

6 基本機能等

基本理念を踏まえて、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」を次のとおりとします。

6.1 基本機能

①市民サービス機能

～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～

(整備に向けた考え方)

- すべての人にとってわかりやすく、安心して利用できる窓口・相談空間を整備します。
- 手続きや相談を行う窓口は、低層階に集約して配置するなど、デジタル技術等も使いながら市民がスムーズにサービスが受けられる環境を整備します。
- 専門的相談や複雑な相談への対応を想定し、プライバシーに配慮した相談空間を整備するとともに、オンラインなど多様な方法による相談を受けられるようにします。
- 本庁舎が司令塔となり、出張所等と連携して市民サービスを提供する仕組みを構築します。

②防災指令拠点機能

～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～

(整備に向けた考え方)

- 災害対策本部室を常設し、迅速かつ的確な情報の収集・発信・伝達機能を十分に発揮し、正確な指示ができるような空間・配置とします。
- 各対策部や防災関係機関・国・都からのリエゾン（現地情報連絡員）が一堂に会し、連絡調整や各種事務作業を行えるような、十分なスペースと情報共有機能を有した場所を確保します。またそのスペースは、平常時には別の目的で使用できるよう検討します。
- 電力供給や情報通信網・システムのバックアップ機能を強化します。
- 敷地内に防災関係機関が集結できるスペースを確保します。
- 発災直後から応急対策期にかけて、職員が業務や災害対応を継続できるよう、飲料水、食料、資機材等の備蓄スペースを確保するとともに、飲料水及びトイレ排水機能など、ライフライン機能を整備します。
- 避難生活の支援拠点（避難所）と連携する機能（オンライン化等）を整備します。

③行政事務機能

～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～

(整備に向けた考え方)

- DX化に対応した情報通信基盤等の整備や、組織や業務の変化に柔軟に対応できるフレキシブルな設えなど、効率的・効果的に業務が行える執務空間を整備します。
- 職員の働き方や仕事の仕方の変化を踏まえ、適切な規模・数の会議室・打合せスペースを整備します。また、会議室等は、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、フレキシブルな設えとします。
- 職員の働き方や仕事の仕方の変化を考慮した休憩室、ロッカー、更衣室等、災害時にも活用できる設備を整備します。
- 駅近施設等の公共施設に職員が出向いてサービスを行う上で、司令塔となる本庁舎に必要な機能・空間を整備します。

④議会機能

～「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～

(整備に向けた考え方)

- 本庁舎内にありながらも、行政と対等の立場での独立性を持ち、十分な調査、研究、会議（議論）ができる環境を確保します。
- 市の動きが見え、連携しやすい位置・動線・ネットワークを確保します。
- 市民に開かれた議会活動、議員活動の充実に必要なスペースと機能を確保します。
- 議会の特性も踏まえた、セキュリティ、災害時機能、ユニバーサルデザイン、ICT等の環境を確保します。

デジタル技術を活用し、誰も取り残さない市民サービスを

- 誰も取り残さない市民サービスを提供しようとすると、市民一人ひとりにコンタクトを取りながら、1つずつサービスを作り出していくことになる。デジタル技術を活用し、いろいろな方が関わって知恵を出してサービスを作るといようなことが必要になるのでは。
- 窓口サービスをどう変えていくかによって、どのような執務空間が必要か、が見えてくる。市民サービスのあり方と執務空間のあり方は同時に考えていくべき。

デジタルとリアル

それぞれの良さを活かして働く場所の価値を高める

- 執務空間は、柔軟な働き方やリモート会議などに対応できるよう柔軟性の高い設えとすべき。また、将来の執務環境の変化にも対応できるようレイアウト変更が可能なものがよい。
- 横で働いている人とコミュニケーションができて業務の効率性が向上する場合もある。デジタルの空間と実空間の両方で、働く場所の価値をいかに高めていくかがポイントとなる。
- いろいろな職場の人たちが混ざり合って 20 年後の庁舎はどうあるべき考えるような話し合いの場が持てるとよいのでは。

災害時に司令塔機能をしっかりと果たす本庁舎に

- 司令塔としては、建物だけでなく内装の耐震性や、IT 機器の確保、電力の確保が重要となる。
- 被災時には、通常業務に加えて災害対応業務を行うことが求められるため、職員向けの十分な備蓄が必要である。リフレッシュしながらしっかりと災害対応できるような、レスト機能として役立つ福利厚生施設が必要。
- 新しい庁舎が完成することで、ロジスティクス（支援物資等の保管・輸送・支給）、人のやりくり、避難所となる学校との連携などの新しい体制が必要となるが、DX によってよりよい仕組みができるのでは。

