

三鷹まちづくり総合研究所

「庁舎等建替えに向けた基本的な枠組みに関する研究会」

報 告 書

平成 29 年 6 月 21 日

はじめに

三鷹市は、「第4次三鷹市基本計画（第1次改定）」で「都市再生」を最重点プロジェクトに位置づけ、公共施設の耐震性の確保や、効率的な維持・保全・活用に向けた取り組みを推進しています。

特に、地域の防災活動の拠点となる消防団詰所、避難所となる学校やコミュニティ・センターなどの耐震化を優先的に進め、平成27年度には学校施設の耐震化100%を達成し、平成28年度にはコミュニティ・センターの耐震化が完了しました。また、老朽化し耐震性に課題のあった、市民センター内の第一体育館、第二体育館、福祉会館や、社会教育会館、総合保健センター等を集約化・複合化した「三鷹中央防災公園・元気創造プラザ」が、平成29年4月にオープンしました。これによって、三鷹市の「都市再生」の取り組みは、大きな節目を迎えます。

そこで、次に大きな課題となるのが、建設から50年以上が経過した市庁舎等の建替えです。市庁舎は、市民自治の拠点であるとともに、発災時には、災害対策支援の拠点となる重要な施設です。そのため、「第4次三鷹市基本計画（第1次改定）」の中でも、「市庁舎建替えプランの検討」が主要課題として掲げられています。

こうした中、平成28年4月14日に発生した熊本地震では、県内の市庁舎等が大きな被害を受け、災害時における庁舎の機能の重要性を再認識させられました。そこで、三鷹市でも庁舎等の建替えに向けた検討を加速化することとなり、平成28年9月、三鷹まちづくり総合研究所に「庁舎等建替えに向けた基本的な枠組みに関する研究会」が設置されました。

研究会では、学識経験者と市職員を研究員とし、様々な立場、視点から活発な議論を行ってきました。この報告書は、こうした調査・研究結果をまとめたものです。将来の市民サービスや働き方等を見据えながら、新庁舎等の建設に向けた基本的な考え方や位置、規模などについて、研究会としての考え方や方向性を示しています。

平成29年度の後半からは、いよいよ三鷹市としての基本構想の策定作業に入っていくことが予定されています。その過程の中で行われる市民参加や職員参加、さらには学識経験者を交えた検討の場において、この報告書をたたき台として活用していただければと考えています。

平成29年6月21日

三鷹まちづくり総合研究所

庁舎等建替えに向けた基本的な枠組みに関する研究会

目 次

はじめに

第1章 現庁舎等の概要	1
第2章 現庁舎等の課題と建替えの必要性	5
第3章 新庁舎等の整備に向けた基本的な考え方	10
第4章 新庁舎等の位置	15
第5章 市民参加・学識参加・職員参加等	20
第6章 規模と事業費の想定	24
第7章 整備手法と整備スケジュール	28
□ 資料編	
【資料1】 研究員及び研究会等の開催状況	35
【資料2】 アンケート調査結果	38
【資料3】 基本理念・基本方針等の検討プロセス	49
【資料4】 ゾーニングイメージの試案	56
【資料5】 庁舎建設事業費の標準的な事業費について	59

第 1 章 現庁舎等の概要

本章では、庁舎等の建替えに向けた検討の前提として、現在の市民センター（※）及び教育センターについて、敷地・施設の現状等をまとめている。

※ 庁舎棟、第二庁舎、第三庁舎、議場棟、三鷹市公会堂（さんさん館を含む。）、三鷹市市民総合体育館（平成 29 年度以降除却予定）、三鷹市福祉会館（平成 29 年度除却予定）並びにそれらの敷地

1 市民センター

市制施行 15 周年に当たる 1965（昭和 40）年 11 月 3 日、三鷹市の庁舎棟、議場棟、公会堂の落成記念式典が挙行された。続いて 1967（昭和 42）年 2 月に公会堂別館、1968（昭和 43）年に第一体育館、1973（昭和 48）年に第二体育館が開館し、これによって現在の市民センターの原型が整うこととなった。また、その後の行政需要の拡大等に対応するため、1990（平成 2）年に第二庁舎を増築、1998（平成 10）年には従来の車庫棟を改修して第三庁舎としている。

一方、耐震性に課題のあった公会堂別館は建替え工事を行い、2013（平成 25）年 3 月に「さんさん館」としてリニューアルオープンしている。

さらに、2017（平成 29）年 4 月にオープンした「三鷹中央防災公園・元気創造プラザ」に総合スポーツセンターと福祉センター等を集約したことから、同年度中に市民センター内の第一体育館と福祉会館を除却、2018（平成 30）年度以降に新たに立体駐車場、駐輪場、和洋弓場を整備し、その後、第二体育館を除却する予定となっている。

(1) 敷地の概要

所在地	三鷹市野崎一丁目 1 番 1 号
敷地面積	26,466.58 m ²
用途地域	第二種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
日影規制	4 h-2.5 h / 4 m
高度地区	第二種高度地区（高さ制限：25m）
防火指定	準防火地域

(2) 施設の概要

庁舎棟	竣工年	1965（昭和 40）年
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造

庁舎棟 (続) 【整備事業費】 652,511 千円(※) (含: 議場・公会堂)	規模	地下 2 階、地上 5 階
	建築面積	2,334 m ² (議場棟を含む)
	延床面積	8,495 m ²
	最高軒高	18.55m
議場棟	竣工年	1965 (昭和 40) 年
	構造	鉄筋コンクリート造
	規模	地上 3 階
	建築面積	—
	延床面積	1,396 m ²
	最高軒高	13.1m
第二庁舎 【整備事業費】 950,690 千円	竣工年	1990 (平成 2) 年
	構造	鉄骨造 (一部鉄筋コンクリート造)
	規模	地下 1 階、地上 4 階
	建築面積	637 m ²
	延床面積	2,701 m ²
	最高軒高	15.5m
第三庁舎 【改修事業費】 62,475 千円	竣工年	1963 (昭和 38) 年 (1998 (平成 10) 年庁舎改修)
	構造	鉄骨造
	規模	地上 1 階
	建築面積	488 m ²
	延床面積	488 m ²
	最高軒高	3.0m
公会堂	竣工年	1965 (昭和 40) 年
	構造	鉄筋コンクリート造
	規模	地下 1 階、地上 3 階
	建築面積	1,841 m ²
	延床面積	2,530 m ²
	最高軒高	18.9m
さんさん館	竣工年	2013 (平成 25) 年
	構造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
	規模	地上 4 階
	建築面積	678 m ²
	延床面積	1,816 m ²
	最高軒高	14.8m

※ 現在価格の想定 約 61 億円 (庁舎棟・議場棟の建設費を 1 m²当たり 45 万円、公会堂を 65 万円と想定して試算)

(3) 市民センターの特徴

市民センター内の施設、特に庁舎棟、議場棟、公会堂は50年以上前の建築であるにもかかわらず、現在から見ても次のような優れた特徴を有している。

ア 意匠

庁舎棟、議場棟、公会堂は、コンクリートの打ち放しなど当時としては斬新なデザインであった。1967（昭和42）年には建築業協会（現・日本建設業連合会）から、第8回BCS賞（※）を受賞している。

※ BCS賞

「優秀な建築物をつくり出すためには、デザインだけでなく施工技術も重要であり、建築主、設計者、施工者の三者による理解と協力が必要である」という建築業協会初代理事長竹中藤右衛門の発意により1960（昭和35）年に創設。以後、良好な建築資産の創出を図り、文化の進展と地球環境保全に寄与することを目的に毎年、国内の優秀な建築作品の表彰が行われている。

イ コア方式によるワンフロア・システム

庁舎棟の中央部にエレベーター、階段、給湯場、トイレなどをコア方式でまとめ、その周囲に通路空間、執務室を配置したワンフロア・システムとしている。そのため来庁者の見通しの良さが確保され、組織改正等に伴う執務空間の変更等にも柔軟に対応できている。また、庁舎棟1階に配置しているロビー空間は、展示会やセレモニーの開催など市民に開かれた場として有効に活用されている。

※ 鈴木平三郎（第三代三鷹市長）著「挑戦二十年 一わが市政」（昭和50年）より ①

私は庁内刷新の好機をここ（注：市役所新庁舎の建設）に見いだした。官庁方式を廃し、ビジネスオンリーの形式を採り入れ、事務室は各階ともワンフロア・システムをとり、一切の障壁を取り除いて外来者からすべて見わたせるようにした。部長にすら個室を与えない。部課長の前には腰かけ一個を与え、用件は原則として立話とし、すわり込んでタバコを吸う長話はやめさせた。特別の用件のためには、小さな個室の面接室を設けた。（中略）事務机は画一式のスチール製に改め、机の上に本立てなど置かせない。退庁後には机の上には、一冊の書類も文具も何も残らない。室内を一望できるようにロッカーはすべて机の高さのものに統一した。よく役所で高いロッカーでわざわざ外から見えなくしているのは、まったく見苦しい。また、机の上に高い本立てをおいて顔をかくし、机を小さくして使っているが、あれで能率が上がるわけがない。地下室に職員全員各自のロッカーを与えて、私物はいっさいここに置くことにした。

ウ 執務室の禁煙と飲食禁止

建設当初から執務室内は禁煙で、庁舎棟の1階～5階にガラス張りの喫煙室を設けて分煙とした（現在の喫煙室は、1・3・4階）。また、各階に水飲み場と湯沸し場を設置し、執務室内での飲食を禁止した。

※ 鈴木平三郎著「挑戦二十年 一わが市政」（昭和50年）より ②

事務室の灰皿を一掃して、すべて禁煙とした。くわえタバコの仕事は見苦しい。市長室も

例外でない。デパートの店員がタバコを吸いながら商品を売れば、客は必ず怒る。役人はお客である市民の用件をききながら、くわえタバコでよい理由はない。廊下などいっさい禁煙で喫煙室、応接室、会議室など限られた場所以外はタバコは吸えない。タバコは百害あって一利もないのである。職員も事務室禁煙になって、タバコを止める者も出るようになった。

エ 時代の変化に応じた対応

ICT技術の進展等に応じた事務の効率化に向け、OA床化の整備や職員一人1台のパソコン配置などの環境整備を進めてきた。また、2003（平成 15）年度からは各課で順次 ISO27001 の認証を取得し、情報セキュリティマネジメントシステムを運用している（現在の認証取得は 11 課）。

さらに、環境への配慮の観点から 2006（平成 18）年度に ISO14001 の認証を取得し、環境マネジメントシステムを運用している。

2 教育センター

教育センターは、教育に関する専門的・技術的事項の研究など、学校教育の充実と振興を図るために 1980（昭和 55）年に開設した。教育委員会事務局の執務室のほか、教育に関する研修、研究、教育資料の収集、教育相談などのセンター機能を担っている。

なお、耐震性に課題があるため、2017（平成 29）年度から 2018（平成 30）年度に耐震補強工事を予定している。

(1) 敷地の概要

所在地	三鷹市下連雀九丁目 11 番 7 号
敷地面積	3,355.44 m ²
用途地域	第一種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
日影規制	4 h - 2.5 h / 4 m
高度地区	第二種高度地区（高さ制限：25m）
防火指定	準防火地域

(2) 施設の概要

教育センター	竣工年	1980（昭和 55）年
	構造	鉄筋コンクリート造
	規模	地下 1 階、地上 3 階
	建築面積	1,112 m ²
	延床面積	3,972 m ²
	最高軒高	13.8m

第2章 現庁舎等の課題と建替えの必要性

現庁舎等は基本的なコンセプト等の面で優れた特徴を有しているものの、建設から50年以上が経過していることから様々な課題が生じている。市民へのアンケート調査でも、「建物が老朽化している、建物が古い」、「敷地内で建物が分かれていることが不便だ」との意見が多く寄せられた（38ページ【資料2】参照）。

本章では、こうした意見を踏まえつつ現庁舎等の課題を整理し、その上で建替えの必要性について研究会としての考え方をまとめている。

1 耐震性能

(1) 現庁舎等の耐震性能

市庁舎は平常時における市民サービスの拠点であるとともに、発災時には災害対策活動の拠点となるものである。そのため三鷹市では1997（平成9）年～1999（平成11）年と2011（平成23）年に庁舎棟および議場棟の耐震補強工事を行い、次のとおり新耐震の基準で求められる耐震性能（ I_s 値0.6以上）を確保した。

庁舎棟 I_s 値：0.67～1.17 議場棟 I_s 値：0.61～1.16

なお、第二庁舎は新耐震基準による建築物、第三庁舎は「三鷹市耐震改修促進計画」の対象外施設であるため未診断であり、教育センター（ I_s 値0.27～1.18）は、2017（平成29）年度～2018（平成30）年度に耐震補強工事を予定している。

(2) 国の耐震安全性の目標値

国は「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省）」で、官庁施設の用途などの種類に応じた耐震安全性の目標値を、次のとおり定めている。

《Ⅰ類》 災害応急対策活動に必要な建築物のうち特に重要な建築物

⇒ 大地震後、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に、 I_s 値0.90以上

《Ⅱ類》 災害応急活動に必要な建築物及び多数の者が利用する建築物

⇒ 大地震後、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に、 I_s 値0.75以上

《Ⅲ類》 Ⅰ類、Ⅱ類以外の建築物

⇒ 大地震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に、 I_s 値0.60以上

(3) さらなる耐震性能の向上

2016（平成28）年4月の熊本地震では、県内7つの市町で庁舎損壊等の被害が生じた（うち1箇所は耐震補強工事後の庁舎）。このことを踏まえると、発災時に

災害対策活動の拠点機能を維持できるよう、三鷹市の庁舎等も国の耐震安全性の目標値などを参考にしながら、耐震性能を向上させることが求められる。

しかし、現庁舎等のさらなる耐震化のためには、新たな構造壁（耐震壁）の追加をはじめとした大規模な改修が必要となり、利用空間・執務空間の縮小など庁舎機能の大幅な低下が想定される。現庁舎等に免震化の機能を付加することも考えられるが、建物の構造上、庁舎棟、議場棟、公会堂が連結していることなどから対象範囲が広範にわたり、多額の事業費を要することとなる。したがって、こうした対応は、技術的には可能であっても現実的な選択肢ではないと考える。

さらに、耐震化、免震化は、構造躯体の老朽化への根本的な対策となるものではない。耐震性能を向上させることと建築の耐用年数を伸ばすことは異なる。したがって、築50年以上が経過して老朽化が進んでいる現庁舎等に多額の経費を投入してさらなる耐震化、免震化を図るという手法は、費用対効果の面からも慎重にならざるを得ない。

2 建物の老朽化

(1) 耐用年数

建物の物理的な耐用年数に関して、日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」によれば、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の目標となる使用年数は、普通の品質で60年（代表値）とされている。この年数は立地条件や使用状況、メンテナンスの状況などによって変わってくるが、現在の庁舎棟、議場棟、公会堂は、2025年に築60年を迎えることとなる。

また、2008（平成20）年度に実施した庁舎棟、議場棟の劣化診断では、建築・設備ともに全体的に経年劣化が進んでいることが明らかとなっている。堅穴区画、エレベーターの安全装置、換気量などで一部、いわゆる既存不適格も生じている。

(2) 基幹的な設備の更新

現庁舎等は今後、設備の劣化状況に応じた適切な更新が必要となる。特に、給排水設備の主配管の更新や、庁舎棟全体を集中的に空調・換気している大型空調機の更新などの大規模な改修が必須である。

しかし、現在の庁舎棟、議場棟は、旧設備を利用しながら新設備を配置するスペースが不足している。そのため、大規模改修に当たっては、トイレ等水廻りの使用停止や空調・換気の停止など庁舎機能を一時停止せざるを得なくなり、市民の利用に大きな支障を来すことが想定される。また、改修工事を行うための作業空間が十分に確保できない箇所があることから、施工が非常に困難となり作業員の安全確保の面でも課題がある。

情報化の進展に応じて求められるであろうLAN等の通信設備の追加配備についても、シャフトがほぼ飽和状態となっているため、建物外周に設備ルートを配備せざるを得なくなるなど景観上の課題が生じるものと想定される。

(3) 改修経費

庁舎棟、議場棟、公会堂をはじめとする市民センター内の諸施設については、老朽化対応などとして外壁や屋上防水等の補修・改修を行い、劣化状況に応じた対応を図っている。給排水、空調、電気など、設備面での補修・改修にも努めているが、そのため、下表のとおり毎年度多額の経費を投じる結果となっている。

また、研究会では今後の改修経費について、①現在の庁舎等の躯体をそのまま利用すること、②外壁等の建物の部位や設備ごとの耐用年数に応じて同程度の性能のもので改修更新すること、の2点を前提に、今まで実施してきた外壁補修や空調改修などの工事履歴を基礎として、一般財団法人建築保全センターの「BIMMS（保全マネジメントシステム）」によって試算を行った。これによると、老朽化への対応だけで2018年度から2027年度までの10年間の累計額が17億2千万円余、年平均1億7千万円余に上ることとなり、直近10年間の平均改修経費1億5百万円余と比較して約1.6倍の事業費が必要となる。加えて、耐震性の向上やバリアフリー化、省エネルギー化など、庁舎の安全性や利便性を向上させるための大規模改修を想定すると、現庁舎等の機能強化と長寿命化のためには、多額の投資を前提としなければならないこととなる。

