

荒川区新庁舎整備基本構想・基本計画 (中間まとめ)

これは、「荒川区新庁舎整備基本構想・基本計画」のうち、
基本構想にあたる部分についてまとめたものです。

令和8年3月

荒川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会

第1章 新庁舎建設の背景	1
1 新庁舎整備に関する検討の経緯.....	1
2 基本構想・基本計画の位置づけ	1
3 現庁舎の現状と課題	2
4 庁舎整備の必要性.....	7
第2章 新庁舎整備の基本的な考え方	9
1 検討にあたり踏まえるべき要素.....	9
2 基本理念・基本指針・整備方針	11
第3章 新庁舎の建設場所	15
1 建設地の選定経過	15
2 選定結果.....	17
第4章 今後の進め方	18
《用語解説》	19

第1章 新庁舎建設の背景

1 新庁舎整備に関する検討の経緯

現在の区役所本庁舎(以下「現庁舎」という。)は、昭和43(1968)年の竣工から約58年が経過し、平成21(2009)年から平成23(2011)年にかけて耐震化工事を実施したことにより、耐震性能は確保しているものの、建物及び設備の老朽化が著しい状況です。

また、事務量の増大により、執務スペースや待合スペースの狭あい化が進むとともに、庁舎機能の分散化による利便性低下、バリアフリー設備の不足など、区民等が庁舎を利用するうえで様々な課題があります。

さらに、防災拠点として一定の設備は有しているものの、災害時に求められる役割を十分に果たすための設備環境が整っているとは言い難い状況です。

こうした状況の中、区では新庁舎整備に向けた検討を進め、令和6(2024)年2月に「荒川区新庁舎整備基本方針」を策定しました。同方針においては、現庁舎の課題整理を行うとともに、新庁舎整備にあたっての基本的な視点や整備スケジュールなど基本的な考え方を示しています。

これまでの経緯を踏まえ、新庁舎整備を推進していくうえでの方向性や考え方を明らかにするため、学識経験者、区議会議員、区民委員及び区職員で構成される「荒川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会」(以下「策定委員会」という。)を令和7(2025)年度に設置しました。

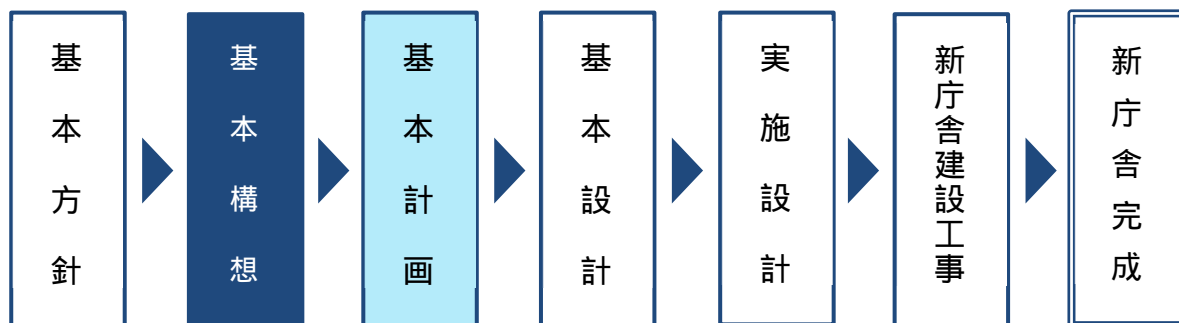
2 基本構想・基本計画の位置づけ

(1) 基本構想・基本計画の位置づけ

基本構想・基本計画は、「荒川区新庁舎整備基本方針」を踏まえ、新庁舎に求められる機能を具体化するとともに、規模や空間構成の方針、事業計画など、新庁舎整備に関する基本的な考え方を定めるものです。

まず「基本構想」において、本庁舎に求められる役割や整備の方向性を明らかにします。

その内容を踏まえ、「基本計画」では、敷地条件や規模、機能構成、事業手法などを具体化し、今後の設計・建設に向けた前提条件を整理します。



(2) 基本構想の考え方

基本構想は、現庁舎の課題等を整理・把握したうえで、新庁舎整備の必要性、新庁舎のあるべき姿、建設場所などについて、基本的な考え方を示すものです。

本基本構想では、新庁舎整備を進めるための基本的な考え方として、庁舎のあるべき姿を示す「基本理念」及び「基本指針」を定めるとともに、それらを具体化するために必要となる「整備方針」について検討しました。

