

東京都北区新庁舎建設基本構想 (案)



平成 23 年 11 月

東 京 都 北 区

目次

第1章 新庁舎建設の背景	1
1. 経緯	
2. 新庁舎建設の必要性	
第2章 新庁舎の基本理念	6
1. 基本理念	
2. めざすべき庁舎像	
3. 備えるべき機能	
第3章 新庁舎の規模及び立地条件	15
1. 新庁舎の規模の考え方	
2. 望ましい立地条件の概要	
第4章 事業概要	22
1. 事業手法の考え方	
2. 財源対策の考え方	
第5章 基本計画に向けて	27
1. 建設候補地の選定について	
2. 今後の課題について	
3. 基本計画策定時における区民参画について	

資料編

- 資料 1 東京都北区新庁舎建設基本構想検討会 開催経過
- 資料 2 現庁舎の状況と課題
- 資料 3 北区の上位計画の概要
- 資料 4 環境に配慮した庁舎のイメージ
- 資料 5 新庁舎建設計画の手順と主な計画内容
- 資料 6 「東京都北区庁舎のあり方について 報告書」より
- 資料 7 総合窓口の考え方と必要な想定敷地面積
- 資料 8 従来方式とPFI方式の比較
- 資料 9 他自治体の庁舎の面積等
- 資料 10 代表的な事業手法
- 資料 11 事業手法の具体例
- 資料 12 北区ニュース特集号
- 資料 13 北区ニュースアンケート結果

参考資料編

- 参考資料 1 東京都北区新庁舎建設基本構想検討会 設置要綱
- 参考資料 2 東京都北区新庁舎建設基本構想検討会 委員名簿
- 参考資料 3 他自治体視察
- 参考資料 4 現庁舎見学会
- 参考資料 5 北区新庁舎検討会だより

第1章 新庁舎建設の背景

1. 経緯

<これまでの取り組み>

現在の庁舎は、阪神・淡路大震災の発生を機に平成7年から実施した、区有施設耐震診断調査の結果、耐震性に大きな問題があることがわかりました。以降、庁舎の耐震補強について、様々な検討を重ねてきましたが、災害時の避難所となる学校や、保育所をはじめとする福祉施設などの耐震補強工事^{※1}を最優先に取り組む必要性があることから、庁舎の耐震補強は実施していません^{※2}。

第一庁舎、第二庁舎、第四庁舎及び別館庁舎は、建築後約50年（資3ページ「資料2」）が経過し、建物や設備の老朽化も進み、様々な問題が生じています。また、建物が6カ所に分散していることにより、著しく利便性を損ねています。

このような背景を踏まえ、平成17年度から今後の庁舎のあり方について、総合的な観点から検討を行ってきました。

平成20年度は、「耐震補強工事と大規模改修工事^{※3}を行い、当面現庁舎を活用する案」（A、B案）、「建替えを行う案」（C、D案）の4つの案を比較検討し、「北区役所庁舎のあり方についての検討報告」（以下、「平成20年度報告」という。）をとりまとめました。

そして、平成21年度には、学識経験者を中心とした「北区庁舎のあり方専門委員会」（以下、「専門委員会」という。）を設置し、「平成20年度報告」について専門的な見地から検証が行われた結果、新たな敷地で建替えとする案に優位性があることが確認されました。また、区議会において「北区庁舎のあり方検討特別委員会」（以下、「特別委員会」という。）が設置され、審議の結果、「改築^{※4}を基本的な方向とする」ことが了承されました。

区は、専門委員会および特別委員会によるとりまとめ並びにパブリックコメントの結果を踏まえ、平成22年3月、「庁舎のあり方に関する基本方針」を策定し、「改築を基本的な方向として、必要な対策・検討を行っていくものとする」ことを決定しました。

「庁舎のあり方に関する基本方針」に基づき、平成22年度から検討が始めら

※1 建物の地震に対する性能が、耐震基準を満たしていない建物において、建物の安全性を確保するために行う補強工事のこと。

※2 平成23年7月から平成24年3月にかけて、第一庁舎及び第二庁舎に対して暫定耐震補強工事を実施。

※3 設備機器や建物の劣化状況を踏まえて、建物機能を維持するために、屋上防水・内外装・設備機器などの複数の部位を同時かつ全面的に改修する工事のこと。

※4 ここでいう「改築」とは、「現敷地及び新敷地を問わず新たな庁舎を建設すること」としている。

れた「新庁舎建設基本構想検討会^{※5}」（以下「構想検討会」、という。）は、「新庁舎建設の基本理念」「新庁舎の規模及び立地条件」などの新庁舎建設に必要な事項の検討及び協議を行い、平成 23 年 11 月、検討会報告書「新庁舎建設基本構想案」をとりまとめました。（資 1 ページ「資料 1」）

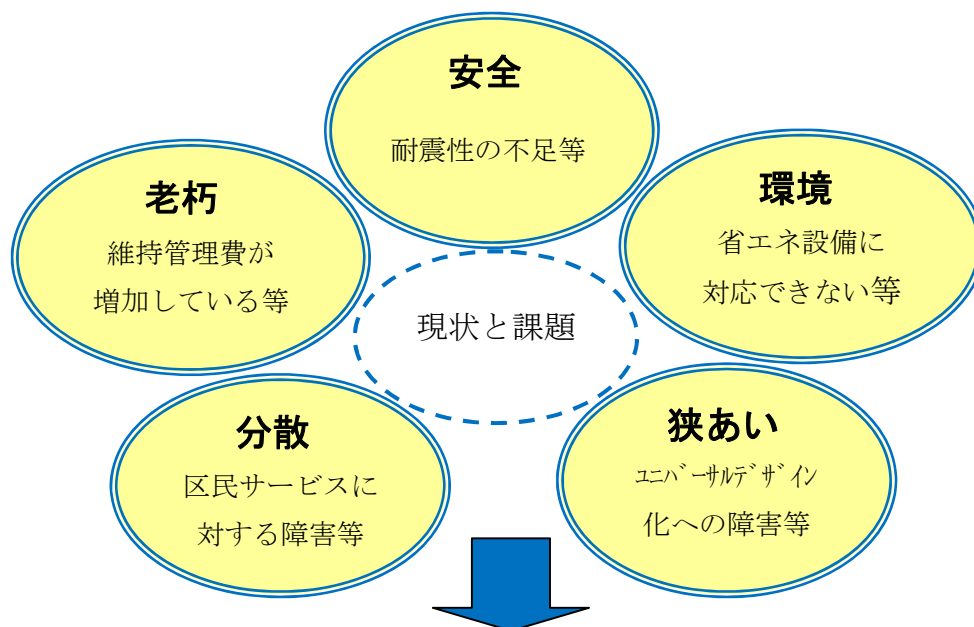
※5 平成 21 年度に区が策定した「庁舎のあり方に関する基本方針」に基づき、平成 22 年 7 月に設置。
検討会は区長の委嘱に基づく学識経験者、区議会議員、区民、区職員（計 21 名）で構成。

