

# 建物形状の方針案について

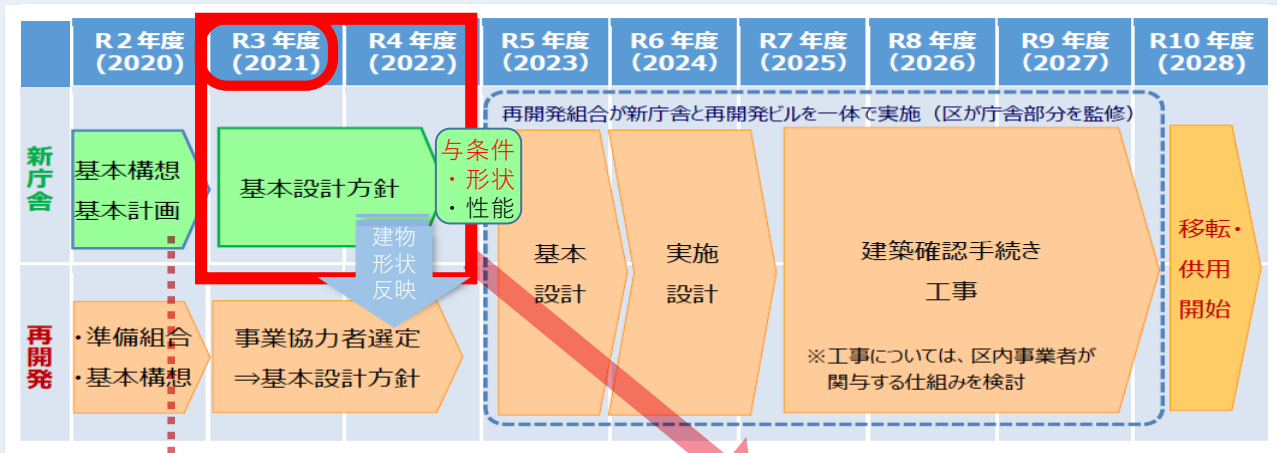
令和4年5月1日



ともに、生きる。  
江戸川区

- ▶ 令和2年度末に策定した「新庁舎建設基本構想・基本計画」を基に、新庁舎の「基本設計方針」の策定を開始しています。
- ▶ 「基本設計方針」では、「基本構想・基本計画」による計画条件や、各種規制等を踏まえて、新庁舎の建物としての形状を2案検討しました。
- ▶ 今回、2案について、12の視点から分析・評価を行いました。
- ▶ 新庁舎建設アドバイザリー会議での議論と承認を経た、建物の形状の方針について報告します。

