

東京都北区新庁舎建設基本構想検討会（第7回）議事録

- 日時 平成23年7月5日（火） 午後6時30分～午後8時30分
- 場所 北区役所 第2委員会室
- 委員（出席者）20名 （欠席者）1名
- 次第
 - 1 開会
 - 2 前回確認
 - 3 議事
 - (1) 望ましい立地条件の考え方について
 - (2) 事業手法の考え方について
 - (3) その他
 - ・ 次回日程について
 - 4 閉会
- 配布資料
 - 東京都北区新庁舎建設基本構想検討会（第6回） 議事録 …資料1
 - 立地条件 …資料2
 - 事業手法 …資料3

● 議事録

1. 開会

○事務局

今年度初めて出席される委員3名をご紹介します。

2. 前回確認

○事務局

前回は、今年度の進め方及び庁舎規模の考え方について検討した。立地条件の前提にもなる庁舎規模は、資料1の11ページ下の委員長発言にあるように、現段階のものであり確定ではないという留保付きで、33,000㎡とされた。

前回の検討会でいただいた宿題についてお答えしたい。

資料1の4ページの上から3番目の委員発言、アンケート原文の公開について。北区ニュースアンケートには、例えば赤羽区民センターの隣に住んでいるなど、アンケート

の文章中にも個人情報が含まれている。また、アンケート募集の際に原文を公開する旨の周知はしていない。しかし、区が保有する文書であることから、情報公開請求に基づき開示するという対応にさせていただきたい。

資料1の6ページの上から2番目の委員長発言、庁舎と防災センターとの違いについて。また、12ページの一番上の委員発言、防災拠点機能に関する他自治体の事例について。

参考資料の1ページをご覧ください。北区の地図に防災センターと区役所を掲載している。両者の距離はほぼ1.2キロである。庁舎の防災拠点としての第一の機能は、災害発生時に災害対策本部を設置することであり、災害対策本部は、統合的な指揮・決定、情報収集・把握、関係機関との連携・調整、避難勧告命令の決定、支援要請の決定などを行う。第二の機能は、防災情報設備、機器類を設置することである。

防災センターは、庁舎に災害対策本部が設置できない場合の代替施設としての機能と、防災情報設備、機器類の設置の機能を有している。これらに加えて、災害発生の際に必要なとされる物資の保管、災害発生時に避難場所などに物資を輸送するための拠点機能、平常時の「防災教育の場」としての機能を有している。

参考資料の2ページをご覧ください。青梅市役所の災害対策本部に関する図と写真を掲載している。

他の自治体との拠点機能の比較という点では、無線やアラート等、基本的にはどこも北区とあまり変わらないが、千代田区のように区内に定点カメラを設置しているところもある。

資料の青梅市役所では常設の災害対策本部室を保有している。災害時には、災害対策本部室に隣接する204会議室から206会議室の仕切りを除き、1つの大きな部屋として使う。前回の検討会で、委員から、平時と非常時では部屋の機能が異なるのではないかという指摘をいただいていたが、青梅の会議室はその通りの使い方をしていると考えられる。

議事録に戻る。資料1の8ページ、下から2番目。総合窓口を設ける場合に必要な床面積は何㎡かというご質問があったが、立地条件の検討の中で説明したい。

資料1の12ページ、下から3番目。用途別の現況面積を何%と割合で示してほしいとのご意見があった。参考資料3ページをご覧ください。一番右の欄に、北区現庁舎の機能別の面積を記している。あるスペースをどの機能に分類するか、また、執務機能と区民サービス機能をどう区別するかなど課題はあるが、3ページ下のように分類した。北区現庁舎は、総合窓口がなく、また待ち合いスペースが狭いということ、この数字からも把握することができる。

資料1の13ページの上から2番目、区民交流機能の稼働率に関する資料は、次回までにご用意する。

前回までの確認は以上である。

○委員長

ご意見はあるか。青梅市の災害対策本部室は、平時は空室なのか。

○事務局

災害対策本部以外の用途に使うかは確認していない。

○委員長

北区には災害対策本部専用の部屋はないという理解でよいか。

○事務局

その通りであり、災害対策本部を設置する場合は庁議室を利用している。

○委員長

3月の地震の時も庁議室に設置したということか。防災センターとの役割分担については、庁舎が危険な状態になることも考えられるので、ある程度庁舎と同様の機能を残しておく必要があると理解した。

3. 議事

(1) 望ましい立地条件の考え方について

○委員長

引き続き、望ましい立地条件の考え方について説明願う。

○事務局

資料2をご覧いただきたい。庁舎はどのような場所にあることが望ましいかを考えるための切り口を、検討項目として掲げている。検討項目は、区民の利便性、防災拠点、まちづくり、事業の実現可能性、の4点である。

