

葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務

報告書（概要）

平成22年3月

目 次

1	庁舎整備の検討経緯と本業務の検討の枠組み	1
2	総合庁舎の現状と課題	3
3	新庁舎整備の基本的な考え方	4
4	新庁舎に求められる新たな機能	4
5	新庁舎の規模	5
6	整備手法の種類と特徴	6
7	庁舎建替え候補地	7
8	建替え整備プランと概算整備費	19
9	新館ならびに現庁舎敷地の活用方策	22
10	優位性の高い整備手法と候補地	23
11	総合庁舎整備の実現に向けて	24

1 庁舎整備の検討経緯と本業務の検討の枠組み

葛飾区総合庁舎の整備に関する検討を進めるため、平成 20 年 6 月に副区長を委員長とする「総合庁舎整備検討委員会」が要綱にもとづいて設置され、検討が進められてきた。

平成 21 年 2 月には、本委員会ならびに区議会総務委員会において、「総合庁舎建築・設備劣化調査診断業務」の結果が次のとおり報告された。

総合庁舎整備のあり方 ⇒大規模改修は困難であり、建替えが必要

総合庁舎の劣化状況とそれに伴う改修費用、耐震性能、耐用年数、またこれからの庁舎に求められる機能等を考慮すると、今後 10 年程度を目途にした建替えの検討を進めていくことが望ましい。

(総合庁舎建築・設備劣化等調査診断業務(平成 21 年 2 月)の結果より)

この調査診断結果をふまえ、本業務は次のような検討の前提を置いて進めた。

本業務の検討の前提

10 年後に総合庁舎の建替えを完成させることを目途に据え、その実現に向けて優位性の高い整備手法と整備候補地を検討する。

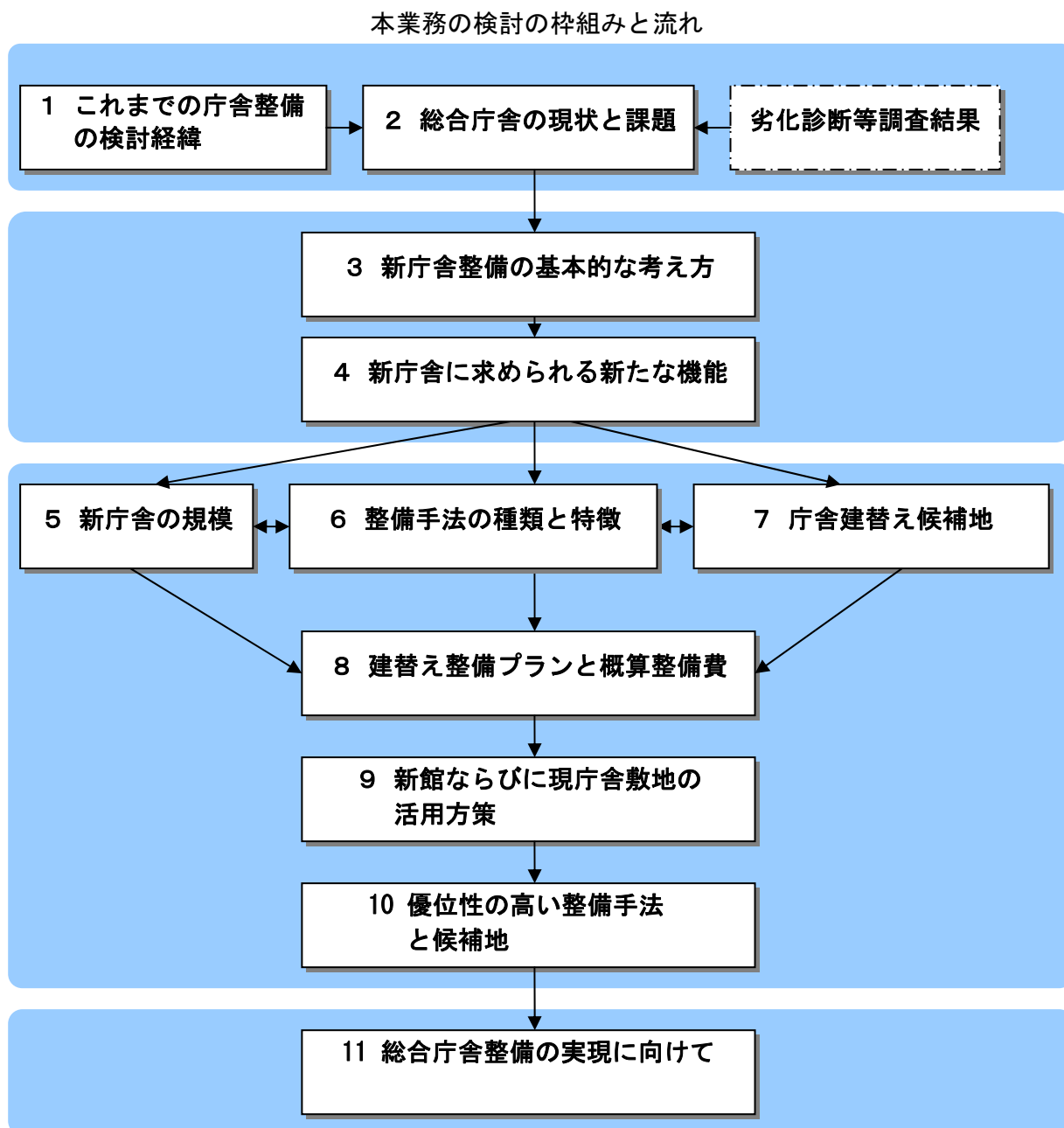
議会報告等の経緯について整理すると下表のとおりである。

議会報告等の経緯

年月	検討の経緯
平成 20 年 2 月	葛飾区総合庁舎整備基金条例の設置
平成 20 年 6 月	区議会 総務委員会 ・葛飾区総合庁舎整備検討委員会の設置について
平成 21 年 2 月	区議会 総務委員会 ・「総合庁舎建築・設備劣化等調査診断業務」(最終報告) ・総合庁舎の整備について(経過報告)
平成 21 年 12 月	区議会 総務委員会 ・「葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務」中間報告
平成 22 年 3 月	区議会 総務委員会 ・「葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務」最終報告

■ 本業務の検討の枠組みと流れ

本業務は、下図のような検討の枠組みと流れに沿って実施した。



2 総合庁舎の現状と課題

現庁舎の現状と課題については下図のようにまとめることができる。

現庁舎の現状と課題

(1) 庁舎の安全性（防災上）の現状と課題

- ①災害対策本部機能（防災センター機能）の強化が必要
- ②非常用電源装置の継続機能の拡充が必要
- ③庁舎の老朽化に対応した耐震機能の強化が必要

(2) 庁舎の使いやすさ（機能上）の現状と課題

- ①庁舎のわかりにくさと待合スペース不足を解消し、プライバシーに配慮した窓口とすることが必要
- ②区民協働・区民活動・交流スペースの拡充が必要
- ③執務スペースの狭隘化と事務効率の停滞を改善することが必要
- ④情報通信技術対応及びシステム対応機能の強化が必要
- ⑤環境負荷を抑制する機能の拡充が必要

