

多摩市役所本庁舎建替基本設計 中間報告

令和8年9月

多 摩 市

はじめに

1.これまでの経緯と現在のフェーズ

これまでの経緯

多摩市では、市民サービスを将来にわたり安定して提供するとともに、災害時に市民とまちの安全を守る拠点を整備するため、本庁舎の建替えに向けた検討を進めています。

令和5年2月に策定した「多摩市役所本庁舎建替基本構想」では、本庁機能・駅近機能・地域機能を連携させながら市民サービスを提供する、将来めざす本庁舎の姿を示しました。

さらに令和6年11月に策定した「多摩市役所本庁舎建替基本計画」では、基本構想を踏まえ、新庁舎に求められる機能や性能および事業計画等について検討し、庁舎整備の基本的な方針および基本機能等を定めました。

現在のフェーズ

現在進行中の基本設計では、基本構想や基本計画で定めた「めざす本庁舎像」や「基本方針」および「基本機能」等の実現に向けて検討を進めています。基本計画で定めた基本方針を踏まえ、新庁舎の配置、規模、各階の機能、来庁者・職員の動線、防災性能、環境性能などについて具体化している段階です。



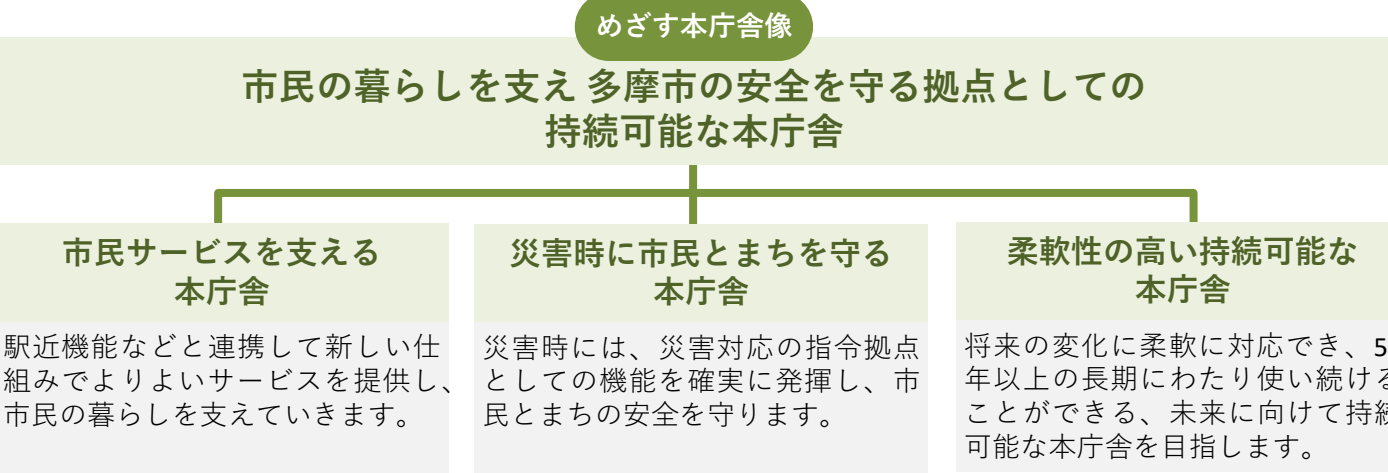
2.現庁舎の課題と建替えの必要性

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	本庁舎としての機能を維持していくために…
	課題2	施設・設備の老朽化	
市民サービス提供上の課題	課題3	狭隘な庁舎空間	よりよい市民サービスを提供していくために…
	課題4	行政のデジタル化の進展などへの対応	
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

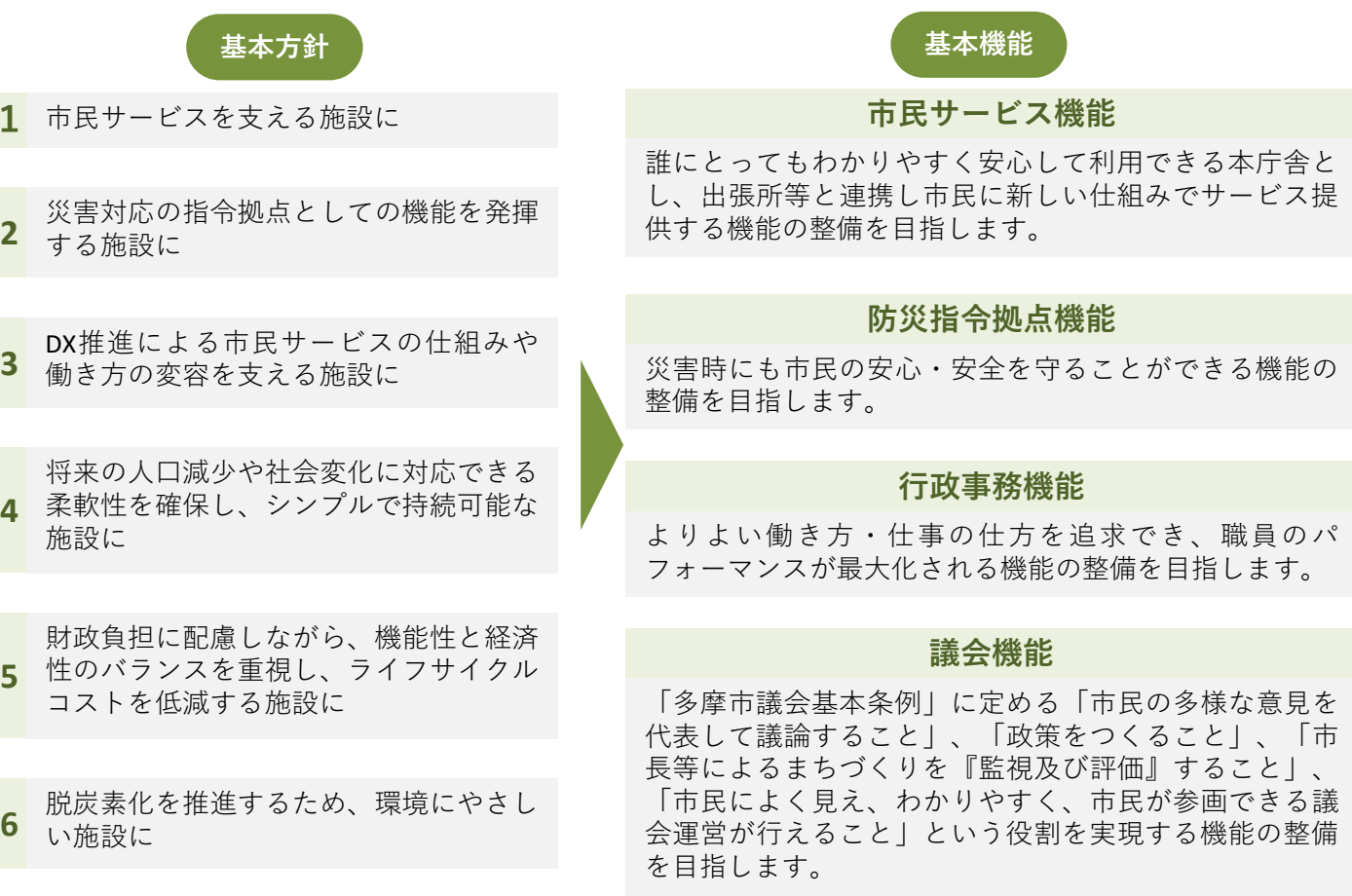
3.めざす本庁舎像

市民サービスへのニーズや概念そのものが大きく変わろうとする中、将来を見据えた新しい発想による本庁舎のあるべき姿や方向性を「めざす本庁舎像」として定めています。



4.基本方針と基本機能

「めざす本庁舎像」の実現に向けた施設の在り方を基本方針として定め、基本機能に落とし込んでいます。



5.本資料の目的

本資料は、基本設計の中間時点における検討状況を取りまとめたものであり、今後の新庁舎整備における考え方について市民の皆さまにお知らせするものです。今後は、中間報告の内容をもとにさらに検討を深め、本年度末に基本設計として取りまとめる予定としています。

