

区役所本庁舎南館改築基本構想

板橋区 政策経営部 庁舎建設課

目次

1 . 現状と改築の必要性	1
1.1 問題点の整理	2
1.2 改築の必要性	5
2 . 新南館の基本的考え方	6
2.1 基本方針	6
2.2 必要な機能	7
2.3 窓口機能について	8
3 . 新庁舎の基本計画	10
3.1 施設の規模	10
3.2 建設計画	14
3.3 想定事業費、事業スケジュール	16
4 . 区役所周辺施設の活用検討	17
4.1 板橋区保健所跡地の活用検討	18
4.2 情報処理センター等周辺施設の機能再配置	19
5 . 事業手法の検討	20
5.1 3つの事業手法の比較	20
5.2 事業手法の方向性	20

1. 現状と改築の必要性

現本庁舎は、北館と南館から構成されています。南館は昭和 37 年に竣工し、竣工後 46 年が経過しています。昭和 62 年には北館が建設され、この際、南館は平成 12 年に建替えることを想定して、耐震・内装・設備の改修を実施しました。南館の改修後 21 年が経過し、当時想定した南館の建替え時期が過ぎ、設備の老朽化も進んでいます。南館については、現行の耐震基準では耐震性能が不足しており、大震災等の災害時に区民の安心・安全を守るため防災拠点として、再整備することが急務となっています。

加えて、窓口の混雑や来庁者駐車場の慢性的な渋滞等、区民の利便性確保の点で課題があるほか、事務スペースの不足から効率的な組織配置が行えず、結果として行政サービスの低下を招くといった点での課題もあります。

このような課題への対応が求められてきましたが、近年、庁舎建設への新たな財源確保策の実現や、区の財政状況に改善がみられたこと、改築工事期間中に確保することが必要な仮移転施設として旧保健所跡地等を確保できる状態となった等、本庁舎南館の改築に着手できる環境が整ってきました。こうした環境をふまえ、平成 19 年 11 月に区は改築工事实施のための専門部局を設置し、本庁舎のあり方や適正規模、仮移転の方法、事業手法等について、検討してきました。



昭和 62 年 本庁舎北館竣工時の航空写真

1.1 問題点の整理

現本庁舎の南館には現状、以下のような問題点があります。

(1) 現本庁舎の南館の問題点

建物の耐震性・老朽化

- ・ 建物が法律で定める耐震基準を満たしていません。
- ・ 設備機械の老朽化が進んでおり、更新時期を迎えています。

建物の狭隘化

- ・ 繁忙期に1階の総合窓口が非常に混雑しています。
- ・ 南館の2階以上には十分な区民の待合スペースが確保できていません。
- ・ 区の組織改正への対応が困難になっています。
- ・ 会議室・倉庫など、不足する機能が多い状況です。

その他の課題

- ・ 来庁者用駐車場が慢性的に渋滞しています。
- ・ 駐輪場、バイク用駐車場が不足しています。
- ・ バリアフリー対応が遅れています。
- ・ 時間延長や休日開庁等におけるセキュリティー対策が遅れています。

以下、上記の各々の問題点について整理します。

(2) 南館建物の耐震性・老朽化

ア．耐震性の問題

南館は昭和 62 年の北館建設時に、内外装改修と同時に耐震改修工事を実施しました。しかし、平成 7 年の阪神・淡路大震災以降、耐震基準は厳格化されております。昭和 61 年の耐震改修計画においては、その後の平成 7 年に制定された耐震改修促進法に示された構造耐震判定指標値¹ $I_{50}=0.6$ を満たしておらず、大規模な地震の振動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い状態となっております。

南館の耐震性は緊急に解決しなければなりません。(資料編 P1～3 関連)

イ．建物・設備機器の老朽化の問題

南館は昭和 37 年の竣工後 46 年が経過しており、昭和 62 年の改修工事時点からでも 21 年が経過しています。コンクリート建築物の耐用年数から考えて、まもなく建て替え時期を迎えます。また、既存設備機器の大半の耐用年数が 15 年から 20 年であるため、これらの更新が必要となっております。(資料編 P4 関連)

¹ 構造耐震判定指標値：建物の強度や粘りに加え、その形状や経年劣化状況を考慮した耐震性能の目標値。

(3) 建物の狭隘化

ア．1階窓口の混雑

戸籍や住民票手続き等の窓口は、繁忙期については、待合スペースに来庁者があふれる状態となり非常に混雑しております。こうした混雑緩和の対策として、現状では、電子番号表示の活用や、事務の効率化により1件当りの処理時間を短縮する等の可能な対策は実施していますが、窓口スペースや待合スペースの面積上の制約等のため、効率的に窓口を配置することが困難であり抜本的な対策を採ることには限界があります。(資料編 P5 関連)



