

葛飾区

新総合庁舎整備の総合説明書

令和5年3月
葛飾区

はじめに

現在の総合庁舎は、昭和 37（1962）年に完成した本館・議会棟と、昭和 53（1978）年に完成した新館で構成され、建物や設備の老朽化が進行しています。また、災害対策本部としての機能や防災性能の不足に加え、狭あいなサービス提供スペース、非効率な執務スペース、不十分なバリアフリー対応など、多くの課題を抱えています。

これらの課題解決に向け、平成 3（1991）年に策定した「葛飾区基本計画（第 3 次）」において庁舎整備の検討を進めることを掲げ、4 年にわたり丁寧に現状・課題の分析やあるべき姿の検討を行いました。その結果、平成 7（1995）年には、当面の対応策として本館・議会棟の耐震補強工事の実施と、建替えを含む長期的な対応策について検討を進めるという方針を定めました。

平成 22（2010）年度以降は、公募区民や学識経験者の方々などによる「葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会」において議論を積み重ね、建替えによる整備の方針を定めるとともに、候補地の検討を進めてまいりました。平成 26（2014）年度には「葛飾区総合庁舎整備基本構想」において、来庁される区民の皆様の利便性が最も高い「立石駅北口地区」を最優先候補地とし、同地区の市街地再開発事業により建築される建物に移転する方針といたしました。

基本構想の策定以降は、「安心・安全を支える おもてなしサービスの拠点」という理念のもと、「便利で快適な区民サービス」「防災機能の強化」「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」という項目に重点を置きながら、新たな総合庁舎の役割や機能について検討を深化させてまいりました。

そして、これまでの検討成果や市街地再開発事業の進捗状況を踏まえ、令和 4（2022）年 12 月の区議会に「葛飾区役所の位置を定める条例」を制定する議案を提出し、可決・成立に至りました。これにより、葛飾区役所は立石駅北口に建設される建物に移転することが正式に決定し、移転時期を令和 10（2028）年度頃としました。この大きな節目を迎え、これまでの検討の経緯や今後の検討の流れを区民の皆様にお示しするために、このたび「葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書」を作成しました。

昭和の時代に建てられた歴史のある現在の区役所は、区制施行 100 周年に向けて新しい時代を築く区役所として生まれ変わる事となります。便利で快適な区民サービスの提供や災害時に区民の皆様を守るための機能を発揮することなど、いかなる時も区民の皆様のご生活にしっかりと寄り添い、すべての区民に愛される区役所となるよう、着実に準備を進めてまいります。

令和 5（2023）年 3 月

葛飾区長

青木克徳



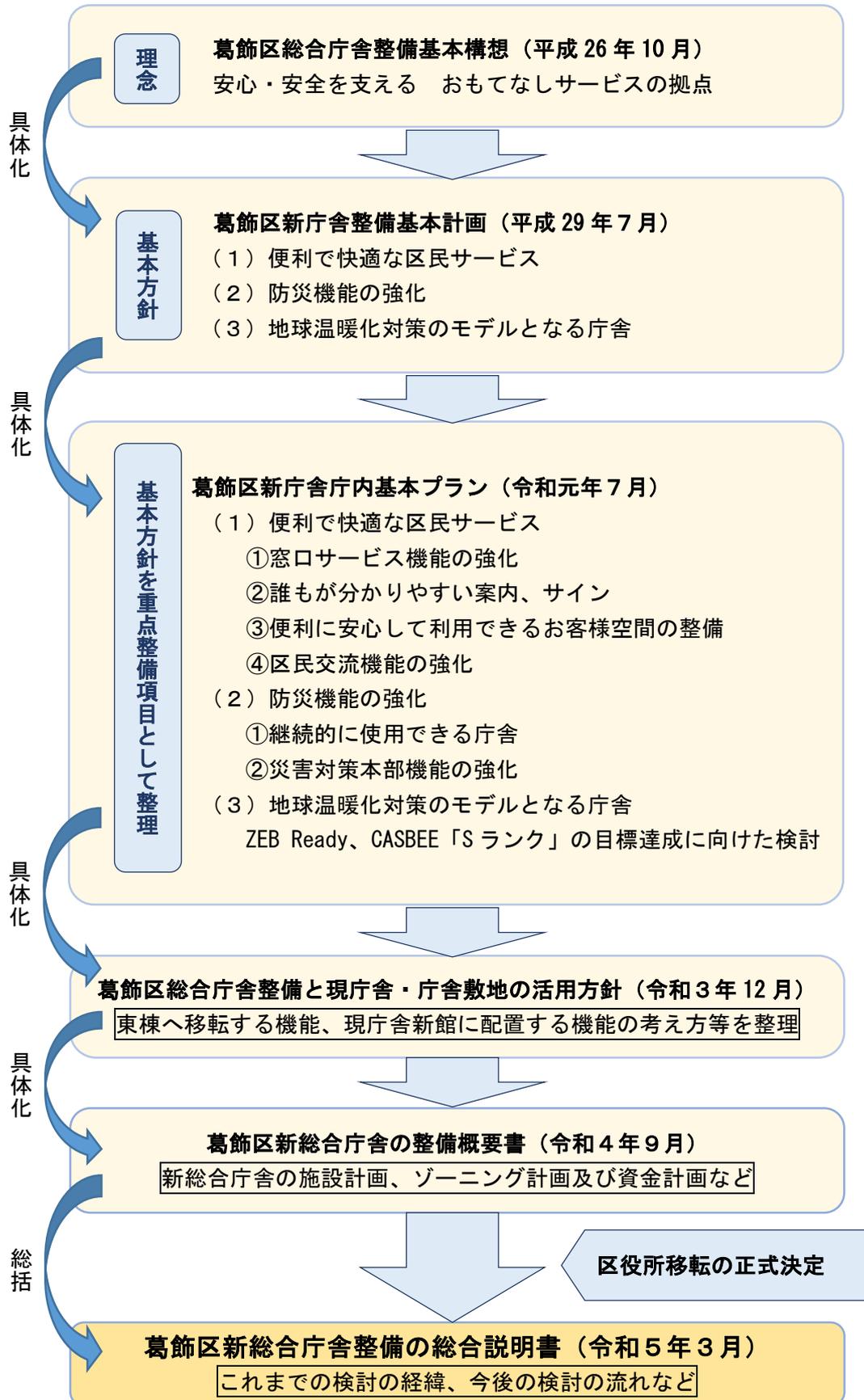
～目 次～

第1章 建替えの検討に至った背景	1
1 葛飾区の誕生から戦災後の庁舎の変遷	1
2 現在の総合庁舎建設の経緯	1
3 総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯【平成初期】	2
(1) 検討内容	2
(2) 建替えの計画から耐震補強の実施へ	2
第2章 総合庁舎の整備に向けた新たな検討【平成20年度以降】	3
1 現在の総合庁舎の現状と課題	3
(1) 現状	3
(2) 課題	5
2 建替え整備の必要性	7
(1) 劣化等調査診断による検討	7
(2) あり方検討委員会による議論	7
3 建替えに向けた整備手法の検討	8
4 整備候補地の選定	8
(1) 建替え候補地の抽出・選定	8
(2) 建替え候補地ごとの適性と課題	10
(3) 最優先候補地の決定	11
5 整備規模の設定	15
(1) 基本構想時の規模設定	15
(2) 基本計画時の規模設定	15
6 立石駅北口地区市街地再開発事業について	16
(1) 施行区域	16
(2) 再開発事業の概要	17
(3) 立石駅北口地区の都市計画の概要	17
(4) 再開発事業の整備方針	19
(5) 新総合庁舎の計画概要	20
7 新総合庁舎整備の理念等	25
(1) 理念・めざすべき庁舎像	25
(2) 基本方針	26
(3) 重点整備項目	27
第3章 施設計画	30
1 便利で快適な区民サービス	30
(1) 動線計画	30
(2) ユニバーサルデザイン計画	34
2 防災機能の強化	35
(1) 構造計画	35
(2) 防災計画	37
(3) 設備計画	39

3	地球温暖化対策のモデルとなる庁舎	40
(1)	環境計画	40
(2)	設備計画	45
第4章	ゾーニング計画	46
1	基本方針	46
(1)	想定人数	46
(2)	配置する部署・機能	46
2	基本となるゾーニング計画	47
3	階層ごとの配置計画	48
(1)	新総合庁舎のゾーン（空間）と機能	48
(2)	セキュリティの考え方	49
4	各階ゾーニング計画	50
第5章	資金計画	69
1	再開発事業の資金計画	69
2	新総合庁舎整備事業の資金計画	70
(1)	権利変換により取得する権利床	70
(2)	整備費用	71
(3)	維持管理費用等	72
第6章	現庁舎及び現庁舎敷地の今後の方針	74
1	今後の方針	74
(1)	新館	74
(2)	本館・議会棟	76
(3)	現庁舎敷地	76
第7章	令和5（2023）年度以降の検討の流れ	77
1	主なスケジュール	77
2	主な検討のイメージ	78
3	SDGsの実現～新しい時代に長く活用される庁舎として～	81
(1)	SDGsとは	81
(2)	新総合庁舎の整備と達成イメージ	81
【資料編】		83
【用語集】		93

* 本総合説明書内の内容については、再開発事業の進捗により今後変更になることがあります。

【本総合説明書の位置付け】



第1章 建替えの検討に至った背景

本章では、葛飾区誕生時からの庁舎のあゆみと総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯についてお示しします。

1 葛飾区の誕生から戦災後の庁舎の変遷

昭和7（1932）年10月東京市制時代の到来により、明治22（1889）年の町村制施行以来40年間続いた葛飾区域の町村制は、東京市制下の区として編入されました。

庁舎は戦災を経て、以下のとおり変遷しています。

年 時	事 項
昭和7（1932）年10月	東京市葛飾区誕生 本田町役場跡の建物を仮庁舎とする。
昭和11（1936）年2月	庁舎建設工事開始（着工）
昭和12（1937）年1月	庁舎竣工（現シンフォニーヒルズの位置） 木造2階建・一部RC造・敷地面積約1,200坪・建坪1,088坪
昭和20（1945）年2月	戦災で消失。本田小学校舎及び雨天体操場を改造し、仮庁舎とする。
昭和22（1947）年2月	新庁舎建設工事開始（着工）
昭和23（1948）年3月	新庁舎竣工（現シンフォニーヒルズの位置） 木造2階建瓦葺、一部RC造・敷地面積1,350坪・延べ面積815.5坪

■昭和12（1937）年に落成した葛飾区役所（現シンフォニーヒルズの位置）



2 現在の総合庁舎建設の経緯

現在の総合庁舎は、昭和37（1962）年に本館・議会棟が竣工し、その後、昭和53（1978）年に新館が竣工しました。

年 時	事 項
昭和36（1961）年2月	本館、議会棟建設工事開始（起工式）
昭和37（1962）年5月	竣工（敷地面積18,370㎡、延べ面積13,291㎡） 建設費6億7,356万円
昭和40（1965）年度	庁舎増築積立基金制度の設立
昭和41（1966）年5月	第一厚生棟竣工（978.35㎡）
昭和51（1976）年6月	新館増築工事開始（着工）
昭和53（1978）年4月	竣工（当初計画10階建から7階建へ計画を変更） 地上7階、地下1階（延べ面積10,398㎡） 総工費23億6,650万円 ※併せて総合庁舎本館の正面玄関外階段の設置等の改修を行った。

3 総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯【平成初期】

(1) 検討内容

総合庁舎の老朽化・耐震性能不足・狭あい化に伴い、平成3（1991）年に策定した「葛飾区基本計画（第3次）」で、本館と議会棟の建替えの検討を行うことを定めました。

平成3年11月に、総合庁舎の現状分析と問題点を抽出し、庁舎建替えの必要性について調査・検討するため、区職員で組織された「総合庁舎本館・議会棟等建替え検討委員会」（以下「委員会」という。）を設置しました。委員会では平成7（1995）年3月まで検討を行い、平成7年4月には、その検討内容を「総合庁舎建替え検討報告書」としてとりまとめ、区議会総務委員会で報告しました。

報告書の主な内容	
庁舎の現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化 ・耐震性能不足 ・狭あい化
新庁舎のあるべき姿	<ul style="list-style-type: none"> ・区民にとって身近で利用しやすい区役所 ・災害に強い庁舎 ・情報通信システムを備えたインテリジェントビル
長期的な対応	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎建替えの時期：10年先を目途に準備が必要 ・庁舎建替え基金の積立：250億円を目標（70億円起債、残り180億円積立）
概算工事費	<ul style="list-style-type: none"> ・本館・議会棟の建替え ・新館の改修費 ・仮設庁舎リース費用 ・設計監理等費用 ・借地料 } 約250億円
想定面積	<ul style="list-style-type: none"> ・本館・議会棟 約20,000㎡ ・新館 約10,000㎡ } 庁舎全体で約30,000㎡

(2) 建替えの計画から耐震補強の実施へ

区議会総務委員会での報告を経て、本館・議会棟については、耐震性能、剛性^{※P95}力、柱の破壊防止に対する力等、構造上の課題が多いことから、専門機関による詳細な耐震診断を行った上で、耐震補強工事などの当面の対応策と、建替えを含む長期的な対応策に分けて検討することとしました。

■総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯【平成初期】（まとめ）

年時	内容
平成3（1991）年11月	「総合庁舎本館・議会棟等建替え検討委員会」の設置
平成7（1995）年3月	「総合庁舎建替え検討報告書」のとりまとめ
平成7（1995）年4月	「総合庁舎建替え検討報告書」を区議会総務委員会で報告
平成8（1996）年2月～6月	本館・議会棟の耐震診断を実施
平成10（1998）年7月～ 平成12（2000）年3月	本館・議会棟の耐震補強工事を実施

【残された課題】

本館・議会棟の耐震補強工事は、老朽化した建物に直接伝わる地震力を低減し倒壊を防止するものであるため、建物自体はもちろんのこと、給排水、空調及び設備機器等の老朽化は変わらず著しいと考えられました。

第2章 総合庁舎の整備に向けた新たな検討【平成20年度以降】

第1章「3 総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯【平成初期】」を踏まえて、平成20(2008)年度以降、総合庁舎における建築及び設備機器に関する現状と課題等を整理し、総合庁舎の整備に向けた新たな検討を進めてきました。

本章では、新総合庁舎の整備の概要がまとまるまでの経緯についてお示しします。

1 現在の総合庁舎の現状と課題

(1) 現状

ア 本館・議会棟

本館は、鉄筋コンクリート造、地上4階・地下1階・塔屋1階建て、延べ面積約9,600㎡です。一方議会棟は、鉄筋コンクリート造、地上3階建て、延べ面積約1,400㎡です。

昭和37(1962)年の竣工から築後60年が経過し、建物・設備の経年劣化が進んでいて、空調設備や給排水設備などの機械設備系統について改修の必要性があります。

また、大規模災害時に災害対策本部としての役割をよりの確かつ迅速に果たすために必要となる機能、防災性能の不足に加え、狭あいなサービス提供スペース、非効率な執務スペース、議会棟などの一部でバリアフリー※P97化がされていないなどの課題があります。

なお、本館は、区が約72%、東京都が約28%の共有財産となっています。

▼本館



▼議会棟



イ 新館

鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階・地下1階・塔屋2階建て、延べ面積約10,400㎡です。

昭和53(1978)年の竣工から築後44年が経過し、建物・設備の経年劣化が進んでいて、空調設備や給排水設備などの機械設備系統について改修の必要性があります。また、大規模災害時に、災害対策本部としての役割をよりの確かつ迅速に果たすために必要となる機能、防災性能が不足しています。

なお、区が約97%、東京都が約3%の共有財産となっています。

▼新館

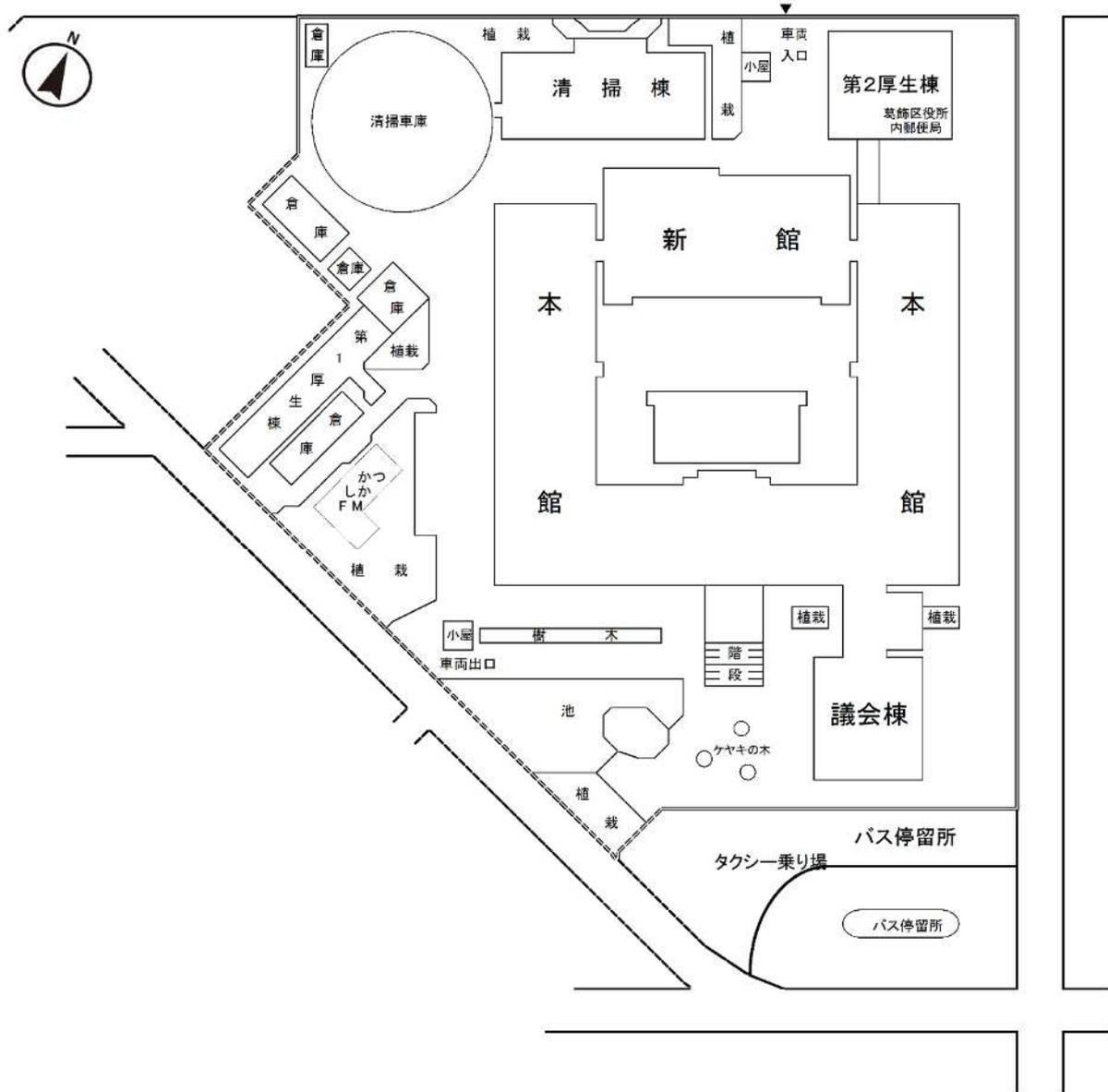


ウ 現庁舎敷地

本館・議会棟、新館のほか、本館・議会棟と同時期に建設された第1厚生棟・第2厚生棟、清掃事務所のある清掃棟、倉庫、駐車場等が配置されています。このうち、清掃事務所は、令和6（2024）年度に旧奥戸分室への再編が計画されています。

なお、敷地面積は約 18,370 m²で、区が約 70%、東京都が約 30%の共有財産となっています。

■現庁舎敷地図



(2) 課題

ア 建物・設備の老朽化

総合庁舎は、区民サービスを提供するための中心となる最大規模の施設であり、かつ区民の安全・安心を確保するための拠点となる施設です。しかし、本館・議会棟は築後 60 年、新館は築後 44 年がそれぞれ経過しており経年劣化が目立っています。平成 20 (2008) 年度に実施した「総合庁舎建築・設備劣化等調査診断」(以下「劣化等調査診断」という。)では、本館・議会棟・新館の内外壁・床でクラック(ひび割れ)の発生が指摘され、空調設備や給排水設備などの機械設備系統についても改修の必要性が指摘されました。また、これに対応するための大規模な更新・改修工事には、約 36 億円の経費がかかると試算されました。

今後、外壁の補修費用の増加など、経年劣化に対応するための維持管理や補修に多くの経費を要することが予想されます。

イ 災害対策本部としての機能・防災性能の不足

本区では大規模な地震が起きると、建物の倒壊、火災による延焼、地盤の液状化現象の発生によって多数の避難者が発生すると予測されています。災害発生直後、総合庁舎は災害対策活動の司令塔となり、避難所や防災関係機関との連絡体制を保持し続けることが必要となります。また、応急対応時においても、区民サービスの拠点として、応急・復旧活動だけでなく、行政活動を継続し、罹災証明書・住民票・戸籍謄本など被災関連の各種申請のために必要な手続きがとれる体制を維持する必要があります。

このため、総合庁舎は、大規模災害時に災害対策本部としての役割をよりの確かつ迅速に果たすために十分な耐震性能等を備える必要があります。本館・議会棟は、平成 10 (1998) 年度から平成 11 (1999) 年度にかけて構造耐震指標^{※P95}である I_s 値 0.72 を目標に耐震補強工事を行いました。また、新館は平成 20 (2008) 年度に実施した耐震診断により I_s 値 0.77 が最も低い数値と診断されています。この数値は、本館・議会棟、新館とも「大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる」耐震性能の目標 (I_s 値 0.9) を満たしていません。

さらに、電気設備などを地下フロアに設置していることから、水害が発生した場合には、庁舎機能に大きな影響を与える可能性があります。

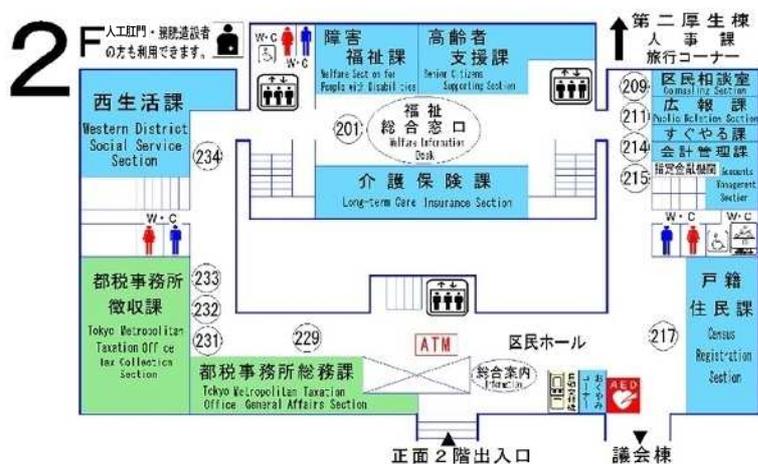
ウ 利用しにくい建物構造、バリアフリー対応が不十分

本館と新館の通路が「ロの字」状に配置されており、来庁者からは分かりにくい構造となっています。対応策として、総合窓口やサイン^{※P95}表示の整備を行ってきましたが、見通しがきかないという現庁舎の構造的な課題は残っています。

また、本館 1 か所、新館 2 か所のエレベーターがバリアフリー^{※P97}動線となっていますが、正面入口からは分かりづらく、また新館 2 か所のエレベーターへの動線にも段差があります。

さらに、議会棟にはエレベーターが設置されていないため上下階の移動は階段しか使えず、議場と傍聴席にも段差があります。本館・議会棟が建てられた当時はバリアフリーへの配慮という考え方が浸透していなかったことから、後からスロープや手摺をつけた施設となっていますが、十分とは言えません。

■現在の総合庁舎のフロア配置（令和4年4月時点）



▲見通しがきかない「口の字」状の配置

■議場の段差



エ 狭いサービス提供スペース、非効率な執務スペース

待合スペースが狭く、通路と共用になっている箇所が多いなど、来庁者へのサービス提供スペースが非常に狭くなっています。

さらに、特にプライバシーへの配慮が求められる来庁者への個別相談対応では、待合スペースの不足により十分な対応ができない状況です。

また、執務室内の書庫やロッカー等が非効率な配置となっており、ICT※P93化といった現代の情報処理に適した環境になっていません。

■待合・窓口と共用で混雑している通路



2 建替え整備の必要性

(1) 劣化等調査診断による検討 (平成 20 (2008) 年度)

劣化等調査診断では、本館・議会棟及び新館における建物及び設備機器に関する現状について調査・診断し、劣化の状況を総合的に判断することで、耐用年数が迫る庁舎における整備の方向性について検討を行いました。また、新館の耐震診断も併せて実施しました。この調査結果等を踏まえ、総合庁舎の大規模改修と建替えに関する比較検討、大規模改修の効果の分析を行い、とりまとめられた方向性は、以下のとおりです。

■今後の総合庁舎整備のあり方について(「劣化等調査診断」より)

総合庁舎の劣化状況とそれに伴う改修費用や耐用年数、備えるべき耐震性能、さらには新たな庁舎に求められる機能を考慮すると、今後 10 年程度を目途に建替えの検討を進めていくことが必要である。

(2) あり方検討委員会による議論 (平成 22 (2010)・平成 23 (2011) 年度)

平成 22 (2010) 年 7 月に設置した「葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会」(以下「あり方検討委員会」という。)では、劣化等調査診断による方向性や、区のこれまでの検討結果等を踏まえて総合庁舎の建替え整備の必要性について議論し、その結果を踏まえ、次のとおり区へ提言を行いました。

■総合庁舎の建替えの必要性(あり方検討委員会から区への提言)

現状の課題に対して、改修によって施設の延命を図る方法では対応が十分ではなく、仮に改修を行ったとしても、本館・議会棟は短期間で耐用年数を迎え、建替えが必要となるため、二重の投資になってしまうこと、また、狭あい化の問題は解決されないことなどを踏まえると総合庁舎を建て替えることによって解決すべきであると考えます。

あり方検討委員会での検討や区議会での審議、地域団体・区民からの意見を踏まえ、区は、平成 26 (2014) 年度に策定した「葛飾区総合庁舎整備基本構想」(以下「基本構想」という。)において、「現在の総合庁舎が抱える課題を解消するためには、新たな整備により解決すべき」との方向性を示しました。

コラム 「葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会」とは

●目的

区が実施してきた「総合庁舎建築・設備劣化等調査診断」や「葛飾区総合庁舎整備手法検討調査」の結果を基に、区民の視点で未来を見据えた検討を行い、幅広い意見を出し合いながら、総合庁舎整備のあり方について一定の方向性を示すことを目的に組織された委員会です。【資料編 P90, P91 参照】

●構成員

・学識経験者 ・区内各地域の代表者 ・公共的団体等の代表者 ・区民(公募) など

3 建替えに向けた整備手法の検討（平成 21（2009）年度）

平成 21（2009）年度に実施した「葛飾区総合庁舎整備手法検討調査」（以下「整備手法検討調査」という。）では、劣化等調査診断の結果を踏まえ、10 年後に総合庁舎の建替えを完成させることを前提とした場合、総合庁舎の整備手法にはどのような種類が考えられ、また、それらの整備手法には一般的にどのような特徴があるのかについて検討しました。

■総合庁舎の整備手法の種類と一般的な特徴（「整備手法検討調査」より）

手法の種類	建設費用の経済性の確保			まちづくりへの貢献	工事期間	
	用地費	施設建設費	仮庁舎・移転費			
(1) 現地建替え	・用地費の負担なし	・段階整備に伴う建設費増	・仮庁舎が不可欠 ・引越し回数が多い	・既存敷地内	・工期は長い （段階整備のため建設手順が複雑）	
(2) 移転建替え	① 区有地	・用地費の負担なし	・一般的な建設費	・仮庁舎は不要 ・引越は 1 回で済む	・移転敷地内 ・移転跡地活用が可能	・一般的な工期 （現在の土地利用状況による）
	② 区有地以外の敷地	・用地費の負担あり	・一般的な建設費	・仮庁舎は不要 ・引越は 1 回で済む	・移転敷地内 ・移転跡地活用が可能	・一般的な工期 （現在の土地利用状況による）
	③ 既存ビルの取得	・用地費の負担あり （取得ビルの床相当分の用地費負担が必要）	・新築に比べ少ない建設費	・仮庁舎は不要 ・引越は 1 回で済む	・既存ビル内 ・移転跡地活用が可能	・工期は短い （適切な物件があれば、改修工事で済むため）
	④ 再開発等への参画による施設取得	・用地費の負担あり （地区内現有資産の活用により、用地費負担は軽減される）	・建設費の削減が可能 （補助制度等の活用により）	・仮庁舎は不要 ・引越は 1 回で済む	・再開発地区のまちづくりに貢献 ・移転跡地活用が可能	・一般的な工期 （再開発ビルの工期）

4 整備候補地の選定

(1) 建替え候補地の抽出・選定（平成 21（2009）年度）

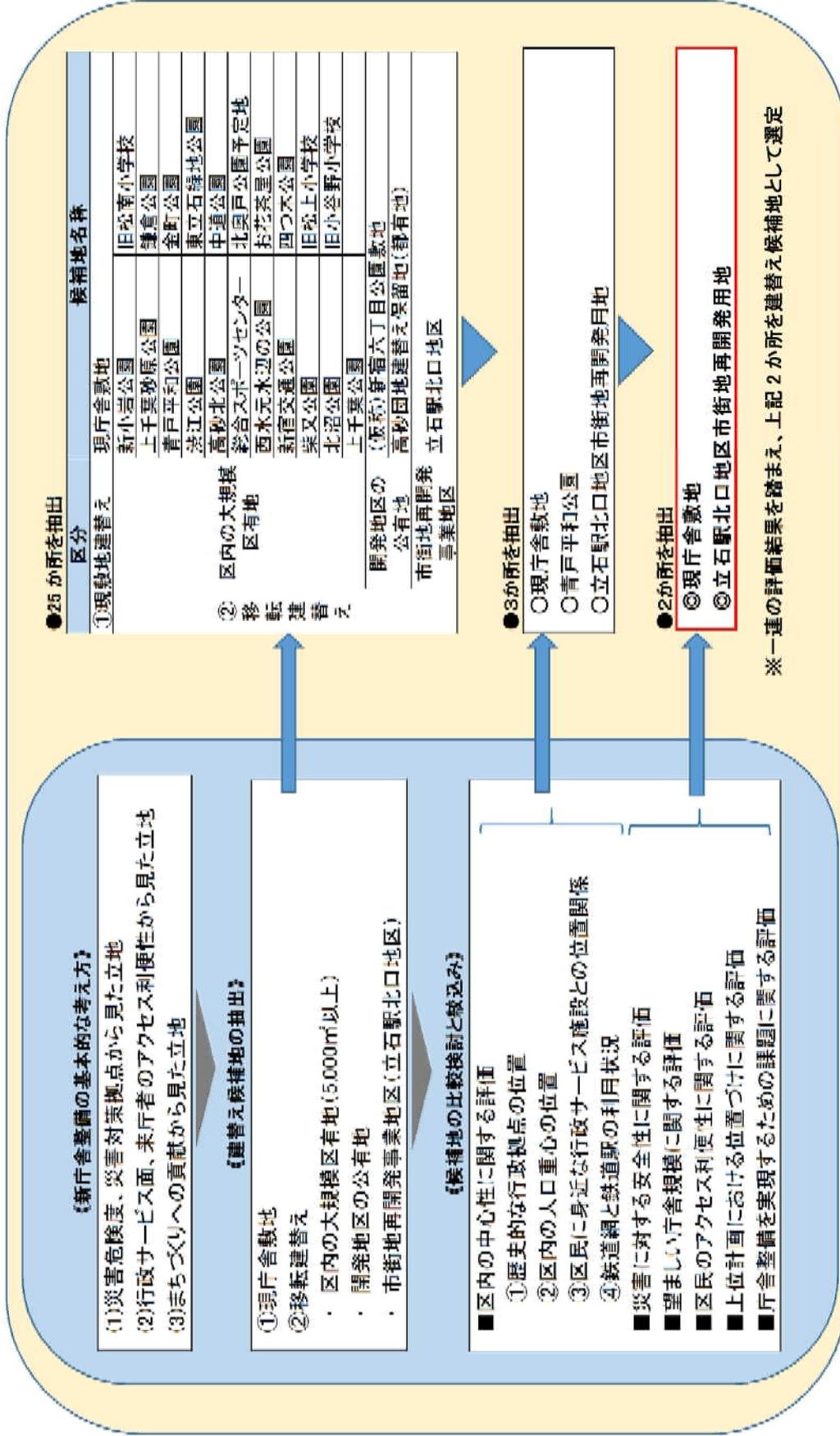
整備手法検討調査では、建替え候補地について抽出・選定を行いました（次ページ参照）。新庁舎整備の基本的な考え方を踏まえ、現庁舎敷地を含めて合計 25 か所の候補地を抽出し、新庁舎が備えるべき要件として、以下の 6 つの評価指標を比較検討しました。

