

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

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

設計方針4 水とみどりを活かし、最先端の環境性能を持つ庁舎

『基本構想・基本計画』で定める「基本理念4」と基本方針に基づき、建物内外の緑化や、最先端の省エネルギー機能などを携えたエコ庁舎を目指します。

導入する機能

1. みどりのある空間

江戸川区の豊かなみどりを活かしたまちづくりを見据え、外構だけでなく、建物上のテラス緑化や屋上緑化、協働・交流ゾーンなども含め、庁舎全体としてみどりの整備を行います。

【グリーンロードのみどり】

- 歩行者デッキは、樹木列と並走するように配置し、既存樹木を活かしながら、死角を無くすよう高木を配置し、緑視率を高める計画とします。
現状やや暗い印象の足元空間は、視線や動線が自然に抜けるよう低木・地被植物やその基盤をリニューアルし、にぎわいにつながるよう計画します。
(※詳細については、設計方針2「2.まちづくり機能」を参照)
- イベント利用を見据え、コミュニティ広場の植栽は、必要に応じて移動できる設えとします。



■ グリーンロードのリニューアル

【新庁舎のみどり】

- 船堀街道に面してひな壇状に緑化したテラス空間、新大橋通りや東側道路に面して整備する底上緑化や敷地内植栽などにより、庁舎全体でみどり豊かな都市景観を形成します。
- 植栽プランターや壁面緑化など、協働・交流ゾーンも積極的に緑化することで、区民が身近にみどりに触れることができる空間づくりを行います。
- 協働・交流ゾーンの内装の一部に木材を活用することで、温かみがあり、来庁者にとって親しみやすい交流空間づくりを行います。



■ 庁舎全体でみどり豊かな都市景観を形成

新庁舎のみどり

- ・ ひな壇状に緑化したテラス空間を整備 **緑空間**
- ・ 新大橋通りや東側道路に面して整備する緑化や敷地内植栽により、庁舎全体でみどり豊かな都市景観を形成 **緑空間**

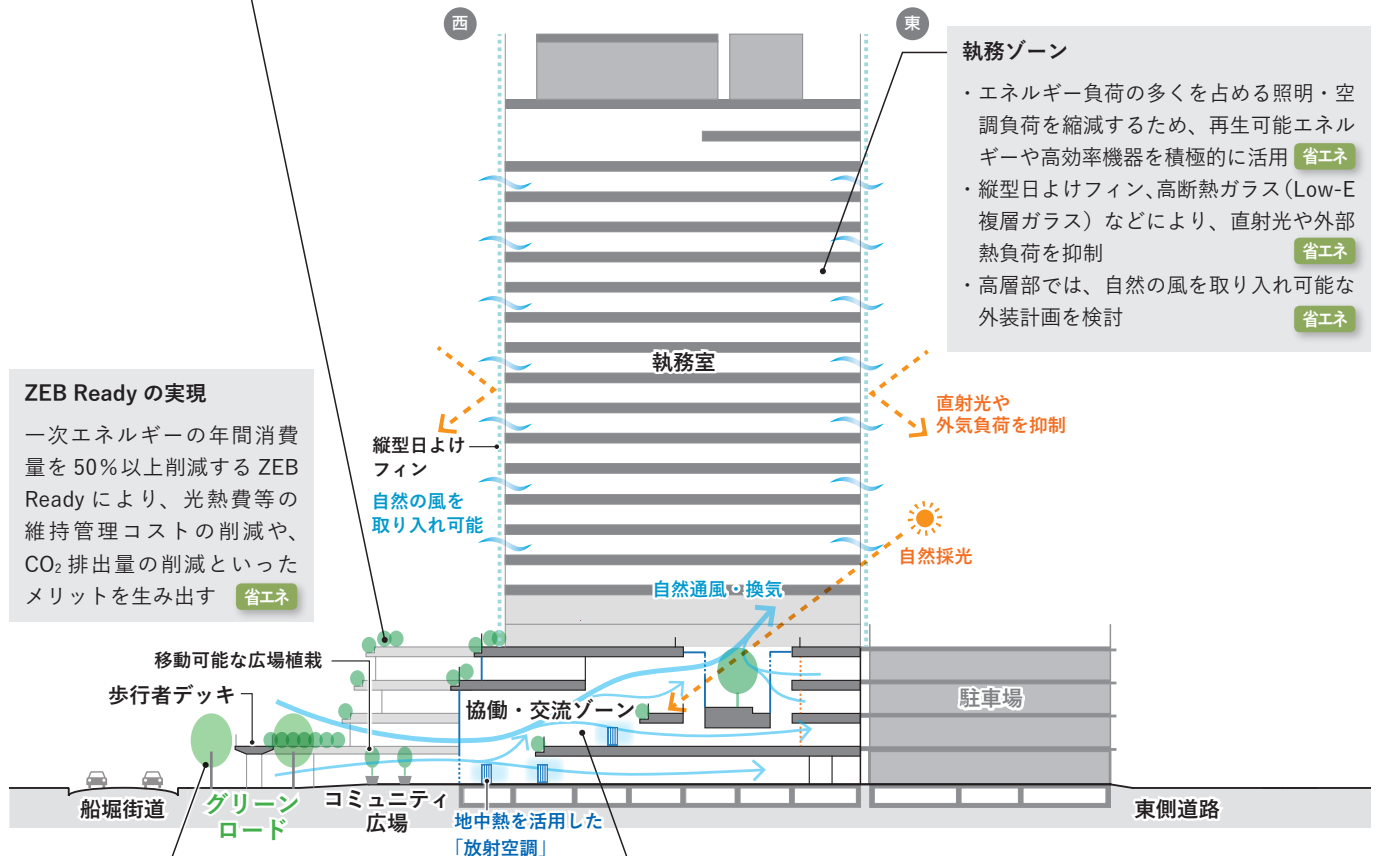
- ・ 船堀街道や新大橋通りに面した低層部には、内外に対して、効果的にみどりが表出する工夫を行う **緑空間**
- ・ 手摺の内側に植栽を計画することで維持管理のしやすさにも配慮 **緑空間**



■ テラス空間のイメージ

ZEB Ready の実現

一次エネルギーの年間消費量を50%以上削減するZEB Readyにより、光熱費等の維持管理コストの削減や、CO₂排出量の削減といったメリットを生み出す **省エネ**



執務ゾーン

- ・ エネルギー負荷の多くを占める照明・空調負荷を縮減するため、再生可能エネルギーや高効率機器を積極的に活用 **省エネ**
- ・ 縦型日よけフィン、高断熱ガラス(Low-E 複層ガラス)などにより、直射光や外部熱負荷を抑制 **省エネ**
- ・ 高層部では、自然の風を取り入れ可能な外装計画を検討 **省エネ**

グリーンロードのみどり

- ・ 既存樹木を活かしつつ、樹木列と並走するように歩行者デッキを配置。足元空間は、視線や動線が自然に抜けるよう低木・地被植物やその基盤をリニューアルし、にぎわいにつながるよう計画 **緑空間**
- ・ イベント開催時など、コミュニティ広場の植栽は、必要に応じて移動もできる設えを検討 **緑空間**

協働・交流ゾーン

- ・ 自然の風・光・熱を積極的に活用し、少ないエネルギーでも居心地の良い環境を整備 **省エネ**
- ・ 植栽や放射冷暖房設備などの環境装置を目に見える形や身近に触れられる場所に計画し、日常的に環境意識を高めるきっかけづくり **省エネ**
- ・ 協働・交流ゾーンの内装の一部に木材を活用し、温かみがあり、親しみやすい交流空間づくり **緑空間**



■ 断面イメージ

2. 省エネルギーへの対応と再生可能エネルギーの活用

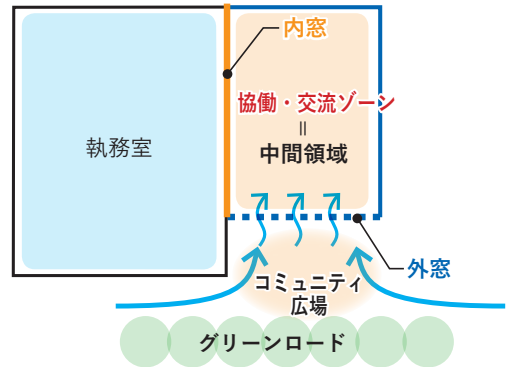
昨今、社会的な課題となっている気候変動への対策に貢献するため、ZEB Ready や CASBEE-S ランク認証を目指した環境配慮型の庁舎づくりを行います。

【ZEB Ready の実現】

- 一次エネルギーの年間消費量を 50%以上削減する ZEB Ready により、光熱費等の維持管理コストの削減や、CO₂ 排出量の削減といったメリットを生み出します。

【協働・交流ゾーンの省エネ】

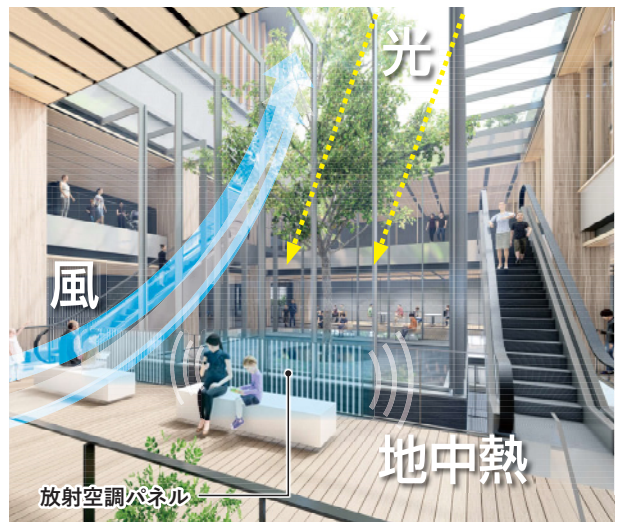
- 「協働・交流ゾーン」は、外窓と内窓で挟み込むことで、日本の伝統家屋の「縁側」のように、外でも内でもない「中間領域」として構成します。
- 自然の風・光・熱を積極的に活用し、少ないエネルギーでも居心地の良い環境をつくります。



■ 協働・交流ゾーンの平面構成イメージ

【再生可能エネルギー利用】

- 中間期（春・秋）には外窓を開けて屋内まで自然の風を導き、吹抜を介して協働・交流ゾーン全体に風が通るよう計画します。これにより、中間期は空調ゼロ、夏季は放射冷房のみで運営できる計画とします。
(※次頁、協働・交流ゾーンの外窓・内窓運用の考え方を参照)
- 吹抜頂部には箱庭のようなガラス張りのシンボルゾーンを設け、そこから内部に自然光を導入します。
- 吹抜をもつ大きな空間でも、無駄なく居住域の温湿度調整ができるよう、水と地中熱を活用した放射空調を採用します。人の居場所（ベンチ・テーブル等）の近くや、風の通り道となる開口部周辺や吹抜周りに配置します。
- 太陽光発電で生み出したエネルギーを利用します。

