896 m ²	議場、議会部門
合計		18,633 m ²	18,416 m ²	

2) 泉町用地におけるモデルプラン

表 1-10 で検討した結果を踏まえ、敷地の西側に新庁舎を南北方向に建設することを想定し、泉町用地におけるモデルプランを図 1-7～図 1-10 のとおり作成する。

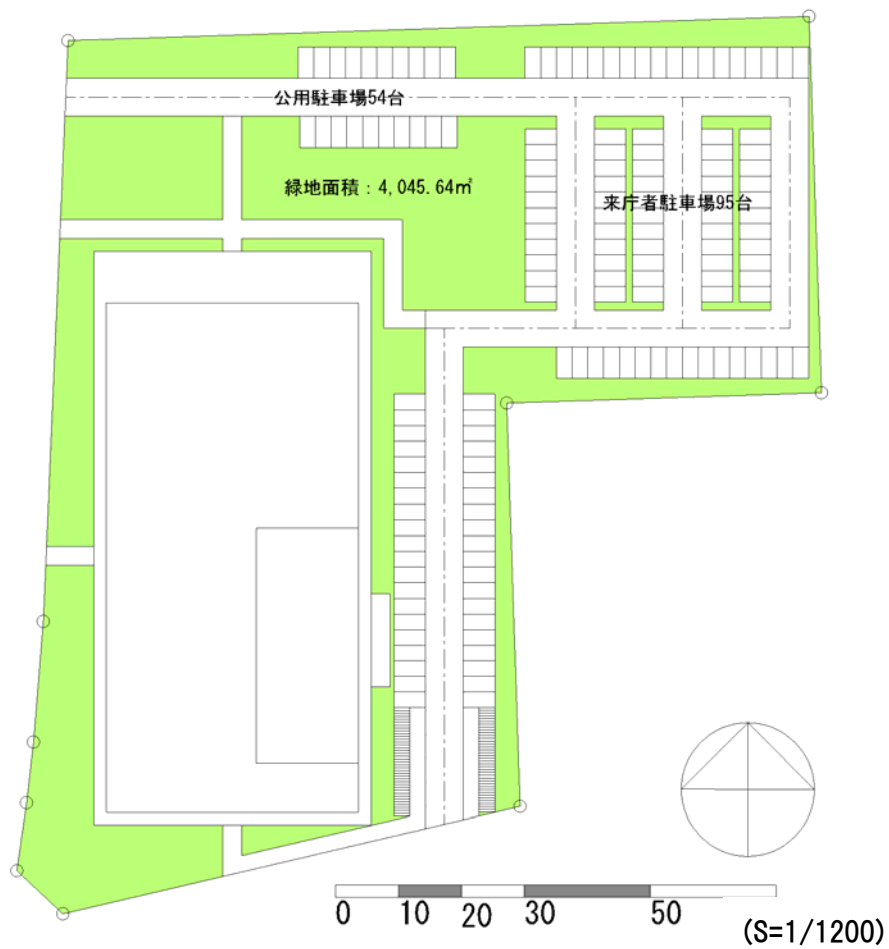
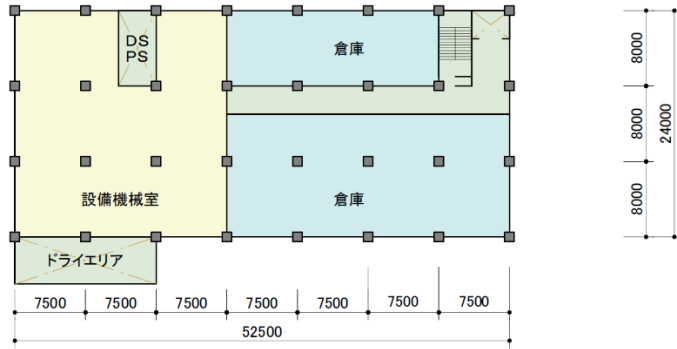
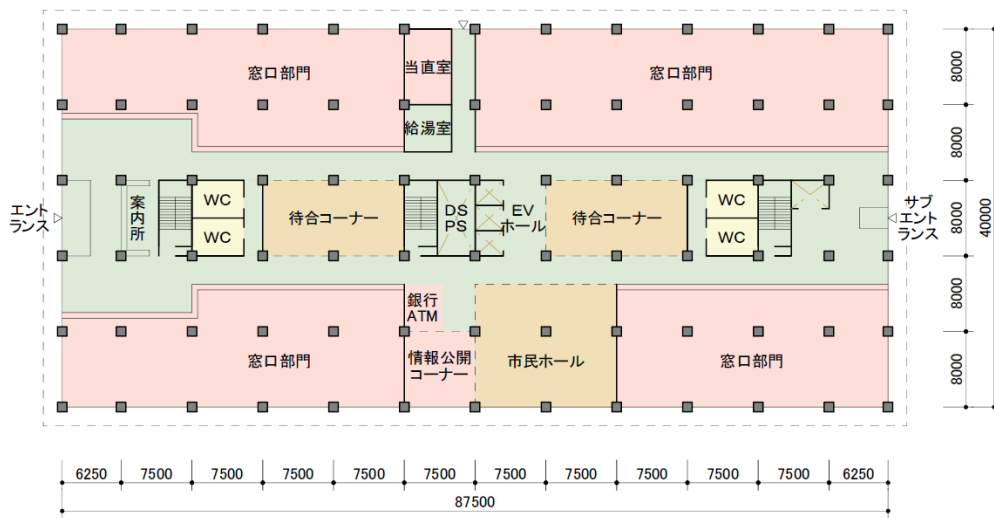


図 1-7 モデルプラン配置図（泉町用地）



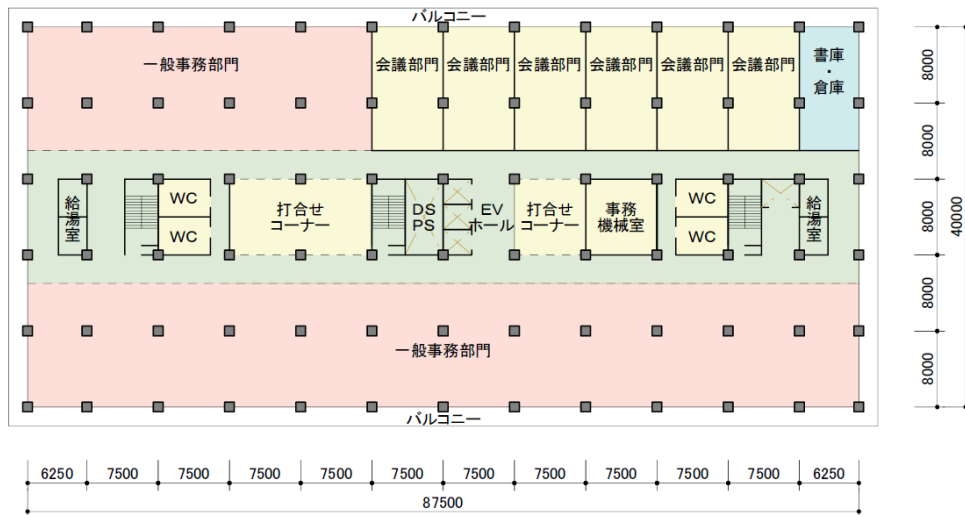
地下1階平面図



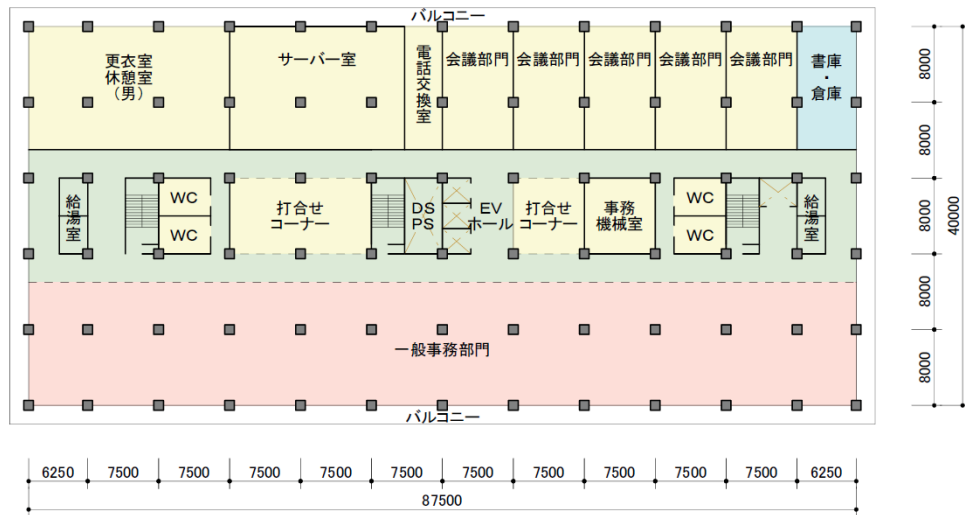
1階平面図

縮尺 S=1/800

図 1-8 モデルプラン（泉町用地）（1/3）



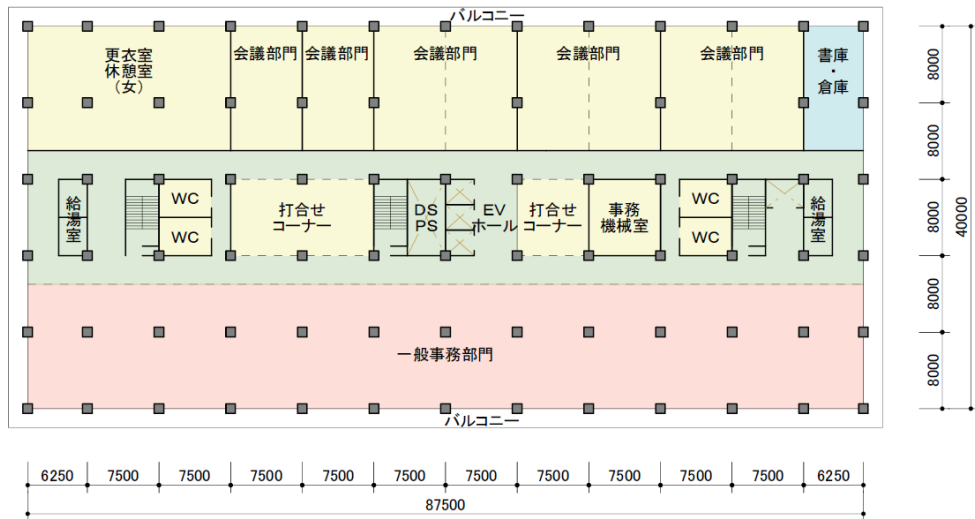
2階平面図



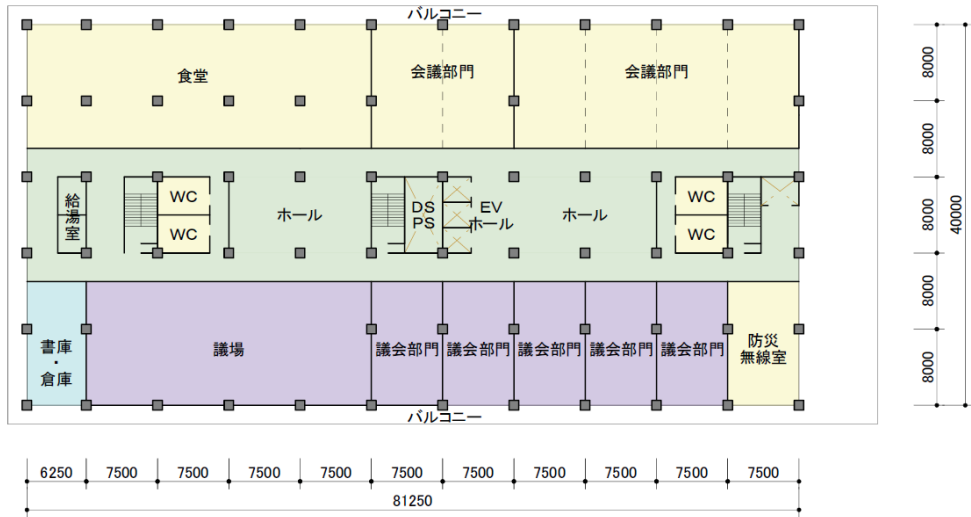
3階平面図

縮尺 S=1/800

図 1-9 モデルプラン (泉町用地) (2/3)



4階平面図



5階平面図

縮尺 S=1/800

図 1-10 モデルプラン（泉町用地）（3/3）

表 1-12 面積（泉町用地）

項目		基準面積	モデルプラン面積 (泉町用地)	モデルプラン該当諸室
事務室		5,715 m ²	5,799 m ²	窓口部門、一般事務部門、情報公開コーナー、健康相談室、銀行 ATM
附属面積	倉庫	743 m ²	895 m ²	倉庫、書庫
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	5,404 m ²	5,519 m ²	会議部門、打合せコーナー、更衣室、休憩室、事務機械室、電話交換室、設備機械室、サーバー室、防災無線室、WC
玄関、広間、廊下、階段等の交通部分		5,931 m ²	5,494 m ²	待合コーナー、EV ホール、廊下、ドライエリア、給湯室、DS・PS
議事堂		840 m ²	878 m ²	議場、議会部門
合計		18,633 m ²	18,585 m ²	

1.2 事業手法の検討

従来方式、PFI方式に加え、平成26年4月に改正された「公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）」、「建設業法」及び「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（入契法）」で導入が推進されているDB方式、DBO方式、CM方式等についても、コスト、工期、品質確保、民間ノウハウの発揮、市民意見の反映のしやすさの観点で特徴を整理し、導入の適正評価を行う。

1.2.1 事業方式の検討

(1) 事業方式の概要

1) 発注方式

公共施設の整備、維持管理、運営に係る事業方式の概要を表1-13のとおりまとめる。

表 1-13 事業方式の整理

事業手法	概要
従来方式 (公設公営方式)	行政が施設整備して行政が運営するという従来から多く行われてきた典型的な行政施設の運営方式。 メリットとしては、行政の責任の下にサービスが提供されるため、サービスに一定の質が期待できる、継続性が担保されるといった信頼性の点が挙げられる。デメリットとしては行政が直接サービスを実施することで柔軟な発想による自由な運営が期待できない点が挙げられる。
PFI方式	PFI法に基づき、民間資金を活用して設計・建設・維持管理・運営を性能発注により一括発注する方式である。
BTO方式	BTO方式（Build Transfer Operate）は、民間事業者が公共施設等の設計建設（Build）を行い、その施設を行政側に譲渡（Transfer）した後、その施設の運営、維持管理（Operate）を行う方式。 民間事業者はBOTに比べて税務上有利であるが、施設が市の公有財産となることから、民間事業者の運営上の自由度が低い。
BOT方式	BOT方式（Build Operate Transfer）は、民間事業者が公共施設等の設計建設（Build）を行い、その施設を所有したまま運営、維持管理（Operate）を行う方式で、事業期間終了後、その施設は行政側に譲渡（Transfer）する。 公共施設等が民間事業者所有であるため、運営するのに民間事業者の自由度が高く、民間の創意工夫が図りやすい。 一方、事業期間中に施設の償却が終了しない場合や不動産取得税等を負担するなど税務上不利であり、また国庫補助金等の対象にならないケースもある。

事業手法	概要
設計施工運営一括発注方式(DBO)	<p>公共が資金調達を行い、設計 (Design) ・建設 (Build) ・運営 (Operate) を民間に委託する方式。</p> <p>民間の提供するサービスに応じて公共が料金を支払う。民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達コストが低いため、コスト縮減率 (≒ VFM) で有利になりやすい。一方、公共が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリング機能が働かない (働きづらい) 点が PFI と異なる。</p>
公共工事の品質確保の促進に関する法律	
設計施工一括発注方式 (DB)	<p>設計技術が施工技術と一体で開発されることなどにより、個々の業者等が有する特別な設計・施工技術を一括して活用することが適当な工事を対象として、設計・施工分離の原則の例外として、概略の仕様等に基づき設計案を受け付け、価格のみの競争又は総合評価により決定された落札者に、設計・施工を一括して発注する方式。</p> <div data-bbox="528 972 1394 1279" data-label="Diagram"> </div>
実施設計・施工一括発注方式 (実施設計DB)	<p>設計施工一括発注方式 (DB) の一種であり、設計後に設計成果に基づいて施工の発注を行う従来の分離発注に対して、実施設計と施工と一緒に発注する方式。</p> <p>基本設計は従来方式により発注者が設計者へ委託して実施するため、発注者側の意図や要望などを設計内容へ反映しやすい。</p>
ECI方式	<p>計画・設計の早期段階から施工者等が参画し、施工のノウハウを反映した設計を実施した後に、交渉方式等で施工部分の請負契約を実施する方式。</p> <div data-bbox="528 1693 1394 2000" data-label="Diagram"> </div>

事業手法	概要
CM方式	<p>発注体制のマニパワー不足を補完するため、設計・発注・施工の各段階で発注者が実施しているマネジメント業務の全部又は一部を、CMR（コンストラクション・マネージャー）に行わせる方式。</p> <p>従来方式・DB（実施設計 DB を含む）・DBO・ECI 方式と組み合わせで導入することが可能。</p> <div data-bbox="528 488 1394 750" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>CM方式(CMRが発注者にかわって業務・工事をマネジメント)</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 発注者にかわって、事業マネジメント(事業工程管理支援、設計・工事の発注手続き支援、設計・工事の管理・監督支援) ■ 円滑な事業遂行、早期供用開始 </div> </div>

2) 事業者の選定方法

事業者の選定方法の概要を表 1-14 にまとめる。一般競争入札（総合評価型）では、入札金額と技術提案内容を総合的に評価して最も高い点数の者を落札者として契約する。

一方、公募型プロポーザルは技術提案内容のみ評価し、技術提案内容の点数が最も高い者を優先交渉権者に決定するものである。優先交渉権者は優先交渉の権利を得ただけであって、発注者が提案内容を精査して交渉を行ったうえで、見積書を提出し、予定価格以下であれば随意契約することになる。また、一般競争入札（総合評価型）では、技術提案書に示す提案内容の履行が契約の一部となり、発注者にとって望ましくない提案であっても、発注者都合による提案内容の変更は容易ではないが、公募型プロポーザルでは優先交渉権者との契約交渉時に提案内容と契約額について協議が予定されているため、発注者にとって望ましい提案内容へと変更が可能という点で異なる。

表 1-14 事業者の選定方法

	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル
適用の考え方	事前に発注者が仕様を確定可能であるが、入札者の提示する技術等によって、調達価格の差異に比して事業の成果に相当程度の差異が生じることが期待できる場合に適用	当該業務の内容が技術的に高度なもの又は専門的な技術が要求される業務であって、提出された技術提案に基づいて仕様を作成するほうが最も優れた成果を期待できる場合に適用
選定	価格と価格以外の要素を総合的に評価して発注者にとって最も有利な者を選定	最も優れた技術力を有する者を選定
評価対象	技術提案（技術評価点） 価格（価格評価点）	技術提案（技術評価点） ※価格については評価しないが、想定する事業規模を明示することは可能
契約交渉	落札者決定後、契約締結 ※契約が締結できない場合は再入札	優先交渉権者が決定後、契約交渉が成立すれば契約締結（随意契約） ※契約が締結できない場合は次点者と交渉
契約額	入札金額＝契約金額	提案価格≒契約金額の可能性あり （契約交渉時の提案の追加・削除等により提案価格が変動する可能性あり）
地域要件	応募時：業務実施可能者数を勘案したうえで、地域要件を設定 選定時：地域精通度の評価は可能	応募時：原則、地域要件なし 選定時：地域精通度の評価は可能
技術提案書の扱い	技術提案書に示す提案内容の履行が契約の一部となり、発注者にとって望ましくない提案であっても、発注者都合による提案内容の変更は容易ではない （発注者・事業者の相当程度の協議が必要）	優先交渉権者との契約交渉時に提案内容と契約額について協議が予定されているため、発注者にとって望ましい提案内容へと変更が可能である。

※国土交通省「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」を参考に作成

民間の技術力を活用する入札・契約方式として、VE（バリューエンジニアリング）方式がある。VEの導入のタイミングによって、入札時VE方式・契約後VE方式に分かれる。それらの概要は表1-15のとおりである。

入札時VE方式は入札段階で技術提案を受け付け、審査した上で、採用されたVE提案に基づき、価格競争により落札者を決定する方式である。

一方、契約後VE方式は、契約後に、施工方法等に対して技術提案を行い、採用された場合にはVE提案に基づき事業が進められることに加え、コスト縮減額の一部をインセンティブとして事業者へ支払うものである。

表 1-15 VE方式

	概要
入札時VE方式	民間において施工方法等に関して固有の技術を有する工事等で、コスト縮減が可能となる技術提案が期待できるものを対象として、工事の入札段階で、設計図書による施工方法等の限定を少なくし、限定していない部分の施工方法等について技術提案を受け付け審査した上で、競争参加者を決定し、各競争参加者が提案に基づいて入札し、価格競争により落札者を決定する方式。
契約後VE方式	主として施工段階における現場に即したコスト縮減が可能となる技術提案が期待できる工事を対象として、契約後、受注者が施工方法等について技術提案を行い、採用された場合、当該提案に従って設計図書を変更するとともに、提案のインセンティブを与えるため、契約額の縮減額の一部に相当する金額を受注者に支払うことを前提として、契約額の減額変更を行う方式。

出典：<http://www.mlit.go.jp/tec/nyuusat/keiyaku/ve/newnyukei.htm>

(2) 事業方式の比較

事業方式について、表 1-16 のとおり、資金調達・発注契約方法・財政負担等について整理する。

表 1-16 事業方式の比較

	従来方式		公共工事の品質確保の促進に関する法律			設計施工運営一括発注方式 (DBO)	PFI方式	
	公設公営方式		ECI方式	設計施工一括発注方式 (DB)	CM方式 (ピュア型)		BTO方式	BOT方式
資金調達	公共		公共	公共	— (発注者支援)	公共	民間	民間
設計・建設	公共		民間	民間	— (発注者支援)	民間	民間	民間
管理運営	公共		公共	公共	— (発注者支援)	民間	民間	民間
施設の 保有	建設中	公共	公共	民間	— (発注者支援)	民間	民間	民間
	運営中	公共	公共	公共	— (発注者支援)	公共	公共	民間
	終了後	公共	公共	公共	— (発注者支援)	公共	公共	公共
準拠する法律	地方自治法		地方自治法	地方自治法	地方自治法	地方自治法	PFI法	PFI法
発注方法	分離発注 設計・建設のほか維持管理・運営の一部を分離発注（分離分割発注）する。	分離発注 設計・建設・維持管理・運営を分離発注（分離分割発注）するが、設計段階において建設事業者が技術協力を行う。	一括発注 設計・建設を一括発注する。	分離発注 設計・建設・維持管理・運営を発注するための発注者支援（コスト算定・工期検討・事業者調整等の全体的なマネジメント）を行う。	一括発注 設計・建設・維持管理・運営を一括発注する。	一括発注 PFI法に基づき、設計・建設・維持管理・運営を一括発注する。 ※PFIではBTO方式が主流であり、平成24年時点で303/418事業（72%）を占める。		
発注形式	仕様発注	性能発注	性能発注	— (発注者支援)	性能発注	性能発注	性能発注	
契約方法	分割契約 設計・建設・維持管理・運営の各業務について委託契約又は請負契約を締結する。	分割契約 設計段階における建設事業者の設計への技術協力の完了後に、発注者と建設事業者が交渉方式により建設に関する請負契約を締結する。	包括契約 設計・建設を包括する、事業契約を締結する。	— (発注者支援) ※CM方式（ピュア型）は委託契約（委託業務の内容、範囲によって費用は大きく変わる）	分割契約／包括契約 SPCを組織する方法や、以下のように複数の契約等により契約する方法がある（複数の契約による場合は事業スキームが複雑）。 ①建設請負契約 ②維持管理（運営）委託契約 ③コンソーシアムと交わす基本契約等	包括契約 設計・建設・維持管理・運営を包括する、事業契約を締結する。		
契約期間	単年度契約	単年度契約または複数年度契約	単年度契約または複数年度契約	単年度契約または複数年度契約	長期間契約	長期間契約		

	従来方式	公共工事の品質確保の促進に関する法律			設計施工運営一括発注方式 (DBO)	PFI方式	
	公設公営方式	ECI方式	設計施工一括発注方式 (DB)	CM方式		BTO方式	BOT方式
財政負担の 平準化方法 (コスト)	交付金等補助金を除いた公共の負担については、起債を活用することにより、財政負担を平準化することが可能であるが、事業当初に相当の一般財源が必要。	資金調達及び支払い方法は従来の公設方式と同様である。ただし、技術協力段階の対価の支払い（算定方法が未確定）が生じる。また、設計協力後は特命随契となるため、施工費が高止まりする可能性があることや、特命随契に関する理解が得られるよう対外的な説明を整理することが必要である。	従来の公設方式と同様である。	—（発注者支援） ※発注者の意向を踏まえ、財政負担の軽減や平準化のための事業手法の検討等についてアドバイスを実施。	資金調達は公共で行うため、財政面の効果は従来方式と変わらないが、低金利の起債にて調達が可能。	民間資金を活用することを基本的な枠組みとしており、財政負担の平準化が可能である。民間資金の借り入れは、コーポレートファイナンスでなく、プロジェクトファイナンスであるため、金利は高い。	
実施主体	各業務は別主体	各業務は別主体 (設計段階における技術協力を行う建設事業者が建設を行うことが前提)	設計・建設は同一主体 (維持管理は別主体)	—（発注者支援） ※設計・建設・維持管理・運營業務を実施する企業を発注者の視点で指示・監督を支援。	全業務が同一主体	全業務が同一主体	
民間ノウハウの 発揮 (品質確保)	各業務を個別に契約のため、民間のノウハウの発揮はしにくい	建設事業者の施工経験を生かしたノウハウ・技術力を設計に取り入れることが可能であり、設計・施工ともに高い品質となることが期待できる。	一括発注で包括契約のため、民間のノウハウの発揮はしやすい	—（発注者支援） ※設計・建設・維持管理・運營業務を実施する企業がノウハウを発揮しやすいよう、業務範囲や事業手法などについて発注者へ企画・アドバイスを実施。	一括発注で包括契約のため、民間のノウハウの発揮はしやすい	一括発注で包括契約のため、民間のノウハウの発揮はしやすい	
スケジュール (工期)	従来どおりの発注であり、分離発注・分割契約となる。	設計段階における技術協力終了後に行う建設の請負契約の締結に関する価格交渉期間が必要となる。	事業者募集・選定に一定の期間を要する。 当該方式による地方自治体での適用案件はほとんど無い。	—（発注者支援） ※事業全体の工程管理について、発注者を支援。	事業者募集・選定に一定の期間を要する。	PFI法の規定による手続きを行う必要があり、民間事業者の募集・選定までに約1～2年、その後、設計・建設工事を行うこととなるため、供用開始まで長い。そのため、公設方式と比較して、供用開始までに時間を要する。	
市の意向・ 市民意見の 反映	基本設計を市側で設計者と進める過程において、市民・発注者の意見を取り入れることが可能。	基本設計を市と設計者で詰めることができるため、市の意見及び市民意向を反映しやすい。	事業者提案がベースとなるため、予め市の要求事項を明確にした要求水準を作成しておくことが必要。	—（発注者支援） ※市の意向・市民意見の反映ができる事業手法や事業者提案の選定支援等のアドバイスを実施。	事業者提案がベースとなるため、予め市の要求事項を明確にした要求水準を作成しておくことが必要。	事業者提案がベースとなるため、予め市の要求事項を明確にした要求水準を作成しておくことが必要。	

(3) 事業手法の選定

事業手法について、表 1-17 のとおり整理する。コストや民間ノウハウの発揮・品質確保、工期等を比較した結果、施設引き渡し時に施設整備費を一括で支払える場合は、設計施工運営一括発注方式（DBO）または PFI 方式が最適と考えられる（VFM など定量評価は後段で算定する）。

表 1-17 事業手法の選定

本市における課題	評価視点	従来方式	ECI 方式	DB 方式	設計施工運営一括発注方式 (DBO)	PFI 方式
コスト		×	△	△	◎	◎
	<p>・コスト削減に係る事業者ノウハウの発揮の余地</p> <p>・競争性の確保</p> <p>◎：削減余地は大きい ○：削減余地はある △：削減余地は少ない ×：削減余地はない</p>	<p>分離・分割の仕様発注のため、事業者のノウハウを発揮する余地が他の手法に比べて少なく、その結果としてコスト低減を最も図りにくい。</p>	<p>設計協力施工者が実施設計段階から技術協力を行うことにより、予算以下になるようコストダウン・VE 提案等の調整を図りながら進められる。</p> <p>【留意点】設計協力施工者への対価の支払い（算定方法が未確定）が生じる。また、設計協力施工者と特命随契となるため、施工費が高止まりする可能性があることや、特命随契に関する理解が得られるよう対外的な説明を整理することが必要である。</p>	<p>設計者と施工者が事業の当初から設計建設 JV として参入するため、コストダウンを図りやすい。</p> <p>しかしながら、事業範囲は設計・建設に限られ、維持管理は別途となるため、事業費総額は DBO・PFI よりも高くなると想定される。また、割賦支払ができず、施設引渡時に一括で多大な費用負担が生じる。</p> <p>民間金融機関による事業者の財務状況の監視機能がないため、公共側でモニタリングする必要がある。</p>	<p>設計・建設・維持管理の性能発注であり、各企業が創意工夫を行うため、コストダウンを図りやすい。</p> <p>資金調達は公共で行うため、低金利で起債でき、事業費総額は PFI よりも低くなると想定される。</p> <p>ただし、割賦支払ができず、施設引渡時に一括で多大な費用負担が生じる。また、民間金融機関による事業者の財務状況の監視機能がないため、公共側でモニタリングする必要がある。</p>	<p>設計・建設・維持管理の性能発注であり、各企業が創意工夫を行うため、コストダウンを図りやすい。</p> <p>しかし、民間資金の調達金利は公共による資金調達金利よりも高いため、事業費総額は DBO よりも高くなると想定される。</p> <p>ただし、割賦払いにより財政負担を平準化できるメリットがある。また、民間金融機関による財務状況の監視機能が働く。</p>
民間ノウハウの発揮・品質確保		×	○	○	◎	◎
	<p>・品質確保に係る事業者ノウハウの発揮の余地</p> <p>◎：より高い品質の確保が期待できる ○：高い品質の確保が期待できる △：高い品質の確保が期待できない ×：品質確保が期待できない</p>	<p>分離分割発注であり、仕様発注により設計や施工を行うため、民間事業者のノウハウや創意工夫を取り入れる余地が少ない。</p>	<p>実施設計段階から設計協力施工者の施工技術・ノウハウを取り入れることができ、設計・施工ともに高い品質とすることが期待できる。</p>	<p>プロポーザルや基本設計の段階から設計者と施工者が JV で業務を実施するため、実際の施工を見据えた技術導入が可能であり、高度な提案を受けることができる。</p> <p>ただし、工事監理者は事業者の構成員であるため、発注者側の立場でコンサルタント等の第三者によるモニタリングの支援を受け、より高い品質を確保することが望ましい。</p>	<p>入札時や基本設計の段階から設計者、施工者に加えて、維持管理企業が実際の施工や維持管理を見据えた技術導入を行うことができ、高度な提案を受けることができる。また、予防保全の考え方で維持管理を行うため、公共施設マネジメントの観点でも長寿命化が図れる。</p> <p>ただし、設計施工請負契約と維持管理委託契約が別個の契約のため、設計建設 JV と維持管理企業が連携して事業を進めているかどうか、発注者側の立場でコンサルタント等の第三者によるモニタリングの支援を受け、より高い品質を確保することが望ましい。</p>	<p>入札時や基本設計の段階から設計者、施工者に加えて、維持管理企業が実際の施工や維持管理を見据えた技術導入を行うことができ、高度な提案を受けることができる。また、予防保全の考え方で維持管理を行うため、公共施設マネジメントの観点でも長寿命化が図れる。</p> <p>ただし、事業契約に則り事業者が適切に業務を履行しているかどうか、発注者側の立場でコンサルタント等の第三者によるモニタリングの支援を受け、より高い品質を確保することが望ましい。</p>
工期 ※発注準備に要する期間含む		×	△	○	△	△
	<p>・供用開始に向けた工期内竣工・工期短縮の可能性</p> <p>○：工期内竣工・工期短縮が可能 ×：工期内竣工・工期短縮が難しい</p>	<p>分離・分割の仕様発注のため、事業者のノウハウを発揮する余地が他の手法に比べて少なく、発注の準備は従前どおりであるが発注手続きは最も多くなることから、工期短縮を最も図りにくい。</p>	<p>実施設計段階から施工技術・ノウハウを取り入れることができ、発注手続きは比較的少ないため、工期短縮を図りやすい。</p> <p>【留意点】発注手続きは比較的少ないが、請負契約締結に向けた設計協力施工者との交渉が難航した場合、工期が遅延する可能性がある。</p> <p>また、業務を進める過程で別途発注の設計者と設計協力施工者との調整等に時間がかかる可能性がある。</p>	<p>性能発注であり、事業者のノウハウも発揮しやすく、発注手続きは最も少ないことに加え、設計企業・施工企業が同一事業体（JV）のため、調整等も円滑に実施できるなど、工期短縮を図りやすい。</p>	<p>DBO 方式は地方自治法によるものであるが、PFI 的手法として PFI 法に準じて手続きを進める場合が多いため、手続き期間は PFI とほとんど変わらない。</p> <p>性能発注であり、事業者のノウハウも発揮しやすく、設計企業・施工企業が同一事業体（JV）のため、調整等も円滑に実施できるなど、工期短縮を図りやすい。</p>	<p>PFI 法による法定手続きが定められており、実施方針の公表から事業者の公募・選定・契約まで、約 15～18 ヶ月程度必要である。</p> <p>性能発注であり、事業者のノウハウも発揮しやすく、設計企業・施工企業がコンソーシアム（SPC）を組成するため、調整等も円滑に実施できるなど、工期短縮を図りやすい。</p>

本市における課題		評価視点	従来方式	ECI方式	DB方式	設計施工運営一括発注方式(DBO)	PFI方式
地元参入	参画機会	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業の参入のしやすさ ○：参入しやすい ×：参入しにくい 	○ 工区・工種別ごとの分割発注とした場合は、地元企業によるJV等で参入できる可能性はある。	× 入札参加要件によって、大手ゼネコンや設計事務所等との設計施工JV等として参画することが可能であるが、地元企業単独での参加は難しい。 (ただし、建設のノウハウを設計に活かす技術協力を行う必要があり、地元企業のノウハウを勘案すると、最も参加はしにくい)	△ 入札参加要件によって、大手ゼネコンや設計事務所等との設計施工JV等として参画することが可能であるが、地元企業単独での参加は難しい。 (ただし、設計・建設のみでありDBO、PFIに比べれば業務範囲が狭いため、参加はしやすい)	△ 入札参加要件によって、大手ゼネコンや設計事務所等とのコンソーシアムの一員として参画することが可能であるが、地元企業単独での参加は難しい。 (設計・建設と維持管理・運営が分離した契約であり、比較的従来方式に近いいため、参加はしやすい)	△ 入札参加要件によって、大手ゼネコンや設計事務所等とのコンソーシアムの一員として参画することが可能であるが、地元企業単独での参加は難しい。 (ただし、PFIに関する知識やノウハウが必要となる)
	育成	<ul style="list-style-type: none"> ・ノウハウの蓄積の可能性 ○：蓄積につながる △：蓄積につながりにくい ×：蓄積につながらない 	△ 新たなノウハウの蓄積にはつながりにくい。	○ 地元企業には経験が少ない事業方式のため、新たなノウハウの蓄積にもつながらず。	○ 地元企業には経験が少ない事業方式のため、新たなノウハウの蓄積にもつながらず。	○ 地元企業には経験が少ない事業方式のため、新たなノウハウの蓄積にもつながらず。	○ 地元企業には経験が少ない事業方式のため、新たなノウハウの蓄積にもつながらず。
	総合評価		×	△	△	◎	◎

1.3 民間事業者の参加意向の把握

1.3.1 市場調査の概要

本事業に関する民間事業者の参画可能性調査として、民間事業者に対して市場調査を実施した。調査結果の概要について、表 1-18 のとおりまとめる。

表 1-18 調査概要

調査目的	本事業を民活事業で行うとした場合、事業費の削減率、参加可能な事業スキーム、民間事業者の参入意欲等を把握する。
調査期間	2015年12月7日(月)～2015年12月11日(金)
調査内容	<ul style="list-style-type: none">・事業手法について・設計・建設業務(建設費の削減率、想定される工期)・維持管理業務(維持管理費の削減率)・事業期間・戸倉用地の活用(現法規制の中での庁舎整備について、現法規制の中での庁舎及び民間施設の整備について、現法規制を緩和した場合で庁舎及び民間施設の整備について)・泉町用地の活用(現法規制の中での庁舎整備について、現法規制の中での庁舎及び民間施設の整備について、現法規制を緩和した場合で庁舎及び民間施設の整備について)・戸倉用地の跡地活用について(現法規制の中での民間施設の整備について、現法規制を緩和した場合で民間施設の整備について)・事業への参画意向、参画形態(コンソーシアム代表・構成員等)・その他事業全体への意見・要望
調査方法	ヒアリング(対面)により実施
調査対象	<ul style="list-style-type: none">・関東地方で地方自治体の庁舎整備事業に応募した実績のある企業・国分寺市庁舎整備事業に関して市への企画営業等を実施の企業
回答率	建設企業:5者(建設企業3者、不動産企業2者)

1.3.1 市場調査の結果

市場調査の結果は表 1-19 のとおりである。

表 1-19 市場調査の結果

ヒアリング項目	ヒアリング内容	建設事業者			不動産事業者	
		A社	B社	C社	D社	E社
事業手法	希望する事業手法	・ どれでも可	・ どれでも可	・ PFIを希望 ・ PFI+リース方式の提案あり (最小限必要な部分は市が整備、その他将来の要因によって変動する可能性がある部分はリースとすることで、必要なくなったときも容易対応しやすく、コストも抑制可能)	・ 土地売却(跡地の不動産活用がある場合はPFIも可) ・ 建設が中心のDB、ECIは難しい	・ DBOが望ましい ・ 建設が中心のDB、ECIは難しい ・ 割賦払いとなるPFIは難しい
設計・建設業務	削減率の見込み	・ 分からない(庁舎は民間提案を行っても庁内との合意形成が難しいため)	・ 0%(180~200万円/坪が必要)	・ 5%~	・ —	・ —
	想定される建設工期	・ 分からない(施設機能・規模が定まっていないため)	・ 設計 20ヶ月 ・ 建設 18~24ヶ月 ・ 解体 3~6ヶ月(アスベスト、地下埋設物による)	・ 設計 12ヶ月 ・ 建設 18~24ヶ月 ・ 解体 6ヶ月	・ —	・ —
維持管理業務	削減率の見込み	・ 分からない(どこまで設計の自由度を高められるのか不明なため)	・ 分からない(業務の仕様や大規模修繕の有無により、事業費は大きく変動する)	・ 5%~	・ —	・ —
事業期間	希望する事業期間	・ 特になし	・ 15年	・ 15年	・ 特になし	・ どれでも可

ヒアリング項目	ヒアリング内容	建設事業者			不動産事業者	
		A社	B社	C社	D社	E社
戸倉用地での建替 (導入機能、整備 方法、土地の所有、 緩和してほしい法 規制等)	現法規制の中での庁舎 整備について	・ 特に問題なし(戸倉用地での庁舎 単独建替えが望ましい)	・ 特に問題なし	・ 特に問題なし	・ —	・ —
	現法規制の中での庁舎 及び民間施設の整備に ついて	・ 小規模店舗(庁舎にコンビニ、銀 行 ATM、郵便局等が入るイメー ジ) ※複合商業施設は難しい	・ 戸建て分譲住宅(別棟)。周辺環 境も勘案し、集合住宅の場合は、 中層集合住宅(別棟)	・ 小さな商業店舗、複合商業施設 (中小規模)、福祉施設、医療施 設 ・ 住宅地であり、食品スーパーや物 販店など日常利便施設を想定 ・ 庁舎と商業施設は合築として、1 階に商業施設、2階以上を庁舎が よい。合築が難しい場合は、分棟 で可。	・ 小規模な商業店舗(スーパー+α 程度)の可能性はあるが、事業提 案できない	・ 中層の分譲集合住宅(5~6階程 度) ・ 地元の日常利用中心となる食品 スーパー(最大100坪まで)、コ ンビニ、ドラッグストア ・ 西武国分寺線は西武線と言っ ても支線であり、集客は難しい。
	現法規制を緩和した場 合で庁舎及び民間施設 の整備について	・ 分譲集合住宅、医療施設(別棟。 高さ、容積の緩和が必要。用途変 更は必要なし)	・ 住居系や福祉系用途(別棟)	・ 特に規制緩和の必要はない ・ 住宅地であり、食品スーパーや物 販店など日常利便施設を想定 ・ 庁舎と商業施設は合築として、1 階に商業施設、2階以上を庁舎と して利用がよい。合築が難しい場 合は、分棟で可。 ・ 集合住宅を建てるのであれば容 積率や高さの緩和が必要と考 えるが、庁舎の横に住宅が建つのは 相性としても好ましくはない	・ 現状の周辺環境を勘案すると、規 制緩和しても事業提案できない	・ 中層の分譲集合住宅(5~6階程 度) ・ 地元の日常利用中心となる食品 スーパー(最大100坪まで)、コ ンビニ、ドラッグストア

ヒアリング項目	ヒアリング内容	建設事業者			不動産事業者	
		A社	B社	C社	D社	E社
泉町用地での建替 (導入機能、整備 方法、土地の所有、 緩和してほしい法 規制等)	現法規制の中での庁舎 整備について	・ 移転させる説明が難しくないか (移転建替えを選択する場合は 特に、事前の意見整理や合意形成 が重要)	・ 特に問題なし	・ 特に問題なし	・ —	・ —
	現法規制の中での庁舎 及び民間施設の整備に ついて	・ 分譲集合住宅、医療施設は、事業 性としては高いが、庁舎との親和 性には疑問あり ・ 子育て支援施設、小規模店舗(コ ンビニ)、高齢者住宅は、事業性 としては低い、庁舎との親和性 はよい	・ 余剰容積で建てられるものとし ても、限られる。高さの制限も 25m であり、事業性がある用途 は考えにくい	・ 小さな商業店舗、複合商業施設 (中小規模)、福祉施設、医療施 設 ・ 住宅地であり、食品スーパーや物 販店など日常利便施設を想定	・ 民間活用できる余剰床が少ない と考えられ、事業提案できない	・ 中層の分譲集合住宅(5~6 階程 度) ・ スーパー(食品以外も含む)
	現法規制を緩和した場 合で庁舎及び民間施設 の整備について	・ 高さ制限の緩和が考えられるが、 それが必要な用途は分譲マンシ ョン程度ではないか(ただし、庁 舎との親和性は低い)。	・ 住居系や福祉系用途(地区計画の 用途の緩和が必要)	・ 特に規制緩和の必要はない ・ 住宅地であり、食品スーパーや物 販店など日常利便施設を想定 ・ 庁舎と商業施設は合築として、1 階に商業施設、2階以上を庁舎と して利用がよい。合築が難しい場 合は、分棟で可。 ・ 庁舎の横に住宅が建つのは相性 としても好ましくはない	・ 規制緩和しても民間活用できる 余剰床が少ないと考えられ、事業 提案できない ・ 庁舎を戸倉で建設し、泉町用地の すべてを民間活用できる場合は、 10~15 階程度または 6~7 階程 度の高層分譲住宅 400 戸規模+ 商業店舗等も可。高さ制限の緩和 が必要	・ 高層の分譲集合住宅(12 階程度) ・ スーパー(食品以外も含む) ・ 子育て支援施設やクリニックモ ール