評価指標
① 区域の中心性
② 災害安全性
③ 庁舎規模の収容力
④ アクセス利便性
⑤ 上位計画における位置付け
⑥ 庁舎整備を実現するための課題

その結果、以下の 2 か所を建替え候補地として選定しました。

建替え候補地
① 現庁舎敷地
② 立石駅北口地区市街地再開発用地

■ 建替え候補地の選定の流れ



【葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書を基に作成】

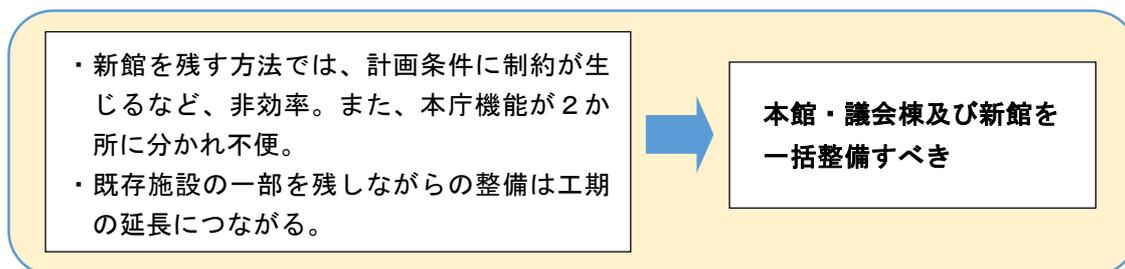
(2) 建替え候補地ごとの適性と課題 (平成 23 (2011) 年度)

あり方検討委員会では、整備手法検討調査において選定された2か所の建替え候補地に加え、青戸平和公園も候補地の1つとして検討すべきという委員からの意見を踏まえ、3か所の候補地について検討することとしました。

ア 基本的な考え方

あり方検討委員会では、検討を進めるにあたり、総合庁舎の建替え候補地を選定する上での基本的な考え方を示しました。

■建替え候補地選定の基本的な考え方(「あり方検討委員会とりまとめ」より)



イ 建替え候補地ごとの適性と課題

整備手法検討調査を踏まえて取り入れた交通利便性、防災面、周辺地域への影響といった視点から、各候補地の適性と課題を整理しました。その結果、各候補地とも備えるべき一定の条件を満たしている一方で、それぞれ実現上の課題を抱えていることから、今後、区が引き続き検討を深化させ、優位性の高い候補地に絞り込んでいくことが必要であるとしました。

■建替え候補地ごとの適性と課題のまとめ(「あり方検討委員会とりまとめ」より)

候補地	適性	実現上の課題
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎は長年にわたって立石地区に立地してきた経緯があり、周辺地区にはウィメンズパルや学校など公共施設が集積している。 	<ul style="list-style-type: none"> 段階的な建替えとなるため6年以上の工期と数度にわたる移転引越しを要すると想定される。 工事期間中は、敷地内外に仮庁舎を確保することが必要になるとともに、区民サービスと執務効率の低下が懸念される。
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"> 駅からの距離が遠く、歩道も狭いなど、アクセスに課題があるが、現庁舎敷地とほぼ同じ土地面積を有し、防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立が可能であれば、候補地として適性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 代替公園の用地を現在の公園近くに確保し、防災活動拠点としての機能を備えた公園を整備し直す必要がある。 防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立可能性について検討が必要である。
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に位置し、市街地再開発事業によって駅前広場と周辺道路が整備され、鉄道・バス・自動車交通の利便性が高まるとともに、災害に強い街づくりに貢献できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意形成を得て、市街地再開発事業の成立を図ることが必要である。

(3) 最優先候補地の決定 (平成 26 (2014) 年度)

基本構想では、あり方検討委員会の検討を基に抽出した3つの建替え候補地（現庁舎敷地、青戸平和公園、立石駅北口地区）について、立地条件、防災拠点としての機能、整備コスト等の様々な視点から候補地の比較を行い、「立石駅北口地区」を新たな総合庁舎の最優先候補地として選定しました。

■候補地の位置



■建替え候補地の評価項目と評価の視点（「基本構想」より）

分類	評価項目	評価の視点
①立地条件	ア) 区民利用の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道を利用して庁舎を訪れる際の利便性について、鉄道駅からの徒歩での来庁時間を評価する。 ・来庁するための歩行ルートのバリアフリー動線について評価する。 ・バス、自動車、自転車を利用する場合の利便性を評価する。
	イ) 都市計画条件等	<ul style="list-style-type: none"> ・候補地に隣接する市街地と庁舎施設の整合性を、既決定の都市計画や市街地の現状から評価する。 ・都市計画の上位計画である都市計画マスタープランとの整合性を評価する。
②防災拠点機能	ア) 災害時の防災拠点としての機能	・大規模な地震災害等の災害が発生した場合の、応急・復旧・復興活動の拠点としての評価を行う。
	イ) 水害に対する安全性	・洪水ハザードマップから、水害に対する安全性を評価する。
③コストや工事中の影響	ア) 整備コスト	・新たな総合庁舎の建設に要する費用を評価する。
	イ) 工事中の区民利用の利便性	・工事に区民サービス等に与える影響を評価する。
④まちづくり効果や実現性	ア) 良好な環境や景観の形成	・新たな総合庁舎が立地することによる環境形成や景観形成の効果等を評価する。
	イ) 実現性	・新たな総合庁舎の敷地確保にあたって解決すべき問題について、実現可能性を評価する。

■建替え候補地の評価（「基本構想」より）

評価項目		現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区	
①立地条件の評価	ア 区民利用の利便性	駅からの徒歩時間	立石駅から約7分	青砥駅から約10分	立石駅前（約1分） 最も便利な位置にある：◎
		駅からのバリアフリー動線（車椅子等での利便性）	歩行者のルート上に段差や狭い歩行者空間があり、既存動線の再整備を要する。	歩行者のルート上に段差や狭い歩行者空間があり、既存動線の再整備を要する。	車椅子で移動しやすい歩行者空間ができる。 駅からバリアフリー動線で庁舎までつながる：◎
		バス利用の利便性	庁舎に近接したバス停可能	庁舎に近接したバス停可能	庁舎に近接して駅前広場が整備される。 交通結節点に近接しており、バス利用の利便性は最も高いと見込まれる：◎
		自動車利用の利便性	幹線道路からのアクセスが可能 必要な駐車場の確保が可能	幹線道路からのアクセスが可能 必要な駐車場の確保が可能	幹線道路からのアクセスが可能 必要な駐車場の確保が可能
		自転車利用の利便性	必要な駐輪場の確保が可能	必要な駐輪場の確保が可能	必要な駐輪場の確保が可能
	イ 都市計画条件等	隣接地との整合	北側は住宅地が形成されている。	周辺は住宅地が形成されている。	北側は商業と住宅の複合した市街地が形成されている。
		都市計画マスタープランとの整合	複合型住宅地域（広域行政拠点を形成する地域）として位置付けている。	住工調和型地域（主要公園、防災活動拠点）として位置付けている。	広域拠点商業・業務・サービス系地域（広域行政拠点を形成する地域）として位置付けている。
			マスタープランと整合がとれている：◎		マスタープランと整合がとれている：◎

評価項目		現庁舎敷地	青戸平和公園	立石駅北口地区
② 防災拠点機能	ア) 災害時の防災拠点としての機能	<p>災害対策本部を設置し、被災情報を集約して、関連機関との緊密な連携により救援救助活動を指令し、復旧、復興に向けた計画立案、関係機関調整、事業推進の役割を担う総合庁舎を整備する。</p> <p>上記の機能を有する庁舎について、3候補地とも同等の評価である。</p>		
	イ) 水害に対する安全性	洪水ハザードマップによる浸水深さ予測 (荒川洪水時の浸水深さ)	2.0m~3.0m	1.5m~2.0m
		<p>予測される浸水が生じた場合でも、通信情報システムの性能や地下施設に対する浸水対策は、同等に実施されるものと考えられる。</p> <p>浸水深さ予想には差があるが、3候補地とも人や車が通行できる状態ではなく、庁舎周辺市街地の安全性は同等の評価である。</p>		
③ コストや工事の影響	ア) 整備コスト	約 240 億円	約 275 億円	約 264 億円
	イ) 工事中の区民利用の利便性	<p>工事中は、暫定的な施設での業務や、仮設の通路による誘導などを行う。</p> <p>区民サービスを今の状態で継続できる：◎</p>	<p>現在の総合庁舎の利用を続けながら、新たな総合庁舎を整備する。</p> <p>区民サービスを今の状態で継続できる：◎</p>	<p>現在の総合庁舎の利用を続けながら、新たな総合庁舎を整備する。</p> <p>区民サービスを今の状態で継続できる：◎</p>
④ まちづくり効果や実効性等	ア) 良好な環境の形成	<p>現在の総合庁舎が立地する市街地の環境や景観に大きな変化は生じない。</p> <p>現在の良好な環境や景観が継承できる：◎</p>	<p>青戸平和公園としての公園緑地の環境や景観に大きな変更が生じる。</p>	<p>立石駅北口の市街地再開発事業により、安全な市街地を形成し、駅前としての良好な景観が形成される。</p> <p>駅前での良好な環境や景観の形成が可能：◎</p>
	イ) 実現性	<p>庁舎用地確保の問題</p> <p>現在の場所での建替え</p> <p>新たな用地を確保する必要はない：◎</p>	<p>青戸平和公園での整備であり、公園の代替用地が必要</p>	<p>市街地再開発事業の保留床取得による。</p> <p>新たな用地を確保する必要はない：◎</p>
		<p>立地に関する区民の合意の問題</p> <p>現在の場所での建替え</p> <p>場所は同じであり、他の候補地に比べて合意は得やすい：◎</p>	<p>長年親しまれてきた公園であり、公園の廃止や移転等について区民の合意を得る必要がある。</p>	<p>市街地再開発事業を事業化するためには、地権者等の合意が必要である。</p>

■建替え候補地の個別評価（「基本構想」より）

<p>現庁舎敷地</p>	<p>「都市計画マスタープランとの整合」「良好な環境や景観の形成」「庁舎用地の確保」「立地に関する区民の合意」で優位性があるが、現在の総合庁舎を利用しながら段階的に整備していくため、工事期間が長くなる（約6年程度）ことから、「工事期間中の区民利用の利便性」が問題となる。工事期間中は仮設の窓口で区民サービスや事務を行うことになり、来庁者の利便性の確保が課題となる。</p>
<p>青戸平和公園</p>	<p>現在の総合庁舎での業務を継続しながら新たな総合庁舎を整備するため「工事期間中の区民利用の利便性」で優位性があるが、都市計画公園であることから「都市計画マスタープランとの整合」「良好な環境や景観の形成」「庁舎用地の確保」「立地に対する区民の合意」が問題となる。この場所で総合庁舎を整備するには、新たに公園用地を確保していくことが課題となる。</p>
<p>立石駅北口地区</p>	<p>駅前商業地に位置することから「駅からの徒歩時間」「駅からのバリアフリー動線」「バス利用の利便性」に優位性があるほか、「都市計画マスタープランとの整合」「工事期間中の区民利用の利便性」「良好な環境や景観の形成」「庁舎用地の確保」にも優位性がある。しかし、「立地に関する区民の合意」に関して、市街地再開発事業を事業化するためには権利者の合意が前提となる。</p>



新たな総合庁舎の最優先候補地を

立石駅北口地区 とする。

多くの区民が利用する総合庁舎は、利用しやすい環境にあることが重要です。特に今後急速に進行していく高齢社会では、公共交通を利用して便利に来庁できることや、総合庁舎と公共交通を結ぶバリアフリー環境を形成し、車椅子などでも来庁しやすい庁舎にしていくことが重要です。そこで、京成立石駅前に位置し、区民が利用するのに最も便利な「立石駅北口地区」を最優先候補地とします。

5 整備規模の設定

基本構想及び平成 29（2017）年度に策定した「葛飾区新庁舎整備基本計画」（以下「基本計画」という。）において、新庁舎の規模を設定しました。

（1）基本構想時の規模設定（平成 26（2014）年度）

基本構想では、現在の総合庁舎における執務スペース、会議室及び倉庫等の施設ごとの使用面積、事務机の数、保有する書類や物品等を調査・分析し、その結果を基に新庁舎で必要となる面積を積み上げました。さらに、その結果を国等の基準に基づく算定結果や、近年の庁舎整備計画事例に基づく算定結果と比較検討し、一定の幅を持った設定規模として整理しました。その上で、今後の変動要因を検討し、最後に、会議室等の効率的な運用や保存文書のスリム化等のコンパクトな庁舎を目指した取組による削減目標を考慮し、新たな総合庁舎の規模を設定しました。

■基本構想時の想定規模まとめ

（1）積上げによる算定	約 26,300 m ² （* 1）
（2）他の基準と比較考量した想定規模（* 2）	約 27,000～30,000 m ²
（3）今後、総合庁舎の規模に変動を与える要因の整理（* 3）	現時点（基本構想策定時点）において、庁舎規模への影響については数値化不能
（4）コンパクト化への取組	1,000 m ² 程度の削減
（5）新たな総合庁舎の規模設定	約 26,000～29,000 m ²

* 1 現庁舎の規模の 1.3 倍程度と算定

* 2 「総務省地方債算定基準」「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」「庁舎内職員が同程度の規模の庁舎事例」を基に算定

* 3 ①出先機関との役割の変化、②ICT の進展、③区民人口や人口構造の変化、④更なる地方分権の進展、⑤更なる行財政改革による職員数の変動の 5 項目を要因として整理した。

（2）基本計画時の規模設定（平成 29（2017）年度）

基本計画では、計画人口、職員数等を基に、施設ごとに必要とされる面積を積み上げて規模を算定しました。

また、各階のレイアウトを作成する際は、建築物の形状に合わせた窓口や待合い等の施設配置とすることとし、整備規模の目安を設定しました。

■基本計画時の想定規模まとめ

基本条件 規模設定の	①計画人口	約 45 万人 * 「葛飾区人口ビジョン」（平成 28（2016）年 3 月）の平成 37（2025）年の人口推計より設定
	②職員数	約 1,500 人 * 平成 28 年 4 月 1 日現在の総合庁舎内で業務を行う職員数より設定
	③区議会議員数	40 人 * 「葛飾区議会議員定数条例」に基づき設定

施設ごとに必要と想定される面積を積み上げた約 28,000 m²を踏まえて、建築物の形状に合わせた窓口や待合い等のスペースを考慮

整備規模の目安 : 約 27,000～29,000 m²

6 立石駅北口地区市街地再開発事業について

(1) 施行区域

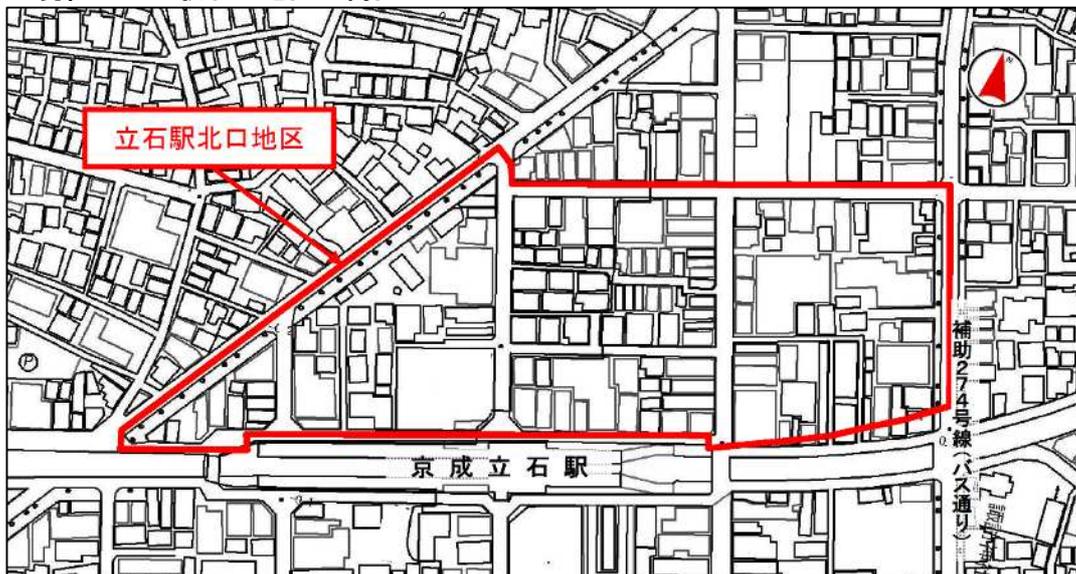
立石駅北口地区は、現在の総合庁舎がある位置から南へ約 500mの京成立石駅前に位置しています。

この地区は、駅の北側に隣接し、駅前商店街を有する賑わいのある地区ですが、狭い道路が多く、古い木造家屋が密集するなど防災性の向上や居住環境の改善が課題となっています。こうした課題を解決し、安全で安心して住み続けられる街を目指し、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業^{※P96}（以下「再開発事業」という。）による街づくりが進められています。

■周辺図



■現在の立石駅北口地区の街区イメージ



(2) 再開発事業の概要

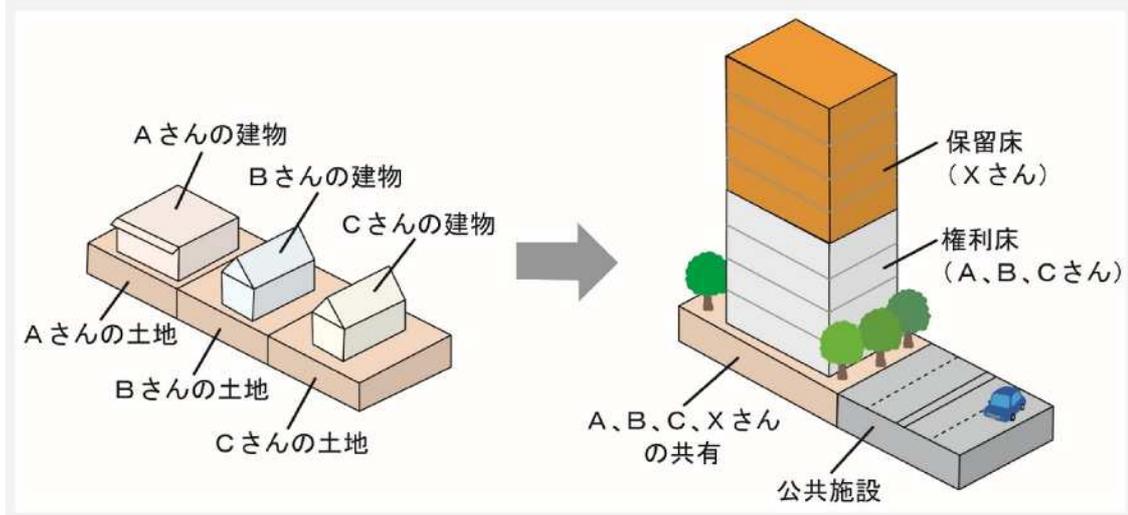
立石駅北口地区では、平成8（1996）年度に再開発研究会が発足し、平成19（2007）年度には再開発準備組合※P95が設立され、京成押上線の連続立体交差事業と緊密に連携しながら再開発事業によるまちづくりの検討が進められてきました。そして、平成29（2017）年度の都市計画決定を経て、令和3（2021）年4月には、東京都知事により立石駅北口地区市街地再開発組合※P96（以下「再開発組合」という。）の設立が認可されました。

再開発事業では、施行区域内の地権者の土地・建物は、原則として従前の評価と等価で、新たに建築される再開発ビルの敷地や床に関する権利に置き換わることになります。この仕組みを「権利変換」、地権者に与えられる床を「権利床」といいます。

この事業に要する費用は、再開発ビルの床のうち権利床を除く床（以下「保留床」という。）を事業に参画している不動産事業者などに売却することによる資金（保留床処分金）と、国からの補助金等でまかなわれます。

■市街地再開発事業の仕組み（国土交通省 ホームページから引用）

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる



(3) 立石駅北口地区の都市計画の概要

ア 地区計画

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、都市高速鉄道京成電鉄押上線立石駅北側に隣接し、駅前に商店街を有する賑わいある地区であるが、狭い道路や老朽木造建築物等が密集しているなど、防災性の向上や居住環境の改善が課題となっている。</p> <p>本地区を含む立石駅周辺は、葛飾区都市計画マスタープランにおいて広域行政拠点として位置づけられており、「区の中心部として活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心に住み続けられるまち」の形成を目標としている。</p> <p>京成押上線の連続立体交差事業と併せて、区の中心部にふさわしい街並みと賑わい軸を形成するため、土地の有効・高度利用を促進し、防災性の向上及び良好な居住環境の形成とともに、地域に根ざした生活サービス機能、公益サービス・交流・交通機能の充実を図り、活みなぎる安全・安心な市街地環境の形成をめざす。</p>
-----------------------	--

イ 高度利用地区

*緩和規定あり

ゾーン	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面位置の制限
Aゾーン	80/10	20/10	5/10*	200㎡	2m、4m
Bゾーン	70/10	20/10	5/10*	200㎡	2m、4m

Aゾーン・・・西街区を含むエリア Bゾーン・・・東街区を含むエリア

ウ 第一種市街地再開発事業

幅員の[]は全幅員

公共施設の配置及び規模	種別		名称	規模		
	道路	幹線街路	補助線街路第274号線	幅員 9m[18m]、延長 約80m		
		区画街路	葛飾区画街路第3号線	幅員 16m[16m]、延長 約120m		
			葛飾区画街路第3号線(交通広場)	交通広場面積 約3,800㎡		
区画道路		特別区道葛322号	幅員 4.5m[10m]、延長 約170m			
		特別区道葛50号	幅員 12m[12m]、延長 約40m			
		歩行者専用道路1号	幅員 8～約13m[8～約13m]、延長 約150m			
		歩行者専用道路2号	幅員 約8m[約8m]、延長 約70m			
建築物整備	街区名称	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	高さの限度	
	西	約4,900㎡	約81,100㎡(約57,000㎡)	住宅、店舗、公益、 駐車場、駐輪場	高層部 125m 低層部 25m	
	東	約3,250㎡	約40,400㎡(約32,500㎡)	事務所、店舗、公益、 駐車場、駐輪場	高層部 80m	
建築敷地整備	街区名称	建築敷地面積	整備計画			
	西	約7,130㎡	敷地内に歩道状空地の整備を行い、歩行者の利便性・安全性の向上を図る。また、オープンスペースを確保し、地域のにぎわい空間の創出を図る。			
	東	約4,650㎡				

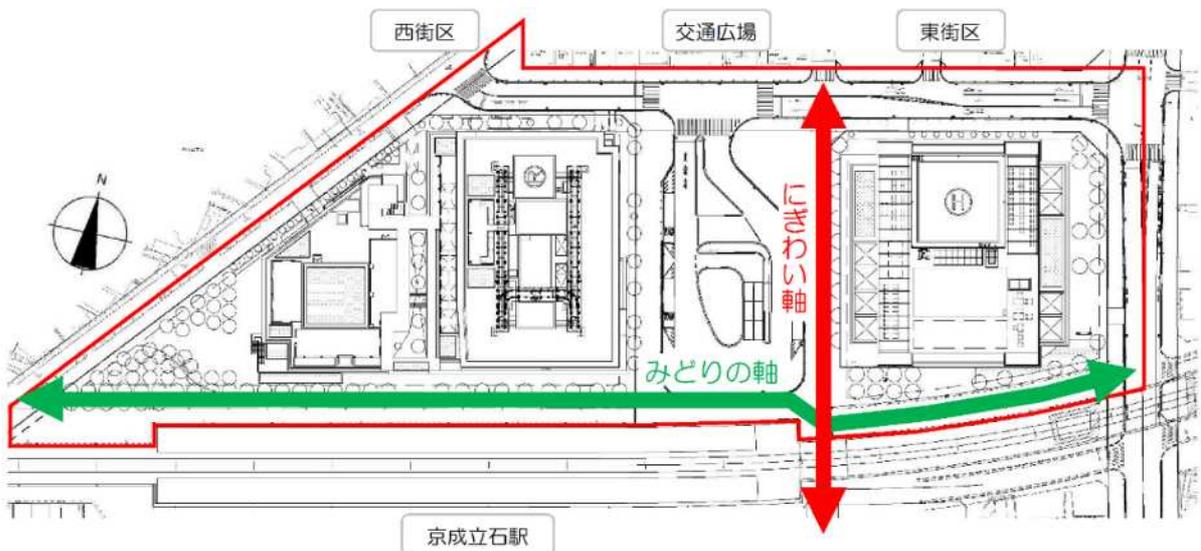


(4) 再開発事業の整備方針

再開発組合では、地域整備の方針を「京成立石駅周辺の中心的な場所として、賑わいと緑の連続する歩行者空間整備による、まちの骨格軸を形成し、交通広場を中心に東西両街区の低層部を商業・公益的施設等の用途とし、地域としての一体性を図り、かつ東西両街区に高層建築物を計画し、両街区が一体となったまとまりと統一感のある魅力ある駅前環境を形成します。」とし、施設計画を進めています。

特に東棟が建築される東街区については、基本構想や基本計画でとりまとめた新総合庁舎の整備の理念や基本方針【P25「7 新総合庁舎整備の理念等」参照】を踏まえた施設建築物^{※P96}・施設建築敷地^{※P96}の計画を行っています。

■再開発組合が作成したまちの骨格軸



■立石駅北口地区施設計画のイメージ



(再開発組合作成)

(5) 新総合庁舎の計画概要

新総合庁舎は再開発事業で建築される2棟の建物のうち、東棟に整備します。東棟は、現時点では令和10(2028)年度頃に竣工予定であるため、新総合庁舎の移転及び供用開始時期も令和10年度頃となる見込みです。

■東棟の計画概要

(令和4年12月時点)

場 敷 地 面 積	所 積	東京都葛飾区立石七丁目1番1号(予定)
主 要 用 途		庁舎・商業・公益・駐車場・駐輪場
建 築 面 積		3,234.11 m ²
建 ぺ い 率		69.40%
延 べ 面 積		41,752.49 m ² (*)
容 積 率 対 象 面 積		32,606.65 m ²
容 積 率		699.69%
構 造		鉄筋コンクリート造(3階床下中間層免震)
階 数		地上13階、地下3階、塔屋2階
高 さ		74.78m

* 建築基準法に基づく面積のため、P21「■東棟の床面積」に記載の面積とは異なります。

■上空からの東棟のイメージ



ア 整備手法

新庁舎は、再開発事業の施行区域内にある区所有の土地及び建物を権利変換するとともに、さらに必要な床は東棟の保留床を購入することで、東棟内に整備します。また、東京都も同様に、東棟の保留床を購入して、葛飾都税事務所（以下「都税事務所」という。）を整備する方向で協議中です。

イ 面積

東棟は、再開発事業で整備する複合用途の区分所有建物で、葛飾区（区役所）のほかに商業・公益施設や東京都（都税事務所）など、複数の区分所有者が存在することとなります。このため、「建物の区分所有等に関する法律」の規定により、区が庁舎として単独使用する専有部分と、エレベーター・階段・エントランス広場・駐輪場等の他の区分所有者と共有する共用部分に区分されます。共用部分の持分割合は、原則として、所有する専有部分の床面積の割合と等しくなります。

東棟の床面積のうち、権利変換計画^{*P95}に基づく区役所及び都税事務所の専有部分の床面積と、それぞれの持分割合で按分した共用部分の床面積を合わせた新総合庁舎の面積（次表太枠線内の合計）は、33,026.94 m²となります。

なお、東棟が建築される敷地（4,660.17 m²）の所有権は、東棟の区分所有者全員の共有持分となります。

■東棟の床面積

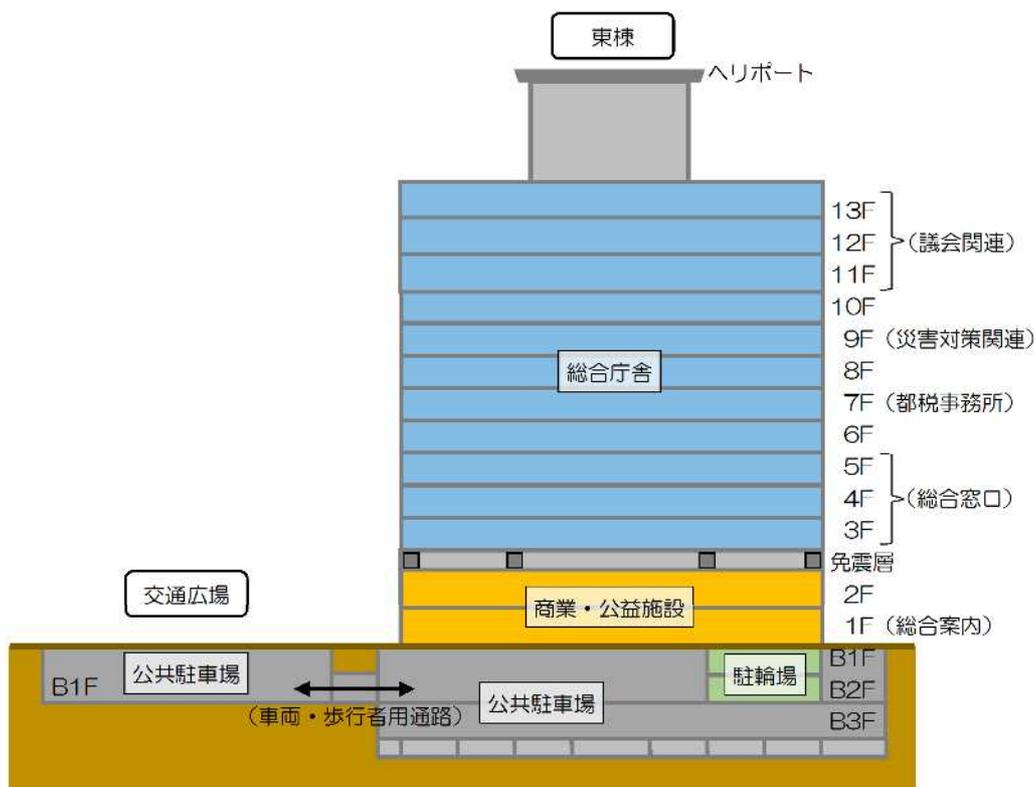
（令和4年12月時点）

主要用途	区分所有者	専有部分 (m ²)	共用部分の持分割合按分面積 (m ²)			合計 (m ²)	
			庁舎	商業・公益施設	全体		
新総合 庁舎	区役所	区	19,237.95	4,862.22	—	5,642.82	29,742.99
	都税事務所	都	2,124.08	536.84	—	623.03	3,283.95
商業・公益施設	地権者	1,293.63	—	118.19	330.57	1,742.39	1,742.39
公共駐車場	区	5,417.66	—	—	1,031.54	6,449.20	6,449.20
合計 (m ²)	—	28,073.32	5,399.06	118.19	7,627.96	41,218.53	41,218.53

