

会 議 記 録 (要旨)

名 称	第4回中央区本庁舎整備検討委員会	
開催年月日	平成30年11月20日(火) 18:00~20:00	
場 所	中央区役所本館10階 第2委員会室	
出席者	委員	竹内誠、関葉子、磯野忠、田中広一、鈴木久雄、川端武二、 中野耕佑、宮森孝一、小泉典久、相澤俊一、岡田良光、三田富貴子、 岸本裕子
	区職員	齊藤進(副区長)、吉田不曇(副区長)、浅沼孝一郎(企画部長)、 田中武(総務部長)、望月秀彦(環境土木部長)、松岡広亮(都市整備部長)、 田野則雄(区議会議会局長)、園田典子(広報課長)、 鈴木浩(総務部参事)、田部井久(総務部組織・本庁舎整備等担当課長)、 俣野修一(危機管理課長)、畔上正臣(総務部副参事)、 早川紀行(防災課長)、平野照雄(都市整備部副参事)
配布資料	第4回中央区本庁舎整備検討委員会次第 中央区本庁舎整備検討委員会資料(第4回)	
議事の概要	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 中央区本庁舎整備基本方針の構成案と検討の流れ 3 新本庁舎の整備 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建設候補地の選定 (2) 新本庁舎の規模 (3) 建設候補地の比較 4 今後の検討課題 5 その他 6 閉会 	

1 開会

竹内委員長 事務局から、資料について、議事2～4の内容についてまとめて説明をお願いしたい。

2 中央区本庁舎整備基本方針の構成案と検討の流れ

3 新本庁舎の整備

(1) 建設候補地の選定

(2) 新本庁舎の規模

(3) 建設候補地の比較

4 今後の検討課題

事務局から、資料について、議事2～4の内容についてまとめて説明。

竹内委員長 事務局からの報告についてご意見等があればお願いしたい。

関委員 3つ質問させていただく。

①建設候補地について、移転建替えと現地建替えを比較した際に、引っ越し回数に係る費用の観点から移転建替えの方が優位になるのは一般論としては妥当だと思うが、本庁舎を現地建替えした他区が、現地建替えを採用した理由をご存じであれば教えていただきたい。例えば、代替地がなくやむを得ず現地建替えとしたのか、あるいは、現敷地での継続が重要と考えたのか。

②京華スクエアに移転する場合に、現在ある機能の移転費用というのは現状の経済的な比較に大きな影響を及ぼさない程度の費用と考えていいのか。

③駐車場の確保という観点では、現本庁舎敷地の方が京華スクエアに比べて優位とのことだが、後者においても周辺敷地を含めた再開発の中で、駐車場を確保できる可能性はあるのか。

田部井担当課長 ①渋谷区では本庁舎の現地建替えを進めているが、現地建替えを採用した理由については把握できていない。

②移転費用の規模について、どういった機能を移転するのか、残すのか等を総合的に勘案しながら、今後検討したい。

③京華スクエア周辺敷地を含めた再開発については、今後、協議を進めていくことになるため、駐車場についてもその中で具体的に検討することになる。

齊藤副区長 京華スクエアは1929年に建設された京華小学校の校舎を暫定利用しているという位置づけにある。今ある機能についても利用者と相談しながら精査していかなければならない。そして、施設的にかなり年数が経っているため、いずれにしてもそれ相応の費用がかかるとの想定

をしている。

田中委員

資料では、建設候補地として京華スクエアを最優先としているが、結論付けるのは早いのではないか。

建設候補地を利便性、安全性、敷地活用の可能性、経済性の4項目で評価しているが、来庁者アンケートでは、これからの本庁舎において特に重視すべきこととして、「駅に近く、交通の利便性が高い」ことが最も多く挙げられている。来庁者の意見を踏まえると、4項目のうち利便性をもっと重視すべきではないか。

敷地活用の可能性については、再開発の動きがあるため、京華スクエアの方が優位とのことだが、地権者による協議の必要な再開発の方が、新本庁舎の建設工事着工までに時間を要するのではないか。都用地である築地市場跡地については、東京都の具体的な方向性や整備計画が不透明な中で本庁舎整備用地として選定することは望ましくないとしているが、先行きが不透明という点では、京華スクエアも同様ではないか。

また、仮庁舎について、面積は現本庁舎の8割である17,500㎡を想定しているとのことだが、中央区より人口規模の大きい渋谷区では約13,000㎡で対応できているということは、もう少し考え方があってはないか。

前回の委員会で、分散型・バックアップ体制での行政サービスの提供等について意見を述べさせていただいたが、最も人口が増加している月島地域では、今後、晴海に新たな出張所を整備する計画がある。こうした点を踏まえると、新本庁舎の延床面積として現時点では約30,000㎡を想定されているとのことだが、縮減することも考え得るのではないか。

