

平成 23 年 7 月 21 日

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第 10 回）

次 第

1 開 会

2 報 告

青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について（資料 10-2）

3 議 事

（1）整備手法等について（資料 10-3）

（2）論点整理（資料 10-4）

（3）具体的な検討に向けて（区への提言）

4 閉 会

配布資料

- 資料 10-1 第 9 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 10-2 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について
- 資料 10-3 整備手法等について
- 資料 10-4 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会における検討の集約

第9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6月23日（木曜日） 午後2時から午後4時30分

場所：立石地区センターほか

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9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、青戸平和公園、立石駅北口地区の二つの候補地の見学を行う。

2. 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学

○青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について（資料9-2）

- ・青砥駅から青戸平和公園までの距離や道路状況を把握するため、道路幅員などの説明を聞きながら徒歩により移動
- ・青戸平和公園の見学
（青戸平和公園現地にて、公園の概要を説明）
- ・立石駅北口地区の見学
（立石地区センターにて、立石駅北口地区の再開発事業についての概要説明後、見学）

3. 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について

（1）青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について

会 長 青戸平和公園、立石駅北口地区を見学した感想や、これらの候補地を総合庁舎の整備場所として想定した場合の意見を頂きたい。

委 員 青戸平和公園は駅から歩くにはやや遠いという印象を持った。区庁舎は区民に便利であることが大事な視点であるが、青戸平和公園はやや不便である。それに対して、現庁舎敷地は普通であり、立石駅北口地区は便利だという評価だ。周辺への影響については、青戸平和公園は周辺の道路幅が狭く、庁舎を整備した場合、周辺地域に交通渋滞が発生するのではないだろうか。立石駅北口地区は、そもそも地権者等がどのように考えているのかによって候補地としての評価は左右される。再開発事業は、計画の内容次第ではあるが、地元の事業者にとってはよい影響があるのではないか。総合的に言えば、立石駅北口地区、現

敷地、青戸平和公園の順に良いのではないかという評価だ。

委員 青戸平和公園は、駅から公園まで行く途中にあった住宅団地あたりまでの距離なら近いと感じるが、公園までは少し遠いと感じた。駅から公園まで行く間の歩道もやや狭くて危険な感じがした。ただし、防災拠点の場所としてはよいと感じた。立石駅北口地区は、駅から近くて便利だ。ただし、街並みを見ていると、本当に再開発が進むのかという点が懸念される。現敷地は、これらと比べると普通という評価だ。

委員 青戸平和公園の避難場所としての機能は重要であり、なくすことはできないだろう。立石駅北口地区は、立地条件はよい。防災性という観点では、道路の拡張、庁舎建設と地区全体の建替えを進めることが重要だろう。立石駅北口地区の案には賛成だ。ただし、再開発事業として現在計画されている低層部分、特に1階の商業機能などは、浸水対策の強化が必要になるだろう。

委員 青戸平和公園は区の中心から離れていてやや遠いと感じる。水戸街道から車で来るのであれば便利だろう。ただ、引き続き防災拠点としての機能を保持した方がよいのではないか。立石駅北口地区は、再開発地区以外にも密集した地域があるため、これを踏まえると周辺環境がよいとは必ずしも言えない。

委員 交通条件やこれまでの行政拠点としての歴史からみると、立石駅北口地区という選択はある。ただし、約10年かけて再開発の検討を行って、賛同率が6割という状況。この地区で営業する事業者が多い中で納得を得るためには、まだ、かなりの時間がかかるのではないか。

委員 青戸平和公園は、駅からの利便はそれほど悪いとは思わないが、周辺道路はやや狭いと感じた。周辺には商業施設が少なく、庁舎の周辺地区のイメージにそぐわないが、逆に、庁舎を計画する場合に周辺の建物への配慮という点では問題はないのではないか。立石駅北口地区は、交通の便はよいが、再開発事業への賛同率が6割で、事業が進捗する姿がなかなか見えてこない。ただ、実際に歩いてみると、反対があるという印象をあまり受けなかった。立石駅北口地区は、道路の拡幅計画があり、バス利用も便利になるということで、交通条件は更に向上するだろう。また、商業やオフィスを利用する人にとっても便利だろう。

委員 足が不自由なため車を利用して庁舎を訪れるが、車利用の点からみると青戸平和公園の方が便利である。庁舎は区の拠点になるので、災害が発生した場合、拠点として機能することが重要だ。障がい者がかかえる障がいは様々であるため、それぞれの考え方や要望も異なる。障

