



江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画

概要版

令和3年3月

江戸川区

目次

1. 新庁舎整備の検討経緯	1
(1) 新庁舎整備の必要性	1
(2) これまでの検討経緯	1
(3) 基本構想・基本計画の目的と位置づけ	1
2. 新庁舎建設の基本的な考え方と機能	2
「基本理念」「基本方針」「導入する機能」	2
3. 新庁舎の規模・施設計画	3
(1) 規模	3
(2) 施設計画	4
施設計画のコンセプト・ポイント	4
空間構成	5
4. 事業手法と周辺エリアを含むまちづくり	6
(1) 建設地の概要等	6
(2) 市街地再開発事業を活用した庁舎建設	6
5. 事業スケジュール	7
6. 事業費	7
7. 新庁舎のイメージ図	8
参考 「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画」検討の進め方	9

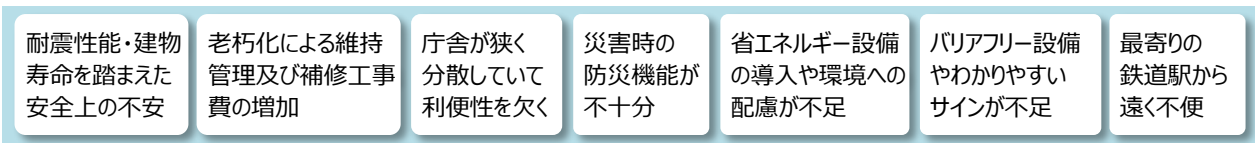
本区では、老朽化をはじめとする現庁舎の課題を解決し、誰もが安心して利用できる新庁舎の建設に向けた検討に着手し、「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画」を策定しました。

1 新庁舎整備の検討経緯

本編：1.新庁舎建設に向けた背景、2.新庁舎整備に際し配慮・検討すべき事項

(1) 新庁舎整備の必要性（現庁舎における7つの課題）

現庁舎は、建物の老朽化が進み、災害に対応するための機能が不足しています。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。



7つの課題を解決するため、新庁舎の建設が必要

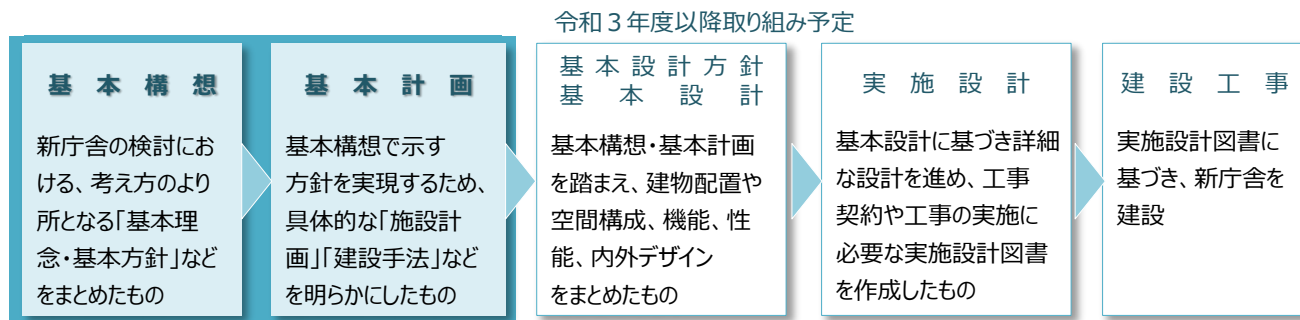
(2) これまでの検討経緯

平成24年から新庁舎建設に向けた議論を開始し、「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会」での検討を経て、基本構想・基本計画を策定しました。

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	区議会新庁舎建設等検討特別委員会（継続中） 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」）

(3) 基本構想・基本計画の目的と位置づけ

平成31年3月から2年にわたり、新庁舎建設を進めるための基本的な考え方、施設計画や建設手法について検討しました。



基本理念とは、新庁舎整備推進の『骨格』『より所』にあたるもので、以下の5つの基本理念を設定しました。基本方針とは、基本理念に基づく具体的な庁舎像を示したものです。

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

■ 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
- 感染症の蔓延などあらゆる有事にも迅速に対応できる庁舎
- 復旧・復興の司令塔となる庁舎

