

中央区本庁舎整備検討委員会 (第1回)

資 料

- | | |
|-----------------------|-------|
| 1. 現本庁舎の現状と課題 | P.1～4 |
| 2. 建設候補地の選定過程 | P.5～8 |
| 3. 平成29年度予備調査のまとめ（概要） | P.9 |

中 央 区
平成30（2018）年6月12日

1. 現本庁舎の現状と課題

【耐震性】

＜現本庁舎の土地及び建物の概要＞

項 目		内 容	
土地	所 在 地	東京都中央区築地一丁目1番1号	
	所 有 区	区	
	敷 地 面 積	3,600㎡	
建物	本館	所 有 区	築48年
		竣 工 年 度	昭和44(1969)年度
		延 床 面 積	20,386㎡ (地上11階・地下3階)
		構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
		施設の構成	区庁舎、京橋図書館、防災備蓄倉庫
		耐 震 性 能	Is値(構造耐震指標) 0.6
	別館	所 有 区	
		竣 工 年 度	平成3(1991)年度
		延 床 面 積	1,484㎡ (地上10階・地下1階)
		構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造＋鉄骨造
		施設の構成	区庁舎
		耐 震 性 能	新耐震基準適用

※ 面積は小数点以下省略

＜構造耐震＞

- 現本庁舎の本館については、平成8（1996）年度に行った耐震診断結果を踏まえて、平成10（1998）年度に耐震補強を実施した結果、建物の耐震性能を表す指標であるIs値（構造耐震指標）は0.6を確保しています。

Is<0.3 地震に対して倒壊または崩壊する**危険性が高い**
0.3≤Is<0.6 地震に対して倒壊または崩壊する**危険性がある**
0.6≤Is 地震に対して倒壊または崩壊する**危険性が低い**
国土交通省告示第184号(平成18年1月25日)

- 耐震性の観点から、一般の建物で求められるIs値は0.6 以上ですが、「官庁施設の総合耐震・津波計画基準」(国土交通省)によると、庁舎は特に重要な防災拠点施設であることから、一般建物の概ね1.5 倍(Is 値=0.9)が必要とされています。



本館1階



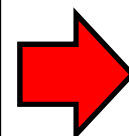
本館2階

新本庁舎については、**災害対応時の拠点としての機能強化、業務継続性の確保・強化**に向け、建物の耐震性能を表す指標であるIs値を、庁舎に求められる基準値0.9以上とする必要があります。

1. 現本庁舎の現状と課題

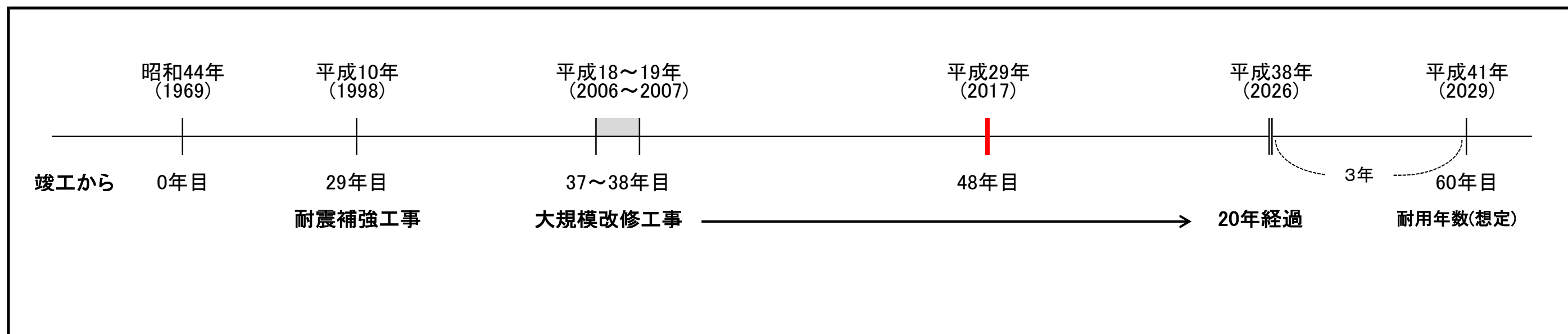
【老朽化】

- 現本庁舎は、昭和44(1969)年度に竣工し、築後約48年が経過していることから、建物躯体及び内装等の物理的な劣化が進行しています。
- これまで適切な維持管理を行ってきたものの、劣化・損耗などへの対応のための保全工事費用が生じています。



＜主な保全工事＞

実施時期	主な工事内容	金額
昭和61～63年度	空調設備等改修工事	約6億2,500万円
平成3～4年度	昇降機改修工事	約4億5,600万円
平成7年度	受変電設備改修工事	約6億5,000万円
平成10年度	耐震補強工事	約1億1,000万円
平成18～19年度	大規模改修工事	約23億6,000万円



