

# 西東京市本庁舎整備基礎調査報告書

(概要版)



保谷庁舎



田無庁舎



平成 25 年 2 月

西東京市

# 1

## 二庁舎体制検討の経緯

本市では合併以降、次のような経緯を経て本庁舎に関する検討を計画等に位置づけてきました。



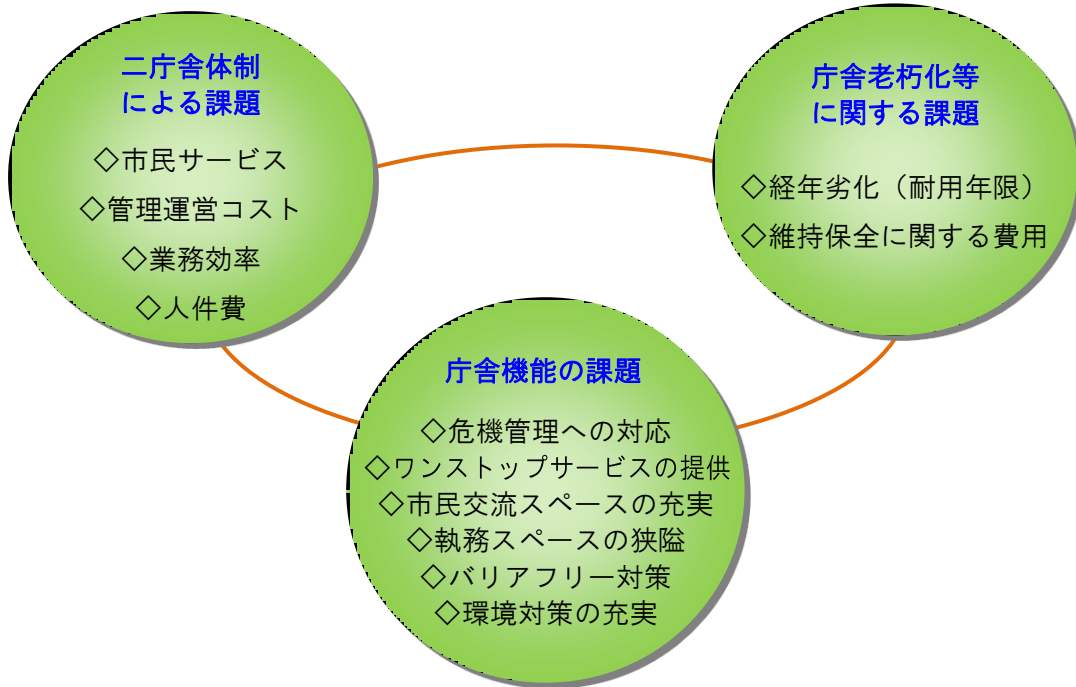
# 2

## 市庁舎の概要

田無庁舎敷地の面積は全体で約 13,000 m<sup>2</sup>です。庁舎建物は昭和 58 年に竣工し、平成 24 年時点で 29 年を経過しています。また、保谷庁舎敷地の面積は全体で約 22,700 m<sup>2</sup>です。庁舎建物は昭和 43 年に竣工し、平成 24 年時点で 44 年を経過しています。

	田無庁舎	保谷庁舎（別棟含む）
竣工年	1983（昭和 58）年	1968（昭和 43）年
経過年数	築後 29 年	築後 44 年
構造／耐用年数	鉄筋コンクリート造／50 年	鉄筋コンクリート造／50 年
耐用年限	2033（平成 45）年	2018（平成 30）年
階数等	地上 6 階、地下 2 階建	地上 5 階建
延床面積	11,477.41 m <sup>2</sup>	6,378.79 m <sup>2</sup>
周辺施設 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	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
敷地配置図		

現庁舎は、二庁舎体制による課題をはじめ、庁舎施設の老朽化や庁舎機能に関する課題を抱えています。



**参 考** 市民意識調査（平成 24 年 5 月実施）結果の概要は次のとおりです。

#### ◆二庁舎体制への満足度

➢満足	満足 17.4%	やや満足 25.2%	合計 42.6%
➢不満	不満 14.1%	やや不満 18.4%	合計 32.5%

#### ◆満足の主な理由

- 2つの庁舎で基本的なサービスが受けられる 28.1%
- 庁舎までの距離が近い 27.2%

#### ◆不満の主な理由

- 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いくのか分かりにくい 28.5%
- 1つの庁舎で用件が終わらない 23.0%

