

多摩区役所生田出張所建替基本計画の概要

1 生田出張所の整備

1. 1 建替への背景

- 現在の生田出張所は供用開始以来43年が経過し、建物・設備の老朽化が著しいため、平成28年度に建物劣化調査を実施
- 【調査結果】「建物の躯体状況は健全でなく、改修には多額の費用が想定され現実的でない」
- 今後も地域の重要なコミュニティ拠点として活用していくため、庁舎の建替を推進



■現在の生田出張所

1. 2 検討の経緯

- 基本計画策定に向け、共に支え合う地域づくりを推進するための出張所のあり方等について検討
- (1)「区役所と支所・出張所等の機能再編実施方針」の改定に向けた検討（平成28、29年度）
- (2)建替事業手法等の検討（平成28年度）
- (3)意見交換会の実施（平成29年度）

1. 3 生田地区の概要

- 出張所は生田地区のおよそ中央に位置し、公共交通機関（鉄道、バス）の利用しやすい立地環境
- 出張所管内の人口構成は、川崎市や多摩区に比べ年齢層が高く、60歳以上が25%を上回る

1. 4 敷地状況

- 3方を道路に囲まれているが、東面・西面道路は急勾配・階段状のため、南面道路からの主要動線
- 斜面地にあり敷地北側の生田小学校下校庭との間に大きな崖

1. 5 現庁舎の概要

- 明治8年に生田村役場が置かれた場所
- 現在の主な機能は、証明発行、地域振興、市民活動支援
- 多摩市民館の出前講座「ご近所サロンいくた」の開催

1. 6 生田出張所の課題

- 建物、設備の劣化等
 - ひび、仕上げ材の剥落、地下水の滲出、空調機器の異音等劣化への対応
 - 擁壁の安全性の確保
- 機能検討の必要性
 - 行政機能の規模の適正化・有効活用
 - 「地域の拠点」としての出張所
 - 地域包括ケアシステムにおける地域づくりと地域振興業務の連携・推進
 - 災害対策の強化
- 周辺の土地利用の状況
 - 消防団器具置場（多摩消防団生田分団中央生田班）の設置
 - 生田小学校下校庭（教育委員会所管）の有効活用



■現在の消防団器具置場



■生田小学校下校庭

■生田出張所の敷地・建物概要

- 所在地：川崎市多摩区生田 7丁目16-1
- 敷地面積：1,369㎡
- 用途地域：第1種中高層住居専用地域（一部近隣商業地域）
- 建築年：昭和50年3月（築43年）
- 構造・階数：鉄筋コンクリート造、地下1階、地上3階建
- 建築面積：605㎡、延床面積：1,647㎡
- 諸室概要：（主な機能）
 - 執務室、窓口（証明書発行、地域振興）、会議室（大・小）、行政資料配架・閲覧スペース、区民活動・交流センター（交流室、会議室）、駐車場（11台・公用車用1台を含む）



2 基本方針の概要

2. 1 新庁舎整備の考え方

- 歴史的にも地域の方々大切にされ定着しており、公共交通機関（鉄道駅、バス停）から高低差なくアクセスできる現在の位置に建替え
- 現在の出張所機能に加え、身近な地域の拠点として多くの人々が利用し、集い合える場
- 新庁舎整備完了までの間の仮庁舎は、生田駅から徒歩圏内の位置に設置

