

小金井市新庁舎等建設計画調査業務【概要版】

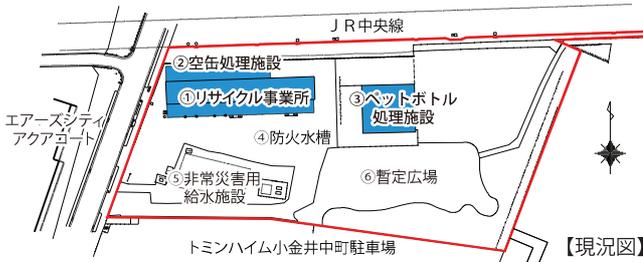
平成30年12月

■ 調査の目的

本業務は、平成29年度新庁舎等建設計画調査（以下「前年度調査」という。）における関係法令の整理状況、施設配置案等の成果を踏まえ新たな条件に基づく施設配置の検討を行い、施設配置案に加えることを目的に実施したものです。

■ 建設場所

敷地である庁舎建設予定地は市のほぼ中央に位置し、武蔵小金井駅と東小金井駅のほぼ中間地点に位置しています。



所在地番	小金井市中町三丁目 1957 番 5、1957 番 7、1957 番 9、緑町五丁目 1957 番 17					
敷地面積	11,252.05 m ²					
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 4m）			高度地区	第 2 種高度地区
	防火指定	準防火地域	接道状況	西側道路 幅員 17.8m ~ 22.1m 南東側道路 幅員 4.5m		
既存施設	① リサイクル事業所 882.25 m ² S 造 平屋、② 空缶処理施設 260.17 m ² S 造 平屋、③ ペットボトル処理施設 356.40 m ² S 造 平屋、④ 防火水槽 地下に埋設、⑤ 非常災害用給水施設、⑥ 暫定広場					

■ 新庁舎・（仮称）新福祉社会館建設に関するこれまでの取組

平成25年3月、小金井市新庁舎建設基本計画を策定して以降の経過は、右表のとおりです。

前年度調査では、市民サービスの中核を担う庁舎と、地域共生の拠点となる新福祉社会館を市の総合的サービスの提供基盤として、市の中央に位置し、一定の広さがある貴重な土地である庁舎建設予定地に整備することを目指し、様々な検討を行いました。

本調査においては、市議会での施設配置に関する意見を踏まえ、Cre-2 の施設配置に「清掃関連施設の暫定移設は行わない。」「（仮称）新福祉社会館の先行竣工の影響を整理する。」「既存樹木の保全・活用等を検討する。」「新庁舎は免震構造、（仮称）新福祉社会館は耐震構造とした場合等の検討を行い、免震構造とすることにより生じる地下空間については、駐車場として活用する等、利活用に係る検討を行う。」という条件を加えた施設配置の検討を行いました。