#### ◆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） 53.7%
- 行政コストの効率化（維持管理コスト、職員配置の効率化） 53.0%
- 交通の利便性 36.2%
- 財政的な負担の軽減 34.4%

## 4

## 二庁舎体制に伴う財政負担

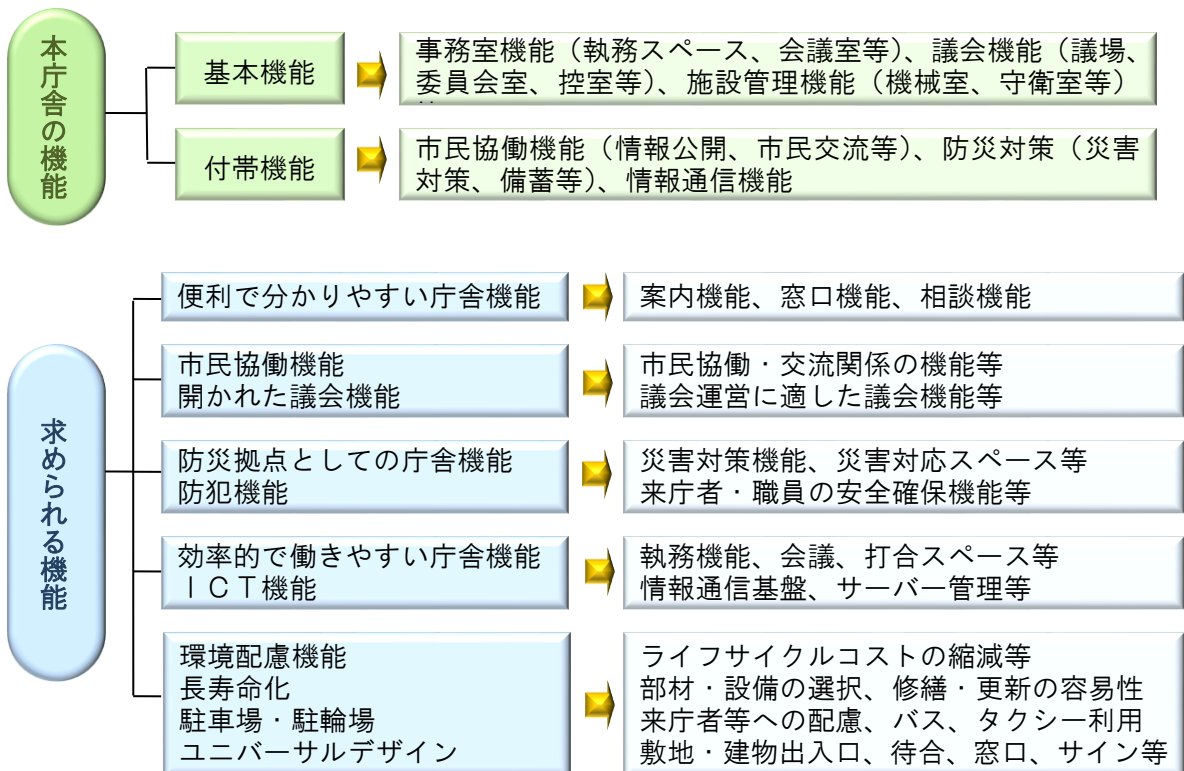
二庁舎体制を維持する場合、統合庁舎を整備した場合に比べて、現状では1年間で約1億2,500万円の財政負担が生じており、二庁舎体制を10年間継続したとすると約12億円以上の財政負担となります。また、両庁舎における維持管理経費についても、庁舎を統合することにより一定の削減可能性があると考えられます。

項目	財政負担(年額)
重複配置人件費	約 85,000 千円
市民サービス経費	約 20,000 千円
庁舎間移動人件費	約 13,000 千円
庁舎間連絡バス経費	約 7,000 千円
財政負担合計(年額)	約 125,000 千円

## 5

## 庁舎機能の検証

本庁舎の機能とこれからの本庁舎に求められる機能は次のとおりです。



注) ライフサイクルコストとは、建物の場合、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(生涯コスト)のこと。

