

奥多摩町庁舎建設基本計画（素案 未定稿）

（注）各項目（新規等）の記載事項については、現段階で考えられるものや望まれるものを含んでおり、検討中の項目もありますが、今後、計画策定作業が進むにしたがって、変化が生じる部分もあり固定されたものではありません。

令和 年 月

奥多摩町

目 次

目 次	1
序 章	
はじめに	3
1. 基本計画の目的と位置付け	3
第1章 庁舎整備の必要性	
1. 現庁舎の現状	4
2. 現庁舎の課題	5
3. 新庁舎の必要性	6
第2章 庁舎建設基本計画	
1. 基本理念	6
2. 基本方針	6
3. 基本機能	7
(1) 窓口機能	7
(2) 防災機能	8
(3) 執務機能	9
(4) 施設管理機能	10
(5) 文化・交流機能	10
(6) アクセシビリティ機能	11
(7) 議会機能	11
4. 新庁舎の位置	
(1) 地方自治法の規定	12
(2) 庁舎建設候補地の基本的な考え方	12
(3) 庁舎建設候補地の決定	12
5. 新庁舎の基本指標・規模	
(1) 計画想定人口	13
(2) 新庁舎へ配置する部署	13
(3) 新庁舎に配置する職員数	13
(4) 議員定数	13
(5) 新庁舎の規模	13
6. 建物配置の考え方	
(1) 敷地条件の整理	18
(2) 施設計画の検討	18

7. 新庁舎の建設方針・建設計画

- (1) 建設方針 23
- (2) 事業手法等の検討 23
- (3) 概算事業費 25
- (4) 事業費の財源計画 26
- (5) 事業スケジュール 26

序章 はじめに

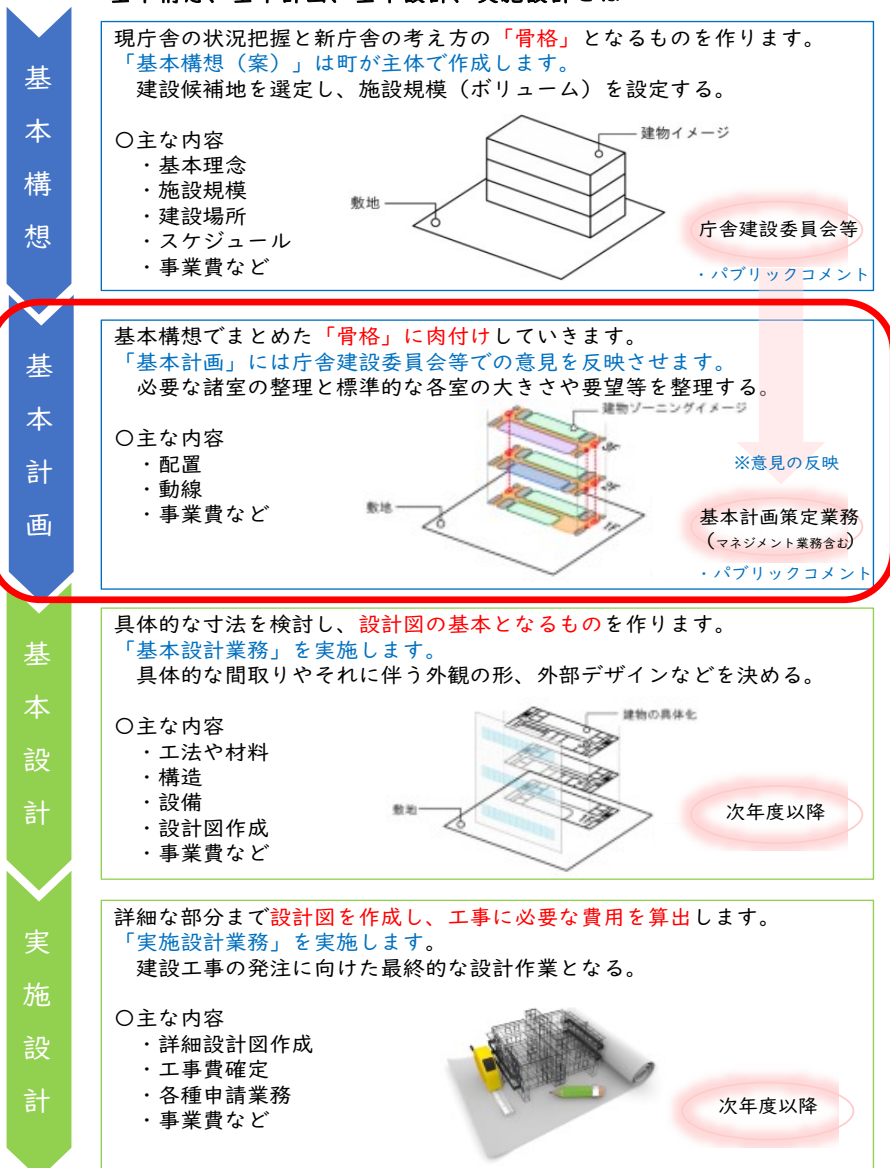
1. 基本計画の目的と位置付け

令和4年11月に策定された基本構想は、新庁舎建設に関する基本的な考え方を示し、庁舎建設基本計画の策定にあたって、検討の論点を整理したものです。

本計画は、基本構想を基に、現庁舎が抱える課題や庁舎建設の必要性並びにその規模や具体的な機能など庁舎建設に必要な基本的事項に係る諸条件を整理し、今後の設計や建設に資するための指針として位置づけます。

奥多摩町庁舎建設整備事業スキーム

基本構想、基本計画、基本設計、実施設計とは



第1章 庁舎整備の必要性

1. 現庁舎の現状

現在の役場庁舎は、既存建物を増改築したものであり、庁舎の駅寄り側の約半分は昭和40年の建設から築57年が経過し、床や壁のひび割れ、雨漏り等全体的な老朽化が進んでいる状況です。また、平成25年度に実施した耐震診断では基準値を大幅に下回る結果となり、震度6以上の地震が発生した場合、倒壊・崩壊する危険性があると判定され、老朽化や耐震性に大きな課題を抱えています。

(1) 現庁舎の位置



(2) 現庁舎の概況



位 置	東京都西多摩郡奥多摩町氷川2 5番地6
建 築 年	昭和40年（既存建物部分。昭和59年役場庁舎として増改築）
構 造	鉄筋コンクリート造 地上3階（地下2階）
床 面 積	2,704㎡
敷地面積	1,072㎡
職 員 数	81名（※但し、役場庁舎のみであり、指定金融機関、おくたま地域振興財団は含まず）

