資　料　Ｎｏ．５
品川区新庁舎整備
基本構想・基本計画策定委員会
令和４年１月３１日

# 第６回
# 品川区新庁舎整備
# 基本構想・基本計画策定委員会

日　時：令和４年１月３１日（月）
１４時から１６時まで

場　所：第一委員会室

あなたのわ！しながわと出会ってください。
品川区

# 目　次


1　基本構想の決定・基本計画の位置付けについて　p.3

2　基本計画構成案　p.5

3　施設条件の検討　p.6

4　整備方針の検討（環境）　p.10

5　電子意見フォームに寄せられた区民意見　p.14

6　今後の委員会スケジュール　p.15

# 1　基本構想の決定･基本計画の位置付けについて

## 基本構想・基本計画の位置付け

➢ 第5回策定委員会でいただいた答申を踏まえて、「品川区新庁舎整備基本構想」を昨年12月7日に品川区として決定しました。

| | |
|---|---|
| 機能検討段階 | 現状の課題の整理、導入機能を検討する。 |
| 基本構想段階 | 基本理念・基本方針、新庁舎の規模、事業費、スケジュールを検討する。 |
| 基本計画段階 | 敷地条件に基づく施設計画素案や建設諸条件を検討する。 |
| 基本設計段階 | 新庁舎の基本性能を決定する。 |
| 実施設計段階 | 新庁舎建設工事に必要な設計図書を作成する。 |
| 工事段階 | 設計図書に基づいて、新庁舎を建設する。 |
| 供用開始 | |

令和3年12月策定

今後の検討

# 1　基本構想の決定・基本計画の位置付けについて

## 基本構想の主な内容と基本計画での検討内容

| | 基本理念・基本方針<br>導入機能の整備方針 | 新庁舎の規模 | 施設計画 | 事業計画 |
|---|---|---|---|---|
| 基本構想 | **３つの基本理念**、**６つの基本方針**、**導入機能の整備方針**をまとめました。 | 職員数や庁舎に必要な機能などを踏まえ、**新庁舎の建設想定規模**を設定しました。 | 土地区画整理事業が予定されている**広町地区内の敷地**を新庁舎の建設候補地としました。 | **事業手法の比較**や**事業スケジュールの検討**、および**概算事業費の算出**を行いました。 |
| 基本計画 | **導入機能の整備方針を具体化**し、設計の基本的条件を示します。 | 実態調査を踏まえて**建設規模**を精査します。<br>**各機能の必要面積を具体的に検討**します。 | **建物配置**や**動線**、**ゾーニング計画**の考え方、また**建物性能など**の具体的な施設計画を検討します。 | **事業手法を確定**し、**財源計画**について具体的に検討します。また、**事業スケジュール**を精査します |

**第６回（今回）では、「環境」について検討します。**

**第６回（今回）では、建物配置計画や動線計画の前提となる施設条件を整理します。**

# 2　基本計画構成案

## 基本計画の構成案と委員会での検討

第６回（今回）

| 基本計画の構成 | | | 委員会での検討内容 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 章 | 項目 | 内容 | 6回 | 7回 | 8回 | 9回 | 提示予定資料 |
| 1 | 検討の経緯 | ・基本計画の位置付け | | | | | |
| | | ・これまでの経緯 | | | | | |
| 2 | 導入機能の基本計画 | ・基本理念・基本方針・導入機能 | | | | | |
| | | ・導入機能の整備方針 | | | | | 区民アンケート、職員ワークショップ結果 |
| 3 | 施設計画 | ・設計上の与条件 | | | | | 建物配置計画、動線計画 |
| | | ・建築計画 | | | | | 断面ゾーニング計画、平面計画、外観計画 |
| | | ・構造計画 | | | | | 耐震性能の方針、構造種別の比較 |
| | | ・設備計画 | | | | | 電気・機械設備の目標性能 |
| | | ・外構計画 | | | | | 歩行者デッキ・緑化・サイン計画の方針 |
| 4 | 新庁舎の規模 | ・実態調査に基づく規模の精査 | | | | | オフィス環境調査結果、駐車場利用状況など |
| 5 | 事業費および財源 | ・イニシャルコスト | | | | | |
| | | ・ランニングコスト | | | | | |
| | | ・財源計画 | | | | | |
| 6 | 事業計画 | ・事業手法 | | | | | 対話型市場調査結果 |
| | | ・事業スケジュール | | | | | |