■ 新庁舎に向けて導入する機能

- 災害対策機能
- 耐震性能の確保
- バックアップ機能

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、居心地のよい庁舎
- 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

■ 新庁舎に向けて導入する機能

- 協働・交流機能
- デザイン・利便機能

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、よりよい区民サービスの拠点となる庁舎

■ 新庁舎に向けて導入する機能

- 窓口・相談機能
- ユニバーサルデザイン
- 駐車場・駐輪場 執務環境
- 情報・通信基盤 議会機能

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
- 周辺的环境や景観に調和し、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

■ 新庁舎に向けて導入する機能

- 緑のある空間
- 省エネルギーへの対応と再生可能エネルギーの活用

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

■ 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

■ 新庁舎に向けて導入する機能

- 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

(1) 規模

施設規模は、施設計画を検討していくにあたり、重要な前提条件となります。「①新庁舎の建物規模」「②駐車場の規模」「③バイク駐車場・駐輪場の規模」の3つの要素について、現況把握、将来展望等を踏まえ、下記のように算出しています。

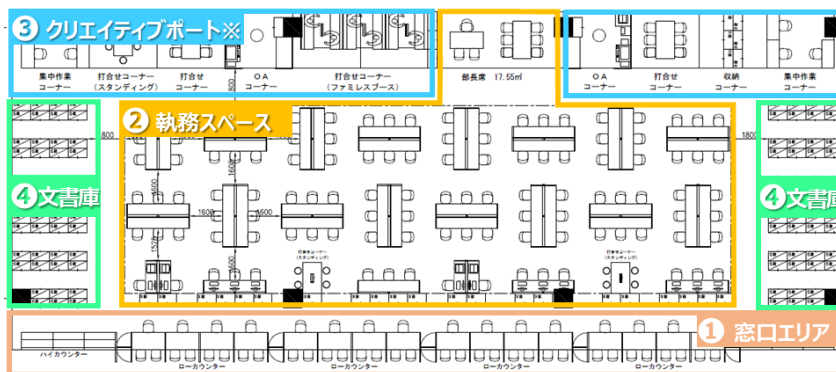
① 新庁舎の建物規模

(ア) 総務省の地方債同意等基準による想定規模	約 52,500 m ²
(イ) 東京 23 区の新庁舎建設事例を踏まえた想定規模	約 46,600 m ²
(ウ) 現庁舎の執務環境調査を踏まえた想定規模	約 47,400 m ²

目標規模 47,400 m²
付帯設備を加味すると
55,000 m²

現状分析に加え、合理的かつ効率的なスペース活用を想定し(ウ)を目標として設定

100人の職員が在籍することを想定した基準レイアウトイメージ



※ ③ クリエイティブポート

職員間のミーティングや軽作業、休憩等に使用するスペース。ファミレス型ブースやスタンディングブースなど、様々なタイプの場を設け、アイデア・創造を掻き立てるクリエイティブな空間として設置。

① ICT 技術を活用した窓口



② フリーアドレスシステム



③ 打合せ兼休憩スペース



④ 文書の共有化



② 駐車場規模のまとめ

現庁舎の駐車場規模と利用状況： 239 台（来庁者用・庁用車用）

その他、以下の視点を踏まえて、現状規模の 1 割削減を目標として設定

- ・ 来庁者のアクセス手段調査の結果：公共交通利用が増加する傾向
- ・ 庁用車の稼働状況調査の結果：カーシェアリング等を活用し保有台数削減を検討
- ・ SDGs の視点から、駐車台数の削減を通じた環境改善の推進

目標台数

200 ~ 220 台

③ バイク駐車場・駐輪場規模

現在の設置台数と利用状況に加え、以下の見込みから、現状と同等規模を確保

- ・ 来庁者・区職員共に公共交通機関によるアクセスが増え、自転車利用は減少見込み
- ・ 駅近接により、来庁目的以外の一時利用が増加する見込み

目標台数

【バイク】 80 台
【駐輪場】 750 台

(2) 施設計画

施設計画の検討にあたり、災害への対応や区民の利便性、職員の事務効率等、本区の庁舎として踏まえるべき点を整理し、以下のようなコンセプトを設定しました。

施設計画のコンセプト・ポイント

災害時の十分な稼働と『浸水対応型庁舎』の実現

- 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
- 浸水対策及び将来の機器更新の観点から、設備機械室は地下を避け、中層階に配置する
- 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する