平成25年3月 新庁舎建設基本計画策定

平成28年12月 市長報告

新庁舎及び新福祉社会館は、平成33年度竣工を目標とする。

平成29年2月 市長報告

新福祉社会館の建設場所は、庁舎建設予定地が現時点においては最も有力な候補地

平成29年度 庁舎等執務環境調査

新庁舎の適正規模を算出（適正規模は12,665m²と算出）

平成29年度（仮称）小金井市新福祉社会館建設基本計画策定

庁舎建設予定地に約4,400m²の（仮称）新福祉社会館を建設することを決定

平成29年度 新庁舎等建設計画調査

庁舎建設予定地の施設配置を検討

平成30年10月～12月 新庁舎等建設計画調査（追加）

更なる市民の皆さんの理解、市と市議会との相互理解を促進するため、新たな条件を踏まえた施設配置案を検討

■ 庁舎建設予定地における新庁舎等建設配置案の追加検討

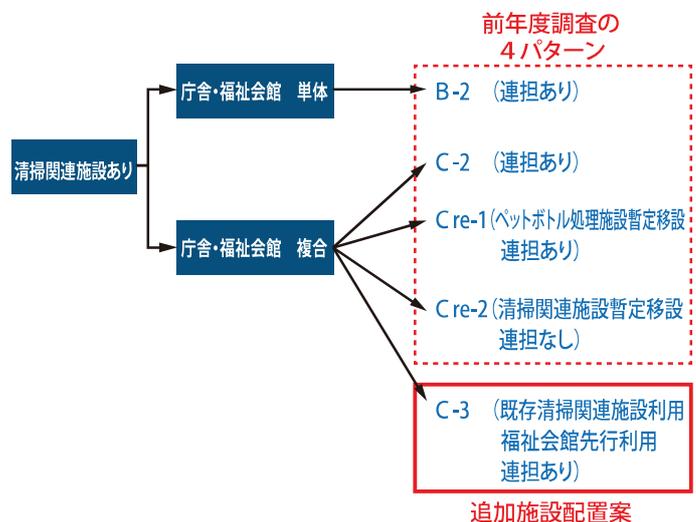
【施設配置パターンの追加】

① 施設規模

- ・新庁舎 単体 : **12,665 m²**（『庁舎等執務環境調査』による）
- ・新福祉社会館 単体 : **4,400 m²**（『（仮称）小金井市新福祉社会館建設基本計画』による）
- ・新庁舎+新福祉社会館 複合 : **16,400 m²**（複合による面積縮減）

② 駐車台数・駐輪台数の設定

- ・駐車場
東京都駐車場条例による附置義務台数は 58 台
48 台（公用車）+ 58 台（附置義務台数）+
20 台（利便性向上のための台数）= **126 台**
- ・駐輪場
駐輪場の附置義務台数はないため、同じ市域面積の近隣の市の基準（45 台 / m²）により 365 台
市民の利便性向上のための設置台数を考慮し **400 台**



【施設配置パターンの比較検証 (C-2、Cre-2、C-3)】

追加施設配置案 (C-3) と前年度調査の施設配置案 (Cre-2) の建設段階、新庁舎竣工時及び清掃関連施設移設後の比較検討を行いました。
 なお、前年度調査の複合施設配置案 (C-2) も参考として掲載します。

I. 新庁舎工事中・C-3案 (仮称) 新福祉会館先行竣工時

凡例: □ 工事エリア □ 清掃車両動線 → 工事車両動線
 → 来庁者車両動線 → 設定敷地境界線

	C-2案 (既存清掃関連施設利用)	Cre-2案 (清掃関連施設暫定移設)	C-3案 (既存清掃関連施設利用)
交通動線	新庁舎・新福祉会館工事: ~2023 (平成35) 年3月	新庁舎・新福祉会館工事: ~2023 (平成35) 年3月	新福祉会館供用: 2022 (平成34) 年8月 ~、新庁舎工事: ~2023 (平成35) 年8月
駐車場	工事期間中のため暫定対象外	工事期間中のため暫定対象外	安全性に配慮し、新福祉会館の来庁者専用出入口を北側に設置 平置き駐車場 (18台) を配置。公用車駐車場は敷地外利用となる。
周辺への配慮	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置
工事施工性	清掃関連施設を稼働したまま工事するため、工事エリアが限定される。	工事エリアが広く施工性が高い。	新福祉会館供用後は工事エリアが限定され施工性が悪く工期が伸びる。

