

平成 22 年 11 月 4 日

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第 5 回）

次 第

1 開 会

2 議 事

- (1) **葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会**の「中間とりまとめ（案）」について（資料 5－2）
- (2) **葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書**（概要）について（資料 5－3）

3 閉 会

配布資料

- 資料 5－1 第 4 回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 議事概要
- 資料 5－2 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の「中間とりまとめ（案）」
- 資料 5－3 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書（概要）

第4回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 議事概要

日時：平成22年9月29日（水）14:00～15:45

場所：男女平等推進センター 1階 多目的ホール

出席者：委員名簿参照

（出席16名、欠席4名）

議事内容

1. 開会

本日は、前回（第3回）委員会で実施した、文京区役所、千代田区役所の見学の報告をいただく。また、葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の「中間とりまとめ（案）」について議論いただく。

2. あり方検討委員会（第2回）議事概要の確認

○葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第2回）議事概要（資料4-1）

事務局より第2回委員会の議事概要（資料4-1）について説明を行った。

会長より、委員へ議事内容の確認依頼がなされ、承認された。今後、第2回委員会の議事概要を葛飾区のホームページで公開する予定である。

3. 第3回検討委員会（文京区役所、千代田区役所）の見学の報告

○第3回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会

文京区役所、千代田区役所の見学会の報告（資料4-2）

事務局より資料4-2について説明を行った。

見学会後に委員から寄せられた感想文（参考資料1）については、今後、どのような庁舎を目指すべきかを検討していく上で、これらの意見を反映していくこととなった。

4. 議事

（1）葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の「中間とりまとめ（案）」について

○資料4-3 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 中間とりまとめ（案）

会長 中間とりまとめ（案）はどのような位置づけか。

事務局 本委員会でご意見を頂き、次回までに事務局で修正を行う予定である。次回の第5回委員会で確定いただくよう進めていきたい。その後、区議会へ報告する予定である。

会 長 中間とりまとめについては、パブリックコメントは行わないということ
で了解した。なお、目次をつけたほうがよい。

委 員 3頁の(1)の文中、耐用年限について「新館が33年、本館・議会等
は17年を短い期間しか残されていない」とあるが、「新館が33年、
本館・議会等は17年と短い期間しか残されていない」の間違いだらう。

事務局 「と」の誤りであるので修正を行う。

委 員 駐車場については記載されているが、駐輪場についても言及すべきだ。
会 長 駐輪場の収容台数はどの程度か。

事務局 平成21年9月2日の午前10時と午後2時に庁舎敷地内に何台駐輪し
ているかを調査したが、それぞれ860台、815台であった。ただし放
置自転車を含んでいない。なお、職員の通勤用自転車は含んだ台数で
ある。

委 員 6頁に「災害対策活動の司令塔となるべき防災関係部署のスペースが
狭い」と書かれているが、4頁の写真では狭いということがわからな
い。実際にその場を見ると非常に狭いと感じたので、面積で表現して
はどうか。「非常に狭い」という言葉よりも、狭さが強調できるだらう。

事務局 防災無線室の面積は把握しているので、数字を入れることとしたい。

会 長 防災無線室の写真は、人の後姿が入っていれば狭さが際立つのではな
いか。ご指摘のとおり、防災無線室の面積を記載してほしい。

事務局 4頁の防災無線室の写真は工夫する。

委 員 これまでの検討を考慮すると、庁舎等を建替えざるを得ないという印
象を持っている。また、区民が気軽に訪れる庁舎を目指すところがあるが、
本庁舎がその役割を果たすべきかどうかは議論が分かれる。むしろ区
民事務所や区民サービスコーナーを区民が訪れやすい施設にしていく
べきだという考え方もある。現在の区民事務所はあまり人が来るよう
な場になっていない。地域センターの充実といった考え方を反映させ
ることはできないか。

事務局 ご指摘の点を踏まえて検討する。

会 長 行政の運営システムとかかわる指摘だ。総合庁舎にいろいろな機能を
集中させて総合的に行政を行うパターンもあれば、地区の行政サービ
スを充実させるやり方もある。本庁・支所の事務手続きの分担や職員
の配置は、本庁舎の規模にもかかわってくる。区の行政システムを検
討することと、本庁舎の機能を検討することは両てんびんの関係だ。
高齢化社会になると本庁から地域の区民事務所へ職員が移動して対応
するということもありうる。千代田区では総合窓口方式を採用して、
区民のさまざまな用件に対して、区民を歩かせることなく、職員が動

くことによって対応している。千代田区はこのような行政システムを採用し、総合窓口の導入にあたって職員が2～3年かけてトレーニングを行ったようだ。区民の案内・誘導するサービスマネージャー業務を民間に委託してサービス向上に努めている。ハード面に加えてソフト面の検討も必要だ。

委員 総合庁舎にどのような機能を入れるかが重要だ。昼間人口、夜間人口の状況など各区で特性が異なる。機能面を検討した結果として庁舎の規模が想定できるのであって、本日の中間取りまとめ（案）は規模の想定が先のような印象を受ける。1万㎡の床面積の増加で足りるのかといった議論は、庁舎の機能をどうすべきかという議論の後に行うべきだろう。また、文京区の庁舎整備費は570億円、千代田区は80億円とあるが、両区で整備された機能が異なるため、違いが分かりにくい。まずは、庁舎の機能として何が必要かを議論すべきだ。

事務局 本庁舎の規模は、区民事務所にどのような機能を導入するかという議論と関係することはご指摘のとおりだ。大田区、世田谷区では、支所と出張所に大きな役割を担わせている。葛飾区は、この2区よりは総合庁舎に機能が集約されていると認識している。なお、延床面積35,000㎡という庁舎規模は総務省地方債基準にもとづいて計算した結果である。

会長 配付資料をみると、文京区、千代田区の事業費には大きな差があるが、どのような理由か。

事務局 文京区はバブル経済の時期に建築されたもので、非常に立派な庁舎である。千代田区は国の庁舎との合築でPFI方式により整備された庁舎だ。そのため、この両者を単純には比較できない。

会長 千代田区は、国の合同庁舎の建替えにあわせて合築で整備された。建替えのタイミングがちょうど合ったということだ。

事務局 庁舎の面積は、職員数に単位面積を乗じる総務省地方債基準に準拠した計算方法と、必要機能の積み上げによる方法の2種類あるが、前者の検討を行った結果である。機能の積み上げによる検討は行っていない。住民票をコンビニで交付するような動きや電子申請によって来庁しなくても申請・交付が可能になるなど、今後、庁舎に必要となる機能が異なってくると考えられるからである。区民事務所と本庁との行政事務分担については今後考えていきたい。

