

第 3 回 本庁舎跡地の活用に係る勉強会

開催日時：令和2年11月20日（金） 午後2時～
会 場：グリーンパレス 5F 孔雀1

資 料

- (1) 第1回・第2回の振り返り
- (2) 新庁舎建設について
- (3) 本庁舎跡地スケジュール（イメージ）
- (4) 庁舎跡地 他自治体例 紹介



第1回 令和元年8月27日(火)

勉強会発足

新庁舎建設に向けた検討が本格化し、船堀地区への移転に向けた議論が行われ、現庁舎跡地をどのように活用していくのか検討を行う。



勉強会の目的

庁舎移転後も、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。
年2～3回程度開催し、概ね令和4年度を目途に、本勉強会での研究結果をまとめていく。

主な意見

- ・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**。
- ・**集客力やにぎわいのある施設**の建設を考えるべき。
- ・区役所の事務手続きができる**事務所機能が必要**。
- ・災害時の**避難場所として活用できる施設**としてほしい。
- ・自由に個人利用できる**スポーツ施設機能**がほしい。
- ・庁舎移転後の**速やかな新施設の開設**を望む。

第2回 令和2年2月4日(火)

中央地域の現状の把握

都市マスタープラン(2019年3月発行)、中央地域における公共施設の配置や本庁舎敷地等の現状を確認し、意見交換を行った。



主な意見

- ・**中央地域の公共施設の再編**もあわせて考えていく必要がある。
- ・**「文化のまち」であることを活かした活用方法**が望ましい。
- ・**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。
- ・**アクセス面の課題も合わせて検討**する必要がある。
- ・跡地には、**住民のニーズにあった、将来を見据えた施設**を作してほしい。





新庁舎建設基本構想・基本計画（案）の内容検討

「建設地の概要、建設手法とコスト等」

令和2年10月19日（月）
新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会

1. 策定委員会の流れ

平成31年
3月~

1. 新庁舎建設に向けた検討の背景

2. 建設事例（浦安市）の視察

3. 基本理念・基本方針

4. 必要な機能

5. 建設事例（習志野市）の勉強会

6. 基本構想（素案）の確認

令和2年度

7. 令和2年度における検討項目の確認

← 第8回(6月4日)

8. 規模と施設計画（建物・駐車場等の規模、窓口・
部署等の配置の考え方について検討）

← 第9回(9月9日)

9. **建設地の概要、
建設手法とコスト等** ・建設地の状況やアクセス計画の整理
・建設手法やコスト、財源の確認

← 第10回(10月19日)

10. 基本構想・基本計画（案）の確認、まとめ

← 第11回(12月18日)
第12回(1月15日)