実空間とデジタル空間をうまく組み合わせて、議会の新しい空間づくり・仕組みづくりを

- デジタル化を前提とした議場や傍聴などの空間づくり・仕組みづくりができるとよい。
- わざわざ見に来たくなる、見に来てよかったと思えるような議会であってほしいと思う。
- デジタル技術を活用し、議会への多様な市民参加ができるとよい。実空間とデジタル空間をうまく組み合わせて、議会のこれからのあり方を考えていくことが重要。
- 災害時に議会空間をどう活用するかも重要なポイントとなる。

市民フォーラムで
ご意見を頂きました

どんな本庁舎とすべきか？

- 防災拠点として、安全安心な庁舎をつくるべき。
- 職員が気持ちよく働くことができる庁舎とすべき。職員食堂はあったほうがよい。
- エネルギーも含めた、本庁舎における環境への取組が伝わるようにしてほしい。
- エスカレーターやエレベータを設置するなどバリアフリーにしてほしい。
- ジェンダーフリーや、「誰も取りこぼさない」という視点で考えていくべき。外部へのメッセージにもなる。
- 議会機能は、もっと市民に近いところにあったほうがよい。
- 市民が集い、くつろげるようなスペースがほしい。
- 市の取組の重要なことをメッセージで発する拠点であってほしい。
- 本庁舎に、コンビニやレストラン、民間企業などを入れるのはどうか。
- 本庁舎は、立派な建物である必要はない。
- デザインよりも、使いやすさ、機能が重要。
- 華美にならないほうがよいが、市のシンボルや誇りになるものがよい。
- これからも新しい課題が出てくるので、余裕や柔軟性のある庁舎としておくほうがよい。

6.2 建物性能

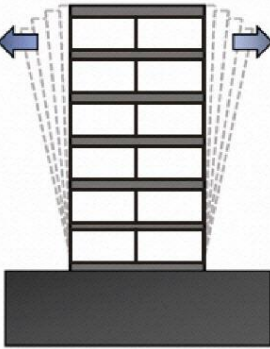
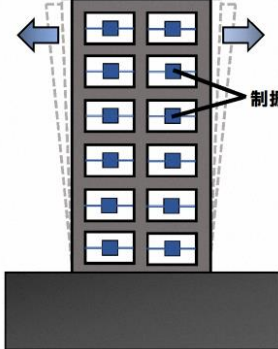
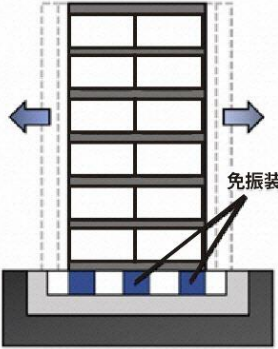
○耐震性能

