

江戸川区新庁舎基本設計方針（案）

概要版

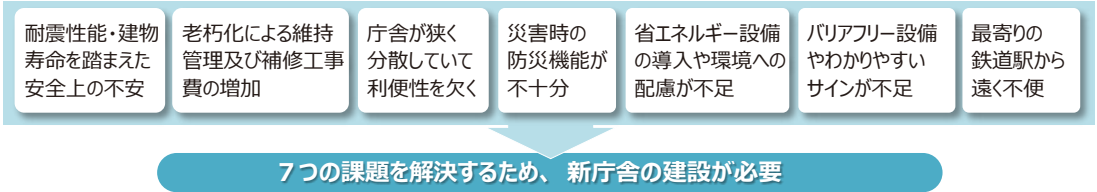


ともに、生きる。
江戸川区

1. 江戸川区新庁舎基本設計方針について

新庁舎建設に向けたこれまでの取組み

現在の区役所本庁舎は、昭和 37 年に南棟建設以降、行政ニーズの多様化と職員の増加に伴い増築を重ねてきました。最も古い南棟においては、建設から約 60 年が経過し老朽化が著しい状況で、現状のままでは、区民の生命・財産を守る拠点として心許ない状況にあります。また、窓口の狭あい化や分散化、バリアフリー対応の不足など、区民サービスに直結する問題を抱えるとともに、事務効率の面でも支障が生じています。



これらの課題を受け、本区では平成 24 年度から新庁舎建設に向けた検討に着手しました。

時 期	内 容
平成 24 年度から	公共施設のあり方懇話会を開催し、移転を伴う新庁舎建設について議論
平成 26 年 10 月	江戸川区議会で「庁舎移転問題検討特別委員会」を設置 庁舎移転の候補地として、船堀四丁目都有地を選定（平成 27 年 3 月議決）
平成 30 年 5 月	江戸川区議会で「新庁舎建設検討特別委員会」を設置 （令和元年 5 月より「新庁舎建設等検討特別委員会」）
平成 31 年 2 月	第 4 回 公共施設のあり方懇話会において、新庁舎建設に向けた検討着手を報告
平成 31 年 3 月から	江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会を開催 （令和 2 年度までに 12 回開催）
令和元年～2 年度	船堀四丁目まちづくり勉強会（船堀四丁目地区市街地再開発準備組合に発展） 船堀駅周辺地区地区区計画協議会（継続中）
令和 2 年 5 月	東京都より「都有地の売却に係る取扱方針」を受領
令和 3 年 3 月	江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画策定
令和 3 年 3 月	江戸川区役所の位置を定める条例を制定（施行期日は「区規則で定める日」）
令和 4 年 7 月	東京都より、新庁舎建設用地（約 5,200 m ² ）を買受

令和 3 年 3 月に『江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画』をとりまとめました。これは、これから長きにわたり利用される庁舎について、庁舎建設の検討から建設に至るまでの考え方のより所となる、基本理念・基本方針をはじめ、事業化の前提となる新庁舎の規模や施設計画、事業スケジュールなどをまとめたものです。これを踏まえ、『江戸川区新庁舎基本設計方針』を策定しました。

基本設計方針の位置づけ

新庁舎整備に向けて、以下のようなステップで検討を進めています。基本設計方針は、これまで策定した『基本構想・基本計画』の内容を踏まえて、庁舎のより具体的なデザインや機能、性能等、基本設計の与条件を整理したものです。

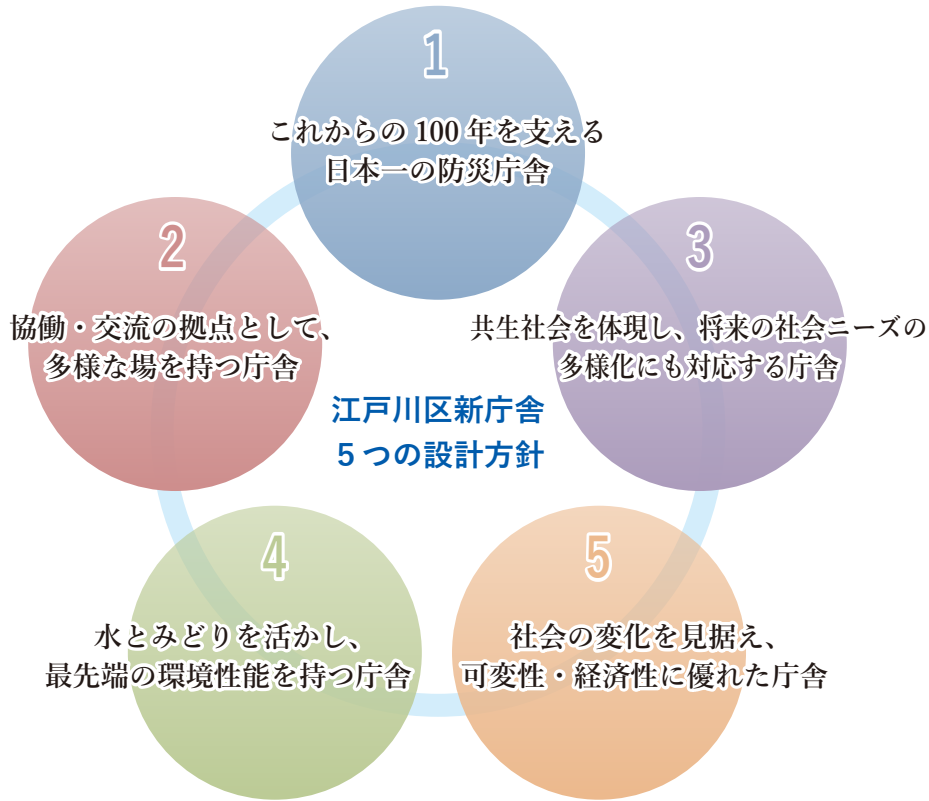
基本構想	現庁舎の状況や課題を明らかにした上で、新庁舎の検討における考え方のより所となる、「基本理念・基本方針」などをまとめたものです。
基本計画	基本構想で示す方針を実現するために、具体的な「施設計画」や「建設手法」などを明らかにしたものです。
基本設計方針	基本理念や基本方針に基づき、基本設計の与条件を整理しました。 設計方針を定め、規模、施設計画について具体化しました。
基本設計	基本設計方針で整理した内容を検証し、工法を決定・図面化します。
実施設計	基本設計に基づいて、デザイン・技術の両面で詳細な設計を進め、工事契約の締結や工事の実施に必要な実施設計図書を作成します。
建設工事	実施設計図書に基づき、新庁舎を建設します。

