

# 西東京市本庁舎整備基礎調査報告書

平成 25 年2月

西東京市



# ◇◇ 目 次 ◇◇

<b>I 二庁舎体制検討の経緯</b> .....	1
1 合併に伴う協議、新市建設計画.....	1
2 行財政改革大綱.....	1
3 総合計画（基本構想、基本計画）.....	1
4 「一市二庁舎体制」課題・問題調査研究（課題整理編）.....	1
5 公共施設の適正配置に関する基本方針.....	1
6 公共施設の適正配置等に関する基本計画.....	2
7 公共施設の適正配置等を推進するための実行計画＜平成 24～26 年度＞.....	2
<b>II 本庁舎整備基礎調査の概要</b> .....	3
1 調査の目的.....	3
2 調査の概要.....	3
3 具体的な取組項目.....	3
<b>III 市庁舎の概要</b> .....	5
1 田無庁舎.....	5
2 保谷庁舎.....	6
3 両庁舎の配置図.....	7
<b>IV 現庁舎の抱える課題</b> .....	8
1 二庁舎体制に起因する課題.....	8
2 庁舎の老朽化等に関する課題.....	8
3 庁舎機能に関する課題.....	8
<b>V 二庁舎体制に伴う財政負担</b> .....	10
1 二庁舎体制に伴う重複配置に関する経費.....	10
2 市民サービスに関する人件費.....	10
3 庁舎間移動に伴う人件費.....	11
4 庁舎間連絡バスに関する経費.....	11
5 庁舎維持管理経費.....	11
<b>VI 庁舎機能の検証</b> .....	12
1 本庁舎の機能.....	12
2 求められる庁舎機能.....	12

<b>VII 庁舎規模の試算</b> .....	13
1 規模試算の前提条件.....	13
2 庁舎規模の試算.....	14
3 駐車場の取扱い.....	16
<b>VIII 庁舎整備方策の検討</b> .....	17
1 整備方策の検討.....	17
2 保谷庁舎の取扱い.....	17
3 周辺施設の活用.....	18
4 比較検討の視点.....	18
<b>IX 庁舎整備に係る事業費の想定</b> .....	23
1 概算事業費想定の考え方.....	23
2 単位コストの設定.....	24
3 庁舎及び周辺施設の概要.....	24
4 概算事業費の想定.....	25
5 財源の検討.....	26
<b>X 整備方策の比較検討</b> .....	27
<b>XI 庁舎整備の推進に向けた調整事項</b> .....	28
1 庁舎規模.....	28
2 事業費.....	28
3 財源調達.....	28
4 事業手法.....	29
5 推進体制.....	29
6 出張所及び窓口機能.....	29
7 関係法令等との整理.....	29
<b>XII 今後の議論のあり方</b> .....	30
<b>資料編</b>	
<資料1> 他市の検討状況	
<資料2> 市民意識調査結果	
<資料3> 各施設の概要	
<資料4> 本庁舎への配置想定部署	
<資料5> 総務省地方債対象事業費算定基準による試算	
<資料6> 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算	

# I 二庁舎体制検討の経緯

本市の合併以後における本庁舎に関する主な検討については、次のような経緯で計画等への位置付けを行ってきたところである。

## 1 合併に伴う協議、新市建設計画

合併に伴う本庁舎の取扱いについては、合併協議会において「新市において当面は新庁舎の建設は行わないこととし、現在の田無庁舎、保谷庁舎の有効活用を図ることとする。」ことが確認された。また、新市建設計画においては「新市においては、当面、新庁舎を建設することなく現在の田無庁舎、保谷庁舎を有効活用する方針に基づき、庁舎の増改築、改修、敷地内及びその周辺の整備、緑化などにより市民サービスの向上及び行政水準の均衡を図ります。」と位置付けた。

## 2 行財政改革大綱

第1次行財政改革大綱では、「今後、市民の利便性と事務執行効率に留意しながら、一市二庁舎体制について調査、検討を行う。検討に当たっては、関係各部課による検討部会を立ち上げる。」としており、第2次行財政改革大綱、第3次行財政改革大綱においても、「公共施設の適正配置・有効活用」の項目で継続して調査、検討することとした。

## 3 総合計画（基本構想、基本計画）

平成16年3月に策定した本市としての最初の総合計画においては、市民が利用しやすい庁舎づくりとして「田無・保谷庁舎を有効に活用し、市民サービスの向上を図るため、当面は両庁舎の整備を進める。」とともに、「市民の利便性と事務執行の効率性などに留意した際の「一市二庁舎体制」の課題・問題点などを調査し、庁舎機能の整備・拡充について検討します。」と位置付けた。

## 4 「一市二庁舎体制」課題・問題調査研究（課題整理編）

平成20年2月には、行財政改革大綱や総合計画における位置付けを踏まえ、「一市二庁舎体制による利便性の低下」「事務執行上の効率性」などの視点から、「一市二庁舎体制」の課題・問題について整理検証をした報告書を作成した。

## 5 公共施設の適正配置に関する基本方針

平成23年3月には、公共施設に係る老朽化等の課題や施設資源の再配分や統廃合等の課題解決に向けた取組方針として、「公共施設の適正配置に関する基本方針」を策定し、本庁舎については「長期間にわたる構想や計画期間を要することが想定される市役所庁舎問題についての検討を具体化させ、あわせて、中央図書館・田無公民館および市民会館のあり方についても一体的に検討を推進する。」としている。

## 6 公共施設の適正配置等に関する基本計画

先の基本方針に基づき、平成 23 年 11 月に「公共施設の適正配置等に関する基本計画」を策定し、本庁舎については、一市二庁舎体制による非効率性や庁舎の耐用年限、新たな市民サービスなどの課題を踏まえ、本庁舎の統合整備を見直しの方向性に掲げ、庁舎統合方針の決定や基金の設置など具体的なスケジュールを示した。

## 7 公共施設の適正配置等を推進するための実行計画<平成 24～26 年度>

「公共施設の適正配置等に関する基本計画」で掲げた取組項目を着実に進めるため、平成 24 年 3 月に 3 か年の実行計画として「公共施設の適正配置等を推進するための実行計画」を策定し、市民の基礎的な意向聴取や複数の具体的なシナリオを想定した調査・検討などを行い、平成 25 年度には庁舎の統合方針を決定することとした。

## Ⅱ 本庁舎整備基礎調査の概要

### 1 調査の目的

平成 25 年度を目標年度としている「庁舎統合方針」の決定に向けた基礎調査として、必要な情報を収集し論点整理を進めるとともに、他自治体の事例調査や庁舎の統合に関する市民の意向等を把握し、本庁舎の機能や規模に関する基本的な考え方、また、整備候補地、整備手順等について複数の整備方を想定し、メリット・デメリットの検討を行った。

### 2 調査の概要

本調査は、次に掲げる内容について検討・検証を行った。

- (1) 本庁舎整備に関する基本的な考え方の整理
- (2) 現状把握と資料収集等の調査
- (3) 本庁舎整備の必要性の検証
- (4) 本庁舎の必要規模や基本的機能等の諸条件の整理
- (5) 本庁舎統合整備方策の検討、整理
- (6) 比較検討表の作成
- (7) 今後の事業実施に向けた標準的な工程の検討

### 3 具体的な取組項目

#### (1) 他市事例の調査

市庁舎の建設が完了した自治体（4市）及び現在検討を行っている自治体（6市）の事例について情報収集し調査を行った。

#### □整備完了の自治体（4市）

	立川市	青梅市	町田市	福生市
竣工年	H22.3	H22.5	H24.5	H20.3
庁舎規模	25,981.60 m <sup>2</sup>	22,097.76 m <sup>2</sup>	41,510 m <sup>2</sup>	10,228.77 m <sup>2</sup>
事業費	約 104 億円	約 89 億円	約 151 億円	約 38 億円

#### □検討中の自治体（6市）

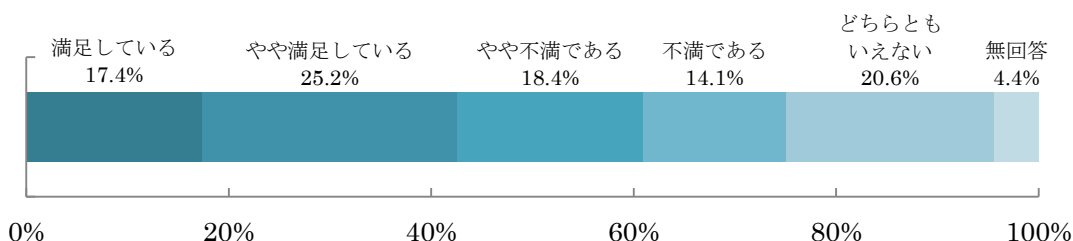
	府中市	小金井市	浦安市	市川市
検討状況	基本構想	基本計画	基本設計	基本構想
目標年次	H33	H30	H28.1	H31～35
庁舎規模	29,050 m <sup>2</sup>	10,663 m <sup>2</sup>	22,000 m <sup>2</sup>	32,000 m <sup>2</sup>
想定事業費	約 150 億円	約 54 億円	約 131 億円	約 200 億円
	習志野市	藤沢市		
検討状況	基本構想	基本構想		
目標年次	H29.6	H29		
庁舎規模	17,500 m <sup>2</sup>	26,000 m <sup>2</sup>		
想定事業費	約 72 億円	約 100 億円		

## (2) 市民意向の聴取等

平成 24 年 5 月に実施した市民意識調査において、二庁舎体制に対する満足度とその理由、庁舎統合整備に対して重視する点など、庁舎整備に関する基礎的な市民意向を把握した。

調査結果の概要については、次のとおりである。

### ①二庁舎体制への満足度



- 二庁舎体制の評価では、「やや満足している」が 25.2%で、「満足している」(17.4%)と合わせると 42.6%となっており、「やや不満である」(18.4%)、「不満である」(14.1%)を合わせた 32.5%より 10.1 ポイント高くなっている。

### ②二庁舎体制に対し満足又は不満である理由

- 満足している理由の上位は「2つの庁舎で基本的な市民サービスが受けられる」(28.1%)、「庁舎までの距離が近い」(27.2%)となっており、身近な場所で行政サービスを受けたいという市民意向が伺える。
- 不満である理由の上位は「庁舎にかかる維持管理経費や職員配置等のコストの増大」(31.9%)、「どちらの庁舎に行ってもいいのかわかりにくい」(28.5%)、「1つの庁舎で用件が終わらない」(23.0%)となっており、庁舎の統合整備により解決できる課題であると考えられる。

### ③庁舎統合整備にあたり重視すべきこと

- 「市民サービスの向上(手続きや相談の一元化等)」が 53.7%と最も高く、庁舎統合により市民サービスの向上が期待されていることを示している。次いで、「行政コストの効率化(維持管理コスト、職員配置の効率化)」(53%)、「交通の利便性」(36.2%)、「財政的な負担の軽減」(34.4%)となっている。

## (3) 整備方策の比較検討

複数の庁舎統合の整備方策を設定し、方策ごとに調査・検討を行い、交通利便性(立地条件)をはじめ、市民サービスや庁舎機能、周辺施設への影響、コスト等の視点からメリット、デメリットを比較検討した。

## (4) 概算事業費の算定

庁舎統合の整備方策の比較検討を行う際の参考とするため、整備方策ごとの全体の事業費を概算で算定した。



### Ⅲ 市庁舎の概要

田無庁舎及び保谷庁舎の施設概要を整理すると次のとおりである。なお、両庁舎敷地とも建築基準法第86条に基づく一団地<sup>1</sup>の認定を受けている。

#### 1 田無庁舎

##### (1) 田無庁舎の概要

田無庁舎敷地の面積は全体で13,002.79㎡（一団地合計）であり、庁舎建物は昭和58年竣工であり平成24年時点で29年を経過している。

また、田無庁舎には下表の部署を配置しており、敷地内には田無庁舎の他に中央図書館・田無公民館と、南町スポーツ・文化交流センター、駐車場等が立地している。

竣工年	1983（昭和58）年	経過年数	築後29年
構造／耐用年数	RC造／50年	耐用年限	2033（平成45）年
規模	地上6階、地下2階建	延べ面積	11,477.41㎡
配置部署	企画部（企画政策課、財政課、秘書広報課、情報推進課） 総務部（総務法規課、管財課、職員課、建築営繕課、契約課） 市民部（市民課、保険年金課、市民税課、資産税課、納税課） 福祉部（生活福祉課、高齢者支援課、障害福祉課） 子育て支援部（子育て支援課、保育課、児童青少年課） 会計課、議会事務局、監査委員事務局		
施設機能	議事堂、食堂、市民会議室、事務会議室等		
周辺・関連施設	中央図書館・田無公民館、南町スポーツ・文化交流センター、市民広場、市庁舎駐車場、駐輪場等		

##### (2) 田無庁舎敷地面積表

周辺施設を含む田無庁舎敷地における各施設の敷地面積、延べ面積等は次のとおりである。

内 訳	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	建ぺい率 (%)	延べ面積 (㎡)	容積率 (%)
田無庁舎	13,002.79	2,894.39	50.50	11,477.41	141.24
中央図書館、田無公民館		1,257.27		2,812.80	
南町スポーツ・文化交流センター		2,270.49		3,764.33	
駐輪場ほか		143.79		310.90	
合計（一団地合計）	13,002.79	6,565.94	50.50	18,365.44	141.24

※中央図書館、田無公民館については、以下表中において「図書館、公民館」と表示する。

※南町スポーツ・文化交流センターについては、以下「きらっと」と表示する。

<sup>1</sup> 一団地に2つ以上の建築物を総合的設計によって建築する場合、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上・防火上及び衛生上支障がないと認めた時、一団地の認定がされる。接道義務、容積率、建ぺい率等の適用にあたっては、これらの建築物は同一の敷地内にあるものとみなされる。したがって、敷地を建築物ごとに分割する必要がなくなるので、各建築物相互間の余剰容積率の移転も容易に行われることになる。

## 2 保谷庁舎

### (1) 保谷庁舎の概要

保谷庁舎敷地の面積は全体で 22,688.20 m<sup>2</sup>（一団地部分）であり、庁舎建物は昭和 43 年竣工であり、平成 24 年時点で 44 年を経過している。

また、保谷庁舎には下表の部署を配置しており、敷地内には保谷庁舎の他に保谷庁舎別棟、防災センター・保谷保健福祉総合センター、保谷南分庁舎、保谷こもれびホール、スポーツセンター、駐車場等が立地している。

竣工年	1968（昭和 43）年	経過年数	築後 44 年
構造／耐用年数	RC 造／50 年	耐用年限	2018（平成 30）年
規模	地上 5 階建	延べ面積	6,378.79 m <sup>2</sup> （別棟含む）
配置部署	総務部（管財課）、危機管理室、市民部（市民課、健康課） 福祉部（生活福祉課、高齢者支援課、障害福祉課） 生活文化スポーツ部（文化振興課、スポーツ振興課、産業振興課、協働コミュニティ課） みどり環境部（みどり公園課、環境保全課、ごみ減量推進課） 都市整備部（都市計画課、用地課、道路建設課、道路管理課、下水道課） 教育部（教育企画課、学校運営課、教育指導課、教育支援課、社会教育課） 選挙管理委員会事務局、農業委員会事務局		
施設機能	食堂、研修室、事務会議室等		
周辺・関連施設	別棟、防災センター・保谷保健福祉総合センター、保谷南分庁舎、保谷こもれびホール、スポーツセンター、市民広場、市庁舎駐車場、駐輪場等		

