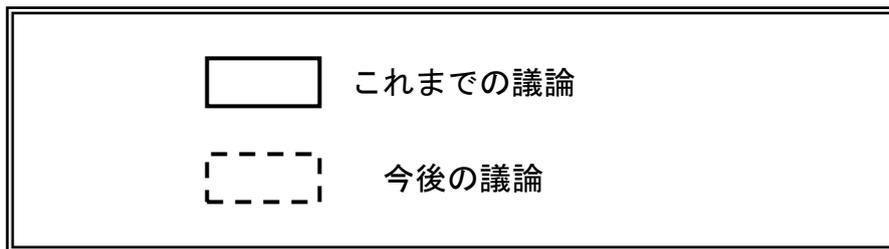


府中市庁舎建設基本構想

(素案)



平成 23 年〇月

府中市庁舎建設検討協議会

目 次

はじめに

1. 現庁舎の課題

2. 新庁舎の基本理念

3. 新庁舎の位置

4. 新庁舎が備えるべき機能および規模

5. 実現方策

6. 今後の検討の進め方

はじめに

1. 現庁舎の課題

- ・ 現在の府中市東西本庁舎は、西庁舎が昭和 34 年、東庁舎が昭和 45 年に建設されており、一般的なコンクリートの耐用年数の観点からは、残りが 9 年となっています。またこうした建物の老朽化に加え、高度情報化への対応の限界、バリアフリー対応の不足といった問題を抱えており、市民サービスの低下や行政効率の面でも支障が出始めている状況です。

① 耐震性の欠如

- ・ 現在の東西本庁舎は旧耐震基準（※1）による建築のため、大規模地震の際には倒壊の危険性があります。庁舎内には市民生活に関わる多くの機能や大切な情報が存在するので、それらを守ることや、市役所の機能を維持し、防災・災害復興拠点としての役割を果たすには困難な状況といえます。
- ・ 平成21年度に実施した「耐震診断結果」では、西庁舎（増築部分を除く）と東庁舎（増築部分を除く）の耐震性能が構造耐震指標（I s 値）0.6（※2）を下回っています。これは劣弱な構造と言わざるを得ず、大地震等の災害時に市民の安全・安心を守るための防災拠点として、早急に対策を講じることが必要です。

※1 旧耐震基準

建築基準法により定められている耐震に関する基準で、1981年5月以前に着工された建物の耐震に関する基準。

※2 構造耐震指標（I s 値）

建物の耐震性能を表す指標。

建物の強度と粘り強さ、形状やバランス、経年劣化となどの要素を総合的に判断する。

I s < 0.3 の場合 : 地震に対して危険性が高い。

0.3 ≤ I s < 0.6 の場合 : 地震に対して危険性がある。

0.6 ≤ I s の場合 : 地震に対して危険性が低い。

② 施設・設備の老朽化

- ・ 現在の本庁舎は、東庁舎が昭和45年、西庁舎が昭和34年、北庁舎が昭和62年に建設されたもので、特に西庁舎は築50年、東庁舎は築40年が経過しています。そのため耐震強度が不足しているだけでなく、給排水や冷暖房などの設備の老朽化が著しく、建物・設備の補修及び改修に毎年多くの費用が必要となっています。エネルギー効率も低いので、今後の老朽化による維持管理費の増大が懸念されます。
- ・ 階高が低く執務空間も狭いため、I T機器の設置やシステムの配備に伴うスペース、電気容量等の不足など、ネットワーク環境の拡張に限界があります。社会的な要求水準に答える建築物として、基礎的な性能を満たしていない状態です。

③維持管理経費の増大

- ・ 最も建築年が経過している西庁舎（51年経過）は、耐用年数60年からすると、残余9年程度となっています。今後9年間程度を維持・保全のための取組の実施期間と考え、庁舎の現状を建物・設備等の危険度、機能の低下度、美観、利便性等で評価し優先順位を定め計画的に対応する必要があります。設備だけでなく、全般的な老朽化への措置として、今後の修繕更新に必要な経費は増大すると予想されます。

