

奥多摩町役場庁舎建設基本構想（案）



奥 多 摩 町
令和 4 年 7 月

目 次

目 次	1
序 章 庁舎建設の基本構想	
はじめに	2
1. 基本構想の位置づけ	2
第1章 庁舎建設検討の経緯	
1. 庁舎耐震診断	3
2. 庁内における検討状況等の経緯	4
第2章 庁舎建設の基本方針	
1. 基本理念	6
2. 基本方針	6
3. 基本機能	7
第3章 庁舎建設候補地及び規模	
1. 庁舎建設候補地の位置	8
2. 庁舎建設候補地の選定経緯	8
3. 建設地の選定基準	9
4. 庁舎建設候補地の選定（比較検討）	10
5. 建設候補地ごとのメリット・デメリット	11
6. 建設地の選定方針	11
第4章 庁舎の規模	
1. 基本指標	12
2. 新庁舎における部署の配置	13
3. 新庁舎の規模算定	13
4. 新庁舎に必要とされる規模	14
第5章 庁舎建設の事業計画	
1. 庁舎建設整備事業のスケジュール	15

序 章 庁舎建設の基本構想

はじめに

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年が経過しています。

これまで、町政の拠点として重要な役割を果たしてきましたが、過去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、老朽化や耐震性に大きな課題を抱えております。

近年、気候変動等による自然災害が多発するなかで、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。

この基本構想は、現庁舎の抱える様々な問題点を認識したうえで、新しい庁舎に求められる基本的な考えを記したものです。今後、奥多摩町庁舎建設委員会を設置するとともに、幅広い見地からご意見を伺いながら本事業を進めてまいります。

１．基本構想の位置づけ

基本構想は、庁舎建設に関する基本的な考え方を示したものです。今後、この基本構想を基に、様々な立場の方から意見を聞き、庁舎建設に向けて具体的諸条件を整理し、以降の基本設計業務へ反映させていきます。



第1章 庁舎建設検討の経緯

1. 庁舎耐震診断

平成25年度

役場庁舎の耐震診断調査を実施しました。

この耐震診断調査によると、Is 値が最も低い場所で0.41であり、コンクリート強度が低く、建物全体の劣化も著しいことから、震度6以上の地震が発生した場合に、倒壊または崩壊する危険性があると判定されています。

奥多摩町現役場庁舎の概要

建築年	築年数	延床面積	構造	耐震診断結果 (Is 値)
昭和40年	57年	2,704 m ²	鉄筋コンクリート造	0.41

Is 値とは、建物の耐震性能（強度・靱性・バランス・経年劣化等）を表す指標のこと

震度6強～7の大地震が発生した場合

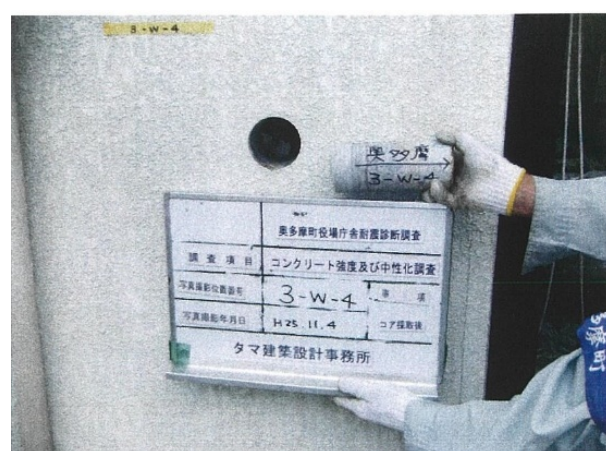
Is 値：0.3未満 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

Is 値：0.3以上0.6未満 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

Is 値：0.6以上 地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。



劣化状況（コンクリート爆裂、鉄筋露出）



コア採取（コンクリート強度及び中性化調査）

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状況で、役場庁舎など官公庁施設では、通常Is値0.75以上が求められます。昨今、自然災害が多発しており、現庁舎では地域住民の安全・安心を確保するための防災拠点施設としての役割が果たせない状況で、早急な対応が迫られています。

