

4. 新庁舎の建設手法

4 (1) 新庁舎の建設手法（再開発事業の概要）

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

4. 新庁舎の建設手法

4 (1) 新庁舎の建設手法（再開発事業の概要）

新庁舎の費用について

3. 新庁舎のイニシャルコスト

建設業界は慢性的な人手不足や働き方改革（4週8休等）の実施、大規模案件の増加、建設資材の高騰の状況にあり、令和5年12月時点の概算工事費は590億円と算出しました。

その後も全国的な建設費の上昇が続いておりますが、コスト削減の取り組みとして、災害対応の拠点機能や行政機能等は維持しながら、建物に求める安全性の精査や仕様の合理化を図っていきます。

4. 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。

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

5. 財源について

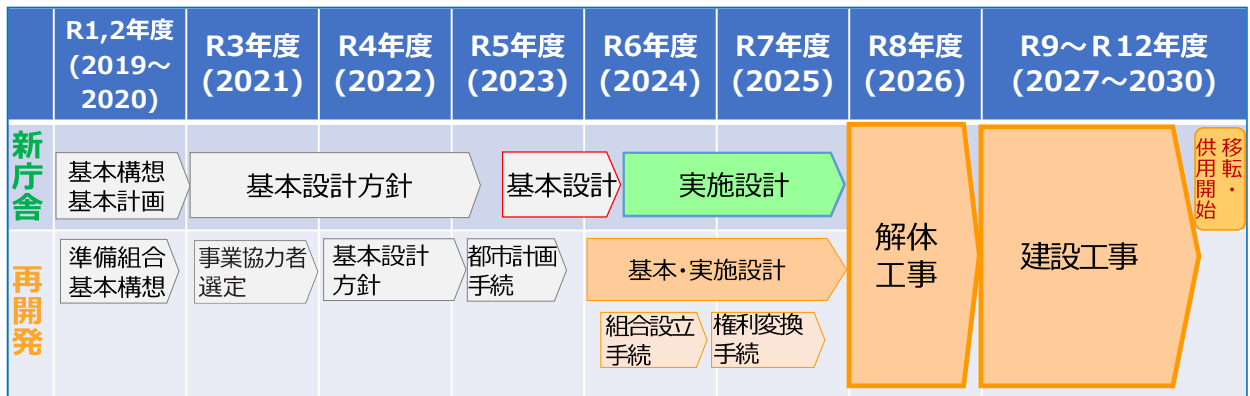
主な財源としては、新庁舎の建設を見据えて積み立てている「大型区民施設及び庁舎等整備基金（令和5年度末残高見込約982億円）」や一般財源、特別区債が考えられるとともに、引き続き補助金の導入可能性も模索いたします。

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。新型コロナウイルス感染症などの新たな感染症の蔓延といった急激な社会情勢の変化や、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。



- 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

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第一種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。

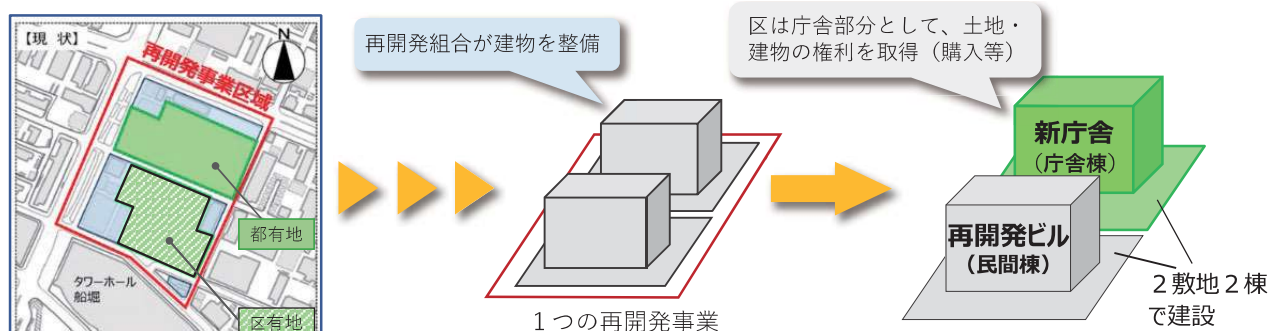
市街地再開発組合の設立に向けて、事業協力者（民間事業者）と協力しながら事業の実現に向けて活動を進めています。

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
令和5年10月	都市計画決定



船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業区域

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。



江戸川区新庁舎基本設計

発行月 令和6年7月
編集・発行 江戸川区 新庁舎・施設整備部 建設技術課
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



新庁舎建設についての詳細な内容は区HPに公表しています。
左記二次元コードからアクセスしてご覧ください。
ご意見応募フォームよりご意見をお寄せください。
