

当資料は、①これまでの策定委員会での議論、②庁内での検討、③現時点で想定されるものを盛り込んだ内容となっています。これらが、最終的な基本構想・基本計画に盛り込まれる内容となるため、今年度の策定委員会は、全体を見渡すとともに、最終形を見据えながら検討していきます。よって、今後、策定委員会や庁内での検討が進む中で、当資料の内容は変化していきます。

今回の策定委員会では、「資料 1」の内容を要約した「資料 2」を使用します。

「資料 1」については、次回開催までにお目通しください。

江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画 (案)

江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会

《基本構想部分は、令和2年3月作成のものを再編集して挿入します》

⋮

もくじ

1. 基本理念・基本方針の体系

- (1) あるべき庁舎像を実現するための考え方 1
- (2) 新庁舎に向けて導入する機能のまとめ 2
- (3) 基本理念・基本方針に基づく機能の考え方と機能例 3

2. 江戸川都税事務所との一体整備の検討 25

3. 新庁舎の規模・施設計画・建設地等

- (1) 規模・施設計画 26
- (2) 建設地の概要 35
- (3) 敷地周辺の動線計画 36
- (4) 敷地の利用計画 37

4. 事業化の検討

- (1) 概算事業費 38
- (2) 建設手法 39
- (3) 事業スケジュール 42

1. 基本理念・基本方針の体系

(1) あるべき庁舎像を実現するための考え方

新庁舎の5つの基本理念と、さらにそれぞれを具体化し、あるべき庁舎像を実現していくための基本方針を踏まえ、新庁舎が備える機能を整理しました。

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

- 基本方針 水害から区民を守り、確実な情報を発信できる庁舎
大地震後も行政機能を維持できる、十分な耐震性を有する庁舎
どんな災害時にも機能し得る庁舎
復旧・復興の司令塔となる庁舎

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

- 基本方針 区民の誇りとなり、集う庁舎
協働の拠点として開かれ、幅広い世代が交流するなど、賑わいを生む庁舎
親しみやすい緑の空間が存在し、居心地の良い庁舎
区の歴史・文化を継承し、時代とともに発展していく庁舎
周辺のまちづくりと連動し、まちのグレードを高める庁舎

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

- 基本方針 案内サインやバリアフリーが最大限に充実し、誰もが利用しやすい庁舎
行政手続きがスムーズに行える庁舎
アクセスしやすく、身近に感じる庁舎
職場環境が整い、より良い区民サービスの拠点となる庁舎

基本理念4 “日本一のエコタウン”実現に向け、環境の最先端を歩む庁舎

- 基本方針 省エネルギーなどの技術を取り入れ、地球環境に優しい庁舎
周辺の環境や景観に調和し、緑を感じられる庁舎
環境面に関する取り組みを区内外に発信する庁舎

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

- 基本方針 建設から維持管理まで、長期的な財政負担に配慮した庁舎
ライフサイクルコストの低減を意識した庁舎
人口のピークや社会情勢の変化を見据えながら、使い方を工夫できる庁舎

(2) 新庁舎に向けて導入する機能のまとめ

新庁舎に導入する具体的な機能について、3ページ以降、考え方を含め詳細に記しています。今後、実現性について検討を深め、設計に反映していきます。

具体的な機能

基本理念 1	《災害対策機能》 災害対策本部、災害対応スペース、浸水対策（非浸水エリアへの機能・設備配置、ピロティ）、情報発信、ホバリングスペース等 《耐震性能の確保》 耐震基準の厳格運用、鉄筋コンクリート造、免震構造 《バックアップ機能》 エネルギー源の多重化（コジェネレーションシステム等）・強靱化、非常用給水設備、防災備蓄倉庫
基本理念 2	《協働・交流機能》 広場空間、区民協働スペース、情報発信スペース 《デザイン・利便機能》 外観・内観デザイン、カフェ・コンビニ・購買機能
基本理念 3	《窓口・相談機能》 ワンフロア窓口、ワンストップ窓口、総合案内、待合スペース 《ユニバーサルデザイン》 共用部分、トイレ、授乳室、キッズスペース、分かりやすい案内・サイン 《駐車場・駐輪場》 《執務環境》 執務室（ユニバーサルレイアウト）・共有スペース、 会議室・書庫（集密書架、遠隔地保管等）・倉庫・庁用車、セキュリティ対策 《情報・通信基盤》 情報管理機能（有事の電源確保、通信回線の多重化）、サーバ、 I C T 活用による業務遂行（高速無線 L A N、ポータブル端末）、フリーアクセスフロア 《議会機能》
基本理念 4	《緑のある空間》 広場空間、屋外デッキの緑化 《省エネルギーへの対応、再生可能エネルギーの活用と情報発信》
基本理念 5	《長寿命化に資する建築構造》 《柔軟性を確保する設計・施工方法と可変性のある空間》 スケルトン・インフィル

(3) 基本理念・基本方針に基づく機能の考え方と機能例

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) 機能の考え方

基本理念・基本方針で示した庁舎を実現するため、以下の 4 つの視点を踏まえ、“災害対応の拠点”として求められる機能の考え方を整理しています。

- 新庁舎には、災害時において、災害対策本部として被害状況などの情報収集・分析や関係機関との連携、救援活動の指示など、多様な取り組みを迅速に行うことが求められます。
- 災害対策本部には、前項の役割を十分果たせるような機能を整備します。また、区民を守るための災害対応スペースや備蓄倉庫も整備します。
- 災害時においては、災害対応の拠点としての役割だけでなく、行政サービスの中核機関として、早期に復旧し、日常業務を継続することが求められます。
- 行政サービス機関としては、災害時も通常の役割を継続して提供できることを重視し、浸水対策や免震構造などを取り入れるとともに、バックアップ機能を確保します。

“災害対応の拠点”としての機能

機能の考え方

- 大規模な災害が発生した場合でも機能し得る設備・構造を備える
- 復旧・復興の拠点となるよう、情報発信機能や設備、物品面などを充実させていく

2) 具体的な機能例

災害対策機能

災害対策本部、災害対応スペース、浸水対策、情報発信、ホバリングスペース等

区を含む東京都東部低地帯は古来より地盤が軟弱であり、首都直下地震の際には液状化現象の発生が懸念されています。平成 23 年に発生した東日本大震災においては、実際に区の南部地域において液状化現象による被害が発生しました。

また、区は三方を海や大河川に囲まれている地勢であることに加え、陸域の約 7 割がゼロメートル地帯となっており、過去にはカスリーン台風やキティ台風等の大規模水害に襲われました。

堤防整備等が進んだ近年においても、令和元年東日本台風（台風 19 号）に見られるように台風の大型化などの気象災害が激甚化しており、大規模水害の発生が懸念されています。

これらのリスクから 70 万区民を守るため、新庁舎には災害対応の拠点として十分な機能を有することが求められます。

① 災害対策本部

災害対応に必要な設備を整え、関係機関や多くの関係者をワンフロアで受入れ可能な広いスペースを設けることのできる配置とし、平時には会議等でも活用できるものとします。

② 災害対応スペース

災害時における一時避難スペースや、ボランティア及び物資の受け入れスペース等、さまざまな用途に使用できる大きな空間を設置します。

③ 浸水対策

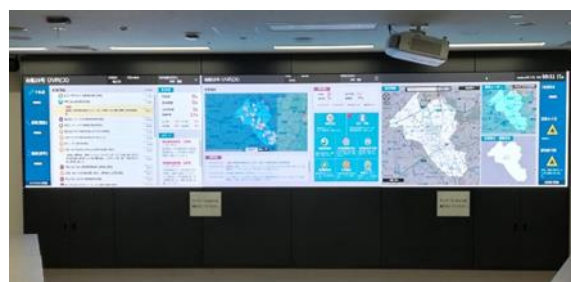
本区は三方を川と海に囲まれた低地帯であることから、水害時に浸水してしまう1階部分には窓口を置かない配置とし、ピロティ空間（外部に開かれた柱のみの空間）を設けます。また、浸水しない階への主要設備の配置や、水害時にはボートの船着き場機能に転換できるようなスロープ・階段の設置を検討するなど、水害への備えを推し進めていきます。

④ 情報発信

防災行政無線等の機器はその目的上、休止期間の存在が許されないため、一時的に新旧庁舎の二重設備を構築する必要があります。区民利用が多いエリアには、デジタルサイネージを設置し、平時は窓口案内等で使用しながらも、有事には災害情報の発信に活用します。情報発信においては、多言語対応を図り、様々な人に情報が行き届くように工夫します。なお、重要性が増すラジオ放送については、FMえどがわのスタジオが被災することも想定し、新庁舎へのスタジオ設備の設置を検討します。

⑤ ホバリングスペース等

緊急時の移動・救助手段として活用が可能なホバリング・ヘリポートスペースの設置を検討します。



様々な情報を集約可能な防災システム
(渋谷区)



水害を想定したペDESTリアンデッキ
(川口市)



災害時に備えた情報発信コーナー
(甲府市)



災害時に備えたホバリングスペース
(町田市)

耐震性能の確保

耐震基準の厳格運用、鉄筋コンクリート造、免震構造

現庁舎で最も古い南棟は、平成 18 年度に耐震補強工事を行った結果、耐震性能を示す I_s 値が 0.66 となっており、通常求められる基準である 0.6 以上は満たしています。

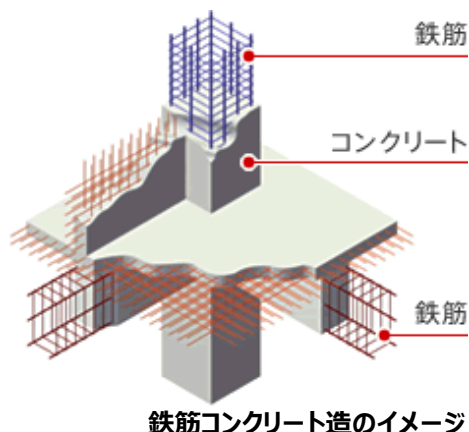
しかしながら、庁舎は災害後の行政機能を維持する観点から、大地震後も行政としての機能が継続できる建物構造であることが求められます。そこで、国土交通省の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年版）」をもとに、耐震安全性の分類として、構造体Ⅰ類、建築非構造部材Ⅰ類、建築設備Ⅰ類にするとともに、耐震性を示す指標である I_s 値は 0.9 以上を目標とします。また、構造種別に関しては防災上の機能に着目し、圧縮力・引張力・耐火性、耐久性が高い「鉄筋コンクリート造」の採用を基本的な方向性として検討し、耐震設計には、震災時に建物内部の被害や職員の初動対応に影響が少ないと考えられる「免震構造」を採用していきます。

国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（一部加工）と耐震指標

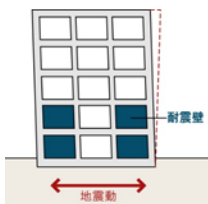
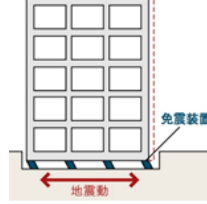
部位	分類	重要度係数		対象施設	目標Is 値
構造体	I 類	1.5	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする	拠点庁舎 拠点病院	0.9 以上
	II 類	1.25	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目的とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている	市民会館 避難施設	0.75 以上
	III 類	1.0	大地震により、構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている	上記以外の 一般公共施設	0.6 以上
非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする		・Is 値とは建物の耐震性能を示す指標。一般にその値が 0.6 以上の場合、震度 6 強から 7 程度の大地震に対して倒壊又は崩壊する危険性は低いとされる。	
	B 類	大地震により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。			
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする		・非構造部材とは、外壁、ガラス、内装材などを示す。	
	乙類	大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている			

構造種別の特性

	鉄骨造	鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造
耐震性	◎	◎	◎
耐久性	○	◎	◎
耐火性	△	◎	◎
工期	◎	△	△
コスト	○	△	△
設計の自由度	○	○	△



耐震・制震・免震構造の違い

	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ			
基本的な考え方	構造体を堅固にすることで、地震の揺れに耐える	建物の柱に組み込んだエネルギー吸収装置（ダンパー等）により、地震の揺れを抑制する	地面と建物の間に積層ゴムを設置することにより、地震動との共振を避け、揺れが建物に伝わりにくくする
揺れ・内部被害	大		小
コスト	小		大
地震時の揺れ方	建物全体が小刻みに激しく揺れる 特に上層階ほど、揺れが大きくなる	上層階ほど揺れは大きい が、制振ダンパーがエネルギーを吸収するため、耐震構造よりも揺れは小さい	建物全体が大きくゆっくり揺れるため、揺れの激しさは小さい
メリット	耐震構造に対する維持管理の費用がかからない	構造体の破損が軽減されるため、繰り返しの地震に有効となる 維持管理費は免震構造に比べて安い	建物がゆっくり揺れるため、揺れの激しさは小さい
デメリット	外壁のひび割れ、家具の転倒等が起きる 大規模地震後は補修費用が多額となる	大規模地震後に装置の点検が必要になる	耐震構造に比べて、建設費が5～10%程度割高になる また、定期的な点検が必要になるため、維持管理費も要する 大規模地震後に装置の点検が必要になる

