

写

答 申 書

新庁舎の建設地の選定について

川口市庁舎建設審議会

平成25年8月29日

川口市長 岡村 幸四郎 様

川口市庁舎建設審議会
会長 柳沢 厚

新庁舎の建設地の選定について（答申）

平成24年11月27日付をもって諮問を受けた新庁舎の建設地の選定について、下記のとおり答申いたします。

記

1. 当審議会の役割

当審議会は、川口市庁舎建設審議会条例に基づき設置され、その所掌事務は「市長の諮問に応じ、新庁舎の建設地の選定に関する事項について調査審議する」こととなっており、昨年11月27日市長から「新庁舎の建設地の選定について」諮問されております。諮問文にあるように、当審議会の基本的な役割は、新庁舎建設の二つの候補地（本庁舎及び市民会館敷地（以下「A敷地」）とSKIPシティC街区敷地（以下「B敷地」））のうちいずれが適切かを判断することにあります。

したがって、耐震性が不十分とされた現庁舎についての補強か建替かに関しては当審議会の検討対象事項とはせず、議会の特別委員会等の結論に沿って建替を前提に検討を行いました。ただし、建替後の市庁舎のあり方や市庁舎の立地・移転に伴う周辺影響への対応策等については、建替を実施するにあたっての課題として意見を述べることにしました。

2. 二つの候補地の評価

市庁舎の立地の妥当性は多面的な視点から吟味されなければなりません。当審議会では、①住民の利便性、②防災拠点性、③周辺への影響、④まちづくり等の発展可能性、⑤庁舎建設計画との整合性及び⑥建設コスト、以上六つの視点について、これまでの市当局の検討作業資料及び当審議会における検討作業資料を基に比較検討を重ねました。

①の「住民の利便性」に関しては、市域内の居住人口分布と道路等のアクセス条件が基本的な判断要素となります。現庁舎建設時点（昭和34年）と現在とでは居住人口分布は様変わりし、A敷地の位置は人口重心から大きくズレており、一方B敷地は人口重心に近接しています。また、市民の市庁舎への主要なアクセス手段は自家用車・自転車・徒歩となっており、アクセス条件は鉄道よりは道路がメインとなり、両候補地間では大きな優劣はないと考えます。

②の「防災拠点性」は、市庁舎が大規模災害時の対策本部として機能しなければならないことを想起すると、六つの視点の中でも相対的に重要度の高い事項と考えます。この視点からは、地震時・出水時の安全性及び対策本部の機能性が主要な判断要素となります。地盤、標高等の状況から前者に関してはB敷地が優れていると判断します。また、後者については対策本部と市内関係施設との移動条件や庁舎敷地内の融通性（災害時に多くの市民が市役所周辺に集まってくることを想定すると、安全確保のためにも、十分な空地が敷地内に存在していることが重要です。）を考慮すると、B敷地が優れていると考えます。

③の「周辺への影響」に関しては、まず、庁舎が建設される場合に想定される周辺影響（建設工事中の影響、建築完成後の影響）がありますが、関係法令基準の存在及び実施段階での周辺配慮により、いずれの候補地においても大きなトラブルは回避できると考えます。次に、庁舎が建設されなかった場合の周辺影響については両候補地において一定の配慮が必要と考えます。A敷地から市庁舎が移転する場合、近傍の商業関係者には相当な打撃を与えると思われる。ただし、その打撃は移転跡地の適切な利用によって緩和される可能性があるほか、移転跡地は周辺市街地の新たな拠点となる可能性もありますので、適切な跡地利用計画をできるだけ早期に策定する必要があります。一方、B敷地に市庁舎が立地しなかった場合には、SKIPシティ開発の遅延がより深刻となり速やかに代替的な促進策を講ずる必要があります。上記後半は次の④の視点と重なるものです。

④の「まちづくり等の発展可能性」の視点からは、今後の川口市の都市構造は以下の3つのゾーンを核として形成・発展するものと考えられますので、それぞれの核の適切な育成を目指すことが都市政策上からも重要です。

