

# 土地収用法第15条の14に基づく事業認定申請に向けた説明会（庁舎建設整備事業）資料

日時：令和5年8月9日（水）午前10時00分～正午まで  
 場所：奥多摩町役場地下1階 会議室  
 担当：企画財政課

現在の役場庁舎は、建設から57年が経過し耐震基準と老朽化等に課題を抱え、町民等の利便性やサービスの低下を招き、円滑な行政運営に支障をきたしているとともに、災害等の際に地域住民の安全・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にあり、早急な対応が求められています。このため、住民委員を含めた16名の委員で構成される庁舎建設委員会での協議、答申を経て、令和4年11月に庁舎建設基本構想を策定しました。町では、基本構想の基本理念、基本方針等をベースにして、今後の基本設計・実施設計に反映すべき事項を盛り込んだ「奥多摩町庁舎建設基本計画（案）」をまとめ、皆様にその概要をお知らせするとともに、パブリックコメント並びに住民説明会を実施したのち、令和5年3月に「奥多摩町庁舎建設基本計画」を策定しました。

この説明会は、これらを踏まえ土地収用法第15条の14に基づく事業認定を受けるために開催するものです。

## ◇現庁舎の現状と問題点、検討経過

- ① **耐震性の不足による安全性の低下**  
 ・Is値0.41（国基準は0.75以上）
- ② **施設の老朽化による不具合・支障箇所の増大**  
 ・壁のひび割れ、雨漏り、電気設備等の故障
- ③ **町民等の利便性やサービスの低下**  
 ・不十分なユニバーサルデザイン※、狭い通路や待合スペース
- ④ **セキュリティ対策（情報管理）**  
 ・来庁者と事務室エリアの区画が曖昧



時期	内容
平成25年度	耐震診断（新庁舎建設検討開始）
平成26年度	庁舎建設基金条例制定（令和4年度末現在高17億円）
平成28年度	新庁舎建設庁内検討委員会設置
令和2年度	候補地の事前調査・検討
令和3年度	町議会全員協議会・事業説明
令和4年度	庁舎建設委員会、基本構想策定、職場環境検討委員会（庁内）、議員説明会、パブリックコメント、住民説明会、基本計画策定

※「ユニバーサルデザイン」とは、はじめから誰もが使いやすいようにデザインする考えのことで、

## ◇新庁舎の基本理念・基本方針・基本機能

### 【基本理念】

新庁舎建設にあたっては、「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」を基本理念としています。また、諮問機関である「庁舎建設委員会」で議論され、基本構想の中でまとめられた、次の5つの基本方針を踏まえ、今後の庁舎建設整備事業を進めてまいります。

### 【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。

【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
- 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緊急時に活用できるスペースの確保を検討
- 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
- ⑤文書の管理及び収納空間の整備

(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
- 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行政情報やフィールドに誘う観光情報を発信するスペース
- 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

(6) アクセシビリティ機能（親しみやすく、利用しやすい機能）

- 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
- 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

(7) 議会機能

- ①議会活動が十分にできるよう、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



参考（イメージ写真です）  
プライバシーに配慮した窓口（青森県鯉ヶ沢町）



参考（イメージ写真です）  
ロビー（新潟県柏崎市）

## ◇庁舎の位置（起業地）

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。

（位置図）



≪ 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、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。

## ◇庁舎の規模

これまで分散していた行政機能等を新庁舎に集約することで、利用者が一度に手続き等を行えるようになるなど、住民サービスの向上が期待できることから、この新庁舎建設に併せて福祉保健課の職員を新庁舎に配置することを検討しています。また、新庁舎は、防災拠点や関係人口等の交流機能なども担わなければならない重要な施設であるため、基本計画では新庁舎に必要と考えられる増加要因も含めて検討し、以下のとおり町の実情に合った適正な面積を設定します。

比較	現庁舎	新庁舎
規模設定の前提条件	人口 4,746 人（令和 5 年 1 月 1 日現在） 職員数 81 人（指定金融、おくとま地域振興財団を含まず） 議員数 12 人	想定人口 3,921 人（奥多摩町人口ビジョン・令和 8 年度推定） 職員数 96 人（同左。なお、福祉保健課の統合を想定） 議員数 12 人（現議員数を想定）
庁舎の規模	敷地面積 建物部分 約 1,072 ㎡ 駐車場部分 約 480 ㎡ 延床面積 約 2,700 ㎡（地上 3 階、地下 2 階）	敷地面積 約 4,000 ㎡（建物、駐車場、通路部分等を含む） 延床面積 約 3,800 ㎡（新庁舎に必要な延床面積）

## ◇庁舎の建設方針

### （1）建設方針

- ①新しい庁舎は、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がる建物とします。
- 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。

## ◇概算事業費

新庁舎建設の経費については、基本計画で策定される庁舎規模を基に概算事業費を見込みます。（なお、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。）

概算事業費（総額）	※建設整備費 （設計、工事、監理、調査等の費用）	用地買収費、物件補償費 備品購入費、機器類の移設費用等
約 30 億円	約 22 億円	約 8 億円

・混構造【鉄筋コンクリート造+木造】：延床面積を約 3,800 ㎡で試算しています。

## ◇スケジュール

令和 5 年度以降、「基本設計」作業の後、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、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・実施設計		建設工事	

## ◇土地収用法に基づく事業認定について

### （1）事業認定申請とは

公共事業が、私有財産を取得して整備するに値するだけの公益性を有する事業であることを事業認定庁（東京都）が認定する制度で、庁舎建設の起業者である奥多摩町が申請する手続きです。

### （2）事業認定の効果

事業認定を受けると起業者に収用する権限が与えられます。また、土地所有者は租税特別措置法において、譲渡所得の特別控除が受けられます。

### （3）用地契約までの流れ

- ① 事業説明会（土地収用法に基づく説明会）
  - ② 認定申請
  - ③ 事業認定
  - ④ 税協議
  - ⑤ 用地交渉・用地契約（土地買収・物件補償）
- 以降、工事着手