

多摩市役所庁舎のあり方検討委員会 報告書

平成 28 年 11 月

多摩市役所庁舎のあり方検討委員会

もくじ

1	現庁舎の課題	1
2	建て替えに当たっての基本的な考え方	2
(1)	安心・安全な庁舎（防災・災害対応）	3
(2)	利用しやすい庁舎（市民への行政サービス）	4
(3)	機能的・効率的な庁舎（高度情報化・情報発信）	6
(4)	市民のための庁舎（参画・協働）	7
(5)	環境への配慮をした庁舎	8
(6)	庁舎の建て替えによる波及効果	9
3	整備手法	11
4	財源	13
5	本庁舎の規模	13
6	本庁舎の位置	14
7	今後の進め方について	17
8	資料	
(1)	多摩市役所庁舎のあり方検討委員会検討経過	20
(2)	多摩市役所庁舎のあり方検討委員会委員名簿	21
(3)	多摩市役所庁舎のあり方検討委員会設置要綱	22
(4)	市民ワークショップの記録	23
(5)	候補地の位置	28

1 現庁舎の課題

現庁舎の課題として、主に次の3つがあげられる。

(1) 防災機能の課題

災害時に防災拠点となる市庁舎は、一般の建築物より強固な耐震性能が必要であるが、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築物」の目標値は I_s 値（構造耐震指標）0.9 以上に対し、本庁舎はA棟が 0.75、B棟が 0.6 であり、耐震強度が不足している。

(2) 庁舎の老朽化に関する課題

平成 41 年度に本庁舎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上回ることで、その後のライフサイクルコスト（改修に係る見込み額）の増大が見込まれる。

(3) 庁舎の分散化に関する課題

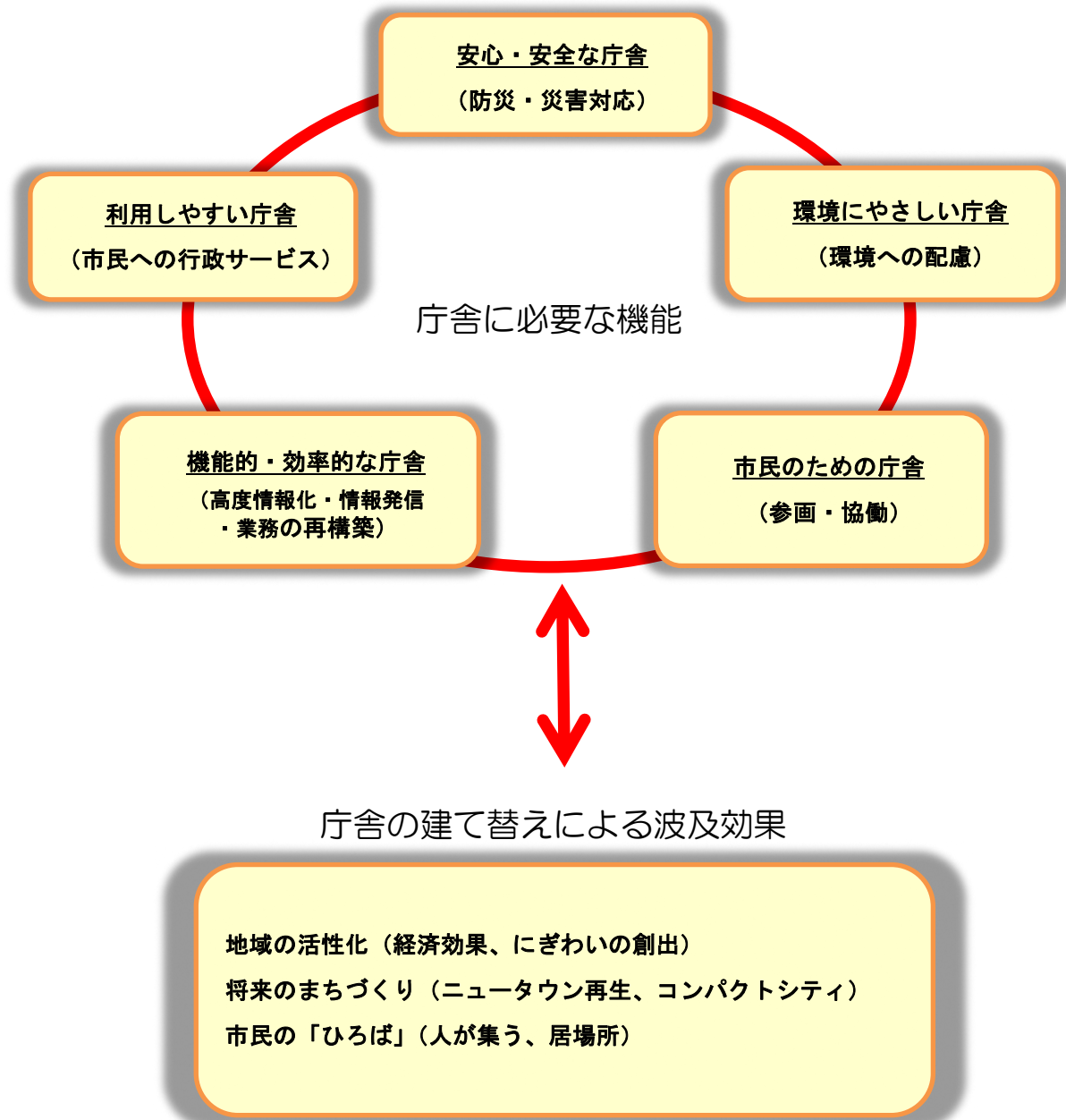
現庁舎は、主に7棟の庁舎から構成され、庁舎が集約化されていないことで（分散化、床面積が狭い）、業務の非効率化、市民サービスの低下、管理運営コストの増大等を招いている。



2 建て替えに当たっての基本的な考え方

現庁舎の課題を踏まえた上で、防災機能の強化、庁舎機能の再編、集約化を図ることができる、庁舎の「建て替え」の検討を進める。

建て替えに当たっての基本的な考え方については、これまでの検討結果、市民アンケート及び市民ワークショップでの意見などを踏まえ、「庁舎に必要な機能」と「庁舎の建て替えによる波及効果」の両面から考えることとする。



(1) 安心・安全な庁舎（防災・災害対応）

東日本大震災や今年発生した熊本地震など大規模な震災が頻発しており、また、今後も多摩直下地震や立川断層帯地震などの発生も予想されている。そのような中で、防災・災害復興拠点として、市庁舎に対する重要性が高まっている。

庁舎に必要な機能

①耐震性・耐久性の向上

- ・Is 値（構造耐震指標）0.9 以上の確保
- ・耐震、免震、制震構造

②災害対策本部・災害復興拠点機能

- ・防災対策室の充実、無線室の設置
- ・消防団本部の設置
- ・食糧、資材などの備蓄倉庫の設置

③バックアップ機能の充実

- ・非常用発電装置（電気）
- ・雨水貯留設備（水）
- ・情報管理設備（データ）

●委員会での主な意見

- ・来庁者、職員の安全が確保できる耐震性、耐久性が必要である。
- ・今後の市役所機能に期待される一番大きな点は、地震等の自然災害に対するリスク対応。その対応は本庁舎しかできない。
- ・防災拠点とは何かを改めて検討する必要がある。
- ・防災の観点からすると、市の端に庁舎があるのは懸念があり、現在地又は永山駅周辺が望ましい。
- ・防災拠点は、市内各所にアクセスしやすい市の中心にあるのが理想である。
- ・多摩センター地区になると、無線の不感地帯が増える可能性がある。
- ・災害時の防災拠点とは、医療などの関係機関と情報共有ができる場所で、ボランティアの方が来たときの拠点にもなる場所。
- ・庁舎には、災害時に消防団が活動する部屋、無線室、GPS・衛星電話の設備も必要。
- ・防災拠点として必要な機能、無線の中継局の費用も見込む必要がある。
- ・消防団の活動は、庁舎内で活動できる体制にするのがベストである。
- ・庁舎は免震構造で、非常時用の受水槽や備蓄倉庫が必要である。
- ・新庁舎は耐震性を確保するために「免震構造」が良い。

