

本庁舎跡地の活用に係る勉強会 報告書

令和5年3月

新庁舎・施設整備部 計画課

目次

1. 本庁舎跡地の活用に係る勉強会の概要
2. 勉強会各回の開催概要
 - 第1回 勉強会の目的・進め方
 - 第2回 本庁舎敷地等の状況
 - 第3回 他自治体事例の紹介
 - 第4回 庁舎跡地活用の事例研究
 - 第5回 複合施設の実例研究
 - 第6回 本庁舎地域周辺の魅力と課題
 - 第7回 本庁舎周辺地域の特徴・特色
 - 第8回 災害を見据えて中央地区の公共施設に求める機能
3. 勉強会として本庁舎跡地に求めるもの

1. 「本庁舎跡地の活用に係る勉強会」の概要

(1) 本庁舎跡地の活用に係る勉強会発足の経緯

庁舎が船堀地区へ移転することを踏まえ、庁舎移転後の中央地区のにぎわいを維持・向上させるために、現在の庁舎跡地をどのように有効活用していくのか研究することを目的として、令和元年8月に発足しました。

(2) 会員

近隣の町会・工業会・商店会の代表者 24名（第8回時点）

（所属団体一覧）

東松一丁目町会、松島東町会、東四町会、東小松川二丁目町会、松江二丁目町会、五南町会、五北町会、五分一町会、松島西町会、松島南町会、西小松川町会
江戸川中央工業会
区商連中央支部、江戸川中央商店会、ニコニコ商店街振興組合

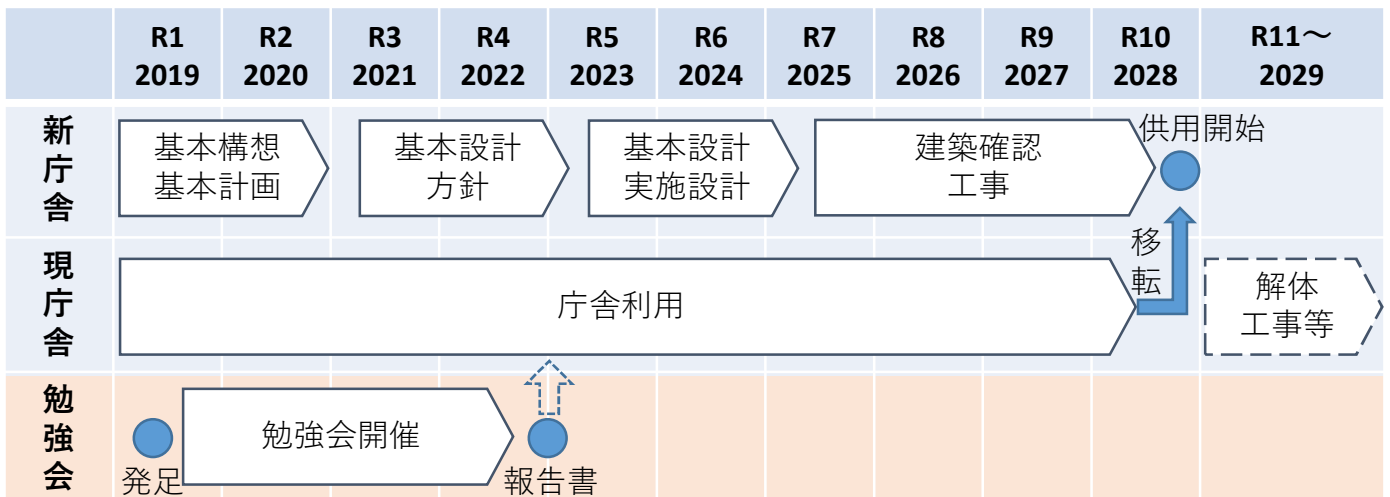
(3) 活動内容

- ア. 本庁舎跡地の活用方法に係る研究
 - ・中央地区の「現状」と「今後」の把握
（中央地区を取り巻く状況、外的要因、今後の動向等）
 - ・目指すべき中央地区の姿の検討
 - ・目指すべき姿のために不足している・補強したいものの検討
 - ・他自治体等の事例研究 など
- イ. 活動報告書の作成
- ウ. 新庁舎建設の進捗共有