基本理念	庁舎整備の根幹となる考え方であり、新庁舎のあるべき姿を示すものです。
基本指針	基本理念を実現するために求められる、具体的な庁舎像を示すものです。
整備方針	基本理念及び基本指針を具現化するための、新庁舎整備における方針や考え方を示すものです。

3 現庁舎の現状と課題

(1) 現庁舎の現状

現庁舎は、荒川区のほぼ中心に位置し、昭和43(1968)年に荒川公園と一体的に建設されました。区役所本庁舎として、行政運営の中核機能を担うとともに、災害時には防災拠点としての役割を担っています。

竣工以降、社会状況の変化や事務量の増大に伴い、庁舎内で執務機能の拡張を行ってきましたが、現庁舎だけで対応することが困難となり、本来本庁舎が担うべき行政機能を分散して配置している状況です。

【本庁舎及び周辺施設】



(2) 現庁舎の課題

現庁舎は、長い年月にわたる使用と、時代の変化に伴い、様々な課題を抱えています。以下に、現庁舎が直面している課題について整理します。

課題 1 施設・設備の老朽化

a 各種設備の老朽化

建物の竣工から約 58 年が経過し、建物及び設備の老朽化が進行しています。

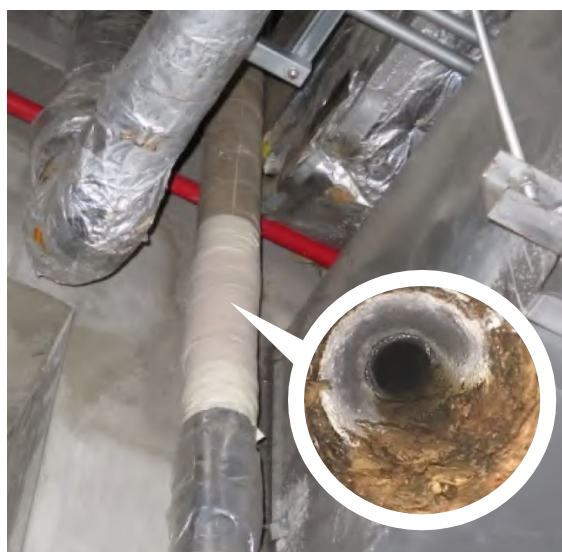
配管の劣化による天井からの漏水や、空調設備の経年劣化による突発的な故障など、多くの不具合が発生しており、庁舎の安定的な運営に支障をきたしています。

また、一部の配管では、錆による劣化等が確認されており、継続的な修繕対応が必要な状況となっています。



建物外壁等のクラック(ひび割れ等)

庁舎建物の外壁等には、大小複数のひび割れ等が存在しており、経過観察等の対応が必要な状態となっている。



配管内部の劣化

配管内部の調査では、各所において劣化等が確認されている。

b 老朽化に伴う維持修繕費の増加

現庁舎では、突発的な設備故障が発生するたびに、随時修理対応を行っており、維持管理コストが継続的に発生しています。

今後も現庁舎を長期にわたり使用し続ける場合には、対症療法的な修繕では対応に限界があり、大規模改修による設備の一斉更新が必要となりますが、その場合には、多額の費用負担が見込まれます。

c 業務を継続しながら改修することが困難

現庁舎はスペースに余裕がなく、業務を継続しながら大規模な改修工事を行うことは極めて困難です。そのため、大規模改修を実施する場合には、庁舎機能の一時移転や一部業務の停止が必要となり、行政サービスの提供や庁舎運営に多大な影響を及ぼすことが想定されます。

課題 2 庁舎の狭あい化・分散化

a 庁舎機能の分散による区民の利便性低下と業務の非効率化

庁舎機能は周辺施設にも分散して配置されており、手続内容によっては区民が複数の施設を行き来する必要があるなど、利便性の低下を招いています。

また、職員についても打合せや業務連携のために施設間を移動する場合があります、業務の効率化を妨げる要因となっています。

b 区民対応・待合スペース等の不足

行政需要の多様化に伴い、窓口機能の狭あい化が進んでいます。

待合スペースの確保が困難な窓口も多く、廊下に待合用の椅子を設置して対応していますが、十分な席数を確保できていない状況です。また、それにより廊下幅が狭くなっていることから、車いす利用者等が通行しづらい状況となっています。

加えて、区民が手続の合間にゆっくりできる休憩スペースなども不足しています。



窓際に設置された待合スペース

待合スペースの設置に伴い、廊下幅が狭くなっており、車いすでの利用等がしづらい状況となっている。



休憩するスペースの不足

窓口に専用の待合スペースはあるものの、エントランスなどに休憩するスペースを設置することができない。

c 会議室、倉庫等の不足

会議室は予約システムを活用し効率的な運用が行われていますが、周辺施設の会議室を利用するなど不足が発生している状況です。その結果、職員の移動に時間を要し、業務の非効率化を招いています。