## 6

## 庁舎規模の試算

## ○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す。

想定年次	平成 35 年度
将来人口	197,990 人
職員数	正 規 603 人、非正規 136 人
議員数	28 人

## ○庁舎規模の試算

統合庁舎の規模は、次の4つの算定方法を用いて必要な面積を試算しました。

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>

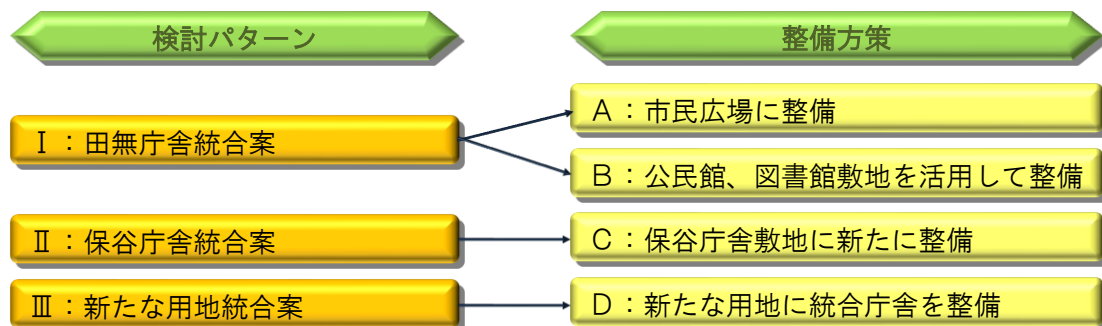
想定する庁舎規模は、現在の庁舎機能と同等を維持することを想定し、必要床面積は概ね 20,000 m<sup>2</sup>（駐車場を除く）と設定します。なお、実際の庁舎規模は、今後取り組むこととなる「基本構想」や「基本計画」の段階で具体的な規模を確定していきます。

## 7

## 庁舎整備方策の検討

## ○整備方策の検討

庁舎を統合する敷地について3つの検討パターンを想定し、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ました。



## ○保谷庁舎の取扱い

既に築後 44 年を経過し、耐用年限である平成 30 年まで残り 6 年となっており、既存庁舎を継続して使用することは現実的ではないこと、また、改修したとしても多額の改修経費が必要となるため、本調査においては取壊しを前提としました。

## ○周辺施設の活用 庁舎整備と一体的に検討した周辺施設は、次のとおりです。

田無庁舎 ⇒ 中央図書館、田無公民館、市民会館

保谷庁舎 ⇒ 防災・保谷保健福祉総合センター、エコプラザ西東京、東分庁舎、中町分庁舎

**パターン I  
整備方策 A**

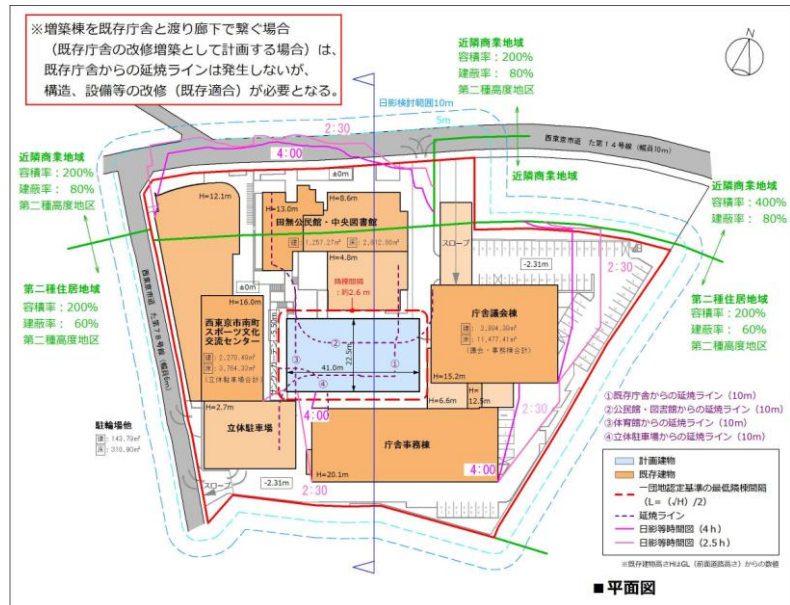
- ◇田無庁舎統合案
- ◇市民広場へ建設（現田無庁舎は活用）

**庁舎施設の概要**

最大確保床面積	19,754.68 m <sup>2</sup>	※建蔽率・容積率で算出		
統合庁舎の施設概要	庁舎延床面積	19,754.68 m <sup>2</sup>	増築延床面積	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>

**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
- ②図書館、公民館、市民会館は現地建替
- ③保谷庁舎は取り壊し
- 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



