

# 目 次

はじめに	1
1 . 庁舎問題に関する 1 3 年間にわたる検討の経緯	2
2 . 現庁舎の問題点	6
3 . 考えられる < 4 つの案 > の比較	8
( 1 ) D 案 ( 移転案 ) の移転候補地	9
( 2 ) 費用負担の比較	10
( 3 ) 4 案の比較検討結果	12
4 . < 中町での段階建設案 > と < 森野への移転案 > の比較	13
( 1 ) 財政面からの検討	13
( 2 ) 用地の比較	18
( 3 ) C 案 ( 中町での段階建設案 ) と D 案 ( 森野への移転案 ) の比較検討結果	20
5 . 新庁舎計画の今後の検討について	22
( 1 ) 新庁舎計画にかかわる、今後の町田市行政の方向性の確認	22
( 2 ) 新庁舎計画の内容等	24
( 3 ) 新庁舎計画の検討の進め方	26

## 資料編

諮問書	資	1
町田市庁舎問題検討委員会条例	資	2
町田市庁舎問題検討委員会委員名簿	資	4
町田市庁舎問題検討委員会開催日程	資	5
町田市庁舎問題検討委員会議事の概要	資	7
( 参考 ) 庁舎に関する市民アンケート結果概要	資	6 2

## はじめに

庁舎問題検討委員会は、2002年9月の市議会で制定された条例に基づいて設置され、同年12月「庁舎建設にかかる基本的な方向性について」市長から諮問を受けました。この報告書は、諮問から2004年3月までの16ヶ月間に17回、公開の委員会を開催して可能な限りの討論を進め、答申としてまとめたものです。この間、2003年7月には「当面のまとめ」を、同年12月には「中間報告」を〈広報まちだ〉の特集として市民の皆さまにお伝えし、意見を寄せていただいています。

報告書の内容構成は目次でご覧の通りですが、これまでの長年の検討経緯を復習しながら、現庁舎の問題点を整理するところから始めています。そして、委員会が「抜本的な対策が必要である」との判断で一致したことをふまえ、現庁舎への耐震補強や現在地での建替え、あるいは移転を内容とする4つの対応案をつくり、費用の面も含めて比較しました。その結果、「現在地での建替え案」か「森野二丁目を候補地とした移転案」が選ばれるべきとなりましたので、さらにこの2案の検討を進めました。そして財政面も含め「どちらの案も適切だが相対的には移転案に有利な点が多い」との結論を得るに至りました。最後に、庁舎の計画を進めるに際しては「市行政の方向性を確認する、新しい時代にふさわしい建物とする、市民や議会、行政など様々な主体の参加を得る」といったことが重要であるとの指摘をしたものです。

審議の経過で、種々の資料収集や図表作成は行政側に依頼しましたが、報告の本文は、真摯な討議を重ね、すべて委員会自らが書いたものです。その内容は全委員の了承を得てまとめられたものであり、諮問に応え、庁舎建設の方向性を示す報告になったと考えている次第です。

市民や市民組織・事業者等、そして行政と議会の皆さまには、報告内容をふまえて次の計画ステップに進んでいただくとともに、新庁舎計画検討そのものが「協働・共治の時代を実現する」ためのプロセスでもあるとの認識を、再度、確認していただきたいと思います。

最後に、審議の過程で意見を寄せられた、また、公聴会で意見を述べられた市民の皆さまに心からの感謝をいたします。あわせて、多くの注文に対応し、審議を支えてくださった事務局の方々にも厚くお礼申し上げます。

2004年3月

町田市庁舎問題検討委員会を代表して  
委員長 高見澤邦郎

## 1. 庁舎問題に関する13年間にわたる検討の経緯

庁舎問題については、以下に述べるような長年にわたる様々な経緯があります。(表1)

現在の本庁舎は、1970年に建設されましたが、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13年間、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まりました(財政事情等を考慮し、建設時期は延期)。

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(4ページの表2)、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(注1)としての機能不足が指摘されることとなりました。

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(公共公益用地)が購入されました。その後市民が参加した検討委員会では、そこ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、報告されました(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」が可決されています。その内容は7項目で、5ページの表3に記した通りの内容です。端的に言えば、どこに建てるかは別として、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ます。

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ました。委員会は同年12月から2004年3月までに17回開催され、この間、2003年6月に「当面のまとめ」、同年11月に「中間報告」を市長に答申しています。また、同年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)が議会に提出され、議会においても庁舎等検討特別委員会が設置されました。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ています。

表1 庁舎問題に関するこれまでの経緯

90年度	町田市庁舎増築基本構想	
91年度	(議会)庁舎建設 特別委員会	
92年度	↓	
93年度		
94年度	阪神・淡路大震災	
95年度	現庁舎耐震診断	
96年度		
97年度	町田市庁舎建設に関わる調査報告書	
98年度		
99年度	森野二丁目用地（公共公益用地）購入	
00年度	(議会)町田市庁舎等 に関する特別委員会	町田市公共公益用 地利用検討委員会
01年度	調査報告書の議決	町田市新庁舎問題 庁内検討委員会
02年度	町田市庁舎問題検討委員会条例の議決	
03年度	森野二丁目用地への移転条例議案提出 (議会)庁舎等検討 特別委員会 森野二丁目用地への移転条例議決	町田市庁舎問題 検討委員会

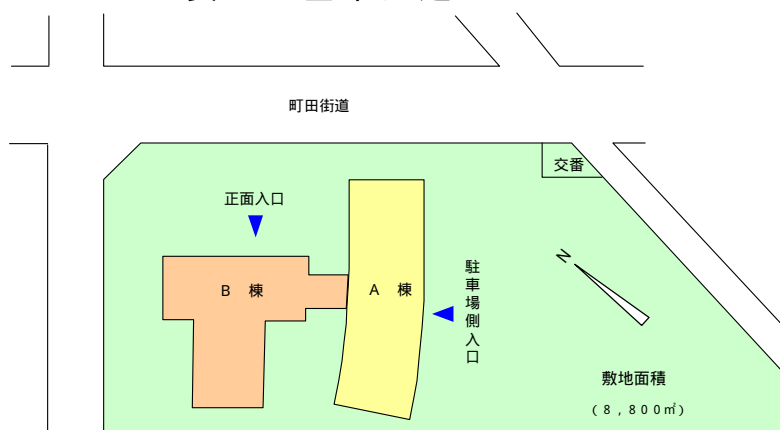
注1 防災・災害復興拠点

庁舎は平常時の災害予防、災害発生時の応急対策やその後の復興活動の拠点として重要な役割を担う。特に災害発生時には災害対策本部として機能しなければならず、外部との連携や情報の収集・発信を迅速に行うことが望まれる。これらを実現するためには一定のスペースの確保、情報処理システムの構築に加え、通常の1.5倍の耐震基準を満たすことが求められる。

表2 現庁舎耐震診断の結果

B 棟		A 棟	
階	判定	階	判定
R 2	×		
R	×		
6		6	×
5	×	5	×
4	×	4	×
3	×	3	×
2	×	2	×
1	×	1	×
B 1	×	B 1	×

