

多摩市役所本庁舎建替 基本計画(素案)

2024(令和6)年6月 多摩市

目 次

はじめに

1 基本計画の策定にあたって	5
1.1 本庁舎建替えのこれまでの検討経過	5
1.2 基本計画の位置付け	7
1.3 現庁舎の課題と建替えの必要性	8
2 基本理念	9
2.1 将来の市民サービスと市役所の姿	9
2.2 市民サービス展開の考え方	13
2.3 めざす本庁舎像	17
3 基本方針	18
4 基本機能等	21
4.1 基本機能	21
4.2 建物性能	29
5 施設計画	34
5.1 前提条件の整理	34
5.2 規模	38
5.3 施設計画	44
6 事業計画	49
6.1 事業手法とスケジュール	49
6.2 事業費	53
資料	56

1 基本計画の策定にあたって

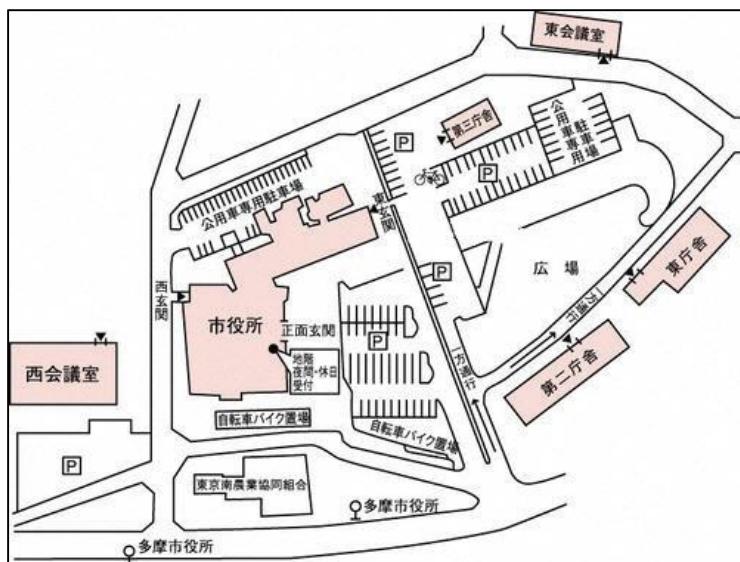
1.1 本庁舎建替えのこれまでの検討経過

多摩市役所本庁舎(以下、本庁舎とする)は、市のほぼ中心に立地しており、京王線聖蹟桜ヶ丘駅、京王・小田急永山駅、多摩センター駅からそれぞれバスで5分から10分程度の距離となっています。1986(昭和61)年に聖蹟桜ヶ丘駅出張所、1990(平成2)年に多摩センター駅出張所を開設しました。

本庁舎は7棟の庁舎から構成され、総敷地面積は19,883.02m²(東側広場等を含む)、総延床面積は13,156.96m²となっています。A棟が鉄筋鉄骨コンクリート造、B棟が鉄筋コンクリート造、東庁舎が鉄骨造と一部鉄筋コンクリート造で、それ以外の建物は軽量鉄骨造となっています。建築年数が一番経過している建物は1969(昭和44)年8月に建築されたB棟で、2024(令和6)年4月1日現在、築54年が経過しています。その後A棟を増築し、B棟と一体化した経緯があります。

本庁舎の敷地は、やや起伏のある地形となっており、東側に駐車場や広場等があります。敷地の大半は、第二種住居地域にあり、東南の第二庁舎、東庁舎の敷地は第二種中高層住居専用地域にあります。土地は、順次買い増しなどを行って現在の状況になっています。

本庁舎建物の配置(2024(令和6)年4月1日現在)



1995(平成7)年の耐震診断において、B棟の耐震安全性に疑問があるとの結果が出たのを受け※、これまでに市民や学識経験者の意見を得ながら、本庁舎建替えの検討を行ってきました。2016(平成28)年11月には「多摩市役所庁舎のあり方検討委員会」から現在の本庁舎の課題、建替えに当たっての基本的な考え方などについて報告がありました。また、同年同月に本市の計画である「多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム」を改定し、2029(令和11)年度までに本庁舎を建て替えることとしました。

※2008(平成20)年に耐震補強工事を実施済みだが、Is値0.9以上(災害応急対策活動に必要な建築物のうち、特に重要な建築物が満たすべき基準)は満たしていない。

2021(令和3)年8月には庁内の組織である「多摩市役所本庁舎建替基本構想策定委員会」と、学識経験者で構成する「多摩市役所本庁舎建替基本構想策定有識者懇談会」を設置して検討を本格化し、

2023(令和 5)年 2 月に「多摩市役所本庁舎建替基本構想」を策定しました。

続いて 2023(令和 5)年 4 月には「多摩市役所本庁舎建替基本計画策定委員会」を設置し、「多摩市役所本庁舎建替基本計画」の検討をスタートしました。庁内では同幹事会及び同職員プロジェクトチームで具体的な検討を進める一方で、障がい者団体や若者へのヒアリング、～[今年度の取組を記載予定](#)～を経ながら基本計画をまとめました。

主な検討経過

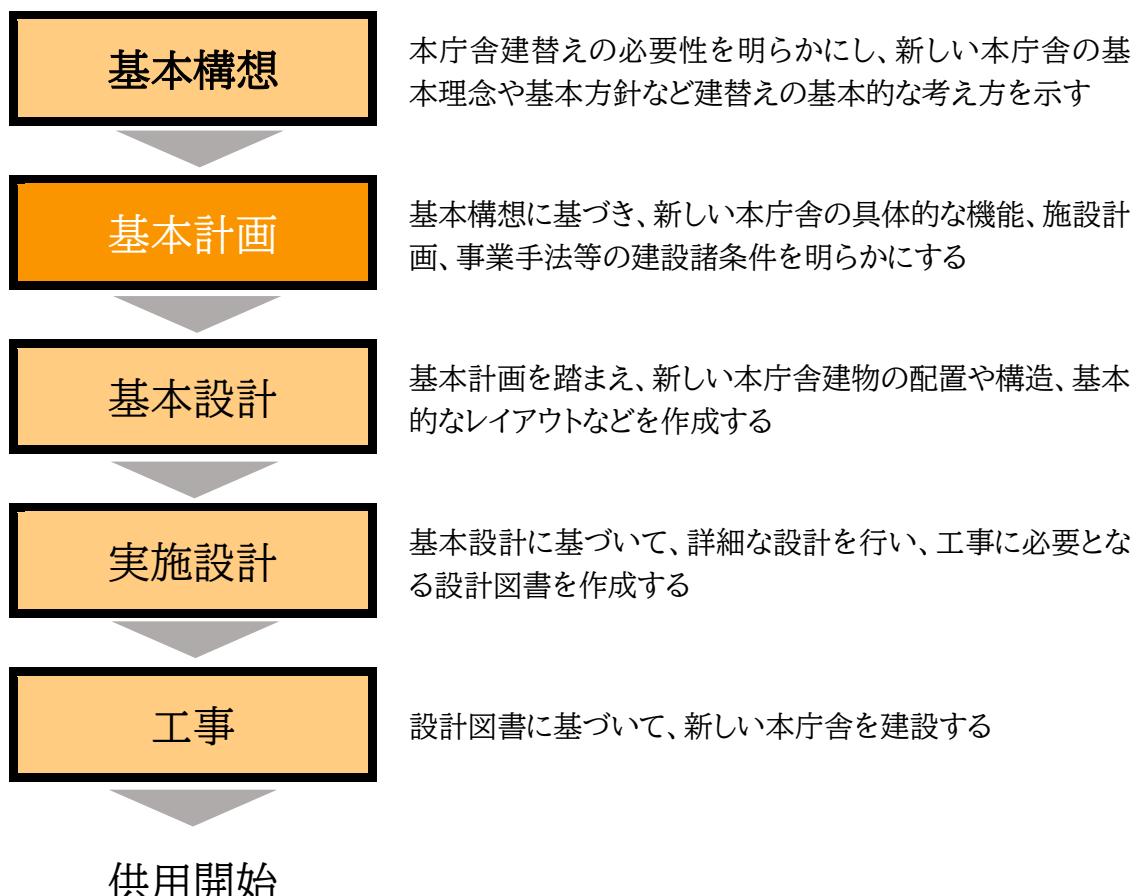
1995(平成 7)年度	<ul style="list-style-type: none">● 本庁舎B棟耐震診断
2016(平成 28)年度	<ul style="list-style-type: none">● 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会 報告● 多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム 更新
2021(令和 3)年度	<ul style="list-style-type: none">● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定方針 決定● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定委員会 設置 2回開催● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定有識者懇談会 設置 2回開催● 多摩市役所本庁舎建替についての市民アンケート 実施
2022(令和 4)年度	<ul style="list-style-type: none">● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定委員会 7回開催● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定有識者懇談会 4回開催● 多摩市役所本庁舎建替についての市民フォーラム 開催 計4回開催● 多摩市政策情報誌 vol.13 の市内全世帯、全事業者への配布 ※多摩市役所本庁舎建替えについての特集号● 多摩市役所本庁舎建替基本構想のパブリックコメント 実施● 多摩市役所本庁舎建替基本構想 策定
2023(令和 5)年度	<ul style="list-style-type: none">● 多摩市役所本庁舎建替基本計画策定委員会 7回開催● 多摩市役所本庁舎建替基本計画策定委員会幹事会 14回開催● 多摩市役所本庁舎建替基本計画策定委員会職員プロジェクトチーム 6回開催● 障がい者団体ヒアリング 1回開催● 若者ヒアリング 2回開催
2024(令和 6)年度	～ 今年度の取組を記載予定 ～

1.2 基本計画の位置付け

「多摩市役所本庁舎建替基本計画」(以下、基本計画とする)は、「多摩市役所本庁舎建替基本構想」(以下、基本構想とする)に基づき、新しい本庁舎の具体的な機能、施設計画、事業手法等の建設諸条件を明らかにするものです。

2032(令和14)年度の供用開始を目標に、下記の段階を経て検討を進めていきます。

※供用開始年度は、スケジュールの精査により、基本構想時点から変更しています。



本庁舎建替事業は、2032(令和14)年度を目標年次とする第六次多摩市総合計画の将来都市像「つながり 支え 認め合い いきいきと かがやけるまち 多摩」の実現を目指し、推進していくものです。

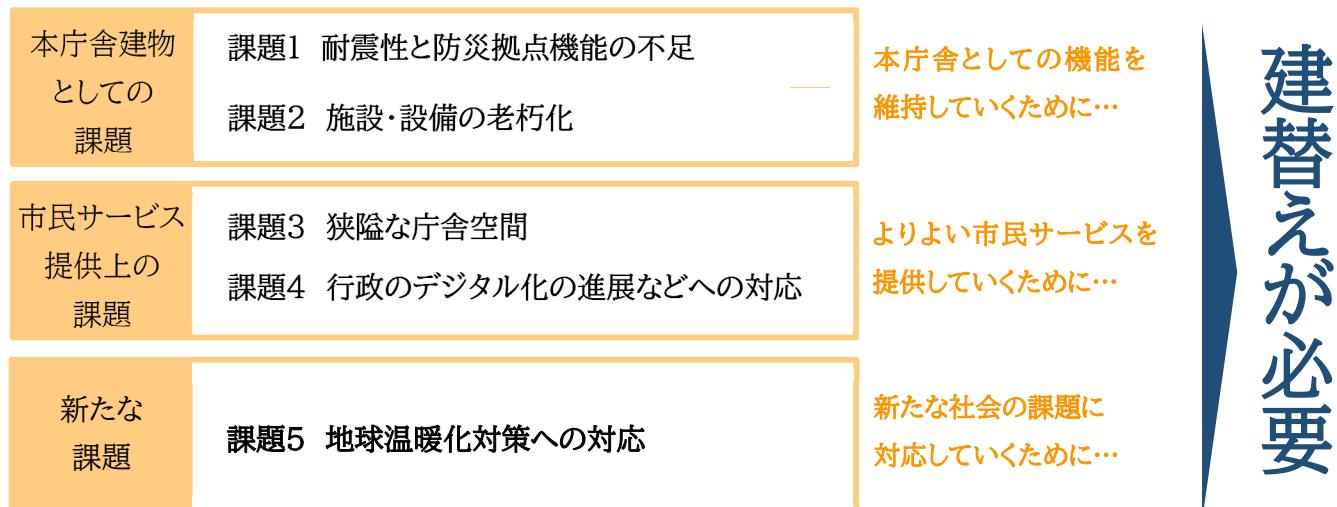
1.3 現庁舎の課題と建替えの必要性

建物としての本庁舎を見てみると、A棟とB棟は国土交通省が定める「災害応急対策活動に必要な建築物で特に重要な建物」として必要な I_s 値(構造耐震指標)0.9 以上を満たしておらず、また「業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針」の「基幹設備機能の現状把握」の電力において「連続 72 時間以上運転可能な燃料」を備蓄できる設備がないなど、耐震性と防災拠点機能の不足が課題となっています。また、2029(令和 11)年度には B 棟が築 60 年となり、鉄筋コンクリート造建築物の一般的な耐用年数を超えることとなるなど、施設・設備の老朽化が進んでいます。今後、老朽化による設備の故障等への対応など維持管理費の増大も懸念されます。

市民サービス提供の観点からは、通路や待合が狭い、相談スペース等が十分確保されておらずプライバシー保護が必要になるなど、庁舎空間の狭隘さが課題となっています。また、古い設計思想で建築された現庁舎ではDX(デジタルトランスフォーメーション)への対応が困難な状況となっているなど、行政のデジタル化の進展などへの対応も課題となります。

さらに、市として「2050 年までに二酸化炭素排出実質ゼロ」の実現を目指す中で、本庁舎は日射遮蔽や断熱などの外皮性能が低く、エネルギー消費量を抑制する機能が不十分な状況となっています。地球温暖化対策への対応が求められるところです。

これらの課題に適切に対応し、本庁舎としての機能を維持しながら、よりよい市民サービスを提供するとともに、新たな社会の要請にも応えていくためには、本庁舎の建替えが不可欠です。



2 基本理念

2.1 将来の市民サービスと市役所の姿

人口構造の変化、働き方やライフスタイルの多様化、デジタル化の進展、脱炭素社会に向けた取組の推進、大規模災害の危険性の高まりなど社会が大きく変わろうとしています。社会の変化に応じて「身近な場所でサービスを受けたい」、「オンラインでサービスを受けたい」といった市民ニーズが高まるとともに、市民サービスの概念も、「職員が(本庁舎で応対して)サービスを提供する」だけでなく、「市民が(好きな時間に好きな場所で)サービスを利用する」という形に拡大していくことが想定されます。

このように市民サービスへのニーズや市民サービスの概念そのものが大きく変わろうとする中で、従来の発想にとらわれることなく、改めて将来のあるべき市民サービスの姿を見定め、それを実現するための本庁舎のあり方を考えることが極めて重要となっています。

発想転換の必要性

多摩市の将来展望

- 人口構造の変化
- 働き方やライフスタイルの多様化
- デジタル化・DXの進展
- 脱炭素社会に向けた取組の推進
- 大規模災害の危険性や不安の高まり

市民の利用実態やニーズ

- 本庁舎と出張所への来庁回数が少ない人が多い
- 住民登録や戸籍、印鑑登録などの手続きで来庁する人が多い
- 出張所などの身近な公共施設で手続き・相談をすることを望む人が多い
- オンラインサービスに対する期待が高い(背景として、多くの市民が日常的にインターネットを利用している)

(ポストコロナの市民ニーズ)

多摩市の特性とまちづくりの方向性

- 将来の税収減や職員減を見据えた、持続可能な行財政運営の構築
- 聖蹟桜ヶ丘、多摩センター、永山の駅周辺拠点地区の活性化を踏まえた街づくり
- ニュータウン区域、既存区域の均衡ある発展を目指した街づくり
- 関係機関が協働して取り組む多摩市版地域包括ケアシステムの推進
- 多摩市気候非常事態宣言
- SDGs達成に向けた取組の推進

