

多摩市役所庁舎のあり方検討委員会の議論のポイント

1 現庁舎の課題

(1) 庁舎機能の課題

(耐震強度不足)

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Is値(構造耐震指標)0.9以上であるが、本庁舎はA棟が0.75、B棟が0.6。

現庁舎の狭隘化により、市民の待合スペースや相談場所等が十分に確保できず、市民サービスに一部支障をきたしている。

(2) 庁舎の老朽化に関する課題

(経年劣化、維持保全に関する費用等の増加)

分散した庁舎を現状のまま維持しようとする、平成41年度までに約15億円のライフサイクルコスト(改修に係る見込み額)が見込まれている。

(老朽化)

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の増大が見込まれる。

(3) 庁舎の分散化に関する課題

(分散化、床面積が狭い)

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、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。

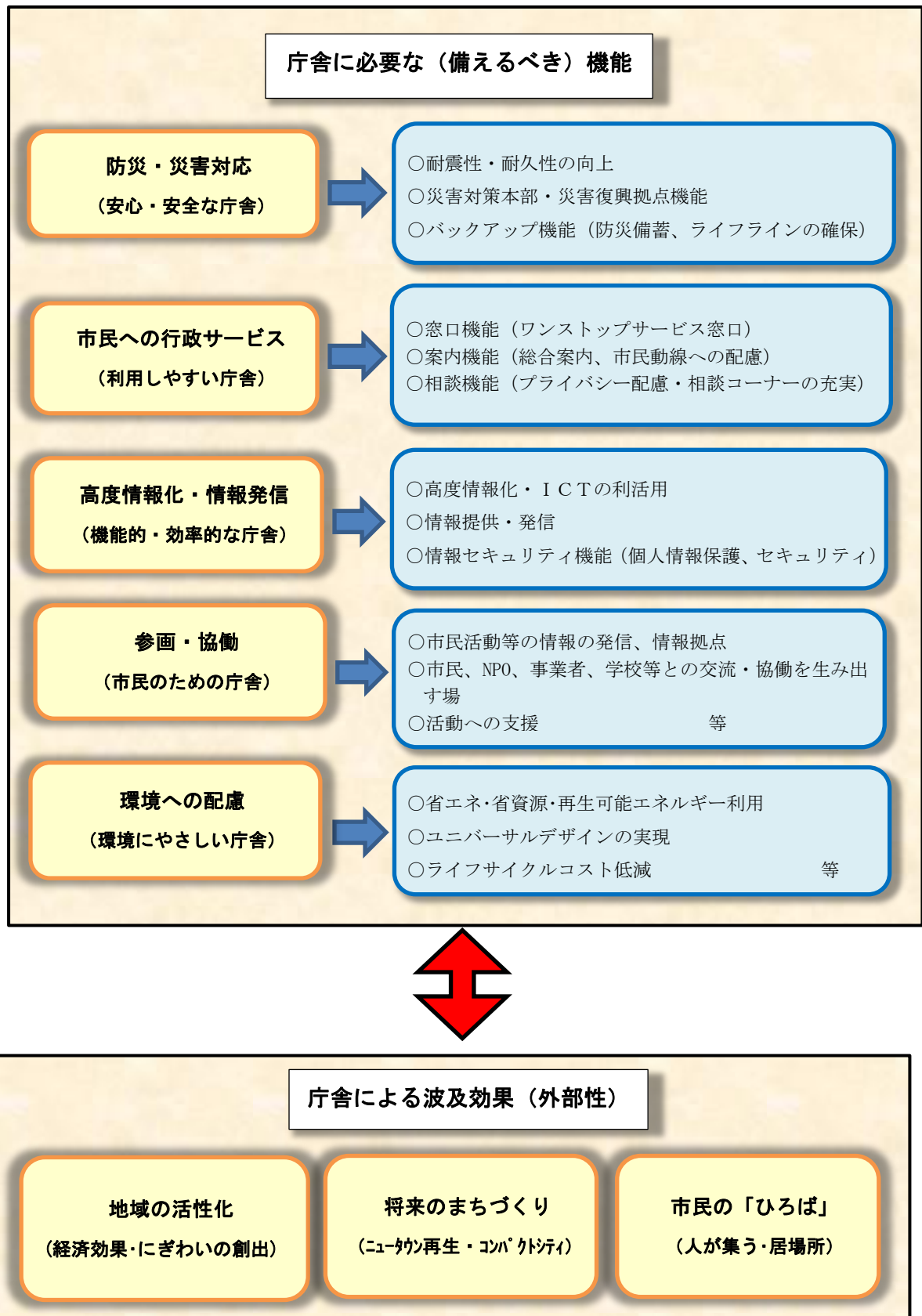
2 課題の解決のために

現庁舎を大規模改修するよりも、庁舎機能を再編し、集約化を図ることができる『建替』が効果的である。

また、建替にあたっては、現在地又は新たな用地への移転について検討する。



3 建て替えに当たっての基本的な考え方



4 整備手法

現庁舎の課題である耐震強度不足、老朽化、狭あい化、分散化などに対して、抜本的に解決するためには、庁舎の建て替えが効果的であるが、一方で庁舎の整備やその後の維持管理には多額の経費が必要となる。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土地であると、連携の効果が高いと考えられる。

5 財源