## 基本構想・基本計画と新庁舎建設のスケジュール（基本構想・基本計画より）



### 計画の前提条件

R2年度

#### 現庁舎が抱える課題

耐震性能・建物寿命を踏まえた安全上の不安

老朽化による維持管理及び補修工事費の増加

庁舎が狭く分散していて利便性を欠く

災害時の防災機能が不十分

省エネルギー設備の導入や環境への配慮が不足

バリアフリー設備やわかりやすいサインが不足

最寄りの鉄道駅から遠く不便

#### 基本構想・基本計画

規模 47,400㎡（容積対象延床）

駐車台数 200～220台

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』

■ 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

■ 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

■ 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

■ 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

■ 長寿命化に資する建築構造 柔軟性を確保する設計・施工方法及び可変性のある空間

#### 形状に関する規制

- 容積率
- 斜線規制（道路・隣地）
- 建ぺい率
- 日影規制

### 基本設計方針

今回

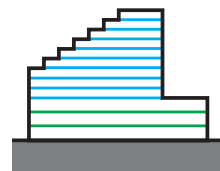
R3年度11月～R4年度5月

～R4年度3月

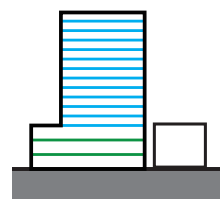
#### ● 形状の方針

▶ 12の視点で比較分析

#### A案（13階程度）



#### B案（20階程度）



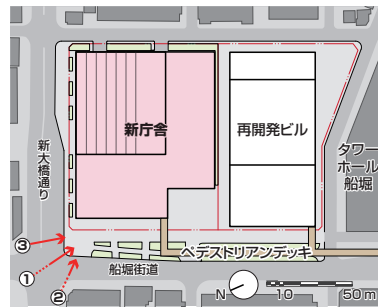
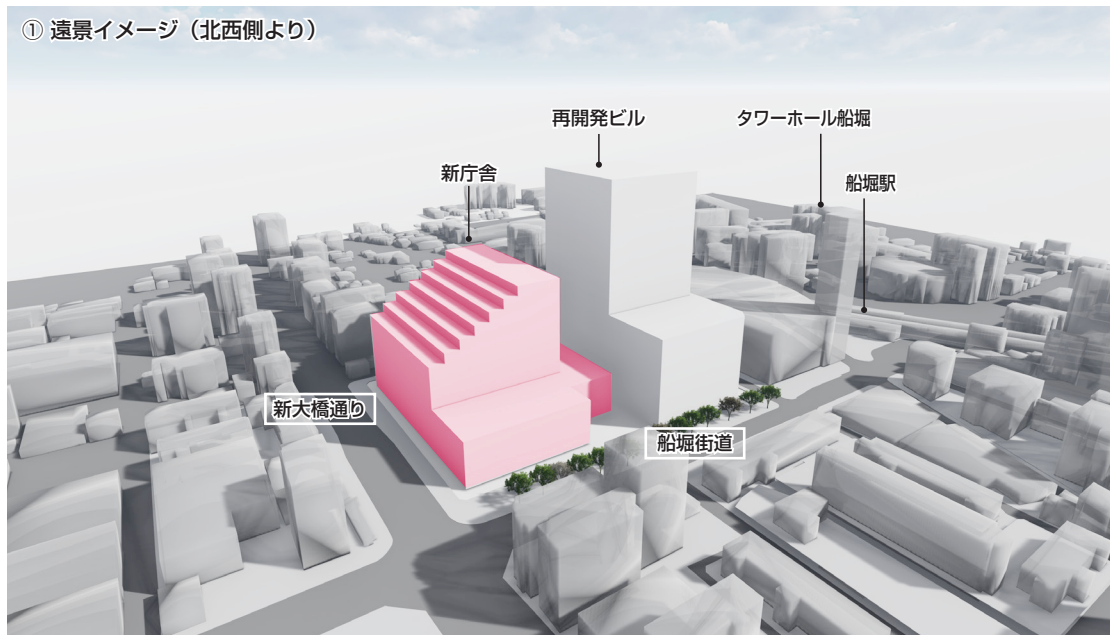
- 内部空間の検討
- 性能の方針

お問合せ

江戸川区 新庁舎・施設整備部 新庁舎整備課 新庁舎計画係 電話 03-5662-2605

# A 案 (13 階程度)

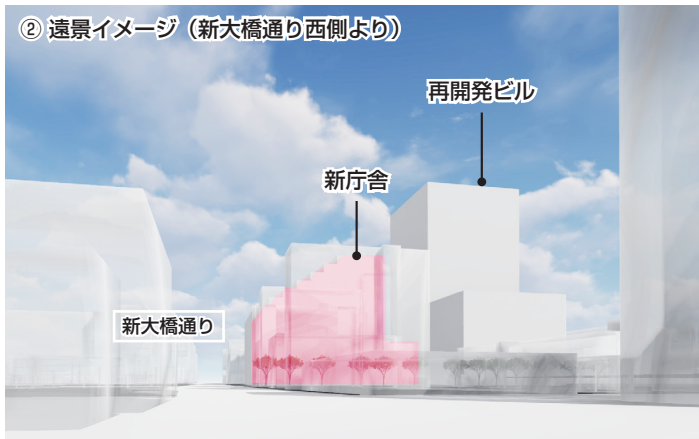
① 遠景イメージ (北西側より)



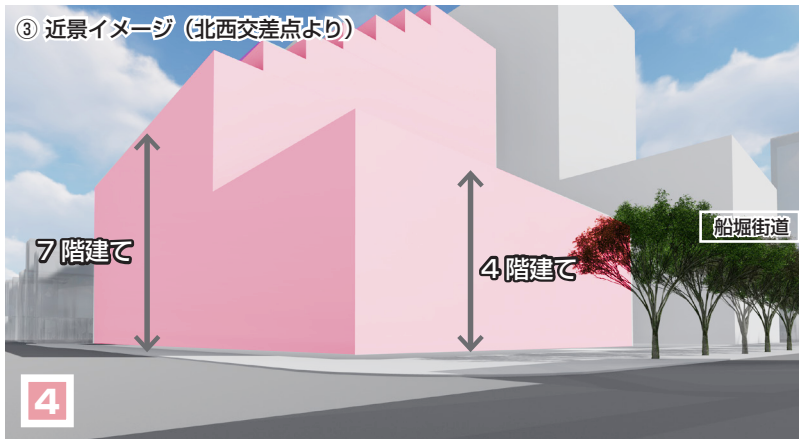
■ 建物概要

敷地面積	約 9,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 47,000 m <sup>2</sup> (容積対象)
建物高さ/階数	約 65 m / 13 階程度
駐車場	地下メイン

