

<平成 21 年度>

## 北区役所庁舎のあり方に関する取組概要



東京都北区

平成 22 年 3 月

この取組概要は、平成 21 年度に行った北区役所庁舎のあり方についての取組みをまとめたものである。

## I 北区役所庁舎に関する検討経過

### 1. 平成 20 年度報告<sup>※1</sup>までの主な取組み

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 力年計画」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 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 耐震診断調査により、耐震補強の方法を検討
平成 11 年度	「北区基本計画 2000」策定（区役所庁舎改築計画の策定） 将来的に庁舎改築計画を策定することを定める。
平成 12 年度	庁舎耐震補強工法の整理 第一庁舎の耐震工法を安全性・機能性・施工性から総合的に比較
平成 13 年度～	庁舎耐震補強及び保全に関する基礎的検討 耐震補強や大規模な改修などを検討
平成 16 年度	「北区基本計画 2005」策定（庁舎の改築及び基金の創設） 将来に備えて庁舎の改築基金を創設することを定める。
平成 17 年度～	「庁舎のあり方・方向性」を再検討 これまでの検討を踏まえて、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 職員による検討のまとめを報告。

※1 「平成 20 年度報告」

平成 20 年度に区職員がまとめた「北区役所の庁舎のあり方についての検討報告」のこと。

## 2. 平成 21 年度の検討経過

### (1) 北区庁舎のあり方専門委員会の設置

北区職員によりまとめられた「平成 20 年度報告」を中心に、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するために「北区庁舎のあり方専門委員会」（以下、「専門委員会」という。）を設置した。

委員は学識経験者 4 名（行政学、建築構造、都市計画、建築設計）と区職員 10 名で構成されている。

#### <専門委員会の検討結果>

専門委員会は、平成 21 年 6 月から平成 22 年 2 月まで計 6 回の検証・検討を重ねた結果、「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、現庁舎を活用する A 案、B 案は現実的な方策ではなく、また、現地で建替えとする C 案より新たな敷地で建替えとする D 案に優位性がある」と確認した。（3 ページ～9 ページ参照）

#### 【専門委員会の検討経過】

専門委員会の開催		主な検討項目
第 1 回	平成 21 年 6 月 29 日	検討方針の確認と平成 20 年度報告に対する質疑
第 2 回	平成 21 年 7 月 14 日	改修案（A 案、B 案）と建替案（C 案、D 案）の妥当性の検討
第 3 回	平成 21 年 8 月 26 日	改修案（A 案、B 案）と建替案（C 案、D 案）の妥当性の検討（継続検討）
第 4 回	平成 21 年 9 月 29 日	分散型庁舎（C 案）と統合型庁舎（D 案）の比較検証
第 5 回	平成 21 年 10 月 23 日	報告書<中間のまとめ>の審議
第 6 回	平成 22 年 2 月 17 日	報告書の審議、決定

※報告書作成にあたっては、専門委員会以外に学識経験委員による「起草委員会」を設置し、確認作業等を行った。

### (2) 北区庁舎のあり方検討特別委員会の設置

北区議会に今後の庁舎のあり方を検討するため「北区庁舎のあり方検討特別委員会」（以下、「特別委員会」という。）が設置された。

特別委員会では、平成 21 年 7 月から平成 22 年 3 月までの間、計 6 回開会したほか、9 月 30 日には福生市役所の視察を実施した。

#### <特別委員会のとりまとめ>

特別委員会は、計 6 回の検討のとりまとめとして、改築を基本的な方向とすることについて了承した。

### (3) 北区ニュース特集号

専門委員会および特別委員会の検討経過とあわせ、平成 21 年 7 月 25 日および 12 月 15 日に北区ニュース特集号を発行した。

7 月 25 日号では、区民の皆さんに区役所庁舎の現状をご報告するとともに、区民アンケートを実施し、12 月 15 日号では、「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を実施して、北区役所庁舎に対する区民の皆さんのご意見を伺い、検討の参考とした。

