

庶務報告 No. 2
総務部
令和3年2月22日

総合庁舎整備の基本的な考え方について

総合庁舎整備担当課

1 検討状況

令和2年9月24日の総務委員会において、総合庁舎整備の検討については、10年以上が経過し、現庁舎の建物・設備の経年劣化や社会状況の変化等を踏まえ、立石駅周辺での区民サービスの提供を前提にしながら、現庁舎敷地の効果的・効率的な活用を含めた新たな計画の策定に向け検討する旨を庶務報告した。

当該報告後、検討を進め、今般、総合庁舎整備にあたり基本的な考え方をまとめたため報告する。

2 総合庁舎整備の基本的な考え方

別紙のとおり

3 今後のスケジュール（予定）

令和3年6月 新たな計画（素案）議会報告

区民意見提出手続き（パブリックコメント手続き）の実施

令和3年12月 新たな計画（案）議会報告

新たな計画策定

総合庁舎整備の基本的な考え方

1 基本的な考え方

(1) 東棟

ア 駅前の立地を生かし、区民にとって利便性の高い行政拠点とするために、区民サービス部門として、区の窓口を有する部署を中心に、都税事務所や年金事務所等を含めた整備を検討する。

イ 大規模災害発生時に的確に対応するために、災害対策本部等の防災機能の強化を図る。

ウ 区民サービスや防災などの機能を、効率的かつ効果的に発揮するために、これらを支える管理部門を配置する。

エ 保留床については、今後のデジタル化等の進展による変動要因への柔軟な対応も見据え、取得のほか、賃借等の取得費用の低減につながる手法についても検討を進める。

(2) 現庁舎敷地及び新館

ア 新館は、長寿命化の検討を踏まえた修繕計画を策定し、引き続き活用する。

イ 新館には、東棟に配置しなくとも区民の利便性が低下しない部署・機能を配置するとともに、現庁舎敷地の効果的な活用の検討を進める。

ウ 本田消防署の現庁舎敷地への移転を視野に入れ、災害対策時の実働的な側面の強化に資する部署・機能を検討する。

※庁舎機能及びコストのイメージは次のとおり

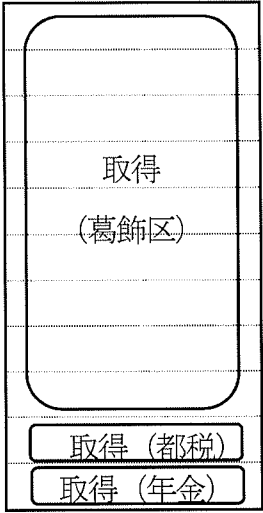
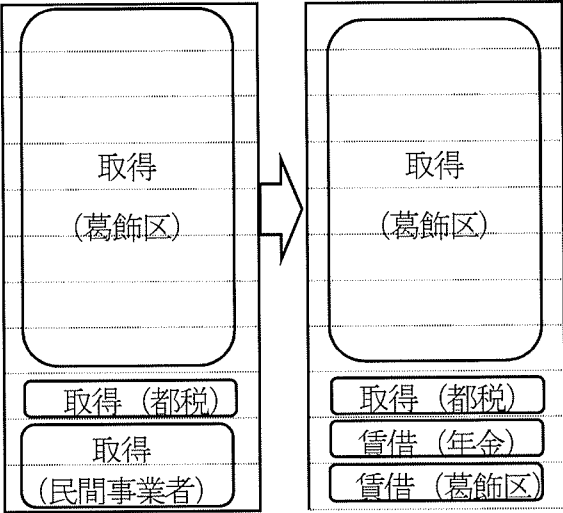
※庁舎機能のイメージ

東棟	現庁舎新館
移転する庁舎機能は、現庁舎の本館・新館・議会棟にある組織を基本とする。 想定床面積：27,000 m² 区民サービス部門 税務課、戸籍住民課、福祉総合窓口、国保年金課、子育て支援窓口等 都税事務所、年金事務所 等 防災部門 災害対策本部（危機管理課等） 一般管理部門 政策経営部、総務部 等 区長、議会	窓口業務のない課・業務等 バックヤード業務等 （例） 都市整備部の一部 ※具体的な部署・機能については今後検討

※コストのイメージ

【前提条件】 （東棟）

- ・ 3階から13階の保留床価格は、907千円／㎡と想定する（H30.12組合設立説明会資料内、資金計画より）。
- ・ 都税事務所（都税）は、1フロアと仮定する。
- ・ 年金事務所（年金）は、1フロアと仮定する。
- ・ 賃貸借契約の想定期間は、20年とする。