また、倉庫、書庫及び職員のロッカー室などの収納スペース等も不足しています。

課題 3 バリアフリー等の対応

区役所は、年齢や障がいの有無、国籍等にかかわらず、すべての方が安心して利用できる必要があります。

しかし、現庁舎は建設から長期間が経過しており、可能な範囲で改善が行われてきたものの、建物構造や設備の制約により、来庁者の多様化や社会状況の変化に十分対応しきれない状況が見られます。

【対応が不十分な例】

- ・正面玄関へ至るスロープは、現在の基準で定められたこう配よりも急であり、車いす利用者や高齢者にとって利用しにくい状況となっています。
- ・現在、バリアフリートイレは一部の階のみに設置されていますが、本来求められる各階への設置ができていません。各階への設置には、共用部や諸室の転用を伴う大規模な建築・設備改修が必要となり、現庁舎では対応が困難な状況です。
- ・長年にわたるレイアウト変更等により、サイン表示の視認性が低下しています。また、多言語表示や点字表示など、誰もが使いやすい環境整備が十分とは言えません。



急こう配のスロープ

こう配が強く、車いす利用者等に使いやすい状況になっていない。



視認性の低いサイン

組織のレイアウト変更や、設備品の増設等により、サインの視認性が低くなっているほか、多言語対応となっていない。

課題 4 多様化する行政需要やデジタル化等への対応

a 行政需要の変化に伴うレイアウト変更の制約

庁内のスペースに余裕がないため、執務空間の拡張性や可変性が低い状況にあります。そのため、複雑化する行政需要の変化に伴う組織の変更・統合や、人員配置の適正化に合わせて柔軟にレイアウトを更新することが困難です。

b デジタル化に対応する配線スペースの不足等

窓口業務のデジタル化や職員の多様な働き方に対応した環境整備が急務となっています。しかし、現庁舎は、天井内の配線スペースに余裕がなく、床下の配線スペースも整備されていないため、関連設備の導入や柔軟なオフィスレイアウトの変更が困難となっています。

課題 5 災害時の防災機能

a 災害対策本部機能の課題

災害時には区の防災拠点としての役割が求められますが、現庁舎のみでは災害対策本部として十分とは言えず、分散した周辺施設の機能を合わせて対応する必要があります。

b 水害時における対応設備の不足

荒川区防災地図(水害版)で想定されている河川氾濫時の浸水想定では、現庁舎の電力確保に必要な設備が浸水するおそれがあります。一部電源設備を屋上に増設するなどの対策は講じられているものの、大規模水害時に庁舎全体の機能を維持し続けるための電源に不足が生じる可能性があります。

課題 6 環境への負荷・維持管理コストの上昇

a 環境配慮に対応した設備増設スペースの不足

区では、令和3(2021)年に、令和32(2050)年までに温室効果ガス排出量をゼロにする「ゼロカーボンシティ」を表明しました。

区全体で取り組むためには、本庁舎においても省エネルギー化の促進や再生可能エネルギーの導入促進をしていくべきですが、関連設備の設置に必要なスペースの余裕が無いため、取組の促進ができない状況です。

b エネルギー効率が低い建築・設備

空調機器等の主要設備は経年劣化によりエネルギー効率が低下するため、設備の定期的な更新が必要です。しかし、最新機器のサイズや重量に対する建物構造の制約及び設備スペースの不足により、機器の交換などの更新が極めて困難な状況にあります。

また、庁舎外装の多くの割合を占めるガラス窓の断熱性能が低く、夏は熱が入りやすく、冬は熱が逃げやすいため、エネルギー効率が悪い状況にあります。

老朽化した設備や旧式の建築仕様のままでは、庁舎のエネルギー消費量を削減することはできず、環境負荷や維持管理コストが大きくかかり続けます。



設備増設スペースの不足

機械室内部の様子。既存設備機器が高密度で設置され、新たな設備機器の増設が困難



断熱性能の低いガラス窓

庁舎の両側面にある大きなガラス窓は、断熱性能が低い。

課題 7 セキュリティの確保

現庁舎のセキュリティ対策は、その多くが職員による施錠や巡視による見回りなどの人的な対応に委ねられていますが、窓口のシャッターによる閉鎖や、ICカードによる入退館管理などの設備機器の導入のためには、大掛かりな工事が必要となり、現庁舎に増設することは現実的ではありません。

