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７月１９日

第９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７月１９日（火）
１４時から１６時まで

場　所：中小企業センター３階大会議室

目　次

1	基本計画構成案（再掲）	p.3
2	整備方針の検討（共通機能）	p.4
3	建築計画（ゾーニング）	p.8
4	外観計画	p.9
5	事業費および財源	p.10
6	事業計画	p.12
7	電子意見フォームに寄せられた意見	p.14
8	今後の委員会スケジュール	p.16
9	パブリックコメントに向けて	p.17

1　基本計画構成案（再掲）

基本計画の構成案と委員会での検討

第９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					

2　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

- 【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

- 【区民サービス】
  - ■窓口機能
  - ■相談機能
  - ■案内機能
- 【区民協働・交流】
  - ■情報発信機能
  - ■協働・交流機能
- 【行政・議会】
  - ■執務機能
  - ■会議機能
  - ■議会機能
- 【防災】
  - ■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
- 【環境】
  - ■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
- 【将来変化・経済性】
  - ■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

今回の検討内容

【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

共通機能について扱います。（p.5～）

2　整備方針の検討（共通機能）

整備方針【ユニバーサルデザイン】

誰もがわかりやすく、利用しやすい庁舎を目指す

〇ユニバーサルデザインの導入

・すべての来庁者が不自由なく利用できるよう、ハード面とソフト面において、ユニバーサルデザインに配慮します。

〇利用しやすい移動空間

・誰もが安心して移動できるよう、十分な幅を確保し、段差のない出入口や通路を設けます。

〇わかりやすいサイン・案内設備

・色彩やピクトグラムにより、直感的でわかりやすいサインを整備します。

・多言語対応のデジタルサイネージや音声誘導装置などにより、障害者や高齢者、外国人などのすべての利用者を円滑に誘導できる設備を導入します。

〇利用しやすい環境整備

・オストメイト対応やベビーチェア、ベビーシートなど多機能で広めのブースを備えたトイレ、男女共用の個室を備えたオールジェンダートイレを整備します。

・子育て関連の窓口には、授乳室やキッズスペースを設け、親子で利用しやすい環境を整備します。

・車いす使用者の利用を想定した駐車スペースをエントランスやエレベーターに近い位置に配置します。

・扉のレバーハンドルなど、誰にでも操作しやすい形状を選定します。

・非接触型のエレベーターボタンや自動水栓、自動ドア、人感センサーにより点灯する照明器具など、誰もが安心して使用できる設備を導入します。

凹凸のない誘導マット(※)・車椅子対応カウンターを備えた総合窓口　（出典：千代田区HP）

※一部に材質の硬いものを使用し、質感や音の違いで経路をわかるようにしている。

わかりやすいサイン・案内設備・キッズコーナーを備えた総合窓口

（出典：岐阜市HP）

誰もが利用しやすいトイレの整備事例

（出典：国交省「共生社会におけるトイレの環境整備に関する調査研究」）

操作しやすい形状のレバーハンドル

（新庁舎整備課執務室）

2　整備方針の検討（共通機能）

整備方針【ＤＸ（※）の推進】

ＤＸを推進し区民の利便性向上と業務効率化を目指す

○ＩＣＴ（情報通信技術）の活用

- 来庁者や職員にとって最適なＩＣＴを活用することで、窓口サービスの充実やペーパーレスなどの実現による業務効率化・環境への負荷軽減を図ります。
- 障害者や外国人、高齢者などあらゆる立場の方々がＩＣＴの恩恵を享受できるよう、情報格差（デジタルデバイド）に十分に配慮します。
- 情報通信量の増大に対応できるよう、情報通信機器の設置スペースや配線スペースの拡張性に配慮します。

