

江東区新庁舎建設基本構想

令和 7 年 3 月



江東区

目次

第1章. 基本構想の位置づけ等	1
1. 基本構想の位置づけ	1
2. これまでの検討経緯	2
3. 基本構想の策定の経緯.....	3
第2章. 本庁舎の現状と課題の整理.....	5
1. 本庁舎の概要.....	5
2. 本庁舎の現状と課題	9
3. 上位計画における本庁舎再整備の位置づけ	13
4. 本庁舎の現状と課題に関するまとめ	14
第3章. 庁舎建設に関連する動向等	15
1. 近年の庁舎建設や庁舎における新たな取組.....	15
2. 庁舎建設に関する江東区の状況等.....	17
3. 庁舎建設をとりまく動向等に関するまとめ.....	20
第4章. 新庁舎の基本理念・方針	21
1. 基本理念・方針の策定方法	21
2. 区民等意見の整理	22
3. 基本理念・基本方針	27
第5章. 建設候補地	28
1. 建設候補地選定の考え方	28
2. 新庁舎整備にふさわしいエリアの設定	29
3. 建設候補地の抽出	31
4. 各建設候補地の詳細比較	33
5. 建設候補地に関するまとめ.....	37

第6章. 施設整備方針.....38

- 1. 導入機能 38
- 2. 庁舎規模の想定 40
- 3. 土地利用のあり方 43
- 4. 概算事業費の想定 46

第7章. 事業手法47

- 1. 基本的な考え方 47
- 2. 本事業において想定される事業手法 48

第8章. 今後の予定.....56

- 1. 検討の進め方 56
- 2. スケジュール 56

参考資料

参考資料1 江東区新庁舎建設基本構想策定会議関連資料

参考資料2 区民アンケート結果

参考資料3 区民アンケート調査票

参考資料4 こどもグループインタビュー結果

参考資料5 区民ワークショップ結果

参考資料6 庁内プロジェクトチーム検討結果

参考資料7 建設候補地の検討（二次評価の詳細）

第1章. 基本構想の位置づけ等

1. 基本構想の位置づけ

江東区（以下「本区」という。）の本庁舎は、昭和48年に竣工し、令和6年時点で築51年が経過しており、庁舎としての機能を発揮するにあたっての課題が生じています。

本区では、令和2年に策定した「江東区長期計画」において、「築60年から65年を目安として、新庁舎建設に向けて準備を進めていく」としており、以降、庁内における検討を進めてきました。

本年度においては、公募区民、区議会議員、学識経験者等で構成された「江東区新庁舎建設基本構想策定会議」を設置し、議論を行ってきました。あわせて、区民アンケート、区民ワークショップ、こどもグループインタビュー、庁内プロジェクトチーム等の取組をとおり、庁内外の様々な意見をお伺いしました。

本基本構想は、これらの議論などを踏まえ、新庁舎建設にあたり、現状や課題を明確にし、基本理念や基本方針をはじめ、建設場所、規模、機能など、建設の指針となる基本的な考え方を示すことを目的に策定しています。

現段階では、基本構想の策定後は、下記の段階を経て新庁舎を整備することとしており、今後は、導入機能、施設計画、設計に必要な条件及び事業手法など、新庁舎建設の設計・工事を進めるうえで必要となる事項を整理した基本計画を策定します。

庁内検討

- 令和2年に「江東区長期計画」において、本庁舎建替えの検討を明記し、庁内における検討に着手しました。

基本構想

- 区民・区議会議員・学識経験者等の意見を取り入れ、新庁舎建設の方向性を示す構想を策定します。
- 具体的には、**新庁舎の建設場所の決定や目指すべき新庁舎の姿の明確化**などを行い、以降の検討の基礎とします。

基本計画

- 基本構想を踏まえ、**新庁舎の具体的な整備内容**（土地利用・施設計画、機能・規模、複合化、事業手法等）についてとりまとめた基本計画を作成します。
- 基本計画は以降の施設整備の前提条件となります。

施設整備

- 新庁舎の**基本設計、実施設計**を行い、**建設工事**、移転等の後、新しい庁舎の**運用を開始**します。

2. これまでの検討経緯

令和2年3月に策定した江東区長期計画においては、「新庁舎建設に向けて準備を進めていく」ことについて明記しており、令和2年6月に「新庁舎建設庁内検討委員会」を設置して庁内検討を開始しました。

平成21年度	本庁舎耐震診断実施 … 塔屋2階のIs値※0.135、4階南側のIs値0.150をはじめ、ほとんど全ての階で耐震改修促進法の基準Is値0.6を大幅に下回った。
平成22年10月	本庁舎耐震補強事業プロポーザル実施 … 耐震性能に優れ、工事中の区民サービス低下や騒音、振動等による周辺環境への影響を極力回避することが可能な「中間階免震工法(1階柱頭部分)」を選定。(実施設計：平成23年、改修工事：平成23～25年)
平成23年3月	東日本大震災発生 … 耐震改修前の庁舎は震度5強の地震の揺れを受け、壁などに亀裂を生じ、その後も度重なる余震に見舞われ、被害状況を確認しながら耐震補強工事を完了。 … 現在はIs値0.75相当の一定レベルの耐震性を確保することで最低限の業務を継続できる機能とした。
令和2年3月	「江東区長期計画」策定 … 「築60年から65年を目安として、新庁舎建設に向けて準備を進めていく。」と、本庁舎建替えへの検討を明記。
令和2年6月	新庁舎建設庁内検討委員会設置 … 庁内において新庁舎建設の必要性、今後の庁舎のあり方や機能などの方向性を整理し、庁内共有を図りながら課題を検討。
令和3年5月	新庁舎建設庁内あり方検討部会設置 … 新庁舎建設庁内検討委員会が審議する事項のうち、基本理念や基本方針(案)等、新庁舎建設のあり方について調査及び検討するために設置。
令和5年3月	令和5年第1回定例会企画総務委員会報告 … 新庁舎のあり方検討における5つの基本的視点など、庁内での検討内容を区議会において報告。

※ Is値とは建物の構造耐震性能を表す指標で、地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出します。「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」の告示（平成18年度国土交通省告示 第184号と185号）により、震度6～7程度の規模の地震に対するIs値の評価については以下の様に定められています。Is値が0.6以上：倒壊、又は崩壊する危険性が低い、Is値が0.3以上0.6未満：倒壊、又は崩壊する危険性がある、Is値が0.3未満：倒壊、又は崩壊する危険性が高い。

3. 基本構想の策定の経緯

(1) 新庁舎建設基本構想策定会議

基本構想策定会議の開催スケジュールおよび主な議論の内容は以下のとおりです。詳細は「参考資料1 江東区新庁舎建設基本構想策定会議」に示すとおりです。

第1回	令和6年5月31日(金)	・ 新庁舎整備の必要性について ・ 新庁舎整備の基本理念・基本方針について
第2回	令和6年6月19日(水)	・ 敷地選定の目的・検討フローについて ・ 建設候補地の抽出について ・ 建設候補地の評価について
第3回	令和6年7月22日(月)	・ 建設候補地の検討について ・ 機能の検討について ・ 基本理念・方針（案）、先進事例について ・ 導入機能の方向性（素案）について
第4回	令和6年9月10日(火)	・ 基本理念・基本方針について ・ 新庁舎の規模について
第5回	令和6年10月4日(金)	・ 新庁舎の規模について ・ 基本構想の記載項目・内容について ・ 事業手法等について
第6回	令和6年10月18日(金)	・ 基本構想（素案）について
第7回	令和7年2月4日(火)	・ 基本構想（案）について

(2) 庁内外の意見の聴取

基本構想の策定にあたっては、区民や職員の意見を十分に反映する必要があることから、以下の方法により意見聴取等を行いました。詳細は、参考資料2～6に示すとおりです。

区民 アンケート	● 新庁舎の目指す姿やあり方、基本理念や基本方針を整理するにあたり、区民の意見を聴取するためのアンケート調査を実施。 ● 区内在住の満18歳以上の方3,000人（住民基本台帳より無作為抽出） ● 回答数1,147人（回収率38.2%）
こども グループ インタビュー	● こどもにとっての庁舎の利用イメージ、期待感などを聴取し、基本構想策定の参考とすることを目的に実施。小学生高学年、中学生を対象とし、庁舎に触れ、親しんでもらうと同時に、新庁舎建設に関する意見を聴取。 ● 計12名参加：区内在住小学生（5-6年生）7名。区内在住中学生5名

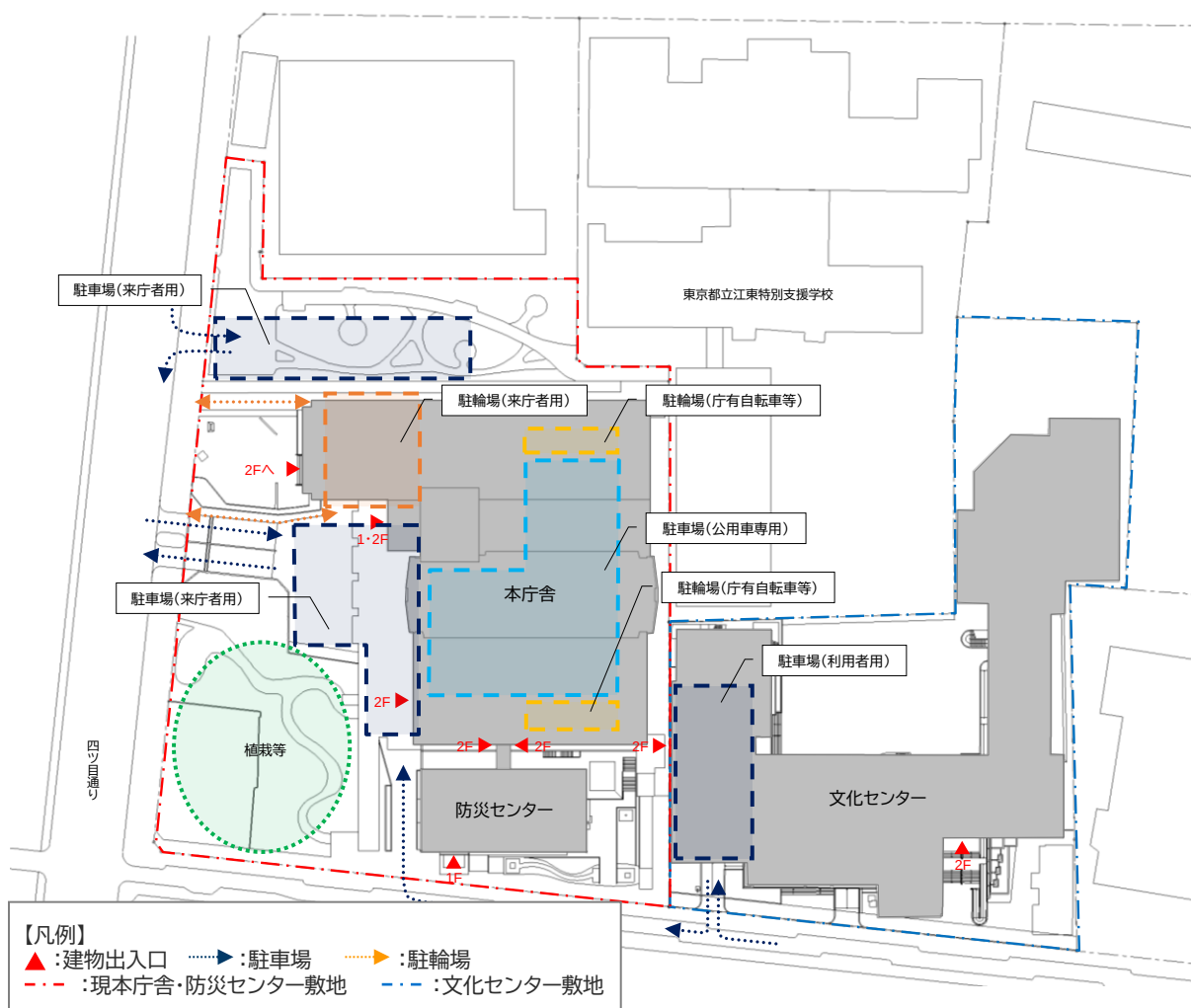
区民 ワークショップ	● 区民意見を幅広く聴取し、基本構想に反映させることを目的に、区内3か所でワークショップを実施。 ● 計35名参加：東陽町11名、亀戸12名、豊洲12名
庁内 プロジェクト チーム	● 入庁10年程度の若手職員を中心とした庁内プロジェクトチームを組成し、目指すべき行政サービスのあり方等について検討を行った。 ● 計26人の職員が参加し、窓口、働き方、まち・交流・協働の3つのチームに分かれて議論を行った。

第2章. 本庁舎の現状と課題の整理

1. 本庁舎の概要

(1) 立地

現在の本庁舎は、西側の四ツ目通りに接する広場を含む一帯に位置しています。本庁舎の同一敷地内南側に防災センター（2階連絡通路で本庁舎と接続）があり、敷地の東側には文化センターが隣接しています。



■本庁舎



■防災センター



■文化センター



出所：江東区作成資料

(2) 敷地条件

本庁舎・防災センターの用途地域は、商業地域（4,527.41 ㎡）と第二種住居地域（12,414.27 ㎡）とにまたがっています。建ぺい率は 75.34%、容積率は 353.44%、許容建築面積は 12,764.65 ㎡、許容延床面積は 59,879.86 ㎡です。なお、本庁舎は日影規制適用前の建物であり既存不適格の状態にある点に留意が必要です。

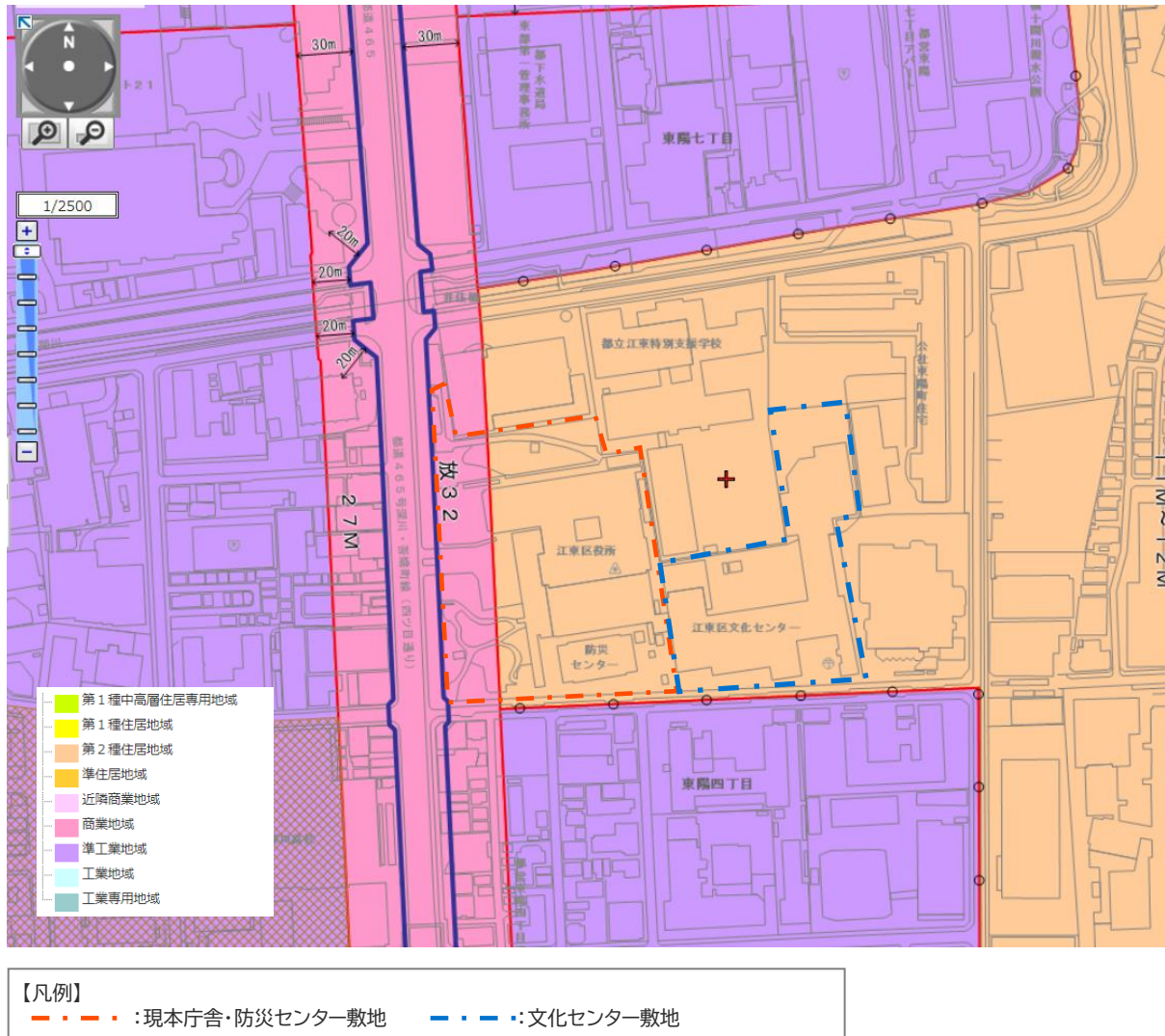
	本庁舎・防災センター		文化センター	全体
用途地域	商業地域	第二種住居地域	第二種住居地域	—
敷地面積	4,527.41 ㎡	12,414.27 ㎡	10,245.48 ㎡	27,187.16 ㎡
	16,941.68 ㎡			
建ぺい率	80%	60%	60%	73.33%
	75.34%（角地緩和）			
容積率	500%	300%	300%	333.31%
	353.44%			
許容建築面積	—	—	6,147.28 ㎡	18,911.93 ㎡
	12,764.65 ㎡			
許容延床面積	—	—	30,736.44 ㎡	90,616.30 ㎡
	59,879.86 ㎡			
防火地域	防火地域	準防火地域	準防火地域	
前面道路	西側 27m, 南側 11m		南側 11m	
高さ制限	道路斜線	1.5L① （適用距離 25m）	1.25L①（適用距離 25m）	西側からの道路 斜線は実質なし
	隣地斜線	31m+2.5L②	20m+1.25L②	
	北側斜線	なし	なし	
	三種高度	なし	L③≦8m：10m+1.25L③ L③>8m：20m+0.6（L③-8）	
	日影規制	なし	5-3h（測定 4m）	
その他	・本庁舎は日影規制適用前の建物であり既存不適格状態。			

