

表3 移転候補地の検討結果

項目	学校跡地*	後田小学校予 定地	木曾山崎 公園	町田リサイクル 文化センター	町田駅前再開発 (旧富士銀行を 含む一帯)	サン町田 旭体育館を 含めた一	田舎 帯	森野二丁目 公共用地
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㎡	
都市計画法上 の規制	第一種中高層 住居専用地域、 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	
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	
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	
用地の確保								
法令上の建築 可能性	x	x	x	x		x		
交通アクセ ス・利便性								
実現性	可能性が低い							可能性が高い
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 されている、 他の施設への 転用は難しい。 要する。	小田急町田北 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) x：法令上不適合
*：統廃校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。

(1) D案移転候補地の移転候補地
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3)。(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。

(2) 費用負担の比較
4つの案について、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3)、防衛施設庁等からの補助金、積立金(注4)、一般財源(注5)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、短期間に支出が集ま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。

(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

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。

また、建設時の財政負担は、短期間の進行に伴い、それらの費用はそれぞれ増減することになります。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(表4左)。老朽化により、維持管理にかかる費用は増加傾向にあることがわかります。また、35年後をみると、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。

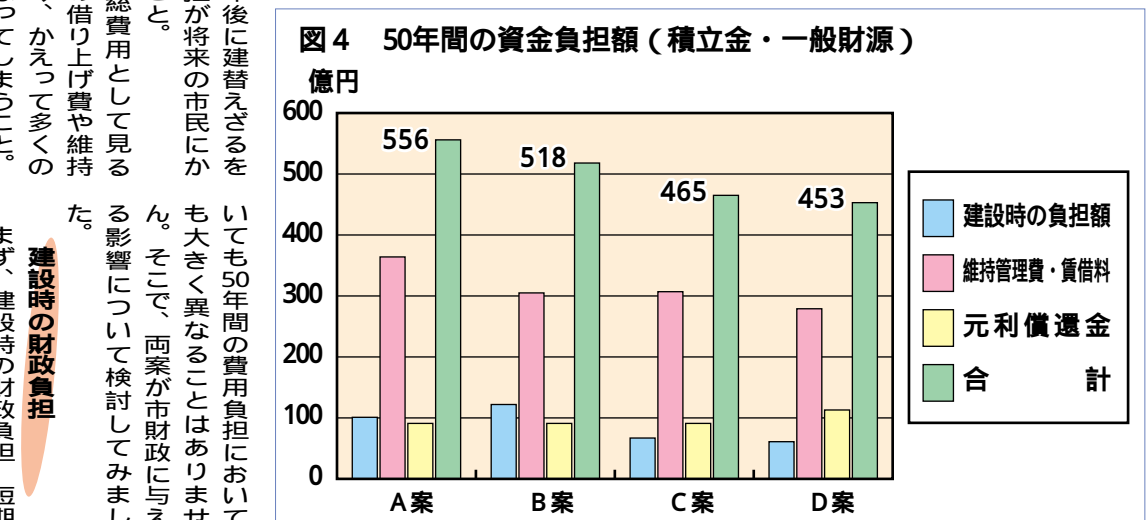
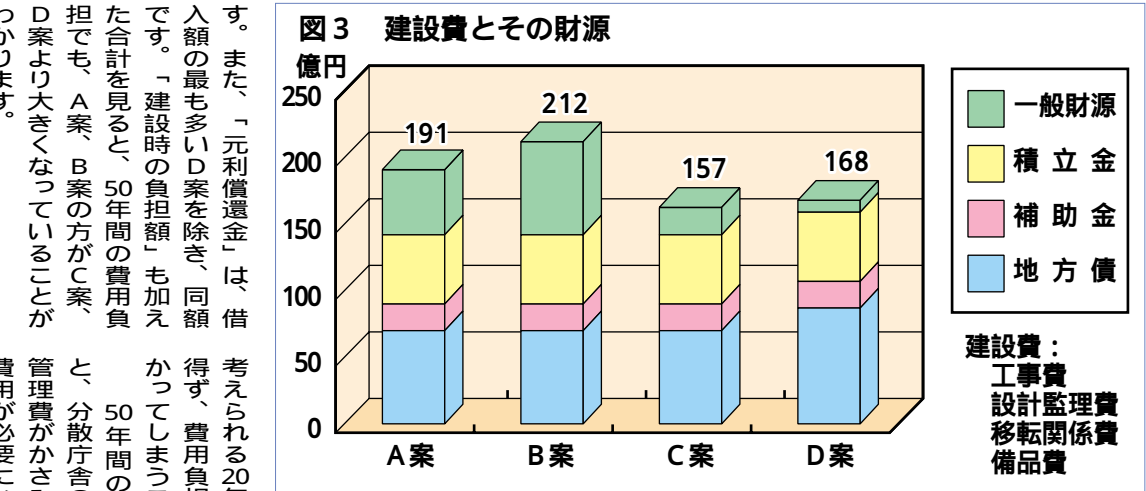


表4 長期的な財政負担の推移(年間) 単位: 億円

比較区分	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

注3 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でなく、将来の市民にその経費を負担してもらおう意味をもつ。その元利償還金(公債費)は義務的経費となる。

注4 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た積立するもの。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5 一般財源
市税や地方交付税、地方譲与税などにより、使途を特定されず、どのような経費にも使用できる財源。