

清瀨市新庁舎建設基本計画

平成27年11月

清 瀨 市

目次

第1章 はじめに.....	1
1. 計画策定にあたって.....	1
2. 検討の経緯.....	2
3. 基本計画の位置づけ.....	2
4. 関連計画との整合.....	3
第2章 庁舎の現状と課題.....	6
1. 現庁舎の概要.....	6
2. 庁舎の現状と課題.....	7
第3章 新庁舎建設の基本方針.....	10
1. 新庁舎の基本理念.....	10
2. 新庁舎に求められる基本的機能.....	11
第4章 新庁舎に求められる機能と実現方策.....	12
1. 防災拠点となる安全な庁舎.....	13
2. 誰もが安心して利用できる庁舎.....	16
3. 良質な市民サービスを提供できる庁舎.....	20
4. 効率的で使いやすい柔軟な庁舎.....	23
5. 市民とのつながりが広がる庁舎.....	25
6. 清瀬の地域性と環境に配慮した庁舎.....	29
第5章 新庁舎の施設計画.....	32
1. 新庁舎の規模.....	32
2. 敷地の概要.....	35
3. 配置計画.....	37
4. 外構計画.....	39
5. 部門配置及び階層構成計画.....	40
6. 構造計画.....	43
7. 設備計画.....	44
8. 運用管理計画.....	44
9. デザイン計画.....	45
第6章 新庁舎建設に向けた事業計画.....	46
1. 事業方式.....	46
2. 概算事業費・財源計画.....	50
3. 事業スケジュール.....	51

第1章 はじめに

1. 計画策定にあたって

清瀬市の現庁舎は昭和48年に竣工し、今年で42年を経過します。

市庁舎は、地震や台風などによる大災害発生時における災害対策本部の設置など、災害対策の拠点となる必要がありますが、平成23年度に耐震診断を行った結果、現庁舎は耐震性能が不足することが判明しました。

その後、平成24年度に建物に関する基礎調査を行い、現在の市庁舎では、施設の老朽化による安全面の危惧ばかりでなく、機能面においても、現在の施設や設備、規模では社会需要を満たすことが困難であること、また、現庁舎は日影規制上、既存不適格¹となっており、これを是正しない限り増築する場合の面積に制限がある状態となっていることなどが、問題として分かりました。

そして、これらの耐震性能の確保、社会需要への対応のためには、耐震補強による施設改修よりも、建替えの方が、長期的な観点からも効率的であるとの検討結果により、建替えによる整備方針とする結論に至りました。（「清瀬市役所庁舎耐震化整備方針」（平成25年度）より。）

建替えによる新庁舎建設を進めるにあたっては、新庁舎のあり方を明確にし、庁舎機能や規模などの基本的な要件の整理が必要となることから、新庁舎建設のための基本計画を策定することとなりました。

基本計画では、新庁舎に必要な機能の明確化や、建設規模、施設計画、事業費、整備スケジュールなどについて定めませんが、検討を進めるにあたっては、市民や有識者等から構成される「清瀬市新庁舎建設基本計画策定委員会」を設置し、市庁舎のあるべき姿や必要な機能について議論を行うとともに、市職員で構成する「清瀬市新庁舎建設庁内検討委員会」を設けて、庁舎機能に係る専門的な内容の調査・検討を行いました。また、市議会には、「新庁舎建設耐震化特別委員会」が設けられ、議論が行われました。

さらに、市民説明会や市民ワークショップの開催、職員アンケート及び市政世論調査での市庁舎に関するアンケートなど、市民をはじめとする利用者の意見や要望を十分に踏まえながら、基本計画の策定を行いました。

市は、今後、本基本計画に基づき、市議会及び市民の皆さんのご意見を伺いながら、新庁舎建設事業を進めてまいります。

¹ 建築時には適法に建てられた建築物が、その後、法令改正等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことをいいます。

2. 検討の経緯

前記で示した事項を含め、これまでの市庁舎に関する検討経緯を下表に整理します。

＜検討経緯（平成22年度以降）＞

年 度	検討内容
平成22年度	◆清瀬市耐震改修促進計画を策定
平成23年度	◆現庁舎の耐震診断（2次診断）を実施（耐震性能が不足していることが判明）
平成24年度	◆清瀬市庁舎整備に係る基礎調査を実施（施設の老朽化や日影規制上の問題があることが判明）
平成25年度	◆清瀬市議会「公共施設耐震化検討特別委員会（平成24～25年度）」より報告を受ける ◆清瀬市公共施設耐震化計画を策定 ◆清瀬市役所庁舎耐震化整備方針の公表・市民説明会を実施 ◆清瀬市新庁舎建設庁内検討委員会を設置 ◆公募市民や有識者等で構成する清瀬市新庁舎建設基本計画策定委員会を設置
平成26年度	◆新庁舎建設庁内検討委員会の下部組織として専門部会を設置 ◆清瀬市議会「新庁舎建設耐震化特別委員会」を設置 ◆市民ワークショップ開催（基本理念部分、基本的機能部分） ◆市民説明会開催（中間報告、基本計画答申案） ◆市議会報告（中間報告、基本計画答申書） ◆職員アンケート実施 ◆市民アンケート実施（清瀬市政世論調査） ◆パブリックコメント実施（中間報告）
平成27年度	◆市議会報告（基本計画案） ◆市民説明会開催（基本計画案） ◆パブリックコメント実施（基本計画案）

3. 基本計画の位置づけ

基本計画とは、新庁舎がどうあるべきか、目指すべき方向性を基本理念として掲げ、それを実現するための手法や方策、具体化を前提とした規模や配置等の施設計画を示すものであり、施設の運用管理のあり方などを含め、次のステップとなる設計への基本的な条件となるものです。

また、設計・建設等をどのように進めるかといった事業手法や、概算事業費の算定及び財源の計画、事業スケジュールなどを基本計画として設定し、これらに基づき事業を進めていくことになります。

以上により、新庁舎建設基本計画は、新庁舎の整備を今後進めていくうえでの基本的な指針であり、重要な位置づけとなる計画です。

4. 関連計画との整合

新庁舎建設にあたっては、本市が掲げる以下の計画等の趣旨を踏まえて検討を行うとともに、各種計画との整合を図っていくものとします。

＜関連する市の主な計画と概要＞

◆第3次清瀬市長期総合計画後期基本計画（計画年度：平成21～27年度）	
○基本方針	『手をつなぎ、心をつむぐ、みどりの清瀬』
○まちづくりの基本目標	<ul style="list-style-type: none"> ・『人間性』を尊重し人をはぐくむまち（将来を担う人を育てるまち、だれもが能力を発揮できるまち、生きがいもてるまち） ・安全で安心な潤いのあるまち（安全に暮らせるまち、健康で明るく暮らせるまち、福祉が充実したまち） ・活気あふれる交流の広がるまち（利便性を高める都市基盤づくり、豊かさをはぐくむ産業の育成、人と人の交流が広がる平和なまち） ・豊かな自然環境と住環境が調和するまち（豊かな自然を大切にすまち、だれもが住みやすい快適なまち、環境にやさしい循環型のまち） ・基本計画の実現に向けて（市民協働によるまちづくりの推進、健全財政の確立と効率的な行政運営）
○庁舎の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・施策10 市民と一体となった防災・消防体制の整備と充実 ・施策24 公共施設の再整備（耐震化等）
◆清瀬市都市計画マスタープラン（計画年度：平成13～32年度）	
○まちづくりの将来像と基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ・『羽ばたけ未来へみどり豊かな文化都市』 ・だれもがふれあい、はぐくみ、やさしさのあるまちづくり ・人々が安全で安心して住み続けられるまちづくり ・魅力的で個性的な拠点があるまちづくり
○庁舎の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・安全都市づくり方針「防災活動拠点の強化として清瀬市役所及び各地域市民センターを災害時における防災活動拠点としての機能強化を図る」 ・地域別構想／中部地域「市役所を防災活動拠点として位置づけ機能強化を図る」
◆清瀬市地域防災計画（平成26年3月改訂版）	
○庁舎の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の耐震不燃化「市は、大地震時に消火・避難誘導及び情報伝達等の防災活動の中心となる市庁舎及び学校、地域市民センターや各公共施設について、耐震診断を実施し、その結果に基づき順次、補強・改築を進めるよう努める。」 ・災害発生時の市災害対策本部は、市役所に設置。（市庁舎が被災した場合を除く） ・備蓄倉庫及び輸送拠点の整備「避難所等へ食料及び生活必需品等を搬送するための仕分け・一時的保管機能を持つ集積地として市役所を地域内輸送拠点に選定する。」 ・応急活動体制の整備において、活動拠点は市庁舎としている。（ヘリポートは市立清瀬中学校校庭）

◆清瀬市保健福祉総合計画（計画年度：平成21～27年度）	
○健康増進計画「きよせ健康づくり21」	<ul style="list-style-type: none"> ・基本理念『子どもから高齢者まで健康で心豊かにすごせるまち』 ・具体的な取り組み（公共の場での分煙や禁煙の推進など）
○きよせ次世代育成支援行動計画後期計画	<ul style="list-style-type: none"> ・基本理念『「子育てって楽しいな!」と思えるまちに』 ・外出先でも安心して授乳・おむつ交換などができるスペースなど公共施設の整備を推進
○障害者計画・第2期障害福祉計画	<ul style="list-style-type: none"> ・基本理念『ノーマライゼーションの実現』 ・公共施設等のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進、障害の状況に配慮した、より利用しやすい市役所窓口となるよう具体的な方策を検討
◆清瀬市みどりの基本計画（計画年度：平成23～32年度）	
○公共施設緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・市役所や地域市民センターなどの公共施設の再整備に伴う緑化を推進し、みどりのまちづくりを先導的に進める役割の強化を図るとともに、その適切な管理を行っていく
○主な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の再整備に伴う緑化推進と適切な維持管理
◆清瀬市環境基本計画（計画年度：平成18～27年度）	
○エネルギー対策	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の低減を図るための省エネルギーの普及・啓発に努める ・自然エネルギーや新エネルギーの有効利用に関する情報提供や普及・啓発に努める
○自然環境の保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> ・緑を創出するため、公有・民有地の緑化や屋上緑化・グリーンカーテンなどについて普及・啓発に努める ・緑化を推進し、生物が育む緑豊かなまちになるよう努める
○美しいまちの創造	<ul style="list-style-type: none"> ・緑と調和がとれた都市景観の形成に努める ・市内にある緑と樹木、水辺、文化的財産などを積極的に守り、景観的要素の保全に努める
○防災環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・市内各地域の防災拠点となるオープンスペースを確保し、合わせて緑の保全・育成に努め、防災性の向上を図る ・雨水の流出量を抑制するために、公共施設等に雨水貯留・浸透施設を設置する ・避難時の食料・飲料水の円滑な供給ルートを確保するよう努める ・災害時にも対応できる医療体制を確保するため、医療機関と連絡調整を図る
○環境情報の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・環境情報は、市民に分かりやすく、また、市民の役に立つような提供に努める

◆清瀬市耐震改修促進計画（計画年度：平成23～27年度）	
○公共建築物の耐震化	<ul style="list-style-type: none"> ・清瀬市長期総合計画等の上位計画と整合を図りながら、防災上重要な公共建築物のうち、東京都震災対策条例第17条に位置付けられる防災上特に重要な建築物については、計画的にかつ速やかに耐震化を促進する。
◆清瀬市公共施設耐震化計画【旧耐震基準築造施設】（計画年度：平成25～34年度）	
○RC造施設の耐震化及び施設別方針	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断の結果、耐震補強が必要な4施設はいずれも現在の使用状況から事業を継続する必要度が高く、その中でも放課後児童を預かる竹丘第1学童クラブの整備を優先的に行い、その後、Is値が一番低く（0.43）倒壊した場合に市民生活に最も影響が生じる市役所の耐震化を行い、以降順次、地域の避難所となる下宿地域市民センター、野塩地域市民センターの耐震化を実施していく。 ・市役所は有事における対策拠点であり、市の中核として市民の生命を守る義務がある。今回の耐震診断の結果、建物の一部に倒壊の危険性があるという状況が分かり、大震災発生時に通常の機能を維持できないという不安がある。また、複雑・高度化する情報社会への対応や、市民サービスの面からも現在の市民ニーズへの対応を十分満足できる機能を有していない。当面の財政的な負担を回避するために耐震補強と大規模改修工事を行う選択肢もあるが、日影規制上の不適合部分を生じていることから増築が困難であり、執務面積の増加が望めず、また、建物及び設備の耐用年数から考えると、行政需要に対応すべき施設面での課題を先延ばしにすることに成りかねない。よって、将来負担の平準化、長期的な費用対効果の面から、建替えを整備方針とする。
◆その他庁舎のあり方等に関連する条例等	
○清瀬市安全安心なまちづくり条例	<ul style="list-style-type: none"> ・生活安全に関する市や市民、事業者等の責務など基本的な内容を定める
○清瀬市まちづくり基本条例	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の参画、協働のまちづくりを仕組みとして保障し、地方分権時代の基礎自治体として、自主性及び自立性を高め、個性豊かで活力に満ちた地域社会の実現を図る
○清瀬市個人情報の保護に関する条例	<ul style="list-style-type: none"> ・高度情報通信社会の進展によって個人情報の利用が拡大していることに伴い、実施機関における個人情報の取扱いについての基本的事項を定める ・基本的人権を尊重し、市政の適正な運営を図りつつ個人の権利利益を保護する