がい者や高齢者に配慮した庁舎となることを期待したい。

- 委員 総合庁舎の整備場所としては、立石駅北口地区が優位である。青戸平和公園は、高齢者から見ると少し駅から遠いと感じる。また、敷地の状況から、低層の建物となるものと思われる。そうすると、建築面積が増えるため青戸平和公園の財産である緑が失われてしまうことになるだろう。あれだけ樹木のある公園は葛飾区には少なく貴重な財産だ。
- 委員 青戸平和公園の木々をいかした庁舎づくりが可能なのであれば、候補地としてはよいと思う。立石駅北口地区は、歩いてみて半分くらいが営業を止めているように見えた。ここで営業している事業者の反対もあって、まちづくりを進めることはなかなか難しい。賛同率は6割で、残りの4割の地権者の賛同を得るためには相当の時間を要するのではないか。総合庁舎を早期に整備することが望ましいので、青戸平和公園の方がよいのではないか。
- 委員 青戸平和公園については、駅から徒歩10分とやや時間がかかる。公園に面する主要道路もやや狭い。区民に便利な場所とも言えず、将来の拡張余地という点でも難しいだろう。全体としてはあまりよくないという評価だ。立石駅北口地区は、鉄道駅の利便性、道路接続などのバランスがよい。将来の拡張は難しい。問題は、現在6割の賛同率だ。今後、合意形成までどのくらいの時間を要するのかが見えない。全体として見れば、よいという評価だ。現敷地は、これに比べるとあまりよくない。
- 委員 立石駅北口地区は、現在の居住地からみると遠いと感じる。総合庁舎整備は早く行なう必要があるが、再開発事業の合意形成までどの程度の時間がかかるかが見通せない。青戸平和公園は、駅からの距離が遠く歩道の幅が狭いと感じられるが候補地としてはよいのではないか。
- 委員 青戸平和公園は、駅から歩いて商店街が途切れたあと、公園まで歩く距離が長く、少し遠いという印象を持った。庁舎を整備した場合は、駅からの移動にシャトルバスなどの交通手段の整備があれば利便性が向上する。区の北部から来る人にとっては、どちらの候補地であっても不便だ。逆に、バス路線が充実されれば、どちらであってもあまり変わらない。青戸平和公園の公園機能を維持し庁舎と一体的に整備でき、公園機能と庁舎機能を両立できるのであれば、総合庁舎の整備候補地としては青戸平和公園は魅力的だ。立石駅北口地区は、再開発事業の進捗の問題があり、難しいのではないだろうか。
- 会長 青戸平和公園を庁舎敷地として活用する場合、一般的には代替公園を用意する必要がある。都市公園法には、公園の誘致圏という概念があ

り、以前は代替公園を確保する場合の距離まで規定する考え方があった。代替公園の確保が可能かどうか課題である。立石駅北口地区は、区が区庁舎を再開発事業に導入すると表明すれば、事業への賛同率の割合も状況が変化するかもしれない。このような政治的な判断を除いて評価すると、交通条件の便利さからみて立石駅北口地区は候補地としてよいのではないだろうか。現敷地は、これまで庁舎として活用してきた経緯があり、代替の公園を求められることもなく、地権者等との交渉の必要もないという点から、無難な候補地と言えるだろう。

4. 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第8回）の議事概要の確認

○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（資料9-1）
事務局より、第8回委員会の議事概要（資料9-1）について概要説明を行い、会長から、来週月曜日（6月27日）まで確認期間を取った上でホームページに掲載することになった。

5. その他について

- ・事務局から、東京都の液状化予測図（参考資料-1）について説明があった。
また、「区民の意見を聴く会」での質問・意見等（概要）と区の考え方（参考資料-2）について、最終とりまとめに向けた検討と区民広報・意見聴取スケジュール（参考資料-3）について説明があった。

会 長 質問、意見はあるか。
委 員 立石駅北口地区について、営業している人が再開発事業にどの程度賛同しているのかよく分からない。再開発の準備組合側から、事業の進捗について話を聞く機会をもうけることはできないか。
会 長 次回の委員会は、総合庁舎整備の候補地と整備手法等について議論を行う予定で、時間的な問題や本委員会の規約等との関係も出てくるため、もし、再開発準備組合から意見を聞く機会をもうけることが可能であるなら、事務局にそのような機会を設定してもらいたい。参加が無理なようであれば、文書で報告してもらってもあり得る。いずれにしても、事務局で検討してもらいたい。
液状化予測図については、事務局から説明があったように、今後、東京都がより精度の高い予測図をつくるようだ。

その他、事務局から、第10回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を、7月21日（木曜日）午前10時から開催すると連絡した。

6. 閉会

青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について

■ 総合庁舎整備の基本的な考え方に関する意見（第8回委員会意見より） ⇒ 本館・議会棟および新館を一括整備すべきである

- 現庁舎の新館を解体するのはもったいないという意見があるが、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。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。
- 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。
- 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。

