

第6回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 議事概要

日時：平成22年12月16日（木曜日）午後1時から午後3時

場所：男女平等推進センター 2階 視聴覚室

出席者：委員名簿参照

（出席13名、欠席7名）

議事内容

1. 開会

第6回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を開催する。

2. あり方検討委員会（第5回）議事概要の確認

○葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（第5回）議事概要（資料6-1）

事務局より第5回委員会の議事概要（資料6-1）について説明を行い、委員から承認を得た。今後、第5回委員会の議事概要を葛飾区のホームページで公開する予定である。

3. 議事

（1）葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（中間とりまとめ）について

○資料6-2 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会（中間とりまとめ）

会 長 前回のあり方検討委員会において、委員より指摘された事項について修正を行い、会長、職務代理、事務局で取りまとめさせて頂いた。今後は、この中間とりまとめを踏まえて、最終取りまとめに向けて議論を行いたいのでよろしくお願ひしたい。

（2）建替候補地について

○資料6-4 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書（概要）

○資料6-3-1 現地敷地

1) 現地敷地について

会 長 現地敷地の説明について、質問はあるか。

委 員 建物倒壊、火災危険度ランク図をみると、現地敷地は比較的危険性が低い地域に位置する。一方、立石駅前地区は危険度で言えば「4」という危険性の比較的高い地域となるが、これは都市計画で対応すると

ということか。

事務局 倒壊危険度や火災危険度は、道路整備の状況や建物の状況によってランク付けされるものである。立石駅前は古くから防災の観点から再開発が求められてきた地区でもある。再開発事業が行われることによって、これらの危険度は解消されると考えている。

会長 この危険度マップは5年から6年おきに作成されており、今年度から、7回目の危険度マップが作成されているようだ。調査時点の状況を踏まえ、町丁目ごとに算出されたものである。8回目の調査では、立石駅前の再開発事業の効果が見られるのではないだろうか。

2) 青戸平和公園について

○資料6-4 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書（概要）

○資料6-3-2 青戸平和公園

委員 「改定都市マスにおける公共交通体系の整備方針」における、鉄道の構想と書いてある破線は何を示すのか。

事務局 運輸政策審議会答申に示された、地下鉄8号線、11号線の延伸、メトロセブンを改定後の都市計画マスタープランの中でも位置づけようと考えている。破線は、8・11号線とメトロセブンの2つの路線である。

委員 全体構想の改定の方向性の図は、どこから引用されたものか。

事務局 左に示す図が現状の都市マスタープランである。右側は改定中のものである。基本的には継承するが、30年以内に直下型地震が発生する可能性が高いということもあり、既存の10の方針に今回、「震災復興まちづくりの方針」という11番目の柱を全体に串さしするようにしたものである。

委員 これはどこかに掲載されているものか。

事務局 右側については、昨日からパブリックコメントを実施しているものである。改定途中の図とお考え頂きたい。

委員 候補地比較の際に、中学校からの時間距離という検討を行っているが、中学校とした理由は何か。小学校でもなくてなぜ中学校としたのか。

事務局 中学校は区内全体に分散しており、そこからの距離を標準とした。小学校では区内に数が多く、調査に時間を要するため中学校からの時間距離を検討したものである。

委員 青戸平和公園は、運動公園であったり森林公園であったりと経緯があったようだ。では、今度は総合庁舎公園として整備することは駄目だということか。

- 事務局 駄目だということではなく、青戸平和公園は都市計画公園であり、仮に庁舎が立地すると公園としての位置づけとは異なってしまうという意味である。
- 委員 総合庁舎公園にしてはいけないと、たとえば都市公園法か何かで決まっているのか。
- 事務局 都市公園法の中で建物を建設しようとする、今の想定規模の建物は建てられなくなる。基本的には都市計画公園としての位置づけを廃止する必要がある。その場合、別の場所に同規模の都市計画公園を確保することが前提になると考えられる。

3) 立石駅北口再開発事業について

○資料6-4 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書(概要)

○資料6-3-3 立石駅北口地区再開発事業

- 委員 再開発地区の地権者は歓迎の方が多いのだろうが、それ以外の一般の方含めて7割ぐらいの賛同を得ていると理解してよいか。
- 事務局 合意形成のため回らせていただいている。面談をできたのが約7割で、このうち都市計画決定という次のステップに賛同いただいた方は約6割である。まだ、様子見の方も多いと考えられる。再開発事業は、地権者の方のご要望、権利変換の目安などをお示ししながら説明に回っている。半年間で意識が高まってきていると感じている。
- 会長 他に質問がないようなので、以上で3地区についての概要説明及び質問を終了とする。次に、ご意見等含めて、意見交換を行いたい。