費用対効果と建物耐用年数を考慮し、建替えの検討が必要となります。

1. 現本庁舎の現状と課題

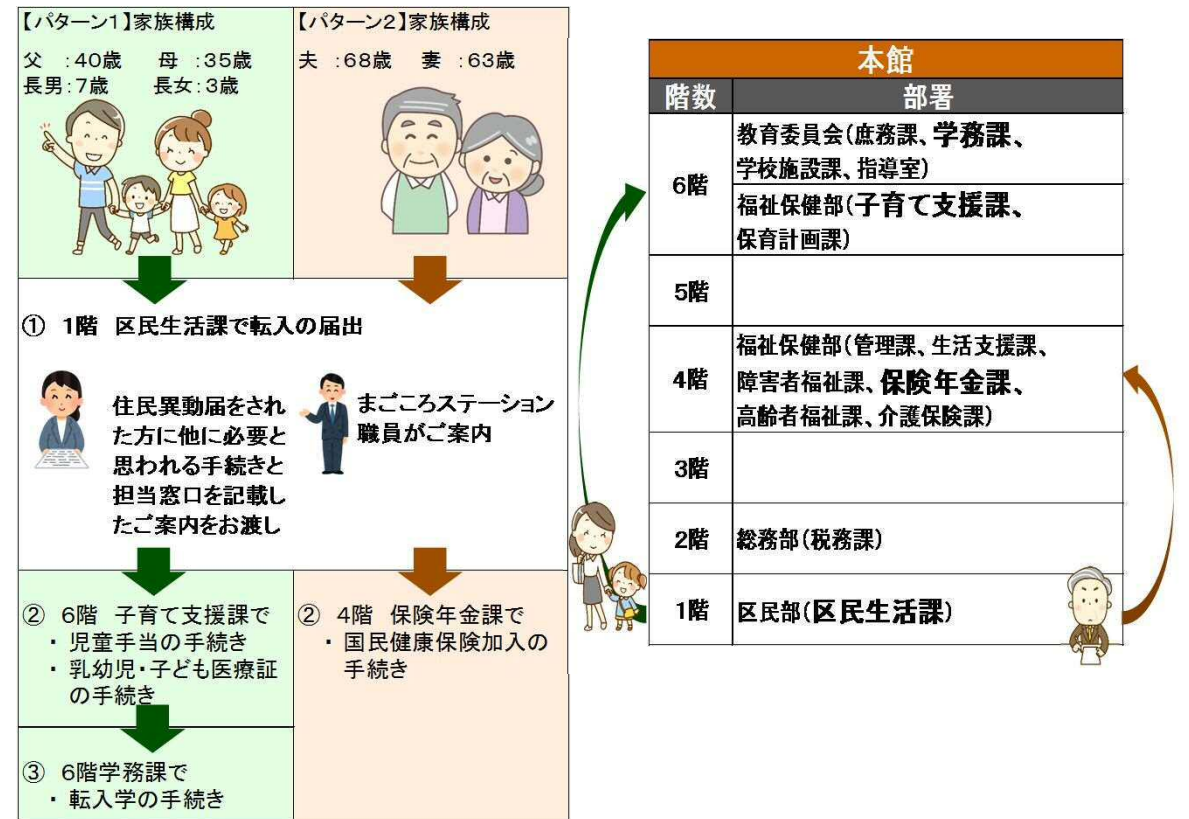
【利便性】

- 区民が主に利用する窓口が本館1階～6階に分散しています。
- 授乳室が本館1階にありますが、乳児を連れた区民が多く訪れる子育て支援課がある6階には確保することが困難です。
- 多目的トイレは本館1階・4階・6階、別館2階の4か所の設置となっています。

