

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  <b>工期の見込み</b> 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㎡ ↓ <b>240億円</b>	—	
		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 <b>工期の見込み</b> （立石駅北口地区を参考に） 設計：2年 建設：3年	敷地面積がほぼ同じ規模のため、現庁舎敷地の案を参考とする		・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	
		階数	想定されるフロア構成				
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  <b>工期の見込み</b> 設計2年 建設3年	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	・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㎡ ↓ <b>264億円</b> ↓ ただし、現庁舎敷地の売却収入を44億円と見込むと ↓ <b>220億円</b>	【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>	
		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				
		商業	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				
		低層階	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				
		地下階	地下1階				・駐車場、駐輪場（庁舎・商業で共用）
		地下階	地下1階				・駐車場

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"> <li>低層棟(A) (3,000㎡、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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仮庁舎(a) (4,500㎡、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㎡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。</li> </ul>
<p>■ 手順3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高層棟(B) (23,000㎡、3~13階)を建設(1フロア当り2,200㎡)</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層棟(C) (10,000㎡、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>