
町田市新庁舎建設基本構想

2004年6月

目 次

はじめに	1
1 .新庁舎建設の背景	2
2 .新庁舎建設の基本的考え方	3
(1) 市民にひらかれた行政経営の場としての庁舎	3
(2) 将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営の場としての庁舎	3
(3) 交流・連携し、協働できるまちのセンターとしての庁舎	4
(4) さらに新庁舎計画に反映すべき視点.....	4
3 .新庁舎の位置	5
4 .新庁舎が備えるべき機能と規模	6
(1) 新庁舎の役割と機能	6
(2) 新庁舎の規模	10
5 .建設費用とその財源	11
6 .実現方策	12
(1) 事業手法	12
(2) 計画及び建設手順	12
7 .今後の検討の進め方	13
8 .その他	14

はじめに

町田市では、庁舎問題について、以下に述べるように長年にわたり検討を重ねてきた経緯がある。

現在の本庁舎は、1970年に建設されたが、人口の増加に伴う事務量や職員の増加に対応するため、1990年以来、行政や議会を中心に増築などの検討がなされ、1993年には、現敷地内に地上10階地下3階の庁舎増築案がまとめられた。(本案は、財政事情等を考慮し、建設時期は延期された。)

その後、1995年に起きた阪神・淡路大震災を契機に実施した耐震診断の結果、現庁舎の地震に対する危険性が指摘されるとともに、防災・災害復興拠点としての機能不足が指摘された。

1999年には庁舎移転も視野に入れて森野二丁目に18,000㎡の用地を購入し、その後、市民が参加した検討委員会において、購入用地に庁舎を建設する場合の問題点や前提となる課題が議論され、報告された(2001年5月)。また、2001年12月には議会で「町田市庁舎等に関する特別委員会調査報告書」が可決された。この報告では、建設場所の問題は別として、抜本的な建替え等の対策が必要であるとの方向性が示されている。

2002年9月には議会で町田市庁舎問題検討委員会設置の条例が可決された。これを受けて、市長から諮問を受けた委員会が17回開催され、その間、2003年6月には「当面のまとめ」、同年11月には「中間報告」が市長に答申された。また、2003年12月には、「市役所の位置を定める条例の一部を改正する等の条例案」(森野二丁目用地への移転条例案)を議会に提出し、議会においては庁舎等検討特別委員会が設置された。同条例案は、2004年2月の特別委員会において可決され、3月議会において、出席議員の3分の2以上の賛成により可決された。

一方、まちづくりの基本指針として2004年3月に改定した「町田市基本構想」の中には、「市民にひらかれた行政経営」、「将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営」、「交流・連携し、協働できるまち」など、庁舎建設にあたって重視すべき基本的な考え方が含まれており、このほか「新・町田市行財政改革プラン」など、庁舎建設のあり方を検討する上で反映すべき上位の構想・計画の策定が進行中である。

本構想は、庁舎問題をめぐるこれらの検討の経緯ならびに検討の前提となる諸構想・計画、町田市庁舎問題検討委員会の最終報告書をふまえて、新庁舎建設のもっとも基本となる方向性を定めたものであり、今後検討される基本計画段階、設計段階において、より具体的、個別的な検討を行う際に、常に立ち返るべき原点となるものである。

1 . 新庁舎建設の背景

現庁舎は、1970年に建設されて以来34年を経過して、さまざまな問題を抱えるに至っている。

主な問題点は、以下に述べるように、地震に対して危険であること、庁舎の分散、狭あいに加え、設備が老朽化し、IT（情報通信技術）化への対応が難しいこと、将来的な行政と市民との「協働・共治」の方向に対して現庁舎では対応できないこと、の4つに集約することができる。とりわけ、地震の危険に対処し、庁舎が防災・災害復興拠点としての役割を果たすことはもっとも重要であり、急がれる課題である。