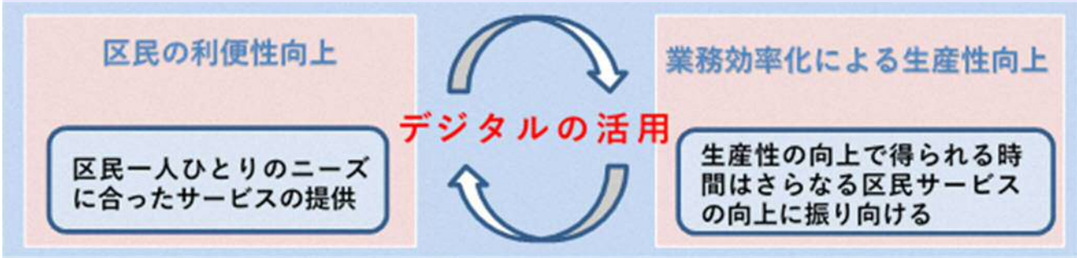
○区民サービスの向上や新しい働き方への対応

- 行政手続きのオンライン化によるセルフ申請スペースやオンライン窓口スペース、ワンストップ対応スペースなどＩＣＴを活用し、窓口空間のＤＸに対応します。
- 個々の手続き・業務がデジタルで完結する仕組みや、何度も同じ情報を入力しない仕組みづくりなど、利用者目線での行政サービスを目指します。
- ＡＩ（人工知能）の導入による窓口業務の自動化や審査業務の迅速化などを検討します。
- 将来的に、インターネット上に構成される仮想空間（メタバース）においても行政サービスを利用できる仕組みも含めて検討します。
- 個人情報などの取り扱いに十分配慮しつつ、区民サービスや業務効率の向上となる執務環境の実現を目指します。

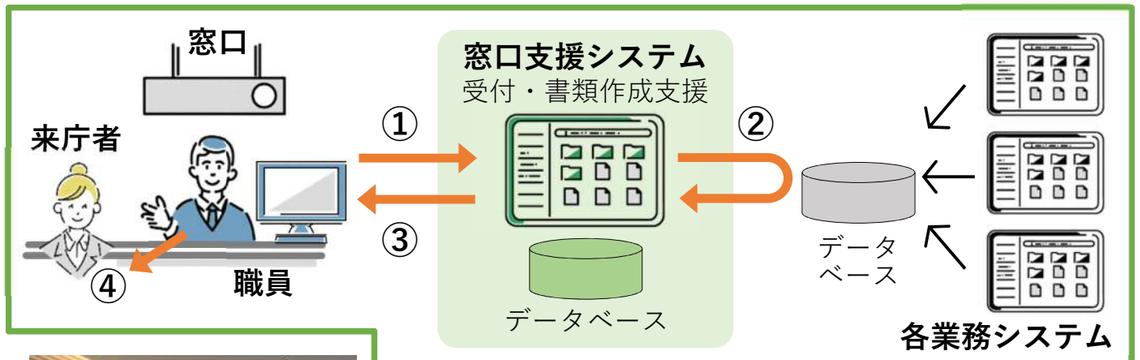
※ＤＸ（デジタル・トランスフォーメーション）：進化したIT技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させるという概念。

目的

健康・介護・教育・災害対策・産業など、あらゆる分野においてＩＣＴをはじめとするデジタル技術を最大限活用して、**区民の利便性向上**と**業務効率化**による生産性向上を図りつつ、区民生活における課題解決や発展に向けてデジタル変革の取組を推進する。



（出典：「品川区DX推進基本方針」）



① 職員が来庁者から来庁目的を聞き取り、必要事項を**窓口支援システム**端末に入力
② **窓口支援システム**が庁内の**各業務システム**からデータを参照
③ 必要事項が印字された届出書や申請書などを作成
④ 来庁者が内容を確認し、**署名するだけで必要な書類が完成**

