

第4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3年 9月14日（火）
10時から12時まで

場 所：区役所議会棟第1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	第3回策定委員会での意見と対応	p.3
2	事業計画	
	（1）事業手法	p.9
	（2）事業スケジュール	p.12
	（3）概算事業費	p.13
3	新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会のスケジュール	p.14

1 第3回策定委員会での意見と対応

■第3回策定委員会での主な意見

項目	主な意見
共通	・セキュリティエリアは必要だが、閉鎖的なイメージにならないようバランスをとるべき。 ・現庁舎は<u>トイレの数が少なく、狭い</u>。新庁舎では充実してほしい。
区民サービス	・<u>オアシスルームのようなお子さんを預かるスペース</u>を、活用してほしい。
区民協働・交流	・<u>区長と区民が直接会話できるような場所</u>など、交流できるスペースがあるとよい。 ・品川には、由緒ある史跡や歴史がある。歴史館のように<u>教育的な雰囲気を持たせた区役所</u>という在り方を検討することも有意義と考える。
行政・議会	・コロナ禍でリモートワークが定着し、オフィス面積を減らしている企業もある。庁舎の必要面積の検討にあたっては、<u>ICTによる業務や仕事の進め方の変化を考慮していく必要</u>がある。 ・職員の方の昼休憩スペースがない。<u>職員の福利厚生</u>を考えていくことも重要である。 ・議会には見学ルートを設けるなど、<u>親しみやすくなるようなしつらえ</u>があるよい。
防災	・平時は環境都市の実現を目指し、災害時も市民を守る、力強く持続可能な庁舎が理想。 ・「災害対策本部要員室」と「応援職員・関係機関とのワークスペース」について、<u>整理</u>をする必要がある。 ・防災機能では、<u>周辺施設とどう連携</u>するか、コンセプトとして入れるべき。
環境	・駐車場の中に<u>電気自動車の充電設備を設置</u>することで、より一層区民にとって身近な区役所になるのではないかと。
将来変化・経済性	・コロナを機会に時代が大きく、早く動き始めている。<u>走りながら考え、新たなICTの流れに乗り遅れないようにしていただきたい。</u> ・区民の負担を軽減するために、<u>民間資金の導入</u>を考えて欲しい。
その他	・<u>建物全体の価値が、社会や区民に対してどれだけ貢献できるか</u>が、重要なポイント。 ・全区民的議論が尽くされていない状況で、委員会で決定するのは拙速すぎる。 ・いろいろな問題点を踏まえ、それでもなお議論を進めていくのが委員会として良い。

1 第3回策定委員会での意見と対応

■ 3つの基本理念【改定案】

赤枠で囲まれた部分が改定案です

理 念	地域 にぎわい 活力	人 すこやか 共生	安全 あんしん 持続
	『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
品川らしさ	旧東海道品川宿をはじめ <u>人々の交流・物流の拠点としてにぎわい、発展</u> してきた歴史を背景に、 <u>活気ある商店街</u> があり、いまなお下町の風情も残る <u>多様な街なみ</u> を形成しています。	国際都市東京の表玄関として、外国人住民・旅行者の増加や安全で快適な都市基盤整備が進み、品川は <u>東京の繁栄を担う人びとが活躍する都市</u> へと発展しています。	自助・共助による自主防災意識の高まり、公助による災害対策の取り組みにより、地域防災力が強化された <u>住みよいまちの環境が形成</u> されています。
目指す 庁舎	● <u>様々な区民が交流</u>でき、区内団体などの<u>活動を支援</u>するスペースを充実させることで、地域コミュニティの活性化を図り、魅力ある<u>まちのにぎわいと発展をつなぐ</u>庁舎を目指します。 ● 区内にある鉄道延べ40駅・14路線の<u>アクセス性の良さ</u>を活かし、誰もが気軽に立ち寄れ、<u>区の魅力</u>を積極的・効果的に発信できる<u>明るく親しみやすい</u>庁舎を目指します。	● 国籍、性別、年齢、障害の有無などにかかわらず、<u>誰にでもやさしく、使いやすい</u>庁舎を目指します。 ● <u>ワンストップサービス</u>の実現や先端技術を活用した<u>DXの推進</u>により、<u>利便性の高い</u>庁舎を目指します。 ● 職員にとっても働きやすい<u>機能性にあふれた</u>庁舎とすることで、業務効率化と<u>質の高い区民サービス</u>が提供できる庁舎を目指します。	● <u>周辺の環境と調和</u>しながら、<u>地球環境の改善を先導</u>する高い性能を確保した庁舎を目指します。 ● 今後予想される首都直下地震や豪雨などの大規模自然災害などから、力強く<u>区民の安全・安心を守り</u>、防災指令拠点にふさわしい庁舎を目指します。 ● ライフサイクルコストの低減を図り、次の世代を見据えた柔軟性の高い計画とすることで、<u>SDGs</u>の考え方を反映した<u>持続可能</u>な庁舎を目指します。