ヒアリング項目	ヒアリング内容	建設事業者			不動産事業者	
		A社	B社	C社	D社	E社
戸倉用地の活用 (導入機能、整備方法、土地の所有、緩和してほしい法規制等)	現法規制の中での民間施設の整備について	・ 分譲集合住宅	・ 住居系や福祉系用途	<ul style="list-style-type: none"> 複合商業施設（中小規模）、福祉施設、医療施設が想定できる 財政的に厳しい状況であれば売却は仕方ないが、30年くらいの定期借地がよいと考える。泉町に移転したとしても将来の建替えの際には、また戸倉用地を活用できる。また、賃料収入が入ってくる。 跡地を定期借地権で活用した場合の地代収入で庁舎の維持管理費の4割程度（4000万/年）は賄えるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲集合住宅（100～200戸規模、低価格帯による分譲） 都市計画道路側に店舗を配置するような考え方もできないことはないが、敷地の形状が悪く、建物の配置のイメージができない。 	・ 中層の分譲集合住宅（250戸程度）
	現法規制を緩和した場合で民間施設の整備について	・ 商業施設や総合病院も選択肢の一つになり得るかもしれない	<ul style="list-style-type: none"> 住居系や福祉系用途（周辺環境を踏まえると本敷地には高級タワーマンションは合わない） 商業は「ららぽーと立川立飛」と競合するため難しい。マーケット上も大規模複合商業施設のニーズがあるようには思えない。 	<ul style="list-style-type: none"> 特に規制緩和の必要はない 複合商業施設（中小規模）、福祉施設、医療施設が想定できる 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲集合住宅（100～200戸規模、低価格帯による分譲。特に規制緩和の必要はないが、強いて言えば高さ制限の緩和が望ましい） ※基本的に西武国分寺線は駅近であっても魅力が乏しく、規制緩和に限らず、住居系での活用となる。 商業施設と親和性がある人が集う公共施設を入れることも有効。病院は収益性が低いため土地活用としては想定できない。 	<ul style="list-style-type: none"> 中層の分譲集合住宅（200～300戸程度。高さ、容積を緩和した場合） 商業は周辺に立川の巨大なマーケットがあり、中途半端になるため難しい。
	庁舎整備と跡地活用の進め方	・ 庁舎整備と跡地活用は別途の事業とすることが望ましい。ディベロッパーが代表企業となり、当社は請負としての参加であれば、両事業を一体的に行う場合でも参加は可能。	・ 庁舎整備と跡地活用は別途の事業とすることが望ましい。一体とすれば、参加できる企業が減る可能性がある。	・ 庁舎整備と跡地活用は一体で進めてほしい（施設的设计・建設および土地活用のノウハウがあるため。市計画道路の周囲の土地活用の状況によっては跡地活用の活用方策についてリスクもある）	・ 庁舎整備と跡地活用は一体でも別事業でもどちらでも可。	・ 庁舎整備と跡地活用は別途の事業とすることが望ましい（住宅市場もめまぐるしく変わっているので状況がつかめない）

ヒアリング項目	ヒアリング内容	建設事業者			不動産事業者	
		A 社	B 社	C 社	D 社	E 社
参画意向		<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎単独の建設費で 60 億円程度であれば、参加したいと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 参加は難しい（現状の条件だと参加は難しいが、建設費単価を 1.5～1.8 倍程度に見直せば参加可能） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積極的に参加したい。庁舎単独の整備および跡地活用の一括発注または分割発注のどちらであっても参加したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積極的に参加したい（庁舎を泉町で建設し、戸倉用地の跡地活用が一体的に実施できる場合） ※民間活用できる部分が少ない場合は参加できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積極的に参加したい（庁舎整備と民間施設の活用の場合、跡地活用単独の場合のどちらとも積極的に参加したい。グループ企業での対応が可能）
その他全体意見		<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般的にはオリンピック後の発注がよいと考える。コストが下がるかどうかは分からないが、参加企業数は増えるであろう。労務費が急激に下がるようなことは起きないと思うが、価格競争は出てくる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019 年以降の着工としないと、工事費も高く、社員・職人も見つからない状況になることが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一部の面積をリースで整備することを検討してはどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設費が高騰しており、また、住宅が余ると言われているが、不動産事業者としては景気が良い状況では住宅は売れている状況である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ —

1.4 VFMの算定

民活手法としては表 1-17 で事業手法を比較したとおり、PFI と DBO については市が得られるメリットが高いと想定されるため、PFI または DBO の導入を想定した場合の LCC 算定条件を設定する。

従来方式 (PSC) : 庁舎建設事例の単価から面積・年次 (物価上昇) 等による補正して算定。また、国土交通省新営予算単価 (平成 27 年度) による施設整備費の算定と比較・検証。

維持管理費: 現庁舎実績や国土交通省大臣官房営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」のデータ、近年の庁舎整備事例の維持管理費を面積補正して算定する。また、必要に応じて維持管理会社の見積等も適宜活用。

PFI-LCC : 民間事業者への意向調査結果による削減率を設定して、PSC に乗じて算定

1.4.1 従来方式での設計、建設、維持管理を行った場合の概算事業費

(1) 従来型方式の事業費 (PSC: Public Sector Comparator) の算定条件

従来型方式での算定条件を表 1-20 にまとめる。

表 1-20 算定条件

事業予定地	戸倉用地または泉町用地
延床面積	戸倉用地 : 18,416 m ² 泉町用地 : 18,585 m ²
業務範囲	設計・建設・維持管理
事業期間	設計・建設期間 + 20 年
割引率の設定※1	4%
物価上昇率の設定	考慮しない
補助金	なし
起債※2	利用する 2% 元利均等償還 償還期間 : 20 年 据置 : 3 年 年 2 回払い

※1 割引率の設定 : 国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針 (共通編)」(平成 21 年 6 月) では、「社会的割引率は、全事業において当面 4%を運用する。社会的割引率の設定については、今後の研究事例等を参考としながら、必要に応じてその見直しを行う」としている。このことから、近年の国債利回りの低下により 4%よりも低い割引率を設定している事例もあるが、多くの PFI 事業で割引率 4% が用いられていること、長期的な金利変動が不透明なことを踏まえ、割引率 4%を用いることとする。

参考 : <http://www.mlit.go.jp/tec/hyouka/public/090601/0906012.html>

※2 起債の金利については、財政融資資金貸付金利 (平成 28 年 2 月 10 日時点) では 0.4%であるが、事業実施の期間までの金利の上昇の可能性にも対応できるよう勘案して設定した。

(2) PSC の算定結果

従来方式による施設整備費等を表 1-21 に示す。戸倉用地と泉町用地の施設整備費が異なっているのは、モデルプランの面積の相違によるものであり、平米単価は同じ設定である。

表 1-21 戸倉用地：施設整備費等の一覧（千円）

業務内容	金額（千円）	備考
設計・工事監理	218,350	新営予算単価より算出 (設計・工事監理費、電波障害調査費、地盤調査・測量費を含む)
工事費	6,501,212	市実績をもとに補正して算出 (新庁舎建設費、屋外施設・外構整備費、既存庁舎解体工事費、諸経費を含む。ただし、廃材処分費は別途。)
合計	6,719,562	

※解体費は含むが廃材処分費は別途積算が必要（市実績では解体工事費の 3 割程度を想定）

※基本構想・基本計画を委託する場合は別途委託費が必要

※仮設庁舎を建設する場合は仮設庁舎費が別途必要であり、上記の工事費に含めることが可能

表 1-22 泉町用地：施設整備費等の一覧（千円）

業務内容	金額（千円）	備考
設計・工事監理	219,373	新営予算単価より算出 (設計・工事監理費、電波障害調査費、地盤調査・測量費を含む)
工事費	6,540,496	市実績をもとに補正して算出 (新庁舎建設費、屋外施設・外構整備費、既存庁舎解体工事費、諸経費を含む。ただし、廃材処分費は別途。)
合計	6,759,869	

※解体費は含むが廃材処分費は別途積算が必要（市実績では解体工事費の 3 割程度を想定）

※基本構想・基本計画を委託する場合は別途委託費が必要

※泉町用地：別途、土地取得費が必要

1.4.2 民間活力の活用した様々なスキームによる概算事業費

(1) 民活事業のLCC算定条件

VFM算定の算定条件は、表 1-23 のとおりである。

PSC算定の算定条件と同様に、事業期間は15年、割引率は4%とする。

表 1-23 算定条件

事業予定地	戸倉用地または泉町用地
施工延床面積	戸倉用地：18,416 m ² 泉町用地：18,585 m ²
業務範囲	設計・建設・維持管理
事業期間	設計・建設期間+20年
割引率の設定	4%
物価上昇率の設定	考慮しない
補助金	なし
起債	利用する 2% 元利均等償還 償還期間：20年 据置：3年 年2回払い
SPC 資金調達出資・融資率の設定	事業収支計算上、全額借入金として計算
SPC 資金調達金利の設定	借入金利：3% (2.0%+1.0% ^{※1})、元利均等償還 償還期間：20年、年2回払い
SPC 資本金	10,000千円 (株式会社の最低資本金)
SPC 運営費用	3,000千円/年 (税込)
公租公課等の設定	・不動産取得税：無税 ・固定資産税：無税 ・登録免許税：商業登記無税、不動産登記：無税 ・都市計画税：無税
市側のコンサルタント等費用	63,500千円 (税抜) (アドバイザー、設計・建設モニタリング、維持管理・運営モニタリング)

※ 民間事業者が負うリスクに応じ、比較的リスクの低い場合は基準金利+1.0%、中程度の場合は基準金利+1.5%として、民間事業者の調達金利を定めている (参考：国土交通省、VFM 簡易シミュレーション、2008年9月)。

(2) 民活方式 LCC の算定結果

民活方式による施設整備費等を表 1-24 に示す。民活方式で事業を進めた場合は、性能発注、包括契約により民間事業者の創意工夫を発揮しやすいため、従来方式よりも事業費を削減できる可能性が高い。しかしながら、事業費の削減については、建設物価が上昇する傾向にある状況や発注時期などによっても異なる。そのため、現時点において従来方式の事業費をもとにどれくらい事業費を削減できるかについて民間事業者への市場調査により確認を行った結果、5%程度の削減が可能とのことであることから、民活方式の費用は従来方式の費用に削減率 5%を乗じて算定した。

表 1-24 戸倉用地：施設整備費等の一覧（千円）

業務内容	金額（千円）	備考
設計・工事監理	207,433	PSC（従来方式）の費用に削減率 5%を乗じて算出
工事費	6,176,151	PSC（従来方式）の費用に削減率 5%を乗じて算出
合計	6,383,584	

※解体費は含むが廃材処分費は別途積算が必要（市実績では解体工事費の 3 割程度を想定）

※基本構想・基本計画を委託する場合は別途委託費が必要

※仮設庁舎を建設する場合は仮設庁舎費が別途必要であり、上記の工事費に含めることが可能

表 1-25 泉町用地：施設整備費等の一覧（千円）

業務内容	金額（千円）	備考
設計・工事監理	208,404	PSC（従来方式）の費用に削減率 5%を乗じて算出
工事費	6,213,471	PSC（従来方式）の費用に削減率 5%を乗じて算出
合計	6,421,875	

※解体費は含むが廃材処分費は別途積算が必要（市実績では解体工事費の 3 割程度を想定）

※基本構想・基本計画を委託する場合は別途委託費が必要

※泉町用地：別途、土地取得費が必要

1.4.3 VFMの算定

本事業を民活事業として実施するかどうかについては、公共部門が自ら実施する場合に比べて、民活事業として実施することが、効率的かつ効果的に実施できる、すなわち VFM がある場合であり、VFM の有無を評価することが基本となる。

ここで、VFM とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFM が高い」といい、残りの一方を「VFM が低い」という。

民活事業に関する VFM の評価を行うにあたり、公共部門自らが実施する場合と民活事業として実施する場合の公共サービス水準をどのように設定するかによって評価の際の比較方法が異なる。

同一の公共サービス水準のもとで評価する場合、VFM の評価は PSC と「民活事業の LCC」との比較により行う。この場合、「民活事業の LCC」が PSC を下回れば民活事業の側に VFM があり、上回れば VFM がないということになる。

VFM は民活事業の LCC との差額あるいは率により示される（図 1-11）。

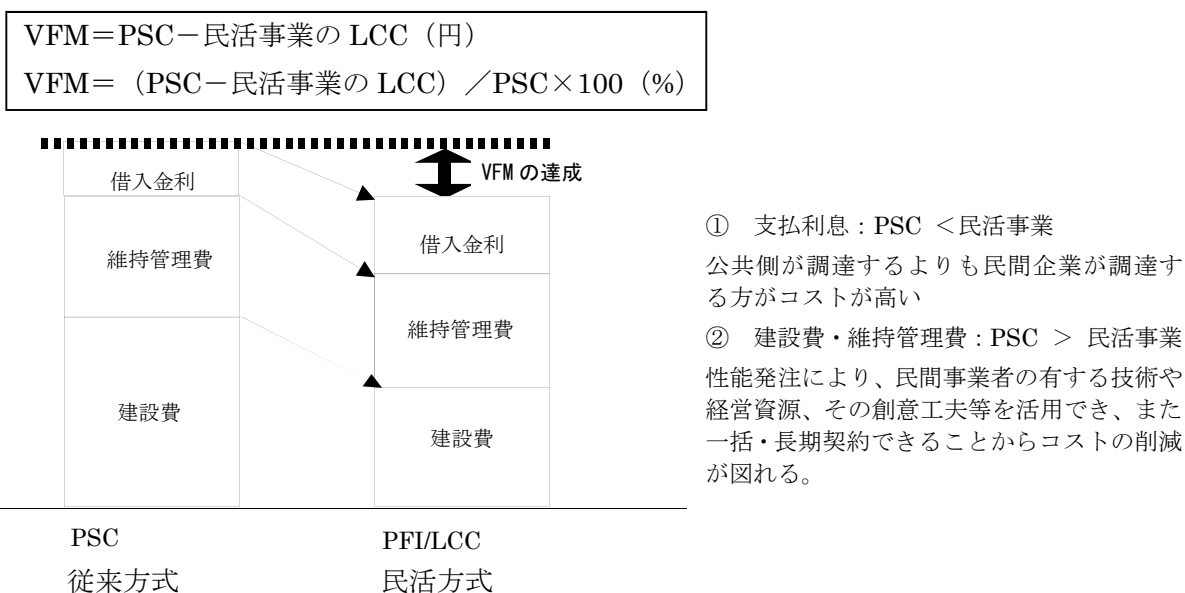


図 1-11 VFMの一般的な構造

表 1-20・表 1-23 に示す資金調達条件によって施設整備費等を調達し、事業期間を通じて得られる事業費の削減効果（VFM）を算出した（表 1-26）。

表 1-26 VFMの算定（起債あり、削減率：5%）

事業条件	候補地	VFM (金額)	
PFI	戸倉用地	現在価値 (NPV)	3.2% (228,645 千円)
	泉町用地	現在価値 (NPV)	3.2% (235,216 千円)
DBO	戸倉用地	現在価値 (NPV)	3.0% (212,148 千円)
	泉町用地	現在価値 (NPV)	3.0% (215,617 千円)

【参考】 現在価値による評価

VFM の算定においては、「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」より、現在価値によって評価することと定められている。また、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」においても現在価値による評価を実施することについて規定されている。

(参考) 現在価値の算定式

$$t \text{ 年における価格 } V_t \text{ の現在価値} = V_t \times R_t$$

$$R_t = 1 / (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$$

※Rt : 現在価値化係数 r : 割引率

	1年	2年	3年	4年	5年	...	19年	20年	合計
単純合計	100	100	100	100	100	...	100	100	2000
利子	4%	4%	4%	4%	4%	...	4%	4%	
利子後	100	104	108.16	112.49	116.99	...	202.58	210.68	2978
単純合計	100	100	100	100	100	...	100	100	
割引率	4%	4%	4%	4%	4%	...	4%	4%	
現在価値化係数	100	100/(1+0.04)	100/(1+0.04) ²	100/(1+0.04) ³	100/(1+0.04) ⁴	...		100/(1+0.04) ¹⁹	
現在価値	100	96.15	92.46	88.90	85.48	...	49.36	47.46	1413

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の策定について

(平成 24 年 3 月 27 日 閣議決定)

- 一 民間事業者の提案による特定事業の選定その他特定事業の選定に関する基本的な事項
- 3 特定事業の選定及び公表
- (2) 公的財政負担の見込額の算定に当たっては、財政上の支援に係る支出、民間事業者からの税収その他の収入等が現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等適切な調整を行って、将来の費用（費用の変動に係るリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。）と見込まれる公的財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価すること。

VFM (Value For Money) に関するガイドライン ((平成 20 年 7 月 15 日改定))

基本方針一 3 (2) において、PSC と PFI 事業の LCC を比較する際は、現在価値に換算して比較することが定められている。例えば、インフレ率を 0 としても、現時点での 1 億円と 10 年後の 1 億円とは価値が異なる。このため、この 2 つの価値を比較する際、10 年後の 1 億円が現時点での何円に相当するかという換算が必要となる。このように、将来の価値を現在の価値に換算することを現在価値に換算するという。この換算に当たって用いる換算率が割引率である。10 年後の 1 億円を割引率 r (年率) で現在価値に換算する場合、1 億円 ÷ (1 + r)¹⁰ により計算される。

1.4.4 公共側キャッシュフロー

(1) 戸倉用地

1) PFI事業のキャッシュフロー

PFI事業により本事業を戸倉用地で実施した場合のVFMは3.2%（228,645千円削減）である。

表 1-27 戸倉用地 VFM (PFI)

■ 公共の総支払額比較(交付金含む)

(千円)

		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	累計	
平成(年度)		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
PSC	地方債割賦金(建設費)(FV)			95,835	95,835	95,835	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	5,963,615	
	・ 割賦元金(FV)			0	0	0	239,244	244,053	248,958	253,962	259,067	264,274	269,586	275,005	280,533	286,171	291,923	297,791	303,777	309,882	316,111	322,465	328,946	4,791,750	
	・ 割賦金利(FV)			95,835	95,835	95,835	94,645	89,836	84,930	79,926	74,822	69,615	64,303	58,884	53,356	47,718	41,966	36,098	30,112	24,006	17,778	11,424	4,942	1,171,865	
	一般財源一括払い金(基金含む)(FV)		1,927,812																					1,927,812	
	維持管理費(FV)			101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	2,020,060
	合計(FV)	0	1,927,812	196,838	196,838	196,838	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	9,911,487
	PV(割引率: 4%)	0	1,927,812	189,267	181,988	174,988	371,747	357,449	343,701	330,482	317,771	305,549	293,797	282,497	271,632	261,185	251,139	241,480	232,192	223,262	214,675	206,418	198,479	7,177,513	
	PV累計	0	1,927,812	2,117,079	2,299,067	2,474,055	2,845,803	3,203,252	3,546,953	3,877,436	4,195,207	4,500,756	4,794,553	5,077,051	5,348,683	5,609,868	5,861,007	6,102,487	6,334,679	6,557,941	6,772,616	6,979,034	7,177,513		
NPV	7,177,513																								
PFI LCC	サービス購入費(建設費割賦分)(FV)			17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	17,569	351,372	
	地方債割賦金(FV)			91,050	91,050	91,050	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	5,665,855
	・ 割賦元金(FV)			0	0	0	227,299	231,867	236,528	241,282	246,132	251,079	256,126	261,274	266,526	271,883	277,348	282,922	288,609	294,410	300,328	306,364	312,522	4,552,500	
	・ 割賦金利(FV)			91,050	91,050	91,050	89,919	85,350	80,690	75,936	71,086	66,139	61,092	55,944	50,692	45,335	39,870	34,296	28,609	22,808	16,890	10,854	4,696	1,113,355	
	一般財源一括払い金(基金)(FV)		1,597,824																					1,597,824	
	サービス購入費(維持管理費分)(FV)			100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	2,011,060
	その他経費(FV)	28,500	20,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000																	63,500
	市税収入(SPC法人市民税より)(FV)			(6)	(7)	(15)	(15)	(15)	(15)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(1,158)
	合計(FV)	28,500	1,617,824	212,165	212,165	212,157	438,324	438,324	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	435,266	9,688,453
	PV(割引率: 4%)	29,640	1,617,824	204,005	196,158	188,606	374,682	360,271	343,997	330,767	318,045	305,812	294,050	282,741	271,866	261,410	251,355	241,688	232,392	223,454	214,860	206,596	198,650	6,948,868	
PV累計	29,640	1,647,464	1,851,469	2,047,627	2,236,234	2,610,915	2,971,186	3,315,183	3,645,950	3,963,995	4,269,807	4,563,857	4,846,598	5,118,464	5,379,873	5,631,229	5,872,917	6,105,309	6,328,763	6,543,623	6,750,219	6,948,868			
NPV	6,948,868																								

※ すべて消費税抜きの金額

VFM	228,645	(NPV: 千円)
	3.2	(%)

VFM	223,034	(FV: 千円)
	2.3	(%)

2) DBO 事業のキャッシュフロー

DBO 事業により本事業を戸倉用地で実施した場合の VFM は 3.0% (212,148 千円削減) である。

表 1-28 戸倉用地 VFM (DBO)

■ 公共の総支払額比較(交付金含む)

(千円)

	平成(年度)	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	累計	
		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
PSC	地方債割賦金(建設費)	(FV)			95,835	95,835	95,835	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	333,889	5,963,615	
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	239,244	244,053	248,958	253,962	259,067	264,274	269,586	275,005	280,533	286,171	291,923	297,791	303,777	309,882	316,111	322,465	328,946	4,791,750
	・ 割賦金利	(FV)			95,835	95,835	95,835	94,645	89,836	84,930	79,926	74,822	69,615	64,303	58,884	53,356	47,718	41,966	36,098	30,112	24,006	17,778	11,424	4,942	1,171,865
	一般財源一括払い金(基金含む)	(FV)		1,927,812																					1,927,812
	維持管理費	(FV)			101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	101,003	2,020,060
	合計	(FV)	0	1,927,812	196,838	196,838	196,838	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	434,892	9,911,487
	PV(割引率: 4%)		0	1,927,812	189,267	181,988	174,988	371,747	357,449	343,701	330,482	317,771	305,549	293,797	282,497	271,632	261,185	251,139	241,480	232,192	223,262	214,675	206,418	198,479	7,177,513
PV累計		0	1,927,812	2,117,079	2,299,067	2,474,055	2,845,803	3,203,252	3,546,953	3,877,436	4,195,207	4,500,756	4,794,553	5,077,051	5,348,683	5,609,868	5,861,007	6,102,487	6,334,679	6,557,941	6,772,616	6,979,034	7,177,513		
NPV		7,177,513																							
DBO LCC	サービス購入費(建設費割賦分)	(FV)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	地方債割賦金	(FV)			91,050	91,050	91,050	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	317,218	5,665,855
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	227,299	231,867	236,528	241,282	246,132	251,079	256,126	261,274	266,526	271,883	277,348	282,922	288,609	294,410	300,328	306,364	312,522	4,552,500
	・ 割賦金利	(FV)			91,050	91,050	91,050	89,919	85,350	80,690	75,936	71,086	66,139	61,092	55,944	50,692	45,335	39,870	34,296	28,609	22,808	16,890	10,854	4,696	1,113,355
	一般財源一括払い金(基金含む)	(FV)		1,853,084																					1,853,084
	サービス購入費(維持管理費分)	(FV)			100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	100,553	2,011,060
	その他経費	(FV)	28,500	20,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000																63,500
	市税収入(SPC法人市民税より)	(FV)			(6)	(7)	(15)	(15)	(15)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(1,158)
	合計	(FV)	28,500	1,873,084	194,597	194,596	194,588	420,756	420,756	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	417,698	9,592,341
	PV(割引率: 4%)		29,640	1,873,084	187,112	179,915	172,988	359,664	345,831	330,113	317,416	305,208	293,469	282,182	271,328	260,893	250,858	241,210	231,933	223,012	214,435	206,187	198,257	190,632	6,965,365
PV累計		29,640	1,902,724	2,089,836	2,269,751	2,442,739	2,802,403	3,148,233	3,478,346	3,795,762	4,100,969	4,394,438	4,676,620	4,947,948	5,208,841	5,459,699	5,700,909	5,932,842	6,155,854	6,370,289	6,576,476	6,774,733	6,965,365		
NPV		6,965,365																							

※ すべて消費税抜きの金額

VFM	212,148	(NPV: 千円)
	3.0	(%)

VFM	319,147	(FV: 千円)
	3.2	(%)

(2) 泉町用地

1) PFI 事業のキャッシュフロー

PFI 事業により本事業を泉町用地で実施した場合の VFM は 3.2% (235,216 千円削減) である。

表 1-29 泉町用地 VFM (PFI)

■ 公共の総支払額比較(交付金含む)

(千円)

		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	累計		
平成(年度)		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44			
PSC	地方債割賦金(建設費)	(FV)			96,435	96,435	96,435	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	6,000,952	
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	240,742	245,581	250,517	255,552	260,689	265,929	271,274	276,727	282,289	287,963	293,751	299,655	305,678	311,823	318,090	324,484	331,006	4,821,750	
	・ 割賦金利	(FV)			96,435	96,435	96,435	95,237	90,398	85,462	80,427	75,290	70,050	64,705	59,253	53,690	48,016	42,228	36,324	30,301	24,157	17,889	11,495	4,973	1,179,202	
	一般財源一括払い金(基金含む)	(FV)		1,938,119																					1,938,119	
	維持管理費	(FV)			103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	2,070,960
	合計	(FV)	0	1,938,119	199,983	199,983	199,983	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	10,010,031
	PV(割引率: 4%)		0	1,938,119	192,291	184,896	177,784	375,710	361,259	347,365	334,005	321,158	308,806	296,929	285,509	274,527	263,969	253,816	244,054	234,667	225,642	216,963	208,618	200,594	7,246,681	
	PV累計		0	1,938,119	2,130,410	2,315,306	2,493,090	2,868,800	3,230,059	3,577,424	3,911,428	4,232,587	4,541,393	4,838,322	5,123,830	5,398,358	5,662,326	5,916,142	6,160,196	6,394,863	6,620,505	6,837,468	7,046,086	7,246,681		
	NPV		7,246,681																							
	PFI LCC	サービス購入費(建設費割賦分)	(FV)			18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	18,061	361,215
地方債割賦金		(FV)			91,620	91,620	91,620	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	5,701,325
・ 割賦元金		(FV)			0	0	0	228,722	233,319	238,009	242,793	247,673	252,651	257,729	262,910	268,194	273,585	279,084	284,694	290,416	296,253	302,208	308,282	314,479	4,581,000	
・ 割賦金利		(FV)			91,620	91,620	91,620	90,482	85,885	81,195	76,411	71,531	66,553	61,474	56,294	51,010	45,619	40,120	34,510	28,788	22,951	16,996	10,921	4,725	1,120,325	
一般財源一括払い金(基金)		(FV)		1,597,824																					1,597,824	
サービス購入費(維持管理費分)		(FV)			102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	2,059,400
その他経費		(FV)	28,500	20,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000																	63,500
市税収入(SPC法人市民税より)		(FV)			(6)	(7)	(15)	(15)	(15)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(1,158)
合計		(FV)	28,500	1,617,824	215,644	215,644	215,636	443,219	443,219	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	440,161	9,782,106
PV(割引率: 4%)			29,640	1,617,824	207,350	199,375	191,699	378,866	364,294	347,866	334,486	321,622	309,251	297,357	285,920	274,923	264,349	254,182	244,406	235,006	225,967	217,276	208,919	200,884	7,011,464	
PV累計		29,640	1,647,464	1,854,814	2,054,189	2,245,889	2,624,754	2,989,048	3,336,914	3,671,401	3,993,022	4,302,274	4,599,631	4,885,551	5,160,475	5,424,824	5,679,006	5,923,412	6,158,418	6,384,385	6,601,661	6,810,580	7,011,464			
NPV		7,011,464																								

※ すべて消費税抜きの金額

VFM	235,216	(NPV: 千円)
	3.2	(%)

VFM	227,925	(FV: 千円)
	2.3	(%)

2) DBO 事業のキャッシュフロー

DBO 事業により本事業を泉町用地で実施した場合の VFM は 3.0% (215,617 千円削減) である。

表 1-30 泉町用地 VFM (DBO)

■ 公共の総支払額比較(交付金含む)

(千円)

		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	累計	
平成(年度)		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44		
PSC	地方債割賦金(建設費)	(FV)		96,435	96,435	96,435	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	335,979	6,000,952	
	・ 割賦元金	(FV)		0	0	0	240,742	245,581	250,517	255,552	260,689	265,929	271,274	276,727	282,289	287,963	293,751	299,655	305,678	311,823	318,090	324,484	331,006	4,821,750	
	・ 割賦金利	(FV)		96,435	96,435	96,435	95,237	90,398	85,462	80,427	75,290	70,050	64,705	59,253	53,690	48,016	42,228	36,324	30,301	24,157	17,889	11,495	4,973	1,179,202	
	一般財源一括払い金(基金含む)	(FV)		1,938,119																				1,938,119	
	維持管理費	(FV)			103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	103,548	2,070,960
	合計	(FV)	0	1,938,119	199,983	199,983	199,983	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	439,527	10,010,031
	PV(割引率: 4%)		0	1,938,119	192,291	184,896	177,784	375,710	361,259	347,365	334,005	321,158	308,806	296,929	285,509	274,527	263,969	253,816	244,054	234,667	225,642	216,963	208,618	200,594	7,246,681
	PV累計		0	1,938,119	2,130,410	2,315,306	2,493,090	2,868,800	3,230,059	3,577,424	3,911,428	4,232,587	4,541,393	4,838,322	5,123,830	5,398,358	5,662,326	5,916,142	6,160,196	6,394,863	6,620,505	6,837,468	7,046,086	7,246,681	
		NPV	7,246,681																						
	DBO LCC	サービス購入費(建設費割賦分)	(FV)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地方債割賦金		(FV)		91,620	91,620	91,620	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	319,204	5,701,325
・ 割賦元金		(FV)		0	0	0	228,722	233,319	238,009	242,793	247,673	252,651	257,729	262,910	268,194	273,585	279,084	284,694	290,416	296,253	302,208	308,282	314,479	4,581,000	
・ 割賦金利		(FV)		91,620	91,620	91,620	90,482	85,885	81,195	76,411	71,531	66,553	61,474	56,294	51,010	45,619	40,120	34,510	28,788	22,951	16,996	10,921	4,725	1,120,325	
一般財源一括払い金(基金含む)		(FV)		1,862,876																					1,862,876
サービス購入費(維持管理費分)		(FV)			102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	102,970	2,059,400
その他経費		(FV)	28,500	20,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000																63,500
市税収入(SPC法人市民税より)		(FV)			(6)	(7)	(15)	(15)	(15)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(73)	(1,158)
合計		(FV)	28,500	1,882,876	197,584	197,583	197,575	425,159	425,159	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	422,101	9,685,942
PV(割引率: 4%)			29,640	1,882,876	189,984	182,677	175,643	363,427	349,449	333,592	320,762	308,425	296,562	285,156	274,188	263,643	253,503	243,753	234,377	225,363	216,695	208,361	200,347	192,641	7,031,064
PV累計		29,640	1,912,516	2,102,500	2,285,176	2,460,820	2,824,247	3,173,697	3,507,289	3,828,051	4,136,475	4,433,038	4,718,194	4,992,382	5,256,025	5,509,527	5,753,280	5,987,657	6,213,020	6,429,715	6,638,076	6,838,423	7,031,064		
	NPV	7,031,064																							

※ すべて消費税抜きの金額

VFM	215,617	(NPV: 千円)
	3.0	(%)

VFM	324,089	(FV: 千円)
	3.2	(%)

1.5 事業手法の評価

戸倉用地または泉町用地において本事業を民活方式（PFI または DBO 方式）により実施した場合の評価を表 1-31 のとおり行った結果、PFI 方式が総合的な視点では望ましいと考えられる。

表 1-31 事業手法の評価

項目		配点	PFI 方式	DBO 方式
定量的評価	VFM (財政負担削減効果)	10	◎ (10 点) 3.2% 戸倉用地 228,645 千円削減 泉町用地 235,216 千円削減	○ (7 点) 3.0% 戸倉用地 212,148 千円削減 泉町用地 215,617 千円削減
	初期投資費総額 (利息含む)	10	△ (3 点) 戸倉用地 7,680,782 千円 泉町用地 7,660,364 千円	○ (7 点) 戸倉用地 7,569,328 千円 泉町用地 7,564,200 千円
定性的評価	財政平準化	10	◎ (10 点) ・ 事業期間にわたって財政負担の平準化が可能	△ (3 点) ・ 施設引き渡し時に一括支払のため、財政負担の平準化は不可
	資金調達コスト	10	△ (3 点) ・ 基金および起債以外の資金は、民間資金活用のため、資金調達コスト（金利）が必要	◎ (10 点) ・ 基金および起債以外の資金は、一般財源であり、資金調達コスト（金利）は不要
	金融機関の監視	10	○ (7 点) ・ 民間資金の活用のため、金融機関の事業監視機能が働く	△ (3 点) ・ 民間資金を活用しないため、金融機関の事業監視機能が働かない
	民間ノウハウの発揮（品質、工期）	10	◎ (10 点) ・ 設計・建設・維持管理・運営を性能発注、長期契約のため、民間のノウハウの発揮の余地が大きい	◎ (10 点) ・ 設計・建設・維持管理・運営を性能発注、長期契約のため、民間のノウハウの発揮の余地が大きい
	工期短縮	10	◎ (10 点) ・ 設計・建設・維持管理・運営を一括で発注するため、工期短縮の余地が大きい	◎ (10 点) ・ 設計・建設・維持管理・運営を一括で発注するため、工期短縮の余地が大きい
	契約	10	◎ (10 点) ・ 設計・建設・維持管理・運営までを1つの事業契約として締結し、事務手続きが少ない	△ (3 点) ・ 設計建設請負契約、維持管理運営委託契約、基本契約の3つの契約により構成されるため、契約手続きの事務負担が多い
	地元参入	10	△ (3 点) ・ PFI 法の理解が必要であり、地元単独での参入は難しい	◎ (10 点) ・ 比較的従来型の方式に近い形態であり、参入しやすい
	ノウハウの蓄積	10	◎ (10 点) ・ 地元企業にとっても新たなノウハウの蓄積につながる	◎ (10 点) ・ 地元企業にとっても新たなノウハウの蓄積につながる
総合評価		100	76 点	73 点

◎：10点、○：7点、△：3点

2. 市内の泉町用地で建替える場合の現庁舎用地の活用方策の検討

本章では、新庁舎を市内の泉町候補地またはその他適地で建替える場合の、現庁舎用地の活用方策を検討する。以下、本章では、現庁舎の移転建替を想定した検討であることから、現庁舎の敷地を「戸倉用地」と呼ぶ。

2.1 戸倉用地における公共公益機能の検討

戸倉用地における公共公益機能の検討は、次の手順で実施する。

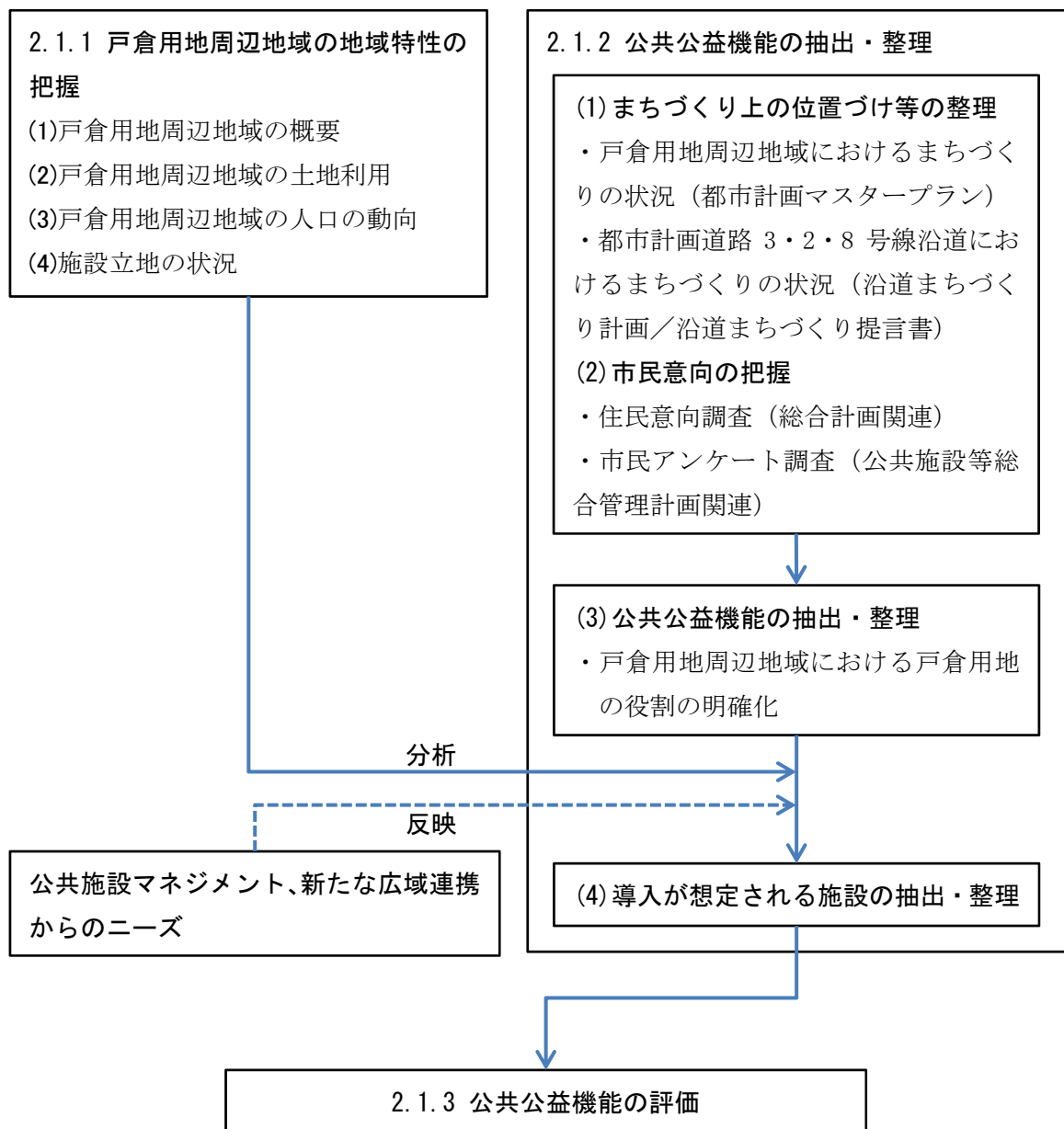


図 2-1 戸倉用地における公共公益機能の検討フロー

2.1.1 戸倉用地周辺の地域特性の把握

各種データを用いて、戸倉用地周辺における人口、土地利用、建物用途、公園・緑地の分布状況、公共公益施設、生活利便施設の立地状況について把握及び分析を行う。

(1) 戸倉用地周辺の概要

1) 戸倉用地周辺の概況

戸倉用地の位置を図 2-2 に示す。戸倉用地は、国分寺市の中央に位置しており、恋ヶ窪駅から徒歩 2 分の場所に位置している。戸倉用地の南側は市役所通りであり、東は府中街道に、西は JR 国立駅にアクセスすることができる。

周辺の土地利用は住宅・農地が多く、良好な住環境が形成されている。ただし、現在も宅地化が進んでおり、農地・樹林の保全や生活道路網の整備が課題となっている。市役所通りや府中街道には商店街が形成され、やや離れた位置にスーパー等が立地している。

都市計画道路 3・2・8 号線の事業が進められており、南北方向の交通軸の強化が期待されている。

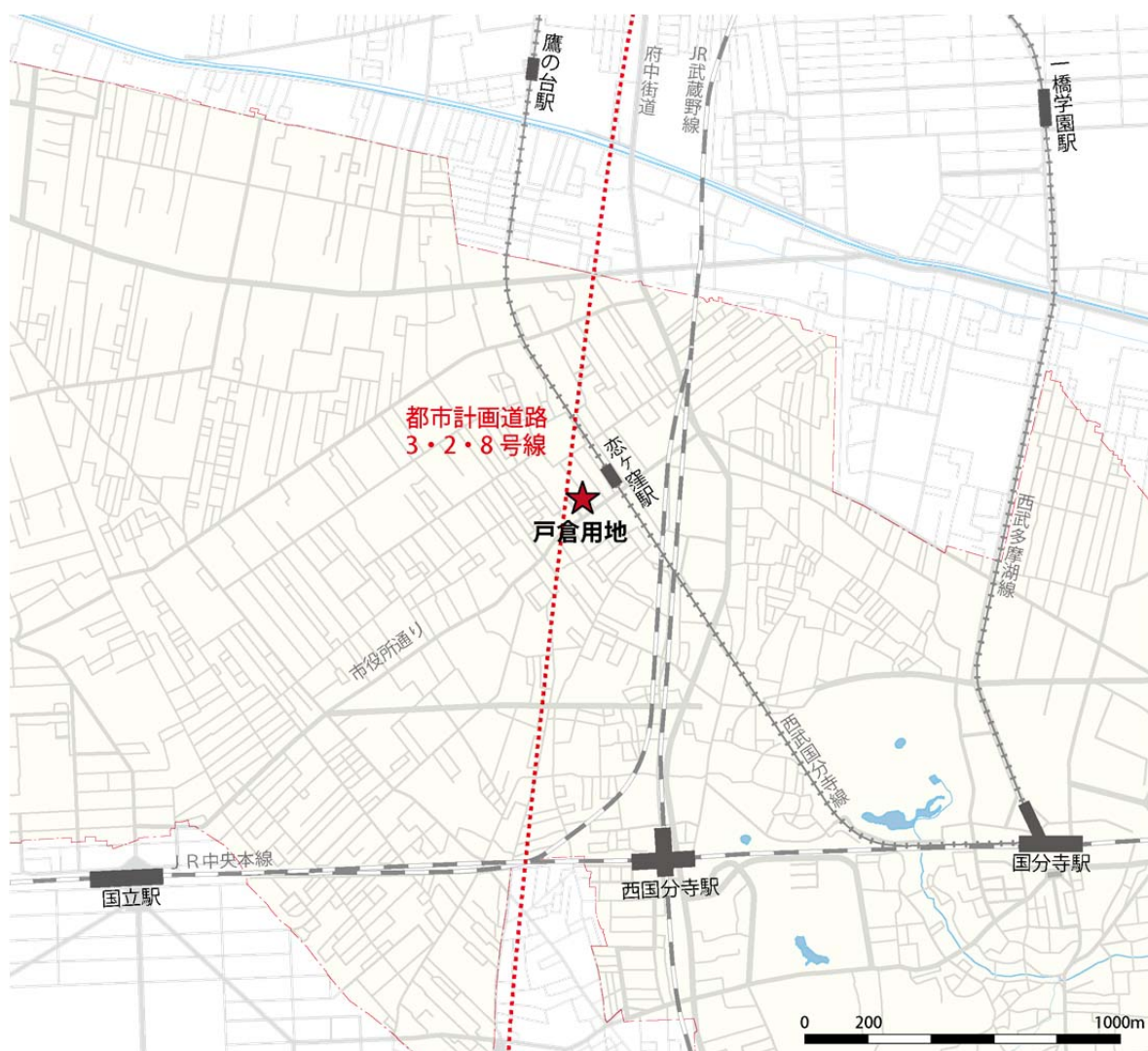


図 2-2 戸倉用地の位置図

2) 戸倉用地周辺地域の範囲の設定

戸倉用地周辺の土地利用は住宅が多く、近隣住民による徒歩での利用が想定される。そこで、戸倉用地周辺の地域特性を把握するにあたり、徒歩圏としてのまとまりに留意し、戸倉用地から徒歩 15 分のエリア（徒歩 80m/分×15 分=1,200m）を戸倉用地周辺として定義する。