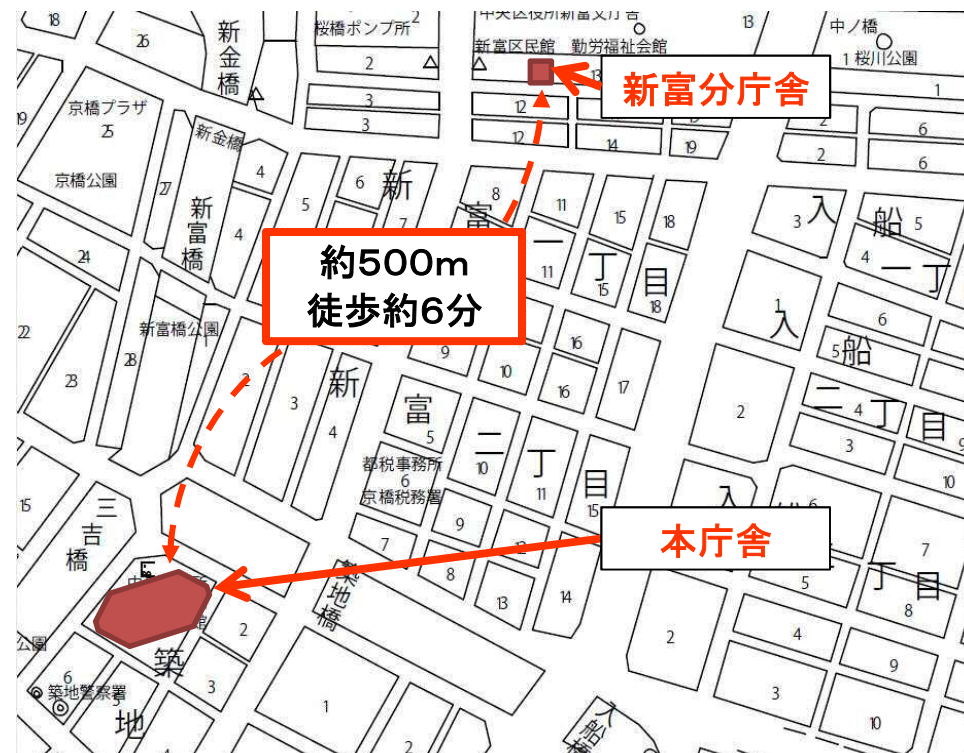
別館		本館	
階数	部署	階数	部署
10階	職員研修室	11階	職員施設(職員食堂、職員休憩室等)
9階	職員研修準備室、会議室	10階	区議会(第一～第三委員会室、議場傍聴席)
8階	入札室	9階	区議会(議長室、副議長室、議員控室、議会局、議場)
7階	会議室	8階	会議室(大会議室、第一～第六会議室)
6階	会議室	7階	環境土木部(環境政策課、環境推進課、水とみどりの課)
5階	選挙管理委員会事務局	6階	教育委員会(庶務課、学務課、学校施設課、指導室)
4階	建築関係相隣環境問題調整員室、倉庫	5階	都市整備部(都市計画課、地域整備課、住宅課、建築課、営繕課)
3階	監査事務局	4階	福祉保健部(管理課、生活支援課、障害者福祉課、保険年金課、高齢者福祉課、介護保険課)
2階	環境測定室、会計室	3階	総務部(秘書室、総務課、職員課、経理課)
1階	ロビー	2階	企画部(政策企画課、財政課、広報課)
		1階	総務部(税務課)
		地下1階	図書文化財課(京橋図書館)、用務員室
		地下2階	図書文化財課(京橋図書館)、運転手控室
		地下3階	監視諸室(中央監視室)、文書倉庫、備蓄倉庫

赤字：特に区民の利用が多い窓口

ある一家が中央区に転入してきた場合



- 情報システム課及び区民生活課調査統計係は新富分庁舎にあり、庁舎機能が分散しています。
- 会議等のために職員の庁舎間移動が必要となり、業務上、非効率であるとともに、セキュリティ上のリスクが生じてしまいます。



来庁者の移動が少ない窓口の配置や、ICTやAIなどの活用を含めた窓口業務の見直し(窓口機能の近接化や統合)による区民の利便性向上と、庁舎機能の集約化による業務の効率化及び安全性の向上を図る必要があります。

1. 現本庁舎の現状と課題

【狭隘化】

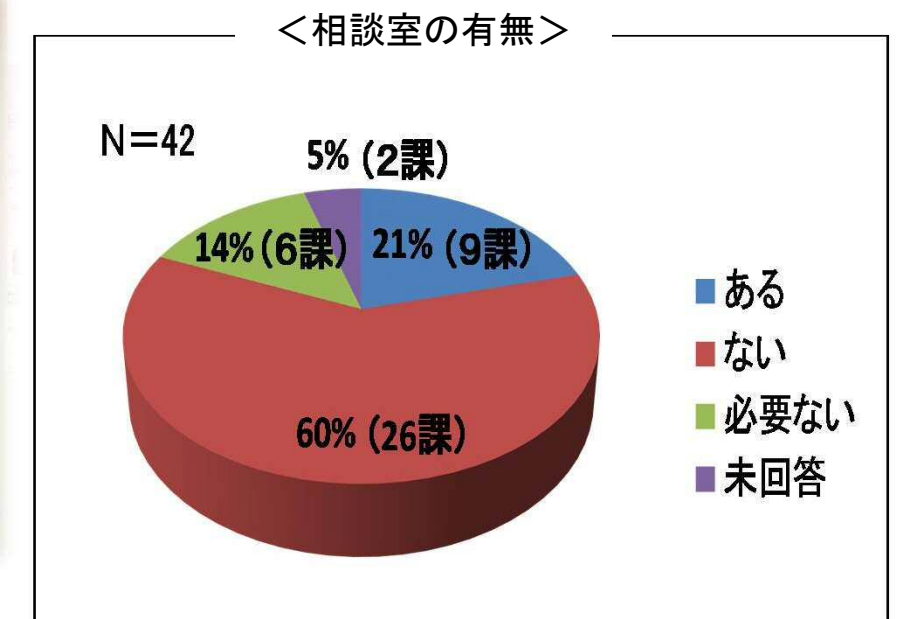
- 現本庁舎においては、一部を除き、待合スペースがなく、利用者が通路で待たざるを得ない状況です。
- 窓口での対応中は、背後を来庁者等が通行する状態にあり、プライバシーへの配慮が十分とはいえません。
- 通路については、車椅子やベビーカーでの通行やすれ違うことができる十分な通路幅が確保できていません。
- 相談室については、所管課全体の6割が必要があるものの所有できていない状況にあります。