免震構造（浦安市(左)、習志野市(右)）



免震ゴム

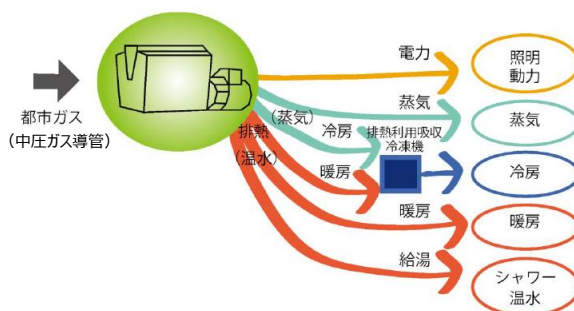


ダンパー

現庁舎では、新たな設備を導入しようとしても、一定規模以上のスペースや大規模改修が必要になるなど課題が多く、災害時に十分な事業の継続を確保できるだけのバックアップ機能が整っていない状況です。そこで、電源については、中圧ガスの活用などにより適切に確保し、また、飲料水については必要量を貯水槽から確保するなど、いずれも途切れることのない計画を検討します。

① エネルギー源の多重化・強靱化

非常用発電機、太陽光発電設備、中圧ガス導管、自立発電型ガス空調機等によるエネルギー源の多重化・強靱化を行います。また、災害時に非常用電源ともなるFCV（燃料電池自動車）やEV（電気自動車）の導入、急速充電設備の設置などの検討も行います。



地震に強い中圧ガス導管を使用した
ガスコジェネレーションシステム

② 非常用給水・汚水設備

災害時の生活用水及び飲料水確保のため、雨水貯留施設や飲料水兼用耐震性貯水槽、地下水ろ過システムなどの導入を検討します。また、断水及び排水管の損傷時に備えたトイレ対策は必須であるため、節水型トイレや汚水貯留槽、マンホール型トイレの設置場所の確保、簡易型（袋型）トイレの備蓄などを検討します。



非常用給水設備（大阪府堺市）

③ 防災備蓄倉庫

支援活動を行う職員のみならず、帰宅困難者用の物資を備蓄できる防災備蓄倉庫を設置します。また、2020年に全世界で蔓延した感染症を、今後も起こりうるリスクとしてとらえ、対応に必要な物資を備えていきます。

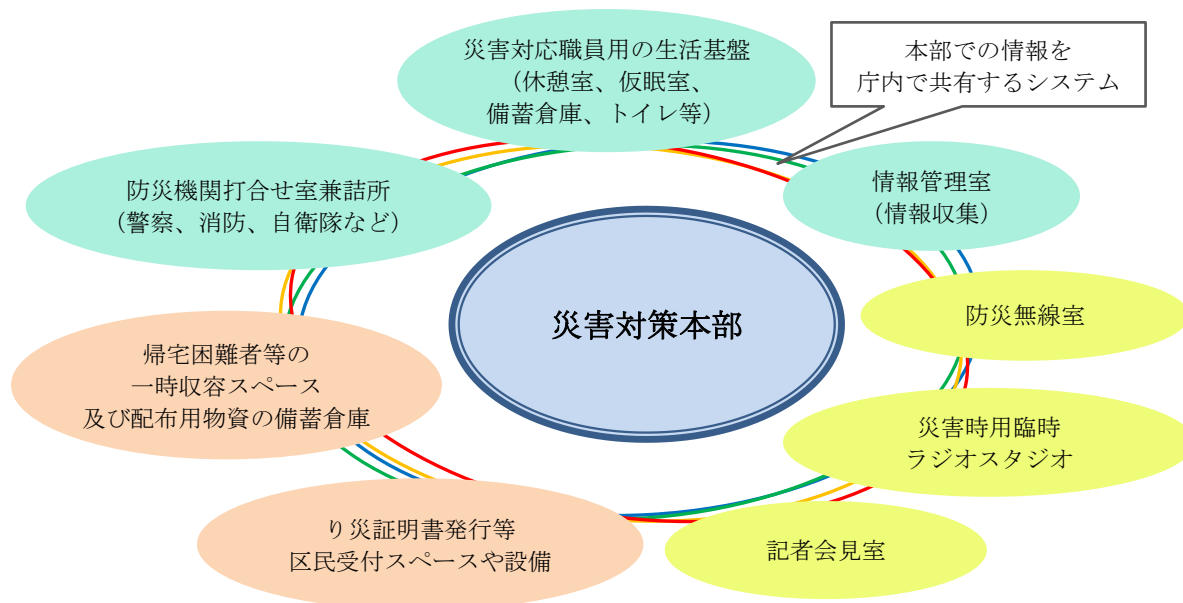


非常用食料・毛布などを収納した
防災備蓄倉庫（広島市）

（参考）迅速な災害対応を図るために

■「災害対応の拠点」として求められる機能や設備

新庁舎は災害発生時及びその後の復旧・復興に向けて、司令塔として迅速で的確にその役割を発揮する必要があります。そのため、新庁舎整備においては、十分な機能を備えた災害対策本部と関連機能を設置し、常に最新の情報に基づき、災害対策活動を行えるよう計画します。



■新庁舎建設地の浸水予測と新庁舎における対応

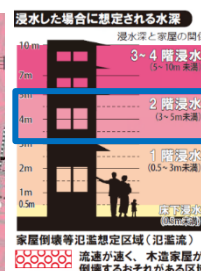
本区は、三方を川と海に囲まれており、区の陸域7割が水面よりも低いゼロメートル地帯です。

新庁舎建設地である船堀四丁目は「水害ハザードマップ」において、水深3～5m未満の浸水が予想されています。（右下図の青太枠）

そのため、新庁舎の基本理念の筆頭には「災害対応の拠点」であることを掲げており、水害に対して、以下の視点で様々な検討を行っていきます。

- ・水害後の窓口機能の維持
- ・設備機械室を非浸水階に配置
- ・鉄道駅や民間建物とのデッキ動線確保
- ・駐車場の地上配置
- ・雨水貯留設備の設置 など

江戸川区水害ハザードマップ（一部加工）



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

1) 機能の考え方

基本理念・基本方針で示した庁舎を実現するため、以下の2つの視点を踏まえ、“協働・交流の拠点”として求められるコミュニティ機能、滞在機能、付帯機能などの考え方を整理しています。

○新庁舎には、区のシンボルとして、区の文化や歴史、区民の思いが感じられる開かれた場所であることが求められます。

○庁舎とまちが調和し、一体的に感じられるよう整備するとともに、来庁者が憩える空間や区民活動の拠点など、協働・交流を支える機能の強化を行います。

“協働・交流の拠点”としての機能

機能の考え方

来庁者が憩える空間や、まちの広場として活用できる空間の整備を検討し、周辺地域と庁舎の結びつきに配慮する

団体や区民と行政とを繋ぐ、協働拠点を整備するとともに、周辺施設との連携に配慮する

区政情報や区の魅力を発信できるスペースを検討していく

2) 具体的な機能例

協働・交流機能

広場空間、区民協働スペース、情報発信スペース

現庁舎はスペース上の制約から、待合いや憩うための空間が存在せず、新庁舎においては、区民が区役所を身近に感じ、親しみを持てる空間の形成が重要となります。

また、地域や団体と行政との協働の面でも、子どもたちの健全育成、安全・安心の取り組み、まちづくりなどのあらゆる地域課題に対して活動が展開されているにもかかわらず、そのための拠点が十分に整備されているとはいえない状況にあります。今後さらに、社会構造や人口構造が変化し、地域課題が多様化していくことを想定すると、こうした協働という視点は、より重要性を増していきます。併せて、区政情報や区の魅力を発信していくことについても必要性を増しており、こうした取り組みを求める声は多数寄せられています。

そこで新庁舎建設にあたっては、当該エリアに船堀駅・タワーホール船堀・まちづくりに伴う民間建物・新庁舎が存在することを踏まえ、それぞれの施設特性を活かした連携を図りながら、新庁舎に協働・交流機能を整備し、区民に親しまれ、まちのグレードを高めるものとなるよう検討していきます。

① 広場空間

水害対策として計画する新庁舎のピロティ部分には多様な地域活動を支え、イベントにも利用できる広場空間を設置します。

空間構成をする上では、区の特長である水とみどりを備えたものとなるよう、設計時に検討を深めます。また、災害時には救護・支援拠点にも活用できるよう設備を整えます。



イベントなどに活用できる大空間
(新潟県長岡市)

② 区民協働スペース

地域活動を展開する団体などが利用でき、幅広い世代の交流拠点ともなる区民協働スペースを設け、地域や団体と行政との連携を充実させていきます。



市民活動のための専用空間や展示スペース
(町田市)

③ 情報発信スペース

区政や区の魅力、情報を積極的に発信していくスペースを設けます。さまざまな区政資料のオープンデータ化を推進するとともに、地域資源も広くPRし、多様化する区民ニーズに対応していく機能を備えていきます。



利用しやすい情報発信スペース (日光市)

デザイン・利便機能 外観・内観デザイン、カフェ・コンビニ・購買機能

「江戸川区都市計画マスタープラン」において、新庁舎の建設エリアは船堀駅周辺のまちづくりとして、「商業、業務、居住など多様な都市機能の集積を図ること」が掲げられています。新庁舎建設と同時に進行するまちづくり事業や周辺環境に配慮しながら、区のシンボルとして存在するとともに、来庁者・職員にとって利便性の高い庁舎となるよう目指していきます。

① 外観・内観デザイン

外観のデザインは、新庁舎と隣接するまちづくりに伴う新たな建物との関係性を意識しながら、親しみの持てるデザインとし、内観のデザインは、特に区民利用の多い低層階について、温かみのある木材を使用するなど、明るい空間となるよう検討します。

② カフェ・コンビニ・購買機能

待合いに利用できるカフェや、コンビニエンスストアの誘致を検討します。食堂に関しては、周辺の同種施設の立地を見込み、本格的な調理機能は設けず、職員の福利厚生としての購買機能を設置するとともに、研修や打合せなど多目的に利用できる空間の併設を検討します。

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

1) 機能の考え方

基本理念・基本方針で示した庁舎を実現するため、以下の2つの視点を踏まえ、“区民サービスの拠点”として求められる窓口機能、議会機能、執務機能、付帯機能、ユニバーサルデザインなどの考え方を整理しています。

○新庁舎は、子どもから熟年者、外国人、さらに職員など、様々な利用者が想定される施設であり、全ての人が快適に過ごせることが求められます。

○手続きや業務がスムーズに行える区民サービスの拠点としてユニバーサルデザインを徹底し、利便性・快適性を備えるよう機能の強化を行います。

“区民サービスの拠点”としての機能

機能の考え方

分かりやすく、スムーズに手続きが行え、安心して相談できる空間・設備を導入し、ユニバーサルデザインを徹底していく

来庁者の動線に配慮し、適正規模の駐輪・駐車場を設けていく

効率的かつ機能的な執務環境を整えていく

開かれた議会を目指していく

2) 具体的な機能例

窓口・相談機能

ワンフロア窓口、ワンストップ窓口、総合案内、待合スペース

現庁舎は、事務の増大に伴うスペース上の制約により、本庁舎機能が分散化し、来庁者にとって大変分かりにくい窓口配置となっています。これに伴い、十分な待合いスペースが確保できず、住民異動手続き等が多数行われる時期には、手続きを待つ来庁者で混雑する状況にあります。

窓口・相談機能としては、来庁者の利便性向上の観点から、さまざまな手続きを1か所で済ませることができる「ワンストップ窓口」を導入する自治体も見られますが、70万人の区民が暮らし、多くの方が来庁する本区のような自治体では、住民異動に伴うさまざまな手続きを一つの窓口で対応しようとすれば、かえって待ち時間の増大を招き、来庁者の満足度を上げることができないと考えられます。

また、近年は個人番号（マイナンバー）を活用したコンビニエンスストアでの諸証明交付の普及や、ICT環境の目覚ましい進展が見られ、新庁舎完成後のさらに先の将来を見据えると、「来庁せずに手続きが行える区役所」を目指していく必要があります。