[意見交換]

- 会長 一番目の案であれば、現地でやりくりして建替えを行うというものだが、工事期間はどの程度見積もっているのか。
- 事務局 6年以上かかると想定している。
- 会長 その間、区民にとっても職員にとっても不便になるということだ。立石駅前地区の再開発事業の場合、床を買うのか借りるのかするのだろうが、移転後の現地敷地の活用はどのように考えているのか。
- 事務局 資料6-4のP22に新館並びに現庁舎敷地の活用方策として考え方を示している。暫定利用、公共空地利用、公共公益的利用、民間活用として4つのパターンを検討しているが、具体的には今後の検討していきたい。
- 会長 ほかに意見はあるか。

委員 現地敷地は完成まで 6 年係るということだが、立石駅北口再開発事業地に移転であれば何年程度となるのか。

事務局 これから都市計画決定して、再開発組合を設立するというプロセスを経た後に着工して、約 3 年で竣工すると考えている。

委員 最短であれば、平成 30 年に完成するということか。

事務局 事業スケジュールは庁舎移転と合うように進めていく必要があるが、工事としては着工して 3 年程度の期間を要するということである。また、出来上がってから移転することになるので、行政サービスの低下を招くことはない。

委員 現地敷地と立石駅前北口の概略の予算はどのようになっているのか。

事務局 資料 6-4 の 21 ページに概算整備費比較と現庁舎敷地の活用収入を反映した試算を示している。現地建替えは約 240 億円、再開発保留床取得は 264 億円であるが、現庁舎敷地の売却（約 44 億円）を見込むと、収支は約 220 億円と試算される。

会長 現地敷地の 240 億円は、仮庁舎を建設したり解体したりと 6 年間の工期にかかる諸々の諸経費すべてを含んだ結果と考えてよいか。

事務局 移転費等も含めた 6 年間の工期にかかる総事業費である。

委員 再開発事業地区について建物を 2 棟に分けた理由は何か。利用のしやすさを考えれば、上下の移動や動線が長くないように、建物間の連絡するデッキをつくるとか、駅とデッキでつなげるとか工夫できるのではないか。

事務局 既に駅前広場が決定されており、基本的に駅前広場を取り込んで再開発事業を行うという計画である。商店街になっている南北の動線を駅前広場で結ぶというのがコンセプトになっている。

委員 南北の動線とは、図上破線で示されるものか。

事務局 そうである。そして西棟は、できるだけ大きく街区を取ろうとしたものである。駅前広場に集まってきた方の賑わいを各施設へと誘導させるようなイメージで計画している。また、庁舎の場合は総合窓口フロアも必要であるが、これを実現しようとする、なるべくワンフロアで面積を広くとる必要がある。

委員 線路を越えた動線というのはレベル的には線路の下の動線である。駅を利用して庁舎にアプローチする動線はどのようなものか。

事務局 立石駅は、ホームは高架上のレベルであるが、改札は地上レベルに設置される。イメージとしては JR 金町駅と同様である。改札口が地上レベルになるので、一度地上に降りて各施設を利用してもらうことになる。ご提案にあったような駅前広場の上をデッキで二つの棟を有機的

