

# 中央区本庁舎整備検討委員会 (第4回)

## 資 料

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| 1. 中央区本庁舎整備基本方針の構成案と検討の流れ | P.1    |
| 2. 新本庁舎の整備                | P.2    |
| (1) 建設候補地の選定              | P.2~5  |
| (2) 新本庁舎の規模               | P.6    |
| (3) 建設候補地の比較              | P.7~15 |
| 3. 今後の検討課題                | P.16   |

中 央 区

平成30（2018）年11月20日

# 1. 中央区本庁舎整備基本方針の構成案と検討の流れ

## 整備基本方針の構成案

### 1 本庁舎整備に係る現状と課題

1-1 検討の背景

1-2 本庁舎の現状

1-3 本庁舎の課題

1-4 本庁舎整備の必要性

### 2 本庁舎整備で目指す区役所の姿

2-1 人にやさしい区役所 ~使いやすい機能の確保~

2-2 安全・安心な区役所 ~危機管理機能の強化~

2-3 柔軟で効率的な区役所 ~将来的な組織変更等への対応~

2-4 環境に配慮した区役所 ~環境への配慮~

2-5 区民に開かれた区役所 ~情報発信機能の充実~

### 3 新本庁舎の整備

3-1 建設候補地の選定

3-2 新本庁舎の規模

3-3 建設候補地の比較

### 4 今後の検討課題

## 検討の流れ（予定）

第1回（H30.6）

平成29年度予備調査の概要

第2回（H30.7）

目指す区役所の姿について①

他自治体の事例紹介①

第3回（H30.9）

目指す区役所の姿について②

他自治体の事例紹介②

来庁者アンケート結果

第4回（H30.11）

新本庁舎の整備

今後の検討課題

第5回（H31.1）

整備基本方針（素案）

パブリックコメント

第6回（H31.6）

整備基本方針（案）

2019

第7回（H31.7）

整備基本方針（案）

2019

< 全 7 回 >

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の選定

(1) 検討の流れ（平成29年度予備調査における検討）

【一次選定: 交通利便性(アクセシビリティ)の高さ・迅速な緊急対応】

<選定のポイント>

1. 区内のどの地域からも比較的行きやすい場所であること。
2. 各特別出張所との連携が容易な場所であること。
3. 災害等緊急時にも迅速な対応が可能な場所であること。