2. 2 新庁舎整備の基本方針 / 2. 3 具体的な取組

- 地域の方々に親しまれ、快適で多目的に利用しやすい出張所
 - 明るく開放的な庁舎、内装の一部に木材を使用
 - すべての人にとってやさしく使いやすいユニバーサルデザインの採用
 - 効率的で機能的な窓口サービス環境・執務環境の確保
 - スペースの有効活用、多目的な利用に配慮した空間の確保
- 共に支え合う地域づくりを推進する身近な地域のコミュニティ拠点となる出張所
 - 地域における身近な活動の場として、地域の方々が活用できるスペースの確保
 - 市民活動、情報発信拠点となるスペースの拡充
 - 各エリアの機能に合わせたセキュリティの確保
- 多世代が集い、活動、交流することで、ふれあい、学び、つながることができる出張所
 - 「地域の居場所」として、子どもから高齢者までの多世代が気軽に立ち寄り、くつろげる場所の確保
 - 企画や活動を通してつながり交流できる場所の確保
- いざという時にも拠りどころとなる長期にわたって安全・安心な出張所
 - 災害に強い庁舎
 - 社会状況の変化に柔軟に対応できる庁舎
 - 長寿命化を図ることができる庁舎を整備
 - 災害発生時に備え、必要な機能に見合った場や設備などの確保
- 地域特性を踏まえ地球環境に配慮した自然にやさしい出張所
 - 計画的な緑化による潤いのある空間の創出
 - 環境に配慮した設備・機能の導入
 - 環境負荷の低減に配慮した庁舎整備

3 新庁舎の土地利用計画

3. 1 敷地整備

- ・敷地に面する道路は、建築基準法上の道路扱いに従い幅員を確保（概ね現況通り）
- ・敷地の安全性を確保するため、擁壁を新たに整備
- ・敷地の地盤面は、南面道路の高さに合わせて整備

3. 2 庁舎配置

- ・維持管理面を考慮し、建物と擁壁との適切な離隔距離を確保
- ・バリアフリーの観点から、南面道路から建物出入口までの高低差を小さくし、平坦なアプローチ
- ・利用者用駐車場は南面道路に出入口を設け、平面駐車場として整備

4 新庁舎の施設計画

4. 1 庁舎規模

- ・必要機能を備えたうえで、コンパクトで使いやすい庁舎
- ・現在の組織体制（証明サービス担当、地域振興担当）を基本とし、職員数は11名
- ・用途を限定せず多目的に使える場の設置など、限られた面積を効果的・効率的な活用

【建物規模】延床面積：1,000㎡程度 階数：2～3階建て
【整備諸室】

機能区分	室名	床面積 (㎡)	機能区分	室名	床面積 (㎡)
A. 行政機能	執務室	100	D. 消防団活動拠点機能 (消防団器具置場)	消防団車両庫	70
	打合せ・相談室	15		資機材置場・物品庫	
	待合・記載台スペース	50		更衣室	
	行政資料等配架・閲覧スペース	25		詰所・給湯室	
	行政会議室	40	会議室	—	
	倉庫・書庫	60	トイレ	—	
	備蓄倉庫	10	E. その他共用部	多目的スペース	100
職員用スペース（ロッカー室等）	25	授乳室		300	
B. 行政機能 (地域利用)	大会議室	150			給湯室・給湯コーナー
	C. 市民活動支援機能	市民活動団体会議室			40
印刷室		15	廊下・階段等		機械室・電気室
交流スペース、情報コーナー		—	駐車場、駐輪場	(屋外)	
合計				1,000	

4. 2 機能構成

- ・大きく3つのゾーニング（行政エリア、市民利用エリア、消防団エリア）
- ・機能的に結びつきの強い部屋を近接させる等、利便性が高く安全管理しやすい施設構成
- ・利用方法、時間帯等の運用面は、町内会・自治会をはじめとする地域団体、多摩区民活動・交流センター運営委員会等と調整

4. 3 諸室整備計画

- (1) 行政機能
- ・職員が効率的・効果的に業務を行うことができる執務空間
 - ・職員の日常的な打合せや市民活動等の相談に対応できる相談室を設置
 - ・閉庁時間帯の市民利用を考慮し、行政情報管理等に配慮したセキュリティ管理区画
 - ・災害時の帰宅困難者受入れ対応や、地域の活動の場として必要な物資を保管する備蓄倉庫を設置