【表】 1

年度	検討経緯
平成 7 年度～	耐震診断調査を実施 すべての庁舎の耐震診断調査を実施。
平成 8 年度～	庁舎耐震補強工法の比較検討 耐震診断調査により、耐震補強の方法を検討。
平成 11 年度	「北区基本計画 2000」策定（区役所庁舎改築計画の策定） 将来的に庁舎改築計画を策定することを定める。
平成 12 年度	庁舎耐震補強工法の整理 第一庁舎の耐震工法を安全性・機能性・施工性から総合的に比較。
平成 13 年度～	庁舎耐震補強及び保全に関する基礎的検討 耐震補強や大規模な改修などを検討。
平成 16 年度	「北区基本計画 2005」策定（庁舎の改築及び基金の創設） 将来に備えて庁舎の改築基金を創設することを定める。
平成 17 年度～	「庁舎のあり方・方向性」を再検討 これまでの検討を踏まえ、庁舎のあり方について検討を開始。
平成 20 年度	「北区役所庁舎のあり方についての検討報告」のとりまとめ 区職員による検討のまとめを報告。
平成 21 年度	「東京都北区庁舎のあり方について」（報告）のとりまとめ 専門委員会によって「平成 20 年度報告」を専門的な見地から検証。 庁舎のあり方検討特別委員会によるとりまとめ 区議会に特別委員会を設置し、庁舎のあり方について審議。 「庁舎のあり方に関する基本方針」策定 専門委員会および特別委員会によるとりまとめ並びにパブリックコメントの結果を踏まえ、庁舎のあり方に関する基本方針を策定。
平成 22 年度	「東京都北区新庁舎建設基本構想案」の検討 構想検討会を設置し(参 1 ページ「参考資料 1」)、新庁舎建設基本構想案について検討（検討期間は平成 23 年 11 月まで）。
平成 23 年度	「東京都北区新庁舎建設基本構想案」のとりまとめ 構想検討会は、検討のとりまとめを報告。

2. 新庁舎建設の必要性

現庁舎の現状と課題を踏まえて、以下に示す観点から、新庁舎を建設する必要性があります。(資3ページ「資料2」)



◆ 災害に強い庁舎

区役所庁舎は、災害発生時においても継続的に日常業務を遂行するための機能を確保する必要があります。

また、利用者や職員の安全性を確保し、防災拠点^{※6}としての役割を果たすために、耐震性が高く災害に強い庁舎が求められます。

◆ 区民サービス向上を図れる庁舎

現庁舎は、施設の分散化や狭あい化により利便性などの面において、求められる区民サービスに十分に対応できていない状況にあります。

ワンストップでサービス^{※7}を提供できるスペースなど、総合窓口の機能の確保や、誰もがいつでも利用しやすいユニバーサルデザイン化^{※8}を実現できる新たな庁舎が求められます。

※6 災害を未然に防止し、災害が発生した場合における被害の拡大を防ぎ、及び災害の復旧を図るための拠点となるところ。

※7 1カ所又は1回で、各種申請、届出、証明書の発行などの手続をすることができる仕組みのこと。

※8 誰もがより使いやすいものや、利用しやすい環境を生み出していくという考え方のこと。

◆ 区民と区の協働推進のための庁舎

現庁舎は、区民交流や区民との協働推進のために必要なスペースを確保できないなどの状況にあります。

北区の基本姿勢「区民とともに」（資 10 ページ「資料 3」）の実現を目指し、区民と区との協働推進の場として、役割を果たせる庁舎が求められます。

◆ 維持管理運営における経済性・効率性に優れた庁舎

現庁舎は目標使用年数^{※9}が迫っており、老朽化による改修、補修などメンテナンスのためのコスト増が懸念されます。

経済的で効率的な施設の維持や管理運営を行うことができる庁舎が求められます。

◆ 柔軟に社会情勢や区民ニーズに対応できる庁舎

現庁舎の老朽化や分散化、狭あい化は、区民の利便性に支障をきたすだけでなく、職員の業務効率の妨げとなり、結果的に区民サービスの提供に影響を与えています。

社会情勢の変化による業務量の増減や IT 化^{※10} など新しい時代を見据えた環境を整備し、様々なニーズに応えることが求められます。

◆ 環境に配慮した庁舎

北区では、平成 17 年 6 月に策定した「北区環境基本計画」（資 11 ページ「資料 3」）に基づき「環境共生都市」を実現するため、地方自治体として積極的な取組みを行っています。老朽化・分散化した現庁舎では、環境に配慮した新しい設備を導入し、対応することが困難な状況にあります。

省エネルギー化や自然エネルギーの活用などにより庁舎から排出される温室効果ガスの低減を図るなど、積極的な環境への取組みを行うことができる庁舎が求められます。

※9 一般的に鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数は、税法上で示されている 50 年（減価償却資産の耐用年数）という数値がある。北区では、長期にわたって区有施設の機能を維持し、向上を目指す取組みを行いながら、65 年を建物の使用年数の目標としている。