④狭隘化による窓口・執務環境の低下

- ・ 庁舎の延床面積を職員1人当たりになると23.1㎡になるが、これは他自治体の平均31.4㎡に比べて極めて低い数字となっています。

⑤バリアフリー対応への不足

- ・ 公共施設には高齢者や障害者に配慮したバリアフリーへの対応が必要ですが、古い基準で建設された東西本庁舎では、ハートビル法などの基準に対応できていません。
- ・ 西庁舎と東庁舎の1階から3階まで、高低差1.0mのスロープや階段で、連結しています。設置されているスロープは1/8の勾配であり、現行の基準に対応できていません。
- ・ 東庁舎のエレベーターは、ストレッチャーなどが入らないサイズとなっており、救命救急時には、階段で搬送しなくてはなりません。

⑥分散の状況

- ・ 現庁舎は、主に本庁舎と第二庁舎に分かれており、市民の利用する窓口が2箇所にまたがっています。市民アンケートの結果では、6割の方が、分散した状況を不便に感じています。

2. 新庁舎の基本理念と基本方針

(1) 新庁舎建設の基本理念

- ・ 現庁舎の問題点や新庁舎の果たすべき役割などの整理などを基に、より良い市民サービスの提供と効率的な行政運営を目指して、新庁舎建設の基本理念を次のように設定します。

「 」

(2) 新庁舎建設の基本方針

- ・ 基本理念に基づき、より具体化した基本方針として、これまでの検討結果や、市民からの意見を踏まえ、庁舎建設の基本的な方針を以下のとおりとします。

①開かれた、市民に親しまれる庁舎

- ・ 誰もが気軽に利用できる施設であることを基本に、市民が日常的に集い、憩い、ふれあい、学び、政策を創造していく庁舎を目指します。
- ・ 市民と行政の情報の共有化、市民の政策形成への参画や協働によるまちづくりを実現する機能を確保するなど、市民とのパートナーシップに根ざした住民自治との連携や協働を推進していく庁舎を目指します。
- ・ 市民活動スペース（行政と連携したNPO 活動や、ボランティア活動が行える場）市民による相談スペース（行政相談のみならず市民が市民に相談（NPO やボランティアが主催する各種相談など）できる場）等の確保を図ります。

②環境共生型の庁舎

- ・ 世界規模で地球温暖化防止対策への取組が進む今日、ライフサイクルコストを見据え、省資源・省エネルギー化と長寿命化を重視した仕様や構造、設備システムとすることで、CO₂排出削減はもとより環境負荷の低減を図る庁舎を目指します。

③経済性・耐久性を考慮した庁舎

- ・ 財政に与える影響をできるだけ抑えていくために、できるだけ経費を節約し、施設の長寿命化、維持管理の容易さ、将来必要となる改修への対応、設備更新への対応などの工夫により、長期的な経費を軽減できる、経済効率の高い庁舎を目指します。

④安全・安心な暮らしを支える庁舎

- ・ 高齢者、障害者に対するバリアフリーはもとより、子どもや外国人等を含めたすべての人が利用しやすいユニバーサルデザインを基本とした施設とします。
- ・ 日常的に市民が利用する施設として、安全かつ安心して使用でき、防犯性にも配慮した庁舎を目指します。
- ・ 免震構造・制震構造などの検討を行い、十分な耐震性能を備えた施設とします。

⑤業務の可変性に柔軟に対応できる庁舎

- ・ 敷地利用、建物配置、空間構成、機能配置、さらに備えるべき設備機器などにおいて、将来のさまざまな変化要因に対応できるフレキシビリティの高い庁舎を目指します。

⑥効率的で情報化に対応できる庁舎

- ・ 進展する高度情報化社会の中、市民サービス向上と行政事務の効率化を図るため、IT等を有効活用し、高度なセキュリティ対策と個人情報の保護対策が確保された庁舎を目指します。
- ・ 市民にとってわかりやすく、利用しやすい施設であることはもとより、職員にとっても市民サービスの提供や政策立案のために、IT等の有効活用を含めた効率的な執務環境を目指します。

⑦まちづくりとの連携を担う庁舎

- ・ 庁舎は、市の象徴の一つであり、地域の核となる施設であることから、景観形成や都市整備と一体となったまちづくりに果たす役割が期待されます。
- ・ 庁舎は、大國魂神社やけやき並木を背後に控えた歴史・文化的環境、自然環境に恵まれた地区に建設することになります。庁舎建設にあたっては、周辺環境との調和に配慮するとともに、本市の顔としてふさわしい地区の形成に繋がるような取り組みが必要です。

