

第 1 章 基本構想の位置づけ等

- 基本構想は、新庁舎建設の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するものです。
- 策定にあたっては、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」を設置し議論を行うとともに、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として、様々な意見をお伺いしました。

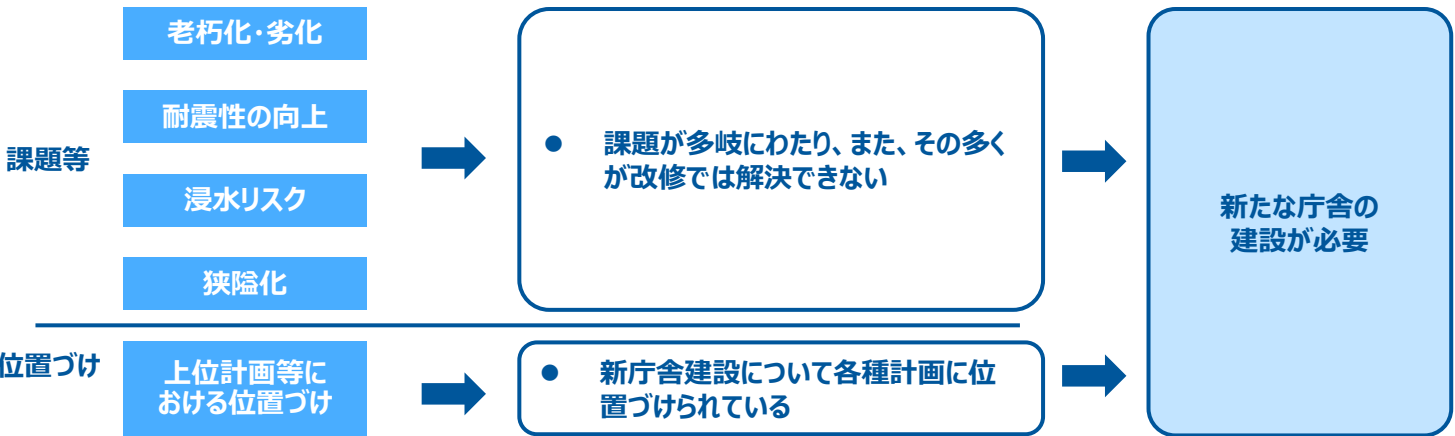


庁内検討	「江東区長期計画」（R2.3）において、本庁舎建替えへの検討を明記し、庁内における検討に着手しました。
基本構想	区民・学識経験者・有識者等の意見を取り入れ、新庁舎建設の方向性を示す構想を策定します。 具体的には、 新庁舎の建設場所の決定 や 目指すべき新庁舎の姿 の明確化などを行い、以降の検討の基礎とします。
基本計画	基本構想の内容を踏まえ、 新庁舎の具体的な整備内容 （土地利用・施設計画、機能・規模、複合化、事業手法等）についてとりまとめた基本計画を作成します。基本計画は以降の施設整備の前提条件となります。
施設整備	新庁舎の 基本設計 、 実施設計 を行い、 建設工事 、移転等の後、新しい庁舎の 運用を開始 します。

【基本構想の位置づけ】

第 2 章 本庁舎の現状と課題の整理

- 本庁舎は、経年による物理的劣化、機能的劣化等の課題を有しています。また、耐震性の向上、浸水リスクへの対応、狭隘化の解消等、様々な面で改善が必要です。一方で、これらの課題の多くは、改修等で対応できないものも多いのが現状です。
- 新庁舎の建設等に関しては、江東区長期計画、江東区公共施設等総合管理計画の行政計画においても明確に位置づけられており、これらの計画を踏まえて検討を進めます。



【新庁舎建設の必要性】

第 3 章 庁舎建設に関連する動向等

- 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、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。
- 江東区の人口は今後も増加する見込みであり、外国人の住民数も増加傾向です。これらの多様なニーズに応じた行政サービスの提供が必要です。
- 関連計画では、「地下鉄 8 号線延伸のまちづくり」のほか、「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」、「ICT活用、窓口サービスの向上」、「職員の多様な働き方の推進」などについても記載されており、これらの視点を踏まえて計画する必要があります。
- 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、行政サービスの提供に関する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し、新庁舎の姿について具体化していきます。