◆ 市民センターの改修等に係る事業費の推移（各年度決算額）

年度	総経費	主な改修内容
平成9年度	219,666千円	市庁舎・議場等耐震補強、車庫棟仮庁舎改修
平成10年度	219,843千円	市庁舎・議場等耐震補強、省エネルギー対策、市民課総合窓口設置
平成11年度	223,905千円	市庁舎・議場棟耐震補強、第三庁舎棟改修、中庭補修
平成12年度	69,946千円	市庁舎防火引戸改修、1階便所改修、福祉会館ガス配管敷設
平成13年度	72,256千円	福祉会館空調給湯設備等交換、4階便所改修、公会堂ガス配管取替
平成14年度	75,536千円	福祉会館空調給湯設備等交換、2階便所改修、ガス本管改修
平成15年度	70,961千円	3階便所改修、非常電源用直流電源装置更新、屋上緑化整備
平成16年度	206,106千円	非常用自家発電設備更新、高圧受配電盤改造、データセンター設備更新
平成17年度	177,396千円	議場システム改修、公会堂別館空調設備改修、塔屋クラック改修
平成18年度	77,326千円	本庁舎周り塗替え改修、公会堂アスベスト除去
平成19年度	120,620千円	公会堂トイレ改修、公会堂アスベスト除去、受変電設備更新
平成20年度	84,077千円	本庁舎屋上防水、公会堂別館アスベスト除去、労安執務室改修
平成21年度	173,744千円	スーパーエコ庁舎改修、テレビ共聴設備デジタル化改修
平成22年度	99,613千円	スーパーエコ庁舎改修、電話交換機設備更新、中庭防水
平成23年度	129,842千円	空調設備熱源改修、庁舎棟・議場棟耐震補強
平成24年度	149,443千円	空調設備熱源改修、歩道上空地整備、受配電用保護継続電器取替
平成25年度	55,363千円	二庁舎ガス空調設備更新、庁舎タイル浮き改修、議場棟空調機取替
平成26年度	116,590千円	本庁舎LED化、二庁舎外壁塗装、本庁舎防火小扉付袖壁交換
平成27年度	56,434千円	電話交換機用直流電源装置更新、本庁舎外壁補修
平成28年度	68,117千円	本庁舎外壁補修、防火シャッター危害防止装置設置

※ このほか、平成23～24年度に公会堂（光のホール）大規模改修事業610,533千円

3 時代の変化への対応等

(1) 市民ニーズの多様化と求められる市民サービスへの対応

市民ニーズや市民サービスのあり方が大きく変化する中、三鷹市では庁舎等の利用空間や執務空間を様々な形に変更してきた。市民に顔の見えるサービスを提供するための窓口の改善、プライバシーを守るための相談スペースの確保、組織改正に当たっての執務室のレイアウト変更、事務の効率化等に向けたICTの導入への対応などである。第1章で述べたように、建設当初からコア方式によるワンフロア・システムを採用していたことがこうした柔軟な対応を可能としている。

しかし、後付けのパーテーション、スロープ、OA床等は、導線の確保や車いすでの通行に一定の影響を与えている。また、空調や照明効果のムラが生じるなど、施設に求められる安全性、利便性、快適性などの基本的な機能面での課題が顕在化している。

(2) バリアフリー化への対応

現在の庁舎等は特別特定建築物に指定され、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」におけるバリアフリー化のための必要な基準（建築物移動円滑化基準）に対応する改修を行っている。段差の解消やだれでもトイレの設置などがそれである。

しかしその一方で、現在の施設のままでは対応できない課題も残している。車椅子利用者に配慮した通路やストレッチャーが利用できるエレベータースペースの確保など、乳幼児から高齢者まで、また障がいの有無にかかわらず全ての人が安心して利用できるよう、一層のバリアフリー化を図る必要がある。

(3) 環境への配慮

執務室等のLED照明化や人感センサーの設置、高効率空調機器の導入や空調負荷を低減するための複層ガラス化、太陽光発電設備の設置や市民センター中庭の芝生化など、省エネルギー・環境対策に向けた取り組みを進めている。しかし、老朽化の進む既存施設では、脱炭素（ゼロエミッション）の追求などエネルギー効率のさらなる向上に限界がある。

(4) 狭あい化と分散化

行政サービスの多様化に伴い、現庁舎等では、受付窓口や相談窓口が不足している。また、行政事務の拡大や業務量の増加によって執務空間が狭あい化し、会議室、書庫などのスペースの確保も困難となっている。子ども連れの来庁者のための空間の確保など、窓口における待合時間の過ごし方などに対してもさらなる配慮が求められている。

また、市民センター内において、庁舎機能が庁舎棟、第二庁舎、第三庁舎に分かれていることや、人見街道を挟んで教育センターが立地していることによる窓口機能の分散化も課題である。市民の利用しやすさや職員の働きやすさに向けた改善が求められる。

(5) オープンスペースの確保

イベントや憩いのためのスペースは、市民が集い地域の活性化につながる場である。現在の市民センターでも様々なイベント等が開催されているが、現在の市民センター内の空間は、会場の一体感の創出や来場者の動線、電源の確保などに課題がある。

《本章のまとめ》

現庁舎等は新耐震基準で求められる I_s 値 0.6（地震による危険性が低い。）を確保しているが、熊本地震の教訓を踏まえると、国が示す耐震安全性の目標値なども参考にしながら、さらなる耐震性能の向上が求められる。しかし、こうした課題に対し現庁舎等の大規模改修で対処するという選択は、構造躯体の老朽化への根本的な対応になるものではないにもかかわらず多額の投資を必要とする。利用空間、執務空間など、庁舎機能の大幅な低下も懸念される場所である。

また、一般に、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数が 60 年程度とされている中、現在の市民センター内の庁舎棟、議場棟及び公会堂は建設から 50 年以上が経過し、建物の経年劣化が進んでいる。現庁舎等の長寿命化を図るためには大規模な設備改修等が必要となるが、そのためには多額の事業費が想定されるとともに、庁舎機能を一時停止せざるを得なくなるなど市民の利用にも大きな支障を来たす。改修工事にあたっての作業空間を十分確保できないなど、施工上の課題もある。

さらに、市民サービスの多様化、バリアフリー化の促進、環境への配慮、狭あい化の解消など、時代の変化に応じた空間・機能を確保するためには、現庁舎等の部分的な改修等では対応しきれない状況となっている。市民の利用の便宜の観点からは、庁舎機能の分散化も課題である。

これらを踏まえると、2025 年に築 60 年を迎えることを一つの契機として現庁舎等の建替えを行うことは、時宜にかなったものと言える。また、他の自治体における庁舎建替えの事例を見ると、検討を始めてから完成まで 10 年程度の年月を要していることから、速やかに具体的な検討に入ることが望ましい。

第3章 新庁舎等の整備に向けた基本的な考え方

研究会では、「建築」、「景観」、「防災」、「環境」、「情報システム」、「まちづくり」の各分野の学識経験者から、これからの庁舎等に求められる機能等について様々な情報提供が行われた。また、研究員である市職員のプロジェクトチームにおいても、市民サービスや窓口・執務環境の向上に向けたアイデアや意見が多数提案された。

新庁舎等の整備に向けたコンセプトの検討では、こうした情報提供、アイデア、意見をキーワード、キーセンテンスの形で抽出し、それを分類・整理しながらディスカッションを行った（49ページ【資料3】参照）。

また、コンセプトの構成として、新庁舎等の整備における目指すべき方向性としての「基本理念」と、これを実現するための重要な視点である「基本方針」、さらに、三鷹市の新庁舎等であれば当然の前提とすべき「基本方針の『基礎』」を設定する方向で調整を行うこととした。

本章では、こうしてまとめた「新庁舎等の建設に向けた基本的な考え方」の案を提示している。

なお、研究会では、ここで示す基本的な考え方からイメージされる「場面」についての意見交換を行い、そこで出された多くの具体的なアイデアや提案等を何枚かのデッサンに集約して描いている。研究員の自由な発想によるものであり今後の検討に際してのイメージを固定化するものではないが、研究の一つの成果として、あわせてここに掲載している。

1 基本理念

三鷹市が総合的、計画的な市政運営を進めていくための最上位計画である「三鷹市基本構想」は、「人間のあすへのまち」を基本目標に据え、これを「高環境・高福祉のまちづくり」によって実現していくこととしている。すなわち、緑と水の公園都市の創造（高環境）と、いきいきとした豊かな地域社会の形成（高福祉）によって、「人間のあすへのまち」を実現するということが、三鷹市の目指すべき方向性である。

新庁舎等の整備を進めるに当たっては、この基本構想の目標を踏まえて検討するべきである。そのため研究会では、新庁舎等の建設に向けた基本理念を次のとおり掲げることが提案する。

「人間のあすへのまち」を象徴する新庁舎等

2 基本方針の「基礎」

三鷹市は、市民自治による協働のまちづくりを推進している。「三鷹市自治基本条例」もその前文で、「主権者である市民の信託に基づく三鷹市政は、参加と協働を基本とし、市民のために行われるものでなければならない。」と宣言している。また、市民の安全・安心を守ることは自治体の責務であり、市庁舎は緊急時に市民の身体、生命及び財産の安全性を確保する重要な拠点となる。さらに、建設や維持管理のライフサイクルコストは現在及び将来の市民の負担によって賄われることから、将来のメンテナンスのしやすさなどにも十分配慮しながら、最少の経費で最大の効果を上げる施設となるよう創意工夫が求められる。

したがって、新庁舎等の整備に向けた個々の基本方針に通底する考え方として、次の3項目を「基本方針の『基礎』」に据え、市民満足度の高い次世代型の新庁舎等を検討していくべきである。

- 三鷹に住み、働き、学び、活動する市民の参加と協働の拠点
- あらゆる災害・リスクに対応する、しなやかな強靱性の確保
- 効率的・効果的な手法による整備事業費と維持管理費の抑制



イメージ① 市民参加

イメージ② 市民活動



3 基本方針

建築のコンセプトを検討するに当たっては、「人間」、「時間」、「空間」が重要な柱となる。そのため研究会では、利用する人々にとっての快適さ、過去の継承と将来への展望、建物が創り出す良好な空間という3つの視点からアプローチを行い、新庁舎等のあり方を検討した。

新庁舎等の整備に向けた基本方針の案は次のとおりである。

■ 人間

● 市民に信頼される庁舎

多様な市民の生活や思いに配慮し、信頼感と安心感のあるサービスを提供する拠点としての庁舎

● 市民に愛される庁舎

市民同士のつながりを支え協働の和を広げる、三鷹らしさを象徴した誰もが愛着をもてる庁舎

● 議員の活動を支える庁舎（議場）

市民代表である市議会議員の、積極的な活動を支える機能をもつ庁舎（議場）

● 職員が働きやすい庁舎

市民サービス向上のため、働く職員にとって生産性の高い窓口や執務空間をもつ庁舎



イメージ③ 窓口サービス(1)



イメージ④ 窓口サービス(2)

イメージ⑤ 執務空間



イメージ⑥ 市議会



■ 時間

● 未来の市民サービスを見据えた庁舎

50年後、100年後の市民サービスや将来の技術革新に対応できる、可変性をもった社会資源としての庁舎

● まちの記憶を未来へつなぐ庁舎

三鷹のまちづくりの伝統や歴史・文化の積み重ね、武蔵野の原風景を未来につなぐ庁舎

● 環境に配慮した庁舎

脱炭素（ゼロエミッション）の追求など、未来につながる持続可能な環境に配慮した庁舎

■ 空間

● まちの元気を創造する庁舎

多様な機能の融合と情報発信・情報共有の進化などによって民学産公の協働を進め、新たな価値の創造拠点となる庁舎

● 安全で開かれた庁舎

多様な市民が多様に利用できる開放性と、セキュリティに配慮した安全性を兼ね備えた庁舎

● 地域と共生する庁舎

公的サービスのネットワークや周辺環境との調和など、市民生活の質的向上に向けたロケーションとレイアウトを有する庁舎

● 景観に配慮した庁舎

地域の特性を踏まえた景観を保全しながら、緑と水の空間を創出する庁舎



イメージ⑦ 市民に開かれた空間

イメージ⑧ 緑と水の空間



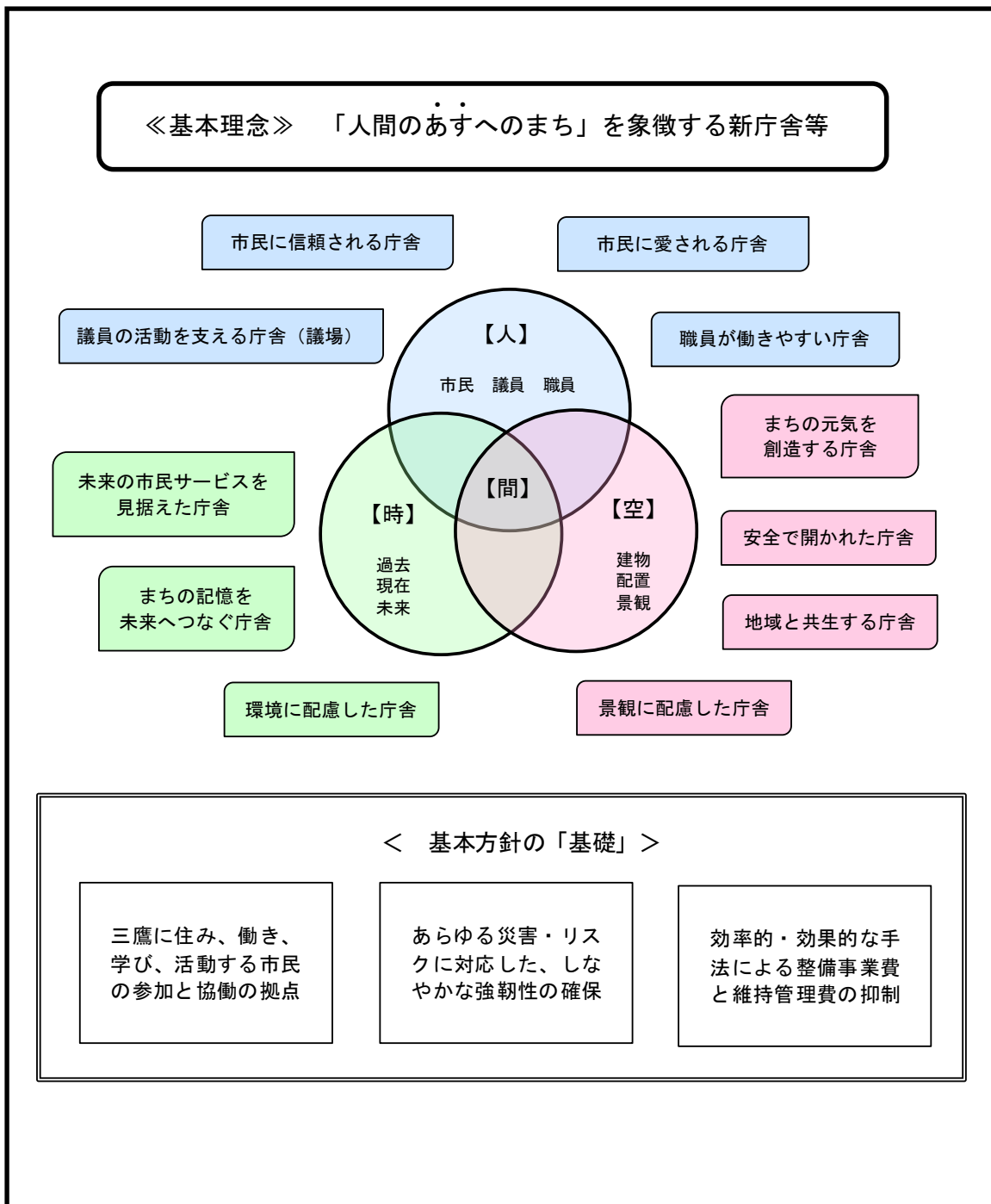
イメージ⑨ 緑と水の空間（防災）



《本章のまとめ》

本章で述べた新庁舎等の整備に向けた基本的な考え方について、「基本理念」、「基本方針」の『基礎』、「基本方針」の全体イメージを示すと、おおむね次の図のとおりとなる。

今後、基本構想等の策定に向けて、積極的な市民参加などによってさらに議論を深め、三鷹市の独自性をより強く意識した、三鷹市の新庁舎等ならではのコンセプトを検討していただくことを期待する。



第4章 新庁舎等の位置

一定規模の面積が必要となる新庁舎等の整備に当たり、新たな用地を確保することは、都市化した三鷹市では困難である。したがって、市が保有する用地での建替えが現実的な選択肢となるものと考えられる。しかし、現在の市民センター用地を含め、候補となり得る適地は限られている。

そのため研究会では、現在の市民センター用地が建替えに適しているかについて検証するとともに、その他の市有地での建替えの可能性について検討を行った。

本章では、新庁舎等の位置について、研究会としての考え方をまとめている。

1 地方自治法の規定から

市庁舎の位置については、地方自治法第4条第2項に「事務所の位置は、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」と規定されている（※）。ここではこの規定との関連で、「交通の事情」、「他の官公署との関係」、さらには市民の利用の便として「市域」の観点から、現在の市民センターの位置を検証している。

※ 地方自治法（抜粋）

（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。
- ③ 第1項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の3分の2以上の者の同意がなければならない。

(1) 交通の事情

来庁者アンケート（38 ページ【資料2】参照）によると、市役所までの交通手段は、「自転車」33.8%、「自家用車」26.7%、「バス」20.2%、「徒歩」16.3%となっている。

自転車と徒歩での来庁者が5割に達していることが特徴的だが、バスの利用者も2割に上っている。「三鷹市役所前バス停」の午前9時から午後5時までの1時間当たりの平均本数は次のとおりであり、現在の市民センターの位置はバスの利用者にとって利便性の高いものとなっている。

