

杉並区役所本庁舎改築等課題検討報告書



杉並区役所庁舎増改築工事基本設計 外観透視図 南西面
杉並区役所庁舎増改築工事基本設計書（昭和 61 年（1986 年）12 月）より

令和 6 年（2024 年）10 月

杉 並 区

— 目 次 —

はじめに	1
1. 検討の経緯と目的	
1.1 本庁舎（東棟）の耐用年数と改築等に向けた検討経過	2
1.2 本庁舎の狭あい化と中棟及び西棟設備機器等の改修の必要性	3
1.3 検討の目的	4
1.4 本庁舎周辺のまちづくりの状況	5
1.5 他区の状況	7
【コラム】～本庁舎がこの場所に建てられるまで～	8
2. 本庁舎及び周辺施設概要等	
2.1 本庁舎概要	9
2.2 本庁舎周辺区立施設概要	11
2.3 民間賃借施設概要	11
2.4 部署等配置状況	13
2.5 用途別利用面積	17
2.6 本庁舎の主な修繕等工事履歴	19
3. 本庁舎の課題	
3.1 施設の老朽化	20
3.2 老朽化以外の課題	20
3.3 現在の本庁舎建設の経緯に伴う留意事項	23
【コラム】～区制施行 60 周年記念タイムカプセル～	25
4. 改築・改修事業の検討	
4.1 改築・改修後の職員数及び議員数の想定	26
4.2 規模の想定①：想定職員数と他区の事例を基にした本庁舎規模の算出	26
4.3 規模の想定②：機能別参考基準等による本庁舎規模の算出	27
4.4 規模の想定③：用途別利用面積の見直しによる本庁舎規模の算出	32
4.5 改築・改修規模の設定	33
4.6 工事費の想定	34
4.7 事業ロードマップの検討	36
4.8 財源の考え方	37
4.9 整備手法等の調査・研究	39

5. 改築・改修計画のケーススタディ

5.1 本庁舎敷地に計画可能な規模の検討……………41

5.2 ケーススタディ……………42

5.3 仮設庁舎用地の検討……………45

5.4 ケーススタディの比較検討と考察……………46

おわりに……………47



本庁舎南側写真



第一庁舎及び第二庁舎南側写真
杉並区役所庁舎落成記念誌（昭和38年（1963年）7月）より

はじめに

現在の本庁舎は、東棟、中棟（議会棟）（以下「中棟」という。）、西棟の3棟による構成となっています。東棟については当初、昭和38年（1963年）に地下1階、地上5階建ての庁舎として竣工し、昭和45年（1970年）に6階・7階部分を増築しています。その後、平成2年（1990年）に西棟を増築、平成4年（1992年）に中棟を改築、平成5年（1993年）には東棟を耐震改修及び全面改修し、現在の本庁舎の姿となりました。

最初に東棟が竣工した昭和38年（1963年）以降、杉並区の人口は増減を繰り返しながら増加し、現在は約58万人となっています。この間、様々な行政需要の多様化・高度化に対応してきましたが、今後は行政サービスのデジタル化による区民サービスの向上、職員の働き方改革等の新たな課題にも対応していく必要があります。

現状、本庁舎は施設の老朽化、環境に配慮した施設への転換、ユニバーサルデザインの推進等の様々な対応すべき課題を抱えています。特に老朽化については、令和15年（2033年）には東棟が建設から築70年、中棟及び西棟が概ね築40年を迎えることから、東棟の改築の検討に当たっては、中棟・西棟を含めた多面的な検討を進めていく必要があります。なお、東棟については平成5年（1993年）に耐震改修を行い、少なくとも令和15年（2033年）（築70年程度）までは十分に使用できる状況です。一方で、建設当初の構造強度に関する規定やその後の耐震改修の状況等により、現在定められている「震災時に本庁舎機能を維持するのに必要な基準」に対し、既存不適格であることの認識も必要です。

今後、本庁舎の改築等に向けて検討を進めていくに当たっては、基本方針、基本構想、基本計画の策定や基本設計及び実施設計等の様々な検討段階を経ていく必要があります。加えて、基金の積立、専管組織の設置、工事期間中の仮設庁舎の検討等、長期的な視点で準備が必要な事項も数多くあり、これらの多岐にわたる検討を、計画的に進めていく必要があります。

また、これらの検討状況については、その進捗に応じて適宜議会や区民への説明及び意見聴取を行い、本庁舎の改築等に向けた取組について理解を得ていくことが重要です。

こうした本庁舎の改築等に向けた本格的な検討・準備を進める前段階として、平成28年度（2016年度）以降、企画課、経理課、営繕課、財政課を中心とした職員による、本庁舎等の基礎情報の整理や課題の抽出、他区の庁舎改築等検討状況の調査研究などを行ってきました。本報告書は、その結果についてまとめたものです。

1. 検討の経緯と目的

1.1 本庁舎（東棟）の耐用年数と改築等に向けた検討経過

現在の本庁舎のうち最も古い東棟は、昭和38年（1963年）に地下1階、地上5階部分が竣工し、昭和45年（1970年）には6・7階を増築しています。更に、昭和62年（1987年）に耐震診断及び耐震補強設計を行い、平成5年に耐震改修工事を実施しています。

平成23年（2011年）に東日本大震災の発生に伴い、地震による影響の有無、躯体の劣化状況に関する調査を行いました。その後、平成28年度（2016年度）からは、本庁舎の改築等に向け、他区の庁舎改築等検討状況や改築手法等の調査研究を行ってきました。

平成30年度（2018年度）に策定した杉並区区立施設再編整備計画（第一期）第二次実施プランにおいて、耐震補強等の工事の実施とその後の調査結果をもとに、東棟については今後も適切な維持管理を行うことにより良好な状態を確保すれば、少なくとも令和15年（2033年）（築70年程度）までは十分に使用できると判断したことから、今後は設備が老朽化していることを踏まえて必要な対応を図りつつ、改築等に向けて検討を進めることとしています。

表1-1 本庁舎のこれまでの経緯

	出来事
S14年（1939年）	区役所庁舎建設：木造モルタル2階建て （昭和37年（1962年）に解体）
S38年（1963年）	庁舎改築 第一庁舎：区長室、執務室、食堂等 （東棟地下1階、地上5階部分） 第二庁舎：議場、議員控室等
S45年（1970年）	第一庁舎増築 第一庁舎の6階、7階部分を増築（東棟部分）
S62年（1987年）	東棟の耐震診断及び耐震補強設計
H2年（1990年）	本庁舎（西棟）完成
H3年（1991年）	第一庁舎地下の一部及び第二庁舎の解体
H4年（1992年）	本庁舎（中棟）及び地下駐車場完成
H5年（1993年）	本庁舎（東棟）耐震改修工事完成
H23年（2011年）	東日本大震災の発生に伴う影響の有無、躯体の劣化状況調査
H30年（2018年）	本庁舎（東棟）の耐震性能に関する検討報告書作成 杉並区区立施設再編整備計画（第一期）第二次実施プランで東棟について少なくとも令和15年（2033年）（築70年程度）までは十分に使用できるとした

1.2 本庁舎の狭あい化と中棟及び西棟設備機器等の改修の必要性

(1) 執務室等の狭あい化

現在の本庁舎に関する基本構想、基本計画が策定された昭和60年（1985年）時点での杉並区の人口は約52.2万人、区の総職員数は4,569人、そのうち本庁舎職員数は1,279人となっており、昭和40年（1965年）比で総職員数は2.33倍、本庁舎職員数は1.66倍という状況にありました。基本構想、基本計画において改築後の執務面積等を検討するための基礎条件として、本庁舎職員数の将来推計を計画から15年後（平成12年（2000年））に1,400人と想定し、議会関係諸室の検討に当たっては、昭和60年（1985年）時の法定数であった56人と想定し、計画が進められました。その後、基本設計を終えた段階では、執務関係諸室及び議会関係諸室にその他必要諸室を加えた約34,000㎡を本庁舎（東棟・中棟・西棟）の計画規模として決定しました。更に、「実施設計」及び「工事期間中の一部設計変更」を経て、延床面積約38,000㎡の現在の本庁舎が完成しました。

それに対し、現在の本庁舎に在籍する職員数（常勤及び非常勤職員、委託業務従事者、派遣職員）は約1,900人（令和6年（2024年）4月1日時点）と計画時の想定より約500人増えており、執務室の狭あい化が進んでいます。本庁舎以外にも、分庁舎及び近隣の民間施設（みなみ阿佐ヶ谷ビル、Daiwa 荻窪タワー）を賃借した執務室約2,800㎡で約80人の職員が勤務している状況にあります。また、執務室の拡大を要因とした慢性的な会議スペースの不足への対応として、令和6年度（2024年度）からは近隣の空きオフィスを会議室として賃借しています。こうした状況を踏まえつつ、本庁舎を改築等する際には、区民サービス向上のため分散している機能の集約等についても検討が必要です。

(2) 設備機器の老朽化

本庁舎の中棟及び西棟の各設備については、耐用年数に応じて更新が完了している設備機器もありますが、庁舎を運営しながらの改修が難しい機器は竣工時のまま使用している状況にあります。

給排水衛生設備では、西棟屋上の高架水槽（上水と雑用水）が耐用年数の25年を大幅に超えています。高架水槽の更新には断水が必要であり、改修には綿密な計画を要するという事に加え、特に西棟は屋上の作業場所が狭いため、連続して3日間程度の断水を見込む必要があります。そのため、庁舎運営に支障をきたす恐れがあることから改修が難しくなっています。

空気調和設備では、エアハンドリングユニット（以下「AHU」という。）が20年、ファンコイルユニット（以下「FCU」という。）が15年の耐用年数を大幅に超えて庁舎竣工時の機器を使用しています。特に西棟については冷暖房の効きが良くないと言われており、AHUのコイル系に問題を抱えている可能性があるほか、AHUのファンや熱交換機の更新を行う際には空調が停止するため、長寿命化改修時などに工事を行う必要があります。FCUについても一定の機能は発揮していますが、全体的に老朽化が進んでいるため更新への対応が必要です。

(3) 電気設備等の老朽化

本庁舎執務室の照明器具については、近年LED化を進めており、更新が完了しています。

昇降機設備については、エレベーター（9基）の更新は完了していますが、エスカレーター（2基）の更新は出来ておらず、定期的な保守点検やメンテナンスにより維持しています。

電気設備の低圧幹線・分電盤等については、建設当初の設備を使用しており、更新は行われていません。幹線・分電盤の耐用年数は25年を大幅に超えています。また、幹線・分電盤の更新には、順次停電を行いながら長期間の改修を行う必要があり、実施には綿密な計画を要します。

非常用発電機の耐用年数は30年のため、更新時期を迎えています。更新する際には、仮設の発電機を設置して消防用の非常電源と災害による停電時に電源供給に対応する必要があり、費用も含めて大掛かりな改修になります。

なお、現在の各棟各階の執務室のフロア電源配線については、床がOAフロア化されてないためフラットケーブルによる配線としています。

1.3 検討の目的

他区の庁舎改築等検討状況を調査研究した結果、移転改築や現地改築等の手法は様々ではあるものの、改築等に向けた本格的な議論の開始から工事着手までには、概ね5年から7年程度を要していることが分かりました。杉並区においても、改築用地や改築手法の検討、仮設庁舎の確保等、様々な検討項目があり、議会や区民の理解を得ながら検討を進めていく必要があるため、相当の検討期間を要することが想定されます。本庁舎のうち、東棟については少なくとも令和15年（2033年）（築70年程度）までは十分に使用できることとしていますが、仮に、令和15年（2033年）頃から改築等に着手する場合には、今年度が10年前となります。このため、改築等の本格的な議論の開始に向けて、本庁舎等の基礎情報や課題を整理するとともに、他区の庁舎改築等検討状況を調査研究し、これらの内容を基に本庁舎の改築等について検討を行いました。

なお、今回の検討作業は区職員によるものであることから、今後は、専門事業者等による調査・分析や新たな視点から提案を受けるなど、幅広い観点から検討を継続していくことが望ましいと考えます。

1.4 本庁舎周辺のまちづくりの状況

本庁舎が存する阿佐谷地域は、明治時代には世尊院本堂に旧杉並村役場が設置されるなど、古くから杉並の中心として発展してきました。

本庁舎周辺の地域も含む、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針（平成 29 年度(2017 年度)策定)においては、重点的な取組として、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりや南阿佐ヶ谷駅周辺のまちづくり、中杉通り沿道の安全・快適で魅力的なまちづくり等が挙げられています。特に、南阿佐ヶ谷駅周辺にある警察署、都税事務所等の公共公益施設は築 40 年から築 50 年以上を経過しており、更新時期を迎えている施設が少なくない状況にあります。

本庁舎の改築等においては、本庁舎周辺のまちづくりへの影響を考慮するとともに、他の区立施設及び公共公益施設の更新状況も踏まえつつ、区有財産を活用した効率的な改築手法等を検討していくことも重要です。

図1-1 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針における「将来像とまちづくりの目標」

■将来像

○杉並の安全を支える防災中枢拠点
○にぎわいとみどり豊かな住環境が共存し住み続けたいまち

阿佐ヶ谷駅・南阿佐ヶ谷駅周辺は、両駅が約600mの距離で近接し、区を代表するケヤキ並木の景観や、イベント、文化活動、商店街等のにぎわいや利便性と、後背のみどり豊かな閑静な住環境が共存した、成熟したまちです。