設計概要

1.敷地概要

用途地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	
容積率	200%	
高度地区	23m第2種高度地区	
日影制限	5時間 - 3時間 H=4m (高さが10mを超える建築物) (敷地内)	4時間 - 2.5時間 H=4m (高さが10mを超える建築物) (敷地内)
斜線制限	〔道路〕 勾配1.25 適用距離20m 〔隣地〕 H=20m+勾配1.25 〔高度地区による斜線制限(北側)〕 H=23mかつ、隣地境界線から8m:H=5m+勾配1.25、 隣地境界線から8m以降：H=15m+勾配0.6	
防火地域	準防火地域	
敷地面積	約17000㎡ (区画整理事業により変動あり)	
道路幅員	南側 都道	5.0m
	南側 府中町田線	10.5m
	東側 市道1-269号線	4.0m
	北側 市道1-267号線	8.0m
	西側 市道1-271号線	8.0m

2.建築概要

・計画地は京王相模原線京王永山駅・小田急多摩線小田急永山駅から北に約1kmにある、現在の多摩市役所本庁舎敷地とします。

建築場所：多摩市関戸6-12-1

建物用途：市庁舎

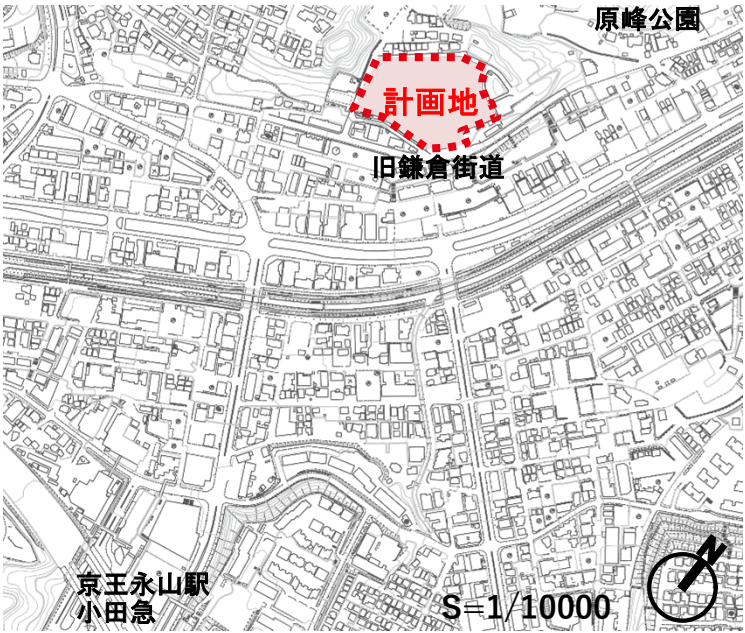
敷地面積：約17,000㎡

延床面積：約18,300㎡

最高高さ：約22.8m

構造：鉄骨造

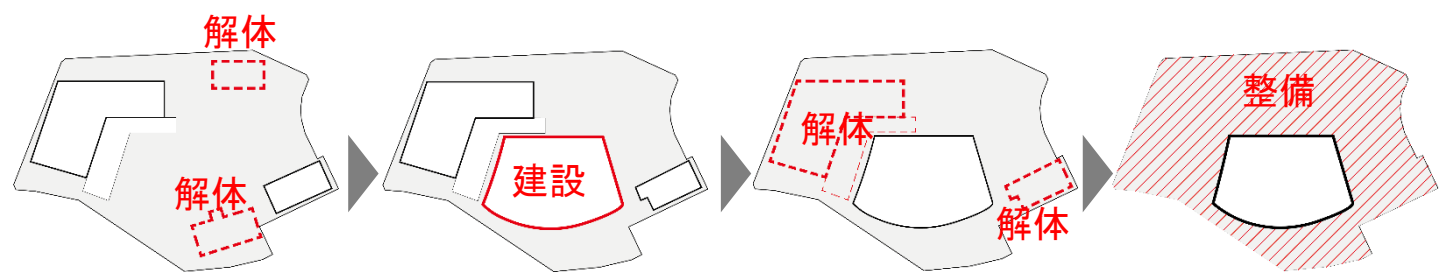
階数：地下1階、地上5階



3.工事ステップ

・仮設庁舎を建てずに、現庁舎を使用しながら施工できる計画とします。

- STEP1
第二・第三庁舎解体
- STEP2
新庁舎建設
- STEP3
A・B棟・東庁舎解体
- STEP4
外構整備+完成



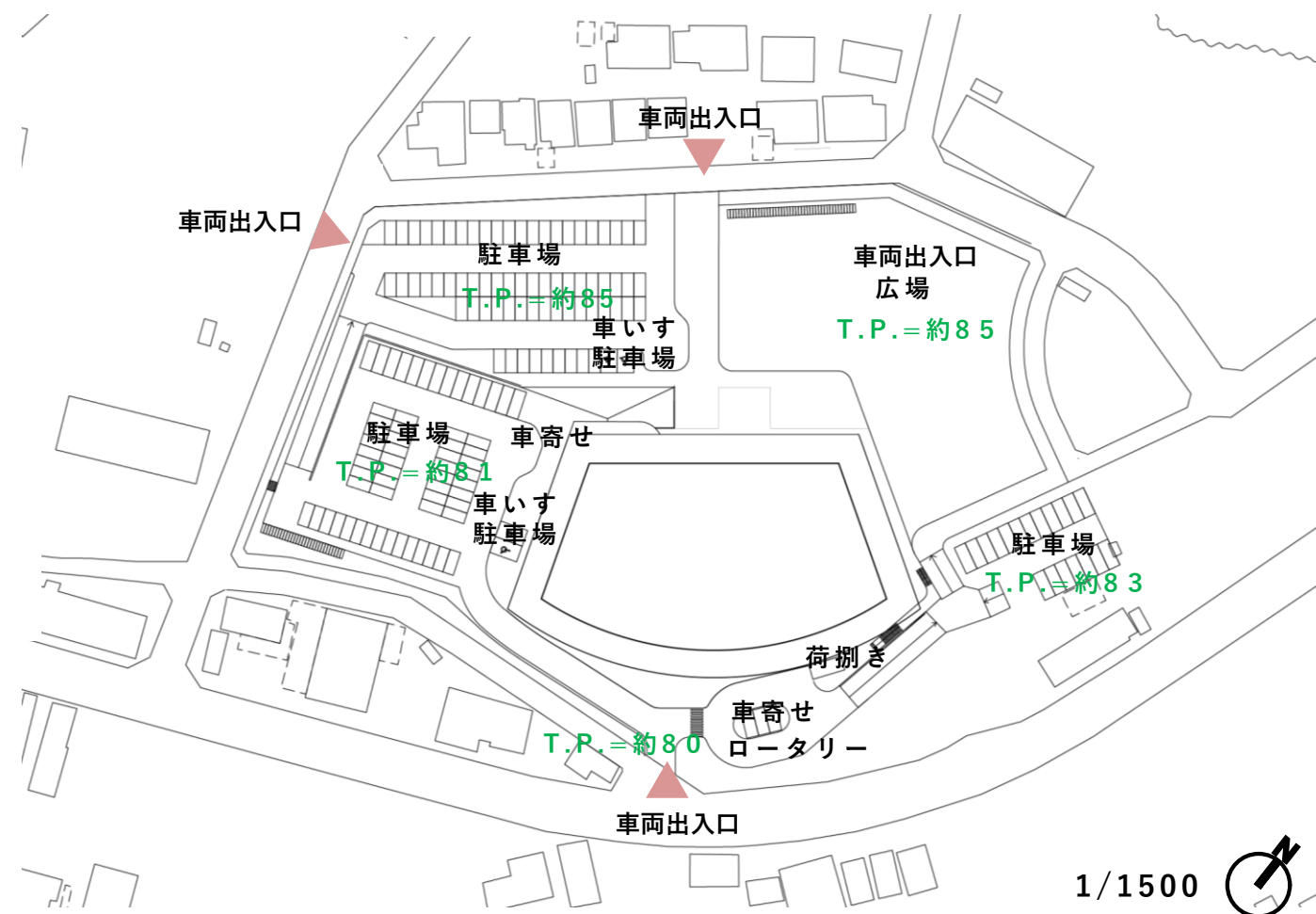
配置計画

1.配置・動線計画

- ・庁舎を敷地中央に配置し、現庁舎を使用しながら施工できる、配置計画とします。
- ・基本計画に示された考え方を踏まえ、北側住宅地からは十分な離隔を取り、周辺宅地への圧迫感や日影に配慮しながら、敷地条件に応じた配置とします。
- ・都道からのアクセス、バス停からの歩行者動線、駐車場からの動線、車寄せ、車いす使用者用駐車場等を整理し、来庁者が利用しやすい計画とします。

2.外構計画

- ・周辺緑地との連続性や景観に配慮し、敷地内に緑地を確保します。建物、広場、駐車場、歩行者動線を一体的に計画し、安全性、利便性、環境配慮のバランスよい計画とします。
- ・駐車場は現在（168台）と同程度の160台以上を配置し、車いす使用者用、荷捌き用、災害時対応用の車両動線を整理し、交錯をできるだけ抑え、安全性に配慮します。
- ・平常時の来庁者利用に加え、災害時に多目的に活用できる広場や駐車スペースを確保します。これにより、災害時の関係機関車両、応援職員、給水、給電、物資配布等の活動にも対応できる計画とします。



※T.P.=標高（東京湾の平均海面を基準にした高さ）

建物形状比較

1.基本計画案と基本設計案の比較

- ・車路幅員を確保でき、ランニングコストも抑えることができる建物形状とします。