記載台の無い「書かない窓口」
（出展：北見市HP）

「書かない窓口」イメージ
（品川区作成）

2　整備方針の検討（共通機能）

整備方針【セキュリティ対策】

利便性・効率性を向上させたセキュリティ環境を整える

〇セキュリティ対策の強化

・会議室や使用動線にはＩＣカードやテンキーなど、最適な施錠管理システムを採用します。

・プライバシーに配慮しながら防犯センサーや防犯カメラを設置し、個人情報保護や防犯対策を図ります。

・外部空間の死角となる場所にはセンサー式ライトなどを設置し、防犯対策を強化します。

〇セキュリティゾーニング

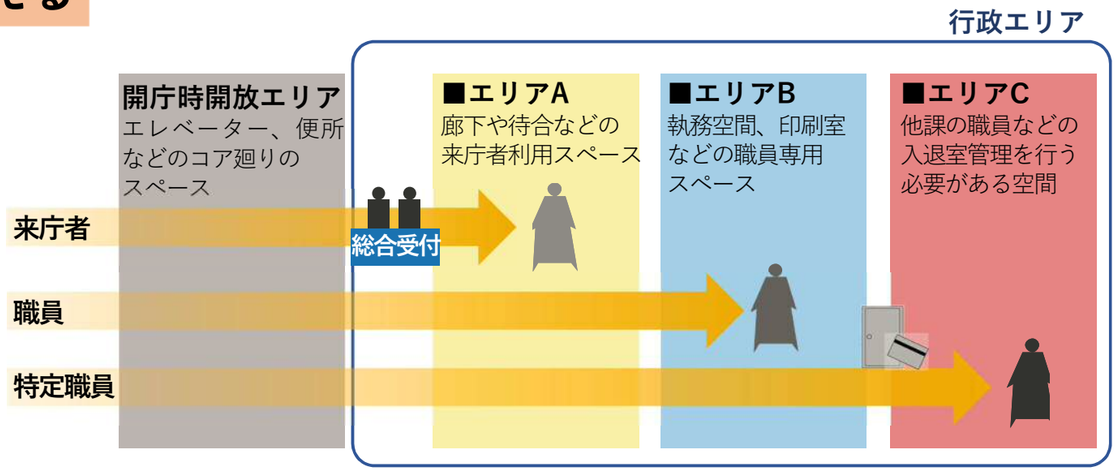
・来庁者が利用するエリアを明確化し、重要度に応じてセキュリティエリアを段階的に設定することで、来庁者の利便性と職員の業務効率性を両立させます。