■ 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について（第9回委員会意見より）

候補地	交通利便性 区域全体から見た区役所の位置	防災面	周辺地域への影響	実現上の課題	総合的な評価	
現庁舎敷地	※第2回で視察した現庁舎についての意見は、第2回検討委員会 議事概要を参照			<ul style="list-style-type: none"> ・ 現敷地での全面建替えは、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。⑧ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現敷地は、これまで庁舎として活用してきた経緯があり、代替の公園を求められることもなく、地権者等との交渉の必要もないという点から、無難な候補地と言える。 ・ 現地建替えは、工期が長いとはいえ、区的意思で進めることができる。⑧ ・ 現在地での全面建替えを望む。⑧ ・ 他の候補地に比べると、普通という評価だ。 ・ 現庁舎敷地は、立石駅北口地区に比べるとあまりよくない。 	
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅から徒歩10分で歩くにはやや遠く、不便である。 ・ 区中心から離れていてやや遠い。 ・ 周辺道路の歩道がやや狭く危険な感じがする。車利用の点からみると青戸平和公園の方が便利である。駅からシャトルバスなどを整備すれば利便性が向上する。 	<p>区の北部から来る人にとってはどちらの候補地も不便。</p> <p>バス路線が充実されればどちらもあまり変わらない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の避難場所としての機能は重要であり、なくすことはできない。 ・ 引き続き防災拠点としての機能を保持した方がよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の道路幅が狭く、庁舎を整備した場合、周辺地域に交通渋滞が発生するのではないか。 ・ 周辺に商業施設が少なく、庁舎の周辺地区のイメージにそぐわない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の状況から、低層の建物となるものと思われ、建築面積が増えるため青戸平和公園の財産である緑が失われてしまうことになるだろう。あれだけ樹木のある公園は葛飾区には少なく貴重な財産だ。 ・ 青戸平和公園を庁舎敷地として活用する場合、一般的には代替公園を用意する必要がある。都市公園法には、公園の誘致圏という概念があり、以前は代替公園を確保する場合の距離まで規定する考え方があった。代替公園の確保が可能かどうか懸念される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅からの距離が遠く歩道の幅が狭いと感じられるが、候補地としてはよいのではないかと。 ・ 公園機能と庁舎機能を両立できるのであれば、総合庁舎の整備候補地としては魅力的だ。 ・ 公園の代替地を求められるという問題はあるが、公園の敷地形状が四角で使いやすく、青戸平和公園に移転する案がよい。⑧ ・ 青戸平和公園の木々を活かした庁舎づくりが可能なのであれば、候補地としてはよいと思う。 ・ 総合庁舎を早期に整備することが望ましいので、青戸平和公園の方がよい。 ・ 区民に便利な場所とも言えず、将来の拡張余地という点でも難しいだろう。全体としてはあまりよくないという評価だ。
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅から近く、交通利便性が高い。 ・ 鉄道駅の利便性、道路接続などのバランスがよい。 ・ 交通条件やこれまでの行政拠点としての歴史からみると、立石駅北口地区という選択はありうる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再開発事業として現在計画されている低層部分、特に1階の商業機能などは、浸水対策の強化が必要だろう。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路の拡幅計画があり、バス利用も便利になり、交通条件は更に向上するだろう。商業やオフィスを利用する人にとっても便利だろう。 ・ 再開発事業の内容次第であるが、地元の事業者にとってよい影響があるのではないかと。 ・ 再開発地区以外にも密集した地区があるため、周辺環境がよいとは必ずしも言えない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約10年かけて再開発の検討を行って、賛同率が6割という状況。この地区で営業する事業者が多い中で納得を得るためには、まだ、かなりの時間がかかるのではないかと。 ・ 総合庁舎整備は早く行なう必要があるが、再開発の合意形成に要する時間を考慮すると、現庁舎敷地と立石駅北口地区のどちらが時間がかかるのかはわからない。⑧ ・ 立石駅北口地区への庁舎移転は、区意だけでなく地域住民の意思が伴わなければ進まない。⑧ ・ 立石駅北口地区は、将来の拡張は難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区が区庁舎を再開発事業に入ると表明すれば、賛同率割合が変化するかもしれない。この点を除いて評価すると、交通条件の利便さからみて候補地として良いのではないかと。 ・ 総合庁舎の整備場所としては、立石駅北口地区が優位である。 ・ 総合的に見ると、立石駅北口地区、現敷地、青戸平和公園の順が良い。 ・ 合意形成までどのくらいの時間を要するのかが見えないが、全体として見れば、良いという評価だ。 ・ 防災性の観点から、道路の拡張、庁舎建設と地区全体の建替えを進めることが重要だろう。立石駅北口地区の案には賛成だ。 	