		①：直方体案（基本計画案）		②：敷地に合わせて直方体を変形させた案	
配置検討					
検討条件		【建設位置は大きく変えず】【同程度の建築面積】にて検討			
敷地内の車路計画		南側角部が敷地境界線に近接するため、車路幅員が十分に確保できない	△	敷地形状に沿った建物形状のため、前面道路から各駐車場への車路の確保が可能	○
ランニング	日射負荷が最も大きくなる東西外壁の長さ ※壁が長いほどランニングコスト（光熱水費）が高くなる	東面：52m、西面：52m	△	東面：42m、西面：42m ①案より東西面の壁が短くなり光熱水費を縮減できる	○
イニシャル	掘削土量 （掘削量と想定コスト）	掘削土量の基準とする案 ※他案は①案との掘削土量の差を記載	○	①案よりも掘削土量が少ない ▲約650㎡	○
採用/不採用		不採用		採用	
赤一点鎖線：敷地ライン、青点線：①案建物形状、オレンジ線：各案の建物形状、紫点線：建築可能範囲 凡例：赤ハッチング：①案の建物形状と比較した際に増える掘削土量 青ハッチング：①案の建物形状と比較した際に減る掘削土量					

	②-1：南側 多角形（頂点数：多） 北側 多角形（頂点数：多）		②-2：南側 多角形（頂点数：多） 北側 直線	
配置図の比較				
検討条件	【同程度のフロア面積】にて検討			
北側住居との見合い	北側住居と正対せず、現庁舎より 離隔距離を確保可能	○	北側住居と正対するが、現庁舎より 離隔距離を確保可能	○
フロアの使い方	個人席や複数人席など、 様々なレイアウトや部屋の配置が可能	○	北側の奥行きが一定となり、効率的なデスクレ イアウトが可能	◎
イニシャルコスト	各案ともにコストは変わらない	○	各案ともにコストは変わらない	○
採用/不採用	不採用		採用	

2.他の形状パターンの検討

- ・他の形状パターンを検討した結果、本敷地では課題があることが分かりました。

概要
西側車路幅員を確保するように直方体を配置した案

課題
✓ 東庁舎と干渉するため、継続利用ができない。
・基本計画にて新庁舎竣工まで東庁舎は継続利用としている
・東庁舎のインフラ系の部署については災害時に緊急出動する必要があるため敷地外に移転させることは難しい
✓（現行案と比較して、掘削土量が増大）

東庁舎の継続利用ができないため、本案は採用しない

概要
東庁舎へ干渉しないように直方体を傾けて配置した案

課題
✓ 日影規制に抵触してしまう
✓ 仮設駐車場のスペースが十分に確保できない
✓ 北側住民への日影の影響が増大
✓（現行案と比較して、掘削土量が増大）

建設可能範囲内に収まらず、北側住民への影響や、法令の制限を受けてしまうため、本案は採用しない

概要
西面を現ペデストリアンデッキの傾きにに合わせて直方体を配置した案

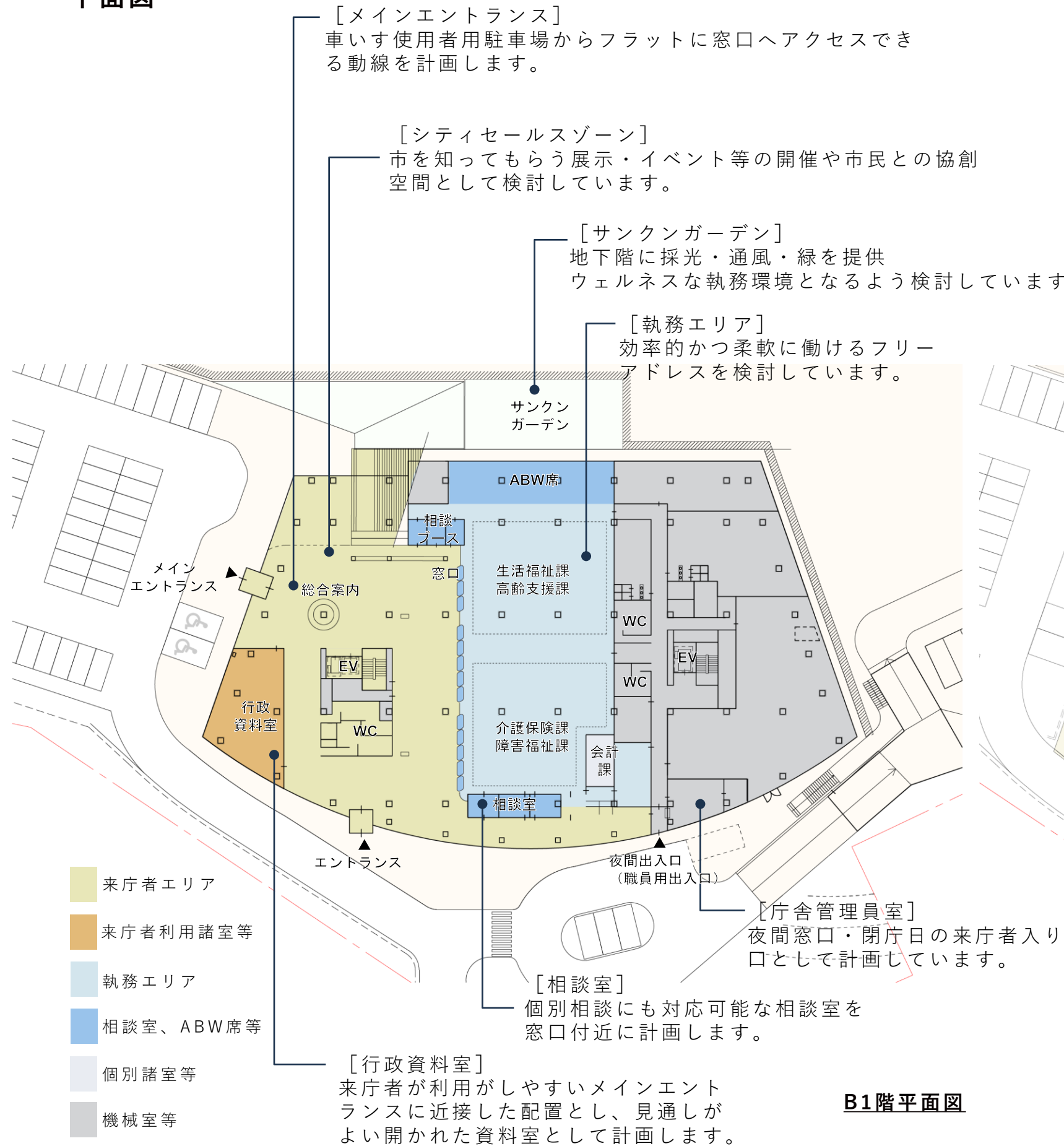
課題
✓ 東庁舎と干渉するため、継続利用ができない
✓ コストの増大
・掘削土量→現行案と比較して、**約1億円**増大する
・形状が横長になるため、現行案と比較して周長が約15%増える。外壁の工事費が本体工事費の10%（外壁材、断熱、防水、サッシなど）と仮定した場合、**約3億円**コスト増大