そこで、新庁舎の整備にあたっては、機能の分散化を解消し、関連の高い部署を近接配置するなど、来庁者の利便性や業務の効率性向上に資する空間配置を実現するとともに、建設後のさらなる先を見据えた区役所のあり方を探究し、時代の変化に対応できる庁舎とします。

① ワンフロア窓口、ワンストップ窓口、総合案内、待合スペース

新庁舎1階は、水害時における浸水可能性の観点から窓口を配置せず、2階及び3階の低層階に身近な手続き窓口と相談窓口を配置し、来庁者の利用しやすさと案内のしやすさの両立を図ります。窓口形態については、2階に来庁者自身が各種手続き窓口を移動する「ワンフロア窓口」を、3階に各種相談を1か所で済ませることができる「ワンストップ窓口」を設置します。そして、2階と3階の執務エリア内にそれぞれの階へ行き来できる職員専用階段を設けて、職員間の移動を容易にし、バックヤードの連携によるスムーズな窓口対応を行っていきます。

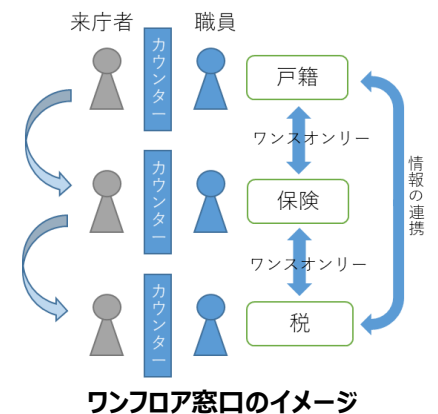
《2階・ワンフロア窓口》

住民異動の届出や出産・婚姻などの戸籍の届出、住民票などの証明書発行、国民健康保険や国民年金、福祉に関する簡易な相談窓口を集約し、「ワンフロア窓口」とします。

手続きごとに窓口間の移動が必要になりますが、本区のように来庁者数が多い自治体においては、空いている窓口から手続きを済ませることで、待ち時間も少なくなるほか、窓口での専門的な対応が可能となります。

ポイント

- ・住所異動の手続きや福祉の簡易な相談、収納等を行うワンフロア窓口
- ・個別具体的な相談は3階で対応
- ・ローカウンターも併設し、簡易相談であれば対応可能



窓口の様子のイメージ



2階のイメージ



《3階・ワンストップ窓口》

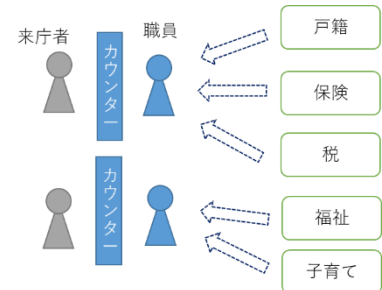
3階には、子育てや高齢者福祉、障害者福祉、教育、健康、就労等のプライバシーへの配慮が必要な相談窓口を集約し、「ワンストップ」窓口とします。近年の相談は、多岐の部署にわたる複合的な内容が多く、専門の職員が総合的に対応し、サービスを提供することが求められます。

ワンストップ窓口の採用により、複数の窓口を訪れる必要がないため移動の負担がなく、手続きの煩雑さを解消できるようになります。

また、当フロアにはL字型や個室の相談ブースのほかに、本庁舎以外の行政拠点でつながり機能も設け、本庁舎を訪れることが困難な区民への相談対応に活用していきます。

ポイント

- ・個別具体的な事情に係る相談窓口
- ・プライバシーに配慮した相談ブースを設置
- ・複数の相談があっても、来庁者は動かずに職員が移動
- ・本庁舎以外の行政拠点と、テレビ電話で相談できるスペースを設置

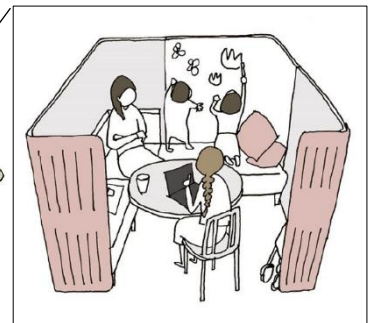


ワンストップ窓口のイメージ



相談内容に合わせた窓口形態
(左：市川市、右：鳥取市)

親子相談ブースのイメージ



3階のイメージ



② 総合案内、待合スペース

2階・3階いずれの窓口においても、十分な待合空間と総合案内を配置します。来庁者が何を目的に訪れ、どこが窓口が適当かを速やかに把握することが求められるため、それぞれのフロアには区の施策やサービスに精通した職員で構成する総合案内を設け、担当窓口につなぐ役割を果たしていきます。



利便性に配慮した総合案内（渋谷区）

(参考) 江戸川区が目指す区役所としての将来の姿

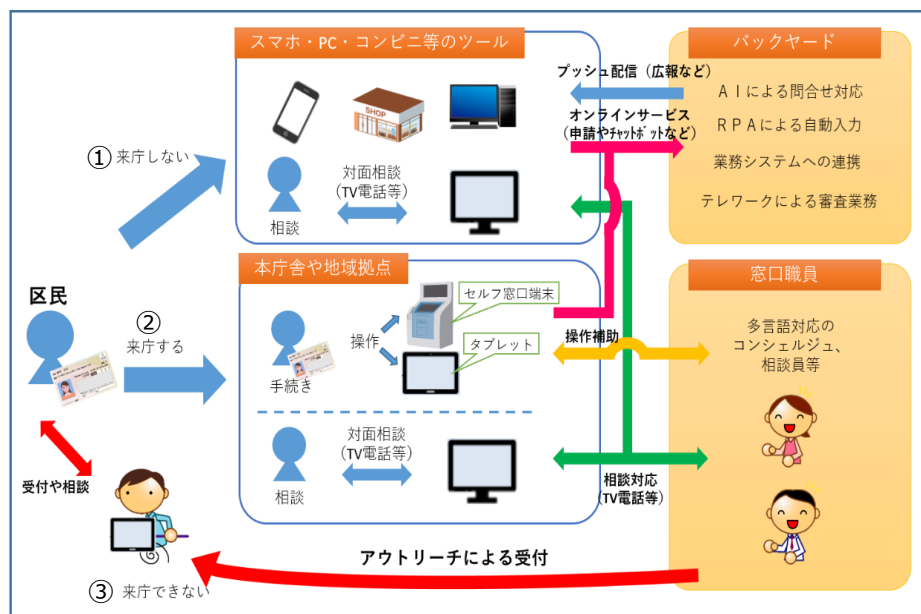
新庁舎建設基本構想・基本計画の検討と連動して、区職員で構成したプロジェクトチームが、「仕事の進め方改革」「窓口のあり方」「行政拠点の再編検討」の3つの視点で検討を深めました。それぞれで検討を深めた内容を、新庁舎建設基本構想・基本計画に反映し、その実現に向けた取り組みを進めていきます。

プロジェクトチームでの検討内容

仕事の進め方改革	■ 制度：テレワーク、時差出勤、民間人材の活用 等 ■ 会議：会議ルール、モデル会議、設備環境の整備 等 ■ ペーパーレス化：文書の電子化、印刷物の削減 等 ■ 環境：ユニバーサルレイアウト、執務室のセキュリティ 等 ■ ICT：無線 LAN、ビジネスチャット、AI の活用 等
窓口のあり方	■ ワンフロア窓口（新庁舎2階）とワンストップ窓口（同3階）の併用 ■ 総合案内、伴走型コンシェルジュの導入 ■ 来庁者が多い窓口の低層階（新庁舎2・3階）への集約 ■ 手続きの簡略化、提出書類の共有化 ■ プライバシーに配慮した窓口、ICTを活用した相談ブース
行政拠点の再編検討	《将来像》 ■ 行政手続きの大部分が、来庁せず電子で可能 ■ 相談窓口は身近な場所に設置され気軽に利用が可能 ■ 窓口や地域訪問機能は最適な数・規模が配置 ↓ 身近な場所で相談や手続きができる行政拠点のあり方を検討

新庁舎建設後のさらなる将来の姿「来庁せずに手続きが行える区役所」

- ①：区役所に来庁せず、いつでもどこでもスマートフォンやPC等で手続きが可能
- ②：本庁舎や身近な地域の拠点で、ICT 技術を活用し速やかに手続きや相談が可能
- ③：①②が困難な場合は、職員が出向いて対応



ユニバーサルデザイン 共用部分、トイレ、授乳室、キッズスペース、分かりやすい案内・サイン

現在の庁舎は、狭隘のため安心して車いすが通行できるほどの廊下ではないばかりか、現庁舎の北棟には、エレベーターが設置されておらず、車いす利用者の移動を困難にしています。同様に、区議会本会議場の傍聴席への移動手段も階段に限定されるなど、移動空間のバリアフリー化が進んでいない状況にあります。

また、トイレや授乳室、キッズスペースについても、設備面や箇所数が決して十分とはいえず、誰もが安心して利用できる庁舎になっていない環境にあります。

案内サインの面では、現庁舎が増築を重ねて複雑な形状になっていることや、効果的な案内表示が不足しているため、1階の総合案内で窓口を案内されても、行きたい部署にたどり着きにくい状況となっています。

新庁舎建設を機に、これらの課題をすべて解消し、高齢者や障害者、お子さんを連れた来庁者、あるいは外国人や多様な価値観のある人など、性別・年齢を問わず、訪れるすべての方が安全で快適に利用でき、より早く目的とする窓口に行けるよう、ユニバーサルデザインが徹底された庁舎の実現を目指していきます。

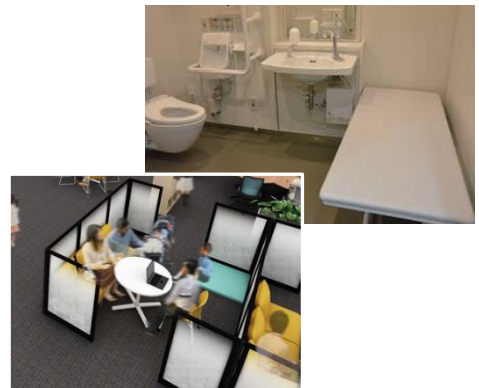
① 共用部分

待合スペースや廊下などの共用部分は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の「誘導基準」に基づいて、安全に移動できる幅や機能を確保します。

敷地の入口及び駐車場などからの庁舎への進入路についても円滑な動線となるよう、実際に利用される方の声を伺いながら検討していきます。

② トイレ、授乳室、キッズスペース

各フロアに適当数のトイレを設けるとともに、授乳やオムツ交換ができる場所を設けます。トイレについては、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた「誰でもトイレ」を設置します。また、子育て関連の窓口には、授乳室やキッズスペースをはじめ、親子利用しやすい相談専用ブースの設置を検討します。



右上：多機能トイレ（豊島区）
左下：親子専用ブース（市川市）

③ 分かりやすい案内・サイン

手続き窓口や相談窓口を配置する2階及び3階に、総合案内（コンシェルジュ）を配置し、目的に応じた窓口や手続きへの案内を行い、快適に用件を済ませることができるようサポートします。また、1階にはデジタルサイネージや音声誘導装置を設置して、各種窓口への円滑な誘導を行うほか、外国人への分かりやすい案内にも配慮します。

案内サインについては、大きくて分かりやすい視認性の高い表示やピクトグラム等を採用するとともに、福祉関連団体や利用者の声も伺いながら標準化を図ります。

駐車場・駐輪場

現在は、来庁者・庁用車の駐車場のほとんどが民間敷地を借りていて、さらには分散もしているため、現庁舎への直接のアクセスが不可能であり、利便性に欠けている状況です。また、車いす利用者など、配慮を要する来庁者の駐車スペースも十分ではありません。

駐輪場においては、本区の地形上平坦であり、自転車利用が多いことから、現庁舎の駐輪スペースは来庁者・職員の自転車で溢れ、安全管理の面で課題があります。

そこで、駐車場・駐輪場においては、現在の利用状況や将来の利用見込み、新たな交通体系の検討状況も踏まえ、適正な規模・台数を整備し、庁舎への動線にも配慮します。

① 駐車場 ※規模・台数の検討については、31・32 ページ参照

庁舎への動線に十分に配慮し、「東京都駐車場条例」による付置義務駐車場台数に基づく、基準台数以上を確保します。なお形態については、浸水対策の観点から地下ではなく、立体駐車場とすることとし、災害時の避難場所や支援スペースとしての活用も視野に入れていきます。

