

# 東京都北区庁舎のあり方について

## 報 告 書

東京都北区庁舎のあり方専門委員会

平成22年3月

# 目 次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| はじめに                           | 1  |
| I 専門委員会における検討結果の要旨             | 2  |
| (1) 4案の概要                      | 2  |
| (2) 検討の進め方                     | 2  |
| (3) A案、B案について                  | 2  |
| (4) C案、D案について                  | 3  |
| (5) 長期的な想定費用について(建物ライフサイクルコスト) | 4  |
| (6) 検討のとりまとめ                   | 4  |
| II 平成20年度報告の検証と確認              | 7  |
| 1. 平成20年度報告までの主な取組み            | 7  |
| 2. 北区庁舎の現状と課題                  | 8  |
| 3. 課題の検証と確認                    | 10 |
| (1) 庁舎の耐震性評価について               | 10 |
| (2) 施設の老朽化について                 | 13 |
| (3) 庁舎の分散化について                 | 15 |
| (4) 庁舎の適正規模について                | 17 |
| (5) 計画案の実施に要する費用について           | 19 |
| 4. 計画案<4つの案>の検証比較              | 21 |
| (1) A案の検証                      | 21 |
| (2) B案の検証                      | 23 |
| (3) C案とD案の比較検証                 | 26 |
| (4) 検証の結果                      | 35 |
| III 実現に向けて                     | 36 |
| IV おわりに                        | 37 |

#### 資料編

- 資料1 東京都北区庁舎のあり方専門委員会 設置要綱
- 資料2 東京都北区庁舎のあり方専門委員会 委員名簿
- 資料3 東京都北区庁舎のあり方専門委員会 開催経過
- 資料4 東京都北区庁舎のあり方専門委員会 議事の概要
- 資料5 東京都北区庁舎のあり方専門委員会 資料

#### 参考編

- 参考1 北区ニュース 庁舎特集号（7/25）
- 参考2 区民、職員アンケート結果概要
- 参考3 北区ニュース特集号 庁舎特集号（12/15）
- 参考4 パブリックコメントー結果概要ー
- 参考5 平成20年度「北区役所庁舎のあり方について」検討報告〔概要版〕

はじめに

東京都北区庁舎のあり方専門委員会（以下、「専門委員会」という。）は、平成20年度に、北区職員によってまとめられた「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、専門的見地から検証することを通じて、北区役所庁舎の望ましいあり方を検討し、その結果を報告するために設置されました。

専門委員会は、学識経験者4名（行政学、建築構造、都市計画、建築設計）と区職員10名の委員で構成しています。

専門委員会では、学識経験委員の専門的見地からの質疑を中心に、平成20年度報告の疑義、妥当性、報告内容をよりわかりやすくするための検討、また、検証のためにさらに必要と思われる資料の作成をする、という手順を繰り返しながら検討を深めていきました。

あわせて、区議会に設置された「庁舎のあり方検討特別委員会」（以下、「特別委員会」という。）に対し、事務局を通じて審議の内容を報告するとともに、本専門委員会においても、事務局から特別委員会の議論の説明を受けながら、検討を進めました。

また、「北区ニュース 庁舎特集号」（7月25日発行）や職員アンケートによって、区民及び職員から寄せられた意見や要望についても参考資料としてきました。

さらに、本専門委員会の中間報告としてとりまとめた報告書「東京都北区庁舎のあり方について<中間のまとめ>」に基づき、北区が12月に実施した「庁舎のあり方に関する基本方針（案）」に対するパブリックコメントも最終報告を取りまとめる際の参考にいたしました。

本報告書は、学識経験委員の意見を十分反映するよう設置した、学識経験者による起草委員会からの報告をもとに取りまとめたものです。北区の庁舎について、望ましいあり方の方向性を示すという、本委員会の設置目的を達成することができたと考えています。

今後は、区民や議会の皆様と北区が、本報告書の内容を踏まえて、庁舎の基本的な方向としての改築に向け、必要な対策や検討をさらに進めていただきたいと思います。

平成22年3月

東京都北区庁舎のあり方専門委員会  
委員長 高見澤邦郎

## I 専門委員会における検討結果の要旨

---

本章は、この報告書の要旨を簡潔に記述したものである。詳細な検討内容については、後述する「II 平成20年度報告の検証と確認」を参照されたい。

### (1) 4案の概要

本委員会では、耐震性等に大きな課題を抱える現庁舎につき、庁内的な検討を加えた「平成20年度報告」による4案について、計画案の考え方、庁舎規模の想定、実施に要する費用、庁舎機能などの妥当性について専門的な立場から検証した。そして、検証する上で各委員が統一した認識を共有できるよう、6ページに示す一覧表を作成した。

4案は、現在の庁舎に耐震補強工事<sup>\*1)</sup>と大規模改修工事<sup>\*2)</sup>を行うA、B案と、庁舎を建替えるC、D案の大きく2つのグループに分けることができる。また、分散型庁舎であるA、B、C案と統合型庁舎となるD案とに分類することができる。

### (2) 検討の進め方

本委員会では第一に、耐震補強工事と大規模改修工事を行い、当面現庁舎を活用するA案、B案の妥当性について検証した。第二に、「平成20年度報告」における次の「庁舎検討の基本的な方向性」の5つの視点（[表10] 28ページ）、

- ・防災拠点機能<sup>\*3)</sup>
- ・区民サービス機能
- ・行政効率
- ・区民自治の拠点機能（区民協働の拠点機能と読み替えることとした）
- ・環境負荷の低減

に基づいて、分散型庁舎<sup>\*4)</sup>であるC案と統合型庁舎<sup>\*5)</sup>であるD案のどちらが望ましいかを検証した。

以上、第一、第二の検証に際しては「平成20年度報告」に加え、新たな資料の作成を行うなど、十分な議論が可能となるよう努めた。

### (3) A案、B案について

A案は、在来工法による耐震補強工事を行い、同時に大規模改修工事を行うもの

---

\* 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) 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直す改修工事のこと。

\* 3) 地震などの万が一の災害に対して、防災、災害復旧・復興の拠点としての役割を十分に果たすための機能のこと。

\* 4) 複数の庁舎建物により庁舎機能を確保する庁舎形式のこと。

\* 5) 庁舎機能を一つの庁舎建物に統合した庁舎形式のこと。

である。耐震補強に関しては、目標とする耐震性能を確保するために、耐震壁\*<sup>6)</sup>などの構造物を相当数設置する必要がある。その結果、対策後の庁舎機能を著しく損なうことが明らかとなった（【図5】21ページ）。また、大規模改修工事とあわせ、対策に要する期間は5年としており、仮庁舎への移転が必要となるため、その間の区民サービス、行政効率の低下が想定される。

B案は、免震工法による耐震補強工事を行い、同時に大規模改修工事を行うものである。耐震補強による庁舎内部への影響がほぼないため、対策後の庁舎機能への影響は、A案よりは少なく済む。大規模改修工事とあわせた対策に要する期間は3年としており（【図9】24ページ）、B案は庁舎機能と施工期間の面ではA案より優れた案であると評価ができる。しかしながら、A案と同様に仮庁舎への移転が必要となり、その間における区民サービスの低下は免れず、更に施工の際には施工用地として、隣接する民有地を一部借用又は取得する必要がある（【図10】25ページ）、今後の大きな課題となることが想定される。

このように、耐震補強工事や大規模改修工事を同時に行うA案、B案は、区民サービス、行政効率の両面において大きな影響が生ずる。

また、庁舎規模は適正規模とならず、分散化や狭隘な状況が改善されないことや、庁舎の構造上、バリアフリー面でも改善できない点があることなど、区民サービスの側面から多くの課題が残る。

さらに、現庁舎を可能な限り使用し続けるという点では、区民資産の有効活用となるものの、概ね15年後には、目標使用年数（【図2】13ページ）を迎えることから、改めて建替えの必要が生じ、実施に要する費用は、二重投資となりかねない面がある。

以上のことから、現庁舎を活用するA案、B案は現実的な方策ではないと判断した。

#### （4）C案、D案について

C案は、現在の庁舎のうち、耐震上問題のない2つの庁舎を除く4つの庁舎を解体し建替えるものである。整備後の庁舎は分散化が6カ所から4カ所へと減少する。また、建替えにより、庁舎規模は適正となり、耐震性能も十分確保される。

しかしながら計画実施は、概ね8年にわたり、その間、小中学校の跡地等を活用した2つの仮庁舎への数度の移転が必要となる。期間中は最大7つの庁舎に分散することもあり（【表13】34ページ）、区民サービス、行政効率に深刻な影響が生じる。また、この間に万が一、大規模な災害が発生した場合には、防災拠点として円滑に機能し

---

\* 6) 建物の地震に対する安全性を確保するために補強として設置される壁のこと。柱と梁に囲まれる壁部分に設置する鉄筋コンクリート壁や鉄骨ブレース（筋交い）などが代表的な耐震壁。

えない不安もある。

D案は、新たな敷地に庁舎を建替える統合型庁舎とするものである。

施工期間中は現在の庁舎を使用し続けることができるため、区民サービス、行政効率に影響がない。また、建替えるため耐震性能も十分確保でき、現在の分散化の状況の解消やユニバーサルデザイン<sup>\*7)</sup>への対応などにも十分対応できると考えられる。

「平成20年度報告」における「庁舎検討の基本的方向性」の5つの視点からC案とD案を比較すると、両案ともに一定の水準は確保する。しかしD案は、防災拠点機能、区民サービス機能等においてC案より優位性があり、さらには、庁舎を一体的に整備することにより、有効面積が広がることなど床面積の効率的な活用が可能となる（【表11】29～32ページ）。

また、環境負荷の側面では、設備機器の一体的かつコンパクトな配置計画が可能となるため、効率的で総合的な運用管理が図られる。

以上のことから、それぞれの施工期間中における区民サービスや行政効率に対する影響、及びC案、D案の比較検証により、C案よりD案に優位性があると判断した。

#### (5) 長期的な想定費用について（建物ライフサイクルコスト）

各案の長期的な想定費用における建物LCCとして、計画、整備から建物維持管理を含めた総合的な経費の想定を、建物ライフサイクルコスト（建物LCC）（【表9】20ページ）としている。

計画から概ね50年後での試算では、A案、B案がC案、D案に比べて高額となる。

C案とD案の比較では、費用面から案の優劣を決するほどの大きな差異は認められないが、ややC案の方が高額である。

#### (6) 検討のとりまとめ

以上本委員会では、新たな調査と資料作成作業を行い、慎重に議論を重ねた結果、「現庁舎に耐震補強工事と大規模改修工事を行うケース」のA、B案には現実的な妥当性がなく、「庁舎を建替えるケース」の分散型庁舎であるC案と統合型庁舎であるD案を比べると、様々な面から総合的に判断し、D案に優位性があるとの結論をとりまとめた。

しかしながら、D案には移転先の用地に関する裏づけが示されておらず、今後、

---

\* 7) 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であり、建物や道路などにおいてもこの考え方にに基づき整備が行われている。  
ユニバーサルデザインは、バリアフリーを包括し、発展させたもの。

用地の選定・確保に向けて検討が必要である。

さらに、建替えを行うまでの期間について、現庁舎の耐震性確保に対する対策も十分に検討し、早期に着実な対策を講ずる必要がある。


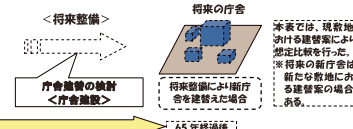
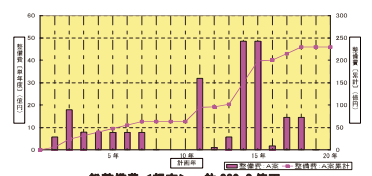
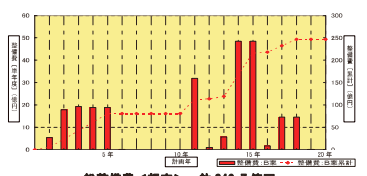
なお、区民意見と意向を広く把握するため、7月25日発行の広報紙「北区ニュース」で、現在の庁舎の持つ課題や計画案を紹介し、アンケート調査を行った。また、区職員に対する同様のアンケートについても実施した。（＜参考＞参1～参16ページ）

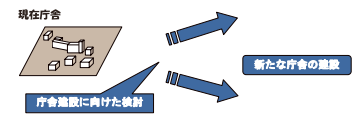

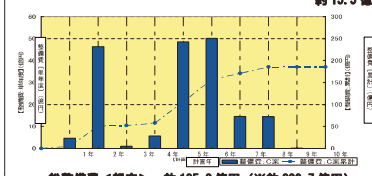
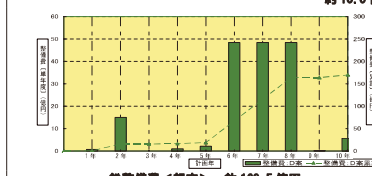
それらのアンケートでは、現庁舎には耐震性はもとより、利便性、バリアフリー、プライバシーの確保などについて多くの課題があるとの認識では、概ね一致する結果が示されていた。

また、本専門委員会の中間報告「東京都北区庁舎のあり方について＜中間のまとめ＞」に基づき、北区が作成した「庁舎のあり方に関する基本方針（案）」に対するパブリックコメント（平成21年12月に実施）（＜参考＞参17～参29ページ）へも多くの意見が寄せられた。本委員会では、それらのご意見なども参考にしながら最終的なとりまとめを行った。