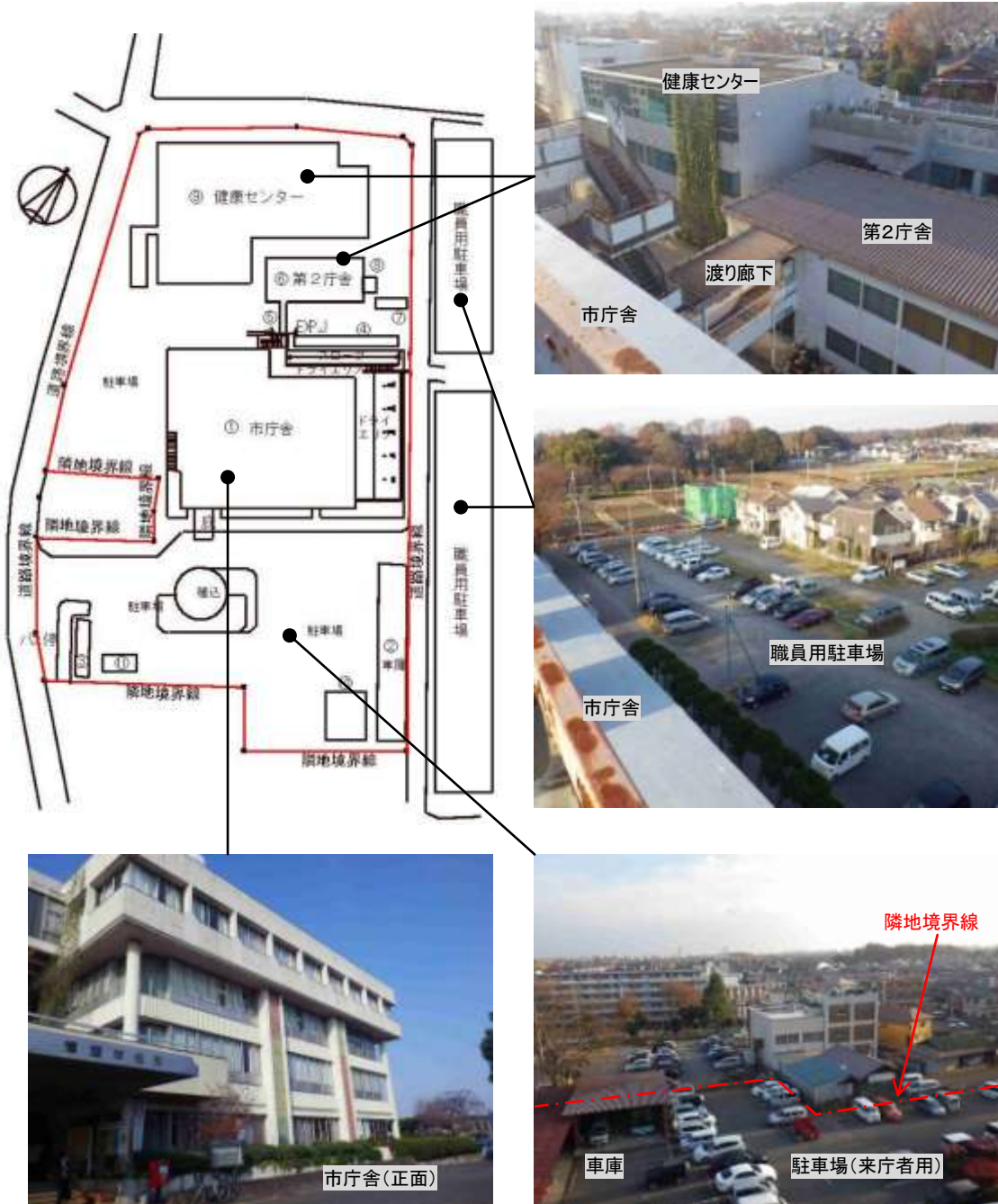
第2章 庁舎の現状と課題

1. 現庁舎の概要

(1) 現庁舎の配置状況

現在の市庁舎は、南北に少し長い敷地のほぼ中央に市庁舎、南側に来庁者用駐車場、北側に第2庁舎及び健康センターが配置されています。敷地の南側と西側の一部が民地に隣接しており、東側には道路を挟んで職員用駐車場（個人契約）があります。

<現庁舎配置図>



(2) 現庁舎の規模等概要

＜現庁舎敷地内の建築物概要＞

用途	建築面積 ^m ₂	延床面積 ^m ₂	建築年
① 市庁舎	1,281.164	5,177.844	昭和48年
② 車庫	220.280	220.280	昭和48年
③ 自転車置場	7.920	7.920	昭和48年
④ 自転車置場	13.200	13.200	昭和48年
⑤ 渡り廊下	12.838	12.838	昭和58年
⑥ 第2庁舎	195.891	360.732	昭和58年
⑦ 自転車置場	14.700	14.700	昭和59年
⑧ 作業員控室	9.831	9.831	昭和63年
⑨ 健康センター	1,138.408	2,734.329	平成元年
⑩ 車庫	87.480	87.480	平成2年
⑪ 店舗	25.500	25.500	平成9年
計	3,007.212	8,664.654	

2. 庁舎の現状と課題

以下に示すとおり、現在の市庁舎は耐震性の不足や老朽化等の問題、狭あい化や庁舎機能の分散化、バリアフリーへの対応が不十分など、多くの課題を抱えています。

(1) 耐震性能の不足

平成24年3月に実施した耐震診断の結果、庁舎建物は下表に示すとおり、各階の構造体で I_s 値²が基準を満たさないことが判明し、耐震性能が不足しています。

＜現庁舎の耐震診断結果＞

階	X方向の I_s 値	Y方向の I_s 値
棟屋(屋上)	<u>0.68</u>	0.82
5階	1.12	<u>0.67</u>
4階	<u>0.60</u>	<u>0.43</u>
3階	<u>0.47</u>	<u>0.48</u>
2階	<u>0.55</u>	<u>0.43</u>
1階	<u>0.69</u>	<u>0.64</u>
B1階	1.23	0.77

注) X・Y方向とは各階を平面でみたときの横方向、縦方向の壁などの構造体のこと。下線部の数値が、 I_s 値0.75に満たない階。

² 建築物の耐震性能を示す数値。 I_s 値が0.75以上の場合に、「大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている」ことと定められています。(国土交通省「官庁施設の総合耐震計画基準」より)

【参考】耐震性能判定について

① 構造耐震指標（I s 値）について

構造耐震指標（I s 値）とは、建物の耐震性能を表す指標です。地震に対する建物の強度や靱性（変形能力、粘り強さ）、建物の形状バランス、劣化状況などから算出します。

② 耐震性能判定

建築物の耐震性能については、構造耐震指標（I s 値）により、以下の耐震性能判定で分類されます。I s 値は耐震性能を示す数値で、この値が大きいほど耐震性能が高いとされており、一般的には、震度6強～7程度の規模の大地震発生時に安全であると考えられているレベルが0.6に設定されています。

I s 値	判定内容
$I s \geq 0.6$	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性が低い
$0.6 > I s \geq 0.3$	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性がある
$0.3 > I s$	地震の振動及び衝撃に対して倒壊、又は崩壊する危険性が高い

「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」 国土交通省

③ 耐震安全性の分類

市役所を含む官庁施設は、来訪者等の安全を確保するとともに、大規模地震発生時に災害応急対策活動の拠点として機能を十分に発揮できるよう、総合的な耐震安全性を確保したものである必要があります。このため、国土交通省は、官庁施設の耐震化の目標を定めています。

I 類	目 標	大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている	I s 値 0.90以上
	対象施設	災害応急対策活動に必要な建築物のうち、特に重要な建築物	
II 類	目 標	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている	I s 値 0.75以上
	対象施設	災害応急対策活動に必要な建築物及び多数の者が利用する建築物	
III 類	目 標	大地震により構造体の部分的な補修は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている	I s 値 0.60以上
	対象施設	I 類、II 類以外の建築物	

「官庁施設の総合耐震計画基準」 国土交通省

(2) 災害対策拠点としての機能不足

市庁舎は、災害発生時に災害対策拠点として指揮、情報伝達、災害応急対策活動等の機能とともに行政機能を維持する必要がありますが、耐震性の問題から市庁舎自体が被災する可能性があります。

また、現在の建物は災害時の復旧活動や行政機能維持のための電力や給排水の確保、備蓄倉庫等のスペースなど、防災拠点としての対策が十分ではありません。

(3) 建物・設備の老朽化

外壁のコンクリートの劣化や、コンクリートの中酸化による爆裂、屋上防水の劣化による雨漏りが発生している状況です。また、耐用年限にともなう設備更新の必要性が生じており、性能及びシステムの大きな見直しが求められています。

これらの老朽化状況により、建物としての省エネルギー性能が低く、CO₂ 排出量など、環境負荷に与える影響も大きくなっています。

(4) 庁舎の狭あい化・分散化

執務面積を中心とした全体の延床面積の不足による、業務効率やサービスレベルの低下がみられる状況となっています。文書量の増加に伴う書庫等の不足により、執務室が狭あい化して書類があふれ、事務効率上の問題ばかりではなく、プライバシーや個人情報保護の観点からも課題があります。通路部分にも家具等が配置され、待合スペースも十分に確保できない状態となっています。

さらに、健康センターや第2庁舎に庁舎機能が分散していることも、サービスレベルと業務効率面で支障をきたしています。

(5) バリアフリーへの対応不足

正面玄関階段部分にスロープを設置し、呼出し機能を設けるなど一定の整備を行ってきていますが、廊下等も狭く、本庁舎内に多目的トイレがないなど、構造的な限界によりバリアフリー対応が十分に図られていません。

(6) 日影規制上の既存不適格

市庁舎建物は、日影規制における既存不適格の状態となっており、良好な都市計画、建築に係る施策を牽引していく立場である公共施設として課題があります。

新庁舎の建設にあたっては、以上のような課題を解決する施設づくりが求められますが、現状の施設面の問題以外にも、人口減少（少子高齢化）や高度情報化、自然環境の変化など、社会要請に行政としてどのような役割を果たしていくかなどの課題も見据えて検討していく必要があります。

これらを踏まえた新庁舎のめざすべき方針について、次章で示します。

第3章 新庁舎建設の基本方針

1. 新庁舎の基本理念

新庁舎のめざすべき基本理念として、以下の内容を掲げます。

▷安全・安心な庁舎づくり

(1) 防災拠点となる安全な庁舎

地震や風水害等による大規模災害時に迅速な災害対策を行うため、耐震性や自立性を備えたライフラインの確保、災害対策本部などの防災センターとしての機能を備え、災害対策拠点となる施設とします。

(2) 誰もが安心して利用できる庁舎

年齢や性別、国籍、障害の有無等に関わらず、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン³の導入や、プライバシーに配慮した施設とします。また、多種多様な行政情報の管理や防犯体制の構築などセキュリティ機能の充実した施設とします。

▷使いやすい効率的な庁舎づくり

(3) 良質な市民サービスを提供できる庁舎

手続きの負担の軽減を図り、待ち時間の短縮や快適な待合空間を提供するなど、ハード・ソフト両面から、良質な市民サービスを提供できる庁舎を目指します。

(4) 効率的で使いやすい柔軟な庁舎

利便性に配慮した部門配置による業務の効率化を推進し、将来の社会需要の変化に伴う組織改編や、高度情報化、設備更新などに柔軟に対応できる庁舎を目指します。

▷誇りと愛着を持てる庁舎づくり

(5) 市民とのつながりが広がる庁舎

市民交流や、市民協働・市民参画を進める場、地域の魅力を享受できる空間を整備し、市役所の手続き以外でも利用でき、市民に親しまれる庁舎を目指します。

(6) 清瀬の地域性と環境に配慮した庁舎

積極的な緑化など、緑の創出を牽引する立場として清瀬らしさをアピールできる庁舎とし、省エネルギー技術や再生可能エネルギーを積極的に取り入れ、環境に配慮した施設とします。



³ ユニバーサルデザイン：高齢者や障害者だけでなく、すべての人が利用しやすい環境や製品等をはじめからつくっていく考え方のことをいいます。

2. 新庁舎に求められる基本的機能

新庁舎の基本理念に沿った基本的機能について、以下のように設定します。

<基本理念と基本的機能>



各基本的機能を実現するための具体的な取り組み方策等を、次頁以降に示します。

第4章 新庁舎に求められる機能と実現方策

新庁舎に求められる基本的機能を具現化するための「個別目標（対策）」を、以下のよう
に設定します。

＜基本的機能と個別目標＞

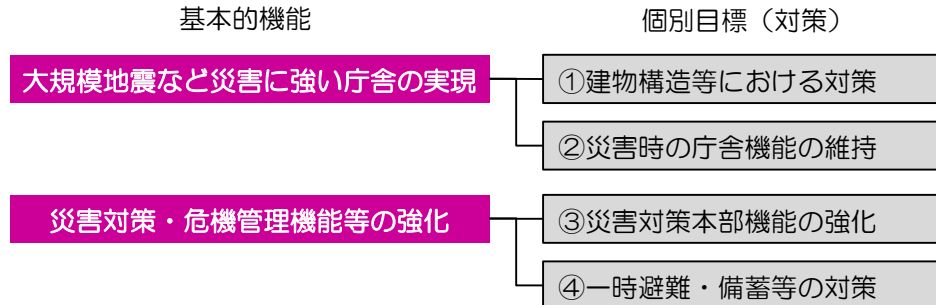


それぞれの個別目標における実現方策について、以下に示します。

1. 防災拠点となる安全な庁舎

(1) 機能別の個別目標

「防災拠点となる安全な庁舎」の実現に向けて、次の個別目標を設定します。



(2) 目標ごとの具体的方策

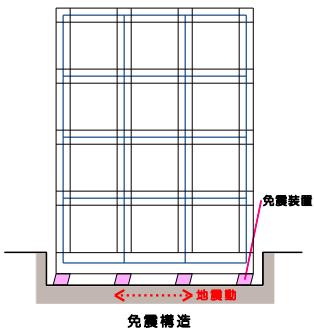
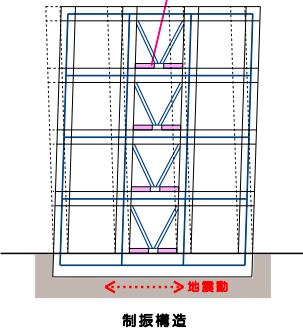
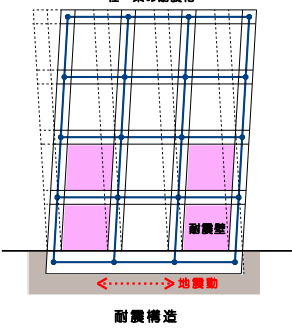
個別目標の達成に向けて、次に示す具体的方策を施設整備に反映する計画とします。