管理方法については、民間活力の活用を図ったスキームを検討し、有料化（行政手続き利用者は無料）を進めます。



来庁舎用立体駐車場（山口県宇部市）

② 駐輪場 ※規模・台数の検討については、32 ページ参照

来庁者・職員の利用状況を踏まえて必要台数を確保し、管理方法については、民間活力の活用を図ったスキームを検討し、有料化（行政手続き利用者は無料）を進めます。

執務環境

執務室・共有スペース、会議室・書庫・倉庫・庁用車、セキュリティ対策

現庁舎は、職員1人あたりの面積が他区に比べて狭く、執務・会議スペースや待合スペースを十分に確保できていないだけでなく、本庁舎で不足している執務スペースについては、近隣の民間施設の賃借により補っている状態です。また、執務空間におけるセキュリティも万全とはいえない状況にあります。

事務処理を効率的かつ円滑に行うため、バックヤード機能を備えた十分な執務空間と、共有で利用できる会議・打合せスペースを確保するとともに、情報漏洩に配慮しながら、行政ニーズや組織体制の見直し、社会構造の変化、情報技術の進展にも柔軟に対応できる、来庁者目線と職員の利便性の両立を図る空間を目指していきます。

① 執務室・共有スペース

民間事業者や他自治体の執務空間を参考にしながら、職員にとって快適で機能的な空間、さらにはコミュニケーションの円滑化が図れるような、最先端のオフィス環境を整えていきます。執務空間の基本的な考え方としては、組織の間に間仕切りは設けず、机やイスなどの什器類の大きさ・配置と執務室レイアウトを統一化したユニバーサルレイアウトを導入し、将来の組織や働き方の変化に柔軟に対応できるものとしします。併せて、自然採光や換気、自然通風に配慮し、職員が健康を維持しながら業務遂行できる環境を整えていきます。

また、執務空間内にバックヤードを設け、事務処理や打合せ、職員移動の動線として活用するとともに、職員の休息スペースとしても活用します。加えて、職員の福利厚生としての購買機能を設置するとともに、研修や打合せにも利用できる空間を設置します。更衣室については、労働安全衛生法に基づいて設置し、業務の形態に応じ適切に配置します。



固定席を持たないフリーアドレスによるスペース（左）
簡易打合せスペース（右）
（環境省）



ユニバーサルレイアウト
（日光市）

② 会議室・書庫・倉庫・庁用車

現庁舎での会議室の利用状況を分析し、適正な規模・数の会議室数を設置します。会議室には、ペーパーレス会議やテレビ会議等ができるよう設備を整えます。

また、税の申告や選挙時の期日前投票、大量の発送事務等、一時的に大きなスペースを必要とする業務に備え、フレキシブルに利用できる空間を設置します。

書庫と倉庫の収納は、現庁舎での保管内容を精査しながら削減を図り、将来の事務量の変化にも対応できるよう、適正な規模・数を確保して効率的に運用します。

庁用車については、会議室と併せて一元管理し、カーシェアなどの導入も図ります。

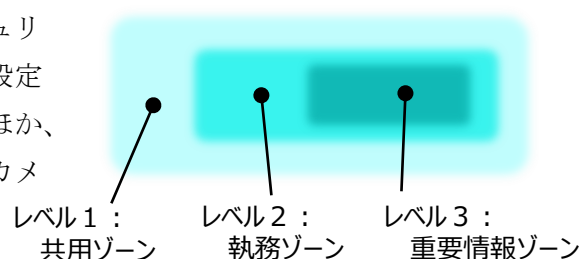


設備が整った会議室（鳥取市）

③ セキュリティ対策

個人情報や行政情報を扱う執務空間のセキュリティ対策として、ゾーンごとにそのレベルを設定し、生体認証やカードを用いた入退室管理のほか、窓口フロアにおけるシャッターの設置、防犯カメラの設置を行います。

セキュリティゾーンのイメージ



(参考) 最先端の執務室や会議のあり方（試験運用と効果発信）

令和2年度に新設した「新庁舎・大型施設建設推進室」の執務室では、将来の新庁舎での働き方を見据え、本区ではこれまでにない執務環境を試験運用し、その効果を庁内に発信することで、意識醸成を図っています。

引き出しのないデスクでフリーアドレスを実施



個人所有物は最小限

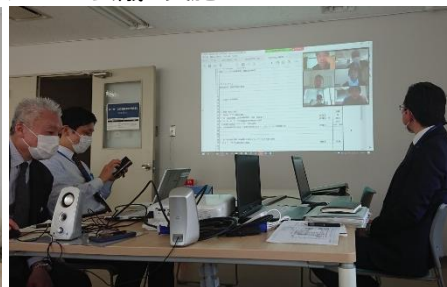
フリーアドレス・ペーパーレス会議の導入効果

項目	削減効果
執務デスクの専有面積	約3割減
デスク購入経費	約7割減
再生紙の削減量（1か月）	約1,000枚

ハイテーブル使用で会議時間短縮



ペーパーレス会議やweb会議を実施



情報・通信基盤

情報管理機能、サーバ、ICT活用による業務遂行、フリーアクセスフロア

本区は水害時に多くのエリアが浸水することが想定され、新庁舎建設用地も例外ではありません。現庁舎も浸水エリアに含まれているにもかかわらず、情報の保管・提供を行うサーバが1階に設置されています。また、LAN、電話、電気コード等の配線が交錯した状況になっているため、セキュリティ対策や組織改正に伴う引っ越し作業に大きな労力と時間を要しています。

将来にわたり、事務処理を円滑に行い、情報の漏洩防止や災害時の情報保護を図っていくため、入退室などのセキュリティや空調機器などの設備が十分管理された情報管理機能を、浸水エリアよりも上の階層に設置し、情報・通信機器の管理を徹底して行います。

① 情報管理機能、サーバ

サーバを含め、情報・通信機器の一元管理を行う情報管理機能については、水害時における浸水可能性を考慮して、浸水エリアよりも上層階に設置します。加えて、安定した電源の確保や通信回線の多重化等、有事の業務継続についても配慮します。

② ICT活用による業務遂行

執務空間はセキュリティが担保された、高速無線LANによるポータブルな端末を導入し、庁舎内外問わず、アウトリーチを含めた業務の遂行ができるようにしていきます。

③ フリーアクセスフロア

机やイスなどの什器類の大きさ・配置と執務室レイアウトを統一化したユニバーサルレイアウトの導入に併せ、床下に一定の配線空間を設けたフリーアクセスフロアを導入し、セキュリティ対策や組織改正に伴う引っ越し作業が効率的に行えるようにします。

現在の議会フロアは、区民が立ち寄りやすい配置・動線となっておらず、バリアフリー等に配慮されていません。また、セキュリティ対策も十分ではありません。そこで、これらを解消すべく設備を整えるとともに、議事進行や情報発信のあり方についても検討を進め、ICT技術を活用した議事システムの導入を図ります。

① 議会関連諸室の配置

本会議場や委員会室、各会派控室等は、効率的な議会運営を図るため、同一フロアに集約するなど工夫を図るとともに、セキュリティを確保する面からは、来庁者が初めに区議会事務局で受付を済ませることができるよう配置を計画します。

② 規模

ユニバーサルデザインの導入など、必要なスペースは十分に確保するとともに、コストの視点から全体規模に配慮し、利便性を妨げない範囲で、効率的な配置を検討します。

③ 本会議場

区民の利便性確保、施設の有効活用の視点から、区民利用を検討します。

④ 傍聴席

バリアフリーを含むユニバーサルデザインに配慮し、あらゆる人が傍聴しやすい環境を整えます。

⑤ 委員会室

目的に応じた規模に対応できるよう柔軟性を確保します。具体的には、可動壁等、フレキシブルな設営が可能となる設備を検討します。

⑥ 会派控室

防音機能が強化された可動式の壁にするなど柔軟な構造とし、少数会派の個別の控室については別途整備します。また、区民相談、執行部対応等のためのスペースを確保するとともに、防音効果を高めたスライディングウォールなどを活用します。

⑦ 正副議長室

区議会事務局との連携を図るため、配置・動線に配慮します。

⑧ 会議室

各種会議や来客、区民相談等、様々な目的に対応するスペースを確保します。併せて、可動壁等、フレキシブルな設営が可能となる設備とします。

⑨ 議会図書室

ICT環境や調査スペースを整え、議員が調査・研究を行うに相応しい環境を整備します。蔵書・資料の充実を図る一方、環境への配慮、スペース効率化の見地から、資料の電子化を検討します。

基本理念4 “日本一のエコタウン”実現に向け、環境の最先端を歩む庁舎

1) 機能の考え方

基本理念・基本方針で示した庁舎を実現するために、以下の2つの視点を踏まえ、“日本一のエコタウン”として求められる緑化、省エネルギー機能などの考え方を整理しています。

○庁舎は大型公共施設の一つであり、環境配慮に関する積極的な取り組みは財政負担の面から必須事項と考えます。

○環境配慮に関する機能については、維持管理や費用対効果に配慮し、高効率で経済性や継続性に優れた取り組みが可能となるものを導入することとします。

“環境の最先端”を歩む庁舎としての機能

機能の考え方

- 費用対効果に配慮しながら、省エネルギーや再生可能エネルギーを活用していく
- 継続的な維持管理に配慮し、自然環境と調和した緑ある空間を検討していく
- あらゆるツールを活用し、環境の取り組みを発信していく

2) 具体的な機能例

緑のある空間

広場空間、屋外デッキの緑化

本区は昭和45年以降、「ゆたかな心 地にみどり」を合言葉に、緑化運動を推し進めてきました。今では、地域と行政が手を携えたさまざまな活動が実を結び、水とみどり豊かなまちなみが形成され、国内外から高い評価を得るまでになっています。

建設事業を進める際には、周辺環境への配慮と景観の向上を目指していくことが求められ、「水とみどりの江戸川区」を体現すべく、屋外デッキの活用を含め、来庁者や周辺住民にとり快適で緑ある空間を備えていきます。



周辺環境に配慮した敷地内の緑化空間
(習志野市)



環境学習にも活用できる屋上緑化
(豊島区)

省エネルギーへの対応、再生可能エネルギーの活用と情報発信

区は区内最大規模の事業者であるとともに、地球温暖化対策を牽引しなくてはならない存在です。建設面・運営面の双方において、環境問題やエネルギー問題への取り組みを実践することが求められます。新庁舎においても、C A S B E E（建築環境総合性能評価システム）の「Sランク」認証を取得できるよう、省エネルギーへの対応と再生可能エネルギーの活用を進めます。

これら先進的な取り組みについては、設備の維持管理にかかるコストとの両立を図ることも重要な視点となります。建設時にかかるコストのほか、将来にわたって発生する、光熱水費・修繕費・メンテナンス費を総合的に考慮して、導入する設備や機能、配置を検討し、本区が掲げる“日本一のエコタウン”実現に資する「環境配慮型庁舎」となることを目指します。

また、全国の自治体のモデルケースとなる庁舎、区内事業所への技術導入を促す庁舎となるよう、これらの取り組みを区内外に発信していきます。

① 高効率空調機

人の在席・離席を検知して制御するI O T空調システムの導入を検討します。また、建物のエネルギーや機器効率が把握可能なシステム（B E M S）の導入を検討し、維持管理の最適化を図ります。

② 全館LED

自然採光とLEDの調光性能を活かし、無駄のない電力で職場環境を向上させます。

③ 再生可能エネルギー

太陽光や地中熱、雨水、地下水など再生可能エネルギーの積極的な活用を図ります。また、換気（風の通り道）と自然採光によって、設備負荷軽減の検討をします。

⑤ ライトシェルフ

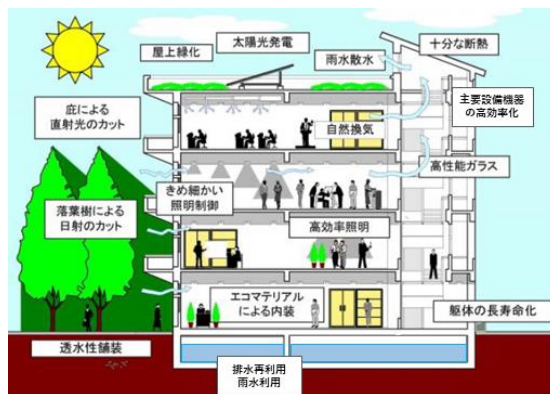
庇により、直射日光が執務室へ入らないようにし、空調や照明の効率アップを図ります。

⑥ 高遮熱（断熱ガラス）

高性能ガラスの採用などにより、空調効率を向上させ、省エネルギー効果につなげます。

⑦ 緑化

敷地屋外空間や建物屋上部分を活用し、高木、低木などを効果的に配置することで、環境性能及び建物景観の向上を図ります。



環境配慮型庁舎のイメージ図
(グリーン庁舎 (国土交通省) [一部加工])