(3) 現庁舎の劣化状況



劣化状況（コンクリート爆裂、鉄筋露出によりコンクリートの中酸化が進んでいる。）

2. 現庁舎の課題

課 題	内 容
老朽化・耐震性	<ul style="list-style-type: none">・大規模地震の際に倒壊の恐れがある。・庁舎建物及び設備等の老朽化に伴い修繕が増えている。・災害時の防災拠点としての対応に不安がある。
庁舎の利便性	<ul style="list-style-type: none">・3階へのエレベーターが無いなど、ユニバーサルデザインへの対応が不十分である。・各課事務室前の待合スペースや通路が狭く、着座しての相談室も少ないため、プライバシー確保や来庁者に対する配慮が不十分である。・執務スペースに余裕がなく、収納スペースも不十分であるため、資料、書籍、その他必要とする物が乱雑に置かれている。
町民サービス	<ul style="list-style-type: none">・事務室が分散しており、ワンストップサービスへの対応が不十分である。・建物の構造上の問題を含め、各課、会議室等の案内表示が分かりにくい（誰にでもわかりやすい案内版等の設置）。・駐車場の確保が必要である（路上駐車が目立つ）。
その他	<ul style="list-style-type: none">・来庁者が直接事務室に入れるレイアウトのため、情報管理のセキュリティに問題が生じる恐れがある。・誰もが親しみやすく訪れやすい庁舎とするため、様々な連携や柔軟な運用に対応できるような庁舎にする必要がある。

3. 新庁舎の必要性

現庁舎は、老朽化や耐震性に課題があり、大地震が発生した際には、倒壊や崩壊の恐れがあります。災害時に、防災の拠点、住民等の拠りどころとなる施設であるべきですが、現状ではその役割を担うことが困難な状況にあります。その他、ユニバーサルデザインへの対応、分散した庁舎機能など住民サービスに関わる部分でも多くの課題を抱えています。近年多発する自然災害の影響を受け、今まで以上に安全性の確保が強く求められています。地域住民の安全・安心を確保するための『防災拠点』として重要な施設であること並びに住民に親しみやすい機能を有した施設が求められることから、速やかに役場庁舎の建設整備事業を進める必要があります。

第2章 庁舎建設基本計画

1. 基本理念

誰もが親しみやすく訪れやすい庁舎であるとともに、地域住民の安全・安心を確保するため、災害時には危機管理対応を果たす『防災拠点』としての機能、そして地域コミュニティの活性化につながるような、一人ひとりがイメージする『奥多摩らしさ』を併せ持つ庁舎を目指すことを基本理念とします。

2. 基本方針



■ 5つの基本方針

● みんなでつくり、次世代につながる庁舎

- ・ 庁舎完成後も、みんなが関わりを持ち続けることができる庁舎を目指します。
- ・ 庁舎機能を庁舎内に限定せず、近隣の施設や民間との連携を通じて柔軟に運用できるよう、開かれた庁舎を目指します。

● 防災拠点の機能を果たせる庁舎

- ・ 町民の防災意識向上につながるよう、防災拠点としての機能、設備及び避難設備の機能を兼ね備えた庁舎を目指します。

● 町民に親しまれ、利用しやすい庁舎

- ・ 町民をはじめ、奥多摩を訪れる「みんな」が気楽に足を運べて、拠りどころとなる庁舎を目指します。
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した庁舎を目指します。
- ・ 利用者にとって利便性の良い庁舎を目指します。

● 機能的で働きやすい庁舎

- ・ 町の業務は多岐にわたることから、庁舎で働く職員が効率的で効果的に業務ができるよう、デジタル技術を活用した働きやすい庁舎を目指します。

● 人と環境にやさしい庁舎

- ・ 温かみのある多摩産材等の木材を活用した、人にやさしい快適なデザインを取り入れ、省エネルギーや環境に配慮したグリーンエネルギー技術を導入することを検討し環境と経済の両立が図られる、人と地球環境にやさしい庁舎を目指します。

3. 基本機能

5つの基本方針に基づき、新庁舎に求められる基本機能を以下のとおり整理します。

(1) 窓口機能

① 効率的で利用しやすい窓口

- ・ 来庁者の利便性が高い窓口とします。

- ・利用者が多い窓口を低層階へ配置します。
- ・一連の手続きを円滑に行えるよう関連性の高い部署を近接配置します。

②使いやすいローカウンターや広くゆとりのある通路

- ・窓口・カウンタースペースを十分に確保します。
- ・利用者の快適な待合空間をつくります。
- ・関連性の高い窓口の近接配置にあわせた待合スペースを集約します。
- ・スムーズな動作・動線を考慮して席を配置します。
- ・ゆとりのある明るい空間を形成します。

③プライバシーに配慮した窓口や相談室の配置

- ・相談時のプライバシーを確保します。
- ・プライバシーに配慮した一般窓口の仕切り板を設置します。
- ・周囲を気にせず相談できる個別ブースや安心して話ができるスペースを確保します。

④誰にでもわかりやすい案内表示

- ・ICTを活用した行政手続きのデジタル化を推進します。
- ・誰にでもわかりやすい庁舎案内とします。
- ・ディスプレイによる電子案内板等を導入します。
- ・わかりやすく見やすい案内サイン（ピクトグラム）の導入や多言語併記を取り入れます。

(2) 防災機能

①災害時に対策本部を設置するためのスペースや放送・通信設備

- ・災害時に、迅速に災害対策活動が行える施設とします。
- ・災害対策本部室を中心に、危機管理関係部署の執務室を配置します。
- ・災害対策本部室に必要な機材を設置します。
(大型モニター、パソコン、プリンター、公衆無線LAN など)
- ・各種対策会議等のスペースを確保します。
- ・防災情報・通信システムを強化します。
- ・災害時のリスクを分散化（拠点間防災ネットワークの構築）します。

②停電時にも対応できる非常用発電設備

- ・災害時においても、庁舎として必要な機能を継続して使用できる施設とします。
- ・非常用発電設備を設置します。
- ・常用発電設備を設置します。
- ・無停電電源装置を設置します。
- ・災害時を想定した非常用コンセントや防災設備用電源などの系統分けをします。
(災害対応上必要な部屋には100%の電力供給。それ以外は50%程度)