これらの諸問題に対して抜本的な対策を講ずる必要があるとの認識が高まったことが、新庁舎建設の基本的な背景である。この認識をふまえて、これまで、現庁舎敷地での建替えや移転も選択肢に入れたさまざまな建替え案が検討された。その結果、現庁舎問題に抜本的に対処するためには、森野二丁目用地に移転し、建替える案が、最も優位性を備えているとの結論に至り、この案が2004年3月議会において可決された。

< 現庁舎の問題点 >

耐震性に問題があり、防災・災害復興拠点として不十分な施設

最大の問題点は地震に対して危険なことである。2002年に行われた応急の耐震補強工事によって、地震の際に建物が一遍に壊れるような事態が起きないように対策が講じられてはいるが、庁舎内には、市民生活に関わる多くの機能、大切な情報が存在する。それらを守ることや、市役所の機能を維持し、防災・災害復興拠点としての役割を果たすことに不安が残る。

分散し、狭あいな施設

庁舎が分散していて狭い、一ヶ所の庁舎で用が足りない、市民向けのさまざまな相談スペースや市民活動を展開する常設のスペースがない、駐車場が狭いなど、求められる市民サービスに十分対応できていない。また庁舎の分散は、執務効率の低下を招き、賃借料などの増大をもたらしている。

設備が老朽化し、IT化への対応も困難

給排水や冷暖房などの設備が老朽化しており、また、階高が低く執務空間も狭いため、急速に進んでいるIT化への対応に無理が生じ、かつ電子情報等を管理する上での安全上の不安がある。また防犯上の不安もあり、設備の補修やIT化への改修を繰り返しても、十分には改善が進まない、維持管理費がかさむなどの問題が残っている。

行政と市民が協働する「共的な空間」の確保が困難

地方分権の流れの中で、将来的な行政の方向性、すなわち、行政と市民、企業、NPO等が協働して公共サービスを担う「協働・共治」の方向性に対して、その受け皿としての「共的な空間」の確保が、現在の固定化した庁舎では困難であることも大きな問題である。

2 . 新庁舎建設の基本的考え方

新庁舎建設は、町田市の将来のあり方をはじめ、市民と行政の協働など市民・議会・行政の関係のあり方、さらには中心市街地の将来構造などに大きな影響をもたらす根幹的な事業である。したがって、施設建設の側面のみならず、行政経営全般を視野に入れた幅広い検討を加え、それらの結果として新庁舎の計画内容が固められることが重要である。町田市の将来の方向性を定めた「町田市基本構想・基本計画」や「新・町田市行政改革プラン」など、前提となる諸構想・計画の策定が進められており、これらをふまえて新庁舎建設の基本的考え方を以下のように設定する。

(1) 市民にひらかれた行政経営の場としての庁舎

2004年3月に策定された「町田市基本構想」に掲げられている「市民にひらかれた行政経営」の視点からみると、もっとも基本的な方向は、行政をより市民のニーズに応えたものに改善していくことである。そのためには、ITをはじめとする先進的な技術を活用した新しい形の市民サービスや、市民センターの拡充なども視野に入れて、市民と行政との今まで以上に充実した対応関係を創りだすことが求められる。新庁舎計画も、これらのことを想定した計画である必要がある。なお、計画を進めるにあたっては、以下の考え方を重視する。

新庁舎の計画から建設までのプロセスにおいて、建設にかかる費用、資金の調達手法、将来の財政予測と新庁舎建設が市財政に与える影響等についてさらに詳細な検討を加える。

その際は、検討過程で使われる判断の指針や基準をわかりやすく示すなど情報を市民に公開し、市民の理解を得ながら進めることを基本姿勢とする。

(2) 将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営の場としての庁舎

「将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営」の視点からみると、地方分権・地域分権のもとで、市民ニーズの変化に即応できる、市民と行政との協働・共治社会の実現に向けて、行政組織の継続的な改変が求められる。またその際には、「協働・共治とは何か、それによって何が可能となるか、その実現には何が必要か」という視点も必要である。新庁舎計画においては、以下の方向をふまえ検討を進める。