三鷹駅方面へ	12本	吉祥寺駅方面へ	15本
武蔵境駅方面へ	7本	仙川駅方面へ	9本

調布駅方面へ 11本

三鷹台駅方面へ 1本

※ 始発及び最終時刻

三鷹駅方面 5:59/22:37 吉祥寺駅方面 6:10/24:29 武蔵境駅方面 6:49/24:32

仙川駅方面 5:55/22:05 調布駅方面 6:06/25:41 三鷹台駅方面 6:48/20:48

(2) 他の官公署との関係

現在の市民センターは、三鷹警察署から約450m、新・三鷹消防署（平成31年完成予定）から約300m、東京むさし農業協同組合三鷹支店からも約300mの至近距離にある。

また、三鷹郵便局が隣接している。

(3) 市域の観点

市民サービスの拠点である庁舎等は、全ての市民の利用に便利であるよう、できるだけ市の中心部に位置していることが望ましい。こうした観点から市域を見ると、現在の市民センターは次のとおり地理的重心（市域の外周円の中心点）、人口重心（地域内の人口が、全体として平衡を保つことのできる点）に近接している。

地理的重心＝野崎一丁目2番付近

人口重心＝下連雀九丁目1番付近

また、市境付近のバス停から三鷹市役所前バス停までの所要時間は次のとおりであり、どの地点からも通常ほぼ20分以内での来庁が可能となっている。

三鷹駅から 9分 万助橋から 10分

井口新田から 13分 中原一丁目から 16分

三鷹台駅から 21分 ←「三鷹中央防災公園・元気創造プラザ」から徒歩

大沢四丁目から 22分 ←「大沢」にて乗換え

野川公園入口から 19分 ←「医師会館」にて乗換え

なお、三鷹市では市民の利便性向上のため、次のとおり、市内に4箇所の市政窓口を設置するとともに、住民票の写し、印鑑登録証明書、戸籍の全部事項証明書・個人事項証明書などのコンビニエンスストアでの交付を行っている。

三鷹駅前市政窓口 下連雀三丁目24番3-202号

三鷹台市政窓口 井の頭二丁目13番2号

三鷹東部市政窓口 中原一丁目29番35号

三鷹西部市政窓口 野崎三丁目28番11号

2 まちづくりの観点から

ここでは、三鷹市全体のまちづくりの観点から、現在の市民センターの位置を検証している。

(1) 三鷹中央防災公園・元気創造プラザの開設

2017（平成29）年4月に市民センターの隣接地にオープンした三鷹中央防災公

園・元気創造プラザは、平常時には市民の「元気創造拠点」として、災害時には「防災の拠点」として機能する重要な施設である。また、多くの市民の健康づくりや社会教育を含む生涯学習などのニーズにこたえる施設である。

都市化された三鷹市域にあって、このような様々な機能をもつ諸施設と庁舎等を隣接した広い空間に集約することは、市民サービスや市民の利便性の向上、にぎわいの創出につながるものとする。

また、本施設と庁舎等が隣接していることで、災害発生時に有機的な連携を図ることが可能となり、市民の安全安心にも大きく寄与する。

(2) 都市整備の骨格（軸）

「三鷹市土地利用総合計画 2022（第1次改定）」では、「緑と水の公園都市」を実現するための都市整備の骨格である都市軸を、次のとおり設定している。

中央都市軸 三鷹駅から市民センターまでの南北の一帯で、三鷹通りとこれに平行している中央通りがほぼ該当

東西都市軸 東八道路とこれに平行している人見街道の一帯

現在の市民センターはこの2本の都市軸の交点に位置している。

(3) 特定緊急輸送道路

「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づく特定緊急輸送道路は、震災時の救命救急・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、道路閉塞を防ぐため沿道建築物の耐震化が進められている。

三鷹市域では、「三鷹通り」と「三鷹通り以西の東八道路」が特定緊急輸送道路に指定されており、この2路線の交差点（航空宇宙技術研究所交差点）は現在の市民センターから至近距離にある。

3 市民アンケートの結果から

来庁者アンケート（38 ページ【資料2】参照）では、現在の庁舎が建っている場所について、「便利だ／満足だ」が42.2%、「普通」が40.3%で合計82.5%となっている。市ホームページアンケートでは、「便利だ／満足だ」が40.5%、「普通」が33.3%で合計73.8%となっている。

4 他の市有地での整備の検討

現在の市民センターのほか、庁舎等の建替え用地として想定できる市有地は、井口特設グラウンド用地、環境センター跡地、三鷹駅南口中央通り東地区再開発エリアの3か所である。ここでは、それぞれの用地における整備についての検討結果をまとめている。

(1) 井口特設グラウンド用地（井ロー丁目6番、12,289㎡）

立地が市域の西部に位置している。また、面積も市民センター用地と比較して狭あいである。

(2) 環境センター跡地（新川一丁目6番、16,946㎡）

立地が市域の南東部に位置している。バス便も十分ではなく、面積も市民センター用地と比較して狭いである。

(3) 三鷹駅南口中央通り東地区再開発エリア

三鷹駅前の商業の中心地であり、公共交通機関も集中しているが、立地が市域の北部に位置している。

現在、回遊性とにぎわいの創出に向け、地権者と第一種市街地再開発事業の合意形成を進めているところであるが、この事業の中で庁舎等の整備を行う場合、商業施設等との複合施設となり施設計画や権利関係が複雑化する。また、関係地権者等との多岐にわたる調整が必要なため、合意形成に時間を要することとなる。さらに、市有地に対する権利床はあるものの、庁舎等を整備するには面積が不足している。さらなる権利床の確保のためには、関係地権者等の理解を得る必要があるとともに、多額の事業費を要することとなる。

◆ 三鷹市全図（新庁舎等の位置に関連して）



《本章のまとめ》

現在の市民センターの位置は三鷹市域の地理的重心および人口重心に近接し、交通の事情や他の官公署との関係性にも優れている。したがって、地方自治法の規定にかなった立地であると言える。

また、三鷹中央防災公園・元気創造プラザと一体となった拠点づくりは、市民の利便性の向上や安全安心に大きく寄与するものである。市民アンケートの結果からも、現在の市民センターの位置について、市民の間に一定の満足度があることがうかがえる。都市整備の骨格として設定している都市軸や特定緊急輸送道路の指定とも親和性がある。

一方、市民センター以外の一定規模を有する市有地はいずれも、市域の観点や面積などに課題がある。

こうしたことを総合的に検討した結果、研究会としては、新庁舎等を現在の市民センター用地に再整備することが望ましいと考える。

第5章 市民参加・学識参加・職員参加等

新庁舎等の整備に当たっては、市民満足度の高い施設となるよう、積極的な市民参加によって基本構想や基本計画等を策定していかなければならない。また、専門的な知見からの学識経験者等による助言・アドバイスも欠かせない。さらに、市民サービスの拠点である新庁舎等の執務環境が生産性の高いものとなるよう、そこで働く職員の意見を反映させていく必要もある。

本章では、三鷹市の今までの協働のまちづくりの実践を踏まえ、新庁舎等の整備に向けた市民参加・学識参加・職員参加のあり方および市議会との連携等についてまとめている。

1 近隣市の市民参加の状況

市庁舎の建替えに当たり、各自治体は様々な市民参加の手法により検討を行っている。近隣市の状況を見ても、基本構想、基本計画、基本設計・実施設計の段階で、次のような取り組みが行われている。

◆ 近隣市の市民参加等の取り組み

	基本構想	基本計画	基本設計・実施設計
立川市	市民アンケート 市民懇談会 新庁舎建設市民100人委員会 公募市民65人、関係団体43人、 委員長1人 計109人 7つの分科会		新庁舎建設事業手法等検討委員会 学識、公募市民、市職員 12人 施工者選定手法等検討委員会 学識、公募市民、市職員 11人 市民対話型2段階方式による設計者 選定競技
青梅市	市民の皆さんからご意見を聴く会		市民説明会(3回)による意見聴取 新庁舎建設設計提案競技 選考委員会
府中市	市民アンケート 市政世論調査 市庁舎建設検討協議会 公募市民4人、学識経験者3人、 市民団体12人など 計21人	基本計画職員検討会 35人 基本計画市民検討協議会 25人 アンケート調査(関係団体等) パブリックコメント 市民説明会	市民アンケート 市民説明会 新庁舎建設設計者選定委員会
町田市	庁舎に関する市民アンケート 庁舎問題検討委員会 学識経験者5人、市民団体7人、 公募市民5人など 計19人	新庁舎建設基本計画策定委員会 職員部会38人、4つの分科会 市民部会31人、3つの分科会	基本設計市民ワークショップ 計6回 公募市民、学識等 新庁舎建設施工業者選定手法等 検討委員会
福生市	市民説明会(4回)による市民意見 の聴取	新庁舎建設市民検討委員会 公募市民10人、市民団体8人、 学識経験者2人 計20人	設計者選定委員会

2 三鷹市における市民参加の取り組み

協働のまちづくりを進めている三鷹市では、次のとおり様々な市民参加の実績を有している。

(1) 自治基本条例に基づく取り組み

ア 市民会議、審議会等

市民、学識経験者等を構成員とし、審議、審査等を行う。原則として無作為抽出による公募市民枠を設定

イ パブリックコメント

重要な条例及び計画の策定等に当たり、広く市民の意見を求める手続き

(2) ワークショップ形式

ア まちづくりディスカッション

無作為抽出の市民による討議会

イ まちづくり懇談会

コミュニティ住区ごとの自由参加の懇談会

ウ まち歩き・ワークショップ

公募市民、無作為抽出市民がまち歩きを行い、ワークショップで検討

(3) アンケート形式等

ア 市民アンケート

全世帯を対象とする市民アンケート調査（広報みたかに回答用はがきを折り込む。ホームページ上でも回答可能）

イ 市民意向調査

無作為抽出の市民に対するアンケート調査

ウ 団体意向調査

市民団体・グループに対するアンケート調査

エ まちづくりひろば

イベント会場等での自由参加によるシール投票

3 新庁舎等の整備に向けた市民参加

庁舎の建替えに当たり、各自治体はそれぞれ特徴ある市民参加の取り組みを行っているが、三鷹市はすでに豊富な市民参加の経験を有している。そのため、新庁舎等の整備に向けても、これまでの手法を活用しながら市民意見の反映を図ることが効率的かつ効果的である。

2015（平成 27）年に実施した「第 4 次三鷹市基本計画第 1 次改定等に向けた市民満足度・意向調査」は、無作為抽出の市民 3,500 人を対象とした郵送配布・郵送留置法による調査であるにもかかわらず、回収率が 43%に上った。こうした実績を踏まえると、幅広い市民の意見を聴くため、無作為抽出の市民を対象としたアンケート調査は有効である。

また、まちづくりディスカッションやまちづくり懇談会が大きな成果をあげており、まち歩き・ワークショップでも積極的かつ建設的な議論が活発に行われている。こうしたワークショップ形式による検討・討議も積極的に採り入れ、多様な市民の多彩なアイデアや意見を具現化していくべきである。

さらに、市民や学識者を委員とする既存の各種審議会、市民会議等に適切な情報提供を行い、そこで提案された各専門分野からの意見などを反映させていくことも必要である。

4 新庁舎等の整備に向けた市議会との連携

「議員の活動を支える庁舎（議場）」という観点から、議会と連携しながら検討を進めていく必要がある。平成 29 年第 2 回定例会において「市庁舎・議場棟等建替え検討特別委員会」が設置される見込みであることから、今後はこの特別委員会をはじめとした連携が求められる。

5 新庁舎等の整備に向けた学識参加

新庁舎等の整備に当たっては、コンサルタント業務、設計業務、工事請負業務など、それぞれのプロセスにおいて民間事業者等と契約を締結し、事業を推進していくこととなる。その際、市職員が事業者との協議・調整を行うに当たり、基本的なコンセプトを共有している専門的な第三者の知見の活用は有効である。

そのため、本研究会における学識経験者の専門分野である①「建築」、②「景観」、③「防災」、④「環境」、⑤「情報システム」、⑥「まちづくり」に加え、⑦緑と水の公園都市の実現、⑧将来の行政サービスのあり方の想定、⑨将来の建築・設備・執務環境の予測、などに関する専門家で助言者会議等を構成し、基本構想策定から整備の段階まで一貫して必要な検討・助言を行っていくことが望ましい。

6 新庁舎等の整備に向けた職員参加

庁舎等の窓口や執務環境のあり方は、市民サービスに大きく影響する。機能的、効率的で生産性の高い新庁舎等とするためには、来庁する市民にとって便利で利用しやすいものであるとともに、職員にとっても働きやすい環境でなければならない。また、現庁舎等における受付窓口や相談窓口の不足、文書管理を含めた執務空間の狭あい化等の課題を最も強く認識しているのは、その場で働く職員でもある。したがって、良好な利用空間・執務空間の創出に向け、市民参加、学識参加とあわせて、積極的な職員参加によって検討を進める必要がある。

そのため、「三鷹市都市再生推進本部設置規程」第 6 条に基づく「推進チーム」を組織するとともに、様々な分野のワーキングチームによって具体的な検討を進めることが望ましい。また、幅広い職員の意見を聞くため、アンケートやヒアリングなどを積極的に行い、市民サービスの向上に向けた職員満足度の高い新庁舎等のあり方を検

討していくことが必要である。

《本章のまとめ》

庁舎等の建替えに向けた市民参加については、市民意向調査、ワークショップ、パブリックコメントなど、これまで三鷹市が実践してきた手法を、検討のプロセスに応じて適宜選択しながら、幅広く市民の声を反映させていくことが望ましい。

各種審議会、市民会議等などからも積極的に意見を聞いていくことや、学識経験者による専門分野からの助言も有効である。市民サービスの向上に向けた生産性の高い職場環境創出のため、積極的な職員参加も欠かせない。

また、市議会において特別委員会が設置されることなどを踏まえ、今後は議会と連携しながら検討を進めていく必要がある。

第6章 規模と事業費の想定

本章では、今後、庁舎等の建替えに向けて具体的な検討を行っていく際の一つの目安として、新庁舎等の規模と事業費についてのシミュレーションを示している。

なお、ここで示す規模及び事業費は、研究会での検討の中からの提案を含め、一定の条件を仮設した上でのものである。

1 基本条件

新庁舎等の規模と事業費を想定するに当たり、以下の基本条件を設定する。

(1) 対象施設

ア 現在の庁舎棟、議場棟、公会堂、第二庁舎、第三庁舎、教育委員会事務局を、現市民センター内に再整備するものと想定する。また、今後、新庁舎等のあり方を検討していく中で、いくつかの公共・公益施設を集約した整備プランが提示される可能性があることから、一定の面積を上積みしたケースも合わせて想定する。

※ 研究会で新庁舎等のゾーニングイメージについてのディスカッションを行ったところ(56ページ【資料4】参照)、市民の利便性向上のため、教育委員会事務局を含めた庁舎機能を現在の市民センター内に集約することが望ましいという意見が多くを占めた。また、集約化する公共・公益施設の一例として、三鷹市立図書館本館と一体的に整備する案が出された。

イ 2013(平成25)年度に整備した「さんさん館」はそのまま存置するとともに、2017(平成29)年度以降に、市民センター内に立体駐車場、駐輪場、和洋弓場が設置されることを前提とする。

ウ 駐車施設については、2019(平成31)年に完了予定の市民センター再整備後の計画台数(立体駐車場約240台、平置き約70台、計約310台)を前提に、新庁舎等整備後の施設集約等に伴う利用状況を勘案し、100台分の駐車施設を整備するものと仮定する。

(2) 人口、議員定数、職員数

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、三鷹市の将来人口は2025年に最高値(194,954人)に達するものの、その後はゆるやかに減少し続け、2060年には166,055人になるものと見込まれている。一方、「三鷹市まち・ひと・しごと創生『人口ビジョン』」(計画期間:2060年まで)では、長期的に安定した人口推移が見込まれることが望ましいとしていることから、人口の将来展望を、基本構想で定める計画人口の考え方を基本に「おおむね180,000人」としている。

このことを前提に、議員定数及び職員数を、ほぼ現行どおり(議員28人、特別職4人、一般職等約870人)と想定する。

2 規模の想定

新庁舎等の規模については、今後、どのような機能を盛り込んでいくか、あるいは将来の働き方を見据えたスリム化をどのように図っていくかなどによって大きく異なってくる。

ここでは、一つの目安として、「1」の基本条件を前提としつつ、平成22年4月に総務省が示した基準（59 ページ【資料5】参照）を参考に、三鷹市の独自事情を加味しながら規模のシミュレーションを行っている。その結果は次の表のとおりで、事務室、議事堂、車庫等を含めた標準面積に公会堂（現施設と同規模と想定）を加えた延床面積は約26,000㎡となり、さらに、新庁舎等に集約するその他の公共・公益施設を4,000㎡と仮定すると、全体の延床面積は約30,000㎡となる。

◆ 総務省起債許可に係る標準面積等による規模の試算

		人数	換算率 (%)	換算職員数	基準面積 (㎡/人)	合計面積 (㎡)	
事務室	特別職	4	20.0	80.0	4.5	360.00	
	正規職員	部長・理事	20	9.0	180.0	4.5	810.00
		課長級	60	5.0	300.0	4.5	1,350.00
		課長補佐・係長級	160	2.0	320.0	4.5	1,440.00
		一般職員	320	1.0	320.0	4.5	1,440.00
		技術職員	110	1.7	187.0	4.5	841.50
		小計	670		1,307.0		5,881.50
	再任用・嘱託・臨時職員	200	1.0	200.0	4.5	900.00	
計	874				7,141.50		
倉庫	事務室面積×13%					928.40	
会議室等	職員数×基準面積	874			7.0	6,118.00	
専用部分面積 計 (A)						14,187.90	
玄関等	専用部分×40%					5,675.16	
車庫	直接使用台数×25㎡	100	台		25.0	2,500.00	
共用部分面積 計 (B)						8,175.16	
行政部門 計 (A+B)						22,363.05	
議事堂	議員数×基準面積	28			35.0	980.00	
議会関係 計 (C)						980.00	
標準面積 合計 (D=A+B+C)						23,343.05	