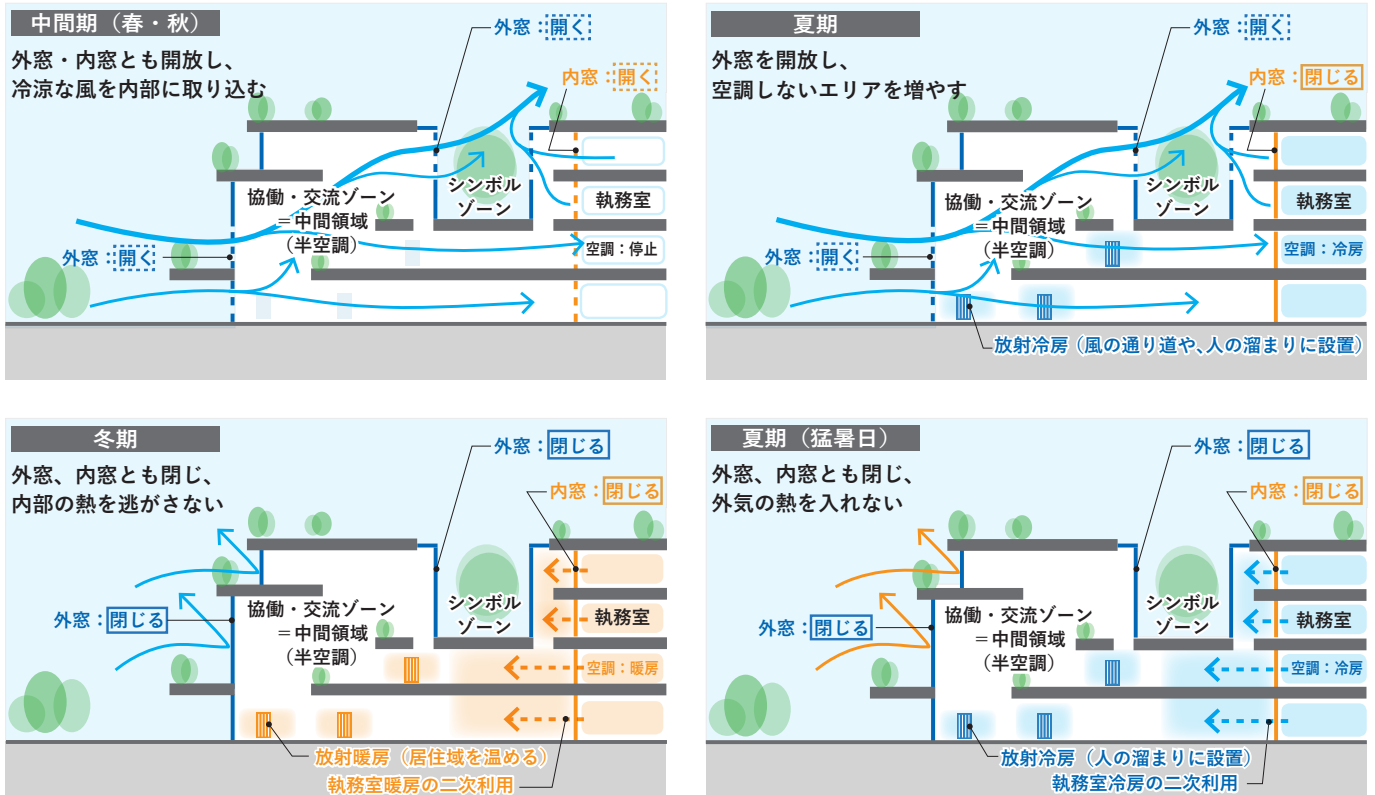


■ 協働・交流ゾーンのイメージ（3階）. 吹抜を介した自然採光

- そよ風に揺らめく植栽、植栽越しの柔らかな自然光、居住域の放射冷暖房設備など、環境装置を目に見える形や身近に触れられる場所に計画し、日常的に環境意識を高めるきっかけをつくります。
- 執務室とはガラススクリーン等の固定壁で区画し、執務室の温熱環境、音環境、セキュリティを適切に保ちます。



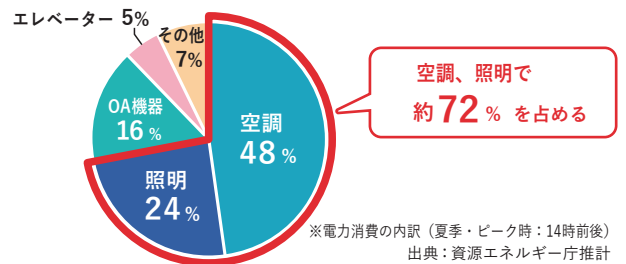
■ 協働・交流ゾーンのイメージ. 人の居場所の近くや吹抜周りに放射空調パネルを設ける



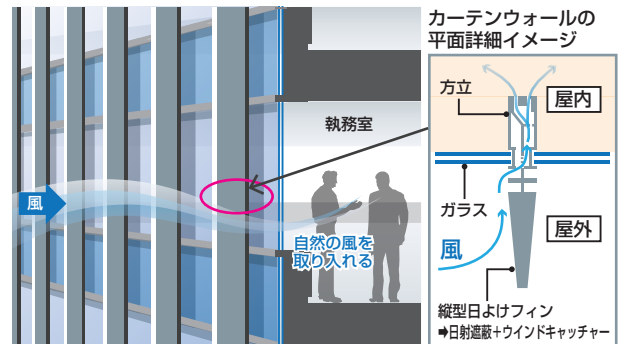
■ 協働・交流ゾーンの窓運用の考え方（季節ごとの開閉イメージ）

【執務室の省エネ】

- エネルギー負荷の多くを占める照明・空調負荷を削減するため、再生可能エネルギーや高効率機器を積極的に活用します。
 （自然採光、自然換気・通風、太陽光発電、雨水利用、全館LED照明など）
 （※詳細については、設計方針4「1. みどりのある空間」環境断面イメージを参照）
- 高断熱ガラス（Low-E 複層ガラス）などにより、直射光や外部熱負荷を抑制します。
- 執務室では天井に放射パネルを設置した、「天井放射空調」を採用し、省エネ性、快適性、維持管理性に優れた空調システムを計画します。
- 高層部の外装には、効果的に西日をカットする縦型日よけフィンや、自然の風を取り入れ可能な計画を検討します。



■ 事務所建築におけるエネルギー負荷比率



■ 自然の風を取り入れ可能な外装計画の例

コラム 最先端の環境性能

以下に示すような最先端の環境性能向上技術については、今後の技術革新や社会情勢の変動を踏まえ、将来的に当該技術や社会システムが確立した段階において、新庁舎への導入を検討します。

【カーボン・マイナスの実現に向けて】

● 江戸川区では脱炭素社会の実現に向けて、取組を強化し、カーボン・マイナスを目指しております。その達成に向け、以下のような先進的な取組があります。

- グリーンエネルギーへの転換・GX^{※1} 推進
(カーボンニュートラルガス、グリーン電力の導入など)
- 地域全体のエネルギー融通等、インフラ途絶時の助け合いが可能となる、周辺地域のBCD^{※2}能力向上

※1) GX (グリーントランスフォーメーション) : 温室効果ガスを発生させないグリーンエネルギーに転換することで、産業構造や社会経済を変革し、成長につなげる。『2025年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略』経済産業省

※2) BCD (Business Continuity District) : 業務継続地区。地域全体で、災害時の業務継続に必要なエネルギーの安定供給を実現

● 水素を用いた非常用発電機 (=CO₂ を排出しないエコな発電システム) や、「水素吸蔵合金」による創エネ (=放電ロスのない、効率的な次世代創エネ技術) といった先端技術の開発が進んでいます。

- 太陽光発電を用いて製造した水素を大量かつ長期的に貯蔵でき、必要に応じて発電可能。災害時(停電時)にも有用なシステム
- 蓄電池と異なり放電ロスが少ないため、太陽光発電パネルの設置可能面積が少なくても効率的にエネルギー貯蔵が可能

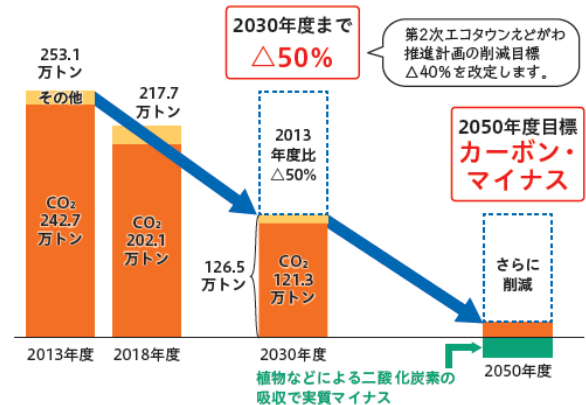
● 太陽光をトラッキングして発電パネルの向きを制御する、追尾型太陽光発電システムがあります。

● AI を用いた予測制御技術の開発が進んでいます。

- 気象レーダーと室の使用データを連携させ、ブラインド昇降を自動制御
- 窓口予約システムを用いて来庁者予測を行い、空調・照明を自動制御

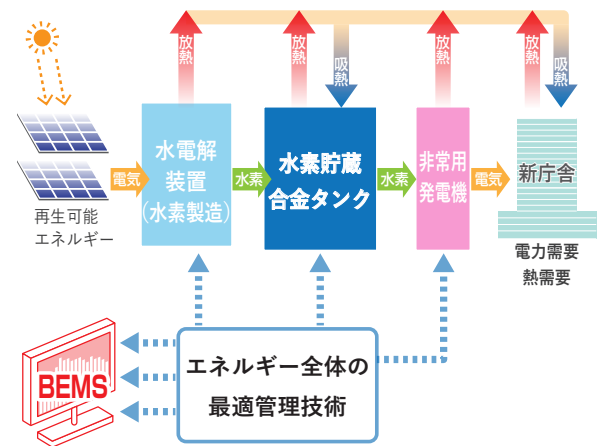
● CO₂ 削減に寄与する構造計画として、以下のような取組があります。

- 鉄骨には電炉材を使用し、CO₂ 排出量削減
(鉄スクラップを再利用するため、鉄鉱石を原料とする高炉材に比べてCO₂ 排出量を大幅に削減可能)
- CO₂ 吸収型コンクリートを導入し、炭素固定化
(コンクリート硬化中にCO₂ を吸収)



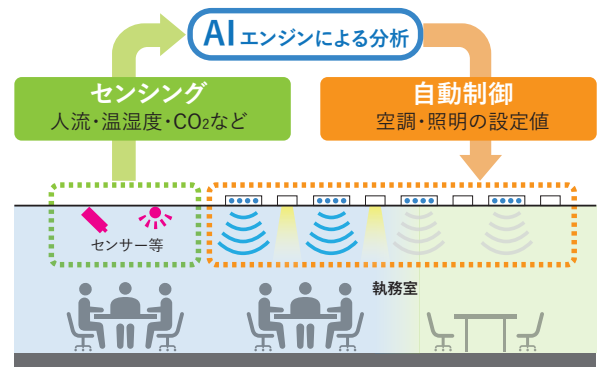
■ 2050年度までの温室効果ガス排出量削減イメージ

※出典：みんなで「いまの生命」と「みらいの地球」を守る計画 (江戸川区気候変動適応計画)



■ 水素を活用した創エネ手法

※参考：水素エネルギー利用システム/清水建設+国立研究開発法人産業技術総合研究所



■ AI を用いた空調・照明の自動制御

- CO₂ 排出量の少ない、次世代の輸送システムへの対応・導入に向けた取組が進んでいます。(MaaS^{※3} など)

※ 3) MaaS (Mobility as a Service) : 従来の交通手段・サービスに、自動運転や AI などのさまざまなテクノロジーを掛け合わせた、次世代の交通サービス

- 排ガスを出さない FCV 車、EV 車は、平時は庁舎に電力供給し、災害時(停電時)においても、蓄えられた電力を庁舎の非常用電力として活用できます。



■ 次世代交通サービス (MaaS)

※ 出典 : 国土交通省 HP 国土交通省日本版 MaaS の推進

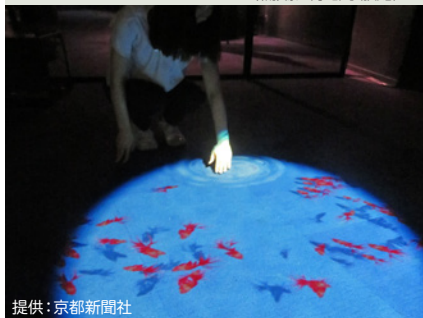
コラム 「水」を活かした景観づくり

「水とみどり」の江戸川区を体現する庁舎として、「水」を体感できる景観形成の手法を検討します。

- 「協働・交流ゾーン」では、地中熱(地下水)等を活用した、放射冷暖房設備を設置するなど、水を活かした環境装置を目に見える形で身近に触れられる場所に計画します。
- 歩道空間や広場では、「人の流れ」を誘導するように、「水の流れ」をモチーフとした舗装デザインを導入する例があります。
- プロジェクションマッピングなど、デジタル技術を活用することで水景をイメージした空間演出を導入する例があります。

■ 古川・新川(旧船堀川)などの豊かな水に育まれた船堀の記憶をモチーフとしたデザインや景観の形成を図る。

地域の記憶を継承する仕掛けの例
プロジェクションマッピングによる金魚投影(京都水族館)



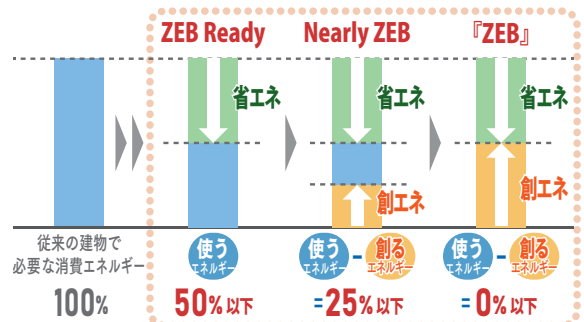
提供 : 京都新聞社

■ 地域の記憶を継承する景観形成

※ 出典 : 船堀四丁目付近地区景観形成ガイドライン

コラム ZEB の概要

ZEB とは、Net Zero Energy Building の略称で、「室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現し、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」を意味します。基準値からの一次エネルギー消費量の削減率に応じて、右図のようにランク分けされています。



■ ZEB の定義

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

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

設計方針 5 社会の変化を見据え、可変性・経済性に優れた庁舎

『基本構想・基本計画』で定める「基本理念5」と基本方針に基づき、イニシャル・ランニングコストの合理化を見据え、可変性に優れ、長寿命かつ柔軟性の高い庁舎計画を行います。

