

## 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
<b>1 総合庁舎の現状と課題</b>		
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	○
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	○
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	○
(4) 災害対策拠点としての機能、性能が不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	○
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	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"> <li>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。</li> <li>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が必要。</li> </ul>	○
<b>2 総合庁舎整備の必要性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、総合庁舎の建替を前提に今後の検討を進めていくべき。</li> </ul>	○
<b>3 総合庁舎が備えるべき機能</b>		○
(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"> <li>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。</li> </ul>	○
(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"> <li>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。</li> </ul>	○
(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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p><b>※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。</b></p>	○
(4) バリアフリー問題は抜本的に解決を	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	○
(5) 環境負荷が少ない庁舎の実現を	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	○
(6) 駐車場・駐輪場の規模の検討を	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	○

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"> <li>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）。</li> </ul> <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"> <li>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）。</li> <li>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）。</li> <li>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）。</li> <li>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）。</li> <li>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）。</li> </ul>	○
(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"> <li>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。</li> <li>葛飾区にとって最適な整備手法を選択することが必要。</li> </ul>	○
(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><b>現敷地での全面建替案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>交通利便性は普通。</li> <li>工期は長いですが、区の意味で進めることが可能。</li> </ul> <p><b>青戸平和公園での全面建替案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅から歩くにはやや遠く、周辺の歩道がやや狭く危険。</li> <li>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。</li> <li>敷地の状況から貴重な財産である緑が失われる。</li> <li>代替公園の確保が可能かどうか懸念。</li> <li>公園と庁舎が両立するならば、魅力的な候補地。</li> <li>庁舎を早期に整備するには、本公園がよい。</li> <li>区民に便利な場所とは言えず、拡張余地はない。</li> </ul> <p><b>立石駅北口地区への全面移転案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅に近く、鉄道駅の利便性、道路接続のバランスがよい。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	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		