**東庁舎の継続利用ができない
現行案と比較してコストが約4億円増大する 以上から本案は採用はしない**

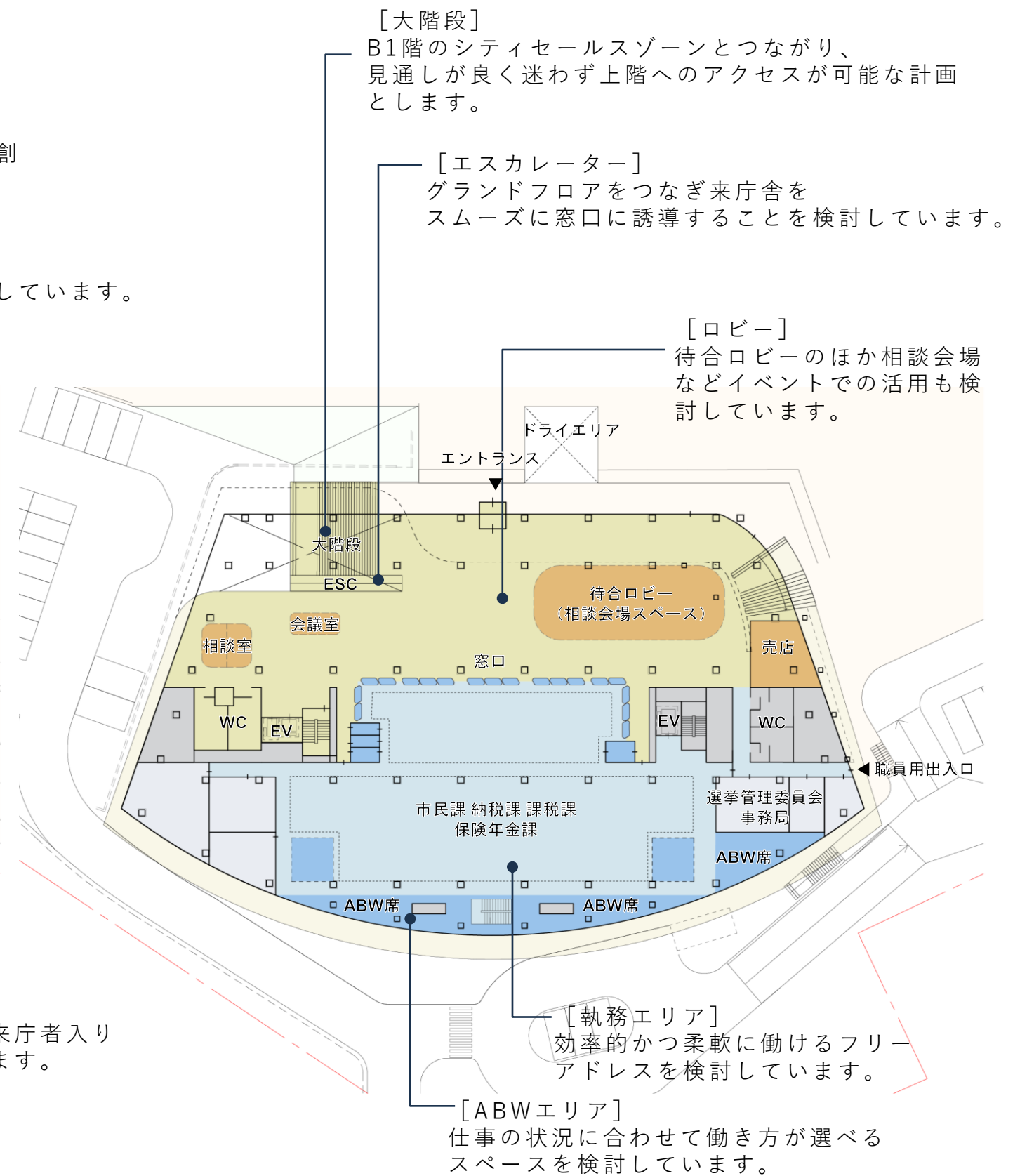
3.多角形のイメージ

- ・曲線を使用する場合、壁面やガラス等もオーダーメイドが必要となるため、イニシャルコストが増加する懸念
- ・曲線ではなく直線を多くの頂点で結ぶ多角形とすることで、直線の場合とほとんど変わらないイニシャルコストとなる

