

奥多摩町庁舎建設基本計画（案）

令和 5 年 2 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	8
(1) 窓口機能	8
(2) 防災機能	10
(3) 執務機能	12
(4) 施設管理機能	15
(5) 文化・交流機能	16
(6) アクセシビリティ機能	17
(7) 議会機能	18
4. 新庁舎の位置	
(1) 地方自治法の規定	19
(2) 庁舎建設候補地の基本的な考え方	19
(3) 庁舎建設候補地の決定	19
5. 新庁舎の基本指標・規模	
(1) 計画想定人口	21
(2) 新庁舎に配置する部署	21
(3) 新庁舎に配置する職員数	21
(4) 議員定数	21
(5) 新庁舎の規模	21
6. 建物配置の考え方	
(1) 敷地条件の整理	27
(2) 施設計画の検討	28

7. 新庁舎の建設方針・建設計画

(1) 建設方針	33
(2) 事業手法等の検討	33
(3) 概算事業費	35
(4) 財源対策	36
(5) 事業スケジュール	36
[資料1] 奥多摩町庁舎建設委員会の経過	37
[資料2] 奥多摩町庁舎建設委員会 委員名簿	38

序章 はじめに

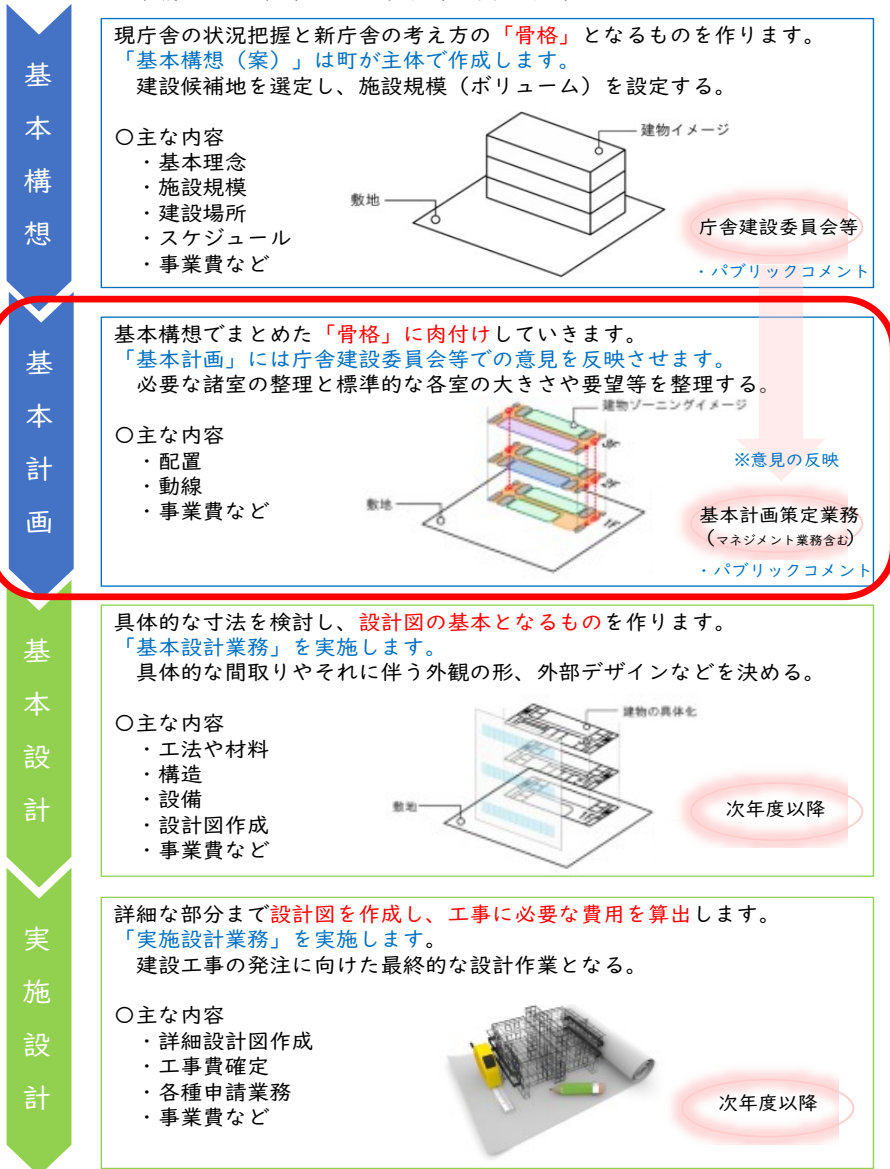
1. 基本計画の目的と位置付け

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

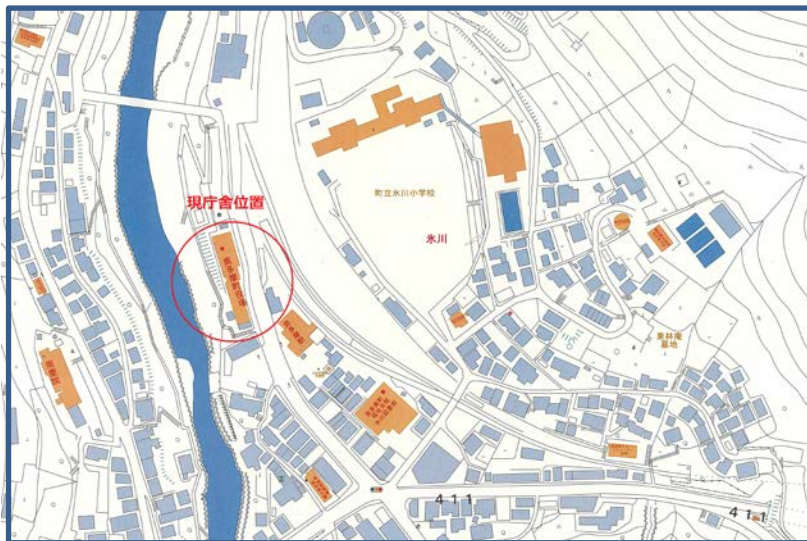


第1章 庁舎整備の必要性

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性化が進んでいる。）

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しての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板等の設置）。・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に、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。



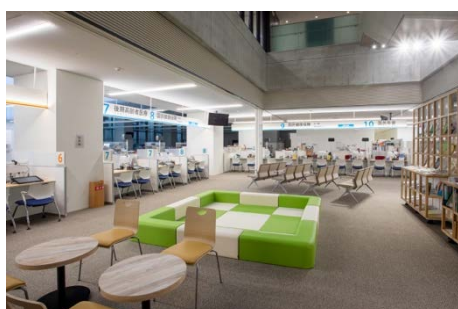
利便性の高い窓口
参考（山口県宇部市）



関連性の高い部署を近接配置
参考（広島県神石高原町）

