

平成 23 年 5 月 19 日

## 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第 8 回）

### 次 第

#### 1 開 会

#### 2 議 事

(1) 本庁と支所について（資料 8-2）

(2) 総合庁舎の整備パターン、新館を残す場合の課題、新館及び敷地活用方法について

（資料 8-3）

(3) 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について

（資料 8-4）

#### 4 閉 会

#### 配布資料

- |        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 資料 8-1 | 第 7 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 8-2 | 区民事務所、サービスコーナー、地区センターについて             |
| 資料 8-3 | 総合庁舎の整備パターン、新館を残す場合の課題、新館及び敷地活用方法について |
| 資料 8-4 | 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について                 |

# 資料8-1

## 第7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23年4月25日（月曜日）午後2時から午後4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16名、欠席4名）

### 議事内容

#### 1. 開会

第7回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を開催する。

3月11日に発生した東日本大震災では津波被害が甚大であった。自治体庁舎が損壊し、行政事務が滞るといった事態が生じている。葛飾区総合庁舎のあり方の検討に当たっては、これらの自治体が見舞われた被害も踏まえて検討いただきたい。

#### 2. あり方検討委員会（第6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6回）議事概要（資料7-1）

事務局より第6回あり方検討委員会の議事概要（資料7-1）および、平成22年度の検討状況（資料7-2）を説明した。議事概要（資料7-1）については、区ホームページでの公開について委員より承認を得た。

#### 3. 報告

##### （1）「区民の意見を聴く会」開催結果について

○資料7-3 「区民の意見を聴く会」開催結果について（資料7-3）

会 長 資料7-3は、会場で区民から発言頂いた質問・意見と、アンケートで回答頂いた内容を踏まえて事務局が整理したものである。個々のアンケート回答は、参考資料として配付した。アンケートに対しては区より回答を行っていないため、回答欄が空白となっている。

委 員 大震災の発生以前に開催された会であり、区民の危機感は今では全く異なったものとなっているのではないか。

事務局 大震災後に同様の区民の意見を聴く会を開催すれば、意見の内容や参加人数等も異なる可能性がある。

委 員 葛飾区であるような大震災が発生したら、庁舎等はどうなるだろうか。区民の意見を聴く会では、建替に反対する意見が多かったようだ。葛飾区は裕福な区とはいえませんが、生活保護費と同じ位の額の費用を投

- じれば長く使うことができる庁舎を建てることができると思う。庁舎建替えは真剣に考えるべきである。
- 委員 今回の地震で、区民の関心も高まったと思う。取りまとめを行うころ、区民の意見を聴くことを考えてもいいと思う。
- 会長 10月中下旬には、本委員会の最終報告を行う予定である。7月の第10回あり方検討委員会から10月まで3ヶ月ある。この期間で、同じような会を開催するのか、区の説明会という形態で開くのか、広報紙で広く公表していくのか、様々な方法が考えられる。どの方法を採用するかはまだ決まっていないが、本委員会としても広く公表していくことは重要だと考える。
- 事務局 東日本大震災が起きたことによって区民の庁舎整備に関する受け止め方も変わってきていると思われる。総合庁舎整備について区民に理解していただくため、今後も区民に広く周知する機会を設けていく必要があると思う。ただし、どのような形で行なうのかなど、方法は検討が必要である。
- 会長 本委員会として意見を聴くのか、最終とりまとめを区長へ提出して区として説明会を開催するのか、あるいは両方やることも考えられる。区民の意見を聴く会を行なった場合、大震災の前後では意見も異なってくるだろう。事務局とも相談して考えていきたい。
- 委員 意見を聴く会は、一部の人に発言が集中し一般参加者が意見を言いづらい。葛飾区で業を営むものは、災害が怖いからといって他所に引っ越そうとは思わないはずだ。こういったことも踏まえて庁舎整備の検討を進めていただきたい。
- 会長 夏場は節電対策もあり、暑いだろうから会を開いて集まっていたいただくのは大変かも知れない。そのため、1つの方法として広報紙で広く意見を求める方法もよいと思っている。引き続き検討していくこととしたい。

#### 4. 議事

##### (1) 東日本大震災による庁舎の主な被害状況と葛飾区総合庁舎の状況について

○東日本大震災による庁舎の主な被害状況と葛飾区総合庁舎の状況（資料7-4）

- 会長 多くの役場が被害を受けた。特に大槌町や南三陸町では大きな被害を受けた。南三陸町は庁舎そのものが被災し、仮庁舎を建設したが、そこで使われているパソコンは県から借りたものである。住民基本台帳や固定資産税台帳など重要な書類が失われてしまっている。

- 委員 大槌町役場は、築 33 年しか経過していない。津波による被害が大きいとは思いますが、低層庁舎でこれだけの被害を受けたのだから、東京で地震が発生したらもっと被害を受けるだろう。大槌町では、地震後、外で対策会議を行っていたところ、津波に襲われてしまったようだ。庁舎にはそこで働く人がいないと行政機能を果たさない。行政が動かなければ、支援体制も築かれない。
- 委員 このような被災状況を踏まえると、区民アンケートの回答も変わってくるだろう。
- 委員 葛飾区の場合、河川堤防が破壊されると大水が来る可能性が高い。庁舎のうち重要なものは 2～3 階に配置するなどの点を、今後の検討に含めた方がよいだろう。
- 会長 おそらく津波は来ないだろうが、水害の可能性はある。2.0 から 3.0m 程度の浸水となるだろう。
- 委員 中川放水路は、大潮の時期に水面が上昇し危険な状態になっている。荒川、江戸川は堤防を大きく造成しているが、中川放水路は堤防を強化しないと水害が起こることも考えられる。
- 委員 区民の意見を聴く会では、建替ありきの検討ではないかという意見が多かった。葛飾区では津波はそれほど脅威ではないだろう。水害のほうが脅威である。地震によって中川の堤防が決壊するかも知れない。そうすると大量の水が市街地に流れ込む。その時に庁舎がしっかりしていて司令塔としての役割を果たせる状況でないと困る。しっかりとしたものを早急に整備すべきだ。
- 委員 区民は自分が生きていくためのこととして庁舎問題を考えてほしい。本委員会は、それに向けた意識啓発の活動という見方もできるだろう。
- 委員 家の近くに中川があるが、昔は 3 分の 1 くらいの水かさであったが、今はだいぶ水位が上がってきているように思う。
- 委員 本委員会の重要性をしっかりと PR してほしい。
- 会長 川の水位、地盤の高さなど、どの程度資料が集まるかわからないが、事務局に調べていただきたい。巨大地震と集中豪雨が重なるような災害が起きれば、想定外の被害が発生することになるだろう。昭和 23 年の福井地震の際はその 1 ヶ月後に大雨となり、地震による地盤沈下の影響で市街地に水があふれた。1855 年の安政の大地震では、その 1 年後に大水害が発生したという記録がある。地盤については、昭和 30 から 40 年代には工業水のくみ上げによって各地で地盤沈下が進んだが、その後地下水の汲み上げは禁止された。ここ 10 年くらいは、地盤沈下は進んでいないのではないだろうか。ただし、カスリーン台風の頃に