区民の利便性・事務効率の向上

- 一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機能の配置をする
- 区民利用が多い部署は低層階に、その他は中・高層階に配置する
- 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
- 区民・事業者対応の種類に応じ、関連性の高い部署を近接して配置する
(手続きや相談の種類に応じた配置)
- 個人情報保護やセキュリティ、事務効率向上の観点から、職員専用の動線を確保する

空間の有効利用、ペDESTリアンデッキの整備

- 建物規模（内部空間 + 付帯設備）約 55,000 m²を確保する
- 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
- 1階部分には区民の交流拠点となるスペースを設けるとともに、ピロティ空間については明るく賑わう空間となるよう工夫していく
- 地上レベルに催し等が開催できるオープンスペースを設け、隣接する再開発ビルとの連続性と賑わいのある空間にしていく
- 都営新宿線船堀駅から続く「ペDESTリアンデッキ」を整備し、わかりやすく利用しやすい歩行空間を実現するとともに、水害時には一時的に退避できる空間としていく
- ペDESTリアンデッキは再開発ビルや、タワーホール船堀にも接続することで、庁舎とともに連続性を生み、賑わいの創出を図る

空間構成

基本理念・基本方針の実現に向け、踏まえるべきコンセプト・ポイントに基づき、施設の空間構成を図示しています。実際の空間構成は、施設全体の設計との調整により、変更する可能性があります。以下のような考え方を反映する予定です。

空間構成イメージ

▶ 上階 議会フロア

- 議場・議会関連諸室
- 区議会事務局



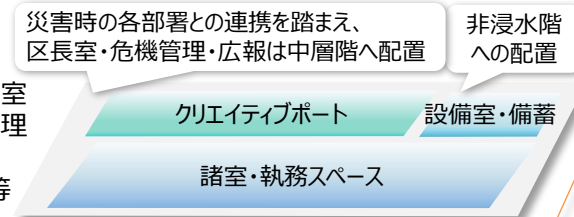
▶ 5階以上 執務フロア

- 教育・文化・スポーツ
- まちづくり・土木・環境
- 会計・選挙・監査
- 2・3階配置部署の管理組織等



▶ 4階 執務フロア

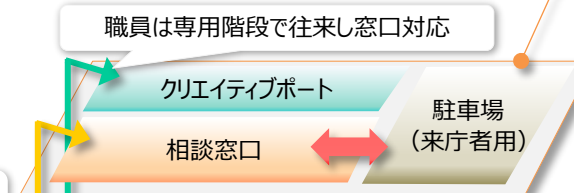
- 区長室 ◦ 副区長室
- 企画 ◦ 危機管理
- 広報 ◦ 総務
- 設備機械 ◦ 備蓄等



▶ 3階 相談フロア

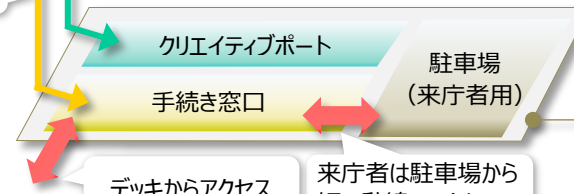
- 子育て ◦ 税
- 福祉 ◦ 住まい
- 健康 ◦ 就労

来庁者は2～3階で目的を完結



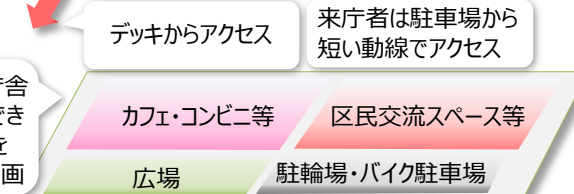
▶ 2階 手続きフロア

- 住所異動 ◦ 子育て
- 健康 ◦ 福祉
- 収納 ◦ 税等



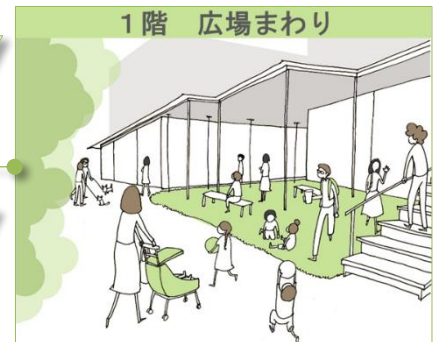
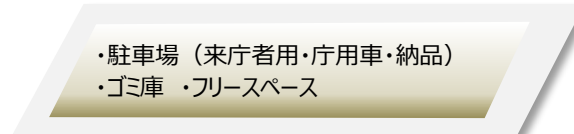
▶ 1階