(3) 庁舎の老朽化による施設の維持管理費用上（経済性）の現状と課題

- ①施設・設備の維持管理費用の増大への対応が必要
- ②施設・設備の全面改修の必要性が増大していることへの対応が必要

(4) 議会棟の現状と課題

- ①内装や施設内の設備機器等が老朽化していることへの対応が必要
- ②バリアフリー及びユニバーサルデザイン対応の拡充が必要
- ③議会関連諸室の狭隘化と機能不足への対応が必要
- ④施設・設備の全面改修が必要

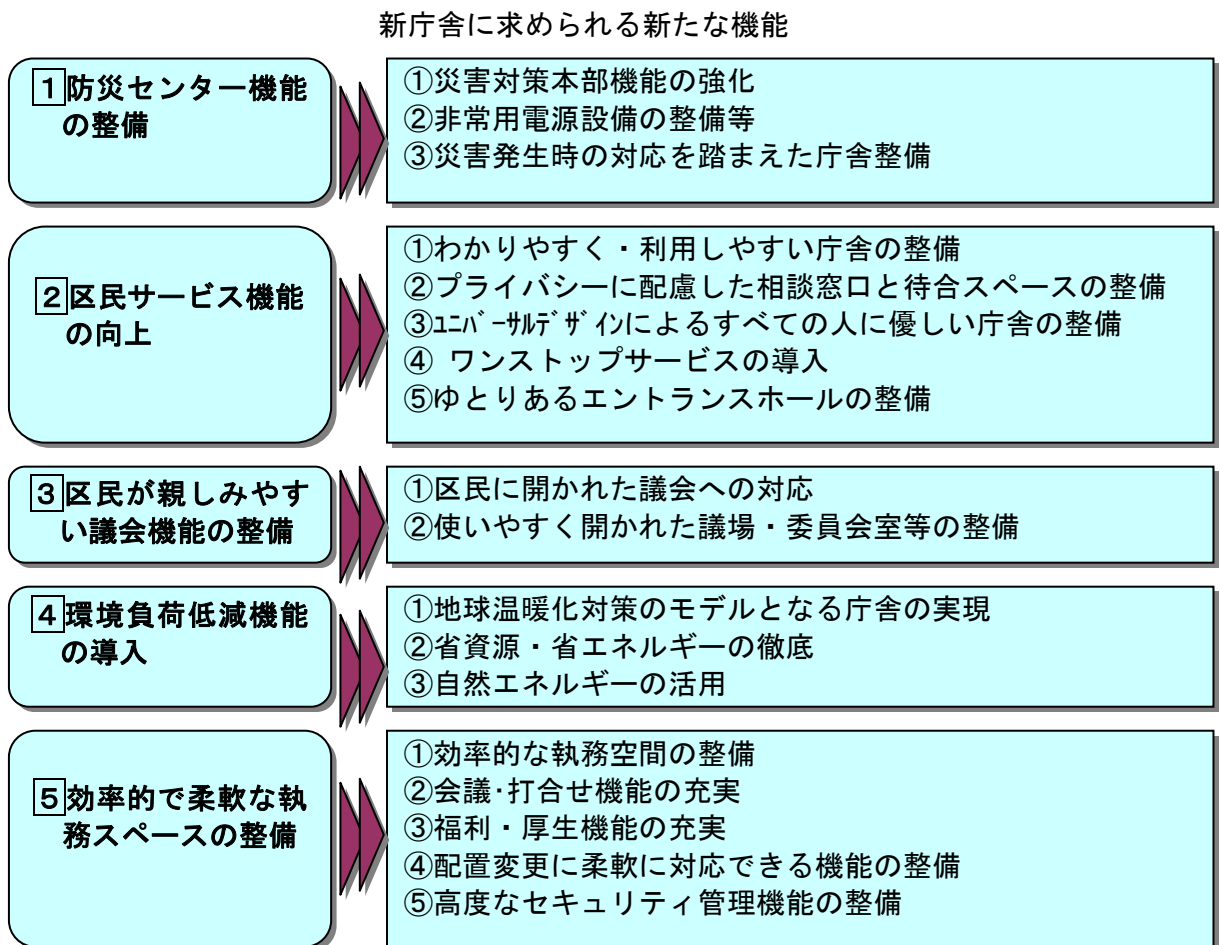
3 新庁舎整備の基本的な考え方

新庁舎整備を行なう上での基本的な考え方は、次の5つに集約される。

- (1) 防災拠点機能の強化
- (2) 区民に開かれた便利で利用しやすい庁舎
- (3) 地球環境に配慮した庁舎
- (4) 庁舎建設と維持管理に関する費用の経済性・効率性の確保
- (5) 周辺地域のまちづくりへの参画

4 新庁舎に求められる新たな機能

新庁舎に求められる新たな機能について下図のようにまとめることができる。



5 新庁舎の規模

(1) 計画条件の整理

新庁舎の規模算定にあたっては、以下の計画条件を設定した。

項目	計画条件	根拠
①計画人口	約45万人	葛飾区基本計画の平成27年度の計画人口及び、外国人の直近の伸びから算定
②職員数	1,302名	平成21年4月1日現在の総合庁舎職員数 ※特別職5名、再任用職員、再雇用非常勤職員、 専門非常勤184名を含む
③議員数	40人	区条例にもとづく議員数

(2) 新庁舎の規模算定

設定された計画条件をもとに、以下の2つの手法により新庁舎の規模を算定した。

①総務省地方債基準にもとづく規模算定

「平成21年度地方債取扱い上の留意事項について」（平成21年4月総務省通知）に示される算定方法にもとづき、複数のケースを想定し庁舎必要面積を算定した。

その結果、起債基準に追加機能を加えた延床面積として約33,000㎡、さらにその他機能を追加した延床面積として約39,000㎡が必要になると算定された。

②東京都内の他区市における庁舎建設面積にもとづく規模算定

東京都内の他区市における庁舎建設事例（計画を含む）にもとづいて職員1人当たり庁舎面積を調べ、それらの事例の平均的な水準を使って庁舎規模を算出した結果、約39,000㎡（駐車場等の面積を除く庁舎延床面積）と算定された。

(3) 新庁舎の規模（まとめ）

以上の検討結果にもとづくと、新庁舎の延床面積として少なくとも33,000㎡が必要であり、その他機能を含めると約39,000㎡が必要であると想定される。

6 整備手法の種類と特徴

総合庁舎の整備手法は、下表のように「現地建替え」と「移転建替え」に大別される。「移転建替え」については、「他の区有地」、「区有地以外の敷地」での建替え、「既存ビルの取得」、「再開発等への参画による施設取得」の4つの手法が考えられる。