※網掛の配置部署は、保谷庁舎の周辺施設に配置

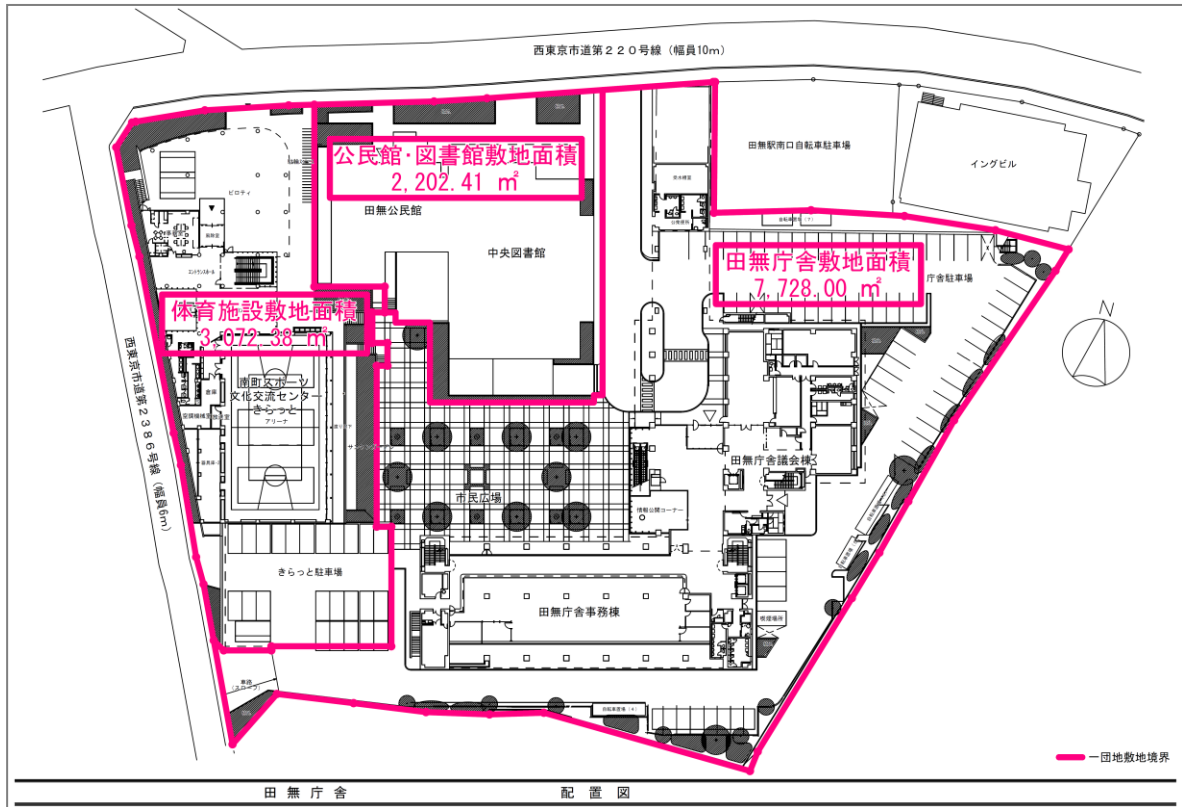
### (2) 保谷庁舎敷地面積表

周辺施設を含む保谷庁舎敷地における各施設の敷地面積、延べ面積等は次のとおりである。

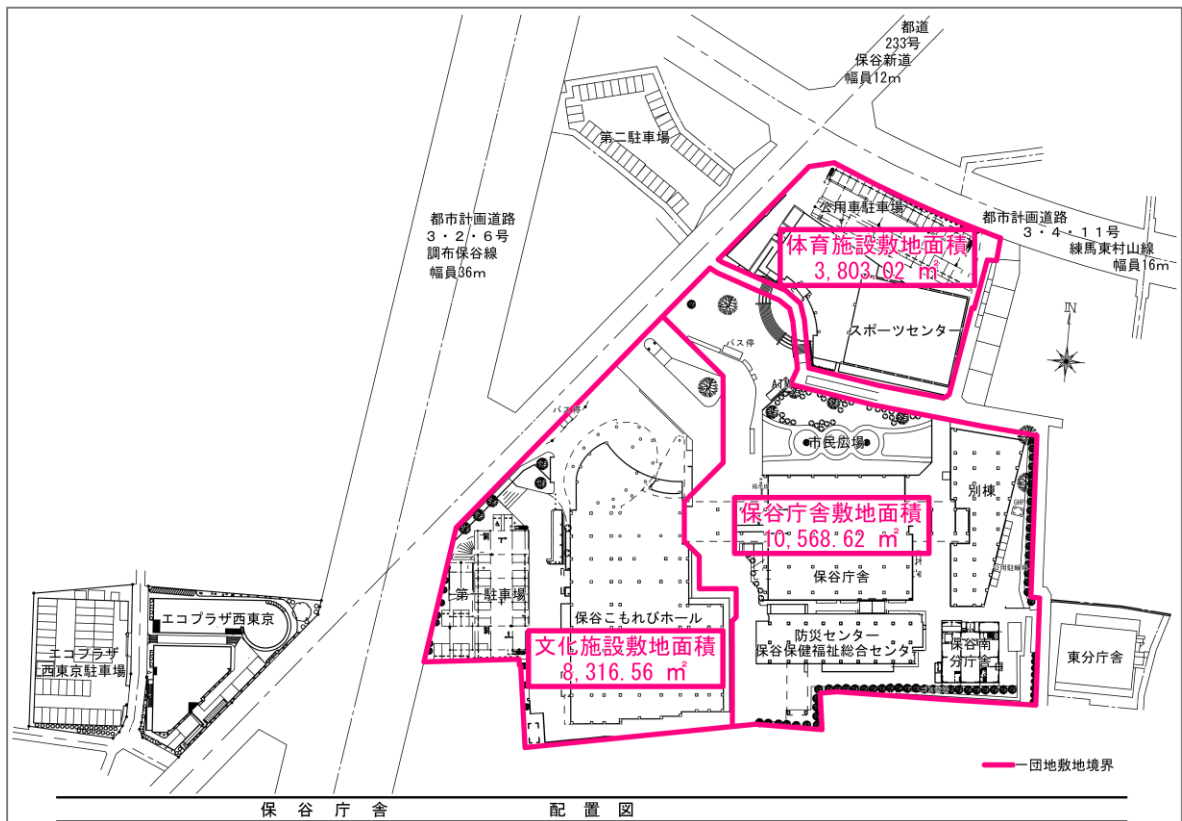
内 訳	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	建築面積 (m <sup>2</sup> )	建ぺい率 (%)	延べ面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)
保谷庁舎	18,885.18	2,310.73	48.19	5,559.74	105.53
保谷庁舎別棟		819.05		819.05	
防災センター・保谷保健福祉総合センター		908.88		5,568.36	
保谷南分庁舎		342.00		626.42	
保谷こもれびホール		3,772.54		6,433.81	
保谷庁舎第 1 駐車場		848.62		837.00	
駐輪場ほか		99.68		84.92	
スポーツセンター		3,803.02		1,777.69	
公用車駐車場	822.62		811.50		
一団地合計	22,688.20	11,701.81	51.58	25,706.11	113.30
東分庁舎	983.60	452.12	45.97	1,332.59	135.48
保谷庁舎第 2 駐車場	1,487.80		0.00		0.00
エコプラザ西東京	1,821.30	1,010.86	55.50	1,380.82	75.82
エコプラザ西東京駐車場	1,407.90		0.00		0.00
総面積	28,388.80	13,164.79	46.37	28,419.52	100.11

### 3 両庁舎の配置図

#### (1) 田無庁舎配置図



#### (2) 保谷庁舎配置図



## IV 現庁舎の抱える課題

二庁舎体制に起因する課題をはじめ、庁舎施設の老朽化、庁舎機能に関する課題について整理すると次のとおりである。

### 1 二庁舎体制に起因する課題

現庁舎は、市民サービスの視点をはじめ、管理運営コスト、人件費、業務効率といった視点において、二庁舎体制に起因する次のような課題を抱えている。

市民サービスの視点	一方の庁舎のみに配置している市民サービス窓口や電話対応によるトラブル等の市民サービスの低下
管理運営コストの視点	両庁舎の施設及び設備等の維持管理経費や庁舎間連絡バス運行経費等の運営管理経費の増加
人件費の視点	両庁舎で基本的な市民サービスを提供するための職員配置による人件費の増加
業務効率の視点	職員の庁舎間移動や庁内研修等の重複開催による非効率性や議会開催時における保谷庁舎の管理職不在による業務効率の低下

### 2 庁舎の老朽化等に関する課題

現庁舎は、経年劣化による課題や、施設及び設備の老朽化に起因する維持保全に係る費用の問題などの課題を抱えている。

なお、耐震性能については、田無庁舎は、新耐震基準<sup>2</sup>に基づき昭和 58 年に建築されており、また、保谷庁舎については、平成 7 年度に耐震診断、平成 8～9 年度に耐震補強工事を実施している。

経年劣化（耐用年限）	保谷庁舎は 1968（昭和 43）年に建築され、築後 44 年を経過しており、耐用年数の 50 年まで 6 年となっている。田無庁舎は 1983（昭和 58）年に建築され、築後 29 年を経過している。
維持保全に係る費用	庁舎の施設・設備の経年劣化及び保全に伴い、平成 14 年度から平成 23 年度の 10 年間に、田無庁舎で約 1 億 1,200 万円、保谷庁舎で 1 億 6,200 万円の維持補修に係る工事費等がかかっている。 なお、保谷庁舎については、築後 44 年を経過しており、庁舎整備の方向性を見定めるため、補修工事等を抑制している。

### 3 庁舎機能に関する課題

現庁舎は、災害時対応をはじめ、窓口サービス、市民利用スペース、執務スペース、バリアフリー<sup>3</sup>対応、環境対策面など、庁舎機能に関する次のような課題を抱えている。

<sup>2</sup> 昭和 56 年 6 月に改正された建築基準法の耐震基準のこと。

<sup>3</sup> 高齢者や障害者などが生活していくうえで、障害となるものを取り除くこと。

災害時などの 危機管理対策	保谷庁舎敷地内に防災センターが設置されているが、田無庁舎と保谷庁舎の二庁舎体制であるため、災害等の発生時に迅速で機動的な対応を行なう上で課題がある。
ワンストップ サービス <sup>4</sup> の提供	手続きや申請、相談窓口の総合化を図り、ワンストップサービスの提供を通じて市民サービスを一層向上させることが求められている。
パブリックスペース 市民協働スペースの充実	庁舎のエントランスロビー等を活用した多様な市民交流スペースや市民協働スペースなど市民利用スペースの充実が求められている。
執務スペースの狭隘化 会議室不足	多様化、複雑化する行政需要への対応等から業務量が増大しており、執務スペースが狭隘化するとともに、会議室・打合せスペース、書類保管スペース等の不足が生じている。また、地域主権への対応といった新たな行政需要への対応も想定されており、今後の業務効率の視点からも対応が必要である。
庁舎のバリアフリー化	庁舎のバリアフリー対応を進め、来庁者と職員にとって誰もが使いやすいユニバーサルデザイン <sup>5</sup> を導入した庁舎の実現が求められている。
環境対策の充実 (環境配慮設備等)	地球環境に優しい庁舎を実現するため、環境配慮型の設備への更新や再生可能エネルギー <sup>6</sup> の活用等の省資源・省エネルギー対策の拡充が求められる。

<sup>4</sup> 複数の用件がある者に対して、1箇所の窓口で申請、発行等の手続きを済ませることができるサービス。

<sup>5</sup> 「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用できるようにデザインすること。

<sup>6</sup> 太陽光や太陽熱、風力、地熱など自然現象から得られるエネルギーのこと。

## V 二庁舎体制に伴う財政負担

二庁舎体制による庁舎機能を維持する場合と、統合庁舎である場合とを比較すると、現状において1年間で約1億2,500万円の財政負担が生じており、二庁舎体制を10年間継続したとすると約12億円以上の財政負担となる。また、両庁舎における維持管理経費についても、統合庁舎となることで、庁舎管理業務等で一定程度の削減の可能性があると思込まれる。

項目	財政負担(年額)	内容
重複配置人件費	約 85,000 千円	正規職員(11人)の配置
市民サービス経費	約 20,000 千円	市民相談室、情報公開コーナー、公金取扱事務
庁舎間移動人件費	約 13,000 千円	職員の庁舎間移動に係る人件費
庁舎間連絡バス経費	約 7,000 千円	庁舎間連絡バスの運行経費
財政負担合計(年額)	約 125,000 千円	

### 1 二庁舎体制に伴う重複配置に関する経費

両庁舎において基礎的な市民サービス(住民票、戸籍、転出入、福祉関係、税証明等)を提供するために配置している人員11人について、統合庁舎となることで削減可能であると考え、職員1人あたり人件費を7,770千円(使用料・手数料の適正化に関する基本方針に基づき計算した平均給料)として計算すると、1年間で約85,000千円の財政負担となっている。

部署	庁舎	配置人員	重複人員	備考
総務部管財課	保谷	3人	1人	保谷庁舎管理係1
市民部市民課	保谷	15人	6人	担当課長1、保谷庁舎総合窓口係5
福祉部生活福祉課	田無	4人	2人	主幹1、生活福祉係1
福祉部高齢者支援課	田無	4人	1人	相談受付係1
福祉部障害福祉課	田無	3人	1人	手当助成係1
		重複配置人員数	11人	

### 2 市民サービスに関する人件費

両庁舎において提供している市民サービスとして、市民相談室や情報公開コーナー、公金取扱窓口等があり、これらについては嘱託員による実施体制としており、統合庁舎となることで一方の庁舎でのサービス体制の削減が可能となる。

区分	削減可能額(年額)
市民相談室	約 6,000 千円
情報公開コーナー	約 3,800 千円
公金取扱事務	約 10,000 千円
計	約 20,000 千円

### 3 庁舎間移動に伴う人件費

会議や議会等により庁舎間連絡バスにより庁舎間を移動することに係る移動時間を二庁舎体制による財政負担と想定すると、統合庁舎による行政運営と比べて、約 13,000 千円の財政負担となっている。なお、庁舎間連絡バス以外でも公用車や自転車等による庁舎間移動や、市議会の開催期間における臨時の連絡バスによる庁舎間移動もあることから、職員の庁舎間の移動に伴う人件費は試算額より上回ることが想定される。

移動時間	人件費	人数	財政負担額 (年額)
15 分/回	× 約 65 円/分	× 13,700 人/年	= 約 13,000 千円

※庁舎間連絡バス利用者数 13,700 人/年間 (往復)

### 4 庁舎間連絡バスに関する経費

会議等により職員が庁舎間を移動するため、庁舎間連絡バス 2 台により 1 日 28 便の運行を委託により実施しており、1 年間で約 7,000 千円の財政負担となっている。

年度	運行費用計	運行委託料	管理経費	車両購入費
平成 22 年度	6,362,739 円	5,392,800 円	969,939 円	
平成 23 年度	13,285,968 円	5,130,300 円	1,278,168 円	6,877,500 円
	約 7,000 千円	(委託料計+管理経費計) ÷ 2 年 + 車両購入費 × 2 台 ÷ 10 年		

### 5 庁舎維持管理経費

田無庁舎と保谷庁舎に係る現状の維持管理経費は、次のとおりである。維持管理経費は、統合庁舎になることで、庁舎管理業務において一定程度の削減の可能性があるが、また、建設に伴い省エネ対応の新たな設備の導入により、ランニングコストの削減も可能となる。

しかし、現段階において、具体的な削減額を想定することは困難であるため、今後の具体の整備検討の段階において、更なる検証が必要となる。

庁舎	年度	総合管理委託	その他委託	光熱水費	維持補修工事等
田無	平成 21 年度	82,530 千円	9,445 千円	33,650 千円	12,742 千円
	平成 22 年度	79,065 千円	10,901 千円	31,985 千円	12,673 千円
	平成 23 年度	77,595 千円	8,662 千円	27,075 千円	9,468 千円
平均	約 132,000 千円	約 80,000 千円	約 10,000 千円	約 30,000 千円	約 12,000 千円
保谷	平成 21 年度	60,898 千円	17,732 千円	37,642 千円	6,910 千円
	平成 22 年度	65,625 千円	16,952 千円	38,557 千円	7,188 千円
	平成 23 年度	67,653 千円	17,960 千円	35,248 千円	10,169 千円
平均	約 128,000 千円	約 65,000 千円	約 18,000 千円	約 37,000 千円	約 8,000 千円

※その他委託：庁舎等維持管理費のうち総合管理委託を除いた設備点検委託等

## VI 庁舎機能の検証

市庁舎が具備すべき機能は、従来の市庁舎の主な機能であった基本機能とあわせ、市民協働機能やICT<sup>7</sup>機能、防災機能などの付帯機能から構成される。なお、新たな庁舎に求められる新たな機能や既存機能の必要性等については、市民参加により策定することとなる基本構想段階において詳細を検討するものとする。