・印刷機や複合機などの出力機器類や文書保管庫などは、部外者が立入ることのできない職員専用エリアに設けます。

〇休日・夜間のセキュリティ確保

・共用部と執務エリアをシャッターなどで仕切るとともに、時間帯によってエレベーターの停止階を変更することで、無人となるフロアのセキュリティ性を高めます。

・人的警備と機械警備を組み合わせ、終日安全で効率的な警備体制を整えます。



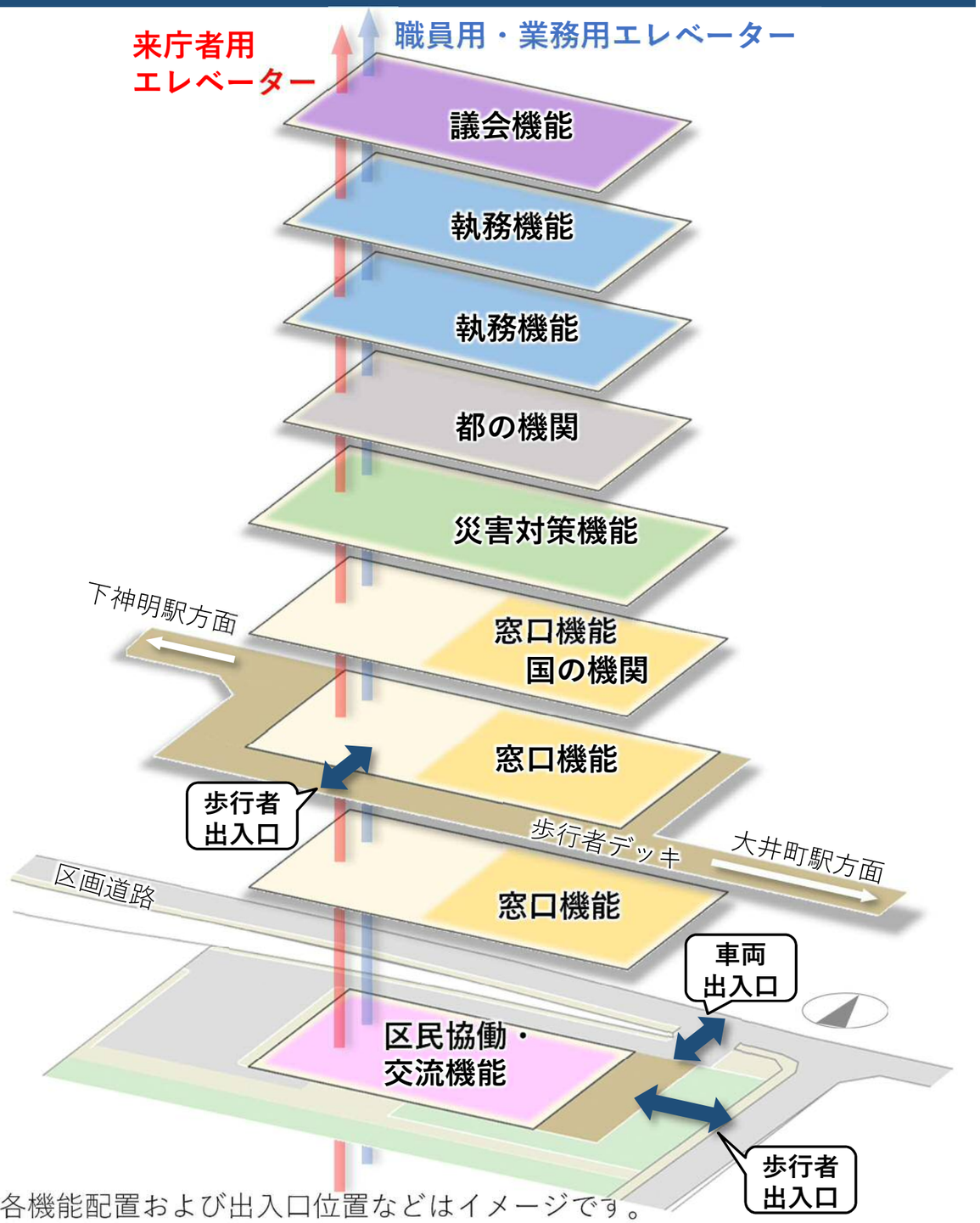
セキュリティエリアの段階構成イメージ
（パシフィックコンサルタンツ作成）

来庁者対応エリアと執務エリアの区分
（出典：横浜市HP ）

ICカードセキュリティシステム
（出典：さいたま市HP）

3　建築計画（ゾーニング）

ゾーニングイメージ



※建物形状、各機能配置および出入口位置などはイメージです。
※図は各階層の代表的なフロアを示したもので、実際の階数とは異なります。

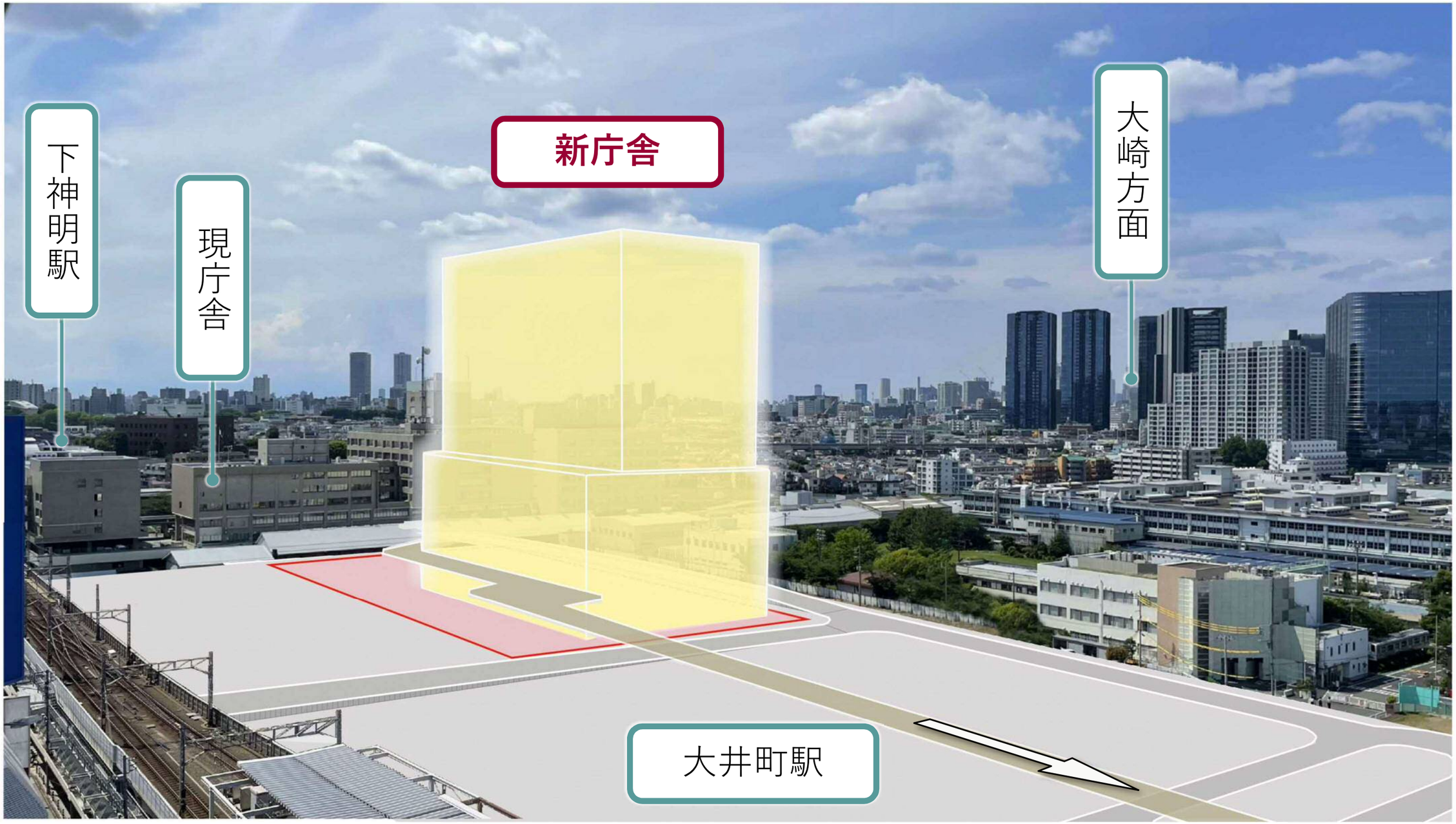
ゾーニング計画の方針

高層階	・議会は、フロア単位で配置し**行政機能と明確に区分** ・大空間となる議場の上に室を設けず、合理的な構造計画
中層階	・**関連性の高い部署は、近接配置**して連携を高め、区民や事業者対応に配慮 ・**保健センターの管轄区域を再編成し、一部を新庁舎内に集約** ・**来庁者対応エリアと区分けして職員用リフレッシュスペースを設け**、休憩や飲食、打合せなどに利用 ・**都の機関は、利用者の利便性に配慮して配置**