【二次選定: 整備費用の抑制・敷地規模の確保】

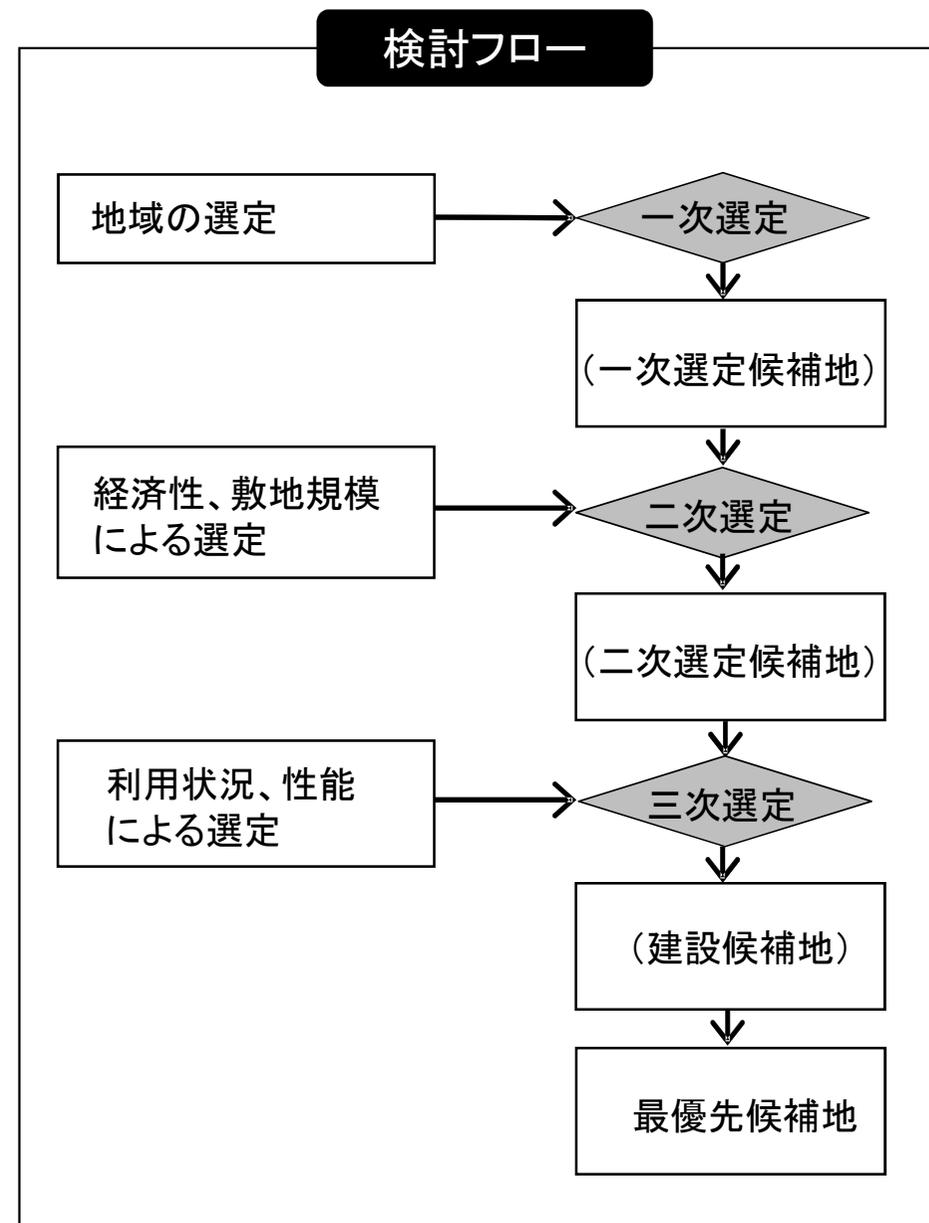
<選定のポイント>

1. 整備費用の抑制を図ること。
2. 庁舎建設が可能な敷地面積であること。

【三次選定: 敷地の役割・土地性能】

<選定のポイント>

1. 当該敷地の現在の利用状況や果たしている役割の確認
2. 施設整備の実現可能性の確認(現本庁舎規模の延べ床面積確保)



## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の選定

#### (2) 候補地検討の経緯

【一次選定：交通便利性(アクセシビリティ)の高さ・迅速な緊急対応】

##### <選定のポイント>

1. 区内のどの地域からも比較的行きやすい場所であること。
2. 各特別出張所との連携が容易な場所であること。
3. 災害等緊急時にも迅速な対応が可能な場所であること。

- 鉄道では、JR東日本、東京メトロ、都営地下鉄の11路線(28駅)が区内を網の目のように運行していますが、月島地域の晴海、豊海地区に鉄道の駅がありません。
- バス交通は、都営バスのほか、コミュニティバス(江戸バス)やメトロリンク日本橋が運行していますが、バスの系統により運行間隔が長い等、サービスレベルが異なる状況があります。
- 鉄道の駅勢圏外300mと都営バス(片道50本/日以上、概ね20分間隔未満)のバス停200mの圏域外を公共交通不便地域とした場合、月島地域の晴海地区や日本橋地域の日本橋地区等の一部地域に公共交通不便地域があります。
- 現本庁舎は、日本橋、月島の両地域からアクセスのよい京橋地域に位置し、両特別出張所と連携しながら業務を行い、区民等の利便性の向上を図っています。
- 災害時においては、区内全域にわたる情報収集や物資輸送などを効率的に行う必要があります。

中央区内の公共交通不便地域



参考：平成24年 中央区総合交通計画

- ◆ 交通基盤は比較的整っているものの、一部に不便な地域があります。区役所は、区内全域から区民が利用するものであることを考えると、公共交通が使いやすい地域であることが要件となります。
- ◆ 特別出張所との連携、災害が発生した場合の迅速な対応の必要性を考えると、本庁舎は区内どこからでもアクセスのよい、地理的に区の中心部近くにあることが望ましいと考えられます。