委員 資料4-2の中で葛飾区役所の職員数が3,152人と記載されているが、出張所等の職員も含めた数字か。

事務局 区民事務所等の出先機関の職員を含んだ数字である。各区の状況一覧

- の方では、葛飾区の職員数が 1,322 名となっているが、これは総合庁舎内の職員数である。
- 会 長 他区との比較では、千代田区、文京区、大田区、墨田区、足立区等、比較的新しい庁舎は、職員 1 人当たりの庁舎面積が葛飾区より広い。本庁舎にどのような機能を導入するかについて検討した結果として必要な庁舎規模が算定される。ただ、今の行政システムを前提とした必要規模は検討できるので、7 頁の規模の説明はもう少し詳細に書くべきだ。
- 委 員 5 頁の（4）の「災害対策拠点としての機能、性能が不足」という項目の中で、「区役所は区西部のほぼ中央に位置しており、大きな被害が想定されている地域に災害対策本部となるべき区役所が位置していることになる。」との記述は、どのような意図で書かれているのか。災害に強い庁舎を建築すべきだという意図か。記述されていること自体は事実であるが、説明の意図を明確に書くべきだ。
- 事務局 区役所の南側、西側は木造密集市街地が多く、大規模災害による被害は区内では最も大きいと想定されている。大きな被害が想定される地域に近い場所に本庁舎の災害対策本部が位置することになるということを説明している。説明の意図がより明確になるよう見直す。
- 会 長 災害の発生が予見されるところに災害対策本部が位置していることは重要だ。千代田区、文京区では屋上のカメラを使って区内の情報を収集して緊急時に備えている。葛飾区は、南西地域に特に大きな被害が想定されるが、庁舎がこの地域に近いため、より的確に対応できると考えられる。一方で、庁舎自体が被災しては意味がないので、災害に強い庁舎であることが重要だ。また、葛飾区は中川で東部と西部に分かれ、さらに西側は旧中川で南北に分かれている。西側は人口、建物が特に密集している地域だ。京成電鉄の路線が東西に走り、現区役所の位置は葛飾区のほぼ中央に位置していると言えるだろう。また、平坦な土地柄であるので、区役所の駐輪台数が 860 台と多い。自転車利用が多い区であるという特性がある。
- 委 員 8 頁の（4）の「区民が気軽に来庁し交流できる総合庁舎をめざす」に関係することだが、文京区庁舎は区民施設が充実しており、ここを区民の活動拠点として位置づけている。シルバー人材センター、健康センター等を設置するなど、総合的な施設として区庁舎を整備した。葛飾区もこのような方向性をめざすべきではないか。葛飾区のシンフォニーホールは盛んに利用されている。これ以外の区民施設を区役所の中に設置できないだろうか。

会 長 この点は、今後議論する大事な事項と考えている。文京区は旧区役所の隣に公会堂があったため、この跡地を使って区役所と区民ホールの両方の建替えを行って現在のような姿になっている。葛飾区では、ウイメンズパルやシンフォニーホール等が区役所とはやや離れたところにあって、公共施設と文化施設をどうネットワークして区民サービスを提供していくかを別途検討することが必要だ。区民が求める施設を区役所にどのように組み込んでいくか、今後検討すべき課題だろう。これは、8頁の(4)とも関連している。庁舎の中に喫茶店があるだけでなく、市民活動ができるスペースがあるかないかによって区民の活動も変わってくるだろう。

本日いただいた意見をまとめると、中間取りまとめ資料については次のような修正を行う必要がある。

- ・目次をつける。
- ・3頁の最初の段落にある「本館・議会棟は17年を短い期間」ではなく「本館・議会棟は17年と短い期間」と修正する。
- ・防災無線室の写真、記載方法を工夫する。
- ・5頁で、災害対策拠点となる区庁舎の位置、災害時に果たすべき本庁の役割をわかりやすく記載する。
- ・6頁で、防災関係部署のスペースの狭さを具体的に数字で示す。
- ・7頁の(1)で庁舎の機能と規模、区政の運営の仕組みと総合庁舎のあり方という大きな枠組みについて記述する。どのような機能を総合庁舎に導入するのか、また、ボリュームは今後議論する課題であるが、1万㎡追加するのが前提になっているように読めるので書き方を工夫する。
- ・8頁の(2)多面的な総合庁舎のあり方、(4)区民が気軽に来庁者交流できる総合庁舎にあり方について、業務機能としての総合庁舎と区民の文化交流機能としての総合庁舎の2面があることについて今後検討すべき課題として触れる。
- ・9頁の4の「今後の検討に向けて」の中で、ソフト面とハード面の問題、庁舎の機能と規模、業務機能と文化交流機能とのバランスをどうとるか、今後検討すべき点として丁寧に記載すべきだ。また、9頁の(6)「駐車場規模のあり方の検討を」では、駐輪場についても説明を加える。今後、高齢化が進むと電動カートを利用することが増えてくるだろう。自動車以外の利用について、バリアフリー対応も含めて(6)に記載する。

委 員 区役所は早々に建替えに着手しなければいけない。区の予算書を見た

が、建替えに必要な総合庁舎整備基金が3億7千万円しか積み立てられていない。文京区のように坪当たり270万円の整備費をかける必要はないが、少なくとも災害に耐えうる庁舎、区民サービスに支障がない庁舎は実現すべきだ。なぜこれまで十分な基金を積み立ててきていないのか。年に少なくとも10億円程度の積み立ては必要だ。

事務局 区役所の建替えには多額な費用がかかる。平成19年度から3億円余りの基金を積み立ててきた。本委員会のような場で総合庁舎整備に向けた議論が積み重ねられ、整備の方向性が定まっていくことを論拠として、必要な基金の積み立てを行っていききたい。

委員 庁舎の建替え時期は既に見えているのであるから、今からでも必要な額をすぐに積み立て始めるべきだ。

事務局 3年前に基金を設置して、毎年1億円を積み立ててきた。これは庁内の検討の中で、庁舎整備が必要だという認識に至ったため基金を設立したものだ。庁舎建設には、多額の費用がかかる。区民の理解が十分に得られる段階に至ったら、必要な基金を積み立てていききたい。

委員 当面の福祉行政も重要な視点であるが、災害が発生したいざという時に区民全員を守ることはいっそう重要だ。

委員 今の指摘には賛成だ。ひとたび災害が発生すれば、区役所を頼るしかない。区役所は災害時の拠りどころである。災害対策活動の司令塔としての役割を十分に発揮できるような庁舎を整備すべきだ。被災時には、地区センターでは十分な対応ができない。