3. 新庁舎の位置

(1) 位置の検討

①地方自治法の規定

- ・ 本庁舎の位置については、地方自治法第4条第2項に「事務所の位置は、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」とされています。

○地方自治法（抜粋）

（地方公共団体の事務所の設定又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当っては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

②市民アンケート結果

- ・ 市民アンケート調査で、新たな本庁舎の建設場所について尋ねたところ、「現在地が良い」と回答した人が70%で最も多く、次いで多い順に「駅から近いこと」、「車・バイク利用での交通の便が良いこと」、「地理的に、市の中心に近いこと」が上位の回答となっており、道路アクセスや公共交通の便の良い場所であることを重要視していました。
- ・ また、自由解答欄では、「庁舎は現在の場所にしてほしい」という意見が複数ありました。

③市政世論調査の結果

- ・ 現在の市庁舎の立地について、「利用するのに便利である」または「どちらかといえば便利である」と回答した人を合わせると、76%を占めました。

④府中市の現況

- ・ 現庁舎の場所以外に、市民の要望している交通利便性の高い場所がないといった事情があります。

(2) 位置の選定

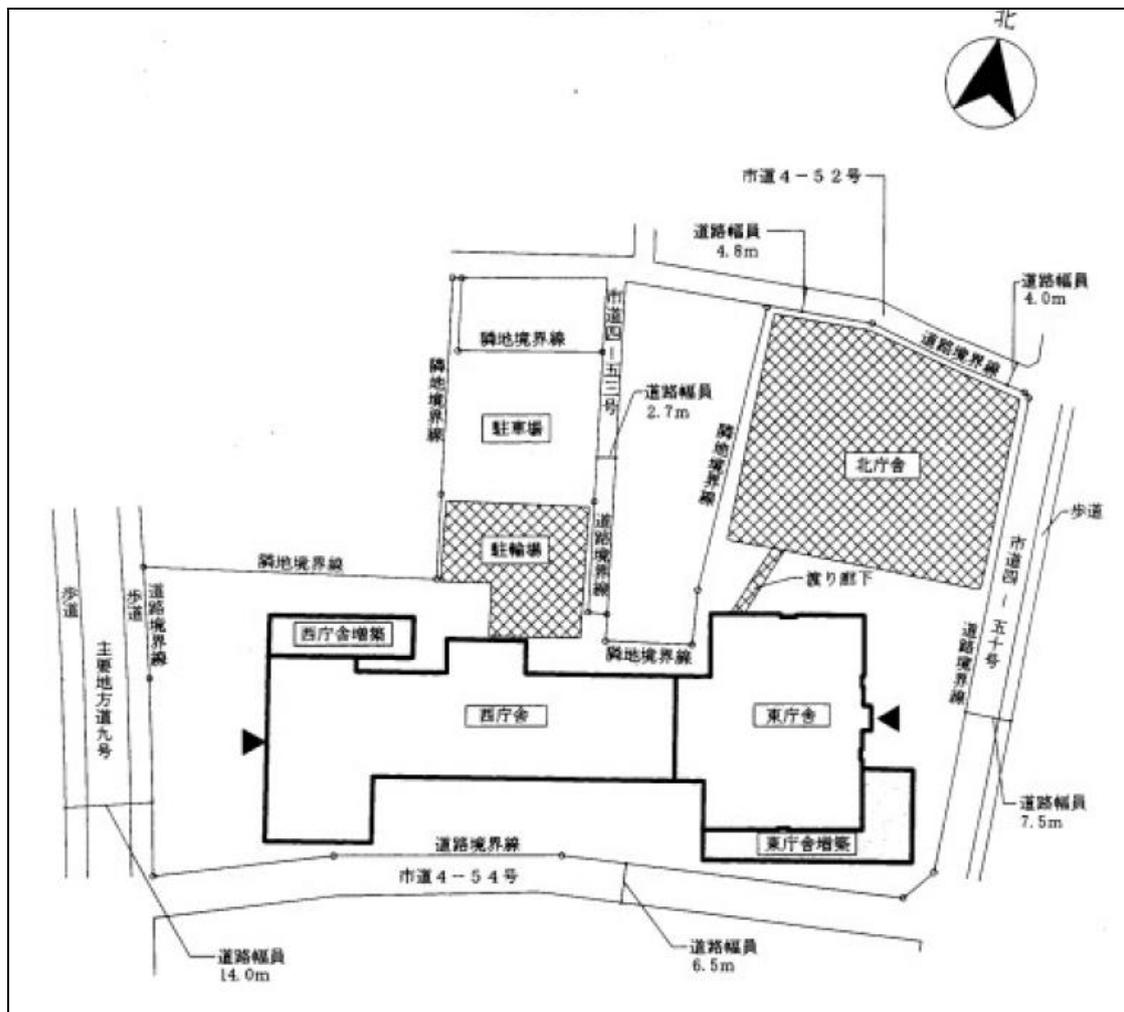
- ・ 現庁舎の位置は駅から近く、便利であるといった意見が多い。
- ・ 現庁舎は、一番歴史ある市の中心部に位置している。まちづくりを考えると、2つの駅の賑わいを上手につなぐ場所になり得る。
- ・ 現敷地で、庁舎を整備する事自体が、まちづくりになる。
- ・ 現敷地は、非常に不整形な敷地であるので、敷地を拡張し、整形な形にすべきである。
- ・ 現敷地は、一時避難場所としての機能など防災的な観点からすると、敷地にオープンスペースなどのゆとりがない。
- ・ 敷地を拡張すれば、現庁舎を残しながら、空地に新たな庁舎を整備する事も可能になる。これは、段階的に整備する事が可能となり、仮庁舎が必要なくなる事や機能的なゆとりが生まれる可能性がある。
- ・ 以上の理由から、新庁舎の位置は、敷地の拡張を前提として、現在地で検討する事が望ましい。

