

清瀬市新庁舎建設基本計画

<中間報告書>

平成 26 年 5 月

清 瀬 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
5. 基本計画の前提条件.....	6
第2章 庁舎の現状と課題.....	7
1. 現庁舎の概要.....	7
2. 庁舎の現状と課題.....	8
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

※ 本中間報告書の位置づけについて

本中間報告書は、平成25年12月に設置した「清瀬市新庁舎建設基本計画策定委員会」における審議の中間報告であり、策定委員会は平成26年11月まで継続して審議を行います。中間報告書は現時点までの審議経過を成果として報告するものであり、今後の審議によっては、本中間報告書の内容を一部変更することもあります。

なお、今後検討を行う第4章以降の内容として、「機能別の実現方策」や「新庁舎の施設計画」、「新庁舎建設に向けた事業計画」等を予定しています。

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年に竣工しました。

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った結果、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、市民や議会の意見を聴きながら、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、「清瀬市役所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・検討を行っていきます。

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民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、基本計画の策定を進めていきます。



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 ²	◆新庁舎建設庁内検討委員会の下部組織として作業部会を設置 ◆市民ワークショップ開催（基本理念部分、基本計画案） ◆市民説明会開催（中間報告、基本計画案） ◆市議会報告（中間報告、基本計画案） ◆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、基本計画案） ◆清瀬市新庁舎建設基本計画の策定

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となります。

以上より、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。

² 今後の予定を含みます。

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』
○まちづくりの基本方向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 利便性を高める都市基盤づくり、豊かさ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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	『羽ばたけ未来へみどり豊かな文化都市』 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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）

◆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）	
○清瀬市役所庁舎耐震化整備方針	・市庁舎整備においては、災害発生時に、市民生活へ影響を与えずに被災者対策を迅速に行うため、耐震性能を備えた防災センター機能を整備することを第一に考え、また、改修による整備では不十分な機能を延命させるだけとなることから、庁舎としての機能・性能の確保及び費用対効果の観点により、「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	・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	・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	・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

5. 基本計画の前提条件

基本計画を検討していく基本的な前提として、清瀬市役所庁舎耐震化整備方針（平成25年6月公表）及び同方針の市民説明会資料により、以下の内容が示されています。

基本計画にあたっては、各方針を検討のスタートラインとしつつ、より望ましい新庁舎の整備計画を検討するものとしします。

（1）新庁舎の建設場所

右図のように、新庁舎は現在の敷地で建替えを行う方針（健康センターは残す）を示しています。

現敷地で建替える場合、南側の駐車場部分を活用して1期工事を実施し、完成後に現庁舎を解体してから2期工事に着手する前提としていますが、新庁舎整備のための敷地設定（範囲）や、効率的な建替え計画の検討など、施設計画を踏まえて今後検討を進めていきます。

＜整備方針での建替えイメージ＞



（2）新庁舎の規模

整備方針では、新庁舎の規模として約7,500㎡の面積が見込まれることを示しています。ただしこの数値は、平成24年度の職員数をベースとした、行政機能を満たす最低限の規模であるため、防災機能の強化や市民協働スペース等の付加等により、変わる可能性があります。

新庁舎の規模については、将来人口推計、社会変動予測などの諸条件や、盛り込むべき機能及びスペースなどの必要条件や施設計画等、基本計画を踏まえた必要規模を設定します。

（3）新庁舎整備の予定スケジュール

市庁舎整備に係る今後の工程として、以下の予定を示しています。

＜全体スケジュール＞

年 度	予 定
平成26年度	基本計画
平成27年度	基本設計
平成28年度	実施設計
平成29～30年度	建設工事（第1期）
平成31～32年度	建設工事（第2期）