L①：当該部分から前面道路の反対側の境界線までの距離（建物が前面道路から後退した場合は前面道路の反対側の境界線が後退距離と同じ距離だけ外側にあるものとして道路斜線制限を受ける）

L②：当該部分から隣地境界線までの距離（建物が隣地境界線から後退した場合は境界線が後退距離と同じ距離だけ外側にあるものとして隣地斜線制限を受ける。計画敷地が隣地の地盤面よりも 1m 以上低い場合、隣地斜線制限の緩和措置有り。）

L③：当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離。（前面道路の反対側に水面、線路敷等のこれらに類するものがある場合は緩和措置あり。敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面より 1メートル以上低い場合、緩和措置あり。）

参考：都市計画図



出所：江東区建築情報閲覧システムをもとに作成

(3) 建築の概要

本庁舎建物は、SRC造、地上9階地下1階建、建設年度は昭和48年度、築年数は51年です。SRCの法定耐用年数は47年であり、現時点でこれを超過しています。

※法定耐用年数は会計上の減価償却に用いられる概念であり、あくまでも目安の数値となります。

	本庁舎	防災センター	文化センター
構造	SRC造（旧耐震）	SRC造（新耐震）	SRC造（旧耐震）
階数	地上9階地下1階建	地上6階建	地上6階建
建設年度	昭和48年度	平成17年度	昭和56年度
建築面積	5,985.70m ²	858.62m ²	5,641.17m ²
延べ面積	23,721.03m ²	4,720.23m ²	14,497.06m ²
築年数 ※令和6年度現在	築51年	築19年	築43年
駐車台数	59台+61台（公用車専用）		23台
自転車駐車台数	340台+110台（庁有自転車等）		なし
非常用発電 （稼働時間）	あり：重油 （約56h）	あり：灯油 （約167h）	あり：重油 （約21h）

2. 本庁舎の現状と課題

(1) 建物の老朽化・劣化及び機能上の不足

本庁舎は建物・設備ともに経年による物理的劣化が進行しているほか、社会の変化に対応した機能が十分ではないなどの課題を有しています。

様々な面で劣化等が生じており対応が必要ですが、庁舎機能を維持するため業務を継続しながらの修繕・補修による維持管理では物理的に対応できない課題が発生しています。

長寿命化	・ 躯体部分に関しては、コンクリートの中性化※が一定程度進行している。 ・ 全体的に施設や設備の老朽化が進んでおり、特に外壁や防水設備等において劣化が見られる。
アクセシビリティ	・ バリアフリートイレが少ないことや利用者通路の狭さ、議会傍聴席の車いす利用がしにくい状況など、施設の位置づけや規模を考慮するとバリアフリーに係る対応は十分とは言えない状況にある。 ・ キッズスペースの不足や授乳室が簡易的な設えであり誰にとっても使いやすい施設になっていない可能性がある。 ・ 多言語表示の不足など、ユニバーサルデザインへの配慮が不十分である。 ・ エレベーターの位置が駅方面から離れていること、1階から施設へのアプローチがわかりにくいなど、利用者動線の面からの課題もある。
セキュリティ	・ 一般来庁者や第三者が職員執務室へ容易にアクセス可能な構造となっているなど、セキュリティ面での課題を有する。
環境	・ 本庁舎では太陽光発電や風力発電などの、自然エネルギーの積極的な活用が行われていない。 ・ 設備機器を省エネルギー性能の高い最新のシステムに改修によって更新しようとする場合にも、設置スペースの不足や屋上に冷却塔等を新たに設置するための耐荷重の不足等の課題がある。
OA	・ 本庁舎において一部を除く執務空間は OA フロアの設置がなく、床上配線となっており、歩行や台車の通行、レイアウト変更への対応に支障のある状態となっている。

※ コンクリートの中性化とは、一般に空気中の二酸化炭素の作用を受けて、コンクリート中の水酸化カルシウムが徐々に炭酸カルシウムになり、コンクリートのアルカリ性が低下する現象を言います。コンクリートが中性化すると、水や酸素の浸透により鉄筋がさび、構造物の耐荷重や耐久性が損なわれることがあります。

(2) 耐震性の向上

本庁舎は、平成 24 年度に、免震用オイルダンパーと免震積層ゴムによる「中間階免震工法」による工事等を実施しており、今後、耐震性能の大幅な向上を図るような改修工事等は困難な状況です。

また、後述のとおり狭隘な施設となっているなか、更なる耐震壁の設置など耐震性能の向上施策の実施についても一定の課題があります。

一方で、近年建設された他自治体の庁舎では、防災上の拠点施設としての機能を踏まえ、「災害対策活動に必要な官庁施設（Ⅰ類・A類・甲類）」に適合する性能を目指すものが多くなっています。

以上から、区の本庁舎は免震工事により一定の耐震性を確保しているものの、「災害対策活動に必要な官庁施設（Ⅰ類・A類・甲類）」を目指して機能を確保する必要があります。

耐震安全性の基準等

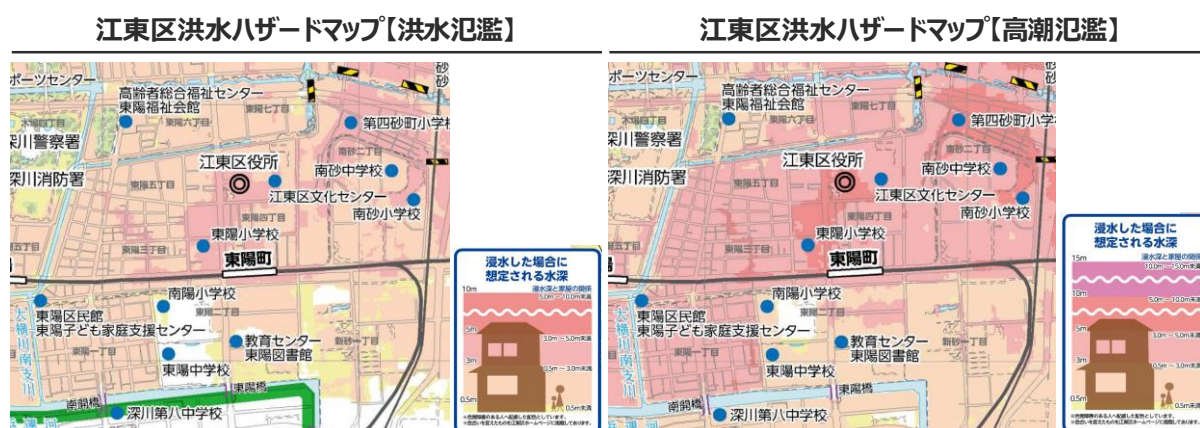
部位	分類	耐震安全性の目標	主な施設の種類の	重要度係数
構造体	Ⅰ類	大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、 <u>人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。</u>	災害対策活動に必要な官庁施設	1.5
	Ⅱ類	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、 <u>人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。</u>	多数の利用者が利用する官庁施設	1.25
	Ⅲ類	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	その他の官庁施設	1.0
建築非構造部材	A類	大規模地震後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能確保が図られている。	災害対策活動に必要な官庁施設	
	B類	大規模地震により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。	多数の利用者が利用する官庁施設・その他の官庁施設	
建築設備等	甲類	大規模地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	災害対策活動に必要な官庁施設	
	乙類	大規模地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。	多数の利用者が利用する官庁施設・その他の官庁施設	

出所：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（平成 25 年制定）「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 令和 3 年版」

(3) 浸水リスクへの対応

現在の江東区は周囲を高い堤防で囲い、内部河川の水位をポンプで調整するなどの治水対策が行われ、昭和40年以降、洪水氾濫や高潮氾濫は発生していません。しかし、令和元年の台風19号では、区として初めてとなる避難勧告を発令し、小・中学校に避難所を開設するなど、近年台風の強大化や集中豪雨による浸水リスクが高まっています。

現庁舎敷地は荒川決壊時に3.0m～5.0mの浸水深が、高潮氾濫が発生した際には5.0m～10.0mの浸水深が想定されています。本区では現庁舎敷地周辺以外にも浸水リスクが高い地域が多いことに留意する必要がありますが、浸水時の業務継続性や災害対策本部としての機能を担保することが求められます。

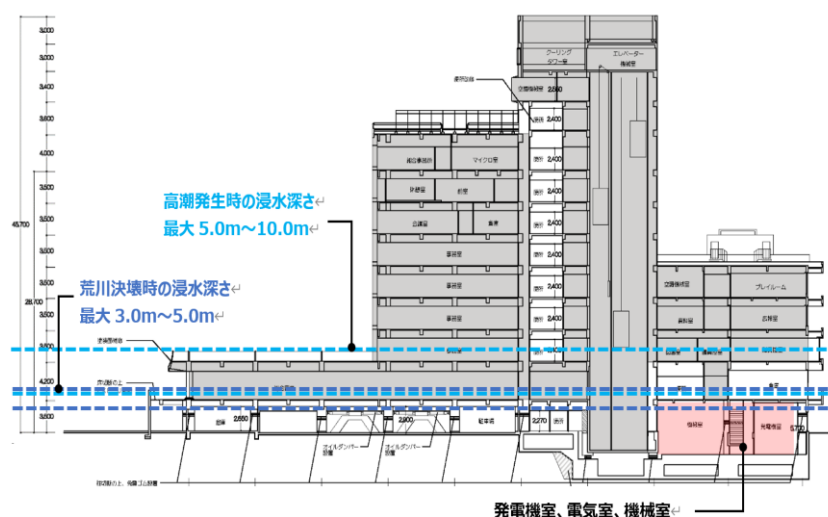


出所：江東区「水害ハザードマップ」

現状では、想定浸水深よりも低い本庁舎地下1階に電気室、発電機室、機械室、本庁舎1階に熱源機械室、空調機械室、防災センター1階に電気室、発電機室が配置されており、浸水時において電源喪失等の課題が生じる可能性があります。

本庁舎及び防災センター1階の各出入口には差し込み式防潮板（高さ約1.5m）が設置されており、防潮板は一定の浸水対策機能を有するものの、1000年に一度クラスの想定浸水深への対応においては十分とは言えません。浸水時にも庁舎機能、災害対策本部としての機能を維持できるように対策を行う必要があります。

本庁舎における想定浸水深



(4) 狭隘化

① 執務スペース

現在の執務スペースは、業務量の増加に伴う職員数の増加、機器や文書等の増加により、職員 1 人当たりの事務室面積が狭いこと、執務スペースの通路幅が狭く移動が困難であること、書類の保管スペースや更衣室の不足など、執務環境において課題の多い状況となっています。

② 会議室

令和 5 年の本庁舎の会議室の年間予約率は、70%～90%超、目的別でみると会議 70.4%、イベント 15.8%、研修 13.0%、その他 0.7%（整理作業等）となっています。

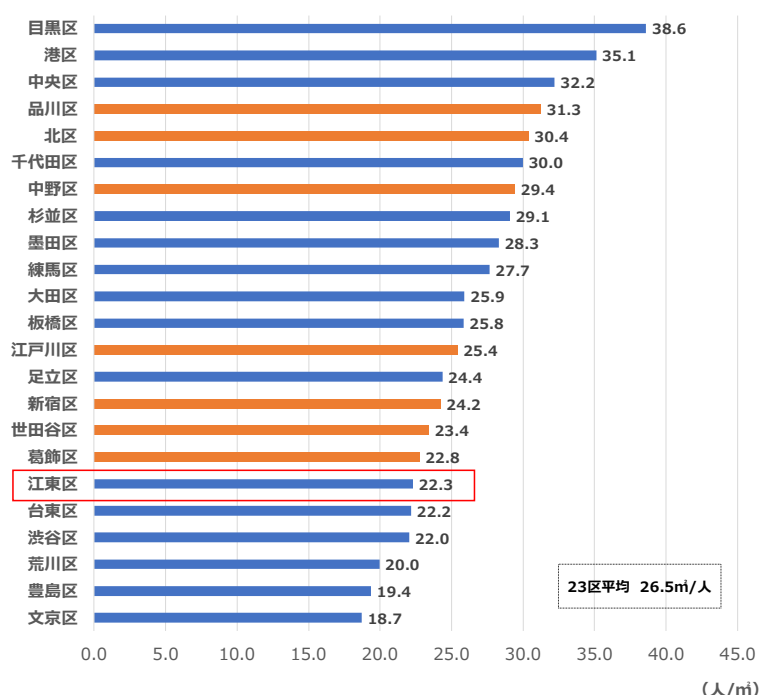
一般に予約率が 75%を超えると「予約が取りづらい」と感じる人が増えることから、不足感があると考えられます。また、季節性業務で会議室を使用していること等により、慢性的に会議室が不足しています。

③ 他区との比較

特別区の他の区では老朽化した庁舎の建替えが順次進められており、本区の本庁舎一人当たり延床面積は建替えを行わなかった場合、23 区中 6 番目に低い値となる見込みです。

特別区内の区役所における平均的な 1 人当たり職員の延床面積（約 26.5 m²/人）を参考に、来庁者、職員双方にとって快適な環境を確保していく必要があります。

職員 1 人あたりの庁舎延べ床面積（特別区）



※ 青色については、公共施設状況調査（令和 5 年 4 月 1 日現在）をもとに作成。本庁舎延床面積（主たる事務所としての庁舎であり、議会関係、消防関係、水道、工業用水道、軌道、自動車運送、地方鉄道、電気、ガス、病院事業関係として専用する部分を除く）、本庁舎で常時勤務している職員数（特別職、教育長は含まれない）をもとに算出。駐車場等は延床面積に基本的には含まれている。

※ 橙色については、今後建替が予定されている特別区の事例であり、各区公表資料（基本計画、基本設計等）において整理されている延床面積（複合化部分を除く）および本庁舎で従事すると想定されている職員数をベースに算出。

3. 上位計画における本庁舎再整備の位置づけ

江東区長期計画や公共施設等総合管理計画においても、新庁舎の建設に向けた検討を進めることが位置づけられています。

上位計画等における位置づけ

江東区長期計画 (令和2年3月)	第3章 計画の視点・前提 4 施設整備・改修計画、本庁舎の建替え (3) 本庁舎の建替え ・区役所本庁舎は、昭和48年の建設から47年が経過し、施設の老朽化等に伴い、今後も多額の維持・補修経費が見込まれる状況です。 ・本庁舎の建設では、計画から建設・竣工まで、10年を超える期間を要することなどから、築60年から65年を目安として、新庁舎建設に向けて準備を進めていく必要があります。 ・具体的には、庁舎建設の基本理念や基本方針など庁舎のあり方を整理し、長期計画（前期）に新庁舎建設基本構想など、区民・議会代表、学識経験者などを含めた検討委員会の設置を行います。また、本庁舎建設にあたっては、他自治体などの例も参考として、複合化による敷地の有効活用や民間活力を活用した整備手法などについても検討します。 ・なお、庁舎建設においては、多額の建設費が見込まれることから、長期的な視点に立ち、（仮称）庁舎建設基金を設置します。
江東区公共施設等総合管理計画 (改訂) (令和5年3月)	4 適正管理に関する基本方針 4.2 施設類型毎の方向性 4.2.9 行政系施設 ・行政系施設は、区の事務を行うことを目的とした施設で、本庁舎、出張所などが代表的な施設です。 ・本庁舎、出張所ともに利用者となる総人口の増加は見られるものの、特別区比較で平均的な水準の施設量であることから、既存施設数を保持しながら、適切に維持管理を行います。 ・なお、本庁舎については長期計画において築60年から65年を目安とした、新庁舎建設に向けた準備を進めていくこととしています。

4. 本庁舎の現状と課題に関するまとめ

本庁舎は築 50 年以上が経過し、建物・設備の物理的劣化が課題となっています。また、社会的ニーズの変化への対応不足という機能的劣化も課題であり、今後、バリアフリー・ユニバーサルデザインの観点からも利用者の利便性を確保していくことが必要です。加えて、近年、環境への配慮や DX への対応が求められるなか、これらに対応できる施設とはなっていません。