2ページ目をご覧いただきたい。検討項目は立地条件を検討する際の指標となるもので、調査事項は、検討項目を具体化したものである。

第1に、新庁舎のめざすべき庁舎像には、人にやさしい庁舎、区民に開かれた庁舎があり、これらを実現するためには区民が利用しやすい便利な場所にあることが必要と考えられることから、区民の利便性という検討項目を設けた。

第2に、めざすべき庁舎像には、安全・安心の拠点となる庁舎があることから、防災拠点という検討項目を設けた。

第3に、めざすべき庁舎像に、環境に配慮し長持ちする庁舎、北区のシンボルとなる庁舎があり、周辺環境との調和に配慮する必要があることから、まちづくりという検討項目を設けた。

第4に、新庁舎建設事業を推進するためには、事業が効果的、効率的、かつ確実に進むという立地条件であることが必要であり、事業の実現可能性という項目を設けた。

資料2の3ページ目、表の右上欄は、確認事項ではなく調査事項に修正させていただきたい。利便性に関する調査事項として、庁舎へのアクセスの容易性、関連施設へのアクセスの容易性、民間施設からのアクセスの容易性をあげている。立地条件を考えるうえでこの事項は不要ではないか、あるいはこういう視点も必要ではないか、などのご意見をいただきたい。

○委員長

現時点では、具体的な候補地を比較考察するという議論の方法をとることができないため、多少抽象的な議論にはなるが、その点は了解していただいていると理解している。では事務局の方から引き続き説明願う。

○事務局

区民の利便性という切り口では、まず庁舎へのアクセスの容易性を調査することが考えられる。具体的には、駅やバス停からの距離、代替的公共交通機関、人口重心である。参考資料4ページに人口分布図を添付している。町丁目別に区分した分布図であり、赤の部分は人口密度が高く、グレーの部分は低い。

次に、関連施設へのアクセスの容易性を調査することが考えられる。区民が区庁舎で手続をするときは、関連する事務を扱う税務署、都税事務所、法務局でも手続をすることが多いのではないかと考えられ、円滑に手続を進めるためには関連施設が近隣にあることが望ましい。

さらに、民間施設からのアクセスの容易性をあげている。日常生活に密接に関連する施設が近隣にあれば気軽に庁舎に立ち寄っていただけるのではないかと考えた。

以上が区民の利便性という切り口での調査事項である。いただいたご意見は、表を映し出した画面上で、直接書き込み、あるいは削除していく。

○委員

人口重心に近いということを挙げているが、重心はどこにあるのか。

○事務局

どこに重心があるかより、立地条件として人口が集中している地域を念頭に置く必要があるかどうか、ということをお示ししている。

○委員

おそらく新庁舎は王子か赤羽で落ち着くのだろうが、人口は北区の中心に集中しており、人口の重心からすると区を中心に建設するのが便利と読める。東十条に庁舎を建設するのか。

○委員長

区の端では困るが、人口重心という言葉では語らない方がいいかもしれない。人口の分布の中でできるだけ公平な位置、などに変えていただくのがいいかもしれない。

○委員

東京都内の自治体では、人口重心が自治体の端にあることはない。しかし、たとえば静岡市役所は市の南端にあるが、北の方は山岳地帯であまり人は住んでおらず、人口分布から見ると適切な位置にあることがわかる。北区においては、王子であっても赤羽であっても、ある程度公平性は確保できるといえる。

○委員長

人口分布を考える意味はあるだろうが、人口重心を出すのは難しく、言葉の選び方は考える必要がある。

○委員

4つの検討項目の順序には意味があるのか。たとえば区民の利便性が最重要、など。

○事務局

優先順位は考えていない。これらの視点は庁舎の立地条件としての一つの切り口と考えていただきたい。

○委員

優先順位を付けているのでなければよい。しかし、地震の後は防災が強調されており、何を優先するかは議論する必要がある。

人口重心が十条や東十条にあったとしても、赤羽や十条が不便というわけではない。

この検討項目は、実際の候補地が出た時どの程度拘束力を持つのか。ここにあることが判断材料になるのか。

○事務局

判断材料あるいは指標になると考えている。

○委員長

どこにウェイトを置くかは、候補地が具体化したときに議論するのもよい。

○委員

民間主要施設からのアクセスの容易性について。商業施設や金融機関からの距離を調査項目とすると、庁舎は賑わいのある場所でなければいけないのか、ということになる。そこまで必要だろうか。たとえば、金融機関は、近隣になくとも区役所の中に設置するなどの工夫をすれば済む。商業施設まで立地条件の中に入れて、33,000 m²を建てられる土地を見つけるのは難しくなるのではないか。

○委員

項目は、あくまで理想としての目安であり、絶対必要というわけではないのではないか。

○委員

近い方が便利、という程度のことか。

○委員

より気軽に庁舎に立ち寄りやすくするために民間施設からのアクセスという項目を設けているようだが、庁舎は用がある時に立ち寄るのであり、わざわざ立ち寄りやすくする必要はないのではないか。

