

## 1. 整備方針の検討（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す

##### ○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。

##### ○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。

##### ○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。

##### ○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。



車椅子対応カウンターを備えた総合窓口  
(出典：千代田区HP)



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」)

### ■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

##### ○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。

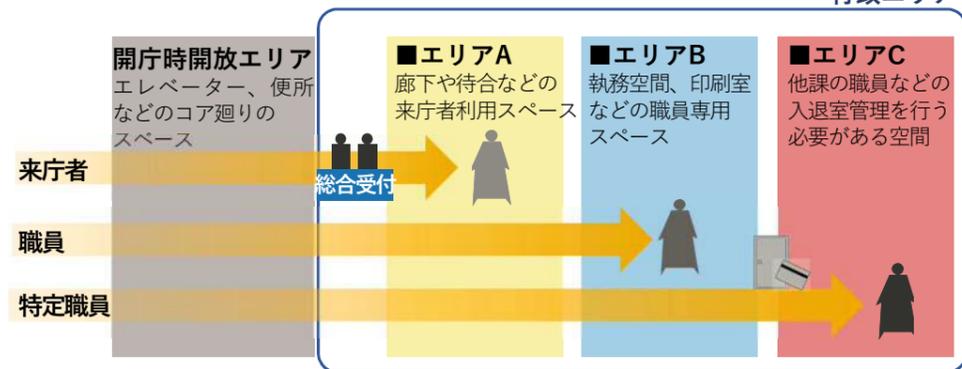
##### ○セキュリティゾーニング

・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。

##### ○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。

行政エリア



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)



ICカードセキュリティシステム  
(出典：さいたま市HP)

### ■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

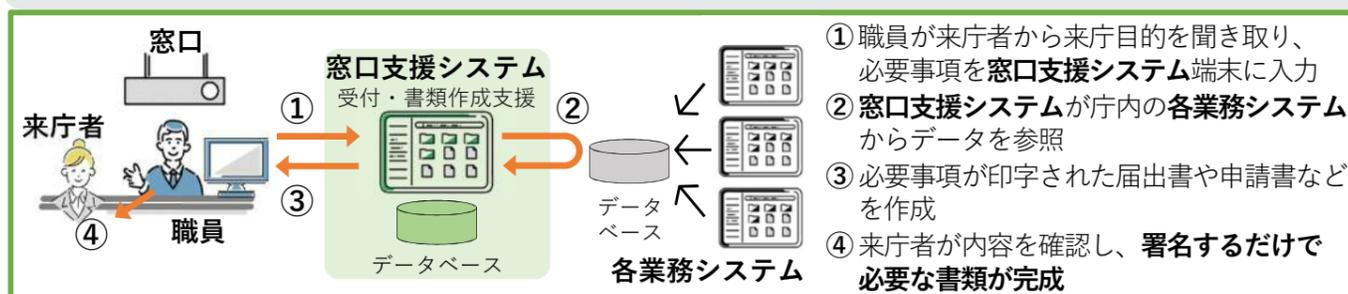
##### ○ICT(情報通信技術)の活用

・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。

##### ○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。

※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。



「書かない窓口」イメージ (品川区作成)

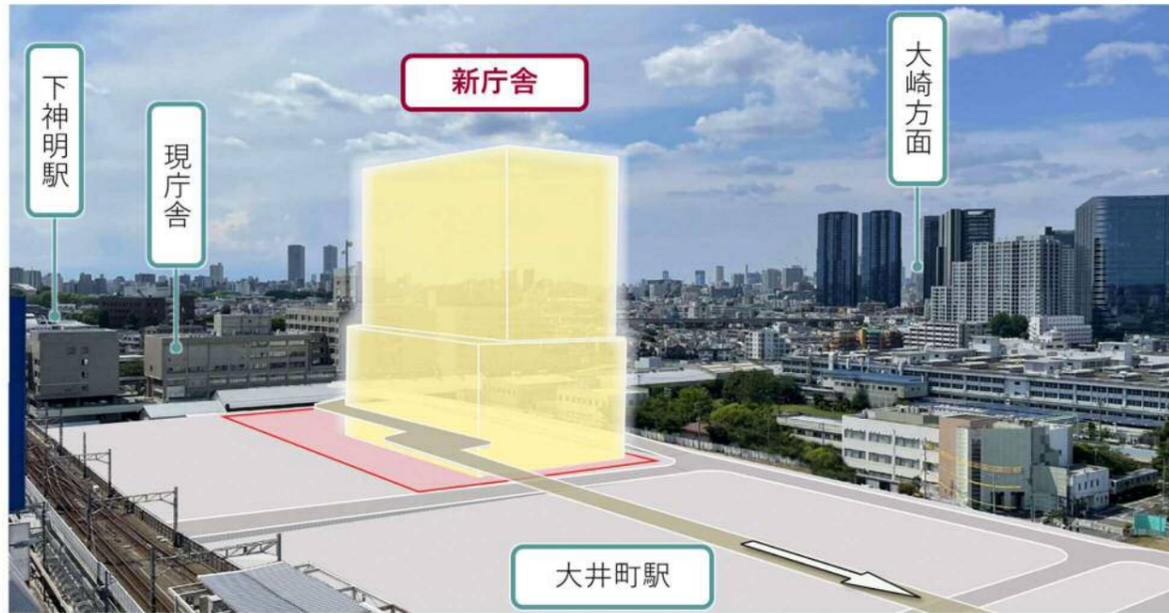
## 2. 建築計画(ゾーニング)

ゾーニングイメージ	ゾーニング計画の方針
<p>来庁者用エレベーター</p> <p>職員用・業務用エレベーター</p> <p>高層階</p> <p>議会機能</p> <p>執務機能</p> <p>執務機能</p> <p>都の機関</p> <p>災害対策機能</p> <p>窓機能 国の機関</p> <p>窓機能 歩行者デッキ</p> <p>窓機能</p> <p>区民協働・交流機能</p> <p>下神明駅方面</p> <p>大井町駅方面</p> <p>区画道路</p> <p>歩行者出入口</p> <p>車両出入口</p> <p>歩行者出入口</p>	<p>・議会は、フロア単位で配置し行政機能と明確に区分</p> <p>・大空間となる議場の上に室を設けず、合理的な構造計画</p> <p>・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</p> <p>・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</p> <p>・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</p> <p>・都の機関は、利用者の利便性に配慮して配置</p> <p>・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</p> <p>・会議室を集約し、災害時に本部機能を拡張</p> <p>・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</p> <p>・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</p> <p>・国の機関は、利用者の利便性に配慮して配置</p> <p>・駐車場は、地下に設けることで敷地を有効利用</p> <p>・歩車分離により歩行者の安全性を確保</p> <p>・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</p>
<p>中層階</p>	<p>低層階</p>
<p>地下</p>	<p>その他</p>

※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。

### 3. 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。

### 4. 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	※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。
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	

#### ■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
- ・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（※）の導入を検討

##### ○修繕費、改善費の縮減

- ・高耐久な構造体による長寿命化、更新が容易な内装材・設備の採用
- ・事後保全ではなく予防保全型の補修や改善を行う

##### ○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
- ・特殊な設備や部材ではなく割高とならずに調達できるような部材の採用の検討

※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。



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）

#### ■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。

### 5. 事業手法

	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、区内企業も比較的的事业に参加しやすい。	▲ ・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。