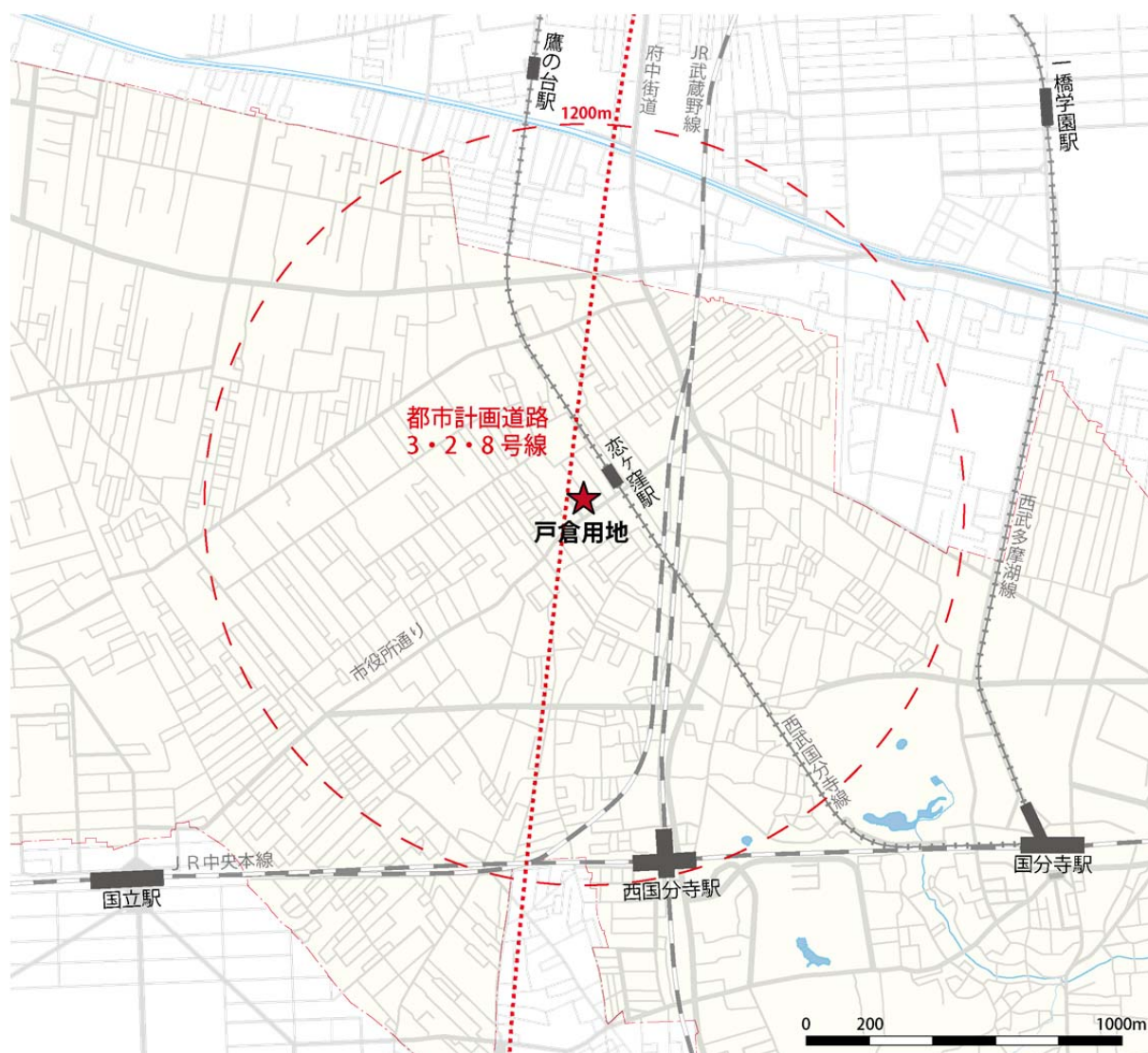
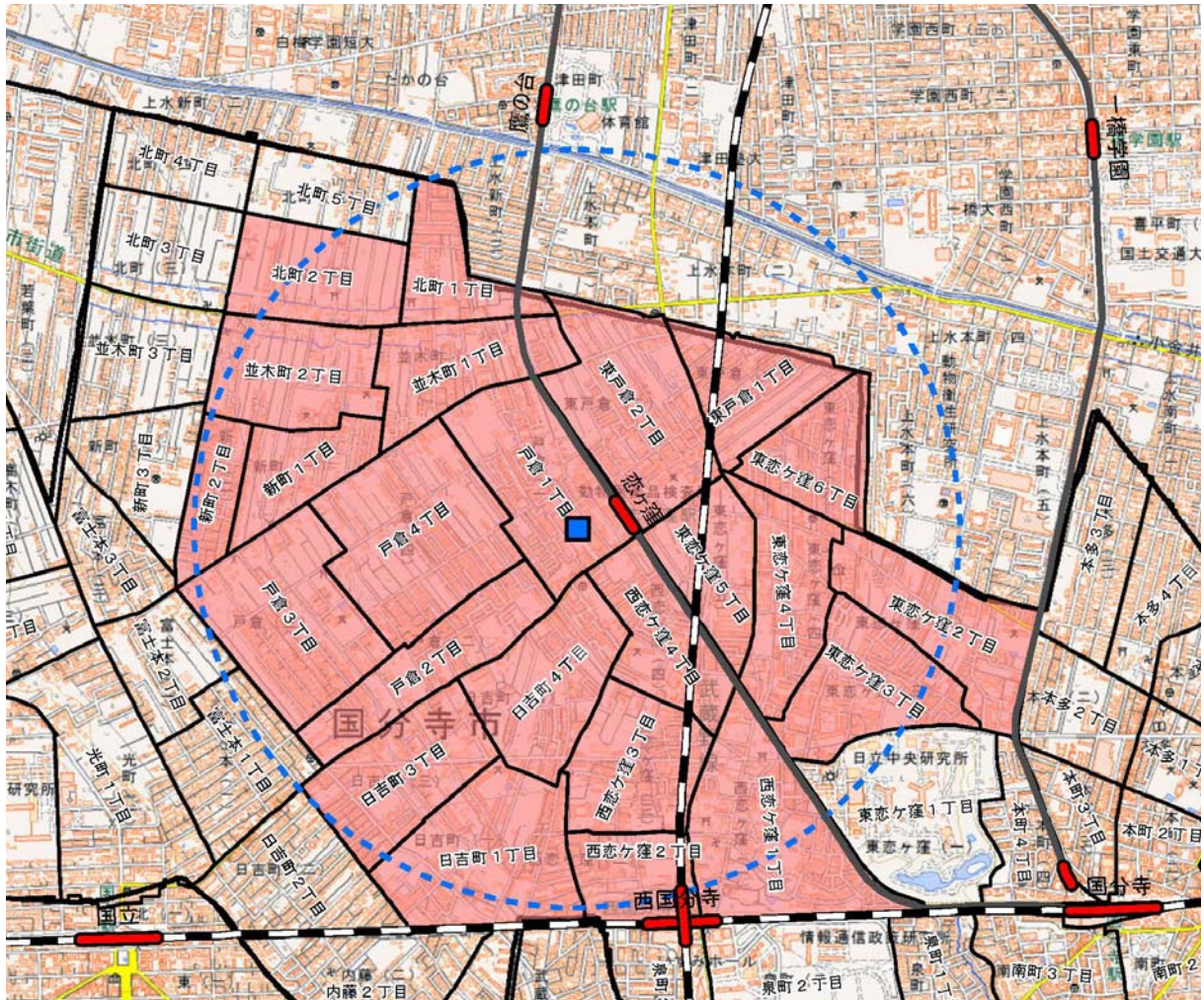


図 2-3 戸倉用地からの徒歩 15 分圏内の範囲

なお、人口等のデータ分析にあたっては、データの集計方法等の点から、徒歩 15 分のエリアに含まれる町丁目を対象とする。



- 北町 1丁目、2丁目
- 並木町 1丁目、2丁目
- 新町 1丁目、2丁目
- 東戸倉 (1丁目、2丁目)
- 戸倉 (1～4丁目)
- 日吉町 1丁目、3丁目、4丁目
- 西恋ヶ窪 (1～4丁目)
- 東恋ヶ窪 2～6丁目

図 2-4 戸倉用地周辺地域に含まれる町丁目の位置

(2) 戸倉用地周辺地域の土地利用

1) 公共交通の整備状況

戸倉用地には鉄道、バスの公共交通が整備されている。

鉄道でのアクセスは、西武国分寺線恋ヶ窪駅から徒歩2分、JR西国分寺駅から徒歩20分程度でアクセス可能である。

国分寺市の「ぶんバス」では、日吉町ルートが30分に1本、北町ルートが1時間に1本で運行しており、戸倉用地を中心に周辺住宅地を周回し、日吉町ルートでは、西国分寺駅にもアクセスしている。

立川バスでは、国22（戸倉循環）、国23、国25の3ルートが運行しており、国立駅には1時間に2～6本程度の頻度で運行している。

また、恋ヶ窪駅東側に走る府中街道には西武バスの寺71が運行しており、国分寺駅には1時間に3～5本程度、武蔵野美術大学（小平市）には1時間に3～5本程度（うち、1時間に1～3本程度は小平営業所止まり）の頻度で運行している。

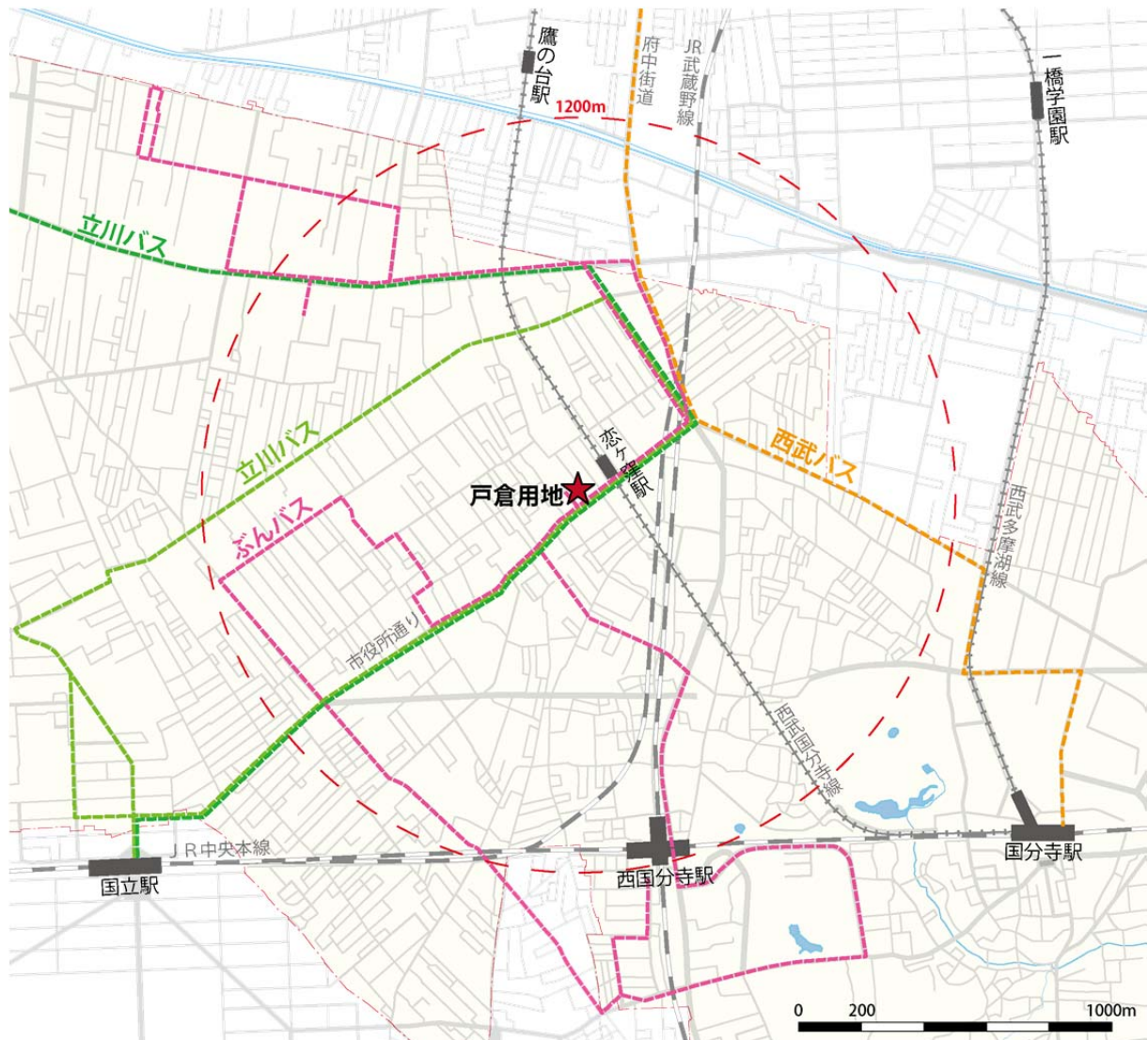


図 2-5 戸倉用地周辺地域の公共交通の整備状況（平成28年3月時点）

2) 戸倉用地周辺地域の土地利用

a) 都市計画（用途地域、都市計画道路 等）

戸倉用地は、都市計画で第2種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）に指定されている。いずれも準防火地域、第2種高度地区の指定である。

戸倉用地周辺の大半は第1種低層住居専用地域であり、市役所通り沿道に近隣商業地域、恋ヶ窪駅前が第2種中高層住居専用地域、都市計画道路3・2・8号線沿道は第1種住居地域となっている。

戸倉用地西側に計画されている都市計画道路3・2・8号線は、平成27年度までの開通を目指す東京都の第三次事業化優先路線として事業が進められている。

また、市役所通りのうち、国立市側より都市計画道路3・2・8号線までの区間は都市計画道路3・4・7号線として幅員16mへの拡幅整備が位置づけられており、当路線は市役所通りよりやや南側を市東部へ延びる計画となっている。

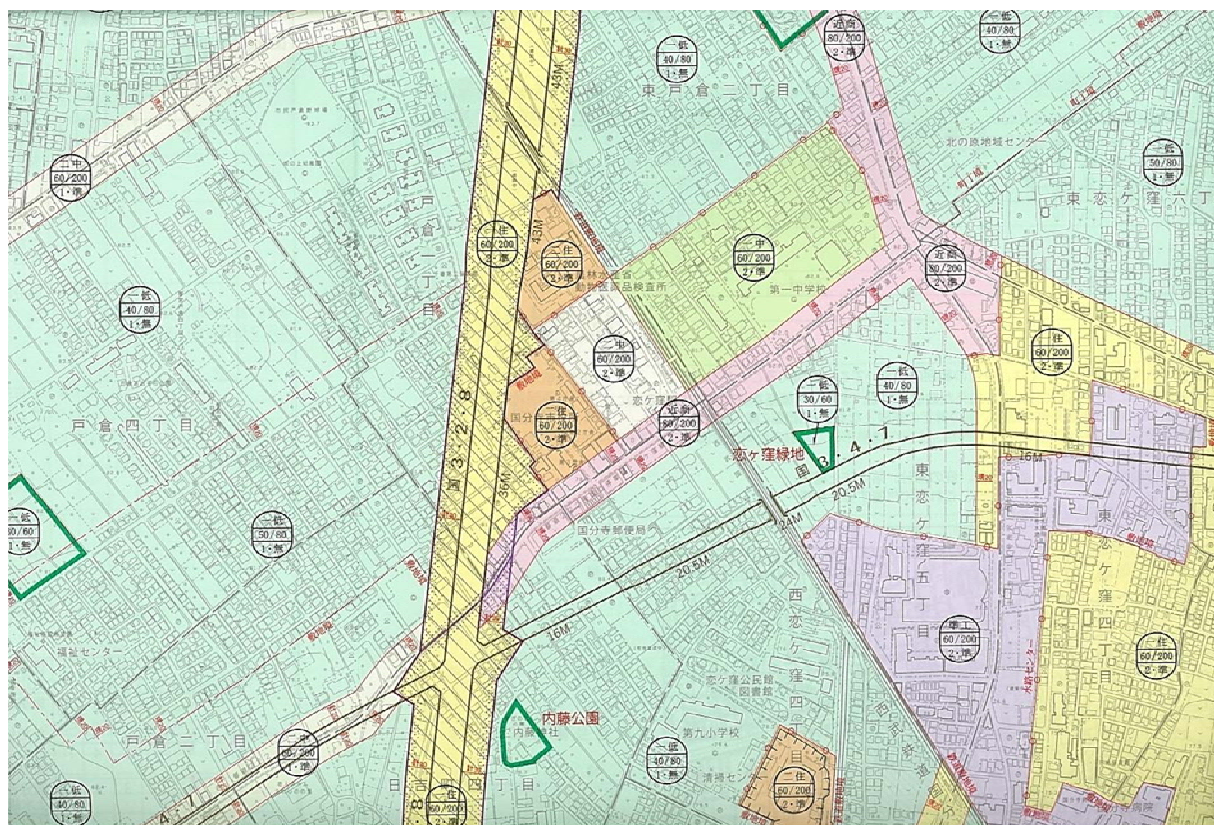


図 2-6 戸倉用地周辺地域の都市計画

b) 土地利用の状況

戸倉用地周辺地域の土地利用や建物用途の状況、公園・緑地の分布状況を調査する。調査にあたっては、平成 25 年度に国分寺市が実施した都市計画基礎調査のデータを活用して実施する。

ア 土地利用の状況（非可住地の分布状況）

戸倉用地周辺地域では、府中街道、五日市街道、熊野神社通り（都市計画道路国 3・4・6）沿道に商業用地の集積が見られ、また、市役所通り沿道にも小規模な商業用地の分布が見られる。

また、1ha 程度の規模の公共施設用地が所々に分布している状況である。

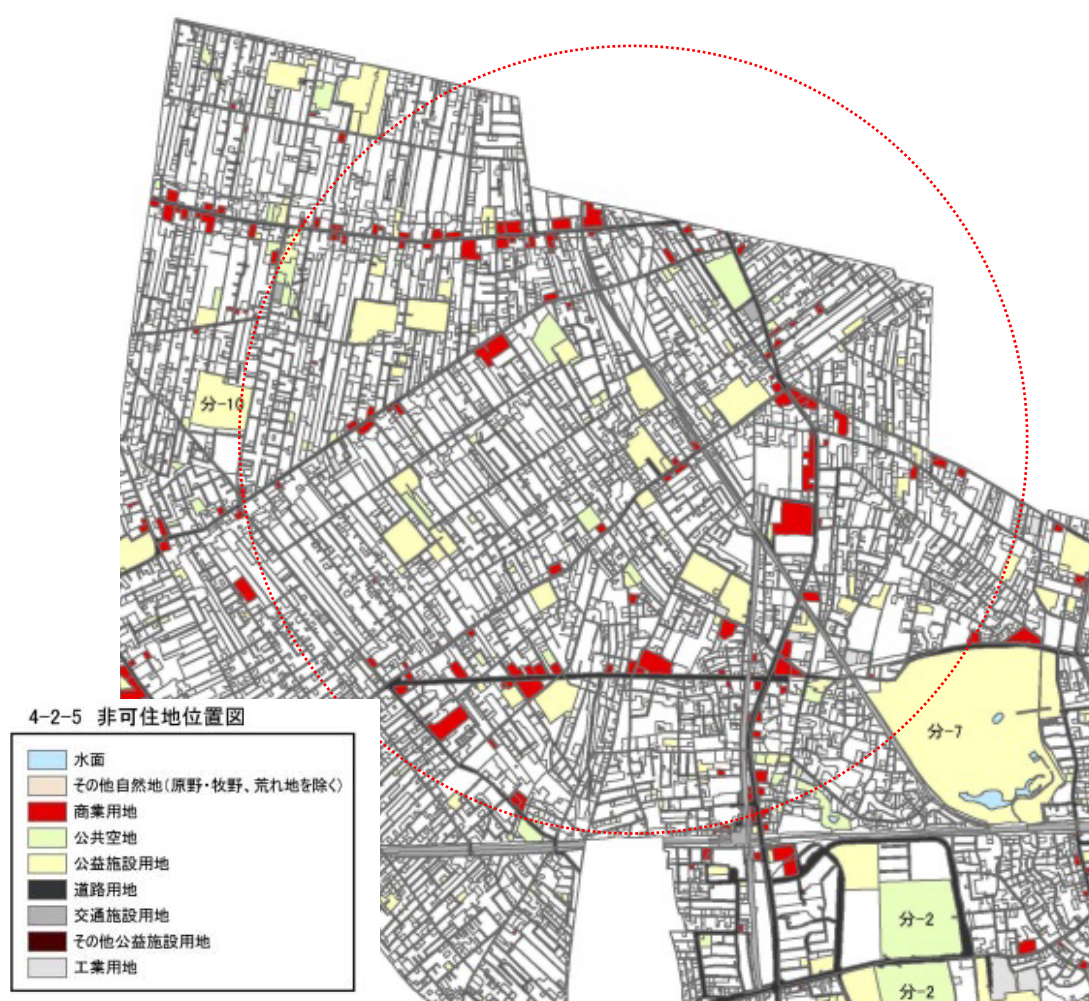


図 2-7 戸倉用地周辺地域の土地利用（平成 25 年度都市計画基礎調査 非可住地位置図）

イ 宅地開発等の動向（宅地開発位置図）

下記の図によると、戸倉用地周辺地域では、市街地再開発事業や土地区画整理事業は実施・計画されていない。開発許可による開発行為は、住宅用のものが 11 件見られる。

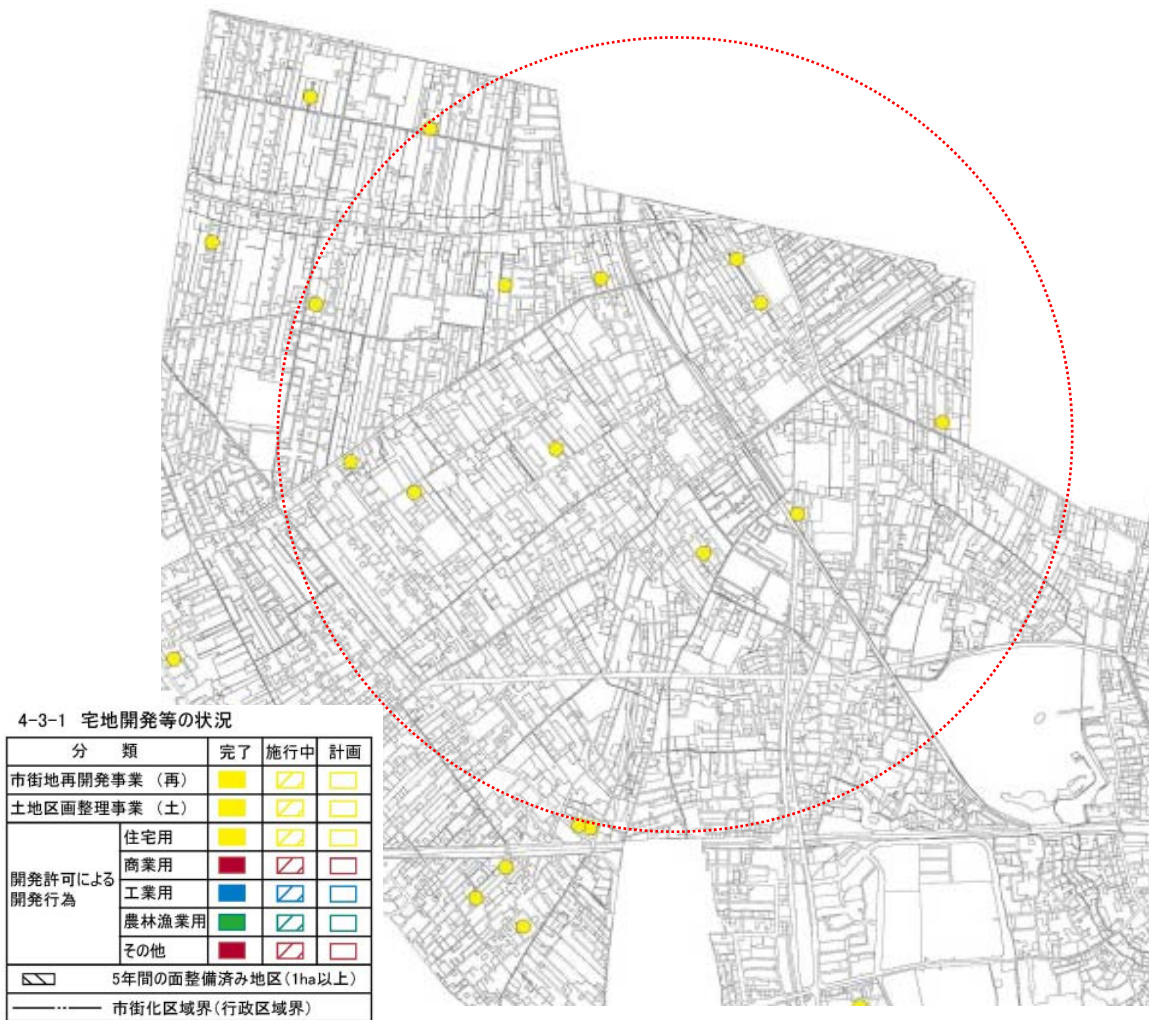


図 2-8 戸倉用地周辺地域の土地利用（平成 25 年度都市計画基礎調査 宅地開発位置図）

ウ 公園・緑地の分布（緑地現況図）

戸倉用地周辺地域は、農地が多く見られる。中でも五日市街道や戸倉通りの周辺では、細長い形状の農地が連続して分布している状況が見られる。一方、市役所通りの周辺では、都市計画道路国3・2・8号予定地付近に一部まとまった農地や山林（西恋ヶ窪緑地）が見られるが、戸倉用地周辺地域の中では比較的宅地化が進んでいる。



図 2-9 戸倉用地周辺地域の土地利用（平成 25 年度都市計画基礎調査 緑地現況図）

(3) 戸倉用地周辺地域の人口動向

1) 人口の推移

国分寺市全体の人口は、平成 27 年 7 月 1 日現在で 119,866 人、世帯数 57,565 世帯である。年少人口 12.1%、労働人口 66.5%、高齢人口 21.4%であり、東京都全体の平均とほぼ同水準となっている。

国分寺市の人口は緩やかな増加傾向にあり、平成 12 年度から平成 22 年度で 9,246 人(8.3%)増加している。

一方、戸倉用地周辺地域の人口も緩やかな増加傾向にあり、平成 12 年度から平成 22 年度で 4,470 人(12.3%)増加している。人口増加率は、国分寺市全体より若干多い傾向がみられる(表 2-1)。

表 2-1 国分寺市及び戸倉用地周辺地域の人口の推移

		平成12年度	平成17年度	平成22年度
国分寺市(人)	人口(人)	111,404	117,604	120,650
	指数 (H12年度=100)	100	105.6	108.3
戸倉用地周辺地域 (人)	人口(人)	36,476	40,110	40,946
	指数 (H12年度=100)	100	110.0	112.3

(上段：国勢調査より 下段：国勢調査 2010 年人口 (JPS) を用いて算出)

2) 年齢 3 区分別の人口構成の推移

国分寺市全体では、平成 12 年度から平成 22 年度で、0～14 歳人口は約 11.8%で一定に推移しており、15～64 歳人口は 73.6%から 69.2%と減少、65 歳以上人口は 14.6%から 19.0%に上昇している。

一方、戸倉用地周辺地域では、0～14 歳人口が 12.3%から 13.2%と上昇傾向が見られた。また、15～64 歳人口は 73.2%から 68.2%と減少、65 歳以上人口は 14.5%から 18.7%と上昇した。

表 2-2 年齢 3 区分別人口構成の推移

		平成12年度	平成17年度	平成22年度
国分寺市(人)	0～14歳	13,148	13,616	14,062
	15～64歳	81,877	81,185	82,677
	65歳以上	16,219	20,437	22,661
	高齢化率	14.6%	17.7%	19.0%
戸倉用地周辺地域 (人)	0～14歳	4,483	5,044	5,347
	15～64歳	26,672	27,646	27,713
	65歳以上	5,290	6,822	7,597
	高齢化率	14.5%	17.3%	18.7%

(上段：国勢調査より 下段：国勢調査 2010 年人口 (JPS) を用いて算出)

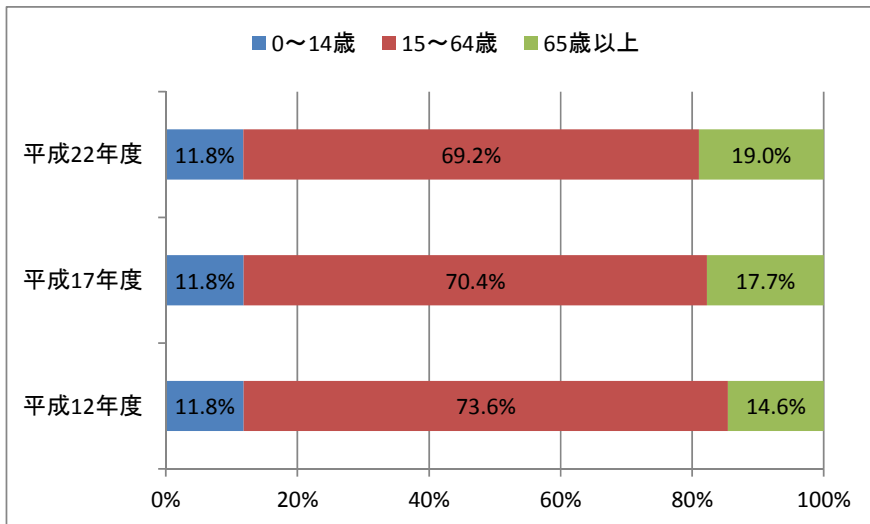


図 2-10 国分寺市の年齢3区分別人口構成の推移

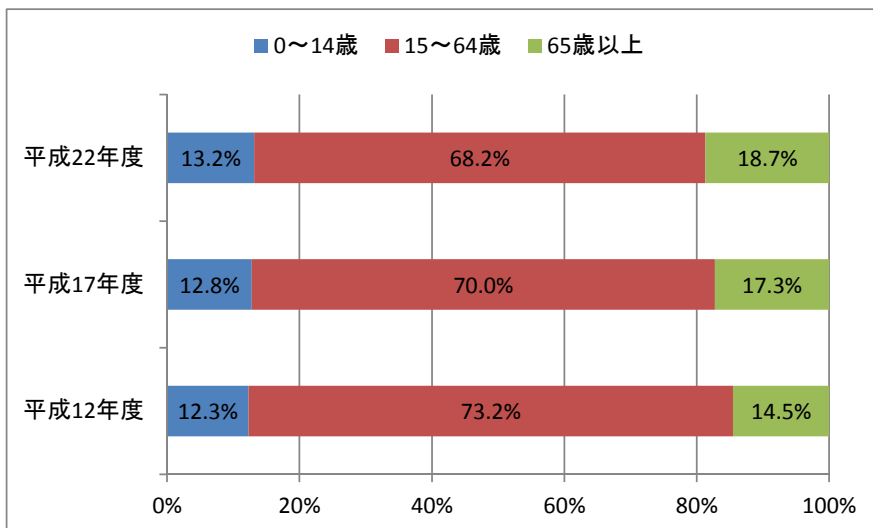


図 2-11 戸倉用地周辺地域の年齢3区分別人口構成の推移

(※年齢3区分別人口構成は、年齢区分「不明」を除くため、人口総数とは一致しない)

3) 「国分寺市人口ビジョン」による将来人口推計

平成 27 年 7 月に策定された国分寺市人口ビジョンでは、平成 72 年までの将来人口について、平成 32 年に 119,906 人をピークとし、以降は減少傾向に転じると推計している。

特に年齢階層別人口を見ると、年少人口（0 歳～14 歳）、生産年齢人口（15 歳～64 歳）はすでに減少傾向に入っている状況が示されている。

表 2-3 平成 72（2060）年までの国分寺市の将来人口推計結果

	実績	将来推計人口										基準人口 平成26年	
		平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年	平成62年	平成67年		平成72年
総数	117,773	119,548	119,906	119,543	118,717	117,679	116,411	114,789	112,879	110,591	108,002	119,399	
年齢 階層別	0～14歳	14,341	14,550	14,352	13,891	13,292	12,950	12,974	13,030	13,017	12,917	12,726	14,524
	15～64歳	80,976	79,202	78,572	77,618	75,182	72,002	68,364	65,778	63,988	63,215	62,789	79,575
	65～74歳	11,549	12,848	12,576	11,751	13,512	15,502	16,272	15,263	13,502	12,037	10,922	12,659
	75歳以上	10,907	12,948	14,406	16,283	16,731	17,225	18,801	20,718	22,372	22,422	21,565	12,641
年齢 構成比	0～14歳	12.2%	12.2%	12.0%	11.6%	11.2%	11.0%	11.1%	11.4%	11.5%	11.7%	11.8%	12.2%
	15～64歳	68.8%	66.3%	65.5%	64.9%	63.3%	61.2%	58.7%	57.3%	56.7%	57.2%	58.1%	66.6%
	65～74歳	9.8%	10.7%	10.5%	9.8%	11.4%	13.2%	14.0%	13.3%	12.0%	10.9%	10.1%	10.6%
	75歳以上	9.3%	10.8%	12.0%	13.6%	14.1%	14.6%	16.2%	18.0%	19.8%	20.3%	20.0%	10.6%

(出典：国分寺市人口ビジョン（平成 27 年 7 月）)

4) 国勢調査を用いた将来人口推計

国分寺市及び戸倉用地周辺地域の将来人口を、国勢調査 2010 年人口（JPS）を用いて推計した結果は、次の通りである。

国分寺市全体の人口は、国分寺市人口ビジョンと同様、平成 32 年をピークに減少傾向に転じることとなっている。

一方、戸倉用地周辺地域では、平成 32 年以降も微増傾向が続き、平成 42 年がピークとなるとの推計結果となった。

人口増加率も、国分寺市全体よりも高い割合で増加するとの結果が推計されており、国分寺市の中では比較的今後も人口が増加する地域であることと考えられる。

表 2-4 戸倉用地周辺地域の将来人口推計結果

		平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年	平成62年
国分寺市	人口	117,773	119,458	119,906	119,543	118,717	117,679	116,411	114,789	112,879
	増加率	-	1.43%	0.38%	-0.30%	-0.69%	-0.87%	-1.08%	-1.39%	-1.66%
戸倉用地周辺	人口	40,657	41,932	42,702	43,181	43,395	43,375	43,210	42,778	42,072
	増加率	-	3.14%	1.84%	1.12%	0.50%	-0.05%	-0.38%	-1.00%	-1.65%

(国勢調査 2010 年人口（JPS）を用いて算出)

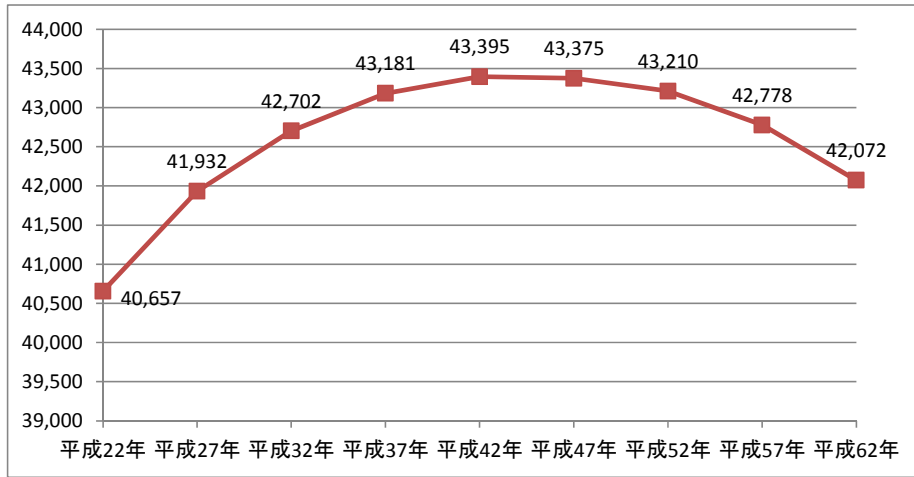


図 2-12 国分寺市の将来人口の推計結果

(国勢調査 2010 年人口 (JPS) を用いて算出)

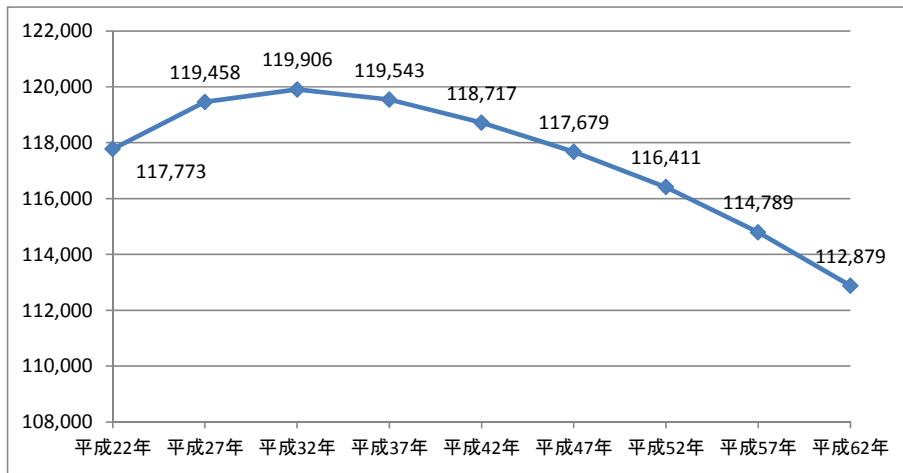


図 2-13 戸倉用地周辺地域の将来人口の推計結果

(国勢調査 2010 年人口 (JPS) を用いて算出)

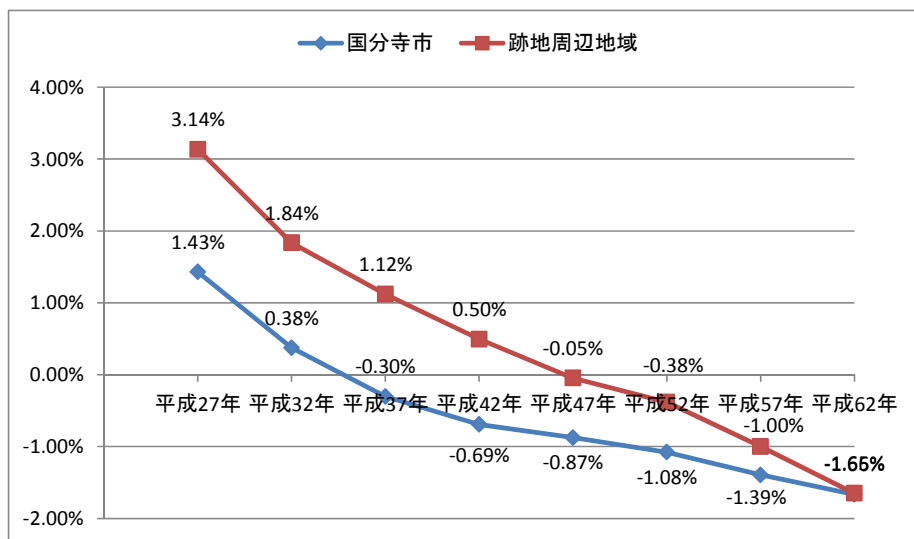


図 2-14 国分寺市及び戸倉用地周辺地域の人口増加率の推計結果

5) 戸倉用地周辺地域の5歳階級別の将来人口推計

戸倉用地周辺地域について、上記の推計を用い、5歳階級別の将来人口を推計した。

平成27年時点と比較して、2割以上の人口増加が推計されている箇所は黄色、2割以上の人口減少が推計されている箇所は青色で着色した。

2割以上の減少は、平成37年から5歳～9歳、10歳～14歳、40歳～44歳の年齢ではじまり、その後、0歳から54歳まで徐々に広がっている。これらの年代は、一時的に増加する年も所々に見られるが、全体として減少傾向にある。

一方、2割以上の増加は、平成32年から55歳～59歳、70～74歳、75歳以上の年齢で見られるようになり、人口がピークとなる平成42年～47年頃は、60歳以上の年齢全体が、平成27年時点の人口より2割以上増加している状況となっている。平成27年時点で40歳～49歳の年齢層が多く見られ、その傾向が続くことにより、一時的に2割以上の増加を経験する年が生じるためである。また、平成62年まで終始増加傾向であるのは75歳以上の年齢だけであり、平成27年時点の人口に対し、平成62年時点で288%に増加するとの結果となった。

表 2-5 戸倉用地周辺地域の将来人口推計結果（5歳階級別）

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年	平成62年
0～4歳	1,687	1,428	1,274	1,189	1,160	1,129	1,071	1,005	932
5～9歳	1,829	1,705	1,443	1,281	1,200	1,165	1,135	1,078	1,014
10～14歳	1,831	1,909	1,759	1,485	1,316	1,232	1,195	1,163	1,102
15～19歳	1,964	2,179	2,139	1,974	1,660	1,476	1,380	1,336	1,301
20～24歳	2,698	2,538	2,653	2,601	2,394	2,006	1,784	1,666	1,616
25～29歳	2,806	2,558	2,470	2,582	2,536	2,335	1,954	1,738	1,623
30～34歳	2,872	2,712	2,501	2,420	2,534	2,483	2,289	1,916	1,706
35～39歳	3,482	2,852	2,691	2,487	2,405	2,518	2,470	2,276	1,903
40～44歳	3,453	3,517	2,862	2,700	2,495	2,415	2,533	2,486	2,279
45～49歳	3,150	3,507	3,553	2,888	2,718	2,506	2,431	2,550	2,504
50～54歳	2,439	3,141	3,479	3,525	2,870	2,695	2,492	2,415	2,533
55～59歳	2,206	2,384	3,061	3,405	3,451	2,816	2,646	2,440	2,364
60～64歳	2,643	2,085	2,270	2,924	3,257	3,307	2,692	2,534	2,337
65～69歳	2,068	2,612	2,050	2,230	2,865	3,194	3,256	2,651	2,489
70～74歳	1,837	2,015	2,539	2,000	2,167	2,788	3,112	3,172	2,581
75歳以上	3,692	4,790	5,958	7,490	8,367	9,310	10,770	12,352	13,788
合計	40,657	41,932	42,702	43,181	43,395	43,375	43,210	42,778	42,072

(国勢調査2010年人口(JPS)を用いて算出)

6) 人口密度

平成 22 年時点の戸倉用地周辺地域の各町丁目の人口密度は、次の通りである。

国分寺市全体の人口密度が 10,509.6 人/km² であるのに対し、戸倉用地周辺地域では 9,914.3 人/km² であり、国分寺市全体と比較してやや人口密度が低い状況にある。

戸倉用地周辺地域内では、東恋ヶ窪や東戸倉 1 丁目等、青梅街道沿線の人口密度が高い傾向にあり、現市役所を含む戸倉 1 丁目は、戸倉用地周辺地域の中でも人口密度は低い。

表 2-6 戸倉用地周辺地域の人口密度

市町村名	人口総数	面積(km ²)	人口密度(人/km ²)
国分寺市	120,650	11.48	10,509.6
戸倉用地周辺	40,946	4.13	9,914.3
東恋ヶ窪2丁目	2,375	0.19	12,500.0
東恋ヶ窪3丁目	4,407	0.18	24,483.3
東恋ヶ窪4丁目	3,039	0.15	20,260.0
東恋ヶ窪5丁目	1,056	0.12	8,800.0
東恋ヶ窪6丁目	1,866	0.12	15,550.0
西恋ヶ窪1丁目	2,146	0.28	7,664.3
西恋ヶ窪2丁目	875	0.11	7,954.5
西恋ヶ窪3丁目	1,769	0.17	10,405.9
西恋ヶ窪4丁目	1,187	0.14	8,478.6
東戸倉1丁目	1,618	0.13	12,446.2
東戸倉2丁目	1,855	0.25	7,420.0
戸倉1丁目	1,946	0.21	9,266.7
戸倉2丁目	1,593	0.16	9,956.3
戸倉3丁目	1,901	0.24	7,920.8
戸倉4丁目	2,294	0.28	8,192.9
日吉町1丁目	2,307	0.25	9,228.0
日吉町3丁目	1,953	0.18	10,850.0
日吉町4丁目	1,454	0.19	7,652.6
新町1丁目	982	0.10	9,820.0
新町2丁目	1,191	0.08	14,887.5
並木町1丁目	1,447	0.16	9,043.8
並木町2丁目	525	0.17	3,088.2
北町1丁目	701	0.11	6,372.7
北町2丁目	459	0.16	2,868.8

(出典：平成 22 年国勢調査)