【表1 平成20年度報告による4案の概要】

| 計画案の考え方     | A案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         | B案                                                                                                                                                                                                                                                             |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|---------|-----|----|---------|-----------|--------|--------|---------|-------|--------|-----------|----------|----------|------|------------|------|-------------|---------|-----------|--------|---|--------|------------|--------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|-------------|---|---------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-----|-----|---------|-------|-----|-----------|---------|--------|--------|------------|------|--------|---------|-----------|---------|------|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|---|--------|---|--------|---------|-------------|-------------|---|-------------|---|---------------|
|             | 現在の庁舎に必要な耐震補強工事や大規模改修工事を行い、目標使用年数 <sup>※1</sup> に達する時期に改めて建替える計画案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 各案の概要       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                              |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <p>現在：49年経過</p> <p>＜目標使用年数＞</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         | <p>65年経過</p> <p>※仮定が、該敷地に於ける建築業に対し、地定比較を行った。※将来の新庁舎は、新たな敷地における建築費の増減も異なる。</p>                                                                                                                                                                                  |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 庁舎規模の想定     | <p><b>在来工法<sup>※2</sup>による耐震補強工事と大規模改修工事</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一階舎・二階舎：耐震補強工事（在来工法）と大規模改修工事</li> <li>四庁舎・別館：解体、現地で建て替える工事中は、仮庁舎を使用</li> <li>三庁舎・五庁舎：継続して使用</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         | <p><b>免震工法<sup>※3</sup>による耐震補強工事と大規模改修工事</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一階舎・二階舎：耐震補強工事（免震工法）と大規模改修工事</li> <li>四庁舎・別館：解体、現地で建て替える工事中は、仮庁舎を使用</li> <li>三庁舎・五庁舎：継続して使用</li> </ul>                                                                 |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <table border="1"> <tr> <th>想定年</th> <th>1</th> <th>5</th> <th>10</th> </tr> <tr> <td>一階舎</td> <td>設計</td> <td>耐震・改修工事</td> <td>仮庁舎、解体、建替</td> </tr> <tr> <td>二階舎</td> <td>設計</td> <td>耐震・改修工事</td> <td>解体、建替</td> </tr> <tr> <td>三庁舎</td> <td colspan="3">＜現状のまま使用＞</td> </tr> <tr> <td>四庁舎</td> <td colspan="3">＜建替後、継続使用＞</td> </tr> <tr> <td>五庁舎</td> <td colspan="3">＜現状のまま使用＞</td> </tr> <tr> <td>別館</td> <td colspan="3">＜建替後、継続使用＞</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                             |         | 想定年                                                                                                                                                                                                                                                            | 1    | 5             | 10      | 一階舎 | 設計 | 耐震・改修工事 | 仮庁舎、解体、建替 | 二階舎    | 設計     | 耐震・改修工事 | 解体、建替 | 三庁舎    | ＜現状のまま使用＞ |          |          | 四庁舎  | ＜建替後、継続使用＞ |      |             | 五庁舎     | ＜現状のまま使用＞ |        |   | 別館     | ＜建替後、継続使用＞ |        |         | <table border="1"> <tr> <th>想定年</th> <th>1</th> <th>5</th> <th>10</th> </tr> <tr> <td>一階舎</td> <td>設計</td> <td>耐震・改修工事</td> <td>仮庁舎、解体、建替</td> </tr> <tr> <td>二階舎</td> <td>設計</td> <td>耐震・改修工事</td> <td>解体、建替</td> </tr> <tr> <td>三庁舎</td> <td colspan="3">＜現状のまま使用＞</td> </tr> <tr> <td>四庁舎</td> <td colspan="3">＜建替後、継続使用＞</td> </tr> <tr> <td>五庁舎</td> <td colspan="3">＜現状のまま使用＞</td> </tr> <tr> <td>別館</td> <td colspan="3">＜建替後、継続使用＞</td> </tr> </table> |             | 想定年 | 1           | 5 | 10            | 一階舎     | 設計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 耐震・改修工事 | 仮庁舎、解体、建替 | 二階舎 | 設計  | 耐震・改修工事 | 解体、建替 | 三庁舎 | ＜現状のまま使用＞ |         |        | 四庁舎    | ＜建替後、継続使用＞ |      |        | 五庁舎     | ＜現状のまま使用＞ |         |      | 別館        | ＜建替後、継続使用＞ |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 想定年         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5       | 10                                                                                                                                                                                                                                                             |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 一階舎         | 設計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 耐震・改修工事 | 仮庁舎、解体、建替                                                                                                                                                                                                                                                      |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 二階舎         | 設計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 耐震・改修工事 | 解体、建替                                                                                                                                                                                                                                                          |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 三庁舎         | ＜現状のまま使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 四庁舎         | ＜建替後、継続使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 五庁舎         | ＜現状のまま使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 別館          | ＜建替後、継続使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 想定年         | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5       | 10                                                                                                                                                                                                                                                             |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 一階舎         | 設計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 耐震・改修工事 | 仮庁舎、解体、建替                                                                                                                                                                                                                                                      |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 二階舎         | 設計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 耐震・改修工事 | 解体、建替                                                                                                                                                                                                                                                          |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 三庁舎         | ＜現状のまま使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 四庁舎         | ＜建替後、継続使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 五庁舎         | ＜現状のまま使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 別館          | ＜建替後、継続使用＞                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                                |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 庁舎規模の想定     | <p>23,095㎡ ⇒ 24,747㎡ (+1,652㎡) &lt;当面整備&gt;</p> <p>庁舎の分散化や延床面積及びユニバーサルデザインへの対応は、現在の状況とあまりかわらない。</p> <p>※一階舎・二階舎は、耐震補強により利用できる事務室面積が大幅に減少し、使用効率も著しく低下する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         | <p>23,095㎡ ⇒ 24,747㎡ (+1,652㎡) &lt;当面整備&gt;</p> <p>庁舎の分散化や延床面積及びユニバーサルデザインへの対応は、現在の状況とあまりかわらない。</p> <p>※一階舎・二階舎の地下は、免震装置により利用できる面積が減少し、使用効率も著しく低下する。</p>                                                                                                       |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <table border="1"> <tr> <th>一階舎</th> <th>二階舎</th> <th>三庁舎</th> <th>四庁舎</th> <th>五庁舎</th> <th>別館</th> <th>全庁舎</th> </tr> <tr> <td>13,762㎡</td> <td>4,538㎡</td> <td>1,920㎡</td> <td>2,000㎡</td> <td>477㎡</td> <td>2,050㎡</td> <td>24,747㎡</td> </tr> <tr> <td>事務室面積は減少</td> <td>事務室面積は減少</td> <td>現状面積</td> <td>建替増：+350㎡</td> <td>現状面積</td> <td>建替増：+1,302㎡</td> <td>+1,652㎡</td> </tr> <tr> <td>23,400㎡</td> <td>5,550㎡</td> <td>—</td> <td>2,000㎡</td> <td>—</td> <td>2,050㎡</td> <td>33,000㎡</td> </tr> <tr> <td>建替増：+9,638㎡</td> <td>建替増：+1,012㎡</td> <td>—</td> <td>先行建替(+350㎡)</td> <td>—</td> <td>先行建替(+1,302㎡)</td> <td>+9,905㎡</td> </tr> </table> |         | 一階舎                                                                                                                                                                                                                                                            | 二階舎  | 三庁舎           | 四庁舎     | 五庁舎 | 別館 | 全庁舎     | 13,762㎡   | 4,538㎡ | 1,920㎡ | 2,000㎡  | 477㎡  | 2,050㎡ | 24,747㎡   | 事務室面積は減少 | 事務室面積は減少 | 現状面積 | 建替増：+350㎡  | 現状面積 | 建替増：+1,302㎡ | +1,652㎡ | 23,400㎡   | 5,550㎡ | — | 2,000㎡ | —          | 2,050㎡ | 33,000㎡ | 建替増：+9,638㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 建替増：+1,012㎡ | —   | 先行建替(+350㎡) | — | 先行建替(+1,302㎡) | +9,905㎡ | <table border="1"> <tr> <th>一階舎</th> <th>二階舎</th> <th>三庁舎</th> <th>四庁舎</th> <th>五庁舎</th> <th>別館</th> <th>全庁舎</th> </tr> <tr> <td>13,762㎡</td> <td>4,538㎡</td> <td>1,920㎡</td> <td>2,000㎡</td> <td>477㎡</td> <td>2,050㎡</td> <td>24,747㎡</td> </tr> <tr> <td>地下一部が減少</td> <td>地下一部が減少</td> <td>現状面積</td> <td>建替増：+350㎡</td> <td>現状面積</td> <td>建替増：+1,302㎡</td> <td>+1,652㎡</td> </tr> <tr> <td>23,400㎡</td> <td>5,550㎡</td> <td>—</td> <td>2,000㎡</td> <td>—</td> <td>2,050㎡</td> <td>33,000㎡</td> </tr> <tr> <td>建替増：+9,638㎡</td> <td>建替増：+1,012㎡</td> <td>—</td> <td>先行建替(+350㎡)</td> <td>—</td> <td>先行建替(+1,302㎡)</td> <td>+9,905㎡</td> </tr> </table> |         | 一階舎       | 二階舎 | 三庁舎 | 四庁舎     | 五庁舎   | 別館  | 全庁舎       | 13,762㎡ | 4,538㎡ | 1,920㎡ | 2,000㎡     | 477㎡ | 2,050㎡ | 24,747㎡ | 地下一部が減少   | 地下一部が減少 | 現状面積 | 建替増：+350㎡ | 現状面積       | 建替増：+1,302㎡ | +1,652㎡ | 23,400㎡ | 5,550㎡ | — | 2,000㎡ | — | 2,050㎡ | 33,000㎡ | 建替増：+9,638㎡ | 建替増：+1,012㎡ | — | 先行建替(+350㎡) | — | 先行建替(+1,302㎡) |
| 一階舎         | 二階舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 三庁舎     | 四庁舎                                                                                                                                                                                                                                                            | 五庁舎  | 別館            | 全庁舎     |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 13,762㎡     | 4,538㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,920㎡  | 2,000㎡                                                                                                                                                                                                                                                         | 477㎡ | 2,050㎡        | 24,747㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 事務室面積は減少    | 事務室面積は減少                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 現状面積    | 建替増：+350㎡                                                                                                                                                                                                                                                      | 現状面積 | 建替増：+1,302㎡   | +1,652㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 23,400㎡     | 5,550㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | —       | 2,000㎡                                                                                                                                                                                                                                                         | —    | 2,050㎡        | 33,000㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 建替増：+9,638㎡ | 建替増：+1,012㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | —       | 先行建替(+350㎡)                                                                                                                                                                                                                                                    | —    | 先行建替(+1,302㎡) | +9,905㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 一階舎         | 二階舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 三庁舎     | 四庁舎                                                                                                                                                                                                                                                            | 五庁舎  | 別館            | 全庁舎     |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 13,762㎡     | 4,538㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,920㎡  | 2,000㎡                                                                                                                                                                                                                                                         | 477㎡ | 2,050㎡        | 24,747㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 地下一部が減少     | 地下一部が減少                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 現状面積    | 建替増：+350㎡                                                                                                                                                                                                                                                      | 現状面積 | 建替増：+1,302㎡   | +1,652㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 23,400㎡     | 5,550㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | —       | 2,000㎡                                                                                                                                                                                                                                                         | —    | 2,050㎡        | 33,000㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 建替増：+9,638㎡ | 建替増：+1,012㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | —       | 先行建替(+350㎡)                                                                                                                                                                                                                                                    | —    | 先行建替(+1,302㎡) | +9,905㎡ |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 想定費用        | <p>＜整備費用＞</p> <p>当面整備費 約63.0億円 将来整備費 約166.3億円</p>  <p>総整備費＜想定＞ 約229.3億円</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         | <p>＜整備費用＞</p> <p>当面整備費 約80.4億円 将来整備費 約166.3億円</p>  <p>総整備費＜想定＞ 約246.7億円</p>                                                                                                 |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <p>＜建物LCC＞</p> <p>総建物LCC費&lt;50年後での試算&gt;：累計 約450.7億円</p> <p>○耐震補強により、大地震後に構造体の補修が可能となり、建物を使用することができ、人命の安全確保と庁舎機能の継続が可能となる。</p> <p>○執務室内の家具や備品の耐震対策は必要となる。（四庁舎、別館除く）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         | <p>＜建物LCC＞</p> <p>総建物LCC費&lt;50年後での試算&gt;：累計 約468.1億円</p> <p>○免震装置（地震力を低減させる装置）による耐震補強工法により、大地震での人的被害や建物被害を最小限にすることができる。（一、二階舎）</p> <p>○執務室内の家具や備品の耐震対策は必要となる。（三庁舎、五庁舎）</p>                                                                                    |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 耐震性         | <p>○交換等が必要な設備機器（設置場所等により省エネ対応の最新機種への更新には限界がある）を更新するとともに、庁舎を全面改修することにより、目標使用年数限まで有効利用を図ることができるが、構造体の耐用年数の延伸とはならない（第三庁舎・第五庁舎を除く）。</p> <p>○一階舎、二階舎は、今後、概ね15年から16年先には庁舎建替時期を迎えるため、耐震補強工事・大規模改修工事後、ただちに将来整備の検討を開始する必要がある。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         | <p>○防災拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○一部移転を伴うが、整備工事期間は最短となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>               |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <p>○防炎拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         | <p>○防炎拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○一部移転を伴うが、整備工事期間は最短となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>               |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| 庁舎業務        | <p>○防炎拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         | <p>○防炎拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○一部移転を伴うが、整備工事期間は最短となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>               |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <p>○防炎拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         | <p>○防炎拠点機能の役割を果たすことができる。</p> <p>○一部移転を伴うが、整備工事期間は最短となる。</p> <p>○既存庁舎の改修のため、パリアフリー等による区民サービスの大幅な改善は困難で、全体的に数小さく増やすこととなる。</p> <p>○工事期間中の執務室等の移転場所が必要となる。</p> <p>○免震工事を行うためには、庁舎に接する若干の工用地が必要となる。</p> <p>○A案の次に整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>               |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
| その他         | <p>○当面は最も整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         | <p>○当面は最も整備費負担額を抑えた案だが、長期的には財政負担が最も大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                  |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |
|             | <p>※1「目標使用年数」：北区では、既存の建物の改修計画を策定するにあたり、使用年数の65年を「区有施設の目標とする使用年数」の目標値として設定している。</p> <p>※2「在来工法」：建物の耐震性を向上させるために、柱と梁に囲まれる壁部分を鉄筋コンクリート壁と鉄筋コンクリート壁とを併用する方式で、最も多く採用されている工法。</p> <p>※3「免震工法」：建物の基礎などの建物骨組み部分に、免震装置（地震力を低減させる装置）を組み込むことにより、建物自体が地震力の影響を受けにくくなる工法。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         | <p>※1「目標使用年数」：北区では、既存の建物の改修計画を策定するにあたり、使用年数の65年を「区有施設の目標とする使用年数」の目標値として設定している。</p> <p>※2「在来工法」：建物の耐震性を向上させるために、柱と梁に囲まれる壁部分を鉄筋コンクリート壁と鉄筋コンクリート壁とを併用する方式で、最も多く採用されている工法。</p> <p>※3「免震工法」：建物の基礎などの建物骨組み部分に、免震装置（地震力を低減させる装置）を組み込むことにより、建物自体が地震力の影響を受けにくくなる工法。</p> |      |               |         |     |    |         |           |        |        |         |       |        |           |          |          |      |            |      |             |         |           |        |   |        |            |        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |             |   |               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |           |     |     |         |       |     |           |         |        |        |            |      |        |         |           |         |      |           |            |             |         |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |             |   |               |

| 計画案の考え方     | C案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | D案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------|-----|----|-----|---------|--------|---|--------|---|--------|---------|-------------|-------------|---|-----------|---|-------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|---|---|---|---|---|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|             | 新たな庁舎に建替える計画案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 各案の概要       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |                                                                                                                                                                                                                                     |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|             | <p>現在の敷地での建替</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一階舎・二階舎・四庁舎・別館：解体、現在の敷地での建替</li> <li>＜工事期間中は、仮庁舎を使用＞</li> <li>三庁舎・五庁舎：建替庁舎に移転</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |         | <p>新たな敷地での建替</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎：新たな敷地での建替</li> <li>一階舎・二階舎・四庁舎・別館：建替庁舎に移転</li> <li>三庁舎・五庁舎：建替庁舎に移転</li> </ul>                                                                                                                                                                              |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 庁舎規模の想定     | <p>23,095㎡ ⇒ 33,000㎡ (+9,905㎡)</p> <p>十分な庁舎面積を確保できるが、分散化は解消されない。</p> <p>※ユニバーサルデザインへの対応などが実現できる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         | <p>23,095㎡ ⇒ 33,000㎡ (+9,905㎡)</p> <p>十分な庁舎面積を確保できるが、分散化も解消する。</p> <p>※ユニバーサルデザインへの対応などが実現できる。</p>                                                                                                                                                                                                                     |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|             | <table border="1"> <tr> <th>一階舎</th> <th>二階舎</th> <th>三庁舎</th> <th>四庁舎</th> <th>五庁舎</th> <th>別館</th> <th>全庁舎</th> </tr> <tr> <td>23,400㎡</td> <td>5,550㎡</td> <td>—</td> <td>2,000㎡</td> <td>—</td> <td>2,050㎡</td> <td>33,000㎡</td> </tr> <tr> <td>建替増：+9,638㎡</td> <td>建替増：+1,012㎡</td> <td>—</td> <td>建替増：+350㎡</td> <td>—</td> <td>建替増：+1,302㎡</td> <td>+9,905㎡</td> </tr> </table> |         | 一階舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 二階舎     | 三庁舎         | 四庁舎     | 五庁舎 | 別館 | 全庁舎 | 23,400㎡ | 5,550㎡ | — | 2,000㎡ | — | 2,050㎡ | 33,000㎡ | 建替増：+9,638㎡ | 建替増：+1,012㎡ | — | 建替増：+350㎡ | — | 建替増：+1,302㎡ | +9,905㎡ | <table border="1"> <tr> <th>一階舎</th> <th>二階舎</th> <th>三庁舎</th> <th>四庁舎</th> <th>五庁舎</th> <th>別館</th> <th>全庁舎</th> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>33,000㎡</td> </tr> <tr> <td>建替庁舎へ移転</td> <td>建替庁舎へ移転</td> <td>建替庁舎へ移転</td> <td>建替庁舎へ移転</td> <td>建替庁舎へ移転</td> <td>建替庁舎へ移転</td> <td>+9,905㎡</td> </tr> </table> |  | 一階舎 | 二階舎 | 三庁舎 | 四庁舎 | 五庁舎 | 別館 | 全庁舎 | — | — | — | — | — | — | 33,000㎡ | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転 |
| 一階舎         | 二階舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 三庁舎     | 四庁舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 五庁舎     | 別館          | 全庁舎     |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 23,400㎡     | 5,550㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | —       | 2,000㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | —       | 2,050㎡      | 33,000㎡ |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 建替増：+9,638㎡ | 建替増：+1,012㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | —       | 建替増：+350㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | —       | 建替増：+1,302㎡ | +9,905㎡ |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 一階舎         | 二階舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 三庁舎     | 四庁舎                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 五庁舎     | 別館          | 全庁舎     |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| —           | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | —       | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | —       | —           | 33,000㎡ |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 建替庁舎へ移転     | 建替庁舎へ移転                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建替庁舎へ移転 | 建替庁舎へ移転     | +9,905㎡ |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 想定費用        | <p>＜整備費用＞</p> <p>当面整備費 約185.2億円 その他工事 ※緊急補強工事費 約15.5億円</p>  <p>総整備費＜想定＞ 約185.2億円（※約200.7億円）</p>                                                                                                                                                                                                     |         | <p>＜整備費用＞</p> <p>当面整備費 約154.0億円 その他工事 ※緊急補強工事費 約15.5億円</p>  <p>総整備費＜想定＞ 約169.5億円</p>                                                                                                                                               |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|             | <p>＜建物LCC＞</p> <p>総建物LCC費&lt;50年後での試算&gt;：累計 約432.6億円</p> <p>○庁舎建設において、免震装置（地震力を低減させる装置）などを設置することにより、大地震での人的被害や建物被害を最小限にすることができる。また、執務室内の家具や備品の転倒等もほぼ無くなり、十分な執務機能が確保できる。</p> <p>○なお、免震工法以外にも庁舎建物としての耐震性を確保する工法もあるため、各工法によるメリットとデメリットにより検討する必要がある。</p> <p>○耐震性が確保できない庁舎を相当期間引き続き使用する場合は、暫定的な耐震対策（緊急補強工事）を実施する必要がある。</p>                                                                  |         | <p>＜建物LCC＞</p> <p>総建物LCC費&lt;50年後での試算&gt;：累計 約407.4億円</p> <p>○庁舎建設において、免震装置（地震力を低減させる装置）などを設置することにより、大地震での人的被害や建物被害を最小限にすることができる。また、執務室内の家具や備品の転倒等もほぼ無くなり、十分な執務機能が確保できる。</p> <p>○なお、免震工法以外にも庁舎建物としての耐震性を確保する工法もあるため、各工法によるメリットとデメリットにより検討する必要がある。</p> <p>○耐震性が確保できない庁舎を相当期間引き続き使用する場合は、暫定的な耐震対策（緊急補強工事）を実施する必要がある。</p> |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 耐震性         | <p>○新たな庁舎として、官庁施設に求められる水準及びこれを確保するための計画的な維持管理を進め、維持保全策の推進とともに、建物の長寿命化に向けた取り組みを実施する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | <p>○新たな庁舎として、官庁施設に求められる水準及びこれを確保するための計画的な維持管理を進め、維持保全策の推進とともに、建物の長寿命化に向けた取り組みを実施する。</p>                                                                                                                                                                                                                                |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|             | <p>○新たな庁舎として、官庁施設に求められる水準及びこれを確保するための計画的な維持管理を進め、維持保全策の推進とともに、建物の長寿命化に向けた取り組みを実施する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | <p>○新たな庁舎として、官庁施設に求められる水準及びこれを確保するための計画的な維持管理を進め、維持保全策の推進とともに、建物の長寿命化に向けた取り組みを実施する。</p>                                                                                                                                                                                                                                |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| 庁舎業務        | <p>○既存庁舎の解体工事に際して、仮庁舎への大規模な移転が必要となり、区民サービスが大幅に低下する。</p> <p>○防炎拠点機能の充実向上が可能となる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | <p>○既存庁舎の解体工事に際して、仮庁舎への大規模な移転が必要となり、区民サービスが大幅に低下する。</p> <p>○防炎拠点機能の充実向上が可能となる。</p>                                                                                                                                                                                                                                     |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|             | <p>○既存庁舎の解体工事に際して、仮庁舎への大規模な移転が必要となり、区民サービスが大幅に低下する。</p> <p>○防炎拠点機能の充実向上が可能となる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | <p>○既存庁舎の解体工事に際して、仮庁舎への大規模な移転が必要となり、区民サービスが大幅に低下する。</p> <p>○防炎拠点機能の充実向上が可能となる。</p>                                                                                                                                                                                                                                     |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
| その他         | <p>○新たな計画であるため、多くの意見を反映することが可能である。</p> <p>○大規模な仮庁舎整備が必要となり、当面の整備費は最も大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         | <p>○新たな計画であるため、多くの意見を反映することが可能である。</p> <p>○新たな用地が必要となる。</p> <p>○長期的な建物LCCでは、最も財政負担が少なくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                          |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |
|             | <p>○新たな計画であるため、多くの意見を反映することが可能である。</p> <p>○大規模な仮庁舎整備が必要となり、当面の整備費は最も大きくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         | <p>○新たな計画であるため、多くの意見を反映することが可能である。</p> <p>○新たな用地が必要となる。</p> <p>○長期的な建物LCCでは、最も財政負担が少なくなる。</p>                                                                                                                                                                                                                          |         |             |         |     |    |     |         |        |   |        |   |        |         |             |             |   |           |   |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |     |     |     |     |     |    |     |   |   |   |   |   |   |         |         |         |         |         |         |         |