今回

検討内容は進捗によって変更する場合があります。

2. 新庁舎を含む周辺エリア一帯の賑わい創出を目指す取り組み

手法(1) 現在の敷地への庁舎建設

船堀街道や新大橋通りからの視認性が悪く、**シンボル性が生まれにくい**

日影規制によってフロア面積が小さくなり、**必要規模が確保できない**

同街区内の建物と近接するため、**庁舎の配置に配慮が必要**

庁舎分散による**利便性低下**

まちづくり事業の活用により、**まち全体を更新していく**

船堀駅やタワーホール船堀との連続性に欠け、**まちの賑わい創出とはならない**

■ : 公有地 ■ : 私有地

手法(2) 再開発事業による庁舎建設

大通りに面して**シンボル性を生む**とともに、**災害時に機動的な対応がとれる**

整形敷地により、**合理的な建物計画が可能**

船堀駅から新庁舎までの**人の流れが賑わいを創出**

十分な面積が確保でき、**機能集約**によって**利便性が向上**する

市街地再開発事業

当該エリア（赤枠内）の権利者の協力を得て、敷地の形を整理し、まちの更新によりその価値を高める事業

現状のままでの新庁舎建設には課題が多い【手法(1)】

まちづくり事業の活用によってまち全体を更新し、新庁舎建設と賑わい創出を成していく【手法(2)】

再開発事業における庁舎建設費用は、現時点で未確定。今後の事業の進捗に応じて試算していく

3 . 建設地の概要と都市計画条件

〈都市計画マスタープランに基づく
まちづくり方針と将来の方向性〉

新庁舎建設に併せた船堀駅周辺のまちづくり
商業、業務、居住など多様な都市機能の集積を図る
駅前広場の機能強化
バス交通の充実による各地域とのアクセス性向上



【周辺と一体となったまちづくりの推進】

新庁舎建設用地を含む、船堀四丁目2・3・6街区では、土地や建物を所有する権利者とともにまちづくりの検討を実施
新庁舎整備だけではなく、都営新宿線船堀駅に近接するポテンシャルを活かした賑わいの創出を目指す
都市計画条件の変更も含め、様々な都市計画・まちづくり制度の活用を検討中（右図表を参照）

現在の都市計画条件

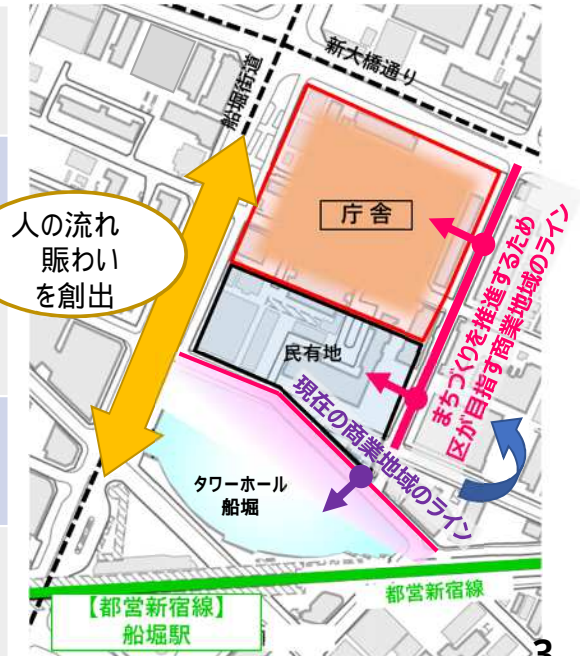
建設用地	東京都江戸川区船堀四丁目	
用途地域	近隣商業地域	準工業地域
建蔽率	80%	60%
容積率	400%	300%
防火地域	防火地域	準防火地域
地区計画	船堀第三地区地区計画	



まちづくり

まちづくり後のイメージ（表内は区が目指す都市計画条件）

用途地域	商業地域
建蔽率	80%
容積率	500%
防火地域	防火地域
地区計画	船堀第三地区地区計画



4. 新庁舎へのアクセス計画

(1) 鉄道利用者

- ・都営新宿線船堀駅からのアクセスとして、タワーホール船堀、民間建物、新庁舎を繋ぐ『歩行者用デッキ』の整備を検討
- ・駅からの歩行空間は適切な幅員を確保するとともに、分かりやすい案内表示を設置し、快適なアクセス環境を目指す
- ・歩行者用デッキが生む人の流れによって、タワーホール船堀や民間建物との連続性を意識し、賑わいの創出を図る

