

東京都北区新庁舎建設基本計画



令和5年3月

東京都北区

東京都北区新庁舎建設基本計画の策定にあたって



新庁舎建設は、基本構想の策定から約 10 年が経過しました。

この 10 年間、世の中は、年号が「平成」から「令和」へ移り、激甚化する自然災害、環境問題への取り組み、新型コロナウイルス感染症の流行等、人々の価値観が大きく変化する出来事が起こっています。

一方、区では、10 年以上経過した現在においても変わらない普遍性を持った、新庁舎建設の基本理念である、「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」のもと、庁舎を建替えることとして、建設予定地を「国立印刷局王子工場用地の一部」に選定し、現庁舎は最低限の安全性を確保する耐震補強を行いました。そしてこのたび、新庁舎建設基本計画を策定しました。いよいよ新たなステージである基本設計に着手し、概ね令和 15 年度頃の開庁を目指します。

今後、DX の進展等により、働く環境や行政サービスを取り巻く社会情勢は日々変化していくとともに、自然災害をはじめとした非常時対応、ゼロカーボン等、行政需要が変化、多様化するとされています。

区は、今後も変わらない、新庁舎建設の基本理念のもと、新庁舎を「区民と行政が顔の見える関係を育みながら、新しい時代のサービスや協働の取り組みを支える場」と考え、将来の窓口やオフィス、区民利用スペースのあり方を具体化してまいります。

新庁舎を利用することを通じて、区民の皆さまが豊かなライフスタイルを実現できるとともに、職員自身もいきいきと、能動的に、創造性豊かに働くことができることにより、すべての人が、幸せを実感し、次代に繋がる夢を描き、持ち寄ることができる「きたくなる庁舎」となることを目指します。「できるだけ多くの人に、できるだけ多くの幸福を与えるよう行動するのが、吾人の義務である。」という渋沢翁の言葉を胸に、開庁、その先の未来に向けて進んでまいります。

最後に、基本計画策定にあたり、5 年間にわたってご検討くださった、「東京都北区新庁舎建設基本計画専門家会議」の佐藤委員長をはじめ委員の皆さま、パブリックコメントやワークショップ、説明会等を通じて、ご意見をお寄せくださった多くの区民の皆さまに、改めて厚くお礼申し上げますとともに、今後とも一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和 5 年 3 月

東京都北区長 花川 與惣太

目次

第1編 新庁舎建設の背景

1 検討経過の概要	1
-----------	---

第2編 基本的な考え方

1 基本計画の位置づけと目的	3
2 関連する計画	4
3 建設予定地の概要	6
4 王子駅周辺まちづくり	11
5 現庁舎の概要と課題	14
6 これからの庁舎の役割と北区らしさ	17
7 整備基本方針	20

第3編 新庁舎の機能と性能

第1章 新庁舎に備える基本機能

1 防災拠点機能	23
2 区民サービス機能	28
3 区民交流・協働推進機能	31
4 議会機能	36
5 執務機能	38
6 複合化する機能	44

第2章 新庁舎に必要な性能

1 業務継続性	45
2 環境性能	51
3 セキュリティ	57
4 ユニバーサルデザイン	59
5 柔軟性	61
6 メンテナンス性	63

第4編 施設計画

第1章 条件設定

1 職員数と組織	64
2 建設予定地の条件	66
3 駐車場・駐輪場	69
4 規模の設定	70
5 条件設定のまとめ	74

第2章 施設整備イメージ

1 配置及び動線	76
2 基準階	80
3 断面構成	81

第5編 事業計画

1 事業スケジュール	83
2 事業の進め方	84
3 概算事業費	88
4 財源	91

第6編 今後の検討に向けて

資料編

第1編 新庁舎建設の背景

1. 検討経過の概要

区では現庁舎を改築し概ね令和15年度頃の新庁舎開庁を目指しています。これまでの検討経過は表1のとおりです。

表1 これまでの経緯

年度	概要
平成7～23年度 平成7年度 平成23年度	<u>耐震診断・耐震補強を実施</u> 現庁舎の耐震診断調査を実施 現庁舎の暫定耐震補強工事を実施
平成17～21年度 平成21年度 平成21年度	<u>庁舎のあり方検討</u> 「東京都北区庁舎のあり方専門委員会」を設置 「庁舎のあり方に関する基本方針」を策定
平成22～23年度 平成22年度 平成23年度	<u>基本構想の策定</u> 「新庁舎建設基本構想検討会」を設置 「東京都北区新庁舎建設基本構想」を策定
平成26～29年度 平成29年度 平成29年度 平成29年度	<u>建設予定地の選定</u> 国立印刷局王子工場用地の一部を建設予定地として選定 「国立印刷局王子工場用地の一部取得に関する協定書」を締結 「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」を策定
平成30～令和4年度 平成30年度 令和元年度 令和4年度 令和4年度	<u>基本計画の策定</u> 「東京都北区新庁舎建設基本計画専門家会議」を設置 区民ワークショップの実施 「東京都北区新庁舎建設基本計画」を策定 「王子駅周辺まちづくりガイドライン」を策定

(1) 耐震診断、耐震補強：平成7～23年度

阪神・淡路大震災の発生を機に平成7年度から実施した、区有施設耐震診断調査の結果、現庁舎は耐震性に大きな問題があることがわかりました。以降、現庁舎の耐震補強について、様々な検討を重ねてきましたが、災害時の避難所となる学校や、保育所をはじめとする福祉施設等においても、耐震基準を満たしていない建物が見つかったため、それらの建物の安全性を確保するために行う耐震補強工事を最優先に取り組みました。その後、検討を重ねましたが、庁舎に必要な耐震性を確保し、区民サービス環境も確保することが困難であると判断したため、新庁舎を建設するまでの暫定的な措置として、平成23年7月から平成24年3月にかけて、第一庁舎及び第二庁舎に対して、建物の最低限の安全性を確保することができる耐震補強工事を実施しました。ただし、抜本的な対策は難しく、将来の震災を考慮すると時間的な猶予が無い状況となっています。

(2) 庁舎のあり方検討：平成 17～21 年度

平成 17 年度から今後の庁舎のあり方について総合的な観点から検討を行ってきました。平成 21 年度には学識経験者を中心とした「東京都北区庁舎のあり方専門委員会」を設置して、庁舎の今後のあり方、方向性について検討しました。その結果をもとに、平成 22 年 3 月に「庁舎のあり方に関する基本方針」を策定し、「改築を基本的な方向として、必要な対策・検討を行っていくものとする」こととしました。

(3) 基本構想の策定：平成 22～23 年度

平成 22 年度から、学識経験者、区議会議員、区民及び区職員で構成された新庁舎建設基本構想検討会において、「新庁舎建設の基本理念」「新庁舎の規模及び立地条件」等の新庁舎建設に必要な事項の検討及び協議を行い、パブリックコメントを経て、平成 24 年 3 月に「東京都北区新庁舎建設基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。この基本構想ではめざすべき庁舎像を決定し、この理念は 10 年以上経過した現在においても変わらない普遍性を持っています。

(4) 建設予定地の選定：平成 26～29 年度

基本構想では未定であった建設予定地について、現在地、国立印刷局王子工場用地の一部、都立産業技術研究センター跡地、区立学校跡地の四つについて比較検討し、最もメリットが高い国立印刷局王子工場用地の一部を候補地とすることとし、北区議会企画総務委員会において「国立印刷局王子工場用地の一部を新庁舎建設候補地として、取得交渉を行うこと」について了承されました。

平成 26 年 4 月より国立印刷局との間で交渉を重ね、合意に至ったことから、パブリックコメントを実施したうえで建設予定地として選定し、平成 29 年 7 月に「国立印刷局王子工場用地の一部取得に関する協定書」を締結しました。建設予定地の取得は令和 10 年度以降を予定しています。

また、平成 29 年 7 月には「王子駅周辺まちづくりランドデザイン」が策定され、まちの将来像実現のための基本方針、展開施策等、総合的なまちづくりの方針が示されました。

(5) 基本計画の策定：平成 30～令和 4 年度

建設予定地を選定したことを受けて、平成 30 年度からは「東京都北区新庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）策定に向けた検討を開始しました。基本構想に定める内容の選択と具体化を図るため、有識者で構成する「東京都北区新庁舎建設基本計画専門家会議」を設置し、新庁舎に係る様々な内容を検討しました。令和元年度には検討内容を題材とした区民ワークショップを実施し、「北区らしさとは何か」等について意見交換を行いました。令和 4 年度には区民の皆さまに検討状況を報告し、ご意見をいただき、検討の参考とするため「中間のまとめ説明会」「Web アンケート等」を行いました。その後、基本計画（案）のパブリックコメントを実施し、令和 5 年 3 月に基本計画を策定しました。

第2編 基本的な考え方

1. 基本計画の位置づけと目的

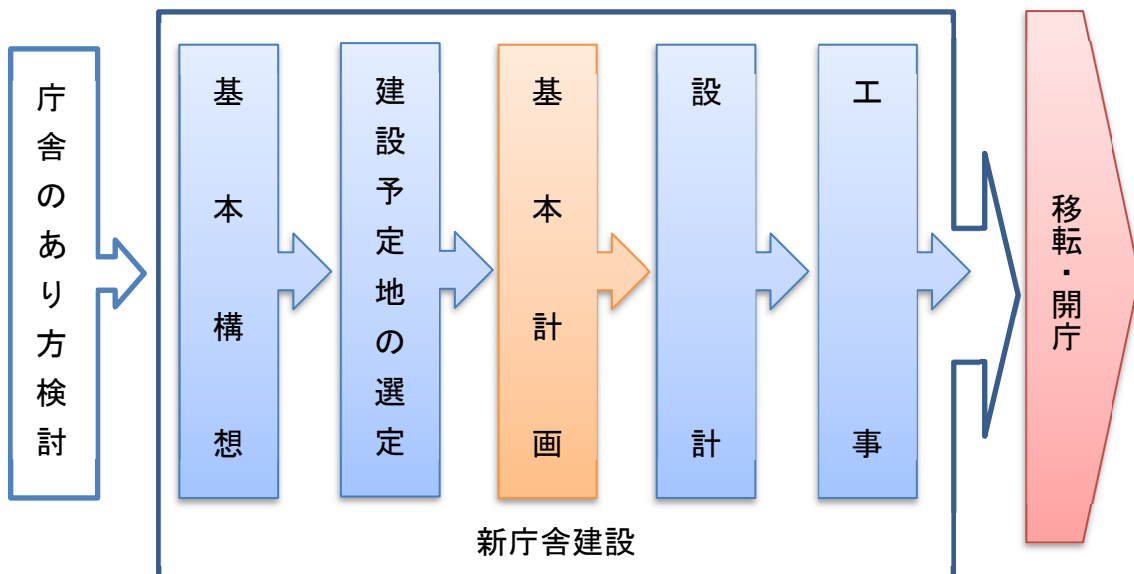
平成 23 年度に策定された基本構想では、基本理念やめざすべき庁舎像が示され、10 年以上経過した現在においても変わらない普遍性を持っています。

一方で、新庁舎の建設予定地が国立印刷局王子工場用地の一部と選定されてからは、王子駅周辺まちづくりが進むことへの期待とともに、近年の大規模災害に対する不安も高まっています。また、AI や ICT の発展によりテレワークや手続きのオンライン化が進む等、働く環境や行政サービスを取り巻く社会情勢は日々変化しています。

そこで基本計画は、基本構想で定めた内容を出発点として各項目について選択と具体化を図り、新庁舎建設の次の段階である、設計を円滑に推進するためのものと位置づけます。

まずは、特に重要な課題について整理したうえで、設計や工事に向けた条件設定や要求水準を明確にするとともに、開庁に向けて区が取り組むべき業務やサービスの改善、にぎわいづくり等について考え方を示します。また、新庁舎建設事業の置かれた状況をふまえて今後の進め方について検討し、スケジュールやコスト等、事業の全体像を明らかにします。

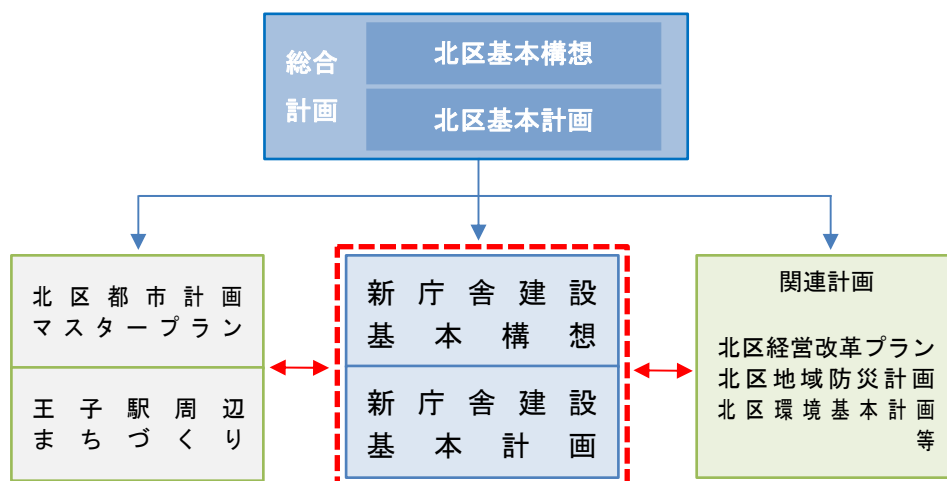
図1 基本計画の位置づけ



2.関連する計画

基本計画は、区の基本的な計画と整合させ、その理念を体現する庁舎となることを目指します。関連する計画として、以下のものがあげられます。

図2 他の計画との関係図



(1) 北区基本計画 2020 (令和2年3月策定)

「北区基本計画 2020」は、「北区基本構想」に掲げた将来像を実現するために、区が今後10か年(令和2年度～令和11年度)に行う施策の内容を明らかにしたものです。

新庁舎の整備は以下のとおり計画事業に位置づけられています。

【新庁舎の整備】

区役所庁舎の老朽化などに対応するため、概ね令和15年度の開庁をめざし、人にも環境にもやさしく、区民に親しまれ、だれもが気軽に訪れることができる開かれた新庁舎の整備に取り組む。

(2) 北区都市計画マスタープラン 2020 (令和2年7月策定)

「北区都市計画マスタープラン 2020」は、都市計画に関する基本的・総合的・長期的な方針を定めています。王子東地区のまちづくり方針では、新庁舎の整備を契機とした交流の促進やにぎわいの創出を図ることや、周辺環境のバリアフリー化を行い、王子駅から新庁舎まで誰もが安心して移動できる歩行環境の整備を図ることが示されています。

(3) 王子駅周辺まちづくりグランドデザイン（平成 29 年 7 月策定）

「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」は、王子駅周辺のまちづくりについて、まちの将来像の実現のための基本方針、展開施策等を示し、広く王子の存在感と発信力を高めていくものです。

新庁舎については、「交流促進・にぎわい創出の視点を踏まえた新庁舎整備」「防災拠点機能強化の視点を踏まえた新庁舎整備」という展開施策案が定められています。

なお、令和 4 年度、「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」をより具体化する「王子駅周辺まちづくりガイドライン」が策定されます。

(4) 東京都北区地域防災計画（震災対策編・風水害対策編）（平成 30 年 3 月改定）

「東京都北区地域防災計画」は、大地震等の災害から、区民の生命・身体・財産を守るために、区や防災機関が行う業務等を明らかにしたものです。現庁舎は北区災害対策本部の設置場所となること等が規定されています。

(5) 北区環境基本計画 2015（平成 27 年 1 月改定）

「北区環境基本計画 2015」は、現在及び将来の全ての区民が、健康で快適な生活を送ることができる「環境共生都市の実現」を理念とし、望ましい環境像を掲げ、区民・事業者・民間団体・区の協働による環境保全への取り組みの方向性を示しています。

なお、令和 4 年度に策定される「北区環境基本計画 2023」では、建築物の省エネルギー促進が目標達成のための取り組みの一つとされています。

3. 建設予定地の概要

(1) 建設予定地の選定経緯

ア 庁舎のあり方検討

平成 21 年度に、学識経験者を中心とした「東京都北区庁舎のあり方専門委員会」を設置して、庁舎の今後のあり方、方向性について検討しました。

検討にあたっては、以下のとおり

A 案：在来工法で耐震補強を行い現庁舎を使い続ける

B 案：免震工法で耐震補強を行い現庁舎を使い続ける

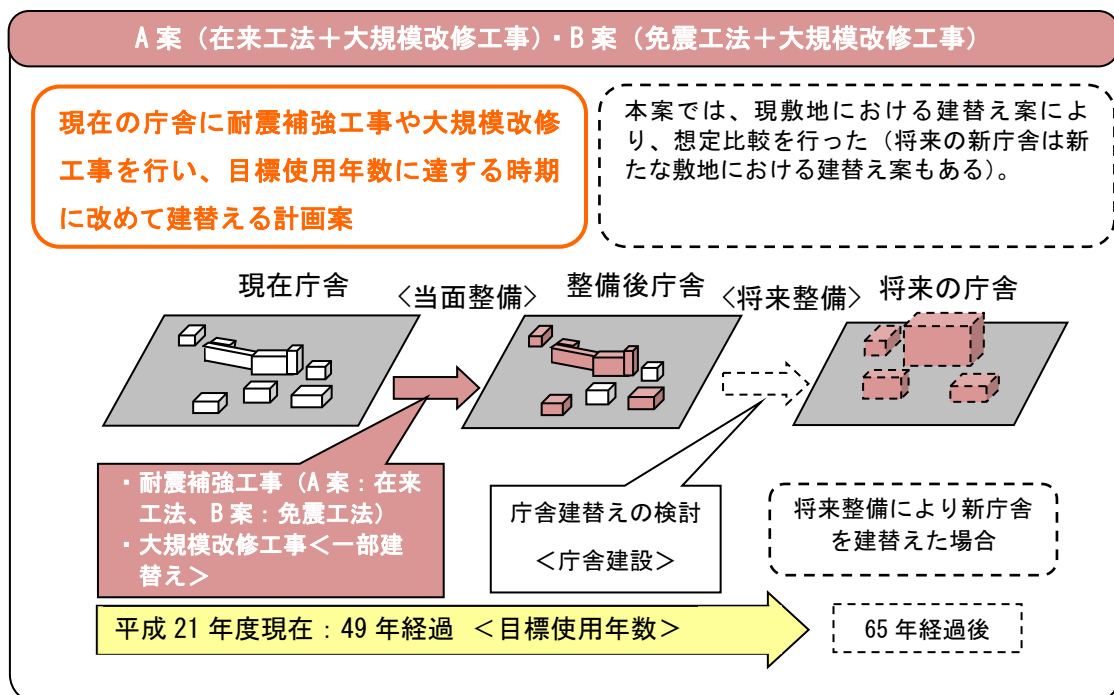
C 案：現在地で建替える

D 案：新敷地で建替える

の 4 案を示し、これらについて比較検討を行いました。

まず、A 案・B 案では、現庁舎に耐震補強工事と大規模改修工事を行うため、区民サービスや行政効率の面で大きな影響が生じ、また分散型庁舎を解消できないこと、近い将来再び建替えの検討を行わなければならないこと等の理由により、現実的な対策ではないとの判断に至りました。

図 3 検討結果の要旨 ①

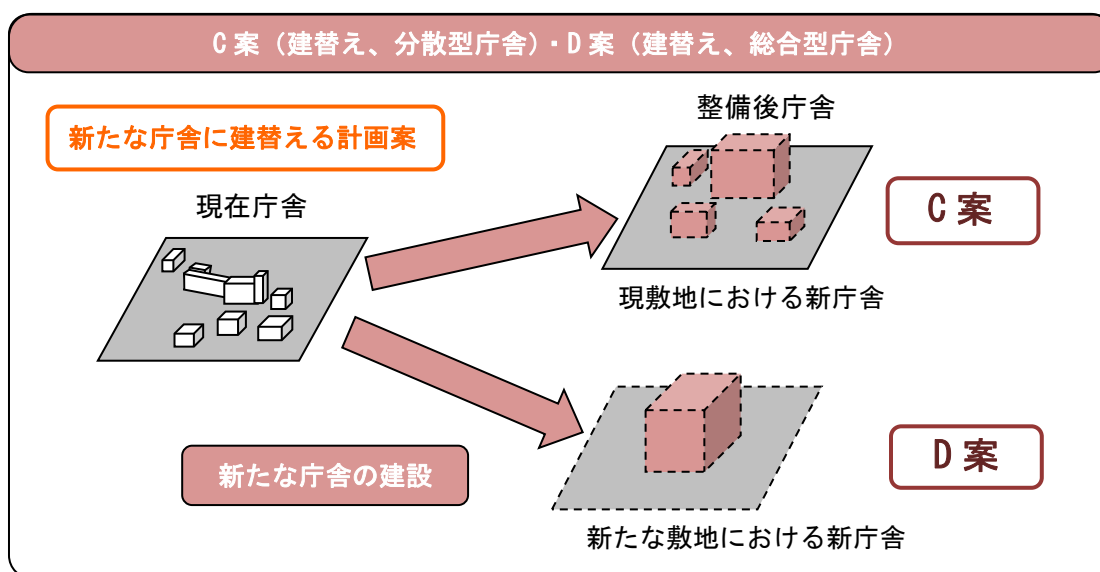


※「北区役所庁舎のあり方に関する取組概要」（平成 22 年 3 月）より抜粋

次に、C案・D案の比較検討では、C案では分散型庁舎を解消できず、仮庁舎用地を確保し一時移転する必要がある等、業務継続をするうえでの弊害が大きいため、統合型庁舎を実現でき、建設中の一時移転等も必要ないD案の方に優位性があるという結果となりました。

以上の検討結果をもとにパブリックコメントを実施し、区民の皆さまから意見を伺い、その結果もふまえて検証・検討した結果、「改築を基本的な方向として、必要な対策・検討を行っていくものとする」という基本方針を決定しました。

図4 検討結果の要旨②



※「北区役所庁舎のあり方に関する取組概要」（平成22年3月）より抜粋

イ 用地検討

新庁舎建設用地について北区全域で、学校跡地等、複数の用地を検討しましたが、駅からのアクセスや用途地域等の問題から、適当な用地をなかなか見いだせませんでした。さらなる検討の結果、国立印刷局王子工場用地の一部ならばアクセスも良く、用途地域の問題も解決できる可能性が高く、必要な敷地面積も確保できることから、現在地とともに、国立印刷局王子工場用地の一部を候補地とすることとしました。

平成26年3月に開かれた北区議会企画総務委員会において、上記の2か所に都立産業技術研究センター（産技研）跡地と学校跡地を加えた4か所を、区としての庁舎用地の考え方として示し、その中でも、最もメリットが高い国立印刷局王子工場用地の一部を取得する交渉に入る旨について、了承を得ました。

ウ 建設予定地の選定

区と国立印刷局は、新庁舎の建設等に伴う王子工場用地の一部取得に関する協議を進め、協議事項について合意の見込みが立ちました。

協定を締結するには、事前に新庁舎建設候補地である国立印刷局王子工場用地の一部を、建設予定地として正式に選定する必要がありました。

そこで、改めて新庁舎について、現在地に建替えた場合と、国立印刷局王子工場用地の一部に建設した場合とを比較検討し、総合的には国立印刷局王子工場用地の一部に建設する方が優位であるという検討結果をもとに、パブリックコメントを実施し、建設予定地を「国立印刷局王子工場用地の一部」に選定しました。

表 2 建設予定地の比較検討表

項目	北区役所所在地		国立印刷局王子工場用地の一部			
	内容	評価	内容	評価		
防災拠点	メリット	・高台にあるため水害の危険性は少ない。	○	メリット	・統合型庁舎となるため、災害時の機能的な連携配置が可能。 ・水害時の垂直避難施設とすることが可能。	△
	デメリット	・分散型庁舎となるため、災害時の機能的な連携配置に留意を要する。		デメリット	・低地のため、水害への対策が必要となる。	
利便性	メリット	・王子駅から徒歩6分程度で、他主要機関とのアクセスも問題はない。	○	メリット	・王子駅から徒歩3分程度で、他主要機関とのアクセスも良い。 ・統合型庁舎となることにより、ワンフロアに窓口を集約できる等、来庁者の利便性が向上する。	◎
	デメリット	・分散型庁舎となることにより、窓口が分散される等、来庁者の利便性が悪い。		デメリット	・現状では、車両の出入りが上り（池袋方面）に限定される。	
まちづくり	メリット	・都市計画マスタープランで、住宅と商業・業務施設等との共存を誘導する区域となっている。	△	メリット	・都市計画マスタープランで、「にぎわいの拠点」と位置付けられ、業務施設を中心とした土地利用の充実を図る区域となっている。 ・王子駅周辺まちづくりの中で、新庁舎と周辺地域との総合的な計画とすることによって、地域活性化の契機となる。	○
	デメリット	・周辺は共同住宅や戸建て住宅のため、建物の高さや規模に十分配慮が必要となる。		デメリット	・隣接する工場や低層店舗への配慮が必要となる。 ・現状では、接道長が短い。	
事業の実現可能性	メリット	・用地は確保されている。	△	メリット	・仮庁舎整備や一時移転が不要。 ・新庁舎建設中も現庁舎での執務が可能。	○
	デメリット	・現時点では新庁舎建設中の仮庁舎用地を確保できず、今後も確保できる見込みが立っていない。 ・仮庁舎への一時移転等、複数回の移転が必要になる。		デメリット	・用地は国立印刷局の土地である。	

評価…◎：高い水準を確保する ○：一定の水準を確保する △：他案に比べ課題が残る

※平成 29 年 3 月 企画総務委員会資料より抜粋

(2) 建設予定地の立地

南北に約 9.3km、東西に約 2.9km と南北に細長い形の北区において、建設予定地が立地する王子駅周辺は概ね中心部分に位置しています。

王子駅西側は飛鳥山公園や王子神社、石神井川等の豊かなみどりと住宅地が高台に広がっており、現庁舎や中央公園、中央図書館が位置しています。王子駅東側の低地では商業・業務機能が集積しており、北とぴあが位置するほか、王子税務署、王子警察署等の官庁施設が集まるエリアが形成されています。

建設予定地は王子駅の東側に位置しており、JR の中央口や東京メトロの出入口から約 200m に位置します。北側は明治通りに接するほか、中高層のビルやマンションが隣接しています。東側は国立印刷局王子工場です。西側は木造住宅及び店舗が密集した地域となっています。南側はゴルフ練習場及び大型商業施設が立地しています。

(3) 建設予定地の状況

区が新庁舎建設及び王子駅周辺まちづくりのための用地として取得する土地は、概ね 14,000 m² であり、そのうち約 10,000 m² が新庁舎の建設予定地です。