(注) 耐震診断は建物の各階毎に評価します  
 ○ : 安全と判断されました  
 × : 安全の基準に達していません



現庁舎は、建築基準法の度々の改正により、現在の耐震基準を満たさない建物となっています。1995年に行われた耐震診断の結果では、安全とされる構造耐震指標\* (0.6以上)を大きく下回る0.3以下の値を示す階が数ヶ所あるなど、ほとんどの階が基準を満たさず、補強が必要とされました。

阪神・淡路大震災のような大地震に襲われた場合、大きな被害を受けることが懸念されるため、市では、2002年に、暫定的な応急対策として既設の柱に炭素繊維成形板を巻く耐震補強工事を行いました。この工事は、来庁者や職員の安全確保のため、地震の際、大きな損壊に至らぬよう、柱の剪断破壊を防止し靱性能(粘り強さ)を向上させるために行ったものです。

\* 耐震診断で使用されるもので、構造体(柱・梁等)の耐震性能を表す指標

### 表3 議会特別委員会報告書 抜粋

市議会の中に「町田市庁舎等に関する特別委員会」が設置され、2000年6月から2001年9月まで13回の委員会が開催されました。

2001年12月議会において、次のとおり7項目の調査検討事項の意見が報告され、賛成多数により可決されました。

#### 1. 電子自治体（IT化）に対応できる庁舎について

国は、電子政府の基盤構築ということで、2003年度を目途に順次様々な情報化施策を実施させていく。町田市としても、行政サービスの充実を目標に、電子自治体の構築に向けたIT化を積極的に推進すべきである。ただし、IT化を進めていく中で、費用対効果については特に考慮すべきである。

#### 2. 庁舎の分散解消について

本庁舎の狭隘によって、中町分庁舎、中町第二庁舎及び森野分庁舎等に本庁舎機能が分散化されている。本庁舎建設に当たっては、本庁舎機能を集約し、分散化を解消されたい。

#### 3. 支所機能の拡大について

高齢化社会及びIT化が進む中で、地域において行政サービスが十分受けられるよう支所機能の拡充を図るべきである。

#### 4. 防災拠点について

本庁舎建設に当たっては、災害時における防災拠点の中心として、災害対策本部機能を十分果たせるものを本庁舎内に設置すべきである。また、防災機関としての平常時の施設のあり方も十分検討すべきである。

#### 5. 市民が有効・友好利用できる場の確保について

市民が有効・友好利用できる会議室等を、十分確保すること。市民が行政の情報を共有でき、市民参加の行政がより進められる環境を整えること。市内産業のPR、市民による催し及び展示ができる場を確保すること。

#### 6. 自然エネルギーの利用等環境関係について

本庁舎建設に当たっては、太陽熱利用、太陽光発電、コ・ジェネレーション・システム<sup>\*</sup>、雨水利用、屋上緑化等の自然エネルギー等の利用を全面的に取り入れ、環境に配慮したものとされたい。また、シックハウス症候群対策等、有害化学物質への対応を十分講じられたい。

#### 7. 庁舎の位置について

庁舎の位置を決定するに当たっては、種々の調査検討を十分尽くし、決定すべきである。

\* 燃料を燃やして発電すると同時に、その熱を暖房や給湯に利用するシステム

## 2. 現庁舎の問題点

現庁舎の問題点は次の4点に要約されます。

結論的には、地震に対して危険であること、分散、狭あいに加え、将来的な行政と市民との「協働・共治」（注2）の方向に対して現庁舎は対応できないことなどが指摘され、建替え（移転も選択肢として）など、抜本的な対策を講ずる必要があると言えます。

最大の問題点は地震に対して危険なことです。2002年に行われた応急の耐震補強工事によって、地震が来ても一遍に壊れるような事態が起きないよう対策が講じられてはいますが、庁舎内には、市民生活に関わる多くの機能・大切な情報が存在します。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あります。（4ページの表2）

庁舎が分散していて狭い、一ヶ所で用が足りない、さまざまな相談をしたり市民活動を展開するスペースがない、駐車場が狭いなど、求められる市民サービスに対応できていません。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ます。（図1）

給排水や冷暖房などの設備が老朽化しています。階高が低く部屋も狭いので、急速に進んでいるIT化（注3）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もあります。設備の補修やIT化への改修を繰り返しても、改善がさほど進まない、維持管理費がかさむなど問題が残ってしまいます。

また、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等が協働して公共を担う「協働・共治」の方向性に対して、その場としての「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す。

