

第 6 回
荒川区新庁舎整備
基本構想・基本計画
策定委員会

日時：令和 8 年 7 月 9 日（木）

目次

建築にかかる詳細検討

1. 策定委員会のスケジュール	3
2. 今回の検討項目	4
3. 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）	6
指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎	
指針4 長寿命で可変性のある庁舎	
指針5 環境に配慮した庁舎	
4. 新庁舎に必要な規模	17
5. 新庁舎の配置検討	19

1. 策定委員会のスケジュール（第5回以降）

基本計画

第5回 新庁舎に必要なとなる機能の詳細検討

- 新庁舎に必要な機能（窓口・案内・待合・交流機能など）
- 機能別の具体的な考え方とイメージ

第6回 建築にかかる詳細検討

- 新庁舎に必要な機能（災害対策・環境性能など）
- 新庁舎に必要な規模（駐車場・駐輪場の設置台数）
- 新庁舎の配置検討（配置計画・動線計画など）
- ・ 区民意見の聴取（新庁舎整備に関するアンケートの調査結果）について

第7回 事業の諸条件整理

- 建物内部の配置検討
- 整備手法の説明及び検討
- 事業の全体スケジュールについて

第8回 基本構想・基本計画 まとめ

基本構想・基本計画 （まとめ）

2. 今回の検討項目

基本理念

あらかわの魅力をひらき、すべての人にやさしい、未来とつながる庁舎

基本指針

今回検討項目

誰もが
利用しやすい
庁舎

機能的・効率的
で働きやすい
庁舎

区民を守る
安全・安心の
拠点となる庁舎

長寿命で
可変性のある
庁舎

環境に配慮
した庁舎

人々が集える
庁舎

まちとつながり
区民の誇りと
なる庁舎

整備方針

今回検討項目

窓口機能
案内機能
(動線計画)
待合機能

執務機能
議会機能

災害対策
構造・設備
災害対策本部
(拠点)機能

将来変化への
対応
建設及び維持
経費等の縮減

環境性能
(建物・設備)
周辺環境
への配慮

交流機能
集まる
場所づくり

あらかわらしさ
(建物内外観
・建物機能)
周辺との調和

共通機能： DX、セキュリティ、ユニバーサルデザイン

2. 今回の検討項目

第6回 新庁舎に必要な機能の詳細検討

新庁舎に必要な機能を指針の区分に沿って検討していきます。

指針1 誰もが利用しやすい庁舎

窓口機能

- ・ 窓口形式のあり方（従来型・ワンストップ等）
- ・ 相談スペースの充実

案内機能（動線計画）

- ・ 案内機能のあり方
- ・ わかりやすいサイン計画
- ・ 誰もが動きやすい移動経路

待合機能

- ・ 待合機能の考え方
- ・ 待合に必要な設備等

指針2 機能的・効率的で働きやすい庁舎

執務機能

- ・ 多様な働き方の検討
- ・ 働きやすい執務環境の検討

- ・ 設備の充実
- ・ 傍聴席のあり方

指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

災害対策構造・設備

- ・ 地震に強い建物構造（制振構造、免震構造）
- ・ 浸水時に対応できる建物
- ・ バックアップ機能
- ・ 災害を考慮した建物配置

災害対策本部（拠点）機能

- ・ 平常時の利用も考慮した防災拠点の整備
- ・ 備蓄の充実
- ・ 情報収集・伝達手段

指針4 長寿命で可変性のある庁舎

将来変化への対応

- ・ 将来の変化に柔軟に対応できる建築計画
- ・ 機器のメンテナンス、更新を配慮した計画

建設及び維持経費等の縮減

- ・ ランニングコストを考慮した計画

指針5 環境に配慮した庁舎

環境性能（建物・設備）

- ・ 目標値の設定（ZEBランク等）
- ・ 省エネ・創エネ手法
- ・ 木材利用

周辺環境への配慮

- ・ 周辺住環境への配慮

ZEBとは、建物の消費エネルギーを減らし、太陽光発電などによってエネルギーを作ること、年間のエネルギー消費量を実質ゼロ以下にする建築の考え方

指針6 人々が集える庁舎

交流機能

- ・ 交流スペースのあり方
- ・ 公園と一体となった庁舎計画

集まる場所づくり

- ・ ほっとできる場所

指針7 まちとつながり区民の誇りとなる庁舎

あらかわらしさ

- ・ あらかわらしい建物とは（建築外観・内観・機能面の検討）
- ・ あらかわらしさを発信する機能

- ・ 周辺施設、緑地等とのつながり

共通機能

D X

- ・ ICTの活用
- ・ デジタル化の促進

セキュリティ

- ・ 対策の強化
- ・ 休日・夜間のセキュリティ手法
- ・ セキュリティによる区分計画

ユニバーサルデザイン

- ・ 利用しやすい環境の考え方

3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

基本
指針

指針3 区民を守る安全・
安心の拠点となる庁舎

整備
方針

災害対策
構造・設備

災害対策本部
(拠点)機能

導入
機能

- ・地震に強い建物構造
(制振構造、免震構造)
- ・浸水時に対応できる建物
- ・バックアップ機能
- ・災害を考慮した建物配置