3つの候補地の事業費想定額は、約95.5億円から約171.5億円である。一方で市の貯金にあたる「基金」は、現時点で約17.4億円。一般的に「基金（貯金）」は、事業費の3～5割程度あることが望ましい。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。その他、民間資金の活用や民間との連携、移転するのであれば現在地の用地活用などが考えられる。

6 本庁舎の規模

「庁舎に必要な（備えるべき）機能」と「庁舎による波及効果（外部性）」の両方を勘案し、新しい庁舎に必要な規模を検討する必要がある。

現時点では、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㎡」と想定している。（現庁舎は約13,000㎡）

なお、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。

7 本庁舎の場所

「庁舎に必要な（備えるべき）機能」と「庁舎による波及効果（外部性）」を踏まえた上で、どの場所であれば市民の利便性が高まるのか、検討する必要がある。

なお、現在の想定では候補地は3つである（現在地、多摩センター駅周辺、永山駅周辺）。現在地は市有地であるが、それ以外はUR都市再生機構の所有地となっている。

UR都市再生機構は、保有している土地について、処分していく方針である。

（参考）

平成22年12月閣議決定「独立行政法人の事務・事業の見直し基本方針」

現在実施中の事業については、平成25年度までに工事を完了し、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。

8 多摩市役所庁舎のあり方検討チームによる候補地の検証結果

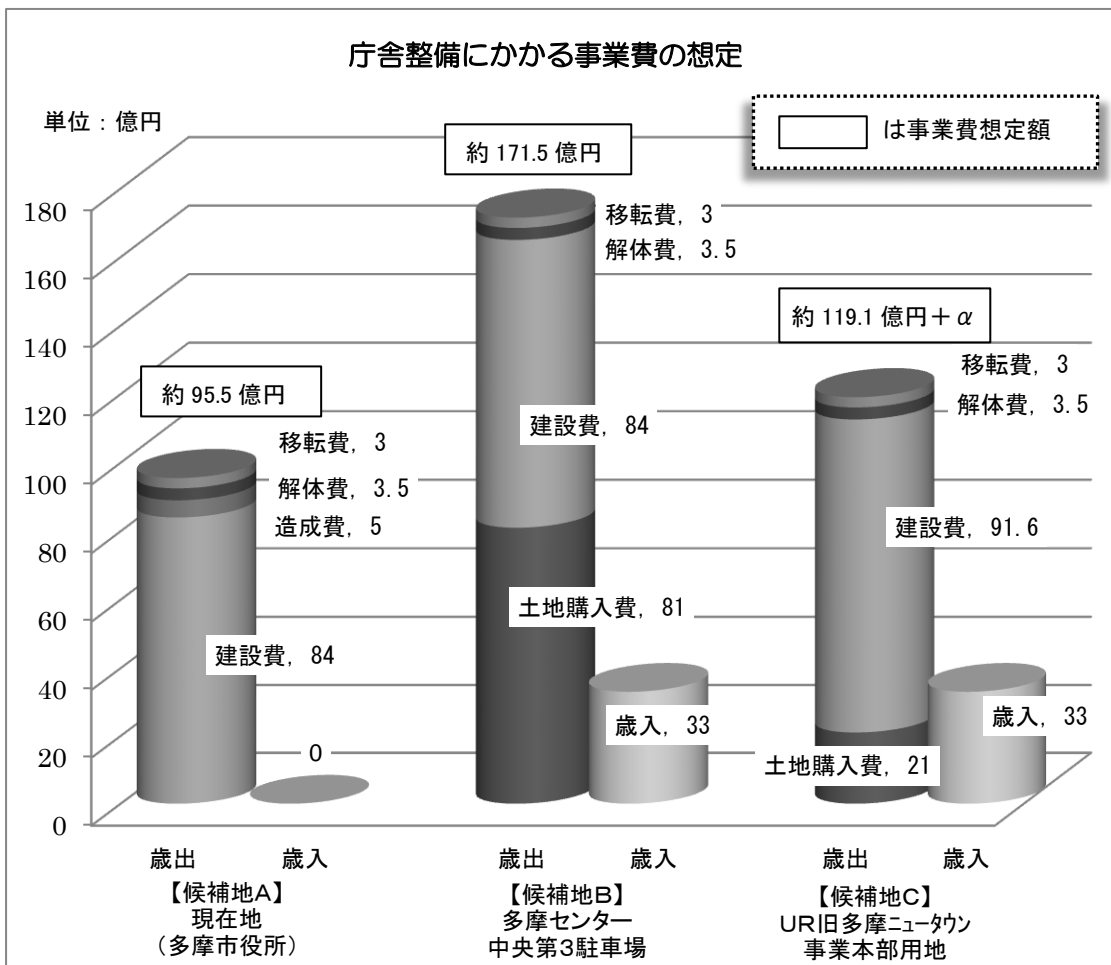
「多摩市役所庁舎のあり方検討チーム最終報告書（平成 28 年 3 月）」による候補地の検証結果は、以下のとおりとなっている。

