

会 議 記 録 (要旨)

名 称	第5回中央区本庁舎整備検討委員会	
開催年月日	平成31年2月6日(水) 16:00~17:00	
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、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)、濱田徹(防災危機管理室長)、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)、畔上正臣(総務部副参事)、平野照雄 (都市整備部副参事)
配布資料	第5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5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検討の流れ 3 建設候補地の比較・検討 4 閉会 	

1 開会

竹内委員長 事務局から、資料について、議事2及び3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検討の流れ

3 建設候補地の比較・検討

事務局から、資料について、議事2及び3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 パターン①及び②は、本庁舎が現在と同じ場所での整備になるため、区民にとって比較的受け入れやすいパターンなのではないかと考えるが、その一方で、中央会館は現在の京華スクエア敷地に一部または全部移転するとなっている。中央会館を移転することについて生じるデメリットがあればお示しいただきたい。

田部井担当課長 具体的に中央会館の機能としてどのようなものを整備していくかについては、京華スクエアも含めて今後検討を行う必要があるものと考えている。中央会館が移転することで生じるデメリットについては、メリットと合わせて検討し、新たな課題として整理する必要があると考えている。

岸本委員 資料に示されている整備パターン①と②の違いは、中央会館の一部(6,000 m²分)移転か、全部(10,500 m²分)移転かということだと思うが、どちらの場合も市街地再開発が前提となるのか。

田部井担当課長 京華スクエア敷地の整備については、市街地再開発を前提として検討している。

磯野委員 中央会館及び京華スクエアの機能については、現状からの見直しが必要と思っている。新本庁舎については、時代が変わっていくにつれて床面積を縮小するという考え方もあるが、実際には難しいのではないかと。今後、本庁舎と合わせて中央会館及び京華スクエアの機能見直しを検討する中に、他の周辺施設の機能も含める必要があるのではないかと。その点についてはどのようにお考えか。次回の検討委員会までには、必要な機能の大枠をお示しいただけるのか。

田部井担当課長 新本庁舎の整備に当たっては、中央会館及び京華スクエアの機能について検討する必要があると考える。それ以外の周辺施設についても第4回の資料でも説明したように検討を講じていく予定である。次回検討委員会では、整備パターンのシミュレーションについての検討を進める中で、整備における課題や機能の見直しについても可能な限り検討し、その結果をご報告させていただく。

川端委員

都市計画で定められている指定容積率の問題はあるが、新本庁舎を整備するに当たり、床面積を現状より大きくするのであれば、20、25階といった高層の建物にしてはどうか。

地盤の検査を行った上で、現在の建築技術をもってすれば、可能ではないかという意見、また、現在の築地1丁目1番1号というよい番地から本庁舎を動かしたくないという意見も耳にする。また、移転するとしても、首都高速道路の上空と中央会館敷地を活用する方法であれば、引っ越しの負担を低減でき、八丁堀の方に移転しなくてもよいのではないかという意見も聞く。

現本庁舎は11階だが、現本庁舎敷地または中央会館敷地において、20階あるいは25階という高さの建物に建て替えることは可能なのか。

吉田副区長

現本庁舎敷地は、都市計画において容積率600%と指定されており、現状は11階建ての建物となっている。現状、床面積30,000㎡の本庁舎を現本庁舎敷地のみで建設することは難しいが、川端委員よりご発言いただいたように、首都高速道路の上空活用を含め、中央会館敷地との一体的な整備を検討し、容積率の緩和に係る都市計画上の工夫を行えば可能になると思う。その点も含め、少し検討させていただきたい。

竹内委員長

現在、中央区においては、高さ制限等は設けていないのか。

吉田副区長

築地地区と銀座地区については、それぞれ地区計画を定めている。築地地区であれば、都市計画手続きによる高さ制限の特例が認められている。一方、銀座地区においては、昭和通りから西側の建築物の高さは、56mで制限されているが、昭和通りから東側は、歌舞伎座の建て替えのように、文化施設などがある場合には、特例として制限以上の高さを認めることも可能となっている。

新本庁舎の整備に当たっては、それぞれの地区の制約を満たすような都市計画の工夫が必要になる。

竹内委員長

都市計画に係る創意工夫が必要という点について、具体的な計画に入る前にあらかじめ制限の緩和を行うことは可能なのか。

吉田副区長

区が建物を整備する場合等においても、民間の建物と同様に基準に則って行う必要がある。例えば、整備する機能や空間について、公共的な役割や地域振興への貢献度等をあらかじめ整理した上で、容積率の緩和等について適切な値を算出することになるため、事前に制限の緩和を行うことは難しい。

