

平成 22 年 12 月 16 日

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第 6 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
(中間とりまとめ) について (資料 6-2)

(2) 建替候補地について

① 現庁舎敷地 (資料 6-3-1)

② 立石駅北口地区再開発事業 (資料 6-3-2)

③ 青戸平和公園 (資料 6-3-3)

3 閉 会

配布資料

- 資料 6-1 第 5 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 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)
- 資料 6-3-1 現庁舎敷地における庁舎建替え手順の想定
- 資料 6-3-2 立石駅北口地区市街地再開発事業 (概要)
- 資料 6-3-3 青戸平和公園の位置づけ
- 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)

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第6回）時間配分（案）

項目	担当	時間	時間経過
開会 本日の議事について 説明	事務局	5分	13:00~13:05
前回議事要旨の説明と承認	事務局	5分	13:05~13:10
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)(資料6-2)確定について説明	事務局	5分	13:10~13:15
議事(2)建替候補地について (現地敷地を含む概要説明)	事務局	5分	13:15~13:20
立石駅北口地区再開発事業(資料6-3-1)説明	事務局	15分	13:20~13:35
(質疑応答・意見交換)	会長	20分	13:35~13:55
青戸平和公園(資料6-3-2)説明	事務局	15分	13:55~14:10
(質疑応答・意見交換)	会長	20分	14:10~14:30
(建替候補地全般そのほか資料6-4の内容も含めた 質疑応答・意見交換)	会長	20分	14:30~14:50
本日のまとめ	会長	5分	14:50~14:55
・委員からの質問・意見の収集について説明 ・次回委員会の日時案内 等 閉会	事務局	5分	14:55~15:00
	合計	120分	

資料6-1

第5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）14:00～16:00

場所：葛飾区役所702会議室

出席者：委員名簿参照

（出席14名、欠席6名）

議事内容

1. 開会

冒頭、金木氏を唐松委員の代わりの委員として、金木氏をメンバーとすることについて了承された。

本日の検討内容は、前回に引き続き中間取りまとめ（案）について議論し、その後、葛飾区総合庁舎整備手法調査検討業務報告書（概要）について議論する。

なお、資料説明の前に、事務局より過去の検討会において事務局の説明に誤解を招く点があったとして訂正があった。訂正の内容は、第1回検討会資料において、庁舎規模を35,000㎡と示したが、この規模は総合庁舎建築・設備劣化等調査診断業務においてランニングコスト等を算定するために設定したものであり、望ましい庁舎の機能を検討した結果ではないという点である。

2. あり方検討委員会（第4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4回）議事概要（資料5-1）

事務局より第4回委員会の議事概要（資料5-1）について説明を行い、委員から承認を得た。今後、第4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の「中間とりまとめ（案）」について

○資料5-2 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（案）

会長 委員のご指摘にあったとおり活発にご意見いただきたい。事務局への確認であるが、今日の意見を踏まえて若干の手直しをすることは可能ということか。

事務局 本日ご指摘の点も反映させていただく。

委員 p1の写真について、クラックの写真ばかりだ。庁舎見学時には、他

にもひび割れが目立つ場所、漏水している部分もあった。壁のひび割ればかりではなく、内装の問題なども入れておいてはどうか。漏水なども劣化につながる原因だ。それらの写真を載せてはどうか。

事務局 写真については差し替えを行いたい。

委員 p 2の右側の「狭い窓口の待合スペース」の写真は、狭いとは感じられない。普段の来庁者が多い状況を示したほうが良いのではないか。写真は、2階の入り口付近の窓口スペースのところに限らなくてもよいのではないか。

事務局 ご指摘いただいた点、写真を差し替えたい。

委員 p 3の「廊下に積まれた書類」という写真は、廊下が広く感じられて特に支障がないように思う。書類が詰まれている状況とは別に、廊下が狭い状況を示す写真を入れてはどうだろうか。また、p 4議会の傍聴席は階段しか手段がないが、階段の蹴上げが非常に高く、バリアフリーに対応したものにはなっていない。蹴上げが高いという状況がよく分かるよう、人が入った写真に差し替えてはどうか。

会長 プライバシーの問題があるので、一般区民の姿が入った写真を載せることは難しいだろう。狭いということ、蹴上げが高いことが分かればよいのだから、職員などの後姿が入った写真とするなど工夫してはどうか。クラックの写真も、資料のコピーを繰り返していくうちに、分かりにくくなってしまう。文章中にもう少し説明を加えるか、あるいは、写真上にここにクラックが生じていると図示したほうがよい。

委員 執務室内のキャビネットの上にとくさんの書類や備品が積んであり、非常に危険だと感じた。文京区庁舎の見学した際、キャビネットの上に備品が積まれているような状況はほとんどなかった。この問題点も示してはどうか。

会長 それもよろしいでしょうか。

事務局 対応を検討したい。

委員 p 3耐震性能について、Is 値と庁舎の現状を示した図がある。防災拠点として国土交通省が定めるⅠ類が庁舎の目標値となるということだが、新館のIs 値0.77の耐震性能があっても不十分だということが伝わらない。本文では、耐震補強工事を行ったが、耐震性能は満たしておらずといった説明であり、逆に耐震補強の意味を問われるような説明となっている。耐震補強により、Ⅱ類の目標は達成したが、総合庁舎として、また防災拠点として求められるⅠ類の基準を達成する必要があるということを説明すべきだ。

また、防災無線室と関係機能の連携が十分に図られることが重要にな

- るが、葛飾区では災害対策本部と関連部署のつながりが十分ではないと感じた。このような視点も指摘すべきだ。
- 会 長 p 3 に対するご指摘について、防災拠点としての耐震性が不十分であるということがわかるよう修正いただきたい。また、防災無線室だけ改善すればよいというわけではなく、災害時には防災無線室から被災状況や対策に必要な情報を発信していくということになるから、防災関係機能全体としての連携、対応が現庁舎は不十分であるということだ。本文中に下線を引いてある部分だが、防災無線室等について「等」と書いてあるが、何が「等」なのか説明した方が良いでしょう。
- 委 員 確かに防災関係の設備は非常にプアーだと感じた。委員は見学したのでわかるが、写真だけ見た人には伝わらないのでないか。例えば、部屋の配置図のようなものを入れてはどうか。機械・設備が約 60 m²の狭い部屋に置かれていて、打合わせスペースもなく、防災関係機能の連続性が低いということが良く分かるだろう。
- 事務局 平面図を掲載するというだけでよいか。
- 委 員 平面図でよい。
- 会 長 防災の通常業務を行っている執務室と防災対策本部が置かれる部屋と防災無線室の位置関係を示すことができればよい。防災無線室は人が座ってしまうと、中での移動が非常に難しい。
- 委 員 p 4 に「方向感を見失いやすい動線配置」とあるが、写真だと分かりづらい。平面図のほうがむしろ分かりやすいのではないか。
- 委 員 p 3 の東京湾北部地震の被害想定の説明の部分について、「西部の被害が多く、東部の被害は少ない」とある。これは過去の災害履歴をふまえて整理されたものか。区内全体で相当の被害が想定されており、必ずしも東部は安全であるというわけではない。例えば、東部は液状化の問題もあるだろう。
- 事務局 次回、防災担当課にも確認して回答したい。
- 会 長 区域全体で被害を受けるのだが、特に西部に被害が集中するという表現のほうがよいだろう。
- 委 員 なぜ、被害の集中する西部に庁舎を立地させるのかという、別の疑問も出てくるのではないか。
- 会 長 安全な場所に区役所があるということも一つの考え方であるが、総合庁舎が区西部に位置するというのは、より被害を受ける地域に近く、情報収集に多くの時間を割くことなく、すぐに庁舎が対応できるということも重要だという考え方である。
- 事務局 被害は区全体に生じるが、西部は木造密集市街地が多いため、東部よ

り大きな被害が想定されていることをふまえ、このように記載した。
再確認し、文言修正を含めて修正する。

会 長 被害が多い、少ないではなく被害が集中するという表現などで事務局
に検討いただく。他にいかがか。

委 員 皆さんご指摘の点について、同様の意見だ。

委 員 建替えには優先事項があって、防災の拠点であることや安全面、行政
機能をどうするかという点などが、ある程度優先事項として検討され
ているのだろう。一方で、前回委員会の資料に、区民が気軽に訪れる
ことのできる文化交流機能という表現があった。今回はこれに追加し
て、p 7（5）に、「文化交流機能等と複合化させて」と整理されてい
る。この「複合化」という表現が分かりづらい。「併せ持つ」という意
味なのだろうが、工夫すべき。「文化」という表現も展示スペースとし
ての利用などが中心なのだろうが、どのような機能を総合庁舎に組み
込んでいくのか、なかなか見えてこない。これは今後検討する内容な
のか、あるいはこの中間取りまとめでより具体的に記載するのは分
からないが、もっと分かりやすく記載することが必要だ。

会 長 「複合化」ということばが分かりづらいという指摘だったが、複合化
機能という表現については、機能の複合化が正しい表現だと思う。複
合化すべき機能という表現になるが、複合化という言葉自体が分かり
にくいということだ。本庁機能以外に整備すべき機能というような意
味合いだとは思いますが、どのような言葉がよいか事務局で検討いただ
きたい。

委 員 意見はないが、各委員よく考えられていて、感心した。

委 員 葛飾区の障がい者団体の会長を務めている経験にもとづいて建物のバ
リアフリー化について意見を述べたい。室内の雨に当たらない部分の
階段の手すりは、現在ステンレスのさびないものにされているが、こ
れを木製の手すりに変えてもらって、冬でも冷たくなく、また太さも
ペットボトル程度のサイズが最適であるが、このようにしていただき
たい。区役所の建替えにおいては対応いただきたい。

今後は葛飾区では高齢者も非常に多くなる。階段をのぼる際、障がい
者、高齢者は手すりを必要としている。階段の幅にもよるが、手すり
は階段の真ん中につけていただきたい。これは片方の手しか自由に使
えないよう人でも、真ん中に手すりがあれば、どちらの手が不自由で
あっても使えるようになる。手すりは命を守ってくれる安全な杖であ
るので、新しい庁舎を作る際はぜひつけていただきたい。

会 長 ユニバーサルデザイン、バリアフリーの中身に関わる議論だ。少し、

脚注や説明というところで工夫いただければよいだろう。中間取りまとめでは「等」という言葉を追加いただければと思う。

委員 本日からの出席であるため、今の時点では意見はない。

委員 今の時点で意見はない。

委員 庁舎内のスペースの問題もあるが、エレベーターはあってもエスカレーターを設置するという意見は出てきていないのだろうか。エレベーターだけだと早く行きたいのに、なかなか来ないで待たされるということもある。

会長 事務局から今の点について回答があればご説明いただきたい。

事務局 現時点では庁舎の立地場所も確定していない。設置するのであれば低層階に設置されるようになるだろう。エスカレーターの設置については、建設場所等が決まって具体的な検討に進んだ段階で必要に応じて検討を行う。

会長 新庁舎を建設する設計の段階で具体的に検討することになるだろう。仮にエスカレーターを設置するのであれば、人の一番流れる場所、エントランスなどに設置するということになるだろう。ただし、今の時点では、今後十分考慮するという内容ではないか。

委員 総合庁舎もエコに対して何らかの配慮を行うべきではないか。

事務局 資料5-3で、環境対応について触れている。後ほど説明させていただきたい。

会長 委員のご発言は、中間取りまとめにあたってエコに取り組むべきという内容を盛り込まないのかという意見であった。エネルギーやランニングコストなどの広く言えば無駄遣いしない庁舎にすべきだというようなご意見も以前にあった。

委員 エコの議論を中間取りまとめに入れるとすれば、p 7にライフサイクルコストの検討が必要だと述べている部分がある。ここでのランニングコストは金銭的な側面と、長期的にエネルギー負荷を低減すべきだという側面も絡んでくる。この部分に、環境配慮について記載を追加してはどうか。

会長 光熱費、エネルギーコストなどの記載があるが、表現方法を事務局に工夫してもらいたい。当然ながら、新庁舎を建設するとエネルギーの効率は向上するはずで、中間取りまとめの内容についても補強してほしい。

また、p 8に「今後の検討に向けて」において、(1)と(2)を追加してもらっているが、(1)については何を検討するのか分かりづらい。本庁舎と地域の行政サービス機能の役割分担を把握した上で、必要な

本庁機能を検討するという事だろう。この説明を加えてもらう。この上で、本庁舎に文化交流機能を複合化してということだ。ただし、「複合化」よりよい表現を検討してもらいたい。本庁機能に加えて、市民の交流活動に資するような機能を付加すべきだという趣旨であるので、これを踏まえ事務局に修正をしてもらう。

会 長 ご意見をまとめると、老朽化の問題、狭さの問題、バリアがあるという問題などについて現状がよくわかるように写真、図面を工夫してほしいという点、p 3について耐震性の問題を丁寧に説明して、耐震補強を行っても持つべき耐震性能である I 類の性能を実現できないという点を整理する。また、複合化という言葉の表現を検討すること、委員名簿について本日より代わった委員名を追加しておくことなど、このほかにも多くの意見をいただいた。

本日いただいた意見については修正して、事務局と会長、職務代理に一任いただくということによろしいか。

(異議なし)

会 長 そのようにさせていただき、その時点で案をとることとさせていただく。なるべく早く修正したものを委員に送付する。中間取りまとめの公表について、ご承認いただいた方法で（案）を取ることにするが、この公表方法について事務局から説明を頂きたい。

事務局 これまでの議事についても区のホームページでお知らせしているところだ。広報紙や区のホームページでお知らせをし、多くの区民に見ていただけるよう対応したいと考えている。なお、ホームページに掲載する前に、区議会に報告する予定である。

会 長 もっと広く区民へ公開すべきだという委員からの意見もあった。今回の取りまとめにおいては、区議会に報告した後、広報紙やホームページに掲載するとのことだ。広報紙についてはどの程度までの内容をお知らせできるか分からないが、中間とりまとめの目次とホームページ等で公開しているということを掲載する程度となるだろう。なるべく紙面を確保できるよう努力していただきたい。

事務局 最終的な公表方法については、事務局で考えさせていただく。

会 長 公開の仕方について、豊島区では広報紙の特集号を組んでいるが、葛飾区の場合は、中間取りまとめ段階なので、中間取りまとめがまとまりましたというお知らせを行うことと了解した。次回、どのような広報を行う予定かについて報告願いたい。これまで案のついた資料が 2

回提示されているが、これらは審議の途中であるので、公表せず、中間取りまとめの最終版だけ公表するというにさせていただきたい。では、資料5-3について、説明をお願いしたい。

(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 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書（概要）

- 会 長 目次を見ると、2～4は中間とりまとめとして検討してきたところと重なっている。具体的にどうして行くかがそれ以降。
- 今日は残された時間が少ないため、今日の説明をうかがった範囲内でご質問があれば、お伺いして次回につなげていきたい。
- 委 員 現敷地で建替える場合、仮庁舎の問題がある。仮庁舎建設のコストも必要となってくるが、どのように想定されたのか。
- 事務局 仮庁舎は現在の敷地内に建設するという検討を行った。
- 会 長 敷地内で仮庁舎を建てて、引越して解体することを繰り返すために、工期が6年間もかかるということのようだ。
- 委 員 立石駅北口の再開発に移転する場合、土地の購入はどのように考えるか。
- 事務局 資料5-3のp21に、再開発の保留床取得264億円という記載があるが、再開発の場合は床を購入するということになる。この購入費には土地代も含まれている。
- 委 員 整備プランについて東棟と西棟を分けた理由は何か。
- 事務局 再開発の準備組合の検討結果をここに掲載したものであるため、その背景は分かりかねる。
- 委 員 東西街区を一体として使えばさまざまな使い方が考えられる。例えばペDESTリアンデッキをつくって、立石駅と一体化して人が使いやすい動線を計画するなどのほうがよりよい整備計画になるのではないか。
- 会 長 次回、都市整備の関係課にも出席していただき説明をしてもらうこととしたい。また、京成線は連続立体化して上に持ち上がることが検討の前提にある。
- 委 員 立石駅が2階レベルにあがるのであれば、やはり駅との一体的な整備が必要だ。
- 委 員 庁舎整備の候補地が立石駅北口の再開発と現敷地の二つに絞られている。検討途中で青戸平和公園は対象から落ちているが、評価が低い項目についても、それほどマイナスではないように感じる。最終的に2案に絞り込んだ詳しい資料があれば示してほしい。

- 会 長 青戸平和公園は、都市計画公園でもある。次回の委員会において公園の所管課に出席してもらい説明いただきたい。
- 委 員 立石の再開発地区については、再開発が実現したらという条件がつく。再開発事業の確実性というのはどの程度か。再開発の検討が長引くと、選択肢として実現性が低くなるだろう。
- 事務局 現在、再開発準備組合が賛同者を募ろうと進めている状況のようだ。賛同率が高くなれば、都市計画決定を申請するというスケジュールのようだが、そこまでの賛同率を確保できていないようだ。
- 会 長 次回は都市整備、公園の部局の方に出席いただき説明を受けて、審議を深めていきたい。
- 話に戻るが、中間取りまとめについては、区長に報告が必要になるという認識でよいか。
- 事務局 中間取りまとめ資料は区長に報告することになる。
- 会 長 では、修正した中間取りまとめを事務局、会長、職務代理で最終確認を行い、区長に報告させていただくがそれによろしいか。

(異議なし)

(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。
- ・また、第6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、12月16日(木)14時から、葛飾区男女平等推進センターの2階視聴覚室で開催する。

