

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会

とりまとめ

平成 23 年 11 月

目 次

はじめに

1	総合庁舎の現状と課題	1
(1)	建物・設備の経年劣化の進行	1
(2)	狭隘な区民利用スペース、執務スペース	2
(3)	災害対策拠点としての耐震性能の不足	4
(4)	災害対策拠点としての機能、防災性能の不足	4
(5)	水害対策への課題	5
(6)	東日本大震災における庁舎の被災から見えてきた課題	5
(7)	バリアフリーやプライバシー対応の不足	6
2	総合庁舎整備の必要性	8
3	総合庁舎が新たに備えるべき機能	9
(1)	防災拠点、災害対策活動の司令塔としての機能	9
(2)	ユニバーサルデザイン	10
(3)	来庁者のプライバシー	10
(4)	利用動向をふまえた駐車場・駐輪場	10
(5)	環境負荷の低減機能	10
(6)	区民や産業の交流機能	10
4	総合庁舎の規模	11
5	総合庁舎の建替え候補地	13
(1)	庁舎建替え候補地選定の基本的な考え方	13
(2)	庁舎建替え候補地の抽出	13
(3)	各候補地の適性と課題	14
6	総合庁舎の整備手法	17
(1)	多面的な視点から総合庁舎の整備手法の検討	17
(2)	建設及び管理運営を見通した費用と整備手法の検討	17
(3)	建替え候補地に応じた整備手法上の課題の検討	17
7	建替え整備プランと概算事業費等	19
(1)	総合庁舎のフロア構成イメージ	19
(2)	工期と整備費用	21
(3)	移転建替えに伴う現庁舎敷地の活用方策	21
8	優位性の高い整備手法と候補地（まとめ）	23
(1)	現庁舎の諸課題を解決するためには改修では十分ではなく建替えるべきである	23
(2)	本館・議会棟及び新館を一括整備すべきである	23
(3)	3つの候補地は総合庁舎の立地適性を備えているが実現上の課題もある	23
9	総合庁舎整備の具体的な検討に向けて	25
(1)	本庁機能と規模の検討	25
(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	25
(3)	アクセスしやすい総合庁舎に関する検討	25

(4) 区民意向の反映.....	25
(5) 庁舎整備に向けた検討の推進.....	26
資 料	27
(1) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 名簿.....	27
(2) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 開催経過.....	28
(3) 総合庁舎整備の有力な候補地としての適性と課題.....	30

はじめに

葛飾区総合庁舎は、昭和 37 年に竣工後 49 年が経過した本館・議会棟と、昭和 53 年に竣工後 33 年が経過した新館から主に構成されている。現在の総合庁舎は建物と設備の経年劣化が相当に進むとともに、スペースの狭隘化、防災拠点としての耐震性能の不足などの問題を抱えており、安全で安心できる総合庁舎の整備が必要となっている。また、区民にとって便利で快適な区民サービスを提供するために、わかりやすく使いやすい総合庁舎とすることも合わせて求められている。

こうした状況の中で、葛飾区は、区民及び学識経験者等からなる葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を設置した。本委員会では、葛飾区長から「過去 2 年間葛飾区が調査・検討を行った成果を基に葛飾区総合庁舎のあり方について議論していただきたい。」との依頼を受け、13 回にわたる委員会を通じて検討を重ねてきた。

第 1 回～第 5 回委員会では、葛飾区のこれまでの検討経過を理解するとともに総合庁舎の見学を通して劣化状況等を実地見聞し、これをふまえて総合庁舎整備の必要性を議論した。また、現地建替えの事例として文京区役所を、移転建替えの事例として千代田区役所をそれぞれ見学し、他区の庁舎と比較することによって葛飾区総合庁舎の現状に対する理解を深めた。ここで、本委員会として「建替えを前提に今後の検討を進めるべきである」との概ねの理解が得られたとの考えに至ったことから、これまでの検討結果を整理するため「中間とりまとめ」の策定を行った。並行して、どのような総合庁舎を整備していくべきか整備手法についての検討を開始した。

第 6 回委員会では、総合庁舎整備の候補地として現地敷地、青戸平和公園、立石駅北口地区市街地再開発地区について理解を深めた。

平成 23 年 2 月には「区民の意見を聴く会」を 3 回（立石、新小岩、金町）にわたって開催し、本委員会の中間とりまとめに対する区民の意見を聴取した。建替えに否定的な意見や賛同する意見など多くの意見が出された。

その場で得られた意見について、委員全員が認識した上で最終的なまとめに向けて検討を進めるため、第 7 回委員会で議論した。議論では東日本大震災による被災地の庁舎の主な被害状況からも、改めて、建替えを前提に検討を進めることとなった。この回では、区民事務所（支所）の行政サービスについても理解を深めた。

第 8 回～第 10 回委員会では、本庁と区民事務所（支所）について、総合庁舎の整備パターン、現庁舎新館を残す場合の課題、総合庁舎が移転した場合の新館及び敷地活用方法について検討するとともに、青戸平和公園、立石駅北口地区を見学し、総合庁舎整備の候補地としての意見交換を行なった。また、整備手法、整備プラン、整備

費用等についても検討を加えた。ここまでで区が平成 20 年度、21 年度に行った調査検討結果についての一通りの検討がなされたことから、第 11 回委員会～第 13 回委員会では本委員会の最終とりまとめに向けた検討を行なった。

この「とりまとめ」は、これまでの検討成果を集約し、本委員会の最終報告として作成したものである。

後述するように、本委員会においては、現在の総合庁舎は建物・設備の経年劣化をはじめ、スペースが狭隘化していること、地震や水害などが発生した場合に防災拠点として十分役割を果たすことができる機能が不足していること、バリアフリーへの対応が不足していること等の課題を解決する必要性に迫られており、機能面ではすでに限界がきていることが多くの委員から指摘された。

これらの課題を抜本的に解決するためには、総合庁舎の建替えを行なうことが必要であり、建替えに当っては本館・議会棟及び新館を一括整備すべきである。また、総合庁舎整備の候補地として現庁舎敷地、青戸平和公園、立石駅北口地区の 3 か所が、それぞれ実現上の課題を抱えながらも有力な候補地であると考えられる。

本委員会での検討は、これで終止符を打つことになるが、このとりまとめは、区民の視点や学識経験者の知識などに基づいた会議での議論を整理し、多くの率直な意見を区へ提言するものである。

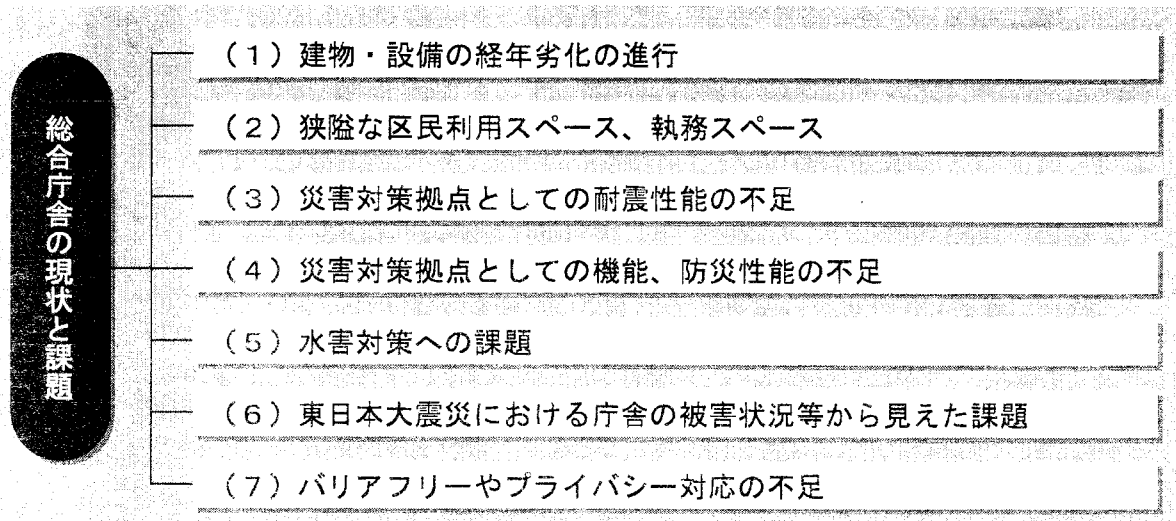
今後、葛飾区・区議会がともに葛飾区総合庁舎をどのように整備していくべきなのかについて、このとりまとめ内容を十分踏まえた検討を行なうことを期待するが、総合庁舎が整備されるまでには、詳細な検討が必要であり、一定の時間も必要であろう。

そのため、可能な限り早期に整備の方向性を固めていただき、財政面を含めて整備までのスケジュールを組み立て、そのスケジュールに沿った検討が進められることを併せて期待するものである。

