

新庁舎・（仮称）新福社会館建設事業 市民説明会

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 新庁舎・（仮称）新福社会館建設事業について
4. 質疑応答
5. 閉会

とき	ところ
10月31日（火） 19:00	市民会館・萌え木ホール
11月1日（水） 19:00	公民館貫井南分館
11月3日（金） 14:00	東小金井駅開設記念会館
11月3日（金） 19:00	公民館緑分館
11月4日（土） 14:30	公民館貫井北分館
11月4日（土） 19:00	中町桜並集会所

3. 新庁舎・（仮称）新福社会館建設事業について

- (1) これまでの経過
- (2) 現設計
- (3) 現設計の検証結果
- (4) 検証結果に基づく設計見直し
- (5) 再開方針案

(1). これまでの経過

平成21・22年度 新庁舎建設基本構想を検討、策定

平成23・24年度 新庁舎建設基本計画を検討、策定

平成27・28年度 6施設複合化の実現に向けた調査、検討

平成29年度 庁舎等執務環境調査

新庁舎等建設計画調査

(仮称) 新福祉社会館建設基本計画を策定

平成30年度 「議案第44号平成30年度小金井市一般会計補正予算（第1回）に対する
附帯決議」可決

新庁舎等建設計画調査（追加調査）

新庁舎・（仮称）新福祉社会館複合化整備方針策定

基本設計者選考

平成31年4月～令和2年3月 基本設計（＝建築主と建物のイメージを共有するため、大まかな仕様を決める段階）

- ※ 基本設計では多様な市民参加を行いながら、検討を進めた。
→ 市民ワークショップ、ユニバーサルデザインレビュー、こがねいミーティング、パブリックコメント、市民説明会、設計レビュー

令和2年3月 「新庁舎及び（仮称）新福社会館建設の実施設計に関する決議」可決

令和2年4月～5月 パブリックコメントと市議会の決議を受け検討

令和2年6月 実施設計（＝工事担当者が円滑に工事を行えるよう、詳細な仕様を決める段階）開始
「新型コロナウイルス感染症を踏まえ、新庁舎及び（仮称）新福社会館建設に関して、慎重な検討を求める決議」可決

令和2年11月 東京都浸水予想区域図（＝大雨が降った場合に浸水が予想される区域及び水深等を図面に示したもの）の変更及び市防災マップの改定に伴い、実施設計のスケジュール等に変更が生じることを市議会に報告

令和2年12月 「早急に見直した財政計画を示し、新庁舎及び（仮称）新福社会館建設の財政的裏付けを明らかにすることを求める決議」可決

令和3年3月 「新庁舎等建設予定地の浸水問題への一連の対応について西岡市長の責任を厳しく問う決議」可決
「新庁舎及び（仮称）新福社会館建設についての財政的裏付けを早急に明らかにし、コストダウンの検討を求める決議」可決

令和3年6月 「新型コロナウイルス感染症の下、市民生活に影響を与えない新庁舎等建設を求める決議」可決

令和3年10月 実施設計の積算を進めるとともに、「小金井市中中期財政計画（案）」（＝市の最上位計画の取組を着実に推進するために策定した、5年間の財政計画）を市議会に提出

「新型コロナウイルス感染症が社会経済状況や市財政に与える影響に鑑み、新庁舎等建設の見直しを求める決議」可決

令和3年11月 実施設計の積算結果を反映した「小金井市中期財政計画（案）」を市議会に提出

令和3年12月 実施設計中断

→ 新型コロナウイルス感染症による影響や市議会において複数の決議が可決された状況等を踏まえ、建築確認申請はまだ行わず、建設工事に係る予算は提出しないこととした。

「新庁舎及び（仮称）新福祉社会館建設に関して、西岡市長に誠実な対応を求める決議」可決

令和4年4月～10月 庁舎等建設に関する協議会

- ・ 市長と市議会により、現在の実施設計や建設時期を見直すことなども含め協議を行ったが、前市長の辞職により、事業の進捗を図るための論点整理には至らず、10回の協議を経て得られた意見は今後の参考とすることとし、市と市議会合意のもと終了
- ・ 設計について、現設計を容認する意見がある一方、見直し案（＝現設計の多様な見直し及び前提条件の抜本的な見直しを提起した案。I字型の建物形状、庁舎南側に3,000㎡の広場を配置することなどを内容したもの）に関する意見もあり。
- ・ 協議結果について専門家により検証すべきとの意見あり。