従来の発想にとらわれず、将来を見据えた新しい発想で本庁舎のあるべき姿や方向性を定めることが重要

【従来の発想】

- ◆市民サービスは、本庁舎で提供するもの
開庁時間に提供するもの
- ◆本庁舎は、市民サービスを受けるために「市民に来てもらうところ」

多摩市では、既に、インターネット手続き、住民票の写しなどのコンビニ交付などを展開している。今後はさらにこれらを進めて…

【新しい発想】

- ◆市民サービスは、本庁舎でなくても提供できる！
公共施設でなくても提供できる！
開庁時間でなくても提供できる！
- ◆本庁舎は「市民に来てもらう」だけでなく多様な市民サービス拠点を統括する「司令塔」へ

このようなことから基本構想では、現庁舎の課題や多摩市の将来展望、市民ニーズの変化、多摩市のまちづくりの方向性等を踏まえ、目指す多摩市の将来の市民サービスの姿と、それを支える市役所の姿を次のとおり定めました。

将来の市民サービスの姿

- デジタル化により、市民はパソコンやスマートフォンを使って、自宅や勤務先など好きな場所で、好きな時間にサービスが受けられるようになる。
- 出張所等、市民はより身近な場所でサービスが受けられるようになる。
- 本庁舎などでは、市民は専門的なサービスを受けるようになる。

将来の市役所の姿

- 出張所等でのサービスが充実し、それらが本庁舎と連携して市民サービスを提供している。
- 本庁舎は、出張所等と連携する“司令塔機能”を強化している。
- 本庁舎は、災害時にも行政機能を維持し、業務を継続するとともに、災害対応の指令拠点としての機能を備えている。

また基本構想では、将来の市民サービスの姿・市役所の姿を実現するための市役所全体の体制として、「本庁舎連携・拠点サービス充実型」の市役所を目指し、「本庁機能」「駅近機能」「地域機能」の3つの機能の役割分担と連携により市民サービスの展開を図っていくこととしました。

「将来の市民サービスと市役所の姿」実現のための市役所の体制

- ①駅近や各地域など市内各所でのサービスが充実し、
- ②職員が多様な拠点で働くようになり、
- ③本庁舎がサービス拠点と連携して、それらが一体となって機能する市役所



これらを「本庁機能」「駅近機能」「地域機能」の3機能の役割分担・連携により展開

駅近機能

【申請・証明書発行等】

- ・定型的で利用者の多い手続き
- ・マイナンバーカードを利用した発行業務(※コンビニでも展開)

【相談】

- ・簡易的な相談
- ・本庁舎とつないだオンラインによる相談

本庁機能

- 行政事務機能として、意思決定や指揮命令、災害時には指令拠点としての機能に特化・強化

- デジタル化の進展においてもだれ一人取り残さないセーフティネット機能

地域機能

【申請・証明書発行等】

- ・オンライン取次
- ・マイナンバーカードを利用した発行業務(※コンビニで展開)

【相談】

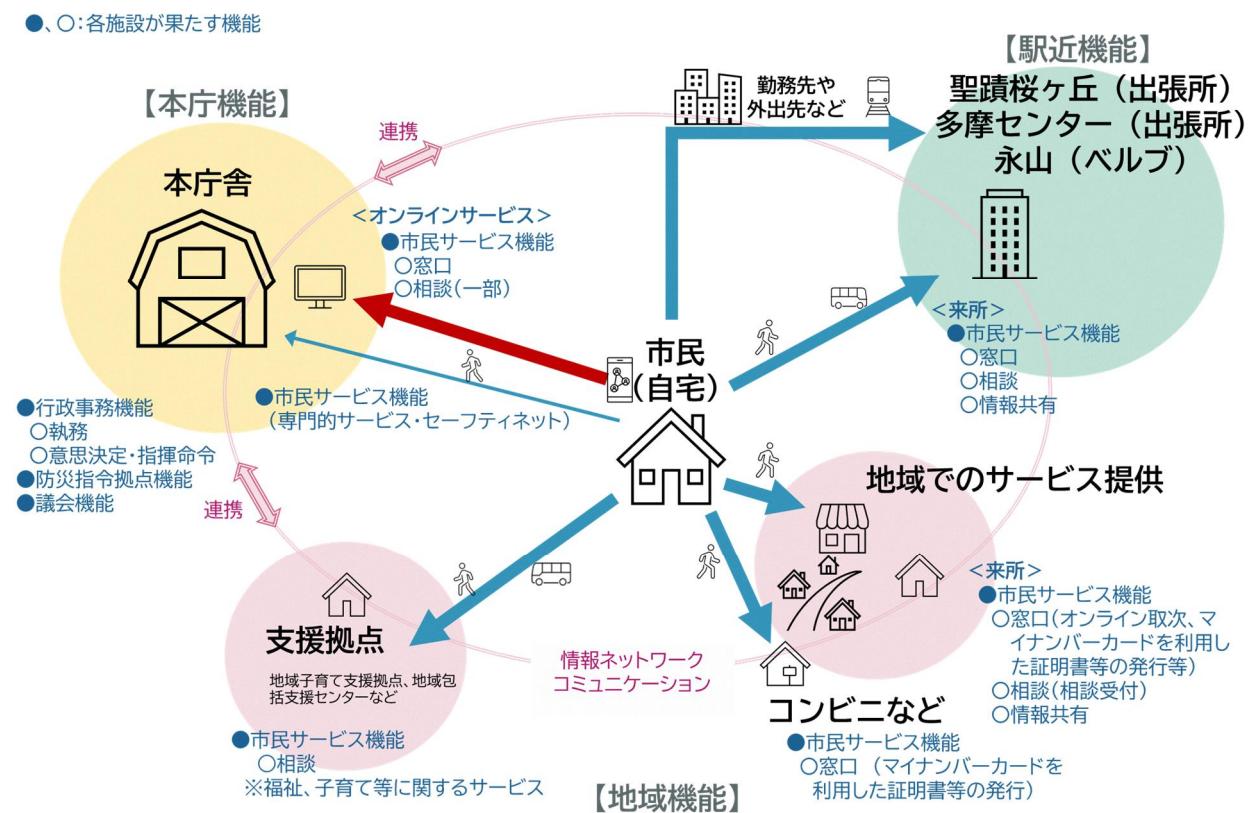
- ・福祉、子育て等に関する相談(※主に支援拠点で展開)

「本庁舎連携・拠点サービス充実型」

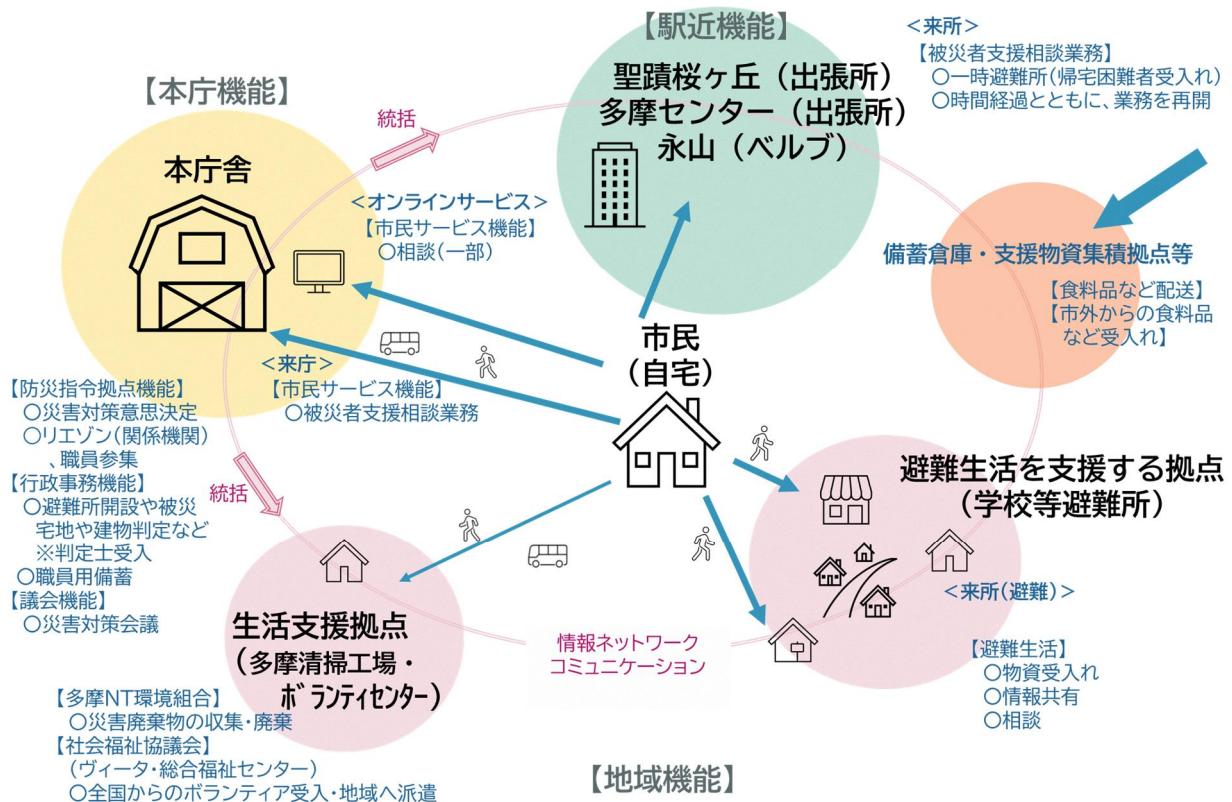
なお、「本庁舎連携・拠点サービス充実型」の市役所の実現にあたっては、3つの機能の役割分担を明確にし、市民にとって分かりやすいサービス展開に留意します。また、3つの機能を導入することによって職員人件費や整備費用が膨れ上がることがないよう、持てる資源を有効に活用しながら効率的に整備を進めます。3つの機能が補完し合うことで、市役所全体として、できるだけ少ない費用で市民サービスを向上させていくことができる枠組みを構築していきます。

将来の市役所全体でのサービス提供の姿をイメージすると次のようにになります。

将来の市役所全体のサービス提供の姿



災害時における将来の市役所全体のサービス提供の姿

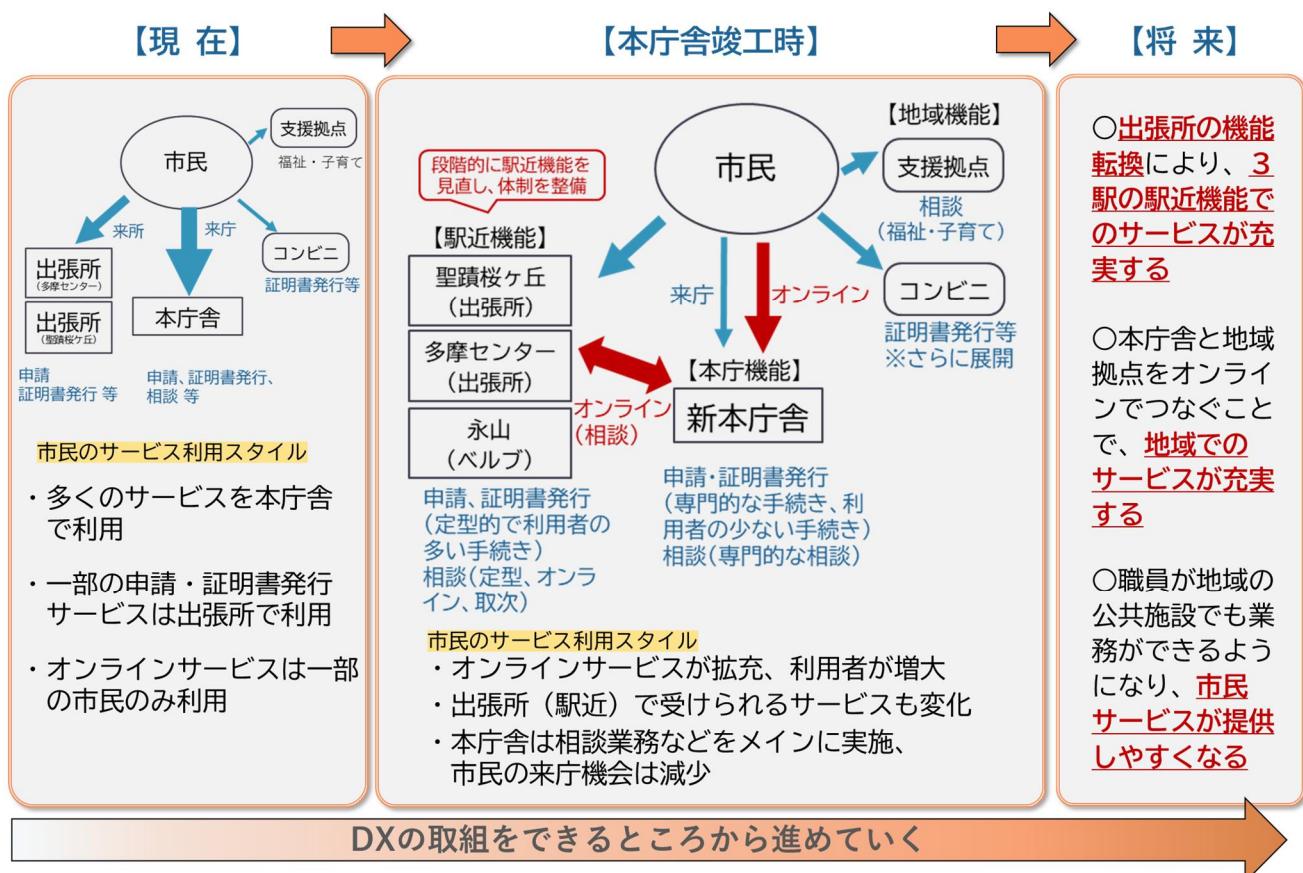


2.2 市民サービス展開の考え方

「本庁舎連携・拠点サービス充実型」の市役所の実現に向けて、DX（デジタルトランスフォーメーション）の取組をできるところから進め、オンラインサービスを拡充するとともに、現在は本庁舎でしかできない手続きや相談等も、将来的には「駅近機能」で行えるよう仕組づくりを行います。あわせて「地域機能」を拡大展開し、身近な場所でサービスが受けやすい環境づくりを進めていきます。

本庁舎の竣工時期頃は、こうした将来の市役所全体としてのサービス提供の姿に向けた途中段階ですが、今後の社会状況の変化に対応しながら、段階を踏みつつ、できるところから早期実現に向けて取り組んでいきます。

本庁舎・駅近機能・地域機能の3機能の役割分担・連携による展開イメージ



各サービスの展開の考え方は次のとおりです。

◇オンラインサービスについて

コンセプト いつでも・どこでも・スマートに！

- 利用者がそれぞれのライフスタイルに合わせて、都合のよい時間、都合のよい場所で自ら利用可能なサービスです。
- 多摩市行財政マネジメント計画・多摩市 DX 推進計画に基づき、行政手続きのオンライン化率 100%※を目指します。
※法令等の支障がなく適用可能なものに限る。
- オンラインサービスの普及に向けて認知度の向上やデジタルデバイド対策などを併せて推進していきます。