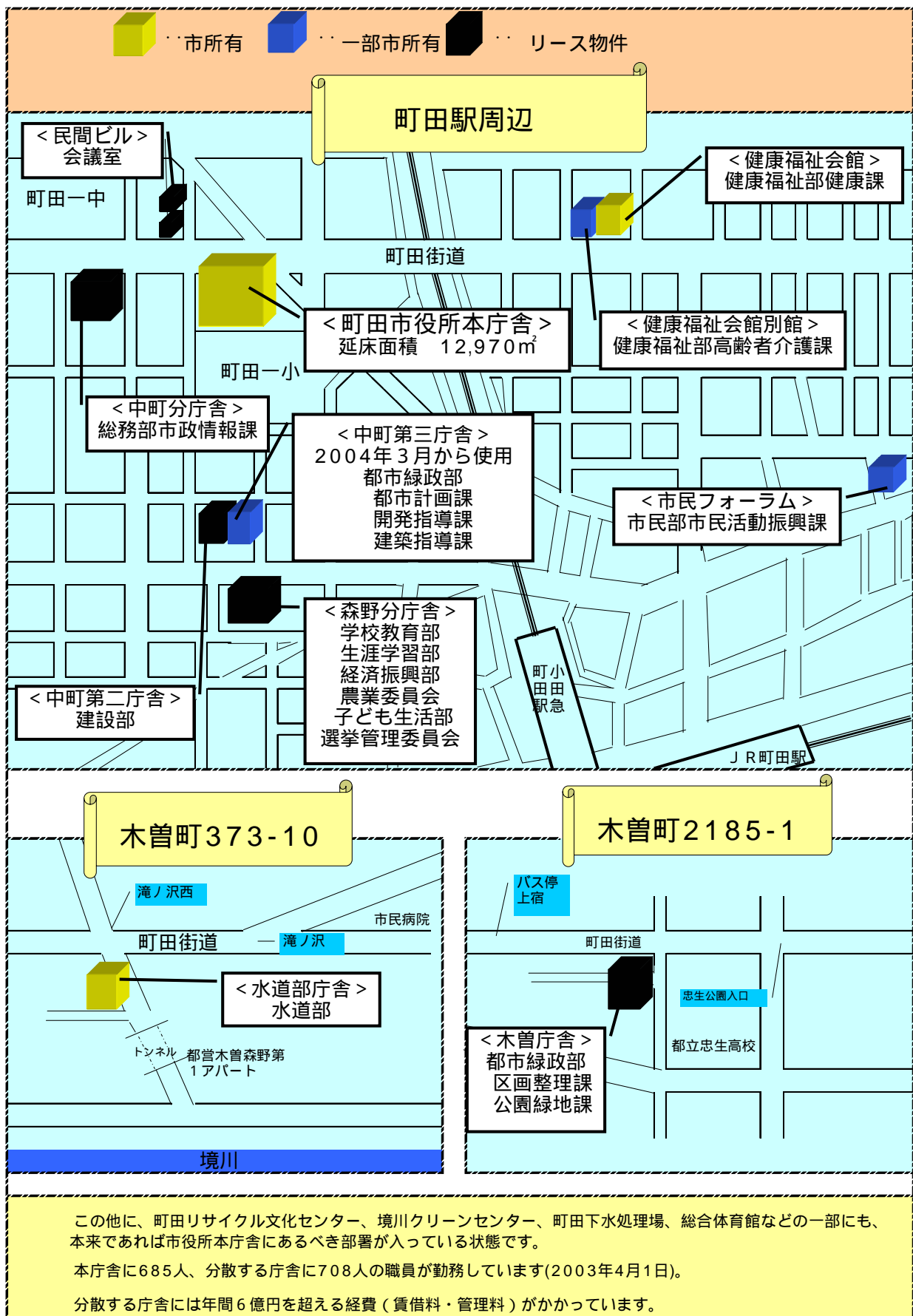
### 注2 協働・共治

これまでのように行政だけが幅広く大量の公共サービスを提供するのではなく、行政と市民、企業、NPO法人（特定非営利法人）等がそれぞれの特性に応じた役割を見出し、共に公共を支えること。

### 注3 IT化

ITとは情報技術のこと。ITを利用して事務や業務の高度化と効率化を促し、組織内外とのコミュニケーションの円滑化、情報の共有化による意思決定の迅速化を進めることをIT化と呼ぶ。今後、IT化の進展にともない、インターネットホームページなどを利用した行政情報の提供や行政・市民の相互交流、申請・届出などの手続きの電子化が進んでいく方向にある。

図1 庁舎の分散状況（2004年3月現在）





### 3. 考えられる<4つの案>の比較

前項の問題点に対応するため、建替えや移転も視野に入れて、8つの案から4つの案を現実的なものとして選び、比較検討しました。それらは、[A案(現庁舎耐震補強案)...十分な耐震補強を行い、建替え等はもう少し先に行う]、[B案(南側別棟案)...現庁舎の十分な耐震補強を行い南側に別棟を増築する]、[C案(段階建設案)...南側に別棟を増築後、早めに現庁舎を建替えて2棟の庁舎とする]、[D案(移転案)...別の場所に新庁舎を建てて移転する]の4つの案(図2)です。

図2 検討対象案の比較

案	イメージ図		庁舎の規模 (庁舎建設後)
	～10年	20年～50年	
A (現庁舎耐震補強案)	<p>分庁舎 現庁舎</p> <p>現庁舎に十分な耐震補強を行う</p> <p>しばらくこのまま使う (分散化継続)</p> <p>分庁舎の一部存続</p> <p>20年後に建替える</p>	<p>分庁舎</p> <p>5,000㎡</p> <p>本庁舎</p> <p>29,500㎡</p>	
B (南側別棟案)	<p>分庁舎 現庁舎</p> <p>現庁舎に十分な耐震補強を行う</p> <p>南側に別棟を増築する</p> <p>分庁舎の一部存続</p> <p>20年後に現庁舎を建替える</p>	<p>分庁舎</p> <p>5,000㎡</p> <p>本庁舎</p> <p>29,500㎡</p>	
C (段階建設案)	<p>分庁舎 現庁舎</p> <p>南側に別棟を増築する</p> <p>分庁舎の一部存続</p> <p>できるだけ早く現庁舎を建替える</p>	<p>分庁舎</p> <p>5,000㎡</p> <p>本庁舎</p> <p>29,500㎡</p>	
D (移転案)	<p>分庁舎 現庁舎</p> <p>森野二丁目用地に新庁舎を建てて移転</p>	<p>分庁舎</p> <p>0㎡</p> <p>本庁舎</p> <p>34,500㎡</p>	

#### 庁舎の規模(34,500㎡)について

この度策定された「第三次町田市定員管理計画」では、新行財政改革プランに基づき職員数を削減する計画を立て、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、職員数の見直しを行いました。

この計画に基づく本庁舎の職員数から、総務省の「庁舎標準面積算定基準」により算出した結果、事務室等面積は33,000㎡となりました。さらに防災センター及び市民利用施設面積の1,500㎡を加え、34,500㎡としたものです。

## (1) D案(移転案)の移転候補地

4案を比較するにあたり、より具体的な検討を行うため、D案(移転案)の場合の移転候補地について問題整理を行いました(表4)。その結果「現実的な移転先としては、森野二丁目用地が考えられる」との結論を得ました。その理由は、庁舎建設に必要な敷地面積が確保され、建設にあたって法令上の問題がないこと、庁舎に関する市民アンケートの結果(資料編62ページ)からも、多くの市民が本庁舎に交通の利便性の高さを求めていること、などを勘案すると、他の移転候補地と比べて、もっとも実現性が高いと認められるからです。

表4 移転候補地の検討結果

項目	学校跡地*	後田小学校 予定地	木曽山崎公園	町田リサイクル 文化センター	町田駅前の再 開発(旧富士 銀行を含めた 一帯)	サン町田旭体育 館を含めた一帯	森野二丁目 公共公益用地
候補地面積	約13,000㎡ ~18,000㎡	約19,000㎡	約20,000㎡	約82,000㎡	約12,000㎡	約32,000㎡	約18,000㎡
現 都市計画法上 の規制	第一種中高層住 居専用地域、一 団地の住宅施設 としての指定あり	第一種低層住居専 用地域	第一種中高層住居 専用地域、一団地 の住宅施設として の指定あり	準工業地域、ゴミ 焼却場としての 指定あり	商業地域	第一種低層住居 専用地域、都市 計画公園	近隣商業地域
現 使用状況	倉庫等	スポーツ広場 (少年サッカー場)	野球場、 サッカー場等	ゴミ焼却場	駐車場、 商業施設、 住宅等	体育館、 野球場	観光バス・タク シー発着場、撤去 自転車一時保管場 所
現 周辺の状況	中高層団地の地 域内	駐車場・戸建て住 宅地域	中高層団地の地 域内	緑地・戸建て住 宅地域	駐車場・商業 ビル・低層住 宅地域	低層住宅地域・ 工場	商業ビル・高層マ ンション・一部戸 建て住宅地域
交通アクセス (町田駅から)	バスで 約10分	バスで 約15分	バスで 約10分	バスで 約20分	徒歩1分	バスで 約10分	徒歩7分
評 用地の確保							
評 法令上の建築 可能性	×	×	×	×		×	
評 交通アクセス ・利便性							
評 実現性	可能性が低い						可能性が高い
備 備考	現行の用途地域 では建築不可(都 市計画法上、一 団地の指定あり)。	現行の用途地域で は建築不可(良好 な住居の環境を保 全する地域)。	現行の用途地域で は建築不可(都市 計画法上、一団地 の指定あり)。	都市計画法上ゴミ 焼却場として の指定がされて いて、他の施設 への転用は難し い。	小田急町田駅 北地区のまち づくりの構想 (交通ターミ ナルの整備 等)がある が、実現する としても長時 間を要する。	現行の用途地域 では建築不可 (都市計画公園 に指定されてい る)。	駅から徒歩圏内、 用地も確保済、必 要規模のものが建 築可能。

