

北とぴあ改修基本方針

令和2年（2020年）2月

東京都北区

はじめに

北とぴあは「産業の発展」と「区民の文化水準の高揚」を目的として、平成2年（1990年）に竣工・開館した産業文化施設である。収容人数1,300人のさくらホールをはじめ、各種ホールや会議室、研修室等を有し、平成30年度（2018年度）においては、年間約100万人が利用し、利用率も高く、北区として必要不可欠な大型複合施設である。

しかし、開館から30年が経過した北とぴあは、経年による劣化が進んでおり、各種設備の故障や、建物外装の劣化等、損耗が著しいほか、バリアフリー化などを含めたハード面の対策についても対応していく必要がある。

一方、現在区では国立印刷局王子工場用地の一部に北区役所新庁舎を建設するため、新庁舎建設基本計画の検討を進めている。また、王子駅周辺では、新庁舎の建設をまちづくりの重要な核となる事業の一つとして位置づけ、「(仮称)王子駅周辺まちづくり整備計画」の検討を行っている。

新庁舎建設や本格化するまちづくりの状況もふまえながら、北とぴあに対して期待される新たな時代のニーズに対応した役割や機能など、長期的な展望をもって北とぴあのあり方について検討する時期に差し掛かっている。

こうした中で、区では北とぴあのあり方を検討するにあたり、王子駅周辺まちづくりの関係事業者や、複合ビル開発などを手掛けてきた複数の民間事業者に対し、ヒアリングを行ってきた。この結果や、前述の「必要不可欠な施設」「経年劣化の改善」「王子まちづくりの進捗状況」「時代のニーズに対応した役割や機能」などをふまえて、これまでの北とぴあが掲げてきた「産業の発展」と「区民の文化水準の高揚」のシンボルとしての施設の目的を継承するとともに、王子駅周辺のまちづくりの一角を担うランドマークであり、区民により親しまれ愛され、時代のニーズにあわせて来館者が安心・安全・快適に利用できる施設として発展的にリニューアルするべく、大規模改修工事を実施することとする。

本方針は、今後の北とぴあのあり方を見据え、北区基本計画に位置づけた大規模改修を実施するに当たって、その基本的な考え方を示すものである。

1 北とぴあの概要

- (1) 所在地：東京都北区王子 1 丁目 11 番 1 号
- (2) 開設年月日：平成 2 年（1990 年）9 月 17 日
- (3) 敷地面積：6,981.94 m²
- (4) 延床面積：35,128.45 m²
- (5) 構造・階数：高層棟 地上部 鉄骨造
地下部 鉄骨鉄筋コンクリート造
地上 18 階・地下 3 階
低層棟 地上部 鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
地下部 鉄筋コンクリート造
地上 7 階・地下 3 階
- (6) 建設目的：「産業の発展」と「区民の文化水準の高揚」
- (7) 施設内容：さくらホール、つつじホールのほか、展示ホールや飛鳥ホールなどの多目的ホール、会議室、音楽スタジオなどを貸出している。
- (8) 防災対策：大地震などの大規模災害発生時には、帰宅困難者の一時滞在施設として、北区の重要な防災機能を担っている。
- (9) 指定管理者の導入（平成 27 年（2015 年）4 月～）：
 - ・指定期間 平成 27 年（2015 年）4 月 1 日
～令和 2 年（2020 年）3 月 31 日（5 年間）
（令和 2 年 4 月 1 日以降も継続）
 - ・指定管理者名 北とぴあマネジメント共同事業体
 - ・構成法人
 - ①代表法人 株式会社 JTB コミュニケーションデザイン
（東京都港区芝三丁目 23 番 1 号）
 - ②アズビル株式会社（千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号）
 - ③株式会社旺栄（北区王子本町一丁目 4 番 13 号）
 - ④株式会社岡田舞台（さいたま市西区大字指扇 1333 番地）

2 北とぴあ改修に向けての課題整理

北区の魅力を幅広く区内外へ発信し、区の知名度やイメージを高めるための取り組みや、区民の文化芸術活動などを支える施設として、北とぴあを発展的に改修するため、以下の諸課題について整理する。

(1) 北とぴあの施設・設備の劣化状況

北とぴあは、開設して約 30 年経過しているものの、これまで設備等に関する

大規模な改修は行われていない。平成 24 年（2012 年）に実施した建物劣化診断においては、設備機器（空調設備等）、配管に加え、建築関連、電気設備等の大規模改修が必要と示されている。令和 2 年（2020 年）1 月現在では設備の損耗などが顕著となっており、故障及びこれに伴う修繕回数が増加している。

