

7 建設規模

7.1 規模算定の考え方

新しい本庁舎の規模については、「総務省の旧地方債同意等基準（平成 22 年度）に基づく面積算定」と「先行事例に基づく面積算定」の 2 つの方法で算定を行い、想定する概算の面積を試算します。

○総務省の旧地方債同意等基準（平成 22 年度）に基づく面積算定

<算定方法>

- ・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す。
- ・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、現時点においても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。
- ・職員数について
 - ・今後人口減少が予想されますが、高齢化の進展等で行政需要は増える可能性もあります。DX の推進に伴いリモート勤務やサービスのオンライン化も進むと考えられますが、現時点で具体的な内容は不確定であることから、基準となる職員数は、2022（令和 4）年 4 月 1 日時点で本庁舎に勤務する職員数とします。
 - ・常勤の再任用職員も一般職員に含めることとします。また、会計年度職員については、常勤である専門スタッフ、通年補助スタッフは、一般職員と同等の取り扱いをして算定しています。短期補助スタッフは算定の対象外にしています。
- ・議員数について
 - ・多摩市議会議員定数条例で定める 2022（令和 4）年 4 月 1 日時点の議員定数 26 名とします。

<算定結果>

●基準に基づく算定

区分	積算根拠				面積
	職層	換算率 ^{※1}	職員数	換算職員数	
ア 事務室	特別職	20	5人	100人	5,269.50㎡
	部長・次長級	5	15人	75人	
	課長級	5	54人	270人	
	課長補佐	2	0人	0人	
	係長級	1	138人	138人	
	製図職員	1.7	0人	0人	
	一般職員	1	464人	464人	
	会計年度任用職員	1	124人	124人	
	計	—	800人	1,171人	
	4.5㎡×1,171人(換算職員数)				
イ 倉庫	事務室面積の13%				685.04㎡
ウ 会議室等 ^{※2}	7㎡×800人(全職員数)				5,600.00㎡
エ 玄関・廊下等 ^{※3}	ア～ウの各室面積合計の40%				4,621.82㎡
オ 車庫 ^{※4}	1台につき50㎡(地下駐車場)				0.00㎡
カ 議事堂	35㎡×26人(議員定数)				910.00㎡
合計(①)					17,086.36㎡

※1 換算率は、部長・次長級の数値「9」を課長級に相当する「5」とし、また係長級「2」を一般職員に相当する「1」とする

※2 電話交換室、便所、洗面所、その他諸室を含む

※3 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分

※4 基本構想の段階では地下駐車場の想定が難しいことから0㎡とする

●基準に含まれない諸室の算定

区分	積算根拠	面積
災害対策室	無線室、記者室等を含む	250.00㎡
福利厚生諸室等	更衣室等(611.00㎡ ^{※5}) + 議会図書室、行政資料室、道路資料室、印刷室(260.595㎡)	871.60㎡
合計(②)		1121.60㎡

※5 「多摩市役所庁舎のあり方検討チーム最終報告書(平成28年3月)」より

想定面積

基準に基づく面積(①)	+	基準に含まれない諸室の面積(②)	=	約18,208㎡
約17,086㎡		約1,122㎡		

○先行事例に基づく面積算定（職員数の規模が同等の事例）

<算定方法>

- ・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、面積を算定します。

<算定結果>

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

<想定面積>

職員数が本市と近い3市の 職員1人あたりの面積(平均) 25.72 m ² /人	×	多摩市の職員数 800人	=	約 20,576 m ²
---	---	-----------------	---	-------------------------

○先行事例に基づく面積算定（人口規模が同等の事例）

<算定方法>

- ・周辺の先行市で人口規模に近い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定します。

<算定結果>

自治体名	開庁時期	延床面積(m ²)	人口(人)※ (R4.4.1)	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(実施設計完了)	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

<想定面積>

周辺先行4市の 人口1人あたりの面積(平均) 0.156 m ² /人	×	多摩市の人口 (2022(令和4)年4月1日) 147,528人	=	約 23,014 m ²
--	---	--	---	-------------------------

7.2 建設規模の検討

上記他自治体の事例からは 20,000 m²程度の規模が想定されます。

今後、デジタル化・DXの推進、出張所等との連携、テレワークなど新しい働き方の導入、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ことが考えられます。公共施設の総量抑制の方針も踏まえ、本庁舎の延床面積は約 18,000 m²と試算します。