また、整備手法別に比較検討するための主な指標として、「建設費用の経済性の確保」、「施設建設費」、「仮庁舎・移転費」、「まちづくりへの貢献」、「工事期間」が考えられる。

総合庁舎の整備手法の種類と導入の適否を判断する主な指標

整備手法	整備手法の適否を判断する主な指標
(1) 現地建替え	(1) 建設費用の経済性の確保
(2) 移転建替え	①用地費
①区有地	②施設建設費
②区有地以外の敷地	③仮庁舎・移転費
③既存ビルの取得	(2) まちづくりへの貢献
④再開発等への参画による施設取得	(3) 工事期間

7 庁舎建替え候補地

(1) 建替え候補地の抽出

建替え候補地については、以下の条件から区内の大規模な用地を 24 箇所抽出し、現庁舎敷地を含めて合計 25 箇所の候補地を比較検討の対象とした。

①現庁舎敷地
②移転建替え
・ 区内の大規模区有地(土地面積 5,000 m ² 以上)
・ 開発地区の公有地
・ 市街地再開発事業地区

なお、区内の民間事業者ビル（亀有再開発事業ビルなど）や小学校敷地等については、上記の条件には該当するが、現在、土地・建物が利用されている状況にあるなど、総合庁舎として転用利用できる可能性は低いと判断し、検討対象の候補からは除外した。

建替え候補地一覧

区分	候補地名称	敷地面積 (m ²)		
①現敷地建替え	現庁舎敷地	18,370		
②移転建替え	区内の大規模区有地	新小岩公園	47,485	
		上千葉砂原公園	19,986	
		青戸平和公園	19,907	
		渋江公園	16,422	
		高砂北公園	16,296	
		総合スポーツセンター(温水プール館等含)	58,207	
		西水元水辺の公園	12,579	
		新宿交通公園	11,448	
		柴又公園	10,213	
		北沼公園	9,601	
		上千葉公園	9,047	
		旧松南小学校	9,006	
		鎌倉公園	8,658	
		金町公園	7,544	
		東立石緑地公園	24,829	
		中道公園	7,477	
		北奥戸公園予定地	6,585	
		お花茶屋公園	6,281	
		四つ木公園	5,230	
		旧松上小学校	9,790	
		旧小谷野小学校	5,884	
		開発地区の公有地	(仮称) 新宿六丁目公園敷地	約 70,000
			高砂団地建替え保留地(公有地)	約 46,000
市街地再開発事業地区	立石駅北口地区	約 11,600		

(2) 有力な建替え候補地の選定

区域の中心性に関する以下、4つの要件にもとづいて評価すると次のとおりである。

- ① 歴史的な行政拠点の位置
- ② 区内の人口重心の位置
- ③ 区民に身近な行政サービス施設との位置関係
- ④ 鉄道利用状況

① 歴史的な行政拠点の位置

葛飾区庁舎は、80年近くの長期にわたり、一貫して立石地区（現・立石図書館敷地⇒現・シンフォニーヒルズ敷地⇒現庁舎敷地）に置かれてきた歴史的な経緯がある。

昭和7年 本町役場仮庁舎設置（立石1丁目9-2 ※現立石図書館）

昭和12年 旧庁舎竣工（立石6丁目33-1 ※現シンフォニーヒルズ）

昭和37年 現庁舎竣工（立石5丁目13-1）

本庁舎の位置の歴史的な変遷



② 区内の人口重心の位置

現在、青戸平和公園の近くにある人口重心から1.5kmの圏域には7つの候補地が含まれ、これらは総合庁舎の整備位置としての適性を備えている。

区内の人口重心の位置



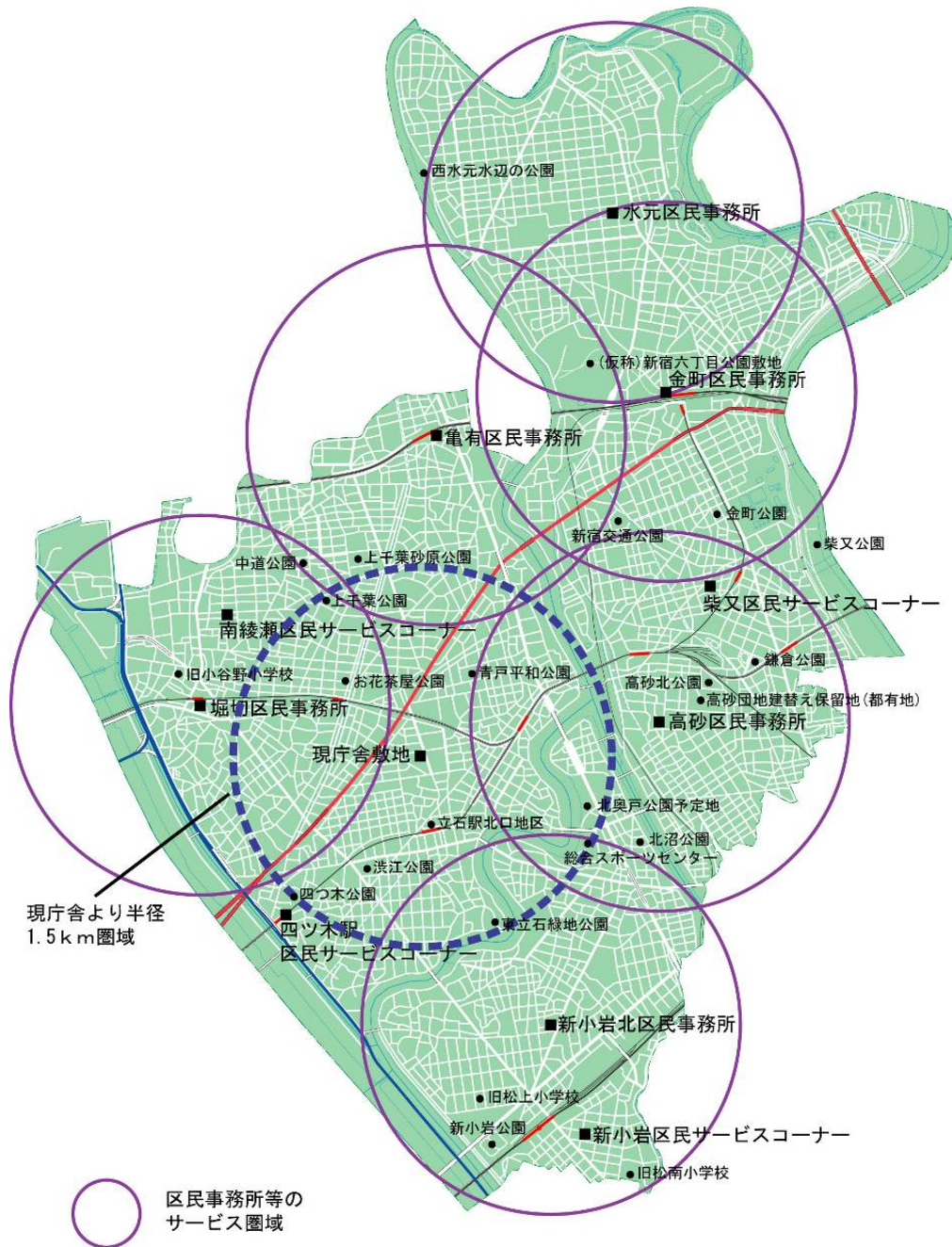
出典) 平成17年国勢調査をもとに作成

③ 区民に身近な行政サービス施設との位置関係

現在の区民事務所から 1.5 km（自転車で 10 分程度の距離を想定）よりも遠い候補地は 6 つある。

これらの中で区民サービスコーナーからも比較的遠い現庁舎敷地、青戸平和公園、立石駅北口地区、渋江公園は、総合庁舎によって区民サービスを提供する場所としての適性を備えている。