(4) 活動結果

令和元年8月の発足以降、令和4年6月まで計8回開催しました。各回においてテーマを設定し、事例研究やワークショップ形式での意見交換を実施しました。そして各回において挙げられた意見をまとめ、令和5年3月に本報告書を作成しました。

参考：庁舎移転スケジュール（予定）



2. 各回の開催概要

第1回

- 【日 時】 令和元年8月27日（火）
- 【場 所】 グリーンパレス 雅
- 【議 題】 ①本勉強会の目的・進め方等の確認
②新庁舎建設の進捗報告

第1回では、勉強会設置の目的や今後の進め方を確認するとともに、本庁舎跡地の活用について意見交換を行いました。

【目 的】

庁舎の移転後も、中央地区のにぎわいを維持・向上させるため、庁舎跡地の活用方法を研究していくこと。

【進め方】

年2～3回程度開催し、概ね令和4年度内を目途に研究結果をまとめる（予定）

【主な意見】

- ・昭和23年の木造庁舎建設時、地元住民から土地等が提供されており、この土地には地域の想いが詰まっている
- ・船堀街道に面しており、立地条件が良いため、集客力やにぎわいのある施設の建設を考えるべきである
- ・新施設では、区役所の事務手続きができる事務所機能が必要である
- ・災害時の避難場所として活用できる施設としてほしい
- ・健康維持のために、区民が自由に個人利用できるスポーツ施設機能がほしい
- ・庁舎移転後、工期が短くなるよう計画的に工事を進め、速やかに新施設を開設してもらいたい

第2回

【日 時】 令和2年2月4日（火）

【場 所】 グリーンパレス 雅

【議 題】 ①中央地域のまちづくり構想について
②本庁舎敷地等の状況
③新庁舎建設の進捗報告
④今後の進め方



第2回では、都市マスタープラン（2019.3発行）における中央地区の位置づけや本庁舎敷地の状況等を整理・確認し、本庁舎跡地の活用について意見交換を行いました。

<都市マスタープラン（2019.3）における中央地区>

【将来像】

地域活力にあふれ、うるおいのある、多世代が交流するまち

【基本目標】

- ◆文化施設に彩られたにぎわいのあるまちの形成
- ◆多世代の人々の交流を促進するまちの形成
- ◆水とみどりに囲まれた、安らぎと潤いのあるまちの形成
- ◆災害に強く、安全・安心で住みやすいまちの形成
- ◆交通網の充実により、更に伸びゆくまちの形成
- ◆魅力ある商工業と住宅が調和した、職住近隣のまちの形成

【主要方針】

○現区役所本庁舎周辺のまちづくりの促進（抜粋）
現区役所本庁舎移転後の跡地は、中央図書館や総合文化センターなどの文化施設の集積を活かしながら、更新時期を迎えている総合体育館やグリーンパレスの施設のあり方と併せて、にぎわい空間を創出します。

<本庁舎敷地の建築条件等>



【主な意見】

- ・本庁舎跡地だけでなく、総合文化センターや中央図書館、江戸川保健所など、中央地域の公共施設をどのように再編するかもあわせて考えていく必要がある。
- ・総合文化センターやグリーンパレス、中央図書館などこのエリアが「文化のまち」であることを活かした活用方法が望ましい。
- ・本庁舎跡地の活用を考えるにあたっては、最寄り駅である新小岩駅とのつながりも考えていきたい。
- ・中央地域の中には新小岩駅から遠い場所、バス停から距離のある場所も存在するため、アクセス面の課題もあわせて検討する必要がある。
- ・跡地には、住民のニーズにあった、将来を見据えたものを作ってほしい。

第3回

【日 時】 令和2年11月20日（金）

【場 所】 グリーンパレス 孔雀

【議 題】 ①第1回・第2回の振り返り
②新庁舎建設について
③本庁舎跡地の検討スケジュール（イメージ）
④庁舎跡地 他自治体例 紹介
⑤今後の進め方



第3回では、新庁舎建設及び本庁舎跡地の検討スケジュールの確認、他自治体の庁舎跡地の活用事例研究を行いました。



【町田市役所跡地】

- ◆施設名：町田シバヒロ
- ◆開設：平成26年5月
- ◆アクセス小：田急線町田駅から徒歩6分
- ◆施設概要：芝生広場敷地面積約5,700㎡
スポーツイベント
フリーマーケット
ワークショップ 等
多彩な催しに対応できる設備整備