行政にとって効率的である、という項目がないのが疑問である。行政の効率性を考えた場合、遠くに銀行があると職員が頻繁に遠くに行く必要があり、効率性の点で妥当でない。区民にとって望ましい位置もあるだろうが、区は都や国とも仕事をしているのであり、区にとって望ましい位置もあるのではないか。

○委員長

行政の効率性という新たな項目を設けることも考えられるが、具体的な調査事項を入れるのが難しいかもしれない。また、職員にとっての視点もここに含まれるかもしれない。

では、次に防災拠点について。

○事務局

まず調査事項として、災害に対する危険度を挙げている。参考資料の5ページをご覧ください。東京都が発表している資料であり、地震に関する各地域の危険性を危険度ランク図としたものである。ハザードマップも参考にしていきたい。

次の調査事項として、災害時のアクセスの容易性を挙げている。情報入手や一時的な避難が可能となるよう、区民にわかりやすく、職員が参集しやすい場所であることが必要である。また、幹線道路から近い、複数の経路があることも重要である。

さらに、災害時には他の機関と連携して対策を実施するために、関係する消防署、警察署等との場所的な近接性と、通信による連携の容易性を調査することとしている。

○委員長

ご意見はあるか。

○委員

不要な項目はないと思うが、優先順位を決めなければならないと思う。災害に対する安全度は上位に来るのではないか。地震等に対応できるとの表現に含まれるのだろうが、ストレートに地震や水害に対し安全な立地である、と書いてよいのではないか。水没する可能性が高い立地は避ける、活断層にきわめて近いところは避ける、などはどうか。

○委員

現段階で優先順位を考えると災害に対する安全度は第一になるだろうが、今後は流動的になることも考えられることから、この表現でもよいのではないか。

○事務局

地震や水害に対して、建築的対応で対処できる部分があることを考えると、災害に対する安全度は配慮の重さとして考えることになるのではないか。

○委員

先日、被災地に行き、津波の被害を受けた庁舎を見た。地震と荒川の水害が同時に起こった時にどうするか考える必要がある。ハザードマップで想定している水害が発生した場合、北とびあのような建物が機能するのか、率直に言って心配である。

○委員

ハザードマップは、荒川の氾濫という200年単位の想定になっている。この状況を踏まえつつ、現在の技術をもってすれば、庁舎機能は維持できると考えている。

○委員

荒川が氾濫するに至らなくとも、堤防が崩壊する、または決壊することにより、北区は水に沈むことが考えられる。マスタープランにはスーパー堤防を整備すると書いてあった。今は財源不足で止まっているのだろうが、ぜひスーパー堤防を実現していただきたい。

○委員

荒川が氾濫しても、北とびあの2階以上は水に沈まず残る。残った部分で機能を維持するという想定のもとで準備すればよい。高台であることは一つの望ましい指標ではあるが、他の場所であっても対応することはできる。

○委員

庁舎に防災拠点機能を備えるのであれば、立地は非常に重要な問題である。地震以降、庁舎の立地に関し対応を変えている自治体が多い。和歌山県印南町では、もともと庁舎を高台に移す予定であったが、時期を1年繰り上げて移転することにした。愛知県半田市では、基本設計延べ床面積を1.5倍にし、階数を増やすことにした。建設費も膨らむという。千葉県一宮町では、現在の場所で庁舎を建替えることにしていたが、地震後は海の近くの現地ではなく、巨費を投じて内陸部に移転して頑丈な建物にしてほしいという意見が出ている。

想定外ということにならないように、あらゆる災害を想定して検討する必要がある。ここに書いてあること自体はどれもよいが、むしろどういう災害にどういう対策をとって備えておくべきか、その優先順位はどうするかは調査項目として決めておく必要がある。立地条件は、最終判断ではないが、低地よりは高台の方がよい、という程度のことは組み込んでおく必要がある。

○委員長

災害の問題を重視するという問題意識は共通すると思うので、何を意味しているか、などについてコメントや解説を付す必要があるかもしれない。言葉遣いについては事務局で検討していただきたい。

○事務局

次に、まちづくりという検討項目について。北区の長期計画、中期計画、都市計画マスタープランと整合すること、及び、周辺の状況との調和を調査事項としている。

○委員

周辺の状況と調和することは重要だ。庁舎建設でもっとも配慮すべきは、庁舎の北側がどうなるかだ。商業地域でもマンション等がある場合は、北側から反対運動が起こり

建設できない可能性がある。

○委員長

周辺の状況にはそういう問題もある。

地域防災計画との整合もまちづくりの項目に入れてよいのではないか。北区の地域防災計画は今後見直しが始まるのか。

○委員

災害対策のあり方については、補正予算をいただき、今月中に検討会を設置して議論し、その中身を地域防災計画の改定に反映させる予定である。国や東京都の動きを見極めつつ、また北区独自でも3月11日の検証を踏まえて検討を進めるところである。