平面图



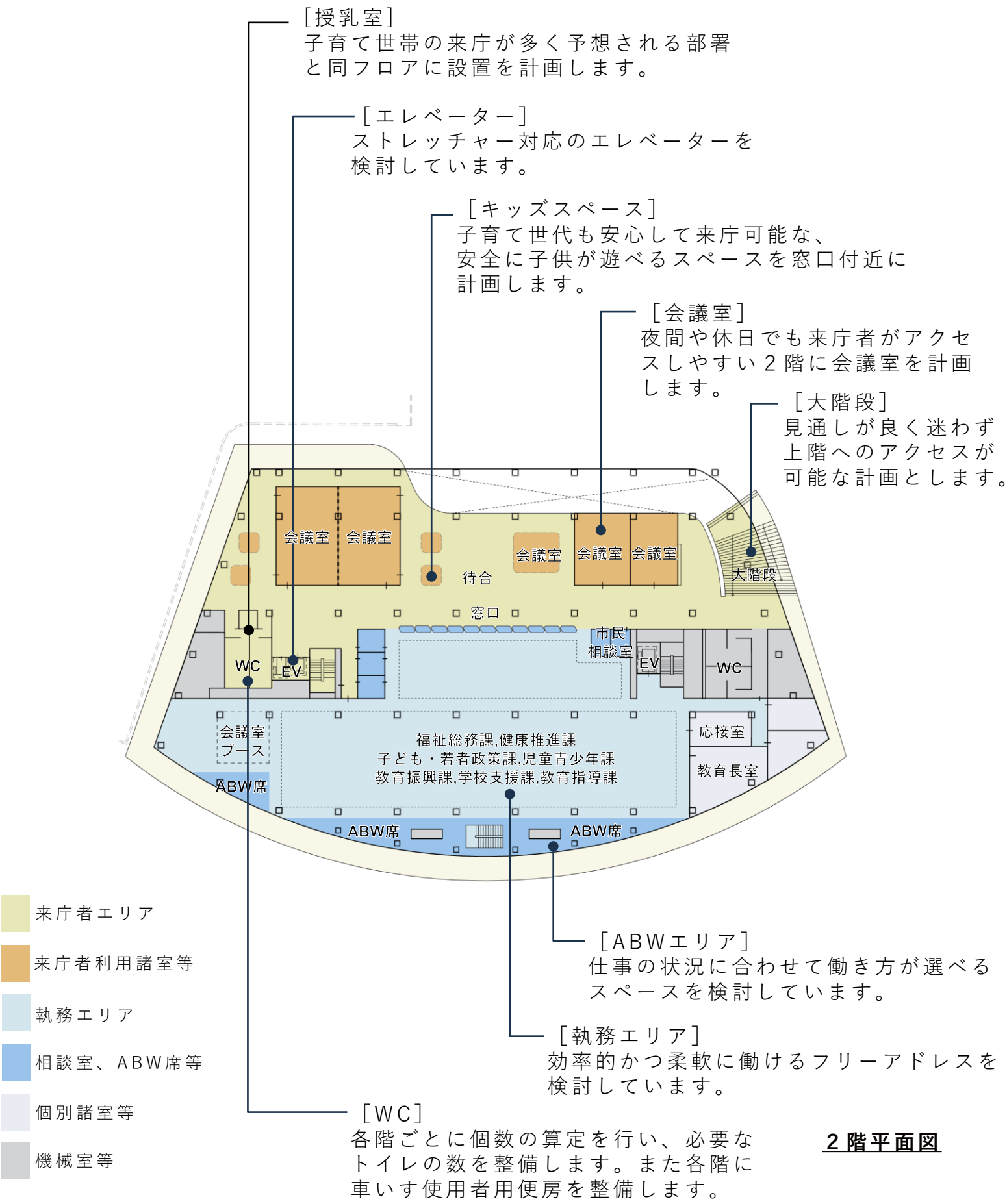
B1階平面図



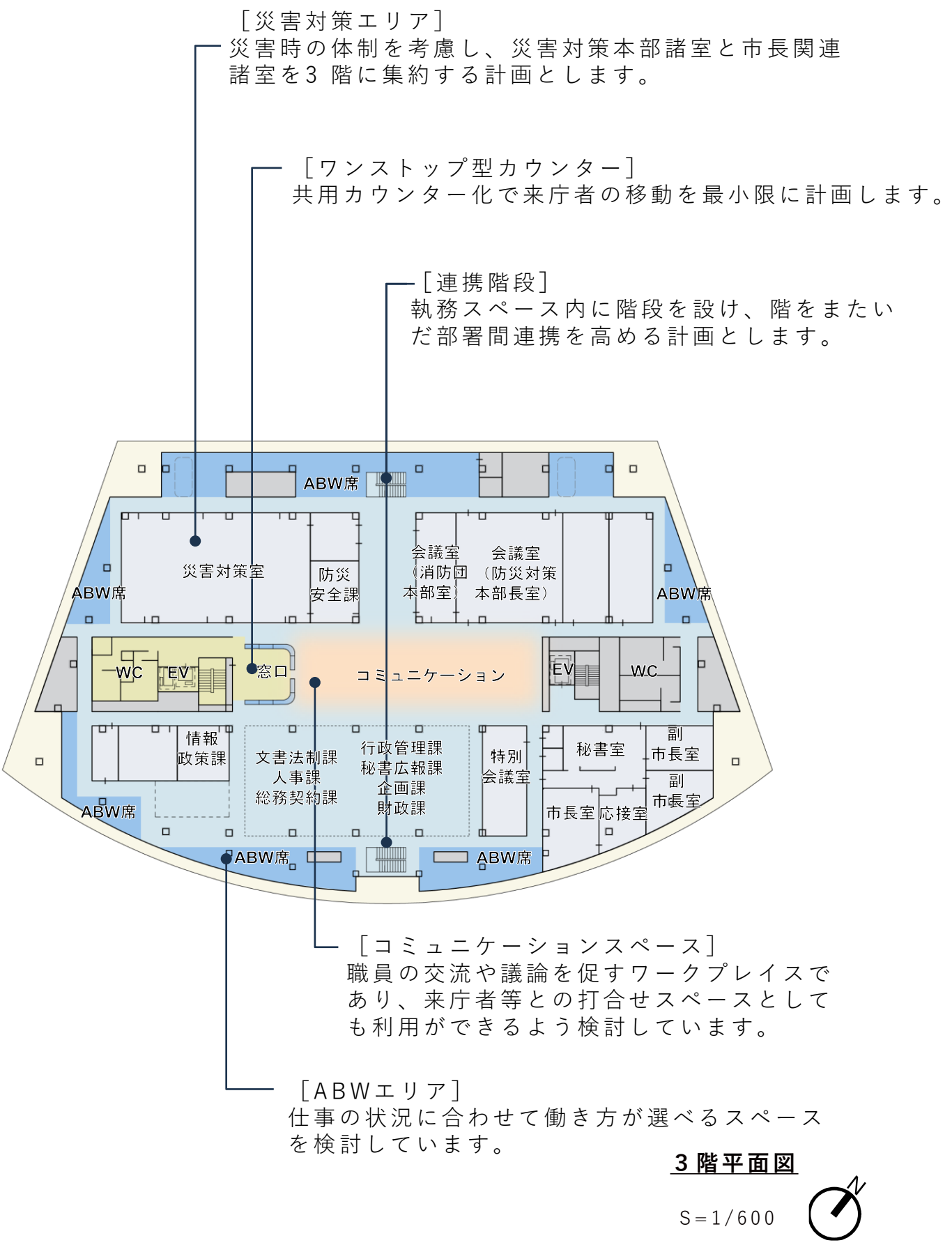
1 階平面図

$$S = 1/600$$


平面図



2 階平面図

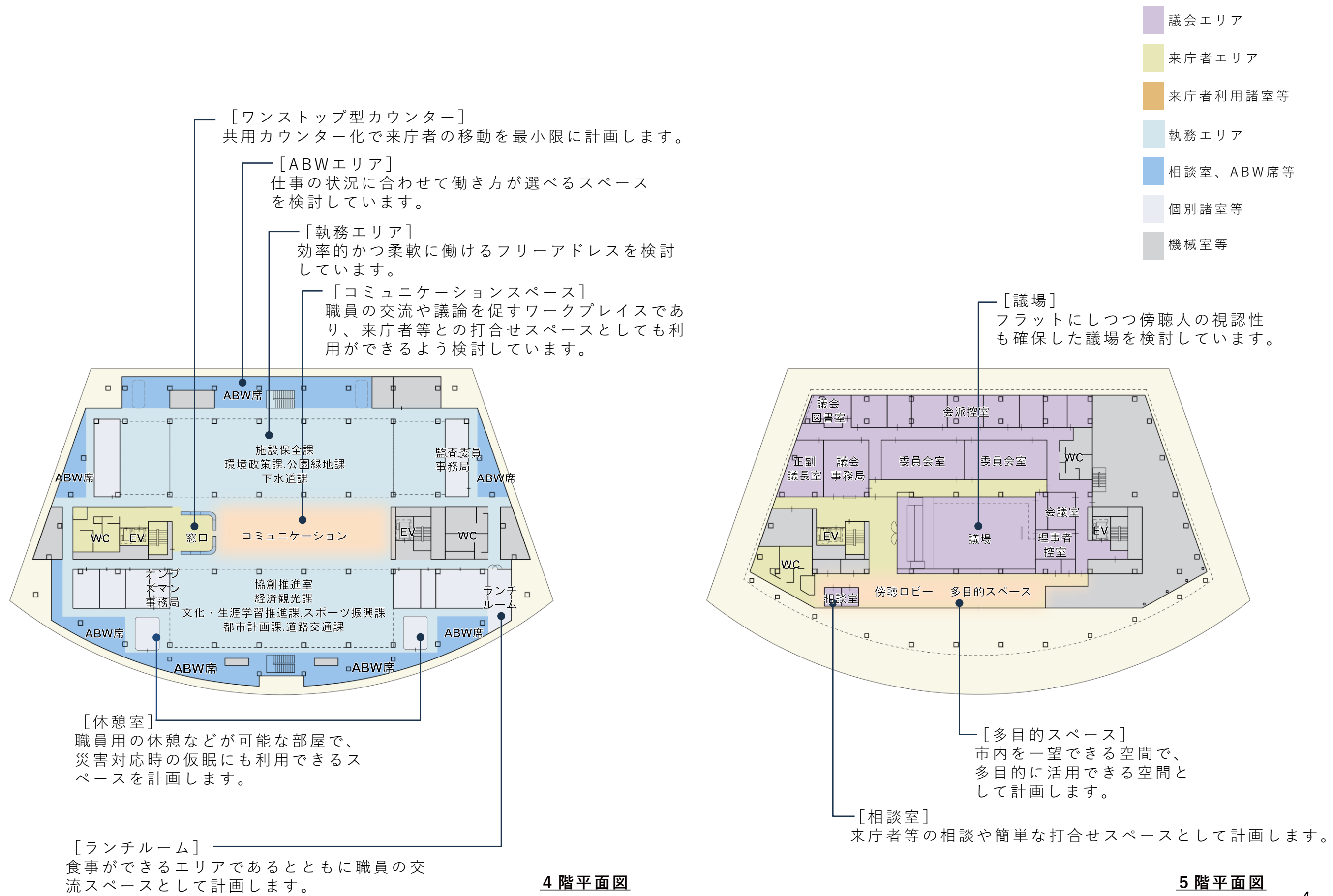


3 階平面図

S=1/600



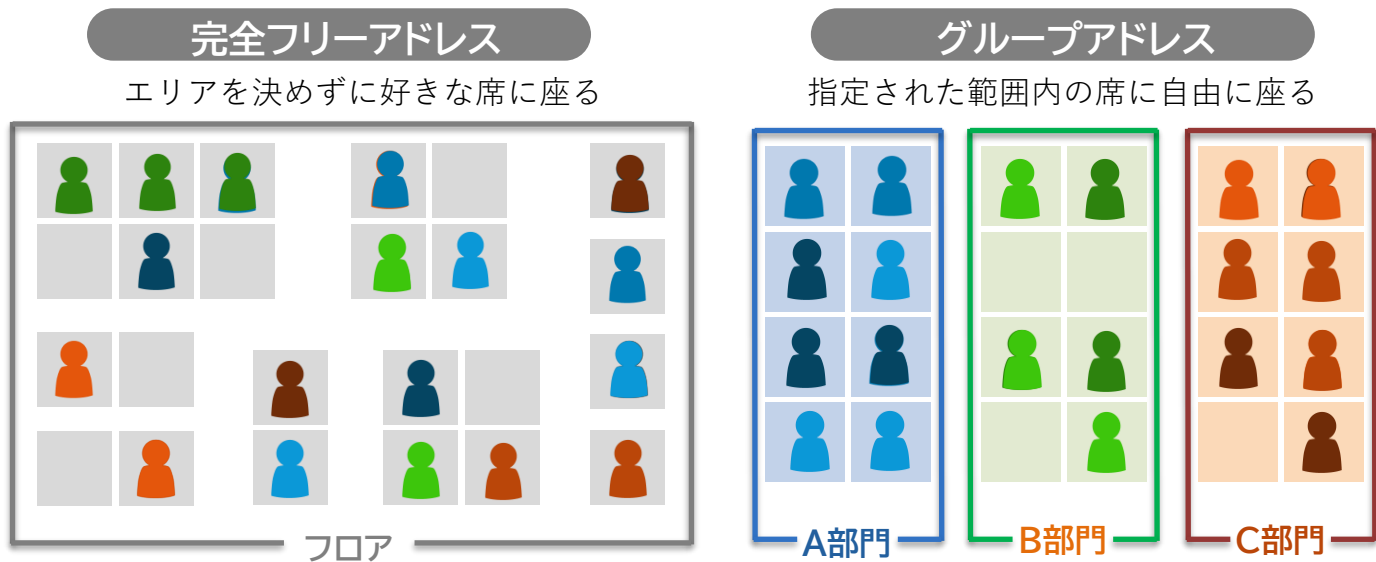
平面図



執務環境計画

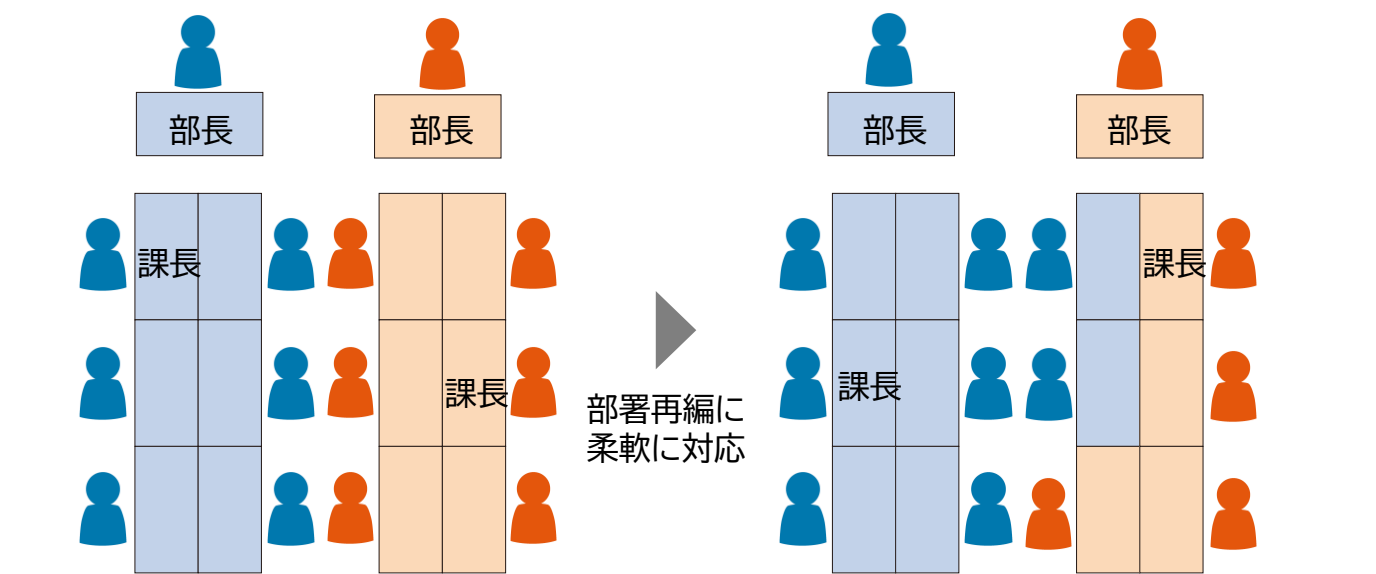
1.フリーアドレス

- ・フリーアドレスとは、従来のような固定席を設けず、自由に席を選んで仕事を行う運用スタイルです。部署を超えた交流が活発になり、情報共有や相談がしやすいことが特徴です。
- ・フリーアドレスのうち、課ごとに指定された範囲の席に座るグループアドレスの導入を計画しています。(適さない部署を除く)



2.ユニバーサルレイアウト

- ・執務空間にはユニバーサルレイアウトを導入し、組織変更や人員構成の変化に柔軟に対応できる計画とします。
- ・レイアウトの標準化により、将来的な部署再編や職員配置の変更時における改修コスト及び移転作業負担の低減を図ります。
- ・部長席は独立配置とし、課長席は島配置とします。

