品川区新庁舎整備基本計画　要約版

答申

令和４（2022）年 12 月

品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会

目 次

1. 基本計画の位置付け 1

2. これまでの検討経緯 1

3. 現庁舎の課題から導かれた整備の必要性 2

4. 基本理念および基本方針 2

5. 導入機能の整備方針 3
   1) 区民サービス 3
   2) 区民協働・交流 3
   3) 行政・議会 3
   4) 防災 3
   5) 環境 3
   6) 将来変化・経済性 4
   7) 共通機能 4

6. 建築計画 4
   1) 建物配置計画の考え方 4
   2) 動線計画の考え方 5
   3) 平面計画の考え方 5
   4) ゾーニング計画の考え方 6
   5) 外観計画 6

7. 構造計画 7

8. 設備計画 7

9. 新庁舎の規模の整理 8

10. 事業費の算出 9

11. 事業計画 9
   1) 事業手法 9
   2) 事業スケジュール 10

1. 基本計画の位置付け　…基本計画本編 p. 1

令和3（2021）年12月に策定した「品川区新庁舎整備基本構想」では、新庁舎整備の大枠や整備方針を示しました。基本計画では、次のステップである基本設計に進むため、基本構想を踏まえて具体化を進めた整備方針に加え、建物配置や動線、ゾーニング計画、建物性能などの施設計画を示します。また、地域経済の活性化につながる事業手法を検討し、昨今の情勢も踏まえながら、事業費や事業スケジュールの精査を行った結果をまとめています。

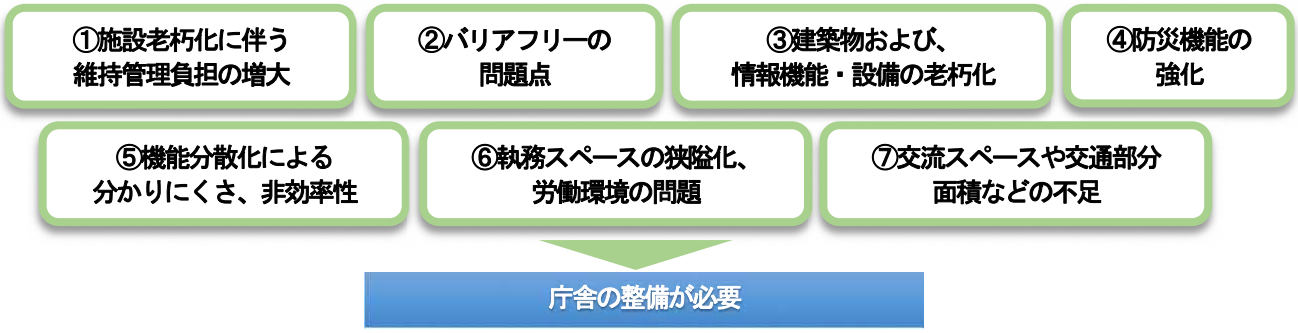
2. これまでの検討経緯　…基本計画本編 p. 2

現庁舎は築54年を経過しており、経年劣化が多く見られることから大規模な改修などが必要となり、区庁舎のあり方の検討が進められてきました。

時期	内容
平成 29（2017）年から	区議会行財政改革特別委員会にて新庁舎整備の方針について検討
令和元（2019）年度	区議会行財政改革特別委員会にて、広町敷地への庁舎移転に向けて検討を進める
令和 2（2020）年度	品川区庁舎機能検討委員会を開催
	「新庁舎の機能に関する事項について」答申
令和 3（2021）年度	**品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会を開催**
	品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員長から区長へ基本構想の答申
	「品川区新庁舎整備基本構想」策定