4. 閉会

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

平成 22 年 11 月

目 次

中間とりまとめにあたって

1	総合庁舎の現状と課題	1
	(1) 建物・設備の経年劣化が進み、補修が目立つ	1
	(2) 来庁者にとっても職員にとってもスペースが狭隘	2
	(3) 総合庁舎の耐震性能が不足し、災害時の危険性が懸念される	3
	(4) 災害対策拠点としての機能、性能が不足	3
	(5) バリアフリーやプライバシー対応が不足	4
2	総合庁舎整備の必要性	5
3	必要な総合庁舎の機能、規模、整備手法	5
	(1) 防災拠点、災害対策活動の司令塔としての役割を果たし得る総合庁舎の実現	5
	(2) 総合庁舎の課題を解決するために必要となる機能と庁舎規模の検討が必要	6
	(3) 多面的な視点から総合庁舎整備の手法と場所の検討を	6
	(4) バリアフリー問題は抜本的に解決を	6
	(5) 区民が気軽に来庁し交流できる総合庁舎をめざす	7
	(6) 環境負荷が少ない庁舎の実現を	7
	(7) 建設および管理運営を見通した費用と整備手法の検討を	7
	(8) 駐車場・駐輪場の規模の検討を	7
4	まとめ	8
5	今後の検討に向けて	8
資	料	9
	(1) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 名簿	9
	(2) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 開催経過	11

中間とりまとめにあたって

葛飾区総合庁舎は、昭和 37 年に竣工後 48 年が経過した本館・議会棟と、昭和 53 年に竣工後 32 年が経過した新館から主に構成されている。現在の総合庁舎は建物と設備の経年劣化が相当に進むとともに、スペースの狭隘化、防災拠点としての耐震性能の不足などの問題を抱えており、安全で安心できる総合庁舎の整備が必要となっている。また、区民にとって便利で快適な区民サービスを提供するために、わかりやすく使いやすい総合庁舎とすることも合わせて求められている。

こうした状況の中で、葛飾区は、区民及び学識経験者等からなる葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を設置し、葛飾区長から「過去 2 年間葛飾区が調査・検討を行った成果を基に葛飾区総合庁舎のあり方について議論していただきたい。」との依頼を受け、検討を進めているところである。

委員会では、これまで 4 回にわたって検討を重ねてきた。第 1 回委員会では、総合庁舎の劣化状況等を中心に葛飾区のこれまでの検討経過を理解し、防災拠点としての総合庁舎のあり方をふまえて、総合庁舎整備の必要性について議論した。第 2 回委員会では、現在の総合庁舎の見学を通じて劣化状況等を実地見聞し、これをふまえて総合庁舎整備の必要性について議論した。また、第 3 回委員会では、現地建替えの事例として文京区役所を、移転建替えの事例として千代田区役所をそれぞれ見学し、他区の庁舎と比較することによって葛飾区総合庁舎の現状に対する理解を深め、今後あるべき総合庁舎像を描くための参考とした。第 4 回委員会では、前回委員会で行なった見学会の結果報告を行うとともに、本委員会の中間とりまとめ（案）について議論した。

本資料は、これまでの検討成果を集約し、本委員会の中間とりまとめ資料として作成したものである。

後述するように、本委員会においては、建物・設備の経年劣化をはじめ、狭隘化、防災拠点としての機能不足、バリアフリー対応不足等の課題を解決する必要性が迫られており、機能面ではすでに限界がきていることが多くの委員から指摘された。これらの課題をふまえると、抜本的な対策として総合庁舎の建替えを前提に今後の検討を進めるべきであるとの概ねの共通理解が得られたと考えられる。今後引き続き、総合庁舎整備の候補地、規模と機能、事業費など望ましい総合庁舎整備のあり方について多面的に検討を進めていく予定である。

1 総合庁舎の現状と課題

(1) 建物・設備の経年劣化が進み、補修が目立つ

総合庁舎は、区民サービスを提供するための最大の拠点であり、かつ、区民の安全・安心を確保するための拠点となるべき施設である。しかし、鉄筋コンクリート建物の耐用年数が建設後約 65 年といわれる中で、本館・議会棟は築 48 年、新館は築 32 年が経過している。

総合庁舎の概要

建物名	延床面積(m ²)	構造	階数	建築年	経過年数
本館	9,603.83	鉄筋コンクリート造 (RC造) 耐震補強済	地下1階 地上4階 塔屋1階	昭和37年	48年
新館	10,398.87	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	地下1階 地上7階 塔屋2階	昭和53年	32年
議会棟	1,403.75	鉄筋コンクリート造 (RC) 耐震補強済	地上3階	昭和37年	48年

総合庁舎の壁や床はクラック（ひび割れ）などの経年劣化が目立ち、地盤沈下による建物への影響も見られる。また、地盤が弱いことから、新館を建設する際に軽量コンクリートが使用されているため、コンクリートの中性化が早く進行し、その結果、建物の耐用年限が3～4年短くなると予想される。

壁のクラック（ひび割れ）が目立つ



雨漏りの痕



また、平成 19 年度にエレベーター4 基の交換を含めて 4 億円余りの庁舎維持費が発生したことからもわかるように、現在の総合庁舎は、今後、維持管理や補修に多くの経費を要することが予想される。

これまで、人口と職員の増に応じて段階的に総合庁舎を整備し、補強や補修を進めてきた結果、本館・議会棟など当初に建設された施設と、新館など後から建設した施設が混在するとともに、補修した箇所が目立ち、来庁者にとって、入口や動線がわかりにくい総合庁舎となっている。機能面からみると対応はもはや限界にきていると考えられる。

これらの状況をふまえると、現在の総合庁舎を部分的に修繕して延命させるよりも、もはや建替える時期に来ていると考えられる。

(2) 来庁者にとっても職員にとってもスペースが狭隘

総合庁舎内は、来庁者へサービスを提供する空間や、職員の執務空間としても狭く、全体として床面積が不足しているとみられる。また、建物の外観から抱く印象を上回る非常に狭くて古い総合庁舎であることが実感される。

窓口スペースや待合スペースが狭く、待合スペースと通路が共用になっている箇所が多いなど、区民サービスを提供するためのスペースが非常に狭い。また、職員の執務スペースについては、都税事務所と区役所を比較すると、区役所が狭隘であることがわかる。

加えて、総合庁舎は、被災時に災害対策活動の司令塔となる必要があるが、防災無線等の機器が設置されている諸室の面積は約 60 m²と非常に狭い。また、防災無線室の出入口が非常に狭く、災害時に対策本部が設置される会議室など防災関連スペースとの連携が十分に図れるかどうか懸念される。

およその数値であるが、葛飾区庁舎では職員 1 人当りの床面積は 16.19 m²であり、本委員会の一環として見学した文京区庁舎（職員 1 人当り 26.21 m²）、千代田区（同 30.90 m²）に比べても現状は狭い。

本館は昭和 37 年に建築され、当時の人口規模（昭和 37 年の人口は約 39 万人）等からやむを得なかった面もあるが、現在の葛飾区の人口は約 43 万人（外国人登録者を含めると約 45 万人）に達しており、要求される区民サービスを提供できる規模を備えた総合庁舎づくりを考えていくことが必要である。

狭い防災無線室



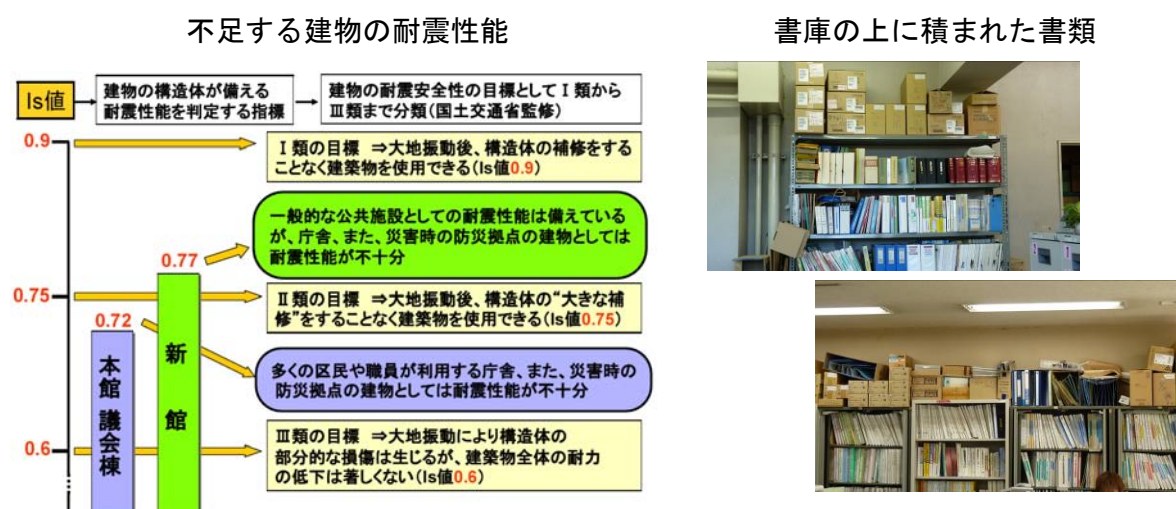
廊下と共有する窓口スペース



(3) 総合庁舎の耐震性能が不足し、災害時の危険性が懸念される

葛飾区は特に防災に力を入れるべき区である。総合庁舎の耐震診断を行った結果、本館・議会棟については、防災拠点として必要な耐震性能に達していなかったため耐震補強工事を行ったが、現状では一般的な公共施設の目標性能(Is 値 0.75)を満たしていない状況である。また、新館についても防災拠点としての耐震性能(Is 値 0.9)は満たしておらず、大規模震災時に建物の構造体が損傷する危険性が残る。

また、総合庁舎内の現状をみると、執務室のキャビネット等の上に物が積まれていることに加え、執務室内のロッカー等が固定されておらず、地震の際にはこれらが転倒し凶器となる恐れもあるため、早急な対策が求められる。



注) 災害応急活動に必要な庁舎等の建物としては Is 値 0.9 が必要とされているが、耐震補強後の Is 値は本館が 0.72、新館が 0.77 であり、目標値に達していない。

(4) 災害対策拠点としての機能、性能が不足

首都直下型地震が今後 30 年以内に 70%の確率で発生すると予想されている。葛飾区は、木造密集市街地が多く地盤が軟弱であることから火災危険度が高く、これが大きな原因となって次のような甚大な被害が発生する危険性があることが指摘されている。

東京湾北部地震の被害想定(マグニチュード 7.3)では、建物全壊・焼失の合計は約 4 万 7 千棟、そのうち焼失は約 3 万 4 千棟と見込まれている。葛飾区の場合、被害は区全域に及ぶが建物の倒壊や火災の危険度が高い区西部に多くの被害が発生すると予測されている。総合庁舎は、そのような場所に位置しており、十分な耐震性能等を備えた総合庁舎を整備することによって、大規模災害時には災害対策拠点としての役割をよりの確かつ迅速に果たすことができると考えられる。

一方、建物の倒壊、火災による延焼、地盤の液状化現象の発生によって多数の避難者が発生すると予測されているが、想定どおりであれば、葛飾区の避難所の収容規模は 7 万人程度が不足することが考えられる。43 万(外国人登録者を含めると約 45 万人)区民の 2/3 以上

が被災し、一時的に何百人もの区民が各種申請のために総合庁舎を訪れると予想されるが、現在の総合庁舎はこのような状況に対応できる施設ではない。

仮に地震の影響で堤防が破壊されると、水害の危険性も合わせて高まる。浸水すれば公園も学校も避難所等として活用できなくなる。荒川の洪水ハザードマップでは、区役所付近は高さ約2m以上3m未満の浸水が想定されている。その場合、総合庁舎の電力設備・機械設備にも大きな影響を及ぼすことは避けられない。

また、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非常に狭い。対策本部を設置する場合、事務的な連携、職員間の連携が効果的に図れるか疑問である。さらに、災害対策の関係諸室が配置される階が異なることは問題であり、災害対策機能が有効に発揮できないのではないかと危惧がある。

首都直下型地震の発生が予想されるなか、こうした問題点を抜本的かつ早急に解決し、災害時に司令塔の役割を果たしうる総合庁舎を整備するために、総合庁舎の建替えは早急に検討しなければならない。改修や補強工事に対応するのではなく、速やかに建替えることが必要であると考えられる。

(5) バリアフリーやプライバシー対応が不足

本館2階の正面入口にいたる階段をはじめ庁内には段差が多く、高齢者、障害者の立場からみると“やさしくない”総合庁舎である。また、議会棟にはエレベーターが設置されていないため上下階の移動は階段しか使えない。議場、傍聴席にも段差がみられる。

昭和37年に本館・議会棟が建てられた当時はバリアフリーへの配慮という考え方がなかったため、後からスロープや手摺をつけた施設となっている。また、総合庁舎内の通路が「口の字」状に配置されており、来庁者が方向感覚を見失いやすい。

狭い待合室で待つ来庁者が、順番が来て窓口に行くとき話が筒抜けのところで手続きをしなければならない。介護や税金などの相談の場合は、特にプライバシーへの配慮が求められる。

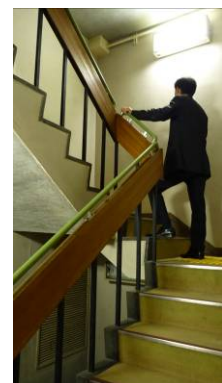
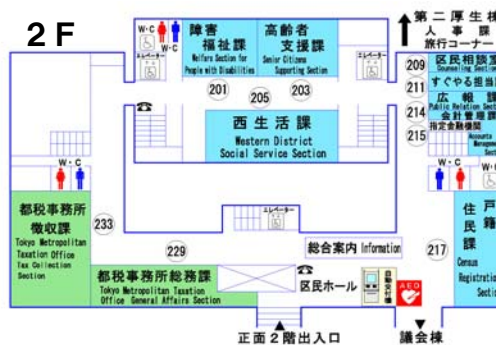
誰が来庁しても利用しやすい総合庁舎とするためには、バリアフリーやユニバーサルデザイン対応の課題を抜本的に解決することが求められるが、改修での対応では限界がきており建替えの必要性が認められる。

議場傍聴席への急な階段

わかりにくい庁舎入口



方向感を見失いやすい動線配置



2 総合庁舎整備の必要性

これまで述べてきた指摘にもとづくと、現在の総合庁舎の抱える課題を次のように整理することができる。

- ① 建物・設備の経年劣化が目立ち、特に本館・議会棟は建物の耐用年限が近づきつつある。
- ② すでに耐震補強工事を行ったが、現状においても防災拠点として必要な耐震性能は満たしていない。
- ③ これまで増築や補修などによって規模の拡大や機能面の不足に対応してきたが、特に機能面では対応の限界に近づきつつある。
- ④ 首都直下型地震の発生が予想される中で、震災あるいは洪水による甚大な被害が予測されているが、防災拠点、災害対策活動の司令塔としての役割を果たすために必要な機能が不足し、防災関連スペースも狭い（防災無線等の機器システムが設置されている諸室の面積約 60 m²）。また、災害対策本部が置かれる会議室など防災関連スペースとの連携が十分に図れるかどうか懸念がある。
- ⑤ 区民をはじめとする来庁者にとって窓口や待合スペース、通路などが狭く、総合庁舎の入り口や庁内の動線がわかりにくい。また、職員の執務スペースとしても狭い。
- ⑥ 議会棟にはエレベーターが設置されていないなど、バリアフリー対応が不足している。

本委員会としては、これらのいずれの課題についてもこれを抜本的に解決するためには、改修によって施設の延命を図る方法では対応が十分ではなく、総合庁舎の建替えを前提に今後の検討を進めていくべきであると考えます。

3 必要な総合庁舎の機能、規模、整備手法

総合庁舎の現状と課題を解決し、今後求められる総合庁舎像を実現するためには、次のような機能と規模を備えた施設をめざす必要がある。

（1）防災拠点、災害対策活動の司令塔としての役割を果たし得る総合庁舎の実現

首都直下型地震の発生が予想される中で、震災あるいは洪水による甚大な被害が予測されている当区においては、区民の生命と財産を護るための防災拠点、また、災害対策活動の司令塔としての役割を十分に果たし得る防災関連スペースと機能を備えた総合庁舎をできるだけ早期に整備することが必要である。

(2) 総合庁舎の課題を解決するために必要となる機能と庁舎規模の検討が必要

総合庁舎が備えるべき機能と規模を検討するためには、葛飾区の行政サービス全体の将来像を念頭に置く必要がある。具体的には、区民事務所や区民サービスコーナーなど区民に身近な行政サービス機能や文化交流機能と本庁機能との関係をどのように描くのかについて理解しておくことが必要である。

それらの基本的な考え方をふまえた上で、現在の総合庁舎の課題を抜本的に解決し、今後望まれる本庁としての機能、また、区民交流スペースなど本庁舎と併せて整備すべき機能のあり方について明らかにする必要がある。

整備後の総合庁舎の規模については、現在の総合庁舎の延床面積（約2万5千㎡）よりもどの程度規模を拡大すれば、本庁機能および併せて整備すべき機能を導入できるのかについて、建設コストの視点も加味しながら検討することが必要である。

(3) 多面的な視点から総合庁舎整備の手法と場所の検討を

総合庁舎の建替えには、現地建替えと移転建替えの2つが考えられる。現地建替えの場合には、工事期間中の総合庁舎機能をどう確保すべきかについて検討が必要である。

移転建替えの場合には、場所をどこに想定するかは、区民サービスのあり方や来庁者の利便性に大きな影響を与えるため重要な問題である。

また、総合庁舎を建替える場合、全部を建替える、一部を建替えるなどさまざまな方法が考えられる。本館は耐用年限が迫ってきているため建替えて、新館は改修して使用方法も考えられる。

現在の総合庁舎の敷地と隣接する学校敷地を合わせて広域避難場所に指定されている。その中で総合庁舎は災害対策拠点という機能を担う必要がある。隣接する学校敷地を含めて、総合庁舎整備のあり方を検討する必要があると考えられる。

総合庁舎整備には多額の資金を要するため、以上のような視点に加えて、総合庁舎整備の資金調達のあり方（積立基金等）や経費負担が区財政に及ぼす影響等をふまえ、民間活力を活用した事業手法も選択肢の1つに入れながら、葛飾区にとって最適な事業手法を選択することが必要である。