◇駅近機能で展開するサービスについて

コンセプト 身近な場所で・安心・便利に！

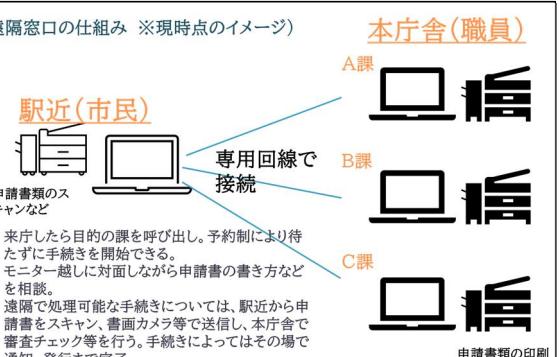
- 聖蹟桜ヶ丘、多摩センター、永山の3つの駅近機能でサービスを提供します。
(駅近機能の市民サービス提供に必要な規模は、場所によって増減はありますが、120 m²程度を想定します。)
- 各駅近機能では、「遠隔窓口」、「リアル窓口」、「オンラインサービスブース」、「自動交付機・AIなど」の4つのサービス形態を組合せて展開します。なお、市民ニーズや社会の変化に応じて駅近サービスの形態は柔軟に変えていきます。

●遠隔窓口 …本庁舎の職員が対応

本庁窓口のバーチャル版。
本庁と同じサービスを遠隔で受けることができる窓口。申請情報が複雑であったり、詳しい説明が必要な手続きについて、本庁舎職員とモニター越しにつながり、説明を受けたり、書類の書き方を相談・確認したりしながら、手続きを行う。



(遠隔窓口の仕組み ※現時点のイメージ)



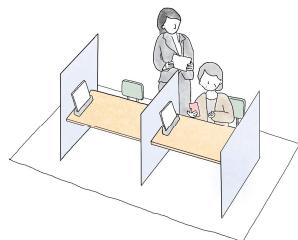
●リアル窓口 …駅近機能の職員が対応

駅近施設の職員が対応・処理する窓口。オンラインサービスのサポートや遠隔窓口での対応のほか、手続きの仕方や相談先がわからない市民に対し手続き方法や相談方法を案内し、必要に応じて本庁舎への取次や、本庁舎から遠隔でできる手続き書類の受領や交付の代行を行う。

●オンラインサービスブース

…サポートスタッフが対応(利用者自身が手続き)

自宅でインターネット環境がない、パソコンやスマホの操作が苦手、といった方が、駅近施設に設置された機器を使い、現場スタッフの操作サポートを受けながら、オンラインサービスを利用する。市民がオンライン利用に慣れてきたら、徐々に縮小。



●自動交付機等

…人以外が対応(利用者自身が手続き)

証明書自動交付機や公金収納機など機械によるサービス提供。

- ・ 本庁舎の建替えや出張所の改修時期等を踏まえ、できるところから3駅で順次実施していきます。
- ・ 「遠隔窓口」では、特定のサービスは身近な場所で本庁舎と同じように受けることが可能となります。
- ・ オンラインが苦手な方やオンライン用の機器を持たない方でも、駅近機能に設置された機器を使い、現場スタッフのサポートを受けながらオンラインサービスの利用が可能となります。
- ・ 手続きの仕方や相談先が分からぬときに、本庁への取次なども含めてサポートが受けられるなど、職員が常駐する安心感を提供します。

◇本庁舎で展開するサービスについて

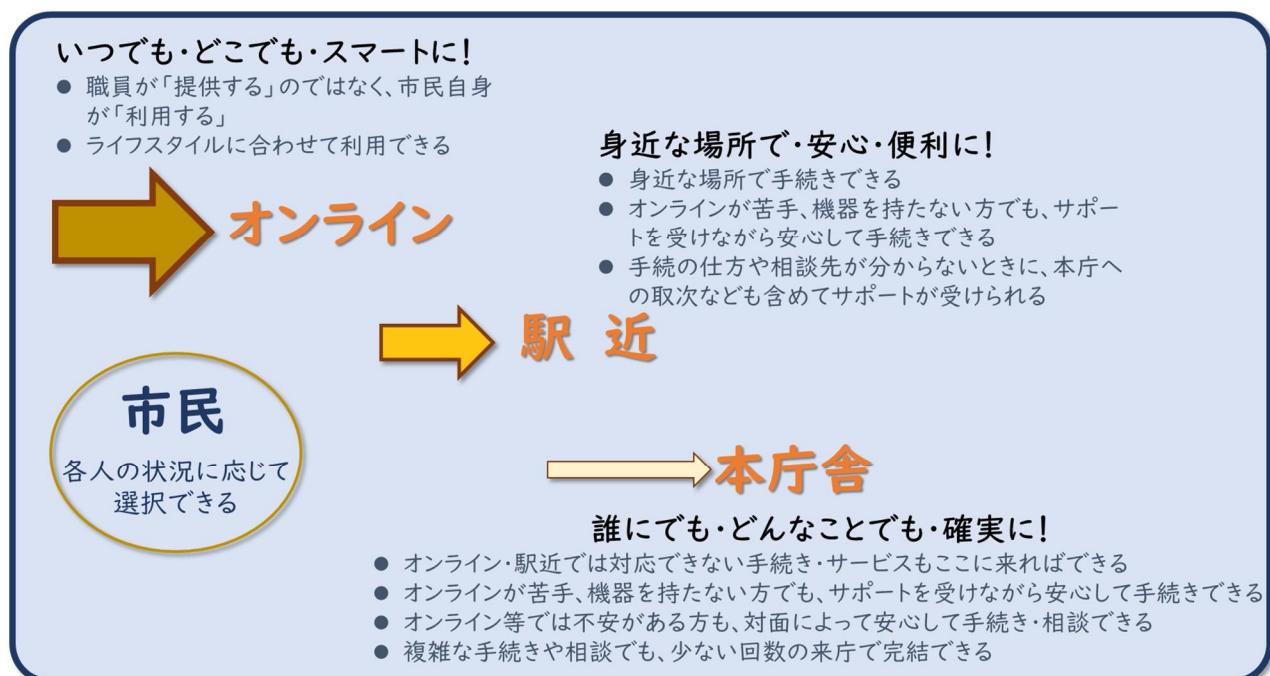
コンセプト 誰にでも・どんなことでも・確実に！

- ・ オンラインや駅近機能では対応できないものも受けられる、セーフティネットとしてのサービスを展開します。
- ・ 本庁舎は、オンラインサービス、駅近機能、地域機能の司令塔となり、バックヤードとして市民サービスを支えています。
- ・ 相談業務などを中心に、複雑な手続きでも少ない回数の来庁で完結できるよう対応します。

なお、地域機能で展開するサービスについては、地域の施設等での相談業務やコンビニエンスストアでの証明書発行等を拡大していくとともに、他の公共施設などで展開するサービスについても検討していきます。

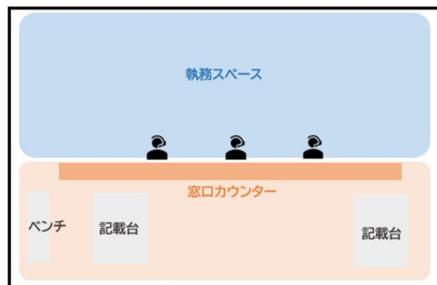
利用者がそれぞれの状況や希望に応じてこれらのサービスを選択できるようにすることで、より便利でより安心な市民サービスを展開していきます。

市民サービス全体のあり方・仕組み サービス提供スタイルの方向性



駅近機能の実現イメージ

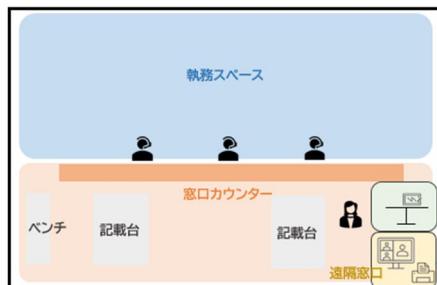
現在の出張所
(イメージ)



オンラインサービスブース:スマートホンでの手続き等をサポートスタッフがお手伝いします。

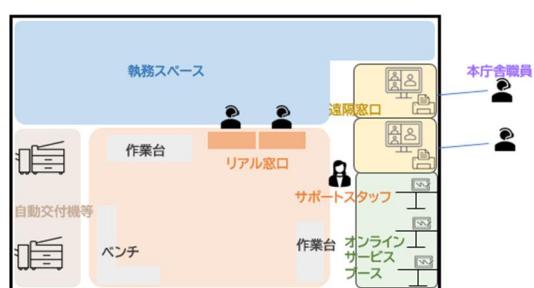
遠隔窓口:モニター越しに本庁職員とつなげ、説明や確認等をしながら手続きができます。

駅近の第0フェーズ
現在の出張所での試行



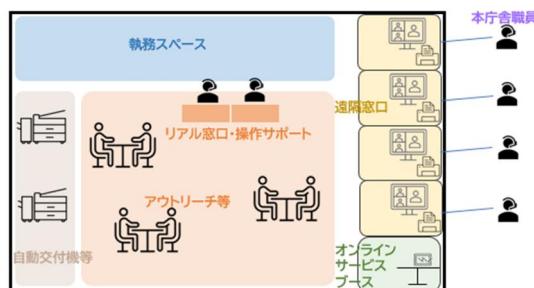
出張所の一角にオンラインサービスブースや遠隔窓口等を設置し試行

駅近の第1フェーズ
少し先の未来の姿



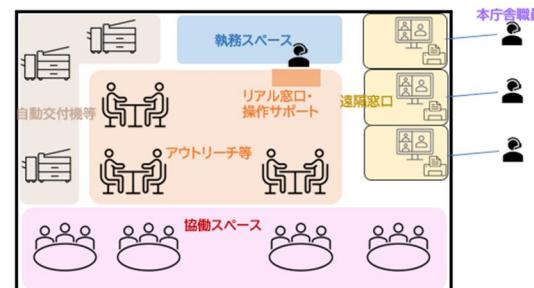
遠隔窓口の本格実施、オンラインサービスブース、自動交付機等の設置とサポートスタッフの配置

駅近の第2フェーズ
さらに先の未来の姿



遠隔窓口の拡充。操作の習熟でオンラインサービスブースは縮小。空いたスペースはアウトリーチ等で利用。

駅近の第3フェーズ
もっと先の未来の姿



オンライン手続きの定着でオンラインサービスブースはリアル窓口に統合。空いたスペースは協働などで利用。

駅近でできるサービスは徐々に拡大

2.3 めざす本庁舎像

「2.1 将来の市民サービスと市役所の姿」と「2.2 市民サービス展開の考え方」を実現するための本庁舎のあるべき姿(めざす本庁舎像)は基本構想において次のとおりとしました。

めざす本庁舎像

市民の暮らしを支え 多摩市の安全を守る

拠点としての 持続可能な本庁舎

市民サービスを支える本庁舎

駅近機能などと連携して新しい仕組みでよりよいサービスを提供し、市民の暮らしを支えていきます。

災害時に市民とまちを守る本庁舎

災害時には、災害対応の指令拠点としての機能を確実に発揮し、市民とまちの安全を守ります。

柔軟性の高い持続可能な本庁舎

将来の変化に柔軟に対応でき、50年以上の長期にわたり使い続けることができる、未来に向けて持続可能な本庁舎を目指します。

3 基本方針

「2.3 めざす本庁舎像」を踏まえて、具体的な施設のあり方・施設像を基本構想において、以下のとおりとしました。

◇市民サービスを支える施設に

市民が好きな場所で好きな時間に、または身近なところで市民サービスが受けられるようにするため、オンライン化と出張所等との連携を進めていく拠点となる施設とします。また、誰ひとり取り残さないための拠り所として、すべての人が利用しやすい施設とします。

◇災害対応の指令拠点としての機能を発揮する施設に

十分な耐震性を確保し、災害時に確実に防災指令機能が発揮され、事業継続できる安全性の高い建物構造とします。発災時の迅速な対応と、その後の継続した復旧・復興活動が可能となるよう、防災指令拠点として必要な機能をもつ施設とします。

◇DX推進による市民サービスの仕組みや働き方の変容を支える施設に

進化するデジタル技術を活用して DX を推進し、より利便性の高い市民サービスの仕組みを実現するとともに、仕事の仕方の変化、職員の新しい働き方に対応し、業務の質と効率性を高める施設とします。

◇将来の人口減少や社会変化に対応できる柔軟性を確保し、シンプルで持続可能な施設に

変化する社会やニーズに対応できる柔軟性を確保し、長期間に渡って陳腐化することなく有効に使い続けられる、シンプルで持続可能な施設とします。

◇財政負担に配慮しながら、機能性と経済性のバランスを重視し、ライフサイクルコストを低減する施設に

長期的な視点に立って市の将来の財政への影響を十分に考慮ながら、本庁舎として必要な機能やその水準を適切に見極め、ライフサイクルコストの低減を意識した施設とします。

◇脱炭素化を推進するため、環境にやさしい施設に

多摩市における脱炭素化の取組をリードし後押しすることができるよう、環境にやさしい、サステイナブルな施設とします。

目指す本庁舎像と SDGs

SDGs(持続可能な開発目標)は国連サミットで採択された国際目標で、誰一人取り残されない持続可能な多様性と包摂性のある社会を目指すものです。

2023(令和 5)年度に策定した第六次多摩市総合計画の中でも、SDGs の達成に向けた取り組みの必要性をうたっています。

本庁舎建替事業においても SDGs の達成に資する視点を持って推進していくことが重要と捉えています。

本庁舎建替事業と SDGs の関連項目

 1 貧困をなくそう	貧困をなくそう	生活に困難や不安を抱えた方が相談しやすいプライバシーに配慮した相談環境を整備します。わかりやすくアクセスしやすい福祉サービスの実現のため本庁舎に行かなくても相談や手続きができるように取り組みます。
 2 飢餓をゼロに	飢餓をゼロに	働く人の健康性と快適性の確保により生産性の向上を図ります。
 3 すべての人に健康と福祉を	すべての人に健康と福祉を	
 4 質の高い教育をみんなに	質の高い教育をみんなに	教育委員会事務局の執務機能を新庁舎に集約し、福祉をはじめとした部署間の連携を強化しながら、子どもの育ちを支えます。
 5 ジェンダー平等を実現しよう	ジェンダー平等を実現しよう	国籍、性別、年齢や障害の有無にかかわらず、すべての来庁者や職員、議員にとって使いやすい環境を整備し、すべての人にとって差別なく安全な場所となる庁舎を目指します。
 10 人や国の不平等をなくそう	人や国の不平等をなくそう	
 16 平和と公正をすべての人に	平和と公正をすべての人に	
 6 安全な水とトイレを世界中に	安全な水とトイレを世界中に	障がい者や高齢者、子ども連れの方などが安心してトイレを利用できるような環境を整備します。
 12 つくる責任、つかう責任	つくる責任、つかう責任	建替時、運用時、改修時、解体時において環境負荷の少ない資材やエネルギー等の活用を検討し、水や海、海洋資源の保護につなげます。
 14 海の豊かさを守ろう	海の豊かさを守ろう	

 7 エネルギーをみんなに。そしてクリーンに	エネルギーをみんなに。そしてクリーンに	省エネルギー化と再生可能エネルギーの活用により、環境との共生を推進する庁舎を目指します。
 11 住み続けられるまちづくりを	住み続けられるまちづくりを	また、自然災害に備え、高い耐震性やバックアップ機能を確保した庁舎を整備します。建替時、運用時、改修時、解体時において環境負荷の少ない資材やエネルギー等の活用を検討し環境負荷の低減を図ります。
 13 気候変動に具体的な対策を	気候変動に具体的な対策を	
 14 海の豊かさを守ろう	海の豊かさを守ろう	
 8 働きがいも経済成長も	働きがいも経済成長も	機能的で効率的な執務環境を整備します。将来の組織や働き方の変化にも対応できるよう柔軟性を持った設えとします。行政ニーズの変化やDXに柔軟に対応できる庁舎を目指します。
 9 産業と技術革新の基盤を作ろう	産業と技術革新の基盤を作ろう	災害時に指令拠点機能を発揮できるような強靭な庁舎を整備します。行政ニーズの変化やDXに柔軟に対応できる庁舎を目指します。
 15 陸の豊かさを守ろう	陸の豊かさを守ろう	多摩産材等木材の有効活用を図り、森林の持続的な管理につなげます。生物多様性に配慮した緑地を整備します。
 17 パートナーシップで目標を達成しよう	パートナーシップで目標を達成しよう	市民や関係者、事業者等との協働により、新しい公共や市民サービスを展開する庁舎を目指します。