この数値は、現段階での事業計画検討のための目安の数値です。今後、基本計画の段階、設計の段階において、具体の検討をしていきます。

今後、人口の減少が想定される一方で、高齢化の進行などから行政ニーズの多様化なども考えられます。また、行政のデジタル化の進展により多様な働き方ができるように柔軟性のある執務空間としていくことが求められます。そのため、変化する行政ニーズに柔軟に対応できる可変性のあるつくりなど、より効率的で効果的な施設づくりを目指し、基本計画の策定などの検討において、面積の縮減を目指して精査していきます。

8 建設位置

8.1 建設位置の考え方

本庁舎の建設位置についてはこれまで議論を行ってきましたが、基本構想の策定にあたっては、新たに実施した市民アンケートの結果や多摩市役所本庁舎建替基本構想有識者懇談会の意見を踏まえて、本庁舎の基本理念を定め、その基本理念を実現するための本庁舎の位置はどうあるべきかとの視点から、位置に関する要件や評価軸を改めて整理し検討を行いました。

○満たすべき基本要件

【基本要件】

- ・ 本庁舎が建てられる用途地域
： 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
- ・ 本庁舎の建設に必要な面積（建蔽率・容積率）
： 例えば、現在の本庁舎は、敷地面積が約 13,000 m²ですが、建蔽率 60%、容積率 200%の場合、1階の建築面積最大 7,800 m²、延床面積は最大 26,000 m²で、3・4階建てとなります。庁舎の建替えには一定の広さの用地が必要です。

○建設位置のあり方と評価の視点

建設位置を評価する視点として、「防災拠点・安全性」、「アクセス性」、「市の特性とまちづくりの方向性」、「市の将来展望を踏まえた経済性」、「実現性」の5つの視点を整理しました。

【①防災拠点・安全性】

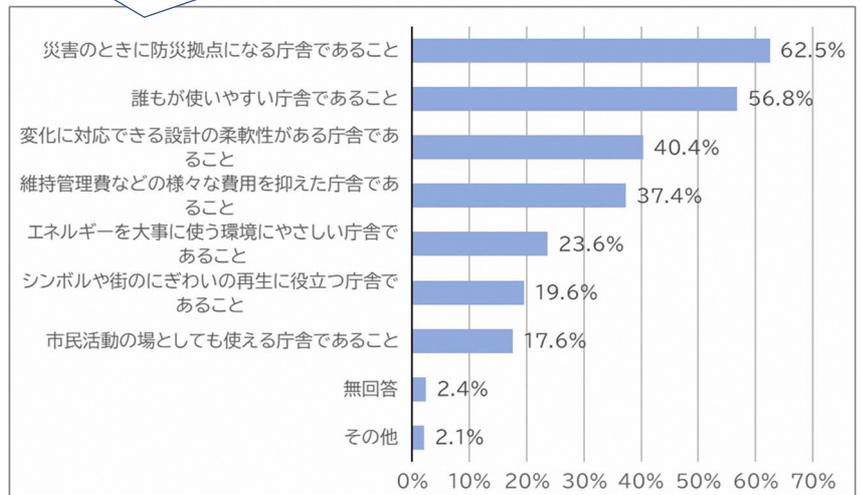
南海トラフ地震や首都直下地震の発生が差し迫ると言われる中、本庁舎の防災指令拠点としての役割の重要性が認識されており、災害時に市域全体へのアクセスしやすいこと、他行政機関等と連携しやすいこと、地盤が強く浸水性のない安全性の高い土地であることなどが重要となります。

【②アクセス性】

市民アンケート結果からもうかがえるように、「近い」、「行きやすい」といった「場所のアクセス性」から、「行かなくてもできる」、「近くでできる」、「いつでもできる」とい

市民アンケートでも防災拠点としての本庁舎への期待が高くなっています。

特に重要だと思う本庁舎の機能



た「サービスのアクセス性」へと市民ニーズはシフトしています。デジタル化の進展等により、将来はさらにその傾向が強まると予想されることから、「サービスのアクセス性」を十分に意識する必要があります。