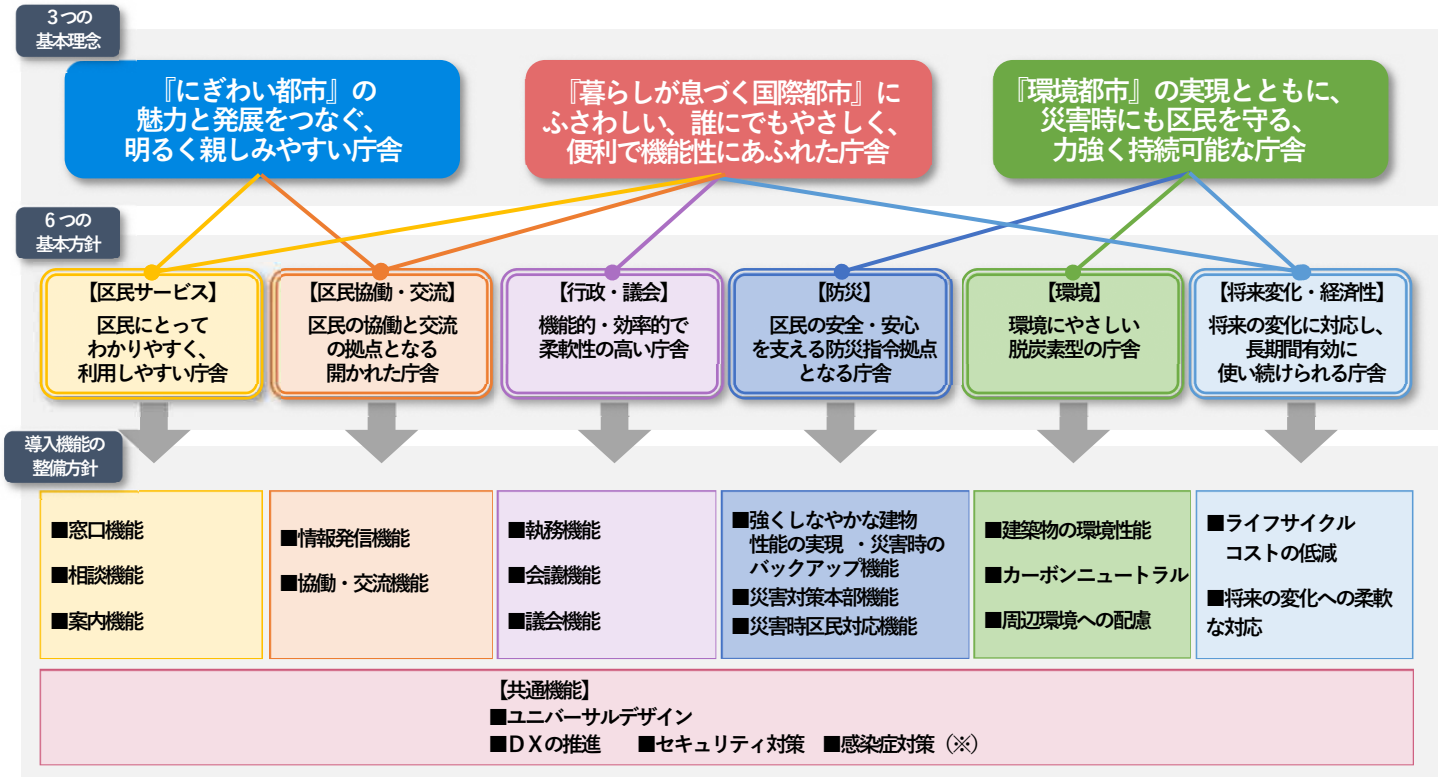
3. 現庁舎の課題から導かれた整備の必要性 …基本計画本編 p. 4

現庁舎の老朽化やバリアフリー対応、狭隘化などの課題を考えると、大規模修繕や耐震改修といった方法では、庁舎の抱える課題のすべてを解決し、区を取り巻く環境変化や多様化する行政への要望に対応することは困難であると考えられます。また維持管理費の観点からも、建て替えによる新庁舎の整備が妥当と考えました。