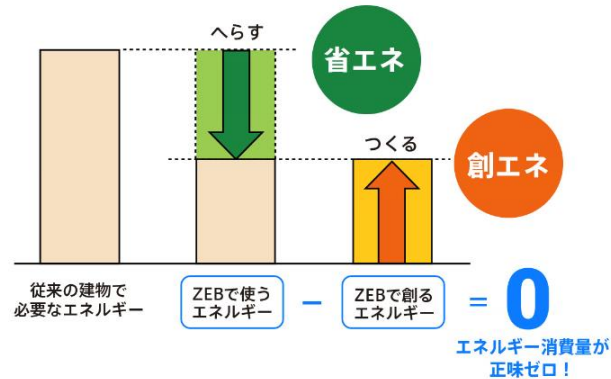
（参考）環境配慮型庁舎に向けて

ZEBやCASBEEの達成に向けて、省エネルギー製品や再生・自立エネルギーの活用を進めます。再生・自然エネルギーは災害対策にも機能を発揮し、災害時の要となるため、費用対効果を見極めながら導入を図り、環境配慮型庁舎を目指します。

■ ZEB（Net Zero Energy Building）の検討

ZEB（ゼブ）とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した概念のことです。具体的には、省エネルギーの推進によって、使用するエネルギーを減らすとともに、様々な方法によるエネルギーの創出によって、エネルギー消費量の正味ゼロを目指すことです。

ZEBの概略（環境省ホームページ）

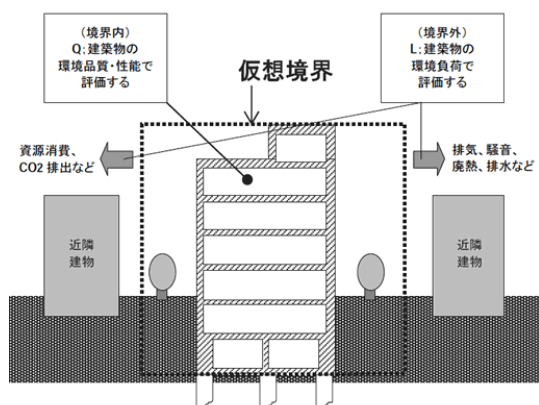


■ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の評価方法

CASBEEとは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮や、室内の快適性や景観への配慮なども含め、建物の品質を環境性能により総合的に評価するシステムです。

評価はS～Cランクの5段階で格付けされ、最上位である「Sランク」認証を取得できるよう検討します。

建築物の省エネルギー技術（例）



建物の熱負荷制御	外皮の熱性能	断熱強化、緑化、ルーバー、気密サッシ、熱反射ガラス
自然エネルギーの利用	直接利用	昼光・通風・地熱の利用
	変換利用	太陽光・風力発電
設備システムの高効率化	空調設備	コージェネレーション
	換気設備	局所排気、最小風制御
	照明設備	高効率照明器具、自動点滅
	給湯・昇降設備	配管断熱、高効率機器
効率的運用	モニタリング	BEMSの活用

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

1) 機能の考え方

基本理念・基本方針で示した庁舎を実現するために、以下の2つの視点を踏まえ、“健全財政”に配慮した長寿命化や柔軟性、可変性などの機能の考え方を整理しています。

○新庁舎は大型公共施設の一つとして、将来にわたる財政負担を考慮しつつ、その時々に必要なとされる行政サービスを提供していくことが求められます。

○ライフサイクルコストや長寿命化などの視点から、設備面や構造面で財政負担に配慮するとともに、行政需要や社会情勢の変化に対応できるよう、柔軟性を確保した空間整備ができるよう留意します。

“健全財政”の堅持と将来変化への対応としての機能

機能の考え方

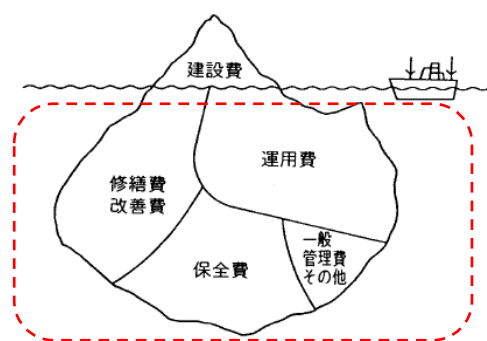
- 財政負担に配慮しながら、ライフサイクルコスト削減に資する設備を備えていく
- 行政需要や社会情勢の変化に対応した、耐久性・柔軟性・可変性を備える建物としていく
- 保守・点検が容易に行える設備配置にしていく

2) 具体的な機能例

長寿命化に資する建築構造

庁舎とは、どんなときも機能の停止が許される施設ではなく、効率よくメンテナンスを行い、100年後の未来にでも職員が自信を持って業務を行うことができることが求められます。そのためにも、メンテナンスを計画的・継続的に実施し、施設の長寿命化を図っていかねばなりません。

一方で、光熱水費や将来の修繕・改修費などのランニングコストは、建物のつくり方によって大きな影響を受けることから、庁舎を建設する際には、当初に必要な設計や建設費だけではなく、建物の生涯を通してかかる維持管理などの費用を含めたライフサイクルコストの削減に努めていきます。



将来継続してかかる費用【点線部分】
（「建築物のライフサイクルコスト」[国土交通省
大臣官房官庁営繕部監修]一部加工）

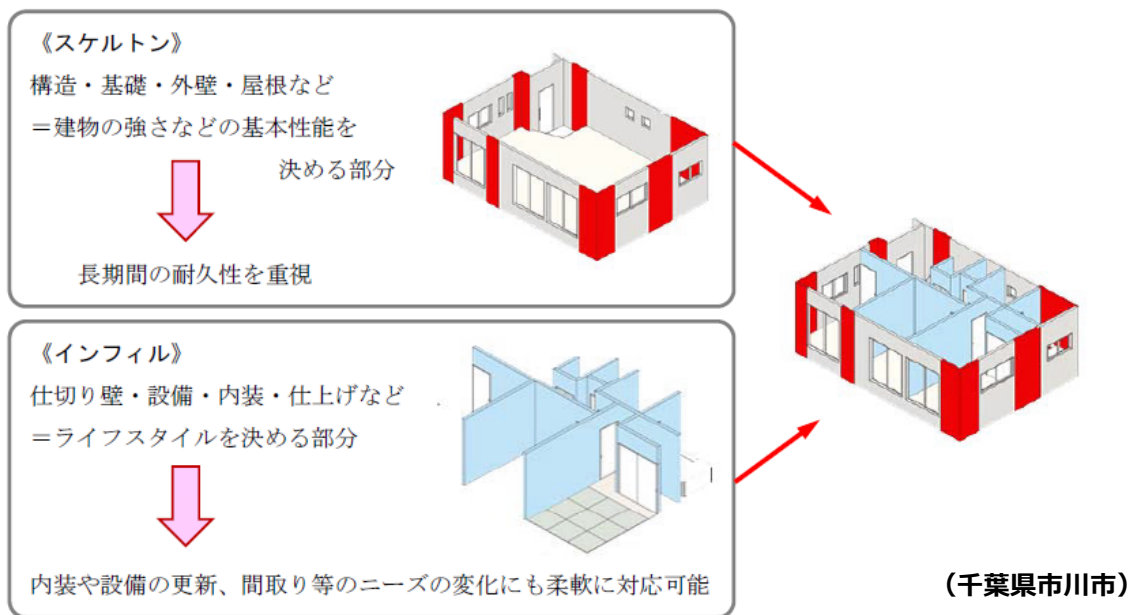
現庁舎はスペース・構造上の制約から、執務空間や機能の使い方などを柔軟に変化させていくことが難しく、機動性に富んだものとはなっていません。そこで、新庁舎建設にあたっては、将来におけるさまざまな変化を想定しながら設計・施工を行うことが求められています。

そうした取り組みが、建設から維持管理まで長期的な財政負担に配慮した庁舎を建設することにつながるとともに、使い方を工夫できる庁舎として、将来にわたり機能し続ける庁舎となります。現在の区民、将来の区民が誇れる財産となるよう、設計・施工を進めていきます。

① 柔軟性を確保する設計・施工方法

建物の柱・梁・床などの構造躯体（スケルトン）と内装・設備など（インフィル）を分離した方法などを検討し、柔軟性のある間取り変更が可能な設計・施工方法に取り組みます。

スケルトン・インフィル工法のイメージ



② 可変性のある空間

社会構造や行政ニーズの変化に即応していくため、庁舎は可能な限りの規模を建設します。供用開始当初は余裕があるフロア・スペースも、平時には区民や職員が利用できる空間とし、災害時にはその対応に応用できるようにするなどして活用します。

また、区内に存在する国などの行政機関が建替え等に直面した際、区民の利便性や職員の事務効率向上の観点から、庁舎内への移転も含め検討できる余地を残していきます。

2. 江戸川都税事務所との一体整備の検討

区では、来庁者の利便性や区職員の事務効率向上の観点から、江戸川都税事務所との一体整備の検討について、東京都と協議を進めてきました。

東京都との協議の経過は下表のとおりで、今後は施設整備のあり方や整備方法、配置、費用負担などの具体的な検討を進めていきます。これらの検討内容を基本設計・実施設計に反映させ、区役所本庁舎と都税事務所が一体となった「税務行政のワンストップ化」の拠点としていきます。

■ 江戸川都税事務所の概要と現時点での方向性

《施設概要》

建築年 昭和46年（築49年経過）

敷地面積 1,875 m²

所在地 江戸川区中央4-24-19



《今後の方向性》

必要となる延床面積

費用負担

現在協議中

配置

完成後の維持管理

東京都との協議の経過

年 月	内 容
令和元年度	新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会において、新庁舎と都税事務所の一体整備を求める意見
	都税事務所の一体整備について、東京都と協議を開始
令和2年3月	新庁舎建設基本構想（素案）に一体整備の協議状況を記載



（今後）

施設整備のあり方や整備手法、配置、費用負担などについて協議

3. 新庁舎の規模・施設計画・建設地等

(1) 規模・施設計画

1) 規模

新庁舎の規模の検討に先立ち、その基礎となる本区の「人口」や「職員数」などの要素を想定します。その背景として、現在から2100年の将来にわたって、本区の人口推計を行った「施策策定のための人口等基礎分析（令和2年3月）」では、2020年から2025年の間に本区の人口は約70万人となりピークを迎えた後、緩やかに減少し、2100年の人口は約45.3万人と見込んでいます。

このように、将来の人口減少は想定されるものの、行政需要が多様化・複雑化している近年の状況に鑑みると、新庁舎の規模算定における基本的な要素（人口・職員数・議員数）は、以下の現状の値を用いていきます。ただし、社会構造や人口構造の将来変化を想定し、設計・仕様・運用等において可変的な庁舎となるよう配慮します。

規模算定に用いる基本的な要素

区の人口	70万人（令和2年1月1日時点の人口を踏まえ設定）
想定職員数	2,153人（現在の数）
議員数	44人（現在の数）

上記の基本的な要素を踏まえ、①新庁舎の建物規模、②駐車場の規模、③バイク駐車場・自転車駐輪場の規模を以下の方法によって算出します。

① 新庁舎の建物規模	② 駐車場の規模
<u>ア）総務省の地方債同意等基準による想定規模</u> 職員数をもとに、事務室や会議室等の面積を算出 <u>イ）他自治体の新庁舎の事例を踏まえた想定規模</u> 近年建設された、他自治体の新庁舎の面積を分析 <u>ウ）執務環境調査を踏まえた想定規模</u> 現庁舎の執務環境調査の結果を踏まえ算出 ➡ ア～ウの結果を踏まえ、建物規模を設定	<u>エ）現庁舎の駐車場規模と利用状況</u> 現在の駐車場数と利用状況を分析 <u>オ）法令で必要な駐車台数を算出</u> 条例による設置義務から規模を算出 <u>カ）新庁舎整備で発生する交通量を算出</u> 交通計画のマニュアルに基づき算出 ➡ エ～カの結果を踏まえ、駐車場規模を設定
③ バイク駐車場・自転車駐輪場の規模	
➡ 現在の設置台数と利用状況から設定	

①新庁舎の建物規模

ア) 総務省の地方債同意等基準による規模

新庁舎の建物規模を算出するのに多くの自治体がい用いる方法として、「地方債同意等基準」が挙げられます。こちらの方法は、一般的に庁舎建設に掛かる費用の財源として、地方債（借金）を活用するケースが多いため、地方債を管轄する総務省では、庁舎を使用する職員数を基に地方債の対象となる標準的な各所室の面積基準（地方債同意等基準）を設けています。当基準による本区新庁舎の面積算定は以下のとおりです。また、当基準に含まれない諸室の面積算定は別途想定します。