- * 区役所の面積は、権利床（2,301.41 m²）、保留床（27,441.58 m²）の合計をお示ししています。
- * 庁舎共用部分とは区と都とで共有する共用部分、商業・公益施設共用部分とは商業と公益施設の区分所有者のみで共有する共用部分、全体共用部分とは東棟の区分所有者全体で共有する共用部分（駐輪場を含む）をそれぞれ指します。
- * 東棟のほか、西棟の一部 29.35 m²（専有部分 26.03 m²、共用部分（区持分按分面積）3.32 m²）を新総合庁舎の用途として活用します【P39「エ その他」参照】

ウ 断面計画

■建物断面イメージ図



主な総合庁舎機能は、東棟の3～13階に配置します。1・2階は、再開発組合が、商業・公益施設を配置する計画です。また、東棟の地下に駐車場（79台）、バイク置場（38台）、駐輪場（約580台）を計画します。

なお、地下駐車場（バイク置場を含む）は、交通広場の地下駐車場（52台）と通路で接続し、来庁者だけでなく駅周辺利用者も利用できる公共駐車場として整備します。

■京成立石駅前（南西）方向からの東棟イメージ



コラム 駐車台数について

【現庁舎の駐車台数】

第1駐車場 (庁舎敷地内)	第2駐車場 (庁舎敷地近接)	第3駐車場 (庁舎敷地近接)	合計
110台	42台	33台	185台

【東棟の駐車想定台数】

庁舎	商業・公益（店舗）	合計
約105台（*1）	7台（*2）	約112台

*1 将来需要を踏まえた上で、現庁舎第1駐車場相当分としています。なお、この台数には一部の公用車分も含みます。

*2 商業・公益施設をすべて店舗として、東京都駐車場条例による算定を行った数値です。

<参考>

東京都駐車場条例による東棟の附置義務駐車台数

用途（想定する用途）	面積	附置義務駐車台数
庁舎（事務所）	約33,130㎡（*3）	70台
商業・公益（店舗）	約1,600㎡（*3）	7台（*2）
駐車場・駐輪場	約7,020㎡	—
合計	約41,750㎡	77台

*3 庁舎と商業・公益施設とで按分した共用部分の面積を含みます。

●【計画台数】東棟地下79台＋交通広場地下52台＝131台

>【東棟の駐車想定台数】約112台

コラム 駐輪台数について

【現庁舎の駐輪台数】

来庁者・職員駐輪可能台数	公用	合計
約900台（*1）	約50台	約950台

*1 現庁舎の駐輪場（バイク置場共用）面積から算定した台数です。

【東棟の駐輪想定台数】

庁舎	商業・公益（店舗）	合計
約470台（*2）	約80台（*3）	約550台

*2 現庁舎の利用実態を踏まえた予測値です。

*3 交番を除いた商業・公益施設の専有面積をすべて店舗の面積として、葛飾区自転車の安全利用及び駐車秩序に関する条例による算定を行った数値です。

●【計画台数】東棟地下に約580台を設置 > 【東棟の駐輪想定台数】約550台

ただし、平置き式、2段式又はスライド式の自転車ラックの活用、課金制度の導入などにより、設置台数は変化します。また、職員用の駐輪場は、別途検討します。

エ 新総合庁舎の主な用途

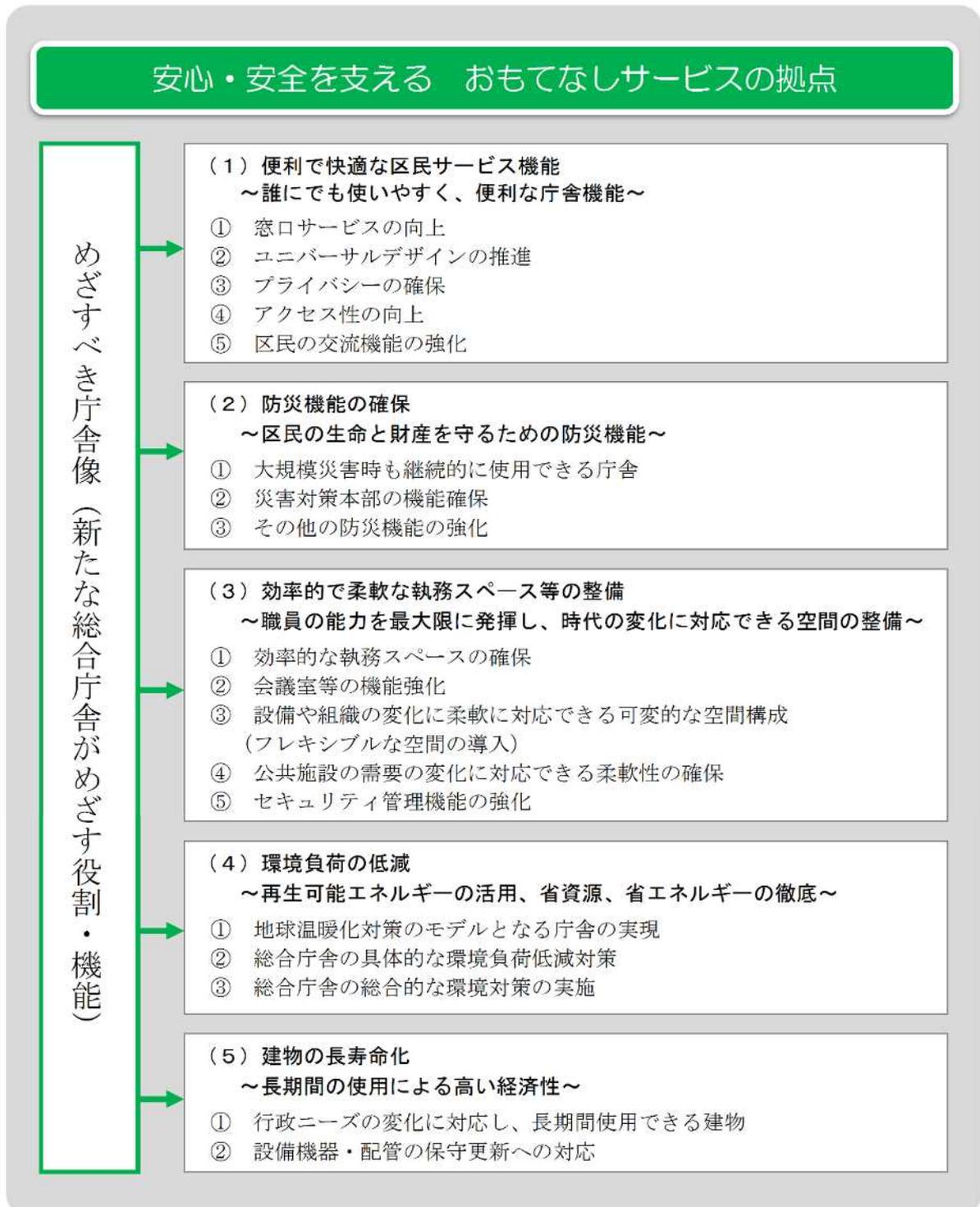
区 分	備 考
議会関係	議会の運営に係わる部分で、区議会事務局を含む
議場関係	議場、傍聴席、ロビー、理事者控室
委員会関係	委員会室
議長関係	議長室、副議長室
議員活動関係	議員控室、面談室、図書室
区議会事務局	事務室、書庫・倉庫
行政関係	各課の事務の執行に係わる部分で、総合窓口を含む
執務室関係（総合窓口）	職員の執務室、総合窓口、相談室
区長室等	区長室、応接室、副区長室、教育長室
会議室	全庁共用の会議室 （一部は災害時に、災害対策本部室に兼用）
書庫・倉庫	全庁共用の書庫・倉庫
職員関係諸室	福利厚生スペース、ランチスペース、保健室、職員相談室、更衣室
多目的スペース等 施設関係	区民ロビー等庁舎の複合的な機能を担う部分
区民ロビー	待合スペース、区政紹介スペース キッズスペース、喫茶コーナー
多目的交流スペース	各種イベントや臨時窓口として活用できる部分
関係施設	かつしか FM、指定金融機関
管理関係	夜間・休日窓口、庁舎管理控室、ゴミ処理関係室等
廊下等	廊下、機械・電気室、トイレ、階段等
都税事務所	（協議中）

7 新総合庁舎整備の理念等

(1) 理念・めざすべき庁舎像 (平成 26 (2014) 年度)

基本構想では、「安心・安全を支える おもてなしサービスの拠点」を総合庁舎整備の理念として掲げ、総合庁舎が抱える課題【P5 「(2) 課題」参照】とこれまでの調査、検討の内容や、あり方検討委員会での検討結果を踏まえ、新たな総合庁舎が目指す役割・機能を整理し、「めざすべき庁舎像」としてとりまとめました。

■めざすべき庁舎像(「基本構想」より)



(2) 基本方針 (平成 29 (2017) 年度)

基本計画では、基本構想で示した「めざすべき庁舎像」を踏まえ、新庁舎整備の基本方針として「便利で快適な区民サービス」「防災機能の強化」「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」の3つを掲げました。

■新庁舎整備の基本方針(「基本計画」より)

便利で快適な区民サービス

I 窓口サービスの向上

誰もが「分かりやすく」「快適に」「迅速な」サービスが受けられる窓口の整備

II ICT 技術を活用した便利な区民サービスの提供

ICT 技術を活用した、来庁者が直接利便性を感じられる快適なサービスの実現

III 区民との協働を支える機能の強化

区政情報の発信や区民活動の紹介スペース、区民間の交流を育むためのスペースの確保

防災機能の強化

I 大規模災害時にも継続的に使用できる耐震性の確保・強化、浸水対策の強化

大規模災害による被害を最小限にとどめ、継続的に使用できる庁舎の整備

II 災害時におけるインフラ設備の機能強化

大規模災害時に、災害対策拠点として継続的に活動するためのインフラ設備の整備

III 災害対策本部機能の強化

大規模災害時に、被害状況等の迅速な把握及び的確な対策を実行するための災害対策本部機能の確保

地球温暖化対策のモデルとなる庁舎

環境整備の方向性



- 環境に配慮した庁舎
- 区の先導的な建築物

(3) 重点整備項目 (令和元(2019)年度)

令和元(2019)年度に策定した「葛飾区新庁舎庁内基本プラン」(以下「基本プラン」という。)では、想定される来庁者数や庁内職員数等の規模設定及び空間計画等の庁内レイアウトに係る基本的な考え方を示すとともに、基本計画で示した新庁舎整備の基本方針である「便利で快適な区民サービス」、「防災機能の強化」及び「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」を重点整備項目として、より具体的に整理しました。

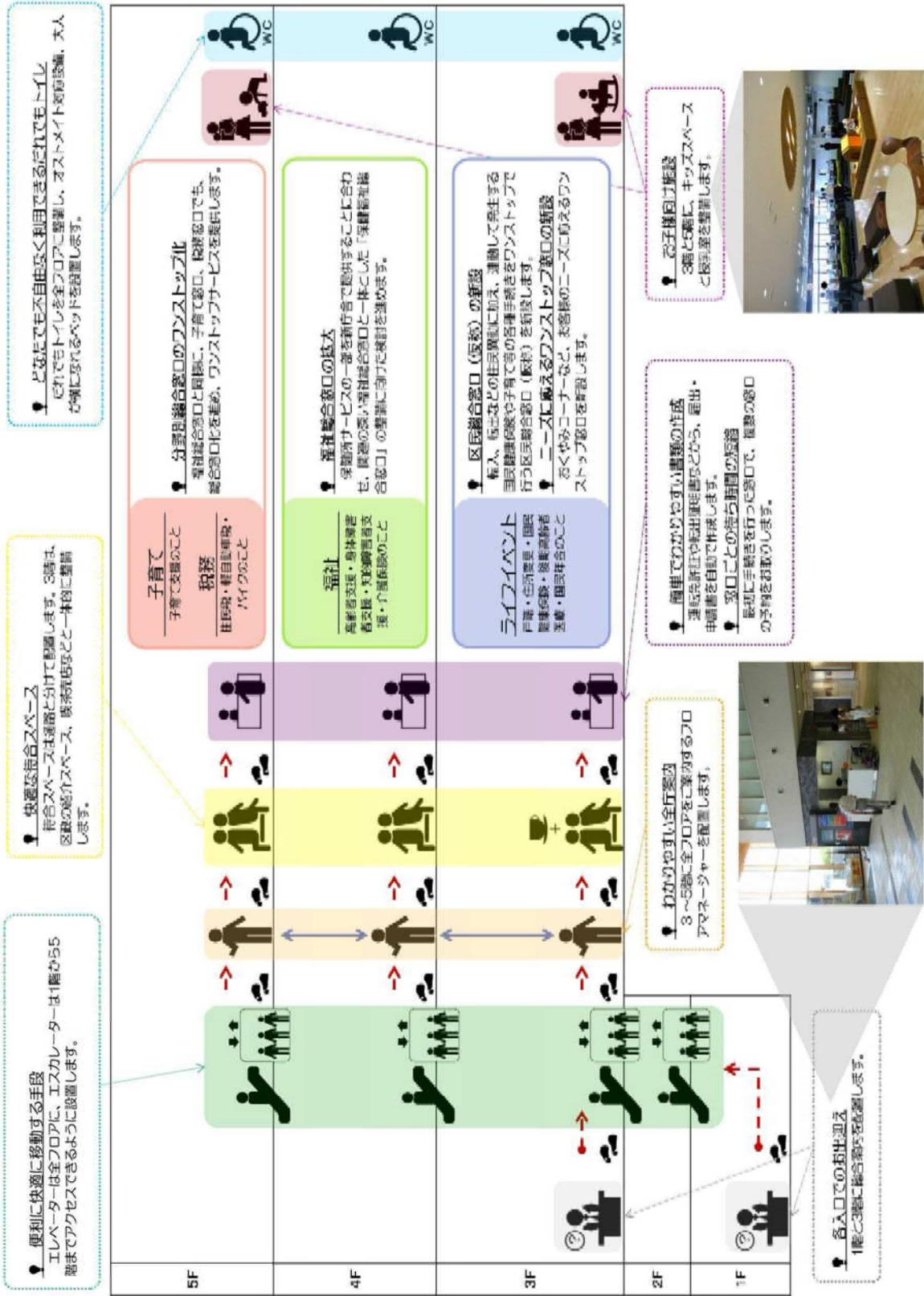
重点整備項目① 便利で快適な区民サービス

更に便利で分かりやすくスピーディーな窓口サービスを提供するとともに、快適な来庁者空間を整備します。

■内容(「基本プラン」より)

1. 窓口サービス機能の強化	<ul style="list-style-type: none">・(仮称)区民総合窓口の新設・取扱サービスの拡充・分かりやすい配置・ICT機器の活用
2. 誰もが分かりやすい案内、サイン	<ul style="list-style-type: none">・総合案内を1階と3階に配置・総合窓口ゾーンに全フロアを案内するフロアマネージャーを配置・絵文字、点字、音声案内、4か国語を使用したサインの整備
3. 便利に安心して利用できるお客様空間の整備	<ul style="list-style-type: none">・通路と分けた待合スペースの配置・3階の待合スペースは喫茶売店等と一体的に整備・車椅子使用者に配慮した幅員の確保・全フロアにだれでもトイレを整備・エレベーターは全フロア、エスカレーターは1～5階にアクセスできるように設置・キッズスペースを3階と5階に配置・職員用施設を執務空間に取り込み快適な来庁者スペースを確保
4. 区民交流機能の強化	<ul style="list-style-type: none">・多くの来庁者に「ふるさと葛飾」を知っていただくためのスペースを整備・1階エントランスロビーは、区民活動の紹介や区民間の交流を育むスペースに活用

■総合窓口ゾーンの特徴



【葛飾区新庁舎基本プランより抜粋】

重点整備項目② 防災機能の強化

大規模な災害が発生したときにも継続的に使用できる建物・設備を整備するとともに、応急、復旧、復興活動を推進するために、災害対策本部が十分に機能するスペースを確保します。

■内容（「基本プラン」より）

1. 継続的に使用できる庁舎
<ul style="list-style-type: none">・高い耐震安全性の確保・長期間継続できる電源設備の導入（多重化）・インフラ設備の浸水対策
2. 災害対策本部機能の強化
<ul style="list-style-type: none">・災害対策関連諸室の拡大と集約配置・ヘリポートの設置・備蓄スペース、通信環境の整備・かつしかFMの庁内配置と連携

重点整備項目③ 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎

新庁舎整備においては、省エネルギー技術や再生可能エネルギーなどを採用し、環境負荷の低減に取り組みます。再開発事業における建築物の基本設計^{※P94}で目標とする ZEB Ready や CASBEE「S ランク」の達成に向けて、具体的に採用する設備・機器などの検討を進めます。

新総合庁舎は、3つの重点整備項目

- 「便利で快適な区民サービス」
 - 「防災機能の強化」
 - 「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」
- に基づき整備していきます。

第3章 施設計画

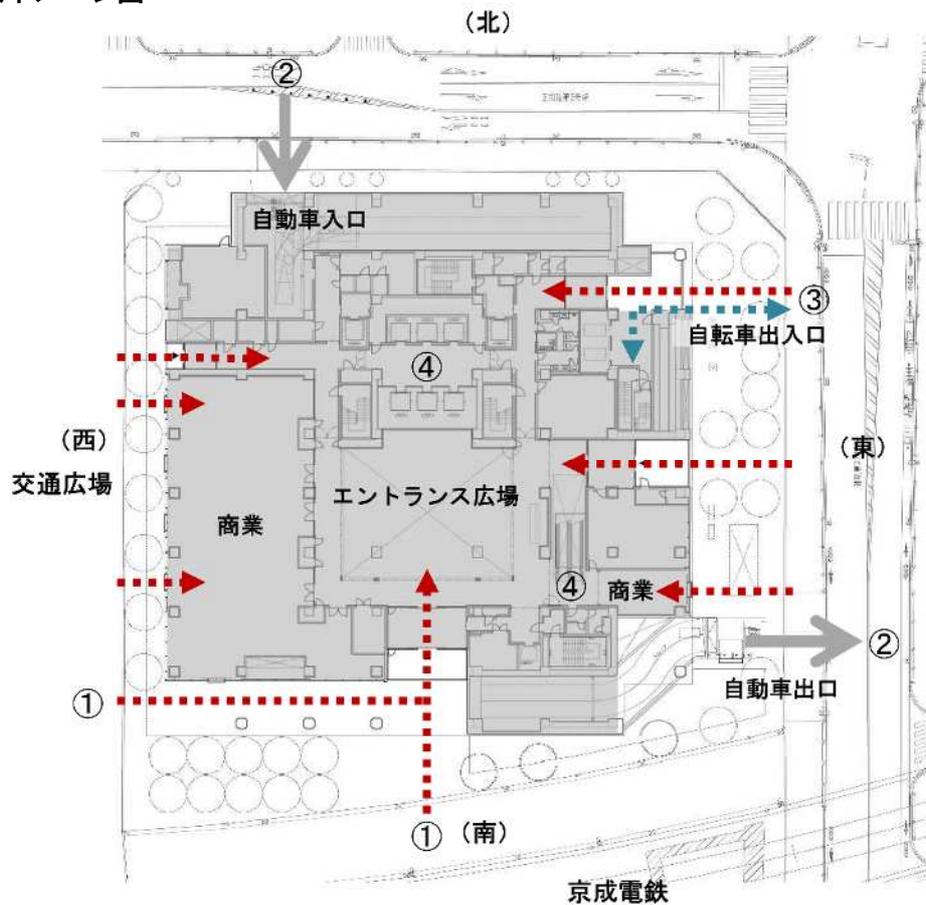
再開発準備組合^{※P95}による基本設計^{※P94}、再開発組合設立後は再開発組合による実施設計^{※P96}において、重点整備項目【P27「(3) 重点整備項目」参照】を踏まえ、必要な協議を行いながら施設計画をとりまとめました。

本章では、再開発組合との協議によりとりまとめた施設計画及び重点整備項目に係る主な内容をお示しします。

1 便利で快適な区民サービス

(1) 動線計画

■動線イメージ図

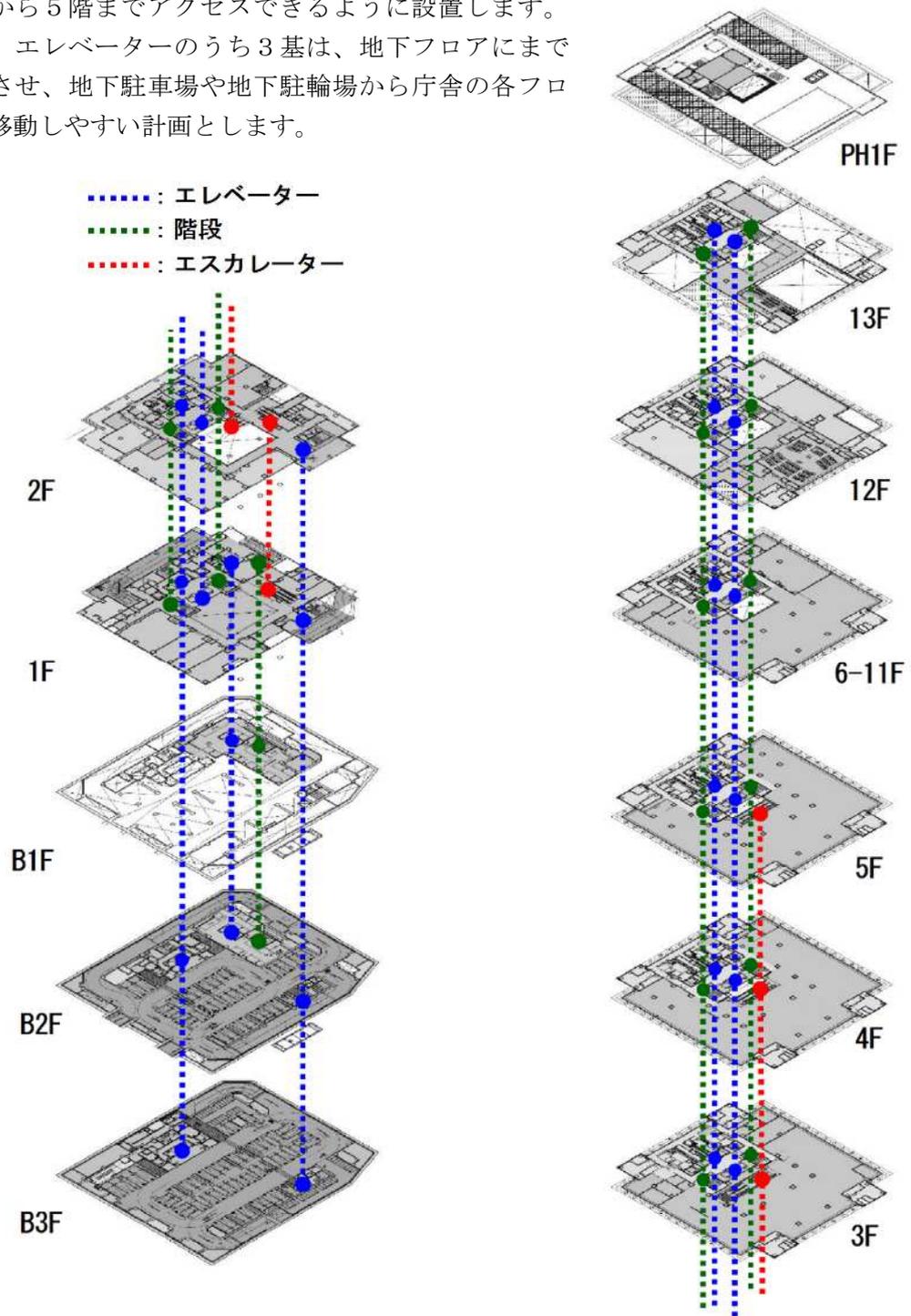


- ① 主要なエントランスを京成立石駅に面する敷地の南側に計画します。その他、西側、東側にもエントランスを計画します。また、京成立石駅や交通広場のバス停からの経路を、雨を避ける屋根で接続し、庁舎へアクセスしやすい計画とします。



交通広場のイメージ

- ② 地下駐車場への自動車の出入口は、周辺の住宅街、商店街への影響や道路の交通状況等を踏まえ、安全に利用できるよう、北側から入庫、東側から出庫する計画としています。なお、交通広場の地下駐車場についても、この自動車の出入口を利用します。
- ③ 地下駐輪場の自転車の出入口は、十分な滞留空間が確保でき、歩行者動線との交錯が少ない北東側に計画します。また、駐輪場専用のエレベーターを計画するとともに、斜路付階段に搬送コンベアも設置します。
- ④ 庁舎の各フロアへの動線として、エレベーター、階段及びエスカレーターを計画します。エスカレーターは1階から5階までアクセスできるように設置します。また、エレベーターのうち3基は、地下フロアにまで着床させ、地下駐車場や地下駐輪場から庁舎の各フロアへ移動しやすい計画とします。



■地上部からの来庁者動線

- ① いずれかのエントランスより東棟内部に入ります（図は南側エントランスのイメージ）。



- ② 1階フロア中央部にエントランス広場があり、南東側には来庁目的のフロアを案内する総合案内を設置します。



- ③ 目的のフロアへは、主にエントランス広場北側のエレベーターホールからエレベーターで移動します。



- ④ 5階までは、エスカレーターでも移動できます（図は3階のイメージ）。



(2) ユニバーサルデザイン計画

ア 基本方針

国が制定した「ユニバーサルデザイン^{※P98}政策大綱」や、東京都の「福祉のまちづくりをすすめるためのユニバーサルデザインガイドライン」等を基に策定した「葛飾区ユニバーサルデザイン推進指針」に沿った、だれにでも公平で分かりやすく、安全、快適に利用できる整備を行います。

イ 施設

- ① バリアフリー^{※P97} トイレを3～13階の全フロアに整備し、オストメイト^{※P94} 対応設備を設置します。適宜、大人が横になれるベッドも設置します。
- ② 来庁者の利用が最も多い3階と、子育てに関する窓口のある5階に授乳室を設置します。
- ③ 議会傍聴席には、車椅子使用者やお子様連れの方が利用できる専用傍聴室を整備します。

ウ 動線

- ① エレベーターは、車椅子使用者や視覚障害者にとって利用しやすい空間を確保し、誘導ブロックや点字による案内、音声案内等の補助設備を設置します。
- ② 車椅子使用者の通行や方向転換、車椅子同士でのすれ違いに十分な通路幅やエレベーターホール空間を確保します。
- ③ エスカレーターは、視覚補助や音声案内補助設備を設置し、視覚障害者でも安心して使用できるものとします。

エ サイン計画

- ① 庁舎内のサービス区分ごとに異なるデザインや形状、色、素材を使い、庁舎全体の整備計画と一体となった統一的なデザインとなる「デザインコード：視覚的な約束事」を決めることで、庁舎内に統一感を持たせた分かりやすいサイン^{※P95}整備を行います。
- ② 点字や突起による表記、多言語の表記などにより、全ての人が円滑に移動できるサイン計画とします。
- ③ 絵文字（ピクトグラム）、点字、音声案内、4か国語（日本語、英語、中国語、韓国語）を使用したサインを整備します。

■サイン事例（練馬区 HP より）



■ピクトグラム例



2 防災機能の強化

(1) 構造計画

ア 基本方針

大規模な災害が発生した場合、総合庁舎は応急、復旧、復興活動を行う災害対策本部としての役割を果たし、職員は BCP^{※P93}（業務継続計画）に基づき必要な行政活動を継続しなければなりません。このため東棟は、高い耐震性能を確保します。

イ 構造体の耐震安全性の目標

一般的な建築物の構造体は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

一方、東棟は、災害対策本部としての役割を果たすため、構造体の耐震性能を「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準^{※P94}」（以下「官庁施設の計画基準」という。）による目標分類の「Ⅰ類」とし、一般的な建築物の1.5倍に相当する耐震安全性を確保することで、大規模の地震に対しても損傷しないようにします。

部位	分類	耐震安全性の目標	対象施設	重要度係数
構造体	Ⅰ類	大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加え十分な機能が図られている。	拠点庁舎 拠点病院	1.50
	Ⅱ類	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	区民会館 避難施設	1.25
	Ⅲ類	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外の 一般公共建築物	1.00

（官庁施設の計画基準より作成）

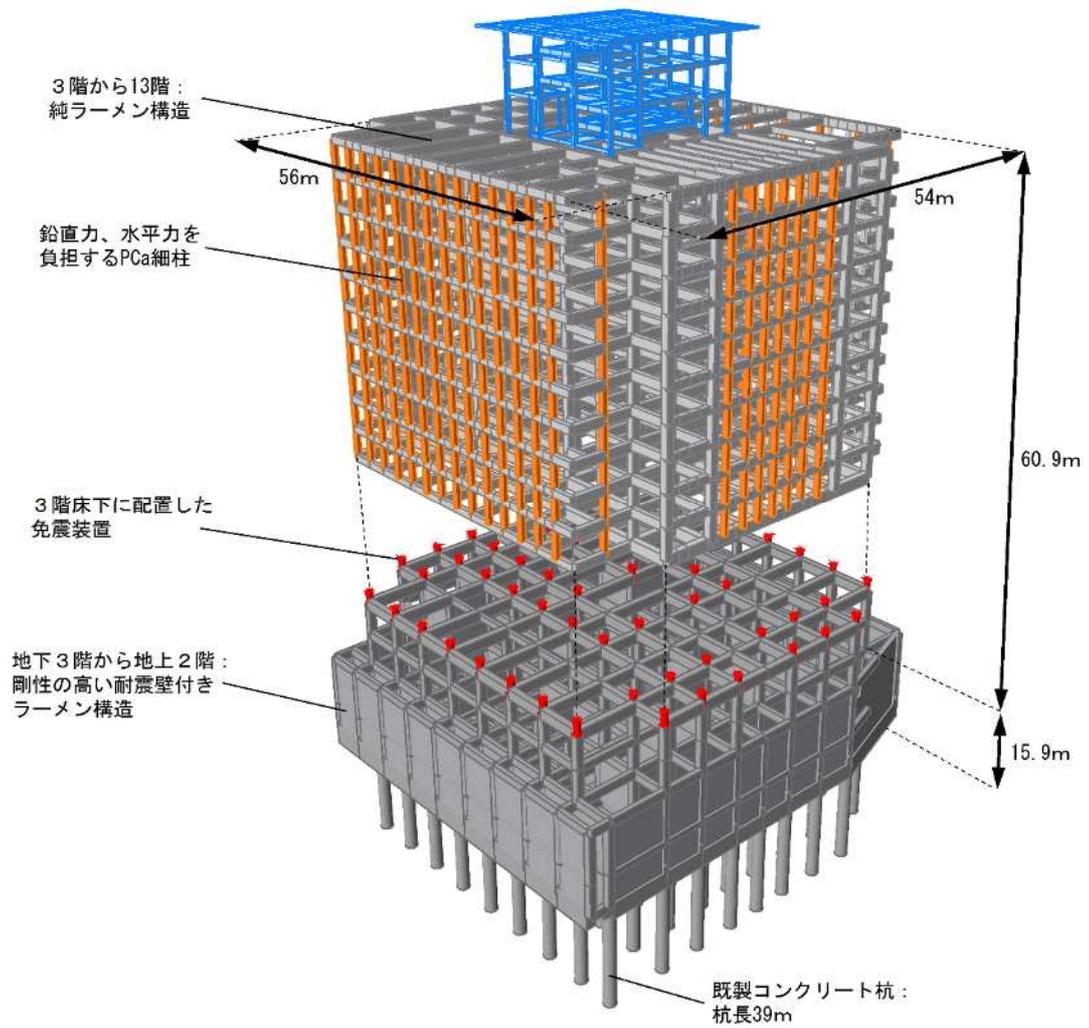
ウ 構造計画の概要

東棟は、目標とする耐震安全性を確保するため、免震構造^{※P98}を採用し、地震による地盤の揺れが直接建物に伝わらないようにします。また、荒川洪水ハザードマップ^{※P97}における立石駅北口地区の最大浸水深が3m以上5m未満とされていることから、浸水から免れる高さ（地上5m以上）で、主要な用途が切り替わる地上3階の床下に免震装置を配置する層を設ける「3階床下中間層免震構造」とします。