4. 基本理念および基本方針 …基本計画本編 p. 4

基本構想において、これまでの検討内容の整理・区民意見の集約を行い、策定委員会での検討を経て、新庁舎の「基本理念」「基本方針」を策定しました。



※ 感染症対策は基本計画段階から【共通機能】として新たに整備方針の項目として追加しました。

5. 導入機能の整備方針 …基本計画本編 p. 8

基本構想時に設定した各導入機能の整備方針について、区民意見やオフィス環境調査結果、職員ワークショップの結果などを踏まえ改めて検討を行いました。

1) 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」

窓口機能：区民にとってわかりやすく利用しやすい窓口機能を目指します。

相談機能：プライバシーに配慮し、安心して相談できる環境を整備します。

案内機能：来庁者がスムーズに手続きできるわかりやすい案内機能を整備します。

2) 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」

情報発信機能：情報発信の拠点となる協働・交流機能を目指します。

協働・交流機能：コミュニティの中心となる協働・交流機能を目指します。

3) 行政・議会

「機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎」

執務機能：機能的・効率的で柔軟性のある執務環境を整えます。

会議機能：多様な打合せに対応し、効率的な運用が行える会議機能を整備します。

議会機能：区民に開かれ、使いやすい議会機能の検討を進めます。

4) 防災

「区民の安全・安心を支える防災指令拠点となる庁舎」

周辺施設との連携機能：周辺の各施設と相互に補完しあいながら、防災指令拠点の強化を目指します。

耐震性・災害時のバックアップ機能：防災指令拠点として高い耐震性やライフラインのバックアップ機能を備えます。

災害対策本部機能：災害時に迅速に活動でき、各機関と連携がとれる災害対策本部機能を目指します。

災害時区民対応機能：庁舎低層部、周辺空地において災害時の活動場所を確保します。

5) 環境

「環境にやさしい脱炭素型の庁舎」

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」を目指します。

カーボンニュートラル：費用対効果を見極めながら、ＺＥＢ（ゼブ）の取得目標「Nearly ＺＥＢ（ニアリーゼブ）」を目指します。

周辺環境への配慮：周辺環境に配慮し、豊かな潤いのある市街地環境を形成します。

6) 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」

ライフサイクルコストの低減：長寿命で維持管理しやすい庁舎を目指します。

将来の変化への柔軟な対応：可変性があり、将来にわたり長く使える庁舎を目指します。

7) 共通機能

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します。

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します。

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備します。

感染症対策：感染症発生時においても臨機応変に対応できる体制を構築します。

※ 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。

6. 建築計画 …基本計画本編 p. 38

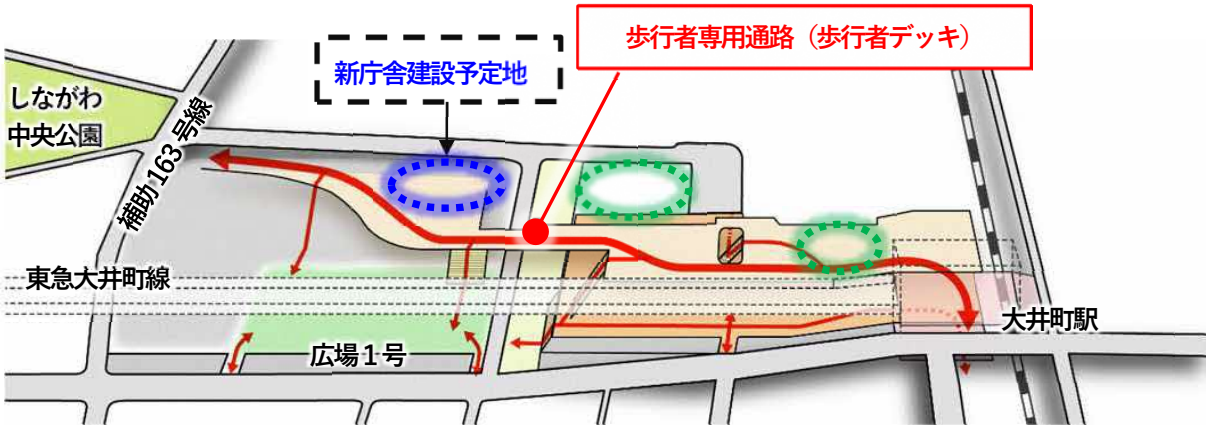
1) 建物配置計画の考え方

新庁舎の建設予定地である広町地区に係る都市計画やガイドラインなどを踏まえ、次のとおり建物を配置します。

2) 動線計画の考え方

敷地内には安全でゆとりある歩道空間を整備するなど、歩行者による庁舎建物へのアクセス動線を検討します。来庁者用の車両は、新庁舎地下に整備する駐車場へとスムーズにアクセスできる計画とします。