- につなぐような考え方は今後、検討を行っていきたいと考えている。
- 委員 地上レベルに降りて歩いてもらうというのは在来の考え方である。身体に障害をお持ちの方でも利用しやすいように、動線を短くするなど、誰でもが利用できる施設を考えていかないといけない。また、将来の防災を考えるなら、この地区は浸水地区だ。水浸しになったらどのように対処するのか。電車だけ走っていても仕方がない。人が来ても庁舎へアプローチができない。現在の庁舎が1階をピロティにしているのは浸水しても利用できるように考えられたものだ。集中豪雨の危険性も高まっているので、こういったことも考えた将来の計画とすべきだ。区民すべてが利用する庁舎であるから、立石の商店街のみでなくすべての区民を考えた計画であるべきだ。
- 事務局 鉄道駅からのバリアフリー、ユニバーサルデザインは、駅舎の改築の際に、駅前広場との動線など十分に考えていきたい。都市型水害についても、これからの検討の中で配慮していきたい。なお、鉄道高架を上げたほうがよいのではというご意見を頂くことも多いが、沿線住民の方への影響も考慮する必要が生じ、鉄道高架の高さについては既に計画決定されている。その中で対応を検討していく。
- 会長 連続立体事業と再開発事業は別会計の事業だが、一体のものとして連結する取り組みがあればよい。北口の再開発に加えて、南口の立石もどうするのかといった問題も出てくる。西棟、東棟だけではなく、南側とも空中でつないで回廊となるようなまちづくりも考えられるだろう。長い話ではあるが、やるのであれば最もいい形を目指すべきだということだ。そういう意見があったということだとどめておきたい。非常に重要なポイントである。
- 委員 再開発とまちづくりと共同で行われるのか。6割の方が賛同されているとのことだが、残りの4割の方はどのような状況か。
- 事務局 この計画は、全地権者の方に声かけをし、計画づくりの段階から行ってきた。実際には、個人の資産の話でもあるので、権利変換や今後の補償の話も面談の中で行いながら合意形成に取り組んでいるところである。この半年間で約6割の方が次のステップに進んでもよいとご判断いただいていることから、再開発に向けて徐々に進んでいる状況である。残る方々にもご理解いただけるよう、努力しているところである。
- 委員 4割の方が納得されるまで何年くらいかかりそうか。残り4割の方が賛同いただけない場合、強制執行という方法もあるのかも知れないが、それには何年くらい必要となるのか。

- 事務局 本組合を立ち上げる時が重要なステップになってくる。これには都市再開発法の中で規定があり、基本的には全員の同意があることがもちろん望ましいのだが、なかなか難しいこともあり特則がもうけられている。地権者の方の3分の2以上の同意があれば事業として進んでいくということになるので、多くの方の賛同を得られるよう取り組んでいきたい。
- 会長 役所側では、何年程度かかると見積もっているのか。
- 事務局 組合としては、H27年の着工に向けて、今後のステップを進めていくことになる。そして、着工してから3年後に竣工を予定している。
- 委員 完成はH30年になるということだ。現地敷地の場合、22年に着工したとすれば、H28年には竣工することになる。平成30年よりは平成28年にできたほうが区民にとっては都合がよい。防災拠点である司令塔が機能を発揮できないと困る。個人的な意見であるが、防災拠点として司令塔の役割を担うことができる庁舎を望むのであれば、現地敷地で建替えたほうが早いのではないかと思う。
- 会長 3つの敷地について、駅からの距離についてみれば、立石の駅前地区は直近である。現庁舎は駅から少し離れているので、車で来られる区民も多いだろうが、立石駅前の場合、日常的には、京成線を利用することでアプローチが容易になる。区民にとって身近な観点からの比較表を整理することがこの委員会としては大事だろう。決着をつけるというよりは、様々な視点から比較することが重要だ。先ほどの時間距離比較は、ほとんど差がないが、駅からの距離という比較で見れば、差が出てきたりする。逆に、駐車場の整備の容易さなど、様々な観点があるだろう。
- 委員 利便性という視点では、立石駅前が最もよいと思われる。一方で、再開発事業は権利者の同意までに非常に時間がかかるのが一般的だ。スケジュール的にこの再開発事業の難しさがあるなか、庁舎立地の現実性をどこまで担保できるのか難しいだろう。評価する中で、立石駅前の優位性を整理することはよいが、総合庁舎という重要な施設の立地を検討しているのであるから、代替案として再開発事業がスケジュールとおりに進まないケースを想定した検討が必要だ。青戸平和公園も候補地の一つとして検討すべきではないか。都市公園法というのは特別な扱いであり難しい面もあるが、葛飾区では防災拠点、アメニティ拠点として位置づけられているのだから、公園と一体となった庁舎など、考え方の転換ができないだろうかと考えている。
- 会長 再開発事業は、全国的にもテナント入居が大きな課題となっている。

区役所もこの立石駅前まちづくりの一員であるという形をとることが再開発事業と一体であるということになる。立石のまちづくりと、庁舎の建替えの両方が絡んだ問題がある。したがって現地であれば現地だけということでもない。青戸平和公園であれば、やや駅から離れていることから、どうやって歩いてきてもらうかを検討する必要がある。現地敷地も同様に周辺のまちづくりを考えることが必要である。庁舎の建築だけではなく、全体のまちづくりも同時に検討していかないといけないということを、この検討委員会で提言すべき重要なことと考えている。

