

# 多摩市役所本庁舎建替基本計画特別委員会

## 要点記録

日 時： 令和6年6月20日（木）  
午後1時01分～午後2時21分  
場 所： 第一委員会室

出席委員 (8人)	委員長 委員 委員 委員 議長	池田 けい子 遠藤 ちひろ 渡辺 しんじ 小林 憲一 三階 道雄	副委員長 委員 委員 委員	大くま 真一 岩永 ひさか いちち 恭子 いいじま 文彦
--------------	-----------------------------	--	------------------------	---------------------------------------

出席説明員	行政サービス・アセット担当部長 (兼) 総務部参事 特定施設担当課長 新庁舎整備担当課長	松田 隆行 奥空 武夫 室井 裕之	行政管理課長 (兼) DX推進担当課長	大島 亮弥
-------	---	-------------------------	------------------------	-------

## 案 件

	件 名
1	多摩市役所本庁舎建替基本計画について

午後1時01分開議

○池田（けい子）委員長 ただいまの出席委員は8名である。

定足数に達しているもので、これより多摩市役所本庁舎建替基本計画特別委員会を開会する。

○池田（けい子）委員長 本日の日程はお手元に配付したとおりである。本日配付された資料は行政資料室に所蔵している。

日程第1、多摩市役所本庁舎建替基本計画についてを議題とする。

まず、令和6年の活動経過だが、2月22日に市側より、議会エリアの部分を含めた基本計画全体の骨子案について、全議員で説明を受け、3月7日開催の委員会において質疑、確認等を行った。

本件については市民の関心も高く、重要な事業であることから、本日午前中に市側から基本計画素案の内容について、全議員で説明を受けたところである。

本日の委員会においては、改めて基本計画素案の概略を説明いただき、その内容についての質疑等を行い、皆さんで確認していきたいと思う。

それでは、提出された資料に基づいて市側の説明を求める。

○松田総務部参事 ただいま委員長からご説明あったとおり、昨年の2月に本庁舎の建替基本構想を策定し、以降、1年余りに当たって庁内で基本計画について検討してきたところである。ここで、多摩市役所本庁舎建替基本計画が素案という形でまとまったので、報告をさせていただくものである。説明については、担当課長の室井新庁舎整備担当課長から願います。

○室井新庁舎整備担当課長 本日の資料については、特別委員会の中の6月20日、青いフォルダかと思うが、こちらの中の資料1から7をご用意をして、順番に説明をさせていただくので、よろしくお願いいたします。

本庁舎建替基本計画の検討状況については、前回2月の全議員説明会並びに3月の特別委員会では、新庁舎の機能を中心に作成をした骨子案について説明をさせていただいた。その後、庁内の策定体制の中で、新庁舎の規模、配置、事業手法等について検討を進め、それらの内容及び骨子案の内容を合わせた多摩市役所本庁舎建替基本計画の素案を作成をしたので、本日説明させていただく。

また、本日は基本計画素案のほかに幾つか補足資料をご用意しているものは、さらに関連する内容であるので、ま

とめて説明をさせていただくので、よろしくお願いいたします。

まず、資料1の本庁舎建替基本計画素案をお開きいただけるか。本庁舎計画素案は、基本構想の内容をより具体的に検討を進め、次の段階である基本設計の与条件として根拠資料とするものであり、検討の中では、若手職員を中心としたプロジェクトチームの検討内容、障がい者の方や若者へのヒアリング結果、学識経験者からの助言を加味しながら本日の素案をつくっている。

まずは56分の3ページは目次となるが、全体の構成については、骨子の段階のものに変更なしとしている。

次の次のページからが本文となっていく。ここから下のページ番号で説明をさせていただく。

まず、1ページからは、建て替えに関するこれまでの経過、建て替えの背景、将来の市役所のサービス像と市役所の姿を平常時と災害時で記述をしており、基本構想から引用している部分がほとんどとなる。

次に、10ページからになるが、市民サービスそれぞれの展開の考え方を記載をしている。オンラインサービスについては、利用者の方が都合のよい場所、時間に手続きできるサービスとし、DX推進計画等に基づき可能なものの100%オンライン化を目指すとともに、デジタルデバインド対策も併せて推進していくとしている。

次に、駅近機能でのサービスになるが、聖蹟桜ヶ丘、多摩センター、永山の3駅で展開することとしており、面積を120平米と仮定をしている。

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4つのサービス形態を組み合わせた展開を基本としつつ、ニーズや状況の変化に柔軟に対応していくことを想定をしている。下の図はそれぞれのサービス形態についての説明となる。試行しながら、また、それぞれの場所の改修時期なども踏まえながら、順次環境を整えていくことを想定をしている。

次に、11ページでは、本庁舎で展開するサービスについては、多くの手続で行かなくてよい市役所を実現していきながらも、オンラインや駅近機能では対応できないものも含めて、セーフティーネットとするとともに、オンラインサービス、駅近機能、地域機能のバックヤードとしても市民サービスを支えていく。これらの将来の市民サービスの姿に向けて、段階を経ながら実現を図っていく。

12ページは駅近機能の実現のイメージで、一番上が現在の出張所のイメージ。その次の段階ではオンラインサービスブースや遠隔窓口等でできるところから設置をして、試行していく。次の第1フェーズでは、4つのサービス形態

を組み合わせた段階、さらに、先の未来の姿としての第2フェーズでは、ニーズの変更などに応じて駅近の形態を変えていくことを想定。アウトリーチ等で利用するスペースをつくり始めることも想定をしている。

一番下は、もっと先の姿である第3フェーズとして、さらにニーズが変わることを想定し、協働で利用するようなスペースをつくることを想定をしている。

13ページからは、新庁舎の姿や基本方針、機能などを中心に記述をしている。

14ページでは、基本方針として、基本構想からの引用になるが、市民サービスを支える施設など6点を記述をしている。

15ページ及び16ページは本庁舎建替事業を通じて達成するSDGsの項目を記載をしている。

17ページからは、新庁舎に備える機能等について記載をしている。市民サービス機能では、誰もが利用しやすい窓口、プライバシーに配慮した窓口、快適な待合空間、わかりやすい案内、司令塔としての機能、災害時の対応について記載をしている。