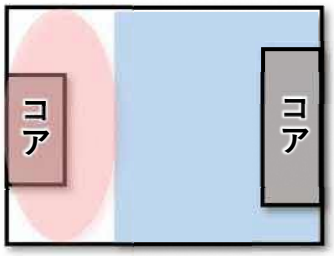
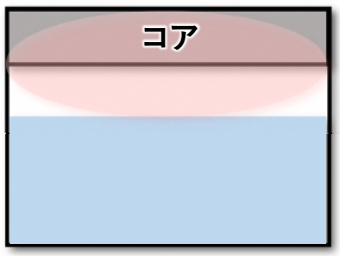
なお、災害時の公用車の出動や、物品などの搬出入を行う業務用車両や清掃車両などの動線と、来庁者の車両動線ができる限り交錯しない動線計画にします。また、バス、タクシーなどの公共交通機関と調整を行い、利用者が庁舎建物へアクセスしやすい停留所位置や待合空間の創出など、利便性の向上を検討します。



3) 平面計画の考え方

整備方針の実現に向けて望ましいコア（※1）配置を比較し、平面計画の検討を進めます。

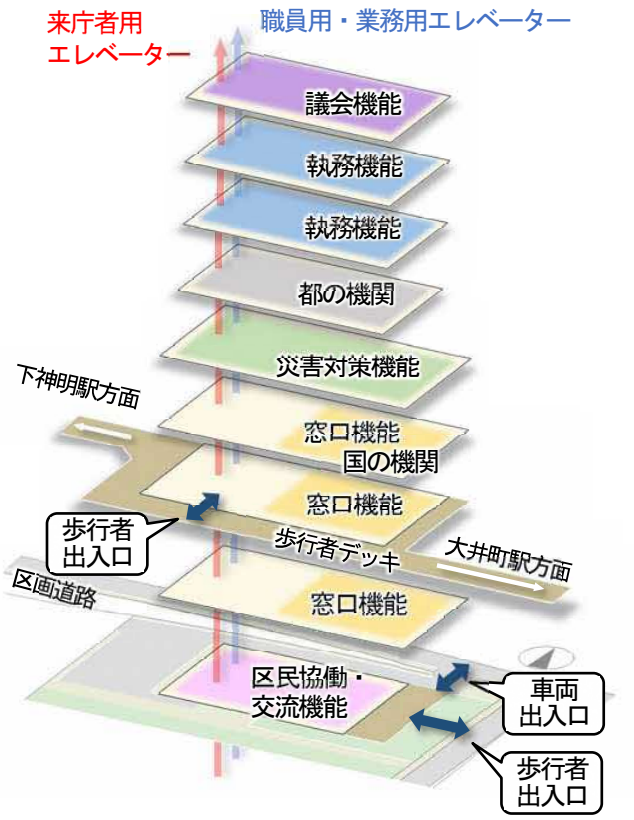
※1 廊下・階段・エレベーター・トイレ・機械室など。

	中央コア（センターコア）型	両端コア（ダブルコア）型	偏心コア（片コア）型
配置イメージ（中高層基準階） 来庁者エリア 執務エリア			
概要	・南北が分断し計画上の自由度が低い ・来庁者と職員の動線分離はややしにくい ・レンタブル比（※2）の高い計画にしやすい ・構造的にバランスがよい ・2方向避難の確保が難しい場合がある	・計画上の自由度が高い ・来庁者と職員の動線分離はしやすい ・レンタブル比が低くなりやすい ・構造的にバランスがよい ・2方向避難を確保しやすい	・計画上の自由度が高い ・来庁者と職員の動線分離はややしにくい ・レンタブル比の高い計画にしやすい ・構造的に偏りがあり、配慮が必要 ・2方向避難の確保が難しい場合がある

※2 延床面積に占める専有部（共用部以外）の面積の割合。

4) ゾーニング計画の考え方

新庁舎の低層階は、開放的な空間とするなど、上層階よりも階高を高くします。中層や高層は、各室の大きさや快適性の観点により、適切な天井高さを確保したうえで、構造や設備計画との整合性、経済性にも配慮して階高を設定します。