### 1 本庁舎の機能

#### (1) 基本機能

市庁舎の公用施設としての基本機能は、事務室機能（執務スペース、会議室等）と議会機能（議場、委員会室、控室等）、施設管理機能（機械室、守衛室等）等である。

#### (2) 付帯機能

基本機能のほかに、市庁舎は公共用施設として、市民協働機能（情報公開、市民交流等）や防災対策（災害対策、備蓄等）、ICT機能（情報通信、情報セキュリティ等）といった付帯機能も有している。

### 2 求められる庁舎機能

(1) 市民利便性の向上	
*便利で分かりやすい庁舎機能	案内機能、窓口機能、相談機能
(2) 市民参加機能の向上	
*市民協働機能	市民協働・交流関係の機能、行政情報提供機能
*開かれた議会機能	議会運営に適した議会機能
(3) 危機管理機能の向上	
*防災拠点としての庁舎機能	災害対策機能、災害対応スペース、防災資機材の備蓄
*防犯機能	来庁者・職員の安全確保機能、情報管理機能
(4) 業務効率の向上	
*効率的で働きやすい庁舎機能	執務機能、会議・打合せスペース、書庫・倉庫機能、福利厚生機能
*ICT機能	情報通信基盤、サーバー管理、セキュリティ機能、被災時等への対応
(5) 施設機能の向上	
*環境配慮機能	ライフサイクルコスト <sup>8</sup> の縮減、再生可能エネルギー等の活用
*長寿命化	部材、設備の選択、修繕・更新の容易性
*駐車場・駐輪場	来庁者等への配慮、バス、タクシー利用
*ユニバーサルデザイン	敷地・建物出入口等、待合、窓口、サイン、人的対応等

<sup>7</sup> 情報通信技術の総称。

<sup>8</sup> 建物で言えば、設計から施工、供用開始後の維持管理、修繕、解体に至るまでの総費用。



## VII 庁舎規模の試算

### 1 規模試算の前提条件

庁舎規模試算の前提に置いた想定年次、将来人口、職員数、議員数は次のとおりである。

想定年次	平成 35 年度	公共施設の適正配置等に関する基本計画（平成 23 年 11 月）
将来人口	197,990 人	西東京市人口推計調査報告書（平成 23 年 12 月）
職員数	正規 603 人 非正規 136 人	平成 24 年 4 月 1 日時点職員定数のうち本庁舎配置の職員数
議員数	28 人	西東京市議会議員定数条例

#### (1) 想定年次

本庁舎の統合整備の想定年次は、現時点においては、公共施設の適正配置等に関する基本計画で想定している「平成 35 年度」を想定年次とし、各条件を整理する。

短期（～H25）	中期（～H30）	長期（～H35）
◇他市事例の調査 ◇庁内検討組織の立ち上げ ◇基金の設置・積立て ◇市民の意向聴取等 ◇庁舎統合方針の決定	◇基金の積立て ◇市民の意向聴取等 ◇基本構想の策定 ◇基本設計・実施設計 ◇仮庁舎の準備 （必要な場合）	◇基金の活用 ◇整備事業の実施 ◇仮庁舎への一時移転 ◇統合新庁舎への移転 ◇新出張所体制への移行

#### (2) 将来人口推計

「西東京市人口推計調査報告書」（平成 23 年 12 月）によると、平成 23 年人口と比較して平成 35 年時点での人口規模は同程度と推計していることから、現時点における新庁舎の規模の試算にあたっては、将来人口を平成 35 年時点の推計人口 197,990 人とする。

平成 23 年	平成 25 年	平成 27 年	平成 30 年	平成 35 年
197,973 人	198,574 人	200,374 人	199,467 人	197,990 人

#### (3) 新庁舎の配置職員数

本市の職員数は、合併時点の職員数は 1,408 人であったが、合併後の行財政改革の推進により、平成 24 年 4 月時点の職員定数は 1,062 人となっている。

今後も行財政改革の推進により適正な定員管理を行う必要がある一方で、新たな行政需要への対応も想定する必要があることから、削減要因と増加要因を考慮し、現時点では統合整備後の本庁舎への配置職員数を平成 24 年 4 月時点の本庁舎配置人数の 603 人とする。

なお、総務省や国土交通省の算定基準においては、原則正規職員を想定しているが、実状を考慮した庁舎規模の算定にあたり、正規職員とあわせ、非常勤嘱託職員等の非正規職員 136 人についても配置職員数に加え試算することとした。

特別職	部長級	課長級	係長級	一般職	合計	非正規職員
4人	14人	51人	91人	443人	603人	136人

\*特別職：市長、副市長、常勤監査、教育長

#### (4) 議員数

西東京市議会議員定数条例に基づき、28人で試算した。

## 2 庁舎規模の試算

### (1) 試算の方法

統合庁舎の規模の算定にあたっては、次の4つの算定方法を用い必要な庁舎規模を試算した。

- ①総務省地方債対象事業費算定基準<sup>9</sup>（平成22年度）による試算
- ②国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算
- ③他市事例における市民及び職員1人あたり庁舎床面積による試算
- ④現在の庁舎規模との比較による試算

### (2) 算定方法ごとの試算

#### ①総務省地方債対象事業費算定基準による試算

事務室	倉庫	付属面積	共用部分	議事堂	計 (A)
5,499.0 m <sup>2</sup>	714.9 m <sup>2</sup>	5,173.0 m <sup>2</sup>	4,554.8 m <sup>2</sup>	980.0 m <sup>2</sup>	16,921.6 m <sup>2</sup>

\*表中の数値は、項目ごとに単位未満を四捨五入したもので、合計とは一致しない場合がある。(以下同じ)

なお、本算定基準に含まれない防災対策機能及び福利厚生機能に要する必要面積については、次のとおり試算し加算することとする。

防災対策機能	福利厚生機能	計 (B)	合計 (A+B)
1,120 m <sup>2</sup>	1,240 m <sup>2</sup>	2,360 m <sup>2</sup>	19,281.6 m <sup>2</sup>

\*防災対策機能：防災センターにおける防災対策機能諸室及び交通部分を勘案し試算

\*福利厚生機能：医務室、売店、食堂、更衣室、休憩室等及び交通部分を勘案し試算

#### ②国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算

事務室	付属面積	設備関係	交通部分	計 (A)
5,261.5 m <sup>2</sup>	1,894.6 m <sup>2</sup>	1,044.0 m <sup>2</sup>	3,076.9 m <sup>2</sup>	11,277.0 m <sup>2</sup>

なお、本算定基準に含まれない議会機能及び防災対策機能、市民交流機能、福利厚生機能等に要する必要面積については、次のとおり試算し加算することとする。

議会機能	防災対策機能	市民交流機能	福利厚生機能	計 (B)	合計 (A+B)
980 m <sup>2</sup>	1,120 m <sup>2</sup>	1,204 m <sup>2</sup>	1,240 m <sup>2</sup>	4,544 m <sup>2</sup>	15,821.0 m <sup>2</sup>

\*議会機能：総務省地方債対象事業費算定基準に基づき試算

\*防災対策機能、福利厚生機能：総務省地方債対象事業費算定基準における別途計上分と同様に試算

\*市民交流機能：現庁舎における同機能に基づき試算

<sup>9</sup> 本基準は平成22年度で廃止となったが、これまで庁舎建設時の規模算定において多く用いられた基準であることから、本調査においても規模の算定方法の一つとして用いた。

③他市事例における市民（職員）1人あたり庁舎床面積からの試算

新庁舎を建設した又は検討している類似団体<sup>10</sup>等の事例を参考とし、職員及び人口あたりの単位面積を算定し、庁舎の規模を試算する。

		単位面積	想定人数	想定面積
単位面積/職員1人	単純平均	25.49 m <sup>2</sup>	739人	18,837.11 m <sup>2</sup>
	加重平均	24.60 m <sup>2</sup>		18,179.40 m <sup>2</sup>
単位面積/人口千人	単純平均	109.90 m <sup>2</sup>	197,990人	21,759.10 m <sup>2</sup>
	加重平均	95.84 m <sup>2</sup>		18,975.36 m <sup>2</sup>

④現在の庁舎規模との比較による試算

現在の二庁舎体制による本庁舎機能を有している施設としては、田無庁舎及び保谷庁舎とあわせ、防災センター（危機管理部門）や保谷保健福祉総合センター（福祉・保健衛生部門）、エコプラザ西東京（環境部門）があり、これらの施設のうち本庁舎機能として活用している面積を加えると約20,800 m<sup>2</sup>となっている。

田無庁舎	11,477.41 m <sup>2</sup>
保谷庁舎（別棟含む）	6,378.79 m <sup>2</sup>
防災センター・保谷保健福祉総合センター	約2,800 m <sup>2</sup>
エコプラザ西東京	約180 m <sup>2</sup>
合計	約20,800 m <sup>2</sup>

(3) 庁舎規模の設定

国の基準や他市における事例等を参考に庁舎の規模を試算したところ、統合庁舎としての規模（必要面積）については、次のとおりとなる。

① 総務省の旧基準に基づく算定	約19,300 m <sup>2</sup>
② 国土交通省の基準に基づく算定	約15,800 m <sup>2</sup>
③ 他市事例に基づく算定（職員）	約18,500 m <sup>2</sup>
他市事例に基づく算定（人口）	約20,000 m <sup>2</sup>
④ 現在の庁舎規模との比較	約20,800 m <sup>2</sup>
統合庁舎の想定規模	約20,000 m <sup>2</sup>

そのため、現時点で想定する庁舎規模は、総務省の旧基準や他市事例に基づく算定、また、統合庁舎により一部重複している機能はあるが、現在の庁舎機能と同等を維持することを想定し、必要床面積は概ね20,000 m<sup>2</sup>（駐車場を除く）として設定する。

なお、実際の庁舎規模は、これらの算定方式に基づいた規模を参考としながら、今後取り組むこととなる「基本構想」や「基本計画」の段階で具体的な規模の確定をしていくこととなる。

<sup>10</sup> 「人口規模」や「産業構造」が同じような状況にある市町村のことで、総務省により類型化されている。西東京市は「IV-3」に属しており、本市を含め全国では30市、都内では10市と同じ類型である。

### 3 駐車場の取扱い

庁舎として必要となる来客用及び公用車用の駐車場台数の考え方は、次のとおりである。

#### (1) 来客者用駐車場

来客者用の駐車場は、田無庁舎に 45 台、保谷庁舎に 92 台の計 137 台分の駐車場を有しており、また、関係条例や近隣自治体を参考とした駐車場台数については次のとおりである。

両庁舎の現状台数	137 台
近隣 5 市事例からの算定（人口）	113 台
近隣 5 市事例からの算定（面積）	89 台
東京都駐車場条例からの算定	68 台
平均	約 100 台

庁舎敷地に文化施設やスポーツ施設等といった周辺施設を有していることが、他市事例等より多くなっている要因であり、統合庁舎の整備における必要台数の試算にあたっては、整備方策により大きく異なることとなるため、今後の検討の段階において必要台数の詳細な試算を行うこととする。

#### (2) 公用車用駐車場

公用車用の駐車場は、田無庁舎に 33 台と保谷庁舎に 60 台の計 93 台分の駐車場を有しており、このうち、庁舎間移動やその他施設からの移動等のため両庁舎に計 15 台分を確保している。

この庁舎間移動用の 15 台分の駐車場については、統合庁舎の整備によって一定台数の削減が可能であり、統合庁舎整備にあたり、現状の台数を基本に考えると 85 台程度の駐車場が必要となると想定される。

	駐車場台数	必要台数	不足台数
田無庁舎	33 台	85 台	52 台
保谷庁舎	60 台		25 台

## VIII 庁舎整備方策の検討

本庁舎の統合整備に向けた基本的な実施方針をまとめるための基礎調査として、複数のシナリオを想定の上検討し、シナリオごとにそれぞれのメリット・デメリットの検討を行った。

### 1 整備方策の検討

#### (1) 検討パターンの設定

本庁舎の統合整備に向けた検討における基本的な考えとして、公共施設の適正配置等に関する基本計画に基づき、検討パターンを大きく次の3つとする。

- \* パターンⅠ：田無庁舎における統合案
- \* パターンⅡ：保谷庁舎における統合案
- \* パターンⅢ：新たな用地における統合案

#### (2) 整備方策の検討

3つの検討パターン毎に、統合庁舎の想定規模である約20,000㎡の整備案を検討するとともに、周辺施設への影響や統合も含めて検討し、次の4つの整備方策を設定した。

検討パターン	整備方策
Ⅰ：田無庁舎統合案	A：市民広場に整備
	B：図書館、公民館敷地を活用して整備
Ⅱ：保谷庁舎統合案	C：保谷庁舎敷地に新たに整備
Ⅲ：新たな用地統合案	D：新たな用地に統合庁舎を整備

### 2 保谷庁舎の取扱い

整備方策の検討にあたっては、耐用年限まで一定期間の年数を有している既存建物を有効活用することを前提としているところであるが、保谷庁舎は次のような課題を抱えていることから、本調査においては取壊しを前提として、整備方策を検討した。

#### (1) 耐用年数

保谷庁舎は、昭和43年竣工であり既に44年を経過している。耐用年限である平成30年まで残り6年となっており、統合庁舎の検討から竣工まで10年程度の期間が必要となることから、既存庁舎を継続して使用することは現実的ではないと考えられる。

#### (2) 既存建物の延命化

平成8～9年度に耐震改修工事を実施しているが、今後も継続して保谷庁舎を使用するとした場合には、電気設備や給排水衛生設備、空気調和換気設備等の劣化に伴う設備更新及びバリアフリー対応等の施設改修が見込まれ、多額の改修経費が必要となる一方で、庁舎躯体としての老朽化の課題もあることから、既存庁舎を継続して使用することは現実的ではないと考えられる。

### 3 周辺施設の活用

整備方策の検討にあたり、田無庁舎及び保谷庁舎の周辺施設として一体的に検討する施設は、次のとおりである。

#### (1) 田無庁舎の周辺施設

田無庁舎の周辺施設は、同一敷地内の中央図書館、田無公民館の検討とあわせ、耐用年限が平成31年となっている市民会館を含めた検討を行った。

なお、中央図書館及び田無公民館、市民会館は、平成25年度に今後のあり方等についての方針決定を予定していることから、本調査においては庁舎との一体整備が困難な場合は現状と同規模程度の施設を現地にて建替るものと想定する。

また、これらの3施設は「西東京市耐震改修促進計画」に定める「防災上重要な公共建築物」に該当するため、今後の耐震診断の結果によっては、平成27年度までに耐震対応を行う必要がある。

#### (2) 保谷庁舎の周辺施設

保谷庁舎の周辺施設は、防災センター・保谷保健福祉総合センターやエコプラザ西東京の活用や、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた検討を行った。

### 4 比較検討の視点

4つの整備方策の検討を行うにあたり、交通利便性（立地条件）や市民サービス、庁舎機能、周辺施設への影響等の視点から、次の7つの比較指標を設定し、次頁以降で整備方策ごとのメリットとデメリットを整理した。