## II 平成 20 年度報告の検証と確認

### 1. 北区の「平成 20 年度報告」までの主な取り組み

「平成 20 年度報告」に至る経緯は、以下のとおりである。

区では、阪神・淡路大震災の発生を機に、平成 7 年度から庁舎建物を含めた区有施設の耐震診断調査を実施してきた。

庁舎建物の耐震補強についても検討を行ってきたが、「北区緊急防災対策 5 カ年計画」などにに基づき、防災拠点となる学校をはじめ、保育施設や福祉施設などの耐震補強工事を優先して実施してきたため、現在に至るまで庁舎建物の耐震補強は実施していない。

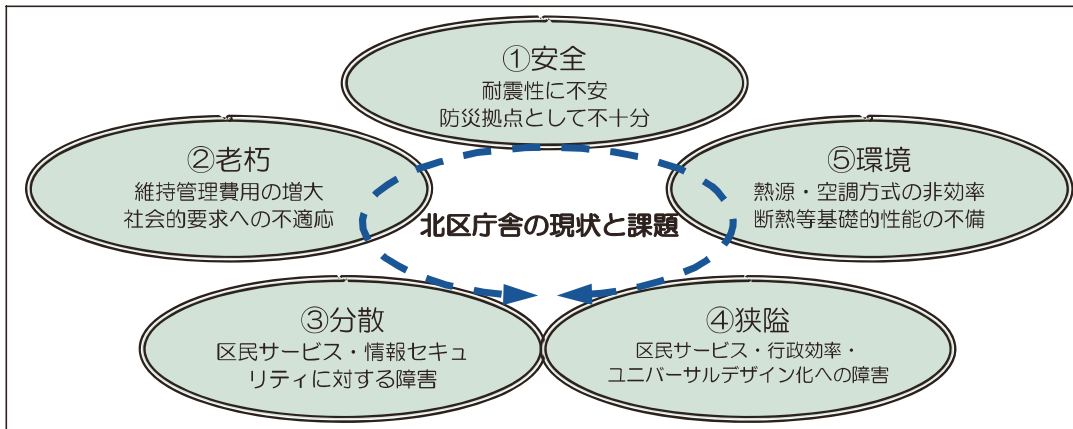
しかし、優先すべき区有施設の耐震補強対策については一定の段階に達したこと、庁舎の老朽化など様々な課題への対策が必要であること、さらに庁舎の目標使用年数が迫りつつあることから、「北区役所庁舎のあり方」について検討を再開した。

|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| 平成 7 年度～  | 耐震診断調査を実施<br>すべての庁舎の耐震性の調査を実施                              |
| 平成 8 年度～  | 庁舎耐震補強工法の比較検討<br>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）<br>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<br>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<br>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）<br>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<br>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始める。         |
| 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<br>職員による検討のまとめを報告。             |

## 2. 北区庁舎の現状と課題

本委員会では、「平成 20 年度報告」の検証にあたり、まず、現状視察を行うなどして、北区役所の現況についての課題を、次のような 5 項目に整理して確認した（【資料 5-①】資 25～資 28 ページ）。

【図 1 北区庁舎の現状と課題】



### ① 安全の状況

「耐震診断結果」【表 2】、【表 3】（11 ページ）のとおりであり、第三・第五庁舎を除く全庁舎のすべての階の耐震性能が構造耐震判定指標（Iso 値）\* 8) 0.9 を大きく下回っている。これは極めて劣弱な構造と言わざるを得ず、大震災等の災害時に区民の安全・安心を守るための防災拠点として、対策を講じることが急務となっている。

### ② 老朽の状況

築後 50 年近くを経過し、建物の内外装をはじめ、冷暖房・給排水設備等については、経年による劣化や機能の低下、経済性や環境性の問題など、様々な不具合が生じており、今後、老朽化による維持管理費用の増大が懸念される。また、建物の構造的な理由から段差等を解消できない、あるいは IT 機器の設置やシステムの配備に伴うスペースが不足しているなど、ユニバーサルデザイン化や IT 化への対応について、根本的な解決が困難な状況にある。

社会的な要求水準の高度化に応える建物として、基礎的な性能を満たしていない。

### ③ 分散の状況

庁舎が 6 つに分散しており、区民の利用する窓口が複数の庁舎にまたがっている。

\* 8) 建物の耐震性を判定するために、基本指標値 (=0.6) に建物用途、地域、地盤状況などを勘案して、目標として設定する指標値（庁舎建物の Iso = 0.9 = 0.6 × 1.5）。

耐震判定においては、「Is ≥ Iso」を満足すれば「安全（想定する地震に対して所要の耐震性を確保している）」（「耐震診断基準同解説」より）と判断できる。

庁舎間移動は公道を介しているため、業務効率の向上が妨げられるとともに、利用者の利便性など区民サービスにも支障をきたしている。また、安全性やユニバーサルデザインへの対応などにも多くの課題があるほか、書類の持ち運びなど情報セキュリティ上の課題にも留意すべきである。

#### ④ 狭隘の状況

庁舎の延床面積を職員一人当たりになると 18.7㎡となるが、これは、平成 21 年 8 月に行った他自治体の調査：平成 21 年 8 月調査（【資料 5-⑥】 資 35 ページ）における平均 28.81㎡に比べ、極めて小さい。

こうした狭隘な状況が、十分な区民サービスを行うために必要な窓口・相談スペースの不足や混雑を解消するための待合空間の不足、通路に備品が溢れるなどの現状を生み出しており、必要である区民のプライバシー確保のスペースも十分に確保できていない。

さらに、事務スペースの不足から効率的な窓口配置が行えず、結果として区民サービスの低下を招くといった課題がある。

また、段差を解消するためのスペースが取れないなどユニバーサルデザイン化にも課題がある。

#### ⑤ 環境の状況

老朽化している庁舎、分散型庁舎にあって、環境負荷低減対策の新技术などの導入には限界があるため、積極的な環境抑制が図られない状況にある。また、自然エネルギーの活用や省エネルギー・省資源を採用したシステムの全庁的な導入が困難であるため、照明や空調システムの面においても非効率を招いている。

### 3. 課題の検証と確認

各案の評価に先立ち、「平成 20 年度報告」における（１）耐震性評価、（２）老朽化、（３）分散化、（４）適正規模の想定、（５）実施に要する費用について、新たな調査と資料の作成を行い、その妥当性を検討した。検討結果の概要を以下の（１）から（５）として示す。

#### （１）庁舎の耐震性評価について

北区庁舎は、東京都北区耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）において、「防災上重要な区有建築物」として、特に耐震化を進めることが重要であると位置づけられている。また、国の「官庁施設の総合耐震計画基準」では、災害応急対策活動に必要な官庁施設については、「構造計算において 1.5 を乗じて安全さを確かめること」としている。

このため、北区庁舎の耐震判定基準として、一般建物の 1.5 倍の耐震性を確保するため、構造耐震判定指標（Is 値）を 0.9（Is 値：0.6 × 1.5）と設定している（【資料 5-②】資 29 ページ）。

「平成 20 年度報告」における現庁舎の耐震診断結果は、昭和 56 年以前、建築基準法改正以前の建物である第一庁舎、第二庁舎、第四庁舎、別館の各庁舎において、平成 20 年度に再調査を実施したものである。

本委員会では、調査内容について検証を行い、その診断方法と診断結果は妥当であることを確認した。

なお、耐震診断結果は、11 ページの【表 2】、【表 3】に示すとおりである。

4 庁舎とも各階において、構造耐震指標（Is 値）\*<sup>9)</sup> が耐震判定基準の 0.9 を大きく下回っており、早急に補強等の耐震対策が必要である。また、第 4 庁舎については、建物強度が不足しており、耐震補強を実施しても補強効果が得られないため建物解体等の対策が必要となる。

なお、第三庁舎と第五庁舎は、建築基準法改正（昭和 56 年 6 月）後の耐震基準に基づいて建設されているため、建物の耐震性は確保されている。

---

\* 9) 耐震診断調査などにより、建物の耐震性能（地震に対する安全性）について数値化したもので、建物が保有する耐震性能の指標値のこと。  
Is 値が大きいほど耐震性能が高いことを表わす。

【表2 第一庁舎の耐震診断結果】

※診断結果のIs値は、方向別の各階最小値

※「X方向」「Y方向」は、12ページ参照

| 階数   | 第一庁舎         |      |     |      |     |       |     |       |         |      |     |      |
|------|--------------|------|-----|------|-----|-------|-----|-------|---------|------|-----|------|
|      | 東側棟          |      |     |      | 中央棟 |       |     |       | 西側棟     |      |     |      |
|      | X方向          |      | Y方向 |      | X方向 |       | Y方向 |       | X方向     |      | Y方向 |      |
|      | 判定           | Is値  | 判定  | Is値  | 判定  | Is値   | 判定  | Is値   | 判定      | Is値  | 判定  | Is値  |
| 7階   | ×            | 0.39 | ×   | 0.35 |     |       |     |       |         |      |     |      |
| 6階   | ×            | 0.44 | ×   | 0.62 |     |       |     |       |         |      |     |      |
| 5階   | ×            | 0.31 | ×   | 0.66 |     |       |     |       |         |      |     |      |
| 4階   | ×            | 0.29 | ×   | 0.49 | ×   | 0.31* | ×   | 0.15* | ×       | 0.59 | ×   | 0.42 |
| 3階   | ×            | 0.29 | ×   | 0.55 | ×   | 0.53  | ×   | 0.52  | ×       | 0.46 | ×   | 0.62 |
| 2階   | ×            | 0.29 | ×   | 0.58 | ×   | 0.42  | ×   | 0.42  | ×       | 0.37 | ×   | 0.38 |
| 1階   | ×            | 0.26 | ×   | 0.44 | ×   | 0.43  | ×   | 0.41  | ×       | 0.32 | ×   | 0.39 |
| 地下1階 | ×            | 0.47 |     | 0.92 | ×   | 0.26  | ×   | 0.29  |         |      |     |      |
| 総合判定 | すべての棟で補強対策必要 |      |     |      |     |       |     |       | *：鉄骨造部分 |      |     |      |

X：耐震判定基準を満たしていない。

【表3 第二庁舎・第四庁舎・別館の耐震診断結果】

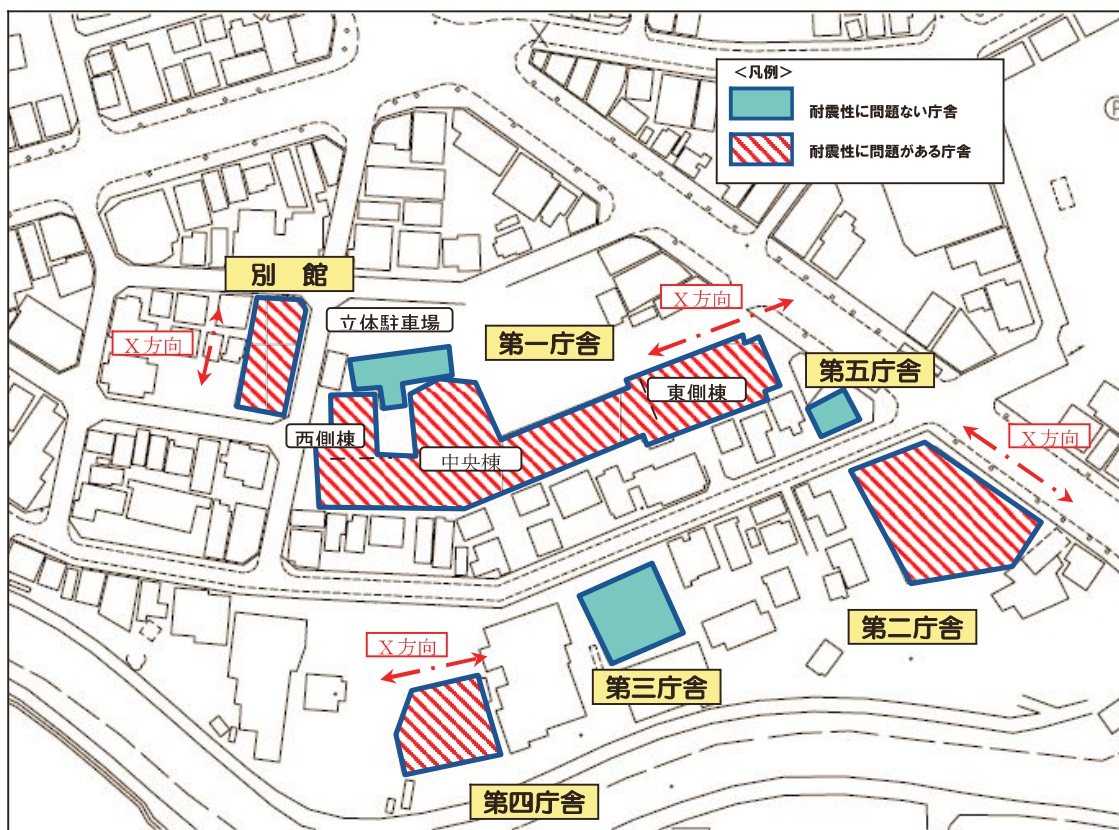
※診断結果のIs値は、方向別の各階最小値

※「X方向」「Y方向」は、12ページ参照

| 階数   | 第二庁舎   |      |     |      | 第四庁舎                                                              |     |     |     | 別館庁舎              |       |     |       |
|------|--------|------|-----|------|-------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-------------------|-------|-----|-------|
|      | X方向    |      | Y方向 |      | X方向                                                               |     | Y方向 |     | X方向               |       | Y方向 |       |
|      | 判定     | Is値  | 判定  | Is値  | 判定                                                                | Is値 | 判定  | Is値 | 判定                | Is値   | 判定  | Is値   |
| 4階   | ×      | 0.78 | ×   | 0.35 |                                                                   |     |     |     |                   |       |     |       |
| 3階   | ×      | 0.56 | ×   | 0.27 | ×                                                                 | —※  | ×   | —※  |                   |       |     |       |
| 2階   | ×      | 0.54 | ×   | 0.27 | ×                                                                 | —※  | ×   | —※  | ×                 | 0.15* | ×   | 0.16* |
| 1階   | ×      | 0.47 | ×   | 0.29 | ×                                                                 | —※  | ×   | —※  |                   | 0.99  | ×   | 0.34  |
| 地下1階 | ×      | 0.80 | ×   | 0.46 | ×                                                                 | —※  | ×   | —※  |                   |       |     |       |
| 総合判定 | 補強対策必要 |      |     |      | 建物強度不足で対策不可能<br>※：躯体コンクリートの強度不足。<br>耐震診断基準の適用範囲外となるため、Is値は算定できない。 |     |     |     | 補強対策必要<br>*：鉄骨造部分 |       |     |       |