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。



利用者の快適な待合空間
参考（山口県宇部市）



ゆとりある明るい空間
参考（東京都練馬区）

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。



プライバシーに配慮した一般窓口
参考（青森県鯉ヶ沢町）



周囲を気にせず相談できる個別ブース
参考（和歌山県海南市）

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。



ピクトグラム・多言語併記による案内サイン
参考（秋田県大館市）



色分けとモニター表示による分かりやすい案内
参考（山口県平生町）

(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。



災害対策本部
参考（青森県南部町）



災害対策本部
参考（鳥取県鳥取市）

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。
- ・保安用兼用の非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。

6 非常用電源の災害への対策例

非常用電源等の災害対策について

被災地の地方公共団体は、庁舎も被災している可能性があり、適切な措置を施していなければ、非常用電源が稼働できない事態も想定される。

災害による停電時において、確実に非常用電源を稼働させるためには、**浸水や、地震に備えた非常用電源の確保が重要。**

浸水に対する対策例

屋上に非常用電源を設置

提供：和歌山県

地震に対する対策例

耐震化されている建物内にアンカーボルトで固定

提供：北海道

非常用電源の災害対策について

地方公共団体における業務継続性確保のための非常用電源に関する調査結果より H30.11.27総務省（消防庁）

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の設置を検討します。



防災倉庫
参考（和歌山県印南町）



飲料水兼用耐震性貯水槽
参考（大阪府堺市）

④災害対応車両などを配置できるスペース

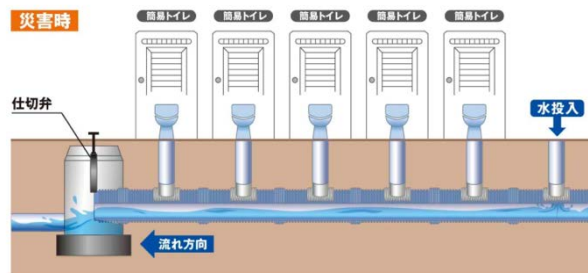
- ・有事の際など、応援に駆け付ける災害対応車両などが配置できる駐車場を計画します。

