

# 新庁舎建設基本構想・基本計画（案）の内容検討 （資料 1 の要約版）

令和 2 年 6 月 4 日  
新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会



## 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...資料1-P1

#### 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...資料1-P2

#### 基本理念1 (P3-P8)

##### (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 (P9-P10)

##### (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 (P11-P19)

##### (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、ICT活用による業務遂行（高速無線LAN、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 (P20-P22)

##### (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 (P23-P24)

##### (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)

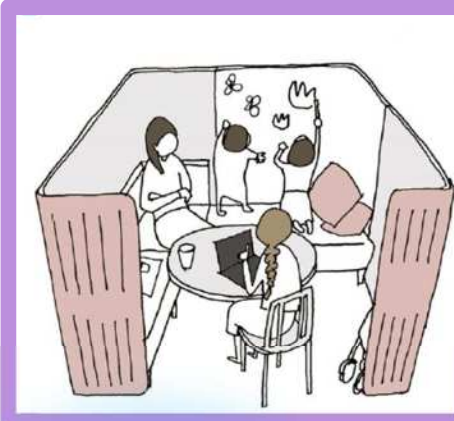
スケルトン・インフィル

(参考) 基本理念・基本方針に基づくイメージ

基本理念1 災害対応の拠点

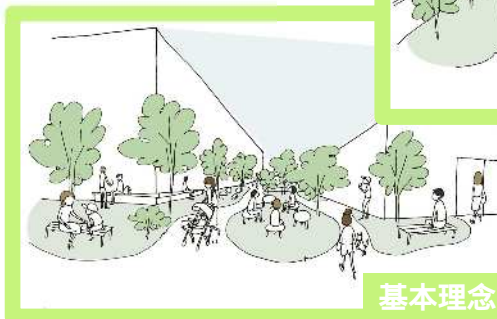
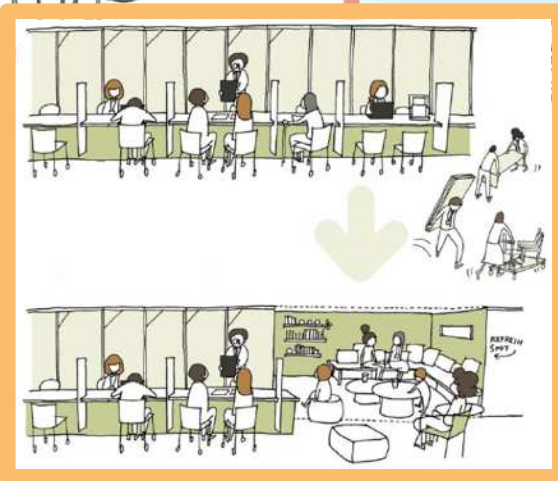


基本理念3 区民サービスの拠点・執務環境



新庁舎  
イメージ

基本理念2 協働・交流の拠点



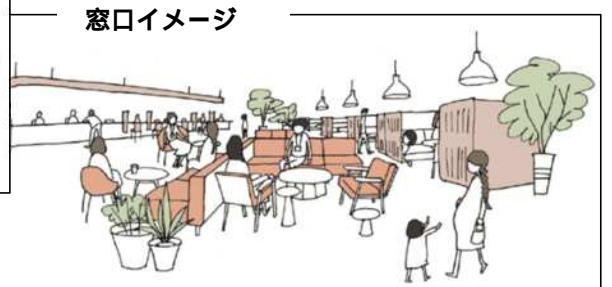
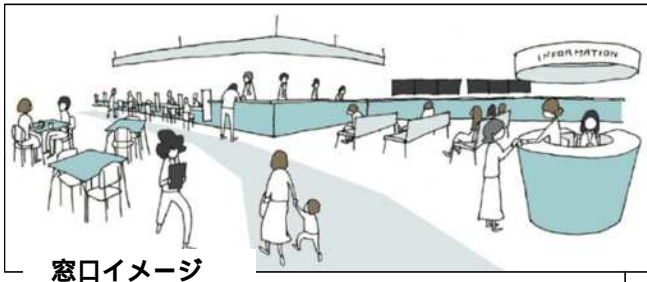
基本理念5 健全財政の堅持と  
将来変化への対応