災害時に備えた対策として、免震工事を実施のうえ一定程度の耐震性は有しているものの、災害対策活動を行う施設としてはより高い耐震性が求められます。

現庁舎敷地は浸水リスクが一定程度認められる一方で、地下等に発電機室が配置されているなど浸水時の電源喪失リスクが課題となっています。

職員スペースの狭隘化も課題として挙げられる他、それに伴う部署移転により窓口が分散するなど、職員・利用者の双方にとっての利便性が低いことも課題です。会議室にも不足感があり、質の高いサービスを提供するためにはスペースの不足を解消していく必要があります。

以上の課題は、本庁舎の改修のみではすべてを抜本的に解消することは難しく、また、将来の区民ニーズに迅速かつ的確に対応するためには、新たな庁舎の建設が必要となります。上位計画等における位置づけも踏まえ、新庁舎の建設に向けた検討を進めていきます。

第3章. 庁舎建設に関連する動向等

1. 近年の庁舎建設や庁舎における新たな取組

近年の行政サービスにおいては、区民ニーズの変化への対応の必要性、デジタル技術の推進等の状況を踏まえ、自治体の現状に応じた、様々なサービスや職員の働き方の実現が目指されています。本区においても必要なサービスや職員の働き方を実現するために、最適な庁舎のあり方を検討する必要があります。

また、防災・災害対策や環境性能等、これまでに庁舎に求められてきた機能についても、近年の社会状況等を踏まえ、さらなる充実が望まれます。

そのほか、単なる手続きのための場所ではなく、区民が訪れたいような場所として、賑わいと憩いを支える場づくりを目指す庁舎、他機能との複合化による相乗効果の発揮を目指す庁舎もあります。

本区においては、これらの動向を十分に踏まえながら、本区にとって最適な、「江東区らしい」庁舎のあり方を検討していきます。

近年の庁舎に関する動向（例）

	特徴	事例
窓口サービス	【オンライン化】 ● 手続き・相談のオンライン化によって庁舎に行かずに手続きができる。誰でも・いつでも・どこでも・アクセスできる環境が整っている。 【来庁者への対応】 ● ワンストップ窓口（関連する窓口をワンフロアに集約することにより複数の手続きが必要な際も同じフロアで完了できる）の導入による利便性の向上。 ● 予約システム等の導入による待たない窓口や、デジタル化（タブレット端末の導入や申請書の手書きが不要なくみ）等によって書かない窓口を実現。 ● 障がい者・外国人にも、デジタル化によって円滑に対応。	✓ 渋谷区 ✓ 会津若松市
職員の働き方改革	● ABW（Activity Based Working）※を導入し、フリーアドレスの執務席の他、コミュニケーションブース、集中ブース、ワークブース（個室ブース）など、業務内容に応じて働ける場を設ける庁舎が登場しつつある。 ● 併せて、モバイル PC・Wi-Fi の導入や BYOD※等によって、執務室のみならず、庁舎ラウンジ・自宅・出張先等どこでも働ける（テレワーク）。柔軟に働くことが可能。 ● WEB 打合せの実施・押印廃止・ペーパーレスの推進によって、移動時間・印刷手間等がなくなり、効率的に業務を実施。 ● UC（ユニファイドコミュニケーション）※により円滑にコミュニケーションが可能。	✓ 東京都 ✓ 登別市

	特徴	事例
防災・災害対策	● 江戸川区では、「これからの 100 年を支える日本一の防災庁舎」を基本理念の 1 つに掲げるなど、防災・災害対策の重要性が強く認識されている。具体的には、2F 以上に基本的な機能を設置するほか、高台まちづくりの考え方に基づいた歩行者デッキの整備等、様々な対策を行っている。 ● 岐阜市では、6F に災害対策本部室を常設するとともに同一フロアの複数の会議室を本部室の補完スペースとして活用。7F には、情報システムのサーバ等を集約するとともに、長期間の復旧活動に従事する職員のための休養室や保健室を配置。フロア構成の工夫によって災害への備えを強化している。	✓ 江戸川区 ✓ 岐阜市
環境共生・サステナビリティ	● 建物内外の緑化 ● 省エネルギー化の推進 ● 将来的な機能転換を見据えた庁舎の計画 ● 自然エネルギー・再生可能エネルギーの活用	✓ 江戸川区 ✓ 市川市
交流・協働・創造等	● 庁舎整備とあわせた区民や団体等との協働の取組 ✓ 横浜市では、地域団体・NPO・企業・大学・行政など、組織の垣根を超えて、取り組みたい課題や、気になるテーマで繋がり、協働して、未来をつくっていくための空間を併設している。 ● 市民活動や憩いの場の提供 ✓ 岡山市では、敷地北側に市民ひろば、庁舎北面に議場やワークラウンジ、展望テラス等を配置し、様々な活動が市役所筋の正面に重層的に表出することを意図している。 ✓ 広場は、様々な市民活動が可能な、交流の場として計画されている。	✓ 横浜市 ✓ 岡山市
複合化	● 他の機能との複合化 ✓ 図書館との複合化やアリーナ、ホール等との複合化など、複数の機能を併設することで利便性の向上と賑わいの創出などが企図される事例が出てきている。	✓ さいたま市 ✓ 長岡市

※ ABW（Activity Based Working/アクティビティ・ベースド・ワーキング）とは、従業員が自律的に業務内容や気分に合わせて、時間と場所を自由に選択するという働き方です。働く内容や気分に応じて、働く場所を選択するなど、自由度の高い働き方を実現する考え方です。

※ BYOD（Bring Your Own Device）は、職場や学校などに個人が所有するパソコンやタブレット、スマートフォンなどを持ち込み、授業・業務等に使用することです。

※ UC（ユニファイドコミュニケーション）は、「電話」「電子メール」「ビジネスチャット」「Web 会議」「ビデオ会議」などの多様化するコミュニケーション手段を連絡先情報のデータをベースとして統合し、状況に応じて最適な手段を選択したり、複合して利用したりできるシステムです。

2. 庁舎建設に関する江東区の状況等

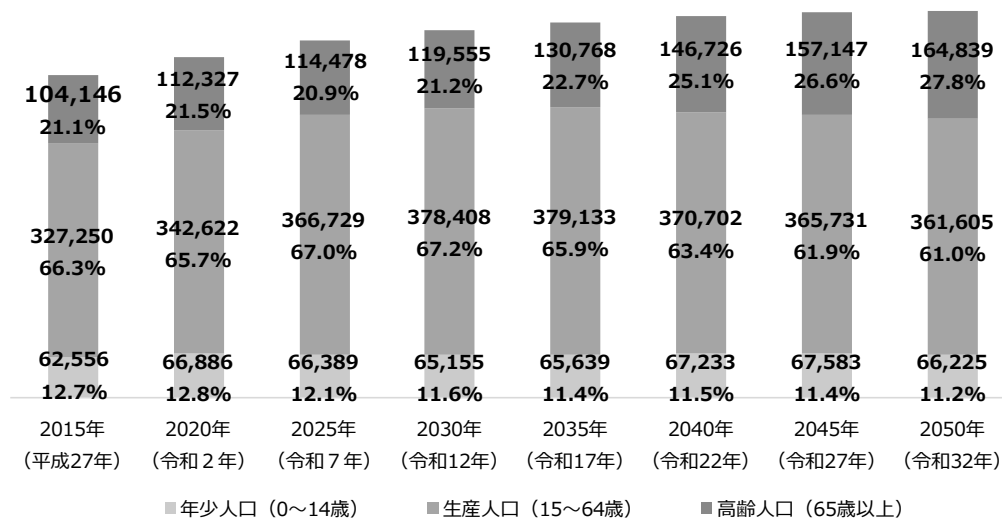
庁舎建設に関連する情報として、本区における人口動態、職員数、関連計画における位置づけについて整理しました。

(1) 人口動態

総人口は今後も増加が見込まれています。65 歳以上の人口の割合は上昇するものの、全国と比較するとその割合は低く、将来的にも比較的若い世代の多いまちであり続ける見通しです。

外国人住民数はコロナ禍の影響があったと考えられる令和 3～4 年で減少したものの、令和 6 年はコロナ禍前を上回る人数となっており、その割合は東京都全体よりも高い 6.9%となっています。

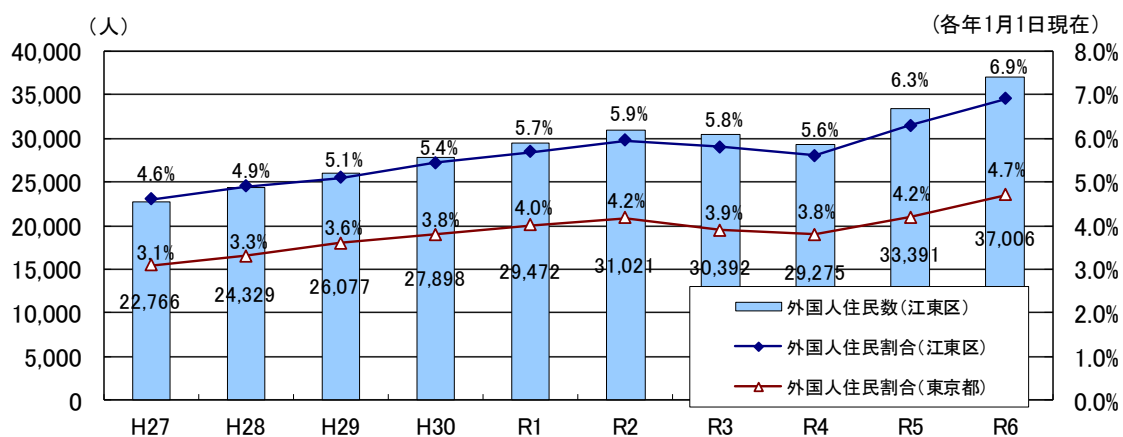
江東区の人口推移（人）



出所：2015 年・2020 年のデータ▶江東区 住民基本台帳人口調査集計表

2025 年以降のデータ▶国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）

江東区の外国人住民数の推移

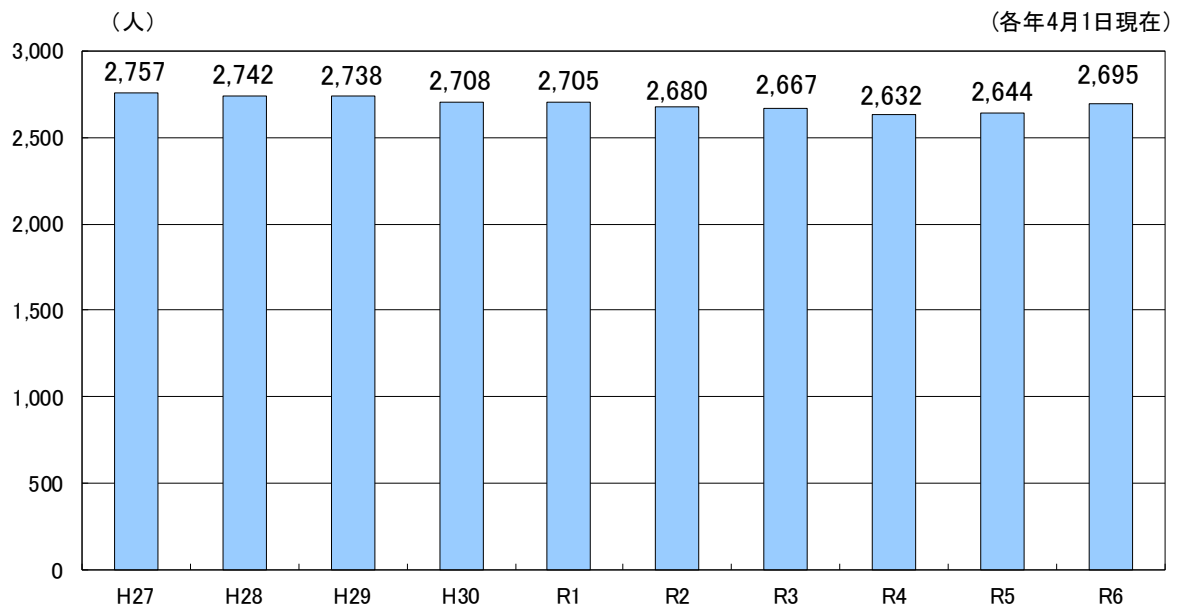


出所：江東区データブック 2024

(2) 職員数

職員数は平成 27 年度から減少が続いていましたが、令和 5 年度、令和 6 年度は前年度より増加しており、令和 6 年度の職員数は 2,695 人となっています。近年の職員数の増加傾向は、DX を進めるにあたっての体制の強化や、児童相談所の整備に伴う専門職員の採用などが影響したものです。

江東区の職員数の推移



出所：江東区データブック 2024

(3) 関連する上位計画等

江東区長期計画

- ・ 区の基本構想に掲げる将来像「みんなでつくる伝統、未来 水彩都市・江東」を実現するため、令和 2 年度から 11 年度までの 10 か年の区の実施計画の方向性をまとめた、まちづくりの羅針盤となるもの。
- ・ 第 3 章 計画の視点・前提として、本庁舎の建替えを掲げており、長期計画前期期間中（～令和 6 年度）に検討委員会の設置、庁舎建設基本構想の策定等を行うとともに、（仮称）庁舎建設基金を設置するとしている。

江東区都市計画マスタープラン 2022

- ・ 概ね 20 年後（2040 年代）を目標年次とする、長期的かつ体系的なまちづくりの指針。
 - ・ 将来都市像は「持続的に発展する共生都市」であり、「地下鉄 8 号線延伸のまちづくり^{※1}」「未来の臨海部のまちづくり」「浸水対応型のまちづくり^{※2}」を重点戦略として位置づけ、対応する将来都市構造の「軸」「ゾーン」「拠点」の形成に向けて取組を強化するとしている。
 - ・ 都市核は**住吉、清澄白河、門前仲町・越中島、木場、東陽、亀戸、南砂、豊洲、有明**の 9 か所であり、本庁舎が立地する東陽エリアは、東西・南北の都市軸が交差するエリア。「伝統と未来をつなぐ核となる都市」として、駅周辺における再開発等に伴う土地の合理的な利用を図り、街区の更新を進め、駅周辺の業務・商業機能等の更なる充実を図るとしている。
- ※1 地下鉄 8 号線（有楽町線）に関しては、豊洲～住吉間の延伸が計画されています（開業目標：2030 年代半ば）。
- ※2 「浸水対応型のまちづくり」の方向性を示す「江東区浸水対応型まちづくりビジョン」を令和 6 年 3 月に策定しています。

江東区公共施設等総合管理計画	・ インフラ系施設を含めた公共施設等の総合的な管理について今後の基本的な方向性を示すもの。 ・ 維持管理方針（新しい施設に関するもの）として、以下を挙げている。 ✓ 耐震性等の確保：浸水想定エリアにおける公共施設等については、浸水時においても施設の機能が維持されるよう、浸水対応型建築物の整備について検討を進める。 ✓ 長寿命化の推進：寿命 65 年以上の達成に向け、50 年目を目途に躯体等の劣化調査を実施し、改修を行う。 ✓ ユニバーサルデザイン化の推進：バリアフリー法等に基づき、公共施設等の改修・改築等の機会を捉え、ユニバーサルデザイン化を推進する。 ✓ 脱炭素化の推進：「ゼロカーボンシティ江東区」の実現をめざし、再生可能エネルギー、高効率・省エネルギー機器等を導入するとともに、計画的に再生可能エネルギー電力を取り入れる。また、施設の特長や費用を考慮しながら、木造化や木質化に取り組む。 ・ また、今後の施設整備・改修手法として、民間活力の導入や民間施設の賃借、定期借地権方式等の導入等についても検討していくこと、類似機能を有する施設の集約化や、異なる機能を有する施設の複合化について検討していくこと等を掲げている。
江東区行財政改革計画 ※今年度まで	・ 長期計画に掲げた行財政運営の取組である「開かれた区制と区民の参画・協働の実現」「効率的な区政運営と職員の育成」「自主・自律的な区政運営の推進」を実現するための実施計画。 ・ 区職員の定員適正化、ICT の活用、窓口サービスの向上、職員の多様で柔軟な働き方の実現、多様な人材が活躍できる環境整備等を掲げている。
江東区情報化推進プラン ※今年度まで	・ Society5.0 で実現する社会を見据えて、ICT を利活用し、区民にとって便利で質の高い行政サービスの提供と効率的な行政運営を推進するために策定した計画。 ・ 「区民にとって便利で質の高い行政サービスの提供と効率的な行政運営」を目指す姿に掲げており、ICT の活用による業務効率化、電子申請等による住民の利便性向上を図るとしている。
ゼロカーボンシティ江東区実現プラン	・ 令和 12 年度における CO₂ 削減量の削減目標を見直し、脱炭素社会に向けた各種施策を盛り込んだ地球温暖化対策地方公共団体実行計画（区域施策編）。 ・ ゼロカーボンシティ江東区実現に向けた 7 つの柱のひとつとして、「公共施設における脱炭素化」を掲げる。