本館4階待合スペース・通路



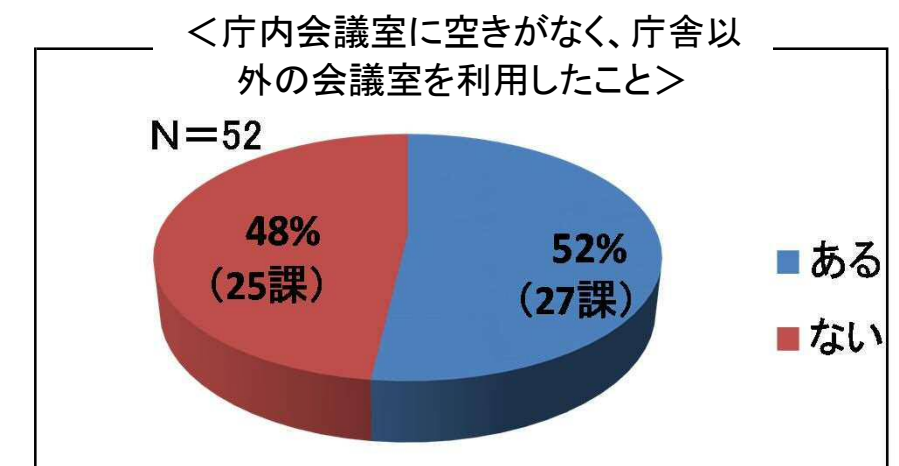
本館4階相談室



- 事務量の増加やOA機器の設置などにより、書類の収納スペースや執務スペースの不足が生じています。
- 本庁舎の利用状況に関する職場アンケート結果などからも、本庁舎内の会議室が不足している状態です。



本館4階執務室



- ◆ ゆとりある待合スペースの確保やプライバシーに配慮した相談室の確保をはじめとする、利用者の使いやすさの向上を図る必要があります。
- ◆ 職員数に見合った執務スペースや会議室等の確保、情報セキュリティの観点も含めた書庫・倉庫等の収納スペースの確保及び紙書類の削減等を進める必要があります。