…以上から、京橋地域を検討の対象とすることとしました。

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の選定

#### (2) 候補地検討の経緯

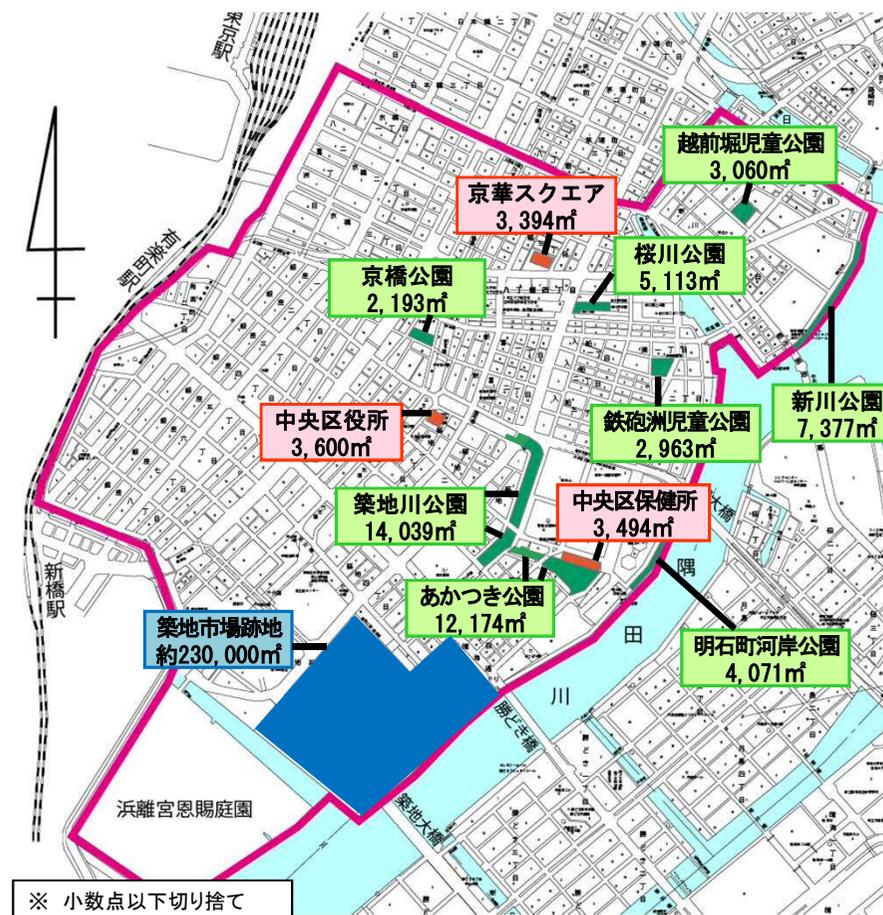
##### 【二次選定：整備費用の抑制・敷地規模の確保】

###### <選定のポイント>

1. 整備費用の抑制を図ること。
2. 庁舎建設が可能な敷地面積であること。

- オリンピック後の新たなまちの形成や、都心回帰の動きなどから、区内の土地に対する市場の評価はさらに高くなっており、高額な土地売買がなされている状況が見られます。
- 庁舎整備にはまとまった規模の土地が必要ですが、新たに用地を購入・賃借するには多額の費用が必要です。そのため、区有地やその他の公有地で敷地を確保し、本庁舎整備に伴う支出を抑えることが適切と考えられます。
- 狭隘な敷地の多い区内で現本庁舎と同規模の建物を建てるには、一定の土地を集約するなど敷地面積を効果的に確保する必要があります。

二次選定による候補地



- ◆ 区有地等で整備することにより費用の抑制を図ることが必要です。
- ◆ 新本庁舎で想定する延べ床面積の確保が可能な敷地であることが必要です。

…以上から、区有地11敷地(3施設敷地・8公園敷地)と都有地(1敷地)を対象としました。

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の選定

#### (2) 候補地検討の経緯

【三次選定：区における役割・土地性能】

<選定のポイント>

1. 当該敷地の現在の利用状況や果たしている役割の確認
2. 施設整備の実現可能性の確認(現本庁舎規模の延べ床面積確保)

現本庁舎の延べ床面積：21,871㎡

	区有地				公有地
	3施設敷地			8公園敷地	
	中央区役所 (3,600㎡)	京華スクエア (3,394㎡)	中央区保健所 (3,494㎡)	公園 (2,193～14,039㎡)	
現況	本庁舎(本館・別館)が整備され、区役所業務が行われている。	旧京華小学校を利用し、区立ハイテクセンター、シルバー人材センター等の業務が行われている。	中央区保健所のほか、福祉センター、明石町保育園等が併設されている。	都市公園・都市計画公園である。	築地市場跡地(約230,000㎡)
許容延べ床面積 ※容積対象外面積含む。	約24,410㎡ ○：現本庁舎の敷地であり、その延べ床面積程度の確保は可能である。	約24,342㎡ ○：現本庁舎の延べ床面積程度の確保は可能である。	約15,795㎡ ×：当該敷地のみで現本庁舎の延べ床面積程度の確保は困難である。	約14,873㎡～63,458㎡ △：土地の形状等から、あかつき公園、桜川公園の2敷地のみ現本庁舎延べ床面積程度の確保は可能である。	約 — ㎡ ○：現本庁舎の延べ床面積程度の確保は可能である。
事業継続の点からの土地利用時の課題	建替え期間中には仮庁舎を確保し、区役所業務の継続を図ることが必要である。	現機能の移転、再整備、廃止等、事業継続の可否を含んだ継続方法等の検討が必要である。	現機能の移転、再整備、廃止等、事業継続の可否を含んだ継続方法等の検討が必要である。	現機能の移転、再整備、廃止等、事業継続の可否を含んだ継続方法等の検討が必要だが、新たな公園用地の確保は困難である。	—
三次選定候補地としての検討	○：区役所業務の継続策の検討は必要だが、候補地としての可能性がある。	○：事業継続の可否の検討は必要だが、候補地としての可能性がある。	×：延べ床面積の確保が難しく、業務の特殊性から代替施設の確保も困難である。	×：延べ床面積が確保できる敷地もあるが、公園機能の廃止・縮小の必要があり、都市景観、都市環境が損なわれる可能性と防災機能が失われる可能性がある。	×：区は東京都に対して市場跡地での一体的なまちづくりを働きかけており、東京都の具体的な方向性や整備計画が不透明な中で、本庁舎整備用地として選定することは望ましくない。