混雑する1階窓口および待合スペース

イ．待合スペースの不足

現本庁舎には全体的に来庁者の待合スペースが不足しています。

例えば、福祉関連部局が位置する2階部分には幅3m未満の通路状のスペースしか待合スペースがなく、高齢者をはじめとした来庁者で混雑している状況です。事務エリアに待合スペースを作る等可能な対応策は行っておりますが、面積の確保等で限界がある状況です。

また、子ども・保育関連課が位置する北館4階部分も、通路状のスペースしか待合スペースがなく、各種申請のために来庁した子ども連れの来庁者で混雑し、通行にも支障をきたす状態となっております。



北館4階の通路状待合スペース

こうした状態に対応するため、十分な待合スペースや今後のサービス拡充にも対応できる、ゆとりあるスペース確保が求められています。

ウ．行政サービスの多様化に対応する柔軟性の低下

昭和62年の建設当時に比較しますと、医療制度改革や都区制度改革による清掃事業の移管など、区が担う新たな事務事業が数多く発生しています。その都度、必要となる新たな組織を設置してきましたが、必ずしも適切な庁内配置ができていない状況があります。今後も行政事務の移管が想定されることから、適切な組織の配置を可能とする執務スペースの確保が求められています。

エ．業務サポート施設の不足

これまで、事務スペースの不足を補うため、多くの会議室を事務スペースに転用してきました。そのため、慢性的な会議室不足の状態となり、効率的な事務事業の執行に影響を及ぼしています。(資料編 P6 関連)

また、現在、本庁舎では十分な文書倉庫スペースの確保ができていないため、本庁舎外の施設を文書保管場所として利用していますが、書類等の搬出入に効率性を欠く状況があり、抜本的な対策が求められています。

(4) その他の課題

ア．来庁者用駐車場の不足

現在、来庁者用の駐車場の収容台数は機械式駐車場が 51 台、自走式駐車場が 12 台であり、駐車場係員が誘導を行い、スムーズな利用の促進に努めています。しかし、大型車やハイルーフ車に対応できる自走式駐車場が特に不足しているため、駐車場待ちの渋滞が起きている状況です。(資料編 P7 関連)

イ．駐輪場及びバイク置場の不足

現在、来庁者用自転車置場は南側の一部と南西側階段下に合わせて 60 台分程度、バイク置場を 10 台分程度確保しています。

しかし、近年のバイク・自転車利用者の増加により設置台数は不足しております。また、大型バイクについてはバイク置場にも駐車できないため、障がい者用駐車場や通路に駐車せざるを得ない状況となっております。(資料編 P8 関連)



やむを得ず通路に駐輪している状況

ウ．バリアフリー対応の遅れ

南館と北館の接続部分では、床に最大で 1 m 程度の高低差があるため、スロープや階段によって接続しています。また、階段等には手摺りを設ける等の対応策を採っていますが、南館に 2 箇所ある階段のうち 1 つは、勾配が急になっており、高齢者等が利用しづらく、バリアフリー対応が遅れています。

エ．時間延長や休日開庁等におけるセキュリティー対策の遅れ

現状では、執務スペースと来庁者用待合スペースを物理的に分離できないため、窓口の開庁時間延長や休日開庁を行ったりする場合には、警備員の配置といった人的対応によりセキュリティーを確保しています。今後、さらなる開庁時間の延長や

休日開庁拡充が見込まれること、個人情報管理が厳格化されることを考慮すると、一層の対策が求められます。

1.2 改築の必要性

現本庁舎の南館が抱えるさまざまな問題点を解決するには、南館を改築する以外ありません。以下、具体的に各々の問題点が改築により解決されることを確認・整理します。

(1) 建物の耐震性・狭隘化・老朽化の解決可能性

一般に法規上の耐震性を確保するための方法としては、改築のほか耐震補強があります。

耐震補強の場合には、耐震壁や耐震ブレース(筋交い)を設置して耐震性を確保することになります。この場合、今までひとつの空間として使用していたスペースが分断されるため、建物の使い勝手が著しく低下します。

また、これらの補強部材を室内に設置することにより、一層の狭隘化を招くことになるため、庁舎内にある部署を他に移転させざるを得ず、現在の区役所本庁舎としての機能を維持することが出来なくなります。

一方、改築による対応方法では、あらかじめ必要なスペースやレイアウトを確保した上で耐震性を満足する設計をするため、耐震性、狭隘化いずれの問題点も解決が可能となります。

