

# 小金井市新庁舎等建設計画調査業務【概要版】

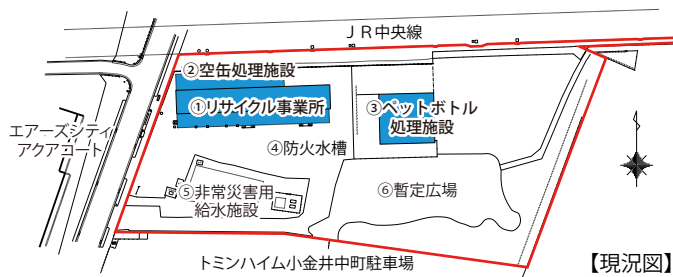
平成30年3月

## ■ 調査の目的

庁舎建設予定地の現況を踏まえた上で敷地を最大限に活用するため、複数の施設配置案の検討を行うとともに、小金井市新庁舎建設基本構想、小金井市新庁舎建設基本計画を踏まえ、施設配置案における関係法令等の法定条件の整理、建設費等の試算、事業手法の検討、市民参加手法の検討、イメージパースの作成及び設計の発注仕様書（案）の作成を行うことを目的に実施したものです。

## ■ 建設場所

敷地である庁舎建設予定地は市のほぼ中央に位置し、武蔵小金井駅と東小金井駅のほぼ中間地点に位置しています。

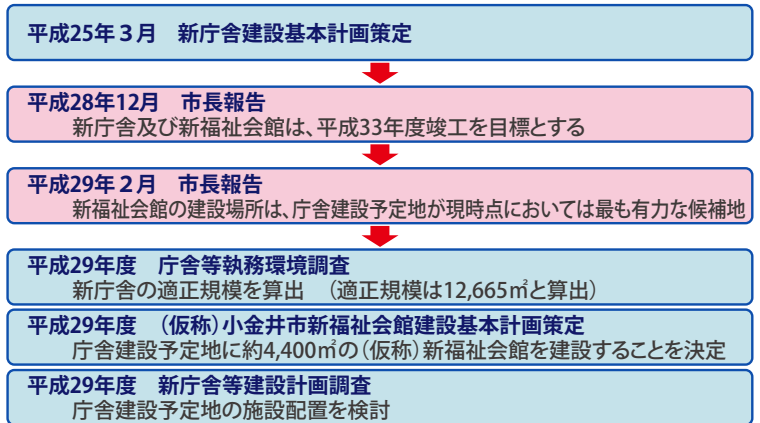


所在地番	小金井市中町三丁目1957番5、1957番7、1957番9、緑町五丁目1957番17					
敷地面積	11,252.05 m <sup>2</sup>					
法規制	用途地域	準工業地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
	日影規制	4時間、2.5時間（測定面4m）		高度地区	第2種高度地区	
	防火指定	準防火地域	接道状況	西側道路 幅員17.8m～22.1m		
既存施設	①リサイクル事業所 882.25 m <sup>2</sup> S造 平屋、②空缶処理施設 260.17 m <sup>2</sup> S造 平屋 ③ペットボトル処理施設 356.40 m <sup>2</sup> S造 平屋、④防火水槽 地下に埋設 ⑤非常災害用給水施設、⑥暫定広場					

## ■ 新庁舎・（仮称）新福祉会館建設に関するこれまでの取組

平成25年3月、新庁舎建設基本計画を策定して以降の経過は、右表のとおりです。

平成28年12月、「新庁舎及び新福祉会館は平成33年度竣工を目標とする」、平成29年2月、「新福祉会館の建設場所は庁舎建設予定地が最も有力な候補地」という市長の方針のもと、市民サービスの中核を担う庁舎と、地域共生の拠点となる新福祉会館を市の総合的サービスの提供基盤として、市の中央に位置し、一定の広さがある貴重な土地である庁舎建設予定地に整備することを目指し、様々な検討を行ってきました。



## ■ 庁舎建設予定地における新庁舎等建設配置案の検討

### 【清掃関連施設のあり・なしを想定した施設配置パターン】

#### ① 施設規模

- ・新庁舎：12,000 m<sup>2</sup>（『小金井市新庁舎建設基本計画』における下限値）
- ・新福祉会館：3,500 m<sup>2</sup>（『（仮称）小金井市新福祉会館基本計画（素案）』による）