○委員長

北側がマンションか商業地域かで問題は異なるのであり、北側への配慮と書くのは限定的になる恐れがある。また、調和するかどうかは、デザインや設計によっても変わる。

では次に、事業の実現可能性について

○事務局

事業の実現可能性について、適正規模用地の確保を調査事項としている。具体的には、低層階に総合窓口が設置可能であること、想定面積33,000㎡の規模を確保できること、である。

参考資料6ページをご覧ください。総合窓口の配置の仕方は多様であるが、ここでは代表的な例を示している。参考資料7ページは千代田区の事例で、図中の⑨が総合窓口課である。一つの窓口で複数の手続を済ませることができ、内容によっては、所管課が窓口まで出向いて対応する。来庁者は窓口を渡り歩く必要がなく、基本的にはこの窓口で全て済ませることができる。

参考資料8ページでは立川市役所をご紹介している。「区」は「市」に修正させていただきたい。基幹的なサービスを1階に配置し、関連する部門をグループ化して市民の動線が効率的になるようにしている。具体的には、基幹系と福祉系を1つのグループ、子育て系を1つのグループ、課税・納税などその他を1つのグループにしている。

参考資料9ページでは福島市役所をご紹介している。この中では一番新しい庁舎である。北区の区民事務所は、一番この形に近い。一連の手続を1つの窓口で対応することができ、また関連する窓口は隣接して設置している。コンビニサービスという形である。個々の込み入った話や相談についてはそれぞれの所管課に行っていただくものとしている。

北区で総合窓口を設けた場合、庁舎の建築面積がどれくらいになるかを試算したものが参考資料 10 ページである。①は 1 階に基幹系サービスと福祉系サービスの 10 課すべてを配置した場合である。この場合の 1 階の床面積は共用部分を含めて約 7,600 m²になる。②は窓口サービスを基幹系・福祉系に分けそれぞれ 1・2 階に配置した場合で、約 4,800 m²の床面積が必要になる。①の場合、空地を考慮すると 12,000 m²程度の敷地が必要である。②の場合は約 8,300 m²程度である。

結論として、新庁舎の敷地は、33,000 m²の建物を建てられること、及び、総合窓口を設けるため 1 万 m²程度の面積を持つことが必要と考えている。

以上が、立地条件の事業の実現可能性という検討項目の、適正規模用地の確保、という調査事項についてである。

次の調査事項として、土地の取得に費用を要するかは別として、事業費が妥当性のある金額であるかを調査する。

また、老朽化が著しいことから、迅速に事業を推進する必要がある、効率的なスケジュールを設定できるかを調査項目としている。

さらに、施設の効率的な適正配置のため、他施設との調整や連携を図ることができるかも調査事項としている。

○委員長

ご意見はあるか。

○委員

土地の敷地面積は延べ床面積と容積率から逆算することになる。商業系であれば 10,300 m²程度、住居系で容積率 200%程度のところであれば 11,650 m²程度になる。そうすると、敷地面積は 10,000～12,000 m²と出した方がいいのではないか。

○委員長

逆算するだけでなく、建物のほか空地も含めた上で敷地面積を出している。

将来、基本計画が具体化した段階で検討する必要があるかもしれないが、現段階では 1、2 階に基幹系サービスを置くという前提で検討している。

○委員

1 万 m²という数字は大きすぎてイメージがわからない。1 つの窓口で完結するタイプである千代田は何 m²なのか、また、つくばは何 m²なのか、教えてほしい。

○事務局

次回報告する。

○委員長

千代田のワンフロアあたりの床面積は狭く、関係課の職員の一部が総合窓口で対応しているが、複雑な話になる場合は上の階の各課に行ってもらっている。

立川は、1階に子ども、高齢者、住民票などに関係する課がすべてあり、1階のみで移動する形になっている。2階には、建設課など区民が頻繁には行かない課がある。

○委員

3点申し上げたい。まず1点目、建物の高さによっても必要な敷地面積が異なるため、幅を持たせた記載がよいのではないか。また、すべて1階に配置すると12,000㎡、1階と2階に配置すると8,200㎡ということだが、1万㎡は1.5階で対応するというのか。8,000㎡から12,000程度など、幅を持たせた記載にするのがよいのではないか。

2点目は、北区と人口規模が近く、かつ庁舎の建替えをしている区における、庁舎の敷地面積を教えてください。

3点目は、現庁舎の敷地面積はどれくらいか、買収できる可能性がある土地を含めるとどれくらいか。

○事務局

1点目について。総合窓口でどれくらいの面積が必要かによって低層階の床面積が決まることから、敷地面積を考えるにあたり、まず総合窓口の面積を示した。約7,600㎡、または約4,800㎡が望ましいとし、ここから逆算した。総合窓口を1、2階に分けて設置する場合の建築面積は4,800㎡であり、また住居系地域の建ぺい率は60%であることから、1万㎡の敷地であれば十分である。商業地域は80%だが、周辺のことを考えると建ぺい率通りの面積を確保することは難しい。必要な敷地面積は諸条件によって異なるのであり、幅を持たせた記載は望ましいと考えられる。