4 基本機能等

「2基本理念」を実現するため、本庁舎の基本機能として「市民サービス機能」、「防災指令拠点機能」、「行政事務機能」、「議会機能」の4つの機能と、それらを支え建物を維持するために備えるべき「建物性能」を設定しました。

各機能の目標と導入の方向性は次のとおりです。

市民サービス
機能

防災指令
拠点機能

行政事務
機能

議会
機能

建物性能

○環境性能 ○耐震性能 ○ユニバーサルデザイン ○セキュリティ ○維持管理性

4.1 基本機能

①市民サービス機能

(目標)

～誰にとってもわかりやすく安心して利用できる本庁舎、出張所等と連携し市民に新しい仕組みでサービス提供する機能の整備を目指します～

(導入の方向性)

1)誰もが利用しやすい窓口

- 手続きの利用者層や利用頻度を踏まえ、「ワンフロア型窓口」と「ワンストップ型窓口」を組み合せた窓口を検討します。
- 利用者がスムーズにサービスを受けられ、セキュリティ対策も徹底できるよう、窓口はできるだけ低層階に集約して配置します。
- 市民の負荷を軽減し、処理時間を短縮化するため、「書かない窓口」の導入を検討します。
- 車いすの利用者、子ども連れの方など、多様な利用者に対応したカウンターを整備します。

2)プライバシーに配慮した窓口

- 仕切りのあるカウンターや相談ブースを設けるなど、プライバシーに配慮した窓口を整備します。
- 相談室については、相談内容や利用頻度に応じた適切な規模、数、配置となるよう整備します。

3)快適な待合空間

- DXにより待たなくてよいサービスの提供を進めます。
- 市民が待ち時間を快適に過ごせるよう、ゆとりある待合空間などを整備します。またカフェスペースの導入を検討します。
- キッズスペースを設けるなど利用者目線に立った待合空間を整備します。

4)わかりやすい案内

- 利用者の利用用件や動線を考慮し、ピクトグラムや色彩などの利用により、直感で視覚的にわかるサイン計画を検討します。
- 利用者の目的に合わせたスムーズな案内ができるよう、デジタル技術やコンシェルジュの活用を検討します。

5)司令塔としての機能

- オンラインサービスの提供や駅近施設と連携したサービス提供の司令塔として機能を発揮します。

6)災害時の市民サービス機能

- 災害時に罹災証明発行や生活再建支援など各種相談窓口を設営できるスペースを庁舎低層部、エントランス付近などに確保します。

「ワンフロア型窓口」と「ワンストップ型窓口」の仕組



②防災指令拠点機能

(目標)

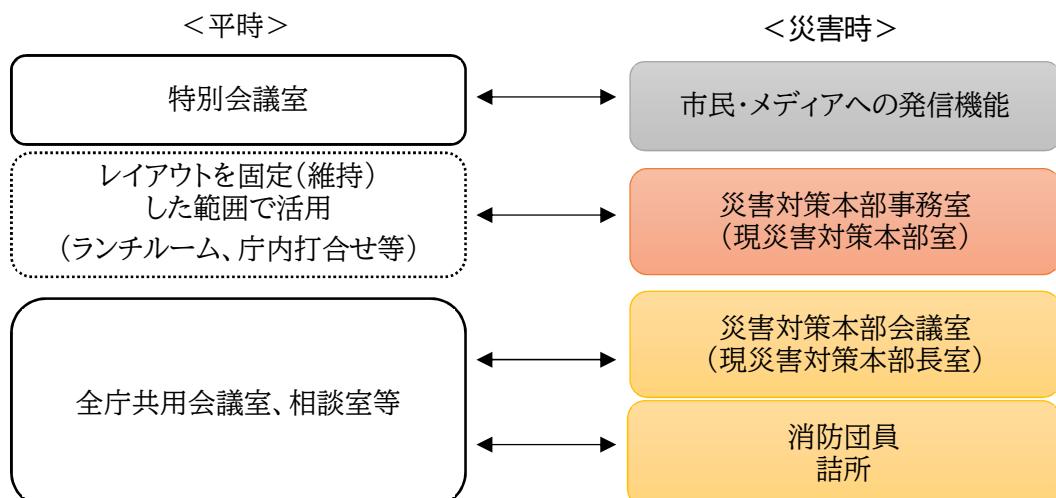
～災害時にも市民の安心・安全を守ることができる機能の整備を目指します～

(導入の方向性)

1) 災害時に迅速に活動できる防災指令拠点機能

- 災害時の指令拠点としての役割を果たすため、迅速な情報収集と意思決定が可能な空間を整備します。
- 東京都、自衛隊、消防、警察等の関係機関と連携が取れるよう、災害対策本部事務室(現災害対策本部室)、災害対策本部会議室(現災害対策本部長室)、無線室は十分な面積、必要設備を整備します。
- 災害対策本部事務室は、災害時に直ちに機能移行できる範囲で、平常時での会議室等としての活用を検討します。
- 災害時に応援職員・関係職員の控室、各対策部の活動場所として使用できる会議室や打合せスペースを整備します。NPO／NGOなどの支援団体等と連携するためのスペースも確保します。
- 平常時にリフレッシュルーム(休憩室)として使用しているスペースは、災害時の応急対策期には24時間体制で対応する職員が休憩や仮眠をとるスペースとしての利用を想定します。
- 避難所と円滑に連携するために情報通信ネットワークを確保します。
- 災害時には駅近機能においても状況に応じて罹災証明発行や住民相談など、駅に近い立地を生かした災害対応を行うことを目指し、情報通信ネットワークを確保し本庁舎と連携します。

平常時、災害時の機能転換イメージ



※計画段階でのイメージであり、今後変更になる可能性があります

2) ライフラインのバックアップ機能

- 災害時でライフラインの途絶時にも指令拠点として役割を果たすための設備機能を確保します。

電力	<ul style="list-style-type: none">・災害対策本部室など災害対応に必要不可欠な機能に対して、3日間は非常用電源による、確実な電力供給を行う。・上記に加えて、太陽光発電やコジェネレーションシステムの導入などを検討し、災害時の確保電力の増強を図る。・コジェネレーションシステムに関連して、復旧が早い中圧ガス引込の可能性を検討する。・非常用発電機の外気取入れ口にフィルターを設置できる計画にするなど、火山災害に備え、降灰対策を検討する。
給水	<ul style="list-style-type: none">・停電時にも給水できる方法を検討する。・受水槽及び備蓄の水で災害時職員人数×3日分確保することを念頭に置いたうえで、設計時に適切な容量を再検討する。
排水	<ul style="list-style-type: none">・下水管が破断して排水が流せない場合を考慮して汚水槽の設置を検討する。
空調	<ul style="list-style-type: none">・サーバールーム及び災害対策本部室など、災害時優先業務にかかる機能への空調は最低限確保し、他エリアへの供給は電力供給の状況により優先順位をつけて行う。

③行政事務機能

(目標)

～よりよい働き方・仕事の仕方を追求でき、職員のパフォーマンスが最大化される機能の整備を目指します～

(導入の方向性)

1)効率的で快適な執務空間

- 業務や組織の変化に柔軟に対応でき、空間効率も高い、ユニバーサルレイアウトを導入するとともに、業務内容等を踏まえフリーアドレスが適する部署についてはフリーアドレスの導入を検討します。

- 部署間でコミュニケーションや業務連携がとりやすいよう、見通しがよく開放的な空間と、適切な動線を確保します。

- 文書や物品が少なく、配線などもすっきりした、快適な執務空間を構築します。

- 作業効率を高めるため、ABW(Activity Based Working)[※]の考え方を取り入れ、ウェブ会議に参加する時、共同で作業する時、集中して作業をしたい時など、自席以外で目的に応じて利用できる多目的スペースの整備を検討します。また、多目的スペースには、モニターや簡易ブースなど、目的に応じた利用がしやすくなる設備等の導入を検討します。

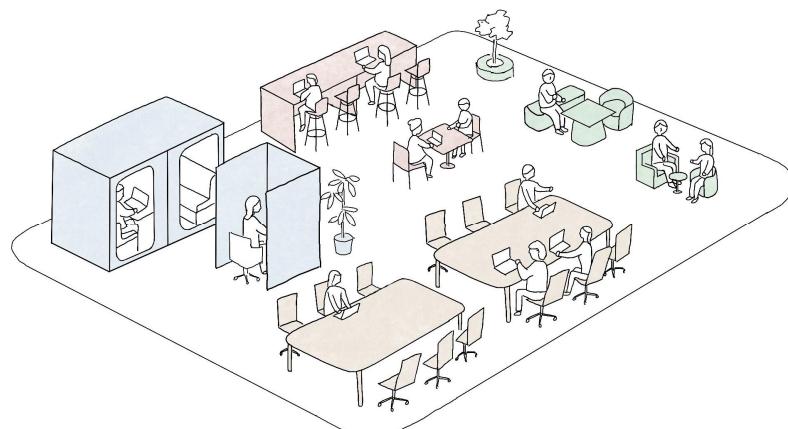
※ABW(Activity Based Working)とは、業務内容に応じて、最も適した時間と場所を選択して働くワークスタイルのこと。ここではオフィス内で最適な設備や環境を選択して働くオフィス内のABWを指す。

- いつでも手軽に打合せができ、職員同士のコミュニケーションの活性化にもつながる、小規模な打合せスペースを各フロアに点在させ、生産性向上を図ります。

- DX化に対応した情報通信基盤等を整備し、本庁舎以外の場所で働く職員を支える司令塔としての本庁舎に必要な機能・環境の確保につなげます。

- 新庁舎の執務空間に関して、ウェルネスに配慮したオフィスの計画を検討します。心身ともに健康に過ごせる快適な執務空間を確保することで生産性の向上につなげます。

ABW(Activity Based Working)のイメージ



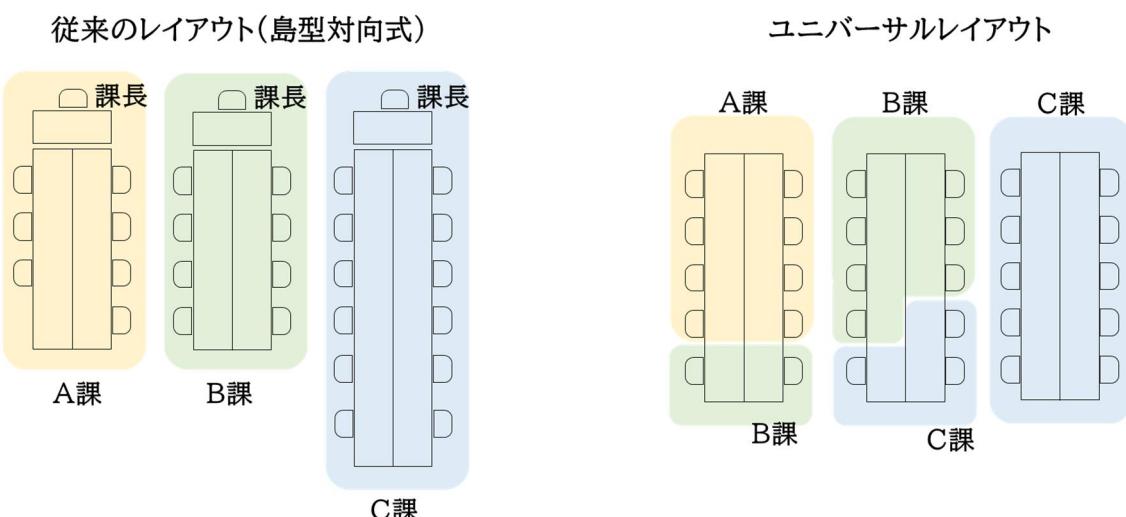
2)フレキシブルで利便性の高い会議室

- 用途や利用人数に合わせた適切な規模・数の会議室等を確保するとともに、可動式間仕切りなどで規模を変更できるようにすることで、一時的に広いスペースが必要となる業務や災害時等にも使用できるようにします。
- 予約管理システム等の導入により、無駄なく効率的に予約・利用できる環境を整えます。
- ペーパーレスやウェブ会議に対応できるよう、各会議室に必要なICT機器等を設置します。
- 利用目的に応じて、外の視線や音漏れを気にせず利用できるような設えとします。
- 市民や業者が職員とともに利用する会議室等については、セキュリティに配慮した動線・配置とします。

3)リフレッシュルーム(休憩室)等の福利厚生機能

- リフレッシュルーム(休憩室)は、休憩のほか、食事やコミュニケーションの場としての活用を想定し、給湯やドリンク設備などの導入を検討します。また、災害復旧時の使用を想定します。
- 職員数に応じた飲食スペースが確保できるよう、多目的スペース等を休憩や昼食にも利用するとともに、各フロアに給湯機能を配置します。
- 採算性等を考慮し、本格的な食堂は設けず、売店、自動販売機、弁当販売等の機能の導入について検討します。
- ロッカー及び更衣室は、来庁者の動線も踏まえ、業務の形態や利用頻度に応じて適切に配置します。

従来のレイアウトとユニバーサルレイアウト



- ・役職席を設け、部署ごとにデスクを配置する。
- ・組織の人数に応じて島をつくるため、デッドスペースが生じやすい。
- ・組織変更や人事異動(人員増減)の際には、デスクの並べ替えや配線変更が必要である。
- ・責任者が組織内を見渡しやすく、外部からも責任者や組織の位置を把握しやすい。

- ・役職席は設けず一列にデスクを配置する場合もある。
- ・組織の人数に関係なく一列にデスクを並べるためスペースを有効に活用できる。
- ・組織変更や人事異動(人員増減)の際にも、レイアウトの変更は必要なく、容易に席替えが可能である。
- ・他部署とのコミュニケーションがとりやすい。

④議会機能

(目標)

～「多摩市議会基本条例」に定める「市民の多様な意見を代表して議論すること」、「政策をつくること」、「市長等によるまちづくりを「監視及び評価」すること」、「市民によく見え、わかりやすく、市民が参画できる議会運営が行えること」という役割を実現する機能の整備を目指します～

(導入の方向性)

1)議会エリア

- 行政エリアとは区画された位置に配置し、議会の独立性を保ちつつも市民に開かれた議会とし、行政エリアとは一線を画す設えとします。
- 会派室や委員会室等、必要な施設は議場の近くに設置する計画とします。
- エリア内の議員、職員、市民の動線は基本的に分けるなど、セキュリティを確保しつつも、閉鎖性を感じさせない空間を計画します。

2)議場

- 議場は、議場以外の用途での活用も視野に入れた、視認性に配慮したフラットなつくりとし、映像・音声配信にも対応した計画とします。
- 環境配慮や災害時の利用も想定し、空調効率と採光に配慮した計画とします。
- 傍聴席は、現状と同規模とし、傍聴しやすさに配慮したつくりとします。

3)委員会室

- 委員会室は2室を確保しつつ、1室としても使用できるよう防音性の高い移動間仕切りなどで仕切ることができ、映像・音声配信にも対応した計画とします。

4)事務室

- 事務室は議会エリアの入口に配置してセキュリティゲートの役割を担い、事務室から議会エリアを見通せる計画とします。
- 市民とやり取りしやすいカウンター機能を計画します。

5)その他

- 議員控室は執務できる設えとするとともに、会派人数の変化に対応できるよう、防音に配慮した間仕切り壁を設置できる計画を検討します。
- 議会図書室は、議会エリアに単独設置ではなく、行政資料室と一体利用できる検討を行います。