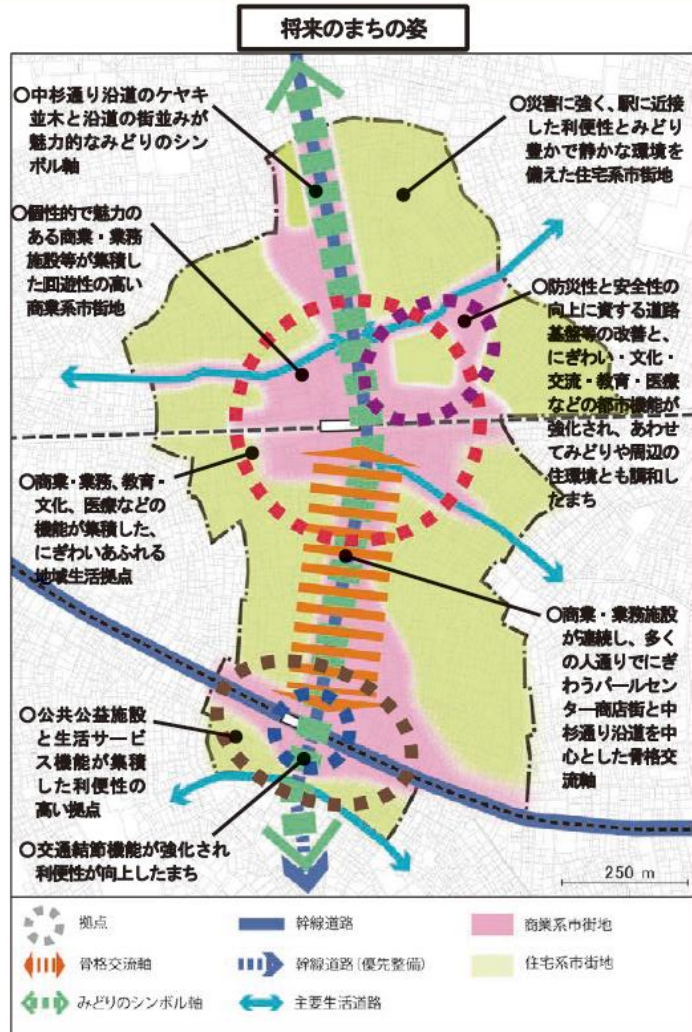
また、区役所等の公共公益施設が多く立地する官庁街（シビックゾーン）として、災害時等には、この地域だけでなく、杉並区全体の安全を支える防災中枢拠点となるべき地域であり、区内最大の交通結節点で都市活性化拠点に位置づけられる荻窪駅周辺とともに、杉並を代表する拠点です。

課題である防災性の向上や道路・交通体系の改善に取り組み、杉並の安全を支える防災中枢拠点としての充実を図るとともに、時代が変化しても、まちの特長は変わらず、さらに伸ばしていくことで、誰もが暮らしやすく、愛着を感じ、住み続けたいと思えるまちを目指します。

■まちづくりの目標

将来像の実現に向けたまちづくりの目標を次のとおり定めます。

- I 災害に強い安全・安心なまち
- II 体系的な道路・交通が整備された移動しやすいまち
- III にぎわいや利便性がさらに高まり、区民や来街者が集い回遊したくなるまち
- IV みどり豊かで美しい景観を誇れるまち



阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針（平成29年度（2017年度）策定）より

1.5 他区の状況

近年、老朽化した庁舎の改築等事業に取り組む区が増加してきており、既に事業が完了した区は、千代田区（平成19年（2007年））、豊島区（平成27年（2015年））、板橋区（平成27年（2015年））、渋谷区（平成30年（2018年））、中野区（令和6年（2024年））となっています。近隣の世田谷区では第1期棟工事が完了し、引き続き事業が進行しています（令和11年（2029年）全体竣工予定）。加えて、庁舎改築等に向けて計画段階又は具体的な検討に着手している区は、品川区、江戸川区、葛飾区、北区、荒川区、新宿区、江東区があり、江東区では令和6年度（2024年度）より新庁舎建設基本構想の策定に向けて、新庁舎建設基本構想策定会議を開催しています。また、足立区では本庁舎北館（築38年経過）の老朽化した設備等を「居ながら工事」という手法で改修工事を実施していく予定としています。このように、近年、半数近くの区において、改築等事業が完了又は計画が進行中の状況となっています。各区の庁舎は、概ね築50年程度を経過しています。杉並区においても、他区同様に改築等の具体的な検討を開始する時期を迎えていると言えます。

表1-2 他区の改築等の状況

	改築等完了	延床面積	整備手法	備考
千代田区	H19年（2007年）	24,500 m ²	移転改築	合同庁舎 PFI事業
豊島区	H27年（2015年）	25,500 m ²	移転改築	再開発事業
板橋区	H27年（2015年）	41,300 m ²	一部現地改築 一部既存庁舎改修	
渋谷区	H30年（2018年）	31,900 m ²	現地改築	定期借地権
中野区	R6年（2024年）	47,200 m ²	移転改築	再開発事業 DB方式
	改築等完了予定	計画延床面積	整備手法	備考
品川区	R10年（2028年）	48,000 m ²	移転改築	再開発事業 計画中
世田谷区	R11年（2029年）	73,100 m ²	現地改築	工事中
江戸川区	R12年（2030年）	61,400 m ²	移転改築	再開発事業 計画中
葛飾区	R12年（2030年）	36,200 m ²	移転改築 一部既存庁舎改修	再開発事業 計画中
北区	R15年（2033年）	48,500 m ²	移転改築	計画中
荒川区	R16年（2034年）	27,000 m ²	移転改築	計画中
新宿区	R17年（2035年）	44,000 m ²	未定	検討中
江東区	未定	未定	未定	検討中

※各区公表資料等より作成

※葛飾区の面積は、新庁舎+公共駐車場の合計。都税事務所の面積は除く

※品川区の面積は、基本計画のうち、保健所、国、都の面積を除く

【コラム】～本庁舎がこの場所に建てられるまで～

杉並区役所本庁舎はなぜ阿佐谷のこの場所に建てられたのでしょうか。その歴史は明治時代にまでさかのぼります。

明治22年（1889年）、町村制が施行され、当時この地域にあった6つの村「天沼村・阿佐谷村・高円寺村・馬橋村・成宗村・田端村」が合併し、当時有名だった青梅街道沿いに植えられていた杉並木が由来となり、「杉並村」（人口2,899人）が誕生しました。当時の村役場は世尊院の本堂（阿佐谷北一丁目26番）に置かれていました。

この時の杉並一帯はのどかな農村地帯でしたが、その様相が大正11年（1922年）の高円寺駅・阿佐ヶ谷駅の開通と、大正12年（1923年）の関東大震災によって大きく変わっていきました。

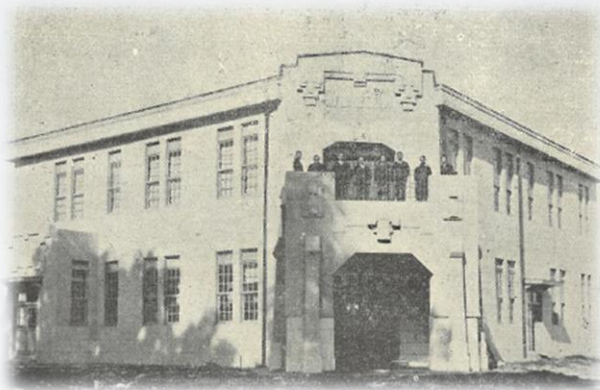
震災の被害が少なかったことに加え、2駅の開通で都心部へのアクセスも良くなったことにより杉並の人口は激増しました。杉並村では発展に支障があるということで、大正13年（1924年）7月に町制を施行し、「杉並町」（人口27,427人）が誕生しました。

その後も人口増加は止まらず、大正14年（1925年）には36,609人と、わずか1年で1万人近く増加するほどでした。大正11年（1922年）には今の阿佐谷児童遊園付近（阿佐谷南一丁目18番）に村役場が竣工しましたが、急激な人口増加にすぐ庁舎が手狭となってしまうため、大正15年（1926年）には現在区役所がある場所（阿佐谷南一丁目15番）に木造2階建ての町役場が建てられました。

その後、昭和7年（1932年）の区制施行に際して、近隣の「和田堀町・高井戸町・井荻町・杉並町」を併合するに当たり、区を中心をどこに置くかが問題となりましたが、結果的に人口が最も多く、交通の便にも恵まれていた杉並町を区を中心とし、旧杉並町役場を杉並区役所の庁舎とすることになりました。

参考文献

- ・杉並区立郷土博物館. 『すぎなみの地域紙IV 杉並 展示図録.』杉並区立郷土博物館. 2021
- ・森泰樹. 『杉並風土記 中巻.』杉並郷土史会, 1987
- ・南雲武門. 『杉並町誌附町名鑑.』杉並町報社, 1926



旧杉並町庁舎（杉並町誌より）



高円寺駅前北通り（杉並町誌より）

2. 本庁舎及び周辺施設概要等

2.1 本庁舎概要

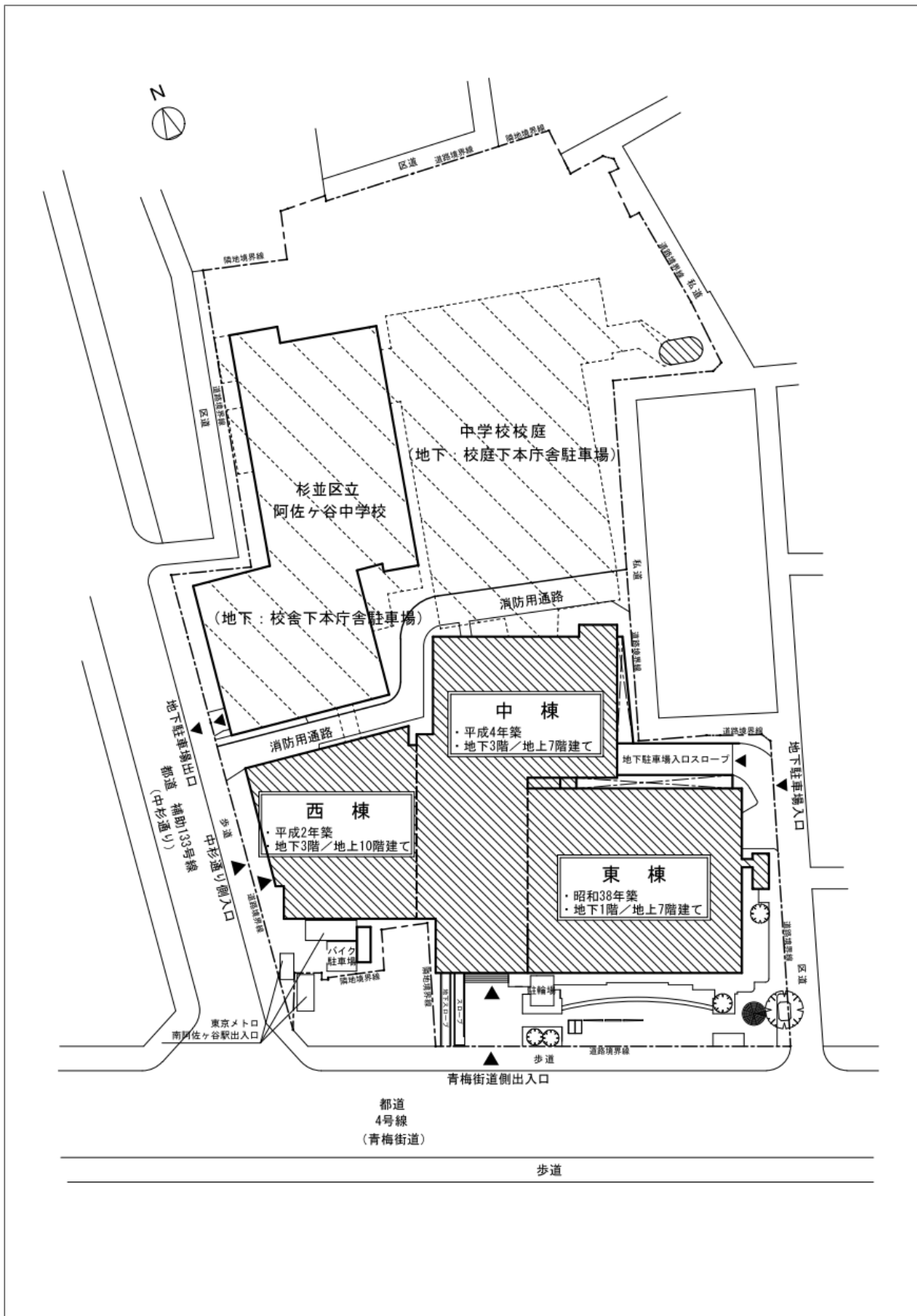
最初に、基礎情報として本庁舎の概要についてまとめました。

表 2-1 本庁舎概要

敷地概要			
用途地域	商業地域		
指定建ぺい率	80%		
指定容積率	500%		
防火地域等	防火地域、新たな防火規制区域		
高さ制限	隣地斜線制限：有、道路斜線制限：有、高度斜線：無		
日影規制	無		
建築概要			
敷地面積	13,510.12 m ² ※ (阿佐ヶ谷中学校：6,945 m ² を含む)		
建築面積	4,065.48 m ² ※		
建ぺい率	30.09%		
延床面積	37,996.54 m ² ※ (阿佐ヶ谷中学校：8,764.19 m ² を除く)		
容積率	281.25%		
棟別建築概要			
	東 棟	中 棟	西 棟
竣工年	S38年(1963年)7月 S45年(1970年)10月増築 H5年(1993年)3月耐震補強	H4年(1992年)2月	H2年(1990年)2月
築年数	61年	32年	34年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート
階数	地下1階/地上7階	地下3階/地上7階	地下3階/地上10階
耐震基準	旧耐震基準	新耐震基準	新耐震基準
延床面積	11,639.42 m ²	9,954.41 m ²	10,570.73 m ²
耐震診断	済(耐震補強済)	不要	不要
付属建物	校庭下駐車場 3,560.49 m ² 校舎下駐車場 2,268.33 m ²		