1 総合庁舎の現状と課題

現在の総合庁舎は、以下に示すように建物・設備の経年劣化の進行をはじめ、耐震性能の不足、水害の危険性の増大、災害対策拠点としての機能、性能の不足など、多くの課題を抱えている。

総合庁舎の現状と課題



(1) 建物・設備の経年劣化の進行

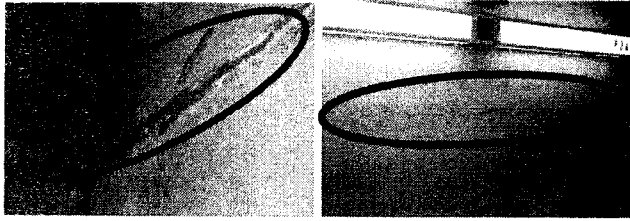
総合庁舎は、区民サービスを提供するための最大の拠点であり、かつ、区民の安全・安心を確保するための拠点となるべき施設である。しかし、鉄筋コンクリート建物の耐用年数が建設後約 65 年といわれる中で、1962 年（昭和 37 年）に建設された本館・議会棟は築後 49 年が経過し、耐用年限まで 16 年を残すのみとなっている。また、1978 年（昭和 53 年）に建設された新館は築後 33 年が経過し、耐用年限まで 32 年を残す状況にある。

総合庁舎の概要

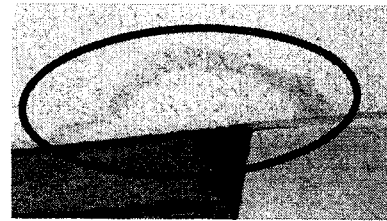
建物名	延床面積 (m ²)	構造	階数	建築年	経過年数
本館	9,603.83	鉄筋コンクリート造 (RC造) 耐震補強済	地下1階 地上4階 塔屋1階	1962年 (昭和37年)	49年
新館	10,398.87	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	地下1階 地上7階 塔屋2階	1978年 (昭和53年)	33年
議会棟	1,403.75	鉄筋コンクリート造 (RC) 耐震補強済	地上3階	1962年 (昭和37年)	49年

総合庁舎の壁や床はクラック（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。また、地盤が弱いことから、新館を建設する際に軽量コンクリートが使用されているため、建物の耐用年限が短くなる可能性がある。

壁のクラック（ひび割れ）が目立つ



雨漏りの痕



また、平成 19 年度にエレベーター 4 基の交換を含めて 4 億円余りの庁舎維持費が発生したことからもわかるように、現在の総合庁舎は、今後、経年劣化に対応するため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。

これまで、人口と職員の増に応じて段階的に総合庁舎を整備し、補強や補修を進めてきた結果、本館・議会棟など当初に建設された施設と、新館など後から建設した施設が混在するとともに、それらをつないだ形となっており、来庁者にとって、入口や動線がわかりにくい総合庁舎となっている。機能面からみると対応はもはや限界にきていると考えられる。

これらの状況をふまえると、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と考えられる。

（2）狭隘な区民利用スペース、執務スペース

総合庁舎内は、来庁者へサービスを提供する空間や、職員の執務空間としても狭く、全体として床面積が不足していると考えられる。また、建物の外観から抱く印象を上回る非常に狭くて古い総合庁舎であることが実感される。

庁舎規模を比較するために職員 1 人当りの床面積を見てみると葛飾区庁舎では 16.19 m² であり、本委員会の一環として見学した文京区庁舎（職員 1 人当り 26.21 m²、平成 6 年 10 月竣工）、千代田区（同 30.90 m²、平成 19 年 2 月竣工）に比べても現状は狭い。

窓口スペースや待合スペースが狭く、待合スペースと通路が共用になっている箇所が多いなど、区民サービスを提供するためのスペースが非常に狭い。また、職員の執務スペースについては、都税事務所と区役所を比較すると、区役所が狭隘であることがわかる。

こうしたスペースの狭さは、書類等の適切な保管スペースを確保することを難しくさせ、執務室のキャビネット等の上に書類等を積むことを余儀なくされている。地震の際には、これらが落下するなどして、パソコン等の情報機器を破損させたり、書類を散逸させてしまう

おそれもあるため、必要なスペースの確保が求められる。

加えて、総合庁舎は、被災時に災害対策活動の司令塔となる必要があるが、防災無線等の機器が設置されている諸室の面積は約 60 m²と非常に狭い。また、防災無線室の出入口が非常に狭く、災害時に対策本部が設置される会議室など防災関連スペースとの連携が十分に図れるかどうか懸念される。

本館は昭和 37 年に建築され、当時の人口規模（昭和 37 年の人口は約 39 万人）等からやむを得なかった面もあるが、現在の葛飾区の人口は約 43 万人（外国人登録者を含めると約 45 万人）に達しており、要求される区民サービスを提供できる規模を備えた総合庁舎づくりを考えていくことが必要である。

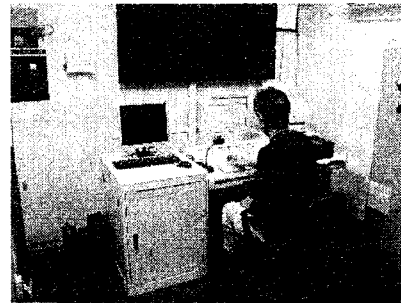
書庫の上に積まれた書類



廊下と共有する窓スペース



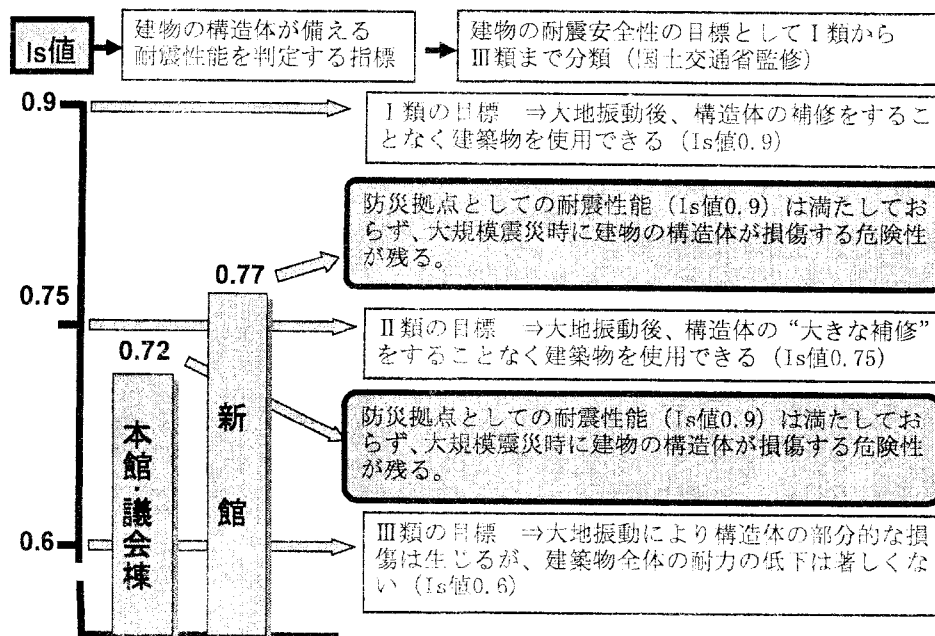
狭い防災無線室



(3) 災害対策拠点としての耐震性能の不足

後述のように、葛飾区は首都直下地震の被害想定で最も激甚な被害となると想定されており、特に防災に力を入れるべき区である。本館・議会棟については耐震補強工事を行った。しかし、本館、新館とも災害対策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し対策活動が困難となる危険性が残る。

不足する建物の耐震性能



注) 災害応急活動に必要な庁舎等の建物としては Is 値 0.9 が必要とされているが、耐震補強後の Is 値は本館が 0.72、新館が 0.77 であり、目標値に達していない。

(4) 災害対策拠点としての機能、防災性能の不足

首都直下型地震が今後 30 年以内に 70% の確率で発生すると予想されている（出典：地震調査研究推進本部 地震調査委員会「相模トラフ沿いの地震活動の長期評価」（平成 16 年 8 月 23 日））。葛飾区は、木造密集市街地が多く地盤が軟弱であることから火災危険度が高く、これが大きな原因となって次のような甚大な被害が発生する危険性があることが指摘されている。

東京湾北部地震の被害想定（マグニチュード 7.3）では、建物全壊・焼失の合計は約 4 万 7 千棟、そのうち焼失は約 3 万 4 千棟と見込まれている。葛飾区の場合、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されている。総合庁舎は、そのような場所に位置しており、十分な耐震性能等を備えた総合庁舎を整備することによって、大規模災害時には災害対策拠点としての役割をよりの確かつ迅速に果たすことができると考えられる。