比べると地盤沈下が進んでいる。こうした点も踏まえて検討していきたい。

- 委員 水戸市役所の被災事例が資料 7-4 に掲載されている。これは葛飾区の新庁舎と建築年が近い。しかし今回被害を受けている。葛飾区の旧庁舎は 1 階部分が駐車場であることからもっと弱いのではないだろうか。この事例をみると、本館と新館の建替が必要となるのではないか。
- 事務局 水戸市役所は建築年次からみて旧耐震基準で建築されたものである。震度 6 弱で被害をこうむったことなど参考になると思っている。
- 会長 葛飾区庁舎は耐震補強されているが、安心はできないという印象を持っている。水戸市役所の耐震補強はどうであったか調べていただきたい。
- 事務局 可能な範囲で調べて報告したい。

## (2) 本庁と支所について

### ○支所の行政サービスについて (資料 7-5)

- 会長 本委員会において、以前、本庁と支所の役割分担について意見があったので、葛飾区と他区の支所の事務を比較できるように整理してもらった。本委員会で見学した区をみると、千代田区では支所は課レベルの組織である。
- 委員 参考資料の表記はどのような意味か。
- 事務局 基本的には全部行っている場合マル、一部行っている場合、サンカクで整理している。台東区についてのみ、事務所と地区センターとで業務が違うため区分した。
- 委員 区としてどのような体制が望ましいと考えているのか。区が想定しているモデルのようなものを説明してもらったほうがよいと思う。現状がよいということかも知れないが。
- 会長 23 区は、これまで事務分担の改善を重ねてきた結果、現状のような分担になったと考えられる。葛飾区としての固まった考えなどがあれば説明していただければと思う。なお、本委員会では、本庁と支所の役割分担について決める場ではないが、区が総合庁舎の設計段階には決めてある必要があると考える。最終取りまとめの段階では、意見として整理することにしたい。
- 委員 地区センターは、9 時から 21 時までの対応となっている。災害の話になるが、災害は夜中にも起こりうる。警察とか消防署には連絡が行くだろうが、本庁舎へ連絡が入り災害対応の体制が構築されるようにな

- っているのか。
- 事務局 今回の大震災では、地震発生後すぐに災害対策本部が立ち上がった。状況分析を行った上で、災害対策本部を立ち上げるなど、適切に対応することになっている。
- 委員 帰宅困難者の受け入れについて、区から地区センター長に連絡がなかった。
- 事務局 帰宅困難者向けのもので、避難所長である校長が現場にいる時間であったので、開設を指示した。
- 委員 区民の避難所として活用する場合は、自治会ごとに学校の教室を振り分けている。区民は、地震発生後どこに避難するのかということも分からない人が多いだろう。司令塔が十分に機能していないと、そうした誘導もできなくなる。
- 事務局 連絡ネットワークは十分に確保されるようにしておきたい。
- 委員 今回の地震発生は、学校にまだ子どもがいる時間帯であった。堀切小学校では最後の生徒が学校を離れたのは夜であった。両親が仕事場から帰宅できないという事情があったようだ。堀切小学校は少数の帰宅困難者の受け入れで済んだが、葛飾小学校は、多くの帰宅困難者を受け入れたようだ。今後、大地震が発生した際の避難所運営の方法を整理いただきたい。
- 会長 区有施設は本来は区民の避難所であり、通りがかりの歩いて帰る人に開放するのかという点は難しい問題だ。都の施設を中心に帰宅困難者を受け入れるという方針が出されている。大学も同様であり、実際に千代田区にあるたくさんの大学は開放していた。いずれにせよ、庁舎がしっかりしている必要がある。また、夜間の対応についても検討が必要だ。区の体制がどのようになっているのか確認したいと思う。
- 委員 災害時には電話が通じなくなる。1軒1軒、会長が訪問して確認する必要があった。地区センターには職員が1人しかいないから、連絡してもつながらないということもある。地区センターの機能の充実を図ってもらいたい。
- 委員 水元地区の地区センターは、配置場所がやや偏っているように思う。なるべく地区の中心に置いてあげたいと思う。
- 会長 葛飾区の支所については、施設が新しいものもあれば、古いものもある。本委員会の役割は、本庁舎整備のあり方を検討することが中心であるが、区民事務所、サービスコーナーについても、どのような建物であるのか例えば床面積などを合わせて整理しておきたい。支所の機能、体制も整理した上で、これらをカバーするような本庁機能のあり

方を検討することも重要だ。場合によっては最終取りまとめにおいて、参考資料として添付することも考えられる。

何かお気づきの点があれば、配布された質問票に記載し事務局へ提出いただきたい。

これで本日の議事は終了としたいが、何か意見はあるか。

委員 専門的な議論になるかもしれないが、葛飾区に津波被害は予想されるのか。

会長 100 から 150 年先を見据えれば、津波被害はあると言われている。房総沖で発生した延宝地震や、相模湾で発生した関東大震災などのマグニチュード 8.2 から 8.4 クラスのプレート境界型地震と、内陸で起きるマグニチュード 7.0 クラスが 2 回から 3 回連続で起きる直下型地震がいずれ起きると言われている。延宝地震の際は、江戸前まで 1.0m から 1.5m の津波が押し寄せたという記録が残っている。また、火災が発生する恐れもある。葛飾区は海に面していないが、津波が川を遡上してくるといふ被害も考えられる。関東大震災から 90 年近くたち、1 世紀に 1 回は大地震が発生していることを踏まえると、次の世紀に発生する大地震は津波被害をもたらすかもしれない。ただ、当面は、葛飾区は津波被害よりも水害の方が可能性が高いだろうという点をふまえて対処すべきであろう。

### (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 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、5 月 19 日（木曜日）午後 3 時より開催することを連絡した。

