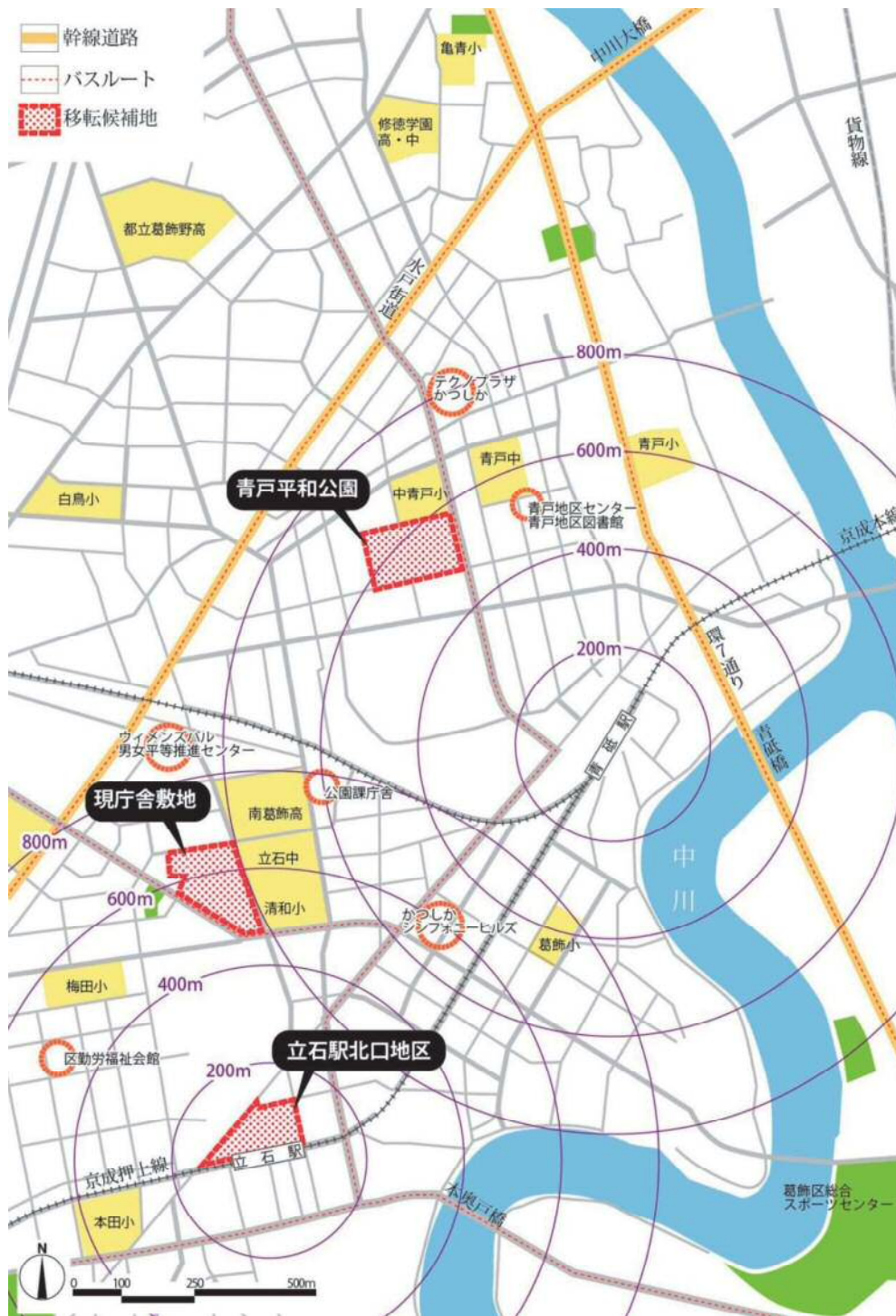


第2章：新たな総合庁舎の位置

1 候補地について

総合庁舎が区全体のサービスを提供する施設であることから、これまでの検討の中で、本区の中心部にある「現庁舎敷地」「青戸平和公園」「立石駅北口地区」が候補地となりました。そこで、この3地区の候補地について、新たな総合庁舎の敷地としての評価を行いました。