①建物構造等における対策

◆免震構造等の導入

- 地震発生後も迅速な指揮・対応や行政機能の維持・継続を図るため、新庁舎の建物に免震構造等の導入を検討します。免震構造は、地震時の揺れを免震装置が吸収することで、上部建物の急激な揺れを軽減することができ、建物構造上の損傷や什器・備品の転倒も抑えることができます。

<免震・制振・耐震構造の特徴>

 <p>免震構造</p>	 <p>制振構造</p>	 <p>耐震構造</p>
<p>○免震構造 建築物と地盤若しくは他の土台との間に、水平方向に柔軟に変位可能なアイソレータ（積層ゴムなど）を設置することで地震動エネルギーを吸収し、建築物の揺れを抑制する構造。</p>	<p>○制振構造 建築物に加わる地震力を、建物内部の制振ダンパー等の機構により減衰させたり増幅を防いだりすることで、建築物の振動を低減させる構造。</p>	<p>○耐震構造 地震力に対して構造体の力で耐える構造で、地震力を受けても倒壊しないよう耐力壁やブレース等を配置し、建物の各部分が破壊しない強度を確保する構造。</p>

◆地震等の災害に備えた建物

- ・地震発生時の天井材の落下や什器等の転倒など、非構造部材等の損傷や転倒による被害が発生しないよう、万全な対策を行います。
- ・耐火性能の確保や建物内の避難動線への配慮など、十分な対策を行います。

②災害時の庁舎機能の維持

◆非常用電源の確保等

- ・万一の商用電力の途絶に備え、72 時間連続運転可能な自家発電設備を設けます。また、太陽光発電等の再生可能エネルギーによる非常時の補助電源対応についても検討します。

◆非常時の給水・排水機能の確保

- ・万一の水道供給の断絶に備え、井水利用や貯水槽など非常用の飲料水を確保できる機能を検討します。
- ・下水本管の破断に備え、非常用の汚水貯留槽やマンホールトイレ⁴等の設置を検討します。

◆情報通信機能の確保

- ・災害時の公衆通信網の途絶に備え、通信回線の引込多重化や重要通信機器における電源の二重化、無停電電源装置などの対策を検討します。

③災害対策本部機能の強化

◆万全な指揮命令機能

- ・災害時の迅速かつ確実な指揮命令を可能にするため、災害対策本部室（通常時は会議室等として使用）の設置や、通信システムの整備を図ります。

◆24 時間対応のための仮眠室設置

- ・災害復旧等に 24 時間体制で従事する職員のための仮眠室（通常時は職員休憩室として使用）、シャワー室を設置します。



職員休憩室兼仮眠室（青梅市庁舎）

◆迅速な庁用車の出動動線確保

- ・災害復旧活動等に際し、公用車が迅速に出動できる車庫の配置、動線計画とします。

⁴ マンホールトイレ：下水道管につながるマンホールを設置しておき、災害時に簡易なトイレ設備を設けて使用するもの。

④一時避難・備蓄等の対策

◆一時避難対応

- ・地震発生時など、来庁者等が庁舎内に一時的に避難できるよう、災害対策本部や復旧活動に支障のない範囲で、ロビーや会議室等を開放する計画とします。また、避難場所に指定されている近隣の清瀬小学校、清瀬中学校と連携して、スムーズな避難対応の連携を図ります。
- ・一時避難の際、会議室の一部を女性専用の更衣室として区画するなど、プライバシーにも配慮します。

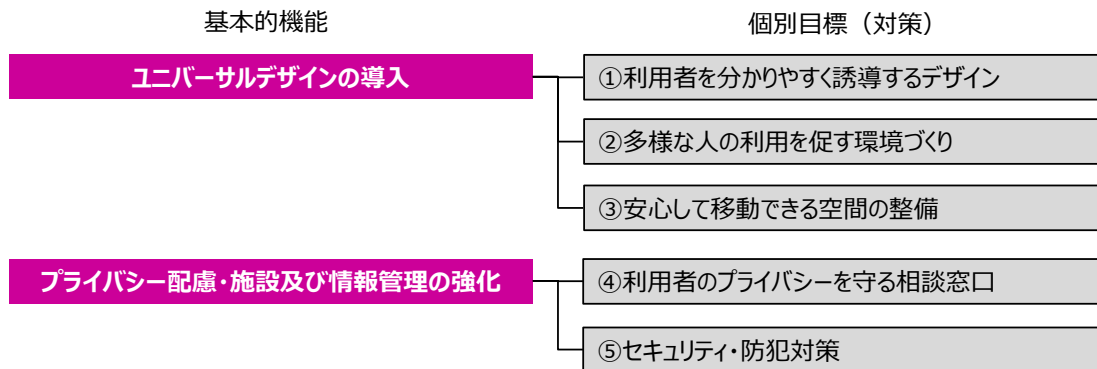
◆備蓄機能の確保

- ・支援物資の供給が途絶える事態も想定し、復旧活動のための予備燃料や、従事職員及び一時避難の市民のための水・食料等を保管する備蓄スペースを設けます。

2. 誰もが安心して利用できる庁舎

(1) 機能別の個別目標

「誰もが安心して利用できる庁舎」の実現に向けて、次の個別目標を設定します。



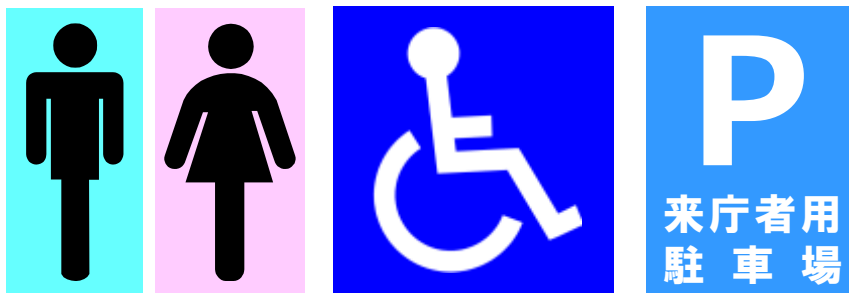
(2) 目標ごとの具体的方策

個別目標の達成に向けて、次に示す具体的方策を施設整備に反映する計画とします。

①利用者を分かりやすく誘導するデザイン⁵

◆分かりやすいサイン計画

- ・見やすく、分かりやすい案内サインを設置します。表示位置や言語、文字サイズ、色づかいに配慮するとともに、ピクトグラム⁶を用いるなどの工夫を行います。



各種案内サインに用いるピクトグラム例

◆障害者等への案内誘導の配慮

- ・触知案内機能や音声案内、磁気誘導ループなど、障害がある方を含めた多様な案内・誘導対応を図ります。
- ・視覚障害者のための点字誘導ブロックの設置など、ユニバーサルデザインに配慮した計画とします。

⁵ ユニバーサルデザインには7つの原則（どんな人でも公平に利用できる・使う上での柔軟性がある・使い方が簡単である・必要な情報がすぐに分かる・うっかりミスを許容できる・過度な負担を必要としない・十分な空間の確保）があり、すべてに配慮していく方針としますが、ここでは庁舎の機能として主に関連する概念を中心に記載しています。

⁶ ピクトグラム：「絵文字」「絵単語」などと呼ばれる情報や注意を示すために表示される視覚記号（サイン）の一つ。

②多様な人の利用を促す環境づくり

◆授乳室やキッズコーナー等の設置

- ・子育て関連の窓口付近等に、子ども連れの来庁者のためのベビーベッドやプライバシーに配慮した授乳コーナーを設置します。
- ・目の行き届きやすい場所に、子どもが遊べるキッズコーナーを設けます。また、障害者や高齢者の方も安心して手続きを行える環境とします。



子育て関連窓口近くのキッズコーナー（立川市庁舎）

◆多目的トイレ等の設置

- ・手すりやオムツ換え台を備えた、オストメイト対応の多目的トイレを各フロアに設置します。
- ・一般のトイレ内（男性用含む）にも乳幼児用連れで使えるブースを設置するなど、誰もが安心して利用できるトイレとします。



多目的トイレ／押しボタン式の開閉ドア（青梅市庁舎）

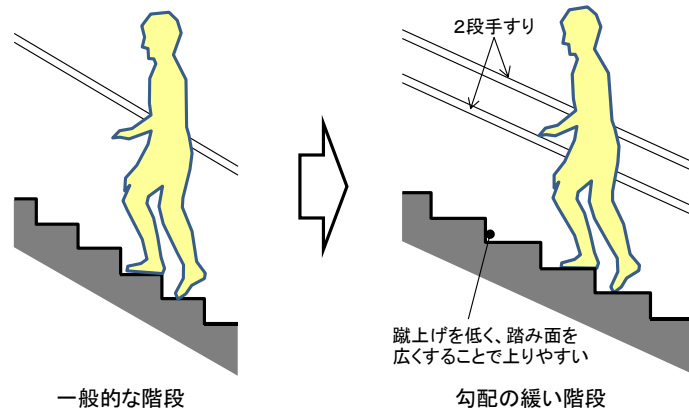
③安心して移動できる空間の整備

◆段差や死角のない計画

- ・敷地内や建物内は床の段差をなくし、バリアフリーの計画とします。
- ・見通しのよい、できるだけ死角のない通路となるよう配慮します。また、廊下は車いす利用者でもすれ違うことのできる幅を確保します。

◆階段やエレベーターの適切な計画

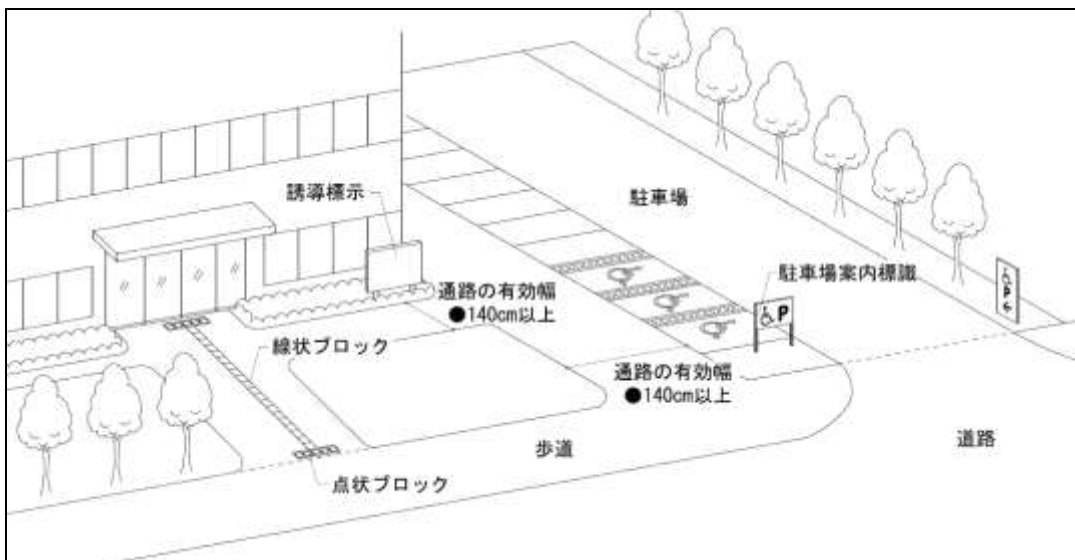
- ・勾配が緩く上りやすい階段の設置や、障害者対応のエレベーターを来庁者が利用しやすい位置に複数台設けるなど、上下階への移動がしやすい計画とします。



上りやすい階段のイメージ

◆利用しやすい駐車場の計画

- ・敷地内は歩車分離の動線計画とし、駐車しやすい区画や適切な台数の確保等に配慮した駐車場とします。また、身体障害者用の駐車スペースを玄関近くに配置します。
- ・屋根付きで適切な台数の来庁者用駐輪場を確保します。



敷地内駐車場の整備例

(東京都福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル【図13.1】(平成26年版)より)

④利用者のプライバシーを守る相談窓口

◆個室の相談室やブースの設置

- ・福祉や納税部門などに、窓口・事務スペースに隣接して個室の相談室やブースを設置し、来庁者のプライバシーに配慮した計画とします。

◆仕切りのあるカウンターの設置

- ・窓口手続きにおいては、各種の相談が発生することから、戸籍や福祉等の関連窓口のカウンターに仕切りパネルを設置し、相談者のプライバシーに配慮します。



カウンターの仕切り・個別ブース（福岡県粕屋町HPより）

⑤セキュリティ・防犯対策

◆セキュリティに配慮した窓口・執務室ゾーニング

- ・来庁者が利用するエリア（共用ゾーン・執務室の受付カウンター及び打合せスペース）と職員専用ゾーンを明確に区分し、セキュリティに配慮したゾーニング・動線計画とします。書庫やサーバー室などは、ICカード認証等による施錠システムとし、情報管理を徹底します。
- ・執務室は、事務機の書類等が受付から見えないう、カウンターとの間に書棚やキャビネットを設けるなど、レイアウトを工夫します。