#### ② 施設配置パターンの検証

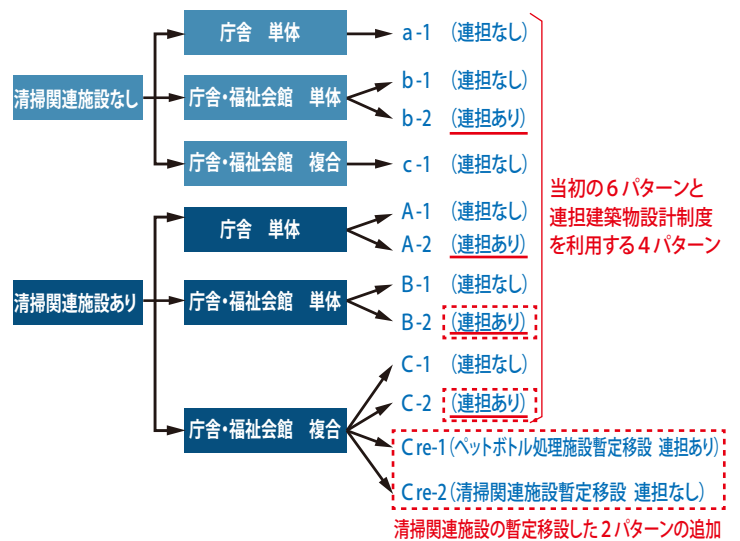
施設配置は当初、清掃関連施設あり・なし、庁舎単体、庁舎・福祉会館を単体、庁舎・福祉会館を複合の6パターン（a-1、b-1、c-1、A-1、B-1、C-1）での検討を行いました。施設規模、建築基準法等の検証を行う中で、「連担建築物設計制度※」を利用する施設配置（b-2、A-2、B-2、C-2）についても検討を行いました。

さらに、敷地内にある清掃関連施設を暫定的に移設する2パターン（Cre-1、Cre-2）を追加検討を行いました。

※複数の敷地により構成される一団の土地の区域内で建築物を建築する場合、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用できる。

#### ③ 施設配置パターンの評価

清掃関連施設の再配置は平成36年度までに整備完了	→ a-1、b-1、c-1、b-2は除外
新福祉会館は庁舎建設予定地に建設	→ a-1、A-1、A-2は除外
施設規模の確保が困難	→ B-1、C-1は除外