1 第3回策定委員会での意見と対応

■基本理念・基本方針・導入機能の考え方【改定案】

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

■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

1 第3回策定委員会での意見と対応

■導入機能の整備方針【改定案】

【行政・議会】

■執務機能

○機能的な執務環境の確保

- ・庁内業務のＩＣＴ化に伴う最先端システム・機能を導入した効率的で機能的な執務空間を整備する。
- ・窓口、執務、打合せなど用途ごとの区分けにより機能的な動線を確保する。
- ・重複する資料の整理やペーパーレス化によって書類を削減し、効率的な運用が行われる執務空間を目指す。
- ・職員用のリフレッシュスペースを設けるなど、職員が働きやすい環境を整備する。

○執務スペースの柔軟性の確保

- ・将来の組織や新しい働き方、臨時発生業務などに柔軟に対応できるようユニバーサルレイアウトを導入する。
- ・業務内容に応じて、フリーアドレスなどの環境整備を行う。

【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

○耐震性の確保

- ・防災指令拠点として、高い耐震性を確保する。

○ライフラインのバックアップ機能の確保

- ・電気室、非常用発電機を中層階以上に配置する。
- ・7日間電気を供給するための非常用発電機を整備する。
- ・エネルギー源の多重化を図り、業務継続性を確保する。

■災害対策本部機能

○災害対策本部機能の強化

- ・区の災害対策の指令機能としての役割を果たすため、災害対策本部機能の充実、強化を図る。
- ・応援職員・関係機関（自衛隊、警察、消防など）とのワークスペースを確保する。

○災害対策本部機能の適切な配置

- ・電力途絶時にも対応できるよう、災害対策本部の低層階の配置など、適切な配置・レイアウトを検討する。
- ・平時に別用途で利用可能なレイアウト、設えとする。
- ・災害時の庁舎内での迅速な移動が可能な水平・垂直動線を確保する。

○災害対策本部要員室の充実

- ・災害発生時に支援物資が供給されないことに備え、必要な資機材や食料、飲料水を保管する備蓄倉庫を確保する。

■災害時区民対応機能

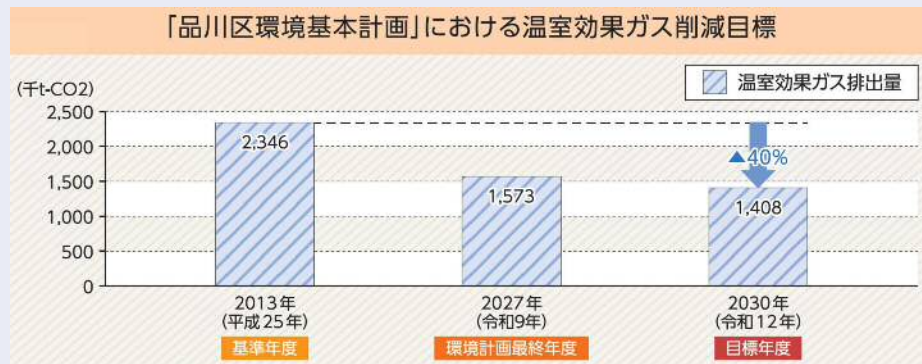
○被災者対応スペースの確保

- ・応急復旧時、生活再建のためのり災証明発行などに対応するための適切な空間を確保する。

1 第3回策定委員会での意見と対応

■ 温室効果ガス削減目標について

温室効果ガス削減目標が掲げられているが、現時点で、基準年度からどの程度削減されているのか。



品川区の温室効果ガス削減目標
(出典：品川区長期基本計画)