低層階	・**災害対策関係諸室は、区長関係諸室と近接して配置**し、連携を強化 ・**会議室を集約**し、災害時に本部機能を拡張 ・**窓口は、集約配置**して区民の利便性を高め、エスカレーターで円滑な上下移動 ・**協働・交流スペースは、広場と接続しやすい位置に配置**しイベント開催時などの連携を強化するとともに、災害時などは臨時対応スペースに転用 ・**国の機関は、利用者の利便性に配慮して配置**
地下	・**駐車場は、地下に設ける**ことで敷地を有効利用 ・歩車分離により歩行者の安全性を確保
その他	・食堂やカフェなどの飲食スペースは、現庁舎の利用実態や希望調査、周辺の整備状況を踏まえ計画

4　外観計画

外観計画

区民に長く愛され、周辺市街地と調和のとれた外観を形成する



※建物形状は現段階でのイメージです。今後変更となります。

5　事業費および財源

事業費（イニシャルコスト）

概算事業費（税込）		
調査・設計費	約20億円以上	工事監理費含む
建設工事費	約360億円以上	60万円/㎡以上×60,000㎡ ※単価は先行事例などより想定
外構工事費	約20億円以上	歩行者デッキなど
合計	約400億円以上	※物価状況やZEB化対応などより価格の上昇が見込まれる