会長 庁舎整備のための基金については、中間取りまとめには書きこむことはできないだろうが、このような場で議論されること自体が、今後の基金の積み立てにもつながっていくだろう。

委員 PFI方式を採用した千代田区のように民間活力を活用した事業手法を選択することもありうるため、本委員会で事業手法についても勉強する必要があるのではないか。

会長 庁舎をどこで建替えるのかという議論に関連して、どのように整備するのかという手法の議論がある。今後検討すべき重要な課題だ。ご指摘のとおり、今後の検討に向けてという項目の中で多様な整備手法を検討して、最も葛飾区にふさわしい事業手法を選択することを書いておくべきだろう。

次回の委員会では、修正案を提示してほしい。中間取りまとめ（案）の（案）が取れるよう、本委員会として取りまとめを行いたい。

(2) その他

- ・ 事務局から、議事録、質問票の配布について連絡した。
- ・ また、第 5 回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の日程については、10月 27 日(水)14 時を候補とするが、社会福祉協議会会合等の開催日と重なっているため、再度調整して各委員へ連絡することとした。

5. 閉会

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。

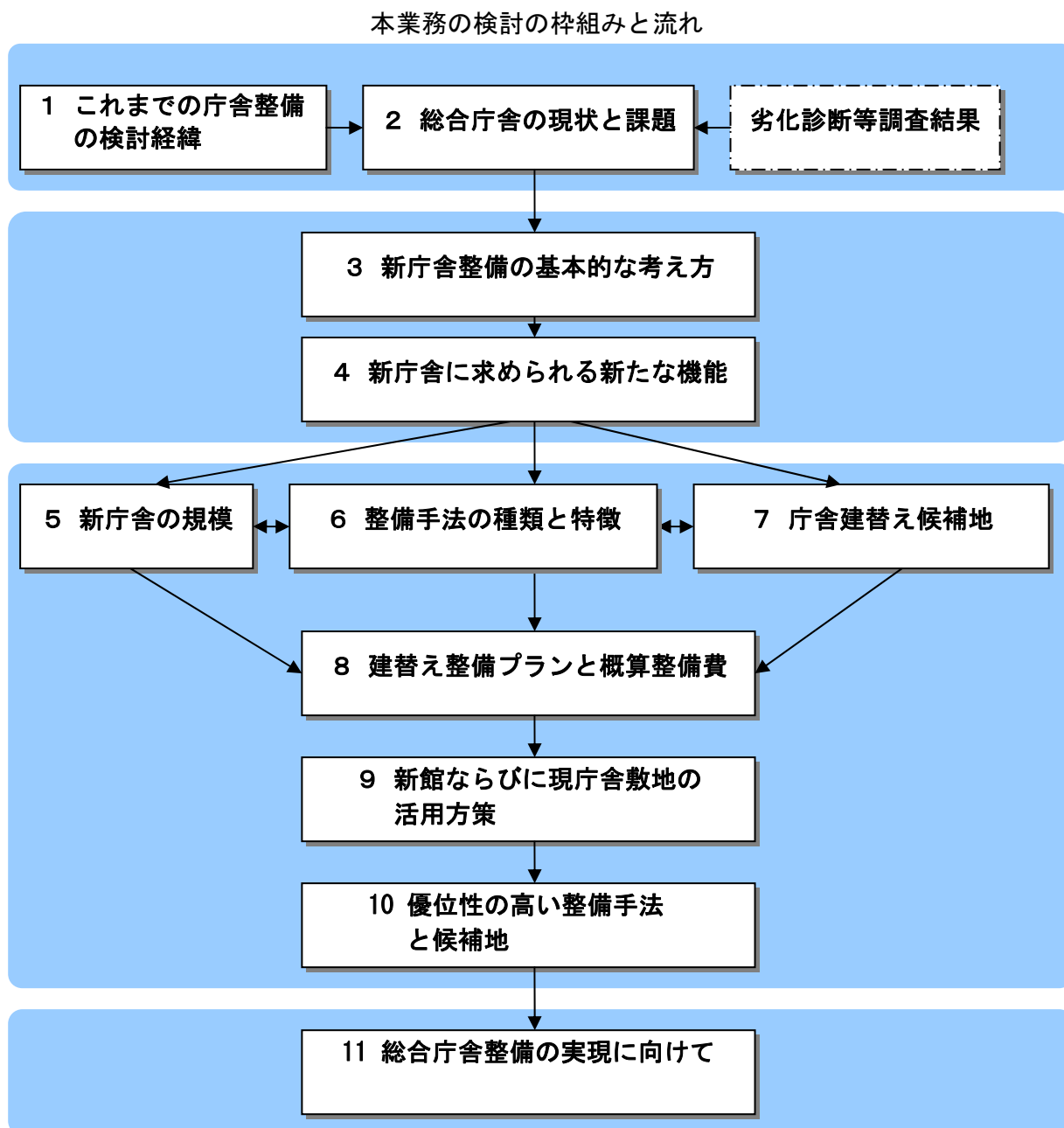
議会報告等の経緯について整理すると下表のとおりである。

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

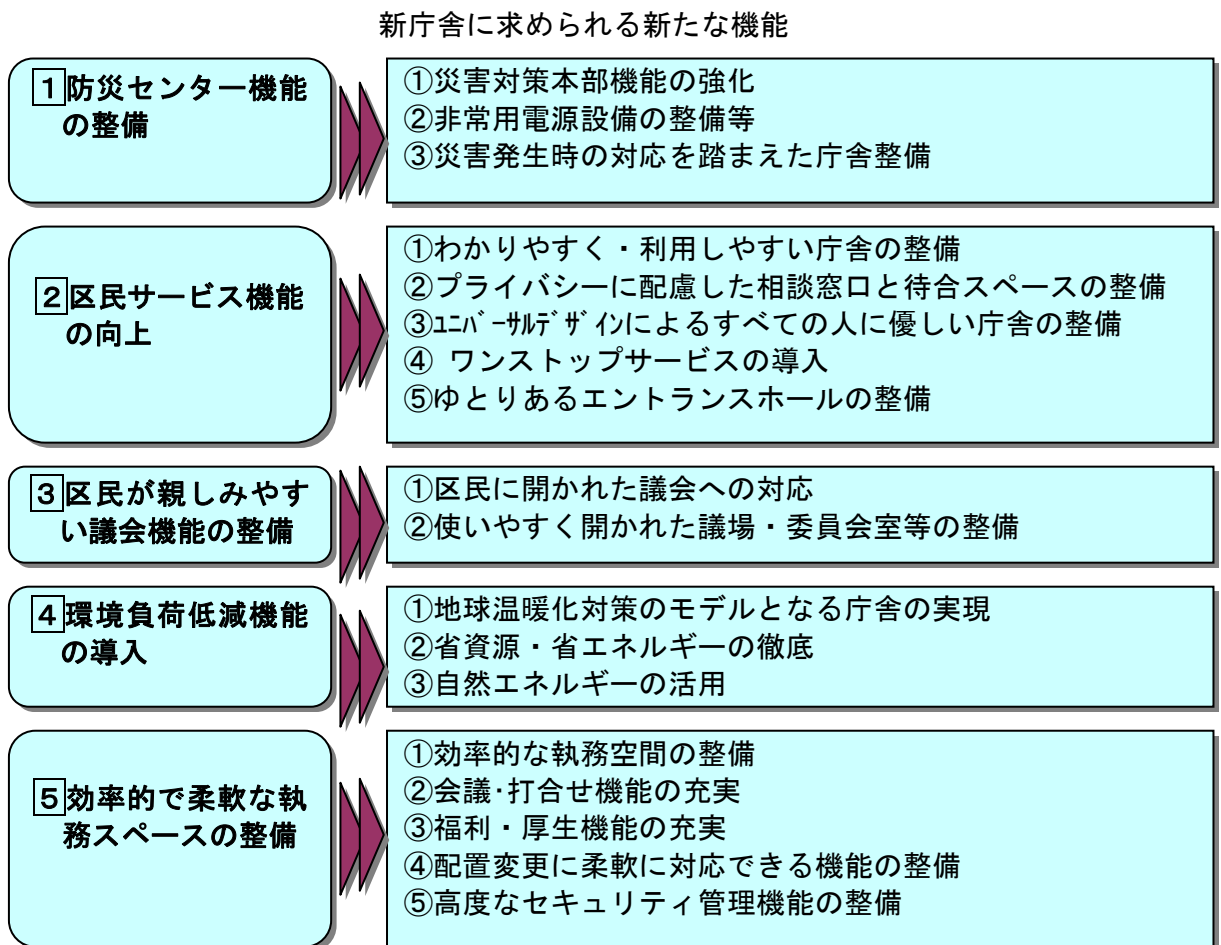
3 新庁舎整備の基本的な考え方

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

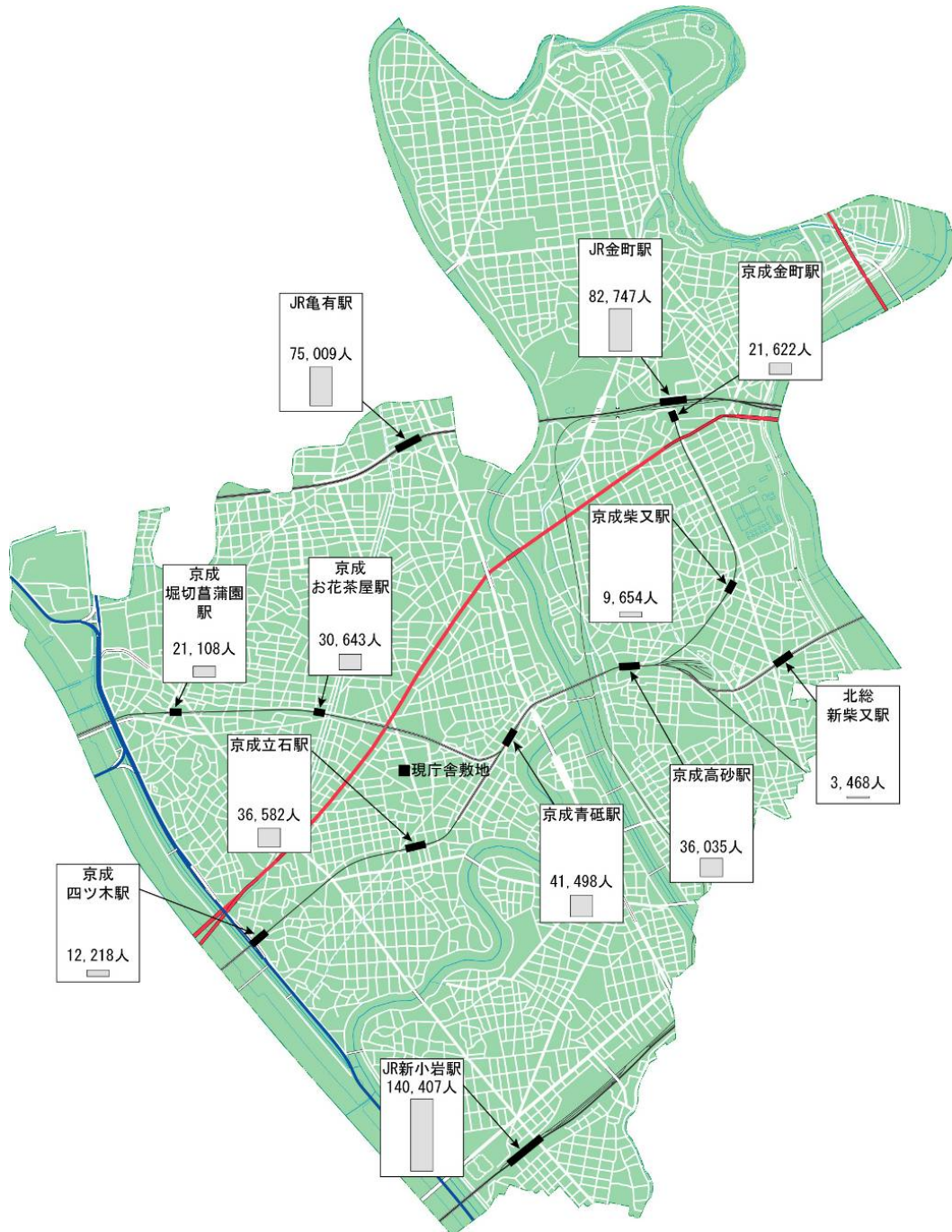


※区民事務所を補完する「サービスコーナー」も併記した。

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）



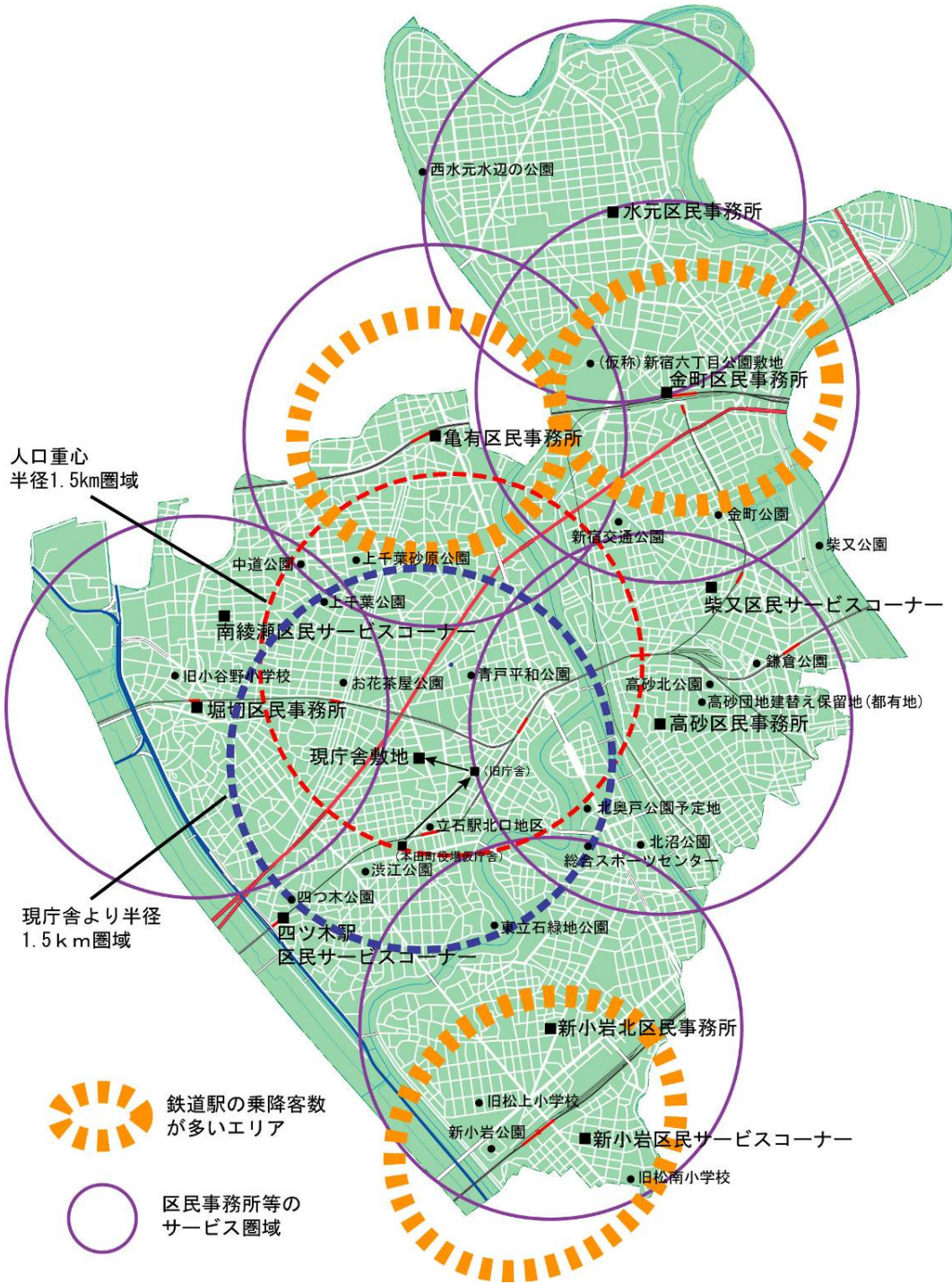
出典) 都市交通年報(平成20年版)より作成

これらの要件を重ね合わせると、次の3つの候補地が、総合庁舎整備の有力な候補地であると判断される。

区域の中心性に関する要件を満たす候補地

● 現庁舎敷地	● 青戸平和公園	● 立石駅北口地区
---------	----------	-----------

候補地と区の中心性に関する4つの要件の関係（まとめ）