国立印刷局王子工場では、区に土地の一部を譲渡した後も引き続き事業を継続していくため、一部施設の解体、新築、移転に向けた準備が進められています。建替えにあたっては環境アセスメントの手続きや土壌汚染対策に必要な期間を考慮し、土地の引き渡しについては令和 10 年度以降になる見通しです。



～新庁舎をきっかけにした防災力の向上～

新庁舎は、「安全・安心」の拠点となる庁舎として、区全体の災害に対応します。

建設予定地を国立印刷局王子工場用地の一部にしましたが、利便性やまちづくりだけでなく、王子駅周辺の防災性向上を図る検討のきっかけとなることも期待されています。

最近では、日本全国で観測史上最大となる降雨があったり、首都直下地震の危険性が改めて指摘されたりしています。そうした中、新庁舎が洪水ハザードマップ上で浸水区域にある場所へ移転することになり、荒川等が氾濫し、大規模水害が発生した場合にどういったことが想定されるかへの関心が高まっています。

王子駅周辺は低地と高台の境界部分にあたるため、新庁舎と防災・バリアフリーネットワーク（歩行者用のデッキ等）の整備等により王子駅では落ち着いて高台への避難ができるという、低地から高台への避難経路の必要性を検討するきっかけとなります。

そこからさらに、王子地区全体の防災性向上に波及していくことも望まれています。

4. 王子駅周辺まちづくり

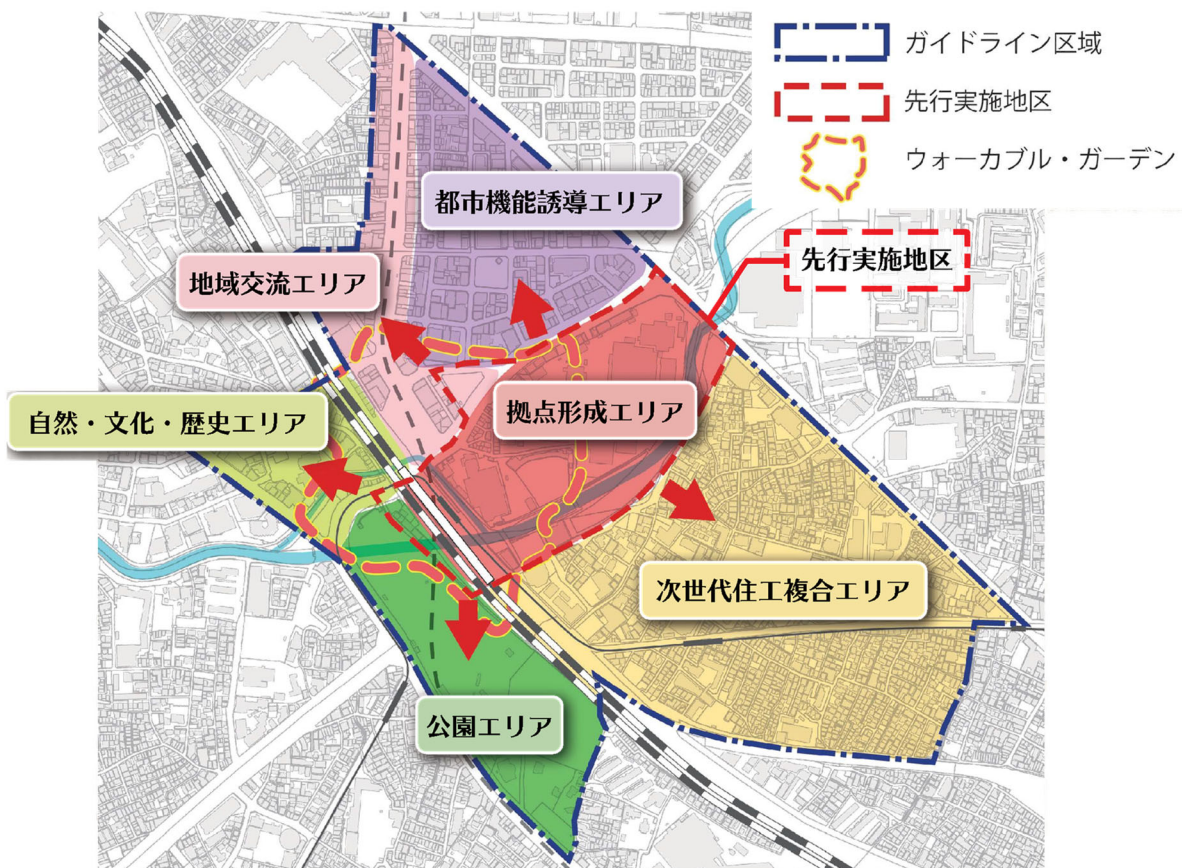
(1) 王子駅周辺まちづくりガイドラインによる位置づけ

令和4年度に策定される「王子駅周辺まちづくりガイドライン」は、平成29年7月に策定された「王子駅周辺まちづくりグランドデザイン」をより具体化し、個別の都市計画や事業につなげていくために必要な事項を定めるものです。「王子駅周辺まちづくりガイドライン」では、王子駅周辺エリア全体のまちづくり施策として、約30年後を見据えたまちづくりの方針を示すとともに、優先的に整備すべき「先行実施地区」を位置づけ、今後15年間で実現を目指す具体的な整備内容や重点的な取り組み等を示す「王子駅前まちづくり整備計画」が定められています。

新庁舎建設予定地は、歩行者が快適さと楽しさを感じることのできる回遊性を備えるエリアである「ウォークブル・ガーデン」、商業・業務・住宅等の複合的な土地利用により高度利用を促進し、王子の顔にふさわしい魅力ある拠点形成を図るエリアである「拠点形成エリア」、さらに優先的に事業化を図る「先行実施地区」として位置づけられています。

新庁舎建設は、王子駅前に活力とにぎわいの拠点形成を図り、まちづくりの効果を周辺に波及させる重要な核となる事業の一つです。

図6 ガイドラインにおける建設予定地の位置づけ



※「王子駅周辺まちづくりガイドライン」より引用

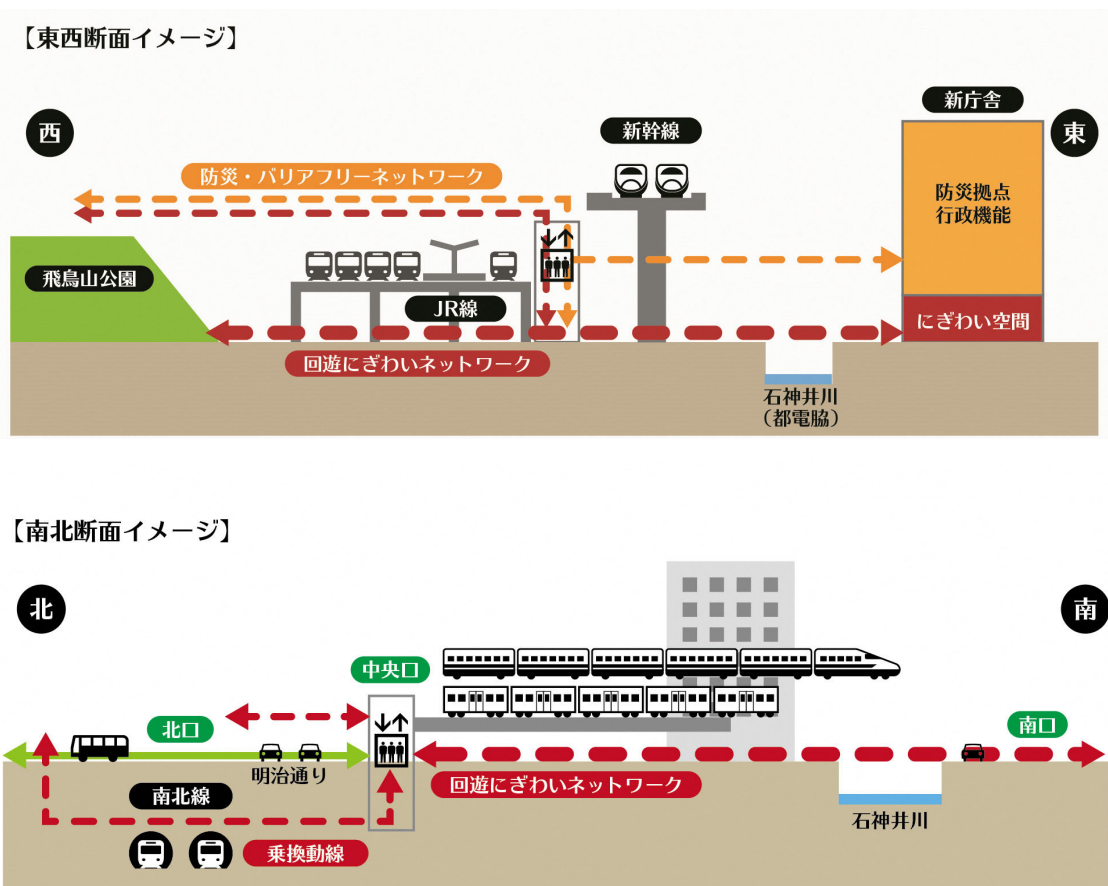
(2) 王子駅前まちづくり整備計画

王子駅前まちづくり整備計画では、南北のエリア間をつなぐ「貫通道路」や各街区へのアクセスを確保する「補完道路」、まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク、水とみどり豊かな居心地の良い空間としての公園・緑地の整備等が位置づけられています。

また、新庁舎は防災拠点として位置づけられるとともに、高台にある飛鳥山公園との間を「防災・バリアフリーネットワーク」で結ぶことを検討することとしています。

なお、まちづくりとしての取り組みは、短期（約10年）、中期（約20年）、長期（約30年）として、段階的に事業展開を図りまちの将来像を実現していくこととしていますが、特に新庁舎の完成にあわせて必要な取り組みは、短期での一定の整備を図ることとしています。

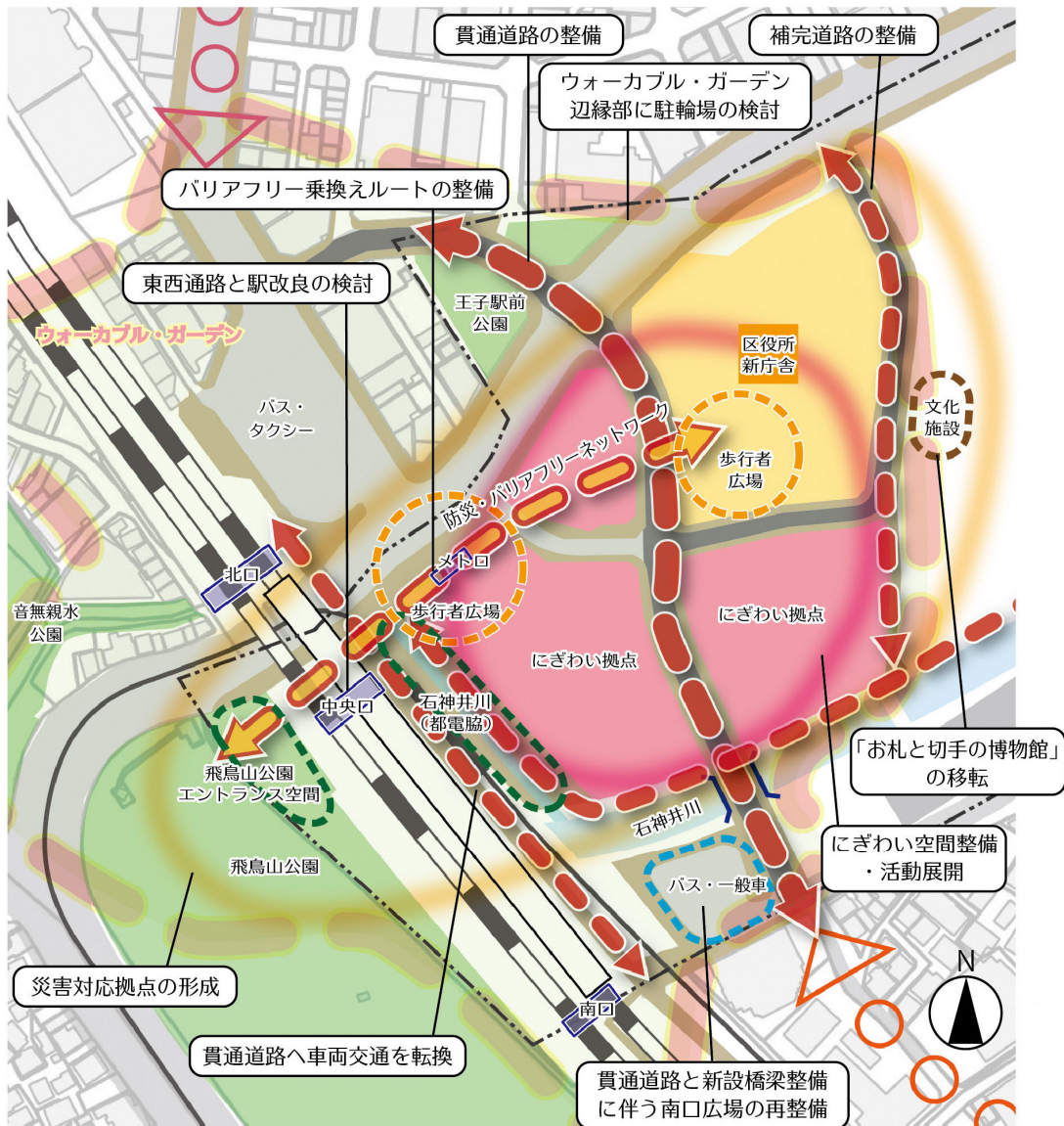
図7 歩行者ネットワーク断面イメージ



※本図は歩行者ネットワーク等の互いの位置関係をイメージとして示したもので、特定の位置を示すものではありません。

※「王子駅周辺まちづくりガイドライン」より引用

図8 先行実施地区（駅前部分）の整備イメージ図



- 凡例
- 先行実施地区
 - 駅出入口
 - 広場機能（歩行者広場）
 - 広場機能（交通広場）
 - 公園・緑地
 - 商業・業務・住宅 複合機能
 - 行政機能
 - 新規の回遊にぎわいネットワーク
 - 防災・バリアフリーネットワーク

※本図は実際に整備される施設やその位置を明示するものではありません。

※「王子駅周辺まちづくりガイドライン」より引用

5. 現庁舎の概要と課題

(1) 現庁舎の概要

平成23年度の基本構想策定時には、安全、老朽、分散、狭あい、環境の五つの課題が示されています。各々の課題に対応中ですが、限界があるのが現状です。

一例として、狭あい対策のため、新たに滝野川分庁舎（旧滝野川中学校）、TIC王子ビルを庁舎として利用していますが、そのために分散は進む傾向にあります。

図9 現庁舎の配置

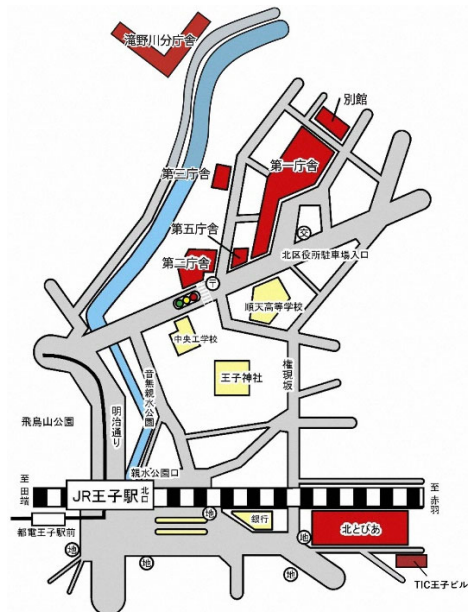


表3 現庁舎の概要

庁舎名	建築年度	築年数 ※	延べ面積 (m ²)		備考	
			基本構想時	基本計画時		
第一庁舎	中央棟	昭和35年	62年	6,516	6,516	
	西側棟	昭和37年	60年	817	817	
	東側棟	昭和42年	55年	4,788	4,788	
	立体駐車場	平成4年	30年	1,641	1,641	
第二庁舎	昭和38年	59年	4,538	4,538		
第三庁舎	昭和59年	38年	1,920	1,920		
第四庁舎	昭和36年	61年	1,650	—	閉鎖管理	
第五庁舎	平成12年	22年	477	477		
別館	平成29年	5年	748	823	改築済	
滝野川分庁舎	昭和35年	62年	—	4,703	旧滝野川中学校体育館を除く	
北とぴあ (区有施設)	平成2年	32年	3,149	3,149	行政部分のみ	
TIC王子ビル (民間ビル)	—	—	—	811	賃借部分のみ	
合計	—	—	26,244	30,183		

※ 築年数は、令和4年度末と建築年度から算出

(2) 現庁舎の課題

基本構想では安全、老朽、分散、狭あい、環境の五つの課題が示されています。

ア 安全

防災上特に重要である庁舎は一般建物の 1.5 倍の耐震性能を確保することとされています。第一庁舎及び第二庁舎について暫定耐震補強を行い、一般建物程度の耐震性能は確保していますが、防災拠点としての役割を果たすための高い耐震性を満たしていません。災害時においても区の日常業務の遂行の継続に重大な支障が出るほか、防災拠点として機能することができないおそれがあります。将来の震災発生を考慮すると高い耐震性能を満たした新庁舎の整備が不可欠な状況となっています。

イ 老朽

築後 50 年以上を経過した庁舎が増える中、最低限必要な機能回復のための改修が行われていますが、建物の内外装、各種設備の老朽化が進んでいます。

「区有施設保全計画」では目標使用年数を 80 年と設定していますが、ユニバーサルデザインや IT 対応等の新しい課題が生じ、新庁舎建設には長い年月を要することから時間的余裕はありません。

ウ 分散

現庁舎は第一、二、三、五庁舎、別館、滝野川分庁舎、北とびあ、民間ビル等と、広範囲に複数に分散しており、区民が利用する窓口が異なる庁舎にまたがっています。そのため庁舎間の移動が必要であり、利便性が損なわれています。

エ 狭あい

現庁舎の職員一人あたりの延べ面積は他の自治体に比較して極めて小さい状況です。車いすやベビーカーが通行しにくい通路、慢性的な会議室不足、狭いトイレ等、狭あい化が顕著です。

また、新たな課題として、新型コロナウイルス対策においては待合スペースや執務室におけるソーシャルディスタンスを確保することに困難が生じたほか、組織の見直し、業務の増加とそれに伴う職員増、新たな窓口の設置に支障が出ており、狭あい対策のため区有施設や民間オフィスを庁舎として使用せざるを得ない状況となっています。

オ 環境

現庁舎が老朽化、分散しているため、環境負荷低減につながる自然エネルギーの活用や省エネルギー・省資源を採用した最新技術の導入に限界があります。また、新たな社会的要求であるゼロカーボン建築への対応等が期待されています。

～狭あい解消のために～

現庁舎は、昭和 35 年度に建設された第一庁舎中央棟から増改築を重ねています。

「東京都北区庁舎のあり方について」（平成 22 年 3 月）では、庁舎延べ面積は職員一人あたりに換算すると 18.7 m²で、当時の他自治体平均である一人あたり 28.8 m²に比較して極めて小さいと記載があります。

その後、狭あい対策を随時実施していますが、限界もあり、現在も 20 m²程度に留まっています。より良い区民サービスの提供には、適切な広さが必要です。根本的な解決のためには、新庁舎への建替えが必要です。

（3）建設予定地をふまえた新たな課題

基本構想後に建設予定地が選定されたことを受け、新たに対応すべき二つの課題があります。

カ 災害への対応

建設予定地が抱えるリスクとして荒川や石神井川の氾濫による水害等が想定されますが、庁舎は災害対策の拠点としての役割が求められており、どう向き合うかが新庁舎における最大の課題です。

防災・バリアフリーネットワーク（歩行者用のデッキ等）の整備により、水害時において新庁舎と高台の経路が確保できる可能性、災害対策の拠点としての機能維持、他の施設との災害時の役割の整理、被災者支援等について、検討する必要があります。

キ にぎわい創出

新庁舎には王子駅周辺におけるにぎわい創出という新たな役割があります。そのために、土地の持つ可能性を最大限に活かしながら、人々の交流を促すための環境整備を進める必要があります。そこで、屋外広場や低層階、特にグラウンドレベルで魅力あるにぎわいを創出することが新庁舎における最大の特徴になると考えます。

実現のためには空間の整備だけでなく、その使われ方や運営の担い手が重要となります。整備プロセスへの区民参画や民間活力導入の可能性も含めて検討する必要があります。

6. これからの庁舎の役割と北区らしさ

(1) これからの庁舎の役割と北区らしさ

デジタルトランスフォーメーション（以下「DX」という。）が社会の注目を集める中、令和2年12月に総務省が自治体DX推進計画を策定する等、今後の行政サービスの改善への期待が高まっているとともに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機にテレワーク等の多様な働き方が広がっています。新庁舎は新しい行政サービスの提供や働き方に対して柔軟に対応できる必要があります。

また、将来的な人口減少が予想される中で、多様化する行政需要に対しては、区民や地域で活動する団体をはじめとした多様な関係者との連携、協働がより一層重要になると考えます。

令和元年度に開催された「北区らしさ」をテーマにした区民ワークショップでは「駅前」「建物」「区民」「職員」の四つの側面から意見が交わされ、まちにつながりをつくる必要性や、職員が北区に愛着を持って活躍することへの期待等が示されるとともに、ワークショップ全体を通じて「人が人を大事にするところ」が北区らしさとして感じられました。

そこで、新庁舎が「区民と行政が顔の見える関係を育みながら、新しい時代のサービスや協働の取り組みを支える場」となることを目指し、将来の窓口やオフィス、区民利用スペースのあり方を検討していきます。



区民ワークショップの様子

～開庁後を見据えた庁舎のあり方～

DX が社会の注目を集めています。

総務省が令和 2 年 12 月に策定した「自治体 DX 推進計画」によると、行政サービスについて、

- デジタル技術やデータを活用して、区民の利便性を向上させること
- 業務効率化を図り、人的資源を行政サービスのさらなる向上につなげていくこと

等が求められています。

今後も引き続き、区民サービスのあり方、窓口のあり方、電子申請の推進、ペーパーレス化、オフィス環境改善、リモートワーク等、DX による変化を想定して進めていく必要があります。

DX が進めば新庁舎はいらない、新庁舎の規模は小さくていい、という意見もありますが、新庁舎は「区民と行政が顔の見える関係を育みながら、新しい時代のサービスや協働の取り組みを支える場」となることを目指し、適切な庁舎規模を確保することが必要だと考えています。庁舎全体としては、DX の進展によって窓口の規模が縮小する可能性がありつつも、処理すべき業務は増加する傾向にあると考えています。将来的に、必要な庁舎規模が小さくなるときには、災害対策機能の充実、公共施設の再配置や王子駅周辺まちづくり等をふまえて、積極的な転用を図ることを想定しています。

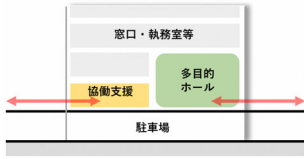
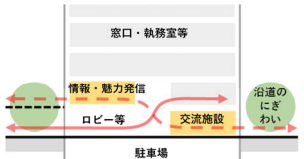

(2) 災害対応とにぎわい創出を重ねた検討

災害対応とにぎわい創出という新たな二つの課題は、屋内外のオープンスペースや低層部に導入する機能、広域的な動線及び建物配置と関係が深く、今後の設計に向けて、基本計画では、いくつかの方向性があることの確認が必要です。

そこで、基本計画で決めるべき内容と、設計において提案を受けながら検討を深める内容を整理するため、二つの課題に対応する機能の配置と動線に関して三つの異なる考え方によるモデルケースを想定し、それらの違いを比較しながら、庁舎が果たすべき役割や期待できる効果、整備の実現可能性等について検討しました。

基本計画ではモデルケースのいずれかを選択するものではありません。今後も基本設計等において、オープンスペースや低層部の検討を進めます。

表4 三つのモデルケースの比較

モデルケースのイメージ	①防災拠点としての役割 ②低層部に導入する機能 ③オープンスペース ④周辺とのつながり・動線 ⑤実現可能性
<p><ケース1> 高台レベルを中心に広がり、人々が助け合う庁舎</p> 	<p>①災害対策本部のほか被災者支援の活動拠点としての役割も担う。 ②協働支援の拠点機能を導入する。 ③区民が参加する講演会等が行われるホールを設置し、災害時にはボランティア活動拠点や臨時窓口等として活用する。 ④2階を主階とし1階はピロティ化する。浸水しないレベル（人工地盤等）で広く周辺とつながる。 ⑤高台化について周辺の開発と都市基盤整備を誘導する必要がある。実現に長い期間と費用を要する。まずは敷地内で外周部デッキの整備をしておき、機会を捉えて広げていくことも考えられる。</p>
<p><ケース2> 立体的につながりながら、まちの魅力を高める庁舎</p> 	<p>①いかなる自然災害に対しても災害対策本部としての役割を担う。 ②区の魅力創出を支援する機能や区政情報・観光情報を発信する機能を導入する。区民や企業等と連携しながら整備を進める。 ③魅力ある歩行者空間の整備に重点を置く。建物内の活動の可視化や滞留空間の創出等により屋内外のつながりを強める。 ④2階レベルで歩行者用のデッキ等とつながることを想定。1、2階を立体的に計画し、回遊性のあるまちの延長として自由な通行や滞在を促す。 ⑤駅改良に向けた検討や関係事業者との合意が必要。整備のタイミングによっては、開庁後に周辺の開発や都市基盤整備等に対応するための工夫が必要。</p>
<p><ケース3> 豊かなオープンスペースにより、活力あふれる庁舎</p> 	<p>①地震や都市型水害に対しては災害対策本部としての役割を担い、大規模水害時には高台の代替施設に本部機能を移す。 ②食やスポーツ等の体験を通じた人々の交流等を目的とした機能を導入する。民間企業等により企画、整備、運営が行われる。 ③まとまりのある屋外広場を整備し、区民の憩いの場やイベント会場として利用されるとともに、災害時にも多目的に活用する。 ④1階を主階とする。屋外広場は広く開放するとともに屋内の体験・交流施設との一体的な利用を図る。 ⑤実現可能性は高い。浸水に備え広場をかき上げすること等も考えられる。</p>