※10 情報技術が発展、普及すること。

第2章 新庁舎の基本理念

1. 基本理念

新庁舎建設の必要性を踏まえ、新庁舎建設の基本理念を次のように設定します。

新庁舎建設の基本理念

人と環境にやさしく、区民に開かれた

北区のシンボル



庁舎は、災害に強く機能的で便利なだけでなく、バリアフリー^{※11}やユニバーサルデザインを取り入れるなど、利用する誰もが安全で快適に利用できる建物である必要があります。

また、北区がめざす「環境共生都市」を実現するためにも、省エネルギー化や自然エネルギーの活用を積極的に推進するとともに、長く使用できる庁舎であることが求められています。

そして、区の基本姿勢である「区民とともに」の実現をめざし、行政と区民が協働し、あるいは区民同士が交流できるような開かれた場所であることが望まれます。

そこで、新庁舎建設の基本理念として、人にも環境にもやさしく、区民に親しまれ、誰もが気軽に訪れることができる開かれた場所をめざします。また、北区基本構想（資10ページ「資料3」）に掲げる将来像「ともにつくり未来につなぐときめきのまち 人と水とみどりの美しいふるさと北区」のシンボルとなる庁舎をめざします。

※11 段差や仕切りなど、障害者や高齢者等が社会生活をしていく上で物理的障害になる物を除去した生活環境のこと。

2. めざすべき庁舎像

新庁舎建設の基本理念実現のため、5つのめざすべき庁舎像を設定します。

新庁舎建設の基本理念

人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル

～めざすべき庁舎像～

(1)「安全・安心」の拠点となる庁舎

庁舎全体が災害時の防災拠点となる、災害に強い庁舎をめざします。

(2)人にやさしい庁舎

区民サービスの向上を図り、便利で利用しやすい庁舎をめざします。

(3)環境に配慮し、長持ちする庁舎

環境とコストに配慮した、長持ちする庁舎をめざします。

(4)区民に開かれた庁舎

誰もが気軽に訪れることができる、親しまれる庁舎をめざします。

(5)北区のシンボルとなる庁舎

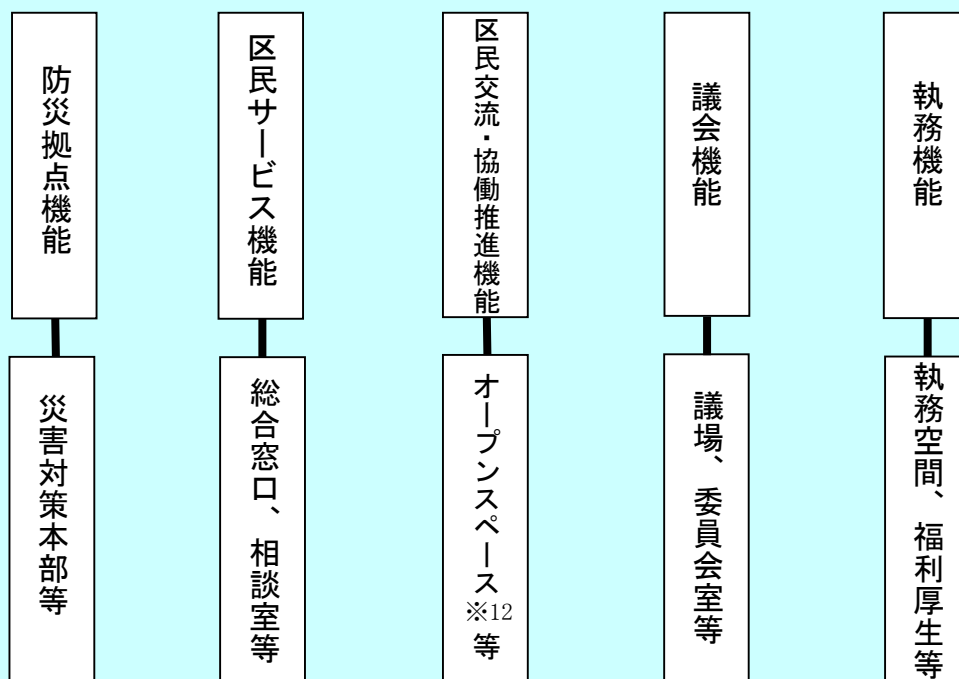
区民が愛着を感じることもできる、区のシンボルとなる庁舎をめざします。



共通機能

ユニバーサルデザイン・環境対応・柔軟性

基本機能



※12 ここでいう「オープンスペース」とは、「室内外を問わず様々な用途で利用できる空間」のこと。

新庁舎建設の基本理念とともに、区民にとって望ましい庁舎を実現するため、めざすべき庁舎像を次のように設定します。

(1) 「安全・安心」の拠点となる庁舎

北区の防災拠点となるとともに、災害時も日常業務を継続できる災害に強い庁舎をめざします。

◆ 防災拠点

災害時に備え、防災対策の啓発や普及活動を実施し、災害時には、被害状況等の情報の集約や、国や都の関係機関と連携した災害対策本部としての役割を担うことができ、さらに、施設の復旧と被災者の援護を図り、災害からの復興に努めることができる、北区の防災拠点となる庁舎をめざします。

◆ 災害に強い

震災や水害等の災害時にも、区民生活に必要な行政サービスの継続が可能となるような耐震性に優れ、災害に強い庁舎をめざします。

(2) 人にやさしい庁舎

区民サービスの向上を図り、便利で利用しやすい庁舎をめざします。

◆ 便利で利用しやすい

総合窓口化^{※13}による便利な庁舎であるとともに、ユニバーサルデザインやバリアフリーを取り入れた誰もが安全で利用しやすい庁舎をめざします。

◆ 効率的な執務環境

職員にとって働きやすい労働環境を整え、業務の効率化を図り、区民サービスの向上につながるような庁舎をめざします。

※13 ワンストップサービスなど、各種手続きの時間と動線の短縮を可能とするため、各種行政サービスを集約した窓口。ここで様々な手続きを済ませることができる。

(3)環境に配慮し長持ちする庁舎

省エネで環境に配慮した庁舎を実現することで、維持管理費^{※14}を低減するとともに、将来の業務変化に柔軟に対応可能な長持ちする低コストの庁舎をめざします。

◆ 環境への配慮

新庁舎計画から管理運営に至るすべての段階において、「環境共生都市」にふさわしい、模範となるような庁舎をめざします。(資 12 ページ「資料 4」)