(4) 施設立地の状況

戸倉用地周辺地域内に立地する公共公益施設や生活利便施設の立地状況を調査する。調査対象は下記の施設とする。

表 2-7 地域特性の把握に関する調査項目

項目	主な施設
行政機能	市役所・サービスコーナー、保健センター
文化・交流機能	公民館、図書館、ホール
健康機能	公園、緑地
	体育館、運動場、プール、テニスコート等
	スポーツクラブ、フィットネス、各種教室
福祉機能	地域包括支援センター、地域センター
	サービス付き高齢者住宅、老人ホーム、介護保険適用施設
子育て・教育・ 学習機能	保育所、幼稚園、子育て支援施設
	小中学校、学童、児童館
	高校、大学、専門学校
	カルチャーセンター、学習塾、各種教室
医療機能	病院、診療所
	ドラッグストア・薬局
商業機能	スーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア
	農産物販売所
金融機関	銀行、信用金庫、郵便局、ATM

※平成 27 年 8 月時点での分布状況を調査

1) 行政機能の状況

戸倉用地周辺地域には、これまで国分寺市役所新庁舎が立地していたため、住民サービス窓口等の機能に不足は見られなかった。

今後、市庁舎が泉町用地へ移転した場合では、当地域内で利用可能な住民サービス窓口等の機能がなくなり、国分寺市の北部地域の住民の利便性も低下することとなるため、市庁舎移転後も、戸倉用地に一部の住民サービス機能を確保することが考えられる。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

こいだら地図検索

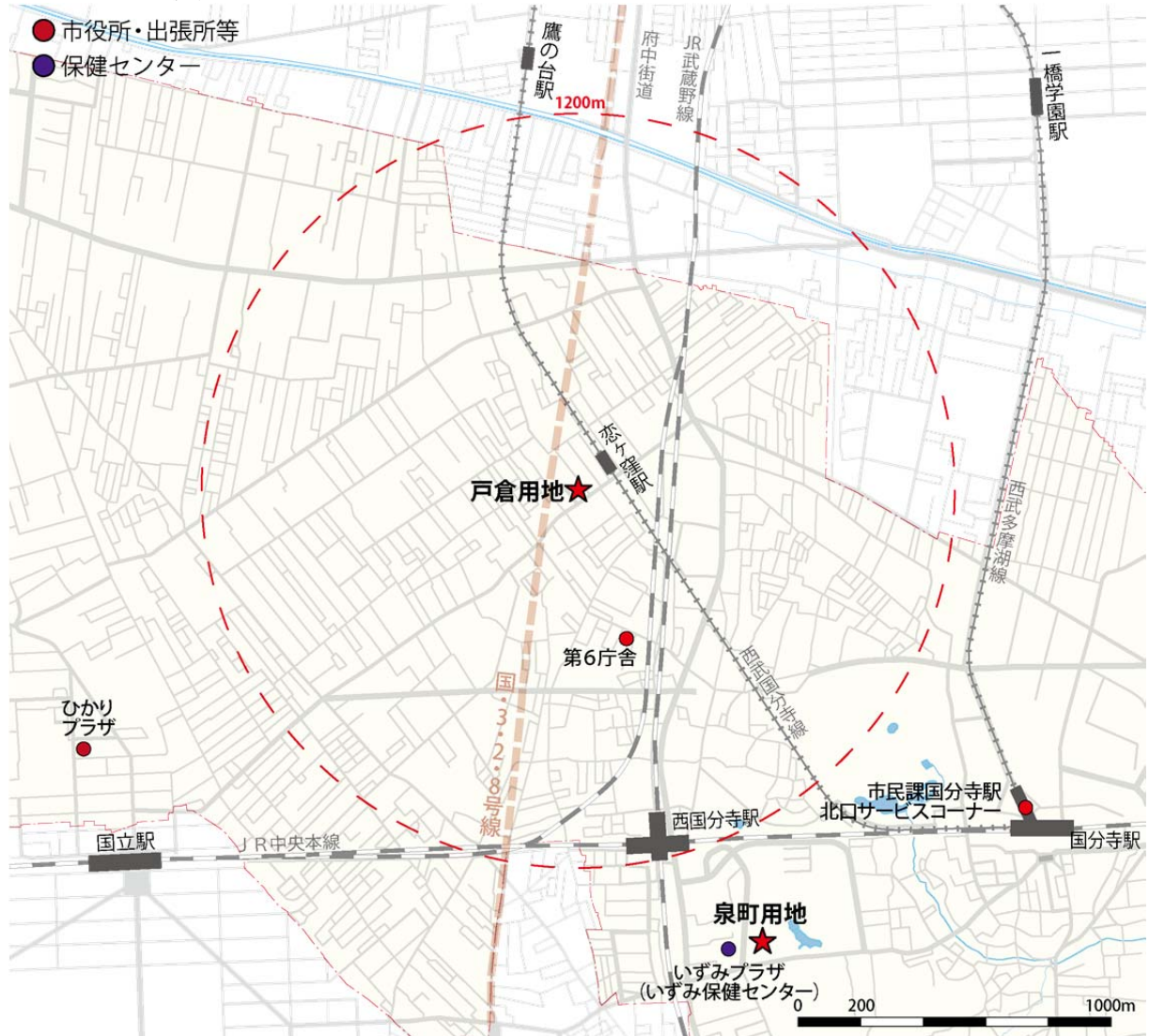


図 2-15 戸倉用地周辺の主な行政機能

2) 文化・交流機能

戸倉用地周辺地域には、恋ヶ窪図書館・公民館、並木図書館・公民館が立地しており、地域センターがこれを補完するように立地していることから、これら機能に不足は見られない。

ただし、恋ヶ窪図書館・公民館は、施設の老朽化が進んでおり、諸施設構成・規模等も古い形態であることから、戸倉用地にこれら施設を移転・集約することも考えられる。

また、国分寺市では、都立中央図書館が泉町地区に立地することとなっているが、市の中央図書館は設置されておらず、戸倉用地に中央図書館機能を配置することも考えられる。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

こいだら地図検索

GoogleMap

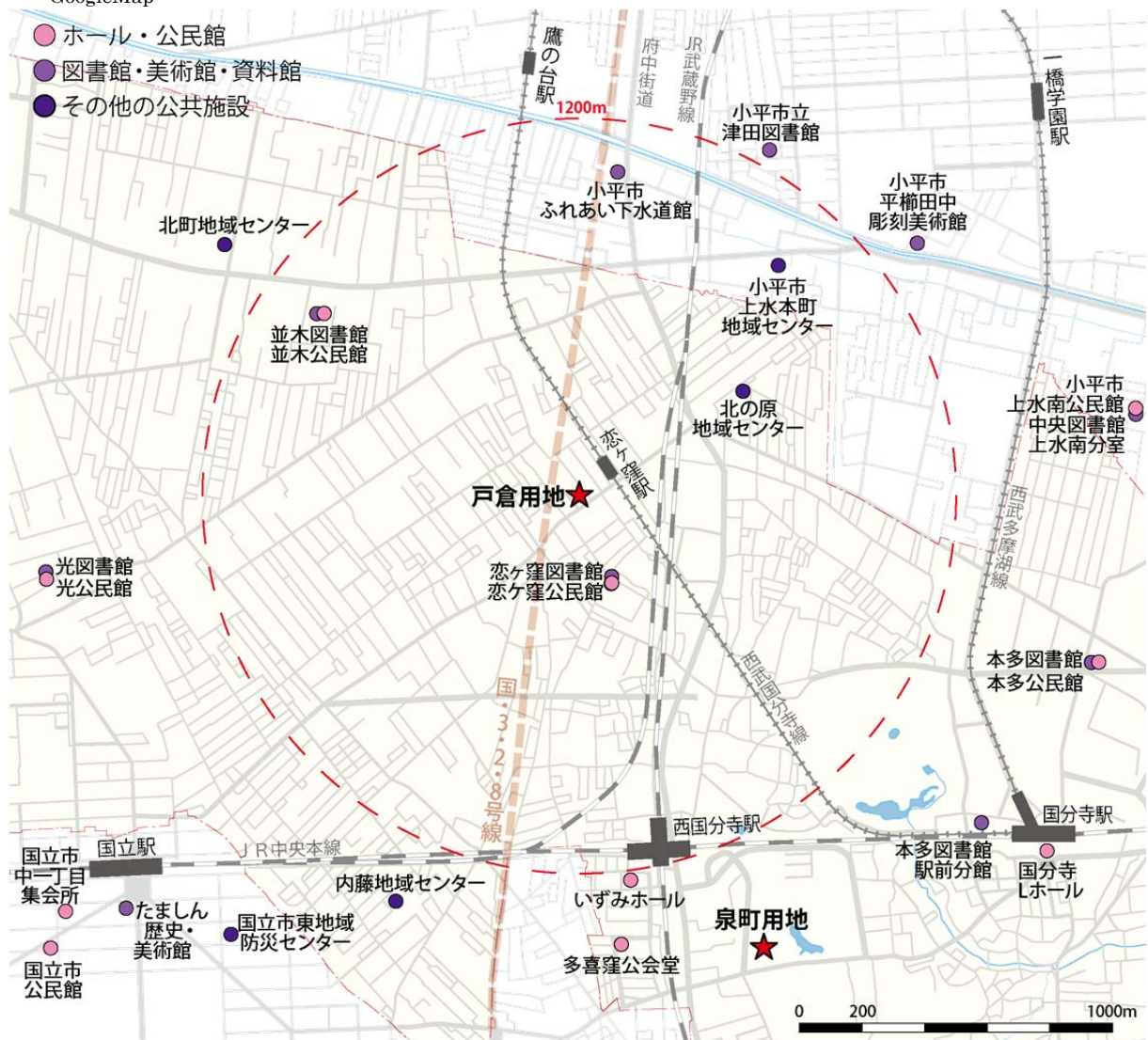


図 2-16 戸倉用地周辺の主な文化・交流機能

3) 健康機能の状況

a) 公園・緑地

戸倉用地周辺地域には、すぎのこ公園、並木町公園等の街区公園、窪東公園等の近隣公園の他、複数の公園が設置されている。戸倉用地付近では公園機能の不足は見られないが、都市計画道路国3・2・8号の西側では、一部、都市公園から一定の誘致圏に含まれない区域が存在する。

また、戸倉用地周辺地域では、恋ヶ窪樹林地、西恋ヶ窪緑地等の緑地や玉川上水緑道（小平市）があり、地域の地形・自然環境を活かした空間が整備・保全されている。

・使用データ：

- 国分寺市 市施設情報
- 国分寺市：公園一覧表
- 東京都市町村部公園ベスト版
- まち情報
- 公園マップ
- 東京ロケハンナビ



図 2-17 戸倉用地周辺の主な公園・緑地

b) 公共スポーツ施設

戸倉用地周辺地域には、野球場、テニスコート、ゲートボール場、室内プール等のスポーツ施設が立地している。

また、地域の東部にはけやき運動場（多目的運動場）、市民スポーツセンター（体育館、フィットネスルーム、軽体操室等）が立地している。いずれも小平市内であるが、公共施設の相互利用の対象施設となっていることから、公共スポーツ施設としての不足は見られない。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

Google：国分寺市 スポーツ施設

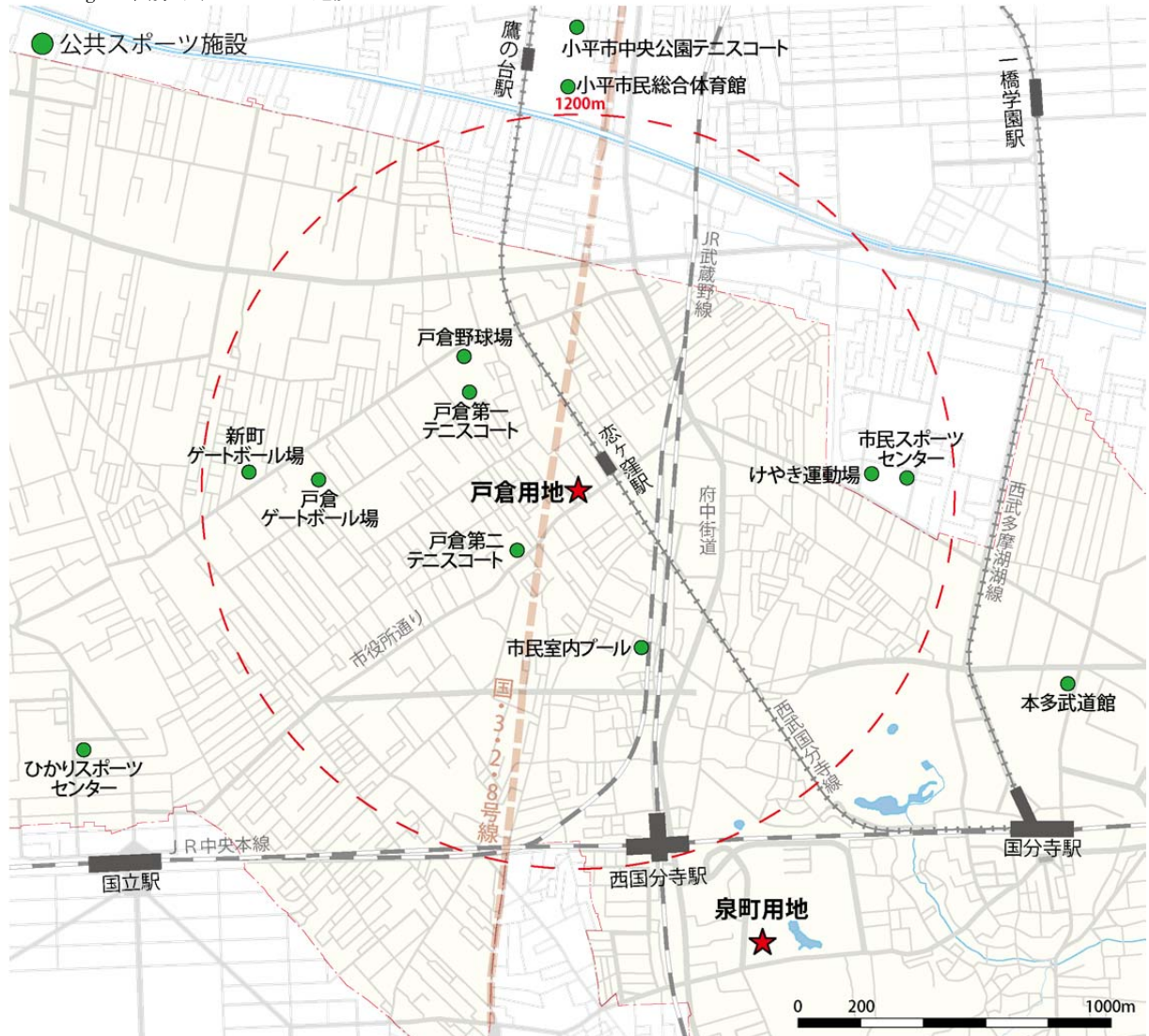


図 2-18 戸倉用地周辺の主な公共スポーツ施設

c) 民間スポーツ施設

民間のフィットネス等の施設は、JR 中央線各駅周辺に集中しており、戸倉用地周辺地域にはほとんど立地していない。

・使用データ：

Google：国分寺市 スポーツ施設

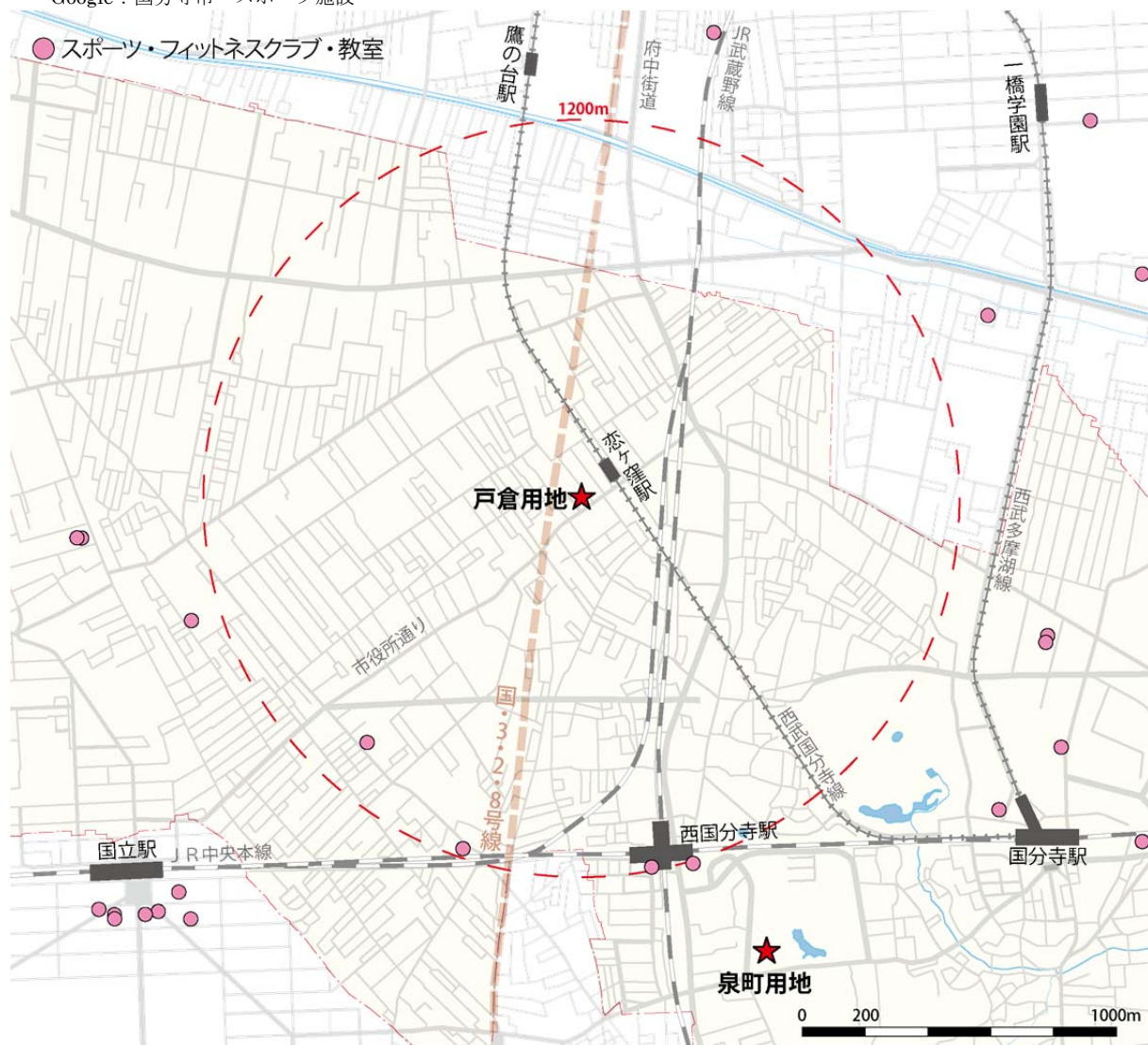


図 2-19 戸倉用地周辺の主な民間スポーツ施設

4) 福祉機能

a) 公共福祉施設

戸倉用地周辺地域には、福祉センター、地域包括支援センター、生きがいセンターが立地しており、公共による福祉機能として不足は見られない。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

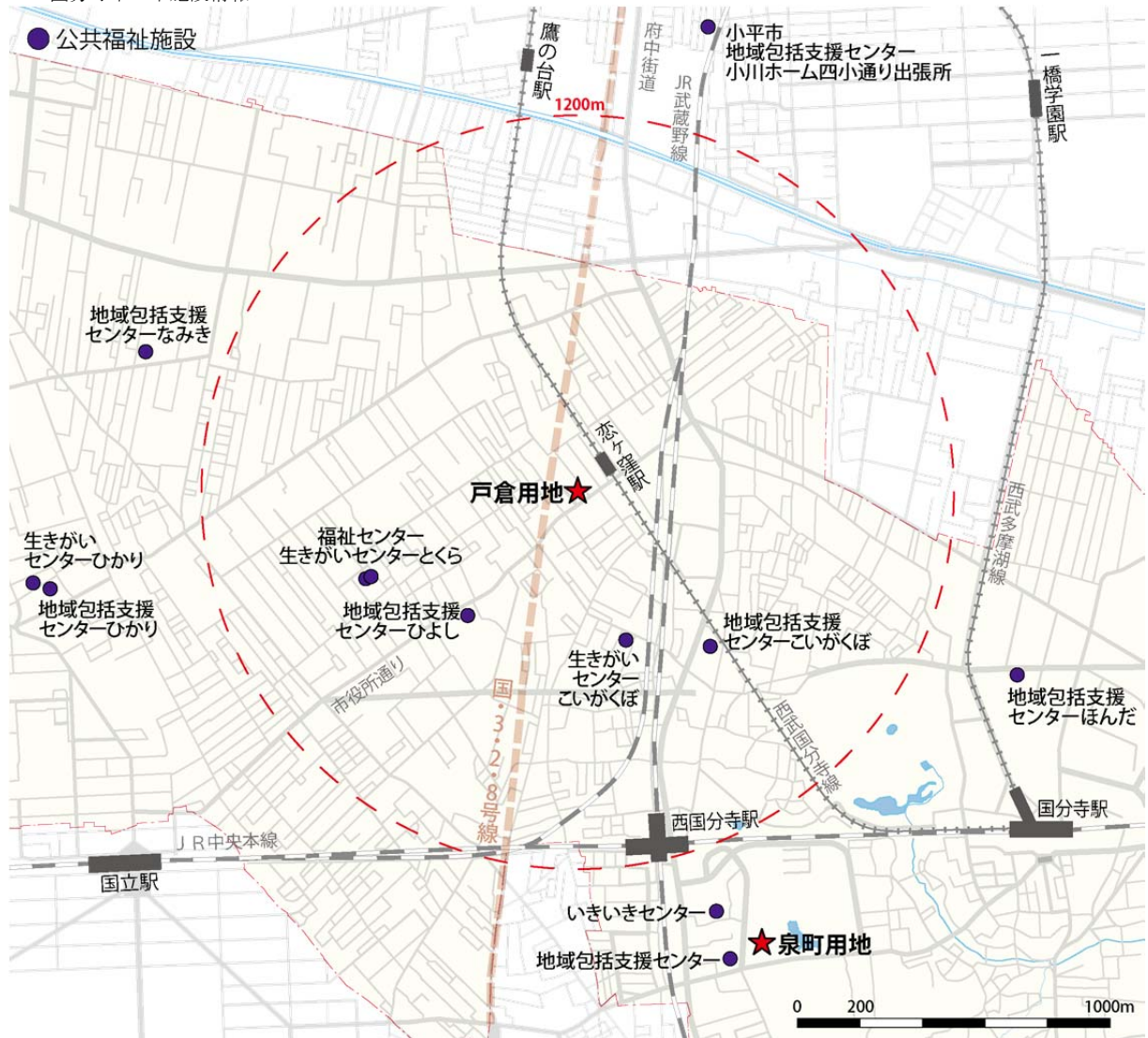


図 2-20 戸倉用地周辺の主な公共福祉施設

b) 民間福祉施設

戸倉用地周辺地域には、地域の東～南側に民間老人ホームやグループホーム等の施設が立地している。

ただし、地域ニーズがある場合等は、戸倉用地の一部等に新たな施設の整備・誘致を行うことも考えられる。

・使用データ：

HOME'S介護

東京都福祉保健局：社会福祉施設情報

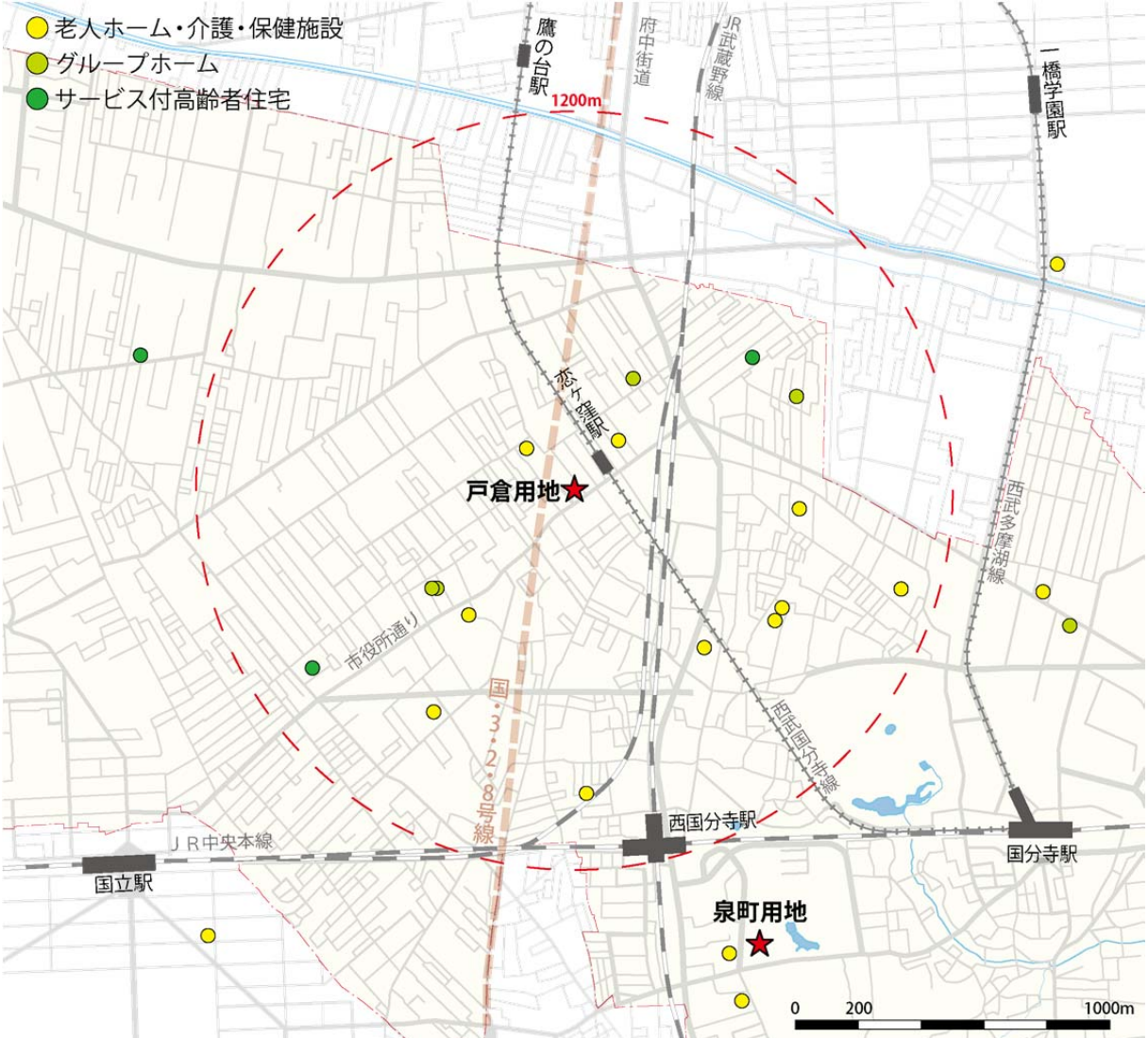


図 2-21 戸倉用地周辺の主な民間福祉施設

5) 子育て・教育・学習機能

a) 子育て支援施設（就学前）

戸倉用地周辺地域には、保育園、幼稚園が多数立地している。

地域ニーズがある場合や、今後、恋ヶ窪駅周辺や都市計画道路国3・2・8号沿道等へのマンション開発が想定される場合等は、戸倉用地の一部に新たな施設の整備・誘致を行うことも考えられる。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

Mapion 電話帳：幼稚園・保育園

東京都福祉保健局：社会福祉法人・施設情報

こだいら地図検索

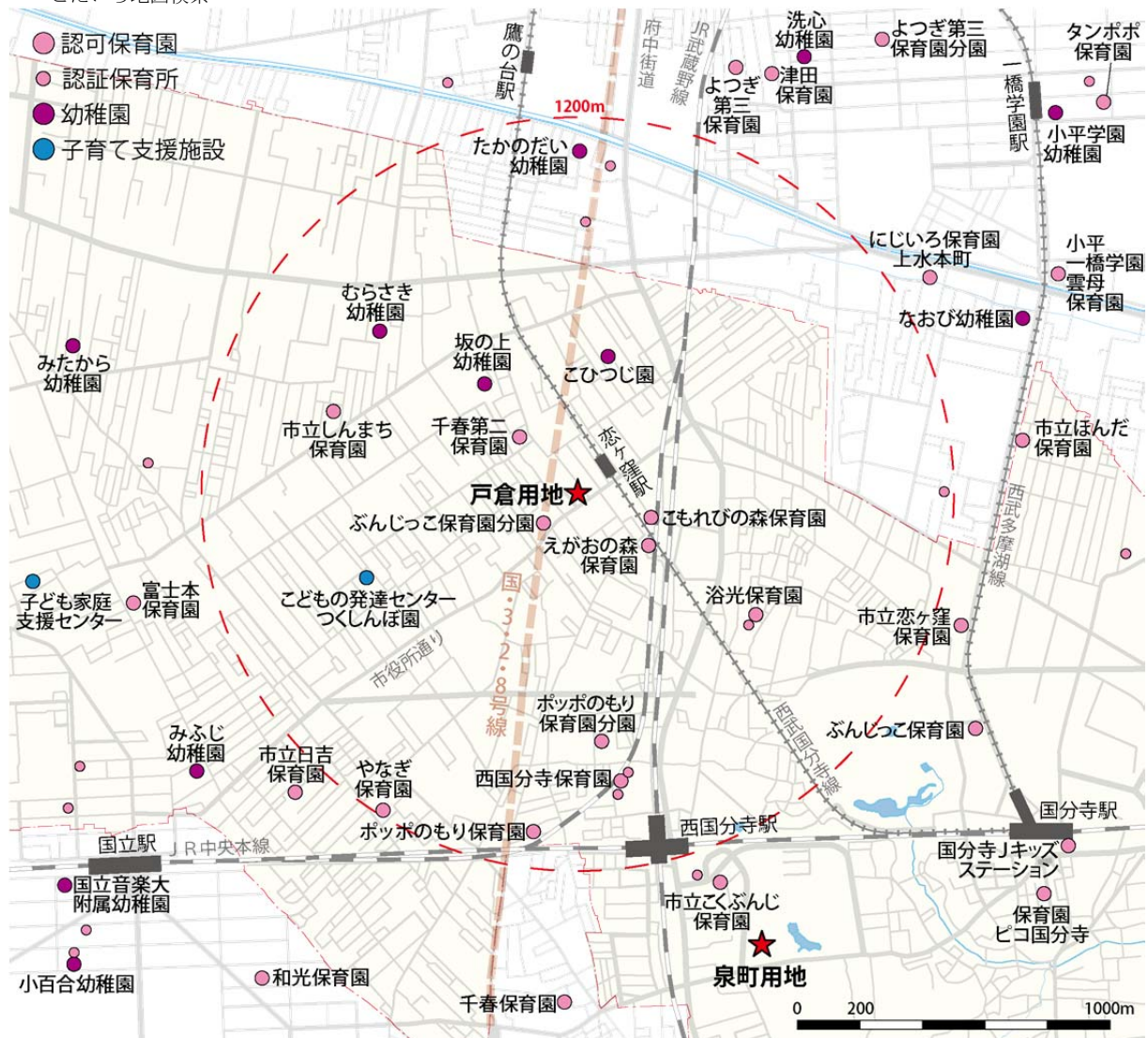


図 2-22 戸倉用地周辺の主な子育て支援施設

b) 教育・子育て支援施設

戸倉用地周辺地域には、4つの小学校、2つの中学校が立地している。また、各小学校に併設・隣接して学童保育所機能が見られる。

学童保育所は4つ、児童館は1つあるが、特に学童保育所は狭隘状況であり、戸倉用地に学童保育所・児童館機能を確保することも考えられる。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

Mapion 電話帳：国分寺市 学校

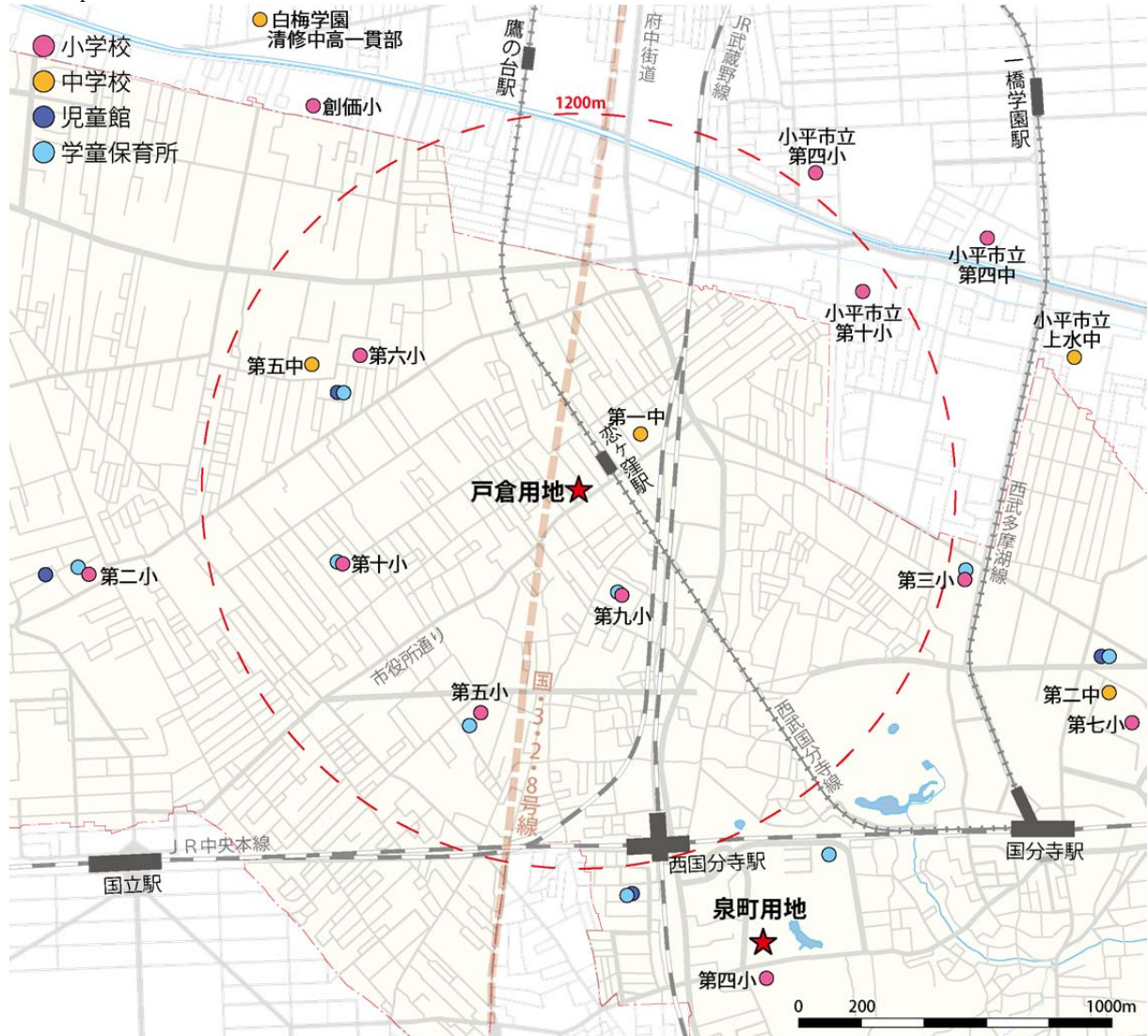


図 2-23 戸倉用地周辺の主な教育・子育て支援施設

c) 教育施設

高校、大学、専門学校等の高等教育機関は、戸倉用地周辺地域には都立小平南高校が立地するのみだが、国分寺駅周辺には専門学校が、小平市や国立市内には大学・高校等が複数立地している。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

Mapion 電話帳：国分寺市 専門学校・他学校

Mapion 電話帳：国分寺市 カルチャーセンター・スクール、学習塾



図 2-24 戸倉用地周辺の主な教育施設

d) 民間カルチャーセンター等

民間カルチャーセンター等は、国分寺駅、西国分寺駅、国立駅の周辺に集中している。

・使用データ：

Mapion 電話帳：国分寺市 カルチャーセンター・スクール、学習塾

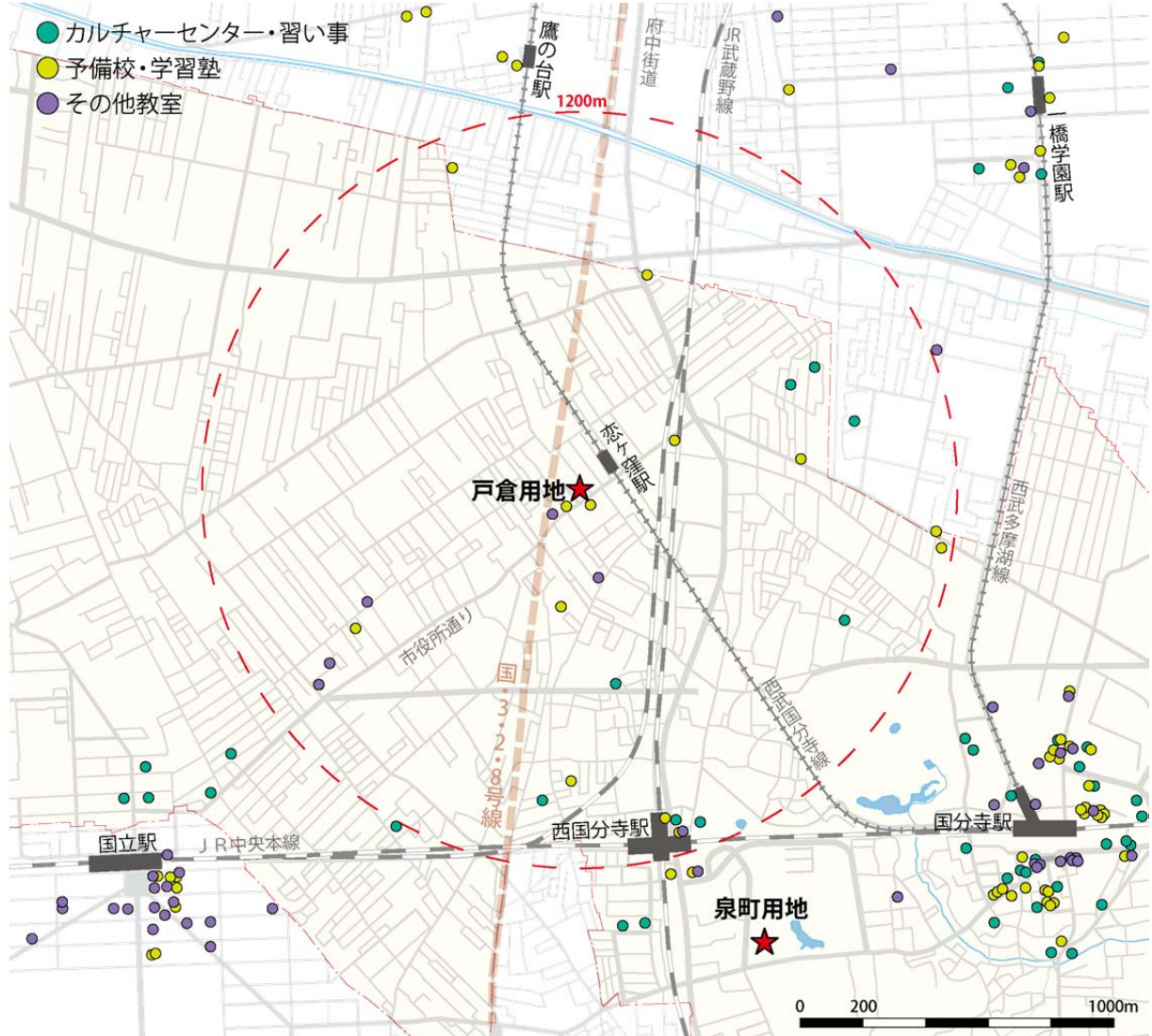


図 2-25 戸倉用地周辺の主な民間カルチャーセンター等

6) 医療機能の状況

a) 病院・診療所

病院（20人以上の入院設備を備える施設）は、戸倉用地周辺地域には国分寺病院があり、地域外には一橋病院（小平市）、国立さくら病院（国立市）が見られる。

診療所は、戸倉用地周辺地域に複数立地しており、戸倉用地付近にも3箇所の診療所が立地しており、不足している状況は見られない。

ただし、大規模医療機関等の移転ニーズや、医療・診療所の充実に係る地域ニーズがある場合等は、戸倉用地の一部等に医療機能を誘致することも考えられる。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