19ページの防災指令拠点機能では、災害時に迅速に活動できる拠点としての機能。その次はライフラインのバックアップについて記述をしている。

21ページでは、効率的で快適な執務空間。

その次のページではフレキシブルで利便性の高い会議室、リフレッシュルーム等の福利厚生機能について記述をしている。

23ページ、24ページの議会機能は、議会案をもとに検討し作成をしている。独立性を保った議会エリア、視認性、環境配慮、視認性に配慮した議場。委員会室は、移動間仕切りで仕切れる2室。エリアを見通せる事務室、執務できるしつらえとしつつ、人数変化にも対応できる議員控室のほか、正副議長室、ユニバーサルデザイン、DX対応や適切な表示などについて記述をしている。

25ページからは建物性能となり、環境性能のところでは50%以上の省エネと再生可能エネルギーの最大限の導入、CASBEEのSランクを目標、建設時から解体時までを通じて排出されるCO<sub>2</sub>の削減の検討、多摩産材等木材の有効活用について記述をしている。

26ページの耐震性能では、防災指令拠点として必要な耐震安全性の基準を目標とすること。免震構造を原則として防災指令拠点としての確実な機能保持を図るとしている。

27ページでは、耐震性に関する構造の違いについて整理をして記載をしている。

次に、28ページではユニバーサルデザインのところとなる。福祉のまちづくりやユニバーサルデザインに関する規定やガイドライン等に沿って、幅員を確保し、段差のない移動空間、バス停や駐車場からのバリアフリー動線、必要な大きさのエレベーター、誰にとっても直感的でわかりやすいサイン、高齢者、障がい者、子ども連れの方などに対応したトイレ、授乳室やキッズスペースの整備などについて記載をしている。

29ページはセキュリティのページとなる。個人情報や行政情報の保護のため、エリアを重要度に応じて段階的に設定をし、ICカード等による入退室管理などを検討するとともに、防犯カメラの設置を想定をしている。

下の部分は維持管理性である。構造体には高耐久なものを想定、仕上げやメンテナンス等をしやすい材料や工法を採用、汎用性が高く、維持管理や更新が容易な設備の導入、職員数や働き方の変化に対応できるよう柔軟性と可変性の確保に配慮するとしている。

30ページからは施設計画となる。まずは建設予定地の概要として、北側住宅地等への配慮や高低差への対応、駅近機能の配置について記載をしている。

31ページの敷地の概要のところでは、人や車のアクセシビリティの向上を図るため、面的整備の手法を検討すると記述している。下の表は敷地に付随している建築条件などについて記載をしている。

32ページからは災害リスク等について地図とともに記載しているが、基本的には災害に強い敷地と評価をしているところである。

33ページには埋蔵文化財包蔵地に関して、早い段階での試掘を想定をしている。

34ページから新庁舎の規模の考察の記述となる。基本構想段階では、総務省の旧地方債同意等基準、職員数が同規模の事例の平均値、人口規模が同規模の平均値を勘案しながら、当時の想定職員数800人で、基本構想段階では1万8,000平米と一旦試算をしていた。

昨年度からの基本計画の検討の段階では、執務環境調査を踏まえ、今年4月時点で見込む最大職員数として827人で設定、議員数は26人、駅近機能の配置予定の職員も仮定ではあるが、20人から30人で記載をしながら、必要面積を332平米と算定、最終的に新庁舎は1万8,300平米と設定することとした。

また、駅近機能の面積を仮設で3か所で360平米として記載をしている。

④の既存庁舎の活用の検討結果については、将来の必要

面積の確保や配置計画の厳しい制約の点から、A棟及び東庁舎を活用しないと判断をしている。なお、西会議室棟及び東会議室棟については、有効活用を図ることを想定している。

次に、39ページは、駐車場、駐輪場の算定で、基本は現状と同程度を確保する想定としている。

40ページは施設計画となる。新庁舎の配置等の条件として、バス停からのバリアフリールート、周辺への圧迫感や日影の配慮などを想定をし、配置は敷地中央部や南に寄せた配置案とした。

41ページは敷地内の配置のイメージ図となっている。

42ページは新庁舎内のゾーニングで、低層階には窓口の多い部署、中層階は執務エリアと災害指令拠点機能、上層階に主に議会機能を配置する。

43ページは設備計画で雨水の浸透設備のほか、環境負荷の低減に配慮した設備について記述している。

44ページは外観計画として、トータルデザインの視点での検討、周辺環境や緑地と調和させつつ、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ってもらえるようなデザインを目指したいと考えている。

45ページは事業計画のページとなり、4つの事業手法をまず記載をしている。このうちPFI方式については、本事業にはそぐわないものとして判断し、骨子案にも記載をしていた。

残りの3つの事業手法については、47ページで、市の意見の反映、建設コストや工程管理の期待、業務の負担等について比較をし、基本設計先行型デザインビルド方式が適切と判断をしている。併せて、本事業の規模や難易度、複雑さなどから、コンストラクション・マネジメント方式の導入が必要と考えているところである。

48ページは事業スケジュールとなる。事業者選定も含めて基本設計では18か月、DB事業者の選定をした上で、実施設計期間が15か月、設計期間にできる解体工事などは並行して行い、本体工事期間としては、一部附帯工事期間も含めて42月を見込んでいる。

附帯工事は移転作業期間を挟みながら、供用開始は令和14年度当初、その後も、既存庁舎の解体工事や外構工事が令和15年度まで続く見込みを想定をしているところである。

基本構想から提示をしたスケジュールが延伸している要素としては、設計期間の精査による増加、週休2日や職員不足の影響を加味したことでの工事期間の増加、実績に基づく土の搬出期間の精査に伴う増加などが挙げられ、分析をしている。これらのスケジュールは設計段階や施工段階