庁舎全体の利用エリアイメージ

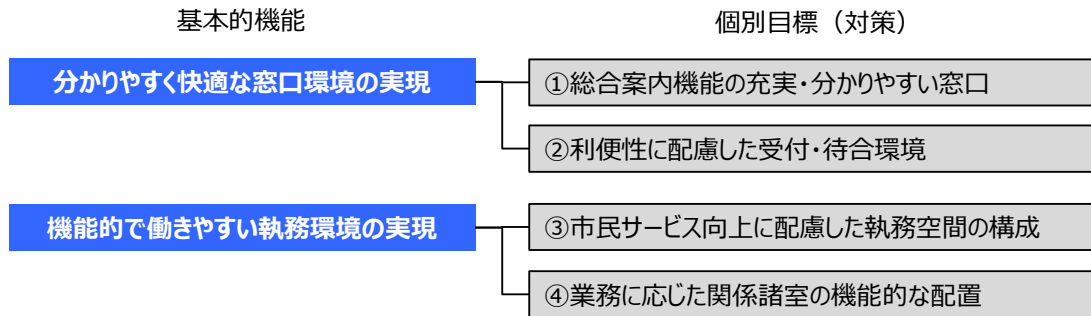
◆防犯への配慮

- ・夜間や休日利用者のための時間外窓口を設け、庁舎管理室を近接させて配置するなど、利便性、防犯性に配慮した計画とします。
- ・敷地内や庁舎建物内に防犯カメラ等のセキュリティシステム等を設置し、防犯・警備機能を確保します。

3. 良質な市民サービスを提供できる庁舎

(1) 機能別の個別目標

「良質な市民サービスを提供できる庁舎」の実現に向けて、次の個別目標を設定します。



(2) 目標ごとの具体的方策

個別目標の達成に向けて、次に示す具体的方策を施設整備に反映する計画とします。

①総合案内機能の充実・分かりやすい窓口

◆総合案内（コンシェルジュ）の設置

- ・ エントランスホール付近の分かりやすい場所に、総合案内を設置します。来庁者の用件に応じて、窓口や部門の案内を行うコンシェルジュの配置を検討します。



分かりやすい総合案内（左：立川市庁舎）・コンシェルジュ（右：青梅市庁舎）

◆フロアマネージャーの配置

- ・ 来庁者がスムーズに手続きができるように、手続き内容に応じた窓口の場所や書類の書き方などの案内をするフロアマネージャーを、現在に引き続き窓口付近に配置します。

◆窓口名称の工夫など分かりやすさへの配慮

- ・ 各窓口の名称について、「税金のこと」や「国民健康保険のこと」など、目的も示した案内サインとするなどの工夫を行います。
- ・ 窓口カウンターの仕切りや案内サインは、デザインや色使いなどに配慮するとともに、窓口の配置ごとの番号表示や、用途に合わせて次の窓口を案内するなど、来庁者にとって分かりやすいサイン計画とします。

② 利便性に配慮した受付・待合環境

◆ 窓口部門の集約配置・待ち時間の短縮

- ・ 事務処理手続きの相関性が高い戸籍・税・福祉等に関する窓口を、できる限り低層階に集約配置し、手続きによる移動が少なくなるよう配慮します。また、今後のマイナンバー制度導入の進捗に合わせて、窓口業務の効率化を検証します。さらに、待ち時間の短縮化として、ワンフロアサービスやワンストップサービスの実施なども検討します。

◆ 着座対面式受付カウンターを設置

- ・ 相談などに来られた方が座って対応できる対面式の受付カウンターを設置します。

◆ 快適な待合空間の創出

- ・ 窓口部門の配置に応じて、テレビや番号表示モニター、音声案内などによる快適でゆとりのある待合スペースを設置します。
- ・ 待合スペースには、立ち座りをサポートできる肘付きタイプの椅子やステッキ掛け付きのチェア、優先席など、高齢者の方などが座りやすい家具を設置します。



テレビ等の情報画面や番号案内のある待合スペース（福島市庁舎）

③ 市民サービス向上に配慮した執務空間の構成

◆ 来庁者が利用しやすい部門配置

- ・ 来庁者が主に利用する戸籍・税・保険・年金・福祉等の部門を1階や2階の低層階に配置し、管理部門、技術部門、議会関係部門などを上層階で動線計画に配慮したゾーニングとします。
- ・ 各部門の執務室は、通路に面した受付カウンターから執務室全体が見渡せるようなオープンフロアの計画を基本とし、来庁時に分かりやすい部門レイアウトとします。
- ・ 夜間や休日など時間外の来庁者に対して、時間外の出入口（窓口）を分かりやすい場所に設置します。

◆ 庁内連携を考慮した部門配置

- ・ 同一部に属する課をできるだけ同一フロアで配置するなど、部門間の連携を考慮した効率的で機能的な部門レイアウトとします。

④業務に応じた関係諸室の機能的な配置

◆執務室の機能的なレイアウト

- ・情報セキュリティの観点を踏まえ、執務スペースと来客スペースの区別を明確にします。執務室内のレイアウトについては、業務内容や場面に応じて機能的な執務環境を整備するとともに、来客者にすぐに対応できる配置を検討します。

◆利用人数等に応じた会議室の設置

- ・大会議室や中会議室は、階層配置に応じて適切な室数・スペースを確保し、防音性能の配慮や可動間仕切壁の採用など、利便性に配慮した計画とします。
- ・少人数の打合せやミーティングスペースを、各部門の特性に応じて執務室やフロア内に配置します。



ロビーに設置されたミーティングスペース（立川市庁舎）

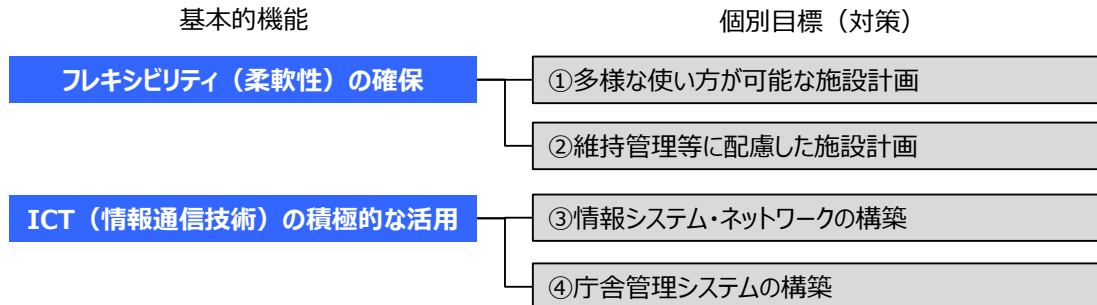
◆適切な保管スペース・更衣室の設置

- ・執務スペース内に適切な書類保管スペースを用意するとともに、保存年限に応じて保管できる書庫を、文書量に応じて確保します。また、物品や現場作業用の道具保管庫を、適切な場所に設置します。
- ・男女別の更衣室を、利便性に配慮して各階のバックヤードエリアに配置します。窓口関係部課用の更衣室は、来庁者の目に触れずに昼食をとれるよう、休憩スペースを考慮した計画とします。

4. 効率的で使いやすい柔軟な庁舎

(1) 機能別の個別目標

「効率的で使いやすい柔軟な庁舎」の実現に向けて、次の個別目標を設定します。



(2) 目標ごとの具体的方策

個別目標の達成に向けて、次に示す具体的方策を施設整備に反映する計画とします。

①多様な使い方が可能な施設計画

◆間仕切変更のしやすいオープンフロア

- ・ 執務室等は基本的にオープンフロアの構成とし、区画も移設しやすい間仕切壁とするなど、将来の室利用や組織改正時に容易に変更できる計画とします。また、執務室等はフリーアクセスフロア（二重床）とし、OA機器等の更新等にも配慮します。
- ・ 執務スペースのデスクやキャビネット等はできるだけ均一化させ、組織変更や異動の際に人が動くだけで済むようなユニバーサルプラン⁷の実現を目指します。



横長の大きなデスクなど規格統一されたオフィス家具（青梅市庁舎）

◆臨時窓口等に使用できる多機能な空間

- ・ 転入出が多い年度替わりや確定申告の時期など、窓口が混雑する繁忙期のために、臨時窓口に使える空間を確保し、通常時はロビーやギャラリー等として使える工夫を行います。

⁷ ユニバーサルプラン：職員が利用するデスクの規格をできるだけ統一し、組織変更や人事異動などで座席が変わっても、最小限の備品を移動するだけで済むようなオフィスプランの考え方のこと。

②維持管理等に配慮した施設計画

◆メンテナンスや将来の更新への配慮

- ・建物についてはコンクリートの劣化を防ぐ工夫や、設備面では定期的にメンテナンスを施すなど、長寿命化に配慮した計画とします。
- ・配線や配管ルート、設備関係室について、維持管理や将来の更新に配慮した適切なスペースを確保する計画とします。
- ・新庁舎で採用する資材や技術、設備システムについては、機能的で汎用性のあるものをできる限り使用し、メンテナンスや将来の修繕・更新が迅速かつ経済的に行えるよう配慮します。

◆清掃のしやすさへの配慮

- ・床、壁、天井などの内部空間や外壁面など、汚れにくく清掃のしやすい仕上材の採用を検討するとともに、清掃作業のしやすさに配慮した計画とします。

③情報システム・ネットワークの構築

◆行政事務支援システム⁸・庁内LANの整備

- ・効率的な行政サービスを提供できるよう、行政事務支援システムや庁内LAN環境の整備を進め、ICT技術を積極的に活用し、今後の技術の進展にも対応した環境整備を図ります。

◆庶務管理システムの整備

- ・出退勤管理や休暇届けなどの職員管理システムに加え、電子決裁や既存文書の電子化など行政情報の電子化を促進し、業務の省力化、効率化を図ります。また、セキュリティ上の必要に応じて、職員用ICカードによる入退室管理の導入なども検討を行います。

◆行政情報のセキュリティ対策とサーバー室の設置

- ・住民情報や税情報等を扱う基幹系業務システムを運用するサーバーや、インターネット関連サーバー等の主要な機器については、災害に強くセキュリティ機能に優れた民間データセンターに移設済みですが、通信回線の断線時におけるバックアップシステムを設置するためのサーバー室が必要となります。また、現在、各課が設置しているシステムサーバーを集約設置することにより、市全体の業務システムの可用性を高めるとともに、セキュリティ強化を図るために入退出管理や、空調設備や電源設備等の環境管理等が行えるサーバー室の整備を検討します。

④庁舎管理システムの構築

◆BEMS⁹の導入

- ・庁舎の空調など設備システムの遠隔監視等、一元管理できるBEMSの導入を検討します。季節や利用状況に応じて最適なエネルギー使用をコントロールし、光熱水費の削減に努めます。

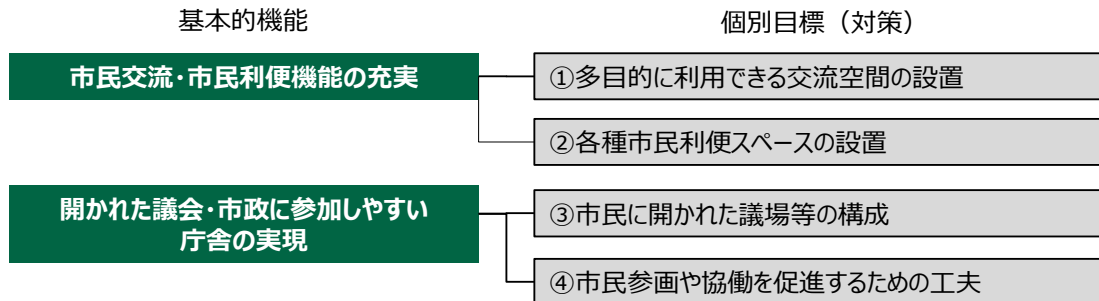
⁸ 行政が業務実施上保有している住民に関する情報（住民記録、税、国民健康保険など）をデータベース化、ネットワーク化により総合的かつ一元的に管理し、行政事務の効率化、行政事務の高度化を図るなど、住民サービス向上の達成に向けた支援システムのこと。

⁹ BEMS（Building and Energy Management System）：室内環境やエネルギー性能の最適化を図るための管理システムのことで、近年オフィスビルや庁舎などへの導入が多くみられます。

5. 市民とのつながりが広がる庁舎

(1) 機能別の個別目標

「市民とのつながりが広がる庁舎」の実現に向けて、次の個別目標を設定します。



(2) 目標ごとの具体的方策

個別目標の達成に向けて、次に示す具体的方策を施設整備に反映する計画とします。

①多目的に利用できる交流空間の設置

◆市民交流スペースの設置

- ・新庁舎の1階など利用しやすい場所に、休憩や談話ができる開放的なスペースを設け、市民同士の交流機会を創出する計画とします。
- ・市民交流スペースは、市民活動や芸術文化活動などの成果や作品を展示できるギャラリーなど、多目的に利用可能な空間とします。また、災害時における被災・安否情報の提供や各種相談窓口の開設場所、繁忙期の臨時窓口としても利用可能な計画とします。
- ・清瀬の魅力や観光案内について紹介するコーナーを設けるなど、市外からの来庁者にも清瀬市をアピールする取組みを検討します。



市民交流スペース（左：あきる野市庁舎 右：福島市庁舎）

②各種市民利便スペースの設置

◆飲食スペース等の設置

- ・明るく、開放的な空間で、市民や職員など誰もが利用できる飲食スペースを、利用しやすい位置に計画します。具体的な提供機能や運営方法については、ニーズ調査等による検討を行います。

◆ATMコーナー等の設置

- ・指定金融機関等のATMコーナーや自動販売機コーナーを、庁舎内の利用しやすい場所に配置します。
- ・休憩コーナーを適所に計画するなど、来庁者が快適に過ごせる空間を提供します。



1階エントランス近くの休憩コーナー（青梅市庁舎）

③市民に開かれた議場等の構成

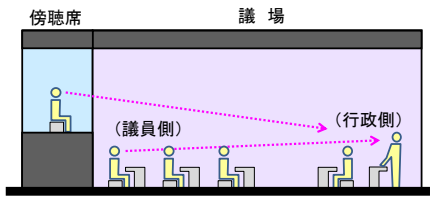
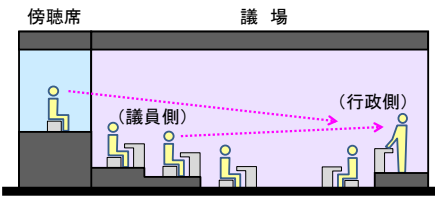
◆議会関連機能の計画