2点目の敷地の面積は、次回以降お示ししたい。近時都市部で建てられた庁舎は千代田、豊島、福生、立川などであり、区の建て替えはあまりない、練馬や足立でも15年くらい経過している。

3点目の現庁舎の敷地面積について。現第一庁舎の敷地面積は約6,000㎡、1階の床面積は約2,600㎡。第一庁舎から別館まで全部含めた敷地面積は約1万㎡で、延べ床面積は約23,000㎡となる。

○委員

現段階ではあまり厳密な想定はできないので、決めつけるような示し方は避けるべきである。

10年後は業務の在り方も市民が求めるサービスも変わってくる。国からの仕事の移管もあり得るなど、不確定要素が多い。いま議論していることは、候補地がいくつか出てきたときに、相対的な評価をする際の指標となるのではないか。

これらの他、役所の業務の効率という観点も重要ではないか。より広い意味で、総合的成本という項目を入れてはどうか。立地によってコストは変わる。たとえば傾斜地や地盤の悪いところに建設するとコストは高くなる。駅から遠いところに建てると新たに交通機関を整備する必要が生じるため、コストが高くなる。また、階数を減らし平屋にした場合、階数を増やしてエレベーターを使う場合よりも移動に時間がかかるというデータがある。どの程度の高さにするかも業務効率の中で議論する必要がある。

○委員長

建ぺい率とのチェックも考えられる。また、お金の問題だけでなく、効率性を含めたことを確認するという項目を設けてもよいかもしれない。

○委員

参考資料 10 ページ、総合窓口に関する課は 10 課とされており、この中には生活保護や生活相談を担当する生活福祉課が含まれていない。立川市役所の 1 階には生活福祉課や相談室がある。千代田は 3 階に生活福祉関連がまとめて配置されている。昨今、生活保護や生活相談で来庁される方も多くなっており、一定のスペースが必要と考えられる。総合窓口に必要な面積を算定する際に生活福祉課を除いているのはなぜか。

○事務局

1、2 階に配置する優先度が高い、あるいは利用の頻度が高い課をまとめている。生活福祉課に訪れる区民も多いが、区民全体の割合からいうと、1 階になければならないかというのは議論になるところかと思う。その観点から今回は 10 課で検討している。

○委員

確かに全区民が行くところではないが、非常に重要な相談窓口であるので、1 階の総合窓口のところに、税金等の手続きだけでなく、失職などした人たちが相談できるところがあれば望ましいので、検討していただきたい。

○委員長

総合窓口にどの課が入るかは今後変わる可能性があるが、区民の必要性の高い課は低層階にまとめるという認識を共有しているという理解でよいか。

新たな項目に関しては、事務局でまとめていただきたい。

○委員

総合窓口ができるのは理想的ではあるが、総合窓口がネックになって立地の選定が進まないのは望ましくないと思われる。

先日、葛飾区役所の福祉総合窓口を視察した。ここは、迷わない窓口、動かない窓口、待たない窓口を掲げている。北区と同じくらいの建築年数の建物を活用し、年末に突貫工事を行って改築することにより区民のニーズに応えようとしており、学ぶべきところが多い。

北区でも1万㎡の広い土地が確保できればよいが、それに固執して庁舎の建設が遅れては区民サービスにとってむしろ悪いのではないか。区民にとって利便性の高い区役所であればよいのであり、敷地面積は幅を持たせて考えてはどうか。

○委員

昨年本検討会で視察した千代田区や立川市の状況を資料から見ると、総合窓口には多様な形があると考えている。取扱業務をどれだけ広げるか、福祉、子育てなど、自治体の業務をどう進めていくか、窓口業務がある課は執務スペースもすべて同じ場所に集めなければならないのか、バックヤードと窓口を分けて配置することは可能か、職員が窓口で対応できるかなど、様々な問題があると考えている。敷地などを含めて制約条件の中で、総合窓口をどのような形にするか、時間をかけて考えていきたい。

○委員長

総合窓口の重要性は皆さんにご理解いただいていると思う。敷地面積は、ある条件のもとで8,000㎡～12,000㎡となっているが、こうでないといけない、という訳ではない。

どのような条件のときにどのような影響を受けるかなどについて、わかりやすい解説を加えることが望ましい。

○委員

北区では立川市のような郊外型の庁舎を建てることは難しい。区民が頻繁に使う課を執務空間ごと丸ごと低層階に集めるためにはかなりの建築面積が必要となる。総合窓口の在り方を弾力的に考えることによって1階に必要な面積は変わる。駐車場も、立体駐車場にするか、平置きにするか等によって必要な面積が変わる。都市型の庁舎になるということを前提に考える必要がある。