2. 建設候補地の選定過程

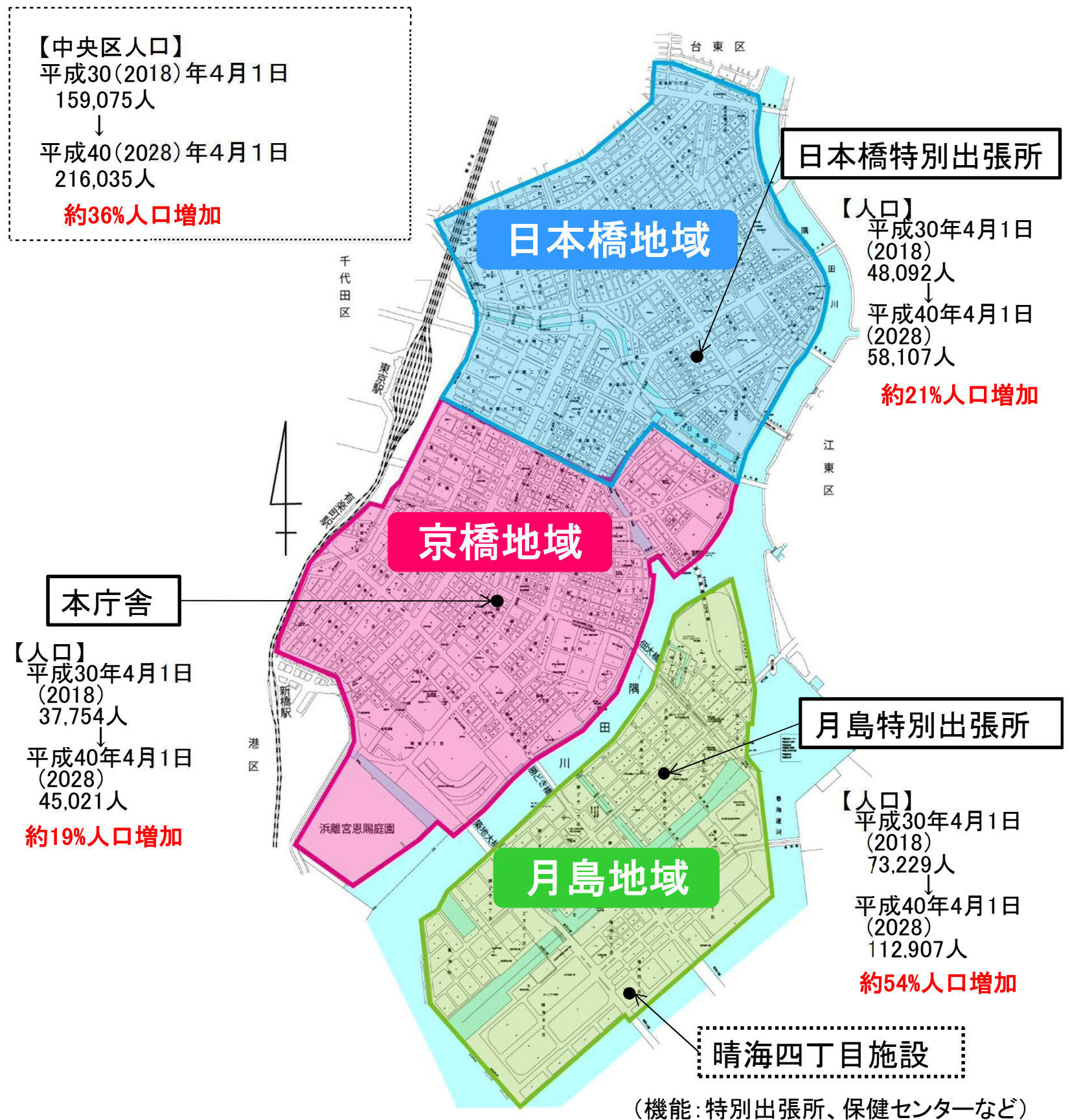
(1) 一次選定

- 中央区は、京橋地域、日本橋地域、月島地域の3地域から成り、現本庁舎は京橋地域のほぼ中心部に位置しています。
- 区内全ての場所からの利用を想定した場合のアクセスの利便性、災害時の迅速な対応の可能性等を考えると、今後も本庁舎は区の中心部近くにあることが望ましいと考えられます。