新庁舎は、平常時の行政サービスを提供する施設であるとともに、大規模地震発生時には災害対策本部として区民の安全・安心を支える防災拠点となることが求められます。

そのため、人命の安全確保に加え、地震発生後も建物や設備の損傷を最小限に抑え、必要な行政機能を継続できる高い耐震性能を確保することが重要です。

耐震性能については、建物を支える構造体だけでなく、天井や外壁などの非構造部材、電気・機械設備などの建築設備も含めて総合的に検討します。

1 . 耐震安全性の分類と目標

国では、官庁施設の耐震安全性について、「構造体」「非構造部材」「建築設備」の3つの要素ごとに目標とする安全性の水準を定めています。災害対策活動に必要な施設や防災拠点施設については、特に高い耐震安全性を確保することが求められており、新庁舎についてもその役割に応じた目標水準を設定します。

耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	II 類	大地震動後、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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、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ている。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、異動など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。
建築設備	甲類	大地震動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共に、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。
	乙類	大地震動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。

国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」より抜粋

2 . 新庁舎に求められる耐震性能

新庁舎は、区の災害対策本部機能を担う防災拠点として、大規模地震発生後も行政機能を継続できる施設を目指します。

大規模地震（震度6強～7）でも倒壊せず、庁舎としての機能が維持可能な庁舎

国が定めた官庁施設の特性に応じた耐震安全性の分類における最高水準の耐震性能（I類・A類・甲類）の確保

3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

基本
指針

指針3 区民を守る安全・
安心の拠点となる庁舎

整備
方針

災害対策
構造・設備

災害対策本部
（拠点）機能

導入
機能

- ・地震に強い建物構造
（制振構造、免震構造）
- ・浸水時に対応できる建物
- ・バックアップ機能
- ・災害を考慮した建物配置

3 . 各構造形式の比較

構造形式には主に「耐震構造」「制振構造」「免震構造」があります。下表のとおり、それぞれ特徴があり、建物の階層や構造種別によっては採用が不向きなものもあります。また近年では、複数の構造形式を組み合わせる採用する建物事例もあります。

構造	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ図			
特徴	・建物自体を堅固にすることで、地震の揺れに耐える ・激しく揺れ、什器や家具などが損傷しやすい	・建物に制振装置（ダンパー）を組み込み、地震エネルギーを吸収し、地震の揺れを低減する ・揺れは低減されるが、什器・家具などの破損の恐れはある	・建物と地面を切り離し、地震の揺れを直接建物に伝えない ・建物がゆっくり揺れるため、ひび割れなどの損傷が少なく、屋内の家具も転倒しにくい
建物の損傷	少ない	少ない	ほとんどない
適正範囲	建物上層部の揺れが大きくなるので、高層建築には不向きである	高層～超高層建物に特に有効である	低層～中層建物に有効である
揺れ・内部損傷	大		小
コスト	低		高

4 . 新庁舎に採用する構造形式

構造形式の選定にあたっては、コスト面も考慮しつつ、新庁舎の階層や構造にあった形式を選定することが重要です。今後の設計段階において選定し、業務が継続できる高い耐震性能を確保していきます。

3. 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

基本
指針

指針3 区民を守る安全・
安心の拠点となる庁舎

整備
方針

災害対策
構造・設備

災害対策本部
（拠点）機能

導入
機能

- ・地震に強い建物構造
（制振構造、免震構造）
- ・浸水時に対応できる建物
- ・バックアップ機能
- ・災害を考慮した建物配置

近年頻発する集中豪雨による内水氾濫に加え、荒川等の河川氾濫による大規模浸水が想定されます。そのため、機能の重要度と浸水レベルに応じた安全性を確保していくことが重要です。

設計では、執務室や窓口などの日常的な行政機能については内水氾濫への対応を基本とし、災害対策本部や受変電設備、非常用発電設備などについては河川氾濫も考慮した浸水対策を検討します。