○委員長

立川は、国有地の活用により広い土地を確保できており、様々な条件に恵まれていた。また、人口規模は北区の半分以下であり、課のボリュームも北区とは異なる。

国との合築により限られたスペースを有効に活用した千代田区と、比較的条件の良い中で検討した立川の両方を紹介しているのは参考となる。

豊島は超高層の建物を予定しており、上層階はマンションの合築である。また、文京区や足立区も批判もあるようだし、かなり前の建築だ。理想的な例を探すのは結構難し

い。

防災拠点など、いざというときには区民の役に立つ点は重視すべきではないか。また、最後に総合的な評価という検討項目をあげてもいい。さらに、表の言葉が独り歩きしないように補足する意見などを書くことが望ましい。

今日議論された検討項目あるいは調査事項は、絶対的な条件ではなく、判断のための指標ということである。次々回の検討会では、前回の分も含めて整理されたものを出していただき、再度議論したい。

○委員

検討項目に「区民の利便性」とあるが、行政の観点も含めるのであれば、単に「利便性」としてはどうか。

○委員長

職員にとっての利便性も指摘することで、今後検討したい。

(2) 事業手法の考え方について

○委員長

次回の検討会の紹介をお願いしたい。

○事務局

資料3をご覧いただきたい。これは、次回検討していただく事業手法についての予習資料である。公共直営従来方式と、PFI手法を掲げている。事業手法は他にも多くのスタイルがあるが、まずは代表的なものを上げている。次回の検討会で各手法のメリット、デメリットを考えていただくため、ここにはそれぞれの基本的な事柄を紹介している。以下、コンサルタントから説明がある。

参考資料7をご覧いただきたい。事業手法にはたくさんのパターンがあるが、ここでは従来方式とPFIの概要を整理している。

まず、公共直営従来方式について。この方式の特色は、施設的设计・建設・維持管理の各段階で、行政が各事業者と契約を締結することである。それぞれの契約の期間は1年未満から数年で、基本設計、実施設計など、その都度業者に発注する。設計が完成したら工事をし、この段階では建築工事と設備工事に分ける形で発注することが多い。維持管理は、清掃、警備、保守点検を毎年度発注して契約するパターンが多い。それぞれの代金の支払い方は、設計時に設計費を、建設時に建設費を、その時々で支払うことに

なる。維持管理は、毎年度発注するので、毎年度それぞれに対応する金額を支払うことになる。

施設整備に係る資金調達は、公共直営従来方式では、一般財源、補助金、起債などから支払をする。その他の特徴として、仕様発注が挙げられる。公共直営従来方式では、施行方法まで設計書等で定めた上で発注する。

以上に対し、民間活力の導入として広がっているのがPFIである。施設の維持管理も含む、長期間の契約を行う。契約の相手方は、個別の事業者ではなく、PFI事業者である。PFI事業者は、PFIのために設立された会社、すなわちSPCである。建設などの具体的な業務をするのはSPCではなく、業務ごとに発注を受けた事業者である。

施設整備費は、民間事業者が民間金融機関から調達する。一括発注、長期契約が特徴で、設計・建設費についても毎年平準化した形で支払う。区は事業の契約期間中に、主に一般財源からサービス対価を支払うことになる。発注方式は性能発注で、具体的な仕様ではなく、性能ないし水準を定めて発注する。

参考資料 12 ページに、従来方式としてつくばの、PFIとして千代田の事例を挙げている。つくばは、平成 18、19 年に設計をし、19 年に工事請負、22 年に開庁している。他方、PFI で整備した千代田は、国との合同庁舎の計画を平成 13 年に決定、15 年に実施方針の公表、16 年に設計・建設・維持管理・運営を含む一括した契約を締結している。事業期間は約 18 年。

その他、つくばの事業費は約 77 億円。延べ床面積は 21,000 m²。設計・建設はそれぞれ別個に発注している。

千代田の事業費は、設計・建設で約 73 億円、維持管理で約 19 億円。延べ床面積は、区所有分で 24,500 m²。九段 PFI サービス株式会社に設計・建設・維持管理・運営を一括発注し、九段 PFI サービス株式会社がそれぞれの業務を個別の事業者が発注している。建物は区分所有である。

○委員長

今回は、さらに資料を加えてそれぞれの手法の特徴について議論していただくことになる。実際にどの手法をとるかは議会で選択してもらうことになるが、この検討会では、手法についても俎上に載せて議論を深めたい。

財政についてはどうか。

○事務局

財源の裏付けとなるいくつかの方法を提示したい。

○委員長

他に事務局に対して求める資料はないか。

(3) その他

- ・次回日程について

○事務局

次回の日程は8月9日(火)18時半からで、場所は北とびあを予定している。第9回は10月6日(木)夜、場所は庁舎を予定している。最終回は11月1日(火)だが、区長報告等もあるのでお昼をはさむ形の会議になる予定である。10時または11時の開催にしたいと考えている。