整備スケジュールについては、今後の施設計画や事業計画等によって変わる可能性もあることから、基本計画を踏まえながら検討を進めてきます。

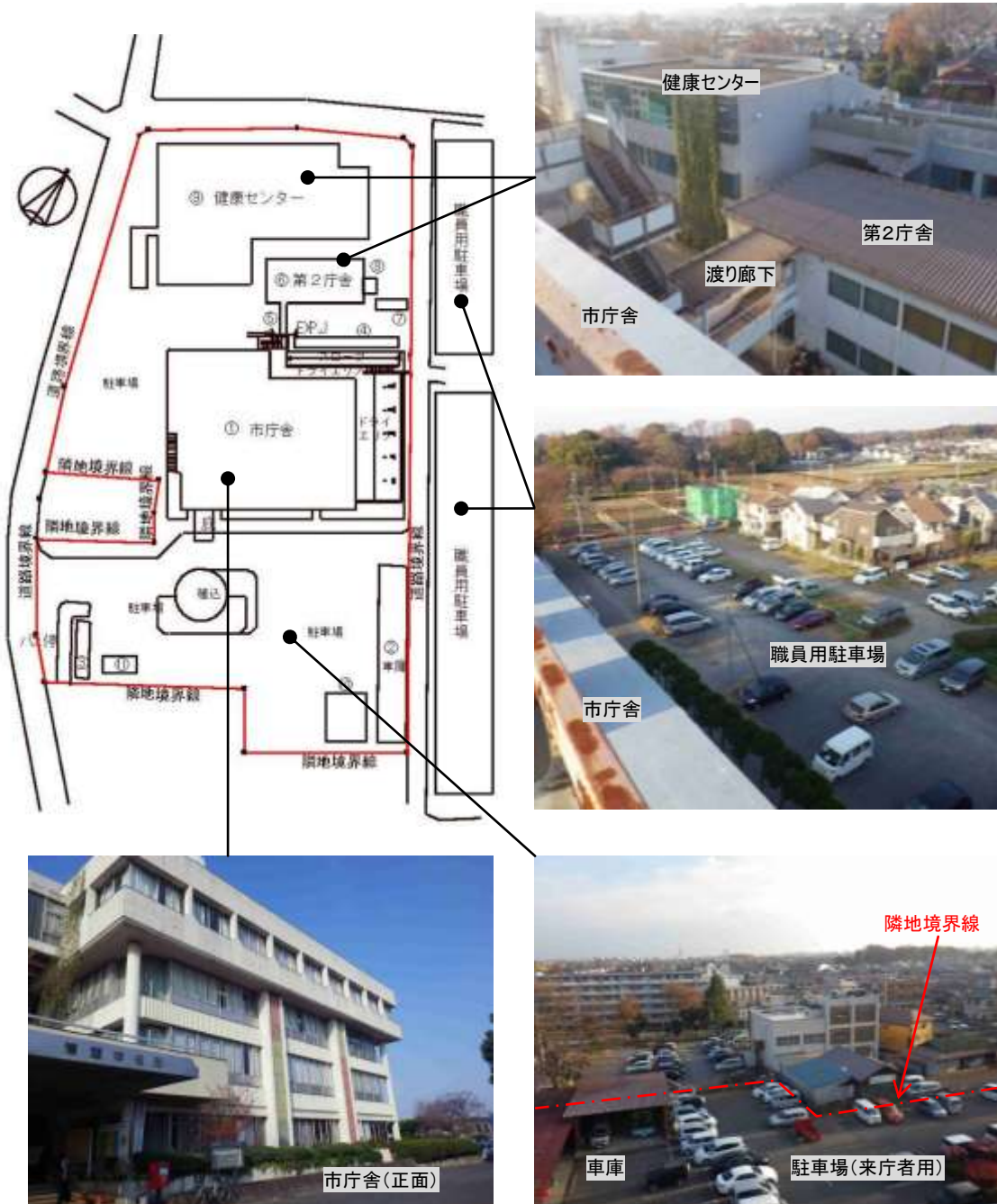
第2章 庁舎の現状と課題

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㎡	延床面積㎡	建築年
① 市庁舎	1,281.164	5,177.844	S48
② 車庫	220.280	220.280	S48
③ 自転車置場	7.920	7.920	S48
④ 自転車置場	13.200	13.200	S48
⑤ 渡り廊下	12.838	12.838	S58
⑥ 第2庁舎	195.891	360.732	S58
⑦ 自転車置場	14.700	14.700	S59
⑧ 作業員控室	9.831	9.831	S63
⑨ 健康センター	1,138.408	2,734.329	H1
⑩ 車庫	87.480	87.480	H2
⑪ 店舗	25.500	25.500	H9
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) 耐震性の不備

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³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。

³ 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」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)

(2) 災害対応拠点としての機能不足

市庁舎は、災害発生時に災害対応拠点として指揮、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の不足など、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、鉄筋の爆裂による中性化、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、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