⑤緊急時に活用でき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、災害時は隣接する広域避難所との連携）
- ・災害時において迅速にトイレ機能を確保するマンホールトイレを検討します。
- ・災害時の熱中症対策・防寒対策に有効な空調設備を検討します。



マンホールトイレ
参考（京都府長岡京市）



マンホールトイレ
参考（大阪府堺市）

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

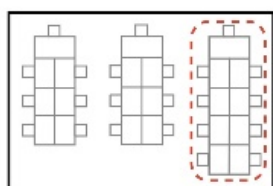
- ・ 効率的かつ円滑な事務処理を可能とする十分な執務空間を確保します。
- ・ OAフロアを採用します。
- ・ 無線LANを導入します。
- ・ デスクのレイアウトとして、組織変更や職員の増減などに対応しやすいユニバーサルレイアウトの導入を検討します。
- ・ 照明や空調の調整を適切な範囲で使用できるよう室内環境の快適性に配慮します。
- ・ 照明器具を適切に配置します。
- ・ 効率的な空調方式の導入を検討します。
- ・ 自然通風、採光の効果的な取り入れを計画します。



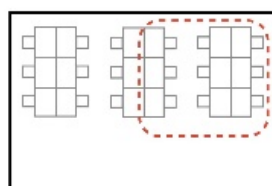
OAフロアの構造 (参考)



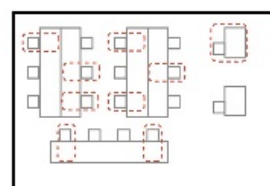
ユニバーサルレイアウトの配置
参考 (兵庫県西脇市)



島状レイアウト



ユニバーサルレイアウト



フリーアドレスレイアウト

執務空間のレイアウトパターン (参考)

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。
- ・ 立ち入り制限区域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コンピュータ室を設置します。
- ・ セキュリティ対策の観点からコンピュータ室は中層階以上へ設置、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、空調換気機器を設置します。
- ・ 事務室における、事務机や備品類のレイアウトを工夫するとともに、オープンスペースとの区分を明確にし、適切なセキュリティ対策を講じます。