1. 江戸川区新庁舎基本設計方針について

基本理念に基づく設計方針

5つの基本理念に基づく設計方針

基本設計方針では、『基本構想・基本計画』で定められた5つの基本理念に基づく考え方や導入する機能をより具体化し、5つの設計方針として新庁舎計画に反映します。



基本理念1 ▶ 「災害対応の拠点」として70万区民を守る、たくましい庁舎

1 これからの100年を支える日本一の防災庁舎

- 迅速な指令系統を構築する、災害対策機能の効率的な配置
- 長期間の自立運用を見据えたバックアップ機能を構築
- 地震・水害に備える「中間層免震構造」の採用
- 水害の影響を受けない2階以上に主要機能を配置

基本理念2 ▶ 「協働・交流の拠点」として開かれ、シビックプライドを高めていくような庁舎

2 協働・交流の拠点として、多様な場を持つ庁舎

- まちとつながり、新たな交流の場となる「コミュニティ広場」
- 新庁舎の“顔”として、公園のようにひらかれ、区民コミュニティ形成の拠点となる「協働・交流ゾーン」
- 都市景観と調和し、これからのまちづくりを牽引する庁舎

基本理念3 ▶ 「区民サービスの拠点」として、誰にでも優しい庁舎

3 共生社会を体現し、将来の社会ニーズの多様化にも対応する庁舎

- 共生社会を実現するユニバーサルデザイン
- “来庁しない庁舎”を見据えた可変性に優れた窓口・相談フロア
- 将来の組織改編や働き方の変化に対応しやすく、質の高い行政サービスを提供する執務室

基本理念4 ▶ 「日本一のエコタウン」の実現に向け、環境の最先端を歩む庁舎

4 水とみどりを活かし、最先端の環境性能を持つ庁舎

- グリーンロードの再整備や、庁舎低層部を中心とした緑化整備により、みどり豊かな都市景観を形成
- ZEB Ready を実現し、維持管理コストの削減だけでなく、CO₂排出量削減につながる省エネ計画

基本理念5 ▶ 「健全財政」を貫きつつ、将来変化にも柔軟に対応できる庁舎

5 社会の変化を見据え、可変性・経済性に優れた庁舎

- 用途変更にも柔軟に対応できる可変性に優れたフロア計画
- 建設費と、庁舎のライフサイクルコストの合理化を見据えた計画

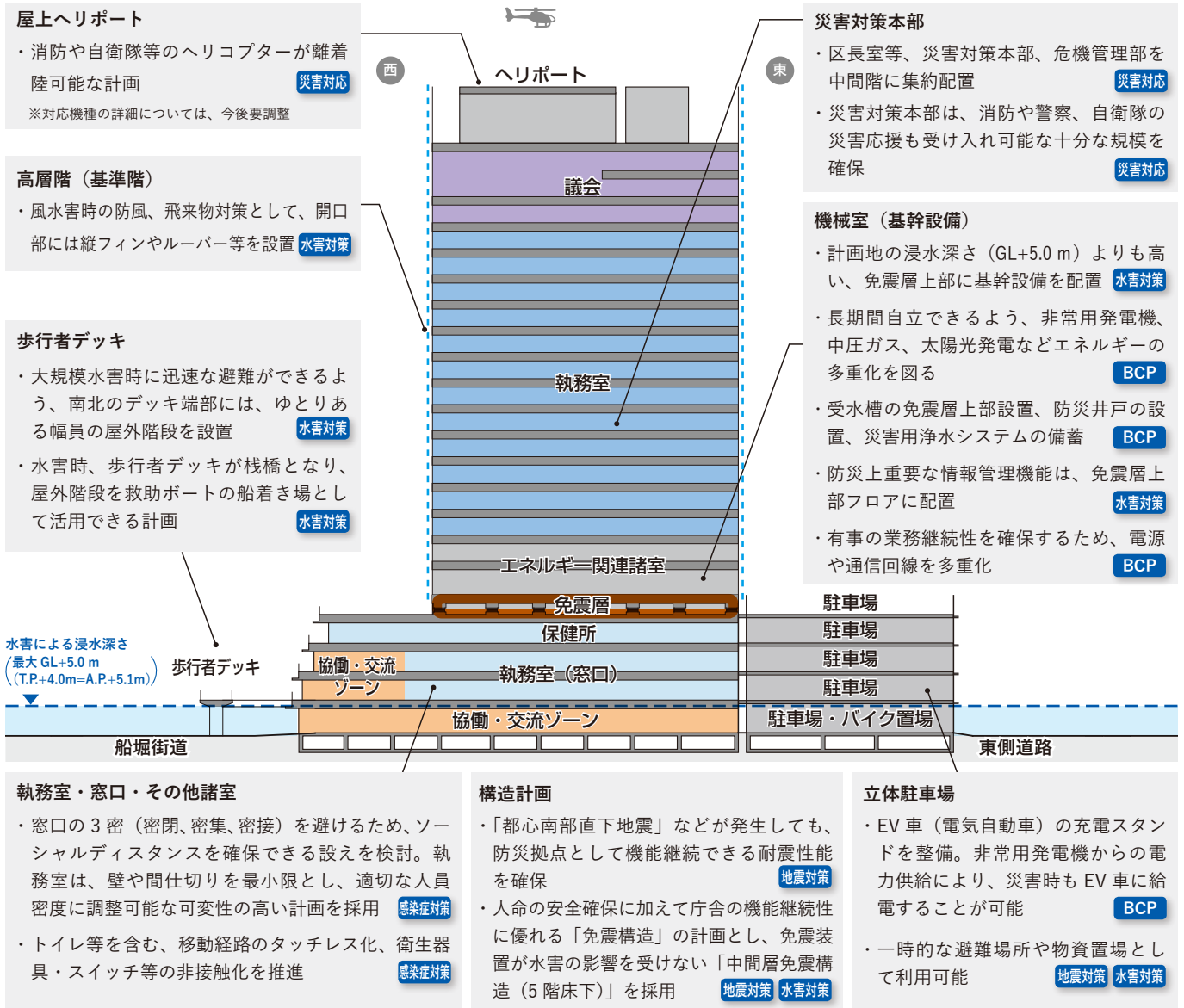
2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