基準に基づく面積算定

室名	算定根拠					算定面積（㎡）
①事務室	A	B	C	D	E	13,788
	職区分	職員数 （人）	換算率	換算職員数 （人）	基準 面積	
	特別職	4	25	100	4.5 ㎡/人	
	部長級	16	12	192		
	課長級	60	5	300		
	係長級	399	2	798		
	一般	1,674	1	1,674		
	合計	2,153	－	3,064		
②倉庫	事務室面積の13%					1,792
③会議室等※ ¹	7.0㎡ × B(職員数)					15,071
④玄関等※ ²	①②③の40%					12,260
⑤議場等※ ³	議員定数（44人）×35㎡					1,540
合計						44,451

※1：手洗所、電話交換機室、設備関連諸室等を含む

※2：待合ロビー、階段、廊下等を含む

※3：委員会室、各会派控室等を含む

基準に含まれない諸室の面積算定

室名	算定根拠	算定面積（㎡）
災害対策機能	本部会議室、情報管理室、関係協力団体の休憩室など	1,000
書架	執務環境調査による現庁舎の状況を踏まえ算定	600
区民協働スペース	他自治体の同スペースを踏まえ算定	600
合計		2,200

ア) 総務省の地方債同意等基準による算定の結果

$$\begin{array}{lcl}
 \begin{array}{l} \text{基準による面積} \\ \text{(事務室・会議室等)} \end{array} & & \begin{array}{l} \text{基準に含まない面積} \\ \text{(災害対策機能等)} \end{array} \\
 44,451 \text{ ㎡} & + & 2,200 \text{ ㎡} \\
 & \div & \\
 & & 47,000 \text{ ㎡}
 \end{array}$$

イ) 他自治体における新庁舎の事例を踏まえた想定規模

近年建設した他自治体における新庁舎の面積を分析し、本区の新庁舎が必要な面積を算出します。他自治体の新庁舎の事例は以下のとおりです。

	区域面積 (k m ²)	供用開始年 (予定を含む)	人口規模 (万人) (平成 31 年 4 月時点)	職員数 (人)	庁舎規模 (延床面積m ²)	職員 1 人あたりの面積 (m ² /人)
豊島区	13.01	平成 27 年	29.0	1,315	25,573	19.4
板橋区	32.22	平成 27 年	56.9	1,659	40,500	24.4
浦安市	17.30	平成 28 年	17.0	900	25,630	28.5
習志野市	20.97	平成 29 年	17.3	833	18,164	21.8
渋谷区	15.11	平成 31 年	22.8	1,315	31,400	23.9
北区	20.61	令和 7 年以降	35.2	1,320	33,000	25.0
世田谷区	58.05	令和 8 年	91.2	3,100	54,900	17.7
葛飾区	34.80	令和 8 年	46.3	1,500	28,000	18.7
江戸川区	49.09	昭和 37 年	69.8	2,153	30,000	13.9

※ 職員数や庁舎規模は各自治体の「基本構想」または「基本計画」などを参考に掲載

※ 江戸川区の職員数及び庁舎規模等は、本庁舎、第二庁舎、第三庁舎、分庁舎、江戸川保健所及びその周辺に分散している新庁舎への配置を想定する機関の合計

本区現庁舎は上表の最下段に示すとおり、職員 1 人あたりの平均面積が 13.9 m²であり、8 区市の新庁舎に比べ、狭隘で待合スペースや会議室が十分に確保されていません。このことを踏まえ、本区新庁舎の想定延床面積を以下のとおり算出します。

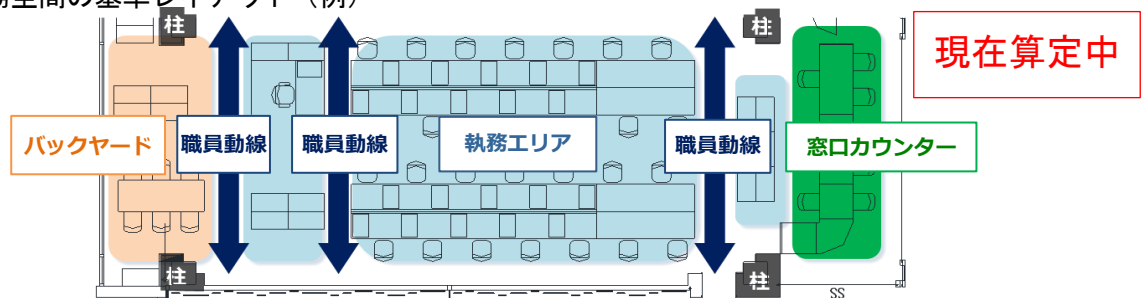
イ) 他自治体における新庁舎の事例を踏まえた算定の結果

$$\begin{array}{rcll} \text{職員数} & & \text{8 区市の職員一人あたりの面積平均} & \\ 2,153 \text{ 人} & \times & 22.43 \text{ m}^2 & \div = 48,000 \text{ m}^2 \end{array}$$

ウ) 現庁舎の執務環境を踏まえた想定規模

令和 2 年度に実施した、現庁舎における執務環境調査の結果を踏まえ、新庁舎の規模を算出します。この調査では、新庁舎に配置することが想定される部署や関連機関などを対象に、事務スペース、会議室、倉庫、更衣室、手洗所などの専有面積を実測するとともに、会議室や庁用車の稼働状況、保有する文書や物品の数量を把握しています。この結果を踏まえ、新庁舎における執務空間の基準レイアウト、会議室、文書保管のあり方を検証し、想定される規模を算出しました。

執務空間の基準レイアウト (例)



新庁舎の各室の面積構成

空間分類	現状面積		新庁舎での面積		増減
	試算面積	割合	試算面積	割合	
事務室					
会議室					
書庫・倉庫					
待合ロビー					
区民交流スペース					
特別職執務室					
その他諸室					
議会関連					
共用スペース					
機械室					

現在算定中

ウ) 現庁舎の執務環境を踏まえた算定の結果

現庁舎の執務環境を踏まえた新庁舎の規模 ●●●m²

以上のア～ウの検討結果を踏まえるとともに、新庁舎の建物規模を検討するうえで、効率的な執務スペースの活用により規模削減が考えられます。その一方で、江戸川都税事務所との一体整備による必要面積の増加も想定されることから、建物規模を以下のとおり設定します。

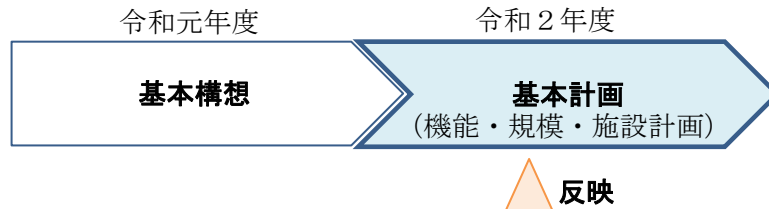
建物規模 まとめ

- ア) 総務省の地方債同意等基準による想定規模 47,000 m²
- イ) 他自治体の新庁舎の事例を踏まえた想定規模 48,000 m²
- ウ) 執務環境調査を踏まえた想定規模 現在算定中

➡ 《新庁舎の建物規模》 ●●●m²程度

＜新庁舎整備に伴う執務環境調査について＞

本構想・計画の検討と同時に、新庁舎での効率的かつ機能的なオフィス環境を整備するため、令和2年度に執務環境調査を行いました。ここでの調査結果は、本構想・計画における「機能」「規模」「施設計画」の検討に反映しています。概要は以下のとおりです。



＜新庁舎整備に伴う執務環境調査＞

- ・執務室、会議室、文書量、部署配置等の調査
- ・調査結果を踏まえ、新庁舎でのあり方を分析

■調査業務の目的

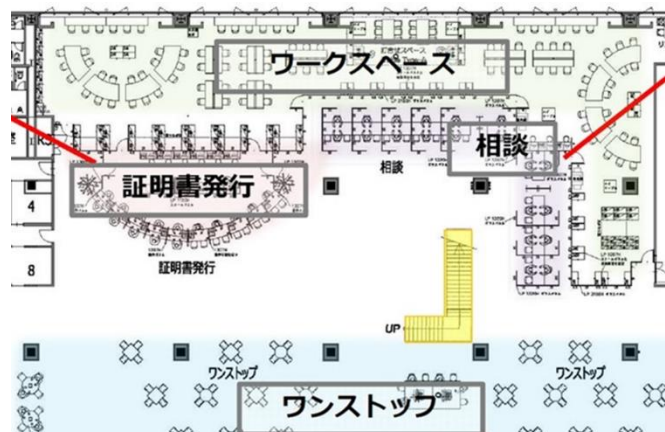
- 来庁者及び職員等にとって快適で機能的なオフィス環境を整備し、区民サービスと事務効率の向上につなげるため
- 今後の設計業務に向け、既存庁舎の文書量及び会議室の利用状況などの調査を行うとともに、区民の動線や利便性に最大限配慮した窓口レイアウト、諸室配置の最適化、効率的な床面積を検証するため
- 竣工時における最先端の執務環境のあり様を明らかにするため

■調査概要と結果を踏まえた提案の実施

- 執務環境現況調査（現庁舎等の調査・分析）【令和2年4月～7月】
 - ・現状レイアウト調査
 - ・窓口数、相談頻度調査
 - ・文書量・物品量調査
 - ・部門間近接度調査
 - ・各課特有諸室調査
 - ・会議室利用頻度調査
 - ・庁用車稼働率調査
 - ・本庁舎への交通アクセス調査
- 調査結果を踏まえた改善策の提案、新庁舎の適正規模（床面積）の算出とコンパクト化の可能性分析 【令和2年8月～令和3年3月】
 - ・各調査に基づく改善策、新庁舎における新たなワークスタイルの提案
 - ・適正規模の算出とコンパクト化の可能性分析
 - ・官民の先進事例把握・分析
 - ・先進的な庁舎整備に係る追加費用の概要把握

■業務成果の例

新庁舎完成時及びその後の将来における区役所のあり方を見据えた基準レイアウトを提示
（図は市川市役所の例）



②駐車場規模

以下のエ〜カによる要素を踏まえ、駐車場の規模を設定します。

エ) 現状の駐車場の規模と利用状況

現庁舎における駐車場は、来庁者用として 96 台、庁用車用に 132 台確保しており、合わせると計 228 台となります。位置については本庁舎敷地内に確保できず、その多くは周辺の民間駐車場を借用するなど分散して駐車しています。

来庁者用駐車場の一日の利用数は、一日の中で●時頃に利用が集中します。また、●●の時期等は、利用者が増加し、入庫待ちが発生する場合がありますが、一年を通してみると、稼働能力に大きな問題はありません。

エ) 現状の駐車場確保数

$$\begin{array}{rcccl} & \text{来庁者用} & & \text{庁用車用} & \\ & 96 \text{ 台} & + & 132 \text{ 台} & = 228 \text{ 台} \end{array}$$

現在の庁用車は部署ごとに保有・使用しているため、全体としての台数が多く、多額な維持費が掛かることや、保有が少ない部署では必要な時に使用できないといった課題があります。その中で、令和 2 年度に実施した執務環境調査 (P.30) における「庁用車の稼働状況」を調査した結果、……でした。これらの結果を踏まえ、今後は全庁的に庁用車の保有数を減らし、庁用車維持に掛かる経費の削減を図るとともに、カーシェアの導入など効率的な庁用車のあり方を模索します。

オ) 法令による駐車台数の検討

「東京都駐車場条例」では建物の用途と規模によって、必要な設置台数が定められています。規定に基づき、新庁舎に必要な駐車台数を算出すると、106 台となります。

条件整理

施設用途	事務所、駐車場整備地区等特定用途
用途地域	商業地域
建築物対象規模	55,000 m ² (仮設定)
算定用床面積	31,700 m ² (※ 6,000 m ² × 1 + 4,000 m ² × 0.8 + 45,000 m ² × 0.5)

オ) 法令による必要台数

$$\begin{array}{rcccl} & \text{算定用床面積} & & \text{面積による附置台数※} & & \text{必要台数} \\ & 31,700 \text{ m}^2 & \div & 300 \text{ 台/m}^2 & = & 106 \text{ 台} \end{array}$$