3. 庁舎建設をとりまく動向等に関するまとめ

庁舎のあり方を検討するにあたり重要な視点が近年多様化しています。最近の庁舎に関する動向を見ると、DX等を通じてこれまで庁舎で提供されてきた行政サービスの質の向上や効率化が図られ、それを支える職員の働き方も働きやすさが重視されつつあります。また、地球環境の変化等を受けて、災害対策や持続可能性に貢献する庁舎の必要性が高まっています。さらに、区民との交流・協働や他の施設との複合化などの事例も見られており、これからの庁舎は、行政サービスを効率的かつ効果的に提供していくことはもちろんのこと、単に手続きを行うための場所ではなく区民の憩いや活動のための場所となることも求められます。

本区内の状況に目を向けてみると、人口は今後も増加する見込みであり、高齢化は進むものの、若い世代の人口も維持されることが想定されるほか、外国人の住民数も増加傾向です。今後も行政サービスの提供にあたっては、高齢者、子育て世代、外国人等、幅広い属性の多様な区民ニーズにこたえられる庁舎が求められます。また、区の職員数は、令和5年度以降増加に転じており、職員数の変化を踏まえた規模の設定が必要です。高度化かつ多様化する区民ニーズに対し、適切な行政サービスを継続的に提供していく必要があり、今後の新たな行政サービスを支えていく機能が新しい庁舎には求められます。

上位計画では、庁舎整備や行政サービスの提供に関連するものとして、東陽は重要な都市核の一つとして地下鉄8号線延伸も踏まえた街区の更新を推進すること、公共施設においては、耐震性等の確保、長寿命化の推進、ユニバーサルデザイン、脱炭素化を行うこと、区政運営の視点としてICT活用、窓口サービスの向上、職員の多様な働き方の推進が求められていること、などが挙げられており、新庁舎建設にあってもこれらの視点を踏まえて計画する必要があります。

以上のことから、本基本構想では、庁舎単体のことだけではなく、本区全体の将来的なまちづくりの視点を考慮して検討することとします。また、行政サービスの提供方法は多様化してきており、その総合的なあり方について、庁舎以外の出先機関との役割分担など他施設の機能配置等も視野に入れて検討、新庁舎の姿について具体化していくこととします。

第4章. 新庁舎の基本理念・方針

1. 基本理念・方針の策定方法

(1) 検討方針

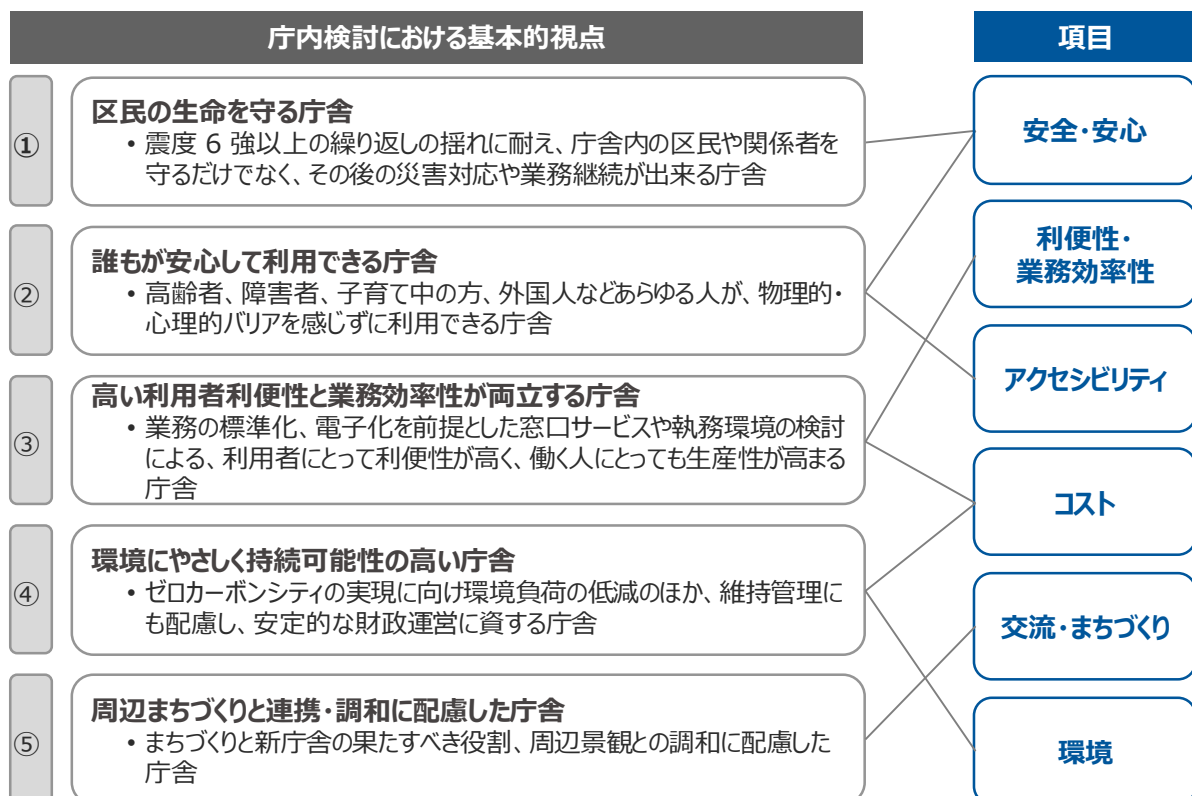
第3章で整理したとおり、近年の行政庁舎のあり方には様々なものがあり、自治体の目指すべき行政サービス等のあり方を踏まえた庁舎の姿が検討されています。

本区においては、これまでの検討内容を整理したうえで、区民等の意見を幅広く聴取し、「江東区らしさ」を踏まえた新庁舎の基本理念・方針を策定しました。

(2) これまでの検討

令和5年3月2日の企画総務委員会報告資料「新庁舎建設に係る庁内あり方に関する検討状況について」においては、新庁舎のあり方検討における基本的視点として下記①～⑤について記載しており、これを参考に基本理念・基本方針を検討するとしています。

これらを踏まえ、右の6つの項目ごとに、区民意見等を踏まえてキーワードを整理し、基本理念・方針を検討することとしました。



2. 区民等意見の整理

(1) 実施概要

新しい庁舎のあり方を検討するにあたり、区民のみなさまや職員の意見を幅広く調査しました。対象者ごとに意見を集めやすい方法を選択することとし、区民を対象としたものはアンケート、ワークショップに加え、特に子どもを対象としたグループインタビューも行いました。職員については、3つのテーマを設定し、それぞれグループを組んで議論を行いました。詳細は、参考資料2～6に示すとおりです。

(2) 抽出したキーワード

① 区民アンケート

区民アンケートの結果からは、特に「行かない・書かない・待たない庁舎」「コンパクトな庁舎」「防災性に優れた庁舎」への関心が高いことがわかりました。

Q:新庁舎について、あなたが重視すべきと考えるものを、上位3つ選び、優先順位1～3の番号をつけてください。

	第一位	第二位	第三位
「行かない・書かない・待たない」庁舎であること	33.5%	11.9%	7.7%
機能性に優れ、コンパクトであること	26.6%	27.6%	10.0%
防災性にすぐれていること	14.7%	18.5%	15.2%
交流やイベントなど、区民協働・区民活動のための機能があること	4.6%	9.0%	15.4%
環境に配慮（CO2削減、緑化等）していること	3.2%	8.2%	15.6%
親しみや愛着が持てるデザインであること	3.1%	4.9%	7.0%
第三の居場所として快適な空間があること	2.7%	7.4%	14.0%
無回答	11.5%	12.6%	15.1%
合計	100%	100%	100%

(N=1,147)

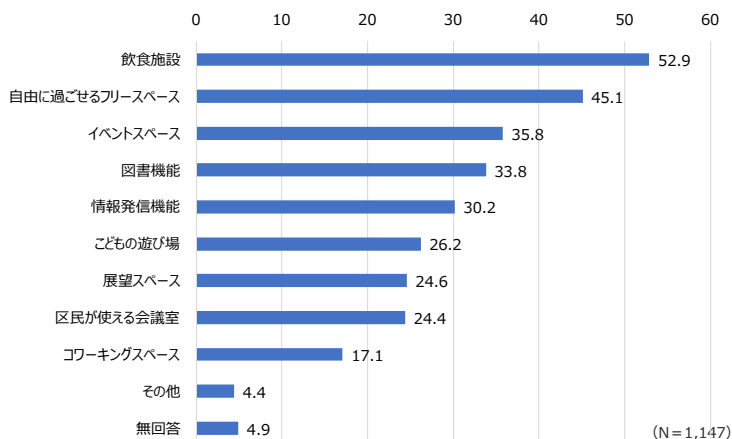
行かない・書かない・待たない庁舎

コンパクトな庁舎

防災性にすぐれた庁舎

また、まちづくりの観点から庁舎に必要な機能として、飲食施設、フリースペース、イベントスペース、図書機能等が挙げられました。

Q:行政サービス以外に、区庁舎をまちづくりの拠点とするために、どのような機能があれば望ましいと思いますか。
(あてはまるものをすべてに○)

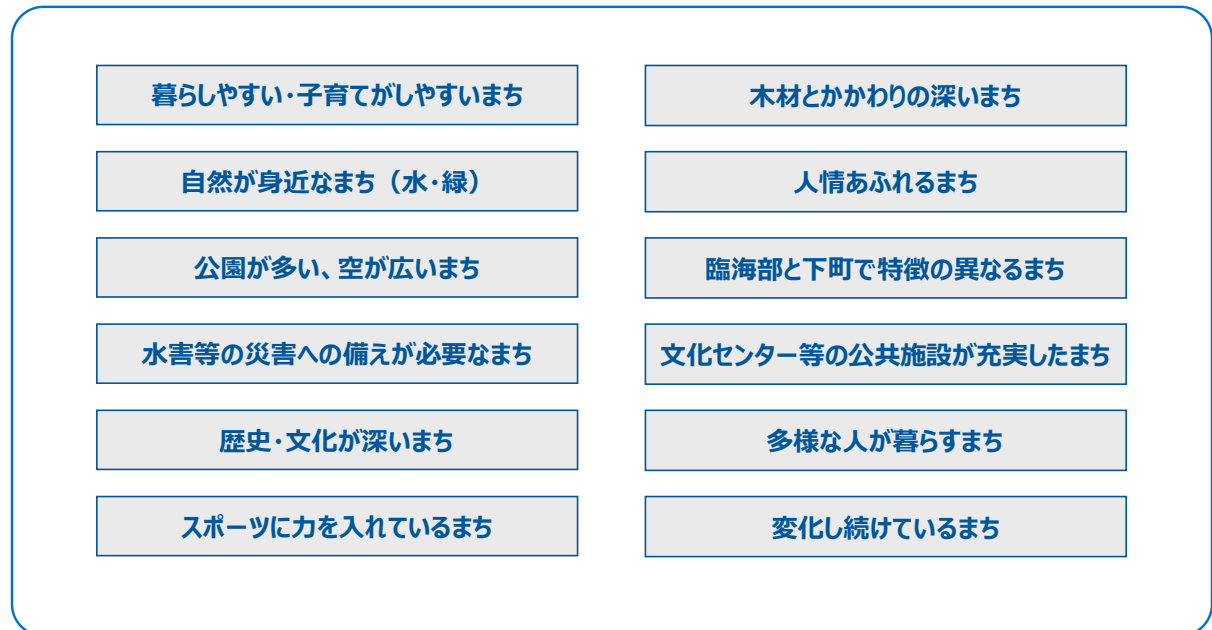


(N=1,147)

② 区民ワークショップ

区民ワークショップでは、主に「江東区らしさ」と「ありたい庁舎」の2つのテーマを設定して議論を行いました。

江東区らしさについては、水や緑といった自然と触れ合えることや、人情、歴史・文化などの地域の特徴の他、生活のしやすさに関すること、多様な人がいることなどがキーワードとして挙げられました。



「どんな庁舎をつくりたいか」というテーマからは人が集まる場所としての庁舎や、環境に配慮した庁舎、江東区らしさである「木」などの活用など様々な視点が挙げられました。



③ こどもグループインタビュー

こどもを対象としたグループインタビューでは、居場所になるような機能、行きたくなる機能などがあったほうがよいという意見が挙げられました。

遊ぶ場所・スポーツできる場所

屋内の公園

区民が欲しいと考える機能を導入

話ながら勉強できる場所

乳児や幼児が時間を過ごせる場所

区長体験（行政とのふれあい）

商業施設等を導入

避難できる広い場所

特別感のある場所

様々な人と交流できる場所

目の見えない人でも体験できるアート

気軽に来られる楽しい場所

多言語対応・障害者対応の充実

明るい区役所

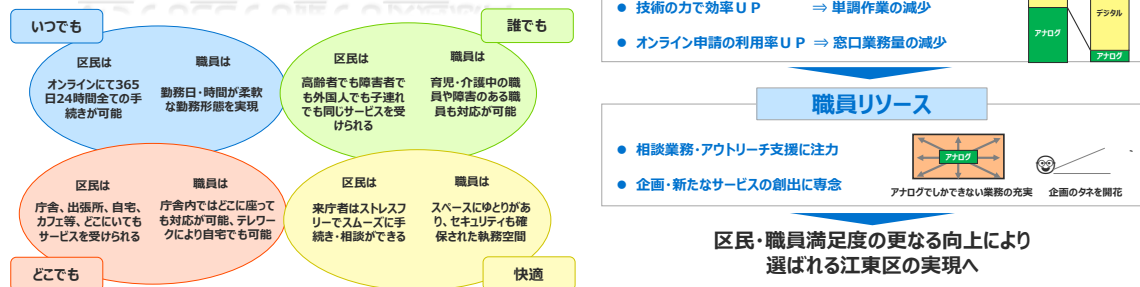
④ 職員によるプロジェクトチームでの議論

窓口に関するテーマでは、窓口サービスの変化を踏まえつつ、更なる行政サービスの質の向上を目指す必要があることが議論されました。働き方に関するテーマでは、職員が働くことを誇りに思える場所、交流を生む場所としての庁舎のあり方が議論されました。交流・協働のテーマでは、行政の考えを体感できることや、まちが一体的に発展することの重要性等について議論が行われました。

窓口

- 来庁者だけでなく、庁舎に来ない区民や職員も含めたすべての人にとって望ましいサービスのあり方を検討
- DX等による効率化の結果生じた職員リソースを、相談・アウトリーチや新たなサービスに振り向けることを目指すとした

いつでもどこでも誰でも快適窓口



あらゆる人にとって快適な窓口

DXによって確保した職員リソースを
もとにした行政サービスの拡充

働き方

- 「区役所で働くことを魅力的かつ誇りに思えること」、「区民や職員が好きになる区役所」を目指すべき姿とした
- そのなかで、特に職員同士の交流、区民、団体、企業と職員などが交流し、あらたな価値を生み出す場所としての庁舎の機能についての議論があった

目指すべき姿

区役所で働くことを魅力的かつ誇りに思えること

- 「私」の仕事の成果が「見える化」されていて、様々な方法でフィードバックをもらえる職場
- 自己の成長、キャリアデザインが描ける職場

区民や職員が好きになる区役所

- 区民にとっても職員にとっても「行きたくない」「楽しく働ける」「帰るときに笑顔になれる」職場
- 庁舎の職員同士のみならず民間企業やほかの団体の人と日常的にフランクなコミュニケーションが取れる職場

目指すべき姿を実現するために必要なこと

ハード面

- 他部署・民間企業が使えるシェアオフィスエリアの導入
- 管理職を含むオープンでなんでも話せるオフィスの実現
- 窓口のワンストップ・ワンフロア化
- 職員と区民が共用できる設備（食堂など）
- バイオフィリックオフィスの導入

ソフト面

- 情報機器の充実（ペーパーレスの推進）
- ナレッジ管理ツールの導入（江東区Wiki）
- 業務スケジュールの見える化（工数管理）
- 上司からのフィードバック
- 性別に捉われない服装の選択

区民や職員が好きになる区役所

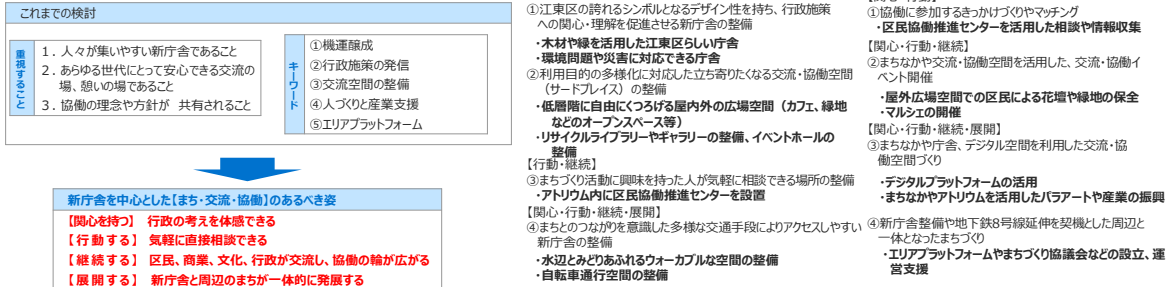
働くことを誇りに思える区役所

区民、団体、企業、職員等の
多様な交流を生む場所

まち・交流・協働

- 今後のまち・交流・協働のあり方として、「行政の考え方を体感できる」「気軽に直接相談できる」「区民、商業、文化、行政が交流し、協働の輪が広がる」「新庁舎と周辺のまちが一体的に発展する」の4つが目指すべき姿として示された

