

# 東京都北区新庁舎建設基本構想

## 概要版



平成24年3月  
東京都北区



## 第1章 新庁舎建設の背景

### 1. 検討の経緯

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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>。

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重ね、平成22年3月、今後の庁舎のあり方に関する基本方針を策定し、「改築<sup>※3</sup>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れた「新庁舎建設基本構想検討会<sup>※4</sup>」（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。

検討会の報告を踏まえ、区は「東京都北区新庁舎建設基本構想（案）」を作成し、パブリックコメントを実施するとともに区議会からご意見をお聞きしました。

パブリックコメントでいただいたご意見、および区議会のご意見を参考に、平成24年3月「東京都北区新庁舎建設基本構想」を策定しました。

---

※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 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。

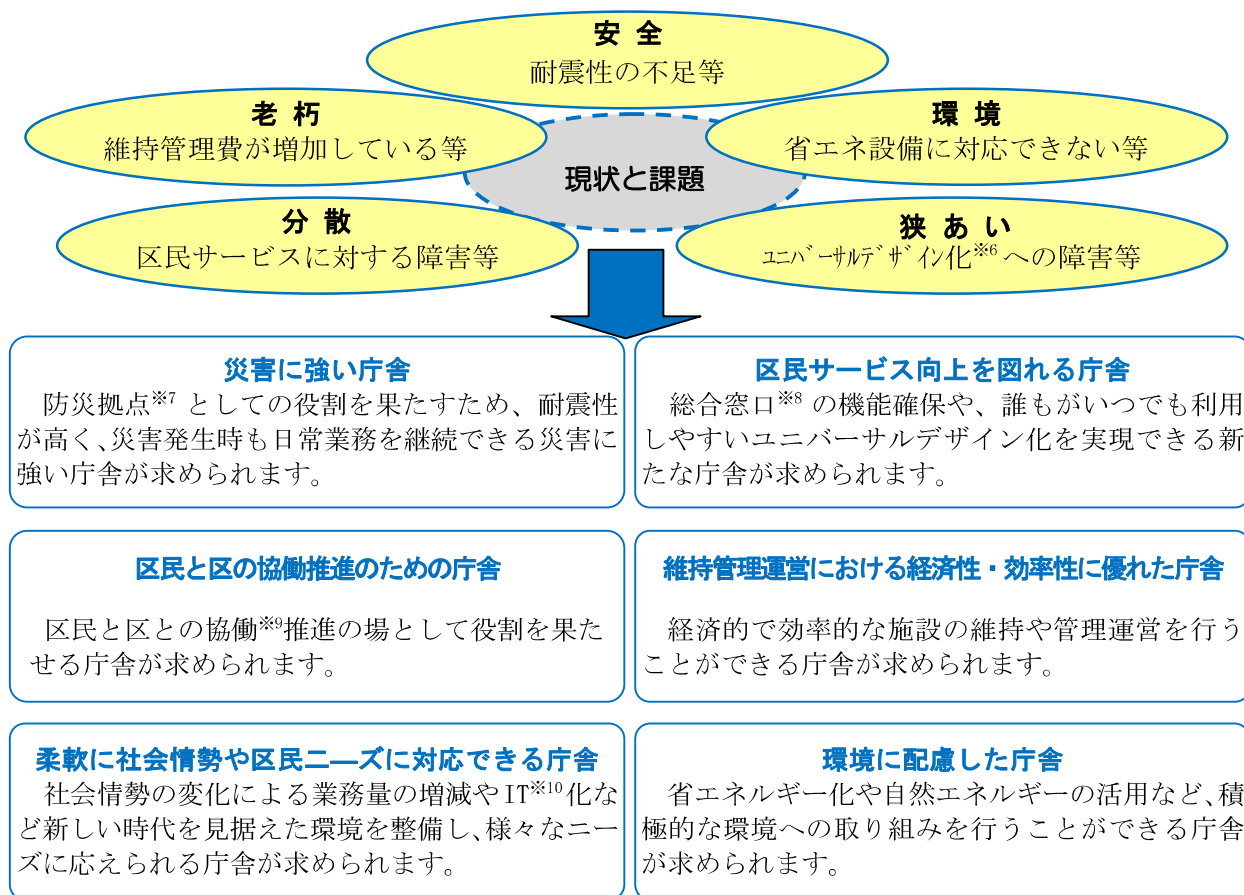
※4 平成21年度に区が策定した「庁舎のあり方に関する基本方針」に基づき、平成22年7月に設置。検討会は区長の委嘱に基づく学識経験者、区議会議員、区民、区職員（計21名）で構成。