基本理念 1 ▶ 「災害対応の拠点」として 70 万区民を守る、たくましい庁舎

設計方針 1

これからの 100 年を支える日本一の防災庁舎

- 迅速な指令系統を構築する、**災害対策機能を効率的に配置**します。
- 地震・水害に備える「**中間層免震構造**」を採用します。
- 水害の影響を受けない**2 階以上に主要機能を配置**します。



■ 断面イメージ

- 長期間の自立運用を見据えた**バックアップ機能を構築**します。

各インフラの継続期間		大地震時のエネルギー等運用フロー					大規模水害時（洪水・高潮氾濫）のエネルギー等運用フロー				
● 超長期間の自立運用可能		▼災害発生					▼災害発生				
電力	中圧ガス供給可能 → 100%電力を維持 中圧ガス供給途絶時（備蓄燃料 7 日間分） ※以降は給油車にて給油 （水害時は洪水撤去後、給油車にて対応可能）	電力会社より受電 中圧ガス運転	電力	非常用発電機（デュアルフェューエル中圧ガス） ※中圧ガス途絶時 非常用発電機（備蓄油）：100%運用（7 日間）	給油車にて給油	電力会社より受電 中圧ガス運転	電力	非常用発電機（デュアルフェューエル中圧ガス） ※中圧ガス途絶時 非常用発電機（備蓄油）※負荷調整により、1 週間後も運用	給油車にて給油		
飲料水	・災害用浄化システム、受水槽の残水利用により確保 （給水車・ボート・ヘリによる補給も可能）	飲料水	上水	災害用浄化システム 受水槽内の残水利用・備蓄水（ペットボトル）3L/人（7 日間分）	給水車にて対応	飲料水	上水	災害用浄化システム 受水槽内の残水利用・備蓄水（ペットボトル）3L/人（7 日間分）	ボート・ヘリによる給水 給水車にて対応		
雑用水	・防災井戸からの汲み上げ、受水槽の残水利用により確保 （給水車・ボート・ヘリによる補給も可能）	雑用水	雑用水	防災井戸より汲み上げ 受水槽内の残水利用 30L/人・日（7 日間分）	給水車にて対応	雑用水	雑用水	防災井戸より汲み上げ 受水槽内の残水利用 30L/人・日（7 日間分）	ボート・ヘリによる給水 給水車にて対応		
排水	・緊急排水槽、備蓄携帯トイレにより対応	下水	下水	緊急排水槽 30L/人・日（7 日間分）	汚水搬出	下水	下水	緊急排水槽 30L/人・日（7 日間分）	備蓄携帯トイレによる対応 （7 日間分） （7 日間分） （7 日間分）		
空調	・業務エリアは全て維持										

■ 新庁舎のバックアップ機能の方針（災害時のエネルギー等運用フロー）

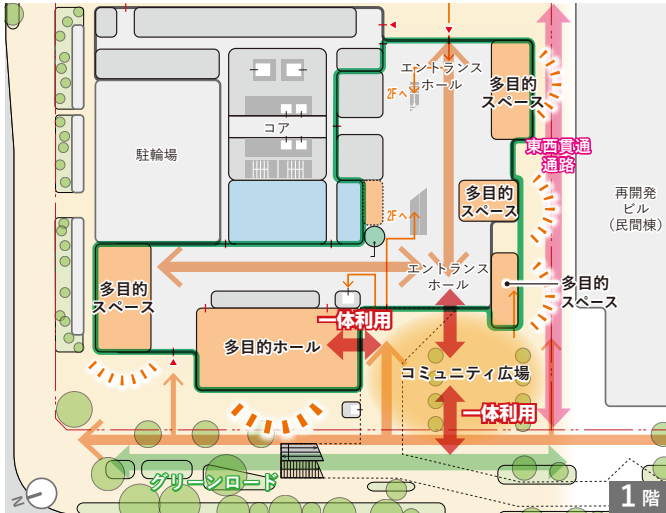
※ 100%の業務継続運用を想定していますが、職員数や業務内容により変動するため、検討を継続します。
※ 水害時の給油車・給水車については、水が引いてからの運用

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

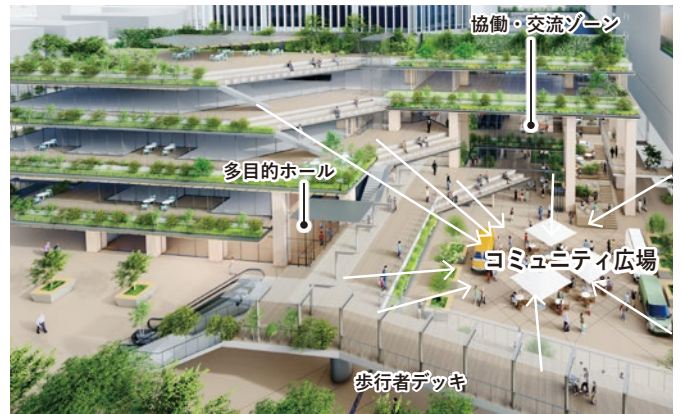
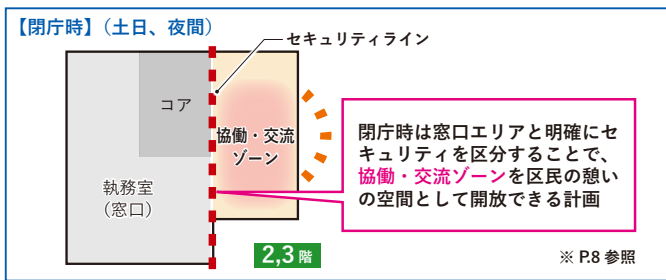
基本理念2 ▶「協働・交流の拠点」として開かれ、シビックプライドを高めていくような庁舎

設計方針 2 協働・交流の拠点として、多様な場を持つ庁舎

- まちとつながり、新たな交流の場となる「コミュニティ広場」を整備します。
- 新庁舎の“顔”として、公園のようにひらかれ、区民コミュニティ形成の拠点となる「協働・交流ゾーン」を計画します。



