

6 施設複合化（本庁舎・第二庁舎・福祉会館・図書館・  
前原暫定集会施設・本町暫定庁舎）の実現に向けた調査、検討

中 間 報 告 書

平成28年6月

6 施設複合化プロジェクト・チーム

企画財政部企画政策課長

企画財政部庁舎建設等担当課長

企画財政部企画調整担当課長

総務部管財課長

市民部コミュニティ文化課長

環境部ごみ対策課長

福祉保健部地域福祉課長

都市整備部都市計画課長

都市整備部建築営繕課長

生涯学習部図書館長

生涯学習部公民館長

## 内 容

1	6 施設複合化の概略 .....	1
2	複合化対象施設の整理 .....	2
3	敷地条件の整理 .....	3
4	公共施設マネジメントの適用について.....	3
5	6 施設複合化事業案（概略規模）及び概算整備単価の想定.....	9
6	6 施設複合化の財源計画 .....	17
7	防災機能を優先とする複合整備案 .....	18
8	これまでの市の方針及び今後について.....	21

## 1 6 施設複合化の概略

### (1) 複合化対象施設

- ア 本庁舎、西庁舎、災害対策用資機材置場等防災関係施設（旧消防署）
- イ 前原暫定集会施設
- ウ 本町暫定庁舎
- エ 図書館本館
- オ 旧福社会館
- カ 第二庁舎

以上の機能を庁舎建設用地（旧蛇の目ミシン工場跡地）へ集約、複合化により複合新庁舎を建設する。

### (2) 集約、複合化後の整理

- ア 上記(1)ア、イ、ウの敷地は売却
- イ 上記(1)エ 図書館本館は転用
- ウ 上記(1)オ 旧福社会館敷地は更地化の上、土地賃借を終了
- エ 上記(1)カ 第二庁舎は新庁舎竣工後、賃借終了

### (3) 複合化整備概略の想定収支

(単位：億円)

項目	新庁舎複合施設 (庁舎建設予定地)	ア本庁舎等	イ前原暫定 集会施設	ウ本町暫定 庁舎	エ図書館本 館	オ旧福社会 館	カ第二庁舎	合計
建設費	a 67.05							67.05
土地売却益	b	15.45	1.80	5.71				22.96
保証金	c						5.00	5.00
基金	d 8.00							8.00
自己資金	e a - b - c - d							31.09
整備概略	f 複合化	売却	売却	売却	転用	賃借終了	賃借終了	
年間賃料	g					0.09	2.30	2.39
年割負担	h e ÷ g							約13年

※土地代 敷地面積×路線価/0.8

※建設費 建設単価を坪120万円として試算 18,473.41㎡×0.3025×120万円＝約67.05億円

## 2 複合化対象施設の整理

施設名称	竣工年	構造	階数	延床面積 (㎡)
本庁舎	S. 40	S R C 造	地上 4 地下 1	2,725.50
西庁舎	S. 34	木造	地上 2	465.78
災害対策用資機材置場等防災関係施設	S. 41	R C 造	地上 2	239.64
前原暫定集会施設	H. 18	S 造	地上 2	429.42
本町暫定庁舎	S. 53	S 造	地上 2	496.86
図書館本館	S. 50	R C 造	地上 3 地下 1	1,956.00
旧福祉会館	S. 42	R C 造	地上 5 地下 1	2,756.92
旧公民館本館	S. 42	R C 造	3 階 4 階	672.20
障害者地域自立生活支援センター	H. 5	R C 造	-	116.00
精神障害者地域生活支援センター	S. 63	R C 造	-	56.41
シルバー人材センター事務所	-	-	-	207.34
第二庁舎	H. 5	S R C 造	地上 8 地下 1	6,019.83
障害者就労支援センター	H. 5	S R C 造	1 階の 一部	38.00
合 計				15,469.70

### 3 敷地条件の整理

所在地番	小金井市中町三丁目 1957 番 7 及び 1957 番 9	
敷地面積	11,249.79 m <sup>2</sup>	
法規制	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	日影規制	4 時間、2.5 時間（測定面 4 m）
	高度地区	第 2 種高度地区
	防火指定	準防火地域
(参考数値)	建築面積（許容限度）	6,749.87 m <sup>2</sup>
	容積対象面積（許容限度）	22,499.58 m <sup>2</sup>

### 4 公共施設マネジメントの適用について

6 施設複合化プロジェクト・チーム（以下「本チーム」という。）は、6 施設複合化について、必要性・合理性・効果の発揮見込みの 3 つの視点から評価するため、公共施設マネジメントの原則に照らし、調査、検討を行った。

#### (1) 複合対象施設の現況等

##### 【本庁舎】

昭和 40 年に建築された建物で、建設後 50 年を経過し、老朽化が著しいため、その都度発生する修繕等に対応している。平成 27 年度に耐震診断を実施した結果、一部指摘を受けており、また、これまで大規模改修工事等を行っていないため、今後継続使用する場合、大規模な工事・修繕（耐震補強、バリアフリー対応、環境配慮等）が必要となる可能性もある。

##### 【西庁舎】

昭和 34 年に建築された木造建物であり、建設後 57 年を経過し、建物の老朽化が著しいため、その都度発生する修繕等に対応している。旧耐震基準で建築された木造建物であることに加え、これまで大規模改修工事等を行っていないため、必要となる耐震性能の有無は明確ではないが、庁舎の会議室等として利用している。