# 3　施設条件の検討

## ■　関連上位計画①【大井町駅周辺地域まちづくり方針(令和２年11月策定)】

### 広町地区の将来像

・合理的な市街地環境の形成と駅と町が一体となるまちづくり

### 新庁舎整備に関連する内容

【土地利用】

・区民サービスの向上に資する**行政機能や賑わい機能、文化芸術機能等を集積**させ、**シビックコア(※)を形成**するとともに、広場と連携した**災害対策機能等の強化**を図る。

【都市基盤】

・鉄道や高低差によって分断されている広町地区と周辺市街地をつなぎ、既存の道路機能を補完する**歩行者デッキや通路を整備**し、区民・就業者・来街者にとって**回遊性や安全性を備えた快適な環境を創出**する。

【都市環境】

・公園や緑地、立会道路などの周辺街路樹等と、広場整備や敷地内緑化との連携により、**厚みと広がりのあるみどり空間を形成**する。

・**省エネルギーや低炭素への取り組み**として、熱負荷の低減・高効率な設備システムの導入を図るなど、**環境性能の高い建築物を整備**する。

※利用者の利便性向上を目的に、官公庁施設や民間建築物、都市基盤などの整備を総合的かつ一体的に実施する地区

**広町地区整備方針**
（出典：大井町駅周辺地域まちづくり方針）

# 3　施設条件の検討

## ■　関連上位計画②【広町地区地区計画(令和３年11月都市計画決定)】

### 地区計画の目標

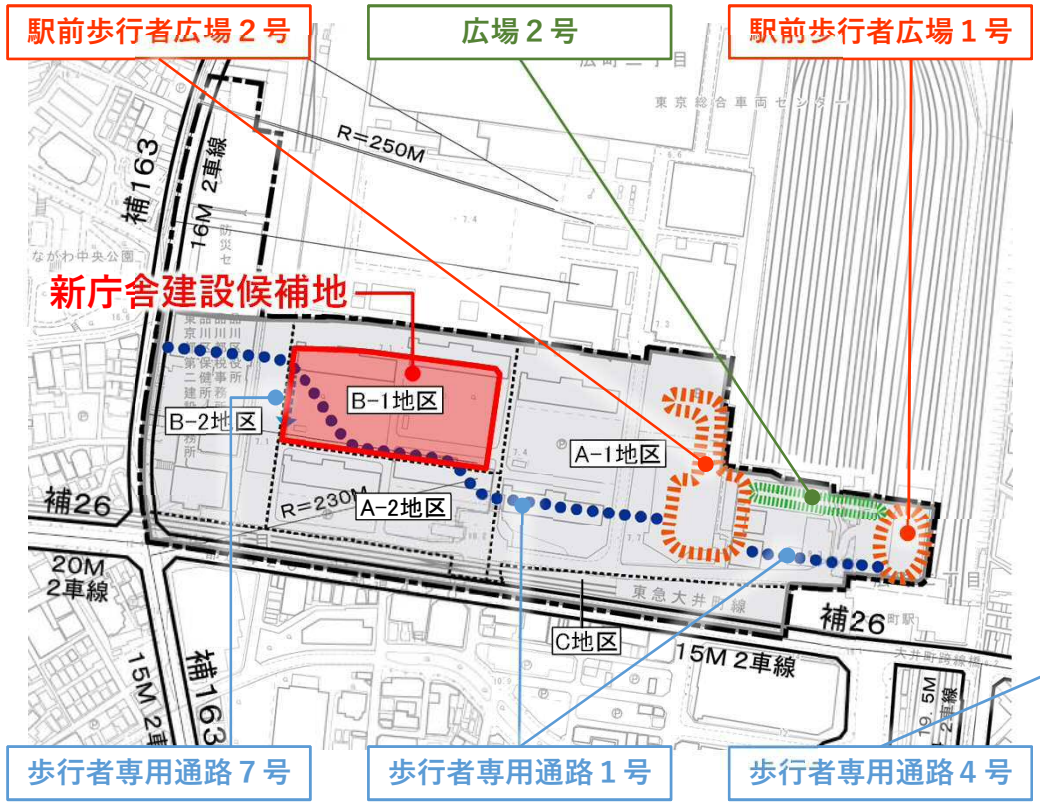
・多様な都市機能を備えた複合拠点の整備、北側駅前広場や多層かつ多方面からの人の動線を縦方向につなぐ駅前歩行者広場の整備、歩行者ネットワーク形成等による**交通結節機能の強化**、行政機能やしながわ中央公園と連携した**地域防災力の強化**、みどりとオープンスペースとが連続する**高質な都市空間の形成**により、**個性豊かな魅力とにぎわいのある区の中心核にふさわしい複合拠点の形成を図る**。