## 5. 閉会

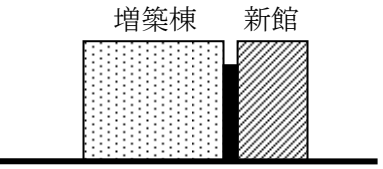
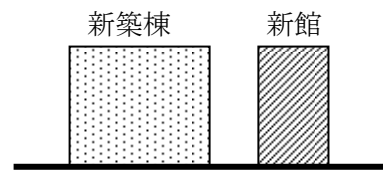
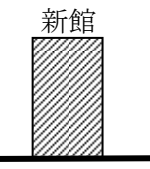
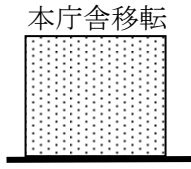
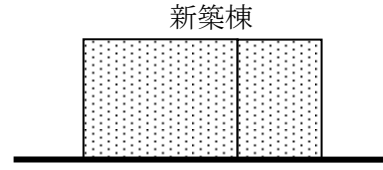
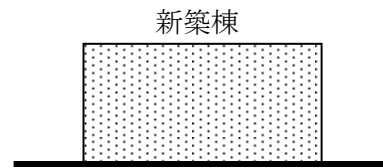
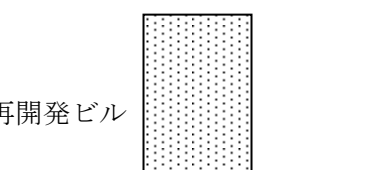
## 区民事務所、サービスコーナー、地区センターについて

施設名	建設年	構造	耐震補強等	施設面積 (㎡)	備考 (併設施設、緒室など)
金町区民事務所	1983	鉄筋 5 階建て	○	286	金町地区センターの 2 階
金町地区センター				1,861	ホール、会議室、和室、休日応急診療所、区民事務所
亀有区民事務所	1996	鉄筋 13 階建て	○	315	リリオ館 7 階
亀有地区センター				1,612	リリオ館 7 階、施設面積は共用部分 433 ㎡含む 多目的ホール、地域集会室 (会議室 2・大広間 1・和室 1・音楽室 1)
新小岩北区民事務所	2001	鉄筋 9 階建て	○	264	都民住宅 1 階
新小岩北地区センター				996	都民住宅 1 階。ホール、大会議室、中会議室、小会議室、和室、音楽室、談話室
高砂区民事務所	1987	鉄筋 3 階建て	○	329	高砂地区センターの 1 階
高砂地区センター				1,612	ホール、会議室、音楽室、大広間、和室
堀切区民事務所	1987	鉄筋 4 階建て	○	297	堀切地区センターの 1 階
堀切地区センター				1,822	会議室 2、小会議室、和室 2、多目的ホール、音楽室
水元区民事務所	1983	鉄筋 2 階建て	○	259	水元地区センターの 1 階
水元地区センター				252	会議室、和室
柴又区民サービスコーナー	1978	鉄筋 5 階建て 一部鉄筋 1 階建て 1 階部分	22 年度から 都が耐震診断 を実施	253	都営住宅 1 階に併設、大会議室、小会議室
柴又地区センター				286	
新小岩区民サービスコーナー	1999	鉄筋 4 階建て	○	257	新小岩地区センターの 1 階
新小岩地区センター				1,225	ホール、会議室 2、和室 2、調理室、活動室
南綾瀬区民サービスコーナー	1979	鉄筋 3 階建て	27 年度までに 耐震補強工事 完了予定	227	南綾瀬地区センター別館 1 階
南綾瀬地区センター	2004	鉄骨 2 階建て	○	1,190	ホール、会議室 3、音楽活動室、和室
四ツ木駅区民サービスコーナー	—	鉄筋 1 階建て	○	72	(賃借)
立石地区センター	2010	鉄骨 1 階建て	○	236	会議室 2 (賃借)
東立石地区センター	1997	鉄筋 3 階建て	○	1,038	会議室 2、音楽室、和室、洋室、ホール
東四つ木地区センター	1997	鉄筋 3 階建て	○	1,245	会議室 2、音楽活動室、和室 2、ホール
お花茶屋地区センター	1981	鉄筋 2 階建て	○	514	会議室、和室
青戸地区センター	1995	鉄筋 4 階建て	○	1561	会議室 2、音楽室、和室 2、ホール
奥戸地区センター	1984	鉄筋 2 階建て	○	510	会議室、和室
新宿地区センター	1982	鉄筋 2 階建て	○	469	会議室 2、和室
東金町地区センター	1984	鉄筋 2 階建て	○	517	会議室、和室
西水元地区センター	1983	鉄筋 5 階建て	○	500	都営住宅 1 階、会議室、和室

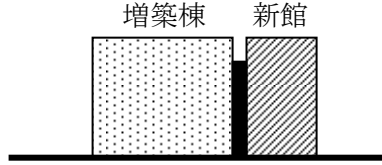
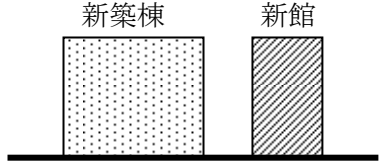

※「耐震補強等」欄の「○印」は、耐震補強工事実施済み又は耐震強度を有しているもの。



総合庁舎の整備パターン

ケース	名称	総合庁舎整備の位置	現敷地の新館の存廃	案の概要	総合庁舎の整備イメージ	対応すべき課題
ケース1	現敷地での増築案	現敷地	継続利用	本館、議会棟は解体し、 <u>新館と一体的な建物として増築する案</u>	【現敷地】 	<ul style="list-style-type: none"> <li>新館を残すことに伴う課題を解決することが必要 ⇒ 2ページを参照</li> <li>工事中、仮庁舎を確保することが必要</li> </ul>
ケース2	現敷地での分棟案	現敷地	継続利用	本館、議会棟は解体し、 <u>新館と新築棟を分棟として整備する案</u>	【現敷地】 	<ul style="list-style-type: none"> <li>新館を残すことに伴う課題を解決することが必要 ⇒ 2ページを参照</li> <li>工事中、仮庁舎を確保することが必要</li> </ul>
ケース3	一部移転案	現敷地の一部と他敷地	継続利用	新館と他敷地に建設する本庁舎に本庁機能を分ける案	【現敷地】  【他敷地】 	<ul style="list-style-type: none"> <li>新館を残すことに伴う課題を解決することが必要 ⇒ 2ページを参照</li> <li>本館・議会棟の解体後の、現敷地の活用方策を検討することが必要 ⇒ 3ページを参照</li> </ul>
ケース4	現敷地での全面建替案	現敷地	解体	既存建物を順次解体し、敷地内外に仮庁舎を確保しながら、段階的に建替える案	【現敷地】 	<ul style="list-style-type: none"> <li>段階的に建替えるため、6年以上の工期を要し、また、工事中、仮庁舎を確保することが必要 ⇒ 4ページを参照</li> </ul>
ケース5	全面移転案(その1)	青戸平和公園	全面移転後、継続利用又は解体	本庁機能全体を青戸平和公園敷地に移転する案	【青戸平和公園敷地】 	<ul style="list-style-type: none"> <li>青戸平和公園の代替公園を確保することが必要</li> <li>移転後の現敷地の活用方策を検討することが必要 ⇒ 3ページを参照</li> </ul>
ケース6	全面移転案(その2)	立石駅北口地区	全面移転後、継続利用又は解体	本庁機能全体を立石駅北口地区市街地再開発地区に移転する案	【立石駅北口地区(西街区)】 	<ul style="list-style-type: none"> <li>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必要</li> <li>移転後の現敷地の活用方策を検討することが必要 ⇒ 3ページを参照</li> </ul>