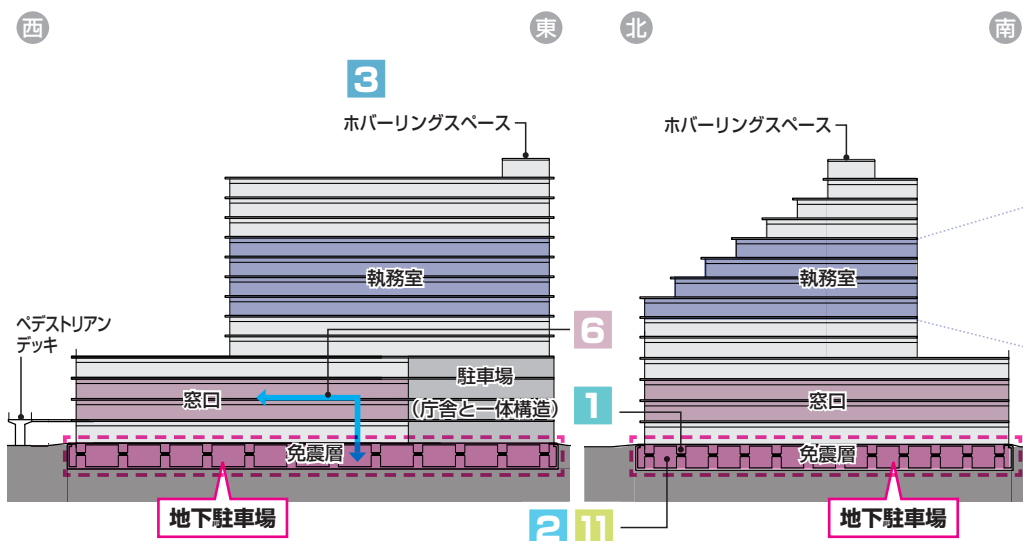
② 遠景イメージ (新大橋通り西側より)



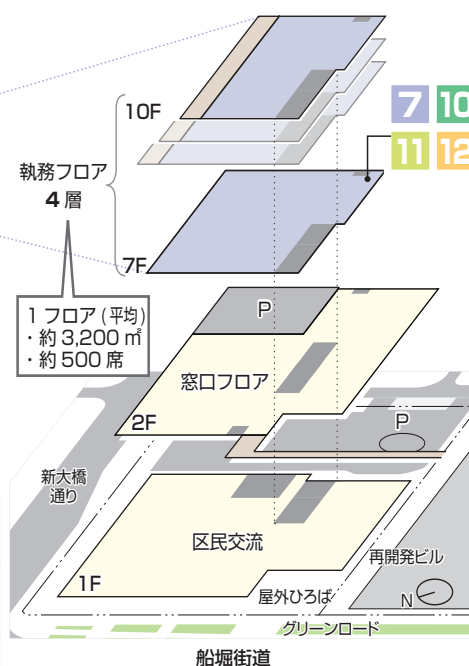
③ 近景イメージ (北西交差点より)