で短縮できる可能性もあると考えている。スケジュールには駅近機能の実現に向けて進めていくことも記載をしている。

下の図は、現時点で想定する工事の段取りとなるが、第二庁舎、第三庁舎を解体をし、新庁舎を建設後、既存庁舎の解体や外構工事の順番での工事を想定をしている。

49ページは事業費となる。基本計画素案の段階で174億円を見込んでいる。基本構想の時点から物価や人件費の高騰や、また、精査が進み、入れ込んだ費用などで増加をしている。

50ページは項目ごとの内訳の想定金額になる。これらの金額について、設計以降においてもコスト削減に努めることは継続して取り組んでいくつもりでいるが、近年の物価高騰等の動向によっては、さらに増額する、変動する可能性も想定しておく必要があると認識をしているものである。

51ページは本事業について、財源内訳をシミュレーションしたものとなる。ここにも駅近機能のための施設整備の仮説の見込額を記載をしている。なお、システム整備費、備品購入費、移転費用については、現段階では算定が難しく、ここには含めてない金額となる。

52ページは予定している資料の一覧となっている。

続いて、資料2をお開きいただけるか。こちら、執務環境調査の事業者からの報告書となる。新庁舎に入る部署の現状を把握をした上で、新庁舎に必要と考える各機能の面積を事業者がまず算出した報告書となっている。

会議の規模や頻度をはじめとした幾つかの項目での調査をもとに、次のページになるが、こちらのほうで新庁舎に必要と考える機能ごとの必要スペースを算出をしている。

市ではこの数値も参考としながら、さらに精査を行い、その結果として基本計画素案、先ほど見ていただいた36ページの規模のところに記載をした合計1万8,332平米の算出につながっているものとなる。

次に、資料3をお開きいただけるか。こちらは執務環境調査を活用して、手順のオンライン化や遠隔窓口化が可能かどうかの調査の集計となる。一覧のうち年間1,000件以上のものを記載をしている。そして、1,000件未満の手続も含めた全手続の集計結果は、2ページのほうへ記載をしている。468種に28万6,000件の手続があり、そのうち、昨年10月の時点で40%強はオンライン化が可能、30%弱は遠隔窓口化可能と、それぞれ手続を所管しているところでは考えているところである。

昨年度の段階では法令によるもの、現行確認や提出が必

要なものなど、オンライン化が難しいと考える手続、個別事情を伴うもの、画面越しでは必要な情報把握ができないものなどは、遠隔窓口化が難しいと考える手続と捉えているものだが、DX推進計画に沿って進めていく中で、それらのハードルについても減っていくものと考えている。

次に、資料4をお開きください。PFI方式は本事業にそぐわないと判断した際の資料となっている。

2ページはPFI方式について記載をしている。公共サービスの民間のノウハウの活用や事業コストの削減が期待できる反面、導入手続に時間がかかることを記載をしている。また、PFI方式のポイントとなるVFM、バリュー・フォー・マネーについて、支払いに対して高い価値イコールサービスが受けられるかの指標であることを記載をしている。

3ページは、PFI方式の導入適否を判断する庁内の体制について。

4ページでは検討の経過を記載をしている。PFI調整会議を3回開催し、他市の庁舎等建て替え事例での検討状況も共有しながら、多摩市における検討の視点を定性的評価と定量的評価の両面から総合的に判断することを確認をした。

5ページと6ページで他市の事例の共有を行ったが、庁舎の建て替えではほとんど採用されていないことを確認をしている。

7ページからは定量的な評価の検討となる。

8ページでは、評価に当たっての設定条件について確認をしている。建設事業費については、基本構想の金額をベースとしつつ、増額したパターンでも確認をしていくこと。直近の市場動向等も踏まえながら事業期間は15年、整備費の削減見込みを8%、維持・運営費の削減見込みは0%、現在価値割引率は、検討時の前年度の国債金利の平均値より使用して1%、基金を含めた一般財源の金額を50億円とした。この辺りの数値の設定に当たっては、国が公表しているガイドラインに加えて、令和3年5月に会計検査院が公表したPFIの報告書も参考として、設定をしている。

9ページは記載の条件整理となる。東京都区市町村振興基金からの借入を基本とするが、上限100億円と設定し、超えた分は民間からの借入を想定してシミュレーションした。

10ページは、金利の条件設定は検討時点の直近の利率で設定をしている。

11ページのVFMの試算の結果としては、事業費がふえると、民間資金に頼る金額が大きくなり、VFM率と金額

も大きくなっていった。事業費220億円のシミュレーションでは3.7%、9.6億円という数字が出た。

次の12ページでは、VFMを中心とした定量面の評価の記述のところになる。コスト面ではPFI方式に一定の効果が期待ができるものとしている。定性的な評価については、13ページ以降となる。

14ページでは、それぞれ設定した項目で評価を記述をしている。工期、民間のノウハウ活用、運営の柔軟性など8つの項目で比較を行い、それらを総体として総合的に評価をしたのが最後の定性面の評価に記述をしている。多くの項目で従来手法を代表とする非PFI方式が優勢となり、PFI方式は一定の効果が期待ができるが、収益施設が本事業にはなく、民間のノウハウの活用場が少ないことや、契約が長期間に及ぶリスクがあると評価をした。

17ページからは総合評価のページとなる。

18ページは、前回の特別委員会のときにも資料として共有させていただいたが、定量面及び定性面の両面から評価を総合的に判断した結果、本庁舎建て替え事業へのPFI方式の導入は見送るものと判断したものとなる。

次に、資料5について説明をさせていただくので、お聞きいただけるか。こちらは学識経験者からの助言の主なポイントとなる。1人目は、基本構想でもご支援いただいた防災の専門家である東京都立大学名誉教授、中林先生である。駅近機能の実現に向けた具体的な記述が欲しいこと。本庁舎は災害時の司令塔であり、設備の強靱さとライフラインの持続性が必要。平常時だけではなく災害時の使いやすさにも配慮した設計。災害時には消防・警察・自衛隊とともに、NGOなどの民間組織との連携が現在では重要となるため、その連携のためのスペースが必要。災害時の駅近機能、本庁舎デザインにはトータルデザインが必要。DXの費用も記述したほうが良いといったご意見をいただいた。