第 4 章 新庁舎の基本理念・方針

- 基本理念は、どのような庁舎を目指すかを明確にするものであり、基本方針は、基本理念に基づいた庁舎建設のために実現することおよびその方向性について取りまとめたものです。
- 策定会議、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における意見を踏まえながら、基本理念・方針を策定しました。

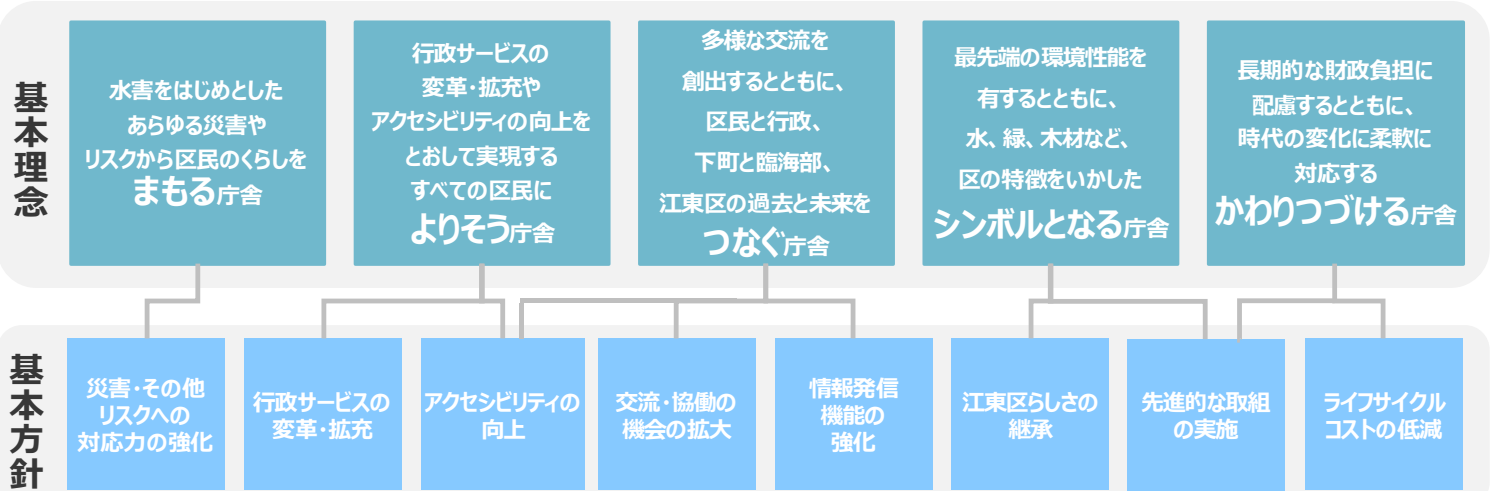
【区民アンケート調査】
実施期間：令和6年6月21日（金）～7月12日（金）
調査対象：区内在住の満18歳以上の方3,000人
（住民基本台帳より無作為抽出）
調査方法：郵送配布／LoGoフォームまたは郵送回収
回収数：1,147件（回収率 38.2%）

【区民ワークショップ】
実施日：①東陽町令和6年8月1日（木） 江東区文化センター
②亀戸令和6年8月5日（月） 亀戸文化センター
③豊洲令和6年8月7日（水） 豊洲文化センター
参加者：①11名、②12名、③12名
※参加者は区報、区webサイトにおいて募集
内容：「江東区らしさ」ってなんだろう？／どんな庁舎をつくりたい？

【こどもグループインタビュー】
実施日：令和6年7月30日（火）
参加者：区内在住小学生（5-6年生）7名、同中学生 5 名
※参加者は区報、区webサイトにおいて募集
内容：建物および周囲の見学、グループインタビュー