X：耐震判定基準を満たしていない。

【補足資料 各庁舎の耐震状況と診断方向】



＜「方向」：地震に対して検討するフレームの方向＞ 上図に X方向 として表示



- |      |                      |                        |
|------|----------------------|------------------------|
| 第一庁舎 | X方向：長辺方向（東-西:方向）     | Y方向：X方向と垂直方向（南-北:方向）   |
| 第二庁舎 | X方向：正面左右方向（北西-東南:方向） | Y方向：X方向と垂直方向（北東-南西:方向） |
| 第四庁舎 | X方向：正面左右方向（東-西:方向）   | Y方向：X方向と垂直方向（南-北:方向）   |
| 別館庁舎 | X方向：長辺方向（南-北:方向）     | Y方向：X方向と垂直方向（東-西:方向）   |

(2) 施設の老朽化について

【表4】に示すとおり、第三庁舎、第五庁舎を除いて概ね築後50年を迎えている。

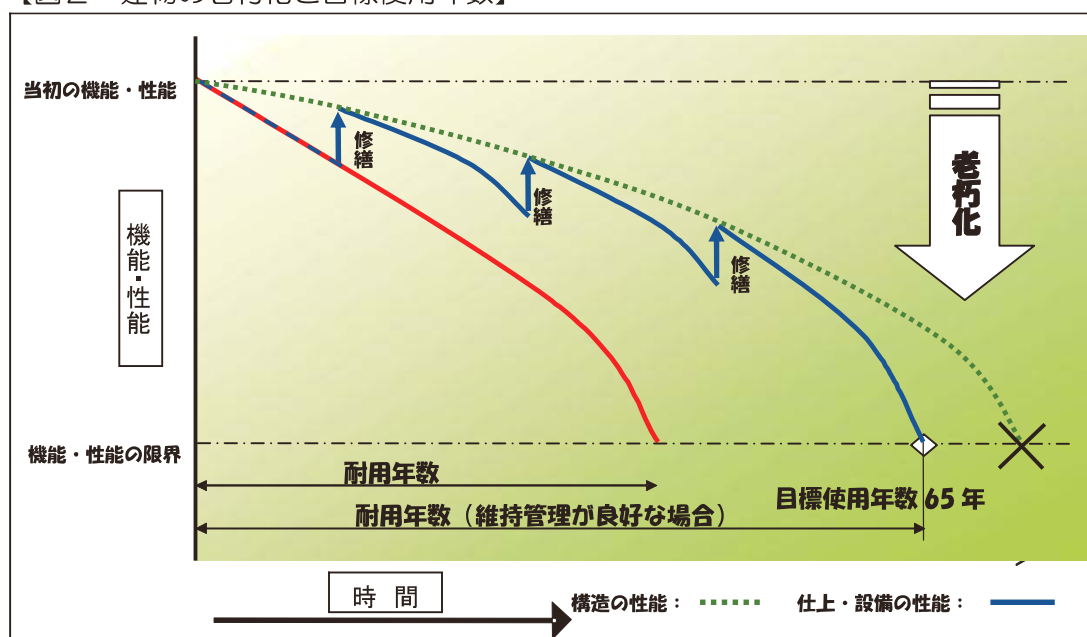
【表4 各庁舎の建設工事等からの経年数と目標使用年数までの年数】

| 庁舎区分   | 規模                | 建設工事              |                  | 大規模改修工事             |                  | 目標使用年数までの年数<br><H21.7時点><br>(想定年) |
|--------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------|
|        |                   | 建築年月<br>(西暦)      | 経年数<br><H21.7時点> | 工事年<br>(実施時期:築後)    | 経年数<br><H21.7時点> |                                   |
| 第一庁舎   | 13,762㎡           |                   |                  |                     |                  |                                   |
| 東側棟    | 7階/地下1階<br>4,788㎡ | S43.02.<br>(1968) | 41年              | S61~H2<br>(18年~22年) | 23~19年           | 24年<br>(2033)                     |
| 中央棟    | 4階/地下1階<br>6,516㎡ | S35.05.<br>(1960) | 49年              | S61~H2<br>(26年~30年) | 23~19年           | 16年<br>(2025)                     |
| 西側棟    | 4階/地下1階<br>817㎡   | S37.10.<br>(1962) | 46年              | S61~H2<br>(24年~28年) | 23~19年           | 19年<br>(2027)                     |
| 立体駐車場  | 1,641㎡            | H4.08.<br>(1992)  | 16年              | /                   | —                | 49年<br>(2057)                     |
| 第二庁舎   | 4階/地下1階<br>4,538㎡ | S38.05.<br>(1963) | 46年              | S61<br>(23年)        | 23年              | 19年<br>(2028)                     |
| 第三庁舎   | 3階/地下1階<br>1,920㎡ | S59.07.<br>(1984) | 25年              | 未実施                 | —                | 40年<br>(2049)                     |
| 第四庁舎   | 3階/地下1階<br>1,650㎡ | S36.04.<br>(1961) | 48年              | H4<br>(31年)         | 17年              | 17年<br>(2026)                     |
| 第五庁舎   | 3階<br>477㎡        | H13.03.<br>(2001) | 8年               | /                   | —                | 57年<br>(2066)                     |
| 別館     | 2階<br>748㎡        | S35.01.<br>(1960) | 49年              | 未実施                 | —                | 16年<br>(2025)                     |
| 全庁舎 合計 | 23,095㎡           |                   |                  |                     |                  |                                   |

北区では、既存の建物の改修計画を策定するにあたり、「建築物のライフサイクルコスト：国土交通大臣官房官庁営繕部監修」に示されている使用年数の65年を「区有施設の目標使用年数」として設定している。

建物の耐用年数には減価償却の考え方による所得税法上で示されている50年という数値があるが、目標使用年数は、計画的な修繕により建物の物理的な寿命をより長期に延伸させる考え方である。【図2】にその概念を示す。

【図2 建物の老朽化と目標使用年数】

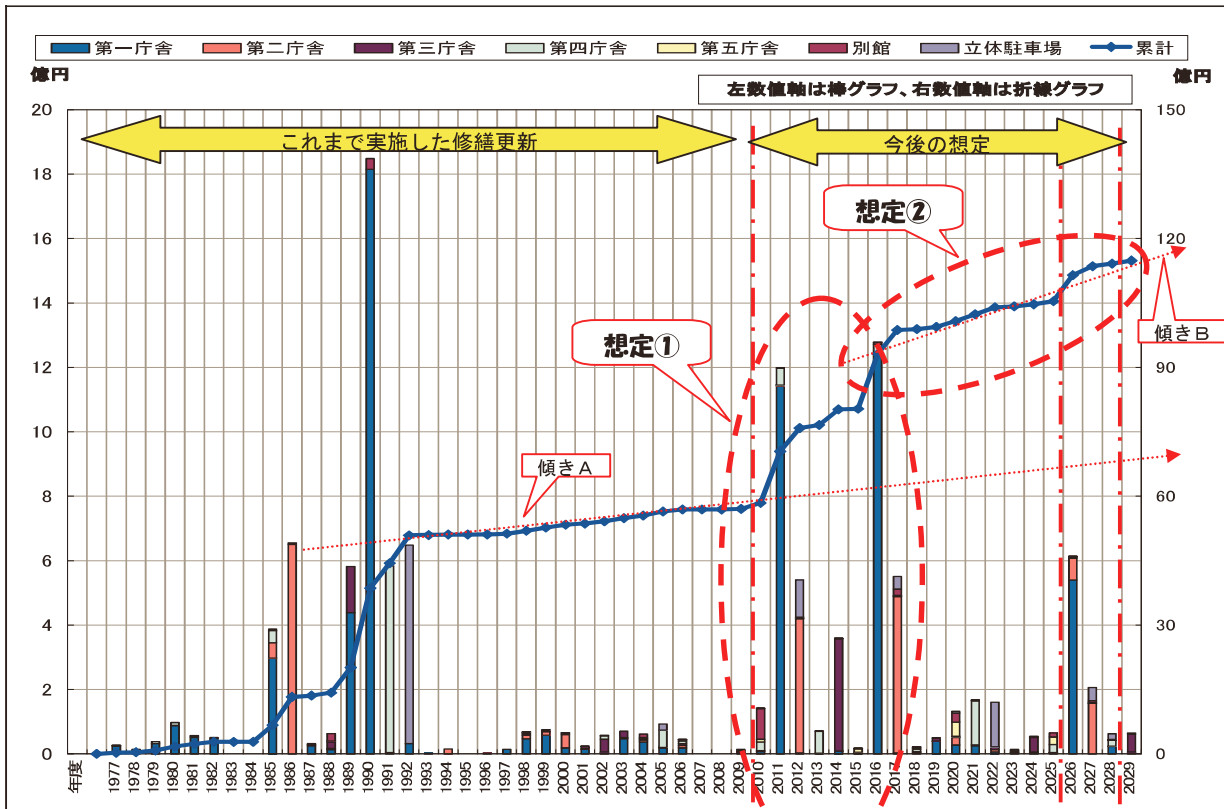




「北区庁舎の現状と課題」（8～9ページ）でも確認したとおり、ユニバーサルデザイン化やIT化、環境社会への対応など、建物に対する社会的な要求水準は建設時から飛躍的に高度化している。分散や狭隘の状況も考慮すると、現庁舎はこのような社会的な要求水準に応えていくことには限界があり、困難な状況となっている。

【表5】に示すとおり、各庁舎の修繕更新費の試算でも、老朽化によって、今後修繕更新に必要な経費は増大する。

【表5 現庁舎の修繕更新費用の推移と今後の試算】



2009年(現在)

<参考> 第一庁舎の目標使用年数(2025年)

<参考> 第二庁舎の目標使用年数(2028年)

<今後の想定>

**想定①**：今後10年間に必要な修繕更新が集中しているため、大規模改修工事が必要となっている。

**想定②**：各庁舎の経年による劣化状況が進むため、修繕更新に必要な費用が増大（「傾きA」<「傾きB」）することとなる。

<傾きA>：既存建物に要した修繕更新費の傾向

<傾きB>：今後想定される修繕更新費の傾向

### (3) 庁舎の分散化について

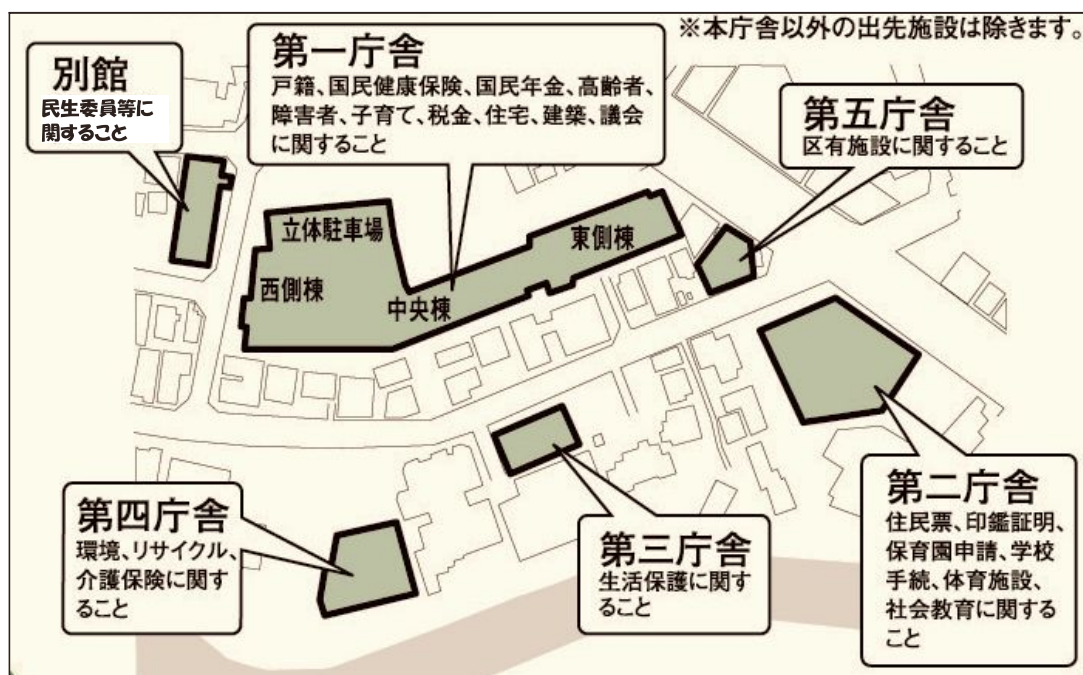
「北区庁舎の主な手続き等の窓口」【図3】並びに16ページに示す「窓口手続き等のモデル想定」【図4】の資料を新たに作成し、現在の庁舎が6つに分散し、区民の利用する窓口が複数にまたがっている状況を確認した。

この「窓口手続き等のモデル想定」では、1家族が他自治体から北区に転入する場合の手続きをモデルとして想定したが、手続きに必要な窓口は、複数の庁舎、複数の階に分散しており、手続きが非常に煩雑なものとなっていることがわかる。

現在の庁舎には、案内サインや案内コーナーが複数設置されているが、目的の窓口への円滑な誘導のために、案内コーナーごとに複数の人員配置をするなど対応に苦慮していることがうかがえる。また、各庁舎間の移動は公道を介して行われ、雨天時の移動や、段差などのバリアフリー面、通過交通による高齢者、子供などの安全確保に多くの課題がある。

さらに、会議室などの共用スペースの確保や効率的な運用に潜在的な影響が生じており、庁舎間の書類の持運びなどによる情報セキュリティ上の問題など、区民の利便性とともに行行政効率面に改善すべき課題が多いことが強く指摘された。