**地区計画とは？**

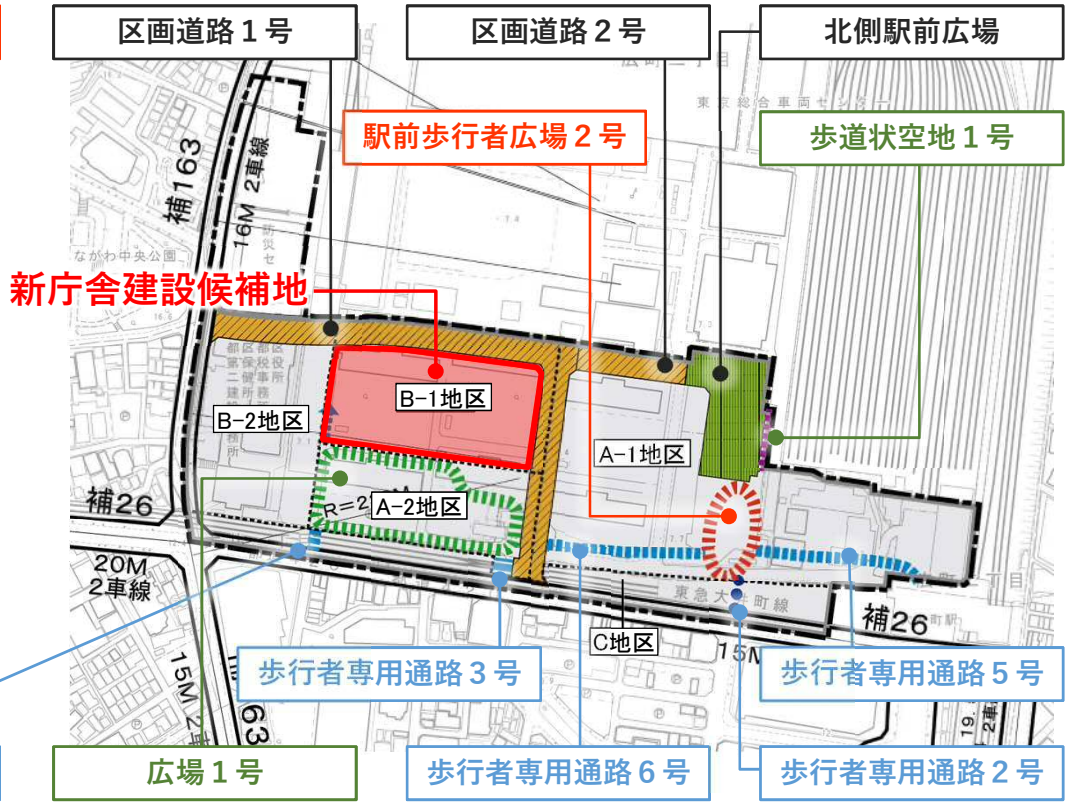
地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

### 主要な公共施設・地区施設

＜デッキ部＞




＜地上部＞



# 3　施設条件の検討

## 新庁舎の建物配置計画

- 建物低層部は、隣接街区で整備が予定されている**広場１号と連携**し、地域のにぎわい創出および防災性向上に配慮します。
- 隣接街区側と連携して、大井町駅からしながわ中央公園方面につながる**歩行者デッキを整備**し、安全で快適な歩行者ネットワーク形成に寄与します。
- 建物周辺に**みどり豊かな開かれた空間を整備**し、潤いのある市街地環境を創出します。
- 周辺市街地との調和に配慮しながら、**区の中心核に新たな都市景観を形成**します。
- 建物配置は、**りんかい線構造物への影響に最大限配慮**して計画します。