- ・災害対策本部や消防団本部の活動室・会議室、資材・食料の備蓄、関係機関の受入スペース、危機管理従事者用の休憩室、無線室、大型スクリーン、映像システム、非常用電源装置、電気室、雨水貯水設備等の設置が必要だ。
- ・ある程度広い土地で、災害時に人が押し寄せても収容能力がある建物が望ましい。
- ・災害時に避難者がどこにいて、その拠点としてはこの場所がよいという周辺環境についても評価した方がよいのではないか。
- ・災害時には、建物内にいられなくなる可能性もあるので、周囲地域に平らな公園や緊急避難できる場所があることを評価しても良い。
- ・緊急車両や人員、緊急物資の集積場所、自衛隊がテントを張る場所にもなる。なるべく広い敷地が望ましい。
- ・防災面の検証では、ハード面での問題、場所、距離やアクセス等の検証が必要である。

(2) 利用しやすい庁舎（市民への行政サービス）

窓口は、庁舎を訪れる市民等の大部分が利用する場所であり、市民等に分かりやすく、使いやすく、親しみやすい環境とすることが重要である。また、市民アンケート等でも要望の高い、1ヶ所で複数の用事を済ませることができるワンストップサービス窓口や窓口が分かりやすく移動しやすいレイアウトについても、十分配慮する必要がある。また、相談機能については、今後の少子化や高齢化、行政ニーズの多様化などにより必要性が高まり、一層の充実が求められる。

庁舎に必要な機能

①窓口機能

- ・ワンストップサービス窓口

②案内機能

- ・総合案内
- ・市民動線への配慮

③相談機能

- ・プライバシー配慮
- ・相談コーナーの充実

④ユニバーサルデザインの実現

- ・バリアフリー
- ・わかりやすいサイン

●委員会での主な意見

- ・現在の庁舎は暗いため、明るく、開放感のある空間になって欲しい。
- ・子育て中の方がベビーカーで庁舎を訪れる際に苦勞しないような機能を備え、多摩市に転入する方に多摩市は進んでいる街と感じられるような庁舎になって欲しい。
- ・市民の利便性からワンストップサービスの提供が可能な庁舎とするべきである。
- ・本庁舎の対面での相談窓口等は将来も需要があるため、相談窓口は充実した方がよい。
- ・庁舎整備には、将来の街をどのようにしたいかという方向性が必要。
- ・市民が集える場所があり、防災拠点としての機能、本当に必要な機能を取り入れることが必要。
- ・本庁舎に行かないとできない手続きが何かを整理し、市民の利便性の点も含めて検討すべき。
- ・子どもや高齢者の視点等、様々な視点で可能性を探る必要がある。
- ・現在はプライバシーが筒抜けな状態であり、個別ブースや仕切りなど周囲に相談内容が聞こえないような配慮が必要である。
- ・保育スペース、授乳室、おむつ替えスペースは必須である。保育スペースでも相談できる工夫が必要。
- ・窓口相談時や市役所での会議にも保育がつくと、子育て世代の女性が参画できる機会が増えて良い。
- ・庁舎を建設する際には保育園の待機児童問題等にも取り組んで欲しい。駅周辺であれば、「送迎保育ステーション」などを庁内に設けることも検討して欲しい。
- ・庁舎の中央に中庭を作り庁舎内から見える構造だと、癒しのスペースになる。更に遊具があれば子どもを連れて訪れる親子も増えるのではないかな。
- ・子どもが市役所の仕事を体験できるような場があると楽しい。
- ・来庁者が自由に使える休憩・待合スペース、食堂が必要。

(3) 機能的・効率的な庁舎（高度情報化・情報発信）

今日の高度情報化社会の進展は、行政分野においても機能的かつ効率的な行政運営の手段として、期待されているところである。市民生活の利便性を高める情報化、地域活性化のための情報化などにも対応できるよう、最新の情報通信技術を積極的に活用していく必要がある。また、来庁者に、より質の高い行政サービスを提供するため、庁舎内で働く職員の環境についても検討が求められる。ICT を活用した効率的な仕組みによる働き方の改革や執務環境の改善など、庁舎の建て替えを機に、これまでの業務の再構築について検討する必要がある。

なお、個人情報を始めとする行政情報のセキュリティについても、十分に留意する必要がある。

庁舎に必要な機能

①高度情報化・ICTの利活用

- ・マイナンバー制度

②情報提供・発信

③業務の再構築

- ・働き方改革（効率的な職場）
- ・執務環境の改善

④情報セキュリティ機能

- ・個人情報保護
- ・庁内セキュリティ

●委員会での主な意見

- ・ICTを活用した窓口案内機能、ワンストップサービスが考えられる。
- ・デジタルサイネージ（電子案内板）により多くの情報を提供できる。また、民間事業者から広告収入を得て、設置費用や維持管理費に充てることも考えられる。
- ・タブレット端末で相談者の話を聞きながら申請内容を入力し、申請書を出力するシステムも可能である。
- ・ICTの活用による業務構築と働き方改革、ペーパーレス化、デジタル化なども検討が必要である。
- ・場所や時間にとらわれない柔軟な働き方「テレワーク」も想定できる。
- ・固定した席を割り当てないフリーアドレス、将来のICT化を見据えたフレキシブルな配線システム、無線LANなどの環境整備も必要。
- ・オープンデータの活用は市民と行政の協働を推進するツールとなるので、市民がデー

データを収集できる場を庁内に設け積極的に発信していく。

- ・情報システムのセキュリティ確保のため、強固なシステムの構築や対策を講じる必要がある。
- ・サーバー等の設置場所は、データセンターを組み合わせ活用することも選択肢。データセンターの活用は新庁舎への移転時にサーバーを移転する必要がなくなるメリットもある。
- ・新庁舎検討とセットで ICT-BCP を検討し、IT サービスの継続性確保の方針を検討することが望ましい。
- ・今後 IoT の活用が進展する。たとえばファシリティマネジメントへの活用が考えられる。
- ・人工知能を持ったロボットが、窓口の単純作業を行う時代が来ると予想されるので、人が行う相談窓口とロボットのスペースを共存させる機能が必要。

(4) 市民のための庁舎（参画・協働）

多様な市民活動等の拠点として、情報の共有や発信する機能を充実させるとともに、市民、NPO、事業者、学校等との交流の場、協働を生み出すスペースを確保し、市民自治の活動を支援していく必要がある。