今後のさまざまな市民ニーズや行政組織の変化に対応可能な、柔軟性の高い庁舎空間を実現する。

庁舎面積やその算定基礎となる職員数、組織横断的な部門間交流を可能とする方向での行政事務の見直し、本庁舎と市民センターの関係性などについて検討を加える。その際には、IT化の進展（電子市役所化）による組織体制の変化方向を予測し、新庁舎計画に反映する。

(3) 交流・連携し、協働できるまちのセンターとしての庁舎

「交流・連携し、協働できるまち」の視点からは、さまざまな問題について市民、NPOや民間事業者、行政が協議し、対応策を実施できる仕組みが必要となる。新庁舎計画においては以下の考え方を念頭に入れ検討を進める。

新庁舎において、市民、NPOや民間事業者、行政が協議し、方策を実施できる仕組みを実現し、その活動スペースを確保する。その際には、男女平等参画社会の視点も必要である。

市民、地域社会、行政が責任を分担しながら、ともに手をたずさえて「暮らしとまちを支える」ことへの共通理解を深める。

(4) さらに新庁舎計画に反映すべき視点

「地域防災計画」や「都市計画マスタープラン」等の個別基本計画は、現状では新庁舎問題を視野に入れた内容とはなっていない。これらの計画について、追加的な検討を進めるとともに、地震災害への備えや防災・災害復興拠点としての役割を十分に果たし得る庁舎を実現する。

災害への対応方策、まちづくりにおける施策展開のあり方について、担当部局において追加的な検討を行って、新庁舎の計画に反映する。

庁舎内には、市民生活に関わる多くの人、機能、大切な情報が存在する。地震災害時にそれらを守り、市役所の機能を維持するとともに、防災・災害復興拠点としての役割を十分に果たし得る庁舎を実現する。