区民事務所から 1.5 km の圏域と候補地の位置

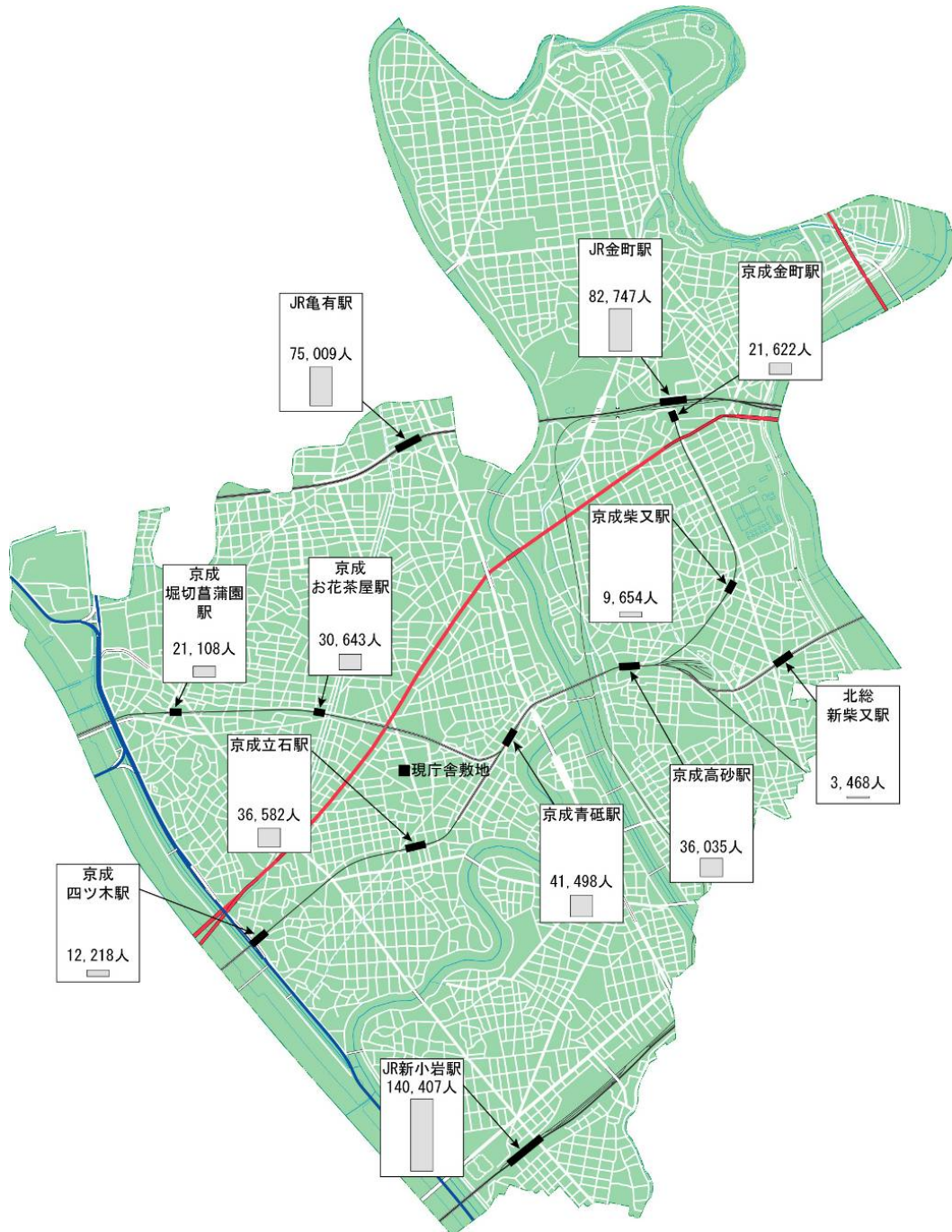


※区民事務所を補完する「サービスコーナー」も併記した。

④ 鉄道利用状況

区北部のJR常磐線（亀有駅、金町駅）、区南端のJR総武線（新小岩駅）の乗降客数が多い。区域全体から見て公平に来庁できる適地としては、区域の南北の中間部にあって、しかも鉄道駅に近い現庁舎敷地、立石駅北口地区、青戸平和公園が該当すると考えられる。

区内の鉄道駅の1日当たり乗降客数（平成19年度）



出典) 都市交通年報(平成20年版)より作成

これら3つの候補地を対象として、さらに、以下の5つの要件について比較評価を行った。

- | |
|---------------------|
| ① 災害に対する安全性 |
| ② 望ましい庁舎規模の充足 |
| ③ 区民のアクセス利便性 |
| ④ 上位計画における位置づけとの整合性 |
| ⑤ 庁舎整備を実現するための課題 |

①災害に対する安全性

災害に対する安全性では、現庁舎敷地、青戸平和公園は、浸水水位、建物倒壊危険度、延焼危険度ともに比較的low、庁舎立地に適している。

一方、立石駅北口地区は、地区北側に木造密集市街地を抱えているため建物倒壊危険度及び延焼危険度ともランク4で、3つの候補地の中で最も危険度が高いが、市街地再開発事業の実施によって、駅前広場整備、道路拡幅、建物の不燃化と耐震化が進むことから、危険度の低下を期待することができる。

3つの候補地の災害危険度の評価結果を整理すると下表のとおりである。

候補地の災害に対する安全性

候補地	浸水水位 (m)	建物倒壊 危険度 ランク	延焼 危険度 ランク	評価
現庁舎敷地	2.0～3.0	3	2	浸水水位、建物倒壊危険度は中程度、延焼危険度は低い。○
青戸平和公園	1.5～2.0	2	2	浸水水位、建物倒壊危険度、延焼危険度とも低い。○
立石駅北口地区	東街区 2.0～3.0 西街区 3.0～4.0	4	4	浸水水位、危険度ともやや高いが、市街地再開発事業により建物の不燃化、耐震化が進むためランクは改善される。また、駅前広場が整備され防災用の広場として活用できる。○