また、南館は建設後 46 年が経過しており、建物の老朽化が進んでいます。耐震補強では建物の寿命を延ばすことは出来ませんので、改築により抜本的な解決を図るよりほかありません。

(2) その他の課題について解決可能性

大型車やハイルーフ車に対応した駐車場の不足に対しては、自走式スペースの拡大が必要です。また、駐輪場についても現状の不足状態を解消するためには、大幅な配置変更とスペースの拡大が不可欠です。

さらに、北館と南館の間の段差やスロープの解消、階段のバリアフリー化や、セキュリティ対策のためのシャッター設置など、物理的なセキュリティラインの形成などは、既存の建物空間の中で対応することには限界があり、改築による抜本的な対策でしか解決できません。

2. 新南館の基本的考え方

2.1 基本方針

南館の改築にあたっては、耐震性をはじめとした現在の本庁舎が抱える問題・課題を解決するとともに、今後さらに多様化する社会ニーズに対応した庁舎とすることが求められます。こうしたニーズに応えるための改築の基本方針を以下のとおりとします。

(1) 災害に備えた区民生活を守るための庁舎

大地震に備えた耐震性を持ち、災害時においても区民生活を守るための必要な機能を維持可能な庁舎を目指します。

(2) だれもが使いやすいユニバーサルデザインの庁舎

だれもが安心して利用できるユニバーサルデザイン²の庁舎とします。

また、区民の利便性が向上する窓口のあり方や適切な住民サービスの提供手法を目指します。

(3) 区民が集い交流の拠点となる庁舎

区民が集う交流の拠点：フォーラムとしての庁舎を検討し、板橋の魅力を幅広く発信し、元気で活気あふれるまちづくりに貢献する庁舎となることを目指します。

(4) 環境を守り資源を大切にする庁舎

地球温暖化対策のため、CO₂などの温暖化ガスの排出を抑えた庁舎、区民や職員の利用環境に配慮し、十分なスペースや自然光、自然通風の得られる快適な庁舎を目指します。

(5) 情報化社会に対応した庁舎

IT技術の進展、ユビキタス社会への対応等、情報化社会の進展による高度情報化に対応した庁舎を目指します。

² ユニバーサルデザイン：文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障がい・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報のデザインをいう。

2.2 必要な機能

基本方針を踏まえて、南館改築に際して特に充実させるべき機能については以下のよう
に考えられます。

(1) 防災拠点機能

ア．災害対策本部機能

本庁舎には、災害時の区民の安全を守るため、災害対策本部としての機能が求め
られています。救助活動や災害復旧活動の司令塔として、国や都への情報受発信の
拠点となり、また、被災後には区民の安全を守りつつ災害復興活動を行う拠点とな
る災害対策本部機能を新南館に配置し、既存システムの再構築や新たな機能の導入
など、一層の強化を目指します。

イ．災害時のバックアップ機能

被災後の本庁舎は、災害対策本部機能や、通常業務機能を維持する必要があるた
め、非常電源などのバックアップシステムのより一層の強化を目指します。

(2) 区民に便利でわかりやすい機能

来庁者に、適切なサービスをより便利な形で提供できるように、十分な広さの待
合いスペースを確保するとともに、案内機能などの充実を図ります。来庁者の利用
が多い手続きに関する窓口については、できる限り1階と2階に集約し、来庁者の
移動を最小限とするよう検討します。

また、わかりやすいサインの設置や階段・エレベータの位置、障がい者にも配慮
したカウンターやトイレ、子ども連れの来庁者が利用しやすいキッズコーナーや赤
ちゃんの駅など、来庁者の利便性にも配慮します。

さらに、現在は地階にある食堂を地上階に移設することで、来庁者へのサービス
向上をはかります。

(3) 区民協働のまちづくりの拠点機能

区民と行政が協働してまちづくりを進めていくために、区民と区民、区民と行政
が協働して活動できるギャラリー等、交流のできる区民ホール機能の充実を検討し
ます。また、区民活動の発表の場を設けるなど、区庁舎が区民にとって親しみを感じ
られるとともに、板橋の魅力を幅広く発信していく施設となることを目指します。
これらの機能が閉庁日にも利用できるよう配置や動線を工夫します。

(4) 環境負荷の少ない庁舎機能

新エネルギー・省エネルギー技術や建物内部に自然光を取り入れることで照明工

エネルギーを抑制したり、通風を取り入れることで換気エネルギーを削減するなど、温暖化ガスの排出を削減できる庁舎機能について検討します。また、屋上や壁面の緑化により、ヒートアイランド現象³や近隣への圧迫感を減少させるとともに、長寿命かつライフサイクルコスト⁴を低減した、財政負担を抑えた庁舎となるよう検討します。(資料編 P9～10 関連)