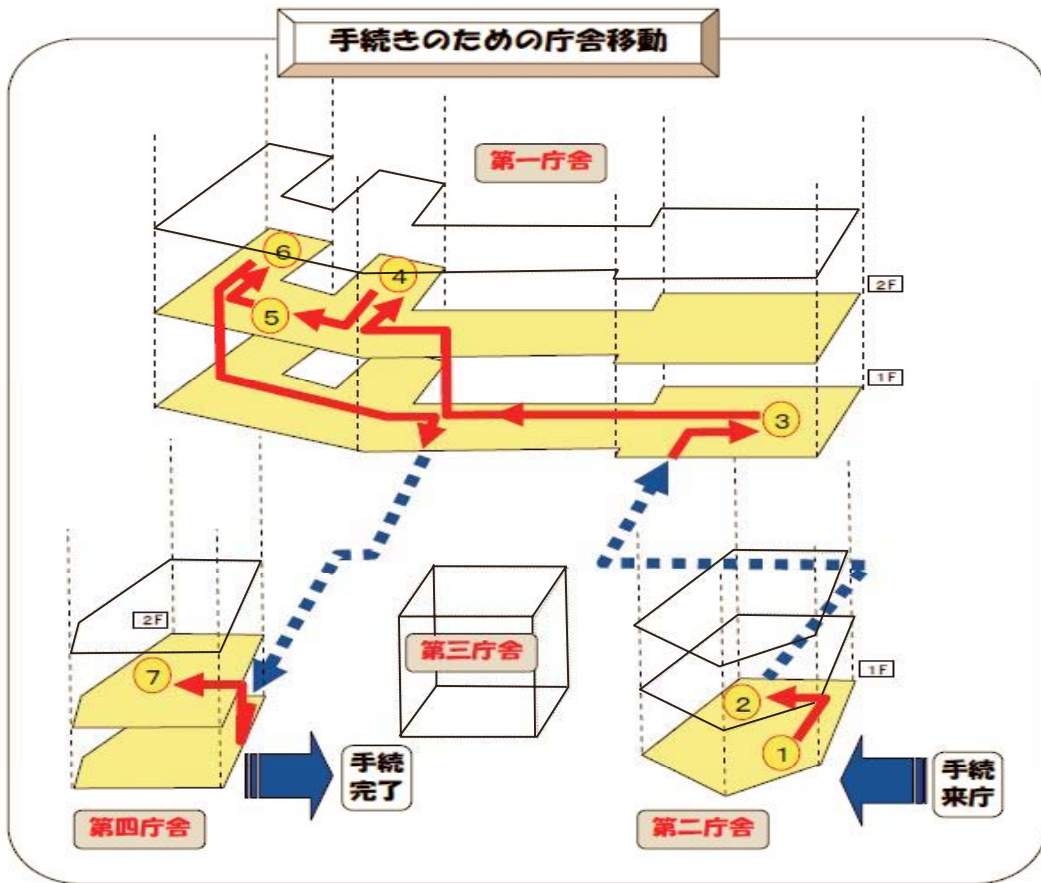
【図3 北区庁舎の主な手続き等の窓口】



【図4 窓口手続き等のモデル想定】

■他自治体から、北区へ転入する際の手続き例  
 <想定する世帯構成> 5名世帯  
 世帯主、 妻、 子供：小学生、保育園入園希望児  
 母：年金受給者、介護認定有、障害者手帳有

- 窓口での手続き順序
- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| ① 転入届・住民票・印鑑登録 | (区民事務所 : 第二庁舎 1階)  |
| ② 保育園入園相談      | (保育課 : 第二庁舎 1階)    |
| ③ 障害者受給者証申請    | (障害福祉課 : 第一庁舎 1階)  |
| ④ 児童手当・医療証申請   | (子育て支援課 : 第一庁舎 2階) |
| ⑤ 長寿医療申請       | (国保年金課 : 第一庁舎 2階)  |
| ⑥ 国民年金住所変更     | (国民年金課 : 第一庁舎 2階)  |
| ⑦ 介護保険認定届      | (介護保険課 : 第四庁舎 2階)  |



#### (4) 庁舎の適正規模について

自治体庁舎の適正規模の算定には、一般的に総務省の地方債査定に係る標準面積に基づく算定方法が用いられる。「平成20年度報告」においても、この算定方法を前提とした検討が行われ、約33,000㎡程度と想定している。

本委員会では、算定の根拠となる将来的な職員数の想定を改めて行い、規模想定の妥当性を検証した。職員数の想定は18ページ【表6】に示すとおりである。人口の減少や外部化による事務量の減少を考慮しても、今後基礎自治体としての事務量は増加する傾向にあり、窓口業務も増加する傾向が見込まれることなどから、職員数は概ね横ばいで推移するとの想定が了承された。

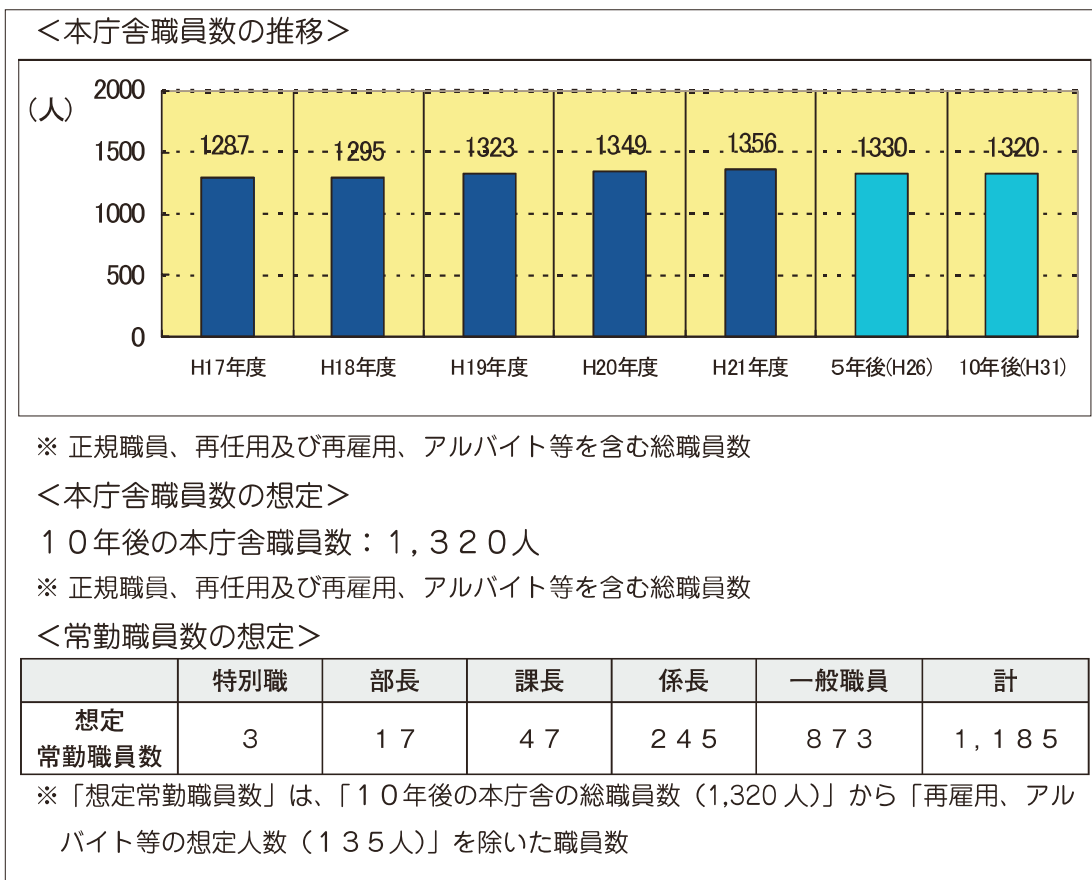
地方債査定に係る標準面積に基づく算定方法以外には、国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定方法があるが、国及び国の出先機関を想定したものであり、自治体庁舎における窓口機能、区民協働機能などは考慮されていないため、算定される面積は若干小さいものとなる。

また、都内4区4市の職員数と庁舎規模を新たに調査し、各自治体の職員一人当たりの平均面積を算出した。その平均面積を基礎に規模想定をしたところ、必要諸室の積上げにより算定した規模を大きく上回った(【表7】18ページ)。

以上のことから、本委員会における検証では、地方債算定に係る標準面積に基づく算定方法による「平成20年度報告」の規模想定を用いることとした。なお、919㎡の端数調整については、共用部分の節約など効率的計画を行う努力目標の範囲であるとの認識で一致した。

なお、庁舎の適正規模は、現状の庁舎機能を踏まえて想定しており、将来的な新たな機能の導入などが必要となった場合は、適正規模の再検討が必要となる。

【表6 本庁舎職員数の想定】



【表7 庁舎の適正規模想定】

| 規模算定の方法         |                   | 算定された面積   |
|-----------------|-------------------|-----------|
| ①               | 地方債査定標準による算定      | 33,919㎡   |
| ②               | 新営一般庁舎面積算定基準による算定 | 28,922㎡   |
| ③               | 諸室面積の積み上げによる算定    | 36,000㎡   |
| ④               | 他自治体との比較による算定     | 38,029㎡   |
| 検討計画案における想定適正規模 |                   | 約 33,000㎡ |

＜規模算定の方法＞

① 総務省：地方債査定に係る標準面積に基づく算定方法（【資5-③】資30ページ）  
 総務省自治財政局通知「地方債取扱い上の留意事項」の「庁舎建設事業費の標準的な事業費」の取扱算定基準に基づき、庁舎規模を算出。

② 国土交通省：新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定方法（【資5-④】資31ページ）  
 国土交通省の「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置・規模・構造の基準」に基づく技術基準「新営一般庁舎面積算定基準」を準用し庁舎規模を算出。

③ 各部屋の必要面積の積み上げに基づく算定方法（【資5-⑤】資33ページ）  
 区役所庁舎の現状を踏まえて、必要諸室及び共用部分等について、それぞれの実態を踏まえて必要面積を積み上げて算出。

④ 他自治体のデータに基づく比較算定（【資5-⑥】資35ページ）  
 東京都内で新庁舎整備を実施している他自治体における実例データを参考とし、職員一人あたりの庁舎面積をベースに比較換算して、想定面積を算出。

(5) 計画案の実施に要する費用について

本委員会では、下表に示すように、4案の整備に要する費用について、移転費用、解体費用、耐震補強工事費用、大規模改修工事費用、建替え費用、設計等その他費用について精査を行った。

A案、B案については、概ね15年後に目標使用年数を迎え、建替えが必要となるため、C案相当の建替え費用を計上している。また、D案は、建替庁舎に移転するまで相当期間において現状の耐震性が確保できていない庁舎を継続的に使用することとなるため、暫定的な耐震対策としての緊急補強工事費を計上している。

なお、整備から建物維持管理を含めた総合的な経費比較の参考値として、計画から概ね50年後までの「建物LCC(ライフサイクルコスト)」の想定(【表9】20ページ)を行った。

これら各案の想定費用について、3回の委員会を通じて資料の検証、修正を加えた結果、妥当な想定であることを確認した。

特に、表8に示すとおり計画案の総整備費では、耐震補強工事と大規模改修工事を行い、現庁舎を活用するA案、B案は、目標使用年数を迎えて建替までの費用を加えると、当初から建替えを進めるC案、D案に比べて費用負担が大きくなる。

【表8 計画案の整備費】 (億円)

|                           | A案<br>耐震補強(在来工法) |        | B案<br>耐震補強(免震工法) |        | C案<br>現敷地での建替        |      | D案<br>新敷地での建替 |      |
|---------------------------|------------------|--------|------------------|--------|----------------------|------|---------------|------|
| 当面の整備(計画実施:2010年から概ね10年後) |                  |        |                  |        |                      |      |               |      |
| 第一庁舎                      | 30.1             | 耐震,大規模 | 41.6             | 耐震,大規模 | 131.7                | 建替   | 4.1           | 移転   |
| 第二庁舎                      | 10.4             | 耐震,大規模 | 16.3             | 耐震,大規模 | 31.0                 | 建替   | 1.0           | 移転   |
| 第三庁舎                      | -                |        | -                |        | (小額)                 | 移転   |               | 移転   |
| 第四庁舎                      | 12.9             | 建替     | 12.9             | 建替     | 12.9                 | 建替   | 0.4           | 移転   |
| 第五庁舎                      | -                |        | -                |        | (小額)                 | 移転   |               | 移転   |
| 別館                        | 9.6              | 建替     | 9.6              | 建替     | 9.6                  | 建替   | 0.3           | 移転   |
| 新庁舎                       | -                |        | -                |        | -                    |      | 148.2         | 建替   |
| 合計                        | 63.0             |        | 80.4             |        | 185.2                |      | 154.0         |      |
| その他の整備                    | 将来整備(2020年以降)    |        |                  |        | 暫定的な耐震対策             |      |               |      |
| 第一庁舎                      | 135.3            | 建替     | 135.3            | 建替     | (11.7)               | 緊急補強 | 11.7          | 緊急補強 |
| 第二庁舎                      | 31.0             | 建替     | 31.0             | 建替     | (3.8)                | 緊急補強 | 3.8           | 緊急補強 |
| 第三庁舎                      | (小額)             | 移転     | (小額)             | 移転     | -                    |      |               |      |
| 第五庁舎                      | (小額)             | 移転     | (小額)             | 移転     | -                    |      |               |      |
| 合計                        | 166.3            |        | 166.3            |        | (15.5)               |      | 15.5          |      |
| 総整備費                      | 229.3億円          |        | 246.7億円          |        | 185.2億円<br>(200.7億円) |      | 169.5億円       |      |

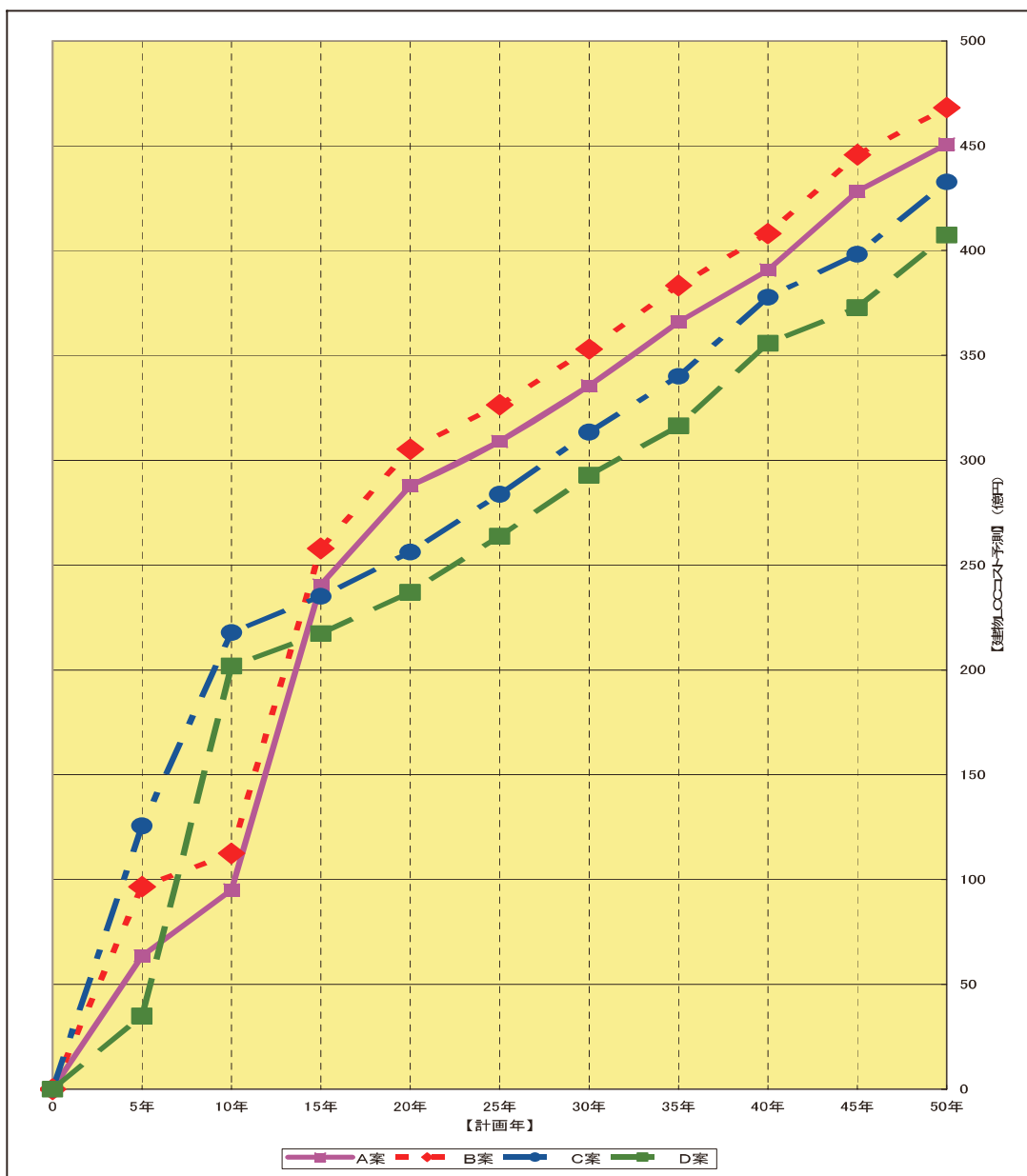
※備品等の購入更新費用やシステム移設経費等については、本整備費用には含んでいない。