また、岸本委員及び磯野委員からご発言があったが、例えば、中央会館について今後の機能を検討する際には、最大の特徴であるホール

の拡大、その他、建設当初はニーズのあった公共の結婚式場に対する今後のニーズ等を踏まえた見直しなどについても、検討が必要と考える。機能の見直しによっては、新たに整備する各施設への床面積の配分についても見直しが必要な可能性がある。今回は、整備パターンの検討を行う際には数字が必要となるため、現状の機能ベースで規模の設定を行っている。いったん、現状の機能ベースの数字で各パターンの比較をした上で、機能の見直しを踏まえた整備パターンのブラッシュアップを重ねる必要があると考える。

小泉委員

中央会館、京華スクエアについて、仮の規模を設定されているが、今後、どういった機能が必要かという点については、本検討委員会で議論する想定なのか。徐々に検討の対象範囲が広がっており、最終的には中央区全体の公共施設のあり方についての議論になってしまうのではないか。本検討委員会では、どこまで検討することになるのか。

吉田副区長

小泉委員よりご指摘いただいたように、整備パターンについて詳細に検討するほど、本検討委員会にてご議論いただく範囲は広がってしまうが、中央会館、京華スクエアについても、方向性の部分はやはり本検討委員会でご議論いただく必要があると考えている。各施設の機能について、検討のベースとなるメニューは提示させていただく想定である。各施設の規模について、まず現状の機能で設定し、今後の機能あり方を見据えたフィードバックを複数回実施させていただく必要があると考えている。

齊藤副区長

補足すると、中央会館については、施設の整備目的、コンセプトが明確であるため、これが今後どうあるべきかという見直しを行うことは、比較的取り組みやすいのではないかと思います。一方、京華スクエアは、京華小学校の廃校に伴う学校施設の余剰を暫定的に活用するというもので、施設自体のコンセプトがないことから、多岐にわたる意見が出され、收拾がつかなくなる可能性もある。そのため、既存の機能を中心とした見直しになるのではないかと考える。

本検討委員会に対し、これら全てについてご議論いただくよう求めることは無理があるものと考えている。本庁舎を中心に検討するが、関連する中央会館、京華スクエアの見直しの方向性を整理する上では、ご意見をいただきたいと考えている。

小泉委員

各施設の規模、またその規模の中でどのような機能の整備が望ましいかという議論は必要だが、機能の検討結果を踏まえて各施設の床面積を見直すということになると、本庁舎だけでなく、中央会館及び京華スクエアについても、床面積の想定が可能なレベルまで機能を詰め

ていく必要があるのではないかと思う。本検討委員会を重ねるたびに、議論が拡大しているような気がしており、とりまとめまでできるのか懸念される。

吉田副区長 小泉委員のご懸念は最もだが、区としては、3つの敷地を検討対象として挙げた以上、そこに付随している機能のあり方については、検証が必要だと考えている。ひとまず現状の規模で整備パターンの比較検証をし、その上で機能のあり方を見て、さらに整備パターンの比較検証結果を見直し、フィードバックしていく。

岸本委員 京華スクエア敷地を活用し、再開発で施設を整備する場合は、再開発を行うエリアの中で、京華スクエア分の土地だけが中央区の所有になるということかと思う。パターン①、②の場合は、10,000～15,000㎡程度、パターン③、④のときは35,000㎡程度と、確保すべき床面積が異なるかと思うが、住民の方々も権利を有している中で、複数のパターンについて詳細な検討を行うことは可能なのか。

吉田副区長 区が所有している京華スクエアの土地は、基本的に3,394㎡であり、再開発を行う場合、所有する土地に見合った床面積、いわゆる権利床を取得できるが、権利床のみでは、新本庁舎もしくは新本庁舎と中央会館の一部機能を整備できず、床の買い増しが必要になる。

床の買い増しにかかる費用が、現本庁舎敷地及び中央会館敷地を活用した場合と比較してどうかという点をこれから検証することになる。

中野委員 京華スクエア敷地を含めた再開発事業の中で施設を整備する場合、ディベロッパーに全て任せてしまうという考えになるのか。

吉田副区長 再開発事業によって創出した床（保留床）の売買の仲介等にディベロッパーが介在することはあるが、彼らが事業の全てを決めるわけではない。事業については、地元の権利者が協議を重ねることになり、区も一権利者として発言権を有しており、再開発の場合にはディベロッパー任せということには絶対にならない。

中野委員 区の方で京華スクエア周辺の再開発によって創出した床を、施設整備のために買い増すという考えがあるということか。

吉田副区長 そうである。

関委員 次回が恐らく非常に重要な回になると考えているが、円滑な検討に向け、比較検討するパターンについては、ある程度実現の見込みのあるものを示していただきたい。

4 閉会