③備蓄物資などの防災備品や資機材などを格納するスペース

- ・防災倉庫（食料や資機材など）を設置します。
- ・ライフライン維持の対策として、飲料水兼用耐震性貯水槽を設置します。

④災害対応車両などを配置できるスペース

- ・有事の際など、応援に駆け付ける災害対応車両などが配置できる駐車場を計画します。

⑤緊急時に避難所となるスペースの確保検討

- ・災害時の待機スペース及びシャワー室を設置します。
(通常時は職員の福利厚生施設として利用)

⑥地震や火災、風水害など災害に強い構造

- ・防災拠点として、高い耐震性能を確保します。
- ・国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」を参考に、十分な機能を確保します。
- ・地震に強い構造体・構造種別の選択をします。

(3) 執務機能

①オープンフロアを基本とした、明るい執務空間

- ・効率のかつ円滑な事務処理を可能とする十分な執務空間を確保します。
- ・OAフロアを採用します。
- ・無線LANを導入します。
- ・デスクのレイアウトとして、ユニバーサルレイアウトの導入を検討します。
- ・照明や空調の調整を適切な範囲で使用できるよう室内環境の快適性に配慮します。
- ・照明器具を適切に配置します。
- ・効率的な空調方式を導入します。
- ・自然通風・採光の効果的な取り入れを計画します。

②執務空間と利用者空間の明確な区分

- ・庁舎内のセキュリティ対策を徹底します。
- ・カード認証や生体認証による入退館(室)管理システムの採用を検討します。
- ・立ち入り制限を設けるなど施設内にセキュリティ区分に応じた領域を設定します。
- ・防犯カメラを設置します。
- ・耐震、免震装置の設置を検討した強固なサーバー室を設置します。
- ・サーバー室は中層階以上への設置(浸水リスクの低減)、無窓化とします。
- ・データ消失をしないための消火設備、安定稼働に必要な電力、空調機器を設置します。

③拡張性があり、多用途に使用できる会議室

- ・適切な規模の会議室を確保するとともに、効率的な運用が可能な設備を備えます。
- ・可動式間仕切りによる会議室の分割化を検討します。
- ・多目的な作業スペースを設置します。
- ・一時的な執務も可能な環境を整備します。
- ・全会議室への業務系無線LANを敷設します。
- ・会議室とは別に、各階に打合せスペースも確保します。
- ・日常的な打合せが効率的に行える空間の分散配置することで業務の効率化を図ります。

④職員の福利厚生及び災害対応に配慮した更衣室、シャワー室及び仮眠室等

- ・ 職員の働きやすい環境のために、執務室内に休憩スペースを設置します。
- ・ 更衣室、ランチルームを設置します。
- ・ 文書管理・収納空間はペーパーレス化を推進するとともに、適正な規模の書庫・倉庫を整備します。
- ・ 電子媒体による保管システムの整備と資料の電子化を進めます。
- ・ 戸籍や公文書などの重要書類を保管するため、セキュリティ性が高く、耐火性を備える書庫を整備します。
- ・ 機械類、事業物品などの保管倉庫を可能な限り集約化します。

(4) 施設管理機能

①省エネルギー等に配慮した照明・空調設備

- ・ 地球環境への負荷を軽減するため、省資源・省エネルギー化を図ります。
- ・ 省資源・省エネルギー設備を導入します。
- ・ 再生可能エネルギー設備の導入を検討します。
- ・ 自然光、自然通風、LED照明等を導入します。
- ・ 雨水利用設備を導入します。
- ・ 電気自動車用充電設備を設置します。
- ・ 太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるものとして政令で定めるものの利用を検討します
- ・ 経済的で効率的に庁舎を管理・運営していくため、シンプルで機能的なデザインの庁舎を目指します。
- ・ 建築物の長期的な使用が可能となる資材を使用します。
- ・ 供用開始後のランニングコストの縮減に配慮し、メンテナンスしやすいつくりとします。

②個人情報や行政情報の適切な管理と閉庁日や夜間等の庁舎管理に対応した強固なセキュリティ対策

- ・ 防犯に配慮した庁舎とします。
- ・ 街路灯を設置します。
- ・ 見通しの良い景観計画とします。

(5) 文化・交流機能

①行政情報やフィールドを誘う観光情報を発信するスペース

- ・ 町の魅力や地域活動、チラシ等周知啓発物などの情報発信スペースを設けます。

②関係人口の創出につながる交流や憩いの場として活用できるスペース

- ・ 様々なイベントが行え、多くの町民が交流できるスペースをつくります。
- ・ 多目的スペース（協働スペースや展示スペースなど）を整備します。
- ・ 誰でも心地よく過ごせる施設とするため、新聞、町の刊行物などが読めるスペースの設置と公衆無線LANの導入を検討します。

(6) アクセシビリティ機能

①町民や来庁者の利便性の向上を図る観点から可能な範囲での複合施設化を検討

- ・金融機関等の窓口機能の設置を検討します。
- ・JR青梅線奥多摩駅からの直結通路の設置を検討します。

②来庁者が気軽に利用し、憩うことのできる休憩スペース等の検討

- ・来庁者が安全で快適に移動及び利用できるユニバーサルデザインを考慮した施設とします。
- ・エントランスまでの段差のないアプローチを設けます。
- ・勾配のない、ゆとりある通路を確保します。
- ・誰もが利用しやすい階段及び手すりを設置します。
- ・車いす対応のエレベーターを設置、利用者に配慮した配置とします。
- ・点字ブロックを設置します。
- ・誰もが視覚しやすい色づかい（カラーユニバーサルデザイン）とします。
- ・キッズスペース・授乳室を配置します。
- ・使いやすく安全性に配慮したトイレを設置します。
- ・利用者の特性に配慮した、機能分散トイレを採用します。
- ・必要な時に使用できるよう適正な一般便房数を確保します。
- ・利便性が高く、快適なトイレ空間（ベビーキープや手すり、荷物掛けフック、小物棚、子ども用手洗い・おむつ交換スペース）を整備します。
- ・性的マイノリティへ配慮します。

③分散している業務等を集約した利便性に優れたコンパクトな庁舎の検討

- ・庁舎へのアクセスに配慮した来庁者用駐車場を確保します。
- ・「思いやり駐車場」を庁舎出入口付近へ配置します。
- ・雨天時にも配慮した利用者動線を確保します。
- ・屋根付きの駐輪場を庁舎出入口付近に設置します。

(7) 議会機能

①議会活動が十分できるよう、事務局と委員会室の効率的な配置

- ・議会機能が十分に発揮できる議会関連諸室を整備します。
- ・多様な形式にも対応可能な委員会室を整備します。
- ・適正な規模の正副議長室、議員控室などを整備します。
- ・町民相談ブースの設置を検討します。
- ・情報発信環境、音響設備等の整備、無線LANを設置します。
- ・実用的な作業スペースとセキュリティが確保された議会事務局を設置します。