## II 専門委員会「東京都北区庁舎のあり方について(報告書)」の概要

### 1. 北区庁舎の現状と課題

専門委員会では、「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。

#### (1) 安全性の状況

「耐震診断結果」(下表)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)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。

【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

	第一庁舎						第二庁舎		第四庁舎		別館	
	東側棟		中央棟		西側棟		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	×	0.35										
6階	×	0.44										
5階	×	0.31										
4階	×	0.29	×	0.15*	×	0.42	×	0.35				
3階	×	0.29	×	0.52	×	0.46	×	0.27	×	-		
2階	×	0.29	×	0.42	×	0.37	×	0.27	×	-	×	0.15*
1階	×	0.26	×	0.41	×	0.32	×	0.29	×	-	×	0.34
地下1階	×	0.47	×	0.26			×	0.46	×	-		
総合判定	補強対策が必要 *鉄骨造部分						補強対策が必要		建物強度不足で対策不可能		補強対策が必要 *鉄骨造部分	

×：耐震判定基準を満たしていない

#### (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。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) 狭あいの状況

庁舎の延床面積を職員一人当たりになると 18.7 m<sup>2</sup>となるが、これは、平成 21 年 8 月に行った他自治体の調査における平均 28.81 m<sup>2</sup>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。

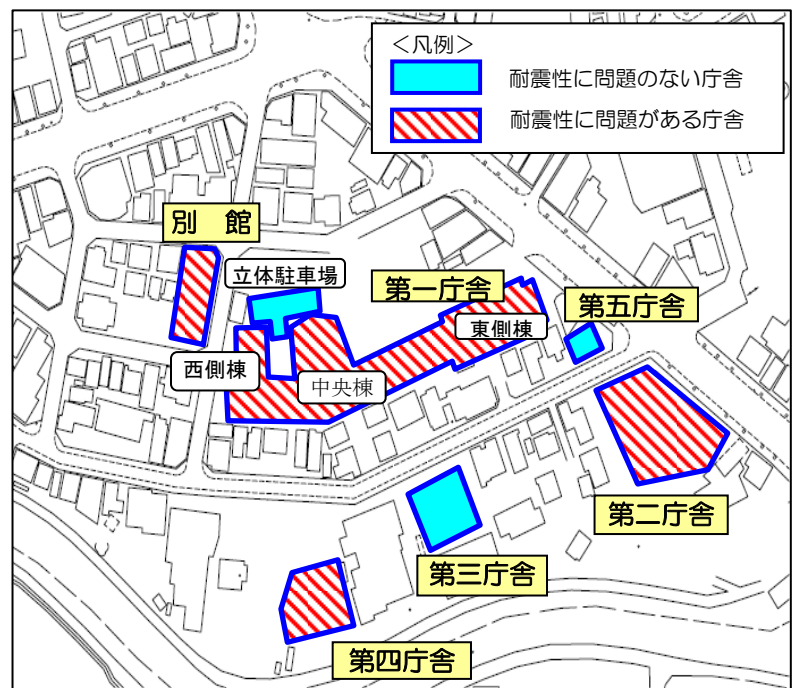
また、自然エネルギーの活用や省エネルギー・省資源を採用したシステムの全庁的な導入が困難であるため、照明や空調システムの面においても非効率を招いている。

【各庁舎の建築年数】

庁舎区分 (敷地面積)		建築年月 (西暦)
第一庁舎 (6,251 m <sup>2</sup> )	東側棟	S43.02. (1968)
	中央棟	S35.05. (1960)
	西側棟	S37.10. (1962)
	立体駐車場	H4.08. (1992)
第二庁舎 (1,781 m <sup>2</sup> )		S38.05. (1963)
第三庁舎 (797 m <sup>2</sup> )		S59.07. (1984)
第四庁舎 (860 m <sup>2</sup> *1)		S36.04. (1961)
第五庁舎 (229 m <sup>2</sup> )		H13.03. (2001)
別館 (570 m <sup>2</sup> )		S35.01. (1960)