■ 1階平面イメージ



■ コミュニティ広場のイメージ



■ 協働・交流ゾーンのイメージ

- 都市景観と調和し、これからのまちづくりを牽引する庁舎とします。

都市景観と調和する外観デザイン

船堀街道沿いの都市景観との調和を図るため、江戸川区のシンボルであるタワーホール船堀と、みどり豊かなグリーンロードを最大限活かし、庁舎外装デザインにもそれぞれの特性を取り入れる

高層部

- ・タワーホール船堀がもつ垂直性を活かした垂直デザイン
- ・縦分節により、長大立面による周辺への圧迫感を緩和

低層部

- ・線の連続と水平デザインにより都市とのつながりを創出

↑ 垂直

→ 水平

■ 外観デザインの考え方

まちにひらかれ、賑わい・交流を生み出すグリーンロード整備

- ・豊かなみどりを創出しながら、足元空間のリニューアルを図ることで、安全で快適な歩行者空間をつくる
- ・コミュニティ広場と一体となり、様々な活動、イベントに利用できるスペースとして計画

■ 現状のグリーンロードの姿

調和したスカイラインを形成

新庁舎(庁舎棟) 再開発ビル(民間棟) シンボル タワーホール船堀

- ・隅切り部のデザイン切替、一部柱・梁型の仕上げ切替
- 縦分節した外観を形成
- ・外装に垂直フィンを設置
- 日射熱負荷を軽減(特に東西面)
- 垂直基調のデザインをより強調

↑ 垂直

→ 水平

■ 船堀街道に面した西側立面イメージ。江戸川区のシンボルであるタワーホール船堀と調和する、垂直ラインを活かした高層棟デザイン

日常時もイベント時も活用できる歩行者デッキ

- ・日常時は庁舎・再開発ビル・タワーホール船堀を2階レベルで繋ぐ歩行者動線として利用し、イベント時は広場を一望できる観覧スペースとしても利用できる計画とすることで、グリーンロードに立体的な賑わいを創出

■ 歩行者動線とたまり空間のイメージ

■ デッキレベル(2F)配置イメージ

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

基本理念3 ▶「区民サービスの拠点」として、誰にでも優しい庁舎

設計方針 3

共生社会を体現し、将来の社会ニーズの多様化にも対応する庁舎

● 共生社会を実現するユニバーサルデザインに配慮した計画とします。

【来庁者エリア】

- 待合スペースや廊下などの共用部は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」及び「東京都福祉のまちづくり条例」の整備基準に基づき、安全に移動できる幅員や機能を確保
- 子ども連れでの来庁に配慮した計画（子どもと一緒に利用できる広い相談室／授乳室／キッズルーム等（窓口・相談フロア）／子ども連れでも議会を傍聴できる、別室の傍聴室 など）
- 車いす利用者や、高齢者に配慮した計画（窓口カウンター等にローカウンターを併設／議場傍聴席には、出入口の近傍に車いす利用者エリアを設置／立体駐車場の庁舎入口近傍に車いす利用者用駐車場を設置（窓口フロア2階・3階）など）

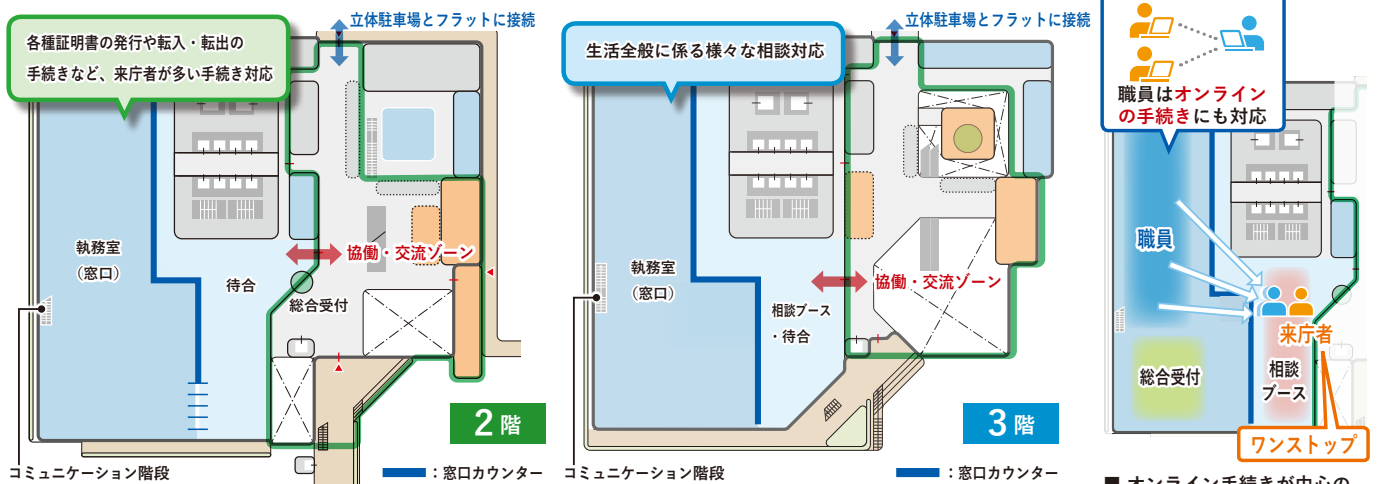


【トイレ】

- 車いす使用者、異性介助同伴者、オストメイト利用者等を含め、誰もが利用できる、多機能かつ男女共用のトイレ（バリアフリートイレ）を各階に設置
- 来庁者の利用頻度が多い1～3階には、性別に関わらず利用可能なオールジェンダートイレ（仮称）を、男女別のトイレとは別に設置（来庁者・職員含め、すべての人が利用可能）
- トイレにはパウダーコーナーを設け、単独利用もしやすいよう、トイレ利用動線とは分けて計画
- 各フロアの利用形態や主な利用者を考慮したトイレ機能配置を行う