②議場については、多目的用途も視野に入れ検討

- ・充実した機能を持つ議場空間とします。
- ・多目的な利用ができるよう、効率的なレイアウトが可能な議場を整備します。
- ・モニターやスクリーン、プロジェクターを設置します。
- ・誰もが傍聴しやすい機能を備えます。
- ・車いす利用者や子ども連れ、妊婦も利用可能なユニバーサルデザインを考慮した傍聴席とします。

4. 新庁舎の位置

(1) 地方自治法の規定

庁舎の位置については、地方自治法により下記のとおり定められております。

○地方自治法（抜粋）

（地方公共団体の事務所の設置又は変更）

第4条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

2 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用にもっとも便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

(2) 庁舎建設候補地の基本的な考え方

新庁舎の建設場所については、地方自治法第4条第2項に「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」と規定されています。

また、新たな庁舎には「防災拠点」として十分な機能を発揮し、町民の安全・安心を確保するとともに、来庁者の利便性や業務効率向上による質の高い住民サービスの提供が可能となること等が求められます。当町の地形上、理想的な場所を確保することは非常に困難と思われませんが、その中でも、より適した場所を選定しなければなりません。

(3) 庁舎建設候補地の決定

奥多摩町庁舎建設基本構想で示された、JR5駅周辺で地理的に最も好条件で利便性が高く、他の官公署との関係性や防災拠点として安全性の確保も図られ、なおかつ、町の結節点である大氷川地内（JR青梅線奥多摩駅東側）の土地（民有地）が、実現可能な建設候補地として奥多摩町庁舎建設委員会で選定されました。ただし、新庁舎へのアクセスに関しては、踏切や坂道を利用する現状の課題があるため、安全面も含め利用者目線にたったうえで、JRを含む関係機関と協議・調整し、可能な限りその改善に努めることを付記した答申が同委員会より提出されました。



（写真は、奥多摩町氷川字大氷川200番地6を中心とするエリア）

5. 新庁舎の基本指標・規模

(1) 計画想定人口

奥多摩町人口ビジョンで定めている人口減少の傾向を認識しつつも、今後の施策により減少速度を緩めるとして、新庁舎完成予定である令和8年度の計画人口を概ね3,921人と想定しています。

項目	想定数	備考
人口	3,921人	奥多摩町人口ビジョンにより想定
職員数	81人	現在の職員及び職員定数に基づき想定
議員数	12人	現在の議員数を変更しないと想定

(2) 新庁舎へ配置する部署

来庁者にとって、利用しやすい庁舎とするため、新庁舎へは、現庁舎の機能のほか、福祉保健課の一部の機能を集約することを検討します。今後の行政運営のあり方や各部署の業務特性を踏まえて、本計画策定後も継続的に検討を行います。

(3) 新庁舎に配置する職員数

職員数の動向については、今後の人口減少が見込まれる中で職員数も総体的に減少傾向で推移することが想定されますが、地方分権の流れがある中、近年多発する自然災害やコロナウイルス感染症対策の対応等により行政事務業務量も増加しており、令和4年度の現庁舎における職員数を基本に想定しています。また、行政事務の円滑化、効率化と住民の利便性を図るため、現在分散している福祉保健課の職員を新庁舎に配置することなども検討します。

(4) 議員定数

奥多摩町議会議員定数条例に基づき、現在と同様の12名を計画値としています。

(5) 新庁舎の規模

現庁舎の事務所、倉庫、各執務室スペース等を参考に面積（延床面積）を算定しました。

ただし、役場庁舎外に分散している業務の集約を図ることも視野に入れながら規模検討を進める必要があります。

新庁舎の規模の検討にあたっては、①現庁舎の部門別面積、②総務省基準(平成22年度地方債同意等基準運用要綱)に基づく新庁舎面積、③国土交通省基準(新営一般庁舎面積算定基準)に基づく新庁舎面積を参考として、新庁舎の目標概略面積を約〇〇㎡と設定します。

基準	庁舎の規模（駐車場除く）
国土交通省新営一般庁舎面積算定基準	約2,214㎡
新庁舎に必要な概算面積	約 ㎡

新庁舎の目標面積

区分	新庁舎計画面積	算定に当たっての考え方	①現庁舎	②総務省基準	③国土交通省基準
執務関連		各課ごとに詳細を検討し、総務省基準・国土交通省基準を最大・最小値として現庁舎同等の面積を確保。			
倉庫等		現庁舎同等の面積を確保。 一部の倉庫は必要面積を精査。 議場の多目的利用に伴う備品倉庫を追加。			
会議室等		大会議室を除く既存庁舎の会議室合計面積同等を確保。			
付属室等		既存面積同等に確保する。 また、利用者数に合せた便所面積（車いす使用者用を含む）を確保。			
福利厚生関連		既存同等の休憩室と国交省基準相当のランチルームを確保。			
町民利用関連		多目的に利用する町民サロン等を整備。			
防災関連		既存同等の防災無線室を確保し、災害対策室を追加整備。			
議会関連		議員定数12人の使用を考慮し面積算定。 既存同等の議会図書室を確保。			
その他		外部機関等の面積を必要分確保。			
設備関連		国土交通省基準を参考に面積を確保。			
玄関・廊下・階段等		総務省基準に基づき、1～7、9、10の40%を確保。			
合計					

※今後の策定作業で算定してまいります。

参考① 現庁舎の部門別面積（統合予定の他館スペースを含む）

現庁舎（統合予定の他館スペースも含む）を調査した結果、合計〇〇㎡となりました。

	区分	階層	面積	部門別計	備考
執務関連	事務スペース	3 2 1 B1 B2			
倉庫等	倉庫・雑品庫 書庫				
会議室等	会議室				
付属室等	便所・洗面所等 湯沸室 印刷室				
福利厚生関連	休憩室				
町民利用関連	ホール				
防災関連	防災無線室				
議会関連	議場 委員会室				
その他	教育委員会				
設備関連	発電室 サーバー室 機械室				
玄関・廊下・ 階段等	エントランスホール・風除室 廊下・階段				
合計					

※今後の策定作業で算定してまいります。

参考② 総務省基準(平成22年度地方債同意等基準運用要綱)に基づく新庁舎面積総務省基準(平成22年度地方債同意等基準運用要綱)に基づき新庁舎面積を算定した結果、合計〇〇㎡となりました。