2人目は今回新たにお問い合わせをした、環境に配慮した建築の専門家として、慶應大学名誉教授の伊香賀先生となる。CASBEEにはSDGs対応版やウェルネスオフィスのももある。あまりハードルを上げ過ぎてしまうと事業費に影響が出ることを踏まえ、設計での工夫が必要。ZEB Readyぐらいはやっておく必要があるが、再エネにはZEB Readyとは別の予算措置が必要ではないかといったご意見をいただいた。

そして、3人目は基本構想でもご支援いただいたDXの専門家の高橋先生となる。駅近機能との連携イメージのヒントは総務省のフロントヤード改革、全てを遠隔やオンラ

インに置き換えるわけではなく、相談等の入り口でよいのではないか。既に60代でも当たり前にスマホを持っている時代、一方で、デジタルが苦手な人を取り残さないためのサポートは必要。基本計画の後半で、駅近の環境整備や試行を進めることを記述してもよいのではないか。駅近は民間でよく、駅近ではできない機能を本庁舎に展開することが考えられるといったご助言をいただいた。

これらの助言について検討した上で、反映できるものは反映させたものが先ほど説明をさせていただいた基本計画の素案となっている。

次に、資料6を開いてほしい。こちらは事業費に関する補足の資料となる。基本構想からの事業費の増額要因などについて記載をしている。基本計画素案の建設単価は、近年の近隣自治体の建て替え時の予定工事費を使いながら、最小二乗法で算出した金額に建築費指数の上昇分を反映させた上で、ZEB Readyのコストを載せて、70万円とした。複数の建設会社や設計会社への質問の回答も参考にして設定をしている。

次に、資料7をお開きいただけるだろうか。こちら基本設計先行型DB方式での事業スケジュールの基本構想での提示スケジュールとの比較を記載をしている。設計期間の精査、働き方改革や人手不足、土の搬出量の考慮、移転準備期間の精査などにより、供用開始までの期間として基本構想時点より21か月延びることを見込んでいる。今後、設計段階の精査や施工段階の工夫の中で短縮する可能性もあると考えているが、現時点でのシミュレーションではこのような事業スケジュールを想定しており、先ほどの基本計画の素案に記載をしているものとなる。

こちらの事業スケジュールについても、先ほどの事業費と同様、建設会社及び設計会社からの回答でも大きく乖離はしていないものと考えている。

長くなったが、基本計画素案及び補足資料についての説明は以上である。

**○池田（けい子）委員長** ありがとう。では、ただいまの説明について質疑を行いたい。本日は説明を受けたばかりなので、項目ごとに区切って進めるのではなくて、順不同で不明点等について質疑をしていきたい。なお、資料に関する質疑をする場合は、資料ナンバー、ページ数を示してから発言をしていただきたい。

それでは、これより質疑に入る。質疑はないか。

**○小林委員** 基本構想の段階よりも、基本計画素案の段階で、建設費、解体費用を含めて123億円から174億円に1.4倍ということで、説明の中ではこの174億円も、今の物価

高騰の状況からするとさらに上振れする可能性もあり得るということで、そこが一番非常に心配になるところだと思うが、それで建設の手法としては基本設計先行型、デザインビルド方式を採用したいということなのだが、建設費をできるだけ抑えていくという点で、推奨している基本設計先行型、デザインビルド方式というのは何か大きな利点があるのかということと、この方式の長所と短所ということで、今把握しているようなことがあれば説明していただきたいと思う。

**○奥空特定施設担当課長** 資料1の47ページに事業手法の比較というところで記載をさせていただいているが、基本設計先行型デザインビルドのまず利点ということで質問があったが、従来であれば、基本設計、実施設計を終えてそこで入札をかけたり、その中で契約をしていくが、一つはそうした場合は設計の内容は固まっているので、施工業者さんが持っているノウハウを設計段階に生かすことができない、また基本的には設計どおりに工事をしていくというのが工事業業者さんの方法になる。この基本設計先行型のデザインビルドになることで、まず、実施設計をやるときにもう施工会社さんのほうが入ってくる。施工会社さんと設計、同じ会社になる場合もあるし、今だと設計会社さんと施工業者さんがJVを組んでやる場合がある。

そういった場合に、実施設計を実際に具体的に描いていく中で、それぞれが持っている施工方法を設計に生かすことで、従来の設計では出てこなかった新しいやり方とか、そういったものが事業者から提案をされることで、工事期間とかそういったものが軽減されるのではないかと考えている。

また、施工方法によっては、工事費を見据えて金額を抑えるようなやり方も出てくるのではないかとこのところが利点なのかと思う。さらに言えば、本来であれば基本設計からデザインビルドに入ったほうがより施工業者さんのほうとしては、ノウハウを入れやすい部分はあるが、そうすると、全部事業者さんの方向性に基づくということで、今回、やはり市としての考えをある程度一定程度基本方針、基本設計の中で固めた上で、デザインビルドに移行しようかなと考えたところである。

あと、最近の状況で言うと、なかなか事業者さんのほうも今建設業界がかなり建設工事がふえていて、実施設計を終わって工事へいざ出すというときになかなか手が挙がらない可能性ということがある。これを実施設計の段階から出すことで、工事の間の施工体制とかを構築していただくということも考えられて、そういったところが利点かなと

考えている。

○小林委員 今説明あったように一般的にはデザインビルド方式にしたほうが、施工業者にとっては非常にやりやすいということで、工事もスムーズにいくということが利点としてあると思うが、逆に言えば要するに建設に携わる業者として、できるだけ高いお金で受注したいと。そのためには、設計のほうで高くなるようにしていくということも、多摩市とは言わないが、別のところの公共工事で、そうやって値段がバブルの頃ではよくつり上げられたという話もよく聞くので、だが、今多摩市として一番考えなくてはいけないのはできるだけ抑えると。

別のところでキャップをかぶせる必要もあるのではないかというお話もあったと思うが、やはり当初の予定よりも1.4倍ももう既に上がりそうだと、さらには上がるかもしれないというところでは、できるだけ抑えられるような仕組みというか、今の説明ではこの基本設計先行型デザインビルド方式が一番抑えられるのではないかというお話だったが、本当にそうなのかというのは思うので、できるだけ抑えられる方法をぜひ考えてほしいと思う。