(4) バリアフリー問題は抜本的に解決を

総合庁舎を建替える場合、バリアフリーなど現在の課題を抜本的に解決することは当然である。バリアフリー、ユニバーサルデザイン、プライバシーへの配慮について、どのような形で実現するのかについて十分な議論が必要である。

(5) 区民が気軽に来庁し交流できる総合庁舎をめざす

本庁舎には、区民サービスを提供する行政業務の中心という役割に加えて、今後は、区民が気軽に庁舎を訪れて交流や活動を行なう区民活動の拠点でもあるという2つの役割が期待される。

新しく整備される総合庁舎は、区民が特に用事がなくても気軽にお茶でも飲みにいこうと思うような施設が望ましい。また、喫茶コーナーなど憩いのスペースを設け、そこで障がい者福祉施設の手作り作品が展示・販売されることなどによっても交流が生まれる。

本庁舎機能と文化交流機能を合わせて整備した他区の事例もあり、葛飾区においてどのような文化交流機能等と併せて本庁機能を整備することが望ましいかについて検討することが必要である。

(6) 環境負荷が少ない庁舎の実現を

省資源、省エネルギーの徹底を図るとともに、太陽光などの自然エネルギーを活用することによって、地球温暖化対策のモデルとなるような環境負荷が少ない庁舎を実現することが求められる。

(7) 建設および管理運営を見通した費用と整備手法の検討を

総合庁舎の建設に要するイニシャルコストだけではなく、維持管理などのためのランニングコストを含めたライフサイクルコスト（LCC）の検討が必要である。総合庁舎整備の際に新しい設備を導入することにより、エネルギーコストが低減され、結果としてランニングコストが低下することもありうる。

注) ライフサイクルコスト（LCC）とは、建物のライフサイクル（生涯）にわたって発生する費用のこと。建設費から光熱水費、点検・保守・清掃費等の運用維持管理費用、修繕・更新費用、解体処分費や税金・保険費用まで含む。

このような視点から、総合庁舎の建設から管理運営までを見通した費用を検討し、これらの費用をまかなうために最適かつ実現可能な整備手法を選択することが求められる。

(8) 駐車場・駐輪場の規模の検討を

駐車場は約180台が収容可能であるが、時期によっては混雑して待つことが多い。費用対効果を含めて駐車場のあり方を検討する必要がある。また、葛飾区は地形が平坦で自転車を使って来庁する区民も多いため、望ましい駐輪場の規模についても合わせて検討が必要である。さらに今後、人口の高齢化がいつそう進むことは確実であり、電動カート等を利用した移動が増えることにも配慮が必要である。

4 まとめ

本委員会においては、建物・設備の経年劣化をはじめ、狭隘化、防災拠点としての機能不足、バリアフリー対応不足等の課題を解決する必要性が迫られており、機能面ではすでに限界がきていることが多くの委員から指摘された。これらの課題をふまえると、抜本的な対策として総合庁舎の建替えを前提に今後の検討を進めるべきであるとの概ねの共通理解が得られたと判断される。

5 今後の検討に向けて

本委員会においては、中間とりまとめをふまえて、総合庁舎がそなえるべき機能、規模をはじめ、整備の場所、事業手法等について、以下の諸点をふまえながら引き続き検討を続けていく予定である。

- (1) 葛飾区の行政サービス全体の仕組みの中で、本庁機能と区民に身近な地域の行政サービス機能との役割分担を把握した上で、望ましい本庁機能を検討する。また、本庁機能にどのような文化交流機能等を併せて整備することが望ましいかを検討する。
- (2) 望ましい機能と性能を備えた総合庁舎を整備するため、資金調達、区財政への影響等をふまえながら、葛飾区にとって最適な整備手法を検討する。
- (3) 総合庁舎の実態を広く区民に認識いただき、区民が利用しやすく、安全・安心な生活を支える総合庁舎などの将来像を描くことが重要であるため、総合庁舎整備の検討を進める過程では、より広く区民に理解を得られるよう、検討の過程と成果を区民に広報することを重視する。
- (4) 総合庁舎整備の準備期間を考えると、整備が実現するまでに10年程度を要するという見方もできるが、首都直下型地震がすぐにでも起こりうる状況下において、検討は早急に進めていくことが必要であるとの認識をふまえる。

資 料

(1) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 名簿

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会委員		
委員区分	氏 名	団 体 名 等
学 識 経 験 者	中 林 一 樹	首都大学東京教授
	伊 藤 俊 介	東京電機大学准教授
区内各地域の代表者	大 山 安 久	葛飾区自治町会連合会監査 (西水元地区自治町会連合会会長)
	唐 松 輝 雄	葛飾区自治町会連合会副会長 (東金町自治町会連合会会長)(第1回～第4回)
	金 木 多加志	葛飾区自治町会連合会会計 (新宿地区連合町会会長)(第5回～)
	星 野 伊三郎	葛飾区自治町会連合会副会長 (柴又地区連合自治町会会長)
	片 田 光 男	葛飾区自治町会連合会会計 (青戸自治町会連合会会長)
	秋 山 精 一	葛飾区自治町会連合会会長 (南綾瀬自治町会連合会会長)
	浦 岡 秀 次	葛飾区自治町会連合会副会長 (四つ木地区連合町会会長)
	小久保 吉 朗	葛飾区自治町会連合会幹事 (新小岩地区連合自治町会会長)
公共的団体等の代表者	佐 藤 光 一	葛飾区障害者福祉連合会
	大 谷 隆 興	葛飾区民生児童委員協議会
	牧 田 盛市郎	東京商工会議所葛飾支部
	望 月 京 子	葛飾区青少年育成地区委員会会長連絡協議会
	石 川 辰 雄	葛飾区医師会
	門 脇 真由美	連合葛飾地区協議会
区民(公募)	浦 沢 誠	
	湊 井 恵 子	
	山 田 勝 康	
副 区 長	柏 崎 裕 紀	葛飾区
専 門 委 員	落 合 壽 隆	社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部支部長

(2) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 開催経過

開催回数	開催日	主な議事等
第1回委員会	平成22年7月26日	(1)総合庁舎のこれまでの経過説明 ・総合庁舎建築・設備劣化等調査診断結果 ・葛飾区総合庁舎の整備について（パンフレット） (2)防災拠点としての総合庁舎のあり方 ・防災拠点としての総合庁舎のあり方 ・阪神・淡路大震災時の神戸市役所の被害状況 ・東京直下型地震発生時の葛飾区周辺の被害想定 (3)総合庁舎整備（建替え）の必要性
第2回委員会	平成22年8月26日	(1)総合庁舎劣化状況等の見学 (2)総合庁舎整備（建替え）の必要性
第3回委員会	平成22年9月2日	(1)文京区役所の見学 (2)千代田区役所の見学
第4回委員会	平成22年9月29日	(1)文京区役所、千代田区役所見学会の報告 (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（案）
第5回委員会	平成22年11月4日	(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（案） (2)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 11 月