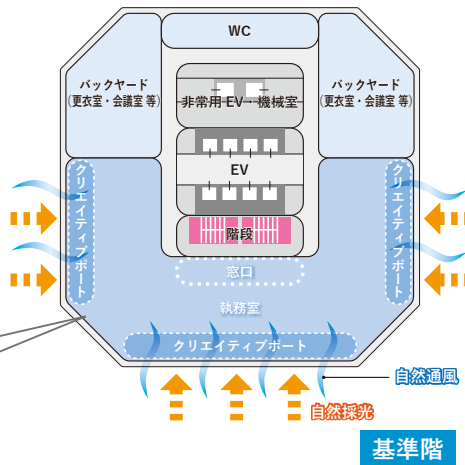
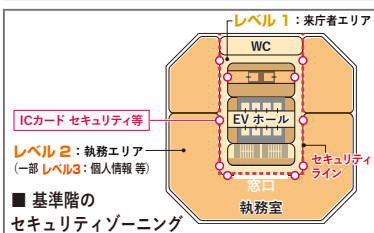


● “来庁しない庁舎”を見据えた可変性に優れた窓口・相談フロアを計画します。



● 将来の組織改編や働き方の変化に対応しやすく、質の高い行政サービスを提供する執務室を計画します。

- 将来の組織改変や働き方の変化に柔軟に対応でき、適切な人員密度に調整可能なレイアウト計画



- 窓際には、収納や個室のほか、ミーティングテーブル・Web会議ブースなど多目的に使える「クリエイティブポート」を設置



- 各種配線を床下に納めるフリーアクセスフロアとし、セキュリティ対策や組織改編を伴うレイアウト変更などが効率的に行える計画

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

基本理念4 ▶「日本一のエコタウン」の実現に向け、環境の最先端を歩む庁舎

設計方針4 水とみどりを活かし、最先端の環境性能を持つ庁舎

- グリーンロードの再整備や、庁舎低層部を中心とした緑化整備により、**みどり豊かな都市景観を形成**します。
- ZEB Ready を実現し、維持管理コストの削減だけでなく、**CO₂ 排出量削減につながる省エネ計画**を実現します。

新庁舎のみどり

- ・ ひな壇状に緑化したテラス空間を整備 **緑空間**
- ・ 新大橋通りや東側道路に面して整備する緑化や敷地内植栽により、庁舎全体でみどり豊かな都市景観を形成 **緑空間**
- ・ 船堀街道や新大橋通りに面した低層部には、内外に対して、効果的にみどりが表出する工夫を行う **緑空間**
- ・ 手摺の内側に植栽を計画することで維持管理のしやすさにも配慮 **緑空間**



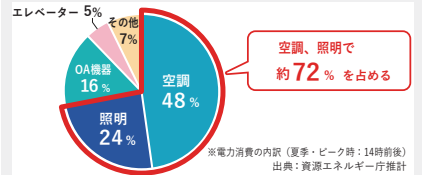
■ テラス空間のイメージ

ZEB Ready の実現

一次エネルギーの年間消費量を 50% 以上削減する ZEB Ready により、光熱費等の維持管理コストの削減や、CO₂ 排出量の削減といったメリットを生み出す **省エネ**