##### 【災害対策用資機材置場等防災関係施設（旧消防署）】

昭和 41 年に建築され建設後 49 年を経過した旧消防署を平成 11 年度に東京都から譲与を受け、防災関連施設のほか、一部を会議室として使用している建物である。建物自体の形態が特徴的であるため、利用方法は限定的であり、大規模修繕・工事等は実施しておらず、耐震診断も実施していない。

### 【前原暫定集会施設】

平成18年に建築された軽量鉄骨造の建物で、公会堂の閉館から市民交流センターができるまでの期間、会議室の代替施設という位置付けで開設したため、「暫定」という名称が付いている。

市民交流センター開設後も集会施設として比較的高い稼働率を維持しており、廃止に当たっても集会施設全体の環境整理及び周知等に一定の配慮が必要なことから、引き続き集会施設として運用している。行政としての利用頻度も高く、庁舎の会議室等として利用している。

### 【本町暫定庁舎】

昭和53年に建築されたプレハブ造の簡易な建物で、旧小金井警察署庁舎の土地返還に伴いそのまま転用して使用している。旧耐震基準で建築された建物であることに加え、これまで大規模改修工事等は行っていないため、必要となる耐震性能の有無は明確ではない。

庁舎の会議室として利用しているほか、シルバー人材センターが行政財産使用許可を得てシルバー人材センター本町作業所として使用し、主に手工芸、編み物、縫い物、リフォーム、講習会等の事業を行っている。また、勤労者福祉サービスセンターが行政財産使用許可を得て事務所として使用し、中小企業個々の事業所では実施が困難な福祉事業に係る事務局を設置している。

建物の老朽化が著しく、各箇所に不具合が生じており、会議室機能を一部停止している。

### 【図書館本館】

昭和50年に建築された建物で、平成19年に学習室を増築している。旧耐震基準で建築された建物であるため、平成24年度に耐震診断を実施し、必要となる耐震性能を有していることを確認している。また、コンクリート強度も一定保たれていることから適切な保全措置を講じることにより、長寿命化に向けた検討を進めていく必要がある。しかしながら、これまで大規模改修工事等は実施しておらず、雨漏りしている箇所が複数あるほか、開架・閉架スペースともに手狭であり、蔵書数が大幅に制約されているため、中央館機能への更なる拡充等は困難である。平成28年度は、空調設備改修設計を行う予定である。

### 【旧福社会館】

社会福祉活動を推進し、市民相互の親睦と福祉の増進を図り、市民文化の向上に寄与することを目的に昭和43年に建築された建物で、老人福祉センター、地域福祉センター、福祉共同作業所、保健会場、公民館の機能を有する複合施設である。直近でも年間延利用者数は公民館本館利用者をあわせて9万5千人に上るなど、地域コミュニティの核として長きにわたり多くの市民が利用した施設だが、

必要な耐震性能を満たしていないため平成28年3月をもって閉館した。

市民からは、新たな福祉会館（建て替え更新）を早急に整えることや建て替え更新期間中の代替施設の措置等を望む声が多く寄せられている。

### 【旧公民館本館】

旧福祉会館内に設置されていたが、上記【旧福祉会館】の項のとおり、平成28年3月をもって本町分館にその機能を移転した。本館は市域のほぼ中心にあり、交通アクセスも良好であり、様々な団体に利用されていた。機能の一部として家事実習室を設置していたが、楽器の演奏や通常の会議で利用していた実態もあったほか、利用ニーズが高い視聴覚室に至っては、通常の会議等の利用に供することの制限を求める意見が挙がる等、利用実態と提供機能に一定の乖離があったと考えられる。

### 【障害者就労支援センター、障害者地域自立生活支援センター、精神障害者地域生活支援センター、シルバー人材センター事務所】

障がいのある方の相談機関である「障害者就労支援センター」、「障害者地域自立生活支援センター」、「精神障害者地域生活支援センター」は、市内に点在している状況にある。利用者の利便性及び各事業所の円滑な連携を図ることを求める声が、利用者及び市議会から寄せられている。シルバー人材センター事務所は、中間処理場の更新に当たり、一定の整理が求められている。

なお、これらの施設は、行政財産使用許可による設置や民間所有施設の一部を借り受ける等により、拠点を確保している。

### 【第二庁舎】

民間施設を有償で賃借することにより設置している。賃貸借契約は平成26年1月1日に更新しており、契約期間は平成30年8月末までとなっている。設備等に係る維持管理は計画的に点検・保守等を実施し、庁舎機能の維持に努めているが、賃借開始後から20年以上が経過しており、建物躯体の老朽化による不具合が生じた際には、契約上の修繕負担区分に基づいて賃貸者が対応している。市は共益費として維持管理料を支出しており、日常の維持管理については、民間の管理会社で行っている。契約は普通賃貸借契約で、解約時には本市に原状回復義務がある。

事務所スペースは手狭で、分散庁舎による事務の非効率化というデメリットがある。

## (2) 複合化に向けた課題整理

### ア 必要性の確認

上記(1)における現況等から、建て替え更新等に係る必要性について、要因整

理を行うと概ね下表のとおりであり、各施設とも何らかの対応が求められる状況は認められるが、次の3項目は特に早期の対応が必要と整理した。

- ① 老朽化に加え、業務上にも支障があり、分散化の解消が求められる庁舎
- ② 施設不備の状況を緊急に復する必要がある旧福社会館
- ③ 関係団体の拠点確保等に係る一定の整理