品川区における温室効果ガス排出量の直近の基準年度比は、平成30年度で、約10.5%減 (246kt-CO₂減) です。

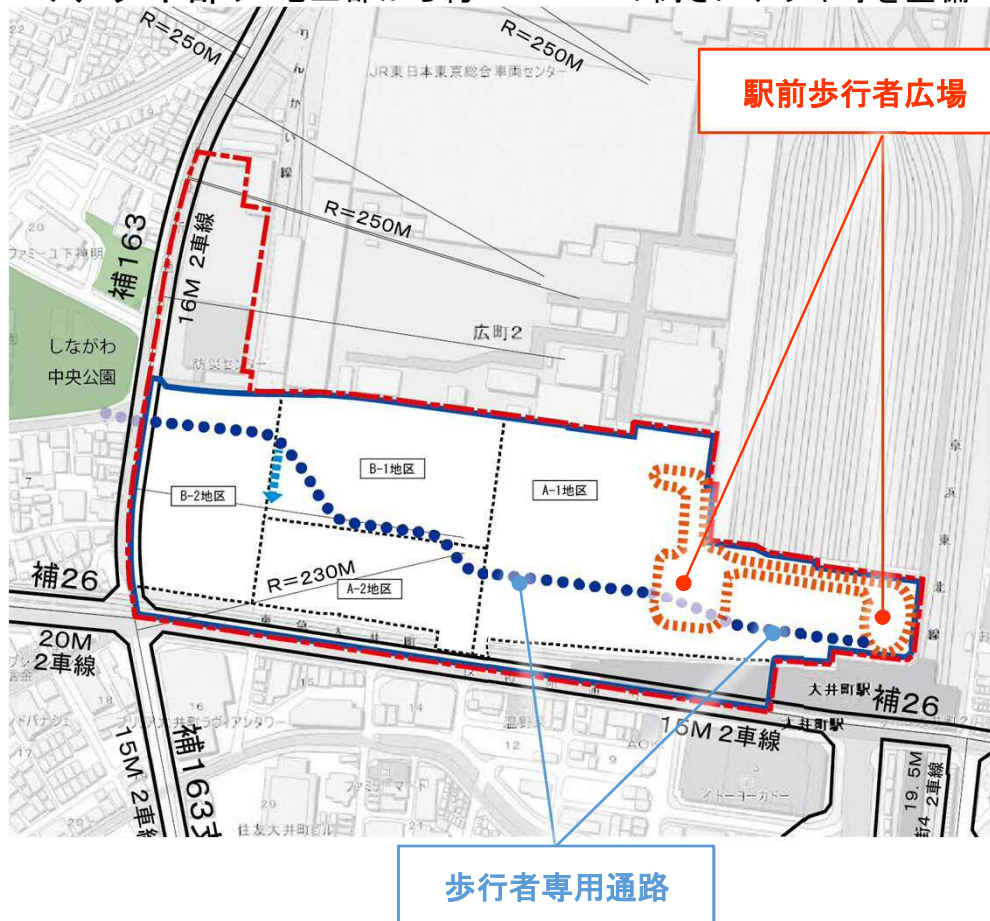
1 第3回策定委員会での意見と対応

■ 広町地区の歩行者ネットワーク（素案）について

新庁舎は大井町線の奥に建つため、駅前の混雑や新庁舎までのアクセス・利便性に懸念がある。

大井町駅の北側に新しく出入口を設け、道路上部に設置する平坦な歩行者デッキで、新庁舎～しながわ中央公園まで歩けるような計画としており、現在よりも利便性の高い整備が行われる予定です。

＜デッキ部＞ 地上部から約5～10mの高さにデッキ等を整備



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
(承認番号)3都市基街都第4号、令和3年4月14日

＜地上部＞



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。
(承認番号)3都市基街都第4号、令和3年4月14日

2 事業計画 (1) 事業手法

■事業手法とは

- ・施設の設計や施工、完成後の維持管理および運営など、事業の進め方のことです。
- ・品川区が発注する公共事業では、原則として、**設計と施工を分離発注する「従来方式」**を採用してきました。設計者が作成した設計図書に基づき価格競争入札で施工者を選定する方式です。
- ・近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる場合があることから、**設計段階で施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れた事業手法**を採用する他自治体事例も増えてきています。

