



# 多摩市役所本庁舎建替 基本構想

2023（令和5）年2月  
多摩市





# 目次

## はじめに

<b>1</b>	<b>本庁舎建替えの背景と経過</b> .....	<b>1</b>
1.1	多摩市役所本庁舎の概要.....	1
1.2	本庁舎建替えのこれまでの検討経過.....	4
1.3	基本構想の位置付け.....	5
<b>2</b>	<b>本庁舎の課題と建替えの必要性</b> .....	<b>6</b>
2.1	本庁舎の課題.....	6
2.2	建替えの必要性.....	7
<b>3</b>	<b>将来を見据えた時代認識と従来からの発想の転換の必要性</b> .....	<b>8</b>
3.1	将来を見据えた時代認識.....	8
3.2	従来からの発想転換の必要性.....	15
<b>4</b>	<b>基本理念</b> .....	<b>18</b>
4.1	将来の市民サービスと市役所の姿.....	18
4.2	めざす本庁舎像.....	23
<b>5</b>	<b>基本方針</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>基本機能等</b> .....	<b>26</b>
6.1	基本機能.....	26
6.2	建物性能.....	29
<b>7</b>	<b>建設規模</b> .....	<b>32</b>
7.1	規模算定の考え方.....	32
7.2	建設規模の検討.....	35
<b>8</b>	<b>建設位置</b> .....	<b>36</b>
8.1	建設位置の考え方.....	36
8.2	建設位置.....	39
<b>9</b>	<b>建替えの事業手法とスケジュール</b> .....	<b>41</b>
9.1	建替えの事業手法.....	41
9.2	概略事業スケジュール.....	42
<b>10</b>	<b>建替えの事業費</b> .....	<b>43</b>
10.1	概算事業費.....	43
10.2	財源の考え方.....	45
	<b>資料</b> .....	<b>47</b>

## はじめに

「2030年近未来の多摩市の都市像」について、多摩市は一橋大学と協働研究を行いました。その成果の一つが『「駅近」から「家近」へ』のキャッチコピーで表される、これまでの「駅」を中心とした郊外都市が「家近型」のまったく新しい職住一体型の生活圏として発展していくシナリオになります。

現在、DX（デジタルトランスフォーメーション）、働き方改革などで、市民の暮らしが変わり、市民サービス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今、従来の発想にとらわれることなく、将来のあるべき市民サービスの姿、それを実現するための将来の市役所全体の姿を考えることが極めて重要です。

本庁舎は、現在も将来も市役所全体の中心となる施設ですが、現在は老朽化、狭隘化、耐震性の不足などの課題を抱えています。そのため2029（令和11）年度までに建替えることを目指す第一歩として、「多摩市役所本庁舎建替基本構想」策定の検討を行い、本庁舎の建替えの必要性を始め、将来の市民サービスと市役所全体の姿などを踏まえた基本理念や基本方針、規模や位置などの基本的な考え方をまとめました。

検討にあたっては、学識経験者で構成する有識者懇談会からは将来の市民サービスのあり方をはじめとして本庁舎の建替えに関連する様々な意見を伺いました。また、市民の皆さんにはアンケートやパブリックコメントで意見を伺い、フォーラムで一緒に考えていただきました。これらの取り組みを通じて様々な手続きを場所や時間の制約にとらわれず身近なところで受けたいというニーズの高まりがある一方で、オンラインサービスの利用に不慣れな方々がいることや対面でのサービスが必要な場面もあると受け止めています。このようなニーズや不安などに対応でき、誰もが確実にアクセスできる仕組みを市役所全体で構築し、その中心に新しい本庁舎があるとの理念を掲げ、進めてまいります。

新しい本庁舎は、市民アンケート、市民フォーラム、有識者懇談会、さらに基本構想（素案）に対するパブリックコメントに寄せられた意見や知見を参考に、災害時の対策と将来への財政負担軽減を最優先に考慮して、現在地で建替えることとしました。また、「気候非常事態宣言」、「障がい者差別解消条例」を掲げる多摩市として、環境にも障がいを持つ皆さんにも優しい、CO2を排出しない、バリアフリーな建築物としていきます。