庁舎に必要な機能

- ①市民活動等の情報の発信、情報拠点
- ②市民、NPO、事業者、学校等との交流、協働を生み出す場
- ③活動への支援

●委員会での主な意見

- ・市民が自由に使えるフリースペースを設けることも検討する必要がある。
- ・将来の市役所機能は、民間や市民が担う流れに向かっている点に留意する。
- ・交通アクセスが整備された場所であれば多様な人が集まりやすい環境となる。
- ・地域活性化に取り組む特区制度を使い、交通や雇用等の付加価値を創造する。
- ・市民活動には世代間の交流と相互理解が必要であり、経験者に歴史を語ってもらえるような場を設けるなど、人間力を養う取り組みが必要。
- ・四方に出入り口を設け、来庁者が出入りしやすくして欲しい。

(5) 環境への配慮をした庁舎

今日の環境問題は、地球温暖化や廃棄物問題など深刻な問題となっているため、庁舎の建て替えにあたって、市は先導的な役割を果たすことが求められている。また、計画の段階から、建築、運営、廃棄に至るまでのライフサイクルを通して、環境負荷を軽減し、環境保全対策を十分に意識した取り組みを進める必要がある。

庁舎に必要な機能

- ①省エネ・省資源・再生可能エネルギー利用
- ②長期にわたる維持管理まで考慮した施設
- ③ライフサイクルコストの低減

●委員会での主な意見

- ・将来の状況変化や施設の改修にも柔軟に対応できる庁舎がよい。
- ・緑が多い特徴を活かし空気が通っているようなイメージの庁舎が望ましい。
- ・必要なもの、必要でないものをきっちりと見極めた庁舎にして欲しい。
- ・緑が多いことが素晴らしいので、それが前面に出るような庁舎になって欲しい。
- ・時代の変化によって機能は変わるため、柔軟に対応できる庁舎とすべきである。
- ・自然エネルギーの利用を図る。(自然光の取り込みにより照明を減らす、通風の促進、地中熱による冷暖房、雨水や井戸水の再利用など)
- ・太陽光パネルによる太陽光発電システムの導入。
- ・維持管理、メンテナンスしやすい設備の導入。ビルエネルギー管理システムの導入。
- ・周辺施設と連携した包括的な省エネ計画の検討。
- ・民間事業者との連携による省エネルギー対策（E S C O事業等）

(6) 庁舎の建て替えによる波及効果

庁舎の建て替えにあたっては、これからの市庁舎に求められる機能の他に、市庁舎の存在が周辺にどのような影響を及ぼすのかを考える必要がある。市庁舎があることによる経済効果やにぎわいの創出など、地域の活性化や将来のまちづくりにつながる効果を十分に見据えた上で、複合的な観点から検討を進める必要がある。

庁舎に必要な機能

①地域の活性化

- ・経済効果
- ・にぎわいの創出

②将来のまちづくり

- ・ニュータウン再生
- ・都市計画（市街地再開発など）

③市民の「ひろば」

- ・人が集う
- ・居場所

●委員会での主な意見

- ・庁舎の移転だけでなく、賑わいの創出、相乗効果を生むことが望まれる。
- ・庁舎整備には街の活性化の視点が必要だ。
- ・多摩市が活性化し、多摩市に住みたいと思ってもらえるような、イメージアップにつながるような庁舎になって欲しい。
- ・庁舎があることで地域が活性化し、周辺との連携・調和がとれること。
- ・施設の複合化を含め、街が活性化されるような庁舎が望ましい。
- ・周辺地域と結びつけ、まちが活性化するよう期待する。
- ・庁舎がある周辺の経済波及効果も重要だ。
- ・庁舎はただ単に建てるというのではなく、住民に夢を持ってもらえるような演出をした方がよい。
- ・子どもたちや若い人達が将来、笑顔であこがれを持った庁舎というイメージが必要。
- ・市庁舎は日常的な空間として人々が対面して出会う場所、市職員と市民が交流し発展する場が必要だ。
- ・市のまちづくりの方向性との整合が重要である。
- ・将来の庁舎は、ICT化が進むことで来庁者は減少すると思うが、自然と市民が集

まるような場所が変わっていくのではないか。

- ・ 庁舎整備は巨額の事業費がかかるので、効果をどこに求めるかが重要である。
- ・ 職員と民間の人が情報交換できる場を設けることで、新たな仕事や取り組みが生まれ、新たな経済効果が創られる。
- ・ 手続き以外にも、仕事や事業の創造等、プラスアルファの効果が期待できる場を設けたい。
- ・ 起業したい人とノウハウを持った人が集まって情報交換できる場があると良い。

3 整備手法

整備手法については、従来の行政が整備する手法のほか、民間の持つノウハウや資金力等を活用し、行政と民間が連携して整備を行うことも検討する必要がある。民間との連携に当たっては、集客力があるなど利便性の高い用地や敷地の余剰容積などポテンシャルの高い用地であると、民間からの連携の魅力が高くなると考えられ、市の事業費負担の軽減が期待できる。

一方で、民間とのリスク分担により、後年度に維持管理の負担増や権利関係による不利益につながらないように注意が必要である。また、利益を確保したい民間の視点と市のまちづくりの方向性とが乖離しないよう、十分に配慮していく必要がある。

なお、民間の賃貸物件を借り上げる手法も考えられるが、長期間借り上げると、建て替えをした場合と比較して、費用面の有利さがあるかどうか、建て替えを上回る効果があるかどうか、費用対効果を十分に検討する必要がある。

本庁舎の建設費を約 84 億円と想定し、内閣府の「PPP/PFI 手法簡易な検討の計算表」を使用して簡易 VFM を計算すると、「8.9%」との想定値である。（維持管理・運営 15 年間、削減率 10%の場合）

○内閣府の「PPP/PFI手法簡易な検討の計算表」を使用した簡易VFM

■簡易VFMの結果

		従来型手法	PFI手法	VFM
	金額	10,764,949	9,807,673	957,275
	%			8.9%
※現在価値のVFM				

※VFMは現在価値に換算して比較を行うこととなっています。

■PPP/PFI手法簡易定量評価調書

	従来型手法	PFI手法
整備等（運営等を除く。）費用	84.0億円	75.6億円
運営等費用	36.0億円	32.4億円
利用料金収入	0.0億円	0.0億円
資金調達費用	6.7億円	11.3億円
調査等費用	—	0.25億円
税金	—	0.02億円
税引き後損益	—	0.05億円
合計	126.7億円	119.6億円
合計（現在価値）	107.6億円	98.1億円
財政支出削減率		VFMは9.6億円 8.9%
その他（前提条件等）	事業期間15年間 割引率2.6%	