区 分	老朽化	借用返還	分散	施設の存否	立地条件
本庁舎	早期対応	—	事務能率低下	—	—
西庁舎	早期対応	—	事務能率低下	—	—
旧消防署	早期対応	—	事務能率低下	—	—
前原暫定集会施設	—	—	—	—	良好
本町暫定庁舎	早期対応	—	—	—	—
図書館本館	要保全	—	—	—	良好
旧福社会館	—	除却後返還	—	緊急を要する。	—
旧公民館本館	—	—	—	必要性有り	良好
障害者就労支援センター (第二庁舎内)	要保全	早期対応	事務能率低下	—	—
障害者地域自立生活支援センター (障害者福祉センター内)	—	—	事務能率低下	—	—
精神障害者地域生活支援センター (民間施設内)	—	—	事務能率低下	—	—
シルバー人材センター事務所	早期対応	早期対応	—	—	—
第二庁舎	要保全	早期対応	事務能率低下	—	—

※ 空欄は「該当無し」の意

- 老朽化の視点では、老朽化が著しく早期の対応が望まれるものと適切な保全措置が望まれるものとして評価を行った。
- 借用返還の視点では、現時点での市の方向性に基づき評価を行った。
- 分散の視点では、事務執行上（市民サービスを含む。）の能率が低下しているものを「事務能率低下」として評価を行った。

- 施設の存否の視点では、必要施設の状況について評価を行った。
- 立地条件の視点では、利用実態等と照らして評価を行った。

## イ 合理性の確認

国土交通省の官庁営繕事業における事業評価を参考にすれば、次の3つの指標のいずれかに該当することが望ましいと考える。

- 同等の性能を確保できる他の案と経済比較を行った際に、事業案のほうが経済的であると評価される場合
- 同等の性能を確保できる他の案との経済比較を行った際に、リスク等の総合判断により事業案のほうが合理的であると評価される場合
- 他の案では、事業案と同等の性能を確保できないと評価される場合

複合化と単体整備等との経済比較を行い合理性の有無を確認するに当たっては、複合化が優れていると考えられる要素を整理する必要があるため、現時点における整理状況を以下に示す。

### ○イニシャル・コストの縮減

複合化により、管理事務所室・会議等共通スペースの兼用、機械室のコンパクト化、階段室・昇降機所・便所・エントランスホール等の共用部分の兼用による建築延床面積の縮減が見込まれる。また、このことは、工事費、設計費及び工事監理費を削減することともなる。

対象施設数が多い6施設複合化においては、この点で比較的大きな効果が見込めるが、必要性の確認において前述したとおり早急な対応が求められる施設群と必ずしもそうでない施設群があるのが現状である。各施設の管理保全の方向性もあわせて検討することが望ましく、検討の結果によっては複合化対象施設から除外し、事業規模そのものを抑制することも検討しなくては、イニシャル・コストに係る経済比較は困難である。

### ○ランニング・コストの縮減

複合化により、管理運営に係る職員の削減、利用時間帯の異なる施設の複合化によりピークカット等が平準化され、効率的な供給処理が可能となる等、維持管理費を抑えるという効果を見込むことができる。また、窓口機能の集約・総合化や民間活力の導入による管理運営の効率化について検討し、市財政負担の軽減及び平準化を図ることの視点も必要である。

新庁舎建設基本計画（以下「基本計画」という。）においては、その内容が庁舎単独の建設・維持管理であり、民間の創意工夫を発揮できる業務範囲が狭いこと等からPFI方式よりも従来方式に優位性が見られるとしているが、複合化に当たっては、施設の在り方や運営方針等について適切な整理を行っ

ていくことが重要である。

いずれにしても現時点では、6施設複合化の実現性について調査、検討の段階であり、事業案が定まっていないことから、合理性の確認は困難である。

#### ウ 効果の発揮見込み

効果の発揮見込みについては、公共施設マネジメント適用後の事業計画を評価する必要がある。評価項目等は未確立であるため、下表に評価項目等を例示するにとどめる。

区 分	評価の視点
位 置	用地の取得・借用
	災害防止・環境保全
	アクセスの確保
	都市計画その他の土地利用に関する計画との整合性
	敷地形状等
規 模	建築物の規模
	敷地の規模
構 造	機能性（業務遂行上の基本機能）
	社会性、環境保全性及び機能性（施策に基づく付加機能）

合理性と同じく、6施設複合化の実現性について調査、検討の段階であり、事業案が定まっていないことから、効果の発揮見込みについても評価は困難である。

評価区分にあるとおり、効果の発揮見込みは、位置、規模、構造といった市民の意見等を踏まえた事業案とした上で評価することが望まれるところであり、本チームの調査、検討においては、複合化の意義を次のとおり整理した。

今後、具体の検討を進めるに当たっては、これら複合化の意義を満たすことが重要である。

#### 【複合化の意義】

- 公共施設の建て替えや大規模改修等に対し、財政への負担軽減を図る必要がある、多目的利用、集約化及び複合化という視点に立った施設の効率化を図ることが求められている。
- 複合化によって新たに生み出された公有地は、今後の市の公共施設再編や市街地整備における種地として有効活用を見込む土地ともなり得る。
- 多様な市民、時間・曜日の変化による活発な利用状況が期待される。