○奥空特定施設担当課長 今お話があったとおりできるだけ抑えていきたいというところはある。そういった中で、これまでもそうであるが、設計が進んでいって具体的に becoming くることで、コストというのは上がってくるというのが実際にはある。

そういった意味では、今回CM、コンストラクション・マネジメントというものを採用したいなと思っていて、このCMの役割としては、一つ、工事費をしっかり抑えていくということがある。ただ、どうしても、設計が具体的になっていく中では、費用が上がっていくところを新しい工法とかを考えて費用を抑えていく、そういったものをCMとかに担っていただいて、できるだけ上がらないようにはしていきたいというところである。

ただ、先ほど室井新庁舎整備担当課長からもお話があったが、物価高騰というのは、なかなかコストマネジメントで下げられるものではなくて、やはり人件費、または建設材料の費用になるので、こういったものを物価高騰を踏まえながらも、また新しい工法とかを採用しながら抑えていくということで、努力をしていきたいなと思っているところである。

○池田(けい子)委員長 ほかに質疑はないか。

○いぢち委員 今のお話に関連して、私も47ページ、下のほうに書いてあるコンストラクション・マネジメントのことについて伺いたい。

まず、パルテノン多摩の改修のときに、多摩市としても1回入れて、そういった経験がおりかと思うが、それを踏まえてある程度の効果を見込んで、今回始められるのかと思うが、この支援も入れることで一体どのぐらい費用がかかるのか、その費用はお示しいただいている173億円に、もう既に積算されているのか。

それから、これをCMをお願いするとして、作業工程の今後の進捗のどの時点で入れるのか、また、業者の選定方式、以上4点お伺いしたい。

○奥空特定施設担当課長 まず、CMの費用については、今、想定の中では、資料1の50ページの概算事業費というところにあるが、この設計監理費等の中に今入れ込んでいく。費用については今、約3億5,000万円程度を見込んでいくところである。

この金額については、まだ精査をする必要性はあるが、工事費の大きさから費用を算出しているところであるので、今後、実際にCMが出す内容とかそういったものを精査しながら出していきたいと思っているところである。

あと次に、どういった時点で出していくかというところであるが、CMについては、様々な発注者支援ということ想定をしているところだが、今我々のほうで想定しているものは、今後入っていく基本設計の基本設計業務についての発注者支援、その後、実施設計、施工と入るデザインビルドに対しての施工業者の選定。業者さんを選ぶ選定作業に対しての発注者支援、デザインビルドの事業者さんが決まった時点で、デザインビルドの工事というか、実施設計と工事の発注者支援を検討しているところである。ただ、発注者支援の中にはそれ以外にも今後庁舎の引っ越し、移転をするための運営計画とか、また細かいレイアウト、また重機の選定などの発注支援というものもあるので、そういったものを導入していくかどうかというのは、今後の中で検討はしていきたいと思っている。

今、基本設計の発注者支援はちょっと除いた金額になっている。今だと、デザインビルドの選定の発注者支援とデザインビルドのCM業務、この2点である。

○いぢち委員 選定方式についても伺った。

○奥空特定施設担当課長 選定方式についてはプロポーザルを考えていて、各CM業者さんのほうからの提案を受けて、それをもとに評価をして、決定していきたいなというところ今想定をしているところである。

○いぢち委員 ありがとうございます。今お話を伺うとかなり様々な部分の早期からもうかなり工事が進んで、もう重機を入れる段階になっても、もしかするとお付き合いただくかと

思う。

それで3億5,000万円、これだけやってもらうのは納得かなと思うが、ただそれにしてもやはり決して安い出費ではない。しかも今補足で伺ったところによると、これは基本設計を抜いての内容ということなので、正直もちろん、このことでコストダウンを含め適切な工事、安心・安全で質の高い工事を目指すための必要経費と考えれば、決して高くはないのかもしれないが、市民感覚で言えば相当大きい。その点も含めてプロポーザルでどういう方を選ぶのが非常に大事になってくるかと思う。

それとプロポーザルで選ぶということだが、基本設計の部分もしお願いするとなったときには同じ業者に頼むのか、そこでまた別のプロポーザルによって選ぶということになるのか。その点はいかがか。

**○奥空特定施設担当課長** 事業を続ける中では、やはり同じ事業者さんのほうにお願いをすることがよいかと思っている。ただ、その都度、予算を出していくと、その間に金額が変わるというおそれがあるので、まず、最初のプロポーザルをする段階では、最終的なトータルの金額を提示していただくなど、そういったことも配慮していかなくてはいけないのかということでは思っているところである。

ただ、しかしながら、最初にやったCM事業がなかなかこちらの思ったような内容でなければ、変えるということも想定はしなくてはいけないのかと思っているが、基本的には一連の事業を見ていただくという中では、発注方式はその都度分割はしたとしても、続けて同じ事業者さんにやっていただくことのほうがよいかと今考えているところである。

**○いぢち委員** そうすると、今おっしゃったとおりトータルでマネジメントしていただくことの重要性は私も理解できるつもりだが、となれば、最初からもう基本設計のところまで見込んで、トータルでお願いするというのもあり得ると思うが、基本設計のみ抜いて考えるという理由は何か。

**○奥空特定施設担当課長** 今はまだCM事業者さんとの事業の内容というのを我々としてもなかなかCMを取り扱った事業というのはなかったので、今研究をしている段階である。

基本設計の段階からCMに入っていたほうが、やはりトータル的にはいいというお話のとおりだと思うので、その辺も踏まえて今後また検討していきたいと思っているところである。

**○室井新庁舎整備担当課長** 補足で、どこからお願いする

かというところは、事務局内でもパターンとして基本設計の選定のところから入れていく必要があるのかどうかというところもあったが、大事な視点としては、もう一つ、基本設計の発注を出す前にCMを出すためには、CMを出すために選ぶスケジュールを見込まなければいけない。そうすると、基本構想よりも2年ぐらい延びているところがさらに延びるといういけないポイントもあって、その中では、今見込みの金額の中からは除かせていただいている状況である。