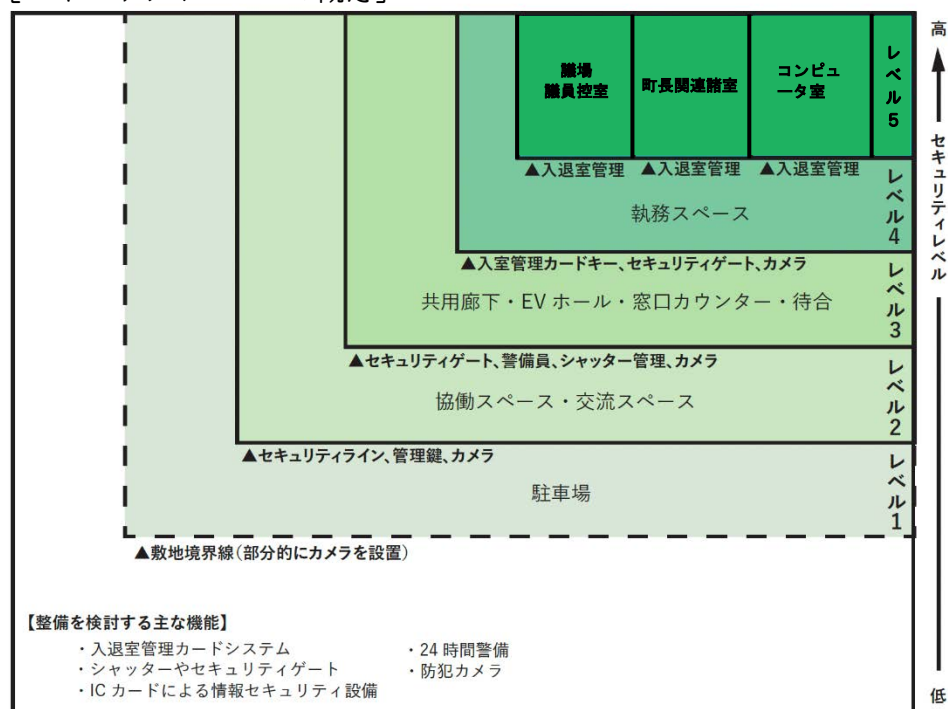
【セキュリティレベルの設定】

窓ロスペースや執務スペース、交流スペースや便利施設等について、夜間・休日利用にも対応した、レベル1～5のセキュリティレベルを検討します。

各レベルにおいて想定する考え方は以下の通りとします。

- ・レベル1：町民開放エリア1
敷地内で町民が自由に利用できるエリアとして、広場や駐車場等の建物周辺範囲を想定します。
- ・レベル2：町民開放エリア2
建物内で町民が自由に利用できるエリアとして、協働スペース、交流スペース等は開放する範囲を設定し、閉庁日や開庁時間外の利用も想定します。
- ・レベル3：来庁者利用エリア
庁舎内で町民が自由に利用できるエリアとして、庁舎内の共用廊下、エレベーターホール、窓口カウンター、待合・記載スペースを想定します。
- ・レベル4：職員執務エリア
職員のみ利用及び来庁者個室対応となるエリアとして、行政情報等の保護の観点から、原則、来庁者の立ち入りは不可とし、職員専用スペースを想定します。
- ・レベル5：特定職員執務エリア
特定の職員のみが利用できるエリアとして、行政情報の中でも特に重要で機密性の高い情報等を扱うコンピュータ室や保管用書庫等のスペースを想定します。

[セキュリティレベルの概念]



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となる機能を検討します。
- ・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、WEB会議対応の会議室とします。
- ・会議室とは別に、各階の打合せスペースも確保します。
- ・日常的な打合せに活用できる空間を分散配置することで業務の効率化を図ります。



可動間仕切りによる会議室
参考（香川県多度津町）



多目的スペース
参考（兵庫県高砂市）

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。
- ・ランチルームを設け、食品等の自動販売機を設置します。
- ・更衣室、ロッカールームを設置します。



休憩スペース
参考（香川県多度津町）

⑤文書の管理及び収納空間の整備

- ・ 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、耐火性を備えた書庫を整備します。
- ・ 機器類や備品などの保管倉庫を可能な限り集約します。



耐火書庫
参考（青森県南部町）

（４）施設管理機能

①省エネルギー等に配慮した照明・空調・換気・衛生設備

- ・ 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。
- ・ 雨水利用設備の導入を検討します。
- ・ 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持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。
- ・ 節水型衛生器具導入を検討します。



太陽光パネルの設置
参考（東京都瑞穂町）



電気自動車用充電スポットの設置
参考（新潟県柏崎市）

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。



街路灯の設置
参考（新潟県魚沼市）

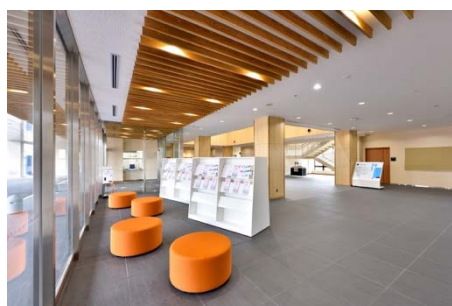
(5) 文化・交流機能

①行政情報やフィールドに誘う観光情報を発信するスペース

- ・町の魅力や行政情報のほか、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。また、デジタルコンテンツの活用も検討します。
- ・JR等公共交通機関と連携した情報発信などについて検討します。



情報発信スペース
参考（奈良県大和高田市）



ギャラリー
参考（香川県多度津町）

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（フリーWi-Fi）の導入を検討します。
- ・憩いの場として、カフェ等の設置を検討します。
- ・外構（屋外）を有効活用し、町民が関わりを持てるスペースの確保を検討します。



市民ロビー
参考（新潟県柏崎市）



市民活動スペース
参考（滋賀県米原市）

（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。
- ・奥多摩工業側から新庁舎への新たな進入路の整備を検討します。