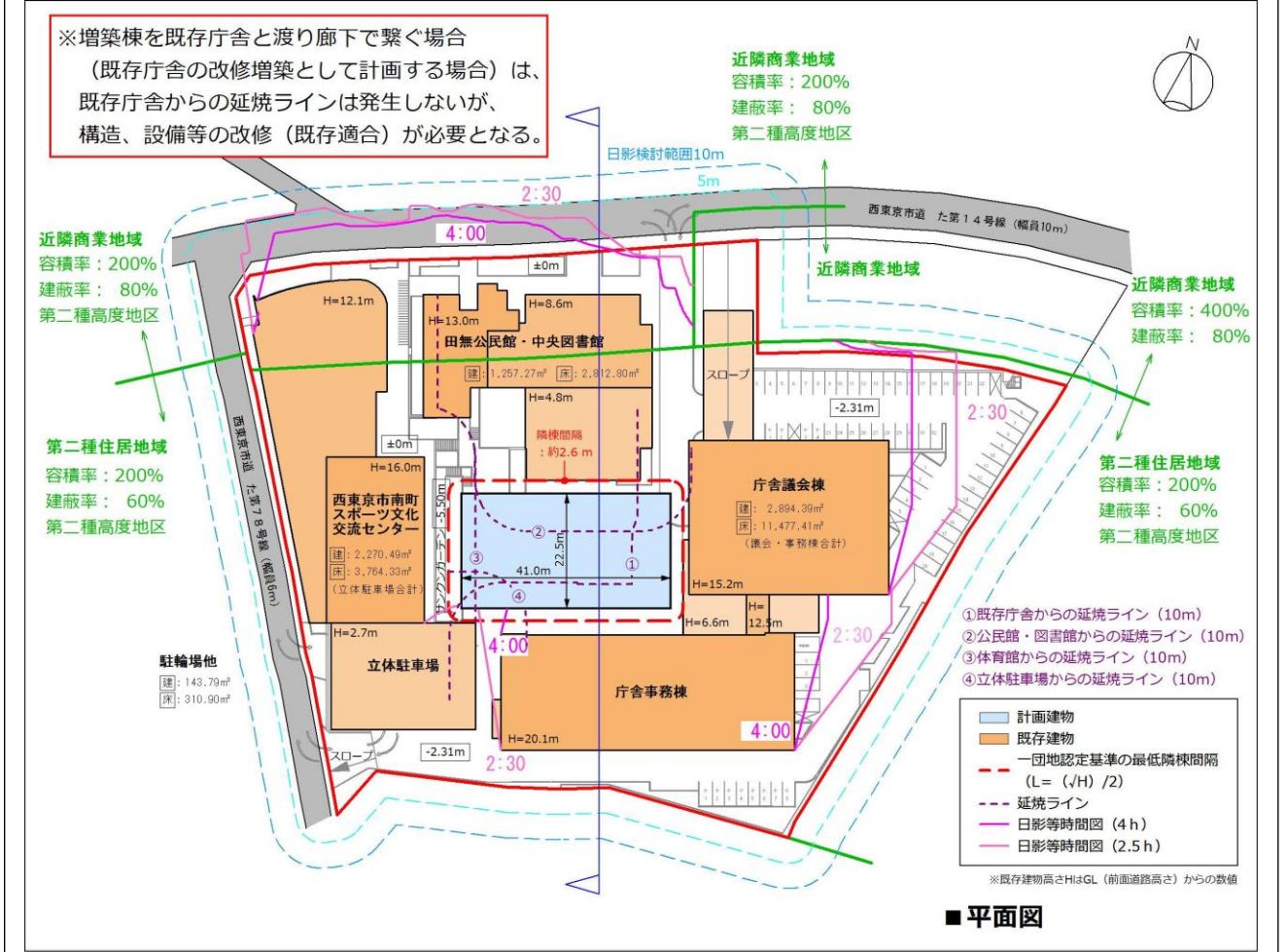
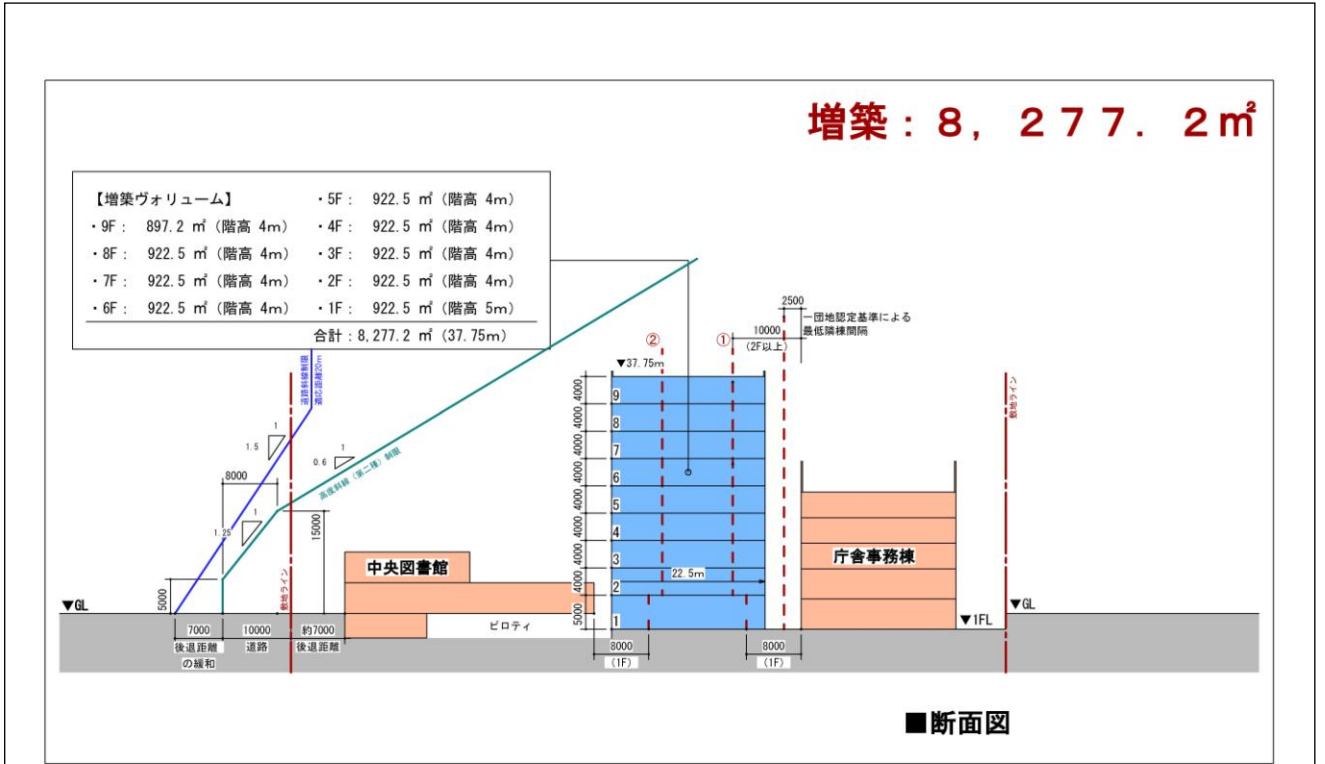
指標	比較の視点
交通利便性 (立地条件)	○公共交通機関（鉄道、バス）による利便性 ○周辺の道路基盤の整備状況
市民サービス	○庁舎を中心としたサービス拠点としての機能の集積性 ○窓口機能等のサービスの機能展開
庁舎機能	○庁舎建物としての機能性 ○駐車場や市民広場等の確保の可能性
周辺施設への影響	○庁舎整備に伴う周辺の公共施設への影響 ○周辺の公共施設との一体的な整備の可能性
コスト	○庁舎建設に係る直接コスト ○周辺施設や跡地活用を含めたトータルコスト
跡地活用	○統合後の庁舎敷地の活用 ○周辺施設を含めた活用案の可能性
将来課題	○統合庁舎整備後に想定される将来課題

パターン I	◇田無庁舎統合案
整備方策 A	◇市民広場へ建設（現田無庁舎は活用）

庁舎施設の概要				
最大確保床面積		19,754.68 m <sup>2</sup>	※建ぺい率・容積率で算出	
統合庁舎の施設概要	庁舎延べ面積	19,754.68 m <sup>2</sup>	増築延べ面積	8,277.2 m <sup>2</sup>
	増築庁舎階数	9階建	基準階面積	992.5 m <sup>2</sup>
周辺公共施設で調整が必要な施設		図書館、公民館、市民会館		

統合整備への工程概要	
①田無庁舎（市民広場）に増築棟を建設	③保谷庁舎は取り壊し
②図書館、公民館、市民会館は現地建替	④保谷庁舎第2駐車場、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた保谷庁舎跡地の活用

メリット	デメリット
<p>&lt;交通利便性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 田無駅からのアクセスが良好</li> <li>* 市内全駅から公共交通機関でアクセス可能</li> </ul> <p>&lt;市民サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 図書館、公民館が現地建替となった場合は、きらっとを含めた市民サービスの集積</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* セットバックのない整形の庁舎を建設可能</li> </ul> <p>&lt;周辺施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 統合庁舎の整備とは独立して、図書館、公民館、市民会館の耐震対応の先行実施が可能</li> <li>* 図書館、公民館の現地建替が可能</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 増築面積が小さいため庁舎建設費が安価</li> <li>* 建築費が安価であり後年度負担（公債費）が少ない</li> <li>* 耐用年限まで20年超の田無庁舎の有効活用が可能</li> </ul> <p>&lt;跡地活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 保谷庁舎敷地について周辺施設の売却を含めた跡地活用が可能</li> <li>* 保谷庁舎周辺施設（防災センター、保谷保健福祉総合センター、エコプラザ西東京）の利活用が可能</li> </ul>	<p>&lt;交通利便性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 周辺の道路基盤のネットワークに課題</li> </ul> <p>&lt;市民サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 基準階の面積が狭いため窓口サービスの効果的な配置に課題</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 高層棟となり庁舎としての使い易さに課題</li> <li>* 敷地内での駐車場の必要台数確保が困難</li> <li>* 市民広場の喪失（緑地の確保に課題）</li> <li>* 田無庁舎敷地の容積消化率が高く庁舎規模の拡充が困難</li> </ul> <p>&lt;周辺施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 図書館、公民館の耐震対応による大規模改修（建替）の方針によっては一時的に機能移転（閉鎖）が必要</li> <li>* 市民会館は一体的な整備が困難（現地建替）</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 建替方針によっては市民会館の仮設コストが必要</li> </ul> <p>&lt;跡地活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 保谷庁舎周辺施設の活用方策の検討が必要</li> </ul> <p>&lt;将来課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 現田無庁舎の耐用年限の約20年後には、新たな庁舎整備の検討が必要</li> <li>* 保谷庁舎の周辺施設（防災センター、保谷保健福祉総合センター、保谷こもれびホール、スポーツセンター）の耐用年限の約30年後には、新たな施設整備の検討が必要</li> </ul>

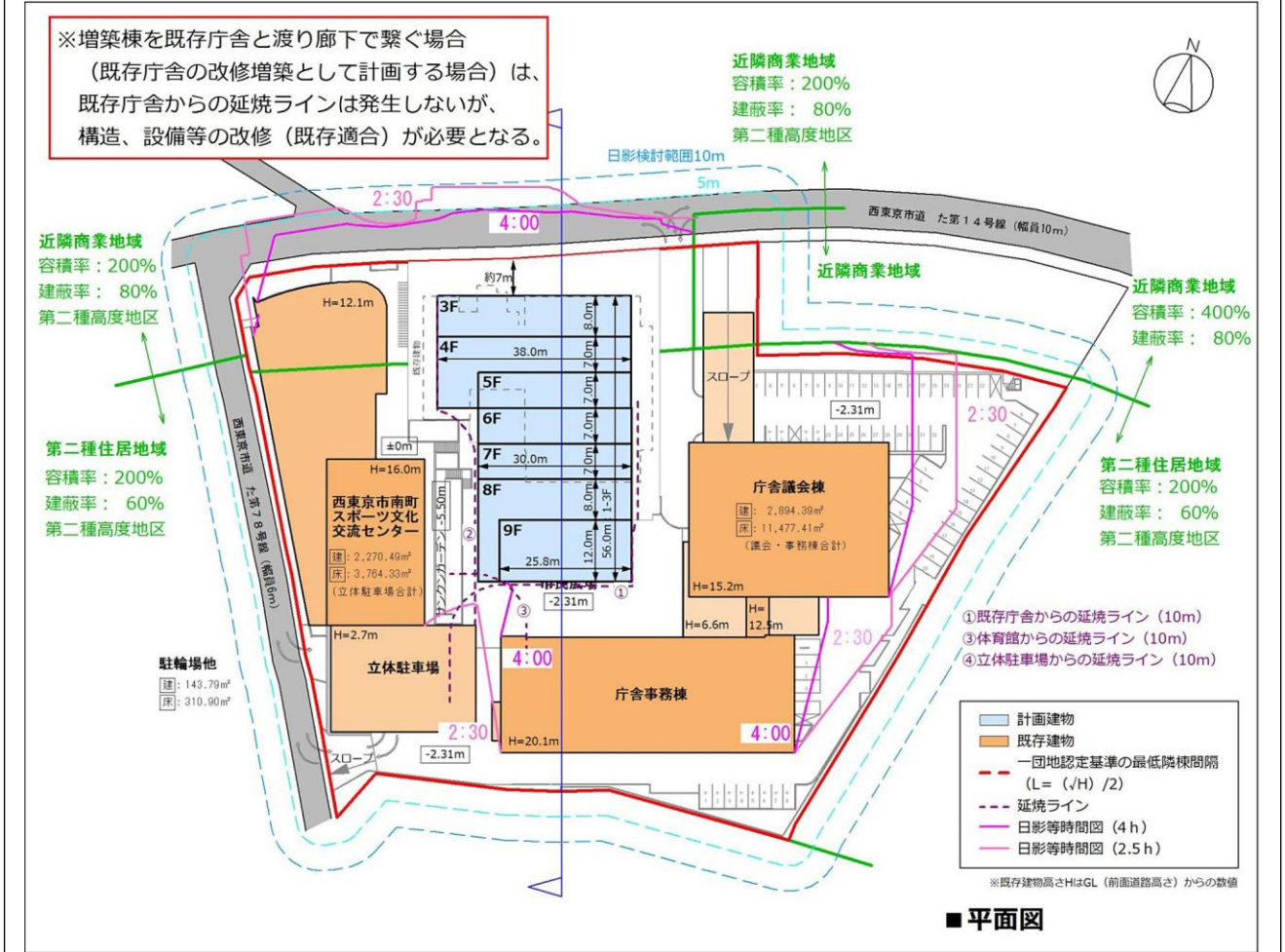
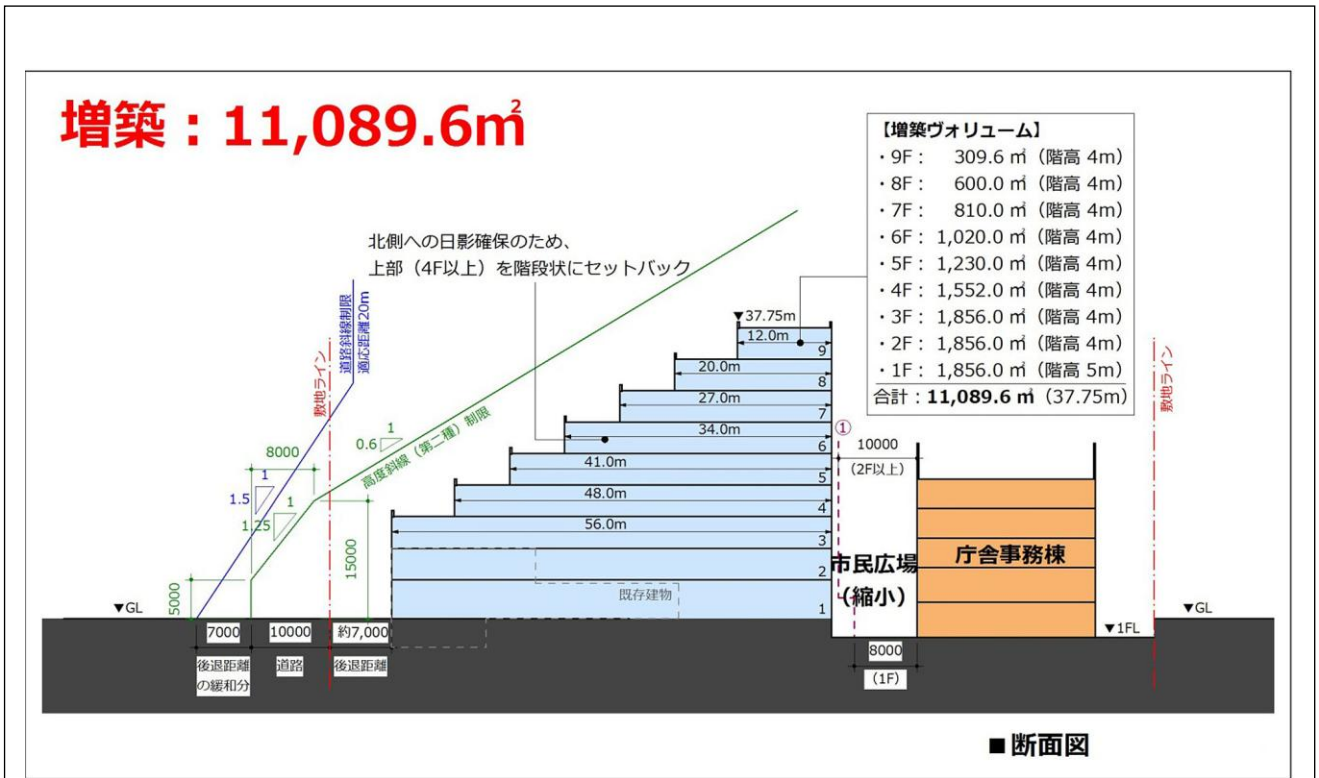