## 新館を残す場合の総合庁舎整備に関する課題

項目	ケース1 現敷地での増築案	ケース2 現敷地での分棟案	ケース3 一部移転案
	新館と一体の建物として増築整備する場合	新館と新築棟を分棟として整備する場合	新館を残し、主に他敷地で総合庁舎を整備する場合
配置パターン			
1 構造基準、増築等に関する法令上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一体の建物として現行の建築基準法が規定する構造基準を満たすことが必要。</li> <li>○新館は、耐震壁の増設等の工事が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現行の建築基準法が規定する構造基準を満たすための工事は不要。(ただし、防災拠点としての強度は不足する。)</li> </ul>	(同左)
2 軽量コンクリート使用上の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新館の耐用年限は、通常よりも3~4年短くなり約30年後と予想される。</li> </ul>	(同左)	(同左)
3 総合庁舎整備プランへの影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物全体(新館、増築棟)が日影規制を満たすことが必要。</li> <li>○増築棟の配置は制約され、整備プランの自由度が低い。</li> <li>○新館と増築棟を各階で連絡することが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物全体(新館、新築棟)が日影規制を満たすことが必要。</li> <li>○新築棟の配置は制約され、整備プランの自由度が低い。</li> <li>○新館と新築棟は地上部しか連絡できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本館・議会棟解体後の敷地活用プランを作成することが必要。</li> <li>○新館と現敷地に整備される他の施設が日影規制を満たすことが必要。</li> </ul>
4 整備費用への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新館の大規模改修工事、耐震補強工事の費用が発生。</li> <li>○約30年後には新館の解体費用、建替費用が発生。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新館の大規模改修工事の費用が発生。</li> <li>○約30年後には新館の解体費用、建替費用が発生。</li> </ul>	(同左)
5 事業スケジュールへの影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新館を残すため、建替え手順全体に制約が生じ、新館を解体する場合に比べて事業スケジュールが延びる可能性もある。</li> </ul>	(同左)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本庁機能の移転先での整備スケジュールに左右される。</li> </ul>
6 環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>○CO2の発生など環境に及ぼす影響について、新館を残す場合と新館を解体し建替える場合の比較検討を行い、整備手法を選択する際の評価指標の1つとすることが求められる。</li> </ul>	(同左)	(同左)
7 庁舎の利便性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新館と増築棟の接続通路を各階に設けるため、来庁者にわかりやすく便利な庁舎を実現することが困難。</li> <li>○増築のため、ユニバーサルデザインの視点から総合庁舎全体を同一レベルの高い水準とすることが困難。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新館と新築棟を結ぶ通路は地上部のみとなるため、来庁者にとってわかりやすく便利な庁舎を実現することは、ケース1よりも更に困難。</li> <li>○分棟となるため、ユニバーサルデザインの視点から総合庁舎全体を同一レベルの高い水準とすることが困難。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本庁機能が新館と移転先に分散するため、来庁者にとってわかりやすく便利な庁舎を実現することはできない。</li> <li>○本庁機能が新館と移転先に分散するため、ユニバーサルデザインの視点から、総合庁舎全体を同一レベルの高い水準とすることが困難。</li> </ul>
課題のまとめ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現行の建築基準法が規定する構造基準を満たす必要があり、これを満たすことが可能かどうか技術上の大きな課題が予想される。</li> <li>・ 技術的には可能だとしても、新館は耐震壁の増設等によって空間が分断され、利用の自由度が大幅に低下すること等を考慮すると、ケース1の実現可能性は低いと考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新館と離して新築棟を建てるため、敷地配置や建物プランの自由度がかなり低下することが予想される。</li> <li>・ また、新館と新築棟の連絡が地上部に限られ、区民にとってわかりやすく便利な総合庁舎の実現は困難であることから、ケース2の実現課題は大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新館に本庁機能の一部を残すため、移転先の本庁機能と敷地が離れ、区民にとってわかりやすく便利な総合庁舎を実現することはきわめて困難である。</li> <li>・ 本庁機能の一部を他敷地に移転させるため、本庁の立地場所として適切な大規模移転用地が確保できるかが最大の課題となる。</li> </ul>

## 総合庁舎を移転する場合（ケース3、5、6）の新館ならびに敷地の活用方法について

### 1 敷地活用の前提条件

総合庁舎を移転建替えによって整備することを想定した場合、新館については、大規模改修して継続利用を図る方法と、解体・撤去して敷地全体の活用を図る方法の2つの選択肢が考えられる。

ケースA	ケースB
<b>新館を改修して継続利用</b>	<b>新館を解体・撤去し、敷地を一体活用</b>
①新館を単独で改修して継続利用するためには、施設の老朽化にともなう改修のほか、新館単独の施設として利用するための建築・設備等の改修費用（約17億円以上）が発生する。 ②仮に10年後に大規模改修した場合でも、その20年後には構造躯体の耐用年限を迎えるため、建替えざるを得ない。 ③現敷地内に残った用地に新たな建物を建てる場合、隣地斜線制限などをクリアする必要があることから、敷地の活用にさまざまな制限が生じる。	①約2haの用地を一体的に活用できることとなり、多様な活用方法が可能となる。

### 2 現庁舎敷地の活用方法

#### (1) 地区活性化の視点（土地利用用途の視点）

活用パターン	想定される用途の例
①暫定利用	学校など公共施設の建て替えに際し、仮校舎などの用地として暫定利用。
②公共空地	施設建設は行わず、公園、緑地等を想定して公共空地として利用。
③公共・公益施設	地区の活性化に資する公共・公益施設を新たに整備。
④民間活用	民間事業者の資金とノウハウを活用し地区活性化に資する土地活用を図る。

#### (2) 資産活用の視点

土地活用パターン	資産活用の内容
①公共が活用	公共が活用するため、資産活用の収益等は期待できない。
②民間に賃貸借	定期借地方式等によって民間に貸地することにより、地代収入を得る。区は土地を将来にわたって保有できる。
③民間に売却	民間事業者に土地売却することによって収入を得る。