※今後の策定作業で算定してまいります。

参考③ 国土交通省基準(新営一般庁舎面積算定基準)に基づく新庁舎面積国土交通省基準(新営一般庁舎面積算定基準)に基づき新庁舎面積を算定した結果、合計〇〇㎡となりました。

※今後の策定作業で算定してまいります。

【その他、駐車場等の必要面積の算定（ 台）】

来庁者用駐車場については、現庁舎での利用状況などを参考に1日当たりの来庁者数を想定し、必要な台数を算定します。

・来庁者の算定

※今後の策定作業で算定してまいります。

上記より、1日当たりの来庁者数を約〇〇人程度と想定します。

・想定同時滞在人数の算出

※今後の策定作業で算定してまいります。

上記より、来庁者集中時の想定同時滞在人数を約〇〇人程度と想定します。

①来庁者用駐車場

上記より、来庁者のうち、〇〇%が自動車を交通手段として利用していることが想定されます。乗り合いによる来庁は考慮しないものとした場合、来庁者用駐車場の必要台数は 来庁者集中時同時滞在数〇〇[人] × 〇〇[%] = 〇〇[台] と想定されます。10%程度の安全率を見込み、〇〇台程度を整備することを検討します。

②通常来庁者以外の利用者駐車場

③車椅子利用者、妊産婦などの専用駐車場

④駐輪場

〇〇により、来庁者のうち、〇〇%が自転車を交通手段として利用しており、〇〇%がバイクを交通手段として利用していることが想定されます。このことから、来庁者用駐輪場の必要台数は 来庁者集中時同時滞在数〇〇[人] × 〇〇[%] = 〇〇[台] と想定されます。10%程度の安全率を見込み、〇〇台程度を整備することを検討します。

⑤公用車駐車場（ただし、福社会館地下駐車場とバランスをとることとします。）

公用車駐車場は、現況の公用車台数と、先述の「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」、「新営一般庁舎面積算定基準」により車1台につき25㎡の駐車場として、下記面積を確保することを検討します。

現況の公用車駐車場台数〇〇[台] × 25[㎡] = 〇〇[㎡]

実際の敷地において多くの駐車台数を確保することは、非常に困難な状況と想定されますが、設計段階で機能別の詳細な面積等を算出の上、より有効的で合理的となるよう最大限の駐車スペースを確保していきます。

6. 建物配置の考え方

(1) 敷地条件の整理

①敷地の概要と法的条件について

- ・所在地 東京都西多摩郡奥多摩町氷川200番地6他
- ・敷地面積 約 m^2
- ・用途地域 都市計画区域外（無指定地域）
- ・建ぺい率
- ・容積率
- ・防火・準防火地域
- ・日影規制
- ・道路斜線規制
- ・隣地斜線規制
- ・土砂法規制
- ・自然公園法規制
- ・接道 ①東側 町道 線（幅員 m）
②北側 町道 線（幅員 m）
③西側 新規路線検討中
- ・
- ・

②インフラ等の整備状況について

- ・上水道 ○側道路の水道本管 Aより引き込みが可能
- ・下水道 ○側道路の公共下水本管 ϕ に接続して下水放流可能
- ・都市ガス なし
- ・

(2) 施設計画の検討

①配置計画について

新庁舎の配置は・・・今後、外構も含めた新庁舎の配置などを検討します。

庁舎建設用地は、将来的なまちづくりの中心拠点となることを想定した敷地と言えます。新庁舎の配置は、来庁者が訪れやすい動線の整備を目指すとともに、今後整備する公共的活用空間の配置も考慮しながら、配置を計画します。なお、具体的な配置計画は、今後の基本設計において検討します。

【配置計画を検討する上でのポイント】

<p>■ 周辺の生活環境変化に配慮すること。</p>
<ul style="list-style-type: none">・新庁舎の日影や騒音、夜間の光害などが、周辺住宅に影響を与えないよう、周辺住宅から十分に離隔を取るよう配慮する。また、沿道緑地の形成などにより、周辺への景観の向上に配慮する。・北東側敷地沿いには戸建て住宅が建ち並ぶため、出入口を設ける場合は、住宅への影響が大きくなるように、位置を十分に配慮する。・南側道路は幅員が狭く、踏切がすぐあるためこちらに出入口を設ける場合は、道路拡幅や歩道の整備などによる安全の確保を検討する。
<p>■ 自然環境に配慮すること。</p>
<ul style="list-style-type: none">・冬期の強い北西風の影響に配慮する（出入口を南または東に設ける・防風林を整備するなど）。・自然光や通風などの自然エネルギーを利用することで快適な屋内・屋外空間の形成に配慮する。
<p>■ 利用しやすさ・安全性に配慮すること。</p>
<ul style="list-style-type: none">・来庁者用駐車場と新庁舎出入口の間など、来庁者の徒歩のアプローチ動線ができるだけ短く、アクセスしやすくなるよう配慮する。・構内の歩車分離を可能な限り実現するとともに、構内は車両がスピードを出しすぎないように工夫を行い、歩車の安全で快適な通行に配慮する。・初めて訪れた人でも、わかりやすい構内動線となるよう配慮する。
<p>■ 将来的なまちづくりの拠点として用地全体の整備に配慮すること。</p>
<ul style="list-style-type: none">・新庁舎を中心に公共施設を集約し、まちづくりの拠点の場として整備していく考えのもと、後年段階的な整備が想定される公共的活用空間を含め、将来的に用地全体が一体的で機能的な配置となるよう配慮する。

②階層構成について

新庁舎の階層構成は、〇階建てを想定し、Ⅰ階部分の面積を必要最小限に抑え、基礎と屋根の面積を低減することでコストメリットの高いつくりとします。

建物がバランスよく整形であるほど構造上有利となり、ゾーニングが明確であるほどプライベートの確保やセキュリティ対策に優れるなど、階層構成は、配置構成や来庁者及び職員の動線計画、構造形式や構造種別、セキュリティ対策、事業費といった様々な条件に関連する要素であるため、基本設計において、総合的な観点で検討した上で決定します。

③構造について

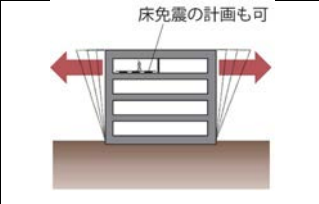
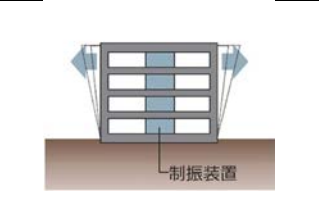
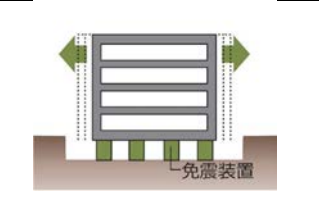
庁舎は、地域や住民の安全・安心な生活を守る重要な拠点であることから、高度な耐震性や耐水性、防火性を備えるとともに、行政機能も維持できる防災拠点として、十分な構造を検討します。