**○いぢち委員** ごもつともなお話である。ただそれもわかるが、基本設計、その名のとおり基本で大切なところである。もちろん皆さんがその兼ね合いをお考えだと思うが、これだけの金額をかける以上は最大の効果をやはり見込んでいただきたい。

それから、物価高騰の話が本当にどの場面でも出てくる。このCMの事業的には、これは物価高騰の影響はあまり受けないと考えられるのだろうか、それともやはりこの3億5,000万円も上振れの可能性は十分にあるということだろうか。

**○奥空特定施設担当課長** CM事業者さんの実際の費用というのは、ほぼ人件費になるところが多くなっている。当然ながら建設費の労務費が上がっているとおり、また、設計費も設計監理費も年々上がっているところである。同じようにCM事業の人件費が上がっているということで、今後も上振れするという事は考えられると思っている。

**○いぢち委員** 最後に、このCMというのは、前回パルテノン多摩の改修の際には聞き慣れないものだったと思うが、大分ポピュラーにはなってきたかという認識でいる。それだけの事業効果が見込めるものだという前提で、皆さんも、さらに今研修やいろいろ検討を進めていらっしゃると思うが、そうした中でやはりこれだけの効果を見込める、そのためにはもうこれだけの実績のある事業者さんをお願いするという事でも、かなり青写真をつくっていらっしゃるのか、それとも、今の段階ではそこまでではないのかだけ、最後お伺いする。

**○奥空特定施設担当課長** 今お話があったとおり、CMは少しずつ国内でもふえてきているが、やはりまだまだ実績としては、少ない部分がある。そういった部分では逆に実績が少ない分、CMを特化してやっている事業者さんというのが多くなってきているので、また、CM協会という事業者の集まりもある。そういったところに所属している団体、あと国土交通省とかそういったところが推奨しているところがあるので、そういった約款に基づいて、仕様に基

づいて発注ができるような業者さんをしっかり選定をしていきたいなと思っている。

○池田（けい子）委員長 ほかに質疑はないか。

○渡辺委員 それでは、資料1の40、41ページ、この施設計画ということで、庁舎の配置計画、イメージ図があったりして、掲載されているが、先ほどの全議員説明会のお話、質問があった庁舎の位置なのだが、掘り下げて、今回は当初より南西のほうにずらしたといったそんな感じのイメージなのだが、まず、バリアフリーということで、入り口から庁舎までバリアフリー、平らにしていこうということだと思うが、今の庁舎でいうとちょうどその地下の駐車場に値するのと思う。要はその今の地下の駐車場の高さのところに庁舎の1階が来るのかということをお聞きしたい。

○室井新庁舎整備担当課長 具体的なその建て方ということは設計の中で定まるところではあるが、今基本計画素案の中で想定をしている建物ということは、今の地下駐車場に当たるところがそのままフロアと、要は地下1階のようなところでフロアがあって、農協前のバス停からバリアフリールートを通してそこの建物に入れる形というところを想定しているところである。

○渡辺委員 そうすると少し掘り下げて建てるような形になると思うが、今までよりその高さの部分に関して、少し階数はともあれ低くなったという認識でいいのか。今、広場のほうに建てるよりは、高さ的にはその周りからすれば低くなっているのか。

○室井新庁舎整備担当課長 今、1万8,300平米という規模で設定をしているところである。地下の部分から建て始めて、今、想定をしている建物の案だと6層ということで、地下1階地上というか、あそこの広場のところから5階建ての合計6層建ての建物を今イメージをして、この辺りの配置や規模を考えてきたところである。

階数は今A棟、B棟ともに4階というところで、そこよりも階数的には上がるような形にはなるが、ただ、この敷地の高さ制限で23メートルがある。その中で階層は今よりも高くなるが、高さ的にはほぼ変わらないような建物を今イメージしているところである。

○渡辺委員 ありがとう。以前に質問した近隣の配慮ということで、ここに周辺の宅地も圧迫感や日影に配慮しと書いてあるが、以前質問したときに近隣の農家さんの日照の問題があるということで質問させてもらったが、そうすると、かなりこの日照の問題は解消されるのかということをお聞きしたい。

○室井新庁舎整備担当課長 周辺の住宅地や畑、日影や圧迫感に配慮しながら、今回の配置案を検討している。そのため、かつA棟、B棟あるいは東庁舎で業務を継続しながらという中で、それらの条件の中で設定をしたその中央南配置案というところである。できるだけ影響は少なく抑えられるような配置案ではあるかなと思っている。

ただその一方で、今、庁舎が建っている場所と新たに建てる場所と、建つ場所が違うという中では、特にその住宅地にお住まいの方の建っている位置によって影響が強くなるか弱くなるかというところは一概には言えないところではある。ただ、もちろん法的な規制はクリアしつつも、できるだけ影響が高くないように配慮しながらも、設計も選んでいながらというところで考えている。

○渡辺委員 今回、東庁舎も第二庁舎も除却するような形のイメージだが、その農家さんの1つの畑、農地が、東庁舎のすぐ裏側にあるということで、東庁舎が除却されれば、これはかなり農家さんも喜んでくれるのかと思っているが、おそらくこれで近隣の方とのいろいろな形での兼ね合いというか、そういうのは解消されるのかなと思っている。もう1点、駐車場なのだが、今、市ではどんどん有料化をしているが、今回この庁舎の一般の駐車場、ここに関してはどういう形をとるのか、もしわかっていたら願います。

○大島行政管理課長 駐車場の全体的な考え方ということで行政管理課からお答えさせていただく。

駐車場については、令和3年に本市の駐車場活用の基本的な考え方ということで、一定の整理をさせていただいて、基本的な考え方としての公用施設、主に職員が事務や窓口業務等を行うようなそういう施設については、市民の方の利用する駐車場、基本的には無料あるいは減免ということを基本的な考え方としている。

これを有料化することができる場合として、例えばほかの集客機能と併設している場合とか、駅近に建っているので本庁舎以外の利用者も使う可能性があるといったときには有料化した上で、本庁舎を利用する場合には減免をあげると、そういったような考え方で考えている。