■ 10年後（およびそれ以降）新庁舎を中心とした【まち・交流・協働】のあるべき姿



行政の考えを体感できる場

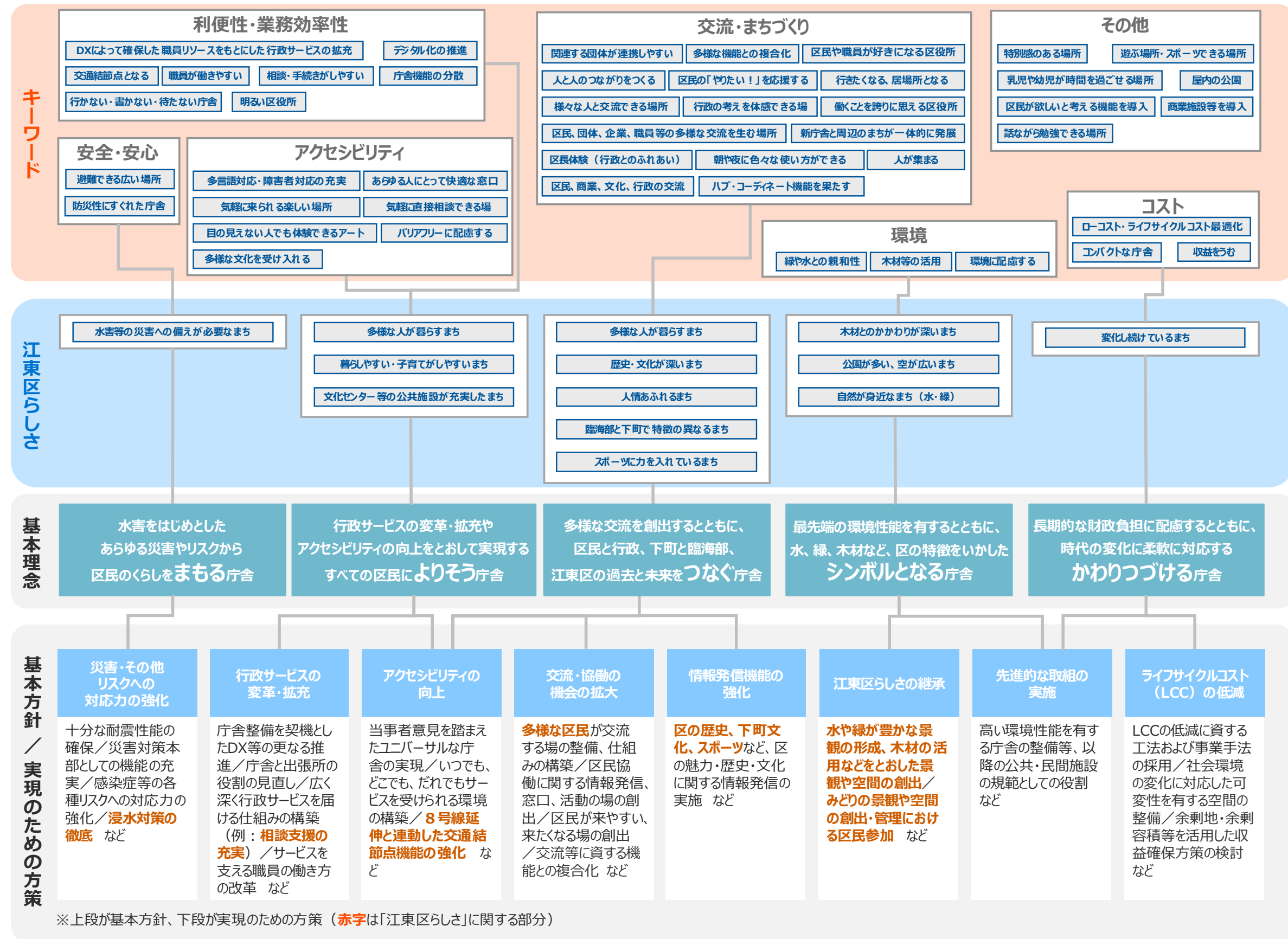
気軽に直接相談できる場

区民、商業、文化、行政の交流

新庁舎と周辺のまちが一体的に発展

3. 基本理念・基本方針

上記2. の検討を踏まえて策定した基本理念・方針は以下のとおりです。



第5章. 建設候補地

1. 建設候補地選定の考え方

建設候補地の選定にあたっては、まず、区全体のまちづくりの視点からどのようなエリアに立地することが望ましいかを検討し、おおよその立地エリアを選定しました。さらにそのうえで、活用可能性の高い区有地を可能な限り網羅的に抽出し、総合的に評価を行うことで最適な建設候補地を導出しました。

なお、区有地以外の敷地についても可能性はあるかどうかを検証していますが、新たに区有地以外の土地を取得する場合には費用がかさむこと、土地の使用に係る合意を得るまでの地権者調整に時間を要するうえ、結果として必要な面積を確保できない可能性があるなど課題が多く、活用可能性が確実にあると言えるものはないことから、区有地のみを以降の検討の対象としています。

手順1 新庁舎建設にふさわしいエリアの設定

- 都市計画マスタープランにおける都市核のなかから、新庁舎建設にふさわしいものを抽出

手順2 新庁舎建設が可能な区有地の抽出

- 規模や施設更新の必要性等の視点を踏まえ、新庁舎建設が可能な区有地を整理

手順3 建設候補地の抽出

- 手順1と手順2を踏まえ、新庁舎建設にふさわしいエリアにおける建設候補地を整理

手順4 各建設候補地の詳細比較

- 建設候補地について比較を行い、最も望ましい建設候補地を選定

2. 新庁舎建設にふさわしいエリアの設定

(1) 抽出の考え方

新庁舎は、区の行政の中心施設として高い拠点性が求められます。そのため、「江東区都市計画マスタープラン」に定める「都市核」に立地することが望ましいと考えられます。都市核は、広域的な交流が見込まれる地区（広域核）、主に地域の生活や活動を支える地区（地域核）の両方の拠点性を有する地区であり、亀戸、住吉、清澄白河、門前仲町・越中島、木場、東陽、南砂、豊洲、有明の9つがあります。

本検討では、これらの9つの都市核のうち新庁舎建設にふさわしいものを「アクセス性」「拠点性」「防災性」「機能重複」の4つの視点から総合的に比較のうえ抽出することとしました。

	視点	評価指標・評価項目	基準
アクセス性	庁舎は幅広い区民が訪れる場所であり、 <u>どの地区からも訪れやすい場所である</u> 必要がある。	①人口重心と都市核の中心駅から400m圏までの距離（直線距離） ※人口重心は最新の国勢調査等をもとに設定する。令和2年国勢調査結果に基づく江東区の人口重心は江東区東陽7丁目1-17付近。 ②都市計画マスタープランにおける広域核及び地域核から各都市核の中心駅までの公共交通による所要時間の平均値 ※地下鉄8号線の延伸後を前提	①が2km以内かつ②が20分以内→○ 上記以外→△
拠点性	庁舎は <u>区の顔</u> でもあり <u>人が集まり・交わる拠点としての性格</u> も有する。 都市構造上人が交わる拠点となり得る場所性があることを評価する。	③区の都市マスタープランにおける都市軸（東西軸または南北軸）上にある <u>都市核</u> であるかどうか ④東京都の「都市づくりのグランドデザイン」において拠点として指定されているかどうか	双方に位置づけがある→○ どちらかまたは両方に位置づけがない→△
防災性	庁舎は、有事の際の対応拠点として、また区民の安全を守るための場所として機能する必要があり、 <u>災害リスクは可能な限り低減</u> すべき。	⑤地震災害危険度（エリア内町丁目の総合危険度順位の平均値） ⑥浸水危険性（洪水、高潮、大雨浸水） ⑦特定緊急輸送道路との近接性	課題のある項目が1つ以下→○ 課題のある項目が2つ以上→△
機能重複	新庁舎の機能が <u>既存の行政機能と重複しない</u> ことが望ましい。	⑧重複の確認 ※10年以内に整備された特別出張所が立地しているエリアを除外	重複がない→○ 重複がある→△

(2) 優先エリアの選定

上記の視点に基づき、住吉、門前仲町・越中島、東陽、南砂の4つを優先エリアとすることとしました。

エリア	アクセス性	拠点性	防災性	類似機能	総合評価
亀戸	3km圏	南北軸上	地震災害危険度 1～5	△ 重複なし ○	△
	23分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<10.0m 国道14号（京葉道路）、主要地方道315号御徒町小岩線（蔵前橋通り）に近接		
住吉	2km圏	南北軸上	地震災害危険度 1～2	○ 重複なし ○	○
	12分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<5.0m 主要地方道50号東京市川線（新大橋通り）に近接		
清澄白河	2km圏	—	地震災害危険度 1～2	○ 重複なし ○	△
	15分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<5.0m 主要地方道50号東京市川線（新大橋通り）より約0.7km		
門前仲町・越中島	2km圏	東西軸上	地震災害危険度 1～2	○ 重複なし ○	○
	15分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<5.0m 主要地方道475号永大葛西橋線（葛西橋通り）に近接		
木場	2km圏	東西軸上	地震災害危険度 1	○ 重複なし ○	△
	16分	—	最大浸水深さ<5.0m 高速9号深川線木場出入口に近接		
東陽	1km圏	南北・東西軸上	地震災害危険度 1～3（現庁舎：1）	○ 重複なし ○	○
	12分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<10.0m 都道465号吾娯町線（四つ目通り）、主要地方道475号永大葛西橋線（葛西橋通り）に近接		
南砂	2km圏	南北軸上	地震災害危険度 1～3	○ 重複なし ○	○
	17分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<10.0m 主要地方道10号東京浦安線（葛西橋通り）より約0.6km		
豊洲	3km圏	南北軸上	地震災害危険度 1	○ 豊洲シビックセンター（2015年竣工）との重複あり △	△
	12分	都拠点将来像有	最大浸水深さ<3.0m 高速9号深川線より約1.1km		
有明	圏外	南北軸上	地震災害危険度 1	○ 重複なし ○	△
	21分	都拠点将来像有	浸水なし 国道357号（湾岸道路）、特例都道484号豊洲有明線に近接		

3. 建設候補地の抽出

(1) 抽出の考え方

本区内の区有地及び区有施設のデータをもとに、新庁舎を建設する可能性が高い建設候補地を選定するにあたり、以下の4つの条件のもと絞り込みを行いました。

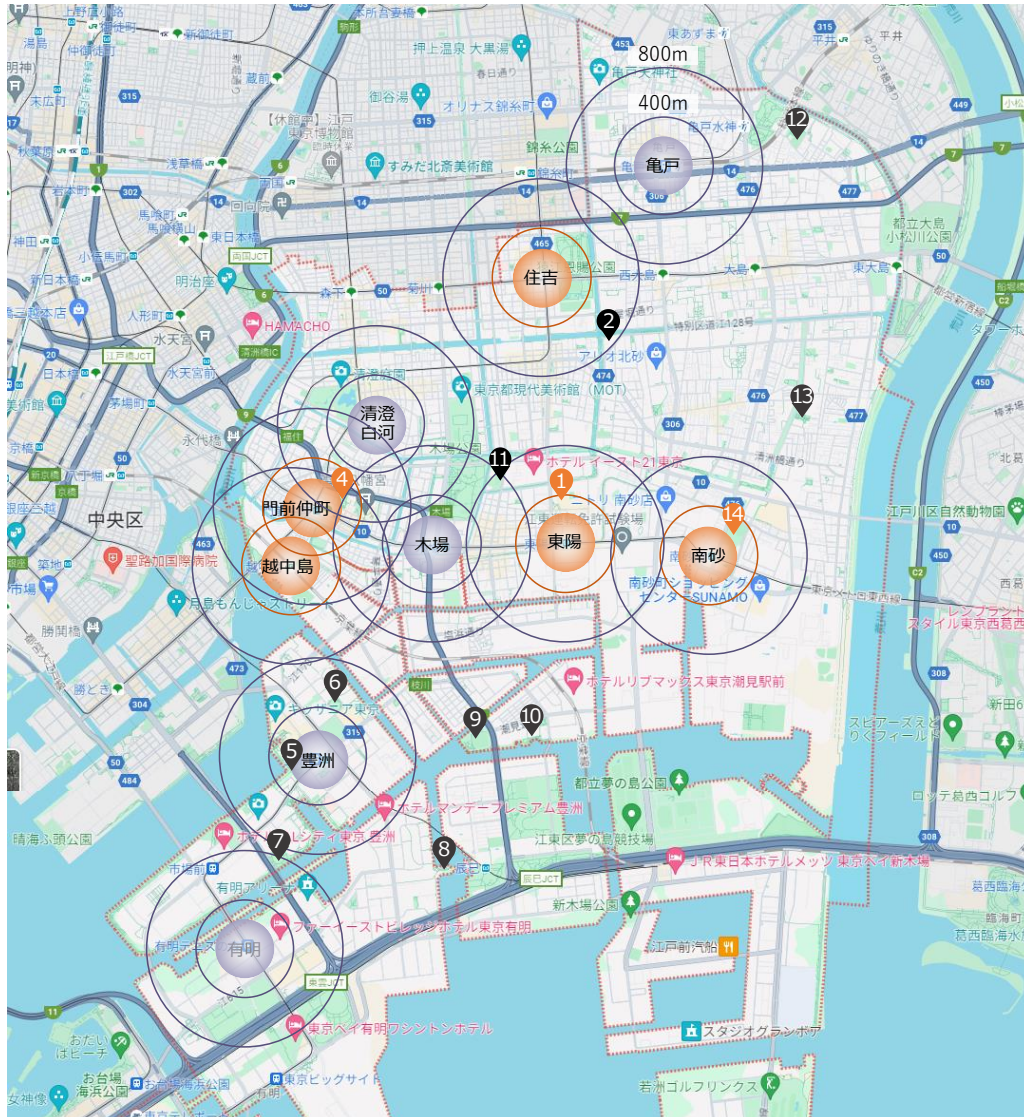
条件①：敷地面積 7,300 m²以上	・新庁舎面積や建築計画は今後検討が必要であり現時点で必要な敷地面積を確定することは難しい。そのため、質の高い執務空間や行政サービスの提供を実現するのに必要なワンフロア面積と、良好なオープンスペースを確保し得る建築面積を、下記の類似事例の平均値より設定したうえで、それらが共に実現可能な敷地面積を算出した。 ・類似事例の考え方：共通条件を満たしつつ、個別条件のいずれかを満たしている庁舎事例を参考とした。 【共通条件】 ①庁舎機能のみが主要用途であること ②2000年以降に竣工または建設が予定されている庁舎であること 【個別条件】 ①職員の人数規模が同等の他自治体の庁舎 ②人口規模が同等の他自治体の庁舎 ③23区内の庁舎
条件②：施設更新の 必要性が高いこと (建物が立地する場 合は耐用年数以上が 経過していること)	・敷地上に建物が所在している場合は、施設更新の必要性が高いものを対象とする。 ・「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年大蔵省令第15号)に基づき、SRC造またはRC造の場合は耐用年数50年、S造の場合は38年と設定した(※用途は事務所を採用)。 ・基準年は5年後の2029年とし、それまでに耐用年数を迎えるものを対象とする。 ・なお、インフラ施設(公園等)については年数は考慮しないものとする。
条件③：小中学校で はないこと	・統廃合の予定がない小中学校については対象外とした。
条件④：敷地形状が 整形であること	・川沿いの細長い土地など、庁舎の建設に適していない土地の形状をしている土地については対象外とした。

(2) 絞り込み結果

敷地規模および施設更新の必要性の視点に基づき絞り込んだところ、15敷地が抽出されました。

(3) 比較対象となる建設候補地の抽出

15 敷地について、2. で選定した4つの優先エリア（都市核）における中心駅から400m圏内（本庁舎位置と最寄り駅のアクセス利便性が同等である徒歩5分程度を想定）に位置している施設を確認したところ、以下の3つの敷地が抽出されました。



出所：Google map データをもとに作成

施設	立地	敷地面積 (㎡)
①江東区役所（現敷地）	東陽 4-11-28	16,941.6
④深川公園	富岡 1-14-10 ほか	16,739.8
⑭南砂三丁目公園	南砂 3-14-21	38,645.8

4. 各建設候補地の詳細比較

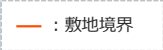
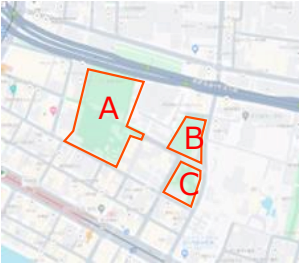
(1) 考え方

3つの建設候補地について、まず基本的な敷地条件等を確認し、庁舎建設の実現可能性に重大な影響を及ぼし得る条件や課題等について確認しました（一次評価）。次に、一次評価により確認された課題が一定程度解消され、庁舎建設の可能性がある敷地について、詳細な優劣比較を行うため多様な視点を設定のうえ比較検証しました（二次評価）。最後に、一次評価の結果と二次評価の結果をまとめた総合評価として最も望ましい敷地を選定しました。