※各モデルケースは、設計の要件（建物の配置や形状、高さ、階数、各階のプラン等）を一つに定めるものではありません。

7. 整備基本方針

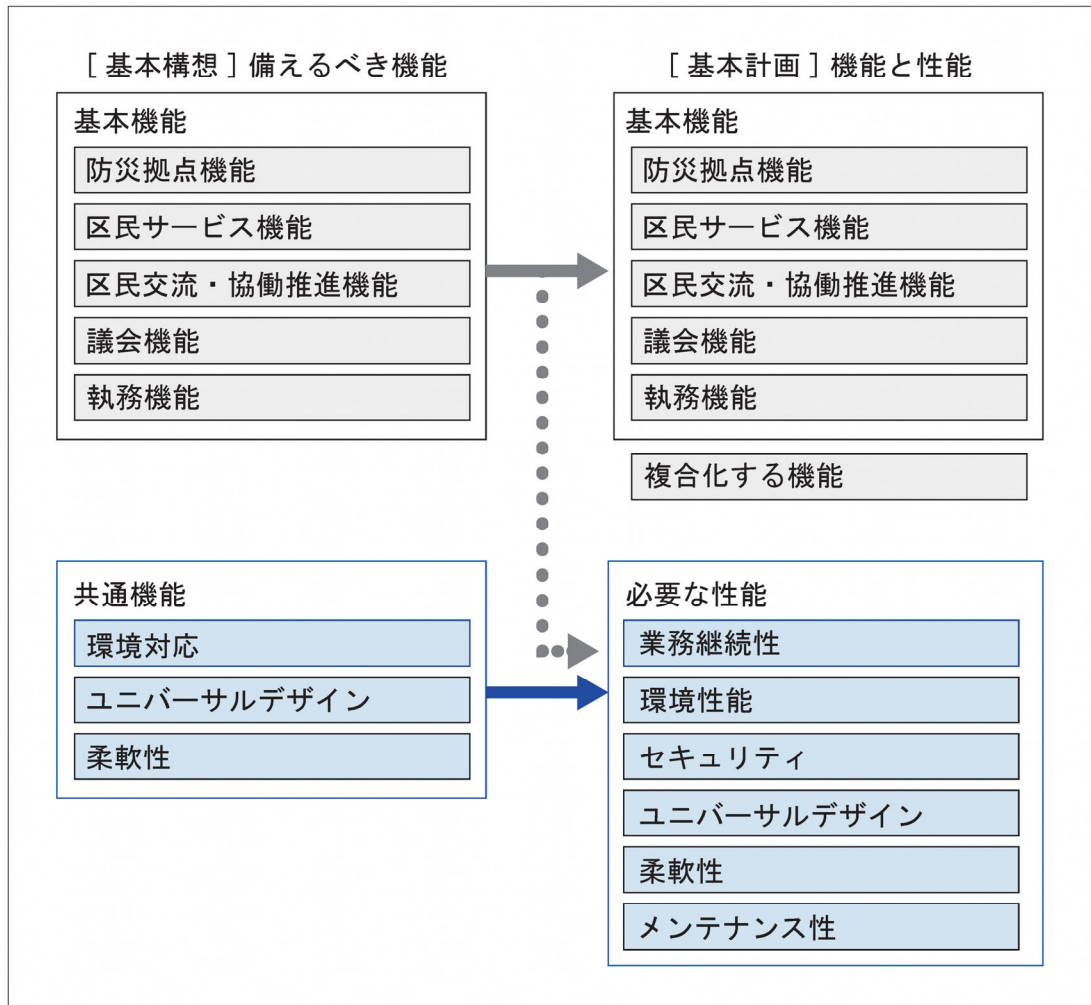
(1) 基本構想との関係

基本構想で定めた基本理念「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」とめざすべき庁舎像は普遍的価値を備えたものであるため、今後も継承していきます。

基本計画では、基本構想以降における建設予定地の選定や時代の変化により生じた新たな課題に関する新庁舎整備の方向性を加え、各項目の選択と具体化を進めるための基本的な考え方として、整備基本方針を定めます。

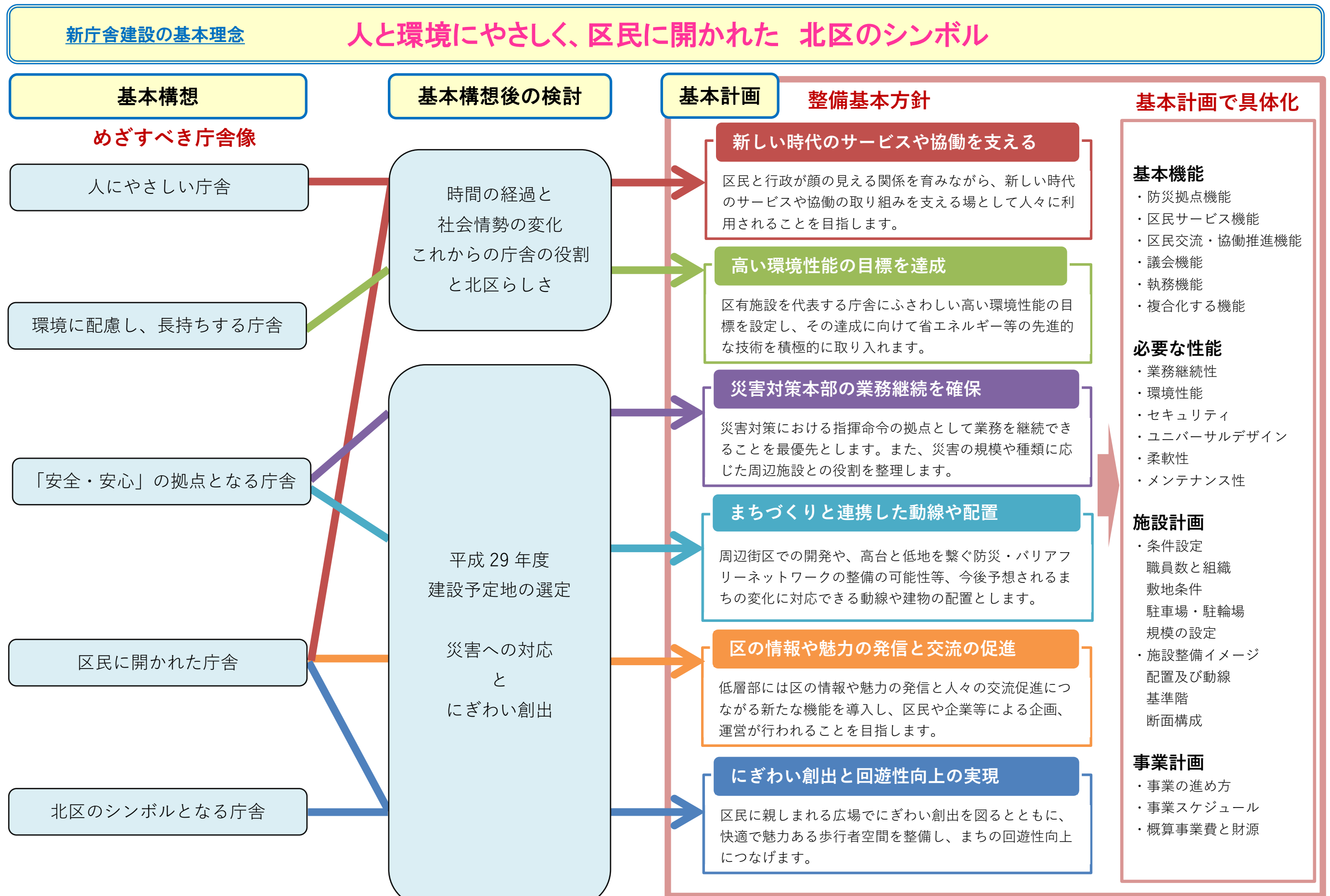
また、基本構想で基本理念を実現するために設定された「備えるべき機能」については、今後の設計に向けてその内容を具体化するとともに、明確な目標をもって新庁舎整備を進めるために、その内容を発展させ、「基本機能」と「必要な性能」に再構成します。

図10 備えるべき機能の再構成



(空白ページ)

図 11 基本構想と基本計画との関係



第3編 新庁舎の機能と性能

第1章 新庁舎に備える基本機能

1. 防災拠点機能

(1) 防災拠点機能の方針

ア いかなる自然災害が発生しても業務継続できる

いかなる自然災害が発生しても区として業務継続できるように、災害対策本部としての機能を発揮するとともに、日常生活や被災者の生活再建に必要な行政サービス等の業務を、災害発生時から復興までの間も継続できることを最優先とします。そのために、地震のほか荒川の氾濫や新河岸川、石神井川等の外水氾濫、内水氾濫の被害想定をしたうえで、災害対策本部等の機能強化とバックアップを含めた他の施設との災害時の役割分担について検討、整理します。

イ 関係機関や団体と連携、協働できる

災害時の応急活動や復旧、復興に向けて、情報の集約・共有に優れたシステムを導入し、災害時に関係機関と連携を図る場所として活用できるスペースを配置します。また、地域の自主防災組織や災害ボランティア等、災害時において活躍する市民活動をサポートできる機能を備えます。

ウ 不測の事態にも臨機応変に庁舎を活用できる

災害時における区の役割は地域全体で長期的視野により捉える必要があります。時には庁舎に想定外の役割が求められることも考えられます。新庁舎には、不測の事態にも臨機応変に対応できるように、避難行動時の一時的な滞在や臨時会場の設置、他の施設の代替等のために利用できる場所として、広場や共用部、会議室等を想定し整備します。

(2) 建設予定地の被害想定

ア 地震

令和4年5月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」によると、首都直下地震のうち北区で最大の被害が想定される都心南部直下地震(M7.3)の場合、区内の震度は6弱~6強とされています。冬・夕方、風速8m/sの条件下での北区想定被害は、人的被害が死者149人、負傷者2,437人、避難者86,748人、帰宅困難者53,263人、滞留者308,764人等、物的被害が建物全壊3,222棟、閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数546台、ライフラインの途絶等が想定されています。

建設予定地では王子駅周辺で避難者、帰宅困難者による混雑が発生するほか、一部は液状化の可能性のある地域に分類されており、建物、交通、ライフラインに被害が出る可能性があります。

イ 荒川の氾濫

「東京都北区洪水ハザードマップ～荒川が氾濫した場合～」においては、低地部の広範囲な浸水が予想されており、区内における浸水域の人口は19万人を超えています。

建設予定地では3m以下の浸水が予想され、0.5m以上の浸水継続時間は3日未満となっています。多くの浸水域では水が引くまで2週間以上と見込まれており、0.2m程度の浸水でも歩行には危険が伴うとされていることから、新庁舎周辺の道路等の被害は長期に渡ることに留意する必要があります。また、地震と同様に電気やガス等のライフラインが途絶することが想定されます。

さらに、被災前についても大規模水害に備えた避難行動により高台に向かう車両の渋滞、王子駅周辺における混雑、混乱が想定されます。

ウ 石神井川、隅田川、新河岸川等の氾濫

「東京都北区洪水ハザードマップ～石神井川が氾濫した場合～」及び「東京都北区洪水ハザードマップ～隅田川・新河岸川・神田川が氾濫した場合～」によれば、石神井川や新河岸川等の氾濫により想定される浸水深は0.5m未満であるものの、荒川氾濫に比較して発生可能性は高いと考えられます。

上流における調整池の整備や、下水道の改良が進められているところですが、近年は集中豪雨が激甚化、頻発化する傾向があることから、低層部や地下を中心に建物や設備等の被害低減が必要です。

～治水事業～

北区に関係がある河川の治水事業が進んでいます。「東京都北区水害ハザードマップ」にあるものを紹介します。

- 荒川の治水対策：荒川では上流部の埼玉県に大きな調節池を整備し、河川の水位が上昇しているときには、この調節池に川の水を流して、水位をコントロールしています。荒川の調節池を増やす事業も、着手されており、完成すると荒川の洪水リスクが更に軽減されることになります。
- 石神井川の治水対策：石神井川では周辺の自然環境にも配慮しながら、河川整備が進んでいます。河道拡幅及び河床整備を下流から順次整備中です。また、環状七号線地下広域調節池などの調節池の整備も進んでいます。
- 新河岸川の治水対策：朝霞調節池に一時的に貯留することにより、下流区間の河川流量を低減します。また、一般的に新河岸川の洪水のピークは荒川よりも早いため、朝霞水門を開けて新河岸川の洪水を荒川に分派することで新河岸川流域の浸水被害を軽減することができます。

参考：「東京都北区水害ハザードマップ」

(3) 災害時における庁舎の役割

「東京都北区地域防災計画」では、現庁舎には災害対策本部が設置されることが定められているほか、その他の区有施設等も様々な災害対策活動の拠点とされています。一方で、新庁舎建設により、庁舎及び各施設の役割分担を見直すこととなります。

新庁舎では災害対策本部としての機能強化を図ります。大規模水害発生直後に新庁舎が利用できない事態にも備えるため、災害の種類や規模に応じて柔軟に役割を変えられるよう、代替施設の想定をします。

なお、「東京都北区地域防災計画」において庁舎は避難所等には指定されていませんが、避難行動時において適切な場所に避難するまで一時的に身を寄せる可能性についても配慮します。

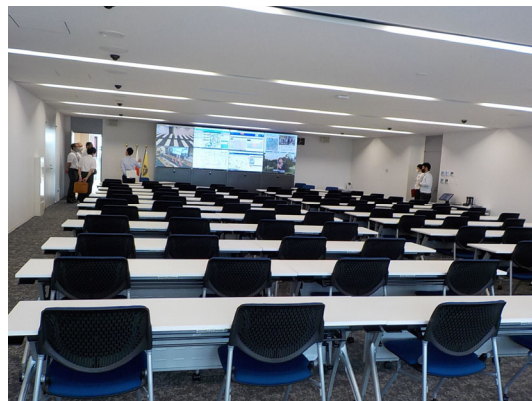
庁舎と関係のある主な施設とその基本的な役割は表5のとおりです。

表5 災害時における区有施設等の役割

災害時の役割	現在の位置づけ	開庁時の位置づけ	新庁舎の代替施設
本部・即応本部	現庁舎	新庁舎	防災センター
防災無線等統制局	防災センター	新庁舎	—
(副統制局)	現庁舎	防災センター	—
(中継基地局)	北とぴあ	新庁舎	—
帰宅困難者等の一時滞在	北とぴあ等	北とぴあ等	—
避難所	区立小中学校等	区立小中学校等	—
福祉避難所	各福祉施設等	各福祉施設等	—
予備避難所	会館、 区立体育館等	会館、 区立体育館等	—
物資備蓄	防災センター、 災害備蓄倉庫等	防災センター、 災害備蓄倉庫等	—
受援物資の受入れ、集積	滝野川体育館	滝野川体育館	—
生活相談総合窓口	北とぴあ、会館	新庁舎、会館	滝野川会館
緊急医療救護所	区内各医療機関	区内各医療機関	—
医療救護所	小中学校避難所 (7か所)	小中学校避難所 (7か所)	—
医療救護活動拠点	健康支援センター	健康支援センター	—
災害ボランティアセンター本部	北とぴあ(北区 NPO・ボランティア あぶらぎ)	新庁舎(北区 NPO・ボランティア あぶらぎ)	※今後検討
ボランティア活動拠点	エコベルデ等	エコベルデ等	—
水防本部	現庁舎	新庁舎	防災センター
水防活動拠点	道路公園管理事務所等	道路公園管理事務所等	—
自衛隊の活動拠点	赤羽スポーツの森 公園	赤羽スポーツの森 公園	—

(4) 災害対策本部の機能

- ・災害対策本部室では、区内の被害状況を的確に把握しつつ、関係機関との連携を図り、適切な指揮、決定等を行います。
- ・危機管理部門の執務室とは別に、災害対策本部活動室として、本部職員が一堂に会して実務にあたるための大会議室を設置します。
- ・防災行政無線等の通信手段を備えるほか、必要な情報を新庁舎で一元管理できる総合的な防災情報システムの導入を進めます。
- ・警察、消防、自衛隊、東京都等の関係機関との連携が促進できるよう、待機室として転用できる会議室を適切に配置します。



災害対策本部（川口市役所）

(5) 災害対策活動を支援する機能

- ・災害発生時において、職員が適切な体調で緊急対応にあたることができるよう、休憩、仮眠ができるスペースを確保します。
- ・駐車場は止水対策や車両の高台移動等により水害に備え、災害対策活動には必要な車両が確実に使用できるよう整備します。
- ・水害時のアクセス途絶に備えるため、防災・バリアフリーネットワーク（歩行者用のデッキ等）が整備される可能性を見据えて将来的な接続が可能ないように、また、ゴムボート等の使用を想定し、建物を整備します。
- ・災害ボランティアが適切な場所で活動するための調整を行う本部が設置できるスペースを確保します。
- ・道路のアクセス性の高さを活かし、大型車両が乗り入れできるスペースを敷地内に整備します。
- ・被災者の生活再建に必要な手続きや相談の臨時窓口を来庁者が利用しやすい場所に開設できるようにします。
- ・災害対策本部の活動以外で、復旧や復興に必要な活動にも使用できるオープンスペースを確保します。
- ・新庁舎が水害時に孤立した場合における来庁者の救助や物資の補給や、火災時における防災性向上のため、屋上における緊急離発着場等の整備について検討します。

(6) 必要諸室等の転用

- ・災害対策本部、災害対策活動の支援に必要な諸室やオープンスペースは、可能な限り通常時に利用する場所を非常時に転用して充てるものとします。

～非常時に備えるためのスペースの余裕～

建築物を整備する際は、無駄なスペースがない規模の設定が必要です。新庁舎の規模設定も同様ですが、スペースを過度に節約するのではなく、多目的に活用できるスペースの余裕を持つことが大切だと考えています。

それは、災害等の非常時に、予定は無くても突然必要になるサービスを提供するためです。直近では、コロナ禍における給付金の相談窓口や PCR 検査会場等として、会議室やロビー等が必要になりました。

なお、多目的に活用できるスペースとして、雨に濡れることの無い屋外スペース（ピロティ空間）も有効だと考えています。

2.区民サービス機能

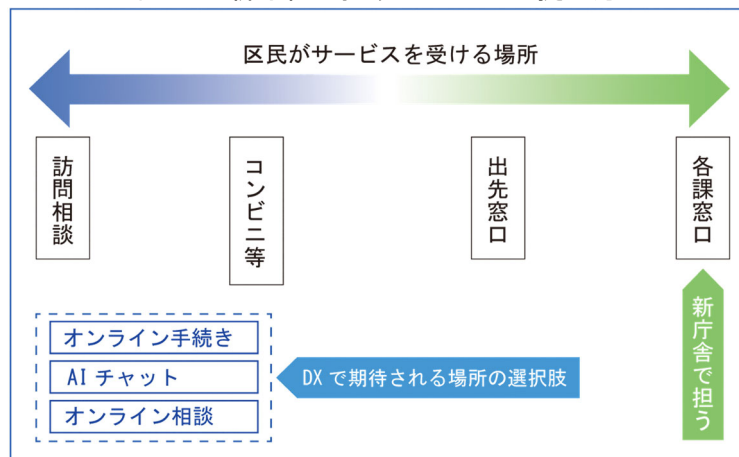
(1) 新庁舎における区民サービスの基本的な考え方

新庁舎が開庁するまでに時間を要することから、マイナンバー制度、AI、キャッシュレス化等、新しい技術や制度の活用が進み、区民サービスのあり方が大きく変わっていることが想定されます。

具体的には、従来では来庁しなければならなかった手続きについては、法令に定めがない限り、自宅に居ながら、あるいは利用者が希望する場所、手段で、関連する届出、申請、受領を一括して行えるようになると考えられます。

基本構想に掲げられた窓口機能を集約した総合窓口の考え方に、こうした将来に向けた変化を加味して、新庁舎では、今後必要性が高まると考えられる専門的な分野での相談機能の充実や、全ての来庁者にとって利便性が高くプライバシーが守られた、快適な環境づくりに重点を置き、来庁者が「来て良かった」と感じることのできるサービスを提供することを目指します。

図 12 新庁舎が担うサービスの捉え方



(2) 北区版総合窓口（窓口の配置）

新庁舎における総合窓口のあり方として、いくつかの窓口配置パターンを比較検討しました。実際の配置は、開庁時点における状況を見据えて設計、工事を経て決定していきますが、新庁舎においては、フロアの面積や階層構成といった施設の条件をふまえたうえで、

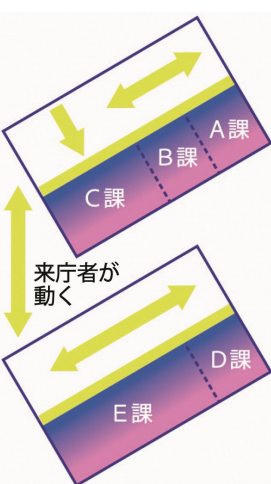
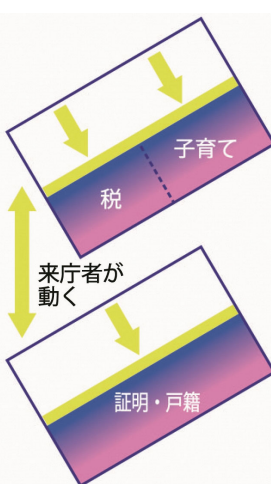
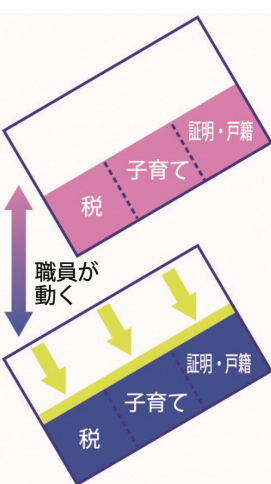
- ・来庁者が少ない移動でサービスを受けられる
- ・来庁者が一つの窓口で様々な手続きを済ませられる

という二つの考え方のもと、窓口機能を集約した北区版総合窓口を目指し、配置を検討します。

- ・手続きの時間と動線の短縮を図るため、低層階には、区民が頻繁に利用する各種行政サービスを集約します。また、関連性の高い窓口を近接させ、効率的でわかりやすく配置します。

- ・ 部署内における連携のしやすさに配慮しながらも、執務室と窓口が分離する可能性や、組織横断的な窓口の集約、ワンストップ化等も視野に入れ、より良いサービスを実現するための働き方とあわせて検討します。
- ・ 多様な来庁者の特性に配慮し、安心して相談しに来ることができる配置とします。
- ・ 過度な混雑や制度の改正等で生じる臨時窓口の必要性にも対応しつつ、サービスの革新的な変更にも対応できるよう、余裕ある空間や設え、柔軟性の高いゾーニングとします。

表6 窓口配置パターンの比較

類型	従来窓口配置型	部門別ワンストップ型	窓口業務集約配置型
イメージ			
窓口配置の特徴	各課の窓口を関連度に応じて配置する 新たな業務への対応が難しい	関係各課の窓口を一元化する 一元化した部門が大きくなり、関連度に応じてバランスよく配置することが難しい	窓口以外の職員を別のフロアに配置する 少ないフロアで窓口を配置でき、組織や業務の変化に対応しやすい
メリット	各課の窓口で、担当業務に習熟した職員と専門的な相談ができる	関連した手続きや相談を一つの窓口で済ませることができる	来庁者の移動の負担を減らせる
デメリット	来庁者の移動や待ち時間の負担が減らない	部門をまたいだ手続きがある場合には、移動の負担が生じる	様々な来庁者が集中し、ゆとりある待合やプライバシー確保が難しい
比較検討結果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多くの区民が利用する窓口を一つのフロアに集約すること（ワンフロア化）は来庁者の待ち時間や敷地の広さの観点から難しく、複数フロアにまたがるのが想定される ・ 業務関連度や来庁者特性に配慮しつつ必要執務スペースや必要窓口数をバランスよく配置することの難しさが課題となる ・ 現庁舎と同じ考え方による従来窓口配置型は、来庁者の移動の負担が大きく、いわゆるたらい回しが改善されにくい ・ 関連する部門を集約した部門別ワンストップ型は来庁者負担軽減につながるが、幅広い知識を持った窓口職員の育成に長時間が必要となるほか、部門の必要面積が大きく配置の自由度がない ・ 窓口部分を執務部分から切り離れた窓口業務集約配置型は来庁者の負担軽減につながるほか組織や業務の変化に対応できるが、業務フローや働き方の見直しが必要 		

(3) 相談スペース

手続きのための来庁が減少する一方で、様々な相談のための来庁は増えていくことが想定されます。相談スペースは各フロアに充実させるとともに、音漏れやのぞき見等がされず安心して相談ができるよう、プライバシーに配慮します。

(4) 待合スペース

障害者、高齢者、子ども連れ等、様々な来庁者へのバリアフリーに配慮した、ゆとりある待合スペースを設置します。

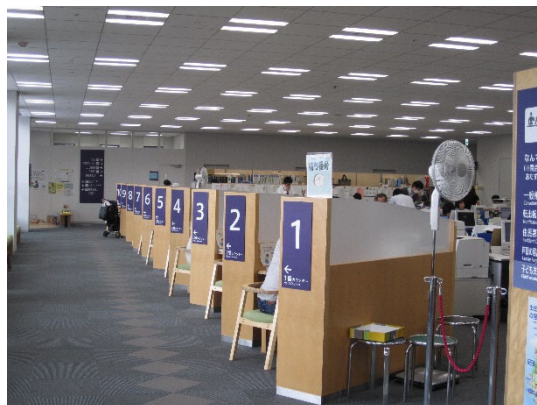
(5) 打合せスペース

庁舎には一般区民以外にも、様々な専門分野の団体や企業等が手続きや相談のために来庁します。来庁者と職員が、従来の対面するカウンターだけではなく、事業の内容や地域の課題解決をともに話し合える、気軽に使えるオープンな打合せスペースを確保します。

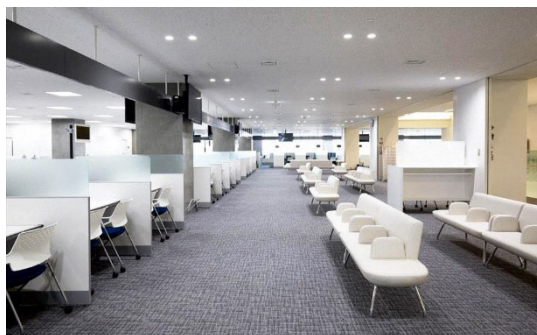
(6) 案内

フロア構成や窓口配置に応じて、総合案内やフロアマネージャーを適切に配置します。

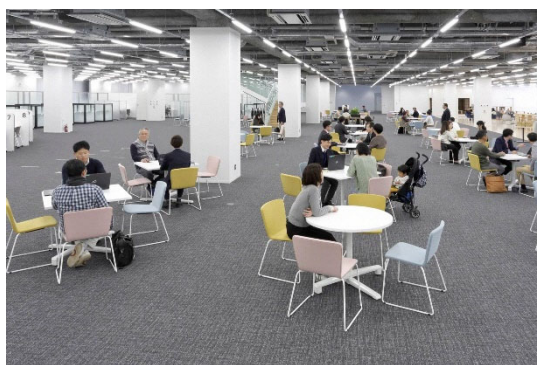
また、来庁者が目的の場所に移動しやすいよう、ICT 技術を活用して、多言語対応も含むユニバーサルデザインの理念に配慮した案内表示を設置します。