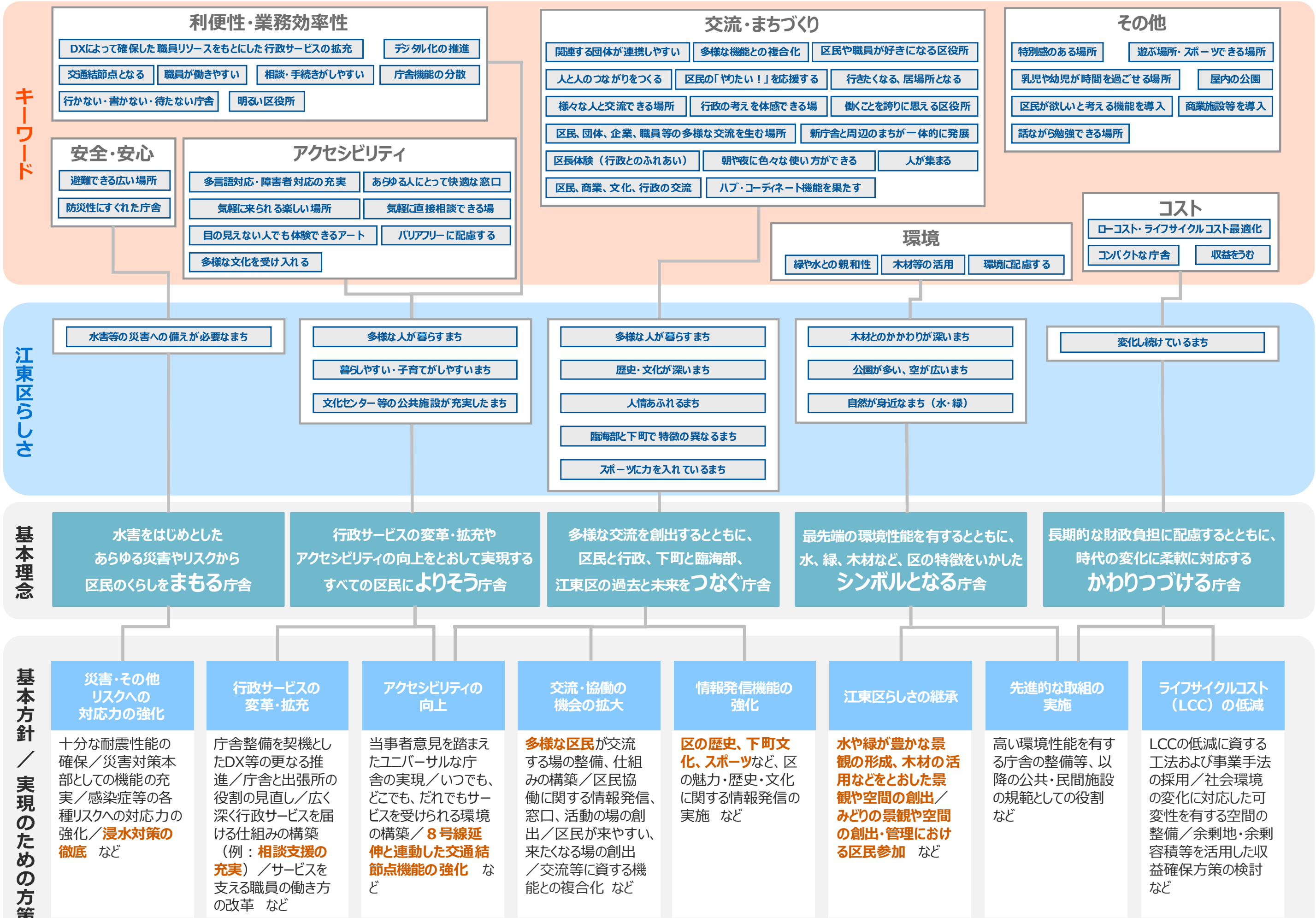
【庁内プロジェクトチーム】
実施日：令和6年6月17日（月）、24日（月）、7月12日（金）、
8月2日（金） 全 4 回
参加者：入庁10年程度の若手を中心とした区職員 26名
内容：①窓口、②働き方、③交流・協働をテーマに、目指すべき庁舎のあり方等について議論、発表