(3) 土地利用条件

- ・ 新庁舎の位置は、現庁舎敷地約 8,674 m²とする。
- ・ 現在地では、物理的制約もあるため、敷地の拡張を前提に検討する事が望ましい。

①位置等

- ・ 位置：府中市宮西町2丁目24番地



②都市計画制限

1) 地域地区について（用途地域、防火の指定、その他の地域地区）

- ・ 用途地域：商業地域、防火地域

2) 容積率・建蔽率

- ・ 容積率：500% 建蔽率：80%

3) 日影規制

- ・ なし
- ・ 敷地東側には、第1種中高層住居専用地域、敷地南側には、近隣商業地域があり、いずれも日影規制を受ける地域なので、影が落ちる場合には、規制の対象となる。

4. 新庁舎が備えるべき機能および規模

(1) 新庁舎の機能

- ・ 新庁舎の機能については、市民アンケート調査結果や府中市庁舎建設協議会における議論から出された意見を基に、次のように庁舎の機能を想定しました。

①窓口機能

- ・ 窓口は、できるだけ低層階に集中させるとともに、高齢者や障がい者をはじめ誰もが訪れやすく、使いやすい配置とします。
- ・ 関連した手続きが同一窓口でできる総合窓口（ワンストップサービス）や、申請などの補助をする窓口の設置を検討するとともに、用途に応じた相談室等を設けプライバシーの保護に配慮します。
- ・ エレベーターやトイレなどは、動線を考えたわかりやすい配置にするとともに、授乳室やキッズスペース等の設置を検討します。

②執務機能

- ・ 執務室・会議室は、動線を考慮した配置とするとともに、資料や器材を保管できるスペースの確保を図ります。
- ・ オープンフロアとし、職員が相互にコミュニケーションのとりやすい執務空間、ゆとりある接客スペースを作ります。
- ・ 重要な情報や個人情報を守るため、必要に応じてIDカード等により入退室管理を行うことができるよう検討します。
- ・ 電子自治体など、21世紀型社会に対応でき、IT化に沿った配線などが自由にできる構造・施設とします。
- ・ 市の意思決定のための協議スペースを設けます。
- ・ 各部署には、必要に応じた打合せスペースや応接スペースを設けます。
- ・ 関係部署については、可能な限り一体的な配置とします。

③議会機能

- ・ 市民に開かれた議会を目指し、明るく入りやすい・傍聴しやすい空間を作ります。
- ・ 議会の委員会室等は、議会開催時以外にも多目的利用ができる方法を検討します。
- ・ ロビーなどで本会議や委員会等の様子をモニター中継し、市民が気軽に傍聴できる方法を検討します。