アクセス性・災害対応時の効率性の観点から

一次選定による建設候補地(一次選定候補地)は、
現本庁舎の位置する

京橋地域



※ 人口は、平成30(2018)年1月1日を基準日とした人口推計を基に、平成30(2018)年4月1日時点で修正を行ったものです。

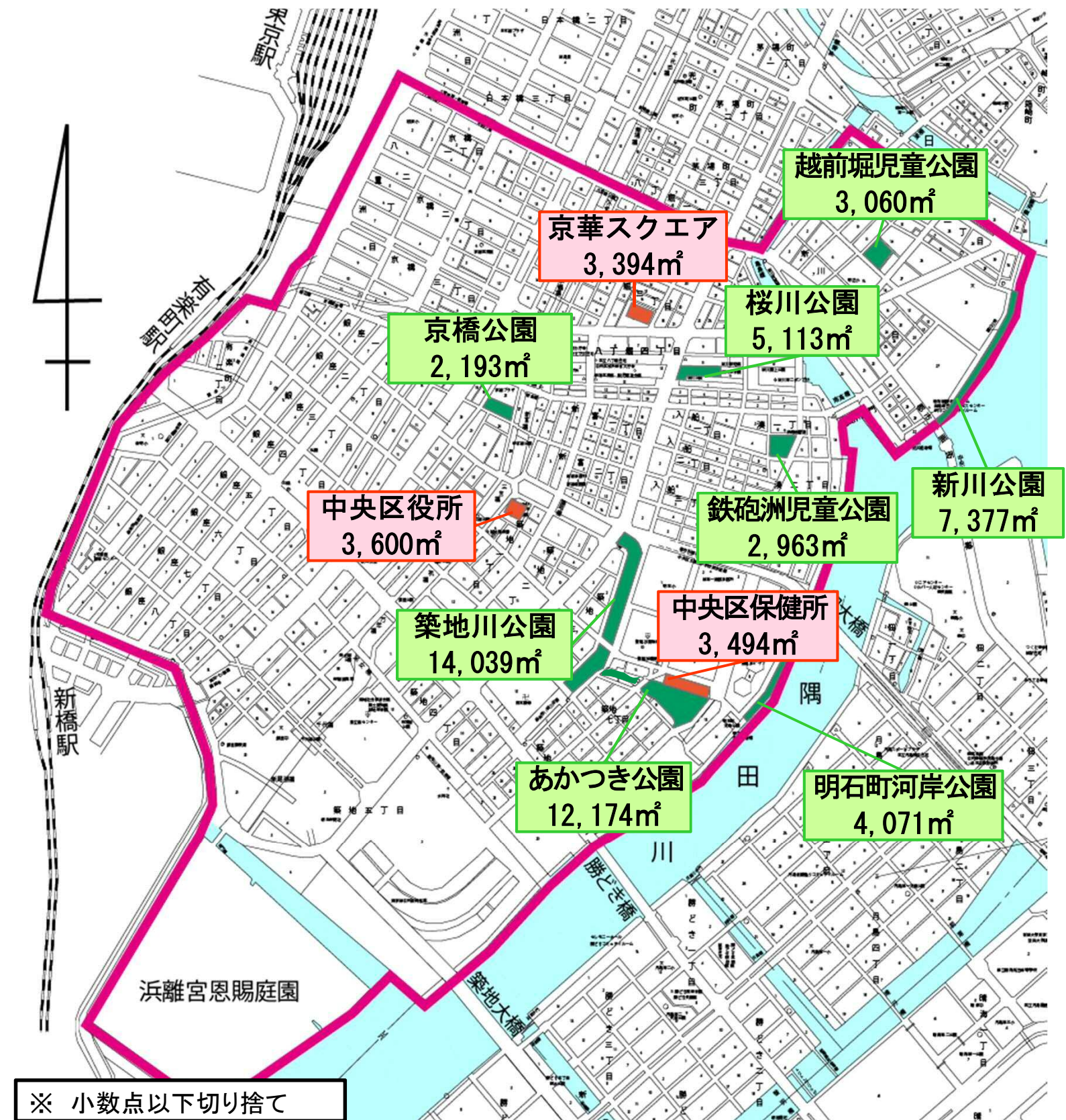
2. 建設候補地の選定過程

(2) 二次選定

- 公有地及び民有地を新たに購入・賃借するには高額な費用がかかることなどから、選定候補地としては、現在所有する区有地の中から選定しました。

施設	- 中央区役所 - 京華スクエア - 中央区保健所
公園	- 京橋公園 - 桜川公園 - 鉄砲洲児童公園 - 明石町河岸公園 - 築地川公園 - あかつき公園 - 越前堀児童公園 - 新川公園