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低く、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

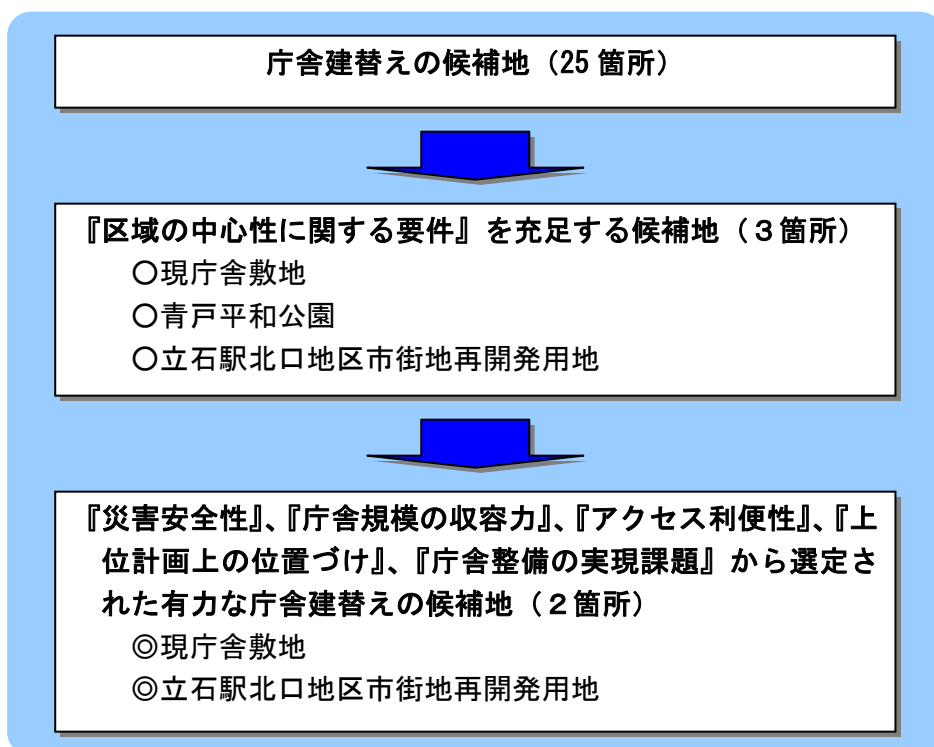
候補地	区域の中心性に関する要件				災害に対する安全性	望ましい庁舎規模の充足	区民のアクセス利便性	上位計画における位置づけとの整合性	庁舎整備を実現するための課題
	歴史的な行政拠点の位置	区内の人口重心の位置	区民に身近な行政サービス施設との位置関係	鉄道網と鉄道駅の利用状況					
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 80年近く前から本庁舎は立石地区に立地し、区民に定着している。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口重心から約1.0km離れている。 	<ul style="list-style-type: 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	規模想定の考え方
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。