(5) 情報の活用と保護を図る機能

ア. 誰でも情報を広く活用できる機能

インターネット端末・情報コーナーの設置によってさまざまな情報を、活用または共有できる空間を検討します。

イ. 高い情報セキュリティ機能

個人情報等の重要情報の漏洩防止をより一層強化するため、現在、情報処理センターに所在するIT推進課を南館に移転し、情報セキュリティの強化を図ると併せて、サーバ室への動線の工夫による立入り制限や入退室管理システムの強化を検討します。また、執務スペースへの入退室の管理方法や閉庁後における情報漏洩対策として、各階エレベータホール前のシャッターの設置などの物理的なセキュリティラインの形成も検討します。

2.3 窓口機能について

基本方針を踏まえて、区民にとって便利でわかりやすい窓口機能を以下のように検討します。

(1) 基本的考え方

現在の窓口は区民が転入出・婚姻等に際して手続きをする場合、届出事項ごとに異なる各課の窓口へ移動し手続きを行う形式となっています。

南館改築を機に、機能的でわかりやすい、区民にやさしい窓口機能について検討します。

(2) 新南館が目指す窓口機能

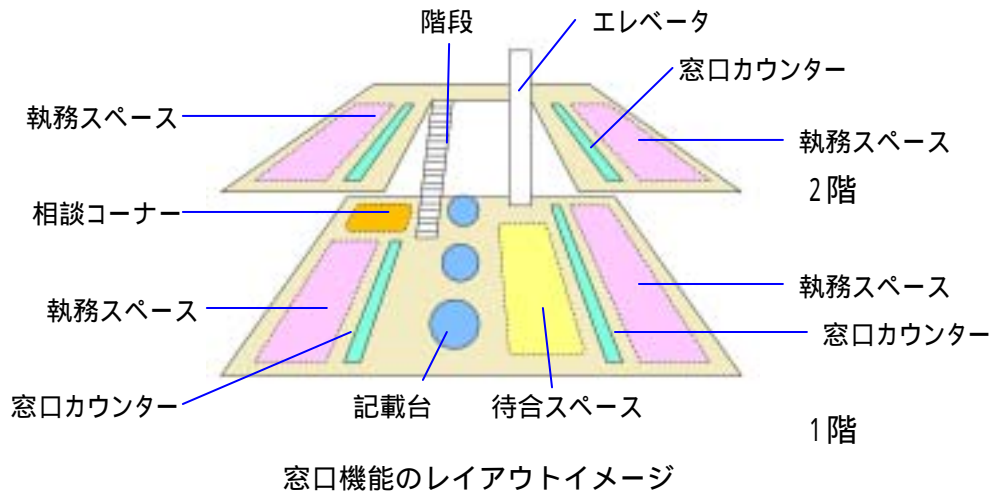
窓口機能を改善するため、窓口利用の総件数、手続き種類ごとの件数、関連課の配置と動線、窓口として利用可能なスペース等について、詳細に検討します。新

³ ヒートアイランド現象：都市部の気温がその周辺の非都市部に比べて異常な高温を示す現象。高温により自然環境が影響を受け、住民の生活や健康にも影響を及ぼすことから、近年問題視されている。

⁴ ライフサイクルコスト：建築物などの企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

南館では、フロアあたりの面積を拡大することにより、各課窓口が相互に連携し来庁者の手間と窓口移動の省力化を図るなど、利便性の向上を目指します。

また、プライバシーに配慮した相談ブース、大きく分かりやすいサイン計画など、わかりやすさと優しさに配慮したレイアウトをめざします。



3. 新庁舎の基本計画

3.1 施設の規模

南館改築にあたって、必要となる南館の床面積について検討します。

(1) 新南館床面積

床面積の算定方法は、既存の南館の床面積に、情報処理センターから移転するIT推進課及び介護保険課認定系の面積、地階に設置する駐車場の面積、区民ホールや待合スペースの増加分の面積等を加えることとします。

	面積	備考
1 既存の南館の面積	6,860 m ²	現状の面積
2 IT推進課	800 m ²	同上(情報処理センター8,9,10階)
3 介護保険課認定係	250 m ²	同上(情報処理センター3階)
4 駐車場	1,850 m ²	1台 50 m ² × 37台
5 会議室	490 m ²	昭和62年建設当時に会議室であったが他の目的で利用している面積
6 防災センター増床分	300 m ²	機能を充足し既存面積の2倍と想定
7 区民ホール増床分	180 m ²	同上
8 待合スペース増床分	590 m ²	庁舎全体で必要となる待合スペースと現状との差分
9 地下設備スペース増床分	680 m ²	南館の設備機械室および防災センター用非常電源設備等を備えたサブ変電室
計	12,000 m ²	