【③市の特性とまちづくりの方向性】

聖蹟桜ヶ丘、多摩センター、永山の主要3駅を拠点としてまち全体の活性化やニュータウン区域と既存区域の均衡ある発展など、これまでのまちづくりを活かしつつ、市全体としての効果的な施設配置も考慮した場所であることが重要です。

【④市の将来展望を踏まえた経済性】

将来の人口減少、税収減等を見据え、将来の市民サービスの姿をできるだけ低コストで実現することが必要です。そのため、既存施設の土地や施設の有効活用なども考慮し、後年度負担を軽減することが重要となります。

【⑤実現性】

災害リスクが高まる中で、速やかに災害対応の拠点施設を築くことが求められており、事業の遅れなどをできるだけ回避する実現性の高い用地であることが極めて重要となります。そのため、現本庁舎用地以外の用地である場合は、現本庁舎跡地の売却や利活用についての不確実性や、あえて移転することの優位性などにも十分に留意する必要があります。

以上の5つの評価の視点の具体的な条件や考え方（案）を下表のとおり整理しました。

評価の視点	具体的な条件や考え方（案）
①防災拠点・安全性	・災害時等の市域全体へのアクセス性 （地理的中心や人口重心から離れすぎないなど）
	・災害時の他行政機関等との連携のしやすさ （消防署、警察署などから離れすぎないなど）
	・安全性の高い土地 （浸水の危険性がない場所、盛土区域でない場所など）
②アクセス性	・サービスのアクセス性 ・場所のアクセス性 （将来を見据えると場所のアクセス性からサービスのアクセス性へシフト）
③市の特性とまちづくりの方向性	・駅周辺拠点地区の活性化による市全体の発展 （主要3駅などとの適切な位置関係など）
	・市の全体の均衡ある発展 （ニュータウン区域と既存区域のどちらかに極端に偏らないなど）
	・市全体としての効果的な施設配置 （出張所等のサービス拠点を含めて見たときの配置のバランスがよいなど）
④市の将来展望を踏まえた経済性	・市民サービス全体（庁舎全体）の費用対効果 （出張所等のサービス拠点を含めて見たときに費用対効果が高いなど）
	・後年度負担の抑制 （用地取得や土地造成の費用を抑制できるなど）

⑤実現性	・事業の遅延リスクが小さく実現性のある用地 (建物がなく、計画的に着工できるなど)
	・現本庁舎用地以外の実現性のある用地 (移転しても現本庁舎用地よりも優位性がある、現本庁舎用地の売却や利活用の実現性があるなど)

8.2 想定する建設位置

本庁舎の建設位置については、第5回多摩市役所本庁舎建替基本構想策定有識者懇談会での意見などを踏まえて記述します。

9 建替えの事業手法とスケジュール

9.1 建替えの事業手法

事業手法とは、施設の設計や施工、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。事業手法を設計業務・施工業務の発注方式ごとに整理すると、大きく「従来方式」、「基本設計先行型設計・施工一括発注方式(基本設計先行型 DB 方式)」、「設計・施工一括発注方式(DB 方式)」、「PFI 方式」があります。各発注方式の一般的な特徴は以下のとおりです。

主な事業手法の概要と特徴

	従来方式	基本設計先行型 設計・施工一括発注方式 (基本設計先行型 DB 方式)	設計・施工一括発注方式 (DB 方式)	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				
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ①従来から多く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。 	<ul style="list-style-type: none"> ①市・市民等の意向を十分に反映した基本設計を予めまとめるため、意向にそぐわない施設となるリスクが低い。 ②実施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の余地があり、品質向上やコスト縮減、工期短縮等が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ①民間ノウハウの発揮余地は小さい。 ②発注回数が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ①基本設計から性能発注となるため、市・市民等の意向を設計・施工内容に反映する工夫が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区庁舎 ・川崎市本庁舎 ・町田市庁舎等 <p>他多数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・習志野市庁舎 ・中野区庁舎 ・下妻市庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市庁舎 ・米沢市庁舎 ・小山市庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ・千代田区役所庁舎 ・横浜市瀬谷区役所庁舎 ・京都市左京区役所庁舎 ・岩手県紫波町役場庁舎

DB：デザインビルド

事業手法の選定は、基本計画の段階で行います。事業手法ごとの特徴を踏まえ、コスト、市民や市の意向反映、事業期間、職員負担、リスク管理等の視点から最適な事業手法を決定します。