基本理念4 緑空間・環境の最先端

基本理念1 災害対応の拠点



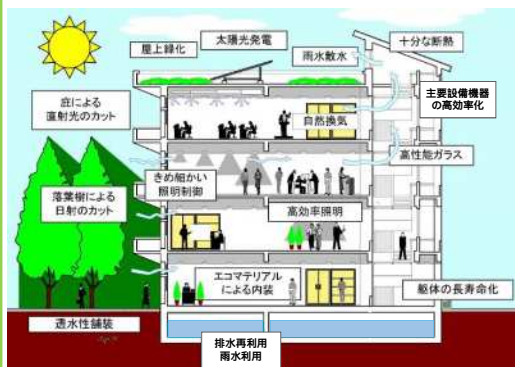
基本理念3 区民サービスの拠点・執務環境



基本理念2 協働・交流の拠点

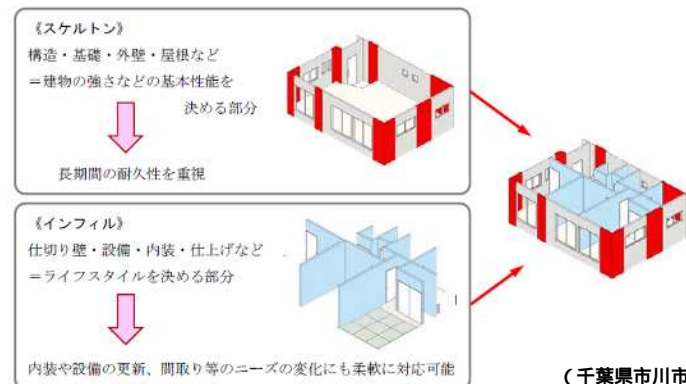


基本理念4 緑空間・環境の最先端



目指すべき「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])

基本理念5 健全財政の堅持と将来変化への対応



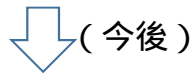
(千葉県市川市)

スケルトン・インフィル工法のイメージ

## 2. 江戸川都税事務所との一体整備の検討...資料1-P25

### 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
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



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

### 駐車場規模

現状の駐車場確保数（本庁舎機能部分） （来庁者96台 + 庁用車132台 = 228台）	228台
東京都駐車場条例に基づく必要台数	106台
新庁舎整備に伴う交通発生量による台数	98台



- ・ 駅との近接、庁用車カーシェアの導入（台数削減要素）
- ・ 都税事務所との一体整備による来庁者増加（台数増加要素）



駐車場規模 台程度

### バイク駐車場、駐輪場規模

現状のバイク駐車場	35台
現状の駐輪場	708台
（来庁者利用と職員利用により飽和状態）	

### 《現庁舎・新庁舎へのアクセス調査》

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					
新庁舎 （船堀）	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



バイク駐車場 台程度  
駐輪場 台程度

駐車場及び、バイク駐車場・駐輪場の方向性  
...有料化（行政手続き利用者は無料等）の検討を進める

## 3. 新庁舎の規模・施設計画・建設地等

### (1) - 1) 規模...資料1-P26-P32

#### 規模算定に用いる基本的な要素

○ 区の人口 70万人 ○ 職員数 2,153人 ○ 議員数 44人

#### 新庁舎の建物規模

新庁舎に配置する部署・機関の現状規模	30,000m <sup>2</sup>
総務省の地方債同意等基準による規模	47,000m <sup>2</sup>
他自治体の建設事例を踏まえた規模	48,000m <sup>2</sup>
執務環境調査を踏まえた規模	現在算定中