4 庁舎整備の必要性

現庁舎は、老朽化や狭あい化、機能分散、バリアフリー対応の不足など、多くの課題を抱えています。

これらのうち、一部については、修繕や運用改善といった対応により、一定の改善を図ることは可能です。しかし、設備の老朽化に伴う突発的な故障への対応や、人的対応に依存した運営は、継続的な財政負担や、安定的な行政サービスの提供という点で限界があります。

また、庁舎の狭あい化・分散化、構造的なバリアフリー対応の不足、デジタル化への対応、防災機能の確保、環境負荷への対応などについては、既存建物の構造や設備スペースの制約から、改修による対応が難しく、根本的な解決は困難です。

新庁舎を整備することにより、効率的な設備導入や合理的なレイアウトが可能となり、区民にとって利用しやすい窓口環境の整備や、行政機能の効率化、防災拠点としての機能強化、さらには維持管理コストや環境負荷の低減といった多面的な効果が期待されます。

これらを総合的に勘案すると、短期的な応急措置を重ねるのではなく、長期的な視点に立ち、建替えによる新庁舎整備を行うことが、最も合理的かつ有益な選択となります。

【現庁舎の課題に対する対応の検討】 ■ 改修等による解消が一定程度可能なもの ▲ 建替えによらなければ解消が困難なもの

課題1 施設・設備の老朽化	課題4 多様化する行政需要やデジタル化等への対応
■ 設備の部分補修（漏水・配管補修等）	■ 執務スペースの可変性・拡張性の確保
■ 空調、換気設備等の部分的更新及び修理	▲ デジタル化等に対応する配線スペースの不足等
▲ 設備の一斉更新を伴う老朽化対策	
▲ 業務を継続しながらの改修	課題5 災害時の防災機能
▲ 空調・換気設備等の配管を含めた全面改修	▲ 水害時の十分な電力確保
▲ 躯体そのものにかかる損傷	▲ 災害対策本部機能の集約
課題2 庁舎の狭あい化・分散化	課題6 環境への負荷・維持管理コストの上昇
▲ 庁舎機能の集約	▲ 環境配慮のための設備導入
▲ 区民対応、待合スペースの不足	■ エネルギー効率の悪い設備の更新
▲ 会議室と倉庫等の不足	▲ 建物構造に起因するエネルギー効率の低下
課題3 バリアフリー等の対応	課題7 セキュリティの確保
▲ 正面スロープのこう配改善	■ ICカード等によるセキュリティシステムの導入
▲ 各階へのバリアフリースイッチ設置	▲ 建物構造・設備によるセキュリティ対策（エリア分離・ゾーニング）
■ サイン表示の更新・配置改善	
■ 多言語表記の追加	

現庁舎の課題に対し、改修による対応には限界がある

根本的な解決のため、新庁舎の整備が必要

【参考】 現庁舎の変遷

現庁舎は、荒川区が昭和 7(1932)年に発足してから三代目となる庁舎です。

昭和 43(1968)年 7 月、高度経済成長のもと急速に都市化が進む中で、区政の円滑な運営を図るため、現在の場所に建設されました。

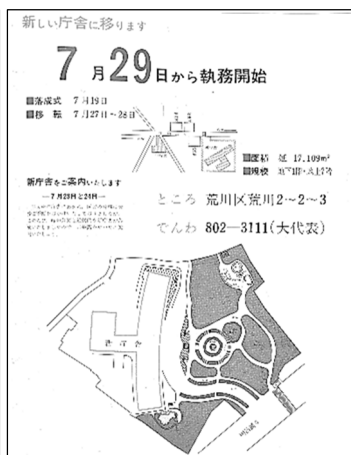
建設にあたっては、「常に区民の皆様が親しまれ、愛され、利用していただけるもの」を念頭に計画が進められ、多くの区民の期待を背負って完成しました。

緑豊かな公園の中に溶け込むような美しいアーチ型の建物は、当時のあらかわ区報でも大きく取り上げられ、以来 50 年以上にわたり、区の行政機能の中核を担い、荒川区の発展と共に歩み続けてきました。

建設当時の図面をみると、6 階部分のほぼ全域が「予備室」とされており、ゆとりをもって建築されていたことがわかります。しかし、現在では 6 階部分の全面を執務スペースとして利用してもなお手狭となっており、執務機能を北庁舎などに分散している状況です。老朽化のほか、このような課題解決を含め、区のさらなる発展を支える新たな庁舎が必要となっています。



<写真1>
現庁舎の落成式
(昭和43(1968)年)