◆候補地の位置



2 候補地の評価

(1) 候補地の評価方法

「現庁舎敷地」「青戸平和公園」「立石駅北口地区」の3地区の候補地について、以下のよう
に評価項目を設定して候補地の評価を行いました。

◆候補地の評価項目と評価の視点

分類	評価項目	評価の視点
① 立地条件	ア) 区民利用の利便性	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道を利用して庁舎を訪れる際の利便性について、鉄道駅からの徒歩での来庁時間を評価する。 来庁するための歩行ルートのパリアフリー動線について評価する。 バス、自動車、自転車を利用する場合の利便性を評価する。
	イ) 都市計画条件等	<ul style="list-style-type: none"> 候補地に隣接する市街地と庁舎施設の整合性を、既決定の都市計画や市街地の現状から評価する。 都市計画の上位計画である都市計画マスタープランとの整合性を評価する。
② 防災拠点機能	ア) 災害時の防災拠点としての機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な地震災害等の災害が発生した場合の、応急・復旧・復興活動の拠点としての評価を行う。
	イ) 水害に対する安全性	<ul style="list-style-type: none"> 洪水ハザードマップから、水害に対する安全性を評価する。
③ コストや工事 中の影響	ア) 整備コスト	<ul style="list-style-type: none"> 新たな総合庁舎の建設に要する費用を評価する。
	イ) 工事中の区民利用の利便性	<ul style="list-style-type: none"> 工事中に区民サービス等に与える影響を評価する。
④ まちづくり 効果や実現性	ア) 良好な環境や景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> 新たな総合庁舎が立地することによる環境形成や景観形成の効果等を評価する。
	イ) 実現性	<ul style="list-style-type: none"> 新たな総合庁舎の敷地確保にあたって解決すべき問題について、実現可能性を評価する。

(2) 候補地の評価

① 立地条件の評価

ア) 区民利用の利便性

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
駅からの徒歩時間	立石駅から約7分	青砥駅から約10分	立石駅前(約1分) 最も便利な位置にある：◎
駅からのバリアフリー動線(車椅子等での利便性)	歩行者のルート上に段差や狭い歩行者空間があり、既存動線の再整備を要する。	歩行者のルート上に段差や狭い歩行者空間があり、既存動線の再整備を要する。	車椅子で移動しやすい歩行者空間ができる。 駅からバリアフリー動線で庁舎までつながる：◎
バス利用の利便性	庁舎に近接したバス停可能	庁舎に近接したバス停可能	庁舎に近接して駅前広場が整備される。 交通結節点に近接しており、バス利用の利便性は最も高いと見込まれる：◎
自動車利用の利便性	幹線道路からのアクセスが可能 必要な駐車場の確保が可能	幹線道路からのアクセスが可能 必要な駐車場の確保が可能	幹線道路からのアクセスが可能 必要な駐車場の確保が可能
自転車利用の利便性	必要な駐輪場の確保が可能	必要な駐輪場の確保が可能	必要な駐輪場の確保が可能

イ) 都市計画条件等

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
隣接地との整合	北側は住宅地が形成されている。	周辺は住宅地が形成されている。	北側は商業と住宅の複合した市街地が形成されている。
都市計画マスタープランとの整合	複合型住宅地域(広域行政拠点を形成する地域)として位置づけている。 マスタープランと整合がとれている：◎	住工調和型地域(主要公園、防災活動拠点)として位置づけている。	広域拠点商業・業務・サービス系地域(広域行政拠点を形成する地域)として位置づけている。 マスタープランと整合がとれている：◎

② 防災拠点機能

ア) 災害時の防災拠点としての機能

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
応急、復旧、復興活動の司令塔として機能する	<p>災害対策本部を設置し、被災情報を集約して、関連機関との緊密な連携により救援救助活動を指令し、復旧、復興に向けた計画立案、関係機関調整、事業推進の役割を担う総合庁舎を整備する。</p> <p>上記の機能を有する庁舎について、3候補地とも同等の評価である。</p>		

イ) 水害に対する安全性

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
洪水ハザードマップによる浸水深さ予測（荒川洪水時の浸水深さ）	2.0m～3.0m	1.5m～2.0m	東側 2.0m～3.0m 西側 3.0m～4.0m
	<p>予測される浸水が生じた場合でも、通信情報システムの性能や地下施設に対する浸水対策は、同等に実施されるものと考えられる。</p> <p>浸水深さ予想には差があるが、3候補地とも人や車が通行できる状態ではなく、庁舎周辺市街地の安全性は同等の評価である。</p>		

③ コストや工事中の影響

ア) 整備コスト

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
整備コスト	約 240 億円	約 275 億円	約 264 億円
	<p>3候補地の整備コストは、その平均約 260 億円から、最大 9.2%程度の範囲で差が生じている。</p> <p>しかし、概算整備費については、平成 21 年度時点に一定の仮定条件のもと想定されたものであり、保留床価格、建設コストの変動など、整備コストは変動するが、3候補地で著しい経費の差はないと推定する。</p>		

イ) 工事中の区民利用の利便性

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
工事中の区民利用の利便性	<p>工事中は、暫定的な施設での業務や、仮設の通路による誘導などを行う。</p>	<p>現在の総合庁舎の利用を続けながら、新たな総合庁舎を整備する。</p>	<p>現在の総合庁舎の利用を続けながら、新たな総合庁舎を整備する。</p>
		区民サービスを今の状態で継続できる：◎	区民サービスを今の状態で継続できる：◎