【主な意見】

- ・どのような施設・建物を建てるかということと、建ぺい率・容積率などの検討を合わせて行った方がよい。
- ・本庁舎跡地には、新庁舎等の機能と同じ機能は必要ないのではないか。
- ・中央地域の公共施設をどのように再編するかも合わせて考え、総合的、専門的に考えていただけるとよい。
- ・こういった施設が建てられるのか、区から示して欲しい。

第4回

- 【日時】 令和3年2月3日（水）
- 【場所】 書面開催
- 【議題】 庁舎跡地事例研究～Hareza池袋～

第4回では、庁舎跡地の活用事例研究を行いました。
※視察予定から新型コロナウイルス感染症の影響により書面開催で実施

【豊島区役所跡地】

- ◆開設：令和2年7月
- ◆アクセス：JR池袋駅東口から徒歩4分
- ◆施設概要：①オフィス棟（延床面積約68,600㎡）
②新ホール棟（延床面積約10,700㎡）
③としま区民センター（延床面積約9,139.10㎡）

① Hareza Tower



- ・シネコンプレックス
- ・シネマプラザ
- ほかオフィス等

② 東京建物 Brillia HALL



- ・芸術文化劇場
- ・ライブ劇場
- ・パークプラザ等

③ としま区民センター



- ・多目的ホール
- ・小ホール等

【主な意見】

- ・豊島区の庁舎跡地は駅の近くにあり、立地条件がよい。江戸川区現庁舎の立地とは異なることを理解したうえで、この立地に合う施設の検討が必要なのではないかと思う。
- ・にぎわいの観点も大事であるが、永続的に人が行き来するような施設ができるとよい。
- ・中央地区は建物が密集しているため、災害対策強化につながるような公園があるとよい。
- ・円形、ドーム形建物や一部公園があるとよい。
- ・文化活動拠点となる多目的ホールがあるとよい。
- ・本庁舎跡地について、交通アクセスも検討した方がよい。

第5回

- 【日時】 令和3年9月14日（火）
- 【場所】 書面開催
- 【議題】 事例研究（複合施設、跡地活用）

第5回では、複合施設や近郊の跡地活用事例の研究を行いました。
※新型コロナウイルス感染症の影響により書面開催で実施

【複合施設】

- 五反田文化センター
小学校
幼保一体施設、
図書館
プラネタリウム
など



- 赤坂コミュニティーぷらざ
総合支所
区民センター
区営住宅
など



【跡地活用】

- プラッツ習志野
中央公民館、中央図書館
市民ホール等
- カルッツかわさき
スポーツ施設、文化施設
会議室等
- 大和市文化創造拠点シリウス
芸術文化ホール、図書館
屋内子ども広場等

【主な意見】

- ・子どもから熟年者まで気軽に行ける空間になるとよい。
- ・エレベーター等ユニバーサルデザインに配慮する必要がある。
- ・地域の方の意思を念頭に、有効に地域貢献できる施設を考えて欲しい。
- ・さまざまな機能を併せ持つ複合施設にして、幅広い世代が活用できる施設にして欲しい。
- ・さまざまな機能を持った複合施設のように、憩いの場にして欲しい。
- ・大切にこの土地を活用して欲しい。
- ・災害時等には避難所として利用できる場にして欲しい。
- ・大企業や有名な外資系企業に活用の提案をしてみてもどうか。
- ・財政事情も考慮する必要がある。
- ・区には充実した施設が既にあるので、本庁舎跡地に似通った施設を作る必要はない。

第6回

【日時】 令和3年12月1日（水）

【場所】 グリーンパレス 高砂・羽衣

【議題】 ①第1回～第5回の振り返りと本庁舎周辺の状況
②ワークショップ
～地域の課題と伸ばしたい魅力～



第6回では、本庁舎周辺の公共施設の状況等を研究した上で、「地域の課題と伸ばしたい魅力」をテーマにワークショップを行いました。

<本庁舎周辺の公共施設>



< 主な施設の概要 >

【江戸川区役所】

- ・本庁舎（北棟含む）、分庁舎、第二庁舎、第三庁舎で構成されています。

本庁舎（北棟含む）
所在地：中央1丁目4番1号
整備年：昭和37年（築59年）
敷地面積：約7,553㎡

第二庁舎（土木部）
所在地：中央1丁目10番5号
整備年：平成4年（築29年）
敷地面積：約718㎡

分庁舎（生活援護第一課）
所在地：中央1丁目3番17号
整備年：昭和62年（築34年）
敷地面積：約1,056㎡

第三庁舎（都市開発部）
所在地：中央1丁目5番3号
（東京電力社屋1階を借受）

【グリーンパレス（区民センター）】

- ・各種文化活動や行事、集会や会議など、様々な用途でご利用いただけるコミュニティ施設です。
- ・様々な用途に応じて活用できるバンケットルーム（宴会場）があります。