(2) バス利用者

- ・新庁舎が整備されることを踏まえ、バス路線の拡充・再編を検討

(3) 自動車・バイク利用者

- ・自動車・バイク利用者は、敷地の東側からの進入を想定
- ・周辺の交通環境への影響に十分配慮し、動線を検討

(4) 歩行者・自転車

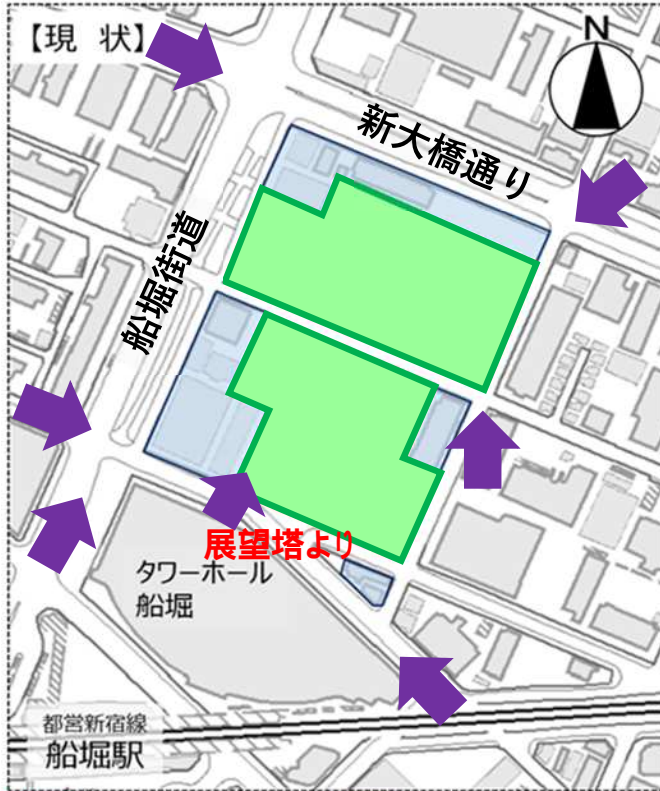
- ・歩行者及び自転車利用者は様々な方向からの来庁を想定
- ・動線が混在しないよう配慮し、出入口を確保する



デッキのイメージ (埼玉県川口市役所)