④市民協働機能

- ・ 市民の交流を生み出す場として、市民が来庁時に気軽に立ち寄り、懇談などができる市民交流スペースを備えた施設とします。
- ・ 夜間開庁や土・日開庁など、開庁時間の変化に対応できる施設とします。

⑤環境共生

- ・ 太陽光や風力など、新エネルギーの採用を積極的に検討し整備を行います。
- ・ 自然採光や自然換気、高効率な設備機器等を積極的に採用し省資源・省エネルギーに努め、庁舎が周辺環境に与える負荷を軽減します。
- ・ 市の景観計画に沿った建築物とし、周辺の大國魂神社やけやき並木等、景観との調和を図ります。
- ・ 長期にわたる利用が可能となる寿命の長い施設とします。
- ・ 維持管理のしやすい素材や空間形状、更新・変更のしやすい設備を選択するとともに、機能変更などに柔軟に対応できる施設とします。

⑥防災機能

- ・ 市民の安心・安全な暮らしを支える拠点として、高度な耐震性、防火性及び災害時に対応できる機能を備えた施設とします。
- ・ 耐震性能を備えた建物とし、大地震直後から大きな補修をすることなく使用できる施設とします。
- ・ 災害後、業務復旧ができるだけ速やかに可能となる設備とします。
- ・ 防災広場兼市民交流広場を設け、安全性の高いスペースを確保します。
- ・ ライフラインの断絶時にも連続 3 日間使用可能な庁舎とします。

⑦ユニバーサルデザイン

- ・ 障害のある方や高齢者の方にも歩きやすく、駐車スペースから庁舎内部へのスムーズな動線を確認します。また、明快な空間構成や外国の方にも配慮した案内表示など、わかりやすい施設とします。

(2) 新庁舎の規模

①基本条件の想定

- ・ 想定人口を、289,000人(2035年) ※と想定します。
※国立社会保障・人口問題研究所「将来の市区町村別人口および指数」より
- ・ 新たに建設する庁舎は、長期にわたり使用することになるため、人口や政策などによる職員数の変動が考えられます。
- ・ 職員数を特定することは難しいと思われませんが、新庁舎に入る職員の数、現在の本庁舎と第二庁舎の職員を合わせた約 900 人と想定します。

②庁舎の規模

- ・ 庁舎規模を算出する方法は複数ありますが、利用の多い総務省の「地方債事業費算定基準」を参考にして算出すると、庁舎延床面積は約 25,000 m²と試算されます。なお、起債許可標準面積には、福利厚生諸室等の面積を含まないので、他事例等を参考にすると、約 29,000 m²となります。
- ・ また、近年計画された他市町村の事例を参考に新庁舎の面積を算定すると約 25,000 m²と試算されます。
- ・ したがって、庁舎の延床面積は、約 29,000 m²と想定します(来庁者用としての屋内駐車場面積を除く)。なお、庁舎の規模については、今後の具体的な検討(文書量調査等)に基づいて精査する必要があります。

⑥駐車場・自転車駐車場の規模

○来庁者用駐車場

- ・ 駐車場の規模は、一般的に人口に比例して大きくなります。一方、概して駅に近く公共交通のアクセスがよい庁舎ほど、駐車場の規模は小さくなります。
- ・ 本市の現庁舎は駅から近く、アクセスも容易という点からすれば、必要最低限の規模となります。現在の本庁舎と第二庁舎を合わせると、来庁者用駐車場が 107 台あり、ピークではやや混雑傾向にありますが、ほぼ適切な規模となっています。
- ・ また、市民アンケートでも、現在の駐輪・駐車台数で十分に対応できている事がわかりました。
- ・ 来庁者用駐車台数は約 110 台と想定します。