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し、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、色覚の多様性に配慮するとともに、明度や彩度、形状の違い、ハッチング、文字、記号などを併用して、色に頼らなくても情報が得られるよう工夫します。
- ・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、適正な一般便房数を確保します。
- ・利用者の特性に配慮した、機能分散トイレを採用します。
- ・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等）を整備します。
- ・性的マイノリティへ配慮します。



キッズスペース：参考（山形県米沢市）



調乳・授乳室：参考（山形県米沢市）

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（車いすマークの駐車場等）」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。
- ・現在分散している福祉保健課を新庁舎に配置することを検討します。



思いやり駐車場：参考（宮崎県日向市）



屋根付き駐輪場：参考（宮崎県日向市）

(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。
- ・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。



議員控室
参考（奈良県大和高田市）



委員会室
参考（兵庫県高砂市）

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。
- ・車いす利用者や乳幼児を連れた方など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。



モニター設置された議場
参考（山形県米沢市）



ユニバーサルデザインを考慮した傍聴席
参考（山口県平生町）

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。



≪ 建設候補地：奥多摩町氷川字大氷川200番地6を中心とするエリア ≫

■敷地条件

・土地所有者

奥多摩工業株式会社他（現在、用地買収や物件補償並びにアクセス等について交渉中です。）

・用途地域

無指定地域（奥多摩町は都市計画区域外のため、建築基準法第三章にある「集団規定」の必要がなくなり、接道義務・建物の用途・容積率・建ぺい率・絶対高さなどの制限はありません。また、東京都建築安全条例第一章にある接道義務にも該当しませんが、奥多摩工業側から新庁舎への進入路（車道）やJR奥多摩駅構内から新庁舎側への直結通路（歩道）の整備など、新庁舎を利用する皆様が安全にアクセスできる方法を検討しています。なお、個別の規定には適法させる必要があるため、関係機関に確認しながら進めてまいります。

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	現在の職員数
	96人	新庁舎に配置する想定職員数
議員数	12人	現在の議員数を変更しないと想定

(2) 新庁舎に配置する部署

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、福祉保健課の事務的な業務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、これまでに職員数の削減を実施している状況にあり、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3,800㎡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3,842㎡
新庁舎に必要な概算面積	約3,800㎡

(※福祉保健課の統合等を含む規模算定)

新庁舎の目標面積（※福祉保健課の統合等を含む規模算定）

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
1.執務関連	670.0 m ²	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。	658.8 m ²	752.40 m ²	541.59 m ²
2.倉庫等	280.0 m ²	現庁舎同等の面積を確保。 一部の倉庫は必要面積を精査。 現庁舎外に分散している書庫を集約する。	273.9 m ²	297.81 m ²	270.40 m ²
3.会議室等	130.0 m ²	大会議室を除く既存庁舎の会議室合計面積同等を確保。	134.3 m ²	717.00 m ²	38.40 m ²
4.付属室等	260.0 m ²	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。	265.8 m ²		192.35 m ²
5.福利厚生関連	80.0 m ²	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。	81.3 m ²		56.00 m ²
6.町民利用関連	85.0 m ²	多目的に利用するフロアの他、屋外スペースや共用スペースの活用を検討。	124.5 m ²		45.00 m ²
7.防災関連	420.0 m ²	既存同等の防災無線室を確保し、災害対策室等を追加整備。	15.7 m ²	477.70 m ²	477.70 m ²
8.議会関連	385.0 m ²	議員定数12人の使用を想定し面積算定。	290.8 m ²	433.00 m ²	433.00 m ²
9.その他	150.0 m ²	外部機関等の面積を必要分確保。	123.0 m ²	123.00 m ²	123.00 m ²
10.設備関連	400.0 m ²	機械室等、国土交通省基準を参考に必要な面積を確保。	239.3 m ²	3～7に 含む	567.00 m ²
11.玄関・廊下・ 階段等	940.0 m ²	総務省基準に基づき、1～7、9、10の40%程度を確保する。	771.9 m ²	947.16 m ²	1,097.77 m ²
合計	3,800.0 m ²		2,979.3 m ²	3,748.07 m ²	3,842.21 m ²