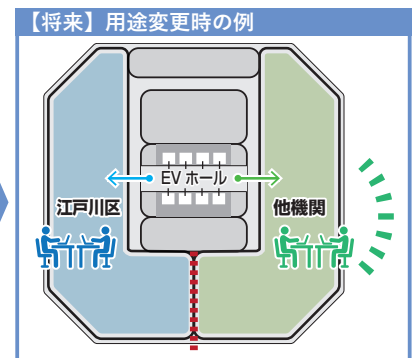
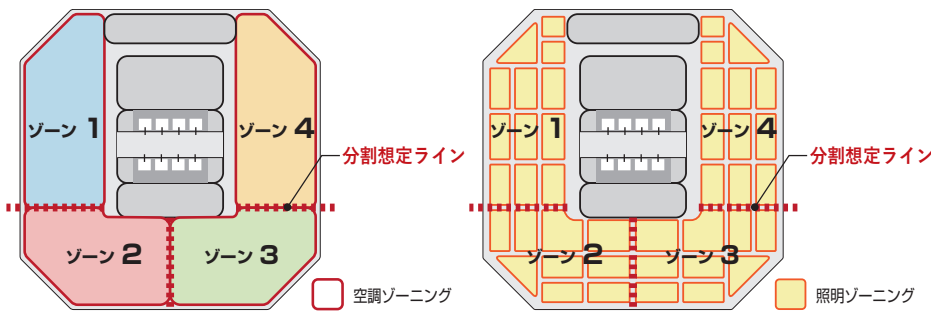
導入する機能

1. 可変性

庁舎施設として求められるニーズの変化や来庁頻度の変動、それに伴う一部フロアの用途変更など、多様な用途に柔軟に変更できる、可変性に優れた庁舎づくりを行います。

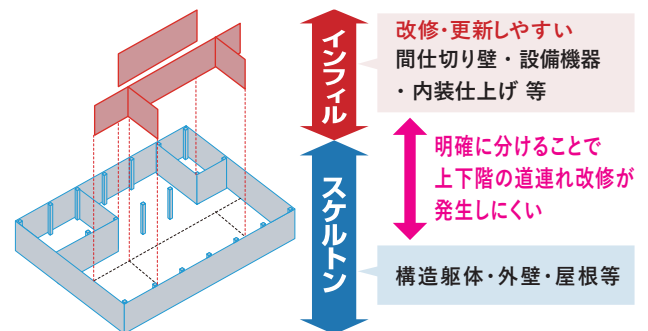
【柔軟性・長寿命化】

- 人口減少や、窓口のオンライン化による“来庁しない庁舎”の実現、職員のテレワーク推進などによる、業務体制の変化を見据え、将来的な用途変更にも対応しやすい計画を行います。
- フロア単位の用途変更に対応しやすくするため、平面計画を標準化した基準階形式の高層棟にします。
- フロアの部分的な用途変更にも対応できるように空調・照明の制御単位・点滅区分の細分化（基準階ワンフロアあたりテナント最大4分割想定）を行います。



■ 基準階の用途変更を見据えた、基準階の空調・照明制御の細分化

- ニーズの変化や用途変更に伴う改修をしやすいするため、スケルトン・インフィルを明確化します。
- 電気・空調の各シャフトをゆとりある計画とし、メンテナンス性や将来の更新のしやすさを向上します。
- 中央熱源を採用することで、機器の台数を合理化し、メンテナンス性を向上します。
- すべての照明器具について、長寿命のLED照明器具を採用するなど、ランニングコストに配慮した計画とします。



■ スケルトン・インフィルの考え方

2. イニシャルコスト

庁舎供用開始後の健全な運営を支援するため、地下階のない階層構成や立体駐車場別棟化の採用、合理的な構造・設備計画などの工夫を取り入れます。

【地下階なし】

- 新庁舎の建物については、地下階をつくらない計画とすることで土工事・地下躯体工事にかかる工期・コストの削減につながります。

【立体駐車場別棟化】

- 地下駐車場ではなく、別棟の立体駐車場を採用します。
- 立駐棟を別棟化することで、駐車場用途に応じた構造グレード設定が可能となり、構造躯体を合理化します。
(※庁舎と駐車場を一体構造とする場合、駐車場部分も庁舎同等の構造グレードにする必要があり、構造躯体の増大に伴うコストが増大)

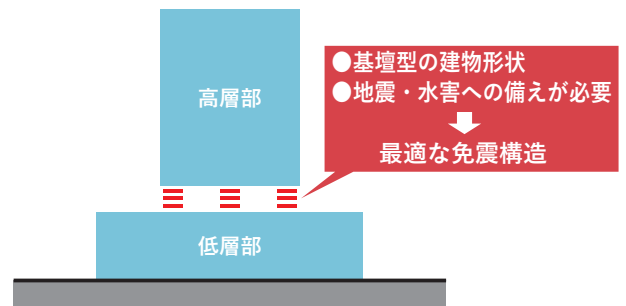
【合理的な構造形式】

- 免震層を低層部(基壇部)と高層部(基準階)の間に設け、免震範囲を基準階の外形範囲に納めた「中間層免震構造」を採用することで、基壇型の建物形状であり、地震・水害への備えが必要な今回計画に最適な免震構造の計画とします。
- 鉄骨造の高層部では、合理的な構造形式とすることで、全体の鉄骨量の縮減を図ります。一例として、外周部にSC梁^{*1}を採用し、効果的に剛性を高める計画が挙げられます。

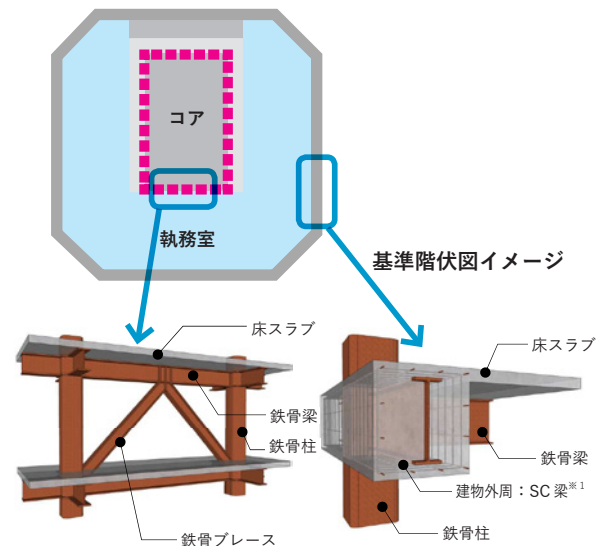
※ 1) SC梁:コンクリート被覆鉄骨梁の略称。梁剛性を高めることで振動を低減し、居住性を向上。また、鉄骨梁をコンクリートで被覆しているため、梁の耐火被覆が不要となる。

【合理的な設備計画】

- 中央熱源を採用し、機器の台数を合理化します。
- 駐車場の開放性を高め、空気搬送ファンを用いたダクトレス換気方式を採用するとともに、固定の特殊消防設備を要しない計画とし、コスト削減を図ります。
- 地下駐車場ではなく、立体駐車場を採用することで、連結散水設備等の消防設備を要しない計画としコスト削減を図ります。
- 執務室の照度を適正化することで、照明器具台数の削減を検討します。
- 協働・交流ゾーンの空調は、放射空調の利用を主とし、空調負荷を縮減します。
- 高層部は基準階形式の構成とし、各階均一化された合理的な設備計画を行います。



■ 中間層免震構造の採用



■ 高層部の合理的な構造形式(鉄骨造)イメージ

3. ランニングコスト

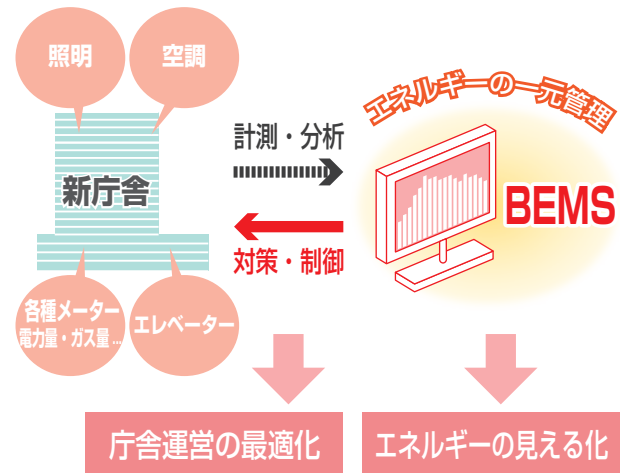
庁舎のライフサイクルコスト^{※1}の合理化を見据え、再生可能エネルギーの活用や創エネとともに、エネルギー運用の無駄を削減することにより、省エネを促進します。 ※1) 建物の設計・施工から、維持管理、解体・廃棄までに要するコストの合計

【再生可能エネルギーの活用・創エネ】

- ZEB Ready の実現を見据えた省エネ化や再生可能エネルギーの活用、太陽光発電などの創エネにより庁舎のランニングコスト削減を図ります。
(※省エネ・創エネの詳細については、設計方針 4「2. 省エネ対応と再エネ活用」を参照)

【エネルギー運用の効率化】

- コンパクトな基準階形式の高層部にするすることで、熱負荷の大きな屋根面積の縮減、設備ルートの集約&最短化による搬送ロス削減を図ります。
- フロアの部分利用や用途変更（区とは業務形態が異なる他機関が入居する等）の際におけるエネルギーの無駄をなくすため、空調・照明の制御単位・点滅区分を細分化します。
- LED 照明器具の採用や、明るさセンサー・人感センサー・スケジュール制御により電力消費量を削減します。
- 将来的に設備機器が変更・更新しやすいゆとりある設備スペース・更新用ルートを設定します。また、屋上まで設備機器を運ぶことが可能な大型エレベーター（非常用・人荷用兼用）を設置します。
- BEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）の活用により、庁舎運営の最適化や運用改善、及びエネルギーの見える化を行います。



■ BEMS の活用による庁舎運営の最適化・エネルギーの見える化

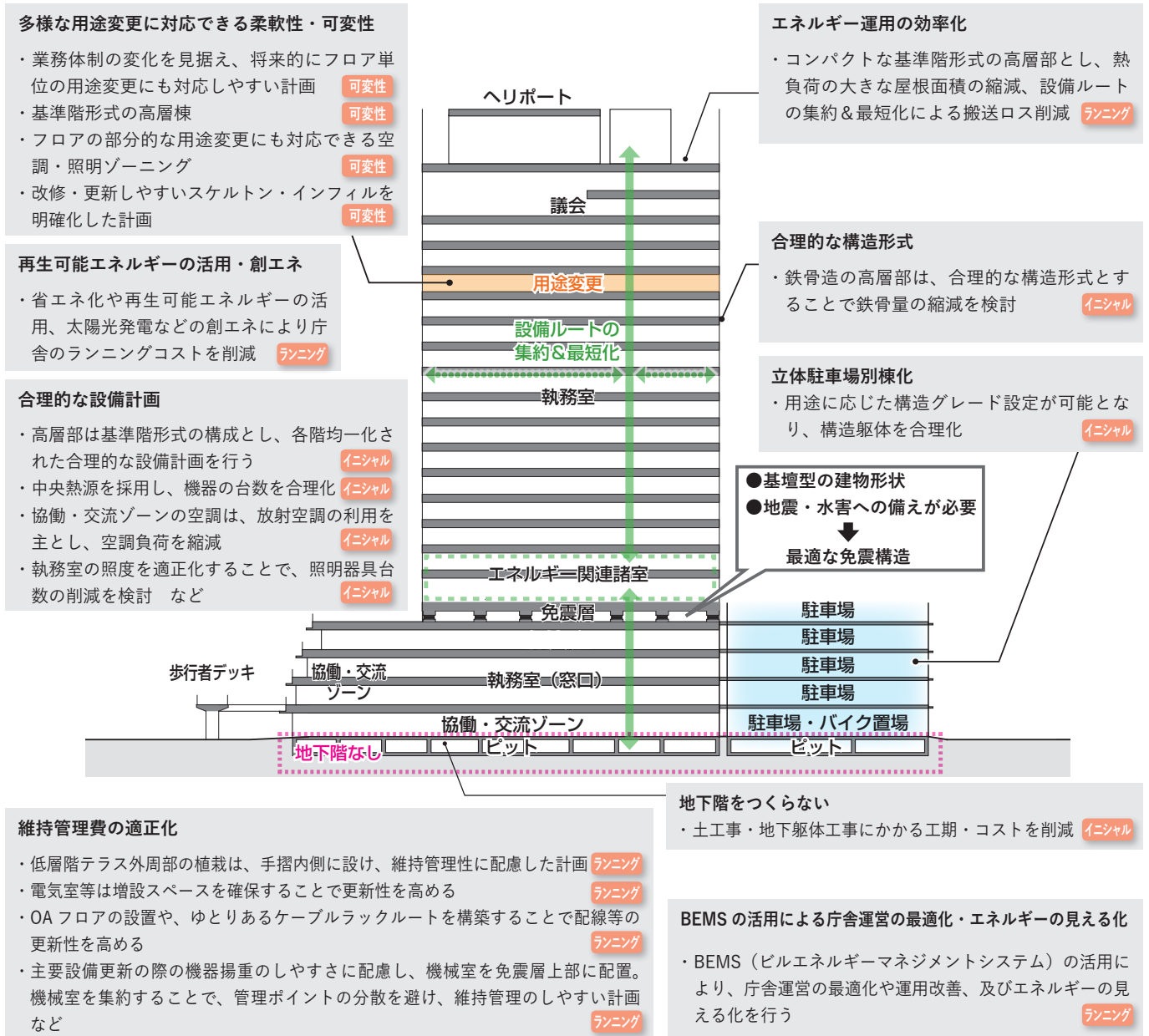
【維持管理費の適正化】

- 低層階テラス外周部の植栽は、手摺内側に設け、維持管理性に配慮した計画とします。
- 電気室等は増設スペースを確保することで更新性を高めます。
- OA フロアの設置や、ゆとりあるケーブルラックルートを構築することで配線等の更新性を高めます。
- 主要設備更新の際の機器揚重のしやすさに配慮し、機械室を免震層上部に配置します。機械室を集約することで、管理ポイントの分散を避け、維持管理のしやすい計画とします。
- 高層部執務室は天井放射空調 + 外調機のシステムとすることにより、個別空調方式や分散設置全熱交換器などと比較し、フィルター清掃の手間を削減します。
- 受水槽の清掃性等に配慮し、上水受水槽および雑用水受水槽は 2 槽式^{※2}を採用します。