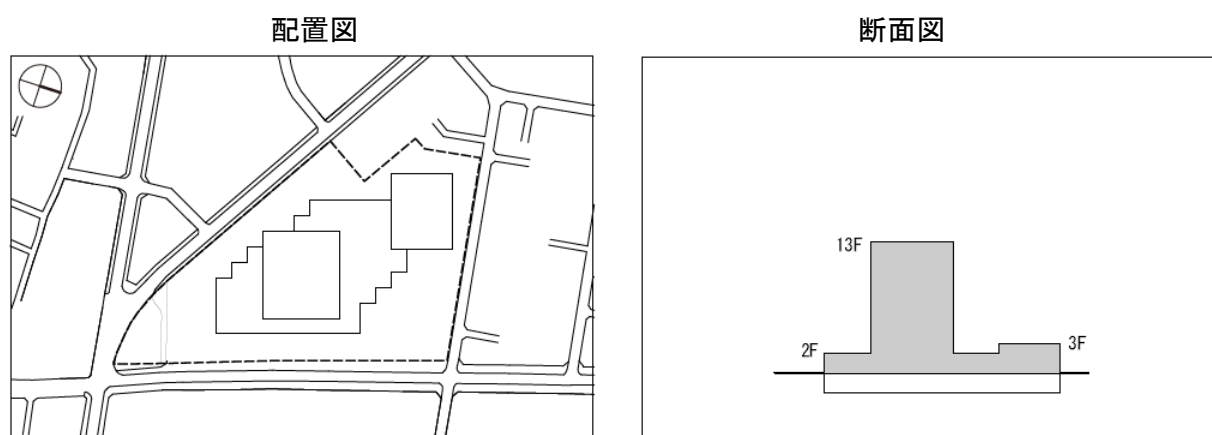
(2) 現地建替えの整備プラン

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。

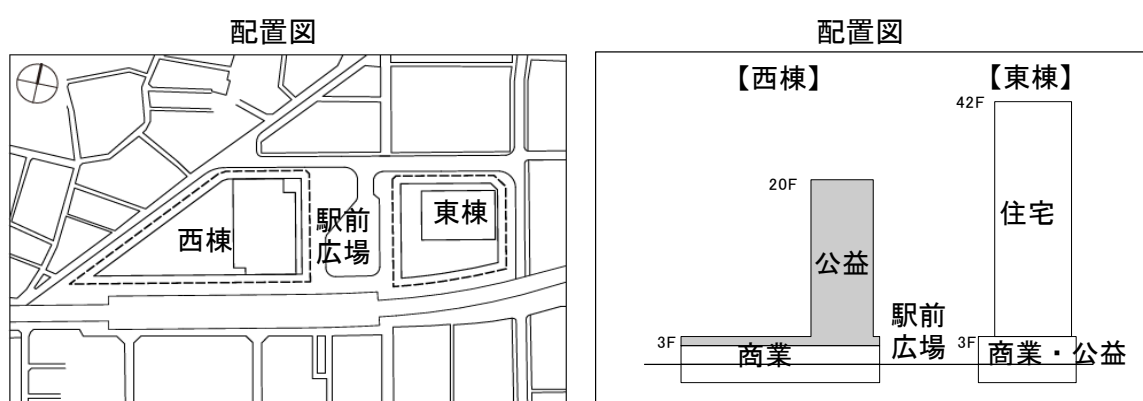
(3) 立石駅北口地区市街地再開発地区における整備プラン

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。

第6回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 議事概要

日時：平成22年11月4日（木）13:00～15:00

場所：男女平等推進センター 2階 視聴覚室

出席者：委員名簿参照

（出席14名、欠席6名）

議事内容

1. 開会

第6回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を開催する。

2. あり方検討委員会（第5回）議事概要の確認

○葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第5回）議事概要（資料6-1）

事務局より第5回委員会の議事概要（資料6-1）について説明を行い、委員から承認を得た。今後、第5回委員会の議事概要を葛飾区のホームページで公開する予定である。

3. 議事

（1）葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（中間とりまとめ）について

○資料6-2 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（中間とりまとめ）

会 長 前回のあり方検討委員会において、委員より指摘された事項について修正を行い、会長、職務代理、事務局で取りまとめさせて頂いた。今後は、この中間とりまとめを踏まえて、最終取りまとめに向けて議論を行いたいのでよろしくお願ひしたい。

（2）建替候補地について

○資料6-4 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書（概要）

○資料6-3-1 現地敷地

会 長 現地敷地の説明について、質問はあるか。

委 員 建物倒壊、火災危険度ランク図をみると、現地敷地は比較的危険性が低い地域に位置する。一方、立石駅前地区は危険度で言えば「4」という危険性の比較的高い地域となるが、これは都市計画で対応すると

いうことか。

事務局 倒壊危険度や火災危険度は、道路整備の状況や建物建て方によって導かれるものである。立石駅前は古くから防災の観点から再開発が求められてきた地区でもある。エリア全体で建物更新を進めることによって、これらの危険度は解消されると考えている。

会長 この危険度マップは5～6年までに作成されており、現在、7回目の危険度マップが作成されているようだ。調査時点の状況を踏まえ、町丁目ごとに算出されたものである。8回目の調査では、立石駅前の再開発事業の効果が見られるのではないだろうか。

2) 青戸平和公園について

○資料6-4 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書（概要）

○資料6-3-2 青戸平和公園

委員 「改定都市マスにおける公共交通体系の整備方針」における、鉄道の破線は何を示すのか。

事務局 運輸政策審議会答申に示された、地下鉄11号線の延伸、メトロセブンの構想を都市マスタープランの中でも位置づけようと考えている。破線は、この2つの路線である。

委員 全体構想の改定の方向性の図は、どこから引用されたものか。

事務局 左に示す図が現状の都市マスタープランである。基本的には継承するが、30年以内に直下型地震が発生する可能性が高いということもあり、既存の10の方針に今回、「復興まちづくりの方針」という11番目の柱を全体に横串に関連するよう追加したものである。

委員 これはどこかに掲載されているものか。

事務局 右側については、昨日からパブリックコメントを実施しているものである。改定途中の図とお考え頂きたい。

委員 候補地比較の際に、中学校からの時間距離という検討を行っているが、中学校とした理由は何か。小学校でもなくてなぜ中学校としたのか。

事務局 小学校では区内に数が多く、調査に時間を要するため中学校からの時間距離を検討したものである。

委員 青戸平和公園は、運動公園であったり森林公園であったりと経緯があったようだ。では、今度は総合庁舎公園として整備することは駄目だということか。

事務局 駄目だということではなく、青戸平和公園は都市公園であり、仮に庁舎が立地すると公園としての位置づけとは異なってしまうという意味

である。

委員 総合庁舎公園にしてはいけないと、たとえば都市公園法か何かで決まっているのか。

事務局 都市公園法の中で建物を建設しようとする、基本的には都市公園としての位置づけを廃止する必要がある。その上で、別の場所に都市公園を確保することが一般的である。