（2）北とびあ周辺の状況

北とびあは JR 京浜東北線王子駅より約 200m、東京メトロ南北線王子駅 5 番出口から直結の場所に位置している。王子駅周辺地域は、「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン（平成 29 年 7 月）」に基づき、防災まちづくりの視点もふまえた都市基盤整備を推進している。その中で、北とびあのある王子駅北側は「都市機能集積ゾーン」として、にぎわいと活力の創出を行うエリアとされている。

また、同時にまちづくりの重要な核として北区役所の新庁舎建設に向けた検討も進めているため、庁内での連絡調整を図り、整備方針、進捗、財政状況、機能分担、移転調整等、密に連携をとりながら事業を推進していく必要がある。

（3）PPP/PFI 導入の検討

本改修方針策定にあたり、複数の民間事業者に対して、大規模改修における民間活用の可能性についてヒアリングを実施した。その際、北とびあのようにホール、貸し会議室、行政床とフロアの制約が多い施設は、事業提案の自由度が少なく、管理運営の中で利益を出すことが困難である。また、当該施設を活用した提案となると、敷地が狭く、上階層の住居（分譲、賃貸）やホテルなどへの用途変更に限られてしまう。そのため、PPP/PFI 等の活用は、「解体し更地にした上で」の検討が望ましく、現行の北とびあの利活用は困難である。」との意見を得た。

（4）将来の王子まちづくりとの連動性及び民間活力の導入

今回の北とびあの大規模改修にあたっては、北とびあの施設単体の改修ではなく、今後予定されている新庁舎の建設や王子駅周辺のまちづくりも視野に入れた、新たな区民ニーズに応える施設とするため、一部フロア等における民間活力の導入なども検討する必要がある。

（5）まとめ

このような諸課題から、北とびあ等改修庁内検討委員会において、北区基本計画に位置づけた北とびあ大規模改修については、PPP/PFI 手法導入の優先検討を行わないことを決定し、早急に機能回復が必要な設備等を中心に、時代のニーズにあわせた機能や役割も付加し、以下の基本方針に基づき実施する。

3 北とびあ改修の基本方針

北とびあの大規模改修に当たっては、改修後、30年程度継続的に施設を安全・安心・快適に利用できるよう、設備機器や建物外装の劣化、損耗等を更新するとともに、時代の要請に応えるべく、社会状況の変化や区政を取り巻く区民ニーズに柔軟に対応していくため、次の4つの基本方針を定め推進していく。

方針1 産業・文化・芸術活動の拠点施設としての機能向上

方針2 バリアフリー対応とユニバーサルデザインの充実、安心安全の確保

方針3 施設の長寿命化への対応と環境負荷の軽減

方針4 さまざまな人びとが集い、交流し、にぎわいを創出する施設へ

《方針1》

産業・文化・芸術活動の拠点施設としての機能向上

産業・文化・芸術活動の拠点施設として、地域産業の活性化や、質の高い文化・芸術を継続的かつ安定的に提供するため、備えるべき機能を整備するとともに、利用者のニーズなどをふまえて、施設の魅力を高める。

《方針2》

バリアフリー対応とユニバーサルデザインの充実、安心安全の確保

改修に伴い、だれもが使いやすい施設とするとともに、大地震発生時等の防災機能も有し、利用者が安心、安全、快適に利用できるよう機能向上を図る。

《方針3》

施設の長寿命化への対応と環境負荷の軽減

施設の長寿命化を図るため、施設の実態調査をふまえ、改修後も計画的に維持保全や日常点検等の取り組みが実施しやすいような構造、設備等の更新を検討する。また、設備等の更新では、環境負荷軽減とコストバランスを考慮した機器等の選定を行う。

《方針4》

さまざまな人びとが集い、交流し、にぎわいを創出する施設へ

王子駅周辺まちづくりの一角を担うランドマーク施設として、これまでの施設目的を継承するとともに、民間の活力導入の検討などをふまえ、さらに多くの人びとから親しまれ、地域に愛され、開かれた施設をめざす。

4 今後の進め方

(1) 北とびあ改修基本計画の策定

北とびあの大規模改修を計画的に推進していくため、本改修基本方針に基づき、現地調査、移転先の検討・調整等をふまえ、改修内容、改修経費などを盛り込んだ北とびあ改修基本計画を策定する。

改修基本計画については、令和2年度から3年度にかけて策定していくこととする。

(2) 北とびあ改修基本計画の検討体制

改修基本計画については、本改修基本方針に基づき、引き続き関係部課長による北とびあ等改修庁内検討委員会において検討を進める。

(3) 改修工事の実施

改修基本計画策定後、基本設計、実施設計を行い、概ね令和7年度から8年度にかけて改修工事を実施する。



北とぴあ改修基本方針

令和2年（2020年）2月

発行／東京都北区
編集／地域振興部地域振興課
〒114-8503
東京都北区王子 1-11-1 北とぴあ 10階
電話 03-5390-0095

刊行物登録番号
31-1-151