# 3　施設条件の検討

## 新庁舎の動線計画

### ➢ 歩行者

・**大井町駅からバリアフリー環境に配慮した歩行者デッキによりアクセス**できる計画とします。
・敷地内に歩道と一体となった**歩道状空地を整備**し、**安全で快適な歩行動線を確保**します。

### ➢ 自転車利用者

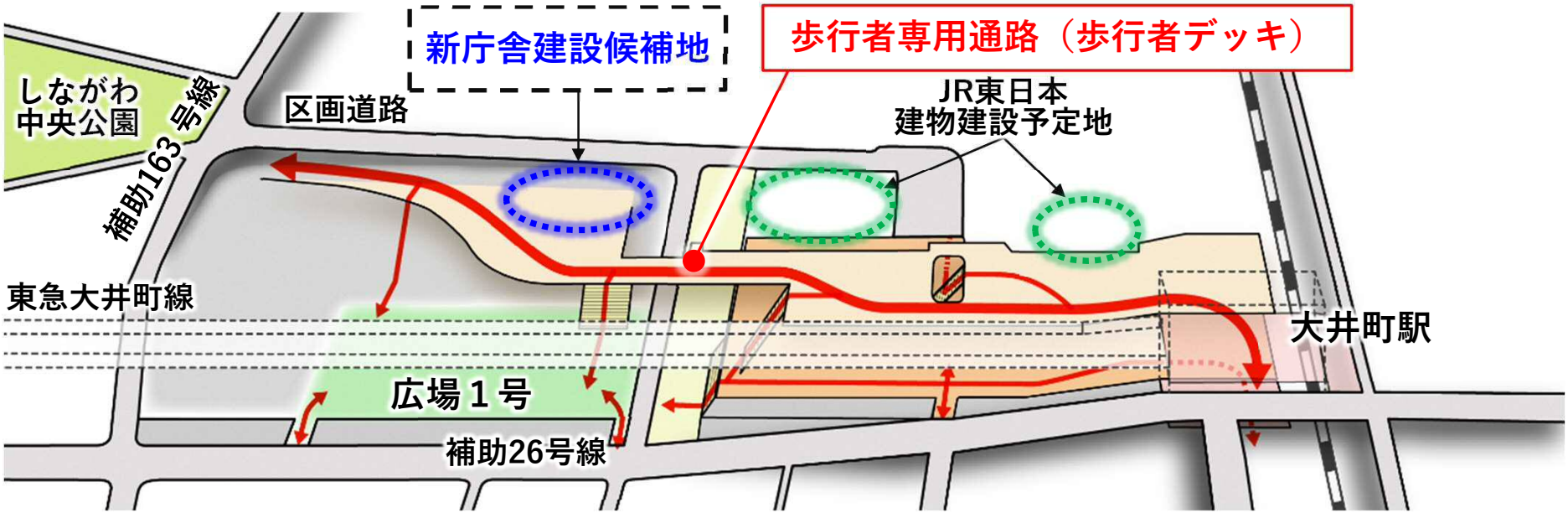
・安全性に配慮し、**自動車と歩行者・自転車の動線がなるべく交差しない**よう、敷地内動線を確保します。
・**職員用と来庁者用の駐輪場を区分**し、来庁者の利便性を優先した配置計画とします。
・周辺の設置状況を鑑みながら、**十分な台数のシェアサイクル駐輪場を確保**します。

### ➢ 自動車、バイク利用者

・**新庁舎地下に整備予定の駐車場へスムーズにアクセス**できる計画とします。
・**公用車や業務用車両などの動線と、来庁者の車両動線ができる限り交錯しない**計画とします。