○委員長

第8回後は、事務局で今までの議論をまとめていただきたい。第9回では最終報告書の素案が出されるが、それをどういう形にしたいかも次回議論した方がよいかもしれない。たとえば、シンボルとしての庁舎に対して区民から異論があったことにどう対処するかなども含めて、たたき台を出していただき、構成や今後の事務局の作業について話し合いたい。

4. 閉会

○高見澤委員長

本日の検討会を終了する。

—閉会—

第 7 回

東京都北区新庁舎建設基本構想検討会 次第

平成 23 年 7 月 5 日(火) 18:30~20:30

場所：北区役所 第2委員会室

1. 開 会

2. 前回確認

3. 議 事

(1) 望ましい立地条件の考え方について

(2) 整備手法の考え方について

(3) その他

・次回日程について

4. 閉 会

<配布資料>

○東京都北区新庁舎建設基本構想検討会（第6回）議事録 …… 資料1

○立地条件 …… 資料2

○事業手法 …… 資料3

立地条件

1. 立地条件の考え方

新庁舎の立地条件は、以下の4つの項目により調査します。

検討項目	調査事項	
区民の利便性	庁舎へのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅・バス停からの距離、または他の公共交通機関などの代替 ・ 幹線道路との距離 ・ 人口重心
	関連施設へのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 税務署、都税事務所、法務局等との距離
	民間主要施設からのアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設、金融機関等との距離
防災拠点	災害に対する安全度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地震や水害などの災害に対応可能である
	災害時のアクセスの容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路との距離 ・ 複数の経路がある
	他の機関との連携の容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防署、警察署等との近接性、通信等による連携の容易性
まちづくり	各種計画との整合性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本計画、中期計画、都市計画マスタープランと整合する
	周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の状況と調和する
事業の実現可能性	適正規模用地の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延べ床面積 33,000 m²の規模を確保できる ・ 低層階に総合窓口を設置するための建物面積を確保できる ・ 敷地面積約 10,000 m²の用地が確保できる
	財政負担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 負担可能で妥当性のある金額である
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 効率的な事業スケジュールを設定できる
	施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他施設との調整や連携を図ることができる

2. 立地条件に関する検討項目及び調査事項の関係

検討項目は、立地条件を検討する際の指標となるものです。

調査事項は、検討項目を具体化したものです。

建設候補地が具体化した段階で、各項目から検討し、それによってめざすべき庁舎像の立地条件を満たしているかを調査します。

3. 検討項目について

新庁舎の建設においては、「人にやさしい庁舎」、「区民に開かれた庁舎」をめざしており、区民が利用しやすい便利な場所にあることが望まれます（**区民の利便性**）。

また、「『安全・安心』の拠点となる庁舎」をめざしており、災害時に防災拠点として機能する場所にあることが望まれます（**防災拠点**）。

さらに、「環境に配慮し、長持ちする庁舎」、「北区のシンボルとなる庁舎」をめざしており、今までのまちづくりのあり方や周辺環境と調和することが求められます（**まちづくり**）。

そして、新庁舎建設事業を円滑かつ確実に進めるため、新庁舎建設事業が実現可能な土地であることが必要です（**事業の実現可能性**）。

そこで、（1）**区民の利便性**、（2）**防災拠点**、（3）**まちづくり**、（4）**事業の実現可能性**を、検討項目とします。

4. 立地条件に関する調査項目について

(1) 区民の利便性

検討項目	調査事項	
区民の利便性	庁舎へのアクセスの容易性	・ 駅・バス停から距離、または他の公共交通機関などの代替 ・ 幹線道路との距離 ・ 人口重心
	関連施設へのアクセスの容易性	・ 税務署、都税事務所、法務局等との距離
	民間主要施設からのアクセスの容易性	・ 商業施設、金融機関等との距離

ア. 庁舎へのアクセスの容易性

人にやさしく、また区民に開かれた庁舎であるためには、区内各所から来庁しやすい便利な場所にあることが必要です。

具体的には、来庁者は電車やバスなどの公共交通機関を使うことが多いと考えられるため、**駅・バス停からの距離**を確認します。駅・バス停から遠い場合は、**他の公共交通機関での代替**について調査します。