5 . 敷地周辺の環境



■ : 都用地 ■ : 民有地
 写真はいずれも令和2年9月撮影



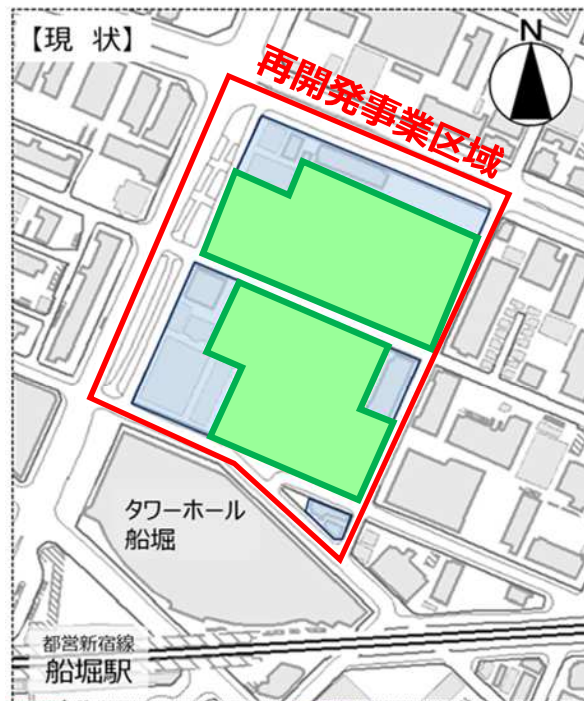
6. 当事業における建設手法と想定スケジュール

(1) 建設手法：市街地再開発事業

当該エリア（右図赤枠内）の権利者の協力を得て、敷地の形を整理し、新庁舎及び民間建物を建設する

(2) 事業フロー・想定スケジュール

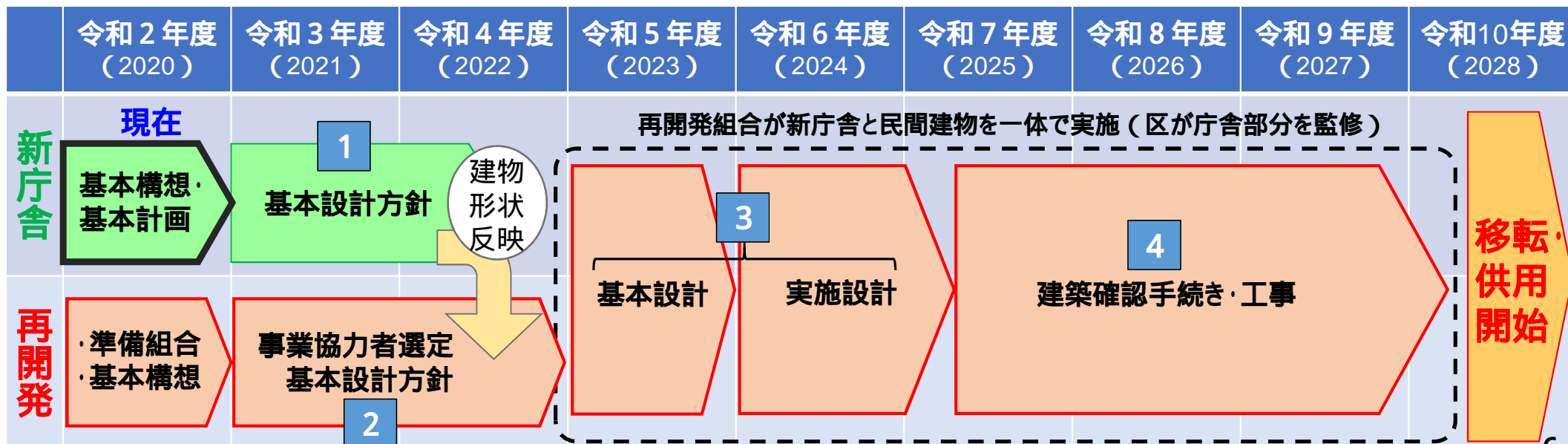
- 1 **【区】** 設計要件をより明確にするため、基本構想・基本計画のうち、建築に係る基本的事項を「基本設計方針」として詳細に整理
- 2 **【再開発】** 新庁舎の建物形状を、再開発の事業協力者による「基本設計方針」に反映し、事業区域（右図赤枠内）を一体で計画
- 3 **【再開発】** 基本設計方針に基づき、基本設計及び実施設計を実施
併せて、都市計画手続きを進める
- 4 **【再開発】** 建築確認手続き及び工事を実施



■ : 所有地 ■ : 私有地



■ : 新庁舎建設用地 ■ : 私有地



7. 概算費用と財源

概算費用算出の考え方

現時点で、再開発事業により建設する『新庁舎部分の床価格』の算出 [P2の手法(2)] は困難
 ここでは、「一般的な庁舎建設」における概算費用を算出 [P2の手法(1)]
 (建設用地購入 基本設計・実施設計 建設工事)

実際は、まち全体の更新によりその価値を高める手法(2)で建設するため、手法(1)よりも経費を要する

(1) 概算費用の目安

項目	概算費用	備考
土地取得費	未定	東京都からの価格提示を受けて購入
設計・監理費	約12億円	国土交通省告示第98号(設計・工事監理に係る業務報酬基準)に基づき算出
建設費	約303億円	延床面積55,000㎡×建設単価55万円/㎡

上記に加え、移転費用や机・椅子等の備品購入費用等が必要
 延床面積55,000㎡は、第9回策定委員会で示した『内部空間の目標規模47,400㎡』に付帯設備(駐車場等)を合計した面積であり、「新庁舎敷地11,000㎡×変更後の容積率500%」と仮定したもの
 建設単価55万円/㎡は、近年の区施設の建設事例を参考に設定

【参考】他自治体の建設費の傾向(公表資料・HP・報道記事等より)

竣工年	自治体名	建設費	延床面積	㎡単価	備考
2016	浦安市	約114億円 ¹	25,472㎡	約45万円	実施設計・施工一括発注
2017	習志野市	約82億円 ¹	17,890㎡	約46万円	実施設計・施工一括発注
2019	渋谷区	約211億円 ²	[庁舎] 31,400㎡ [公会堂] 9,570㎡	約52万円	定期借地方式 ³
2020	市川市	約152億円	30,375㎡	約50万円	第一庁舎のみ

- 1: 実施設計と施工を一括で発注する方式のため、実施設計にかかる費用を含む
 2: 「庁舎」と「公会堂」の建設費が合算された額
 3: 区は定期借地の対価(211億円)を用いて、費用負担なしで新庁舎を整備