（計画地の浸水想定）

河川氾濫：最大 5 m

荒川区防災地図（水害版）

内水氾濫：0.5 m程度

隅田川及び新河岸川流域
雨水出水浸水想定区域図

浸水レベルに応じた万全の水害対策

数年に一度発生するとされる内水氾濫、約100年に一度発生するとされる河川氾濫、それぞれの浸水想定を考慮の上、水害対策を検討します。

河川氾濫対策

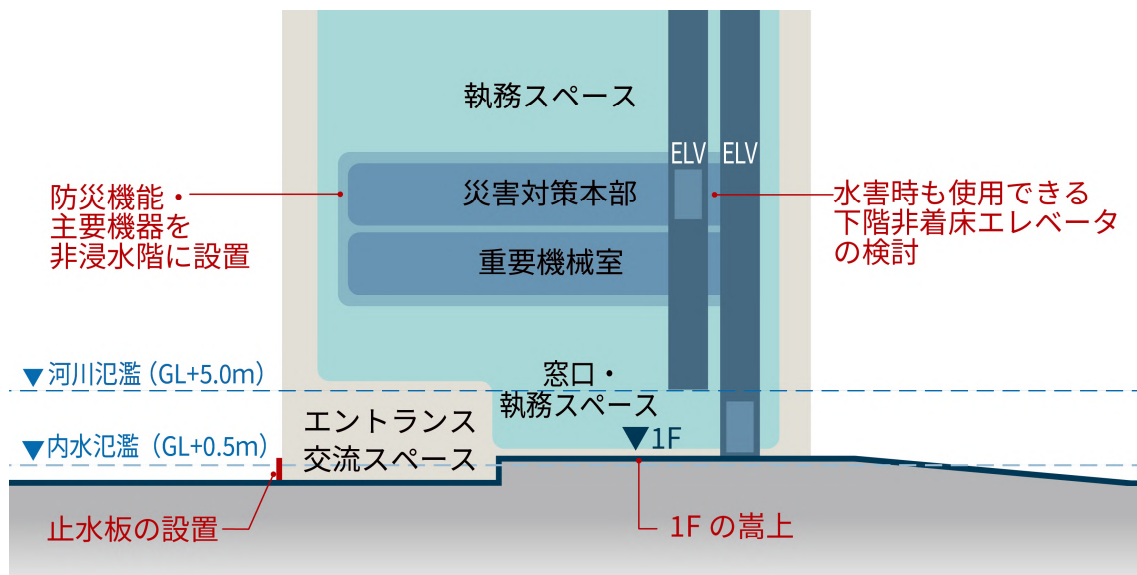
災害対策本部や受変電設備、非常用発電設備、情報通信設備など、災害対策活動及び業務継続に必要となる機能については、河川氾濫等による浸水の影響を受けない位置に配置します。

内水氾濫対策

窓口部門を含むすべての執務室は、浸水による被害を防ぐため、内水氾濫の浸水想定より高い位置に配置します。

その他の浸水対策

上記のほか、浸水対策として水害時にも使用可能な下階非着床エレベータの設置や止水板の設置など必要な浸水対策を検討します。



3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

基本
指針

指針3 区民を守る安全・
安心の拠点となる庁舎

整備
方針

災害対策
構造・設備

災害対策本部
（拠点）機能

導入
機能

- ・地震に強い建物構造
（制振構造、免震構造）
- ・浸水時に対応できる建物
- ・バックアップ機能
- ・災害を考慮した建物配置

災害が発生した場合でも、庁舎機能が早期に回復し、災害対策拠点としての役割を継続できるよう計画する必要があります。

大規模災害時に設備が機能しなくなる状況も想定し、非常用発電設備や太陽光発電などのバックアップ機能を備えることは、災害対策活動を行う上で不可欠な要素となります。

災害時のライフライン確保

新庁舎は、災害発生時にも庁舎機能を維持し、災害対策本部機能や行政サービスを継続できるよう、バックアップ機能を確保します。

通信設備の多重化

停電や通信障害等の非常時においても、情報伝達機能を維持できるよう、非常用電源の確保や、太陽光発電システムの導入、通信手段の多重化など、災害に強い情報基盤の整備を図ります。

ライフラインの多重化

断水時における給水機能の維持及び下水道停止時の排水機能の確保等について検討し、ライフラインの途絶時においても必要な行政機能を継続できる計画とします。

非常用発電設備



太陽光発電システム



貯水機能付給水管



出典：他自治体HP

指針 3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎



3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針3 区民を守る安全・安心の拠点となる庁舎

基本
指針

指針3

区民を守る安全・
安心の拠点となる庁舎

整備
方針

災害対策
構造・設備

災害対策本部
(拠点)機能

導入
機能

- ・ 平常時の利用も考慮した防災拠点の整備
- ・ 備蓄の充実
- ・ 情報収集・伝達手段

新庁舎は災害時及びその後の復旧・復興に向け、司令塔として迅速かつ的確にその役割を発揮する必要があります。

そのため、災害対策本部機能の充実を図り、区民の安全・安心を支える中核となる「防災拠点」として整備が必要です。

[災害対策本部と関連機能等]