### ➢ バス、タクシー利用者

・アクセスしやすい停留所位置や待合空間の創出など、交通事業者と連携した利便性向上について検討します。



# 4　整備方針の検討

**3つの基本理念**

『にぎわい都市』の
魅力と発展をつなぐ、
明るく親しみやすい庁舎

『暮らしが息づく国際都市』に
ふさわしい、誰にでもやさしく、
便利で機能性にあふれた庁舎

『環境都市』の実現とともに、
災害時にも区民を守る、
力強く持続可能な庁舎

**6つの基本方針**

今回の検討内容

【区民サービス】
区民にとって
わかりやすく、
利用しやすい庁舎

【区民協働・交流】
区民の協働と交流
の拠点となる
開かれた庁舎

【行政・議会】
機能的・効率的で
柔軟性の高い庁舎

【防災】
区民の安全・安心
を支える防災指令拠点
となる庁舎

【環境】
環境にやさしい
脱炭素型の庁舎

【将来変化・経済性】
将来の変化に対応し、
長期間有効に
使い続けられる庁舎

**導入機能の整備方針**

■窓口機能
■相談機能
■案内機能

■情報発信機能
■協働・交流機能

■執務機能
■会議機能
■議会機能

■強くしなやかな建物性能の実現 ・災害時のバックアップ機能
■災害対策本部機能
■災害時区民対応機能

■建築物の環境性能
■カーボンニュートラル
■周辺環境への配慮

■ライフサイクルコストの低減
■将来の変化への柔軟な対応

【共通機能】　■ユニバーサルデザイン　■ DXの推進　■ セキュリティ対策　■感染症対策

感染症対策を【共通機能】として位置づけ、今後の策定委員会で内容を検討します。

**温室効果ガス削減目標、目標とする建築物の環境性能について扱います。**

# 4　整備方針の検討（環境）

## 整備方針【建築物の環境性能】

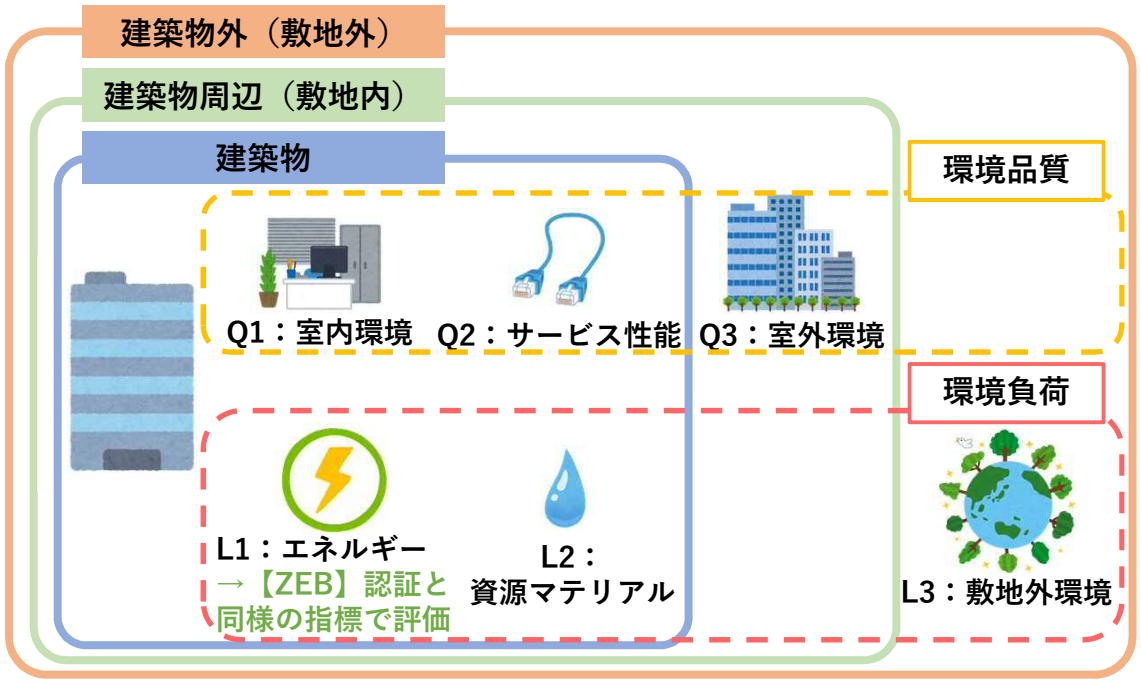
**CASBEE（キャスビー）-建築（新築）の取得目標「Sランク」を目指す**

### ■概要

○ **CASBEE：建築環境総合性能評価システム**（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）
- 国土交通省主導で開発された、**建築物の環境性能を評価・認証するシステム**
- 管理団体：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