◆ 低コストで長持ち

建設費の節減をはじめ、省エネシステムの導入等によりライフサイクルコスト^{※15}を抑え、スペースの有効活用を図るなど、将来の行政需要への変化に柔軟に対応できる建物であるとともに、長持ちする庁舎をめざします。

(4)区民に開かれた庁舎

誰もが訪れやすい雰囲気があり、行政への関心を高めることができる、区民に開かれた庁舎をめざします。

◆ 区民交流・協働推進の場

区民の交流や区民と区の協働^{※16}など、様々な活動を推進できる親しみやすい庁舎をめざします。

◆ 議会が身近になる

区民を代表する議会が、区民にとってより身近になるような庁舎をめざします。

※14 光熱水費、設備機器の保守管理、小規模の修繕工事などがこれにあたる。

※15 建物の計画、整備から建物維持管理運営を含めた総合的な経費の想定額。建築に要する費用、維持管理運営費などのほか、改修、解体に必要な経費も含む。

※16 区民と行政が連携・協力して公共的な課題の解決に取り組むこと。

(5)北区のシンボルとなる庁舎

周辺環境と調和した、区民が愛着を感じることできる、北区のシンボルとなる庁舎をめざします。

◆ 周辺環境との調和

周辺のまちなみや環境と調和した庁舎をめざします。

◆ シンボル性

北区の将来像や北区らしさのイメージを象徴し、区民が愛着を感じることできる庁舎をめざします。

3. 備えるべき機能

めざすべき庁舎像を実現するため、新しい庁舎に備えるべき重要な機能について整理しました。庁舎全体に求められる「共通機能」と行政庁舎に求められる「基本機能」の2つに大きく分類し、その役割を果たす下記の機能を備えた庁舎の整備をめざします。

(1) 共通機能

◆ ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザイン、バリアフリー等高齢者や障害者、子ども、外国人など、誰もがわかりやすく、利用しやすい、人にやさしい機能の導入をめざします。

◆ 環境対応

環境に配慮し、自然エネルギーの活用、省エネルギー、省資源等を意識した機能の導入をめざします。

◆ 柔軟性

将来の社会環境の変化に伴う区民ニーズや、行政需要の変化に適切に対応できるよう柔軟性に富んだ機能の導入をめざします。

(2) 基本機能

◆ 防災拠点機能

- ・ 災害発生時に、災害対策本部として十分機能を発揮するための設備を備え、災害対策の統合的な指揮、決定等の災害対策機能^{※17}を果たす災害に強い建物を整備します。
- ・ 災害発生時においても、区民の日常生活に必要な行政サービスが提供できる建物を整備します。
- ・ 災害時に区内の被害状況を的確に把握するためのシステムなどを確立し、地域の防災組織や国または都などの関係機関と連携を図れるよう整備を進めます。
- ・ 災害発生後には、復旧や復興の拠点として柔軟に利用できる空間を整備します。

※17 災害発生時に災害対策本部を設置し、①災害対策の統合的な指揮と決定、②災害情報の収集・把握、③関係機関との連携・調整、④避難勧告指示の決定、⑤支援要請の決定等を行う。

<災害対策本部室の事例（静岡県伊東市役所）>



◆ 区民サービス機能

- 区民の利便性を向上するため、窓口機能を集約した総合窓口を設置します。
- ワンストップサービスの導入や関連する窓口の配置に配慮し、各種手続きの時間と動線の短縮を図ります。
- ゆとりある待ち合いスペース、プライバシーに配慮した相談スペースを設置します。
- 来庁者が目的の場所に移動しやすいよう、区民が頻繁に利用するサービス機能や窓口を低層階に設置するなど、効率的でわかりやすい配置をめざします。また、目的の場所がすぐわかるような、適切な案内表示を設置します。

<プライバシーに配慮した相談窓口の事例（千代田区役所）>



◆ 区民交流・協働推進機能

- ・ 区民が気軽に立ち寄れるような憩いの場を設置します。
- ・ 情報交換、展示をはじめとする区民同士の交流や、区民と区による協働など、様々な活動を推進することができるスペースの確保をめざします。

<オープンスペースの事例（千代田区役所）>



◆ 議会機能

- ・ 行政との連携に留意するとともに、議決機関としての独立性を確保し、充実した審議を行えるような議場等を整備します。
- ・ 区民参加を促進し、区民にとってより身近で開かれた議会となるような機能の導入をめざします。



◆ 執務機能

- 将来的な業務量の変化に対応できるように、仕切り壁のないオープンなフロアを基本とします。
- スペースの有効活用を図り、無駄のない効率的な事務スペースとします。
- 情報セキュリティや個人情報保護に十分配慮します。
- 情報伝達、業務連携がとりやすい部署配置、動線になるよう工夫します。
- ITの進展に対応できる建物、設備とします。
- 職員の福利厚生等に配慮した施設・設備を適切に配置します。

<仕切り壁のないフロアの事例（つくば市役所）>



第3章 新庁舎の規模及び立地条件

1. 新庁舎の規模の考え方

庁舎規模については、平成21年度に設置した専門委員会の検証結果（資14ページ「資料6」）および、構想検討会の確認^{※18}（資19ページ「資料9」）を踏まえ、約33,000㎡（駐車場を含む。）を検討の前提とします。

ただし、将来的な行政需要の変化によって、想定職員数が変わる場合や、庁舎における新たな機能を導入する場合などは、新庁舎建設の基本計画（資13ページ「資料5」）策定時にはさらに具体的な適正規模の検討を行います。