相談スペース（千代田区役所）



待合スペース（藤沢市役所）



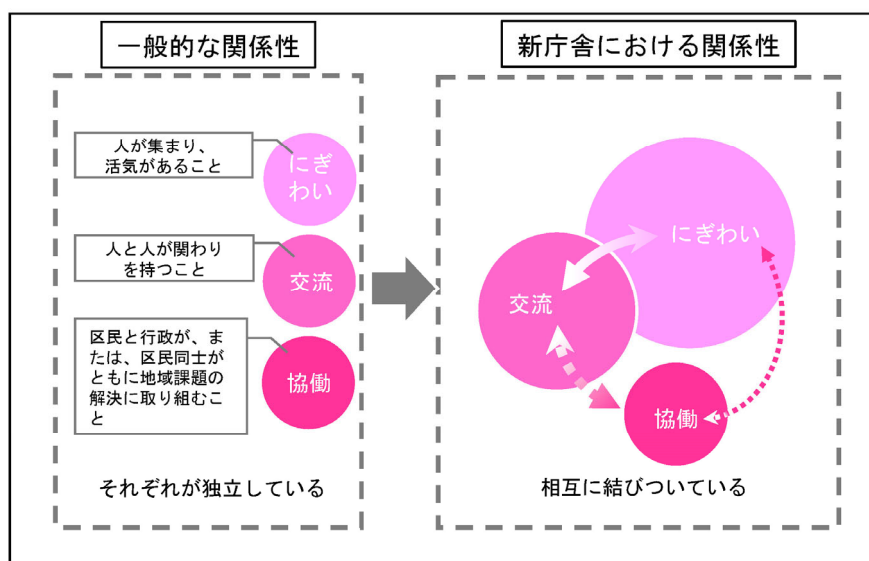
ワンストップサービス（市川市役所）

3. 区民交流・協働推進機能

(1) 区民交流・協働推進機能の目的

王子駅周辺まちづくりにおいて、新庁舎の役割としてにぎわい創出の視点が加わったことをふまえて基本構想の内容を発展させ、にぎわい創出、区民交流、協働推進の三つの取り組みについて次のように整理しました。

図 13 新庁舎で目指すにぎわい・交流・協働の関係性



新庁舎においては、にぎわい、交流、協働を相互に結びつけたものと捉えます。

新庁舎全体で、多様な人々が集まり、

- ・人が集まり活気がある「にぎわい」
- ・人と人とが関わりを持つ「交流」
- ・区民と行政が、または、区民同士がともに地域課題の解決に取り組む「協働」

この三つを相互に結びつけ、人と人との関わりが深まっていく場となることを目指します。

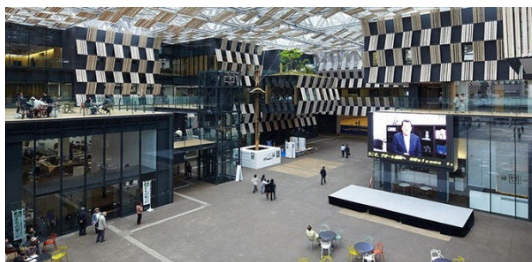
新庁舎を利用することを通じて、北区に住んでいる人や訪れる人が、北区との関わりを深めながら豊かなライフスタイルを実現でき、さらには王子駅周辺の価値が高まり、全ての人にとって「きたくなる庁舎」となることを目指します。

(2) 低層部のにぎわい創出

にぎわいの場と憩いの場を提供し、人々の交流を促すために新庁舎の低層階及び屋外広場を活用します。北とびあや飛鳥山公園等の施設や周辺街区との役割に配慮しながら、快適性とデザイン性において質の高い環境を整え、魅力ある機能を導入します。

ア まとまりのある屋外広場

憩いの場として広く開放するほか、様々なイベントが開催できる広場を設置します。食やスポーツ等、体験を伴う事業による健康推進の取り組みや、国際交流事業の開催による多文化共生への理解の促進等を通じて、多くの人々が新庁舎を訪れにぎわいが創出されることを目指します。



アオーレ長岡の屋根付き広場



武蔵野プレイスと境南ふれあい広場

イ 魅力発信スペース

新庁舎の低層階に、区の情報や魅力の発信と人々の交流促進を目的として展示、飲食、販売等の機能を導入します。整備にあたっては屋外広場と連携が可能となるよう工夫します。



展示スペース（横浜市庁舎）



飲食スペース（長野市庁舎）

ウ 区民や企業の参加と低層部の管理

低層部におけるにぎわい創出を実現するには、区民や関係団体等が関わりながら施設の検討や運営が行われることや、広く企業の持つ知見や活力を取り入れることが重要です。

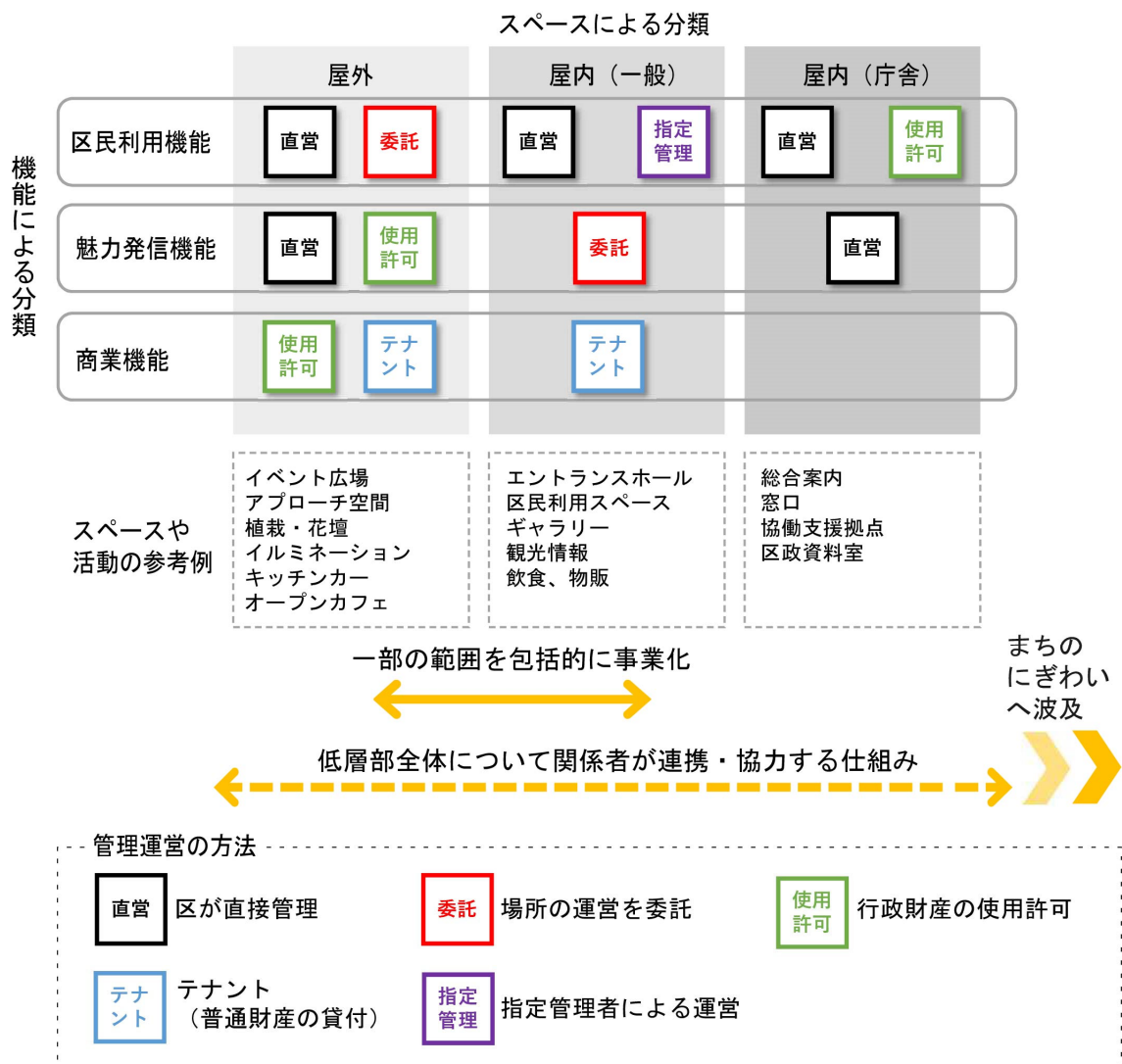
また、施設の運営にあたっては、区が直接行うほかにも、一部のスペースの運営や事業を委託する、公の施設としたうえで指定管理者制度を導入する、普通財産として企業に貸付する等、様々な手法が考えられます。設置目的や利用者の特性によりエリアの区分を行い、それぞれについて適切な財産区分を設定し、効果的な運営の手法を選択することが必要となります。

さらに、低層部全体で公民連携の効果を発揮し、新庁舎でのにぎわいをまちづくりに展開させていくためには、いくつかの範囲を対象とした包括的な事業とすることや、広場等の使い方について区を含めた関係者が連携・協力していく仕組みをつくる等の工夫が必要です。

加えて、低層部に導入する機能と、そこに備えるスペースや活動は、まちづくりの進捗や社会情勢等の変化にあわせて、柔軟に見直しを行う必要があります。

具体的な機能、管理運営の手法、エリア区分、事業採算性、連携のための工夫やまちづくりへの展開について、エリアプラットフォームとも連携しながら、設計と並行して検討を進めていきます。

図 14 低層部の管理区分のイメージ



※概念的なイメージを整理した結果のため、事例を定義づけるものではありません。

～エリアプラットフォーム～

「王子駅周辺まちづくりガイドライン」では、新しい公民連携の場として、地域の課題解決や魅力向上を目的とした連携・協議のため、エリアプラットフォームの構築を検討しています。

エリアプラットフォームでは、王子まちづくり協議会をはじめ、地域コミュニティを支える町会・自治会や商店会、産業団体等に加え、まちづくりに関わる企業や開発事業者、NPO、外部の専門人材等がゆるやかに連携し情報共有を行うことで、まちづくりの機運醸成を図り、「王子駅周辺まちづくりガイドライン」等へのフィードバックや情報発信、多様な主体が連携したまちづくりの実践、エリアマネジメントの実現へとつなげていきます。

新庁舎のにぎわい創出の取り組みも連携するイメージとしてあげられています。

参考：「王子駅周辺まちづくりガイドライン」

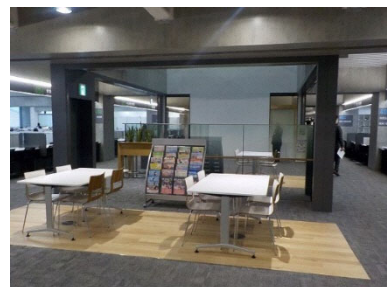
(3) 協働支援の拠点機能

多様化する行政課題に対応するため、さらなる協働推進が求められています。協働の総合的な情報・交流の拠点である「北区 NPO・ボランティアぶらざ」や、男女共同参画のために協働による各種事業の企画運営が行われている「スペースゆう」について、現在の北とぴあから新庁舎に移転し、区民利用機能を備えた新たな協働支援の拠点として整備します。

また、協働支援の拠点以外の場所においても、各フロアの共用部や将来的な余剰スペース等を有効に活用することが考えられます。各部署には住民票の発行や税の手続きといった窓口系、人事や契約といった管理系、スポーツや生涯学習といった事業系等の類型がありますが、その特徴に対応するかたちで、協働につながる活動や情報発信を行う等、新庁舎全体で協働が実現できるよう工夫します。



北区 NPO・ボランティアぶらざ



共用部の活用（水戸市役所）

～新庁舎のにぎわい創出～

日本全国で、交流やにぎわいを掲げた空間づくりがされています。

区でも、新庁舎におけるにぎわいを掲げていますが、それは、図 13 のとおり、にぎわい、交流、協働を相互に結び付いたものと捉えており、そのために必要な機能、取り組みであると考えています。

図 14 で、スペースや活動の参考例を示していますが、それらは、「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」のもと、新庁舎が「きたくなる庁舎」となることを目指すために効果的なものであると考えています。

新庁舎が開庁したのち、王子駅周辺まちづくりと連携した、新庁舎に適したコンテンツを、その時々に応じて更新しながら、ふさわしい担い手が管理・運営していくことが望ましく、担い手にとってもメリットがあることが求められます。

そのためには、にぎわい創出が新庁舎における非常に重要なテーマであることを意識し、基本計画で全てを決めるのではなく、設計と並行して、区民との協働、事業者との対話、市場動向の把握等、様々な視点からより深く検討することが必要です。

4. 議会機能

(1) 議会機能の方針

- ・議事堂は新庁舎と同じ棟として整備し、議決機関としての独立性とセキュリティを確保しつつ、行政との連携にも配慮してフロア配置や動線を工夫します。
- ・効率的で迅速な議会運営と充実した審議が行えるよう、ICT環境を整備します。
- ・区民にとってより身近で開かれた議会を実現するため、ユニバーサルデザインを導入するとともに、広報・情報発信機能の強化を図ります。

(2) 基本的な条件と必要諸室

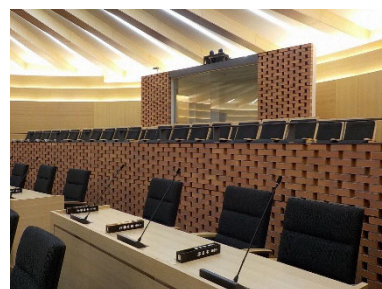
ア 議員定数

現在の議員定数である40人を基本とし、定数の変更にも対応できるように配慮します。

イ 議場

区民を代表する議決機関の顔としてふさわしい、北区らしさを備えたデザインとします。また、傍聴席は誰もが安心して利用できるよう配慮し、車椅子に対応した傍聴席、親子傍聴席等、議場の多目的利用の可能性にも留意しながら70席程度を確保します。

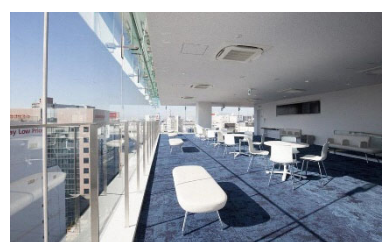
座席の向きや床の形状といった議場の形式については、設計において比較検討の上、決定します。



地場産材によるデザイン
(深谷市役所)

ウ 委員会室

現在と同じ二つの委員会室を配置することを基本としつつ、人数の多い予算・決算特別委員会が開催できる大会議室の設置についても検討し、確実な委員会運営が実現できるよう整備します。また、傍聴のしやすさに配慮したレイアウトとします。



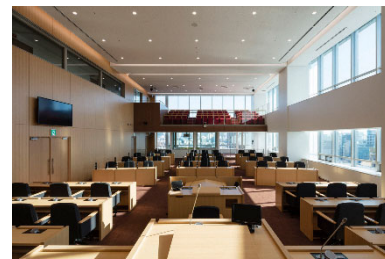
議場と隣接した展望デッキ
(藤沢市役所)

エ 議員控室

議員数や会派の構成が変わっても柔軟に対応できるよう、防音性や使いやすさに配慮したうえで可動間仕切りによるレイアウトを原則とします。

オ 議長室等

議長室、副議長室、応接室等については、来客の動線や区議会事務局との関係に配慮します。



電子採決システムを導入した議場
(渋谷区役所)

カ その他

図書室、会議室、事務局執務室、ロビー、面談室、PR コーナー等について、設計において適宜配置を検討します。

(3) 必要な設備等

ICT 環境の整備として、以下の設備等について導入を検討します。

- ・ 資料表示モニター、電子採決システム
- ・ 議事堂への入退管理システム
- ・ 議場カメラシステム、インターネット配信

5. 執務機能

(1) 執務機能の方針

働く職員にとって満足度の高い庁舎であることは、生産性を高めることができるだけでなく、来庁者へのサービス向上にもつながります。職員が各々の目標達成のために、互いに協力しながら自由度をもって安心して働くことのできる環境整備に向けて、以下の三つの方向性により具体化を図ります。

ア 働く場所を選択できる

集中した作業やチームでのディスカッション等、仕事の内容に応じて様々なスペースを使い分けることは、仕事の質を高めるとともに働きやすさの向上にもつながります。さらに、テレワークやリモートワークが選択できることで、大規模災害等の非常事態における業務継続性の向上やワークライフバランスの実現も期待できます。

実現に向けては、そのような働き方に対応した執務スペースや ICT 環境を整備することに加え、執務場所の固定化につながる様々な要因（個人持ちの紙資料、固定電話、現金管理、特定の部署に専用となるスペース等）の改善・解消に取り組みます。

イ 安心して能力を発揮できる

働く場所を選択できる環境整備について十分に検討し、安心して能力を発揮できる環境を整備します。性急に導入すると、組織内の連携不足や情報等の管理が不十分な状態につながり、事務処理ミスや情報漏洩等のリスクが高まる可能性があります。そのため、働きやすさとリスクの軽減の両立に向けて物理的セキュリティと情報セキュリティをバランスよく高めるために、適切なオフィスレイアウトを検討するとともに、執務に係る規定や運用等を整えます。

また、職員が心身ともに健康な状態でパフォーマンスを発揮できるよう、適度なリフレッシュやストレスの軽減に配慮した環境を整備します。

ウ 多様な人材が連携できる

今後、生産年齢人口の減少に伴い人手不足が深刻化し人材の流動化が一層進むことが予想される中で、多様化・複雑化する行政課題に対応するためには、組織力を向上させることや専門性・特殊性の高い業務の知識や経験を蓄積し、組織的に継承していくことが重要となっていきます。また、新庁舎では常勤職員以外にも会計年度任用職員や業務委託のスタッフ等、様々な立場の人材が数多く働くことが考えられ、新庁舎で働く人の連携を高めることが必要です。

新庁舎では、活発なコミュニケーションを喚起し気軽に相談や意見交換ができるよう工夫しながら、組織や立場を超えた連携を促すような空間づくりを目指します。

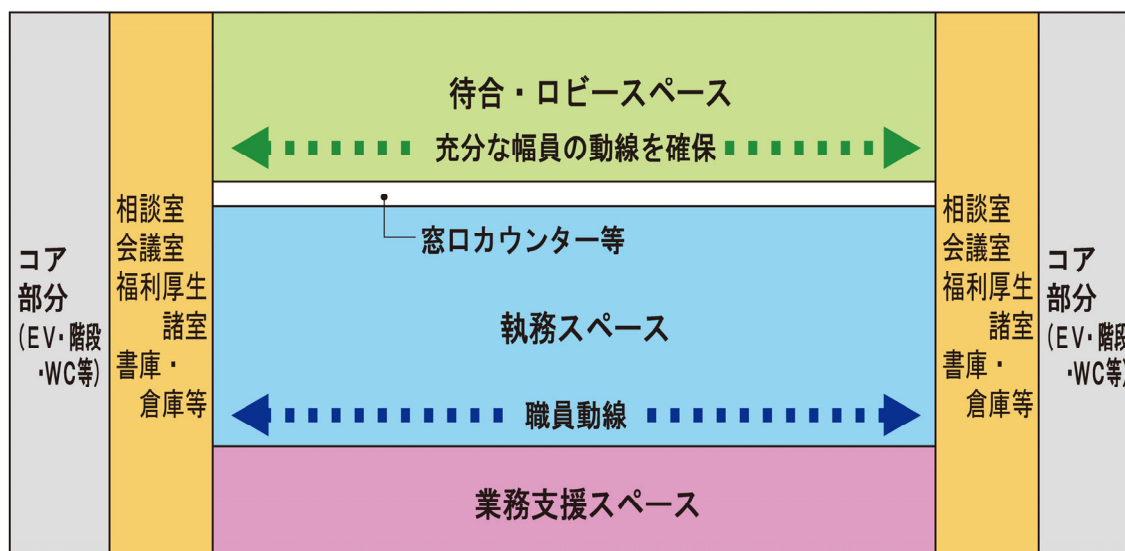
(2) 執務フロアの構成

執務フロアは、組織改正や業務量の変化にも柔軟に対応でき、関連する部署同士のコミュニケーションを活性化できるよう、仕切り壁のないオープンなフロアを基本とします。

フロアの構成要素として、来庁者のための窓口カウンターや待合・ロビースペース、職員のデスク等を中心とした執務スペース、複合機や打合せスペース等の業務支援スペースがあるほか、相談室、会議室、休憩や更衣に使用する福利厚生諸室、書庫・倉庫等も各フロアに配置されます。

フロア内の配置を検討するにあたっては、スムーズな通行が可能な職員動線を確保し、来庁者動線と重ならないようにします。

図 15 執務フロアの配置イメージ



(3) 執務スペースのレイアウト

デスクのレイアウトはユニバーサルレイアウト¹を基本とします。また、組織内外のコミュニケーションを促し、業務に適した空間で働けるよう、固定席に捉われず、グループアドレス²やフリーアドレス³の選択も視野に入れて、以下の考え方のもと効率的かつ機能的なレイアウトを目指します。

- ・各部署が業務量の増減等に応じて、利用するスペースを適宜共有できるよう、窓口を含め什器類の規格の統一化を図ります。

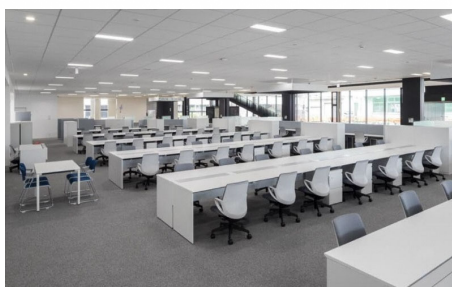
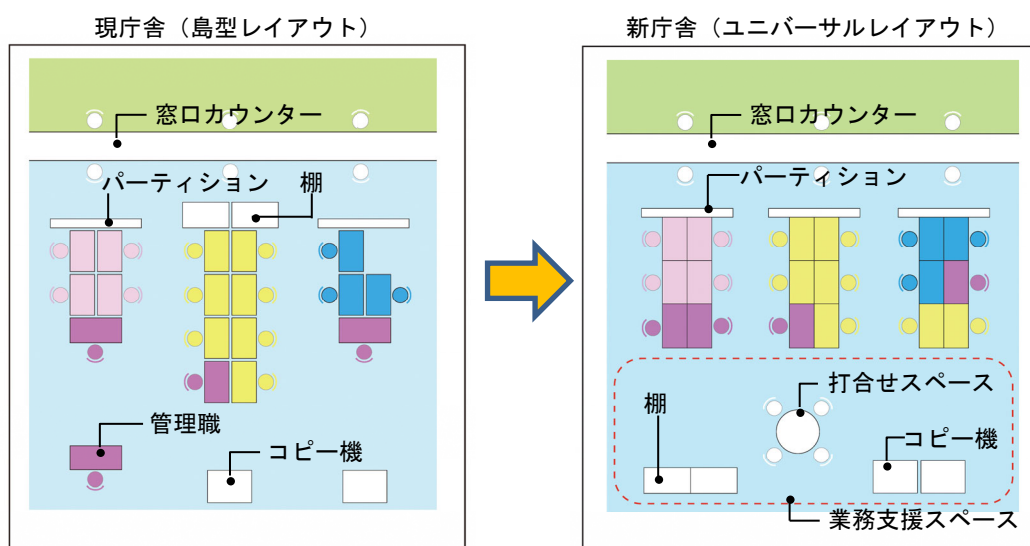
¹ ユニバーサルレイアウト：部署やチーム、役職ごとに席を固定しないレイアウト。組織変更に対応しやすい、配線の引き直し等の手間も省くことができる、オフィスのスペースを有効活用できる、等のメリットがある。

² グループアドレス：部署やチームを単位として運用されるフリーアドレスの一種。部署ごとの業務内容や状況に応じて、柔軟にルールや運用方法を調整できることから、完全なフリーアドレスより導入しやすい。

³ フリーアドレス：個人が固定された自席を持たず、業務内容等にあわせて自由に働く席を選択できるオフィス形式。書類等は部署内の個人用・部内共有キャビネットに収納する。

- ・物品管理のあり方を見直し、デスク周りの物品類の標準化や共有化を推進することで、スペースの有効活用を図ります。
- ・業務内容や場面によって、効果的な機器や環境等が異なってくることから、目的に応じて使い分けができる様々な作業スペースの充実を図ります。
- ・作業机、打合せスペース、複合機等の業務支援スペースを工夫することで、コミュニケーションを促すマグネットスペースとして配置する等、部署の垣根を越えた情報伝達や業務連携が自然発生するよう、動線、デスクレイアウトを工夫します。
- ・将来予測される様々な変化（人口動向や職員数の変動、ICT化による業務の変化、働き方の多様化）に柔軟に対応できる執務スペースとします。

図 16 執務スペースの柔軟性のイメージ



ユニバーサルレイアウト（開成町役場）



打合せスペース（大田区役所）

- ・業務支援スペースでキャビネットやコピー機、打合せスペースの共有化
- ・ユニバーサルレイアウトによりスペース効率の向上、運用コストの抑制や、「人」「書類」のみの移動により組織改正に対応が可能に



打合せスペース（西予市役所）

～ABW とは～

これまでは「オフィスに出勤し、決められた席で」働くことが一般的でしたが、働き方改革の推進や社会情勢の変化により、ここ数年で急速にテレワークが普及し、新しい働き方を取り入れる動きがみられます。

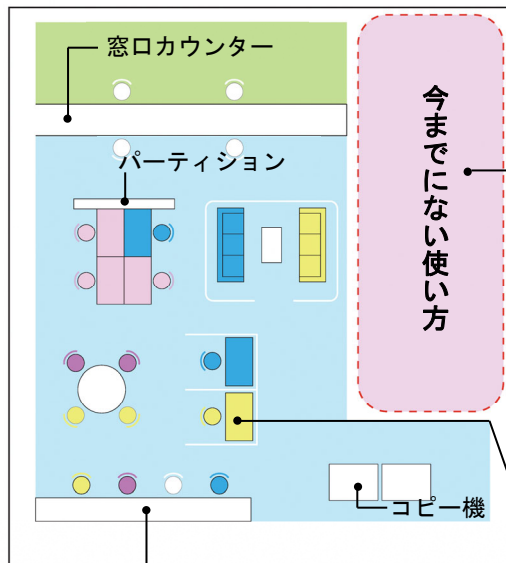
Activity Based Working (ABW) は、「職員が業務内容にあわせて、働く時間や場所を自律的かつ自由に選択できる」新しい働き方の考え方です。

これまでの執務スペースでは固定席を全員分用意していましたが、ABW では、集中スペースや打合せスペース等、想定される業務に特化したスペースを用意します。また、新たな余剰エリアを今までにない使い方に転用することもできます。

他自治体でも ABW を取り入れる事例が増えています。

ABW が北区に適しているかについては慎重に精査していく必要がありますが、選択する可能性も視野に入れ、検討していきます。

将来的な変化に対応したレイアウト (ABW)



(中野区役所)



(羽田イノベーションシティ (大田区))



新しい執務スペース (三豊市役所)