一方、建物の倒壊、火災による延焼、地盤の液状化現象の発生によって多数の避難者が発生すると予測されているが、想定どおりであれば、葛飾区の避難所の収容規模は7万人程度が不足することが考えられる。43万（外国人登録者を含めると約45万人）区民の2/3以上が被災し、一時的に何百人もの区民が各種申請のために総合庁舎を訪れると予想されるが、現在の総合庁舎はこのような状況に対応できる施設ではない。

また、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。対策本部を設置する場合、事務的な連携、職員間の連携が効果的に図れるか疑問である。さらに、災害対策の関係諸室が配置される階が異なることは問題であり、災害対策機能が有効に発揮できないのではないかという危惧がある。

首都直下型地震の発生が予想されるなか、こうした問題点を抜本的かつ早急に解決し、災害時に司令塔の役割を果たしうる総合庁舎を整備するために、総合庁舎の建替えは早急に検討しなければならない。改修や補強工事で対応するのではなく、速やかに建替えるべきである。

（５）水害対策への課題

海拔ゼロメートル地帯を抱える葛飾区は、仮に地震の影響で堤防が破壊されると、水害の危険性も合わせて高まる。浸水すれば公園も学校も避難所等として活用できなくなる。荒川の洪水ハザードマップでは、区役所付近は高さ約2m以上3m未満の浸水が想定されている。

また、地震災害に伴う水害の危険性に加えて、近年、発生の頻度が高まっている集中豪雨による浸水被害の可能性も高まっている。

その場合、総合庁舎の電力設備・機械設備は構造上設置場所を動かすことができないため、大きな被害を及ぼすことは避けられない。

（６）東日本大震災における庁舎の被災から見えてきた課題

平成23年3月11日に発生した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。岩手県大槌町、南三陸町、陸前高田市、宮城県女川町では庁舎が壊滅的な被害を受け、仮庁舎で対応している。これらの自治体では、戸籍や住民基本台帳、固定資産税台帳などの重要なデータが津波によって流失した。茨城県水戸市役所は、壁に亀裂や剥落が生じたため危険だと判断し、庁舎の使用を停止した。市民生活に関連の深い課を隣接する市民会館に移すなど、複数の他施設に分散移転して業務を続けている。同市役所は、平成8年の耐震診断の結果、震度6強～7程度の地震で倒壊や崩壊の恐れがあると判定され、移転先を探し改修基金を設けるなど対応の最中に被害を受けた。

一方、葛飾区総合庁舎の被害は比較的軽微であったが、4階北西側の天井内にある給水管のジョイント部が破損し漏水して1階の倉庫まで浸水したほか、エレベーターが停止した。そのほか、空調設備の一時停止、壁のモルタルやタイルの剥落、内装材のひび割れなどが発生した。また、区内の一部地域では液状化現象が発生した。

過去の大規模地震の記録によれば、昭和23年の福井地震の際はその1ヵ月後に大雨となり、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など、地震による地盤沈下が後の水害を引き起こした例がある。

葛飾区の場合、地震等によって河川堤防が破壊されると大水に襲われる可能性が高い。庁舎のうち非常用電源設備等の重要な機能は2～3階より上層の階に配置すべきである。

東日本大震災が起きたことによって区民の総合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。被災時に災害活動の司令塔となる総合庁舎整備の重要性と早期整備の必要性について区民に理解いただくため、周知・広報のためのさまざまな機会を設けていくべきである。

また、区民には地震発生後どこに避難するのが分からない人が少なからず発生すると考えられる。被災時に司令塔となる本庁が十分に機能しないと、避難場所あるいは避難所への誘導もできなくなる。地区センターや学校などとの連絡ネットワークが被災時にも確保できるよう日頃から対処しておくことも欠かせない。

(7) バリアフリーやプライバシー対応の不足

本館2階の正面入口にいたる階段をはじめ庁内には段差が多く、高齢者、障害者の立場からみると“やさしくない”総合庁舎である。また、議会棟にはエレベーターが設置されていないため上下階の移動は階段しか使えない。議場、傍聴席にも段差がみられる。

昭和37年に本館・議会棟が建てられた当時はバリアフリーへの配慮という考え方がなかったため、後からスロープや手摺をつけた施設となっている。また、総合庁舎内の通路が「ロの字」状に配置されており、来庁者が方向感覚を見失いやすい。

狭い待合室で待つ来庁者が、順番が来て窓口に行くと話が筒抜けのところで手続きをしなければならない。個別の相談の場合は、特にプライバシーへの配慮が求められる。

誰が来庁しても利用しやすい総合庁舎とするためには、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の必要性が認められる。

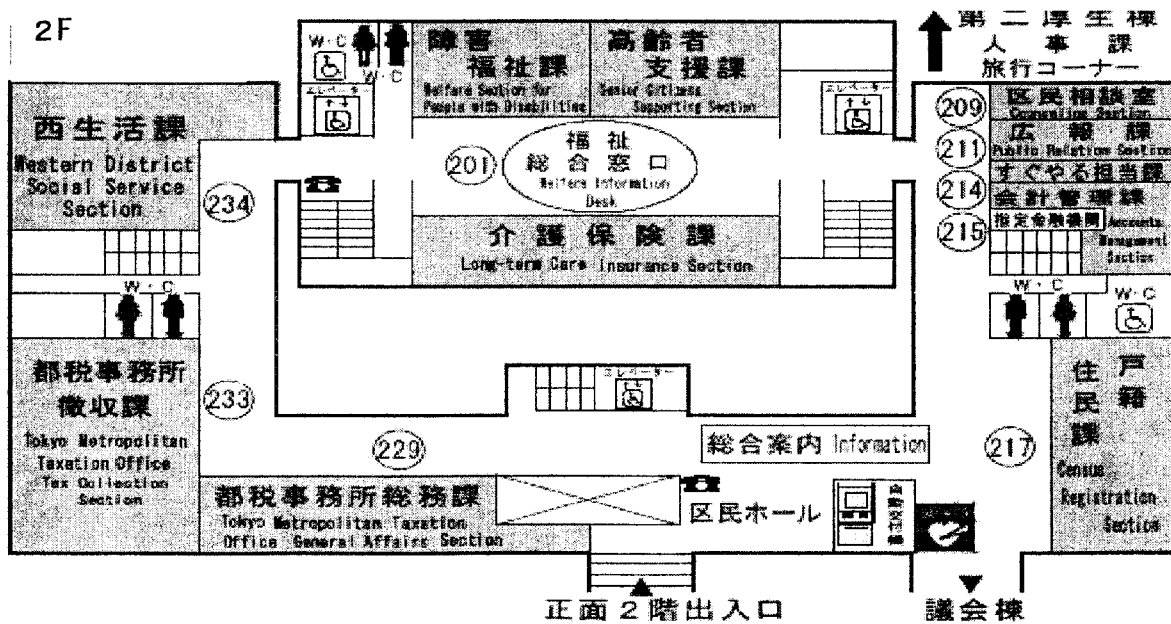
わかりにくい庁舎入口



議場傍聴席への急な階段



方向感を見失いやすい動線配置



2 総合庁舎整備の必要性

これまで述べてきた意見に基づいて総合庁舎整備の必要性を整理すると次のようになる。

- ① 首都直下型地震の発生が予想される中で、建物・設備の経年劣化が目立ち、特に本館・議会棟は建物の耐用年限まで残り15年程度となっている。また、総合庁舎の整備には相当の期間が必要となることを考えると、現時点で総合庁舎の整備のあり方を検討することが不可欠になっている。
- ② すでに耐震補強工事を行ったが、現状においても防災拠点として必要な耐震性能は満たしていない。
- ③ 震災あるいは洪水による甚大な被害が区内に発生することが予測されているが、防災拠点、災害対策活動の司令塔として必要な機能が不足し、防災関連スペースも狭い。
- ④ 大規模水害の発生が想定される中で、区内の大部分が水没することが危惧されている。その際にも災害対策拠点としての機能が確保される必要がある。
- ⑤ 区民をはじめとする来庁者にとって窓口や待合スペース、通路などが狭く、総合庁舎の入り口や庁内の動線がわかりにくい。また、職員の執務スペースとしても狭い。これらが区民サービスの低下を招いている。
- ⑥ 議会棟にはエレベーターが設置されていないなど、バリアフリー対応が不足している。

これまで、増築や補修などによって、規模の拡大や機能面の不足への対応を行ってきたが、この間の人口増に対応すべき執務スペースの拡大及び区民サービス上の機能が限界に近づきつつある。