左記より B-2、C-2 に絞り込み、更に Cre-1、Cre-2 を加えた合計 4 パターンの施設配置について、詳細の検討を進めました



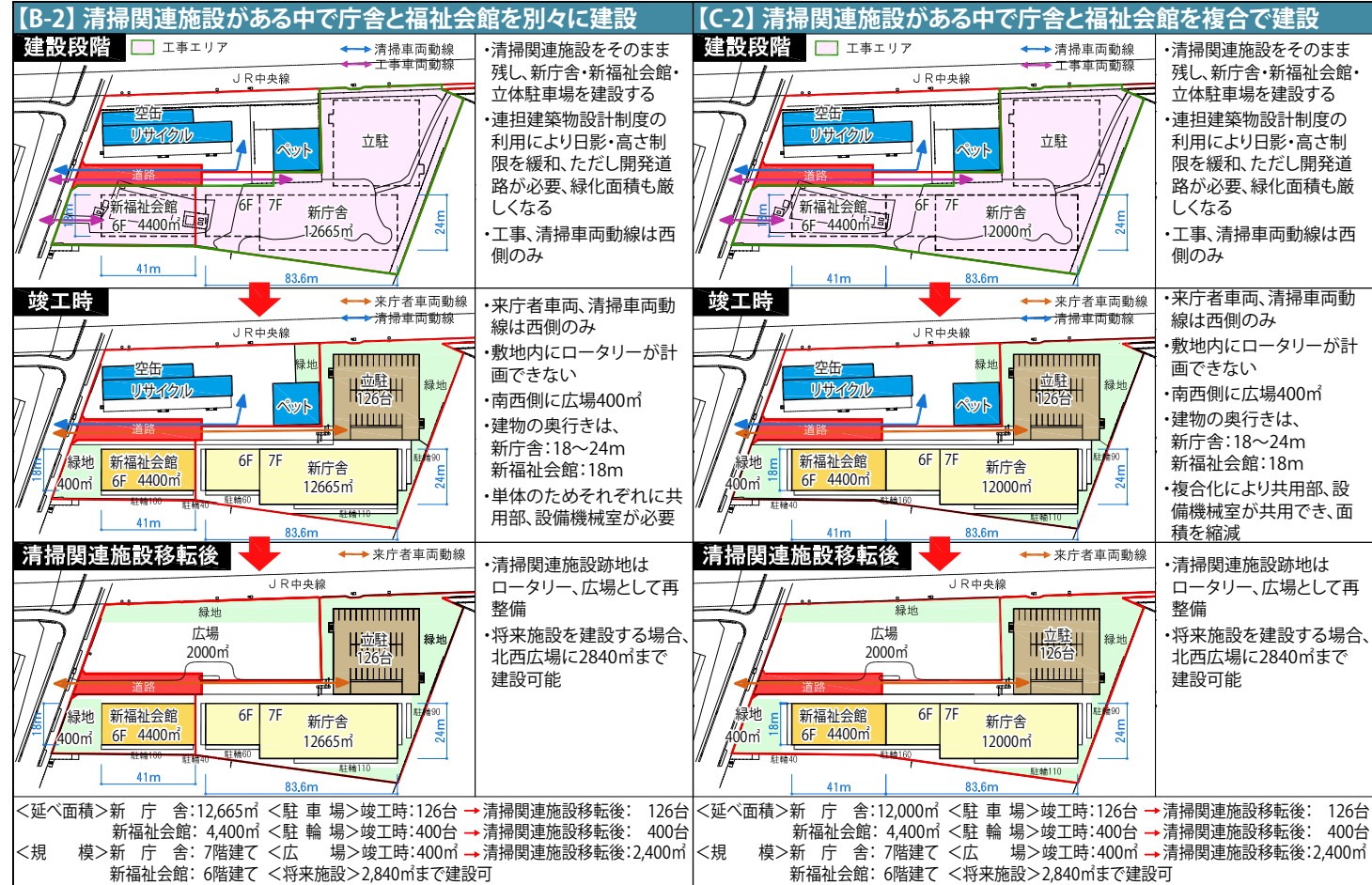
④施設規模の見直し

平成 29 年度の『庁舎等執務環境調査』、『(仮称) 小金井市新福祉社会館建設基本計画』の進捗に応じて施設規模を見直しました。

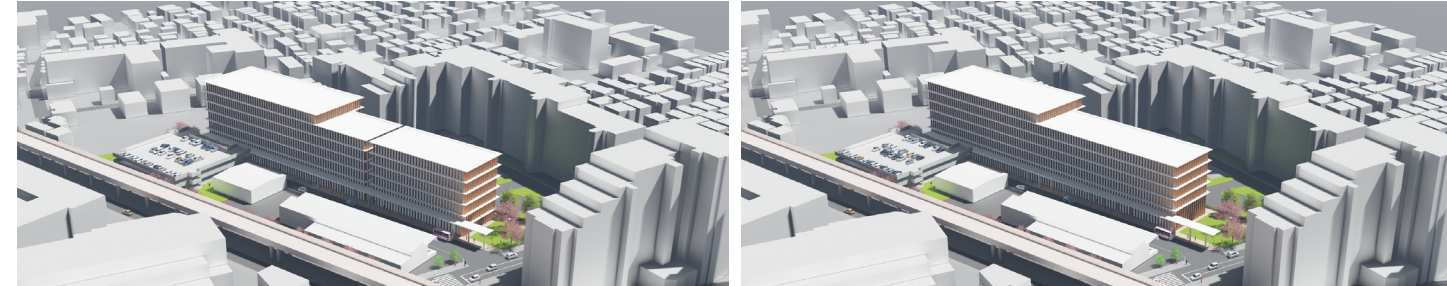
- ・新庁舎 単体 : **12,665 m<sup>2</sup>** (『庁舎等執務環境調査』による)
- ・新福祉社会館 単体 : **4,400 m<sup>2</sup>** (『(仮称) 小金井市新福祉社会館建設基本計画』による)
- ・新庁舎+新福祉社会館 複合 : **16,400 m<sup>2</sup>** (複合による面積削減)