(2) 一次評価

① 法令・都市計画上の制約条件

建設候補地の都市計画の条件及び上位計画における位置づけ等は以下のとおりです。

敷地概要		現庁舎敷地	深川公園	南砂三丁目公園
				
法令上の制限	用途地域	商業地域/第二種住居地域	第一種住居地域 床面積3,000㎡超の事務所の建築不可 ➡ 庁舎建設用地部分の用途地域を変更する、または建築審査会の同意、特定行政庁の許可を得る等の対応が必要	第一種住居地域 床面積3,000㎡超の事務所の建築不可 ➡ 庁舎建設用地部分の用途地域を変更する、または建築審査会の同意、特定行政庁の許可を得る等の対応が必要
	高度地区	第三種高度地区 (四ツ目通り沿いを除く)	第三種高度地区	第三種高度地区 (丸八通り沿いを除く)
	日影規制	5-3時間（測定面4m） (四ツ目通り沿いを除く)	5-3時間（測定面4m）	4-2.5時間（測定面4m） (丸八通り沿いを除く)
	都市計画施設	—	公園	公園
容積	①敷地面積	約16,900㎡	約16,700㎡（A-C合計）	約38,600㎡
	②容積率限度	300% (四ツ目通り沿い：500%)	300%（Aの敷地のみの場合）	300% (丸八通り沿い：500%)

② 一次評価結果

2つの公園敷地に関しては、都市計画に関する変更や公園のあり方の見直し等の必要性があり、活用における課題が一定程度存在します。

現庁舎敷地に関しては、敷地内で既存庁舎を使いながらの新庁舎建設が難しいことが課題ですが、文化センターの建物・敷地を活用することにより、課題の解決がしやすくなると考えられます。

		現庁舎敷地	深川公園	南砂三丁目公園
一次評価	課題	既存庁舎の機能を維持したまま新庁舎を当該敷地内のみで建設することは現実的ではない。	- 用途地域の制約上床面積 3,000 m²以上の事務所の建築は不可。 - 減少する公園面積の確保が必要。 - 公園配置の考え方や位置づけの見直しが発生する可能性がある。 ※南砂三丁目公園に関しては、近隣公園に求められる 2ha は確保しやすい。	
	対応策	文化センターの敷地・建物等を活用し、仮庁舎の整備をするなどの対応が考えられる。	- 用途地域の変更または建築審査会の同意・特定行政庁の許可を受ける必要がある。 - 公園を新たに整備する必要がある。	
	まとめ	○ 3 敷地のうち最も課題が少なく活用はしやすいが、新庁舎建設中に既存庁舎の機能確保方策や隣接敷地を含めた建替計画を検討する必要がある。	△ 都市計画に関する変更、公園配置のあり方の見直しや公園の位置づけの変更等の必要性があるため、活用にあたっての課題が大きい。	

(3) 二次評価

① 評価の視点

一次評価において、いずれの建設候補地についても課題があるものの、それに応じた対応策を講じることで活用可能性があることを確認しました。そのため、3つの建設候補地についてさらに詳細かつ総合的な優劣を比較するため、以下の視点を設定のうえ比較を行いました。

分類	視点・評価項目
アクセス性	公共交通によるアクセスの容易性
	公共交通以外でのアクセスの容易性
防災性	災害（水害）に対する安全性
	災害（地震）に対する安全性
	液状化の危険性
	災害時のアクセス性
	他機関との連携可能性
まちづくり	上位計画との整合性
	周辺機能との連携可能性
	周辺への配慮の必要性
建築計画	施設計画のしやすさ
	円滑な工事の実施可能性
経済性	庁舎建設費以外のコストの発生可能性 ※庁舎の建設費自体は同一であると仮定し、それ以外のコストの有無を比較
スケジュール	事業スケジュールに関する課題の有無

② 評価結果

二次評価の結果は現庁舎敷地が最も望ましく、次いで南砂三丁目公園、深川公園の順になりました。詳細は「参考資料 7 建設候補地の検討（二次評価の詳細）」。

(4) 総合評価

一次評価と二次評価の結果を総合したところ、現庁舎敷地が最も望ましい敷地であるという結果となりました。ただし、現庁舎敷地で建設する場合、既存庁舎の機能を継続しながら建て替えを行うためには隣接する文化センターの敷地を利用するなどの対応や、浸水リスクへの対応、できる限り区の費用負担を低減させるための工夫などが求められます。

		現庁舎敷地	深川公園	南砂三丁目公園
一次評価		○ ・3 敷地のうち最も課題が少なく活用はしやすいが、新庁舎建設中に既存庁舎の機能確保方策や隣接敷地を含めた建替計画を検討する必要がある。	△ ・都市計画に関する変更、公園配置のあり方の見直しや公園の位置づけの変更等の必要性があるため、活用にあたっての課題が大きい。	
二次評価	アクセス性	○ ・公共交通、それ以外によるアクセスは共に良好。	× ・公共交通によるアクセスは良好だが、それ以外のアクセスは安全性に対する懸念が多い。	△ ・公共交通によるアクセスはやや良好だが、歩道幅員が狭く安全性の懸念あり。
	防災性	○ ・浸水リスクは高いが、地震に対する安全性は他敷地より優位。 ・特定緊急輸送道路との接続あり。	△ ・浸水リスクに関しては優位だが、地震に対する安全性が低い。 ・特定緊急輸送道路との接続なし。	× ・浸水リスクはやや高く、地震に対する安全性も低いほか、液状化リスクが高い。 ・特定緊急輸送道路との接続あり。
	まちづくり	○ ・区を中心拠点でありまちづくりの方針との整合性が高い。	△ ・緑の環境の形成、日影に関する配慮が必要であり、まちづくりの方針との整合性は高くない。 ・周辺の開発計画など機能集積の機運がある。	△ ・緑の環境の形成、日影に関する配慮が必要であり、まちづくりの方針との整合性は高くない。
	建築計画	○ ・まとまったフロア面積を確保しやすく、機能的なプランを検討しやすい。 ・一方、円滑な工事実施に課題あり。	× ・ワンフロア面積が狭く、不整形なプランとなる可能性が高いことが課題。 ・工事車両による安全性の低下が懸念。	○ ・ワンフロア面積がやや狭い等の課題はあるが、深川公園と比べると自由度は高い。 ・円滑な工事実施における課題は少ない。

		現庁舎敷地	深川公園	南砂三丁目公園
	経済性	△ ・仮設庁舎等の費用・移転費用が発生・増加する可能性がある。	△ ・代替となる公園用地の取得費用や公園整備費用がかかる可能性がある。 ・跡地活用による収入確保の可能性はある。	△ ・代替となる公園用地の取得費用や公園整備費用がかかる可能性がある。 ・跡地活用による収入確保の可能性はある。
	スケジュール	○ ・スケジュールに影響を及ぼす重大な要素は認められない。	△ ・みどりの基本計画や都市計画の変更手続きが必要となり時間を要する可能性がある。	△ ・みどりの基本計画や都市計画の変更手続きが必要となり時間を要する可能性がある。
	相対評価	1	3	2
総合評価		○	×	△

5. 建設候補地に関するまとめ

本区の都市計画マスタープランにおいて設定されている都市核の評価を行い、新庁舎の建設に望ましいエリア（都市核）として、4つを抽出しました。また、区有地（区有施設）のなかで、新庁舎建設に適する土地を、面積、老朽化していない既存施設の有無、既存施設の用途、敷地の形状等から評価を行い、建設候補地となりうる敷地を抽出しました。そのうえで、望ましいエリアの中心部に立地する3つの敷地を建設候補地としました。

3敷地について、一次評価を行ったところ、相対的に現庁舎敷地が課題の解消がしやすいという評価になりましたが、3敷地とも課題については解消が可能であり、建設候補地から除外しないこととしました。

二次評価に関しては、建設候補地について、「アクセス性」、「安全性」、「まちづくり」、「建築計画」、「経済性」、「スケジュール」の視点から評価した結果、相対的に現庁舎敷地が優位という結果となりました。

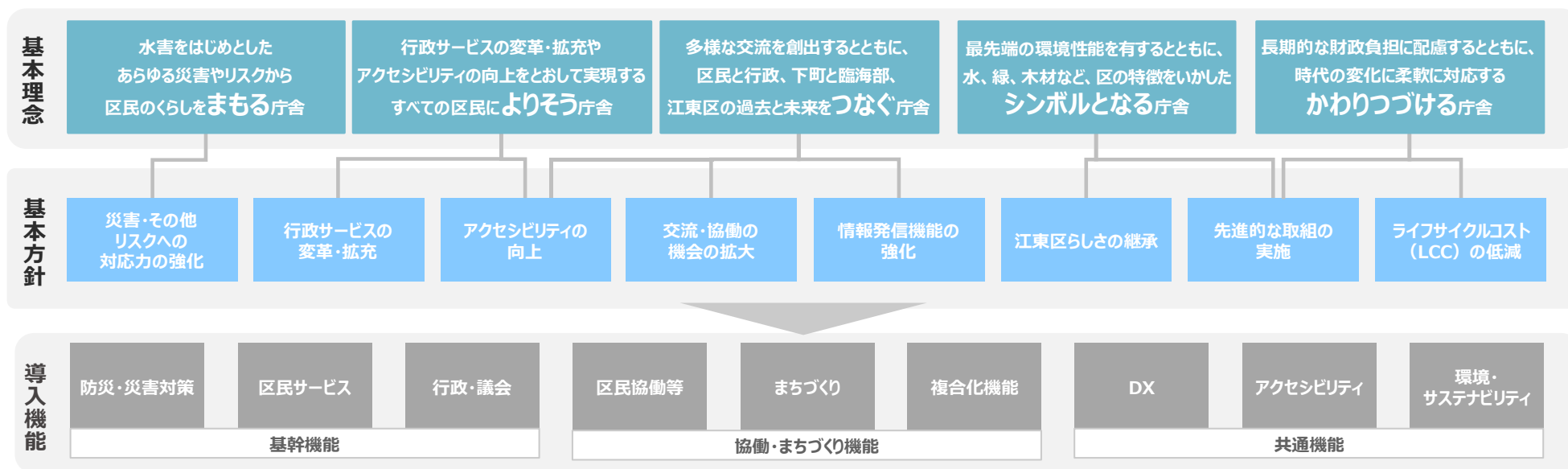
上記を踏まえ、現庁舎敷地において新庁舎の建設を行うこととしました。

第6章. 施設整備方針

1. 導入機能

(1) 基本理念・方針との対応

基本理念・方針を踏まえ、基幹機能、協働・まちづくり機能、共通機能について整理しました。



(2) 想定機能

機能ごとの目指すべき方向性等は以下のとおりです。具体的な機能の内容については、基本計画段階で明確化します。

	分類		方向性	機能等の例
基幹機能	防災・災害対策	耐震性／浸水対応	✓ 高い耐震性能 を持つ庁舎とする	災害対策の指揮、情報伝達等のための施設として望ましい耐震基準 など
			✓ 区の特性を踏まえ、 浸水対策について特に高い性能 を持つ庁舎とする	主要機能等の非浸水階への設置／土地かさ上げ、デッキの整備 など
		災害対策	✓ 災害対策本部 としての機能の充実を図るとともに、 他機関とのスムーズな連携 が可能な庁舎とする	災害時を想定した諸室構成 など
	区民サービス	窓口・案内	✓ 来庁者にとつての利便性の高い、 スムーズな案内・窓口対応 ができる庁舎とする	ワンストップサービス／書かない窓口 など
			✓ 可能な限り 来庁しなくても行政サービスが受けられる ようにする	手続等のオンライン化／出張所・出先機関との役割分担 など
	行政・議会	相談	✓ 相談機能の充実 を図るとともに、行政サービスをより多くの人に届けるための工夫を行う	プライバシーを重視した相談スペース など
		執務	✓ 業務効率性の向上 に資する庁舎とする	AI・RPA等の活用 など
	議会		✓ 職員が 働きやすい 庁舎、 多様な働き方を実現 できる庁舎とすることにより行政サービスの充実をはかる	ABWの考え方にもとづいたスペース など
協働・まちづくり機能	区民協働等	区民協働	✓ 区民協働に関する情報発信や活動の場として、 区民と行政をつなぎ 、動かす庁舎とする	情報発信機能／区民の活動およびその発表の場／区民協働窓口 など
		交流	✓ 区民が日常的に立ち寄り、交流や活動ができる 交流型の庁舎 とする ✓ 8号線延伸も含めたまちづくりと連携し、新しい交流や賑わいを生み出す	多様な使い方ができるロビー等の開放スペース／広場／議場の開放 など
	まちづくり		✓ 周辺施設と連動し、 まちに開かれた、あたらしいまちづくりと連携 する庁舎とする	周辺との一体的な土地、建物活用／エリアマネジメント等
	複合化		✓ 公共施設マネジメント の観点から有効な複合化、 相乗効果 が期待できる機能の複合化を検討する	交流等を促進する用途の公共施設との複合化 など
	DX		✓ 新庁舎の整備を契機とし、 公共サービスのあり方を変える ためのDXを推進する	BYOD／ユニファイド・コミュニケーション／その他施設整備時点での最先端のDX
		ユニバーサルデザイン	✓ あらゆる区民・利用者 にとって利用しやすい庁舎とする	一般的なユニバーサルデザインを超えた「利用しやすい庁舎」の実現 など
共通機能	環境・サステナビリティ	建物の環境性能	✓ 民間施設や他の公共施設を先導する、 環境性能の高い施設整備 を目指す	建物のZEB化の推進／再生可能エネルギーの積極的な導入 など
		可変性・拡張性	✓ 将来の行政需要の変化に対応 する、可変性・拡張性を備えた庁舎を目指す	スケルトン・インフィル／再生可能エネルギーの積極的な導入 など

2. 庁舎規模の想定

(1) 執務者数の想定

令和6年4月時点で本庁舎及び防災センターで勤務する職員等の数は、本庁舎 1,454 人、防災センター 299 人になります。

当面の間人口増加に伴い職員数は横ばいで推移するものとし、本庁舎 1,500 人、防災センター 300 人の計 1,800 人（うち委託先など 200 人程度）を想定執務者数として検討を行います。

庁舎・防災センター執務者数 一覧表 （令和6年4月1日時点）							
正規職員 （再任用含む）		会計年度 任用職員		その他 （委託先など）		合計	
本庁舎	防災 センター	本庁舎	防災 センター	本庁舎	防災 センター	本庁舎	防災 センター
1,077	244	179	27	198	28	1,454	299

(2) 一般的な基準による規模算出

総務省による「平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱」は、現在運用されている基準ではありませんが、自治体の庁舎規模を検討する際の参考として用いられることが多い基準です。

当該基準を参考とし、新庁舎で働く執務者数を基本的な基準に面積を算出すると、執務者数 1,800 人の場合で 38,356 m²が所要面積の総計となります。

区分		算定基準			所要面積
a	事務室	役職	換算率	執務者数	基準面積
		特別職	25	5人	563m ²
		部長	12	19人	1,026m ²
		課長	5	62人	1,395m ²
		係長	2	226人	2,034m ²
		一般（事務）	1	1359人	6,116m ²
		一般（技術）	1.7	129人	987m ²
		合計	—	1,800人	12,121m ²
b	倉庫	(a)事務室の面積	12,121m ² ×	13%	1576m ²
c	会議室等（会議室、電話交換、便所等）	職員数	1,800人 ×	7.0m ²	12,600m ²
d	玄関等（玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分）	(a+b+c) 合計	26,297m ² ×	40%	10,519m ²
e	議会関係諸室（議場、委員会室、議員控室）	議員定数	44人 ×	35m ²	1540m ²
総計					38,356m ²

(3) 特別区の庁舎面積をベースとした規模設定

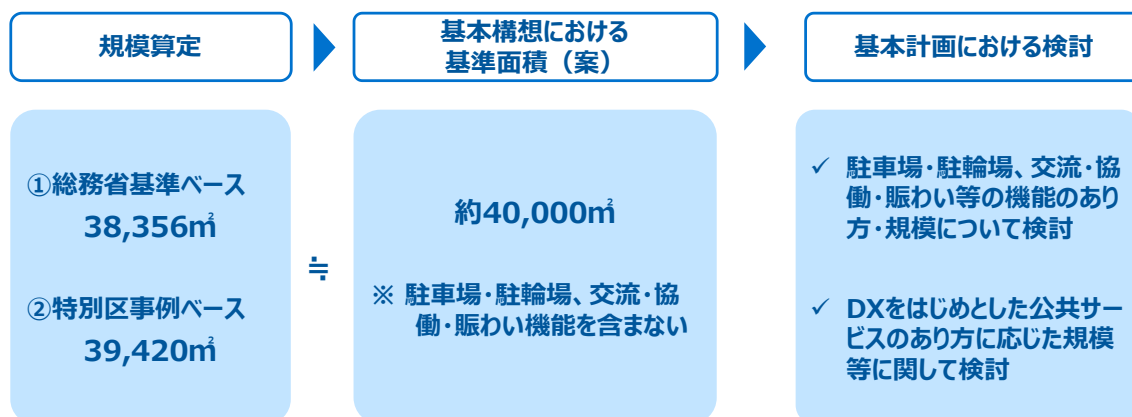
類似性の高さを考慮し、2020 年度以降に整備された、または整備が予定されている特別区の庁舎事例をもとに想定すると、職員一人当たりの庁舎面積は 21.8 m²になります。