○公用車用駐車場

- ・ 現在の本庁舎と第二庁舎を合わせた公用車台数は、78 台であり、公用車駐車台数は 78 台と想定します。

○自転車駐車場

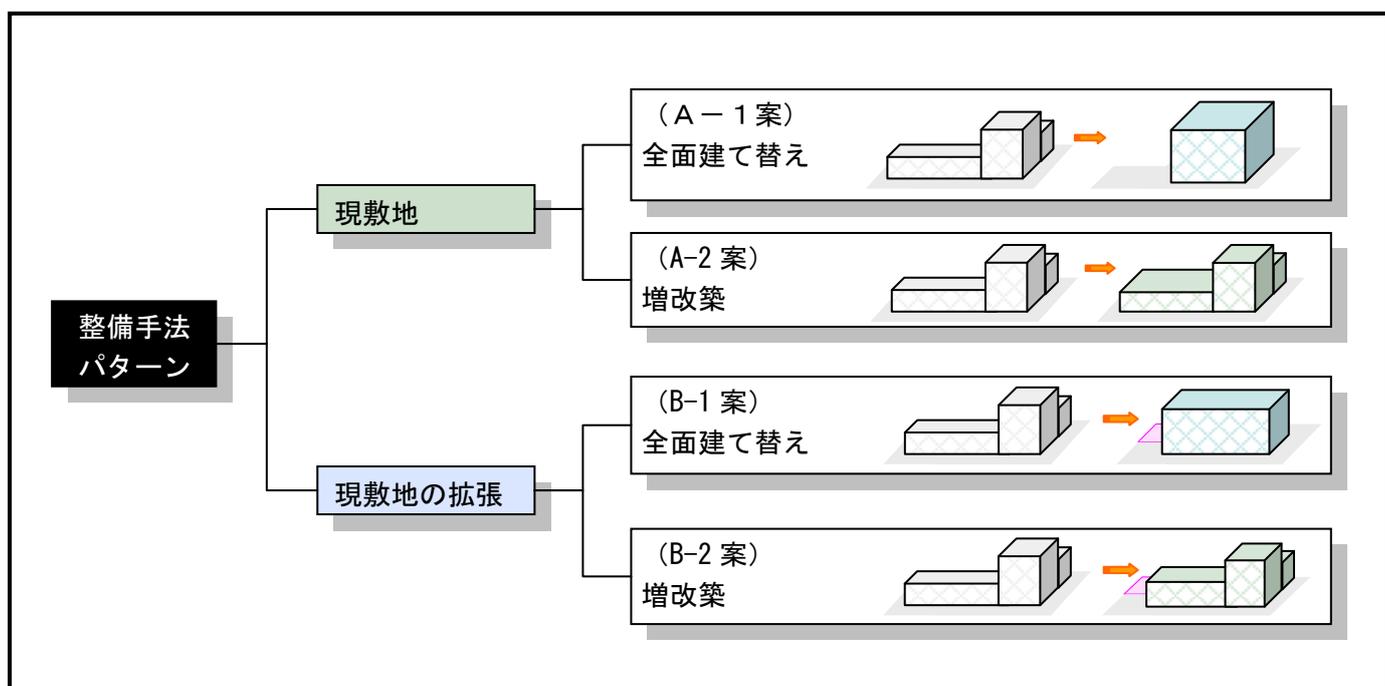
- ・ 現在の本庁舎と第二庁舎を合わせた駐車可能台数程度の確保が必要であることから、自転車・バイク合わせて約 600 台とします。

5. 実現方策

(1) 整備パターンの検討

①整備パターン

- ・ 現地の整備パターンとしては、以下のパターンが考えられます。



②整備パターンの評価項目

- ・ 上記の整備パターンを選定するに当たって、協議会としての評価項目を設定しました。
- ・ 各評価の視点から、事務局で想定される課題をまとめました。庁舎の建設にあたっては、大きく分けて「全面建替え」と「増改築」が考えられます。「全面建替え」と「増改築」を比較すると、まず、短いスパンでの比較では、現在の庁舎を耐震改修・増改築した方が、一時的な負担は軽減されると言えます。
- ・ しかし、建物本体の劣化は改修時から始まりその後も進行するため、近い将来には新しく建替えする必要が生じ、中・長期的に考えると、事業費は新築と比較してもそれほど差がないか、あるいは高額になる可能性もあります。また、耐震補強を行う場合は、既存不適合の現庁舎について、現行の建築基準法に適合させなければなりません。現在の庁舎については、バリアフリーの基準、日影規制の基準に適合していない建築物となっています。これらの課題解決を図りながら、機能性の向上や効率性を目指すためには、高度な技術を用いる必要があると予想されます。耐震改修・増改築には、耐震工事による鉄骨ブレースや耐震壁の設置に伴い事務室面積の縮小もあります。
- ・ 一方、新築した場合は、当初の建設費用は高額であるものの長期間使用することができます。また、防災の拠点づくりや市民の利便性・行政業務の効率化などのメリットのほか、設備等の維持管理の容易性が想定できます。
- ・ 今後の設計段階においては、各視点から技術的な検証を進め、検討していく必要がありますが、これらの事項を総合的に勘定すると、基本的に全面建替えが望ましいと考えます。今後は、全面建替えを前提に、一部改修する方法など、全面建替えの一番の課題である環境負荷について検証していく必要があります。