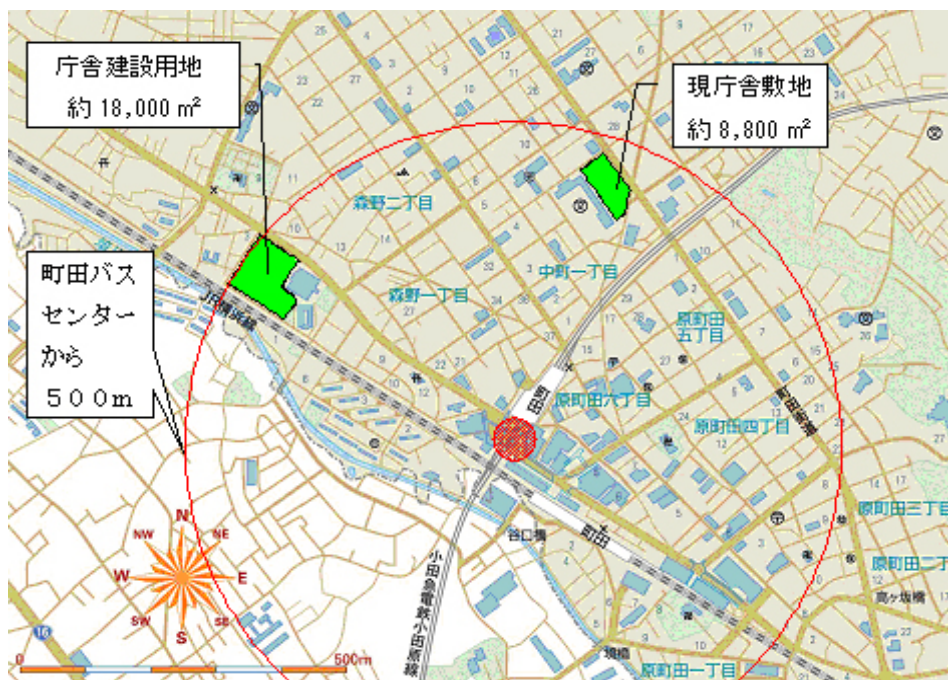
3 . 新庁舎の位置

新庁舎の建設地は、2004年3月議会で可決された「市役所の位置を定める条例の一部を改正する等の条例」に基づき、森野二丁目939番1の用地とする。

同用地は、町田バスセンターから約500mの距離に位置し(図1)、鉄道駅を含めた交通ターミナルからの距離は現庁舎とほぼ同じ条件を備えており、交通ターミナルから徒歩でアクセスすることができる。

また、土地面積が約18,000㎡あり、現庁舎敷地の約8,800㎡に比べて格段に広いため、設計の自由度の高さを生かした施設、また、十分な駐車場や緑地を確保した施設とすることが可能である。

図1 新庁舎建設地の位置



新庁舎の建設地	町田市森野二丁目939番1		
敷地面積	18,097.65㎡		
建築可能延床面積	約57,700㎡		
法的規制		前面16m幅員道路側30mの部分	その他の部分
	用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%	80%
	容積率	400%	300%
	日影規制	-	5時間、3時間
	高度地区	-	第3種高度地区
	防火指定	防火地域	準防火地域

4 . 新庁舎が備えるべき機能と規模

(1) 新庁舎の役割と機能

新庁舎計画を進めるにあたっては、新庁舎建設の基本的考え方をふまえて検討を進め、具体的には以下に述べるような役割を果たし、機能を備えた新庁舎施設の実現をめざす。

1) 今後の社会と環境に求められる理念を実現

21世紀の社会や建築、生活環境に求められているユニバーサルデザインの実現、環境の持続性への配慮、災害等への安全・安心の確保、美しい街の実現、といった基本理念を十分に取り入れた上で、便利で使いやすく気軽に立ち寄れる庁舎を計画する。また将来の使い方の変化に対応できる建物であること、メンテナンスや改修の面からも合理性を持った建物であること、長寿命を可能とする建物であること等も重要である。

21世紀の社会と環境に求められる機能とデザインを実現した庁舎

ユニバーサルデザインを実現

バリアフリーの段階を超えて、誰にでも、いつでも使いやすいユニバーサルデザインによる庁舎を実現する。

環境の持続性と健康に配慮した庁舎

環境負荷をできるだけ減らし、エネルギー効率の高い、健康性に留意した建築など、環境と健康に十分配慮した建築を実現する。

災害等への安全・安心を確保した庁舎

地震などの自然災害、火災などの都市災害の発生時に機動的に対応できる機能や犯罪などへのセキュリティ機能を備える。特に、防災・災害復興拠点としての役割を十分に果たせる庁舎とすることを重視する。