役場庁舎については、現有建物の耐震化も選択肢としてありましたが、耐力増強のための補強工事に伴う、仮設庁舎の建設や用地的な問題、また、コンクリートの寿命は補強をしたからと言って伸びることはなく、耐震診断の総合所見においても補強ではなく、建て替えの選択肢もあるのではないかとの見解が示されています。この平成25年度に実施した耐震診断の結果を踏まえ、新庁舎の建設に向けた取り組みが始まりました。

2. 庁内における検討状況等の経緯

平成26年度

庁舎建設基金条例を制定しました。

設置の目的は、庁舎の建設資金に充てるためです。

平成27年度

庁舎建設基金の積立てを開始しました。

令和3年度までの7年間の積立状況は、約13億円（令和3年度末現在高）となっています。

平成28年度

新庁舎建設庁内検討委員会を設置しました。

新庁舎建設に関して必要な事項を調査検討するために設置しました。

メンバーは、副町長を委員長、企画財政課長を副委員長、各課長職を委員としています。

また、同年度内に新庁舎建設に関して庁内関係部署での事前協議を開催しました。

現庁舎の問題点と今後の方向性等、基本的な事項についての現状確認及び検討を行いました。

メンバーは、企画財政課、総務課、地域整備課（現、環境整備課）の関係職員により構成されました。

令和元年度

新庁舎建設事前調査支援業務委託を実施しました。

庁舎の配置や規模に関するボリューム計画を検討するために業務委託を行いました。

なお、当該年度から処務規程において、企画財政課が「庁舎建設に関すること」を所掌事務とする位置付けがなされました。

令和2年度

建設候補地の選定等についての事前調査及び検討を進めました。

ボリューム計画をベースとしつつ、建設可能な適地となる候補地について事前調査及び検討を行いました。

令和3年度

前年度に引き続き、建設候補地の選定等についての事前調査及び検討を継続的に進めました。また、令和4年3月2日の町議会全員協議会において役場庁舎建設に関して、これまでの経緯と町の基本的な方向性を説明しました。

第2章 庁舎建設の基本方針

1. 基本理念

住民や来庁者等に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

【基本方針1：防災拠点の機能を果たせる庁舎】

- ・防災拠点としての機能、設備及び避難施設の機能を兼ね備えた庁舎を目指します。

【基本方針2：町民に親しまれ、利用しやすい庁舎】

- ・町民が気楽に足を運べる町民の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。

【基本方針3：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、働きやすい庁舎を目指します。

【基本方針4：人と環境にやさしい庁舎】

- ・温かみのある多摩産材等を活用した、人にやさしい快適なデザインを取り入れ、省エネルギーや新エネルギー技術を導入することを検討し経済性に優れ環境にも配慮した、人と地球環境にやさしい庁舎を目指します。

3. 基本機能

基本方針を踏まえ、新庁舎の基本機能を次のとおり分類します。

（１）窓口機能

- ①効率的で利用しやすい窓口
- ②使いやすいローカウンターや広くゆとりのある通路
- ③プライバシーに配慮した窓口や相談室の配置
- ④誰にでもわかりやすい案内表示

（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
- ②停電時にも対応できる非常用発電設備
- 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
- ④災害対応車両などを配置できるスペース
- ⑤緊急時に避難所となるスペースの確保検討
- ⑥地震や火災、風水害など災害に強い構造

（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
- ②執務空間と利用者空間の明確な区分
- ③拡張性があり、多用途に使用できる会議室
- 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

（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
- 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

（５）文化・交流機能

- ①行政情報や観光情報を発信するスペース
- ②交流や憩いの場として活用できるスペース

（６）便利機能

- 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
- 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

（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
- ②議場については、多目的用途も視野に入れ検討

第３章 庁舎建設候補地及び規模

１．庁舎建設候補地の位置

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すが、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。

○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．庁舎建設候補地の選定経緯

平成２８年度に新庁舎建設に係る庁内関係課職員での事前協議において、現庁舎の問題点と今後の方向性等、基本的な事項についての現状確認及び検討を行いました。

ここでは、現庁舎の耐震補強ではなく、新庁舎の建設という方向性で今後進めることを確認するとともに、候補地の選定についても議論されました。当時は、大氷川地内（奥多摩駅東側）の土地や長畑地内（奥多摩中学校向かい）の土地などが検討されていました。また、近年では旧琴清苑用地であった常磐地内の土地の寄付を受けたことから、常磐地内の当該土地も候補地の一つとして検討されてきました。