○:適合      △:適合(一部)      ×:法令上不適合

\*:統合により廃校となった学校跡地で緑が丘小、本町田西小、忠生四小、忠生五小、忠生六小の5校を対象とした。

建築可能な用途地域は第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域。

移転候補地の選定・・・これまでの委員会、公聴会での意見陳述及び町田市新庁舎問題庁内検討報告書の中でとりあげられた場所。

## (2) 費用負担の比較

4つの案について、まず費用負担の比較を行いました。初めに、庁舎の建設費について比較してみました。それぞれの建設案のイメージは8ページの図2に示すとおりですが、これらの工事にかかる費用とその財源を示したのが図3です。財源としては、地方債(注4)、防衛施設庁等からの補助金、積立金(注5)、一般財源(注6)が予定されています。一見してわかるように、A案、B案の方が、C案、D案に比べて工事費が多く、一般財源の負担も多くなっています。これは、A案、B案とも、現庁舎に十分な耐震補強工事を施して20年間使用することになっているため、その工事費用の負担がかさむことによるものです。このグラフには示していませんが、耐震補強工事を行う際、短期間に支出が集中することも大きな問題です。また、B案は、現庁舎建替えの際に仮庁舎を建設せざるを得ないため、負担がさらに大きくなっています。

次に、50年間の市の資金負担額(一般財源・積立金)について比較してみました。当然のことですが、庁舎は長期間にわたって使い続けられます。庁舎建設時の負担に加えて、建設された後の維持管理費や分庁舎の賃借料、建設の際借り入れた地方債の元利償還金にも目を向け、各案ごとに比較したのが図4です。このうち「維持管理費・賃借料」については、20年間にわたって現状の分庁舎の借上げを継続するため、A案の負担が最も大きくなっています。分庁舎が一部解消するB案、C案はほぼ同額で、分庁舎借上げが不用となるD案が最も少なくなっています。また、「元利償還金」は、借入額の最も多いD案を除き、同額です。「建設時の負担額」も加えた合計を見ると、50年間の費用負担でも、A案、B案の方がC案、D案より大きくなっていることがわかります。

### 注4 地方債

大規模な公共施設建設の財源として市が借り入れるお金で、その返済が長期にわたるもの。建設時の市民だけでなく、将来の市民にもその経費を負担してもらう意味をもつ。その元利償還金(公債費)は義務的経費となる。

### 注5 積立金

財政運営を計画的にするため、または特定の支出目的のため、年度間の財源変動に備え、財政規模及び歳入の安定性の程度に応じて積み立てるもの。現在、大ホール・庁舎分として52億円が積み立てられている。

### 注6 一般財源

市税や地方交付税、地方譲与税などのように、用途を特定されず、どのような経費にも使用できる財源。

図3 建設費とその財源

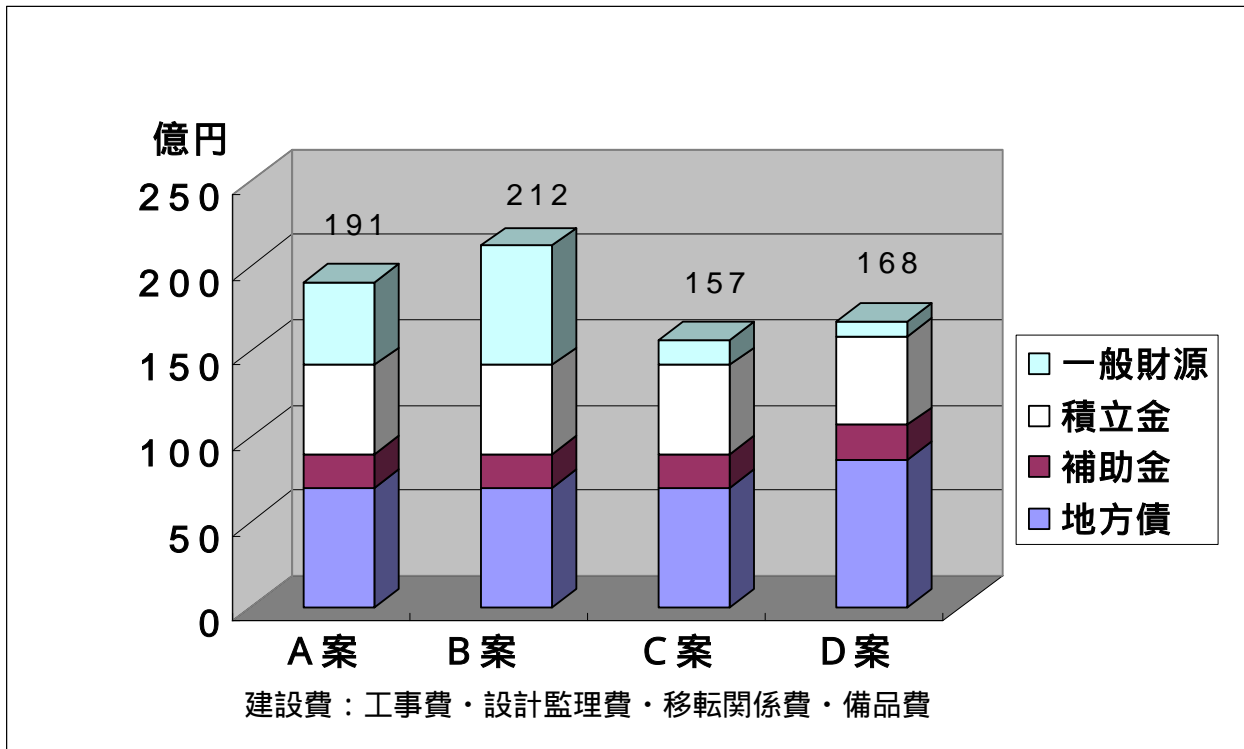
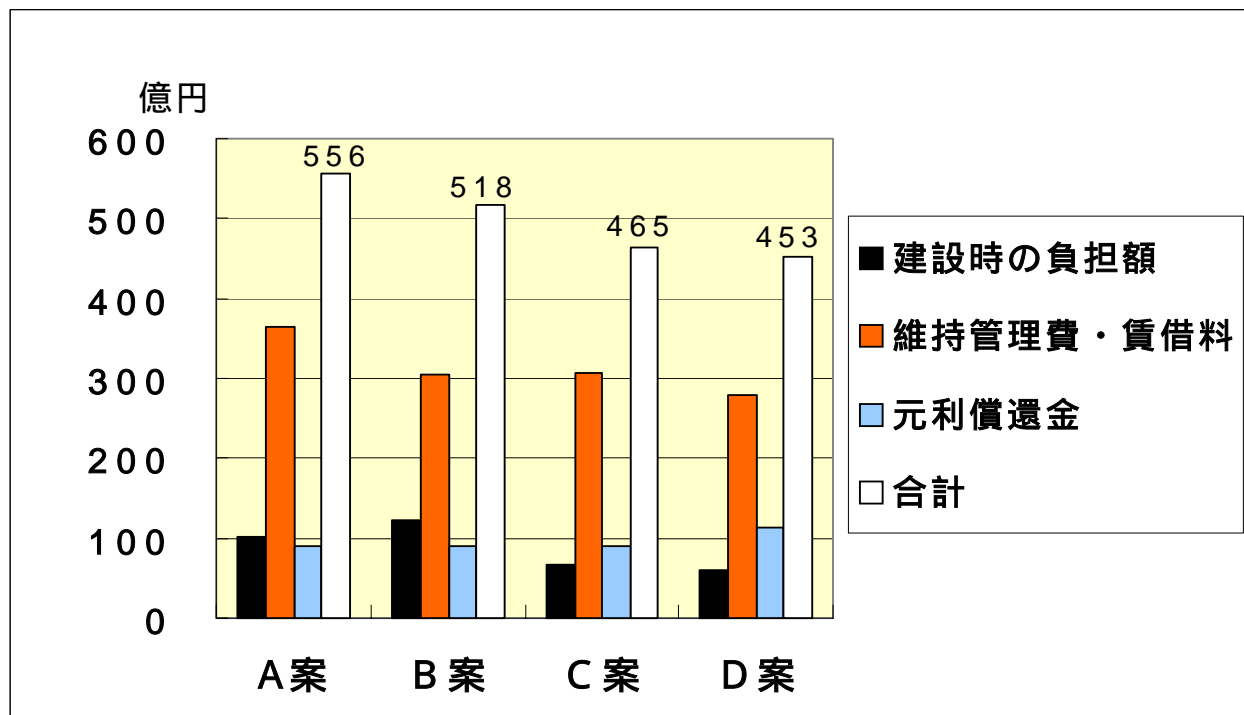