注) 末尾に「⑧」を付した意見は、第8回委員会における発言であることを示す。

整備手法等について

基本的な考え方

本館・議会棟および新館を一括整備する（第8回委員会意見より）

総合庁舎整備の手法	案の概要	総合庁舎の整備イメージ		対応すべき課題	概算費用	現敷地および新館の活用
現敷地での 全面建替案	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 工期の見込み 設計：2年 建設：6年 <別添参照>	階数	想定されるフロア構成	・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	本庁舎・議会棟の延床面積33,000㎡ ↓ 240億円	—
		高層階 中層階	13階：・飲食、喫茶、展望フロア 12階：・議場、議会関係諸室、ライブラリー等 4～11階：・執務スペース			
青戸平和公園での 全面建替案	本庁機能全体を青戸平和公園敷地に移転する案 工期の見込み （立石駅北口地区を参考に） 設計：2年 建設：3年	低層階	3階：・防災センター ・執務スペース 2階：・相談窓口・関係課執務スペース 1階：・総合窓口・関係課執務スペース ・都税事務所 ・区民ホール	・青戸平和公園の代替公園を確保することが必要 ・移転後の現敷地の活用方策を検討することが必要	上記と比べて ① 移転回数減による減 ② 仮庁舎の建設、解体、用地賃借料の減 ③ 現敷地、現庁舎の賃貸や売却による減 ④ 公園整備費の増	① 仮設校舎等とする ② 公園・緑地とする ③ 住宅や福祉施設等とする ④ 商業施設や事務所等とする
		地下階	地下1階：・駐車場			
立石駅北口地区への 全面移転案	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 工期の見込み 設計2年 建設3年	階数	想定されるフロア構成	・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 ・移転後の現敷地の活用方策を検討することが必要	本庁舎・議会棟の延床面積33,000㎡ ↓ 264億円 ↓ ただし、現庁舎敷地の売却収入を44億円と見込むと ↓ 220億円	【課題】 ① 不特定多数人々が利用する集客性のある施設、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 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 民間の資金やノウハウ等の活用が求められる。 <別添参照>
		高層階 中層階	最上階20階：・飲食、喫茶、展望フロア 18～19階：・議場、議会関係諸室、ライブラリー等 ※区民利用についても検討 中間階5～17階：・執務スペース			
		低層階	4階：・防災センター ※発災時対応のため低層階に配置することが必要 ・執務スペース 3階：・総合案内(1) ・総合窓口・関係課執務スペース ・専門相談窓口・関係課執務スペース ・都税事務所 ・指定金融機関 2階：(・郵便局) (・福利厚生関連飲食・売店) ・地区センター・保育園→東棟配置を想定 1階：・総合案内(2) ・区民ホール (・屋外駐輪場) ※敷地内以外に鉄道高架下も検討	商業		
		地下階	地下1階：・駐車場、駐輪場（庁舎・商業で共用）			

1. 移転建替えの場合の新館並びに敷地の活用用法について

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

2 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。

2. 現敷地での全面建替案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"> 低層棟(A) (3,000㎡、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>	<ul style="list-style-type: none"> 仮庁舎(a) (4,500㎡、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㎡相当分について敷地外に仮庁舎の用地(敷地面積約4,200㎡)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㎡、3~13階)を建設 (1フロア当り2,200㎡) 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>	<ul style="list-style-type: none"> 低層棟(C) (10,000㎡、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

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会における検討の集約

論 点	検討委員会の主要な意見	中間とりまとめに記述
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	<ul style="list-style-type: none"> 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、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。 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。 機能面からみると対応はもはや限界であり、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。 	○
(2) 来庁者にとっても職員にとってもスペースが狭隘	<ul style="list-style-type: none"> 来庁者サービスを提供する空間や職員の執務空間が狭く、床面積が不足。 防災無線等の設置スペースの面積は非常に狭く、災害時に対策本部が設置される会議室など防災関連諸室との連携が十分に図れるかどうか懸念。 区民サービスを提供できる規模を備えた総合庁舎が必要。 	○
(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	<ul style="list-style-type: none"> 葛飾区は特に防災に力を入れるべき区であるが、本館・議会棟は、耐震補強工事は行ったが、十分な耐震性能を満たしていない。 新館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。 	○
(4) 災害対策拠点としての機能、性能が不足	<ul style="list-style-type: none"> 首都直下型地震が 30 年以内に 70% の確率で発生すると予想。 葛飾区は、木造密集市街地が多く地盤が軟弱で火災危険度が高い。 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。現庁舎は区西部に位置。 被災時に多くの区民が各種申請に来庁すると予想されるが、現庁舎はこれ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、水害の危険性も高まる。 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。 こうした問題点を抜本的かつ早急に解決するため、総合庁舎の建替えは早急に検討が必要。改修や補強工事ではなく、速やかに建替えることが必要。 	○
(5) 東日本大震災における庁舎の被害状況をふまえた検討が必要	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災と津波によって多くの庁舎が被害を受けた。 役場が壊滅したため仮庁舎を建設して対応しているが、戸籍等の重要な書類やデータが流失した事例、庁舎で壁に亀裂や剥落が生じたため危険と判断し庁舎の使用を停止した事例などが発生。 葛飾区は、津波より河川堤防の被害による水害の危険性が高いと考えられる。 区民を避難場所に適切に誘導するためには、被災時に司令塔となる本庁が機能していることが必要。 	最終とりまとめで記述
(6) バリアフリーやプライバシー対応が不足	<ul style="list-style-type: none"> 本館正面入口の階段をはじめ庁内には段差が多く、高齢者、障害者からみると“やさしくない”庁舎。また、議会棟にはエレベーターが未設置。 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が必要。 	○
2 総合庁舎整備の必要性	<ul style="list-style-type: none"> これらのいずれの課題についても、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。 	○
3 総合庁舎が備えるべき機能		○
(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	<ul style="list-style-type: none"> 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、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。 	○
(2) 総合庁舎の課題を解決するために必要となる機能、本庁舎と併せて整備すべき機能の検討を	<ul style="list-style-type: none"> 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、本庁舎と併せて整備すべき機能（文化交流機能など）のあり方を明らかにすることが必要。 	○
(3) 区民が気軽に来庁し交流できる総合庁舎をめざす	<ul style="list-style-type: none"> 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 つの役割を期待。 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。 <p>※どの候補地に整備する場合においても、本庁舎に共通して整備すべき機能は何か。</p>	○
(4) バリアフリー問題は抜本的に解決を	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	○
(5) 環境負荷が少ない庁舎の実現を	<ul style="list-style-type: none"> 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必要。 	○
(6) 駐車場・駐輪場の規模の検討を	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場は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。 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。 	○