防災指令拠点にふさわしい高い耐震性能を備えた本庁舎を整備します。

耐震性能を実現するためには、下記のように耐震構造、制震構造、免震構造の3つの方法があります。これらの方法について、引き続き、基本計画段階で検討していきます。

また、建物の耐震性能に応じて、非構造部材、設備の耐震性能についてもあわせて検討していきます。

耐震構造、制震構造、免震構造の概要

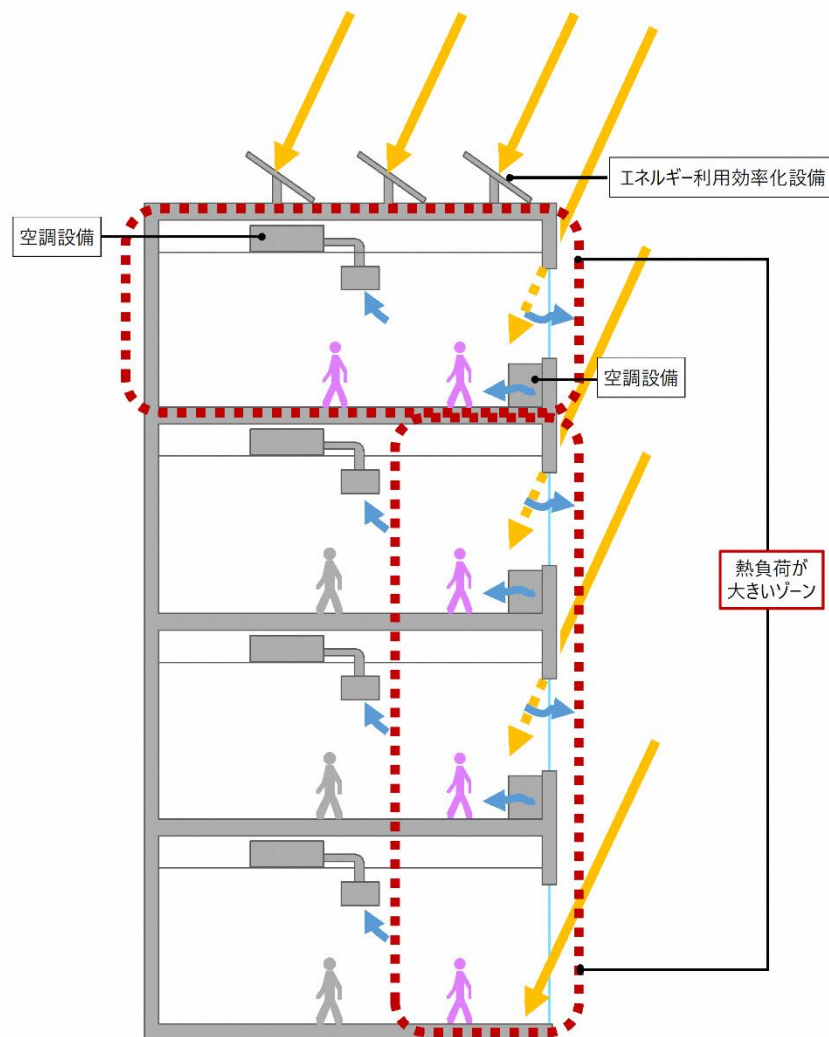
	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・建物自体を堅固にすることで、地震の揺れに耐える ・激しく揺れ、壁や家具などが損傷しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に制震装置(ダンパー)を組み込んで、地震エネルギーを吸収することで、地震の揺れを低減する ・揺れは低減されるが、什器・家具などの破損の恐れはある 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物と地盤の間に免震装置を設置し、建物を地面から切り離すことにより、地震の揺れを建物に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、室内の家具も転倒しにくい
維持管理	・通常の維持管理	・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	・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	・建物上層部の揺れが大きくなるので、高層建築には不向きである	・高層～超高層建物にて特に有効である	・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	・制震構造や免震構造と比べ、コストは低い	・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	・耐震構造や制震構造と比べ、コストは高くなる

○環境性能

新しい本庁舎では、2050（令和 33）年の脱炭素社会の実現に寄与するよう、ZEB（ネットゼロエネルギービル：Net Zero Energy Building）化等の環境配慮について、導入に係る費用や維持管理費用に留意し、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に次のことを基本計画段階で検討します。

- ・日射対策等による建物の環境負荷を低減、省エネ機器の導入、再生可能エネルギーの積極的な活用等
- ・建物の脱炭素以外も含めた環境負荷低減や、空間の質の向上に関する総合的な建物の環境性能について、CASBEE の S ランクの取得
- ・内装等の木質化を図り、多摩産材等を積極活用

環境に配慮した建物イメージ



○ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザインの考え方を基本に、バリアフリー化や高齢者や障がい者への配慮など、すべての人にとって使いやすい本庁舎を目指します。通路やトイレなどの「ハード面」とともに、誰にでもわかりやすい情報提供など「ソフト面」も含めて、一体的に取り組みます。

◇利用しやすい移動空間

- ・誰もが安心して移動できるよう、十分な幅員と段差のない出入口や通路を設けます。
- ・エレベータは使いやすさに配慮した配置・大きさとしします。

◇わかりやすいサイン・案内設備

- ・色彩やピクトグラムにより、直感的でわかりやすいサインとしします。
- ・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します。

