

先進的な庁舎建て替え等の事例について

1. 新潟県長岡市（新庁舎を含む施設名称：アオーレ長岡）

【まちづくりを重視した整備事例】

- 平成元年頃から顕著となった中心市街地の活力低下に対応するため、老朽化した長岡駅前の市民利用施設（厚生会館）の建て替えに、市庁舎の移転・複合化を組み込んだ事例。

(1) 概要

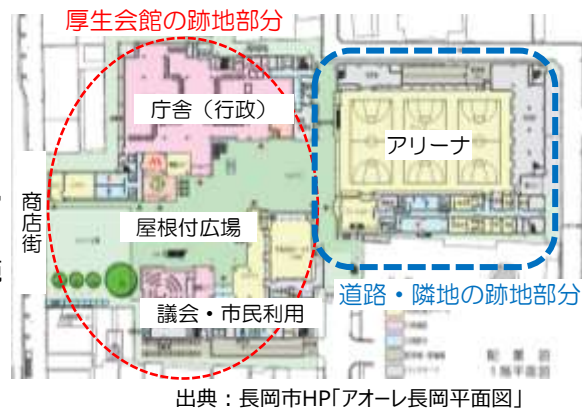
- ① 商店街に接する旧厚生会館部分を種地とし、隣地を含め敷地を一体化してアリーナ、市民利用施設（会議室等）、庁舎を配置。中央には屋根付広場が設けられている。なお、庁舎は施設全体の1/3程度の約12,000㎡。
- ② 行政や議会、市民利用等の各種機能を明確に区分せず、意図的に混在させることで機能間の結びつきの強化を図る。

(2) 背景と経緯

- ① 平成8年度に複合文化施設として厚生会館の建て替えを決定し、隣地公園との一体再整備案を提示。
- ② 複合文化施設の平成9年度内の着工を目指したが、慢性的な財政難により白紙となる。
- ③ 平成15年度に長岡市「中心市街地構造改革会議」より「公共機能のまちなか回帰」の提言を受領。
- ④ 平成16年度に新潟県中越地震が発生、耐震性能が不十分だった旧庁舎の整備検討に着手。
- ⑤ 平成18年度に市役所の複合化を決定、平成19年度には「新しい市役所プラン」（基本構想と基本計画を兼ねたものに相当）の検討中に設計者選定コンペを開催し、同年度にプランと設計者の双方を決定。
- ⑥ 平成20年度より設計に着手、平成21年度に着工し、平成24年4月にオープン。

(3) ポイント

- 中心市街地の活性化のために、市民利用施設と、約1.5Km離れた本庁舎を一体的に整備した。



出典：長岡市HP「アオーレ長岡平面図」

上記平面図の「商店街」部分から「屋根付広場」方面を望む



出典：長岡市HP「アオーレ長岡とは」

2. 神奈川県川崎市 【短期的な課題の解消と長期的なまちづくりへの寄与とを両立した整備事例】

- 全体としては、災害対策機能の早期強化を目指し、事業プロセスにおいて確実性を重視したシンプルな市庁舎建て替え事例。

(1) 概要

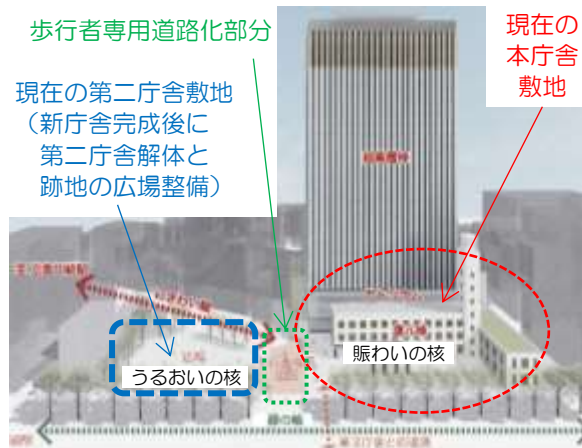
- ① 昭和13年に建てられた本庁舎を解体し、跡地に新庁舎を整備する計画で、平成35年度の新庁舎供用開始と、新庁舎に付帯する広場の平成36年度の供用開始を目指す。
- ② シンプルな計画だがまちづくりの視点も重視しており、旧本庁舎の一部の復元活用、アトリウム（賑わいの核）及び広場（うるおいの核）の設置と、2つの核を隔てる市道の歩行者専用道路化等を実施する予定。

(2) 背景と経緯

- ① 平成15年度の耐震診断にて、耐震性能が基準値未滿と判明。
- ② 平成20年度に応急措置として緊急耐震補強工事を行うが、耐震性能の基準値充足はできず。
- ③ 平成23年3月の東日本大震災を受け、平成23年度から建て替えを含む庁舎整備の検討を開始し、平成24年度には内部検討結果を取りまとめ、平成25年度の耐震対策基本構想の中で現地での建て替えを決定。
- ④ 平成27年度の基本計画策定を経て、平成28年度より設計に着手しており、平成31年度に着工予定。