令和5年5月 再開方針案

→ 事業を実施しても市財政の見通しは十分に成立するとの判断から、現設計を進めることを基本として、可能な限り早期実施を目指す方針案を市議会に示した。

令和5年6月 再開予算修正可決

→ 再開予算案を提出したところ、現設計の検証を実施する予算を含めた、議員提案による修正予算案が可決（※検証を除く予算は全会一致で可決）

「前例のない建築資材高騰の中、中断している新庁舎等建設の設計について、より多くの理解を得られるよう検証し、事態の打開を求める決議」可決

令和5年7月～8月 検証実施

令和5年10月 再開予算可決

→ 実施設計委託契約を令和6年度まで行うための補正予算案が可決

令和5年10月 実施設計再開



(2). 現設計

(3). 現設計の検証結果

⇒ 設計者から説明

(4). 検証結果に基づく設計見直し

① 建物に係る項目（「総免震化」、「外壁仕様変更」等）

- ・ コスト、設計期間、機能面等への影響を考慮すると設計反映するだけの効果は見いだせなかった。
- ・ （仮称）新福社会館先行竣工に伴う課題解消のため、「新庁舎と（仮称）新福社会館の同時竣工」は反映

② 建物以外の項目

「広場」は、更なる拡大が可能か、設計の中で詳細検討する。

★ 「広場」についての現時点での考え

駐車台数、駐輪台数に大きな影響を与えずに、広場面積拡大が可能な方法について検討する。

(5). 再開方針案

★ 現設計を進めることを基本として構造（＝建物を支える骨組み）に影響を及ぼさない範囲で、可能な限り早期実施を目指す。

① 早期実施の必要性

ア 本庁舎の老朽化・バリアフリー対応、防災の拠点整備等の課題

- ・ 本庁舎は築60年近くが経過
- ・ 防災の拠点（災害対策本部、災害ボランティアセンター等）としての機能強化
- ・ 第二庁舎の賃貸借契約の早期解消

イ 閉館した旧福社会館機能の早期回復

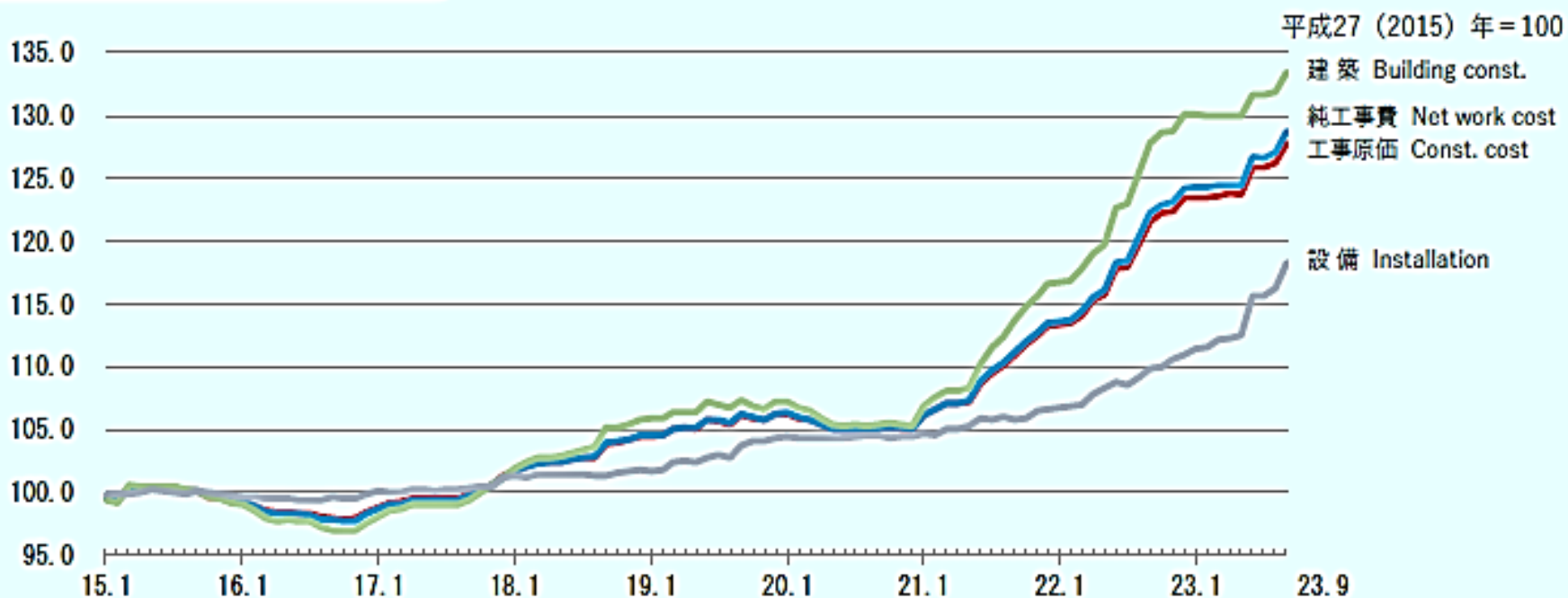