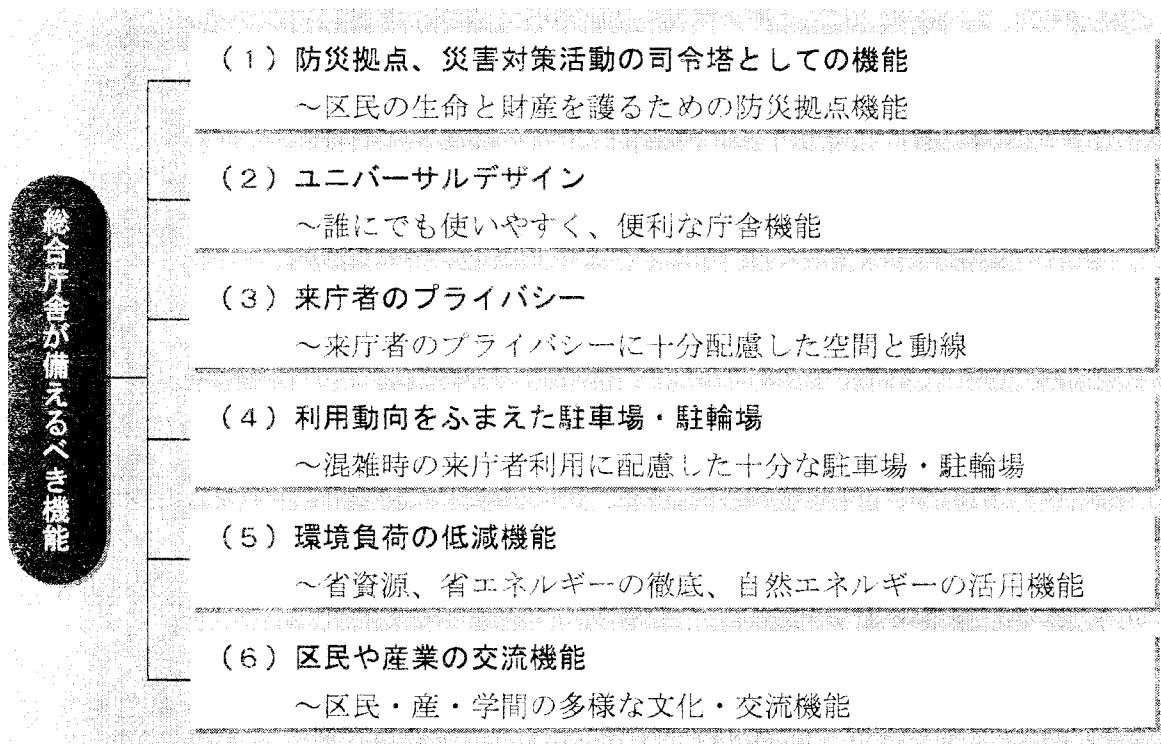
本委員会としては、これらのいずれの課題についても改修によって施設の延命を図る方法では対応が十分ではなく、仮に改修を行ったとしても、本館・議会棟は短期間で耐用年数を迎え、建替えが必要となるため二重の投資になってしまうこと、また、狭隘化の問題は解決されないことなどをふまえると総合庁舎を建替えることによって解決すべきであると考えている。

3 総合庁舎が新たに備えるべき機能

総合庁舎が備えるべき機能については、葛飾区の行政サービスの将来動向をふまえて、区民事務所や区民サービスコーナーなど区民に身近な行政サービス機能と本庁機能との役割分担に基づいた行政サービスの提供のあり方について基本的な整備の方向を検討する必要がある。

それらに加えて、防災機能をはじめとする現庁舎の課題を抜本的に解決するための機能として、総合庁舎には次のような新たな機能の導入を図るべきである。

総合庁舎が新たに備えるべき機能



(1) 防災拠点、災害対策活動の司令塔としての機能

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ている当区においては、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である。

また、本庁と区民事務所等の施設の耐震性を確保し、浸水対策を講じることと合わせて、被災時にこれらの機関がネットワークとして機能し続けることができるよう連絡体制面をはじめとするソフト面の対策を強化することが重要である。

(2) ユニバーサルデザイン

現庁舎が抱えるバリアフリー面の課題を抜本的に解決し、誰にでもわかりやすく、使いやすいユニバーサルデザインに配慮した総合庁舎を実現すべきである。

(3) 来庁者のプライバシー

来庁者のプライバシーに十分配慮した庁舎とするため、間仕切りや個室の設置、さらには動線配置等の面から工夫を講じるべきである。

(4) 利用動向をふまえた駐車場・駐輪場

現在の総合庁舎の駐車場は約 180 台が収容可能であるが、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。また、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である。さらに今後、人口の高齢化がいつそう進むことは確実であり、電動カー等を利用した移動が増えることにも配慮が必要である。

(5) 環境負荷の低減機能

省資源、省エネルギーの徹底を図るとともに、太陽光などの自然エネルギーを活用することによって、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求められる。

(6) 区民や産業の交流機能

これからの総合庁舎は、区民が特に用事がなくても気軽にお茶でも飲みにいこうと思うような施設が望ましい。また、喫茶コーナーなど憩いのスペースを設け、そこで障がい者福祉施設の手作り作品が展示・販売されることなどによっても交流が生まれるような庁舎の整備が考えられる。

こうした交流施設は、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。また、金町に大学が立地することも合わせて考えると、総合庁舎を区民・産・学などのさまざまな交流が生まれる場として計画することによって、区の活性化につなげるべきである。

また、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、新たな交流の場を生み出す工夫についても検討を期待したい。

以上の見方をふまえて、総合庁舎に併設する文化・交流機能等について検討することが必要である。

4 総合庁舎の規模

総合庁舎の規模をどの程度とするかは、将来の行政サービス体制のあり方、本庁と支所の機能分担のあり方をどのように想定するかによって影響を受ける。

この点は本委員会の検討範囲を越えるため現行の区民サービス体制を前提として検討した。

規模の確保が可能かどうかという視点で候補地を評価する過程で、庁舎規模の想定が必要になるため、規模を下表のとおり約 33,000 m²（都税事務所及びテナント部分は含まず）と想定した。これは確定したものではなく、あくまで検討のベースとしての数値である。

新たな庁舎の想定規模と現庁舎の規模

		新たな庁舎		現庁舎
施設	想定規模	規模の考え方		
総合庁舎	33,000 m ²	・起債基準＋追加機能で 33,000 m ² 以上必要 (注)		本館・新館、議会棟で約 21,000 m ² （都税事務所、食堂、金融機関を含む）
内 訳	執務スペース	24,700 m ²		
	総合窓口・相談フロア	4,200 m ²	・現庁舎における総合窓口・相談フロアの検討案をベースに想定	
	防災センター	800 m ²	・他自治体の事例を参考に想定	約 500 m ²
	議会関係スペース	2,500 m ²	・東京 23 区の議員 1 人当り議会関係スペースを参考に想定	約 1,400 m ²
	区民ホール	800 m ²	・平床 400 人収容の多目的スペース（集会・展示・イベント等に利用）	約 140 m ² (本館 2 階正面入口右側)

(注) 起債基準と追加機能：起債基準とは、庁舎を整備するにあたり、整備資金を調達するために地方債を発行する場合の基準のこと。追加機能とは、防災センターや区政情報センター等の機能のことで、地域実情に合わせて整備する機能のこと。

ここでは、「平成 21 年度地方債取扱い上の留意事項について」（平成 21 年 4 月総務省通知）に示される算定方法にもとづき、平成 21 年 4 月 1 日現在の本庁舎職員数と議員数を用いて必要面積を次のように算定した。

- ・起債基準で算定された本庁舎・議会スペースの延床面積(A)は約 28,700 m²
- ・(A)に防災センター、区政情報センター等の追加機能を加えた延床面積、約 33,000 m²とした。

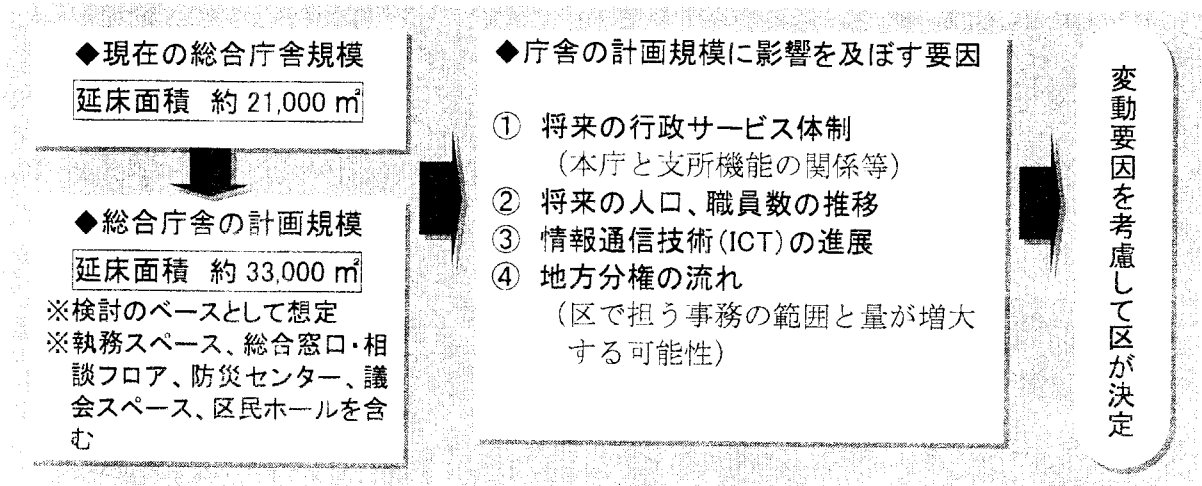
庁舎規模は将来の人口や職員数の推移、情報通信技術（ICT）の進展によっても影響を受ける。また、地方分権の流れによっては、区で扱う事務の範囲と量が多くなり、庁舎面積を増やす必要が生じることもあり得る。