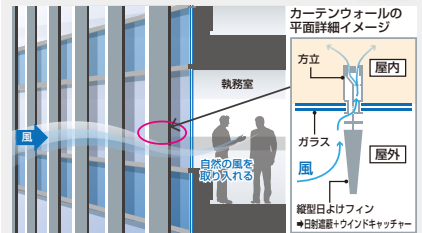
執務ゾーン

- ・ エネルギー負荷の多くを占める照明・空調負荷を縮減するため、再生可能エネルギーや高効率機器を積極的に活用 **省エネ**

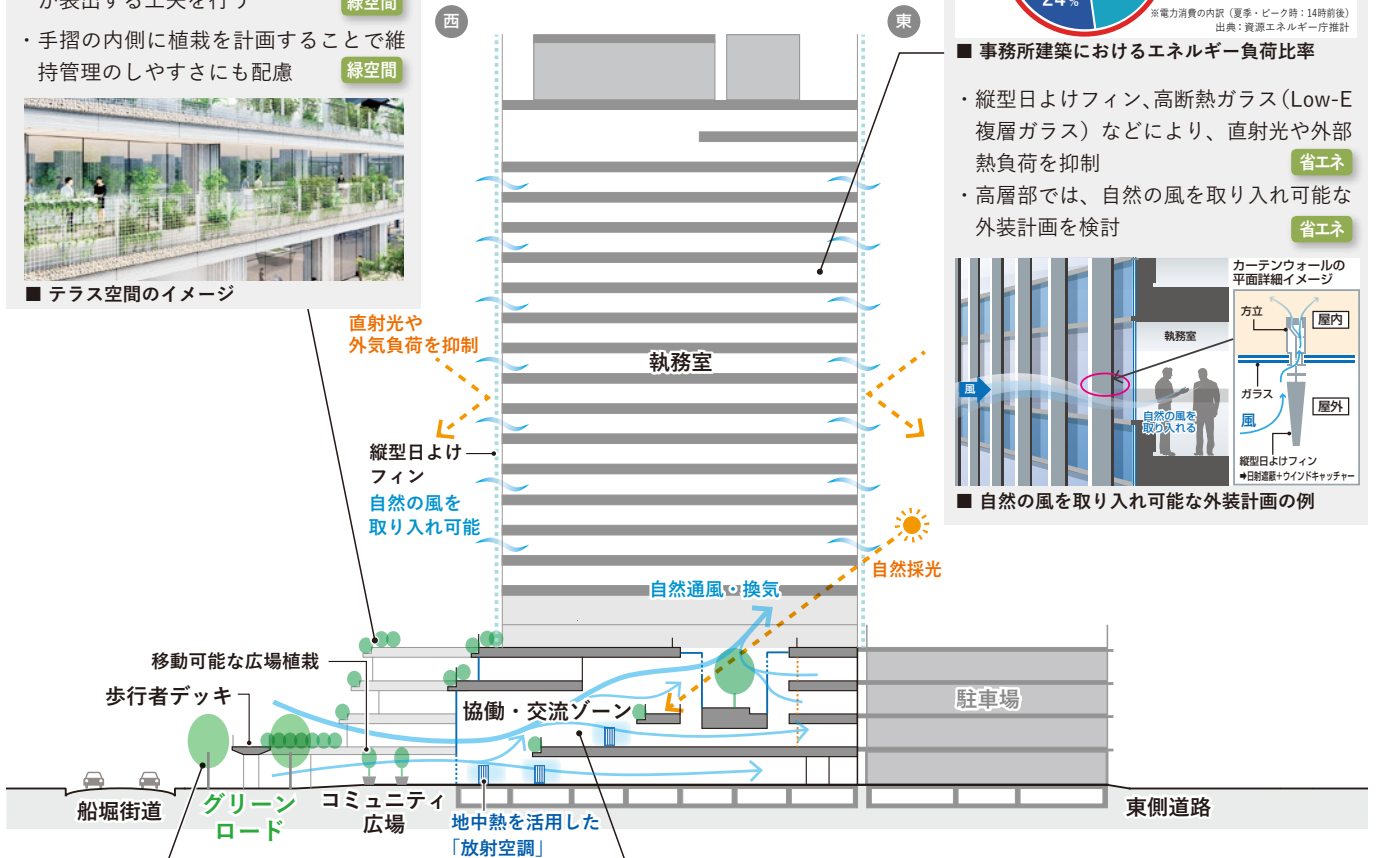


事務所建築におけるエネルギー負荷比率

- ・ 縦型日よけフィン、高断熱ガラス (Low-E 複層ガラス) などにより、直射光や外部熱負荷を抑制 **省エネ**
- ・ 高層部では、自然の風を取り入れ可能な外装計画を検討 **省エネ**



自然の風を取り入れ可能な外装計画の例



グリーンロードのみどり

- ・ 既存樹木を活かしつつ、樹木列と並走するように歩行者デッキを配置。足元空間は、視線や動線が自然に抜けるよう低木・地被植物やその基盤をリニューアルし、にぎわいにつながるよう計画 **緑空間**
- ・ イベント開催時など、コミュニティ広場の植栽は、必要に応じて移動もできる設えを検討 **緑空間**

協働・交流ゾーン

- ・ 自然の風・光・熱を積極的に活用し、少ないエネルギーでも居心地の良い環境を整備 **省エネ**
- ・ 植栽や放射冷暖房設備などの環境装置を目に見える形や身近に触れられる場所に計画し、日常的に環境意識を高めるきっかけづくり **省エネ**
- ・ 協働・交流ゾーンの内装の一部に木材を活用し、温かみがあり、親しみやすい交流空間づくり **緑空間**



■ 断面イメージ

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

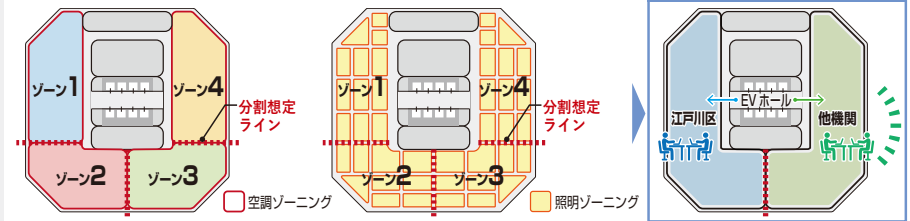
基本理念 5 ▶ 「健全財政」を貫きつつ、将来変化にも柔軟に対応できる庁舎

設計方針 5 社会の変化を見据え、可変性・経済性に優れた庁舎

- 用途変更にも柔軟に対応できる**可変性に優れたフロア計画**とします。
- 建設費と、**庁舎のライフサイクルコストの合理化**を見据えた計画とします。

多様な用途変更に対応できる柔軟性・可変性

- ・業務体制の変化を見据え、将来的にフロア単位の用途変更にも対応しやすい計画 **可変性**
- ・基準階形式の高層棟 **可変性**
- ・フロアの部分的な用途変更にも対応できる空調・照明ゾーニング **可変性**
- ・改修・更新しやすいスケルトン・インフィルを明確化した計画 **可変性**



■ 基準階の用途変更を見据えた、基準階の空調・照明制御の細分化

再生可能エネルギーの活用・創エネ

- ・省エネ化や再生可能エネルギーの活用、太陽光発電などの創エネにより庁舎のランニングコストを削減 **ランニング**

合理的な設備計画

- ・高層部は基準階形式の構成とし、各階均一化された合理的な設備計画を行う **イニシャル**
- ・中央熱源を採用し、機器の台数を合理化 **イニシャル**
- ・協働・交流ゾーンの空調は、放射空調の利用を主とし、空調負荷を縮減 **イニシャル**
- ・執務室の照度を適正化することで、照明器具台数の削減を検討 など **イニシャル**