以上より必要面積の積み上げによる新南館規模は、12,000 m²程度と算定されます。次に、ここで示した規模が適正であるかを検証します。

(2) 本庁舎全体の規模の算定(資料編P11~21関連)

ア. 規模の算定方法

北館を含めた本庁舎全体の規模の算定を行う方法として、以下のような方法があります。

総務省地方債同意等基準に定める標準面積に基づく算定方法

- ・ 庁舎内の職員数をもとに、事務室、倉庫、会議室等の面積を算出します。また、議事堂については議員定数をもとに面積を算出します。
- ・ 計算された諸室の面積を積み上げ、起債許可標準面積を算出します。

国土交通省新庁舎面積算定基準に基づく算定方法

- ・ 庁舎内の職員数をもとに、執務室、付属室（会議室・倉庫・休憩室等）の面積を算出します。
- ・ 業務上必要ですが、付属室に含まれていない諸室については、固有業務室として個別に積み上げます。
- ・ 執務室、付属室、固有業務室の面積より、設備関係室、交通部分の面積を算出し、積み上げた面積を庁舎規模とします。

類似団体のデータをもとに規模を算定する方法

- ・ 近年の市(区)庁舎の建替え事例より、本庁舎規模や人口、職員数等を参考とした上で、本庁舎規模を算定する方法です。

これらの算出方法に板橋区固有の条件等を加味して総合的に算定します。

イ．規模の算定に係る前提条件

本庁舎全体の規模算出にあたり参考としたデータは以下の通りです。(平成20年4月時点)

板橋区の想定人口

53 万人

計画対象職員数

区分		職員数
特別職		4 名
部長級		15 名
課長級		50 名
係長	総括係長	100 名
	係長	257 名
	係長計	357 名
一般職		1,108 名
技術職	1	125 名
計	2	1,659 名

1 技術職とは図面を扱う職員のことであり、面積算定基準上は製図者に算入

2 内正規職員数(特別職含む)は、1,378 名

計画対象議員数

条例議員定数は 46 名となっています。

議会機能面積

議会機能については、現在 5,000 m²弱使用しています。

敷地の状況

現状敷地は、板橋区役所と都営三田線駅舎で一体敷地となっています。建物は、南館・北館・駅舎からなる庁舎駅舎棟と、駅エレベータ棟（現在工事中）から構成されています。庁舎駅舎棟は、それぞれエキスパンションジョイント⁵で接続されています。

駐車台数

東京都条例で定める附置義務台数を踏まえ、本庁舎駐車総数 104 台確保することを想定します。現在、北館にある庁有車駐車台数は 67 台ですので、新南館の来庁者駐車台数は 37 台確保することとします。

ウ．本庁舎全体の規模の算定結果

以上の前提条件を基に算定すると以下のとおりとなります。

算定方法	面積	備考
総務省地方債同意等基準に定める標準面積による算定	42,000 m ² (うち南館面積 14,700 m ²)	敷地の状況から駐車場は地下に確保するとし、地方債同意等基準標準より 1 台当り 50 m ² 合計 50 m ² × 104 台 = 5,200 m ² の駐車場面積を必要としています。
国土交通省新営庁舎算定基準による算定	39,000 m ² (うち南館面積 11,700 m ²)	国土交通省の基準では、議会機能の必要面積が設定されておらず、板橋区固有の条件として既存の議会機能の面積約 5,000 m ² を加算しています。
類似団体のデータを基に面積を算定	40,000 m ² ~ 42,000 m ² (うち南館面積 12,700 m ² ~ 14,700 m ²)	類似団体の職員数と本庁舎面積の関係等を基に、板橋区で必要とされる本庁舎の床面積を想定しています。

以上より本庁舎規模は、39,000 m² ~ 42,000 m² 程度(うち南館規模 11,700 m² ~ 14,700 m² 程度)と算定されます。

⁵ エクスパンションジョイント : 地震や温度収縮による構造物の変形から建築物を守るために設ける、部材相互を分離する接合部。

(3) 法規上可能となる南館の床面積

建築基準法上の可能となる床面積は以下の二つの基準から算定されます。

基準等	面積	備考
容積率の規定による増築可能面積	約 19,160 m ² (駐車場を除く)	建築基準法により、敷地面積に対し建築可能な面積の上限は定められています。本庁舎の敷地では、敷地面積の 600% まで建築することが可能です。
増築基準の建築可能面積	約 13,900 m ² (駐車場を含む)	南館を改築する場合現行法規では、現在の建物の延べ面積から現南館の床面積を除いた面積の 1/2 まで、新しい南館を建設することができます。