パターン I	◇田無庁舎統合案
整備方策 B	◇図書館、公民館敷地を活用し建設

庁舎施設の概要				
最大確保床面積		22,567.48 m <sup>2</sup>	※建ぺい率・容積率で算出	
統合庁舎の施設概要	庁舎延べ面積	22,567.01 m <sup>2</sup>	増築延べ面積	11,089.6 m <sup>2</sup>
	増築庁舎階数	9階建	基準階面積	1,856.00 m <sup>2</sup>
周辺公共施設で調整が必要な施設		図書館、公民館、市民会館		

統合整備への工程概要	
①田無庁舎（図書館、公民館敷地）に増築棟を建設	④保谷庁舎は取り壊し
②図書館、公民館は庁舎と合築	⑤保谷庁舎第2駐車場、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた保谷庁舎跡地の活用
③市民会館は現地建替	

メリット	デメリット
<p>&lt;交通利便性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 田無駅からのアクセスが良好</li> <li>* 市内全駅から公共交通機関でアクセス可能</li> </ul> <p>&lt;市民サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 図書館、公民館、きらっとを含めた市民サービスの集積</li> <li>* 基準階面積を広く確保できるため窓口サービスの効果的な配置が可能</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 低層階は床面積が大きく、窓口機能の効果的な配置が可能</li> <li>* 現田無庁舎との隣棟間隔の確保が可能</li> </ul> <p>&lt;周辺施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 図書館、公民館を含めた一体的な整備が可能</li> <li>* 図書館、公民館を庁舎建物に包含することでエントランスや階段等の設備や機能の共有が可能</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 建設工程（2期に分けての工事）によっては図書館、公民館の仮設が不要</li> <li>* 耐用年限まで20年超の田無庁舎の有効活用が可能</li> </ul> <p>&lt;跡地活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 保谷庁舎敷地について周辺施設の売却を含めた跡地活用が可能</li> <li>* 保谷庁舎周辺施設（防災センター、保谷保健福祉総合センター、エコプラザ西東京）の利活用が可能</li> </ul>	<p>&lt;交通利便性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 周辺の道路基盤のネットワーク整備に課題</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 高層棟でセットバック形状となり庁舎としての使い易さに課題</li> <li>* 敷地内での駐車場の必要台数確保が困難</li> <li>* 市民広場の縮小（緑地の確保に課題）</li> <li>* 田無庁舎敷地の容積消化率が高く庁舎規模の拡充が困難</li> <li>* 2期に分けての工事とすると整備期間が長期になる</li> </ul> <p>&lt;周辺施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 市民会館は一体的な整備が困難（現地建替）</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 市民会館の仮設・建替コストが必要となる</li> <li>* 図書館、公民館の耐震対応等として改修工事を実施した場合、改修コストが庁舎整備の時期によっては短期間で重複投資となる可能性がある</li> </ul> <p>&lt;跡地活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 保谷庁舎周辺施設の活用方策の検討が必要</li> </ul> <p>&lt;将来課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 現田無庁舎の耐用年限の約20年後には、新たな庁舎整備の検討が必要</li> <li>* 保谷庁舎の周辺施設（防災センター、保谷保健福祉総合センター、保谷こもれびホール、スポーツセンター）の耐用年限の約30年後には、新たな施設整備の検討が必要</li> </ul>



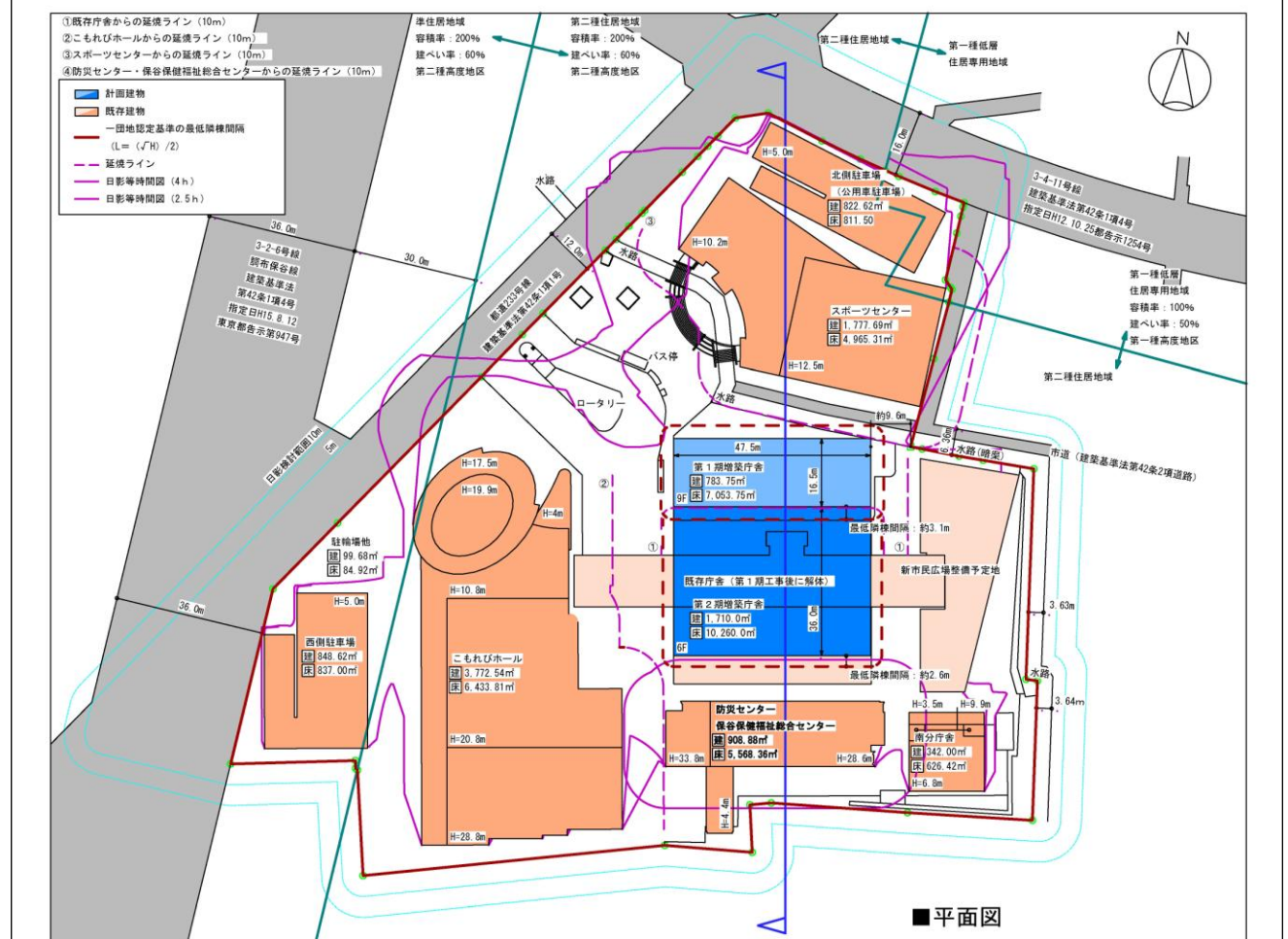
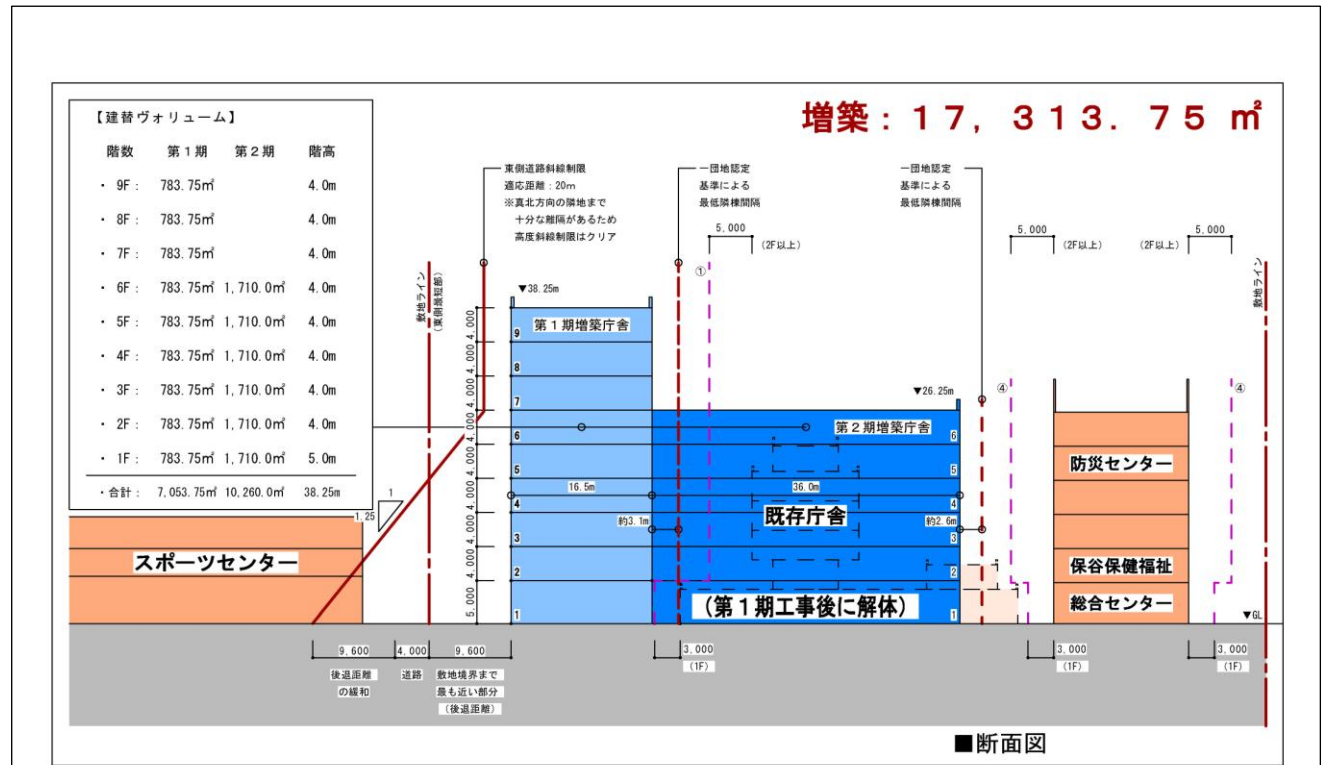


パターンⅡ 整備方策C	◇保谷庁舎統合案 ◇既存庁舎敷地での建替
----------------	-------------------------

庁舎施設の概要				
最大確保床面積		26,498.56 m <sup>2</sup>	※建ぺい率・容積率で算出	
統合庁舎の施設概要	庁舎延べ面積	17,313.75 m <sup>2</sup>	増築延べ面積	17,313.75 m <sup>2</sup>
	増築庁舎階数	9階建	基準階面積	2,493.75 m <sup>2</sup>
周辺公共施設で調整が必要な施設		防災センター、保谷保健福祉総合センター、エコプラザ西東京		

統合整備への工程概要	
①市民広場に新たに庁舎を建設（1期）	③田無庁舎を大規模改修
②保谷庁舎を取壊し、増築庁舎を建設（2期）	④田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転

メリット	デメリット
<p>&lt;交通利便性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*周辺の道路基盤が整備され、車やバス利用者にとっての利便性が高い</li> <li>*はなバスを含め市内全駅からの公共交通手段によるアクセスが可能</li> </ul> <p>&lt;市民サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*文化施設やスポーツ施設を含めた市民サービスの集積</li> <li>*基準階面積を広く確保できるため窓口サービスの効果的な配置が可能</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*庁舎機能の多くを1つの建物に集約可能</li> <li>*市民広場の確保が可能（敷地内で移設）</li> <li>*防災センター等周辺施設の有効活用が可能</li> <li>*セットバックの少ないほぼ整形の庁舎を建設可能</li> <li>*容積消化率が低いため庁舎規模の拡充が可能</li> </ul> <p>&lt;周辺施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*田無庁舎を活用し、周辺施設（図書館、公民館、市民会館）の移転が可能</li> </ul> <p>&lt;跡地活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*田無庁舎を活用し民間事業者等への貸付が可能</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*現田無庁舎に周辺施設（図書館、公民館、市民会館）を移転することで、庁舎改修コストは発生するが、周辺施設の建替コストが不要</li> </ul>	<p>&lt;交通利便性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*鉄道駅からの距離が遠い</li> <li>*市の南部、西部地域からのバスのアクセスがない</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*工期が2期となるため整備期間が長期となる</li> <li>*2期工事の期間中の騒音等による影響</li> <li>*敷地内での駐車場の必要台数確保が困難</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*田無庁舎統合案に比べ増築面積が広いため庁舎建設コストが高い</li> <li>*現田無庁舎を周辺施設として活用するためには大規模な改修が必要</li> <li>*図書館、公民館の耐震対応等として改修工事を実施した場合、改修コストが庁舎整備の時期によっては短期間で重複投資となる可能性がある</li> </ul> <p>&lt;将来課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*保谷庁舎の周辺施設（防災センター、保谷保健福祉総合センター、保谷こもれびホール、スポーツセンター）の耐用年限の約30年後には、新たな施設整備の検討が必要</li> <li>*現田無庁舎の耐用年限の約20年後には、田無庁舎へ移転する各施設の整備の検討が必要</li> </ul>