公会堂 (E)	2,529.93
---------	----------

想定延床面積 ① (D+E)	25,873 ≒26,000
-----------------------	---------------------------------

その他の公共・公益施設 (F)	4,000.00
-----------------	----------

想定延床面積 ② (D+E+F)	29,873 ≒30,000
-------------------------	---------------------------------

また、事務室、議事堂等の標準面積から車庫を除いた延床面積は20,843㎡であり、現在の庁舎棟(8,495㎡)、議場棟(1,396㎡)、第二庁舎(2,701㎡)、第三庁舎(488㎡)、教育委員会事務局(教育センター1階部分、963㎡)の合計延床面積(14,043㎡)の約1.5倍となる。

さらに、公会堂を含む全体の想定延床面積26,000㎡に、既設のさんさん館(1,816㎡)と、今後設置予定の立体駐車場(約4,000㎡(予定))、駐輪場・和洋弓場(約3,500㎡(予定))を加えると、全体の延床面積は約35,316㎡(その他の公共・公益施設を含む想定延床面積は約39,316㎡)となる。

一方、現在の市民センター(第二種住居地域)の敷地面積は26,467㎡で、基準建ぺい率(60%)による建築面積の上限は15,880㎡、基準容積率(200%)による延床面積の上限は52,934㎡となっている。

3 事業費の想定

近年、建設等に係る工事費は、資材価格や労務単価の高騰などにより増加傾向にある。また、今後の動向も不透明である。そのためここでは、他自治体の庁舎等に係る建設工事費や東京都が示す標準建物単価を勘案しつつ、1㎡当たりの単価(税抜き)を次のとおり幅をもたせて仮置きする。

庁舎・議場、公共・公益施設	450,000円～550,000円
公会堂	650,000円～750,000円

これを上記の延床面積に当てはめると、建築に係る事業費の想定額は次のとおりとなる。

庁舎・議場	23,343㎡	⇒	10,505百万円	～	12,839百万円
公会堂	2,530㎡	⇒	1,645百万円	～	1,898百万円
公共・公益施設	4,000㎡	⇒	1,800百万円	～	2,200百万円
<u>事業費想定①(公共・公益施設を除く)</u>			<u>122億円</u>	～	<u>148億円</u>
<u>事業費想定②(公共・公益施設を含む)</u>			<u>140億円</u>	～	<u>170億円</u>

- ※ i ここでは消費税抜きの想定額を示している。
- ii 現庁舎等の解体経費等は含んでいない(整備手順に伴う解体手法等によって大きく変動する見込み)。
- iii 初度備品等の関連経費を別途見込む必要がある。

《本章のまとめ》

新庁舎等の整備に当たっての集約対象施設など、具体的な施設の規模については、今後、基本構想、基本計画策定の中で具体的に検討されることとなろう。

研究会としては、この間の検討を踏まえると、市民の利便性向上の観点から、庁舎棟、議場棟、第二庁舎、第三庁舎に教育委員会事務局を加えた庁舎機能を新庁舎等に集約し、

公会堂とともに市民センター内に一体的に整備することが望ましいと考える。

そのほか、元気創造プラザとの連携による生涯学習の推進などの観点から、昭和 59 年に開館した市立図書館本館をとり込んだ整備プランも、ひとつの候補になり得るものとする。

また、「市民に信頼される庁舎」、「市民に愛される庁舎」の実現に向け、子ども・子育て支援、保健・福祉、地域活性化など、いくつかの機能や施設の複合化などについても、市民及び関係団体等の意見をうかがいながら検討が行われることを期待する。

さらに、研究会では、市民センターの隣地に立地している三鷹郵便局（1964（昭和 39）年 5 月に現在地に開局）と連携しながら一体的に整備を進めることで、配置プラン等の検討の幅が広がり、将来的には市民の利便性向上にもつながるであろうことが議論された。今後、日本郵政株式会社、日本郵便株式会社と、その可能性の協議・調整が行われることを期待する。

なお、整備に当たっての財源としては、現行の制度では国や東京都の補助金が望めないことから、将来負担に配慮しながら地方債（充当率 75%）の活用を検討するとともに、可能な限り「三鷹市庁舎等建設基金」の積立額を確保することが必要である。

第7章 整備手法と整備スケジュール

本章では、新庁舎等の建替えのための様々な整備手法を整理するとともに、現時点で想定される整備スケジュールを提示している。

なお、いずれの手法によるにしても、現庁舎等の市役所としての機能を維持し、行政サービスの継続性を担保しながら、いかに適切に新庁舎等の整備を行っていくかについて、丁寧な検討が必要である。

1 整備手法

庁舎の建替えに当たり、都市部の自治体では近年、権利変換の手法等を活用し、商業施設や住宅との合築による取り組みを進めている実例もある。しかし、三鷹市の場合、現在の市民センターでの再整備を前提とすると、立地等の条件から、ある程度オーソドックスな手法を選択せざるを得ないものと考えられる。そのためここでは、一般的な手法のうちのいくつかについて、メリット、デメリット等の整理を行っている。

なお、いずれの手法を選択するとしても、民間事業者の技術や経験を活かすとともに、発注者である市の一時的な業務量の急増や経験不足を補うため、計画策定業務の推進や発注関係事務の支援を民間事業者に委託するコンストラクション・マネジメント方式（CM方式）を採用することが望ましい。

(1) 事業手法に関して

ア 単独建替え方式

市単独の財源で建替える方式。単独で事業を行うため、柔軟な意思決定が可能であるが、事前に基金の設立などにより積立を行うことが必要となる。

イ 共同建替え方式

隣接する敷地の所有者等と共同で建替えを行う方式。利用できる土地が広がるため、計画の自由度が広がる場合があるが、財産の区分の明確化が必須となるほか、契約方法、意思決定手法について調整が必要となる。

ウ PFI方式

民間企業の資金及び技術を活かして公共事業を行う方式。サービス購入型などにより支出の平準化ができる。庁舎での活用事例は少なく、民間のノウハウによる効率化が図られず、コストの削減につながらないケースも多い。

(2) 設計、施工発注に関して

ア 設計施工分離方式（従来方式）

設計者が設計を、その後、施工業者に施工を発注する公共部門では一般的な方式。発注者の求める仕様を確保しやすいが、設計施工が別々になるため、設計段

階で施工業者の技術を活かすことができない。

イ 設計施工一括方式

設計と施工を同一事業者へ発注する方式。独自の技術の活用により、コスト縮減、工期短縮（発注手続きの軽減）が可能だが、性能発注となるため、発注者が求める性能・仕様を確保する工夫が必要となる。

ウ 基本設計発注方式

設計者が発注者の求める性能・仕様を基本設計でまとめた後、実施設計と施工を総合評価等にて同一事業者へ発注する方式。発注者の求める仕様を確保しやすく、施工業者の技術も活用できるため、難易度の高い工事に向く。

(3) 業者選定に関して

ア 価格競争方式

価格で業者を選定する方式。入札参加条件として、一定の資格・実績・成績等をつけることで品質を確保できる業務に向く。評価方法が明確であるが、民間事業者の技術を活かす機会が少ない。

イ 総合評価方式

仕様に基づいた提案内容と価格とを総合的に評価して業者を選定する方式。入札者の提示する技術等による品質の向上やコスト削減効果等を期待できる業務に向く。民間事業者の技術を業務に反映することができる。

ウ プロポーザル方式

提案内容で業者を選定する方式。特に技術的に高度で専門的な知識が求められる業務であって、提出された技術提案に基づいて仕様を作成することで優れた成果を期待できる業務に向く。民間事業者の技術を最大限に業務に反映することができる。提案内容の評価方法の明確化が必須となる。

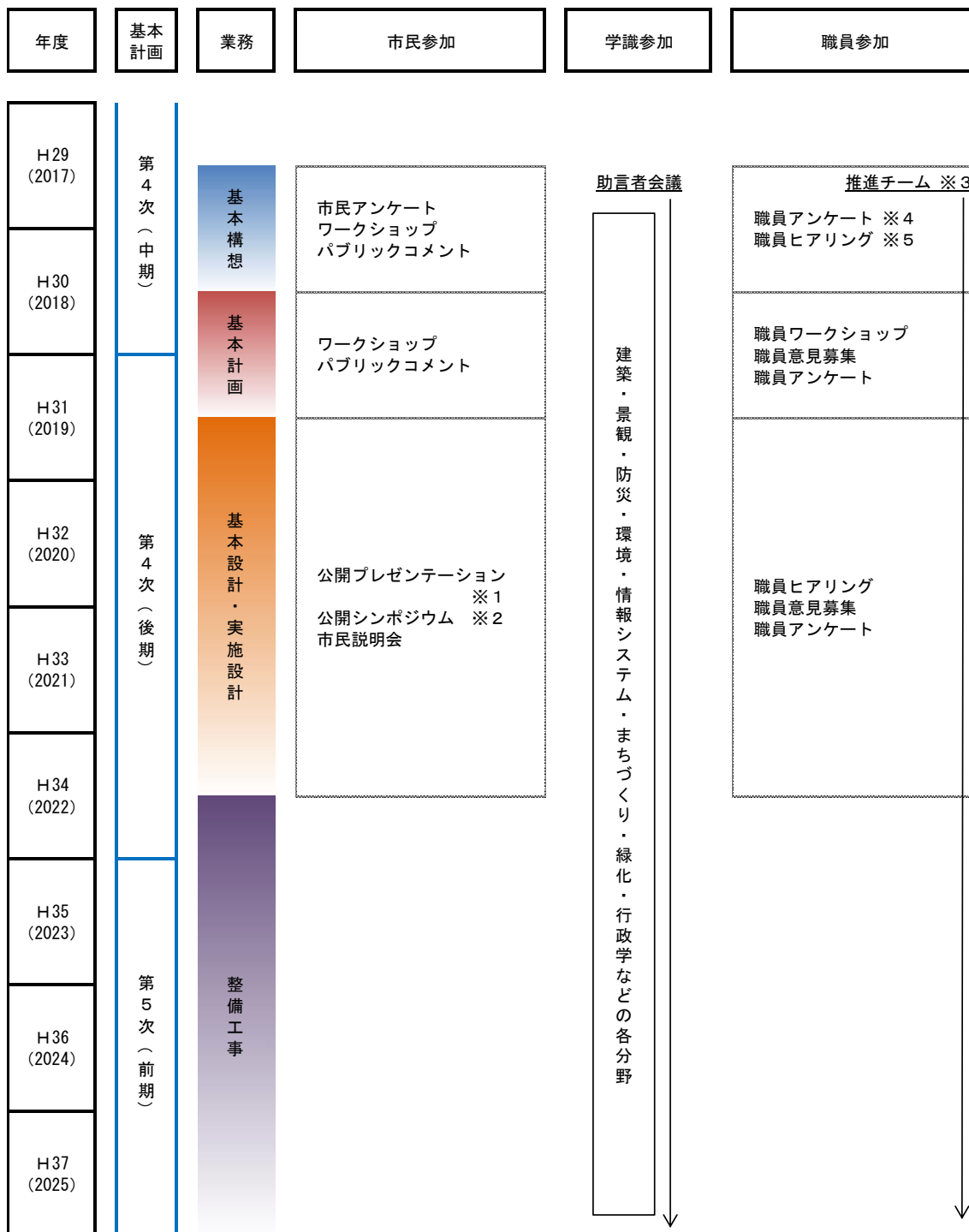
2 今後の検討スケジュール

新庁舎等の整備に向け、他市の事例等を参考にしながら、三鷹市にふさわしい市民参加、学識参加、職員参加等を組み込んだ検討スケジュールを想定すると、おおむね次ページの図のとおりとなる。

なお、基本構想の策定に向け、できるだけ早い時期に次に掲げる取り組みに着手することが望ましい。

- ① 市民意向調査とコンセプトの検討等に向けた市民ワークショップ
- ② 学識経験者による助言者会議（仮称）と「三鷹市都市再生推進本部設置規程」に基づく職員による「推進チーム」の立ち上げ
- ③ 庁舎利用環境・執務環境調査
現庁舎等の利用環境や書類・備品を含む執務環境、セキュリティ環境等の調査
- ④ 市民センターの敷地及び埋設物の現況に関する詳細調査
建替え手法やインフラの切り替え等の選択肢・可能性を検討する基礎資料

◆ 新庁舎等整備に向けたスケジュール案



※1 設計業者選定にあたってのプロポーザルに市民投票等の配点項目を設定するなど、手法は今後検討

※2 設計業者選定の経過説明を含む公開のシンポジウムを想定

※3 「三鷹市都市再生推進本部設置規程」第6条に基づき、事業等を計画的に実施するために設置

※4・5 庁舎利用環境・執務環境調査の中で実施

《本章のまとめ》

新庁舎等の整備に向けては、現在の庁舎等の老朽化等を勘案すると、様々な手法を検討することによって、さらなるスケジュールの短縮化が望まれる。また、発注フローの段階別の課題整理、必要な機能や構造の十分な吟味、市民の意見を反映した上での予算措置など、予算超過や入札不調を防ぐための入念な事前準備も欠かせない。

なお、今後、基本構想の策定作業を開始するに当たっては、三鷹市として、新庁舎等の位置や整備時期の目途などの前提条件を示すとともに、市民意向調査、ワークショップ、庁舎利用環境・執務環境調査、埋設物調査など取り組むべき業務内容とスケジュールを具体的に盛り込んだ「基本構想策定方針（仮称）」を明確にし、その上で積極的な市民参加、学識参加、議員参加、職員参加による検討を進めることが望ましい。

研究会としては、市民に愛され、市民から信頼される、機能的・経済的・効率的で快適な新庁舎となるよう、多くの市民・議員・職員のアイデアをとり入れ、様々な創意工夫が図られることを大いに期待する。

最後に、本報告書全体のまとめとして、学識研究員から、この度の研究を振り返りつつ、今後の検討に望むところを述べさせていただく。

◇ 松岡拓公雄研究員 「市民に共感してもらえる次世代の庁舎」

研究会の10回におよぶ多角的な検討成果として、この報告書がまとまりました。新庁舎等の整備に向けての本格的な検討は実はここからが真のスタートです。今後、市民の財産である新庁舎等をどのようなものにしていくのが望ましいのか、様々な立場の多くの市民参加、市議会議員参加、市職員参加を経ながら、議論を深め、明快な方向性を出してもらいたいと思います。市庁舎など公共施設の新たな整備については、市民の皆さんの間で賛否両論があることは容易に想像できます。これからの庁舎は、AIやIOTなど未来を見据えた、より親身な市民サービスに加えて、市民生活の安全・安心を守る大切な拠点であることが重要であることは誰しもが望んでいるところでしょう。この報告書でも述べたように、すでに指摘されている耐震的な問題や設備、管理システムの老朽化は避ける事ができません。市の職員には、現状維持は無理で必然的に建替えが求められるということを市民の皆さんに丁寧に説明し、その上で多くの皆さんに共感していただけるような次世代の庁舎の内容に煮詰めて、市民と共に整備に向けて歩んでいくように努めてもらいたいと思います。

◇ 齋藤啓子研究員 「愛着と誇りを持てる場所」

欧州の小都市に訪れたときのこと。歓迎のための弦楽四重奏演奏を市民ホールの吹き抜けで聞いた。このとき初めて吹き抜けのある建物が奏でる素晴らしい音響に出会い感動した。小さな古い建物だが、手づくりの催しが市民の手で日常的に開かれている。市民が使う市民の場所だった。ここが行政施設であることを忘れてしまうほどで

ある。こんなふうに市民に愛され市民が誇れる場所になるまでは、時間はかかるかもしれない。だが、だれがどんなときにここに来るのか、どのように過ごすのか、ひとつひとつを丁寧に確かめながら、場所について語り合うことは、これからきっと楽しい創造的な時間になる。そうあってほしい。

◇ 村上正浩研究員 「三鷹らしい、三鷹ならではの庁舎」

これから新庁舎の基本計画等の策定作業が本格的に動き出していきますが、庁舎を利用する市民・市職員・市議会、さらには在勤者・在学者・来訪者など、それぞれの立場・視点から十分な議論がなされることを期待します。本報告書はそうした議論のベースとなるものですが、本報告書にとらわれすぎないことも重要です。多世代・多主体の「使い手」の自由な発想、多彩な意見を積極的に取り入れながら、三鷹市らしい、三鷹市ならではの新庁舎のあり方を議論していきましょう。いろいろな意味で「初体験」の研究会でしたが、松岡座長をはじめ研究員の皆様、大変お疲れ様でした。

◇ 村越千春研究員 「脱炭素社会の見本となる施設整備」

基本方針に「人間」「時間」「空間」とありますが、三鷹市と市民の価値をさらに高めるために「みたか人間」「みたか時間」「みたか空間」を意識して深掘りできないでしょうか。10年20年いや100年先の「みたか人間」が育つ環境整備を目指し、その中核施設としての庁舎整備と位置づけることで、報告書に盛り込まれている様々な要件に三鷹独自の方向性を付与することができると思います。新庁舎は100年先まで「みたか人間」とともに生き、活動し、憩う母体になって欲しいと思います。