評価の視点	具体的な内容	
現庁舎の課題解決の視点	安全性：耐震性能の不足	
	経済性：維持管理費の増大	
	利便性：狭隘化、老朽化	
機能的な視点 (行政サービスの視点)	効率性・柔軟性・利便性	執務空間の快適性
		業務効率の向上
		フレキシビリティの確保
		情報設備スペースの確保
		セキュリティの確保
		議会機能
	ユニバーサルデザイン対応の施設	
	市民に親しまれる施設	窓口機能
		閉庁時の利用
		待合空間の確保
市民利用の自由度		
文化的価値		
環境的な視点	環境共生型の施設	設備機器等の省エネ性
		環境負荷の低減
防災的な視点	防災拠点となる施設	非常時のバックアップ機能
工事施工の視点	工事实施の課題	工事施工
		工事中の使用制限
財源的な視点	経済性・耐久性を考慮した施設	維持管理コストの低減
	整備費	
法的な視点	用途地域、日影規制、既存不適格建築物	

(2) 事業費の検討

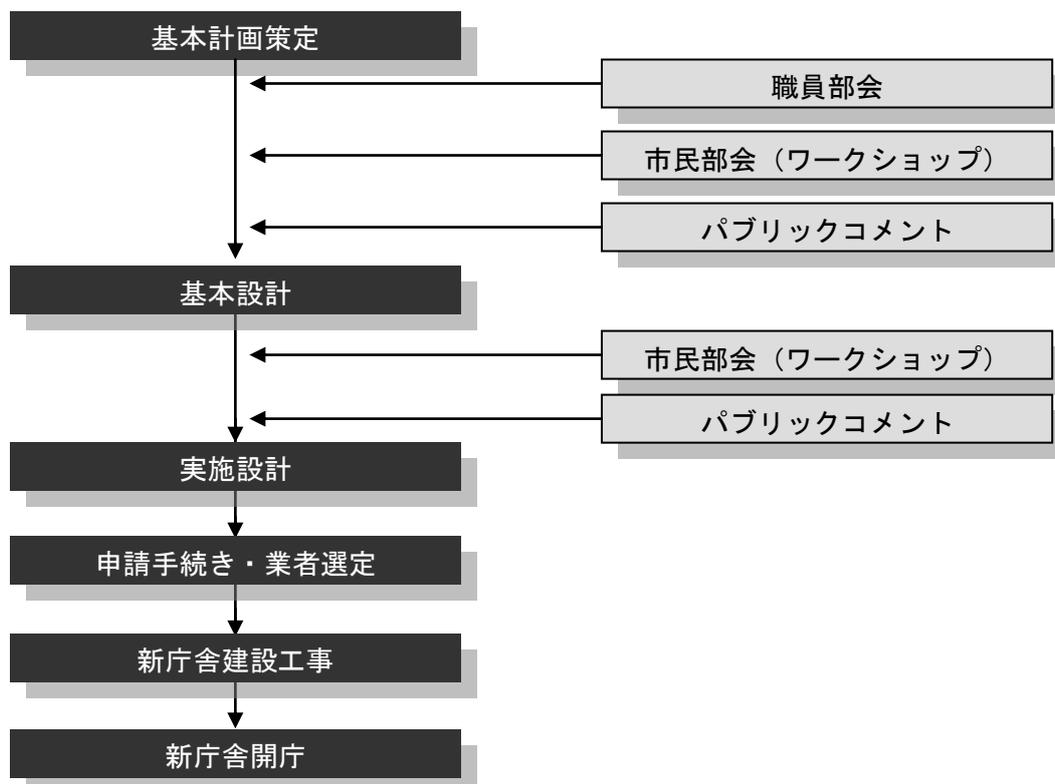
- ・ 事業費の想定については、現庁舎敷地や庁舎の配置、建設手順などが未確定の段階ですので、他市の例を参考に想定しました。
- ・ 総事業費の限度額を約 150 億円程度と想定し、今後の基本計画や設計段階での検討により、効率的・効果的なコストの縮減を図っていきます。
- ・ 新庁舎の整備には、庁舎建設費のほか、業務委託費、解体工事費、移転費、土地買収費等が必要です。
- ・ 平成 22 年 4 月時点で庁舎建設基金は約 22 億円あり、今後も可能な範囲で積み立てを続け、この基金と可能な起債による金額を基本とし、一般財源への負担はできるだけ少なくするよう考えます。
- ・ 新しい庁舎は、華美な要素を排除し、無駄を省いたスリムな市役所を目指し、建設に必要な費用の抑制に努めます。