※本庁舎東棟の耐震性能に関する検討報告書(平成30年(2018年)11月)より

図2-1 本庁舎配置図



2.2 本庁舎周辺区立施設概要

本庁舎の改築等に伴い、区民の利便性向上や区有財産の有効活用の観点から、周辺区立施設の集約等について検討する必要があります。そのため、本庁舎周辺の区立施設の概要についてまとめました。

表 2-2 周辺区立施設概要

	分庁舎	産業商工会館
竣工年	S57年（1982年）	S40年（1965年）
築年数	42年	59年
敷地面積	274.76 m ²	866.516 m ²
建築面積	207.42 m ²	415.40 m ²
延床面積	994.03 m ²	1,070.44 m ²
構造	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート
階数	地上5階	地下2階/地上1階
耐震基準	新耐震基準	旧耐震基準
耐震診断	不要	済（耐震補強済）

2.3 民間賃借施設概要

区役所機能の一部については、民間施設を賃借して一部業務を行っていますが、今後の財政負担の軽減や区民の利便性向上の観点から、本庁舎の改築等に伴い集約等について検討する必要があります。そのため、本庁舎周辺等の民間賃借施設の概要についてまとめました。

表 2-3 周辺民間賃借施設概要

	みなみ阿佐ヶ谷ビル	Daiwa 荻窪タワー	ホテルメッツ高円寺
所在地	阿佐谷南 1-14-2	上荻 1-2-1	高円寺北 2-5-1
賃借面積	686.3 m ²	1,122.46 m ²	297.52 m ²
賃借料	3,822 万円/年	7,238 万円/年	1,627 万円/年
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> 統計係（執務室） 交流協会 シルバー人材センター スポーツ振興財団 	<ul style="list-style-type: none"> 産業振興センター 荻窪区民事務所 	<ul style="list-style-type: none"> 区会議室 高円寺駅前図書サービスコーナー
	みよし 已善第2ビル	小川ビル	阿佐ヶ谷第壹ビル
所在地	阿佐谷南 1-16-10	成田東 5-42-13	阿佐谷南 3-38-34
賃借面積	68.43 m ²	91.57 m ²	126.82 m ²
賃借料	389 万円/年	349 万円/年	854 万円/年
利用用途	区会議室	区会議室	子ども家庭部管理課（執務室）

※ホテルメッツ高円寺は、令和6年度（2024年度）末で賃借を終了予定

2.4 部署等配置状況

本庁舎（令和6年（2024年）4月時点）の部署等の配置及び機能について棟別に概要をまとめました。なお、表内括弧書きは、各課の座席数です。

表2-4 東棟部署等の配置及び座席数

	部署等（1,178）	その他
塔屋・8F		倉庫 高架水槽、EV 機械室、空調機械室等
7F (81)	情報管理課(54) 保健福祉部管理課(20) 高齢者施策課(7)	パンチ室 マシン室 サーバー室 事後処理室 OA ルーム
6F (161)	教育長 庶務課(38) 教育人事企画課(12) 学務課(32) 学校整備課(21) 学校支援課(23) 生涯学習推進課(16) スポーツ振興課(19)	営繕設計打合せ室 教育委員会室 教育委員室
5F (170)	人事課(38) 経理課(29) 広報課(21) 危機管理対策課(27) 営繕課(55)	入札室 スタジオ 人事室
4F (64)	区長 副区長 総務課(19) 秘書課(4) 財政課(11) 企画課(30)	庁議室、庁議控室、経営会議室
3F (271)	介護保険課(83) 子ども家庭部管理課(49) 地域子育て支援課(29) 保育課(110)	
2F (241)	課税課(93) 国保年金課(144) 区民生活部管理課(4)	
1F (190)	区政相談課(11) 区民課(92) 障害者施策課(67) 高齢者施策課(20)	
B1F		印刷室 文書交換室 職員組合事務局 倉庫 副電気室 CVCF 室 公害測定室 設備機械室

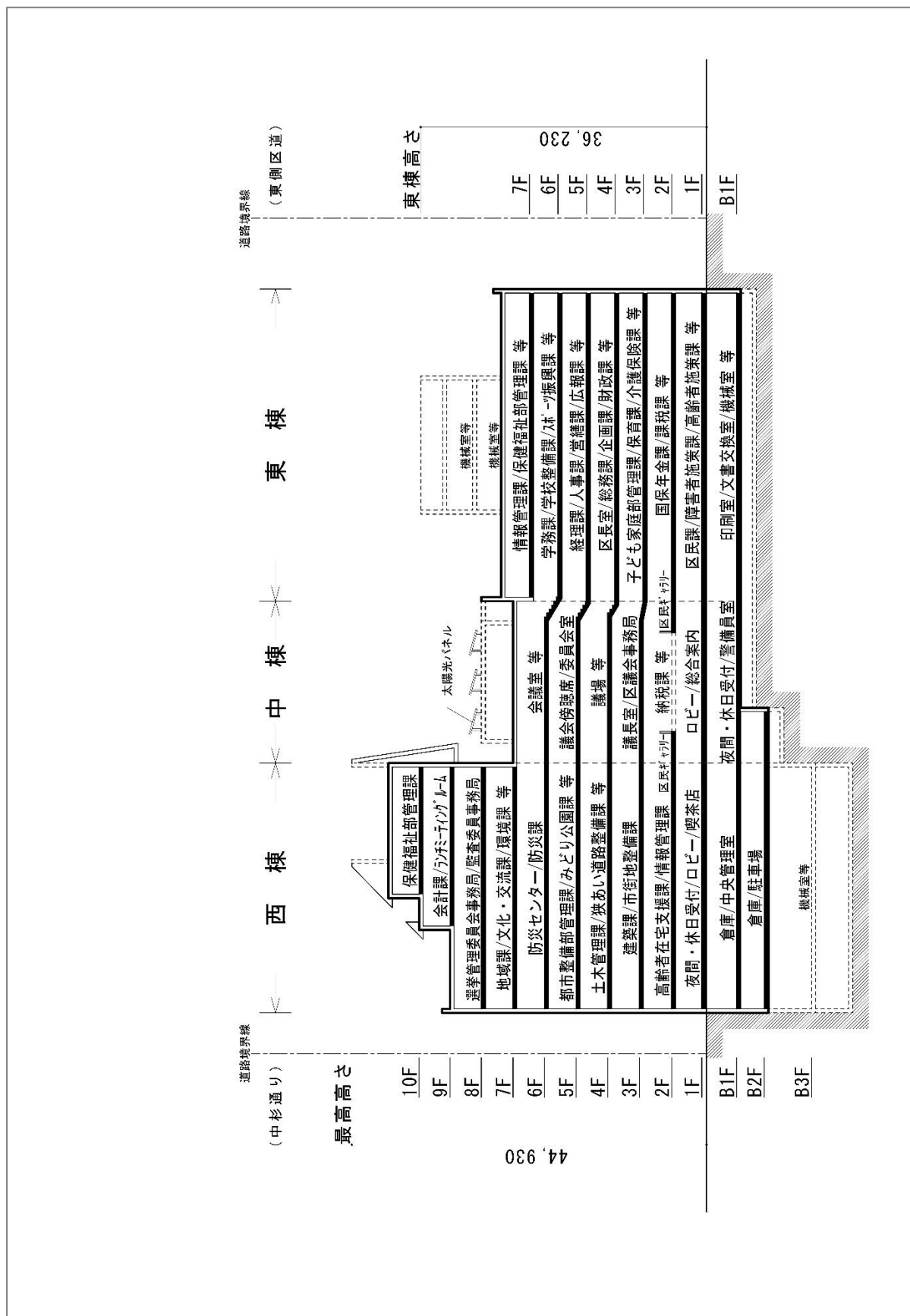
表2-5 中棟部署等の配置及び座席数

	部署等（186）	その他
塔屋・7F		太陽光パネル 空調機械室等
6F		第4会議室 スタンディング会議室
5F		議会傍聴席 第3・4委員会室 議員会議室Ⅰ・Ⅱ
4F		議場 第1・2委員会室 理事者控室
3F (20)	区議会事務局(20)	議長室 副議長室 議員控室 議長応接室 応接室
2F (109)	納税課(68) 障害者生活支援課(20) 国保年金課(21)	区民ギャラリー
1F (57)	区民課(57)	ロビー 総合案内 銀行窓口 情報コーナー 自販機 授乳室 コミュかるショップ コピー機等
B1F		夜間・休日受付 時間外出入口 警備員室 職員用駐輪場
B2F		地下駐車場 地下駐車場会議室

表 2-6 西棟部署等の配置及び座席数

	部署等 (572)	その他
塔屋		高架水槽 冷却塔 EV 機械室
10F (31)	保健福祉部管理課(31)	
9F (27)	会計課(27)	ランチミーティングルーム
8F (31)	選挙管理委員会事務局(19) 監査委員事務局(12)	第9会議室 電話交換室 選挙管理委員会室 監査委員室
7F (114)	区民生活部管理課(14) 地域課(18) 環境課(46) 文化・交流課(21) ごみ減量対策課(15)	
6F (22)	防災課(22)	第5・6・7会議室(防災センター) 無線室 防災宿直室
5F (102)	都市整備部管理課(42) 住宅課(24) みどり公園課(36)	
4F (97)	土木管理課(42) 土木計画課(33) 狭あい道路整備課(22)	
3F (95)	建築課(39) 市街地整備課(56)	
2F (53)	情報管理課(10) 高齢者在宅支援課(43)	区政資料室 乳幼児スペース
1F		夜間・休日受付 喫茶「Fika Fika」
B1F		中央管理室 倉庫
B2F		倉庫 主電気室 非常用発電機室 受水槽室 温水器室
B3F		消火ポンプ室 ハロンポンプ室 ポンプ室 冷温水発生機室 常用発電機室

図 2 - 3 本庁舎部署配置概要図



本庁舎と同様に、周辺区立施設及び民間賃借施設についての部署等の配置及び座席数をまとめました。

表 2-7 分庁舎部署等の配置及び座席数

	部署等 (30)	その他
塔屋		受変電設備 EV 機械室等
5F (13)	児童相談所設置準備課 (13)	
4F		A・B 会議室
3F		人事課研修室
2F (8)	地域課 (8)	
1F (9)	人事課 (9)	受水槽室

表 2-8 産業商工会館部署等の配置及び座席数

	部署等	その他
2F		すぎなみ協働プラザ
1F		産業商工会館
B1F		産業商工会館
B2F		産業商工会館

表 2-9 みなみ阿佐ヶ谷ビル部署等の配置及び座席数

	部署等 (48)	その他
8F (17)	杉並区スポーツ振興財団 (17)	
7F		シルバー人材センター作業室
6F (14)	杉並区シルバー人材センター (14)	
5F (8)	杉並区交流協会 (8)	
4F		統計係倉庫・会議室
3F (9)	区民生活部管理課統計係 (9)	

表 2-10 Daiwa 荻窪タワー部署等の配置及び座席数

	部署等 (63)	その他
2F (63)	産業振興センター(44) 荻窪区民事務所(19)	東京商工会議所杉並支部 杉並区商店会連合会 杉並産業協会 東京広域勤労者 サービスセンター杉並区営業所

表 2-11 阿佐ヶ谷第壹ビル部署等の配置及び座席数

	部署等 (27)	その他
5F (10)	子ども家庭部管理課(10) ※令和 6 年 (2024 年) 6 月から使用開始	
4F (17)	子ども家庭部管理課(17) ※令和 6 年 (2024 年) 7 月から使用開始	

2.5 用途別利用面積

現在の本庁舎では、執務室の狭あい化、会議室不足、倉庫不足が課題となっていることから、現状把握を目的として本庁舎等の用途別利用面積をまとめました。その結果、現在の本庁舎在籍職員数（約1,900人）の一人当たり執務室面積（事務室+区長・副区長室）は、5.4㎡/人程度であることがわかりました。表4-2（P.27）で後述する、「平成22年度地方債同意等基準」による職員一人当たり事務室面積（7.2㎡/人）と比較して、現在の職員数に対する執務室の面積はやや不足していると言えます。