さらに、アクセスするためには「わかりやすさ」が大切です。自動車、自転車、徒歩での来庁も考えられることから、**幹線道路との距離**を調査します。

また、区民の公平性を確保するため、**人口重心**を調査します。

イ. 関連施設へのアクセスの容易性

区民が区庁舎で手続を行う時は、国や東京都の手続も同時に行う場合が多く、円滑に手続を行えるよう関連する施設が近隣にあることが望まれます。

よって、関連する事務を扱う**税務署、都税事務所、法務局等との距離**を調査します。

ウ. 民間施設からのアクセスの容易性

小売店や銀行など、区民の日常生活に関わりのある**商業施設や金融機関**の近くに庁舎があると、区民がより気軽に庁舎に立ち寄りやすくなると考えられます。

そこで、**商業施設、金融機関等との距離**を調査します。

(2) 防災拠点

検討項目	調査事項	
防災拠点	災害に対する安全度	・地震や水害などの災害に対応可能である
	災害時のアクセスの容易性	・幹線道路との距離 ・複数の経路がある
	他の機関との連携の容易性	・消防署、警察署等との近接性、通信等による連携の容易性

ア. 災害に対する安全度

地震や水害が発生した場合でも庁舎が防災拠点として機能できるよう、災害に対する安全度を調査します。

地震や水害などの災害に対応可能であるかを調査します。

イ. 災害時のアクセスの容易性

地震や水害などの災害が起こった場合、情報入手や一時的な避難等のため、区民が訪れやすい場所であるとともに職員が災害対策本部等の業務に従事できるよう、職員が庁舎に参集しやすい場所にある必要があります。

具体的には、幹線道路沿いであれば災害時にもアクセスしやすいと考えられることから、**幹線道路との距離**を調査します。また、1つの経路が何らかの事情で不通になった場合でも庁舎に行けるよう、**複数の経路の有無**について調査します。

ウ. 他の機関との連携の容易性

災害時には様々な対策を効果的に実行するため、関係機関と連携して業務を行うことが考えられます。

災害時に連携が考えられる消防署、警察署等との場所的な近接性や、通信等による**連携の容易性**を調査します。

(3) まちづくり

検討項目	調査事項	
まちづくり	各種計画との整合性	・基本計画、中期計画、都市計画マスタープランと整合する
	周辺環境との調和	・周辺の状況と調和する

ア. 各種計画との整合性

新庁舎建設は建設地近隣のまちづくりにも関連する重要な事業であることから、上位計画と整合している必要があります。

庁舎整備と密接に関連する**基本計画、中期計画、都市計画マスタープランと整合性**を調査します。

イ. 周辺環境との調和

新庁舎建設は大規模な事業であり、周辺環境に大きな影響を与える可能性があります。

近隣の住宅地や商業地域、当該地域の歴史的特性、自然環境や景観など、**周辺の状況と調和**について調査します。

(4) 事業の実現可能性

検討項目	調査事項	
事業の実現可能性	適正規模用地の確保	<ul style="list-style-type: none">・延べ床面積 33,000 m²の規模を確保できる・低層階に総合窓口を設置するための建物面積を確保できる・敷地面積約 10,000 m²の用地の確保ができる
	財政負担	<ul style="list-style-type: none">・負担可能で妥当性のある金額である
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none">・効率的な事業スケジュールを設定できる
	施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none">・他施設との調整や連携を図ることができる

ア. 適正規模用地の確保

適正な規模の庁舎を建てることができ、円滑に事業を進めていくためには適切な用地の確保が必要です。適正規模の用地であるか調査します。

具体的には、低層階に総合窓口が設置可能となる用地（敷地面積約 10,000 m²）を有し、かつ想定庁舎規模（約 33,000 m²）を確保することができるかについて、現敷地を含め、調査します。

イ. 財政負担

新庁舎の建設は多額の財政負担を要する事業です。

用地の取得、造成費用をはじめ、敷地の条件により庁舎の建設費全体が変動することから、負担可能で妥当性のある金額であるか調査します。

ウ. 事業スケジュール

現庁舎は老朽化が著しく、また分散により区民サービスにおける障害等があることから、迅速に事業を推進し、新庁舎建設の早急な実現が望まれます。

そこで、効率的な事業スケジュールの設定について確認します。

エ. 施設の適正配置

施設の効率的な適正配置を踏まえ、現在区内に設置されている区民事務所など区公共施設との関係を考慮することが必要です。

候補地に庁舎を建設することによる、他施設との調整や連携の可能性について調査します。

(5)

検討項目	調査事項	

事業手法

公共施設に係る事業手法については、従来から行われてきた設計・建設・維持管理・運年を個別に発注する方式（従来方式）以外に、PFI方式をはじめとした民間活力を導入するさまざまな事業手法が導入されています。

このため、新庁舎事業を実施する際には、さまざまな事業手法のうち、最も有効な事業手法を選択する必要があります。

【庁舎建設に係る主な事業手法】

近年、庁舎建設の事業手法について、施設整備や維持管理・運用を踏まえて整理すると、主に以下のような事業手法が検討されています。

事業手法	施設整備	維持管理・運用	概要
公共直営（従来方式）	公共	公共	公共が施設整備し、維持管理・運用する（清掃、警備等の一部業務は民間委託）
PFI※ ²	民間	民間	民間が資金調達して施設整備し、維持管理・運営を行う

※2：PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）

Private Finance Initiative の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。