④ まちづくり効果や実現性等

ア) 良好な環境や景観の形成

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
良好な環境や景観の形成	現在の総合庁舎が立地する市街地の環境や景観に大きな変化は生じない。	青戸平和公園としての公園緑地の環境や景観に大きな変更が生じる。	立石駅北口の市街地再開発事業により、安全な市街地を形成し、駅前としての良好な景観が形成される。
	現在の良好な環境や景観が継承できる：◎		駅前での良好な環境や景観の形成が可能：◎

イ) 実現性

	現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
庁舎用地確保の問題	現在の場所での建替え	青戸平和公園での整備であり、公園の代替用地が必要	市街地再開発事業の保留床取得による。
	新たな用地を確保する必要はない：◎		新たな用地を確保する必要はない：◎
立地に関する区民の合意の問題	現在の場所での建替え	長年親しまれてきた公園であり、公園の廃止や移転等について区民の合意を得る必要がある。	市街地再開発事業を事業化するためには、地権者等の合意が必要である。
	場所は同じであり、他の候補地に比べて合意は得やすい：◎		

3 候補地の優先順位

3つの候補地について「立地条件」「防災拠点機能」「コストや工事中的影響」「まちづくり効果や実現性等」という視点から、個別評価を行った結果、差が生じた項目は以下のとおりです。

◆個別評価で差が生じた項目

		現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
立地条件	駅からの徒歩時間			最も便利な位置にある。
	駅からのバリアフリー動線			駅からバリアフリー動線で庁舎までつながる。
	バス利用の利便性			交通結節点に近接しており、バス利用の利便性は最も高いと見込まれる。
	都市計画マスタープランとの整合	マスタープランと整合がとれている。		マスタープランと整合がとれている。
整備コストや工事中的影響	工事中の区民利用の利便性		区民サービスを今の状態で継続しつつ整備できる。	区民サービスを今の状態で継続しつつ整備できる。
まちづくり効果や実現性等	良好な環境や景観の形成	現在の良好な環境や景観が継承できる。		駅前での良好な環境や景観の形成が可能
	庁舎用地の確保	新たな用地を確保する必要はない。		新たな用地を確保する必要はない。
	立地に関する区民の合意	場所は同じであり、他の候補地に比べて合意は得やすい。		

「現庁舎敷地」は、「都市計画マスタープランとの整合」「良好な環境や景観の形成」「庁舎用地の確保」「立地に関する区民の合意」で優位性があります。しかし、現在の総合庁舎を利用しながら段階的に整備していくため、工事期間が長くなる（約6年程度）ことから、「工事期間中の区民利用の利便性」が問題となります。この工事期間中は仮設の窓口や仮設の通路で区民サービスや事務を行うことになり、来庁者の利便性の確保が課題です。

「青戸平和公園」は、現在の総合庁舎での業務を継続しながら新たな総合庁舎を整備するため「工事期間中の区民利用の利便性」では優位性があります。しかし、都市計画公園であることから「都市計画マスタープランとの整合」「良好な環境や景観の形成」「庁舎用地の確保」「立地に関する区民の合意」が問題となります。この場所で総合庁舎を整備するにあたっては、新たに公園用地を確保していくことが課題です。

「立石駅北口地区」は、駅前商業地に位置することから「駅からの徒歩時間」「駅からのバリアフリー動線」「バス利用の利便性」に優位性があるほか、「都市計画マスタープランとの整合」「工事期間中の区民利用の利便性」「良好な環境や景観の形成」「庁舎用地の確保」にも優位性があります。しかし、「立地に関する区民の合意」に関して、市街地再開発事業を事業化するためには権利者の合意が前提となります。

多くの区民が利用する総合庁舎は、利用しやすい環境にあることが重要です。特に、今後急速に進行していく高齢社会では、公共交通を利用して便利に来庁できることや、総合庁舎と公共交通を結ぶバリアフリー環境を形成し、車椅子などでも来庁できるようにしていくことが重要です。

そこで、立石駅前に位置し、区民が利用するのに最も便利な「立石駅北口地区」を優先順位の第1位とします。但し、この候補地は市街地再開発事業の進捗状況と新たな総合庁舎整備のスケジュールが整合を図れることが前提となります。

◆新たな総合庁舎の最優先候補地

立石駅北口地区 : 駅前に位置し、区民の交通利便性が最も高い。

4 総合庁舎整備の効果

本区は、「安心・安全を支える おもてなしサービスの拠点」を理念として、区民サービス機能、防災機能、効率性、柔軟性などを充実、確保した、概ね26,000㎡～29,000㎡の新たな総合庁舎を、区民利便性の高い駅至近の立石駅北口地区を最有力候補地として整備するための準備を進めています。