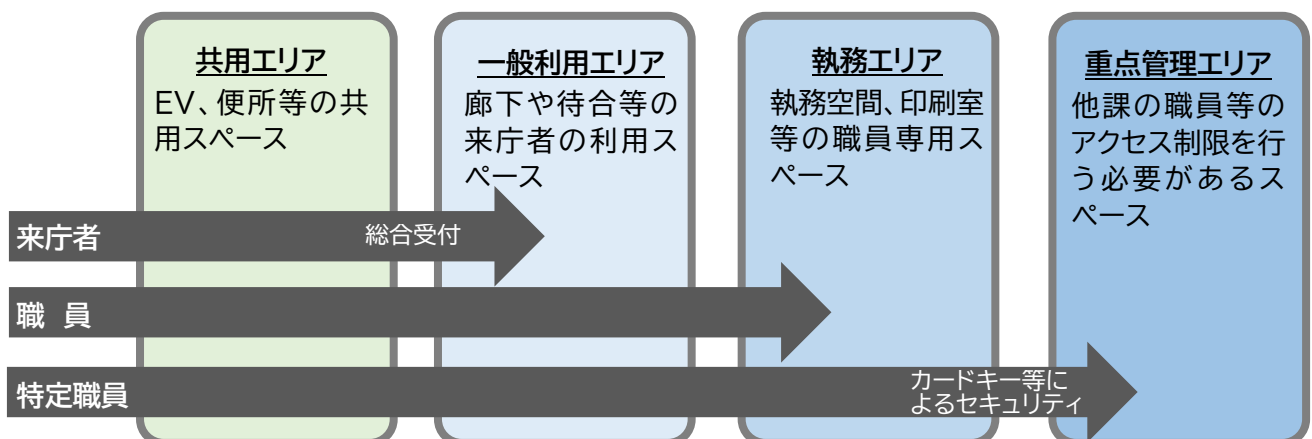
◇利用しやすい環境整備

- ・高齢者、障がい者、親子連れ（育児中）などに対応したバリアフリースイールの整備も含めて検討しします。
- ・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します。

○セキュリティ

現在の本庁舎は、来庁者と職員の立入れるエリアの区分けが曖昧なため、本庁舎内の様々な個人情報や行政情報を、確実に保護する必要があります。そのため、本庁舎全体でエリア毎にセキュリティを設定したり、ICカードや生体認証システム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します。

セキュリティのエリア分けのイメージ



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。なお、基準通りの換算率で試算すると上記合計は18,495.91㎡

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

※1で基準通りの換算率で計算した場合は、約18,494 + 約1,122㎡ = 約19,616㎡

○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)※ (R4.1.1)	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

<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1月1日) 147,528人	=	約 23,014 m ²
--	---	--	---	-------------------------

7.2 建設規模の検討

新しい本庁舎の建設規模は、約 18,000 m²と試算します。

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、現在約 13,000 m²の本庁舎の延床面積を建替え後は、総務省の旧地方債同意等基準で換算率を修正した約 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、デジタル化・DX の推進や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、面積の削減を目指して精査していきます。

有識者懇談会より

DX が進む中で、規模をどう算定するか？

- DX が進むと、職員数は庁舎面積に直結しなくなる可能性がある。信ぴょう性のある数字を提示するのが難しい時期にある。
- 予算枠の中でいかにクオリティの高い庁舎がつかれるかが問われるが、クオリティを下げて予算に合わせるのではなく、庁舎面積を減らすことでクオリティをあげることもできる時代になっていくと思うので、柔軟に捉えていくとよい。
- 建物の階数によって必要面積も変わる。高層の建物よりも床面積の広い低層の建物の方が、共用部分の集約により必要面積を減らすことができる。

市民フォーラムで
ご意見を頂きました

ふさわしい本庁舎の規模は？

- 現本庁舎の規模よりも広くする必要があるのか疑問。
- DX 等が進めば規模は圧縮できるのではないか。
- 将来を考えると人口や職員数も減るのではないか。
- 現状では建物が分散しているが、これを1つの建物にまとめると合理的な使い方ができるのではないか。

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の視点等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】