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

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会

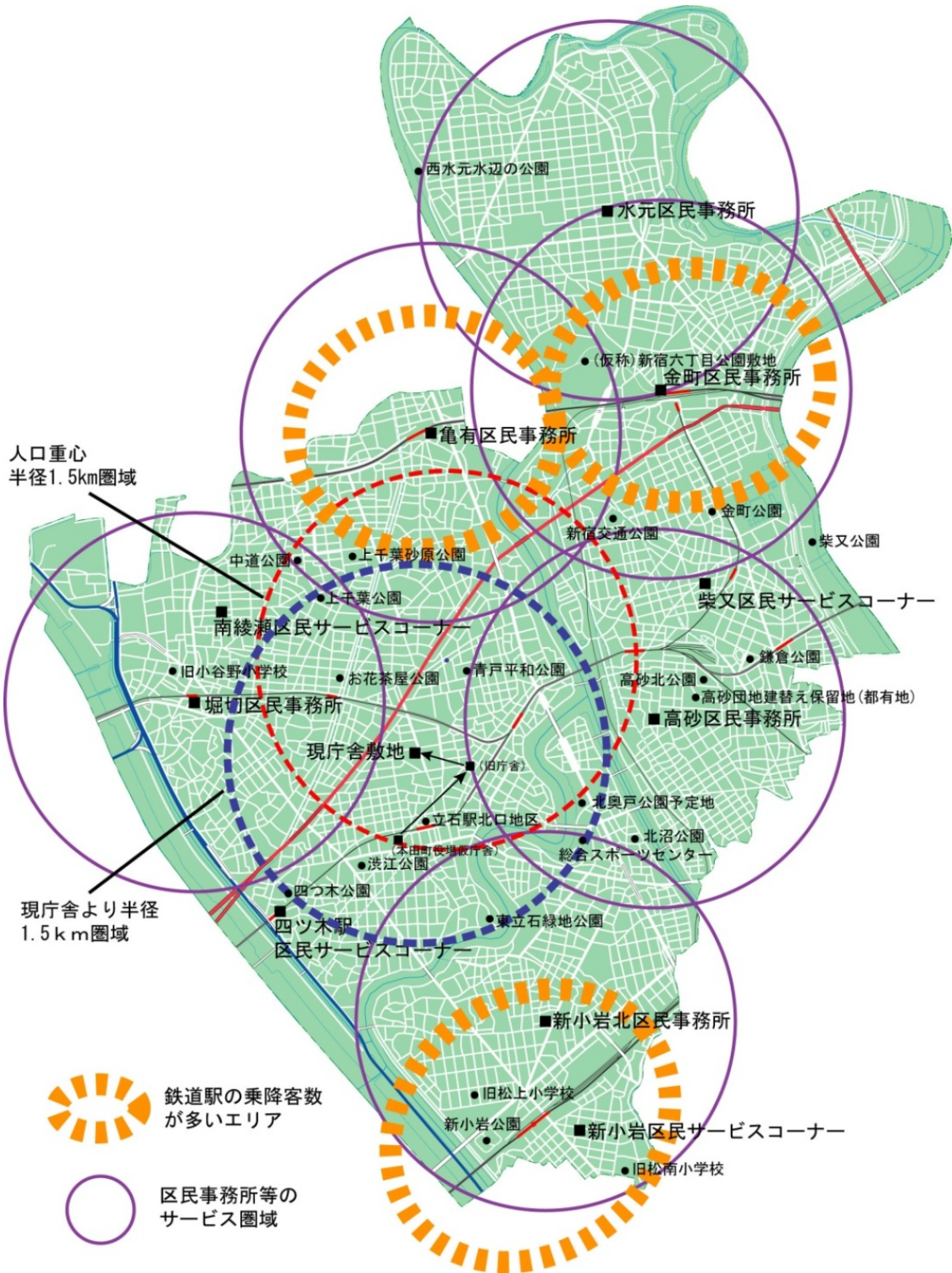


問合せ先

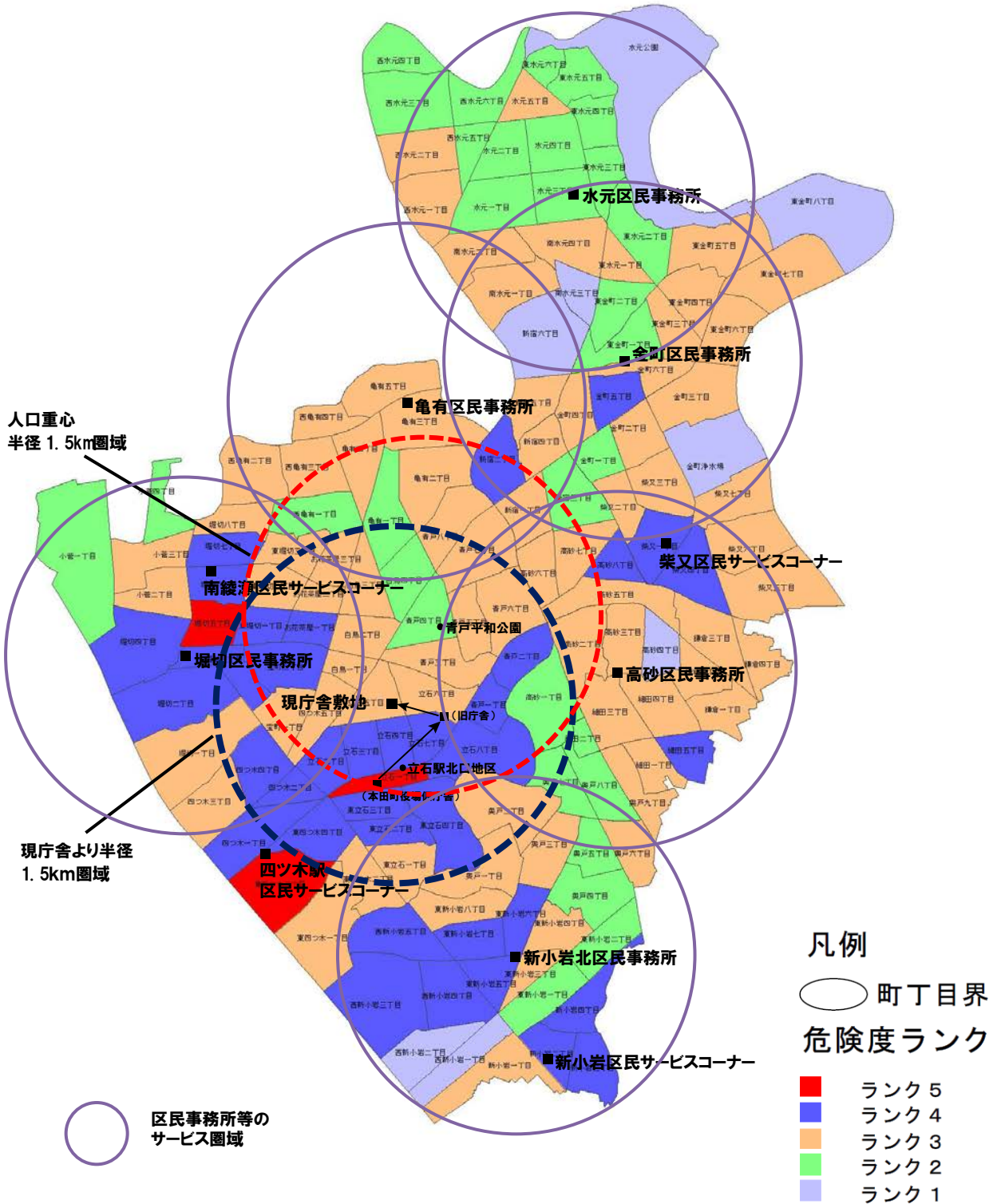
葛飾区総務部営繕課

〒124-8555 葛飾区立石五丁目 13 番 1 号

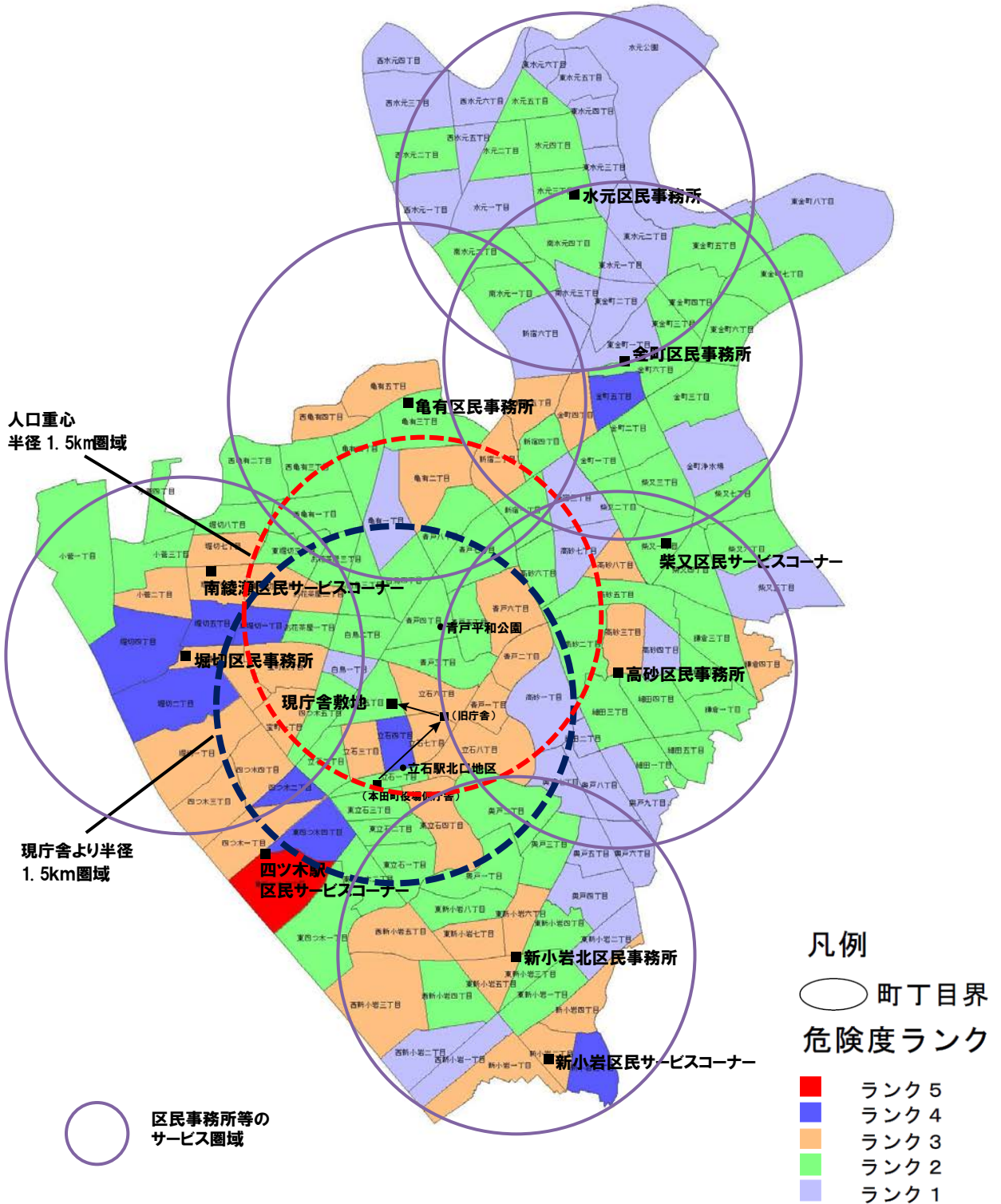
TEL 03 (5654) 8393 FAX 03 (5698) 1536



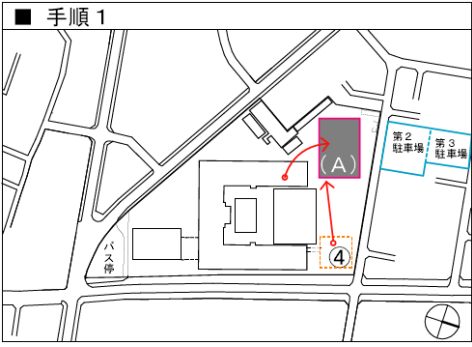
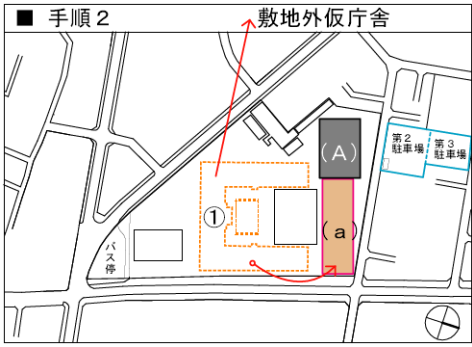
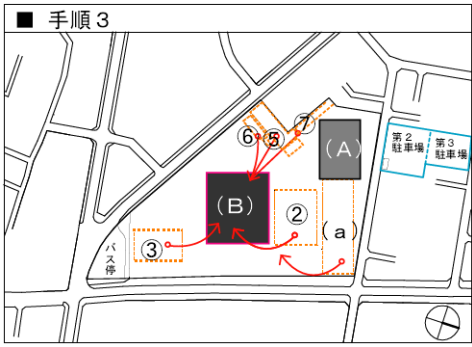
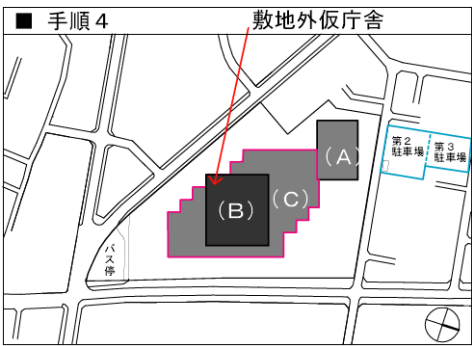
建物倒壊危険度ランク図（葛飾区）



火災危険度ランク図（葛飾区）



昨年度検討した現庁舎敷地における建替え手順の想定の一例

建替え手順	主な内容と課題
<p>■ 手順 1</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層棟 (A) (3,000 m²、3 階建て) を建設 ・ 厚生棟、事務棟(本館)の一部を (A) に移転 ・ 厚生棟を解体
<p>■ 手順 2</p> <p>敷地外仮庁舎</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仮庁舎 (a) (4,500 m²、3 階建て) を建設 ・ 事務棟(本館)の一部を (a) に移転 ・ 事務棟(本館)を解体 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事務棟 (本館) の内、床面積 2,800 m²相当分について敷地外に仮庁舎の用地 (敷地面積約 4,200 m²) を確保し一時移転する必要がある。
<p>■ 手順 3</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高層棟 (B) (23,000 m²、3～13 階) を建設 (1フロア当り 2,200 m²) ・ 事務等 (新館)、議会棟、第二厚生棟、第一会議室棟、プレハブ庫、仮庁舎 (a) から高層棟 (B) へ移転 ・ 移転後、上記の建物を解体
<p>■ 手順 4</p> <p>敷地外仮庁舎</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層棟 (C) (10,000 m²、地下 1 階、地上 2 階) を建設 ・ 敷地外仮庁舎から (B)、(C) へ移転 ・ 敷地外仮庁舎を解体 ・ 敷地外駐車場から敷地内地下駐車場に移転 ・ 整地、外構工事、バス停再構築

立石駅から現庁舎までのおよその距離

<参考>



区的主要施設



1/5000

葛飾区総合庁舎周辺航空写真

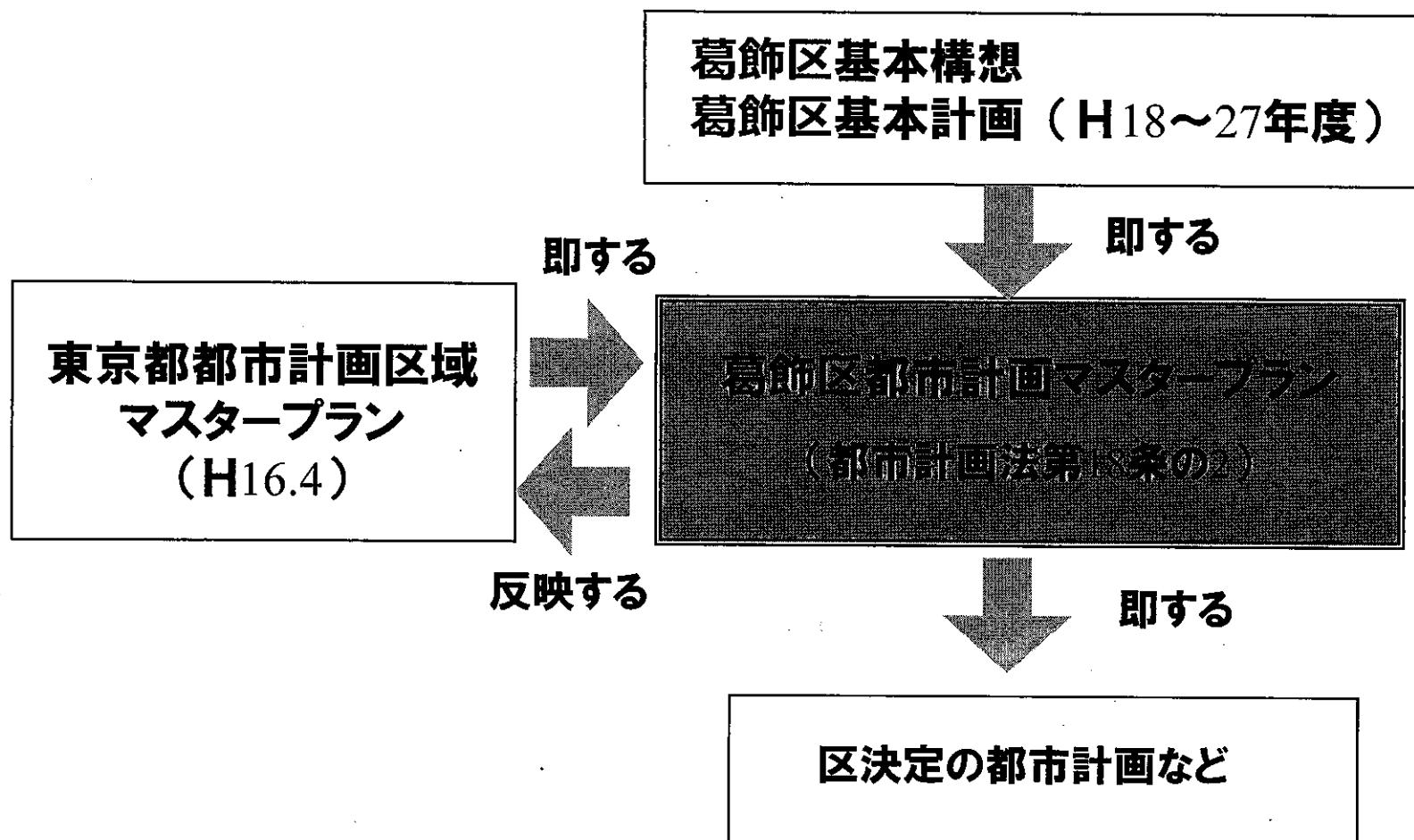


都市計画マスタープランにおける 区役所の位置づけ

葛飾区都市整備部

●都市計画マスタープランの位置付け

葛飾区都市計画マスタープランは、区の基本構想、基本計画や都の都市計画の方針に即しながら、区が定める都市計画の方針を定めたものです。



●都市計画マスタープランの役割

①都市の将来像の明示

②市町村が定める都市計画の方針

③都市計画の総合性・一体性の確保

④住民の理解・具体の都市計画の合意形成の円滑化

(社)日本都市計画学会 「都市計画マニュアル」より

社会の広がりに応じた、これからのまちづくりに関わる 4つの重要テーマ

● 地球規模

① 地球温暖化への対応

● 全国レベル

2 少子高齢化による
人口減少時代の到来

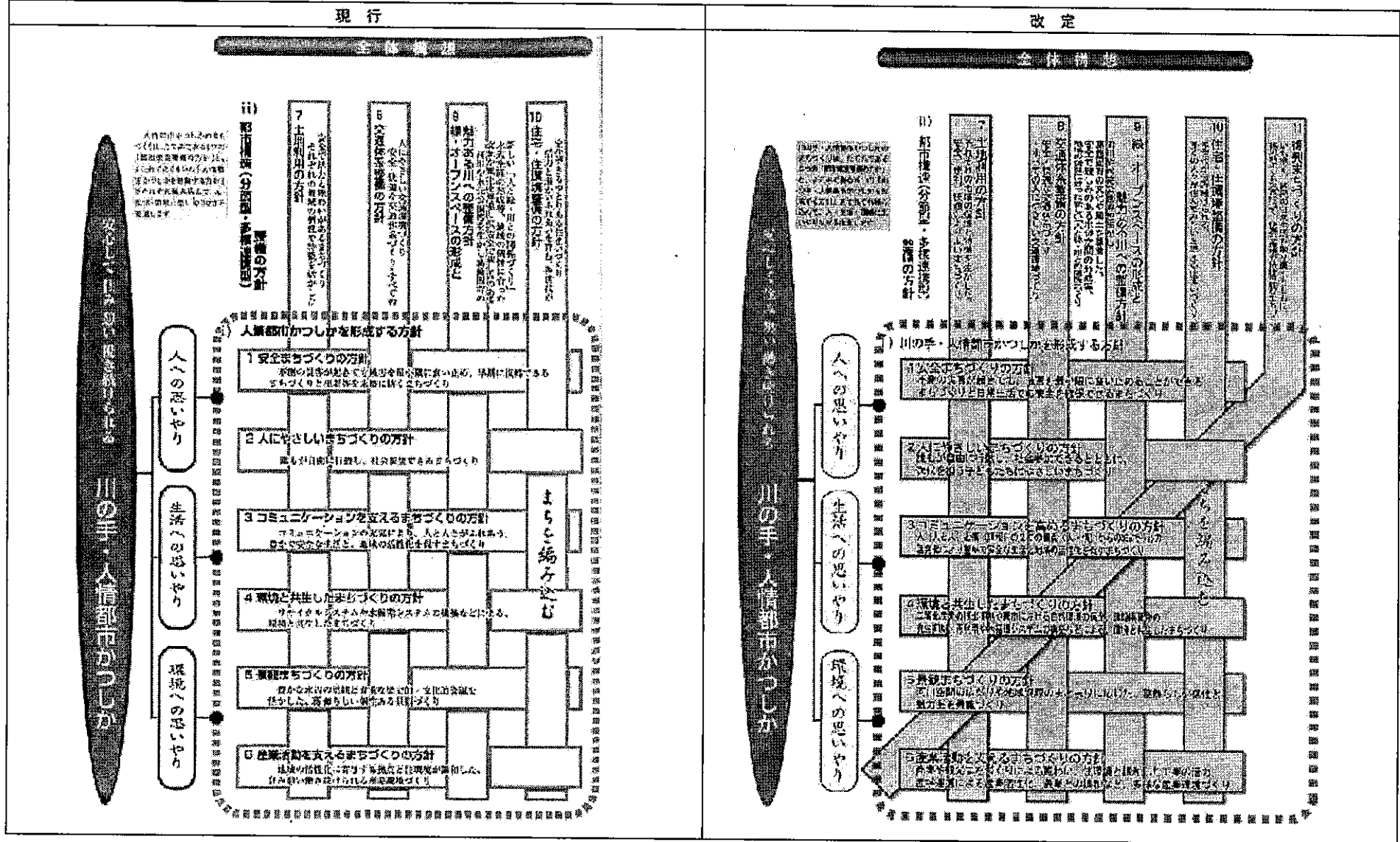
● 地域コミュニティ・レベル

③ 安全・安心まちづくり

4 市街地の質の向上

全体構想の改定の方向性

I 体系

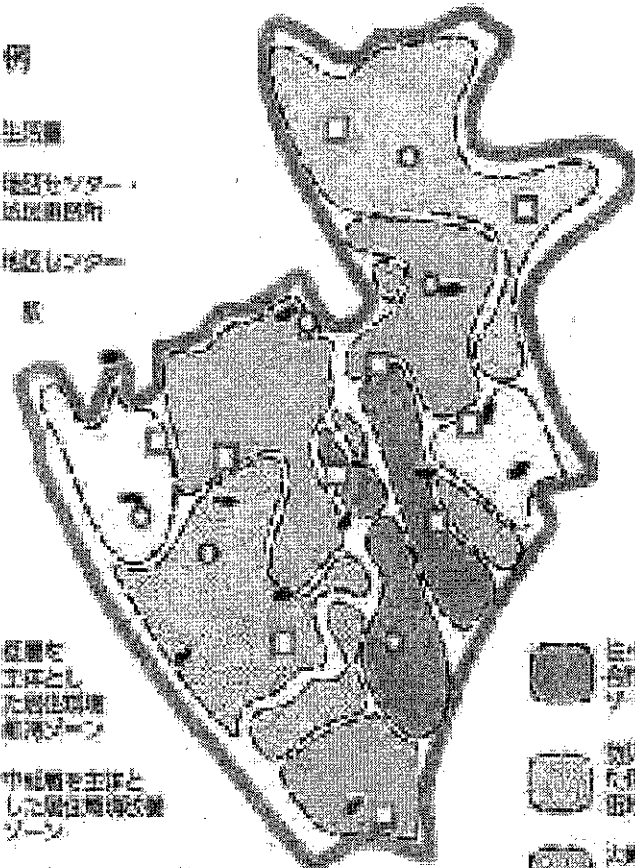


分節型都市構造の改定の方向性

身近な生活圏…分節型

凡例

- 生活圏
- 地区センター・地区副都心
- 地区センター
- 駅



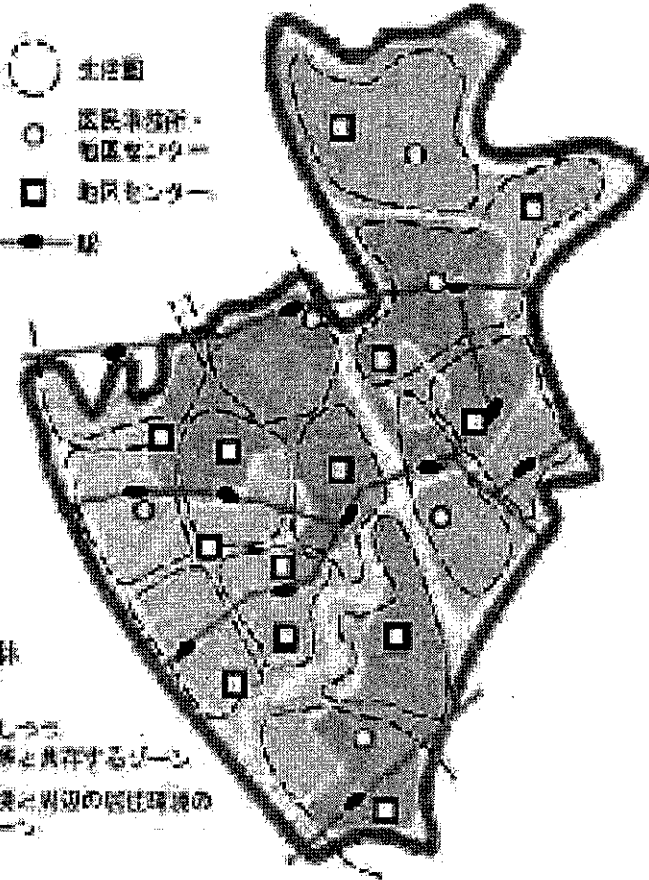
- 近隣を主体とした居住環境形成ゾーン
- 中核圏を主体とした居住環境形成ゾーン
- 中核圏を主体とした居住環境形成ゾーン