【4つの施設配置パターンの検証】

先に示された4つの施設配置パターン (B-2、C-2、Cre-1、Cre-2) において、建設段階、竣工時、清掃関連施設移転後、



【竣工時のイメージ図】



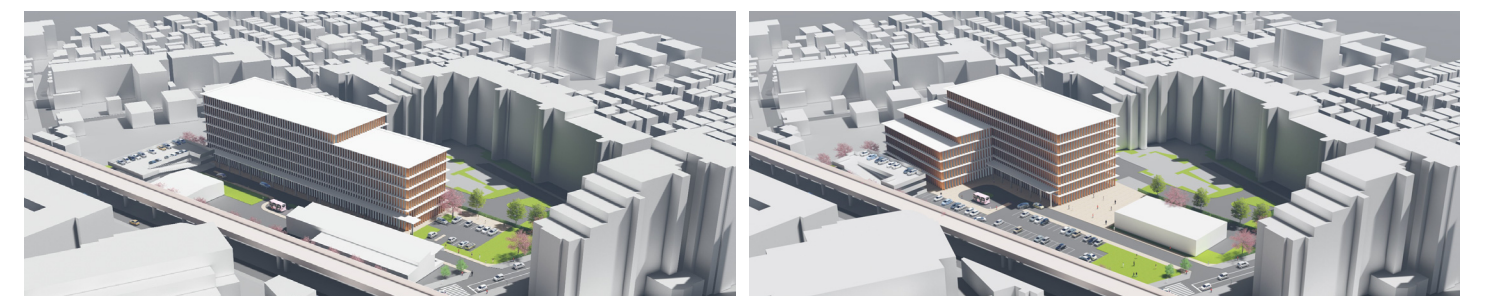
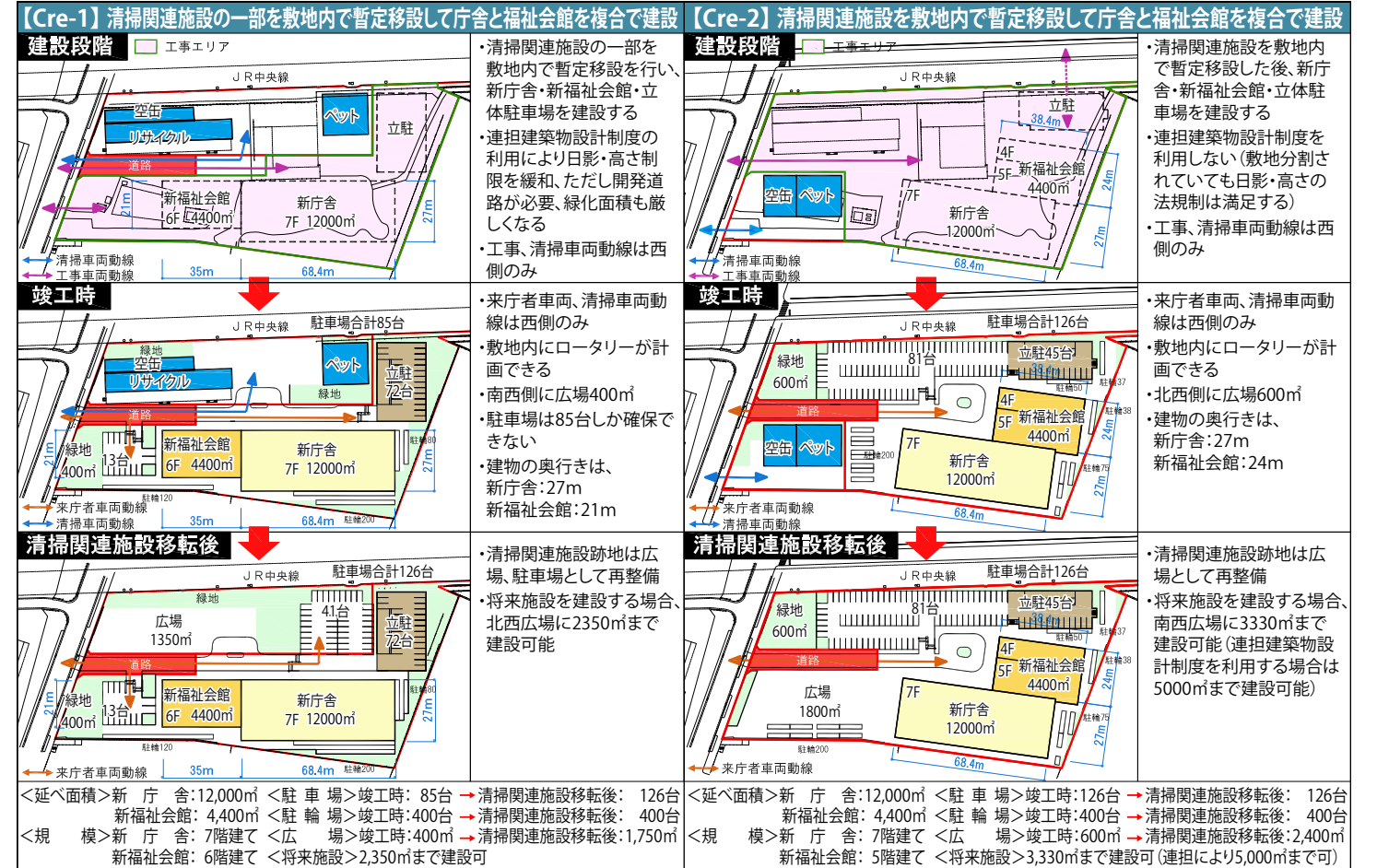
■ B-2、C-2、Cre-1、Cre-2 の比較