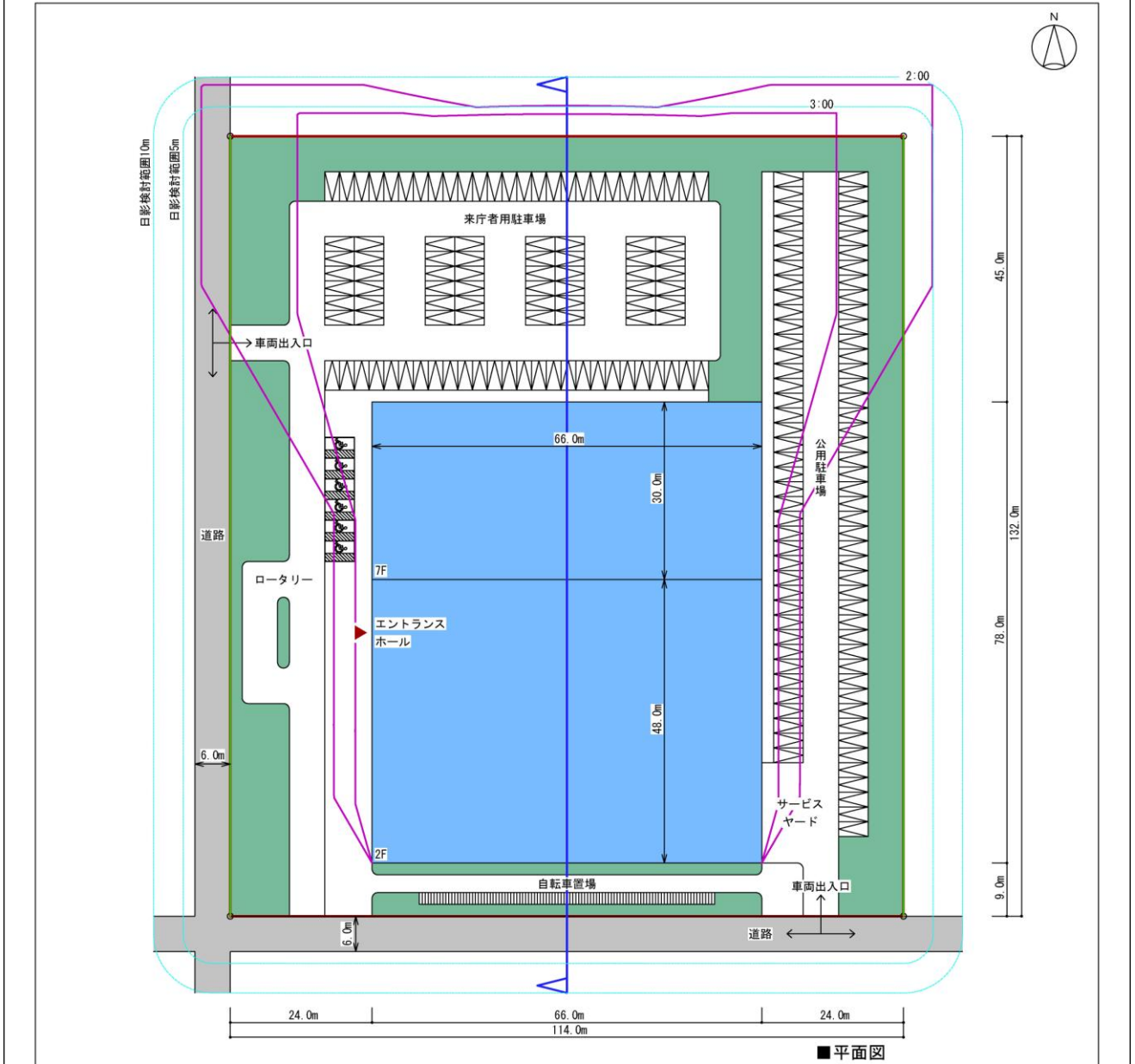
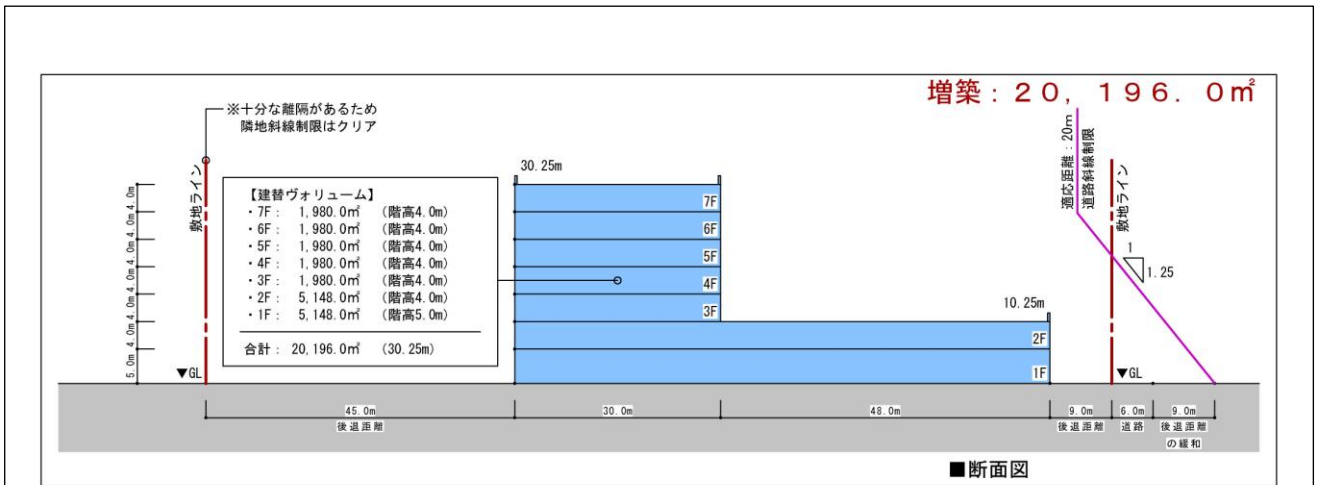


パターンⅢ 整備方策D	◇新たな用地統合案 ◇統合庁舎を新たな用地へ建設
----------------	-----------------------------

庁舎施設の概要			
統合庁舎の施設概要	庁舎延べ面積	20,196 m <sup>2</sup>	
	新庁舎階数	7階建	基準階面積 5,148 m <sup>2</sup>

統合整備への工程概要	
①新たな用地へ統合庁舎を建設	④保谷庁舎は取り壊し
②田無庁舎を大規模改修	⑤保谷庁舎第2駐車場、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた保谷庁舎跡地の活用
③田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転	

メリット	デメリット
<p>&lt;立地条件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 庁舎整備に必要な立地条件、敷地面積と形状を備えた候補地を選ぶことが可能</li> <li>* 地形重心、人口重心を考慮した位置に庁舎整備が可能</li> </ul> <p>&lt;市民サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 基準階面積を広く確保できるため窓口サービスの集約が可能</li> </ul> <p>&lt;庁舎機能&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 庁舎機能が1つの建物に集約され、効率的で使いやすい平面計画とすることが可能</li> <li>* 敷地内での駐車場、駐輪場の台数確保が可能</li> </ul> <p>&lt;周辺施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 田無庁舎を活用し、周辺施設（図書館、公民館、市民会館）の移転が可能</li> </ul> <p>&lt;跡地活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 田無庁舎を活用し民間事業者等への貸付が可能</li> <li>* 保谷庁舎敷地について周辺施設の売却を含めた跡地活用が可能</li> </ul>	<p>&lt;立地条件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 法令、上位関連計画等との整合性が必要</li> <li>* 市民広場、緑地等を含めると、敷地面積 15,000 m<sup>2</sup> 程度の新たな用地の確保が必要</li> <li>* 立地によっては公共交通機関による市内各所からのアクセス手段の確保が必要</li> <li>* 立地によっては周辺道路など関連基盤整備が必要</li> </ul> <p>&lt;市民サービス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 立地によっては他の公共施設の集積がないため、市民サービスの利便性が低下</li> </ul> <p>&lt;コスト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 庁舎の建設面積が大きく建設コストが高額</li> <li>* 市有地以外の新たな用地への建設となると多額の用地費が必要</li> <li>* 図書館、公民館の耐震対応等として改修工事を実施した場合、改修コストが庁舎整備の時期によっては短期間で重複投資となる可能性がある</li> </ul> <p>&lt;将来課題&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 現田無庁舎の耐用年限の約 20 年後には、田無庁舎へ移転する各施設の整備の検討が必要</li> <li>* 保谷庁舎の周辺施設（防災センター、保谷保健福祉総合センター、保谷こもれびホール、スポーツセンター）の耐用年限の約 30 年後には、新たな施設整備の検討が必要</li> </ul>



## Ⅸ 庁舎整備に係る事業費の想定

### 1 概算事業費想定のかえ方

概算事業費については、4つの整備方策ごとに統合庁舎の整備に係る経費として「庁舎建設費」、「建設関連経費」、「解体工事費」、「仮設庁舎整備費」といった直接的に庁舎整備に係る経費とあわせ、「既存建物改修工事費」や周辺施設の整備費（建築費、用地費等）といった付随する事業費についても試算するとともに、跡地活用等による収入についても考慮することとし、整備方策ごとの概算事業費の比較を行った。

#### (1) 田無庁舎統合案

パターンⅠ	整備方策 A (市民広場に整備)	整備方策 B (図書館、公民館敷地を活用して整備)
田無庁舎	<input type="checkbox"/> 既存庁舎を活用し、約 8,300 m <sup>2</sup> の新たな庁舎を整備 <input type="checkbox"/> 庁舎駐車場の不足が想定されるため民間駐車場を借り上げる	
保谷庁舎	<input type="checkbox"/> 既存庁舎は解体し、第2駐車場を移転（第2駐車場用地は売却） <input type="checkbox"/> 東分庁舎、中町分庁舎は保谷庁舎周辺施設へ移転し、分庁舎を売却	
図書館、公民館	<input type="checkbox"/> 現地での同規模建替	<input type="checkbox"/> 庁舎施設と一体的整備
市民会館	<input type="checkbox"/> 現地での同規模建替	

#### (2) 保谷庁舎統合案

パターンⅡ	整備方策 C (現保谷庁舎敷地に整備)
田無庁舎	<input type="checkbox"/> 既存庁舎を改修し、図書館、公民館、市民会館機能を移転 <input type="checkbox"/> 周辺施設の移転後の余剰床は民間等へ賃貸
保谷庁舎	<input type="checkbox"/> 既存庁舎は取壊し、約 17,300 m <sup>2</sup> の新たな庁舎を整備 <input type="checkbox"/> 工期は2期工事を想定し仮設庁舎は不要 <input type="checkbox"/> 庁舎駐車場の不足が想定されるため民間駐車場を借り上げる
図書館、公民館	<input type="checkbox"/> 現田無庁舎内へ移転し、移転後の跡地は民間等へ賃貸
市民会館	<input type="checkbox"/> 現田無庁舎内へ移転し、跡地は売却

#### (3) 新たな用地統合案

パターンⅢ	整備方策 D (新たな用地に整備)
田無庁舎	<input type="checkbox"/> 既存庁舎を改修し、図書館、公民館、市民会館機能を移転 <input type="checkbox"/> 周辺施設の移転後の余剰床は民間等へ賃貸
保谷庁舎	<input type="checkbox"/> 既存庁舎は解体し、第2駐車場を移転（第2駐車場用地は売却） <input type="checkbox"/> 東分庁舎、中町分庁舎は保谷庁舎周辺施設へ移転し、両分庁舎を売却
図書館、公民館	<input type="checkbox"/> 現田無庁舎内へ移転し、移転後の跡地は民間等へ賃貸
市民会館	<input type="checkbox"/> 現田無庁舎内へ移転し、跡地は売却

## 2 単位コストの設定

概算事業費の算定にあたり、次の単位あたりコストに基づき算定することとした。

### (1) 歳出項目

項目	単位コスト	備考
建設・外構工事費	330,000 円/m <sup>2</sup>	公共施設保全計画に基づき設定
建設関連経費（調査費、設計費等）	22,000 円/m <sup>2</sup>	公共施設保全計画に基づき設定
解体工事費	26,000 円/m <sup>2</sup>	本市における実績に基づき設定
仮設建物整備費	160,000 円/m <sup>2</sup>	本市における実績に基づき設定
既存建物改修工事費	260,000 円/m <sup>2</sup>	他市事例に基づき設定
用地取得費（田無庁舎周辺）	250,000 円/m <sup>2</sup>	相続税路線価に基づき設定 *人口重心（北原町一丁目）で試算
用地取得費（保谷庁舎周辺）	230,000 円/m <sup>2</sup>	
用地取得費（新たな用地）	200,000 円/m <sup>2</sup>	
駐車場借上料	20,000 円/台	周辺実績に基づき設定

### (2) 歳入項目

項目	単位コスト	備考
用地売払収入（保谷庁舎周辺）	230,000 円/m <sup>2</sup>	相続税路線価に基づき設定
財産貸付収入（田無庁舎敷地）	10,000 円/m <sup>2</sup>	相続税路線価格の一定割合で設定
財産貸付収入（田無庁舎建物）	19,800 円/m <sup>2</sup>	本市実績に基づき設定

## 3 庁舎及び周辺施設の概要

概算事業費の試算に用いた各施設の敷地面積、建物床面積は次のとおりである。

	敷地面積	延べ面積
田無庁舎	7,728.00 m <sup>2</sup>	11,477.41 m <sup>2</sup>
保谷庁舎（別棟含む）	3,129.78 m <sup>2</sup>	6,378.79 m <sup>2</sup>
第2駐車場	1,487.80 m <sup>2</sup>	—
東分庁舎	983.60 m <sup>2</sup>	1,332.59 m <sup>2</sup>
中町分庁舎	1,182.00 m <sup>2</sup>	460.00 m <sup>2</sup>
田無公民館	2,202.18 m <sup>2</sup>	約 1,241.40 m <sup>2</sup>
中央図書館		約 1,571.40 m <sup>2</sup>
市民会館	2,702.00 m <sup>2</sup>	4,781.00 m <sup>2</sup>

4 概算事業費の想定

概算事業費想定のお考え方及び設定した単位コストに基づき、各整備方策の概算事業費を下表のとおり試算した。

整備方策		パターンⅠ 田無庁舎統合案		パターンⅡ 保谷庁舎統合案		パターンⅢ 新たな用地統合案	
		整備方策 A 市民広場に整備	整備方策 B 公民館、図書館敷地に整備	整備方策 C 現保谷庁舎敷地に新たに整備	整備方策 D 新たな用地に統合庁舎を整備 (用地取得の場合)		
庁舎	建設工事費 35.2 万円/㎡	増築延べ床面積 8,300 ㎡ 約 29.2 億円	増築延べ床面積 11,000 ㎡ 約 38.7 億円	増築延べ床面積 17,300 ㎡ 約 60.9 億円	新築延べ床面積 20,000 ㎡ 約 70.4 億円	新築延べ床面積 20,000 ㎡ 約 70.4 億円	
	解体工事費 2.6 万円/㎡	保谷庁舎 6,400 ㎡ 東分庁舎 1,300 ㎡ 中町分庁舎 500 ㎡ 約 2.1 億円	保谷庁舎 6,400 ㎡ 東分庁舎 1,300 ㎡ 中町分庁舎 500 ㎡ 約 2.1 億円	保谷庁舎 6,400 ㎡ 約 1.7 億円	保谷庁舎 6,400 ㎡ 東分庁舎 1,300 ㎡ 中町分庁舎 500 ㎡ 約 2.1 億円	保谷庁舎 6,400 ㎡ 東分庁舎 1,300 ㎡ 中町分庁舎 500 ㎡ 約 2.1 億円	
	用地取得費 20.0 万円/㎡	—	—	—	—	15,000 ㎡ 約 30.0 億円	
	改修工事費 26.0 万円/㎡	—	—	田無庁舎 11,500 ㎡ 約 29.9 億円	田無庁舎 11,500 ㎡ 約 29.9 億円	田無庁舎 11,500 ㎡ 約 29.9 億円	
	駐車場借上 *20年間で計算 24.0 万円/台	不足台数 (来客用) 55 台 不足台数 (公用車) 50 台 約 5.0 億円	不足台数 (来客用) 55 台 不足台数 (公用車) 50 台 約 5.0 億円	不足台数 (来客用) 10 台 不足台数 (公用車) 25 台 約 1.7 億円	—	—	
周辺施設	図書館 公民館	建設工事費 35.2 万円/㎡	現地建替 2,800 ㎡ 約 9.9 億円	*庁舎建設費で計上	*田無庁舎改修費で計上	*田無庁舎改修費で計上	
		解体工事費 2.6 万円/㎡	2,800 ㎡ 約 0.7 億円	2,800 ㎡ 約 0.7 億円	2,800 ㎡ 約 0.7 億円	2,800 ㎡ 約 0.7 億円	
		仮設整備費 16.0 万円/㎡	一時的に増築庁舎の活用を想定	一時的に増築庁舎の活用を想定	—	—	—
	市民会館	用地取得費 25.0 万円/㎡	現地建替	—	—	—	—
		建設工事費 35.2 万円/㎡	現状規模 4,800 ㎡ 約 16.9 億円	現状規模 4,800 ㎡ 約 16.9 億円	*田無庁舎改修費で計上	*田無庁舎改修費で計上	*田無庁舎改修費で計上
		解体工事費 2.6 万円/㎡	4,800 ㎡ 約 1.2 億円	4,800 ㎡ 約 1.2 億円	4,800 ㎡ 約 1.2 億円	4,800 ㎡ 約 1.2 億円	4,800 ㎡ 約 1.2 億円
仮設整備費 16.0 万円/㎡	現状規模 4,800 ㎡ 約 7.7 億円	現状規模 4,800 ㎡ 約 7.7 億円	*田無庁舎改修費で計上	*田無庁舎改修費で計上	*田無庁舎改修費で計上		
建設関係事業費 (A) (内、起債対象事業費)		約 72.7 億円 (約 57.9 億円)	約 72.3 億円 (約 57.5 億円)	約 96.1 億円 (約 92.5 億円)	約 104.3 億円 (約 100.3 億円)	約 134.3 億円 (約 100.3 億円)	
跡地活用	財産売払	保谷庁舎第2駐車場 1,500 ㎡ 保谷庁舎余剰敷地 1,600 ㎡ 東分庁舎 1,000 ㎡ 中町分庁舎 1,200 ㎡ 23.0 万円/㎡	保谷庁舎第2駐車場 1,500 ㎡ 保谷庁舎余剰敷地 1,600 ㎡ 東分庁舎 1,000 ㎡ 中町分庁舎 1,200 ㎡ △ 12.2 億円	市民会館 2,700 ㎡ △ 6.2 億円	保谷庁舎第2駐車場 1,500 ㎡ 保谷庁舎余剰敷地 1,600 ㎡ 東分庁舎 1,000 ㎡ 中町分庁舎 1,200 ㎡ 市民会館 2,700 ㎡ △ 18.4 億円	保谷庁舎第2駐車場 1,500 ㎡ 保谷庁舎余剰敷地 1,600 ㎡ 東分庁舎 1,000 ㎡ 中町分庁舎 1,200 ㎡ 市民会館 2,700 ㎡ △ 18.4 億円	
	財産貸付(施設)	2.0 万円/㎡	—	田無庁舎(余剰床) 4,000 ㎡ *庁舎耐用年限までの20年間 △ 16.0 億円	田無庁舎(余剰床) 4,000 ㎡ *庁舎耐用年限までの20年間 △ 16.0 億円	田無庁舎(余剰床) 4,000 ㎡ *庁舎耐用年限までの20年間 △ 16.0 億円	
	財産貸付(土地)	1.0 万円/㎡	—	図書館公民館敷地 2,200 ㎡ *庁舎耐用年限までの20年間 △ 4.0 億円	図書館公民館敷地 2,200 ㎡ *庁舎耐用年限までの20年間 △ 4.0 億円	図書館公民館敷地 2,200 ㎡ *庁舎耐用年限までの20年間 △ 4.0 億円	
跡地活用による歳入 (B)		△ 12.2 億円	△ 12.2 億円	△ 26.2 億円	△ 38.4 億円	△ 38.4 億円	
トータル収支 (A-B)		約 60.5 億円	約 60.1 億円	約 69.9 億円	約 65.9 億円	約 95.9 億円	

