

新庁舎用地検討資料(候補地比較表詳細)

平成28年10月

※評価◎:高い水準を確保する ○:一定の水準を確保する △:他案に比べ課題が残る

		北区役所所在地	国立印刷局王子工場用地	
所在地		王子本町1-15-22	王子1-6	
敷地面積(m ²)		6,251.10(第一庁舎) 10,891.56(第一～第五庁舎、別館)	8,000～12,000	
所有		北区	独立行政法人国立印刷局	
用途地域		近隣商業地域 (一部、第一種中高層住居専用地域)	準工業地域 (一部、商業地域)	
容積率(%)		400(一部300)	300(一部600)	
計画可能延べ面積(m ²) (一定までの駐車場等の容積率不算入面積を除く)		25,004.40(第一庁舎敷地) 41,507.50(第一～第五庁舎、別館敷地)	24,000～36,000 (一部600%を面積加重平均により計画可能延べ面積に算入可能)	
建蔽率(%) (緩和を除く)		80(一部60)	60(一部80)	
計画可能建築面積(m ²)		5,000.88(第一庁舎敷地) 8,301.50(第一～第五庁舎、別館敷地) (防火地域内の耐火建築物の場合、街区の角にある敷地の場合は、一定の基準により建蔽率が緩和され、計画可能面積に算入可能)	4,800～7,200 (防火地域内の耐火建築物の場合、街区の角にある敷地の場合は、一定の基準により建蔽率が緩和され、計画可能面積に算入可能)	
検証項目	調査事項	内容	評価	
防災拠点	災害に対する安全度	<ul style="list-style-type: none"> 分散型の庁舎となることは否めなく、災害時における日常業務や災害対応等、機能的な連携配置に課題がある。 平成20年5月北区作成の東京都北区洪水ハザードマップでは、石神井川の氾濫や、下水道の内水氾濫等が起こった場合、0.5m未満の浸水が起こる可能性がある想定されている。 地域危険度は低い。 (建物倒壊危険度2、火災危険度1、総合危険度2) 	<ul style="list-style-type: none"> 統合型庁舎により関連部署の効率的配置とともに、機動的な機能連携が可能。 主要幹線道路に直接面し、他機関との連携が可能。 平成20年5月北区作成の東京都北区洪水ハザードマップでは、荒川が氾濫した場合、最大2mの浸水が想定されているため、何らかの水害対策が必要。 平成28年5月30日国土交通省公表の荒川水系荒川洪水浸水想定区域図によると、想定最大規模降雨(荒川流域の3日間総雨量632mm)による洪水浸水想定では、最大浸水深3m未満、浸水継続時間(浸水深0.5m以上)1日から3日未満の区域に指定された。 上記平成28年5月の国土交通省の被害推定をもとに東京都北区洪水ハザードマップも改訂予定のため、その結果もふまえて水害対策の検討が必要。 地域危険度は低い。 (建物倒壊危険度1、火災危険度1、総合危険度1) 用地地下への貯水施設の整備検討を東京都に求め、地域の水害対策推進を目指す。(平成26年3月企画総務委員会資料) 水害時の垂直避難施設とすることが可能。 	△
	災害時のアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路(都道455号線)に接している。(道路幅員20m) 第一次緊急輸送道路(区役所までは一次とし、その先は二次としているため) 	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路(都道307号線・明治通り)に接している。(道路幅員30m) 第二次緊急輸送道路 	○
	他の機関との連携の容易性	<ul style="list-style-type: none"> 王子消防署まで約1.5km。徒歩約18分。(JR路線を挟んで高低差有) 王子警察署まで約1.2km。徒歩約14分。(JR路線を挟んで高低差有) 北区防災センターまで約1.5km。徒歩約19分。(高低差無) 	<ul style="list-style-type: none"> 王子消防署までは約1.2km。徒歩約15分。(高低差無) 王子警察署までは約750m。徒歩約9分。(高低差無) 北区防災センターまで約1.5km。徒歩約20分。(JR路線を挟んで高低差有) 	○
	利便性	<ul style="list-style-type: none"> 王子駅まで約450m。徒歩約6分。(高低差有) バス停「北区役所」(国際興業バス)が第一庁舎の目の前にある。主に赤羽駅方面、板橋駅方面、王子駅方面へ向かう全6路線が停車。 王子駅から庁舎までの道のりにおける現状のバリアフリー状況は、JR駅からは北口改札が最寄であるが、北口にはエレベーターが設置されておらず、車いす移動の際にはエスカレーター利用者の通行を止めて対応しなければならない。エレベーターが設置されているJR駅中央改札からだと、駅前の大きな横断歩道を複数回渡らなければならない。庁舎所在地である高台に行く道順の途中にはエレベーターが設置されている。地下鉄駅改札からは、エレベーターが北とびあ前に設置されているため、大回りとなる。 今後も上記バリアフリーの問題点を抜本的に解決する手段(大規模バリアフリー工事等)をとることは困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> 王子駅まで約270m。徒歩約3分。(高低差無) 王子駅前に広がる各種バス停に徒歩約2分。 都営バス、東武バス、国際興業バス計約28路線が停車。 王子駅から用地までの道のりにおける現状のバリアフリー状況は、エレベーターが設置されているJR駅中央改札からはフラットで行ける。地下鉄駅改札からは、エレベーターが北とびあ入口付近にあるため、大回りとなり、また駅前の大きな横断歩道を複数回渡らなければならない。 今後のバリアフリー対策としては、現庁舎よりも駅からの距離が近くなること、駅の所在地と同じ低地にあること等により、大規模なバリアフリー工事も含め、対策は比較的たやすい。 現状では、車両の出入りが上り(池袋方面)に限定される。 	◎