法律上では制限の厳しい基準が適用されるため、新南館の床面積は、増築基準による約 13,900 m² (駐車場を含む) が建築可能面積となります。

3.2 建設計画

駐車場のあり方、想定事業費などの建設計画や事業スケジュールなどについて検討します。

(1) 基本的考え方

基本方針に則り、建設計画を検討する必要があります。また、既存庁舎との一体化という計画の特性を踏まえ、利用者の利便性向上の確保に配慮し、計画内容を検討することが必要です。

(2) 新南館床面積の考え方

「3.1 南館の規模」にて、最低限必要な床面積規模について検証したところ、規模的に適当であると考えられ、財政支出を極力縮減するという観点も踏まえると、新南館の規模については 12,000 m²程度が最良であると考えられます。

区民利用窓口の中心となる1階2階フロアについては、窓口や案内機能、待合スペースを十分に確保する必要があることから、現在、来庁者用駐車場が設置されている部分まで、建物を拡張する必要があると考えられます。

(3) 駐車場（資料編 P22 関連）

ア．駐車場の規模

現在の駐車場については、庁有車駐車台数は67台、本庁舎南側の来庁者駐車台数は63台となっており、駐車台数の合計は130台です。

現状の来庁者駐車場は、大型車、ハイルーフ車の駐車場が不足しており、こうした大型車両に対応した駐車スペースを確保すると共に、現況の駐車台数と同程度を確保することに努めます。

イ．駐車場の設置方式

駐車場の設置方式には、自走式と機械式がありますが、機械式は、混雑時は入出庫に時間を要すること、駐車設備の規格に合わない大型車は駐車できないこと、駐車設備の操作は必ず係員が行わなければならないこと、故障発生時には自動車の出し入れが自由にできないこと、駐車設備のランニングコストが必要になること、定期的に駐車設備を更新する必要がある等の問題点があります。よって、新設する駐車場は自走式とします。

ウ．駐車場の位置

「2.2 必要な機能(2) 区民に便利でわかりやすい機能」にて検討のとおり、1階と2階部分は区民サービス窓口や案内機能、十分な広さの待合いスペースを確保する

ため、来庁者用駐車場は地下に設置いたします。その場合、敷地内の地下1階と地下2階に駐車場を設置する方法と、敷地内の地下1階および旧保健所跡地に駐車場を設置する方法の2通りが考えられます。敷地内の地下1階と地下2階に駐車場を設置する場合、工期が長くなり工事費も大きくなるという問題点があります。敷地内の地下1階および旧保健所跡地に駐車場を設置する場合には、地下部分は1階のみとなるため工期は比較的短くなり工事費も抑えることができます。また、旧保健所跡地では地上平置き式の駐車場設置も可能であるため利便性の高い駐車場が実現できます。よって、駐車場は敷地内の地下1階および旧保健所跡地に設置することとします。

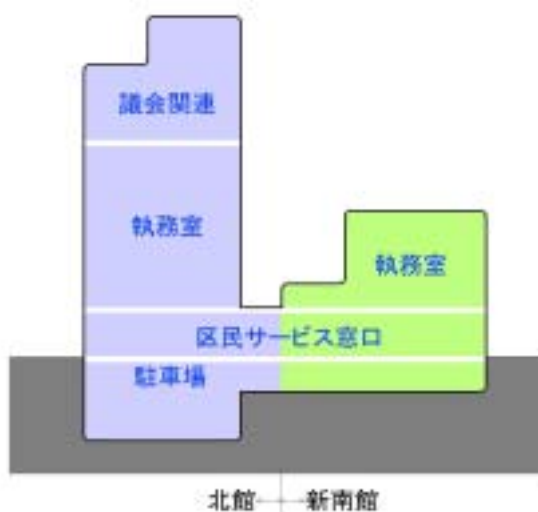
エ．駐輪場及びバイク置場

自転車は区民の身近な交通手段であり、敷地内に計画することが望まれます。また、バイクについては、大型バイクへの対応方法も含め、バイク置場の一層の整備を進めていきます。

(4) 庁内機能再配置

庁舎南館の改築による庁舎機能については、北館との調和にも配慮し、庁舎全体として整合のとれたものとなる再配置を行います。また、改築による約5,000㎡の増床分については、課題の解決や駐車場の整備が主となりますが、今後の更なる区民サービスの拡充や行政需要の多様化にも対応しうる空間についても検討します。

