

## 公有財産活用・災害対策特別委員会

日時：平成22年8月19日（木） 午前10時から

場所：議会第1委員会室

（報告事項）

### 1. 庁舎について

（1）人口が同規模の都市の状況について

～調査対象は人口45万人以上60万人未満の15市・区で、このうち14市・区から回答を得たもの。

ア) 分庁舎の数

～本市では、本庁舎周辺に5か所の分庁舎・分室が有るが、今回の調査では、14市・区のうち、7市が分庁舎・分室を有している結果と成った。

イ) 建築面積・床面積

～建築面積では、10市・区が本市の建築面積6,900.9㎡より少ないのに対し、延べ床面積は、全ての市・区が本市の延べ床面積20,270.5㎡を上回る結果と成った。中でも10市・区は地上10階建て以上の庁舎を保有しており、全体として庁舎の高層化の傾向

ウ) 耐震化の状況

～耐震強度を必要としないが4市、既に建て替え済みが1市、耐震補強により対応済みが4市、一部の庁舎について耐震補強済みが1市の結果と成った。残りの4市・区については今後耐震化について検討中、または未定で有り、対応に苦慮している

（2）新庁舎の規模の再算定について

先に述べたとおり、人口が同規模の都市の庁舎の状況について、比較対象となる都市を8都市から14都市に増やすことにより、よりデータの精度を高めるため、今回、改めて調査を実施した。

これを踏まえ、平成21年8月31日に開催された本特別委員会に引き続き、本市が必要とする新庁舎の規模について、再度算定を行った。

なお、今回の算定では、本市の職員数、庁舎の延床面積に、本庁舎の他、分庁舎、第二庁舎、幸町分室、青木分室、及び市民会館事務棟が含まれていることから、今回調査を行った各都市の状況についても、分庁舎等がある場合には、同様に職員数、及び延床面積を合算するとともに、各都市の庁舎駐車場部分を除いた面積を確認し、執務スペース、会議室等の面積による比較とした。

また、算定に当たっては、まず、前回と同様に、各都市の人口、職員数、

延床面積から、人口1人当たり、及び職員1人当たりの面積を算出したが、その内容は以下『人口が同規模の都市の庁舎面積等の状況』の表の通りとなっている。

●人口が同規模の都市の庁舎面積等の状況

平成 22 年 6 月調査							
都市名	建設年度	庁舎の数	人口(人) H22.4.1 現在	職員数(人)	延床面積 (㎡)	床面積(・)	
						人口 1 人 当たり	職員 1 人 当たり
市川市(千葉県)	S34 S46 S54	6	475,294	1,404	21,407.2	0.05	15.25
船橋市(千葉県)	S57	3	609,987	1,643	39,117.6	0.06	23.81
松戸市(千葉県)	S34	6	490,822	1,466	25,703.8	0.05	14.72
江東区(東京都)	S47	1	467,835	991	20,570.7	0.04	20.76
板橋区(東京都)	S61 S37	2	536,778	1,411	30,391.3	0.06	21.54
八王子市(東京都)	S58	2	560,506	1,882	36,828.5	0.07	19.57
東大阪市(大阪府)	H14	1	505,525	1,167	41,193.3	0.08	35.30
尼崎市(兵庫県)	S37	1	472,312	1,010	31,105.4	0.07	30.80
姫路市(兵庫県)	S55 H3	4	535,843	1,583	49,236.0	0.09	31.10
西宮市(兵庫県)	S45	5	480,920	1,266	38,797.7	0.08	30.65
倉敷市(岡山県)	S55	1	479,757	1,637	34,314.0	0.07	20.96
福山市(広島県)	H3	1	471,299	1,379	36,621.3	0.08	26.56

松山市(愛媛県)	S49	6	517,568	2,207	36,248.8	0.07	16.42
大分市(大分県)	S52	3	473,463	1,834	39,472	0.08	21.35
合計	-	-	7,077,269	21,160	480,682.8	-	-
平均	-	-	505,519	1,511	34,334.5	0.07	22.72
川口市	S34	6	515,779	1,233	20,270.5	0.04	16.44