- 正副議長室は1室とし、事務室に隣接して行き来しやすい計画とします。
- 議会エリアのセキュリティエリア内には会議室及びトイレ、セキュリティエリア外には市民等の相談室や簡単な打合せコーナー等を設置することを検討します。
- 議会エリアに関して、災害時の利用を検討します。
- 原則として議会エリア内は、車いすでの利用を可能とし、点字ブロック、補聴システム等の導入、子どもや外国人対応など、可能な限り配慮する計画とします。
- 議会運営の DX 化(運営や情報発信)に適した施設・設備を計画します。
- 議会エリアの入り口に議会情報を表示するモニターの設置や、庁舎入口に議会を明示するなど、議会に関する効果的な表示を計画します。

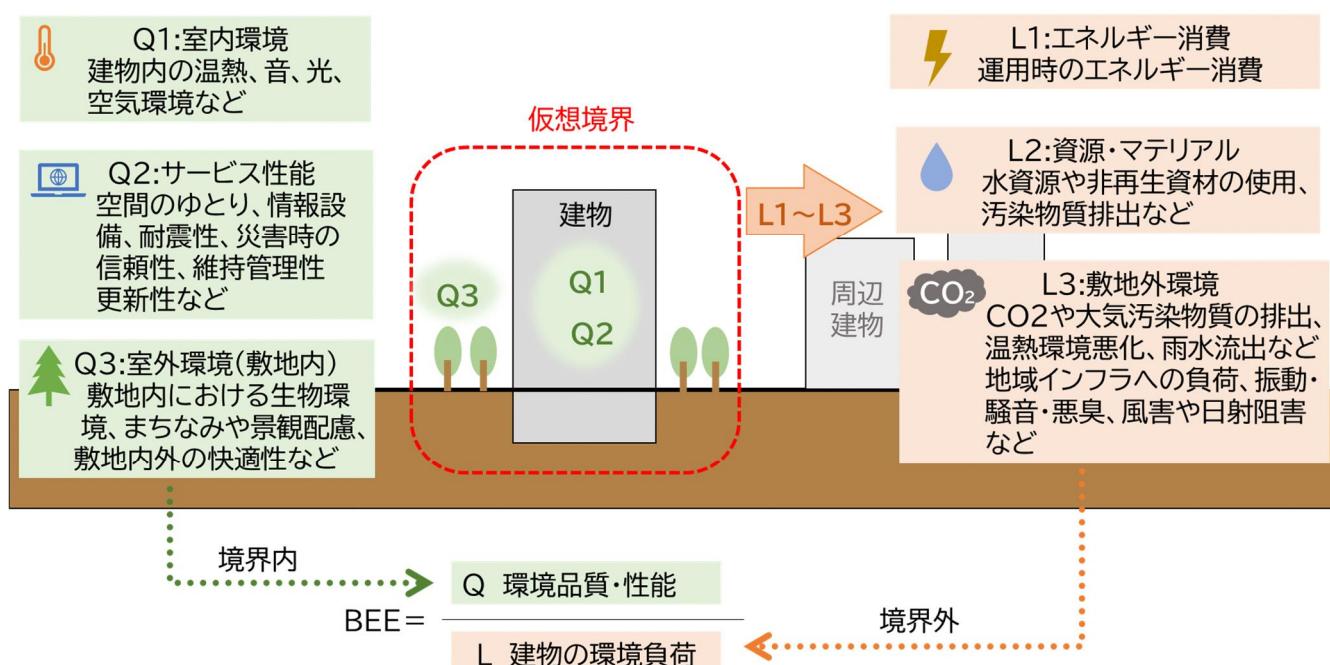
他自治体議場のイメージ写真

4.2 建物性能

○環境性能

- 新しい本庁舎は、2050(令和 32)年の脱炭素社会の実現に寄与し、持続可能な社会の構築に向けて先導的な役割を果たしていけるよう、環境との共生を進める庁舎とします。
- 多摩市みどりと環境基本計画および多摩市の環境配慮技術導入マニュアルに基づき省エネを推進し、本庁舎では一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量に対して 50%以上削減します。
- 日射対策等や高効率機器の導入、自然通風・自然採光の積極的な活用などによる省エネルギー化を図るとともに、再生可能エネルギーの最大限の導入を検討します。
※ZEB(ゼブ:Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略)の評価は、一次エネルギー消費量の50%以上の削減により ZEB Ready 、さらに省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用の程度により Nearly ZEB や ZEB に認証されるものです。
- 資源循環や室内環境等の総合的な環境性能評価システムである CASBEE の S ランクの取得を目指します。(CASBEE は、Q(建築物の環境品質)/L(建築物の環境負荷)で求められる環境性能効率により、5 段階のランクで格付けられているものです。)
※CASBEE(キャスビー)は省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価する手法。
- 新庁舎の建設にあたっては、建物使用時に排出されるCO2削減だけではなく、建設時から解体時までを通じて排出されるCO2の削減についても検討します。
- 多摩市公共建築物等における多摩産材等利用推進方針に基づき、多摩産材等木材の有効活用を図ります。

CASBEE の評価分野の考え方



○耐震性能

- 国土交通省の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」においては、施設の有する機能などによる分類に応じて、耐震安全性の目標を定めています。本庁舎は、防災指令拠点として、災害時に中枢となる施設であることから、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体I類、非構造部材A類、建築設備甲類」を目標とします。
- 耐震性能を実現するための構造としては、耐震構造、制震構造、免震構造の3つの方法があります。庁舎は、施設の機能の確保及び収容物の保全が特に必要な施設であることから、国土交通省の「建築構造設計指針」に基づき免震構造の採用を原則とし、防災指令拠点としての確実な機能保持を図ります。

＜耐震安全性の分類と目標＞

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数(※)
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする	1.5
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目的とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている	1.2
	III類	大地震動により、構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている	1.0
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする	—
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている	—
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする	—
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている	—

※大地震後の建築物の機能を確保するため、建築物の重要度に応じて、設計時に地震力を割り増す係数のこと

出典：官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省平成25年制定）

耐震構造、制震構造、免震構造の概要

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・建物自体を堅固にすることで、地震の揺れに耐える ・激しく揺れ、壁や家具などが損傷しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に制震装置(ダンパー)を組み込んで、地震エネルギーを吸収することで、地震の揺れを低減する ・揺れは低減されるが、什器、家具などの破損の恐れはある 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と地盤の間に免震装置を設置し、建物を地面から切り離すことにより、地震の揺れを建物に伝わらないようにする ・建物がゆっくり揺れるため、ひび割れなどの損傷が少なく、室内的家具も転倒しにくい
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の維持管理に加え、大地震後には臨時点検が必要となる場合がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・通常の維持管理に加え、5年～10年間隔の定期点検が必要となる
適正範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・建物上層部の揺れが大きくなるので、高層建築には向きである 	<ul style="list-style-type: none"> ・高層～超高層建物にて特に有効である 	<ul style="list-style-type: none"> ・低層～中層建物にて有効である(中規模地震では中層建物にて有効)
一般的な費用負担	<ul style="list-style-type: none"> ・制震構造や免震構造と比べ、コストは低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震構造と比べ、コストは高くなるが、免震構造よりは低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震構造や制震構造と比べ、コストは高くなる

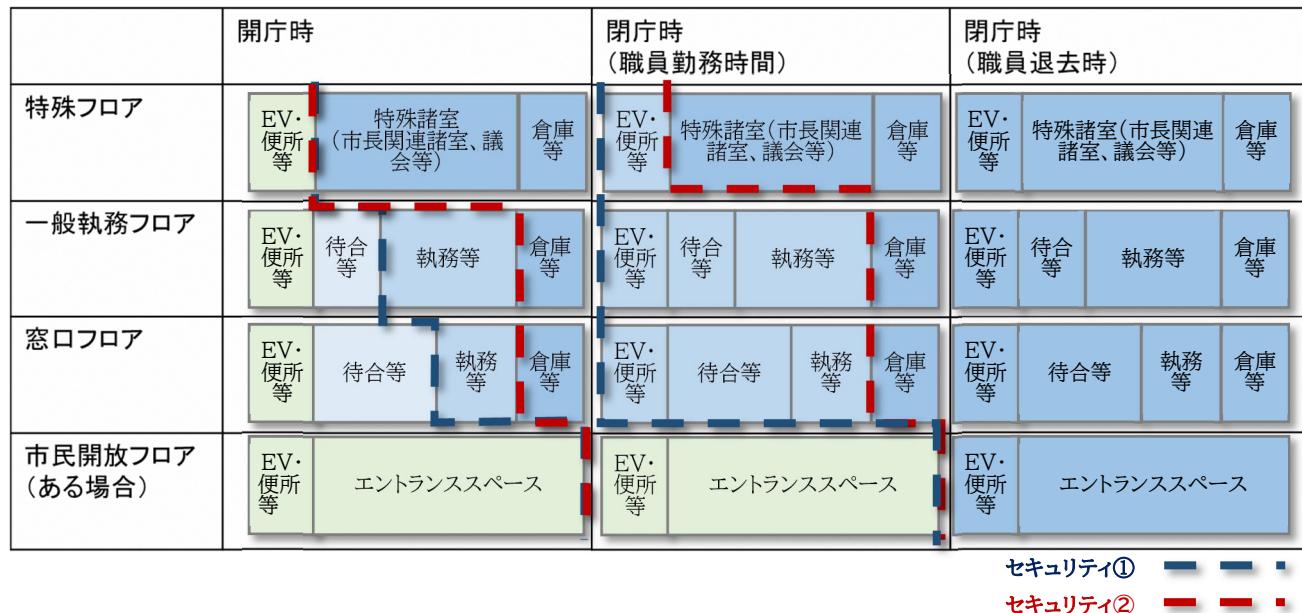
○ユニバーサルデザイン

- 「多摩市福祉のまちづくり整備要綱」、「東京都福祉のまちづくり条例」、「東京都の建築物バリアフリー条例」及び「都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン」に基づき、高齢者や障がい者などに配慮したバリアフリー化やすべての人にとって使いやすい本庁舎を目指します。
- 不特定多数が利用する待合スペースや廊下などの共用部分については、利用者の立場に立って検討を行い、十分な幅員を確保した段差のない移動空間を整備します。
- 執務室内の主要動線は、車椅子が無理なく移動できる幅を確保します。
- バス停や駐車場から庁舎建物入口までのバリアフリー動線を確保します。
- エレベーターは使いやすさに配慮した配置・大きさとします。緊急搬送時、ストレッチャーによる搬送ができるように検討します。
- 色彩やピクトグラム・外国語併記による案内表示により、誰にとっても直感的でわかりやすいサインとします。
- 多言語対応のデジタルサイネージや音声誘導装置などにより、障がい者や高齢者、外国人など、すべての利用者を円滑に誘導できる計画とします。
- 高齢者、障がい者、子ども連れの方などに対応したトイレの整備を検討します。ベビーベッドを一般トイレに設けるなど、設備の分散化の観点にも配慮します。
- 授乳室やキッズスペースを設け、親子で利用しやすい環境を整備します。

○セキュリティ

- 本庁舎内の様々な個人情報や行政情報を確実に保護するため、本庁舎全体でICカードによる入退室管理などの手法導入等の検討も含め、防犯対策や情報保護機能を強化します。
- 来庁者が利用するエリアを明確化し、重要度に応じてセキュリティエリアを段階的に設定します。
- プライバシーに配慮しながら防犯カメラを屋内外に設置し、防犯対策を強化します。

セキュリティのエリア分けのイメージ



○維持管理性

- 柱、梁などの構造体は高耐久なものとすることで、建物の長寿命化を図ります。
- 仕上げは、耐久性がありメンテナンスや清掃などもしやすい材料や工法を採用し、維持管理費の低減を図ります。
- 汎用性が高く、維持管理や更新が容易かつ経済的に行える設備を導入します。
- 職員数の増減や組織変更、DXや新しい働き方の変化などの将来の利用変化に対応できるよう、柔軟性と可変性の確保に配慮します。

5 施設計画

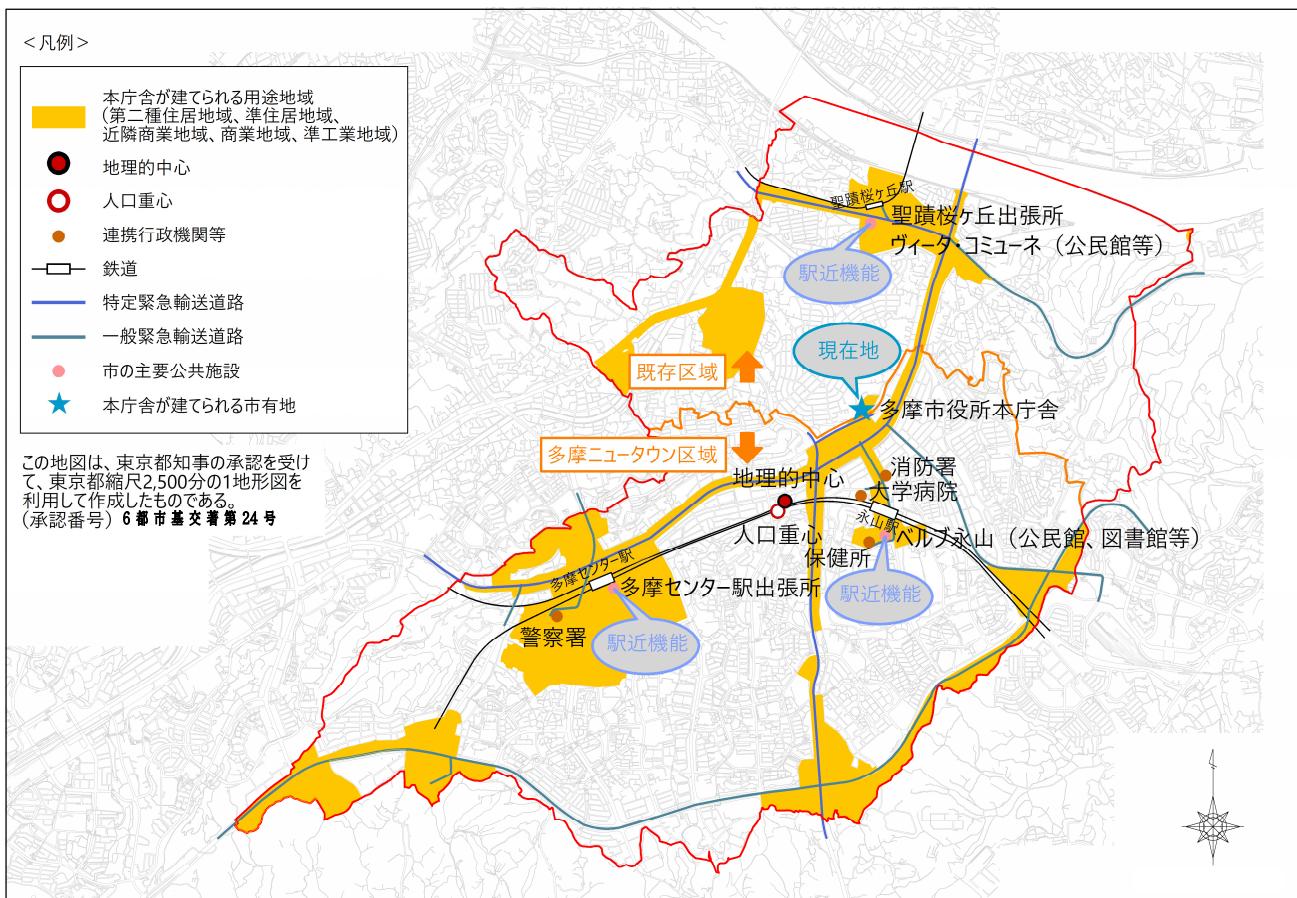
5.1 前提条件の整理

①建設予定地の概要

建設予定地は、現本庁舎の敷地で、市のほぼ中心に立地しています。

敷地の北側は住宅地が広がっており、日照や周辺の車両通行などの観点から、住民への配慮が必要です。敷地には北から南に向けて高低差があり、高低差に配慮した施設計画が求められます。