## 5 財源の検討

統合庁舎の建設に係る事業費の財源については、現時点での試算においては一般財源と地方債を想定することとする。地方債については、将来の公債費負担が生じることになるが、庁舎が長期間使用されることから、住民負担の世代間の公平性や負担の平準化といった視点から、その活用を前提とした財源の試算を行った。

一方で、公債費の抑制も市財政の運営上重要であることから、庁舎の整備にあたっては、他自治体の例を見ても特定目的基金を最大限活用しており、本市においても単年度の一般財源負担を軽減するためにも跡地活用による歳入も含めた財源構成を検討する必要がある。

また、基本構想及び基本計画における規模、機能等の詳細検討の段階において、国庫補助金等の活用可能な財源についても、再度検証する必要がある。

	パターンⅠ		パターンⅡ	パターンⅢ
	整備方策A	整備方策B	整備方策C	整備方策D
建設等事業費計 (内、起債対象事業費)	約 72.7 億円 (約 57.9 億円)	約 72.3 億円 (約 57.5 億円)	約 96.1 億円 (約 92.5 億円)	約 104.3 億円 (約 100.3 億円)
財源内訳	約 72.7 億円	約 72.3 億円	約 96.1 億円	約 104.3 億円
地方債 (75%)	約 43.4 億円	約 43.1 億円	約 69.3 億円	約 75.2 億円
一般財源	約 29.3 億円	約 29.2 億円	約 26.8 億円	約 29.1 億円
跡地活用による歳入	約 12.2 億円	約 12.2 億円	約 26.2 億円	約 38.4 億円

## X 整備方策の比較検討

第VIII章で行った4つの整備方策におけるメリットとデメリットの整理とあわせ、第IX章の概算事業費の試算を踏まえ、整備方策ごとの比較検討をした。

評価項目	パターンⅠ 田無庁舎統合案		パターンⅡ 保谷庁舎統合案	パターンⅢ 新たな用地統合案
	A 市民広場に整備	B 公民館、図書館敷地を活用して整備	C 現保谷庁舎敷地に新たに整備	D 新たな用地に統合庁舎を整備
整備概要	◇田無庁舎（市民広場）に増築棟を建設 ◇図書館、公民館、市民会館は現地建替 ◇保谷庁舎は取り壊し ◇保谷庁舎第2駐車場、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた保谷庁舎跡地の活用	◇田無庁舎（図書館、公民館敷地）に増築棟を建設 ◇図書館、公民館は庁舎と合築 ◇市民会館は現地建替 ◇保谷庁舎は取り壊し ◇保谷庁舎第2駐車場、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた保谷庁舎跡地の活用	◇市民広場に新たに庁舎を建設（1期） ◇保谷庁舎を取壊し、増築庁舎を建設（2期） ◇田無庁舎を大規模改修 ◇田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転	◇新たな用地へ統合庁舎を建設 ◇田無庁舎を大規模改修 ◇田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転 ◇保谷庁舎は取り壊し ◇保谷庁舎第2駐車場、東分庁舎及び中町分庁舎を含めた保谷庁舎跡地の活用
交通利便性 （立地条件）	○駅からのアクセスが良好 ○市内全駅から公共交通でアクセス可能 △周辺の道路基盤のネットワークに課題 ◎	○駅からのアクセスが良好 ○市内全駅から公共交通でアクセス可能 △周辺の道路基盤のネットワークに課題 ◎	○道路基盤の整備 ○車での来庁者の利便性 △田無庁舎に比べ駅からの距離が遠い ●	○条件に即した立地を選択可能 △15,000㎡程度の用地確保が必要 △法令（用途地域等）との整合が必要 ▲
市民サービス	○図書館、公民館、きらっとの集積 △基準階面積が狭く窓口サービスの配置に課題 ●	○図書館、公民館、きらっとの集積 ○基準階面積が広く窓口サービスの効果的な配置が可能 ◎	○保谷こもれびホール、スポーツセンターの集積 ○基準階面積が広く窓口サービスの効果的な配置が可能 ◎	○基準階面積が広く窓口サービスの効果的な配置が可能 △他の公共施設の集積に課題 ●
庁舎機能	△敷地内での駐車場の必要台数確保が困難 △市民広場の喪失（緑地確保に課題） △容積消化率から庁舎規模の拡充が困難 ▲	○現田無庁舎との隣棟間隔の確保が可能 △敷地内での駐車場の必要台数確保が困難 △容積消化率から庁舎規模の拡充が困難 ▲	○庁舎機能の集約化が可能 ○容積消化率から庁舎規模の拡充が可能 △工事期間が長期間となる ●	○庁舎機能の集約化が可能 ○駐車場、駐輪場の台数確保が可能 ○効率的で使いやすい設計が可能 ◎
周辺施設	○田無庁舎周辺施設の耐震対応の先行実施が可能 △田無庁舎周辺施設と一体的な整備が困難 ▲	○図書館、公民館との一体的な整備が可能 △図書館、公民館の耐震対応との整合性 △市民会館は一体的な整備が困難 ▲	○田無庁舎を活用し田無庁舎周辺施設の移転が可能 ○保谷庁舎周辺施設の活用が可能 ◎	○田無庁舎を活用し周辺施設の移転が可能 ●
コスト	○増築面積が少なく庁舎建設費が安価 ○田無庁舎の有効活用が可能 □建設等事業費 約72.7億円 ◎	○増築面積が少なく庁舎建設費が安価 ○田無庁舎の有効活用が可能 □建設等事業費 約72.3億円 ◎	○田無庁舎周辺施設の建設コストが不要 △増築面積が広く建設コストが高額 □建設等事業費 約96.1億円 ▲	△市有地以外の場合は用地費が発生 △新庁舎建設のため建設コストが最も高額 □建設等事業費 約104.3億円 ▲
跡地活用	○保谷庁舎周辺施設の売却が可能 ○保谷庁舎周辺施設の利活用が可能 □跡地活用による歳入 約12.2億円 ●	○保谷庁舎周辺施設の売却が可能 ○保谷庁舎周辺施設の利活用が可能 □跡地活用による歳入 約12.2億円 ●	○田無庁舎の余剰床の貸付 ○市民会館敷地の売却、図書館公民館敷地の貸付 □跡地活用による歳入 約26.2億円 ◎	○田無庁舎の余剰床の貸付 ○保谷庁舎周辺施設の売却が可能 □跡地活用による歳入 約38.4億円 ◎
将来課題	△現田無庁舎の耐用年限となる20年後には、再度庁舎整備の検討が必要となる △保谷庁舎の周辺施設の耐用年限となる30年後には、施設整備の検討が必要となる ▲		△保谷庁舎の周辺施設の耐用年限となる30年後には、施設整備の検討が必要となる △現田無庁舎の耐用年限となる20年後には、移転した施設の整備検討が必要となる ▲	

\*表内の上段コメントに付した「○」印はメリット、「△」印はデメリットであることを示す。

\*表内の下段の「◎」印はメリットがデメリットを上回ることを示し、「●」印はメリットがデメリットをやや上回ることを、「▲」印はデメリットがメリットを上回ることを示す。

## XI 庁舎整備の推進に向けた調整事項

本調査においては、二庁舎体制の課題を再整理するとともに、統合庁舎整備に係る規模や事業費等の基礎的な事項について整理をし、4つの整備方策を想定し、それぞれの比較検討をしたところである。

今後の統合庁舎の整備に向けた工程については、他自治体における庁舎整備の取組み状況を参考とした場合でも、約10年程度の期間が必要となることを見込まれる。

### ▶ 庁舎整備の想定スケジュール

	工程	期間	備考
Step 1	統合方針の決定	2年程度	統合方針の決定
↓			
Step 2	基本構想の検討	2年程度	庁舎の役割や機能、規模等の検討
↓			
Step 3	基本計画の検討	1年	庁舎の詳細機能やスケジュール等の検討
↓			
Step 4	基本設計	1年	
↓			
Step 5	実施設計	1年	
↓			
Step 6	建設等工事	3年程度	

そのため、今後の統合庁舎の整備に向けた本格的な議論を行う段階においては、本調査の内容を踏まえ検討・検証を図るとともに、次のような調整事項について留意する必要がある。

### 1 庁舎規模

統合庁舎の規模については、国の基準や他自治体の例等を参考とし、約20,000㎡と試算したところであるが、本格的な議論を行う段階においては、本庁舎が有する公用施設としての機能と公共施設としての機能の両面から再度必要となる庁舎規模の試算を行うなど、真に必要となる延べ面積となるよう再精査が必要である。

### 2 事業費

庁舎整備に係る事業費については、本市の公共施設保全計画や実績額から単位コストを算出し、周辺施設の移転・建替等に係る経費も含めて事業費を推計したものであるが、前述の庁舎の規模や周辺施設の機能、移転等の検討状況によっては、更なる検証が必要となる。

### 3 財源調達

庁舎整備は、本調査で示したいずれの整備方策においても数十億円規模の事業であり、多額の資金を要するため、一般的には庁舎整備に係る特定目的基金と地方債を活用することとなる。



本市においても、本庁舎を整備することは将来にわたり市民サービスの提供を可能とする視点からも地方債も活用することとなるが、一定程度の一般財源も必要となることから、統合庁舎の整備若しくは既存庁舎の建替（改修）等を想定した、庁舎整備に係る特定目的基金の設置を行い、庁舎整備実施時における財政負担に備える必要がある。

#### 4 事業手法

統合庁舎整備の事業手法については、従来型の公共直営方式と民間活用方式（PFI等）が考えられる。また、発注手法については、設計・施工分離発注方式と一括発注方式等が考えられる。

事業手法と発注手法は、統合庁舎整備の事業期間や市の財政負担、推進体制等に影響を及ぼすことから、他市の先進事例等を参考にしながら、本市にとって実現可能でかつ優位性の高い方式を選択するための検討を行なう必要がある。

#### 5 推進体制

今後の本格的な議論を行うにあたり、統合庁舎の役割や機能等の庁舎のあり方について基本的な考え方を示す基本構想の策定や具体的な設計等の方針を示す基本計画の策定を行うにあたっては、「西東京市市民参加条例」に基づき市民参加による検討委員会等の市民参加手法を通じて検討を進めることとなり、また、こうした取組みを着実に推進するためには、専任職員の配置や一定の時期に専門部署を設置する等の組織的な対応が必要となる。

そのため、本格的な検討の段階において、市民参加の手法や庁内の体制等について先進市の事例を踏まえるとともに、より実践的で効果的な推進体制の構築について検証が必要となる。

#### 6 出張所及び窓口機能

本庁舎の機能統合に向けた検討を行うにあたっては、財政負担の視点から庁舎整備の検討を行うことも必要であるが、一方で、本庁舎が有している市民サービスの提供といった視点からも庁舎整備の検討を行うことも重要である。

平成24年度に実施した市民意識調査によれば、より身近なところで市民サービスを受けられることへの満足度が高くなっており、また、庁舎整備の検討においては市民サービスの向上が最も重視される点となっている。

そのため、統合庁舎の整備検討にあたっては、現在両庁舎で提供している基礎的な市民サービスのあり方についての検討や庁舎の位置と出張所の配置との関係も含め、更なる市民意見の聴取を通じて検証をしていく必要がある。

#### 7 関係法令等との整理

今後の具体的な検討にあたっては、都市計画法や建築基準法等の関係法律、東京における自然保護と回復に関する条例や西東京市人にやさしいまちづくり条例等の緑化等に関する条例等との整合を図るとともに、本市の総合計画等の上位計画への位置付けや整合を図る必要がある。

## XII 今後の議論のあり方

庁舎統合整備の推進に向けては、本報告書における調査内容を踏まえるとともに、更なる検証を行い、統合庁舎の必要性や庁舎の位置等について、市民や議会を含めた全市的な合意形成を図っていく必要がある。

庁舎の位置や機能については、地方自治法においても市民の利用に最も便利であるように、交通の事情や他の官公署との関係等を考慮する必要があると規定されていることから、庁舎統合方針の決定にあたっては、本報告書についての市民説明や市民意見の把握を通じて、市民の合意形成を図ることとする。

また、庁舎の位置の変更にあたっては、地方自治法において「当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。」と定められていることから、議会への情報提供を行うとともに、議会での議論を踏まえ、意思決定過程の透明性を確保する必要がある。

一方で、本報告書第IX章において概算事業費や財源を示したところであるが、いずれの整備手法においても数十億の事業費が見込まれ、また、相当程度の一般財源も必要となることから、庁舎の耐用年限を見据えた全市的な議論を行っていく必要がある。

そのため、庁舎整備の検討にあたっては、庁舎は「公の施設」として重要な施設であることを前提とし、本市の将来的な財政状況や他の公共施設の適正配置等の議論との整合を図るとともに、現在策定を進めている（仮称）第2次総合計画等への位置付けを行うこととし、本報告書が今後の庁舎整備に関する全市的な議論のきっかけとなればと考える。

## 資料編

<資料1> 他市の検討状況 .....	1
<資料2> 市民意識調査結果 .....	2
<資料3> 各施設の概要 .....	3
<資料4> 本庁舎への配置想定部署 .....	4
<資料5> 総務省地方債対象事業費算定基準による試算 .....	5
<資料6> 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算 .....	6





## <資料1> 他市の検討状況

### 1 整備済自治体の事例

#### (1) 概況

	立川市	青梅市	町田市	福生市
竣工年	平成 22 年 5 月	平成 22 年 7 月	平成 24 年 5 月	平成 20 年 4 月
敷地面積	11,000.41 m <sup>2</sup>	16,046.18 m <sup>2</sup>	15,969 m <sup>2</sup>	4,757.94 m <sup>2</sup>
庁舎延べ面積	25,981.60 m <sup>2</sup>	22,097.76 m <sup>2</sup>	41,510 m <sup>2</sup>	10,228.77 m <sup>2</sup>
本庁舎職員数	630 人	522 人	1,359 人	276 人
事業費	10,408,648 千円	8,902,739 千円	15,083,324 千円	3,828,267 千円
財源（基金）	6,890,000 千円	5,016,909 千円	5,039,580 千円	2,805,440 千円
財源（起債）	1,990,000 千円	3,858,700 千円	8,184,800 千円	343,200 千円