今後、基本計画の策定や設計を行う中で、市民の皆さんのご意見を伺いながら具体化してまいりますので、引き続きのご支援、ご協力をお願いいたします。

2023年（令和5年）2月

多摩市長 阿部 裕行

# 1 本庁舎建替えの背景と経過

## 1.1 多摩市役所本庁舎の概要

### ○位置

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。

多摩市役所本庁舎・聖蹟桜ヶ丘出張所・多摩センター駅出張所の位置



聖蹟桜ヶ丘駅出張所



多摩センター駅出張所



多摩市役所本庁舎

## ○建物等の概要

本庁舎は7棟の庁舎から構成され、総敷地面積は19,883.02㎡（東側広場等を含む）、総延床面積は13,156.96㎡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、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月に建築された本庁舎B棟で、2022（令和4）年4月1日現在、築52年が経過しています。その後本庁舎A棟を増築し、本庁舎B棟と一体化した経緯があります。

また、本庁舎では、2022（令和4）年4月1日現在、800人の職員が勤務しています。駐車場の台数は168台で、内訳は市民用102台、公用車用66台となっています。

本庁舎建物等の概要（2022（令和4）年4月1日現在）

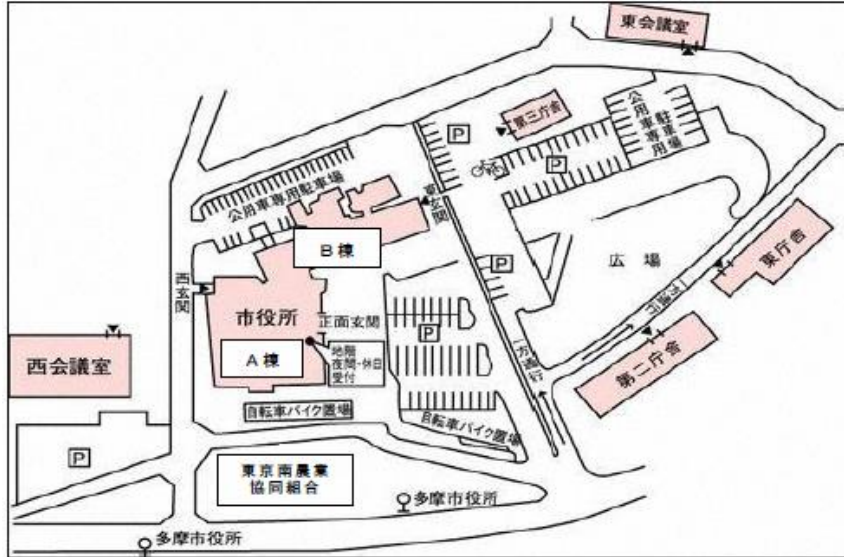
建物	建築年月 (経過年数)	建物規模等	敷地面積	延床面積
本庁舎A棟	1984（昭和59）年3月 (38年)	鉄筋鉄骨コンクリート造 地上4階 地下1階	7,975.80㎡	8,876.62㎡
本庁舎B棟	1969（昭和44）年8月 (52年)	鉄筋コンクリート造 地上4階		
第二庁舎	2008（平成20）年3月 (14年)	軽量鉄骨造 地上2階	1,431.67㎡	1,251.42㎡
第三庁舎	1981（昭和56）年11月 (40年)	軽量鉄骨造 地上2階	507.77㎡	331.20㎡
東庁舎	1994（平成6）年3月 (28年)	鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造 地上2階 地下1階	961.34㎡	1,495.31㎡
東会議室棟	1989（平成元）年3月 (33年)	軽量鉄骨造 地上2階	723.03㎡	629.35㎡
西会議室棟	1986（昭和61）年2月 (36年)	軽量鉄骨造 地上2階	1,485.47㎡	573.06㎡
建 物 計			13,085.08㎡	13,156.96㎡
職 員 数	800人	会計年度任用職員（フルタイム勤務）を含む		
駐車場台数	168台	市民用102台、公用車用66台		

※本庁舎の敷地（13,085.08㎡）のほか東側広場等の敷地（6,797.94㎡）あり。

## ○配置の状況

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（2022（令和4）年4月1日現在）



本庁舎のフロア構成は次のとおりです。市民の利用頻度の高い窓口は主に本庁舎の1階と2階に設置されています。

本庁舎のフロア構成（2022（令和4）年4月1日現在）

建物	階	配置施設・課
本庁舎 A棟・B棟	地下1階	庁舎管理員室（夜間・休日受付） 駐車場
	1階	案内 市民課 保険年金課 会計課 指定金融機関 市民相談室（秘書広報課） 高齢支援課 介護保険課 障害福祉課 健幸まちづくり推進室 売店
	2階	防災安全課 防災対策室 課税課 納税課 経済観光課 子育て支援課 児童青少年課 生活福祉課1 授乳・おむつ替えコーナー
	3階	市長室 副市長室 企画課 行政管理課 秘書広報課 財政課 情報政策課 特別会議室 総務契約課 人事課 文書法制課 301・302 会議室
	4階	議会事務局 議場 議員控室 第一・第二委員会室 議会図書館 オンブズマン事務局 施設保全課 文化・生涯学習推進課 コミュニティ・生活課 スポーツ振興課 福祉総務課 401 会議室
東庁舎	1階	環境政策課 公園緑地課 会議室
	2階	都市計画課 道路交通課
東会議室棟	1階	監査委員事務局 選挙管理委員会事務局
	2階	企画課（統計） 会議室
第二庁舎	1階	行政資料室 下水道課 会議室
	2階	教育長室 教育振興課 学校支援課 教育指導課