図4 50年間の資金負担額（積立金・一般財源）



### (3) 4案の比較検討結果

4つの案について、かかる費用を精査し、技術面からの検討も加えた上で比較検討した結果、「耐震補強を行って使い続け、建築的寿命が尽きると考えられる20年後に建替えるA案、B案には多くの問題があり、選択するのは適切ではない」との結論に達しました。その理由は、

耐震補強は、技術的に困難とまでは言えないものの耐震壁等の設置をせざるを得ず、その結果、建物の使い勝手が著しく悪くなってしまうこと。また、耐震補強に一時的に多くの費用が必要になること。

結局は、建築寿命が尽きると考えられる20年後に建替えざるを得ず、費用負担が将来の市民にかかってしまうこと。

50年間の総費用として見ると、分散庁舎の借り上げ費や維持管理費がかさみ、かえって多くの費用が必要になってしまうこと。

耐震補強案では防災・災害復興拠点施設を設けることができず、これを造るとなると、さらに用地費や建設費が必要になること。この4点によるものです。

したがって、以後はC案（中町での段階建設案）とD案（森野への移転案）のどちらかが選ばれるべきと考え、この二つを詳しく比較することとしました。

## 4 . < 中町での段階建設案 > と < 森野への移転案 > の比較

### ( 1 ) 財政面からの検討

#### 町田市の財政状況

C 案（中町での段階建設案）、D 案（森野への移転案）のどちらが選択されるにせよ、必要な費用を財政的に負担できることが前提条件です。長引く経済の低迷は、税収の減少などとなって町田市にも大きな影響を与えています。そこで、まず町田市の現在の財政状況について検討しました。財政構造を判断するための代表的な指標である経常収支比率（注7）と公債費比率（注8）について、町田市と多摩26市の平均を比較したのが14ページの図5と図6です。いずれも各市の平均を下回っており、厳しい財政状況の中、相対的に良好な状況で推移してきていることがわかります。また、人件費や扶助費、公債費などの義務的経費（注9）について、市民一人当たりの支出額を比較してみると（14ページの表5）、扶助費が各市の平均とほぼ同額、人件費と公債費はいずれも低く、合計では、低い方から2番目の順位となっています。公債費比率の低さ、義務的経費の低さは、将来に向かっての財政負担が相対的に少ないことを表しており、比較的健全に財政運営がなされていると判断できます。

#### 注7 経常収支比率

財政構造の弾力性を示す指標。市税などの一般財源が、人件費、扶助費、公債費など経常的、義務的に支出される経費にどの程度充てられているか、その割合によって弾力性を測定するもの。通常70～80%の範囲に分布するのが望ましいとされる。