集中スペース (経済産業省)

(4) 文書管理

文書管理システムを適正に活用することで業務の効率化を図ります。また、スペースの有効活用を図るためペーパーレス化を進め、文書量 50%削減を目指します。

(5) 会議

目的に応じて使い分けができる多様な会議室や打合せ場所を確保するとともに、Web 会議やビジネスチャット等、ICT を活用したコミュニケーションとの両立を目指します。

(6) 業務システム・ICT 環境

機能の拡張性がある建物、設備とするため OA フロア⁴や無線 LAN を整備するほか、サーバーのクラウド⁵化を進めます。また、新庁舎における効率的な働き方を支えるとともに情報セキュリティを向上させる業務システムや情報端末、電話等の通信機器の導入について検討します。

(7) 多様な人材が活躍するための支援

現在、多くの業務で外部委託が行われているほか、将来的には人手不足や人材の流動化が進むことで、年齢、性別、国籍、障害の有無、雇用形態等に関して多様な人材が新庁舎で働くことが予想されます。

執務スペースにおいてもユニバーサルデザインを導入するほか、多言語化や ICT 技術の活用によるサポート、委託スタッフがリフレッシュできるスペース等に配慮します。

(8) 福利厚生

職員の能力を最大限発揮できるよう、必要な休憩スペースやロッカー室等の福利厚生機能を適切に配置します。

また、業務時間中や災害時においても多目的に使えるよう工夫をすることで、スペースの効率化を図ります。

さらに、健康性、快適性の維持・増進に関する外部認証制度の取得について、可能性を検討します。

⁴ OA フロア：オフィス機能に不可欠な OA 機器の配線類である電源・ネットワークケーブル・電話線等の配線のために設ける二重構造の床のこと。床スラブの上にパネルを敷くことで、床を二重構造にし、本来の床とパネルの間にできた空洞部分に配線類を収納する。

⁵ クラウド：インターネット等のネットワークを経由したサービスとして提供されている、ハードウェアやソフトウェアを用いたコンピューターの利用形態。

～職員も「きたくなる庁舎」へ～

新型コロナウイルスの影響を受けて、自宅やサテライトオフィスでのテレワークの導入が加速し、職場に限定されない働き方が普及しています。オフィスは不要と感じている人も多いかもしれません。一方、新人のスキル習得やチームの活性化のためには、リアルなコミュニケーションが大切だと感じた方もいることかと思えます。

区では、オフィスの価値を、そうしたリアルなコミュニケーションにあると捉えています。テレワークをはじめとした働く場所を選択できるような取り組みと並行して、出勤したくなる空間（＝職員も「きたくなる庁舎」）となることは、全ての人のために「きたくなる庁舎」を目指す取り組みの一つでもあります。

6. 複合化する機能

(1) 複合化の目的

建設予定地を十分に活用しながら区民の利便性向上や公共施設の適正配置を実現するために、新庁舎に集約する対象である各庁舎以外の施設や団体等の機能を付加すること（以下「複合化」という。）は有効な手段であると考えます。

(2) 複合化する機能

新庁舎では、行政手続きのオンライン化が進むことをふまえて相談機能を充実させるとともに、協働や交流等、様々なかたちによる区民利用を目指します。これを受けて、スペースゆう、北区 NPO・ボランティアぷらざ、北区社会福祉協議会の機能を対象として新庁舎と複合化することを基本に、今後の検討を進めます。

また、北区保健所については、健康危機管理機能を発揮する局面では複合化のメリットもあると考えますが、特有の諸室や専用の設備、来庁者動線の分離が必要になり、新庁舎に必要な柔軟性の低下につながる等、デメリットも多いことから複合化の対象とはしないことを基本とします。なお、一部事務機能を新庁舎に含める可能性等について引き続き検討します。

なお、税務署をはじめ、国の機関等との合同庁舎とすることも考えられますが、

- ・ 手続きのオンライン化が進む状況では、区以外の機関の窓口を集約するメリットが今後薄れていくと考えられること
- ・ 区分所有により施設の管理が複雑化すること
- ・ 施設の規模に限りがあること

等の理由により、優先的な検討は行わないこととします。

表 7 複合化の対象とする施設、団体等

名称	施設の現況
スペースゆう (男女共同参画活動 拠点施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北とぴあ 5 階に設置 床面積 634 m² ・ 各種講座や相談、情報提供、交流のための機能を備える。 ・ 北とぴあ改修で一時移転を予定している。
北区 NPO・ボランティア ぷらざ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北とぴあ 4 階に設置 床面積 307 m² ・ 指定管理者制度により NPO 法人が運営している。 ・ 場所のわかりにくさ、狭さに課題がある。 ・ 北とぴあ改修で一時移転を予定している。 ・ 災害時にはボランティアセンター本部の設置場所となる。
北区社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 岸町ふれあい館の一部に設置 床面積 235 m² ・ 区の受託事業を実施している等、区との関係性が深い。 ・ 各種事業の拡大により事務所の狭あい化が著しい。 ・ 備蓄物資や車両等のスペースが必要となる。

第2章 新庁舎に必要な性能

1. 業務継続性

地震や水害等の災害の種類と規模に応じて、各種ライフラインの供給や交通インフラの途絶、建物の被害等に備え、必要な業務が継続できる建築、設備等の性能を確保します。

(1) 地震対策

大地震時においては天井落下対策等により安全な執務室を確保し、被災直後から必要な業務を継続できる新庁舎とします。

海溝型地震・直下型地震・長周期地震等の来るべき大地震が発生しても構造体を補修することなく使用できることを前提とし、国土交通省が定めた「(平成 25 年制定) 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 令和 2 年度版」における耐震安全性の分類、構造体はⅠ類として計画します。また建築非構造部材は A 類、建築設備は甲類とし、人命の安全性確保、一部の設備については継続利用が可能な計画とします。

構造形式については一般的な耐震構造のほか、免震構造や制振構造の採用が考えられます。それぞれの特徴と新庁舎の建物・機能特性を考慮して、最も適する形式を採用します。免震構造の採用にあたっては、建物・機能特性に加え、水害の可能性も考慮し、設計において免震層の設置位置や免震機器の選定を行います。

表 8 耐震安全性の目標

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標
構 造 体	Ⅰ類	大地震動後、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ものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、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るものとする。
	Ⅲ類	大地震動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るものとする。
建 築 非 構 造 部 材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、また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るものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等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ことを目標とする。
建 築 設 備	甲類	大地震動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ことを目標とする。
	乙類	大地震動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ことを目標とする。

表9 構造形式の分類

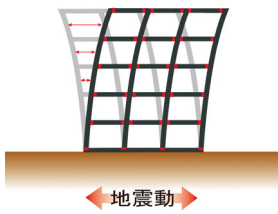
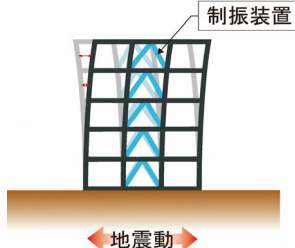
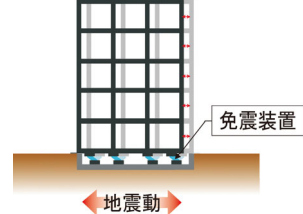
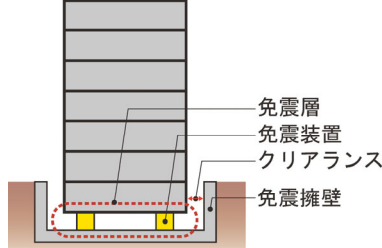
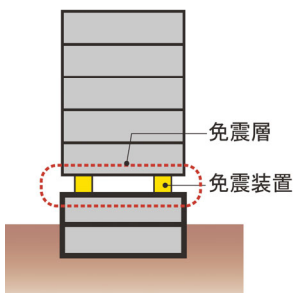
	一般的な耐震構造	制振構造	免震構造
項目			
地震動の挙動	建物の強度で地震に耐える	制振装置が地震エネルギーを吸収し、振動をある程度制御	免震層で地震エネルギーを吸収し、振動を制御
地震時の揺れ	揺れが大きく、家具等の転倒防止措置が必要	揺れは小さく、転倒しやすい家具の転倒防止措置が必要	建物内部に影響のある揺れはなく、家具等の転倒防止措置はほぼ不要
大地震時の機能回復性	建物がある程度損傷する可能性があり、機能回復に時間がかかる	建物の損傷は軽微であり、機能回復に多少時間がかかる	建物の損傷はほとんどなく、機能性は地震後も維持される
建設コスト	最も小さい	一般建物より大きい	最も大きい

表10 免震層位置の分類

	基礎免震構造	中間層免震構造
項目		
耐震安全性	建物に損傷はなく、また揺れは小さいため建物内の人々への影響はない	建物に損傷はなく、免震層より上層の揺れは小さいが、免震層より下層階は上層階よりも揺れを感じる
地震時の揺れ	家具等の転倒が発生しないため、転倒防止対策が最小限	免震層より上層階は家具等の転倒が発生しないため、転倒防止対策が最小限。免震層より下層階は耐震構造と同様に対策が必要
水害対策	擁壁を地盤レベルから立ち上げることで、軽微な水害（1m程度）に対して免震層への浸水対策が可能	免震層を想定水位よりも高くすることで、水害に対して免震層への浸水対策が可能である
建築空間	基礎部分に免震層があるため、地盤の掘削深さが深くなる。免震擁壁とクリアランス分、敷地境界と建物の距離が必要となる	中間階に免震層があるため、建物の高さが0.5層程度大きくなる。エレベーターシャフトが大きくなり配置計画に制限がある
建設コスト	免震層・免震部材・擁壁等によりコストが最も増加	免震層・免震部材等によりコストが増加

(2)水害対策

荒川の氾濫に対しては、主な機械室や設備設置スペースを非浸水フロアに設置するほか、主たる執務室や窓口についても非浸水フロアに配置することで、水害後の復旧期間を短縮し、円滑な業務の再開を目指します。また、防災・バリアフリーネットワーク（歩行者用のデッキ等）の整備により、浸水時の新庁舎へのアクセス確保について可能性を検討しつつ、将来的な接続に備えます。

新河岸川、石神井川の外水及び内水氾濫に対しては、止水板の設置や、換気口や通気管の設置高さへの配慮、下水の逆流や貯留槽の溢水への対策等により被害を防止し、地震同様に被災直後から必要な業務を継続できる新庁舎とします。

～浸水防止対策と業務継続～

建設予定地は、新河岸川、石神井川の氾濫で0.5m未満の浸水が想定されています。この規模の浸水の場合、地下部分に駐車場が設置されている場合等でも、止水板等を設置することで、水が地下に流れ込まない対策を取ることができず。

しかしながら、荒川氾濫の場合には3m未満の浸水が想定されています。この規模の浸水の場合、止水板等を設置しても対応することは難しくなります。庁有車を、浸水が生じる前に高台に移動する等、災害対策活動を支障なく行える体制を検討しなければなりません。

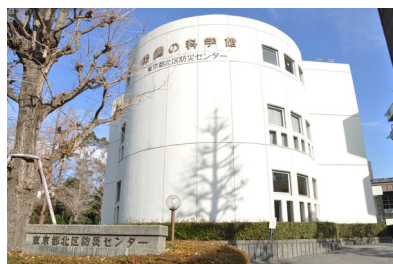
いかなる自然災害が発生しても区として業務継続できることを目指しているため、万が一の事態に対応できるように新庁舎の代替施設も備えることが必要です。区の発災時の対応力を高めていくために、新庁舎が開庁する時には「東京都北区地域防災計画」を改定し、業務継続計画等を実効性のあるものに更新する予定です。



止水板イメージ



防水扉イメージ



東京都北区防災センター

参考：国土交通省「地下街等における浸水防止用設備整備のガイドライン」

(3) 各種ライフライン等の対策

様々な災害に対する共通の備えとして、電力を異なる変電所からの多回線受電で引き込むだけでなく、建物内でも幹線の二重化を図る等、信頼性の高い電源供給計画を目指します。

また、「東京都地域防災計画（令和元年修正）」に定める7日間という復旧目標に基づき、非常用発電設備やコジェネレーションシステム、外部電源車の接続等によるバックアップを計画します。非常用発電設備については備蓄燃料と都市ガスを併用する方式の導入も検討したうえで必要な燃料の備蓄量を検討します。

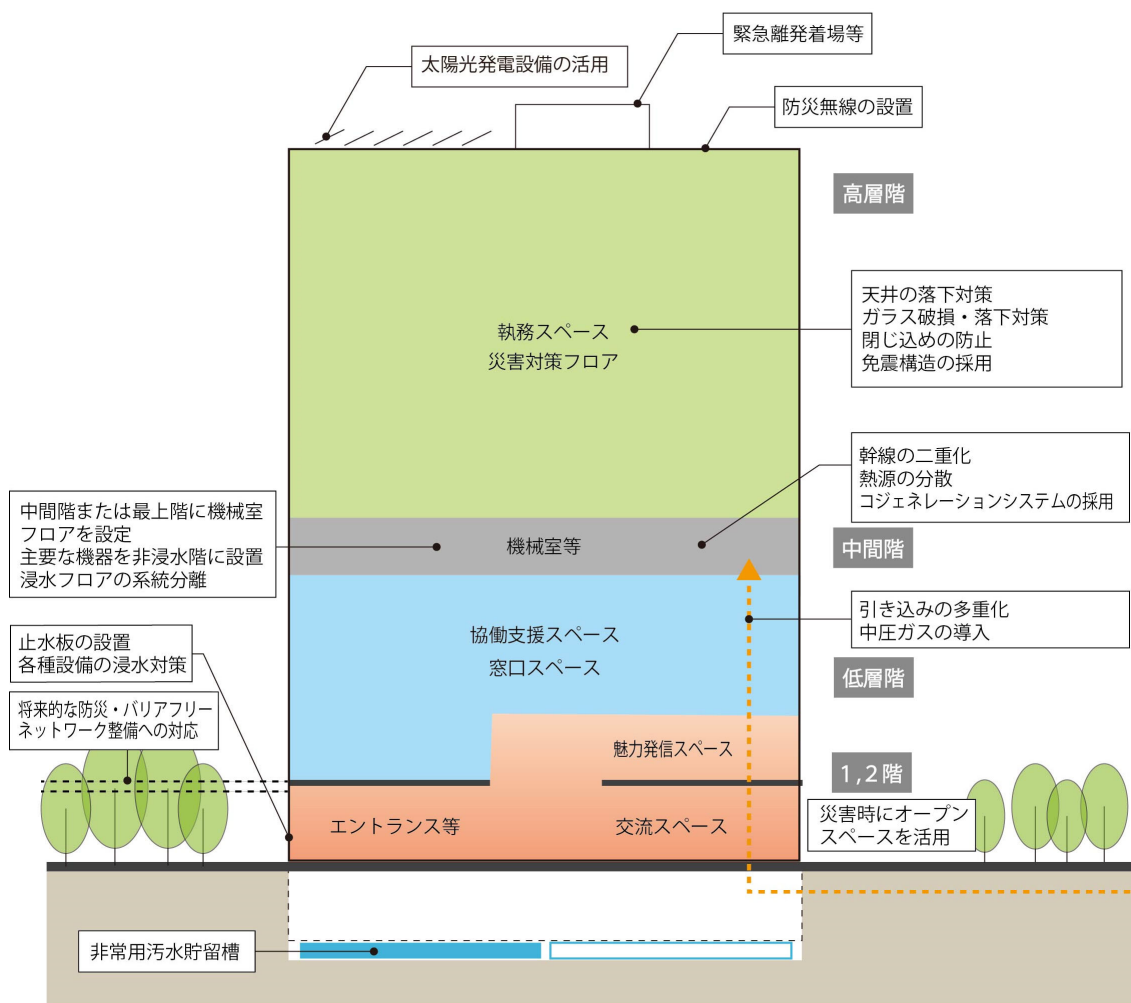
通信設備、上下水、ガスについても引き込みの強靱化やバックアップ対策を行います。熱源はリスクを分散する複数化について検討します。

さらに、創エネ設備と災害時利用設備のシームレス化を目指します。通常利用時には創エネ設備として利用している太陽光発電設備等による再生可能エネルギーを充実させることで、ライフラインが途絶した場合でもより広範囲の建物機能の維持が可能な計画を検討します。

表 11 各種ライフライン等の対策項目ごとの整備例

対策項目	共通	地震	荒川の氾濫	石神井川の氾濫等
電気	引き込みの多重化 幹線の二重化 太陽光発電の活用 コジェネレーション システムの導入 非常用発電設備	—	キュービクル、発電機等を非浸水階へ設置 浸水フロアの系統分離	
上下水	飲用水の備蓄	受水槽の災害時利用 非常用汚水貯留槽	—	
ガス	中圧ガスの導入	—	—	—
通信	複数キャリア、複数 ルート化	—	—	—
交通 (アクセス)	—	—	災害用ボートの活用 緊急離発着場等 歩行者用のデッキ の整備検討	—
執務環境の確保、被害軽減	熱源の分散 コジェネレーション システムの導入	天井落下対策 ガラス対策 閉じ込め防止 免震構造の採用	空調等の主要な機器を非浸水階へ設置 主たる執務室や窓口を非浸水階へ設置 エレベーターの浸水対策	
			—	止水板の設置 各種設備の浸水対策

図 17 業務継続性の整備イメージ



※断面図は参考図です。低層部の考え方は、表4のとおり、一つに定めるものではありません。

～ライフラインの強靱化～

内閣府が発行した「防災に関する世論調査（平成 29 年度）」によると、大地震が起こった場合に心配なこととして、5 割強の方が「電気、水道、ガスの供給停止」をあげています。新庁舎でも業務継続のためには必要な要素ですが、どんな取り組みが考えられるでしょうか。

電気については、太陽光発電（太陽光があれば OK）、発電機（燃料供給で稼働）等があげられます。また、発電機にコジェネレーションシステム（一つの燃料から電力と熱の二つのエネルギーを取り出す技術）を導入すれば、より強靱化を図ることができます。これにより、発電機を運転した際に発生する熱を、給湯や空調熱源に利用できます。非常時に使うイメージの発電機ですが、日常的に利用することで、エネルギーの効率的な利用を図ることができます。

水道については、飲料水と雑用水（トイレ用等）に分けて考えなければなりません。飲料水はペットボトル等で備蓄することが一般的です。雑用水は建物の構造上必要となる地下ピット等を有効に活用して備蓄する例が多くみられます。

ガスについては、低圧ガスと中圧ガスで分けて考えます。ガス管で供給されるガスのうち、低圧ガスは一般的な建物に供給されています。一方、中圧ガスは都市ガスの基幹供給ラインであるため、配管の耐震性能が高く、病院や災害対応施設等の重要施設に供給されることがあります。コジェネレーションシステムに中圧ガスを利用することで、災害後も安定供給され、業務継続性がさらに高まります。

もしものときにも業務継続できるように、新庁舎は複数手段を用意しておきます。

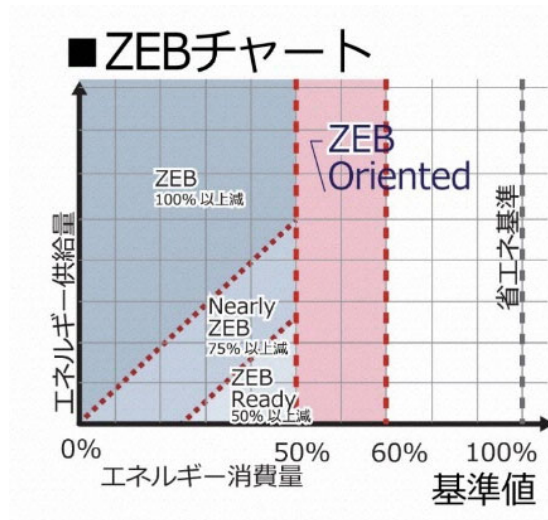
参考：内閣府「防災に関する世論調査」（平成 29 年度）

2. 環境性能

「北区環境基本計画」や「北区役所地球温暖化対策実行計画」等の考え方に則り、省エネルギー、省資源、廃棄物等を考慮し、周辺の自然環境と調和した建物とすることにより、環境に配慮した新庁舎を整備し、総合的な環境性能としてCASBEEでSランクを取得することを目指します。

(1) 省エネルギー性能

新庁舎は、エネルギーを効率的に利用するためのアクティブ技術と、建物内の環境を適切に維持するために必要なエネルギー量を減らすためのパッシブ技術の両方の省エネ技術を採用することで、建物全体でのエネルギー消費量を削減し、BELS⁶認証制度のZEB Oriented (BEI⁷=0.6)達成を目標とします。また、エネルギーを創るための創エネ技術を積極的に取り入れるほか、さらなる省エネへの取り組みによりZEB Readyの可能性について検討します。



ア 省エネ技術（アクティブ技術）の採用

潜熱分離空調⁸、放射冷暖房、蓄熱システム、タスク・アンビエント照明⁹等の高効率な設備方式や、人感・昼光センサー、BEMS¹⁰等を用いた各種機器の効率的制御により消費エネルギーの低減を図ります。

イ 省エネ技術（パッシブ技術）の採用

建物の配置軸による日射負荷の影響を考慮し、日射遮蔽ルーバーや庇の設置を検討するほか、外皮の断熱性能を向上することで、空調負荷の低減を図ります。また、昼光利用や自然換気システムを採用することで、消費エネルギーの低減を図ります。

ウ 創エネ技術

太陽光発電設備の設置等による再生可能エネルギーの活用を図ります。

⁶ BELS : Building-Housing Energy-efficiency Labeling System。ベルス。建築物の省エネ性能（燃費）について、評価・認定する制度。

⁷ BEI : Building Energy Index。ビー・イー・アイ。設計一次エネルギー消費量／基準一次エネルギー消費量

⁸ 潜熱分離空調：温度と湿度を別々の機器で制御することで熱源の効率を向上させる空調システム。

⁹ タスク・アンビエント照明：室内全体を照明するアンビエント照明と、机の上を局所的に照明するタスク照明を組み合わせることで、全体の電気エネルギー量を削減する手法。

¹⁰ BEMS : Building and Energy Management System。ベムス。電気やガス等、エネルギーの使用状況の「見える化」や分析、自動制御等、全般的なエネルギーマネジメントを可能にするシステム。

～CASBEE とは～

「CASBEE」(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency。キャスビー。建築環境総合性能評価システム)は、建築物を環境性能で評価して格付けする手法の一つです。建物の品質を総合的に評価します。

まず、Q (Quality。環境品質) と LR (Load Reduction。環境負荷低減性) をそれぞれ 3 項目についてレベル 5~1 で採点します。(レベル 5 が最高スコアです。)

その採点をとりまとめ、Q と L (Load。環境負荷) から BEE 値 (Built Environment Efficiency。建築物の環境効率) を算出し、S、A、B+、B-、C ランクで5段階の評価します。(S ランクが最高評価です。)

「結果表示シート」では、BEE 値やQ、LRの結果がグラフと数値で表示され、環境配慮に対する対象建築物の特徴を多角的かつ総合的に把握することが可能となります。

「結果表示シート」のサンプル

CASBEE®-建築(新築) | 評価結果 |

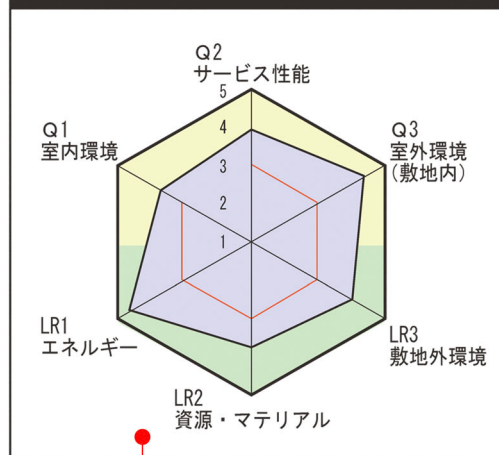
■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2016年版 使用評価ソフト: CASBEE BO NC2016 (v1.0)

2-1 建築物の環境効率 (BEE ランク&チャート)



BEE値3.0以上が
Sランクとなります。

2-3 大項目の評価 (レーダーチャート)

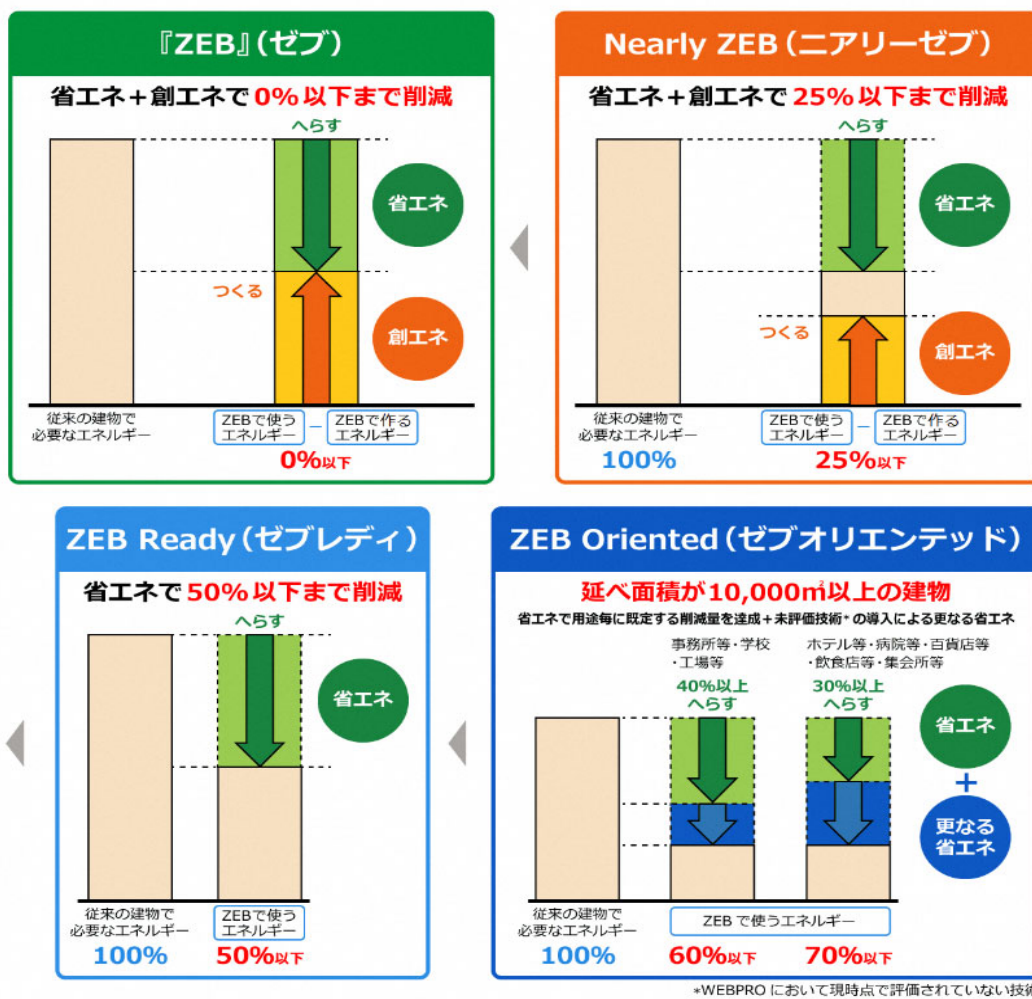


Q、LRの評価の
レーダーチャート

参考：一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター

～ZEBとは～

ZEB（Net Zero Energy Building。ゼブ。）は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（空調、換気、照明、給湯、昇降機等に使用される消費エネルギー）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。建物の中では人が活動しているため、エネルギー消費量を完全にゼロにすることはできませんが、省エネによって使うエネルギーを減らし、創エネ（太陽光発電等）によって使う分のエネルギーをつくることで、エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにするという考え方です。