※ 小数点以下切り捨て

・・・以上から、中央区役所と京華スクエアの敷地を建設候補地としました。

## 2. 新本庁舎の整備

### 新本庁舎の規模

#### (1) 想定面積の考え方

- 事務室の想定面積は、総務省基準により、本庁舎に勤務する職員数等を基に算出する。
- 事務室以外の想定面積は、現本庁舎の面積に機能拡充に伴う新設・増設分を考慮して算出する。
- 今後の業務改善を想定しながら諸室の面積を算出する。

#### 事務室の算出

区分	役職	職員数等		換算係数 (C)	換算人員		面積(m <sup>2</sup> )※	
		現行 (A)	増員 (B)		現行 (D)=(A)×(C)	増員後 (E)=((A)+(B))×(C)	現行 (D)×4.5	増員後 (E)×4.5
事務室	特別職	4	0	20	80	80	360	360
	部長級	17	0	9	153	153	689	689
	課長級	44	0	5	220	220	990	990
	係長級	166	40	2	332	412	1,494	1,854
	一般職員	689	160	1	689	849	3,101	3,821
事務室計		920	200	-	1,474	1,714	(F) 6,634	(G) 7,714

※事務室面積は換算人数×4.5㎡で算出(総務省基準:平成22年度地方債同意等基準運用要綱)

#### 事務室以外の算出

区分	主な居室等	面積(m <sup>2</sup> )		調整後面積 (m <sup>2</sup> )
		現行	追加分	
倉庫	物品倉庫、文書倉庫、備蓄倉庫	現行	700	1,700
		追加分	1,000	
会議室等	会議室、便所、洗面所、相談室、災害対策本部室 【新設】キッズスペース、売店、多目的スペース等	現行	3,200	7,000
		追加分	3,800	
玄関等	玄関、廊下、階段	現行	8,900	10,600
		追加分	1,700	
車庫	駐車場	現行	1,000	1,800
		追加分	800	
議会	議場、委員会室、議員控室	現行	1,200	1,600
		追加分	400	
事務室以外計				(H) 22,700
合計(事務室計+事務室以外計)				(F)+(H) 29,334 (約29,300)
				(G)+(I) 30,314 (約30,300)

#### 【増要因】

人口増や行政需要の多様化などに伴う職員数の増加が見込まれることから、現行人数からの最大増員数を200名(係長級40名、一般職員160名)と見込み、事務室面積を増員後の換算人数で算出する。