参考① 現庁舎の部門別面積（統合検討の他施設の執務スペースを含む）

現庁舎（上記スペースを含む）を調査した結果、合計2,979.3㎡となっています。

	区分	階層	面積	部門別計	備考
執務関連	執務室 町長室 副町長室 教育委員会（教育長室含む）	3F 2F 1F B1 保健センター	78.0 ㎡ 108.8 ㎡ 210.0 ㎡ 139.5 ㎡ 122.5 ㎡	658.8 ㎡	
倉庫等	倉庫 書庫	2F～B2 1F～B1 保健センター スポコミ書庫	65.3 ㎡ 80.5 ㎡ 19.2 ㎡ 108.9 ㎡	273.9 ㎡	
会議室等	庁議室 応接室 会議室	2F 2F B1	38.3 ㎡ 15.0 ㎡ 81.0 ㎡	134.3 ㎡	
付属室等	便所・給湯室等 相談室、宿直室 印刷室 放送室 組合事務室	3F～B2 1F B1 B2 保健センター	133.1 ㎡ 28.0 ㎡ 36.0 ㎡ 44.0 ㎡ 24.7 ㎡	265.8 ㎡	
福利厚生関連	休憩室 更衣室	B2	24.0 ㎡ 57.3 ㎡	81.3 ㎡	
町民利用関連	町民ホール	1F B1	46.0 ㎡ 78.5 ㎡	124.5 ㎡	現庁舎の町民ホールは、通路部分を多く含むスペースとなっている。
防災関連	防災無線室	2F	15.7 ㎡	15.7 ㎡	
議会関連	議場 正副議長室、議員控室 委員会室 書庫（議会図書室） 執務室（議会事務局）	2F	129.2 ㎡ 57.3 ㎡ 63.3 ㎡ 13.0 ㎡ 28.0 ㎡	290.8 ㎡	
その他	指定金融 おくたま地域振興財団	1F B2	6.0 ㎡ 117.0 ㎡	123.0 ㎡	
設備関連	各種機械・機器室 浄化槽	3F～B2 B3	129.3 ㎡ 110.0 ㎡	239.3 ㎡	
玄関・廊下・階段等	風除室・廊下・階段・エレベーター等	3F 2F 1F B1 B2	37.2 ㎡ 172.9 ㎡ 239.2 ㎡ 172.7 ㎡ 149.9 ㎡	771.9 ㎡	
合計				2,979.3 ㎡	

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3,748.07㎡となりました。

区分		基準				算定式	床面積		
	役職	職員数 (人)	換算率	換算 職員数	基準 面積				
1	事務室	三役 特別職	3	12.0	36.0	4.5 ㎡/人	167.2 人 × 4.5 ㎡/人	752.4 ㎡	
		部長 副部長	0	2.5	0.0				
		課長	10	2.5	25				
		係長等	29	1.8	52.2				
		係員	45	1.0	45.0				
		再任用 会計年度任用職員	9	1.0	9.0				
		合計	96	-	167.2				
		2	倉庫等	一般倉庫	事務面積の13%				
書庫	実情に応じた面積			200.00 ㎡					
3	会議室等 (会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室)		96 × 7.0 ㎡			96 × 7.0 ㎡	672.00 ㎡		
4	町民利用関連					新規整備面積を 確保	45.00 ㎡		
5	防災関連		実情に応じた面積			現庁舎の面積 + 必要面積	477.70 ㎡		
6	議会関連	議事堂	議員定数 × 35 ㎡			12 × 35 ㎡	420.00 ㎡	433.00 ㎡	
		書庫	実情に応じた面積			現庁舎の面積より 想定	13.00 ㎡		
7	その他		実情に応じて追加			現庁舎の部門面積 より必要分精査	123.00 ㎡		
8	玄関等 (玄関、廊下等)		上記1～5、7の合計の40%				947.16 ㎡		
合計							3,748.07 ㎡		