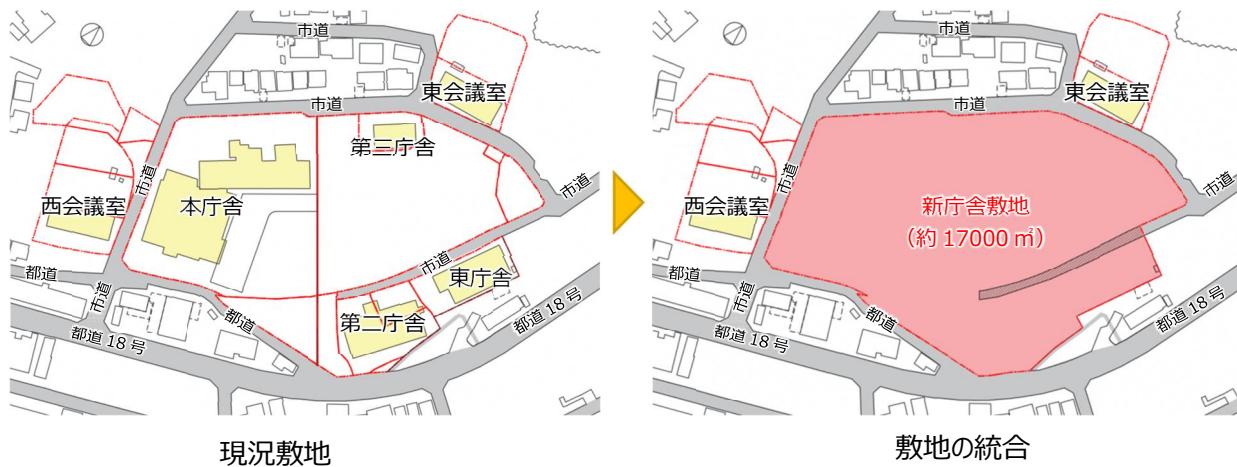
新庁舎の計画にあたっては、永山駅、聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅周辺に、「遠隔窓口」「リアル窓口」「オンラインサービスブース」「自動交付機等」のサービスを市民が受けられる市民サービス向上のための機能を配置する計画です。



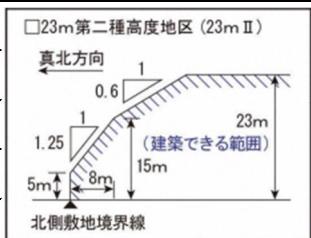
②敷地の概要

現在の多摩市庁舎の敷地は、建物ごとに敷地が分かれていますが、新庁舎整備にあたり、隣接する敷地を統合し、敷地の合理的な利用を図ります。

本基本計画の検討を通じて、市域の中心に位置する新庁舎が平常時の行政サービス及び災害対応の拠点として、より効果的に機能を発揮していくためには、新庁舎と市域との人と車のアクセス性の向上は課題の1つと捉えています。市役所の敷地内外には市道、都道や民地が点在しており、新庁舎の人や車のアクセス性の向上のために、道路等の基盤整備を面的整備の手法により敷地の整形化や集約化を行うことが可能か検討していきます。



位置	東京都多摩市関戸六丁目12番地1
敷地面積	本庁舎敷地面積 約 17,000 m ² ※ほか西会議室棟、東会議室棟等の敷地(2218.5 m ²)あり、総敷地面積 19,833.02 m ²
前面道路・幅	(北側) 1-267号線 6m以上 (東側) 1-269号線 4m以上
最寄駅、最寄バス停	京王永山駅・小田急永山駅から徒歩約15分、多摩市役所バス停から徒歩約2分
地域	本庁舎・第三庁舎のある敷地：第二種住居地域 第二庁舎・東庁舎のある敷地：第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	23m 第二種高度地区
防火指定	準防火地域
日影規制	第二種住居：4時間以上 (5mを超える範囲) 2.5時間以上(10mを超える範囲)測定水平面4m 第二種中高層：3時間以上 (5mを超える範囲) 2時間以上 (10mを超える範囲)測定水平面4m (※敷地北側の住宅地(第一種低層住居地域)の日影規制)
その他	敷地は埋蔵文化財包蔵地に該当(第二庁舎と東庁舎の間付近)



③災害リスク等について

建設予定地の一部は、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域、0.5～1m未満の浸水深の想定区域に指定されています。

土砂災害警戒区域に関しては、既存庁舎B棟の一部が区域内ですが、新庁舎に関してはB棟を避けた位置に建つ計画のため、新庁舎建設には直接的な影響はありません。一方浸水に関しては、既存庁舎の地階駐車場部分にあたる範囲が浸水のある場所とされておりますが、浸水に配慮した排水計画もしくは地下駐車場部分の嵩上げによる対応を想定しています。

多摩市洪水・土砂災害ハザードマップ



液状化に関しては、予測図の中では「可能性が低い地域」ですが、地盤調査で液状化の可能性の判断を行い、災害対応指令拠点として確実な計画をします。



④埋蔵文化財包蔵地について

建設地には埋蔵文化財包蔵地が含まれており、この範囲内で建築・土木工事を行う場合には、原則着工の60日前までに文化財保護法93条1項に基づく届出を行う必要があります。

新庁舎の建設にあたっては、万が一の埋蔵文化財が出たことに備えて、早期の段階で埋蔵文化財に対する試掘を行う計画とします。



(出典:東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス 一部加工)

⑤大規模盛土造成地について

新庁舎建設予定地は、自然の地形に対して大規模に地形を切ったり盛ったりしていない、大規模盛土造成地には該当しておらず、自然災害には比較的強い場所であることから、災害対応指令拠点として適した場所と考えられます。



(出典:東京都都市整備局 大規模盛土造成地マップ 一部加工)

5.2 規模

①庁舎全体での必要規模算定の考え方

基本構想時においては、総務省の旧地方債同意等基準や先行事例に基づく算定を行い、20,000 m²程度の規模を想定した一方で、今後、デジタル化・DXの推進、駅近機能等との連携、効率的なレイアウト、打合せスペース等の多目的利用化、文書量の削減等により全体面積を抑制できると考え、新庁舎の規模を約18,000 m²と試算しました。

基本計画においては、現状の庁舎利用状況を踏まえて規模を精査するため、令和5年度に現庁舎における執務環境調査を行いました。以下に示します、基本構想で示した3つの方法での試算結果と、執務環境調査を踏まえた試算結果を踏まえて、新庁舎の規模を設定します。

○総務省の旧地方債同意等基準に基づく算定結果(基本構想時)

総務省の旧地方債同意等基準(平成22年度)に基づき標準的な諸室の面積を算定し、それに同基準の対象外となる災害対策室、福利厚生諸室等の面積を加えて、本庁舎全体の想定面積を試算しました。総務省の旧地方債同意等基準とは、庁舎整備に地方債を活用する場合の、地方債の対象となる面積基準を総務省が定めたもので、庁舎を使用する職員数を基に事務室、会議室等の標準的な諸室の面積を算出することができます。2010(平成22)年度まで適用され、その後廃止されましたが、現時点において多くの自治体がこれを参考に庁舎規模を検討しており、有力な目安になります。

区分	面積	根拠・含まれる機能など
①	事務室	5,269.50 m ²
	倉庫	685.04 m ²
	会議室等 ^{※1}	5,600.00 m ²
	玄関・廊下等 ^{※2}	4,621.82 m ²
	議事堂	910.00 m ²
②	災害対策室	250.00 m ²
	福利厚生諸室	871.60 m ²
	合計 ^{※3}	18,208.00 m ²

※1 電話交換室、便所、洗面所、その他諸室を含む

※2 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分

※3 駐車場以外の必要面積。屋内駐車場を設ける場合には建物としての延床面積は上記面積に屋内駐車場面積を足し合わせた値となる。

基準に基づく面積(①) 約17,086 m ²	+	基準に含まれない諸室の面積(②) 約1,122 m ²	= 約18,208 m ²
---------------------------------------	---	---	--------------------------

※4 上記は換算率を変更して算出しています。基準通りの換算率で算出した場合は、

約18,494 m² + 約1,122 m² = 約19,616 m²

○職員数規模が同等の事例に基づく算定結果(基本構想時)

近年整備又は今後整備予定の首都圏における庁舎で、職員数が本市に近い事例について以下のとおり整理を行いました。床面積算定にあたって、最も関係性が高いと考える「職員1人あたりの面積」を求め、これらの平均値に本市の職員数を掛け合わせて、面積を算出しました。

自治体名	開庁時期	延床面積(m ²)	想定職員数(人)	職員1人あたり面積(m ² /人)
A市	2025(令和7)年予定	21,815	785	27.79
B市	2026(令和8)年予定	17,925	758	23.64
C市	2021(令和3)年5月	19,940	775	25.73
平均	—	—	—	25.72

$$\begin{array}{l} \text{職員数が本市と近い3市の} \\ \text{職員1人あたりの面積(平均)} \\ 25.72 \text{ m}^2/\text{人} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{多摩市の職員数} \\ \text{(基本構想時)} \\ 800 \text{ 人} \end{array} = \begin{array}{l} \text{約} 20,576 \text{ m}^2 \end{array}$$

○人口規模が同等の事例に基づく算定結果(基本構想時)

周辺の先行市で人口規模が近い4市の面積を参考にしました。2022(令和4)年1月1日現在の人口1人あたりの4市平均面積に多摩市の人口を乗じて算出しました。

自治体名	開庁時期	延床面積(m ²)	人口(人)※ (R4.1.1)	人口1人あたり面積(m ² /人)
D市	2010(平成22)年6月	25,982	185,124	0.140
E市	2010(平成22)年7月	22,098	131,124	0.169
F市	未定	17,700	124,617	0.142
G市	2025(令和7)年予定	21,815	127,792	0.171
平均	—	21,899	142,164	0.156

※住民基本台帳人口

$$\begin{array}{l} \text{周辺先行4市の} \\ \text{人口1人あたりの面積(平均)} \\ 0.156 \text{ m}^2/\text{人} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{多摩市の人口} \\ \text{(2022(令和4)年1月1日)} \\ 147,528 \text{ 人} \end{array} = \begin{array}{l} \text{約} 23,014 \text{ m}^2 \end{array}$$

○規模算定の根拠となる指標

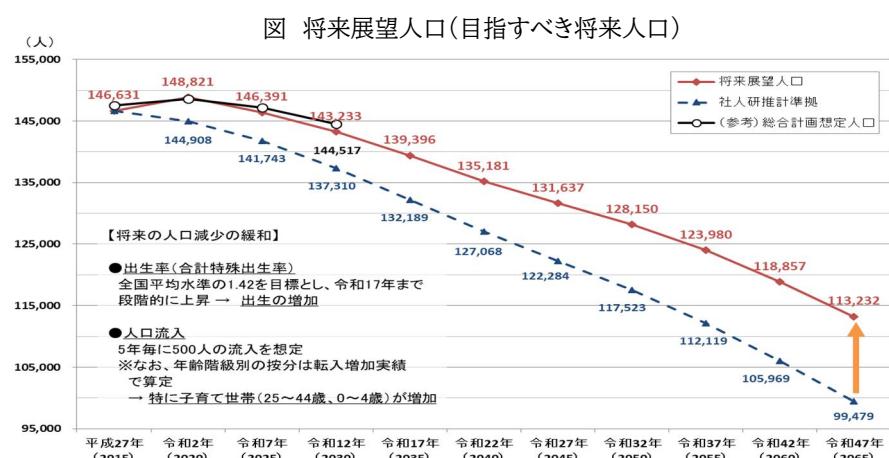
新庁舎の規模の設定にあたっては、来庁者数等のもととなる市の人口、職員数及び議員数が大きな要素となります。

人口	147,531 人(R6.3.1 現在)		
議員数	26 人(多摩市議会議員定数条例による)		
職員数	新庁舎(配置予定)	駅近機能(配置予定)	合計
	827 人(理事者含む)※1	3 か所で 20~30 人※2	847~857 人

※1 令和 6 年 4 月時点で最大限見込む配属予定の職員数

※2 実施に向けた検討の中で精査予定

2021(令和 3) 年 3 月に策定した「第2期多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、当市の人口は今後減少し、令和 17 年には 14 万人を割り込むと推計しています。



○現庁舎の執務環境調査を踏まえた算定結果

執務環境調査では、現庁舎の諸室・レイアウトの調査、会議頻度調査、相談頻度調査、必要窓口数調査、保有する物品量の調査、その他業務に必要なスペースの調査を行いました。調査結果、他市の状況、将来の利用想定等も踏まえて各諸室の適正数や必要面積を算定しました。

区分※1	面積	含まれる機能
行政・防災機能	約 9,158 m ²	役職個室、執務室、会議機能、相談機能、防災関係諸室など
書庫・倉庫	約 1,113 m ²	物品庫、文書庫など
福利厚生機能	約 495 m ²	更衣室、休憩室など
議会機能	約 910 m ²	議場、議員控室、委員会室など
共用部	約 6,656 m ²	廊下、階段、待合ロビーなど
合計	約 18,332 m ²	

※1 区分は執務環境調査に沿ったものであり、総務省の旧地方債同意等基準とは異なります。

※2 駐車場以外の必要面積。屋内駐車場を設ける場合には建物としての延床面積は上記面積に屋内駐車場面積を足し合わせた値となる。

現庁舎の執務環境調査を踏まえた算定結果 約 18,332 m²

②新庁舎全体規模の検討

庁舎全体の想定規模は、約 18,300 m²と設定します。

本構想時において、総務省の旧地方債同意等基準や自治体の事例からは 20,000 m²程度の規模を想定した一方で、将来の社会情勢や工夫等を考慮し、約 18,000 m²と試算しました。

また、2023(令和 5)年度の現庁舎の執務環境調査を踏まえた算出では、職員数、現状の文書量、物品量等の削減、効率的なレイアウトや打合せスペース等の多目的利用化等を想定したうえで、約 18,330 m²となりました。

以上の結果を踏まえて、庁舎全体の想定規模は 18,300 m²と設定します。今後、設計の段階において、具体的な検討をしていきます。

③駅近機能を加味した規模の検討

駅近機能を加味した規模は、約 18,660 m²と設定します。

駅近機能は改修工事により必要な環境を設えることとするため、その規模は駅近機能を計画する場所に依存します。駅近機能の規模に関しては、「2.2 市民サービス展開の考え方」において、必要な規模として 120 m²程度を想定しているため、3 施設で駅近機能の合計は 360 m²になります。

②において、本庁舎の規模を 18,300 m²としたため、駅近機能を加味した規模は 18,660 m²となります。

④現庁舎の活用と新庁舎建設規模

本庁舎に必要な面積の確保にあたって、将来の職員数減少の可能性や、多摩市公共施設等総合管理計画の「公共施設等の総量及び経費を縮減し、財政負担を軽減する」という方針も踏まえ、現庁舎の一部の建物を継続使用することにより新築面積を縮減できるか検討しました。

現庁舎は、本庁舎 A 棟、本庁舎 B 棟、東庁舎、第二庁舎、第三庁舎、東会議室、西会議室の 7 つの建物で構成されています。本庁舎 B 棟が 2029(令和 11)年で耐用年数である 60 年になることを見据えて、今回、庁舎の建替えの計画を検討しています。加えて、第二庁舎、第三庁舎、東会議室、西会議室については建物規模が小さく、業務効率のための分散型庁舎の解消の視点から、検討対象からは除外しました。残る A 棟と東庁舎について継続して使用することで新築面積の縮減が可能か検討を行いました。