一方で、100年後の世界は予測困難ですが、温暖化については厳しい状況が予想されています。既に2020年までに新築公共建築物はZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）化する政府方針が示されている中、脱炭素社会の見本となる施設整備が必須条件であると思います。

◇ 松本公秀研究員 「三鷹のシンボルとなる市庁舎」

昨年9月から約10回におよぶ研究会を経て、この度、最終報告書をまとめるに至りました。ここまで至れたのは、我々、学識経験者よりもむしろ、三鷹市役所から参加されている研究員の方々の並々ならぬご尽力の結果だと思っております。

昨今、世の中の様々な情勢は変化の勢いを増すばかりであり、私の専門であるICT（情報通信産業）はその最たるものです。しかしながら、最新のICT技術を活用することは決して目的ではなく、あくまで手段に過ぎません。また、新しい技術は必ずしも過去の技術を駆逐するものではありません。今回の報告書にまとめた構想を今後、具現化するにあたっては、何よりも三鷹市の市民・在勤者・在学者と共有する価値を見据え、その目的に適した新しい技術やレガシーを適材適所で組み合わせ、将来の三鷹市のシンボルとなる市庁舎の実現を目指していただきたいと思います。

資料編

【資料 1】 研究員及び研究会等の開催状況

1 庁舎等建替えに向けた基本的な枠組みに関する研究会 研究員名簿

座長	松岡拓公雄	亜細亜大学都市創造学部教授
副座長	齋藤 啓子	武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授
研究員	村上 正浩	工学院大学建築学部教授
	村越 千春	株式会社住環境計画研究所最高顧問研究員
	松本 公秀	NTTネットワーク基盤技術研究所主席研究員
	木村 政喜	UR都市機構東日本都市再生本部多摩エリア担当部長 (退職により平成29年3月まで)
	土屋 宏	三鷹市企画部長
	秋山 慎一	三鷹市企画部調整担当部長
	大朝 摂子	三鷹市企画部都市再生担当部長 (平成29年3月まで) 三鷹市スポーツと文化部長 (平成29年4月から)
	馬男木賢一	三鷹市総務部長 (平成29年3月まで)
	伊藤 幸寛	三鷹市総務部長 (平成29年4月から)
	一條 義治	三鷹市総務部調整担当部長
	大倉 誠	三鷹市総務部危機管理担当部長
	濱仲 純子	三鷹市健康福祉部長
	小泉 徹	三鷹市都市整備部調整担当部長
	平山 寛	三鷹市企画部企画経営課長
	石坂 和也	三鷹市企画部財政課長
	向井 研一	三鷹市企画部都市再生推進本部事務局総務担当課長 (平成29年3月まで) 三鷹市スポーツと文化部調整担当部長 (平成29年4月から)
	富永 幹雄	三鷹市総務部契約管理課長
	岩崎 好高	三鷹市生活環境部環境政策課長
	小林 弘平	三鷹市都市整備部建築指導課長

※ 学識研究者は、「建築」「景観」「防災」「環境」「情報システム」「まちづくり」の分野から6名を選任

※ 三鷹市職員は、研究会のメンバーであるとともに、庁内プロジェクトチームを構成

2 研究会の開催状況

(1) 第1回（平成28年9月21日）

- ア 研究員委嘱と座長・副座長の選出
- イ これからの市庁舎のイメージについて、研究員（学識経験者）からの提案
- ウ 市庁舎等の現状と課題についての意見交換
- エ 研究会の進め方の確認

(2) 第2回（平成28年10月24日）

- ア 研究員（学識経験者）からの情報提供 ① ～村越千春研究員～
- イ 研究員（学識経験者）からの情報提供 ② ～木村政喜研究員～
- ウ 庁舎等建替えに関するスケジュールについての意見交換
- エ 新庁舎等の位置についての意見交換

(3) 第3回（平成28年11月9日）

- ア 研究員（学識経験者）からの情報提供 ③ ～松本公秀研究員～
- イ 研究員（学識経験者）からの情報提供 ④ ～齋藤啓子研究員～
- ウ 庁舎等建替えに関するスケジュールについての意見交換
- エ 新庁舎等の位置と規模（対象施設）についての意見交換

(4) 第4回（平成28年11月17日）

- ア 研究員（学識経験者）からの情報提供 ⑤ ～村上正浩研究員～
- イ 研究員（学識経験者）からの情報提供 ⑥ ～松岡拓公雄研究員～
- ウ 市民参加の取り組みについての意見交換

(5) 第5回（平成28年12月7日）

- ア 新庁舎等の整備に向けたコンセプトの検討①（グループディスカッション）
- イ 来庁者アンケートの検討

(6) 第6回（平成29年1月25日）

- ア 新庁舎等の整備に向けたコンセプトの検討②（基本理念・基本方針等の調整）
- イ 来庁者アンケート結果の中間報告
- ウ 新庁舎等の位置についての検討
- エ 新庁舎等の規模（整備対象施設）についての検討（ボリュームチェック）

(7) 第7回（平成29年2月15日）

- ア 中間報告書（案）の確認
- イ 今後の検討事項等の確認

(8) 第8回（平成29年3月24日）

- ア 中間報告書の確定
- イ 新庁舎等のゾーニング試案の検討（グループディスカッション）

(9) 第9回（平成29年4月20日）

- ア 報告書の全体イメージの確認
- イ 「基本方針」「基本理念」を具現化するイメージについての意見交換

- (10) 第10回（平成29年5月23日）
 - ア 市民参加・学識参加・職員参加のあり方等の確認
 - イ 新庁舎等の規模及び事業費想定の確認
 - ウ 報告書（案）の確認
- (11) 第11回（平成29年6月21日）
 - 報告書の確定

3 庁内プロジェクトチームの開催状況

- (1) 第1回（平成28年8月24日）
 - ア 研究会とプロジェクトチームの進め方の検討
 - イ 現在の市庁舎等に関する基礎データの整理
- (2) 第2回（平成28年9月5日）
 - ア 研究会とプロジェクトチームの進め方の検討
 - イ 研究会の報告書に盛り込むべき項目についての整理
- (3) 第3回（平成28年10月12日）
 - ア 庁舎等建替えに関するスケジュール案の検討
 - イ 新庁舎等の位置と規模についての課題整理
- (4) 第4回（平成28年11月1日）
 - ア 庁舎等建替えに関するスケジュール案の検討
 - イ 新庁舎等の位置と規模についての課題整理
- (5) 第5回（平成28年11月28日）
 - ア 新庁舎等の整備に向けたコンセプトづくりの手法の検討
 - イ 来庁者アンケートの検討
- (6) 第6回（平成28年12月1日）
 - 新庁舎等のコンセプトづくりに向けたキーセンテンス、キーワードの分類整理
- (7) 第7回（平成29年1月18日）
 - ア 新庁舎等の整備に向けたコンセプト案の検討
 - イ 新庁舎等の位置と規模についての検討
- (8) 第8回（平成29年2月9日）
 - ア 中間報告書（案）の検討
 - イ 来庁者アンケート結果の中間報告
- (9) 第9回（平成29年5月12日）
 - ア 新庁舎等の規模及び想定事業費の検討
 - イ 庁舎等建替えに関するスケジュール案の検討
 - ウ 最終報告書（案）の確認

【資料2】 アンケート調査結果

庁舎等の建替えに向けた検討の基礎資料とするため、市民が現在の庁舎の機能や位置に関してどのような意識をもっているかについて、来庁者への聞き取り及び市ホームページでのアンケート調査を行った。

ここではその集計・分析結果をまとめている。

1 調査の概要

(1) 調査方法

ア 来庁者アンケート

- i 対面聞き取り調査方式（庁舎棟1階ロビーにおいて、アンケート用紙をもとに市職員が聞き取りを実施）
- ii 調査対象は、市内在住の満18歳以上の方

イ 市ホームページ利用者アンケート

- i 市ホームページ内でのアンケート
- ii 調査対象は、市内在住の満18歳以上の方

(2) 調査期間

- ア 来庁者 平成29年1月23日～27日 午前10時～正午・午後3時～5時
- イ 市ホームページ 平成29年2月5日～12日

(3) 調査対象サンプル数

- ア 来庁者 405名
- イ 市ホームページ利用者 42名

(4) 調査項目

- ア 回答者属性（年齢・性別） ※来庁者アンケートは職員が記入
- イ 1年間の来庁回数
- ウ 来庁目的（部署） ※来庁者アンケートのみ
- エ 来庁方法（交通手段） ※来庁者アンケートのみ
- オ 居住地域
- カ 現庁舎の課題として思うこと
- キ 現庁舎の位置に関して感じていること

2 単純集計結果（赤字は来庁者、青字は市ホームページ利用者）

Q1 あなたはこの1年間で何回くらい三鷹市役所へいらっしゃいましたか？

- | | | | | | | | | |
|--------|-----|----|--------|-----|---|--------|----|----|
| ① 1回 | 52 | 5 | ② 2～3回 | 135 | 8 | ④ 4～5回 | 83 | 11 |
| ⑥ 6回以上 | 135 | 10 | ⑦ 0回 | — | 5 | | | |

Q 2 今日、三鷹市役所のどちらの部署へいらっしゃいましたか？

①企画部	4	②総務部	6	③市民部	210
④生活環境部	1	⑤健康福祉部	92	⑥子ども政策部	36
⑦都市整備部	3	⑧教育部	25	⑨議会事務局	0
⑩その他	28				

Q 3 あなたは今日、どのような方法で市役所へいらっしゃいましたか？

①徒歩	66	②バス	82	③自転車	137
④自家用車	108	⑤バイク	6	⑥タクシー	4
⑦その他	2				

Q 4 あなたのお住まいの地域を教えてください。

①井の頭	25	4	②牟礼	42	3	③北野	13	1
④新川	43	1	⑤中原	35	3	⑥井口	27	6
⑦上連雀	73	4	⑧下連雀	78	17	⑨野崎	22	2
⑩大沢	30	1	⑪深大寺	17	0			

Q 5 あなたは現在の庁舎にどのような課題があると思いますか？ 次の中から、課題があると思うことについて3つまで挙げてください。

①窓口のスペースが狭い／窓口が利用しにくい	23	10
②建物が老朽化している／建物が古い	154	12
③建物の中で移動しづらい／目的の場所まで行きにくい	52	6
④庁舎までの交通アクセスが不便だ	43	5
⑤市民が自由に利用できるスペースが少ない	46	10
⑥デザインが良くない	33	4
⑦環境への配慮が足りない	3	1
⑧景観への配慮が足りない	10	1
⑨敷地内で建物が分かれていることが不便だ	125	19
⑩その他	60	3
⑪特に課題はない	108	14

Q 6 あなたは現在の庁舎が建っている場所について、どのように感じていますか？

①便利だ／満足だ	171	17	②普通	163	14	③不便だ／不満だ	71	11
----------	-----	----	-----	-----	----	----------	----	----

【属性】

F 1 年齢

①18・19歳	2	0	②20代	33	2	③30代	65	3
④40代	91	12	⑤50代	59	9	⑥60代	50	8
⑦70代	70	4	⑧80代	34	0	⑨90代以上	1	0

F 2 性別

①男	178	26	②女	227	16
----	-----	----	----	-----	----

3 分析

来庁者アンケートと市ホームページアンケートの結果について、「回答者の属性等」、「市役所への1年間の来庁回数」、「現在の庁舎等の課題に関する来庁者の意識」、「市役所への交通手段」、「現在の庁舎が建っている場所についての意識」について分析を行った。

来庁者アンケートと市ホームページアンケートの両方で同じ内容を調査した項目については比較表を記載した。また、クロス集計については、サンプル数の関係から来庁者アンケートのみで行った。

(1) 回答者の属性等の分析

ア 年代に関する集計

来庁者アンケートでは、「40代」の割合が最も多く、次いで「70代」「30代」となった。また、市ホームページアンケートでも「40代」の割合が最も多い。

【表1-1】年代に関する来庁者アンケートと市ホームページアンケートの比較

	来庁者アンケート		市HPアンケート	
	人数	%	人数	%
10代	2人	0.5%	0人	0.0%
20代	33人	8.1%	2人	4.8%
30代	65人	16.0%	3人	7.1%
40代	91人	22.5%	12人	28.6%
50代	59人	14.6%	9人	21.4%
60代	50人	12.4%	8人	19.1%
70代	70人	17.3%	4人	9.5%
80代	34人	8.4%	0人	0.0%
90代以上	1人	0.2%	0人	0.0%
無回答	—	—	4人	9.5%
合計	405人	100.0%	42人	100.0%

イ 性別に関する集計

来庁者アンケートでは、「女性」の方が多いが、市ホームページアンケートでは「男性」の方が多い。

【表1-2】性別に関する来庁者アンケートと市ホームページアンケートの比較

	来庁者アンケート		市HPアンケート	
	人数	%	人数	%
男性	178人	44.0%	26人	61.9%
女性	227人	56.0%	16人	38.1%
合計	405人	100.0%	42人	100.0%

ウ 年代と性別のクロス集計

来庁者アンケートの結果について、年代と性別のクロス集計を行った。クロス集計の際には、年代を「10代・20代」「30～50代」「60代以上」の3区分に分け直して集計した。

【表1-3】年代3区分の単純集計

	人数	%
10代・20代	35人	8.6%
30～50代	215人	53.1%
60代以上	155人	38.3%
合計	405人	100.0%

年代と性別のクロス集計では、「男性」は「30～50代」と「60代以上」がほぼ同数だが、「女性」では「30～50代」が約6割を占めている。

【表1-4】年代と性別のクロス集計 (n=405)

	男性		女性	
	人数	%	人数	%
10代・20代	13人	7.3%	22人	9.7%
30～50代	80人	44.9%	135人	59.5%
60代以上	85人	47.8%	70人	30.8%
合計	178人	100.0%	227人	100.0%

エ 居住地域

来庁者アンケートでは「下連雀」「上連雀」の割合が、市ホームページアンケートでは「下連雀」の割合が高い。

【表1-5】居住地域に関する来庁者アンケートと市ホームページアンケートの比較

	来庁者アンケート		市HPアンケート	
	人数	%	人数	%
井の頭	25人	6.2%	4人	9.5%
牟礼	42人	10.4%	3人	7.1%
北野	13人	3.2%	1人	2.4%
新川	43人	10.6%	1人	2.4%
中原	35人	8.6%	3人	7.1%
井口	27人	6.7%	6人	14.3%
上連雀	73人	18.0%	4人	9.5%
下連雀	78人	19.3%	17人	40.5%
野崎	22人	5.4%	2人	4.8%
大沢	30人	7.4%	1人	2.4%
深大寺	17人	4.2%	0人	0.0%
合計	405人	100.0%	42人	100.0%

オ 市役所での訪問部署

来庁者アンケートでは、市役所で訪問した部署についても質問した。訪問した部署としては、「市民部」が最多で、次いで「健康福祉部」「子ども政策部」となっており、窓口が多くあり、手続き等で立ち寄る部署への訪問が多い。

【表 1 - 6】市役所での訪問部署

	人数	%
企画部	4人	1.0%
総務部	6人	1.5%
市民部	210人	51.9%
生活環境部	1人	0.2%
健康福祉部	92人	22.7%
子ども政策部	36人	8.9%
都市整備部	3人	0.7%
教育部	25人	6.2%
その他	28人	6.9%
合計	405人	100.0%

(2) 市役所への1年間の来庁回数

過去1年間で何回くらい市役所へ来たかを質問したところ、来庁者アンケート、市ホームページアンケートともに、複数回市役所へ来ている人が多かった。

来庁者アンケートでは、「年2～3回」と「年6回以上」の割合が最も多く、次いで、「年4～5回」「年1回」となった。

市ホームページアンケートでは、「年4～5回」と「年6回以上」の割合が高かった。また、市役所に1度も来ていない市民も一定の割合に達した。

【表 2 - 1】市役所への1年間の来庁回数に関する来庁者アンケートと市ホームページアンケートの比較

	来庁者アンケート		市HPアンケート	
	人数	%	人数	%
年1回	52人	12.9%	5人	11.9%
年2～3回	135人	33.3%	8人	19.1%
年4～5回	83人	20.5%	11人	26.2%
年6回以上	135人	33.3%	10人	23.8%
0回	—	—	5人	11.9%
無回答	—	—	3人	7.1%
合計	405人	100.0%	42人	100.0%

来庁回数と年代とのクロス集計では、「10・20代」では「年2～3回」が最も多く「年1回」が次に多い。「30～50代」では「年2～3回」と「年6回以上」が多く、「60代以上」では「年6回以上」「年2～3回」の順であり、年代によって少しずつ傾向が異なる。

【表2-2】市役所への1年間の来庁回数と年代のクロス集計 (n=405)

	10・20代		30～50代		60代以上	
	人数	%	人数	%	人数	%
年1回	8人	22.9%	33人	15.4%	11人	7.1%
年2～3回	14人	40.0%	79人	36.7%	42人	27.1%
年4～5回	6人	17.1%	47人	21.9%	30人	19.4%
年6回以上	7人	20.0%	56人	26.0%	72人	46.4%
合計	35人	100.0%	215人	100.0%	155人	100.0%

市役所への1年間の来庁回数と性別のクロス集計では、男女ともに1年間に複数回、市役所を利用している人が多い。いずれも「年2～3回」と「年6回以上」が多いが、「男性」では「年6回以上」が、「女性」では「年2～3回」の方が多い。

【表2-3】市役所への1年間の来庁回数と性別のクロス集計 (n=405)