- ・ 執務スペースの効率化（面積削減要素）
- ・ 都税事務所の一体整備（面積増加要素）



新庁舎の建物規模 m<sup>2</sup>程度

(1) - 2) 施設計画...資料1-P33-P34

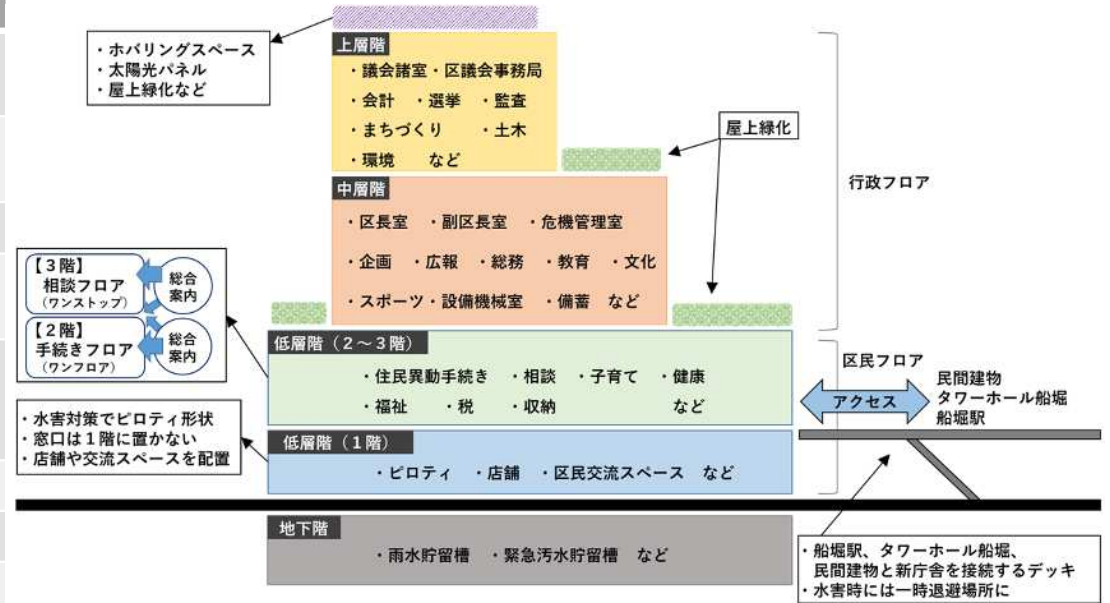
配置する部署・機関

部・室名	課名
経営企画部	企画課 戦略推進担当課 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	

令和2年4月時点の既存組織で想定。  
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。

そのほか、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

空間構成



部署配置は決定したものではなく、想定イメージであり、今後詳細に検討。

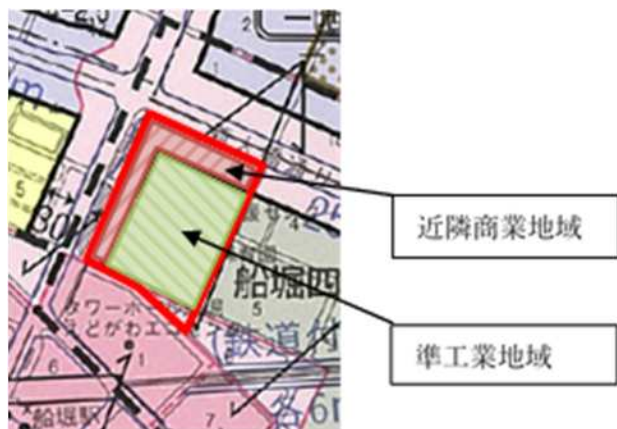
《コンセプト》

区民の利便性・事務効率の向上 災害時の十分な稼働

- ・ゆとりのある動線を確保し、わかりやすく利用しやすい施設
- ・区民利用が多い部署は低層階に、その他は中・高層階に配置
- ・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に配置
- ・水害発生後でも適切に業務が継続できるよう、1階部分は窓口等の行政機能を配置しない。設備機械室は浸水対策に加え、将来の機器更新を踏まえて中層階に配置する
- ・来庁者や職員の動線を踏まえ、関連性の高い部署は近接に配置
- ・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・エレベーターを設置
- ・部ごとではなく、他部署との動線や業務の関連に配慮して課や係を配置

(2) 敷地条件...資料1-P35

位置	東京都江戸川区船堀四丁目	
敷地面積	11,000㎡ ( 都有地部分 )	
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	



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ます。



まちづくりを進める上での都市計画条件

今後調整

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

(3) 敷地周辺の動線計画...資料1-P36



公共交通

- ・バス交通の再編 ( 船堀駅 JR小岩駅路線の路線数検討等 )
- ・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、駅前広場の大きさの検討、ペDESTリアンデッキの検討、船堀橋東詰交差点の交通量変動予測と渋滞対策等 )

(4) 敷地の利用計画...資料1-P37

庁舎  
庁舎建設用地北側への日影規制の影響や、駅からのアクセス面、南北敷地全体での一体的なまちづくりを考慮して配置

駐車場  
駐車場から庁舎への連絡通路の設置を検討

緑地  
民間建物の計画、駅からのデッキの関係性を踏まえた上で、必要な緑地を配置





## 4 . 事業化の検討...資料 1 -P38-P42

### (1) - 1) 概算事業費

項目	概算費用	備考
建設費	今後試算	庁舎面積 m <sup>2</sup> (建設単価 万円/m <sup>2</sup> )
設計・監理		建設費の8%で試算
外構工事		対象面積 m <sup>2</sup> (工事単価 万円/m <sup>2</sup> )

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。

### (1) - 2) ライフサイクルコスト

#### ライフサイクルコスト

...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

#### 新庁舎建設時から60年のライフサイクルコスト

億円 (「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)



長期的視点から新庁舎にかかるコストの縮減を図る

### (1) - 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ねばなりません。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。

財源	大型区民施設及び庁舎等整備基金
	一般財源
	補助金 (導入可能性を模索)

### (2) - 1) 建設手法

今後検討

#### 検討の要素

- ・ 財政負担の軽減
- ・ 事業期間への配慮
- ・ 設計、建設段階における区の自由度、意向の反映のしやすさ
- ・ 新庁舎に求められる機能の維持

#### 建設手法の特徴

公共直接施工方式【資金調達：区 財産所有：区】  
(設計・施工分離発注)