3施設8公園敷地



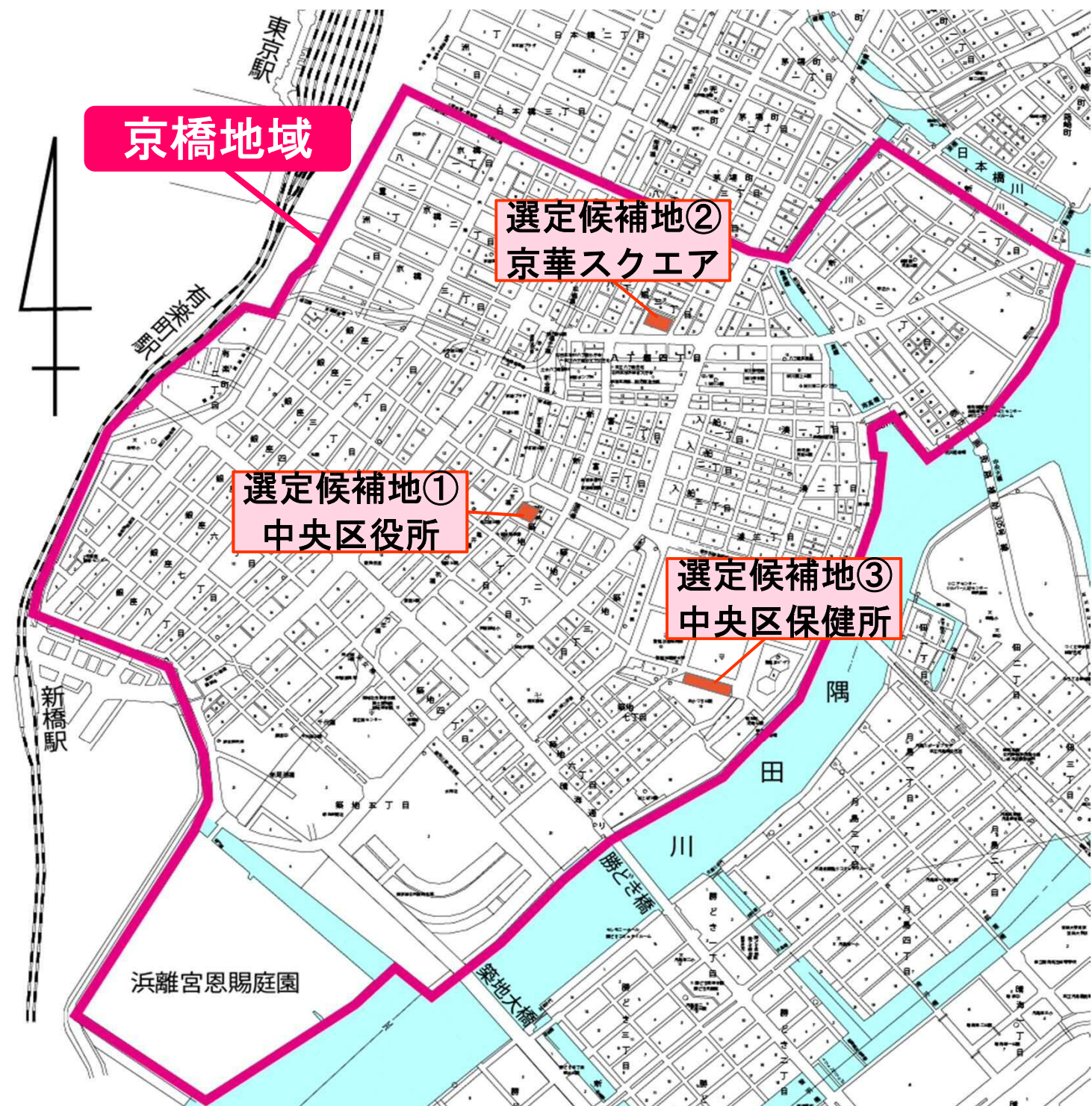
2. 建設候補地の選定過程

(3) 三次選定①: 公園の除外

- 二次選定候補地(3施設8公園敷地)について、土地性能及び整備上の優位点と課題を整理した上で、三次選定候補地を抽出しました。
- 建物が密集し、高度利用が進んでいる中央区における公園は、区民の憩いの場としてだけでなく、防災の観点からも非常に重要な位置づけであることや、土地形状などを考慮し、三次選定候補地の検討対象から除外しました。

三次選定の候補地として、次の3つに絞り込み

- ①中央区役所
- ②京華スクエア
- ③中央区保健所



2. 建設候補地の選定過程

(3) 三次選定②: 3敷地の性能整理

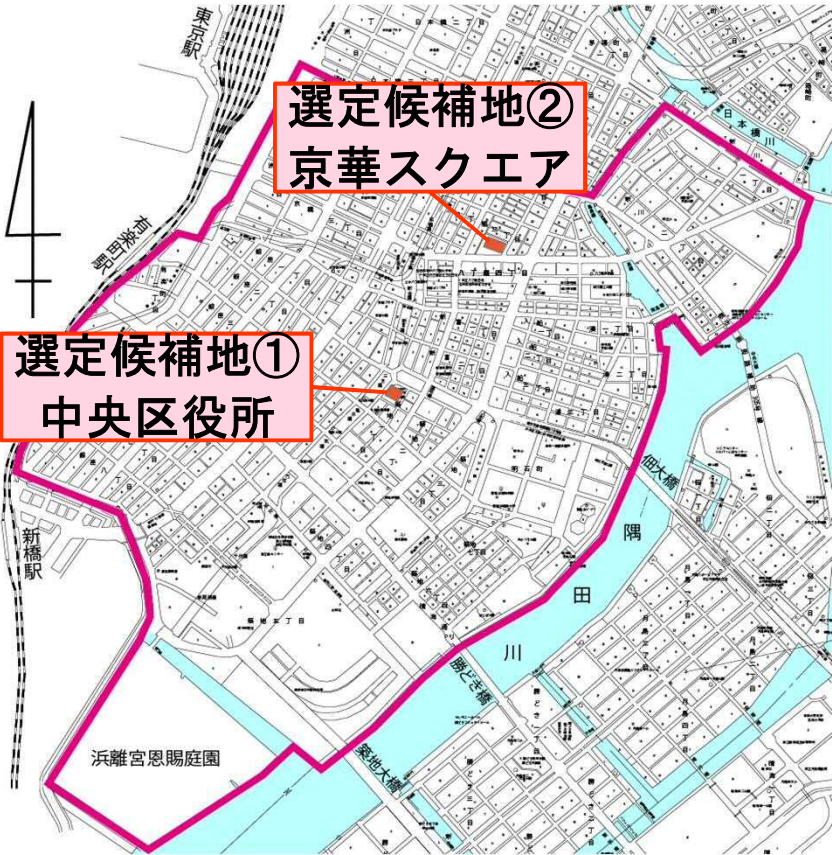
敷地名		中央区役所	京華スクエア	中央区保健所
敷地条件	地番／敷地面積	築地一丁目1番／3,600.42㎡	八丁堀三丁目17番9号／3,394.97㎡	明石町12番1号／3,494.56㎡
	交通アクセス	東京メトロ有楽町線「新富町駅」より徒歩1分 東京メトロ日比谷線「築地駅」より徒歩5分 東京メトロ日比谷線／都営浅草線「東銀座駅」より徒歩6分 江戸バス「中央区役所」より徒歩0分	東京メトロ日比谷線／JR京葉線「八丁堀駅」より徒歩1分 都営地下鉄浅草線「宝町駅」より徒歩5分 東京メトロ銀座線「京橋駅」より徒歩7分 東京メトロ有楽町線「新富町駅」より徒歩8分 江戸バス北循環「八丁堀駅」より徒歩2分、 「桜橋」より徒歩3分	東京メトロ日比谷線「築地駅」より徒歩7分 東京メトロ有楽町線「新富町駅」より徒歩10分 江戸バス南循環「聖路加国際病院」より徒歩1分
利用状況		本庁舎(本館 昭和44(1969)年度竣工、 別館 平成3(1991)年度竣工)の敷地として利用 ・京橋図書館	平成13(2001)年1月京華スクエア開設 ・中央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 ・早稲田エクステンションセンター など	中央区保健所(昭和57(1982)年度に竣工)の敷地として利用 ・明石町保育園 ・福祉センター ・郷土天文館 など
整備上の課題		○ 必要な床面積を確保するため、開発諸制度の活用が必要。 ○ 工事期間中における本庁舎の業務継続	○ 工事期間中の既入居団体の事業継続	○ 工事期間中における中央区保健所等の業務継続
敷地周辺の状況		○ 周辺での開発の動向は見られない。	○ 周辺の民間敷地との共同建替えスキームが進行している。	○ 周辺での開発の動向は見られない。