- ・議会関連機能については、市議会でも検討をいただきながら、市民に開かれた議会を身近に感じられる内容を検討します。
- ・議場は、音響効果を考慮した空間性能や適切な広さを確保するとともに、ICT化に対応した各種設備や電子採決システムなどの設置を検討します。
- ・委員会室や正副議長室、議員控室、議会事務局の事務室等は、適切な規模で機能的な配置となるよう検討します。

◆市民に開かれた議会を身近に感じられるための工夫

- ・議会の活動内容が分かる情報コーナーを設けることや、市民ロビー等での議会中継の放映を検討します。
- ・議場の配置は、市民が分かりやすく、行きやすい位置を検討します。傍聴席は、車椅子利用者や親子連れの方などの利用を踏まえ、動線や親子席の設置など、必要なスペースの確保を検討します。
- ・議場及び委員会室の形式は、可動式の家具によるフレキシブルな対応や議会以外への多目的な利用が可能となるフラット方式の採用について、検討を進めます。
- ・供用開始後の方策として、こども議会等の体験・見学機会の創出など、市民により身近に感じられる議会となる取組を検討します。

<議場の形態>

方式	フラット方式	段床方式
断面イメージ		
利用面の柔軟性	可動式家具などの導入により、議会以外の多目的な用途にも利用でき、将来の定数変更にも容易に対応できる。	固定家具で段差があるため、議場以外の用途としては基本的に使えず、定数変更や多目的な用途への対応も容易にできない。
サイトライン(視線)	床がフラットな空間構成となるため、議員側、行政側双方から見えやすいレイアウトの工夫が必要となる。	議員、行政側の双方からお互いが見えやすく、議論が行いやすい利点がある。



議会（本会議）利用時のレイアウト例



ステージ及び椅子のレイアウトによる講演会等の使用例

フラット方式の議場による多目的利用イメージ（資料提供：千代田区）

④市民参画や協働を促進するための工夫

◆情報コーナーの充実

- ・市民が利用しやすい場所に、市政情報コーナーを設置します。各種行政資料や刊行物、パンフレット等を読覧できる十分なスペースを確保するとともに、パソコン端末やコピー機の設置などの対応も計画します。また、庁舎内の掲示物については掲示コーナーを設けるなど建物内の景観と情報伝達の整理を行います。



充実した市政情報コーナー（立川市庁舎）

◆市民協働ルームの設置

- ・ 市政や市の事業等に参画、協働している市民が、会合やミーティング等に利用できる市民協働ルームを設置します。また、市民協働ルームとあわせて、子育て世代が会議等に参加しやすくするために保育室の設置や、市民団体が情報交換できる市民協働サロンの設置を検討します。
- ・ 市民協働ルームは、時間外や休日における市民利用のしやすさに配慮した配置ゾーニングの計画とします。

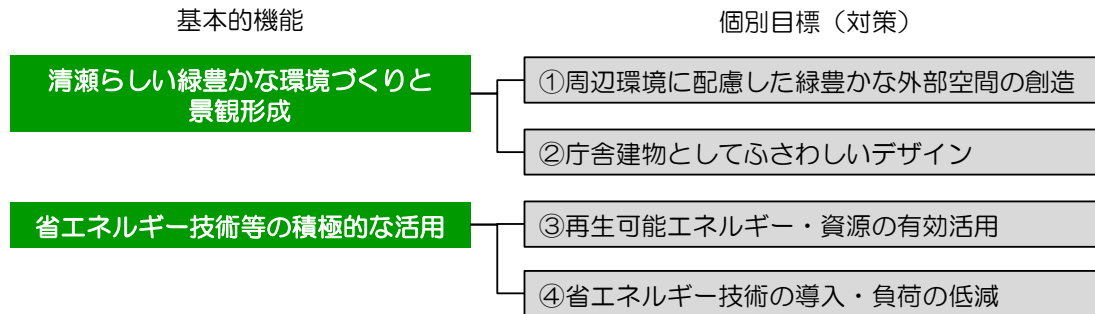


市民利用も可能な会議室（青梅市庁舎）

6. 清瀬の地域性と環境に配慮した庁舎

(1) 機能別の個別目標

「清瀬の地域性と環境に配慮した庁舎」の実現に向けて、下図に示す個別目標を設定します。



(2) 目標ごとの具体的方策

個別目標の達成に向けて、次に示す具体的方策を施設整備に反映する計画とします。

①周辺環境に配慮した緑豊かな外部空間の創造

◆清瀬の緑を象徴する屋外空間

- 敷地内の外部空間は、歩行者空間や駐車場など必要な機能を確保しつつ、けやき通りとの連続性など、周辺環境に配慮した景観を形成するよう検討していきます。
- 屋外のイベントができるような広場の計画を検討します。
- 日射対策も兼ねた屋上や外壁の緑化について、メンテナンスのしやすさを踏まえた検討を行います。また、日射対策だけではなく、施設のメンテナンス上の利点及び防災上の避難経路として、庇やバルコニーの設置を検討します。
- 計画敷地は、多方面からの庁舎へのアプローチが可能であることから、利便性に配慮した歩行者アクセス空間を整備していきます。特に、新庁舎の西側（清瀬小学校側）の歩道は、現状の歩道幅が狭く、歩行者と自転車がすれ違う際に道路にはみ出すなど、危険な状況となっています。新庁舎の整備に際しては、敷地内に歩行者空間を生み出し、緑化とあわせてゆとりのある安全で快適な空間を整備します。

◆設置場所や地域性に応じた植栽計画

- 市民の憩いの場となる空間には四季の風情が感じられる樹木を植栽するなど、屋外空間の機能や設置場所を踏まえ、緑による効果や植生・生態系を考慮した緑化計画とします。



芝生緑化による広場や駐車場・屋上緑化（青梅市庁舎）

②庁舎建物としてふさわしいデザイン

◆庁舎デザインにおける配慮

- ・ 建物の大きさによる圧迫感を軽減し、周辺環境に配慮します。また、外観は庁舎として華美なデザインを避け、機能美が現れるシンプルなデザインを検討します。

◆快適で親しみやすい内部空間

- ・ 内部空間は、機能性や快適性に配慮した計画とします。市民がよく利用する空間の内装に木質系の仕上げを採用するなど、親しみやすいデザインを検討します。



床や家具等に木をふんだんに使った窓口空間（立川市庁舎）

③再生可能エネルギー・資源の有効活用

- ・ 太陽光発電の導入や自然の光や風を取り入れるなど、再生可能（自然）エネルギーの積極的な利用や、雨水や井水利用など資源の有効活用を図ります。
- ・ 環境配慮型設備機器等の導入に際しては、太陽光発電表示盤など、効果のみえる化を行い、庁舎で使用するエネルギーの節減を図るほか、環境・エネルギー教育の教材として活用し、地域社会や一般家庭に環境配慮型設備機器等が広く理解され、普及していくことを目指します。

④省エネルギー技術の導入・負荷の低減

- ・ 高効率照明や適性管理システムの導入、断熱性の向上による冷暖房エネルギーの削減、日射抑制、エコマテリアル¹⁰の採用など、省エネルギー化や負荷の軽減に努めます。

¹⁰ 優れた特性・機能を持ちながら、より少ない環境負荷で製造・使用・リサイクルまたは廃棄でき、しかも人に優しい材料及び材料技術のこと。

環境にやさしい施設づくりを市庁舎として率先していくため、国が推進する「環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）計画指針」や「官庁施設の環境保全に関する基準」、東京都の「省エネ・再エネ東京仕様」などを参考として、上記③及び④の内容を含む下図の方策・技術について費用対効果等の検証を行い、設計段階で具体的な導入検討を行っていきます。



庁舎建物の整備で考えられる環境配慮方策・技術



省エネ・再エネ東京仕様の庁舎イメージ（東京都 HP より）

第5章 新庁舎の施設計画

1. 新庁舎の規模

(1) 規模算定の基本指標となる職員数の設定

下表に示すとおり、国立社会保障・人口問題研究所が平成25年3月に公表した「日本の市区町村別将来推計人口」において、清瀬市は全国的な推計同様に、人口減少と少子高齢化の更なる進展が推計されています。

しかしながら、清瀬市の平成22年から平成27年までの住民基本台帳人口は、農地の宅地開発などにより僅かながら増加傾向にあります。

<清瀬市の人口動向>

	年	人口	平成22年を基準とした増減比率
国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口（平成25年3月推計）」	平成22年	74,104	100.0
	平成27年	73,782	99.6
	平成32年	72,536	97.9
	平成37年	70,602	95.3
	平成42年	68,270	92.1
	平成47年	65,786	88.8
	平成52年	63,228	85.3
清瀬市住民台帳による人口 ※各年1月時点	平成22年	73,778	100.0
	平成23年	74,023	100.3
	平成24年	74,162	100.5
	平成25年	74,063	100.4
	平成26年	74,216	100.6
	平成27年	74,374	100.8

清瀬市第3次長期総合計画（後期基本計画）においては、目標年次である平成27年度の目標人口を7万5千人と想定しています。最近の人口動態が目標人口と概ね同規模であることと、今後の更なる地方分権の進展による市町村事務の増加や、高度情報化、生活様式の多様化などによる行政需要の変化を鑑み、職員数については、平成27年度4月時点における組織の職員定数を基準とした指標設定を行うこととします。

新庁舎の規模検討の前提条件としては、下表に示すとおり、基本指標となる職員数を382人、議員数を20人と設定します。

<基本指標の設定>

人数	説明
職員数 382人	新庁舎に統合すべき組織（現庁舎に配置されている組織、健康センター内の健康推進課以外の組織、第2庁舎内組織などを想定）に属する職員数 （平成27年4月時点における組織の職員定数から、新庁舎以外の施設で業務を行う職員を除いた人数。※特別職、嘱託職員を含む。）
議員数 20人	「清瀬市議会議員の定数条例」の規定数より

(2) 新庁舎の必要規模

(1) で設定した職員数に基づき、総務省の「起債許可標準面積算定基準」¹¹（以下総務省基準という。）による新庁舎の執務室や議会機能、交通部分等からなる「基準面積」を算定すると、下表に示すとおり 9,527 m²となります。

＜総務省基準に基づく基準面積＞

区分	積算				面積 (m ²)
	職区分	職員数 (人)	換算率	換算職員数	
A 執務室	特別職	3	20	60.0	3,214
	部長・参事	10	9	90.0	
	課長・副参事	31	5	155.0	
	課長補佐・係長・主査	65	2	130.0	
	主任・主事・嘱託職員	264	1	264.0	
	製図職員	9	1.7	15.3	
	計	382		714.3	
面積計算	714.3人×4.5m ² /人				
B 倉庫	A 面積 (m ²)	×	共有面積率13%		417
	3,214	×	0.13		
C 付属面積 (会議室・便所等)	職員数 (人)	×	1人当たり面積		2,674
	382	×	7.0		
D 玄関・広間・廊下・階段等	A+B+C 面積 (m ²)	×	共有面積率40%		2,522
	6,305	×	0.4		
E 議事堂 (議場・委員会室・議員控室等)	議員定数 (人)	×	1人当たり面積		700
	20	×	35.0		
合計					9,527

次に、第4章で示した必要な機能に基づき、前記の総務省基準に含まれない付加機能の面積を算定します。

防災拠点として必要な機能、市民交流等の機能を確保する必要があることから、他市事例も参考に算定を行い、下表に示すとおり、付加機能全体で約 700 m²の規模を見込むものとします。

＜付加機能の規模＞¹²

機能区分	具体的スペース	面積m ²	
防災拠点として必要な機能	備蓄倉庫・災害時の職員用仮眠室 等	200	約 700
市民交流・市民利便機能	市民交流スペース・市民協働ルーム・飲食スペース・市政情報コーナー・金融機関 等	500	

＜新庁舎の規模＞

$$\begin{aligned} & \text{基準面積 } 9,527 \text{ m}^2 + \text{付加機能面積 } 700 \text{ m}^2 = 10,227 \text{ m}^2 \\ & \approx 10,000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

¹¹ 総務省地方債同意等基準に定める庁舎標準面積算定基準のこと。平成 23 年度に廃止されていますが、新庁舎建設の規模設定において他市でも多く用いられているため、本計画でも適用します。

¹² 付加機能の各スペースの面積配分については、今後の設計において適宜調整するものとします。

以上の算定結果より、新庁舎の必要規模については、約 10,000 m²を上限として、設計段階で機能別の詳細な面積設定を行うなど、継続して検討を行います。

なお、参考として、人口や職員数が同規模の他市において、最近検討が行われた新庁舎の計画規模の設定は次表のとおりであり、職員1人当たり平均で 25.9 m²/人となっています。本市の規模設定は、24.8 m²/人となることから、新庁舎の規模として概ね妥当な水準であるといえます。

＜他市における新庁舎の計画規模＞¹³

市	人口	庁舎 設定面積	新庁舎に配置される 職員数+議員数	同左1人当たり 面積 (m ² /人)	
北本市 (埼玉県)	71,000人 ※H27目標値	8,500 m ²	308人+20人	25.9	平均 25.9
吉川市 (埼玉県)	75,000人 ※H33将来人口	8,200 m ²	305人+20人	25.2	
坂東市 (茨城県)	56,252人 ※H23.4.1時点	12,000 m ²	390人+22人	29.1	
下野市 (栃木県)	60,000人 ※H27推計値	9,000 m ²	326人+21人	25.9	
富岡市 (群馬県)	50,700人 ※H27想定値	9,000 m ²	330人+21人	25.6	
福生市 (東京都)	60,000人 ※H22推計人口	8,000 m ²	310人+20人	24.2	
清瀬市	75,000人 ※H27目標人口	10,000 m ²	382人+20人	24.8	