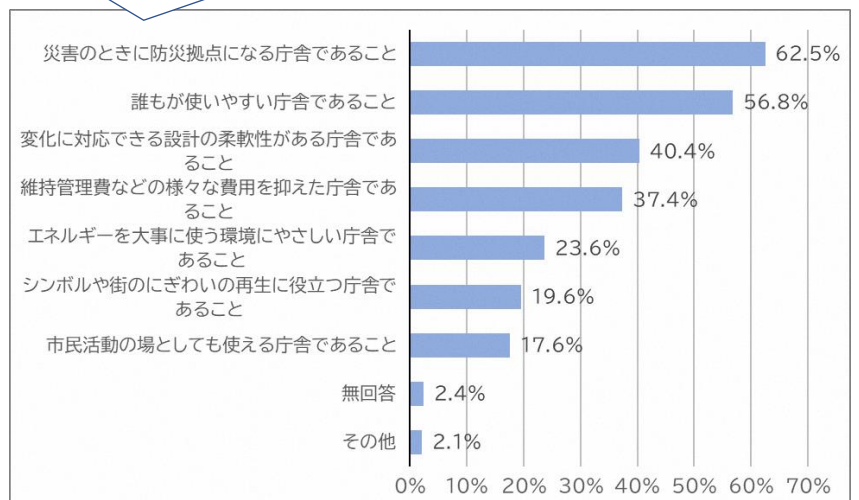
南海トラフ地震や首都直下地震の発生が差し迫ると言われる中、本庁舎の防災指令拠点としての役割の重要性が認識されており、災害時に市域全体へのアクセスしやすいこと、他行政機関等と連携しやすいこと、地盤が強く浸水性のない安全性の高い土地であることなどが重要となります。

【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を下表のとおり整理しました。

評価の視点の具体的な条件や考え方

評価の視点	具体的な条件や考え方
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よりもサービスのアクセス性の重要性が高まる)
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)

○基本要件を満たす建設位置

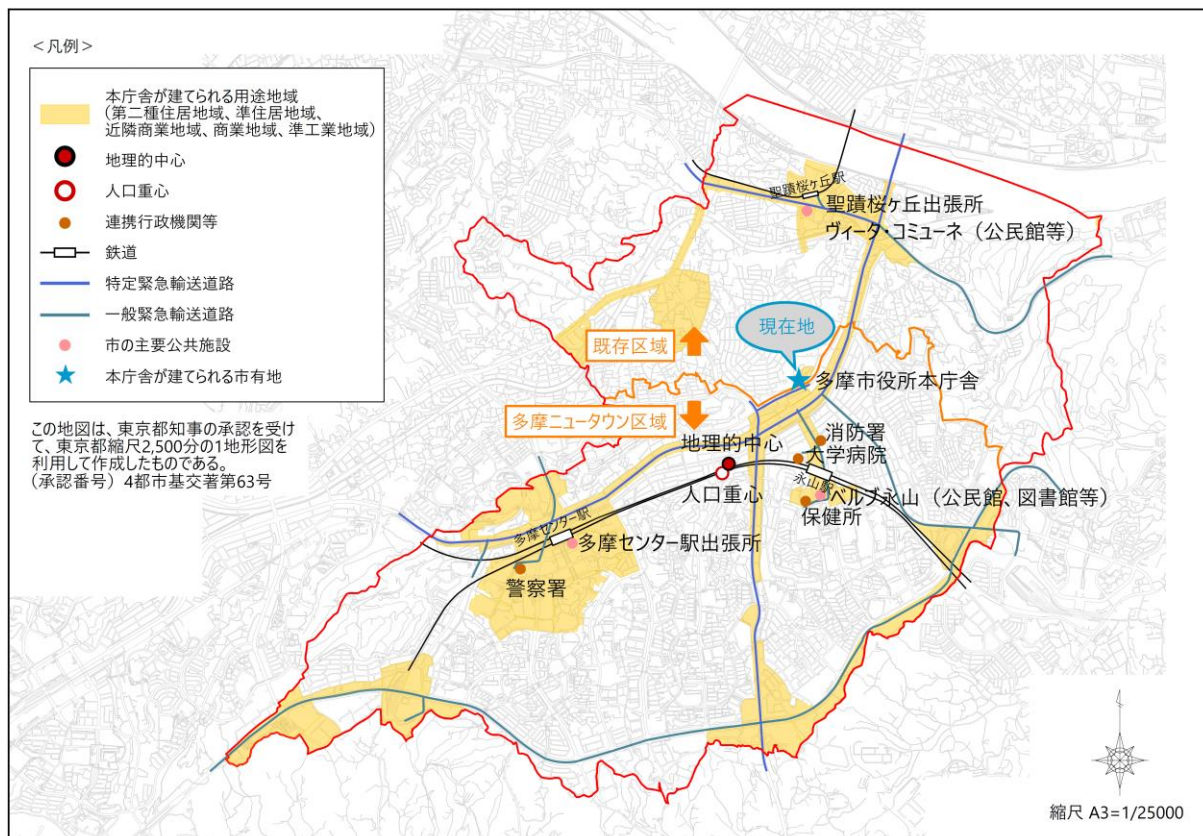
以上のことから「満たすべき基本要件」である本庁舎が建てられる都市計画法上の制約(用途地域)は、3,000㎡以上の事務所が建てられる第二種住居地域などに限られます。