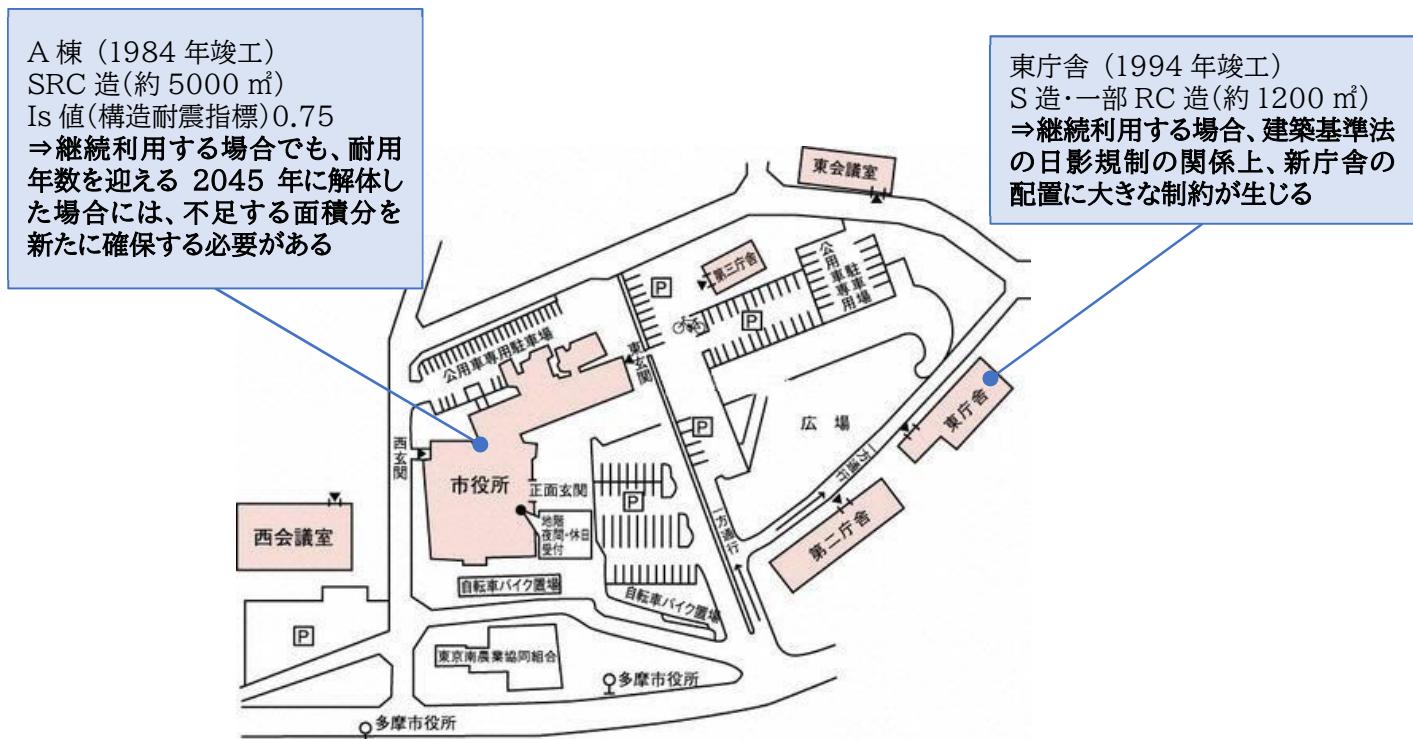
まず、新庁舎と A 棟の継続使用により必要面積を確保する場合、一般的な耐用年数である建設後 60 年を A 棟が迎える 2045(令和 27)年において取り壊すことを想定すると、その時点の職員数に必要な床面積を確保できなくなることがわかりました。

次に、新庁舎と東庁舎の継続使用により必要面積を確保する場合について、法令上必要な敷地の統合

を行うと東庁舎の敷地形状が変わることから、東庁舎の日影規制を遵守するためには、新庁舎の配置計画に厳しい制約が生じることがわかりました。

以上のことから、職員数に対応した床面積の確保及び日影規制の遵守等を勘案し、A 棟並びに東庁舎を活用した新庁舎の計画は難しいとの評価に至りました。

なお、本庁舎建替工事に支障が生じない西会議室及び東会議室についてはすぐには除却せず、活用できる間は会議室、物品庫、文書庫、事務室等として有効活用を図っていくこととします。



→ 既存庁舎を庁舎執務機能としては活用せず、新庁舎建物で必要面積 18,300 m²を確保することとする。

⑤駐車台数・駐輪台数の算定

東京都駐車場条例の附置義務台数を確保と、現庁舎駐車場と同等数以上の確保を前提に、適正規模を検討し、庁舎敷地内全体で 160 台(うち車椅子使用者用駐車施設は 4 台:現庁舎では、分散的に配置されて 6 台)を必要台数とします。また、駐輪台数は現庁舎駐輪場と同等の 180 台を必要台数とします。

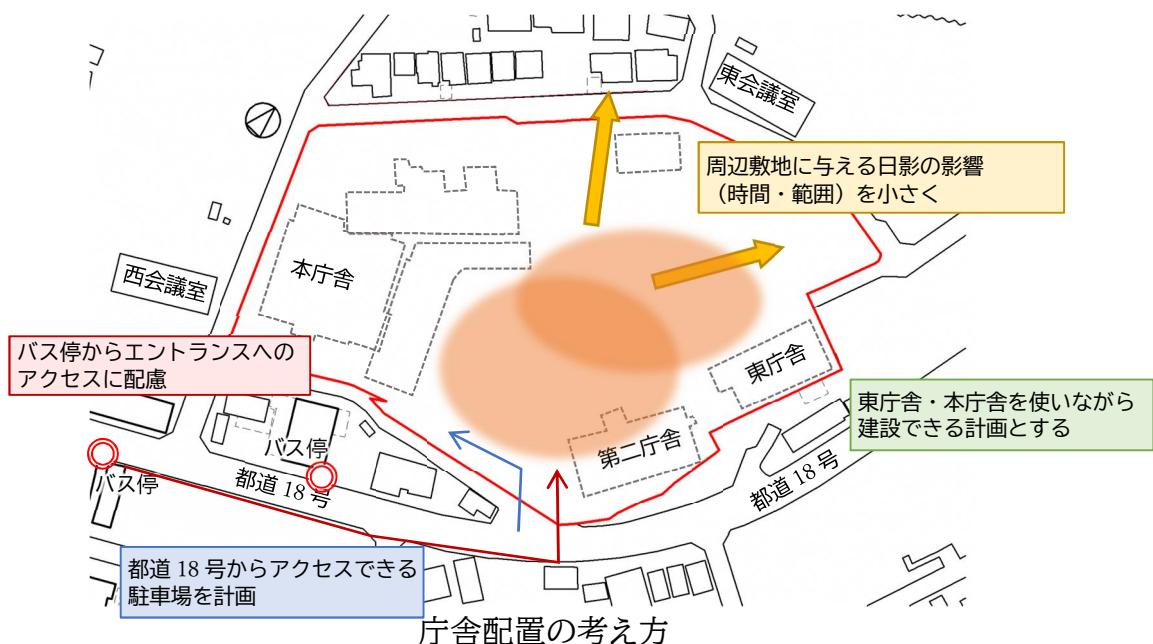
現庁舎の駐車台数	市民用駐車場	102 台 (うち、車椅子使用者用駐車場 6 台)
	公用車用駐車場	66 台
東京都駐車場条例の附置義務台数 (事務所面積 18,300 m ² として算定)	一般駐車場 (特定用途※250 m ² ごとに 1 台)	74 台
	荷捌き駐車場 (特定用途※7000 m ² ごとに 1 台)	3 台
東京都福祉のまちづくり条例に基づく車椅子使用者用駐車場台数	車椅子使用者用駐車場 (遵守基準:1 台以上) (努力基準:全駐車台数が 200 以下の場合は当該駐車台数の 1/50 以上)	遵守基準:1 台 努力基準:4 台 (全駐車台数が 160 台の場合)

5.3 施設計画

① 庁舎配置計画・動線計画

庁舎の配置計画については、車両、歩行者の安全な動線の確保、周辺環境への配慮、施工性等を総合的に検討する必要があります。具体的には、以下の点に留意して計画します。

- ・バス停から庁舎建物入口、駐車場から庁舎入口までのバリアフリールートを確保します。
- ・南側の都道 18 号からアクセスできる駐車場を計画し、建物出入口付近に車椅子用駐車場、車寄せを計画します。
- ・駐車場は合計 160 台以上を確保します。
- ・周辺への圧迫感や日影に配慮し、新庁舎建物は敷地中央部、南側に寄せた配置とします。
- ・庁舎建設に当たり、仮設庁舎を建てずに、現庁舎を使用しながら施工できる配置とします。
- ・施工性を踏まえ、コスト、工期の観点で無理のない配置計画とします。
- ・災害時に関係団体の集合場所・待機場所にするなど多目的に使える広場空間を整備します。
- ・来庁者や周辺住民の安全で快適な歩行動線を確保するように計画します。
- ・「多摩市みどりの基本計画の施策方針」に基づき、生物多様性に配慮した緑地を庁舎敷地内に確保します。
- ・市の中心となる災害対応の拠点として、防災性の向上を目指し、面的整備事業の可能性を検討します。



庁舎イメージ



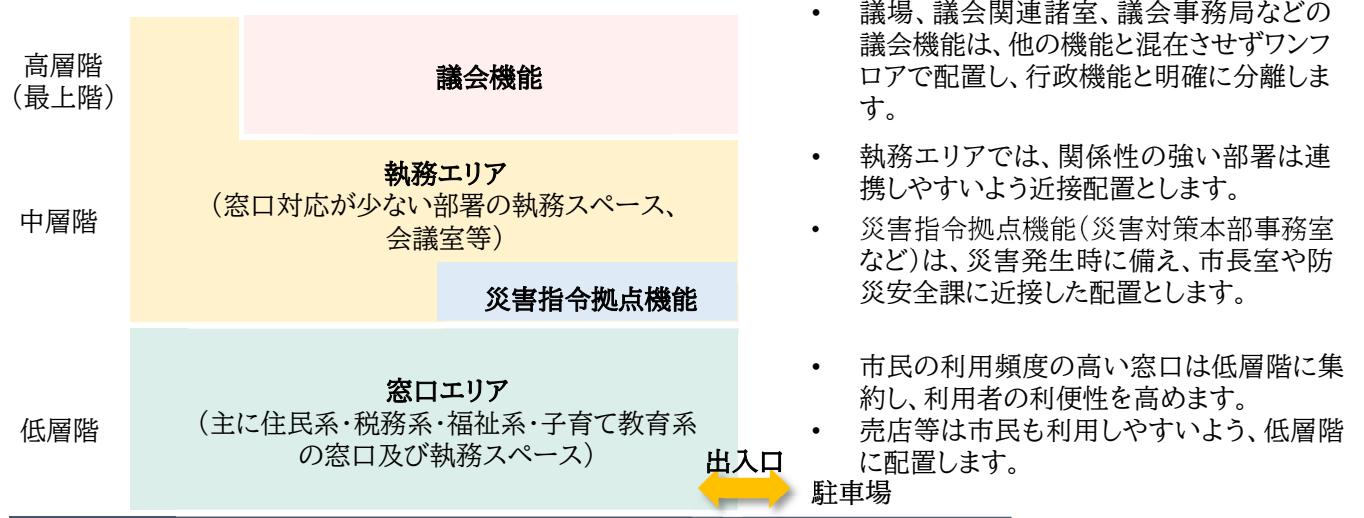
新庁舎の計画イメージ(案)

②施設ゾーニング

低層階には、窓口エリアを配置し、市民の利便性を高めます。

中層階には、執務エリアと災害指令拠点機能を配置し、災害発生時の連携強化を図ります。

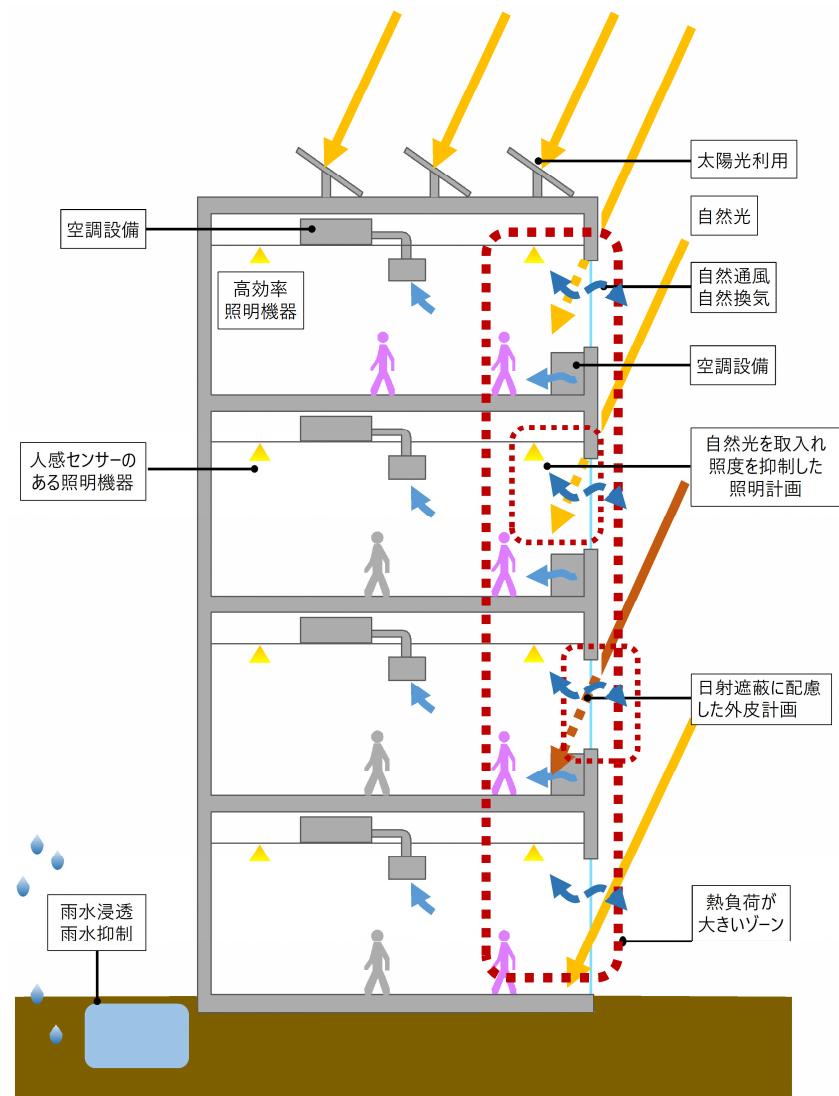
高層階(最上階)には、主に議会機能を配置し、独立性を確保します。



③設備計画

- ・トイレ等で人感センサーのある照明器具を使用します。また、昼光を利用しつつ、高効率照明器具（LED 照明等）で調光し、最適な照度のある執務環境を作り出すことで、消費電力を抑制します。
- ・空調熱源は、高効率熱源を採用し、環境や経済性に配慮した計画とします。
- ・外部に面するガラスは Low-E ガラスの採用など、自然光を入れつつ不必要な熱は遮断する日射遮蔽を検討します。またガラスを含めた外皮は、高断熱化を行い、室内の空調負荷の低減に貢献できる計画とします。
- ・自然通風、自然換気など、敷地に見合った自然エネルギーを活用し、空調負荷の低減を目指します。
- ・雨水を浸透させるための設備を導入し、雨水の流出を抑制します。
- ・太陽光発電設備等、再生可能エネルギーの導入の検討を行い、自然エネルギーの活用を検討します。

● 環境に配慮した建物イメージ



④外観計画

外観計画は、設計時に以下の点に配慮しながら多摩市らしく庁舎にふさわしいトータルデザインの視点を持って検討します。

- ・圧迫感を軽減するなど景観に配慮し、周辺環境や緑地と調和するデザインとします。
- ・機能性、維持管理性を重視し、シンプルで華美でないながらも、市民に親しまれ誇りを持てるようなデザインを目指します。