年度	検討経緯
平成 7 年度～	<b>耐震診断調査を実施</b> すべての庁舎の耐震診断調査を実施。
平成 8 年度～	<b>庁舎耐震補強工法の比較検討</b> 耐震診断調査により、耐震補強の方法を検討。
平成 11 年度	<b>「北区基本計画 2000」策定（区役所庁舎改築計画の策定）</b> 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	<b>庁舎耐震補強工法の整理</b> 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～	<b>庁舎耐震補強及び保全に関する基礎的検討</b> 耐震補強や大規模な改修などを検討。
平成 16 年度	<b>「北区基本計画 2005」策定（庁舎の改築及び基金の創設）</b> 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～	<b>「庁舎のあり方・方向性」を再検討</b> これまでの検討を踏まえて、庁舎のあり方について検討を開始。
平成 20 年度	<b>「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</b> 区職員による検討のまとめを報告。
平成 21 年度	<b>「東京都北区庁舎のあり方について」（報告）のとりまとめ</b> 庁舎のあり方専門委員会 <sup>※5</sup> によって「平成 20 年度報告」を専門的な見地から検証。 <b>庁舎のあり方検討特別委員会によるとりまとめ</b> 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。 <b>「庁舎のあり方に関する基本方針」策定</b> 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	<b>「東京都北区新庁舎建設基本構想案」の検討</b> 構想検討会を設置し、東京都北区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	<b>「東京都北区新庁舎建設基本構想案」のとりまとめ</b> 構想検討会は、検討のとりまとめを報告。 <b>「東京都北区新庁舎建設基本構想」策定</b> 構想検討会報告書およびパブリックコメントの結果を踏まえ、東京都北区新庁舎建設基本構想を策定。

※5 平成 20 年度に区職員でとりまとめた「平成 20 年度報告」を専門的な見地で検証するために、平成 21 年度に設置された。学識経験者を含む 15 名で構成。

## 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。



※6 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。

※7 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ぐための拠点。また、災害の復旧・復興を図る拠点となること。

※8 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。

※9 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。

※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した。

#### 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、誰にとっても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、「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、区民と区が協働し、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、また、必ずしも建物の大きさや形などの「見た目」を指すのではなく、「北区らしさ」が感じられ、愛着を覚えることができる、北区基本構想に掲げる将来像「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。

### 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。

#### (1) 「安全・安心」の拠点となる庁舎

- ・ 防災対策、災害対策、復旧・復興に努めることができる、防災拠点となる庁舎
- ・ 災害時も日常業務を継続できる災害に強い庁舎

#### (2) 人にやさしい庁舎

- ・ 便利で誰もが利用しやすい庁舎
- ・ 業務の効率化により区民サービスの向上を図れる庁舎

#### (3) 環境に配慮し、長持ちする庁舎

- ・ 環境共生都市にふさわしい、模範となる庁舎
- ・ 低コストで長持ちする庁舎

#### (4) 区民に開かれた庁舎

- ・ 様々な活動を推進できる親しみやすい庁舎
- ・ 議会が区民にとってより身近になる庁舎

#### (5) 北区のシンボルとなる庁舎

- ・ 周辺のまちなみや環境と調和した庁舎
- ・ 北区の将来像や北区らしさのイメージを象徴し、区民が愛着を感じられる庁舎

### 3. 備えるべき機能

新しい庁舎に備えるべき重要な機能について、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

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

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

- ・ 災害対策本部に必要な設備を備え、災害対策機能<sup>※11</sup>を果たす災害に強い建物を整備
- ・ 災害時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
- ・ 災害時の被害状況を把握するシステムを確立し、関係機関と連携を図れるよう整備
- ・ 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

##### ◆ 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
- ・ 手続きの時間と動線の短縮を図り、ワンストップサービス<sup>※12</sup>導入や窓口の配置に配慮
- ・ 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
- ・ 区民が頻繁に利用する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

##### ◆ 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
- ・ 区民同士の交流や区民と区による協働など、様々な活動を推進できるスペースの確保

##### ◆ 議会機能

- ・ 行政と連携しつつ独立性を確保し、充実した審議を行える議場等を整備
- ・ 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を導入

##### ◆ 執務機能

- ・ 業務量の変化に対応できる、仕切り壁のないオープンなフロアを整備
- ・ 無駄のない効率的な事務スペースを整備
- ・ 情報セキュリティや個人情報保護に十分配慮
- ・ 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
- ・ ITの進展に対応できる建物、設備の整備
- ・ 職員の福利厚生等に配慮した施設・設備を適切に配置

※11 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。

※12 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きをすることができる仕組みのこと。

## 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および、構想検討会の確認<sup>※13</sup>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策定時にはさらに具体的な適正規模の検討を行います。

想定される庁舎規模		算定条件（平成31年を想定）	
庁舎面積	約33,000㎡ （駐車場を含む）	推計人口	約33万人
		本庁舎職員数	1,320人
		区議会議員数	44名

### 2. 望ましい立地条件の概要

#### (1) 検討項目と調査事項

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、7ページのとおり検討、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。