※2) 2 槽式：水槽内部に隔壁を設け 1 槽 2 分割できる構造。清掃、点検、補修時等に断水しない方式。

2. 設計方針に基づく新庁舎の姿

設計方針 5 社会の変化を見据え、可変性・経済性に優れた庁舎



■ 断面イメージ・イニシャルコスト・ランニングコストを合理化

コラム 先端技術導入による庁舎運営の合理化

【先進技術の導入】

- 庁舎運用の人件費削減を見据え、清掃の自動化・無人化や、総合案内の無人化（AI ロボット）などの自立制御技術の導入などの可能性を検討します。
- 職員の負担軽減と、それに伴う照明・空調コスト削減を見据え、RPA^{※1}導入を検討します。

※ 1) RPA (Robotic Process Automation): AI などの認知技術を活用した、業務の効率化・自動化の取り組み



■ 自動化・無人化などの自立制御技術の導入事例

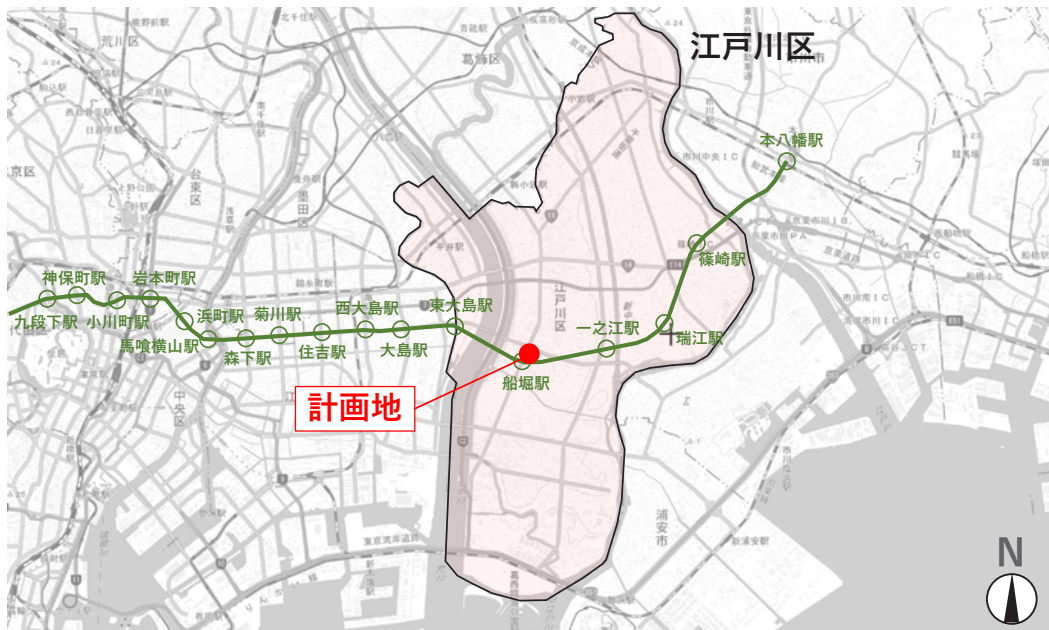
3. 新庁舎建設の概要

3 (1) 計画地概要・建築概要

【概要】

項目	計画	
敷地面積	約 9,600 ㎡	
延べ面積	庁舎棟：約 52,000 ㎡	駐車場棟：約 9,000 ㎡
容積対象面積	庁舎棟：約 47,000 ㎡	駐車場棟：約 100 ㎡
階数	地上 21 階程度	
高さ	約 99m	
駐車台数／駐輪台数	約 210 台／バイク：約 50 台 自転車：約 630 台	

【位置図】



■位置図（広域）



■位置図（中域）

3. 新庁舎建設の概要

3 (1) 計画地概要・建築概要



■位置図 (航空写真)