他市参考事例写真

6 事業計画

6.1 事業手法とスケジュール

①事業手法とは

事業手法とは、施設の設計や施工、施設の完成後の維持管理および運営など、事業の進め方のことをいいます。主な手法は以下のものになります。

	従来方式 ①基本設計・実施設計 +②工事	基本設計先行型 DB 方式 ①基本設計 +②実施設計・工事	DB 方式 ①基本設計・実施設計 ・工事	PFI 方式
概要	設計及び施工を個別に仕様発注により発注する方式。	基本設計までを個別に発注した上で、実施設計・施工を性能発注により一括発注する方式。	基本設計・実施設計・施工を性能発注により一括発注する方式。	PFI 法に基づき、基本設計・実施設計・施工・管理運営を性能発注により一括発注する方式。
スキーム	<pre> graph TD MM[多摩市] <--> SE[設計企業] MM <--> CE[施工企業] SE -- 委託契約 --> MM CE -- 委託契約 --> MM SE -- 請負契約 --> CE CE -- 施工 --> NS[新庁舎] SE -- 設計 --> NS </pre>	<pre> graph TD MM[多摩市] <--> SE[設計企業] MM <--> CSE[設計企業・施工企業] SE -- 委託契約 --> MM CSE -- 委託契約 --> MM SE -- 請負契約 --> CSE CSE -- 基本設計 --> NS[新庁舎] CSE -- 実施設計・施工 --> CE[施工企業] CE -- 請負契約 --> NS </pre>	<pre> graph TD MM[多摩市] <--> DS[設計・施工企業] DS -- 委託契約 --> MM DS -- 請負契約 --> NS[新庁舎] DS -- 設計・施工 --> NS </pre>	<pre> graph TD MM[多摩市] -- (直接協定) --> SPC[SPC 落札企業グループ 設計企業、建設企業、 維持管理企業、運営企業] MM -- (サービス購入契約) --> SPC MM -- (請負契約) --> DS[設計・施工企業] DS -- (請負契約) --> NS[新庁舎] DS -- (委託契約) --> SE[設計企業] DS -- (委託契約) --> CE[施工企業] DS -- (委託契約) --> VM[維持管理・運営企業] DS -- (出資) --> SPC DS -- (出資) --> SE DS -- (出資) --> CE DS -- (出資) --> VM SPC -- (融資契約) --> FM[金融機関] </pre>
メリット	①従来から採用されている事例のため、公共としてのノウハウがある。 ②仕様発注のため、市・市民等の意向を具体的に設計・施工に反映できる。	①市・市民等の意向を反映した基本設計とするため、意向が反映された施設となる ②実施設計段階から施工企業が関与し、施工性に配慮することが出来、品質向上やコスト縮減、工期短縮等が期待できる。 ②発注回数を削減できる。	①基本設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、品質向上やコスト縮減、工期短縮等がより期待できる。 ②発注回数を削減できる。	①基本設計段階から管理運営までの長期契約で、施工だけでなく管理運営に配慮した設計が可能となり品質向上、コスト縮減が期待できる。 ②発注回数を削減できる。
留意点	①民間ノウハウの発揮余地は小さい。 ②発注回数が多い。	①基本設計が予め決まっているため、設計面での民間ノウハウ発揮余地はあまり大きくない。	①基本設計から性能発注となるため、市・市民等の意向を施設に反映する工夫が必要。	①庁舎の場合、管理運営で民間事業者のノウハウを発揮する余地が少ない。
事例	府中市役所庁舎 清瀬市役所庁舎 志木市役所庁舎	中野区役所庁舎 千葉市役所庁舎 市原市役所庁舎	国分寺市役所庁舎 米沢市役所庁舎 横浜市役所庁舎	千代田区役所庁舎 横浜市瀬谷区役所庁舎 岩手県紫波町役場庁舎

②PFI導入の検討

事業手法の一つに、設計・施工から維持管理まで包括的に民間事業グループに発注するPFI方式があります。設計から運営までの全部又は一部を一体的に民間事業者と契約し実施することで、民間事業者の創意工夫を公共サービスの質の向上や事業コストの縮減につなげることが期待できる手法です。

多摩市において新たに公共施設等を整備する場合、「優先的検討規程」に倣い、優先的にPPP／PFI手法の検討を行う必要があります。本庁舎建替事業は「事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業」として優先的検討の対象の施設に該当することに従い、「多摩市版PPP／PFIガイドライン」に基づきPFI方式導入の検討を行ってきました。

- ・一定の庁舎増改築基金の積み立てがあり、不足分を起債等で行うことで、民間事業者による資金調達がなくても施設整備が可能と考えられること
- ・新庁舎事業において、民間における運営部分がなく、独立採算の民間収益事業についても、立地や庁舎の特性(市民が来庁せずに多くの手続きや相談できることを目指す)から民間ノウハウを活用する余地が少ないと考えられること
- ・PFI事業では、基本設計部分から事業者の提案となり、市の意向が十分に設計に反映されない可能性が考えられること
- ・総事業費の削減効果の見込みとなるVFM(バリューフォーマネー)の簡易算定の結果ではVFM算定値が低い結果となったことから、従来方式と比較し、PFI方式を採用した場合の公共の財政負担額の軽減可能性が低いと考えられること

以上の理由等を総合的に評価したところ、本庁舎建替事業の事業手法に関して、PFI方式の導入は適していないと判断しました。

③事業手法の比較

事業手法に関して、PFI方式の導入は見送ったことを踏まえ、それ以外の事業手法の比較を以下のように行います。

事業 手法	従来方式 (①基本設計・実施設計+②工事)	基本設計先行型DB方式 (①基本設計+②実施設計・工事)	DB方式 (①基本設計・実施設計・工事)
意見 反映	発注者(市民、議会を含む)の意見を事業の遅い段階まで反映しやすい。	基本設計を先行して実施することにより、発注者の意向が反映された設計が可能。	性能発注であり設計の段階でも意見反映がしにくい。
建設 コスト	特段期待できるコスト削減の工夫はない。	施工の知見を活かした設計とVE提案によりコスト縮減が期待できる。	施工の知見を活かした設計とVE提案によりコスト縮減が期待できる。
工程 管理	工期短縮の工夫が難しい。	実施設計期間中に並行して施工計画の検討を行うことができ、着工後の円滑な工事が期待できる。	実施設計期間中に並行して施工計画の検討を行うことができ、着工後の円滑な工事が期待できる。
経済の 活性化	施工を分離発注した場合、市内業者が参入しやすい。	市内業者の参入は、発注方法を工夫することで市内業者の参画が拡大する。	市内業者の参入は、発注方法を工夫することで市内業者の参画が拡大する。
契約の 長期化 リスク	設計と施工と分割した契約のため契約変更リスクは小さくなる。	従来手法に比べると契約期間が長く契約変更リスクが増える。施工技術を設計に反映でき契約変更リスクが減る。	契約期間が長いことに比例して契約変更リスクが増える。施工技術を設計に反映でき契約変更リスクが減る。
市の業 務 負荷	従来方式は多く実績がある。職員の業務負荷は大きい。	市としてノウハウがない。職員による業務管理の負荷が軽減される。	市としてノウハウがない。職員による業務管理の負荷が軽減される。
その他	設計、施工等の各段階で社会的変動要因等に対応しやすい。建設工事の入札不調による事業遅延の可能性がある。設計段階で、施工方法などの民間ノウハウを取り入れることが難しい。	設計段階から施工者が参画することで、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる。実施設計、施工を一括で発注することにより、民間ノウハウの発揮が可能。	設計段階から施工者が参画することで、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる。基本・実施設計、施工を一括で発注することにより、民間ノウハウの発揮が可能。

本庁舎建替事業に関して、基本構想で謳った基本理念・基本方針を具現化しつつ、市民の意向を柔軟かつきめ細やかに反映していくことが非常に重要なことです。その観点から、従来方式、基本設計先行型DB方式が有効な手法と考えることが出来ます。

また、昨今の物価上昇を勘案しつつ、今後においても物価の上昇が落ち着く要素が少ないとから、コストの抑制は、重要な視点になります。その観点において、基本設計先行型DB方式やDB方式が有効な手法と考えることが出来ます。

以上の観点から、本庁舎建替事業の事業手法として、「基本設計先行型DB方式」が適した手法と考え、今後も引き続いて変化が伴う市の意見に関して即時の反映や物価の上昇を勘案しつつ、コスト縮減を目指していきます。

なお、本庁舎建替事業に関して、これまでにない規模の施設であること、敷地内で業務を継続しながらの建て替えであり整備の複雑さが伴うことなどから、各種マネジメント(設計・施工などの各業務の発注や、工程・品質・コスト管理など)には高い専門性が求められます。そのため、建築の技術的知識を持つ専門家が市の立場に立って各種マネジメントの支援を行うCM方式(コンストラクション・マネジメント方式)などの発注者支援業務を活用します。

④スケジュール

基本設計先行型DB方式で進めていくスケジュールは、以下のように想定します。

- ・2024(令和6)年度に、基本計画を策定します。
- ・2025(令和7)年度から2026(令和8)年度にかけて、基本設計を行います。
- ・2026(令和8)年度から2033(令和15)年度にかけて、実施設計・建設工事、また建物竣工後、既存建物の解体、外構工事を実施します。

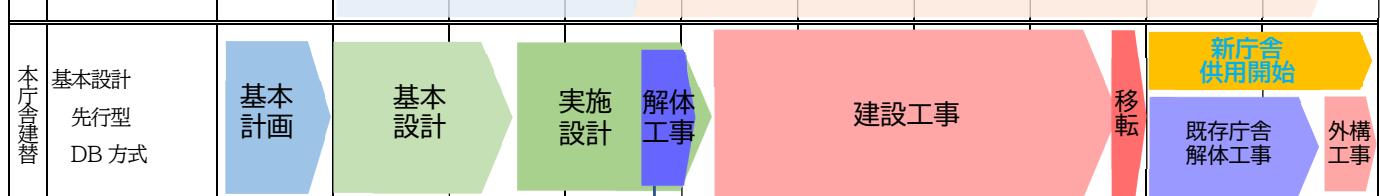
なお、基本構想時の基本設計先行型DB方式の建設工事は、27ヵ月程度で、基本計画時では、39ヵ月程度を想定しています。この期間の差は、週休2日や建設の担い手不足の影響を加味したこと、土の搬出にかかる時間を見直したこと等によります。このスケジュールは具体的に定まった建物の配置や形状等に基づき設計段階で組み上げるスケジュールや施工の工夫により短縮できる場合もあります。

また、新庁舎整備にあたっては、駅近機能の整備も重要となります。

駅近機能の整備については新庁舎整備と並行して、令和6年4月に策定した「多摩市行財政マネジメント計画・多摩市DX推進計画」を踏まえソフト施策を推進していくとともに、令和7年度策定予定の「(仮称)アセットマネジメント計画」を踏まえ必要面積の確保等のハード面を整備していきます。

本庁舎建替 事業スケジュール(案)

		2024 (令和 6) 年度	2025 (令和 7) 年度	2026 (令和 8) 年度	2027 (令和 9) 年度	2028 (令和 10) 年度	2029 (令和 11) 年度	2030 (令和 12) 年度	2031 (令和 13) 年度	2032 (令和 14) 年度	2033 (令和 15) 年度
駅 近 機能	聖蹟桜ヶ丘駅			【第0フェーズ】 自動交付機等を設置するとともに、行政手続きのオンライン化や遠隔窓口を試行しながら、行政サービスの拡充範囲を見極めていく							
	多摩センター駅					【第1フェーズ以降】 大規模改修工事の実施時期等を踏まえながら、状況変化に応じて段階的に行政サービスの在り方を見直していく					
	永山駅						※状況に応じて見直しながら進めています				



■ 第二庁舎、第三庁舎を解体

■ 新庁舎建設、一部外構整備

■ 外構（広場）整備、その他外構仕上げ

6.2 事業費

本庁舎建替の概算事業費は、約174億円(消費税込み)と試算します。

事業費の概算については、仮設庁舎は建設しないことを前提に、建設工事費、設計監理費等、造成・外構工事費、解体費の4つの項目から想定します。また、この他にも移転費用や机・椅子等の備品購入費や情報環境整備の費用などが想定されますが、これらは基本計画の段階では試算が困難であることから対象外とします。

なお、上記の事業費は、基本構想時の建設工事と比べて、建設工事費や解体工事費における物価上昇や人件費上昇に伴う工事単価の上昇、設計費の単価の上昇、基本構想時では検討から外れていたCM関連費用等を加味したものにより、差が生じています。

○建設工事費について

<前提>

建設工事の事業費は、建築面積や建物仕様グレード、構造種別や耐震性能などにより異なります。ここでは、以下を想定します。

延べ面積: 18,300m²

構 造: 免振構造を想定(設計段階で決定)

<建設単価>

先行事例等の建設単価を調査し、現時点における基本設計発注時の想定建設単価について、「630千円/m²(税込み)」と試算しました。これに、計画しているZEB Ready導入によるコストアップ10%※を見込み「693÷700 千円/m²(税込み)」と試算しました。なお、今後の建設価格の動向に十分留意します。

建設単価:700,000 円/m²(税込み)

※「ZEB 設計ガイドライン(ZEB Ready・中規模事務所編)(ZEB ロードマップ フォローアップ委員会編著)」より

<建設工事費>

以上より、現段階での本事業の建設工事費の概算を以下のように試算しました。

建設工事費:約128.1億円(消費税込み) ※建設単価×延べ面積で算定

○概算事業費

本庁舎建替にかかる概算事業費は、次のとおりです。

項目	金額(消費税込み)	備考
建設工事費	約 128 億円	
設計監理費等	約 12 億円	
造成・外構工事費 (配管等切り回し工事含む)	約 18 億円	
解体費	約 16 億円	A 棟・B 棟、第二庁舎、第三庁舎、東庁舎解体
合計	約 174 億円	

※設計監理費等は、調査測量費、設計監理費、CM委託費の合計です。

※移転、情報環境整備、備品購入などは、別途費用としてかかります。

概算事業費については、基本構想において、約123億円と示しましたが、建設単価の見直しや各経費の見直しを行った結果、約174億円となりました。

なお、本概算事業費は現段階における試算です。設計以降において、コスト抑制の観点を踏まえ、縮減に努めるものの、社会情勢の変化等により変動する可能性があります。特に、近年は物価高騰の影響も大きく、動向に注意していく必要があります。

今後の設計・工事段階においても、精度をあげるとともに、精査に努めます。

本概算事業費に関する財源内訳については下記を想定しています。

年度	事業費	財源内訳(案)			
		国・都	地方債	基金	一財
2025(令和7)	2億円				2億円
2026(令和8)	2億円				2億円
2027(令和9)	2億円				2億円
2028(令和10)	20億円		12億円	5億円	3億円
2029(令和11)	13億円		9億円	1億円	3億円
2030(令和12)	35億円		25億円	7億円	3億円
2031(令和13)	69億円	3億円	35億円	31億円	0億円
2032(令和14)	2億円		1億円		1億円
2033(令和15)	29億円		21億円	6億円	2億円
合計	174億円	3億円	103億円	50億円	18億円

将来の市民サービスと市役所の姿を実現していくためには、サービスへのアクセス性を高め、行かなくてよい本庁舎を目指すためには駅近機能の実現がポイントとなります。駅近機能に必要なスペースを3駅で確保していくためには、各施設での大規模改修等の中で実現していく必要があります。

駅近機能を含めた概算事業費

本庁舎建替にかかる事業費	駅近機能にかかる事業費	合計
約174億円	約2億円※	約176億円

※施設白書のライフサイクルコストの面積按分等により算出しており、移転、情報環境整備、備品購入などは、別途費用としてかかります。各施設の基本設計・実施設計を通じて精査していきます。