所在地：松島1丁目38番1号
整備年：昭和40年（築56年）
敷地面積：約3,739㎡
主な施設：ホール、バンケットルーム、集会室、音楽室、レストラン
音楽室

【総合文化センター】

- ・江戸川区の『文化の殿堂』として開館しました。
- ・1500席の大ホールや500席の小ホールを擁し成人式の会場としても区民に馴染みの深い大型施設です。

所在地：中央4丁目14番1号
整備年：昭和57年（築39年）
敷地面積：約10,361㎡
主な施設：大ホール（1500席）、小ホール（500席）、研修室、会議室、展示室、レストラン

【総合体育館】

- ・主競技場・トレーニング室・柔道場・剣道場・卓球室・弓道場・アーチェリー場
- ・エアライフル射場・温水プールなどがあります。
- ・各種スポーツ教室を開催しています。

所在地：松本1丁目35番1号
整備年：昭和45年（築51年）
敷地面積：約10,142 m²
主な施設：主競技場（観客席360席）、温水プール、アーチェリー場、エアライフル射場

【中央図書館】

- ・「来てよかった」「行けば何か新しい発見がある」図書館を目指して、豊富な資料と各種サービスをご提供しています。
- ・江戸川区全図書館の中心館としてより魅力的な図書館づくりを心がけています。

所在地：中央3丁目1番3号
整備年：平成12年（築21年）
敷地面積：約3,383 m²
主な施設：閲覧室、講習室、研修室
視聴覚ホール、録音室

【主な意見】

（1）地域の魅力

- ・町会活動など地域の交流が盛んで、地域住民の団結力が強い。
- ・若者も地域コミュニティに参加している。
- ・公園、文化施設、商店やスーパーが充実しており、生活しやすく、景観も良い。
- ・地理的に平坦で熟年者に優しい。

（2）地域の課題

- ・域外から人を呼び込むというよりは、域内だけでにぎわいが完結してしまっている。
- ・庁舎移転により、域内のにぎわいがなくなることを懸念している。
- ・避難所が少なく、水害時、心配である。
- ・公共施設の老朽化が進んでいる。

第7回

【日時】 令和4年2月2日（水）

【場所】 書面開催

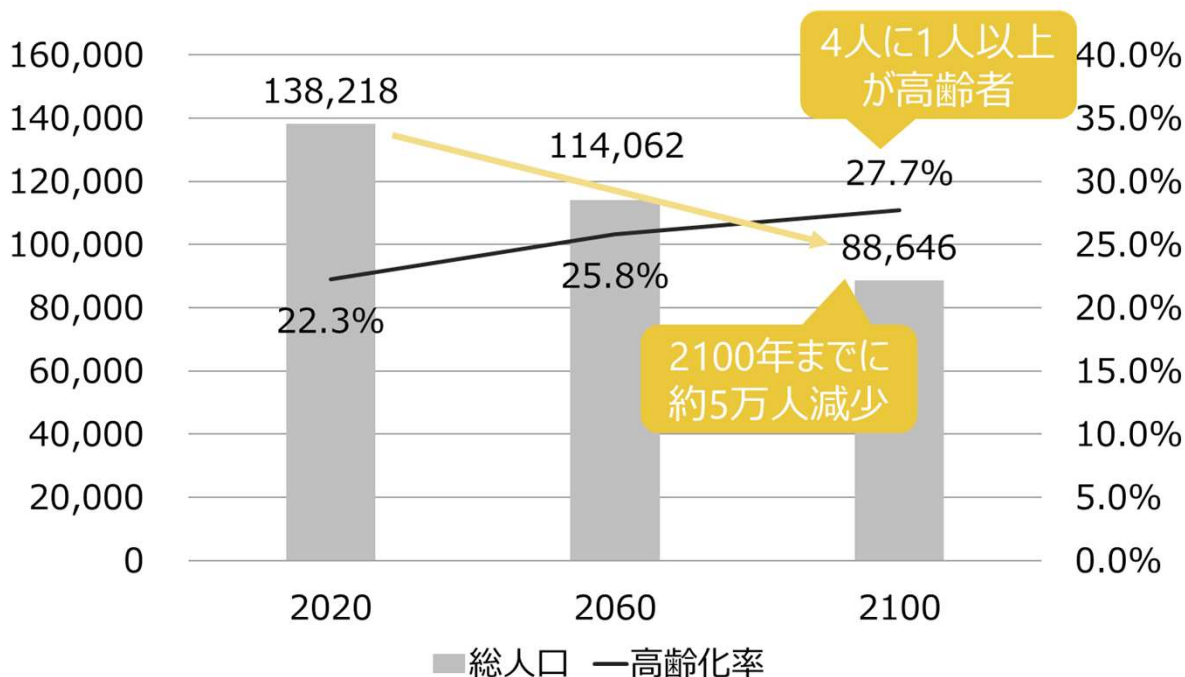
【議題】 ①第6回の振り返り
②ワークショップ
～本庁舎周辺地域の特徴、特色～
③今後の勉強会スケジュール