※暫定的な耐震対策の工事費については、緊急補強方法等により大幅に異なる場合がある。

また、C案については、想定スケジュールを超えて相当期間使用する場合は、当該費用が必要となる。

※用地に関する費用については、別途検討するため整備費用には含んでいない。

【表9 計画案の建物LCC予測】



|                 | A案<br>耐震補強 (在来工法) | B案<br>耐震補強 (免震工法) | C案<br>現敷地での建替 | D案<br>新敷地での建替 |
|-----------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
| 建物LCC<50年後での試算> |                   |                   |               |               |
| 総建物<br>LCC費     | 450.7 億円          | 468.1 億円          | 432.6 億円      | 407.4 億円      |

#### 4. 計画案<4つの案>の検証比較

「平成20年度報告」による4案について、次の(1)から(3)に関し、新たな調査や資料作成を行い、施工中や施工後における様々な影響に関して専門的な立場から検証した。その結果、35ページ(4)に示す結論を得た。

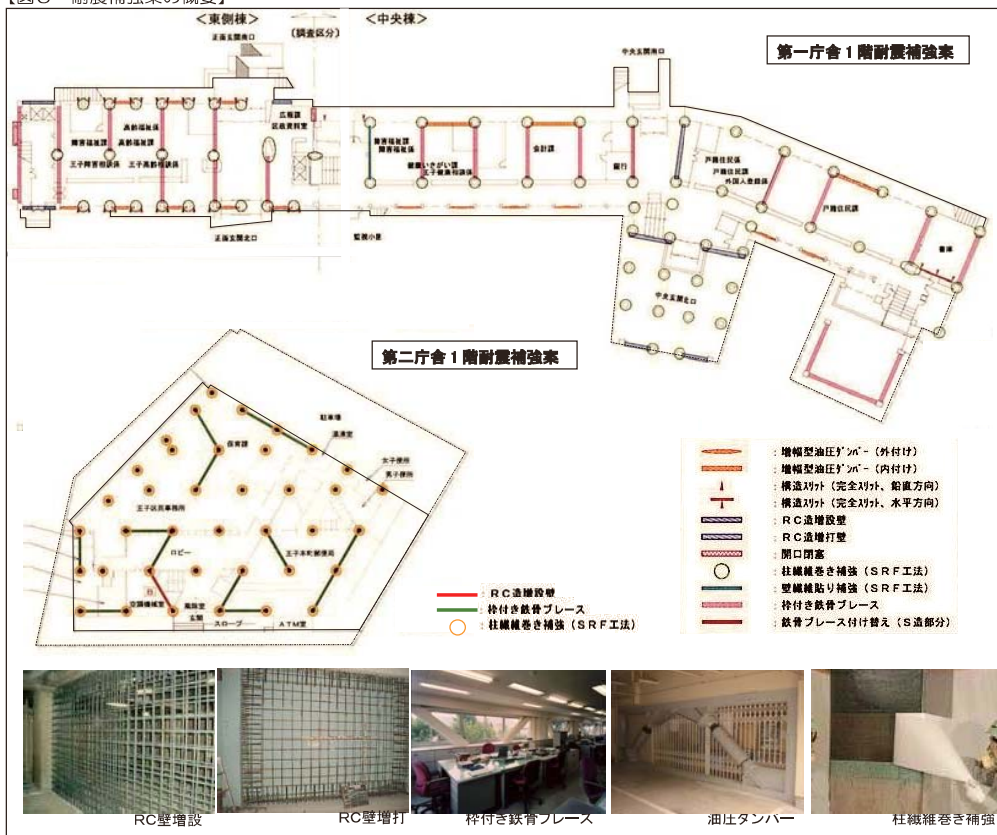
##### (1) A案の検証

A案は、在来工法による耐震補強工事と大規模改修工事を同時に行う計画である。計画に関して、具体的な工事概要、執務空間への影響、施工中の影響について新たに資料作成を行い、検証した。

##### ① 計画内容について

耐震補強工事では、鉄筋コンクリート壁や鉄骨ブレース(一部油圧ダンパー付)などの耐震壁を設置するとともに、炭素繊維による柱巻き補強も加え、地震に対する建物の強度を高

【図5 耐震補強案の概要】



めることにより、震災直後から防災拠点施設として機能する耐震補強計画案である。

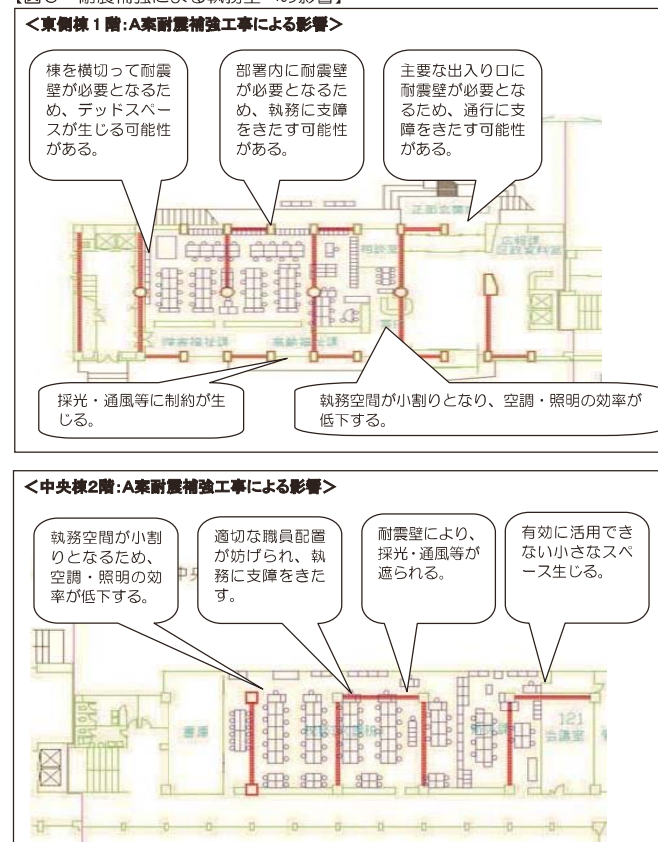
【図5】に、第一庁舎と第二庁舎の耐震補強案として耐震壁などの配置概要を示す。

【図6】に示す通り、対策後は鉄骨ブレース(一部油圧ダンパー付)などの耐震壁が多数設置される。結果として、A案は第四庁舎及び別館を先行して建替えることにより、現状延べ床面積から1,652㎡増加するが、実質的に活用可能な有効面積は現状より大幅に減少する。

また、耐震壁等によりスペースが分断されるため、部署の有効的な配置が困難となり、連絡・連携に支障が生じるなどの影響がある。さらに、採光・通風等への制約、スペースが小割りになるなど、執務環境とエネルギー効率は著しく損なわれる。

耐震性能は向上するものの、対策後の執務環境、区民へのサービス環境は、著しく低下する状況が確認された。

【図6 耐震補強による執務室への影響】





② 工事施工について

耐震補強工事に加えて大規模改修工事を行う計画である。施工計画に際しては、区民サービス、執務空間に大きな影響を及ぼすことが想定されるが、その影響を最小限になるよう努めて設定を行った。工事期間は5年を要し、工事に先立って第4庁舎と別館を建替える計画である。

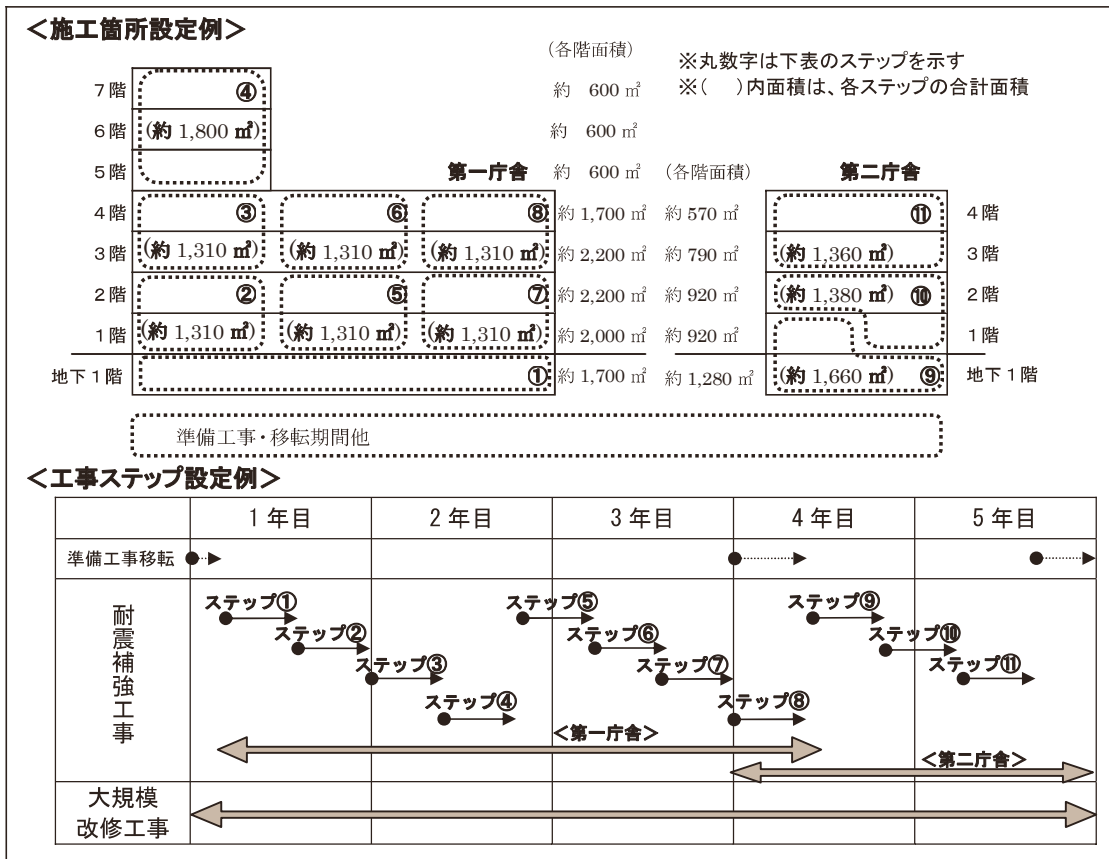
工事は、5ヵ月毎11ステップに分けて順次施工を行う。当該施工箇所は、建設後の第4庁舎と別館の拡張箇所への5ヵ月間の移転を繰り返しながら進める【図7】。

区民サービス面では、施工する当該部署の移転に合わせて、区民が利用する窓口が変わる。エレベーターや階段部分の工事期間中には、高齢者や障害のある方々の利用に制約が生じる。また、工程計画上、冷暖房の使用できない期間が生じるなど、多方面にわたる影響があることは否めない。

行政効率の面では、当該施工部署の移転により、部署内・部署間での緊密な連絡・連携がとりにくく、引越しとその準備に時間と労力を割かれるとともに、当該部署が機能できない期間が生じるなど、こちらも影響が大きい。

施工面からは、コンクリート躯体のはつりやアンカーボルトの打設による振動、騒音、粉塵が発生し、長期間にわたって執務や来庁者への影響が懸念される。加えて、敷地内における工事スペースの安全仮囲いや外部足場、仮設シートの設置、及び物資の搬出入による騒音や通行制限などが長期間継続する。

【図7 A案における工事の施工手順】



こうしたことから、耐震補強工事と大規模改修工事が完了した後においても、有効面積が減少することにより、執務環境や区民サービスも著しく低下することとなる。また、庁舎の分散状況も現状のままであり、スペースと構造上の問題からバリアフリー面にも課題が多く残る。

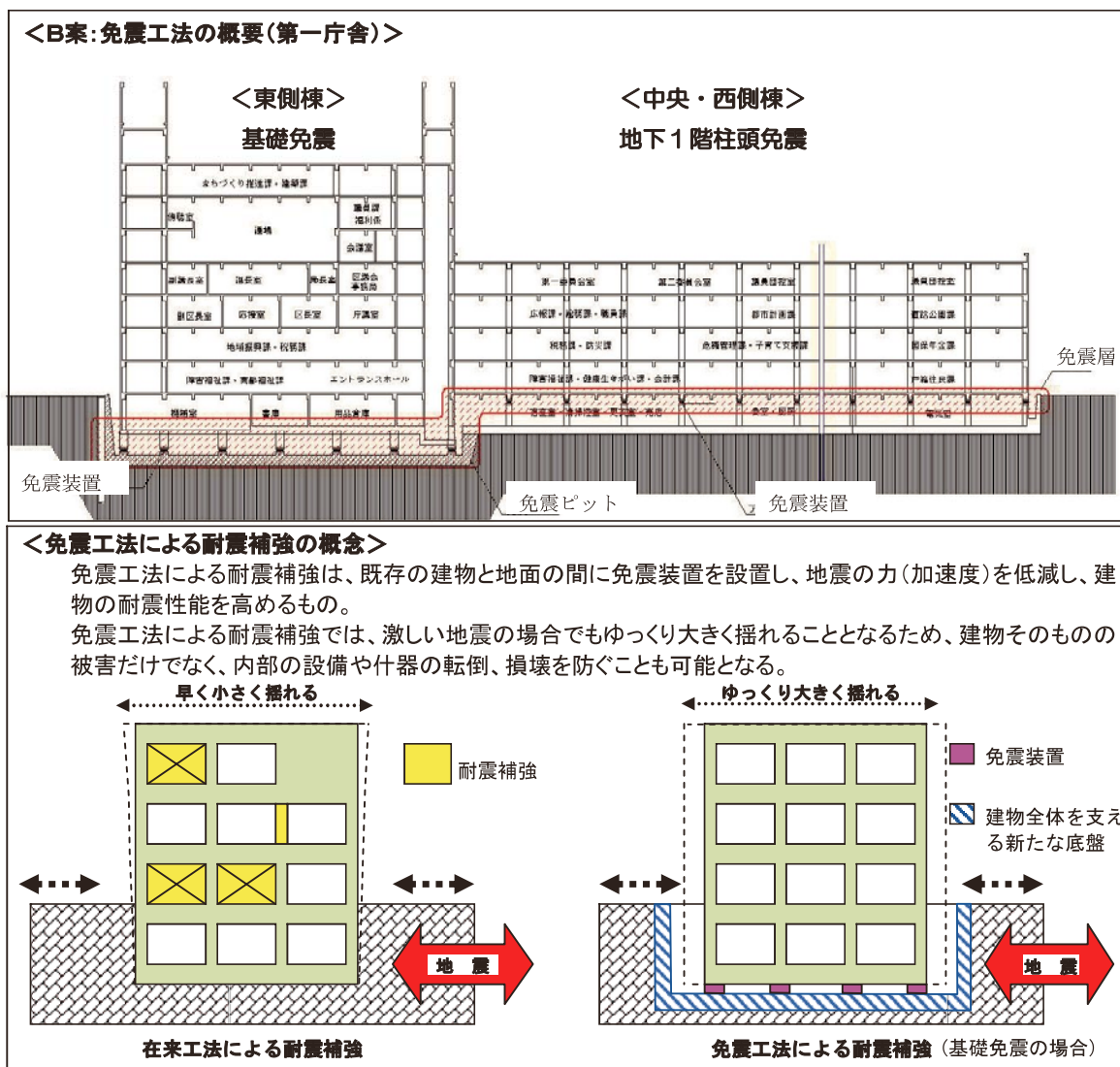
このため、本委員会では、施工期間中の影響など総合的に判断すれば、A案は現実的な対策とは考えられないとの結論に至った。

(2) B案の検証

① 計画内容について

B案は、免震工法により、建物に加わる地震力を低減する耐震補強工事を行う計画である。A案と同様、大規模改修工事を合わせて行う。対策の概要と免震構造の概念については【図8】のとおり示す。