論 点	検討委員会の主要な意見	中間とりまとめに記述
4 総合庁舎の規模	<ul style="list-style-type: none"> 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（中間取りまとめ）。 <p>※区は、本庁舎・議会棟の延床面積を33,000㎡と想定している。</p> <p>※庁舎規模は、下欄10-(1)本庁機能と支所機能のあり方と関連する。</p>	一部○ 最終とりまとめで記述
5 総合庁舎の整備手法		
(1)多面的な視点から総合庁舎整備の手法と場所の検討を	<ul style="list-style-type: none"> 総合庁舎整備には多額の資金を要するため、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（中間取りまとめ）。 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（中間取りまとめ）。 総合庁舎の建設から管理運営までを見通した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必要（中間取りまとめ）。 現地建替えの場合は、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（中間取りまとめ）。 移転建替えの場合、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（中間取りまとめ）。 	○
(2)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	<ul style="list-style-type: none"> 総合庁舎の建設から管理運営までを見通したライフサイクルコスト（LCC）の検討が必要。 葛飾区にとって最適な整備手法を選択することが必要。 	○
(3)望ましい整備手法（資金調達手法を含む）	※資金調達手法を含めた整備手法について、どのように考えるか。	
6 庁舎建替え候補地		
(1)庁舎建替え候補地選定の基本的な考え方	・「交通利便性」、「災害時の安全性」、「整備費用」の3つを軸に選定すべき。	
(2)建替え候補地の抽出	・「現敷地での全面建替案」、「青戸平和公園での全面建替案」、「立石駅北口地区への全面移転案」の3つが有力。	
(3)有力な建替え候補地の評価	<p>現敷地での全面建替案</p> <ul style="list-style-type: none"> これまで庁舎として活用してきた経緯があり、無難な候補地。 交通利便性は普通。 工期は長いですが、区の意味で進めることが可能。 <p>青戸平和公園での全面建替案</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅から歩くにはやや遠く、周辺の歩道がやや狭く危険。 現在の避難場所としての機能は重要であり、引き続き機能を保持すべき。 敷地の状況から貴重な財産である緑が失われる。 代替公園の確保が可能かどうか懸念。 公園と庁舎が両立するならば、魅力的な候補地。 庁舎を早期に整備するには、本公園がよい。 区民に便利な場所とは言えず、拡張余地はない。 <p>立石駅北口地区への全面移転案</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅に近く、鉄道駅の利便性、道路接続のバランスがよい。 交通条件や行政拠点としての歴史からみると、立石駅北口地区という選択がありうる。 再開発事業の低層部分の商業機能は、浸水対策の強化が必要。 約10年かけて再開発の検討を行って、賛同率が6割という状況。合意形成まで、まだ、かなりの時間がかかるのではないかと懸念。 区が区庁舎を再開発事業に導入すると表明すれば、賛同率割合は変化するだろう。この点を除くと、交通条件が便利で候補地として良い。 	最終とりまとめで記述
7 建替え整備プランと概算事業費	※候補地の建替え整備プラン、概算事業費、事業スケジュール、資金調達方策などについて、どのように考えるか。	
8 現庁舎敷地の活用方策	※移転建替えの場合、移転後の現庁舎敷地の活用方策について、どのように考えるか。	
9 優位性の高い整備手法と候補地	<p>※最終取りまとめにおいて、有力な候補地に対する総合的な意見として、どのように考えるか。</p> <p>※合わせて、資金調達を含む整備手法についてどのように考えるか。</p>	
10 総合庁舎整備の具体的な検討に向けて		
(1)本庁機能と支所機能のあり方の検討	・本庁と区民事務所など区民に身近な行政サービス機能のあり方について検討し、これに基づいた総合庁舎の規模について設計段階までに明らかにする必要がある。	
(2)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	※上記以外に、今後の具体的な検討に向けて、どのように考えるか。	
(3)区民意向の反映		
(4)庁舎整備の基本構想・基本計画の策定		

第10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7月21日（木曜日） 午前10時00分から正午

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10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、前回の青戸平和公園・立石駅北口地区の見学会の報告、候補地の整備手法や経費などについて議論を行い、本委員会に求められている事項について一通り検討を終えたい。