\* 1) : 都市計画緑地を除く面積

【各庁舎の配置と耐震状況】



## 2. 専門委員会における検討結果の要旨

### (1) 4案の概要

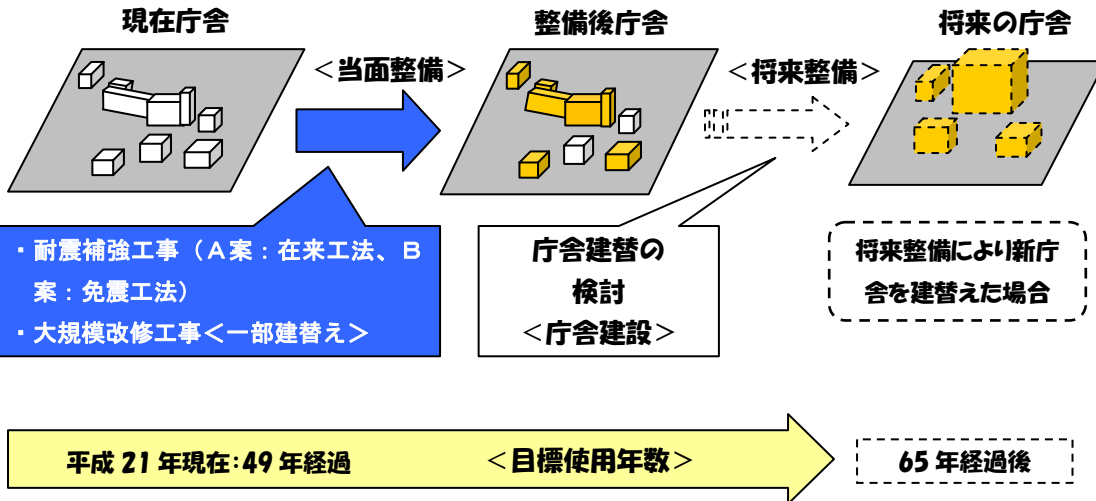
耐震性等に大きな課題を抱える現庁舎につき、庁内的な検討を加えた「平成20年度報告」による4案について、計画案の考え方、庁舎規模の想定、実施に要する費用、庁舎機能などの妥当性について専門的な立場から検証した。

4案は、現在の庁舎に耐震補強工事と大規模改修工事を行う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。

#### A案（在来工法+大規模改修工事）・B案（免震工法+大規模改修工事）

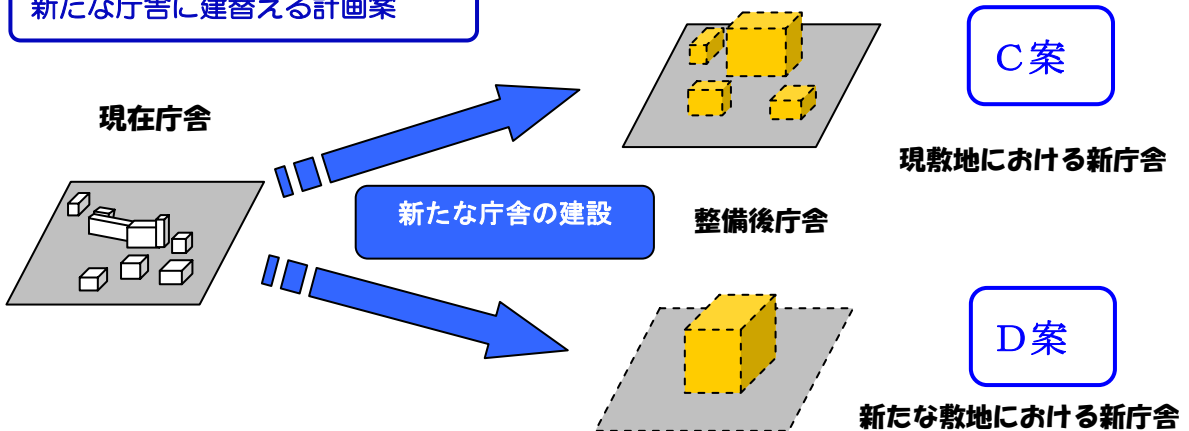
現在の庁舎に耐震補強工事や大規模改修工事を行い、目標使用年数に達する時期に改めて建替える計画案