■庁舎整備に係る事業費の想定（資料5・15 ページ参照）

歳出は、土地購入費、建設費、造成費、解体費、移転費、その他（やまばとホール跡地の杭の引き抜き経費）等を概算額として想定した。

歳入は、現在地を売却する場合の売却益を想定（約 33 億円）しているが、現在地（多摩市役所）の場合は売却益はない。また、候補地B・Cの場合でも、現在地を売却せずに用地を有効活用する場合には、売却益は入らない。

なお、「事業費想定額」は、現在地の存廃等の方針が未定のため、本試算では売却益は反映していない。



【参考】

■土地購入費・売却益

「固定資産税路線価（平成 27 年度）」を 0.7 で割った金額（地価公示と同じ水準（標準的な土地価格）となる）を㎡単価とし、各敷地面積に乗じた金額。

候補地Cは上記の積算結果に対して、斜面分 30%を差し引いた金額で算出した。

■建設費

近隣自治体実績に物価変動分を補正し、平均単価金額 422.1 千円/㎡とし、新庁舎の想定規模 20,000 ㎡を乗じ、約 84 億円と算出。候補地Cには、地下加算（駐車場 4,000 ㎡）約 6 億円、残土搬出約 1.6 億円を追加で想定。

■検証結果（資料5・16ページ参照）

「8 整備方策の比較検討」、「9 庁舎整備に係る事業費の想定」による比較検証結果は以下のとおりである。

なお、今回の検証は、各候補地のメリット・デメリットを比較したものであり、優先順位を決定するものではない。また、事業費等の不確定要素もあるため、点数については今後変動する可能性がある。

なお、各候補地の各評価項目における得点割合のレーダーチャートは、17～18ページのとおりでである。

候補地	検証結果	総合得点 (200点満点)
候補地A. 現在地 (多摩市役所)	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の利便性が一番低い。駅から遠く、庁舎は分庁舎型になる想定。 ○防災面は現状と変わらない。 ○まちづくり構想等との関連が薄い。 ○工事期間が約5～6年想定。建設、移転を繰り返すため、工事期間が長期になる。 ○用地費負担がないため、事業費負担が抑えられる。 	107点
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)	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の利便性が一番高い。駅から近く、統合型庁舎の実現が可能な想定。 ○防災面は現在地よりも高い。 ○まちづくり構想等のコンセプトと合っている。 ○工事期間は約2～3年想定である。 ○用地費負担が多額であり、事業費負担が一番高い。 	136点
候補地C. 永山駅周辺 (URIB多摩ニュータウン事業本部用地)	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の利便性が高い。駅から近く、統合型庁舎の実現は建築の工夫が必要。 ○防災面は現在地と同程度。 ○まちづくり構想等のコンセプトにおおむね合っている又は準じている。 ○工事期間は約2～3年想定だが、用地内の斜面が多く、造成等に時間を要する。 ○斜面が多いため、造成費負担、建設の特殊要因が未知数である。 ○用地費負担が多額であり、事業費負担がかかる。 	138点