- 広場
 - カフェ
 - コンビニ
 - 区民交流スペース等
- 水害時にも庁舎機能が維持できるように窓口を配置しない計画



▶ 地下

- 駐車場
- ゴミ庫等



4

事業手法と周辺エリアを含むまちづくり

☞ 本編：5. 新庁舎の規模・施設計画・建設地等、6. 新庁舎の建設手法

(1) 建設地の概要等

【位置】江戸川区船堀四丁目2・3・6街区の一部 【敷地面積】約11,000㎡



(2) 市街地再開発事業を活用した庁舎建設

周辺エリアとの一体的な賑わい創出につながるまちづくりを目指し、市街地再開発事業を活用して庁舎建設を行います。

再開発事業による新庁舎建設の仕組み

現在の敷地への庁舎建設	再開発事業による庁舎建設
<p>【現状】</p> <p>タワーホール 船堀 都営新宿線 船堀駅</p> <p>■ : 公有地 ■ : 私有地</p>	<p>【将来】</p> <p>再開発事業区域 新庁舎 再開発ビル タワーホール 船堀 都営新宿線 船堀駅</p> <p>■ : 新庁舎建設用地 ■ : 私有地</p>

市街地再開発事業

- 概要
当該エリア（赤枠内）の権利者の協力を得て、敷地の形を整理するとともに、まちの機能更新を行い、その価値を高める事業
- 進め方
【STEP1】再開発組合が建物を整備（再開発ビル+新庁舎の2棟）
【STEP2】区は庁舎部分として、土地・建物の権利を取得（購入等）

現状の敷地形状の課題

- ✓ 道路により敷地が分断
- ✓ 建物が各敷地に分散
- ✓ 敷地の制約により面積が不足

市街地再開発事業により期待される効果

- ✓ 合理的な建物計画が可能となり、機能集約によって利便性が向上する
- ✓ 大通りに面してシンボル性が生まれる
- ✓ 災害時の機動的な対応に繋がる
- ✓ 駅から新庁舎までの賑わいが創出される