**パターン I  
整備方策 B**

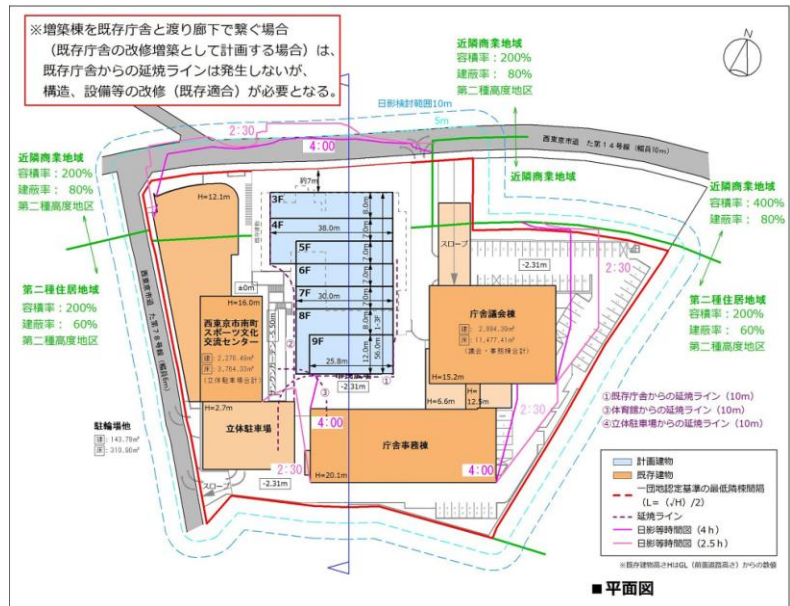
- ◇田無庁舎統合案
- ◇図書館、公民館敷地を活用し建設

**庁舎施設の概要**

最大確保床面積	22,567.48 m <sup>2</sup>	※建蔽率・容積率で算出		
統合庁舎の施設概要	庁舎延床面積	22,567.01 m <sup>2</sup>	増築延床面積	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>

**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
- ②図書館、公民館は庁舎と合築
- ③市民会館は現地建替
- ④保谷庁舎は取り壊し
- 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



**パターンⅡ  
整備方策C**

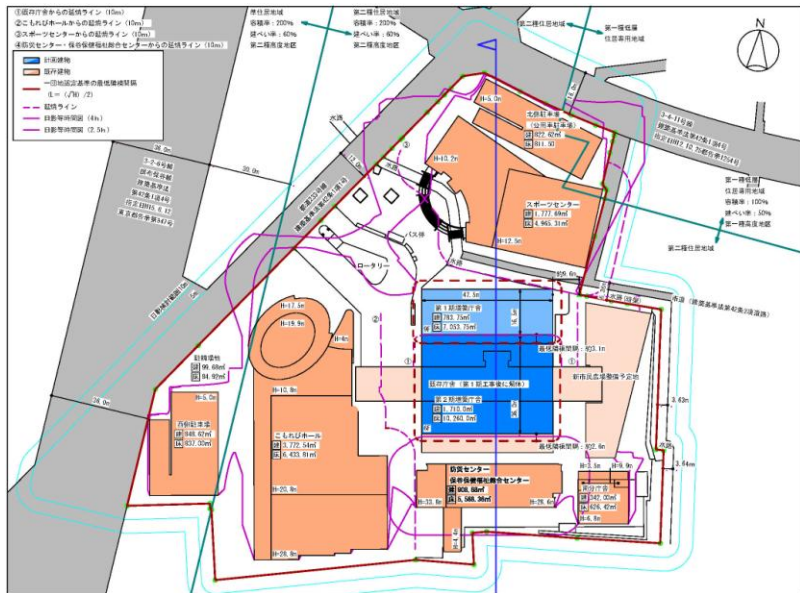
- ◇保谷庁舎統合案
- ◇既存庁舎敷地での建替

庁舎施設の概要

最大確保床面積	26,498.56 m <sup>2</sup>	※建蔽率・容積率で算出		
統合庁舎の施設概要	庁舎延床面積	17,313.75 m <sup>2</sup>	増築延床面積	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>

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）
- ②保谷庁舎を取壊し、増築庁舎を建設（2期）
- ③田無庁舎を大規模改修
- ④田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転