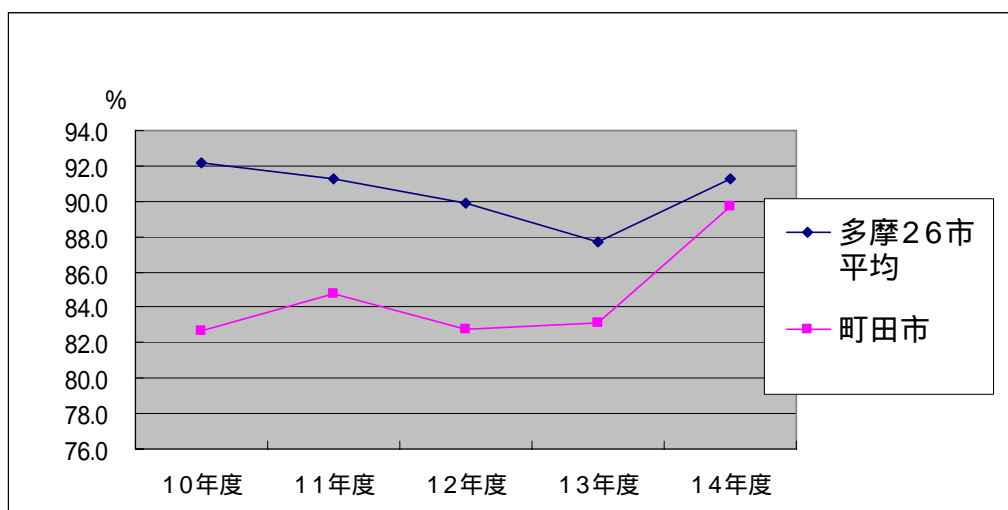
#### 注8 公債費比率

公債費（地方債の元利償還金）の一般財源に占める割合。毎年の償還金が財政を圧迫していないかを示す指標で、通常は10%を超えないことが望ましいとされる。

#### 注9 義務的経費

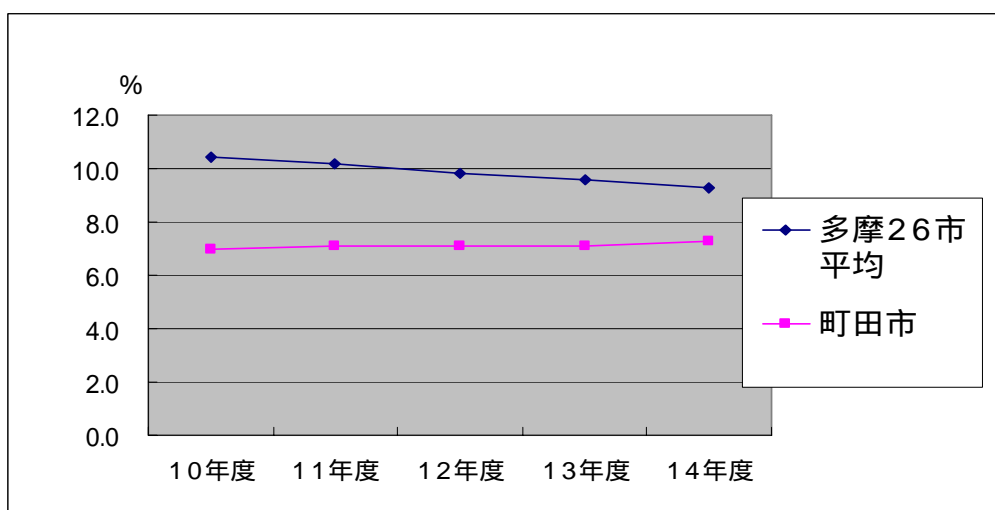
その支出が義務付けられ、任意に削減することが困難な経費。一般的には人件費、扶助費、公債費の合計を指す。この割合が高くなると他の経費に充てる財源の余裕が無くなり、財政構造の硬直化を招く。

図5 経常収支比率の推移



低い方が望ましい

図6 公債費比率の推移



低い方が望ましい

表5 市民一人当たり義務的経費の比較

(平成14年度決算)

単位：万円

項目	合計	義務的経費		
		人件費	扶助費	公債費
町田市	12.8	6.0	4.9	1.9
多摩26市平均	14.6	6.8	5.1	2.7
町田市順位 (低い方から)	2位	3位	15位	2位

## C案（中町での段階建設案）、D案（森野への移転案）の財政負担

前述の「3.考えられる<4つの案>の比較」で示した11ページの図3・図4からわかるように、C案、D案の財政負担は、建設時の負担においても50年間の費用負担においても大きく異なることはありません。そこで、両案が市財政に与える影響について検討してみました。

### （ア）建設時の財政負担

まず、建設時の財政負担...短期的な負担という視点から検討します。財源が限られている中、特定の事業に対して、一時に多くの一般財源を支出することは、他の事業に与える影響も大きく、財政運営上好ましいことではありません。図3からわかるように、建設費にかかるC案、D案の一般財源は、A案、B案を大きく下回っており、その額は、地方債の対象とならない工事を含むC案の方がD案よりやや多いものの、双方ともさほど大きなものではありません。3～5年度にまたがると想定される工事期間を考慮すれば、単年度におけるその負担は限られていると言えます。

### （イ）長期的な財政負担

続いて、長期的な財政負担について検討します。庁舎の維持管理費や分庁舎の賃借料、建設時に借り入れた地方債の元利償還金などのように、長期間にわたる費用負担についてはどうでしょうか。時間の進行に伴い、それらの費用はそれぞれ増減することになりますが、その推移が財政に与える影響について検討しました。

現在、本庁舎の維持管理や分庁舎の借り上げなどには、年間10億円近くの経費がかかっています（16ページの表6左）。老朽化により、維持管理にかかる費用は増加傾向にあり、分庁舎の借り上げ、管理に要する費用は年間約6億1千万円にものぼっています（17ページの表7）。これらの費用のほとんどは一般財源によってまかなわれており、庁舎建設の意義は、こうした費用の軽減、解消という点にもあるのですが、一方では、庁舎建設の終了とともに地方債の償還が始まることにも配慮しなければなりません。

16ページの表6は、現時点と、既に地方債の償還が始まっている15年後、償還が終了している35年後で、これらの費用負担がどう変化するかを示したものです。15年後を見ると、C案、D案とも、庁舎の規模が大きくなるため維持管理費が増加し、これに地方債の元利償還金に加わっていますが、分庁舎の賃借料が大き



く減少または不用となっているため、合計では、現時点より少ない費用負担になっていることがわかります。また、35年後を見ると、既に地方債の償還が終了しているため、費用負担が大きく減少しています。

C案にせよD案にせよ、借り入れる地方債の額は小さなものではありませんが、想定される各年度の償還額は、現在の分庁舎の賃借料・管理料（表7）を下回ると考えられます。このため、両案の庁舎規模増大に伴う費用増を考慮しても、これら分庁舎関連経費が軽減、解消されることにより、庁舎建設に伴う地方債の償還が一般財源の負担増に結びつくことはないと考えられます。また、借入れから25年後には償還が完了し、一般財源の負担がさらに減少することも財政への影響を考える上で大切な要素です。

以上のように、どちらの案が選択されるにせよ、建設に当たっての一般財源の負担が限られていること、その後発生する地方債の償還費用についても、分庁舎関連経費の軽減、解消により一般財源の負担増には結びつかないこと、この二点は双方に共通しており、庁舎建設が市財政に与える影響は限定されたものになると考えられます。

表6 長期的な財政負担の推移（年間）

単位：億円

区分	比較	現時点	地方債償還開始後（15年後）		地方債償還終了後（35年後）	
			C案	D案	C案	D案
維持管理費		3.3	3.9	4.1	6.2	6.6
分庁舎 賃借料・管理料		6.1	0.7	0	0.7	0
元利償還金		0	3.9	4.9	0	0
計		9.4	8.5	9.0	6.9	6.6

表7 分庁舎の賃借料・管理料（年間）

単位：万円

分庁舎	費用	賃借料	管理料
中町分庁舎		7,450	2,740
森野分庁舎		19,730	7,480
中町第二庁舎		5,670	1,550
中町第三庁舎 <sup>*</sup>		6,500	800
都市緑政部木曾庁舎		5,330	1,450
健康福社会館分館		300	260
大成ビル		360	20
境川クリーンセンター			450
水道部庁舎			1,220
合計		45,340	15,970
賃借料+管理料		61,310	

\* 2004年3月から使用

## (2) 用地の比較

新庁舎建設候補地の位置は図7のとおりです。森野二丁目用地については、公聴会等で、地盤等について問題が指摘されました。このため、現庁舎の用地と森野二丁目用地の地盤等について取り上げ、比較しました(表8)。結果的には、中町の現庁舎の用地の方が安定性は高いと思われませんが、森野二丁目用地も、その問題点を技術的にも、また、経費的にも大きな費用をかけないで、克服することは可能と思われれます。