¹³ 各市の新庁舎建設基本計画（又は基本構想）より整理。

2. 敷地の概要

(1) 敷地に係る法的条件

〈敷地条件〉

所在地	東京都清瀬市中里五丁目 842 番地	
敷地面積	8,995.0 m ²	
用途地域等	第二種住居地域・準防火地域・ 第二種高度地区	
指定建ぺい率	60%	
指定容積率	200%	
日影規制	高さ 10m を超える建築物が対象 GL+4m、2.5 時間・4 時間 ※日影を与える隣接地側の規制に ついては下図参照	
都市計画図 出典：東京都 HP		
	<ul style="list-style-type: none"> : 第一種低層住居専用地域 : 第一種中高層住居専用地域 : 第二種中高層住居専用地域 : 第二種住居地域 	

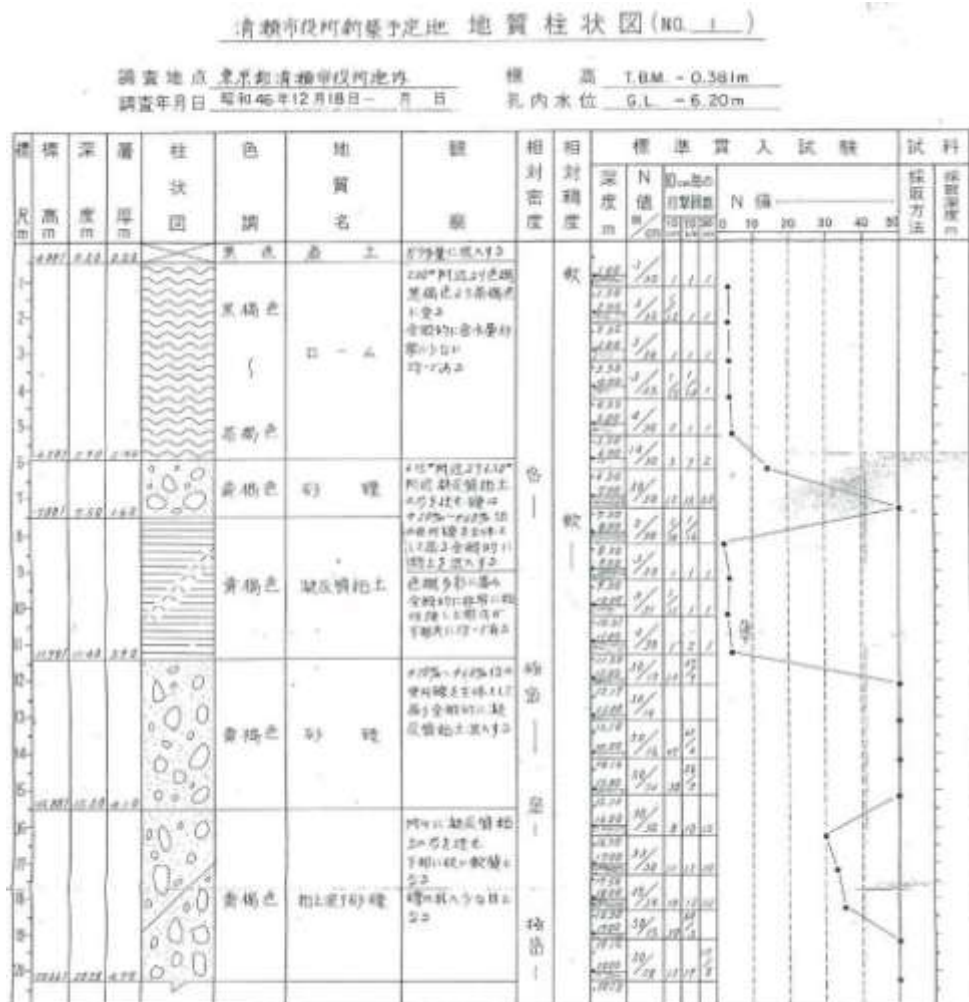
(2) 周辺を含めた環境条件

①地形・地質

清瀬市は武蔵野台地の一角にあります。市の範囲はおよそ6.5×2.4kmの狭長の地で、その長軸は大地の傾斜と向きを同じくし、比較的平坦なものの、西高東低の地形を構成しています。西方の東村山市に接する付近（竹丘三丁目）では標高65mですが、北東の埼玉県境に近い下宿三丁目では標高20mとなり、わずか6kmの間に40m以上の標高差がある地形となっています。

ごくわずかな沖積低地を除いて市域全体が洪積台地となっており、柳瀬川に面する中里、下宿地域集落部は柳瀬川の沖積低地より5～10m高く、清瀬旭が丘団地がある台地より10～15m低い、標高25～30mの中位のテラスになっています。

現在の庁舎の整備前に実施された地質調査による、代表的な地質柱状図は下図のとおりとなっており、地下6m程度まではローム層、地下6mより以深は、砂礫や粘土層による地層が構成されています。



②気象概況

敷地を含む清瀬市全体の気象について、冬には北よりの乾いた北風により低温となるものの、春から秋にかけては南からの風が吹き、典型的な太平洋側の平野部の気候となっています。

3. 配置計画

土地利用及び庁舎建物の配置については、敷地北側にある既存の健康センターを残す前提とし、既存の本庁舎建物における市民サービス利用を継続しながら、新庁舎の必要規模1万㎡を建替える計画を検討するものとします。

また、駐車台数については、計130台の駐車スペースを確保する前提とします。(詳細はP41「(1) 駐車場等の計画」を参照。)

以上の前提を踏まえ、「2. 敷地概要」で示した、日影規制や高さ制限(高度地区)の形態規制を満足する配置計画の基本的な考え方を、以下に整理します。

(1) 南側の隣接地を取り込んだ敷地における配置計画

現敷地における建替は、駐車場の地下構造による建設費の増加や、2期工事期間における庁舎の暫定利用によるサービスの継続、敷地内における人と車の動線の確保など実現に際する課題が多く、配置計画の前提である規模や機能を縮小する検討も必要になります。

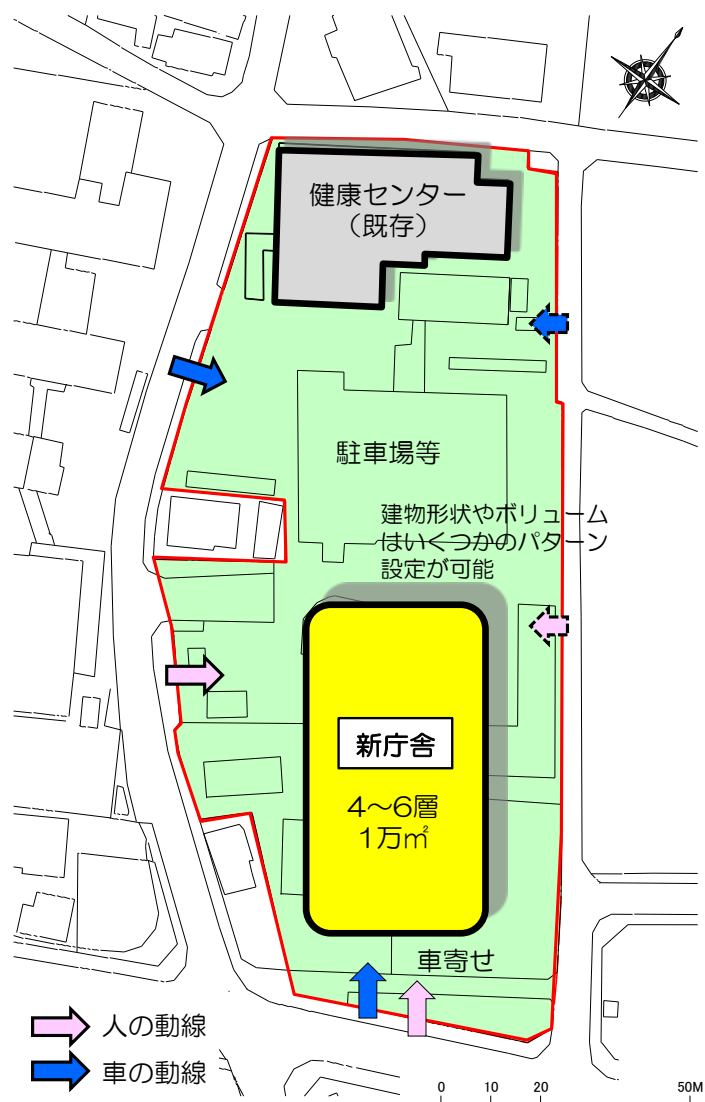
そこで、敷地については、地権者と協議の上、南側の隣接地を取り込むこととします。

南側の前面道路まで敷地を取り込むと、敷地面積は約1万2千㎡の規模になります。

現本庁舎での市民サービスを提供しながら、南側の現駐車場及び敷地に取り込んだ部分に、新庁舎1万㎡の建物を1期で整備することが可能となります。南側道路からのメインアプローチを確保でき、周辺からの分かりやすさ、西側道路からの人や車の動線など、新庁舎へのアクセス性が向上する計画となります。

また、外構に余裕ができるため、来庁者用駐車場を屋外平面駐車スペースとして確保でき、緑化やオープンスペースなど、ゆとりある外部空間の計画が可能となります。

建物形状や階層構成においても複数のパターン設定が考えられ、機能的な部門配置、平面計画等を検討していくことが可能となります。



<配置計画の概要>

<p>配置 イメージ</p>	
<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積：約 12,000 m² 建築面積：約 2,000~3,000 m² 延床面積：約 10,000 m² 駐車場：130 台程度 駐輪場：400 台程度（バイク含） 地上 4~6 階（建物形状により変動） 1 期工事
<p>動線 ・ 機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> 西側道路に加え、南側の接道によりアクセス性が向上する。 健康センターから離れるため、連絡動線に工夫が必要。 比較的整形な建物形状となり、機能的な部門配置、平面計画が可能。
<p>駐車場</p>	<ul style="list-style-type: none"> 来庁者用及び公用車駐車場の屋外平面駐車をメインとした整備が可能。
<p>外構</p>	<ul style="list-style-type: none"> 現在より敷地面積が大きくなるため外構にゆとりができ、緑化や広場などの良好なオープンスペース整備も検討可能となる。
<p>近隣への 影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民家に近接するが、現在よりは圧迫感が少ない。
<p>形態 デザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日影規制の影響が現在よりも少なく、1 期で全体を計画できるため、正面性を複数面から検討できるなどデザインの工夫が可能となる。

(2) 動線計画

南側全面道路からのアクセスとして、タクシーなどの車寄せが可能なメインアプローチを計画するとともに、路線バスの停留所を含め、敷地内に安全でゆとりある歩道空間を整備するなど、歩行者による庁舎建物へのアクセス動線を検討します。来庁者用の車両は、西側道路からの利用動線とし、南側の新庁舎と北側の健康センターとの間に整備する駐車場へとスムーズにアクセスできる計画とします。

なお、災害時の公用車の出動や、物品等の搬出入を行う業務用車両と清掃車両等の動線と、来庁者の車両ができるだけ交錯しない動線計画にします。また、バス、タクシーなどの公共交通機関と調整を行い、利用者が庁舎建物へアクセスしやすい停留所位置や待合空間の創出など、利便性の向上を検討します。

4. 外構計画

(1) 駐車場等の計画

駐車場については、下表に示すとおり、現状の駐車台数は来庁者用で67台ありますが、繁忙期の対応を踏まえ、80台程度を確保する計画とします。

また、公用車についても、現在敷地外で借地により確保している台数も含め、約50台程度のスペースが必要となることから、全体で約130台程度の駐車場を整備する計画とします。

＜駐車台数＞

現 状			新庁舎		
種 別	来庁者用	公用車用	種 別	来庁者用	公用車用
敷地内	67台	19台	敷地内	約80台	約50台
敷地外(借地)	—	27台			
計	67台*	46台	計	約130台	
	111台				

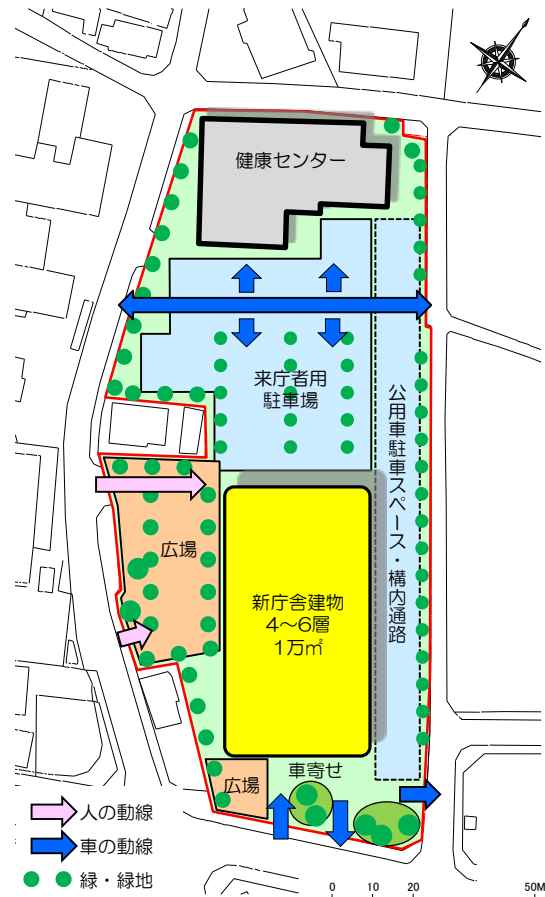
*繁忙期は区画外を含め76台を確保して運用

駐車場の整備にあたっては、駐車場への出入が周辺の交通や環境にできるだけ影響を与えないよう配慮するとともに、駐車しやすい、新庁舎と健康センターへの移動動線を考慮した計画とし、また、身体障害者用の駐車スペースを利用しやすい場所に適切な台数を確保します。

公用車の駐車場は、職員の利用や緊急時の出勤などを考慮し、来庁者用駐車場とエリアを分けた配置・動線計画とします。

また、現状の駐輪場のスペース及び利用台数を踏まえた十分な台数として、400台程度の駐輪場を整備する計画とします。(来庁者用及び職員用、オートバイ含む。)