今後の取組み

- 令和3年度に行う「基本設計方針」による概算費用算出や、再開発事業の進捗に応じて明らかになる『新庁舎部分の床価格』を踏まえ、引き続き費用について研究していく
- 建設時及び運用時の様々な段階で、経費削減を図っていく

(2) 財源

新庁舎建設事業は多額の経費を要し、区財政にも大きな影響を与えるものであるため、財源は今後の経済状況も注視しながら検討していかなければなりません。主な財源としては、新庁舎の建設を見据えて積み立てている、「大型区民施設及び庁舎等整備基金」や一般財源、特別区債が考えられますが、併せて、補助金の導入可能性も模索します。

活用財源

大型区民施設及び庁舎等整備基金
 (令和元年度末残高 582億円)

一般財源 特別区債 補助金

(参考) 庁舎整備における補助金の活用事例

【地方公共団体カーボン・マネジメント強化事業(環境省)】
 ...公共施設の省エネルギー設備導入の取組に補助
 [山梨市役所本庁舎]

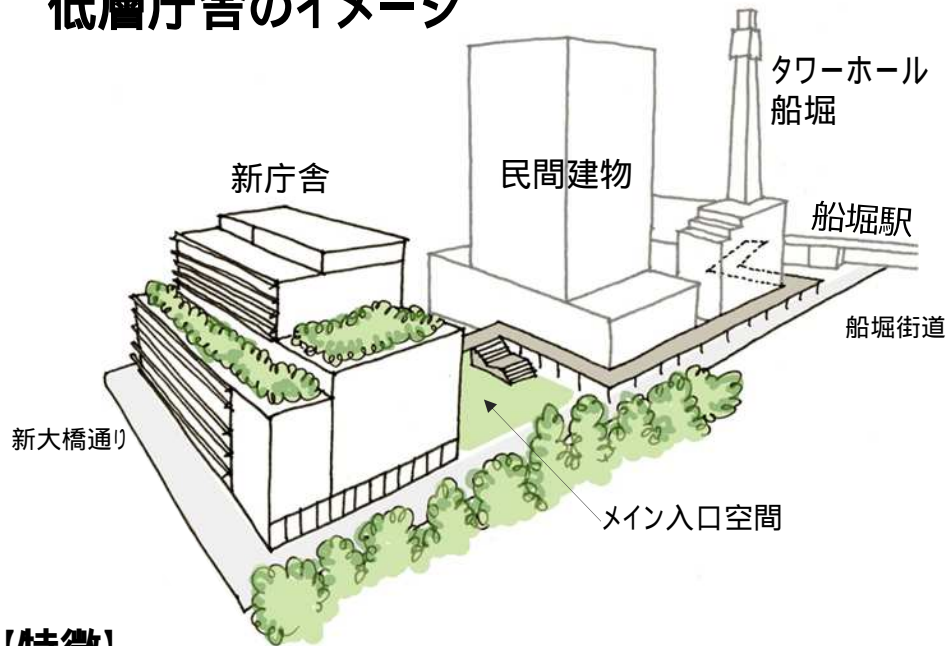
【建築物等の脱炭素化・レジリエンス 強化促進事業(環境省)】
 ...災害時、自立的にエネルギー供給が可能な建物への補助
 [神奈川県開成町本庁舎]

レジリエンス: 困難に対する対応力を示す用語

8. イメージ図

以下は、第9回策定委員会で検討した庁舎規模を実現した場合に考えられる低層庁舎／高層庁舎をイメージとして示したもので、最終の建築計画ではありません。今後、建築に係る諸条件を決めていくとともに、再開発に伴う民間建物との条件を整理する中で定めていきます。