本案では、現敷地における建替え案により想定比較を行った（将来の新庁舎は新たな敷地における建替え案もある）。



#### C案（建替え、分散型庁舎）・D案（建替え、統合型庁舎）

新たな庁舎に建替える計画案



## (2) 検討の進め方

本専門委員会では第一に、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「庁舎検討の基本的な方向性」の5つの視点、『防災拠点機能』『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、分散型庁舎であるC案と統合型庁舎である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（耐震補強工事と大規模改修工事を行う案）

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になった。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、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り、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（庁舎を建替える案）

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、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バリアフリー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（下表参照）、両案ともに一定の水準は確保するものの、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など、床面積の効率的な活用が可能となる。

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。

【庁舎整備の基本的な方向性に基づく比較検証】（抜粋）

評価 ○：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：C案	統合型庁舎：D案
	評価	評価
<b>1 防災拠点機能</b>		
被災直後の起動性	○	○
機動的な機能連携	△	○
<b>2 区民サービス機能</b>		
利用しやすさ(ユニバーサルデザイン化)	△	○
窓口機能の一元化	△	○
<b>3 行政効率機能</b>		
業務効率の向上	△	○
議会機能	○	○
<b>4 区民協働の拠点機能</b>		
区民利用の自由度	△	○
周辺のまちなみとの調和	○	○
<b>5 環境負荷</b>		
設備機器等の省エネ性	△	○
環境対策の対応度	△	○

(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ライフサイクルコスト（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LCC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以下の「検証の結果」としてとりまとめた。

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、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。

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）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。

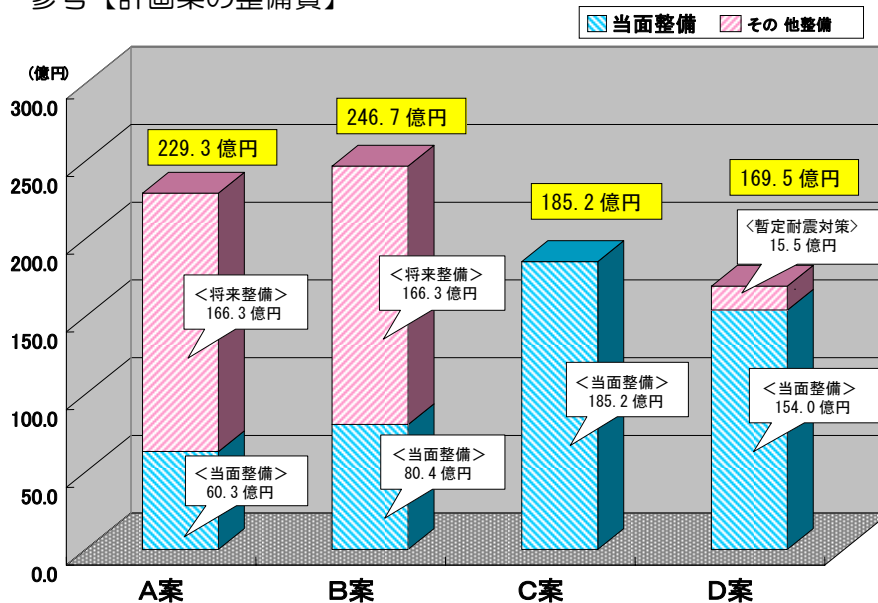
#### 〔検証の結果〕

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以下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。