【庁舎外観イメージ】



■計画地北西より

3. 新庁舎建設の概要

3 (2) 配置計画



■ : 高層部 ■ : 低層部 ■ : 立体駐車場

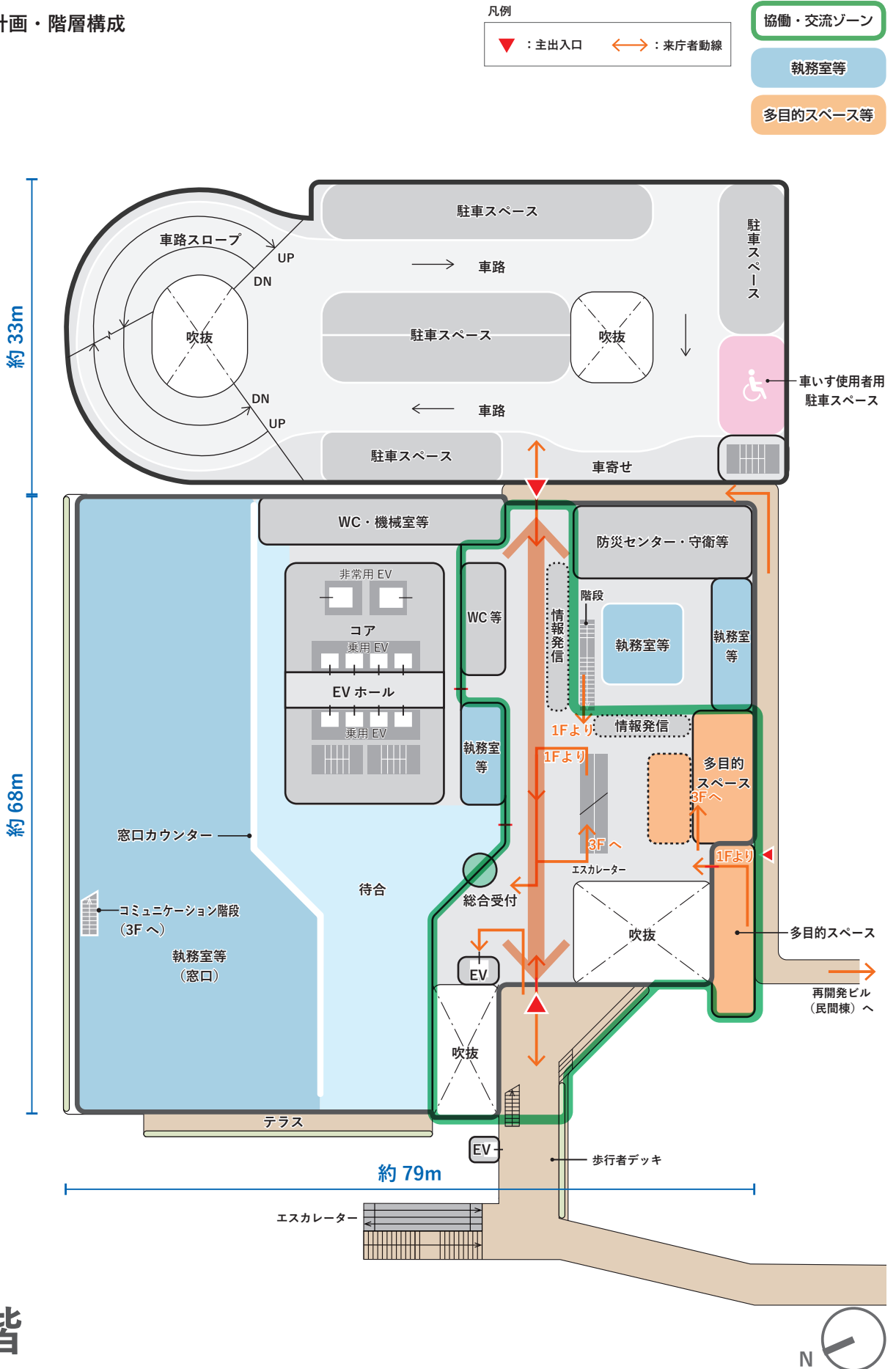


※本図は簡略模式配置図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画

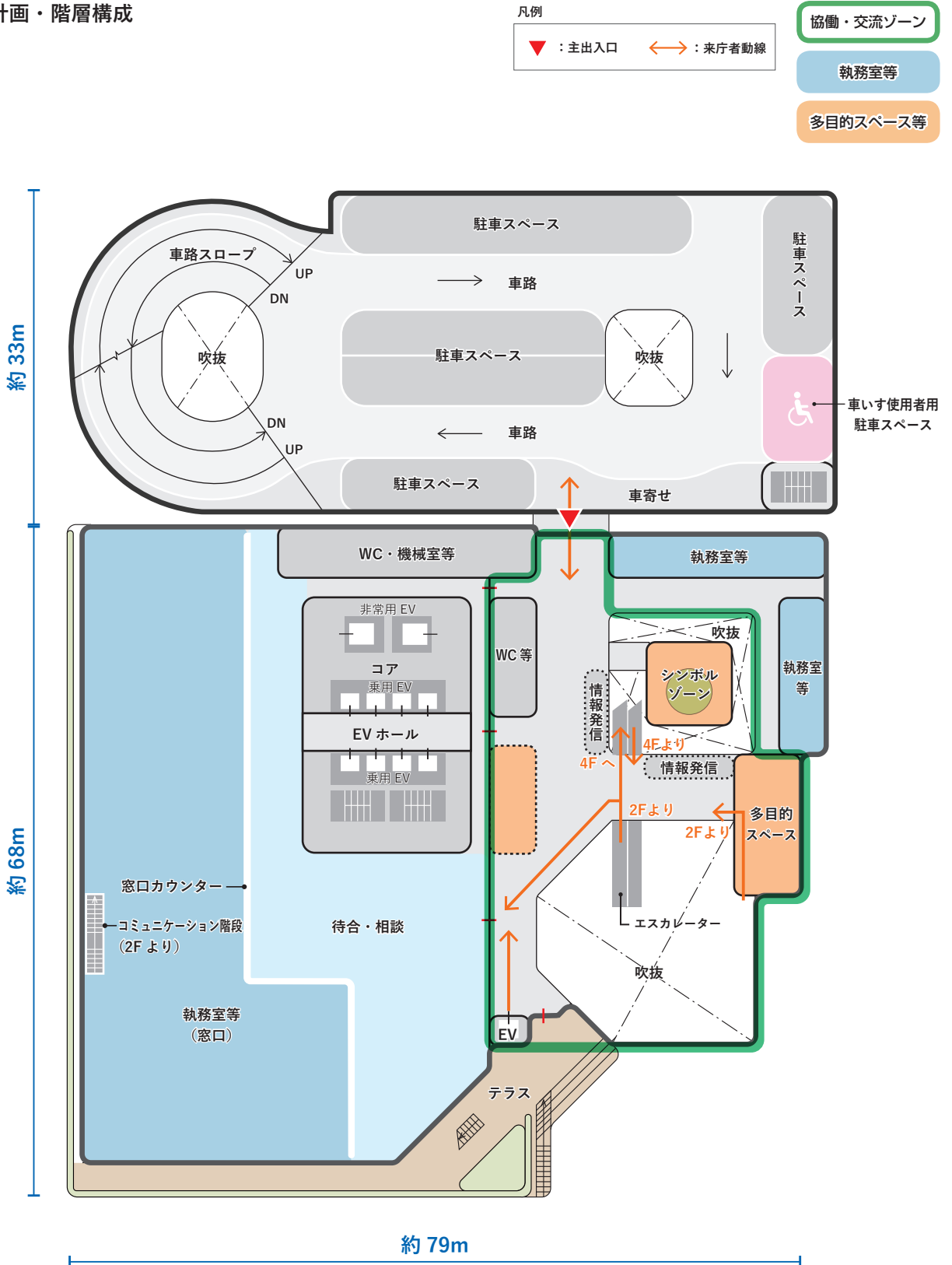


※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画



3 階

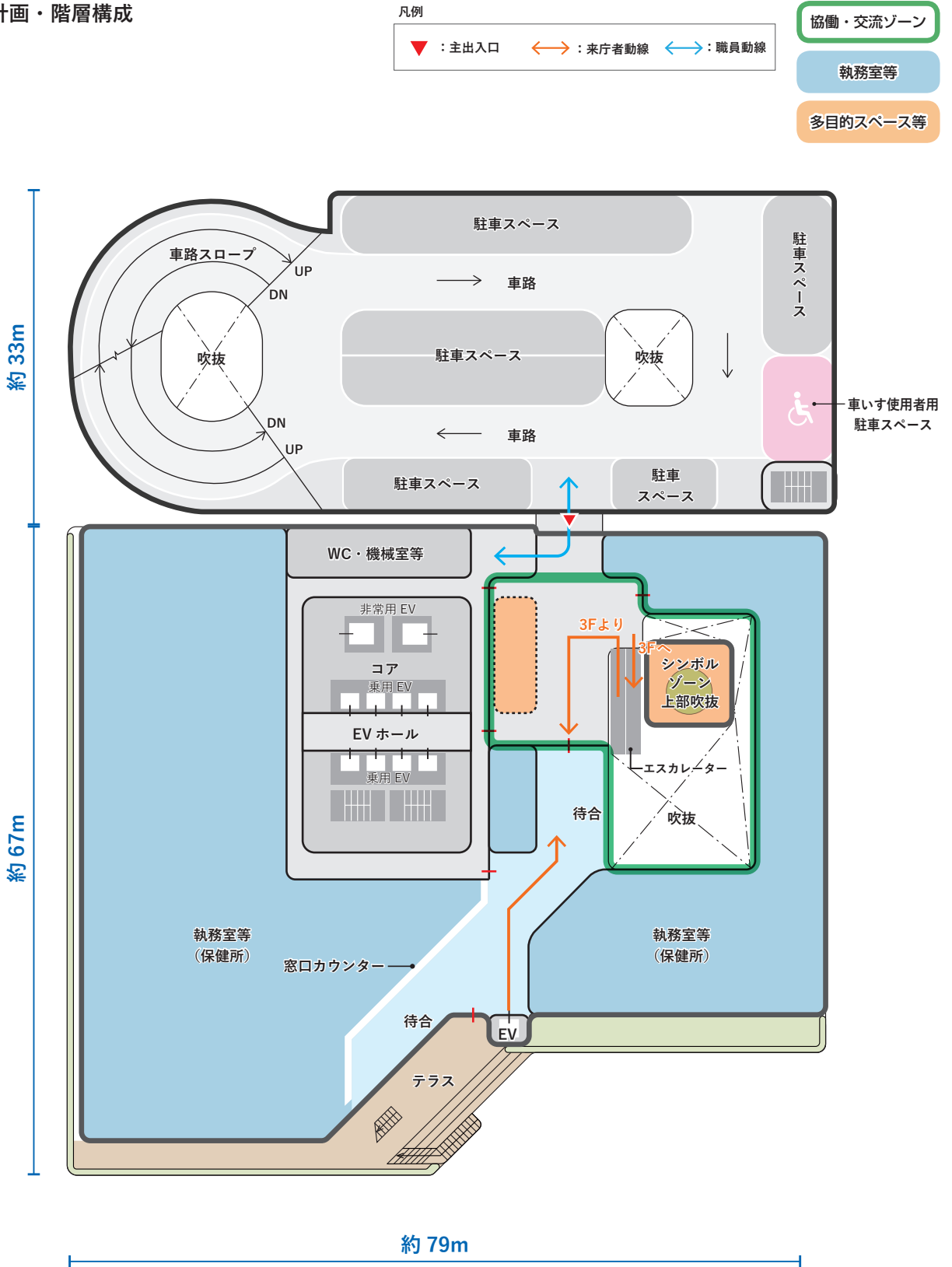


※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画



4 階



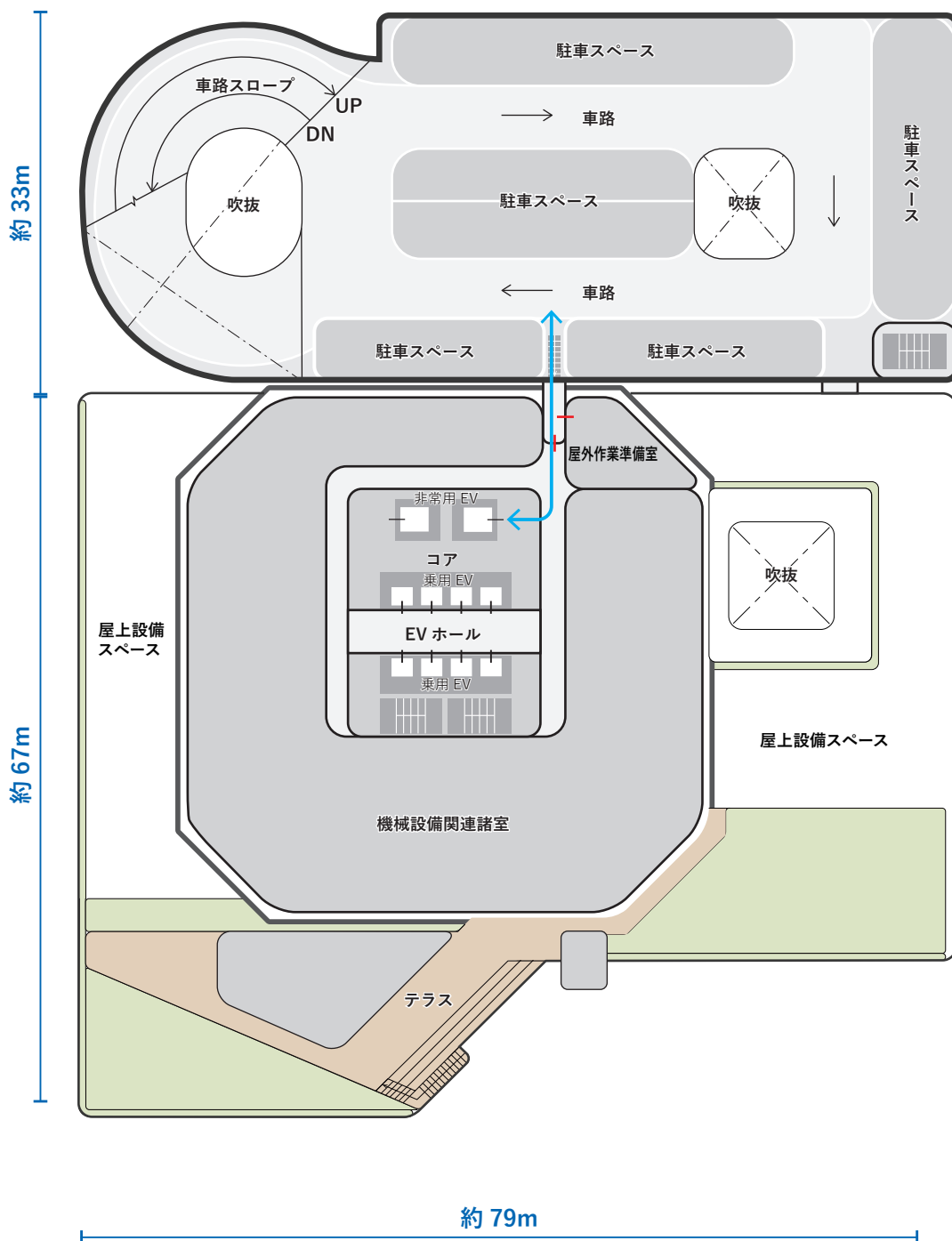
※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画

凡例



5 階

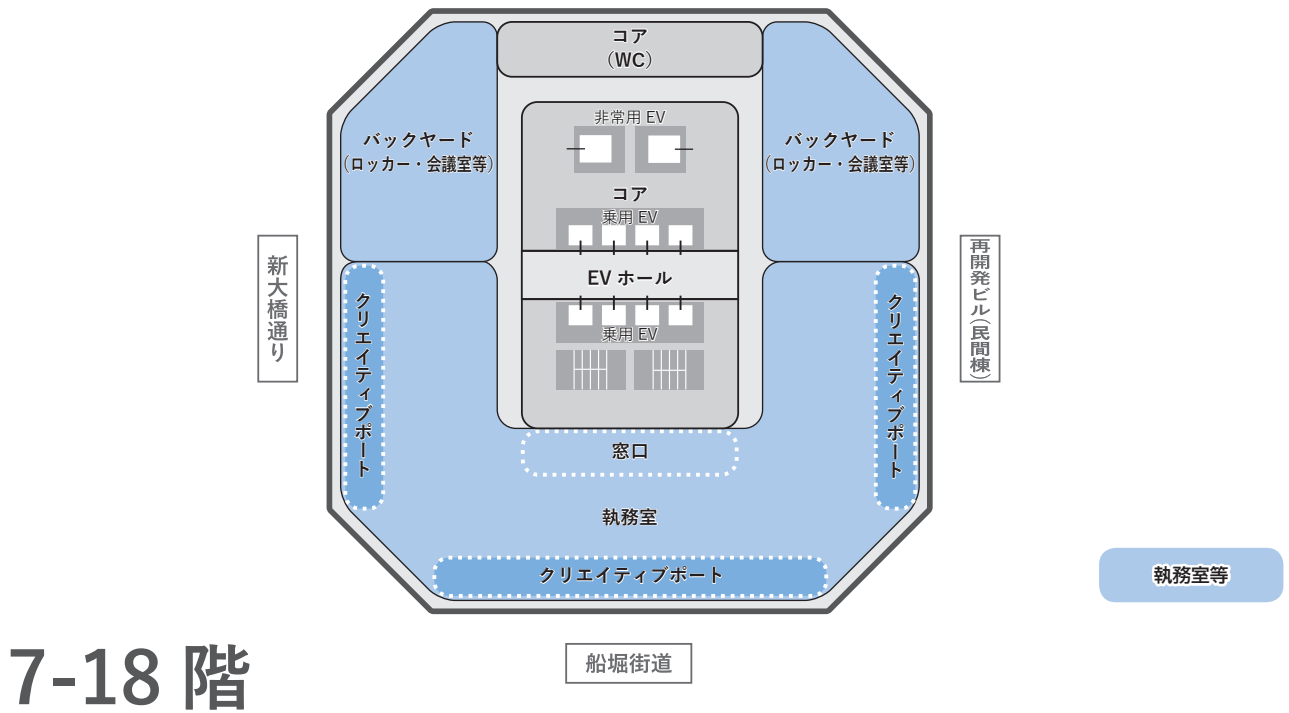
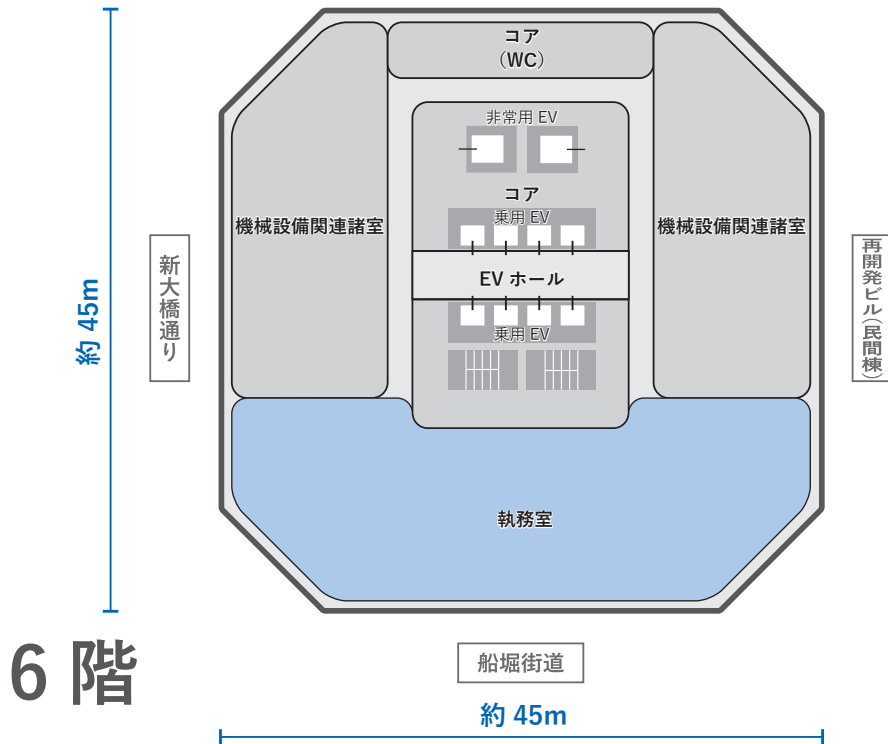