その上で、免震層より下階を剛性^{※P95}の高い耐震壁付きラーメン構造^{※P98}、免震層より上階を柔軟性が高い純ラーメン構造としています。なお、中間層免震構造は、免震層より上部だけでなく、下部にも効果が働くため、建物全体として耐震性能が向上します。

基礎は、地表からの深さ約55m付近を支持層とする既製コンクリート杭による杭基礎で、基礎底は地表から深さ約16mとなります。

■構造計画概要図



■免震装置の例



▲積層ゴム



▲ダンパー

- * 積層ゴムは建物を支え、地震の時に揺れを低減させます。積層ゴムだけでは揺れを止めることができないので、ダンパーが抑える働きをします。

エ 非構造部材の耐震安全性の目標

官庁施設の計画基準による目標分類を「A類」とし、非構造部材（外装材、内装材、照明器具等）についても、高い耐震安全性を確保します。

部位	分類	耐震安全性の目標
非構造部材	A類	大地震後、災害応急対策活動や被災者の受入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震後により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。

（官庁施設の計画基準より作成）

オ 計画供用期間の設定

計画供用期間^{*P95}の級を「長期」（おおよそ 100 年）とし、構造体が、自重、積載、風、雪及び地震の各荷重、並びに温度、疲労、衝撃等の外力に対して、崩壊または許容できない変形を生じないものとします。また、鉄筋腐食やコンクリートの重大な劣化も生じないものとします。

（2）防災計画

ア 基本方針

大規模な地震や洪水等の災害が発生したときには、「葛飾区地域防災計画」に定める対応を迅速かつ確実に実施していくために、新総合庁舎に災害対策本部を配置し、災害対策活動の司令塔として応急、復旧、復興活動を推進していきます。

新総合庁舎は、大規模な災害が発生したときにも継続的に使用できる建物・設備を整備するとともに、迅速な対応ができるように、災害対策関連諸室を計画します。

■災害対策本部（災害時）のイメージ



■防災機能断面イメージ図



イ 施設

- ① 災害対策本部が十分に機能するスペースを9階に集約配置します。
- ② 災害対策本部職員や棟内の帰宅困難者に対応するための食糧や飲料水の備蓄スペースをエレベーター横に配置します。
- ③ 主要な機械室、電気室及び受水槽等は、荒川洪水ハザードマップ^{※P97}における浸水想定から免れる地上5m以上となる2階以上に設置します。
- ④ 内水氾濫^{※P97} マップにおける立石駅北口地区の浸水深が0.5m以上1.0m未満とされているため、1階の出入口や地下駐車場・駐輪場の出入口部分に高さ1mの防水板を設置します。
- ⑤ 屋上には、災害時の捜索又は救助等のために離着陸するヘリポートを設置します。

■防水板の例



ウ ライフライン途絶時（7日間程度）に対応した建築設備の機能確保

- ① 電力受電は2回線（本線+予備線とし、それぞれ異なる送電経路とします。）に分けて引き込み、電力遮断のリスクを低減します。
- ② 通信回線（電話・インターネット回線）は、複数系統とします。
- ③ 非常用発電機を12階に設置します。なお、燃料備蓄での3日間運転に加え、震災に対する強さに実績のある都市ガス（中圧ガス）でも運転が可能なものとする事で、停電が長期化（7日間程度）しても運転継続を可能とします。

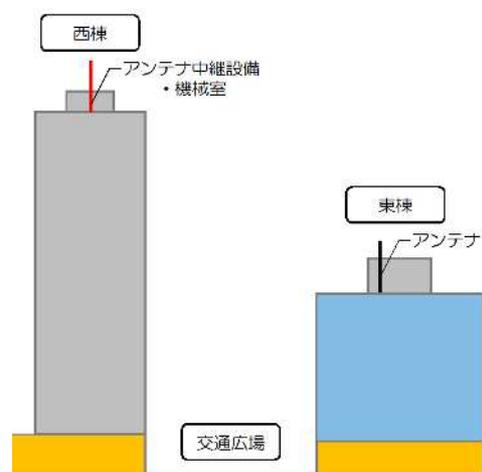
発災からの経過日数 (停電日数)		1	2	3 (72h)	4	5	6	7 (168h)
非常用 発電機	都市ガス (中圧ガス) 供給途絶	燃料備蓄のみで運転						
	都市ガス (中圧ガス) 供給可能	【停電の長期化対策】燃料備蓄+都市ガス(中圧ガス)で運転						

- ④ 地下埋設オイルタンクについては、浸水対策を施します。
- ⑤ 補助電力として、屋上に太陽光発電機を設置します。
- ⑥ 上水道の途絶に備え、7日分程度の受水槽を設置します。また、雑用水は、雑用水槽、雨水利用槽及び防災井戸を設置することで、必要水量を確保します。
- ⑦ 下水道の途絶に備え、災害用排水貯留槽を設置します。
- ⑧ 環境シャフト※P94を設置することで、自然採光・換気・通風を導入します。
- ⑨ 建物外周の柱及び梁がルーバー※P99として機能し、さらに、Low-E 複層ガラス※P93を採用することで、日射負荷を低減します。

エ その他

- ① 災害時に、災害対策本部との連携による迅速な情報提供を図るため、かつしかFMのスタジオを東棟内に設置します。
- ② FM情報を区内全域へ確実に届けること、防災行政無線による的確な情報の把握と伝達を行うことを目的として、東棟よりも高い西棟の屋上部分に機械室とあわせてアンテナ中継設備を設置します。なお、機械室は、権利床として取得します。

■アンテナ設備イメージ



(3) 設備計画

官庁施設の計画基準による目標分類を「甲類」とし、建築設備についても、高い耐震安全性を確保します。

部位	分類	耐震安全性の目標
建築設備	甲類	大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震後に人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

(官庁施設の計画基準より作成)

3 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎

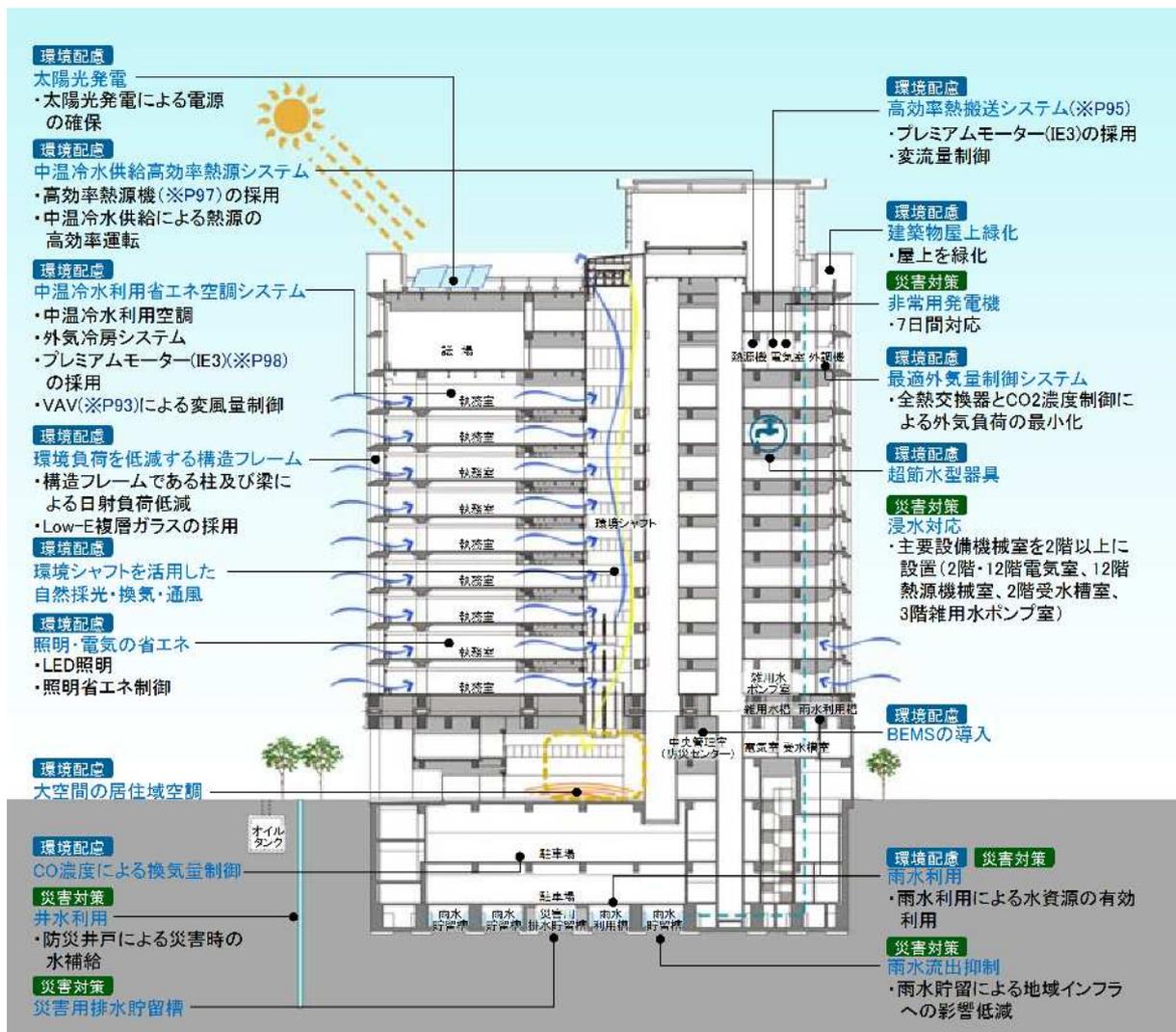
(1) 環境計画

ア 基本方針

地球温暖化対策のモデルとなる庁舎とするため、標準的な一次エネルギー※P93消費量から50%以上削減する ZEB Ready (ゼブレディ) の認証取得、環境性能で評価し格付けする手法である CASBEE (キャスビー) において最高評価の S ランクの認証取得を目指します。

また、省エネ行動や再生可能エネルギーの利用を促進することで、温室効果ガス※P94の削減やライフサイクルコスト※P99の低減を図ります。

イ 環境・設備計画の概要

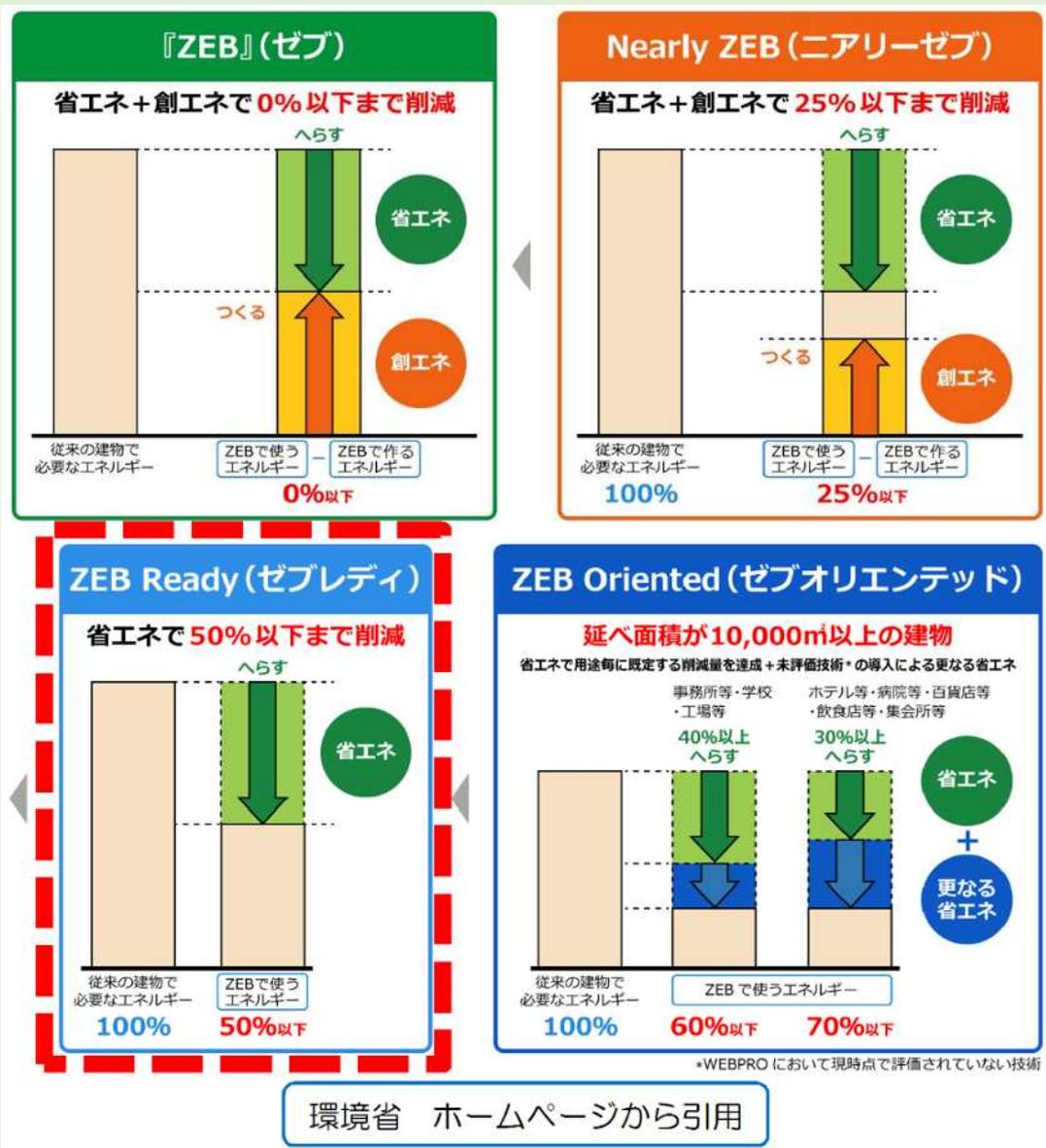


コラム ZEB（ゼブ）とは

ZEB（ゼブ）は、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）の略で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー^{※P93}の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

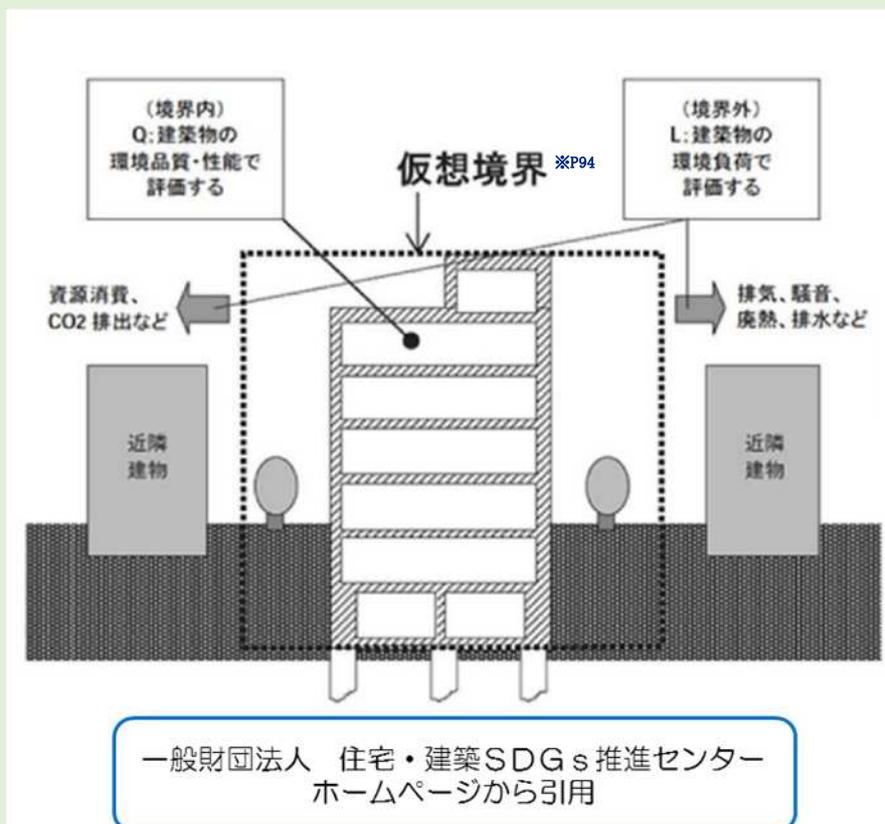
使うエネルギーを減らす「省エネ」と、使う分のエネルギーを創る「創エネ^{※P96}」で、エネルギー消費量の正味（ネット）ゼロを目指すもので、4段階の ZEB シリーズが定義されています。

このうち新総合庁舎は、ZEB Ready（ゼブレディ：標準的な一次エネルギー消費量から50%以上削減に適合した建築物）の認証取得を目指しています。



コラム CASBEE（キャスビー：建築環境総合性能評価システム）とは

CASBEEは、Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency（コンプリヘンシブ・アセスメント・システム・フォー・ビルト・エンバイロメント・エフィシェンシー）の略で、建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。5段階で評価され、新総合庁舎を整備する東棟は最上位「Sランク」の認証取得を目指しています。



ウ 環境負荷低減に配慮した計画

■環境シャフト（内部吹抜）

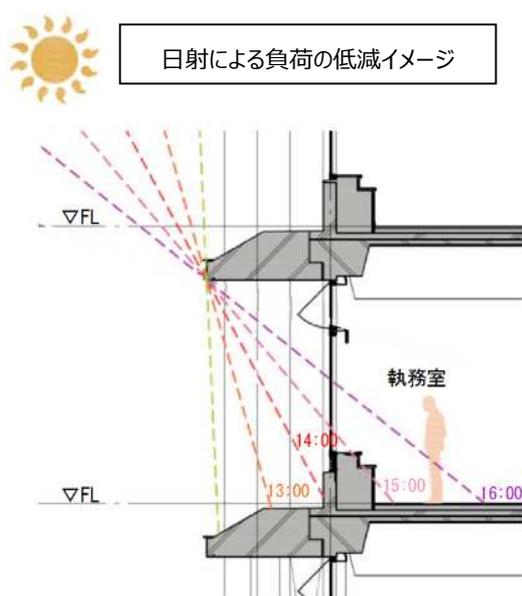
一般のビルでは、外周部は自然光により明るく、換気もしやすくなります。一方で、奥に行くほど薄暗く、空気も停滞しやすくなります。

東棟では、中央部に環境シャフト※P94（内部吹抜）を設けることで、上部から自然光を導くとともに、自然換気・通風を行い、中間期（春・秋）において空調機器の停止を可能とします。



■構造フレーム

建物外周の構造フレームである柱及び梁がルーバー※P99として機能し、さらに、Low-E 複層ガラス※P93を採用することにより、日射による負荷を低減します。



西面断面図（夏至）

■緑化

東棟は敷地全体で緑化を推進し、ヒートアイランド現象※P97の緩和や地球温暖化対策に貢献します。また、屋上緑化をすることで、断熱効果・建物の劣化防止効果による建物空調等の省エネ及び長寿命化を図ります。



コラム 緑化計画について

東棟の敷地は、高度利用地区【P18「イ 高度利用地区」参照】内に位置するとともに大規模（約 4,660 m²）でもあるため、「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」だけでなく、東京都による「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」や「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき、次のような基準をもとに緑化を進めていきます。

●葛飾区緑の保護と育成に関する条例・東京における自然の保護と回復に関する条例

区分	緑化基準
地上部の緑化（*1）	（敷地面積－建築面積）×0.35以上
屋上部の緑化（*1）	屋上面積（*3）×0.35以上
接道部の緑化（*2）	接道部の総延長×0.7以上

- *1 区や東京都が所有する敷地としての緑化基準です。
- *2 庁舎の敷地としての道路に接する部分における緑化長さの基準です。
- *3 太陽光発電パネルや空調設備等の建築物の管理に必要な施設の部分を除く面積です。

●新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

$$\text{緑化率} = \frac{(\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}) \times 100\%}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + (\text{屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積})} \geq 35\%$$

(2) 設備計画

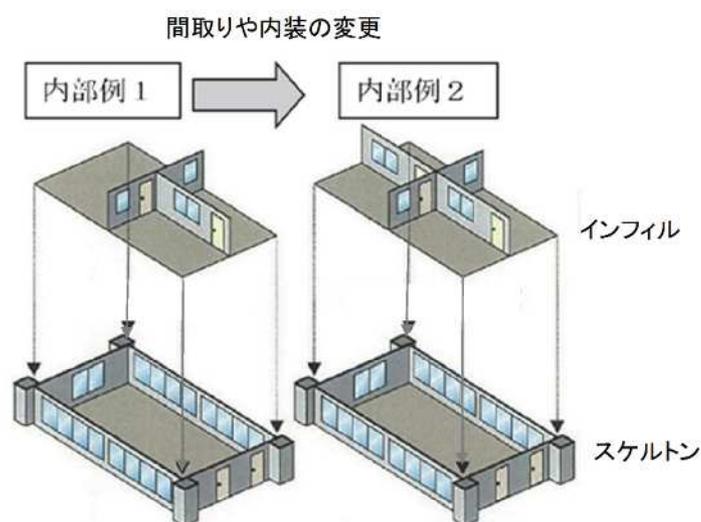
ア 基本方針

「快適性と環境負荷低減に配慮した設備計画」、「分かりやすさ・使いやすさに配慮した設備計画」とします。

イ 快適性と環境負荷低減に配慮した設備計画

- ① ライフサイクルコスト^{※P99}の低減に努め、建物の長寿命化を図ります。また、将来の行政ニーズの変化による間取りや内装の変更、耐用年数の短い設備機器の更新において、構造体を損なうことなく交換できるように、建物の構造体（スケルトン^{※P96}）と内装・設備（インフィル^{※P93}）を分離した工法とします。

■スケルトン・インフィルのイメージ



- ② 太陽光発電、構造フレームを利用した日射遮蔽、環境シャフト^{※P94}を活用した自然採光、自然換気・通風、雨水利用など自然エネルギーを積極的に利用します。
- ③ LED照明、中温冷水供給高効率熱源システム^{※P97}、最適外気量制御システム^{※P95}等を導入し、省エネルギー化に配慮します。
- ④ 居住域空調^{※P95}の採用や、各種センサーによる省エネルギー制御等の無駄の少ない空調設計とします。
- ⑤ 節水器具を採用します。

ウ 分かりやすさ・使いやすさに配慮した設備計画

- ① 2階の中央管理室^{※P97}（防災センター^{※P98}）で設備システム・防災システムの集中管理が可能な計画とします。
- ② BEMS^{※P93}を導入することで、設備の保守管理や運用時のエネルギー消費量、機器の運転状況等の把握を容易にします。
- ③ 環境情報の見える化を行い、環境配慮技術、エネルギー情報についての理解をサポートする計画とします。

第4章 ゾーニング計画

本章では、新総合庁舎内における基本方針、基本となるゾーニング※P96 計画、階層ごとの配置計画及び各階ゾーニング計画についてお示しします。再開発組合により作成された設計図を基にしていますが、今後、再開発事業の検討が進む中で、変更になる場合があります。

1 基本方針

「第3章 施設計画」と同様に、基本設計※P94 及び実施設計※P96 の中で、重点整備項目を踏まえ、再開発組合と必要な協議を行うとともに、区内部でも検討を行いながら、ゾーニング計画をとりまとめました。

※P50「4 各階ゾーニング計画」において、重点整備項目に該当する内容には、【便利で快適な区民サービス】【防災機能の強化】【地球温暖化対策のモデルとなる庁舎】を表示しています。

(1) 想定人数

以下をゾーニングの基本人数としています。

来庁者数	1日あたり約2,500人
庁内職員数	約1,590人

* 来庁者数は、各課の窓口における申請手続き等の件数から推計しています。

* 職員数は、現庁舎の机の実数から推計しています（正規職員のほか、派遣職員、委託職員の人数等を加味した推計）。

(2) 配置する部署・機能

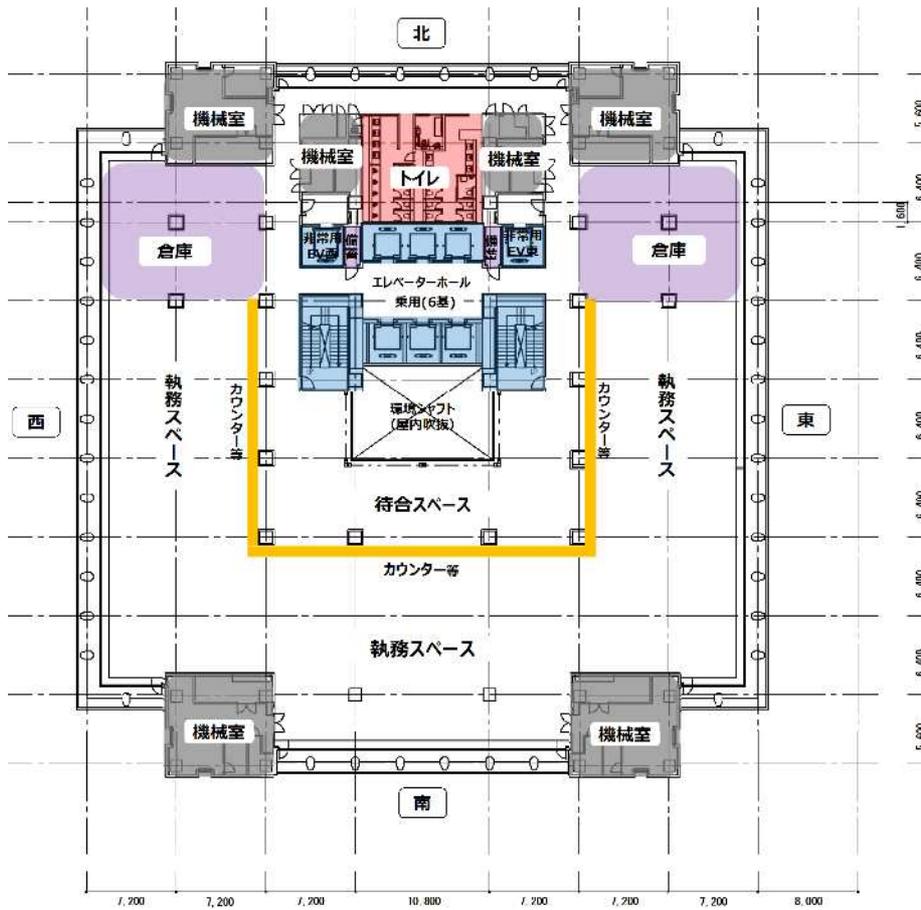
現在の総合庁舎にある部署・機能【資料編P84参照】を東棟に移転することを基本とします。その上で、新総合庁舎に配置する具体的な組織については、今後、窓口等の区民サービスや職員の執務環境の整備などを検討し、移転前までに整理していきます。

また、新総合庁舎の整備と併せて、区役所で行う各種行政手続等のオンライン化を拡大・充実させるなど、ICT※P93 技術を活用したサービスの構築も検討していきます。

さらに、より利便性の高い新総合庁舎としての機能も目指すため、現庁舎本館にある都税事務所についても、新総合庁舎へ移転する方向で東京都と引き続き協議していきます。

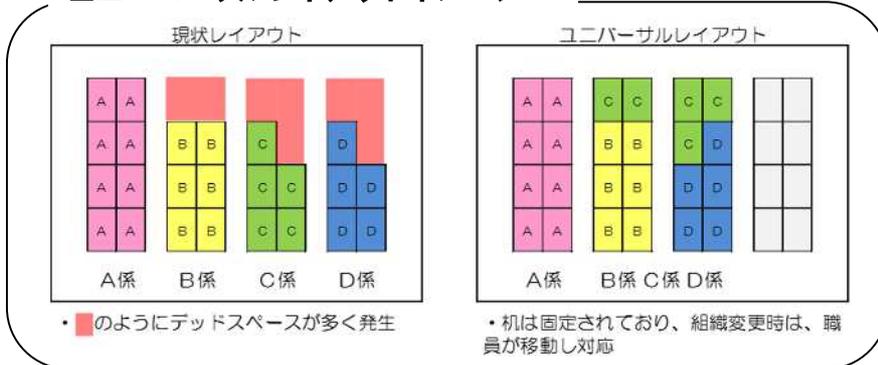
なお、機能を配置する際には、現庁舎の1.19倍となる新総合庁舎の面積を有効に活用することで、現庁舎の課題である狭あいなサービス提供スペースや非効率な執務スペースの解消を図ります。

2 基本となるゾーニング計画



- ① フロア中央部には、来庁者のための十分な待合スペースを配置します。
- ② トイレ、給湯室、授乳室等の水回りは、北側に集約配置します。また、書庫・倉庫についても、北側に配置します。
- ③ 災害対策本部職員や棟内の帰宅困難者のための食糧や飲料水の備蓄スペースをエレベーター横に配置します。
- ④ 執務スペースは柱のない大空間をコの字型に連続させることで、将来の行政ニーズの変化に伴うレイアウト変更や職員の増減に対応しやすくします。また、フロアを有効に活用することができるユニバーサルレイアウトや、コンセント・配線ケーブル等を収納できるフリーアクセスフロア^{※P98}（二重床）を採用します。

■ユニバーサルレイアウトイメージ



■フリーアクセスフロア（二重床）



3 階層ごとの配置計画

新総合庁舎の階層は、5つの空間構成（総合窓口ゾーン、一般窓口ゾーン、事務室・災害対策ゾーン、事務室ゾーン、区議会ゾーン）とし、それぞれの空間に応じた効率的な配置とします。

(1) 新総合庁舎のゾーン（空間）と機能

階	ゾーン (空間)	機 能				
		専有部分		庁舎共用部分	全体共用部分	
13階	区議会	○傍聴席、親子傍聴室	○待合	○非常用 エレベーター(東)	○非常用 エレベーター(西)	
12階		○議場、議会図書室				
11階		○議長・副議長室、議員控室、委員会室 ○区議会事務局、監査事務局、選挙管理委員会事務局	○通路			○乗用エレベーター(6基)
10階	事務室	○政策経営部、総務部	○トル (3~13階)	○階段(中央) (2か所)	○電気室	
9階	事務室・災害対策	○区長・副区長室 ○災害対策関連諸室 ○【災害対策本部】危機管理・防災担当部、総務部				○会議室
8階	一般窓口	○施設部、地域振興部、会計管理室、教育委員会事務局	○書庫・倉庫(備蓄倉庫)	○機械室(四隅)	○中央管理室(防災センター)	
7階		○都税事務所 * 移転する方向で協議中	○更衣室			○ポンプ室
6階		○環境部、都市整備部	○イスカレーター(2~5階)			○機械室
5階	○【子育て・税務に関する窓口】総務部、子育て支援部	○イントランス広場		○中央管理室(防災センター)		
4階	総合窓口	○【福祉の総合窓口】福祉部 ○保健所窓口の一部	○イスカレーター(2~5階)	○駐輪場	○イントランス広場	
3階		特に来庁者の多い部署		○総合案内 ○【住民異動に関する窓口】地域振興部 ○【(仮称)区民総合窓口】	○イスカレーター(1~2階)	○階段(南)(2~B3階)
1階		○総合案内、夜間・休日窓口、多目的交流スペース		○階段(北)(1~B3階)		
地下		□駐車場				
階		専有部分	商業・公益施設共用部分			
1・2階		□商業・公益施設	○機械室			

* この配置計画は令和5年3月末現在のものであり、今後、具体的な組織体制を検討する中で、整理していきます。

(2) セキュリティの考え方

区は、様々な個人情報を保有しています。「(1) 新総合庁舎のゾーン（空間）と機能」を計画するにあたり、区民の皆様の個人情報などを守るため、セキュリティに十分配慮した計画とします。