災害対策拠点として必要な機能・設備

平常時にも利用可能な災害対策機能

災害に備えて確実な対策機能を整備し、その機能を平常時から有効に活用する「フェーズフリー」の視点を取り入れます。

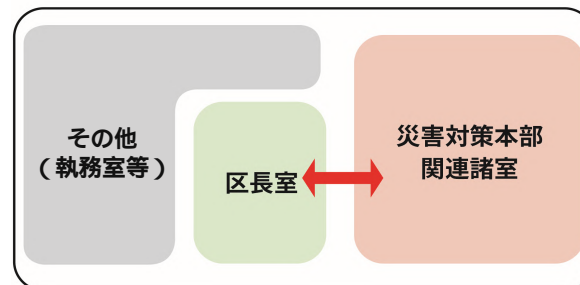


災害対策本部の活動場所 → (平常時) 会議室利用

迅速な連携を可能とする機能配置

災害対策関連諸室と区長室は、迅速な連携を可能とするため、できる限り同一フロアに計画します。

【同一フロアのイメージ】



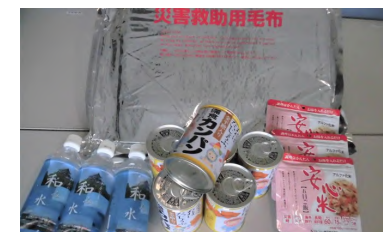
情報収集機能

時代に即した先進機器や災害時にも通信可能な方法により、被害情報、避難情報、ライフライン情報等を迅速かつ的確に収集・共有するとともに、区民や関係機関へ必要な情報を発信する機能を整備します。



活動継続に向けた備蓄計画

災害時の本部活動を確実に継続させることを目的として、備蓄倉庫を効率的な搬出入・維持管理に配慮して配置し、災害本部の業務継続に必要な食糧、飲料水、資機材を適切かつ確実に保管できる計画とします。



3. 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針4 長寿命で可変性のある庁舎

基本
指針

指針4 長寿命で
可変性のある庁舎

整備
方針

将来変化への対応

建設及び維持経費等
の縮減

導入
機能

- ・将来の変化に柔軟に対応できる建築計画
- ・機器のメンテナンス、更新を配慮した計画

新庁舎は、建設後数十年から百年という長期にわたり、区民サービスの中核を担う施設です。この間、社会情勢、行政需要、区民のライフスタイル、技術革新、さらには法制度など、様々な「将来変化」が想定されます。

基本指針で掲げる「長寿命で可変性のある庁舎」の実現のためには、これらの変化に柔軟に対応できる建築計画、そして建築後においても機器の適切なメンテナンス・更新が不可欠となります。

『将来変化への対応』に影響する計画のレベル

効果大

構造計画

構造体と内装材の分離
構造フレーム（柱スパン）

建築計画

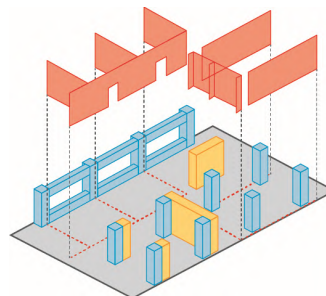
仕上計画

効果小

1. 将来の変化に柔軟に対応できる構造計画

構造体（スケルトン）と内装材（インフィル）の分離

構造体と内装材を分けることで、構造体は長寿命で維持しつつ、内装や設備は自由に変更・更新できる設計手法を採用し、建物の長寿命化を目指します。



イン
フィル

将来、変更・改修が
可能な乾式間仕切壁
及び設備配管

スケ
ルトン

長寿命の構造躯体
（柱・梁・床等）
ゆとりのある
設備シャフト

内装材（インフィル）

…間仕切り壁、内装、設備

→時代と共に**変化する**部分

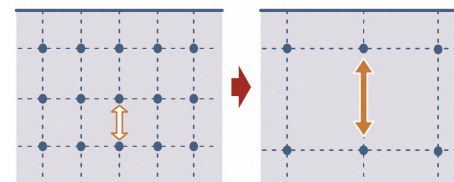
構造体（スケルトン）

…建物の柱、梁、床などの構造躯体

→時代が変わっても**変化しない**部分

永く活用できるシンプルな構造フレーム

法制度や行政需要の変化に伴い、機能、運用が変化したり、多様な働き方の導入に対応するため、従来より柱と柱の間隔を広げることで、変化に対し柔軟に対応できる構造とします。