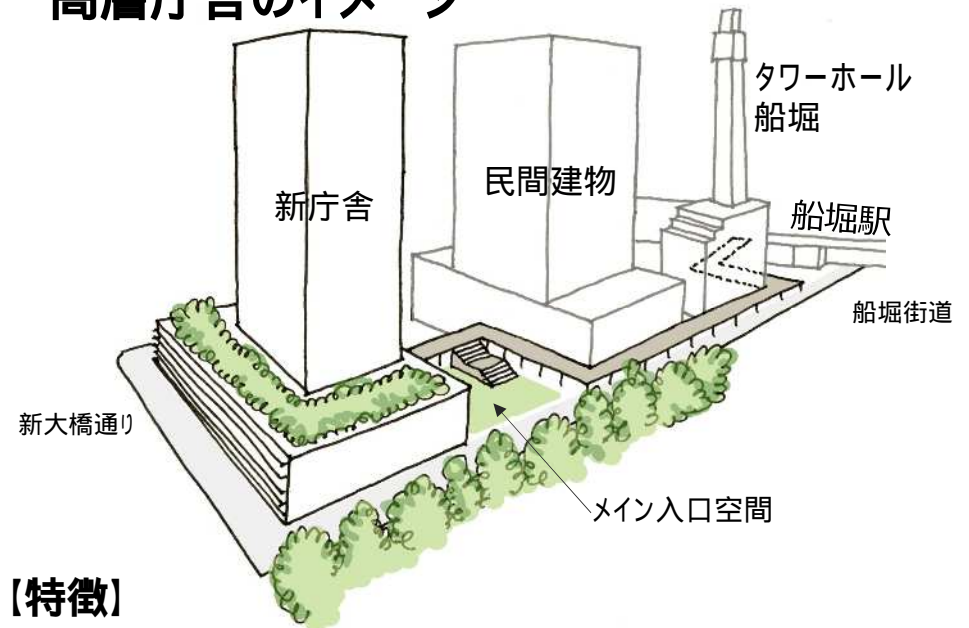
低層庁舎のイメージ



【特徴】

各階の1フロア面積が広いため、職員・来庁者は横移動が中心となり、エレベーターでの縦移動が少ない
1フロアが広いため、内部レイアウトに融通が利きやすい
外観が長大になりやすく、周囲に圧迫感を生む
メイン入口の空間が建物の壁に囲まれ、暗くなりやすい

高層庁舎のイメージ



【特徴】

再開発による民間建物やタワーホール船堀との連続性を生み、景観面でのシンボル性が生まれる
中層・高層のエリアがコンパクトになり、セキュリティ管理がしやすくなる。併せて、将来的な用途転換が容易になる
移動でエレベーターを多用するため、混雑が発生しやすい
低層庁舎よりも、将来的な外壁補修等に経費を要する

【両プラン共通のコンセプト】 策定委員会での検討内容を反映。

建物規模（内部空間）47,400㎡以上を確保する
水害に備え、1階部分には窓口等の行政機能を配置しない
浸水対策及び将来の機器更新の観点から、設備機械室は中層階に配置する（＝地下に配置しない）
地上レベルに広場空間を設け、隣接する民間建物との連続性と賑わいある空間を設けていく

区民利用が多い窓口を2階・3階に集約する
2階・3階窓口の横にはバリアフリーの観点から駐車場を配置する
建物内部及び地上レベルの空間を有効活用するため、地下空間も活用していく