※13 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。



検討項目	調査事項	
<p><b>防災拠点</b></p> <p>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。</p>	災害に対する安全度	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震や水害に対する安全性への対応</li> </ul>
	災害時のアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路との距離</li> <li>複数の経路の有無</li> </ul>
	他の機関との連携の容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>消防署、警察署等との位置関係による連携の容易性</li> </ul>
<p><b>利便性</b></p> <p>「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。</p>	庁舎へのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅、バス停との距離、または他の公共交通機関などの代替</li> <li>幹線道路との距離</li> <li>人口分布との整合性</li> </ul>
	庁舎からのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<p><b>まちづくり</b></p> <p>「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。</p>	各種計画との整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>地域防災計画との整合性</li> </ul>
	周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺のまちなみや環境との調和</li> </ul>
<p><b>事業の実現可能性</b></p> <p>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。</p>	適正規模用地の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎面積約 33,000 m<sup>2</sup>の規模への対応</li> <li>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<sup>2</sup>）</li> </ul>
	財政負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>負担可能で妥当性のある事業費</li> </ul>
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的な事業スケジュールの設定</li> </ul>
	施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>他施設との調整や連携の可能性</li> </ul>

## 第4章 事業概要

### 1. 事業手法の考え方

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」<sup>※14</sup>と「PFI方式」<sup>※15</sup>について、基本的な内容が確認されました。また、それぞれの手法の特徴を比較し、どのような項目を中心に検討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。

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。

※14 設計、建設、維持管理、運営を個別に発注する方式のこと。

※15 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。

## 2. 財源対策の考え方

現時点における事業費及び財源は、以下の想定条件から試算すると10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。

また、今後の建設候補地選定の際には、積立金や区の財政状況等を踏まえ、再度検討します。

想定条件	
建物規模	庁舎面積 約 33,000 m <sup>2</sup>
敷地面積 <sup>※16</sup>	8,000 m <sup>2</sup> の場合 / 12,000 m <sup>2</sup> の場合
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 <sup>※17</sup> の場合 / 主要駅（王子、赤羽、田端）付近商業地域の平均公示地価の場合
事業手法	従来方式
財源の積立金 <sup>※18(10ページ)</sup>	積立想定A：40億円の場合 / 積立想定B：90億円の場合

### (1) 事業費及び財源の内訳

従来方式による事業費と財源は次のとおり試算しました。

#### ① 事業費

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、150～170億円と見込まれます<sup>※19(10ページ)</sup>。

土地を取得して建設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。土地取得費は新庁舎を建設する土地を、用途地域の商業地域と想定し、その平均公示地価を基準とすると、8,000 m<sup>2</sup>で約60億円、12,000 m<sup>2</sup>で約90億円が見込まれます。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 m<sup>2</sup>で約100億円、12,000 m<sup>2</sup>で約150億円が見込まれます。