II. 新庁舎竣工時

	C-2案 (既存清掃関連施設利用)	Cre-2案 (清掃関連施設暫定移設)	C-3案 (既存清掃関連施設利用)
広場・緑地	敷地東側の既存樹木の保全が可能 地上緑地面積1,970㎡>附置義務面積1,907㎡	敷地内既存樹木の保全が難しい。 地上緑地面積1,456㎡>附置義務面積1,395㎡	敷地東側の既存樹木の保全が可能 地上緑地面積2,260㎡>附置義務面積2,259㎡
災害時の敷地利用	災害対策活動に活用できる空地の確保が難しい。	新庁舎西側空地 (300㎡) と平置き駐車場 (1,730㎡) を災害対策活動に活用可能	平置き駐車場 (540㎡) を災害対策活動に活用可能
交通動線	清掃関連施設と新庁舎敷地への出入りは新設道路経由となる。 仮設ロータリーの設置が難しい。	線中央通り側に清掃関連施設と新庁舎敷地の2か所の出入口を配置 新庁舎・新福祉会館に近接してロータリーを配置	線中央通り側に清掃関連施設と新庁舎敷地の2か所の出入口を配置 ロータリーは新福祉会館から50m離れた位置となる。
駐車場	立体駐車場 (126台) を配置	平置き駐車場と立体駐車車を敷地北側に集約配置 来庁者駐車場と公用車駐車場の合計126台を敷地内に配置	平置き駐車場 (22台) と新庁舎地下に駐車場 (44台) を配置 来庁者駐車場として合計66台の駐車場を敷地内に配置 公用車駐車場は敷地外利用となる。
周辺への配慮	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置 南側の長地に対して2m以上の緩衝空間を確保	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地の配置が難しい。 南側の長地に対して3mの緩衝空間を確保	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置 南側の長地に対して2mの緩衝空間を確保

III. 清掃関連施設移設後

	C-2案 (既存清掃関連施設利用)	Cre-2案 (清掃関連施設暫定移設)	C-3案 (既存清掃関連施設利用)
広場・緑地	新庁舎北側に広場 (2,000㎡) を配置 地上緑地面積2,590㎡>附置義務面積1,398㎡	新庁舎西側に広場 (1,800㎡) を配置 地上緑地面積1,475㎡>附置義務面積1,468㎡	新庁舎西側に広場 (1,000㎡) を配置 地上緑地面積1,900㎡>附置義務面積1,591㎡
災害時の敷地利用	広場 (2,000㎡) を災害対策活動に活用可能	広場 (1,800㎡) と平置き駐車場 (1,730㎡) を災害対策活動に活用可能	広場 (1,000㎡) と平置き駐車場 (1,850㎡) を災害対策活動に活用可能
交通動線	新庁舎・新福祉会館に近接してロータリーを配置 敷地内での歩車分離が可能	新庁舎・新福祉会館に近接してロータリーを配置 敷地内での歩車分離が可能	新庁舎・新福祉会館に近接してロータリーを配置 敷地内での歩車分離が可能
駐車場	立体駐車場 (126台) を配置	平置き駐車場と立体駐車車を敷地北側に集約配置 来庁者駐車場と公用車駐車場の合計126台を敷地内に配置	平置き駐車場 (82台) と庁舎地下1階駐車場 (44台) を配置 来庁者駐車場と公用車駐車場の合計126台を敷地内に配置
周辺への配慮	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置 南側の長地に対して2m以上の緩衝空間を確保	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地の配置が難しい。 南側の長地に対して3mの緩衝空間を確保	敷地東側の民地に対して緩衝空間となる緑地を配置 南側の長地に対して2mの緩衝空間を確保

(備考) 緑地: 「東京における自然の保護と回復に関する条例」によって設置が義務付けられている樹木を覆われたエリア
 広場: 憩いの空間や災害対策活動の場として利用できるエリア
 駐車場等: 道路、通路、車路、歩道、地上駐車場 (立体駐車場、地下駐車場除く)、駐輪場などの事業区域内の交通空間



【C-2、Cre-2、C-3の工事工程計画 (案)】

C-2、Cre-2は新庁舎・(仮称) 新福祉会館ともに免震構造、C-3は新庁舎が免震構造、(仮称) 新福祉会館が耐震構造としています。
 C-3は新庁舎と(仮称) 新福祉会館の構造システムが異なるため、(仮称) 新福祉会館の竣工が8か月先行できますが、(仮称) 新福祉会館竣工後、新庁舎の工事エリアが限定されるため、新庁舎の竣工は5か月延伸します。