- 住居・工業・商業・行政機能形成ゾーン
- 郊外を主体とした居住環境形成ゾーン
- 工業・商業・行政機能形成ゾーン

身近な生活圏…分節型

<生活圏のイメージ>

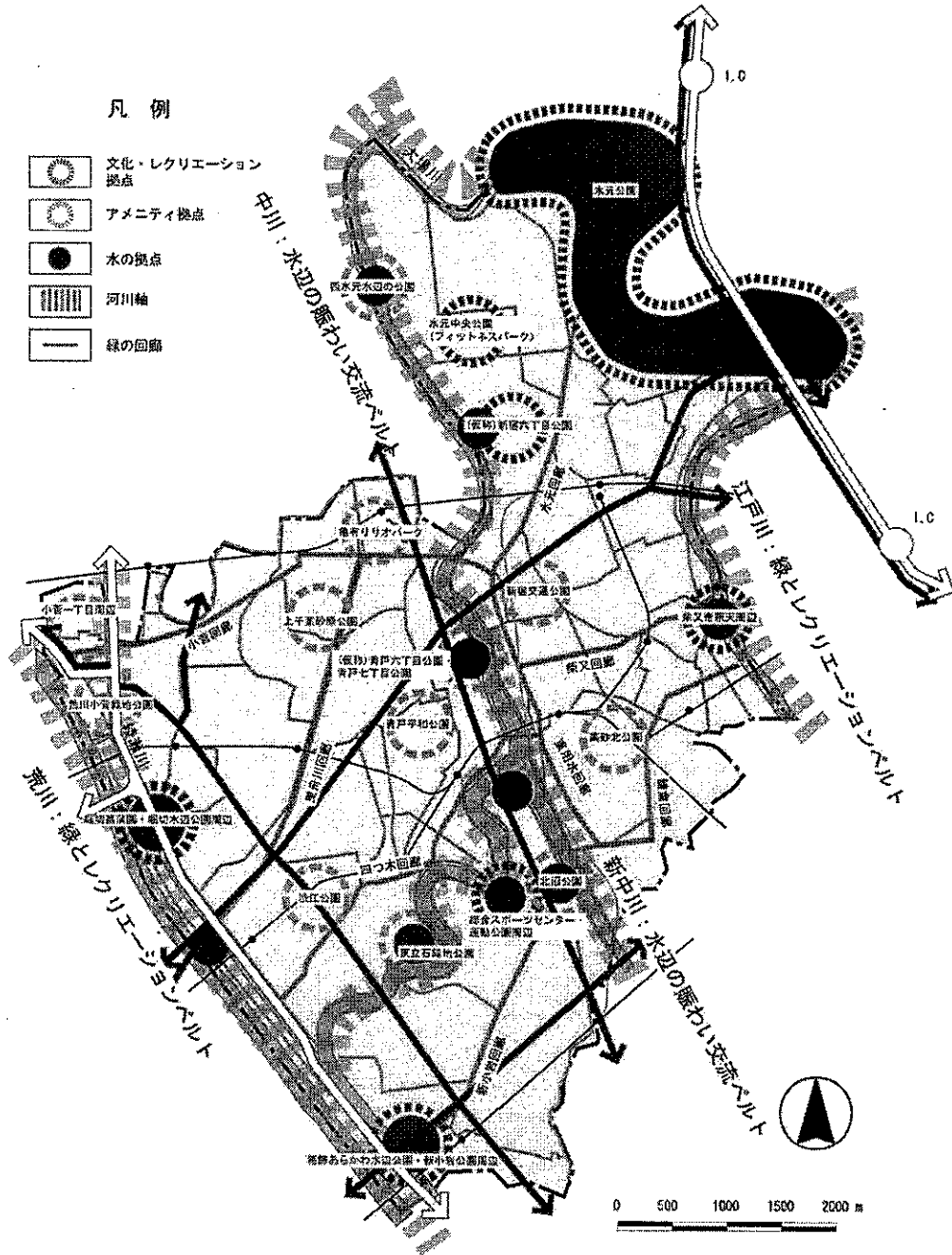
- 生活圏
- 区民センター・地区センター
- 地区センター
- 駅



- 暮らす住居を主体としたゾーン
- 住宅を主体としつつも店舗や事業系等と共存するゾーン
- 工業・商業環境と周辺の居住環境の調和を図るゾーン







改定都市マスにおける緑とオープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針

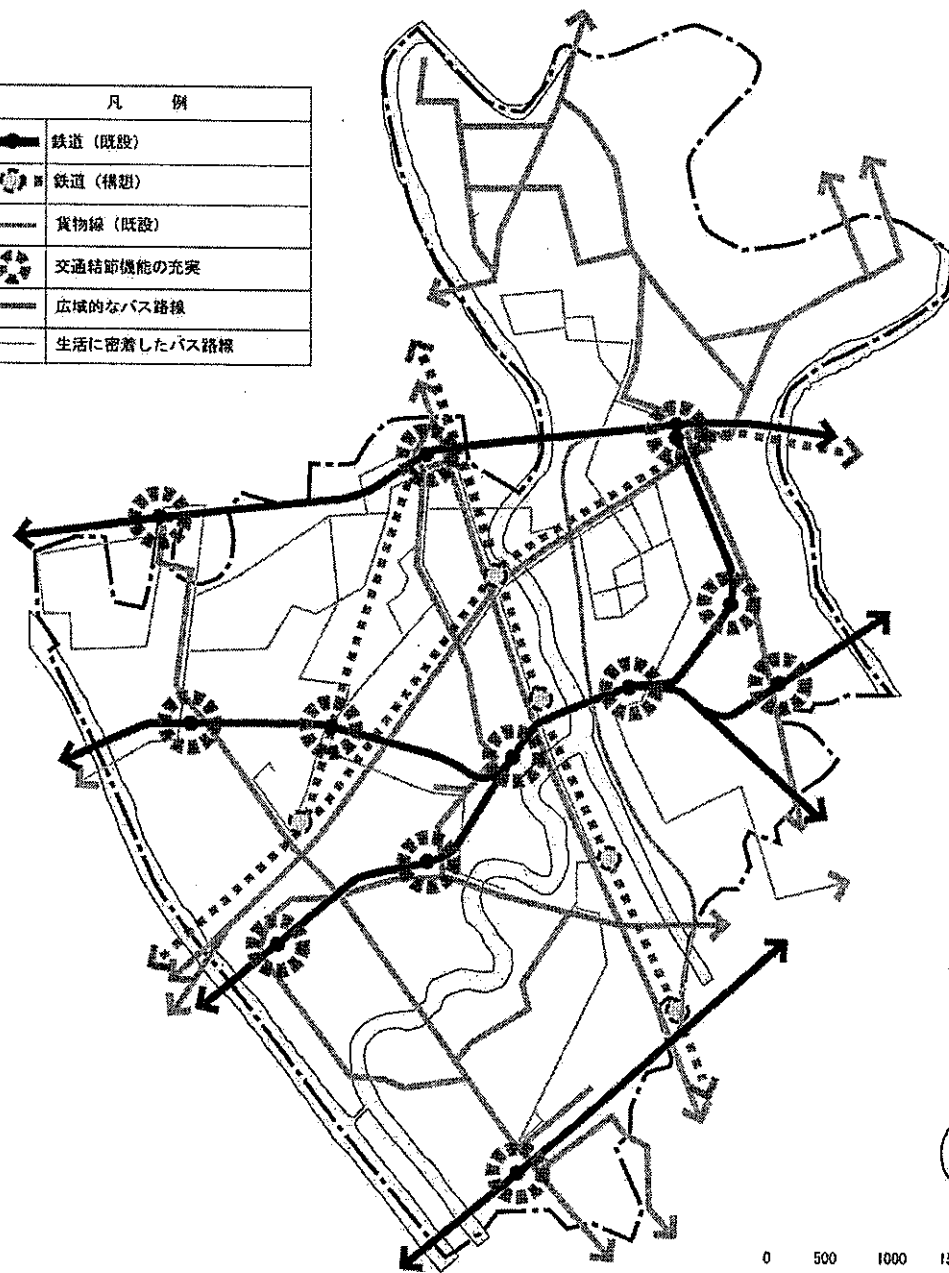
図3-11 緑・オープンスペースの形成と魅力ある川への整備方針図



改定都市マスにおける公共交通体系の整備方針

図3-9 公共交通体系の整備方針図

凡 例	
	鉄道（既設）
	鉄道（構想）
	貨物線（既設）
	交通結節機能の充実
	広域的なバス路線
	生活に密着したバス路線



0 500 1000 1500 2000 m

ま と め

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
拠点の位置づけ	○	×	○
区内からの利用	○	○	○
広域的な利用	△	△	○
その他	○	△	△

“私たちの街づくり
あなたの店づくり、住まいづくり”

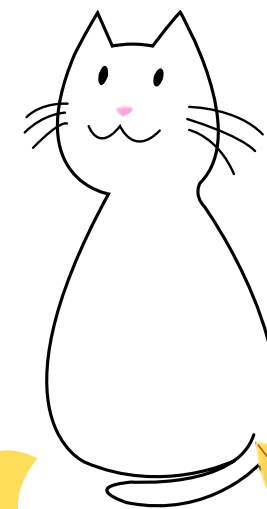
立石駅北口地区市街地再開発準備組合

全体説明会

(施設計画検討会 第7回)

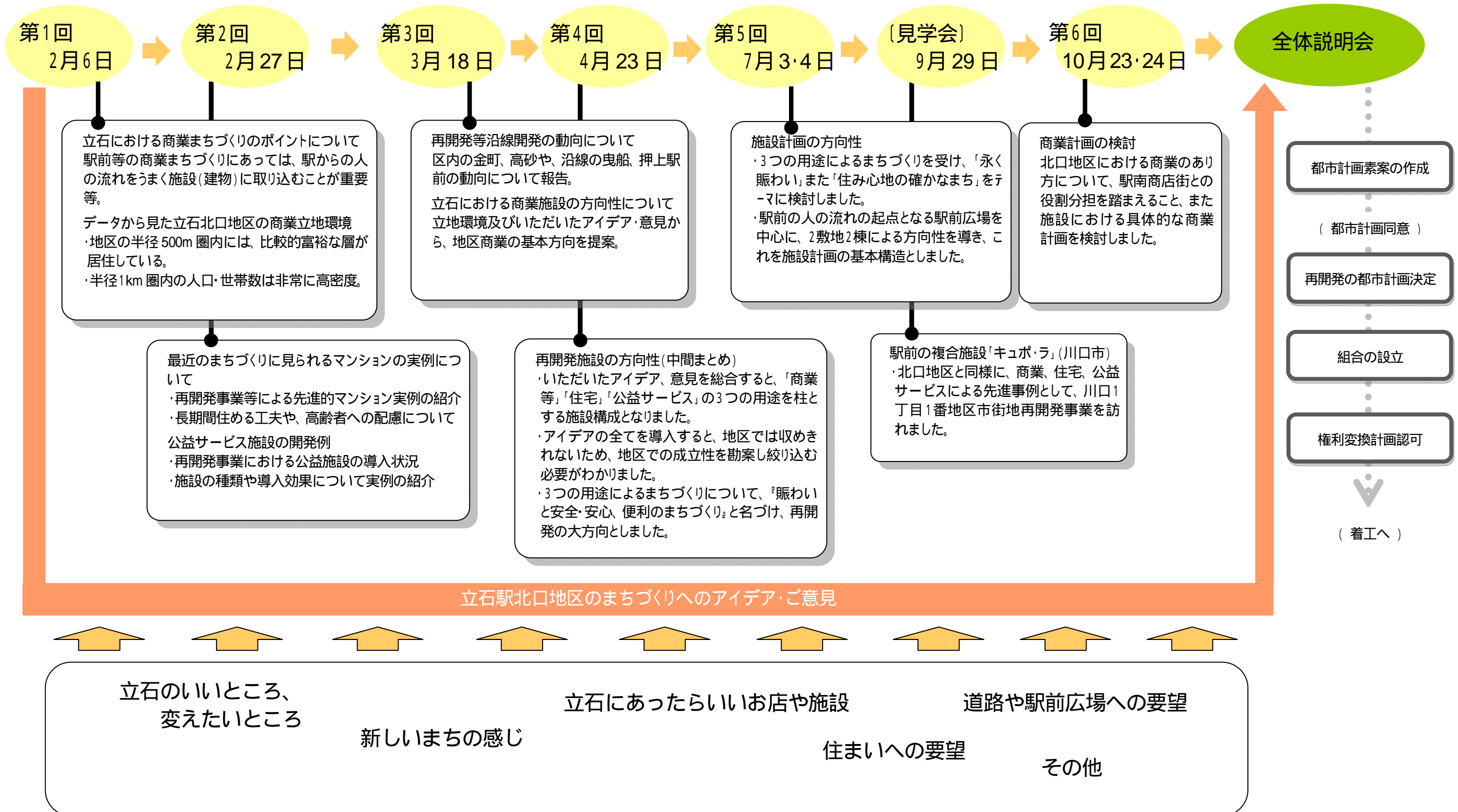
平成21年11月29日(日)/12月2日(水)

葛飾区 立石地区センター



施設計画検討会の経過

準備組合では、本年（平成 21 年）2月に施設計画検討会を設置し、北口地区再開発の計画（施設計画）を作成する取組みを始めました。取組みでは会の度に、アンケート形式で地権者の皆さんから北口地区のまちづくりについてアイデアや意見を伺い、計画づくりに取り込むことを考えました。



立石駅前の開発環境

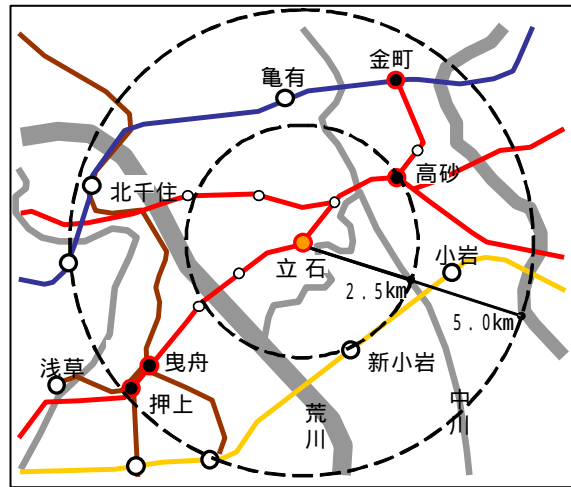
< 広域から見て >



押上駅前
東京スカイツリーと商業等複合施設で、年間500万人の集客見込み。(H23 竣工予定)



曳舟駅前
約800戸の住宅と大型ショッピングセンターからなる再開発事業。(H21.8 一部完成)



高砂駅前
立石同様に京成線の高架化に合わせ、駅前等周辺でまちづくりが検討中。北総線の成田空港直結(H22年度)に合わせ金町線を高架化し、踏切負荷を改善。



金町駅前
約400戸の住宅と商業・公益施設(葛飾区中央図書館)の再開発事業。(H21.10 完成)

北口地区・都市計画からの要請

地区東のバス通りについては、拡幅整備が決定されています。京成押上線の高架化(連続立体交差事業)、及び駅前交通広場の整備が定められています。(いずれも平成13年に都市計画決定)

〈広域からのポイント〉

都心(大手町)まで25分と通勤・通学に極めて便利
羽田、成田と首都圏2大空港を結ぶ空港軸に乗っている
荒川、中川に挟まれた地域の南の拠点になっている

立石から半径5kmの主要拠点駅の駅前では、再開発等の次代を睨んだまちづくりが実施されたか、または取組み推進中。

立石駅前のポテンシャル

- ・ 駅乗降客数：37千人/日('08年)
京成線の荒川・中川間では青砥駅44千人/日に次ぐ2位。
(参考)金町駅：97千人/日、亀有駅：79千人/日
- ・ 駅の南北に商店街が面的に広がっており、周辺地域の最寄型商業集積を形成している。
- ・ 駅から半径1km圏内に47千人、22千世帯の居住者があり、高密度商圏を形成している。('05年)

〈地域からのポイント〉

- ・ 立石駅は葛飾区役所の最寄駅であり、地理上も区の中心的位置にある。
- ・ 大型商業施設のサミット立石店、イトーヨーカドー四ツ木店は立石駅から比較的離れており、駅前との競合関係は薄い。
- ・ 駅前には中規模スーパーのイトーヨーカドー立石店があるが、手狭感、不足感が否めない。

駅前としての拠点力・集客力を引き上げる「まちの伸びしろ」は大きいと見られる。

(京成押上線の連続立体交差(高架)事業の着工が近づいています)

立石駅北口地区

立石駅前の高い立地力を活かし、まちの拠点力を再生する

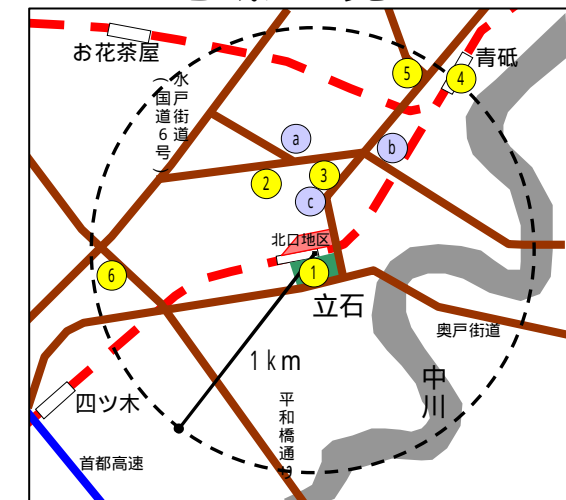
現状のままでは

駅前のまちとして、不安感、不足感が募るままです



(都市計画の状況)

< 地域から見て >



地区周辺の主な施設の立地状況

〔商業施設〕

施設名	業態	店舗面積(m ²)	駐車場(台)	開設	備考
① イトーヨーカドー立石店	スーパー	約1,000	-	1961	
② サミット立石店	スーパー	4,564	240	2006	
③ 長崎屋立石店	ホームセンター	4,963	88	1977	
④ 青砥京成SC	スーパー、専門店	5,676	-	1989	
⑤ グルメシティ青砥店	スーパー	1,389	-	1972	
⑥ イトーヨーカドー四ツ木店	スーパー	11,720	414	1992	

〔その他の施設〕

施設名	内容など
a 葛飾区役所	44万人が暮らす葛飾区の行政中心。約1,200人が勤務(現庁舎)。
b シンフォニーヒルズ	国内トップクラスの音響を誇る音楽ホール。'92年完成。
c 株式会社トミー	国内屈指の玩具メーカー。立石へは'41年工場が、'69年には本社を設置



駅通り商店街(昭和30年代)
踏切から北口地区を望む

(不安感:火災、地震への弱さ)

(不足感:かつてに届かない賑わい 来街者の満足 賃料等の収入)