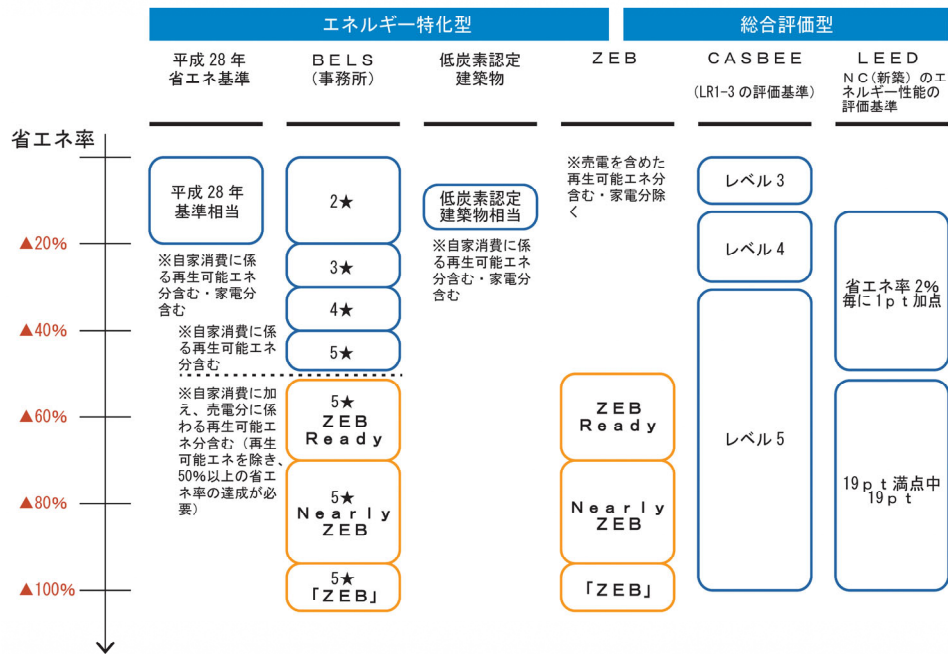
参考：環境省／ZEB PORTAL ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ゼブ）ポータル

～様々な環境指標～

環境に関する指標は様々あります。大きく分類すると、景観等も評価対象とする「総合評価型」と、エネルギー消費量の評価に特化した「エネルギー特化型」の指標の二つになります。

環境指標を単純に比較することはできませんが、目安として省エネ率のみを比較すると、下図のようになっています。

新庁舎では、「総合評価型」の CASBEE・S ランクの取得を目指し、省エネルギー性能においては、ZEB Oriented 達成を目標としています。

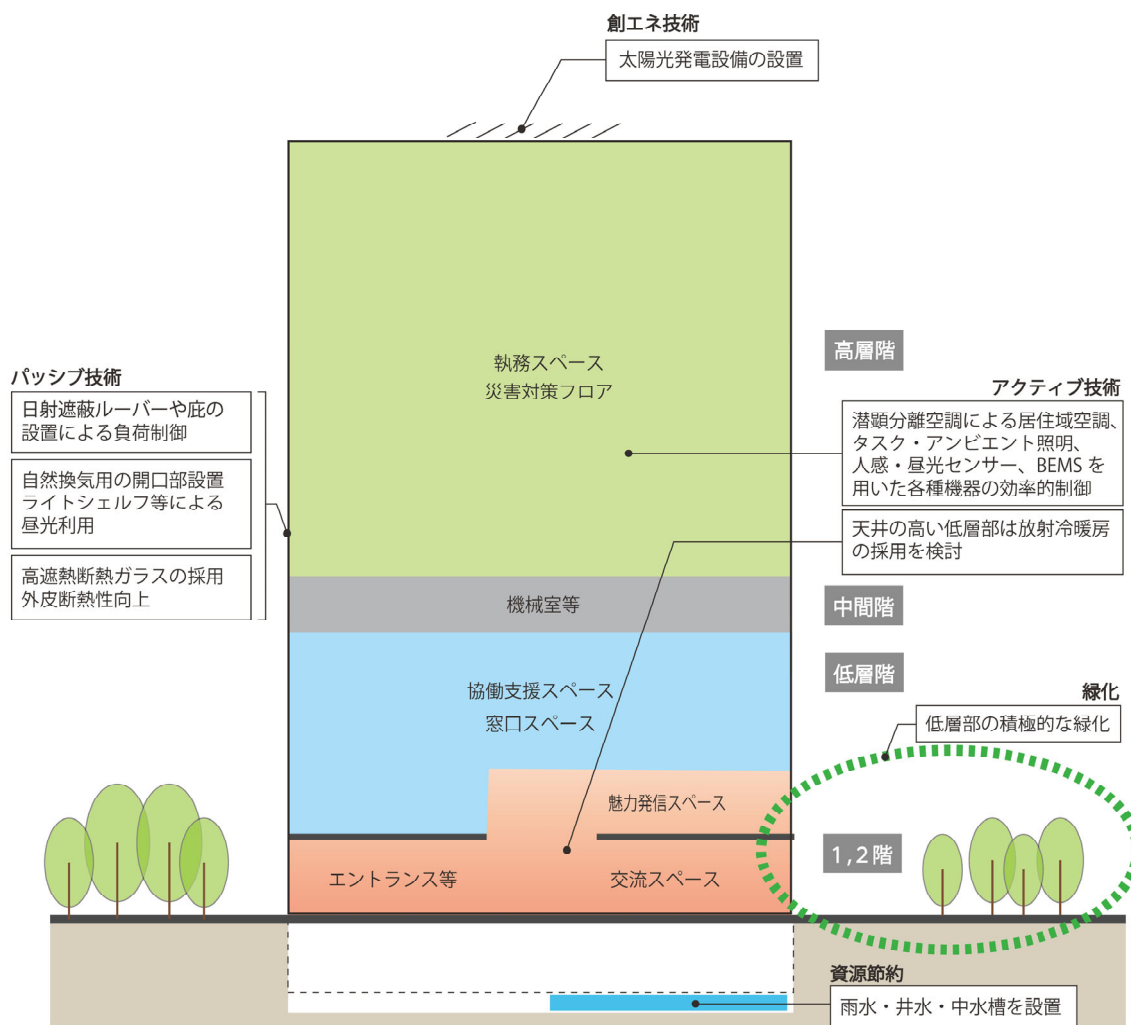


参考：経済産業省／ZEB 実証事業 調査研究発表会 2016

(2) 緑化の推進

新庁舎の位置する王子駅東側エリアはまとまった緑地が少ないことから、区民の憩いの場となり、ヒートアイランド対策や景観形成面にも寄与するみどり豊かな広場等、地上部を中心に低層部の積極的な緑化を図ります。

図 18 環境性能の整備イメージ



※断面図は参考図です。低層部の考え方は、表4のとおり、一つに定めるものではありません。

～新庁舎が目指す緑化～

都市におけるみどりの効果は、「冷やす」という物理的な効果と「やすらぎ」という精神的な効果があると言われています。「東京都北区みどりの条例」でも緑化の推進を図り、区民の健康で快適な生活環境の確保に寄与することを目的としています。

しかし、みどりがあればいいということではありません。

日本には数多くの管理しきれない放置された人工林が、花粉症、土砂災害等の問題を起こしています。都市におけるみどりも、しっかり維持管理できなければ、枯らせたり、建物の劣化を早めたりしてしまい、「やすらぎ」とは程遠いものとなってしまいます。

新庁舎では、しっかり維持管理できるみどりの形成が大事と考えているため、みどり豊かな広場、地上部を中心に積極的な緑化を目指していきます。

3. セキュリティ

(1) セキュリティ計画の目的

新庁舎のセキュリティ確保を検討するにあたっては以下の二点を目的として、その実現のための対策を計画します。

- ・ 来庁者への親切的な対応と職員の働きやすさを両立する
- ・ 一部のエリアは休日や時間外にも多くの人々が利用する

(2) セキュリティレベルの設定

IC カードや生体認証を活用した入退室管理等によりセキュリティレベルを適切に設定し、来庁者が自由に使える空間や高度なセキュリティが必要な空間の分離を行うことで、各セキュリティレベルに応じて、利用者が安全・安心に利用できる空間づくりを目指します。

図 19 セキュリティレベルの設定イメージ

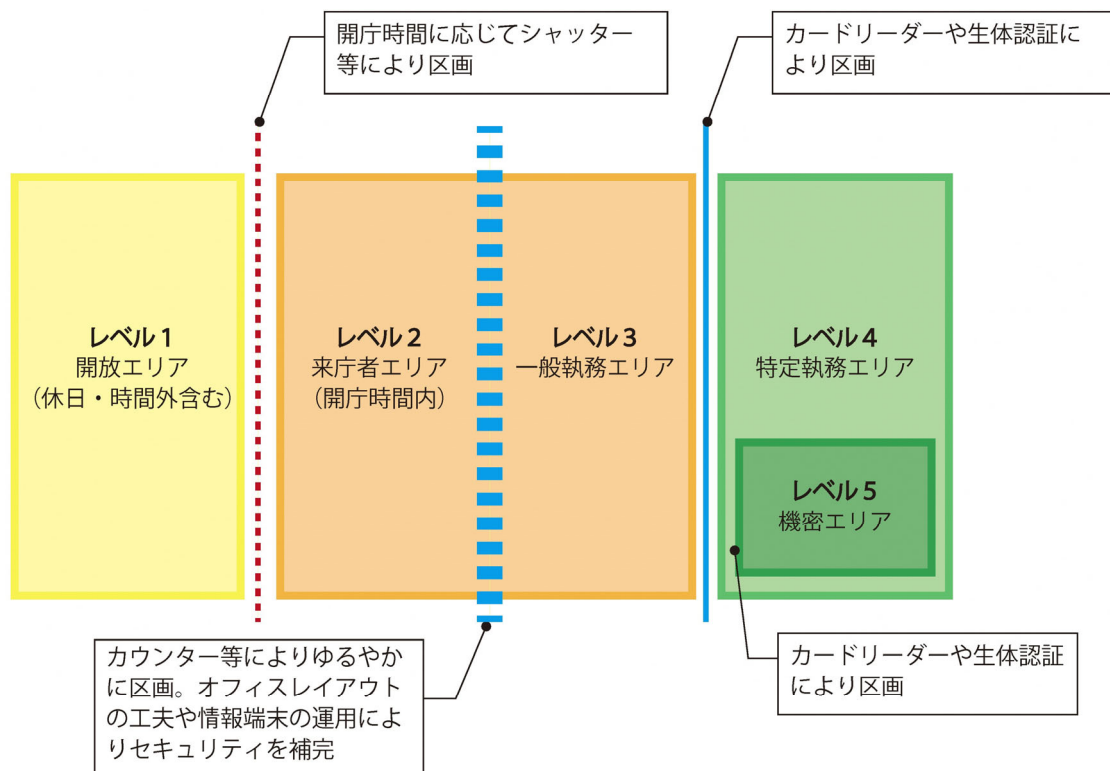


表 12 セキュリティレベルの想定概要

	セキュリティレベル		立ち入りの可否	
			来庁者	職員
共用エリア	レベル1 開放エリア	開庁時間に関わらず多くの人々が利用できる 休日や時間外でも利用できる、エントランスロビー、魅力発信スペース、協働支援スペースの範囲。 庁舎部分とはシャッター等により区画するほか、エレベーターの停止階制御により他階へ移動できない運用を検討。	○	○
	レベル2 来庁者エリア	開庁時間に来庁者が利用できる 開庁時間内に用件のある来庁者が自由に立ち入り、利用する待合、窓口、相談室等のスペースの範囲。	○	○
職員エリア	レベル3 一般執務エリア	原則として職員が利用できる 窓口への対応や一般的な執務を行うスペースの範囲。 来庁者エリアとは一体的なオープンな空間としつつ、カウンター等により区画される。	×	○
	レベル4 特定執務エリア	職員のみが利用できる 来庁者が立ち入らない、一般執務エリアよりも機密性が高く、集中力が求められる特定業務のための執務スペースのほか、書庫、倉庫、休憩室等のバックヤード等の範囲。 固定壁により仕切られ、カードキー等の認証により出入りする。	×	○
	レベル5 機密エリア	特定の職員のみが利用できる 特に立ち入りを制限する必要のある区長室、議場、その他レベル4よりも機密性の高いスペースの範囲。 固定壁により仕切られ、カードキー等の認証により出入りする。	×	○

(3) その他の対策

一層のセキュリティ確保のため、人による警備のほか、監視カメラや機械警備等の導入についても検討します。

また、セキュリティラインによる対策を補完するために、オフィスレイアウトの工夫や文書管理、情報端末の運用等による情報セキュリティ対策からも検討を行い、来庁者への親切的な対応と職員の働きやすさに配慮します。

4. ユニバーサルデザイン

全ての人にやさしい環境を実現するため、ユニバーサルデザインの、文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができる施設という考えをもとに、誰もが安心して快適に利用できる新庁舎を整備します。

(1) 機能的な窓口スペース・カウンター

来庁者の利便性向上やプライバシーへの配慮、窓口業務の正確性の向上のため窓口呼び出しシステムの導入について検討します。

また、目的に応じた高さのカウンター設置、隣席との仕切りやブースの設置を検討します。



窓口呼び出しシステム（甲府市役所）

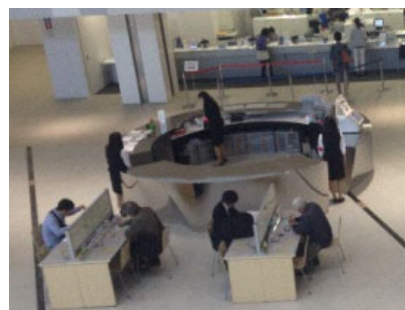
(2) 総合案内・案内サイン

エントランスホールには総合案内を設け、新庁舎内外をわかりやすく案内し、目的の場所まで来庁者を的確に導きます。

案内サインは直感的でわかりやすいユニバーサルデザインとし、全ての来庁者に配慮し、案内表示方法、文字の色彩、大きさ、字体等を検討します。重要な情報については、必要な外国語を併記するとともに、伝わりやすい案内記号であるピクトグラム¹¹を用いた表示を行います。また、点字・音声案内やICTを活用した多言語対応の案内表示板・掲示板等の導入を検討します。



色分けした窓口（萩市役所）



総合案内（町田市役所）

(3) 赤ちゃん休憩室・キッズスペース

子ども連れの来庁者のために、赤ちゃん休憩室として、ベビーベッドやソファ、授乳スペースを適切に配置します。また、子育て関連の窓口や待合ロビーに隣接させて子どもが遊んで待合時間を過ごせるキッズスペースを設置します。



キッズスペース（つくば市役所）

¹¹ ピクトグラム：絵文字、絵言葉のこと。表現対象である事物や情報から視覚イメージを抽出、抽象化し、文字以外のシンプルな図記号によって表したものを。

(4) 移動空間

移動空間は、原則として段差を設けず、滑りにくい仕上げを用い、誰もが安全に移動できるよう配慮します。車いす利用者やベビーカー利用者、高齢者や妊産婦等、誰もが安全・円滑に移動可能な、ゆとりある通路幅を確保します。

また、新庁舎と王子駅等との移動についてもバリアフリー化が実現できるよう、まちづくりと連携した検討を行います。

(5) トイレ

車いす利用者が使用でき、オストメイト¹²、オムツ交換等に対応等のできるバリアフリートイレを必要なフロアの利用しやすい場所に、適切に配置します。

また、子ども連れの来庁者でも快適に利用できるよう、ベビーチェアの設置や親子で利用可能なトイレを設置するほか、視覚障害者、介助や同伴が必要な人、外国人、性的少数者等への対応についても配慮したトイレを整備します。



車椅子でも利用しやすいトイレ（開成町役場）

(6) 来庁者用駐車場

歩行者の安全に配慮し、歩行者と車両の動線を考慮した配置を検討します。

なお、玄関付近に身体障害者用駐車スペース等を設置し、玄関へのスムーズなアプローチと庇の設置を検討します。

¹² オストメイト：がんや事故等により消化管や尿管が損なわれたため、腹部等に排泄のための開口部（人工肛門・人工膀胱）を造設した人のための洗浄器具。

5. 柔軟性

区民ニーズや時代の変化に柔軟に対応し、長期間にわたって安心して快適に使用できる新庁舎を目指すため、以下の目標を実現するための柔軟性を備えます。

(1) 頻度の高い変化に対する柔軟性

制度や組織の改正、人員の増減、新たな窓口の設置等の日常的に想定される変化に対して、負担なく対応できることを目標とします。

【例】

- ・オープンフロア¹³化
- ・ユニバーサルレイアウト
- ・特定の部署専用となるスペースの削減
- ・サーバーのクラウド化
- ・OAフロア、無線LAN、固定電話の見直し、備品等の共有化
- ・会派控室の可動式間仕切り壁の導入 等

(2) 将来的な変化に対する柔軟性

人口の推移やDX等により生じる必要な庁舎規模の大幅な増減や、他の公共施設の移転、周辺街区での開発との連携等、開庁後も絶えず変化し続ける社会情勢や周辺状況に対応していくにあたり、庁舎機能を止めることなく最小限の改修等で対応できることを目標とします。

【例】

- ・スケルトン・インフィル
- ・高台レベルでの防災・バリアフリーネットワーク（歩行者用のデッキ等）接続への備え
- ・フロア単位での管理区分の変更への備え
- ・低層部の機能更新
- ・余裕を持った天井高や耐荷重を確保 等

(3) 非常時における柔軟性

通常時に利用する場所を非常時に転用して充てられるよう設定し、いざという時に混乱なく迅速に移行できることを目標とします。

【例】

- ・広場
- ・会議室
- ・共用部（エントランスホール等の臨時窓口への転用） 等

¹³ オープンフロア：空間にパーテーションや間仕切り壁を設けず家具や什器で空間を構成する手法。フロア内の視認性が高まりコミュニケーションの活性化にも繋がると言われている。

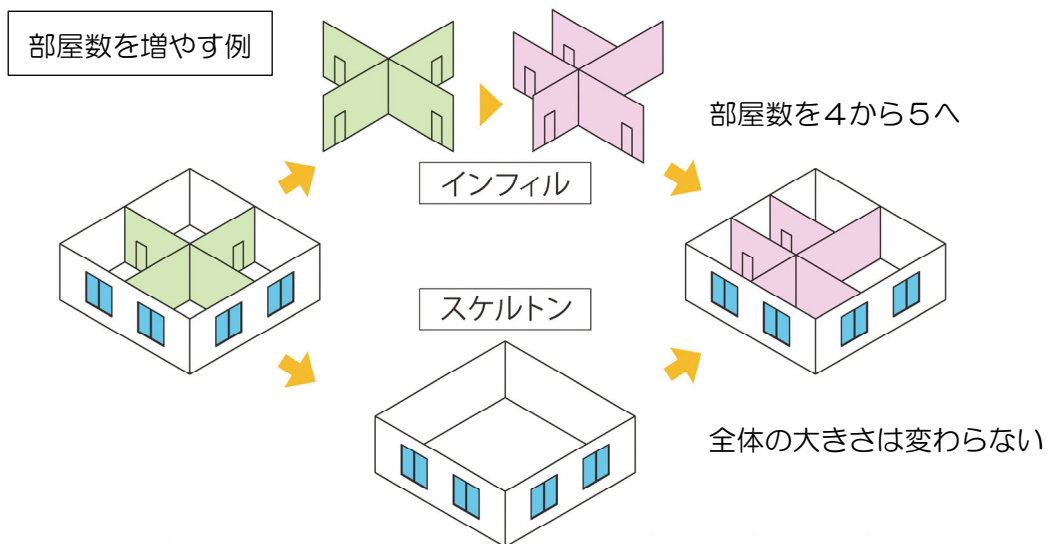
～スケルトン・インフィルとは～

スケルトン部分（建物を支える構造躯体）とインフィル部分（建物内の間取りや内装・設備）を、分離して考える建築手法を「スケルトン・インフィル」と呼びます。

スケルトン部分は柱、梁、外壁といった構造部分のことで、長期間の耐久性を重視します。

一方、インフィル部分は間仕切りや床、壁、天井材等の内装や、空調、給排水等の設備のことで、ニーズの変化にも柔軟に対応できるように、フレキシビリティ（可変性）を重視しています。さらに、音漏れ、のぞき見等の対策を講じることで、フレキシビリティに加え、安心感や快適さを向上させることができます。

インフィル部分を、必要に応じて更新することで、何世代にもわたって建物を使うことが可能となり、建物の長寿命化を実現することができます。



参考：国土交通省「これからはスケルトン住宅」

6. メンテナンス性

長期間にわたって使用でき、ライフサイクルコストを抑えたロングライフ庁舎を整備します。そのために、メンテナンスしやすく更新性に優れた新庁舎を目指します。

(1) 機能的でシンプルな建築・構造計画

長期間にわたり区民に親しまれるシンプルなデザインとし、建設費やその後の維持管理費を抑制します。

また、整形で無駄のない形状とし、合理的かつ効率的な構造計画とするとともに、構造躯体の長寿命化について特に配慮し、100年超の使用を目指した耐久性、耐候性、耐震性の保持を目指します。

(2) 共用部の集約により管理しやすく更新が容易な設備

設備スペースの最適配置によるダクトやケーブル類の最短化等、搬送動力の低減を検討したコンパクトな共用部を検討します。配線、配管ルートや設備関係室は、更新等に備えたスペースを確保します。

(3) その他の対策

ライフサイクルコストを見据え、耐久性、耐候性のある外装材の使用や保守点検が容易な内外装材を選定します。また、設備機器の更新や改修等が容易な計画となるよう基本設計から配慮し、大型機器の更新に必要な搬入経路や搬入口等を確保するとともに、設備や建物外部をメンテナンスするためのバルコニーについて必要性を検討します。

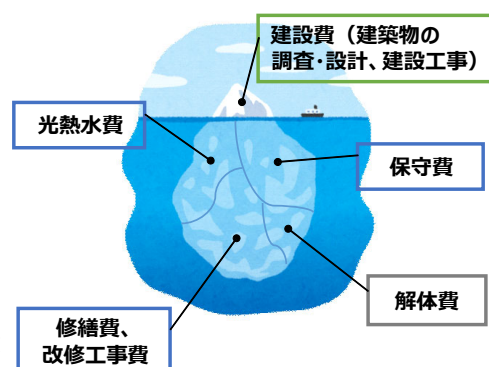
～ライフサイクルコストとは～

一般に建築物のコストを考えると、建てる時の建設費のみで評価を行いがちですが、建築物が役目を終え、解体されるまでのライフサイクルコスト（LCC）からみれば氷山の一角のようなものです。

LCCは生涯費用という意味で、具体的には建設費（建築物の調査・設計、建設工事）、光熱水費、保守費、修繕費、改修工事費及び解体費を総計したものです。

建築物を建てる時には金額を抑えることも大切です。しかし、長持ちし、管理しやすい性能の良いものを建てることで、その後、効率的な維持管理ができるようになります。新庁舎では、建設費と維持管理費のバランスに配慮し、LCCを抑えます。

参考：一般財団法人建築保全センター「平成31年度版 建築物のライフサイクルコスト」



第4編 施設計画

第2編にもあるように、基本構想での基本理念やめざすべき庁舎像は変わらない普遍性を持っています。一方で、働く環境や行政サービスを取り巻く社会情勢は日々変化していきます。第4編は、改めて条件設定、施設整備イメージをまとめ、設計を円滑に推進するためのものと位置づけます。

第1章 条件設定

1. 職員数と組織

(1) 北区の人口

令和3年10月の「北区人口推計調査報告書」において、北区の将来人口の推移は表13のとおり結果となっています。

表13 総人口の推移と見通し

	令和3年 (2021年)	令和8年 (2026年)	令和13年 (2031年)	令和18年 (2036年)	令和23年 (2041年)
総人口	353,158人	361,160人	364,677人	365,209人	365,065人

※「北区人口推計調査報告書」令和3年10月

※各年1月1日時点

令和3年(2021年)に353,158人であった人口は、15年後の令和18年(2036年)の365,209人をピークに、その後減少局面を迎えますが、20年後の令和23年(2041年)においても、令和3年を上回る人口を維持している(令和3年比11,907人増、3.4%増)見込みとなっています。

なお、基本構想では、平成20年(2008年)の「北区人口推計調査報告書」にあるように、約32万人の人口が平成31年(2019年)に約33万人に微増し、その後減少するという想定をもとに施設規模を想定していました。

(2) 配置予定部署

新庁舎では統合型庁舎を実現することを目的の一つとして建設予定地を選定したことから、現在の第一、二、三、五庁舎、別館、滝野川分庁舎、北とぴあ、民間ビルに配置している部署についても、原則として新庁舎に配置することとします。

今後、組織を見直す可能性もありますが、部課の編成が変わっても負担なく対応できるように検討します。

(3) 職員数

総人口の推計は将来的な職員数や業務量と関係があります。開庁後も当面は極端な人口減少が予想されておらず、その後の行政需要が変化する可能性も考えられることから、現時点での職員数をベースとした指標設定とします。

基本計画における想定職員数は、令和元年度に行った「東京都北区オフィス環境調査等業務委託」業務報告書の中で設定されている人数である 1,537 人とします。

これは配置予定部署に配属されている職員数の合計であり、会計年度任用職員を含みません。ただし、新庁舎に統合後も新庁舎以外の施設等で勤務することになる職員は対象外としています。

なお、基本構想では、人口の減少や業務の外部化を考慮しても、事務量が増加する傾向が見込まれることから職員数は横ばいで推移すると想定し、1,320 人としていました。ところが、想定以上の行政需要の拡大により、令和元年度の職員数は 200 人以上増加しています。