民間にとって魅力が高い用地であれば、更に VFM が大きくなる可能性が高まるが、一方で、維持保全など民間との適正なリスク分担、リスク管理が重要となる。

●委員会での主な意見

- ・ 民間の参入や、資金調達の面も含め、様々な手法を検討する必要がある。
- ・ 多摩市のメリットである緑が多い点を生かし、賛同する企業と一緒に新庁舎を建設すれば、財政面や環境配慮の観点でも望ましい形になる。
- ・ 官民連携で施設が複合化できれば、相乗効果も生まれ、税金以外の収入も見込めるのではないかと。なるべく費用をかけずに、柔軟な手法を検討することが必要だ。
- ・ 庁舎建設を民間事業者と連携すれば、収入も見込めてより良いものになるのではないかと。
- ・ 土地を購入する場合、官民連携、協働ができるかを探った方がよいのではないかと。
- ・ 多摩市が土地を保有していないから官民連携は絶対無理とは言えない。
- ・ 民間との連携では、関係者が多いと合意形成ができない場合もあり、管理が複雑化する可能性がある。
- ・ 民間との連携では、目先の負担は減るが長期的な公共負担が増える可能性がある。
- ・ 移転する場合、現在地を売却するか、又は定期借地権を設定して民間事業者に貸し出し、数十年後に更地にして市に返還する等の手法も考えられる。
- ・ 候補地B（多摩センター）に庁舎を移転する場合には、余剰面積の活用が一番大きなポイントになる。
- ・ 広い床面積を使うのはかなり危険でリスクが大きい。面積を小さくして共同事業者を募り、更に余剰地をどうするか、事業スキームを作らないと基本設計はできないのではないかと。
- ・ 候補地B（多摩センター）で、高齢者向けの介護付きマンションはニーズがあるのではないかと。
- ・ 駅前保育所の需要は、将来的にも増えてくるので、庁舎と合築にすれば、需要と供給の関係がうまく結びつくのではないかと。
- ・ 中途半端な商業施設では官民連携がうまくいかず、逆効果になるので、効果的な手法を検討する必要がある。
- ・ 民間との連携がうまく進みそうだから、安い費用で庁舎ができそうだからということではなく、きちんと将来を考えて見極めることが必要だ。まちづくりの方向性として、本当にそれでいいのか。
- ・ 整備手法はあくまでも「手段」である。庁舎に必要な機能は何かを考えなければならない。
- ・ 一つの建物に複数の権利関係を入れると、将来、調整が複雑になる可能性がある。リスクは少なくした方がよい。
- ・ 整備手法は、ある程度条件が固まった段階で検討するべきものである。権利関係は絡み合わないようにしないと、管理運営面で大変となる。
- ・ 近隣の民間ビルの活用も考えられる。

4 財源

3つの候補地の事業費想定額は、約95.5億円から約171.5億円であり、一方で市の貯金にあたる「基金」は、現時点で約17.4億円である。一般的に「基金（貯金）」は、事業費の3～5割以上あることが望ましい。今後、目標額を定め、計画的に基金を積み立てていく必要がある。また、地方債（借金）については、住民負担の世代間の公平性や負担の平準化から、活用することが考えられるが、過大な起債は後年度負担の増大を招く恐れがあるので留意する必要がある。

5 本庁舎の規模

市の想定では、総務省の旧起債許可基準や周辺他市の事例などに基づき、床面積を「約20,000㎡」としている。（現庁舎は約13,000㎡）また、床面積20,000㎡を建築可能な敷地面積は、用途地域にもよるが、概ね5,000㎡以上と考えられる。

今後、市庁舎に求められる機能や将来の職員数などを総合的に考え、必要な庁舎の規模を精査していく必要がある。

●委員会での主な意見

- ・ 駅前2箇所の出張所ではば手続き等が行える状況の中で、誇大な庁舎は必要ない。
- ・ 庁舎はお金を生み出すような施設ではないので、なるべくコンパクトなものがよい
- ・ 庁舎にどのような機能が必要かを考え、その機能を備えることを想定すると、庁舎に求める広さも変わるのではないか。
- ・ 出張所の機能を充実させて職員を分散配置すると、想定規模は変わってくる。

6 本庁舎の位置

市が提案する各候補地に対する評価を整理すると次のようになる。

(○メリット、●デメリット、△どちらともいえない)

	候補地に対する評価
候補地 A (現在地)	●最寄り駅から遠く、また坂の上にあり徒歩だと不便である。 ○市有地であり用地取得費用が不要。 ●建設、移転を繰り返すため工事期間が長期(5～6 年を想定)となる。 ●建設期間の長期化により建設費用も割高となる。(数%増と想定) ●都市計画の制限により高層棟の建築ができず、分散型庁舎となる。 ○敷地が広く防災面で有利である。 ○市域の真ん中にあり、災害時に参集しやすい。
候補地 B (多摩センター)	○最寄り駅から至便であり利便性がとても高い。 ●用地取得費用が多額(約 80～90 億円と想定)となり大きな後年度負担が生じる。 ○更地に建設するため工事期間は短期(2～3 年を想定)となる。 ○商業地域であり建築上の制限は少ないため統合型庁舎の建設が可能。 ○敷地が広く防災面で有利である。 △市域の西側にあり一部の地域からは遠くなる。 ○利便性が高いため公民連携による事業化も期待できる。
候補地 C (永山)	○最寄り駅から近く利便性が高い。 ●用地取得費用が多額(約 30 億円と想定)となり後年度負担が生じる。 △更地に建設するため工事期間は短期(2～3 年を想定)となるが、斜面が多いので造成に時間がかかることも予想される。 △近隣商業地域であり建築上の制限は少ないが、斜面が多いので統合型庁舎の建設は工夫が必要となる。 △斜面の崩壊対策が必要な可能性があるなど、防災の観点から懸念がある。 ○ニュータウン再生など、まちづくりの再構築の流れに合わせて市庁舎整備を位置づけることができる。

上記のように、どの候補地もメリットとデメリットがあり、本委員会でも候補地については、議論が大きく分かれたところである。「庁舎の建て替えによる波及効果」が、移転による「コスト」との差に見合う効果であるのか、評価することが重要なポイントとなるが、この評価は個人の主観的要素が大きく占める部分がある。そうした意味では、本委員会において候補地を絞り込むまでには至らなかった。

しかしながら、今後も引き続き庁舎の位置について検討を行うこととなるので、本委員会の参考情報として、一定の優先順位は示しておきたい。よって、委員個人として各

候補地を評価することとした。委員各人 6 点を持ち点とし、委員個人として適切と思う候補地に投票した。

持ち点を 6 点とした理由は、例えば 3-2-1 点と順番をつけることもできるし、2-2-2 点とオープンにすることもできる。3-3-0 点とふさわしくない候補地を落とすこともできるし、6-0-0 点とふさわしい候補地を評価することもできる。各人により自由に配点できることから採用した。

委員 11 人で持ち点 6 点

- ・候補地 A（現在地） …… 23 点
- ・候補地 B（多摩センター） 36 点
- ・候補地 C（永山） …………… 7 点

●委員会での主な意見

- ・候補地 A（現在地）は、財政負担は少ないが、駅から遠く、周囲は坂で、高齢者が来にくい状況である
- ・現庁舎の周りには施設が何もなく、不便な場所にある。
- ・候補地 A（現在地）の場合、工事期間が長期になり移転を繰り返すため、費用対効果も良くない。日影規制や民間との連携の展望も難しいのであれば、財政面以外はあまり良い場所ではないのではないかな。
- ・候補地 A（現在地）の売却費用を、他候補地の土地購入費に充てることも考えられる。
- ・多摩ニュータウンは車がなくても生活できるコンパクトな街が形成されているので庁舎はどの位置になっても地方と比べると大きな差はない。
- ・候補地 B（多摩センター）になると、新たな人の流れと、周辺の商業施設に人が流れ、周辺地域が活性化するのではないかな。
- ・候補地 B（多摩センター）は短期間で造成が済み、一度に移転することが可能である。建設期間は最短のものにした方が、コスト面や建て替え・移転のしやすさの面でよい
- ・候補地 B（多摩センター）は、面積を民間とうまく利用すれば可能性が広がる。
- ・将来の庁舎を世代間交流やまちづくりの場とするならば、候補地は B（多摩センター）か C（永山）がよいのではないかな。
- ・候補地 C は、駐車場が少ない点と、多摩センターと比較してバス利用の便が若干悪い点が気になる。
- ・候補地 C（永山）は斜面の崩壊等への対策を講じると、更に大きな負担になる。
- ・候補地 C（永山）は、土地の形状を見るといい建物にするのは難しいと思う。
- ・交通の便が良く、街の活性化にもつながるような庁舎を望む。
- ・将来の庁舎は人が集まり、交流する場になることを考えると、豊かな空間を作るた