### (3) 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の例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、事務所等の集客的施設
資産活用の視点	原則として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
事業主体	公共	公共	公共、民間	民間

### 3 現庁舎敷地活用において配慮すべき事項

以上の検討をふまえて、現庁舎敷地の活用を図っていく上で重視すべき考え方について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場合には、土地購入費を含めて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。

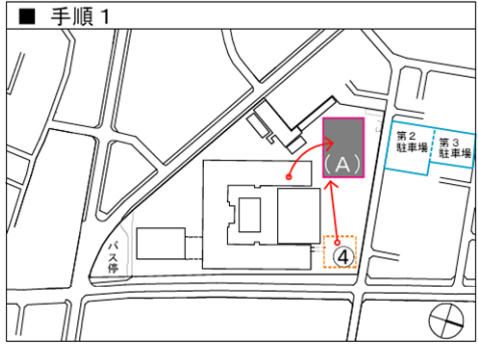
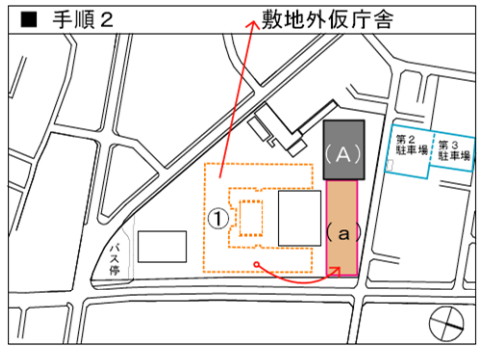
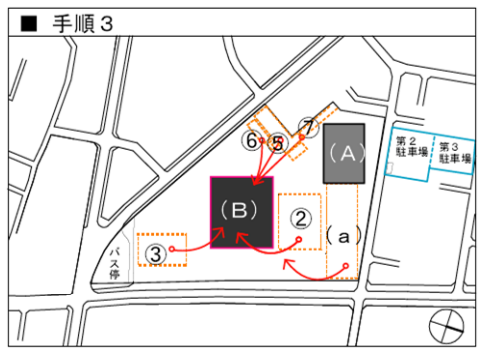
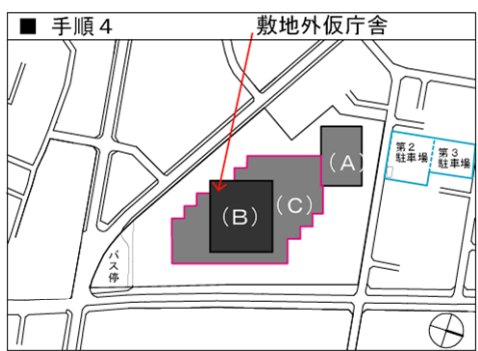
③約2haの大規模な敷地を効果的かつ効率的に開発していくためには、公共サイドの資金や能力のみでは不十分であるため、民間の資金やノウハウ等を活用していくことが求められる。

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。

資料)「葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書」(平成22年3月)を元に整理した。

## 現敷地での全面建替案（ケース4）における建替手順の想定（例）

既存施設の解体と建設の手順が複雑になるため、完成までに6年以上の工期を要すると見込まれる。また、敷地内外に仮庁舎を確保する必要がある。

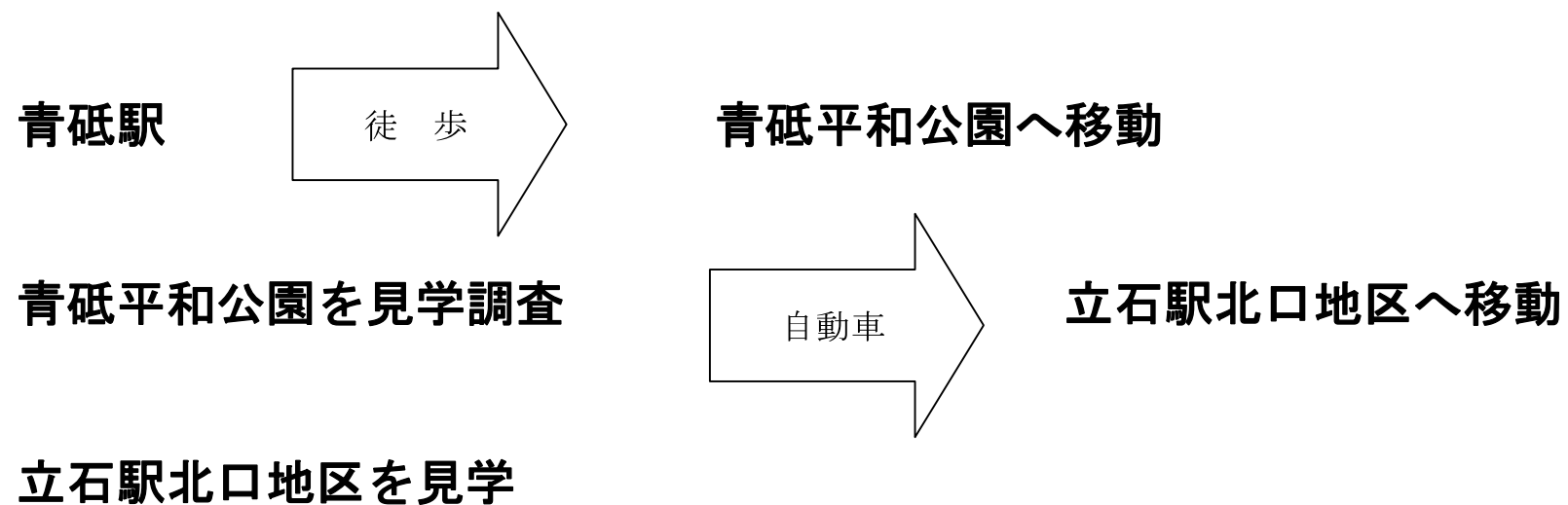
建替え手順	主な内容と課題
<p>■ 手順1</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層棟（A）（3,000 m<sup>2</sup>、3階建て）を建設</li> <li>厚生棟、事務棟(本館)の一部を（A）に移転</li> <li>厚生棟を解体</li> </ul>
<p>■ 手順2</p> <p>敷地外仮庁舎</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮庁舎（a）（4,500 m<sup>2</sup>、3階建て）を建設</li> <li>事務棟(本館)の一部を（a）に移転</li> <li>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

## 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について

### 1 建設候補地見学の実施予定

日 時、集合場所等については、別途調整。

行 程



(移動を含めて2時間程度)