ウ 事業延伸による機会の損失

- ・ （仮称）新福社会館における活動を予定している市民活動団体の活動停滞及び活動停止

エ 近年の建設物価の動向

- ・ 令和4年は過去に例のない資材価格の高騰に直面 ⇒スライド11参照
- ・ これまでの上昇傾向のほか、建設技術者及び技能労働者の人手不足による労務費高騰の可能性を考慮すると、可能な限り早期建設を目指すべき。

建物種類 6 事務所 (S造)
No. 6 Office



工事原価で見ると127.8(暫定)で前月比1.3%増(+1.6p)、前年同月比5.1%増(+6.3p)となっている。純工事費で見ると128.7(暫定)で前月比1.3%増(+1.7p)、前年同月比5.3%増(+6.5p)となっている。

② 現設計を基本に進める理由

ア 現設計に至るまでの経緯

- ・ 建設に向けての各段階で、市議会での御意見及び決議を踏まえ、本市としての考え方を示し、進めてきた。
- ・ 建設に向けての各段階で市民参加を行い、可能な限り市民の御意見を反映した結果として、現設計に至っている。
- ・ 現設計に至るまでに約 4 億円を支出しており、現設計を大きく変更するといった対応を取る場合、同額程度の追加支出が必要となる可能性がある。

イ 早期実施の実現

- ・ 現設計を大きく変更する、計画を大きく方向転換する又は計画を凍結するといった対応を取る場合、建設まで数年単位での遅れが生じる。早期実施の実現のためには現設計を基本に進めることが妥当

- ③ 今後の実施設計で検討する範囲
- 構造に影響を及ぼさないもののみ検討
→構造に影響が出る場合、早期建設に支障
 - 構造に影響を及ぼさない範囲で、コストダウンに資するもの（駐輪場屋根の縮小等）、法令改正及び社会情勢に対応するもの（多様な利用者に配慮したトイレの配置等）など検討
 - 検証の結果、採用するもの（再掲）
建物に係る項目 →「新庁舎と（仮称）新福祉会館の同時竣工」
建物以外の項目 →「広場」について更なる拡大が可能か検討