これら第二種住居地域などに該当する用地は「現在地」のほかには、主として聖蹟桜ヶ丘駅、永山駅、多摩センター駅の周辺に存在します。このうち本庁舎の建設に必要な面積のある市有地は永山駅近くの「旧多摩ニュータウン事業本部用地」と「現在地」の2ヶ所となりますが、「旧多摩ニュータウン事業本部用地」は、日本医科大学多摩永山病院の移転・建替えの候補地としての土地利用の予定があるため、市有地としては「現在地」のみとなります。

「現在地」は、地盤が強く、市の地理的中心、人口中心に近いところに位置していることから災害時に市域全体にアクセスしやすく、防災指令拠点としての役割を担うことに適しています。また、今後はますますデジタル化が進み、市民サービスをオンラインや身近なところで受けられるようになることから、本庁舎が駅近くにある必要性は低くなります。駅近の出張所等での市民サービスを充実することで、聖蹟桜ヶ丘、多摩センター、永山の主要3駅周辺を活性化し、多摩市全体の活性化を目指します。

一方、市有地以外の用地では、多摩センター駅周辺が考えられますが、用地取得に多大な費用(数十億円)と時間を要します。できるだけ後年度負担を軽くすることや、目標年次までに着実に事業を完了することなどの観点からは、これから新たな土地を購入することは大変難しい状況です。

基本要件を満たす建設位置



8.2 建設位置

新しい本庁舎の建設位置は、
市有地である現本庁舎のある場所(以下、「現在地」とする)とします。

本庁舎の建設位置については、市民アンケート、市民フォーラム、パブリックコメント等を通じて、多くの市民意見が寄せられました。「駅から近い場所がよい」、「徒歩でアクセスしやすい場所がよい」といったご意見があった一方で、「オンライン化や駅近機能の充実により、位置は重要ではなくなる」といったご意見もありました。また、「防災に適した場所がよい」、「周辺の活性化につながる場所がよい」、「新たな土地を取得せずに済む場所がよい」などのご意見もいただきました。また、市議会でも建設位置のあり方についての議論が行われました。

また、多摩市役所本庁舎建替基本構想有識者懇談会からは、「今後は“場所のアクセス性”よりも“サービスのアクセス性”が重要となる」、「災害対応機能の強化は喫緊の課題であり、地盤など安全性の高い土地であることが必須である」、「人口減少・少子高齢化などを見据え、次世代への負担に配慮した選択が重要となる」などの助言をいただきました。

こういったご意見を踏まえ、「8.1 建設位置の考え方」で整理した「建設位置のあり方と評価の視点」に基づき検討した結果、「本庁舎の建設位置は、市有地である「現在地」とする」との結論に至りました。その主な理由は次のとおりです。

1 次世代への負担軽減（事業費の抑制）と市民サービスの維持・向上の点から

- ・基本要件を満たす民有地に新しい本庁舎を建設する場合は、多額の土地購入費が見込まれます。多摩都市モノレールの多摩センター駅の南東にある現駐車場用地の場合、85億円程度の費用が見込まれます。また、固定資産税と都市計画税の税収は年間数千万円に及び、市有地として30年使用した場合、十数億円の歳入減が見込まれます。
- ・その一方で、今後、デジタル化の進展等により、本庁舎に来庁する機会は減ることが想定されます。マイナンバーカードの普及や制度改正等により、多くのことが出張所などの駅近くの施設やオンライン申請、コンビニエンスストアでの交付などで可能となることが想定されます。
- ・これからの人口減少、少子・超高齢社会への対応から、限られた財源を有効に使うことが大変重要です。85億円程度といった次世代への新たな負担をせずに、市民サービスを維持・向上を目指していくことが望ましいと考えます。

2 災害対応指令拠点の整備に向けた確実な取組の実施

- ・今後、30年以内にマグニチュード7程度の首都直下地震の発生確率は70%です。災害対応は

喫緊の課題です。現在の本庁舎は倒壊等の危険性は低いものの、業務継続に求められる耐震性は確保されていません。熊本地震では2度に渡る大地震により、業務継続ができない自治体が発生しました。