■ 断面イメージ



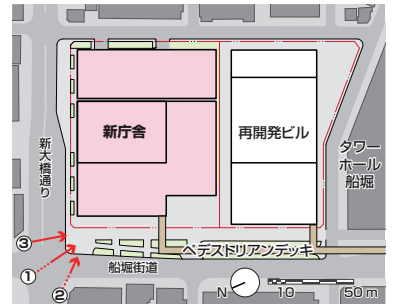
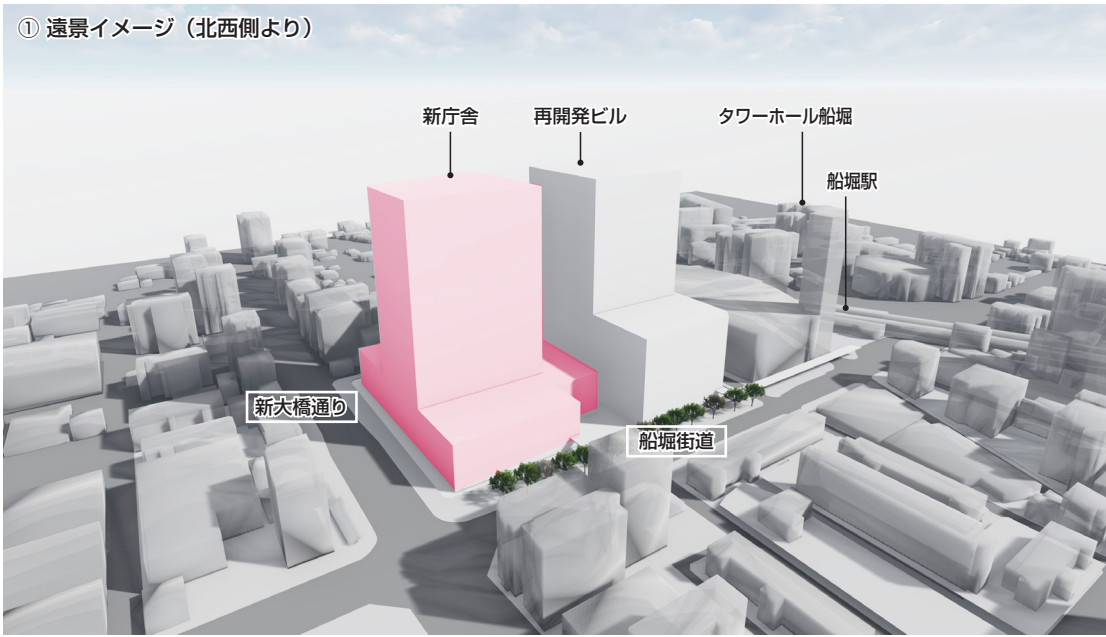
■ フロア構成イメージ



概要	
基準階	7階以上はフロアごとに面積が異なる (外形は段々形状)
1~4階	双方とも同様のプラン ( 2,3階 窓口・相談 / 1階 広場空間 )
地下	必要面積を確保するため、地下を活用

# B案 (20階程度)

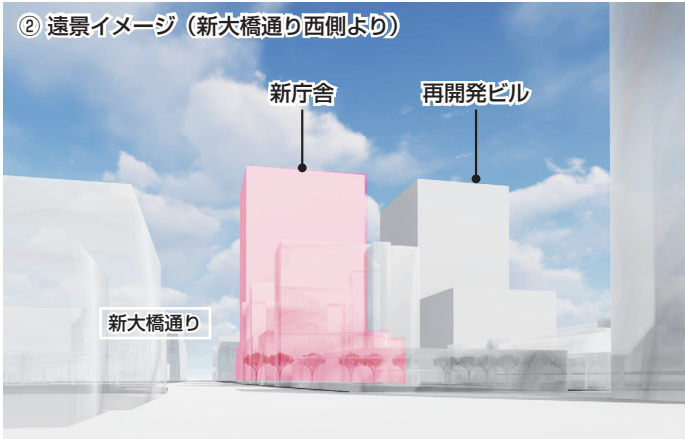
① 遠景イメージ (北西側より)



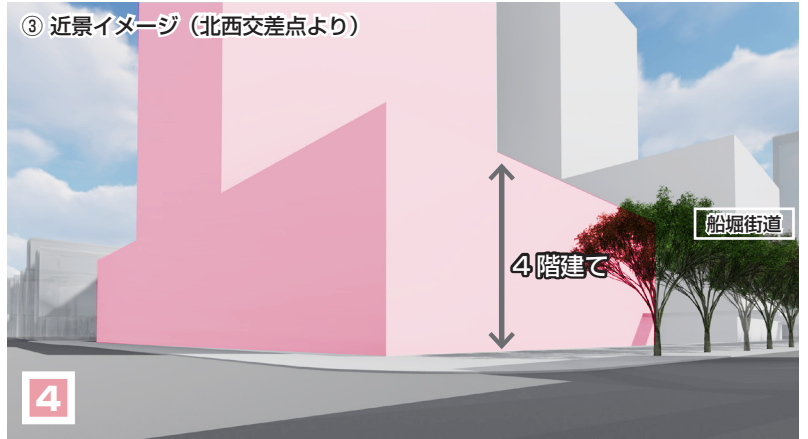
■ 建物概要

敷地面積	約 9,800 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 47,000 m <sup>2</sup> (容積対象)
建物高さ/階数	約 95 m / 20階程度
駐車場	地上のみ