下記に示した現在の用途別利用面積については、改築等に伴う庁舎規模及び工事期間中の仮設庁舎規模を検討する際の参考となります。

表2-12 本庁舎用途別利用面積

	東棟	中棟	西棟	中学校棟	用途別計
事務室	5,743㎡	1,185㎡	3,039㎡		9,967㎡
区長・副区長室	381㎡				381㎡
会議室	206㎡	384㎡	349㎡		939㎡
倉庫・書庫	219㎡	235㎡	490㎡	239㎡	1,183㎡
備蓄倉庫				240㎡	240㎡
区議会諸室※1		1,952㎡			1,952㎡
区民スペース※2		151㎡	31㎡		182㎡
売店・喫茶店※3		71㎡	91㎡		162㎡
駐車場・駐輪場※4		856㎡		4,633㎡	5,489㎡
警備・時間外受付		31㎡	19㎡		50㎡
防災宿直室・宿直室		33㎡	92㎡		125㎡
電話交換室			99㎡		99㎡
サーバー室	206㎡				206㎡
職員厚生室※5	224㎡	14㎡	118㎡		356㎡
便所・更衣室等※6	575㎡	538㎡	423㎡		1,536㎡
階段・廊下・EV等	2,665㎡	2,399㎡	2,264㎡	133㎡	7,461㎡
機械室等※7	1,242㎡	1,748㎡	3,383㎡	465㎡	6,838㎡
その他諸室※8	249㎡	410㎡	157㎡	25㎡	841㎡
棟別計	11,710㎡	10,007㎡	10,555㎡	5,735㎡	38,007㎡

※1 本会議場、委員会室、議長室、副議長室、議長応接室、議員控室、議員会議室、図書室、印刷室(3F)、理事者控室等。議会事務局は除く

※2 区民ギャラリー、乳幼児スペース

※3 コミュかるショップ、FikaFika、自販機コーナー含む

※4 車路、荷捌き含む

※5 ランチミーティングルーム、厚生室、組合事務局含む

※6 シャワー室含む

※7 機械室、電気室、非常用発電機室、PS、EPS、DS、風洞、デッドスペース、トレンチ等

※8 銀行窓口、中央管理室、文書交換室、印刷室(B1F)、サーバー室、集塵室、シュレッダー室、運転手控室、駐車場事務室、放送スタジオ、区政資料室、公害測定室等

本庁舎と同様に、周辺区立施設及び民間賃借施設について、用途別利用面積をまとめました。

表 2-13 周辺区立施設及び民間賃借施設用途別利用面積

	分庁舎	みなみ 阿佐ヶ谷 ビル	Daiwa 荻窪7- ビル	巳善第2 ビル	小川ビル	阿佐ヶ谷 第壹ビル	用途別計
事務室	209 m ²	642 m ²	712 m ²	—	—	127 m ²	1,690 m ²
会議室	192 m ²	—	96 m ²	68 m ²	92 m ²	—	448 m ²
倉庫・書庫	46 m ²	—	25 m ²	—	—	—	71 m ²
便所・更衣室等	138 m ²	44 m ²	72 m ²	—	—	—	254 m ²
階段・廊下・EV等	329 m ²	—	193 m ²	—	—	—	522 m ²
機械室等※	80 m ²	—	24 m ²	—	—	—	104 m ²
その他諸室	—	—	—	—	—	—	—
建物別計	994 m²	686 m²	1,122 m²	68 m²	92 m²	127 m²	3,089 m²

※ 機械室、PS、EPS等

2.6 本庁舎の主な修繕等工事履歴

本庁舎の修繕（改良含む）・工事に要した費用は、平成20年度（2008年度）から令和5年度（2023年度）までの期間で約31億円となっています。

表2-14 本庁舎の修繕・工事費推移及び主な工事履歴※経理課庁舎管理予算分（単位：千円）

年度	修繕・工事費	主な工事履歴	工事費
H20年度（2008年度）	150,445	シャッター改修工事	13,650
		西棟9階厨房改修工事	21,630
		西棟照明設備改修工事	50,694
H21年度（2009年度）	85,542	シャッター改修工事	12,485
		熱源系統自動制御盤改修工事	38,325
H22年度（2010年度）	86,497	中棟ホール照明設備改修その他工事	16,800
		西棟系統自動制御版改修工事	19,950
		電話交換機設置その他工事	20,790
H23年度（2011年度）	122,001	中棟東棟系統自動制御盤改修3期工事	31,500
		火災報知機改修工事	58,800
H24年度（2012年度）	308,988	中棟外壁補修その他工事	72,450
		空調熱源改修工事	221,228
H25年度（2013年度）	404,658	空調熱源改修工事	385,812
H26年度（2014年度）	147,048	庁舎外壁補修工事（東棟）	106,812
		シャッター危害防止装置取付工事	14,256
H27年度（2015年度）	263,559	高架水槽更新工事	10,195
		機械式駐車装置更新工事（第一期）	77,760
		庁舎外壁補修工事（西棟）	131,004
H28年度（2016年度）	264,866	空調用加湿器更新工事	14,040
		機械式駐車装置更新工事（第二期）	118,800
		東棟照明設備第一期改修工事	44,019
		西棟非常用昇降機設備改修工事	46,980
H29年度（2017年度）	293,889	機械式駐車装置更新工事（第三期）	94,090
		東棟照明設備改修第二期工事	45,667
		東棟昇降機設備改修工事	105,732
H30年度（2018年度）	268,789	トイレ洋式化工事	13,230
		西棟中棟受水槽改修その他工事	13,435
		中棟照明設備改修工事	59,999
		西棟昇降機設備改修工事	142,560
H31年度／R元年度 （2019年度）	88,632	トイレ洋式化工事	13,090
		中棟昇降機改修工事	27,126
R2年度（2020年度）	185,137	西棟照明設備改修工事	77,770
		東棟受水槽取替その他工事	12,430
		中棟連絡用昇降機設備改修工事	25,630
R3年度（2021年度）	85,519	東棟7階事務室外1室空調機取替工事	11,770
		西棟9階事務室外1室空調機取替工事	21,816
R4年度（2022年度）	117,799	東棟7階事後処理室外3室空調機取替工事	11,319
		地下駐車場入口改修工事	26,228
R5年度（2023年度）	200,121	ロビー特定天井軽量化工事	56,980
		西棟地下3階雑用水ポンプ取替その他工事	10,109
合計	3,073,490		

3. 本庁舎の課題

3.1 施設の老朽化

(1) 建物

東棟は昭和38年(1963年)7月に地下1階、地上5階建てで竣工し、昭和45年(1970年)10月に6階・7階部分を増築、平成5年(1993年)3月に耐震改修及び全面改修を行い、現在に至っています。耐震性能は一般建物程度の用途係数1.0倍に設定され、大きな地震が起きた際は構造体の部分的な損傷は生じるものの建築物の倒壊はないとして、人命の安全確保を図っています。一方、中棟・西棟は災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設に求められる用途係数1.5倍を採用しているため、東棟だけが災害応急対策活動に必要なとされる高い耐震性を保有しておらず、防災拠点として機能することができない恐れがあります。将来、大きな地震が発生する可能性を考慮すると、高い耐震性能を満たした新庁舎の整備が求められています。

(2) 建築設備等

東棟が築70年を迎える令和15年(2033年)には中棟・西棟も築40年を超過することとなります。杉並区本庁舎中長期修繕計画に基づき、必要な設備の修繕・更新を行ってきましたが、全体的に各種設備の老朽化が進んでいる状況となっています。仮に、中棟・西棟を改修する場合は、単に物理的な不具合を直していくということだけではなく、新たなニーズへの対応など建物の機能や性能の向上を図る改修を実施していく必要があります。なお、杉並区区立施設長寿命化方針において、区立施設の目標使用年数を目安として80年程度と設定していますが、本庁舎は休館できない施設であることから長寿命化対象施設には位置付けられていないものの、仮設庁舎を設けることが出来れば長寿命化改修も実施することが可能となります。

3.2 老朽化以外の課題

(1) 防災機能の強化

区役所にはいかなる自然災害等の危機が発生しても区として業務継続できるように、災害対策本部としての機能が求められています。一方で、本庁舎においては、停電時にも電力を確保するための非常用発電設備が地下にあるため、豪雨等で浸水が発生すると使用できなくなる恐れがあります。本庁舎に配備している防水板を使用することで、水害ハザードマップ上で想定される浸水は防げる設計になっているものの、想定を超える災害が立て続けに起きている近年の状況を踏まえると、非常用発電設備を2階以上に配備することが望ましいと考えられます。

また、地震等で公共交通機関が止まった場合、多数の帰宅困難者が発生することが予想されます。そのような事態が起きた際、本庁舎には、南阿佐ヶ谷駅、阿佐ヶ谷駅周辺の帰宅困難者の一時的な待機場所としてのスペースを確保しておくことなども求められます。

(2) 窓口機能等の利便性向上

区役所の窓口機能は、住民票等のコンビニ交付などサービスの拡充に努めてきましたが、繁忙期には、いまなお、来庁される方が大変多い状況です。また、行政需要の多様化への対応が求められていますが、区役所の執務室や受付窓口、来庁者の待合スペースは適正な広さが確保されていない状況です。

また個人情報のやり取りをしていく中で求められる個室など、プライバシーに配慮した窓口（DV相談窓口など）も、本庁舎執務室の狭あい化によって十分な数が確保されているとはいえない状況です。

さらに、本庁舎内の動線が複雑であり、来庁者が迷いやすい構造であることや、東棟と中棟を結ぶ連絡通路が4階以上は階段になっていて車いすの方が通れないなど、区民の利便性の面からも課題が数多くあります。

(3) 行政需要への柔軟な対応

行政需要の高度化・多様化に伴う業務の複雑化による職員（課・係）の増加のほか、定型業務の効率化の推進による委託業務従事者の急増等により、執務室の狭あい化が進んでいます。特に、待機児童の解消のため年々職員が大幅に増加した子ども家庭部保育課など一部の部署においては、一人当たり執務室面積が3㎡を下回る状況となっており、執務環境の改善が求められています。また、余剰スペースがない影響で、課内で一部の係だけが別フロアとなり、課内調整についても移動が必要となるなど、利便性が損なわれている状況も見受けられます。

さらに、各種給付金などの業務を実施する執務室を確保するため、会議室や作業スペースを転用しており、慢性的な会議室不足に陥っています。そのため、令和6年度(2024年度)からは新たに民間ビルの貸室を複数賃借することとなりました。このことから、執務室や会議室のあり方を検討し、社会の変化に柔軟に対応できる庁舎づくりが必要不可欠です。

(4) 地域開放・区民開放スペースの改善

本庁舎2階には、区民の文化・芸術作品等の発表の場、また、文化・芸術を通じた区民交流による地域文化の創出の場として、区民ギャラリーを設置しており、申込制による区民利用のほか、企画展を開催するなど、公共的広場のにぎわいを作り出しています。利用率は年々高くなっており、抽選による倍率も上昇していますが、窓口の繁忙期には臨時の相談窓口として転用するなど、本庁舎の狭あい化によって本来の目的を十分に果たせていない現状があります。また、2階の奥まったスペースではなく、少しでも多くの来庁者の目に留まるよう設置場所等についても改善が求められています。

(5) 環境への配慮

令和5年度(2023年度)に杉並区地球温暖化対策実行計画が策定され、区立施設の新築・改築時には原則ZEB化(「ZEB Oriented」相当以上)をしていくことが示されています。本庁舎改築等の際にも、ZEB化を目指した設計が行われるべきですが、仮に東棟を改築、中棟・西棟を長寿命化改修とした場合に、建築物省エネ法施行前に竣工した既存中棟・西棟を含めた庁舎全体として、ZEB化を達成することが可能なのか、調査・検討が必要です。

(6) 進展するDXへの対応と新たなオフィス環境の構築

総務省が令和2年(2020年)12月に策定した「自治体DX推進計画」によると、行政サービスについて、「デジタル技術やデータを活用して、区民の利便性を向上させること」、「業務効率化を図り、人的資源を行政サービスのさらなる向上につなげていくこと」等が求められています。新庁舎検討においては、区民サービスのあり方、窓口のあり方、ペーパーレス化、リモートワークなど、DXによる変化を想定して進めていく必要があります。

DXの進展は新庁舎の規模の縮小に繋がると考えられます。従って、今後DXが急速に進展することを見据えた職員の働き方改革及びそれに連動した必要スペースの検討を行う必要があります。その一方で、前段でも述べたように、臨時給付金に代表されるような新たな行政需要や災害等の非常時への対応を考慮すると、スペースの過度の縮小はこれらの対応に支障をきたす恐れがあります。したがって、新庁舎は、多目的に活用できるスペースの余裕をある程度持ち、防災機能など本庁舎に求められる機能を損なうことのないよう考慮しなければなりません。

このほかにも、区民等との協働・交流の場や、職員の生産性とウェルビーイングの向上に寄与するような空間づくりなど、新たな庁舎の機能・役割についても検討した上で、適切な庁舎規模を確保することが必要です。

3.3 現在の本庁舎建設の経緯に伴う留意事項

(1) 本庁舎及び阿佐ヶ谷中学校の配置計画と一団地認定

本庁舎の改築に向けては、昭和60年度（1985年度）に基本構想及び基本計画を策定し、それに基づき昭和61年（1986年）3月には隣地用地の買収が完了しました。当時の基本構想では以下の方針がうたわれていました。

- ①区政の進展に対応できる庁舎とする
- ②区民にとって開かれた、親しみやすく、利用しやすい庁舎とする
- ③「防災センター」としての役割と機能をもった庁舎とする
- ④地域の環境整備に貢献する庁舎とする
- ⑤円滑な議会活動ができる庁舎とする
- ⑥職員にとって働きやすい庁舎とする