※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画

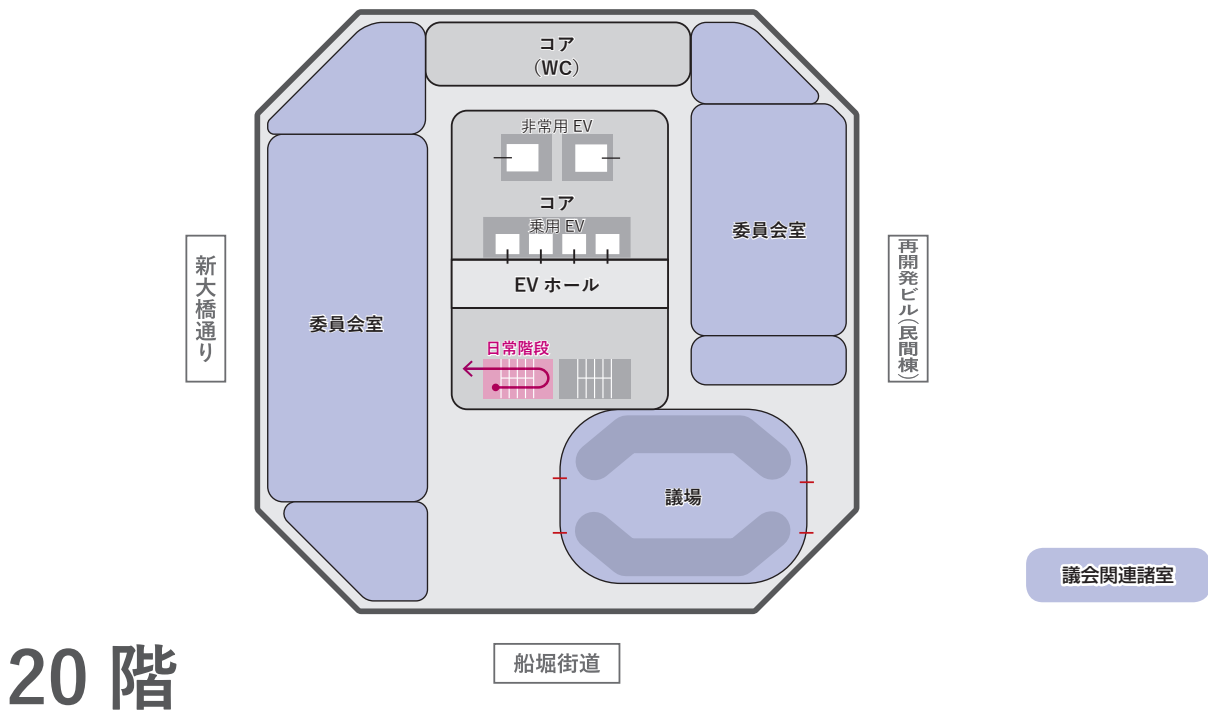
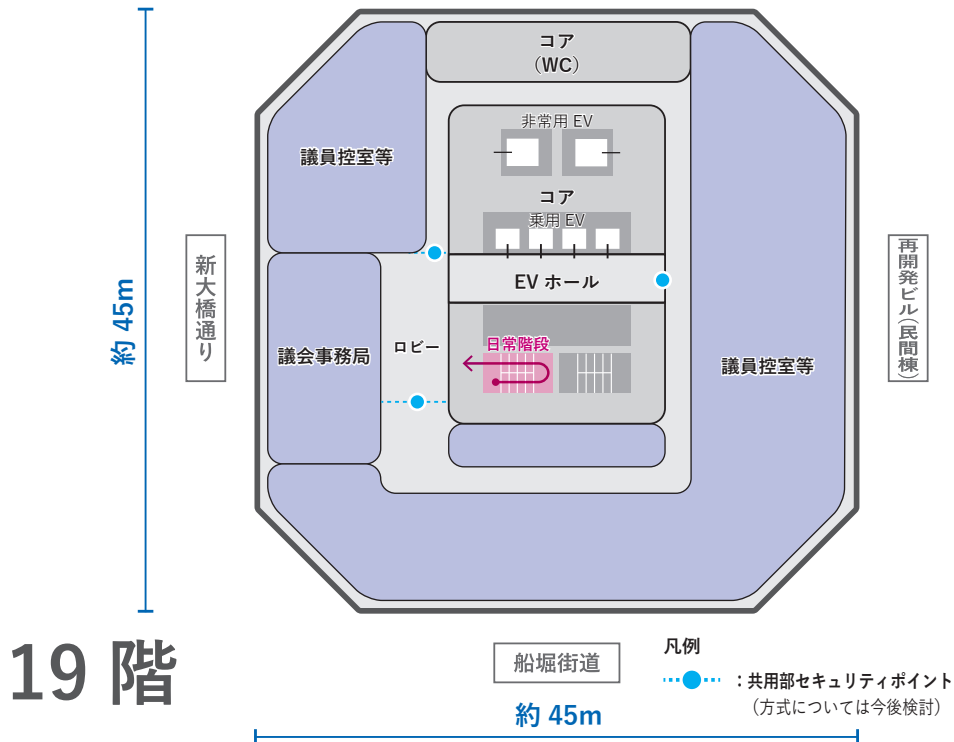


※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画

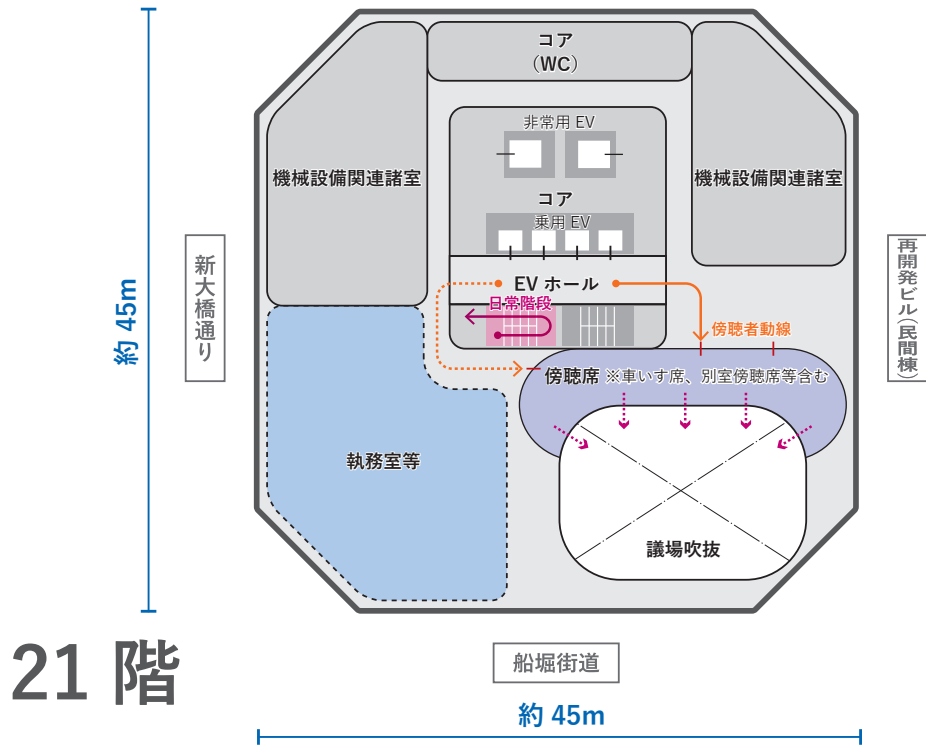


※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

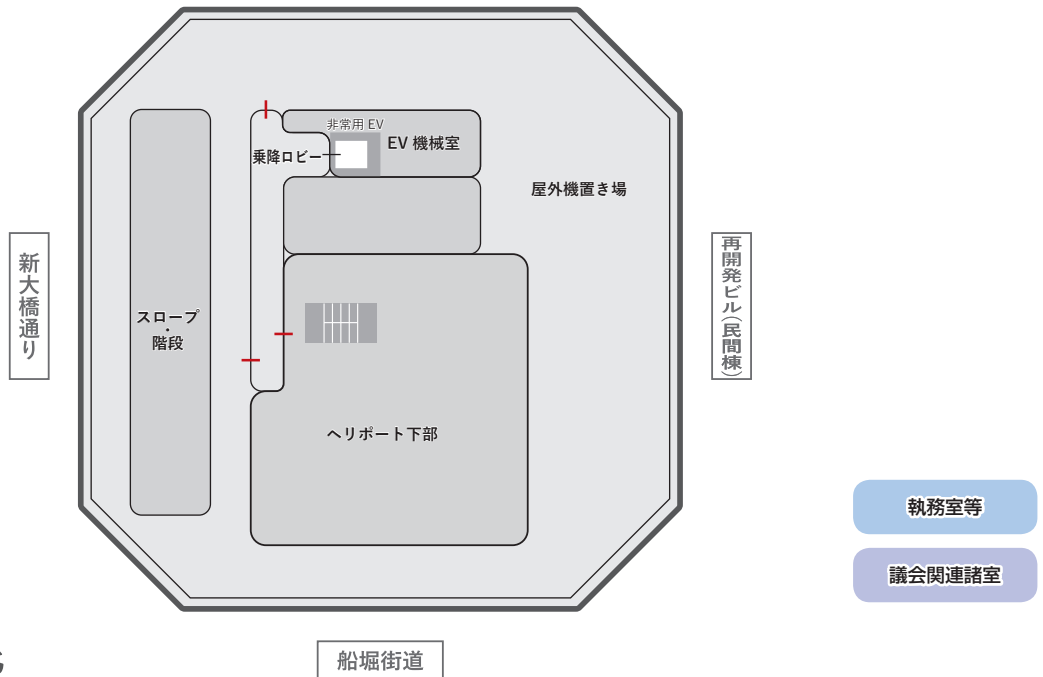
3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画