2. 建設予定地の条件

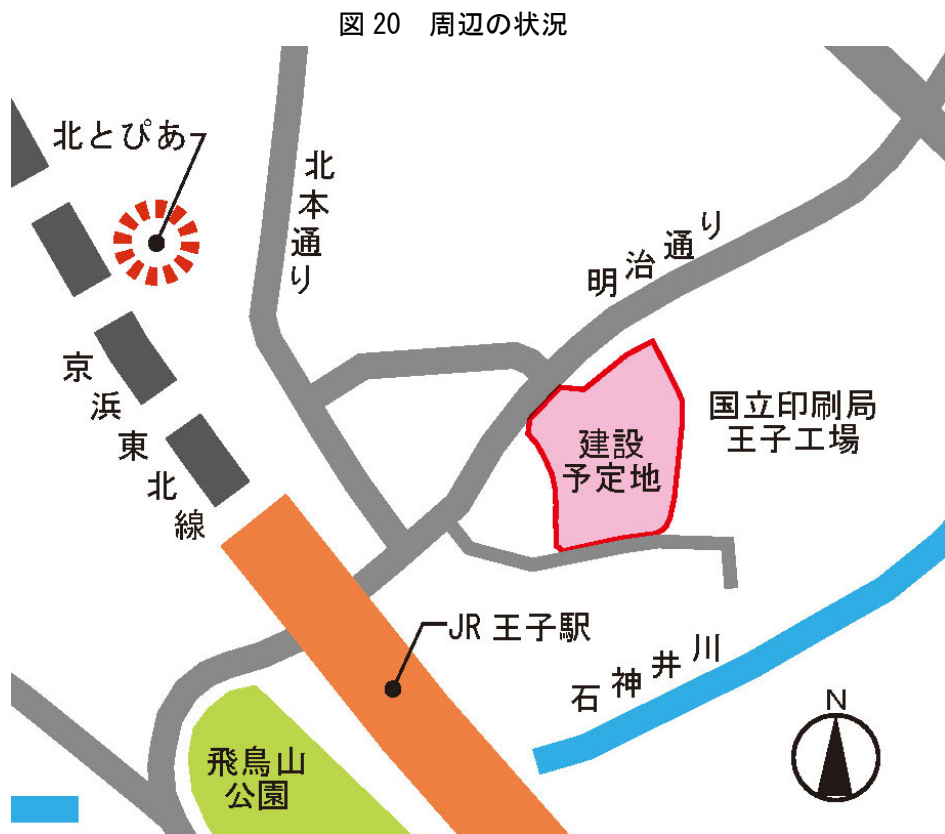
(1) 建設予定地の法的条件と接道状況

建設予定地は商業地域と準工業地域にまたがっており、都市計画等による法的条件については表 14 のとおりです。

表 14 建設予定地の法的条件等

所在地	東京都北区王子一丁目	
敷地面積	約 10,000 m ²	
用途地域	商業地域	準工業地域
建ぺい率	80%	60%
(加重平均)	約 62.5%	
容積率	600%	300%
(加重平均)	約 338%	
防火指定	防火地域	準防火地域

接道状況は、北側が明治通りに接するほか、南側は区道に接しています。なお、王子駅周辺まちづくりにおける先行実施地区の整備計画において、新たな道路の整備が検討されています。



(2) 地質状況

建設予定地の近隣地点におけるボーリング調査の地層構成は表 15 のとおりです。

表 15 建設予定地の近隣における地層構成

地質名	深度 ^{※1} (m)	層厚 (m)	N 値 ^{※2}
盛土	0~1.5	1.5	6
砂質粘土	1.5~4.7	3.2	1
粘土質砂	4.7~8.8	4.1	1~2
細砂	8.8~13.0	4.2	30~50 以上
砂質粘土	13.0~13.9	0.9	20
粘土質砂	13.9~15.0	1.1	16
砂礫	15.0~17.2	2.2	50 以上
細砂	17.2~29.6	12.4	25~50 以上

※1 深度：近隣のボーリング調査を実施した地点の地表面からの深さを示す。

※2 N値：地盤の強度を示す指標で、決められた重さのハンマーを地盤に30cm打ち込むのに要する打撃回数で求められる。ある程度の層厚のあるN値50以上の地層が、中高層の建物を支える支持層とされる。

深度0~8.8mまでは、N値の低い盛土、砂質粘土、粘土質砂が続きます。深度8.8~15.0mでは、N値30~50以上の細砂層、N値が16~20程度の砂質粘土層、粘土質砂層が続き、深度15.0~17.2mはN値50以上の砂礫層となりますが、いずれの層もN値が小さい、またはN値50以上の層厚が薄く、安定していません。深度17.2m以深において支持層となり得る細砂層が出現し、深度22m程度以深からN値50以上が連続しています。

優れた耐震性を備えた、基礎や構造設計のために、詳細な地質調査を建設予定地で改めて実施する必要があります。

(3) 地下水の状況

建設予定地の近隣地点におけるボーリング調査の水位（孔内水位）は、深度2~5mにある砂質粘土層内の深度2.4~3.6mに確認されています。この水位は降雨や季節、周辺河川の影響によって変動することもあり得るため、注意が必要です。

(4) 液状化の可能性

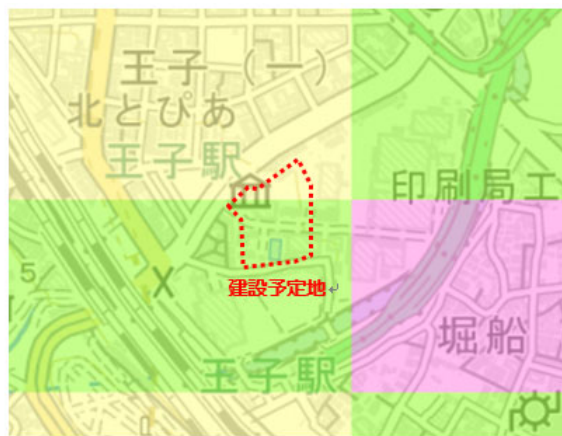
建設予定地の一部は、「東京の液状化予測図 令和3年度改訂版」によると3段階中の中位である液状化の可能性のある地域に分類されていますが、今後の設計で液状化の判定及びその影響を考慮することで対応が可能です。

～液状化とその対策～

東京都建設局は、東京都全域の地下を一律の強さで揺らしたときの液状化の可能性を相対的に示したものとして、東京の液状化予測図を公表しています。これは液状化発生リスクの目安を示すことが目的であり、その場所が「絶対に液状化する・しない」と断定するものではありません。

ちなみに 23 区の東側は、液状化の可能性が低い地域（下図の緑色地域）はほとんどなく、建設予定地の一部は、液状化の可能性のある地域（下図の黄色地域）に分類されています。

一般的に、地盤全体を締め固めて液状化しないようにすることや、建物の杭を液状化のおそれの無い地層まで貫入させて建物を支えることで、液状化対策をしています。



- 液状化の可能性が低い地域
- 液状化の可能性がある地域
- 液状化の可能性が高い地域

参考：東京都建設局「東京の液状化予測図 令和 3 年度改訂版」 HP 該当画像切り取り

3. 駐車場・駐輪場

(1) 必要台数

新庁舎の駐車場及び駐輪場については、来庁者の駐車場及び駐輪場の使用状況、公用車の保有状況、関係法令による附置義務台数をふまえ、表 16 の台数を整備します。

なお、駐輪場の一般車については、来庁者だけでなく王子駅周辺における公共駐輪場として利用されることを含めた台数を想定しています。

表 16 駐車場・駐輪場の必要台数

種別	必要台数	内訳
駐車場	110 台	一般車 63 台 (障害者用含む) 公用車 40 台 荷捌き用 5 台 大型車 2 台 (一般車 1、公用車 1)
バイク置場	14 台	一般車 14 台
駐輪場	600 台	一般車 340 台 公用車 70 台 通勤車 190 台

(2) 車両管理、駐車場・駐輪場管理の考え方

公用車については大規模水害時の車両移動が必要なことを想定し、現在保有する車両のうち一部は高台の区有地等に配置することとします。

また、電気自動車の導入、カーシェアリングやシェアサイクルによる公用車削減、民間事業者による駐車場・駐輪場管理の可能性について、今後検討していきます。

(3) 駐車場面積

基本計画では、駐車場の位置が決まっていますが、想定整備面積として 5,150 m²とします。これは、一般車と公用車の合計 103 台に 1 台あたり 50 m²を掛け合わせたものです。

4. 規模の設定

基本構想では、庁舎規模を約 33,000 m²に想定していました。なお、北区の人口、想定職員数、想定議員数、区民の利用形態、窓口のあり方、職員の勤務形態、職員の業務量等、様々な条件が変化する可能性があるため、各課の現状や要望等を改めて整理し、基本計画策定時には、これらの条件を考慮した庁舎の規模を再確認するとしています。

(1) 地方債同意等基準（総務省）による規模

全国の自治体で規模算定の根拠として採用している地方債同意等基準（総務省）による令和元年度時点での規模算定は表 17 のとおりです。

表 17 地方債同意等基準（総務省）による必要面積算定

標準面積				
ア)	事務室	4.5m ² ×換算職員数	10,296 m ²	
イ)	倉庫	ア)の事務室面積の×13%	1,338 m ²	
ウ)	会議室等	7.0m ² ×全職員数 (350m ² が最少面積)	10,759 m ²	電話交換室、便所、洗面所、その他諸室
エ)	玄関等	上記のア)～ウ)までの各室面積合計の40% 実情に応じて10%の加算が可能	11,197 m ²	玄関、広間、廊下、階段等の交通部分
オ)	車庫	自動車台数×50m ²	5,150 m ²	103台想定
カ)	議場等	議員定数×35m ²	1,400 m ²	議員40名
標準面積計			40,140 m²	
標準外面積				
	電算室		400 m ²	想定面積
	防災対策室		360 m ²	想定面積
標準外面積計			760 m ²	
合計			40,900 m²	

(2) オフィス環境調査による規模

庁舎規模の設定については令和元年度の「東京都北区オフィス環境調査等業務委託」の中で複数案を検証しています。

A 案	現庁舎の使用実態をもとに算出した場合	45,077.91 m ²
B 案	文書量の削減（50%）や執務スペースの効率化をした場合	40,222.32 m ²
C 案	文書量の削減（70%）や執務スペース、会議スペース等の効率化をした場合	38,044.71 m ²

表 18 オフィス環境調査における必要面積算定

算定条件案		A 案		B 案		C 案	
スペース項目		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
役職個室	特別職/部長	564.61㎡	1.3%	564.61㎡	1.4%	564.61㎡	1.5%
執務スペース	デスク・チェア	6386.16㎡	33.5%	6240.66㎡	32.3%	6177.66㎡	31.9%
	文書収納庫	3537.71㎡		1805.46㎡		1109.93㎡	
	マップケース	162.00㎡		95.14㎡		74.57㎡	
	共用PC/フ リンターテーブル	265.66㎡		265.66㎡		265.66㎡	
	COPYサービスその他	1574.58㎡		1574.58㎡		1574.58㎡	
	ミーティング(オープン打合せ)	165.43㎡		165.43㎡		165.43㎡	
	ローカウンター	1218.75㎡		1218.75㎡		1218.75㎡	
	特有諸室②	430.97㎡		430.97㎡		430.97㎡	
	小計	13741.26㎡		11796.66㎡		11017.55㎡	
	合計(通路係数含む)	15115.39㎡		12976.32㎡		12119.30㎡	
会議・応接スペース		1410.82㎡		1410.82㎡		1185.54㎡	
相談スペース	相談室	335.10㎡	5.2%	335.10㎡	5.8%	335.10㎡	5.6%
	相談ブース	592.77㎡		592.77㎡		592.77㎡	
各課特有諸室(個室)		4335.34㎡	9.6%	4335.34㎡	10.8%	4335.34㎡	11.4%
書庫・倉庫スペース	書庫	946.18㎡	4.5%	473.09㎡	2.6%	354.82㎡	1.8%
	図面庫	90.51㎡		49.78㎡		36.21㎡	
	物品庫	1006.50㎡		503.25㎡		301.95㎡	
福利厚生スペース		1694.53㎡	3.8%	1694.53㎡	4.2%	1694.53㎡	4.5%
議会関係		1400.00㎡	3.1%	1400.00㎡	3.5%	1400.00㎡	3.7%
区民協働スペース		1690.70㎡	3.8%	1690.70㎡	4.2%	1690.70㎡	4.4%
その他諸室(銀行・テナト)		118.20㎡	0.3%	118.20㎡	0.3%	118.20㎡	0.3%
※共有部分(コア部分等)		15777.27㎡	35.0%	14077.81㎡	35.0%	13315.65㎡	35.0%
①必要面積算定結果 ※		45,077.91㎡		40,222.32㎡		38,044.71㎡	

※上記面積には駐車場部分は含まれていません

A 案は、現庁舎の使用実態をもとに算出したもので、十分な規模を確保しているという信頼度は高いと言えます。しかし、効率化を設定していないため、非効率的なスペースの使い方が改善されないおそれがあります。

B 案は、一定程度の効率化による面積削減に取り組むことを想定したものです。他自治体の取り組みや傾向を取り入れたもので、実現性は高いと期待できます。

C 案は、効率化による面積削減に強く取り組むことを想定したもので、その分、相当の取り組みを要します。また、スペースの余裕が小さくなり、柔軟性等を適切に満たすことが難しくなることが考えられます。

「地方債同意等基準」(総務省)は庁舎建設の際に起債をするための基準となる面積を算定するもので、平成 29 年度まで運用されており、客観的な規模として参考となるものです。

一方、オフィス環境調査は区の現在の文書量、物品量、会議や相談の頻度といった執務環境の実態をベースに、近年の他自治体庁舎建設の実情をふまえて積み上げにより算定し

た結果であり、信頼性が高いと判断できます。

基本計画では、一定程度の効率化による面積削減に取り組むことを想定したオフィス環境調査結果のB案をベースとします。

(3) その他の面積の設定

庁舎の規模を設定するにあたり、オフィス環境調査に含まれていない駐車場、複合化する施設、にぎわい創出等の面積を加えることとします。

ア 複合化する施設的面積

複合化する施設として検討を進めている現在の面積を参考に、各々をつなぐ通路等共用部を加え、1,800 m²に設定します。

表 19 複合化する施設的面積

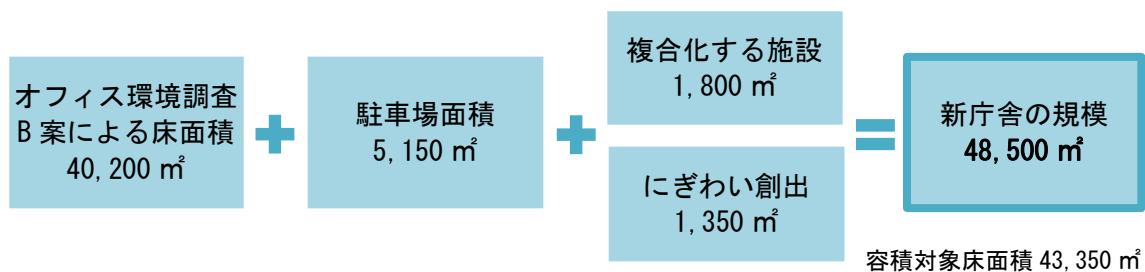
名称	面積	備考（現在地等）
スペースゆう	634 m ²	北とぴあ 5 階
北区 NPO・ボランティアぷらざ	307 m ²	北とぴあ 4 階
北区社会福祉協議会	235 m ²	岸町ふれあい館の一部
通路等共用部	624 m ²	施設の 50% 588 m ² をベース
合計	1,800 m ²	

イ にぎわい創出の面積

新庁舎の低層部におけるにぎわい創出のための面積は 1,350 m²とします。アトリウムの整備、屋外空間との関係等、一定の面積が必要です。

(4) 規模の設定

(1) から (3) により、新庁舎の規模を 48,500 m²と設定します。



この設定規模について、他区における近年の新庁舎建設基本計画等で定める庁舎規模と、職員数、人口の関係を比較しました。

表 20 基本計画等における庁舎想定規模と職員数、人口の状況

	想定 年度	庁舎規模 延べ面積	職員数	職員一人 あたり	人口	人口一人 あたり
中野区	平成 28年度	41,200 m ²	1,400 人	29.4 m ² /人	33.4 万人	0.12 m ² /人
世田谷区	平成 28年度	68,600 m ²	2,831 人	24.2 m ² /人	89.0 万人	0.08 m ² /人
江戸川区	令和 2年度	55,000 m ²	2,302 人	23.9 m ² /人	70.0 万人	0.08 m ² /人
品川区	令和 3年度	60,000 m ²	1,600 人	37.5 m ² /人	42.6 万人	0.14 m ² /人
平均	—	56,200 m ²	2,033 人	28.8 m ² /人	58.8 万人	0.10 m ² /人
北区	令和 4年度	48,500 m ²	1,537 人	31.0 m ² /人	36.5 万人	0.13 m ² /人

※各区のホームページを参照（令和4年10月現在）

その結果、平均値のほか、職員数や人口で比較しても、新庁舎の規模は妥当性が高いことが確認できました。

5. 条件設定のまとめ

(1) 基本構想と基本計画の想定比較

基本構想と基本計画で定めた想定を、表 21 にまとめました。

表 21 基本構想と基本計画の想定最大値の比較

		基本構想	基本計画	備考
策定年度		平成 23 年(2011 年)度	令和 4 年(2022 年)度	—
最大人口		約 33.0 万人	約 36.5 万人	1.11 倍
職員数		1,320 人	1,537 人	1.16 倍
敷地面積		8,000 m ² ~12,000 m ²	約 10,000 m ²	—
延べ面積	総務省基準	33,919 m ²	40,900 m ²	1.21 倍
	調査積上げ面積	36,000 m ²	40,200 m ²	1.12 倍
	駐車場	5,000 m ²	5,150 m ²	1.03 倍
	複合化	想定なし 0 m ²	建物内 1,800 m ²	純増
	にぎわい創出	想定なし 0 m ²	建物内 1,350 m ²	純増
	想定規模	33,000 m ²	48,500 m ²	1.47 倍
主な変更点	建設予定地	国立印刷局王子工場用地の一部とした(平成 29 年(2017 年)度)		
	社会情勢の変化	DX、新型コロナウイルス感染症、災害の激甚化等		
	新たな課題	災害への対応、にぎわい創出		
	区民サービス機能	総合窓口の考え方に、来庁者が「来て良かった」と感じることのできるサービス提供を追加		
	区民交流・協働推進機能	全ての人にとって「きたくなる庁舎」となることを目指す		
	執務機能	働く場所を選択できる、安心して能力を発揮できる、多様な人材が連携できる		
	複合化する機能	スペースゆう、北区 NPO・ボランティアぶらざ、北区社会福祉協議会		
	環境性能	CASBEE : S ランク、ZEB Oriented		
	業務継続性	キュービクル、発電機等を非浸水階へ設置、歩行者用のデッキ等の整備検討		

(2) 都市開発諸制度の活用

建設予定地の条件にある容積率では、基本構想で設定した規模の新庁舎を建設することはできるものの、基本計画で設定する規模の新庁舎を建設することができません。

「王子駅周辺まちづくりガイドライン」では、まちづくりを実現するため、地域特性に合わせ、様々な手法を組み合わせることで、適切な事業主体を定め各主体が連携していく必要があるとしています。

新庁舎建設においては、公開空地の確保等、公共的な貢献によって都市開発諸制度を活用することにより、容積率や壁面後退、高さの制限等、建築物に関する事項が別途定められる(規制が現在の内容から変更される)ことを視野に入れ、設計と並行して検討していきます。

第2章 施設整備イメージ

周辺の状況や基本機能、条件設定をふまえたうえで、設計の足掛かりとなるいくつかの考え方について示します。

施設や機能の配置について示したイメージ図は施設整備の一例を単純化して示したものであり、建物の配置や形状、高さ、階数、各階のプラン、広場・駐車場・駐輪場の位置等については、創意工夫と設計における提案により決定していきます。

1. 配置及び動線

(1) 周辺との関係

建設予定地と隣接する各街区に対して、「王子駅周辺まちづくりガイドライン」に定めるウォークアブル・ガーデン等の考え方や、取り組みにも配慮して、設計を進めます。主な取り組みは以下のとおりです。

【全体に関わる取り組み】

- ・まちなかの緑化：街路・河川等の公共空間をはじめ、新庁舎・国立印刷局・民間開発街区の敷地も含め地区内の緑化をすすめます。
- ・飛鳥山を中心とした景観形成：駅前の高度利用と景観形成の両立を図り、飛鳥山上空への広がりや公園内からの眺望景観の保全を行う等、飛鳥山が引き立ち広がりのある景観づくりを行います。
- ・脱炭素まちづくりの促進：公共交通の利用促進や自転車利用環境の整備、大規模な土地利用転換や再開発等に伴う省エネ・創エネに対応した建築計画等、地区全体で脱炭素まちづくりを促進します。

【隣接地の取り組み】

- ・駅前にぎわい拠点施設の誘導：都市基盤整備とあわせ高度利用を図ることで、商業・業務・住宅等も含む複合的な機能を集積し、駅前の活力とにぎわいの創出を図ります。
- ・王子駅前公園の機能再編：貫通道路整備に伴う交差点改良にあわせて、既存の王子駅前公園の機能は、現状を適切に評価分析し、中央口付近の広場機能、飛鳥山公園の拡張整備、新庁舎により整備されるオープンスペース等との間で適正配置を図り、機能を再編します。
- ・新庁舎と連携した災害対応拠点の形成：新庁舎の周辺で地域の防災性の向上を図るため、地域防災活動の支援や帰宅困難者対策の充実等、新庁舎の防災拠点機能と連携した災害対応拠点の形成を誘導します。
- ・工場機能の再編に伴う博物館の再整備：国立印刷局による工場機能の再編にあわせて、現在は明治通り沿いにある「お札と切手の博物館」（文化施設）は、補完道路沿いへ移転・再整備します。
- ・補完道路の整備：新庁舎の整備にあわせて、駅周辺の各街区にアクセスするための補完道路を整備します。補完道路沿いには、石神井川沿いの遊歩道と明治通りの間を通り抜けられる歩行者ネットワークを確保します。

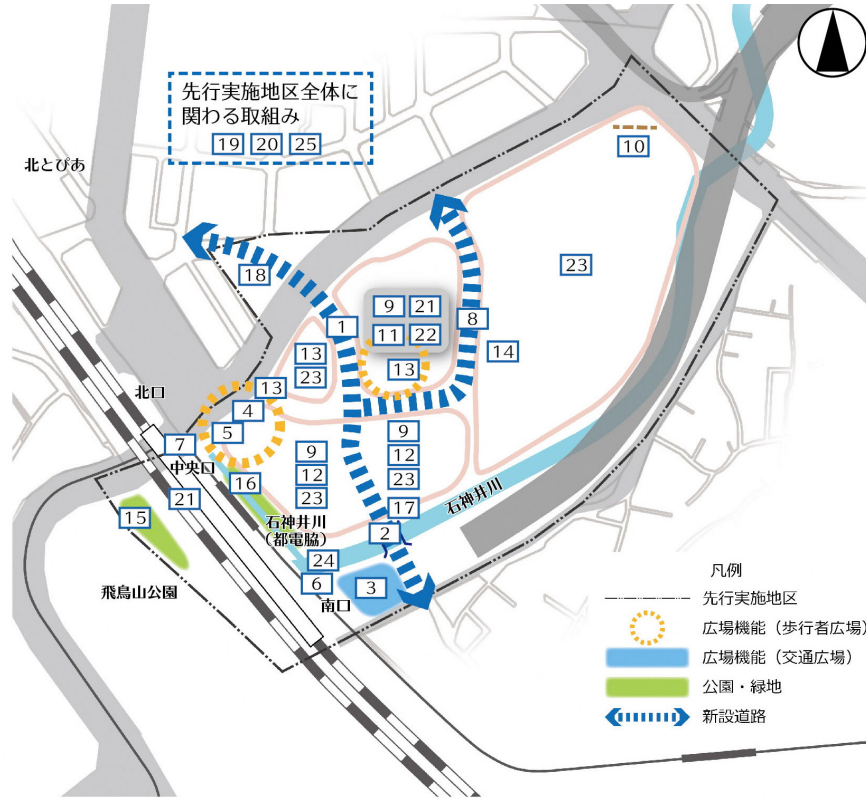
また、新庁舎でも以下に取り組みます。

- ・建設予定地の東側については国立印刷局王子工場や新設される道路の整備と連携しながら快適で魅力ある歩行者環境を整備します。
- ・南側及び西側については、にぎわいの創出や防災拠点機能の確保等、連携してまちづく

りに貢献できるように調整を図ります。

- ・北側は既存建築物と隣接することから、建物間の離隔に配慮します。

図 21 重点的な取り組みの位置イメージ



※取組の位置等、今後、関係者間で調整を行いながら検討を進めます。

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 貫通道路の整備 | 15 飛鳥山公園の広場・エントランス空間整備 |
| 2 石神井川横断橋整備 | 16 石神井川(都電脇)周辺を歩行者の空間として利活用 |
| 3 南口広場の再整備 | 17 石神井川遊歩道の再整備 |
| 4 中央口付近の広場機能確保 | 18 王子駅前公園の機能再編 |
| 5 バリアフリー乗換えルートの整備 | 19 まちなかの緑化 |
| 6 区道 65 号の歩行者専用化 | 20 飛鳥山を中心とした景観形成 |
| 7 駅周辺まちづくりに伴う JR 中央口の駅改良の検討 | 21 回遊と高台避難に資する東西通路整備の検討 |
| 8 補完道路の整備 | 22 防災拠点としての新庁舎の整備 |
| 9 駐輪場の確保 | 23 新庁舎と連携した災害対応拠点の形成 |
| 10 国立印刷局の困障整備による見通しの改善 | 24 石神井川の水質改善 |
| 11 新庁舎低層部にぎわい空間の整備 | 25 脱炭素まちづくりの促進 |
| 12 駅前にぎわい拠点施設の誘導 | |
| 13 多様な交流・にぎわい活動の展開 | |
| 14 工場機能の再編に伴う博物館の再整備 | |

※「王子駅周辺まちづくりガイドライン」より引用

(2) 新庁舎への動線と屋外施設

新庁舎へのアクセスは様々なルートが想定されます。

JR・東京メトロ王子駅、バス、都電の利用者は、現状においては主に北側の明治通りからであると想定されますが、将来的にはJR王子駅の改良をはじめとした周辺でのまちづくりが進むことにより、南西側からのアクセスが増えることが予想されます。