3. 建設地の選定基準

次の事項を選定基準とし、建設候補地の比較検討を行います。

I 防災拠点の機能を果たせる庁舎

- ①地震・風水害等の防災面での安全性
- ②他の公共施設等の連携（避難所など）

II 町民に親しまれ、利用しやすい庁舎

- ①町民が来庁する際の交通の利便性
- ②周辺地域の発展の可能性（生活の利便性）
- ③ワンストップサービスの実現の可能性
- ④他の公共施設等との利便性
- ⑤町の中心地

III 土地対策等に関する視点

- ①用地取得の必要性
- ②用地利用に係る経済性（取得費用、除去費用）
- ③仮設庁舎建設の必要性
- ④敷地面積の規模
- ⑤代替え駐車場

IV 法令適用等の視点

- ①土地利用に関する法規制等の適合性（農地法、河川法等）
- ②規制区域（土砂災害防止法）
 - ・土砂災害特別警戒区域（レッド区域）
 - ・土砂災害警戒区域（イエロー区域）

4. 庁舎建設候補地の選定（比較検討）

選定基準に基づいて、以下のとおり比較検討しました。

建設候補地		I 防 災 対 策	II 利 便 性	III 土 地 対 策	IV 法 令 適 用	備考 ①所在地 ②敷地面積、現況地目 ③土地所有者 ④駐車スペースの確保 ⑤土砂災害防止法 ⑥洪水等自然災害への安全性
	①氷川地内	○	○	△	○	①奥多摩町氷川 200 番地 6 ②7,312 m ² 、雑種地 ③民有地 ④確保可能 ⑤なし ⑥河川とは一定の距離あり
	②長畑地内	△	△	×	△	①奥多摩町氷川 683 番地 1 ②917 m ² 、宅地 ③民有地 ④土地が狭小 ⑤土砂災害警戒区域（イエロー） ⑥河川（多摩川）に隣接
	③常磐地内	×	×	△	×	①奥多摩町氷川 1099 番地 6 ②3,427 m ² 、宅地 ③町有地 ④土地が狭小（使用範囲が限定的） ⑤土砂災害特別警戒区域（レッド） ⑥河川（多摩川）に隣接
	④現庁舎	×	○	×	△	①奥多摩町氷川 215 番地 6 ほか ②949 m ² 、宅地ほか （※駐車場用地は別途借用） ③町有地 ④土地が狭小 ⑤土砂災害警戒区域（イエロー） ⑥河川（日原川）に隣接している

※民有地に関して、すべての地権者の意思を確認しているものではありません。

5. 建設候補地ごとのメリット・デメリット

建設候補地		メリット	デメリット
	①氷川地内	・土砂災害特別警戒区域外であること。 ・利便性が良い。 ・他の官公署が近くにある。 ・町の中心地である。 ・必要面積が確保できる。 ・平坦な土地である。	・用地取得・物件の補償に費用がかかる。
	②長畑地内	・他の官公署が近くにある。 ・町の中心地から比較的近い。 ・平坦な土地である。	・土砂災害警戒区域である。 ・用地取得・物件の補償に費用がかかる。 ・利便性が悪い。 ・必要面積の確保が困難。 ・倉庫の代替地の確保が必要となる。
	③常磐地内	・土地が町有地である。 ・平坦な土地である。	・土砂災害特別警戒区域である。 ・利便性が悪い。 ・安全が確保できるエリアが限定され、必要面積の確保が困難。
	④現庁舎	・土地が町有地である。 ・町の中心地である。 ・利便性が良い。	・土砂災害警戒区域である。 ・仮庁舎の建設が必要となる。 ・敷地が傾斜地である。

6. 建設地の選定方針

庁舎の建設場所として、地方自治法の規定を順守しつつ、過去から庁内で検討してきた土地（建設候補地）について、客観的、総合的に比較検討すると、JR 5 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適地ではないかと考えられます。

第4章 庁舎の規模

1. 基本指標

新庁舎の規模の算定根拠となる、将来の人口や職員数、議員数を以下のよう
に設定します。

項目	想定数	備考
人口	3, 9 2 1 人	奥多摩町人口ビジョンにより想定
職員数	8 1 人	現在の職員及び職員定数に基づき想定
議員数	1 2 人	現在の議員数を変更しないと想定