- ① 新総合庁舎を整備する東棟には、1・2階に商業・公益施設が入ることから、1階や地下駐車場・駐輪場の出入口は、庁舎の業務時間より長い時間開放されていることとなります。そのため、庁舎の業務時間外は、庁舎共用部分を含め、関係者以外は3階以上の階に立ち入りできないよう計画します。
- ② 庁舎の業務時間外は、区役所の各フロアや都税事務所フロア間の出入りについても、制限を設ける計画とします。
- ③ 平日夜間の窓口延長、休日開庁時は、業務を取り扱う窓口のある階にのみ立ち入りができる計画とします。
- ④ 1階に夜間・休日窓口を設け、業務時間外の対応を行います。

■セキュリティのイメージ

●エレベーター等の使用制限

新総合庁舎の乗用エレベーター及びエスカレーターは、業務時間外に運転を停止します。なお、エスカレーターについては、2階に管理用シャッターを設置し、閉鎖します。



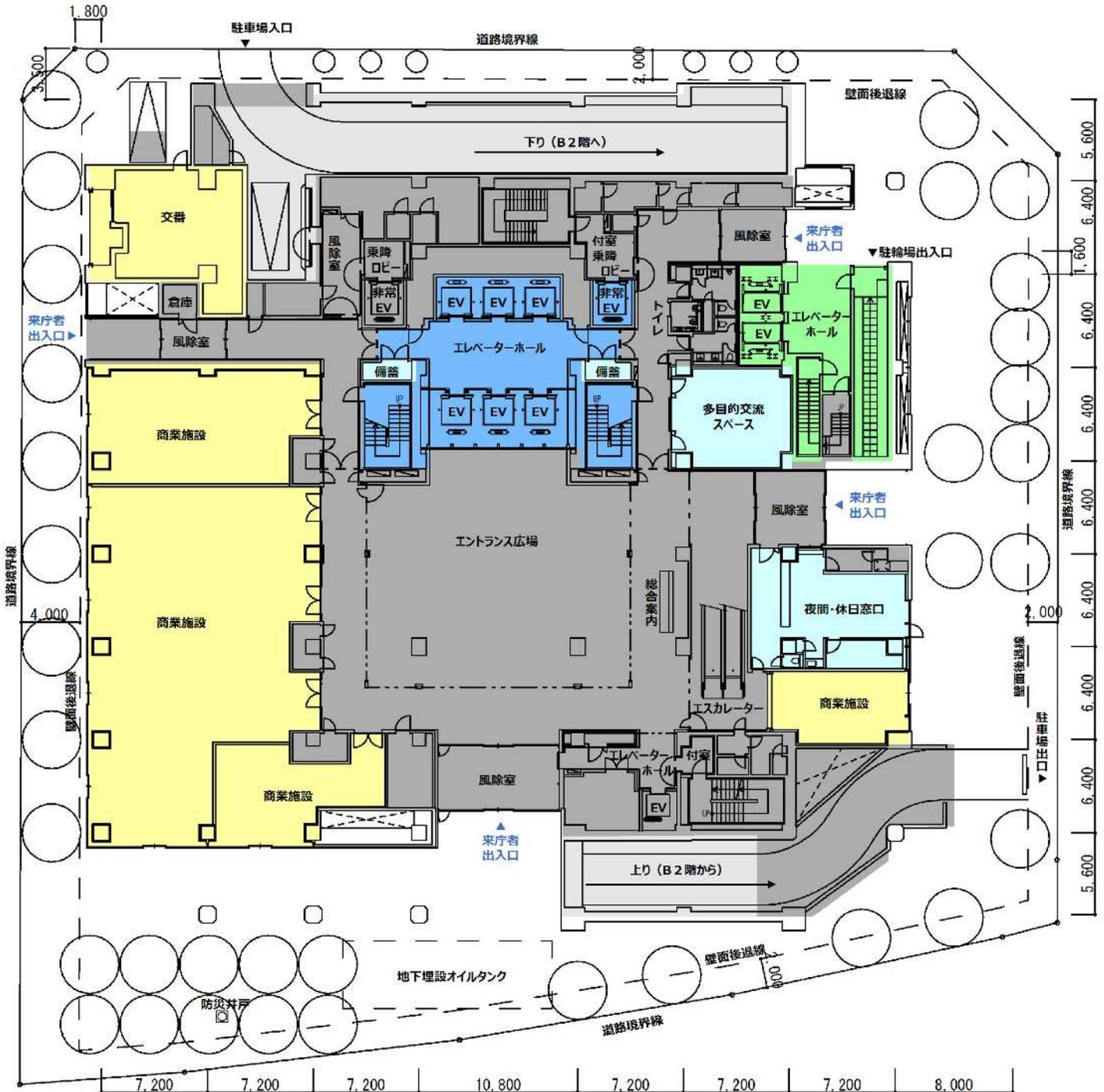
▲管理用シャッター（豊島区役所）

●ICカードの活用

非常用エレベーター※P98のように365日の運転が必要なもの、関係者以外立ち入り禁止とするエリア等については、ICカード※P93を活用したセキュリティを検討します。

4 各階ゾーニング計画

■ 1階ゾーニング



- ① 総合庁舎の総合案内や商業施設、公益施設で構成されます。
- ② エントランス広場に面した位置に総合案内を設け、目的とする階に来庁者が迷わず行くことができるよう適切に案内します。

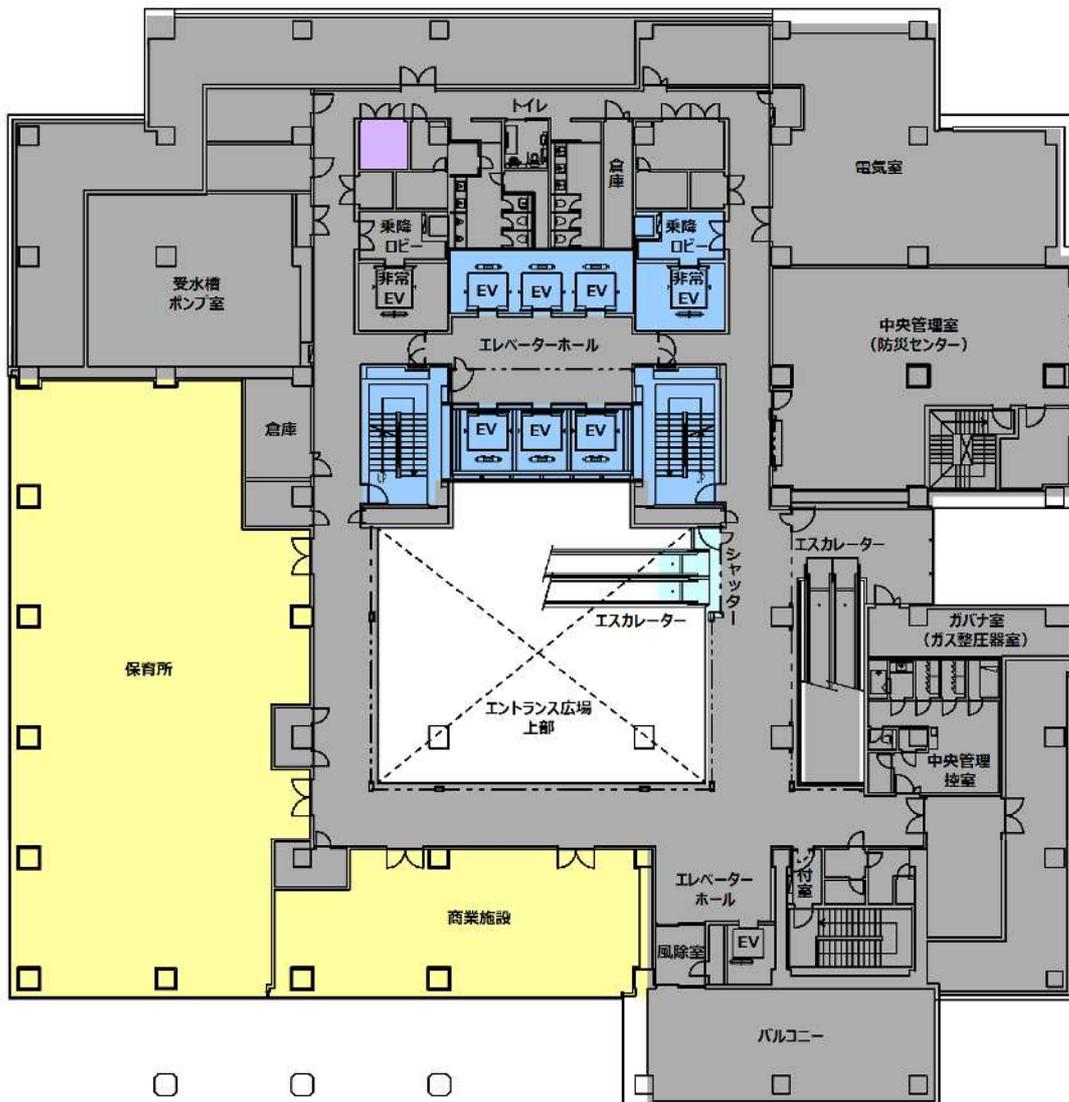
【便利で快適な区民サービス】

- ③ 休日や夜間などの業務時間外に、戸籍の届出等の受付を行う夜間・休日窓口を設置します。【便利で快適な区民サービス】
- ④ 多くの区民が集い賑わう多目的交流スペースを設け、臨時窓口としても活用できるようにします。【便利で快適な区民サービス】

凡例 (専有部分)	
区役所	
公共駐車場	
商業・公益施設	

凡例 (共用部分)	
庁舎 (区・都)	
全体	
全体 (駐輪場)	

■ 2階ゾーニング

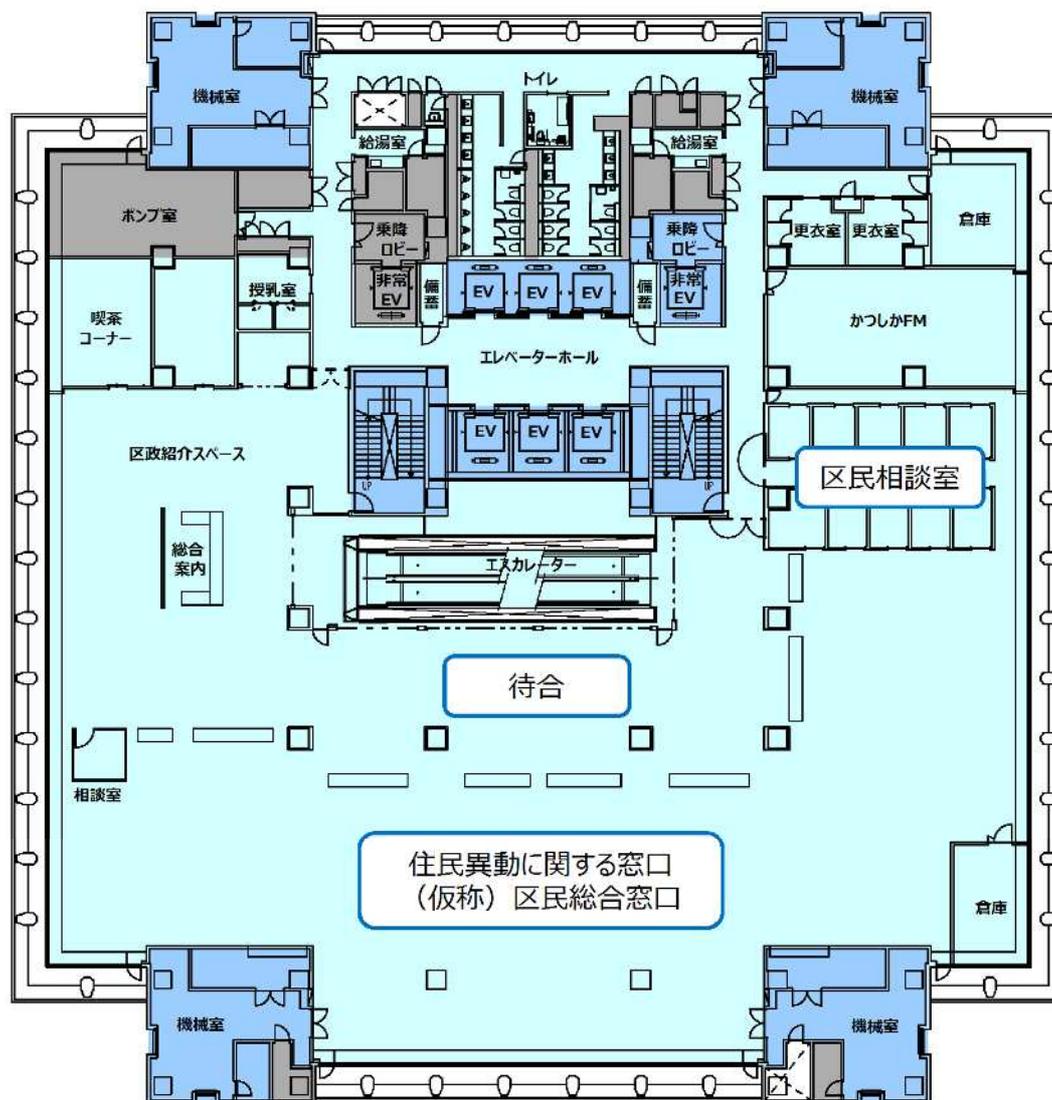


東棟全体を管理する中央管理室※P97（防災センター※P98）や商業・公益施設で構成されます。

凡例（専有部分）	
区役所	Light Blue
商業・公益施設	Yellow

凡例（共用部分）	
庁舎（区・都）	Light Blue
商業・公益施設	Purple
全体	Grey

■3階ゾーニング（総合窓口ゾーン）



① 総合案内を設置します。【便利で快適な区民サービス】

② 戸籍、転入・転出などの住民異動に関する窓口を設置します。また、連動して発生する国民健康保険や子育てなどの各種手続きをワンストップ※P99で行う（仮称）区民総合窓口を設置します。

【便利で快適な区民サービス】

③ 窓口利用者が待ち時間を快適に過ごせる空間として喫茶コーナー、キッズスペース、授乳室、区政の紹介スペース等を設置します。

【便利で快適な区民サービス】

④ 災害時に、災害対策本部との連携により迅速な情報提供を図るため、かつしか FM のスタジオを設置します。【防災機能の強化】

凡例（専有部分）
区役所

凡例（共用部分）
庁舎（区・部）
全体

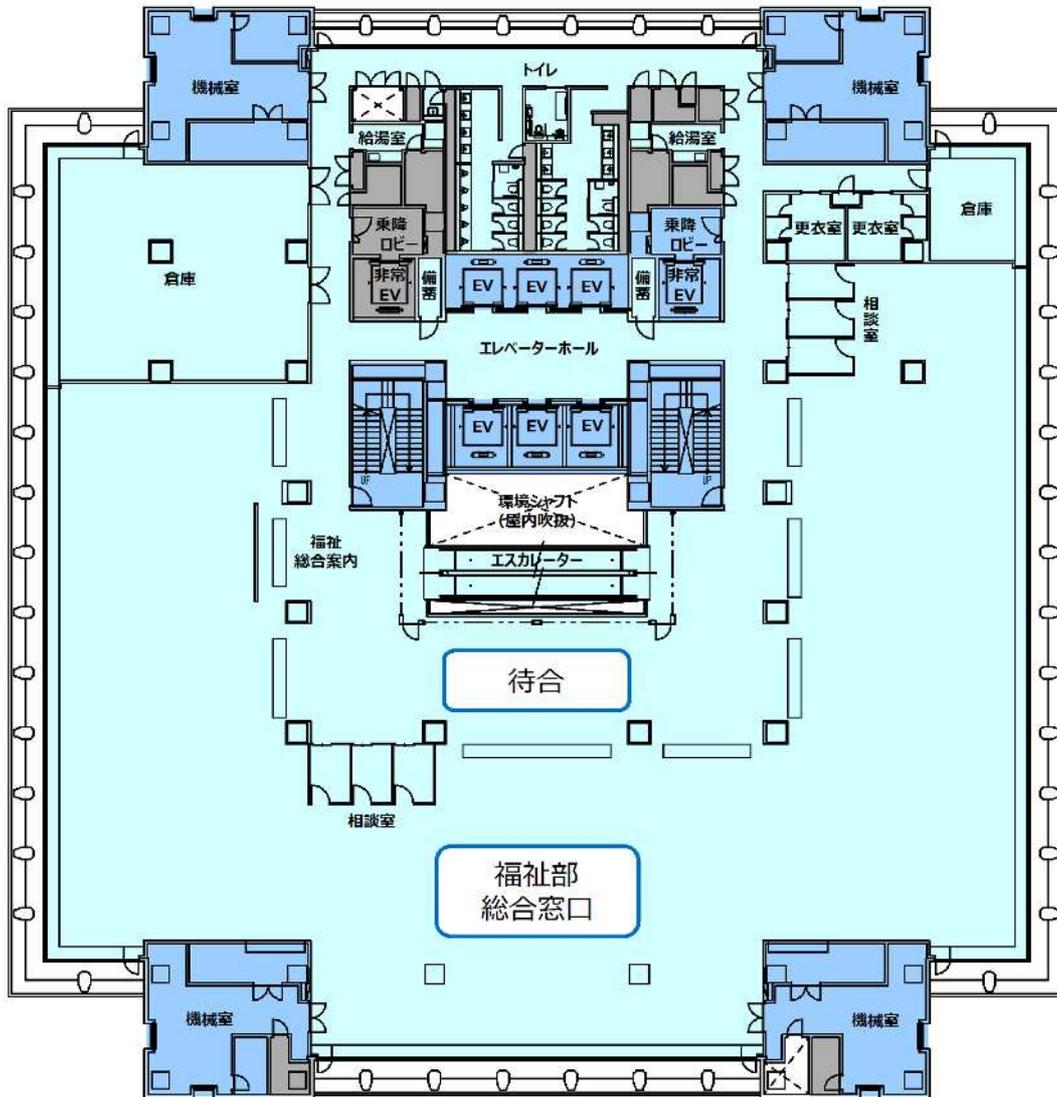
■区民総合窓口のイメージ



■総合案内、区政の紹介スペース等のイメージ



■ 4階ゾーニング（総合窓口ゾーン）

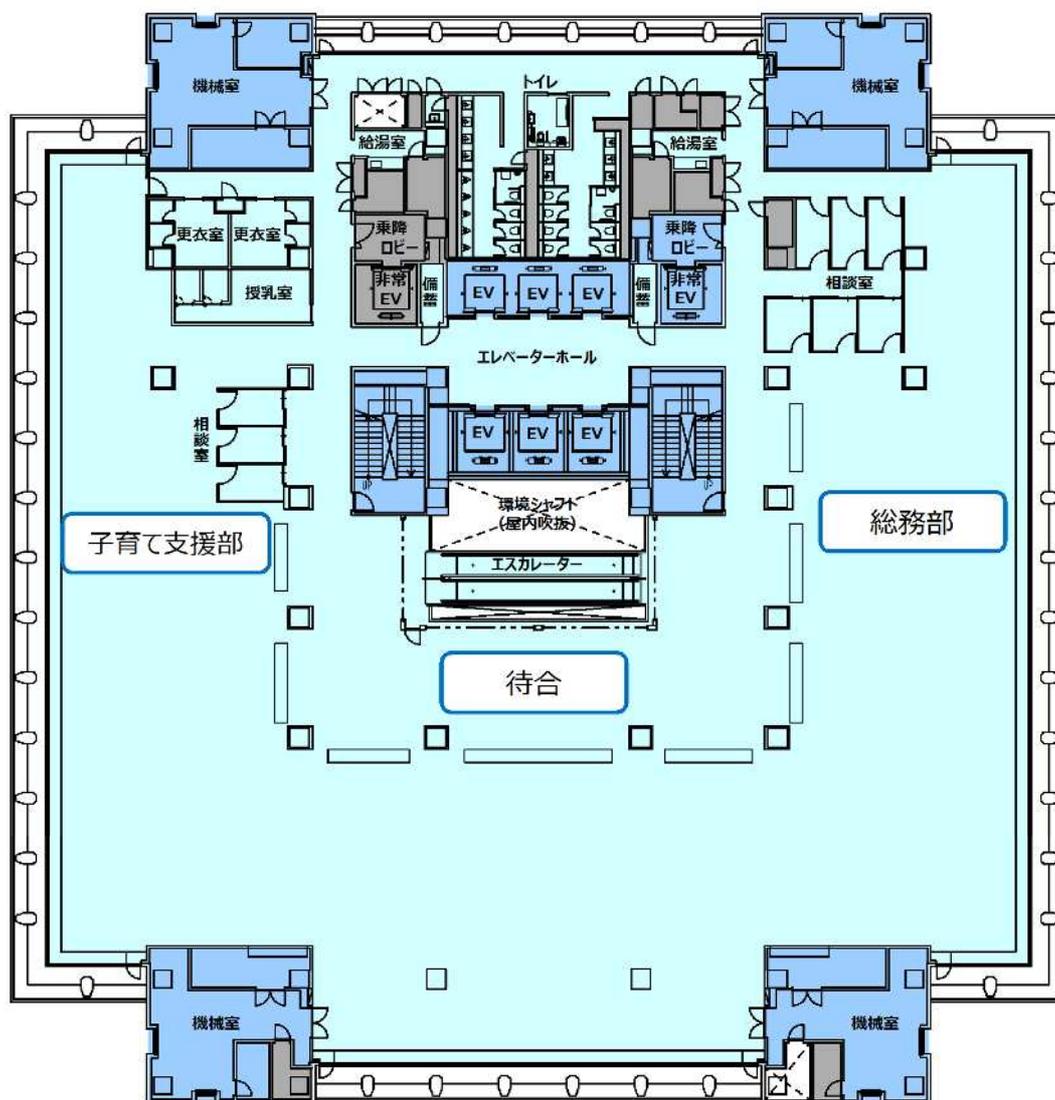


福祉に関する総合窓口を設置します。あわせて、関連のある保健所窓口の一部機能も整備します。【便利で快適な区民サービス】

凡例（専有部分）
区役所

凡例（共用部分）
庁舎（区・都）
全体

■ 5階ゾーニング（総合窓口ゾーン）

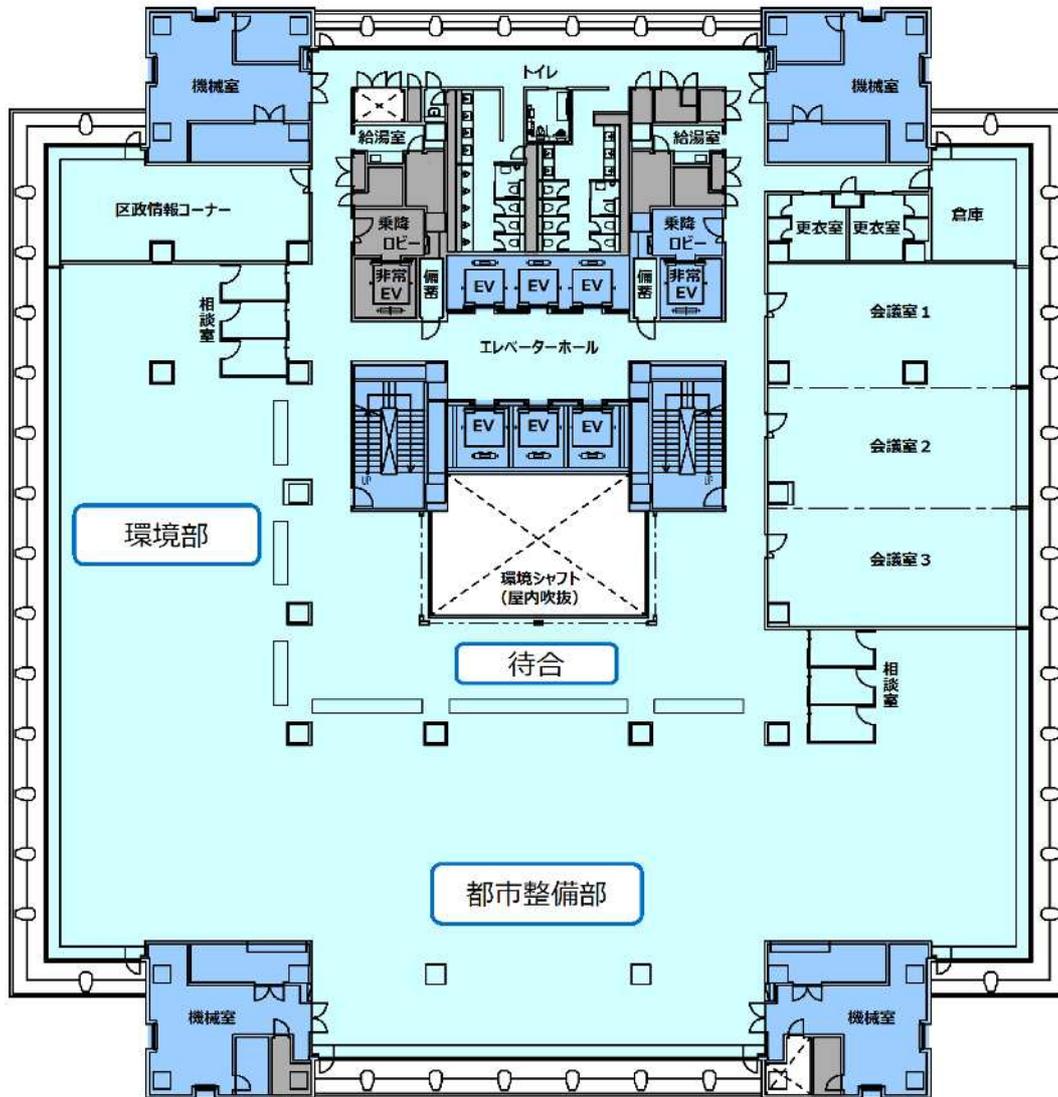


- ① 子育て及び税務に関する窓口を設置します。
- ② お子様連れの方が快適に過ごせるよう待合いにキッズスペースと授乳室を整備します。【便利で快適な区民サービス】