さらに、今後の課題として、特に「本庁舎跡地を中心とした公共施設の再整備・利活用の検討」など4項目を挙げられているが、これらの点についてもしっかりと議論しなければ、建設候補地の決定は難しいのではないか。そういう点を含めて考えると、京華スクエアとするのはまだ早いのではないかという気がする。

吉田副区長

建設候補地について、本日の委員会で結論付けるのは早いというご意見をいただいたものとする。

周辺区域の公共施設のあり様という点では、京華スクエア、現本庁舎、中央会館の3敷地については、施設の老朽化の観点からも基本的にいじらざるを得ないと考えている。これらについて、どのような組み合わせで再整備や利活用を進めていくかについては、民間活力の導

入も視野に入れ、複数パターンのシミュレーションがあると思う。もう少しその説明やシミュレーションを示し、資料の充実をしていき、結論を出す必要があると思う。

このため、委員長はじめ、委員の皆様とご相談の上で、本委員会での検討スケジュールについては、見直しをさせていただく。

田中委員

建設候補地について検討する上で、本日の資料では不十分だと感じている。もう少し協議する時間をいただきたいので、ぜひ検討いただきたい。

アンケート調査でも「利便性」という言葉があったが、まずは仮庁舎の純粋な建て替えを十分検討した上で、やはりここでは限界があるために次の手として今回の結果があるのであれば分かるが、今回の資料ではそれが感じられない。

現在地での建て替えには、例えば、現在地の周りが道路に囲まれており活用しやすいことなど、資料には記載されていないメリットがもっとあると思う。これに対して、京華スクエアは交通量の多い道路に面していることによる危険性もあるかもしれない。さらに、再開発の動向によってどのような活用ができるのか不透明でもある。要するに、今回の資料では、現在地での建て替えの本当に良いところや、京華での本当の課題・問題はどうかということが分からない。

また、再開発後のことに心配もある。例えば、再開発後の次の建て替えはどうなるのか。確か、再開発をすると筆が1つになると思うが、建物が同じ棟になくても、その区域で次の建て替えをするときの地権者との一定の合意が必要になるのではないか。

つまり、今回の整備の後の50年、100年先を見据えたときの権利のありようも考えると心配もある。

吉田副区長

建て替えについては、現状の執務環境等から、かなり切迫感を持っている。区民の皆さんのご納得をいただくことは重要だが、スピード感を持って進めたいと思っている。また、再開発では共有持分になり、改めて建替えを行う場合には、地権者の合意が必要となる。

竹内委員長

建設候補地については、事務局より提案のあったとおり、検討スケジュールの見直しも含め慎重に議論を行いたい。ただし、委員会での検討をスピード感をもって前に進められるよう、事務局にはより詳細な情報提供をお願いしたい。

三田委員

現地建替えにおける問題の1つは、仮庁舎の建設候補地の確保が難しいということであったが、仮庁舎については日本橋地域及び月島地域も含めて検討できないか。現状では、仮庁舎の場所がないので京華

- スクエアにするというように捉えてしまう。
- 田部井担当課長 仮庁舎を複数設けることになると利便性がよくないと考える。また、1か所で仮庁舎を建てられる用地についても、仮に17,500㎡という想定をした場合には、なかなか見つからないのが現状である。
- 吉田副区長 仮庁舎1棟もしくは2棟を隣り合わせで整備できる土地はないか、その際の利便性はどうかを京橋地域に限らず全区域で考えてはどうかというご指摘と考え、検討する。
- 磯野委員 建設候補地の比較で費用の問題を一番にあげているが、新本庁舎整備という短期の支出のみに着目するのではなく、新本庁舎竣工後の利用期間も含む費用や、その他の再整備時の手法と費用を含んだ評価とすべきと考える。
- 中野委員 利便性を考えた場合に本庁舎の利便性の高さというのはすごく評価できる部分であると思うので、そういった部分も含めて現在地での再整備の何通りかの案を出していただきたい。
- 田部井担当課長 現在ある分庁舎やその中にある社会福祉協議会等の機能は、新本庁舎の中に入るのか。
- 田部井担当課長 新本庁舎については、デザインだけでなく、機能性を重視した設計をお願いしたい。
- 田部井担当課長 新本庁舎に入れ込む機能については、今後、具体化する中で築年数等も勘案しながら検討する。
- 竹内委員長 新本庁舎の設計については、ご意見を踏まえ検討する。
- 竹内委員長 新本庁舎の設計については、中野委員と同じ意見である。デザインは主ではない。もちろん環境にやさしいデザインであってほしいが、基本的には本庁舎を利用する区民や働く職員の立場で使いやすい設計をお願いしたい。
- 岡田委員 建設候補地については、区での検討経緯を細かに伝えていただかないと、委員会での検討は難しいのではないかと。
- 田部井担当課長 区の考えについては、資料で丁寧にお伝えしたい。
- 吉田副区長 新本庁舎の整備については、本委員会を軸として、委員の皆様からいただいたご意見を踏まえながら検討してきた。本委員会での検討の経過も含め、区民の理解を図っていかねばならないので、本日のご指摘に対する検討も進めていきたい。
- 岸本委員 現地建替えの場合、周辺敷地との共同化の可能性は確認できないことだが、今後の建替え検討の対象として現本庁舎と中央会館があるのであれば、それらを一体として面積を確保し、区役所とすることができないのではないかと。