PH 階

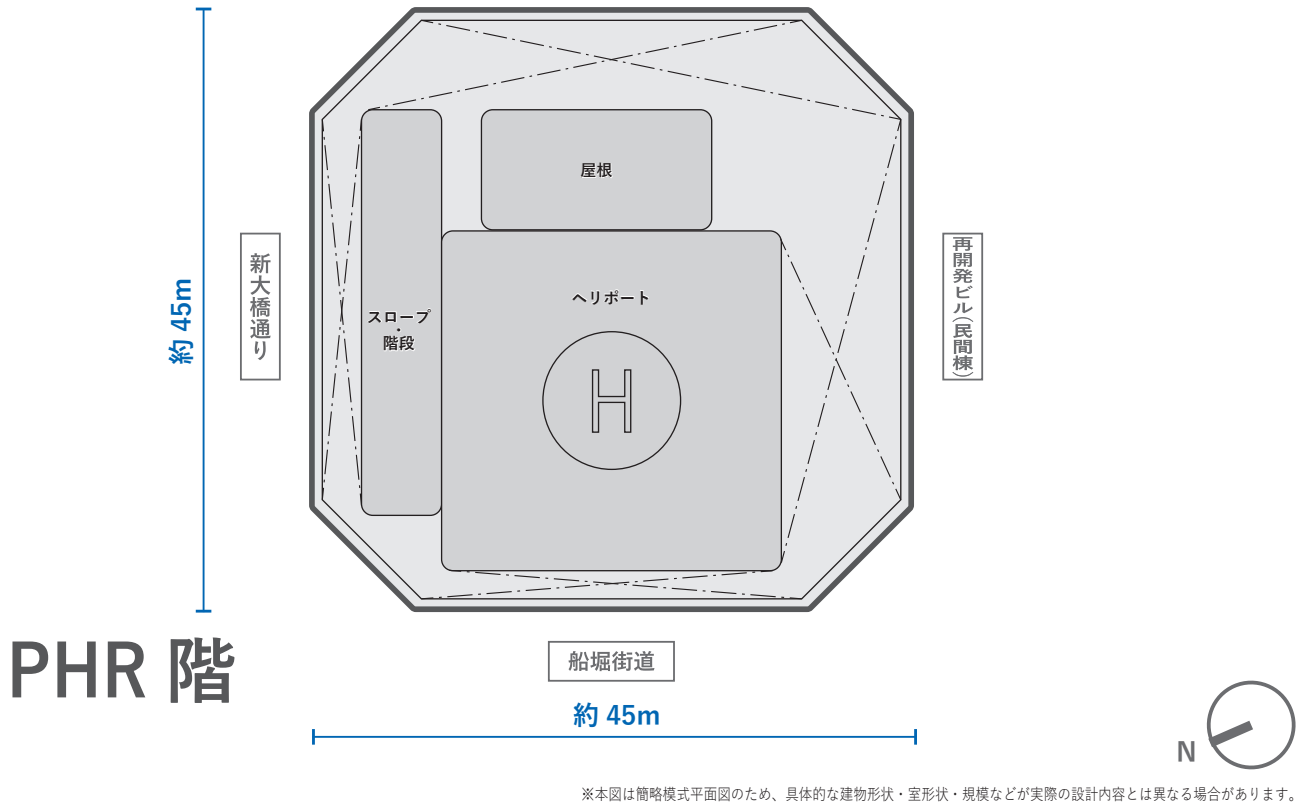


※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

3. 新庁舎建設の概要

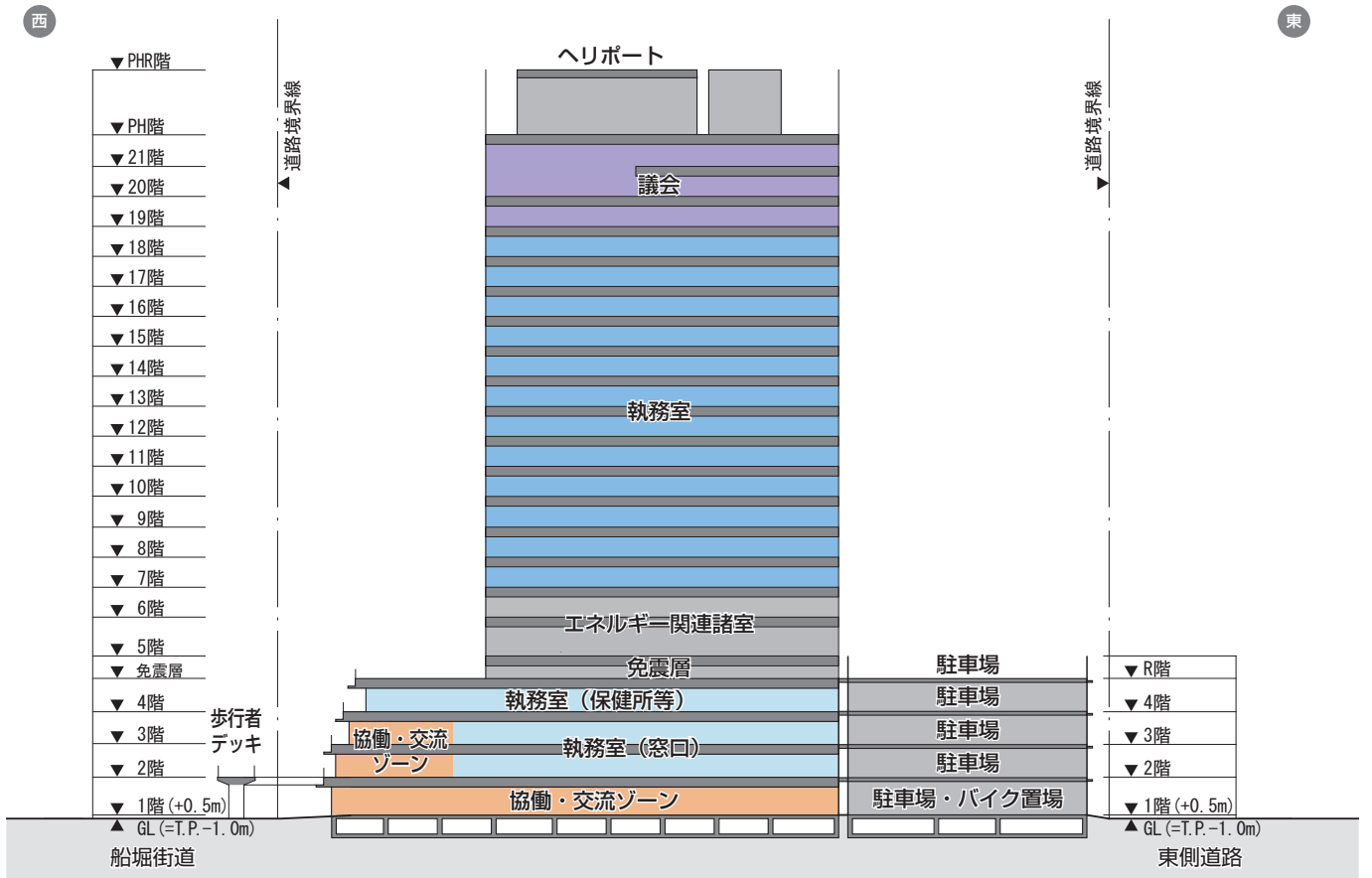
3 (3) 平面計画・階層構成

平面計画



※本図は簡略模式平面図のため、具体的な建物形状・室形状・規模などが実際の設計内容とは異なる場合があります。

階層構成



3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

新庁舎の建物規模

基本設計方針においては、基本設計への与条件として、導入する機能を具体化し、建物の規模を算定いたしました。

区分	備考	算定面積
執務・議会機能	事務室、会議室、書庫・倉庫、 議会スペース、 災害対策スペース等	約24,600㎡
協働・交流機能	主に低層部の協働・交流ゾーンにおける多目的 ホール等	約3,800㎡
都税事務所	—	約2,500㎡
建物共用部	機械室、トイレ、廊下、 エレベーター	約19,200㎡
諸室、共用部等の合計		約50,100㎡

建物規模の内訳

庁舎棟	駐車場棟
諸室、共用部等の合計：約50,100㎡	—
付帯設備(駐輪場等)：約1,900㎡	—
延べ面積：約52,000㎡	延べ面積：約9,000㎡

「基本構想・基本計画」に基づき、導入する機能を具体化することで必要となる面積は、約50,100㎡（付帯設備の駐車場等を加味すると約61,000㎡）となりました。今後の基本設計においては、機能ごとの面積をより詳細に精査してまいります。

建物規模 **約50,100㎡（付帯設備を加味すると約61,000㎡）**

3. 新庁舎建設の概要

3 (3) 平面計画・階層構成

新庁舎の主な諸室機能ごとのフロア配置計画

階数	室名	備考
1F	機械室等	運転手控室 清掃員控室 守衛室
	WC等	バリアフリートイレ オールジェンダートイレ
	執務室等	会議室
	多目的スペース等	多目的スペース 多目的ホール
2F	防災センター・守衛室	防災センター 守衛室
	機械室等	当直室
	WC等	バリアフリートイレ オールジェンダートイレ
	執務室等	窓口、相談、会議室、ロッカー 更衣室、リフレッシュ
	待合	
	多目的スペース等	授乳室・キッズルーム
3F	機械室等	
	WC等	バリアフリートイレ オールジェンダートイレ
	執務室等	窓口、相談、会議室、ロッカー 更衣室、リフレッシュ
	待合・相談	
	多目的スペース等	授乳室・キッズルーム
	シンボルゾーン	
4F	機械室等	
	WC等	バリアフリートイレ
	待合	
	執務室等（保健所）	保健所関連諸室、窓口 相談、会議室、ロッカー 更衣室、リフレッシュ
	多目的スペース等	
5F	機械設備関連諸室	
	屋外作業準備室	
6F	機械設備関連諸室	
	コア（WC）	バリアフリートイレ
	執務室等	
7F	都税事務所	
8F	都税事務所	
	執務室等	
9F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
10F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	

階数	室名	備考
11F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
12F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
13F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
14F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
15F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
16F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
17F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
18F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	バックヤード （ロッカー・会議室等）	ロッカー、会議室 更衣室、リフレッシュ
	執務室	
19F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	議会事務局	給湯・倉庫等
	議員控室等	控室・応接室等
20F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	議場	
	委員会室	
21F	コア（WC）	バリアフリートイレ
	機械設備関連諸室	
	傍聴席	
	執務室等	

※9～12Fのいずれかは書庫・倉庫フロア

機能区分凡例

	: 執務室等		: 議会エリア
	: 多目的スペース等		: その他

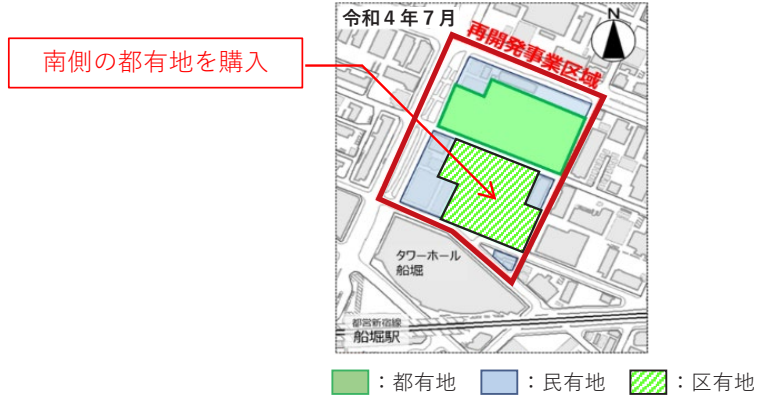
4. 新庁舎の建設手法

4 (1) 新庁舎の建設手法（再開発事業による取得の概要）

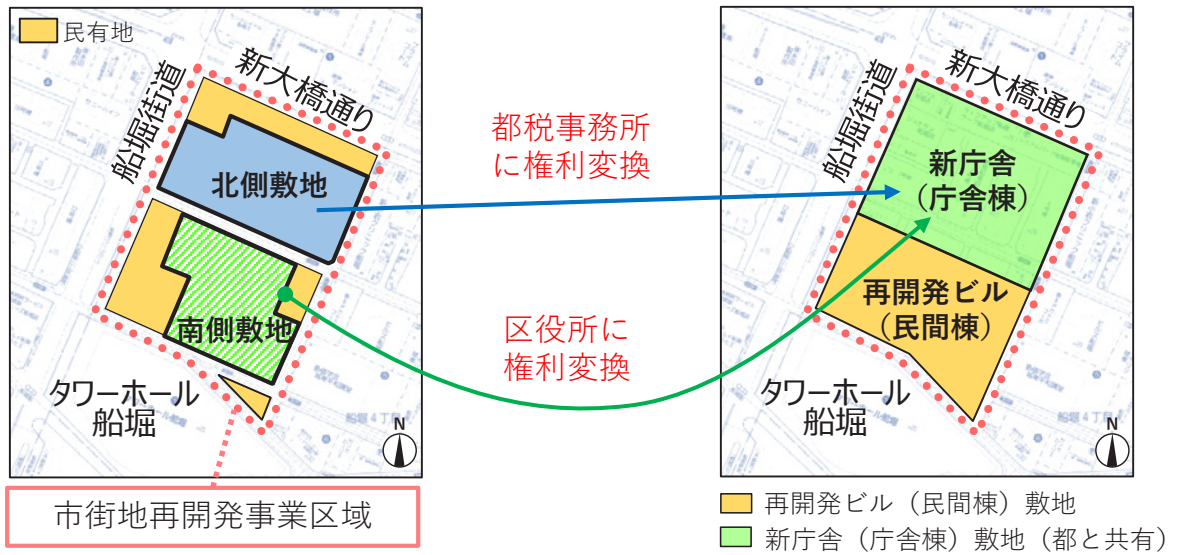
新庁舎は、市街地再開発事業によって整備します。今回の市街地再開発事業では、再開発事業区域内（下図赤枠）の土地・建物の権利者で組織する「再開発準備組合」が発足しております。（P66 コラム参照）
 本区は令和4年7月に東京都より南側敷地を取得し、11月に準備組合員となりました。



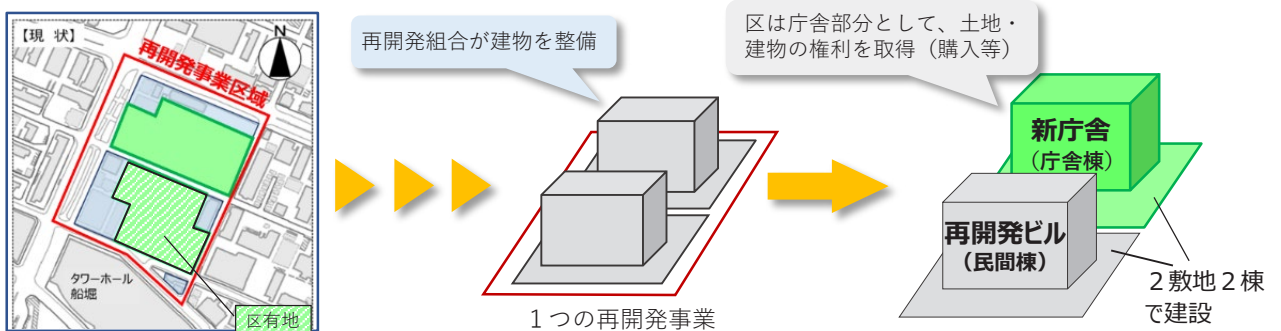
新庁舎用地の現状



再開発事業のスキームを下図に表します。新庁舎の土地は東京都と区の共有の土地となる予定です（南側敷地は新庁舎として、北側敷地は都税事務所として権利変換）。また区は追加で新庁舎の保留床を取得し、庁舎の必要面積を確保します。