高度情報化社会に対応できる庁舎

電子自治体など、21世紀型社会に対応でき、市民の情報を守ることができる機能を備えた庁舎とする。

美しい街並みの実現に貢献

建物のデザインにも考慮するとともに、緑地等を十分に確保することにより、美しい街並みの実現に貢献する。

便利で使いやすく気軽に立ち寄れる庁舎

本庁舎と市民センターとの適切な役割分担と連携

本庁舎と身近な市民センターのそれぞれの特性を生かし、IT化の進展も考慮に入れて、市民にとって行政サービス水準が向上するよう適切な役割の分担と連携を図る。

市民との協働スペースを確保

市民が気軽に利用できる市民利用スペースのほか、市民と行政が協働して活動できるスペースを確保する。

市民に便利なワンストップサービスを導入

ワンストップサービスなど、市民が求めるサービス、市民の利便性に配慮したサービスを導入する。

開庁時間に柔軟に対応できる庁舎

夜間開庁や土・日開庁など、開庁時間の変化に対応できる庁舎を実現する。

情報提供サービス機能を充実

行政の情報だけでなく、市の産業や市民活動などに関する多様な情報を集積し、提供できる庁舎とする。

諸機能が適切に配置され将来の変化に柔軟に対応できる庁舎

庁舎の諸機能の適切な配置

行政機能、議会機能、市民利用機能、防災・災害復興拠点機能など庁舎に求められる諸機能を適切に配置する。

将来の使い方の変化に柔軟に対応できる庁舎

地方分権の流れや市民ニーズの変化、また行政組織の変化、行政サービスのアウトソーシングなど、将来の変化に対応できる柔軟な機能と空間の構成をめざす。

合理的な維持管理や改修が行える庁舎

維持管理業務や将来必要となる改修が、できるだけ経済的に行うことができ、また、将来の最新技術が取り入れやすい庁舎とする。

長寿命を実現できる庁舎

できるだけ長期にわたる利用が可能となる寿命の長い新庁舎を実現する。

2) 周辺の街の発展に貢献

庁舎それ自体だけでなく、庁舎が町田の象徴として愛され、また、周辺の街の発展に貢献するよう、「街との関係における庁舎」の視点を重視しつつ計画を進める。さらには新庁舎によって町田市の都市構造をより良いものとしていく、との認識から、特に、現在庁舎のある中町地域、将来庁舎が移転する森野地域の今後のまちづくりのあり方について検討する。

市民に親しまれる庁舎

街並みをリードする庁舎を実現

町田市の都市景観と街並みをリードし、市民にも親しまれる建築をめざす。

安全で快適に来庁できるアクセス路を整備

鉄道駅をはじめ市の中心部から、高齢者・障がい者・子どもを含めて誰もが安全で快適に来庁できるようアクセス路を整備する。

総合的な検討をふまえて駐車場・駐輪場を整備

駐車場・駐輪場については、庁舎周辺の交通混雑の防止、徒歩や自転車、公共交通との関係も考慮に入れて総合的に検討した結果をふまえて整備する。

まちづくりに貢献する庁舎

中町地域、森野地域のまちづくりのあり方を検討

現庁舎がある中町地域、新庁舎が建設される森野地域について、今後のまちづくりのあり方を検討する。また、庁舎移転跡地の有効活用、森野周辺の交通環境の整備についても検討を進める。

3) 市民の納得度と満足度の高い庁舎を実現

貴重な税金を使い、しかも厳しい財政事情の中での建設であることから、できるだけ経費を節約し、投資に見合う効果がわかる新庁舎を実現する。また、計画や設計、建設工事が公正な競争のもと、市民の納得度と満足度の高いかたちで行われるよう、さまざまな工夫を講じる。

建設費用、維持管理費用を削減

財政に与える影響をできるだけ抑えるため、建設に要する諸費用の削減に努める。さらに、施設の長寿命化、維持管理、将来の改修、設備更新への対応など、長期的にも経済効率の高い庁舎をめざす。