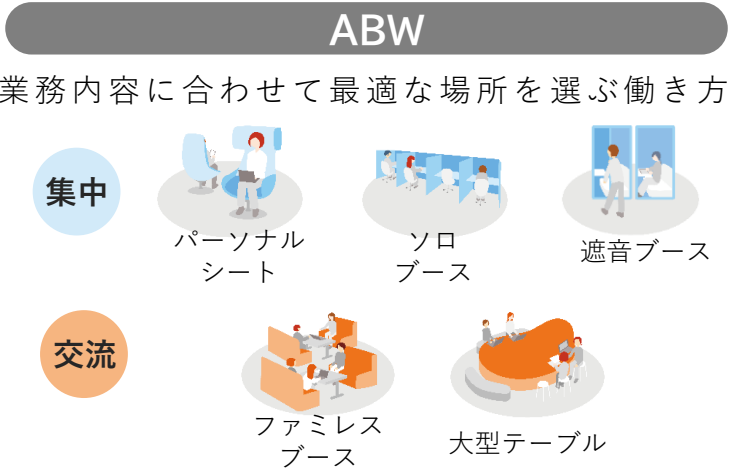


3.座席数

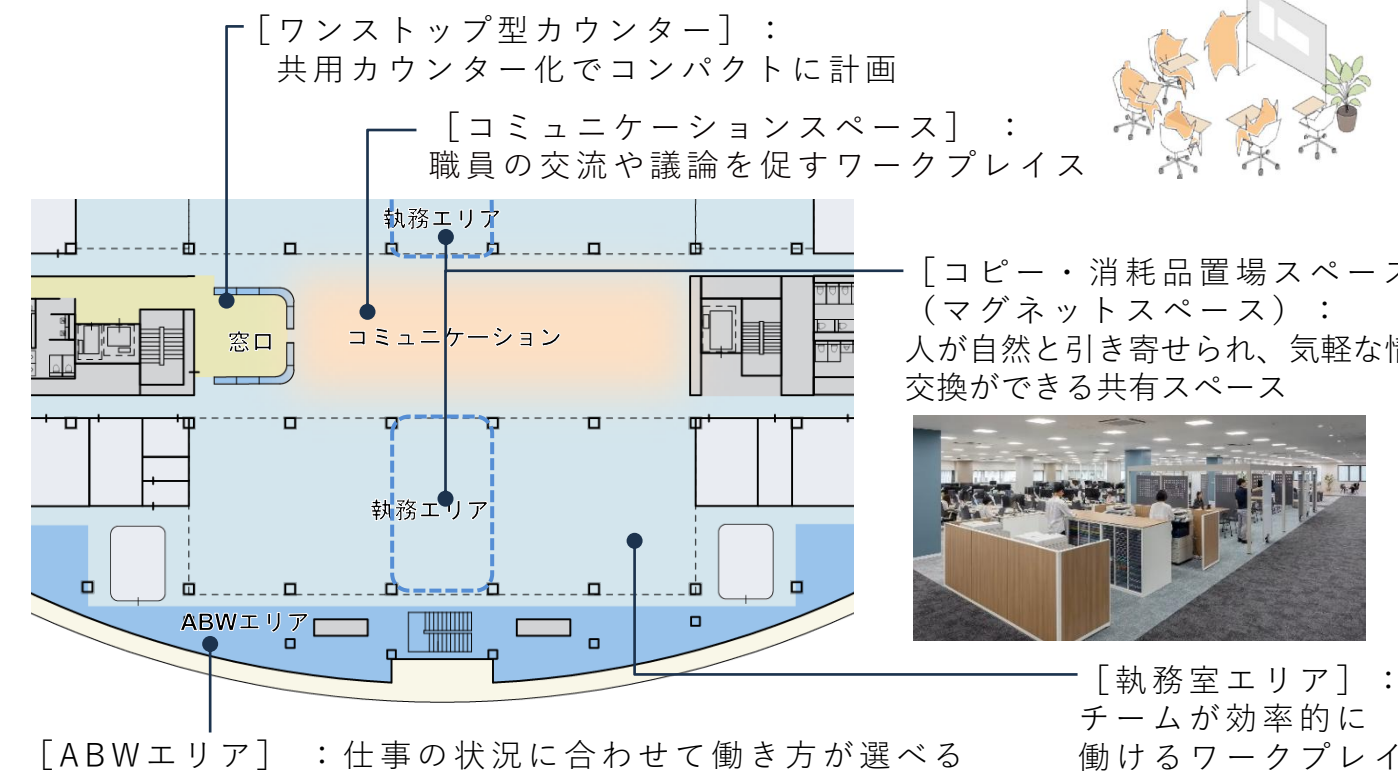
- ・職員の在席実態や働き方の変化を踏まえ、適切な座席数を今後検討していきます。固定席を前提としない運用とすることで、執務スペースの効率的な活用を図るとともに、将来的な職員数の変動にも柔軟に対応可能な計画とします。

4.ABW

- ・定型的な執務に対応する一般席に加え、集中作業、打合せ、オンライン会議、資料確認等の用途に応じて利用できるABW席を配置することで、執務環境の選択性と柔軟性の向上を図ります。
- ・これにより、限られた執務空間を効率的に活用するとともに、職員間のコミュニケーション促進及び業務生産性の向上を目指します。



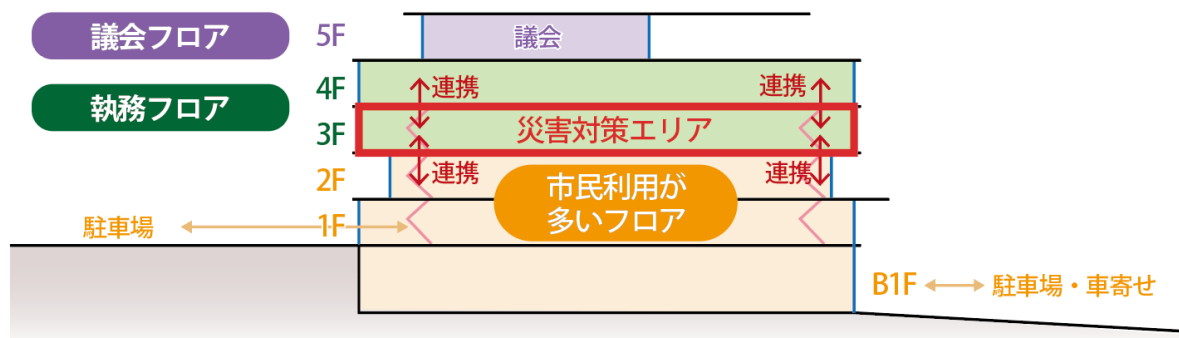
5.基準階のイメージ



防災計画

1.災害対策

- ・本庁舎は、災害時においても行政機能を継続し、災害対応の指令拠点として必要な機能を発揮できる施設とします。
- ・災害対策エリアは、3階に配置し、市民利用の多い低層階の窓口エリアと、上階の執務エリアをつなぐ位置に設けます。災害時の市民対応と庁内各部署との連携を図りやすくし、災害情報の収集、共有、意思決定、発信を円滑に行える計画とします。



2.災害時の機能確保

- 給水
 - ・受水槽容量は災害時対策活動職員が使用する3日分の飲料水量を確保します。
 - ・中水槽（雑用水用）容量は災害時対策活動職員が使用する7日分のトイレ用水を確保します。
- 排水
 - ・屋外に緊急排水槽を設置し、災害時対策活動職員が使用する7日分の排水を貯留できるようにします。
 - ・敷地北側にマンホールトイレ(貯留型)の設置を検討しています。
- 都市ガス
 - ・災害時に破断可能性の小さい中圧ガスを引き込みます。
 - ・災害時に空調を必要とする室は、発電機からの電源供給、もしくはガス熱源器により運転可能とします
- 電力
 - ・受変電設備は高圧電力による本線・予備電源線の2回線受電を計画します。
 - ・非常用発電機は燃料備蓄等により3日間以上庁舎が稼働できる計画とします。
 - ・太陽光発電を設置し、平時の環境性能と災害時の防災性能を両立できる計画とします。
- 通信
 - ・通信の引込は信頼性、安全性を確保するため、二重化を考慮します。