【表1】

想定される庁舎規模	
庁舎面積	約33,000㎡（駐車場を含む）
算定条件（平成31年を想定）	
推計人口	約33万人 北区人口推計調査（平成20年度）より
本庁舎職員数	1,320人（資14ページ「資料6」）
区議会議員数	44名（平成23年4月現在の定数）

※18 構想検討会では、専門委員会で検証された庁舎規模の算定方式の確認、近年建設された他自治体における庁舎規模の比較検討を行った。

2. 望ましい立地条件の概要

建設候補地の検討にあたっては、今後、建設候補地が具体化した段階で候補地選定の際に、以下の項目の検討、調査を行います。

検討項目は、立地条件を検討する際の指標となるものです。

調査事項は、検討項目を具体化したものです。

【表 2】

検討項目	調査事項	
防災拠点	災害に対する安全度	・地震や水害に対する安全性への対応
	災害時のアクセスの容易性	・幹線道路との距離 ・複数の経路の有無
	他の機関との連携の容易性	・消防署、警察署等との位置関係による連携の容易性
利便性	庁舎へのアクセスの容易性	・駅、バス停からの距離、または他の公共交通機関などの代替 ・幹線道路との距離 ・人口分布との整合性
	庁舎からのアクセスの容易性	・税務署、都税事務所等の国や都の行政機関などとの距離や交通の利便性
まちづくり	各種計画との整合性	・基本計画、都市計画マスタープラン、環境基本計画等との整合性 ・地域防災計画との整合性
	周辺環境との調和	・周辺のまちなみや環境との調和
事業の実現可能性	適正規模用地の確保	・庁舎面積約 33,000 m ² の規模への対応 ・低層階に総合窓口を設置できる敷地面積の確認(約 8,000~12,000 m ²) (資 15 ページ「資料 7」)
	財政負担	・負担可能で妥当性のある事業費
	事業スケジュール	・効率的な事業スケジュールの設定
	施設の適正配置	・他施設との調整や連携の可能性

(1)検討項目

◆ 防災拠点 ⇒ 『安全・安心』の拠点となる庁舎の実現

新庁舎の建設においては、『安全・安心』の拠点となる庁舎をめざしており、防災拠点として機能する場所にあることが望まれます。

◆ 利便性 ⇒ 「人にやさしい庁舎」、「区民に開かれた庁舎」の実現

「人にやさしい庁舎」、「区民に開かれた庁舎」をめざしており、区民や職員など、利用するすべての人にとって便利な場所にあることが望まれます。

◆ まちづくり ⇒ 「環境に配慮し、長持ちする庁舎」、「北区のシンボルとなる庁舎」の実現

「環境に配慮し、長持ちする庁舎」、「北区のシンボルとなる庁舎」をめざしており、まちづくり計画や周辺環境と調和することが求められます。

◆ 事業の実現可能性

新庁舎建設事業を円滑かつ確実に進めるため、新庁舎建設事業が実現可能な用地や財源計画であることが必要です。

(2)調査事項

①防災拠点

検討項目	調査事項	
防災拠点	災害に対する安全度	・地震や水害に対する安全性への対応
	災害時のアクセスの容易性	・幹線道路との距離 ・複数の経路の有無
	他の機関との連携の容易性	・消防署、警察署等との位置関係による連携の容易性

◆ 災害に対する安全度

地震や水害が発生した場合でも庁舎が防災拠点として機能できるよう、災害に対する安全性の確保は重要です。

土地の特性や、その特性に対処するための方法などを踏まえ、庁舎が地震や水害などの災害に対応可能であるかを調査します。

◆ 災害時のアクセスの容易性

地震や水害などの災害が起こった場合、情報入手等のため、誰もが訪れやすい場所であるとともに職員が災害対策本部等の業務に従事できるよう、職員が庁舎に参集しやすい場所にある必要があります。

具体的には、幹線道路沿いであれば災害時にもアクセスしやすいと考えられることから、幹線道路との距離を調査します。また、ひとつの経路が何らかの事情で不通になった場合でも庁舎に行けるよう、複数の経路の有無を調査します。

◆ 他の機関との連携の容易性

災害時には様々な対策を効果的に実行するため、関係機関と連携して業務を行うことが考えられます。

災害時に消防署、警察署等と緊密な連携を図ることが可能か、位置関係を調査します。

②利便性

検討項目	調査事項	
利便性	庁舎へのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none">・ 駅、バス停からの距離、または他の公共交通機関などの代替・ 幹線道路との距離・ 人口分布との整合性
	庁舎からのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none">・ 税務署、都税事務所等の国や都の行政機関などとの距離や交通の利便性

◆ 庁舎へのアクセスの容易性

人にやさしく、また区民に開かれた庁舎であるためには、区内各所から来庁しやすい便利な場所にあることが必要です。

来庁者は電車やバスなどの公共交通機関を使うことが多いと考えられるため、駅・バス停からの距離を調査します。駅、バス停から遠い場合は、他の公共交通機関による代替手段の可能性を調査します。

さらに、庁舎へのアクセスは「わかりやすさ」が大切です。自動車、自転車、徒歩での来庁も考えられることから、幹線道路との距離を調査します。

また、区民の公平性を確保するため、人口分布の状況を調査します。

◆ 庁舎からのアクセスの容易性

区民が区庁舎で手続を行う時は、国や東京都の手続も同時に行う場合があります。これらの手続きを円滑に行えるよう、関連施設との往来が容易であることが望まれます。

よって、税務署、都税事務所等の国や都の行政機関など、関連する事務を扱う他の公的機関へのアクセスの容易性を調査します。

③まちづくり

検討項目	調査事項	
まちづくり	各種計画との整合性	・基本計画、都市計画マスタープラン、環境基本計画等との整合性 ・地域防災計画との整合性
	周辺環境との調和	・周辺のまちなみや環境との調和