エネルギー運用の効率化

- ・コンパクトな基準階形式の高層部とし、熱負荷の大きな屋根面積の縮減、設備ルートの集約&最短化による搬送ロス削減 **ランニング**

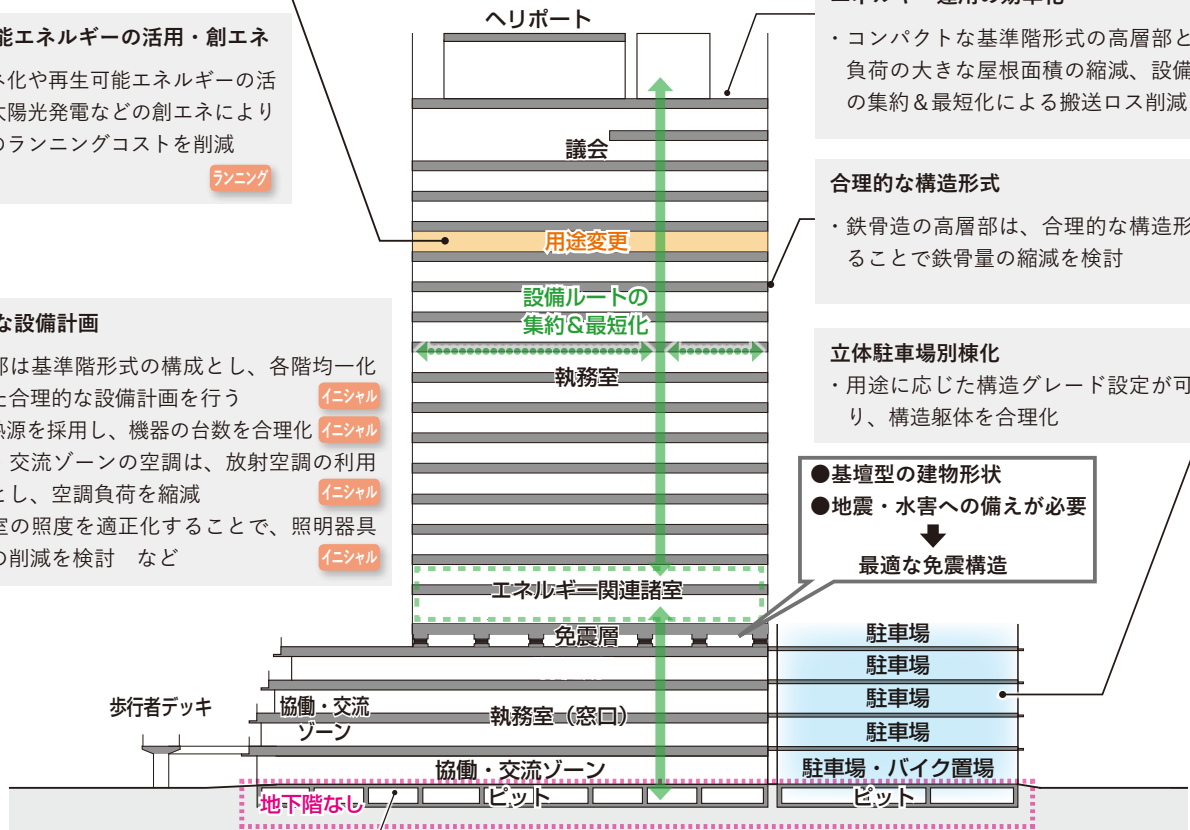
合理的な構造形式

- ・鉄骨造の高層部は、合理的な構造形式とすることで鉄骨量の縮減を検討 **イニシャル**

立体駐車場別棟化

- ・用途に応じた構造グレード設定が可能となり、構造躯体を合理化 **イニシャル**

- 基壇型の建物形状
 - 地震・水害への備えが必要
- ↓
- 最適な免震構造



地下階をつくらない

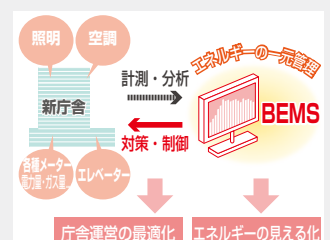
- ・土工事・地下躯体工事にかかる工期・コストを削減 **イニシャル**

維持管理費の適正化

- ・低層階テラス外周部の植栽は、手摺内側に設け、維持管理性に配慮した計画 **ランニング**
- ・電気室等は増設スペースを確保することで更新性を高める **ランニング**
- ・OAフロアの設置や、ゆとりあるケーブルラックルートを構築することで配線等の更新性を高める **ランニング**
- ・主要設備更新の際の機器揚重のしやすさに配慮し、機械室を免震層上部に配置。機械室を集約することで、管理ポイントの分散を避け、維持管理のしやすい計画 など **ランニング**

BEMSの活用による庁舎運営の最適化・エネルギーの見える化

- ・BEMS（ビルエネルギー管理システム）の活用により、庁舎運営の最適化や運用改善、及びエネルギーの見える化を行う **ランニング**



■ 断面イメージ・イニシャルコスト・ランニングコストを合理化

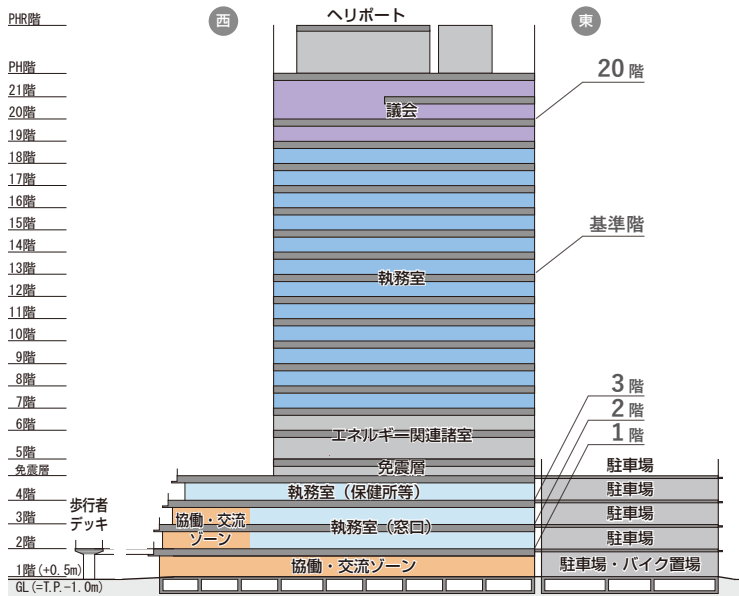
3. 新庁舎建設の概要

建築概要

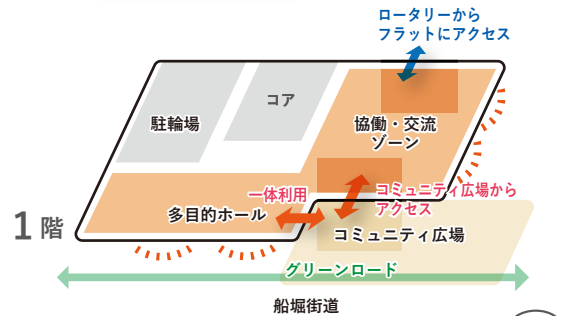
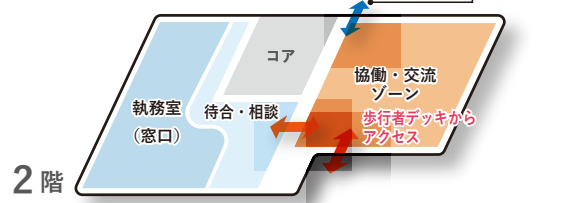
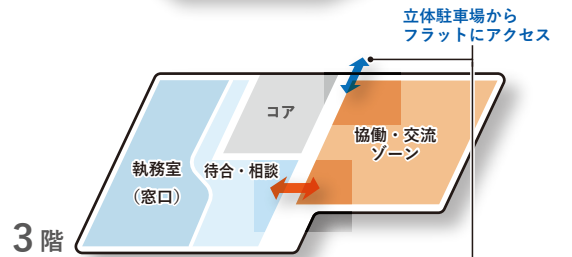
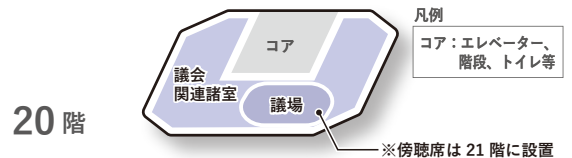
項目	計画
敷地面積	約 9,600 m ²
延べ面積	庁舎棟：約 52,000 m ² 駐車場棟：約 9,000 m ²
容積対象面積	庁舎棟：約 47,000 m ² 駐車場棟：約 100 m ²
階数	地上 21 階程度
高さ	約 99m
駐車台数/駐輪台数	約 210 台/バイク：約 50 台 自転車：約 630 台