## 5 6施設複合化事業案（概略規模）及び概算整備単価の想定

今後、合理性、効果の発揮見込みに係る評価を行っていただけるよう市民参加手法も含め、その検討を重ねていく必要があるが、本チームの目標は6施設複合化の実現に向けた調査、検討を行い、その結果を市長に報告することであるため、6施設複合化事業案について整理を進めることとした。

については、庁舎建設予定地における総合庁舎の整備にあわせ、他の施設の機能更新及び土地利用を実現するとともに、施設間の補完効果・相乗効果を生み出し、利用する市民の利便性を高めるため、新庁舎等の概略規模及び概算整備単価を想定する。

### (1) 市庁舎の概略規模

平成25年3月に策定した基本計画における新庁舎の全体規模は、旧総務省起債対象事業費算定基準を準用して算定した面積約13,000㎡を上限とし、新庁舎において充実又は新たに整備が求められる機能については、小金井市新庁舎建設基本構想（以下「基本構想」という。）の考え方（全体規模12,000㎡～13,000㎡）を踏襲するとしている。

基本構想では、新庁舎に市民の交流機能の確保も重要であるとし、NPOなど様々な団体が打合せできる集会室、100人程度が集まれる多目的スペースなどが想定されている。これらは市が主催する各種の会議や講座と共用することも可能であると考えられており、議会活動との調和を図りながらセキュリティの確保を前提に夜間、休日の利用等の相互利用の可能性を含めてのことである。

このような考え方は、複合化に当たって留意すべきものであり、複合対象施設の現有機能と重複することもあることから、本チームの調査、検討においては、基本構想の考え方に基づく下限値12,000㎡を概略規模とする。

表 新庁舎建設基本計画 延床面積算定表（平成28年4月時点組織配置）

区分		職員数 (A)	換算率 (B)	換算人員 (C=A×B)	単位床面積 (D) m <sup>2</sup> /人	床面積 (E=C×D) m <sup>2</sup>
事務室	理事者	3	20.0	60.0	4.5	270.0
	部長職	12	9.0	126.0	4.5	486.0
	課長職	50	5.0	170.0	4.5	1,125.0
	係長職	97	2.0	194.0	4.5	873.0
	一般職	289	1.0	289.0	4.5	1,300.5
	製図職員	5	1.7	17.0	4.5	38.3
	再任用・非常勤	115	1.0	115.0	4.5	517.5
	小計 ①	571		994.0		4,610.3
倉庫	②	①×13%				599.3
会議室 等	[会議室・電話交換室・ 便所・洗面所その他の 諸室]③	職員数	571		×7m <sup>2</sup>	3,997.0
玄関等	[玄関・広間・廊下その 他の通行部分]④	(①+②+③)×40% ※必要に応じて10%の増減可				3,682.6
議事堂	[議場・委員会室・議員 控室]⑤	議員定数	24		×35m <sup>2</sup>	840.0
合計		①+②+③+④+⑤=				13,729.2

(2) 福祉会館の概略規模

(仮称) 新福祉会館建設計画(案)における(仮称)新福祉会館の全体規模は、約3,500㎡としている。

表 (仮称) 新福祉会館建設計画(案) 施設要件

階 層	機 能 等	想定床面積	備 考
地下1階	機械室、倉庫	693㎡	庁舎機能重複
1階	共同作業所、マルチスペース、受付・管理室	693㎡	一部庁舎機能と重複
2階	健康ルーム、多目的室(2室)、和室(1室)、家事実習室(1室)、悠友クラブ事務局、軽喫茶室(厨房付き)、倉庫(1室)	693㎡	一部庁舎機能と重複
3階	各種支援センター、ボランティア・市民活動センター、権利擁護センター、オンブズマン事務局、相談室(3室)	693㎡	一部庁舎機能と重複
4階	社会福祉協議会、シルバー人材センター、生活困窮者自立相談支援窓口、会議室(1室)、倉庫(1室)	693㎡	一部庁舎機能と重複

旧福祉会館は、老人福祉センター機能、地域福祉センター機能、福祉共同作業所機能、保健会場機能及び公民館機能を有する複合施設であった。

新庁舎との複合化について検討を進めるに当たっては、福祉行政機能及び設備関係諸室は新庁舎における庁舎機能と重複することや、会議室、相談室機能は新庁舎に整備される会議室等の積極的に活用することを想定に含めることが適切と考える。この点で概略規模を旧福祉会館延床面積(福祉共同作業所、保健会場及び公民館を含む。)と同等の2,800㎡と整理することもできるが、旧福祉会館内に拠点として整備されていた市民協働支援センター準備室の機能を拡充する余地もある。

よって、現時点における本チームの調査、検討においては、(仮称)新福祉会館建設計画(案)における(仮称)新福祉会館の全体規模である約3,500㎡を概略規模とする。

### (3) 図書館の概略規模

#### ア 規模算定の手法

公立図書館として望ましい整備規模を、以下の方法により算定する。

- ・ 図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例（文部科学省：貸出密度上位の公立図書館整備状況2011 [日本図書館協会]）
- ・ 公立図書館の任務と目標（日本図書館協会）