再配置案として、地下部分に駐車場を整備し、地上の低層部分は、利用の多い区民サービス窓口を一体的に配置することで、来庁者にわかりやすい庁舎としていきます。また、中層以上については、比較的来庁者の少ない部局を配置します。なお、10階以上については、12階の議場と合せて、議会関連部門を継続して配置していきます。



機能配置のレイアウトイメージ

3.3 想定事業費、事業スケジュール

(1) 想定事業費

先に想定した新南館規模 12,000 m²を前提とした事業費概算は以下の通りです。

この事業に係る財源は公共施設等整備基金、庁舎建設起債、財政調整交付金の特別交付金等を中心に賅うこととし、一般財源への影響は可能な限り低減を図ります。

なお、今後事業費が確定した時点で財源の内訳についても精査し、明らかにしていきます。

項目	金額
設計費	2.2 億円
南館解体工事費	3.5 億円
新南館建設工事費	52.2 億円
仮移転経費	5.7 億円
合計	63.6 億円

(2) 事業スケジュール

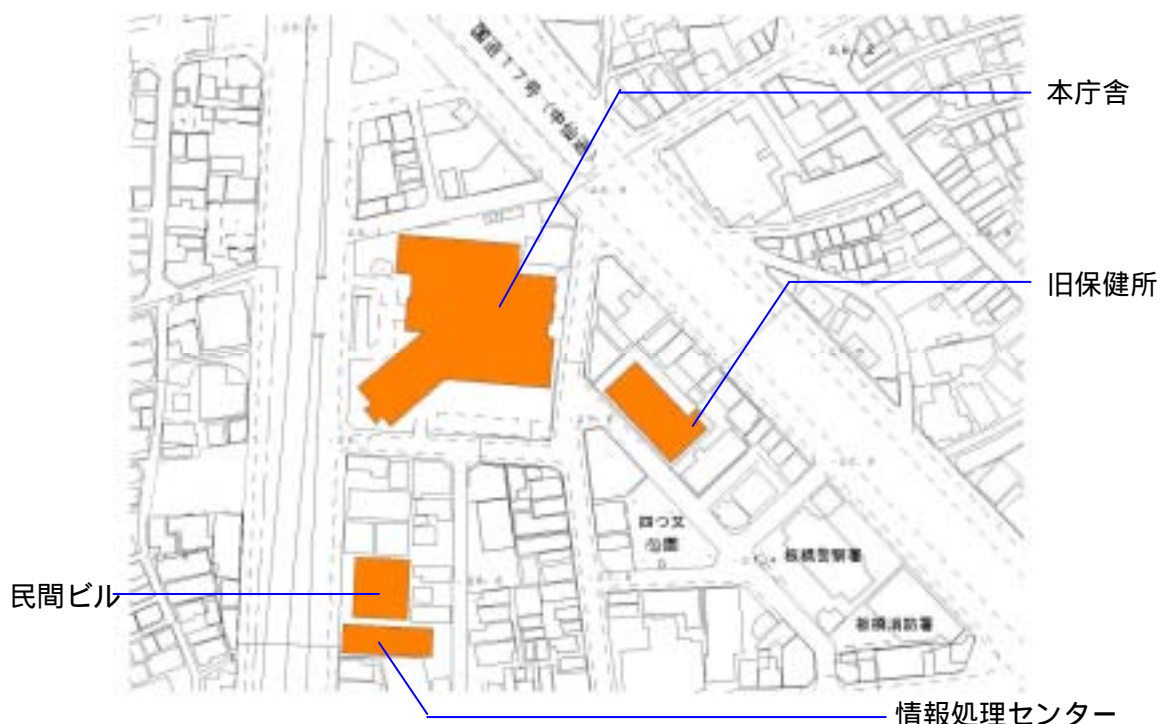
設計・解体等を含めた事業スケジュールは、概ね以下のように想定されます。

想定事業スケジュール（最短の場合）

年	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
設計	設計				
南館解体		解体工事			
建設工事			建設工事		
仮移転		仮移転			
供用開始					供用開始

4．区役所周辺施設の活用検討

南館改築時には、本庁舎周辺で仮庁舎を確保する必要があるため、在来施設の活用が不可欠です。仮移転先としては、北館の一部の活用、区役所周辺の区有施設である旧保健所跡地・情報処理センター、その他周辺用地に仮設庁舎を建設する等があります。また、それらの施設の南館改築後の利用の方向性についても検討します。



南館の改築中の仮庁舎の候補と活用可能面積は以下のとおりです。

南館の改築中の仮庁舎(候補)	活用可能面積
旧保健所建物を耐震補強する場合	2,000 m ² 程度
本庁舎北館を活用する場合	770 m ² 程度
情報処理センターを活用する場合	250 m ² 程度
民間ビルを賃借する場合	2,500 m ² 程度
旧保健所跡地にプレハブ庁舎を建設する場合	1,700～2,100 m ² 程度