【策定会議以外の意見聴取の方法】



【基本理念・基本方針】※詳細は次ページ

〔 基本理念・方針 〕

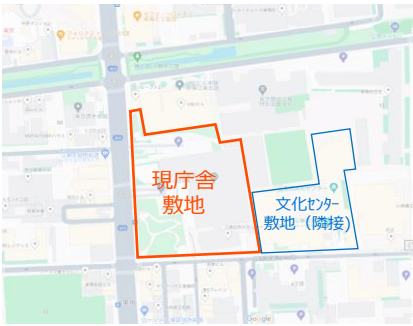
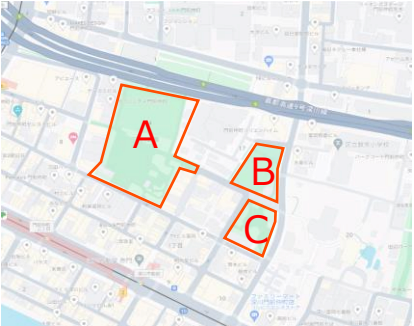



※ 上段が基本方針、下段が実現のための方策（赤字は「江東区らしさ」に関する部分）

第5章 建設候補地

- 建設候補地の選定に関しては、下記 1 ～ 3 の手順により、3 つの建設候補地を抽出したうえで、詳細の比較を行いました。
- 比較の結果、現庁舎敷地を建設候補地として選定しました。

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

		【手順】		
		現庁舎敷地	深川公園	南砂三丁目公園
敷地概要				
— : 敷地境界				
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	第一種住居地域 床面積3,000㎡超の事務所の建築不可
	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）
	敷地面積	約16,900㎡	約16,700㎡（A-C合計）	約38,600㎡
	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%）
	都市計画施設	—	公園	公園

【3 敷地概要】

		現庁舎敷地	深川公園	南砂三丁目公園
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	○ ・区の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。
	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		○	×	△

【総合評価結果】

第6章 施設整備方針

- 想定する機能、規模、概算事業費等について検討をしました。
- 土地利用に関しては、現庁舎敷地に、防災センター及び文化センター敷地を加え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。
- 今後、保健所等の公共施設の集約化など、具体的な複合化のあり方についても検討します。

規模算定	基本構想における基準面積	基本計画における検討
①総務省基準ベース 38,356㎡ ②特別区事例ベース 39,240㎡	約40,000㎡ ※ 駐車場・駐輪場、交流・協働・賑わい機能、複合化施設を含まない	✓ 駐車場・駐輪場、防災機能、交流・協働・賑わい等の機能のあり方・規模について検討 ✓ DXをはじめとした公共サービスのあり方に応じた規模等に関して検討
【基準面積】		

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
総計	約690億円	※複合化施設(約6,000㎡)を含めた場合は、工事費で約55億円程度増加

【概算事業費】

第7章 事業手法

- 事業手法に関しては、下記の手法について、基本計画において詳細な検討を行い確定します。

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限定的	● 起債等を活用し、区の財政負担を一定 程度平準化することが可能 ● 金利は、民間が調達するより低い傾向にある	● 基本設計時において、区民や区の意向を柔軟に取り入れやすい	● 個別発注であり発注回数は多いが、 手続は容易	● 分離発注であり、体制が組みやすいため、比較的区内企業の参画がしやすい
設計・施工一括発注	● 一括発注・性能発注等により、 民間ノウハウが比較的発揮しやすい	● 民間資金の導入により財政負担の平準化が可能（程度は手法による） ● 金利は、区が調達する場合より高い傾向にある	● 提案時に設計内容・金額が一定程度決まるため、意向反映は限定的になる場合が想定される	● 従来手法と比較し、事業者選定まで時間がかかる	● 建設工事を中心に一定程度の参画が期待できる
包括発注	● 包括発注・性能発注等により、 民間ノウハウがより発揮しやすい	● 従来手法と同様 ● 金利は、区が調達する場合より高い傾向にある	※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する場合もある	● 一方、複数回の発注が不要であり、発注手続等に関するスケジュールを短縮することが可能	● 建設工事、維持管理業務に、一定程度の参画が期待できる
		区が資金調達する場合	民間が資金調達する場合		

【事業手法】

第8章 今後の予定

- 本構想をもとに、令和 7 ～ 8 年度に基本計画を策定します。
- その後のスケジュールは、基本計画時点において詳細を整理するものとします。