国立医師会

小平市医師会

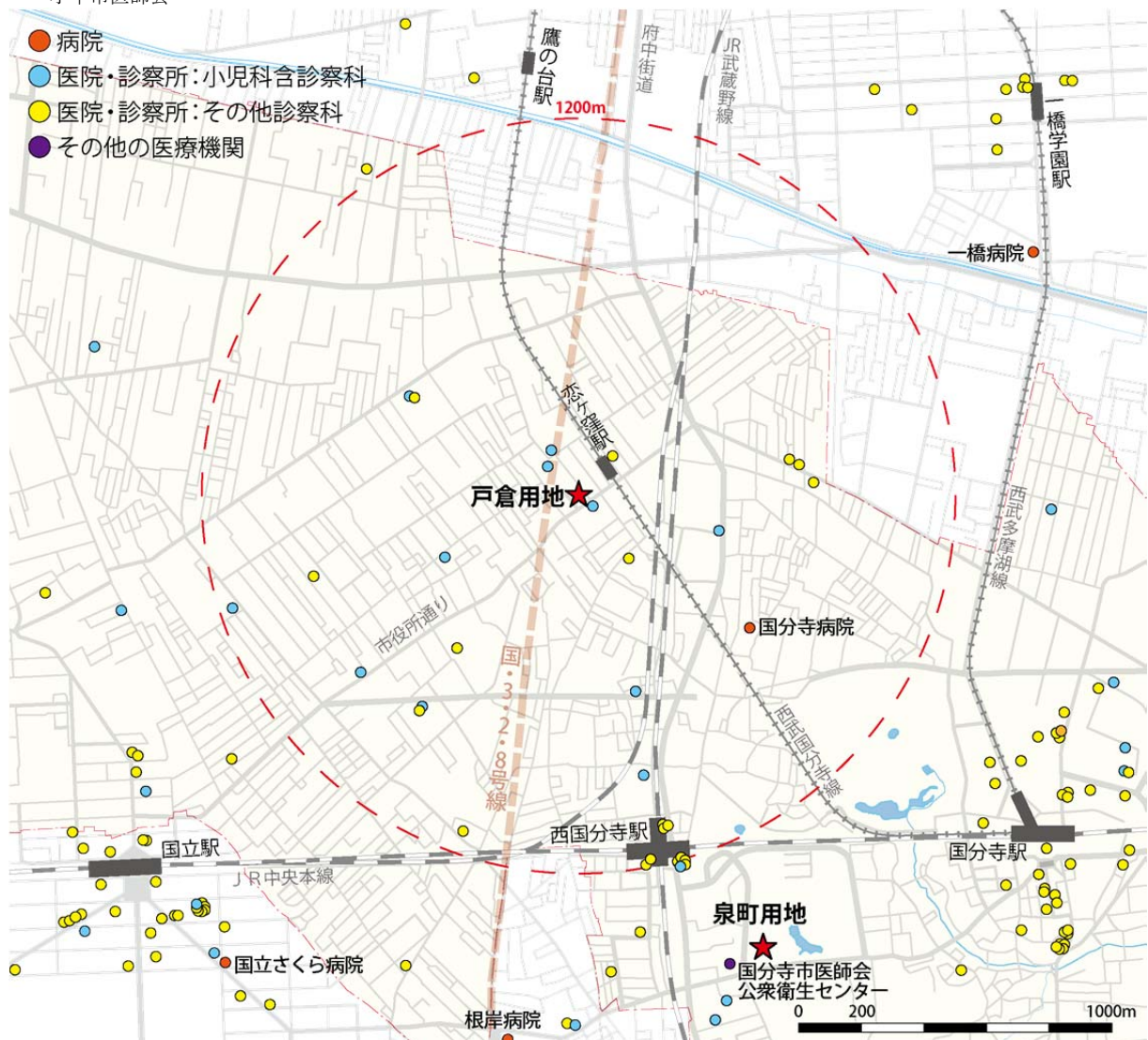


図 2-26 戸倉用地周辺の主な病院・診療所等

b) 薬局等

薬局は、診療所が立地する付近に立地しており、戸倉用地付近にも2箇所の薬局が立地している。

・使用データ：

日本全国ドラッグストアチェーン・調剤薬局チェーンマップ

Mapion 電話帳：国分寺市 ドラッグストア・調剤薬局

health クリニック：調剤薬局

北多摩薬剤師会 薬局マップ / 国立市

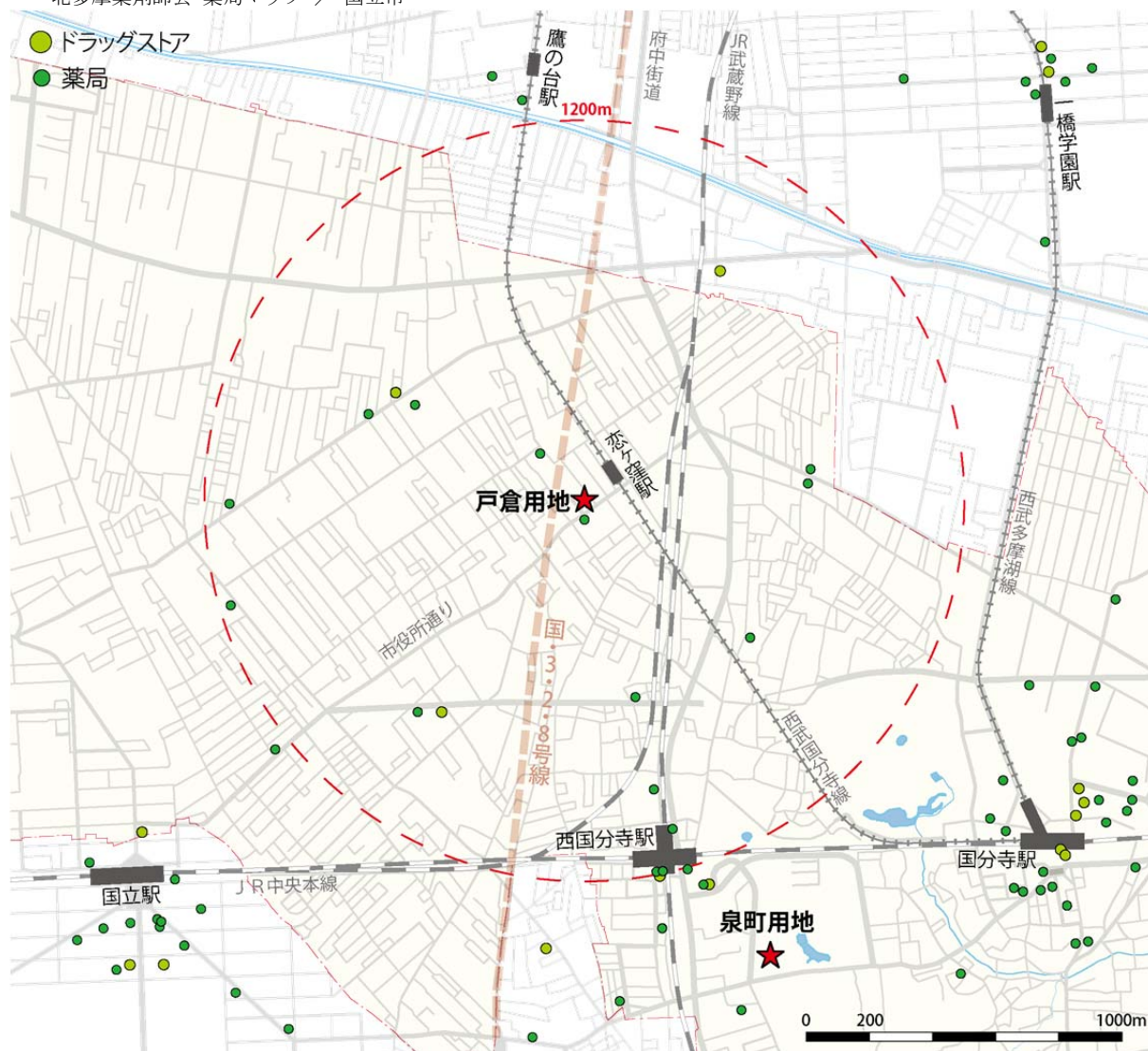


図 2-27 戸倉用地周辺の主な薬局等

7) 商業機能の状況

a) 商業施設

戸倉用地周辺地域には、スーパー4件、ドラッグストア2件が主要道路沿道に立地しており、戸倉用地付近にはコンビニエンスストアが2件立地しており、徒歩圏での商業利便性には不足が見られない

ただし、都市計画道路3・2・8号線や鉄道駅とのアクセス性を活かし、既存施設との競合に留意しつつ、戸倉用地の公共系土地利用との併設に相応しい商業機能を誘致することも考えられる。

・使用データ：

Mapion 電話帳：ショッピング

GKプランニング：スーパー、コンビニ、ホームセンター

国分寺市 市施設情報

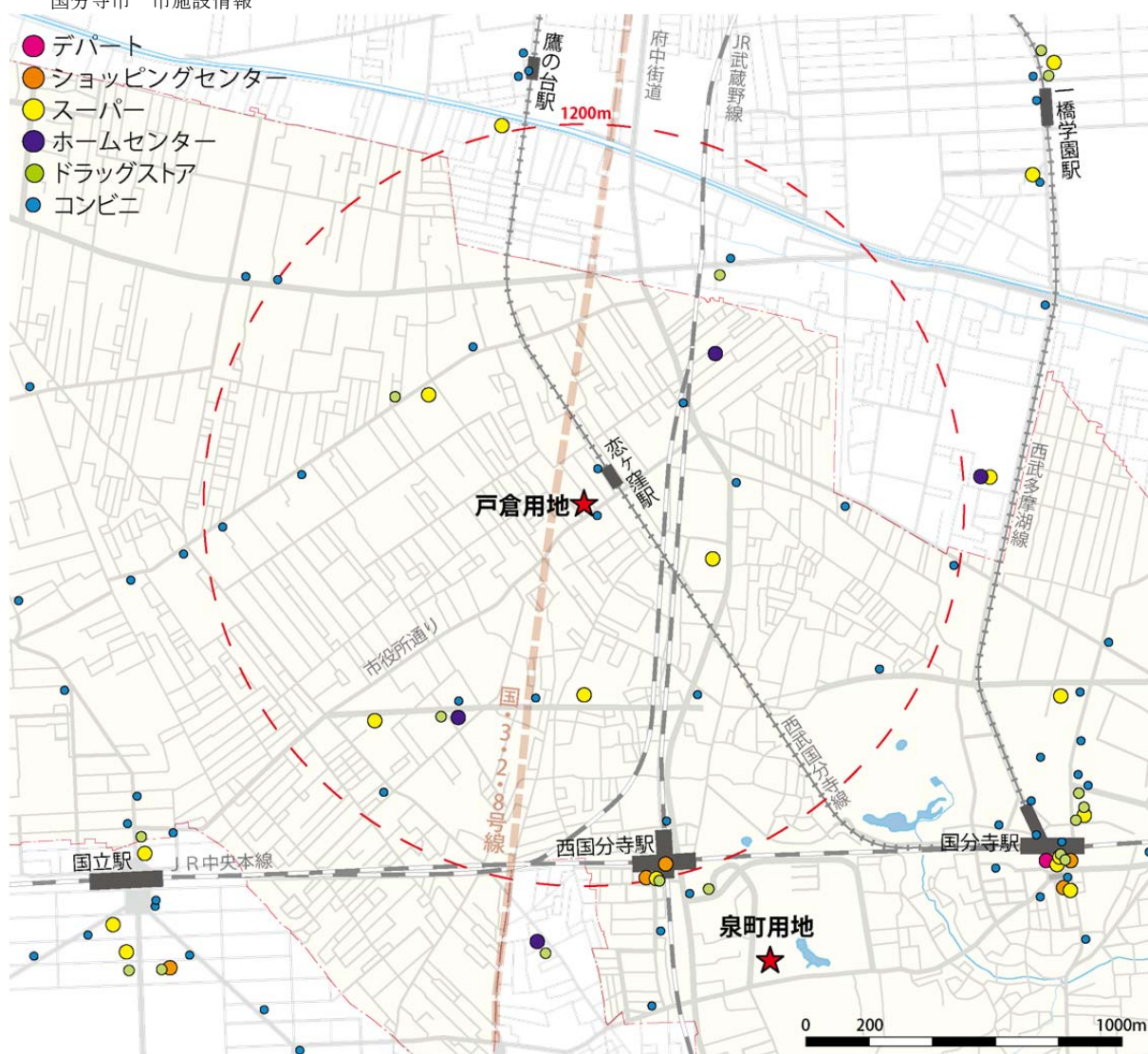


図 2-28 戸倉用地周辺の主な商業施設

b) 農産物直売所

戸倉用地周辺地域では、五日市街道沿道を中心に、農産物直売所が多数立地している。販売者や利用者のニーズが見込める場合には、戸倉用地に拠点的な販売機能を設置することも考えられる。

・使用データ：

国分寺市 市施設情報

小平市 農産物直売所マップ

くにたち産農産物の直売所マップ

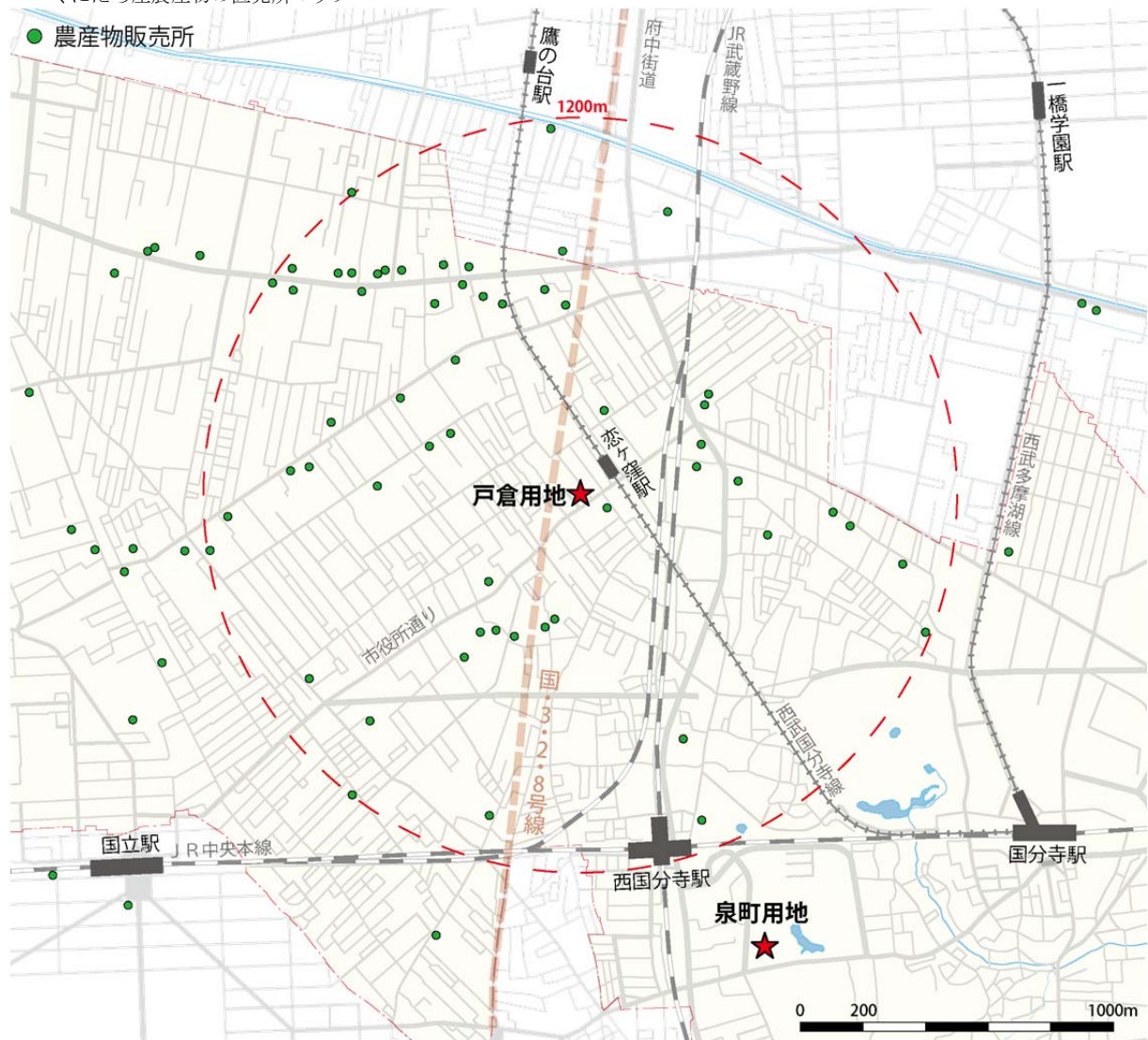


図 2-29 戸倉用地周辺の主な農産物直売所

8) 金融機関

銀行は、JR 中央線の各駅周辺に立地しており、戸倉用地付近には立地していない。戸倉用地付近には国分寺郵便局や信用金庫が立地しており、銀行 ATM はコンビニエンスストア等での利用が可能な状況にある。

戸倉用地に、金融機関が単独で施設を設置することは想定しにくい、他の施設に ATM 等を併設することは考えられる。

・使用データ：

"Mapion 電話帳：国分寺市 金融"

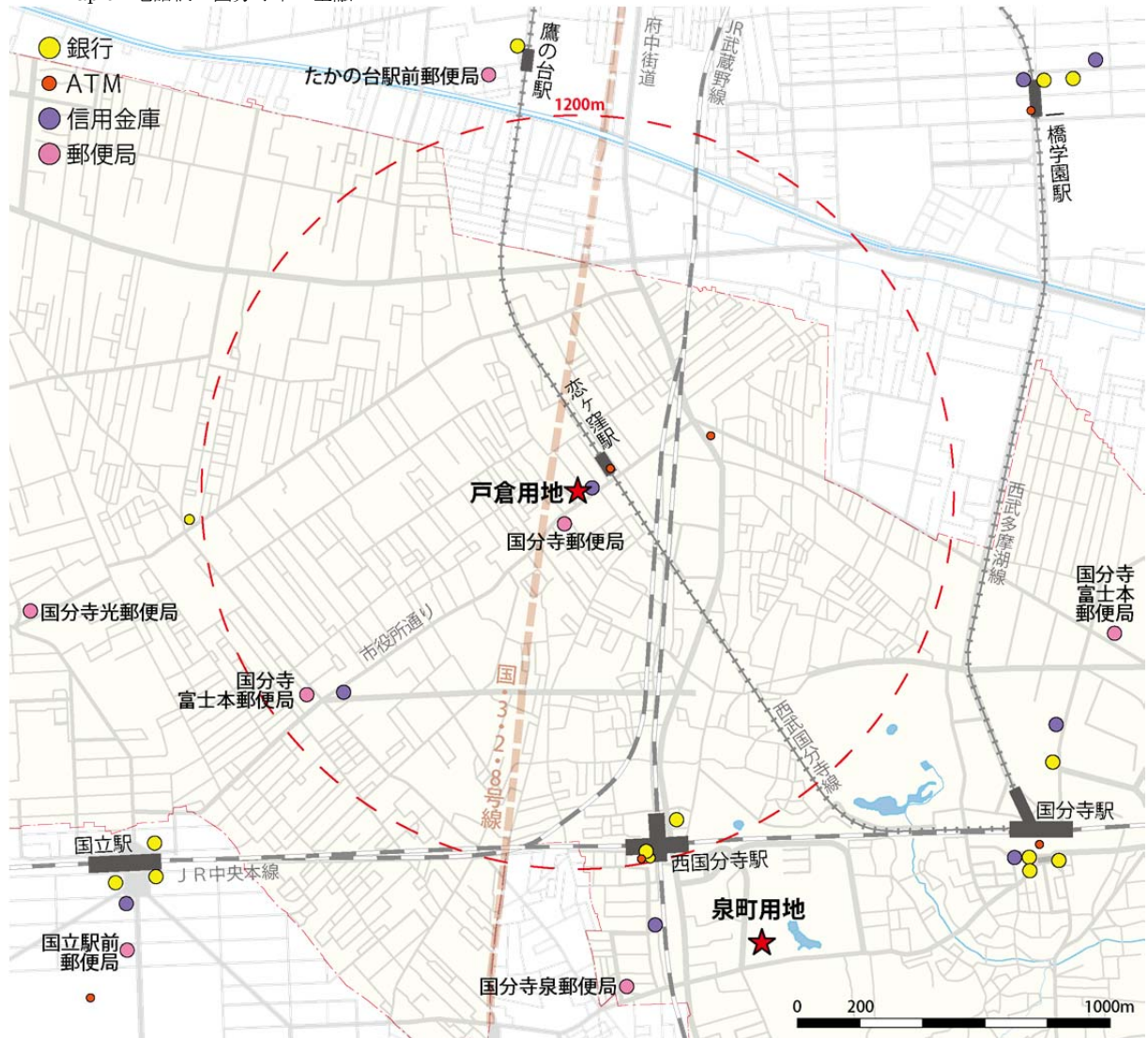


図 2-30 戸倉用地周辺の主な金融機関

9) 施設の分布状況のまとめ

戸倉用地周辺の施設分布から、各機能の戸倉用地への立地の可能性を評価する。

表 2-8 施設の分布状況を踏まえた各種機能の整備・誘致の必要性

項目	主な施設
行政機能	庁舎移転後の住民サービス窓口等の機能の継続・補完について、必要性の検討が必要。
文化・交流機能	本機能に不足している状況は見られないが、恋ヶ窪図書館・公民館が老朽化しており、戸倉用地を移転・集約先とする方法が考えられる。 また、市の中央図書館の設置についてのニーズがある場合、検討が必要。
健康機能	公園、公共スポーツ施設に不足している状況は見られない。（※都市計画道路国3・2・8号の西側では、一部、都市公園から一定の誘致圏に含まれない区域が存在）。 民間のフィットネス等の施設は、JR 中央線の各駅周辺に立地。
福祉機能	福祉機能としての不足している状況は見られない。 ただし、地域ニーズがある場合等は、民間福祉施設（老人ホーム等）の整備・誘致を行うことも考えられる。
子育て・教育・学習機能	子育て・教育・学習機能の不足している状況は見られない。 ただし、地域ニーズがある場合や、今後のまちづくりの状況により、保育園・幼稚園の整備・誘致や児童館機能の確保も考えられる。 国分寺駅周辺には専門学校が、小平市や国立市内には大学・高校等が複数立地している。 民間カルチャーセンター等は、国分寺駅、西国分寺駅、国立駅の周辺に集中している。
医療機能	医療機能として不足している状況は見られない。 ただし、大規模医療機関等の移転ニーズや、医療・診療所の充実に係る地域ニーズがある場合等は、戸倉用地の一部等に医療機能を誘致することも考えられる。
商業機能	徒歩圏での商業利便性として、不足している状況は見られない。 ただし、事業者ニーズがある場合には、都市計画道路3・2・8号線や鉄道駅とのアクセス性を活かし、既存施設との競合に留意しつつ、戸倉用地の公共系土地利用との併設に相応しい商業機能を誘致することも考えられる。 販売者や利用者のニーズが見込める場合には、都市計画道路3・2・8号線のアクセス性を活かし、農産物直売所の拠点的施設を設置することも考えられる。
金融機関	戸倉用地に、金融機関が単独で施設を設置することは想定しにくい（他の施設にATM等を併設することは考えられる）。

2.1.2 公共公益機能の抽出・整理

市のまちづくりを巡る課題や、戸倉用地を包括するエリアの特性等を踏まえ、戸倉用地において求められる公共公益機能について抽出・整理を行う。

(1) まちづくり上の位置づけ等の整理

1) 戸倉用地周辺地域におけるまちづくりの状況

現庁舎は、都市計画マスタープラン（平成28年2月策定）上の地域別構想の地域区分との対象では、「新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域」に位置している。また、「西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域」にも隣接していることから、まちづくりの状況や課題の把握にあたっては、両地域のまちづくりを整理する。



図 2-31 現庁舎敷地（戸倉用地）と都市計画マスタープラン上の地域区分

a) 新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域

<p>まちづくりのテーマ</p>	<p>緑と水を身近に感じ、ゆとりある住環境が育まれるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 低層の戸建住宅と市内でも規模の大きな農地が調和した落ち着いたまちなみを形成します。 ■ 砂川用水や恋ヶ窪用水等の地域の貴重な自然資源を活用して緑と水を身近に感じることのできる空間を形成します。 ■ 国3・2・8号線等の都市計画道路の整備により、歩行者や自転車利用者の日常の安全性を向上させるとともに災害に強いまちを形成します。
<p>まちづくりの方針（土地利用方針）</p>	<p>方針1 大規模な農地が広がる環境を活かした農住共生の落ち着いた環境を保全します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり計画の活用、生産緑地の指定等による農地の減少の計画的抑制 ・農地の宅地転用時のゆとりある空間確保のための敷地面積の最低限度の導入を検討 <p>方針2 低層の戸建住宅が達ち並ぶエリアにふさわしい良好な環境を形成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀の除去等の推進、壁面後退距離の導入による良好な住環境形成 <p>方針3 国3・2・8号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備に合わせ、住環境に配慮した日常生活の利便性を確保する施設の誘導 ・防火地域・準防火地域の指定等による防火性の高い建築物の立地を誘導 <p>方針4 恋ヶ窪駅周辺において地域の利便性を高め、魅力あるまちなみを形成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前としての立地や、現在整備中の国3・2・8号線の機能を活かしつつ、地域の利便性を高めるための地区計画の策定や駅前広場の整備等による、魅力あるまちづくりを推進

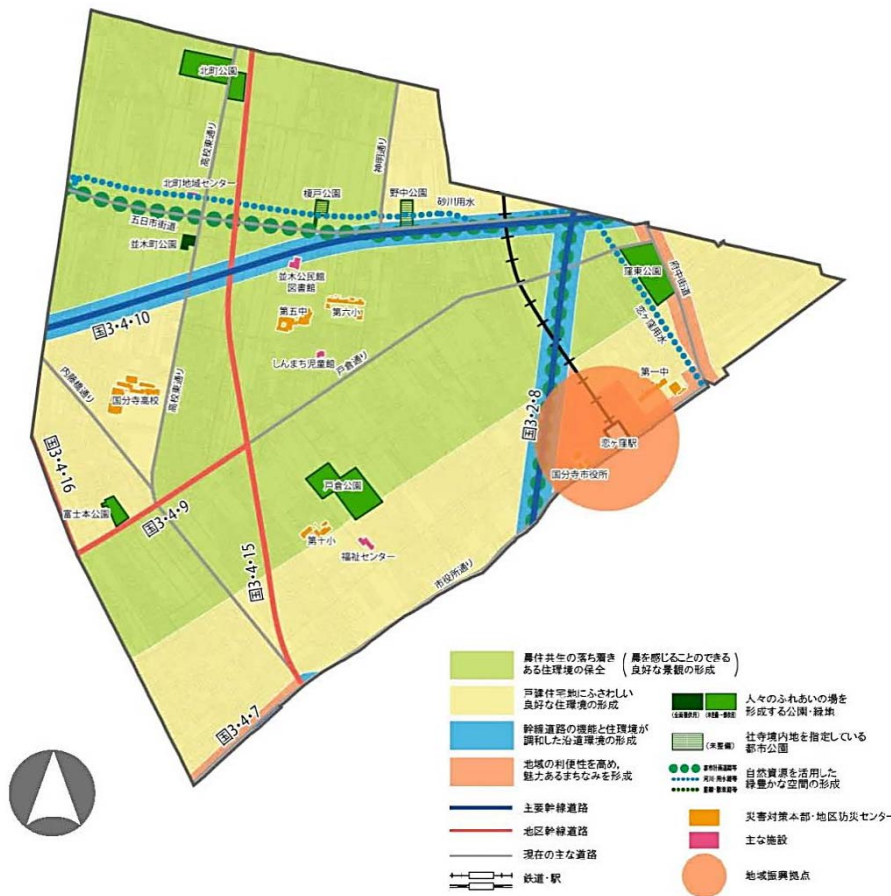


図 2-32 新町・北町・並木町・戸倉・東戸倉・富士本地域 まちづくり方針図

b) 西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域

<p>まちづくりのテーマ</p>	<p>快適な都市環境が豊かな地域資源と落ち着いた住環境に囲まれたまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 西国分寺駅北口周辺において快適な都市環境を形成します。 ■ 農地と調和した落ち着いた住環境を形成します。 ■ 地域内の恋ヶ窪用水や姿見の池、西恋ヶ窪緑地(通称:エックス山)等の貴重な自然資源を活用したまちづくりを展開します。 ■ 国3・2・8号線等の都市計画道路の整備により、歩行者や自転車利用者の日常の安全性を向上させるとともに災害に強いまちを形成します。
<p>まちづくりの方針(土地利用方針)</p>	<p>方針1 まとまりある農地と戸建住宅が調和した住環境を保全します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり計画の活用、生産緑地の指定等による農地の減少の計画的抑制 ・農地の宅地転用時のゆとりある空間確保のための敷地面積の最低限度の導入検討 <p>方針2 低層の戸建住宅が広がるエリアにふさわしい良好な住環境を形成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀の除去等の推進、壁面後退距離の導入検討等による良好な住環境形成 ・西国分寺駅南側周辺エリアへの回遊性を確保 ・周辺の緑地や住環境を考慮したまちなみ形成 <p>方針3 国3・2・8号線等の幹線道路の機能と住環境が調和した沿道環境を形成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備に合わせた日常生活の利便性を確保する施設の誘導 ・防火地域・準防火地域の指定等による防火性の高い建築物の立地を誘導 <p>方針4 府中街道等の道路沿道における地域に根ざした沿道環境を形成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある沿道まちづくりを推進するための地区計画等の策定や用途地域の変更を検討 <p>方針5 都市生活・文化交流の拠点となる西国分寺駅北口一帯の都市機能を向上しつつ、拠点の周辺は現状の良好な住環境も考慮したまちなみを京成します</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西国分寺駅北口一帯のエリアを拠点とした、その周辺の整備の推進 ・駅に近い利便な立地を活かした土地の有効利用の推進 ・良好な住環境を維持し、拠点周辺の農地と調和したまちなみ形成を推進

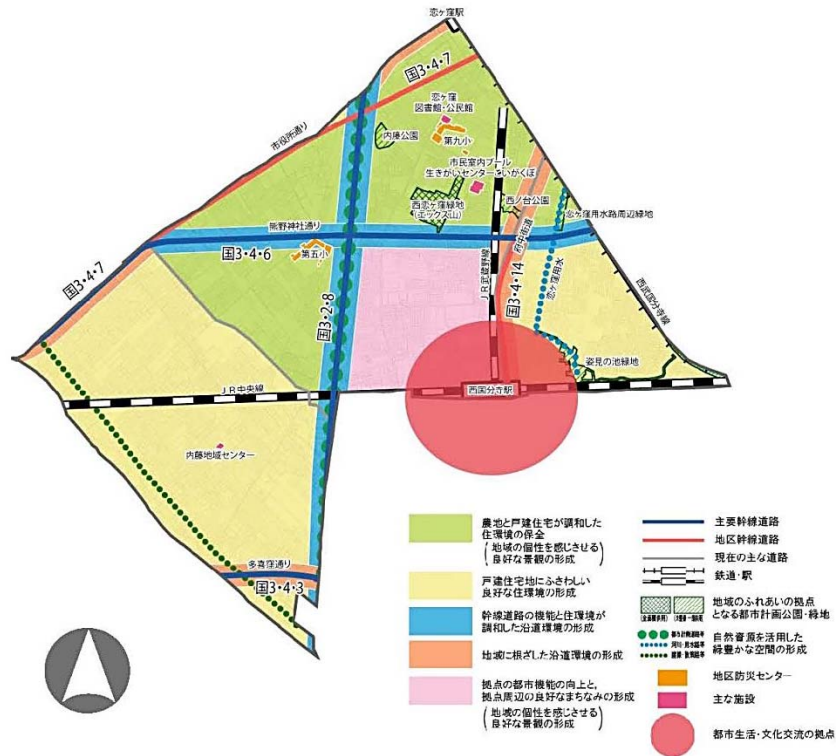


図 2-33 西恋ヶ窪・日吉町・内藤地域 まちづくり方針図

2) 都市計画道路3・2・8号線におけるまちづくりの状況

現庁舎は、現在、事業中の都市計画道路3・2・8号線沿道に位置している。

国分寺市では、都市計画道路3・2・8号線の道路用地境界から両側約100mの範囲を「まちづくり推進地区」に指定し、平成21年9月に「沿道まちづくり計画」を策定した。

また、道路の両側30mの範囲については、都市計画道路整備に伴う環境変化の影響を直接受け、まちづくりの具体化に早急に取り組む必要があるとし、「国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会」を平成23年11月に設置し、平成24年12月に「沿道まちづくり提言書」を整理・提言した。

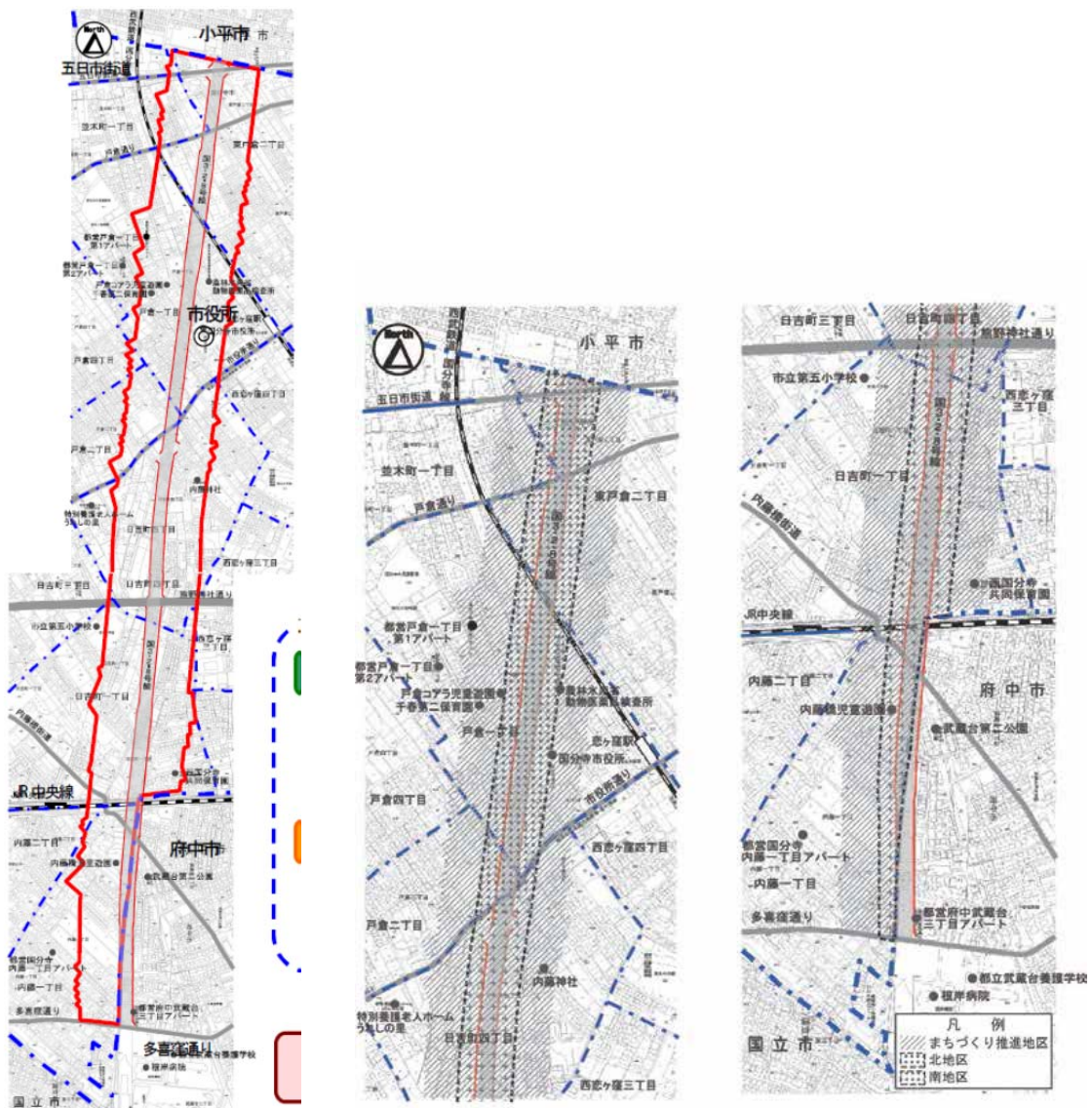


図 2-34 都市計画道路3・2・8号線と沿道まちづくりの検討範囲

(左：まちづくり推進地区の範囲 右：地区別検討会の検討対象範囲)

a) 「国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画」

(国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり協議会・国分寺市：平成 21 年 9 月)

<p>国3・2・8 号線 沿道のま ちの将来 像</p>	<p>基本理念</p> <ol style="list-style-type: none"> 多様な土地利用と調和した国分寺らしいまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 国 3・2・8 号線沿道は豊かな緑と調和したまち 現在の住環境や、生活環境を活かしつつ、誰もが住み続けたいくなるまちづくり 地区計画等を活用した市全体の活性化、国分寺らしい魅力や活力あるまち 良好な「暮らし・住環境」の保全と創出を進めるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 都市農地の保全と、新たに創出する緑と調和した住環境づくり 誰もが快適に暮らせる住環境の向上や、市民生活を豊かにするまち 「活力」と「交流」を促すまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 市民や来訪者の交流機会を創出し、活気のあるまちづくり 地区計画その他の手法を活用した国分寺らしいまちなみ形成 市民同士の交流やコミュニティの強化による、にぎわいのあるまちづくり 暮らしに「安全」「安心」をもたらすまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 安全な横断路の整備、通学路や生活動線の確保、防災まちづくりの推進、犯罪が起きにくい環境整備を あらゆる人の元気な声が地域に響く、安全・安心なまち ユニバーサルデザインに配慮したまちづくり、市民だけでなく来訪者にもやさしいまち 環境軸の形成による「緑」と「景観」のまちづくり <ul style="list-style-type: none"> 環境施設帯と一体となった「環境軸」形成、地域の特性に応じた緑ある美しいまちづくり 「国分寺崖線」「砂川用水」などの地域資源の活用、これらを結ぶ緑のネットワーク形成 市民の協力のもとに、環境創造型の緑豊かなまちづくり <p>将来像 人が躍る 地域が輝く 緑豊かなまち</p>
--	---

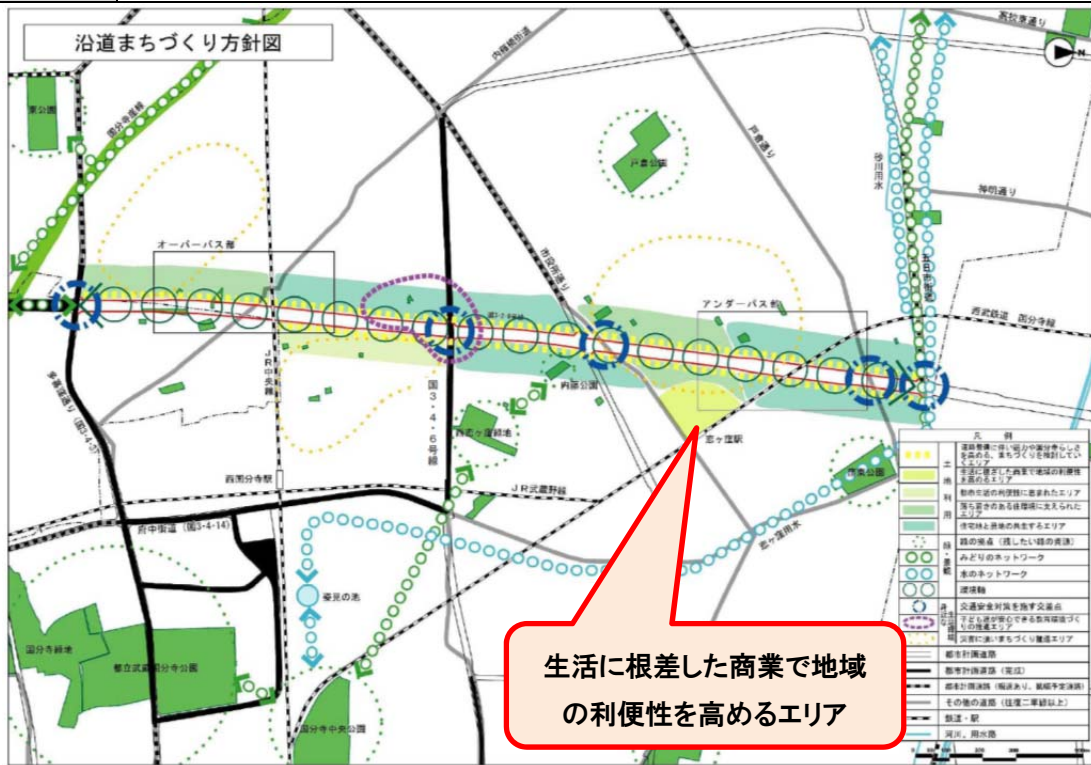


図 2-35 沿道まちづくり方針図

b) 「都市計画道路（国3・2・8号線）沿道まちづくり提言書」

（国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり地区別検討会：平成24年12月）

■前提となる認識

- ・都市計画道路(国3・2・8号線)は、今までの国分寺にはない立派な道路(標準幅員36m:車道幅員16m<往復4車線>+両側に環境施設帯10mずつ)
- ・周辺地域は、武蔵野らしい自然が多く残り、住みやすい、良好な住環境を有する地域。
- ・一方で、周辺に店舗等がなく、生活が不便と感じる地域。

■土地利用に関する将来像

- ①高齢者等をはじめ、周辺住民が気軽に立ち寄れる便利で快適な暮らしをサポートする施設の展開ができるまち
- ②日常生活上の身近なニーズに対応し、日常生活の高い利便性や快適性を提供する商業空間を歩いて楽しめるまち
- ③人々の参集を促し、にぎわいやコミュニケーションの創出に寄与する施設の展開ができ、広域からの利用客も見込めるまち

■将来像を踏まえた、施設の立地誘導や規制に対する考え方

項目	立地誘導が望ましい施設
住宅	・多様な住宅立地を促進 ・共同住宅等低層階には、周辺住民が利用する店舗や飲食店、公益性の高い福祉施設等
店舗	・高齢者や子育て層も立ち寄りやすい飲食店や店舗 ・日用品や食料品を供給する店舗 ・道の駅など地元の農畜産物を供給する施設 ・広域からの利用客も見込める一定規模の店舗(ただし、大規模店舗の立地は制限したい)
事務所、工場・倉庫	・一定規模の事務所 ・小規模作業所を併設する店舗のうち、日用品を供給するもの
公共公益施設	・生活利便性の向上のため、公共公益施設の立地可能性は保持しておきたい

■その他

項目	内容
建物高さ	中層程度(6~7階)までを基調としたい。
建物配置	都市計画道路側に駐車場・駐輪場ばかりが並ぶ街並みとならないよう、敷地内の建物配置に配慮したい。

(2) 市民意向の把握

1) 市民意向調査報告書（平成 27 年 8 月）

「国分寺市人口ビジョン」及び「(仮称) 国分寺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定に当たり、その基礎資料とするために実施したアンケート調査から、戸倉用地に関連する結果を整理する。

なお、意向調査の結果は、地域別特性を把握するために、5つの中学校区で区分して集計がなされており、本調査では、戸倉用地を含む第1中学校区と、隣接する第5中学校区を対象として整理する。

調査対象地域	国分寺市全域
調査対象者	市在住の満 18 歳以上の男女
標本数	3,000 人
有効回収数	1,200 人（回答率 40.0%）
調査実施期間	平成 27 年 6 月 3 日～12 日

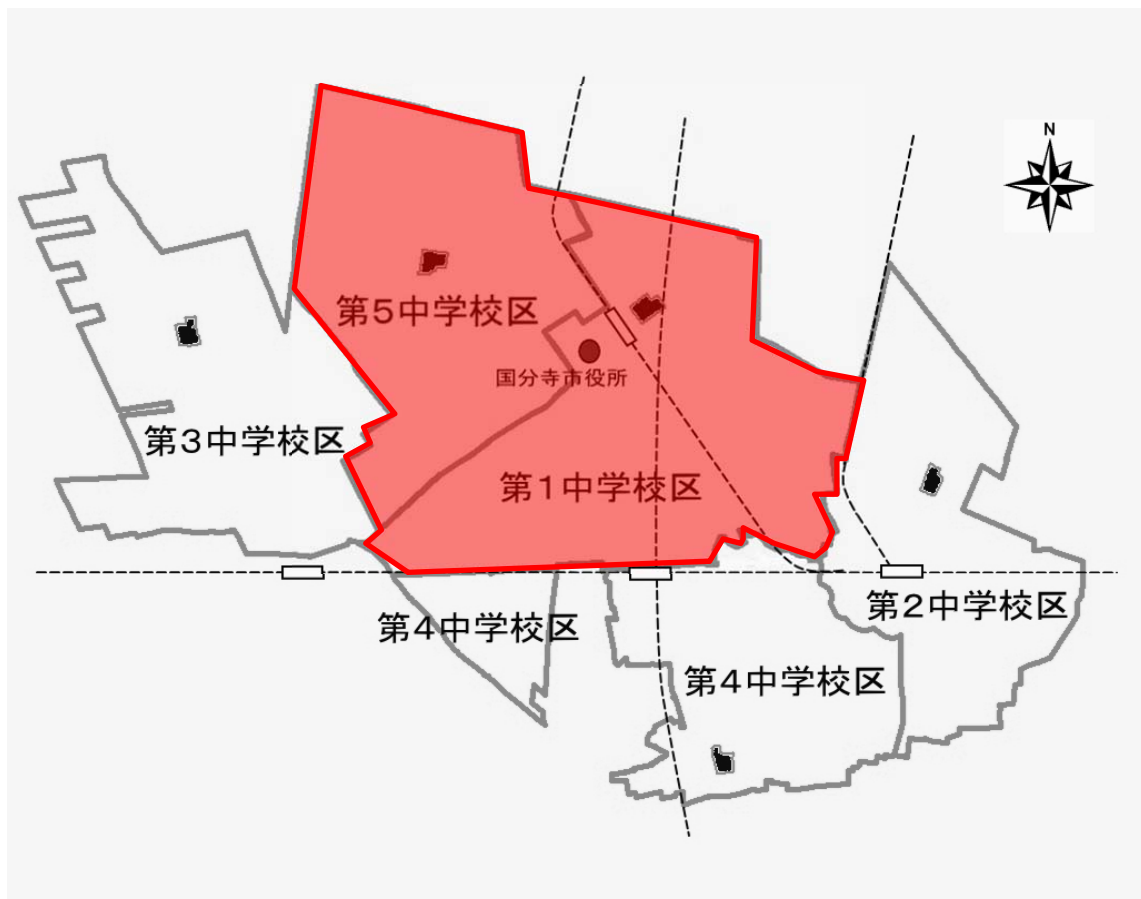


図 2-36 国分寺市内の中学校区

a) 学区別に見た「住み続けたい理由」

住み続けたい理由として多くあげられている回答について、戸倉用地の位置する第一中学校区、第五中学校区の特徴を以下に整理する。

- ・ 第一中学校区では、「自然環境がよい」「交通の便が良い」「長年住み慣れ、愛着がある」の回答が多く、回答者の30%以上が住み続けたい理由としてあげている。
- ・ 一方、他の中学校区と比較して、「買物の便がよい」は、回答率が低い結果であった。
- ・ 第五中学校区では、「自然環境がよい」「長年住み慣れ、愛着がある」の回答が多く、回答者の30%以上が住み続けたい理由としてあげており、他の中学校区と比較し、回答率が最も多い。
- ・ 一方、他の中学校区と比較して、「交通の便がよい」「買物の便がよい」は、回答率が低い結果であった。