#### イ 前提条件（基本指標）の設定

- ・ 本市における想定人口は117,000人とする。
- ・ 現在の図書館（本館・分室・図書室）における延床面積は約3,200㎡、蔵書冊数は約448,000冊、開架冊数は約274,000冊となっている。

#### ウ 目標基準に基づく規模算定

前述の基準によると、本市に求められる図書館の概略規模は以下のようになる。

- ・ 図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例：7,397.8㎡
- ・ 公立図書館の任務と目標：5,171㎡

表 算定に基づく規模（想定人口117,000人）

算定基準等	延床面積	蔵書冊数	開架冊数
図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例	7,397.8㎡	631,263.8冊	352,018.3冊
公立図書館の任務と目標	5,171.0㎡	518,680.0冊	267,885.0冊
現在の図書館	約3,200.0㎡	約448,000.0冊	約274,000.0冊
差	△1,971㎡～	△33,680冊～	40,115冊～
	△4,197㎡	△146,263冊	△44,018冊

#### エ 概略規模の設定

本市において望ましい図書館規模は5,100～7,400㎡の間と算出できる。現在の市立図書館の規模は、望ましいと考えられる図書館規模から約2,000～4,000㎡程度を下回っているなか、開架冊数が算定基準に比較的近いのは、閲覧席が少なく本が詰め込まれた図書館の現状を示している。

こうした状況に基づく整理は一定可能であるものの、本市における図書館の在り方とあわせ、図書館施設の核となる機能を盛り込んだ中央図書館の設置を要望する市民の声をはじめ、施設の運営形態、複合化の是非等についても丁寧な議論を重ねる必要がある。

これらの要件は、本チームが設置されている期間内に図書館協議会における議論をはじめ、一定の意見集約を終えることまでは相当に困難であることが想

定されるため、本中間報告時点では図書館の現状を示すまでにとどめることとした。

#### (4) 公民館の概略規模

公民館の概略規模について、他施設と同様、関連する諸計画、設置に係る基準等から算出することを検討した。

現在、下記の基準等を踏まえ、公民館長が公民館運営審議会に公民館の中長期の在り方等について諮問を行っており、現時点での本チームの調査、検討においては、複合化対象とする場合、旧福祉会館の概略規模の中に公民館本館と同等の面積が含まれる余地があることをもって一定の整理とした。

#### 【参考資料】

公民館の設置及び運営に関する基準(平成15年6月6日 文部科学省告示第112号) 一部抜粋

第2条 公民館を設置する市(特別区を含む。以下同じ。)町村は、公民館活動の効果を高めるため、人口密度、地形、交通条件、日常生活圏、社会教育関係団体の活動状況等を勘案して、当該市町村の区域内において、公民館の事業の主たる対象となる区域(第6条第2項において「対象区域」という。)を定めるものとする。

第9条 公民館は、その目的を達成するため、地域の実情に応じて、必要な施設及び設備を備えるものとする。

2 公民館は、青少年、高齢者、障害者、乳幼児の保護者等の利用の促進を図るため必要な施設及び設備を備えるよう努めるものとする。

## (5) 概算整備単価の想定

本チームにおける調査、検討として、概算整備単価を定め、事業規模の算出に努めることを目指すこととした。しかし、概算整備単価の算出に当たっては、予算積算に近い施設概略（階層や環境配慮等）が固まった基本設計の前段に近い状況が求められることから、建設費用の算出に当たっては「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」における公共施設等の建築物更新単価（40万円/㎡）を用いることとした。しかし、公共工事設計労務単価の動向の影響及び平成24年秋以降からの建設物価等の上昇傾向は反映されておらず、この基準を用いたとしても実勢単価との乖離が見込まれるという課題が残るところであり、現時点においては最低限の事業規模を算出したものと位置付けることとした。

### 【参考資料】

地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書(公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究)平成23年3月抜粋更新（建て替え）

市民文化系、社会教育系、行政系等施設	40万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	36万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡

#### 大規模改修

市民文化系、社会教育系、行政系等施設	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系等施設	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	17万円/㎡
公営住宅	17万円/㎡

(6) 6 施設複合化事業案

上記(1)から(5)までの現時点での本チームの調査、検討を整理すると、事業案は下表のとおりとなる。また、駐車場については、基本計画において財源計画を算出した時点と同規模で加算することとした。

表 6 施設複合化事業案に基づく概算建設工事費（図書館概略を含む。）

対象施設	概略規模（上限値） （㎡）	想定事業費 （百万円）	備 考
総合庁舎	12,000	4,800	
福社会館機能	3,500	1,400	公民館を含む。
図書館	2,000～6,000	800～2,400	現状の規模～望ましい規模不足分
立体駐車場	3,000	380	規模、金額とも基本計画と同様
小計	17,500～21,500	7,380～8,980	容積率緩和により駐車場は加算せず
消費税相当額		738～898	税率 10%
合計		8,118～9,878	

概略規模は、容積対象面積、建築面積ともに許容限度内に収まる結果となった。実際の建造物を地上部のみとするのであれば、建築面積の許容限度から4階層を想定しなくてはならないが、過去のシミュレーションからは一定可能と判断できる。庁舎建設予定地の容積対象面積での複合化に一定見通しが立ったため、現時点における調査、検討の結果としては、都市計画等の変更は不要と整理する。