図7 新庁舎建設候補地の位置



表8 現庁舎、森野二丁目用地における敷地の比較

項 目		現庁舎敷地（C案）	森野二丁目用地（D案）
*1 地 盤	地 層 構 成	地表面から下へ1.5mまで黒ボク、その下が関東ローム層、1.8mより堅固な砂れき層となっており、すべて洪積層 <sup>*2</sup> で構成されています。また、地下水位が地下1.2mあたりにあります。	地表面から下へ盛土、黒ボク、ローム層、砂層、砂れき層、粘土層からなる沖積層 <sup>*3</sup> 、1.0m以深からは堅固な砂れき層の洪積層で構成されています。また、地下水位が地下3mあたりにあると思われます。
	庁舎の支持地盤	地下約1.8m以深の堅固な砂れき層	地下1.0m以深の堅固な砂れき層
	設計及び施工に対しての 評 価	地層構成が比較的安定しており、地下及び基礎の設計や施工が行いやすいと考えられます。	地層構成からして、工事中の地下水を防ぐ工事や砂れき層（沖積層）の掘削工事等、地下及び基礎の設計や施工上の配慮が必要になると考えられます。
		支持地盤までの深さはそれぞれ違うものの、両敷地とも同じ地盤（堅固な砂れき層）に支持されると考えられます。	
河川	境川の出水	なし	昭和57年以降発生していません。境川の河川改修工事は平成10年に終了しています。
土壌	有害物質による 土 壌 の 汚 染	問題ないと考えられます。 （未調査）	問題ないと考えられます。 （平成11年調査済）

\*1 「現庁舎敷地」は敷地内で行ったボーリングデータを参考にしました。

「森野二丁目用地」は近隣のボーリングデータを参考に推定しました。

\*2 約2万年～200万年前に形成された古い地層で堅固なため、建物を支持するには良好な地盤です。

\*3 約2万年前以降に形成された新しい地層で一般的に軟弱なため、大規模な建物の場合は技術的な対応が必要となる地盤です。

### (3) C案(中町での段階建設案)とD案(森野への移転案)の比較検討結果

両案の比較検討結果を概要として示したのが表9です。それぞれに長所短所があります。

駅からの距離はあまり変わりませんが、歩道が整備されて歩きやすいという点では森野二丁目への移転案に優位性があります。

森野二丁目用地は敷地が広いので十分な建築床面積の実現が可能ですが、現庁舎のある中町では床面積が確保できず、一部の分庁舎が残ります。

現庁舎の用地は、森野二丁目用地に比べて地盤の安定性が高いと判断されます。

森野二丁目用地は広いので、建物設計の自由度が高く、駐車場や緑地を設ける上でも有利さがあります。

中町での建替えの場合は、工事中、敷地内の駐車場の利用ができず、また、二度に分けての引越しとなるため多少の混乱が予想されますが、森野二丁目への移転の場合は一度で済みます。

周辺への影響については、両案とも交通問題、日影、電波障害等の発生が考えられます。なお、森野二丁目へ移転した場合は、跡地利用が課題となるとともに、移転による影響の検討が必要です。

財政的負担は、建設費においても、今後50年間にかかる費用においても、大きな差は認められません(森野二丁目への移転案では用地の周囲の道路整備費は入れています、それ以上の街づくり関連の整備費は算入していません。なお、森野二丁目用地の購入費は、移転の結果、改めて市の財産となる現庁舎用地、中町第三庁舎用地、第二駐車場用地について、それらの資産価値を国土交通省の公示価格及び都の基準値価格を参考に算出した結果、ほぼ同等なので、費用計算上は不要と考え、含めていません)。

これらの比較検討の結果、C案、D案、そのどちらであっても適切な選択と言えますが、相対的にはD案の方に有利な点が多いと思われます。

表9 C案（中町での段階建設案）とD案（森野への移転案）の比較

この表は、C案とD案を比較したものです。比較の結果、優位な方に が付いています。

比較項目		C案	D案	備考
交通	鉄道最寄り駅からのアクセス			どちらの案も鉄道最寄り駅から徒歩でアクセスでき、距離、歩行時間に大きな差はありません。
	バス利用者に対する利便性			D案はC案よりもバス路線が多く、バス利用者の利便性の向上が期待できます。
	周辺道路の交通量			交通量調査の結果、どちらの敷地周辺道路にも交通混雑が見られました。
	周辺の歩道の整備			C案は駅から続く歩道がありません。周辺道路の道幅が狭く、今後の設置も容易ではありません。D案については、駅から続く幅3～3.5mの歩道があり、より安全です。
	他の官公署からの距離			C案よりD案の方が、税務署や消防署から少し遠くなります。
敷地	敷地面積			敷地面積は、C案8,800㎡、D案18,000㎡です。
	庁舎の分散解消			C案は分庁舎の一部（5,000㎡）が残ります。
地盤	地盤等			19ページの表8をご参照ください。
設計・建設効果	設計の自由度・庁舎の使い勝手			C案は段階的に建設する2棟を使用することになるため、各階の使い勝手に制限が生じる可能性があります。D案は、敷地に余裕があるため、設計の自由度が高まります。
	駐車場・緑地の確保			C案は敷地面積からして、必要台数（350台）の駐車場・十分な緑地を確保できません。D案は、敷地が広く、十分な確保が可能です。
	複合施設併設の可能性・将来の予想外の増築への対応			D案は、敷地に余裕があるため可能です。
	防災センター・市民利用施設の設置			どちらの案でも設置を予定しています。
工事	ワンストップサービス（注10）への対応			どちらの案もワンストップサービスに対応することができ、利便性の向上が期待できます（D案を選択した場合には、ワンフロアごとの床面積を広くとれるので、さらに対応しやすくなると考えられます）。
	工事期間			C案は5年程度、D案は3年程度です。
	工事中の来庁者への影響			C案は、敷地内の駐車場が利用できない、長期間にわたって庁舎の分散状態や引越し、工事が続くなど、様々な影響があります。D案については、来庁者への影響はありません。
周辺への影響	引越し回数			C案は2回、D案は1回です。
	周辺への影響			両案とも交通問題、日影、電波障害等の発生が考えられます。D案の場合には、跡地利用が課題となるとともに、中心市街地の構成に変化が生ずるので、種々の側面から検討が必要になると思われます。
費用	建設費			市の費用負担に大きな差はありません。
	維持管理費・賃借料・元利償還金			C案は本庁舎に加えて分庁舎の費用が必要となります。D案は維持管理費、元利償還金が少し多くなります。

注10 ワンストップサービス

IT化に伴う情報ネットワークの活用により、各種の行政サービスを総合的、複合的に提供すること。例えば、戸籍や納税、福祉、教育など複数の行政サービスに係る手続きが、究極的には1か所で行えるようになること。

## 5 . 新庁舎計画の今後の検討について

新庁舎計画を進めるにあたって、本委員会では「今後を検討すべき課題や検討の進め方」に関して、問題の整理を以下のように行いました。

### ( 1 ) 新庁舎計画にかかわる、今後の町田市行政の方向性の確認

町田市の将来に向けた諸計画、特に基本構想・基本計画や行財政改革プランなどから、「新庁舎を計画するに際して確認されるべきことから」として次が挙げられます。これらに留意して、次節の( 2 ) ( 3 ) を検討する必要があります。

なお下記の ~ について本検討委員会ではその内容にまで立ち入った検討はしていません。以下の指摘に留意して、市には新庁舎の計画過程においてそれを示していく努力が求められます。また以下は、現在の庁舎が維持される期間においても検討をして、できることから実現していくべきことからでもあります。