東棟の保留床パターン（例）																	
パターン① 区9層取得	パターン② 区8層取得＋民間2層取得後、区1層賃借																
 ・ 区が9層取得、都税、年金が1層ずつ取得	 ・ 区が8層取得、都税が1層を取得 ・ その他の床は、民間が2層を取得し、区窓口、年金が1層ずつ賃借																
保留床取得費 <table> <tr> <td>葛飾区</td><td>約195 億円</td></tr> <tr> <td>都税</td><td>約24 億円</td></tr> <tr> <td>年金</td><td>約24 億円</td></tr> <tr> <td>全体</td><td>約243 億円</td></tr> </table>	葛飾区	約195 億円	都税	約24 億円	年金	約24 億円	全体	約243 億円	<table> <tr> <td>葛飾区</td><td>約171 億円</td></tr> <tr> <td>都税</td><td>約24 億円</td></tr> <tr> <td>民間事業者</td><td>約48 億円</td></tr> <tr> <td>全体</td><td>約243 億円</td></tr> </table> ・ 保留床取得費は階層ごとの効用比を設けていない現在の保留床価格で計算	葛飾区	約171 億円	都税	約24 億円	民間事業者	約48 億円	全体	約243 億円
葛飾区	約195 億円																
都税	約24 億円																
年金	約24 億円																
全体	約243 億円																
葛飾区	約171 億円																
都税	約24 億円																
民間事業者	約48 億円																
全体	約243 億円																
費用その他	・ 窓口の床の賃料を、区が支払う必要がある。 ・ 東棟・現庁舎新館の維持管理費については、別途検討																

2 検討項目

(1) 令和2年第3回区議会定例会総務委員会で示した検討項目

- ア 「便利で快適な区民サービス」、「立石駅周辺の賑わいある街づくり」の視点から、駅前に移転する庁舎機能と現庁舎敷地の活用を検討
- イ 「便利で快適な区民サービス」の実現に向けた国（税務署、年金事務所）、東京都（都税事務所）などの一体整備の検討
- ウ 「立石駅周辺の賑わいある街づくり」の実現に向けて、区民要望がある公共施設の導入の検討
- エ ICTの進展を踏まえた、効率的な窓口サービスと執行体制のあり方の検討
- オ 整備費用や維持管理費等の検討
- カ 立石駅北口地区再開発事業のスケジュールとの整合性の検討

(2) 葛飾区総合庁舎整備基本構想における検討項目

- ア 周辺の公共施設の有効活用との連携検討
- イ 再開発事業施設における総合庁舎整備
- ウ 現在の総合庁舎敷地及び新館の活用を検討
- エ 駐車場・駐輪場の規模・整備手法の検討
- オ 取扱い業務と開庁日や開庁時間の見直し

※（2）のイ、エ、オは、今後の設計協議、窓口業務等の検討において整理されていく項目であり、本整理の項目には含めない。

3 検討

(1) 前提条件

- ア 立石駅北口地区の再開発事業のスケジュールに影響を及ぼさない範囲で検討する。
- イ 2の検討項目及び事業の根幹である「災害対策機能の確保」を踏まえて、以下の項目について検討する。

「便利で快適な区民サービス」、「現庁舎敷地及び新館の活用」、「立石駅周辺の賑わいある街づくり」、「整備費用」、「災害対策機能の確保」

(2) 検討経過

ア 便利で快適な区民サービス

- ① 基本構想においては、便利で快適な区民サービスを提供するため、交通利便性が最も高い立石駅北口地区を総合庁舎の最優先候補地としている。
- ② 申請手続や各種相談等においてオンライン化を進めて行き、来庁しなくてもよい区民サービスの提供の拡大を目指していく。一方、高齢者などには、対面による丁寧な対応を行うため、駅前の立地を生かした窓口の充実が不可欠である。
- ③ さらに、区民の利便性の向上を図るため、区の窓口機能だけでなく、都税事務所や年金事務所など、国等の機関を含めた整備を検討する。

イ 現庁舎敷地及び新館の活用

- ① 新館は、区民の大切な財産であるため、耐用年数を踏まえたうえで、長寿命化の方策について検討し、必要な部署や機能の配置を行う。
- ② 新館は、東棟に配置しなくても区民の利便性が低下しない、現庁舎敷地への配置の方が効率的・効果的である部署や機能とする。
- ③ また、東棟に導入を想定している国等の機関の状況を勘案しながら検討を進める。
- ④ 本田消防署の現庁舎敷地への移転を視野に入れ、東棟に配置する災害対策本部と合わせて、本田消防署との連携により、災害対策時における実働的な側面の強化を図ることも検討する。
- ⑤ 通信環境の整備やコミュニケーションツールの活用などにより、庁舎間の連携体制を確保する。

ウ 立石駅周辺の賑わいある街づくり

- ① 駅前に整備する庁舎機能として、区民の交流機能の強化に取り組むこととしているが、立石駅周辺地区全体の賑わいある街づくりについては、北口地区及び南口地区において連携して進めているエリアマネジメントの検討において整理する。
- ② 立石駅周辺の公共施設のあり方について、全体を捉えて検討する必要がある。

エ 整備費用

- ① 今後、オンライン化の推進により、来庁しなくても提供できる区民サービスの拡大が予想されることから、東棟における窓口の規模の縮小の可能性について検討を進める。一方で、対面で丁寧に対応する窓口業務に相応しい、プライバシーに配慮された相談ブースの確保など、お客様スペースの拡大も検討する。
- ② このため、保留床の全てを取得するのではなく、当面の間、一部を賃借するなど、必要な規模の変動に柔軟に対応でき、かつ、取得費用の低減につながる方策の検討を進める。

オ 災害対策機能の確保

- ① 現在の総合庁舎は、「大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている」という拠点庁舎に求められる耐震性能を満たしていない。
- ② また、災害対策本部のスペース不足、水害時の電気設備の浸水などの課題がある。
- ③ これら諸課題の解決を図り、大規模災害時に区民の生命・財産を守るために東棟に災害対策機能を確保する必要がある。