## 1.2 本庁舎建替えのこれまでの検討経過

1995（平成7）年の耐震診断において、本庁舎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。

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、「多摩市役所本庁舎建替基本構想」の策定に向けた検討を本格化しました。

「多摩市役所庁舎建替についての市民アンケート」や基本構想策定までの2度にわたる計4回の「多摩市本庁舎建替えについての市民フォーラム」の実施、基本構想（素案）のパブリックコメントやたま広報、市公式HPを始め、全戸に本庁舎建替えに関する情報誌の配布、市長YouTubeなどの情報発信を行い、市民の皆様へのお知らせとご意見の把握に努めながら検討を進め、基本構想を取りまとめました。



有識者懇談会

※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。

### 主な検討経過

1995（平成7）年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本庁舎B棟耐震診断</li> </ul>
2016（平成28）年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会 報告</li> <li>● 多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム 更新</li> </ul>
2021（令和3）年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定方針 決定</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 多摩市役所本庁舎建替についての市民アンケート 実施</li> </ul>
2022（令和4）年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多摩市役所本庁舎建替基本構想策定委員会 7回開催</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>



第1回市民フォーラム



第2回市民フォーラム

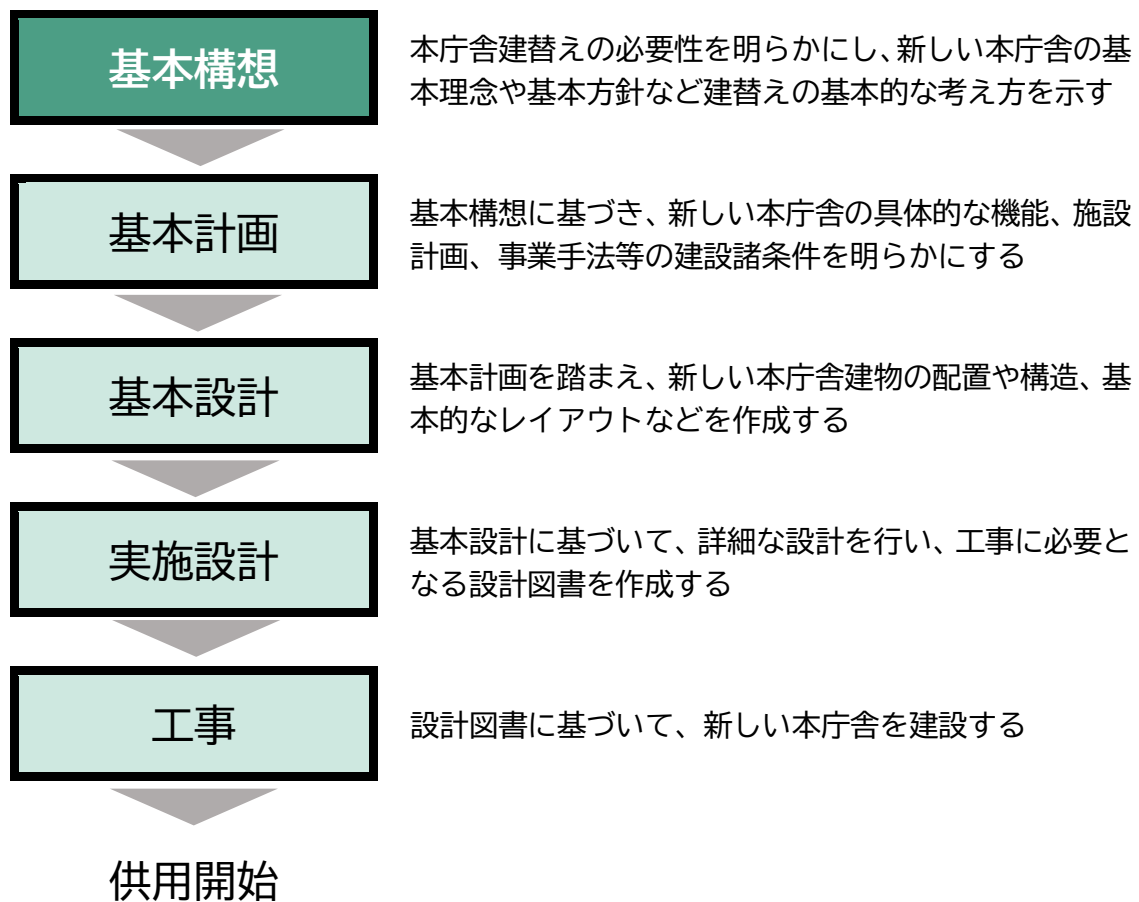




### 1.3 基本構想の位置付け

「多摩市役所本庁舎建替基本構想」とは、現在の本庁舎の状況や建替えの必要性を明らかにし、新しい本庁舎の基本理念や基本方針など、本庁舎建替えの拠り所となる基本的な考え方を示すものです。

基本構想策定後は、2030（令和12）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。



## 2 本庁舎の課題と建替えの必要性

### 2.1 本庁舎の課題

<本庁舎建物としての課題>

#### ○課題1 耐震性と防災拠点機能の不足

本庁舎のA棟及び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Is値（構造耐震指標）0.9以上を満たしていません（Is値はA棟が0.75、B棟が0.6）。また、国土交通省が定める「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ありません。