【図8 B案における工事概要（免震工法）】



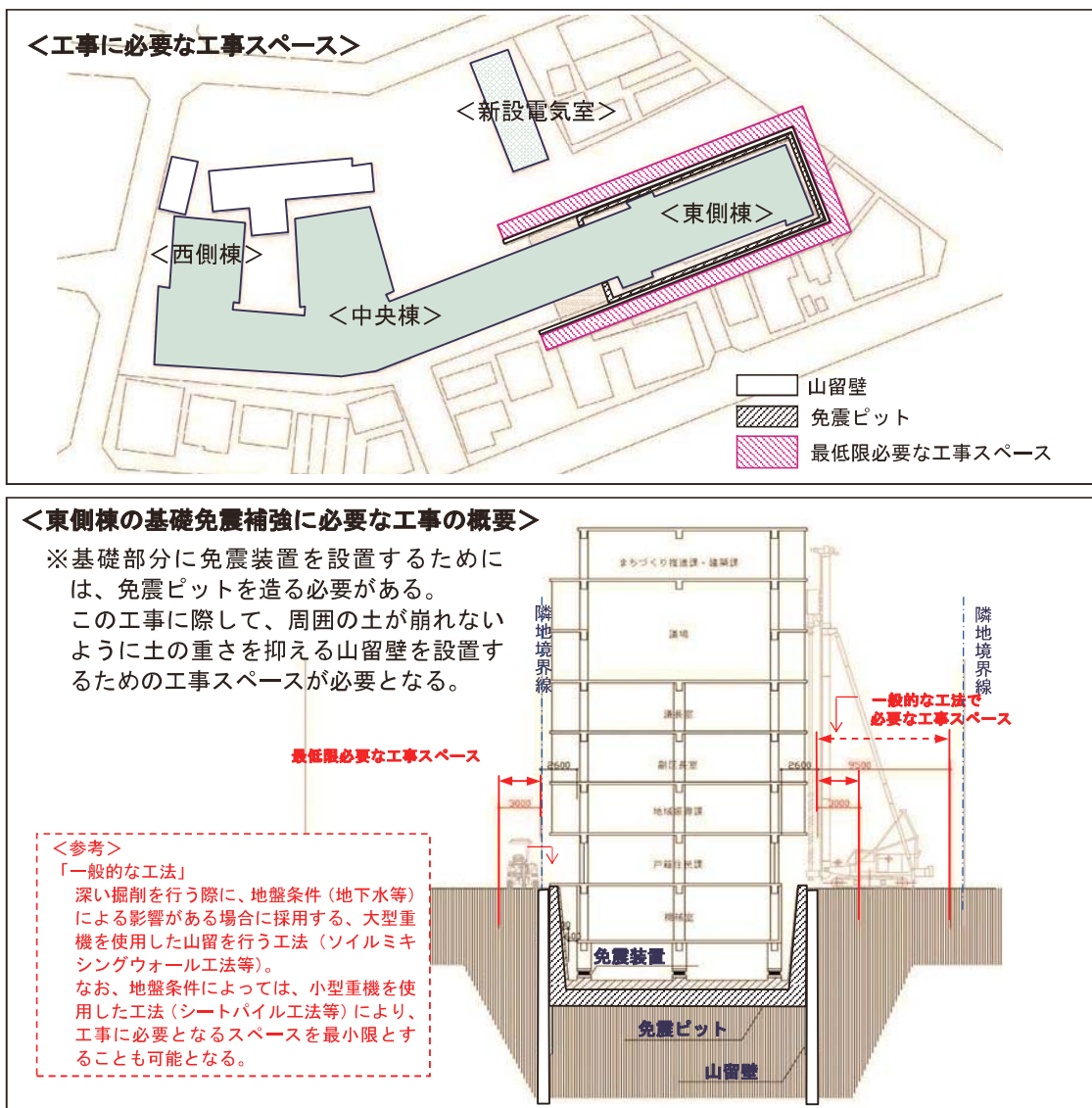


加えて【図 10】に示すとおり、第一庁舎東側棟の基礎免震部分の施工に際して、隣接する民有地を借用又は取得し、一部の建物を一定期間除却する必要がある。

こうしたことから、免震工法による B 案は A 案に比べ、地震時における建物への揺れが穏やかで、震災後の庁舎・防災拠点機能の発揮には特段の有利性があり、庁舎有効面積の確保や区民サービス環境の維持等ができるものの、施工にあたっての条件や施工期間中の影響などに課題があり、必ずしも望ましい案ではないとの結論に至った。

以上、本委員会では、B 案についても現実的な計画とは言えないとの判断に至った。

【図 10 B 案：第一庁舎東側棟の免震補強工事概要】



### (3) C案とD案の比較検証

#### ① 評価項目による検証

分散型庁舎であるC案と統合型庁舎であるD案の比較検証を行うにあたり、本委員会では、「平成20年度報告」の「庁舎検討の基本的な方向性」の5つの視点に基づいて、新たに被災時の事業継続計画などにも留意した評価項目を設定した（【表10】28ページ）。

2案をこの評価項目に従って比較検証するために、「庁舎検討の基本的な方向性」についての再整理を行い、各評価項目の個別事項についての比較検証として、比較表を作成することにより、庁舎整備に向けての最も望ましい方針を検討することとした。

結果として2案ともに、すべての視点で一定の水準を確保するが、すべての項目で統合型庁舎が分散型庁舎に比べて優位であることが確認された（【表11】29～32ページ）。

防災拠点機能では、統合型庁舎としての「機能連携」が評価された。また、統合型庁舎は、面積効率（スケールメリット）の面で優れており、区民サービス機能では、「利用しやすさ」「窓口機能の一元化」「個別相談スペースの確保」「待合空間の確保」が、行政効率機能では、「業務効率の向上」「フレキシビリティ<sup>\*10</sup>の確保」「維持管理コストの削減」が、区民協働の拠点機能では、「区民利用の自由度」がそれぞれ評価された。特に、環境負荷の低減に関しては、統合型庁舎は、採用可能な環境技術や熱源・空調方式の種類が豊富であり、総合的な運用管理も可能となる。

なお、今回調査では考慮されていないが、対策後のランニングコストの削減も期待できる。

#### ② 工事実施における検証

工事実施に伴う施工期間中の影響についての検証では、特に、C案の庁舎建替工事に伴う仮移転に対して、区民サービスや行政機能に関する問題点が示された。

C案の移転計画では、第一庁舎、第二庁舎、第四庁舎、別館のそれぞれの庁舎機能を段階的に、仮庁舎整備を行った小中学校跡施設等へ移転し、建替工事完了後に、仮移転先から再度、移転することとなっている（【表13】34ページ）。

このため、工事期間中は、2つの仮庁舎を含めて最大7つの庁舎に庁舎機能が分散し、行政効率の低下は避けられず、適切な区民サービスが提供できるか疑問である。

さらに、各庁舎の建替工事を3段階で行うため、8年間にわたる工事となり、現庁舎周辺での工事に伴う騒音・振動や工事車両の出入りによる交通規制等が長期化し、周辺環境への影響が懸念される（【表12】33ページ）。また、この間に万が一、大規模な災害が発生した場合には、防災拠点として円滑に機能しえない不安もある。

---

\* 10) 将来の機能更新、部署の規模の変化等に対する柔軟性や対応能力のこと。

以上の検証により、C案・D案ともに、新庁舎への建替により望ましい庁舎としての一定の水準を確保することができるが、統合型庁舎としてのD案に優位性がある。

また、計画案の実施に伴う工事期間中の区民サービスや行政効率に対する影響を踏まえて総合的に判断すると、C案による分散型庁舎よりもD案による統合型庁舎を整備することが優位であるとの結論に達した。

【表 10 平成 20 年度報告の庁舎検討の基本的な方向性】

| 「庁舎検討の基本的な方向性」の 5 つの視点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) 防災拠点機能の整備・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 万一の災害に対して、十分に機能が発揮できる庁舎</li> <li>・地震などの災害発生時において、機動的に対応ができ、防災・災害復興拠点としての役割を十分に果たせる機能を備えた庁舎とする。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| <p>(2) 区民サービスの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 区民に親しまれ、区民が気軽に利用できる庁舎</li> <li>○ 区民サービスの拠点として十分な機能を備えた庁舎</li> <li>○ 環境とバリアフリーに配慮した庁舎</li> <li>・区民がより使いやすい庁舎をめざして、ワンストップサービス*<sup>11)</sup>を提供できる総合窓口方式等を導入できるスペースを確保する。</li> <li>・ユニバーサルデザインにも配慮した「利便性・安全性の高い庁舎」を実現していく。</li> <li>・さらに、区民が訪れやすく、気軽に区政情報を得られるスペースや議会関連スペースの適正配置と機能の充実も求められている。</li> </ul>              |
| <p>(3) 行政効率の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 明るく清潔で働きやすく、職場環境の快適性を確保した庁舎</li> <li>○ IT化と電子区役所に対応できる庁舎</li> <li>○ 区民の代表である議会にとって十分な機能を備えた庁舎</li> <li>・区役所庁舎は、よりよい区民サービスを実現するため、総合的かつ効率的な行政運営ができるものである必要がある。</li> <li>このため、職員が働きやすい執務環境を整え、執務空間の適正化と経済性・管理性・将来対応性に考慮した設備機器を配備した庁舎とすることが重要である。</li> </ul>                                                               |
| <p>(4) 区民協働の拠点機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ シティホールとしての庁舎</li> <li>・区役所庁舎は、自治の中心拠点であり区の家徴となる施設である。</li> <li>このため、行政機関としての役割だけでなく、多彩な行事やイベントなどの多様な区民との協働の場を確保するとともに、区民交流や区民活動の場として十分な機能を果たしていく。</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| <p>(5) 環境負荷の低減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 省エネルギー性を考慮した庁舎</li> <li>・北区では、平成 18 年 5 月の「環境方針」に基づき、「すべての区民が、健康で快適な生活を送ることができる「環境共生都市」を実現するため、地方自治体として、地球環境問題に率先して取り組みます。」と位置づけている。</li> <li>このため、「北区環境マニュアル」を踏まえて、可能な限りの地球環境に配慮した様々なリサイクルや省エネ等エコロジー対策に配慮した庁舎を目指していく。</li> <li>また、維持管理面においても環境への影響を考慮し、環境負荷の低減について目標を定め、経済的なトータルコストを踏まえた効率的で寿命が長い庁舎を実現していく。</li> </ul> |

\* 11) 住民票や印鑑登録関係、戸籍、国保年金など、現在、複数個所にまたがって提供されている関連手続きの窓口を、電子化などの導入により 1 ヲ所に集約する窓口サービスの総合化のこと。

【表 11 庁舎整備の基本的な方向性に基づく比較検証】

<比較検証 -1 >

○：一定の水準を確保する △：何らかの課題が残る

| 庁舎整備の基本的な方向性に関する評価項目 |                             | 分散型庁舎<br>< C案 > |                                                                                                                   | 統合型庁舎<br>< D案 > |                                                                                            |
|----------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                             | 評価              | 検証詳細                                                                                                              | 評価              | 検証詳細                                                                                       |
| (1) 防災拠点機能           |                             |                 |                                                                                                                   |                 |                                                                                            |
| 業務継続機能               | 被災直後の起動性                    | ○               | ・被災直後から執務室の機能が確保されていること。<br>・災害対策に必要なデータが保持され、すぐに活用できること。                                                         | ○               | ・建替えにより、耐震性が向上し、起動性の確保が可能となる。また、免震構造とした場合には、更に執務室の機能が十分確保される。                              |
|                      | 機動的な機能連携                    | △               | ・災害対策の会議・指示だけでなく、執務室、議会等が機動的な連携が可能なこと。                                                                            | ○               | ・分散型庁舎のため、関連部署の配置計画での制約が生じる場合もあるが、機動的な機能連携が可能となる。                                          |
|                      | 活動拠点機能の確保                   | ○               | ・他自治体からの応援職員、ライフライン各社、報道機関等の待機・連絡・活動スペースが確保されていること。<br>・搬出入車両の出入り、物資の受入・集積・仕分けスペースが確保されていること。                     | ○               | ・庁舎が分散することから、活動拠点機能の分散配置が想定されるが、スペースの確保は可能となる。<br>・機能の分散配置を行うことにより被害リスクを分散化できる。            |
|                      | 非常時のバックアップ機能<br>(ライフラインの保持) | ○               | 下記の対策がされていること。<br>・情報通信機器の機能保持<br>・電力、通信の多重化<br>・非常用直流電源の設置、自家発電用の燃料、機器冷却水の備蓄<br>・上水、食糧、必需品、資器材の備蓄<br>・災害時用汚水槽の設置 | ○               | ・必要な対策が可能となる。<br>・機能の分散配置を行うことにより被害リスクを分散化できるが、個別庁舎ごとにバックアップ対策を実施するため、スケールメリットの面で非効率な面もある。 |
|                      | 平常時の<br>広報・教育機能             | ○               | ・非常時に備えた、区民への啓発、広報活動が行えること。<br>・実際の災害を想定した職員に対する教育、訓練が行えること。                                                      | ○               | ・区民に対する啓発・広報活動を行うスペースを設置することができる。<br>・庁舎内に防災センター機能を配置することにより、平常時の教育・訓練を実施することができる。         |



<比較検証 - 2>

○：一定の水準を確保する △：何らかの課題が残る

| 庁舎整備の基本的な方向性に関する評価項目    |                                                                                                                                                                                                         | 分散型庁舎<br><C案> |                                                                                                                             | 統合型庁舎<br><D案> |                                                                                                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                                                                                                         | 評価            | 検証詳細                                                                                                                        | 評価            | 検証詳細                                                                                                                   |
| (2) 区民サービス機能            |                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                                                             |               |                                                                                                                        |
| 利用しやすさ<br>(ユニバーサルデザイン化) | <ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが安全、快適で使いやすいユニバーサルデザイン化が徹底されていること。</li> <li>・移動距離の最小化</li> <li>・雨のかからない移動や車の乗降の徹底（雨対策）</li> <li>・段差の解消</li> <li>・誰でもトイレ等の設置</li> <li>・窓口のローカウンターを設置</li> </ul> | △             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・移動距離の最小化、歩行道等の段差解消、交通規制、雨対策など、各庁舎間へのアクセス性に課題はあるが、個別庁舎のユニバーサルデザイン化は可能となる。</li> </ul> | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・移動距離の最小化、雨対策等、アクセス性の高い計画となり、ユニバーサルデザイン化が可能となる。</li> </ul>                      |
| 窓口機能の一元化                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの区民が利用するサービス機能は1階又は利用しやすい低層部に一元化して設け、使い勝手の良い配置、構成とされていること。</li> </ul>                                                                                         | △             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の敷地での建替えとなるため窓口対応部署を集約する1階床面積に制約があるが、ある程度の窓口の一元化は可能である。</li> </ul>                | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・窓口の一元化が図られ、分散型庁舎に比べ、利用効率の高い配置、構成計画が可能となる。</li> </ul>                           |
| 個別相談スペースの確保             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人情報を守られる窓口や相談スペースの整備を行い、プライバシーに配慮されていること。</li> </ul>                                                                                                           | △             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・スペースの分散、共有等、各庁舎の部署配置により制約は残るが、整備は可能となる。</li> </ul>                                  | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・スペースの分散、共有化等、効率的な整備、配置構成が可能となる。</li> </ul>                                     |
| 待合空間の確保                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりあるスペースを確保するなど、様々な区民ニーズに対応できる待合空間が確保されていること。</li> </ul>                                                                                                       | △             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各庁舎の部署配置により制約は残るが、規模の拡大により、機能的な待合空間の設置が可能となる。</li> </ul>                            | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・統合型庁舎として、効率的、機能的な待合空間の設置が可能となる。</li> </ul>                                     |
| 情報発信コーナーの整備             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区民が気軽に立ち寄り、自然な交流や、多様な情報共有ができるようなスペースが確保されていること。</li> </ul>                                                                                                      | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な情報発信を行うためのスペース整備が可能となる。</li> </ul>                                               | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・スペースの共有、集約化等、多様な情報発信を行うためのスペース整備が可能となる。</li> </ul>                             |
| 閉庁時の利用                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・休日窓口サービス対応が可能となること。</li> <li>・閉庁日に区民利用スペースの貸し出しが行えるよう、明確なゾーニング等により、セキュリティが確保されていること。</li> </ul>                                                                 | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・充実した情報セキュリティ確保が可能となる。</li> <li>・閉庁日の区民の利用に際し、管理運営面での対応が分散する。</li> </ul>             | ○             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・充実した情報セキュリティ確保が可能となる。</li> <li>・閉庁日の区民の利用に際し、管理運営面における一体的な対応が可能である。</li> </ul> |