また、隣接する阿佐ヶ谷中学校は耐震診断の結果、補強困難校舎と判定され全面改築が必要となっていました。

本庁舎及び阿佐ヶ谷中学校校舎改築のため、以前からの敷地に加え新たに中杉通り側に用地を取得し、街区形状と周辺道路の整備を行うこととなりました。基本構想の「地域の環境整備に貢献する庁舎」と取得した用地の高度・有効利用を図ることを目的に以下の計画を具体化するため、2つの施設を一体の建築物として考える総合的な計画（一団地計画）が検討されました。

- ①周辺道路の整備
- ②東西通り抜け消防用通路の設置
- ③庁舎、学校敷地内の地下駐車場の設置
- ④校舎等の集約化及び立体化による運動場の拡張
- ⑤その他周辺緑化の強化

総合的な計画を具体的を実施するため、建築基準法第86条の規定による一団地認定を取得することとし、認可条件のうち以下の事項を満たすことが配置計画の条件とされました。

- ①建ぺい率、斜線制限、日影規制等を含めた法的諸条件を満足すること
- ②近隣の日照、電波障害、風害等近隣への影響をできるだけ少なくすること
- ③周辺環境との調和を図るため、敷地内に極力緑地、植生のスペースをとること
- ④駐車場は、原則として地下駐車場を検討すること
- ⑤外部動線、駐車場への連絡、駐輪場と整合性を持たせ、安全性と効率性を追求すること

以上の経緯により、本庁舎の敷地と建物が計画されました。今後、本庁舎改築等を検討する際には、一団地認定の取扱いに十分留意する必要があります。

(2) 本庁舎の「日影自主規制ライン」

本庁舎と阿佐ヶ谷中学校の一団地認定を取得することに伴い、当時、本庁舎が中学校の校庭に及ぼす日影の影響について懸念する要望等を受けました。これを踏まえ、計画敷地は商業地域であり、都市計画で定める用途地域には日影規制は定められていないものの、中棟については建物高さの制限を行うこととなりました。最終的な基本計画における建物配置の与条件としては、以下の項目にまとめられました。

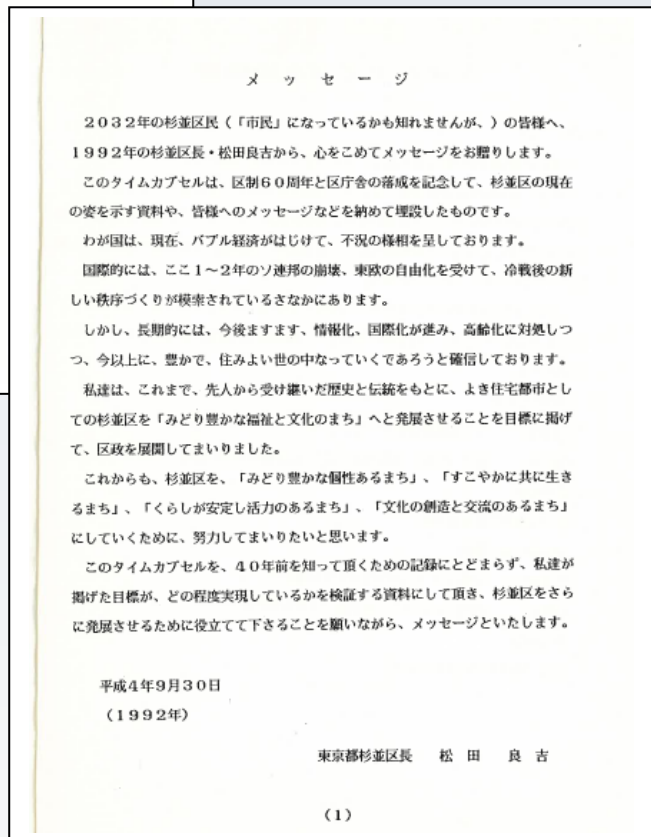
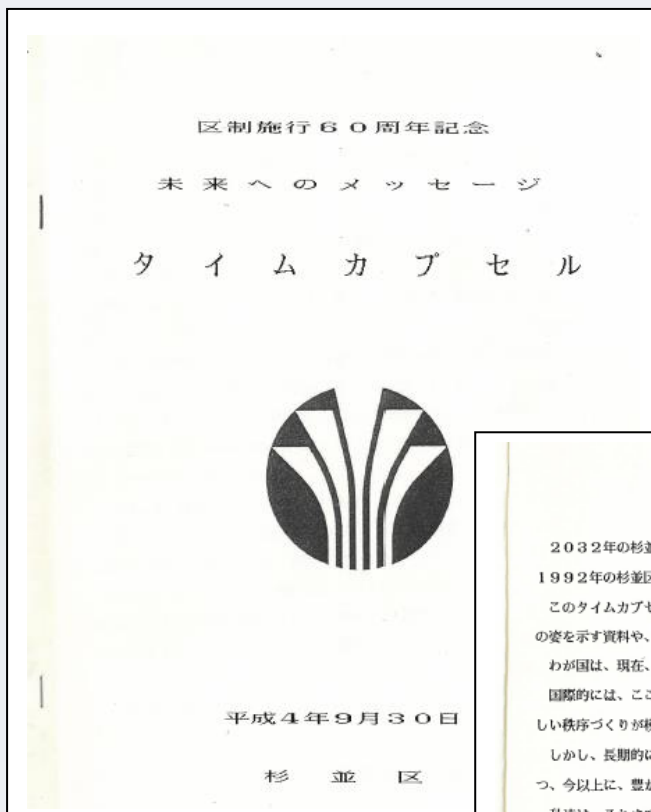
- ①東棟を存置する
- ②校舎・駐車場・庁舎を一団地の建物として計画する
- ③校庭下を地下駐車場とし、敷地の利用度を高める
- ④中棟を低層棟とし、校庭への日照を配慮して上部をカットし屋根を乗せた形状とし、中杉通り側に高層棟を配置する。
- ⑤近隣住民の通り抜け通路及び火災時の消防活動用通路として中学校と庁舎の間に通路を設ける

基本計画について、当時区の見解は「校庭への日影の影響については日影の自主規制を設定し、本庁舎の日影が校庭に及ぼす影響を従来並みに抑えて計画している」としてまとめられました。本庁舎改築等においては、一団地認定と共に上記の経緯を考慮するとともに、高さの検討に大きな影響を及ぼす条件として十分留意する必要があります。

【コラム】～区制施行 60 周年記念タイムカプセル～

杉並区区制施行 60 周年を記念し、本庁舎の南側広場にタイムカプセルを埋設しています。これは、60 周年記念事業の一環として実施したもので、平成 4 年（1992 年）に杉並区で生活する各世代の区民から 40 年後の区民に、メッセージや当時の杉並区を知るための参考となる品々を収納保存し、令和 14 年（2032 年）（区制施行 100 周年記念日）に開封することを意図したものです。

さらに、当時から友好都市として交流を図っているウィロビー市（オーストラリア）、瑞草区（韓国ソウル市）、吾妻町（現群馬県東吾妻町）、風連町（現北海道名寄市）からのメッセージも併せて収納されています。



4. 改築・改修事業の検討

4.1 改築・改修後の職員数及び議員数の想定

改築・改修事業の検討を行うに当たり、基礎条件として改築・改修後の本庁舎の建物規模及び機能と必要諸室の想定が必要となります。規模（延床面積）の算定に伴い、その前提条件となる職員数及び議員数は、現在の本庁舎に在籍する職員数及び議員定数を基に以下のとおりとします。

改築・改修後の想定職員数	1,900人※1
改築・改修後の想定議員数	48人※2

※1 令和6年(2024年)4月1日時点の本庁舎在籍職員数(常勤及び非常勤職員、委託業務従事者、派遣職員)を基に想定

※2 杉並区議会議員定数条例で定める議員定数

4.2 規模の想定①：想定職員数と他区の事例を基にした本庁舎規模の算出

本庁舎規模の想定に当たり、他区の新庁舎建設等における職員1人当たりの平均庁舎面積を調査し、現在の杉並区の状況と比較検討を行いました。

表4-1 他区の職員1人当たりの庁舎面積

	改築年等	計画庁舎面積	職員数	面積/職員数	備考
豊島区	H27年(2015年)	25,500 m ²	1,273人	20.0 m ² /人	改築完了
板橋区	H27年(2015年)	41,300 m ²	1,659人	24.8 m ² /人	改築完了
渋谷区	H30年(2018年)	31,900 m ²	1,296人	24.6 m ² /人	改築完了
中野区	R6年(2024年)	47,200 m ²	1,400人	33.7 m ² /人	改築完了
品川区	R10年(2028年)	48,000 m ²	1,385人	34.6 m ² /人	計画中
世田谷区	R11年(2029年)	65,100 m ²	3,100人	21.0 m ² /人	工事中
江戸川区	R12年(2030年)	61,400 m ²	2,302人	26.6 m ² /人	計画中
葛飾区	R12年(2030年)	36,200 m ²	1,590人	22.7 m ² /人	計画中
北区	R15年(2033年)	48,500 m ²	1,537人	31.5 m ² /人	計画中
荒川区	R16年(2034年)	27,000 m ²	—	—	検討中
新宿区	R17年(2035年)	44,000 m ²	1,815人	24.2 m ² /人	検討中
他区の職員1人当たり平均庁舎面積				26.3 m²/人	
杉並区	既存本庁舎面積：38,000 m ²		1,900人	20.0 m ² /人	

※豊島区及び板橋区の職員数は平成20年(2008年)4月、渋谷区は令和3年(2021年)4月の計画段階での職員数

※世田谷区、品川区、江戸川区、葛飾区、北区は基本方針、基本計画等での職員数

※品川区の面積は、基本計画のうち、保健所、国、都の面積を除く

※世田谷区の面積は区民会館を除く

調査結果を踏まえ、改築・改修後の想定職員数と他区の職員1人当たり平均庁舎面積を基にした、本庁舎規模の算定及び想定結果は以下のとおりとなります。

規模の想定① 想定職員数と他区の事例を基にした本庁舎規模：約50,000 m²

○ [算定式：想定職員数(1,900人) × 26.3 m²/人 ≒ 50,000 m²]

4.3 規模の想定②：機能別参考基準等による本庁舎規模の算出

(1) 本庁舎の機能分類

本庁舎規模の想定に当たり、本庁舎の機能別必要面積を基に想定規模の検討を行いました。最初に、本庁舎の機能を大きく4つに分類し、機能別に参考基準や関係法令等に基づき想定規模を算出しました。

機能	諸室等
庁舎	執務室、倉庫・書庫、会議室、議場、議員控室、警備室、夜間・休日受付、便所・更衣室、玄関・階段・廊下、機械室等
駐車場・駐輪場	来庁者駐車場・駐輪場、庁有車駐車場・駐輪場、職員駐輪場等
区民利用 防災	区民利用：ホール、展示スペース、カフェ、売店等 防災：防災センター、災害対策本部、災害備蓄倉庫等
外部空間	イベントスペース、車寄せ、駐車場出入口、緑化スペース、環境配慮設備、防災設備（井戸、マンホールトイレ、外部電源等）

(2) 庁舎機能

他区の基本方針等においては、「平成22年度地方債同意等基準（平成22年総務省告示第133号）」（以下「地方債同意等基準」という。）により規模を算出する事例が多く見られます。当該基準は既に廃止されていますが、現在も特別区に限らず多くの自治体で庁舎面積の検討方法の一つとして用いられていることから、杉並区においても参考として活用します。

表4-2 地方債同意等基準に基づく面積算定

室名	算定基準					算定面積
	職層	職員数	換算率	基準面積	換算面積	
事務室	特別職	5	25	4.5	562	13,761 m ²
	部長級	26	12		1,404	
	課長級	58	5		1,305	
	係長級	467	2		4,203	
	製図者	76	1.7		581	
	主任・一般	1,268	1		5,706	
	合計	1,900	—		—	
倉庫・書庫	事務室面積×13%					1,788 m ²
会議室等	7.0 m ² ×職員数（1,900人）					13,300 m ²
玄関等	（事務室＋倉庫・書庫＋会議室等）×40%					11,539 m ²
議場等	議員定数（48人）×35 m ²					1,680 m ²
合計面積						42,068 m²

※係長級は、係長（技能長を含む。）及び主査。

※製図者とは、営繕課、建築課、土木管理課、土木計画課及びみどり公園課に属する職員のうち、一般技術系職員。

※主任・一般には、技能主任、会計年度任用職員、委託業務従事者、派遣職員を含む。

※上記の面積算定結果に基づく職員1人当たり事務室面積=7.2 m²/人程度（13,761 m²/1,900人）

上記算定結果より、**地方債同意等基準に基づく庁舎機能の想定面積は、42,000 m²程度とします。**

なお、庁舎機能の想定面積には、駐車場・駐輪場、区民利用・防災及び外部空間の機能の面積を含んでいないため、別途算出を行います。

(3) 駐車場・駐輪場機能

① 関係法令等で必要な駐車場面積

駐車場面積の算定に当たり、まず「東京都駐車場条例」で定める「事務所」の用途として、条例に基づき執務面積 300 m²毎に 1 台を設置基準台数として算出します。

表 4-3 東京都駐車場条例に基づく設置基準台数

算定対象面積	算定式	設置基準台数
40,300 m ² ※	$(6,000 + (4,000 \times 0.8) + (30,300 \times 0.5)) / 300 \text{ m}^2$	82 台