<写真2>
現庁舎開設時のあらかわ区報

(区役所庁舎の移り変わり)



昭和7(1932)年
荒川区発足当初の庁舎



昭和11(1936)年
二代目の庁舎



昭和43(1968)年
現庁舎(三代目)

(出展:「目で見える荒川区50年のあゆみ」他)

第2章 新庁舎整備の基本的な考え方

新庁舎整備を進めるにあたり、その基本的な考え方として、基本理念及び基本指針並びに導入機能の整備方針を整理しました。

1 検討にあたり踏まえるべき要素

理念等の検討にあたっては、踏まえるべき要素として、「荒川区新庁舎整備基本方針(5つの視点)」、「区の基本情報」、「区の関連計画」、「区民意見」、「委員会意見」の5項目を抽出しました。

(1) 荒川区新庁舎整備基本方針(5つの視点)

令和6(2024)年2月に策定された「荒川区新庁舎整備基本方針」では、新庁舎整備にあたり、以下の5つの視点が示されています。

視点1 区民にとってわかりやすく、利用しやすい庁舎

視点2 区民を守る安全・安心の庁舎

視点3 機能的・効率的な庁舎

視点4 環境に配慮した庁舎

視点5 長寿命化が可能な庁舎

(2) 区の基本情報

a 人口・構成

- ・人口 224,784人(令和8(2026)年1月1日現在)
- ・65歳以上の高齢者が占める割合は21.60%
- ・居住する外国人は25,576人(区内人口の11.38%)
- ・人口密度は22,124人/km²(全国的にみても高い水準)

b 地形

- ・面積10.16km²(23区中22位)
- ・東西に長く、北東部をう回する形で隅田川が流れている。
- ・区内の大部分は平坦(南西部に山手台地の一部がある)。

c 災害

- ・市街地の多くは木造住宅が密集しており、防災性能の面で課題がある。
- ・荒川が氾濫した場合、区内の約9割で0.5m~5.0mの浸水が想定される。

d 区の特徴

古くからの歴史や下町情緒を随所に残しつつ、各地域の新しい街づくりも進んだ、懐かしさと新しさが混じりあった、人と人とのふれあいを大切にしている街である。



繊維のまち



俳句のまち



読書のまち



あらかわ遊園



モノづくりのまち



都電とバラ

(出展:区 HP)

(3) 区に関連計画

荒川区の将来像を掲げた上位計画など、庁舎整備に関連する主な計画は下記のとおりです。

- ・新たな基本構想
- ・荒川区都市計画マスタープラン
- ・荒川区公共施設等総合管理計画
- ・荒川区地域防災計画
- ・荒川区バリアフリー基本構想
- ・荒川区花と緑の基本計画
- ・荒川区芸術文化振興プラン
- ・荒川区職員魅力ある職場づくり推進計画 等

(4) 区民アンケート結果

区が実施するアンケートにおいて、区政運営全般について広く意見を聴取している「荒川区政世論調査(令和6(2024)年度)」及び「荒川区民総幸福度(GAH)調査(令和6(2024)年度)」の結果を踏まえ、新庁舎の基本理念及び基本指針の検討に係り性の高い意見を参照しました。

(5) 委員会意見

基本理念等の検討を行った第2回及び第3回策定委員会における主要な意見は以下のとおりです。

- ・区民が誇りに思うような、区外の方々が憧れるような、何か新しいものがあったらいい。
- ・安心して職員が仕事に専念できるセキュリティの確保が大事。
- ・DX が推進された区職員の未来の働き方、それを利用される区民等の未来の姿を想定して、新庁舎を考えた方がよい。
- ・新庁舎では階ごとにバリアフリートイレの機能を分散させて多様なトイレを計画することが望ましい。
- ・10年後、車いすとシニアカーがさらに増える。現状、車いす・電動車いすで利用しづらい面がある。
- ・来庁者が行きたい窓口へどのように行ったらよいか一目でわかるような庁舎がよい。
- ・今の庁舎は、消防署や警察署に近接しており、防災拠点として適している。
- ・建物の耐水性の確保が重要である。仮に浸水したとしても、きちんと対応できる建築物を作っていくべきである。
- ・都電との連携が何かできればよい。

2 基本理念・基本指針・整備方針

「1 検討にあたり踏まえるべき要素」を基に、策定委員会における議論を重ねた結果、以下のとおり、基本理念、基本指針及び整備方針を定めました。

(1) 基本理念

新庁舎は、区民の安全・安心を確保するための防災拠点であるとともに、利用環境に優れた人にやさしい庁舎であることが求められます。また、現庁舎の抱える課題を解決するだけでなく、区民の交流や活動の拠点となる庁舎、経済性と環境を考慮した庁舎を目指して、新庁舎整備の根幹となる考え方、庁舎のあるべき姿として、基本理念を次のように定めます。