本区において想定する執務者数を乗じると 39,240 m²が想定される新庁舎面積となります。

	供用開始 (予定)	庁舎面積 【①】	(うち駐車場等) 【②】	(うち複合化施設) 【③】	(うち交流・協働・賑わい) 【④】	比較対象 庁舎基幹面積 【⑤=①-②-③-④】	職員数 【⑥】	職員一人当たり 庁舎基幹面積 【⑤÷⑥】
新宿区	2035	44,000m ²	2,319m ²	—	—	41,681m ²	1,815人	23.0
北区	2033	48,500m ²	5,150m ²	1,800m ²	1,350m ²	40,200m ²	1,537人	26.2
葛飾区	2028	41,218m ²	6,449m ²	5,026m ²	—	29,743m ²	1,590人	18.7
江戸川区	2028	61,000m ²	10,900m ²	2,500m ²	3,800m ²	43,800m ²	2,302人	19.0
品川区	2027	60,000m ²	11,000m ²	10,000m ²	2,000m ²	37,000m ²	1,600人	23.1
世田谷区	2024 (第1期)	70,256m ²	10,331m ²	3,978m ²	2,008m ²	53,939m ²	2,831人	19.1
中野区	2024	44,200m ²	6,000m ²	3,000m ²	1,800m ²	33,400m ²	1,400人	23.9
平均	—	52,739m ²	7,450m ²	4,384m ²	2,192m ²	39,966m ²	1,868人	21.8
江東区 新庁舎						39,240m ²	1,800人	21.8

(4) 想定される庁舎規模

上記(1)～(3)を踏まえ、現段階では約 40,000 m²を基本的な新庁舎の規模として想定します。この面積には、駐車場・駐輪場、交流・協働、賑わい機能などは含まれません。



(5) 今後の検討における留意点

今後、具体的な検討を行っていきながら、新庁舎の規模を確定していくこととなります。現時点で想定する留意点等は以下のとおりです。

① 区民サービスのさらなる充実

行政サービスに関する区民ニーズは高度化、多様化しており、庁舎における機能もその影響を受けます。例えば相談支援に関する機能の強化や、区民協働のための機能の導入など、これまでの庁舎に不足していた機能を新たに設けていくことも想定されます。

② まちづくりにおける拠点機能の充実

地下鉄8号線の延伸も含めた周辺のまちづくりと連携した新たな拠点としての機能が求められます。交流や賑わいの創出に資するような行政機能（例えば広場や大規模空間など）等の機能に対する区民ニーズについても確認していく必要があります。

③ 防災機能の強化

前述のとおり、新庁舎には高い防災機能が求められます。防災機能の強化においては、施設の配置や低層部施設の機能導入のあり方等についても検討する必要があります。これらの事項については、規模へ影響を与えることも想定されます。

④ DXの推進

今後の行政サービスの提供にあたっては、DXの推進が不可欠です。DXは庁舎の面積減を直接の目的としたものではありませんが、窓口サービスのオンライン化、リモートワーク、ペーパーレス化など、DXの推進により実現する取組による新庁舎規模への影響について留意する必要があります。

⑤ 複合化

一定の余剰容積、余剰地等が生じる場合においては、公共機能のほか、飲食や物販などの来庁者利便機能との複合化についても検討する必要があります。

複合化により、建物全体の規模が大きくなる場合も想定されます。また、共用部分の取り扱い等、複合化により効率的な施設整備が可能となることも想定され、複合化の用途とあわせて、新庁舎規模への影響についても整理する必要があります。

3. 土地利用のあり方

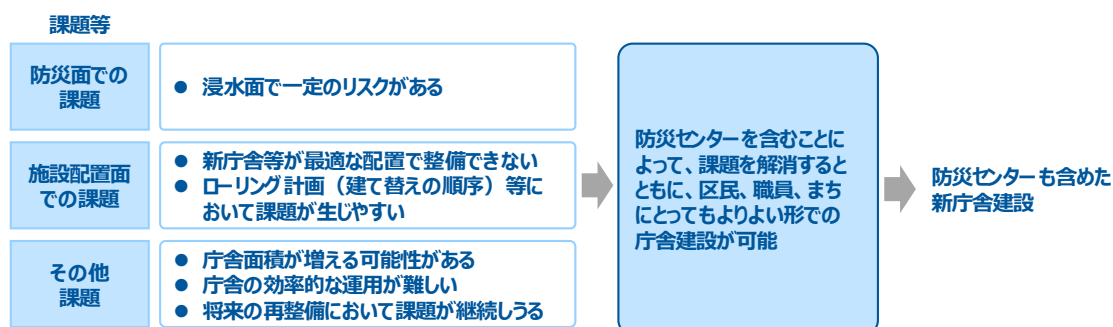
(1) 土地利用計画

上記2. 庁舎規模の想定で整理した新庁舎規模（約 40,000 m²）を配置する場合の土地利用のあり方について検討しました。

① 防災センターの取り扱いについて

新庁舎を建設するうえで、本庁舎と防災センターが分棟化している運用上の課題を解消し、近年激甚化・頻発化する自然災害などへの対応など、防災センターが有する機能を含めた新庁舎機能を備えた施設とする必要があります。

防災センターは、本庁舎と比較すると経過年数は経過していないものの、仮に継続的に利用するとした場合、防災面、施設配置面等での課題があるほか、共用部等の共通化が図れずトータルで見た場合の庁舎面積が一棟整備の場合と比較して大きくなる可能性があること、防災機能に加え窓口や執務室等についても2棟に分かれているため効率的な空間活用ができないといった整備・運用上の課題も継続しうることから、防災センターも含めて新庁舎建設を行うこととします。



② 文化センターの取り扱い等について

文化センターについては、2030 年代に築 50 年以上となり、再整備の必要があります。一方、ここまでに整理した本庁舎のみ（図①）、あるいは防災センターを含める場合（同②）では、庁舎機能を一時敷地外に移転する必要があるため整備中の庁舎機能の確保に課題があるほか、土地利用の自由度などの面においても一定の課題が生じます。

以上のことから、本庁舎、防災センターに加え、文化センター敷地を活用する場合（同③）について考えると、敷地内での施設整備や仮庁舎機能の確保が比較的容易であり、また、敷地にも余裕ができ魅力的な公共空間の創出の可能性も高まります。そのため、防災センター及び文化センター敷地を含めた敷地について、新庁舎の建設地として位置づけるとともに、新庁舎と防災センターに加え、文化センターとの一体的な整備を前提として、今後検討を進めます。

また、区有地以外の周辺敷地等との一体的な土地利用についても、今後その可能性を模索します。

①本庁舎のみ	● 敷地内のみで、望ましい形での庁舎建設を行うことは難しく、庁舎機能の一時移転先を敷地外に確保する必要があるなど、整備における課題が大きい。 ● 防災センターを残置する場合、敷地の活用において一定の制限が生じるほか、庁舎機能が分棟化することなど、運用上の課題も一定程度発生する。
②本庁舎+防災センター	● 防災センター敷地を含めた場合においても、①と同様に敷地内のみで建て替えを行うことに関しては課題がある。 ● ③と比較した場合、施設整備における自由度が低く、魅力的な公共空間としての整備や、建て替えにおける土地利用の自由度等の面で課題がある。 ● ①で示した運用上の課題等は生じにくい。
③本庁舎+防災センター+文化センター 仮庁舎としての活用や跡地の活用等により、施設整備の自由度が高まる	● 文化センターは、新庁舎整備後の2030年代には築50年以上が経過するが、敷地等を活用することによって、敷地内での再整備も可能。 ● 文化センターを仮庁舎として活用する、または現文化センター敷地に新庁舎機能を一部整備するなどにより、仮庁舎を減らすことも可能。 ● 庁舎との一体整備により、新たな活動、交流の場など、魅力的な公共空間の創出も可能。

(2) 余剰容積、余剰敷地

防災センター、文化センター敷地を含めて再整備する場合、一定の余剰容積が生じることが予想されます。ただし、第2章1.(2)のとおり、敷地の過半や隣接地が居住系の用途地域の土地であるため、日影規制や斜線制限等の関係で、現状においては、余剰容積を消化することは難しいと考えられます。

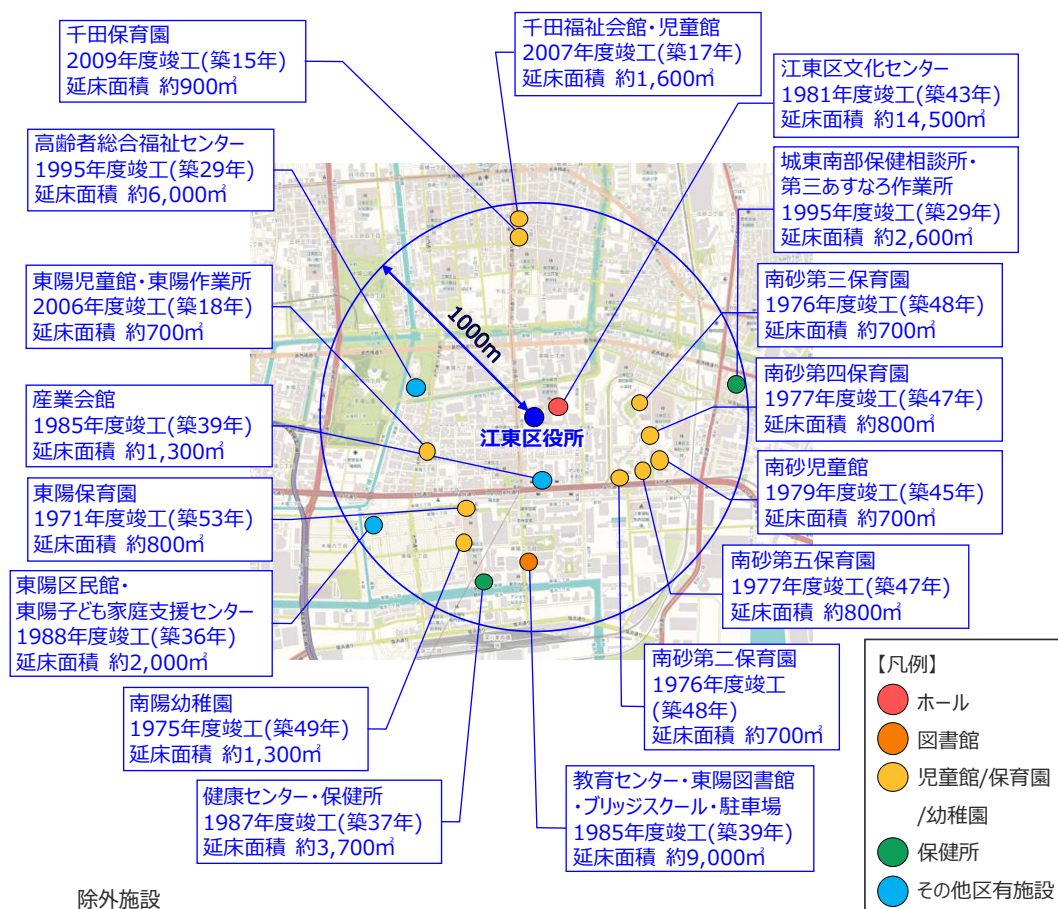
このため、今後、土地利用計画とあわせ、地下鉄8号線延伸とあわせたまちづくりや都市計画のあり方との整合性についても留意しながら、具体的な複合化可能面積についても検討を行います。

(3) 複合化

余剰容積等を活用した複合化については、基本計画の段階で整理しますが、本区の公共施設のマネジメントに関する方針を踏まえながら、周辺に立地する公共施設の老朽化状況、稼働状況、今後の区民ニーズ等を踏まえつつ、保健所をはじめとする複合化する公共施設について整理するとともに、民間施設との複合化の可能性についても検討します。

現庁舎敷地周辺の公共施設の立地状況

現庁舎敷地から直線距離で1,000m以内に立地する公共施設については、以下のとおりです。



除外施設

※小中学校、地区集会所、防災倉庫

4. 概算事業費の想定

現時点で想定した規模、土地利用等を前提に、他自治体の事例などから標準的な仕様や施工方法を参考に算定した概算事業費の想定は以下のとおりです。今後様々な要素によって変動することに留意が必要です。

基本計画段階において、保健所等の公共施設等の集約化について、具体的な複合化のあり方についても検討します。

区分	金額	備考
新庁舎 新築・解体工事、 仮庁舎建設費	約 440 億円	事例等から設定 防災センター、文化センター解体工事を含む
設計監理費	約 25 億円	国交省告示ベース（令和 6 年）+標準外 20%にて 想定
移転・備品費	約 25 億円	事例等から設定
小計	約 490 億円	
文化センター 新築工事	約 200 億円	事例等から設定
小計	約 200 億円	
総計	約 690 億円	

- ※ 新庁舎の新築工事費に関しては、近年の特別区の庁舎整備事例における㎡あたりの単価をもとに、時点による補正等を行い設定しています。
- ※ 設計・監理費を除くその他の費用については、類似事例における㎡あたりの単価をもとに設定しています。
- ※ 複合化施設（約 6,000 ㎡）を含めた場合は、上記に加え、工事費だけでも約 55 億円程度増加します。
- ※ 近年、施設整備等に関する費用については、上昇傾向が顕著であり、上記事業費については、あくまで現時点での想定である点に留意が必要です。

第7章. 事業手法

1. 基本的な考え方

新庁舎整備の事業手法の検討にあたっては、いわゆる従来手法と官民連携手法の可能性を検討します。従来手法は設計と建設を分離して発注する手法であり、PFI 手法をはじめとする官民連携手法では民間のノウハウ又は民間資金の導入を図るために、仕様発注、包括発注や長期契約等の特徴を持たせる手法です。

本区では、官民連携事業を検討する際に一般的に検討すべき事業手法を「江東区 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」に定めていることから、この中から新庁舎整備に適した事業を抽出し、各手法の特徴を整理します。官民連携手法には多様な手法があり、またそれぞれに特徴も異なることから、本事業として最適な手法を選定する必要があります。

本基本構想においては、新庁舎の整備において想定される事業手法を中心に整理します。事業手法のあり方については、敷地の範囲（周辺敷地の関係性）や、公共施設や民間施設との複合化の可能性によっても影響を受けることから、基本計画段階において検討を進め、確定していきます。

2. 本事業において想定される事業手法

(1) 従来手法と官民連携手法の違い

従来手法と官民連携手法の大きな違いは、以下のとおりです。従来手法は、財政支出の透明性を重視する観点から、業務範囲が明確な単位で発注する「分離発注」、コスト積算が明確にしやすい「仕様発注」を行うものであり、また、原則的には「単年度契約」（複数年度にわたる場合あり）となります。

一方、官民連携手法は、業務の連続性や相乗効果を考慮した「一括発注」、性能を実現する手段を民間の提案に委ねる「性能発注」、一定期間において計画性をもって遂行することを促す「長期契約」を通じて、民間のノウハウ・工夫を引き出します。

従来手法は財政支出の透明性の観点では優れている一方で、事業の内容によっては業務の連続性や計画性等の観点から効率性、合理性を欠くという課題がありました。官民連携手法においては、これらの課題を解決するとともに、民間資金を活用できる仕組みが取り入れられている事業手法もあるなど、資金調達においても従来手法との大きな違いがあります。

	従来手法	官民連携手法
発注方法	分離発注 設計と建設を分離して発注	一括発注 設計・建設・維持管理・運営等をまとめて一括して発注
	仕様発注 発注者が詳細に仕様を規定し、受注者は仕様に基づき実施する 例：技術方式は〇〇とし、材料は〇〇とする。	性能発注 発注者が求める“性能”を示し、受注者はそれを実現する方法を提案する 例：夏季は室内温度を28℃以下とすること。
契約	単年度契約 原則として単年度契約（複数年度にわたる場合もあり）	長期契約 複数年度の契約が可能

(2) 想定される事業手法

① 江東区 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程

「江東区 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程」においては、本区が所管する公共施設に係る事業（検討の対象とする事業は下記のとおり）を実施する際に、PPP/PFI 手法の導入を優先的に検討すること、また官民連携事業を検討する際に一般的に検討すべき事業手法が定められています。

本事業の事業手法の検討にあたっては、従来手法のほか、同規程に記載されている官民連携手法のうち、庁舎整備に適した事業手法を加えて検討します。具体的には以下のとおりです。