◆ 各種計画との整合性

新庁舎建設は建設地周辺のまちづくりに関わる重要な事業であることから、上位計画と整合している必要があります。

庁舎整備と密接に関連する基本計画、都市計画マスタープラン、環境基本計画等（資10ページ「資料3」）との整合性について確認します。

また、庁舎が防災拠点機能を果たすことから、地域防災計画との整合性を確認します。

◆ 周辺環境との調和

新庁舎建設は大規模な事業であり、周辺環境に大きな影響を与える可能性があります。

近隣の住宅地や商業地、当該地の歴史的特性、自然環境や景観など、周辺のまちなみや環境との調和について調査します。



④事業の実現可能性

検討項目	調査事項	
事業の実現可能性	適正規模用地の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎面積約 33,000 m²の規模への対応 ・ 低層階に総合窓口を設置できる敷地面積の確認 (約 8,000～12,000 m²)
	財政負担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 負担可能で妥当性のある事業費
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効率的な事業スケジュールの設定
	施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他施設との調整や連携の可能性

◆ 適正規模用地の確保

適正な規模の庁舎を建てることができ、円滑に事業を進めていくためには適切な用地の確保が必要です。適正規模の用地であるか調査します。

具体的には、想定庁舎規模 (約 33,000 m²) を確保できる土地であるか、低層階に総合窓口を設置できる敷地面積 (約 8,000～12,000 m²) (資 15 ページ「資料 7」) であるか、現在の庁舎の敷地を含め調査します。

◆ 財政負担

新庁舎の建設は多額の財政負担を要する事業です。

用地の取得、造成費用をはじめ、敷地の条件により庁舎の建設事業費全体が変動することから、負担可能で妥当性のある事業費であるかを調査します。

◆ 事業スケジュール

現庁舎は老朽化が著しく、また庁舎の分散によって区民サービスの向上が図れない等の状況から、新庁舎建設事業を迅速に推進し、新庁舎の早急な実現が望まれます。

そこで、効率的な事業スケジュール設定となっているかを確認します。

◆ 施設の適正配置

施設の効率的な適正配置を踏まえ、現在区内各地に設置されている区民事務所など、区立公共施設との関係を考慮することが必要です。

候補地に庁舎を建設することによる、他施設との調整や連携の可能性について調査します。

第4章 事業概要

1. 事業手法の考え方

公共施設に係る事業手法については、従来から行われてきた設計・建設・維持管理・運営を個別に発注する従来方式のほか、PFI方式^{※19}をはじめとした民間活力を導入する手法など、様々な事業手法が採用されています^{※20}。

このため、新庁舎事業を実施する際には、多様な事業手法のうち、最も有効な事業手法を選択する必要があります。

また、新庁舎建設に求められる事業手法は、建設候補地や庁舎建設に係る事業費、その財源について更に具体的な検討を行った上で、最適な事業手法を選択します。

構想検討会では、様々な事業手法のうち庁舎建設の際、代表的とされる「従来方式」と「PFI方式」について、基本的な内容が確認（資20ページ「資料10」）されました。また、それぞれの手法の特徴を比較検討（資16ページ「資料8」）し、どのような項目を中心に今後選択すべきかを確認しました。

区では、今後の事業手法の選定の際には、構想検討会において「今後の検討課題」とされた以下の4つの点を中心に、総合的な検討を行います。

- ①行政サービスや区民ニーズの変化に対応できるか。（対応の柔軟性・迅速性）
- ②財政負担を軽減できるか。（財政負担平準化、財政支出削減の効果額）
- ③民間ノウハウの活用を見込めるか。（庁舎という施設の特性による影響）
- ④地元事業の参入可能性をどの程度見込めるか。（地元企業の参入の可能性）

事業手法は、よりよい行政サービスを実現するための手段であり、従来方式やPFI方式のほかに、新庁舎にふさわしい事業手法が考えられる時は、他の事業手法も含めて柔軟に検討を行います。

【区におけるPFI方式導入検討】

区ではこれまで、数例の大規模な公共施設についてPFI方式導入の可能性を検討してきましたが、PFI事業の採用に至っておりません。地元企業の参入可能性が低くなる、施設規模が小さいために事業者側のメリットが小さい、契約期間が10～30年と長期にわたるため区民ニーズに柔軟に対応できるか懸念が残る、というのが主な理由です。

※19 PFIとは、Private Finance Initiativeの略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

※20 例えば、目黒区では、旧千代田生命保険相互会社本社ビルの敷地及び建物を取得して庁舎に転用し（コンバージョン）、また、豊島区では、旧日出小地区の再開発の一環として庁舎整備を検討している（市街地再開発事業）。

2. 財源対策の考え方

現時点における事業費及び財源は、想定条件【表 5】から試算すると 24 ページから 25 ページのとおりとなります。

なお、想定条件、ならびに想定条件を基に算出した事業費及び財源は、あくまで現段階の見込みであり、今後変動する可能性があります。

【表 5】

想定条件	
建物規模	庁舎面積 約 33,000 m ²
敷地面積	8,000 m ² の場合、12,000 m ² の場合（資 15 ページ「資料 7」）
建設地	区有地に建設した場合、土地を取得して建設した場合
土地取得費の単価	・北区商業地域の平均公示地価 ^{※21} ・主要駅（王子、赤羽、田端）付近商業地域の平均公示地価
事業手法	従来方式
財源の積立金 ^{※22}	積立想定 A：40 億円の場合
	積立想定 B：90 億円の場合

財源については、必要な事業費に対し、地方債^{※23}、積立金をまず充当するものと想定します。さらに不足した場合は、一般財源^{※24}から拠出することとしました。

なお、PFI 方式で実施する場合は、全事業期間のライフサイクルコストを算出する必要があり、事業期間、PFI 事業者へ委託する業務内容、効率性等により、金額が大きく変動するため、現時点で金額の算定は困難と判断しました。

※21 国土交通省の土地鑑定委員会が毎年 1 回公示する標準地の正常な価格のこと。一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準となる。