	評価軸	B-2	C-2	Cre-1	Cre-2
建物の奥行き確保	奥行きの下限值 27m以上 ○・×で表記	×	×	○	○
駐車場の確保	竣工時の台数 (台)	126	126	85	126
	清掃関連施設移転後の台数 (台)	126	126	126	126
駐輪場の確保	竣工時の台数 (台)	400	400	400	400
	清掃関連施設移転後の台数 (台)	400	400	400	400
敷地内ロータリーの確保	竣工時における確保 ○・×で表記	×	×	○	○
広場の規模	清掃関連施設移転後の想定規模 (m <sup>2</sup> )	2,400	2,400	1,750	2,400
広場の活用	広場の有効性 (建物との連続性、日影) ○・△で評価	△	△	△	○
残地面積の活用	建設可能面積 (m <sup>2</sup> )	2,840	2,840	2,350	3,330※1
施工性	車両動線の確保※2 ○・△で評価	△	△	△	○
	工事の施工性※3 ○・△で評価	△	△	△	○
竣工時までの建設コスト (千円)	総額 (税込)	9,302,138	8,912,987	8,921,489※4	9,061,893※4

⑤駐車台数・駐輪台数の設定

- ・駐車場  
東京都駐車場条例による附置義務台数は 58 台  
48 台 (公用車) + 58 台 (附置義務台数) + 20 台 (利便性向上のための台数) = **126 台**
- ・駐輪場  
駐輪場の附置義務台数はないため、同じ市域面積の近隣市の基準 (45 台 / m<sup>2</sup>) により 365 台  
市民の利便性向上のための設置台数を考慮し **400 台**

将来施設等の比較検討を行いました。



※1 連担建築物設計制度を利用する場合、5,000 m <sup>2</sup> 程度まで建設可能	建物の奥行き確保	小金井市の庁舎に求められる奥行き (27m) を確保できる案は Cre-1 及び Cre-2
※2 清掃車両動線と工事車両動線の搬入経路をそれぞれ確保できるものを○、できないものを△	駐車場・駐輪場の確保	設定した駐車台数・駐輪台数について竣工時に満たせる案は Cre-1 を除く 3 案
※3 清掃関連施設及び開発道路から十分な隔離距離を確保できるものを○、困難なものを△	敷地内ロータリーの確保	竣工時に敷地内ロータリーを確保できる案は Cre-1 及び Cre-2
※4 Cre-1 及び Cre-2 の建設コストには、既存の清掃関連施設解体・撤去費 (Cre-1 は 1,500 万円、Cre-2 は 1 億円) を含む	広場の規模	清掃関連施設移転後に確保できる広場・緑地の規模は Cre-1 を除く 3 案では 2,400 m <sup>2</sup> を確保
※ 複合化により設備等の縮減が見込めるが、詳細は、設計段階において検討を行う	広場の活用	建物との一体的な連続性が確保でき、日影の影響が最も少ない施設配置は Cre-2
	残地面積の活用	将来的に施設を建設する場合、Cre-1 (2,350 m <sup>2</sup> ) が最も少なく、Cre-2 (3,330 m <sup>2</sup> ) が最も大きい
	施工性等を含め、総合的な評価とすると Cre-2 に最も優位性が認められる	



## ■ Cre-2 の財源計画 (案)

・前提条件：新庁舎（12,000 m<sup>2</sup>）及び新福祉会館（4,400 m<sup>2</sup>）を複合整備することとし、その規模は 16,400 m<sup>2</sup>とします。  
(単位：千円)

