

建設地の選定経過

1 | 建設地選定にあたっての視点

本庁舎は、行政運営の中心的な施設であると同時に、周辺の市街地形成を支える役割や大規模災害時における重要な防災拠点としての機能など、多岐にわたる役割を担うことから、街づくりの観点からも極めて重要な公共施設として位置づけられます。

区では、荒川公園を含めた現庁舎が建築されている一体の敷地の中で建て替えることが最適として公表(新庁舎整備基本方針(令和6年2月策定))していますが、この方針も踏まえ、選定の条件となる、以下 5 つの視点から整理を行いました。

【建設地の選定にあたり必要な5つの視点】

区民利便性	誰もが容易にアクセスでき、区民サービスを安定して提供できる立地であること。
災害対応能力	大規模災害時においても、災害対策活動の拠点として十分に機能できること。
街づくりとの整合性	都市計画や街づくりの目標・方針と整合が図れており、区の将来像に寄与する計画であること
事業実現性	用地確保の確実性、法的規制、インフラ環境等を総合的に考慮し、円滑な事業化が可能であること。
財政効率性	財政負担を最小限に抑え、長期的な視点から効率的かつ持続可能な整備が実現できること。

2 | 建設地の選定

(1) 現庁舎敷地内での建替え

新庁舎整備基本方針において最適とした現庁舎敷地について、5つの視点にそった評価は以下のとおりです。

区民利便性	<p>当該地は、区のほぼ中心に位置し、かつ人口重心(令和2年国勢調査時)にも極めて近い場所にある。また、様々な手段において、区内全域から比較的容易にアクセス可能であり、利便性が高い。</p> <p>さらに、当該地周辺は、行政施設が集積する区民生活の拠点であり、地方自治法(地方公共団体の事務所の設定又は変更)第4条第2項において、「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」とした庁舎の位置の考え方にも適合するものである。</p>
災害対応能力	<p>当該地は幹線道路(明治通り)に面しており、緊急車両の導線を確保することが可能。また、荒川警察署・荒川消防署に隣接し、災害時の迅速な連携が可能である。さらに、都電沿いでは補助 90 号線の整備事業が進められており、さらなる防災性の向上が見込まれる。</p> <p>なお、区内のほぼ全域が水害時の浸水想定地域であるため、建物については、防災拠点として機能するよう配置や構造に工夫が必要。</p>

街づくりとの整合性	当該地を含む荒川地域は区の都市計画マスタープランにおいて「行政・文化機能や荒川自然公園など、区民生活の拠点となる地域」と位置づけられている。新庁舎と公園の再整備を一体的に行うことは、「安全で安心して暮らせる街づくり」に大きく寄与することとなる。
事業実現性	荒川公園を含む現庁舎敷地は区有財産であり、区が所有している敷地内で新庁舎整備および公園の再整備を計画できることから、実現性が高い。
財政効率性	荒川公園敷地を含んで計画することで、仮設庁舎を建設せずに新庁舎整備が可能。数次にわたる移転費用等のコストを削減できるため、財政的にも極めて効率的である。

※人口重心

住民一人一人を同じ重さとした場合に全体のバランスがとれる地点のこと。

人口分布から見た区の中心部であり、公共施設の適切な配置や民間事業者の出店計画などの指標とされるもの。

(2) 現庁舎敷地以外の区有地

新庁舎建設地として、最低限必要とされる8,000㎡以上の面積を有する区有地は、下表のとおり存在するものの、全ての土地が区の各種事業を推進する重要な役割を担っていることから、新庁舎建設地としての転用は極めて困難です。

このことから、現庁舎敷地以外の区有地を活用することは、現実的ではありません。

【区が保有する8,000㎡以上の土地】 ※固定資産台帳より抽出

	用途等	所在地	地積
1	南千住野球場	南千住六丁目	17,415㎡
2	荒川遊園	西尾久六丁目	48,451㎡
3	公園用地(「天王公園」ほか2か所)		8,000㎡以上
4	小学校用地(「汐入小学校」ほか2か所)		8,000㎡以上
5	中学校用地(「第三中学校」ほか3か所)		8,000㎡以上

(3) 民有地の取得

新庁舎建設地として必要な面積を有し、かつ諸条件を満たす可能性のある民有地については、対象となる物件が発生する可能性が極めて低く、これまで対象となる物件について売買交渉を行った経過はあるものの、最終的な取得には至りませんでした。

今後、同様に条件を満たす物件が発生した場合でも、取得費など大きな課題があります。

したがって、民有地の取得による新庁舎建設地の確保は、財政面含め様々な課題が発生します。

【参考】

「区の人口重心」と「現庁舎」、「8,000 m²以上の区有地」の位置関係



3 | 選定結果

上記検討の結果、「現庁舎敷地以外の区有地の活用」および「民有地の取得」による新庁舎建設地の確保は、事業実現性が極めて低く、新庁舎整備基本方針で最適とした「荒川公園敷地を含めた現庁舎敷地」を建設地とすることが、5つの視点から見ても優位性が高く、また、現実的・経済的であるとの結論となります。