2. あり方検討委員会（第9回）議事概要の説明等

○葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第9回）議事概要（資料10-1）事務局から、第9回委員会の議事概要（資料10-1）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。
また、支所の取扱事務の移り変わりなどについて参考資料により説明を行った。

会 長 支所体制については、平成13年3月に19出張所体制が終了し、6つの区民事務所と4つのサービスコーナーに再編されて事務が行なわれている。サービスを提供する場所は減ったが、その後、取扱事務の種類が拡充されている。加えて、平成23年2月からコンビニでの住民票等の交付が開始されたことなどが大きな変更点だ。

委 員 区民事務所で行われている事務は、事務手続き全体の何割程度か。
事務局 区民事務所でかなり多くの事務を行っている中で、取り扱いの多い3つの事務手続きについて整理した。他にも犬の登録など様々な事務があるが、割合は少ない。

委 員 区民事務所を利用する割合は多いということか。
事務局 そのような傾向にあると考えられる。

会 長 本委員会は、総合庁舎（本庁）のあるべき姿を検討する場である。概ね半分の事務量が区民事務所で実施されている。このことを念頭において総合庁舎（本庁）のあり方を検討することとしたい。

その後、前回委員会で委員から立石駅北口地区市街地再開発事業の準備組合から意見を聞くべきとの発言があったことについて、本委員会の規定には、専門的事項について学識経験者から説明を受けることができるとの規定はあるが、それ以外の者から説明を聴くという規定がないこと、立石駅北口地区の再開発事業については区の担当課長から説明が複数回あったことを踏まえて、会長から見送りたいとの説明がなされ、委員の了承を得た。

3. 青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果についての報告

○青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について（資料10-2）

- 会長 前回、前々回の検討委員会での意見を踏まえて候補地の見学結果に関する資料の説明があった。何か意見はあるか。
- 委員 交通利便性について、青戸平和公園と立石駅北口地区にまたがって整理されている部分は、現庁舎敷地でも同様なのではないか。
- 事務局 ご指摘のとおりである。ただし、今回は現庁舎敷地と2つの候補地を比較するという観点から整理したものである。取りまとめにあたってはご意見を踏まえた記述としたい。
- 委員 現庁舎敷地と青戸平和公園を比較すると、車利用の場合は青戸平和公園の方が不便ということか。
- 事務局 青戸平和公園と立石駅北口地区の評価を行う中で、このような意見を頂いたので資料に記述した。現庁舎敷地と青戸平和公園のどちらが不便かを述べたものではない。
- 委員 どの候補地であれ区北部からの交通アクセスはいいとはいえない。
- 会長 どの候補地も区北部からは遠いと理解している。北部から来庁する場合は車利用が多いと考えられるが、青戸平和公園と現庁舎敷地を比較した場合、現庁舎の方が便利ということはない。表現を整理することとする。また、第2回検討委員会で現庁舎を見学したが、その場ではアクセスについて議論をあまり行っていないと思うので、これらを含めて現庁舎敷地については考えることが必要だ。

4. 議事

(1) 整備手法等及び論点整理について

○資料10-3 整備手法等について

○資料10-4 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会における検討の集約

- 会長 資料10-4に整理した取りまとめの論点について、主に庁舎機能、庁舎規模、整備手法の三つに分けて議論を進めたい。まず一つ目の庁

舎の機能について、資料10-3に総合庁舎のイメージが記載されている。ここに盛り込まれた機能については、現庁舎敷地、立石駅北口地区の間で大きな差はないと理解される。また、現在の総合庁舎と比べると区民ホールなど区民活動の場と防災センターの機能を拡充することになるのではないかと。

委員 立石駅北口地区の場合、住民票などの区民が訪れるメインの窓口は、3階のワンフロアで提供されるのか。また、現庁舎敷地で建替えた場合、住民票などの窓口は何階に設置されるのか。

事務局 区では窓口サービスのワンストップ化を目指しており、転入、転出、出生などの手続きが一つの窓口で対応できるような総合窓口の配置を考えている。立石駅北口地区では基本的な窓口を3階で対応する想定になっている。そのほか、個別の相談についてもフロアを割り当てる予定である。もちろん、庁内の各執務スペースに区民が直接来訪することもあるので、全ての対応が3階フロアで行われることを想定したものではない。