	男性		女性	
	人数	%	人数	%
年1回	24人	13.5%	28人	12.4%
年2～3回	51人	28.6%	84人	37.0%
年4～5回	40人	22.5%	43人	18.9%
年6回以上	63人	35.4%	72人	31.7%
合計	178人	100.0%	227人	100.0%

(3) 現在の庁舎等の課題に関する来庁者の意識【報告書5ページ】

来庁者アンケートでは、「建物が老朽化している／建物が古い」「敷地内で建物が分かれていることが不便だ」が高い割合となっている一方、「特に課題はない」との回答も一定の割合があった。

市ホームページアンケートでは、「敷地内で建物が分かれていることが不便だ」に課題があるとの回答が多い。次いで「特に課題はない」「建物が老朽化している／建物が古い」「窓口のスペースが狭い／窓口が利用しにくい」「市民が自由に利用できるスペースが少ない」と回答している。

【表 3-1】 庁舎等に関する課題（複数回答）

	来庁者アンケート (n=405)		市HPアンケート (n=42)	
	人数	%	人数	%
窓口狭い	23人	5.7%	10人	23.8%
建物古い	154人	38.0%	12人	28.6%
移動難しい	52人	12.8%	6人	14.3%
アクセス	43人	10.6%	5人	11.9%
市民活用	46人	11.4%	10人	23.8%
デザイン	33人	8.1%	4人	9.5%
環境配慮	3人	0.7%	1人	2.4%
景観配慮	10人	2.5%	1人	2.4%
建物分かれて不便	125人	30.9%	19人	45.2%
その他	60人	14.8%	3人	7.1%
課題なし	108人	26.7%	14人	33.3%

庁舎等に関する課題と年代とのクロス集計では、どの年代でも「建物が古い」と回答した人が多い。「30～50代」では約半数が「建物が古い」と回答し、次に約3割の人が「建物が分かれていて不便」を選択している。「60代以上」では「建物が分かれていて不便」と「建物が古い」がいずれも約3割だが、「建物が分かれていて不便」を挙げた人が多い。

また、全ての年代で「課題はない」を選択した人も、2割から3割程度いる。

【表 3-2】 庁舎等に関する課題と年代のクロス集計

	10・20代 (n=35)		30～50代 (n=215)		60代以上 (n=155)	
	人数	%	人数	%	人数	%
窓口狭い	5人	14.3%	10人	4.7%	8人	5.2%
建物古い	8人	22.9%	100人	46.5%	46人	29.7%
移動難しい	5人	14.3%	27人	12.6%	20人	12.9%
アクセス	5人	14.3%	30人	14.0%	8人	5.2%
市民活用	3人	8.6%	32人	14.9%	11人	7.1%
デザイン	2人	5.7%	17人	7.9%	14人	9.0%
環境配慮	0人	0.0%	2人	0.9%	1人	0.6%
景観配慮	0人	0.0%	5人	2.3%	5人	3.2%
建物分かれて不便	3人	8.6%	73人	34.0%	49人	31.6%
その他	7人	20.0%	33人	15.3%	20人	12.9%
課題なし	10人	28.6%	38人	17.7%	60人	38.7%

(4) 市役所への交通手段

来庁者アンケートでは、市役所への交通手段についても質問した。最も多かったのは「自転車」の利用で、次いで「自家用車」「バス」「徒歩」の利用者割合が高い。

【表4-1】市役所への交通手段

	人数	%
徒歩	66人	16.3%
バス	82人	20.2%
自転車	137人	33.8%
自家用車	108人	26.7%
バイク	6人	1.5%
タクシー	4人	1.0%
その他	2人	0.5%
合計	405人	100.0%

【表4-2】市役所への交通手段（クロス集計用）

	人数	%
徒歩	66	16.3%
バス	82	20.2%
自転車	137	33.8%
自家用車	108	26.7%
その他	12	3.0%
合計	405	100.0%

※クロス集計の際には「バイク」「タクシー」は「その他」にまとめて集計する。

交通手段と年代とのクロス集計では、全ての年代で「自転車」「自家用車」の利用が多いが、「10・20代」では「バス」の利用が最も多く「自転車」「自家用車」が同数、「30～50代」では「自転車」「自家用車」、「60代以上」では「自転車」「バス」「自家用車」の順に利用者が多く、年代によって傾向が異なっている。

【表4-3】市役所への交通手段と年代とのクロス集計（n=405）

	10・20代		30～50代		60代以上	
	人数	%	人数	%	人数	%
徒歩	6	17.2%	33	15.3%	27	17.4%
バス	11	31.4%	29	13.5%	42	27.1%
自転車	9	25.7%	81	37.7%	47	30.3%
自家用車	9	25.7%	63	29.3%	36	23.3%
その他	0	0.0%	9	4.2%	3	1.9%
合計	35	100.0%	215	100.0%	155	100.0%

交通手段と性別のクロス集計では、「男性」では「自家用車」の利用が最も多く次に「自転車」となり、「女性」では「自転車」の利用が最も多く次に「バス」と「自家用車」が同数で多かった。

【表4-4】市役所への交通手段と性別のクロス集計 (n=405)

	男性		女性	
	人数	%	人数	%
徒歩	28	15.7%	38	16.7%
バス	31	17.4%	51	22.5%
自転車	56	31.5%	81	35.7%
自家用車	57	32.0%	51	22.5%
その他	6	3.4%	6	2.6%
合計	178	100.0%	227	100.0%

年代、性別に関わらず、「自転車」「自家用車」の利用が多く、また、「バス」の利用は「30～50代」よりも「10・20代」と「60代」が、「男性」よりも「女性」の方が多い、ということがわかる。新庁舎建設に際しては、駐輪場・駐車場の位置や台数の確保、また市役所へのバス網の再検討やバス停からの動線のバリアフリー化などへの配慮が必要と考える。

(5) 現在の庁舎が建っている場所についての意識

来庁者アンケートでは、「便利だ／満足だ」「普通」を選択した人が合計で約8割となっており、現在の庁舎の位置で良いと回答している。

市ホームページアンケートにおいても、「便利だ／満足だ」「普通」は合計で約7割で、「不便だ／不満だ」と回答した人を上回っている。

【表5-1】現在の庁舎の場所についての意識の来庁者アンケートと

市ホームページアンケートの比較

	来庁者アンケート		市HPアンケート	
	人数	%	人数	%
便利だ／満足だ	171人	42.2%	17人	40.5%
普通	163人	40.3%	14人	33.3%
不便だ／不満だ	71人	17.5%	11人	26.2%
合計	405人	100.0%	42人	100.0%

庁舎の場所についての意識と年代とのクロス集計では、どの年代でも、「便利だ／満足だ」「普通」と答えた人が7割を超えている。「60代以上」では、「便利だ／満足だ」と答えた人が5割を超えており、「不便だ／不満だ」と回答した人の割合が他の年代よりも低い。

【表5-2】現在の庁舎の場所についての意識と年代とのクロス集計 (n=405)

	10・20代		30～50代		60代以上	
	人数	%	人数	%	人数	%
便利だ／満足だ	12人	34.3%	75人	34.9%	84人	54.2%
普通	14人	40.0%	89人	41.4%	60人	38.7%
不便だ／不満だ	9人	25.7%	51人	23.7%	11人	7.1%
合計	35人	100.0%	215人	100.0%	155人	100.0%

庁舎の場所についての意識と性別とのクロス集計では、男女ともに「便利だ／満足だ」「普通」と答えている人の割合が8割を超えている。「男性」では「便利だ／満足だ」と回答した人の方が、「女性」では「普通」と答えた人の方が多い。

【表5-3】現在の庁舎の場所についての意識と性別とのクロス集計 (n=405)

	男性		女性	
	人数	%	人数	%
便利だ／満足だ	82人	46.1%	89人	39.2%
普通	67人	37.6%	96人	42.3%
不便だ／不満だ	29人	16.3%	42人	18.5%
合計	178人	100.0%	227人	100.0%

庁舎の場所についての意識と交通手段とのクロス集計では、「徒歩」で来庁した人は「便利だ／満足だ」の割合が高く6割を超えている。一方、「不便だ／不満だ」と回答した人の割合が最も高かったのは「バス」を利用して来庁した人で、4分の1の人が「不便だ／不満だ」と回答している。「自転車」「自家用車」を利用している人はいずれも、「便利だ／満足だ」「普通」の合計が8割以上となった。

【表5-4】現在の庁舎の場所についての意識と交通手段とのクロス集計 (n=405)

	徒歩		バス		自転車		自家用車		その他	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
便利だ／満足だ	42人	63.6%	30人	36.6%	57人	41.6%	39人	36.1%	3人	25.0%
普通	17人	25.8%	31人	37.8%	59人	43.1%	49人	45.4%	7人	58.3%
不便だ／不満だ	7人	10.6%	21人	25.6%	21人	15.3%	20人	18.5%	2人	16.7%
合計	66人	100.0%	82人	100.0%	137人	100.0%	108人	100.0%	12人	100.0%

庁舎の場所についての意識と来庁回数とのクロス集計では、複数回来庁している人の中では傾向に大きな差はなかったが、来庁回数が「1回」の人は「不便だ／不満だ」と回答する割合が他の来庁回数よりも高かった。

【表5-5】現在の庁舎の場所についての意識と1年間の来庁回数とのクロス集計 (n=405)

	年1回		年2～3回		年4～5回		年6回以上	
	人数	%	人数	%	人数	%	人数	%
便利だ／満足だ	17人	32.7%	63人	46.6%	27人	32.5%	64人	47.4%
普通	21人	40.4%	46人	34.1%	45人	54.2%	51人	37.8%
不便だ／不満だ	14人	26.9%	26人	19.3%	11人	13.3%	20人	14.8%
合計	52人	100.0%	135人	100.0%	83人	100.0%	135人	100.0%

【資料3】 基本理念・基本方針等の検討プロセス

研究会では、次のプロセスで新庁舎等の建設に向けたコンセプトの検討を行った。

- A 学識経験者からの情報提供やプロジェクトチームでの検討の中で出されたアイデアや意見、新庁舎等において大切にすべき視点などを、キーセンテンス、キーワードの形で抽出
- B プロジェクトチームで、すべてのキーセンテンス、キーワードを分類整理
- C プロジェクトチームでの分類整理をもとに、研究会でKJ法の手法などによってグループディスカッションを行い、3つのコンセプト案を提示
- D 提示されたコンセプト案をプロジェクトチームで整理し、研究会で確認

ここでは、それぞれの過程における基礎情報や検討経過を掲載している。

1 キーセンテンス、キーワードの抽出と分類整理（A・B）

(1) シンボル性のある庁舎

- ① 広場やホールを備えた、シンボルとしての市庁舎
- ② 三鷹市の公共的なシンボルとしての庁舎
- ③ シンボル性のある庁舎

(2) 風土と歴史に配慮

- ① 風土と歴史を尊重しつつ新しい文化として創造される庁舎（継承性）
- ② 現庁舎の記憶を残す工夫（意匠デザイン）
- ③ 歴史的建築物として後世に残す工夫

(3) 三鷹らしさの表現

- ① 三鷹らしさ、三鷹の歴史・伝統文化、三鷹の力を加えていくコンセプトづくり
- ② 自分の住んでいるまちをイメージできることが重要
- ③ 三鷹らしさの象徴的な場の整備（三鷹人空間の整備）

(4) 市民参加による検討

- ① 市民の声を聞いて造り上げることが必要
- ② 検討に当たっての市民参加は、愛着を持たせる意味でも必要（ただし大変）
- ③ 公園、公共施設などのテーマごとにデザインノートを作る
- ④ まちの記憶を集めて絵本を市民とともに作る
- ⑤ 市民に三鷹市の良いところを推薦してもらい、庁舎建替えに活かす
- ⑥ 市民意見(福祉のまちづくり学校・公共施設学校)を建替えに活かす
- ⑦ 専門家の意見聴取や丁寧な手順を踏み、市民との合意形成を図る

(5) 適切なロケーション

- ① 想定地震による震度分布から庁舎の位置を考える
- ② 三鷹市の恵まれたロケーション（都心でもなく田舎でもない）
- ③ 三鷹市の恵まれたロケーション（鉄道と道路の関係）
- ④ 市役所は駅から離れているがバス路線の充実により不便さは感じられない

(6) 合理的な建替え手法

- ① 既存建物を更地化せずに、躯体部分の活用によってコストを削減する工夫
- ② 既存建物の制約の中での配置計画の工夫（分棟型など）
- ③ 合理的な整備スキームとするために発注方式の検討が重要
- ④ 仮設庁舎なしでの建替え手法の検討が必要

(7) 素材へのこだわり

- ① 素材へのこだわり
- ② 長寿命な素材の採用

(8) まちの歴史や文化の継承

- ① 自然環境と調和し、良好な社会環境の構成要素となる庁舎（自然共生）
- ② 「地形」「自然環境」「歴史」「コミュニティ」がまちのイメージを形成している
- ③ 市のアウトラインに河川、鉄道、道路を描くと地形や生活拠点が見えてくる
- ④ 地域の個性を活かした、魅力を高める風景づくりの推進
- ⑤ かわっていくもの、かわらないもの（価値観）を考慮した市役所建替え
- ⑥ 過去（の景観）を振り返り建替えに活かす

(9) 周辺環境との調和

- ① 町並みに溶け込ませる工夫と差別化する工夫の両立
- ② 風土を意識した設計・デザイン
- ③ 風景・景観と一体化していく設計
- ④ 地域の風景資産を市民とともに作る
- ⑤ 景観に配慮した施設の外壁デザイン
- ⑥ 景観に配慮した敷地内の計画
- ⑦ 庁舎と周辺環境との一体的な街並みの形成
- ⑧ 周辺との調和の確保
- ⑨ 周辺地域全体としての開発の検討

(10) デザインの工夫

- ① 意匠に地元らしさを表現するための工夫
- ② 曲線の多用による柔らかさの表現
- ③ デザインは、設備や環境配慮などの検討の結果としてでてくるもの
- ④ 特徴のないハコモノ、機能だけがあればいいというのはつまらない
- ⑤ デザインは重要だが、デザインだけではダメ
- ⑥ アートなど建築以外の分野との連携によるデザイン

(11) 周辺施設との連携

- ① 周辺施設との連携
- ② 図書館との合築
- ③ 公会堂との合築

(12) 緑と水の空間の創出

- ① 自然とのつながりの確保
- ② 緑や生物多様性など自然環境に配慮した敷地内の計画
- ③ 緑と水が一体となった憩いの空間を整備
- ④ 三鷹らしい植生で緑空間を形成する
- ⑤ 水辺空間の形成

(13) 市民のにぎわい空間の創出

- ① 開放感を感じさせる工夫
- ② 議会開会中の議場の活用の工夫（ギャラリー等としての開放など）
- ③ 庁舎内で市民が憩える場を確保（ホール、ロビー、情報コーナーなど）
- ④ 庁舎外に市民が集まれる場所、楽しめる空間を配置（屋根付き）

- ⑤ 市民のにぎわいの場としての庁舎の活用を考える（庁舎の市民への開放など）
- ⑥ アフターファイブを楽しめる庁舎 ⑦市民のニーズとノウハウをマッチングする
- ⑧ 交流スペースを活用して、特技を持つ市民とそれを求める市民とのマッチングを実施
- ⑨ 市民ニーズ・市民サービスを意識した利用計画の策定
- ⑩ 市民の新たな出会い・発見の場としての庁舎
- ⑪ 誰でも参加しやすいオープンコミュニティが醸成できる場の確保
- ⑫ 市民協働・交流の拠点としての庁舎 ⑬ イベントのしやすい空間の確保
- ⑭ 市民センターとしての機能を確保する ⑮ 1階にカフェ、コンビニ、立ち呑み屋の整備
- ⑯ ギャラリー空間の確保 ⑰ エントランスをオープンスペースとしての利用

(14) 文化や環境の情報発信ができる場

- ① 歴史スポットと公共施設(市役所)をつなぐ市役所づくり
- ② 市内に閉じない思考で広域連携を指向すべき
- ③ 無料Wi-Fiを提供することにより市民や観光客の利便性を向上する
- ④ 庁舎の観光資源化による集客力の向上 ⑤ 三鷹市来訪者の交流拠点としての庁舎
- ⑥ 国際交流のきっかけの場としての庁舎 ⑦ 三鷹の文化や環境に関する情報発信の場の整備
- ⑧ 市役所の集客能力を利用した周辺地域の活性化

(15) ユニバーサルデザインを意識

- ① どんな人がどんな助けを望んでいるかを考えた施設づくり
- ② 誰でも利用しやすいデザインや施設計画 ③ どの世代もバリアフリーだと感じる庁舎

(16) メンテナンスがしやすい庁舎

- ① 世代を超えて使い続けられる価値のある社会資産としての庁舎（長寿命）
- ② 建築の生涯の資源消費の最小化（省資源・循環）
- ③ 施設・設備の管理不足が最も景観を害する ④ 設備更新しやすい建築計画が重要
- ⑤ サステナビリティな庁舎 ⑥ メンテナンスがしやすい庁舎

(17) 将来を見据えた ZEB 化

- ① 太陽光、緑化など環境面への配慮が必要
- ② 建設から維持までを含めた建物の生涯のエネルギーの最小化（省エネルギー）
- ③ ゼロエミッション、10年後には庁舎の ZEB 化は必須条件
- ④ 見える化等による情報提供で消費者の行動変容を促し省エネ実現（ビヘイビアチェンジの推進）
- ⑤ エネルギー削減の意識をコントロール（実現した省エネ効果に応じた報酬を与えるなど）
- ⑥ IOT を活用してエネルギー消費を見える化（時間別、部署別、用途別）し市民に情報提供する
- ⑦ 飽きられないためにゲームの要素を取り入れる「ゲーミフィケーションを活用」
- ⑧ 導入コストが高い ZEB への対応策（市民ファンド等の財源確保の仕組みの検討）
- ⑨ 光熱費削減分の一部を市民に還元する
- ⑩ 建替え前に省エネ設備等を導入し、実験的にできることから改良・拡充する
- ⑪ 設備機器は最高性能を前提に、放射暖冷房の活用、外気導入に係る全熱交換等の検討
- ⑫ 制御方法の工夫は、ピーク削減、自動制御導入は当然として、個々の利用者の使い方にあわせ