※国および都の機関の整備費を含みます。
※備品更新費、移転費、現庁舎の解体工事費は含んでいません。

財源

・財源については、起債・基金を活用するほか、別途、区分所有者（国および都）からの分担金で確保することを予定しています。

ランニングコスト

＜ランニングコストの縮減方策＞

○運用費の縮減

・ＬＥＤ照明や高効率空調、高効率エレベーターなどＺＥＢの実現に向けた各種省エネルギー手法の採用により、運用費を縮減することが可能です。

・エネルギー使用状況を把握・管理して最適な設備運用を図るために、ＢＥＭＳ（※）の導入も検討していきます。

○修繕費、改善費の縮減

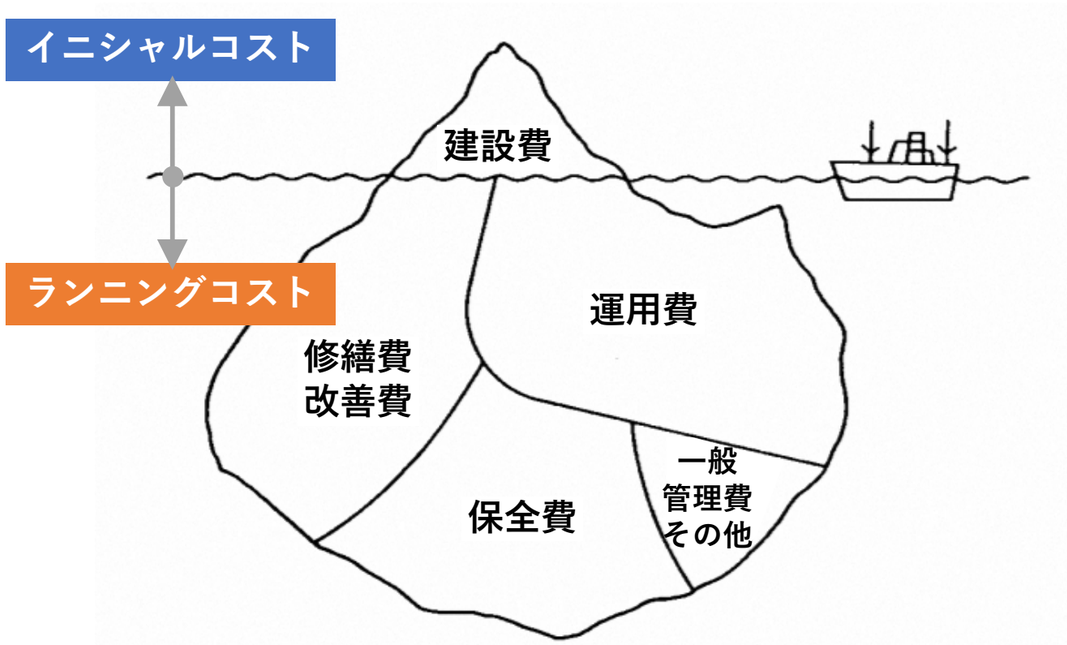
・高耐久な構造体により長寿命化するとともに、更新が容易な内装材・設備を採用し、修繕費や改善費を縮減します。

・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を縮減することが可能です。

○保全費の縮減

・設備機器の余裕度や、設備機器等の更新等が容易に行えるよう作業性を確保することで保全費を縮減することが可能です。

・特殊な設備や部材を使用するのではなく、汎用品など割高とならずに調達できるような部材の採用を検討していきます。



建築物のライフサイクルコストにおいて、建設費（イニシャルコスト）は氷山の一角であり、修繕費･運用費など（ランニングコスト）が圧倒的な割合を占めています。

ライフサイクルコスト概念図
（出典：国土交通省HP一部加工 ）

※ＢＥＭＳ（ベムス）：ビル・エネルギー管理システム（Building Energy Management System）
ＩＣＴを使って建物内のエネルギー消費に関するデータの蓄積・分析を行うシステム。
データに基づいて効率的なエネルギー利用へと改善を重ねていくことにより、エネルギー効率を高められる。

6　事業計画

事業手法

■事業手法の比較

	従来方式		設計・施工一括発注方式（DB方式）		PFI方式	
事業期間	○	・従来の手続きであるため、発注回数は多いが**比較的早期に事業を進める**ことができる。	○	・事業者選定には従来方式よりも時間を要するが、発注回数が少ないことや設計段階から施工企業者が関わることにより、**事業期間の短縮は期待**できる。	▲	・PFI法に基づく手続きなどにより、従来方式と比較すると**事業着手までに時間を要する可能性**が高い。
意向反映	○	・設計および工事を段階的に**仕様発注**するため、その都度チェックが可能であり、**区民や区の意向を具体的に設計・施工に反映**できる。	▲	・設計および工事を一括して**性能発注**するため、チェック機能が働きにくく、**区民や区の意向を設計・施工内容に反映しにくい。**	▲	・設計および工事を一括して**性能発注**するため、チェック機能が働きにくく、**区民や区の意向を設計・施工内容に反映しにくい。**
区内経済の活性化	○	・設計・建設・維持管理の段階ごとに発注方法を検討できるため、**区内企業も比較的事業に参加しやすい。**	▲	・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると**区内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。**	▲	・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると**区内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。**
管理体制	○	・大規模な建築工事となるため、**管理支援業務の別途発注を検討**する。	○	・一括発注の中で**設計者が管理支援業務を行う。**（別途発注も可）	○	・一括発注の中で**設計者が管理支援業務を行う。**（別途発注も可）