耐震安全性として、国土交通省が示す「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づいて、耐震安全性の目標を「Ⅰ類」・「A類」・「甲類」とします。

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体 (柱、梁、基礎など)	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が図られるものとする。
	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が図られるものとする。
	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。
建築非構造部材 (外壁・ガラス・屋根材など)	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 (照明・給排水・エレベーターなど)	甲類	大地震動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	大地震動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構造形式

構造形式は、大別すると耐震構造、制振構造、免震構造の3つの形式に分かれますが、本町の地震発生リスクが比較的低い地域であることや、新庁舎の階層構成を3階又は4階建てで想定していること、また、強風などにも高い耐久性を持つことなど、総合的な観点から安全性を確保できる耐震構造を採用します。さらに、地震発生後も事業の継続を図るため、サーバー室などへは床免震の採用を検討します。

	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ図			
特徴	地震の揺れに柱、梁、壁といった構造自体によって耐える最も一般的な構造形式。庁舎では標準的な強度の1.5倍で計画。	建物内部に組み込んだ制振装置により、上階の地震の揺れを吸収制御する形式。	建物と地盤との間、建物と建物の間に免震装置を設け、建物の伝わる揺れを吸収する形式。

階層の優位性	高層になるほど、上部にかかる地震力が大きくなり不向き。	中高層以上の建物に有効な形式であり、低層の建物には不向き。	上部構造が重く剛性がある形状が有利であり、低層の建物や軽量の鉄骨造には不向き。
平面計画の自由度	平面計画の自由度が高い。	制振部材を建物使用上問題ない箇所にバランス良く配置する必要があり、平面計画の制限を受ける。	整形な建物形状とするため、平面計画の自由度が低い。地震時に建物が動くため、建物周囲にクリアランスが必要となり、敷地にゆとりが必要。
工期	もっとも一般的な構造であり、工期は短い。	制振装置の制作・設置のため、耐震構造よりも工期は長い、一般的には免震構造よりも短い。	免震ピットを構成する躯体の整備が必要なため、工期はもっとも長くかかる。
コスト	他の構造と比較し安価。	耐震構造と比較するとコストは高くなる。	耐震・制振構造と比較すると、免震ピット、免震装置等が必要となり、コストはもっとも高い。
		【耐震構造からのコスト増加】総工費の3～10%程度。	【耐震構造からのコスト増加】総工費の5～10%程度。
地震時の安全性	標準的な強度の1.5倍とすることで構造体の損傷はないが、地震の揺れが大きいため、家具の転倒対策が必要（重要な室のみ、床免震を採用する方法も可能）。	耐震構造ほどではないが、地震の揺れを受けるため、家具の転倒対策が必要。構造体の損傷はないが、地震の揺れにより、什器備品が損傷し、業務に影響が出る可能性がある。	建物に地震の揺れが伝わりにくいため、什器等の転倒も少ない設備配管などには可動部分を設けるなどの対策が必要。
維持管理	維持管理が容易で費用はほぼかからない。	地震後に制振部材の臨時点検費用が発生するが、費用は免震構造に比べると少ない。	免震部材の維持管理定期点検及び地震後の臨時点検費用が発生するため、もっとも維持管理費用がかかる。

⑤構造種別

構造的観点から、地震の揺れをバランスよく吸収するには、できるだけ建物を整形にすることが望ましく、また、執務室レイアウトの自由度の高さに配慮すると、柱の間隔を適切に確保することが求められます。また、庁舎という建物の性格上、床の振動や音を伝えにくい構造に配慮することも重要となります。

建物の構造種別はそれぞれ特徴を持ち、建物の規模や形状などによって、経済性、施工性、品質確保、工事期間等が大きく左右されることから、基本設計段階において、総合的に検討し、判断することとします。

	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨鉄筋 コンクリート造 (SRC造)	鉄骨造 (S造)	木造
居住性	遮音性能、防振性能に優れている。	遮音性能、防振性能に優れている。	比較的振動等が伝わり易い。	遮音性能、防振性能の確保には設計時の配慮が必要。
耐久性	コンクリートの外壁となり、強度、耐久性能に優れる。	コンクリートの外壁となり、強度、耐久性能に優れる。	工場で製作された耐久性に優れた外装材を採用することが可能。	工場で製作された耐久性に優れた外装材を採用することが可能。

施工性 工事工期	鉄筋、型枠、コンクリート工事等は比較的煩雑である。	RC造の煩雑さに加え、鉄骨と鉄筋の取り扱いなど納まりが複雑RC造に比べ鉄骨工事の期間分工期が長くなる。	工事現場での作業期間が短く、外壁等は乾式工法となるため、工事工期は比較的短い。使用する鉄骨部材によっては、発注、製作に長期間必要となる場合がある。	構法により、施工の難易度に幅がある 工事工期は、比較的短い。大量の木材を使用する場合、乾燥に期間を要する。
平面計画 の自由度	柱の本数が多く、柱断面が大きい。フレキシビリティが低い。耐震壁が必要な場合は平面計画に制約がある。	柱の本数は少ないが、柱断面が大きい。フレキシビリティがやや劣る。	柱の本数は少なく、柱断面が小さい。フレキシビリティが高い。	一般的に柱の本数が多く、柱断面が大きい。フレキシビリティが低い。

■地域産木材を使用した木造・木質化庁舎の検討

- ・奥多摩町は全域が国立公園に包含された豊富な林産資源に恵まれています。地域の産業振興や地球温暖化防止、自然災害防止等の観点から、町有林等を有効活用した温もりのある木造化・木質化庁舎を目指します。
- ・木造化とは、主要構造部分（梁、柱、桁等）に木材を使用することです。主要構造の耐火性能の違いにより、建設可能な高さ・面積に制限があります。木造化の採用については、今後の設計段階で耐火性能やコストについて検討を行います。
- ・木質化とは、庁舎内の内外装材を木材で設えることを指します。最大限の木質化を行い、什器等にも積極的に地域産材を使用します。
- ・木造化した場合、以下の3つが考えられます。

①在来軸組構法

構造躯体に無垢材柱等を使用した構法であり、安価ではありますが、筋交い等の設置により平面に制約が生じます。また、大スパンを用いる場合、特殊な梁等が必要となるため、多層階の大規模建築での採用は不利となります。