(3) 三次選定③: 建設候補地の選定

- 中央区保健所については保健所、福祉センター、保育園等の区民の日常生活に直接関わり、当該地域内において展開されることが必要な事業が展開されています。
- 同施設が選定候補地となる場合には、この地域に以上の機能を確保できる場所を確保し、移転させる場合にも途切れることなく事業を継続させていく必要が生じるため、候補地から除外しました。

建設候補地として、次の2つに絞り込み

- ①中央区役所
- ②京華スクエア



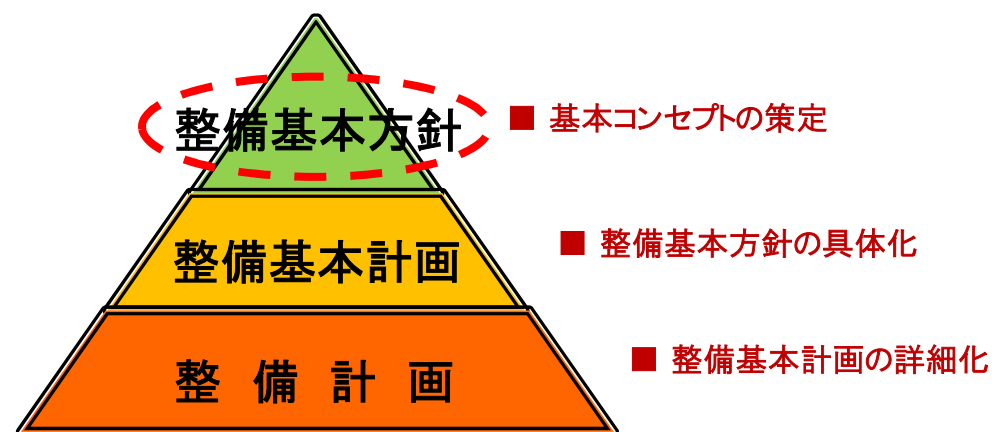
中央区役所



京華スクエア

3. 平成29年度予備調査のまとめ（概要）

1. 計画体系



2. 現本庁舎の課題と新本庁舎の目指す姿

<課題>

耐震性

老朽化

利便性

狭隘化

<新本庁舎の目指す姿>

人にやさしい区役所 ～使いやすい機能の確保～

安全・安心な区役所 ～危機管理機能の強化～

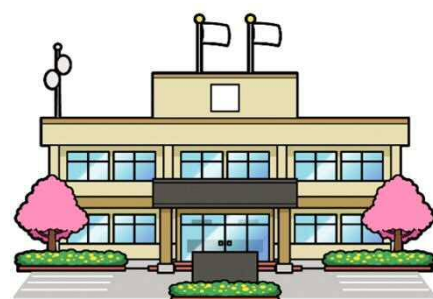
区民に開かれた区役所 ～情報発信機能の充実～

環境に配慮した区役所 ～環境への配慮～

柔軟で効率的な区役所 ～将来的な組織変化への対応～

3. 面積想定

<現本庁舎>



約22,000㎡

<新本庁舎>



約32,000㎡

※ 面積は、今後、庁舎機能と併せて検討していきます。

4. 経費想定

その他整備に係る費用
(引越しなどに係る経費)

工事費

<現地建替え>

約370億円

約145億円

約225億円

<移転建替え>

約263億円

約38億円

約225億円

約107億円

※ 既存施設の活用などを含め、今後、財源の確保や経費の縮減を検討していきます。

5. 建設候補地

<一次選定>

アクセス性・災害
対応時の効率性

<二次選定>

規模、経済性等

<三次選定>

利用状況、性能

現本庁舎敷地 京華スクエア敷地

6. 本庁舎整備スケジュール想定

平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	平成32年度 (2020)	[1か年目～ 5か年目]
整備基本方針	整備基本計画・整備計画		
○現本庁舎の現状・課題 ○整備の必要性 ○新本庁舎の目指す姿 ○新本庁舎の位置、整備手法 等	「整備基本計画」 ○新本庁舎の機能、建築規模 等 「整備計画」 ○室内レイアウト計画 ○移転(引越)計画 等		設計・工事・竣工