	回答者数	合計	1. 自然環境がよい	2. 公共施設などが整備されている	3. 交通の便がよい	4. 買物の便がよい	5. 子育てがしやすい(相談体制や保育園など)	6. 子どもの教育環境がよい	7. 人間関係がよい	8. 老後が安心できる		
全体	1,072 (100.0)	1,982 (184.9)	375 (35.0)	12 (1.1)	366 (34.1)	146 (13.6)	11 (1.0)	46 (4.3)	65 (6.1)	6 (0.6)		
F8学区	1. 第一中学校区	254 (100.0)	475 (187.0)	89 (35.0)	2 (0.8)	95 (37.4)	28 (11.0)	2 (0.8)	9 (3.5)	18 (7.1)	3 (1.2)	
	2. 第二中学校区	233 (100.0)	429 (184.1)	41 (17.6)	1 (0.4)	125 (53.6)	63 (27.0)	4 (1.7)	1 (0.4)	6 (2.6)	0 (-)	
	3. 第三中学校区	189 (100.0)	347 (183.6)	64 (33.9)	7 (3.7)	41 (21.7)	20 (10.6)	2 (1.1)	16 (8.5)	13 (6.9)	0 (-)	
	4. 第四中学校区	193 (100.0)	360 (186.5)	88 (45.6)	1 (0.5)	73 (37.8)	14 (7.3)	1 (0.5)	6 (3.1)	12 (6.2)	1 (0.5)	
	5. 第五中学校区	174 (100.0)	319 (183.3)	81 (46.6)	1 (0.6)	22 (12.6)	16 (9.2)	2 (1.1)	12 (6.9)	14 (8.0)	2 (1.1)	
	6. 無回答	29 (100.0)	52 (179.3)	12 (41.4)	0 (-)	10 (34.5)	5 (17.2)	0 (-)	2 (6.9)	2 (6.9)	0 (-)	
			9. 医療や福祉が充実している	10. 長年住み慣れ、愛着がある	11. 歴史や文化に愛着がある	12. 近くに農地がある	13. 仕事の関係	14. 学校の関係	15. 住宅の都合	16. 家族の都合	17. その他	18. 無回答
全体	24 (2.2)	321 (29.9)	37 (3.5)	33 (3.1)	90 (8.4)	30 (2.8)	226 (21.1)	80 (7.5)	28 (2.6)	86 (8.0)		
F8学区	1. 第一中学校区	7 (2.8)	83 (32.7)	11 (4.3)	12 (4.7)	15 (5.9)	6 (2.4)	57 (22.4)	12 (4.7)	8 (3.1)	18 (7.1)	
	2. 第二中学校区	5 (2.1)	66 (28.3)	4 (1.7)	1 (0.4)	21 (9.0)	4 (1.7)	40 (17.2)	22 (9.4)	5 (2.1)	20 (8.6)	
	3. 第三中学校区	2 (1.1)	58 (30.7)	4 (2.1)	8 (4.2)	21 (11.1)	8 (4.2)	49 (25.9)	13 (6.9)	6 (3.2)	15 (7.9)	
	4. 第四中学校区	6 (3.1)	45 (23.3)	11 (5.7)	3 (1.6)	17 (8.8)	4 (2.1)	41 (21.2)	13 (6.7)	8 (4.1)	16 (8.3)	
	5. 第五中学校区	3 (1.7)	62 (35.6)	6 (3.4)	8 (4.6)	12 (6.9)	7 (4.0)	37 (21.3)	18 (10.3)	1 (0.6)	15 (8.6)	
	6. 無回答	1 (3.4)	7 (24.1)	1 (3.4)	1 (3.4)	4 (13.8)	1 (3.4)	2 (6.9)	2 (6.9)	0 (-)	2 (6.9)	

回答者数はこの設問に回答した人の人数、合計は回答者が選択したすべての選択肢の数の合計
 複数回答であるために合計は回答者数を上回る
 ()内は回答者数を100とした割合

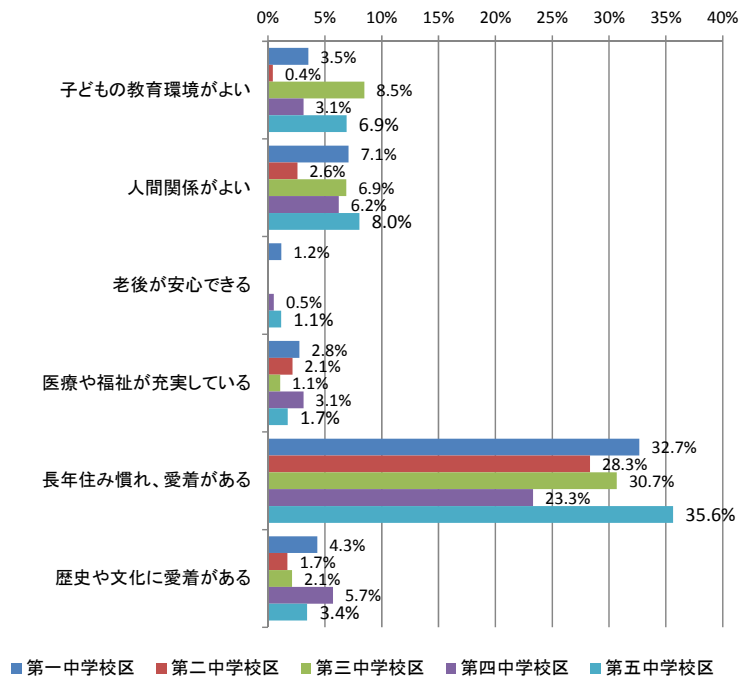
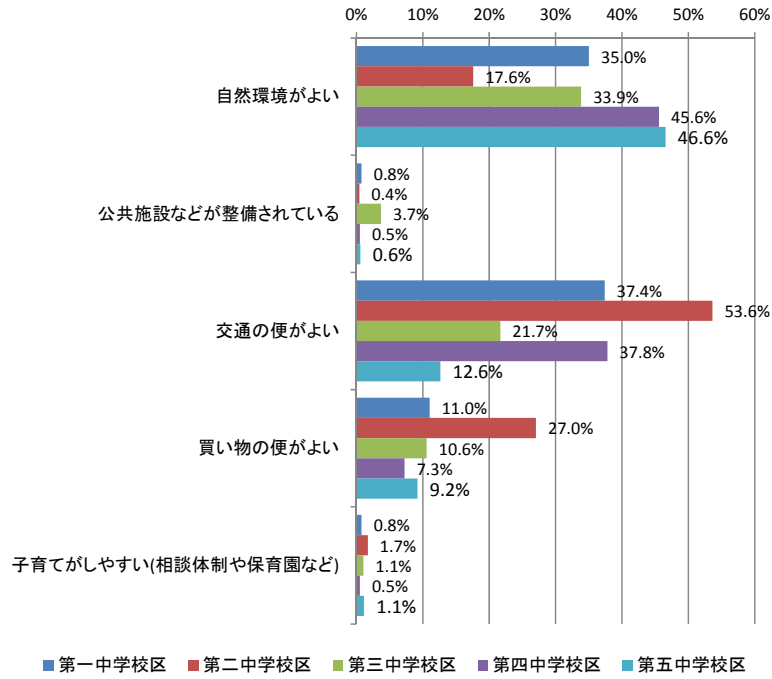


図 2-37 学区別にみた「住み続けたい理由」

2) 市民アンケート調査結果（平成 27 年 7 月）

国分寺市が公共施設等総合管理計画の策定に当たり実施したアンケート調査から、戸倉用地に関連する結果を整理する。

調査対象地域	国分寺市全域
調査対象者	市在住の満 18 歳以上の男女
標本数	3,000 人
有効回収数	1,174 人（回答率 39.1%）
調査実施期間	平成 27 年 5 月 20 日～6 月 5 日

a) 公共施設の利用状況についての意見

- 公共施設の利用状況では、図書館、公民館を除き、50%以上の人々が「利用したことがない」と回答している。特に、g.屋外スポーツ施設、h.生きがいセンターでは7割を超える人が「利用したことがない」と回答している。

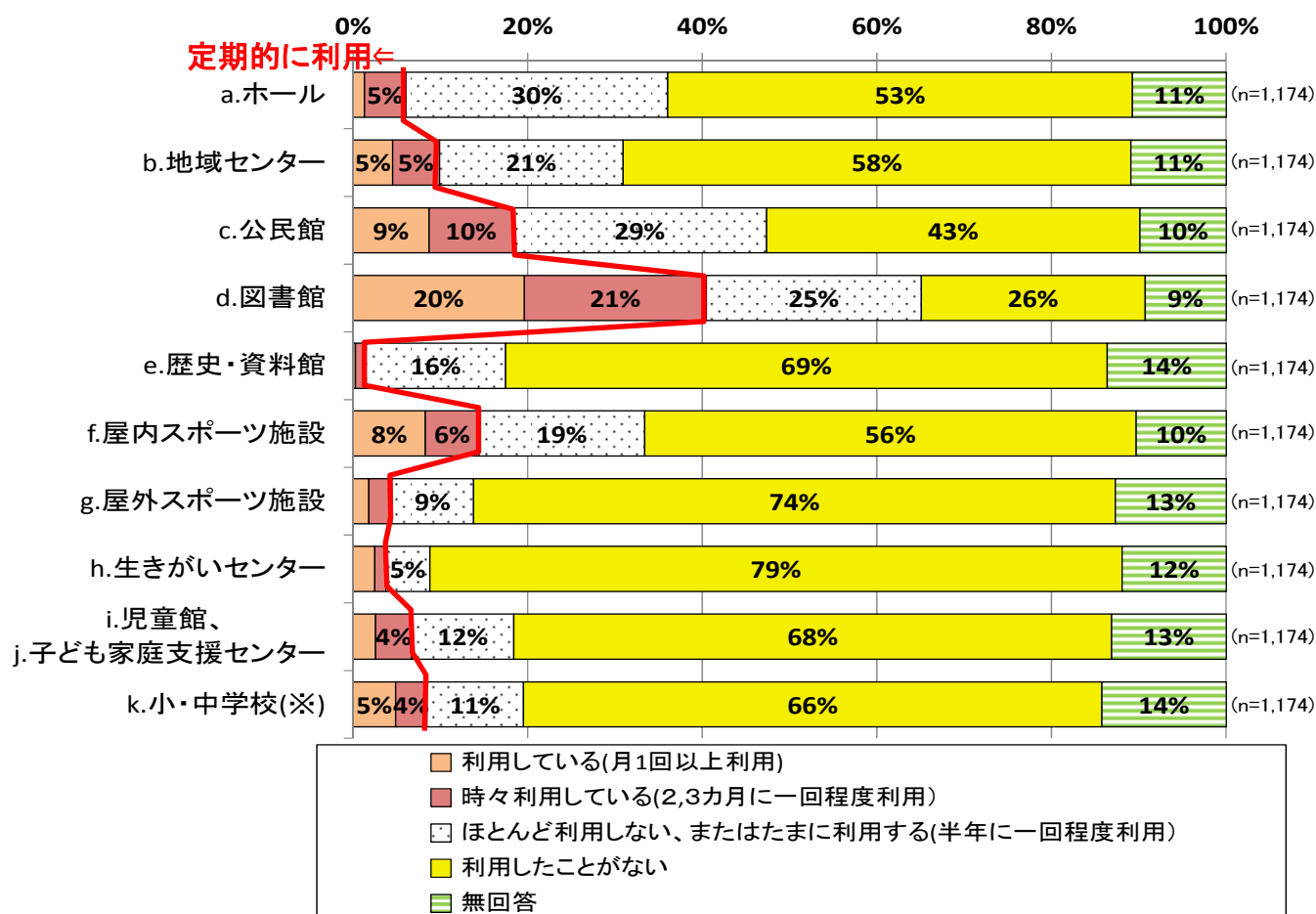


図 2-38 公共施設の利用状況についての市民意見

(出典：国分寺市 市民アンケート調査結果（平成 27 年 7 月）)

b) 今後の国分寺市の公共施設についての意見

- ・ 厳しい財政状況において、優先的に維持すべきと思われる公共施設として、優先度が「高い」と回答した人が比較的多いのが、d.図書館（49%）、i.児童館、j.子ども家庭支援センター（39%）、k.小・中学校（53%）であった。
- ・ 回答者の3割程度が「高い」と回答したものが、c.公民館（28%）、f.屋内スポーツ施設（26%）、h.生きがいセンター（26%）であった。

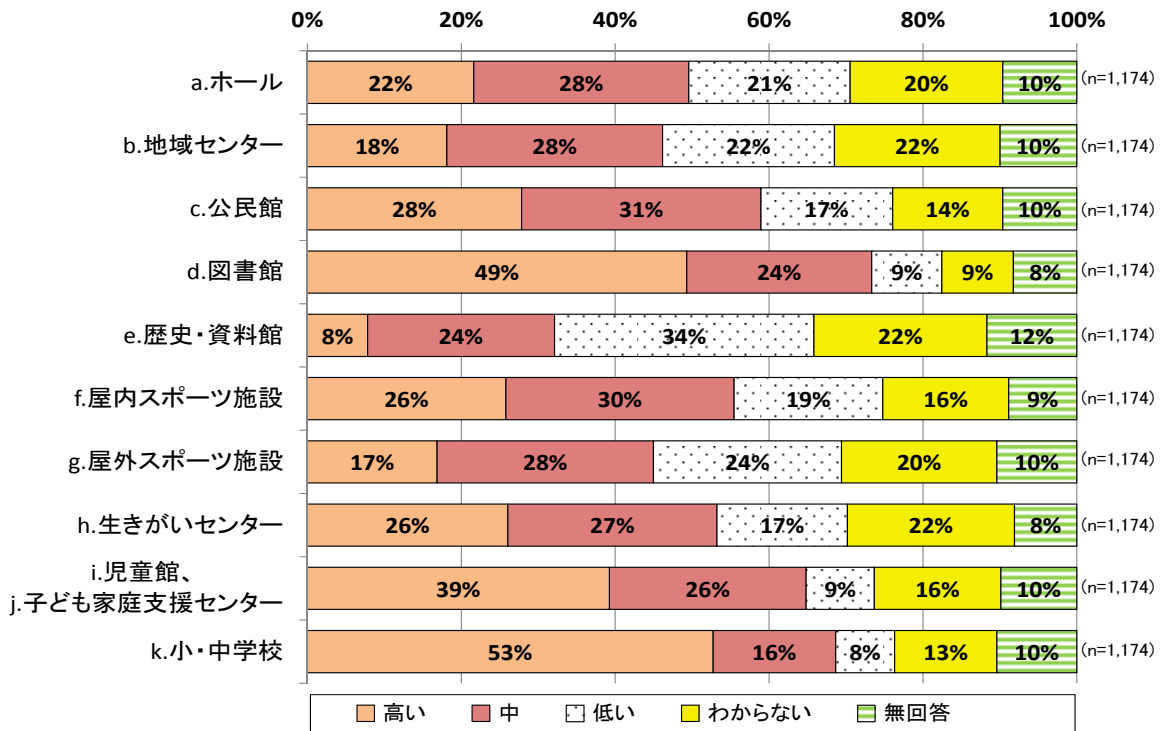


図 2-39 国分寺市の公共施設についての市民意見

(出典：国分寺市 市民アンケート調査結果（平成 27 年 7 月）)

(3) 公共公益機能の抽出・整理

ここでは、まちづくり上の位置づけや市民意向等より戸倉用地の役割を明確化し、敷地の立地特性や施設分布の状況等から、どのような機能の導入が想定されるかの抽出・整理を行う。

1) 倉用地周辺地域における戸倉用地の役割

a) 上位計画等より想定される役割

都市計画マスタープラン、都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくりから、戸倉用地に想定される役割を整理する。

なお、戸倉用地は戸建住宅地の広がるエリアに位置する一方、都市計画道路 3・2・8 号線沿道、恋ヶ窪駅前・市役所通り沿道に位置することから、それぞれの視点から、戸倉用地の役割を明確化するキーワードを整理する。

表 2-9 上位計画等より想定される役割

住環境に係るキーワード	<ul style="list-style-type: none">・良好な住環境の形成・落ち着いたある住環境の形成
沿道環境に係るキーワード	<ul style="list-style-type: none">・住環境の配慮した沿道環境の形成・日常生活利便性を確保する施設の誘導・魅力や国分寺らしさを高めるまちづくりの検討・高齢者等の周辺住民の生活利便性・快適性のサポート施設の展開・日常生活の高い利便性や快適性を提供する商業空間・にぎわいやコミュニケーションの創出に寄与する施設の展開・広域からの利用客も見込めるまち
地域振興拠点に係るキーワード	<ul style="list-style-type: none">・地域の利便性を高め、魅力あるまちなみの形成・生活に根差した商業による地域の利便性向上

b) 市民意向により想定される役割

市民意向については、戸倉用地周辺エリア全体に係る意向・要望と、今後の公共施設のあり方全般に関する意向があり、それぞれについて、戸倉用地の役割を明確化する意向・要望を整理する。

表 2-10 市民意向より想定される役割

戸倉用地周辺エリアに係る意向・要望	<ul style="list-style-type: none">・公園、広場、遊び場、スポーツ施設の不足地域への対応・日用品の買物の便利さの不足地域への対応・病院、医院、診療所の不足地域への対応
公共施設のあり方に係る意向・要望	<ul style="list-style-type: none">・不特定多数が利用可能な公共公益施設へのニーズ（例：図書館、公民館、屋内スポーツ施設）・教育・福祉・子育て支援に係る公共公益施設へのニーズ（例：子ども家庭支援センター、児童館、小・中学校、生きがいセンター）

c) 公共施設等マネジメント及び新たな広域連携のニーズにより想定される機能

公共施設等マネジメントに係る国分寺市の取組みは、平成 28 年度に市内全体を対象とした公共施設の適正配置に係る計画を検討・策定予定である。また、広域連携は、小平市との研究に着手しており、平成 28 年度以降に 2 市での方針を取りまとめる予定である。

現時点では、戸倉用地の役割や活用の方向性等は示されておらず、今後の進展を反映していく必要がある。

2) 戸倉用地の立地特性により想定される機能

a) 周辺土地利用から

戸倉用地周辺は戸建住宅を中心とした住宅地としての土地利用であることから、周辺住民等による利用・来訪が想定される。

そこで、戸倉用地の活用にあたっては、散策や滞在を楽しめるような歩道や広場等、施設利用を目的としない周辺住民等でも気軽に戸倉用地を訪れることができる環境とすることで、戸倉用地ににぎわいを生み、戸倉用地周辺の居住環境を高めることが考えられる。

b) アクセス環境から

戸倉用地は、西武国分寺線恋ヶ窪駅に近く、前面の市役所通りにより国分寺市、国立市にもアクセス可能な環境である。さらに、都市計画道路 3・2・8 号線が整備されることで南北方向の動線が強化され、広域からのアクセス性が高まることが想定される。

そこで、戸倉用地が周辺地域における拠点となり、地域全体の魅力・活力や利便性を高めていくことの可能な機能を導入することが考えられる。

また、施設整備にあたっては、アクセス性の良さを活かすための交通施設（駐車場、駐輪場等）を適切に確保することが重要である。

c) 人口動向から

戸倉用地の周辺地域では、54 歳までの人口は全体として減少傾向にあるが、今後 10～20 年程度のスパンでは、55 歳～74 歳の人口が一時的に増加し、75 歳以上の人口はそれ以降も継続して増加傾向を示す等、高齢化の進展が予測されている。

そこで、戸倉用地の活用にあたっては、今後の高齢者人口の増加を見据え、高齢者向けの福祉施設（デイサービス等の在宅介護施設、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅 等）等の機能を導入することが考えられる。

3) 周辺の施設分布により想定される機能

戸倉用地周辺の施設分布から、各機能の戸倉用地への立地の可能性を評価する。

表 2-11 周辺の施設分布により想定される機能

項目	立地状況	評価
行政機能	市役所本庁舎が泉町に移転することから、住民サービス窓口等を設置することも考えられる。	○
文化・交流機能	周辺地域には公民館、図書館が立地しており、これら機能に不足は見られない。ただし、両施設は老朽化が進んでおり、諸室構成・規模等も古い形態であり、幹線道路・鉄道からのアクセス性を活かし、当敷地へ移転・集約することも考えられる。	○
健康機能	公共のスポーツ施設は、屋外の野球場、テニスコート、ゲートボール場や市民室内プールが戸倉用地周辺に立地しているほか、小平市内には市民スポーツセンター、けやき運動場があることから、不足は見られない。 民間のスポーツ施設は、JR 中央線の各駅前にも多数立地している。	—
福祉機能	地域センター、地域包括支援センター、生きがいセンター等の公共施設や老人ホーム等の民間施設とも複数立地しており、不足は見られない。 ただし、地域ニーズがある場合等は、戸倉用地の一部等に新たな施設の整備・誘致を行うことも考えられる。	△
子育て・教育・学習機能	小・中学校が複数校立地しており、不足は見られない。 また、民間の学習関連施設は、JR 中央線の各駅前にも多数立地している。	—
	保育園、幼稚園が複数立地しており、不足は見られない。 ただし、地域ニーズがある場合や、今後、恋ヶ窪駅周辺や都市計画道路 3・2・8 号線沿道等へのマンション開発が想定される場合等は、戸倉用地の一部等に新たな施設の整備・誘致を行うことも考えられる。	△
医療機能	医療機関については、病院では国分寺病院が 800m 程度の距離に、また医院・診療所が戸倉用地周辺に複数立地している。 ただし、大規模医療機関等の移転ニーズや、医院・診療所の充実に係る地域ニーズがある場合等は、戸倉用地の一部等に医療機能を誘致することも考えられる。	△
商業機能	周辺地域にはスーパー 4 件、ドラッグストア 2 件見られるため、徒歩圏での商業利便性に不足は見られない。 ただし、いずれも小規模なスーパー等であり、都市計画道路 3・2・8 号や鉄道駅からのアクセス性を活かし、既存施設との競合に留意しつつ、やや規模の大きな商業施設を誘致することも考えられる。 農産物直売所は、主要道路沿道に多数分布しており、本敷地の都市計画道路 3・2・8 号のアクセス性をいかし、それらの拠点的施設を併設することも考えられる。	○
金融機能	国分寺郵便局が市役所通りの対岸に立地しており、銀行 ATM はコンビニエンスストア等での利用が可能な状況にある。 (※金融機関単独での設置は考えにくい、他の施設に ATM 等を併設することは想定される)	—

○…想定される機能、△…条件付きで想定される機能、—…想定しにくい機能

(4) 導入が想定される施設の抽出・整理

戸倉用地に求められる役割、及び周辺施設の分布状況や戸倉用地の立地特性等を総合的に鑑み、戸倉用地活用として想定される機能を一覧として整理した。

表 2-12 導入が想定される施設（案）

機能	具体的な施設の例
行政機能	市民サービスコーナー（行政窓口） 等
交流機能	図書館、公民館、児童館 等
商業機能	リージョナル・ショッピングセンター、スーパー、農産物直売所 等
福祉機能	在宅介護施設、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅 等
医療機能	病院、医療ビル（診療所等の集積） 等

表 2-13 公共公益機能の抽出・整理

項目	上位計画等が求める役割	市民意向調査等からのニーズ	立地特性から想定される役割	施設分布から想定される機能・施設
細項目	都市計画マスタープラン 都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり	総合計画関連 公共施設マネジメント関連	土地利用、交通環境、人口動向	各種機能の分布
状況	<p>●住環境に係るキーワード</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境の形成 ・落ち着いたある住環境の形成 <p>●沿道環境に係るキーワード</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住環境の配慮した沿道環境の形成 ・日常生活利便性を確保する施設の誘導 ・魅力や国分寺らしさを高めるまちづくりの検討 ・高齢者等の周辺住民の生活利便性・快適性のサポート施設の展開 ・日常生活の高い利便性や快適性を提供する商業空間 ・にぎわいやコミュニケーションの創出に寄与する施設の展開 ・広域からの利用客も見込めるまち <p>●地域振興拠点に係るキーワード</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の利便性を高め、魅力あるまちなみの形成 ・生活に根差した商業による地域の利便性向上 	<p>●戸倉用地周辺エリアに係る意向・要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園、広場、遊び場、スポーツ施設の不足地域への対応 ・日用品の買物の便利さの不足地域への対応 ・病院、医院、診療所の不足地域への対応 <p>●公共施設のあり方に係る意向・要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数が利用可能な公共公益施設へのニーズ（例：図書館、公民館、屋内スポーツ施設） ・教育・福祉・子育て支援に係る公共公益施設へのニーズ（例：子ども家庭支援センター、児童館、小・中学校、生きがいセンター） 	<p>●周辺土地利用から</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用を目的としない周辺住民等でも気軽に戸倉用地を訪れることができる環境の確保（周辺が住宅地であるため） <p>●アクセス環境から</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸倉用地が周辺地域における拠点となり、地域全体の魅力・活力や利便性を高めていくことの可能な機能を導入（公共交通のアクセス性、都市計画道路 3・2・8 号線整備から） <p>●人口動向から</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の高齢者人口の増加を見据え、高齢者向けの福祉施設（デイサービス等の在宅介護施設、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅 等）等の機能を導入 	<p>●必要性の高いもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政サービス機能：市役所本庁舎の移転後の代替・補完機能 ・文化・交流機能：既存図書館・公民館の老朽化対応 <p>●条件により必要性があるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流・文化機能：中央図書館の設置（設置の方針がある場合） ・子育て支援機能：児童館の新設（まちづくりの状況を踏まえた設置の方針がある場合） ・医療機能：大規模医療機関（移転ニーズがある場合） <p>●地域ニーズによるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療機能：診療所等の誘致（利用者側ニーズのある場合） ・子育て支援機能：幼稚園・保育園（利用者側ニーズ、今後の開発動向） ・高齢者福祉機能：老人ホーム等（利用者側ニーズがある場合） <p>●民間事業者のニーズによるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能：スーパーマーケット、農産物直売所（拠点施設）（出店側のニーズのある場合）
想定される機能（案）	<p>行政機能：市民サービスコーナー（行政窓口） 等</p> <p>交流機能：図書館、公民館、児童館 等</p> <p>商業機能：リージョナル・ショッピングセンター、スーパー、農産物直売所 等</p> <p>福祉機能：在宅介護施設、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅 等</p> <p>医療機能：病院、医療ビル（診療所等の集積） 等</p>			

2.1.3 公共公益機能の評価

(1) 公共公益機能の評価

上記で抽出・整理した各種公共公益機能について、整備の優先順位等を得るなど、必要な分析軸を設定して評価を行う。評価にあたっては、分析軸の設定とその重み付けを行い、横並びで評価できるよう整理する。

1) 庁舎跡地の活用事例の整理

分析軸の設定にあたり、戸倉用地の活用を考える上での視点を抽出するため、他自治体における庁舎跡地の活用事例を収集した。

収集した事例は以下の通りである。また、収集した事例の概要を次頁以降に示す。

a) 図書館・ホール等の公共施設を整備した事例

立川旧市役所跡地（立川市子ども未来センター）
旧関宿町役場庁舎跡地（いちいのホール）
旧野洲町役場跡地（コミュニティセンターやす）
山武市松尾庁舎跡地（松尾交流館）

b) 公園等の公共空間を整備した事例

町田市庁舎跡地（芝生広場「町田シバヒロ」）
伊根町旧庁舎跡地（伊根浦公園）
鹿屋市旧市役所跡地（かのやイベント広場）

c) 民間事業者による土地活用の事例

豊島区旧庁舎跡地（オフィス・ホール・商業等の複合施設）
西原町旧役場庁舎跡地（ショッピングセンター）

表 2-14 庁舎跡地の活用事例①

事業名	立川旧市役所跡地
所在地	東京都立川市錦町3丁目2番26号
敷地面積	約 9,222 m ²
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	約 800 百万円
導入施設 ・機能 (公共施設)	「立川市子ども未来センター」(まんがぱーく、カフェ、子ども家庭支援センター、特別支援教育課 等)
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	合人社計画研究所、清水建設(株)(施工)、(株)佐藤総合計画、(株)共立、特定非営利活動法人ワーカーズコープ、街制作室(株)、(株)studio-L、(株)ムービック・プロモートサービス、(株)壽屋
事業手法	PPP(官民連携) ※指定管理者方式(公共事業)・余剰スペースの使用許可(民間事業) ※合人社計画研究所グループが独立採算事業として実施
事業期間	10年(※指定管理期間)
地代等	一円/年、保証金一円
事業スケジュール	H23.9:合人社計画研究所 G と締結、H24.6:着工、H24.11:改修工事竣工
出典	立川市子ども未来センターホームページ(http://t-mirai.com/link/) 立川市「市役所新庁舎建設の記録」より (https://www.city.tachikawa.lg.jp/somu/shise/koho/kankobutsu/documents/0000000031_0000038553.pdf)

表 2-15 庁舎跡地の活用事例②

事業名	旧関宿町役場庁舎跡地
所在地	千葉県野田市東宝珠花 237 番地 1
敷地面積	5,887.01 m ²
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	約 644 百万円
導入施設 ・機能 (公共施設)	「いちいのホール」 (図書館・コミュニティ会館・関根名人記念館等) ※図書館・コミュニティ会館は(株)図書館流通センターが指定管理
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	—
事業手法	—
事業期間	—
地代等	—
事業スケジュール	H16.4 : 供用開始
出典	野田市ホームページ (http://www.city.noda.chiba.jp/shisetsu/shiyakusho/1001045.html)

表 2-16 庁舎跡地の活用事例③

事業名	旧野洲町役場跡地
所在地	滋賀県野洲市小篠原 2142 番地
敷地面積	—
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	約 70 百万円
導入施設 ・機能 (公共施設)	「コミュニティセンターやす」 (小学校区コミュニティセンター)
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	—
事業手法	—
事業期間	—
地代等	—
事業スケジュール	H17 : 供用開始
出典	野洲市ホームページ (http://www.city.yasu.lg.jp/map/07.html) 野洲市のあゆみ . (http://www.city.yasu.lg.jp/doc/seisakusuisinbu/.../files/6942.pdf)

表 2-17 庁舎跡地の活用事例④

事業名	山武市松尾庁舎跡地
所在地	山武市松尾町松尾 40-2
敷地面積	12,633 m ²
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	—
導入施設 ・機能 (公共施設)	「松尾交流センター洗心館」 (公民館、スタジオ、情報コーナー、学童クラブ、直売所など) ※敷地内のそのまま利用する既存施設：松尾ふれあい館（農村環境改善センター）
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	—
事業手法	—
事業期間	—
地代等	—
事業スケジュール	H21：跡地利用に伴う地域活性化基礎調査、庁舎等解体撤去工事設計積算業務委託、H23：庁舎跡地等整備基本計画策定業務委託、H23.9～：町尾地域にぎわい空間創出研究会の発足、H25：庁舎等解体撤去工事設計積算・工事監理業務委託、松尾地域賑わい創出整備事業基本設計・実施設計、H26：松尾交流館整備工事・施工監理業務委託、H27.10：供用開始
出典	山武市ホームページ (http://www.city.sammu.lg.jp/) 榎本建築設計事務所ホームページ (http://www2.enomotosekkei.co.jp/cgi-bin/news/topics.cgi?page=2)

表 2-18 庁舎跡地の活用事例⑤

事業名	町田市庁舎跡地
所在地	東京都町田市中町 1 丁目 20-23
敷地面積	約 9,254 m ²
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	—
導入施設 ・機能 (公共施設)	「町田シバヒロ」(芝生広場、管理棟、トイレ、駐車場 等) ※一般社団法人 町田市観光コンベンション協会が管理
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	—
事業手法	—
事業期間	—
地代等	—
事業スケジュール	H24.7: 庁舎移転、H24 下期-H25 上期: 建物解体、H25 上期: 広場の整備計画策定、H25 下期: 広場整備・管理運営計画策定、H26.5: 供用開始
出典	町田シバヒロホームページ (http://www.machida-shibahiro.jp/about_shibahiro/) 維持管理から考える校庭芝生の会ホームページ (http://shibafunokai.com/?p=625) 町田市ホームページ (https://www.city.machida.tokyo.jp/kanko/miru_aso/shibahiro.html)

表 2-19 庁舎跡地の活用事例⑥

事業名	伊根町旧庁舎跡
所在地	京都府与謝郡伊根町平田 493
敷地面積	約 913 m ²
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	約 27 百万円
導入施設 ・機能 (公共施設)	「伊根浦公園」 (舟屋型休憩所、駐車場)
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	—
事業手法	—
事業期間	—
地代等	—
事業スケジュール	H25.3 : 供用開始
出典	伊根町マスコットキャラクター「ふなやん」ブログ (http://ameblo.jp/ine-kankou/entry-11493070802.html) ラブ丹後ホームページ (http://www.love-tango.com/ine/ineurapark.html)


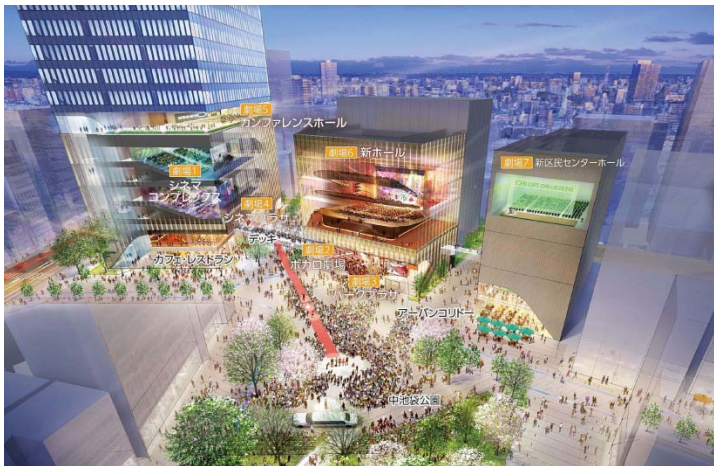
表 2-20 庁舎跡地の活用事例⑦

事業名	鹿屋市旧市役所跡地
所在地	鹿児島県鹿屋市大手町1番
敷地面積	約 17,429 m ² (公共施設用地約 5,895 m ² 、民間施設用地約 11,534 m ²)
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	約 10,100 百万円 (※事業全体の事業費)
導入施設 ・機能 (公共施設)	かのやイベント広場 (有料駐車場)
導入施設 ・機能 (民間施設)	—
事業者	—
事業手法	—
事業期間	—
地代等	—
事業スケジュール	H14: まちづくり交付金事業・水辺プラザ事業開始、H16.6: 事業計画許可、H17.10: 特定建築者決定、H17.11: 工事着工、H19.3: 施設建築竣工・供用開始
出典	国土交通省「公有地等のまちづくり活用事例集」 (http:// www.mlit.go.jp/common/000029486.pdf)

表 2-21 庁舎跡地の活用事例⑧

事業名	西原町嘉手苺旧役場庁舎跡地
所在地	中頭郡西原町字嘉手苺西原104番1 他11筆
敷地面積	11,490.17 m ² (旧役場用地部分 6,614.17 m ² + 事業者所有地等)
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	—
導入施設 ・機能 (公共施設)	—
導入施設 ・機能 (民間施設)	サンエー西原シティ (商業店舗(外食を含む)、駐車場)
事業者	新中糖産業(株) (デベロッパー)、(株)サンエー (施設運営)
事業手法	土地売却
事業期間	—
地代等	868 百万円 (土地買取希望価格)
事業スケジュール	H26.11 : 募集要項公表、H27.1 : 応募書類の受付、H27.2 : 提案書類の審査、H27.3 : 買受事業者の決定・売買契約締結、H27.4 : 売買代金の納付、土地の引き渡し
出典	西原町ホームページ (http://www.town.nishihara.okinawa.jp/goven-service/23_kensetudayori_003.html)

表 2-22 庁舎跡地の活用事例⑨

事業名	豊島区旧庁舎跡地
所在地	現本庁舎：豊島区東池袋 1-18 現公会堂等：豊島区東池袋 1-19-1、2、3、5、6、7
敷地面積	現本庁舎敷地：3,637 m ² 、現公会堂等敷地：3,049 m ²
周辺地図 (位置図)	
施設図 ・写真	
総事業費	—
導入施設 ・機能 (公共施設)	—
導入施設 ・機能 (民間施設)	現本庁舎（オフィス、ホール、飲食・物販店舗等）、 現公会堂等（新ホール、劇場、スタジオ、飲食店舗等）
事業者	東京建物㈱、㈱カンケイビル：定期借地権者 不動産開発民間施設等マネジメント、 鹿島建設㈱：設計 建設 工事監理
事業手法	定期借地権
借地期間	76年6ヶ月
地代等	191億円（一括前払い地代）
事業スケジュール	H27.4：基本協定締結、H28.3：既存建物無償譲渡契約締結、定期借地権設定契約締結（地代一括受領）、H32.3：民間施設竣工（現本庁舎）、H31.3：新ホール竣工（現公会堂等）
出典	豊島区ホームページ (http://www.city.toshima.lg.jp/024/kuse/project/030614.html)

2) 分析軸の設定と評価の方法について

a) 分析軸の設定

上記の事例等をもとに、整備の優先順位を検討するための分析軸(評価軸)を検討する。

戸倉用地の活用方法を検討するにあたっては、庁舎の転出による周辺地域への影響を踏まえるとともに、戸倉用地の有効活用により、地域のまちづくりや国分寺市の市政・施策を推進する視点が重要である。

また、戸倉用地の民間利用により、庁舎の移転・建替えに係る費用を補てんする等し、市財政への負担軽減につなげる視点も重要である。

以上を踏まえ、分析軸及び評価の視点の例を、以下の通りに整理する。

表 2-23 分析軸及び評価の視点

分析軸	評価の視点の例
庁舎機能の転出に伴う機能の代替・補完	○戸倉用地周辺地域における行政サービス機能の利便性確保 ○施設の従業者・来訪者等による地域経済への波及効果の維持
戸倉用地周辺地域のまちづくりへの貢献度	○戸倉用地周辺地域の住民ニーズへの対応 ○都市計画道路3・2・8号線の整備等による地域環境の変化への対応(沿道へのマンション開発、道路整備による学区の再編等) ○高齢人口の増加を想定した暮らしやすいまちづくりの推進
国分寺市の市政・施策との整合性	○恋ヶ窪駅を中心とした地域振興拠点の形成 ○都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくりの推進 ○公共施設マネジメントや広域連携の推進
庁舎の移転・建替え費用の捻出	○戸倉用地の民間活用(売却、借地)による市の収入

b) 評価の実施

上記の分析軸及び評価の視点を用い、これまでの検討で抽出・整理した公共公益機能の評価を行う。

表 2-24 評価の実施

分析軸	評価の視点の例	行政機能	交流機能	商業機能	医療機能	福祉機能
		市民サービスコーナー(行政窓口)等	図書館、公民館、児童館 等	リージョナル・ショッピングセンター、スーパー、農産物直売所 等	病院、医療ビル(診療所等の集積)等	在宅介護施設、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅 等
庁舎機能の転出に伴う機能の代替・補完	戸倉用地周辺地域における行政サービス機能の利便性確保	◎ 行政サービス機能の確保に有効	○ 行政窓口ではないが、公共施設が立地することで一定の効果あり	×	×	×
	施設の従業者・来訪者等による地域経済への波及効果の維持	△ サービス圏域が縮小することにより、従業者数・来訪者数は減少	○ 公共施設の中では、比較的市民ニーズが高いことから、一定の市民利用が想定される	△ 商業施設の立地による集客効果は期待できるが、施設の用途・業種等によっては、店舗間の競合が生じる可能性がある	○ 医療施設の立地による一定の集客効果は期待できる	×
戸倉用地周辺地域のまちづくりへの貢献度	戸倉用地周辺地域の住民ニーズへの対応	—	—	—	—	—
	都市計画道路3・2・8号線の整備等による地域環境の変化への対応(沿道へのマンション開発、道路整備による地域の分断 等)	×	△ 今後、都市計画道路国3・2・8号により学校区や児童生徒の生活圏域に変化が見られる場合、学童保育所・児童館機能の確保は有効	△ 都市計画道路国3・2・8号へのマンション等の立地が進んだ場合、住民の生活利便性を高める商業機能等の確保は有効	×	×
	高齢人口の増加を想定した暮らしやすいまちづくりの推進	◎ 徒歩やバス等によるアクセス性の高い場所に、行政サービス機能が確保されることは有効	×	×	◎ 徒歩やバス等によるアクセス性の高い場所に、医療機能が確保・充実されることは有効	◎ 高齢者の増加を想定し、福祉機能が確保・充実されることは有効
国分寺市の市政・施策との整合性	恋ヶ窪駅を中心とした地域振興拠点の形成	○ 恋ヶ窪駅周辺の拠点性を高める要素として、一定の効果がある	◎ 恋ヶ窪駅周辺の拠点性を高める要素として有効	◎ 恋ヶ窪駅周辺の拠点性を高める要素として有効	○ 病院の場合、恋ヶ窪駅周辺の拠点性を高める要素として、一定の効果がある	×
	都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくりの推進	×	○ 沿道まちづくり計画と整合(市民や来訪者の交流機会、市民同士の交流やコミュニティ強化へ寄与)	◎ 沿道まちづくり計画と整合 都市計画道路によるアクセス性の高さを活かした土地活用	○ 病院の場合、都市計画道路によるアクセス性の高さを活かした土地活用	×
	公共施設マネジメントや広域連携の推進	×	◎ 現在の図書館・公民館の建替えの推進に有効	×	×	×
庁舎の移転・建替え費用の捻出	戸倉用地の民間活用(売却、借地)による市の収入	×	×	◎ 商業等の事業者の参入が得られた場合、土地の売却益や地代収入が見込める	○ 医療機関等の参入が得られた場合、土地の売却益や地代収入が見込める(病院の場合、まとまった規模での土地活用が見込める)	◎ 事業者の参入が得られた場合、土地の売却益や地代収入が見込める

c) 評価結果の定量化の検討

上記の評価結果をもとに、点数化と重みづけによる定量化の方法を検討する。

ア ア 点数化

点数化にあたっては、4段階による相対評価の結果を、次の通り定量化する。

表 2-25 得点化の方法

評価	判断基準	得点化方法
◎	効果的	配点×1.0
○	やや効果的	配点×0.5
△	効果は限定的	配点×0.25
×	効果はない	配点×0

イ 重みづけ

次に、上記の評価項目について、本事業として特に重視すべき点を抽出し、評価上の重み付けを設定する。

現時点では、「戸倉用地周辺地域の住民ニーズへの対応」をはじめ、「戸倉用地周辺地域のまちづくり」についての方向性が具体化されていない段階であることから、下記の通り、重みづけを一律にして評価を行う。

今後、戸倉用地周辺のあり方に関する検討が進んだ段階で、再度、戸倉用地の活用を検討するにあたっては、住民合意や周辺まちづくりとの整合に加え、例えば、「庁舎機能の転出に伴う機能の代替・補完」は移転に係る合意形成に不可欠であること、「庁舎の移転・建替え費用の捻出」は事業の円滑な推進に重要であること、また、「国分寺市の市政・施策との整合性」のうち「公共施設マネジメントや広域連携の推進」は、国分寺市が重点的に推進している施策である等の重みづけを検討し、戸倉用地の活用の方向性を整理することが考えられる。

表 2-26 評価項目の重み付け（一律評価とした場合）

分析軸	評価の視点の例	重み付け
庁舎機能の転出に伴う機能の代替・補完	戸倉用地周辺地域における行政サービス機能の利便性確保	10
	庁舎への従業者・来訪者等による地域経済への波及効果の維持	10
戸倉用地周辺地域のまちづくりへの貢献度	戸倉用地周辺地域の住民ニーズへの対応	10
	都市計画道路3・2・8号線の整備等による地域環境の変化への対応	10
	高齢人口の増加を想定した暮らしやすいまちづくりの推進	10
国分寺市の市政・施策との整合性	恋ヶ窪駅を中心とした地域振興拠点の形成	10
	都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくりの推進	10
	公共施設マネジメントや広域連携の推進	10
庁舎の移転・建替え費用の捻出	戸倉用地の民間活用（売却、借地）による市の収入	10