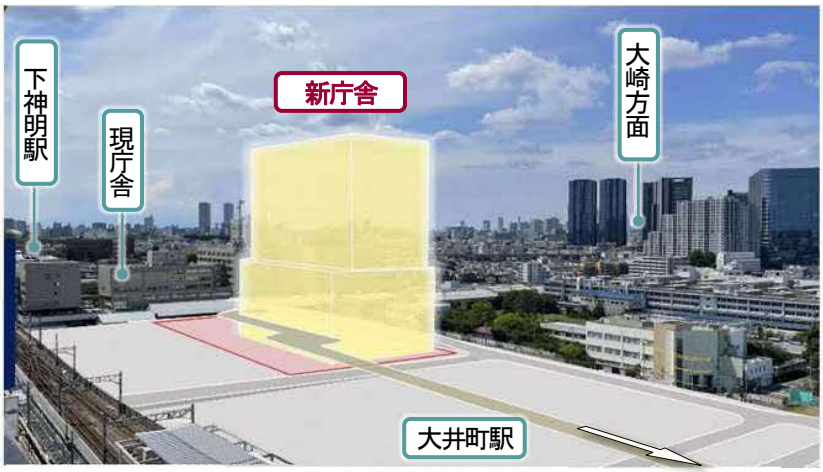


※ 建物形状、各機能配置および出入口位置などはイメージです。
※ 図は各階層の代表的なフロアを示したもので、実際の階数とは異なります。

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 ・来庁者が気軽に展望できる空間の整備
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

5) 外観計画

新庁舎は、区のシンボルとして建設後も長きにわたり利用される建物となります。新庁舎の外観デザインは、華美な意匠を避け、区庁舎として相応しく、シンプルで機能美が現れるものとします。また、品川区の歴史を踏まえつつ、周辺環境などと調和した景観の形成について検討します。

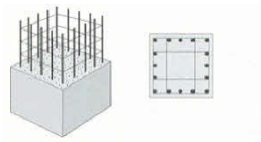
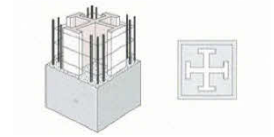
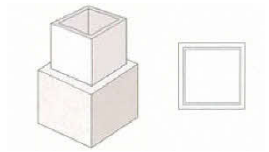
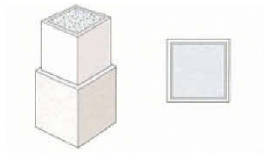


※ 建物形状は現段階でのイメージです。今後変更となります。

7. 構造計画 …基本計画本編 p. 44

新庁舎は、災害応急対策活動の中枢となる施設であるため、高い耐震性を確保するため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」を目標とします。

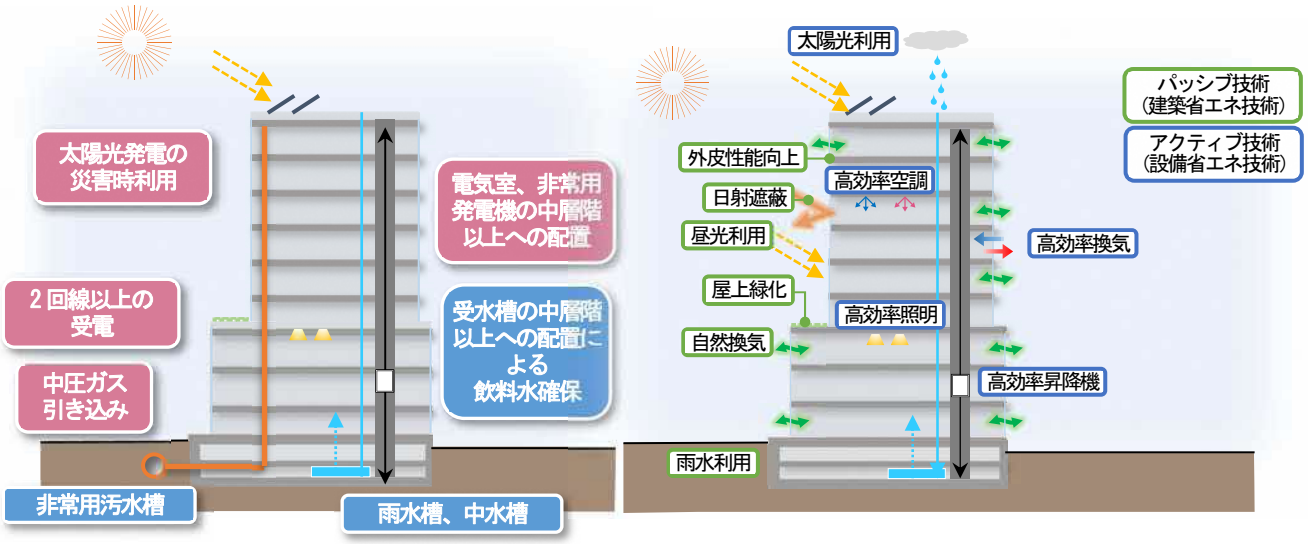
また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造などの導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行います。