※表 4-2 地方債同意等基準に基づく庁舎機能面積（約 42,000 m²）から議場等面積（約 1,700 m²）を除いた面積

上記で算出した設置基準台数に 1 台当たり地方債同意等基準で定める、地上駐車場面積(25 m²/台)及び地下駐車場面積 (50 m²/台) を乗じて必要面積を算出します。

表 4-4 設置基準台数を基にした必要面積

駐車形式	算定式	必要面積
地上駐車場の場合	82 台 × 25 m ² ※	2,050 m ²
地下駐車場の場合	82 台 × 50 m ² ※	4,100 m ²

※地方債同意等基準より、地上駐車場=25 m²/台、地下駐車場=50 m²/台（車路等含む）

○〔算定式：設置基準台数×車 1 台当たりの必要面積＝駐車場面積〕

現在の本庁舎では、阿佐ヶ谷中学校の校庭下及び一部校舎の下に機械式駐車場を設けています。敷地の大きさを踏まえると地上部分に駐車場を設けることが難しいと考えられるため、改築・改修後の本庁舎でも駐車場は地下に設置することが想定されます。

本庁舎の改築・改修方法については具体的な手法が定まっていないことから、東京都駐車場条例に基づく設置基準台数と地方債同意等基準に基づく面積による算出結果を、駐車場の想定規模とします。よって、関係法令等に基づく駐車場機能の想定面積は、地下駐車場 4,100 m²程度とします。

なお、表 4-5 のとおり現在の本庁舎の駐車可能台数は 173 台、面積は 5,400 m²で、東京都駐車場条例に基づく設置基準台数以上に確保している状況となっています。上記の関係法令等に基づく駐車場機能の想定面積は既存の地下駐車場面積と比較すると小さいため、駐車場を計画する際は、稼働実績や来庁者数等を踏まえた更なる検討が必要となります。

表 4-5 参考：現在の本庁舎の駐車可能台数

駐車形式	駐車可能台数	既存面積
地下駐車場	173 台※1	約 5,400 m ² ※2

※1 機械式駐車場 138 台、平面駐車場 35 台

※2 駐車スペース及び車路の面積

②関係法令等で必要な駐輪場面積

駐輪場の想定面積については、区の「自転車駐車場の附置義務非該当施設に対する自転車駐車場設置指導基準」（以下「設置指導基準」という。）に基づき、「事務所」の用途として執務面積 25 m²毎に 1 台として算定します。

表 4-6 設置指導基準に基づく駐輪場台数及び面積

	算定式	基準台数等
設置基準台数の算定	$13,761 \text{ m}^2_{※1} / 25 \text{ m}^2$	550 台
駐輪場面積の算定	$550 \text{ 台} \times 1.5 \text{ m}^2_{※2}$	825 m ²

※1 表 4-2 事務室面積

※2 自転車駐車スペース 0.5m×2.0m+通路スペース 0.5m×1.0m=1.5 m²を想定

○〔算定式：設置基準台数×自転車 1 台当たりの必要面積＝駐輪場面積〕

表 4-7 参考：現在の本庁舎の駐輪場面積

	現在の面積	面積
来庁者用駐輪場	中杉通り側 80 m ² +青梅街道側 140 m ²	220 m ²
職員用駐輪場 (庁有自転車含む)	地下 1 階 260 m ²	260 m ²
合計面積		480 m ²

設置指導基準に基づく必要面積と現在の駐輪場面積の合計を比較すると、設置指導基準に基づく必要面積の方が大きいことがわかります。よって、関係法令等に基づく駐輪場機能の想定面積は、800 m²程度とします。

③バイク駐車場面積

バイク駐車場については、関係法令等で定める設置義務台数はないことから、想定面積については、現在の本庁舎のバイク駐車場面積と同等の 100 m²程度とします。

表 4-8 参考：現在の本庁舎のバイク駐車場面積

	現在の面積	面積
来庁者用バイク駐車場	中杉通り側 25 m ²	25 m ²
庁有バイク駐車場	地下 2 階 50 m ²	50 m ²
職員用バイク駐車場	地下 1 階 20 m ²	20 m ²
合計面積		95 m ²

④駐車場・駐輪場機能面積のまとめ

①～③で個別に算出した想定面積を合算した結果、関係法令等に基づく駐車場・駐輪場機能の想定面積は、5,000 m²程度とします。

(4) 区民利用・防災機能

新庁舎では、区民に開かれた区役所を目指し、これまで以上に区民が利用しやすく十分な広さを備えたホール等の整備を検討します。また、区民が本庁舎を訪れる機会を創出することを目的としてカフェ、売店、ワーキングスペース等が設置可能なスペースの整備も検討します。

防災機能については、区民の安全・安心の向上のため災害時の対応機能強化を目的として、必要な面積の確保を検討します。以上の内容を踏まえ、**区民利用・防災機能の想定面積は、1,000㎡程度とします。**

表4-9 区民利用・防災機能の想定面積

室名	機能	想定面積
区民利用	ホール、展示スペース、待合・休憩スペース カフェ、売店、ワーキングスペース等	500㎡
防災	防災センター、災害対策本部、災害備蓄倉庫	500㎡
合計面積		1,000㎡

(5) 外部空間機能

現在の本庁舎には、南側に約800㎡の広場状空地があります。平時においては、防災まちづくりフェアや納税街頭キャンペーン等のイベントを開催するスペースとして活用しているほか、来庁者用駐輪場や芸術作品の展示、太陽光発電設備の設置に加え、シェアサイクルステーションとしても活用しています。また、災害時には来庁者及び職員の避難スペースとしての活用が想定されています。加えて、西側には西棟の1～2階部分をセットバックさせた約200㎡のピロティがあり、雨天でも利用可能な屋外空間として、交流自治体の特産物や杉並産農産物の販売、阿佐谷ジャズストリーートの会場など、各種イベント会場として活用されています。

一方で、西側については、イベント以外の時は、来庁者用駐輪場として利用しており、本来想定していた車寄せとしての活用が出来ていません。また、改築等の際には、上記で挙げた芸術作品や来庁者用駐輪場等の移設が必要となる場合もあるため、移設場所についても課題となります。これらのことも踏まえるとともに、災害時対応の機能強化の観点からも現在と同等以上の外部空間を敷地内に確保することとし、**外部空間機能の想定面積は、1,000㎡程度とします。**

(6) まとめ

本庁舎の機能別に算出した想定面積の合計は以下のとおりとなります。

表 4-10 機能別想定面積を基にした本庁舎規模

機能	諸室等	想定面積
庁舎	執務室、倉庫・書庫、会議室、議場、議員控室、警備室、夜間・休日受付、便所・更衣室、玄関・階段・廊下、機械室等	約 42,000 m ²
駐車場・駐輪場	来庁者駐車場・駐輪場、庁有車駐車場・駐輪場、職員駐輪場等	約 5,000 m ²
区民利用 防災	ホール、展示スペース、カフェ、売店、ワーキングスペース等	約 1,000 m ²
	防災センター、災害対策本部、災害備蓄倉庫等	
外部空間	イベントスペース、車寄せ、駐車場出入口、緑化スペース、環境配慮設備、防災設備（井戸、マンホールトイレ、外部電源等）	(約 1,000 m ²)
合計面積		約 48,000 m ²

以上のことから、機能別参考基準等による本庁舎規模の想定は以下のとおりとなります。

規模の想定② 機能別参考基準等による本庁舎規模：約 48,000 m²

4.4 規模の想定③：用途別利用面積の見直しによる本庁舎規模の算出

「2.5 用途別利用面積」で示した本庁舎の用途別利用面積のうち、面積の不足が課題となっている、事務室、会議室、倉庫・書庫の面積を、必要と想定される面積に入れ替えた場合の規模について検討しました。

(1) 事務室、会議室、倉庫・書庫の必要想定面積

- ①事務室：13,761 m²（表4-2事務室面積より）
- ②会議室：1,099 m²（既存本庁舎会議室面積939 m²+民間賃借施設会議室面積160 m²）
- ③倉庫・書庫：1,788 m²（表4-2倉庫・書庫面積より）

(2) 用途別利用面積の一部を必要想定面積に見直した場合の想定規模

上記を踏まえ、表2-12について事務室、会議室、倉庫・書庫を必要想定面積に見直しました。

表4-11 本庁舎用途別利用面積の見直し

	既存用途別利用面積	想定用途別必要面積
事務室	9,967 m ²	13,761 m ²
区長・副区長室	381 m ²	同左
会議室	939 m ²	1,099 m ²
倉庫・書庫	1,183 m ²	1,788 m ²
備蓄倉庫	240 m ²	同左
区議会諸室	1,952 m ²	同左
区民スペース	182 m ²	同左
売店・喫茶店	162 m ²	同左
駐車場・駐輪場	5,489 m ²	同左
警備・時間外受付	50 m ²	同左
防災宿直室・宿直室	125 m ²	同左
電話交換室	99 m ²	同左
サーバー室	206 m ²	同左
職員更生室	356 m ²	同左
便所・更衣室等	1,536 m ²	同左
階段・廊下・EV等	7,461 m ²	同左
機械室等	6,838 m ²	同左
その他諸室	841 m ²	同左
合計	38,007 m²	42,566 m²

以上のことから、面積が不足している用途について見直した場合の本庁舎規模の想定は以下のとおりとなります。

規模の想定③ 用途別利用面積の見直しによる本庁舎規模：約42,000 m²

4.5 改築・改修規模の設定

改築・改修後の本庁舎規模として、他区との比較や機能別参考基準等による想定規模の検討結果をまとめると、以下のとおりとなります。

表4-12 想定職員数と他区の事例を基にした本庁舎規模

杉並区想定規模		
職員数×1人当たり面積	1,900人※1 × 26.3㎡/人※2	約50,000㎡

※1 改築・改修後の想定職員数

※2 他区の職員1人当たりの平均庁舎面積

表4-13 機能別参考基準等による本庁舎規模

杉並区想定規模	
庁舎機能+駐車場・駐輪場機能+区民利用・防災機能	約48,000㎡

表4-14 本庁舎用途別利用面積の見直しによる本庁舎規模

杉並区想定規模	
事務室、会議室、書庫・倉庫の見直し	約42,000㎡

以上のことから、本検討における本庁舎の改築・改修後の想定規模は以下のとおりとします。

本庁舎の改築・改修後の想定規模：約42,000㎡～50,000㎡程度

上記の想定規模を現在の本庁舎面積（約38,000㎡）と比較すると、約4,000㎡～12,000㎡程度の延床面積の増加となります。なお、人口減少社会が到来する中、杉並区においても将来的には人口の減少が見込まれています。また、デジタル技術の発展を踏まえた行政のデジタル化の推進やテレワーク、オンライン会議などを活用した職員の勤務環境の整備などが求められており、必要な本庁舎面積については、長期的な展望を踏まえた検討が必要になるものと考えます。

4.6 工事費の想定

事業を計画するに当たり、事業費の想定も重要となります。特に工事費については、他の区立施設と比較しても多額の費用を要すると見込まれることから、施設整備基金とは別に、本庁舎改築・改修のための基金を設置することも視野に、財源の確保について早い段階から長期的な視点を持って検討する必要があります。そこで、昭和63年度（1988年度）から平成5年度（1993年度）にかけて実施した、既存本庁舎の改築及び耐震改修工事の費用、基金の積立実績等についてまとめました。

表4-15 既存本庁舎の改築及び耐震改修工事費用

庁舎別	金額	延床面積	m ² 単価
東棟	41億7,850万円	11,639.42 m ²	35.9万円/m ²
中棟	41億2,434万円	9,957.57 m ²	41.4万円/m ²
西棟	51億5,333万円	10,516.01 m ²	49.0万円/m ²
地下駐車場	15億8,264万円	5,828.81 m ²	27.2万円/m ²
合計	150億3,882万円	37,941.81 m ²	39.6万円/m ²

※杉並区固定資産台帳より。費用は後述の「区役所庁舎建設基金」及び一般財源で対応し、地方債は発行していない。

表4-16 基金の積立実績等

(単位：千円)

基金名称	区役所庁舎建設基金			
基金設置期間	昭和53年（1978年）4月1日～平成5年（1993年）3月31日 （継続15年）			
基金残高推移	積立額		取崩額	年度末残高
		うち利子額		
S53年度（1978年度）	500,000	0	0	500,000
S54年度（1979年度）	522,603	22,603	0	1,022,603
S55年度（1980年度）	772,485	72,485	0	1,795,088
S56年度（1981年度）	825,786	125,786	0	2,620,874
S57年度（1982年度）	52,230	52,230	1,134,000	1,539,104
S58年度（1983年度）	83,167	83,167	0	1,622,271
S59年度（1984年度）	1,592,836	92,836	0	3,215,107
S60年度（1985年度）	2,182,265	182,265	0	5,397,372
S61年度（1986年度）	2,269,818	269,818	0	7,667,190
S62年度（1987年度）	1,830,449	330,449	0	9,497,639
S63年度（1988年度）	444,400	444,400	0	9,942,039
H元年度（1989年度）	485,087	485,087	2,000,000	8,427,126
H2年度（1990年度）	697,668	697,668	900,000	8,224,794
H3年度（1991年度）	593,071	593,071	4,500,000	4,317,865
H4年度（1992年度）	126,360	126,360	4,444,225	0
合計	12,978,225	3,578,225	12,978,225	