**パターンⅢ  
整備方策D**

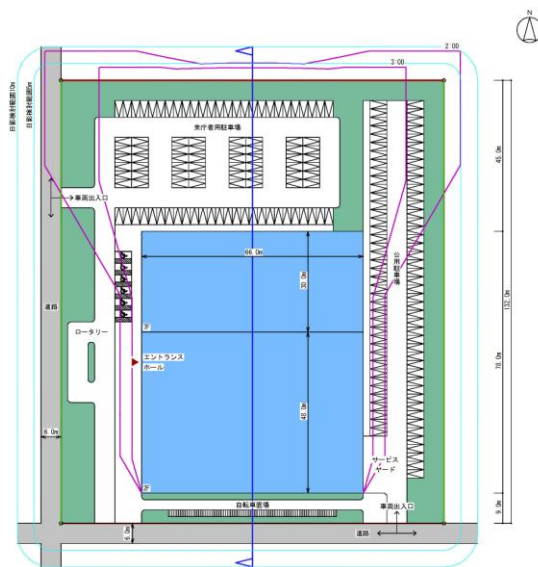
- ◇新たな用地統合案
- ◇統合庁舎を新たな用地へ建設

庁舎施設の概要

最大確保床面積	—		
統合庁舎の施設概要	庁舎延床面積	20,196 m <sup>2</sup>	
	増築庁舎階数	7階建	基準階面積

統合整備への工程概要

- ①新たな用地へ統合庁舎を建設
- ②田無庁舎を大規模改修
- ③田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転
- ④保谷庁舎は取り壊し
- 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



各整備方策のメリットとデメリット、事業費試算を元に、比較検討を行ないました。

パターンⅠ 田無庁舎統合案		
	A 市民広場に整備	B 公民館、図書館敷地を活用して整備
整備概要	①田無庁舎（市民広場）に増築棟を建設 ②図書館、公民館、市民会館は現地建替 ③保谷庁舎は取り壊し 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	①田無庁舎（図書館、公民館敷地）に増築棟を建設 ②図書館、公民館は庁舎と合築 ③市民会館は現地建替 ④保谷庁舎は取り壊し 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
交通利便性	○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 ◎
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 ◎
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（緑地の確保に課題） △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 ▲
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 ▲
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 ◎
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 ●
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 △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 ▲	△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 △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 ▲

注1) 表内コメントの○印はメリット、△印はデメリットであることを示します。

注2) 表内各欄の◎印は、メリットがデメリットを上回る、●印は、メリットがデメリットをやや上回る、▲印は、デメリットがメリットを上回ることを示します。



<p>パターンⅡ 保谷庁舎統合案</p> <p>C 現保谷庁舎敷地に整備</p>	<p>パターンⅢ 新たな用地統合案</p> <p>D 新たな用地に統合庁舎を整備</p>	
<p>①市民広場に新たに庁舎を建設（1期）</p> <p>②保谷庁舎を取壊し、増築庁舎を建設（2期）</p> <p>③田無庁舎を大規模改修</p> <p>④田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転</p>	<p>①新たな用地へ統合庁舎を建設</p> <p>②田無庁舎を大規模改修</p> <p>③田無庁舎に図書館、公民館、市民会館を移転</p> <p>④保谷庁舎は取り壊し</p> <p>⑤保谷庁第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</p>	<p>整備概要</p>
<p>○道路基盤の整備</p> <p>○車での来庁者の利便性</p> <p>△田無庁舎に比べ駅からの距離が遠い</p> <p style="text-align: center;">●</p>	<p>○条件に即した立地を選択可能</p> <p>△15,000㎡程度の用地確保が必要</p> <p>△法令（用途地域等）との整合が必要</p> <p style="text-align: center;">▲</p>	<p>交通利便性</p>
<p>○保谷こもれびホール、スポーツセンターの集積</p> <p>○基準階面積が広く窓口サービスの効果的な配置が可能</p> <p style="text-align: center;">◎</p>	<p>○基準階面積が広く窓口サービスの効果的な配置が可能</p> <p>△他の公共施設の集積に課題</p> <p style="text-align: center;">●</p>	<p>市民サービス</p>
<p>○庁舎機能の集約化が可能</p> <p>○容積消化率から庁舎規模の拡充が可能</p> <p>△工事期間が長期間となる</p> <p style="text-align: center;">●</p>	<p>○庁舎機能の集約化が可能</p> <p>○駐車場、駐輪場の台数確保が可能</p> <p>○効率的で使いやすい設計が可能</p> <p style="text-align: center;">◎</p>	<p>庁舎機能</p>
<p>○田無庁舎を活用し田無庁舎周辺施設の移転が可能</p> <p>○保谷庁舎周辺施設の活用が可能</p> <p style="text-align: center;">◎</p>	<p>○田無庁舎を活用し周辺施設の移転が可能</p> <p style="text-align: center;">●</p>	<p>周辺施設</p>
<p>○田無庁舎周辺施設の建設コストが不要</p> <p>△増築面積が広く建設コストが高額</p> <p>□建設等事業費 約96.1億円</p> <p style="text-align: center;">▲</p>	<p>△市有地以外の場合は用地費が発生</p> <p>△新庁舎を建設するため建設コストが最も高額</p> <p>□建設等事業費 約104.3億円</p> <p style="text-align: center;">▲</p>	<p>コスト</p>
<p>○田無庁舎の余剰床の貸付</p> <p>○市民会館敷地の売却、図書館公民館敷地の貸付</p> <p>□跡地活用による歳入 約26.2億円</p> <p style="text-align: center;">◎</p>	<p>○田無庁舎の余剰床の貸付</p> <p>○保谷庁舎周辺施設の売却が可能</p> <p>□跡地活用による歳入 約38.4億円</p> <p style="text-align: center;">◎</p>	<p>跡地活用</p>
<p>△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</p> <p>△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</p> <p style="text-align: center;">▲</p>		<p>将来課題</p>