項目	C-2案 (既存清掃関連施設利用)					Cre-2案 (清掃関連施設暫定移設)					C-3案 (既存清掃関連施設利用)				
	2021年 平成33年度	2022年 平成34年度	2023年 平成35年度	2024年	2025年	2021年 平成33年度	2022年 平成34年度	2023年 平成35年度	2024年	2025年	2021年 平成33年度	2022年 平成34年度	2023年 平成35年度	2024年	2025年
(仮称) 新福祉会館	工期 22 か月					工期 22 か月					工期 14 か月				
新庁舎	供用開始					供用開始					供用開始				
	工期 27 か月														

■ 新庁舎・(仮称) 新福祉社会館竣工時までの概算費用の算出

(単位：千円)

項目	【C-2】	【Cre-2】	【C-3】	備考
基本設計費	73,775	73,775	73,775	
実施設計費	145,464	145,464	145,464	
工事監理費	57,805	57,805	57,805	
新庁舎・(仮称) 新福祉社会館建設費	7,579,940	7,707,480	7,476,029	
うち免震費用	363,940	391,480	260,029	【C-3】では福祉社会館部分を耐震構造
うち既存施設解体費用	0	100,000	0	【Cre-2】以外では竣工後に実施する。
外構整備費(開発道路・駐車場整備含む。)	367,712	272,012	306,924	
空き缶・ペットボトル処理施設整備費	0	157,959	0	2023(平成35)年度末までの経費
防災無線移設費	93,000	93,000	93,000	
備品購入費	177,000	177,000	177,000	
移転費	49,000	49,000	49,000	
第二庁舎原状回復費	220,000	220,000	220,000	
その他委託等経費	118,070	118,070	118,070	CM業務、ICT整備方針策定支援
合計(税込)	8,881,766	9,071,565	8,717,067	
参考① 施工期間中の第二庁舎賃借料	416,438	416,438	511,083	1ヶ月当たり17,209千円×1.1=18,929千円 【C-2】【Cre-2】22か月 【C-3】27か月
参考② 施工期間中の社会福祉協議会事務所賃料(運営補助金の一部)	33,880	33,880	21,560	1ヶ月当たり1,400千円×1.1=1,540千円 【C-2】【Cre-2】22か月 【C-3】14か月
合計(税込)	9,332,084	9,521,883	9,249,710	

※【C-2】及び【C-3】の場合、別途清掃関連施設撤去費用100,000千円を要する。

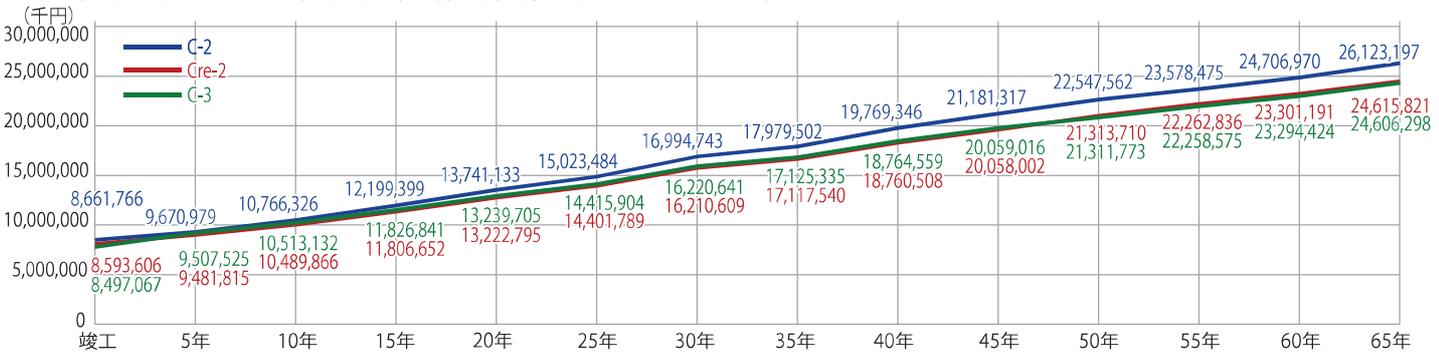
※いずれの施設配置案であっても清掃関連施設撤去完了後、別途外構工事を要する。参考金額：【C-2】90,699千円 【Cre-2】41,821千円 【C-3】166,183千円