基本設計 + 実施設計 + 建設工事 + 維持管理

(設計・施工一括発注 デザインビルド方式)

基本設計 + 実施設計・建設工事 + 維持管理  
一括発注

#### PFI手法

【資金調達：民間 財産所有：完成後、区に移転(BTO)】  
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

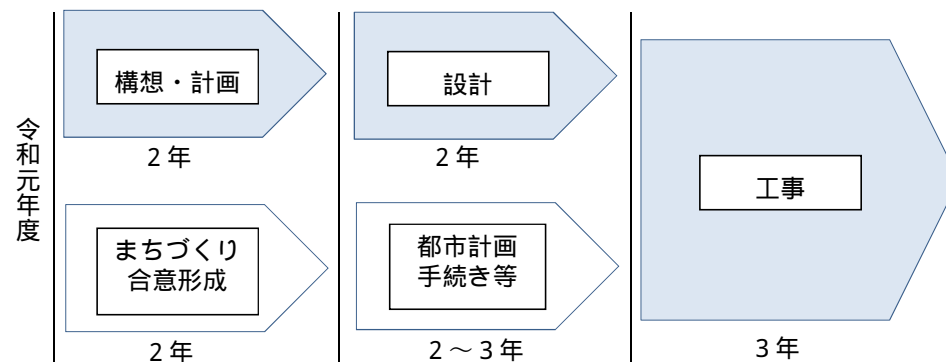
#### 建物リース方式

【資金調達：民間 財産所有：リース満了後、区に移転】  
民間事業者が公有地等に庁舎を設計・建設し、賃貸借契約により庁舎を使用する手法



船堀四丁目地区まちづくりと連動しながら、最適な手法を選択

### (3) 事業スケジュール



(参考) 策定委員会の今後のスケジュール

項目	令和2年度			
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
基本構想・基本計画策定委員会	第8回(6月) 全体の検討項目の 確認	第9回(9月) 規模・施設計画等	第10回(10月) 規模・施設計画等	第11回(11月) 全体まとめ コスト・事業手法等
庁内検討	仕事の進め方改革 窓口のあり方	行政拠点の再編	まとめ R2.8 基本構想・基本計画に反映(第9回以降)	第12回(1月) 全体まとめ パブリックコメント 区長への提言
執務環境調査等	(ア) 現状レイアウト (イ) 文書量・物品量 (ウ) 各課特有諸室 (エ) 会議室利用頻度	(オ) 庁用車稼働率 (カ) 窓口数、相談頻度 (キ) 部門間近接度 (ク) 来庁者の交通手段	中間報告 基本構想・基本計画に反映(第9回以降)	新庁舎完成時における 新たなワークスタイルの提案

(参考) 基本構想に対する区民からの意見【要約】

《全般》

- ・新庁舎の早期完成を望む。様々な意見を取り入れ、後悔のない設計を

《機能》

- ・年金事務所、法務局、北税務署、労基署等との一体整備を望む
- ・本庁舎でしかできない手続きを事務所でもできるようにしてほしい
- ・無駄な機能やデザインがない建物を。熱効率の悪い吹き抜けは不要
- ・環境に優しく、陽の入る明るい建物を望む
- ・十分な待合いスペースなど、子ども連れでも滞在しやすい空間を望む

《災害対応》

- ・「災害対応の拠点」に期待する。緊急時用の外階段も必要
- ・水害時に避難できるスペースを望む。新庁舎への機能集中が、逆に利便性を削いでしまうのでは
- ・水害発生を想定して、地下に設備・駐車場を設けるべきではない
- ・感染症に対応するマスクや消毒薬の備蓄を望む
- ・船堀のまちに合った新庁舎であるべきで、高い建物は不要

4月1日より、基本構想に対する意見募集を開始。5/29時点で22件

《バリアフリー》

- ・バリアフリー機能の充実を

《交通》

- ・JR小岩駅及び葛西駅から船堀駅へのバス交通充実を望む
- ・船堀街道の渋滞対策とコミュニティバスの充実を

《まちづくり》

- ・船堀街道の西側(船堀2丁目)に住んでいるが、開発が4丁目に集中し、他エリアの利便性が置き去りになる懸念がある。西側にも目配りを望む

《現庁舎跡地》

- ・現庁舎の跡地についても基本計画に盛り込み、安易に売却することは避けてほしい。グリーンパレスを庁舎跡地に建替え、事務所機能を付加してはどうか。グリーンパレスの跡地は公園としてはどうか

《その他》

- ・コロナウイルス感染症拡大時に庁舎建設は不要。命を守る対策を望む