④ スケジュール案

現時点での想定は次のとおりだが、精査した後、再開方針策定時に新たなスケジュール案を公表予定

ア 再開後設計期間9か月（検証結果に基づく設計見直し関連（同時竣工、広場）の検討を除いた場合） + 庁舎・(仮称)新福社会館の工期29か月の場合

- ・ 着工 令和7年3月
- ・ 竣工 令和9年7月
- ・ オープン 令和9年11月

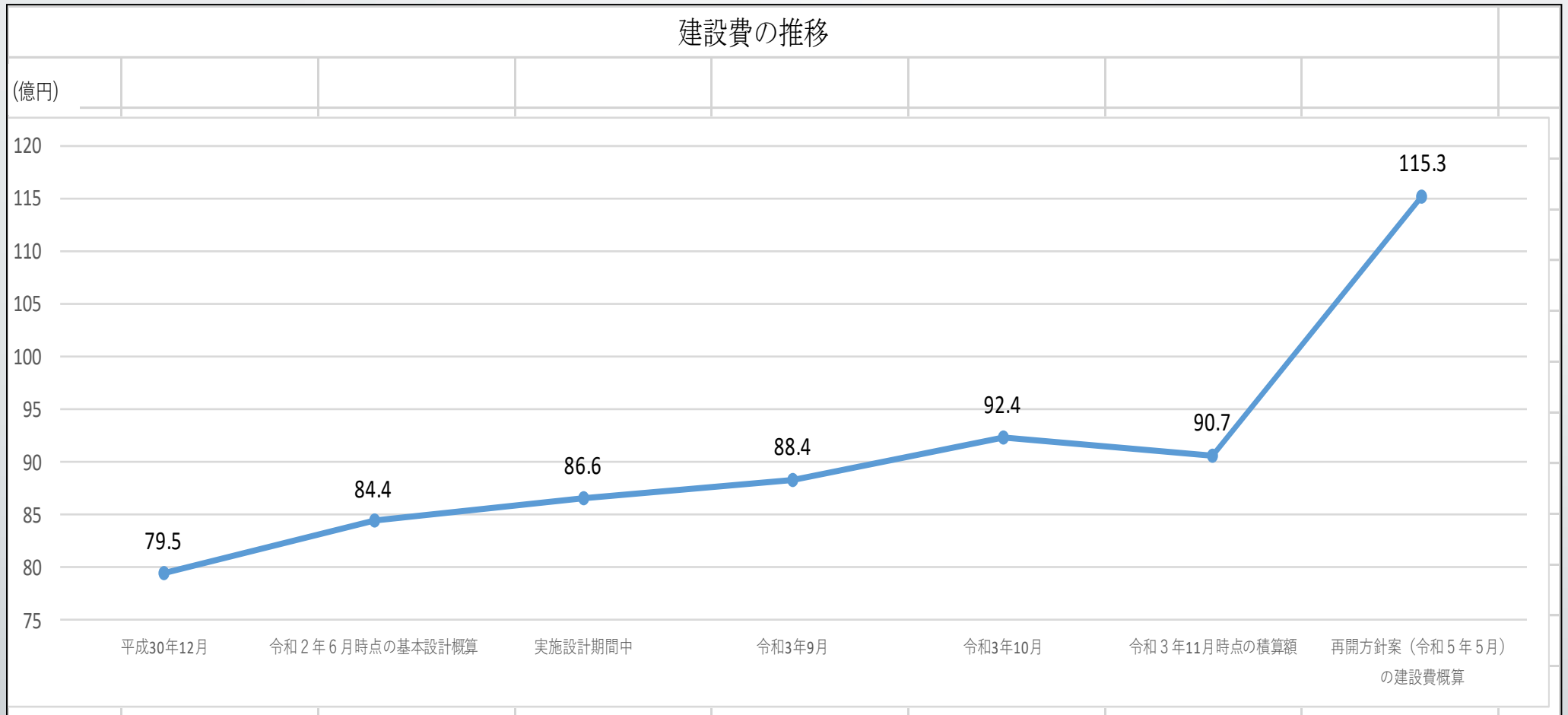
イ 再開後設計期間14か月（検証結果に基づく設計見直し関連（同時竣工、広場）の検討も含めた場合） + 庁舎・(仮称)新福社会館の工期29か月の場合

- ・ 着工 令和7年10月
- ・ 竣工 令和10年2月
- ・ オープン 令和10年5月

⑤ 建設費概算

- 再開方針案（令和5年5月）の建設費概算 約115億円（見込み）
⇒スライド16参照
 - 令和3年11月時点の積算額90.7億円に建設物価建築費指数（過去1年平均）の上昇率（=9.0%）が、想定着工時期の令和7年1月まで継続するものとして算出
- m²単価で直近の都内における新庁舎建設事例（計画段階のもの）と比較すると平均的な金額 ⇒スライド17参照