3.地震対策

- ・防災指令拠点としての機能継続性を確保するため、免震構造を採用します。地震時に建物へ伝わる揺れを低減し、構造体の損傷を抑えるとともに、庁舎内の什器、設備機器、配管、情報通信設備等の被害を軽減します。これにより、地震発生後も災害対策本部機能や行政機能を継続しやすい計画とします。
- ・耐震安全性の目標は、国土交通省「官庁施設の総合耐震計画基準・対津波計画基準」に基づき、以下の赤枠のとおりとします。

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保を図られるものとする。	1.50
	II 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図られるものとする。	1.25
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	1.00
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。	
建築設備	甲 類	大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。	
	乙 類	大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。	

4.浸水対策

- ・敷地内の高低差や周辺道路との関係を踏まえ、豪雨時にも内水氾濫の発生を抑制できるよう、適切な勾配及び排水経路を確保した外構計画とします。

5.降灰対策

- ・火山噴火に伴う降灰等の影響を考慮し、災害時に必要な設備機能を確保できる計画とします。非常用発電機・キュービクル等については、建物内設置とし、降灰時にも機能を維持できるよう配慮します。

構造計画

1.基本方針

- ・上部構造は、建築計画との整合を図るとともに、使用性、機能性（遮音性・耐振動性・耐衝撃性）、耐久性、経済性、施工性、ならびに将来の使用形態の変更に対するフレキシビリティ等を総合的に考慮した計画とします。
- ・基礎構造は、地盤調査結果に基づき、地盤特性、建物規模、構造種別、施工性を考慮したうえで、上部構造を確実に支持し、沈下等の障害を生じさせない合理的な形式を採用します。

2.架構計画

- ・将来的な平面計画の変更に対するフレキシビリティを確保する観点から、ラーメン構造を基本とし、シンプルで合理的な構造システムを計画します。
- ・階段・EV等のコア周りには、建築計画との整合を図りながら、必要に応じて耐震要素（ブレース・耐震間柱等）を配置し、構造性能、剛性バランスおよび経済性に配慮した計画とします。

3.構造概要

- 建物規模：地下1階、地上5階
- 構造種別：鉄骨造を基本に検討します。
- 架構形式：ラーメン構造を基本とし、耐震要素の配置を検討します。
- 耐震形式：建築計画との適合性が高く、免震効果を有効に発揮できる「基礎免震構造」を採用します。
- 基礎形式：今後、地盤調査結果を踏まえ、建物規模、構造種別および施工性を考慮して、検討します。

※ラーメン構造：柱と梁を接合し、一体化した骨組みで建物を支える構造です。

環境計画

1.ZEB Ready環境親和型庁舎を目指す

- ・多摩丘陵の地形、日射、風などを最大限に活用します。建築的な工夫によってエネルギー負荷を抑えるパッシブデザインを基本とし、高効率設備、再生可能エネルギー等を組み合わせることで、ZEB Readyを目指します。

2.建物形状と外装による環境負荷の低減

- ・建物を建設可能範囲と丘陵地形に沿わせ、南面を広く確保するとともに、日射負荷の大きい東西面を最小化します。南面には水平フィン、東西面には縦ルーバーを設けるなど、季節や方位に応じて日射を適切に制御することを検討します。

3.自然採光・自然換気を活かしたパッシブデザイン

- ・ABWエリアや共用部には自然採光と自然通風を積極的に取り入れる検討をします。
※パッシブデザイン：太陽光、風、外気温などの自然の力を活用し、快適な室内環境をつくる設計手法です。

バリアフリー計画

- ・バリアフリー法、東京都福祉のまちづくり条例その他の関係法令・条例等に適合するとともに、努力義務や推奨基準についても可能な限り対応を検討し、誰もが安全かつ円滑に利用できる施設計画とします。

- ・主要な出入口は自動扉を基本とし、段差を設けない計画とします。移動等円滑化経路となる廊下は、車椅子利用者等が円滑に通行できる十分な幅員を確保し、床は平滑で滑りにくい仕上げとします。

- ・階段には手すりを設け、必要に応じて点字表示を行うとともに、階段や踊り場等の適切な位置に視覚障がい者誘導用ブロック等の注意喚起用床材を敷設します。

- ・各階にバリアフリースイレ（車椅子利用者用トイレ）を設置し、オストメイト対応設備等の配置を検討するなど、誰もが利用しやすい計画とします。

- ・サインは、文字の大きさ、色彩、コントラスト、設置位置等に配慮した、見やすく分かりやすい計画とします。また、必要に応じて点字、触知案内、音声案内等の導入を検討します。

- ・乳幼児を連れた来庁者に配慮し、授乳やおむつ替えに対応できるスペース、キッズスペース等を確保します。

- ・利用者の方々などの意見を取り入れた設計をします。

電気設備計画

1.受変電設備

- ・本線予備電源線の高圧2回線受電とします。
- ・建物内にキュービクル式受変電設備を設置します。
- ・中央監視設備（機械設備）にて、各機器の状態、故障警報、デマンド監視等を表示可能とします。

2.非常用発電設備

- ・建築基準法および消防法に基づく防災負荷のほか、災害拠点室等の保安負荷に電源を供給するため、非常用発電機を設置します。
- ・非常用発電機は新庁舎とは別棟の可能性も含め発電機室の設置を検討します。
- ・燃料は軽油とし、72時間分の燃料を地下埋設タンクに備蓄します。

3.太陽光発電設備

- ・庁舎屋上に太陽光パネルを設置します。
- ・商用電力途絶時には、自立運転機能により一時避難スペースの専用コンセントに電源供給を行うシステムとします。
- ・発電量、発電電力量、日射量等のデータを計測、集計します。

4.外構

- ・広場に面して電源盤を設置し、イベント時などに盤内コンセントより電源を取れる計画とします。
- ・公用車用の電気自動車充電設備を設置します。

機械設備計画

1.空調設備

（1）熱源設備計画

- ・利用時間が概ね同一の室は中央熱源空調方式とし、利用時間が大きく異なる室は個別パッケージ空調方式とすることで空調稼働時のエネルギー効率を高めます。
- 中央熱源空調方式 ：電気式空冷ヒートポンプモジュールチラー、ガス式ヒートポンプモジュールチラー・冷温水発生器による比較検討
- 個別空調方式 ：電気式空冷ヒートポンプパッケージエアコン
 ガス式ヒートポンプパッケージエアコン

（2）空気調和設備計画

- ・各エリアの空調方式は、放射空調やダクト吹き出し等を用途や空間に考慮して計画します。

（3）換気設備計画

- ・執務室はデシカント外調機により行います。
- ・常時利用する空調室は外調機を基本とし、利用時間が大きく異なる室などは全熱交換器を設置します。

2.衛生設備

（1）給水設備計画

- ・給水方式は加圧給水方式とします。
- ・受水槽の容量は、災害時対策活動職員3日分の飲料水量を確保します。
- ・中水槽（雑用水用）の容量は、災害時対策活動職員7日分のトイレ用水を確保します。

（2）給湯設備計画

- ・給湯方式は局所方式とし、給湯室などは貯湯式電気式温水器により供給します。
- ・シャワーが必要となる部分にはガス給湯器を設置します。

（3）排水設備計画

- ・汚水と雑排水は、合流とし、重力排水方式、ポンプアップ方式にて屋外へ排水します。
- ・汚水雑排水と雨水は分流とし、既存公設桝に接続して下水本管へ放流します。
- ・屋外に緊急排水槽を設置し、災害時対策活動職員7日分の排水を貯留できるようにします。
- ・敷地北側にマンホールトイレ（貯留型）の設置を検討しています。