開発コンセプトと施設構成方針

(スタンダップタウン たていし)

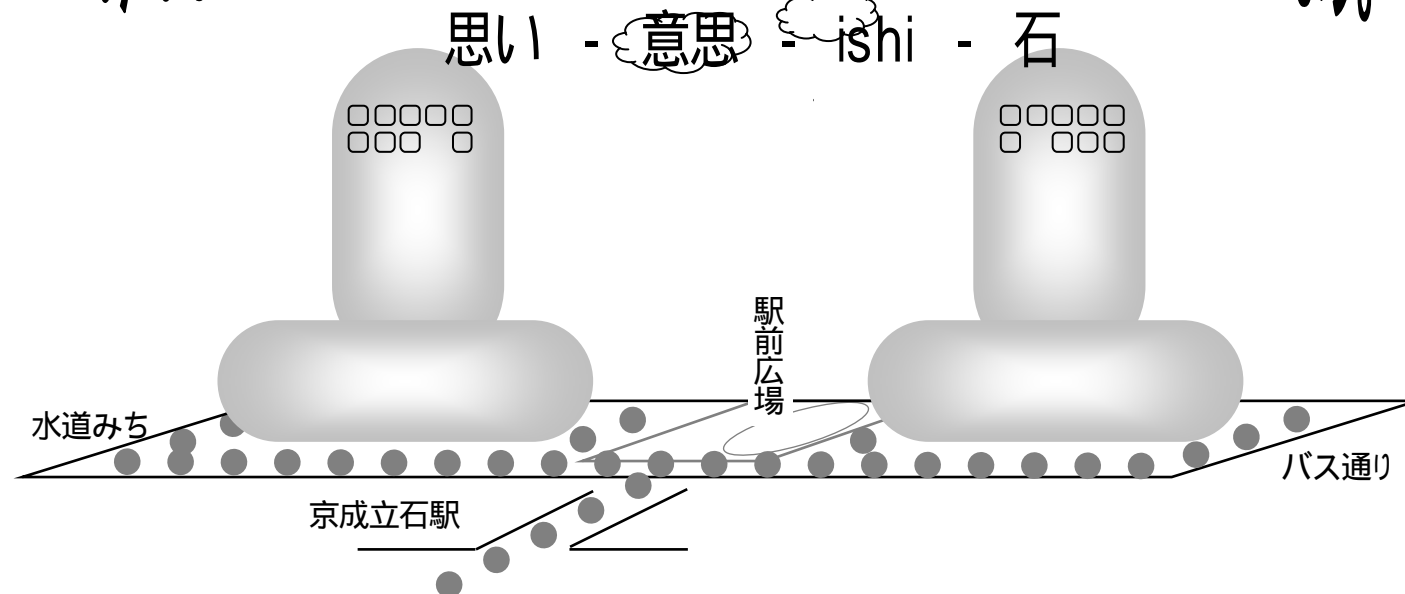
"Stand-up Town Tateishi"

(s・t・a・n・d - 新しい立石の安全安心、賑わいのまち (downtown) づくり)

「思い」をのせた
まちづくり

本年2月より、地元の方々と取り組んできた施設設計画検討会
会では皆さんから、「この立石のまちへの思いや要望を伺うこと」
から始めました。
長く暮らししたり、また「商売を営んでくれた方からのこのま
ちへの思いは、まさに十人十色。立石のいいところ、他のまちに
はないもののほか、こう変わってくれたらとか、こんな施設があ
ったらあればなど、立石の明日を想い、数多くの思いをお聞きす
ることができました。

みんなの「思い」を「石」に託した、新しい立石のまちづくりを始めましょう。



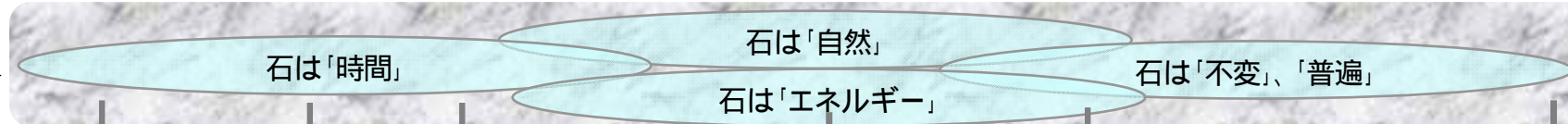
立石の由来

立石8丁目37番にある児童公園内の祠にまつられた石。付近に古墳があり、その石室の材料と一緒に千葉真鍮山付近から持ち込まれたと推定されている。奈良・平安時代には立石付近を横断していた古代の道の道標として転用されていたと考えられる。
江戸時代には「根有り石」と呼ばれ、名所として諸本にも登場し、立石様の根を掘ったことで災い起きたなどの伝説を生んでいる。
(葛飾区ホームページより)

「石」とは

私たちの身近にあって、一番大きな自然「地球」を実感させる存在です。古来から、信仰の対象として人の精神世界に通じ、また近年は現代人に癒しを与えるものとして、様々なパワーを秘めています。

思い (ishi)



石 (ishi)

未来 子ども 夢 交流 賑わい 成長 世代間の継承 安全安心 揺るがない価値観 命 暮らし 支え合い

建替えが検討されている総合庁舎を駅前に招き、まちの賑わいづくりに役立
てます。
公(区)と区民が手を携えあう「思いの場づくり」をめざします。

区内で最高に便利な駅前です。
葛飾区総合庁舎*

区内指折りの子育て支援体制
駅前保育所

その他コミュニティ施設

区民サービス・暮らしの支援(公益サービス)

駅前にはまちの賑わいの原点です。
日々の暮らしを生きる大人たち、そして子どもやお年寄りが生き生きと行
き交う、賑わいの泉をつくります。

未来に輝く子どもの夢・文化を育みます
(案)おもちゃミュージアム等

大人たちへは暮らしの潤い、
健康と安心の医療サービス等
フィットネスクラブ クリニック等

駅を利用する人、地域の人々の便利に応えるのが、駅前のまちの原点です。
食品等物販店、飲食店、各種サービス店等

商い、賑わい(商業等)

人が住むことで、まちに灯(命)がとります。
住む人々の中に、新しい立石への思いが育み始めます。

都心から30分圏内の好立地住宅です。
商業、公益機能の充実で暮らしの高利便を約束します。
東京スカイツリーや周辺への良好な眺望性

都市型住宅

住まい(住宅)

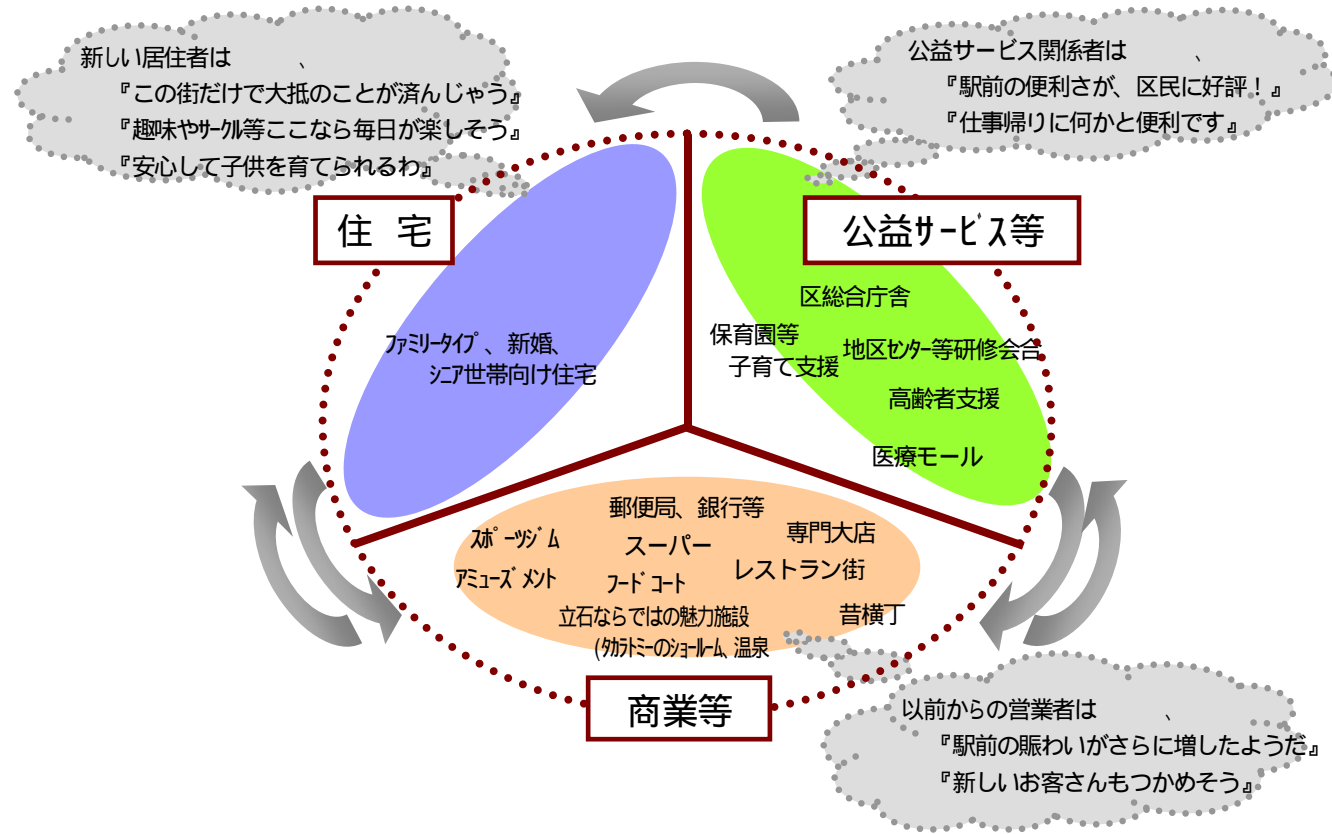
* 葛飾区総合庁舎は、準備組合の要望施設として掲げています。

用途複合と施設計画の方向性

「商業等」、「住宅」そして「公益サービス」が、北口地区まちづくりの用途構成の3本柱です。

3つの用途が複合することで

- ・商業等へは、居住者、そして公益利用者や職員等で賑わいが増し、
- ・住宅へは、居住者へさまざまな生活利便の向上をもたらす、
- ・公益サービスへは利用のしやすさなど、利用頻度・評価が高まります。

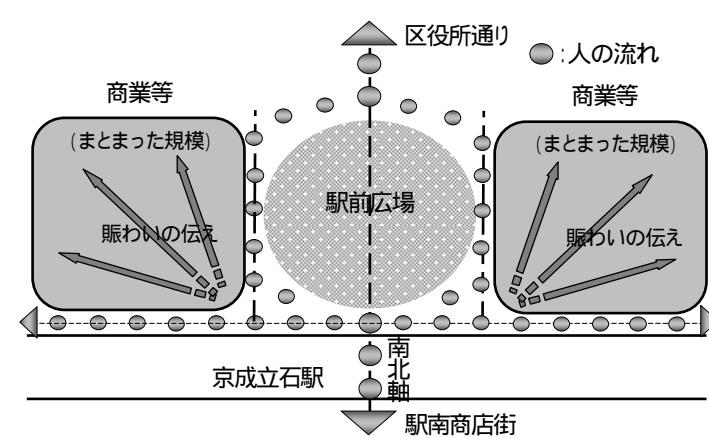


まち立石の拠点力を高め、賑わいを豊かにします

立石が長く賑わい続けるまちであるために、駅前広場や道路、そして敷地とそこに建つ建物の関係はととても重要です。

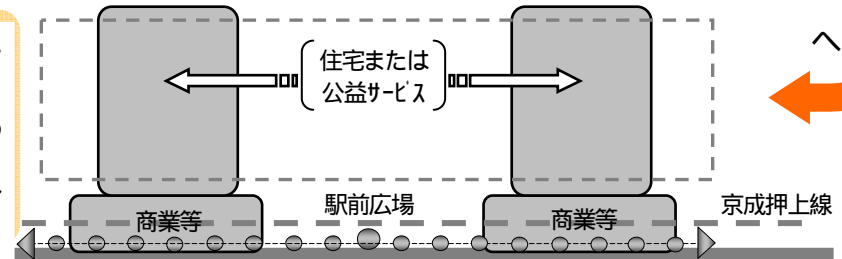
3つの用途と、立石駅前の基盤としての駅前広場や道路。賑わいの出発点、駅前広場を中心に2敷地2棟のまちづくりを提案します。

駅前広場の東と西に2つの敷地をなします。駅前広場の人の流れを上手に施設の賑わいにつなげる。それには広場の東と西にまとまった規模の敷地をなし、ゆとりのある施設を建てるのが重要です。そこで、今後、地区全体を市街地再開発事業により一体的に整備する場合には、南北の動線を確認した上で、駅前広場の位置について地区のほぼ中央に整備できるように併せて要望するものとします。



東西棟とも主に1、2階を商業床とします。間口、奥行きとも十分な商業ゾーンを形成し、上層展開しなくても、権利者店舗を中心に、多彩で集客力のある業種構成が可能です。

東西棟で住宅、公益サービスを分担します。エレベーター等の配置による商業床の面積減。まち全体としてのわかりやすさ等への配慮から、住宅、公益サービスは各棟で分担します。



『スタンドアップ タウンたていし』まちづくりの基本構造です

総合庁舎を導入する効果について

総合庁舎が北口地区に来ることは、立石のまちや区民にとって、次のメリットがあると見られます。

立石のまちにとって

- ・区庁舎というまちの顔ができることで、立石が葛飾の中心として知られるようになります。
- ・一日平均約4千人の来庁者があり、まちの賑わいを増やします。

葛飾区民にとって

- ・駅前立地に変わることで、誰もが行きやすい庁舎となります。
- ・働いている約1,200人の方も、今以上に密なまちの利用者になります。

〔 23区における駅前庁舎の開発例 〕

文京区では94年に完成し、また豊島区でも総合庁舎導入する再開発事業が進められています。いずれも駅前立地で、とても便利な庁舎となっています。



文京シビックセンター (94年)



豊島区総合庁舎 (組合設立前) [南池袋二丁目A地区]

立石駅南北における賑わい形成

取組みの状況

北
口
地
区

地区面積約 2.1ha で、組合施行による市街地再開発事業を事業化推進中です。

経過
H19.10 市街地再開発準備組合を設立
H20.12 事業協力者を導入
(旭化成ホームズ(株)、(財)首都圏不燃建築公社)
H21.2 準備組合事務所を開設

準備組合事務局では理事会や検討会など会合の運営の他、地権者の方々への個別面談や相談等の取り組みを行っています。

南
口
地
区

右図のエリアで立石駅南口地区再開発勉強会を結成し、再開発事業等の共同化まちづくりが検討されています。

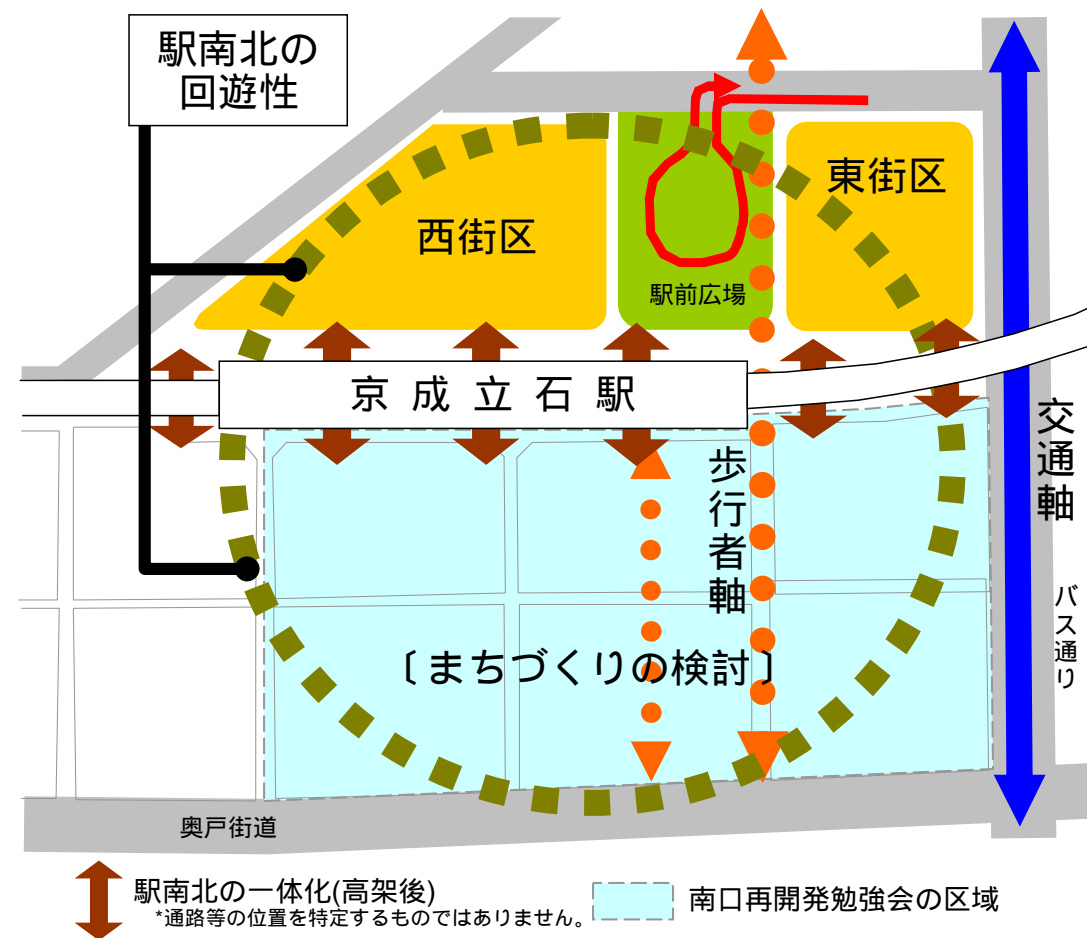
経過
H11年 立石駅南口地区まちづくり勉強会を結成
H18年 地区を複数に分け、検討を開始