- ・ 西川口駅から川口駅・川口元郷駅に至るエリア：仮に「都心ゾーン」
- ・ スキップシティから鳩ヶ谷駅に至るエリア：仮に「中央核ゾーン」
- ・ 戸塚安行駅から東川口駅に至るエリア：仮に「北部核ゾーン」

戦後から現在までの川口市の都市形成の経緯を振り返ると、当初は川口駅を中心

とした比較的コンパクトなエリアに市街地がまとまっていたましたが、その後の人口増大、市街地の発展と共に徐々に中央部、北部に市街地が形成されて来ています。

A 敷地は既に形成が進んでいる旧市街地である都心ゾーンの再生の拠点としての役割を、B 敷地は今後の発展が見込まれる中央核ゾーンの新都心拠点形成の役割を担うことになると思われます。都心再生に力点をおくのか、新都心形成に力点をおくのかによってそれぞれの評価が異なり、一概に優劣はつけがたい面があります。ただし、今後の川口市の発展動向、人口の定着動向を総合的に勘案すると、都市空間構造上も中心に位置することになる B 敷地が、まちづくりの中心として働くという点で比較優位にあると言えます。

しかし、いずれにせよ A 敷地は都心ゾーンの、B 敷地は中央核ゾーンのそれぞれ重要拠点となっていますので、両敷地とも市庁舎が建設されなかった場合の対応が重要と考えます。

このように考えますと、③と④の視点に関しては、いずれの候補地を選択した場合においてもそれぞれ内容は異なるものの然るべき関連対策が必要とされるという問題であり、この視点から庁舎立地の可否を決定づけるべきものではないと考えます。

⑤の「庁舎建設計画との整合性」に関しては、建築計画の自由度や工事期間の長さに大きく影響を及ぼす敷地利用の弾力性が重要です。B 敷地は十分な規模の一団の土地であり、敷地利用の弾力性は A 敷地より優れています。

防災上の観点から庁舎建替えが急務であることを想起しますと、工事期間の長短は6つの視点の中でも特に重視すべき事項であると考えます。この面から両敷地の優劣を見た場合、A 敷地においては仮設庁舎を建設するか又は既存庁舎を利用しつつ建替えることになり、いずれの場合も工事期間が B 敷地より長くなることは避けられないと思われます。ただし、A 敷地においては耐震性能が不十分な現本庁舎部分を市民会館用地に先行して建設できる可能性があり、その場合当該工事期間は B 敷地の全体工期より幾分短くなる見通しです。その点を考慮すると工事期間の面から A 敷地が特段に不利であるとは言えません。

⑥の「建設コスト」は、市民の税金を有効に活用すべきとの観点から重要な判断要素ではありますが、現時点では大きな仮定の下での概算比較にとどまり確定的な判断ができにくい状況にあります。しかし、概算とはいえ基本的な方向性は見えていると判断します。A 敷地の場合、既存庁舎の活用方針によってコストが変動しますが、いずれの場合も工事費の比較では B 敷地の場合を上回る見込みです。B 敷地の

場合は用地取得費が必要になり、それを加味すると両敷地の優劣はつけがたい状況ですが、バランスシート的に見れば新たな用地取得は非償却資産の増であり工事費とは異なる点を考慮すると、B敷地に有利性があると考えます。

以上これまでの検討作業に基づく資料を前提とする限り、総合的に見て、新庁舎の建設地はB敷地が優れていると判断します。

3. 建替え実施に当たっての課題

以下では、B敷地に新庁舎が建設されると仮定した場合の建て替え実施にあたっての課題について言及します。

1) 移転する場合の跡地関連対策

A敷地については、庁舎移転によって生じる周辺事業者などに対する負の影響を回避することに十分留意した跡地利用を想定することが大切です。本格的な跡地利用の検討は、別の検討組織等が立ち上げられることが必要と考えますが、いくつかの留意点を述べておきます。