凡例（専有部分）	
区役所	

凡例（共用部分）	
庁舎（区・部）	
全体	

■6階ゾーニング（一般窓ロゼーン）

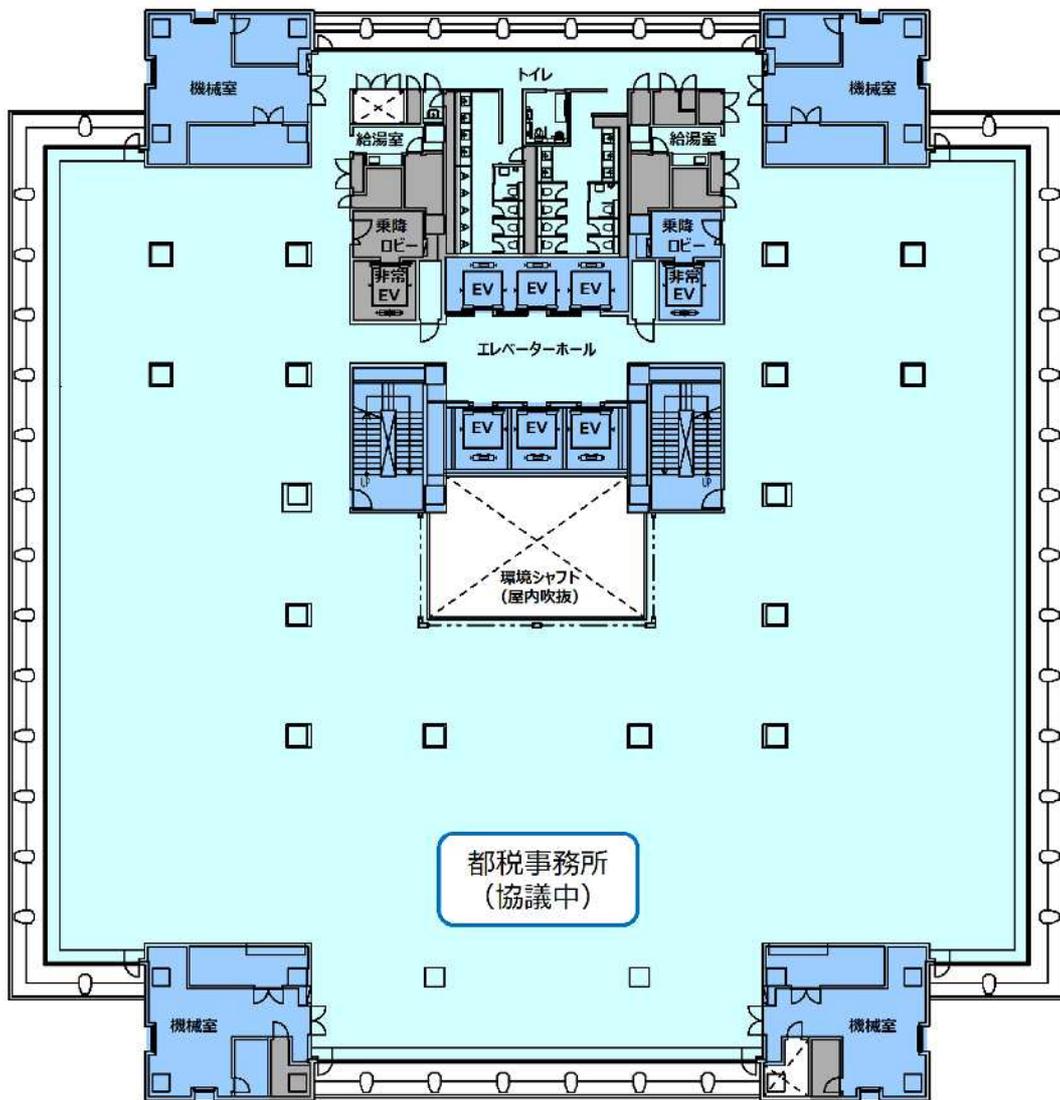


- ① 環境部及び都市整備部を配置します。
- ② 移動間仕切により3室として利用できる会議室を設置します。

凡例（専有部分）	
区役所	

凡例（共用部分）	
庁舎（区・部）	
全体	

■ 7階ゾーニング（一般窓ロゼーン）

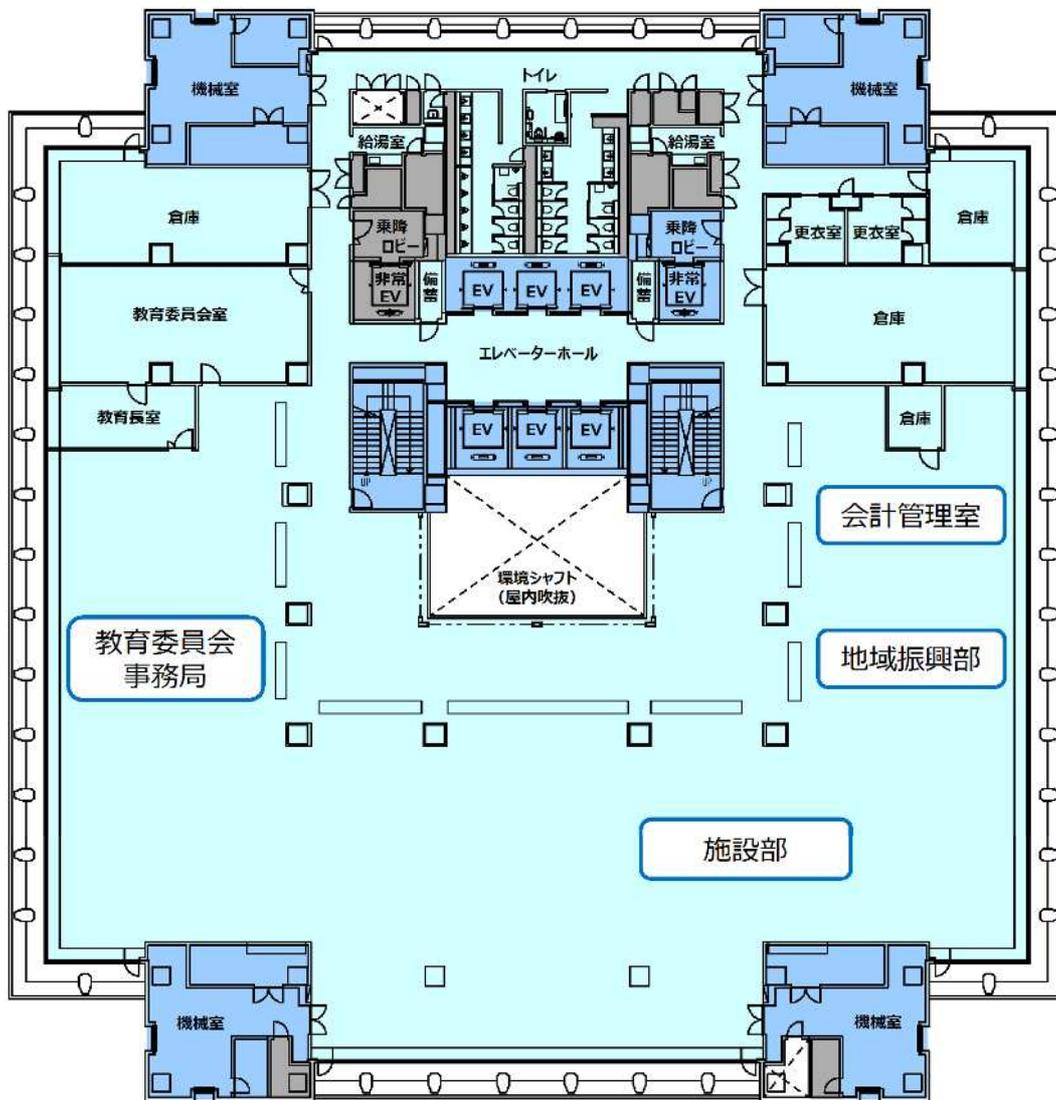


凡例（専有部分）	
都税事務所	■

都税事務所が移転する方向で協議中です。

凡例（共用部分）	
庁舎（区・都）	■
全体	■

■ 8階ゾーニング（一般窓口ゾーン）

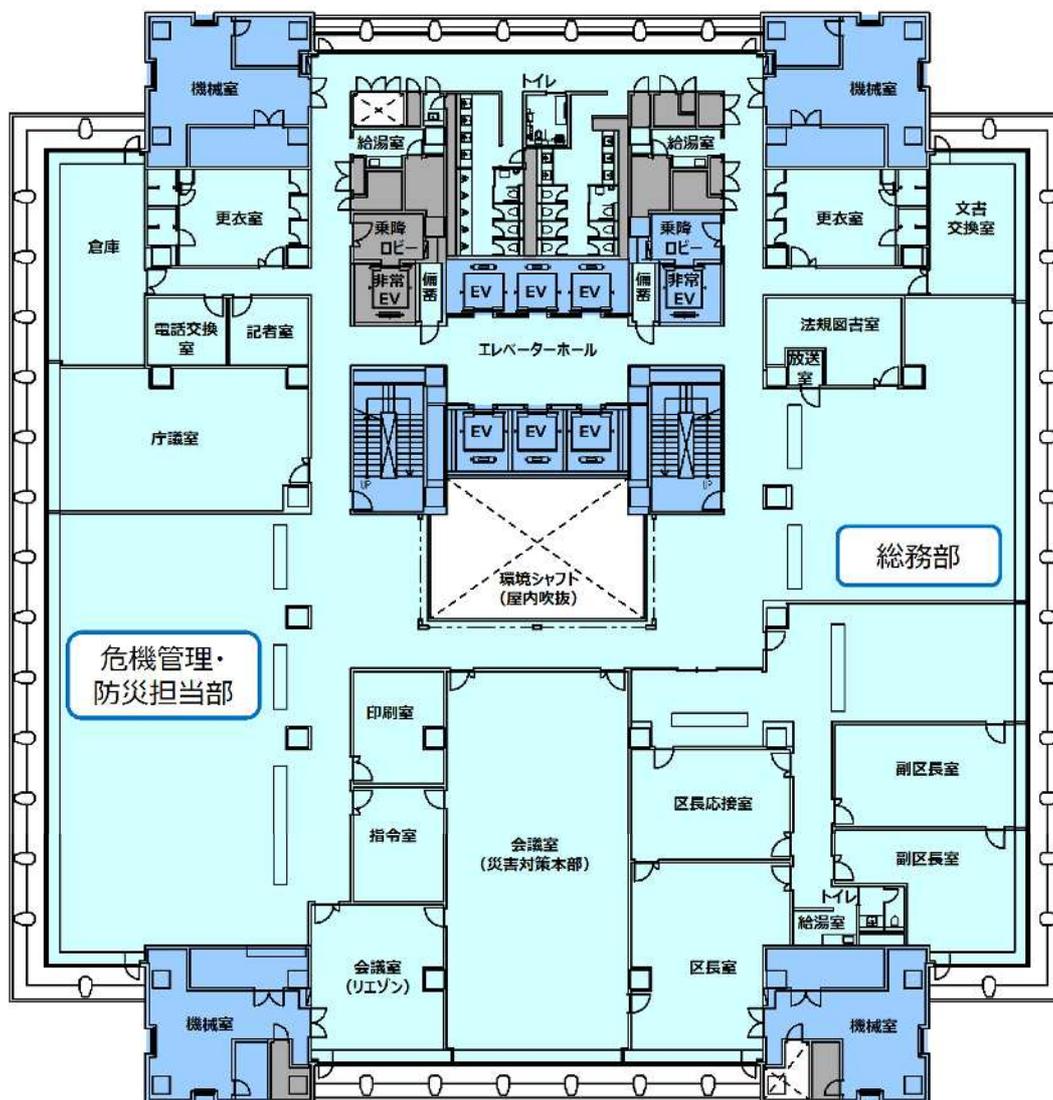


施設部、地域振興部、会計管理室、教育委員会事務局を配置します。

凡例（専有部分）
区役所

凡例（共用部分）
庁舎（区・部）
全体

■ 9階ゾーニング（事務室・災害対策ゾーン）

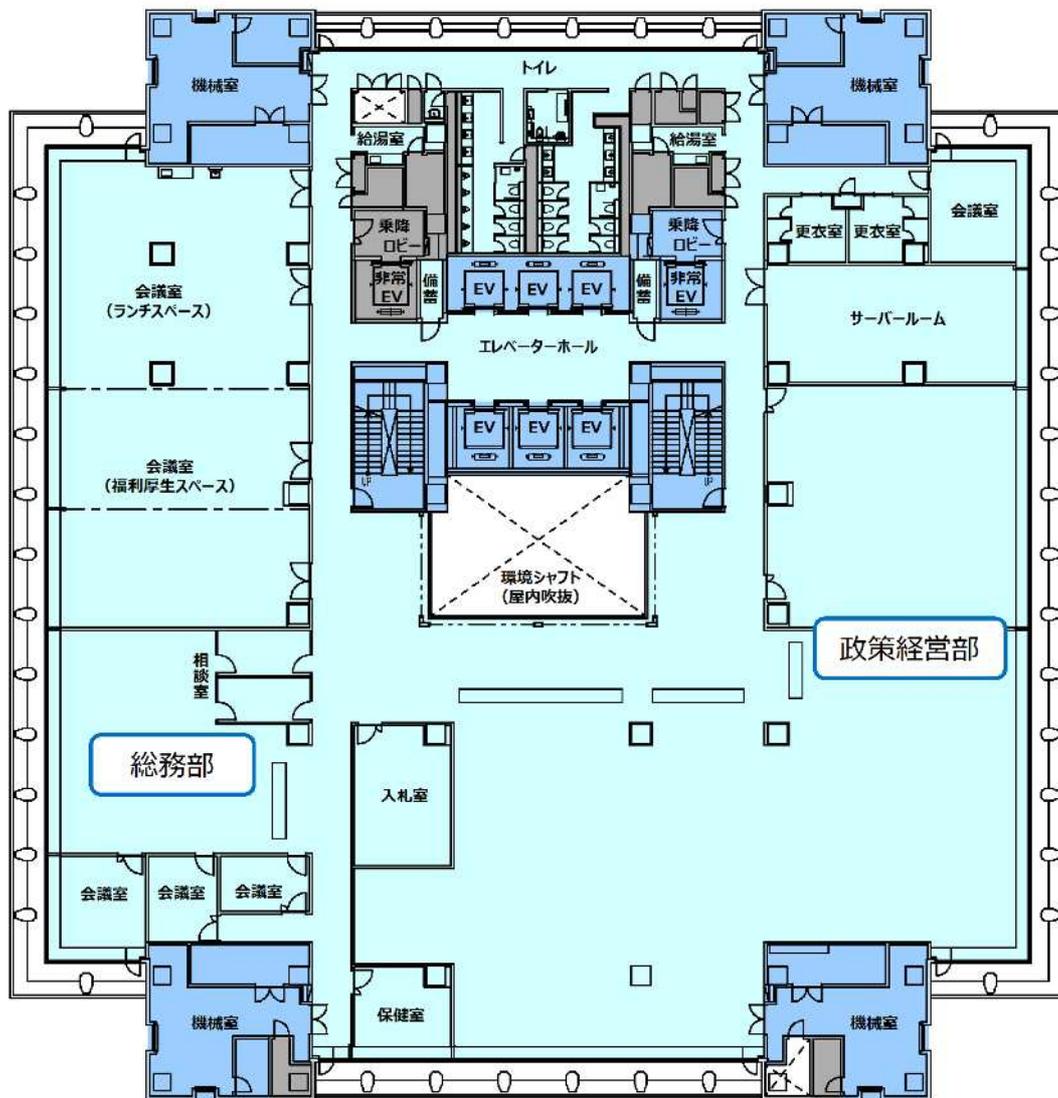


- ① 区長・副区長室と併せて災害時に迅速な対応ができるように、災害対策関連諸室を集約配置します。【防災機能の強化】
- ② 災害時に災害対策本部として活用できる広さの会議室を配置します。【防災機能の強化】
- ③ 災害対策本部に関連の深い危機管理・防災担当部及び総務部を配置します。【防災機能の強化】

凡例（専有部分）	
区役所	

凡例（共用部分）	
庁舎（区・部）	
全体	

■10階ゾーニング（事務室ゾーン）

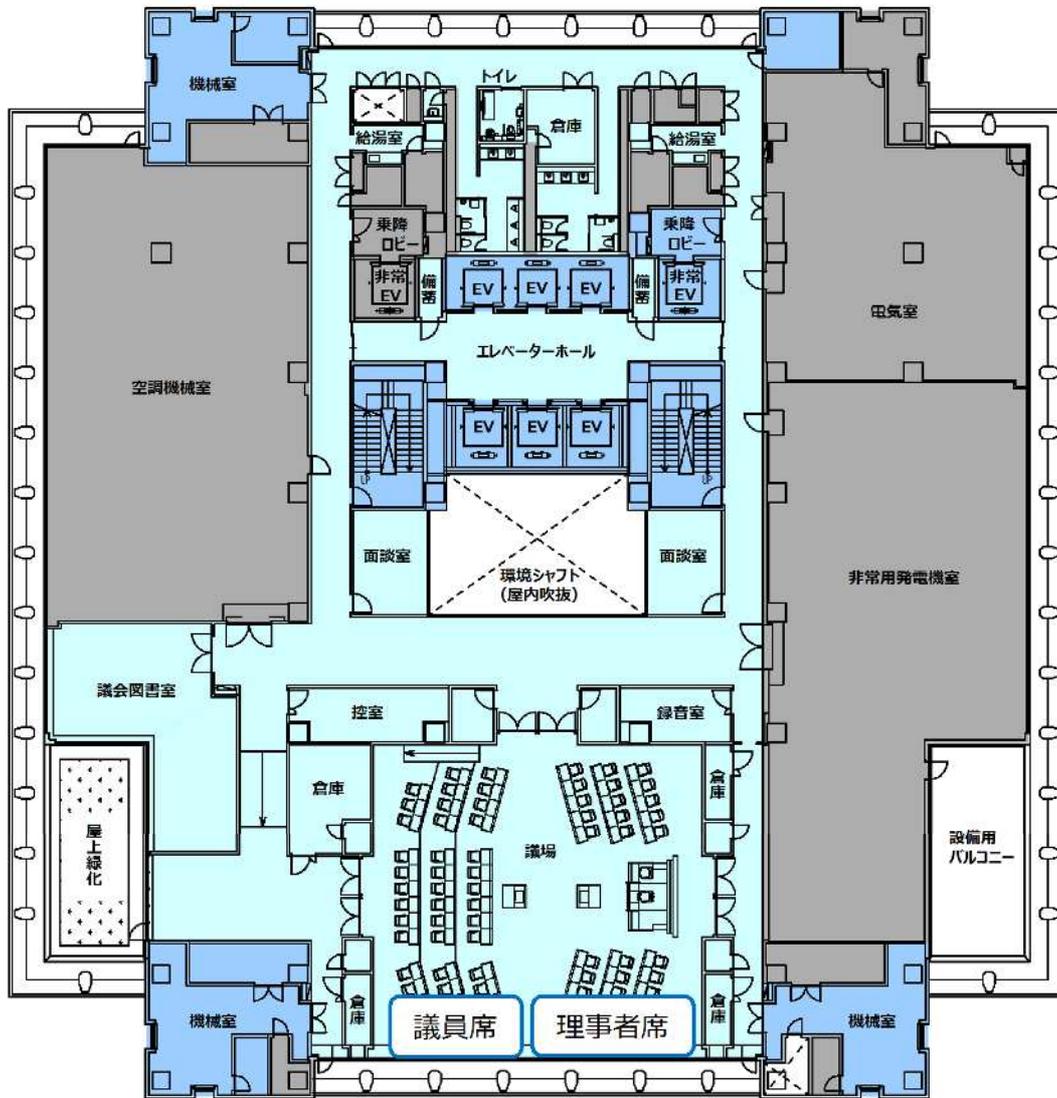


- ① 政策経営部及び総務部を配置します。
- ② 会議室兼職員用ランチスペース・福利厚生スペースを配置します。災害時には、災害対策本部職員用の仮眠スペースとしても活用できるようにします。

凡例（専有部分）	
区役所	

凡例（共用部分）	
庁舎（区・部）	
全体	

■12階ゾーニング（区議会ゾーン）

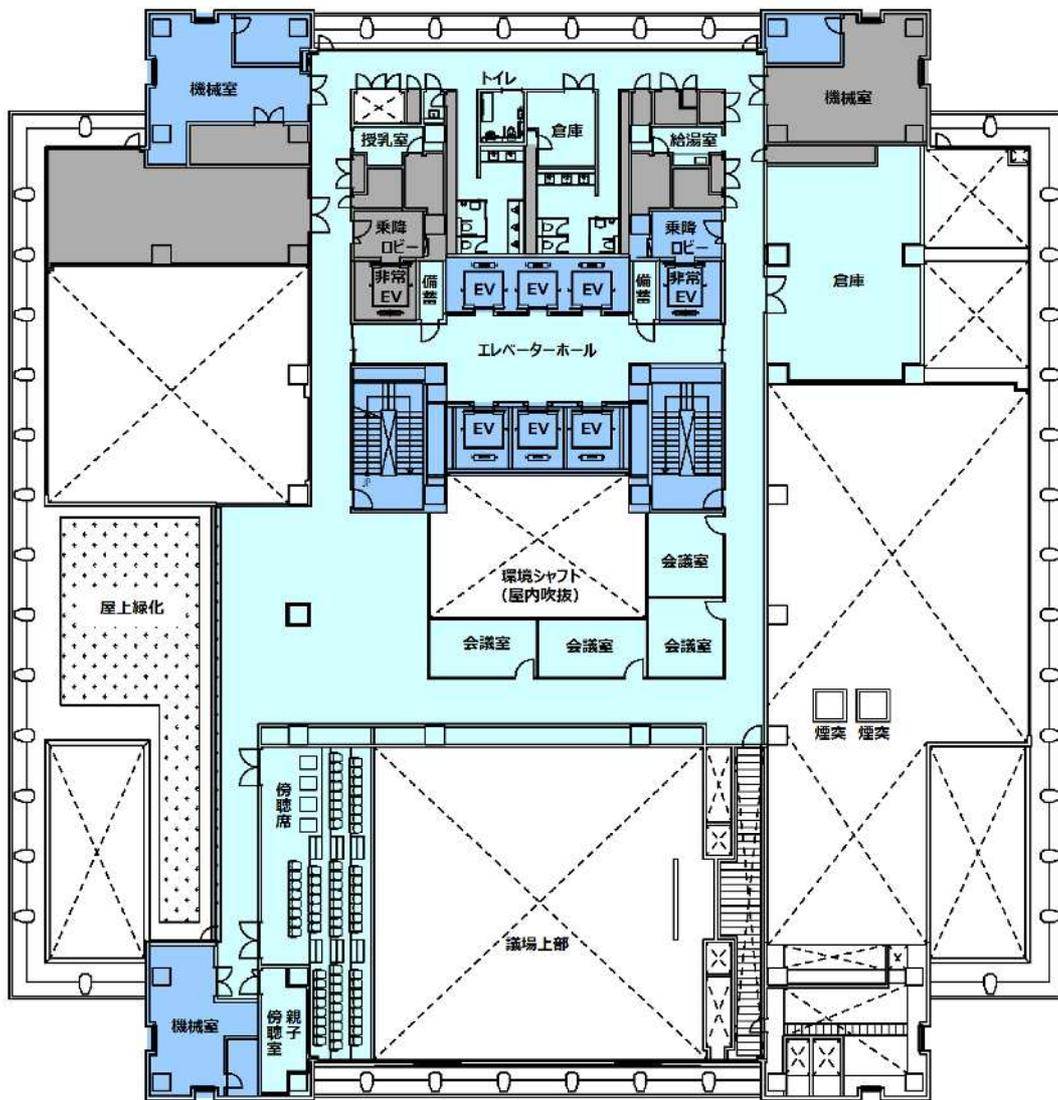


- ① 議場、議員面談室及び議会図書室を配置します。
- ② 非常用発電設備を含む、主要な設備機器類を格納する機械室を設置します。

凡例（専有部分）	
区役所	

凡例（共用部分）	
庁舎（区・郡）	
全体	

■13階ゾーニング（区議会ゾーン）

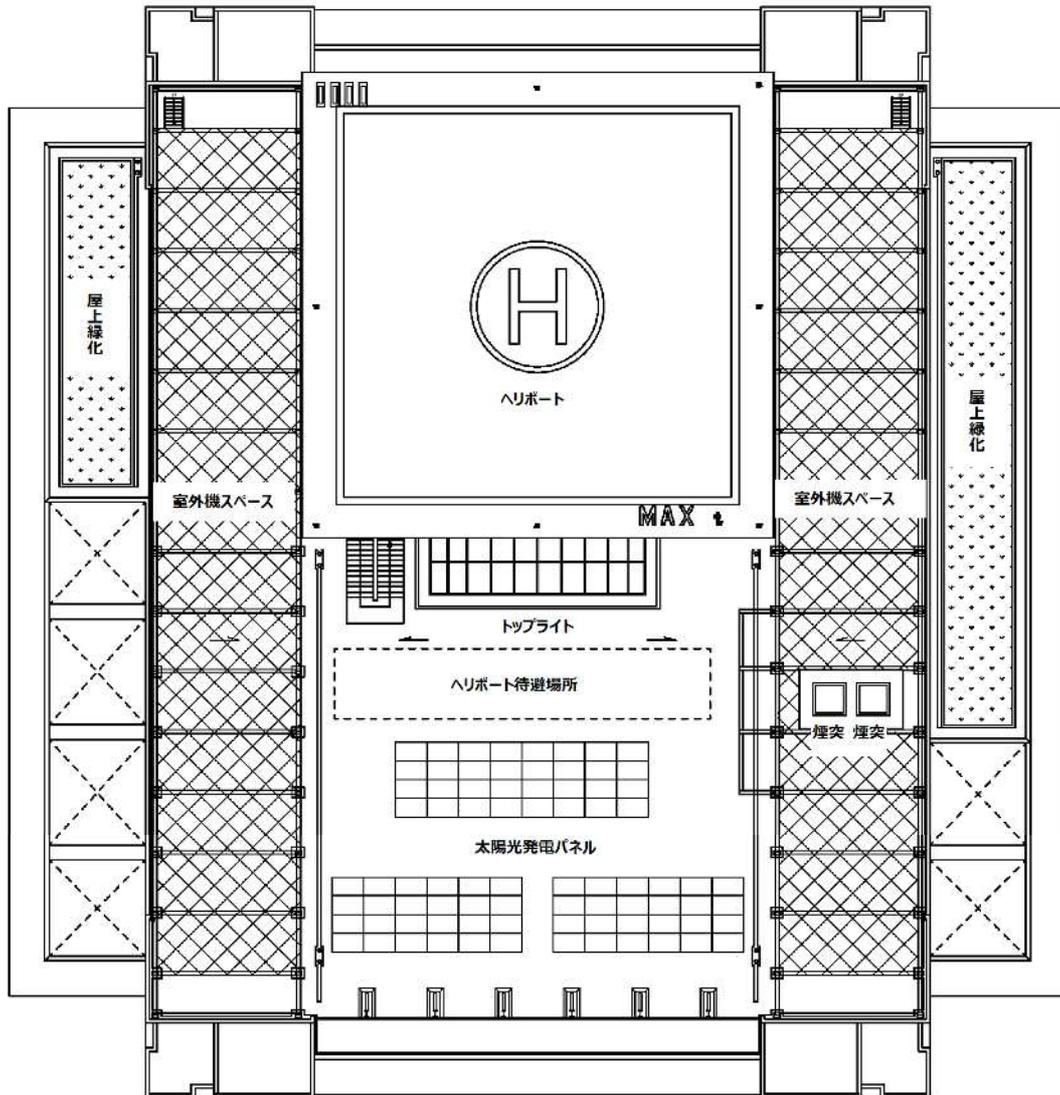


議会の傍聴席を設置します。
 また、車椅子の方やお子様連れの方が利用できる専用傍聴室を整備
 します。【便利で快適な区民サービス】

凡例（専有部分）
区役所

凡例（共用部分）
庁舎（区・郡）
全体

■屋上計画

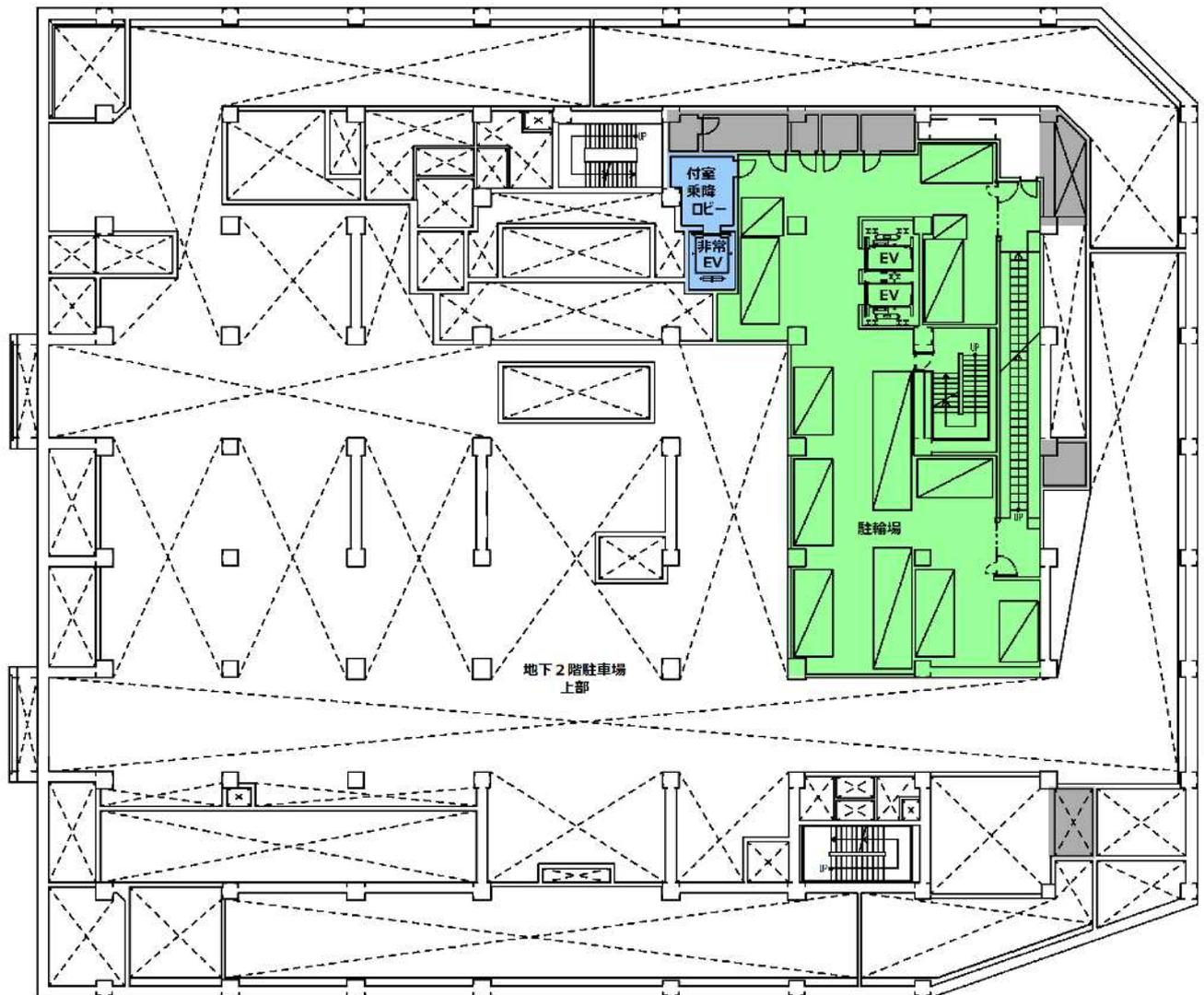


- ① 災害対策用のヘリポートを設けるとともに、太陽光発電パネルを設置します。
【防災機能の強化】【地球温暖化対策のモデルとなる庁舎】
- ② 屋上緑化を図ります。
【地球温暖化対策のモデルとなる庁舎】

■地下階平面計画

駐車場・バイク置場・駐輪場を配置します。

- ・ 地下1階

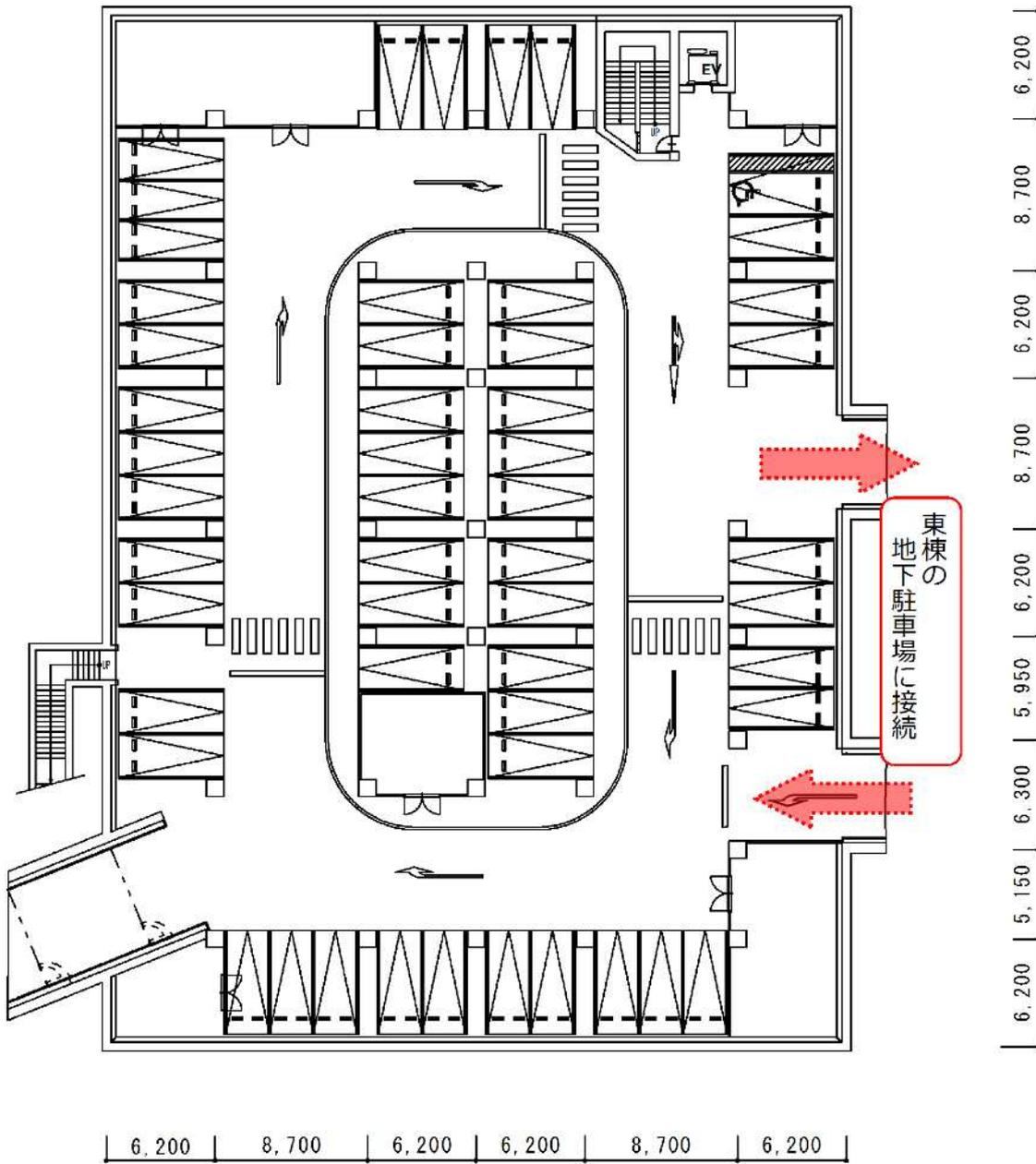


駐輪場
約260台

凡例 (共用部分)	
庁舎 (区・都)	
全体	
全体 (駐輪場)	