従来

ロングスパン化

2. 維持管理がしやすい計画（建築計画・仕上計画）

建築計画

機械室等は十分なメンテナンススペースを確保し、点検や補修などが容易に行えるよう配慮します。



<写真>

通常より広いスペース（通路や増設基礎）がある機械室

仕上計画

壁、床、天井などの内装材には汚れにくく、清掃のしやすい仕上材を採用します。

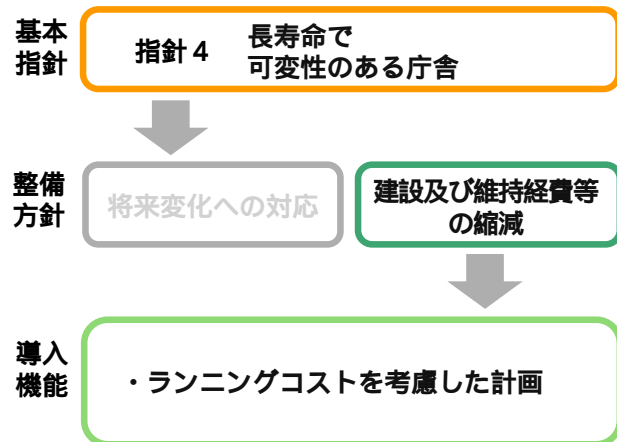
（例）

- ・壁：塩ビシート、ビニルクロス、メラミン化粧板
- ・床：ビニル床シート・タイル
- ・天井：岩綿吸音板、金属パネル

出典：他自治体HP

3. 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針4 長寿命で可変性のある庁舎

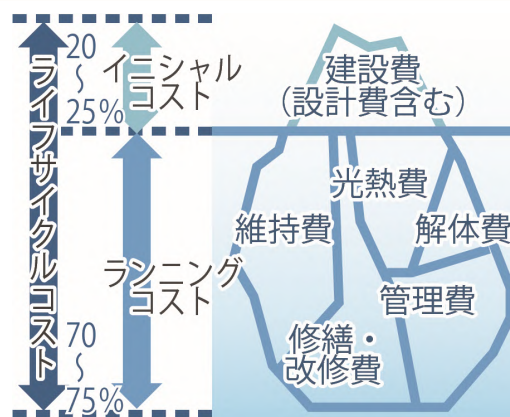


区の財政負担を抑えるためには、建設費だけでなく、建設後に発生する運用費や修繕費を含めて考えることが重要です。

庁舎は建設後も長期間にわたり運用・保全・修繕等の費用が発生することから、建設費（イニシャルコスト）のみならず、施設の生涯にわたる費用（ライフサイクルコスト）の視点を持って計画することが重要です。

区民サービスの維持向上と財政負担の軽減を両立するため、建設費だけでなく、運用費・保全費・修繕費を含めた総合的なコスト縮減の観点から検討を進めます。

イニシャルコスト（建設費）とランニングコスト（維持管理費）との関係



イニシャルコスト（建設費）

...建設時の初期費用。「始めるための費用」

ランニングコスト（維持管理費）

...運用、維持にかかる継続的な費用。

「続けるための費用」

➡ 建築物のコストを考えると、建設費を評価しがちですが、全コストから考えると「氷山の一角」にすぎず、水面下に隠れている運用費や、管理費等が全体の大きな割合を占めています。

運用費の縮減

LED照明や高効率空調、高効率エレベータなど各種省エネルギー手法の採用により、運用費の縮減を目指します。

保全費の縮減

耐久性の高い仕上材や更新しやすい設備計画を採用することで、日常の維持管理における負担を軽減し長期的な保全費の縮減を目指します。

修繕費の縮減

高耐久な構造体により長寿命化するとともに、更新が容易な内装材・設備を採用し、修繕費や改修費の縮減を目指します。また事後保全ではなく、予防保全型の補修や改善を行うことでも費用の縮減を図ります。

新庁舎は、建設コスト（イニシャルコスト）だけでなく、維持管理費（ランニングコスト）も十分考慮の上、計画していきます。

3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針5 環境に配慮した庁舎

基本
指針

指針5 環境に配慮した庁舎

整備
方針

環境性能
(建物・設備)

周辺環境への配慮

導入
機能

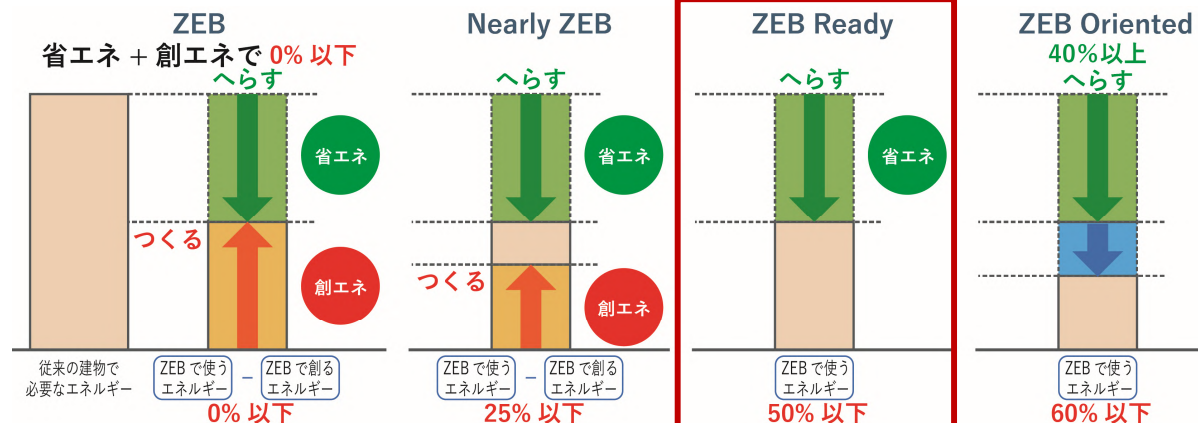
- ・目標値の設定（ZEBランク等）
- ・省エネ・創エネ手法
- ・木材利用

「環境に配慮した庁舎」の実現のためには、単に環境に良いとされる設備を導入するだけでなく、具体的な「目標値」を設定し、それに向かって「省エネルギー（省エネ）」と「創エネルギー（創エネ）」の手法を積極的に組み合わせることが必要です。