## 2 建設候補地見学の視点

評価の視点		候補地	青戸平和公園	立石駅北口地区	現庁舎敷地
1 候補地へのアプローチはどうか	①駅から歩く場合の距離感はどうか。				
	④候補地と主要道路との接続状況はどうか。				
2 区役所本庁の場所としてどうか	①区域全体のバランスからみて、区民に便利な場所か。				
	②防災拠点としてふさわしい場所か。				
	③他の公共施設が近くにあって便利か。				
	④将来の拡張余地がありそうか。				
3 周辺への影響はどうか	①住宅地への影響はどうか。				
	②商店や事務所などへの影響はどうか。				
	③交通混雑への影響はどうか（駐車待ちが発生した場合の対応の柔軟性はどうか。）				
	④その他の影響はどうか。（自然環境へ及ぼす影響はどうか。）				
4 全体としてどうか	①以上のような視点全体からみて、本庁舎の立地場所にふさわしいか。				

### 3 青戸平和公園

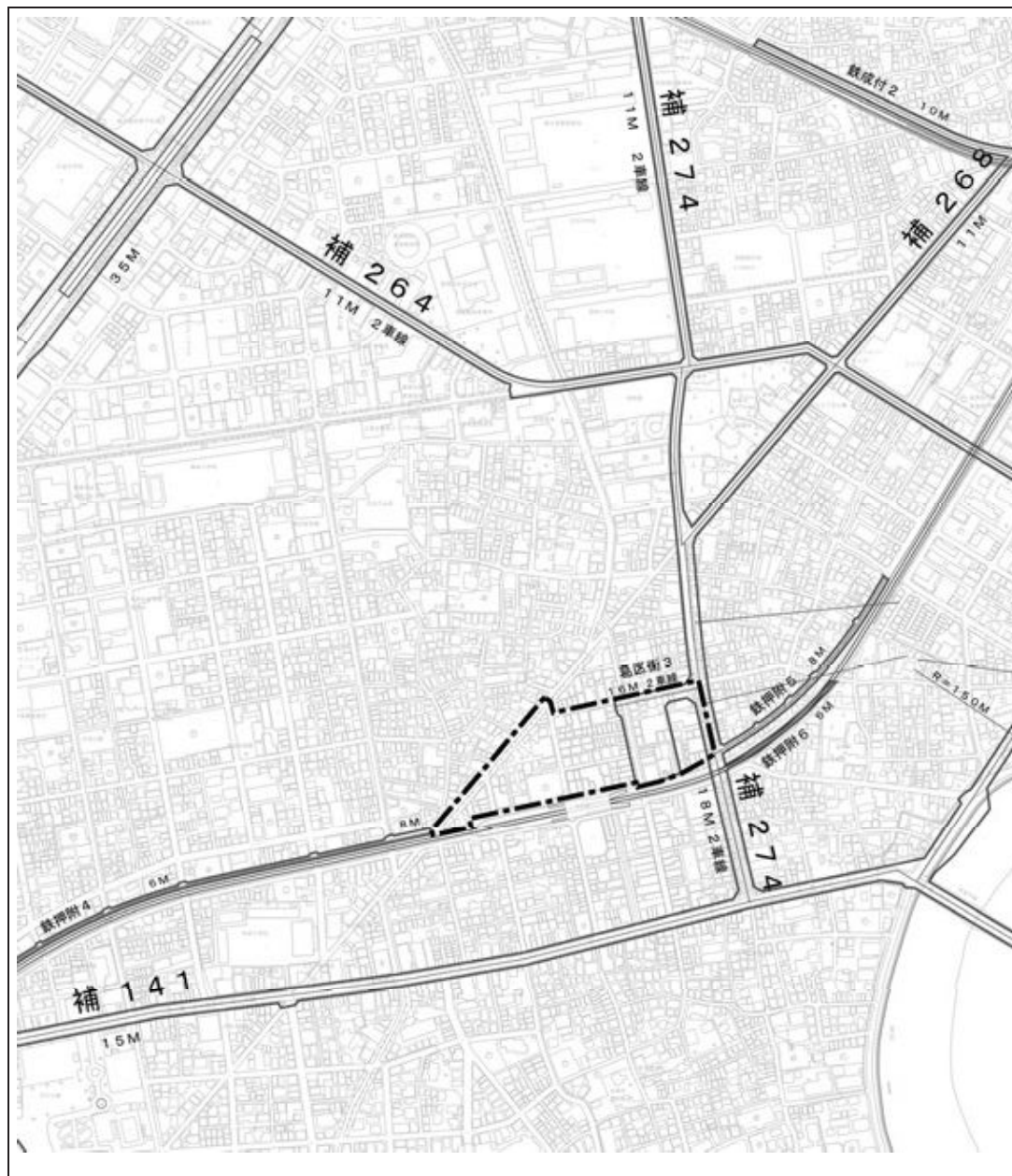
駅からの距離 	敷地面積	約19,000㎡
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	用途地域	準工業地域
	車道幅員	約7m(バス通り)
	歩道幅員	約2m(バス通り)
	浸水水位	1.5m~2m
	建物倒壊危険度	ランク2
	延焼危険度	ランク2
	他の区の施設との距離	ウィメンズパル 約1,300m テクノプラザ 約250m シンフォニーヒルズ 約380m 公園課庁舎 約275m 保健所 約160m

青戸平和公園 航空写真





#### 4 立石駅北口地区市街地再開発地区



敷地面積	約 10,900 m <sup>2</sup> (交通広場 3,800 m <sup>2</sup> 含む)
計画容積率	650% (現行500%)
計画建ぺい率	50% (現行80%)
用途地域	商業地域
計画車道幅員	9 m (バス通り ・交通広場アクセス共)
歩道幅員	4.5 m (バス通り)、 3.5 m (交通広場アクセス)
浸水水位	3 m ~ 4 m
建物倒壊危険度	ランク 4 (既存市街地)
延焼危険度	ランク 4 (既存市街地)
他の区の施設との距離	ウィメンズパル 約 760m テクノプラザ 約 330m シンフォニーヒルズ 約 1,270m 公園課庁舎 約 590m 保健所 約 1,500m

# 立石駅北口地区市街地再開発地区 構想案



交通広場イメージ




歩行者専用道イメージ



駅改札イメージ

## 5 現庁舎敷地

駅からの 距離		敷地面積	約18,370㎡
	容積率	200%	
	建ぺい率	60%	
	用途地域	第2種住居地域	
	車道幅員 (さくら通り)	概ね6m	
	歩道幅員 (さくら通り)	概ね4.5m(区総合庁舎側)	
	浸水水位	2.0~3.0m	
	建物倒壊危険度	ランク3	
	延焼危険度	ランク2	
	他の区の施設との距離	ウィメンズパル 約250m テクノプラザ 約1,500m シンフォニーヒルズ 約350m 公園課庁舎 約270m 保健所 約1,100m	