9.2 概略事業スケジュール

各発注方式を採用した場合に想定される建替えスケジュールは以下のとおりです。

	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
従来方式	発注 基本設計	実施設計	発注 建設工事			移転
基本設計先行型 設計・施工一括発注方式 (基本設計先行型 DB 方式)	発注 基本設計	AD 業務	実施設計	建設工事		移転
設計・施工一括発注方式 (DB 方式)	AD 業務	基本設計	実施設計	建設工事		移転
PFI 方式	AD 業務	基本設計	実施設計	建設工事		移転

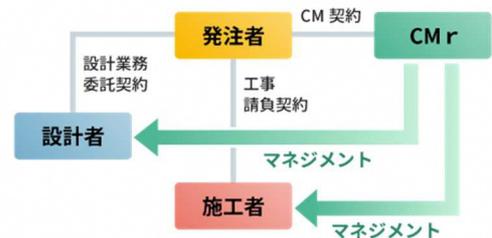
AD業務：アドバイザー業務（DBやPFI導入時における、要求水準書、審査基準、契約条件、契約書の作成や審査委員会の支援など、事業者選定に係る実務）

これ以外にCM業務：コンストラクションマネジメント業務（発注者支援）の導入も想定できる

従来方式以外の手法では事業者選定においてアドバイザー業務の活用も考えられます。そのために工期の延伸が心配されますが、発注回数が減少することで従来型とほぼ同じ工期で実施できると想定されます。実際の工期については、基本計画段階で事業者のヒアリングを行い、精査確認することが必要です。

PFI方式は、PFI法に基づく事業となるとともに、設計から維持管理・運営までを含んだ事業期間となります。当初の事業者選定段階で、応募を希望する事業者は、維持管理・運営までを含んだ企業グループとなるのが一般的であるため、企業グループの組成のための時間が必要となります。

CM業務は、発注者の立場に立ったコンストラクション・マネジャー（CMr）が、プロジェクトの目標や、要求の達成を目指して、プロジェクトを主体的に進めていく建築生産方式で、各プロジェクトの特性に合わせて、設計・施工分離方式やDB方式等、最適な発注方式が選定されます。職員のマンパワー不足を補う効果が期待できます。



出典) 日本コンストラクションマネジメント協会HP
<https://cmaj.org/index.php/ja/cm/index2>

10 建替えの事業費

10.1 概算事業費

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、現本庁舎解体費、造成・外構費の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、これらは基本構想の段階では試算が困難であることから対象外とします。

○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：18,000㎡

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、現時点における着工時の想定建設単価について、「560 千円/㎡(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:560,000 円/㎡(税込み)

なお、ZEB Ready を導入した場合は、通常、さらに1割程度のコストアップ*が想定されますが、一部補助金の活用が見込めること等も踏まえ、上記の建設単価からどの程度コストアップとなるかについては、基本計画段階での具体的な計画内容も踏まえて再度精査を行うものとします。

※「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100.8億円(消費税込み) ※建設単価×延べ面積で算定

○概算事業費

概算事業費は、次のとおりです。

建設工事費	造成・外構費等	概算事業費
約 101 億円(消費税込み)	約 22 億円(消費税込み)	約 123 億円(消費税込み)

※造成・外構費等は、造成・外構費、設計監理費、現本庁舎解体費の合計です。

これは、現段階におけるあくまで試算です。社会情勢の変化等により変動する可能性があります。今後の基本計画段階、設計段階において精査を行い費用の縮減に努めます。

10.2 財源の考え方

本庁舎は将来にわたり長期間使用することから、世代間の公平性や負担の平準化から、必要な財源として、可能な範囲で財源の基金への積み立てを続け、この基金と可能な起債（借金）をバランスよく活用することで、一般財源の負担軽減を図ることが必要です。

庁舎増改築基金は、事業費の3割以上が必要で、40億円を目指し計画的に積み立てを行い、現在高は約36億円となっています。今後も本庁舎整備時の財政負担を軽減するため、計画的かつ執行の工夫等で生み出した財源を優先的に積み立て、更なる後年度負担の軽減に努めていきます。

また、今後、省エネルギー設備や防災設備などに係る各種補助金等の活用の検討を進め、財政負担の軽減に努めていきます。

次の基本計画の段階では、事業手法や事業費の検討にあわせて、財源についても精査していきます。