第一に市街地の安全性の向上に寄与する形で跡地利用が考慮されることです。そもそも、今回の庁舎移転地の検討のきっかけは庁舎の安全性問題であり、懸念される首都直下型地震等の災害に対して安全な庁舎を適切な位置に建設することは喫緊の課題です。安全確保の課題は移転後のA敷地の跡地利用においてもきわめて重要です。相対的に危険度の高い旧市街地の安全性を高める形で跡地の土地・建物利用を実現することがまず何よりも重要です。

第二に都市の魅力向上、中心市街地の活性化に寄与する土地利用となることが望まれます。現庁舎があることによって、直接、間接の受益を受けている事業者、住民にとって、庁舎が移転することは、大きな打撃となります。跡地利用によって成立する施設計画によっては、こういった打撃を軽減し、逆に新たな商業需要、経済需要をもたらすような賑わいを生み出す可能性があり、その可能性を追求しなければなりません。

第三に、新庁舎建設にあたっての財政負担軽減のためには、跡地を売却して建設費用の一部にあてることが一つの方法として想定されます。しかし、単に、価格だけで売却先を決めるのではなく、跡地にどのような施設が立地し利用されるかが、長期的に見て跡地を含む中心市街地の持続的繁栄に関わるという視点も重要であり、仮に売却の場合には価格面だけでなく、上記第一と第二で述べたことを踏まえ、跡地利用の内容、質も含めた総合的検討が必要と考えます。

2) 新庁舎のあり方について

新庁舎のあり方についても、新たな検討組織が設置され、その機能、役割あるいは庁舎の建設計画等について、また、そもそもの建設計画プロセス、そこへの市民参加のあり方なども検討されると思われまます。

本審議会では、庁舎の位置の選定に焦点を絞って議論をしてきており、新庁舎が備えるべき機能、役割等については本格的な検討、議論は行われてきませんでした。それでも審議会の議論の中で、いくつか重要な論点が指摘されています。

第一に未来の都市モデルとなるような市役所機能のあり方を検討する必要があります。さまざまな災害、危険に的確に対応できる安全な庁舎は不可欠ですが、次の時代の課題である地球環境問題、再生エネルギー問題、情報化対応、市民参画のまちづくり、公民連携のまちづくり、分権時代の市庁舎のあり方、あるいは市民のライフスタイルの変化といった数多くの将来の課題や需要に的確に対応して、川口市の次の世代につながる市庁舎が求められています。

第二に新庁舎を利活用するさまざまな主体の必要性、希望などを想定した上で庁舎の規模、水準、機能、役割などを総合的に検討していくことが必要です。市庁舎は、市民の代表である議員や政策の立案に関わる市職員の活動の拠点となる施設であり、議会環境、職場環境としてそれぞれの活動が効率よく行われる水準、規模を備えていることが不可欠です。また、市民が日常的に利用する空間としてあるいは市民参加の自治体行政を実現する場としての市庁舎、さらに今後ますます活発化する都市間交流による国内外からの訪問者、ゲストを迎え入れる場としての庁舎といった役割も重要になると考えられます。

第三に都市の発展を象徴し街並み形成をリードする庁舎の役割が期待されています。庁舎は建設されると長期間にわたって市民に利用される施設であり、都市のシンボルとなる建造物です。市庁舎が都市の景観をつくり、まちの風景となることを十分配慮してその計画、設計が検討されることが求められます。

4. おわりに

本審議会は、8回にわたって、諮問を受けた庁舎建設の位置選定について、可能な資料、データを基に真摯に審議を行ってきました。審議会として客観的、合理的な根拠に基づき、上記の答申を導いたものです。しかし、庁舎の位置選定については、さまざまな歴史的経緯、市民の思いなど他の要素も考慮した上での判断が必要であるとの相当数の意見がありました。この点をどのように斟酌すべきかについては、市長及び議会の最終的な判断に委ねるべきものと考えます。

川口市庁舎が次世代に継承され、都市の持続的な発展に寄与するとの長期的な視

野に立って、その位置の選定に進まれることを期待するものです。

以上