現庁舎敷地 航空写真



## 第 8 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 23 年 5 月 19 日（木曜日）午後 3 時から午後 5 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 10 名、欠席 10 名）

### 議事内容

#### 1. 開会

第 8 回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を開催する。

本日は、本庁と支所について、また、総合庁舎の整備パターン、新館を残す場合の課題、新館及び敷地活用方法について、最後に、次回見学会の事前説明として各候補地を紹介頂く。

#### 2. あり方検討委員会（第 8 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 8 回）議事概要（資料 8-1）

事務局から第 7 回検討委員会の議事概要（資料 8-1）を説明し、委員から区ホームページでの公開について承認を得た。加えて、前回の検討委員会以降、委員より寄せられた 2 件の意見について説明があった。これについて会長より、防災対応についてはもう少し検討して、最終取りまとめに反映することとしたいとの意見が出された。また、前回の検討委員会において委員から質問のあった「水戸市の庁舎の耐震補強の状況について」、「葛飾区の防災対策について（水害編）」、「葛飾区の防災体制について」事項について事務局から説明を行った。

会 長 東日本大震災で被災した水戸市役所は、庁舎敷地の駐車場にプレハブ庁舎を建てたため、駐車場もかなり狭くなっていると思われる。建築物の壁にクラックが入り、市民の利用に不安があるため庁舎の利用を停止した。市内の他の公共施設にも分散移転して業務を継続している。今後の対応は、まだ分からないということだ。

葛飾区は、河川に囲まれており、大潮の時は地盤より水面の方が高くなる箇所がある。地震で堤防が破壊されると河川から水が市街地に流れ込み水害になることもありうる。また、前回の委員会で、昔よりも地盤が沈下しているという指摘があったが、参考資料を見ると、地下水の汲み上げの影響で 1950 年あたりから地盤が沈下していることがわかる。1970 年代に地下水の汲み上げ規制を行った結果、地盤沈下は

収まり横ばいで推移している。残念ながら地盤高は元通りにはならない。葛飾区の地盤は東京湾の満潮時の水位より低い。荒川の水門などに守られている江東区や墨田区のデルタ地帯では、人工的に河川の水位を常に低くなるよう制御して、大雨の時に水位が急に上がらないようにしている。

委員 浦安市は東日本大地震で液状化の被害がひどかったが、葛飾区はどうであったか。

事務局 葛飾区でも液状化は各所で発生したが、防災対策として事前に液状化に対処することはなかなか難しい。液状化だけではないが、被害を軽減するための対策を検討していく。

委員 液状化危険度マップのようなものは作成しているか。

事務局 区では作成してはいない。今回の震災では東金町、新小岩などで液状化現象が発生したが、区内のどこが危険というよりは区全体で発生の危険性があると考えられる。

会長 建物の被害はどうであったか。

事務局 判定基準が緩和されたため全壊、半壊が12件あった。液状化の被害では、建物が大きく傾くことはなかった。

委員 浦安市でも液状化が起きた箇所と、そうではないところがあった。液状化しやすいところというのはある程度想定はできないのだろうか。

会長 液状化については地震被害想定の際に東京都が作成して公開されているが、かなり粗いものである。図を拡大すると葛飾区の様子が分かるが、「起こりやすい」「起こりにくい」の判別であるから、区内のどこでも起こりうるということだ。

堆積した地盤の砂と泥の状態が均質であると液状化現象が生じやすい。また、地下水位も関係している。地下水位が高いと液状化が起こりやすい。対処の方法としては、土を入れ替えて地盤そのものを作りかえることになる。

浦安市域は埋立地が多いことが液状化が発生した原因だと考えられるが、どのように埋め立てたかによっても事情は異なってくる。同じ埋立でも東京の葛西やお台場では目立った被害はなかった。東京都で埋め立てる場合は、共同溝を設置するなど防災を意識してきた経緯がある。私見だが、その効果が差となって現れたのではないか。ボーリング調査をすればある程度はわかるはず。

また、葛飾区の地区センターには、通常1人が駐在しているが、災害発生時には職員を増員することになっているという説明があった。今回は大事には至らなかったが、首都直下地震の場合はこのような被

害状況ではない。

質問だが、区では災害対策本部は立ち上げたのか。

事務局 地震発生直後に立ち上げている。

会 長 今回は、本部で情報を収集し、区としての対応をしたということだ。

### 3. 議事

#### (1) 本庁と支所について

##### ○資料 8-2 区民事務所、サービスコーナー、地区センターについて

会 長 本庁・支所の事務分担をどのようにすべきかは、この検討委員会の本題ではないが、総合庁舎整備にかかわりの深いことでもあるため、本委員会の最終取りまとめにおいて今後の検討課題の1つとして指摘しておくことにしたい。

委 員 区民事務所、サービスコーナー、地区センターの中で、古い建物の耐震補強が遅れているように思うがどのような理由か。

事務局 旧耐震基準でつくられた施設は3件ある。その中で、柴又は都営住宅の1階なので、耐震補強は都の計画で進めることになっている。南綾瀬は、区の計画において平成27年までに耐震補強工事を完了する計画になっている。

委 員 これらは、災害時に拠点となる場所か。もしそうなのであれば被災時に地区センターが機能しないと困ることになる。

事務局 地区センターは、拠点の1つとなる。

会 長 区の防災体制の資料にあるとおり、災害時の情報連絡体制としては、災害対策本部が立ち上げられた後に、地区センターに情報が届き、地区センターはそれを地区住民に知らせるよう定められている。地区のことは地区センターを中心に展開していくということだ。地区センターが機能しなくなると困るというのは指摘のとおりだ。

事務局 適切に対応していきたい。

会 長 お花茶屋地区センターは1981年に建設されており、新耐震基準で建設されたのか旧基準で建設されたのかが微妙である。柴又区民サービスコーナーは東京都の施設であるため、都に働きかけていくことが求められるだろう。

事務局 区民事務所、サービスコーナー、地区センターの建設年次を見ると、比較的新しい施設が多く、新耐震基準で建てられていることがわかる。地区センターについては、災害時の活動拠点に位置づけられていて、耐震性能の確保について優先順位が高い。それに比べてサービスコー