階層構成・平面計画



■各階部署配置の方針（断面構成）



■平面イメージ

多様な役割を果たす庁舎の“顔”

庁舎の“顔”となる、協働・交流ゾーンは、臨時窓口等の行政サービスや、閉庁時の区民開放など、多様な利用形態に対応できます。

- 活用例 -

【期日前投票】

外部からも直接アクセスしやすい多目的ホールを会場として活用

多目的ホール

コミュニティ広場 1階

【臨時窓口】(保育園、住民税中等)

多目的スペースを臨時窓口として活用(平時は会議室等としても利用可能)

多目的スペース

臨時窓口

協働・交流ゾーン 2階

【閉庁時】(土日、夜間)

閉庁時は窓口エリアと明確にセキュリティを区分することで、協働・交流ゾーンを区民の憩いの空間として開放できる計画

セキュリティライン

多目的ホール

コミュニティ広場 1階

サイネージ等

2,3階

※協働交流ゾーンは、災害(地震等)発生時において、緊急の避難場所として活用します。また、サイネージによる災害情報の発信等を行うことができます。

4. 新庁舎の建設手法

新庁舎の建設手法（再開発事業による取得の概要）

新庁舎は、市街地再開発事業によって整備します。今回の市街地再開発事業では、再開発事業区域内（下図赤枠）の土地・建物の権利者で組織する「再開発準備組合」が発足しております。（P11 コラム参照）

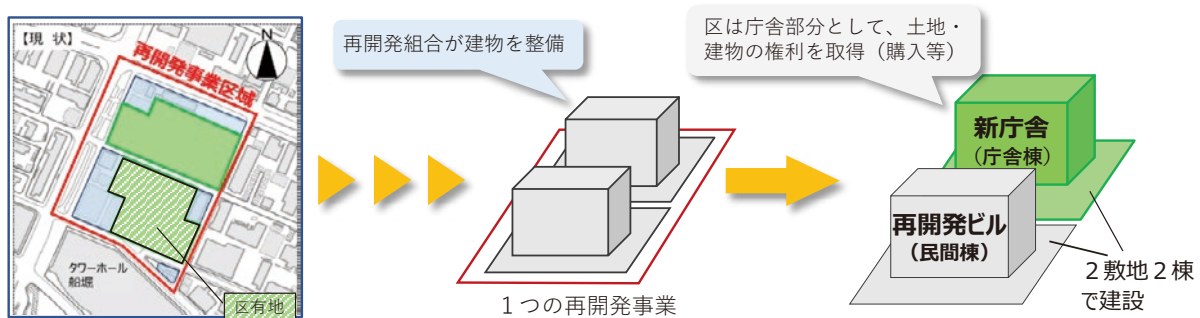
本区は令和4年7月に東京都より南側敷地を取得し、11月に準備組合員となりました。



新庁舎用地の現状



事業の枠組みは区域内一体の再開発事業となりますが、それぞれの建築条件や整備費はそれぞれで完結するよう、「2敷地2棟」の考え方で進めていきます。



事業スケジュール

当事業の進捗は以下のとおりです。令和2年度に策定された「基本構想・基本計画」の与条件を検討して「基本設計方針」をとりまとめました。今後は「基本設計」で技術的な検証を行い基本設計図を作成します。

	H31(R1)・R2年度 (2019・2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)
再開発事業	新庁舎 (庁舎棟)	基本構想 基本計画	基本設計方針		基本設計	実施設計	建築確認手続き 工事 ※新庁舎工事については、区内業者が 関与する仕組みを検討		
	再開発ビル (民間棟)	準備組合 基本構想	事業協力者 選定	基本設計方針 (基本計画)	都市 計画 手続	基本・実施設計 組合設立 手続き 権利変換 手続き			
									移転・供用開始

4. 新庁舎の建設手法

コラム 市街地再開発事業（船堀四丁目のまちづくり）

新庁舎を含む船堀四丁目地区市街地再開発事業は、令和2年7月の準備組合発足以降、まちの将来像の検討を重ねています。

今後の都市計画決定と市街地再開発組合の設立に向けて、事業協力者（民間事業者）と協力しながら事業の実現に向けて活動を進めています。

時期	内容
平成31年3月～ 令和2年2月	まちづくり懇談会、勉強会
令和2年1月～6月	発起人会（計4回）
令和2年7月以降	準備組合設立 総会、理事会、説明会等
令和4年11月	区が準備組合に加入
令和5年2月	再開発事業説明会

【準備組合 組合員】

再開発事業区域内の
土地や建物の権利者

■ 12権利者

（うち分譲マンション 2）



再開発事業区域内の建物

再開発事業説明会



- ・ 2H（建物高さの2倍・約200m内）の範囲の住民を対象に再開発事業の説明会を実施
- ・ 300名を超える方が参加

○船堀四丁目付近地区景観形成ガイドライン

船堀四丁目付近地区は、市街地再開発事業によりまちの景観が大きく変わる契機を迎えます。

新庁舎や再開発ビルである拠点施設と既存市街地と幹線道路、船堀グリーンロードとの調和を図ることを目的に令和4年11月に景観形成ガイドラインを策定しました。

船堀四丁目地区市街地再開発事業は本ガイドラインに基づき進めていきます。



船堀四丁目付近地区景観形成ガイドライン

江戸川区新庁舎基本設計方針（案） 概要版

編集・発行 江戸川区 新庁舎・施設整備部 新庁舎整備課
住 所 〒132-8501 江戸川区中央1丁目4番1号
連絡先 TEL：03-5662-2605（直通）
FAX：03-5662-1310