(2) 行政機能（地域利用）

- ・様々な利用形態・人数に対応するため、大会議室に可動間仕切りを設置
- ・マイク等の使用に対応する遮音性を確保
- ・休日、夜間の市民利用を考慮し、行政情報管理等に配慮した動線、位置
- ・大会議室の有効活用に向け、行政使用に加え、これまで以上に「身近な活動の場」や「地域の居場所」として活用していけるよう、施設の位置づけや運営のあり方を検討
- ・有効活用の検討にあたって、行政内部での検討に加え、地域意見の反映方法や地域の主体的な取組を促す仕掛けづくりについて検討

(3) 市民活動支援機能

- ・現在の市民活動コーナーの位置づけを継続し、印刷室、会議室を配置、交流スペースは多目的スペースに設置
- ・夜間・休日利用等の利用拡大に向け、町内会・自治会をはじめとする地域団体、多摩区民活動・交流センター運営委員会等と協議
- ・マイク等の音響機器が使用できるよう一定程度の遮音性を確保、建物外・上下階への音の伝播にも配慮

(4) 消防団活動拠点機能

- ・消防団器具置場（多摩消防団生田分団中央生田班）を移設
- ・出張所との合築による、地域の団体や新庁舎の地域防災機能との連携、消防団活動の広報効果
- ・空間の有効活用のため、管理区画を設定し、会議室、トイレは出張所と兼用

(5) その他共用部

- ・開放的で一体的な空間
- ・誰でも気軽に立ち寄れる多目的スペースを設置
- ・多目的スペースにキッズコーナー、市民活動団体交流スペースを設置
- ・選挙の期日前投票所として多目的スペースを使用
- ・多目的スペース等との連携に配慮した位置に、給湯室・給湯コーナーを配置

4. 4 ユニバーサルデザイン

- ・すべての人にとってやさしく使いやすい「人にやさしい庁舎」
- ・「川崎市福祉のまちづくり条例」の整備基準に適合
- ・移動空間、サイン、諸室、トイレ、外部空間について設計上の配慮

5 屋外計画

5. 1 駐車場及び駐輪場

- (1) 駐車場
- ・5～7台程度の駐車場を南面道路に面して整備
 - ・車いす使用者用1台、公用車用1台を確保
- (2) 駐輪場
- ・「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」に即した台数を確保
 - ・省スペース化、美観に配慮

5. 2 その他

- (1) 生田小学校下校庭
- ・地域の方々の工夫により一層有効に使っていただくための取組について検討

6 防災計画

6.1 耐震・防災の考え方

- ・災害に対して出張所が持つべき耐震安全性能について目標を定め、必要性能を確保
- ・災害時に来庁する周辺住民・市民活動団体等に対し、その機能を発揮するための設備・諸室の整備

6.2 新庁舎の耐震等性能

- ・大地震動、暴風に対する安全性を確保するため、「建築構造設計基準」で定められた出張所の安全性能を確保

【出張所の位置づけ】

- ・災害応急対策活動に必要な施設
- ・災害対策の指揮及び情報伝達等のための施設
- ・災害対策を行うための施設

【安全性能】（主なもの）

- ・耐震安全性：「大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、使用可能」（重要度係数1.25）
- ・風圧力に対する安全性：「規定の風圧力の1.15倍に対して、構造耐力上安全である」

6.3 安全性確保の考え方

- ・人命の安全確保と二次災害の防止を図るため、耐震安全性を確保し、大地震動時及び大地震動後に要求される機能を発揮できる性能
- ・什器及び備品等が固定しやすい設計
- ・電力供給（自家発電設備、太陽光発電）・給水機能等、必要な防災設備・性能について検討し、整備

7 構造計画

7.1 構造形式

- ・長寿命化、組織改編等に対応が可能な構造体の採用
- ・立地状況、建物規模、工期、経済性、可変性等を考慮し、鉄骨造を中心に検討

7.2 耐震形式

- ・建物規模、工期、経済性、維持管理コスト等を勘案し、耐震構造を基本に検討
- ・災害後の継続利用を踏まえた構造

8 環境配慮計画

8.1 環境配慮計画

- ・地球環境に配慮した自然にやさしい出張所
- ・環境技術等の導入について検討

【検討事項】

- ・パッシブデザイン（自然通風・採光・換気の活用）
- ・外部負荷の低減（外壁高断熱、高性能ガラス、屋上緑化等）
- ・エコマテリアルの使用（リサイクル材・地場産材の使用等）
- ・省エネルギー設備機器の導入（高効率設備機器、LED照明、太陽光発電等）
- ・環境保全（屋外緑化、透水性舗装等）
- ・建物の長寿命化（可変性のある構造体の採用、保守点検・設備更新の容易化等）