3) 立石駅北口再開発事業について

○資料6-4 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書(概要)

○資料6-3-3 立石駅北口地区再開発事業

委員 再開発地区の地権者は歓迎の方が多いのだろうが、それ以外の一般の方含めて7割ぐらいの賛同を得ていると理解してよいか。

事務局 合意形成のため回らせていただいている。面談をできたのが約7割で、このうち都市計画決定という次のステップに賛同いただいた方は約6割である。まだ、様子見の方も多いと間がられる。再開発事業は、地権者の方のご要望、権利変換の目安などをお示ししながら説明に回っているが、だんだん賛同率が高まってきている。

会長 他に質問がないようなので、以上で3地区についての概要説明及び質問を終了とする。次に、ご意見等含めて、意見交換を行いたい。

[意見交換]

会長 一番目の案であれば、現地でやりくりして建替えを行うというものが、工事期間はどの程度見積もっているのか。

事務局 6年以上かかると想定している。

会長 その間、区民にとっても職員にとっても不便になるということだ。立石駅前地区の再開発事業の場合、床を買うのか借りるのかするのだろうが、移転後の現地敷地の活用はどのように考えているのか。

事務局 資料6-4のP22に新館並びに現庁舎敷地の活用方策として考え方を示している。暫定利用、公共空地利用、公共公益的利用、民間活用として4つのパターンを検討しているが、具体的には今後の検討していきたい。

会長 ほかに意見はあるか。

委員 現地敷地は完成まで6年係るということだが、立石駅北口再開発事業地に移転であれば何年程度となるのか。

事務局 これから都市計画決定して、再開発組合を設立するというプロセスを

- 経て後に着工して、約 3 年で竣工すると考えている。
- 委員 平成 30 年に完成するということか。
- 事務局 事業スケジュールは庁舎移転とあうように進めていく必要があるが、工事としては着工して 3 年程度の期間を要するということである。また、作り上げてから移転することになるので、工事期間中のサービスの低下を招くことはない。
- 委員 現地敷地と立石駅前北口の概略の予算はどのようになっているのか。
- 事務局 資料 6-4 の P21 に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を示している。現地建替えは約 240 億円、再開発保留床取得は 264 億円でありが、現庁舎敷地の売却（約 44 億円）を見込むと、収支は約 220 億円と試算される。
- 会長 現地敷地の 240 億円は、仮庁舎建設したり解体したりと 6 年間の工期にかかる諸々の諸経費すべてを含んだ結果と考えてよいか。
- 事務局 移転費等も含めた 6 年間の工期にかかる総事業費である。
- 委員 再開発事業地区について建物を 2 棟に分けた理由は何か。利用のしやすさを考えれば、上下の移動や動線が長くならないように、建物間の連絡するデッキをつくるとか、駅とデッキでつなげるとか工夫できるのではないか。
- 事務局 既に駅前広場が決定されており、基本的に駅前広場を取り込んで再開発事業を行うという計画である。商店街になっている南北の動線を駅前広場で結ぶというのがコンセプトになっている。
- 委員 南北の動線とは、図上破線で示されるものか。
- 事務局 そうである。そして西棟は、できるだけ大きく街区を取ろうとしたものである。駅前広場に集まってきた方の賑わいが各施設に誘導されるようなイメージで計画している。また、庁舎の場合は総合窓口という考え方があがるが、これを実現しようとする、なるべくワンフロアの面積を広くとる必要がある。
- 委員 線路を越えた動線というのはレベル的には線路の下の動線である。駅を利用して庁舎にアプローチする動線はどのようなものか。
- 事務局 立石駅は、ホームは上のレベルであるが、改札は地上レベルに設置される。イメージとしては JR 金町駅と同様である。改札口が地上レベルになるので、一度地上に降りて各施設を利用してもらうことになる。駅前広場が特にこの受け皿となる。ご提案にあったようなデッキで二つの棟を有機的につなぐような考え方は今後、検討を行っていきたいと考えている。
- 委員 地上レベルに降りて下町を歩いてもらうというのは在来の方

る。身体に障害をお持ちの方でも利用しやすいように、動線を短くするなど、誰でもが利用できる施設を考えていかないといけない。また、将来の防災を考えるなら、この地区は浸水地区だ。水浸しになったらどのように対処するのか。電車だけ走っていても仕方がない。人が来ても庁舎へアプローチできない。現在の庁舎が1階をピロティにしているのは浸水しても利用できるように考えられたものだ。集中豪雨の危険性も高まっているので、こういったことも考えた将来の計画とすべきだ。区民すべてが利用する庁舎であるから、立石の商店街のみでなくすべての区民を考えた計画であるべきだ。

事務局 鉄道駅からのバリアフリー、ユニバーサルデザインは、駅舎の改修の際には、駅前広場との動線など十分に考えていきたい。都市型水害についても、この検討の中で行っていきたい。なお、鉄道高架を上げたほうがよいのではというご意見を頂くことも多いが、沿線住民の方への配慮も必要となり、鉄道高架の高さについては既に事業決定されている。

会 長 連続立体事業と再開発事業は別会計の事業だが、一体のものとして連結する取り組みがあればよい。北口の再開発に加えて、南口の立石もどうするのかといった問題も出てくる。西棟、東棟だけではなく、南側とも空中でつないで回廊となるようなまちづくりも考えられるだろう。長い話ではあるが、やるのであれば最もいい形を目指すべきだということだ。

委 員 再開発とまちづくりと共同で行われるのか。6割の方が賛同されているとのことだが、残りの4割の方はどのような状況か。

事務局 個人の資産の話もあるので、権利変換や今後の補償の話も面談にて行いながら合意形成を築いているところである。この半年間で約6割の方が次のステップに進んでもよいとご判断いただいていることから、再開発に向けて徐々に進んでいる状況である。残る方々にもご理解いただけるよう、努力しているところである。

委 員 4割の方が納得されるまで何年くらいかかりそうか。残り4割の方が賛同いただけない場合、強制執行という方法もあるのかも知れないが、それには何年くらい必要となるのか。

事務局 本組合を立ち上げることが重要なステップになってくる。これには都市再開発法の中で規定があり、基本的には全員の同意があることがもちろん望ましいのだが、なかなか難しいこともあり特則がもうけられている。地権者の肩の2/3以上の同意があれば事業として進んでいくということになるので、多くの方の賛同を得られるよう取り組んでい