あらかわの魅力をひらき、すべての人にやさしい、未来とつながる庁舎

『基本理念の言葉に込めた思い』

- あらかわの魅力 -

荒川区には「繊維のまち」や「モノづくりのまち」といった特徴のほか、シンボルといえる「都電」や「あらかわ遊園」など様々な魅力があります。新庁舎がこうしたあらかわの魅力を発信する場となるとともに、新庁舎そのものが、魅力の1つにもなっていくという思いを込めています。

- ひらく -

ひらくには、漢字で、「開く」「拓く」「啓く」などがあてはまります。

新庁舎には、あらかわの魅力を広めていく「開く(オープン)」だけでなく、魅力を創り出す意味の「拓く(きりひらく)」や、「啓く(みちびく)」という意味合いも必要であることから、ひらがなで表記しています。

- すべての人にやさしい -

庁舎は、子ども連れの方や障がいのある方、高齢者や外国籍の方など、多様な方が利用します。「やさしい」は、そういった多様な利用者の視点にたち、建物を計画するとともに、働く職員も含めた、誰もが利用しやすい建物を目指すことで、新庁舎がすべての人にやさしく寄り添える庁舎となることを表しています。

また、災害などの緊急時には、拠点として、頼りになる庁舎であることなどの思いを込めています。

- 未来とつながる -

新庁舎は整備後、長い年月にわたり存在していきます。日々、人々がつどい、周辺の施設やまちともつながっていく新庁舎が、区民の誇りとして、時を超え未来につながっていく、そんな想いを「未来とつながる」という言葉に込めています。

また、新庁舎は区民の誇りとなる庁舎を目指していきますが、これは豪華な建物を建てるということではなく、未来を担う子どもたちから見ても誇れるような、経済的でかつ、魅力のつまった庁舎を目指していきます。

(2) 基本指針・整備方針

基本理念を実現するため、求められる具体的な庁舎像として、次の 7 つの基本指針を定めるとともに、その庁舎像を具現化するための整備方針を定めました。

指針 1 誰もが利用しやすい庁舎

< 整備方針 >

窓口機能	区民ニーズの多様化や行政手続の変化を踏まえ、従来型の窓口やワンストップ型窓口など、様々な窓口形態について整理し、新庁舎に適した窓口のあり方を検討します。
案内機能 (動線計画)	初めて来庁する区民や高齢者、障がいのある方など、誰もが迷うことなく目的の場所にたどり着けるよう、案内表示や人による案内のあり方について検討します。
待合機能	来庁者が安心して快適に過ごせるよう、待ち時間や利用形態を踏まえた待合空間の配置や環境について検討します。

指針 2 機能的・効率的で働きやすい庁舎

< 整備方針 >

執務機能	職員が安全、安心かつ効率的で快適に働ける環境を確保するため、執務空間の配置や動線、将来の組織変更にも柔軟に対応できる執務環境について検討します。
議会機能	議会活動が円滑に行われるとともに、より区民に開かれた議会運営が可能となるよう、議場や関連諸室の配置や機能のあり方について検討します。

指針 3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

< 整備方針 >

災害対策構造・設備	災害時においても庁舎機能を維持できるよう、耐震性能や非常用設備など、建物の構造及び設備面からの防災対策について検討します。
災害対策本部(拠点)機能	災害発生時に迅速かつ的確な対応が可能となるよう、災害対策本部として必要な機能や空間の確保について検討します。

指針 4 長寿命で可変性のある庁舎

< 整備方針 >

将来変化への対応

将来の行政需要や社会環境の変化に柔軟に対応できるようにするためにはどのような建築構造が望ましいのか検討します。

建設及び維持経費等の縮減

建設段階から維持管理・更新までを見据え、ライフサイクルコストの縮減に配慮した合理的な施設計画のあり方について検討します。

指針 5 環境に配慮した庁舎

< 整備方針 >

環境性能(建築・設備)

省エネルギー性の向上や環境負荷の低減を図るため、建築計画及び設備計画における環境性能のあり方について検討します。

周辺環境への配慮

周辺の自然環境や街並みとの適切な接続を図るため、建物配置や敷地利用のあり方について検討します。

指針 6 人々が集える庁舎

< 整備方針 >

交流機能

訪れる人同士や行政との交流が生まれる場となるよう、交流を促進する機能や空間のあり方について検討します。

集まる場所づくり

区民が気軽に立ち寄り、日常的に利用できる場となるよう、一体に再整備を計画する荒川公園を含めた庁舎内外における「集まる場所」の配置や使い方について検討します。

指針 7 まちとつながり区民の誇りとなる庁舎

< 整備方針 >

あらかわらしさ (建物内外観・建物機能)

