

### 建築計画の検討状況について

新庁舎整備における導入機能の検討状況をふまえ、建築計画の核となる要素について検討を行った。

#### 1 建築計画の検討状況

##### (1) 基準階<sup>※1</sup>の考え方について

現庁舎の標準的な階の床面積<sup>※2</sup> 及び他自治体の事例を踏まえつつ、区民の利便性や水平移動のアクセス性を考慮し、以下を前提に検討を進める。

- ・床面積の目安：約 3,000 m<sup>2</sup>程度
- ・床面積に対する執務室、会議室、倉庫等の床面積割合の目安：約 70%<sup>※3</sup>程度

※1 基準階：中高層建築物において、同じレイアウトや面積が繰り返される代表的なフロア

※2 現庁舎の 3～5 階床面積：約 2,600～3,400 m<sup>2</sup>程度

※3 計算方法：（執務室＋会議室＋倉庫等の基準階面積）／基準階床面積 ≒ 0.7（約 70%）

#### 【参考】他区新庁舎の事例

|                     | 渋谷区役所           | 江戸川区役所   | 葛飾区役所           | 品川区役所      | 中野区役所           |
|---------------------|-----------------|----------|-----------------|------------|-----------------|
| 基準階平面図              |                 |          |                 |            |                 |
| 竣工年(予定)             | 2018年           | 2033年    | 2030年           | 2029年      | 2024年           |
| 延床面積                | 約31,930㎡        | 約60,840㎡ | 約41,750㎡        | 約60,800㎡   | 約47,270㎡        |
| 階数                  | 地下2階、地上15階、塔屋2階 | 地上21階    | 地下3階、地上13階、塔屋2階 | 地下2階、地上14階 | 地下2階、地上11階、塔屋1階 |
| うち基準階               | 4-12階           | 7-18階    | 3-11階           | 7-12階      | 4・7-9階          |
| 基準階床面積              | 約1,960㎡         | 約2,000㎡  | 約2,600㎡         | 約3,300㎡    | 約3,500㎡         |
| うち執務室               | 約960㎡           | 約1,160㎡  | 約1,300㎡ ※4階面積例  | 約1,750㎡    | 約1,740㎡         |
| うち会議室、倉庫等           | 約310㎡           | 約370㎡    | 約200㎡ ※4階面積例    | 約440㎡      | 約620㎡           |
| (執務室＋会議室＋倉庫等)／基準階面積 | 65%             | 77%      | 58% ※4階割合例      | 66%        | 67%             |

※ 竣工年・延床面積・階数：各区 HP より転記  
 ※ 基準階・各諸室面積等は江東区の試算による

## (2) 庁舎と文化センターの機能配置について

各施設へのアクセス性、整備のしやすさ、将来の可変性等を考慮し、庁舎と文化センターの機能配置については並列配置（又は分棟）をベースに検討を進める。

|          | パターン1 並列                                                                                                             | パターン2 低層部合築                                                                               | パターン3 高層部合築                                                                               |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概要       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2施設を低層部に置いて並列</li> <li>● 1施設として整備する場合（合築）、2施設として整備する場合（分棟）の両方がある</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化センターを低層部に配置</li> <li>● 1施設として整備（合築）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化センターを高層部に配置</li> <li>● 1施設として整備（合築）</li> </ul> |
| 断面イメージ   |                                     |         |        |
| アクセス・利便性 | ○                                                                                                                    | ×（上下移動）                                                                                   | ×（上下移動）                                                                                   |
| 段階整備     | ○段階整備、自由度高い                                                                                                          | △段階整備が困難                                                                                  |                                                                                           |
| 将来       | ○個別に計画、活用が可能                                                                                                         | △改修工事などを一体で検討する必要など制約有り                                                                   |                                                                                           |

## (3) 浸水対策を踏まえた断面計画について

執務室の非浸水階化、低層階の有効活用、建設コストを考慮し、執務室は非浸水階に配置し、低層階は区民交流スペースや駐車場等の配置を想定する。また、地下は極力設けない方向で検討を進める。

|                                              | パターンA                                                                                     | パターンB                                                                                      | パターンC                                                                                         | パターンD                                                                                        |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地下に駐車場を設ける</li> <li>● 浸水階に執務室・窓口等を設ける</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地下に駐車場を設ける</li> <li>● 浸水階は執務室・窓口等以外の機能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 浸水階に駐車場を設ける</li> <li>● 非浸水階以上に執務室・窓口等を設ける</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 浸水階に駐車場を設ける</li> <li>● 執務室・窓口等は中層階以上に設ける</li> </ul> |
| 高潮浸水想定高さ<br>T.P. +約 5.7m<br>(A.P. +約 6.8m) ▼ |        |         |           |         |
| ▼GL                                          |                                                                                           |                                                                                            |                                                                                               |                                                                                              |
| 浸水対応                                         | ×執務室浸水                                                                                    | ○                                                                                          | ○                                                                                             | ○                                                                                            |
| 利用者のアクセス                                     | ◎                                                                                         | ○                                                                                          | ○                                                                                             | △窓口階の高層化                                                                                     |
| コスト                                          | △地下工事コスト                                                                                  | △地下工事コスト                                                                                   | ○                                                                                             | ○                                                                                            |

(4) アドバイザリー会議からの主な意見（令和8年2月20日開催）

- ・高層化した場合、上下のアクセス、エレベータの待ち時間や混雑が課題。基準階面積をなるべく大きくとることはエレベータの待ち時間改善などにもつながる。
- ・地下は浸水リスク等を考えると「設けない」方針が妥当。
- ・2階窓口となる場合、区民の動線誘導・高低差の軽減など、外部との連続性に配慮が必要。
- ・1階を駐車場のみとせず、広場や交流活動が“見える”空間とする方が望ましい。
- ・アトリウム・吹き抜けなどを活用し、1～2階を一体的な交流空間として構成するイメージを現段階から検討することが必要。
- ・庁舎と文化センターは開館曜日・時間が異なるため両施設を一体化すると管理やセキュリティ、夜間利用が複雑化するため並列配置で分離する方針が望ましい。