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問題があります。

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

耐震性や自立性を備えたライフラインの確保など、災害対応拠点となる庁舎を目指し、多種多様な行政情報の管理など、セキュリティ機能の充実した施設とします。

(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⁴の導入や、プライバシーに配慮した施設とします。

▷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

利便性の高い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。

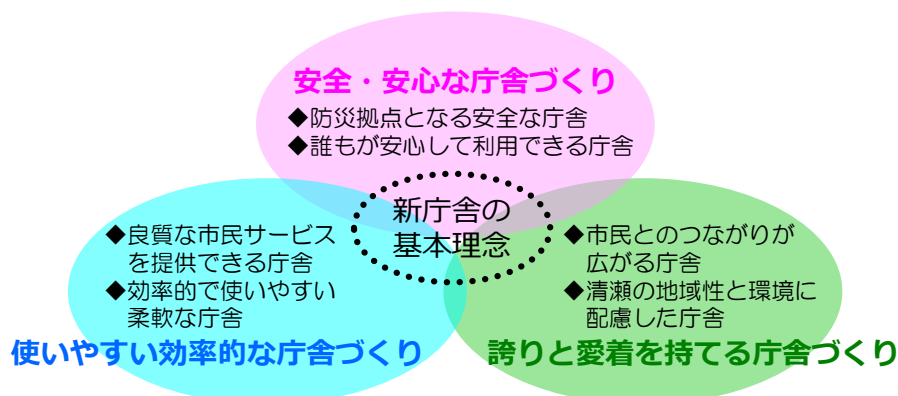
▷誇りと愛着を持てる庁舎づくり

(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。

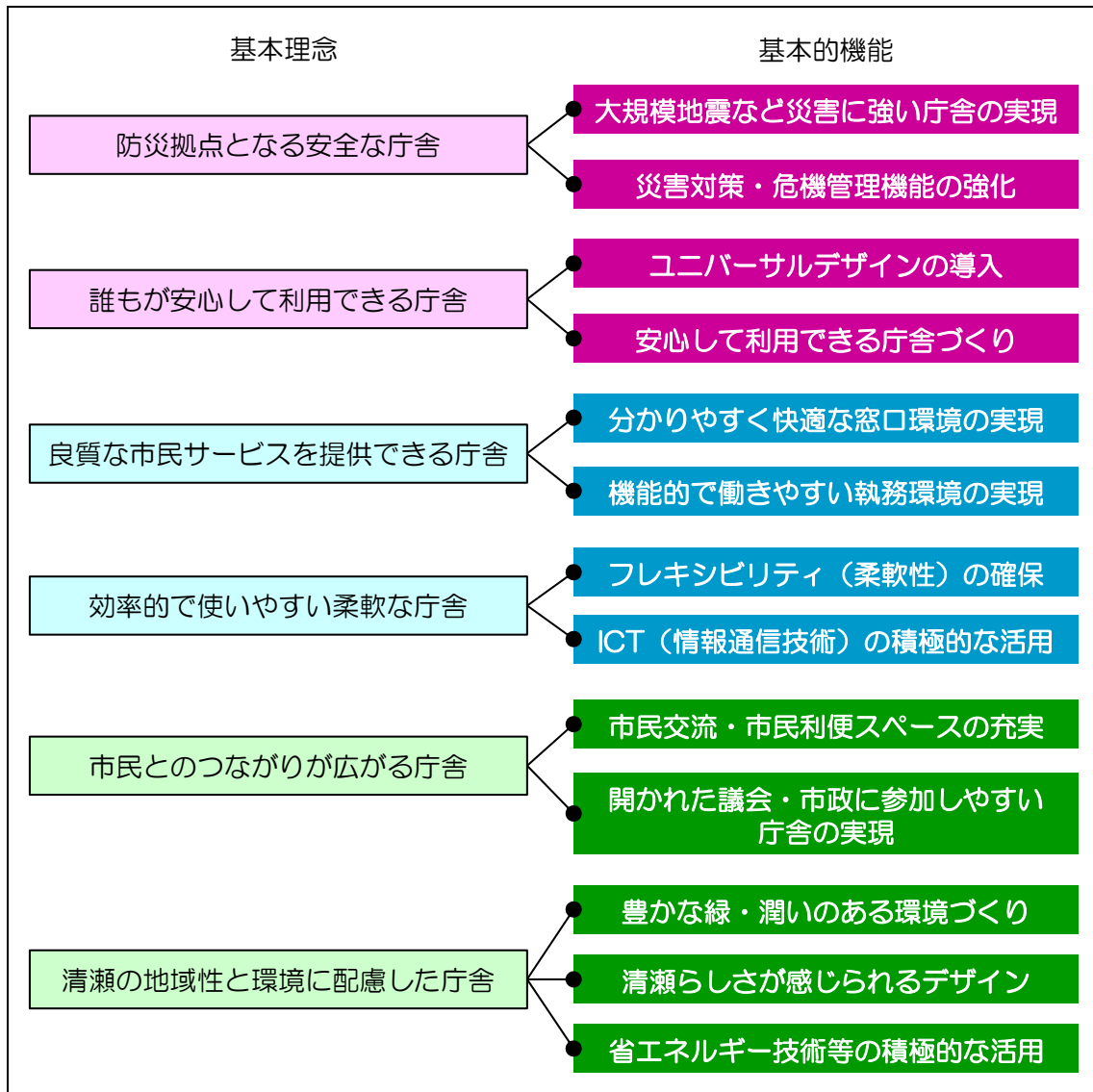


⁴ ユニバーサルデザイン：高齢者や障害者だけでなく、すべての人が利用しやすい環境や製品等をはじめからつくっていく考え方のことをいいます。

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。各機能を実現するための具体的な取り組み方策等について、今後検討を行っていきます。

＜基本理念と基本的機能＞



※ 以上を中間報告書内容として、以後、具体的な機能や新庁舎の施設計画、新庁舎建設に向けた事業計画の検討を進めていきます。