会長 現庁舎敷地と立石駅北口地区の総合庁舎床面積は、双方とも33,000㎡を想定しているのか。

事務局 そのとおりである。

会長 立石駅北口地区の整備イメージには、かっこ書きで郵便局の記載があるが、この意味は何か。

事務局 再開発ビルに入る可能性が高い機能としてここに記載した。

会長 これは、33,000㎡の枠外と考えてよいか。

事務局 庁舎機能として33,000㎡が必要であり、その他の機能を含めると39,000㎡が必要であると考えている。

会長 立石駅北口地区の整備イメージの2階部分には、地区センターや保育園の記載がある。これもかっこ書きにすべきではないか。

事務局 地区センターや保育園は、再開発ビルの東棟に設置することを想定している。

会長 本庁舎とは別の機能ということになる。現庁舎にも郵便局があるが、そのスペースはどのように理解したらよいか。

事務局 郵便局に賃貸している。また、現庁舎敷地は、区と都が共有している。

委員 会長からご指摘のあったとおり、33,000㎡の床にどの機能が含まれるのかについて誤解のないように整理してほしい。また、“案”であることを明記すべきだ。

会長 誤解が生じないよう表記を修正してほしい。本庁舎の規模を33,000㎡と想定した根拠について事務局から説明してほしい。

- 事務局 庁舎機能は33,000㎡、その他機能を含めて39,000㎡と想定している。規模算定は二つの方法で行なった。一つ目は、総務省の起債基準を用いる方法である。執務室面積は職員数に比例し、議会棟面積は議員定数に比例するという算定方式である。また、駐車場規模は想定される駐車台数を元に算定した。これらの算定結果に、拡充する防災センターや区民ホールなどの面積を15%上積みした結果、本庁機能は約33,000㎡となった。また、本庁機能に都税事務所等のその他機能を加えて、39,000㎡が必要と算定した。二つ目の算定方法は、他区の事例を踏まえる方法である。先行整備された庁舎の職員数あたりの床面積を計算すると約29.4㎡となり、これに検討当時の葛飾区の職員数を乗じると39,000㎡となる。これらの二つの方法による算定結果に基づいて、本庁舎の規模としては33,000㎡、都税事務所等その他の機能を加えると約39,000㎡が必要であると想定した。
- 会 長 本庁と支所の関係は本庁舎の面積にも影響を及ぼすが、このことは本委員会の範囲を超えるので、この会議では現行の区民サービス体制を前提として議論したい。
- 事務局 庁舎の床面積については、本庁と支所の関係や職員数の将来変化などを勘案して、設計段階までに改めて詳細な検討を行うことになる。候補地を選定する過程で、庁舎規模の算定が必要になるため33,000㎡と想定したが、これは確定したものではなく検討のベースとしての数値である。
- 委 員 立石駅北口地区について、前回委員会で2棟の建物になるという説明があったが具体的にはどのようなものか。
- 事務局 再開発準備組合での想定としては東棟、西棟の2棟を建設する案となっており、その中で庁舎は西棟に配置することを検討している。
- 会 長 東棟と西棟があり、東棟はマンション、商業施設と地区センター等の公益機能が入る計画だ。庁舎は西棟の大部分を利用する計画である。
- 委 員 再開発事業の床面積はどの程度の規模か。また、庁舎側の要望により、例えば20階建てを21階や22階に変更することは可能か。
- 事務局 西棟の延床面積は約46,000㎡と想定している。このうち、公共サービスとして約36,000㎡を想定している。また、東棟の1～3階には商業・公益施設を計画しており、その部分の床面積は約4,500㎡である。この中に地区センター、保育園を配置する計画である。
- 委 員 西棟の1階・2階は商業施設になるということだが、庁舎のある3階

- までのアクセスが不便になるではないか。また、再開発事業に関する賛同率は現在6割とのことだが、事業の実現は本当に可能なのか。
- 事務局 庁舎のメインフロアは3階になる。ワンフロアで様々な手続きに対応できる総合窓口を設置することを予定しており、ワンフロアの面積は約4,000㎡を想定している。また、1階から3階までダイレクトで移動できるエスカレーターを設置するなどアクセス上の工夫を講じる計画である。再開発事業は今年度中の都市計画決定をめざしており、現在、6割の同意を得ている。合意形成に向けた努力を引き続き進めているところである。
- 委員 土地区画整理事業の経験を踏まえると、現在同意が得られていない地権者の賛同を得ることは非常に難しい。反対意向を持つ地権者は最後まで反対すると思う。行政手続きに踏み切るなどの方策を講じないかぎり実現性がなかなか見えてこない。
- 事務局 都市再開発法の規定では、法定の再開発組合として認可されるには、2/3以上の同意が必要であるという基準がある。この基準を達成すべく取り組んでいるところである。
- 事務局 区としては再開発事業を進める立場で取り組んでいる。立石駅北口地区は様々な問題を抱えている地域であり、それらの問題を解決するために再開発事業を進めたいが、推進上の課題があることも事実である。本検討委員会では、本庁舎を立石駅北口地区に移転する上での課題をご指摘いただき、最終とりまとめに反映いただきたい。その指摘内容を受けて、今後、区として検討していくことになる。
- 委員 水元に居住しており、車を利用して来庁するが、駐車場が混んで路上で待たされることも多い。駐車場をしっかりと確保してほしい。
- 会長 今後さらに高齢者が増えることに伴って車利用の来庁者が増えると予想される。庁舎も車利用を前提に計画することが重要だ。再開発事業は地権者意向に左右されるため確定的なことは言えないが、この会議では、3つの候補地の課題をしっかりと整理することが重要である。必ずしも候補地評価の序列を求められているわけではないので、各候補地についてよい点、悪い点を整理していきたい。この議論に関連する、現地全面建替えと立石駅北口地区への移転建替え費用内訳(概算)について事務局から説明をお願いしたい。