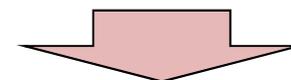
事務室面積 6,634㎡→7,714㎡

#### 【減要因】

電子決裁の導入やペーパーレス会議など、業務改善による紙資料等の削減などにより、倉庫の面積から5%程度を減ずる。

倉庫面積 1,700㎡ → 1,600㎡

調整前	調整後
約29,300㎡	約30,300㎡



<b>新本庁舎の想定面積</b>
<b>約30,000㎡</b>

※ 面積は現段階での想定であり、今後検討するレイアウト計画等でさらに精査していきます。

## 2. 新本庁舎の整備

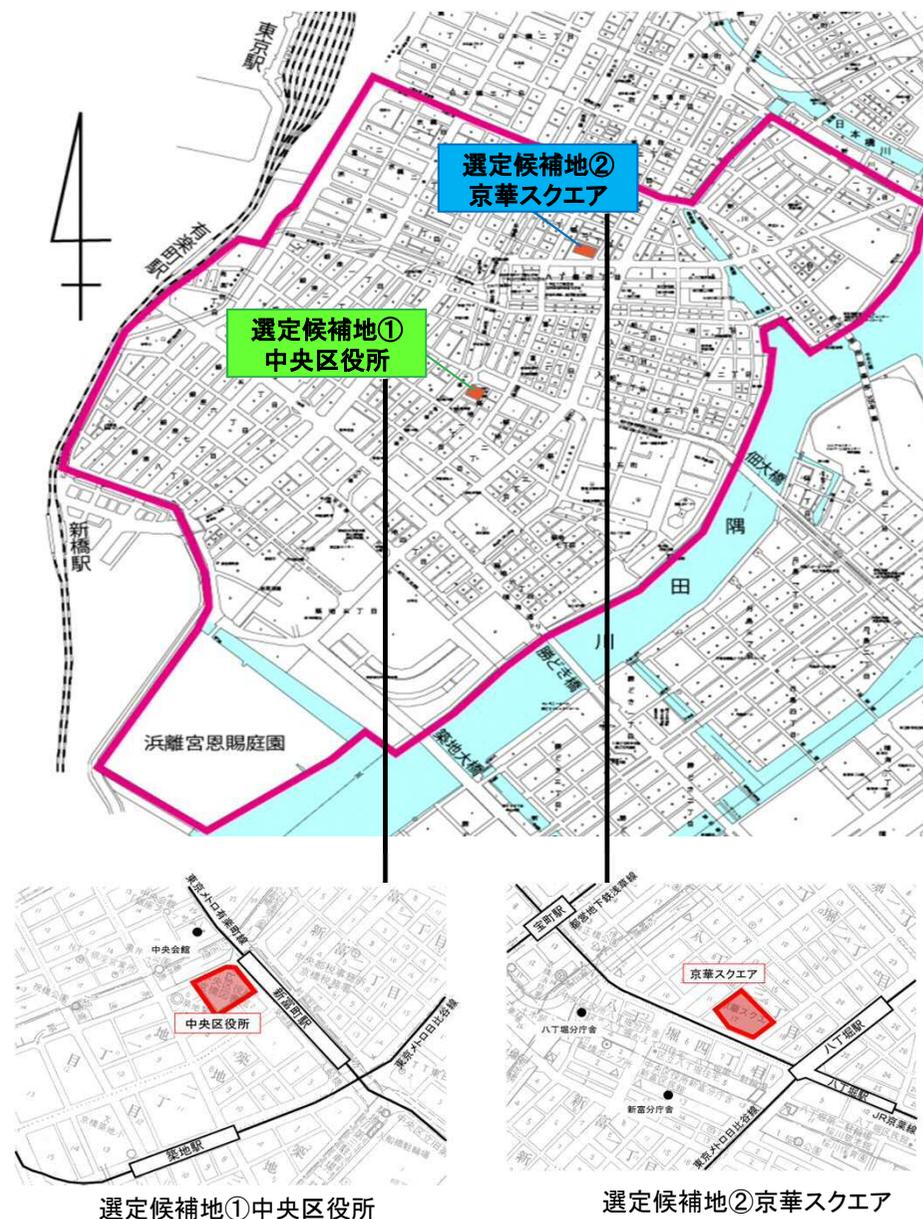
### 建設候補地の比較

#### (1) 建設候補地の概要

		中央区役所(現本庁舎敷地)	京華スクエア
現在の 利用状況		区役所本庁舎 (本館 昭和44(1969)年度竣工) (別館 平成3(1991)年度竣工)	旧京華小学校 (昭和4(1929)年度竣工) 京華スクエア (平成12(2000)年度開設)
			<主なもの> 区立ハイテクセンター 京華コミュニティルーム 中央区シルバー人材センター 早稲田大学エクステンションセンター など
敷地 条件	地番	築地一丁目1番1号	八丁堀三丁目17番9号
	敷地面積	3,600㎡	3,394㎡
	用途地域	商業地域	商業地域
	建ぺい率	80%(耐火100%)	80%(耐火100%)
	容積率	600% (許容延べ床面積 約24,410㎡)	600%・鍛冶橋通りから20mまでは700% (許容延べ床面積 約24,342㎡)
	防火地域	防火地域	防火地域
	地区計画	築地地区地区計画	京橋地区地区計画
	日影規制	対象外	対象外
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>●前面道路幅員11m</li> <li>●壁面の位置制限区域は道路境界線から1m、建物の高さの最高限度は36m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●前面道路幅員22m(壁面の位置制限区域は道路境界線から1m)</li> <li>●壁面の位置制限区域は道路境界線から1m、建物の高さの最高限度は36m</li> </ul>	

※ 小数点以下切り捨て

選定候補地①中央区役所は現本庁舎と同じ場所となりますが、選定候補地②京華スクエアは、現本庁舎から600m北東、徒歩10分程度の場所にあります。



選定候補地①中央区役所

選定候補地②京華スクエア

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

#### (2) 建設候補地の比較

比較項目			
①利便性	②安全性	③敷地活用の可能性	④経済性

#### ①利便性

ア)アクセシビリティ 公共交通機関や自動車等利用時のアクセシビリティについて比較する。

項目		選定候補地① 中央区役所(現本庁舎敷地)	選定候補地② 京華スクエア	コメント
公共交通利用	鉄道利用	<b>【東京メトロ】</b> 有楽町線「新富町駅」近接 日比谷線「築地駅」徒歩5分 <b>【都営地下鉄】</b> 浅草線「東銀座駅」徒歩6分	<b>【東京メトロ】</b> 日比谷線「八丁堀駅」徒歩1分 銀座線「京橋駅」徒歩7分 有楽町線「新富町駅」徒歩8分 <b>【都営地下鉄】</b> 浅草線「宝町駅」徒歩5分 <b>【JR】</b> 京葉線「八丁堀駅」徒歩1分	両候補地とも複数の鉄道路線とバス路線があり、駅・停留所からも近いが、現本庁舎敷地は最寄り駅と近接している。 ↓ 公共交通利用に関しては、現本庁舎敷地の方が優位である。
	バス利用	<b>【都バス】</b> 錦11系統「築地二丁目」徒歩2分	<b>【都バス】</b> 錦11系統「桜橋」徒歩3分	
自動車・自転車利用	自動車利用	<b>【アクセス】</b> 幹線道路が近くにあり、自動車でのアクセスが可能である。 <b>【駐車場】</b> 隣接する首都高速道路上に駐車場を確保できる可能性がある。	<b>【アクセス】</b> 幹線道路が近くにあり、自動車でのアクセスが可能である。 <b>【駐車場】</b> 敷地内に駐車場を確保する必要がある。	現本庁舎敷地は隣地に駐車場を確保できる可能性があり、京華スクエアに比べより多くの駐車台数を確保できる可能性がある。 ↓ 自動車利用に関しては、現本庁舎敷地の方が優位である。
	自転車利用	<b>【駐輪場】</b> 敷地内に駐輪場を確保する必要がある。	<b>【駐輪場】</b> 敷地内に駐輪場を確保する必要がある。	