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3,842.21㎡となりました。

区分		基準				算定式	床面積	
1	事務室	役職	職員数 (人)	換算率	換算 職員数	149.2人×3.3㎡/人	492.36㎡	541.59㎡
		三役、特別職	3	6.0	18			
部長、副部長		0	2.5	0				
課長		10	2.5	25				
係長等		29	1.8	52.2				
係員		45	1.0	45				
再任用 会計年度任用職員		9	1.0	9				
合計		96	-	149.2				
事務室補正						492.36 × 10%	49.23㎡	
2	倉庫等	一般倉庫	事務面積の13%			541.59 × 13%	70.40㎡	270.40㎡
		書庫	実情に応じた面積				200.00㎡	
3	会議室等 会議室補正	職員100人当たり40.0㎡ 10人増す毎に4.0㎡			96/100 × 40㎡	38.40㎡ 0.00㎡	38.40㎡	
4	① 便所及び洗面所	職員数 100人未満			標準 40㎡	40.00㎡		
	② 電話交換室	換算職員数			80人 20回線以下	0.00㎡		
	③ 庁務員室	1人まで10㎡+1人増す毎に1.65㎡			10㎡ (1人想定)	10.00㎡		
	④ 宿直室	1人まで10㎡+1人増す毎に3.3㎡			10㎡+3.3㎡×1 (2人想定)	13.30㎡		
	⑤ 湯沸室	6.5~13.0㎡			中央値を採用 9.75 × 3階	29.25㎡		
	⑥ 印刷室	実情に応じて追加			現庁舎の面積より想定	36.00㎡		
	⑦ 更衣室	実情に応じて追加			現庁舎の面積より想定	57.30㎡		
	⑧ 受付等	受付職員数/3×1.65㎡、最小6.5㎡			2人/3×1.65㎡⇒最小値を採用	6.50㎡		
5	① 食堂	職員数に応じて			50人以上 100人未満	32.00㎡		
	② 職員休憩	実情に応じて追加			現庁舎の面積より想定	24.00㎡		
6	防災関連	実情に応じて追加			現庁舎の面積 + 災害対策室、備蓄倉庫	477.70㎡		
7	町民利用関連	実情に応じて追加			必要面積	45.00㎡		
8	議会関連	議事堂	実情に応じて追加			総務省基準を採用	420㎡	433.00㎡
		書庫	実情に応じて追加			現庁舎面積より想定	13.00㎡	
9	その他	実情に応じて追加			現庁舎の部門別面積より 必要分精査	123.00㎡		
10	① 発電機室	有効面積(1~9の合計面積)に応じた 面積を加算				29.00㎡		
	② 電気室	有効面積(1~9の合計面積)に応じた 面積を加算				78.00㎡		
	③ サーバー室	実情に応じて追加				24.00㎡		
	④ 機械室	有効面積(1~9の合計面積)に応じた 面積を加算				436.00㎡		
11	玄関等(玄関、廊下)	上記1~10の合計面積の40%				1,097.77㎡		
合計							3,842.21㎡	

【その他、駐車場等の必要面積】

①来庁者用駐車場

来庁者用駐車場については、現庁舎での利用状況や建設候補地の敷地条件などを考慮し、20台程度設けることを検討します。

②車いす利用者、妊産婦などの専用駐車場（思いやり駐車場）

既存庁舎北側の駐車場利用を考慮し、2～3台程度を設けることを検討します。

③駐輪場

来庁者のうち、自転車・バイクを交通手段として利用される方は少ないと想定します。しかし、今後の新庁舎への交通手段として使用される可能性を考慮し、10台程度を整備することを検討します。

④公用車駐車場（ただし、現在使用している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。

$$\text{現況の公用車駐車場台数}12[\text{台}] \times 25[\text{㎡}] = 300[\text{㎡}]$$

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4,000㎡（想定）
- ・用途地域 都市計画区域外（無指定地域）
- ・建ぺい率 制限なし
- ・容積率 制限なし
- ・防火・準防火地域 指定なし
- ・日影規制 指定なし
- ・道路斜線規制 指定なし
- ・隣地斜線規制 指定なし
- ・土砂法規制 土砂災害警戒区域外
- ・接道 1) 南側 町道大氷川唐沢線（幅員3.85m）
2) 東側 町道氷川小学校下線（幅員5.20m）
3) 北側 新規進入路整備を検討中

②インフラ等の整備状況について

- ・上水道 ○南側道路の給水本管(200φ又は150φ)にて75Aより引込(想定)
- ・下水道 ○南側道路の下水道本管150φにて150φ接続(想定)
- ・都市ガス なしのためプロパンガスにて計画を検討する。
- ・雨水 屋外分流地域(奥多摩町は宅内浸透を基本)
- ・電力 南側道路の電力柱(役場支5)より引込(想定)
- ・通信 南側道路の電力柱(役場支5)より引込(想定)