地域の歴史や文化、風土を踏まえ、「あらかわらしさ」を感じられる建物外観・内観や機能のあり方について検討します。

周辺との調和

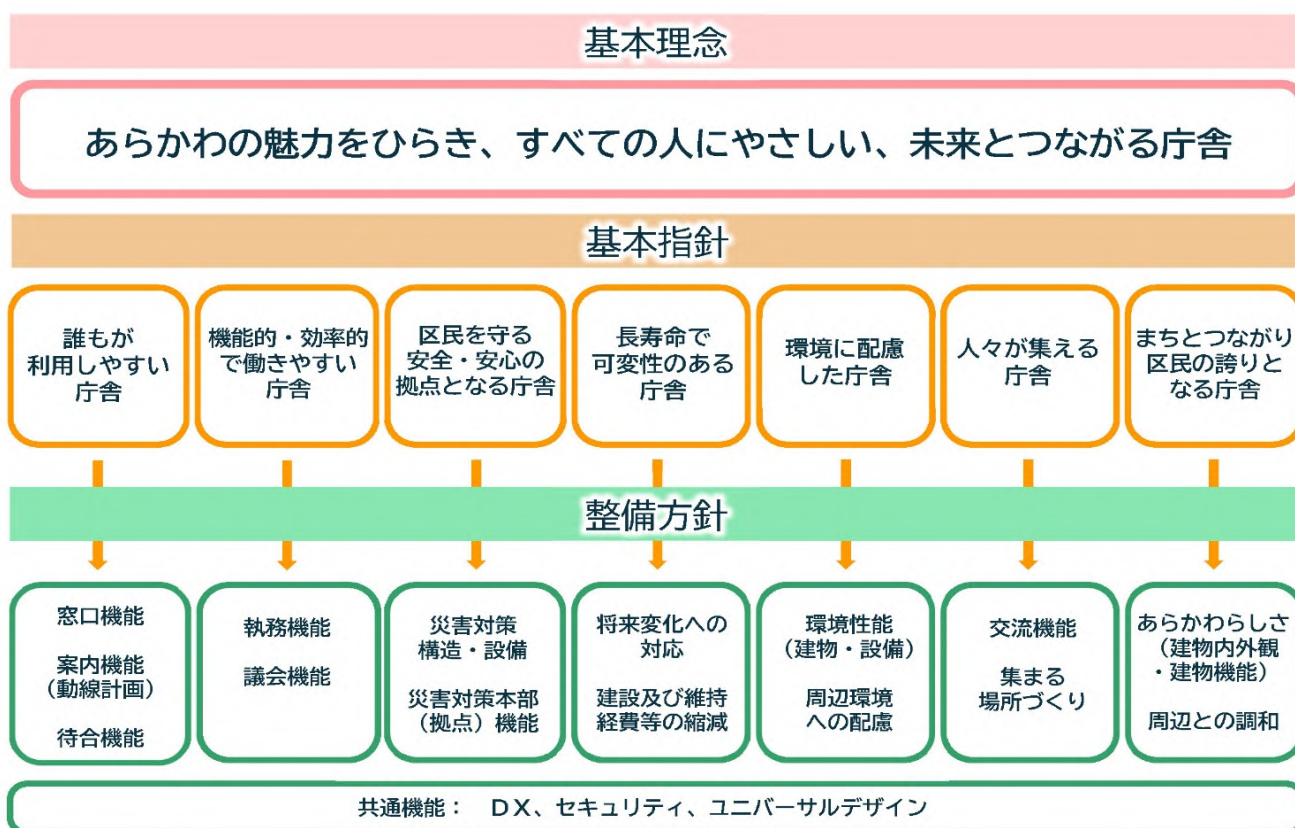
周辺の公共施設や市街地環境との関係性を踏まえ、周辺と調和した庁舎の配置やデザインのあり方について検討します。