国及び区としても推進するZEB化は、建物のライフサイクルを通じて消費するエネルギーを削減し、再生可能エネルギーで賄うことで、実質的なエネルギー消費量をゼロに近づける概念であり、目指すべき重要な指標の一つとなります。

ZEB（Net Zero Energy Building）とは

建物の高断熱化や高効率設備により、消費エネルギーを大幅に減らし、太陽光発電などによってエネルギーを作ること、年間のエネルギー消費量を実質ゼロ以下にする建築の考え方です。ZEBにはエネルギー消費量の削減率に応じた4つの区分があります。

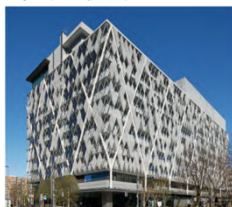


新庁舎における環境性能目標は、「ZEB Ready」相当以上とします。

大規模・中高層の庁舎は、再生可能エネルギー設備の導入量に制約が生じやすく、「Nearly ZEB」や「ZEB」の達成には相応の追加投資が必要となる傾向があります。「ZEB Ready」は、建築・設備計画による省エネルギー化を中心に一次エネルギー消費量の大幅な削減を図るものであり、環境性能、事業費及び実現性の観点から合理的な目標水準として設定します。

ZEB Ready認証自治体例

中野区役所



約47,300㎡
地上11階地下2階

八潮市役所



約15,600㎡
地上4階

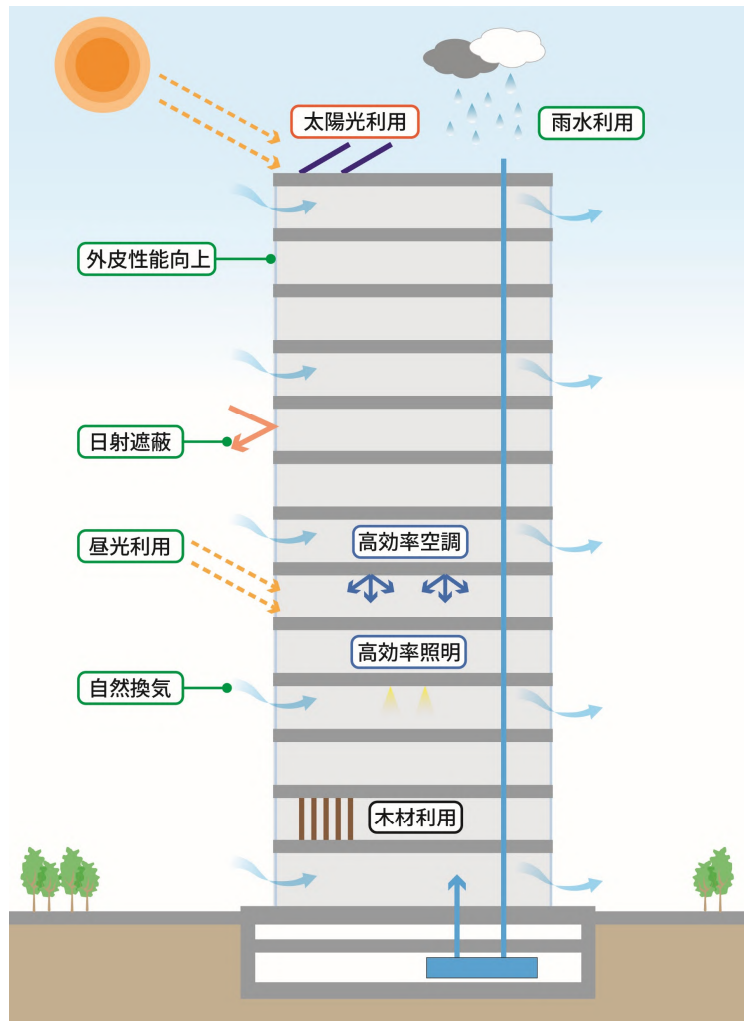
伊丹市役所



約27,300㎡
地上6階地下1階

3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針5 環境に配慮した庁舎



■ 環境技術の具体例

高効率設備 (照明・空調)	最新の省エネルギー技術により、消費電力を抑えながら快適な屋内環境を維持する照明及び空調設備です。
外皮性能向上	建物の屋根・外壁・窓などの「外皮」の断熱性能や遮熱性能を高め、外部からの熱の出入りを抑えることで、空調負荷を低減し、省エネルギー効率が向上します。
日射遮蔽	庇等により直射日光が執務室へ入らないようにし、空調や照明の効率が向上します。
昼光利用	太陽光を取り入れることで、日中は照明に頼らず、快適な明るさを確保できます。
自然換気	風圧や空気の流れを利用し、エネルギーを使わずに新鮮な空気を外から取り入れ、屋内の空気を入れ替えます。
雨水利用	雨水をタンクに貯め、災害時に水道水が使えない際の備えとしても利用できます。
太陽光利用	太陽光パネルを設置することで、非常時の電源としても利用できます。
木材利用	木材利用を通じて、脱炭素社会に向けた取組ができます。