来庁者用駐輪場は、新庁舎の出入口の位置にあわせて、利用しやすい場所に分散して配置するなど、利便性に配慮した計画とします。



駐車場等外構のゾーニングイメージ（例）

(2) 緑化計画等¹⁴

既存樹木に配慮し、緑豊かな屋外空間となるよう緑化を推進します。新設する樹木については、市の木であり緑の効果の大きなケヤキを植樹するとともに、中低木に四季折々の樹種を選定し、維持管理を踏まえた緑化計画とします。

また、新庁舎の出入口付近などの利用しやすい場所に、緑地やベンチ等を配した市民の憩いの場となる広場を適宜確保します。さらに、災害時に利用できるマンホールトイレの設置や、災害時等の各種支援活動を行えるスペースの確保を検討します。

5. 部門配置及び階層構成計画

(1) 部門配置の方針

新庁舎における部門配置計画は、以下の方針に基づくものとします。

＜部門配置の基本方針＞

- 市民の利用頻度が高い窓口部門は、利便性に配慮し低層階に配置する
- 同一部に属する課はできるだけ同一階に配置し、事務効率の向上を図る
- 相互の関連性が強い課は、できるだけ近接した階・場所に配置する
- 防犯セキュリティに配慮した階層配置とする

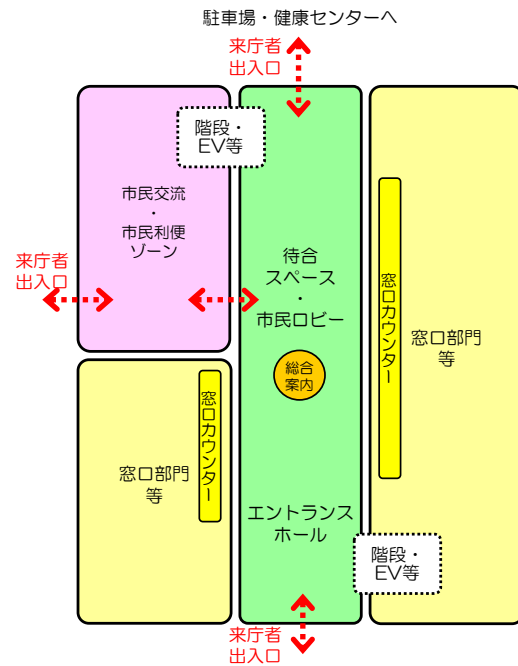
¹⁴ ゾーニングイメージ図は一例であり、空間構成などは設計段階の検討によります。

(2) 低層階の計画¹⁵

1階など、主に窓口部門により構成される低層階は、エントランスホールとつながるゆとりある空間とし、全体を適度に見わたせ、分かりやすく開放的な雰囲気とします。窓口面に面して待合スペースやロビー空間を適宜配置するとともに、市民が利用しやすい場所に、市民交流・市民利便の各スペースを計画します。

また、1階には複数の出入口を設けて、各方面からのアクセスに対応した計画とし、来庁者用駐車場や健康センターとの連絡動線に配慮します。

さらに、低層階（1～2階）専用の階段を設置するなど、市民利用の多い低層階の利便性に配慮した施設づくりを検討します。



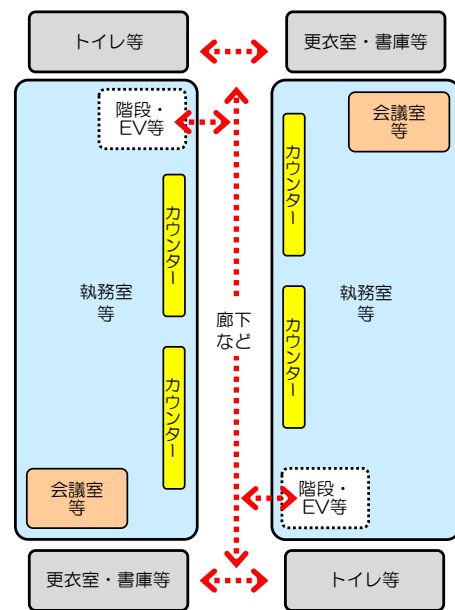
低層階（1階）のゾーニングイメージ（例）

(3) 上層階の計画¹⁶

上層階（執務フロア）のゾーニングは、建物の幅や奥行などの大きさに応じて、機能的な計画となるよう配慮します。平面計画としては、階段室やエレベーター等のコア部分と、中央に主要動線となる通路を設けて執務室を対面配置させるパターンや、執務ゾーンの中に階段室等の縦動線や吹抜けを設置する形状など、設計時により望ましい平面計画を検討します。

執務室は、配置部門の特性にあわせ、来庁者の分かりやすさや職員動線の効率性、部門間の連携などを踏まえたゾーニングとします。

会議室や相談室、書庫等のスペースについては、執務室に近接させて効率よく配置し、職員用の更衣室や休憩室など、来庁者が立ち入らないエリアは主要動線から離れたゾーニングとするなどの配慮をします。また、議会部門については、議場（大空間）をはじめ、周辺諸室を含めた配置・平面計画を検討します。



上層階（執務フロア）のゾーニングイメージ（例）

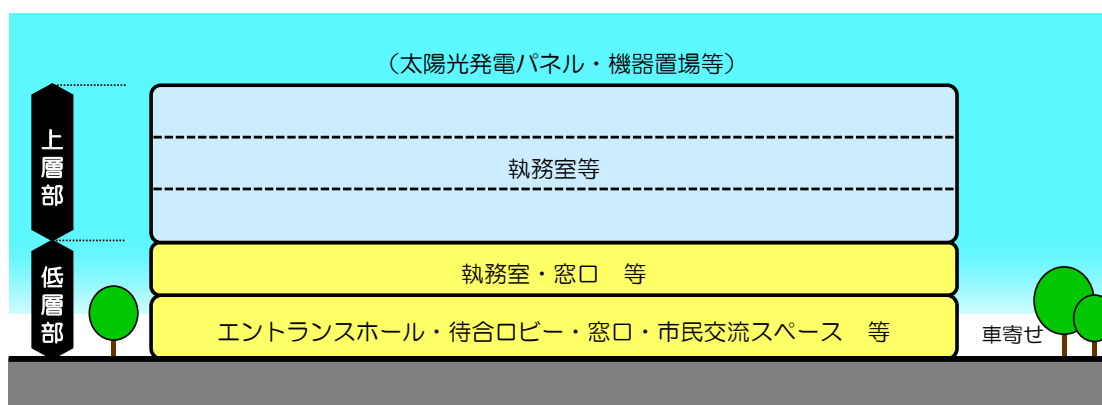
¹⁵ ゾーニングイメージ図は一例であり、平面・空間構成などは設計段階の検討によります。

¹⁶ 同上

(4) 断面計画¹⁷

新庁舎の1階は、開放的な空間とするなど、上層階よりも階高を高くします。2階から上の階層は、各室の大きさや快適性の観点により、適切な天井高さを確保したうえで、構造や設備計画との整合性、経済性にも配慮して階高を設定します。

建物全体としては、主要な階層として4～6階建の構成を想定し、屋上には太陽光発電パネルや機械室（機器置場）の設置を踏まえた計画とします。



階層構成・断面イメージ (例)

¹⁷ 断面イメージ図は一例であり、階層構成などは設計段階の検討によります。

6. 構造計画

「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省）」によると、人命の安全確保や官庁施設の機能確保を目的として、耐震安全性の目標を下表のように定めています。新庁舎は、災害応急対策活動の中枢となる施設であるため、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせる方針とします。

＜官庁施設の総合耐震計画基準＞

部 位	分 類	耐震安全性の目標（太枠が今回適用）
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造等の導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行います。

7. 設備計画

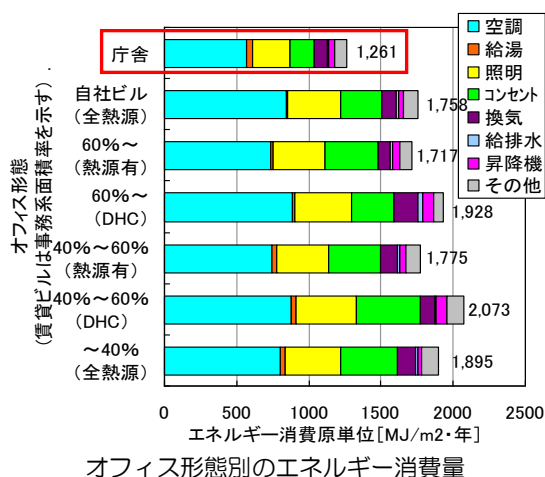
新庁舎の設備については、災害応急対策活動の中核施設としての対応を踏まえ、必要な設備を導入します。

また、新エネルギーの活用や省エネ・省資源、ライフサイクルコストの低減を見据え、太陽光発電や雨水利用、高効率照明器具の採用など、環境に配慮した設備システムの導入を検討するとともに、清瀬の風土に配慮しながら、自然光や風を取り込むなどのパッシブデザイン¹⁸についても検討を行います。

一般財団法人省エネルギーセンターの資料（右図）によると、一般的な庁舎の場合、全体のエネルギー消費量の内、空調用が半分近くを占める調査結果が示されています。

空調設備の省エネルギー対策として、外皮負荷¹⁹の削減や高効率の空調方式・熱源の採用など、設計段階で効果的な検討を進めていきます。

また、国によるネット・ゼロ・エネルギービル（ZEB）²⁰の実現に向けての長期目標や、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）に基づく評価なども注視しつつ、費用対効果を見極めながら、環境品質に配慮した施設とします。



8. 運用管理計画

新庁舎の適切な運用管理に向けて、竣工後の管理運営に配慮した設計を今後行っていきます。具体的には、耐久性のある建築材料の選定により、修繕の必要となる時期をできる限り延長させることや、清掃などの維持管理がしやすい建築材料の使用、設備機器の入れ替えを見据えた更新のしやすい平面・断面計画を行います。

また、間仕切壁の位置変更のしやすさなど、将来の利用状況の変化に柔軟に対応できるものとし、運用管理面における経費を節減できる工夫を行い、ライフサイクルコストの低減に努めます。

「7. 設備計画」の内容を踏まえ、施設の運用状況の把握などを効率的に管理できるエネルギーマネジメントシステム（BEMS）など、最適な施設運用を可能とするシステムの導入を検討します。さらに、新庁舎の施設性能を効果的に運用した保守管理や警備、清掃等の人的な維持管理における負担軽減など、ソフト面における効率性、経済性に配慮した運用管理を目指します。

¹⁸ できるだけ機械的な手法に頼らず、建築的な工夫により冷暖房の効果を高めようとするデザインのこと。

¹⁹ 建物の外壁や屋根など、外部環境に接する部分にかかる空調（冷暖房）負荷のこと。

²⁰ 省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、再生可能エネルギーの活用等により、年間の一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロまたは概ねゼロとなる建築物のことをいいます。

9. デザイン計画

外観は、建物の大きさに応じた形態デザインとするなど、周辺環境に配慮した計画とします。立面は、華美な意匠を避け、市庁舎として相応しく、シンプルで機能美が現れる外観デザインとします。

基本的な外観デザインとしては、規模が概ね同等の市庁舎として、他の自治体で最近整備された以下のような事例があります。これらの事例も参考にしつつ、建物の大きさや平面計画などとあわせ、設計時によりよいデザインを検討します。

内部空間は、機能性を重視するとともに、エントランスホールや市民ロビー等の内装や家具を木質化するなど、明るく親しみやすいデザインとなるよう配慮します。

＜他市の同規模庁舎の外観 *印は各市HPより写真転載＞

 <p>建物の規模を段状に工夫した事例 ／木津川市庁舎（京都府）*</p>	 <p>ガラスカーテンウォールで正面性を演出した事例 ／あきる野市庁舎（東京都）</p>
 <p>庇（バルコニー）と柱によるグリッドで立面を構成した事例 ／みよし市庁舎（愛知県）*</p>	 <p>各階の庇により水平ラインを強調した事例 ／紀の川市庁舎（和歌山県）*</p>

新庁舎は、市のシンボルとして建設後も長きにわたり利用される建物となります。年月を経るに従って風合いが増していくような、市民に長く愛されるデザインを目指していきます。

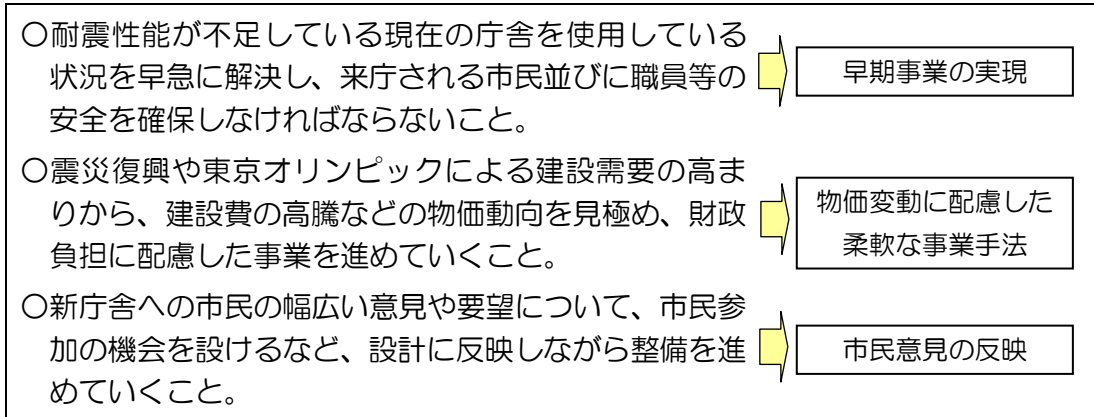
第6章 新庁舎建設に向けた事業計画

1. 事業方式

(1) 事業手法

新庁舎の整備に際しては、以下に示す基本的な考え方を実現できる事業手法を採用することが重要です。

＜事業手法に係る基本的な考え方＞



公共施設の整備手法としては、従来型の直接建設方式のほか、近年、設計から建設、維持管理・運営までの一連の業務に民間の資金や技術力を活用する事例も増えてきています。

新庁舎建設にあたっては、上記の基本的な考え方を踏まえた最適な事業手法について、以下に整理を行います。

①事業手法の概要

事業手法		概要
従来型	直接建設方式	設計、施工、維持管理などの実施企業をそれぞれ別々に選定・発注し、個別に業務を実施していく方法で、従来の公共事業発注として最も一般的な手法。
民活型	DB方式 ²¹	施設整備のための資金等を公共が調達した上で、設計及び施工を実施する事業者を、同時に選定・発注し、一定期間包括的に実施する手法。維持管理は別で発注を行う。
	DBO方式 ²²	施設整備のための資金等を公共が調達した上で、設計、施工及び維持管理までを含めて実施する事業者を、同時に選定・発注し、一定期間包括的に実施する手法。
	PFI方式 ²³	設計、施工、維持管理を包括的に実施する事業者を選定し、事業契約に基づき実施する方式。民間事業者が自ら資金調達を行い、整備後に所有権を公共に移転し、維持管理等の業務を実施する方式が多い。公共側は事業費を割賦方式により支払う。
	リース方式	公共と民間事業者（リース会社等）との間でリース契約を締結し、民間事業者が施設の設計、施工及び維持管理業務を一括的に実施する方式。公共は事業期間にわたってリース料を支払い、民間事業者はリース期間終了後に、公共に施設を譲渡する。