新たな総合庁舎の整備とこれに伴う街づくりが、地域の活性化の上でどのような可能性を有しているかを整理しました。

(1) 区民が集う身近なにぎわい空間

総合庁舎が鉄道駅に隣接した施設となり、交通広場も整備されることで、地域の新たな交通結節点が形成されます。人の流れが集中することにより、都税事務所、郵便局、銀行などの公共機関の集積も誘導され、相乗効果で更なるにぎわい空間が創出され、各施設の稼働率が向上するなどの可能性があります。



(2) 区民の文化創造活動

現在の総合庁舎においても、文化創造活動として、ロビーコンサートや生け花の展示などを実施して、来庁者に好評を得ているところですが、手狭な区民ホールの状況、戸籍住民課窓口周辺の待合いスペースや来庁者動線との混乱などから、実施規模などには多くの制約がありました。アクセス利便性が向上し、人の流れが集中することで、駅舎や駅前広場、新たな総合庁舎などでこのような文化創造活動が行われることになれば、活動の効果が高まる可能性を持っています。



(3) かつしかの情報発信

鉄道駅、区役所、バス路線の集中により、新たな区役所周辺は、多くの方が利用する空間となります。このような空間で、区の観光資源、伝統産業、文化など、葛飾の魅力を一括的に情報発信することは、訪れる多くの方に「夢と誇りあるふるさと葛飾」を感じていただけることとなります。



第3章：今後の検討課題と資金の準備

1 今後の検討課題

(1) 周辺の公共施設の有効活用との連携検討

本区では、効果的・効率的な公共施設の活用を推進しています。その中の1つであり、特に大きな施設である総合庁舎の整備については、周辺施設の有効活用の検討と連携しながら、準備を進めていく必要があります。

(2) 再開発事業施設における総合庁舎整備

立石駅北口地区で新しい総合庁舎の整備を行う際には、市街地再開発組合から保留床（権利者が権利変換によって取得した床以外の部分）を取得することになります。このため、整備を行う施設が区の方針にある基準を備え、めざすべき庁舎像を実現できるよう、庁舎機能として必要な建築性能を確保する方法や管理方法等について、本区と市街地再開発組合の間で十分に協議していく必要があります。

(3) 現在の総合庁舎敷地及び新館の活用の検討

移転による整備となることから、現在の総合庁舎敷地と新館については、総合庁舎移転後の活用方策の具体化を図っていく必要があります。敷地周辺の活性化と発展、そして公共施設の効果的・効率的な活用の観点から方向性を位置づけていく必要があります。

(4) 駐車場・駐輪場の規模・整備手法の検討

総合庁舎に合わせて整備する駐車場、駐輪場については、これまで、現在の総合庁舎に整備されている規模を仮定し、総合庁舎整備の検討を進めてきました。今後は、立石駅北口地区において、実際にどの程度の規模の駐車場、駐輪場を、どのような方法で整備、確保するのかについて、より詳細な検討を行う必要があります。

(5) 取扱い業務と開庁日や開庁時間の見直し

アクセス利便性が向上する新たな総合庁舎では、移動の途中で立ち寄るなどの利用の仕方も含め、現在の総合庁舎よりも、気軽に来庁できる環境が整います。また、ICTの進展により、出先機関との連携の強化、自宅で居ながらにして問い合わせや手続きが可能になるなど、区民が自由にサービスを受ける施設や場所を選びやすい環境が整備されていきます。これらを踏まえ、新たな総合庁舎では、区民の様々なライフスタイルに適應できるように取扱い業務と開庁日や開庁時間の拡大に向けた検討を進めます。

2 資金の準備

現在、本区が保有する公共施設は、400施設を超え、その多くが昭和40年代から50年代に建築されたもので、バリアフリー化や老朽化により、施設の維持管理費や建替経費が増大することが想定されています。総合庁舎も、それらのうちの1つです。

そこで、総合庁舎の整備にあたっては、整備年次の区財政への影響のみならず、将来世代への負担もできるだけ抑える必要があります。今後も積極的な基金の積立てを行い、地方債の発行額をできるだけ抑えていきます。

新たな総合庁舎の概ねの整備費は、立石駅北口地区での整備の場合で約264億円と試算しています。これは平成21年度時点に一定の条件をもとに試算したものであり、建設物価、土地価格、必要になる付加機能等の条件により、今後変動することが想定されます。検討の進捗に合わせて、修正を加えていくべきものではありませんが、現時点では、これを1つの目安として、概ね10年後の整備を目途に、200億円程度を目標として総合庁舎整備基金の準備を進めていきます。

◆総合庁舎整備の資金