基本構想( 2004 年 3 月策定 ) に示されている「市民にひらかれた行政経営」の視点から言えば、行政をより市民のニーズに応えたものに改善していかなばなりません。そのためにはITをはじめとする技術革新を活用した新しい形の市民サービスや、地域センターの拡充なども視野に入れた市民と行政との、今まで以上に充実した対応関係の確保が求められます。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ります。また、新庁舎建設プロセスに直接関係することとしては、建設にかかる費用、資金の調達手法、将来的財政予測等についてさらに詳細な検討をし、判断の指針や基準を示すなどによって情報を市民にひらき、市民の理解を得ることが必要です。

「将来を見据えた柔軟で効率的な行政経営」の視点からして、地方分権・地域分権のもとで市民ニーズの変化に即応する協働・共治社会実現に向けた行政組織の継続的な改変が求められます。その際には改めて、「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」などが問われなければなりません。そして新庁舎には「今後の様々な市民ニーズや行政組織の変化に耐えられる、柔軟性の高い空間を実現する」ことが必要とされます。また、庁舎面積やその算定基礎となる職員数、横割りの部門間交流を可能とする方向での行政事務の見直し、本庁舎と地域センターの関係性などについてもさらに検討が必要で、その際には前にもふれたIT化の進展( 電子市役所化 ) による組織体制の変化を予測し、考慮していく必要があります。

ます。

「交流・連携し、協働できるまち」の視点からは、様々な問題について市民、NPOや事業者、行政が協議し、決定や実施をしていける仕組みが必要です。新庁舎においても、その仕組みを想定したスペースを確保する必要があります。その際、男女平等参画社会という視点も忘れてはならないことです。もちろんその前提として、新しい時代の行政運営を行っていく決意を、市長を先頭に職員全体が持ち、自らが意識改革していく気概を持たなければならないことは言うまでもありません。市民、地域社会、行政が責任を分担しつつ、ともに手をたずさえて「暮らしとまちを支える」ことへの共通理解が必要です。

なお、都市計画マスタープランや地域防災計画等の個別基本計画は、まだ新庁舎問題を視野に入れた内容となっておりません。これらの計画にかかわって、とりわけ災害への対応方策や全市を対象とした施策展開と地域コミュニティを対象とした施策展開のあり方などについては、それぞれの部局において追加的な検討を行って、新庁舎の計画にそれを反映することが必要と考えられます。



## (2) 新庁舎計画の内容等

計画を進めるにあたっては、地盤や交通問題などについて事前の調査が必要です。そして今後を検討されるべき計画内容については、少なくとも次があげられると考えました（これらに関しては、表10に具体的な視点を示しました）。

21世紀の社会や建築と環境に求められている、ユニバーサルデザイン（注11）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必要があります。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す。以上は、現庁舎では十分な実現がむずかしく、新庁舎建設ではじめて可能となることです。

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」の視点を重視することも求められます。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、との認識も必要です。特に、現在庁舎のある中町地域、将来庁舎が移転する予定である森野二丁目地域の今後について検討する必要のあることは言うまでもありません。

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して、できるだけ経費を節約し、しかも満足度が高く、投資に見合う効果がわかる新庁舎をつくる必要があります。また計画や設計、建設工事が公正な競争のもと、市民への納得性と満足度の高いかたちで行われるよう、様々な工夫が求められます。

新庁舎の計画、設計、建設にはかなりの時間がかかります。すでに述べたことですが、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必要です。災害への対応（防災・災害復興拠点のあり方も含む）、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すべきと考えられます。

表 1 0 新庁舎建設計画に向けての視点

求められる機能やデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震などの種々の自然災害、火災などの都市災害、あるいは増加の恐れのある犯罪行為を防ぎ、対応できる庁舎を実現する（特に防災・災害復興拠点の中心としての役割を果たせることが重要）。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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デザイン（ユニバーサルデザイン）を実現する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷を少なくする建築、エネルギー効率の向上した建築、健康性に留意した建築など新しい時代にふさわしい建築を実現する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な機能（IT活用、災害対策・市民利用スペース、協働スペースを含めて今後に詳細な検討を行う）が満たされるとともに、気軽に立ち寄れる雰囲気のある庁舎とする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方分権や市民ニーズの変化、適切なアウトソーシング（注12）の進行などに対応できる柔軟な庁舎計画とする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間開庁や土・日開庁など、開庁時間の変化や勤務形態の変化に対応できる庁舎とする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政の情報だけでなく、例えば市の産業や市民活動など、様々な情報が集約され、利用できる庁舎とする。</li> </ul>
街との関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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実現する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町田市の景観・街並みをリードできるような、市民にもなるほどと思わせるような建築を目指す。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地から、特に鉄道駅から高齢者・障がい者・子どもたちなど、誰もが安全に快適にアプローチできるようにする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の整備に際しては庁舎周辺での交通混雑の発生を防ぐだけでなく、徒歩や自転車、公共交通との関係も考慮に入れた総合的な検討を行う。</li> </ul>
経済性や配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中町地域・森野二丁目地域の今後について検討する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健全財政を念頭に、できるだけ建設に要する諸費用の削減に努める。また、長寿命化のほか、維持管理、改修、設備更新への対応等、経済的配慮に努める。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公正な競争を通じて建設費を節約し、かつ、より良い工事を実現するため、入札方法を含めて様々な工夫を行う。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計者の選定を公正な競争のもとで行い、市民に納得性、説明性のあるプロセスを確保してより優れた設計案を選定できるようにする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリー化や防災・災害復興拠点など必要な機能の充実、新庁舎の実現に至るまでの現庁舎においても、改修や使い方の見直しによって、できるだけその実現を図っていく。</li> </ul>

注 1 1 ユニバーサルデザイン

様々な個性や能力にかかわらず関わらず、すべての人にとって、できる限り利用可能であるように製品、建物、空間をデザインすること。

注 1 2 アウトソーシング

業務を外部の専門業者等に委託すること。資源の有効活用，費用の削減をめざして行われる。

### (3) 新庁舎計画の検討の進め方

このことについては、次のような事項を原則に進めることが必要と考えられます。また、本報告の内容や、議会・行政の考え方を、速やかに様々な方法で市民に伝え、理解を深めるよう担当部局に求めます。

行政、議会、市民、さらには外部の中立的な専門家の役割についての整理を行って、早急に検討や実施の体制をつくることが求められます。特に市民・議会・行政が同時並行的に問題への認識を共有できることの必要性が強調されるところです。また庁舎建設を、行政や職員の意識改革の重大な契機であると確認した上で、計画への職員参加を図る必要があります。

市民の意見の反映や計画への参加を図るために、より多くの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、そして「広報まちだ」や行政ホームページでのやりとりなど、多様な方法を検討し、計画プロセスの様々な場面でそれを実施することが必要です。なお一口に「市民」と言っても、全市的な意味での市民、女性や高齢者・障がい者、子どもたち、そして様々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）の市民など様々な立場があることにも留意した参加の方法が求められます。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が必要です。

必要にして十分な検討を行うことが必要ですが、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べきこと」の重要性を改めて指摘しておきます。もちろん、だからと言って、単なる「ハコ」としての検討のみを進めるべきでなく、「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」を前提とした検討を行うことが必要です。またそのような検討自体を「協働・共治の時代を実現する」ためのプロセスと位置づけるべきと言えます。