※区役所庁舎建設基金は廃止済み

次に、概ねの工事費を想定するため、既に事業完了又は工事着手している区の工事費の実績や、計画中又は検討に着手している区の想定工事費について調査を行いました。

表 4-17 事業完了又は工事着手している区の庁舎建設等単価

	改築完了等	工事費	計画延床面積	建設単価	備考
豊島区	H27年(2015年)	135億	25,500㎡	52.9万円/㎡	完了
板橋区	H27年(2015年)	63億	13,500㎡	46.6万円/㎡	完了
渋谷区	H30年(2018年)	211億	31,900㎡	66.1万円/㎡	完了
中野区	R6年(2024年)	215億	47,200㎡	45.5万円/㎡	完了
世田谷区	R11年(2029年)	432億	73,100㎡	59.0万円/㎡	工事中
事業完了又は工事着手している区の平均建設単価				54.0万円/㎡	

※板橋区は改築及び改修工事のうち改築庁舎の建設費。中野区は、実施設計及び工事費(DB方式)の合計。
世田谷区は、現地建替え費用(建設工事費+解体工事費)。

表 4-18 計画中又は検討に着手している区の庁舎建設等単価

	事業着手予定	工事費	計画延床面積	建設単価	備考
葛飾区	R6年(2024年)	267億	36,200㎡	73.7万円/㎡	計画中
江戸川区	R7年(2025年)	590億	61,400㎡	96.0万円/㎡	計画中
品川区	R7年(2025年)	448億	48,000㎡	93.3万円/㎡	計画中
北区	R11年(2029年)	315億	48,500㎡	64.9万円/㎡	計画中
荒川区	R13年(2031年)	197億	27,000㎡	73.0万円/㎡	検討中
新宿区	R13年(2031年)	308~330億	44,000㎡	70~75万円/㎡	検討中
計画中又は検討に着手している区の平均建設単価				78.9万円/㎡	

※品川区は、保健所及び国・都の機関を除く面積とし、工事金額は面積割合で算出。葛飾区は、権利変換により取得する権利床(新庁舎+公共駐車場)の取得面積及び費用。

調査の結果、既に事業完了又は工事着手している区と、今後工事に着手する区の平均建設単価を比較すると、約1.5倍となっています。杉並区においては、概ね10年程度先に工事に着手することが想定されるため、建設工事費の想定に当たっては計画中又は検討に着手している区の平均建設単価を参考とすることが望ましいと考え、想定建設単価を80万円/㎡と設定します。以上のことから、本検討における本庁舎の改築・改修後の想定規模及び想定建設単価を基にした建設工事費の想定額は以下のとおりとします。

建設工事費の想定額：「約336億円～400億円程度」

○〔算定式：「約42,000㎡～50,000㎡」×「80万円/㎡」=約336億円～400億円〕

なお、実際の本庁舎改築等に当たっては、建設工事費のほか、設計費・解体工事費・仮設庁舎費・移転費・什器購入費など様々な費用が発生しますが、上記想定額は建設工事費のみを想定しています。また、将来的には更なる物価高騰、人材不足による工事期間の長期化など様々な要因で現在よりも工事費が高騰する可能性が考えられます。

4.7 事業ロードマップの検討

今回調査した他区の庁舎では、多くの場合「移転改築」事業を行っていることがわかりました。その事業スケジュールを比較検討してみると、基本構想から実施設計までの「計画期間」に概ね5年から7年程度、「工事期間」に概ね3年から5年程度を要していることがわかりました。他区の事例を参考に、杉並区のロードマップの検討を行ったところ、検討期間及び計画期間として9年程度、工事期間として8年程度を要し、本格的な検討の開始から事業の完了までは、概ね17年程度を要することが見込まれる結果となりました。なお、計画期間については改築・改修後の本庁舎の規模や、検討の進捗状況、議会や区民への説明期間などに加えて、社会経済環境の変化などに影響を受けることにより、変更となる可能性があります。同様に工事期間についても、改築・改修後の本庁舎の規模や仮設庁舎の規模及び期間、建設需要などの社会経済環境の変化により変更となる可能性があります。いずれにしても、事業の進め方や改築・改修の整備手法など、今後、様々な検討を進める中でロードマップは常に検討・修正を図っていく必要があります。

表4-19 改築・改修事業の想定ロードマップ

	年数	計画事業	検討項目及び実施事業
検討期間	1年目	庁内検討 (3年程度)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内検討結果のまとめ ・ 専門事業者への検討支援業務委託 ・ ロードマップの検討 ・ 事業費(財源)の検討
	2年目		
	3年目		
計画期間	4年目	基本構想策定	・ 基本理念、基本方針など
	5年目	基本計画策定	・ 本庁舎の改築・改修手法の決定
	6年目	基本設計方針策定	・ 本庁舎の規模・施設計画の具体化
	7年目	基本設計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図面作成、工法検討、工事費算定 ・ 仮設庁舎の計画、準備
	8年目	実施設計	
9年目	(3年程度)		
工事期間	10年目	建設・改修工事期間 (8年程度)	・ 契約手続き
	11年目		・ 準備工事
	12年目		・ 解体工事
	13年目		・ 建設工事・改修工事
	14年目		・ 仮設庁舎への移転
	15年目		・ 新庁舎開設準備
	16年目		
17年目			
竣工	18年目	新庁舎開設	

4.8 財源の考え方

(1) 活用が想定される財源

本庁舎の改築等は、多額の費用を要することから、杉並区の財政にも大きな影響を与える一大事業です。利用できる国庫あるいは都補助金の活用は当然として、ネーミングライツやクラウドファンディングなどあらゆる資金調達の方策を研究する必要がありますが、到底これらのみにより費用のすべてをまかなうことはできません。貯金に当たる基金や借金に当たる地方債を活用するとともに、不足する部分については特別区税や特別区財政交付金（財調交付金）などの一般財源により対応することが想定されます。

①基金の活用

現在、本庁舎の改築等のための専用の基金は設置されていませんが、区政経営改革推進基本方針における「財政健全化と持続可能な財政運営を確保するための基本的な考え方」において示した、今後、設置予定の（仮称）本庁舎改築基金により対応することを想定しています。

「4.7 事業ロードマップの検討」で示したとおり、本格的な検討の開始から事業の完了までは、概ね17年程度を要することが想定されるところです。後述の日本銀行の政策転換により今後各種金利の上昇が想定されるため、早期から積み立て運用を行うことで、運用益による基金残高の増大も見込まれるところです。

②地方債の活用

庁舎は、総務省告示による地方債同意等基準に基づき、基本的に対象経費に対して地方債を充てることのできる割合である充当率は75%とされています。したがって、理論上は、本庁舎の改築等に係る対象経費のうち75%は地方債を活用することができます。しかしながら、日本銀行が令和6年(2024年)3月の金融政策決定会合において示した大規模な金融緩和策の変更、いわゆるマイナス金利政策等からの転換により、今後各種金利の上昇が想定されるため、後年度に利払いが生じる地方債の活用はこれまで以上に慎重に検討する必要があります。

③一般財源の活用

国庫あるいは都補助金、基金及び地方債等の特定財源で不足する部分については、一般財源により対応することが想定されます。しかしながら、既存事業の実施に影響を与えるほどの多額の一般財源の活用は避けなければなりません。

まとめ

基金と地方債と一般財源のバランスを図る必要があります。特に、地方債の活用に当たっては、金利の動向に十分留意する必要があります。

(2) 財源の試算

①前提

「4.6 工事費の想定」及び「4.7 事業ロードマップの検討」で示した内容等に沿って、以下のとおりとします。

建設工事費	建設工事費の最大想定額 400 億円
対象期間	本格的な検討の開始から事業の完了までの 17 年間 (基金積立は 15 年間で行う)
財源が必要な時期及び額	事業開始 10 年目から 17 年目にかけての 8 年間、建設工事費 400 億円が等分にかかる (400 億円/8 年)
特定財源	基金繰入金及び特別区債以外は現時点では見込まない (その他特定財源が生じる場合は、地方債を減じる)
基金運用益	10.7 億円 (令和 6 年 9 月末の金利水準 (5 年国債 0.5% 等) と、取崩開始までは中期の債券による運用を行う)

②考え方

- ・建設工事費 400 億円のうち、75% (300 億円) を基金。
- ・差引 100 億円のうち、75% 相当 (66.9 億円) を地方債。
- ・残余の 33.1 億円のうち 10.7 億円は基金運用益、22.4 億円は一般財源。

建設工事費 400 億円			
基金 75% (300 億円)	地方債 16.7% (66.9 億円)	基金運用益 2.7% (10.7 億円)	一般財源 5.6% (22.4 億円)

③毎年度の財政運営

- ・基金に毎年度 20 億円の積立を行う (20 億円×15 年=300 億円)
- ・事業開始 10 年目から 17 年目にかけての 8 年間の財源詳細は以下のとおりとします。

表 4-20 建設工事を行う 8 年間の予算想定 (単位：千円)

	歳出予算(※)	歳入予算			
		基金繰入金	うち基金運用益	地方債	一般財源
10 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
11 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
12 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
13 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
14 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
15 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
16 年目	5,000,000	3,750,000	0	937,000	313,000
17 年目	5,000,000	4,823,000	1,073,000	132,000	45,000

※基金積立金も歳出予算だが、本表では割愛

4.9 整備手法等の調査・研究

(1) 整備手法

本庁舎の整備手法としては、敷地条件や建設規模等により様々なパターンが考えられますが、一般的には以下のような手法があります。

表 4-21 整備手法の概要

	①現地改築	②移転改築	③既存庁舎改修 (長寿命化改修等)
概要	既存庁舎を解体し、新庁舎を同位置に建設する手法	別用地に新庁舎を建設し、移転後に既存庁舎を解体する手法	既存庁舎の躯体が健全である場合、内外装の改修を行い整備する手法
概略図			
仮設庁舎	必要	不要	必要
工事期間	5年程度	5年程度	3年程度

杉並区においては、既に一団地認定制度の活用も含め土地の高度利用がなされており、現在の本庁舎敷地内に十分な空地が無いことから、同敷地内での移転改築は困難です。また、本庁舎のような大規模な庁舎等が建設可能な用途地域は、駅周辺や幹線道路沿いを中心とした商業地域、近隣商業地域等が該当しますが、現時点では、建設可能な用途地域内に本庁舎が建設可能な大規模用地を確保できる目途はありません。

これらの状況を総合的に考慮すると、東棟を改築し、中棟及び西棟を改修（長寿命化改修）すること又は現地で全面改築することが、現時点で想定可能な整備手法と考えられます。

(2) 事業手法

事業手法とは本庁舎の設計、施工から竣工後の維持管理や運営など、改築等の事業の進め方のことです。これまで杉並区が発注する工事では、設計と施工を分離発注する「従来方式」を採用しています。それに対し近年では、コスト縮減や工期短縮などを図ることができる場合があることから、設計段階から建設ディベロッパー等の民間事業者の持つ技術的ノウハウを取り入れ、設計・施工一括発注等を行う新たな事業手法を採用する他自治体の事例も増えてきています。そのため、事業手法については、引き続き調査研究が必要です。

表 4-22 事業手法の概要

方式	概要
従来方式	区が自ら資金を調達し、設計と施工、維持管理を民間事業者に分離発注する方式です。設計段階での区民ニーズの反映や計画的な事業の推進・見直しなどが可能である一方で、その他の手法と比較するとコスト縮減は期待しにくくなります。維持管理は単年度・個別発注が基本になります。
設計施工一括発注方式 (DB方式)	設計と施工を一括して民間事業者が発注する方式です。設計段階から施工事業者が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減が期待できます。維持管理は従来方式と同様に単年度・個別発注が基本になります。 ○採用事例：中野区
PFI方式	民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設などの設計・施工・改修・更新や維持管理・運営を行う事業方式です。設計段階から民間事業者が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減が期待できます。更に、維持管理まで包括・長期発注することで、維持管理期間も含めたコスト縮減が期待できます。 ○採用事例：千代田区

※DB方式：Design Build（デザイン・ビルド）方式の略称

※PFI方式：(Private Finance Initiative) 方式の略称

5. 改築・改修計画のケーススタディ

5.1 本庁舎敷地に計画可能な規模の検討

これまでの課題検討や他区の事例の調査結果を踏まえ、現在の本庁舎の敷地を活用して改築・改修した場合にどのような計画が想定されるのか、条件を設定してケーススタディを行いました。

最初に、一団地認定を受けている本庁舎及び阿佐ヶ谷中学校の敷地を合計した敷地面積に計画可能な最大規模（許容延床面積）を確認しました。

表5-1 許容延床面積

項目	面積等	備考
敷地面積	13,510.12 m ²	阿佐ヶ谷中学校 6,945 m ² 含む
許容建築面積	13,510.12 m ²	建ぺい率 100% (耐火建築物) ※
許容延床面積(A)	67,550.60 m ²	容積率 500%

※防火地域内の耐火建築物は建ぺい率 100% (制限なし)