駐車場部分は、車高がある貨物（荷さばき）車両も通行するため、駐輪場部分よりも高さが必要となります。そのため東棟は、駐車場1層の一部に、駐輪場を2層計画します。

【参考】交通広場地下駐車場（地下1階）



駐車場
52台

自動車が出入りする際は、東棟地下駐車場の出入口を利用します。

・ 地下2階



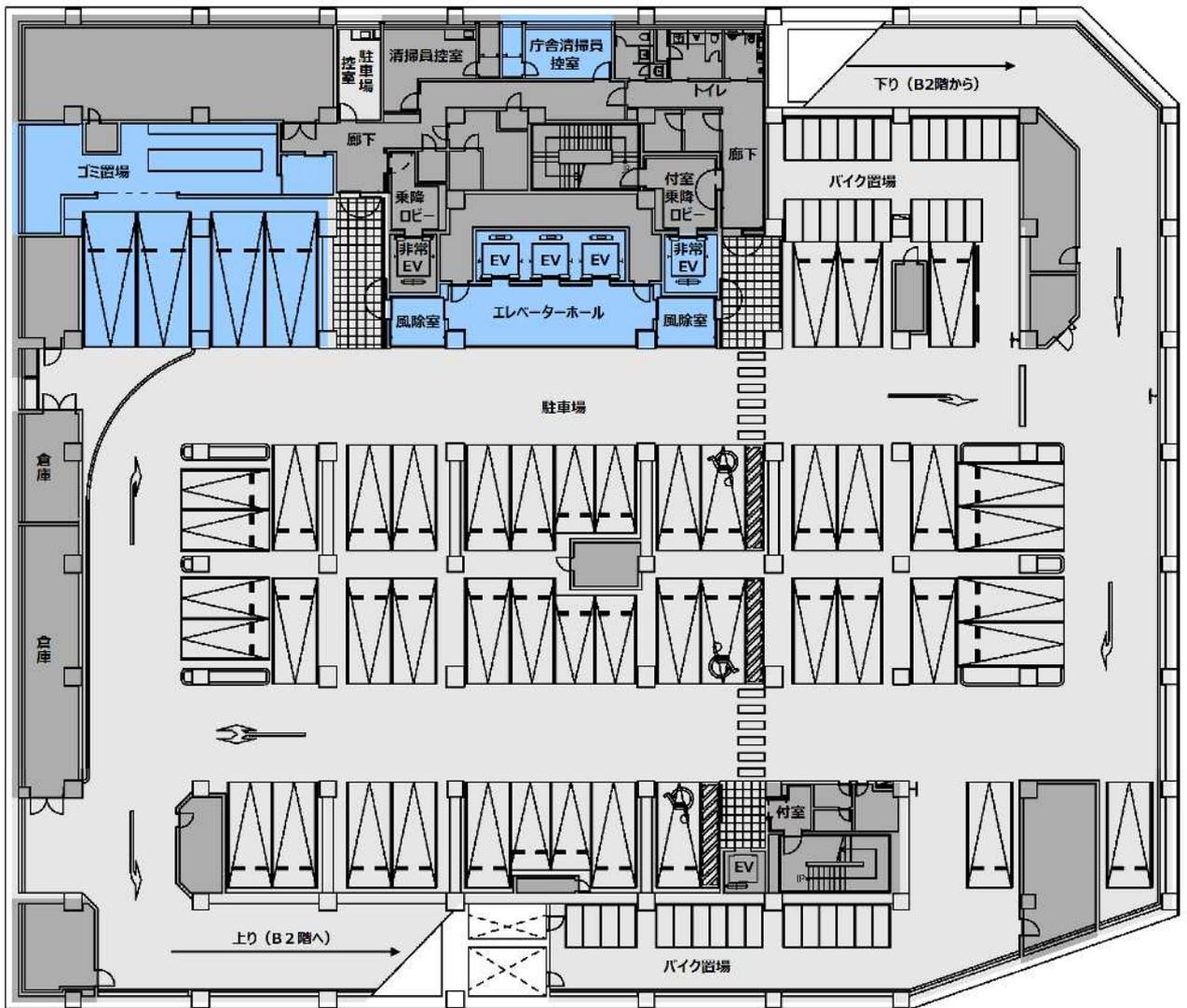
駐車場	駐輪場
29台	約320台

凡例 (専有部分)
公共駐車場

凡例 (共用部分)
庁舎 (区・都)
商業・公益施設
全体
全体 (駐輪場)

交通広場地下駐車場と接続します。

・ 地下3階



駐車場	
自動車	バイク
50台	38台

凡例 (専有部分)	
公共駐車場	

凡例 (共用部分)	
庁舎 (区・都)	
全体	

第5章 資金計画

本章では、再開発事業の事業全体（西棟、東棟及び交通広場）の資金計画と、新総合庁舎整備事業の資金計画（整備に要する費用等）についてお示しします。

金額や面積については、今後の検討の進捗、社会経済情勢の変化や物価の変動等により変更となることがあります。

1 再開発事業の資金計画

再開発事業では、事業に係る支出として建築物や道路等の工事費、地区内の権利者に支払われる補償費（地区外へ転出する際に必要となる費用や、工事のために土地・建物を明け渡す際の引越しや仮住居等にかかる費用）などが発生します。この支出は、土地をより高度に利用することで生み出す建築物の床の一部（保留床）を事業に参画している不動産事業者などに売却することにより得られる収入（保留床処分金）や、国からの補助金等によりまかなわれます。次表は、再開発組合による事業全体（西棟、東棟及び交通広場の立石駅北口地区全体）の資金計画の概要です。

■再開発事業の資金計画の概要（*1）

（令和4年12月時点）

支出金		収入金	
932.7 億円		932.7 億円	
調査設計計画費	約 46.7 億円	国からの補助金等	約 369.8 億円
土地整備費	約 20.0 億円		約 113.8 億円 は公共施設管理者負担金 （*2）
工事費	約 696.1 億円	保留床処分金	約 562.9 億円
補償費	約 116.8 億円		
事務費・金利・予備費	約 53.1 億円		

*1 令和4年12月の事業計画変更認可時点の資金計画を基に作成しています。

*2 交通広場の新設や道路の拡幅などに要する費用を将来の公共施設管理者（区）が負担するものです。

■資金計画の各項目の内容

項目	内容
調査設計 計画費	事業計画作成費、測量・現況調査費、再開発ビルの基本設計及び実施設計費、道路や広場などの公共施設設計費、資産の評価に係る費用、権利変換計画作成費、土地や建物に係る登記費用など
土地整備費	建物の除却費、土地の整地費など
工事費	再開発ビルの工事費、道路や広場など公共施設の工事費、仮設店舗工事費など
補償費	地区外転出者に対する土地・建物の補償費、移転に必要な各種補償費など
事務費・ 金利・予備費	借入金（保留床処分による資金回収まで）の利子など
国からの 補助金等	区の代わりに再開発組合が行う道路や広場の整備費、再開発で整備する建物の設計費や廊下、エレベーターなどの共用部分の工事費などへの給付
保留床 処分金	権利変換した権利者が取得する床（権利床）以外の再開発ビルの床を事業に参画している不動産事業者などに売却して得られる資金

2 新総合庁舎整備事業の資金計画

新庁舎は、再開発事業の施行区域内にある区所有の土地及び建物を権利変換により権利床として取得するとともに、さらに必要な床は東棟の保留床を購入することで整備します。

ここでは、権利変換により取得する権利床、保留床の購入等に係る整備費用及び供用開始後の維持管理費用等について、それぞれお示しします。

なお、再開発組合が権利変換計画^{※P95}の案の作成過程で商業区画の面積を調整したことにより、令和4（2022）年9月に策定した「葛飾区新総合庁舎の整備概要書」で示しました権利変換により取得する権利床の面積、購入する保留床の面積及び金額について、令和4年12月に変更が生じています。

（1）権利変換により取得する権利床

区は、再開発事業の施行区域内に葛飾区土地開発公社^{※P97}が所有していた土地について買戻しを行っており（令和4年6月、金額735,861,083円）、この買戻した土地を含めて区が施行区域内に所有する土地及び建物を、東棟と西棟の床の一部に権利変換します。

この権利変換により、新庁舎として東棟の1階、2階及び3階の各一部、西棟の屋上の一部の権利床を取得します。また、新総合庁舎整備事業とは別に、バンケットホール^{※P97}を整備するため、西棟3階の西側部分とそれに付帯する2階の一部も権利床として取得します。概要は次表のとおりです（令和4年12月時点）。

【施行区域内の区有資産】			【権利床】		
区分	面積	金額	区分	面積	金額
土地	3,486.51 m ²	18.2 億円	新庁舎 (* 2)	2,330.76 m ²	14.2 億円
建物 (* 1)	460.55 m ²	1.0 億円	バンケットホール (* 3)	2,088.11 m ²	5.0 億円
合計		19.2 億円	合計	4,418.87 m ²	19.2 億円

権利変換

- * 1 立石地区センター及び駐輪場管理事務所が権利変換の対象資産となります。
- * 2 2,330.76 m²は、東棟の一部 2,301.41 m²（専有部分 1,488.57 m²と共用部分（区持分按分面積）812.84 m²の計）と、西棟の一部 29.35 m²（専有部分 26.03 m²と共用部分（区持分按分面積）3.32 m²の計）の合計をお示ししています。
- * 3 バンケットホール^{※P97}の整備は新総合庁舎整備事業とは別事業となります。面積 2,088.11 m²は、専有部分 1,066.61 m²と共用部分（区持分按分面積）1,021.50 m²の合計をお示ししています。

（2）整備費用

保留床の購入や追加工事等に係る費用の概算は次表のとおりです（令和4年12月時点）。

【整備費用の概算】		
項目	内容	金額
保留床購入費	区庁舎床（27,441.58 m ² ）の購入費（* 1）	242.0 億円
	東棟公共駐車場床（6,449.20 m ² ）の購入費（* 2）	25.1 億円
小計（a）		267.1 億円
追加工事費	間仕切り壁・扉、特殊な設備等に係る専有部分の工事費	10.0 億円
備品購入費 (* 3)	机・カウンター、キャビネット等の什器類購入費	4.6 億円
運搬経費 (* 3)	現庁舎から新総合庁舎への引越しにかかる経費	0.6 億円
小計（b）		15.2 億円
合計（a + b）		282.3 億円

- * 1 区庁舎床 27,441.58 m²は、専有部分 17,749.38 m²と共用部分（区持分按分面積）9,692.20 m²の合計をお示ししています。
- * 2 東棟公共駐車場床 6,449.20 m²は、専有部分 5,417.66 m²と共用部分（区持分按分面積）1,031.54 m²の合計をお示ししています。
- * 3 備品購入費・運搬経費
これらの経費は、同規模程度のお他区の新庁舎を参考に試算しています。

■整備費用の準備

総合庁舎整備基金条例を制定し、平成 19（2007）年度より、整備に要する財源を計画的に積み立てています。

基本構想では、基金積立の目標額を 200 億円程度としていましたが、今後の基金積立の目標額は、260 億円程度（*）とし、計画的に積み立てていきます。

* 前ページに記載の【整備費用の概算】の合計 282.3 億円から東棟公共駐車場床の購入費 25.1 億円を除いた額

【総合庁舎整備基金の積立状況（令和 3（2021）年度決算額）】 単位：円

年度	元金積立	利子積立	総積立額
平成 19	100,000,000	0	100,000,000
平成 20	100,000,000	830,717	100,830,717
平成 21	100,000,000	1,945,009	101,945,009
平成 22	1,500,000,000	2,514,820	1,502,514,820
平成 23	1,500,000,000	5,232,605	1,505,232,605
平成 24	1,500,000,000	13,669,922	1,513,669,922
平成 25	1,500,000,000	22,628,989	1,522,628,989
平成 26	1,500,000,000	25,394,860	1,525,394,860
平成 27	1,500,000,000	28,380,998	1,528,380,998
平成 28	1,500,000,000	28,220,706	1,528,220,706
平成 29	1,500,000,000	24,691,780	1,524,691,780
平成 30	1,500,000,000	26,947,673	1,526,947,673
令和元	1,500,000,000	23,369,880	1,523,369,880
令和 2	0	20,493,408	20,493,408
令和 3	3,000,000,000	19,713,995	3,019,713,995
総計	18,300,000,000	244,035,362	18,544,035,362

（3）維持管理費用等

区分所有建物では、専有部分は、それぞれの区分所有者が自己の責任と負担で維持管理（清掃、保守、修繕等）を行います。共用部分や敷地は、区分所有者全員で構成された管理組合※P94 が維持管理を行います。

ア 維持管理費

区の専有部分は、区が維持管理に係る費用を負担します。一方、共用部分の維持管理に係る費用（清掃費、設備の保守点検費、光熱水費など）は、区分所有者の専有面積に応じて按分され、その額を区分所有者が毎月管理組合へ納入します。

イ 修繕積立金

区の専有部分は、区が修繕をする必要があると判断した時期に費用を負担し、修繕を行います。一方、共用部分は、管理組合が修繕を行うこととなります。一般的に屋根・屋上の防水、外壁塗装などが共用部分として修繕工事の対象となり、管理組合が策定する 30 年程度の期間を対象とした長期修繕計画を基に、修繕が実施されます。この計画を基に区分所有者が修繕費を負担することとなりますが、一時的な多額の負担を軽減するため、あらかじめ修繕に必要となる額が区分所有者の専有部分の面積に応じて按分され、その額を区分所有者が毎月管理組合へ納入します。これを管理組合が修繕積立金※P96 として積み立てていきます。

詳細につきましては、管理区分（専有部分、区役所と都税事務所の庁舎共用部分及び区分所有者全員による全体共用部分）の整理を基に、今後、再開発組合、管理組合※P94と協議の上作成する管理運営計画の中で検討していきます。新庁舎供用開始後の年間の維持管理費及び修繕積立金※P96の概算は、次のとおりです。

【維持管理費・修繕積立金の概算（年間）】

（令和4年8月時点）

項目		金額		合計
区分		新庁舎 （東棟区庁舎、西棟 屋上機械室）	東棟公共駐車場	
維持管理費 （*2）	共用部分管理費 負担金（*1）	1.95億円	0.41億円	2.36億円
	全体共用部分 区負担金	1.45億円	0.41億円	1.86億円
	庁舎共用部分 区負担金	0.50億円	0億円	0.50億円
	専有部分管理費	1.84億円	0.15億円	1.99億円
	光熱水費	0.59億円	0.10億円	0.69億円
	委託費 （清掃、設備 保守管理等）	1.20億円	0.05億円	1.25億円
	修繕費	0.05億円	0.001億円	0.051億円
	小計（a）	3.79億円	0.56億円	4.35億円
修繕積立金 （*3）	全体共用部分の 修繕積立金 （*1）	0.16～0.59億円	0.07～0.27億円	0.23～0.86億円
	小計（b）	0.16～0.59億円	0.07～0.27億円	0.23～0.86億円
合計（a）+（b）		3.95～4.38億円	0.63～0.83億円	4.58～5.21億円

*1 共用部分の維持管理費・修繕積立金は、区分所有者の専有面積に応じて按分されます。

*2 現時点の検討状況に基づく試算であるため、変更となる可能性があります。

*3 同規模程度他区の新庁舎等の事例を参考に試算しています。

第6章 現庁舎及び現庁舎敷地の今後の方針

本章では、現庁舎及び現庁舎敷地について、今後の方針や必要となる費用についてお示しします。

なお、現庁舎の新館・本館及び敷地は、区と東京都との共有財産であるため、今後も共有者である東京都と調整の上、検討を進めていきます。

1 今後の方針

令和3（2021）年12月に策定した「葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針」では、新総合庁舎で実施する行政サービス機能のあり方に加え、今後の検討課題としてきた現在の総合庁舎の新館及び敷地の活用について、その方向性を整理しました。

（1）新館

ア 整備方針

新館はおおむね築80年までの活用を見据え、必要な大規模改修工事等を実施し、総合庁舎の移転後も、引き続き公共施設として活用していきます。

また、その活用としては、現在の庁舎機能は新庁舎を整備する東棟に移転することを基本とした上で、東棟に配置しなくても区民の利便性が低下しない部署・機能や、現庁舎新館での業務遂行が効果的・効率的な部署・機能を配置します。

今後、東棟に配置する部署・機能と併せて、現庁舎新館の部署・機能についても整理します。

イ 配置する機能

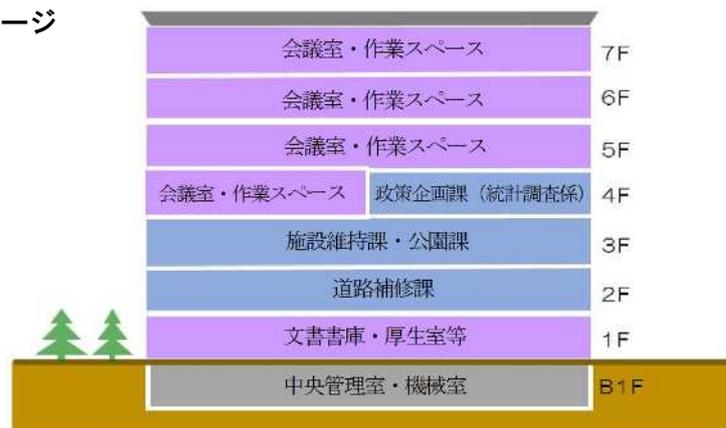
現在は、道路や公園などを所管する出先機関が分散して配置されているため、これらの出先機関を現庁舎の新館に集約して配置するほか、会議室等も配置します。

また、現庁舎新館で行う方が効果的・効率的な業務・機能、場所にとらわれない業務（郵送、集計、点検作業等）を配置します。

ウ 階層ごとの配置計画

- ① 執務室フロアには、現庁舎の周辺に分散配置されている施設維持課、道路補修課、公園課、統計調査の執務室等を配置する計画とします。
- ② 会議室・作業スペースフロアは、会議や長期間継続して行う作業（郵送、集計、点検作業等）が実施できるスペースとして計画します。

■ 現段階の新館のイメージ



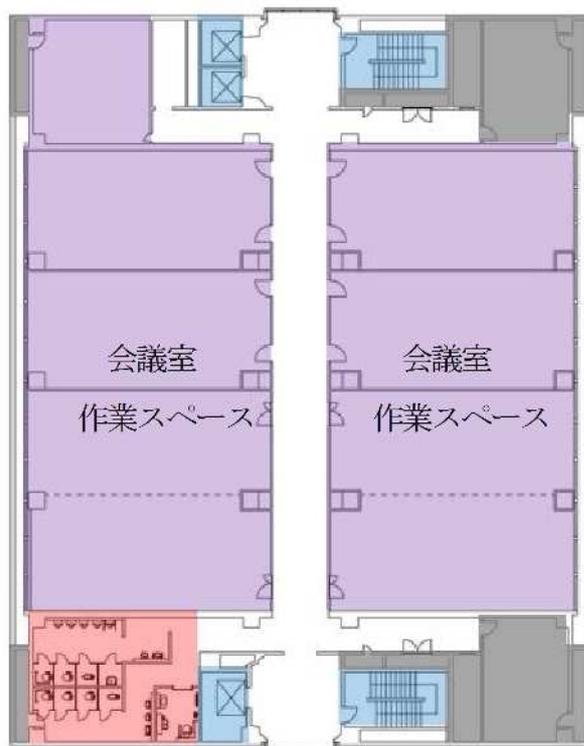
エ 基本となるゾーニング計画

【執務室として活用するフロア】



凡例	
執務空間	
会議室・更衣室等	
EV・階段	
トイレ	
設備配管・機械室等	

【会議室・作業スペースとして活用するフロア】



凡例	
会議室・作業スペース等	
EV・階段	
トイレ	
設備配管・機械室等	

オ 整備費用

【整備費用の概算】

(令和3年12月時点)

項目	内容・金額
改修費	22.1億円 (令和10年度頃までの修繕費と令和11年度頃 から令和40年度頃までの保全工事費の合計)
	～ 45.2億円 (令和10年度頃までの修繕費と令和11年度頃から令和 40年度頃までの環境配慮のための機能向上や防災対策 などを含む保全工事費の合計)

(2) 本館・議会棟

ア 整備方針

現在の本館・議会棟の現状【P3「1 現在の総合庁舎の現状と課題」参照】を踏まえ、令和10(2028)年度(東棟の竣工予定年度)までは必要な部分修繕等を行い各部位の延命を図り活用をしていきますが、東棟に庁舎機能が移転し、新館の大規模な改修工事が終了した後は、解体する予定です。

イ 整備費用

【整備費用の概算】

(令和3年12月時点)

項目	内容・金額
修繕費	1.9億円(令和10年度頃までの修繕費)
解体費	16.9億円
合計	18.8億円

(3) 現庁舎敷地

総合庁舎の移転後も、効果的・効率的に活用していくため、地域のにぎわいや活性化などの視点を踏まえて、立石地区の公共施設のあり方について検討を進めながら、方針の具体化を図っていきます。

第7章 令和5（2023）年度以降の検討の流れ

1 主なスケジュール

再開発事業の進捗状況を踏まえて、以下のような流れで具体的な検討を行います。
建築工事が竣工する予定の令和10（2028）年度に向けて、着実に準備を進めていきます。

年度	再開発事業	総合庁舎整備事業
令和5 (2023)	5月 権利変換計画 認可・公告 9月 解体工事着手	4月～ 新総合庁舎の建物計画に合わせた具体的な検討を開始 <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">【主な検討のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 窓口サービス機能の向上 ・ 執務環境の整備 ・ 文書・物品の管理 など </div>
令和6 (2024)	6月 建築工事着手	
令和7 (2025)		基本レイアウトの作成（令和5年度以降の検討成果を反映）
令和8 (2026)		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 20px; width: 80%; margin: 0 auto;"> 移転計画の作成、什器・備品の導入準備 </div>
令和9 (2027)		
令和10 (2028)	10月 建築工事竣工	総合庁舎移転（供用開始）

* このスケジュールは、令和5年3月末時点での想定であり、今後変更となる場合があります。

2 主な検討のイメージ

重点整備項目である「便利で快適な区民サービス」「防災機能の強化」「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」の実現に向けて、テーマ別に検討組織を設けるなど、効果的・効率的に検討を進めていきます。以下、現時点での「便利で快適な区民サービス」に係る検討のイメージをお示しします。

I 窓口サービス機能の向上

【検討のイメージ】

現庁舎の窓口サービス機能の課題を整理した上で、これまでの検討内容や先進自治体の事例等を基に、新庁舎の窓口サービス機能の向上に係る方針を明確にします。その上で、新たに設置する総合窓口の運用方法の検討やこれに係るレイアウトの見直し等を行います。

(主な検討内容)

区民総合窓口、福祉総合窓口、分野別の総合窓口
(子育て・税) のあり方の検討



▲区民総合窓口のイメージ

II 執務環境の整備

【検討のイメージ】

新庁舎の執務環境整備に向けて検討すべき課題を整理した上で、先進自治体の事例等を基に新庁舎の執務環境の方針を明確にします。その上で、新庁舎における執務空間やレイアウトの具体化、柔軟な活用方法の検討を行います。

(主な検討内容)

- ・ 将来の行政需要や組織の変化に対応した柔軟性のある空間の検討
- ・ 必要な時にすぐ打合せをすることができるオープンミーティングスペース等の整備
- ・ モバイル環境 (パソコン、電話、Wi-Fi エリア等) の整備



▲オープンミーティングスペースのイメージ

Ⅲ 文書・物品の管理

【検討のイメージ】

先進自治体の事例を参考にして、検討すべき課題を整理した上で、文書・物品管理の方針を明確にし、新庁舎における書庫・倉庫の配置・規模や管理方法を定めます。

（主な検討内容）

- ・ 文書・物品の削減
- ・ 文書・物品の効率的な管理・保管方法の検討



▲物品の一元管理のイメージ

コラム 区民サービス向上に向けた検討について

新庁舎における「便利で快適な区民サービス」の実現に向けて、庁内で検討を行ってきました。

●区民サービス向上プロジェクトチーム（平成 29（2017）・30（2018）年度）

複数の課から選出された係長級以下の職員が中心となって検討を行い、「区民が利便性を実感できるサービス」「仕事の性質を考慮した執務空間」「職員が生き生きと力を発揮する職場」という視点から、新庁舎で実現したい区民サービスの方向性をとりまとめました。

《主な検討内容》

- ・ 来庁前に窓口混雑状況の把握や来庁予約ができる仕組み
- ・ ペーパーレス化に向けた取組
- ・ 区の伝統や特色が感じられるような空間（窓口、待合い等）の整備

●新庁舎の窓口整備に係る検討会（平成 30（2018）年度）

基本プランをとりまとめるにあたり、窓口サービスが主となる部署を所管する課長が中心となって、「ワンストップ※P99 化の推進」「取扱サービスの拡充」などの視点から新庁舎の窓口サービスの方向性等を整理しました。

《主な検討内容》

- ・（仮称）区民総合窓口の新設
- ・ 福祉総合窓口における保健所サービス（一部）の提供

コラム 業務改善に向けた検討等について

新庁舎において業務改善を進めるため、庁内検討を行ってきました。

●業務改善計画策定に係る検討会（令和元（2019）年度）

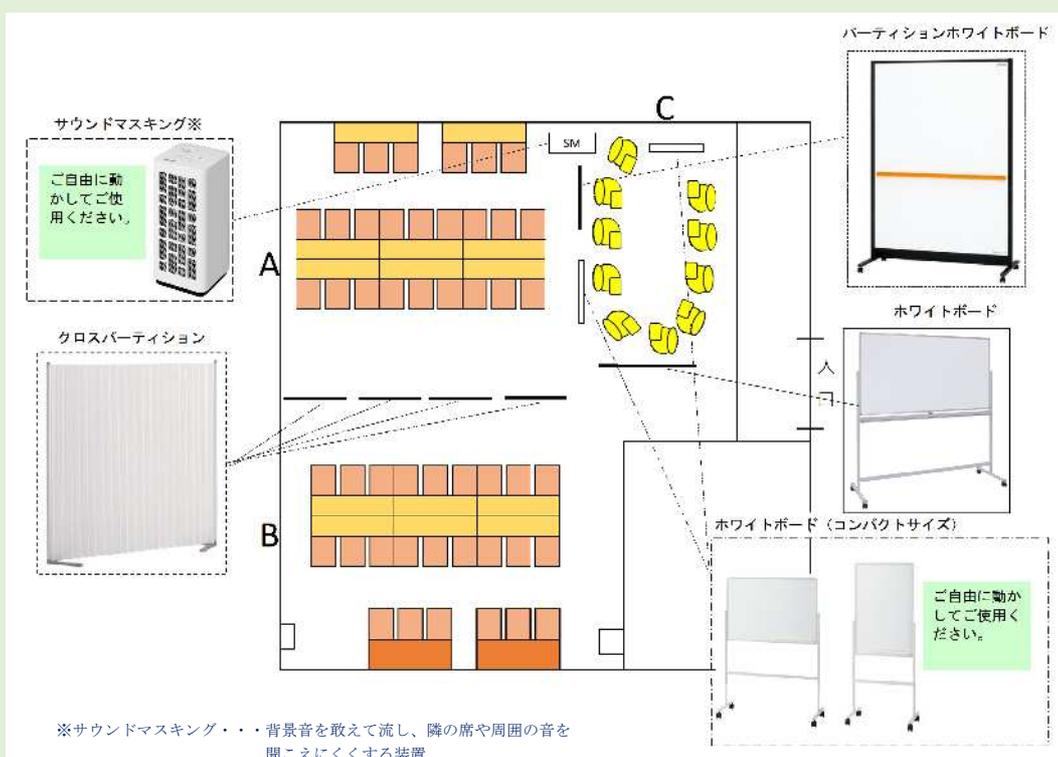
区の政策企画や財政、総務等の庁舎管理を所管する課から選出された係長級の職員が、「職員の業務の質と効率の向上は、区民へのサービス向上につながる」ということを念頭に置きながら、「執務空間・環境チーム」「文書・物品チーム」に分かれて検討を行い、今後の方向性を「業務改善計画（案）」としてとりまとめました。

《主な検討内容》

- ・職員が業務内容に応じて最適な場所（個人作業に集中できる席や打合せ・相談を行いやすいスペース等）を選択し、メリハリのある働き方が実現できるような空間の要件
- ・職員同士、職員・来庁者間のコミュニケーションに対応できるオープンミーティングスペースの設置等、多様なコミュニケーションの実現に向けた空間の要件
- ・職員の働きやすさの向上につながる、執務スペース全体が見渡せる開放的な空間の創出や庁内資料等の情報の共有化等の要件

●業務改善に係るシミュレーション（令和元（2019）年度～）

現庁舎の一室（厚生棟多目的室）を簡易な間仕切りで3つの空間に分け、会議に参加する人数に応じて柔軟に間仕切を移動できるオープンミーティングスペースのシミュレーションを行っています。



▲厚生棟多目的室（現庁舎）のレイアウト

3 SDGsの実現～新しい時代に長く活用される庁舎として～

(1) SDGsとは

SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) とは、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載されている「令和 12 (2030) 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標」です。持続可能な世界を実現するための 17 の目標 (ゴール) と 169 のターゲットが掲げられています。

我が国においても、平成 28 (2016) 年 5 月に内閣総理大臣を本部長とする「持続可能な開発目標 (SDGs) 推進本部」が設置されるとともに、全国の地方自治体、企業、地域団体等において、その実現に向けた取組が進められています。

本区においても、SDGs を国際社会の重要な目標と捉え、区自らが主体的な取組を進めるとともに、区民・事業者等と連携・協働しながらその実現に向けて貢献しています。

新総合庁舎の整備にあたりまして、令和 10 (2028) 年度の完成を目指して進められる建築工事や、新総合庁舎の運用面での検討を重ね、新しい時代に長く活用される庁舎として SDGs の達成に寄与していきます。

■ SDGs の 17 のゴール



(2) 新総合庁舎の整備と達成イメージ

新総合庁舎の整備を推進するにあたって寄与できるゴールの達成イメージをお示しします。今後の検討の進捗に合わせて随時更新し、本区の SDGs の推進に向けた考え方に基き事業を進めていきます。

<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>○福祉に関する総合窓口の設置【P54】</p>	<p>2 飢餓をゼロに</p> 	<p>○災害時の食糧、飲料水の備蓄スペースの配置【P38, 47】</p>
<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>○福祉に関する総合窓口 に保健所窓口の一部機能を整備【P54】</p>	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> 	<p>○窓口、トイレ、授乳室等の整備【P34, 52, 55】</p>
<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> 	<p>○節水器具設置、雨水・井水利用【P39, 45】</p>	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> 	<p>○ZEB Ready、CASBEE「Sランク」の認証取得を目指す。【P40～P42】</p>
<p>8 働きがいも経済成長も</p> 	<p>○職員の執務環境整備の検討【P77～P80】</p>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>○計画供用期間の級を「長期」（おおよそ100年）とした建物【P37】</p>
<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> 	<p>○ユニバーサルデザインへの配慮【P34】</p>	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>○大規模災害時にも継続的に使用できる庁舎【P35～P39】</p>
<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<p>○建物の構造体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分離した工法【P45】</p>	<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> 	<p>○防災機能の強化（浸水対策等）、地球温暖化対策のモデルとなる庁舎【P35～P45】</p>
<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> 	<p>○緑化【P44, 64】</p>	<p>16 平和と公正をすべての人に</p> 	<p>○区民サービス向上のための窓口のあり方の検討【P77～P80】</p>
<p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p> 	<p>○都税事務所（協議中）、かつしかFMの設置【P21, 39, 46, 52, 57】</p>		

【資料編】

資料 1 権利変換及び整備費用等のまとめ

【権利変換】

単位：億円

区 分	取得する権利床	
	金 額	備 考
新総合庁舎	14.2	2,330.76 m ² (専有部分と共用部分の合計面積)

【整備費用等総括表】

単位：億円

区 分		整備費用等	備 考
新総合庁舎	保留床購入費	区庁舎床	242.0
		東棟公共駐車場床	25.1
		計	267.1
	追加工事費・ 備品購入費・ 運搬経費	追加工事費	10.0
		備品購入費	4.6
		運搬経費	0.6
		計	15.2
	維持管理費・ 修繕積立金	維持管理費（年間）	4.35
		修繕積立金（年間）	0.23～0.86
		計	4.58～5.21
合計		286.88～287.51	
現庁舎新館	改修費	22.1～45.2	令和 40(2058) 年度頃まで活用
本館・ 議会棟	修繕費	1.9	令和 10(2028) 年度頃（東棟の 竣工予定年度） まで活用
	解体費	16.9	
	計	18.8	
総合計		327.78～351.51	

* 現庁舎新館、本館・議会棟の維持管理費（年間）は3.2億円、本館・議会棟解体後は1.8億円（総合計とは別）。

* 現庁舎新館の活用方針については、立石地区周辺における公共施設の集約・再編と合わせて検討していきます。

資料 2 現在の総合庁舎に配置されている区役所の部署・機能

No.	部	課	No.	部	課
1	政策経営部	政策企画課	28	健康部	地域保健課
2		財政課	29	子育て支援部	育成課
3		情報システム課	30		子育て支援課
4	総務部	総務課	31		保育課
5		秘書課	32		子ども応援課
6		広報課	33	都市整備部	調整課
7		すぐやる課	34		交通政策課
8		人事課	35		都市計画課
9		契約管財課	36		住環境整備課
10		収納対策課	37		建築課
11		税務課	38		道路管理課
12		施設部	施設管理課		39
13			営繕課	40	会計管理室
14	施設維持課		41	教育委員会事務局	教育総務課
15	地域振興部	地域振興課	42		学務課
16		戸籍住民課	43		指導室
17		危機管理課	44		地域教育課
18		地域防災課	45		放課後支援課
19		生活安全課	46		生涯学習課
20	環境部	環境課	47	監査事務局	
21		リサイクル清掃課	48	選挙管理委員会事務局	
22	福祉部	福祉管理課	49	区議会事務局	
23		高齢者支援課	(令和4年4月1日現在)		
24		障害福祉課			
25		国保年金課			
26		介護保険課			
27		西生活課			