(2) 事業手法

- ・ 公共施設の建設に係る事業手法については、近年、施設の設計・建設から維持管理・運営にいたる一連の業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用するPFI方式の導入例が見受けられます。
- ・ PFI方式は、施設の維持管理や運營業務に、民間の創意工夫や経営ノウハウが発揮できる場合に有効です。庁舎整備については、民間経営が可能な空間や業務が少ないことから、そうした面での経営利益の還元は少ないと考えられます。
- ・ このため、本事業の場合は従来型の**直接建設方式**の採用が望ましいと考えます。
- ・ ただし、PFIに属する手法の中には、上記の様々な形態があるため、基本計画の策定を通して、事業手法について再度検討を加えていく必要があります。

(3) 事業スケジュール

- ・ 事業手法の選択、新築か改修かの選択によって今後の計画及び建設手順は異なりますが、現段階で想定している手法に沿って事業を進める場合は、基本計画の策定、基本設計、実施設計、申請手続き・業者選定を経て新庁舎の建設に着手することとなります。



6. 今後の検討の進め方

- ・ 新庁舎の建設検討を進めるにあたっては、議会・行政の考え方を速やかにさまざまな方法で市民に伝え、理解を共有することが重要です。
- ・ また、敷地拡張の可能性も踏まえて、新庁舎の建設に必要な手続きを進める必要があります。

(1) 検討体制に対する市民参加について

- ・ 広報や市ホームページを利用した情報発信や、その他さまざまな方法による市民意向の収集など、計画を進めていく中で多様な検討体制を提案し、実施します。

(2) 新庁舎整備の方向性について

- ・ 今回の既存庁舎の構造体の状態に関する評価や改修案想定とコスト算定は、震診断報告書に記載された、定型化された診断方法による診断結果をもとに行っています。今後の基本計画段階においては、機能性・利便性・安全性やコスト低減に十分配慮した改修可能性の検討が必要です。
- ・ また、低炭素の社会を目指す場合、改修の方が圧倒的にCO₂の排出量も少ないので、もし改修が可能であれば、CO₂に関する問題はクリアできます。どれぐらいのCO₂、どれぐらいの予算がかかるかというのをいろんなケースで具体的に検討する必要があります。
- ・ 既存建物の改修技術は著しい進歩を遂げており、優れた改修事例も多数見られるようになりました。このような技術動向・事例を大いに参考にし、市民のニーズに応えた計画と設計を行う必要があります。

(3) 仮移転の方法について

- ・ 今回の庁舎建設は、現庁舎と同じ場所に建設することとしていますので、庁舎建設に際して事務所を仮設庁舎に移転する場合があります。
- ・ 本庁舎の建て替えに際しても、窓口業務などの市民サービスは維持していく必要があり、市役所が防災・災害復興の拠点としての役割を担うという観点からも、仮設庁舎への移転はできるだけ事務能率の低下を避けながら円滑に行う必要があります。
- ・ 既存の公共施設を最大限利活用し、仮設庁舎に係る経費の削減を図るとともに、庁舎建設中の業務執行や市民サービスの提供への影響を最小限に止めるよう検討していく必要があります。

(4) 建設位置について

- ・ 今回の庁舎建設は、現庁舎と同じ場所に建設することとしていますが、今後、敷地の拡張を前提に、必要な手続きを進めていく必要があります。