※浸水水位は、葛飾区洪水ハザードマップ（荒川、江戸川、中川・綾瀬川）（平成21年）より、建物倒壊危険度、延焼危険度は、東京都地震に関する地域危険度測定調査（H20年）をもとにしている。

※危険度は数値が大きいほど危険度が高い。最大ランクは5である。

※庁舎立地に大きな支障がない場合、評価欄に○を記載した。

②望ましい庁舎規模の充足

各敷地における建設可能な庁舎規模は、3つの敷地とも庁舎規模として必要となる36,000㎡を確保することが可能と想定される。

各候補地の建築可能な延床面積は下表のとおりである。

各候補地の想定延床面積

候補地	敷地面積(㎡)	建蔽率(%)	容積率(%)	都市計画用途地域	許容延床面積(㎡) ※概算	評価
現庁舎敷地	18,370	60	200	第2種住居地域	36,740	○
青戸平和公園	19,907	60	200	準工業地域	39,814	○
立石駅北口地区	11,600	80	500	商業地域	58,000	○
(現庁舎)	18,370	60	200	第2種住居地域	延床面積 25,412	-

※敷地面積中、現庁舎敷地については、都所有分の面積も含めた面積とした。

※延床面積は、前面道路幅員、高度地区、日影制限の検討を加えた厳密なものではない。

③区民のアクセス利便性

各候補地への公共交通機関の利用のしやすさ、区内各地からの3つの候補地までの到達時間距離を比較すると、立石駅北口地区は駅前立地であることから利便性が高く、駅前にはバスの発着所の整備が想定されることからアクセス利便性が高い。

また、現庁舎敷地は、区内の2路線、3つの鉄道駅からアクセス可能であり、またバス利用の利便性も高い。

一方、青戸平和公園は鉄道駅からやや距離があること、また区内各地からの平均到達時間もほかの2つの候補地に比べて長い。

区内公立中学校（24校）から候補地までの平均到達時間

候補地	公共交通利用の利便性	区内中学校からの平均到達時間	評価
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 京成立石駅は徒歩7分、お花茶屋駅・青砥駅は徒歩10分 京成バスが区役所前より発着（JR亀有駅-JR新小岩駅） 	26.6分	○
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> 京成線青砥駅まで徒歩8分 公園前よりは京成バスが発着（JR亀有駅-JR新小岩駅） 	29.0分	△
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> 京成押上線京成立石駅前に立地 最寄りバス停まで徒歩3分。京成バスが発着（JR亀有駅-JR新小岩駅） 	26.8分 ※25.4分注を参照	○

※立石駅北口地区は、庁舎の最寄りバス停が再開発事業で整備される予定の駅前広場となれば、区内公立中学校からの平均到達時間は25.4分となる。

④上位計画における位置づけとの整合性

現庁舎敷地は、行政・コミュニティ拠点と位置づけられており庁舎の立地適性がある。また、立石駅北口地区は、地域生活拠点型商業・業務系市街地と位置づけられ、市街地再開発事業によって地区再生が進められており、庁舎が立地すればまちづくりに大きく貢献することが期待できる。

一方青戸平和公園は、防災活動拠点の整備として位置づけられており、庁舎としての立地適性は十分ではない。

葛飾区都市計画マスタープランにおいて述べられている整備方針と土地利用方針を各候補地が所在する地区毎に整理すると下表のとおりである。

都市計画マスタープランにおける土地利用方針

候補地	整備方針	土地利用方針	評価
現庁舎敷地	行政・コミュニティ拠点にふさわしい都市型住宅複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> 立石地区は、行政・コミュニティ拠点、また、葛飾の顔にふさわしく、落ち着いた品格のある民間建築の誘導を図り、都市型住宅複合市街地の形成 	○
青戸平和公園	集合住宅系市街地	<ul style="list-style-type: none"> 防災活動拠点の整備及びレクリエーション拠点の整備 都市計画公園（近隣公園） 	△
立石駅北口地区	地域生活拠点型商業・業務系市街地	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点として、再開発等による基盤整備、周辺の住環境と調和した地域密着型の商店街整備と居住環境の確保により地区再生 	○

※ 土地利用方針にもとづいて、まちづくりに寄与する候補地を○として評価した。

※ 都市計画マスタープランについては、平成23年度の公表に向けて現在改訂中である。

⑤庁舎整備を実現するための課題

庁舎整備を実現するための課題について、土地・建物取得の視点、法令適合性の視点、まちづくり上の視点から整理すると下表のとおりである。

庁舎整備を実現するための課題

候補地	実現する上での課題
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現庁舎を建替えるには、仮庁舎を建設する必要がある。現在と同規模程度の仮庁舎を確保できない場合には、何段階かに分けて、仮庁舎を建設し、現庁舎を取り壊して、建替えることになるため、工事期間中の執務や区民サービスの低下を防ぐ対策が必要となる。 ・ 建替えの方法によっては、数回にわたる段階的な引越し等、区民サービスと業務への支障が生じる懸念がある。 ・ 都市計画用途地域上、庁舎の建設は可能であるが、北側は第1種中高層住居専用地域のため、日影制限等、高度利用上の制限がある。
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市施設（都市公園法にもとづく近隣公園）の都市計画決定により、建築制限があることから、庁舎を建設するためには廃止又は変更（移転）の都市計画手続きが必要となる。 ・ 都市計画公園を廃止する場合は、①都市計画事業が行われる場合、②その他公益上特別の必要がある場合、③廃止される都市公園に変わるべき都市公園が設置される場合のいずれかの条件を満たすことが必要である。 ・ 公園の代替地を求められることが一般的であり、近隣公園は500m以内に確保されることが望ましいとされている。このため、青戸平和公園の場合、代替地確保が必要となる。 ・ 非核平和都市宣言を経て整備された公園であるため、公園廃止又は移転に区民の理解を得ることは困難である。
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地再開発事業は、地権者による合意形成が前提となる。このため、総合庁舎を導入することについて、地権者による合意形成を図ることが課題となる。 ・ 平成19年度に市街地再開発事業の準備組合が設立され、現在、事業化に向けて検討が進められている。再開発事業地区に総合庁舎を導入するためには、保留床の確保や、交通処理、商業施設や住宅等との配置関係などに考慮し、総合庁舎の機能を確保するとともに、まちづくりに寄与できる計画を策定する必要がある。 ・ 移転跡地については、周辺地域の活性化に根ざした活用策も併せて具体的に検討していく必要がある。