○現地全面建替えと立石駅北口地区への移転建替え費用内訳(概算)

- 会 長 現庁舎敷地での全面建替え費用は概算で240億円、立石駅北口地区への移転費用は264億円である。再開発事業に参画する場合の費用には、土地を取得する費用も含まれている。立石駅北口地区に移転した後、現庁舎敷地を売却したとすれば、検討当時の試算では約44億円の収入が想定され、これを見込むと概算費用は差し引き220億円となる。いずれにしても200億円を超える費用が発生する。
- 委 員 現庁舎敷地での全面建替えと立石駅北口地区への移転について、取得できる土地、床についての権利は同じ状態だと考えてよいのか。
- 事務局 再開発事業の保留床の購入費用には土地価格も含まれていることになる。
- 会 長 再開発事業では区分所有になるため、所有する権利は現庁舎で建替える場合とは異なる。また、移転後の現敷地の有効活用も重要になる。学校の建替え時の仮校舎に利用する案は一時的な利用案だと理解される。恒久的な利用案としては、公園・緑地とする、住宅や福祉施設等とする、商業施設や事務所等とする案が資料に書かれている。現敷地を売却するかどうかは本検討委員会で議論することではないが、これらの利活用方法を検討する必要があるという点は課題として指摘しておいてもよいだろう。
- 委 員 青戸平和公園の概算費用に記載がないが、具体的な数字があった方が判断の目安になると思う。
- 事務局 平成21年度に実施した総合庁舎整備手法検討調査では、現敷地と立石駅北口地区の2地区に絞って詳細な検討を実施したため、青戸平和公園の概算費用は検討していない。代替公園の場所が不確定なため、公園の整備費を算定することは難しい。
- 事務局 青戸平和公園の敷地に移転する場合は引越が1回で済む。現敷地での段階的な建替えの場合は、仮庁舎への移転を含めて複数回の引越が必要となるため、移転費用は公園に移転する方がやや安くなる。しかし、代替公園の整備費が必要となるため、総費用は240億円を超えると見込まれる。
- 委 員 目安として数字があったほうがよいので、240億円を超えるというように記載してはどうか。
- 会 長 不確定であることは仕方がないので、費用面でどの項目がプラスに働き、どの項目がマイナスに働くのかを整理した方がよいだろう。33,000㎡についても確定的ではなく、庁舎規模は将来の職員数や人口

の推移にも影響を受ける。また、地方分権の流れによっては区で扱う事務が多くなり必要な庁舎面積を増やす必要が生じることもあり得る。また、区民が利用する交流施設や防災センターの検討が重要だ。防災センターは災害発生時に司令塔としての機能を発揮できなければならない。また、交流施設は、区民の交流の場であるだけでなく、区内に多く立地しているものづくり産業の交流の場という考え方もある。金町に大学が立地することも合わせて考えると、庁舎を区民・産・学などとの様々な交流が生まれる場ともなるように計画することによって、区の活性化につなげることができるのではないかと。庁舎の最上階の交流スペースから夕日とスカイツリーが見えるなど、新たな交流の場が生まれることができるのではないかと。思う。

- 委員 立石駅北口地区の再開発について、仮に今後の事業進捗が順調に進まなかった場合、期限を決めて候補地を再検討すべきだという意見を出すことは、この会議に求められた役割を越えてしまうか。
- 会長 ご指摘の点は難しいだろう。3つの候補地について意見を述べ、最終的には区で検討を深めてもらうことになる。
- 委員 青戸平和公園が移転候補地となった場合、公園は移転するのか。
- 会長 公園を減らすということは基本的にあり得ず、代替となる公園を確保する必要があるが、その場合、用地確保が大きな問題となる。地域によっては学校の統廃合で生まれた用地を活用することも考えられるが、葛飾区では難しいだろう。
- 事務局 青戸平和公園の代替地を確保することは現実的には難しい。仮に現庁舎敷地を代替公園とする場合、青戸平和公園からは距離があり、代替地として適切であるかという問題が残る。

(2) 今後の進め方について

- 会長 本日の資料10-4をもとに、事務局に最終取りまとめ素案（事務局案）を作成してもらおう。10月末には区長へ報告するというスケジュールを予定しているため、早い段階で事務局に取りまとめ素案を用意してもらおう。8月10日頃に各委員へ取りまとめ素案を送付するので、ご意見等を事前にいただくか、次回の検討委員会でご意見頂くこととしたい。不明な点があれば、事務局に尋ねていただくか、あるいは事務局が訪問して説明差し上げることも可能だ。

(3) その他

- ・事務局から、第11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、

- 9月1日（木）の午前中に開催すると連絡した。
- ・また、最終取りまとめ素案（事務局案）を8月10日頃に各委員に送付し、9月1日までにご意見を頂きたい旨を連絡した。

5. 閉会