	鉄筋コンクリート造 （RC造）	鉄骨鉄筋 コンクリート造 （SRC造）	鉄骨造 （S造）	コンクリート充填鋼管 構造 （CFT造）
イメージ				
特徴	・鉄筋とコンクリートを使用した、耐震性に優れた構造	・ＲＣ造とＳ造を組合せ、両方の特徴を兼ね備えた構造	・鋼材を使用した、靭性（粘り強さ）に優れた構造	・鋼管の柱にコンクリートを充填した高耐力の柱の構造

8. 設備計画 …基本計画本編 p. 48

新庁舎の設備については、災害時の防災拠点機能としての対応を踏まえ、必要な設備を導入します。

また、国によるネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ＺＥＢ）の実現に向けての長期目標や、建築環境総合性能評価システム（ＣＡＳＢＥＥ） に基づく評価なども注視しつつ、費用対効果を見極めながら、環境品質に配慮した施設とします。



9. 新庁舎の規模の整理 …基本計画本編 p. 51

令和３年度に実施した現庁舎における執務環境調査の結果を踏まえ、行政・防災・議会機能の規模は、文書・物品削減量50％を目標として、約35,000㎡と算出しました。

屋内駐車場は、現庁舎駐車場と同等数以上かつ東京都駐車場条例における附置義務台数を確保することを基本に、適正規模について検討を進めます。

区の保健センター管轄区域を再編成し、その一部機能（2,000㎡）を新庁舎内に集約します。

合計面積は基本構想で示した約60,000㎡から変更せず、全体調整の中で検討していきます。また、第二庁舎（防災センター）は建物を残して別途活用します。

・現庁舎規模

区分	面積
区（本庁舎・議会棟・第三庁舎）	約 18,000 ㎡
区（第二庁舎）	約 12,000 ㎡
駐車場	約 9,000 ㎡
国および都の機関（使用面積）	約 7,000 ㎡
合　計	約 46,000 ㎡

・新庁舎建設想定規模（基本構想）

区分	面積
行政・防災・議会機能など	約 37,000 ㎡
屋内駐車場	約 11,000 ㎡
国および都の機関	約 10,000 ㎡
協働・交流機能	約 2,000 ㎡
合　計	約 60,000 ㎡

・新庁舎建設想定規模（基本計画）

区分	面積
行政・防災・議会機能など	約 35,000 ㎡
保健所/保健センター	約 2,000 ㎡
屋内駐車場	約 11,000 ㎡
国および都の機関	約 10,000 ㎡
協働・交流機能	約 2,000 ㎡
合　計	約 60,000 ㎡

10. 事業費の算出 …基本計画本編 p. 52

概算事業費は以下の金額を見込んでいます。

なお、現時点における試算の結果として示したものです。事業費については、建設物価などの社会経済情勢の変化に留意するとともに、ライフサイクルコスト低減の観点も踏まえ、設計段階などにおいて維持管理費を含めて精査していきます。

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㎡（建設想定規模） ※ 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**	※ 物価状況や費用対効果を見極めた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。

11. 事業計画 …基本計画本編 p. 55

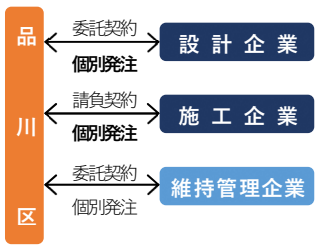
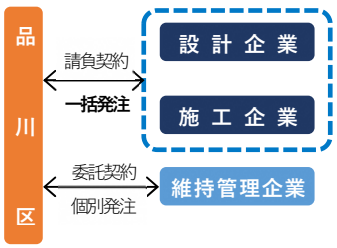
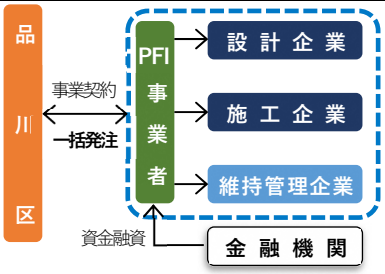
1） 事業手法