平成20年度以降、勉強会では先行地区以外の地区でも具体的な検討が始まっています。

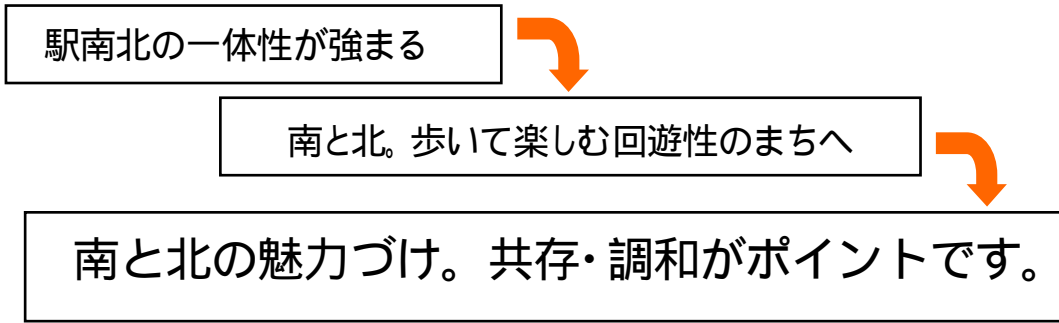
目下進められている、京成押上線の連続立体交差(高架化)事業、沿線では用地の確保が進み、着々準備が整いつつあります。

駅と鉄道が高架になる。駅前のまち立石にとって、これは大きな転機です。

ここでは、今以上に賑わい、人々からさらに親しまれる立石となるために、駅前の南と北で力を合わせて取組む、転機を活かしたまちづくりの方向を見通してみましよう。



駅と鉄道の高架化で、立石のまちは



まち形成の方向性

駅前広場の整備

- ・立石駅前の交通結節機能(バス、タクシー)
- ・イベント広場など立石駅前のシンボリックスポットづくり

まち立石の商業等拠点力を高める機能

- ・葛飾区総合庁舎
- ・東と西、2つの商業ゾーン
- ・来客用駐車場
- ・駅前の高利便住宅

駅沿いのプロムナード形成

地区の施設と高架駅の間の道は、歩行者優先のプロムナード的な整備を予定しています。ここは、駅前の新たな賑わい空間になります。

北口「立石」に加わる新しい顔のまち

- ・駅前広場や道路など、明るく開放感のあるまち
- ・進んだ区民サービスがあるまち
- ・権利者及び新たな店舗で構成する新商業ゾーン

南口「立石」の生活拠点としてのまち

- ・住まいと商業の調和したまち

生活基盤の整備と、防災性を高めた住環境の整備

地域に根ざした商業などの生活拠点づくり

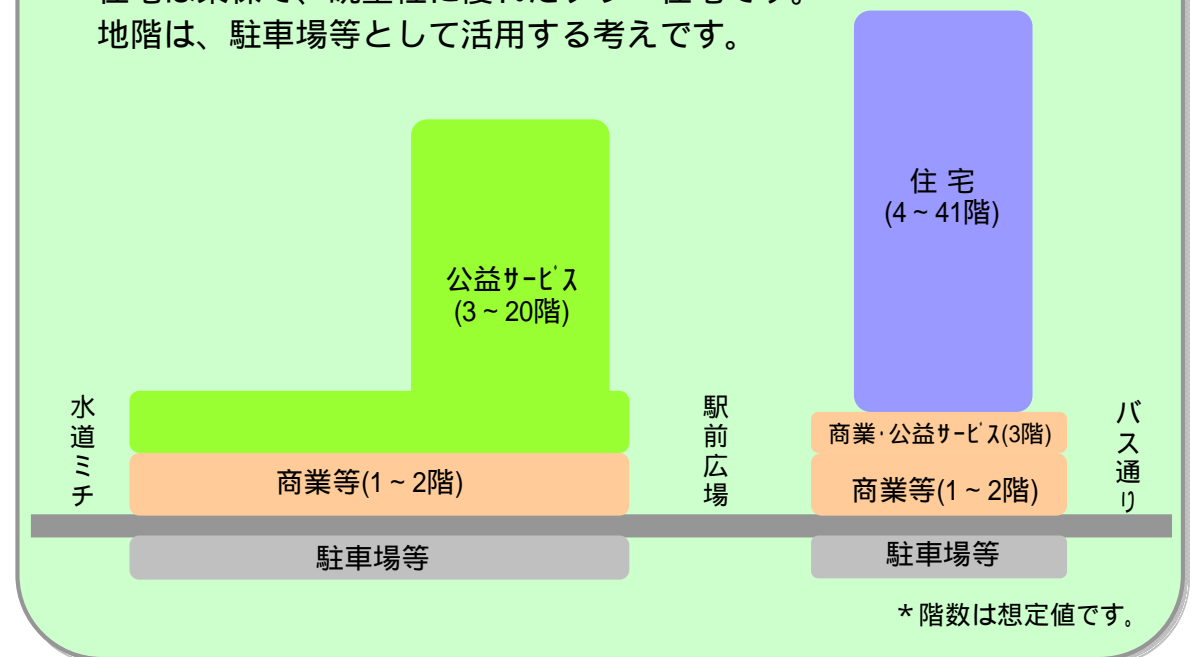
施設計画のイメージと今後について



【北口地区施設計画案】
(イメージ)

施設計画について

商業ゾーンは東西棟とも、低層部（1・2階等）を想定しています。総合庁舎としての必要な規模や、ゆとりある総合窓口スペースを作る点から、西棟に主な公益サービス床を配置します。住宅は東棟で、眺望性に優れたタワー住宅です。地階は、駐車場等として活用する考えです。



< 今後について >

準備組合では、今回の素案をもとに事業計画を立案し、事業の採算性について現時点の見込み等を踏まえ、検討を進めてまいります。

さらに、事業計画について具体的に前進させる状況が整ったところで、準備組合の総会に諮り承認を得て、地権者皆さんへ案の都市計画決定について賛同を伺う取り組みを始める考えです。

個別の対応においては、新しい事業計画案に基づく仮個票をお示しする予定ですので、ご協力よろしくお願いたします。





【西棟モール入口】

【東棟】

商業のイメージ

商業施設業種構成（例）について

立石駅前の商業環境の分析から、「最寄性」・「利便性」・「目的性」をテーマとする北口地区商業の方向づけに沿い、例として検討したものです。

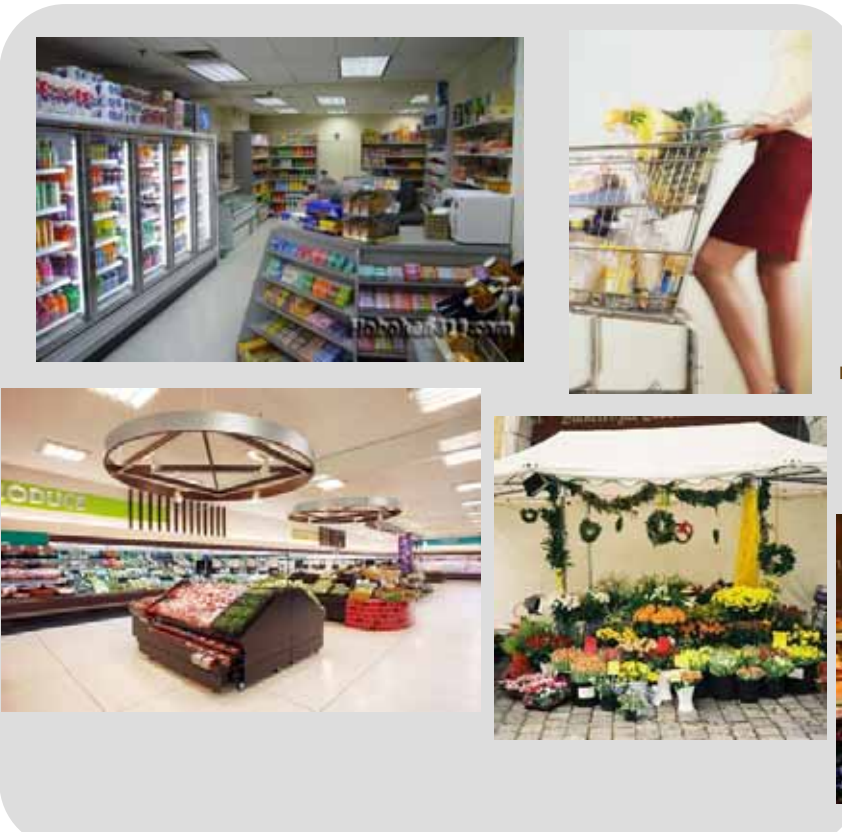
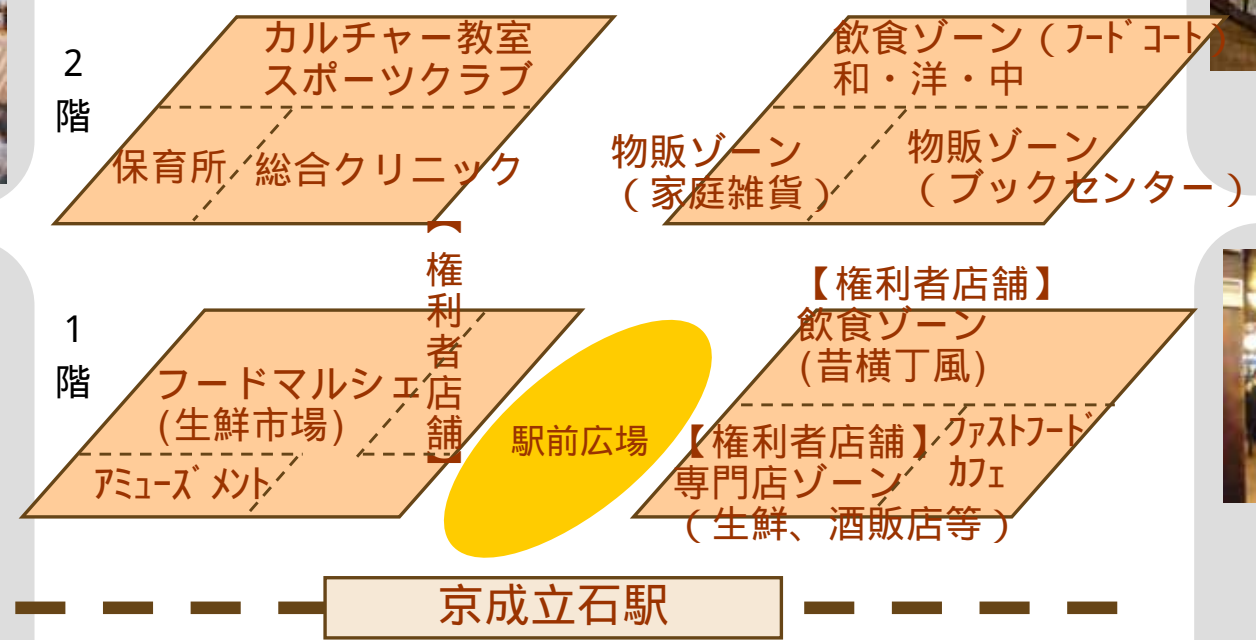
駅前広場をはさんだ商業機能の分担を明確にし、施設全体としては総合複合施設をめざします。