た制御技術の導入、IoT の活用を検討

- ⑬ 省エネで 50 パーセント以上の削減＋太陽光などの新エネの合計でゼロエミッションを実現
- ⑭ 新エネ導入は、FIT に頼らない ⑮ 省エネルギー設備の設置
- ⑯ ふじみ衛生組合とのエネルギー連携

(18) 民学産公によるイノベーションの創出

- ① 市役所職員とリタイアメントでコンサルティング ② 市民のベンチャー支援施設
- ③ ICT の進化により産業の垣根を越えたイノベーションが生まれている
- ④ 三鷹市には官民の研究機関や大学などの良質のコンテンツが存在する
- ⑤ 恵まれたロケーションと優れたコンテンツを活用した永続的なイノベーションの創造
- ⑥ 新たなイノベーションを生み出す活動の「触媒」として市役所を位置づける
- ⑦ 自治体が持つさまざまなデータのオープン化が新たな価値やビジネスを創出する
- ⑧ オープンデータ化が進めばさまざまな人たちがそれを利用して新たな価値が創造される
- ⑨ 市役所は主役にならず、つなぎ役に。市民がつながることで新しいイノベーションが生まれる
- ⑩ 民学産公の持つ知的資源の融合の場の確保

(19) 利用しやすいアプローチと導線

- ① 各方向（東西南北）からアクセスしやすい工夫
- ② 市民の導線等、自由な通行に配慮した配置計画 ③ 利用者の導線に光が差し込む工夫
- ④ 市役所へのアプローチや市役所界限を含めた市役所の建替え

(20) IoT を活用したスマートシティ

- ① IoT を活用したスマートシティへの取り組み
- ② IoT によりあらゆるセンサーがインターネットにつながる社会

(21) オールハザードに配慮

- ① 50 年以上経過している建物を免震化する工夫
- ② 防災拠点として、耐震だけでなく浸水対策を備えた庁舎
- ③ オールハザードでのアプローチで庁舎建替えを考える ④ オールハザードでのリスク対策
- ⑤ 重要な機器は浸水しない上層部に設置することが必要
- ⑥ 経済の拠点として、災害により機能がストップしないための配慮
- ⑦ 長周期地震動対応のエレベーターの設置 ⑧ 中圧ガスによる非常用発電システムの設置
- ⑨ 地震計を設置した庁舎 ⑩ 庁舎が立地する場所は浸水リスクの配慮も必要
- ⑪ 非常用電源の多重化（デュアル） ⑫ 耐震か制震か免震かを選び建物そのものを安全に
- ⑬ 地下への浸水を防ぐための止水板の整備 ⑭ 地震や水害、火災など全ての災害に強い建物
- ⑮ 防災拠点として自立できる機能の整備 ⑯ オールハザードと BCP を意識した庁舎
- ⑰ 災害発生前からの準備、減災、防災に向けた取り組み
- ⑱ 何が起きても機能する庁舎（免震、耐震、エネルギーetc.）
- ⑲ 立ち直りやすい、復旧しやすい、レジリエンス計画

(22) 何が起きても機能する ICT

- ① 発災時に対応できるような多様な通信手段の確保

- ② 建物被災モニタリングシステムを構築した庁舎による初動時の情報収集
- ③ 震災時にも使える自営高速通信網の活用（FWA） ④ 災害情報収集伝達システムの構築
- ⑤ FWA の活用による防災無線の多重化 ⑥ あらゆる自然災害に耐性のある情報通信の確保
- ⑦ 何が起きても機能する ICT

(23) 災害時の要員対応

- ① 宿泊する要員の部屋の設置 ② 仮眠室の確保 ③ 臨時的な宿泊施設の転用

(24) ICT を活用した次世代型の働き方

- ① ICT の発達で窓口業務が減少し、新しい働き方に変化する
- ② フリーアドレス化による新しい働き方（部署別部屋割りは不要）
- ③ サテライトオフィス化による新しい働き方 ④ 在宅勤務による新しい働き方（課題あり）
- ⑤ 紙ベースの業務文化から脱却し、暗黙知の形式知化を実現する
- ⑥ ワークフローを自動的に可視化する技術研究が進んでいる
- ⑦ AR（拡張現実）とオーバーレイ技術を活用し新たなアプリケーションが生まれる
- ⑧ 仕事や業務を最初からデジタル化する「デジタル・バイ・デフォルト」の考え方
- ⑨ 人工知能技術やロボット技術を活用し業務の合理化を図る効率的な行政システムの構築
- ⑩ 人工知能（AI）やロボットがコンシェルジュとなるようなインテリジェント自治体構想
- ⑪ ICT を利活用するうえで情報セキュリティとプライバシーの確保は必須
- ⑫ いつでもどこでも仕事ができるための ICT の更なる検討

(25) 働きやすく生産性の高い快適な職場環境

- ① 広い執務空間を確保するための工夫
- ② 建物の利用用途の変更に柔軟に対応できる余裕のある計画
- ③ 業務効率の高い働き方のできる庁舎 ④ 働きやすく生産性の高い快適な職場環境
- ⑤ 将来の行政サービスを見越した転用の可用性 ⑥ フレキシビリティな庁舎
- ⑦ 各部ごとの会議室の確保 ⑧ 1人で集中して作業できるスペースの確保
- ⑨ 他部署と打ち合わせしやすいコミュニケーションスペースの確保

(26) オールセキュリティへの配慮

- ① カメラやセンサーなどを活用し、人に頼らない IoT による見守りが可能になっている
- ② IoT やクラウド、ネットワークの活用により多職種を相互につなぐことができる
- ③ 防犯性の高い施設 ④ 高度な情報セキュリティを有する施設
- ⑤ プライバシーに配慮した市民相談室の確保

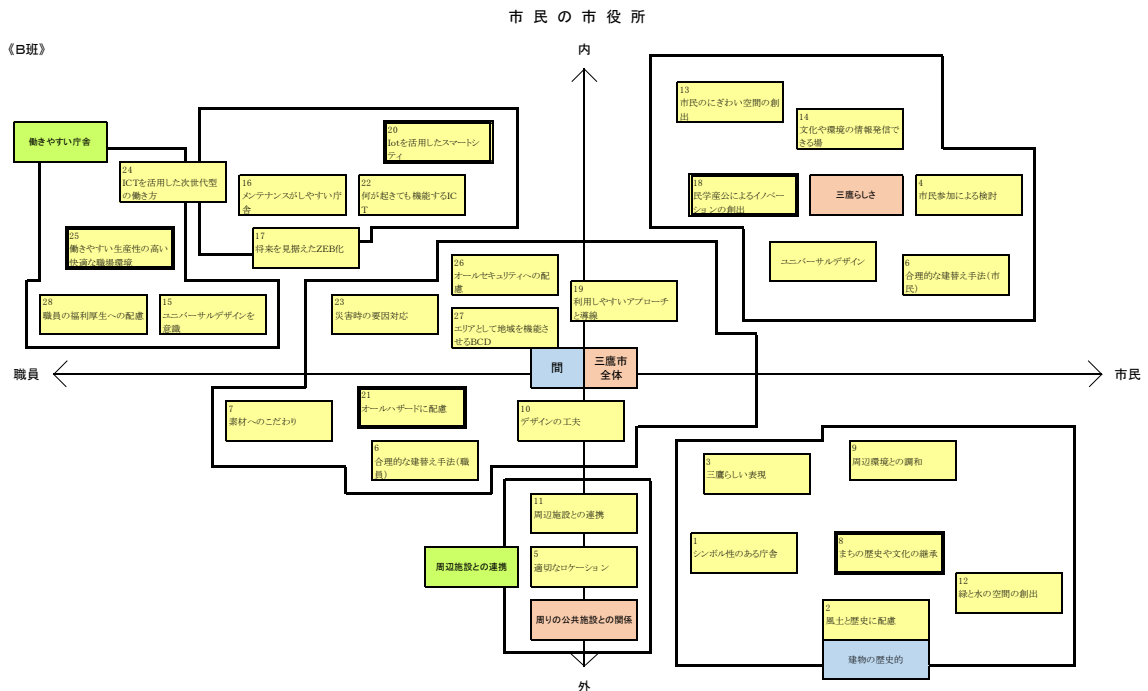
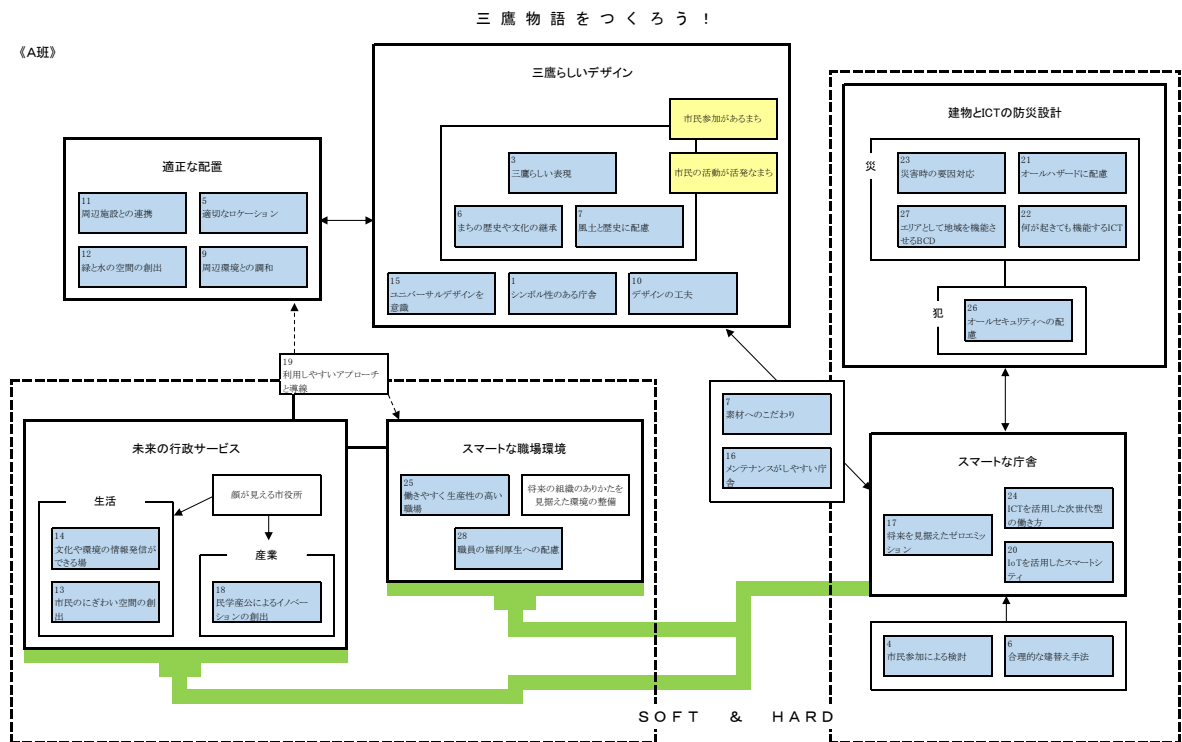
(27) エリアとして地域を機能させる BCD

- ① 点（庁舎）としての機能を活かすために線・面（道路等）の整備も必要
- ② 「逃げ出す街」から「逃げ込める街」へ
- ③ エリアとして地域（district）を機能させる BCD

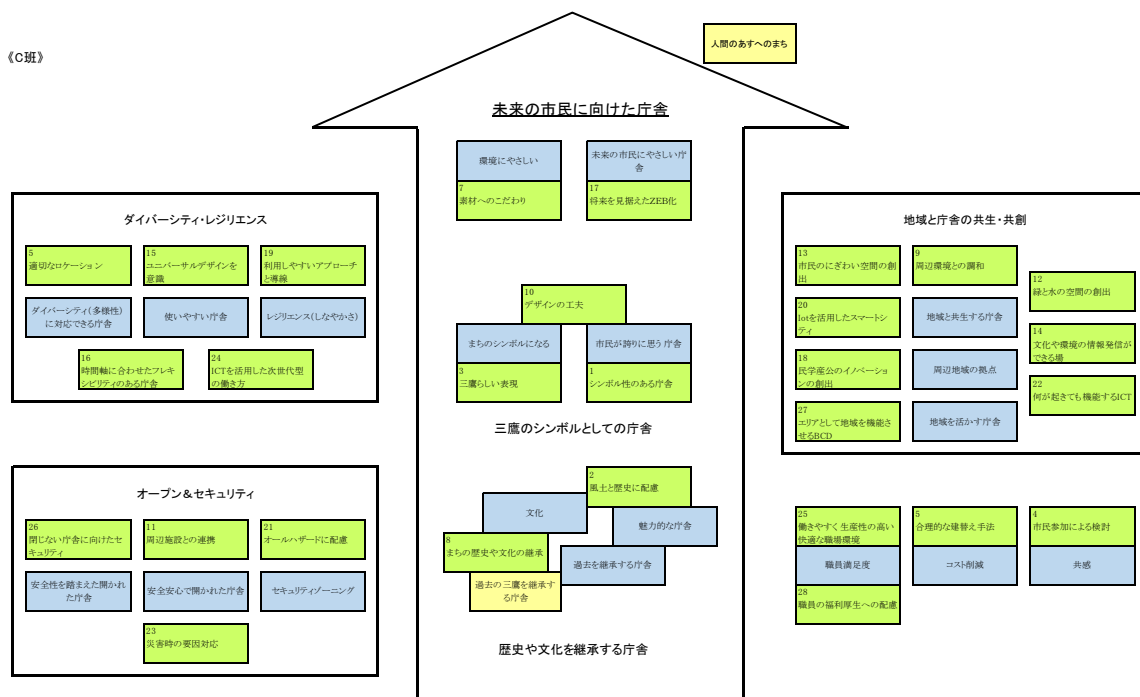
(28) 職員の福利厚生への配慮

- ① 市民、職員が利用できる保育所の併設 ② 昼食及び休憩スペースの確保
- ③ 事業所内保育所の確保 ④ シャワー室が設置されている庁舎

2 コンセプト案の検討 ～グループディスカッション～ (C)



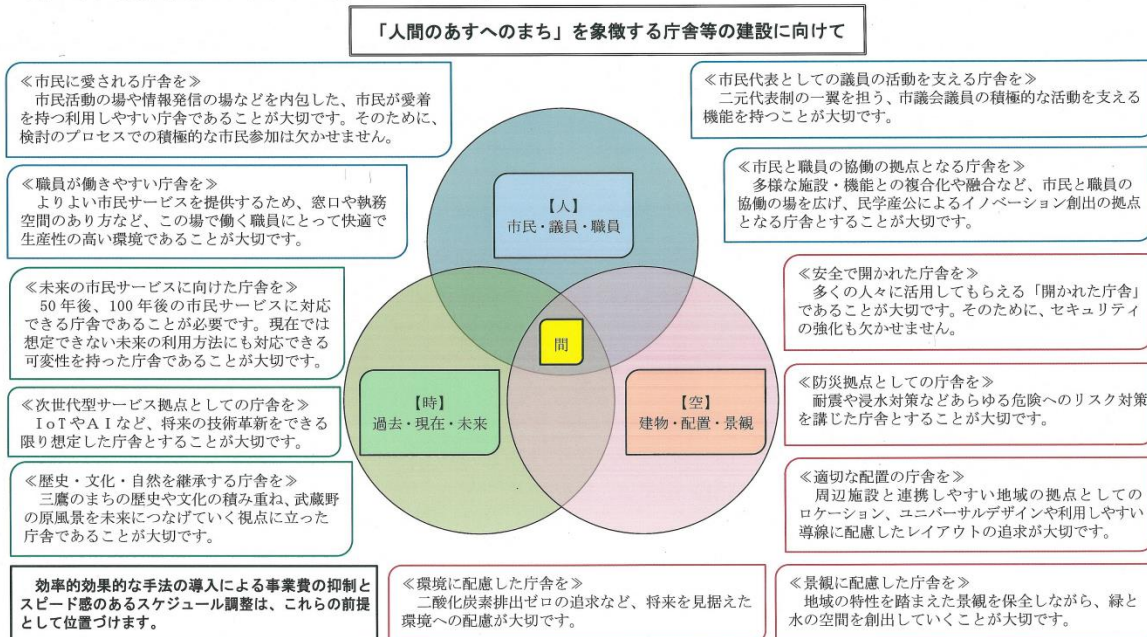
【C班】



3 コンセプト案の整理・確認 (D)

■ 新庁舎等の建設に向けたコンセプト (案)

三鷹市は基本構想において、「人間のあすへのまち」の実現を掲げています。そのため、新庁舎等の建設にあたって、これを基本理念とすべきです。また、「人間」「時間」「空間」の3つの視点からのアプローチ、すなわち、利用する人々にとっての快適さ、三鷹の過去の継承と将来への展望、庁舎が創り出す良好な空間という3つの視点から三鷹の個性を具現化するシンボルとしての庁舎等のあり方を検討しました。今後、こうした考え方をさらに豊かなものとするため、市民、議員、職員の議論を深め、基本構想等につなげていければと考えます。