②大断面集成材構法

大空間が作りやすく、接合部の強度が高いため、耐震性に優れます。構造単体でのコストは比較的高くなりますが、建物重量が軽いので基礎のコストは抑えることができます。また、構造体をそのまま見せることができるため、隠すための内装コストも抑えることができます。

③混構造（鉄筋コンクリート造+木造）

床を支える構造を鉄筋コンクリート造とすることで、剛性が大きくなり、揺れにくい建物にすることが可能です。また、上部構造を木造とすることで、木造で奥多摩町らしさをアピールできる場所を設定できるとともに、建物の軽量化を図ることができます。

■新庁舎における木造・木質化の方針

本計画においては、鉄筋コンクリート造と木造を組み合わせた混構造をベースとし、必要な耐火性・耐久性を確保しながら、適材適所で構造に木造を採用することで木造化・木質化庁舎を検討することとします。木造化・木質化の詳細については、設計段階での計画内容に応じて検討を行い、決定していくこととします。また、鉄筋コンクリート造と鉄骨造については建設コストの動静に鑑み、よりコストバランスの高い方式を選定するものとします。

7. 新庁舎の建設方針・建設計画

(1) 建設方針

- ①本庁舎は、みんなにとってのシンボルやランドマークとなるような建物とし、可能な限り多摩産材の木材を活用し、地場産材等を有効に利活用した将来につなげる建物とします。
- ②地場産材の活用や地元企業を可能な限り活用し、地元経済への波及効果が発揮出来るように努めます。
- ③維持管理費など将来にわたるライフサイクルコストを考慮した建物の機能デザインとすることに努めます。

(2) 事業手法等の検討

①事業手法の整理

公共施設の事業手法として、従来の分離発注方式や、近年では民間活力を導入した様々な手法があり、内閣府・総務省の通知では、効率的かつ効果的な公共施設の整備と、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長の実現のために、公共施設整備に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していく、PPP/PFI手法の導入を必要に応じて検討することが求められています。代表的な事業手法を整理すると、以下のとおりとなります。

■ 分離発注方式

- ・設計と施工を分けて発注する方式。
- ・基本設計、実施設計を設計事務所などに委託し、作成した設計図書、工事予算に基づき、建設工事を建設会社に発注する。

■ DB方式 (Design-Build)

- ・設計・施工（詳細設計から施工、生産設計までを含む）を一括して発注する方式。
- ・設計から完工まで一貫した管理に基づくことで事業の効率化が期待される。

■ DBO方式 (Design-Build-Operate)

- ・設計・施工に加え施設の維持管理を一括して発注する方式。
- ・より包括的な管理と運営の合理化が図られる。
- ・本方式の場合、当該事業の資金調達発注者である事業者等が行うこととなる。

■ PFI方式 (Private-Finance-Initiative)

- ・民間資金を活用した設計・施工・維持管理業務などの一括発注手法。
- ・設計・施工・維持管理に関与する企業がSPC（特別目的会社）を設立して発注者との間で事業契約を締結し、設計、施工、一定期間維持管理業務を一括して担う。
- ・PFI方式には、施設所有の違いによる事業方式（BTO、BOT）と、民間側の事業費

の回収形態による事業類型（サービス購入型、独立採算型、両社の混合型）の違いがある。

- ・本方式の場合、民間金融機関から当該SPC に対し出資されることから、発注者は自ら一時的に多額の財政支出を負う必要がない点が特色として挙げられる。

②事業手法の検討

本事業については、基本構想に基づく庁舎建設を実現するため、可能な限り町民や職員を含めた利用者の意見を反映することが重要であると考えています。このため、それぞれの利用者の意見が反映しやすく、スムーズかつ確実な推進が見込める分離発注方式を採用します。

項目		分離発注方式	DB 方式	DBO 方式	PFI 方式 (BTO 方式)	
概要	設計	町（委託・請負契約）	民間（JV）	民間（代表企業）	民間（PFI 事業者）	
	工事					
	維持管理・ 運営		町（委託・請負契約）			
	資金調達	町	町			
	建物所有権				町	
発注方式		仕様発注	性能発注			
発注者側の 意向の反映		◎ ・細分化して発注されるため、それぞれの段階で発注者側の意向を反映させやすい。	○ ・設計・工事が一括発注のため、意向・要求に漏れや変更が生じないよう、発注前に要求水準を入念に検討する必要がある。	△ ・設計・工事・維持管理に至るまで一括発注の長期契約となるため、初期段階で維持管理を含めた要求水準を入念に検討する必要がある。 ・発注後の条件変更は困難であり、予期せぬ変化に対応しにくい。		
受注・受託企業		○ ・各業種ごとに細分化された多数の企業へ発注・委託を行う。	○ ・設計・施工会社がJVを組み、受注することが一般的 ・事業規模が大きくなり、代表構成員は大手ゼネコンとなる。	△ ・資金調達、経営ノウハウ、専門技術等の総合力を要するため、代表企業は大手企業に限られる。	△ ・DBO 方式と同様の特徴のほか、倒産リスク回避のため、大手企業主導のグループ構成にて SPC を設立し受注する。	
地元企業の参入		◎ ・業種や発注額の大小に応じて、地元を含む、広く多様な企業の参入が可能。	○ ・JV 構成員として地元企業の参入を条件とするなどの対応が可能。	○ ・代表企業の下請けとして、地元企業の参入を受注条件としたり、総合評価の際、地元企業の積極的利用に加点評価をすることが可能。	○ ・DBO 方式と同様の特徴のほか、SPC 構成員として地元企業を含む条件指定なども可能。	
町側の作業負担		○ ・事業の円滑な遂行のため、細分化された発注・委託の手続きや監督など、他方式よりも作業量は多いが、実績のある作業内容となる。	△ ・要求水準書の作成までに注力を必要とする。 ・幅広い知見と専門的な知識を要する作業も多いため、外部のアドバイザー委託契約等によるノウハウの導入が一般的である。 ・発注後の作業は比較的省力化される。			