めにある程度の敷地が必要である。

- ・将来の多摩市を想像して検討する必要がある。
- ・新庁舎に必要な機能を考えた上で、それならどの候補地が適しているかと考えるのが有効的である。
- ・候補地C（永山）は、今後、東京都が「急傾斜地崩壊危険区域」に指定する可能性がある。候補地B（多摩センター）も斜面があり、対策工事の費用が増える可能性がある。将来の負担を残さないために、庁舎の位置は現在地がよい。

庁舎の候補地については、市有地に建てるか、民有地を取得するかで、総事業費は大きく変わってくる。

現在、多摩市ではパルテノン多摩の大規模改修が大きな話題となっているが、この改修に併せて、庁舎整備ができないか検討してみたところ、都市公園法や多摩市立公園条例などの規定により、市立公園内に設けられる建築物の建築面積の制限があり、既に建設されているパルテノン多摩等の面積を除いた許容建築面積（約 5,000 m²）では、庁舎の想定規模である延べ床面積 20,000 m²を満たすことができないことが確認できた。（多摩中央公園の容積率は 200%）

7 今後の進め方について

本委員会では、将来の市庁舎に求められる「庁舎に必要な機能」や「建て替えによる波及効果」について一定の整理を行うことができた。今後、この機能や効果を実現できる庁舎の「規模」と「位置」について、更に議論を深めていく必要がある。

特に、庁舎の位置については、「現在地」とするか、「移転」とするかで、本委員会の中でも大きく議論が分かれたところである。

「現在地」は、市有地であるので用地取得費用が掛からないが、今後 50～100 年後の将来を見据えたまちづくりの観点からは、慎重な検討が必要であるとの意見が多かった。また、市域の中心にあるので、防災面から望ましいとの意見もあった。

交通の結節点である鉄道駅周辺への「移転」は、市民の利便性や地域の活性化などの波及効果の観点からは効果的であるが、多額の用地取得費用が掛かるため、市の後年度負担への影響を十分に考えた上で費用対効果を勘案する必要があるとの意見が多かった。

このように、庁舎の位置の検討を行うにあたっては、「庁舎の建て替えによる波及効果」が、コストの差に見合う「効果」であるのか、それをどのように評価するかが重要なポイントとなる。

また、本委員会の主催として市民ワークショップを開催したが、本委員会での議論と同様に、「現在地」と「移転」の意見が二分した。更に「市からの情報量が足りない。」「市にとって重要な事項であるので拙速に進めるべきではない。」など、市からの情報発信が十分ではないとの意見もあった。

このように、市民にとっても庁舎の位置については意見が大きく分かれるものであり、今後、議論を進めるに当たっては、将来の市庁舎に必要な機能や建て替えによる波及効果などを踏まえた上で、客観的データによる分析など、市民に分かりやすい形で情報発信を行い、多くの市民と一緒に考え丁寧に多様な議論を積み重ねる必要がある。

一方で、平成 41 年度に本庁舎 B 棟が建築後 60 年を迎えるなど老朽化が進んでいること、また、現時点で防災拠点としての耐震性能を備えていないこと、などを踏まえると早期の建て替えが望まれる。鉄道駅周辺に市庁舎の建設可能な市有地がないことも事実であり、将来を見据えて用地を確保しておくことも検討する余地がある。

最後に、市庁舎は建設後、最低でも 60 年以上は使用する建築物となる。多摩市全体を長期的なスパンで捉え、将来を見据えた検討を行うことで、市民の利便性が向上し、市民から愛される庁舎となることを期待する。

●各委員からの感想や意見

○働いている人がどれだけ働きやすいか。そういった視点も必要だ。職員だけのワークショップをやっても面白いのではないか。できるだけイメージを膨らませて決めることが大事であると思う。

○多摩市がいかに住みやすい街か、住み続けたいと思う街か、魅力を発信し続けることが一番大事だと思う。その意味では波及効果が高い場所という観点はとても重要な要素だと思う。しかし、コストをかけない点もアピールポイントになるので、日本一コンパクトに工夫して市庁舎を作れば、メディアにも発信できる。でも、多摩センターを盛り上げたい思いもある。多摩センターの商業施設が厳しい中で、市も一緒に盛り上げて欲しいと思う。守りに入りたくない思いのほうが強い。

○市は民間とは違うので、波及効果など特有のメリットを求めるのであれば、規制の改正なども考える必要があるし、事業費が負担であれば財源を工面するなど逆算で考える必要がある。また、今後、時間的余裕があるなら、市民ワークショップのほか、職員、在職者、子育て世代など、属性の違う意見を聞くと多様な意見が出てくる。合意形成に重要なプロセスにお金をかけて取り組んで欲しい。

○ある程度、波及効果の高い場所に移転して、事業性を持たせ、子どもと一緒に来られるような庁舎があるとよいと思った。移転後の用地を新しい街としていく新陳代謝も魅力である。一方で、人口も減少し、土地も余っていく状況の中では、コンパクトである必要もある。市民と市役所と事業者の三者のワークショップの提案は面白いと思う。

○コストの面は重要であり、市役所はコンパクトでいいと思う。民間との連携も必要ないと思う。地味な市役所でいいのかなと思う。防災の面はとても重要であると考えている。

○多摩市の魅力は、緑と住環境とのバランスが素晴らしいところであり、そこを第一に考えたい。全ての年代の方が一緒に集う街づくりを進めて欲しい。多摩市はボランティア団体が非常に多く、リタイアされた優秀な方が多いので、そういった住民のノウハウ、知見などにより作り上げていけたらよいと思う。

○市役所の機能は、市の目指す方向によって決まって、建物に反映されると思う。今までと同じような市役所機能ではなく、新しい市役所の姿を見たいのでチェンジを望む。

○住みたい街、住みたいと思ってもらえる街、憧れられる街にしたい気持ちが強いので、その象徴として新庁舎が作られるとよい。費用の面もあるが、機能の面から場所を考えた。また、一人でも多くの関心を高めて意見を反映することが重要であり、今後、参加の場が増えるとよいと思った。

○一番大事にしたいのは波及効果。多摩市を元気にしたい、多摩市に人を呼び込んでいきたいと思う。今後は、市民の意見を聞く場がもっと欲しいなと思った。他の自治体では、

庁舎の完成まで数十回以上、市民のワークショップを行ったところもある。こうしたことを繰り返して市民のイメージを作り、そのイメージを市民で育てていく。そのようなワークショップを今後開催できたらありがたいと思う。

○立場上、防災の観点から意見を強く言わせてもらったが、やはり防災は一番大事と考えている。他には、高齢化が進んでいるがニュータウン再生などでどれだけ若返りが図れるかという中で、未来にリスクを残したくないし、リスクを負いたくない。用地取得で多額の借金をすると、未来までずっと負担がかかるのでそれは避けたいと思う。