○ **評価方法**
- 建築物の**環境品質（Q：Quality）**と**環境負荷（L：Load）**を評価

○ **評価ランク**
- S・A・B⁺・B⁻・Cの5段階⇒**国土交通省の「官庁施設の環境保全性基準」ではA以上の取得基準**




CASBEE-建築（新築）の評価イメージ

**CASBEE-建築（新築）の評価結果表示シート**
（出典：建築環境・省エネルギー機構（IBEC）HP
評価方法と結果の表示）

# 4　整備方針の検討（環境）

## 整備方針【カーボンニュートラル】

**ZEB（ゼブ）の取得目標「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」を目指す**

### ■概要

**○ ZEB：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル**（Net Zero Energy Building）

・快適な室内環境を実現しながら、**消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物**

・管理団体：一般社団法人住宅性能評価・表示協会（ZEBマーク管理は、一般社団法人環境共創イニシアチブ）

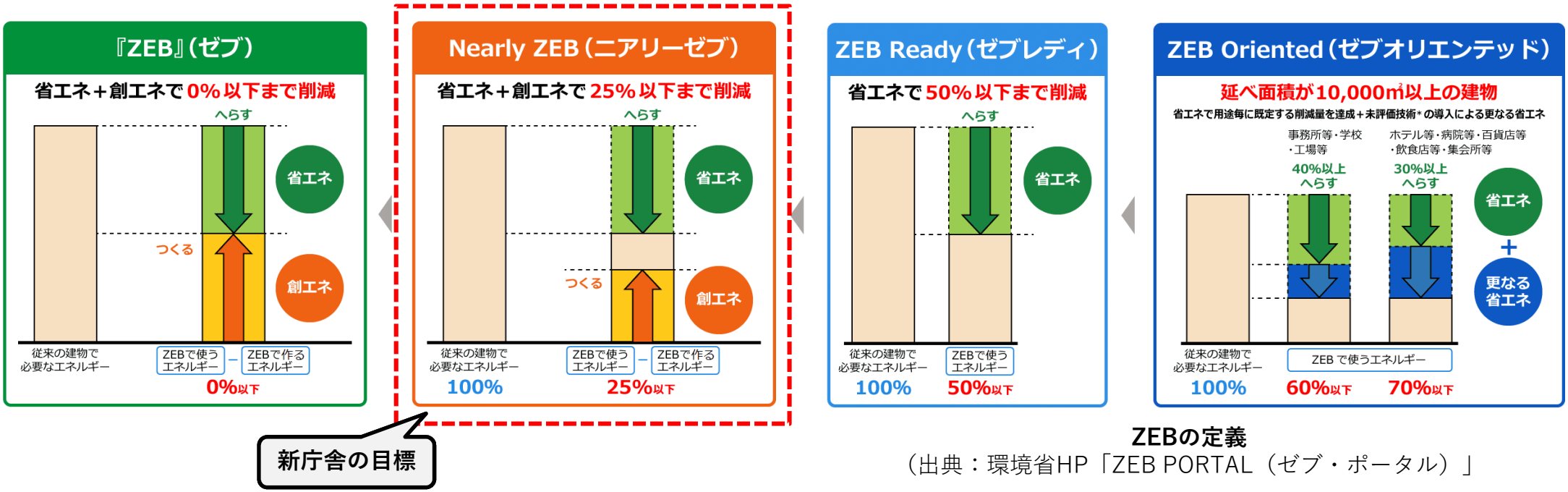
**○ 評価方法**

・**基準一次エネルギー消費量(※)の削減率**を評価

※：平成28年省エネルギー基準で定められる空気調和設備、機械換気設備、照明設備、給湯設備および昇降機

**○ 評価ランク**

・ZEB・Nearly ZEB・ZEB Ready・ZEB Orientedの4段階




新庁舎の目標

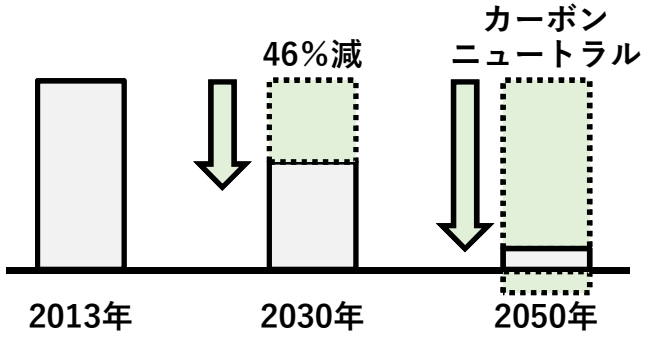
**ZEBの定義**
（出典：環境省HP「ZEB PORTAL（ゼブ・ポータル）」

# 4　整備方針の検討（環境）

## 国の目標

**○ 2030年までに2013年比で46%削減**

・2050年にカーボンニュートラル（実質的な排出0）
・2021年4月22日気候サミットで表明




**国の温室効果ガス削減目標イメージ**

## 東京都の目標

**○ 2030年までに2000年比で50%削減**

・エネルギー消費量50%削減
・再生可能エネルギーによる電力利用割合50%程度
・ゼロエミッション東京戦略2020 Update & Reportで策定

**東京都の温室効果ガス削減目標**
（出典：ゼロエミッション東京戦略2020 Update & Reportより抜粋）

## 他自治体の動向（CASBEE）

**○ 環境先進自治体は、CASBEE Sランク取得が多い**

| 建築物 | 取得ランク |
|---|---|
| **高知市**新庁舎 | S |