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

#### (2) 建設候補地の比較

##### ① 利便性

イ) 工事中的影響 工事期間中の本庁舎業務に係る区民等への影響について比較する。

項目		選定候補地① 中央区役所(現本庁舎敷地)	選定候補地② 京華スクエア	コメント
利便性等	区民の利便性	工事期間中は仮庁舎で業務が行われるため、仮庁舎が複数となった場合は必要な窓口が別棟になるなど、利便性が低下する恐れがある。	工事期間中も現本庁舎で業務が行われるため、利便性に影響はない。	現本庁舎敷地の場合は仮庁舎を利用しなければならず、それに起因する影響を受ける。 ↓ 工事期間中も現在地で業務が行える京華スクエアの方が優位である。
	業務効率性	仮庁舎が複数となった場合は業務効率性が低下する恐れがある。		
工期	整備に係る工程、工期	新本庁舎の整備には仮庁舎の建設や現本庁舎の解体などの工程が必要となるため、工期が長くなる。	仮庁舎の建設や移転などの工程が不要のため、工期の短縮が図られる。	現本庁舎敷地では、整備に係る工程が多いため工期が長期間となる。 ↓ 工期が短く、早期の利用開始ができる京華スクエアの方が優位である。

- ◆ アクセス性では両候補地ともに複数の公共交通機関が利用できるが、最寄り駅に近接していることから現本庁舎敷地の方が優位であり、駐車場確保の面でも現本庁舎敷地が評価が高いと考えられます。
- ◆ 工事中的影響は仮庁舎の建設や移転などの工程がなく、工期が短くて済むため、京華スクエアの方が優位であると考えられます。

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

#### (2) 建設候補地の比較

##### ②安全性

ア) 災害対策拠点としての機能 大規模災害発生時における災害対応活動について比較する。

項目		選定候補地① 中央区役所(現本庁舎敷地)	選定候補地② 京華スクエア	コメント
耐震等	災害発生時における機能確保	新本庁舎整備に当たっては十分な耐震性や機能を確保する必要があることから同等の評価となる。		

イ) 水害に対する安全性 洪水ハザードマップから、水害に対する安全性について比較する。

項目		選定候補地① 中央区役所(現本庁舎敷地)	選定候補地② 京華スクエア	コメント
水害に対する安全性	浸水実績	浸水の実績はない。	浸水の実績はない。	いずれも浸水実績はないものの、平坦な中央区の場合、浸水の可能性はどちらの候補地についても予想されるため、浸水対策は必須である。 ↓ 同等の評価となる。
	ハザードマップ (隅田川・神田川・日本橋川版)	浸水は想定されていない。	浸水は想定されていない。	
	ハザードマップ (荒川版)	浸水深0.0以上～0.5m未満	浸水深0.5m以上～1.0m未満	

◆ いずれも災害に備えた対策が必須であり、それが実現することで同等の評価となります。

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

#### (2) 建設候補地の比較

##### ③ 敷地活用の可能性

想定面積の確保に関する敷地活用の可能性について比較する。

項目		選定候補地① 中央区役所(現本庁舎敷地)	選定候補地② 京華スクエア	コメント
活用可能性	一般建築による整備	敷地面積: 3,600㎡ 容積率: 600% 許容延べ床面積: 約24,410㎡	敷地面積: 3,394㎡ 容積率: 600%(ただし鍛冶橋通りから 20mまでは700%) 許容延べ床面積: 約24,342㎡	両敷地とも一般建築による整備では新本庁舎想定面積(約30,000㎡)を確保できないため、周辺敷地との共同化や機能の分散を検討する必要がある。 ↓ 同等の評価となる。
	周辺敷地との共同化の可能性	現時点で、当該敷地の周辺地域では、共同化の動きは確認されない。	現時点で、当該敷地の周辺地域では、再開発の検討が開始されている。	京華スクエアでは再開発の検討が開始されている。
	仮庁舎の確保	仮庁舎の確保が必要である。規模の問題から仮庁舎を1か所に集約することは困難であり、複数の仮庁舎を確保する必要がある。	仮庁舎の必要はない。	中央区役所の場合は仮庁舎の確保が必要だが、仮庁舎の確保には場所や経費などの課題がある。 ↓ 京華スクエアの方が可能性が高い。

- ◆ 現本庁舎敷地では共同化の動きは確認されず、また、仮庁舎の確保も困難な状況です。一方、京華スクエアでは、周辺で再開発の検討が開始されており、また、仮庁舎の確保も不要であるため、京華スクエアが優位であると考えられます。