項目		平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	合計
支出	建設計画等調査	19,851						19,851
	基本計画策定	10,584						10,584
	基本設計		79,860					79,860
	実施設計			139,104				139,104
	工事監理				28,105	28,105		56,210
	コンストラクションマネジメント業務		34,200	63,300				97,500
	建設工事（既存施設解体含む）				3,903,740	3,803,740		7,707,480
	外構工事（開発道路・駐車場整備含む）				23,100	248,912		272,012
	防災無線移設					93,000		93,000
	ICT整備方針策定		23,227					23,227
	既存施設移設敷地分割		756					756
	既存施設解体設計（石綿調査含む）		4,768					4,768
	空き缶・ペットボトル処理施設整備		6,542	17,285	29,238	29,238	29,238	111,541
	備品					177,000		177,000
	移転費用						49,000	49,000
	第二庁舎原状回復						220,000	220,000
支出合計 (A)		30,435	149,353	219,689	3,984,183	4,379,995	298,238	9,061,893
財源	一般財源		35,293	17,285	40,955	30,956	29,238	153,727
	庁舎建設基金繰入金	19,851	114,060	202,404	837,220	1,163,731		2,337,266
	地域福祉基金繰入金	10,584			224,708	224,708		460,000
	地方債				2,802,100	2,881,400		5,683,500
	振興基金				72,500	72,500		145,000
	総合交付金				6,700	6,700		13,400
	諸収入（返還金）						700,000	700,000
	財源合計 (B)	30,435	149,353	219,689	3,984,183	4,379,995	729,238	9,492,893
差額 (C)=(B)-(A)		0	0	0	0	0	431,000	431,000

## ■ 事業手法の分析

### 【事業手法】

新庁舎・新福祉会館の建設においては、平成 33 年度竣工、コスト縮減が重要であるため、

- ①費用縮減効果が期待できる
- ②工期短縮の可能性（竣工期間の遵守）が高い
- ③独自の技術や工法等が反映でき、最新の技術や工法を採用できる
- ④市内事業者をJVの構成員とすることなどにより、市内事業者等の受注機会等の増大を図ることができる

などの理由からDB方式に優位性が認められます。

### 【コンストラクション・マネジメント (CM) 方式の導入】

今回の工事は既存施設の解体、撤去等複数の工事が発生する複雑な事業となることが想定されます。

また、約 90 億円という大規模な事業の推進に当たっては、品質の確保、コストの適正化、スケジュール管理、説明責任の向上が求められることから、一時的な業務量の増大が想定されます。

その対応には経験豊富な技術者を確保する必要があることから、CM方式の導入が望まれます。

## ■ 事業工程計画 (案)

敷地内に汚染土壌がなく、入札の不調や不測の事態による作業の遅れ等が生じないことを前提として、① 施設配置は Cre-2、② 竣工目標は平成 33 年度、③ 事業手法はDB方式とした場合の工程は以下のとおりとなります。

区分	平成 30 年度												平成 31 年度												平成 32 年度												平成 33 年度																							
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3												
庁舎建設予定地内	基本設計者選定												基本設計												実施設計・施工者選定												実施設計												工事監理											
	既存施設解体設計 (アスベスト含有調査含む)												既存施設解体												工事																																			
	樹木伐採等、敷地内仮施設調達、機器移設																								仮施設賃貸借 (平成 36 年度まで)																																			

## ■ 市民ワークショップ

新庁舎と新福祉会館が市民にとって「親しみやすく便利な施設」となるよう、市民とともに考えるため合計 3 回の市民ワークショップを開催しました。

市民ワークショップでは「福祉と行政のつながりの強化」や「市民サービスや利便性の向上」が提案され、グループディスカッションの中では、5 グループ中、4 グループが複合化が望ましいという意見をいただいています。

## ■ 今後の課題

別途実施した庁舎等執務環境調査報告書において新庁舎の適正面積を 12,665 m<sup>2</sup>と試算しました。本調査業務では、新庁舎と新福祉会館を複合化することの縮減効果を見込み、16,400 m<sup>2</sup>（新庁舎 12,000 m<sup>2</sup>、新福祉会館 4,400 m<sup>2</sup>）で、各種検討を進めました。

基本設計では、新庁舎と新福祉会館の連携強化やロビー・階段・廊下・トイレ等の更なる面積縮減を進め、より利便性が高く、よりコンパクトな施設とすることが望まれます。