環境性能の向上にあたっては、建物形状や外皮性能の工夫などによりエネルギー需要そのものを抑えたうえで、高効率設備や再生可能エネルギーを効果的に組み合わせることが重要です。

新庁舎の省エネ・創エネ性能

新庁舎では、ZEB Ready相当の環境性能の実現を目指し、導入効果やコストバランスに加え、防災性、維持管理性、更新性などにも配慮しながら採用する環境技術を検討します。

□ パッシブ技術（建築省エネ技術）

エネルギー量を減らすための技術（断熱・日射遮蔽・自然採光など）

□ アクティブ技術（設備省エネ技術）

エネルギーを効率的に利用するための技術（高効率空調や照明など）

3 . 新庁舎に必要な機能（考え方とイメージ）

指針5 環境に配慮した庁舎

基本
指針

指針5 環境に配慮した庁舎

整備
方針

環境性能
（建物・設備）

周辺環境への配慮

導入
機能

・周辺住環境への配慮

「環境に配慮した庁舎」の実現には、建物自体の環境性能だけでなく、建設から運用、解体に至るまで、周辺住環境への影響を最小限に抑え、調和を図る視点が必要です。

公園と一体的に整備する特徴も含め、周辺住環境に配慮しながら計画を進めます。

1 . 住宅地への配慮

近隣住宅が良好な住環境を保てるよう、樹林帯等の適切な緩衝帯を設けるなど、近隣への騒音やプライバシーに十分配慮します。

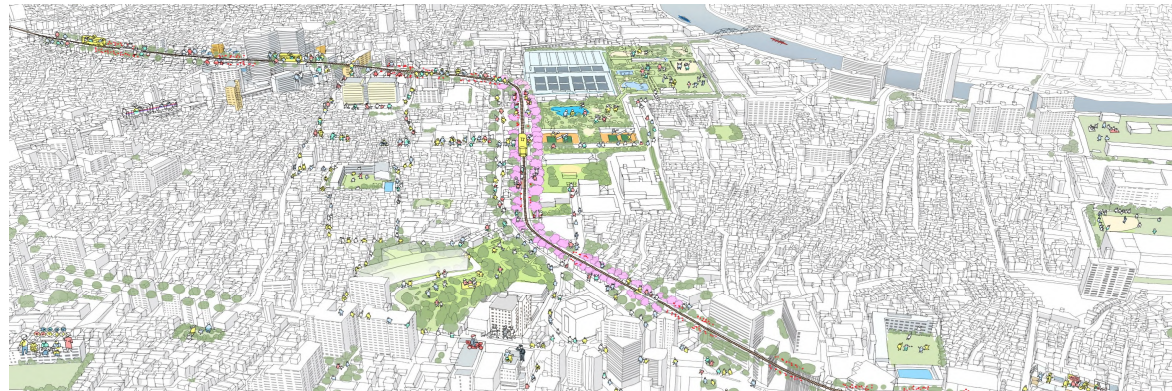
新庁舎の建物や塀などにより、近隣住宅への過度な圧迫感や日影が生じないように配慮の上計画します。

2 . 良好な住環境の維持・向上

現荒川公園に隣接した、緑豊かな住環境を維持するとともに、新庁舎と新たな公園が整備されることで、さらなる向上が図れる計画とします。

周辺に存在する、荒川自然公園や補助90号線の緑道化（予定）も合わせみどりのネットワークの形成を視野に入れ計画します。

建設工事の実施にあたっては、騒音や振動などによる、近隣住宅への影響が最小限となるよう十分配慮します。



4 . 新庁舎に必要な規模

新庁舎建物の規模算定

1 . 職員数の算定

新庁舎の規模を検討するにあたり、重要な要素の一つとなる職員数については、集約する施設の職員を含む現在の職員数（会計年度任用職員等を含む）から次のとおり算出しました。