まちづくり	各種計画との整合性	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランでは、住宅と各種用途が共存している「一般複合地区」に位置付けられており、住宅と商業・業務施設などとの共存を誘導する区域となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランでは、「にぎわいの拠点」として行政機能を維持するとともに、業務機能、歴史・文化機能・地域商業機能を強化し、多様な機能が共存する地区とし、業務施設、商業・サービスなどの立地を優先し、中層または高層建物を中心とした土地利用を形成している。 また、駅西側と連携し、業務施設を中心とした土地利用の充実を図るとともに、駅前の大規模敷地は、駅周辺の再整備の機会を活かして、土地の高度利用と用途転換をすすめている。 王子駅周辺まちづくりランドデザインの中に新庁舎の整備を位置づけることにより、周辺地域との総合的な計画が可能となり、地域活性化の契機となる。 	○
	周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> 計画地は、土地区画整理により都市基盤が整備された区域である。 区役所前通り沿道には中高層の共同住宅や学校等が建ち並ぶ一方で、後背地には共同住宅のほか戸建て住宅等も建ち並んでいる。 新庁舎建設にあたっては、建物の高さや規模にも十分配慮する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画地は、王子駅に近く、接する道路は幅員30mの都市計画道路が整備されている。 王子駅周辺や明治通り沿道には、高層の共同住宅や店舗等が建ち並んでいる。 新庁舎建設にあたっては、隣接する工場や低層店舗等への配慮も必要である。 現況では、接道部分が少ない。新庁舎建設にあたっては、来庁舎や職員の出入りのしやすさ、道路交通の利便性等を考慮し、道路付けを決定していく必要がある。 	○
	適正規模用地の確保	<ul style="list-style-type: none"> 第一から五庁舎及び別館敷地を合わせれば、必要面積を確保できるが、分散型庁舎となる。 第一、第二庁舎敷地に建てる2棟型庁舎の想定でも、必要敷地面積を確保できる。ただし、ワンフロアに窓口を集約することは不可能となるなど、分散型庁舎の弊害は否めない。また、2棟型では、屋外駐車場を確保することが困難となるなど、建設上の制約も大きい。 統合型庁舎とするためには、第一庁舎敷地では足りず、近接する用地を取得する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地が取得できるかどうかはまだ決まっていないが、新庁舎建設基本構想に掲げる必要規模の確保が可能となる。 	○
	財政負担	<ul style="list-style-type: none"> 建設費には基金、起債を充てるため、一般財源の金額を抑制することが可能である。単年度における起債償還額については、計画的な基金積立を行うとともに、財政運営に大きな影響を及ぼすことのない償還計画をたてることにより対応が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費には基金、起債を、用地取得費には基金を充てるため、一般財源の金額を抑制することが可能である。単年度における起債償還額については、計画的な基金積立を行うとともに、財政運営に大きな影響を及ぼすことのない償還計画をたてることにより対応が可能である。 	○
事業の実現可能性	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 仮庁舎を複数建設し、そちらへ一時移転するために複数回引越しをする必要もあるため、その分敷地への移動よりもコストが高くなり、期間も長期化する。 仮庁舎の必要面積は少なくとも15,000㎡を超える規模となる。区内では賃貸が可能な建物が想定できず、学校跡地等の遊休施設を活用するとしても、少なくとも3～4施設分の跡地利用となる。庁舎敷地検討と同様、用途地域等の立地条件、整備費、庁舎分散に伴う区民サービスの低下など、クリアしなければならない課題が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュールは用地引き渡し時期等により左右されるリスクはあるが、仮庁舎建設や一時移転が不要のため、現敷地建て替えよりも短期間で済む可能性が高い。事業期間中の区民サービスの現状維持も可能となる。 	○
	施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> 現敷地の水準が確保されるため、他施設との調整や連携に問題はない。 ただし、庁舎のあり方検討(平成22年3月)では、仮庁舎を約9年間使用する想定がされている。その間は、庁舎機能が今以上に分散されるため、弊害が生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在地よりも当該地の方が駅からの距離が近くなるため(駅から徒歩3分)、現在区内各所に設置されている区民事務所や分室、地域振興室など、区立公共施設との調整や連携が、より取りやすくなる。 区民交流機能が集積されている北とびあからの距離も現在地より近くなるため、連携がより取りやすくなる。 	○
事業期間		<ul style="list-style-type: none"> 仮庁舎用地確保後、約15～20年。 <内訳>基本計画、基本・実施設計策定に約6年。仮庁舎整備に約1年。その後、移転、解体、改築に約8～10年程度の期間を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在より約10年。 <内訳>基本計画、基本・実施設計策定に約6年、建設工事に約3年の期間を要する。 	○
総事業費		<ul style="list-style-type: none"> 約180億円。※『東京都北区庁舎のあり方について』資37ページより。ただし、新庁舎の数、仮庁舎用地の場所、仮庁舎建物の種類、移転方法等で計画が大きく異なってくるため、費用も大幅に変動する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 約280億円。※『北区基本計画2015』275ページより。取得面積や単価により金額は変動する。 なお、現敷地売却益を相殺すると、約220億円と想定される。 現在地建て替えの総事業費との差額は約40億円と想定されるが、これは印刷局用地の方が地価が高いため、取得費と売却費に差額が生ずるものであり、アクセス等の利用価値の差によるものであると言える。 	△