第7回では、本庁舎周辺地域の特徴、特色を整理した上で皆様より意見をいただきました。

※新型コロナウイルス感染症の影響により書面開催で実施

<人口>

中央地域の人口は2100年までに約5万人減少すると推定される一方で、高齢化率は上昇すると推定されます



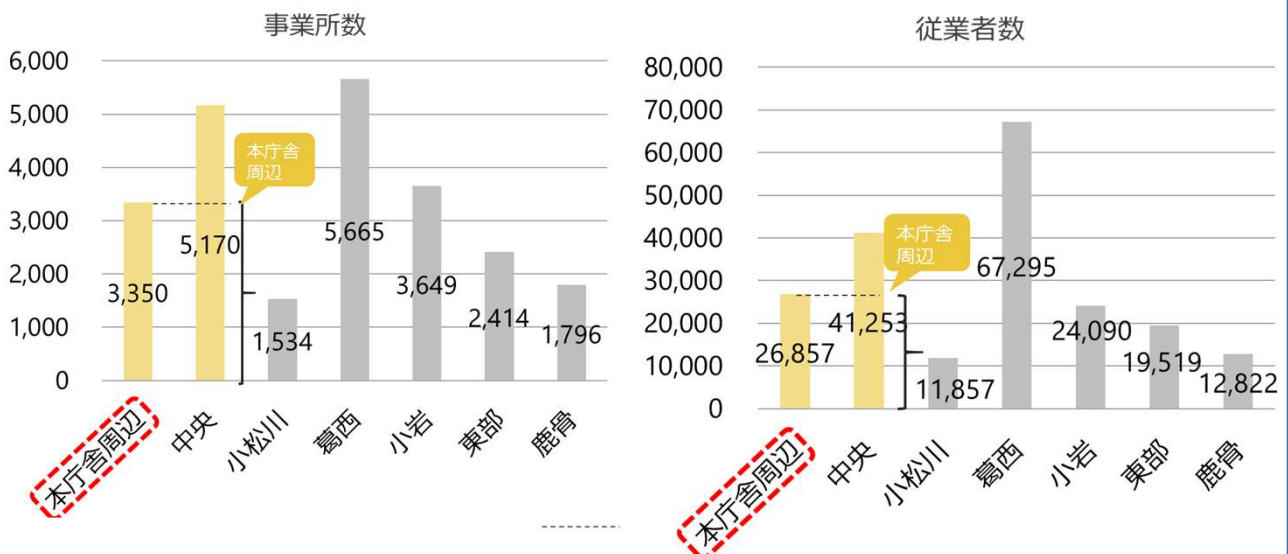
<交通>

区役所には多くの路線が乗り入れ、区内各地と人の往来があります。しかしながら、本庁舎周辺地域には、既存バス停留所まで若干距離があるエリアもあります。



<産業>

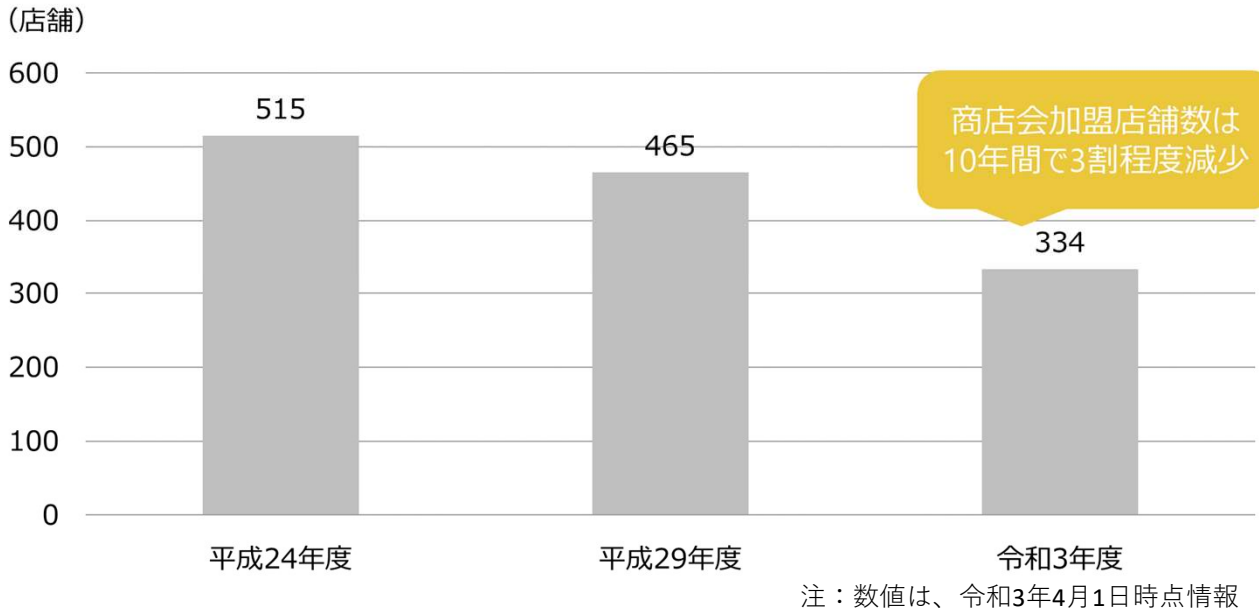
中央地域は葛西地域に次いで事業所数・従業者数が多くなっています。また中央地域の事業所・従業者の多くは本庁舎周辺に集中しています。



出典：2020年（令和2年）統計江戸川 【平成28年6月1日時点の統計局経済センサス活動調査結果より】

< 商業 >

江戸川区商店街連合会中央支部加盟の商店街の店舗数は、直近10年で3割程度減少しています。



【主な意見】

- ・人口減少や高齢化を見据えた施設の検討が必要である。
- ・人口が減ると行政の予算も減る。「江戸川区に住みたい」と思えるようなまちづくりをしてほしい。
- ・5年後6年後よりも20年後30年後の未来を思案してほしい。
- ・ボール遊びや地域のお祭りができる公園、災害対策となる屋外施設があると良い。
- ・個人が気軽に利用できるスポーツ施設が少ない。
- ・親水公園の流れに沿って中央森林公園や総合文化センター等、施設と自然が一体となった良い景観がある。
- ・本庁舎等が移転しても困らないようにしてほしい。
- ・公共施設が1か所にまとまっていると人が集まりやすくなると思う。
- ・バスは様々な路線があり便利だが、区内循環バス（コミュニティバス）があると、より便利になると思う。
- ・道路の拡張やバス専用レーンによって渋滞は緩和されている。
- ・地域で子育てする環境があり、住民同士の交流も多く団結力を感じる。

第8回

【日 時】 令和4年6月29日（水）

【場 所】 グリーンパレス 千歳・芙蓉

【議 題】 ①第7回の振り返り
②災害に係る中央地区の現状
③過去の災害における避難所の課題と対策
④ワークショップ
～災害を見据えて中央地区の公共施設に求める機能～
⑤今後の勉強会スケジュール