手法	取り扱い	理由
①BTO 方式（建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate）	○ 検討対象とする	設計・建設・維持管理運営を包括的に民間に委ねる方式。資金調達も民間が行う。施設整備後に施設所有権を公共に移転するため、区の施設として維持管理・運営が可能。庁舎に適している。
②BOT 方式（建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer）	× 検討対象としない	設計・建設・維持管理運営を包括的に民間に委ねる方式。施設整備後も民間が施設を所有するため、庁舎に適さない。
③BOO 方式（建設 Build-所有 Own-運営等 Operate）	× 検討対象としない	同上
④DBO 方式（設計 Design-建設 Build-運営等 Operate）	○ 検討対象とする	設計・建設・維持管理運営を包括的に民間に委ねる方式。資金調達は公共が行い、公共が施設所有権を持つため、庁舎に適している。
⑤RO 方式（改修 Rehabilitate-運営等 Operate）	× 検討対象としない	本事業では改修は想定していないため。
⑥ESCO(Energy Service Company)	× 検討対象としない	本手法はエネルギー調達に関する事業手法であるため。
⑦Park－PFI（公募設置管理制度）	× 検討対象としない	本手法は都市公園に適用する事業手法であるため。
⑧BT（建設 Build-移転 Transfer） 方式（民間建設買取方式）	○ 検討対象とする	設計・建設を包括的に民間に委ねる方式。資金調達も民間が行う。施設整備後に施設所有権を公共に移転するため、区の施設として維持管理・運営が可能。庁舎に適している。
⑨DB（設計 Design-建設 Build） 方式	○ 検討対象とする	設計・建設を包括的に民間に委ねる方式。資金調達は公共が行う。施設整備後に施設所有権を公共に移転するため、区の施設として維持管理・運営が可能。庁舎に適している。

② 比較対象とする手法の類型

抽出した手法は、従来手法、設計・施工一括発注、包括発注（設計、施工、維持管理、運営一括）の3つの類型に区分できます。

類型		設計	建設	維持管理・運営	資金調達	事業手法
従来手法	・「設計」、「建設」、「維持管理・運営」を個別に発注 ・「資金調達」は区が行う	個別発注	個別発注	個別発注	官	－
設計・施工一括発注 【官民連携手法】	・「設計」、「建設」を一括して発注 ・「資金調達」は区、民間いずれのケースもある ・基本設計のみを先行して個別に発注するケースもある	一括発注		個別発注	官	DB
					民	BT (PFI)
包括発注 【官民連携手法】	・「設計」、「建設」、「維持管理・運営」を一括して発注する。 ・「資金調達」は区、民間いずれのケースもある。	一括発注			官	DBO
					民	BTO (PFI)

※ 事業手法のうち、BT および BTO は、一般的には、PFI 法にもとづき、民間が資金調達を行う手法になります

(3) 事業手法を比較する視点

事業手法を比較する際は、区が公共施設等を整備する際に一般に考慮すべき以下の5つの視点から整理し、本事業の内容、前提条件等を勘案して最適な事業手法を検討します。

民間ノウハウの 発揮のしやすさ	高度な技術の活用、工期短縮などに関する民間ノウハウ発揮の余地
財政負担の平準化 ・金利負担	区の財政負担（財政支出）の平準化可能性、金利負担
区民や区の 意向の反映	設計における区民や区の意向の反映しやすさ
事業期間・ 発注手続	発注から竣工までのスケジュール
区内（中小） 企業の参画	本事業への区内（中小）企業の参画可能性

(4)事業手法の特徴

上記の視点に基づいた事業手法の比較は以下のとおりです。従来手法は設計や区民意見の反映などにおいて一定程度を区が主導できますが、長期的かつ包括的に民間に委ねることで創出できる効率性を発揮することができません。一方で、包括的に民間に委ねる方式は、民間ノウハウの活用の幅は広がりますが、業務内容等に関して区の意向を反映しにくいという特徴があります。

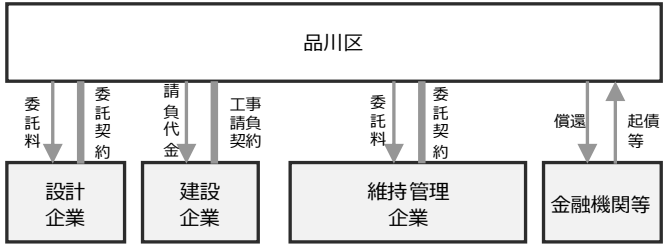
財政負担の平準化については、起債を前提とする場合には従来手法、官民連携手法のいずれでも大きな違いはないものの、金利負担については、民間が調達を行う場合は、区が資金調達を行う場合より高くなる傾向があります。

類型	民間ノウハウの 発揮のしやすさ	財政負担の 平準化・ 金利負担	区民や区の 意向の反映	事業期間・ 発注手続き	区内（中小） 企業の参画
従来 手法	・ 個別発注、仕様 発注となり、民間 ノウハウの発揮は <u>限定的</u>	・ 起債等を活用し、区 の財政負担を <u>一定 程度平準化</u> すること が可能 ・ 金利は、 <u>民間が調達 する場合より低い</u> 傾 向にある	・ 基本設計時に おいて、区民や 区の意向を <u>柔 軟に取り入れ やすい</u>	・ 個別発注であり <u>発注回数は多い が、手続は容易</u>	・ 分離発注であ り、体制が組み やすいため、比 較的区内企業 の <u>参画がしやす い</u>
設計・ 施工 一括 発注	・ 一括発注・性能 発注等により、民 間ノウハウが <u>比較 的発揮しやすい</u>	【区が資金調達】 ・ <u>従来手法と同様</u> 【民間が資金調達】 ・ <u>財政負担の平準化 が可能</u> （程度は手 法による） ・ 金利は、 <u>区が調達す る場合より高い</u> 傾向 にある	・ 提案時に設計 内容・金額が 一定程度決ま るため、意向反 映は <u>限定的に なる場合が想 定される</u> ※基本設計を個 別に先行して 発注すること により、意向を取 り入れやすくな る場合もある	・ 従来手法と比較 し、 <u>事業者選定ま で時間がかかる</u> ・ 一方、複数回の 発注が不要であ り、発注手続等 に関する <u>スケジュー ルを短縮すること が可能</u>	・ 建設工事を中 心に <u>一定程度 の参画が期待 できる</u>
包括 発注	・ 包括発注・性能 発注等により、民 間ノウハウが <u>より 発揮しやすい</u>				・ 建設工事、維 持管理業務に、 <u>一定程度の参 画が期待できる</u>

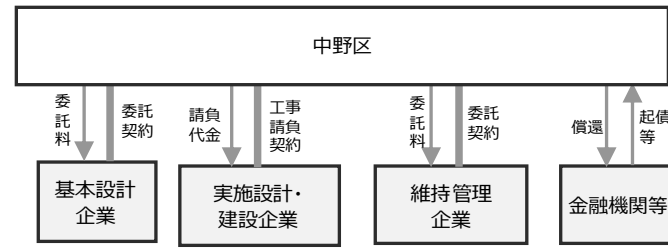
(5) 参考事例

先行自治体における上記の手法に関する事業手法の先行事例は以下のとおりです。

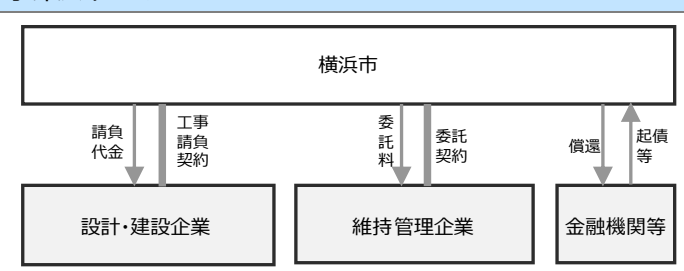
■従来手法：品川区（本庁舎）

事業スキーム	
  （品川区 基本設計概要資料）	
施設の規模	約 61,000 m ² （駐車場約 11,000 m ² 、国・都の機関約 10,000 m ² を含む）
事業手法が採用された主な理由	・設計・施工の各段階で区民や区の意見を反映しやすい。 ・事業の進捗状況や情勢に合わせて段階的に発注方法を検討できる。 ・区内企業が参加しやすい。 （品川区新庁舎整備基本計画）
供用開始予定	令和 10 年度

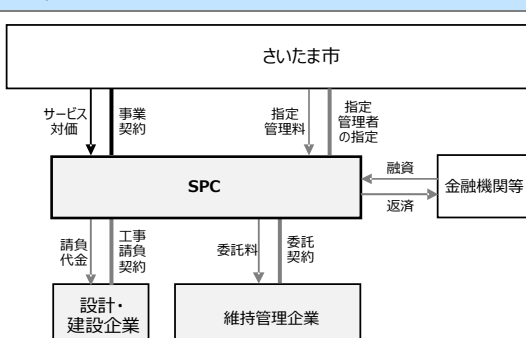
■基本設計先行型 DB：中野区（本庁舎）

事業スキーム	
  （中野区役所 紹介資料）	
施設の規模	約 47,000 m ² （保健所併設）
事業手法が採用された主な理由	・区の意向が設計内容に反映しやすいこと、区役所の運営に民間のノウハウを活用できる余地が少ない。 ・区の意向を仕様で反映でき、民間事業者の持つ独自のノウハウ活用によるコスト削減も期待できること。 （中野区「新しい区役所整備基本計画」）
供用開始予定	令和 6 年 5 月

■DB：横浜市（本庁舎）

事業スキーム	
  (横浜市 市庁舎紹介パンフレットデータ)	
施設の規模	141,600 m ²
事業手法が採用された主な理由	・設計段階から施工業者の持つ独自の技術や工法等を反映可能。 ・設計作業と並行して施工準備（資材発注等）ができるため工期短縮の可能性が高い。 ・早期（設計段階から）に事業者とのコミットメント（発注確約）ができることから、コスト圧縮効果があり、繁忙期で工場生産が間に合わないというスケジュールリスクも軽減できる。 (横浜市「新市庁舎整備基本計画」)
供用開始予定	令和2年6月

■BTO（PFI）：さいたま市（大宮区役所）

事業スキーム	
  (さいたま市 大宮区役所新庁舎基本設計)	
施設の規模	約 23,657 m ² （駐輪場等を含む）
事業手法が採用された主な理由	・定性的評価において、①民間のノウハウ、創意工夫の発揮、②コスト削減、財政負担の平準化、③早期の施設竣工、④市職員及び市民の意向反映、⑤民間参画の容易性、地元事業者への配慮、⑥安定的な事業遂行の観点から比較評価し、DBOとPFI（BTO）が最も高い得点。 ・VFM 算定結果において他の手法（DB、DBO）よりも優位性が認められたことからPFI-BTOにより実施することを決定。 (さいたま市大宮区役所新庁舎基本計画)
供用開始予定	平成31年5月

■「市街地再開発事業」(2 敷地 2 棟) : 江戸川区(本庁舎)

事業スキーム

現在の敷地への庁舎建設	再開発事業による庁舎建設
 【現状】 グアールビル 船場駅 緑：都営地 青：民有地	 【将来】 再開発事業区域 新庁舎 再開発ビル グアールビル 船場駅 緑：新庁舎建設用地 青：民有地 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)

(江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画)

(江戸川区 新庁舎基本設計)

施設の規模	庁舎棟：約 52,000 m ² 、駐車場棟：約 9,000 m ²
事業手法が採用された主な理由	・敷地形状は不整形で、民有地にも挟まれていることから、新庁舎の必要規模や利便性の確保の観点から課題が多い。 ・そこで、当該街区の権利者の協力を得て敷地の形を整理し、新庁舎及び再開発ビルを建設する「市街地再開発事業」により、敷地のポテンシャルを活かした、賑わい創出につながるまちづくりを行う。 (江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画)
供用開始予定	令和 13 年 1 月

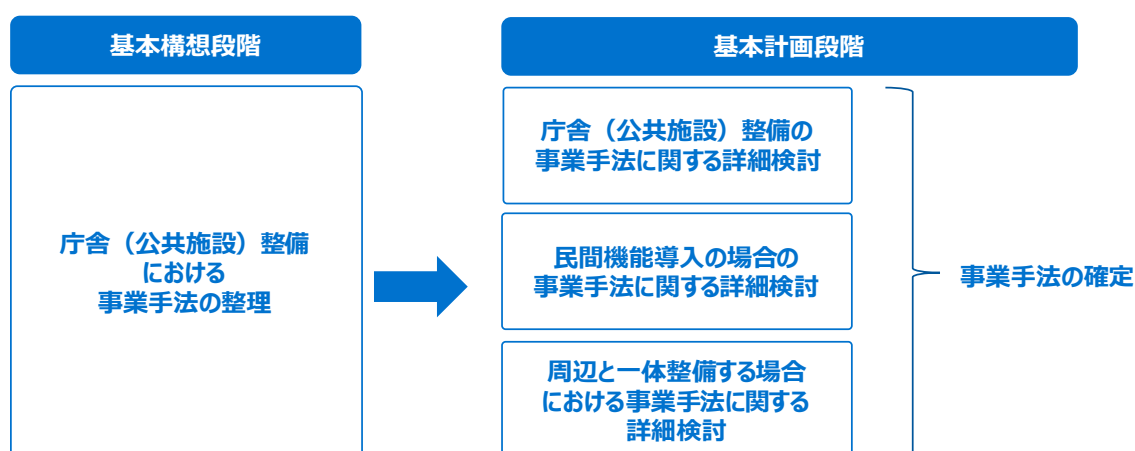
(6) 事業手法に関するまとめ

新庁舎整備における事業手法は、以上のとおり多様な選択肢があり、それぞれに有する特徴も異なることから、本事業の特性や課題、事業規模や事業スケジュール、本区による資金調達の可能性等を踏まえ、最適な手法を選択する必要があります。

このため、今後も継続して検討するとともに、基本計画において事業内容の具体化、詳細化とあわせて、「民間ノウハウの発揮が可能か」や「区民や区の意見の反映」等の視点を考慮して、事業手法を確定します。

あわせて、区の財政負担の軽減や区役所との相乗効果の発揮が期待できる場合においては、民間機能の導入を図るものとし、用途に応じて、最適な民間機能導入の手法を検討します。

また、新庁舎・防災センターと文化センターとの一体的な整備を前提としたうえで、区有地以外の周辺敷地等との一体的な土地利用を行う場合においては、他区の事業でも行われている再開発事業や、それに準じた手法についても検討の対象とします。



第8章. 今後の予定

1. 検討の進め方

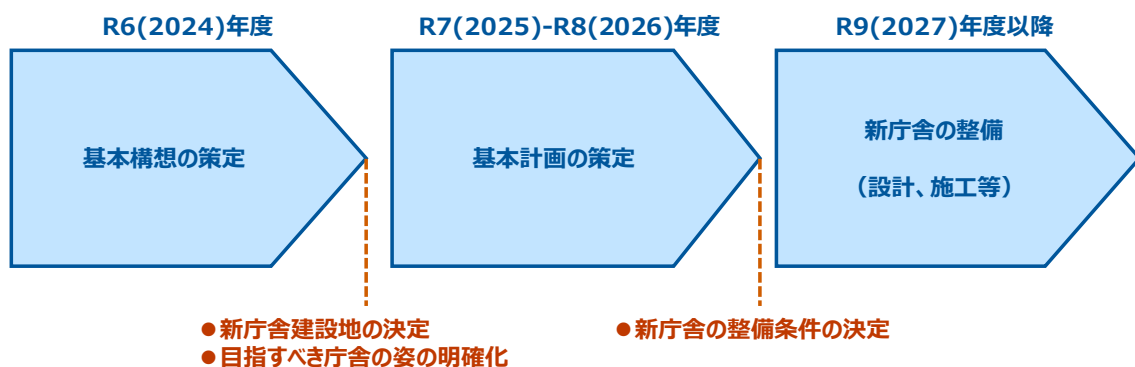
本基本構想においては、新庁舎建設の必要性等について整理するとともに、整備にあたっての基礎となる基本理念・方針を策定しました。また、建設地を現庁舎敷地とするとともに、機能、規模、土地利用のあり方、事業手法等について方向性を整理しました。

今後の基本計画段階においては、これらの内容をベースとして、土地利用計画（周辺施設との関係性）、複合化する機能、地下鉄8号線延伸も含めた周辺のまちづくり・都市計画との整合等、庁舎整備のあり方に大きな影響を与える項目等についてより詳細かつ具体的な検討を行い、「江東区らしい」庁舎の姿を明確化していきます。

また、基本計画の策定にあたっては、区民のみなさまのご意見を様々な機会を通じてお伺いしながら、区民にとってよりよい庁舎となるよう具体化を図ります。さらに、庁舎と出先機関における行政サービスの提供に関する総合的なあり方について検討していきます。DXについては今後の重要な検討テーマの一つとなることから、本区のDXを推し進めていく計画と整合を図りながら、今後新たに行うべき取組等のうち新庁舎の建設を待たずに着手可能なものについては先行的に進めるとともに、新庁舎の建設と合わせて実施する取組等については検討を進めていきます。

2. スケジュール

本年度策定した基本構想をもとに、令和7～8年度に基本計画を策定することを予定しています。その後のスケジュールに関しては、採用する事業手法等により大きく変わるため、基本計画時点において詳細を整理するものとします。



参考資料

参考資料 1 江東区新庁舎建設基本構想策定会議関連資料

参考資料 2 区民アンケート結果

参考資料 3 区民アンケート調査票

参考資料 4 こどもグループインタビュー結果

参考資料 5 区民ワークショップ結果

参考資料 6 庁内プロジェクトチーム検討結果

参考資料 7 建設候補地の検討（二次評価の詳細）