きたい。

- 会 長 役所側では、何年程度かかると見積もっているのか。
- 事務局 H27年の着工に向けて、今後のステップを進めていくことになる。そして、着工してから3年後に竣工を予定している。
- 委 員 完成はH30年になるということだ。現地敷地の場合、22年に着工したとすれば、H28年には竣工することになる。H30年よりはH28年にできたほうが区民にとっては都合がよい。防災拠点である司令塔が機能を発揮できないと困る。個人的な意見であるが、防災拠点として司令塔の役割を担うことができる庁舎を望むのであれば、現地敷地で建替えたほうが早いのではないかと思う。
- 会 長 3つの敷地について、駅からの距離についてみれば、立石の駅前地区は直近である。現庁舎は駅から少し離れているので、車で来られる区民も多いだろうが、立石駅前の場合、日常的には、京成線を利用することでアプローチが容易になる。区民にとって身近な観点からの比較表が整理することがこの委員会としては大事だろう。決着をつけるというよりは、様々な視点から比較することが重要だ。先ほどの時間距離比較は、ほとんど差がないが、駅からの距離という比較で見れば、差が出てきたりする。逆に、駐車場の整備の容易さなど、様々な観点があるだろう。
- 委 員 利便性という視点では、立石駅前が最もよいと思われる。一方で、再開発事業は権利者の同意までに非常に時間がかかるのが一般的だ。スケジュール的にこの再開発事業の難しさがあるなか、庁舎立地の現実性をどこまで担保できるのか難しいだろう。評価する中で、立石駅前の優位性を整理することはよいが、総合庁舎という重要な施設の立地を検討しているのであるから、代替案として再開発事業がスケジュールとおりに進まないケースを想定した検討が必要だ。青戸平和公園も候補地の一つとして検討すべきではないか。都市公園法というのは特別な扱いであり難しい面もあるが、葛飾区では防災拠点、アメニティ拠点として位置づけられているのだから、公園と一体となった庁舎など、考え方の転換ができないだろうか。
- 会 長 再開発事業は、全国的にもテナント入居が大きな課題となっている。区役所もこの立石駅前のまちづくりの一員であるという形をとることが再開発事業と一体であるということになる。立石のまちづくりと、庁舎の建替えの両方が絡んだ問題がある。したがって現地であれば現地だけということでもない。青戸平和公園であれば、やや駅から離れていることから、どうやって歩いてきてもらうかを検討する必要がある

る。現地敷地も同様に周辺のまちづくりを考えることが必要である。庁舎の建築だけではなく、全体のまちづくりも同時に検討していかないといけないということを、この検討委員会で提言すべき重要なことと考えている。

- 委員 提案だが、立石駅前地区の現地調査をこのあり方検討委員会で行うことができないだろうか。夢のような計画が進められているが、実際どのような土地柄なのか。地権者、生活者など権利関係の複雑な土地であるが、この権利を整理できれば、非常によい土地だ。総論賛成、各論反対という問題はよくあることで、区が積極的に参画しないと困難だろう。現地調査はぜひ行うべきだ。
- 会長 改めて事務局と調整するが、立石駅前地区と青戸平和公園の現地調査を検討したいと思う。
- 委員 再開発ビルに入るといっているのであれば、先ほどからの話に出ているように困難が多く、15年くらい要するのではないか。
- 委員 15年も必要としないよう、官民一体で積極的に進めていかなければならない。そのためには、以前の委員会でも指摘したが、庁舎建築にかかる予算を十分に積んでおかないと実現できない。
- 委員 実家が再開発事業地区にある。S40年くらいから再開発の話題があったが、一行に進まなかった。H7年くらいから、再度再開発に向けた取り組みが始まったようだが、すぐには解決できない問題だ。実際に歩いて見てみるということには、非常に意味がある。
- 会長 これまでの半年間で約6割の方にご納得いただいたという紹介があった。
- 委員 道路の整備もそうだが、駅前広場にバス停が入ってこないと意味がないだろう。最寄のバス停から駅まで歩かないといけないようであれば、アクセス性はよくない。
- 事務局 駅前広場に入るバスレーンを計画している。葛飾区は南北の主要な交通手段はバスであり、駅前広場にバスレーンが設置される。
- 会長 区役所が立石駅前に立地したとすれば、現庁舎のバス停の役割は新庁舎へ移転するようなイメージだろう。再開発事業とは、今住んでいる人が、住み続けられるような街づくりを行うことであり、これは単に道路を整備する道路事業とは異なる。
- 委員 青戸平和公園の北にある小学校はどのくらいの面積があるのか。仮に、青戸平和公園に庁舎立地を検討するのであれば、この小学校と一体的に開発を進めることができる可能性はあるのか。
- 事務局 現在、中青戸小学校は建替計画を進めているところであり、先行して

- これが進められていることから一体的にということは難しいだろう。
- 会 長 この小学校は、現在の規模で建替えが進められるという認識でよいか。
- 事務局 そうである。
- 委 員 清和小学校、立石中学校の生徒数はどの程度か。この小中学校と一体的に考えて、たとえば、区役所を移転して、その跡地に小中学校を小中一貫校のモデルとして建設するというような考え方はないだろうか。小中学校の敷地は四角で利用しやすい土地だ。
- 事務局 立石中学校、清和小学校は区内では中規模の学校で比較的人気が高い。中青戸小学校は、一番古い小学校でもあることから、建替え計画が進められているところである。この二つの学校は隣接しているので、将来的には小中一貫校にするという考え方はあると思っている。
- 会 長 学校整備は長期的であるので、こういったことも最終的には論点として整理したい。区役所、小中学校が一体として防災拠点に指定されている。現地敷地を考える際は、小中学校も含めた防災拠点をどうするのかといったことも検討が必要だ。本委員会としては、決着をつけるというよりは、様々な論点があることを整理したい。立石駅前地区、青戸平和公園の現地調査については、事務局と調整を行うこととする。本日は、予定の時刻となったので議論は以上としたい。

(3) その他について

- ・ 事務局から、議事録、質問票の配付について連絡した。
- ・ 第7回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の日程については、改めて案内することとなった。
- ・ その他として、年度内に最終とりまとめを行う予定であったが、現状を踏まえると次年度も検討会開催が必要と判断されるため、引き続き委員をお願いするよう任期の延長に関して設置要綱を改定したい旨、また、幅広く区民に検討内容を知っていただくよう、区民の意見を聞く会を2月上旬に3回開催したい旨、諮問した結果、委員より了承を得た。

4. 閉会