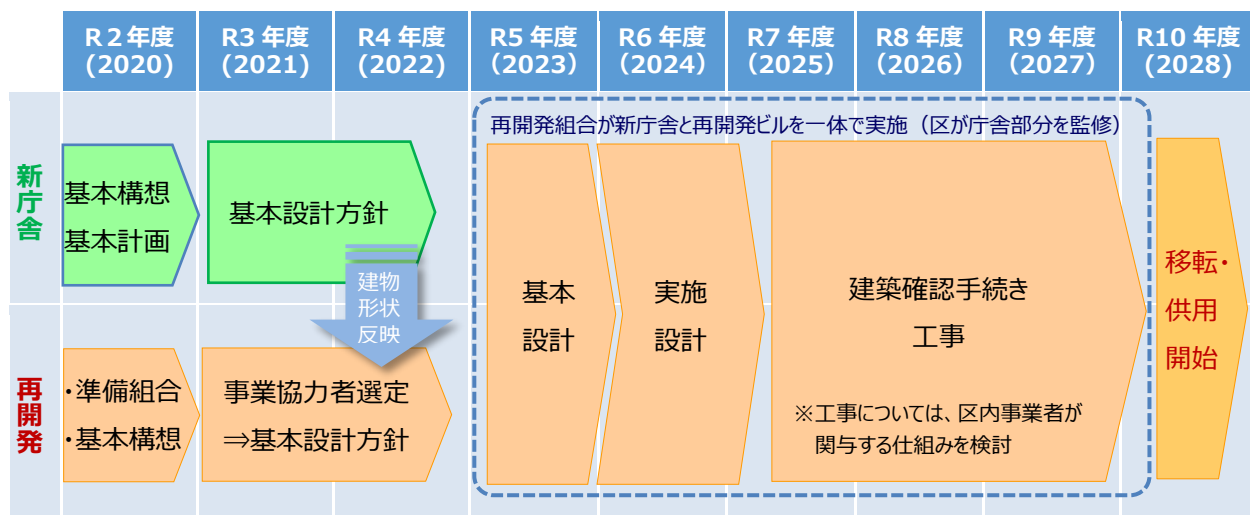
5

事業スケジュール

📄 本編：6. 新庁舎の建設手法

当事業の想定スケジュールは以下のとおりです。市街地再開発事業によって新庁舎を建設する当事業は「基本構想・基本計画」を策定後、供用開始までに8年程度を要する長期の計画となります。

再開発組合が新庁舎と再開発ビルを一体で設計及び工事を行うのに対して、本区は庁舎部分を監修しながら進めていき、最終的に本区は新庁舎となる建物を取得します。令和10年度（2028年度）の供用開始を目指し、取り組んでいきます。



6

事業費

📄 本編：6. 新庁舎の建設手法

新庁舎は、市街地再開発事業の枠組みで整備します。現段階では、本区が取得する庁舎部分の床価格の算出が困難なため、ここでは、「一般的な庁舎建設」における概算費用を示します。

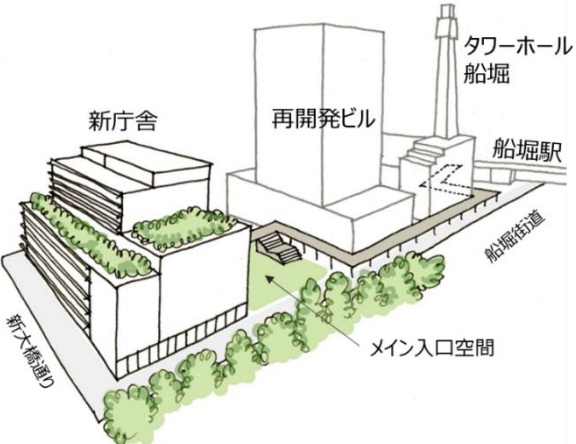
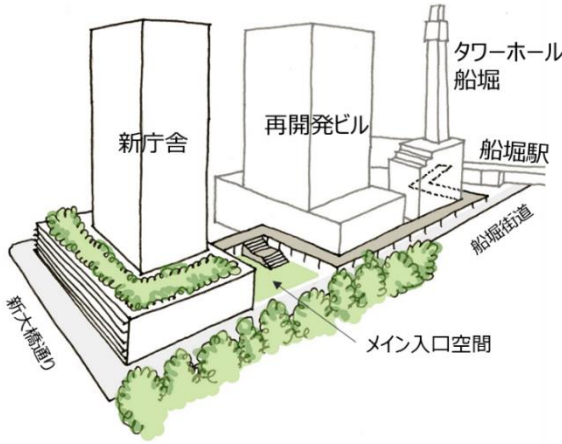
項目	概算費用	備考
土地取得費	未定	東京都からの価格提示を受けて購入
設計・監理費	約 12 億円	国土交通省告示第 98 号（設計・工事監理に係る業務報酬基準）に基づき算出
建設費	約 303 億円	延床面積 55,000 m ² × 建設単価 55 万円/m ²

※上記は建設に係る費用のみを記載。このほか、什器購入や ICT 関連、引越し等にかかる経費を要する。

令和3年度から行う「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、経費削減に配慮し、事業費を精査していきます。

主な財源として、「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）」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。

今後、設計段階においては、「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画」における基本的な考え方や機能、踏まえるべきコンセプトを反映するだけでなく、建築的視点についても考慮しながら新庁舎の形状を定めていくこととなります。低層庁舎・高層庁舎の特徴を見極めながら、よりよい新庁舎を目指して検討します。

■ 低層庁舎	■ 高層庁舎
<p>■ イメージ</p> 	<p>■ イメージ</p> 
<p>■ 特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 各階の1フロア面積が広いいため、区職員・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フロアが広く、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 △ メイン入口空間が建物に囲まれ、暗くなりやすい 	<p>■ 特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 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 ◎ 再開発ビル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 △ 移動はエレベーターの使用が増え、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