新庁舎整備においては、基本構想に謳った基本理念・基本方針を具現化しつつ、区民の意向を柔軟かつきめ細やかに反映していくことが非常に重要です。その観点からは、従来方式は、設計・施工の各段階で区民や区の意見を反映しやすい手法です。設計施工一括発注方式（ＤＢ方式）およびＰＦＩ方式を採用する場合、区や区民の意向を発注前に十分整理しておくことが必要となります。

さらに、従来方式は、事業の進捗状況や情勢に合わせて段階的に発注方法を検討できるため、最も区内企業が参加しやすい方式と言えます。

よって新庁舎整備における事業手法としては「従来方式」を採用することとしつつ、一層のコスト縮減を目指すこととします。

また、建築の技術的知識を持つ専門家が区の立場に立って各種マネジメントの支援を行うＣＭ方式（コンストラクション・マネジメント方式）などの管理支援業務の活用を企図し、万全の管理体制を構築し本事業を確実に推進していきます。

従来方式	ＤＢ方式	ＰＦＩ方式
		
区が自ら資金を調達し、設計と施工、維持管理を民間に分離発注する方式	設計と施工を一括して設計・施工企業に発注する方式	ＰＦＩ法に基づき、設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者グループに発注する方式

	従来方式	設計施工一括発注方式（ＤＢ方式）	ＰＦＩ方式
早期の事業着手・事業期間	○（早期に事業着手できる）	○（着手にやや時間を要する可能性が高いが、工期短縮は期待できる）	△（着手に時間を要する可能性が高い）
区民や区の意向反映	○（段階毎にチェック・反映できる）	△（一括発注のため、チェック機能が働きにくい）	△（一括発注のため、チェック機能が働きにくい）
区内経済の活性化	○（区内企業も比較的事業に参加しやすい）	△（区内企業は参加しにくくなる可能性がある）	△（区内企業は参加しにくくなる可能性がある）
管理体制	○（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）	○（一括発注の中で設計者が管理支援業務を行う）
総合評価	○	△	△

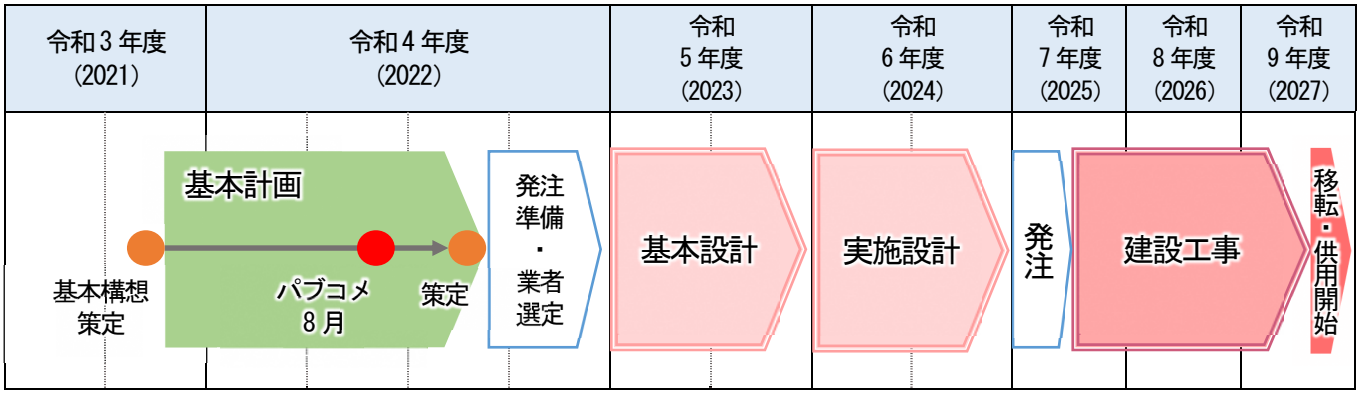
※ コストは、市場調査結果を踏まえ、３方式で大きな差は生じないものと想定。

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**

2)　事業スケジュール

従来方式で事業を進めていくスケジュールは、以下のとおり想定しています。

・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。