○多摩ニュータウンの環境を活かしてアピールする良い機会だ。同じ費用をかけるなら、機能性や経済波及効果を十分に考えるべきだと思う。また、永山駅周辺はコンパクトで便利な街である。他の施設との連携により、エリアとして総合的に考えていく余地があると思う。

8 資料

(1) 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会検討経過

回	開催日	会議内容
第1回	平成28年 5月30日(月)	(1) 委嘱状の交付 (2) 市長挨拶 (3) 委員自己紹介 (4) 委員長・副委員長の選出 (5) 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会の進め方について (6) 庁舎の機能・規模・位置等について (7) その他
第2回	6月30日(木)	(1) 前回議事録（要点記録）の確認 (2) 市役所庁舎の機能・規模・位置等について (3) その他
第3回	8月2日(火)	(1) 前回議事録（要点記録）の確認 (2) 市役所庁舎の機能・規模・位置等について (3) その他
第4回	8月29日(月)	(1) 前回議事録（要点記録）の確認 (2) 市役所庁舎の機能・規模・位置等について (3) その他
第5回	10月28日 (金)	(1) 前回議事録（要点記録）の確認 (2) 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会検討報告書（案）について (3) その他

(2) 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会委員名簿

(任期：平成28年5月30日～平成29年3月31日)

(委員長・副委員長以下 50 音順／敬称略)

	氏名	職名等
委員長	しお ぎわ しゅう へい 塩 澤 修 平	慶應義塾大学 経済学部教授
副委員長	たか の よう いち 高 野 陽 一	多摩市消防団団長
委員	あい ば しん 伸 饗 庭 伸	首都大学東京 都市環境科学研究科・都市環境学部 准教授
委員	あき よし ひろ こ 秋 好 宏 子	子育てサークル（たまご部）所属
委員	あし かわ まさ あき 芦 川 正 明	京王電鉄株式会社
委員	いし かわ まさ ひと 石 川 政 仁	公募市民
委員	え ばら ゆたか 江 原 豊	株式会社情報通信総合研究所
委員	おか さ よ こ 岡 佐 與 子	公募市民
委員	こ やま てい こ 小 山 貞 子	多摩市民生委員
委員	たに もと りょう 谷 本 亮	公募市民
委員	はな む れ ゆきだか 花牟禮 幸隆	(多摩市) 集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会委員
委員	もり もと ゆ み 森 本 由 美	多摩市自治連合会

(3) 多摩市役所庁舎のあり方検討委員会設置要綱

(平成 28 年 3 月 30 日多摩市告示第 105 号)

(設置)

第1条 多摩市役所庁舎（以下「庁舎」という。）のあり方等に関する検討を行うため、多摩市役所庁舎のあり方検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討し、その結果を多摩市長（以下「市長」という。）に報告する。

- (1) 庁舎の機能、規模及び位置に関する事項
- (2) その他庁舎の整備に関し市長が必要と認める事項

(構成)

第3条 委員会は、次に掲げる者（以下「委員」という。）12人以内をもって構成する。

- (1) 学識経験者 2人以内
- (2) 庁舎のあり方に見識を有し、市長が指定する者 7人以内
- (3) 多摩市内に在住し、若しくは在勤する者又は在学する者 3人以内

2 委員は、市長が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から平成29年3月31日までとする。ただし、委員が欠けた場合における後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、委員の互選によりこれを定める。
- 3 委員長は、委員会を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集する。

- 2 委員会の会議は、委員長が主宰する。
- 3 委員会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 4 委員会の会議は、原則として公開する。
- 5 委員長は、会議に際し、原則として会議録を作成する。

(関係者の出席)

第7条 委員長は、会議に際し、必要に応じて関係者の出席を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、企画政策部行政管理課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(この要綱の失効)

- 2 この要綱は、平成29年3月31日限り、その効力を失う。

(多摩市役所庁舎の在り方懇談会設置要綱の廃止)

- 3 多摩市役所庁舎の在り方懇談会設置要綱（平成19年多摩市告示第397号）は、廃止する。

(4) 市民ワークショップの記録

「多摩市役所庁舎のあり方検討委員会」の最終報告をまとめるにあたり、検討委員会の検討状況を市民と共有し、今後の検討の参考とするため、「将来の多摩市庁舎を考えるワークショップ」を開催しました。

○将来の多摩市庁舎を考えるワークショップ

日時：平成28年10月2日（日）13時から16時まで

場所：多摩市消費生活センター講座室

参加者：無作為抽出より応募のあった市民22名

傍聴者：5名

多摩市役所庁舎のあり方検討委員会：塩澤委員長 饗庭委員

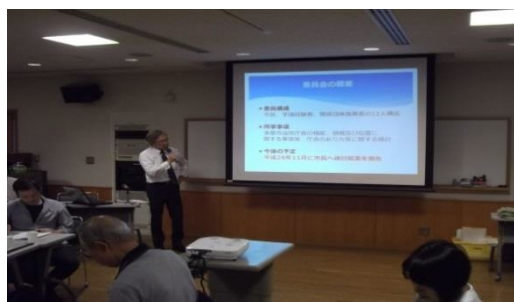
（事務局）多摩市企画政策部施設政策担当部長、特命事項担当課長ほか

- 事務局から、今回ワークショップの趣旨、これまでの経緯、現在の本庁舎の現状と課題、各候補地についての説明を行いました。本庁舎が、国の求める耐震性能を満たしていないこと。本庁舎B棟が、あと13年で築60年を迎え老朽化が進んでいること。庁舎が分散化、狭あい化しており市民サービスの低下を招いていることなどについて情報を共有しました。



今後の庁舎候補地として、候補地A（現在地）、候補地B（多摩センター駅周辺）、候補地C（永山駅周辺）を示し、各候補地での事業費負担の見込みや想定スケジュール等について報告しました。

- 続いて塩澤委員長から、委員会での検討状況の報告がありました。市民の利便性など数値に表れにくい市民が得られる直接的な「便益」をどう評価するか。「まちづくり」や「にぎわいの創出」など外部効果をどう評価するかなどの説明の後、庁舎に必要な機能と建て替えに伴う波及効果の両面から検討が必要であるとの報告がありました。