次に、本庁舎の改築・改修において計画可能な最大面積（阿佐ヶ谷中学校の延床面積を除いた面積）を検討しました。

表5-2 改築・改修において計画可能な最大面積

算定式	最大面積
許容延床面積(A) - 阿佐ヶ谷中学校延床面積	約 58,000 m ² ※

※67,550.60 m² - 8,764.19 m²

上記より、改築・改修に伴う本庁舎の計画可能な最大面積は約 58,000 m²となることが確認できました。これは、現在の面積に比べて約 20,000 m²程度大きい面積です。

次に、既存本庁舎のうち東棟を改築する場合に計画可能な規模を検討しました。検討に当たっては、本庁舎建設の経緯に伴う留意事項である「日影自主規制ライン」(P.24)を踏まえ、近隣への日影の影響が既存本庁舎と同程度とすることを条件としました。

表5-3 東棟の改築可能な規模(近隣への日影の影響が既存本庁舎と同程度とした場合)

改築可能な規模	
階数	地上 10 階～11 階程度
高さ	高さ 40m～44m程度
延床面積	13,000 m ² ～17,000 m ² 程度

※日影自主規制ラインについては当時の正確な規制ラインが不明確のため、13時の日影が既存本庁舎の日影を超えない程度として検討した。

検討結果より、近隣への日影の影響が既存本庁舎と同程度とすることを条件として東棟を改築する場合、東棟南側の広場状空地部分も含めて建設する等の対応を図るなどにより、最大 17,000 m²程度の延床面積となることが確認できました。

5.2 ケーススタディ

これまでの検討結果及び「4.5 改築・改修規模の設定」を踏まえ、現在の本庁舎の敷地を活用して改築・改修を行う、2つのケースについて、具体的に想定を行いました。以下、ケーススタディは図2-1 本庁舎配置図(P.10)を基に検討した結果です。

表5-4 ケーススタディの分類

名称	計画概要
ケースⅠ	東棟を改築し、中棟・西棟を改修（長寿命化改修）する場合
ケースⅡ	全面改築する場合

(1) ケースⅠ：東棟改築工事及び中棟・西棟改修工事

①基本方針

- i) 東棟を改築及び中棟・西棟を改修し、庁舎規模「約 43,000 m²程度」とする
- ii) 東棟は、「5.1 本庁舎敷地に計画可能な規模の検討」の結果を踏まえ、延床面積「17,000 m²」とする
- iii) 東棟改築及び中棟・西棟改修工事期間中は区内の別敷地に仮設庁舎を建設する

②東棟改築工事及び中棟・西棟改修工事の場合の庁舎規模

$$\text{庁舎規模} = 17,000 \text{ m}^2 \text{ (A)} + 26,400 \text{ m}^2 \text{ (B)} = 43,400 \text{ m}^2$$

A：東棟面積

B：中棟面積(9,954.41 m²)+西棟面積(10,570.73 m²)+駐車場面積(5,828.82 m²)
 $\doteq 26,400 \text{ m}^2$

③工事期間中のロードマップ

表5-5 工事期間ロードマップ

	年数	東棟	中棟	西棟	仮設庁舎
工事期間	1年目	解体工事			仮設庁舎期間 (8年)
	2年目	新庁舎建設工事 (3年程度)			
	3年目				
	4年目				
	5年目	開設・供用開始	改修工事 (2年程度)		
	6年目				
	7年目		供用開始	改修工事 (2年程度)	
	8年目				
竣工	9年目			供用開始	解体

④仮設庁舎の規模及び期間

工事期間中は、本庁舎の区民サービスを維持するため、改築又は改修工事を実施している庁舎と同規模の仮設庁舎を建設することを想定します。仮設庁舎に必要な面積は最も延床面積の大きい既存東棟と同規模の「12,000 m²」とし、期間は全工事期間中の「8年間」とします。

⑤概算事業費

ここまでの各検討事項の想定を踏まえた概算事業費は、以下のとおりとなります。

表 5-6 事業費

建設工事費（東棟）	
新庁舎面積 17,000 m ² × 80 万円/m ² ※1	136 億円
改修工事費（中棟・西棟）	
改修庁舎面積 26,400 m ² × 56 万円/m ² ※2	148 億円
仮設庁舎費	
仮設庁舎面積 12,000 m ² × 6 万円・年/m ² ※3 × 8 年	58 億円
合計	342 億円

※1 想定単価 80 万円/m² (P.35 参照)

※2 近年の区発注改修工事の実績等を参考に、建設工事費単価の 7 割を改修工事費単価として設定

※3 近年の学校改築に伴う仮設校舎（リース）の実績等を参考に単価設定

⑥まとめ

東棟改築及び中棟・西棟の改修を基本方針とした場合の本庁舎の規模は、近隣への日影の影響を既存本庁舎と同程度とするには、既存本庁舎から約 5,000 m²程度の増加となる約 43,400 m²となりました。本庁舎の改築・改修後の想定規模「約 42,000 m²～50,000 m²程度」の範囲内となりましたが、より庁舎機能を充実させることを検討していく場合には、既存本庁舎を計画した際の条件（近隣への日影の影響など）にとらわれず、総合的な観点から新庁舎の計画を検討していくことが必要であると考えられます。また、費用の面では、全面改築した場合（最大 400 億円程度）と比較すると工事費（仮設費用を除く）が 284 億円となり、116 億円程度の差があることから、工事費縮減の点においてメリットがある計画であると言えます。一方で、庁舎の築年数が棟によって異なる状況が今後も継続するため、概ね 40 年ごとに本庁舎の一部を改築又は改修していくという課題が残ることとなります。

(2) ケースⅡ：全面改築工事

①基本方針

- i) 本庁舎を全面改築し、庁舎規模「約 50,000 m²程度」とする
- ii) 本庁舎の敷地内で計画し、阿佐ヶ谷中学校との一団地認定を継続する
- iii) 近隣への日影の影響は、関係法令で定める制限の範囲内とする
- iv) 阿佐ヶ谷中学校は現在の校舎及び校庭を維持する
- v) 改築工事期間中は区内の別敷地に仮設庁舎を建設する

②全面改築工事の場合の庁舎規模

庁舎規模 = 50,000 m²

③工事期間中のロードマップ

表 5-7 工事期間ロードマップ

	年数	東棟	中棟	西棟	仮設庁舎
工事期間	1年目	解体工事			仮設庁舎 1 12,000 m ² (4年)
	2年目	新庁舎建設工事 (1期工事)			
	3年目				
	4年目				
	5年目	開設・供用開始	解体工事		仮設庁舎 2 21,000 m ² (5年)
	6年目				
	7年目		新庁舎建設工事 (2期工事)		
	8年目				
	9年目				
	竣工	10年目		開設・供用開始	

④仮設庁舎の規模及び期間

工事期間中は、ケースⅠと同様に仮設庁舎を建設することを想定します。1期工事として、既存東棟の解体及び新庁舎建設期間中に必要な面積は「12,000 m²」とし、期間は「4年間」と想定します。2期工事として、既存中棟・西棟の解体及び新庁舎建設期間中に必要な面積は既存中棟・西棟の庁舎面積と同規模の「21,000 m²」とし、期間は「5年間」と想定します。

⑤概算事業費

ここまでの各検討事項の想定を踏まえた概算事業費は、以下のとおりとなります。

表 5-8 事業費

建設工事費		
新庁舎面積 50,000 m ² × 80 万円/m ² ※1		400 億円
仮設庁舎費		
仮設庁舎 1 面積 12,000 m ² × 6 万円・年/m ² ※2 × 4 年		92 億円
仮設庁舎 2 面積 21,000 m ² × 6 万円・年/m ² ※2 × 5 年		
合計		492 億円

※1 想定単価 80 万円/m² (P.35 参照)

※2 近年の学校改築に伴う仮設校舎（リース）の実績等を参考に単価設定

⑥まとめ

本庁舎の全面改築を基本方針とし、庁舎面積「50,000㎡」を計画する場合、近隣への日影の影響は既存本庁舎よりも増加することとなります。工事期間中は、ケースⅠに比べて大規模な仮設庁舎が必要となり、用地等の確保が課題となります。工事期間は、ケースⅠと比べて大きく変わらない想定としていますが、中棟及び西棟を改修する場合よりも、解体工事範囲の増加、建設工事の工法及び工程等の様々な要因により、変動する可能性があります。また、事業費については、ケースⅠと比較して工事規模が大きいことや仮設庁舎が大規模になること等により、高額となることが想定されます。全面改築によって、本庁舎の改築・改修後の想定規模の最大面積が確保できるものの、既存本庁舎と規模等が大きく変わることで生じる様々な課題については、今後の議論が必要であると考えます。

5.3 仮設庁舎用地の検討

本庁舎の改築・改修工事期間中の仮設庁舎については、現状と同じ区民サービスの提供を前提として、区民の利便性や仮設庁舎に必要な機能など様々な要因を考慮して、設置場所や規模、期間などを検討する必要があります。仮設庁舎の設置時期は10年程度先となる見込みですが、現時点で、一定規模の区有地を仮設庁舎用地の候補として整理しました。

表5-9 改築・改修期間中の仮設庁舎用地候補

仮設庁舎用地候補	現状及び今後の活用予定等
旧富士見丘小学校跡地 築58年 敷地面積：約9,480㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・既存校舎面積：約6,030㎡（校庭面積約4,100㎡） ・令和7年度(2025年度)まで富士見丘中学校改築時の仮校舎として活用予定 ・仮校舎としての活用後の跡地活用について検討中
杉並会館 築57年 敷地面積：約2,450㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・既存延床面積：約4,090㎡ ・既存用途：杉並会館、杉並アニメーションミュージアム、ゆうゆう上荻窪館、ケア24上荻
旧永福図書館跡地 築59年 敷地面積：約1,600㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・既存延床面積：約1,190㎡ ・令和7年度(2025年度)まで済美教育センター増築等工事期間中の代替事務所として活用。その後の跡地活用について検討中
杉並清掃事務所 築58年 敷地面積：約1,340㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・既存延床面積：約890㎡ ・清掃施設のあり方について検討中
旧高円寺図書館跡地 築57年 敷地面積：約1,120㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・既存延床面積：約1,890㎡ ・令和9年(2027年)9月まで近隣私立小学校の仮校舎として貸付予定 ・貸付後の跡地活用について検討中
公園等	<ul style="list-style-type: none"> ・必要仮設庁舎面積が建設可能な大きさの用地面積が必要 ・都市公園法の制限等により、建設には許可が必要 ・公園等利用者への配慮が必要

5.4 ケーススタディの比較検討と考察

今後、本庁舎の改築等に向けて本格的に議論を開始するに当たり、事前の想定として、ケースⅠ（東棟改築工事及び中棟・西棟改修工事）とケースⅡ（全面改築工事）について検討を行いました。その結果、ケースⅠでは本庁舎の改築・改修後の想定規模「約42,000㎡～50,000㎡程度」の範囲内の面積を確保できることが確認できましたが、より庁舎機能を充実させることを検討していく場合には、近隣への日影の影響など課題への対応が必要であることがわかりました。一方、ケースⅡでは事業に要する費用が高額になる可能性があることなど、今後検討が必要な課題があることが見えてきました。

今回のケーススタディでは、本庁舎敷地を活用し改築・改修した場合を検討しましたが、他区で実施されている移転改築が可能な用地がある場合は、仮設庁舎が不要となることで、事業スケジュールの単純化や仮設庁舎の整備費用が削減できるなど、一定のメリットがあると考えられます。なお、前述のとおり想定規模「約42,000㎡～50,000㎡程度」が建設可能な区有地は、現時点ではありませんが、老朽化した東棟の改築を主な目的とした場合に考えられる整備手法として、一部移転改築（分庁舎方式）も選択肢の一つとして考えられます。いずれも候補地の選定に当たっては、必要な庁舎面積の確保だけでなく、区民の利便性や防災拠点としての役割等についても考慮する必要があります。

このように、本庁舎の改築等の検討に当たっては、整備手法をはじめ、事業手法、仮設庁舎用地、移転用地など様々な課題がありますが、これらについては、想定規模や経費の考え方、近隣への影響など様々な条件を改めて整理することで選択肢が広がる可能性があります。このため、今後は本庁舎改築等に向けた課題の検討は、引き続き庁内での議論を進めるとともに、専門事業者等による調査・分析や新たな整備手法の提案などが必要であると考えます。

おわりに

本報告書は、これまで本庁舎の改築等に向けて庁内で検討を重ねてきた内容について、施設整備に関する課題を中心に整理するとともに、他区の事例調査の結果等を踏まえ、新庁舎の規模「約 42,000 m²～50,000 m²程度」や想定工事費「約 336 億円～400 億円程度」、事業の想定ロードマップ「概ね 17 年程度」などを大まかに想定することができました。

しかし、昨今の変化の激しい社会経済環境や事業の着手が概ね 10 年程度先になることなどを踏まえると、人口動態の変化や DX の更なる進展、工事費の上昇など状況の変化に応じて、今後も適宜見直しを図っていく必要があります。

また、施設整備の検討と並行して、将来の区民窓口のあり方や働きやすい職場づくりなど、今後のオフィス環境のあり方について全庁的に検討していくことが重要です。そのためには、本庁舎改築等への機運醸成を図り、組織横断的に議論していくことが欠かせません。

本報告書が、こうした今後の本庁舎改築等に向けた検討の具体化の進展に繋がることを期待し、結びとします。