9 . 今後の予定

10月19日（月）：第10回 策定委員会（Web形式）『建設地の概要、建設手法とコスト 等』

11月中旬：「基本構想・基本計画(案)」を各委員へ郵送

この期間内に内容をご確認いただきます



12月18日（金）：第11回 策定委員会（Web形式）『全体のまとめ』

▶ 13時30分 「基本構想・基本計画(案)」に関して意見交換

【令和3年】

1月15日（金）：第12回 策定委員会（集合形式）『全体のまとめ』【最終回】

▶ 15時30分 これまでの感想や意見交換

▶ 17時頃 **区長への提言**

2月上旬 パブリックコメント

3月 策定・公表

10 . 新庁舎建設に関連する検討組織の現状

区議会新庁舎建設等検討特別委員会

（9月11日）

基本構想・基本計画策定委員会開催の報告

新庁舎における「議会機能」の検討

（11月12日予定）

新庁舎における「議会機能」の検討

船堀四丁目地区市街地再開発準備組合

（9・10月）

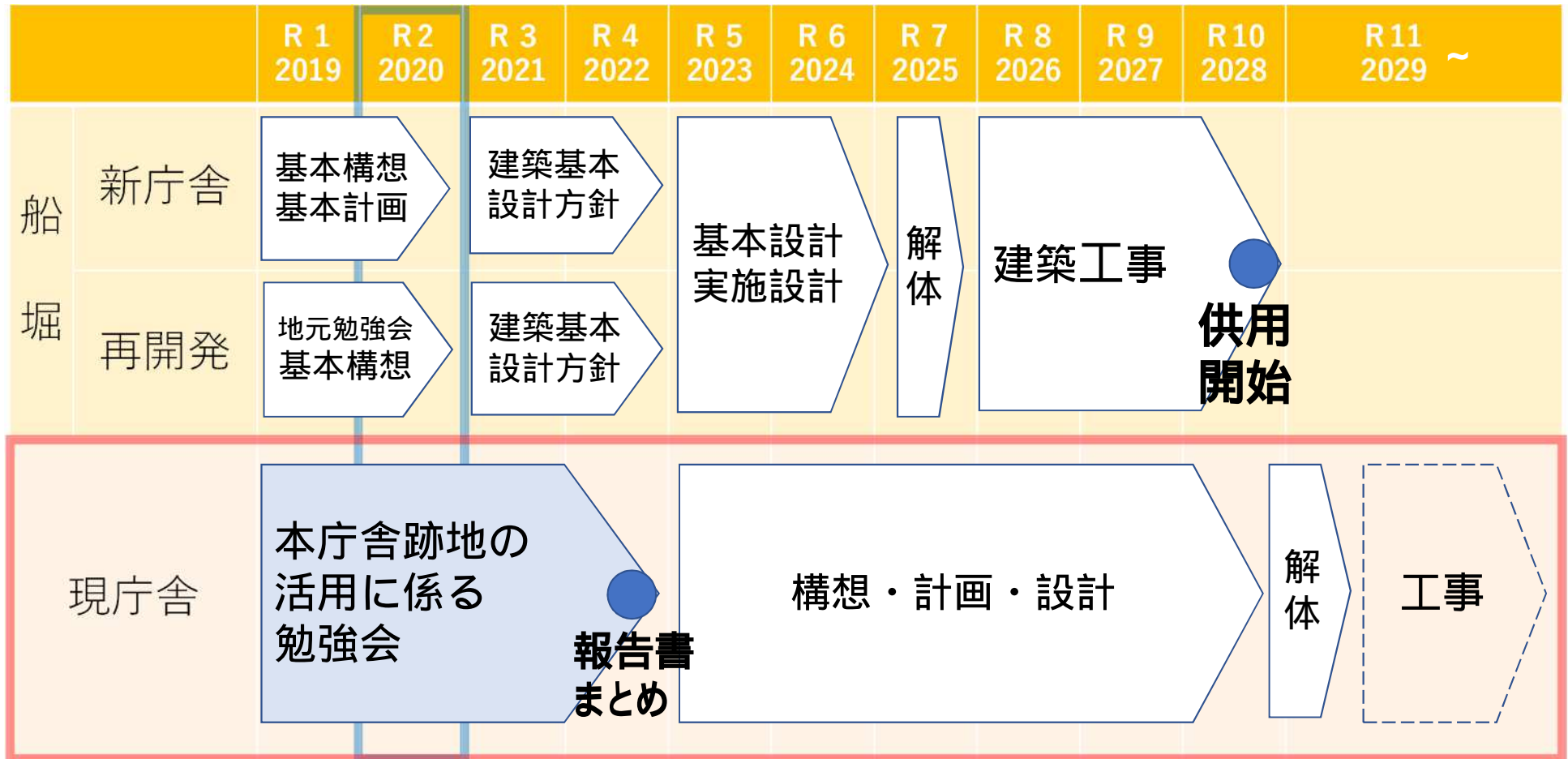
理事会（2回）・役員懇談会（1回）開催
船堀四丁目地区まちづくり基本構想について検討