庁舎の計画規模については、上記のような将来の変動要因を勘案し、また、庁舎と併せて

整備すべき機能について、建設コストの視点も加味しながら、設計段階までに改めて詳細な検討を行うことが必要である。

以上に示した庁舎規模に関する検討内容を整理すると下図のとおりである。

総合庁舎の規模に関する検討のポイント



5 総合庁舎の建替え候補地

総合庁舎の建替え候補地を選定する上での基本的な考え方を整理し、「現庁舎敷地」、「青戸平和公園」、「立石駅北口地区」の3つの候補地について、現地調査を行い各候補地の適性と課題を検討した。

(1) 庁舎建替え候補地選定の基本的な考え方

庁舎建替え候補地については、次のような基本的な考え方に基づいて選定することが望ましい。

①本館・議会棟及び新館を一括整備すべきである

総合庁舎の整備にあたって、現庁舎の新館を残して活用しながら総合庁舎を整備する方法についても検討したが、新館を残すことに伴って敷地利用計画や新館以外の施設計画の自由度が低下し、計画条件に制約が生じるなど、非効率な整備方法である。

また、本来一緒にあるべき本庁機能が、現在の新館と建替えた施設の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。

さらに、総合庁舎整備は速やかに進めるべきであり、既存施設の一部を残しながら総合庁舎を整備することは工期の延長につながる可能性がある。

以上の考え方に基づくると、本館・議会棟及び新館は一括して整備すべきである。

②「交通利便性」、「災害時の安全性」、「整備費用」などからの選定の評価

庁舎建替えの候補地を選定するに当たって様々な評価の指標が考えられるが、「交通利便性」、「災害時の安全性」、「整備費用」などの視点からの評価が重要である。

(2) 庁舎建替え候補地の抽出

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）で検討された①区域の中心性に関する評価をはじめ、②災害に対する安全性、③望ましい庁舎規模の充足、④アクセス利便性、⑤上位計画における位置づけとの整合性といった観点からの評価結果を受けて、総合庁舎の建替え候補地について検討を始めた。検討の中で、現庁舎敷地と立石駅北口地区の2つが有力な建替え候補地であると考えられるが、青戸平和公園も候補地の1つとして検討すべきではないかという委員からの意見をふまえて、本委員会では、「現庁舎敷地」、「青戸平和公園」、「立石駅北口地区」の3つを候補地として検討を進めることにした。

(3) 各候補地の適性と課題

候補地の内、現庁舎敷地については第2回委員会で見学を行い、青戸平和公園、立石駅北口地区については第9回委員会で見学を行なった。見学後に各委員から出された意見を交通利便性、防災面、周辺地域への影響といった視点から整理すると次のとおりである。

各候補地の適性と課題

候補地	適性	実現上の課題
現庁舎敷地	・長年にわたって本庁舎は立石地区に立地してきた経緯があり、周辺地区にはウィメンズパルや学校など公共施設が集積している。	・段階的な建替えとなるため6年以上の工期と数度にわたる移転引越を要すると想定される。 ・工事期間中は、敷地内外に仮庁舎を確保することが必要になるとともに、区民サービスと執務効率の低下が懸念される。
青戸平和公園	・駅からの距離が遠く、歩道も狭いなど、アクセスに課題があるが、現庁舎敷地とほぼ同じ土地面積を有し、防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立が可能であれば、候補地として適性がある。	・代替公園の用地を現在の公園の近くに確保し、防災活動拠点としての機能を備えた公園を整備し直す必要がある。 ・防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立可能性について検討が必要である。
立石駅北口地区	・駅前に位置し、市街地再開発事業によって駅前広場と周辺道路が整備され、鉄道・バス・自動車交通の利便性が高まるとともに、災害に強い街づくりに貢献できる。	・地権者の合意形成を得て、市街地再開発事業の成立を図ることが必要である。

ア. 現庁舎敷地

①交通利便性

- ・立石駅から徒歩で7～8分でアクセスでき、庁舎敷地に隣接してバスターミナルが設置されているため、一定の交通利便性を備えている。

②防災面

- ・ハザードマップによる浸水水位は2～3mで、3つの候補地の中では中程度である。
- ・震災時の建物倒壊危険度、延焼危険度はそれぞれランク3と2であり、立石駅北口地区よりは低く、青戸平和公園とほぼ同じである。

③周辺地域への影響

- ・長年にわたって本庁舎は立石地区に立地してきた経緯があり、周辺地区にはウィメンズパルや学校など公共施設の集積エリアを形成している。

④実現上の課題

- ・段階的な建替えとなるため工期が長くなる。
- ・工事期間中は、敷地内外に仮庁舎を確保することが必要になるとともに、区民サービスと執務効率の低下を招く。

イ. 青戸平和公園

①交通利便性

- ・青砥駅から公園まで徒歩10分を要しやや遠い。
- ・駅前及び公園周辺の歩道がやや狭く、歩車分離が十分ではない。

②防災面

- ・ハザードマップによる浸水水位は1.5～2mで、3つの候補地の中では最も浅い。
- ・震災時の建物倒壊危険度、延焼危険度はともに2であり、3つの候補地の中では最も低い。
- ・避難場所の機能は重要であり、引き続き防災活動拠点としての役割を保持すべきである。
- ・防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立が可能であれば、候補地として適性がある。

③周辺地域への影響

- ・庁舎を整備した場合、周辺地域に交通渋滞が発生することが懸念される。
- ・周辺地区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面がある。
- ・テクノプラザ、保健所など公共施設がある程度集積している。

④実現上の課題

- ・青戸平和公園の財産である緑が失われることになる。
- ・代替公園を現在の公園の近くに確保する必要があるが、現実的には難しい。

ウ 立石駅北口地区

①交通利便性

- ・駅前に位置し交通利便性がよい。
- ・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、有力な候補地である。

②防災面

- ・ハザードマップによる浸水水位は3～4mで、3つの候補地の中では最も深い。
- ・震災時の建物倒壊危険度、延焼危険度はともに4であり、3つの候補地の中では最も高いが、再開発事業によって大幅に改善され、災害に強い街づくりに貢献できると見込まれる。
- ・再開発施設の低層部分、特に1階のエントランスなどは浸水対策の強化が必要である。

③周辺地域への影響

- ・道路拡幅と駅前広場の設置によりバス及びタクシー利用も便利になり、交通条件は更に向上する。
- ・再開発事業地区周辺にも密集した地区があり、周辺環境がよいとは必ずしも言えない。