費用の節減とより良い施設を実現できる発注方法を採用

公正な競争を通じて設計費並びに建設費を節減し、かつ、より良い庁舎を実現するため、入札方法を含めてさまざまな工夫を講じる。

公正で納得の得られる設計者、施工者を選定

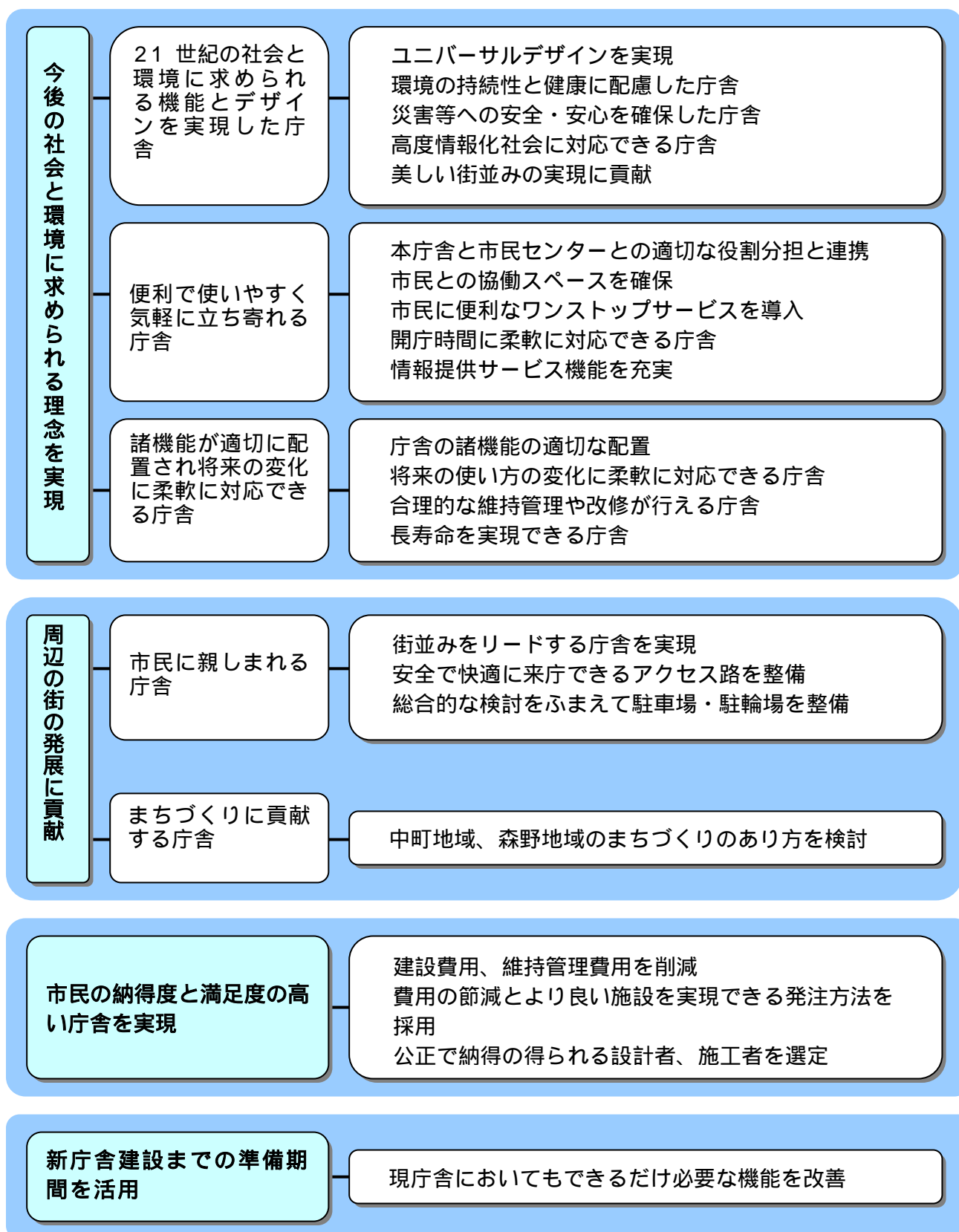
設計者、施工者の選定にあたっては、公正さの確保に加えて、市民が納得する説得力のある選定方式を採用し、より優れた設計案、施工案を選択する。

4) 新庁舎建設までの準備期間を活用

新庁舎の計画、設計、建設にはかなりの時間を要するため、新庁舎が完成するまでの間にも、組織改革や市民要望に対応して現庁舎（分庁舎も含む）の使い方を改善することが求められる。バリアフリー化への対応や、防災・災害復興拠点のあり方を含めた災害への対応、IT化への対応、市民との協働体制構築への対応等の問題は特に重視し、現庁舎においても改修や使い方の見直しによってできるだけ改善を図る。