なお、実際の事業進捗を図る場合、法規制に係る詳細な検討等について外部委託も選択肢に入れつつ、整理していく必要がある。

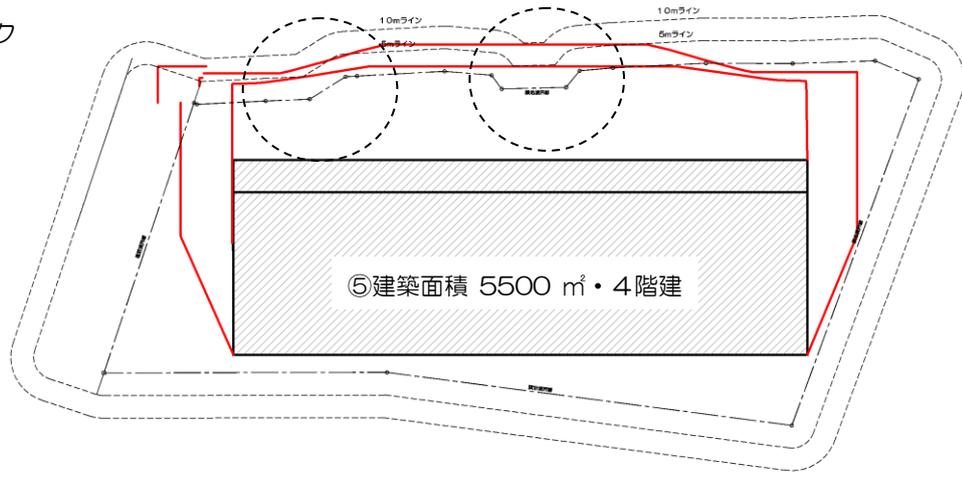
【参考資料】

新庁舎建設検討委員会調整部会（第5回）平成21年10月22日資料抜粋

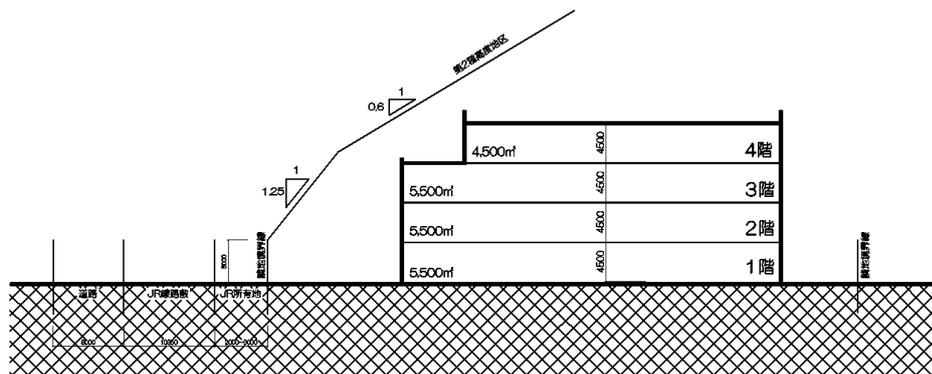
建築面積 5500 m<sup>2</sup>・4階建ての場合

- ・建物の4階北側が日影規制により後退している。
- ・2:30の赤線は10mラインまでまだ余裕があるが、中央と西の部分で4:00の赤線は5mラインのすぐそばまで来ており、これ以上建物が北側及び西側に寄ることができない。日影規制的にはそれほど余裕があるとは言えないものとなっている。
- ・建ぺい率は60%であり、許容建築面積は約6,400 m<sup>2</sup>であることから、建ぺい率についても条件を満たしている。

・日影チェック



・断面図



## 6 6 施設複合化の財源計画

図書館の規模に応じて金額に一定の幅があることから、従来の起債充当による財源計画においては、上限値に基づき試算することとした。表中※印にて注釈があるものを除き、基本計画財源計画掲載数値を元に消費税率改定（5%→10%）を行い、支出欄内の墨入れ部分は地方債による財源確保を見込んだ。

なお、土地売却等による財源確保については、民間活力活用の視点も含め、今後、民間事業者へのヒアリング実施等を含め検討を進めることを考えている。

（単位：百万円）

支 出		財 源		
項 目		項 目		
	事前調査	41	地方債	8,163
	基本計画	14	庁舎建設基金	920
	基本設計※1	48	地域福祉基金	300
	実施設計※1	102	第二庁舎保証金返還金	700
	工事監理※1	40	一般財源	813
	建設工事※1	9,878		
	外構工事※2	150		
	移転費用	49		
	防災無線移設	93		
	備品	177		
	第二庁舎原状回復	220		
	既存施設の解体	43		
	道路・ライフライン	41		
	合 計	10,896	合 計	10,896

※1 6施設複合化事業案に基づき算出

※2 外構工事：(敷地面積－建築面積)×28千円（基本計画財源計画単価）

日影・斜線規制等について考察を要するが、ここでは4階層を想定し、建築面積を庁舎5,400㎡、駐車場750㎡とする。

$$(11,249.79 \text{ m}^2 - 5,400 \text{ m}^2 - 750 \text{ m}^2) \times 28 \text{ 千円} / 1.05 \times 1.1 = 150 \text{ 百万円}$$