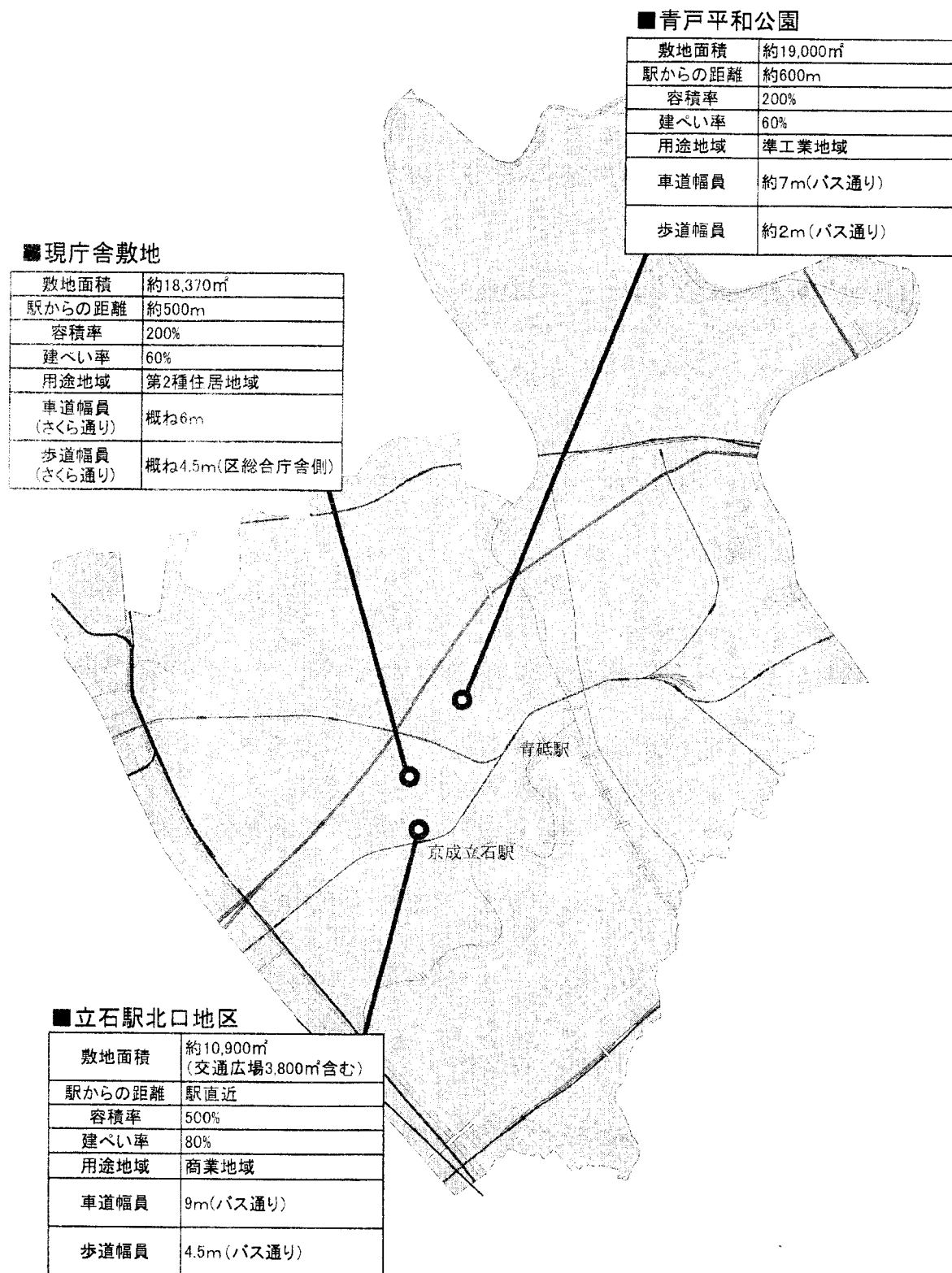
④実現上の課題

- ・現状では、地権者の合意形成にはまだ時間がかかる可能性がある。
- ・立石駅北口地区に庁舎を移転した場合、将来の拡張は難しいと考えられる。

以上のように、各候補地とも一定の適性を備えているとともにいくつかの課題を抱えていることがわかる。

なお、これら3つの候補地について本委員会が出された意見を一覧表にして整理したものを資料編の「(3) 総合庁舎整備の有力な候補地としての適性と課題」として掲載したので参照されたい。

総合庁舎建替え候補地の位置と概要



6 総合庁舎の整備手法

総合庁舎の整備手法については、資金調達や区財政に及ぼす影響など多面的な視点からの検討をはじめ、次のような検討を行なった。

(1) 多面的な視点から総合庁舎の整備手法の検討

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である。

いずれの事業手法を選択する場合でも、総合庁舎整備に向けた基金積立のプログラムを立て、これに基づいた積立を行なっていくことが求められる。

(2) 建設及び管理運営を見通した費用と整備手法の検討

総合庁舎の建設に要するイニシャルコストだけではなく、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）の検討が必要である。総合庁舎整備の際に新しい設備を導入することにより、エネルギー消費を低減し、ランニングコストを下げることも可能である。このような視点から、総合庁舎の建設から管理運営までを見通した費用を検討し、これらの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求められる。

（ライフサイクルコスト：建物のライフサイクル（生涯）にわたって発生する費用のこと。建設費から光熱水費、点検・保守・清掃費等の運用維持管理費用、修繕・更新費用、解体処分費や税金・保険費用まで含む。）

(3) 建替え候補地に応じた整備手法上の課題の検討

総合庁舎の建替えには、現地建替えと移転建替えの2つが考えられる。移転建替えの場合は、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である。それぞれの候補地には次のような整備手法上の課題があると考えられる。

ア. 現庁舎敷地

現庁舎敷地の場合、想定では、段階的に建替えることに伴って6年以上の工期と数度にわたる移転引越を要すると見込まれることが課題である。また、敷地内外の仮庁舎の確保を含めて工事期間中の総合庁舎機能をどのように維持し、工事期間中の区民サービスと執務効率の低下をどのように防ぐかについて、その方策を検討することが課題となる。

イ. 青戸平和公園

総合庁舎を青戸平和公園に移転建替える場合は、現在の公園に近い場所に代替公園の整備が必要になるが、用地の確保が困難であると予想されることが事業手法上の大きな課題である。

また、青戸平和公園が現在備える防災活動拠点としての機能は重要であり、引き続きこの役割を保持すべきである。防災活動拠点としての機能と庁舎機能の両立が可能であるかどうかについて検討が必要である。

ウ. 立石駅北口地区

立石駅北口地区については、再開発事業の実現に必要な地権者の合意形成が前提条件であり、この点が総合庁舎整備の実現にとって事業手法上の最大の課題である。

7 建替え整備プランと概算事業費等

ここでは、総合庁舎の建替え整備プランについてフロア構成イメージを想定し、建替え整備に要する工期と概算費用を検討した。あわせて、移転建替えに伴う現庁舎敷地の活用方策についても検討を行った。

(1) 総合庁舎のフロア構成イメージ

現庁舎敷地、立石駅北口地区のいずれも、本庁舎の規模としては延床面積約 33,000 m²が想定されており、本庁舎及び付随する施設等のフロア構成については、低層階に区民が利用する総合窓口や相談窓口、交流スペースとしての区民ホールなどが配置され、中層階から上には執務室や議会スペース（議場等）が、最上階には飲食スペースや展望フロアなどが配置される整備プランがイメージされる。

青戸平和公園でのイメージについては、現庁舎敷地と敷地面積が同程度であることなどから、現庁舎敷地とほぼ同じプランとなるものとして検討を行った。

また、現在の総合庁舎と比べた場合、防災センターの機能と区民ホールなど区民や産業の交流の場を大幅に拡充することが望まれる。なお、防災センターは、発災時対応を踏まえて適正に配置することが必要である。また、震災時の防災対策に加えて、1階及び地下階の浸水対策を講じる必要がある。

現庁舎敷地における総合庁舎のフロア構成イメージ

階 数		想定されるフロア構成
高層階 中層階	13階	・展望フロア、(飲食、喫茶)
	12階	・議会議場、議会関係諸室、議会ライブラリー等
	4～11階	・執務スペース
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 ・都税事務所
	1階	・総合案内 ・総合窓口・関係課執務スペース ・区民ホール (・指定金融機関、郵便局、飲食・売店等) 駐輪場
地下階	地下1階	・駐車場

注1) 表内のカッコ書きはテナント機能。

注2) テナント機能、都税事務所、駐輪場、地下1階の駐車場は、本庁舎の延床面積 33,000 m²には含まれない。

立石駅北口地区(再開発ビル西棟)における総合庁舎のフロア構成イメージ

階 数		想定されるフロア構成	
高層階 中層階	20階	・展望フロア、(飲食、喫茶)	
	18～19階	・議会議場、議会関係諸室、議会ライブラリー等	
	5～17階	・執務スペース	
低層階	4階	・防災センター ・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 ・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) (・飲食・売店等)	※商業施設
	1階	・総合案内2 ・区民ホール	
地下階	地下1階	・駐車場、駐輪場	

注1) 表内のカッコ書きはテナント機能。

注2) テナント機能、都税事務所、1階・2階の商業施設、地下1階の駐車場、駐輪場は、本庁舎の延床面積33,000㎡には含まれない。

注3) 商業施設も配置される想定のため、1階と3階に総合案内を配置。

区では既に、窓口サービスのワンストップ化をめざして検討が進められており、この考え方をいっそう進めて、転入、転出、出生などに伴う様々な手続きをはじめとして、多くの手続きが1つの窓口で対応できるような総合窓口を実現することが想定される。また、相談窓口についてもできるだけまとめてフロアを割り当てる必要がある。

現庁舎敷地の整備プランでは1階と2階が窓口フロアに想定され、また、立石駅北口地区の整備プランでは基本的な窓口を3階に配置する想定になっている。これを実現するためには、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ができる床面積を確保することが求められる。

