

建設から50年以上が経過した庁舎等の建替えを検討するため、三鷹まちづくり総合研究所(※)に設置した「庁舎等建替えに向けた基本的な枠組みに関する研究会」から、6月21日付で市に報告書が提出されました。今号では、同報告書の概要をお知らせします。

問 都市再生推進本部事務局 ☎内線2053

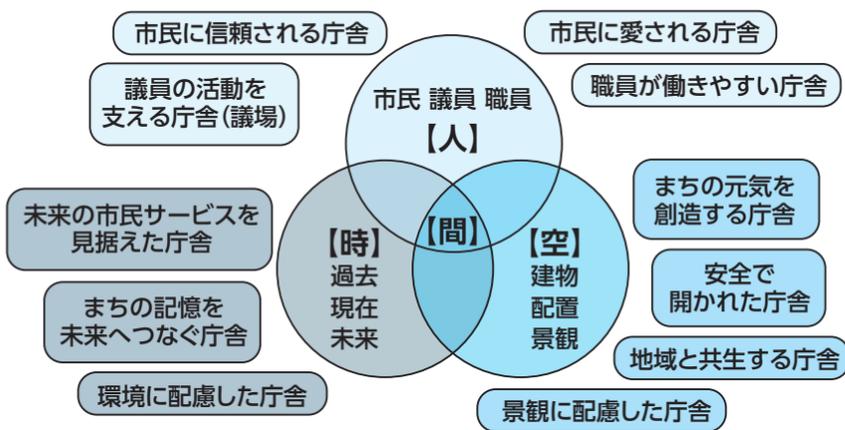
※総合的なまちづくりに資する調査・研究・提言などを行うため、市とNPO法人三鷹ネットワーク大学推進機構が共同設置している機関。同研究会では、学識経験者6人(亜細亜大学都市創造学部教授の松岡拓公雄さん(座長)、武蔵野美術大学造形学部教授の齋藤啓子さん、工学院大学建築学部教授の村上正浩さん、(株)住環境計画研究所の村越千春さん、NTTネットワーク基盤技術研究所の松本公秀さん、UR都市機構東日本都市再生本部の木村政喜さん(29年3月まで)と市職員14人が研究員として参加しました。



清原慶子市長に報告書を提出する学識研究員

「時間」「空間」の観点から、11の基本方針を提案する(下記イメージ図参照)。

《基本理念》 「人間のおすへのまち」を象徴する新庁舎等



〈基本方針の「基礎」〉

- 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・リスクに対応したしなやかな強靱(きょうじん)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

第4章 新庁舎等の位置

都市化した三鷹市で新たな用地を確保することは困難であることを踏まえ、現在の市民センターの位置が新庁舎の整備に適しているか否かの検証を行いつつ、他の市有地での整備の可能性を検討した。市庁舎の位置について、地方自治法は、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情や他の官公署との関係などを考慮することを求めている。こうした観点から、現在の市民センターの位置を検証すると、次のような利点が挙げられる。

- 「三鷹市役所前」バス停から各方面へのバス便は早朝、深夜を含めて充実しており、利便性が高いと考えられる。
- 他の官公署等との関係としては、三鷹警察署、三鷹消防署、JA東京むさし三鷹支店、三鷹郵便局などと近接している。
- 三鷹市域全体でみた地理的重心(市域の外周円の中心点)と人口重心(市域内の人口が全体として平衡を保つことのできる点)は、ともに市民センターの近くにある。

また、市のまちづくりの観点から見ると、市民センターの隣地にオープンした三鷹中央防災公園・元気創造プラザと新庁舎等が近接することは、市民サービスの向上、にぎわいの創出、市民の安全安心に大きく寄与する。研究会で実施した市民アンケート(回答数：447人)でも、現在の市役所の場所について、「便利だ/満足だ」と「普通だ」との回答が約8割を占めている。

一方、一定の面積を有する他の市有地(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)はいずれも、立地や面積などに課題がある。こうしたことから、新庁舎等は、現在の市民センター用地に再整備することが望ましい。

新庁舎等の整備に向けたスケジュール案

年度	平成29 (2017)	平成30 (2018)	平成31 (2019)	平成32 (2020)	平成33 (2021)	平成34 (2022)	平成35 (2023)	平成36 (2024)	平成37 (2025)
業務	基本構想		基本計画		基本設計・実施設計			整備工事	

第5章 市民参加・学識参加・職員参加等

三鷹市は、市民会議・審議会、パブリックコメント、まちづくりディスカッション、市民意向調査などの豊富な市民参加の取り組みの実績を有している。従って、新庁舎等の整備に向けた市民参加としても、これまで実践してきた多様な手法を適宜選択しながら、市民意見の反映を図ることが効率的かつ効果的である。

また、市議会での「市庁舎・議場棟等建替え検討特別委員会」の設置が見込まれることから、議会と連携しながら検討を進めていく必要がある。さらに今後、設計業務、工事請負業務などを民間事業者との契約によって進めていく際には、学識者の知見が有効であり、助言者会議などを設置することが望ましい。機能的・効率的で生産性の高い新庁舎等とするためには職員参加による検討も必須である。

第6章 規模と事業費の想定

新庁舎等の規模と事業費のシミュレーションを行った。

基本条件として、①現在の庁舎棟、議場棟、三鷹市公会堂、第二・第三庁舎、教育委員会事務局を一体的に整備することや、②議員定数と職員数をほぼ現行どおりとすることなどを仮定したうえで、総務省が示した基準などを参考にシミュレーションを行うと、想定延べ床面積は約26,000㎡となる。さらに、一定の公共・公益施設の集約に伴う面積増を仮定すると、全体の想定延べ床面積は約30,000㎡となる。

一方、工事費については、他の自治体の実績や東京都が示す標準建物単価を勘案しながら1㎡当たりの単価を想定したうえで事業費を試算すると、約30,000㎡の延べ床面積の場合、建築費は140～170億円となる。

こうした試算を参考にしながら今後、図書館を取り込んだ再整備、子ども・子育て支援や健康福祉、地域活性化などの機能の複合化、さらには、隣接する三鷹郵便局との一体的な整備など、さまざまなプランが検討されることを期待する。

第7章 整備手法と整備スケジュール

庁舎等の建替えのためのさまざまな整備手法のメリット、デメリットを整理するとともに、想定される整備スケジュールを示す(下図参照)。

近年、都市部の自治体では、庁舎の建替えに際し、商業施設や住宅などとの合築を行う実例があるが、現在の市民センター内での再整備を前提とすると、立地などの条件からある程度オーソドックスな手法とならざるを得ない。ただし、いずれの手法を採用するとしても、いわゆるコンストラクション・マネジメント方式(※)を採用することが望ましい。

なお、今後のスケジュールの想定は下図のとおりであるが、現在の庁舎等の老朽化を勘案すると、さまざまな手法を検討することによって、さらなる短縮化に向けた調整が望まれる。

※建設プロジェクトの企画、設計、発注、工事、引き渡しの各段階において、マネジメントの視点から品質向上やコスト適正化に取り組む手法。