(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, 9 2 1 人と想定しています。

(2) 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。

現庁舎内の配置状況

階層	課名等及び職員数
3 階	教育長 1、教育課 9
2 階	町長 1、総務 10、企画財政課 10、議会事務局 3
1 階	副町長 1、住民課 15、会計室 2、観光産業課 10、若者定住推進課 3、 (指定金融機関)
地下 1 階	環境整備課 14、総務課電子計算室 2
地下 2 階	(おくたま地域振興財団)

※会計年度任用職員含む

現庁舎内の各課職員数内訳

課名	理事者	課長級	係長級	主事級	臨時等	計
理事者	3					3
教育課		1	3	3	2	9
総務課		1	5	4		10
企画財政課		1	3	4	2	10
議会事務局		1		1	1	3
住民課		1	3	9	2	15
会計室		1		1		2
観光産業課		1	3	4	2	10
若者定住推進課		1	1	1		3
電子計算室			2			2
環境整備課		1	6	7		14
計	3	9	26	34	9	81

※指定金融機関、おくたま地域振興財団は含んでいません。

(3) 議員定数

現在と同様の12名を維持するものと想定しています。

2. 新庁舎における部署の配属

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を新庁舎に配置することなども検討していきます。

庁舎は、住民の利便性を重視し、窓口業務が多い部署を入口に近い位置に配置し、また、利用者の憩いの場となるようなスペースの確保なども視野に入れ住民目線で検討します。

3. 新庁舎の規模算定

庁舎の必要面積は、現状面積や国の算定基準を参考にしながら町職員数や議員数を勘案して検討するほか、建設候補地の立地条件や防災設備等の充実、庁舎建設委員会等での意見を考慮しながら必要規模を算定します。

現在の本庁舎床面積は、延べ床面積2,704㎡（敷地面積約950㎡）となっており、階層は地上3階、地下2階の構造となっています。

新庁舎の規模算定については、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準を準用し最低限必要な面積を算定すると以下のとおりとなります。

区分	役職	人数	換算係数	換算人数	面積（㎡）
1 事務室	理事者	3	10.0	30.00	
	課長級	9	2.5	22.50	
	補佐・係長級	26	1.8	46.80	
	一般級	34	1.0	34.00	
	臨時等	9	1.0	9.00	
	計	81		142.30	
	面積計	142.30 人×3.3 ㎡×1.1			516.54
2 会議室	(基本 40 ㎡×100 人) 40 ㎡×81 人/100 人×1.1			35.64	
3 倉庫	事務室の面積の 13%			67.15	
4 宿直室	10 ㎡/人			10.00	
5 庁務員室	10 ㎡/人、1 人増すごとに 1.65 ㎡			11.65	
6 湯沸室	6.5 ㎡×3 階			19.50	
7 受付	6.5 ㎡（最少）			6.50	
8 便所・洗面所	職員数 100 人未満		標準 40 ㎡	40.00	
9 医務室	職員数 100 人未満		標準 35 ㎡	35.00	
10 食堂・喫茶室	職員数 100 人未満		標準 32 ㎡	32.00	
11 固有業務	議会：議員数×35 ㎡（総務省基準）			420.00	
	印刷室：現況			42.00	
	書庫：現況 58.5 ㎡、大氷川分庫 108.90 ㎡			167.74	
12 機械室	1～11 の面積計 2000 ㎡未満		標準 176 ㎡	176.00	
標準 61 ㎡			61.00		
13 電気室					
14 交通部分	1～13 の面積計の 35 %			574.25	
合計				2214.97	

4. 新庁舎に必要とされる規模

現本庁舎内の執務空間は非常に狭隘で、設備の老朽化や照度不足の状況も含め、事務効率も良いとは言えない執務環境にあるためその改善に努めるとともに、分散している庁舎の統合も視野に入れながら庁舎機能面積等の検討を進める必要があります。

今後、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定結果を基本として、防災拠点機能等を含め可能な限り柔軟に利用できる施設とすることを前提に当町に必要な機能・規模の具体化に向けて検討を進めます。

第5章 庁舎建設の事業計画

1. 庁舎建設整備事業のスケジュール

今後、建設地や機能・規模等、新庁舎に関わる様々な事項について、庁舎建設委員会等の場で具体的に検討していき、その過程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。

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、防災上の観点から一部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。

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	建設工事	新庁舎完成 (開庁予定)