建設費の推移



23区・26市における新庁舎建設事例

自治体名	建設工事費m ² 単価（円）
品川区	600,000以上
北区	650,000
多摩市	560,000
【参考】小金井市	610,112

※令和4年度中に基本構想、基本計画を策定したものを記載

※ ライフサイクルコスト（＝建物の全生涯における費用）

- ・ 70年間のライフサイクルコストを試算すると400億円程度。このうち運用コスト（＝光熱水費コスト）と保全コスト（＝維持管理コスト+修繕等コスト）の合計額は280億円程度（年平均4億円）。⇒スライド19参照

現状、新庁舎に集約される現庁舎関連施設における賃料及び維持管理費用は、年間4.6億円程度かかっており、それと比較すると少ない金額となる。

⇒スライド20参照

庁舎等建設事業の70年間のライフサイクルコスト試算について

							(単位：千円)
試算方法	建設コスト A		運用コスト B	保全コスト C	解体処分コスト D	ライフサイクル コスト E = A+B+C+D	備考
		新築コスト					
① 基本設計時の設計者による試算	8,673,244	8,439,779	5,508,186	14,795,990	636,893	29,614,313	-
② ①に現設計の新築コストを当てはめて試算	11,847,578	11,528,667	7,524,135	20,211,198	869,990	40,452,902	<ul style="list-style-type: none"> ・①と②の新築コストの比率は他コストについても同様と仮定し算出 ・新築コストは、令和5年5月18日開催全員協議会資料「庁舎等複合施設建設事業の再開方針について（案）」に基づく。
※実際の運用コスト及び保全コストは、導入機器の選定、管理運営の方法等により変わる。							
※①の運用コスト及び保全コストは、基本設計時の設計者による試算（100年間分）のうち70年間分を引用したもの							

新庁舎に集約される現庁舎関連施設における年間賃料及び維持管理費用について

(単位:千円)						
移転先	団体名	年間賃料		維持管理費	合計	所管課
新庁舎	市	本庁舎	/	191,474	426,668	管財課
		第二庁舎	220,469			
		駐車場	14,725			
(仮称)新福祉会館	社会福祉協議会	18,480		/	18,480	地域福祉課
	シルバー人材センター	6,690		/	6,690	介護福祉課
	保健センター	/		13,798	13,798	健康課
合計		260,364		205,272	465,636	/