資料3 総合庁舎の整備に向けた新たな検討の経緯（まとめ）

1 検討経緯

年度	年時	内容
平成 19 (2007)	平成 20 年 2 月	葛飾区総合庁舎整備基金条例の制定
	平成 20 年 3 月	(補正予算で 1 億円を積立て)
平成 20 (2008)	総合庁舎建築・設備劣化等調査診断の実施 ①	
	平成 21 年 2 月	総合庁舎建築・設備劣化等調査診断について、区議会総務委員会へ結果報告
	平成 21 年 3 月	(補正予算で 1 億円を積立て)
平成 21 (2009)	葛飾区総合庁舎整備手法検討調査の実施 ②	
	平成 22 年 3 月	葛飾区総合庁舎整備手法検討調査について、区議会総務委員会へ結果報告 (補正予算で 1 億円を積立て)
平成 22 (2010)	平成 22 年 7 月	葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会での検討を開始 ③
	平成 23 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 23 (2011)	平成 23 年 11 月	葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会とりまとめを区長へ報告
	平成 23 年 12 月	葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の検討結果を区議会総務委員会へ報告
	平成 24 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 24 (2012)	平成 25 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 25 (2013)	平成 26 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 26 (2014)	平成 26 年 10 月	葛飾区総合庁舎整備基本構想策定 ④
	平成 27 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 27 (20015)	平成 28 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 28 (2016)	平成 28 年 6 月	立石駅北口地区市街地再開発事業による建築物を総合庁舎移転先とする場合の移転要件を区議会総務委員会へ報告 ⑤
	平成 29 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 29 (2017)	平成 29 年 7 月	葛飾区新庁舎整備基本計画策定 ⑥
	平成 30 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
平成 30 (2018)	平成 31 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
令和元 (2019)	令和元年 7 月	葛飾区新庁舎庁内基本プラン策定 ⑦
	令和 2 年 3 月	(補正予算で 15 億円を積立て)
令和 3 (2021)	令和 3 年 12 月	葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針策定 ⑧
	令和 4 年 3 月	(補正予算で 30 億円を積立て)
令和 4 (2022)	令和 4 年 9 月	葛飾区新総合庁舎の整備概要書策定 ⑨
	令和 4 年 12 月	「葛飾区役所の位置を定める条例」の制定

2 概要

① 総合庁舎建築・設備劣化等調査診断の実施（平成 20（2008）年度）

総合庁舎における建築及び設備機器に関する現状を客観的に調査・診断し、劣化の状況を総合的に判断することで、耐用年数の迫る庁舎における整備の方向性について検討を行いました。

また、新館の耐震診断を併せて実施し、「今後 10 年程度を目途にした建替えの検討を進めていくことが望ましい」との方向性を示しました。【資料編 P88, P89 参照】

② 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査の実施（平成 21（2009）年度）

総合庁舎建築・設備劣化等調査診断の結果を踏まえ、10 年後に総合庁舎の建替えを完成させることを前提とした場合、その実現に向けて優位性の高い整備手法と整備候補地の検討を行いました。

③ 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の設置（平成 22（2010）年度）

区がこれまで調査、検討を重ねてきた結果について、区民や学識経験者の意見を伺い、今後の総合庁舎整備方法について議論いただくため、葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を設置しました。委員会は平成 22 年 7 月から平成 23 年 11 月まで 13 回開催し、庁舎整備のあり方について一定の方向性を示しました。【資料編 P90, P91 参照】

（とりまとめ結果）

- ・ 現在の総合庁舎の諸課題を解決するためには改修では十分ではなく建て替えるべき
- ・ 本館・議会棟及び新館を一括整備すべき
- ・ 「現庁舎敷地」「青戸平和公園」「立石駅北口地区」の 3 地区を建替え候補地として抽出

④ 葛飾区総合庁舎整備基本構想の策定（平成 26（2014）年度）

「安心・安全を支える おもてなしサービスの拠点」を総合庁舎整備の理念として掲げ、総合庁舎が抱える課題とこれまでの調査、検討の内容や、葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会での検討結果を踏まえ、新たな総合庁舎が目指す役割・機能を整理し、「めざすべき庁舎像」としてとりまとめました。また、立地条件、防災拠点としての機能、整備コスト等の様々な視点から候補地の比較を行い、「立石駅北口地区」を新たな総合庁舎の最優先候補地として選定しました。

なお、移転による整備となることから、現在の総合庁舎敷地及び新館については、今後、公共施設の効果的・効率的な観点からの活用を検討していくこととしました。

⑤ 立石駅北口地区市街地再開発事業による建築物を総合庁舎移転先とする場合の移転要件の整理（平成 28（2016）年度）

新総合庁舎の整備に関し、最優先候補地である立石駅北口地区市街地再開発事業で計画されている建築物に、総合庁舎を移転する場合の建築物等が充たすべき基本的な仕様などを整理しました。【資料編 P92 参照】

⑥ 葛飾区新庁舎整備基本計画の策定（平成 29（2017）年度）

総合庁舎整備基本構想で示した「めざすべき庁舎像」を踏まえ、新総合庁舎整備の基本方針を「便利で快適な区民サービス」「防災機能の強化」「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」として整理しました。また、東街区の建築物の3階以上に新総合庁舎を整備することとし、整備規模の目安を約 27,000 m²～29,000 m²としました。

⑦ 葛飾区新庁舎庁内基本プランの策定（令和元（2019）年度）

庁内レイアウトの基本的な考え方と、葛飾区新庁舎整備基本計画で示した新総合庁舎整備の基本方針を重点整備項目として整理しました。

また、特に来庁者の多い窓口を3階から5階に集約配置した総合窓口ゾーン、災害対策関連諸室を集約配置した災害対策ゾーンのイメージを具体化しました。

⑧ 葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針の策定（令和3（2021）年度）

新総合庁舎で実施する行政サービス機能のあり方と、今後の検討課題としてきた現在の総合庁舎新館と敷地の活用について整理し、新庁舎に移転する庁舎機能と、新館に配置する機能などの方向性を示しました。

⑨ 葛飾区新総合庁舎の整備概要書の策定（令和4（2022）年度）

「葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針」を基に、主に新総合庁舎に係る施設計画（計画概要、建築計画、構造計画、設備計画、環境計画、防災計画、セキュリティ計画、ユニバーサルデザイン計画）、ゾーニング計画及び資金計画についてとりまとめました。

資料4 葛飾区総合庁舎建築・設備劣化等調査【概要】 (平成20(2008)年度)

1 調査概要

総合庁舎における建築及び設備機器に関する現状を客観的に調査・診断し、劣化の状況を総合的に判断することで、耐用年数の迫る庁舎の整備について検討を行った。また、新館の耐震診断を併せて実施し、その診断結果等を踏まえた今後の利用についても検討を行った。

2 調査・診断内容

(1) 建築調査

- ①問診調査、②コンクリート圧縮強度調査、③コンクリート中性化深さ調査、
- ④屋上防水調査、⑤外壁調査、⑥外部金属部調査、⑦開口部調査、⑧内部調査、
- ⑨外部シーリング材詳細調査、⑩レベル調査

(2) 設備調査

- ①問診調査、②機器目視調査、③表面温度測定、④X線による配管劣化調査、
- ⑤空調ダクト内部検査

(3) 庁舎新館耐震診断・総合診断

コンクリート強度等の調査及び耐震診断指針に基づき、建築物及び主要設備機器について耐震性能調査を行った。

また、調査結果を総合的に検討し、劣化の診断を行った。

3 調査結果

(1) 建築劣化調査結果

① 本館・議会棟

本館・議会棟は築46年(平成20年時点)を経過しており、平成4年・平成10年に屋上防水改修・耐震改修等が行われ日々のメンテナンスが施されているが、各部材は更新時期を大きく過ぎており劣化部分が見受けられた。特に、本館塔屋部分及び機械室棟に漏水が見られた。

コンクリートの圧縮強度の低下・中性化は、一部の躯体コンクリート部分を除き進んでいないと思われるが、一部外壁面クラックによる漏水跡が見受けられることから、構造躯体の劣化防止のため、修繕を行う必要がある。

② 新館

新館は築30年(平成20年時点)を経過しており、本館・議会棟と同じく各部材の更新時期を過ぎている。今回の調査では、一部を除き激しい劣化部位は少なく、既にそのような場所は修繕され機能が回復されている。

(2) 新館の耐震診断結果

新館は、耐震診断の結果、本来、防災拠点としての区役所庁舎が必要とするⅠ類相当の構造耐震指標(Is 値)0.9は、満足していない。これは、多くの区民や職員が利用する庁舎、また、災害時の防災拠点としての建物であることを考えると不十分である。構造以外の建築・設備の劣化調査報告にも示したように、整備状況は良好ではあるが、現状においても改修が必要な部位が多く見られる。また、現時点で改修しても、数年後には、また新たな改修が必要となり、膨大な費用を伴う補修が想定される。

4 検討結果

(1) 本館・議会棟の大規模改修の効果と建替え

築46年が経過しており、耐用年数(65年)は残り19年である(平成20年時点)。概ね10年後に大規模な改修(約19億円)が必要であるが、改修を行っても狭あい化などの抜本的な改善にはならず、またその10年後には、耐用年数を迎え、改修の効果を十分に活用できない。

耐震補強工事による耐震性能(構造耐震指標 Is 値 0.72)は、現在の重要な防災拠点としての耐震性能(Is 値 0.9)を確保していない。したがって、大規模改修を行う合理性が少なく建替えの検討が必要である。

(2) 新館の大規模改修と今後の検討について

築30年であり、耐用年数は、あと30年余りある(平成20年時点)。継続して使用するためには概ね10年後に17億円程度の大規模改修費用が必要となる。

また、耐震診断の結果(Is 値 0.77)は、重要な防災拠点としての耐震性能(Is 値 0.9)を有していない。したがって、今後とも重要な防災拠点として利用していくことは適切ではない。今後は、費用対効果の視点などを踏まえ、総合庁舎以外の施設や敷地の有効活用について検討を行う。

(3) 今後の総合庁舎整備のあり方について

劣化診断の結果等を踏まえ、総合庁舎の劣化状況とそれに伴う改修費用や耐用年数、耐震性能、さらに今日の庁舎に求められる機能等を考慮すると、今後10年程度を目途に建替えの検討を進めていくことが必要である。

資料5 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会とりまとめ【概要】

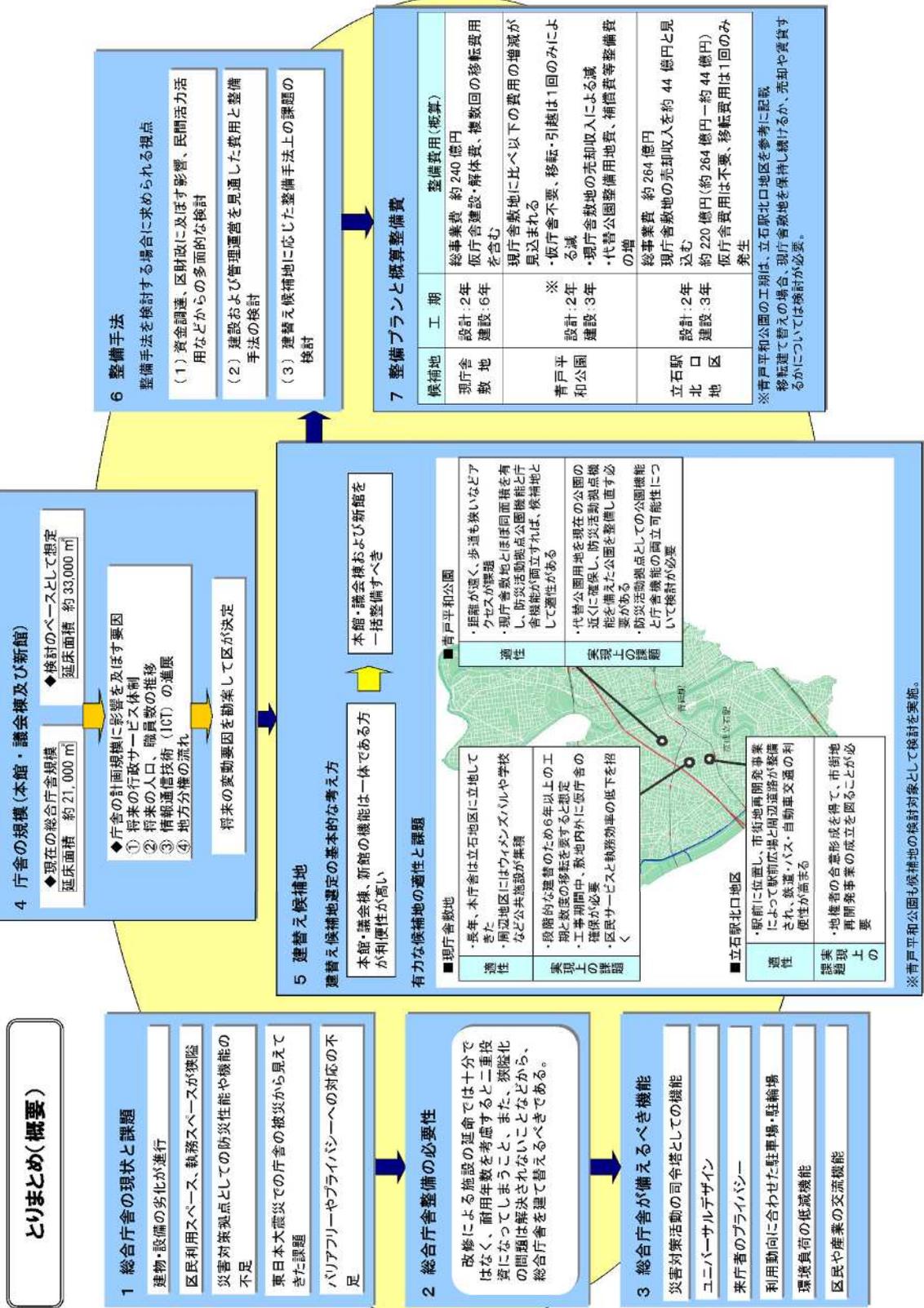
(平成 22 (2010)・23 (2011) 年度)

1 あり方検討委員会開催経過

開催回数	開催日	主な報告・議事等
第1回委員会	平成 22 年 7 月 26 日	(1)総合庁舎のこれまでの経過説明 (2)防災拠点としての総合庁舎のあり方 (3)総合庁舎整備(建替え)の必要性
第2回委員会	平成 22 年 8 月 26 日	(1)総合庁舎劣化等状況等の見学 (2)総合庁舎整備(建替え)の必要性
第3回委員会	平成 22 年 9 月 2 日	(1)文京区役所の見学 (2)千代田区役所の見学
第4回委員会	平成 22 年 9 月 29 日	(1)文京区役所、千代田区役所見学会の報告 (2)葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 中間とりまとめ(案)
第5回委員会	平成 22 年 11 月 4 日	(1)葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会 中間とりまとめ(案) (2)葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書(概要)
第6回委員会	平成 22 年 12 月 16 日	(1)葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会(中間とりまとめ)について (2)建替え候補地について
第7回委員会	平成 23 年 4 月 25 日	(1)これまでの検討経過及び今後の検討事項(案)について (2)「区民の意見を聴く会」開催結果について (3)東日本大震災による庁舎の主な被害状況と葛飾区総合庁舎の状況 (4)本庁と支所について
第8回委員会	平成 23 年 5 月 19 日	(1)本庁と支所について (2)総合庁舎の整備パターン、新館を残す場合の課題、新館及び敷地活用方法について (3)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学について
第9回委員会	平成 23 年 6 月 23 日	(1)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学 (2)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について
第10回委員会	平成 23 年 7 月 21 日	(1)青戸平和公園・立石駅北口地区の見学結果について (2)整備手法等について (3)論点整理 (4)具体的な検討に向けて
第11回委員会	平成 23 年 9 月 1 日	(1)とりまとめ(素案)について
第12回委員会	平成 23 年 10 月 27 日	(1)とりまとめ(事務局修正案)について
第13回委員会	平成 23 年 11 月 18 日	(1)とりまとめ(案)について
区民の意見を聴く会	平成 23 年 2 月 5 日 平成 23 年 2 月 7 日 平成 23 年 2 月 10 日	葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会中間とりまとめについて(葛飾区職員人材育成センター、新小岩北地区センター、金町地区センターで実施)

2 あり方検討委員会とりまとめの概要

■あり方検討委員会 とりまとめ (概要)



6 整備手法

整備手法を検討する場合に求められる視点

- (1) 資金調達、区財政に及ぼす影響、民間活用などからの多面的な検討
- (2) 建設および管理運営を見通した費用と整備手法の検討
- (3) 建替え候補地に応じた整備手法上の課題の検討

7 整備プランと概算整備費

候補地	工期	整備費用(概算)
現庁舎敷地	設計: 2年 建設: 6年	総事業費 約 240 億円 仮庁舎建設・解体費、複数回の移転費用を含む 現庁舎敷地に比べ以下の費用の増減が見込まれる ・仮庁舎不要、移転・引越は1回のみによる減 ・現庁舎敷地の売却収入による減 ・代替公園整備用地費、補償費等整備費の増
青戸平和公園	設計: 2年 建設: 3年	総事業費 約 264 億円 現庁舎敷地の売却収入を約 44 億円と見込む 約 220 億円(約 264 億円 - 約 44 億円) 仮庁舎費用は1回のみ発生
立石駅北口地区	設計: 2年 建設: 3年	総事業費 約 264 億円 現庁舎敷地の売却収入を約 44 億円と見込む 約 220 億円(約 264 億円 - 約 44 億円) 仮庁舎費用は1回のみ発生

※青戸平和公園の工期は、立石駅北口地区を参考に記載
移転建て替えの場合、現庁舎敷地を保持し続けるか、売却や賃貸するかについては検討が必要。

資料 6 立石駅北口地区市街地再開発事業による建築物を総合庁舎移転先とする場合の
移転要件【概要】（平成 28（2016）年度）

1 目的

最優先の候補地である立石駅北口地区市街地再開発事業において計画されている建築物に総合庁舎を移転する場合の建築物等が充たすべき基本的な仕様等を整理した。

2 概要

（1）本移転要件設定の視点

- ① 庁舎管理上の必要から
一般のオフィスビルとは異なる地方公共団体総合庁舎あるいは公共施設としての管理上の必要事項を確認する。
- ② 基本構想で示しためざすべき庁舎像から
基本構想で示した新庁舎の方向性について、実現可能かどうか確認する。
- ③ 再開発事業等の都市計画決定により定まる事項から
建築敷地、建築面積、延べ面積、高さの限度、地区計画による壁面の位置や用途の制限など、再開発準備組合が進めている市街地再開発事業等の都市計画決定により定まる事項のうち、総合庁舎として事前に要件を定める必要があるものを確認する。

（2）本移転要件の構成

- ① 基本事項
遵守すべき法令等、踏まえるべき本区の上位計画、基本構想の位置付け、本区との事前協議等
- ② 総合庁舎移転先建築物の要件
 - i) 標準仕様
事業の実施にあたり、標準仕様として適用する基準類等
 - ii) 構造体等の性能水準
各階の必要保有水平耐力、使用するコンクリートの設計圧縮強度等
 - iii) 環境性能
CASBEE による客観的評価、同 S ランクを目標とする等
 - iv) その他設計・施工上の要件
ユニバーサルデザイン、管理しやすい設備機器・配管の仕様等
 - v) 建築物の用途の制限
総合庁舎として床を取得する建築物の用途として、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）」に規定する風俗営業の一部を制限すること等
 - vi) 共有建築物の管理上の事項
災害対策本部を設置した場合の建築物共有部分の本区による優先的使用等
- ③ 総合庁舎移転先建築物以外及び再開発事業区域全体の要件
京成立石駅から建築物のエントランスまで（再開発事業区域内）のバリアフリー動線、雨よけの設置等

【用語集】

用語	説明
アルファベット	
BEMS	Building and Energy Management System の略。ビルの照明や空調設備等のエネルギー消費の効率化を図るシステムのことで、建物内に配した各種センサーにより温度や湿度等を感じし、室内環境に合わせて機器や設備の運転を最適に制御・管理するもの
BCP	Business Continuity Plan（業務継続計画）の略。災害時に行政自らも被災し、人、物、情報等利用できる資源に制約がある状況下において、優先的に実施すべき業務を特定するとともに、業務の執行体制や対応手順、継続に必要な資源の確保等をあらかじめ定め、地震等による大規模災害発生時であっても、適切な業務執行を行うことを目的とした計画のこと。
ICT	Information and Communication Technology の略。情報処理や情報通信に関連する分野における技術・産業・設備・サービス等の総称
IC カード	IC（Integrated Circuit＝集積回路）チップが埋め込まれたカードのこと。高機能の IC チップを埋め込み、そこに膨大な情報を記憶させることができる。また、変造や解析が難しいのでセキュリティ機能に優れている。
Low-E 複層ガラス	複層ガラスの内側に熱の伝わりを抑える Low-E 膜をコーティングして性能を向上したガラス。高い断熱性能と日射遮蔽性能を有する。
VAV	Variable Air Volume system の略。可変定風量装置と訳され、室温に応じて送風量を変化させる機能
ア行	
一次エネルギー	自然界に存在しているエネルギー源のことで、石油、石炭、天然ガスなどの枯渇性のものと、太陽光、太陽熱など再生可能なものに分類される。再生可能エネルギーは建物内で得ることもできる。
インフィル	P96「スケルトン・インフィル」を参照

オストメイト	病気や事故などにより、腹部に排泄のための開口部（ストーマ（人工肛門・人工膀胱））を造設した人のこと。オストメイトの人は、便や尿を溜めておくための袋（パウチ）を腹部に装着する。パウチに溜まった排泄物は一定時間ごとに便器や汚物流しに捨て、パウチや腹部を洗浄するため、設備を備えたトイレが必要となる。
温室効果ガス	大気中に含まれる二酸化炭素やメタンなどのガスの総称。これらは太陽から放出される熱を地球に閉じ込めて、地表を温める働きがある。温室効果ガスが無い場合、地球の表面温度は氷点下 19℃になるとされており、温室効果により現在の世界の平均気温はおよそ 14℃となっている。大気中の温室効果ガスが増えると温室効果が強まり、地球の表面の気温が高くなる。
か行	
仮想境界	境界は、一般には、敷地の境界線とするが、公園などと一体的に開発されている建物の場合、当該公園を含めた境界線とすることがある。また、広い敷地の中の一角の建物の場合、その一角のみを境界線とすることがある。これを仮想境界という。
環境シャフト	シャフトとは、設備配管やエレベーターのため建物のたて方向に貫通するスペースをいう。東棟の屋内吹抜けを環境シャフトと呼び、風の通り道であると同時に、自然光を内部まで取り込む役割を果たすことで、消費エネルギーを削減することができる。
官庁施設の総合耐震・対津波計画基準	地震及び津波による災害時に官庁施設として必要な機能の確保を図るために、国土交通省が、地震災害、津波災害及びそれらの二次災害に対する安全性に関する基本的事項や、保全に係る事項を定めたもの
管理組合	建物の区分所有等に関する法律による、建物の区分所有者全員で構成される団体。共用部分の清掃・設備点検などの維持管理や修繕積立金の管理などを行う。運営は組合員の中から選出した代表者によって構成される「理事会」が中心となる。
基本設計	発注者が求める建築物の機能や仕様などを基に、敷地の周辺環境、水道・電気などの供給状況や各種法令に基づく規制などの条件を整理したうえで、建築物が備えるべき機能や設備、デザイン等を概略的にまとめた図書を作成すること。

居住域空調	人が活動する床面近くを空調する大空間に適した空調方式をいう。
計画供用期間	建築物の設計時に設定する当該建築物が予定している供用期間（多くの人のために使用する期間）をいう。一般に「耐用年数」ともいう。
権利変換計画	再開発事業の施行区域内に従前からある土地・建物の権利を、権利変換期日後にどのような権利へ変換するかを定める計画。この計画が都道府県知事等の認可を受け決定すると、関係する権利者に通知され、計画に定められた権利変換期日に権利変換される。
高効率熱搬送システム	空調用ポンプに、高効率なモーターを使用し、また、変流量制御により、一定流量で運転するのではなく、負荷に応じて流量を減らし、搬送動力の削減を図るシステム
剛性	物体の変形のしにくさを表す値のこと。剛性が高い建物は、地震などの力に対して変形しにくいということとなる。
構造耐震指標	地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出する値（Is 値ともいう。）のこと。建物が存続する間に一度遭遇するかもしれない、極めて稀にしか発生しない大規模の地震に対して Is 値が 0.6 以上あれば、その建物は「倒壊、又は崩壊する危険性が低い」とされている。
さ行	
再開発準備組合	市街地再開発組合の前段階の組織で、法令に定めのない、名称や構成人員も自由な任意の団体。再開発事業の実施に向けて、都市計画決定や組合設立への具体的な検討を行う。
最適外気量制御システム	外気を室内設定温度程度の状態まで調節して、冷暖房や加湿などの処理を行う「外調機」について、排気時に捨ててしまう室内の熱を回収して、給気してきた空気に戻すことで、換気による温度変化を抑える「全熱交換器」の機能と、CO2 濃度に応じ換気風量を自動制御する機能とをあわせもつシステム
サイン	駅構内で乗り場を示す表示、施設の館内案内図、店舗の看板、トイレを表す記号など、人々の行動のよりどころとなる情報を具体的なかたちで表したものをいう。

市街地再開発組合	都市再開発法による、市街地再開発事業を施行することができる法人。施行区域内の宅地について所有権又は借地権を持つ人は全て組合員となる。
市街地再開発事業	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び都市再開発法に基づき行われる建築物及び建築敷地の整備や公共施設の整備に関する事業と、これに伴う事業をいう。
施設建築物	都市再開発法で定義される、市街地再開発事業によって建築される建築物をいう。
施設建築敷地	都市再開発法で定義される、市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいう。
実施設計	発注条件及び基本設計段階でとりまとめられた基本設計図書を基に細部にわたり実施設計図書を作成する（「詳細設計」ともいう）。作成した実施設計図書に基づき概算工事費を算出する。実施設計の成果が積算数量の根拠となり、工事の発注図書となる。
修繕積立金	共用部分の外壁や屋根、エレベーター等の建物の部分、敷地などについて、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、不測の事故等により必要となる修繕などに要する資金をまかなうための積立金のこと。各区分所有者が納入し、管理組合が積み立てる。
スケルトン・インフィル	スケルトンは、建物の骨組みともいえる柱、梁、床等の構造体を指し、インフィルは、内部の内装、設備部分を指す。耐久性の高いスケルトンと、経年劣化等に応じて柔軟に変更ができるインフィルを明確に区分けして、耐久性と可変性の高い建築物を整備する工法のこと。
ゾーニング	空間を機能や用途別に分けて、それぞれに必要な広さや位置をゾーンとしてとらえ、相互の関係をみながら空間全体の中での位置関係を決めていくこと。
創エネ	「創エネルギー」の略で、自らが意識的にエネルギーを創り出そうという考え方。オフィスビルなどの場合、屋上に太陽光発電の設備を設置し、電気を創る方法が一般的である。このほかに、太陽熱や地中熱などの建物周辺の再生可能エネルギーを冷房や暖房、あるいは給湯などの熱源として利用する方法もある。

た行	
中央管理室	非常用エレベーター、排煙設備、機械換気設備・空気調和設備の制御と監視を行う建築基準法上の室。一定の規模を超える建築物において設置義務がある。
中温冷水供給高効率熱源システム	熱源の高効率運転を行うため、通常の冷水温度（例えば7℃）に比べて温度の高い中温冷水（例えば13℃）を使用したシステム
土地開発公社	道路、公園などの都市基盤の整備や公共施設の整備のための公共用地及び公用地を先行取得、管理及び処分などを行うために、「公有地の拡大推進に関する法律」に基づいて地方公共団体が出資し設立することができる法人
な行	
内水氾濫	市街地での大雨により、下水の処理能力を超え、マンホールや排水溝等から水が溢れる現象
熱源機	空調装置の一部。空気を加熱、冷却するために必要な温風炉・温水・蒸気をつくるボイラー・冷凍機などをいう。家庭用エアコンの室外機に相当する。
は行	
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図をいう。
バリアフリー	障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障壁の除去という意味でも用いられる。
バンケットホール	宴会、祝宴、晚餐会、大規模な会議を行う広間をいう。
ヒートアイランド現象	緑地や水面の減少、アスファルトやコンクリートに覆われた地面の増大、自動車や建物などから出される熱（排熱）の増大、ビルの密集による風通しの悪化などの原因により、都市部の気温がその周辺の郊外部に比べて高くなる現象のこと。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することから、このように呼ばれるようになったもの

非常用エレベーター	火災時に消防隊が建築物の内部から救出・消火活動を行うために設置されるもので、予備電源の設置を義務付けられており、停電時でも作動が可能である。また、救出・消火活動の基地となり、初期避難者の滞留場所ともなる特別な乗降ロビーも備えている。
フリーアクセスフロア	建物の躯体である床と仕上材としての床の間に自由に配線・配管できるよう二重にした床のこと。執務スペースのレイアウトの変更や OA 機器の増設に対応しやすく、雑然となりがち配線を床下に収納できるほか、配線の損傷やそれに伴うメンテナンスの費用を軽減し、部署配置の変更に伴う配線工事を削減できるメリットがある。
プレミアムモーター	モーターの効率の高低により、IE1（標準効率）、IE2（高効率）、IE3（プレミアム効率）に分けられている。なお IE は、International Energy-efficiency Class の略。 モーターによる消費電力量は、世界の消費電力量全体の 40～50%を占めるとされており、それらが IE3 に置き換えられると、極めて大きな省エネ効果が期待できるとされている。
防災センター	消防用設備等（消火設備、警報設備等）の監視と操作を行う消防法上の室。設置場所は、中央管理室、守衛室その他これらに類する場所（常時人がいる場所に限る。）でも良い。
ま行	
免震構造	建物と基礎との間に積層ゴムをはじめとする「絶縁」部材を設置し、建物を地盤と切り離すことで、地震による揺れを直接建物に伝えないようにする構造のこと。
や行	
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方
ら行	
ラーメン構造	ラーメンはドイツ語（Rahmen）で枠・額縁の意味。建築物の構造形式の一つで、柱と梁だけで地震や風等の外力に抵抗する構造を「純ラーメン構造」という。外力に抵抗する壁（耐震壁）が附属するものを「耐震壁付きラーメン構造」という。

ライフサイクルコスト	建物などがつくられてから、その役割を終えるまでにかかる総費用のこと。生涯費用とも呼ばれる。建物の場合、企画・設計から建設、運用を経て、維持管理や修繕を行い、最後に解体されるまでに必要となる全ての費用を合計したもの
ルーバー	ドアや窓に細長い羽根板を、ブラインドのように隙間を空けて平行に並べたもの。羽根板の取り付け方向は縦横どちらもあり、その角度によって風・雨・光・ほこり・視線などを遮断し、通気もできる。
わ行	
ワンストップ	一か所で様々な用事が足りる、何でも揃うという意味。行政においては、一連の手続きを1回の手続きで、あるいは一か所の窓口で完了させることを指す。



葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書

令和5年3月発行

葛飾区 総務部 総務課

住所 〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

電話 03-5654-8393

<https://www.city.katsushika.lg.jp/>

目の不自由な方など向けに音声版(デイジー版)CDを用意します(令和5年6月予定)。

詳しくは、総務課へお問い合わせください。

右記の二次元コードから、新総合庁舎のイメージ動画をご視聴いただけます。



*この冊子は、印刷用の紙へリサイクルできます。