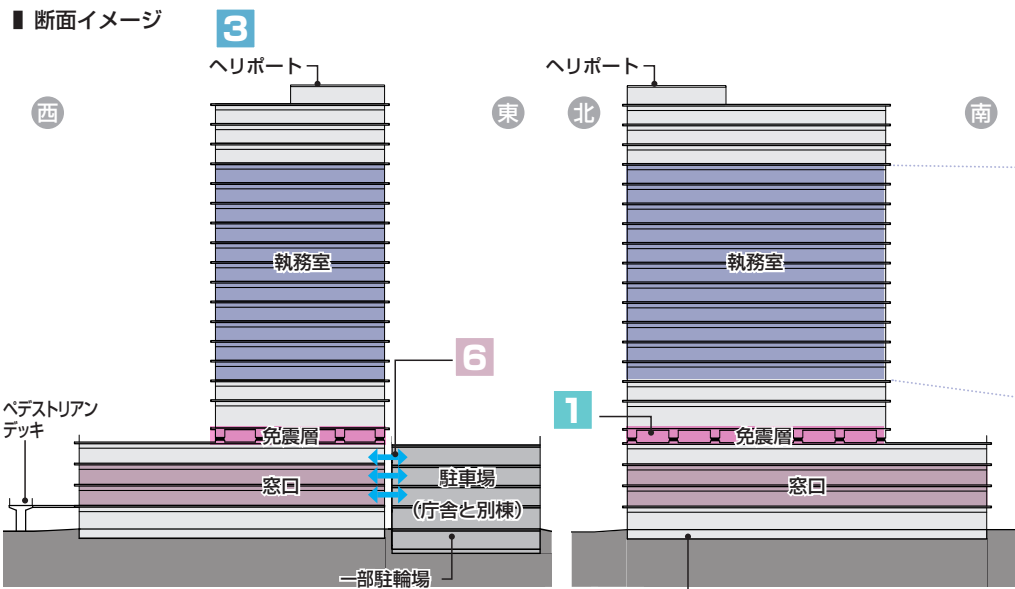
② 遠景イメージ (新大橋通り西側より)



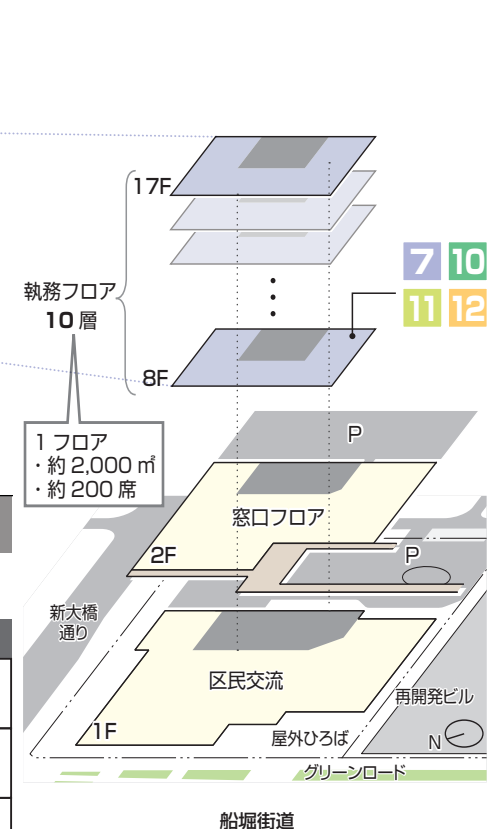
③ 近景イメージ (北西交差点より)



■ 断面イメージ



■ フロア構成イメージ



概要

基準階	5階以上は各フロア同面積を確保
1~4階	双方とも同様のプラン ( 2,3階 窓口・相談 / 1階 広場空間 )
地下	地上階で必要面積を確保 (一部地下活用)