※22 庁舎建設を目的とした施設建設基金への基金積立額は A:平成 23 年度末で 40 億円、B:今後、5 年程度、毎年 10 億円の積み立てを続けた場合は 90 億円としている。

※23 地方公共団体が資金調達のために行う借り入れのことで、会計年度を超えて償還する。

※24 用途が特定されず、どのような経費にも使用することができる財源のこと。区民税などをいう。

(1)事業費及び財源の内訳

従来方式による事業費及び財源は以下のとおり試算しました。

①事業費

ア. 区有地に建設する場合

新庁舎建設のために必要な費用は、設計、建設工事、現庁舎解体撤去等を含めて、以下のとおり見込まれます^{※25}。

区分	事業費	備考
新庁舎建設工事費	140 億円～150 億円	
その他経費	10 億円～20 億円	設計、移転、解体、備品購入、システム移設、事前調査費含む
合計	150 億円～170 億円	

イ. 土地を取得して建設する必要がある場合

新庁舎の規模や立地条件を満たすため、新たに土地を取得する必要がある場合、建設事業費の他、別途土地取得費についても考慮する必要があります。

新庁舎を建設する土地の用途地域を、商業地域と想定し、その平均地価を基準とすると、土地取得費は 8,000 m²で約 60 億円、12,000 m²で約 90 億円と試算されます。

また、王子、赤羽、田端各駅付近の商業地域の平均地価を基準とすると、8,000 m²で約 100 億円、12,000 m²で約 150 億円となります。

したがって、土地取得費を含めた事業費の試算額は、約 210 億円から約 320 億円になります。

	敷地面積 8,000 m ²	敷地面積 12,000 m ²	備考
新庁舎建設工事費	140 億円～150 億円		地方債対象経費
その他経費	10 億円～20 億円		設計、移転、解体、備品購入、システム移設、事前調査費含む
小計	150 億円～170 億円		
土地取得費	60 億円～100 億円	90 億円～150 億円	
合計	210 億円～270 億円	240 億円～320 億円	

※25 現庁舎敷地で建て替える場合の仮庁舎整備費は含んでいない。

②財源

ア. 区有地に建設する場合

新庁舎建設事業費の財源の見込みは、以下のとおりです。

		積立想定 A ※22(23 ページ)	積立想定 B ※22(23 ページ)	備考
財源区分	地方債	110 億円～120 億円		建設工事費 (140～150 億円) に対する充当率 75%で算定
	積立金	40 億円	40～50 億円※26	
	一般財源等	0～10 億円	0 億円	
合計		150 億円～170 億円		

イ. 土地を取得して建設する必要がある場合

土地を取得する場合、土地取得費を含めた新庁舎建設事業費の財源の見込みは、以下のとおりです。

一般財源には、現庁舎敷地等の区有地を売却し、その収入を充当することにより、一般財源の抛出が実質的に不要となるか、または大幅に縮減することができます。また、用地取得に対する地方債の活用についても積極的に検討することが必要です※27。

(敷地面積 8,000 m²の場合)

		積立想定 A	積立想定 B	備考
財源区分	地方債	110 億円～120 億円		建設工事費 (140～150 億円) に対する充当率 75%で算定
	積立金	40 億円	90 億円	
	一般財源等	60～110 億円	10～60 億円	
合計		210 億円～270 億円		

(敷地面積 12,000 m²の場合)

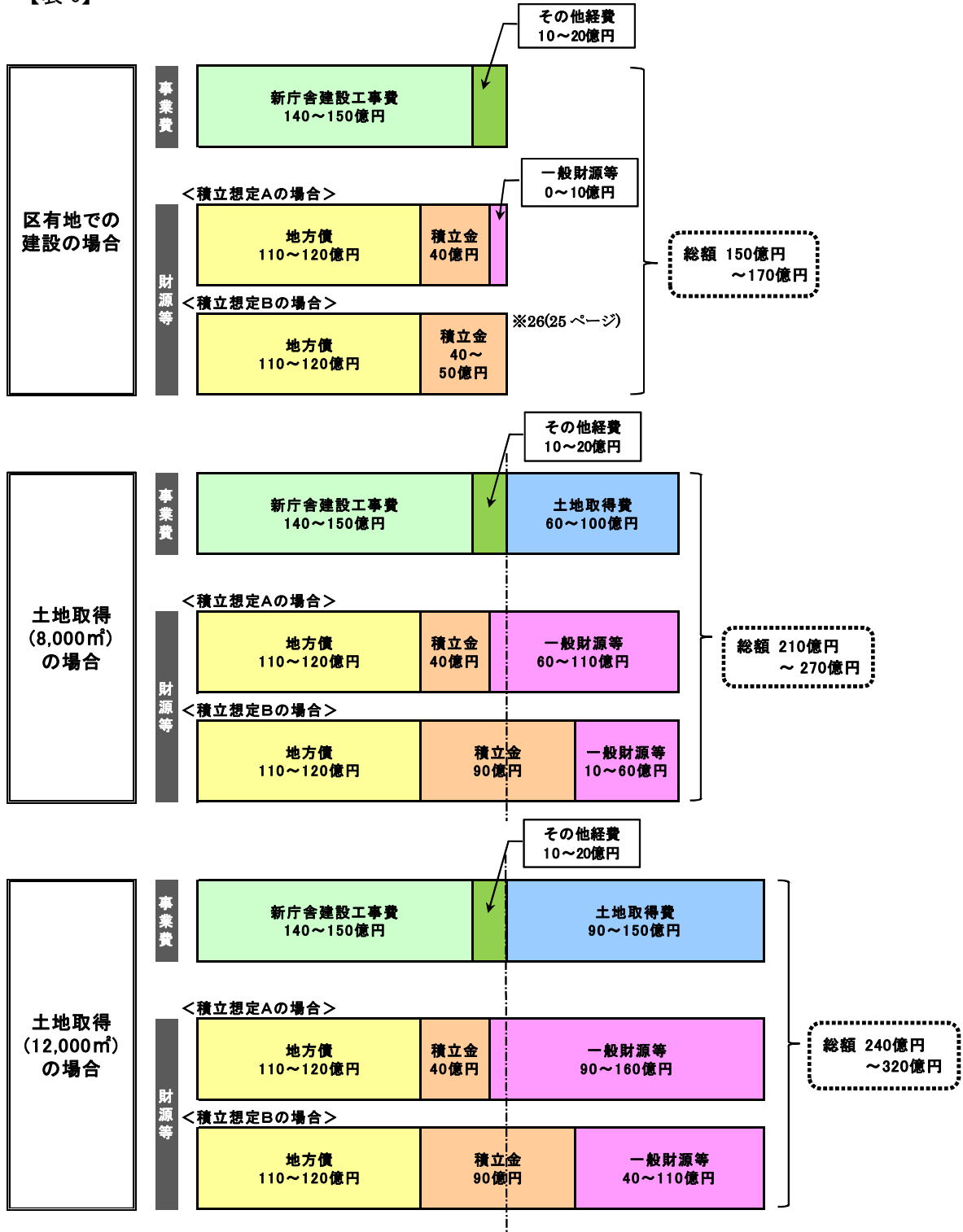
		積立想定 A	積立想定 B	備考
財源区分	地方債	110 億円～120 億円		建設工事費 (140～150 億円) に対する充当率 75%で算定
	積立金	40 億円	90 億円	
	一般財源等	90～160 億円	40～110 億円	
合計		240 億円～320 億円		