※ コストは、市場調査結果を踏まえ、３方式で大きな差は生じないものと想定。

新庁舎の事業手法には、現庁舎の課題や区民要望へ対応していくために早期に事業着手できることや、設計・施工の各段階で区民や区の意向を反映できることに加え、区内企業が参加しやすいことが求められます。

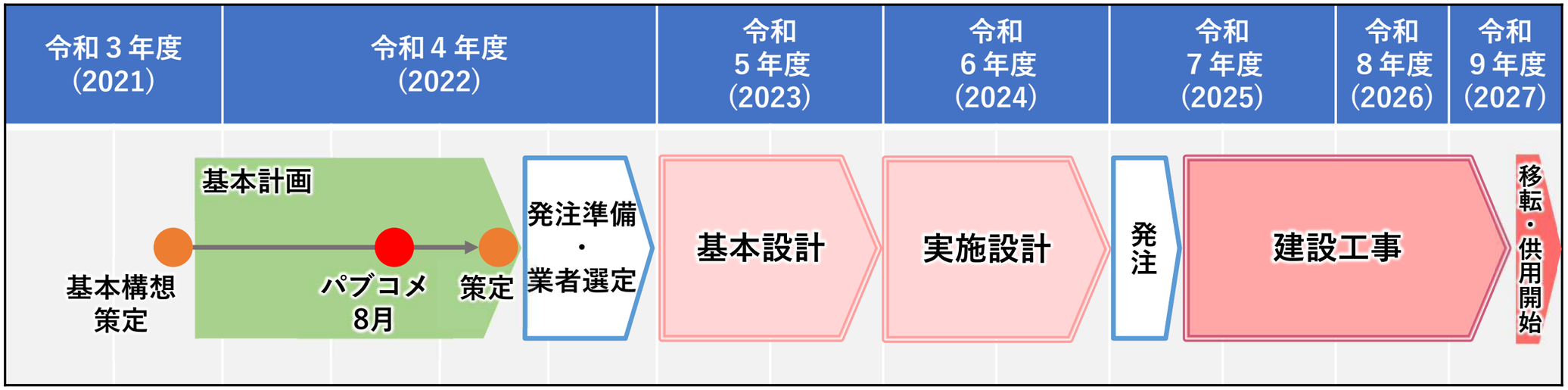
⇨ 本事業においては、従来方式を採用します。

仕様発注：施設の配置・構造・建築材料等、業務に関わる詳細な要件などの仕様書を公共が作成し、民間に提示して発注すること。
性能発注：必要な施設の性能要件や業務水準のみを公共が提示して、民間の裁量の下で要求水準を満たす施設を整備させること。

6　事業計画

事業スケジュール

■現段階での想定スケジュール



・**令和４（2022）年度**に、**基本計画**を策定します。
・**令和５（2023）年度から令和６（2024）年度**にかけて**基本設計・実施設計**を行います。
・**令和７（2025）年度から建設工事**を開始します。
※今後、設計段階において工事期間を精査していきます。

7　電子意見フォームに寄せられた意見

令和４年７月１日現在　**162名の方から延べ219件のご意見**をいただいております。

項目	件数	主な意見
整備の方向性・コンセプト	21	１００年の大計を持て。区民に便利で使いやすい施設としてもらいたい。明るくおしゃれで行きたくなる庁舎に。有事の際に対応できる広い空間が必要。　など
区民サービス	12	手続きのワンストップ化や、充実した相談対応を。区民のライフステージに合わせた窓口に。子連れでも安心して過ごせるような窓口になるといい。　など
区民協働・交流	13	「協働」が実現する「行きたくなる」区役所に。会議室、ワーキングスペースなど、区民が活用できるスペースがほしい。「協働」が実現する区役所に。　など
行政・議会	7	働く人にとって魅力的で利便性を考慮した庁舎に。これからの働き方にあった改善を期待。柔軟にレイアウト変更ができるオフィス環境に。　など
防災	11	地震による被害（停電等）が発生した際にも継続して業務を行えるように。耐震性に優れた庁舎に。障害者の避難場所を設けて欲しい。免震構造、自家発電が可能である事。　など
環境	13	緑の多い区民の憩いの場をつくってほしい。環境(生物多様性)に配慮した庁舎としてほしい。リサイクル建材を使用するなど、環境性へのアピールを。23区で最もカーボンニュートラルが進んだ区に。　など
将来変化	3	将来メンテナンスやモデルチェンジがしやすい機能的で経済的な美しい新庁舎に。　など
共通（ユニバーサルデザイン）	20	ベビーカーや子供連れ、車椅子に優しい作りを。バリアフリー設備の充実。男女の区別をしない「みんなのトイレ」の設置を。弱視者にもドアやトイレなどが分かりやすいデザインに。　など
共通（DX）	18	リモートでさまざまな手続きができるようにして、来庁しないでも済む区役所に。AIによりオペレーションをスムーズに。デジタル化されたデータを活用して、区民に対して新しいサービスを提供してほしい。　など
共通（セキュリティ）	1	明るく死角がない設計に。
共通（感染症対策）	2	感染症等に対応する換気設備である事。無料のPCR検査会場がある区庁舎。