<比較検証 - 3>

○：一定の水準を確保する △：何らかの課題が残る

| 庁舎整備の基本的な方向性に関する評価項目 |                                                                                 | 分散型庁舎<br>< C案 > |                                                                                       | 統合型庁舎<br>< D案 > |                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                 | 評価              | 検証詳細                                                                                  | 評価              | 検証詳細                                                    |
| <b>(3) 行政効率機能</b>    |                                                                                 |                 |                                                                                       |                 |                                                         |
| 執務空間の快適性             | ・執務に適した最低限の執務環境が確保されていること                                                       | ○               | ・適切な執務環境が確保できる。                                                                       | ○               | ・適切な執務環境が確保できる。                                         |
| 業務効率の向上              | ・日常的業務効率が向上するよう、部署間の連携、連絡の容易な配置・構成とすること。<br>・会議室等の共用スペースを適切に確保し、効率的な運用がされていること。 | △               | ・庁舎が分散するため、関連部署の配置、構成面での制約が生じる。<br>・会議室等の共用スペースの確保は可能であるが、統合型に比べ、効率的な運用面では分散による制約が残る。 | ○               | ・関連部署の効率的な配置、構成が可能となる。<br>・会議室等の共用スペースの確保や効率的な運用が可能となる。 |
| フレキシビリティの確保          | ・将来の機能更新、部署の規模の変化に柔軟に対応する空間構成と規模を確保すること。                                        | △               | ・機能拡張が可能となるが、組織改編や移動等における空間構成面では、統合型に比べ、フレキシビリティに制約は残る。                               | ○               | ・組織改編や移動等の機能拡張に際し、空間構成に対するフレキシビリティが高い。                  |
| IT等<br>情報設備スペースの確保   | ・将来の情報技術の進歩、レイアウトの変更に対応できるよう、床や天井の変換性、設備配管・配線のスペースを十分に確保されていること。                | ○               | ・必要なスペースを確保及び将来における拡張、更新に対する整備が可能である。                                                 | ○               | ・必要なスペースを確保及び将来における拡張、更新に対する整備が可能である。                   |
| 維持管理コストの低減           | ・OA機器の共用化や庁舎維持管理コストの低減が可能な施設計画とされていること。                                         | △               | ・統合型庁舎に比べ、スケールメリット面での非効率性はあるが、維持管理コストの低減を実現する施設計画が可能である。                              | ○               | ・スケールメリットを活かし、維持管理コストの低減を実現する施設計画が可能である。                |
| セキュリティの確保            | ・来庁舎の立ち入り可能な場所を明確にし、個人情報保護がされていること。                                             | ○               | ・明確なゾーニング計画* 12) によりセキュリティの確保が可能となる。                                                  | ○               | ・明確なゾーニング計画によりセキュリティの確保が可能となる。                          |
| 議会機能                 | ・傍聴・情報共有機能を充実させ、区民に開かれた議会機能とされていること。                                            | ○               | ・議会機能に関する設備、スペースを充実させることができる。                                                         | ○               | ・議会機能に関する設備、スペースを充実させることができる。                           |

\* 12) 使用目的等を明確にして、その用途に応じた建物機能の区分けにより平面計画をつくること。

<比較検証 - 4 >

○：一定の水準を確保する △：何らかの課題が残る

| 庁舎整備の基本的な方向性に関する評価項目                   |                                                                             | 分散型庁舎<br>< C案 > |                                                                                                                                 | 統合型庁舎<br>< D案 > |                                                                    |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                        |                                                                             | 評価              | 検証詳細                                                                                                                            | 評価              | 検証詳細                                                               |
| <b>(4) 区民協働の拠点機能 (シティーホールとしての庁舎機能)</b> |                                                                             |                 |                                                                                                                                 |                 |                                                                    |
| 区民利用の自由度                               | ・区民協働の拠点として区民の交流や活動の場が十分に確保されていること。                                         | △               | ・多様な利用実態に合わせた柔軟な空間を整備、確保することができるが、統合型庁舎に比べ、有効面積及び分散による制約は残る。                                                                    | ○               | ・多様な利用実態に合わせた柔軟な空間を整備、確保することができる。                                  |
| 周辺のまちなみとの調和                            | ・区民協働の拠点として、周辺のまちなみに調和し、庁舎としてのシンボル性を持つ計画とされていること。                           | ○               | ・各庁舎のデザインや周辺との景観形成に関する配慮など、十分な対応が必要。                                                                                            | ○               | ・庁舎デザイン、周辺との景観形成に関する配慮など、十分な対応が必要。                                 |
| <b>(5) 環境負荷</b>                        |                                                                             |                 |                                                                                                                                 |                 |                                                                    |
| 設備機器等の省エネ性                             | ・省エネタイプの設備機器を積極的に導入し、省エネや環境負荷の低減が図られていること。                                  | △               | ・省エネタイプ及び高効率型の設備機器等の導入により、環境負荷の低減が可能となるが、庁舎ごとに設備機器を設置することになるため、統合型庁舎に比べ、非効率的である。                                                | ○               | ・省エネタイプ及び高効率型の設備機器の導入など、スケールメリットを活かした一元的なシステムの導入により、環境負荷の低減が可能となる。 |
| ビルオートメーション* 13)                        | ・総合的なビルディング・マネジメントシステム* 14)を導入し、建物全体での機器の適正運転等、環境負荷を低減するための監視・制御が行えること。     | △               | ・建物が複数あり、監視・制御システムが複数となるため、統合型庁舎と比べ、非効率的である。                                                                                    | ○               | ・スケールメリットを活かした一元的なシステムの導入により、総合的な運用が可能である。                         |
| 環境対策の対応度                               | ・自然エネルギーを積極的に活用し、省エネや環境負荷の低減が図られていること。<br>・省エネルギー、省資源対策のモデルとなり得る庁舎とされていること。 | △               | ・自然採光や自然通風、太陽光発電等自然エネルギーの活用が可能となる。<br>・庁舎ごとの対応が必要のため、統合型庁舎に比べて、採用可能な省エネシステムに制約が生じる。<br>・外壁面積が統合型庁舎に比べて大きくなる傾向にあり、外気・日照負荷が大きくなる。 | ○               | ・自然採光や自然通風、太陽光発電等自然エネルギーの活用が可能となる。活用の際には、環境対策を総合的、効率的な計画・運用が可能となる。 |

\* 13) 建物内の空調・熱源・照明・受変電・防災・セキュリティ・エレベーター等の各種設備を総合的に制御、監視、管理するシステムにより、自動化・省力化すること。

\* 14) 各建物の設備機器運行データ、メンテナンス履歴、受電電力量や光熱水費などの保安全管理情報を収集・解析し、建物の最適な予防保全計画を行い、建物資産向上の支援するためのシステムのこと。

【表 12 工事実施における比較検証】

| 比較項目         | 分散型庁舎<br>< C案 >                                                                                  | 統合型庁舎<br>< D案 >                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|              | 検証詳細                                                                                             | 検証詳細                                                                |
| 工事実施における問題点  |                                                                                                  |                                                                     |
| 区民サービスに関するもの | 現庁舎から離れた場所で、仮庁舎による代替庁舎機能を確保するため、段階的に複数箇所での区民サービスを提供することとなり、利便性の低下とともに、利用窓口への案内や周知等に混乱が生じる可能性が高い。 | 新たな庁舎建替工事中においては、現在の庁舎をそのまま機能させることができるため、現状の区民サービスを継続して提供することが可能となる。 |
| 行政機能に関するもの   | 一時的に仮庁舎において執務を行うため、十分な執務環境を確保することが困難となるとともに、現庁舎との部署間の連絡や連携に支障が生じる可能性が高い。                         | 新たな庁舎建替工事中においては、現在の庁舎をそのまま機能させることができるため、現状の行政機能を継続することが可能となる。       |
| 工事施工に関するもの   | 庁舎建替を3段階で、8年間にわたって工事を実施するため、現庁舎周辺では、解体や建設工事における騒音・振動や工事車両の出入りによる交通規制などが長期化し、周辺環境への影響が懸念される。      | 新たな庁舎建替は、概ね3ヵ年程度の工事期間を想定しているが、現在の庁舎への工事上の影響はない。                     |

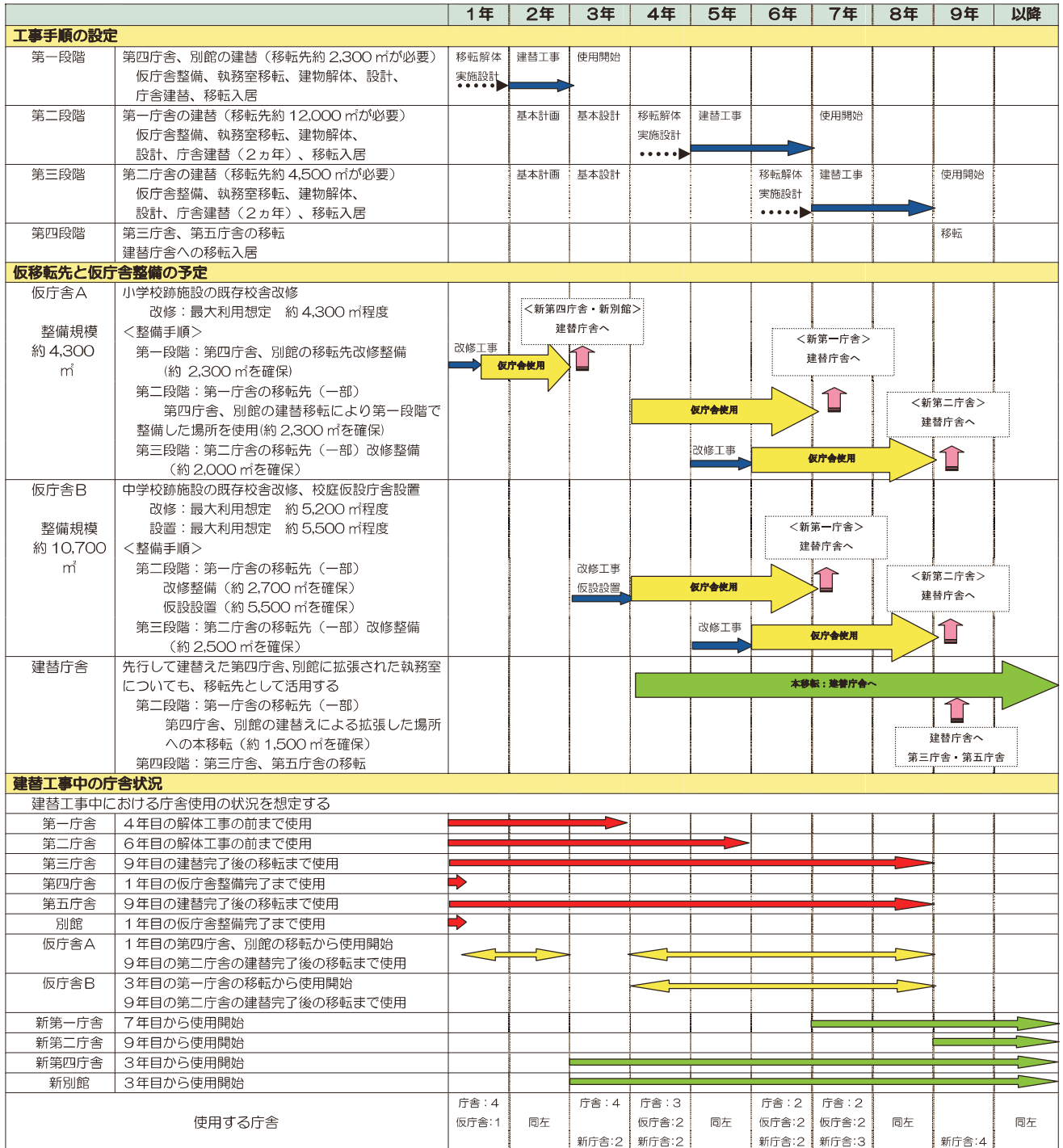
【表 13 C 案における庁舎機能の移転計画】

C 案は、現在の 6 庁舎（現総面積：23,095㎡）のうち、第一庁舎、第二庁舎、第四庁舎、別館の 4 庁舎（現総面積：20,698㎡）について、現在の庁舎敷地で建替を行う計画である。

このため、建替工事に於いて既存建物を解体することとなり、それぞれの庁舎機能を一時的に仮移転し、建替工事完了後に、仮移転先から本移転する必要がある。仮移転先については、大規模な移転用面積が必要となるが、移転先として賃貸が可能な建物が想定できないため、学校跡地等の遊休施設を活用し、必要な改修整備を行い、仮庁舎として使用する。

なお、4 庁舎の建替えに伴う移転面積は、約 18,800㎡程度（現機械室等の仮移転の不要部分を一部面積除外）が必要となるが、当初に、第四庁舎、別館の仮移転先として約 2,300㎡を整備する。建替庁舎への移転後は、第一庁舎、第二庁舎の仮移転先として、約 15,000㎡に新たな整備を加えて仮移転先として確保する。先行して建替えた新第四庁舎、新別館の拡張部分（約 1,500㎡）への本移転も行う。

< 仮移転計画と仮庁舎整備 >



#### (4) 検証の結果

現庁舎に耐震補強工事と大規模改修工事を行うA案、B案については、安全性、区民サービスの維持、分散化の解消、区役所業務の継続性など総合的に考えると施工時はもとより、施工後も様々な課題や影響が残ることが想定される。

また、分散の状況が解消されない上、施工中約10年にわたり、サービス向上どころかかえって、区民サービスの低下を招く。

さらに、目標使用年数まで15～16年であることから、耐震補強工事と大規模改修工事が完了した後、直ちに建替えに向けた検討に入る必要が生じ、実施に要する費用は、二重投資になりかねない側面がある。

なお、B案に関しては、現在居住している複数の隣接する宅地を、施工に必要な用地として確保することも考えなければならない。

これらを踏まえ、現庁舎を活用するA案、B案は、現実的な方策ではないとの判断に至った。

現敷地又は新たな用地に庁舎を建替えるC案、D案については、分散型庁舎：C案と統合型庁舎：D案として「平成20年度報告」における「庁舎検討の基本的方向性」の5つの視点から検討した。

その結果、両案ともに一定の基準は確保するものの、C案には庁舎が分散型であるための課題が残ることが確認された。

また、施工期間中D案は現在の庁舎をそのまま使用続けることができるため、区民サービスや行政効率に影響を及ぼさないが、C案においては事務室の移転を数回繰り返すため、大きな影響を及ぼすことが想定される。

さらに、D案は庁舎の統合化により、有効に活用できる面積を広く確保できることから、将来に向けた多様な需要に柔軟に対応することが評価される。

以上のことから、D案はC案に比べ優位性があるとの結論に至った。

本委員会では、新庁舎の計画実施に向けては、専門的見地から検証し、総合的に判断して、改修よりは建替え、分散型よりは統合型の庁舎が望ましいとの方針が確認された。

「北区役所庁舎のあり方として最も望ましい案は、統合型庁舎を目指して建替えを行うD案であり、C案がそれに次ぐものとなる。」

さらに、建替えを行うまでの期間における、現庁舎の耐震性能に対する暫定的な対策についても十分に検討し、早期に着実な対策を講ずる必要があることを付記する。

### Ⅲ 実現に向けて

---

本委員会では、「北区役所庁舎のあり方」の方針を実現するため、区で実施したパブリックコメントの実施結果も踏まえ、今後検討すべき課題及び留意点について、以下のように整理した。

#### (1) 現庁舎の耐震性能に対する暫定的な対策に関する検討

現庁舎の耐震性能は、第三庁舎、第五庁舎を除く全庁舎に補強対策が求められる。庁舎の建替えを行うまで相当の期間を要することから、暫定的な耐震補強等の対策を講じるべきと考える。

#### (2) 用地の選定及び確保

庁舎の建替えを進めるにあたっては、適切な用地の選定と確保が大きな課題となる。

用地の選定に際しては、すべての区役所庁舎利用者にとっての利便性や行政効率を最も高めることができる立地はもとより、災害対策の拠点となることやまちづくりの観点、周辺との調和を図れる景観づくりや自然環境への配慮を含め、精力的に検証・検討を進めることが重要であると考ええる。

#### (3) 計画的な事業推進

少子高齢化の進展や景気後退による大幅な歳入の減少などにより、現在、地方自治体を取り巻く環境は、かつてない厳しい局面を迎えており、北区の財政状況も例外ではない。

一方、現庁舎の目標使用年数は差し迫りつつあり、さらに、庁舎機能においては、既述のとおり様々な課題に直面していることに加え、災害時に区役所が機能不全となりかねないという危惧がある。

庁舎の建替えは8年から10年を要する事業であることを勘案すると、庁舎建替えに係る基本構想や事業計画など、早急に具体的な検討を行い、事業を推進すべきと考える。

## Ⅳ おわりに

---

本専門委員会は、平成 21 年 6 月から平成 22 年 2 月まで全 6 回にわたり開催し、「平成 20 年度報告」を専門的見地により様々な視点から検証し、今後の北区役所庁舎について検討してきた。

庁舎は区民生活の基盤を支える施設であり、常にその機能を十分に果たすことが求められる。

今後、庁舎建替えの検討を進めるにあたっては、議会及び区民と庁舎に関する認識を共有しながら理解を深めていくことが不可欠となる。

そのためには、基本構想策定段階から区民参画を求め、各計画過程においては必要に応じて意見交換を行うなど、区民が望む庁舎づくりに向けて積極的な取組みを展開すべきと考える。

おわりにあたり、本委員会の検証検討にご協力くださった各位にお礼を申し上げます。