算出した人口1人当たり、及び職員1人当たりの面積の平均値を本市に当てはめ、これを基に庁舎の規模を算定すると、人口1人当たりでは

$$0.07 \cdot \times 515,779 \text{人} \div 36,000 \cdot$$

職員1人当たりでは、

$$22.72 \cdot \times 1,233 \text{人} \div 28,000 \cdot \text{ という結果}$$

となった。

これらの面積を、前回の人口1人当たりの面積に基づき算出した面積40,000・、及び職員1人当たりの面積に基づき算出した面積35,245・と比較すると、大幅に減少しているが、これは調査対象の都市が増えたこと、及び駐車場部分を除き、執務スペース、会議室等による比較としたことに伴い、数値の精度が高まったことによるものと思われる。

### (3) 庁舎建替えの場合の建築可能面積について

新庁舎の規模について検討するにあたり、はじめに最大でどれくらいのかの大きさの建物を建設することができるのか、確認する必要がある。

そこで、現在の場所で建て替える場合と他の場所に新たに建設する場合の二つの事例について、次のとおり試算を行った。

#### ア 現在の場所で建て替える場合

仮に本庁舎と市民会館の敷地を利用して建て替えを行う場合を想定し、用途地域については市役所—市民会館ともに準工業地域であることから、容積率を200%として試算を行った。

	本 庁 舎	市民会館	合 計
敷 地 面 積	8,680 m <sup>2</sup>	5,528 m <sup>2</sup>	14,208 m <sup>2</sup>
建築可能床面積	17,360	11,056	28,416

算出した建築可能床面積28,416・と現在の庁舎面積20,270.5・を比較すると、現在より約8,000・床面積を増やすことが可能であることがわかる。

#### イ 他の場所に新たに建設する場合

仮に現在とは違う場所に、上記(2)で算定した人口1人当たりの面積に基づき算出した36,000・、及び職員1人当たりの面積に基づき算出した28,000・の規模の庁舎を建設することとした場合、どれくらいの敷地面積が必要となるかについて、併せて試算を行った。

なお、試算の前提として容積率については、市内で一般的な容積率である200%と仮定して、次のように試算した。

	人口1人当たりの面積に基づく規模	職員1人当たりの面積に基づく規模
想定延床面積		28,000
必要敷地面積	18,000	14,000

## 2 川口市土地開発公社保有土地の民間処分について

### (1) 土地開発公社保有土地の民間処分

現在の土地開発公社は昭和49年4月1日に公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年制定）に基づき特別法人として設立されたものである。当公社では独自事業をもたず、市との基本協定に基づいて、市の依頼により事某地等を取得してきた。平成10年度には簿価総額が1,000億円を超えていたところである。

土地開発公社経営健全化計画により、平成13年度から平成17年度の5ヵ年で、約300億円の削減、平成18年度から平成22年度の5ヵ年で約185億円の削減を計画しており、平成21年度末の簿価総額は、約510億円で、土地開発基金を除くと、約495億円となっている。

事業地及び代替地とも市の買戻しが原則であるが、公社としては代替地のうち、事業の利用予定の無い土地を、民間へ処分していきたいと考えている。しかしながら、簿価と時価との差額があることから、その差額の補填が大きな障害となっていた。

土地開発公社では経営健全化のため独自に、代替地の簿価処分及び平成18年度より遊休土地の民間への一時貸出しを開始、平成19年度には

駅前周辺の貸出し料金の見直しをしたところ、年間1億円以上の公社準備金を得る事ができたところである。

平成21年度末で総額約5億円の準備金を確保できたことから、簿価と時価の差額分を公社が補填し、懸案となっていた、公社保有土地の民官への時価による処分を、今年度より開始する予定である。