(3) ポイント

- ① 本庁舎の向かい側には築年数の浅い「第三庁舎」があり、これを継続使用することで、新庁舎規模等の圧縮を図る。
- ② 歩行者専用道路化した部分は、幅員が約6m、延長が約30mとなっている。
- ③ 廃道ではなく歩行者専用道路とすること、また、当該部分を新庁舎の建築敷地に含めないことで、建築に伴う敷地の改変が不要となり、新庁舎の早期整備と、まちづくりへの貢献との両立を可能としている。



出典：川崎市HP「川崎市役所新本庁舎基本設計報告書」

3. 東京都渋谷区

【PPP手法による整備事例】

- 余剰となる敷地の一部を民間事業者により約70年貸し付け、その地代と、庁舎と渋谷公会堂の整備費とを相殺するPPP事例。貸し付けた部分は後に更地返還される。

(1) 概要

- ① 本庁舎を全面解体した上で、民間事業者が主体となり、新庁舎・公会堂・マンションを並行して整備。マンションは民間事業者が借り受けた範囲の中で、単独で整備。完成後の新庁舎と公会堂は渋谷区に引き渡され、民間事業者はマンション開発から収益を得る。
- ② 全面仮移転となるが、別の区有地にプレハブを建て業務を継続。災害対策本部は近隣の別の建物に設置。

(2) 背景と経緯

- ① 平成9年度から平成16年度にかけて耐震補強工事を行うが、耐震性能の基準値充足はできず。
- ② 東日本大震災を契機に平成24年度に改めて耐震性能を調査したところ、耐震補強の効果が不十分だったことが判明。同年度内には、高額な地価と余剰敷地の発生に着目し、整備手法の提案を公募。
- ③ 平成25年度、最優秀提案者と事業協定を締結。平成26年度には設計と並行して渋谷区新庁舎及び新公会堂整備計画を策定。平成27年度に着工し、平成30年度内の供用開始を目指す。

(3) ポイント

- 貸付地代の総額が200億円を超えており、全国でも特に地価の高い場所でなければ成立しない手法と考えられる。



出典：渋谷区HP「新庁舎及び新公会堂施設計画」

4. 東京都立川市

【市民参加を重視した整備事例】

- 市民が深く関わることができるよう、計画時点からの段階的な市民参加を重視した、市庁舎の移転整備事例。

(1) 概要

- ① 移転先の敷地を決定し、建築条件を明確化した後、市民と有識者からなる「立川市新庁舎建設市民100人委員会」を設置、市民利用や建設・運営方式等の7つの分科会にて検討を重ね、「新庁舎建設基本構想市民案」を策定。（名称は基本構想だが、検討項目や記載内容は他都市における基本計画に相当）
- ② 設計者選定では、1次審査で市民との意見交換会等の開催を、2次審査で市民ワークショップの開催を、それぞれ応募者に義務付けて評価対象とした他、設計プロセスでもユーザーとなる市民・職員等とのワークショップを開催。

(2) 背景と経緯

- ① 平成4年度に米軍基地跡地への整備の方針決定した後、国等との協議を経て、平成13年度末に移転を正式決定。
- ② 立地決定により具体的検討が可能となったことから、また、立川市が平成15年度を市民参加元年と位置づけ、立川市基本計画、新庁舎建設基本構想等をリーディングプロジェクトと定めたことから、「立川市新庁舎建設市民100人委員会」を設置し、「新庁舎建設基本構想市民案」を策定。
- ③ 平成16年度に立川市として新庁舎基本構想を策定した後、平成17年度以降、前出の設計者選定やユーザー参加プロセスを経て設計を進め、平成20年度に着工。平成22年度より供用開始。

(3) ポイント

- ① 立川市では予め、敷地と建物規模、建設費、想定スケジュールといった、一般的な庁舎の基本構想の内容に相当する与件を示した上で市民が検討プロセスに参加した。
- ② 一定の枠組みがあることで具体的なイメージを持つことができ、市民が具体的な意見を言いやすく、自治体も意見を反映しやすいという状況があったことから、このようなプロセスが可能となったものと考えられる。

【参考】仙台市音楽ホール検討における市民参加プロセス

「仙台市音楽ホール検討懇話会」と並行して、音楽ホール整備に対する市民の関心を高めることを主な目的に、平成29年度と平成30年度の各年度にシンポジウムを開催する予定。

本庁舎の建て替えは既に事業化の判断がなされており、市民の関心を高めることに加え、市民の意見を有益に反映することを目的に、アンケートやワークショップ等を軸に市民意見の募集や市民参加を図る。また、市民がご意見を寄せやすいよう、基本構想策定後、基本計画や基本設計の検討段階での市民参加の方法を検討・工夫していく。