※ 上記数値は、令和4年度当初予算又は見込額とする。

※ 維持管理費には光熱水費、電話料、その他施設維持に係る委託料を含む。

⑥ 財政見通し

- 財源計画（案）

→ 財源は、地方債（＝借金）を中心に庁舎建設基金（＝庁舎建設用の貯金）を活用。一般財源（＝使い道が制限されないお金）はほぼなし。 ⇒スライド22参照

- 起債償還金額（＝借金返済額）

→ 令和7年度から令和28年度までの22年間で、約5.7億円を最高額とした毎年度の償還額を見込む。利子を含んだ償還金額の総額は約95億円 ⇒スライド23参照

新庁舎・（仮称）新福祉会館建設事業 財源計画（案）											
											単位：千円
項目		令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	合計
支 出	基本設計	65,534									65,534
	実施設計		71,600	151,315		31,785					254,700
	工事監理						18,171	70,360	44,797		133,328
	コンストラクションマネジメント業務	46,440	43,571	14,960		4,199	16,821	39,290	53,459	21,854	240,594
	建設工事 ※清掃関連施設解体費除く						1,571,213	6,083,906	3,873,548		11,528,667
	備品								70,503	400,633	471,136
	移転費用								21,616	93,599	115,215
	第二庁舎原状回復									220,000	220,000
支出合計 (A)		111,974	115,171	166,275	0	35,984	1,606,205	6,193,556	4,063,923	736,086	13,029,174
財 源	一般財源			18,243							18,243
	非常用発電機設置補助金（都補助金）		549	1,280					64,633		66,462
	市町村総合交付金		3,480	5,739							9,219
	子ども家庭支援区市町村包括補助事業補助金		1,411	2,013							3,424
	庁舎建設基金繰入金	111,974	109,731	139,000		35,984	274,980	1,070,075	1,058,471	400,633	3,200,848
	地域福祉基金繰入金						121,625	446,256	92,119		660,000
	地方債						1,199,600	4,637,500	2,808,700		8,645,800
	東京都区市町村振興基金						10,000	39,725	40,000		89,725
	諸収入（返還金）									700,000	700,000
財源合計 (B)		111,974	115,171	166,275	0	35,984	1,606,205	6,193,556	4,063,923	1,100,633	13,393,721
差額 (C) = (B) - (A)		0	0	0	0	0	0	0	0	364,547	364,547

※ 起債充当率（=地方債/建設工事費）は75.0%

		(単位:千円)
	令和5年5月庁舎等複合施設建設事業財源計画(案)	
内訳	償還金額 A	年間償還金額 A÷22年
元金	8,735,525	397,069
利子	731,927	33,269
計	9,467,452	430,339

- 基金現在高見込み (=貯金の見込み)
 - 財政調整基金 (=使い道が制限されない貯金) は令和12年度まで50億円程度で推移。財政調整基金は標準財政規模の10%程度が適正と言われており、小金井市の令和4年度標準財政規模242億円に当てはめると24.2億円になり、それをかなり上回っていると言える。 ⇒スライド25参照

基金現在高見込み

単位：百万円

基金名	令和3年度	令和4年度 (第15回補正)	令和5年度 (予算)	令和5年度 (見込)	令和6年度 (見込)	令和7年度 (見込)	令和8年度 (見込)	令和9年度 (見込)	令和10年度 (見込)	令和11年度 (見込)	令和12年度 (見込)
	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高	現在高
財政調整基金	7,164	5,824	4,374	5,124	5,507	5,007	4,804	5,773	5,745	5,910	5,252
職員退職手当基金	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
庁舎建設基金	2,640	2,840	2,840	2,804	2,529	1,459	401	0	0	0	0
公共施設マネジメント基金		300	258	358	458	558	958	1,058	1,058	1,158	1,258
地域福祉基金	958	957	956	956	834	388	296	296	296	296	296
新型コロナウイルス 感染症対策基金	369	91	15	115	115	115	115	115	115	115	115
環境基金	1,188	1,052	747	747	428	228	228	228	228	228	228
都市再開発整備基金	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
みどり公園基金	110	106	106	106	101	101	101	101	101	101	101
市営住宅整備基金	61	39	21	21	21	21	21	21	21	21	21
教育施設整備基金	152	153	132	132	132	132	132	132	132	132	132
合計	12,654	11,375	9,462	10,376	10,138	8,022	7,069	7,737	7,709	7,974	7,416

この事業を進めることが市政進展へつながる

【直接的な効果】

- ・ 福祉のまちづくりの拠点、市民協働のまちづくりの拠点が市の中央部にできる
- ・ 市民活動の活性化
- ・ 施設の老朽化及びバリアフリー対応
- ・ 災害対策本部、災害ボランティアセンター等の機能強化
- ・ 窓口スペースの快適な利用
- ・ 跡地活用に伴う公共施設マネジメントの展開

【間接的な効果】

- ・ 抜本的な組織改正の実現
- ・ オフィス環境の改善による職員のパフォーマンス向上
- ・ 職員採用への好影響
- ・ 第二庁舎の賃貸借契約の早期解消
- ・ 分散庁舎解消による効率化

4. 質疑応答

- ※ ご質問等がありましたら、挙手にてお願いします。
- ※ 多くの皆さんから質問をいただくために、1巡目は1人1問とさせていただき、質問が複数ある方につきましては、2巡目以降に改めて質問をお願いします。
- ※ 終了予定時刻になりましたら、終了とさせていただきます。
- ※ いただいたご質問等と回答内容は、後日、市ホームページに掲載します。