これまで検討を進めてきた3つの候補地の評価結果をまとめると下表のとおりである。

3つの候補地の比較検討のまとめ

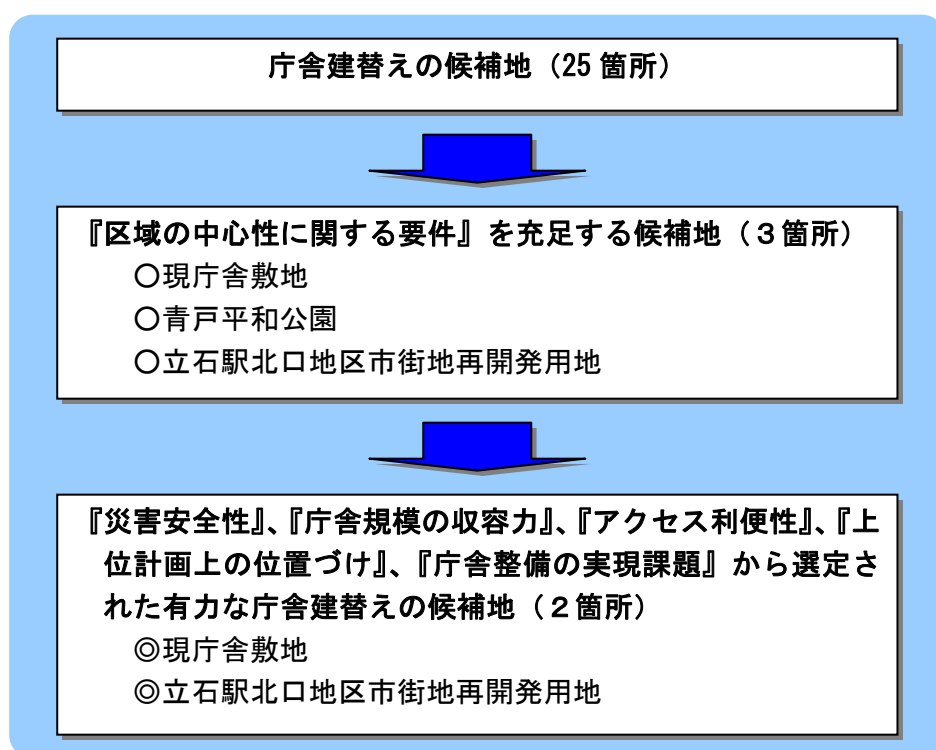
候補地	区域の中心性に関する要件				災害に対する安全性	望ましい庁舎規模の充足	区民のアクセス利便性	上位計画における位置づけとの整合性	庁舎整備を実現するための課題
	歴史的な行政拠点の位置	区内の人口重心の位置	区民に身近な行政サービス施設との位置関係	鉄道網と鉄道駅の利用状況					
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 80年近く前から本庁舎は立石地区に立地し、区民に定着している。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口重心から約1.0km離れている。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の区民事務所の1.5km圏内に含まれない。 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅の乗降客数が多い区北部と南部の中間に位置し、区域全体への公平なサービスが可能。 最寄駅である立石駅は、1日当たり3.7万人が利用。 	<ul style="list-style-type: none"> 洪水による浸水水位は2.0～3.0mと区内では中位である。 建物倒壊危険度は3、延焼危険度は2と比較的低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 許容延床面積は36,660㎡(概算)であり、望ましい庁舎の必要面積と同程度である。 	<ul style="list-style-type: none"> 最寄駅から徒歩7分程度である。 バス停からは至近である。 区内中学校からの平均時間距離は26.6分である。 	<ul style="list-style-type: none"> 行政・コミュニティ拠点に位置づけられており、庁舎立地の適性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 仮庁舎を建設し、現庁舎を取り壊して、建替えるため、建替えの方法によっては、数回にわたる段階的な引越し等が必要となり、工事期間中の執務や区民サービスの低下を防ぐ対策が必要となる。
	○	○	○	○	○	○	○	○	○
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な本庁舎の北部に位置し、立石地区からはずれている。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口重心に近い。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の区民事務所の1.5km圏内に含まれない。 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅の乗降客数が多い区北部と南部の中間に位置し、区域全体への公平なサービスが可能。 最寄駅である青砥駅は、1日当たり4.1万人が利用。 	<ul style="list-style-type: none"> 洪水による浸水水位は1.5～2.0mと区内では低位である。 建物倒壊危険度は2、延焼危険度は2と低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 許容延床面積は39,200㎡(概算)であり、望ましい庁舎規模を確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 最寄駅から徒歩8分程度である。 バス停からは至近である。 区内中学校からの平均時間距離は29.0分である。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災活動拠点に位置づけられており、庁舎立地の適性は十分ではない。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎を建設するためには公園の廃止または変更(移転)の都市計画手続きが必要となる。 代替地を求められることが一般的であり、青戸平和公園の場合、500m以内に代替地確保が必要となる。
	△	○	○	○	○	○	△	△	
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎が歴史的に立地してきた立石地区内にある。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口重心から約1.5km離れている。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の区民事務所の1.5km圏内に含まれない。 	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅の乗降客数が多い区北部と南部の中間に位置し、区域全体への公平なサービスが可能。 最寄駅である立石駅は、1日当たり3.7万人が利用。 	<ul style="list-style-type: none"> 洪水による浸水水位は、東街区は2.0～3.0m、西街区は3.0～4.0mと区内ではやや高い。 建物倒壊危険度は4、延焼危険度は4と評価されているが、再開発事業により建物の不燃化等が進み危険度の減少が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 許容延床面積58,000㎡(概算)であり、望ましい庁舎規模を確保できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 立石駅前に位置する。 現在は最寄バス停までは徒歩3分であるが、再開発事業によりバス停からは至近となる。 区内中学校からの平均時間距離は26.8分であり、駅前広場にバス停が整備されると25.4分に短縮される。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点として地区再生を目指すとしており、庁舎立地はまちづくりに大きく寄与する。 	<ul style="list-style-type: none"> 総合庁舎を導入することについて、地権者の合意形成を図ることが課題となる。 保留床の確保や、交通処理、商業施設や住宅等との配置関係に考慮し、まちづくりに寄与できる計画を策定する必要がある。 移転跡地については、周辺地域の活性化に根ざした活用策を検討する必要がある。
	○	○	○	○	○	○	○	○	○

⑥有力な建替え候補地の選定

抽出された3つの候補地の評価結果を総合的に見ると、青戸平和公園については、歴史的な本庁舎の立地場所である立石地区からやや離れていること、また、他の2つの候補地に比べて区民のアクセス利便性がやや劣ること、上位計画における位置づけから見て本庁舎整備の適性を十分に備えているとは言えない面があること、公園の廃止に伴う都市計画変更手続きと代替地を確保する必要があることなどの課題を抱えていると判断される。