全ての指針または複数の指針に関連する機能として DX、セキュリティ、ユニバーサルデザインを整備方針の「共通機能」として決めました。

< 整備方針 > 共通機能

DX	区民サービスの利便性をさらに高めるデジタル技術の活用や、職員の多様な働き方を実現するための情報通信環境や設備の導入について、デジタルに不慣れな方に配慮しつつ積極的に検討します。
セキュリティ	防犯対策や情報保護、また、来庁者と職員の立入れるエリアの明確化など、建物構造や設備におけるセキュリティ機能を検討します。
ユニバーサルデザイン	すべての来庁者が快適に庁舎を利用できるよう、わかりやすいサイン・案内設備や利用しやすい環境設備(トイレ設備・授乳室、キッズスペース等)に配慮した建物・設備を検討します。

(3) 体系図(基本理念・基本指針・整備方針)



第3章 新庁舎の建設場所

1 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(2024)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・方針と整合が図られており、都市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

a 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	当該地は、区のほぼ中心に位置し、かつ人口重心(令和2(2020)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。 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。
-------	--

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である。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である。</p>
--------	--

まちづくりとの整合性	<p>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まちづくり」に大きく寄与することとなる。</p>
------------	--

事業実現性	<p>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及び公園の再整備を計画できることから、実現性が高い。</p>
-------	---

財政効率性	<p>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である。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。</p>
-------	--

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

b 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、すべ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などから、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

c 民有地の取得検討

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



2 選定結果

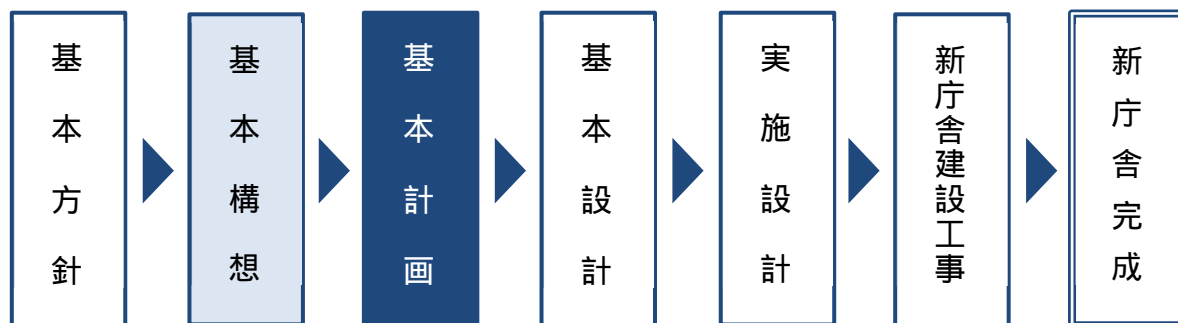
上記検討の結果、新庁舎整備基本方針で最適としていた、「荒川公園敷地を含んだ現庁舎用地を建設地とする」ことは、5つの視点から見ても優位性が高く、また、現実的・経済的であるとともに、区民サービスへの影響や他官公署との近接による災害対策の面においても、最適であるとの結論となりました。

一方で、「現庁舎敷地以外の区有地」及び「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、かつ、荒川公園敷地を含んだ現庁舎用地と比較して、優位となる可能性は低いものと判断しました。

第4章 今後の進め方

令和8(2026)年度は基本計画にあたる部分の検討に入ります。

検討に際しては、区が行う新庁舎整備における区民意見の聴取(アンケートやワークショップ)も参考に、引き続き具体的な検討を進めていきます。



【主な検討事項】

・新庁舎に必要な機能の詳細検討

新庁舎に必要な機能を基本指針及び整備方針の考え方に沿って検討していきます。

・建築にかかる詳細検討

計画地の条件整理及び新庁舎等に必要な規模の検討を行い、最適な土地利用計画を考えるとともに、建築(耐震・環境機能・外装など)にかかる考え方を検討します。

あわせて、現庁舎の近隣に位置する荒川区民会館(サンパール荒川)について、諸般の課題の解決を図るため、同一敷地内へ移転・整備する検討を進めます。

・事業手法等の諸条件整理

事業の全体スケジュールと今後の設計から建設までの整備手法について検討します。

〈用語解説〉

ここでは、本書に記載した専門的な用語等について、解説します。

ゾーニング (P7)

空間や土地を、用途や機能ごとに分類・配置すること。

ワンストップ型窓口 (P12)

各窓口で行われる手続きが、1か所で完了する窓口形態のこと。

ライフサイクルコスト (P13)

建物を、「設計・建築」し、「維持管理」して、「解体・廃棄」するまでの、建物の生涯に要する費用の総額

DX [デジタル・トランスフォーメーション] (P14)

ICTの浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

ユニバーサルデザイン (P14)

あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、国籍、個人の能力などにかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方

人口重心(点) (P15)

住民一人ひとりと同じ重さとした場合、地理的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