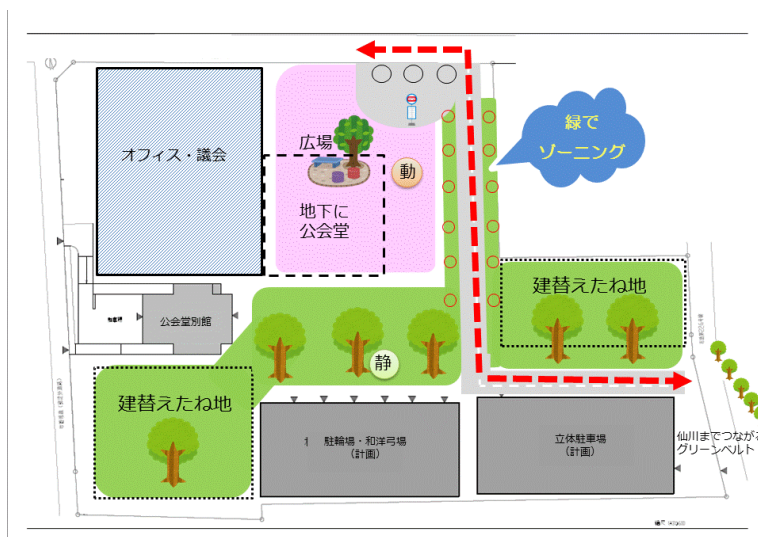
【資料4】 ゾーニングイメージの試案

研究会では、「新庁舎等の建設に向けた基本的な考え方」を踏まえるとともに、現在の市民センター用地に再整備することを前提に、新庁舎等のゾーニングについてフリーディスカッションを行った。これは、今後の基本構想の検討に向け、庁舎等の配置計画のバリエーションの可能性を模索するために行ったものである。

そのため、①平成25年度に整備したさんさん館をそのまま残すこと、②平成29年度以降、市民センター内に新たに駐車場、駐輪場、和洋弓場が設置されること、の2点のみを与件とし、土地利用や都市計画上の制限、整備手法などについては考慮していない。

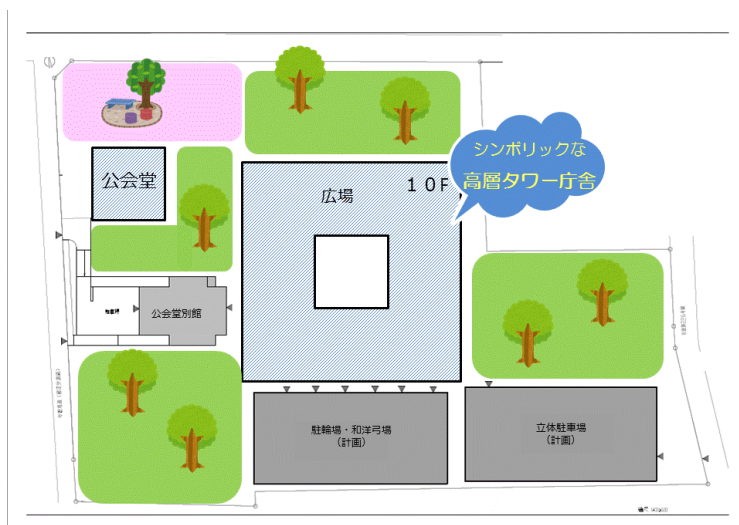
ここでは、今後の検討の参考として、こうした研究員の自由な発想によるアイデアと、研究会座長のコメントを掲載している。

1 現在の施設の再配置を前提としたアイデア



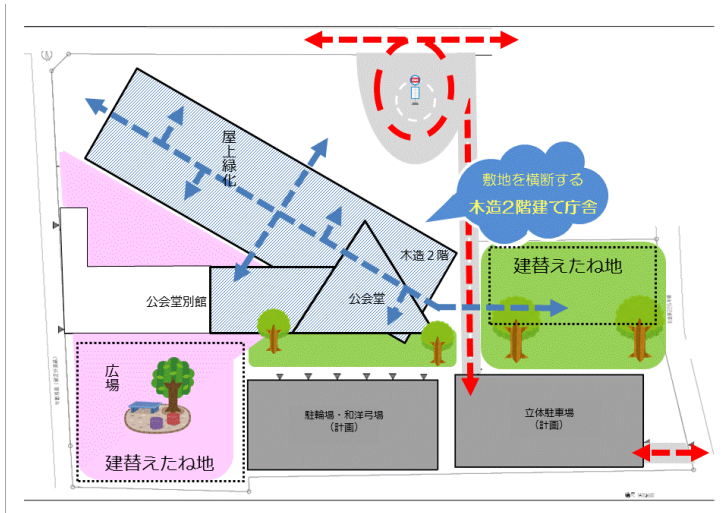
【座長コメント】

庁舎をコンパクトな事務棟にして、地下に公会堂を計画することで地上に大きな広場が獲得できる案。この広場はバス通りにも開かれ、また敷地中央の緑地帯とも一体となり、市民のための公園的な広場が大きく確保できる。

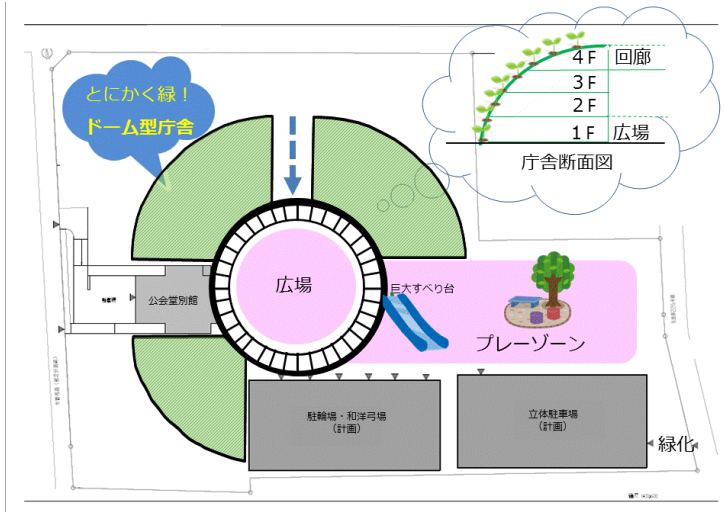


【座長コメント】

敷地の中心にシンボリックな事務棟を配置する案。一般的な庁舎のイメージに近い。周辺が広く空くので、広場や緑で囲み、そのどこからでもアクセスできる開かれた庁舎となり得る。

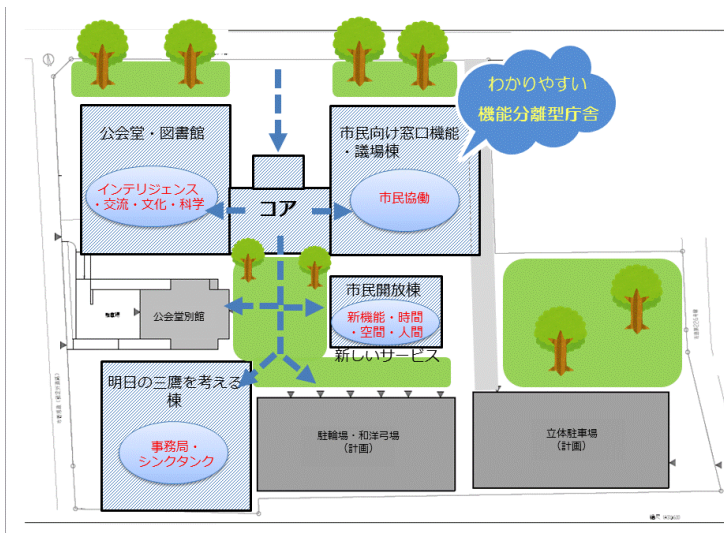


【座長コメント】
 低層木造の2～3階建ての庁舎案。どこまで木造庁舎をコンパクト化できるかが課題。斜めに配置することで、生き生きとした内外の空間が生まれる可能性がある。特に三角形の外部空間はユニークな市民の広場になり得る。木造庁舎は魅力的。

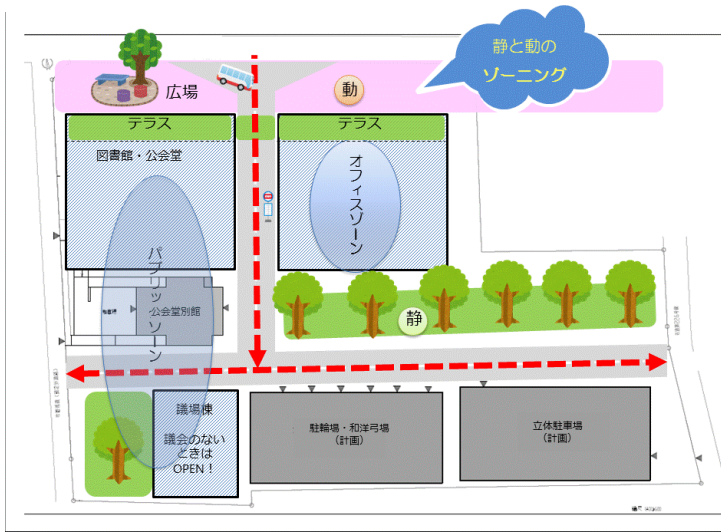


【座長コメント】
 緑に覆われた丘のように見えるシンボリックな庁舎案。省エネ対策の建築としてユニークである。中央の円い広場を中心に分かりやすい配置計画となる。一方で庁舎自身としては曲線が多く、採光や内部の計画に工夫が必要。

2 図書館をとり込んだゾーニングのアイデア

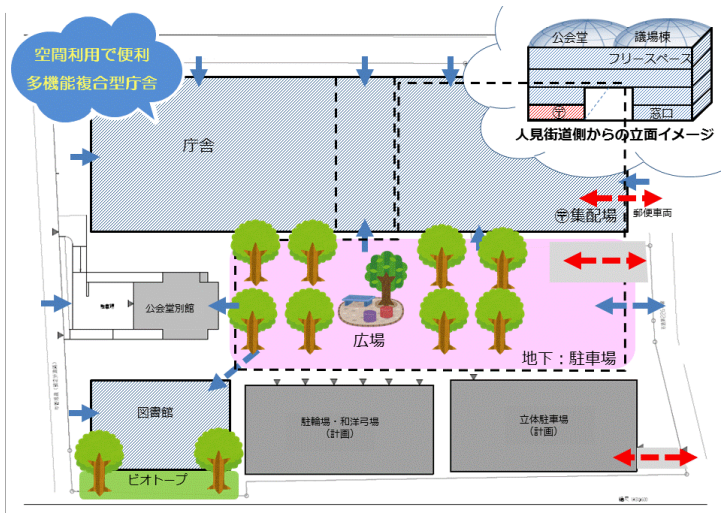


【座長コメント】
 庁舎の機能を分割し、ホール的なコアでつなぐ案。図書館と公会堂をひとつにした棟、市民サービス業務中心と議会など4棟に分け、目的別に明快ではある。市民には分かりやすい反面、棟が多いので、外部空間とのメリハリや動線が課題となる。

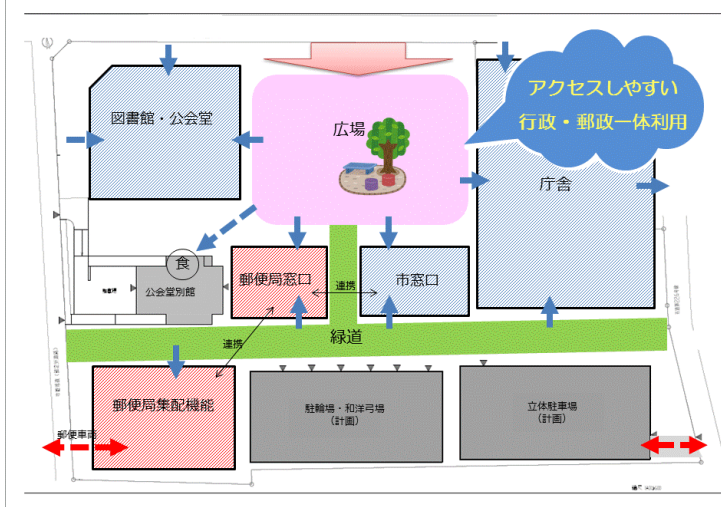


【座長コメント】
 図書館＋公会堂と事務棟と議会等が独立した案。町並みに対して建築を大きく見せない工夫をし、外部空間にそれぞれ特徴をもたせている。敷地内が道路的な空間で分割され庁舎全体の一体感はないが、公園化すれば分散したメリットも生まれる。

3 郵便局との一体的な整備を想定したゾーニングのアイデア



【座長コメント】
 川の字型（サンドイッチ型）配置案。表の通りに対して中層の横長の庁舎、中央に大きな広場を獲得、その奥に図書館を配置しているので市民には分かりやすい。特に建築に挟まれた広場、中庭は大きく、市民のシンボル空間になる可能性がある。



【座長コメント】
 広場を囲んだ案。市民にとっては最も分かりやすい配置である。建築の表と裏もはっきりして明快である。すでに建築予定の2棟との関係も良い。広場に面する個々の建築に対して、回廊で全体をつなげば実現性は高い。

【資料5】 庁舎建設事業費の標準的な事業費について

第6章「規模と事業費の想定」において、新庁舎等の規模のシミュレーションを行う際に用いた、平成22年4月1日付け総務副大臣通知「平成22年度地方債同意等基準運営要綱について」における別紙2「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」は、次のとおりである。

＜別紙2＞ 庁舎建設事業費の標準的な事業費について

1 庁舎の標準的な事業費は、次に定める標準面積及び標準単価に基づき算定した額に、2の付帯施設及び外構等工事費に係る額を加算した額の範囲内とされたいこと。

イ 庁舎の標準面積は、次に掲げる施設の区分に応じそれぞれに定めるところにより算定した面積を合算した面積であること。

(イ) 事務室（応接室を含む。）については、4.5㎡に換算職員数（常勤職員の現在数（ハ）の適用を受ける場合にあってはその適用に係る職員数をいい、いずれも事務室内に定位置を持たない者を含まない。以下同じ。）を次表に定める換算率により補正したものをいう。）を乗じて得た面積とすること。

	特別職 三役	部長 次長級	課長級	課長補佐級 係長	一般職員
都道府県、指定都市及び 人口50万人以上の市	25	12	5	2	1.7 1
人口5万人以上50万人 未満の市町村	20	9	5	2	1.7 1
人口5万人未満の市町 村	12		2.5	1.8	1.7 1

（注）一般職員の欄の「1.7」は、製図者に係る換算率である。

(ロ) 倉庫については、(イ)の面積の13%に相当する面積とすること。

(ハ) 会議室等（会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室をいう。）については7.0㎡に常勤職員の現在数を乗じて得た面積（その面積が350㎡未満であるときは、350㎡）とすること。

(ニ) 玄関等（玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分をいう。）については、(イ)から(ハ)までの面積を合算した面積の40%に相当する面積とすること。ただし、当該面積が実情と相違する場合においては、必要に応じ、(イ)から(ハ)までの面積を合算した面積の10%に相当する面積の範囲内で増加することができるものであること。

(ホ) 車庫については、自動車（本庁において直接使用する自動車に限る。）1台につき25㎡（地下車庫にあっては、50㎡）とすること。

(ヘ) 議事堂（議場、委員会室及び議員控室をいう。）については、議員定数に都道府県及び指定都市にあっては50㎡を、市町村にあっては35㎡をそれぞれ乗じて得た面積とすること。

- ロ イの標準面積の算定の基礎となる職員数には、企業会計に属する職員は含まないものであること。
ただし、同一庁舎に地方公営企業に属する職員が同居する場合で、当該職員の定数が20人以内、かつ、当該定数が一般会計に属する職員の数10%以内である場合には、この限りでない。
- ハ 次に掲げる場合に該当するときは、庁舎完成から3年後の職員数をもってイの標準面積の算定の基礎となる職員数とすることができるものであること。
- (イ) 市町村合併計画の具体化、広域行政処理体制の具体化等により、職員数の増加が見込まれること。
 - (ロ) 支所、出張所等の統廃合をする計画があり、これによる庁舎収容職員数の増加が見込まれること。
 - (ハ) 大規模な住宅団地の建設等に伴う人口増加により、職員数の増加が見込まれること。
- ニ 庁舎の増改築を行う場合の標準面積は、イの標準面積から現有面積（当該増改築に係らない施設部分の面積をいう。）を控除した面積とするが、増改築に係らない施設のうち使用に耐えない老朽建物その他これに類する建物がある場合には、その面積を現有面積から控除することができるものであること。
- ホ 庁舎（庁舎と別に建設する倉庫又は車庫を含む。）の1㎡当たりの標準単価は、次に掲げる建物の区分に応じそれぞれに定める額とすること。ただし、基地対策に係る庁舎（庁舎と別に建設する倉庫又は車庫を除く。）にあつては、この単価の1.2倍に相当する額までの範囲内で標準単価を増額することができるものであること。
- (イ) 鉄筋コンクリート造4階建以下 165,700円
 - (ロ) 鉄筋コンクリート造5・6階建 177,600円
 - (ハ) 鉄筋コンクリート造7階建以上 200,500円
- ヘ ホによる標準単価が実情と相違する場合においては、必要に応じ、当該単価の1.1倍（北海道内の地域にあつては1.15倍、沖縄県内の地域にあつては1.16倍）に相当する額までの範囲内で標準単価を増額することができるものであること。
- 2 付帯施設及び外構等工事費（門、さく、へい、造園、修景、その他これらに準ずるものの工事に要する経費をいう。）については、適正必要額を対象とされたいこと。