9 事業費の考え方

9.1 整備費用について

- ・新庁舎建設・外構工事費用は、設計から建物・外構整備までは一体で行う事業者をプロポーザル方式により選定することを検討しているため、庁舎の面積や性能等、発注にあたっての仕様書等を作成する段階で算出

9.2 ライフサイクルコスト

- ・建物の全生涯に要する費用（ライフサイクルコスト）を算定
- ・ライフサイクルコストを抑制・低減する庁舎整備

【算定項目】

- ・企画設計コスト（調査、計画、設計・積算等）
- ・整備コスト（建物・外構整備、旧庁舎解体・擁壁築造工事、仮庁舎運用等）
- ・運用管理コスト（光熱水費・維持管理費、補修費、機器更新費、清掃費等）
- ・廃棄処分コスト（新庁舎解体工事等）

10 事業手法

10.1 事業手法の選定

- ・新庁舎整備（外構含む）の事業手法は、時間的な効率性・費用面での優位性、意見交換会での地域ニーズの効果的な反映等を踏まえて選定

【事業手法】デザインビルド方式を検討

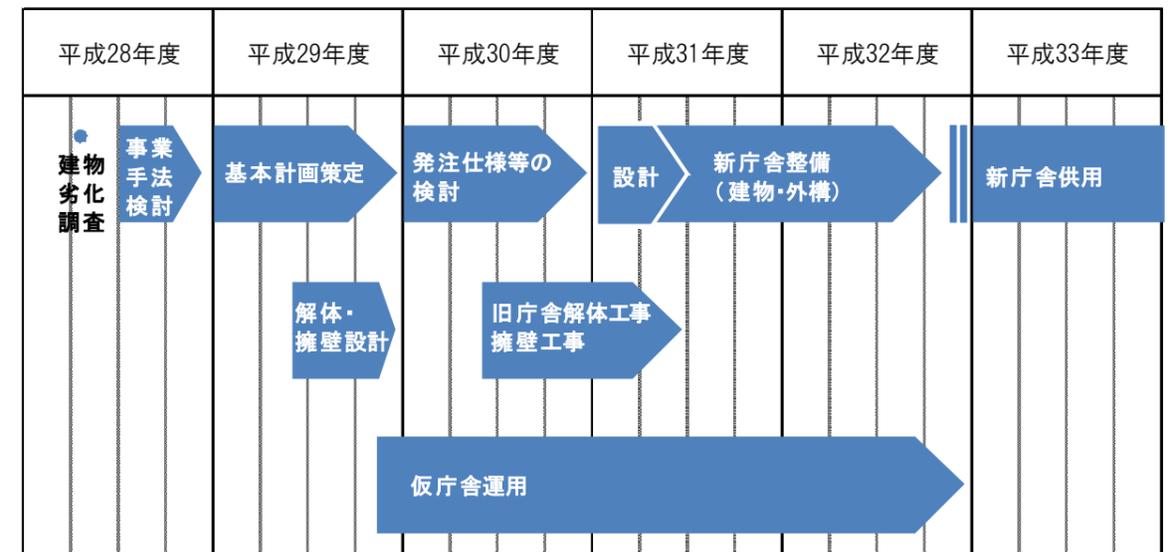
【発注方法】プロポーザル方式を検討

- ・旧庁舎解体、擁壁築造工事は、設計・施工個別発注方式、一般競争入札（価格競争）方式

10.2 整備スケジュール

- ・新庁舎の早期完成を目指す

- ・平成30（2018）年2月に運用を開始した仮庁舎は、平成33（2021）年3月頃までの運用を予定



■整備スケジュール(予定)