災害への対応力を高める取り組み「新庁舎建設に合わせた船堀地区における高台まちづくり」

国と東京都は、防災まちづくりを強力に推進するため、令和2年12月に『災害に強い首都「東京」形成ビジョン』をとりまとめました。

ここでは、今後の水害リスクに対応するため、高規格堤防や建築物等（建物群）の整備による「高台まちづくり」を推進することとし、本区の「新庁舎建設に合わせた船堀地区における高台まちづくり」が、モデル地区に設定されました。

避難スペース等を有する建築物とペDESTリアンデッキをつないだ建物群により、命の安全や最低限の避難生活水準を確保するなど、「浸水対応型庁舎」実現に向けて今後、検討を深めていきます。

参考 「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画」 検討の進め方

「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画」は、以下のように、区民の皆様の声を反映しながら検討を進めました。

新庁舎整備に関する区民との検討

新庁舎の整備は、本区にとって大事業であり、区民生活にも大きな影響を及ぼすものです。そこで、新庁舎建設基本構想・基本計画策定委員会での検討と並行し、子どもたちが「学び活動」や「探究活動」を行う『子ども未来館』と、地域の課題を学び、地域貢献につなげていく『江戸川総合人生大学』において、新庁舎整備を題材に学び、さまざまなアイデアをいただきました。その中で、意見を参考に基本構想・基本計画をまとめています。

市街地再開発事業による船堀四丁目のまちづくり

「市街地再開発事業」の推進に向けて、権利者を対象にまちづくりに関する説明会や意見交換を重ねてきました。令和2年度に「準備組合」が設立され、令和3年度以降は、事業の実現に向けて事業協力者の選定を行い、具体的な建築計画や事業費などの検討を進める予定です。

まちづくり勉強会の様子



また、区役所の将来像については、庁内でプロジェクトチームを立ち上げ、以下のような視点で検討しました。施設計画に必要な現況把握やオフィス環境の検討については、別途「執務環境調査」を実施しています。

庁内プロジェクトチームでの「江戸川区が目指す区役所としての将来の姿」の検討

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。(令和元年10月～令和2年8月)

今後も、時代の動きに合った最先端の働き方、ICT技術を活用した窓口のあり方、来庁せずに手続きが行える区役所を目指し、検討を進めていきます。

新庁舎整備に伴う執務環境調査

「基本構想・基本計画」の検討と並行し、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「規模」や「施設計画」の検討に反映しています。

【新庁舎整備に伴う執務環境調査概要】

- ・ 現庁舎のレイアウトや文書量等の調査
- ・ 調査結果を踏まえ、新庁舎でのあり方を分析

【調査項目】

- ・ 現状レイアウト
- ・ 窓口数、相談頻度
- ・ 文書量・物品量
- ・ 部門間近接度
- ・ 各課特有諸室
- ・ 会議室利用頻度
- ・ 庁用車稼働率
- ・ 本庁舎への交通手段

反映

【令和元年度】
基本構想

【令和2年度】
基本計画(規模・施設計画等)

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



江戸川区は、100年先を見据えた新しい時代の庁舎を目指す中で、SDGs達成に取り組みます。

SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは、持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。2015年から2030年までの開発の指針として、17のゴールおよびゴールに向けた169のターゲットから構成されています。具体的には、17のゴールとして、①貧困や飢餓、教育、②エネルギーや資源の有効活用、働き方の改善、不平等の解消、③地球環境や気候変動など、世界が直面する社会、経済、環境面での課題に対する目標を挙げています。

本区では誰もが安心して暮らせる共生社会を実現するため、さまざまな分野において、SDGsに積極的に取り組み、ゴール達成に向けた施策を展開しています。新庁舎建設にあたっては、建設段階や建設後の運用段階等、各フェーズに応じた目標を設定し、SDGsの達成に取り組みます。

江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画 概要版

発行日 令和3年3月
編集・発行 江戸川区 新庁舎・大型施設建設推進室 新庁舎建設推進担当課推進係
〒132-8501 江戸川区中央1丁目4番1号
TEL : 03-5662-2605 (直通)
FAX : 03-5662-1310



※「江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画」データ版（概要版含む）は、左記二次元コードにアクセスしてご覧ください。