青戸平和公園についても同様の床面積の確保が求められるものと考えられる。

また、再開発準備組合の施設計画案によれば再開発ビル西棟の1階・2階には基本的に商業施設を配置することが想定されており、庁舎のある3階までダイレクトに移動できるエスカレーターを設置するなど、地上階から3階の総合庁舎に至るアクセス上の工夫を講じる必要がある。

駐車場については、高齢化の進展に伴って車を利用して来庁する区民が増えることも想定し、駐車場の混雑時に路上で待たされることのないよう、どの候補地においても十分な駐車場規模を確保することが重要である。また、駐輪場も含めて乗降時に雨に濡れることなく利用できるような、ユニバーサルデザイン上の配慮も必要になる。

こうした整備の検討と併せて、駐車スペースの確保にもつながる、アクセスしやすい路線バスやコミュニティバス等の公共交通機関を拡充整備することも検討が必要である。

(2) 工期と整備費用

ア. 工期

総合庁舎整備に必要となる工期は、青戸平和公園または立石駅北口地区に移転する場合は、設計に2年、建設に3年程度を要すると見込まれる。これに対して、現庁舎敷地で建替える場合は、設計は2年程度で他の候補地と同様であるが、段階的に建て替えると想定されるため建設の工期は6年余りを要すると見込まれる。

イ. 整備費用

概算整備費については、現庁舎敷地で建て替える場合約240億円と試算されている。また、立石駅北口地区の場合は約264億円と試算され、仮に、現庁舎敷地の売却収入を約44億円と見込むと、差し引き約220億円と想定されている。

なお、再開発事業では、総合庁舎整備後に区が所有する権利は、現庁舎敷地で建て替える場合とは異なり、建物については区分所有、土地については共有することになる。

なお、青戸平和公園に移転する場合の概算費用については、現段階では代替公園の場所を特定できず公園の整備費用を試算できないため、算定することができない。

ただ、現庁舎敷地での整備に比べて移転引越の回数が少ないことや、仮庁舎の建設・解体費用、仮庁舎用地の賃借料が不要であることによる費用減が見込める一方で、代替公園用地を確保し、公園を整備するための費用が新たに発生する。

各候補地で建て替えた場合の工期と整備費用

候補地	工期	整備費用（概算）
現庁舎敷地	設計：2年 建設：6年	総事業費 約240億円 仮庁舎の建設・解体費、複数回の移転・引越費用を含む
青戸平和公園	設計：2年 建設：3年	現庁舎敷地に比べて、以下の費用の増減が見込まれる ・仮庁舎費用は不要、移転・引越費用は1回のみによる減 ・現庁舎敷地の売却収入による減 ・代替公園整備に伴う用地費、工事費等整備費の増
立石駅北口地区	設計：2年 建設：3年	総事業費 約264億円 ただし、現庁舎敷地の売却収入を約44億円と見込むと約220億円（約264億円－約44億円） 仮庁舎費用は不要、移転・引越費用は1回のみ発生

注) 青戸平和公園の工期については、立石駅北口地区を参考に記載している。

(3) 移転建替えに伴う現庁舎敷地の活用方策

総合庁舎の移転建替えを行う場合、移転後の現敷地の有効活用についての検討が重要になる。大規模な公有地をいかに有効活用するかをはじめ、周辺地区の活性化に資する方策は何か、総合庁舎整備の資金調達の一部に移転跡地を活用する必要があるかなど、多面的な検討が必要になる。

総合庁舎整備の有力な候補地の適性と課題

候補地	適性	実現上の課題
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 長年にわたって本庁舎は立石地区に立地してきた経緯があり、周辺地区にはウィメンズパルや学校など公共施設が集積している。 	<ul style="list-style-type: none"> 段階的な建替えとなるため6年以上の工期と数度にわたる移転引越を要すると想定される。 工事期間中は、敷地内外に仮庁舎を確保することが必要になるとともに、区民サービスと執務効率の低下を招く。
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> 距離が遠く、歩道も狭いなど、アクセスに課題があるが、現庁舎敷地とほぼ同じ土地面積を有し、防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立が可能であれば、候補地として適性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 代替公園の用地を現在の公園の近くに確保し、防災活動拠点としての機能を備えた公園を整備し直す必要がある。 防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立可能性について検討が必要である。
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に位置し、市街地再開発事業によって駅前広場と周辺道路が整備され、鉄道・バス・自動車交通の利便性が高まるとともに、災害に強い街づくりに貢献できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意形成を得て、市街地再開発事業の成立を図ることが必要である。

9 総合庁舎整備の具体的な検討に向けて

すでに述べたように、本委員会の検討過程では、今後に向けて以下のような課題が提示された。区はそれらの内容を十分に受け止めて、引き続き検討の掘り下げを行い、早期に総合庁舎が整備されるよう期待する。

(1) 本庁機能と規模の検討

本委員会では、本庁と区民に身近な地域の行政サービス機関である区民事務所等の役割分担の現状について概ね把握した。将来の行政サービス体制のあり方については、必要な規模と併せて総合庁舎の設計段階までには決めておく必要があると考える。

また、庁舎機能の検討の際、区民・産・学の交流、障害者や多様な世代間の交流、さらには文化交流など様々な交流が生まれる機能を本庁機能に併せて整備することが望ましいと考える。

(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

本委員会において検討した3つの有力な整備候補地が抱える実現上の課題等をふまえ、区はそれらの諸課題の解決の可能性と具体的な方策について検討を掘り下げるとともに、資金調達、区財政への影響等をふまえながら、葛飾区にとって最も優位性の高い整備手法と候補地を絞り込み、整備プランの検討を行なうことが必要である。

(3) アクセスしやすい総合庁舎に関する検討

高齢社会の進展や、整備される区民ホールなどを利用する来庁者が増加することに伴って、駐車場・駐輪場の利用需要が増大することが見込まれる。

こうした状況に対応するため、利用者需要に対応できる十分な駐車場・駐輪場の確保をめぐす必要がある。

一方で、最寄り駅が立石駅となる場合には、車を利用できない利用者への対応として、各駅停車以外の電車が停車することが望まれる。また、総合庁舎にアクセスしやすいバス路線の設置や、他の公共施設や鉄道駅を循環するコミュニティバスの運行など、公共交通機関を整備拡充することについての検討が求められる。このことは、総合庁舎の駐車場・駐輪場の利用需要をできるだけ抑制していくことにつながるものである。

(4) 区民意向の反映

現在の総合庁舎の実態を広く区民に認識してもらい、区民が利用しやすく、安全・安心な生活を支える総合庁舎整備の必要性はもとより、整備地、事業手法等について、より多くの区民の理解が得られるよう、検討の過程と成果に関して区民に向けた広報を従来に増して重

視することを要望する。

(5) 庁舎整備に向けた検討の推進

総合庁舎整備の準備期間を考えると、整備が実現するまでに10年程度を要するという見方もできるが、首都直下型地震がすぐにでも起こりうる状況下において、検討は可能なかぎり早急に進めていくことが必要であるとの認識の下で積極的に検討を推進することを要望する。

一方で、現状の景気と経済状況が厳しいことから、総合庁舎の建替えが各年度の区民サービスに大きな影響を与えないよう、区は総合的な視点から資金計画を立て、これに基づいた整備時期を判断することが望まれる。

また、総合庁舎のみならず区民が利用する施設全般について、総合庁舎と並行して老朽化への対応をどのようにすべきかについて検討する必要がある。

資 料

(1) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 名簿

委員区分	氏 名	団 体 名 等
学 識 経 験 者	中 林 一 樹	明治大学特任教授
	伊 藤 俊 介	東京電機大学准教授
区内各地域の代表者	大 山 安 久	葛飾区自治町会連合会会計 (西水元地区自治町会連合会会長)
	唐 松 輝 雄 (第1回～第4回)	葛飾区自治町会連合会副会長 (東金町自治町会連合会会長)
	金 木 多加志 (第5回～第13回)	葛飾区自治町会連合会副会長 (新宿地区連合町会会長)
	星 野 伊三郎	葛飾区自治町会連合会副会長 (柴又地区連合自治町会会長)
	片 田 光 男	葛飾区自治町会連合会会計 (青戸自治町会連合会会長)
	秋 山 精 一	葛飾区自治町会連合会会長 (南綾瀬自治町会連合会会長)
	浦 岡 秀 次	葛飾区自治町会連合会副会長 (四つ木地区連合町会会長)
	小久保 吉 朗	葛飾区自治町会連合会幹事 (新小岩地区連合自治町会会長)
公共的団体等の代表者	佐 藤 光 一	葛飾区障害者福祉連合会
	大 谷 隆 興	葛飾区民生委員児童委員協議会
	牧 田 盛市郎	東京商工会議所葛飾支部
	望 月 京 子	葛飾区青少年育成地区委員会会長連絡協議会
	石 川 辰 雄	葛飾区医師会
	門 脇 真由美	連合葛飾地区協議会
区民(公募)	浦 沢 誠	
	淵 井 恵 子	
	山 田 勝 康	
副 区 長	柏 崎 裕 紀	葛飾区
専 門 委 員	落 合 壽 隆	一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部