ウ 評価結果の定量化

得点化の方法、及び評価の重みづけをもとに、評価結果を定量化すると、次の結果となる。

表 2-27 得点化・重みづけによる評価結果の定量化

分析軸	評価の視点の例		行政機能	交流機能	商業機能	医療機能	福祉機能
庁舎機能の転出に伴う機能の代替・補完	戸倉用地周辺地域における行政サービス機能の利便性確保	10	◎ 10	○ 5	× 0	× 0	× 0
	庁舎への従業者・来訪者等による地域経済への波及効果の維持	10	△ 2.5	○ 5	△ 2.5	○ 5	× 0
戸倉用地周辺地域のまちづくりへの貢献度	戸倉用地周辺地域の住民ニーズへの対応	10	—	—	—	—	—
	都市計画道路3・2・8号線の整備等による地域環境の変化への対応	10	× 0	△ 2.5	△ 2.5	× 0	× 0
	高齢人口の増加を想定した暮らしやすいまちづくりの推進	10	◎ 10	× 0	× 0	◎ 10	◎ 10
国分寺市の市政・施策との整合性	恋ヶ窪駅を中心とした地域振興拠点の形成	10	○ 5	◎ 10	◎ 10	○ 5	× 0
	都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくりの推進	10	× 0	○ 5	◎ 10	○ 5	× 0
	公共施設マネジメントや広域連携の推進	10	× 0	◎ 10	× 0	× 0	× 0
庁舎の移転・建替え費用の捻出	戸倉用地の民間活用(売却、借地)による市の収入	10	× 0	× 0	◎ 10	○ 5	◎ 10
合計		130	27.5	37.5	35.0	30	20

本検討による条件設定をした場合、商業機能が優先順位の高い機能として評価され、次いで交流機能、医療機能と続く結果となった。

なお、戸倉用地の活用方法を具体的に検討する段階では、分析軸と評価の視点、重みづけのあり方について検討を行うとともに、市民ニーズの把握や地域まちづくりの方向性の具体化等を行いながら、本件に相応しい適切な評価を行う必要がある。

2.2 土地に関する諸条件の設定

市及び民間事業者等の戸倉用地の所有形態別のメリット・デメリット等を整理しつつ、各種事例等を踏まえて、売却及び借地化する場合の土地単価を設定し、その妥当性について評価を行う。

2.2.1 戸倉用地の所有形態別のメリット・デメリット等を整理

市及び民間事業者等による戸倉用地の所有形態を分類し、それぞれのメリット・デメリット等を整理する。なお、戸倉用地の所有形態については、施設の整備パターンとあわせて分類する。

(1) 戸倉用地の所有形態の分類

現在の庁舎の敷地は、国分寺市が所有している。庁舎が移転することとなった場合、その戸倉用地を活用する際の土地の所有形態は、①国分寺市が全体を所有、②市が民間に戸倉用地の一部を売却、③市が民間に戸倉用地全体を売却、の3パターンがあり、さらに①国分寺市が全体を所有、については、その一部または全体を定期借地権方式等で民間事業者に貸し付ける方法が考えられる。

表 2-28 戸倉用地の所有形態の分類

所有権	借地権	対応する施設整備のパターン
①国分寺市が全体を所有	なし	市が施設を整備（パターン①）
	民間事業者に戸倉用地の一部を借地	市、民間がそれぞれ施設を整備（パターン②） 施設を合築する場合は、土地の準共有（パターン③）
	民間事業者に戸倉用地の全部を借地	民間が施設を整備（パターン⑥）
②国分寺市、民間事業者が、それぞれ所有 （市は民間に戸倉用地の一部を売却する）	なし	市、民間がそれぞれ施設を整備（パターン④） 施設を合築する場合は、土地の共有（パターン⑤）
③民間事業者が所有 （市は民間に戸倉用地の全体を売却する）	なし	民間が施設を整備（パターン⑦）

(2) 施設整備の想定パターン

(1)で整理した戸倉用地の所有形態については、次のような施設整備のパターンが想定される。

1) 市による施設整備（パターン①）

国分寺市が施設を整備する。公共施設の一部の床の目的外使用により、民間事業者が店舗等を出店するケースも含むものとする。

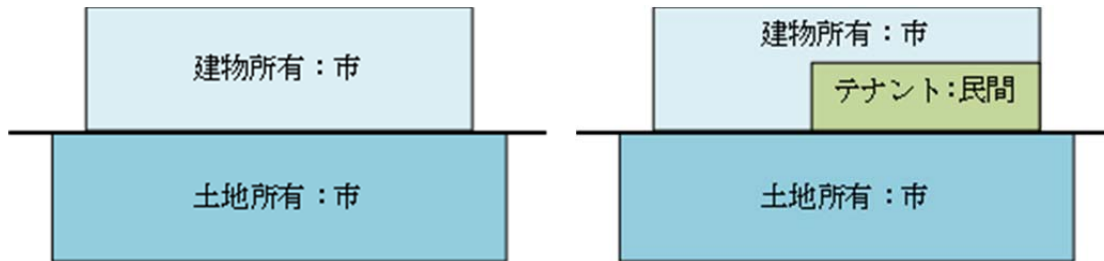


図 2-40 土地・建物の所有形態（パターン①）（パターン①´）

2) 市と、民間事業者による施設整備（パターン②）（パターン④）

国分寺市が、自らが所有する施設を整備するとともに、余剰地を貸付（パターン②）または売却（パターン④）し、民間事業者の施設も整備する。

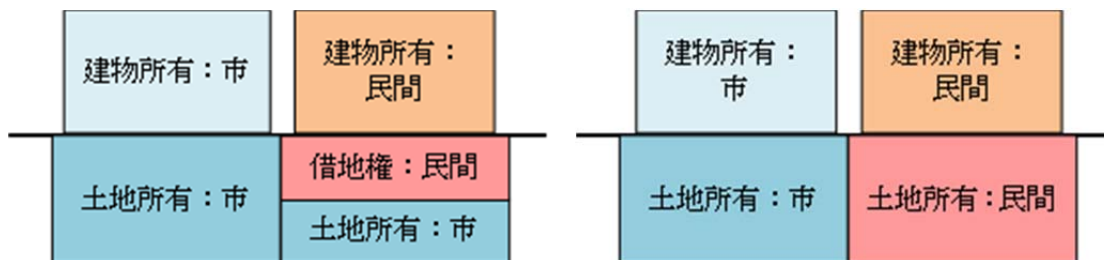


図 2-41 土地・建物の所有形態（パターン②）（パターン④）

3) 市と、民間事業者による施設整備（合築）（パターン③）（パターン⑤）

国分寺市の施設と、民間事業者の施設とを合築で整備する。敷地の一部を民間事業者へ貸付（パターン③）または売却（パターン⑤）し、区分所有建物となる。

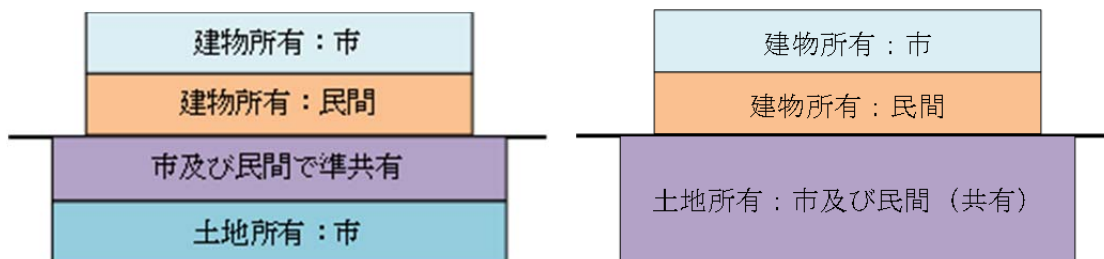


図 2-42 土地・建物の所有形態（パターン③）（パターン⑤）

4) 民間による施設整備（パターン⑥）（パターン⑦）

戸倉用地全体を民間に貸付（パターン⑥）または売却（パターン⑦）し、民間事業者が施設を整備する。民間施設の一部に公共がテナント入居するケースも含むものとする。

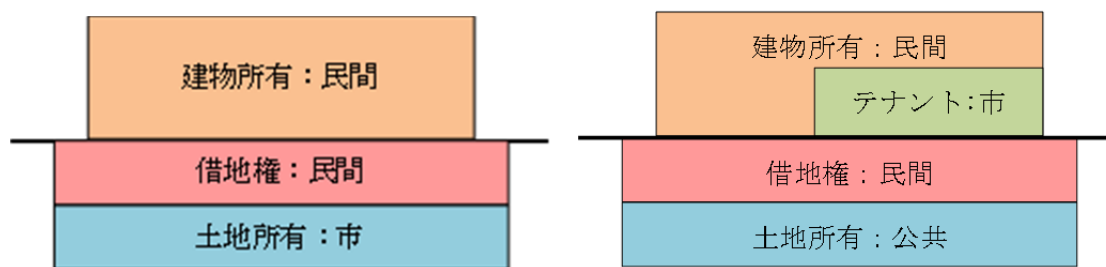


図 2-43 土地・建物の所有形態（パターン⑥）（パターン⑥'）

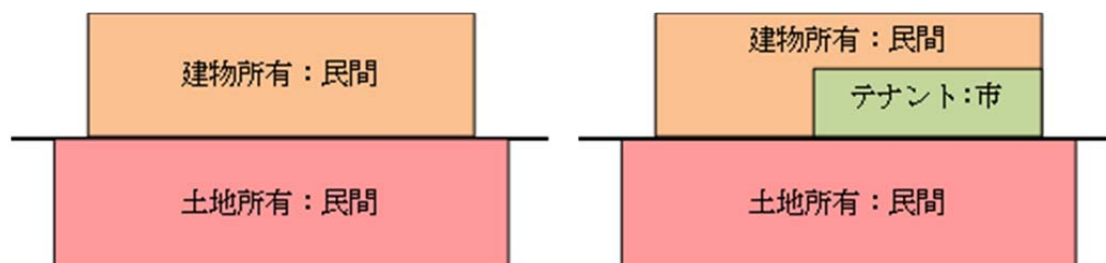


図 2-44 土地・建物の所有形態（パターン⑦）（パターン⑦'）

(3) 戸倉用地の所有形態別のメリット・デメリット等の整理

戸倉用地の所有形態別のメリット・デメリットは、以下の通りである。

表 2-29 戸倉用地の所有形態別のメリット・デメリット等の整理

所有権	借地権	施設整備パターン	メリット	デメリット
①国分寺市が敷地全体を所有	なし (市が使用)	市が施設を整備 (パターン①)	○市有地として、市の意向に沿った土地利用や施設整備が可能。 ○民間事業者の意向との協議・調整等の負担を軽減できる。	○借地料や売却益等の収入が得られない。 ○戸倉用地の整備・開発に要する費用は、原則、国分寺市の負担となる。 ○行政財産のため、民間の活用が制限される(床の一部の目的外使用等)
	民間事業者 に戸倉用地 の一部を借 地	市、民間がそれぞれ 施設を整備【分棟】 (パターン②)	○借地料等の収入がある。 ○市有地として所有権が残るため、事業期間終了後に公共用途としての活用が可能(例:次の庁舎の建替えや、他の公共施設の移転用地等) ○公共施設と民間施設とが一体となった戸倉用地の整備・開発が可能。	○(民間施設部分で収益性が低い場合は)想定通りの借地料が得られない可能性がある。 ○借地の範囲を戸倉用地の一部とするため、戸倉用地全体の借地と比較して、借地料等の収入は少ない。 ○各施設の建築可能な面積・容積が小さくなり、機能が複合化するため、導入可能な用途やその組み合わせに制約が生まれる。
		施設を合築する場合 ・土地:準共有 ・建物:区分所有 (パターン③)	○借地の権利金収入と所有床建設費分を相殺することができ、費用負担削減につながる(地価が高い所で有効:渋谷区庁舎、豊島区庁舎等)。	○区分所有建物となるため、管理組合の組成が必要(※民間への委託は可能)。 ○借地のため、民間事業者側に高耐久性の建物をつくらうというインセンティブが働きにくい。
	民間事業者 に戸倉用地 の全部を借 地	民間が施設を整備 (パターン⑥)	○借地料等の収入がある(戸倉用地全体を一括で貸し付けることで、一部の借地と比較して、得られる借地料収入が大きい) ○市有地として所有権が残るため、事業期間終了後に公共用途としての活用が可能(例:次の庁舎の建替えや、他の公共施設の移転用地等) ○民間事業者が戸倉用地全体を一体で活用できるため、用途の選択肢が広がる。 ○民間の床の一部を市が賃借して入居することも可能(借地料収入から床の賃料分が減るが、市が建物を所有せず、建物維持管理を民間に任せることができる)	○(民間施設部分で収益性が低い場合は)想定通りの借地料が得られない可能性がある。 ○借地権満了まで市の自由にならない ○公共施設の整備を行わない(または一部機能のテナント入居)ため、市庁舎戸倉用地の活用方法として合意が得られにくい可能性がある。 ○市の賃借入居が前提になると、最適な床面積よりも過大な開発につながることもある(あまり需要がない場所でも立派な再開発ビルができてしまう例)。
②国分寺市、民間事業者が、それぞれ所有 (市は民間に戸倉用地の一部を売却する)	なし	市、民間がそれぞれ 施設を整備【分棟】 (パターン④)	○土地の売却益が得られる。 ○売却のため、分譲マンション等の進出も期待できる。 ○公共施設と民間施設とが一体となった戸倉用地の整備・開発が可能。	○(民間施設部分で収益性が低い場合は)想定通りの価格での売却ができない可能性がある。 ○売却の範囲を戸倉用地の一部とするため、全体の売却と比較して収入は少ない。 ○各施設の建築可能な面積・容積が小さくなり、機能が複合化するため、導入可能な用途やその組み合わせに制約が生まれる。
		施設を合築する場合 ・土地:共有 ・建物:区分所有 (パターン⑤)	○土地の譲渡額収入と所有床建設費分を相殺することができ、費用負担削減につながる	○市、民間双方で土地を所有(共有)しているため、建物の区分所有関係は、それを解消しない限り永続する。
③民間事業者が所有 (市は民間に戸倉用地の全体を売却する)	なし	民間が施設を整備 (パターン⑦)	○土地の売却益が得られる。 ○戸倉用地全体を一括で売却することで、一定の売却益を得られる。 ○売却のため、分譲マンション等の進出も期待できる。 ○民間事業者が戸倉用地全体を一体で活用できるため、導入可能な用途の選択肢が広がる。	○(民間施設部分で収益性が低い場合は)想定通りの価格での売却ができない可能性がある。 ○公共施設の整備を行わない(または一部機能のテナント入居)ため、市庁舎戸倉用地の活用方法として合意が得られにくい可能性がある。

2.2.2 売却及び借地化する場合の土地単価の設定と評価

(1) 売却及び借地化する場合の土地単価の設定

1) 土地価格の種類

土地の価格については、以下の種類がある。

現時点では、土地の取引に移行するまでに時間があること、不動産鑑定を実施していない段階であることから、概略検討として一般的に用いられることの多い、戸倉用地周辺の公示価格及び都道府県地価調査の価格をもとに、相続税路線価を加味した土地単価の設定を行う。

表 2-30 土地価格の種類

種類	公示価格	都道府県地価調査	相続税路線価	固定資産税評価額	時価（実勢価格）
性格	都市およびその周辺の地域に標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共事業用土地に対する適正な補償金の額の算定に資し、適正な時価の形成に寄与することを目的としている。	土地に関する権利の移転などについての規制を適正かつ円滑に運用するため都道府県知事が選定した標準地の価格を調査発表するもの。公示価格に準じ、一般の取引価格に対して指標を与える尺度として用いられる。	相続税や贈与税の算出の根拠となる土地評価額。	固定資産課税台帳に登録された価格で、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税などの算出の根拠となる。路線価が定められていない地域ではこの固定資産税評価額に一定の倍率を乗じた倍率方式で相続税、贈与税が算出される。	実際の取引が成立する価格水準。実際の取引には個別的な事情が多いため、時価を把握するのは困難。なお、不動産広告などに出る具体的な物件の価格は売却希望価格で、一般に時価よりもやや高いといえる。
価格決定機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長	—
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年ごとの1月1日	—
公示価格を100とした場合の目安	100	100	80	70	80～120

2) 国分寺市の土地の価格の状況

a) 路線価

計画地の地価（路線価）の推移を次に示す。路線価は平成 25 年以降若干の上昇傾向を示しており、平成 27 年は正面路線価 255,000 円/m²（借地権割合 70%）、側方路線価 215,000 円/m²（借地権割合 60%）、210,000 円/m²（借地権割合 60%）、となっている。

表 2-31 計画地の相続税路線価（円/m²）

	地区	借地権割合(%)	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
①	普通商業・併用住宅地区 (道路沿い)	70%	250,000 円/m ²	250,000 円/m ²	250,000 円/m ²	255,000 円/m ²
②	普通住宅地区	60%	205,000 円/m ²	200,000 円/m ²	215,000 円/m ²	215,000 円/m ²
③	普通住宅地区	60%	210,000 円/m ²	205,000 円/m ²	210,000 円/m ²	210,000 円/m ²

※借地権割合：借地権についても相続発生時に課税の対象となるため、その財産の評価をするために国税局が各地域ごとに設定した割合を「借地権割合」という。借地権が設定されている場合、借地の評価額は「土地の評価額×借地権割合」、貸地の評価額は「土地の評価額×(1-借地権割合)」で求めることとなる。

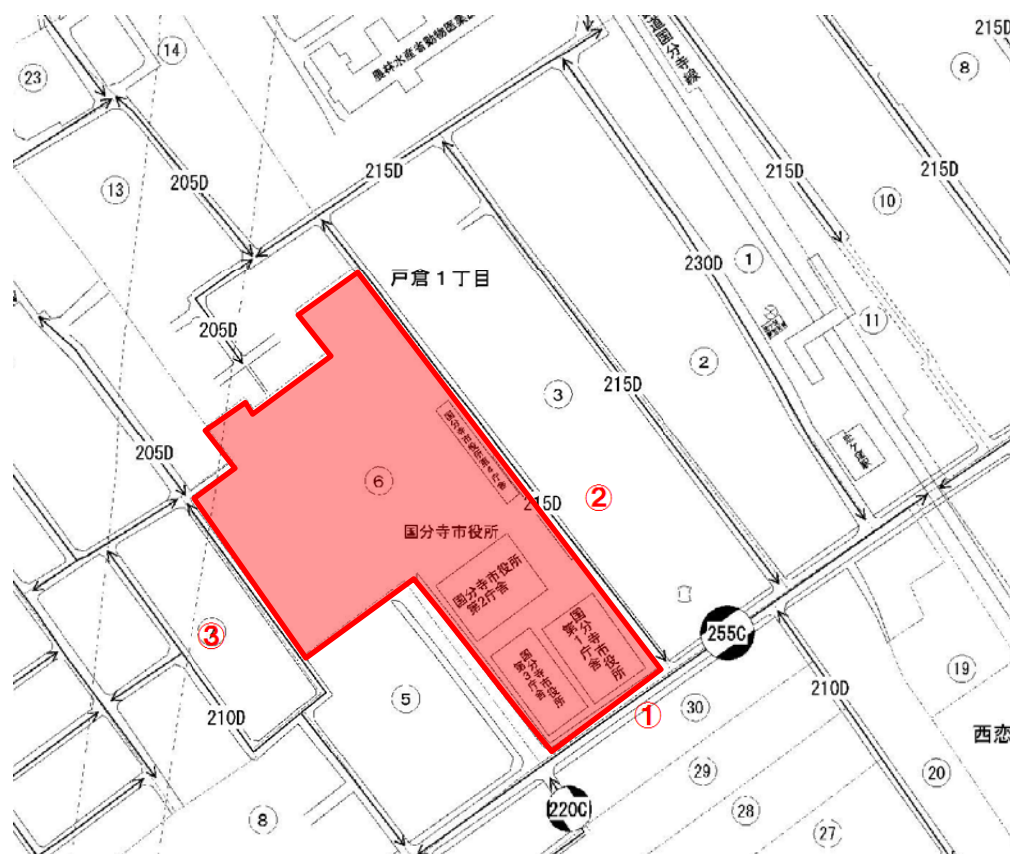


図 2-45 路線価図（出典：国税庁ホームページ <http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>）

b) 地価公示

戸倉用地近傍における地価公示・地価調査の調査地点は、戸倉二丁目地内の住宅地のものである。平成27年の国土交通省地価公示・都道府県地価調査の価格は、255,000円/㎡である。なお、この調査地点の正面路線価は、205,000円/㎡（普通住宅地区・借地権割合60%）（平成27年）である。

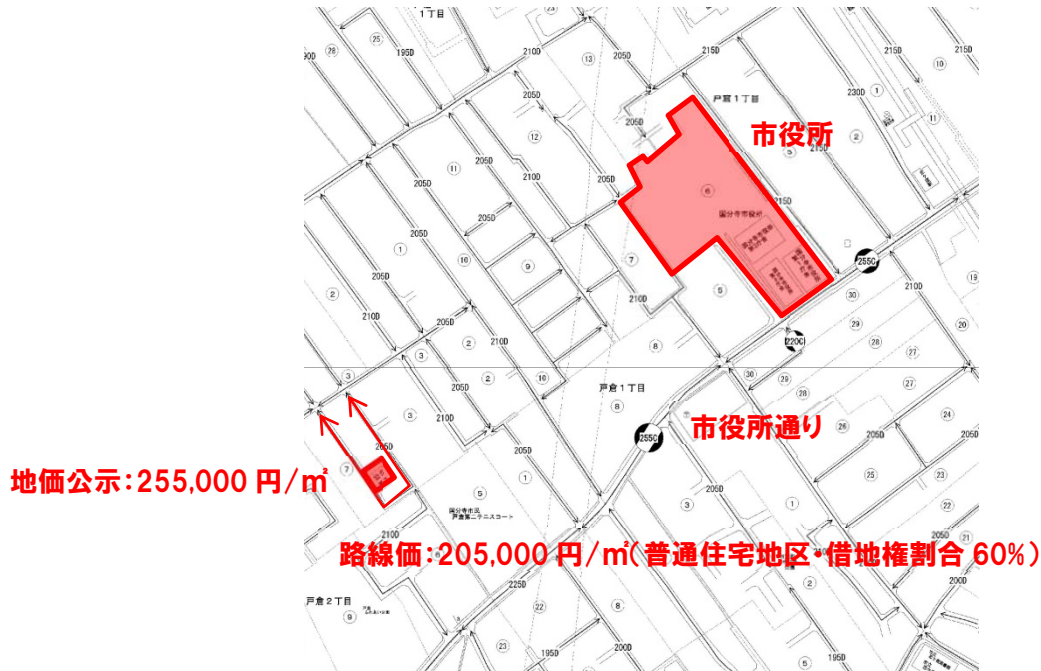


図 2-46 戸倉用地近傍の国土交通省地価公示・都道府県地価調査の調査地点
 (出典：国税庁ホームページ <http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>)

国土交通省地価公示		詳細を閉じる!	
標準地番号	国分寺-5	調査基準日	平成27年1月1日
所在及び地番	東京都国分寺市戸倉2丁目7番15 地図で確認する		
住居表示			
価格(円/㎡)	255,000(円/㎡)	交通施設、距離	恋ヶ窪、600m
地積(㎡)	118(㎡)	形状(間口:奥行き)	(1.0:1.2)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造) 2F		
利用現況	住宅	給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	一般住宅が多い市役所通り北側背後の住宅地域		
前面道路の状況	南西 4.0m 市道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	第一種低層住居専用地域	建ぺい率(%)、容積率(%)	50(%) 80(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
鑑定評価書	詳細表示		

図 2-47 戸倉用地近傍の国土交通省地価公示・都道府県地価調査の価格
 (出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査
<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>)

一方、市役所通り沿道における調査地点は、国立市に近い富士本一丁目地内にあり、平成 27 年の国土交通省地価公示の価格は、310,000 円/m²である。なお、この調査地点の正面路線価は、250,000 円/m²（普通商業・併用住宅地区（道路沿い）・借地権割合 70%）（平成 27 年）である。

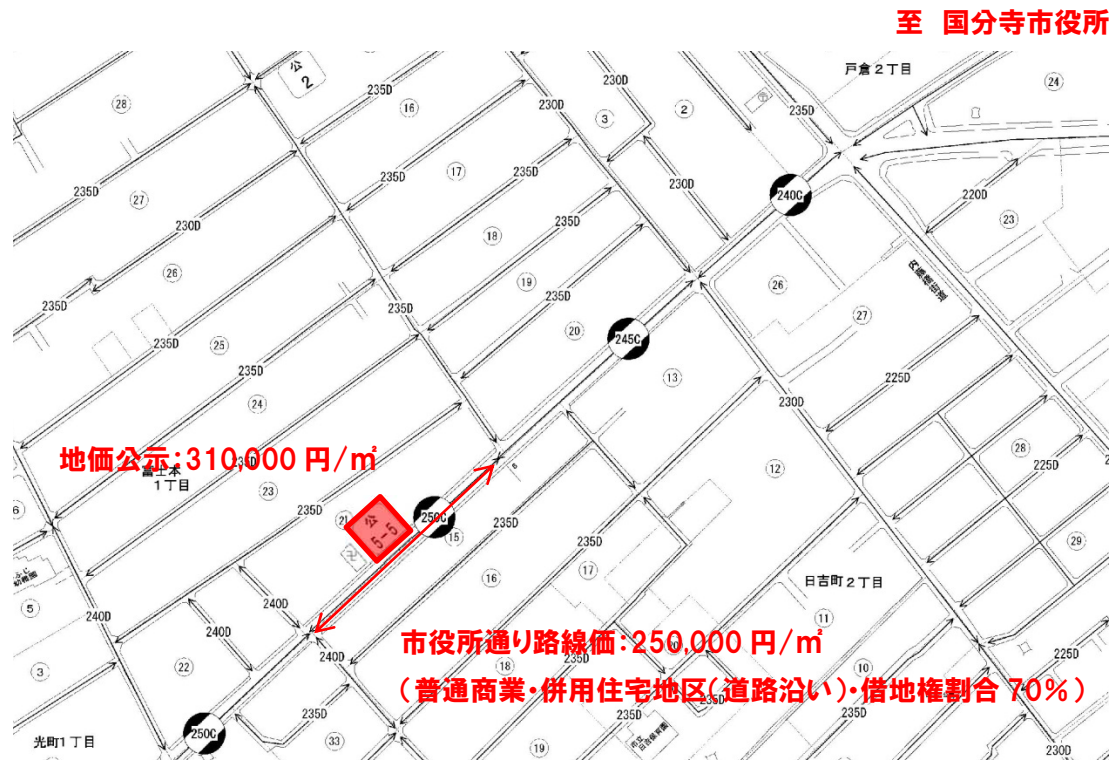


図 2-48 戸倉用地近傍の国土交通省地価公示の調査地点（商業地）

（出典：国税庁ホームページ <http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>）

国土交通省地価公示

[詳細を閉じる↓](#)

標準地番号	国分寺5-5	調査基準日	平成27年1月1日
所在及び地番	東京都国分寺市富士本1丁目21番10外 地図で確認する		
住居表示			
価格(円/m ²)	310,000(円/m ²)	交通施設・距離	国立、600m
地積(m ²)	165(m ²)	形状(間口・奥行)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、RC(鉄筋コンクリート造) 3F B1		
利用現況	店舗兼住宅	給排水等状況	ガス・水道・下水
周辺の土地の利用現況	低層店舗が多い都道沿いの既存商業地域		
前面道路の状況	南東 9.0m 都道	その他の接面道路	
用途区分、高度地区、防火・準防火	近隣商業地域、準防火地域	建ぺい率(%)、容積率(%)	80(%) 200(%)
都市計画区域区分	市街化区域		
森林法、公園法、自然環境等			
鑑定評価書	詳細表示		

図 2-49 戸倉用地近傍の国土交通省地価公示・都道府県地価調査の価格（商業地）

（出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

<http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>）

3) 地価の設定

a) 売却金額（譲渡単価）

売却金額（譲渡単価）については、土地の鑑定額になるが、現時点では鑑定を行っていないため、公示価格や路線価をもとに、参考値としての譲渡単価の概略検討を行う。

ア 近傍の地価公示地を基にした検討

戸倉用地近傍の住宅地として評価をした場合、

- ・戸倉二丁目地内の住宅地の地価公示（255,000 円/m²）÷戸倉二丁目地内の住宅地の正面路線価（205,000 円/m²）×戸倉用地の側方路線価（215,000 円/m²）
≒267,000 円/m²

市役所通り沿いの商業地として評価をした場合

- ・富士本一丁目地内の商業地の地価公示（310,000 円/m²）÷富士本一丁目地内の商業地の正面路線価（250,000 円/m²）×戸倉用地の正面路線価（255,000 円/m²）
≒316,000 円/m²

イ 路線価方式による検討

戸倉用地は不整形地であり、奥行価格補正（※1）、側方路線影響加算（※2）、二方路線影響加算（※3）を適用した上で、不整形地補正率（※4）を乗じて計算する。

なお、ここでは次の図の通りの想定整形地を設定して検討する。

- ・正面路線価（255,000 円/m²）×奥行価格補正率（0.80（普通商業・併用住宅地区、奥行距離 100m 以上））
- ・側方路線影響加算（215,000 円/m²）×奥行価格補正率（0.80（普通商業・併用住宅地区、奥行距離 88m 以上 92m 未満））×側方路線影響加算率（0.08（普通商業・併用住宅地区、角地））
- ・二方路線影響加算（210,000 円/m²）×奥行価格補正率（0.80（普通商業・併用住宅地区、奥行距離 88m 以上 92m 未満））×二方路線影響加算率（0.05（普通商業・併用住宅地区））×0.49（接道長による補正）
- ・不整形地補正率（0.99（普通商業・併用住宅地区、かげ地割合 25%以上、地籍区分 1,000 m²以上））

以上より、

- ・譲渡単価≒219,640 円/m²
- ・（公示地価との比較する場合）219,640÷0.8≒274,550 円/m²

※1 奥行価格補正：道路からの奥行の長短により宅地の価額が漸減するため、奥行距離に応じて行う補正

※2 側方路線影響加算：側方にも道路がある「角地」は、一方路線地に比べて利用間口が大きくなることによる出入の便のほか、採光や風通し等の点で、宅地としての有利性が增大するため、この優位性について行う加算

※3 二方路線影響加算：並行する二つの道路に挟まれた画地は、一方路線地に比べ、角地の場合ほどではないが、宅地としての利用価値が大きいと認められ、その状況を勘案して評価する必要があるため、この優位性について行う加算

※4 不整形地補正率：不整形地の価格は、整形地に比べて一般的に低くなるため、この点を加味した当該不整形地の評価を行うために、奥行価格補正等の結果に乗じる割合のこと

地区区分	普通商業・併用住宅地区	地籍	10,900 m ²
1	一路線に面する宅地 正面路線価	× 奥行価格補正率	1mあたりの価額 204,000円 A
	255,000円	0.80	
2	二路線に面する宅地 (A)	+ 側方路線価 × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率	1mあたりの価額 217,760円 B
	204,000円	215,000円 0.80円 0.08	
3	三路線に面する宅地 (B)	+ 裏面路線価 × 奥行価格補正率 × 二方路線影響加算率 ×	1mあたりの価額 221,859円 C
	217,760円	210,000円 0.80円 0.05 0.49	
4	四路線に面する宅地 (C)		1mあたりの価額 円 D
5-1	間口が狭小な宅地等 (D)		E
5-2	不整形地 (A~Dのうち、該当するもの)	× 不整形地補正率	1mあたりの価額 219,640円 F
	221,859円	0.99	
※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) × (想定整形地の奥行距離) = 想定整形地の地籍 90 × 166 = 14,940 (想定整形地の地籍) - (不整形地の地籍) ÷ 想定整形地の地籍 = かげ地割合 14,940 - 10,900 ÷ 14,940 = 0.27% (不整形地補正率表の補正率) × (間口狭小補正率) = ① 0.99 × 1 = 0.99 (奥行長大補正率) × (間口狭小補正率) = ② 0.99 × 1 = 0.99% (①、②の低い方)			
評価額	m ² あたりの価額 (A~Fまでのうちの該当記号)	地籍	総額
	219,640	10,900	2,394百万円
公示地価との比較	m ² あたりの価額の比較		
	219,640 ÷	0.8	274,550円 G
	m ² あたりの価額 (G)	地籍	総額
	274,550	10,900	2,993百万円

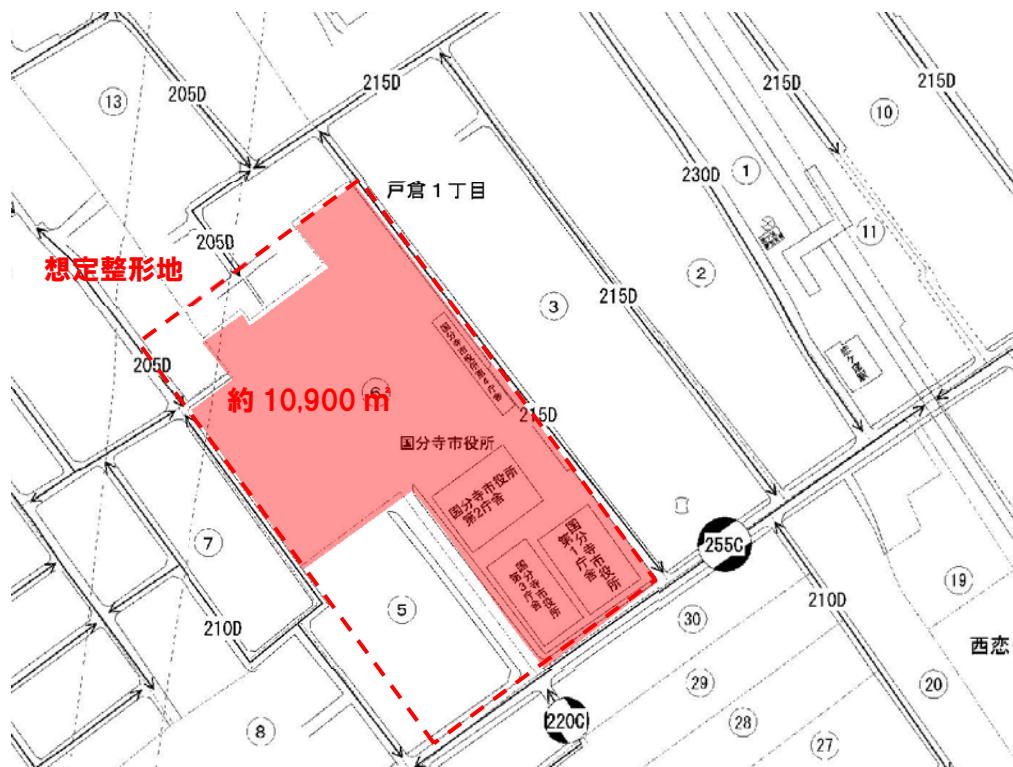


図 2-50 戸倉用地の地価（参考値）の検討

b) 貸付金額

貸付金額については、現在、国分寺市には規定が存在していない。そこで、市内の市有地の借地の事例をもとに、戸倉用地の貸付金額について検討を行う。

ア 事例地の状況整理

市内事例の概要

- ・所在地：国分寺市泉町 2-9-2
- ・敷地面積：3780.81 m²
- ・借地権：定期借地権（30 年間）
- ・借地料：5,900,000 円/月

以上より、

- ・事例地の年あたり・m²あたり借地料=18,726 円/年・m²

事例地の路線価

- ・正面路線価（300,000 円/m²）×奥行価格補正率（0.99（高度商業地区））
- ・側方路線影響加算（300,000 円/m²）×奥行価格補正率（0.94（高度商業地区））×側方路線影響加算率（0.05（高度商業地区、準角地））

以上より、

- ・路線価≒311,100 円/m²

■ 評価額の概略検討

	地区区分	高度商業地区	地籍	3,781 m ²
1	一路線に面する宅地 正面路線価	300,000 円	× 奥行価格補正率 0.99	1mあたりの価額 297,000 円 A
2	二路線に面する宅地 (A)	297,000 円	+ 側方路線価 300,000 円 × 奥行価格補正率 0.94 円 × 側方路線影響加算率 0.05	1mあたりの価額 311,100 円 B

※概略の敷地形状を想定して算出した参考値である。



図 2-51 事例地の地価の検討（参考値）

事例地における路線価に対する月あたり・㎡あたり借地料の割合

・年あたり・㎡あたり借地料（18,726 円/年・㎡）÷路線価（311,100 円/㎡）≒6%

イ 事例地をもとにした戸倉用地の借地単価の検討

上記の割合を戸倉用地に適用した場合、戸倉用地の借地料は、以下の通りとなる。

・戸倉用地の年あたり・㎡あたり借地料＝路線価（219,640 円/㎡）×6%

≒13,221 円/年・㎡

なお、貸付については、国分寺市公有財産規則（昭和 43 年 10 月 5 日規則第 16 号）により、貸付期間を次の通り定めている。

(貸付期間)

第 28 条 法第 238 条の 5 第 1 項の規定に基づき普通財産を貸し付ける場合は、次の各号に掲げる期間を超えてはならない。

- (1) 臨時設備その他一時使用のための土地又は土地の定着物(建物を除く。) 1 年
- (2) 建物所有のための土地及び土地の定着物 30 年
- (3) 前 2 号を除く土地及び土地の定着物(建物を除く。) 20 年
- (4) 一時使用の建物 1 年
- (5) 前号を除くほかの建物 5 年
- (6) 土地及び土地の定着物以外のもの 1 年

2 前項の貸付期間は、更新することができる。この場合においては、更新のときから前項の期間を超えることができない。

3 第 1 項第 1 号及び第 4 号の貸付期間は、前項の規定により更新する場合においても、当初の貸付けのときから通算して 2 年を超えることができない。

(平成 2 年規則第 6 号・平成 9 年規則第 3 号・一部改正，平成 12 年規則第 5 号・旧第 27 条繰下)

2.3 ヒアリング調査の実施

民間事業者等へのヒアリング調査により、戸倉用地開発への参画意向を把握するとともに、公共公益機能の確保と事業採算性等の観点から浮き彫りになる課題の整理を行う。

2.3.1 ヒアリング調査の実施

前述の市場調査の調査対象企業に対して、戸倉用地開発の可能性や事業への参加意向等について、ヒアリング調査を実施した。また、上記に加え、生活利便施設運営事業として、商業施設系ディベロッパーへのヒアリング調査を実施した。

調査概要及び調査結果については、第1章にて、あわせて整理している。

表 2-32 調査概要

調査目的	新庁舎を泉町で建替える場合、戸倉用地の開発に係る可能性や参加意向等を把握する。
調査期間	(調査①) 戸倉用地及び泉町用地に係るヒアリング ・ 2015年12月7日(月)～2015年12月11日(金) (調査②) 戸倉用地の活用に係るヒアリング ・ 2016年3月7日(月)
調査内容	(調査①) ・ 戸倉用地の活用について(現法規制の中での民間施設の整備について、現法規制を緩和した場合で民間施設の整備について) ・ その他事業全体への意見・要望 (調査②) ・ 戸倉用地における生活利便施設(民間施設)の立地可能性 ・ 規模、用途、業種、業態 ・ 想定される事業手法・事業期間 ・ 公共施設との併設について ・ その他事業全体への意見・要望
調査方法	ヒアリング(対面)により実施
調査対象	・ 関東地方で地方自治体の庁舎整備事業に応募した実績のある企業 ・ 国分寺市庁舎整備事業に関して市への企画営業等を実施の企業
回答率	(調査①) ・ 建設企業:5者(建設企業3者、不動産企業2者) (調査②) ・ 生活利便施設運営事業者:1者

2.3.2 結果

(1) 現法規制の中での民間施設の整備

調査①では、調査対象のうち4社が、住居系土地利用が適していると回答していた。住宅の形態としては、4～5階程度に分譲集合住宅、250戸程度に分譲集合住宅、100～200戸前後の住宅（供給時期との兼ね合いで、マンションまたは戸建を判断）があげられていた。

住宅以外の用途では、複合商業施設（大規模ではなく、中小規模のもの）、福祉施設、医療施設があげられていた。

調査②では、生活利便施設運営事業者から、敷地規模や交通アクセスの観点から、大規模ショッピングモールの立地は現実的ではないが、小規模ショッピングセンターであれば、立地可能性があるとの意見があった。

(2) 現法規制を緩和した場合で民間施設の整備

調査①では、現法規制の緩和については、「高さ制限」「容積率」の2点があげられていた。しかし、いずれの緩和をした場合でも、戸倉用地の立地環境から、住居系土地利用を中心と考える回答であった。

具体的には、次のような回答が見られた。

1) 商業系土地利用について

- ・立川市から近く、既存の大規模SCと競合するため大型の複合商業施設は難しい。マーケットとしても大規模複合商業施設のニーズがあるようには考えられない。
- ・戸倉用地は住宅地であり、商業は周辺に立川の巨大なマーケットがあり、中途半端になるため難しい。
- ・都市計画道路を活かした用途とすると商業施設や物流施設が挙がるが、周辺環境を勘案すると、広域からの集客ではなく、近隣住民をターゲットとした商業施設の方がよい（最大でも商業床2,000～3,000坪くらいあれば足りる）。

2) 住居系土地利用について

- ・西武国分寺線の場合、駅近であっても、規制緩和に限らず、住居系での活用が基本となる。分譲集合住宅（100～200戸規模、低価格帯）が考えられる。
- ・高さ制限の緩和によっては高層化も可能となるかもしれないが、周辺環境を踏まえると本敷地には高級タワーマンションは合わない。
- ・強いて言えば高さ制限の緩和が望ましい。ただし、周辺環境を勘案すると、ハイクラスの高層マンションは相応しくない。
- ・高さ、容積を緩和した場合には、200～300戸程度に分譲集合住宅での活用が想定される。
- ・高層化の必要はなく、容積率が消化できれば板状でよい。

3) その他の土地利用について

- ・総合病院という考え方もある。移転用地を探す医療機関も多い。敷地面積に応じた病床数となるが、可能性はある。
- ・病院は収益性が低いため（不動産会社が実施する）土地活用事業としては、想定できない。

-
- ・分譲集合住宅を主とし、残る容積で商業をどこまで設置するかを考えていく方法もある。
 - ・大型商業施設の導入は難しいが、日常品を販売する店舗の誘致や公開広場の整備などの地元貢献策もあわせて実施。
 - ・商業施設と親和性がある人が集う公共施設を入れることも有効である。
 - ・高齢者の利用を重視した施設等も考えられる。

調査②では、都市計画の緩和の必要性は高くなく、敷地規模や都市計画道路との接道関係が懸念事項であるとの意見であった。

具体的には、次のような回答であった。

4) 生活利便施設として活用について

- ・戸倉用地の敷地規模では、大規模ショッピングモールは収まらない(最低 10,000 坪)。
- ・貸床 3,000 坪程度のショッピングセンターであれば、立地可能性はある。ただし、敷地面積は 4,000 坪程度あることが望ましい。
- ・生活密着型の施設であり、スーパー (800 坪)、ドラッグストア、小規模テナントで構成するような施設が想定される。クリニックモール等も可能性はある。
- ・都市計画道路のアンダーパスが地上部に出てくる付近とのことで、道路の線形・形態によって、可能性は大きく変わる。

5) 生活利便施設と公共施設との併設の可能性について

- ・市役所の敷地であることを考えると、市役所の分室や窓口のような施設が入った方がよいと考える。
- ・中央図書館のような施設は、規模が大きく、民間の土地活用とは共存できない。
- ・民間商業施設の一部を、公共施設が間借するようなバランスが良い。

2.3.3 課題の整理

第1節にて抽出・整理した、戸倉用地への導入が想定される公共公益機能と、本設でヒアリング調査より抽出・整理した民間事業として想定しうる機能とを比較し、課題の整理を行った。

表 2-33 戸倉用地の活用に係る想定機能の整理

機能	行政機能	交流機能	商業機能	医療機能	福祉機能	その他
施設の例	市民サービスコーナー（行政窓口）等	図書館、公民館、児童館等	リージョナル・ショッピングセンター、スーパー、農産物直売所等	病院、医療ビル（診療所等の集積）等	在宅介護施設、老人ホーム、サービス付き高齢者住宅等	
必要性（優先順位）	4	1	2	3	5	
民間事業として想定可能な機能（キーワード）	—	—	複合商業施設（大規模ではなく、中小規模のもの） 近隣住民をターゲットとした商業施設	医療施設、クリニックモール（ショッピングセンターの一部として）	高齢者福祉施設	集合住宅（100～300戸前後） 戸建住宅 ※いずれも分譲を前提としたものが主
導入可能性（ヒアリングより）	—	—	○	△ （※病院の移転先等としてのニーズによる）	○	◎
備考	商業施設と親和性がある、人が集う公共施設であれば併設可能。 例：行政窓口、図書館（小規模なもの）等					