| **宇部市**新庁舎 | S |
| **岐阜県**庁舎 | S |
| **渋谷区**新庁舎棟（公会堂） | S |
| **岐阜市**新市庁舎 | S |
| **横浜市**新市庁舎 | CASBEE横浜 S |
| **川崎市**役所新本庁舎 | CASBEE川崎 S（取得予定） |
| **神戸市**役所本庁舎2号館 | CASBEE神戸 A以上（取得予定） |

**CASBEE-建築（新築）の庁舎における取得事例**
（出典：建築環境・省エネルギー機構HP 建築評価認証物件一覧）

**自治体独自基準CASBEEの取得事例**
（出典：横浜市HP 記者発表資料
川崎市役所新本庁舎実施設計（令和2年7月）
神戸市役所本庁舎２号館再整備事業 要求水準書）

## 区有施設の事例（ZEB）

**○ エコルとごしでは、「Nearly ZEB」を取得**

**エコルとごし（品川区立環境学習交流施設）完成イメージ**（出典：同施設プレサイト）

## 5　電子意見フォームに寄せられた区民意見

| 項目 | 主な意見 |
|---|---|
| **窓口機能** | ・来庁者が窓口に来ることを、事前に把握できるシステムがあると良いと思う。 |
| **DXの推進** | ・DX、UXが進行して行政手続きのデジタル化も進む中では、大きな「ハコモノ」は必要なく、コンパクトな設計で十分である。 |
| **建設候補地** | ・大井町駅に近い場所への移転を希望する。 |
| **ドッグランの整備** | ・新庁舎整備にあたり、地域コミュニティの一貫としてドッグランを併設してほしい。<br>・車がなくても気軽に連れていける場所にドッグランが欲しい。 |
| **現庁舎跡地の整備** | ・現庁舎跡地には、四季劇場並みの地域振興につながる施設を計画できないか検討願う。 |

## 6　今後の委員会スケジュール

| 令和４年（２０２２年） | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **１月31日** | 3月頃 | ５月頃 | ７月頃 | **8月頃** | ９月頃 |
| **第６回** | 第７回 | 第８回 | 第9回 | | 第10回 |
| **・導入機能の整備方針（環境）**<br>**・設計上の与条件**<br>**・基本計画の位置付け** | ・外構計画<br>・設備計画<br>・構造計画<br>・建築計画<br>・導入機能の整備方針 | ・事業手法<br>・実態調査に基づく規模の精査<br>・建築計画<br>・導入機能の整備方針 | ・事業スケジュール<br>・事業手法<br>・財源計画<br>・ランニングコスト<br>・イニシャルコスト | **パブリックコメント**<br>**基本計画（素案）の公表** | ・パブリックコメントの結果<br>・基本計画案の答申 |