- 饗庭委員をファシリテータとして、ワークショップが始まりました。
（サブファシリテータとして首都大学東京の学生の方にお手伝いをお願いしました。）

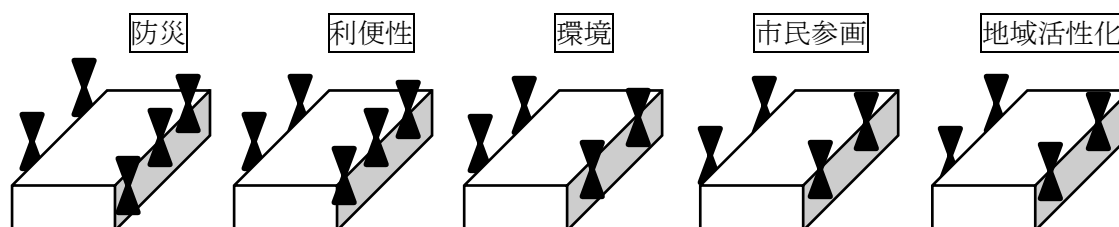


○ 第1ステップ

「庁舎に求められる機能」は？

参加者の皆さんは、次の5つの班に分野に

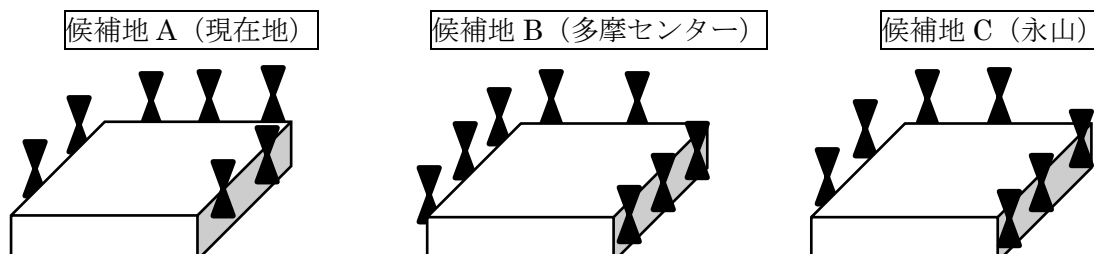
分かれ、将来の庁舎について求められる機能について話し合いました。



班	庁舎に求められる機能
防災	・一定以上の耐震強度 ・災害時の複数のバックアップ機能 ・備蓄品等の運搬ができる ・FM放送等の情報発信設備や環境 ・ヘリポートの設置
利便性 (ICT 含む)	・駅に近いこと ・バス便の増設（無料バス送迎等） ・一つの窓口で手続きが終わる（ワンストップサービス） ・窓口のわかりやすさ
環境	・庁舎、施設の緑化 ・メンテナンスしやすい設計にする ・省エネルギー対策
市民参画	・市の中心の場としての庁舎 ・出張所機能の充実 ・市民参画のためのワンストップサービス化
地域活性化	・企業や大学等との連携 ・地域、世代間交流ができる場 ・商業施設との複合化

○ 第2ステップ

各班からそれぞれ候補地 A・B・C の3テーブルに移動し、第1ステップで話し合った内容をもとに各候補地での機能について発表しました。その内容を踏まえ、分野ごとに【○…良い ×…悪い △…どちらともいえない】で評価し、評価理由を話し合いました。



	候補地 A (現在地)	候補地 B (多摩センター)	候補地 C (永山)
防 災	○ 敷地は広く、空地もある 耐震性能は要検討。	○ 情報のインフラは整っている。	○ 周辺の土地、道路が広い。
利便性 (ICT 含)	○ 現状で満足している。 バス便増設等は要検討。	○ 公共交通機関、車利用共に非常に便利。	○ 駅に近い。
環 境	○ 費用はかかるが工夫が可能。	○ 環境に配慮した施設が作れる	△ 環境に配慮した施設が作れる
市民参画	○ 出張所機能を充実させることで参画可能。	○ 人が多く集まれるため利用しやすい。	△ 人が多く集まれるため利用しやすい。
地域活性化	○ 人が集まりにくさはあるが、他に同様の機能をもたせることで解消できる。	○ 外部との連携が図りやすい。	○ 外部との連携や交流がしやすい。



○ 第3ステップ

代表者が各グループでの評価内容について発表しました。

	候補地A（現在地）	候補地B（多摩センター）	候補地C（永山）
主 な 意 見	・バス路線もあり立地条件も悪くなく、不便さはない。 ・出張所機能を拡充することで移転による財政負担を減らすことができる。 ・庁舎の耐震性に関しては、現庁舎の改修等で補強できないのか情報がほしい。	・防災面含め立地環境は整っており、多摩市の中心地として活用化が期待できる。 ・現在地よりも多機能な市役所が整備できそうであり、人の集まりも期待できる。 ・土地購入費については高額だが、現在地の売却や企業誘致等、財源は期待でき、一概に費用面での比較は難しい。	・多摩市の交通の中心ではないものの、立地条件など利便性は悪くない。 ・駅から近く周辺に企業が多くあることから、利便性が高い。 ・造成費用等が未知数であり、費用面が不安である。



- 最後に参加者の皆さんから、ゲーム感覚で各候補地に投票をいただきました。
（各人持ち点6点 点数は参考です。）

候補地A（現在地） … 52点
 候補地B（多摩センター駅周辺） … 54点
 候補地C（永山駅周辺） … 26点

○ 参加者の声

- ・市の取り組みを知ることができたので参加して良かったが、まだまだ市民への情報が足りない。
- ・このようなワークショップなどにより市民との情報共有に力を入れてもらいたい。
- ・市にとって重要な事項であるので拙速に進めるべきではない。



○ まとめ

饗庭委員

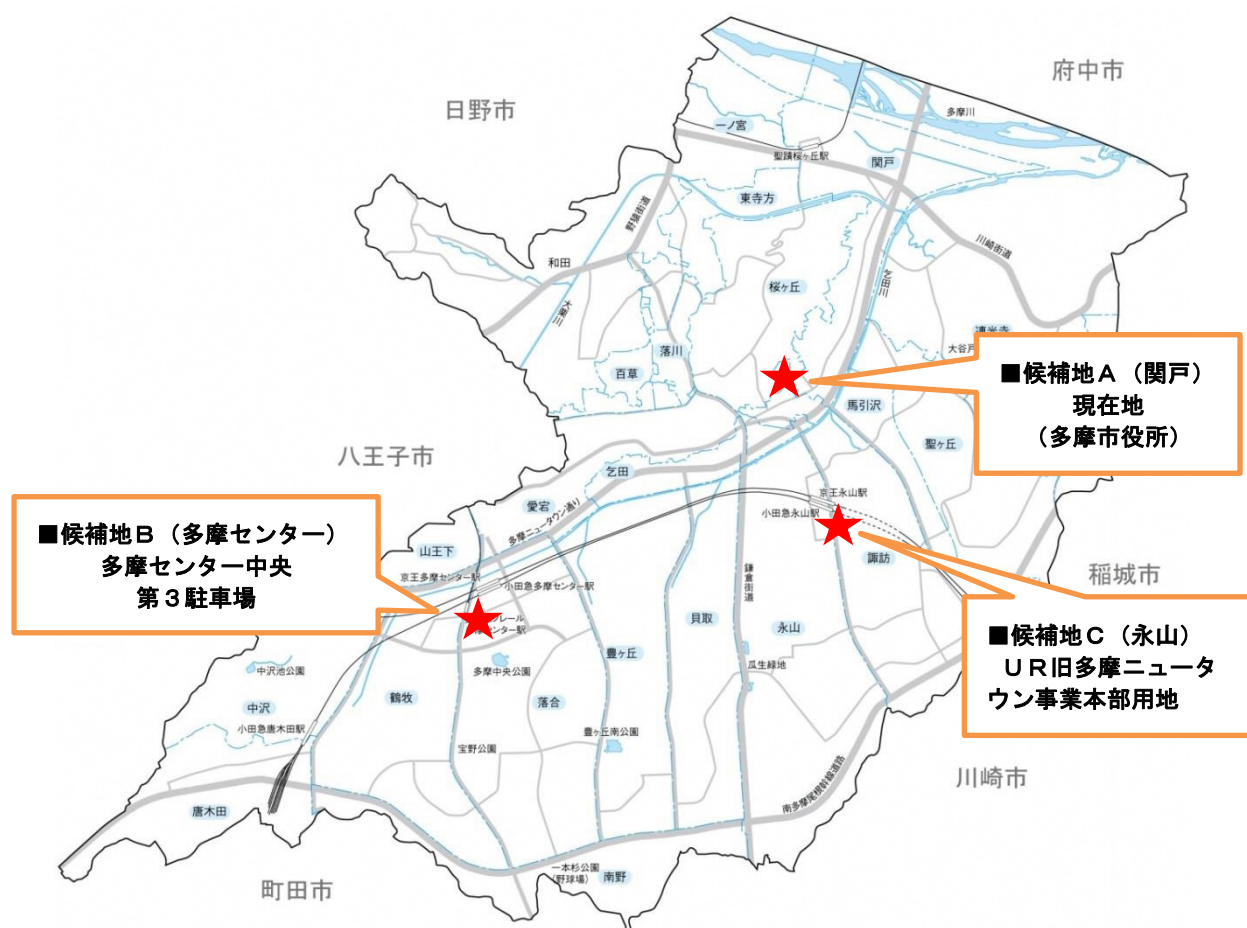
「このワークショップは将来の庁舎整備の問題を市民全体で考えてもらうひとつのきっかけとなる。これから是非一緒に考えて欲しい。」