なお、上記財源計画には含めていないが、社会資本整備総合交付金の活用について検討、調査を要する。

### 【補助概略】

社会資本整備総合交付金／住環境整備事業／住宅・建築物安全ストック形成事業  
五 建築物の耐震改修又は建替えに関する事業

補助率 1／3（平成28年4月1日以降に着手する事業の場合）

主な事業要件

- ・災害時に重要な機能を果たす建築物（医療施設、避難所、災害時の集合場所等として指定された施設、情報提供施設、給食提供施設等をいう。）等
- ・延べ床面積が1,000㎡以上かつ階数が3階以上であって倒壊した場合に周辺の市街地に及ぼす影響が大きいものである等

## 7 防災機能を優先とする複合整備案

本チームの調査、検討作業期間中に熊本地震が発生した。被災された全ての方々にお見舞い申し上げるとともに、一日も早い復興を願うものである。

自治体の中心的な行政拠点であり、市民サービスの中核を担う施設である市庁舎は、市民の貴重な生命と財産を守るための防災拠点として、防災機能の強化、充実が強く求められている。

このような視点に基づく整備手法を整理するよう、市長から別途の指示を受けた本チームは、6施設複合化事業案を基本として次に掲げる条件整理を行うこととした。

### 【市長指示に伴う条件整理】

- 公共施設マネジメントに基づき、庁舎との複合化によるコスト削減、利便性の向上は堅持する。
- 防災機能の充実、強化を優先的に目指す。
- 市財政状況を踏まえ、一般財源を抑制する。

### (1) 防災機能を優先とする複合整備案 施設概略規模

本案は、上記の条件整理に沿って6施設複合化事業案に一定の変更を加えたものである。

新庁舎は基本計画のとおり、防災拠点としての機能強化が強く求められている。また、旧福祉会館は安全確保の観点から閉館したが、(仮称)新福祉会館建設計画(案)において基本理念のひとつとしている災害ボランティアの拠点ともなるものである。このことは、熊本地震の現地対応においては社会福祉協議会が中心となり支援体制を構築している等、地域防災上の重要な拠点であることがうかがえる。庁舎、福祉会館については、公共施設マネジメントの適用に係る必要性の評価を行った際、老朽化及び施設の不備といった一定の必要性が認められ、かつ、防災機能の視点でも一定、複合化による機能強化が見込めるものと考えられる。

図書館については、本市における図書館の在り方、図書館施設の核となる機能を盛り込んだ中央図書館等、施設の運営形態、複合化の是非等についても丁寧な議論を重ねる必要がある。よって、その規模や整備すべき機能等については、別途の検討として整理することとした。

前原暫定集会施設については、旧福祉会館における貸館利用者の代替として利用案内を行っている対象施設の中で、位置関係からすれば旧福祉会館に最も近い集会施設である。本チームの調査、検討においては、市民の貸館需要に対する供給源として大きな役割を果たしてきた旧福祉会館（公民館本館を含む。）が閉館となった状況と前原暫定集会施設が果たすべき役割を鑑みれば、現時点で複合化対象として記述を整えることは、差し控えることと整理した。

このような複合化対象施設の絞り込みを踏まえた検討とあわせ、立体駐車場については来庁者数の見込みや動線、交通アクセス手段等の状況に応じ検討することに位置付けを変更することとした。

このことにより、当初整備すべき概略規模としては 15,500 m<sup>2</sup>となり、この規模は、容積対象面積の許容限度である 22,499.58 m<sup>2</sup>の範囲内にとどまる上、許容限度からの差引とすると 6,999.58 m<sup>2</sup>の余剰が生じることとなる。

この余剰面積は本市において望ましい図書館規模（2,000～4,000 m<sup>2</sup>）を上回っており、6施設複合化による一括整備には至らないまでも今後、庁舎建設予定地内に図書館を集約整備するとした場合においては、その規模等を踏まえた上で候補地のひとつとすることも可能なものである。

表 防災機能を優先とする複合整備案に基づく概算建設工事費

対象施設	概略規模（上限値） (m <sup>2</sup> )	想定事業費 (百万円)	備 考
総合庁舎	12,000	4,800	
福祉会館機能	3,500	1,400	公民館を含む。
小計	15,500	6,200	
消費税相当額		620	税率 10%
合計		6,820	

(2) 防災機能を優先とする複合整備案に基づく財源計画

従来の起債充当による財源計画は、次のとおりとなる。表中※印にて注釈があるものを除き、基本計画財源計画掲載数値を元に消費税率改定（5%→10%）を行い、支出欄内の墨入れ部分は地方債による財源確保を見込んだ。

（単位：百万円）

支 出		財 源	
項 目		項 目	
事前調査	41	地方債	5,421
基本計画	14	庁舎建設基金	920
基本設計※1	41	地域福祉基金	300
実施設計※1	86	第二庁舎保証金返還金	700
工事監理※1	35	一般財源	532
建設工事※1	6,820		
外構工事※2	213		
移転費用	49		
防災無線移設	93		
備品	177		
第二庁舎原状回復	220		
既存施設の解体	43		
道路・ライフライン	41		
合 計	7,873	合 計	7,873

※1 6施設複合化事業案に基づき算出

※2 外構工事：（敷地面積－建築面積）×28千円（基本計画財源計画単価）

日影・斜線規制等について考察を要するが、ここでは基本計画同様に4階層を想定し、建築面積を庁舎4,000㎡とする。

$$(11,249.79 \text{ m}^2 - 4,000 \text{ m}^2) \times 28 \text{ 千円} / 1.05 \times 1.1 = 213 \text{ 百万円}$$