赤枠で囲まれた部分の進め方です

<新庁舎整備事業の流れ>



■事業手法の検討に当たって考慮すべき事項

○コスト

- ・コストの縮減や将来にわたる財政負担の平準化を行いやすく、責任の所在が明確な手法であること

○区民や区の意向反映

- ・設計・施工の各段階で十分なチェック機能が働き、区民や区の意向を反映させやすい手法であること

○事業期間

- ・現庁舎の老朽化や求められている庁舎機能の整備に速やかに対応するために、早期の事業着手を見込むことができる手法であること

2 事業計画 (1) 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（※1）方式
概要		品川区 設計企業 施工企業 維持管理企業	品川区 設計企業 施工企業 維持管理企業	品川区 PFI事業者 設計企業 施工企業 維持管理企業 金融機関
		設計と施工を個別に発注する方式。	設計・施工を一括して設計・施工企業に発注する方式。	設計・施工、維持管理・運営を包括的に民間事業者グループに発注する方式。
	資金調達	- 区が自らの財源によって調達する。 - 公共調達は民間調達よりも金利が低いため、利息の差額部分について初期投資費が抑えられる。	- 区が自らの財源によって調達する。 - 公共調達は民間調達よりも金利が低いため、利息の差額部分について初期投資費が抑えられる。	- 民間事業者が調達し、区が民間事業者に対して支払う。 - 民間調達は公共調達よりも金利が高くなるため、利息の差額部分について初期投資費（＝区の支払い額）が増える。
	コスト	財政負担 - 基金と起債で賄うことにより、区の財政負担を平準化できる。 コスト - 設計・施工段階でのV Eや総合評価方式の活用などによって、一定のコスト縮減が期待できる。	財政負担 - 基金と起債で賄うことにより、区の財政負担を平準化できる。 コスト - 設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減が期待できる。	財政負担 - 民間調達分を割賦・均等払いすることにより、区の財政負担を平準化できる。 コスト - 設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減が期待できる。

※1：（Private Finance Initiative）民間の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法

※2：（value engineering）性能や価値を下げずにコストを抑えること

2 事業計画 (1) 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
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 。
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 。
・維持管理 ・運営	・維持管理業務は単年度・個別発注が基本となるため、 想定外の事態や区民ニーズの変化などに柔軟に対応 しやすい。	・維持管理業務は単年度・個別発注が基本となるため、 想定外の事態や区民ニーズの変化などに柔軟に対応 しやすい。	・庁舎においては、維持管理業務・運営業務に 民間ノウハウを活用できる余地が少なく、長期一括発注に大きな効果は期待しにくい 。
事例	・世田谷区庁舎 ・川崎市本庁舎 ・町田市庁舎など 他多数	・中野区庁舎 ・横浜市庁舎 ・米沢市庁舎	・九段第3合同庁舎・千代田区庁舎 ・京都市伏見区総合庁舎 ・大宮区役所庁舎

基本計画においてさらに検討を深め、採用する事業手法を決定します。

<仕様発注と性能発注>

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等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。

2 事業計画 (2) 事業スケジュール

■現段階での想定スケジュール



- ・ 令和3年度に、基本構想を策定します。
- ・ 令和4年度に、基本計画を策定します。
- ・ 令和5年度から6年度にかけて基本設計・実施設計を行います。
- ・ 令和7年度から建設工事を開始し、令和9年度竣工・供用開始を目指します。

2 事業計画 (3) 概算事業費

■現段階での想定概算事業費

○本庁舎整備事例の事業費

自治体名	建設期間	事業費（税込）	延床面積	備考
A 区	着工：2021/7 完成：2024/5	約262億円	約4.7万㎡	免震、予定価格より ※実施設計および建設工事のみ
B 区	着工：2021/7 完成：2027/10	約420億円	約6.4万㎡	免震、予定価格より ※建設工事および解体工事のみ
C 区	着工：2025 完成：2028	約303億円	約5.5万㎡	免震予定、基本計画より ※建設工事のみ

○本庁舎の概算事業費

概算事業費（税込）		
調査・設計費	約20億円	施工監理費含む
建設工事費	約360億円	60万円/㎡×60,000㎡ ※単価は他区事例より想定
外構工事費	約20億円	歩行者デッキなど
合計	約400億円	

※国および都（調整中）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（国および都で調整中）からの分担金で確保することを予定しています。

3 新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会のスケジュール

令和3年（2021年）

6月3日	7月19日	8月26日	9月14日	10月1日 ～ 10月25日	11月16日
第1回	第2回	第3回	第4回		第5回
・現庁舎の現状と課題 ・これまでの経緯 ・関連上位計画	・基本理念・基本方針	・導入機能 ・建設想定規模 ・建設候補地	・事業計画 ・基本構想（素案）まとめ	パブリックコメント 基本構想（素案）の公表	・パブリックコメントの結果 ・基本構想案の答申（案）