これらの一連の評価結果をふまえると、「現庁舎敷地」ならびに「立石駅北口地区再開発用地」の2つが、有力な建替え候補地としての比較優位性を備えていると判断される。

有力な庁舎建替え候補地の選定



8 建替え整備プランと概算整備費

2つの有力な建替え候補地を対象にして、整備プラン、概算整備費等を検討した。

(1) 整備プランを検討するための導入施設の想定規模

導入施設の規模については、先に検討した望ましい庁舎規模の検討等に基づいて、下表の通り想定した。

導入施設の想定規模

施設	想定規模	規模想定の方
総合庁舎	33,000 m ²	・起債基準+追加機能で 33,000 m ² 以上必要
執務スペース	24,700 m ²	
総合窓口・相談フロア	4,200 m ²	・現庁舎における総合窓口・相談フロアの検討案をベースに想定
防災センター	800 m ²	・他自治体の事例を参考に想定
議会関係スペース	2,500 m ²	・東京 23 区の議員 1 人当り議会関係スペースを参考に想定
区民ホール	800 m ²	・平床 400 人収容の多目的スペース（集会・展示・イベント等に利用）
都税事務所	3,000 m ²	・現状の床面積 3,000 m ² を想定
その他の公益施設	3,000 m ²	・地区センター、保育園、多目的スペース（区民ホール）等を想定
地区センター	950 m ²	・「地区センターの基本的考え方」に準拠して想定
保育園等	1,000 m ²	・50 人保育（現在は 26 人保育、約 230 m ² ）、屋外遊戯場 150 m ² 、一時保育施設の設置を想定 ・子育て支援センターの設置も今後検討
その他	1,050 m ²	・郵便局等
公益施設合計	39,000 m ²	
駐車場（総合庁舎）	200 台	・現庁舎の駐車場規模（182 台）を元に想定
駐輪場（公益施設）	自転車 850 台 バイク 90 台	・現庁舎の駐輪場規模を元に想定 ・自転車利用は増大すると想定

※地区センター、保育園等については、立石駅北口再開発地区での想定。

注）導入施設の床面積の想定については、今後さらに検討を続ける。

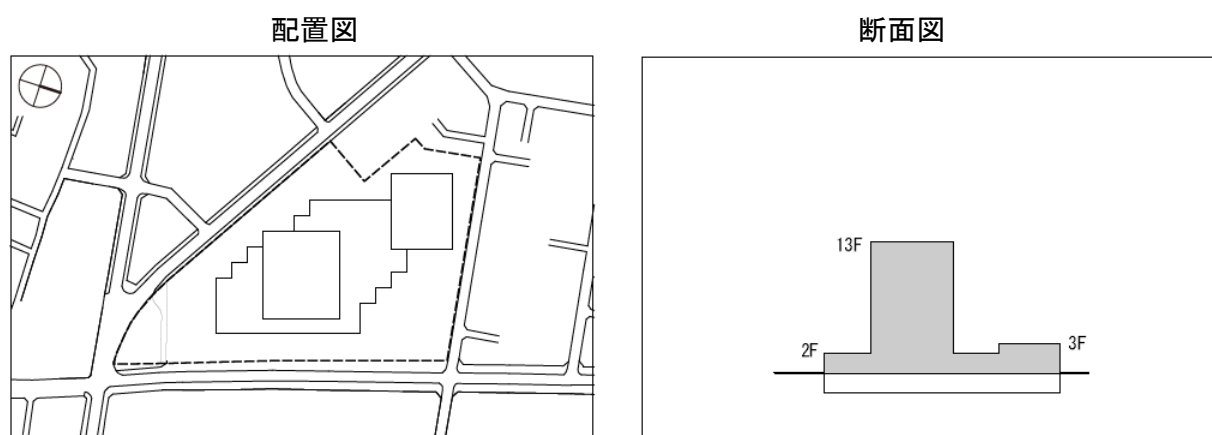
(2) 現地建替えの整備プラン

敷地内および敷地外に仮庁舎を建設して執務スペースを確保しながら、現敷地の既存の建物を段階的に解体し、新たな総合庁舎を整備するプランについて検討する。

なお、現庁舎の新館については、以下の理由から解体することが妥当であると判断し、これを前提において新庁舎の整備プランを検討することとする。

- ① 旧耐震の基準で建設された新館について一体的に大規模な増築を行うことは、関係法令や構造計画の面から困難であること。
- ② 新たに建設する庁舎と新館は別棟となり、利用者にとってわかりにくく、庁舎のユニバーサルデザイン化を実現する上で大きな制約が生じること。
- ③ 新館を単独で残す場合にも大規模改修（工費約 17 億円以上）と総合庁舎としての耐震性能を確保するための補強工事が必要となること。
- ④ 仮に 10 年後に大規模改修し使用した場合でも、その 20 年後には構造躯体の耐用年限を迎えるため、建替えざるを得ず、その段階で再投資が必要となること。

以上の条件の下で検討した整備プランは次のとおりである。



なお、事業スケジュールについては、調査計画に 3 年程度、設計に 2 年程度、建設に 6 年余りを要すると想定される。

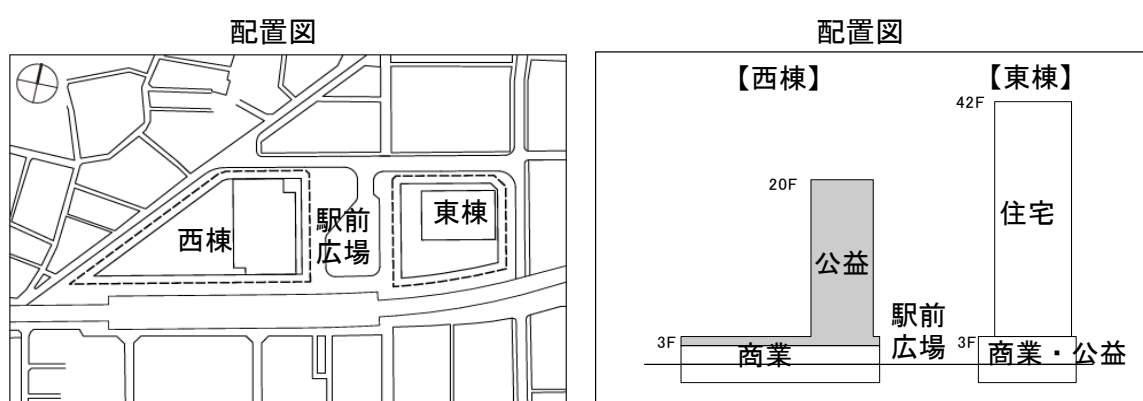
(3) 立石駅北口地区市街地再開発地区における整備プラン

立石駅北口地区市街地再開発事業の準備組合が検討中の施設計画（案）は以下のとおりである。

再開発事業区域に東西2街区を整備し、総合庁舎を西棟に集約する計画案である。

西棟の1階2階には主に商業床が配置され、総合庁舎は3階以上に配置される。

東棟の低層部には、地区センター、保育園などの公益施設を配置する案を検討している。



なお、事業スケジュールについては、調査計画に3年程度、設計に2年程度、建設に3年程度を要すると想定される。

(4) 概算整備費

総合庁舎の延床面積を33,000㎡と想定し、概算整備費を比較検討した結果は次のとおりである（なお、都税事務所の取り扱いについては、今後の検討課題とする）。

- ・ 現地建替えの整備費用は約240億円と算定される。仮庁舎の建設・撤去費（約27億円）が費用の増加要因となっている。
- ・ 再開発事業に参画する場合は、保留床面積に応じた用地関係費が費用の増加要因となるが、補助金導入による費用の減少が期待でき、約264億円と算定される。
- ・ また、再開発事業に参画する場合、現庁舎敷地の活用収入（約44億円）を見込むと、収支は約220億円と試算され、現地建替えに比べて20億円程度費用が少なくなると試算される。なお、移転跡地の活用にあたっては、地域の発展や活力を生み出す方策を検討することが課題となる。