(3) 防災機能を優先とする複合整備案における変更点等について

防災機能を優先とする複合整備案は、当初の整備範囲から図書館部分を除くことにより、6施設複合化事業案と比較して概算建設工事費等を抑制し、一般財源については一定期間、基金を積み立てることで補える範囲となった。また、優先的に庁舎整備に取り組む姿勢を明確化することにより、全庁的な相互理解の促進、施策の優先度を含めたスケジュール調整等の活性化が図られると考えられる。

一方、整理しなくてはならない課題もある。基本計画においては、敷地内に

緊急車両の駐車場や物資の集結場所など様々な用途に使える広場空間を確保することとしており、こうした広場空間の確保は、施設更新に係る建設敷地や維持補修に係る資機材置場等の確保にもつながるものであるため、図書館を集約していくとした場合に備え、その配置と敷地活用を適切に整理することが必要と考えられる。

これらに加え、6施設複合化事業案と同様、公共施設マネジメントの更なる推進を踏まえた土地売却等による財源確保や民間活力活用の視点も含めた検討も必要である。

## 8 これまでの市の方針及び今後について

### 新庁舎建設基本計画策定の背景と経過

- 本庁舎は老朽化が進み、耐震化・バリアフリー化が必要
- 東日本大震災以降、防災拠点の機能強化の必要性が高まる
- 第二庁舎の賃貸借契約の早期解消

時 期	内 容
昭和 61 年	新庁舎建設の検討開始
平成 22 年 3 月	市の内部組織である新庁舎建設検討委員会で「新庁舎建設基本構想（素案）」を策定
平成 22 年 3 月～ 平成 23 年 1 月	基本構想策定市民検討委員会で「新庁舎建設基本構想案」を検討・答申
平成 23 年 3 月	「新庁舎建設基本構想」を策定し、建設場所を「蛇の目ミシン工場跡地」に決定
平成 23 年 6 月～ 平成 25 年 2 月	基本計画市民検討委員会で「新庁舎建設基本計画案」を検討・答申
平成 25 年 3 月	「新庁舎建設基本計画」を策定

### （仮称）新福祉会館建設計画（案）策定の背景と経過

- 福祉施策における制度変更等
- 全国の各地方自治体と同様、福祉を取り巻く環境の変化と課題への対応
- 福祉まちづくり条例対応、耐震化・バリアフリー化ユニバーサルデザイン対応

時 期	内 容
平成 23 年 3 月	福祉会館耐震診断委託において、耐震補強等の対策が必要であり、建物全体に対しても補修等の改善が必要との診断を受け、耐震補強工事等庁内検討委員会を設置
平成 23 年 3 月～ 平成 24 年 3 月	検討の結果、耐震補強工事を行わず最終的な場所は決定しないが建て替えを行うことを決定
平成 24 年 4 月～ 平成 26 年 6 月	福祉会館整備等に関する庁内検討委員会を設置し、検討の結果、耐震補強工事を行うことが現実的と判断するとともに建替えに向けた課題の整理について協議・検討を継続
平成 26 年 7 月	保健福祉施策における制度変更等、将来を見据え、新たな基本理念のもと、新たな場所で施設を建設することを決定
平成 26 年 12 月	「（仮称）新福祉会館建設計画（案）」を策定

上図のとおり、新庁舎及び（仮称）新福祉会館とも市では並行して検討を進めてきた。それぞれの目標時期は、新庁舎を平成30年4月、（仮称）新福祉会館を平成31年10月としている。

また、中期財政計画においては、新庁舎建設事業・本庁舎耐震改修事業は、耐震診断の結果を一定考慮の上、財政見直しを含めながら総合的な方向性を見定めるとしている一方で、福祉会館については計画年次を示すとともに一定の財政措置を施されている。このことは、平成27年度に開催された連合審査会における市の見解である「利用者の安全を確保しつつ、新たな福祉会館を早急に建設し、早期に市民サービスを回復することが必要であるとの結論」に基づき、喫緊の対応として掲げられたものと受け止めるものである。また、清掃関連施設の再整備を慎重かつ丁寧に進めていくことの考えもあわせて示されているところであり、本市の抱える課題を的確に把握した上での判断であるとも考えられる。

一方で、6施設複合化は、新庁舎、福祉会館それぞれを単体かつ順次に整備することと比較すれば、複合化整備はイニシャル・コストにかかる財政負担は大きくなるが、新庁舎の基本理念である「公共サービスの拠点としての庁舎」、「効率的な行政執務機能を持つ庁舎」の検討に適う要素を備えており、長期的視点でのランニング・コスト比較では一定の優位性があると考えられる。また、このことは、小金井市都市計画マスタープランの基本目標である「自立（律）と活力にみちたまちづくり」に掲げた新たなまちおこしの拠点として位置付けられる。

市長の掲げた政策は、福祉会館、清掃関連施設の再整備に加え、防災拠点として新庁舎を早期に建設するという課題にあわせて取り組むことを示すものであり、今後は財政的な裏付けについて早期に確認することが求められる。

なお、今後、基本設計や建設工事を進めるに当たっては、市の方針に一部変更を施していく考えであることについて適切に周知するとともに、基本計画の改定に取り組む必要がある。基本計画の改定に当たっては、市民参加の下で議論いただく必要もあると考えられるため、市民検討委員会の設置等、適切な市民参加手法について検討が必要である。