※26 事業費総額 150～170 億円のうち 110～120 億円を地方債でまかなうため、積立想定 B の場合でも、積立金総額 90 億円から抛出する必要があるのは 40～50 億円にとどまる。

※27 用地取得に対する地方債の活用には、償還条件等の課題があり、さらに研究が必要である。

下表は、①事業費（24 ページ）と②財源（25 ページ）を一覧にしたものです。

【表 6】



第5章 基本計画に向けて

基本構想の策定後は、次のステップとして新庁舎の基本計画を策定します。基本計画策定のためには、建設候補地を選定する必要があります。新庁舎建設の早期実現のため、建設候補地に関する検討を進めていきます。

1. 建設候補地の選定について

建設候補地を検討し選定する際には、第3章にまとめた「めざすべき庁舎像」を実現するための立地条件を備えているか、十分に調査、検討を行い、候補地を選定します。

2. 今後の課題について

今後の基本計画では、この基本構想案に掲げた「めざすべき庁舎像」を、より具体化し反映させる必要があります。そのためには、以下の構想検討会で示された「さらに検討すべき課題等」について、積極的に取り組む必要があります。

(1)新庁舎の規模について

◆ 前提条件の変化に基づく規模の再検討

今後、想定職員数、人口、想定議員数、区民の利用形態、窓口のあり方、職員の勤務形態、職員の業務量など、様々な条件が変化する可能性があります。

そのため、各課の現状や要望などを改めて整理し、基本計画策定時には、これらの条件を考慮した庁舎の規模を再確認します。

(2)事業費及び財源について

◆ 事業費及び財源の精査

庁舎面積、候補地、仮庁舎の必要性の有無、事業手法等を踏まえ、事業費及び財源の見込みをさらに精査します。

(3)事業手法について

◆ 事業手法の検討

従来方式や PFI 方式などの手法を検討し、実情に即した事業手法を選択する必要があります。

なお、いずれの手法にも様々な種類があり、今後も新しい手法が生み出される可能性があります。先行事例（資 21 ページ「資料 11」）の効果及び課題、問題点の研究を進めるとともに、新しい動きにも注視しつつ、最もふさわしい方法を検討します。

(4)備えるべき機能について

◆ 環境に配慮した庁舎の検討（環境対応機能）

これからの庁舎は、自然エネルギーなどを活用し、環境に配慮した建物である必要があります。

加えて、危機管理の観点からも分散型エネルギーシステム^{※28} など、最新の技術やエネルギー需要の動向に注視しつつ、最適なエネルギー源の導入を検討します。

◆ 防災拠点機能の検討（防災拠点機能）

防災拠点としての機能を十分発揮するため、災害対策本部等として必要な機能を備えることはもとより、防災拠点として転用できる空間（会議室、オープンスペースなど）をどのように確保するのか、検討を進める必要があります。

さらに地震、水害などの自然災害をはじめ、大規模な事故などの様々な緊急事態の際に、区民の生命、身体、財産、情報を守るなどの、危機管理に対応できる庁舎はどうあるべきなのかを検討します。

※28 電力を必要とする場所の近くで、分散して設置された新エネルギー（太陽光発電、燃料電池、風力発電、マイクロガスタービンなど）を用いて効率的にエネルギー供給をするシステムのこと。

◆ **総合窓口のあり方の検討（区民サービス機能）**

総合窓口は、窓口がある課をワンフロアまたは1、2階など低層階にまとめて配置する形、1つの窓口で複数の手続を処理しつつ複雑な手続は担当課で対応する形など、様々な形態があります。

また、どの課によって総合窓口を構成するかについても、来庁者の数、来庁目的等に応じて、検討する必要があります。

基本計画策定に向け、建設候補地の面積や行政サービスの動向、また将来の変化に柔軟に対応できるかなどを踏まえつつ、総合窓口のあり方について検討を進めます。

◆ **協働推進のための場の検討（区民交流・協働推進機能）**

協働推進のための場とは、どのようなべきか、また、どのように整備する必要があるか、検討を進めます。

◆ **議場のあり方の検討（議会機能）**

充実した審議を行うことができ、かつ区民に開かれた議会とするために、議場や委員会室、さらに議員控室などをどのように整備するか、検討します。

3. 基本計画策定時における区民参画について

庁舎建設は、すべての区民に係わる大事業です。庁舎建設計画を確実に進めていくには、区民の理解と協力が不可欠です。

今後の計画においても積極的に、より多くの区民の多様な意見を収集し、適切に事業に反映させるため、様々な参画の機会を設けるなど区民参画の推進を図ります。