- 委員 提案だが、立石駅前地区の現地調査をこのあり方検討委員会で行うことができないだろうか。夢のような計画が進められているが、実際どのような土地柄なのか。地権者、生活者など権利関係の複雑な土地であるが、この権利を整理できれば、非常によい土地だ。総論賛成、各論反対という問題はよくあることで、区が積極的に参画しないと困難だろう。現地調査はぜひ行うべきだ。
- 会長 改めて事務局と調整するが、立石駅前地区と青戸平和公園の現地調査を検討したいと思う。
- 委員 再開発ビルに入るというのであれば、先ほどからの話に出ているように困難が多く、15年くらい要するのではないか。
- 委員 15年も必要としないよう、官民一体で積極的に進めていかなければならない。そのためには、以前の委員会でも指摘したが、庁舎建築にかかる予算を十分に積んでおかないと実現できない。
- 委員 実家が立石地区にある。昭和40年くらいから再開発の話題があったが、一行に進まなかった。平成7年くらいから、再度再開発に向けた取り組みが始まったようだが、すぐには解決できない問題だ。実際に歩いて見てみるということには、非常に意味がある。
- 会長 長い助走があったということ。一方、これまでの半年間で約6割の方にご納得いただいたという紹介があった。ただし、本当に動き出すかどうかという話だ。
- 委員 道路の整備もそうだが、駅前広場にバス停が入ってこないと意味がないだろう。最寄のバス停から駅まで歩かないといけないようであれば、アクセス性はよくない。防災の面からも道路整備が必要である。
- 事務局 駅前広場に入るバスレーンを計画している。葛飾区は南北の主要な交通手段はバスであり、駅前広場にバス乗り場が設置される。
- 会長 区役所が立石駅前に立地したとすれば、現庁舎のバス停の役割は新庁舎へ移転するようなイメージだろう。再開発事業とは、今住んでいる

人が、住み続けられるような街づくりを行うことであり、これは単に道路を整備する道路事業とは異なる。

- 委員 青戸平和公園の北にある小学校はどのくらいの面積があるのか。仮に、青戸平和公園に庁舎立地を検討するのであれば、この小学校と一体的に開発を進めることができる可能性はあるのか。
- 事務局 現在、中青戸小学校は建替計画を進めているところであり、先行してこれが進められていることから一体的にということは難しいだろう。
- 会長 この小学校は、現在の規模で建替えが進められるという認識でよいか。
- 事務局 そうである。
- 委員 清和小学校、立石中学校の生徒数はどの程度か。この小中学校と一体的に考えて、たとえば、区役所を移転して、その跡地に小中学校を小中一貫校のモデルとして建設するというような考え方はないだろうか。小中学校の敷地は四角で利用しやすい土地だ。
- 事務局 教育委員会の者がいないので、正確なことはいえないが、立石中学校、清和小学校は区内では中規模の学校で比較的人気が高い。中青戸小学校は、一番古い小学校でもあることから、建替え計画が進められているところである。この二つの学校は隣接しているので、将来的には小中一貫校にするという考え方はあると思っている。今の段階では、具体的な考えは無い。
- 会長 学校整備は長期的であるので、こういったことも最終的には論点として整理したい。区役所、小中学校が一体として防災拠点に指定されている。現地敷地を考える際は、小中学校も含めた防災拠点をどうするのかといったことも検討が必要だ。本委員会としては、決着をつけるというよりは、様々な論点があることを整理したい。立石駅前地区、青戸平和公園の現地調査については、事務局と調整を行うこととする。本日は、予定の時刻となったので議論は以上としたい。

(3) その他について

- ・ 事務局から、議事録、質問票の配付について連絡した。
- ・ 第7回葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の日程については、改めて案内することとなった。
- ・ その他として、年度内に最終とりまとめを行う予定であったが、現状を踏まえると次年度も検討会開催が必要と判断されるため、引き続き委員をお願いするよう任期の延長に関して設置要綱を改定したい旨、また、幅広く区民に検討内容を知っていただくよう、区民の意見を聴く会を2月上旬に3回開催したい旨、提案した結果、いずれも委員より了承を得た。

4. 閉会