※ 東京都駐車場条例第 17 条に基づく算定方法による

カ) 新庁舎整備に伴い発生する交通量を予測

新たに新庁舎を整備することにより発生が見込まれる交通量（発生集中交通量）を予測し、必要と見込まれる駐車場の台数を算出します。発生集中交通量は、施設用途、規模、立地等により予測する「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」（国土交通省）に基づき算定すると、1日の駐車場利用台数は525台と見込まれます。

(525台＝[自動車集中交通量]693台/日^{※1}×[駐車場利用率]75.7%^{※2})

また、現駐車場の利用状況に基づき、1日の駐車場利用台数から、ピーク時の駐車需要を算定すると、必要台数は98台と見込まれます。

カ) 発生が想定される交通量から算出

1日の駐車場利用台数	1日のピーク時の駐車需要	必要台数
525台	× 18.6% ^{※3}	= 98台

※1：上記文中の国土交通省マニュアルに基づき算出（単館型事務所ビルと想定し、鉄道駅からの距離等に鑑みて試算）

※2：東京都市圏交通計画協議会による、区内駐車場利用率（月極除く）を踏まえ算出

※3：満車台数（96台）÷1日平均の来庁台数（517台）[いずれも数字は現庁舎での実績]

以上の結果を踏まえるとともに、駐車場の規模を検討する中で考慮すべき点として、江戸川都税事務所との一体整備を行うことによる来庁者の増加が挙げられます。その一方で、新庁舎建設地は鉄道駅に近接するため、公共交通機関を利用する来庁者の増加が見込まれることも想定されます。そこで、駐車場の規模は以下のとおり設定します。

駐車場 規模まとめ

エ) 現状の駐車場の規模と利用状況 228台
オ) 法令による駐車台数の検討 106台
カ) 新庁舎整備に伴い発生する交通量を予測 98台



《新庁舎の駐車場の規模》●●●台程度

③バイク駐車場・駐輪場規模

現在、本庁舎及び周辺の分散する庁舎にバイク駐車場が35台、駐輪場は708台を確保しています。また、執務環境調査（P.30）において、来庁者を対象として、アクセス手段の調査を行った結果、自転車でのアクセスは・・・・・・でした。

さらに、職員を対象に行った調査では、・・・・・・でした。

場所	対象	電車	バス	自転車	徒歩	バイク
現庁舎 (中央)	区民					
	職員		区民部分は今後調査予定 職員部分は現在調査中			
新庁舎 (船堀)	区民					
	職員					

バイク 駐輪場 まとめ

バイク駐車場
駐輪場

●●台程度
●●台程度

2) 施設計画

①配置する部署・機関

現在の本庁舎並びに周辺に分散している区の機関に関して、業務の関連性等を踏まえ、新庁舎を予定している部署や機能は以下のとおりです。

部・室名	課名
経営企画部	企画課 オリンピック・パラリンピック推進担当課 都市戦略課 財政課 情報政策課 広報課
新庁舎・大型施設建設推進室	施設計画課 新庁舎建設推進担当課 建設技術課
危機管理室	防災危機管理課 地域防災課
総務部	総務課 秘書課 職員課 用地経理課 課税課 納税課
都市開発部	都市計画課 住宅課 まちづくり調整課 まちづくり推進課 市街地開発課 建築指導課 施設課 学校建設技術課
環境部	環境推進課 清掃課
文化共育部	文化課 健全育成課 スポーツ振興課
生活振興部	地域振興課 産業振興課 住基・個人番号制度推進課 区民課
福祉部	福祉推進課 介護保険課 障害者福祉課 生活援護課の管理機能
子ども家庭部	子育て支援課 保育課 児童家庭課
健康部 江戸川保健所	健康推進課 地域保健課 健康サービス課 医療保険課 保健予防課 生活衛生課 医療安全担当課
土木部	計画調整課 施設管理課 街路橋梁課 区画整理課 水とみどりの課 公園整備担当課 保全課
教育委員会事務局	教育推進課 学務課 指導室 学校施設課 教育研究所
会計室 監査委員事務局 選挙管理委員会事務局 農業委員会事務局 区議会事務局	

上記のほか、区民相談室、発達相談・支援に係る相談機能、学校教育支援センター、障害者就労支援の相談機能、江戸川都税事務所

※上表には時限的な業務を行う部署も存在するが、新庁舎供用開始時の組織構成は予測が困難であるため、令和2年4月時点における組織で想定するものとする。

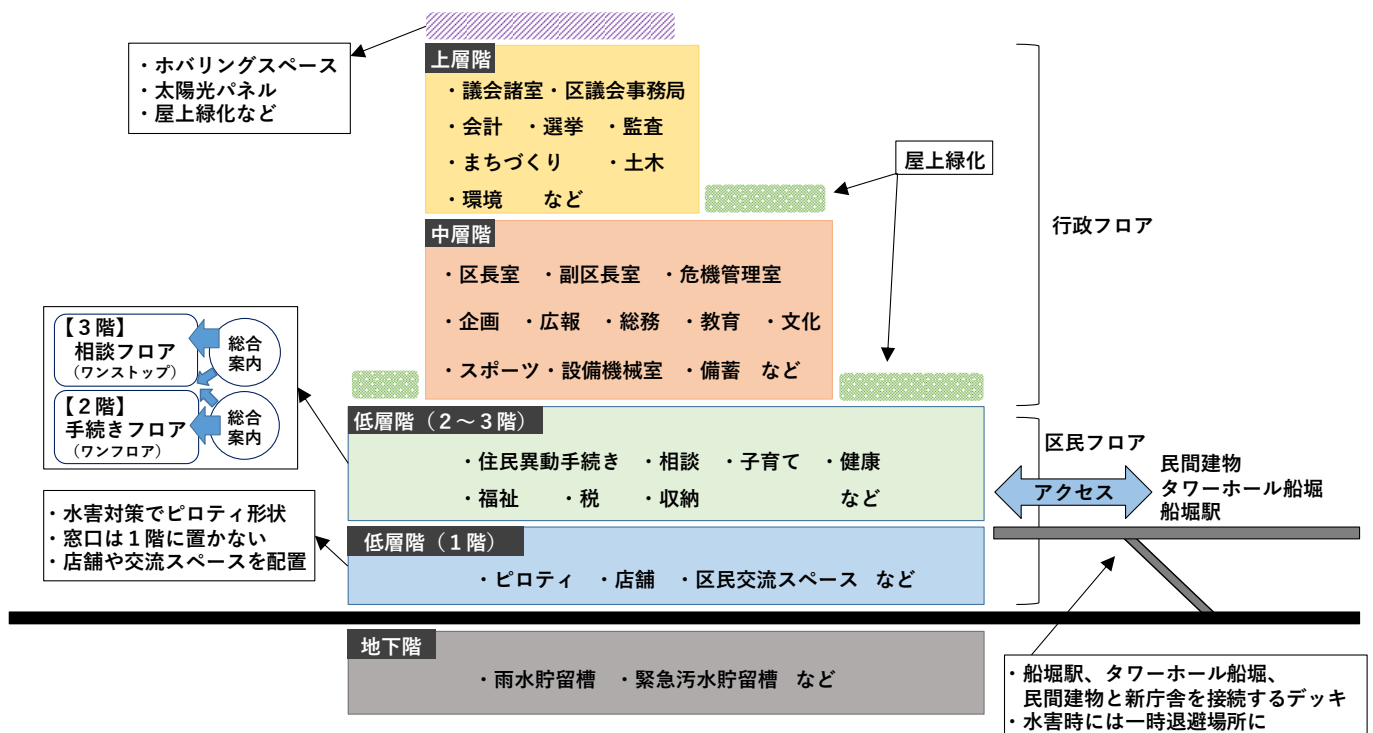
※表記されている課の中で、一部の係や施設が除かれているものもある。

②空間構成

区民の利便性向上や、災害時の十分な稼働が図れるよう以下の点に留意します。

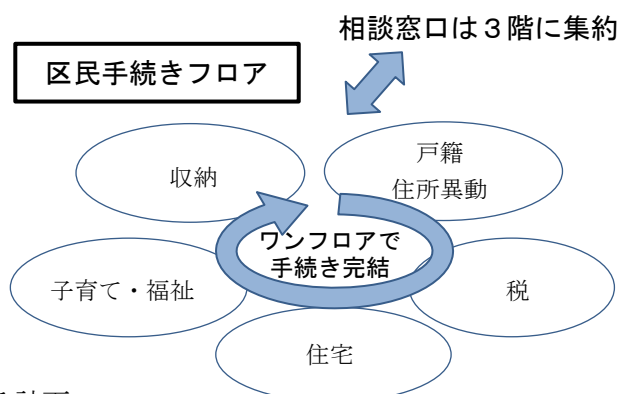
- ・全般的にゆとりのある動線を確保し、わかりやすく利用しやすい計画とします。
- ・区民の利用が多い部署は低層階に、その他の部署は中・高層階に配置します。
- ・危機管理室や区長室は、災害時に各部署と連携が図りやすいよう中層階とします
- ・水害発生後でも適切に業務が維持できるよう、1階部分は窓口等の行政機能を配置しない計画とします。また、設備機械室は浸水しないことや、将来的な機器交換の作業性を踏まえて、中層階に配置します。
- ・来庁者や職員の動線を踏まえ、関連性の高い部署は近接配置とします。
- ・個人情報保護やセキュリティの観点から、区民動線とは分離した、職員専用の階段・エレベーターの計画をします。
- ・部ごとの配置ではなく、他部署との動線や業務の関連に配慮して課や係ごとの配置とします

空間構成イメージ



■ 2階フロアイメージ

- ・手続き対応をメインとするフロア
- ・ライフイベントに必要な様々な手続きをワンフロアで完結
- ・相談窓口は3階に集約
- ・部ごとの配置でなく、動線等を意識した課や係単位の配置
- ・将来、行政手続きの電子化による窓口縮小を見据え、可変性、柔軟性のある計画



(2) 建設地の概要

1) 敷地条件

新庁舎の建設用地は、都営新宿線船堀駅から、徒歩3分に位置する11,000㎡の広大な敷地です。敷地北側は新大橋通りに、西側は船堀街道に面しています。現在の都市計画条件は以下のとおりです。

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	



近隣商業地域

準工業地域

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進めています。行政・防災の中心となる新庁舎を整備するだけでなく、現在の権利者の居住や業務などの維持とともに、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図るため、様々な都市計画・まちづくり制度を活用していきます。併せて、都市計画条件の変更も視野に入れて調整していきます。

まちづくりを進める上での都市計画条件とイメージ図

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

今後調整

(3) 敷地周辺の動線計画

来庁者は、鉄道、路線バス、自動車、バイク、自転車及び徒歩など多様な手段を使って訪れます。庁舎敷地へのアプローチは、出入口を複数設けることで、特定の動線に負荷がかからないように検討します。

1) 鉄道利用者

来庁者は、新庁舎の最寄り駅となる都営新宿線船堀駅を多く利用することが見込まれます。現状では、駅前の横断歩道を渡り、タワーホール船堀の西側からグリーンロードを通り、アクセスすることとなります。今後は、周辺との一体的なまちづくり、来庁者の利便性確保、水害発生時のアクセス確保等の視点から、船堀駅、タワーホール船堀、民間建物、新庁舎を繋ぐ歩行者デッキを整備することも含め、十分な動線確保・案内表示・出入口確保を検討します。

2) 路線バス利用者

現在、新庁舎に近接したバス停留所は「船堀一丁目」「船堀駅前」があります。それぞれの停留所を利用する来庁者数を踏まえ、滞留スペース等を考慮しながら、出入口の調整を図ります。

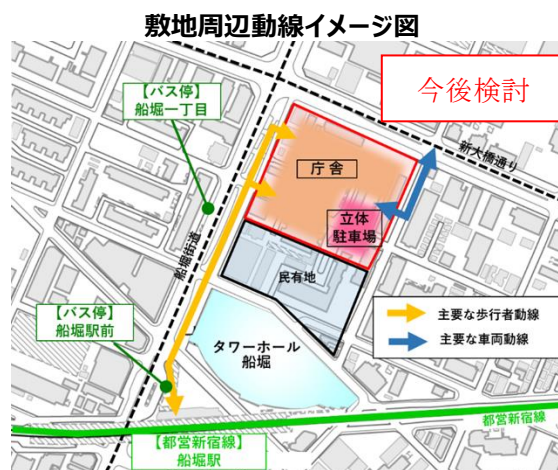
3) 自動車・バイク利用者

自動車・バイク利用者は、敷地の東側からの進入を想定しており、駐車場を利用する車両も、同じく東側道路から進入することとなります。東側道路は片側1車線であることや、侵入の際には主に北側の新大橋通りを経由することが想定されることから、渋滞等周辺の交通環境への影響に十分配慮し、動線を検討します。