(2) 施設計画の検討

①配置計画について

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を考慮し計画します。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】

■ 周辺の生活環境変化に配慮すること。
<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。・南側道路は幅員が狭く、踏切があるため、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。
■ 氷川小学校（児童等）へ配慮すること。
<ul style="list-style-type: none">・北東側には氷川小学校があり、児童の通学路等の安全性確保に配慮する。・児童等に対する様々なプライバシーへの配慮を検討する。
■ 自然環境に配慮すること。
<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。
■ 利用しやすさ・安全性に配慮すること。
<ul style="list-style-type: none">・来庁者用駐車場と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、構内は車両が低速で走行するよう工夫を行い、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。
■ 将来的なまちづくりの拠点として敷地全体の整備に配慮すること。
<ul style="list-style-type: none">・新庁舎がまちづくりの拠点として、また次世代につながる庁舎として整備され、将来的に敷地全体が機能的に活用されるエリアとなるよう配慮する。

②階層構成について

新庁舎は、コスト面だけではなく、建設候補地の敷地特性を活かした形態のあり方を考えていく必要があります。

建物の形状が凹凸の少ない単純な形状であるほど、構造部材をバランスよく配置でき耐震性に有利となり、ゾーニングが明確であるほどプライバシーの確保やセキュリティ対策に優れます。

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し、左右される要素であるため、基本設計において、総合的な観点をもって慎重に検討した上で決定します。

③構造について

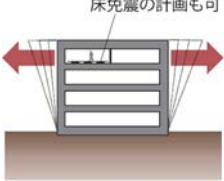
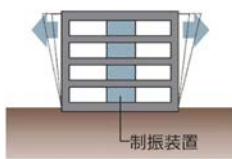
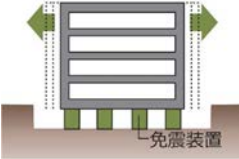
庁舎は、地域や住民の安全・安心な生活を守る重要な拠点であることから、高度な耐震性や耐水性、防火性を備えるとともに、行政機能を維持し、業務が続けられる防災拠点として機能が発揮できるよう、必要な条件を満たした構造を検討します。

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、規模を含めた地震発生リスクの検討、新庁舎の階層構成並びに台風や近年の異常気象に対して高い耐久性を持つことなど、総合的な観点から安全性が確保できる耐震構造を採用します。さらに、地震等災害発生後も事業の継続を図るため、コンピュータ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、建物に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ですが、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のため、工期はもっとも長く掛かる。
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、ほぼ掛からない。	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掛かる。

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、建物を凹凸の少ない単純な形状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を配慮すると、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、比較的短いですが、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、柱断面が大きいいため、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、柱断面が大きいいため、フレキシビリティがやや劣る。	柱の本数は少なく、柱断面が小さいため、フレキシビリティが高い。	一般的に柱の本数が多く、柱断面が大きいいため、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つの構法（構造）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等の木材を活用し、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（LCC）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が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	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が多いが、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、	○ ・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。	

		品質低下の懸念がある。	<ul style="list-style-type: none"> ・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実施が可能。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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掛かる。	<ul style="list-style-type: none"> ・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掛かる。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開庁までのスケジュールが最も長く掛かる。 ・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〔各経費については、今後の基本設計や実施設計を行っていく中で変動する可能性があります。〕

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、設計・工事監理費及び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。

(構造：鉄筋コンクリート造・木造) 延床面積3,800㎡で試算

事業費の項目	概算金額
庁舎建設(本体)工事費	約18億円
設計・監理費・各種調査・申請費等	約1.5億円
付帯施設工事費	約2億円
外構整備等	約0.5億円
計	約22億円

なお、上記の事業費の他に用地費(買収・補償)、備品購入費、機器類の移設費用等が必要となり、これらを合わせた総事業費は約30億円を見込んでいます。

(4) 財源対策〔各財源については、今後の財政状況等により変動する可能性があります。〕

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
1. 庁舎建設基金	約 15 億円
2. 東京都市町村振興基金等	約 2 億円
3. 一般財源等	約 5 億円
計	約 22 億円

(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を考慮するとともに、町民皆様へのサービス向上の観点からも、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12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22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	