#### (2) 検討状況

	立川市	青梅市	町田市	福生市
検討始期	平成 8 年度	平成 12 年度	平成 11 年度	平成 11 年度
検討期間	14 年	11 年	13 年	9 年
旧庁舎建築年 （経過年数）	昭和 33 年 （52 年）	昭和 36 年 （49 年）	昭和 45 年 （42 年）	昭和 38 年 （50 年）
基本構想策定	平成 17 年 3 月	平成 17 年 11 月	平成 16 年 6 月	平成 15 年 12 月
基本計画策定	—	—	平成 17 年 5 月	平成 16 年 9 月
基本設計	平成 18 年 7 月	平成 18 年 12 月	平成 19 年 11 月	平成 17 年 3 月
実施設計	平成 19 年 6 月	平成 20 年 1 月	平成 21 年 7 月	平成 17 年 12 月
建設工事（着手）	平成 20 年 6 月	平成 20 年 3 月	平成 21 年 10 月	平成 18 年 3 月
建設工事（完了）	平成 22 年 3 月	平成 22 年 5 月	平成 24 年 3 月	平成 20 年 3 月

### 2 検討中自治体の事例

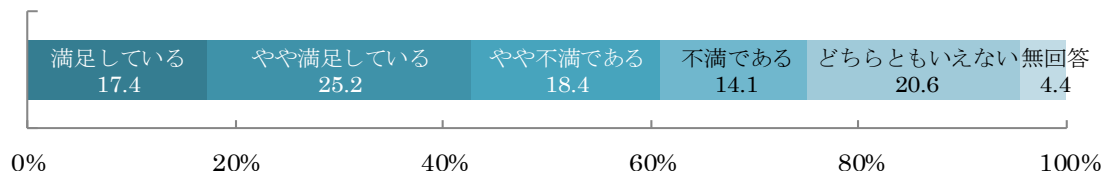
	府中市	小金井市	浦安市	市川市	習志野市	藤沢市
検討状況	基本構想	基本計画	基本設計	基本構想	基本構想	基本構想
目標年次	H33	H30	H28.1	H31～35	H29.6	H29
庁舎規模	29,050 m <sup>2</sup>	10,663 m <sup>2</sup>	22,000 m <sup>2</sup>	32,000 m <sup>2</sup>	17,500 m <sup>2</sup>	26,000 m <sup>2</sup>
想定職員数	900 人	559 人	730 人	1,600 人	833 人	1,228 人
想定事業費	150 億円	54 億円	131 億円	200 億円	72 億円	100 億円
基金残高 <sup>(*)</sup>	33 億円	4 億円	81 億円	10 億円	10 億円	3 億円
庁舎建築年 （経過年数）	昭和 34 年 （53 年）	昭和 40 年 （47 年）	昭和 49 年 （38 年）	昭和 34 年 （53 年）	昭和 39 年 （48 年）	昭和 27 年 （60 年）

(\*)平成 23 年度末時点での基金残高で、市川市のみ平成 24 年度で基金設置)

## ＜資料2＞市民意識調査結果

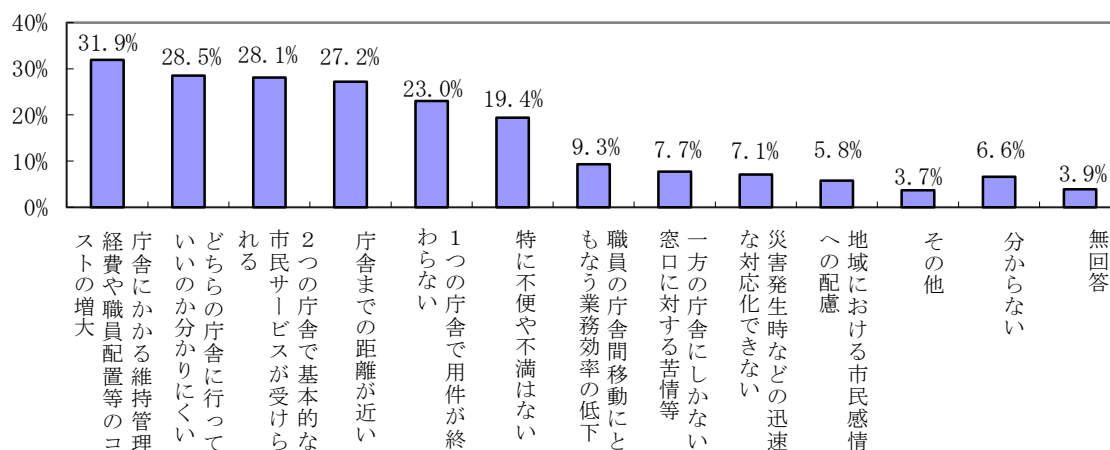
あなたは、現在の2庁舎体制(田無庁舎、保谷庁舎)についてどのように感じていますか。

2庁舎体制の評価では、「やや満足している」が25.2%で、「満足している」(17.4%)と合わせると42.6%となっており、「やや不満である」(18.4%)、「不満である」(14.1%)を合わせた32.5%より10.1ポイント高くなっている。



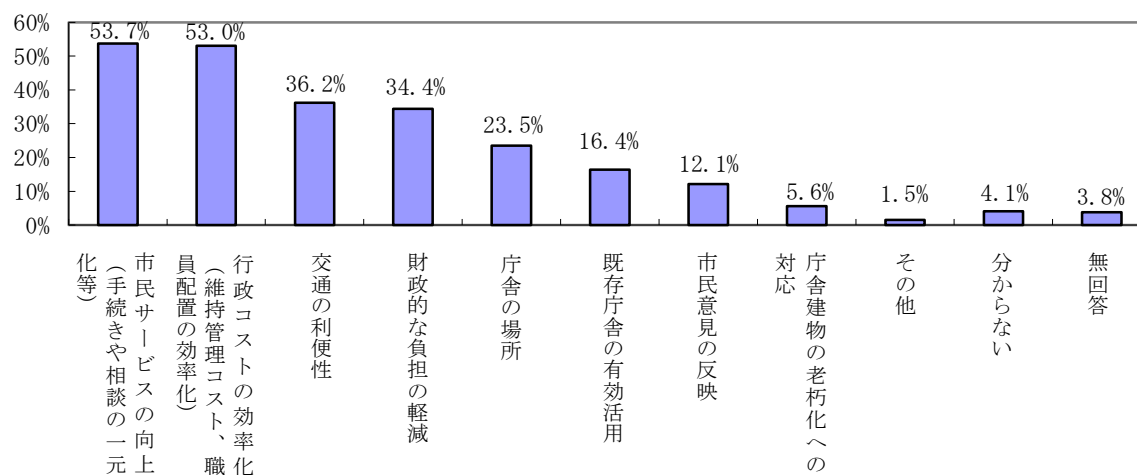
あなたが現在の2庁舎体制で満足していることや不満であることは何ですか。

2庁舎体制で満足していることや不満であることに関しては、「庁舎にかかる維持管理経費や職員配置等のコストの増大」が31.9%で最も多く、続いて「どちらの庁舎に行ってもいいのかわかりにくい」が28.5%となっている。



庁舎の統合整備を検討するにあたり、あなたが重視しなければならないと感じていることは何ですか。

庁舎の統合整備を検討するにあたり重視すべき点に関しては、「市民サービスの向上(手続きや相談の一元化等)」が53.7%で最も多く、続いて「行政コストの効率化(維持管理コスト、職員配置の効率化)」が53.0%となっている。



## <資料3>各施設の概要

### 1 田無庁舎周辺施設の概要

	中央図書館 田無公民館	西東京市民会館	南町スポーツ・ 文化交流センター
竣工年	1975(昭和50)年	1969(昭和44)年	2006(平成18)年
敷地面積	2,202 m <sup>2</sup>	2,702 m <sup>2</sup>	3,072 m <sup>2</sup>
延べ面積	2,812 m <sup>2</sup>	4,781 m <sup>2</sup>	3,764 m <sup>2</sup>
構造	R C造	R C造	S R C造
耐用年数	50年	50年	50年
経過年数	37年	43年	6年

### 2 保谷庁舎周辺施設

	防災センター、保谷 保健福祉総合センター	エコプラザ西東京	保谷こもれびホール	スポーツセンター
竣工年	1999(平成11)年	2008(平成20)年	1997(平成9)年	1993(平成5)年
敷地面積	—	1,821 m <sup>2</sup>	8,317 m <sup>2</sup>	3,803 m <sup>2</sup>
延べ面積	5,568 m <sup>2</sup>	1,381 m <sup>2</sup>	6,434 m <sup>2</sup>	4,965 m <sup>2</sup>
構造	S造	S造	S R C造	R C造
耐用年数	38年	38年	50年	50年
経過年数	13年	4年	15年	19年

	東分庁舎	南分庁舎	中町分庁舎
竣工年	1991(平成3)年	2010(平成22)年	1987(昭和62)年
敷地面積	984 m <sup>2</sup>	—	1,182 m <sup>2</sup>
延べ面積	1,333 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>
構造	S造	S造	R C造
耐用年数	38年	38年	50年
経過年数	21年	2年	25年

## <資料4>本庁舎への配置想定部署

	想定人員	職員定数	備考
特別職	4人	—	
企画部	36人	36人	
総務部	54人	54人	
危機管理室	11人	11人	
市民部	169人	174人	出張所(5)
福祉部	100人	104人	障害者総合支援センター(4)
子育て支援部	39人	321人	保育園(238)、児童館(33)、ひいらぎ(11)
生活文化スポーツ部	30人	36人	市民会館(1)、国体推進担当(5)
みどり環境部	26人	75人	清掃係(49)
都市整備部	69人	72人	都市計画課(2)、用地課(1)
会計課	10人	10人	
議会事務局	11人	11人	
教育部、教育委員会	45人	141人	公民館(14)、図書館(30)、小中学校(52)
選挙管理委員会	5人	5人	
監査委員事務局	4人	4人	
農業委員会事務局	1人	1人	
派遣等	0人	6人	派遣(4)、広域行政圏協議会(2)
重複配置人員	△11		庁舎統合により削減可能な職員数
想定人員計	603人	1,061人	





<資料5> 総務省地方債対象事業費算定基準による試算

区 分	積 算				面 積
	役職	職員数	換算率	換算職員数	
1 事務室	特別職	4 人	20	80 人	
	部(次)長	14 人	9	126 人	
	課長	51 人	5	255 人	
	補佐・係長	91 人	2	182 人	
	一般職員	443 人	1	443 人	
	嘱託職員等	136 人	1	136 人	
	計	739 人		1,222 人	
	換算職員数	1,222 人	×	4.5 m <sup>2</sup>	
2 倉庫	事務室面積	5,499.0 m <sup>2</sup>	×	13 %	714.9 m <sup>2</sup>
3 会議室等	職員数	739 人	×	7.0 m <sup>2</sup>	5,173.0 m <sup>2</sup>
4 玄関等	上記1～3の合計	11,386.9 m <sup>2</sup>	×	40 %	4,554.8 m <sup>2</sup>
5 車庫	1台につき25m <sup>2</sup>				—
6 議事堂	議員数	28 人	×	35.0 m <sup>2</sup>	980.0 m <sup>2</sup>
計 (A)					16,921.6 m <sup>2</sup>

補 正	防災対策機能	現庁舎床面積(a)	800 m <sup>2</sup> + 交通部分 (a×40%)	1,120 m <sup>2</sup>
	福利厚生機能	想定面積(b)	886 m <sup>2</sup> + 交通部分 (b×40%)	1,240 m <sup>2</sup>
計 (B)				2,360 m <sup>2</sup>
合計 (A+B)				19,281.6 m <sup>2</sup>

※ 表内の数値は、項目ごとに単位未満を四捨五入したもので、合計とは一致しない場合がある。

※ 車庫については、現時点での庁舎規模の試算の対象とはしないため、「—」で表示してある。

<資料6> 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による試算

区 分		積 算			面 積	
1 執務面積	役職	職員数	換算率	換算人数		
	事務室	特別職	4 人	18	72 人	
		部（次）長	14 人	9	126 人	
		課長	51 人	5	255 人	
		補佐・係長	91 人	1.8	164 人	
		一般職員	443 人	1	443 人	
		嘱託職員等	136 人	1	136 人	
	計	739 人		1,196 人		
換算人数		1,196 人	× 4.0 m <sup>2</sup>	10 %増	5,261.5 m <sup>2</sup>	
2 付属面積	計				1,894.6 m <sup>2</sup>	
会議室	職員数	739 人	× 0.4 m <sup>2</sup>	10 %増	325.2 m <sup>2</sup>	
電話交換室	換算人数1,000人以上		94.0 m <sup>2</sup>		94.0 m <sup>2</sup>	
倉庫	事務室面積(*1)	4,783.2 m <sup>2</sup>	× 13 %		621.8 m <sup>2</sup>	
宿直室	1人まで10m <sup>2</sup> 、以降1人毎に3.3m <sup>2</sup>		1 人		10.0 m <sup>2</sup>	
庁務員室	1人まで10m <sup>2</sup> 、以降1人毎に1.65m <sup>2</sup>		3 人		13.3 m <sup>2</sup>	
湯沸室	6.5m <sup>2</sup> /1箇所	5 箇所	× 6.5 m <sup>2</sup>		32.5 m <sup>2</sup>	
受付及び巡視所	最小規模6.5m <sup>2</sup>		6.5 m <sup>2</sup>		6.5 m <sup>2</sup>	
便所及び洗面所	全職員数	739 人	× 0.32 m <sup>2</sup> /職員		236.5 m <sup>2</sup>	
医務室	全職員数700人以上		143 m <sup>2</sup>		143.0 m <sup>2</sup>	
売店	全職員数	739 人	× 0.085 m <sup>2</sup>		62.8 m <sup>2</sup>	
食堂及び喫茶室	全職員数700人以上		310 m <sup>2</sup>		310.0 m <sup>2</sup>	
理髪室	全職員数530人以上		39 m <sup>2</sup>		39.0 m <sup>2</sup>	
3 設備関係面積	計				1,044.0 m <sup>2</sup>	
機械室	上記1、2の合計面積5,000m <sup>2</sup> 以上		831 m <sup>2</sup>		831.0 m <sup>2</sup>	
電気室	上記1、2の合計面積5,000m <sup>2</sup> 以上		184 m <sup>2</sup>		184.0 m <sup>2</sup>	
自家発電機室	上記1、2の合計面積5,000m <sup>2</sup> 以上		29 m <sup>2</sup>		29.0 m <sup>2</sup>	
4 交通部分	1~3の合計面積(*2)	7,692.2 m <sup>2</sup>	× 40%		3,076.9 m <sup>2</sup>	
5 車庫	大型20m <sup>2</sup> /1台、中型18m <sup>2</sup> /1台、小型13.2m <sup>2</sup> /1台				—	
計（A）					11,277.0 m <sup>2</sup>	
補正機能	議会機能	議員数	28 人	× 35.0 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	
	防災対策機能	現庁舎床面積	800 m <sup>2</sup>	+ 交通部分40%	1,120 m <sup>2</sup>	
	市民交流機能	現庁舎床面積	860 m <sup>2</sup>	+ 交通部分40%	1,204 m <sup>2</sup>	
	福利厚生機能	想定面積	886 m <sup>2</sup>	+ 交通部分40%	1,240 m <sup>2</sup>	
計（B）					4,544 m <sup>2</sup>	
合計（A+B）					15,821.0 m <sup>2</sup>	

※ 表内の数値は、項目ごとに単位未滿を四捨五入したもので、合計とは一致しない場合がある。

※ 車庫については、現時点での庁舎規模の試算の対象とはしないため、「—」で表示してある。

\*1 事務室面積の10%増前の面積とする。

\*2 事務室面積、会議室面積については10%増前の面積とする。



## 西東京市本庁舎整備基礎調査報告書

平成 25 年 2 月発行

編集・発行 西東京市企画部企画政策課

〒188-8666 西東京市南町五丁目 6 番 13 号

電話 042-460-9800 (直通)