第8回では、災害に係る中央地区の現状等を研究した上で、「災害を見据えて中央地区の公共施設に求める機能」をテーマにワークショップを行いました。

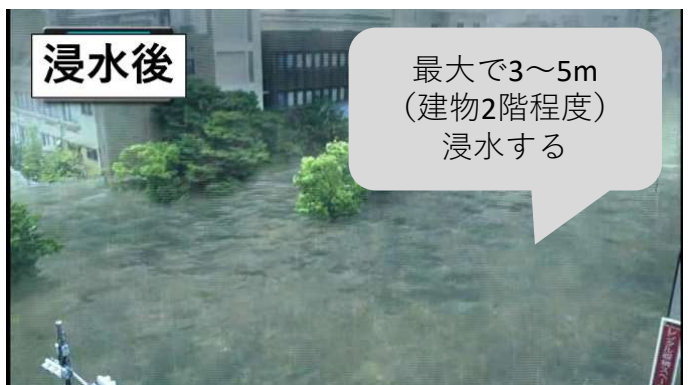
<災害に係る中央地区の現状>

荒川・江戸川の洪水や高潮などの大規模水害が発生した場合、本庁舎周辺は最大で3～5m（建物2階程度）の浸水が想定されます。

浸水前



浸水後



出所：江戸川区水害ハザードマップ

中央地区は、浸水対策重点地区に選定されており、河川の決壊だけではなく、下水道の能力を超えた雨水の流入による内水氾濫の対策も必要です。

● 内水氾濫と下水道



豪雨

- 下水道管を通して、雨水は河川や海に流出します
- 都市化が進んだ東京では、雨水が地中にしみこみにくく雨水の大部分が下水管に流入します



内水氾濫
の発生

- 下水道の排水能力を超過すると、マンホールや側溝から水があふれ「内水氾濫」が発生します
- 平成28年8月2日には、集中豪雨による内水氾濫で、中央地区の50世帯が床下浸水または床上浸水の被害に遭いました

● 国・都・区の対策



下水道幹線
の整備



ハザードマップ
の公表



住宅の
浸水予防策
検討支援

● 住民・事業者の対策



住宅や事業所
の浸水対策実施



適切な避難

出所：東京都「下水道浸水対策計画2022」、東京都建設局「過去の被害記録」

【主な意見】





- (1) 中央地区で被災すると想像したときに、不安に思うこと
 - 古い施設が多いため、避難所の耐久性が不安
 - 高齢者世帯が避難できるのか不安
 - 避難所の食料や水が不足しないか不安
 - 木造住宅が多いため、火災が不安
 - 避難所が人で溢れないか不安
- (2) 災害を見据えて、中央地区の公共施設に求める機能について
 - プライバシーの確保や感染症の対策
 - 十分な数のコンセントとWi-Fiの整備
 - 水害を見据えた高層化と、車いすの避難者への対応
 - 防災機能を備えることを前提として、にぎわいのある多目的な施設
 - 食料や衛生用品の十分な備蓄

3. 勉強会として本庁舎跡地に求めること

勉強会を通じて挙げられた意見のまとめとして、本庁舎跡地に求めることは以下の3点です。

- 中央地区のにぎわいを維持すること
- 防災機能をもたせること
- 将来を見据えること

区では、この勉強会を通じて皆さんよりいただいた意見をまとめ、「(仮称)江戸川区公共施設再編・整備計画」の策定において参考にするとともに、今後検討していく本庁舎跡地を含む中央地区の公共施設の再編計画にも反映してまいります。

分類	主な意見
にぎわいの維持 	<ul style="list-style-type: none">・ 永続的に人が行き来するような施設ができるとよい・ さまざまな機能を併せ持つ施設にしてほしい・ 多目的で人が多く集まる施設がほしい・ 幅広い世代が活用できる施設にしてほしい
防災機能 	<ul style="list-style-type: none">・ 災害時の避難場所として活用できると良い・ 新庁舎だけではなく、中央地区にも災害対応拠点は必要・ 水害を見据え、可能な範囲で高層化してほしい・ 災害時に広く情報発信される機能が必要
将来を見据える 	<ul style="list-style-type: none">・ 住民のニーズに合った将来を見据えたものを作ってほしい・ 将来の人口減少、高齢化等を見据えた検討が必要・ 数年先ではなく、数十年先を見据えた検討をしてほしい・ 今後建てる施設は数十年にわたって使い続けることになるため、地域住民の意見を集約して検討してほしい
その他 	<ul style="list-style-type: none">・ 新庁舎に行かなくても事務手続きができるようにしてほしい・ 本庁舎跡地だけでなく周辺施設も合わせて考える必要がある・ 新庁舎と同じ機能の施設・似通った施設を設置する必要はない。新庁舎の機能を確認しながら検討するべきである・ ユニバーサルデザインに配慮する必要がある