※資料内の番号は次ページの12の視点の番号に対応しています

# 建物形状の方針 分析内容

## 1 耐震性能

評価	A案 ○	B案 ○
総評	A案は基礎免震構造、B案は中間免震構造+制震構造により、両案とも構想・計画における目標（構造体の分類1類、非構造部材A類、建築設備甲類）のレベルを達成可能である。	

## 2 浸水対策

評価	A案 △	B案 ○
総評	両案とも地盤の50cmがさ上げや防水区画の設置により、1階の浸水対策を計画し、また、構想・計画に基づく基礎設備の浸水深以上の配置が可能。なお、A案はワンフロア分の地下駐車場を設置することが必要であり、浸水被害リスクが大きい。	

## 3 災害対応（感染症含む）

評価	A案 △	B案 ○
総評	両案ともBCPに基づいた災害対策本部機能やバックアップ機能の計画、感染症対応（パーティションや適切な距離、衛生対応）が可能である。一方、B案はヘリポートの設置が可能となっている点で違いがある。	

## 4 外形

評価	A案 ○	B案 ○
総評	建物の圧迫感は、両案とも設計におけるデザインの工夫により、軽減が可能であり、合わせてシンボル性も確保できる。また、日影の影響範囲やビル風の影響も両案は同程度であるが、設計において改善できる点の検証を深め、影響を最小限にする工夫を重ねる。	

## 5 交流空間

評価	A案 ○	B案 ○
総評	両案とも、1階にグリーンロードと一体となった広場空間、区民交流、カフェ等購買機能等を設置するほか、再開発ビル及びタワーホール船堀とつながったペDESTリアンデッキにより、まちとしての連携を図ることができ、賑わいの創出が十分に可能である。	

## 6 窓口機能

評価	A案 ○	B案 ○
総評	両案とも構想・計画に基づき、2階、3階に窓口・相談機能を集約するレイアウトが可能であり、また、窓口フロアの各階に駐車場を設置できるため、区民の利便性の最大化につながる計画が可能。	

## 7 執務環境

評価	A案 ○	B案 ○
総評	フロア内でセキュリティ区画が必要な場合対応が難しい。1フロア単位でセキュリティ区画がしやすい。レイアウトを含めた最先端の執務環境の構築、部署・職員連携等については両案とも、理想的な計画が可能。なお、A案は1フロアが大きくなり、セキュリティ区画設定が難しくなる可能性がある。	

## 8 議会機能

評価	A案 ○	B案 ○
総評	両案とも構想・計画において求められる機能（ICT環境の構築、ユニバーサルデザインに配慮した、わかりやすく、セキュリティを確保した諸室等）を実現可能。	

## 9 緑空間

評価	A案 ○	B案 △
総評	両案とも地上部はグリーンロードと一体化した広場空間、基壇部屋上等、構想・計画に基づく緑空間の創出は可能だが、A案は比較的、緑空間創出エリアが多くなる見込みである。	

## 10 省エネ性能（再生エネルギー）

評価	A案 ○	B案 ○
総評	両案とも、省エネ性能の確保、太陽光等の再生可能エネルギーの活用は可能。また、環境性能の目標（CASBEEのSランク、ZEB Ready）を目指すことができる。なお、A案はワンフロア面積が広く、自然採光・自然通風の利用がしにくいエリアが発生し、設備に依存する要素がある。	

## 11 コスト（イニシャル・ランニング）

評価	A案 △	B案 ○
総評	イニシャルコストは、A案は地下工事（掘削）の存在により大きくなる。一方でランニングコストは光熱水費、清掃費、外部修繕や設備のメンテナンス等、多様であるが、全体で見ると両案で大きな差は無い。	

## 12 可変性

評価	A案 △	B案 ○
総評	両案とも構想・計画に基づき、業務の繁忙期対応や災害時の活用スペース創出、スケルトン・インフィル明確化により柔軟性を持った計画が可能だが、A案は上層部のワンフロア面積が広いことにより、行政ニーズの変化等による用途変更が難しくなる可能性がある。	

今後、設計プロセスが進んでも変わらない特性としてB案は

- 地下空間を最小限とし、浸水被害リスクを抑える。
- 庁舎の災害対応として、ヘリポートの設置が可能となる。
- 地下工事の規模が小さく、工事費や工期の割増が抑えられる。
- 基準階は2,000㎡の均一で、社会情勢や行政ニーズの変化による用途変更に対応しやすい。

今後の新庁舎計画の検討は、  
B案の形状に一本化して進めていきたいと考えています。