本庁舎のA棟及びB棟は、耐震改修済みのため、大規模地震が発生しても倒壊は想定されませんが、執務への影響は出る可能性がある状態です。発災時には本庁舎は災害対策の重要な拠点となることから、近い将来の発生が懸念される大規模地震に備え、早急な対策が必要となっています。

#### ○課題2 施設・設備の老朽化

2029（令和11）年度には本庁舎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。本庁舎A棟及びB棟では、電気設備、給排水衛生設備、空調設備等の改修は実施済みであるものの、今後はその他の設備の更新費用の発生が見込まれます。また、それ以外の庁舎建物も今後順次、大規模改修期を迎えることとなりますが、設備の故障等への対応など維持管理費の増大が懸念されます。



老朽化した天井の様子

施設・設備の老朽化が進む中で、本庁舎としての機能を経済性にも留意しながら維持していくための対応が求められます。

<市民サービス提供上の課題>

#### ○課題3 狭隘な庁舎空間

通路や待合が狭く、車椅子利用者などが通りにくくなっています。相談スペース等も十分確保されておらず、窓口でのプライバシー保護が必要となっています。また、職員の執務スペースも狭く、書類の保管スペースや会議室が不足しています。



狭隘な窓口の様子

これらの庁舎空間の狭隘さに係る課題は、本庁舎の建替え以外に根本的な解決は困難です。また、バリアフリーの導入等は、市民ニーズの多様化する以前に設計された本庁舎は改修等での対応に限界があります。

## ○課題4 行政のデジタル化の進展などへの対応

デジタル化に合わせて制度や組織のあり方を変革していく DX（デジタルトランスフォーメーション）に、古い設計思想で建築された現本庁舎が対応することが困難な状況となっています。また、働き方の変化等に対応してレイアウト等を柔軟に変更することにも限界があります。

行政のデジタル化の進展など本庁舎を取り巻く状況は、今後更に大きく変わることが予想されます。市民や職員のニーズや利用形態の変化に対応した本庁舎としていくためには、建替えによる対応が必要です。

### <新たな課題>

## ○課題5 地球温暖化対策への対応

地球温暖化対策として二酸化炭素の排出を抑制するためには、再生エネルギーを活用していくとともに、できるだけエネルギーの消費量を減らすことが重要になりますが、現在の本庁舎は建物の構造が古いため、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。

多摩市では2020（令和2）年6月に多摩市気候非常事態宣言を行い、「2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロ」の実現を目指しています。多摩市の公共施設の中でも有数の規模である本庁舎について、省エネルギー及び創エネルギーを図り、二酸化炭素の排出を抑制するためには、建替えによる対応が適切です。

## 2.2 建替えの必要性

以上の5つ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。

本庁舎建物としての課題	課題1 耐震性と防災拠点機能の不足 課題2 施設・設備の老朽化	本庁舎としての機能を維持していくために…
市民サービス提供上の課題	課題3 狭隘な庁舎空間 課題4 行政のデジタル化の進展などへの対応	よりよい市民サービスを提供していくために…
新たな課題	課題5 地球温暖化対策への対応	新たな社会の課題に対応していくために…

**建替えが必要**