4.1 板橋区保健所跡地の活用検討

(1) 仮庁舎の検討（資料編 P23 関連）

南館改築時には、移転に必要な面積として、事務室・倉庫 4,200 m²程度が想定されます。

改築中の仮庁舎として第一に旧保健所跡地の活用が考えられます。旧保健所跡地の活用には、現在の旧保健所を取壊さずに活用する、現在の旧保健所を取壊し仮設庁舎を建設する、の2通りがあります。しかし、は取壊しや仮設庁舎の建設に期間を要し、全体のスケジュールに与える影響も大きいことから難しいと考えます。

とした場合、現在の旧保健所は耐震上問題があり、事務室として使用するためには、耐震補強を行う必要があります。一方、耐震補強を行わなくても、倉庫として利用することは可能です。旧保健所跡地は、南館改築後は平置き駐車場として活用する方針であることから、耐震補強という手法はとらず、倉庫として利用することとします。

この場合、執務室の仮移転スペースを別途確保する必要があります。区民サービスや事務効率の低下、移転に係る経費を最小限に抑えるためには、現庁舎に近いこと、可能な限り分散化を防止することが必要となります。また、施設利用までの準備期間が短く全体のスケジュールに影響を及ぼさないこと、仮駐車場の確保の容易性も考慮し、北館の一部・情報処理センターの活用、近隣の民間ビルを賃借することとします。

現時点では、仮庁舎として以下を想定しています。

仮庁舎	面積	備考
旧保健所建物	680 m ²	倉庫として活用
本庁舎北館の一部	770 m ²	事務室として活用
情報処理センター	250 m ²	同上
民間賃貸ビル	2,500 m ²	同上、その他仮駐車場も確保可能
計	4,200 m ²	-

(2) 旧保健所跡地の将来利用の方向性

旧保健所跡地について、前述しましたとおり、基本的には駐車場として利用していきます。

4.2 情報処理センター等周辺施設の機能再配置

区役所本庁舎周辺には、情報処理センター、グリーンホールがありますが、これらの機能再配置について検討を行います。



情報処理センターには、IT推進課、介護保険課認定係、消費者センター、広聴広報課区民相談係等があります。グリーンホールには、保健福祉オンブズマン、子ども家庭支援センター、男女社会参画課等があります。

情報セキュリティ強化の観点からIT推進課については、新南館に配置します。また、現在分散化している介護保険課認定係についても、本庁舎に配置します。

さらに、区民施設であるグリーンホールにある部局は、情報処理センターに再配置するなどし、各施設の効率的運用を目指します。

5．事業手法の検討

5.1 3つの事業手法

庁舎南館の改築を実現するにあたり、従来方式、設計・建設業務一括発注方式、P F I方式、といった3つの事業手法があります。

従来方式は、設計業務、建設業務、維持管理・運營業務などの業務毎に分けて、委託先企業に発注する方式です。

設計・建設業務一括発注方式は、設計業務と建設業務を一括して委託先企業に発注する方式です。

P F I方式は、設計業務、建設業務、維持管理・運營業務を一括し15年間といった長期に亘り委託先企業（グループ）に発注する方式です。

5.2 事業手法の方向性

事業手法の選択にはコスト面、スケジュール面、その他の要素を考慮し総合的に検討する必要があります。

現状の庁舎南館は耐震上の課題があり、早期の改築が求められています。P F I方式の場合、P F I法に則った手続きのため、事業者の選定まで1年程度の期間が必要になり、全体のスケジュールに与える影響が大きいことから、難しいと考えます。また、本事業では、実質的には北館と一体の施設であり、リスク分担にも課題があり、単純な新規のP F I事業に比べると難しい面があります。さらに、建設期間中の仮庁舎の手当てや、旧保健所跡地の活用方法の検討などの業務が、仮にP F Iの事業者の業務範囲に含まれる場合、事業者にとっては負担となる可能性があります。したがって、P F I方式は採用しないこととします。

従来方式は、早期の発注が可能であり、供用開始時期も3つの事業手法の中では最も早期になることが見込まれます。一方、設計・建設業務一括発注方式は、公募に向けて多くの準備期間が必要となりますので、事業手法は従来方式を基本とすることとします。但し、区民にとってより良い改築を実現するために、設計業務については外部委員も含めた専門委員会による選定の仕組みを導入し、コスト縮減と品質の確保の両立を目指すことを検討します。