概算整備費比較と現庁舎敷地の活用収入を反映した試算

費目	現地建替え(億円)	再開発保留床取得(億円)
①支出計	240	264
②収入(現庁舎敷地売却)	0	44
③収支	240	220

9 新館ならびに現庁舎敷地の活用方策

総合庁舎を移転建替えによって整備する場合を想定し、庁舎移転後に新館ならびに現敷地の活用方策について検討する。

(1) 事業主体・事業手法の視点

現敷地を活用する主体ならびに事業手法の視点を加味して活用方策を整理すると下表のとおりである。

現庁舎敷地の活用方策

	暫定利用	公共空地 利用	公共公益的 利用	民間活用
地区活性化の視点	仮設校舎等の活用	公園・緑地	住宅や福祉施設等	商業、事務所など集客的施設
資産活用の視点	原則収益は期待できない	収益は期待できない	定期借地 売却 PFI等	定期借地 売却 PFI等
事業手法	公共	公共	公共、民間	民間

(2) 現庁舎敷地活用の考え方

現庁舎敷地の活用を図っていく上で重視すべき考え方をまとめると次のとおりである。

- ① 現敷地は、総合庁舎が立地することにより行政・コミュニティ拠点として位置づけられ、長年にわたって整備が進められてきたことを考慮すると、庁舎移転後の跡地活用にあたっては、不特定多数の人々が利用する集客性のある施設、また、地域の活性化と発展につながる施設の整備が求められる。
- ② 立石駅北口地区に総合庁舎を移転するためには、資金を手当てする必要があるため、移転跡地を資産として活用でき、収益の期待できる活用方策が求められる。
- ③ 約2haの大規模な敷地を効果的かつ効率的に開発していくためには、公共サイドの資金や能力のみでは不十分であるため、民間の資金やノウハウ等を活用していくことが求められる。

こうした点をふまえ、今後さらに具体的な検討を進めていくことが必要である。

10 優位性の高い整備手法と候補地

現敷地における建替えと移転の候補として立石駅北口地区市街地再開発事業への参画の2つの整備手法について、整備プラン、事業スケジュール、事業費、跡地の活用などを検討してきたが、いずれの候補についても総合庁舎整備地区としての適性を十分に発揮するためには以下に示すような対応すべき課題を有している。

(1) 現敷地での建替え

- ①**まちづくり推進への寄与**：区民ホールなどの施設を付加、充実させることが必要
- ②**高齢社会への対応**：庁舎のユニバーサルデザイン化、駅へのアクセスの充実が必要
- ③**整備プラン**：6年以上の工期が必要、これに伴う行政サービスと執務環境の低下に対応
- ④**事業費**：多額の仮庁舎建設費用が必要、これを減額する対応策の検討が必要

(2) 立石駅北口地区市街地再開発事業への参画

- ①**まちづくり推進への寄与**：駅前の複合施設として商業施設などとの相乗効果を発揮、移転跡地は、区中心部の大規模な用地として地域活性化や資産活用の視点から有効活用を期待
- ②**高齢社会への対応**：駅直近の利便性の高い施設であり、高齢者・障がい者等の来庁者のアクセス利便性を期待
- ③**整備プラン**：区民が利用しやすく地区活性化に寄与できる複合用途の構成、完成後の運営方法を含めた権利関係の調整が必要（なお、現庁舎は再開発施設完成後に移転するため、行政サービスの低下は一時的）
- ④**事業費**：市街地再開発事業の補助金と移転跡地活用の収益性が、総合庁舎整備の事業採算性に大きな影響を与えるため、採算性を向上させるための対応が必要
- ⑤**地権者の理解**：市街地再開発事業であることから、地権者の理解と協力が不可欠

これらの課題を克服ないしは軽減する可能性を見極めるためには、今後の検討や立石駅北口地区市街地再開発事業等の情勢の推移に待つところも大きい。

したがって、本業務においては、これら2つとも優位性の高い候補地として評価し、次年度以降の検討をふまえた上で候補地の最終的な絞り込みを行なうこととしたい。

優位性の高い総合庁舎の整備手法と候補地



- (1) 現地建替え
- (2) 立石駅北口地区市街地再開発事業への参画

11 総合庁舎整備の実現に向けて

これまで、総合庁舎の現状と課題をはじめ、新庁舎整備の基本的な考え方、新庁舎に求められる新たな機能、新庁舎の規模、整備手法の種類と特長、庁舎建替え候補地の選定について一連の検討を加え、優位性の高い2つの整備手法と建替え候補地を抽出した。

これらの経過をふまえて、総合庁舎整備の実現に向けた今後の検討課題を整理すると次のとおりである。

(1) 優位性の高い整備手法と候補地の選定に関する検討の掘り下げ

- ・優位性の高い整備手法と候補地の選定を進めるためには、整備プランや概算整備費、事業費、資金調達についてさらなる検討を進める必要がある。

特に、現敷地での建替えでは、仮庁舎の建設と行政サービスに与える影響について、また立石駅北口地区市街地再開発事業の参画については、権利者の合意形成、ならびに施設計画案の検討、移転建替えの場合の現敷地の活用方策などの諸要因について、引き続き検討を加える必要がある。

(2) 区民意向の反映

- ・総合庁舎整備に当たっては、検討の過程に区民が参加し、区民意向を反映させた計画を立案することが大切である。これを通じて、区民がいっそう利用しやすい庁舎が実現できるだけでなく、新たな庁舎に対する区民の親しみや愛着が生まれ、区民交流や区民協働の場としても新庁舎が活発に利用されることに結びつくと考えられる。

(3) 庁舎整備の基本構想・基本計画の策定

- ・総合庁舎整備に関する一連の検討成果は、後年度に策定される「庁舎整備基本構想」、さらには「庁舎整備基本計画」に反映される。本業務は、その前段階の検討であり、今後の計画策定に向けた基礎的な判断材料を提供するものと位置づけられる。
- ・現地建替えの場合は、行政が区民意向をふまえて「庁舎整備基本構想」、「庁舎整備基本計画」を策定することにより、設計など次の段階に向かうことができる。一方、再開発事業に参画する場合は、権利者の合意形成が図られることが前提となるため、再開発事業の進捗を見極めた上で庁舎整備計画を立案にすることとなる。検討手順に関するこれらの状況をふまえて、最適な整備手法の選択と計画立案を行なうことが必要である。

今後、以上のような諸課題への対応を重ねることによって、目標とする総合庁舎を整備することが必要である。