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

#### (2) 建設候補地の比較

##### ④ 経済性

新本庁舎整備に要する費用について比較する。

項目		選定候補地① 中央区役所(現本庁舎敷地)	選定候補地② 京華スクエア	コメント
建設費	工事費用	土地形状や地下の状態等による違いは想定されるが、必要な機能やスペックは同じであると仮定すれば、工事費用等は大きく変わらないことから、同等の評価となる。		
建設費以外 のコスト	敷地の購入	既存の区有地を活用する。		いずれも区有地の活用であり、新たに土地は購入しない。 現本庁舎敷地の場合、仮庁舎の工事費用やビルの賃借にかかる費用が発生するとともに、引っ越しも複数回発生する。また、整備費の試算でも京華スクエアでの整備は、仮庁舎費用等が不要なことから現本庁舎敷地での整備に比べ整備費が約93億円少ない。 ↓ 仮庁舎費用及び移転費用が抑えられる京華スクエアの方が優位である。
	仮庁舎の必要性	複数の仮庁舎を確保するため、仮庁舎の建築工事、改修工事やビル等の賃借が必要となる。	仮庁舎は不要である。	
	移転費用の必要性	仮庁舎への移転時に1回、新本庁舎への移転時に1回の計2回引っ越しが発生する。	新本庁舎への移転時に引っ越しが1回発生する。	
整備費 (試算)		現在地での整備 約340億円	移転による整備 約247億円	

◆ 新本庁舎の建設費については、同等であると評価されますが、建設費以外の経費については仮庁舎の整備費用等が生じるため、京華スクエアの方が優位であると考えられます。

# 2. 新本庁舎の整備

## 建設候補地の比較

新本庁舎建設工事費の概算

工事種別	補正前工事単価 (A)	補正係数 (B)	補正後工事単価 (C) = (A) × (B)	想定面積 (D)	工事費概算額 (E) = (C) × (D)
建築工事	423千円	1.15	487千円	30,000㎡	14,610,000千円
機械設備工事	110千円	1.20	132千円		3,960,000千円
電気設備工事	73千円	1.15	84千円		2,520,000千円
計	606千円	—	703千円		21,090,000千円 (F)

※ 千円未満切り上げ。  
 ※ 「補正前工事単価」は、阪本小学校起工時の単価(千円/㎡)。  
 ※ 「補正後工事単価」は、「補正前工事単価」に補正係数(学校用途と庁舎用途との補正を想定したもの)を乗じた単価(千円/㎡)。

仮庁舎費用の想定

使用期間	36か月	解体時の6か月、建設時の30か月。
引越し費用	現在地整備	@50,000*950人*2回
	移転整備	@50,000*950人*1回
リース料	@5,600*10,000㎡*36か月	単価は、城東小学校等の仮施設設の借入単価。面積は、あかつき公園での最大床面積(10,956㎡)のうち10,000㎡を想定。
仮施設設改修費	@190,000*10,000㎡	面積は、リース料金に同じ。
公園整備費	@20,000*10,000㎡*2回	回数は、整地と復旧のための2回分を想定。
賃借料	賃借のみ	@7,600*17,500㎡*36か月
	仮施設設賃借併用	@7,600*7,500㎡*36か月
賃借改修費	賃借のみ	@190,000*17,500㎡
	仮施設設賃借併用	@190,000*7,500㎡
原状回復費	賃借のみ	@190,000*17,500㎡
	仮施設設賃借併用	@190,000*7,500㎡

現在地再整備時の仮庁舎費用の比較

	賃借のみ	仮施設設 賃借併用	差額
新本庁舎建設費 (F)	21,090,000千円	21,090,000千円	0千円
設計費 (F) × 0.05	1,054,500千円	1,054,500千円	
工事監理費(12%) (F) × 0.12	2,530,800千円	2,530,800千円	
引越し費用	95,000千円	95,000千円	
仮施設設	リース料	2,016,000千円	△ 2,016,000千円
	改修費	0千円	△ 1,900,000千円
	公園整備費	400,000千円	△ 400,000千円
賃借	賃借料	2,052,000千円	2,736,000千円
	改修費	1,425,000千円	1,900,000千円
	原状回復費	1,425,000千円	1,900,000千円
計	36,208,300千円	33,988,300千円	2,220,000千円

現在地再整備と移転整備における整備費の比較

	現在地再整備 (仮施設設・賃借併用)	移転整備	差額
新本庁舎建設費 (F)	21,090,000千円	21,090,000千円	0千円
設計費 (F) × 0.05	1,054,500千円	1,054,500千円	
工事監理費(12%) (F) × 0.12	2,530,800千円	2,530,800千円	
引越し費用	95,000千円	47,500千円	
仮施設設	リース料	2,016,000千円	2,016,000千円
	改修費	1,900,000千円	1,900,000千円
	公園改修費	400,000千円	400,000千円
賃借	賃借料	2,052,000千円	2,052,000千円
	改修費	1,425,000千円	1,425,000千円
	原状回復費	1,425,000千円	1,425,000千円
計	33,988,300千円	24,722,800千円	9,265,500千円