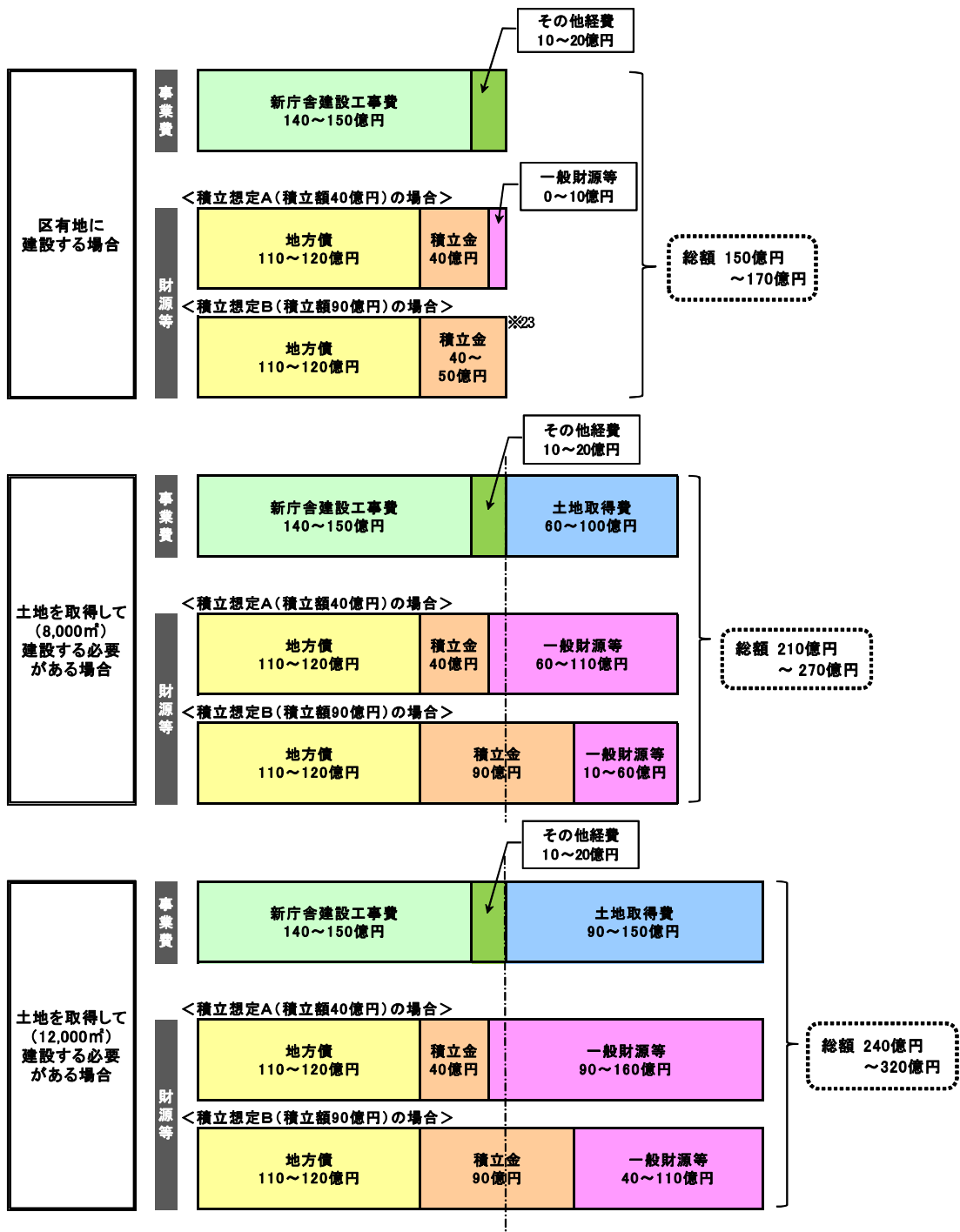
#### ② 財源

新庁舎建設事業費の財源については、必要な事業費に対し、地方債<sup>※20(10ページ)</sup>、積立金をまず充当するものと想定します。さらに不足分した場合は一般財源<sup>※21(10ページ)</sup>から拠出することとしました。

土地を取得して建設する必要がある場合、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、一般財源拠出が実質的に不要となるか、または大幅に軽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積極的に検討することが必要です<sup>※22(10ページ)</sup>。

※16 新庁舎において総合窓口機能を導入するため、1階フロアのみで総合窓口を設置する場合は12,000 m<sup>2</sup>、1階フロアと2階フロアに分けて総合窓口を設置する場合は8,000 m<sup>2</sup>と想定した。

※17 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同時に、公共事業用地の取得価格算定の基準となる。



※18 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。  
 ※19 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。  
 ※20 地方公共団体が資金調達のために行う借入れのことで、会計年度を超えて償還する。  
 ※21 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。  
 ※22 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。  
 ※23 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90億円から拠出する必要があるのは40~50億円にとどまる。

## 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。そのため、引き続き以下の課題等について、積極的に取り組みます。

### 【今後の課題等】

<b>建設候補地の選定</b>	<b>庁舎規模の再検討</b>	<b>事業費及び財源の精査</b>
早期に新庁舎を実現させるため、建設候補地選定の検討を進めます。	現在の前提条件を改めて整理し、さらに検討を行います。	庁舎規模、建設候補地などを踏まえ、事業費及び財源の見込みをさらに精査します。
<b>事業手法の検討</b>	<b>環境に配慮した庁舎の検討</b>	<b>防災拠点機能の検討</b>
様々な手法の調査、効果及び課題や問題点の研究を進めます。	危機管理の観点からも考慮し、自然エネルギーなどを活用した環境に配慮された建物とはどのようなものか、検討します。	自然災害をはじめ、大規模な事故などの様々な緊急事態に備え、危機管理に対応できる庁舎はどうあるべきか、検討します。
<b>総合窓口のあり方の検討</b>	<b>協働推進のための場の検討</b>	<b>議場のあり方の検討</b>
行政サービスの動向や、将来のニーズの変化に対する柔軟な対応などを踏まえ、今後の総合窓口のあり方について検討します。	協働推進のための場とは、どのような場であるべきか、また、どのように整備すべきか、検討を進めます。	充実した審議を行うことができ、区民に開かれた議会とするため、議場などをどのように機能的なスペースとして整備するか、検討します。

### ● 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、様々な区民参画の機会を設けることが望まれます。

東京都北区新庁舎建設基本構想 概要版

平成 24 年 3 月

発 行／北区  
編 集／総務部総務課・営繕課  
〒114-8508  
北区王子本町 1-15-22  
電話 (3908) 8628  
編集協力／株式会社 日本経済研究所