参考【計画案の整備費】



※当面整備には、各計画案の整備に要する費用（移転、解体、耐震補強工事、大規模改修工事、建替え工事、設計等その他の費用）を計上しています。

※A案、B案の将来整備には、将来的な建替え工事のため、試算としてC案相当の建替え工事費を計上しています。

※D案の暫定耐震対策には、第一庁舎、第二庁舎を相当期間引き続き使用するための暫定的な耐震補強工事の想定補強工事の想定費用を計上しています。

### 3. 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。

### Ⅲ 北区役所「庁舎のあり方に関する基本方針」

専門委員会および特別委員会のとりまとめ、パブリックコメントの実施結果を踏まえ、検証・検討の結果、平成 22 年 3 月、庁舎のあり方に関する区の基本方針を以下のとおり決定した。

#### 「改築を基本的な方向として、 必要な対策・検討を行っていくものとする」

※ ここでいう「改築」とは、「現敷地及び新敷地を問わず新たな庁舎を建設すること」としている。専門委員会報告書における「建替え」と同様の考え方で、既存建物に対して工事を行う、いわゆる「改修」や「増改築」とは異なる。

### Ⅳ 今後の予定

今後の主な計画手順は、以下のとおりである。

#### 1. 基本構想の策定

平成 22 年度は、庁舎改築に向けた基本構想の策定検討を開始する。

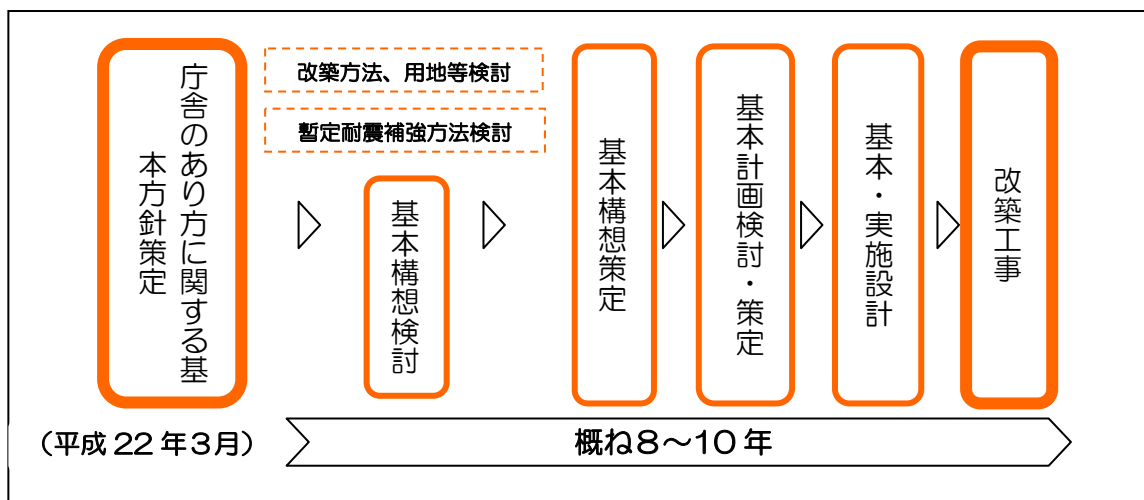
平成 23 年度末の基本構想策定を目指して、区民代表や区議会、学識経験者などによる検討会を設置し、様々な視点から意見交換を行い、区民が望む庁舎づくりに向けた取組みを展開していく。

#### 2. 暫定的な耐震補強対策

平成 22 年度に、現庁舎に対する暫定耐震補強対策として、補強方法・工法を含めた検討および実施設計を行い、暫定耐震補強工事を平成 23 年度に実施する予定である。

#### 3. 今後の計画手順

現段階で想定している、庁舎改築を基本とした場合の主な計画手順は以下のとおりである。



## 北区役所庁舎のあり方に関する取組概要

発行年月：平成22年（2010年）3月

発行：東京都北区

編集：東京都北区総務部総務課・営繕課

〒114-8508

東京都北区王子本町1-15-22

電話 03(3908)8628

刊行物登録番号：21-1-140