4) 歩行者・自転車利用者

新庁舎敷地周辺は、店舗、業務、住宅が集積することから、歩行者及び自転車利用者はあらゆる方向から来庁することが想定されます。

それぞれの快適なアクセスを確保しつつ、歩行者と自転車利用者の接触を抑制するよう動線に配慮し、適切に出入口を確保します。



(参考) 新庁舎建設に伴う公共交通の整備

新庁舎整備においては、区内外の様々な場所から訪れる来庁者にとって、アクセスのしやすい公共交通のあり方を検討します。主な検討内容は以下のとおりです。

■バス交通の再編

- ・路線再編と必要増減便数の検討 (船堀駅⇄JR 小岩駅、篠崎駅を結ぶ路線数検討も含む)
- ・通勤、帰宅のピーク時における交通量予測
- ・ロータリーの飽和に対する安全対策 など

■駅前広場の見直しと駅舎改良の検討

- ・鉄道並びに駅前利用者数の予測
- ・駅前広場の大きさ、改札口増設、駅舎改良の検討
- ・タワーホール船堀との連結デッキの検討
- ・周辺道路の渋滞対策 など

(4) 敷地の利用計画

1) 庁舎

庁舎は、建設予定地の周辺街区への日影規制の影響や、船堀駅からのアクセス利便性、周辺との一体的なまちづくりを考慮し、計画します。

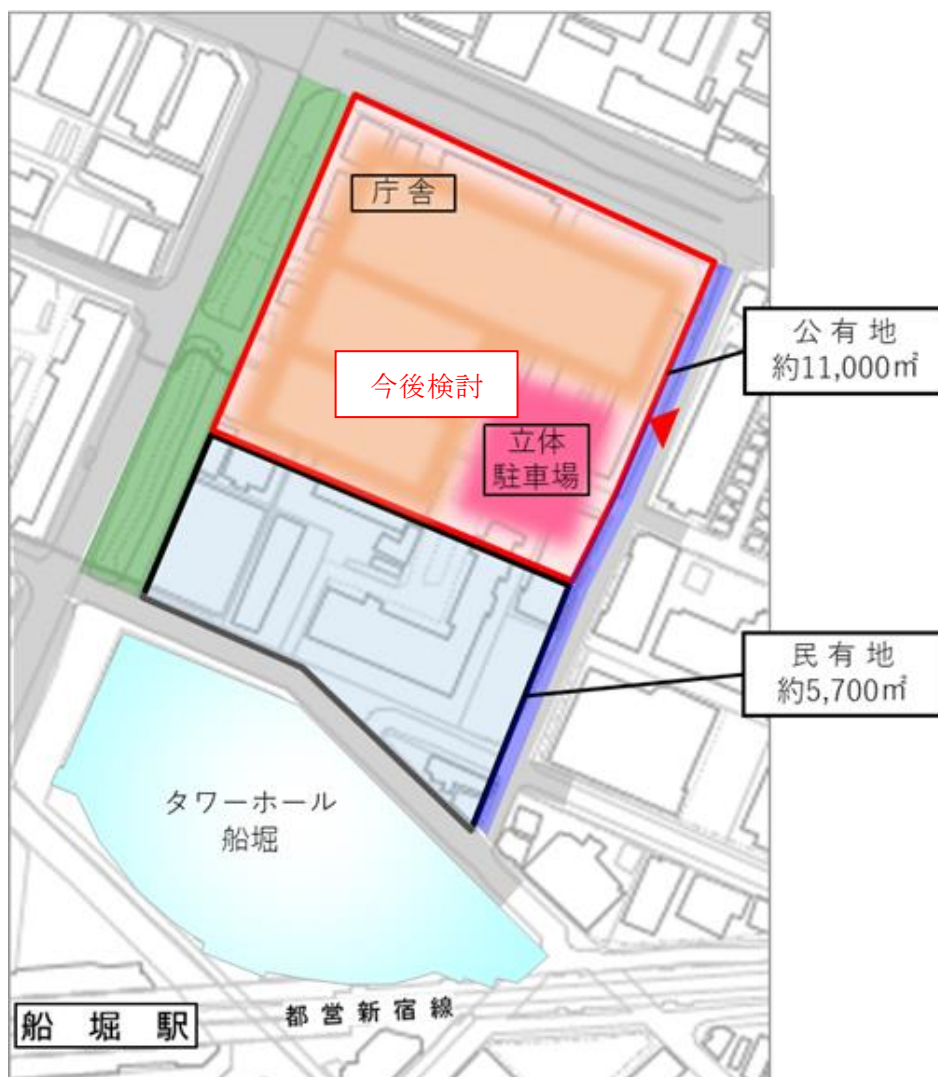
2) 駐車場

駐車場の整備においては、水害時の浸水対策として、地上での立体駐車を基本的な方針とします。配置は周辺道路からの動線、駐車場から庁舎への連絡通路の設置を前提とし、庁舎に隣接するよう検討します。

3) 緑地

上記の配置や、周辺とのまちづくり計画、船堀駅からの歩行者デッキの関係性を踏まえたうえで、緑地連続性等に配慮しながら必要な緑地を配置します。

敷地利用計画図



4. 事業化の検討

(1) 概算事業費

1) イニシャルコスト（初期投資費用）

新庁舎の延床面積を●●㎡と想定した場合、建設費として必要となる概算費用は、●●億円となります。近年建設された庁舎の建設単価を用いて算定していますが、現時点での試算であり、今後の建設需要や社会情勢により、変動する可能性があります。利用者の利便性や環境性能を確保しつつも、健全な財政運営を堅持していくことも重視し、事業費の増大を抑制することに努めます。

概算事業費：イニシャルコスト

項目	概算費用	備考
建設費	今後試算	庁舎面積●●㎡ 建設単価●●万円/㎡
設計・監理		建設費の8%
外構工事		対象面積●●㎡ 工事単価●万円/㎡

※上表は新庁舎の建設に限った概算事業費であり、これらに加えて、市街地開発事業に伴う土地整備費等が必要となる

2) ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、建物の企画設計段階、建設段階、運用管理段階のコストを含む、建物の生涯コストを指します。

ライフサイクルコストの中で、最も大きな割合を占めるのは新庁舎整備後に発生するランニングコストです。（右表）新庁舎建設に向けては、長期的な視点でランニングコストの削減を図るよう計画します。

主なランニングコスト

コスト項目	構成比	概算コスト試算
大規模改修費	13.6%	今後試算
修繕費	9.6%	
点検・保守	14.6%	
清掃	10.4%	
警備	8.3%	

※「公共施設等総合管理計画」策定に際し、総務省が示した試算方法を用いて算出

※構成比とはライフサイクルコストに占める各項目の比率

※上記以外に光熱費等が別途発生

3) 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。現時点では、新庁舎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、一般財源を用いる予定で、併せて、補助金の導入可能性も模索します。

(2) 建設手法

1) 想定する建設手法

新庁舎建設の手法検討では、庁舎を整備する手法に加え、整備後の庁舎を適切に維持管理・運営をしていくために、ふさわしい手法を選択していきます。

庁舎整備においてふさわしい手法としては、大規模事業となるため、財政負担軽減に努めることに加え、現庁舎の老朽化等の課題に早急に対応できるよう、建設期間にも配慮することが求められます。また、庁舎に求められる様々な機能を確保しつつ、将来の公共サービス需要への対応も可能であることが必要です。

本項では、それぞれの手法の特徴について、メリットとデメリットを整理し、本区の庁舎整備にて想定される建設手法について検討します。主に以下の建設手法が考えられます。

① 公共直接施工方式

公共の財源を活用し、民間事業者が公共施設の設計・建設業務を実施する手法です。事業の発注形態は主に2種類あります。いずれの方法も資金調達と財産所有は、区が行います。

■設計・施工分離発注（各段階について、個別で発注する手法）



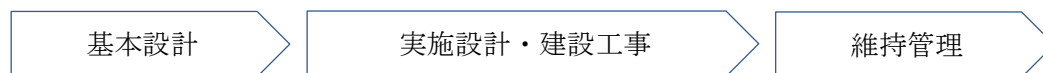
[メリット]

- ・これまでの本区の公共事業の事務手続き等の実務ノウハウを生かすことが可能
- ・PFI事業等に比べ、公募準備にかかる期間等が短期で、スケジュール調整が容易

[デメリット]

- ・庁舎整備における初期段階の短期間での財政負担が大きく、支出の平準化が困難
- ・各段階で分離発注するため、事務負担が発生するとともに、不調となるリスクがある

■設計・施工一括発注（実施設計と建設工事を一括で発注する方法）



[メリット]

- ・実施設計と建設工事を一括して実施するため、民間ノウハウや技術の活用が容易
- ・PFIと比較し、資金調達コストが低く抑えられることから、財政削減効果がある

[デメリット]

- ・施工を重視した設計となる場合があり、発注者の意向が反映しにくい
- ・事業者との契約段階で、建設費が決まっているため、建設費に影響のある変更に対応がとりにくい

② PFI手法（BTO方式）

PFI法に基づき公共施設の設計、建設、維持管理運営業務を選定された民間事業者が行う手法です。資金調達も民間事業者が行い、事業完了後に区が財産所有します。

[メリット]

- ・資金調達も含めた事業全体を民間事業者が行うため、ノウハウや技術を活用できる
- ・行政はPFI事業者に対し、事業期間中、コストを割賦で支払うため、財政負担の平準化が見込まれる

[デメリット]

- ・PFI法に基づく公募手続きには一定の時間を要する
- ・庁舎においては、図書館やコンベンション施設等と比べ、維持管理運営面での民間ノウハウ活用の余地が限定的となる

③ リース方式

民間事業者が公有地等に施設を設計、建設し、維持管理・運営業務を実施する手法です。

[メリット]

- ・事業期間にわたってリース料を支払うため、財政負担の平準化が見込まれる

[デメリット]

- ・施設所有者は民間事業者であり、機能や性能に過不足が発生した場合の調整には一定の手間とコストが発生
- ・民間事業者が施設を所有することにかかる公租公課がリース料に反映されるため、コストが割高になることもある

2)設計事業者選定の方法検討

設計事業者の選定において、「一般競争入札方式」、「総合評価一般競争入札」、「公募型プロポーザル方式」、「設計競技（コンペ）方式」等の選定手法が考えられます。それぞれの選定手法の特徴とメリット・デメリットは以下のとおりです。

① 一般競争入札方式

本区が庁舎整備に必要な工事概要等の情報を公開したうえで、事業者が事業費等の入札を実施し、その中で最も安価な事業者を選定するものです。

[メリット]

評価基準が価格のみで、判断基準が明確

[デメリット]

価格以外のデザイン性や機能性等の評価は不可能

② 総合評価一般競争入札

入札者に事業費だけでなく性能等の技術的な提案を募集し、その提案を総合的に評価して事業者を選定するものです。

〔メリット〕

価格だけでなく、性能についても評価し事業者を選定するため、品質が担保されるとともに、能力不足による工期の遅れ等のリスクを回避できる

〔デメリット〕

事務負担が多く、手続きが煩雑になることにより期間が長期に渡ることや、評価の客観性等を確保することに留意する必要がある

③ 公募型プロポーザル方式

事業者の庁舎整備に関する技術力や実績、さらには事業体制等、事業実施に関わる様々な項目についての提案書を提出してもらい、事業者を選定するものです。

〔メリット〕

詳細な設計内容については本区と協議しながら実施するため、民間事業者の知見を活かせるとともに、本区の要望も反映できる

〔デメリット〕

設計者が選定された後に、具体的な設計内容を検討・精査していくため、設計者選定時点では設計内容や建物デザインなどが決まるものではなく、さらなる精査が必要

④ 設計競技（コンペ）方式

具体的に検討された設計案を事業者に提案してもらい、その設計案及び設計者を審査し、選定するものです。

〔メリット〕

事業者が提案する設計案を比較して、審査を行うことができ、より本区にとって望ましいと思われる庁舎について、明確にイメージすることができる

〔デメリット〕

事業者が提案する設計案を選定しているため、選定後に、本区からの設計条件の変更依頼等は、対応が難しいことがある

以上を踏まえ、「建設手法」や「設計事業者の選定手法」は、船堀四丁目地区のまちづくりと連動しながら最適な手法を選択します。

(3) 事業スケジュール

現段階における事業スケジュールを下図のとおり想定します。本基本構想・基本計画に基づき検討を進めるとともに、船堀四丁目まちづくりの進捗を踏まえながら、設計、工事を経て早急な事業完了を目指します。