（10月30・31日予定）

準備組合員への報告会
船堀四丁目地区まちづくり基本構想の検討状況について



【スケジュール(案)】





ハレザ

施設名：Hareza 池袋

開設 令和2年7月 グランドオープン

アクセス JR池袋駅東口から徒歩4分

(有楽町線東袋駅徒歩11分丸の内線/西部池袋線/東武東上線/副都心線各池袋駅から徒歩4分)

施設概要 オフィス棟 (延床面積約68,600㎡) シネコン、カンファレンスホール、シネマプラザ

新ホール棟 (延床面積約10,700㎡) 劇場、イベントスペース

豊島区民センター(延床面積約9,139.10㎡) 多目的ホール、小ホール

ミュージカルや伝統芸能を公演するホールや、アニメ、サブカルチャーを楽しめる空間など個性の異なる8つの劇場を備える新複合商業施設

経緯

平成20年5月	新庁舎整備方針(案)策定
平成21年11月	新庁舎整備基本計画策定
平成22年12月	新庁舎整備推進計画(案)策定
平成24年2月	新庁舎本体工事着工
平成26年3月	現庁舎周辺まちづくりビジョン策定
平成27年3月	事業の優先交渉権者決定
平成27年5月	新庁舎開庁移転
平成27年10月	旧庁舎後跡地・周辺まちづくりに 関する説明会実施
平成28年3月	定期借地契約締結
平成28年～	解体
平成30年～	工事
令和2年7月	グランドオープン



経緯と今後の計画

平成19年12月	市庁舎整備構想素案発表
平成25年3月	新市庁舎整備基本構想策定
平成30年10月	現市庁舎街区の公募に向けた サウンディング型市場調査を実施
平成31年1月	公募型プロポーザル実施
令和元年9月	事業予定者決定
令和2年12月	基本計画協定・定期借地権契約・ 建物売買契約の締結
令和3年1月～ 令和6年度末	既存建物の改修・解体工事および新築工事 開業（行政棟は令和6年6月の先行開業）

事業コンセプト「MINATO-MACHI-LIVE」

開設 令和6年度末オープン予定

アクセス JR根岸線関内駅から徒歩すぐ

施設概要 延床面積約117,000㎡

国際的な
産学連携
機能

- イノベーションオフィス（グローバル企業のイノベーションセンターを中心とした業務機能）
- 新産業創造拠点（横浜最大級のイノベーション拠点）
- ウェルネスセンター（市民の健康増進やスポーツ振興に寄与）
- 大学（大学誘致による産学連携の促進）

観光・集客に
関する機能

- ライブビューイングアリーナ（株DeNAが運営する、国内最大ビジョンを設けたライブ発信施設）
- レガシーホテル（行政棟を保存活用した株星野リゾートによる観光回遊拠点）
- 交通結節拠点（広域集客と周遊の利便性を向上）
- エデュテインメント施設（テクノロジー×教育×スポーツ体験）
- ライブ書店（株有隣堂が運営する「」横浜の発展史を伝承する文化交流拠点）



施設名 町田シバヒロ

開設 平成26年5月オープン

アクセス 小田急線町田駅から徒歩6分
(新宿・横浜から約30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 ～

経緯

- 平成16年6月 新庁舎建設基本構想策定
- 平成17年5月～平成21年7月 新庁舎建設基本計画・基本設計・実施設計策定
- 平成21年10月～平成24年6月 新庁舎建設工事
- 平成22年8月～平成23年10月 町田市庁舎跡地等検討委員会開催
- 平成23年11月 町田市庁舎跡地の活用に関する報告書市長へ提出
- 平成24年7月 新庁舎開庁移転
- 平成24年11月 庁舎跡地活用基本構想策定
- 平成24年度下期～平成25年度上期 旧庁舎建物解体
- 平成25年度上期 町田シバヒロ整備計画の策定
- 平成25年度下期 町田シバヒロ整備管理・運営計画の策定
- 平成25年末 町田シバヒロオープン
- 平成30年 屋根付きイベント空間の整備