従前権利者の再入居を前提に業種構成の方向性を考えつつ、外部商業テナントを導入することにより、商圈拡大と集客機能の向上をめざします。

周辺住民の利便を高め、かつ立石駅前としての安定商圈を確保するため、生鮮品を提供するフードマルシェ（生鮮市場）導入を検討します。



（配置のイメージ）



住宅と公益サービスのイメージ

駅前の安全・高利便住宅



総合庁舎を中心とする充実の公益サービス

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。

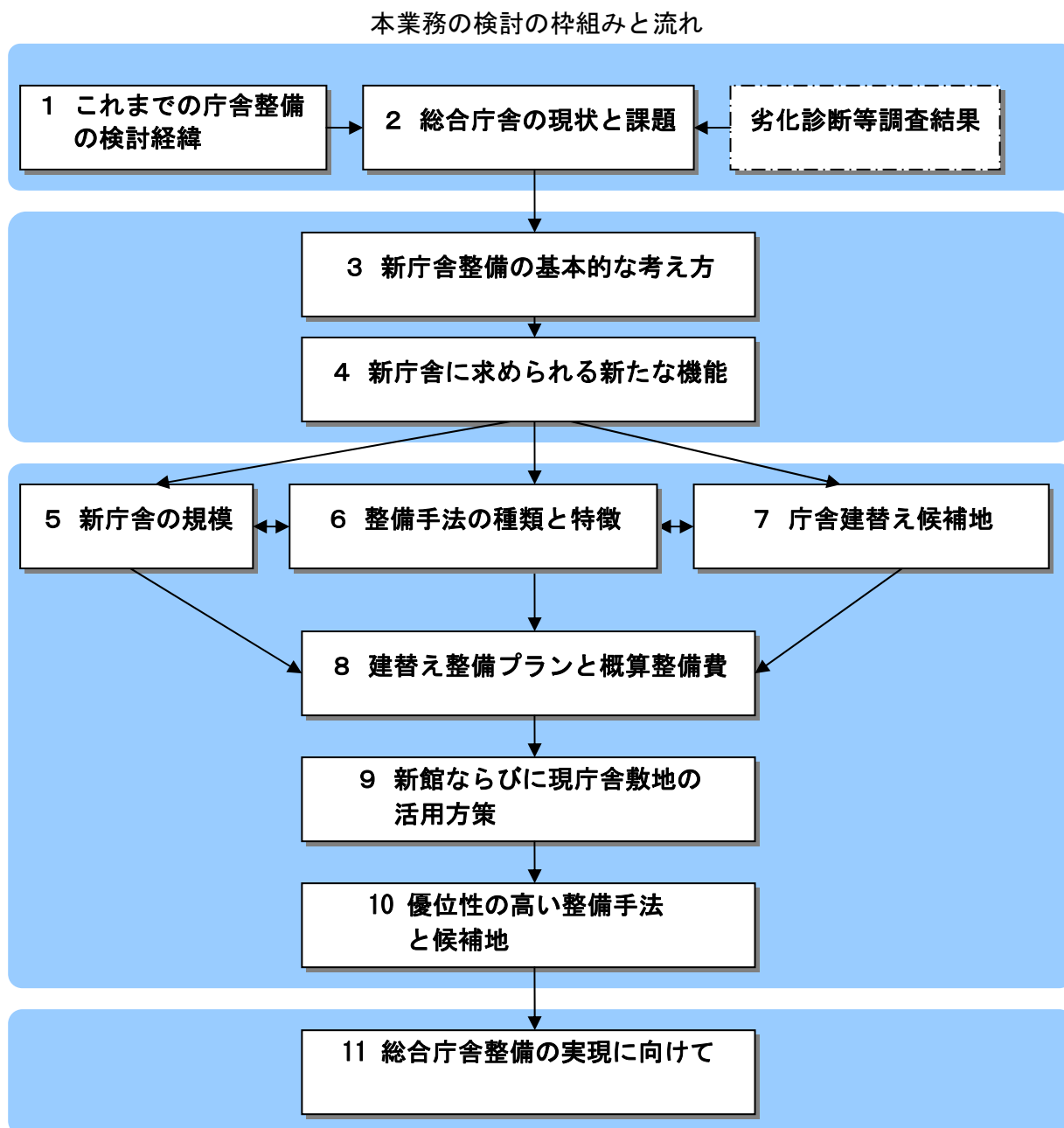
議会報告等の経緯について整理すると下表のとおりである。

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

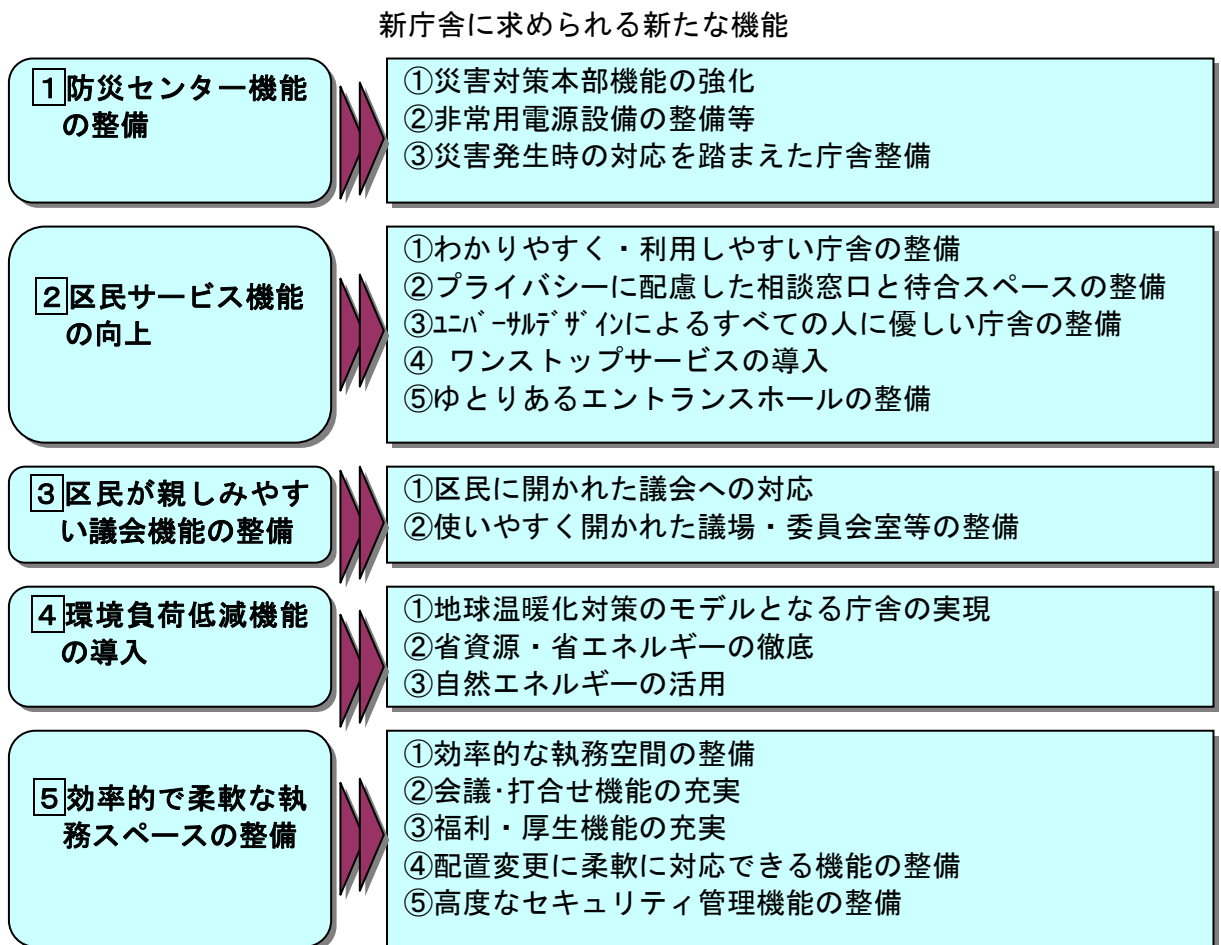
3 新庁舎整備の基本的な考え方

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

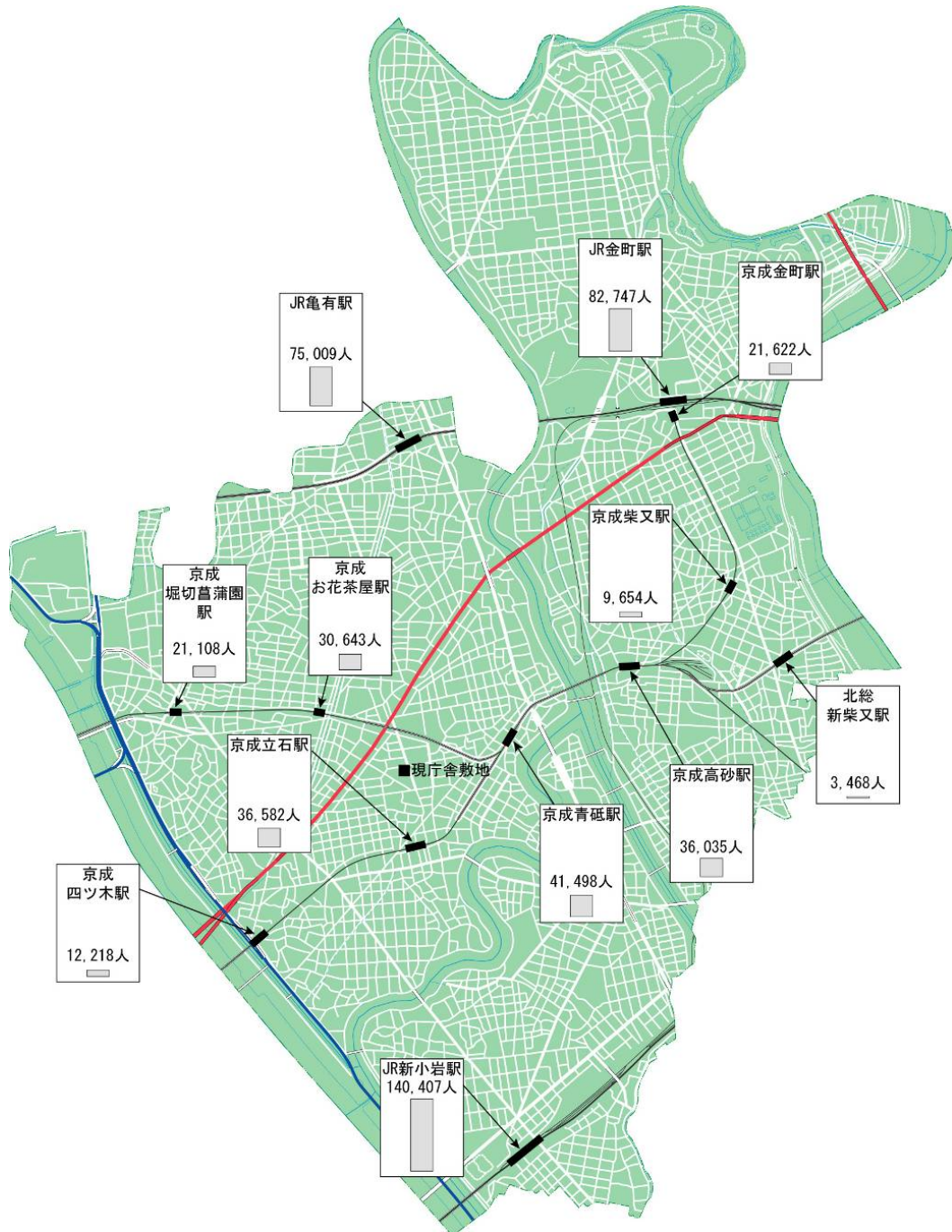


※区民事務所を補完する「サービスコーナー」も併記した。

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）



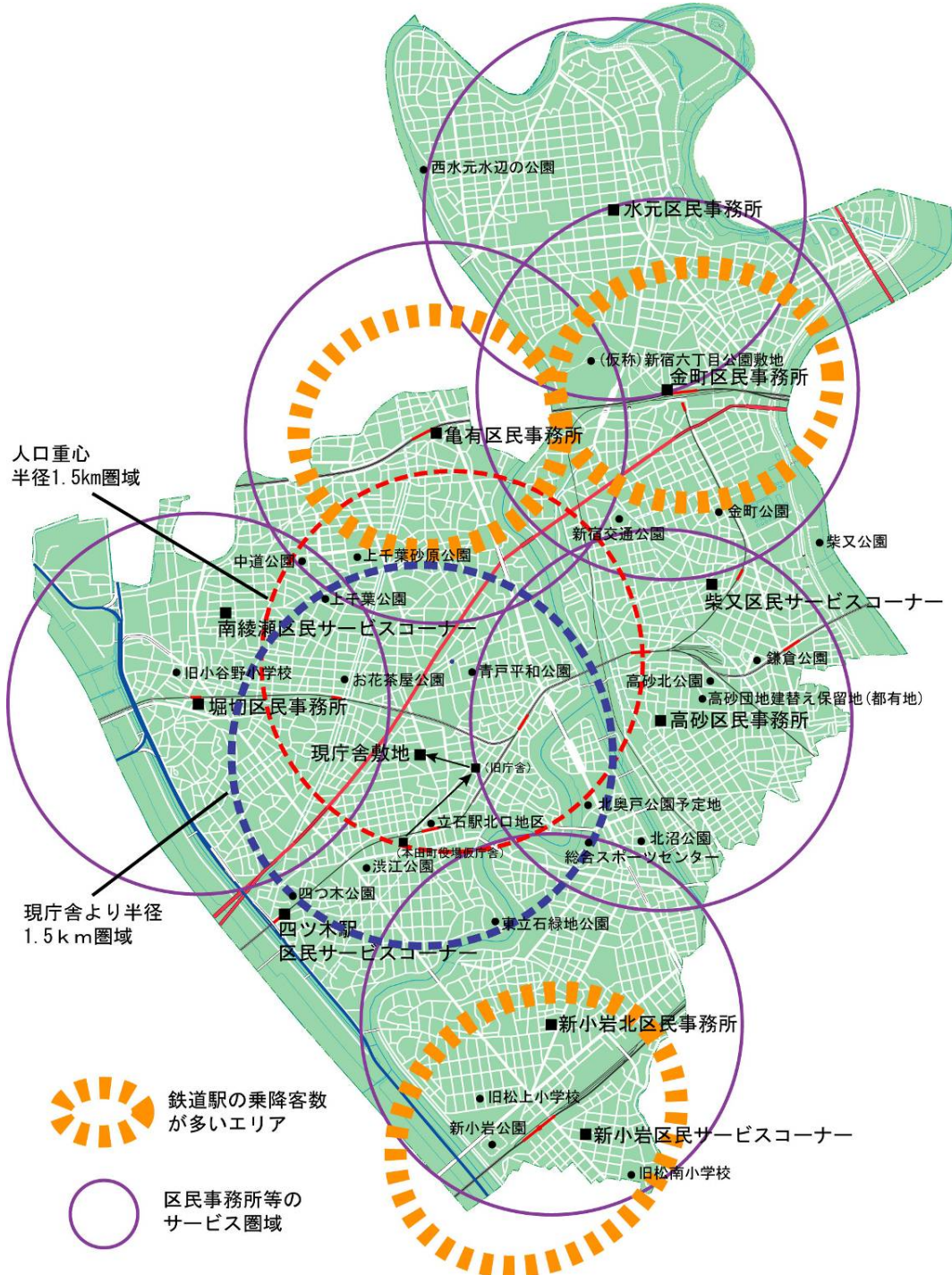
出典) 都市交通年報(平成20年版)より作成

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 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

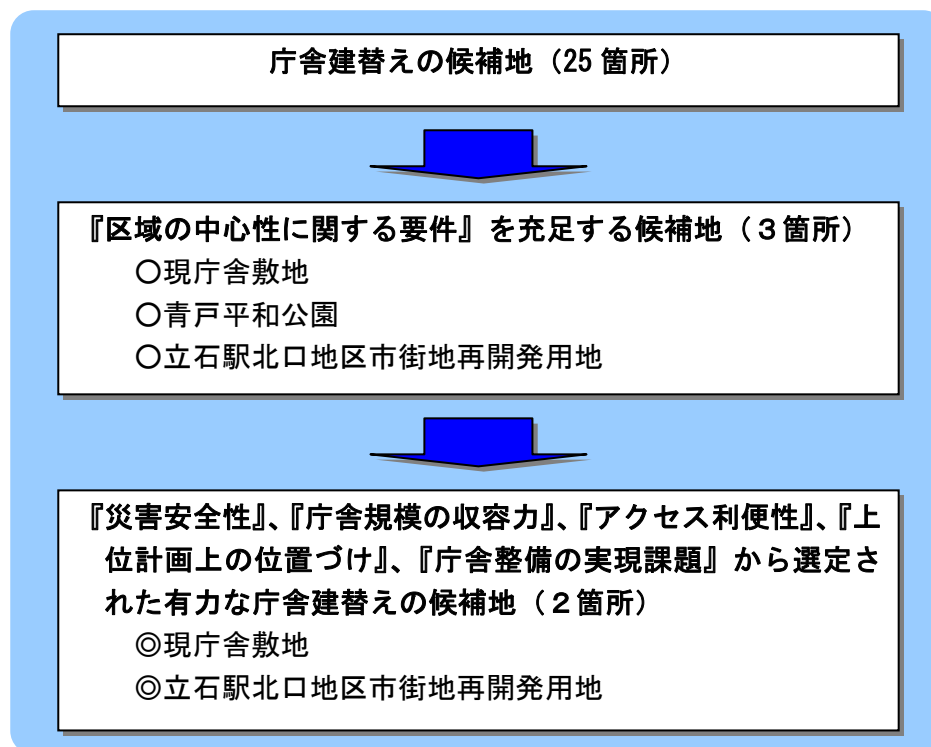
候補地	区域の中心性に関する要件				災害に対する安全性	望ましい庁舎規模の充足	区民のアクセス利便性	上位計画における位置づけとの整合性	庁舎整備を実現するための課題
	歴史的な行政拠点の位置	区内の人口重心の位置	区民に身近な行政サービス施設との位置関係	鉄道網と鉄道駅の利用状況					
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 80年近く前から本庁舎は立石地区に立地し、区民に定着している。 	<ul style="list-style-type: none"> 人口重心から約1.0km離れている。 	<ul style="list-style-type: 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	規模想定の考え方
総合庁舎	33,000 m²	・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 m²	・現状の床面積 3,000 m ² を想定
その他の公益施設	3,000 m²	・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 m²	
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。

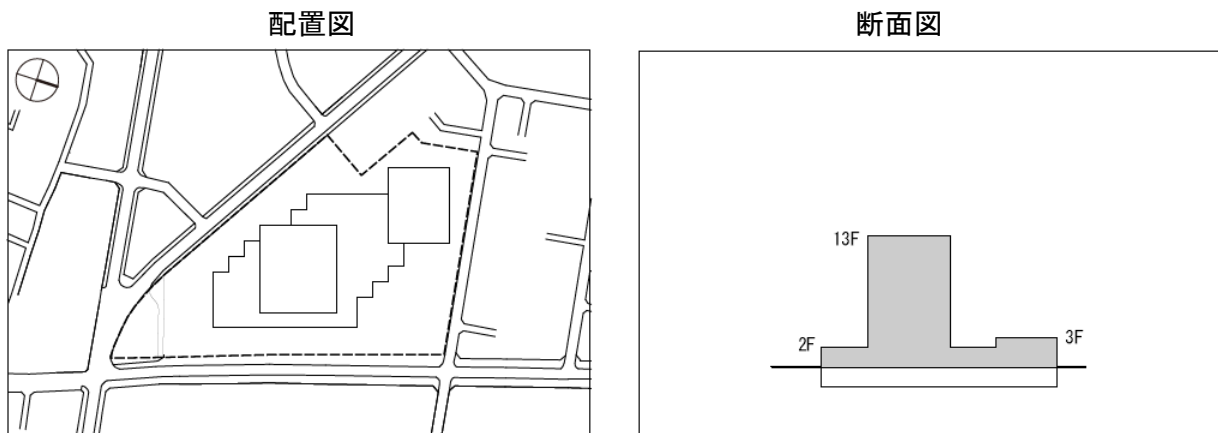
(2) 現地建替えの整備プラン

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。

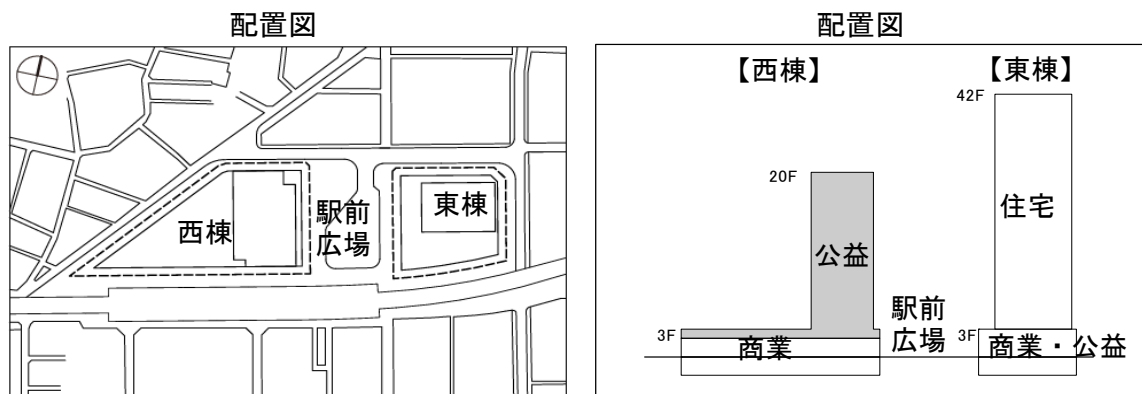
(3) 立石駅北口地区市街地再開発地区における整備プラン

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観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12月16日（木曜日）午後1時から午後3時

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13名、欠席7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

1) 現地敷地について

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の状況によってランク付けされるものである。立石駅前は今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。再開発事業が行われることによって、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年から6年おきに作成されており、今年度から、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、鉄道の構想と書いてある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8号線、11号線の延伸、メトロセブンを改定後の都市計画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、8・11号線とメトロセブンの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。右側は改定中のものである。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、「震災復興まちづくりの方針」という11番目の柱を全体に串さしするようにしたものである。

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 中学校は区内全体に分散しており、そこからの距離を標準とした。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計画公園であり、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、今の想定規模の建物は建てられなくなる。基本的には都市計画公園としての位置づけを廃止する必要がある。その場合、別の場所に同規模の都市計画公園を確保することが前提になると考えられる。

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考えられる。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。半年間で意識が高まってきていると感じている。
- 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だが、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た後に着工して、約 3 年で竣工すると考えている。

委員 最短であれば、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合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、出来上がってから移転することになるので、行政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 21 ページ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 億円であるが、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、仮庁舎を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を各施設へと誘導させ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フロアも必要であるが、これを実現しようとする、なるべくワンフロアで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、ホームは高架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。ご提案にあったような駅前広場の上を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歩いてもらうというのは在来の考え方である。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ができない。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、駅舎の改築の際に、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、これからの検討の中で配慮していきたい。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、沿線住民の方への影響も考慮する必要が生じ、鉄道高架の高さについては既に計画決定されている。その中で対応を検討していく。
- 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。そういう意見があったということだとどめておきたい。非常に重要なポイントである。
- 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 この計画は、全地権者の方に声かけをし、計画づくりの段階から行ってきた。実際には、個人の資産の話でもあるので、権利変換や今後の補償の話も面談の中で行いながら合意形成に取り組んでいるところである。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時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。地権者の方の3分の2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 組合としては、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。平成30年よりは平成28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を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と考えている。
- 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。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うのであれば、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 実家が立石地区にある。昭和40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。平成7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 長い助走があったということ。一方、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。ただし、本当に動き出すかどうかという話だ。
- 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。防災の面からも道路整備が必要である。
- 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、駅前広場にバス乗り場が設置される。
- 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 教育委員会の者がいないので、正確なことはいえないが、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。今の段階では、具体的な考えは無い。
- 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、区民の意見を聴く会を2月上旬に3回開催したい旨、提案した結果、いずれも委員より了承を得た。

4. 閉会