1 , 7 8 3 人

直近10年間は横ばいで推移するものと想定

2 . 現庁舎の規模等

現庁舎の規模（延床面積）と集約する施設の規模は以下のとおりです。

新庁舎に必要な面積の算定では、これに加え、狭あい化やバリアフリー等の課題解決や職員の働き方の変化に伴うスペース等を見込んで算定する必要があります。

(1)	現庁舎の規模	1 6 , 7 7 0 m ²
(2)	集約する施設の規模	1 0 , 1 8 0 m ²
	合 計	約 2 7 , 0 0 0 m ²

3 . 新庁舎の規模

新庁舎の面積算定にあたっては、想定する職員数を指標として、現庁舎の面積及び集約する機能の面積等を踏まえ、以下の手法等により検討し、想定面積を算定しました。

(1) 執務環境調査

現状の庁舎利用状況を踏まえて規模を精査するため、執務環境調査を実施。現庁舎の各室における什器・備品のレイアウト等を基に各室の標準面積を設定し、新庁舎の必要面積を積算した。

約 3 4 , 4 0 0 m²

(2) 新庁舎建設事例による補正

複数自治体の新庁舎事例における各機能の面積構成比や、当該自治体における職員の執務状況を参考に補正を実施。

(3) 将来の利用想定等による補正

増加要素

各種課題（庁舎の狭あい化等）の解決・防災機能の拡充 など

減少要素

DXの推進・文書削減（50％）の推進 など

(4) 補正後の新庁舎必要面積

約 3 8 , 0 0 0 m²（職員一人当たり21.31m²）

4 . 新庁舎に必要な規模

本庁舎建物の規模の算定

4 . 算定結果の検証

区が算定した新庁舎の必要面積について、以下の視点からその面積が適正であるか検証しました。

(1) 公的基準(旧)に基づく試算 約39,000㎡

総務省の地方債同意等基準運用要綱は、既に廃止されているものの、庁舎建設事業の起債算定に用いられた方法で、新庁舎の建設における一つの指標として使用されているため、これに基づき試算しました。

(2) 近隣区の実績等に基づく試算(職員の一人当たり面積)

参考とした自治体

世田谷区・中野区・品川区・葛飾区・江戸川区・北区

6自治体の職員一人当たりの平均面積()

約23㎡(各自治体 約20㎡~27㎡の範囲内)

各自治体の建物延床面積/職員数

(3) 検証結果

(1)の結果から、区の求めた必要面積は、公的な基準で算出する面積よりもややコンパクトな数値となります。

(2)の近隣区における職員一人当たり面積と区の一人当たり面積を比較しても、コンパクトな規模と言えますが、自治体ごとに見ると20㎡~27㎡の範囲であることから、区の求めた必要面積は適正の範囲内であり、各種課題の解決や機能の充実を図れる規模であると判断しました。

< 駐車場・駐輪場の設置台数 >

新庁舎に設置する駐車場・駐輪場の台数については、主に以下の点を考慮の上、適正な台数を確保します。

1 現状

(1) 設置台数(現庁舎+集約する施設の設置台数)

駐車場 約100台(来庁者用+区使用駐車場)

駐輪場 約760台(来庁者用+区使用駐輪場)

(2) 利用状況

駐車場

概ね問題なく駐車可能であるが、時期や時間帯などによって一時的に満車となることがある。

駐輪場

駐輪が困難な状況や駐輪場以外への駐輪が多くみられる。

2 法令で必要な附置義務台数(新庁舎の延床面積を38,000㎡とした場合)

駐車場 78台(公用車用を含む)

駐輪場 484台(庁有車及び職員用を含まない)

上記のほか、荷捌き駐車施設の附置義務あり。

附置義務台数は、延床面積の増減等により変動する。

算定台数は、現行法令(令和8年7月時点)に基づく。

< 参考 > 区民意見(新庁舎整備に関するアンケート結果)

区役所への交通手段

自動車(自家用車) 7% 自転車 55%

十分な駐車場・駐輪場確保の必要性

・ 駐車場 56%が「重要」又は「やや重要」と回答

・ 駐輪場 86%が「重要」又は「やや重要」と回答

5 . 新庁舎の配置検討

1 . 配置計画の考え方

前ページに記載した、「3つの前提条件」及び「3つの与条件」を考慮のうえ、以下の視点を踏まえて配置計画を検討します。

庁舎・区民会館・公園利用者が共通して利用できる広場の形成

みどり豊かな空間の形成と回遊性の向上

周辺市街地と調和し、区の新たな顔となる景観の形成

3 . 配置計画（案）

様々な条件や配置・動線計画、また公法上の規制等（日影規制など）を総合的に検討した結果、以下に示す2案が考えられます。
区としては、委員会や区民意見等を踏まえながら設計段階に向け、さらに検討を進めていきます。

2 . 動線計画の考え方

配置を検討する上で、重要性の高い動線計画については、以下の視点を考慮して検討します。

歩行者・自転車・自動車動線ができるだけ交差しない

歩行者の安全を考慮し、駐車場は地下に集約

敷地内の自転車通行を減らすため、駐輪場は道路付近に配置

災害時に明治通り及び補助90号線両方の動線が利用可能な配置

(A案) 一体感を維持しつつ機能分離が図れる案



(B案) みどりに囲まれた庁舎・区民会館案