コスト	○	○	○	
	・同一内容の事業であれば、コストは安価となりやすい ・民間の創意工夫によるトータルコストダウンの余地はなし。	・施工技術面において民間の創意工夫を反映でき、分離発注方式よりもトータルコストダウンにつながる可能性があるが、品質低下の懸念がある。	・民間金利による事業となるため、起債を使用する分離発注方式と比べて、同一内容では事業コストも高くなるが、自主事業の展開など、民間の創意工夫により、トータルコストは分離発注方式よりも下がる可能性もある。 ・長期契約のため、DB方式よりも民間の創意工夫の余地が大きい。 ・参入企業が少なく、割高になる可能性がある。	
支出の平準化	△	△	○	
	・庁舎建設段階において多額の財政支出が発生するが、起債利用によりある程度の平準化が可能。	・庁舎建設段階において多額の財政支出が発生するが、起債利用によりある程度の平準化が可能。	・契約年数に応じた分割払いが標準的であり、本事業に並行して、他の事業予算が立てやすい。	
スケジュール	◎	○		△
	・従来より多数採用実績のある方式で、最も安定的かつ早いスケジュールで事業を実施可能。	・要求水準書の作成に時間を要し、開庁までの時間は分離発注方式よりも長くかかることが想定される ・分離発注方式の設計・工事等段階における発注準備にかかる時間を削減することができ、発注後のスケジュールは安定して進みやすい。		・DB・DBO方式と同様の特徴のほか、SPC設立に要する時間などを考慮すると、開庁までに最も時間のかかる方式と想定される(一般的には、分離発注方式の1.5～2年程度の遅れ)。
総評	◎	○	○	△
	・従来より多数採用実績のある方式であり、安定的で、開庁までのスケジュールもたてやすい。	・要求水準書の作成のため、開庁までのスケジュールが長くかかる。	・要求水準書の作成のため、開庁までのスケジュールが長くかかる。 ・参入を検討する代表企業の有無に関する調査も必要となる。	・開庁までのスケジュールが最も長くかかる ・詳細な検討はPFI導入可能性調査を行う必要があるが、民間活力の発揮しやすい施設用途、立地条件、事業規模とは考えにくく、実現は難しいと考えられる。

(3) 概算事業費

庁舎建築の経費については、今回算出された庁舎規模を基に、新庁舎本体工事費・外構整備工事費や既存構造物解体費、設計・工事監理費、各種調査費を含めた概算事業費を以下のとおり見込みます。

(○○造：延床面積 m²で試算)

事業費の項目	概算金額 (単位：千円)
庁舎建設 (本体) 工事費	
設計・監理費・各種調査・申請費等	
付帯施設工事費	
外構整備・構造物解体費	
計	

なお、上記の事業費の他にも備品購入費、機器類の移転費用等が必要となります。

※現在検討中 (ただし、総事業費の上限は、30億円と想定し、財源の2分の1は庁舎建設基金を見込みます。)

(4) 事業費の財源計画

庁舎建設にあたっては、多額の事業費が掛かる見込みであり、将来的に町の財政や次世代の住民に過度の負担が生じないように、積立基金である庁舎建設基金や減債基金等の計画的な活用を図るとともに、借入金については地域活性化事業債等、交付税算入がある起債の活用も視野に入れてまいります。

また、防災上の観点から対象とされるようになった東京都市町村総合交付金や借入金である東京都市町村振興基金の活用等、東京都からの財政支援や事業執行面での助言・協力もいただき、各関係機関と連携を図りながら必要な財源対策を講じてまいります。

財源の区分	概算金額(単位:千円)
1. 庁舎建設基金	
2.	
3. 一般財源	
計	

※現在検討中（ただし、総事業費の上限は、30億円と想定し、財源の2分の1は庁舎建設基金を見込みます。）

(5) 事業スケジュール

次年度以降、「基本設計」を策定した後、施工のための「実施設計」業務を経て「建設工事」へと進みます。今後、基本計画の策定や建設候補地における用地取得や関係機関との協議・調整等が順調に推移する場合、最短で令和8年度の完成が見込まれますが、現庁舎の劣化状態や多発する異常気象等も鑑み、早期の整備完了を目指します。

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
基本構想	➡				
基本計画	➡				
基本設計		➡			
実施設計			➡		
建設工事				➡	
工事監理				➡	

奥多摩町庁舎建設委員会の経過

令和4年 9月30日	<p>第1回奥多摩町庁舎建設委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委嘱状交付及び委員長及び副委員長選任 ・建設候補地について ・基本構想（案）について
令和4年10月 3日 ～令和4年10月14日	<p>パブリックコメントの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本構想（案）について ・28名から41件（75項目）のコメントをいただいた。
令和4年10月21日	<p>第2回奥多摩町庁舎建設委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設候補地について ・基本構想（案）について
令和4年11月 9日	<p>第3回奥多摩町庁舎建設委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本構想（案）について ・中間答申について
令和4年11月28日	<p>中間答申</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設候補地 ・奥多摩町庁舎建設基本構想
令和4年11月28日	<p>第4回奥多摩町庁舎建設委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）について
令和4年12月 日	<p>第5回奥多摩町庁舎建設委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）について
令和4年12月 日	<p>最終答申</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥多摩町庁舎建設基本計画への提言書

■奥多摩町庁舎建設委員会 委員名簿

No.		所属等	役職等	氏名	備考
1	委員長	多摩大学経営情報学部	教授	松本祐一	識見を有する者等
2	副委員長	社会福祉法人奥多摩町社会福祉協議会	会長	木村光恵	関係機関
3	委員	奥多摩町議会	議員	大澤由香里	議会代表
4	委員	奥多摩町議会	議員	澤本幹男	議会代表
5	委員	東京消防庁奥多摩消防署	署長	茂木 猛	関係機関
6	委員	警視庁青梅警察署地域課（奥多摩交番）	課長代理 （所長）	村田裕昭	関係機関
7	委員	校長会（奥多摩町立氷川小学校）	校長	松井 良	学校
8	委員	社会福祉法人双葉会氷川保育園	園長	志茂剛之	保育園
9	委員	特定非営利活動法人タンポポの会	理事長	相田 健	関係機関
10	委員	一般社団法人奥多摩観光協会	会長	原島俊二	関係機関
11	委員	奥多摩町自治会連合会	会長	濱野文夫	自治会
12	委員	奥多摩総合開発株式会社	代表取締役 社長	清水 勉	地元企業
13	委員	東日本旅客鉄道株式会社八王子支社 企画総務部経営戦略ユニット	マネージャー	榎本 聡	公共交通機関
14	委員	一般公募委員	—	神田房代	町民
15	委員	一般公募委員	—	金田一慈子	町民
16	委員	一般公募委員	—	丸谷晴道	町民
事務局		奥多摩町副町長		井上永一	
		奥多摩町企画財政課長		山宮忠仁	
		奥多摩町企画財政課課長補佐兼企画調整係長		徳王龍介	
		奥多摩町企画財政課企画調整係主任		杉田直人	