以上述べた庁舎が果たすべき役割と備えるべき機能を体系的に整理すると図2に示すとおりである。

図2 庁舎の役割と機能



(2) 新庁舎の規模

新庁舎の規模を想定するための基礎となる判断指標は将来の職員数である。現在、「第三次町田市定員管理計画」において、「新・行財政改革プラン」に基づき職員数を削減する計画が策定されている。この計画を元に、本構想では、2008年度（推計人口約42万人）の職員1人当たりの住民人口を178人とし、将来の新庁舎に勤務する職員数を1,300人と想定した。

この職員数から、総務省の「庁舎標準面積算定基準」により算出した庁舎の事務室等面積は33,000㎡である。これに防災センター及び市民利用施設面積1,500㎡を合わせた庁舎の床面積を総計34,500㎡、地下駐車場5,000㎡として当面の検討を進める（表1）。なお、庁舎の規模については、今後の具体的な検討に基づいて精査し、その結果にしたがって順次見直しを図った上で確定する。

表1 想定される庁舎規模

項 目		内 容
算定基準	推計人口	42万人（2008年度）
	本庁職員数	1,300人（第三次町田市定員管理計画に基づき算出）
	議会議員数	36人（現定数）
想定される 庁舎規模	事務室等	33,000㎡
	防災センター及び 市民利用施設	1,500㎡
	地下駐車場	5,000㎡

5 . 建設費とその財源

先に想定した庁舎規模34,500㎡、地下駐車場5,000㎡を前提において、庁舎の建設費を検討すると、工事費、外構工事費を合わせて150億円と推計され、設計監理費、移転費、備品費を含めて合計168億円程度の費用を要すると見込まれる（表2左）。

庁舎の建設費用168億円をまかなう財源は、積立金52億円、防衛施設庁等からの補助金20億円、地方債87億円、一般財源9億円を想定する（表2右）。

なお、建設にかかる費用をはじめ資金の調達方法、将来的財政予測等についてはさらに詳細な検討を行い、必要に応じて見直すとともに、判断の指針や基準を示す情報を市民に公開し、市民の理解を得ながら検討を進める。

表2 庁舎建設費用とその財源

庁舎建設の費用		庁舎建設費用の財源	
費 目	費 用	財 源	調達額
工事費(外構工事費を含む)	150億円	積立金	52億円
設計監理費、移転費ほか	18億円	防衛施設庁等からの補助金	20億円
合 計	168億円	地方債	87億円
		一般財源	9億円
		合 計	168億円

6 . 実現方策

(1) 事業手法

庁舎建設を実現するための事業手法については、先に述べたように、積立金と一般財源からなる自己資金と防衛施設庁等からの補助金、地方債を財源として建設する手法を想定している。