(2) 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 開催経過

開催回数	開催日	主な報告・議事等
第1回委員会	平成22年7月26日	(1)総合庁舎のこれまでの経過説明 ・総合庁舎建築・設備劣化等調査診断結果 ・葛飾区総合庁舎の整備について(パンフレット) (2)防災拠点としての総合庁舎のあり方 ・防災拠点としての総合庁舎のあり方 ・阪神・淡路大震災時の神戸市役所の被害状況 ・東京直下型地震発生時の葛飾区周辺の被害想定 (3)総合庁舎整備(建替え)の必要性
第2回委員会	平成22年8月26日	(1)総合庁舎劣化状況等の見学 (2)総合庁舎整備(建替え)の必要性
第3回委員会	平成22年9月2日	(1)文京区役所の見学 (2)千代田区役所の見学
第4回委員会	平成22年9月29日	(1)文京区役所、千代田区役所見学会の報告 (2)葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 中間とりまとめ(案)
第5回委員会	平成22年11月4日	(1)葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 中間とりまとめ(案) (2)葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書(概要)
第6回委員会	平成22年12月16日	(1)葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会(中間とりまとめ)について (2)建替候補地について
第7回委員会	平成23年4月25日	(1)これまでの検討経過及び今後の検討事項(案)について (2)「区民の意見を聴く会」開催結果について (3)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 (4)本庁と支所について
第8回委員会	平成23年5月19日	(1)本庁と支所について (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 (3)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について
第9回委員会	平成23年6月23日	(1)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学 (2)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について
第10回委員会	平成23年7月21日	(1)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について (2)整備手法等について (3)論点整理

開催回数	開催日	主な報告・議事等
		(4)具体的な検討に向けて
第11回委員会	平成23年9月1日	(1)とりまとめ(素案)について
第12回委員会	平成23年10月27日	(1)とりまとめ(事務局修正案)について
第13回委員会	平成23年11月18日	(1)とりまとめ(案)について

区民の意見を 聴く会	平成23年2月5日 平成23年2月7日 平成23年2月10日	葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会中間とりまとめ について (葛飾区職員人材育成センター、新小岩北地区センター 金町地区センターで実施)
---------------	--------------------------------------	--

(3) 総合庁舎整備の有力な候補地としての適性と課題

候補地	①交通利便性	②防災面	③周辺地域への影響	④実現上の課題	⑤総合的な視点から
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 立石駅から徒歩で7～8分でアクセスでき、庁舎敷地に隣接してバスターミナルが設置されているため、一定の交通利便性を備えていると考えられる。 車で来庁する場合は、駐車場の収容台数が十分ではないため、混雑時は路上で待たされる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 水害被害のハザードマップによる浸水水位は2～3mで、3つの候補地の中では中程度である。 震災時の建物倒壊危険度、延焼危険度は、それぞれランク3とランク2であり、立石駅北口地区よりは低く、青戸平和公園とほぼ同じである。 	<ul style="list-style-type: none"> 長年にわたって本庁舎は立石地区に立地してきた経緯があり、周辺地区には、ウイメンズバル、テクノプラザ、シンフォニーヒルズなど公共施設の集積エリアを形成している。 	<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となるため、3つの候補地の中では工期が一番長くなる見られる。 仮庁舎を建設し、現庁舎を段階的に取り壊しながら建替えを進めるため、数回にわたる引越が必要になるとともに、工事期間中の区民サービスや執務の効率がある程度低下せざるを得ず、これへの対策が必要となる。 	<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、公有地であることから、有力な候補地の1つであると考えられる。 現庁舎建替えは、工期が長いという課題はあるが、区の意味で進めることができるメリットがある。 これらの利点を生かして現在地での全面建替えを望む意見があった一方で、立石駅北口地区に比べると評価は低いという意見もあった。
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> 青砥駅から公園まで徒歩10分を要し、徒歩でアクセスするにはやや遠く不便である。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。 駅前及び公園周辺の歩道がやや狭く、歩車分離が十分ではない。 区の中心部から離れていてやや遠い。車利用の点からみると青戸平和公園の方が立石駅北口地区よりも便利である。 区の北部から来る人にとつてはどの候補地も不便であるが、バス路線が充実されればどの候補地もあまり変わらない。 	<ul style="list-style-type: none"> 水害被害のハザードマップによる浸水水位は1.5～2mで、3つの候補地の中では最も低い。 震災時の建物倒壊危険度、延焼危険度は、ともにランク2であり、3つの候補地の中では最も低い。 青戸平和公園が現在備えている避難場所としての機能は重要であり、これをなくすることはできないと考えられ、引き続き防災拠点としての機能を保持すべきである。 防災拠点としての公園機能と庁舎機能を両立させ、候補地として適性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園の周辺道路の幅員が狭く、庁舎を整備した場合、周辺地域に交通渋滞が発生することが懸念される。 また、周辺地区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面がある。 テクノプラザ、保健所など公共施設がある程度集積している。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の状況から庁舎は比較的低層の建物となる。考えられ、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。これほどの緑木がある公園は葛飾区には少なく貴重な財産である。 青戸平和公園を庁舎敷地として活用する場合、区の公園を減らすということは基本的にあり得ず、代替公園を用意する必要があるが、用地確保は現実的には難しい。 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方向があった。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500m以上離れており、代替地として適切であるかという問題が残る。 	<ul style="list-style-type: none"> 青砥駅から公園までの距離が遠く、歩道の幅が狭いと感じられるが、建替え候補地の1つにはなると考えられる。 公園機能と庁舎機能を両立させ、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、総合庁舎の整備候補地としては魅力的である。 公園の代替地が必要になるという問題はあがるが、公園の敷地形状が四角で使いやすい。 総合庁舎を早期に整備することが望ましいという短点からみると、立石駅北口地区よりも青戸平和公園の方がよい。 一方で、区民に便利な場所とは言えず、将来の拡張余地という点でも難しいため、全体としてはあまりよくないという意見もあった。
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に位置しているため交通利便性が高い。鉄道駅の利便性、道路接続などのパランスがよい。 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、立石駅北口地区は有力な候補地である。 区の北部から来る人にとつてはどの候補地も不便であるが、バス路線が充実されればどの候補地もあまり変わらない。 	<ul style="list-style-type: none"> 水害被害のハザードマップによる浸水水位は3～4mで、3つの候補地の中では最も深い。 震災時の建物倒壊危険度、延焼危険度は、ともにランク4であり、3つの候補地の中では最も高いが、再開発事業によって大幅な改善を見込むことができる。 再開発事業として現在計画されている施設の低層部分、特に1階の商業機能などは浸水対策の強化が必要であると考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の拡幅計画があり駅前広場が設置されるためバス及びタクシー利用も便利になり、交通条件は更に向上する。また、商業やオフィスを利用する人にとつても便利になると考えられる。 再開発事業の内容次第であるが、地元の影響が及ぶと考えられる。但し、立石地区には再開発事業地区以外にも密集した地区があるため、周辺環境がよければ必ずしも言えない。 	<ul style="list-style-type: none"> 過去およそ10年をかけて再開発の検討を行ってきた経緯があるが、地権者の賛同率が現状で6割という状況である。この地区で営業する事業者が多かり納得を得るためには、現状ではまだかなりの時間がかかることが予想される。 総合庁舎整備はできるだけ早期に行なう必要があるが、再開発の合意形成に要する時間のどちらかと、現庁舎敷地と立石駅北口地区のどちらが庁舎整備に時間がかかるのかは一概には決められない。 立石駅北口地区への庁舎移転は、区のみならず地域住民の意思が伴わなければならないことが実現上の大きな課題である。 なお、立石駅北口地区に庁舎を移転した場合、将来の拡張は難しいと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 仮に区が区庁舎を再開発事業地区に移転すると表明すれば、賛同率が向上する可能性がある。現段階ではこの点を加味することではできないため除外して評価した場合でも、交通条件の良さからみて総合庁舎整備の候補地としての優位性を備えていると考えられる。 一方で、地権者の合意形成までどの程度の時間を要するかが現段階で見通せないことが、実現上の最大の課題である。 なお、防災性の観点から、道路を拡張し庁舎建設とともに地区全体の建替えを進めることが必要になると考えられる。

平成23年11月

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会とりまとめ

葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会

問合せ先

葛飾区 総務部 総合庁舎整備担当

〒124-8555 葛飾区立石五丁目13番1号

TEL 03 (5654) 8393 FAX 03 (5698) 1503