設計には、設計協議やコンペ等に区民が参加できると良い。

吉田副区長

現本庁舎と中央会館の間を走る高速道路の上部を人工地盤で覆い、各敷地を空間的につないで一体的に整備するという計画もあり得るし、絵自体は色々と描ける。しかし、経費の問題もあり、どこまで広げて考えるかは整理する必要があると考えており、そうしたことも検討した上で現在の考え方になっているという経緯をお示しすることが必要だろうと考えている。

鈴木委員

他の委員からもご発言があったが、本庁舎整備においては、区民にとっての利便性が最も重要ではないか。

築地市場跡地での本庁舎、仮庁舎の可能性については、前の委員会でも説明を頂いたところではあるが、再度検討すべきではないか。

吉田副区長

築地市場跡地については、今後の東京、将来のあり方を決めるものとして、区からは東京都に対して総合的な開発を要望している中で、敷地の一部を区の新本庁舎整備用地として要望することは難しい。都営地である築地市場跡地については、中央区だけではなく都民全体にとっての視点から、大局的な議論をするべきと考える。

鈴木委員

その趣旨については理解している。であれば、現地建替えについての検討を深めていただきたい。

川端委員

建設候補地として京華スクエアが最優先であるという区の考え方については妥当ではないかと思うが、再開発の際に本庁舎と民間の機能が同じ建物に入る可能性はあるのか。それとも本庁舎のみなのか。

手狭になっている築地警察署が築地市場跡地に移転し、跡地を新本庁舎整備に活用するということは考え得るのか。

吉田副区長

区としては、地権者の立場から、セキュリティ上、本庁舎の中に他の機能を入れないよう要望する考えである。しかし、現本庁舎の中にグリルが入っているように、来庁者の利便施設を作るということはあるが、基本的に区分した形で整理したいと考える。

現本庁舎周辺については、公共施設の再整備・利活用を検討する必要があると考えているが、その場合は将来像を描き出す必要がある。その話と、切迫した本庁舎建替え検討をどう整理するかの方角性については、次回提示できるようにしたい。

岡田委員

区内3地域の中で、どこに新本庁舎を整備するかという点については、選定のポイントを踏まえると京橋地域でよいのではないかと。月島や晴海といった人口の増加しているエリアでは、行政サービスの利便性について、別に対策を検討してはどうか。

竹内委員長

新本庁舎の建設候補地は、京橋地域で検討するという点について、

異論はないか。

(異議なし)

鈴木委員

京華スクエアの再開発は、未だ先行きが不透明なのではないか。その中で検討する場合と、たとえ費用がかかるにしても現地建替えとでは、現地建替えの方が早く整備できるのではないか。

吉田副区長

京華スクエアについては、何を整備するにせよ周辺との協議が必要になるため、新本庁舎着工までについては、現地建替えの方が容易とも考えられる。しかし、京華スクエアは、庁舎が入る・入らないにかかわらず土地形状としても周囲と一緒に建替え、すなわち再開発せざるを得ない場所であり、現在はそこで検討が始まっているのである。現在の京華スクエア敷地より大規模な床面積を確保できる可能性が出てきたということであり、選択肢として必ずあがってくる。

鈴木委員

であれば、本庁舎は、再開発にあえて組み込むのではなく、現地建替えで検討していただきたい。

宮森委員

将来的な月島・築地の南地区の人口の合計は中央区の 60%に及ぶと考えられ、その場合は築地市場跡地が格好の場所ではないのか。

吉田副区長

築地市場跡地は都内最大の最後の公有地であり、土地を企業に切り売りするような開発は望ましくないと考え、そこを「総合的」と言っている。

築地市場跡地は主要 3 幹線、河口に接した水上及び陸上交通の接点であり、開発時には交通ターミナルの整備が必須と考えられるため、東京の観光都市の拠点となるよう整備、都民が自由に歩ける空間創出を、さらに今の東京に不足しているものをつくる、この 3 つの課題を組み合わせた総合的な開発をすべきと区は主張している。

竹内委員長

築地市場跡地について、個人的には立地的ににぎわいを創出する仕掛けづくりが重要と考えている。

5 その他

田部井担当課長

今回の委員会については、これまでいただいたご意見を整理して、お示ししたいと思うので、内容を含め、開催時期についてもあらためて調整させていただく。

6 閉会