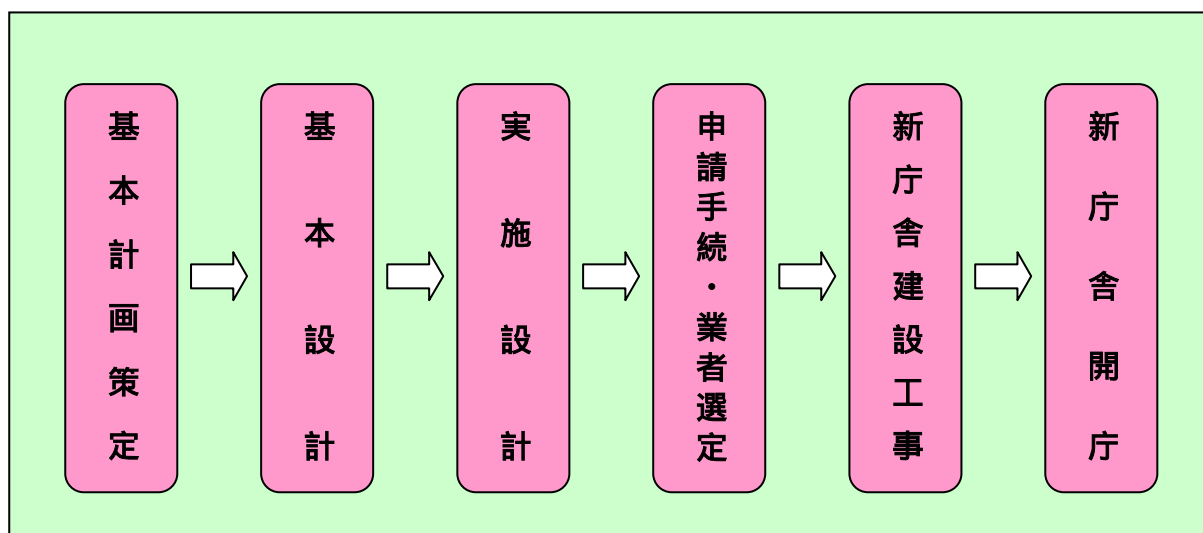
一方、近年、公共施設等の設計・建設から維持管理・運営にいたる一連の業務を、民間の資金・経営能力・技術的能力を活用して行うPFI手法の導入例が生まれている。こうした新しい手法の導入可能性についても今後検討し、庁舎に導入した場合の得失、建設スケジュールへの影響、行政側の費用負担、官民リスク分担、先行類似事例の状況など総合的な視点から検討し、最適な庁舎建設及び維持管理・運営の事業手法を選択する。

また、設計、施工に関する事業者選定にあたっては、選定方針や選定過程において専門家および市民の意向を反映できる公開性、透明性の高い方式を採用する。

(2) 計画及び建設手順

事業手法の選択によって今後の計画及び建設手順は異なるが、現段階で想定している手法に沿って事業を進める場合は、基本計画の策定、基本設計、実施設計、申請手続・業者選定を経て新庁舎の建設に着手することとなる(図3)。

図3 新庁舎開庁までの手順



7 . 今後の検討の進め方

新庁舎計画を進めるにあたっては、議会・行政の考え方を、速やかにさまざまな方法で市民に伝え、理解を共有し深めることが重要になる。そのため、計画の具体化にあたっては次のような基本姿勢で臨む。

市民・議会・行政が理解を共有できる検討体制を整備

市民、議会、行政、さらには外部の中立的な専門家の役割について整理を行い、検討や実施の体制をつくる。特に市民・議会・行政が同時並行的に問題への認識を共有することが必要である。また庁舎建設を、行政や職員の意識改革の大きな契機とし、計画への職員参加を図る。

市民のさまざまな立場をふまえた課題を検討

市民の意見の反映や計画への参加を図るために、市民が加わった検討組織の立ち上げや、必要に応じたアンケート、ヒアリング、説明会等の実施、また「広報まちだ」や行政ホームページでの情報発信と市民意向の収集など、計画プロセスのさまざまな場面で多様な方法を検討し、実施する。

その際、市民には、全市的な意味での市民、女性や高齢者・障がい者、子ども、また、さまざまな活動団体や事業者も含む組織、あるいは地域ごとの組織、特に庁舎周辺（森野二丁目周辺、中町現庁舎周辺）の市民などさまざまな立場があることにも留意し、必要に応じた参加の方法を講じる。また全体にかかわる基本テーマと、課題別のテーマの両面からの検討を行う。

基本構想の理念・都市像・経営像を具体化できる庁舎を実現

必要にして十分な検討を行うことが基本となるが、その際にも「時間的制約や費用対効果の視点を意識しながら進めること」が重要である。また、「施設」としての検討にとどまらず、「市の基本構想に謳われた理念・都市像・経営像の具体化が可能となる庁舎」を実現するための検討を行うことが重要である。そのような検討自体を「協働・共治の時代を実現する」ためのプロセスとして位置づける。

8 . その他

その他、建設用地の地盤調査、周辺地区の交通問題、日影、電波障害等、庁舎建設が周辺地区に及ぼす影響について、技術的な側面から検討を行う必要がある。