- ・災害時に指令拠点として役割を果たし、市民の生命と安全を守るため、本庁舎の建替えを確実に進めることが大変重要です。
- ・現在地には利用していない用地があり確実に建替えを進めることができます。新たな民有地の購入には費用とともに土地所有者との協議など新たな時間を要します。
- ・また、現在地は、市域の中心に近く、市域全体への対応がしやすいとともに、地盤に問題がないなど被災を受けにくい土地です。
- ・いつくるかわからない災害リスクに速やかにかつ確実に対応していくためには現在地が最適と考えます。

なお「現在地」については、今後高齢化がさらに進む中で、駅からの距離や起伏を懸念する市民意見をいただきました。そのような課題については認識しており、対応を検討していきます。

有識者懇談会より

「場所のアクセス性」から「サービスのアクセス性」へ

- 本庁舎に求められることが、「場所のアクセス性」から「サービスのアクセス性」へとシフトしていくということが、本庁舎の位置を検討する上で大きなポイントとなる。
- 「場所のアクセス性」の制約が小さくなり、場所の自由度が広がる中で、本庁舎の位置はどこかふさわしいのか。市民フォーラムに出席したが、「防災拠点・安全性」は市民も強く望む重要な視点であると感じた。
- この基本構想は、本庁舎のあり方にとどまらず、将来の市民サービスのあり方から描いているので、本庁舎の場所についても、市全体の発展の中でどのような場所がよいのかを考えてみてはどうか。
- 2030年までには7年の時間しかない。土地を選定して購入するのは難しいかもしれない。

市民フォーラムで ご意見を頂きました

ふさわしい本庁舎の位置は？

- 本庁舎は行きやすい場所、駅から近い場所がよい。
- 本庁舎の位置は、防災に適した場所がよい。
- 現在の本庁舎の場所は、市の真ん中にあり、周辺環境も貴重。新たな土地を取得せずに済む点もよい。
- 本庁舎の位置は重要ではない。

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。

発注方式ごとの想定建替えスケジュール

	2023 (令和5) 年度	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
従来方式	発注 基本計画		発注 基本設計	発注 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 基本計画		発注 基本設計	A D 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)	発注 基本計画		A D 業務	基本 設計	実施 設計	建設 工事		移転
PFI 方式	発注 基本計画		A D 業務	基本 設計	実施 設計	建設 工事		移転

A D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、契約書案の作成や審査委員会の支援など、事業者選定に係る実務を支援する業務）

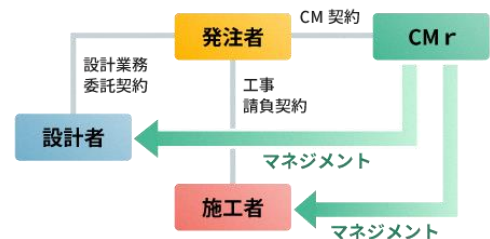
これ以外にCM業務：コンストラクションマネジメント業務（発注者支援）の導入も想定できる

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。

CM業務のイメージ



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

新しい本庁舎の概算事業費は、建設工事費と造成・外構費等を合わせて、
約123億円(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、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。

有識者懇談会より

ビジョンを大切に、 事業計画を柔軟に進める

- ビジョンを掲げること、それを市民にも浸透させることが重要。今後、社会状況等により計画どおりに進められないことがあったとしても、目指すゴールに向かっていくことを大事に進めていけば、ゴールにたどり着けると思う。

7年後に向けて 職員も今からスタートを！

- 7年後には職員の働き方も変わる。仕事の内容ややり方がどう変わるのか、職員は自分の働き方をどう変えたいのか、ワークショップ等で具体的に話し合ってもらいたい。職種別の議論が必要。よりフレキシブルな仕事のやり方をみんなで考えていくとよい。
- 例えば、5年保存の文書ならば、再来年度の文書は新しい庁舎に保存するということになる。今からデジタル化に取り組み、新しい庁舎へ持っていくものを削減していく必要がある。オンライン申請についても、市民が慣れるための期間も必要なので、今から着手し、3拠点のあり方も見据えた取組を計画書に盛り込むべき。

市民フォーラムで
ご意見を頂きました

事業の進め方は？

- 事業費を抑えるべきである。
- PFIには慎重になるべきである。
- 建替えは時間をかけずに進めるべきである。
- 今後の計画について責任者は若い人に任せるべきである。

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。