ナーについては残っているところがあるが、順次進めていく。

- 委員 区民事務所や地区センターは周辺住民によく利用されているのか、あるいは本庁に来ているのか、利用の実態を知りたい。また、地区センターの認知度が住民にどれほどあるのかということも重要である。
- 事務局 次回委員会で、交付件数などのデータに基づいて利用状況を紹介したい。
- 会長 本庁と支所の事務分担は変遷を重ねて今日に至っている。地区センターで受けられる行政サービス事務が徐々に増えて処理件数が増えてきているのかどうか。あるいは、区の職員数の減少に伴って、行政サービスが本庁に集約されつつあるのかなどについても、合わせて説明していただきたい。

## (2) 総合庁舎の整備パターン、新館を残す場合の課題、新館及び敷地活用方法について

### ○資料 8-3 総合庁舎の整備パターン、新館を残す場合の課題、新館及び敷地活用方法について

- 委員 現庁舎の新館は解体するのがもったいないという意見があるかもしれないが、新館を残して活用しながら総合庁舎を整備することは非効率である。これまでの議論において、一括して建替えるということで概ねの認識が共有されていると理解している。区民意見として、新館を取り壊すことはもったいないという意見が出ているのか。
- 事務局 「区民の意見を聴く会」でそのような意見があった。
- 会長 そうした意見があったため、総合庁舎整備にはどのような方法があり得るのかを検討してもらったのが資料 8-3 であると理解している。整備の方法は、新館を継続利用しながら総合庁舎を整備する場合、現地で全面的に建替える場合、移転する場合の大きく 3 つの方法があり得るが、工期や費用の問題を含めて検討する必要がある。
- 委員 色々なケースを想定して、検討資料を整えることは重要だと思うが、本委員会としての大きな考え方の「筋」を決めて検討を進めた方がよいと思う。
- 事務局 過年度の区の調査によれば、新館を残して継続利用する場合は、いずれのケースにおいても解決すべき課題がある。特に、ケース 1 は課題が多く、実現は困難であると考えられる。ケース 1 と比較する意味で、ケース 2、ケース 3 を整理した。
- 委員 整備のパターンを研究することはよいことだが、秋口をめぐって本委員



- 会としての検討の「筋」を見出していくべきだ。
- 会 長 そのあたりについて、他の委員からも意見を頂きたい。
- 委 員 資料が増えてくるに従って、だんだん分からなくなってきた気がする。要は、コスト、利便性、安全性の3点を軸にして検討すべきではないか。コストについては、ケースごとにいくらかかるのかが問題だ。工期は早い方がよい。総合庁舎整備は速やかに進めるべきである。その意味で既存の施設を残す方法は困難であり、新しい建物に建替えるべきである。
- 防災的な視点でいえば、被災時に区の要員を確保することが重要だ。職員が庁舎の近くに住めるような工夫を講じることができないか。職員が葛飾区外に住んでいては災害時には対応できないように思う。再開発地区には住宅棟の建設も予定されているのだから、そこに最低限の職員が寝泊りできるような工夫を講じることが安全性を高めることになる。庁舎の機能があっても、人員がいなければ意味がない。
- 委 員 そのとおりだ。区の職員が先頭に立って対応できる体制が重要だ。
- 委 員 現地で全面建替えを望む。6つのケースの中で、このケースが一番工期を長く要するのだろうか。
- 会 長 現敷地で全面建替えするケース4は、既存施設の一部を取り壊しては新しい庁舎を建設するというを繰り返しながら段階的に建替えることになるため、工期が一番長くなると考えられる。ただ、立石駅北口地区の再開発事業については、地権者の合意形成の必要があり、いつまでに合意がとれるかによって総合庁舎の完成年次が変わってくるという問題が残る。
- 委 員 立石駅北口地区の再開発事業はかなり時間がかかるといわれている。現地建替えの場合と立石駅北口地区に移転する場合で、どちらが時間がかかるのかはわからないのではないかと。どちらを選ぶにせよ、災害が発生した時に、今の庁舎で大丈夫か不安だ。
- 会 長 ケース4の現地建替えは、工期が長いとはいえ、区の意味で進めることができる。一方、立石駅北口地区に移転するケース6は、区の意味だけではなく地域住民の意思が伴わなければ進まない。それは、どの時点を目標に庁舎を整備するのかという決定による問題ともなる。
- 委 員 建替え方法のパターンはいくらでもできる。むしろ各案の評価のポイントを整理することが重要だ。コスト、工期のほか、建物自体の安全性の問題がある。安全性もひいてはコストに関係してくる。加えて、総合庁舎は区民が来庁するので立地場所も含めた利用面が重要となる。本来一緒にあるべき機能が二箇所に分かれることは、区民にとって非

常に不便である。このような評価の基準をもって整理すべきである。

委員 障がい者の代表として、また一人の高齢者として意見を述べる。区役所は区の拠点であり災害時の対策拠点でもある。青砥駅近くにシニア活動支援センターがあって、多い日には延べ約 400 名が利用する。一方、ウェルピアは利用者があまり多くない気がする。私は車を利用するので今は問題なく利用できるが、車を運転しない人にとっては行きにくい。新小岩には心身障害者福祉会館があって、比較的多くの障がい者が利用していた。

総合庁舎には、障がい者の人が立ち寄れる場所がほしい。また、現庁舎には障がい者の駐車スペースが少ない。また、2 階に障害福祉課があり、そこへ向かうまでの廊下の壁際に手すりが設置されているが、廊下には椅子が並べられているため手すりが利用できないという実態がある。歩行困難な人が歩くときは手すりを使うので改善してほしい。高齢者、障がい者に対して使いやすい庁舎、たとえば、2 階にエレベーターで上がったら、すぐに障害福祉課があるような配置を検討してほしい。

会長 総合庁舎の建替えに当たっては、障がい者に配慮された施設を検討することは当然である。本庁と支所の関係、さらには他の公共施設の配置についてもバリアフリーの観点から重要になる。

委員 理想的にはケース 5 の青戸平和公園に移転する案がよい。公園の敷地形状が四角で使いやすいと思う。公園の代替地を求められるという問題があるが、そのあたりはどうか。

事務局 次の検討項目を説明する際に、この点についても説明したい。

委員 ケース 4 はケース 2 の一部に含まれると思う。新館を耐用年限まで使うのか、それとも一時的に利用するのかという違いであって、あまり差異がない。ケースの数が多いという指摘があったので整理することもできると思う。

### (3) 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について

#### ○資料 8-4 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について

(事務局から、青戸平和公園の設置経緯や区内の近隣公園の配置状況などから考えると、この地域から公園をなくすこと自体、好ましいものではないと思われる主旨の説明があった。)

### (4) その他

・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 9 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、案内を改めて送付することを連絡した

### 3. 閉会