今回は現地建て替えということで、本庁舎利用者以外の駐車というのはあまり考えにくいところかなと思っているので、原則としての無料というところで考えている。

○渡辺委員 本当にたまにだが、無断駐車みたいな車両が何回か見受けられた。そういう車をこれからどういうふうな対応をとっていくのかということも考えていかなければいけないのかと思うが、その点はいかがだろうか。

○大島行政管理課長 なかなか全てを管理していくという

のは難しい、また、利用者には減免するという形にするという場合も考えられるが、それにもコストがかかってくるという中で、どの辺りで折り合いを考えていくのかというところになる。基本的には本庁舎利用者さん以外にご遠慮いただきたいという案内等をしながらか、そういった利用がないように、どういう対策がとれるか考えていきながらかと思っているが、基本はもう市民の方、本庁舎のために来ていただくための駐車場として整備するので、有料にした上で減免というのはなかなか予見なことも関わってくる中では考えにくいかなと考えている。

○池田（けい子）委員長 ほかに質疑はないか。

○遠藤委員 資料で言うと6番の事業費補足資料、先ほどコストの議論もあったが、そこで確認だが、こちらの1ページ目に近隣自治体の予定工事費と過去の近隣自治体事例から算出した金額に近年の工事費高騰分を加味して算出、こういった表が出ているが、物価高騰という議論はよくわかるし、市内のほかの建築物の試算においても1.8倍になっているという議論があったが、ただ、例えば純粋に数字を見ただけでいうと、延べ床面積、例えば国分寺市さんなんかは2万1,000平米で本市より少し広いが、4年前に予算を計上したがゆえに、平米単価が41万円で済んでいるが、本市の場合63万円になっている。この4年で20万円上がっているみたいな議論をどう市民に説明したらいいのかということで、そんなにインフレって進んでいるのか、物価高騰のその辺の正直なところを伺いたい。

○奥空特定施設担当課長 今回今見ていただいている資料の中で、近隣市自治体の金額を見ていただいている。その金額に基づいてまず2020年時点の金額を出させていただいた。この2020年から2023年というところでは、建設物価調査会というところがあって、これまでの建設単価とかを調査をしている会社さんがある。そこが示している数字だと、この約2年間でもう物価上昇は20%というところまで上がっているということで、建設費は上がっているということでは言われている。

また、様々な建設事業者の方からお聞きすると、やはりこの働き方改革の中で、また今半導体工場、またデータセンター等、そういったものが国内で建設ラッシュになっている中では、なかなか設備事業者さんの単価も上がってきているということで、相対的な費用が上がっているということは伺っているところである。

○遠藤委員 その議論はご説明を承ったが、これにさらにインフレライドとか今後の環境を見ていくとこの金額で収まらない可能性のほうがないではないかという気もして

くる。例えば2年間で2割上がったという話を聞くと、この工事が着工して設計している間に四、五年かかる、三、四年か。10年後ぐらいにできてくるが、そうするとまたこのインフレライドでまた補正を組んだりとか、その場合の財源の手当ての問題とか借換えとかいろいろな問題が発生すると思うが、先の話だからわからないと言われればそうだが、財源的な部分での担保をどうお考えか。

○松田総務部参事 先ほど建築資機材等が上昇しているところを奥空特定施設担当課長からご説明させていただいたとおりである。あと、そのほかにも人件費、また人手不足、建築に携わる人の働き方改革で、週休2日が導入されたというようなところも含めて上がってきているというところもある。

今後、この今見込みで174億円とお示しさせていただいたが、基本設計の中で精査していくとはいえ、下に行くのか上に行くのかということだと、今の傾向だと物価上昇等、上昇していく可能性もあるというところである。財源の手当てなども資料1の中で示させていただいた。ほとんど基金と起債に頼っているというような状況になっている。これをどう担保していくのかということが一番重要な課題なのだということでは認識しているところである。その中で例えば一般財源負担をどれだけ減らせるのか、特定の財源を充てられないだろうかということも、我々としては検討を進めているところである。何度か面的整備により、この敷地を考えていくというようなご説明をさせていただいている。

そういった中で、例えばほかの財源が担保できないのかということの検討も同時に始めているところである。そういったところも併せて考えながら、事業費の関係が一番重要だと考えている。精査を進めていきたいと考えている。

○遠藤委員 今の話で、特定財源という国土交通省の補助金とか、またそもそも何とか都市計画税を使えないかということ、ZEBを導入するのであれば、ZEB関連の補助金はたくさんある。この辺の見込み、いろいろなメニューがあると思う。せっかくというかそのZEBを入れると10%ぐらい上がるということ、経常経費とかランニングコストが安くなるという部分もあると思うが、それに対していろいろな補助金メニューがある。その辺の見込みを伺う。

○室井新庁舎整備担当課長 今、資料1の51ページに財源内訳を書かせていただいているうち、国・都で3億円というところを書かせていただいているところである。建てる時点でその補助金が残っているかということでは難しいところではあるが、現時点で適用できそうなおところの中で、

ZEBを入れる際に見込める補助金、あるいは防災対策として非常用電源を入れるときに、見込める補助金として2種類の補助金を見込んで3億円というところでさせていただいているところである。

ただそのZEBの補助金もいつまであるかというところが、時々話としては聞かれるところではあるので、もし変わったとしても後継のものが入られるよう、いろいろ情報を集めてまいるかと思っているが、今、その2種類を見込んで、その財源内訳をつくっている。

**○池田（けい子）委員長** ほかに質疑はないか。

**○いぢち委員** 資料1の37ページである。34ページからいろいろ積算、様々な角度で考慮した結果、今回の金額ではなくて面積。総面積、1万8,300平米となっている。その1つ手前の36ページのところで、現庁舎の執務環境調査を踏まえた算定結果で、大体同じ数字が出ているので、これが一番の決め手かなと思うが、ただ、資料2の2ページ目、こちらの4番に新庁舎の必要面積算定、ここにヒアリング結果反映後の面積算定レポートサマリー、こちらで見ると1万9,000平米と大体出ている。この差を考えたときに気になるのは、市庁舎建て替えの大きな動機、もちろん経年劣化はある。ただもう一つは狭隘化である。皆様のほうが肌身に感じていらっしゃる、もう1階のあのような状況である。プライバシーに配慮し、市民の安全、それから職員の労働環境としてももう少し適正な間合いを保つためという観点で、この1万8,000平米で大丈夫なのか。この際予算のことは度外視してお聞きする。そのことを考えた場合に1,000平米の差をどう考えたらいいのかお伺いする。