7　電子意見フォームに寄せられた意見

項目	件数	主な意見
位置・規模	16	サービス提供のデジタル化により業務量を減らして、ミニマムな建物に。大崎の駅近など、どの品川区の住民からもアクセスしやすい場所に。駅から近くしてほしい。　など
工事費・事業手法	9	財政難を軽減する民間活力の導入を。高層マンションを建築し、税負担を限りなくゼロに。透明性の高い業者選定を。　など
併設施設	32	ドッグラン設置を。大規模保育園を。図書館を。有名カフェチェーンを。サテライトキャンパスを。誰でも利用できる展望施設を。　など
現庁舎跡地・第二庁舎活用等	6	跡地にはスポーツ施設を。スケートリンクを。地域振興につながる施設を。第二庁舎は残して活用を。　など
区民への周知・意見の取り入れ	8	Webによる区民へ説明会を。広報のしながわなどでもう少し情報を。賛否を区民投票で。　など
周辺地域・周辺開発	7	大井町駅から直結またはアーケード等にしてほしい。・歩道と車道の完全分離を。自転車道の拡張を。　など
既存建物保存	14	敷地にある煉瓦作りの建物は保存すべき。レンガ造りの建物活用し、大井町のシンボルに。　など
バス運行	3	駅と区役所を結ぶ巡回バスを。新庁舎の近くにコミュニティーバスの乗降場を。　など
その他	3	建屋はロボットでの整備を前提としてほしい。区内先端企業のオフィスの作りを参考にしてみては。　など
「新庁舎は不要」という意見（再掲）	9	建替の必要性を感じない。もっと他のことにお金を使うべき。現庁舎はまだ活用できる。　など

8　今後の委員会スケジュール

令和４年（２０２２年）					
１月31日	3月28日	５月24日	**７月19日**	**8月**	10月頃
第６回	第７回	第８回	**第9回**		第10回
・基本計画案の答申 ・パブリックコメントの結果	・導入機能の整備方針 ・建築計画 ・構造計画 ・設備計画	・導入機能の整備方針 ・外構計画 ・新庁舎の規模 ・事業手法	**・導入機能の整備方針** **・建築計画** **・事業費および財源** **・事業手法** **・事業スケジュール**	**パブリックコメント** **基本計画（素案）の公表**	
・基本計画の位置付け ・設計上の与条件 ・導入機能の整備方針（環境）					

9　パブリックコメントに向けて

パブリックコメントの概要

対象となる計画	・品川区新庁舎整備基本計画 （素案）
応募期間	・令和４年８月１日（月）～８月31日（水）
閲覧場所	・新庁舎整備課（本庁舎6階）・区政資料コーナー（第三庁舎3階）・地域センター ・文化センター・図書館・区ホームページ
応募方法	・意見、住所、氏名、電話番号を新庁舎整備課へ郵送かＦＡＸ、持参 ・区ホームページの応募フォームから投稿
周知方法	・区ホームページ・広報しながわ（８月１日号）・ＣＡＴＶ品川・ＦＭ品川 ・各種ＳＮＳ・各町会、自治会などへチラシ配布

説明会の開催

説明内容	・品川区新庁舎整備基本計画 （素案）	
開催方式	・**説明会方式**	・担当職員がその場で説明し、質問などにお答えする **オープンハウス方式**
開催時期・回数	・パブリックコメント期間中に５回	・パブリックコメント期間中に12回
開催会場	・大井地区、大崎地区、荏原地区の３箇所 （区役所講堂など）	・区内各地区６箇所 （地域センターなど）
周知方法	・区ホームページ・広報しながわ（８月１日号）・各種ＳＮＳ など	

※いずれも７月８日時点での計画です。今後、感染症の蔓延状況等により変更となる場合があります。