事業の枠組みは区域内一体の再開発事業となりますが、それぞれの建築条件や整備費はそれぞれで完結するよう、「2敷地2棟」の考え方で進めていきます。



4. 新庁舎の建設手法

4 (1) 新庁舎の建設手法（再開発事業による取得の概要）

新庁舎の費用について

1. 市街地再開発事業における経費

新庁舎は、市街地再開発組合が建設する建物のうち、庁舎部分を本区が取得する方法で整備します。市街地再開発組合が事業を進めていくうえで必要となる経費は、以下のように構成されます。

項目	内容
工事費	建物建設や公共施設（道路等）の工事費など
調査設計計画費	基本設計及び実施設計費、土地・建物に係る登記費用など
土地整備費・補償費	土地の整備費や、各種補償費（移転、転出）など
事務費・金利・予備費	市街地再開発組合の運営事務費、借入金の利子など

2. 新庁舎整備の費用の考え方

市街地再開発事業で建設した建物の床は、権利床と保留床で構成されます。施行区域内の土地・建物の権利者等は、建設した建物の床を権利変換により取得します（権利床）。区は、令和4年7月に、権利床となる施行区域内の土地を東京都から購入しました。この権利床以外の床が保留床となり、区はこれを取得することで新庁舎の床を確保します。よって、新庁舎の建設に要する費用は以下ようになります。

項目	内容
土地取得費	令和4年7月に取得（約29億円）
保留床取得費	新庁舎の保留床取得費
調査設計計画費	新庁舎の基本設計及び実施設計など

（上記の他、新庁舎整備のため、以下のような費用が必要となります。）

項目	内容
備品購入費	机・椅子・カウンター・キャビネット等
運搬経費等	現庁舎から新庁舎への引越しに係る経費
その他	各課業務特有の設備等の移設や新設費等

保留床取得費については、再開発事業の建物工事費が大きな割合を占めます。工事費の算定は、昨今の著しい建設費高騰等、急激な社会情勢の変化により、これまで行ってきた類似事例との比較も妥当性を欠き、適切な算定は難しい状況です。

一方、基本設計方針においては、形状やボリュームを決定することで、地下工事を最小限にすることや駐車場の別棟化による構造グレードの合理化など、建設費の低減に向けた方向性の検討ができました。

今後の市街地再開発事業の進捗と合わせ、基本設計において、社会情勢の変化に留意しながら引き続き精査してまいります。

4. 新庁舎の建設手法

4 (1) 新庁舎の建設手法（再開発事業による取得の概要）

新庁舎の費用について

3. 新庁舎のランニングコスト

ランニングコストには光熱水費、日常の管理運営費（警備や清掃等）、修繕費等、様々な要素がありますが、今回、ZEB Ready・CASBEE-Sランク取得を目指し高断熱の仕様、自然エネルギーの活用、高効率機器の採用等が計画されており、これにより光熱水費の低減が期待できます。

また、高層棟は、平面形状が均一な形状となることで、外壁の維持管理（清掃等）の効率化も望めます。

その他、スケルトン・インフィルの明確化による可変性の高い内部空間、設備シャフトのゆとりによる将来更新性を踏まえた計画とすることで、改修費等の縮減も見込める計画となっています。

今後の基本設計においても、ランニングコストを見据えながら、費用縮減につながるよう詳細を検討してまいります。

4. 財源について

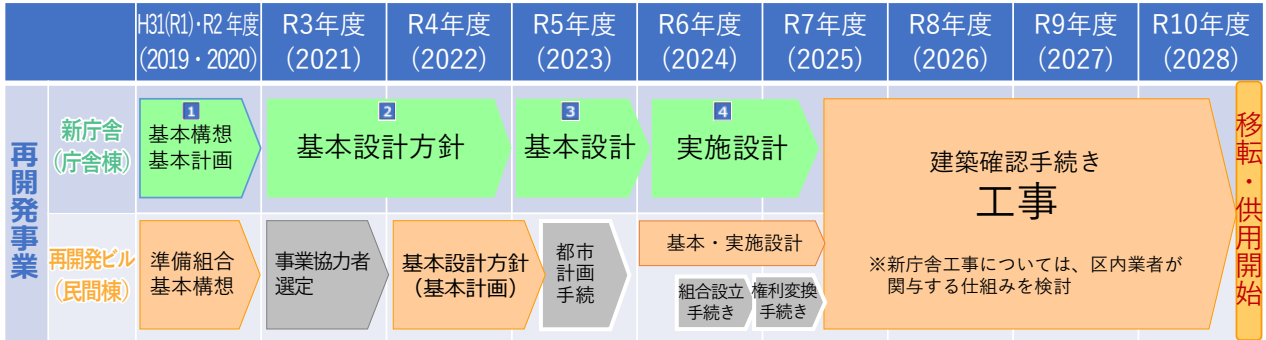
主な財源としては、新庁舎の建設を見据えて積み立てている「大型区民施設及び庁舎等整備基金（令和3年度末残高約742億円）」や一般財源、特別区債が考えられるとともに、引き続き補助金の導入可能性も模索いたします。

また、新庁舎建設事業は多額の経費を要し、区財政に大きな影響を与えるものです。将来も「新型コロナウイルス感染症」に代表されるような急激な社会情勢の変化、自然災害による影響も考えられることから、財源については区政全般に配慮した検討が求められます。

4. 新庁舎の建設手法

4 (2) 市街地再開発事業（再開発事業の進捗）

当事業の進捗は以下のとおりです。令和2年度に策定された「基本構想・基本計画」の与条件を検討して「基本設計方針」をとりまとめました。今後は「基本設計」で技術的な検証を行い基本設計図を作成します。



- 1** 基本構想・基本計画 : 新庁舎整備推進の骨格となる基本理念
 基本理念を実現するための具体的な庁舎像となる基本方針
 基本理念・基本方針を具体化する機能の考え方
- 2** 基本設計方針 : 基本理念と基本方針に基づく設計テーマとなる設計方針
 導入する機能の具体化、基本設計の与条件の整理
 建物形状・ボリューム・諸室配置
- 3** 基本設計 : 基本設計図の作成（意匠・構造・設備）
- 4** 実施設計 : 工事契約の締結や工事の実施に必要な実施設計図書の作成

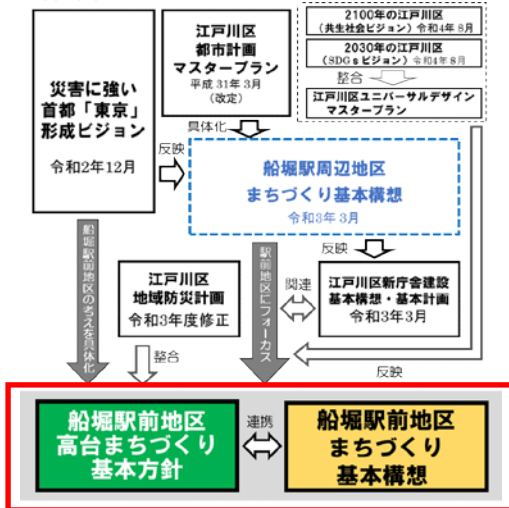
4. 新庁舎の建設手法

4 (2) 市街地再開発事業（再開発事業の進捗）

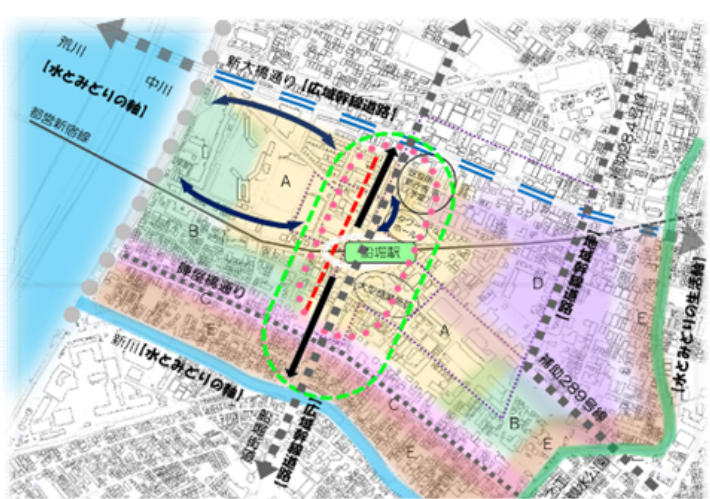
コラム 船堀のまちづくり

令和3年3月に策定された「船堀駅周辺地区まちづくり基本構想」は船堀駅周辺の広い範囲を対象にまちづくりの方向性を示すものです。区ではこの考え方を船堀駅前地区で具体化することを目指しており、これにあたり、船堀駅前地区のまちづくりに関する将来像や課題の整理として、船堀駅前地区まちづくり意見交換会を実施し、これらの意見を踏まえながら「船堀駅前地区まちづくり基本構想」と「船堀駅前地区高台まちづくり基本方針」を策定しました。

■ 体系図



■ 船堀駅周辺地区まちづくり基本構想エリア



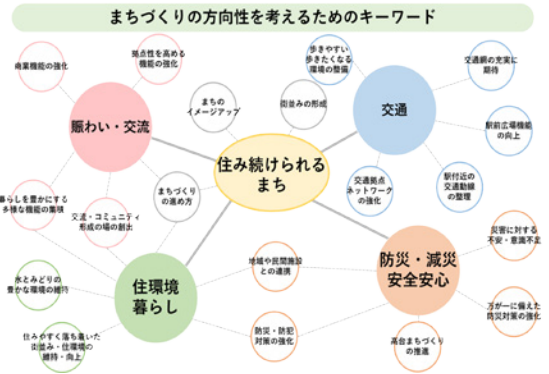
まちづくりの具体化
(船堀四丁目地区市街地再開発事業)

船堀駅前地区 まちづくり意見交換会



ブロック別意見交換会
(令和4年9~10月)

オープンハウス
(令和4年10月)



令和5年3月に策定・公表



交通の利便性が高く、にぎわいの創出や持続可能なまちづくりの推進に重要な役割を担う、「駅前地区」におけるまちづくりの『道標』

船堀駅前地区で「高台まちづくり」の取組みを具体的に進めていくための、基本的な考え方や方針を明らかにしたもの

4. 新庁舎の建設手法

コラム 市街地再開発事業（船堀四丁目のまちづくり）

新庁舎を含む船堀四丁目地区市街地再開発事業は、令和2年7月の準備組合発足以降、まちの将来像の検討を重ねています。

今後の都市計画決定と市街地再開発組合の設立に向けて、事業協力者（民間事業者）と協力しながら事業の実現に向けて活動を進めています。

時期	内容
平成31年3月～ 令和2年2月	まちづくり懇談会、勉強会
令和2年1月～6月	発起人会（計4回）
令和2年7月以降	準備組合設立 総会、理事会、説明会等
令和4年11月	区が準備組合に加入
令和5年2月	再開発事業説明会

【準備組合 組合員】

再開発事業区域内の
土地や建物の権利者

■ 12権利者

（うち分譲マンション 2）



再開発事業区域内の建物

再開発事業説明会



- ・ 2H（建物高さの2倍・約200m内）の範囲の住民を対象に再開発事業の説明会を実施
- ・ 300名を超える方が参加

○船堀四丁目付近地区景観形成ガイドライン

船堀四丁目付近地区は、市街地再開発事業によりまちの景観が大きく変わる契機を迎えます。

新庁舎や再開発ビルである拠点施設と既存市街地と幹線道路、船堀グリーンロードとの調和を図ることを目的に令和4年11月に景観形成ガイドラインを策定しました。

船堀四丁目地区市街地再開発事業は本ガイドラインに基づき進めていきます。



船堀四丁目付近地区景観形成ガイドライン

江戸川区新庁舎基本設計方針

発行日 令和5年6月
編集・発行 江戸川区 新庁舎・施設整備部 新庁舎整備課

住所 〒132-8501 江戸川区中央1丁目4番1号
連絡先 TEL：03-5662-2605（直通）
FAX：03-5662-1310



※区公式 HP に「江戸川区新庁舎基本設計方針」データ版を含め、新庁舎建設についての情報を掲載しています。
左記二次元コードよりアクセスしてご覧ください。



SDGs未来都市
EDOGAWA