上記の表を見ると、公共公益機能の確保の観点からは、交流機能の確保が最も優先度が高く、次いで、商業機能や医療機能が続く結果となった。

一方、事業採算性の観点では、公共公益機能ではないが、住宅系土地利用とするのが最適であるとの結果であった。商業機能（中小規模、近隣住民をターゲットとしたもの）、高齢者福祉機能は、成立の可能性があるとの結果であった。また、医療機能については、不動産事業として実施は採算性が見込みにくいという意見、クリニックモールの立地も可能性があるという意見、敷地規模の面から病院の移転先となる可能性もあるとの意見があった。

2.4 戸倉用地の所有形態及び活用の方向性の整理

一連の調査結果を踏まえ、戸倉用地の所有形態のあり方と活用の方向性について整理を行う。

2.4.1 活用の方向性等の整理

(1) 活用の方向性等の整理

公共公益施設の確保の観点と、事業採算性からの観点との両面からの検討を踏まえると、現時点で戸倉用地の活用を考えるにあたっては、次の条件によることが適切であると考えられる。

表 2-34 戸倉用地の活用の方向性等の整理

戸倉用地の活用の方向性	単一用途ではなく、複数用途を複合的に配置する。 公共施設と民間施設とを、複合的に配置する。
戸倉用地の所有形態	公共施設と民間施設とは、別棟とする。 戸倉用地の所有形態は、 ①市が所有し続けることを前提とする場合（民間施設部分は定期借地権を設定） ②一部を民間に売却する場合 のそれぞれのパターンを想定する。

(2) ボリュームスタディの実施方法の検討

土地の所有形態に応じた活用の可能性や課題を検討するため、ボリュームスタディは、土地の所有形態とそれに応じた導入機能を、ヒアリング調査等を通じて整理し、以下の3パターンにて実施することとする。

表 2-35 ボリュームスタディの実施方法

	土地の所有形態	導入機能（民間施設）の設定
パターン①	土地の売却は想定しない	民間施設は、ヒアリングでの確度の高い施設を想定 →商業施設（スーパー等）
パターン②	土地の売却は想定しない	民間施設は、ヒアリングで可能性が示唆された施設を想定（※パターン①ほど導入の確度は高くない） →高齢者福祉施設（サービス付き高齢者住宅等）
パターン③	土地の売却も想定する	民間施設は、ヒアリングでの確度の高い施設を想定 →売却：分譲集合住宅（100～150戸程度）

2.4.2 ボリュームスタディの実施と課題整理

想定される公共公益機能、生活利便施設について、他事例等から一般的に必要なとされる床面積を想定し、戸倉用地の建ぺい率・容積率で収まるかどうかを確認するためのボリュームスタディを実施する。

(1) 実施パターンの設定

想定する機能については、次の通りに設定した。

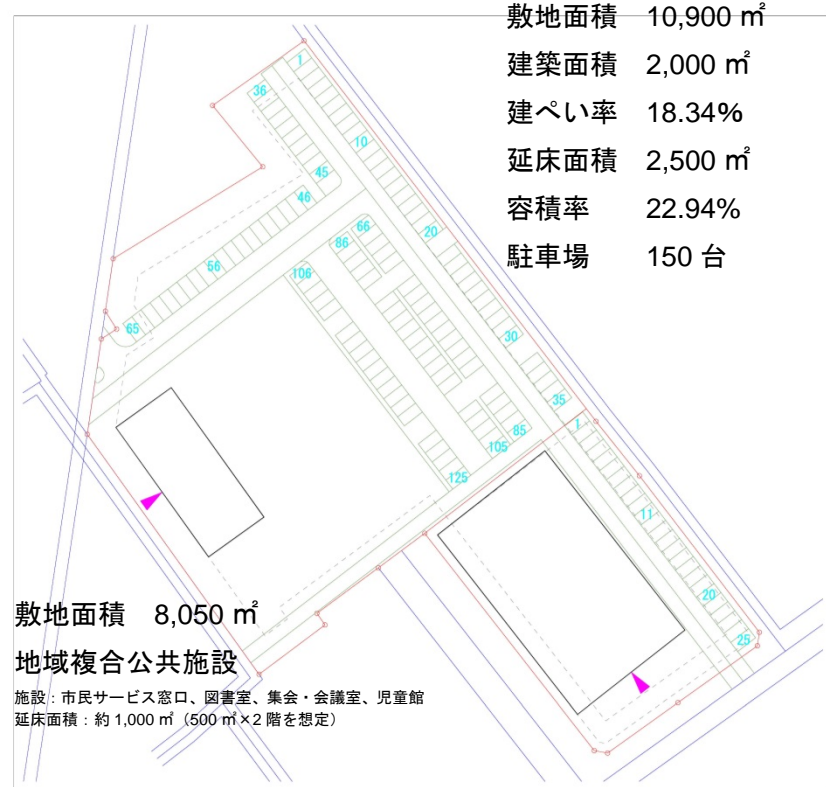
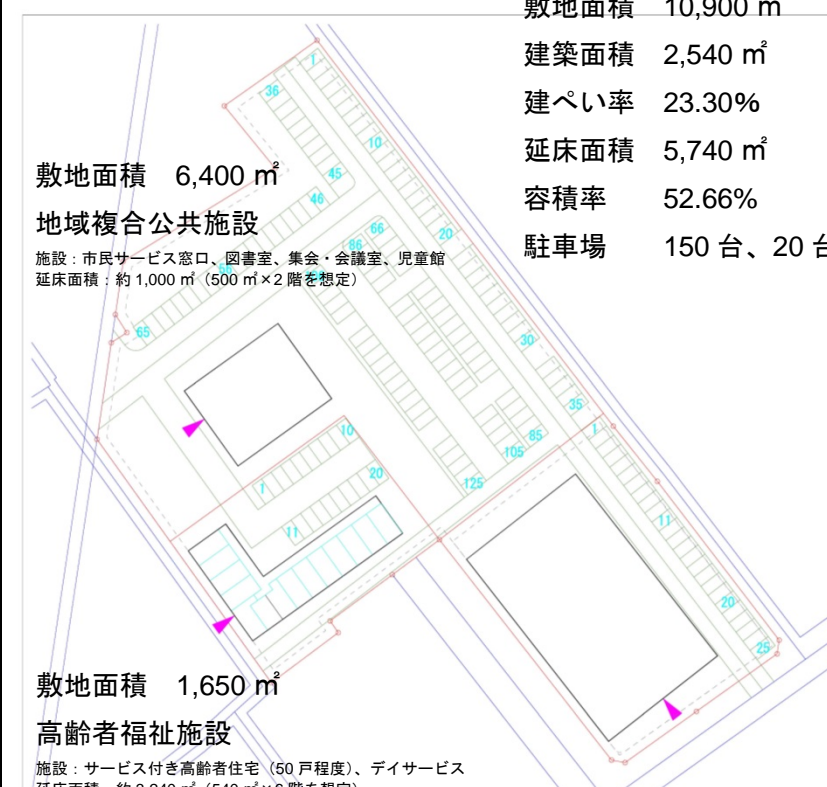

表 2-36 ボリュームスタディの実施パターン

	パターン①	パターン②	パターン③
土地の所有形態	所有：国分寺市 借地権：あり	所有：国分寺市 借地権：あり	所有：国分寺市、民間事業者
地域複合公共施設 (市民サービス窓口、図書室、集会・会議室、児童館)	延床面積：約 1,000 m ² (2 階×500 m ² を想定)	延床面積：約 1,000 m ² (2 階×500 m ² を想定)	延床面積：約 1,000 m ² (2 階×500 m ² を想定)
商業施設 (スーパーマーケット、物販、飲食、ドラッグストア)	延床面積：約 1,500 m ² (平屋建てを想定)	延床面積：約 1,500 m ² (平屋建てを想定)	延床面積：約 1,500 m ² (平屋建てを想定)
高齢者福祉施設 (サービス付き高齢者住宅 (50 戸程度)、デイサービスを併設)	なし	延床面積：約 3,240 m ² (6 階×540 m ² を想定)	なし
分譲集合住宅 (130 戸程度)	なし	なし	延床面積：約 8,080 m ² (6 階を想定)
駐車場	公共施設、商業施設 (150 台)	公共施設、商業施設 (150 台) 高齢者福祉施設 (20 台)	公共施設 (20 台) 商業施設 (75 台) 集合住宅 (80 台)

(2) ボリュームスタディの実施結果

上記の 3 パターンで実施したボリュームスタディの結果を、次のページに示す。

表 2-37 ポリュームスタディの実施結果

	パターン①	パターン②	パターン③
想定配置図	 <p>敷地面積 10,900 m² 建築面積 2,000 m² 建ぺい率 18.34% 延床面積 2,500 m² 容積率 22.94% 駐車場 150 台</p> <p>敷地面積 8,050 m² 地域複合公共施設 <small>施設：市民サービス窓口、図書室、集会・会議室、児童館 延床面積：約 1,000 m² (500 m²×2 階を想定)</small></p> <p>敷地面積 2,850 m² 商業施設 <small>施設：スーパーマーケット、物販・飲食、ドラッグストア 延床面積：約 1,500 m² (平屋建てを想定)</small></p>	 <p>敷地面積 10,900 m² 建築面積 2,540 m² 建ぺい率 23.30% 延床面積 5,740 m² 容積率 52.66% 駐車場 150 台、20 台</p> <p>敷地面積 6,400 m² 地域複合公共施設 <small>施設：市民サービス窓口、図書室、集会・会議室、児童館 延床面積：約 1,000 m² (500 m²×2 階を想定)</small></p> <p>敷地面積 1,650 m² 高齢者福祉施設 <small>施設：サービス付き高齢者住宅 (50 戸程度)、デイサービス 延床面積：約 3,240 m² (540 m²×6 階を想定)</small></p> <p>敷地面積 2,850 m² 商業施設 <small>施設：スーパーマーケット、物販・飲食、ドラッグストア 延床面積：約 1,500 m² (平屋建てを想定)</small></p>	 <p>敷地面積 5,850 m² 分譲集合住宅 <small>施設：分譲集合住宅 (130 戸程度)、共用棟 延床面積：約 8,080 m² (分譲集合住宅：640 m²×6 階×2 棟を想定) (共用棟：200 m²×2 階を想定)</small></p> <p>敷地面積 10,900 m² 建築面積 4,020 m² 建ぺい率 36.88% 延床面積 10,580 m² 容積率 97.06% 駐車場 20 台、75 台、80 台</p> <p>敷地面積 2,200 m² 地域複合公共施設 <small>施設：市民サービス窓口、図書室、集会・会議室、児童館 延床面積：約 1,000 m² (500 m²×2 階を想定)</small></p> <p>敷地面積 2,850 m² 商業施設 <small>施設：スーパーマーケット、物販・飲食、ドラッグストア 延床面積：約 1,500 m² (平屋建てを想定)</small></p>
導入機能	敷地 A 【8,050 m ² 】 所有権：国分寺市 用途：地域複合公共施設、駐車場 敷地 B 【2,850 m ² 】 所有権：国分寺市 (借地権を設定) 用途：商業施設、駐車場	敷地 A 【6,400 m ² 】 所有権：国分寺市 用途：地域複合公共施設、駐車場 敷地 B 【2,850 m ² 】 所有権：国分寺市 (借地権を設定) 用途：商業施設、駐車場 敷地 C 【1,650 m ² 】 所有権：国分寺市 (借地権を設定) 用途：高齢者福祉施設、駐車場	敷地 A 【2,200 m ² 】 所有権：国分寺市 用途：地域複合公共施設、駐車場 敷地 B 【2,850 m ² 】 所有権：国分寺市 (借地権を設定) 用途：商業施設、駐車場 (※一部、店舗屋上を利用) 敷地 C 【5,850 m ² 】 所有権：民間事業者 (分譲後、入居者での土地の共有となる) 用途：分譲集合住宅、駐車場
特徴	敷地全体が国分寺市の所有となる。 定期借地権で実施可能な民間事業に限定したため、土地の有効活用が不十分。	敷地全体が国分寺市の所有となる。 高齢者福祉施設を、定期借地権方式で実施する事業者の参画可能性が課題。 (※敷地分割や建物配置については、日影制限や斜線制限等の詳細検討が必要)	敷地の半分以上が、民間所有となる。 最も土地の有効活用を図ることが可能。 (※敷地分割や建物配置については、日影制限や斜線制限等の詳細検討が必要)

(3) 課題の整理

今回のボリュームスタディでは、民間事業者へのヒアリング調査結果を参考に、用途と土地の所有形態を想定し、現在の法規制（建ぺい率、容積率等）の範囲内で検証したものであるが、集合住宅を想定したパターン③が最もボリュームを要する結果となった。これは、民間事業者へのヒアリングでも、集合住宅や医療施設による土地利用を想定する場合においては、現法規制における容積率や高さ制限の緩和が望ましいとする意見があったことと整合してくる。

また、生活利便施設の運営事業者のヒアリング結果では、戸倉用地の敷地規模では、商業施設の整備にはやや手狭であるとの意見であった。加えて、都市計画道路の整備により、戸倉用地への車でのアクセス性が高まることが期待されているが、アンダーパス等の道路構造によっては、商業施設の立地としての優位性が発揮しにくくなるとの意見があった。

これらを踏まえると、戸倉用地の活用にあたり、現状でも一定の活用の可能性は見出されるが、地域のまちづくりの貢献などの視点から一層の活用の可能性を見出すためには、都市計画の内容やアクセス性等がポイントになると考えられ、都市計画マスタープラン等の位置付けや、周辺のまちづくりの方向性も踏まえて改めて検討することが適切である。また、都市計画道路によるアクセス性を一層活かすためには、戸倉用地と都市計画道路との有効な接続方法や、戸倉用地の周辺敷地との一体的な整備を行う等の方法についても検討することが考えられる。

3. 実現化方策の検討

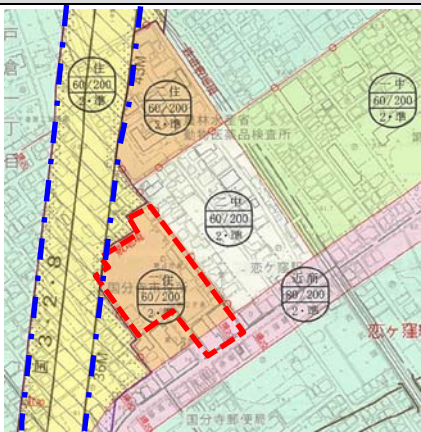

3.1 事業化方策の検討

第1章、第2章の結果を踏まえ、①戸倉で建替える場合、②市内の泉町候補地で建替える場合を比較し、望ましい新庁舎建設事業の進め方について整理を行う。

3.1.1 国分寺市庁舎の建設候補地の条件比較

戸倉用地および泉町用地における建設候補地の条件を表3-1のとおり比較する。

表 3-1 建設候補地の条件比較

	戸倉用地での庁舎建設	泉町用地での庁舎建設
都市計画図	 <p> - - - 事業用地 - - - 防災上のメリット </p>	 <p> - - - 事業用地 - - - 防災上のメリット </p>
整備施設	庁舎（18,500㎡程度）及び民間施設	庁舎（18,500㎡程度）及び民間施設
敷地面積	約 10,900㎡	約 13,500㎡
用途地域	第二種住居地域、近隣商業地域	第二種住居地域
建ぺい率	61.5%（加重平均） （第二種住居地域：60%、近隣商業地域：80%） ※角地緩和により+10%	60% ※角地緩和により+10%
容積率	200%	200%
高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
防火指定	準防火地域	防火地域（地区計画区域内により防火地域に指定）

		戸倉用地での庁舎建設	泉町用地での庁舎建設
高さ制限	高度地区	第2種高度地区	
	日影規制	4時間、2.5時間、4m（第二種住居地域、近隣商業地域とも同じ） 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（第一種住居専用地域）：4時間、2.5時間、4m	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）※国分寺市崖線区域外	建物高さの基準 一般基準 20m（特例基準 25m）※国分寺市崖線区域外
	地区計画による高さ制限		原則 20m、市長が認めた場合 25m
地区計画		なし	泉町地区地区計画（公益地区②） ・建築等の用途の制限（研究施設、保健・医療・福祉施設、文化施設、公益施設のみ建築可能） ・建築物等の高さの最高限度 20m（特例 25m） ・敷地面積の最低限度 500 m ²
まちづくり条例		一般基準 20m（特例基準 25m）	一般基準 20m（特例基準 25m）
周辺道路		都市計画道路 3・2・8（事業予定）：幅員 36m 市役所通り：幅員 9m	都市計画道路国 3・4・3（多喜窪通り）：幅員 16m 都市計画道路国 7・5・1：幅員 12m
鉄道最寄駅		・西武国分寺線恋ヶ窪駅（JR 国分寺駅より 2分）より徒歩	・JR 中央線・武蔵野線西国分寺駅より徒歩 8分。
立地環境		<ul style="list-style-type: none"> ・国分寺市のほぼ中央に立地 ・昭和 39 年の竣工時から戸倉・恋ヶ窪地区の中心的存在。 ・周辺の土地利用は住宅・農地が多く、良好な住環境が形成。ただし、現在も宅地化が進んでおり、農地・樹林の保全や生活道路網の整備が課題。 ・市役所通りや府中街道には商店街が立地し、やや離れた地域にはスーパー等が立地している。 ・商業・工業等の用途は少なく、住宅と農地が多い国分寺市の典型的な地域。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国分寺市の南側に立地 ・中央鉄道学園跡地に旧住宅市街地総合整備事業を導入し、計画的に土地利用が進められてきた地区 ・集合住宅団地が形成され、広域避難場所に指定されている武蔵国分寺公園、都営住宅等が立地。 ・近年では都立多摩図書館、公文書館の整備・建設が実施。消防署建設を推進。 ・周辺には史跡や文化財も多く、緑豊かで歴史文化の感じられる、国分寺市を代表する地域

	戸倉用地での庁舎建設	泉町用地での庁舎建設
地区の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心に位置し、周辺は住宅地であり、商業店舗等は少ない。鉄道駅は近いが私鉄であり、乗降客数は多くなく、更なる利便性が望まれる。 ・従前から庁舎が立地していた地区であり、地元にとっては都市計画道路の整備とあわせて、地域のにぎわいづくりも期待されている。 ・新庁舎を計画した場合、日影規制により、余剰の空間は少なく、将来的な拡張は難しい。また、民間施設を併設する場合は、庁舎分の駐車場は地下へ整備することが想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 西国分寺駅から徒歩圏であり、周辺は住宅等や緑豊かな公園があり、環境条件がよい。 ・新庁舎を計画した場合、日影規制により一定の制約を受けるものの、余剰の空間は一定程度ある。ただし、民間施設を併設する場合は、地区計画による用途制限の緩和が必須である。庁舎用途が地区計画に抵触しないか確認が必要。
防災上のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路ができた場合は災害時の延焼防止の効果が期待できるとともに緊急車両が通行しやすくなり、庁舎の防災機能が高まる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地の消防署（建設予定）やいずみプラザ等と連携して災害時の拠点機能を担うことができる。 ・武蔵国分寺公園に隣接することで避難所機能も備えることができる。
都市計画マスタープランでの位置づけ	<p>土地利用の方針：</p> <p><u>方針2 低層の戸建住宅が建ち並ぶエリアにふさわしい良好な住環境を形成します</u></p> <p><u>方針3 国3・2・8号線等の幹線道路を活かした住環境に配慮した沿道環境を形成します</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路整備に合わせた日常生活利便性を確保する施設の誘導、住環境への配慮 ・防火地域・準防火地域の指定等による防火性の高い建築物の立地誘導 <p><u>方針4 恋ヶ窪駅周辺において地域の利便性を高め、魅力あるまちなみを形成します</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前としての立地や、現在整備中の国3・2・8号線の機能を活かし、地域の利便性を高めていくための地区計画等の検討や駅前広場の整備の検討等による、魅力あるまちづくりの推進（地域振興拠点となる恋ヶ窪駅周辺のエリア） 	<p>土地利用の方針：</p> <p><u>方針5 国分寺駅と西国分寺駅を結ぶエリアにおいて都市生活の利便性が高い環境を形成します</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR 中央線の南側で国分寺駅と西国分寺駅を結ぶエリアでは、駅に近い利便性の高い立地を活かした市街地を誘導 ・ふれあいの拠点となる泉町公園（武蔵国分寺公園）やその周辺の公共用地の活用も視野に、地域の交流を促すまちづくりを推進 <p><u>方針6 国分寺駅南側や西国分寺駅南側一体に置いて都市生活・文化交流の拠点となる複合市街地を形成します</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・国分寺駅南側や西国分寺駅南側一帯のエリアでは、都市生活・文化交流の拠点の形成を図っていくために、エリアの特性にあわせた地区計画の策定等により、都市生活・文化交流の拠点となる複合市街地の充実を図る


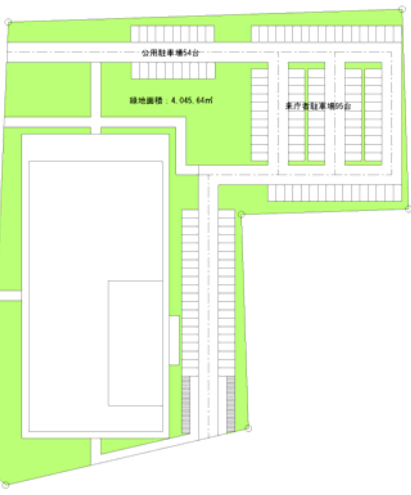
3.1.2 モデルプランの配置による建設候補地の検討

モデルプランを配置した場合の建設候補地のメリット・デメリットを比較する（表 3-2・表 3-3）。また、過年度に実施した調査における戸倉用地及び泉町用地に関する検討も含め、立地や周辺まちづくり、工事費等の複数の視点で比較検討を行う（表 3-4）。

戸倉用地では、新庁舎の建設に際して周辺に対して日影など高さの配慮は必要であるが、市内のほぼ中央に位置しており、土地取得費が不要で市財政負担を少なくできる。また、都市計画道路が開通することも勘案すると今後の沿道まちづくりに寄与することも期待される。

泉町用地では、まとまった敷地で周辺環境が良くゆとりがある計画ができるが、市内の南側に偏った立地となるため、移転にあたっては市民との十分な合意形成が必要となる。庁舎整備費に加えて、新たに土地取得費が必要となり、市財政負担への影響も大きい。隣接の消防署や公園とあわせて災害時の危機管理対応を行いやすく防災拠点を形成できる。

表 3-2 モデルプランの計画による敷地検討（庁舎整備のみ）

	戸倉用地での庁舎整備	泉町用地での庁舎整備
配置計画イメージ		
メリット（利点等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国分寺市のほぼ中央に立地 ・ 従前からの市役所用地であり、戸倉用地での建替えにあたっては市民の理解が得られやすい（一方で、他の地区へ移転して建替える場合には、地元を含め、市民への十分な説明や合意形成が必要） ・ 土地取得費が不要 ・ 最寄駅から近い（恋ヶ窪駅から徒歩 2 分） ・ 都市計画道路 3・2・8 号からアクセス可能であり、沿道のまちづくりを含め、地域振興拠点の推進に寄与できる ・ 移転にかかる調整が少なく、市民に不便をかける期間が短い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 中央線が最寄駅（西国分寺から徒歩 8 分）となり利便性が高い ・ 周辺は公園で緑が豊富で環境が良い ・ まとまった土地を確保でき、敷地内に余裕があるため、ゆとりのある計画が可能 ・ 敷地にゆとりがあり歩車分離を図りやすい ・ 隣接地に消防署が建設される計画であり、公園も近くにあることから、災害時の危機管理対応が行いやすく、防災拠点を形成できる ・ 複数の分庁舎を集約でき、利便性が高まる

	戸倉用地での庁舎整備	泉町用地での庁舎整備
デメリット（課題等）	<ul style="list-style-type: none"> 敷地形状が不整形であり、日影規制を満たしながら必要面積を確保するためには建物の形状が不整形になる可能性あり 5階建になることが想定されるため、周辺住宅に対し、日影など高さの配慮が必要 都市計画道路の開通にあわせて、隣接地を含め、戸倉地区周辺のまちづくりを検討する必要あり 敷地内または近隣に広場や公園が無く、災害時には市民等の避難所としての利用は難しい。 建設工事期間中は工事動線の確保のため、仮設庁舎や仮設駐車場が必要となる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 国分寺市の南側に位置するため、南側に偏った配置となる 移転に伴う市民への説明や、戸倉用地の跡地活用に係る説明、合意形成が必要 庁舎整備費に加え、土地取得費が必要 【参考：路線価による概算地価算定】 228,500円/m²（路線価により算定） 約13,500m²を時価買収により取得の場合、30億8,451万円程度となる。 （平成20年の報告書によると軽減買収の場合、15億4,225万円程度（50%）） 事業費の確保や市民との合意形成のため、移転に向けた調整に時間がかかり、庁舎が複数に分かれている状況が長期化し、市民に不便をかける期間が長くなる

※モデルプランは計画の一例であり、民間事業者の提案によって変わることがある。

表 3-3 モデルプランの配置による敷地検討（庁舎整備＋民間施設の整備：戸倉用地のみ）

戸倉用地での庁舎及び民間施設の整備	
配置計画 イメージ	<p>庁舎用地：8,133 m²</p> <p>民間用地：2,703 m² (売却を想定)</p>
メリット (利点 等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国分寺市のほぼ中央に立地 ・ 従前からの市役所用地であり、建替えにあたっては市民の理解が得られやすい（一方で、他へ移転する場合には市民への十分な説明、合意形成が必要） ・ 土地取得費が不要 ・ 最寄駅から近い（恋ヶ窪駅から徒歩2分） ・ 都市計画道路 3・2・8 号からアクセス可能であり、沿道のまちづくりを含め、地域振興拠点の推進に寄与できる ・ 余剰地（2,703 m²）が発生した場合は、民間への売却または賃貸することで、庁舎建設費への充当が可能 【参考：路線価による概算地価算定】 219,640 円/m²（路線価により算定） 約 2,703 m²を売却した場合、5 億 9,368 万円程度となる。 ・ 移転にかかる調整が少なく、市民に不便をかける期間が短い
デメリット (課題 等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地形状が不整形であり、日影規制を満たしながら必要面積を確保するためには建物の形状が不整形になる可能性あり ・ 5 階建になることが想定されるため、周辺住宅に対し、日影など高さの配慮が必要 ・ 都市計画道路の開通にあわせて、隣接地を含め、戸倉地区周辺のまちづくりを検討する必要あり

※モデルプランは計画の一例であり、民間事業者の提案によって変わることがある。

表 3-4 事業予定地の比較検討 (1/3)

大項目	小項目	戸倉用地			泉町用地		
		H18	H20	H27	H18	H20	H27
立地	位置	ほぼ中央に立地	ほぼ中央に立地	ほぼ中央に立地	南側に立地	南側に立地	南側に立地
	アクセス	—	駅からの距離は短い、アクセスマートの安全性、快適性に課題あり	恋ヶ窪駅から徒歩2分	—	一部の区間を除き、安全で快適な交通環境であるが、駅からの距離が長くなる	西国分寺から徒歩8分
	利便性	市役所に近接することによる訪庁時の利便性が維持	郵便局、金融機関が近く、関連手続きの利便性が高い	国分寺郵便局や信用金庫が立地	市民の利便性が向上する立地	郵便局、金融機関が離れており、関連手続きの利便性が高いとは言えない	—
	歴史	国分寺町から引き続き慣れ親しんだ土地	史跡や公園など特筆する観光・環境資源はない	—	慣れ親しんだ土地での歴史を継承することができない	市を代表する観光・環境資源が集積	歴史文化の感じられる、国分寺市を代表する地域
敷地条件	建築可能なボリューム	建設可能な位置及び規模が限定されてしまう	高さ25mまで建築可能範囲が狭く、建築可能ボリュームは比較的大きくない	建築可能ボリュームは比較的大きくない	位置及び規模が限定されない用地を選択できる	高さ25mまで建築可能範囲が広く、建築可能ボリュームは大きい	建築可能ボリュームは大きい
	計画のしやすさ	—	高さ25mまで建築可能範囲が狭い	日影規制を満たしながら必要面積を確保するためには建物の形状が不整形になる可能性あり	既存庁舎による制約が無い	高さ25mまで建築可能範囲が広い	まとまった土地を確保でき、敷地内に余裕があるため、ゆとりのある計画が可能
	歩車分離	—	—	敷地にゆとりは大きくないが、歩車分離は図れる	—	—	敷地にゆとりがあり歩車分離を図りやすい
防災	—	—	都市計画道路ができた場合は災害時の延焼防止の効果が期待できるとともに緊急車両が通行しやすくなり、庁舎の防災機能が高まる	—	—	—	消防署、公園とともに災害時の危機管理対応が行いやすく、防災拠点を形成

表 3-4 事業予定地の比較検討 (2/3)

大項目	小項目	戸倉用地			泉町用地		
		H18	H20	H27	H18	H20	H27
周辺まちづくり	自然環境	—	日照、圧迫感等に十分配慮した建替え計画が必要	農地が周辺に多い	—	周辺湧水に対する水源・水脈確保に配慮が必要	緑が豊富で環境が良い
	観光資源	—	周辺には観光・環境資源はなく、国分寺らしさをアピールできる環境は整っていない	特になし	—	周辺には市を代表する観光・環境資源が集積し、国分寺らしさをアピールできる環境が整っている	史跡や文化財が多い
	拠点化	—	—	都市計画道路国3・2・8号線沿道のまちづくりを含め、地域振興拠点の推進に寄与	新しいまちづくり地域の発展に寄与	—	—
	都市計画変更の可能性	—	—	都市計画変更により高さ・容積限度UPの可能性あり※2	—	—	地区計画等、過去の経緯により変更は難しい
工事のしやすさ	工期	4年2ヶ月程度	4年弱	4年2ヶ月程度	4年10ヶ月程度	3年半	4年2ヶ月程度
	安全対策	来庁舎及び近隣住民の安全確保の為に対策が増加	騒音、交通処理に対し十分な配慮が必要	周辺住宅への配慮が必要	特に必要なし	特に必要なし	周辺への配慮は特に必要なし
財政面	用地取得費(千円)※3	土地取得費が不要	土地取得費が不要	土地取得費が不要	—	6,457,500	3,084,510
	設計工事監理費(千円)※4	257,481	257,481	218,350	260,292	260,292	219,373
	建設費(千円)※4	4,458,766	4,458,766	6,389,753	4,523,667	4,523,667	6,429,037
	仮設庁舎費(千円)	—	—	工事の動線によっては仮設庁舎や仮設駐車場が必要	—	—	—
	庁舎移転費(引越費用)(千円)	—	—	—	—	—	—
	現庁舎解体費(千円)	119,760	119,760	111,459	119,760	119,760	111,459

表 3-4 事業予定地の比較検討 (3/3)

大項目	小項目	戸倉用地			泉町用地		
		H18	H20	H27	H18	H20	H27
財源確保性		—	—	一部用地(市役所通り側)売却による財源化の想定が可能	—	—	戸倉用地全面売却による財源化の想定が可能 戸倉用地の全部又は一部を公共施設等マネジメント(FM)で活用した場合には財源性が低減
時間的リスク		—	—	移転にかかる調整が少なく、市民に不便をかける期間が短い	—	—	改正条例提案必要 特別議決(出席議員の3分の2以上)
市民理解		—	受益を得ている市民、事業者の環境維持が可能	従前からの市役所用地であり理解を得やすい	—	受益を得ている市民、事業者の環境変化が伴う	移転に伴う市民への説明や、戸倉用地の跡地活用に係る説明、合意形成が必要

- ※1 市民ニーズ、他計画との関連等、今後比較が必要なものを追加する可能性あり
- ※2 都市計画変更(住居系)により、800~2400㎡程度UPできる可能性あり
- ※3 市場価格として算定
- ※4 設計工事監理費、建設費はモデルプランの面積の際によるものであり、単価は同じ設定としている

3.2 今後に向けて

新庁舎の建設に向けて、今度の課題としては、戸倉用地または泉町用地において、庁舎建設または庁舎建設および民間施設を整備する場合の今後必要な手続きとしては地区計画の変更が挙げられる。

民間への市場調査結果を踏まえれば、戸倉用地での庁舎建設にあたっては問題ないが、民間施設も併設してより多くの容積を確保する場合は、地区計画の変更により、高さ制限(日影規制等)の緩和を行うことが望ましい。

泉町用地においても、庁舎建設または民間施設の併設を検討する場合は、地区計画による用途制限および高さ制限の緩和を行うことが望ましい。

なお、本調査では民活手法で事業を進めた場合の概算事業費やVFMを算定したが、建設業界を取り巻く状況によって事業費の削減効果の変動するため、今後事業化を進めるにあたっては、あらためて民間事業者への市場調査を行ってその時点の事業費の削減効果を確認するなど、適切に判断することが必要である。

3.2.1 事業スケジュール

(1) 戸倉用地における事業スケジュール

1) PFI方式における事業スケジュール

戸倉用地においてPFI方式により事業を進めた場合の事業スケジュールは図3-1のとおりである。設計15か月程度、建設工事24カ月、解体工事6ヶ月を想定した場合、事業者募集を開始してから6年度目からの供用開始が見込まれる。

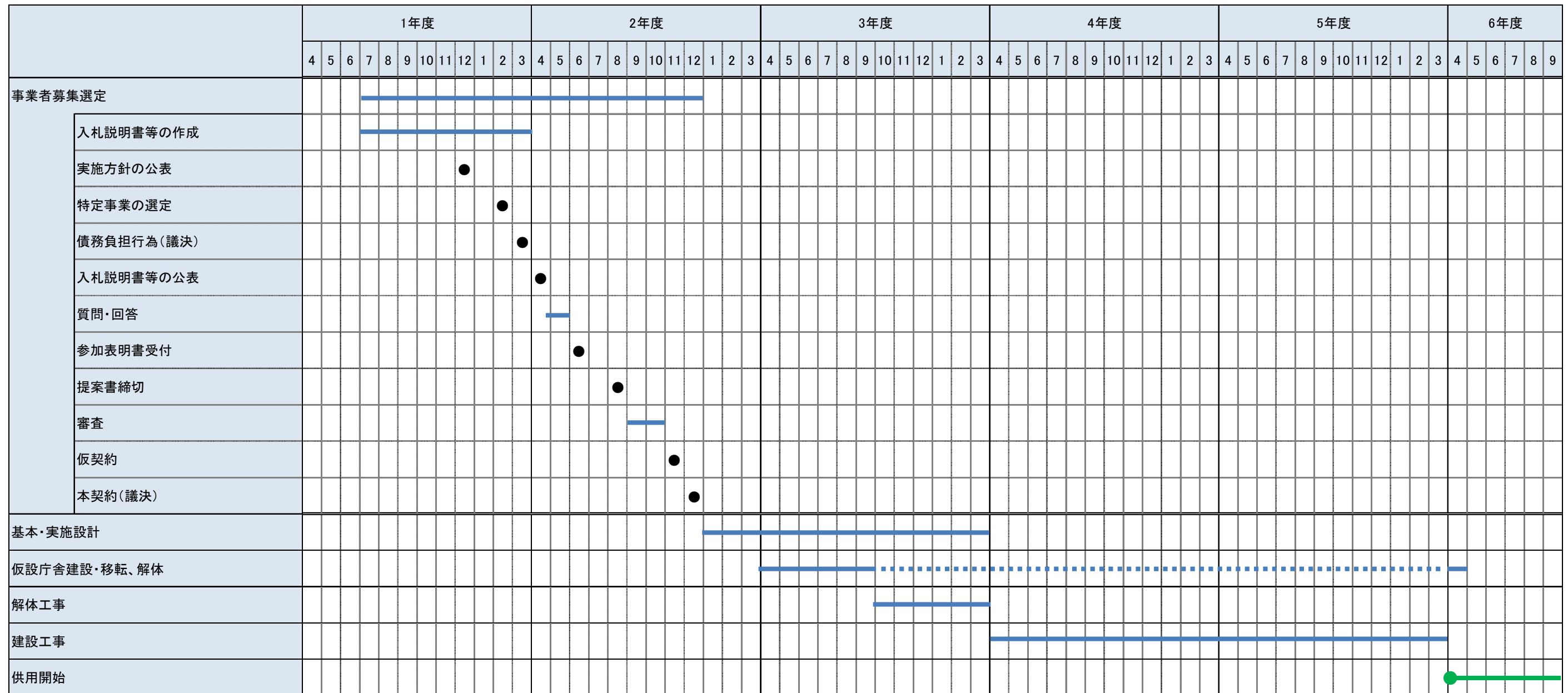


図 3-1 事業スケジュール (PFI : 戸倉用地)

2) DBO 方式における事業スケジュール（戸倉用地）

戸倉用地において DBO 方式により事業を進めた場合の事業スケジュールは図 3-2 のとおりである。設計 15 か月程度、建設工事 24 カ月、解体工事 6 ヶ月を想定した場合、事業者募集を開始してから 6 年度目からの供用開始が見込まれる。

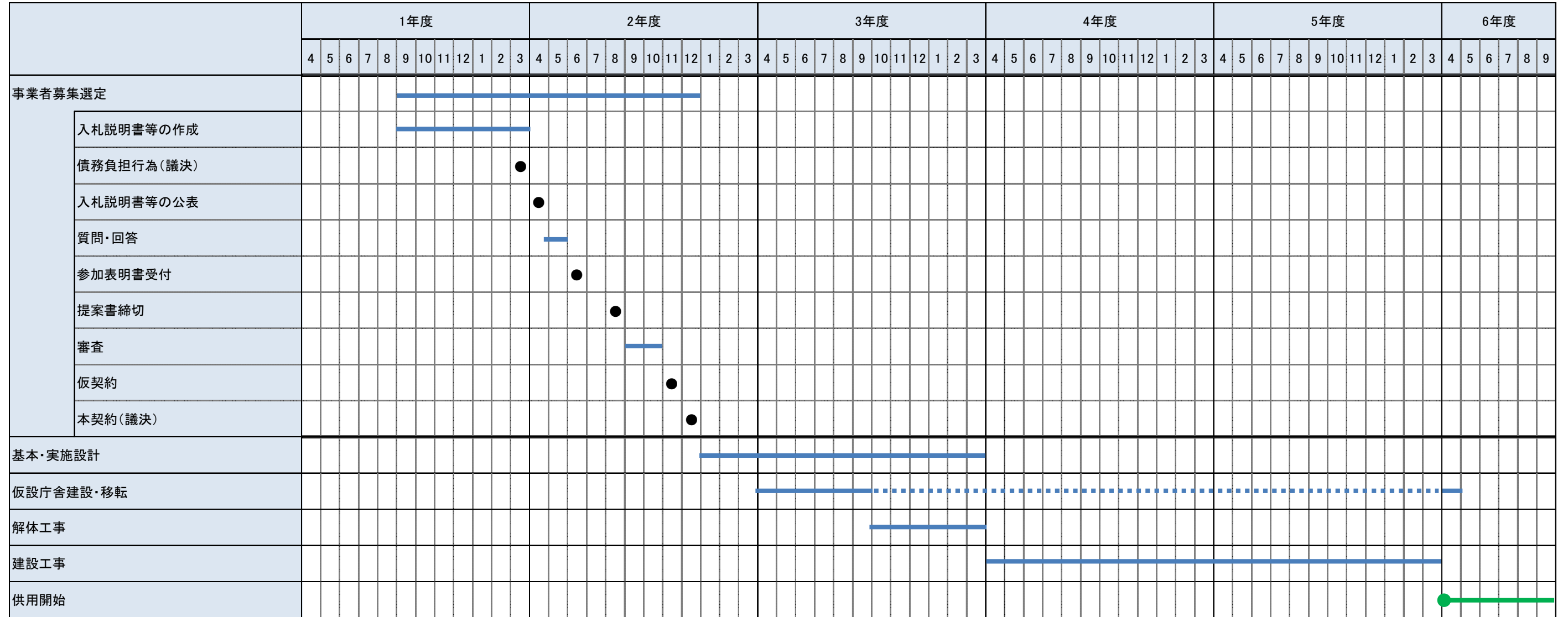
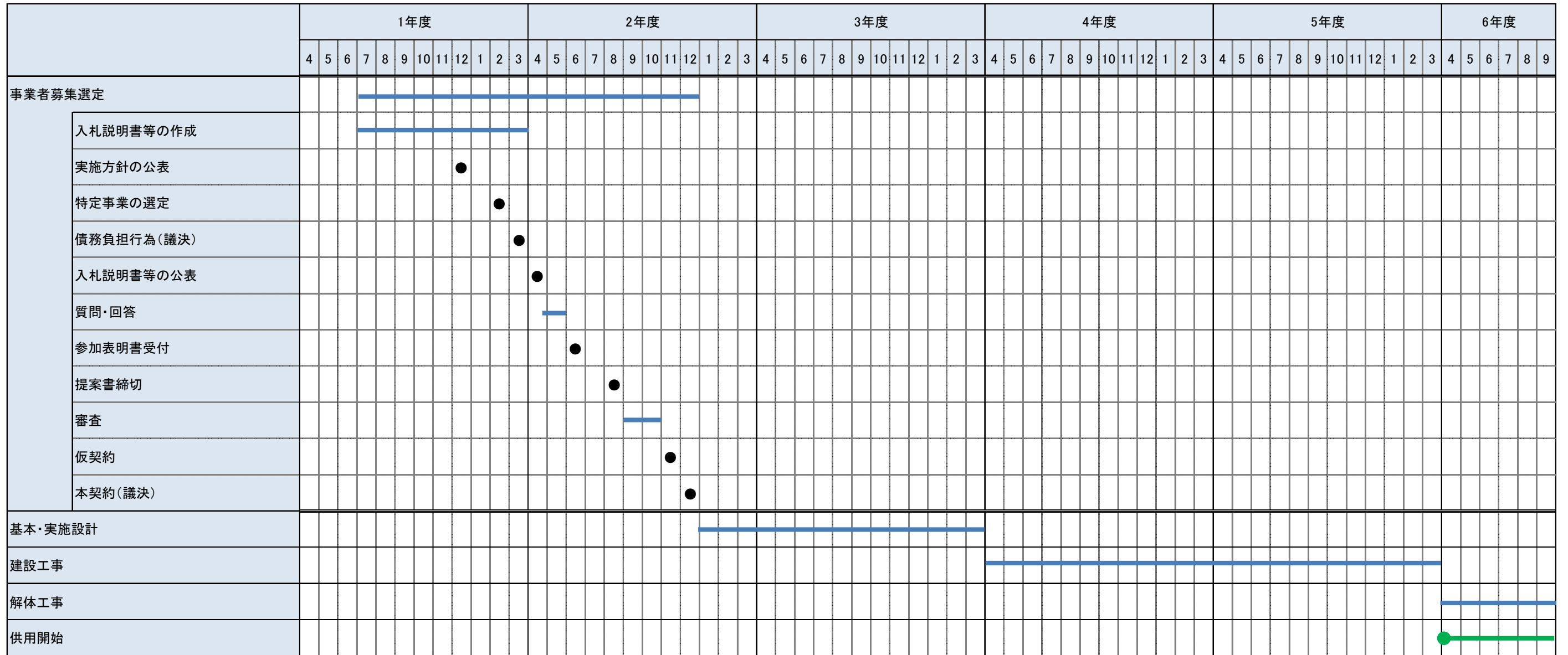


図 3-2 事業スケジュール（DBO：戸倉用地）

(2) 泉町用地における事業スケジュール

1) PFI 方式における事業スケジュール

泉町用地において PFI 方式により事業を進めた場合の事業スケジュールは図 3-3 のとおりである。設計 15 か月程度、建設工事 24 カ月、解体工事 6 ヶ月を想定した場合、事業者募集を開始してから 6 年度目からの供用開始が見込まれる。ただし、地区計画の変更や移転に係る市民との合意形成などの状況によっては事業スケジュールに影響する可能性がある。



※事前に地区計画の変更を行う必要あり

図 3-3 事業スケジュール (PFI : 泉町用地)

新庁舎建設に係る
整備手法等の検討に関する基礎調査
報告書

平成28（2016）年3月

国分寺市 政策部 政策経営課

受託者：株式会社 建設技術研究所