②発注方法・業務範囲

事業手法		発注方法・業務範囲等			備考	
		設計	施工	維持管理	資金調達	その他
従来型	直接建設方式	単独	単独	単独	市	各業務の発注期間が必要となる
民活型	DB方式	一括		単独	市	一括事業として実施するための民間事業者を選定する期間が必要となる（概ね1年～1.5年）
	DBO方式	一括			市	
	PFI方式	一括			民間	
	リース方式	一括			民間	

²¹ DB（Design Build）：デザイン・ビルドの略。設計・施工一括発注方式のこと。

²² DBO（Design Build Operate）：デザイン・ビルド・オペレートの略。設計・施工・維持管理・運営管理一括発注方式のこと。

²³ PFI（Private Finance Initiative）：民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して、民間事業者が公共施設の整備とサービスの提供をゆだねる手法のこと。PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき事業が実施される。

③各事業手法の比較・整理

各事業方式について、「基本的な考え方」に基づく整理を行うと、次表のようになります。

＜各事業方式の比較整理＞

事業方式		従来型 (直接建設方式)	民活型 (DB、DBO、PFI、リース方式)
基本的な考え方に基づく対応	早期事業の実現	<ul style="list-style-type: none"> 事業開始年度からの設計発注・着手が可能で、基本計画の前提である整備方針の完了目標年度に向けた事業スケジュールが可能になる。 設計や施工の個別発注手続きの期間確保が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業開始年度は事業者選定（場合によっては事前の民活可能性調査）を行う必要があり、従来型に比べて事業スケジュール（設計着手）が遅れる。 設計施工の一括実施により、個別発注手続きの期間短縮が期待できる。
	柔軟な事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 設計と施工を切り離して実施することにより、設計完了段階で次の建設（発注）の判断を行うタイミングなど、物価変動の動きなどに柔軟に対応できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工を連続的に一括実施することが前提となるため、事前に物価上昇等の対応（物価スライド等）やリスク分担を盛り込む必要がある。
	市民意見の反映	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務の単独実施となることから、ワークショップ等の市民意見の反映機会の確保など、先行事例も多く対応しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 一括業務における設計において、市民参画対応を事業者に求めることは可能だが、市民意見による大幅な設計変更を、事業費の増加リスクとして見込まれる懸念がある。

民活型の事業方式では、一括発注における民間事業者の創意工夫の活用等による一定のコスト縮減や、個別発注に関わる事務手続きの短縮化が期待でき、特にPFI方式については財政負担の平準化効果もあります。

一方で、民活型の各事業方式は、設計や施工、維持管理などを一括的に実施し、民間事業者の経営及び技術力の活用を前提とした性能発注による手続きが必要となります。これらの民間事業者の募集選定手続きには、相応の準備期間が必要であり、特にPFI方式では法律に基づく手続きを経ることから、事業者募集期間として最短でも1年以上はかかり、事前のPFI導入可能性調査を実施する場合は、さらに検討に要する時間が必要になります。

さらに、民活型では、市と民間事業者の事業契約に基づく施設整備等の実施となることから、要求事項をあらかじめ事業者選定時に示しておく必要があります。そのため、発注後の設計条件変更が難しく、また、品質管理や発注者側の意向を事業内容に適切に反映させるために、発注者側の高い監理能力が求められます。したがって、設計時における市民意見の反映については、従来型の方がより柔軟に実施できる可能性があると考えられます。

以上より、事業手法に係る基本的な考え方を踏まえ、設計と施工の独立性が確保されることで相互のチェック機能が確保でき、また、物価変動などの社会経済情勢変化への対応や市民意見の反映など、より柔軟に対応できることを考慮し、従来型の発注方式により事業を進めていくこととします。

なお、従来型の事業方式においても、設計段階で最新の施工技術を組み入れるなどの民間事業者の創意工夫や技術力の活用方策の検討も行い、また、公平性ととも適正な競争環境の確保に留意し、施工における品質確保とともに、財政負担の軽減に配慮した庁舎整備を推進していきます。

(2) 設計者の選定方法

設計者を選定する主な手法として、コンペ方式とプロポーザル方式があります。

コンペ方式は、一定の条件のもと、設計図面を中心に提案を行う方式で、具体的な配置や平面計画、外観デザインなど、選定された提案図面に沿って設計が進められることから、「設計案を選ぶ」方式となります。

一方、プロポーザル方式は、設計に対する理念や考え方、テーマに対する取組み方策などを、図面以外のかたちで提案する手法で、「設計者（企業や人）を選ぶ」方式と言えます。

<設計者選定方式の概要>

選定方式※	コンペ方式	プロポーザル方式
参加者	実績などに応じた指名方式や自由に参加できる公募方式がある。	
選定方法	設計条件（所要室や規模など）を具体的に示し、求める内容に応じた設計やデザインなどの図面を提案する。 【設計案を選ぶ】	基本的な条件とともにテーマを設定し、設計の理念や考え方、取組み方策など図面以外の文章や説明図等で提案する。 【設計者（企業・人）を選ぶ】
基本・実施設計の進め方	設計理念などの一貫性、効率性を確保するため、基本設計を実施した設計者が、引き続き実施設計を行うことが多い。	

※その他の方式として、特命方式、資質評価方式（QBS）、競争入札方式がある。

新庁舎の設計にあたっては、市民の意見や要望などを取り入れた、安全で利用しやすい庁舎を目指すとともに、職員が効率的に執務を行っていく上で、機能的な庁舎となるよう検討を進めていく必要があります。

また、発注者である市と設計者が綿密なコミュニケーションを図りながら、共同作業により設計を推進していくことが重要です。そのためには、設計者の技術力などの資質と、多岐にわたる検討をスムーズに行っていくための体制など、十分な対応を図ることが求められます。

プロポーザル方式は、提案を行うテーマ設定の工夫により、市民参画の機会の創出や市民意見・要望の反映を実現しやすく、発注者である市との連携も柔軟に対応できる設計者を選べるメリットがあります。

以上の観点より、設計者の選定方式はプロポーザル方式を採用します。具体的な選定方法については、公共施設の設計の経験を踏まえた参加条件の設定や、設計上の創意工夫及び市の地域特性の効果的な反映など、高い品質の確保とともに新しい庁舎の実現の可能性を目指して、今後検討を行います。

2. 概算事業費・財源計画

(1) 概算事業費

新庁舎の整備について、近年における市庁舎整備事例や民間発注工事事例の検証に加え、物価上昇率、消費税率の変更を加味した上で、必要となる概算事業費を下表に示します。

<概算事業費の内訳>

費目	概算金額	説明
建設工事 関連費	約 43.8 億円	新庁舎建物 1 万㎡の工事費及び外構工事費、既存庁舎解体費を含む
調査設計 関連費	約 2.1 億円	基本・実施設計費、工事監理費、敷地測量・地盤調査費、執務環境整備支援業務費 ²⁴ を含む
備品移転 関連費	約 4.9 億円	備品購入費、移転費、土地取得費を含む
合計	約 50.8 億円	注) 現時点での概算であり、今後変わる可能性があります。 なお、消費税率は 10% で計算しています。

(2) 財源計画

新庁舎建設のための財源については、財政負担に十分配慮するものとします。

具体的には、下表に示すとおり、市の公共施設整備基金及び国からの補助金の活用を前提に、地方債や一般財源からの資金充当を、事業年度に応じてバランスよく配分する計画とします。

<財源計画の内訳>

費目	概算金額	説明
基金	約 28.0 億円	公共施設整備基金を活用予定
地方債	約 20.0 億円	
補助金	約 1.5 億円	社会資本整備総合交付金の活用を想定
一般財源	約 1.3 億円	
合計	約 50.8 億円	注) 現時点での予定であり、今後変わる可能性があります。

次表に示すとおり、市の借金の総額を表す一般会計の年度末市債現在高については、平成 7 年度に完了した清瀬駅北口再開発事業のピーク時（平成 11 年度）と比較した場合、新庁舎建設事業は平成 33 年度にそのピークが一時近接することを想定していますが、その他の市債の償還が進むため、その後減少する傾向にあります。また、市債の返済に充てられた一般財源²⁵の標準財政規模²⁶に対する割合を示す公債費比率で見ると、新庁舎建設事業を実施した場合でも、現時点（平成 27 年度）よりも負担を増加させることなく、6%前後で推移すると想定しています。

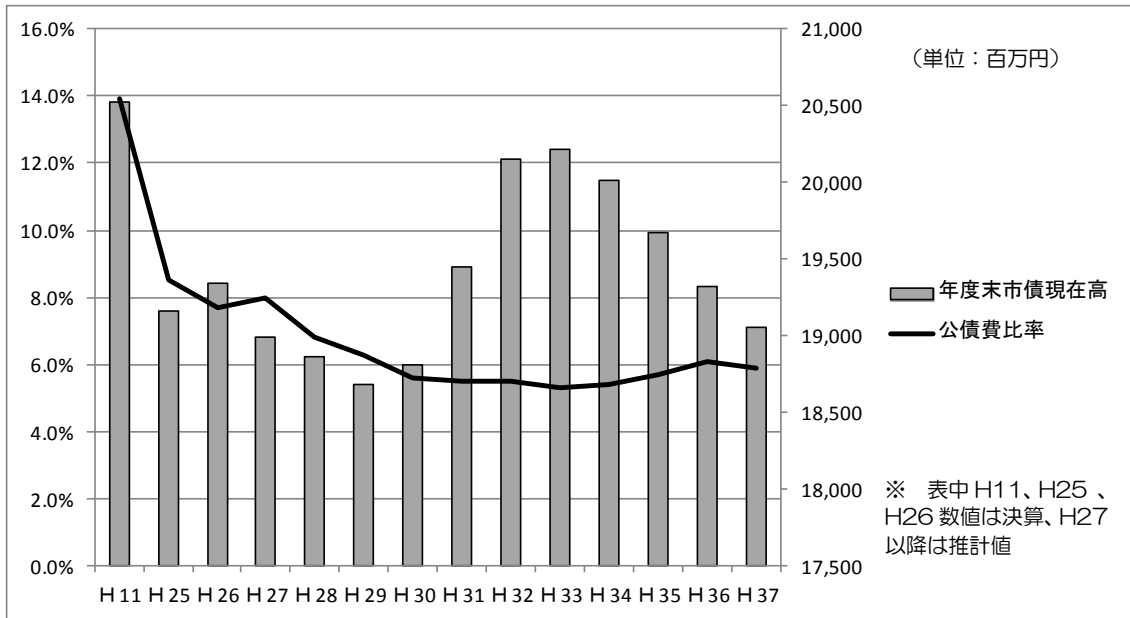
²⁴ 執務環境整備支援業務：現庁舎における組織配置、既存備品の状況や文書量などの現況調査を行い、執務環境の課題と改善点を見出し、必要面積の算定、基本レイアウトの作成、備品整備計画の策定などを行います。

²⁵ 一般財源：財源の用途が特定の目的に限定されず、どのような経費にも充てることができる財源のことをいいます。地方税、地方譲与税、地方特例交付金および地方交付税等が一般財源とされます。

²⁶ 標準財政規模：地方税、地方譲与税、地方交付税等の、地方自治体の標準的な一般財源の収入額を示すものです。

しかしながら、今後の更なる少子高齢化の進展による歳入の減少と扶助費の増大や、建設需要の増加に伴う人件費や物価上昇など、今後も予期できない状況が懸念されます。そのため、過度な将来負担を生じさせないために、建築市場や社会経済情勢等の変動を注視しながら、新庁舎建設事業を推進していきます。

＜年度末市債現在高と公債費比率の推計（一般会計）＞



3. 事業スケジュール

新庁舎の建設事業は、下表に示すスケジュールを基本として進めます。

用地取得の手続き等を踏まえた確実な工程とし、平成33年度早期からの新庁舎建物への移転及び供用開始、並びに同年度内での駐車場等の整備完了及び施設全体供用開始を目指します。なお、設計や建設など各業務の効率化に努め、供用開始をできるだけ早められるよう進めていきます。

＜事業スケジュール＞

年度	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
工程	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">執務環境整備計画・設計</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新庁舎基本・実施設計</div>		<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">用地取得等</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">新庁舎建設工事等</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">移転</div>
							<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">●建物供用開始</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">現庁舎解体 外構整備</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">●施設全体供用開始</div>
	注) 現時点での予定であり、今後変わる可能性があります。						