塩澤委員長

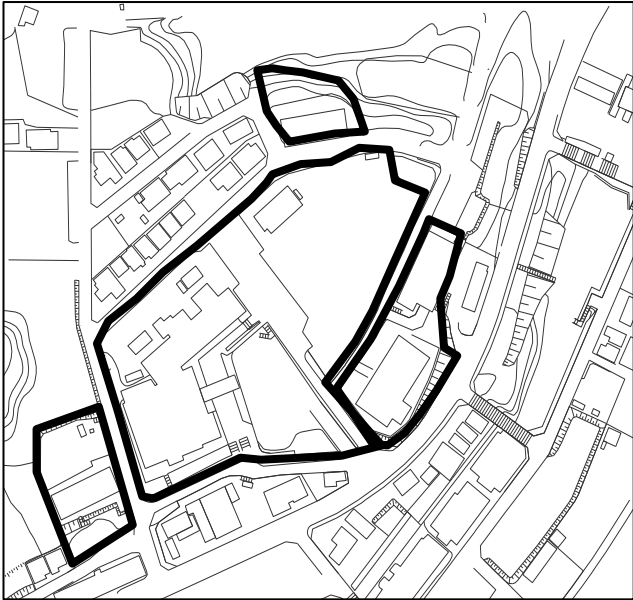
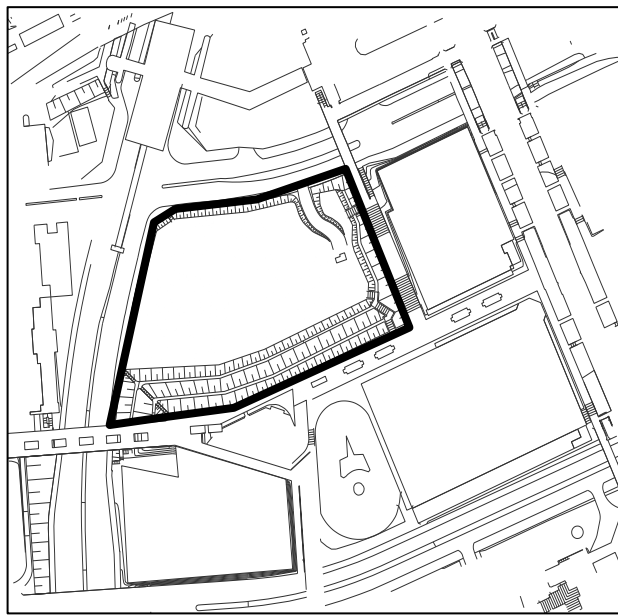
「今回のワークショップは誠に有意義であった。今後、多様な意見をまとめていく難しい作業となるが、このような市民参画を取り入れながら、将来のまちづくりを見据えた検討を進めていきたい。」



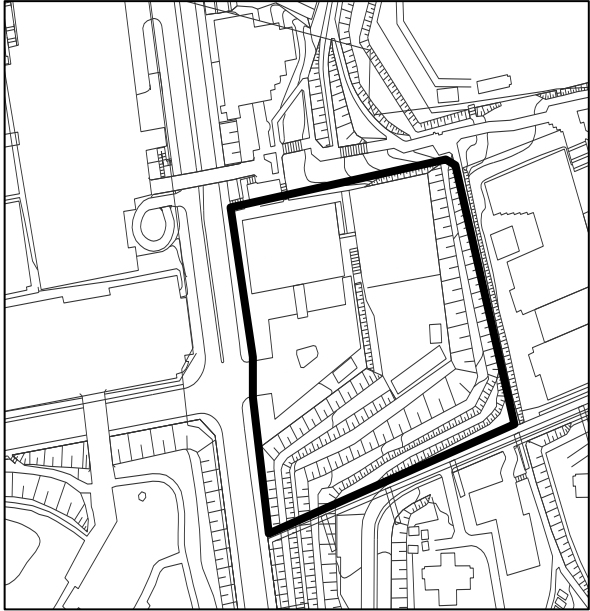
(5) 候補地の位置



【候補地の所在地・敷地面積・方策等】

＜候補地A＞ 現在地（多摩市役所）		
所 在 地	多摩市関戸 6-12-1	
敷 地 面 積	19,652 m ²	
用 途 地 域 等 (建ぺい率/容積率)	【本庁舎・第三庁舎・東会議室・西会議室】 第二種住居地域 (60%/200%) 【第二庁舎・東庁舎】 第二種中高層住居専用地域 (60%/200%) 準防火地域	
方 策	現在地での建替	
事 業 費 負 担 (見込額) ※	約 95.5 億円	
＜具体策＞ 旧やまばとホール跡地に新庁舎 a を建設し、本庁舎 B 棟が引越し。その後、本庁舎 B を除却し、新庁舎 b を建設。 A 棟は除却を想定して事業費を算出しているが、存廃については今後検討。		
＜候補地B＞ 多摩センター駅周辺（多摩センター中央第3駐車場）		
所 在 地	多摩市落合 1-42	
敷 地 面 積	14,954 m ²	
用 途 地 域 等 (建ぺい率/容積率)	商業地域・防火地域 (80%/700%)	
方 策	用地購入・建設	
事 業 費 負 担 (見込額) ※	約 171.5 億円	
＜具体策＞ UR都市機構所有の多摩センター中央第3駐車場（京王プラザホテル多摩の西側）用地を購入し、新庁舎を建設。		

このページの地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 23 年度版）を使用したものである。
 (MMT 利許第 23021 号)

＜候補地C＞ 永山駅周辺（UR旧多摩ニュータウン事業本部用地）		
所 在 地	多摩市諏訪 2-14	
敷 地 面 積	13,497 m ²	
用 途 地 域 等 (建ぺい率/容積率)	近隣商業地域・準防火地域 (80%/300%)	
方 策	用地購入・建設	
事 業 費 負 担 (見 込 額) ※	約 128.1 億円 + α (造成費用)	
＜具体策＞ UR都市機構所有のUR旧多摩ニュータウン事業本部用地を購入し、新庁舎を建設。		

このページの地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 23 年度版）を使用したものである。
(MMT 利許第 23021 号)