

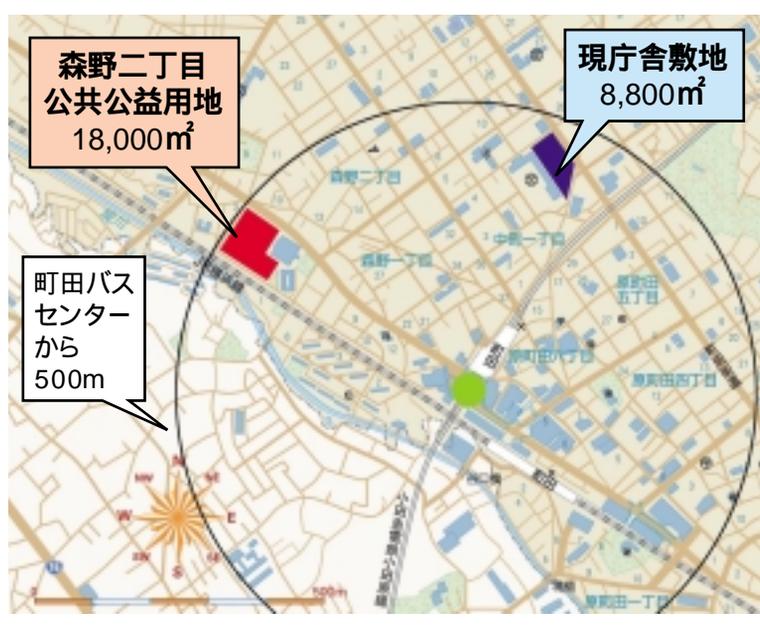
表5 分庁舎の賃借料・管理料(年間)

単位: 万円

分庁舎	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*	6,500	800
都市緑政部木曾庁舎	5,330	1,450
健康福祉会館分館	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

図5 新庁舎建設候補地の位置



(第2面から続く)  
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慮の上で大切な要素です。  
以上のように、どちらの案が選

表6 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)
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、18m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12m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> 、10m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る。
庁舎の支持地盤	地下約18m以深の堅固な砂れき層	地下10m以深の堅固な砂れき層
設計及び施工に対する評価	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。
河川	境川の出水	なし
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)

\*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。

表7 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		表6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。
	ワンストップサービス(注6)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	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。
	引越し回数		C案は2回、D案は1回です。
周辺への影響	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考えられます。
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。

(2) 用地の比較  
新庁舎建設候補地の位置は図5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6)。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る。

(3) C案とD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7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。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。

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年間にわたる費用に於いても、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

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周辺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価格を参考に算出した結果、ほぼ同等なもので、費用計算上は不要と考え、含めていません。

注6 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かかわる手続きが、究極的には1か所で行えるようになること。

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る。(第4面に続く)