※ 現京華スクエアの機能の移転費用等については別途検討する必要がある。

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

仮庁舎用地について(参考)

	公園敷地
仮庁舎としての可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園に仮庁舎を整備する場合には、①5,000㎡以上の敷地規模であること、②建築面積の総計は広場の敷地面積の30%を超えないこと等の条件がある。</li> <li>条件を満たすのは、築地川公園、新川公園、あかつき公園及び桜川公園の4公園敷地である。</li> <li>上記4公園のうち築地川公園と新川公園は形状等の課題があるため、仮庁舎整備の可能性があるのは、あかつき公園と桜川公園となるが、いずれについても現本庁舎の延べ床面積を確保することは困難であるため、更に別の仮庁舎の確保が必要となる。</li> </ul> <p>→あかつき公園、桜川公園は、他と合わせて仮庁舎の整備用地となることは可能</p>
	都有地(築地市場跡地)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>築地市場跡地については、東京都の具体的な方向性や整備計画が不透明なため、仮庁舎敷地としての活用の検討は困難である。</li> </ul>

名称	面積	5,000㎡以上	建築面積(30%) (A)	床面積の最大値 ((A)×3階建て)	その他	仮庁舎整備の可能性
築地川公園	14,039 ㎡	○	4,211 ㎡	12,633 ㎡	地下にトンネル有り、都有地道路敷	× : 形状と所有に課題有り
明石町河岸公園	4,071 ㎡	×	—	—	都有地190㎡含む。	× : 規模該当せず
あかつき公園	12,174 ㎡	○	3,652 ㎡	10,956 ㎡		○
新川公園	7,377 ㎡	○	2,213 ㎡	6,639 ㎡	堤防上に位置、都有地4,829㎡含む。	× : 形状と所有に課題有り
越前堀児童公園	3,060 ㎡	×	—	—		× : 規模該当せず
桜川公園	5,113 ㎡	○	1,533 ㎡	4,599 ㎡	地下に下水暗渠有り。	△ : 桜川敬老館等複合施設整備で活用中
鉄砲洲児童公園	2,963 ㎡	×	—	—		× : 規模該当せず
京橋公園	2,193 ㎡	×	—	—		× : 規模該当せず
築地市場跡地	約230,000 ㎡	—	—	—	都有地	× : 東京都の計画が不透明

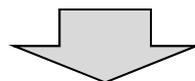
※ 小数点以下切り捨て

## 2. 新本庁舎の整備

### 建設候補地の比較

#### (3)まとめ

比較項目	コメント
①利便性 ア)アクセス性	最寄り駅との近接度やより多く駐車台数を確保できる可能性がある点から、現本庁舎敷地が優位である。
イ)工事中の影響	本庁舎業務の継続性及び整備中の移転回数などの点から、京華スクエアが優位である。
②安全性 ア)災害対策拠点としての機能	同 等
イ)水害に対する安全性	同 等
③敷地活用の可能性	再開発の動きや仮庁舎の確保の点から、京華スクエアが優位である。
④経済性	仮庁舎を必要としない点から、京華スクエアが優位である。



**以上から、京華スクエアを最優先候補地とする。**

# 3. 今後の検討課題

## (1) 整備基本方針で掲げた目指す区役所の姿の実現に向けた検討

新本庁舎の目指す姿を実現するための機能・設備の具体化及び導入可否について検討する。(特に次の事項について)

- ① 新本庁舎のゾーニング、レイアウト、動線の検討
  - ・来庁者の移動の少ない窓口配置や関係部署の近接配置など、来庁者の利便性や業務の効率化を考慮
  - ・来庁者のプライバシーや執務中の職員の安全への配慮
  - ・利用状況等を踏まえた、駐車場・駐輪場の規模と配置の検討
- ② 業務の実態把握及び見直し
  - ・行政サービスの提供及び庁内業務におけるRPA、AI等ICT活用の検討(電子申請・電子決裁等による手続き・業務のペーパーレス化、部門間の情報連携など)
- ③ 新本庁舎の建物要件の具体化
  - ・建築構造(耐震、制震、免震など)、形状(階数、外観など)
- ④ 本庁舎整備の資金計画の検討

## (2) 建設候補地における周辺敷地との共同化や既存機能の継続等の検討

建設候補地の周辺敷地との共同化に向けた協議と現京華スクエア機能の代替策を具体化する。

## (3) 今後の行政サービスや危機管理等のあり方の検討

本庁舎整備と合わせて今後の行政サービス、危機管理等のあり方及び本庁舎と特別出張所の役割等について検討する。

## (4) 本庁舎跡地を中心とした公共施設の再整備・利活用の検討

本庁舎跡地のほか、老朽化が進む中央会館や新富分庁舎など周辺の公共施設の再整備や利活用について検討する。

本庁舎跡地周辺の公共施設