**○室井新庁舎整備担当課長** 総務省の起債基準や近隣市の平均から、また、事業者からのレポートからまたさらに押さえた形で、最終的に1万8,300平米ということで設定をさせていただいているのが今回の素案の面積である。もちろん、必要な面積はきちんと確保しながら算定しつつ、例えば福利厚生施設、ご飯を食べる施設がこれぐらい必要だということに対して、それは例えば日常的には使わない防災対策室がそこでご飯を食べられるから、その部分は削っていくとか、どうしてもコスト度外視には考えられないところがあるので、そういった機能を流用するというか、いろいろな使い回しをすることで省略できるところ、また、調査の時点では例えば役職の変更とかがあったりして細かいところは減らしたりということはあるが、そういったいろいろな多用途に使えるように考えながら、必要な面積をきちんと確保しながらというところでやっているところである。

狭隘化というところで、対策は要因の一つではあるが、現庁舎が合計で1万3,000平米の延床面積に対して、プラス5,000平米を今回のという中では、適正な、大き過ぎず小さ過ぎずの設定をしているのかというところで評価しているところである。

**○いぢち委員** 午前中の全議員説明会の中では、例えば健康センターの一部機能がまた本庁舎に入ってくるということもあった。そういうことも見越してなおこの1万8,000平米で大丈夫なのかと。もちろんコストは先ほど度外視と言ったが、当然それは現実には度外視できないので、皆さん相当苦勞してこの数字を出されたとは思いますが、せっかくこの狭隘化を解消するためにも、新しくつくるわけだし、つくったはいいが、また狭かったとなるのは当然市民にとっても職員にとっても困るわけである。その上でこの1万8,000平米で大丈夫と、今のお話だと例えばその防災用のスペース、ふだんは使わないところも流用するということなのだが、例えばその流用の場合に職員が休憩に使うのにも差し支えない環境というか、ある程度は整えるとまでは言わないが、少なくとも流用に耐え得る状況でということも含めて、そこはもうがっちり精査した上での1万8,000平米ということによろしいだろうか、最後に伺う。

**○室井新庁舎整備担当課長** ご心配いただいているところも踏まえながら、この設定をさせていただいているところである。建て替えをしたら少なくとも50年、60年使っていくときに、20年、30年先の職員数がどうなっていくのかということも、もちろん考えていかないといけないポイントであった。基本的にはサービスがそんなに減るわけではないが、人口推計では減少していくことが見込まれる、生産年齢人口も減っていく。そうすると必然的に職員数も減らざるを得なくて、その部分は今の方向としてはシステムや機械に置き換えられることは置き換えていってというところの方針で今考えているところである。

20年後、30年後、今よりも職員数も減ることも想定をしながらということになると、あまりその面積を大盤振る舞いできないのかなというところ。もちろん必要な面積は確保しながらというところでの今回の設定である。

**○いぢち委員** 最後と言いながら申しわけない。おっしゃることは本当もつともだと思いが、ただ、20年、30年のロングスパンはいざ知らず、これから多摩市の一番のボリュームゾーンの方々が後期高齢者になられていくという時代で、私たちも市職員の皆さんから伺うことは、相談件数もふえているし、なかなか困難な事例がふえている、相談にかかる時間がふえている。そういう中で、DXで一面、言

ってみれば作業の効率化を図るが、その分は職員さんが暇になるのか、職員さんの人数減らすのかといったらそうではなく、少なくともここ10年、20年のスパンの間では、むしろ、そういうDXで楽になった分の人手は、対人サービスに使っていく。それも本当にやはり出張所ではできない、サテライトではできないきめ細かな、必要とあればほかの所管にも、連携をとって支えなければいけないケースはこれからしばらくはふえると思う。おっしゃることは本当にごもっともである。ただ、今、見えている困難な課題の解決のためには、厳しいコストとの戦いともありながらも、やはり必要なスペースと人員というものを常に考えていただきたい。これは最後、私の意見として申し上げて終わりにする。

**○池田（けい子）委員長** ほかに質疑はないか。よろしいだろうか。——質疑なしと認める。

この際暫時休憩する。

午後2時14分休憩

---

午後2時18分開議

**○池田（けい子）委員長** 休憩前に引き続き会議を開く。

それでは、先ほどスケジュールを確認していただいたが、基本計画案が7月の中旬頃示されることから、7月25日には委員会を開催をして、計画案を協議することが予定されている。

その後には、9月18日にはパブリックコメントを反映した計画案についても報告がある予定なので、いずれにしても、市側の進捗を見ながら検討することになるので、ご協力のほどどうぞよろしくお願いする。

委員長が行う最終日、中間報告の内容だが、現時点までの皆さんが参加いただいた特別委員会の活動について簡潔に報告をしたいので、議決事項ではないが、市側から議会としての意見を求められているものであって、この委員会において、検討した内容については委員として参加していない議員におかれても、傍聴やインターネット中継より情報共有していただきたいと会派から申し入れをさせていただいているので、そのことも含めて報告の内容については、正副委員長にご一任いただきたいが、よろしいだろうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

**○池田（けい子）委員長** ありがとう。そのようにさせていただきたい。

では、以上で本日の日程は終了する。

先ほども言ったように、7月8日においては後ほど皆さんと検討させていただきたいと思う。

次回は7月25日10時から行う予定にしているので、皆さんも予定に入れておいてほしい。

これにて、多摩市役所本庁舎建替基本計画特別委員会を終了する。

午後2時21分閉会

多摩市議会委員会条例第28条第1項の

規定によりここに署名する。

多摩市役所本庁舎建替基本計画特別委員長

池田 けい子