## ○概算事業費の想定

概算事業費については、統合庁舎の整備に係る経費として庁舎関連の整備費と周辺施設の整備費を試算しました。また、跡地活用等による歳入についても考慮しました。



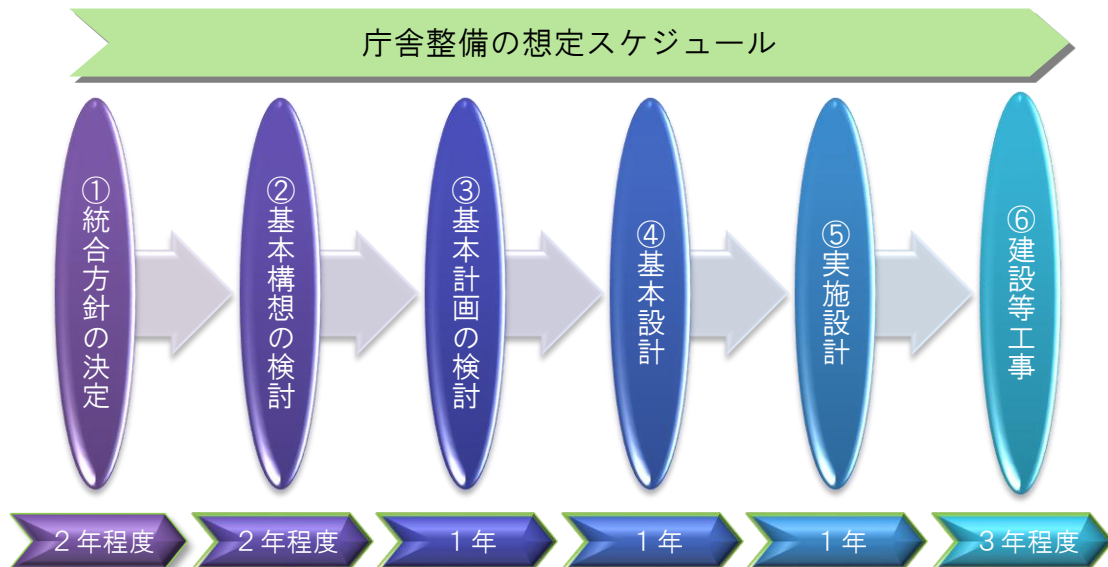
## ○財源の検討

統合庁舎整備事業費の財源は一般財源と地方債が想定されます。

地方債は、将来の公債費負担が生じますが、庁舎が長期間使用され、住民負担の世代間の公平性や負担の平準化の視点から、その活用を前提とします。

また、特定目的基金を活用するとともに、跡地活用による歳入も含めた財源構成を検討し、単年度の一般財源負担を軽減する必要があります。

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にすると、約10年程度の期間が必要となると見込まれます。



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では、本調査の内容を踏まえてさらに検討・検証を加えるとともに、次のような事項について調整を図る必要があります。

- 庁舎規模の再試算
- 事業費の再検証
- 財源調達の検討
- 事業手法の検討
- 推進体制の検討（市民参画による検討委員会等）
- 出張所及び窓口機能のあり方の検討
- 関係法令等との整理

庁舎統合整備の推進に向けては、市民説明や市民意見の把握を通じ、市民の合意形成を図るとともに、議会への情報提供や意思決定過程の透明性を確保する必要があります。

また、庁舎整備には相当程度の財源が必要となることから、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り、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り、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ています。



西東京市

西東京市本庁舎整備基礎調査報告書（概要版）

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）