※本表は、現時点で想定される項目の概算費用を用いたものであり、今後、追加・変更が生じる可能性がある。

■ ライフサイクルコスト(LCC)の試算

LCCとは、建築物の企画設計段階、建設段階、運用管理費、解体再利用等までの総コストを言います。本調査では想定使用年数を65年として算出したところ、具体的設備等が定まらない段階においては、各施設配置で大きな差は見られませんでした。

今後、LCCの算出に当たっては、各段階において、より詳細な分析と評価を行うことで、精度の高いLCCの算出が可能となります。各段階において、総合的な経済性を検討することが重要です。



■ 事業工程計画(案)

事業手法は、市民・市議会との合意形成を進めつつ、透明性・競争性を確保する着実な事業進捗を目指すため、従来方式(設計・施工分離発注方式)とする。

項目	2018年				2019年				2020年				2021年										
	平成30年度				平成31年度				平成32年度				平成33年度										
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
複合化方針作成	方針作成				市民説明会																		
コンストラクション・マネジメント	CM選考				基本設計 CM				実施設計 + 施工者選考 CM														
基本設計・実施設計					設計者選考				基本設計				実施設計										
建設工事													施工者選考										

■ 今後の取組について

清掃関連施設を暫定的に移転して施設建設を行う Cre-2、清掃関連施設をそのままに、福祉社会館を優先的に竣工する C-3 等、「何を優先的に取り組むか」により、敷地の利用方法、また、これに伴う施設配置についても様々な形が考えられます。

基本設計においては、ひとつの固定的な施設配置案に絞るのではなく、新庁舎建設基本計画及び(仮称)新福祉社会館建設基本計画の理念の実現に向けて、複合化整備方針等を踏まえ、以下の点に留意して、基本設計を進める必要があります。

【設計における留意点】

- ① 総事業費の抑制に向けた視点として
 - A 既存清掃関連施設は計画的な移設を目指すこととし、暫時的移転は行わない。
 - B 複合施設として整備することによるスケールメリットを追求し、更なる施設規模の縮減を目指す。
- ② 合理的な敷地利用に向けた視点として
 - A (仮称)新福祉社会館機能を早期に回復させることを優先する。
 - B 免震構造を採用する場合に生じる地下空間は駐車場として整備するなど、空間を有効に活用できるよう創意工夫を凝らす。
 - C 平常時における緑地・広場の活用イメージに加え、発災時における駐車場、広場の活用をイメージし、バランスのとれた空地活用を目指す。

【設計における更なる検討】

- ・小金井市庁舎等執務環境調査業務報告書の「適正面積の算定」を基に設計を行った上で各課からヒアリングを行い、面積の縮減を行う。
- ・(仮称)新福祉社会館との複合化により共用部分の縮減を行う。
- ・(仮称)新福祉社会館については管理運営計画を策定する。
- ・(仮称)新福祉社会館の先行竣工にあつては、より効果的な市民サービスの展開が見込めるよう、多機能・連携に係る整理を行う。
- ・ICT整備方針については、市民の利便性の向上、機能的かつ効率的な執務の実現に向けた OA 機器の適切な配置の考え方の整理をするとともに、恒常的なセキュリティ機能と合わせ災害発生時の業務継続の視点を踏まえた災害対策セキュリティ機能を整理する。
- ・防災機能については、庁内検討を行った上で、基本設計の進捗に合わせて整理を行う。