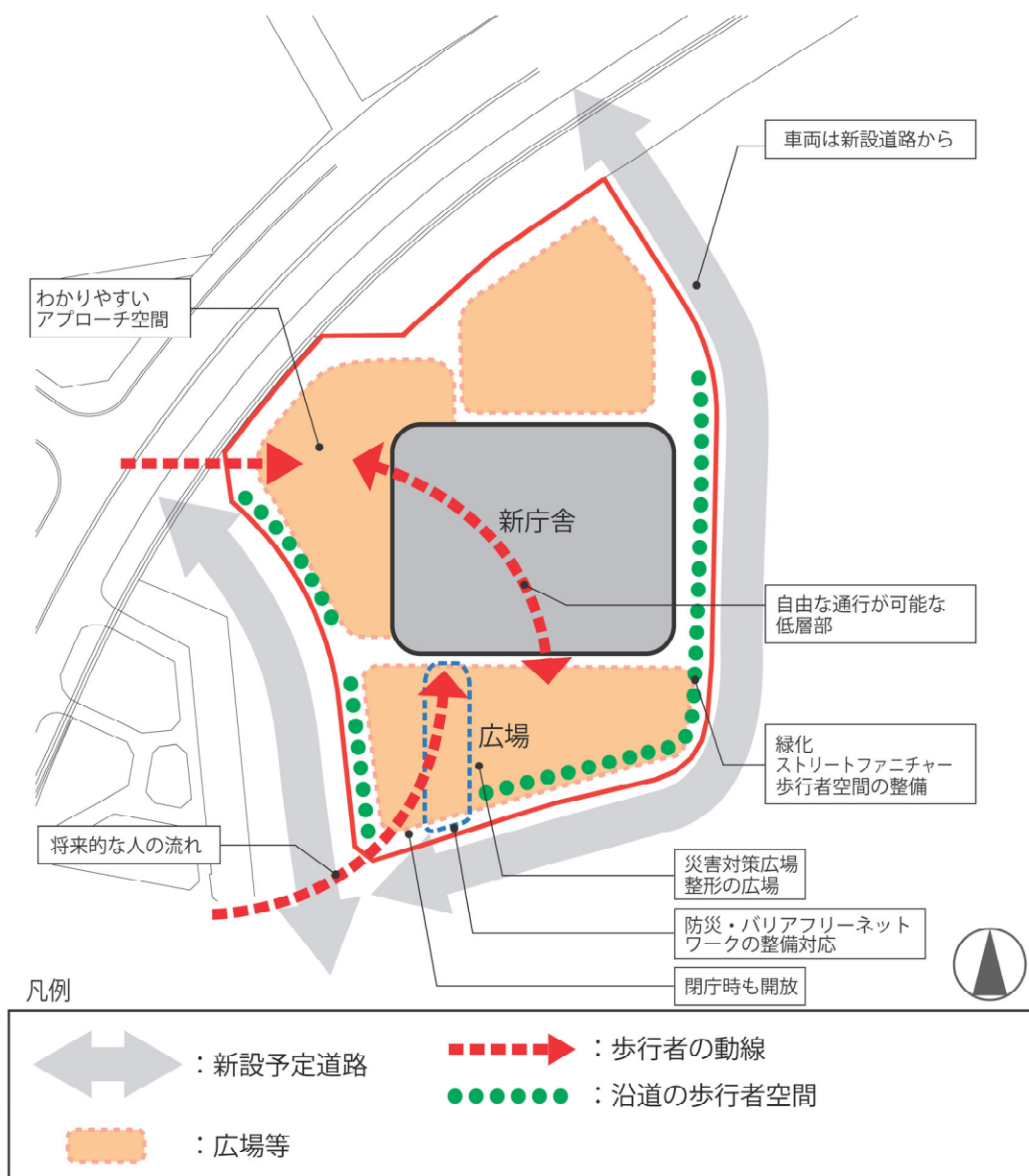
徒歩及び自転車利用者は、あらゆる方面からのアクセスが想定されます。また、自動車は交通量の多い明治通りを避け、新設する道路を利用することが望ましいと考えられます。設計にあたっては以下の考え方により動線と屋外施設の検討を進めます。

- ・公共交通機関利用者や、徒歩、自転車等のアクセスに対してわかりやすいアプローチ空間を確保しつつ、将来的な人の流れの変化も想定した配置及び動線とします。
- ・将来的な防災・バリアフリーネットワーク（歩行者用のデッキ等）接続への備えも検討します。
- ・自動車は新設する道路からの進入を原則とします。歩行者と自動車動線の交錯を抑制するよう配慮し、適切に出入口を配置します。
- ・歩道状空地や沿道の植栽、ストリートファニチャーの設置等により快適な歩行者空間を整備します。
- ・屋外広場は閉庁時においても開放することを基本とします。
- ・災害対策として期待される広場機能を備えます。
- ・広場の形状は整形で、一定程度の広さとし、屋外または半屋外とします。様々なイベントの開催や災害時の利用が可能な構造及び仕上げとし、必要な設備を整備します。
- ・駐車場及び駐輪場は、地下あるいは機械式の採用も視野に入れ、コンパクトに効率よく配置します。
- ・地上部には車寄せと身体障害者用駐車スペース等を確保し、庇を設ける等により雨に濡れずに来庁できる計画を検討します。
- ・低層階は水平、垂直方向とも自由な通行や立ち寄りが可能な計画とします。



ストリートファニチャー（池袋）

図 22 庁舎への動線と屋外施設の考え方



※配置図は参考図です。今後、基本設計で検討を進めます。

2. 基準階

一般的に基準階とは、中高層の建築物において多層に渡って繰り返される、代表的な階のことを言います。新庁舎の基準階においては、階によって求められる機能や形状が異なるため、多層に渡って同じ形状のスケルトン部分に収まる執務スペースや窓ロスペースについて定義します。

(1) 基準階の規模、形状

基準階の規模、形状の設定は執務空間（会議室、倉庫、業務支援スペース等を含む）を基準とします。

規模は、効率的な執務が確保できるようにします。

形状は、原則としてレイアウト変更が容易な整形な空間とします。

なお、執務空間は適正なスパン設定とモジュール化、階高の確保、システム天井やOAフロア化等により、区民のニーズや事態の変化に柔軟に対応できるようにします。

(2) 基準階の動線計画

適切な動線の確保は、業務の効率化、エレベーター待ちや混雑等の移動ストレスの軽減等重要な項目です。また、移動にかかる時間はコストであると考え、過度な高層化は合理的ではありません。

エレベーター、階段、トイレ等の共用部は適切に確保し、一方を来庁者用、一方を職員用として動線を分離することを原則とします。来庁者用の階段やエレベーター等に近接して窓口や区民の利用するスペースを配置し、平面的な動線分離とセキュリティラインの設定により、職員が来庁者の動線と交錯せずに会議室や倉庫等に入退室できる計画とします。

3. 断面構成

(1) フロアゾーニングの考え方

来庁者の利便性、セキュリティの確保、災害時の想定、施設の運営・維持管理等の観点から、以下の内容に留意してフロアゾーニングを検討します。

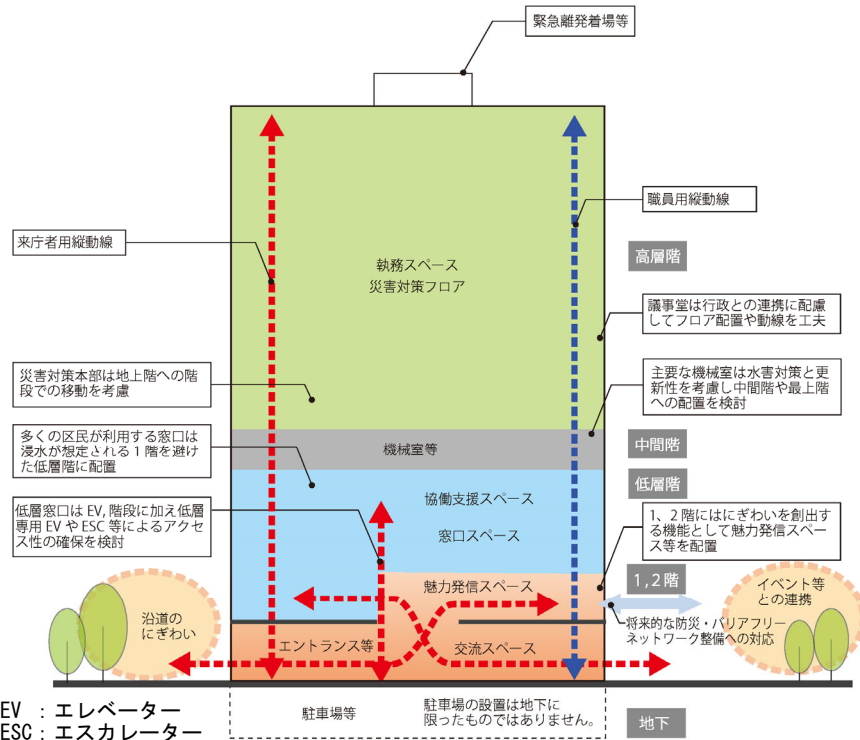
- ・多くの区民が利用する窓口や、高齢者、障害者等の来庁者が多い窓口は低層階に配置します。
- ・窓口スペースや執務スペースは、水害時における業務継続のため非浸水フロアに配置します。
- ・区長室等は災害対策本部フロア及び執務スペースと近接した階に配置します。
- ・議会機能は独立性を確保しつつ、行政機能との連携に配慮します。
- ・主要な機械室は水害対策のため地下への配置を避けるとともに、機器の更新を想定して中間階や最上階への配置を検討します。

(2) 動線の考え方

わかりやすい移動経路を確保しつつ将来のフロア変更にも柔軟に対応するため、来庁者用動線、職員用動線ともにシンプルな縦動線とします。

また、来庁者の多い低層階はエスカレーター設置の可能性も含めて利便性向上を検討するとともに、1、2階は一体的な空間として利用者の移動を促すための工夫をします。

図 23 断面構成のイメージ



※断面図は参考図です。低層部の考え方は、表4のとおり、一つに定めるものではありません。

(空白ページ)

第5編 事業計画

1. 事業スケジュール

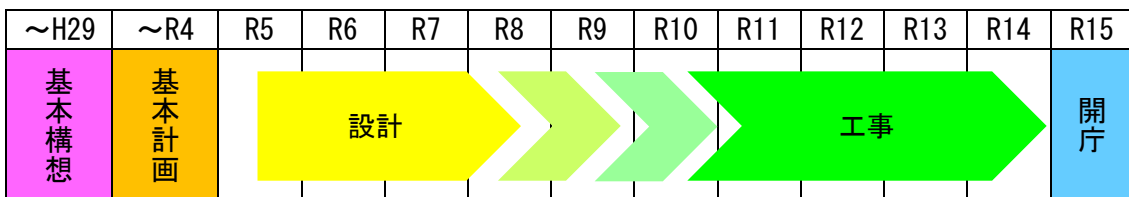
基本計画策定後の取り組みを進めていくにあたり、以下の内容について考慮する必要があります。

- ・ 現庁舎の課題解決のために、新庁舎の早期開庁が望ましいこと
- ・ 王子駅周辺まちづくりをふまえて、都市開発諸制度等の活用を検討すること
- ・ 建設予定地の取得が令和10年度以降となる見込みであること

以上から、令和5年度から設計に着手し、概ね令和15年度頃の開庁を目指して、事業スケジュールを下記のとおりとします。

工事ははじめに、敷地周辺の道路等の基盤整備に取りかかり、次に建設工事に取りかかることを想定しており、通常この規模の建設工事は、他の事例を見ても3年から4年程度かかります。

なお、開庁まで長い時間を要するため、密接に関係する新庁舎建設以外の取り組みの状況変化に柔軟に対応していく必要があります。



2. 事業の進め方

(1) 事業手法に関する基本的な考え方

基本計画では、公共施設の設計や建設、施設の運営・維持管理等、事業の進め方について、三つの手法を比較検討しました。

- ・直営方式
- ・PFI方式 (Private Finance Initiative)
- ・土地容積率を活用する方式

直営方式とは、行政が自ら資金調達し、設計・建設について、仕様を定めて民間事業者へ個別に発注等を行いつつ、直営で運営・維持管理を行う方式です。行政で一般的に採用されている事業手法です。

PFI方式とは、行政が設計・建設・運営・維持管理について、性能を定めて民間事業者に発注し、民間事業者が資金調達して、設計・建設・運営・維持管理を行う方式です。平成11年に制定された「PFI法」に基づく事業手法です。

「北区PPP/PFI基本指針」において、一定の基準を満たす事業については、PPP/PFI導入優先検討対象事業として、従来型の直営方式との比較検討をしております。

令和3年度、第2次北区経営改革本部において、

- ・新庁舎の整備にあたり、PFI方式によるVFM (Value For Money) 効果は一定程度見込まれるものの、民間の創意工夫の余地は小さく、また、現状では事業リスクが大きく事業者参入が見込めない
 - ・今後のスケジュールをふまえると、PFI方式の導入は困難であると考えられる
- の2点から、新庁舎建設にあたりPFI方式の導入を見送ることを決定しています。

土地容積率を活用する方式とは、土地の余剰容積率を民間事業者を活用してもらい、住宅等を整備することで得られる収益相当分を、財源に充てていく手法です。豊島区では、新庁舎を含む市街地再開発事業において、区が権利を持つ床部分（権利床）に加え、必要な余剰床部分（保留床）を追加で取得したほかに、旧庁舎敷地に定期借地権を設定し、民間事業者が得られる収益をもとに、新庁舎を整備しています。渋谷区では、敷地の一部に定期借地権を設定し、民間事業者が得られる収益をもとに、新庁舎と公会堂を整備しています。豊島区や渋谷区の事例と比較して、余剰容積率の活用により期待できる効果が低いこと、建設予定地が未取得な状態では、民間事業者が、資金計画やスケジュールを立てにくく、参入する事業リスクが大きいこと等から、採用は困難であると考えます。

比較検討の結果、

- ・区民・区の意向が、区が工事仕様を決定するため取り入れやすいこと
 - ・新庁舎の早期開庁を目指すため、建設予定地が未取得であっても、スケジュールを調整しながら設計を進めることが可能なこと
 - ・区が維持管理することで、公共のために柔軟に活用しやすいこと
- 等の理由から、事業手法は直営方式を採用します。

表 22 事業手法の比較表

	直営方式	PFI 方式	土地容積率を活用する方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な方式 区が設計、工事、維持管理等の性能を満たす仕様を定め発注 民間事業者が仕様に従って実施 区が資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> PFI 法に基づく方式 区が設計、工事、維持管理等の性能を定め発注 民間事業者が自分で仕様を決めて実施 民間事業者が資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> 発注者の創意工夫による個別の方式 土地の余剰容積率を活用し、収益を事業費に充てていく手法 各事例で個別の進め方を行っている
区民・区の意向	<ul style="list-style-type: none"> 区が仕様を決めるので、区民・区の意向を取り入れやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 仕様を民間事業者が決めるので、区民・区の意向を反映させるには細かい発注条件設定が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 区民・区の意向を反映させる進め方や細かい発注条件設定が必要
民間ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> 他の方式より民間事業者の裁量が小さく、民間ノウハウの活用が限定的である 	<ul style="list-style-type: none"> 他の方式より民間事業者の裁量が大きく、民間ノウハウの活用が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウの活用には創意工夫が必要
コスト	<ul style="list-style-type: none"> 仕様が決まっているため、積算コストの精度と透明性が高い 民間ノウハウの活用による建築コスト削減の裁量が他の方式より小さい 	<ul style="list-style-type: none"> 仕様が決まっていないため、積算コストが適正か評価が難しい 民間ノウハウの活用による建築コスト削減が他の方式より期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 事例が少ないため、コストが適正か評価が難しい 収益を財源に充てるのが期待できる
建設予定地未取得への対応	<ul style="list-style-type: none"> 工事を発注しないで、設計だけを進めることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 資金計画やスケジュールを立てにくいため、民間事業者の事業リスクが大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 資金計画やスケジュールを立てにくいため、民間事業者の事業リスクが大きい
早期開庁の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 建設予定地取得前に設計を終わらせて、取得後は工事するだけで開庁できる 	<ul style="list-style-type: none"> 建設予定地を取得しないと設計も工事も進められない 発注してからの期間は短い 	<ul style="list-style-type: none"> 建設予定地を取得しないと設計も工事も進められない 発注してからの期間は短い
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 区が管理する 区が公共のために活用しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が管理する 民間事業者のメリットが優先されやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が管理することがある 区の権利が一部制限される場合がある
事例	<ul style="list-style-type: none"> 中野区 八千代市 世田谷区 習志野市 横浜市 明石市 松本市 鎌倉市 他多数 	<ul style="list-style-type: none"> 千代田区 さいたま市大宮区 紫波町 	<ul style="list-style-type: none"> 豊島区 (再開発事業) 渋谷区 (定期借地権)

(2) 発注方式に関する基本的な考え方

基本計画では、設計や工事の発注契約の進め方について、三つの方式を比較検討しました。

- ・設計施工分離発注方式
- ・DB方式
- ・基本設計先行DB方式

設計施工分離発注方式とは、設計と工事を別に発注し契約する、行政で一般的に採用されている発注方式です。設計は基本設計と実施設計に分けることもでき、工事は工種ごと（建築・電気・空調・給排水等）に分けることが一般的です。工事内容を設計の時に仕様で定めるため、工事費の精度や透明性が高まることが期待できますが、工事費の削減や工期の短縮は期待しにくくなります。

DB方式とは、基本設計、実施設計、工事を一括で発注し契約する発注方式です。建物の性能を定めて発注するため、工事費の削減や工期の短縮が期待できますが、性能を定めるには詳細な検討が必要であり、準備に相当の時間を要します。

基本設計先行DB方式とは、まず基本設計だけを発注、契約し、その基本設計の内容をもとに、実施設計と工事を一括で発注し契約する発注方式です。DB方式よりも基本設計で建物の性能の精度を上げることができますが、他自治体でも事例が少ないのが現状です。

現状では、DB方式と基本設計先行DB方式は、事業リスク（建設予定地が取得できていないこと）があるため事業者参入が見込めません。一方、早期開庁に向けた今後のスケジュールをふまえると、基本設計に着手する必要があります。なお、都市開発諸制度の活用には、通常の基本設計に加え、協議、申請等、さらに時間がかかるため、早期着手が必要です。

比較検討の結果、

- ・区が工事仕様を決定するため、区民・区の意向を一番反映できること
- ・実施設計をもとに、具体的な内容で積算するため、工事費の精度・透明性が高いこと
- ・新庁舎の早期開庁を目指すため、建設予定地が未取得であっても、設計だけを進めておき、取得後ただちに工事着手できること

等の理由から、発注方式は設計施工分離発注方式を採用します。

ただし、事業スケジュールに変更が生じた場合に備えて、基本設計先行DB方式への変更の可能性も残しつつ、今後の検討を行います。

表 23 発注方式の比較

	設計施工分離発注方式	DB方式	基本設計先行DB方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な方式 基本設計、実施設計、工事を別に発注する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 民間では採用されてきたが行政では採用されてこなかった方式 基本設計、実施設計、工事を一括して発注する方式 	<ul style="list-style-type: none"> DBの派生形の方式 基本設計を先行し、実施設計と建設工事を一括して発注する方式
区民・区の意向	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計が完成するまで、区民・区の意向を反映できる 	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画が完成するまで、区民・区の意向を反映できる 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計が完成するまで、区民・区の意向を反映できる
民間ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> 活用が難しい 特殊、固有の優れた技術を採用しにくい 工期短縮が他の方式より難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 活用が期待できる 特殊、固有の優れた技術の採用が期待できる 工期短縮の可能性が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 活用が期待できる 特殊、固有の優れた技術の採用が期待できる 工期短縮の可能性が期待できる
コスト	<ul style="list-style-type: none"> 設計を先行しているため、工事費の精度・透明性が高い 民間ノウハウ活用によるコスト削減は他の方式より困難である 	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書で設計から発注するため、工事費の精度・透明性の確保が課題 民間ノウハウ活用によるコスト削減が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計を先行しているため、DB方式よりも工事費の精度・透明性が高い 民間ノウハウ活用によるコスト削減が期待される
建設予定地未取得への対応	<ul style="list-style-type: none"> 工事を発注しないで、設計だけを進めることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 資金計画やスケジュールを立てにくいいため、民間事業者の事業リスクが大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 資金計画やスケジュールを立てにくいいため、民間事業者の事業リスクが大きい
事例	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区 明石市 松本市 鎌倉市 <p style="text-align: right;">他多数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 横浜市 八千代市 	<ul style="list-style-type: none"> 中野区 習志野市

(3) 業者選定方法に関する考え方

新庁舎は令和5年度から基本設計を予定しています。その契約相手を選定するにあたり、競争入札、プロポーザル¹⁴等が考えられますが、高度で専門的な技術が要求される事業であることから、価格だけでの競争になじまないと考えられます。公平性を考慮しつつ、参加者を広く募集し、その中から区の意図が十分実現できる力を有する業者を選ぶことができる公募型プロポーザルの実施を検討しています。

なおこの基本計画は、設計者の優れた提案力を期待しています。そのため、自由な発想を妨げない表現や記載としています。設計者選定後は、設計者とともにより最適な設計内容を、適切にコスト管理しながら決定するように心がけます。

¹⁴プロポーザル：主に業務の委託先や建築物の設計者を選定する際に、複数の者に目的物に対する企画を提案してもらい、その中から優れた提案を行った者を選定すること。

3. 概算事業費

(1) 概算事業費

建設予定地の土地取得費を含めた、概算事業費については、表 24 のとおり見込んでいます。なお、現時点による試算結果のため、資材価格や労務費の上昇といった社会情勢等にも留意し、設計においても精査していきます。

表 24 概算事業費

区分	事業費	備考
新庁舎建設工事費	330 億円	設計等を含む
その他経費	40 億円	解体、移転、備品購入等を含む
土地取得費	120 億円	
合計	490 億円	

※消費税（10%）込

※概算事業費には、建設予定地の周辺道路用地整備を含んでいません

新庁舎建設工事費は、設計・調査等にかかる 15 億円と、工事費の 315 億円を合わせて 330 億円です。その他経費は、現庁舎の解体にかかる 20 億円と、移転や備品購入等を合わせて 40 億円です。土地取得費は建設予定地を約 10,000 m²として算出しております。

なお、参考単価は以下のとおりです。

- ・建設単価 65 万円/m²：他区事例を参考にした結果
- ・土地単価 120 万円/m²：近似する地価公示価格を参照した結果

(2) 基本構想からの変動

事業費に関しては、基本構想でもまとめています。しかし、当時（平成 24 年 3 月）から 10 年以上経過し、変動が生じています。新庁舎建設工事費、その他経費が 2 倍以上に増加していますが、土地取得費は、建設予定地が未定であったため、想定内の結果でした。

表 25 基本構想時からの変動

区分	基本構想	基本計画	基本構想最大値との関係
新庁舎建設工事費	140～150 億円	330 億円	2.2 倍
その他経費	10～ 20 億円	40 億円	2.0 倍
土地取得費	60～150 億円	120 億円	0.8 倍
合計	210～320 億円	490 億円	1.5 倍

(3) 新庁舎建設工事費の妥当性検討

概算事業費の妥当性を、次の三つの視点から比較検討をしました。

ア 基本構想との比較

新庁舎建設工事費を算定するには、庁舎規模と建設単価が必要です。当時からの変化があるため比較します。

庁舎規模

第4編のとおり、33,000 m²から48,500 m²と1.47倍になっています。

建設単価

以下の項目が主に変化しています。

- ・資材価格や労務費

建築コスト推移を確認すると、平成23年度から令和4年度までの10年程度で約1.3倍となっています。

- ・消費税

5%から10%に上昇しています。

- ・社会的要求水準

国は、2050年までにカーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。脱炭素社会に向けた建築物の省エネ対策等の検討が進んでおり、新庁舎でもZEBへの対応を目指しています。なお、一般社団法人環境共創イニシアチブ「ZEB設計ガイドライン」によると、建物によって異なるため一概には言えませんが、ZEB Ready達成の場合、10%程度のコスト増を想定しています。

その他にも、ICT環境の整備等、社会的要求水準の上昇に伴い建設コストは増額傾向にあることから、基本計画では全体として10%のコスト増と想定します。

表 26 基本構想時との比較

区分	基本構想	基本計画	基本構想との関係
新庁舎建設工事費	140~150億円	330億円	2.2倍
庁舎規模×建設単価	100	220	2.2倍
庁舎規模	33,000 m ²	48,500 m ²	1.47倍
建設単価	44万円/m ²	65万円/m ²	1.48倍
・資材価格や労務費	100	130	1.3倍
・消費税	5%	10%	1.05倍
・社会的要求水準	100	110	1.1倍

※庁舎規模×建設単価、資材価格や労務費、社会的要求水準は基本構想時を100として換算

イ 他区の計画との比較

他区においても新庁舎建設の予定があり、基本計画等において、建設単価を設定しています。他区では、基本計画等策定から時間が経過していることから、物価指数を掛け合わせ建設単価を比較できるようにすると、想定工事内容は異なりますが、表 27 のとおり区の想定と同程度の価格であることが確認できます。

表 27 他区の庁舎建設単価の傾向

区名	計画策定年度	工事費	物価指数	延べ面積	建設単価
中野区	平成 28 年度	215 億円	1.176	41,200 m ²	61.4 万円/m ²
世田谷区	平成 28 年度	385 億円	1.176	68,600 m ²	66.0 万円/m ²
江戸川区	令和 2 年度	303 億円	1.095	55,000 m ²	60.3 万円/m ²
品川区	令和 3 年度	360 億円以上	1.077	60,000 m ²	64.6 万円/m ² 以上
平均	—	316 億円	—	56,200 m ²	63.1 万円/m ²
北区	令和 4 年度	315 億円	1.000	48,500 m ²	65.0 万円/m ²

※工事費、延べ面積、建設単価ともおよその数で試算している

※各区のホームページを参照（令和 4 年 10 月現在）

※物価指数は一般財団法人建設物価調査会「建設物価指数月報」を参照（各年度事務所 S 造 4 月現在を比較）

ウ 他自治体の計画との比較

特別区と同様に他自治体においても新庁舎建設の予定があり、基本計画等において、建設単価を設定しています。こちらも想定工事内容は異なりますが、表 28 のとおり区の想定と同程度の価格であることが確認できます。なお、本来であれば同規模の、他自治体の計画との比較検討が望ましいのですが、該当する計画がなかったため、延べ面積が 20,000m² 以上の計画を対象としています。

表 28 他自治体の庁舎建設単価の傾向

区名	計画策定年度	工事費	物価指数	延べ面積	建設単価
明石市	令和元年度	116 億円	1.095	21,000 m ²	60.5 万円/m ²
松本市	令和元年度	138 億円	1.095	23,000 m ²	65.7 万円/m ²
鎌倉市	令和 4 年度	156 億円	—	24,300 m ²	64.5 万円/m ²
平均	—	137 億円	—	22,800 m ²	63.6 万円/m ²
北区	令和 4 年度	315 億円	1.000	48,500 m ²	65.0 万円/m ²

※工事費、延べ面積、建設単価ともおよその数で試算している

※各自治体のホームページを参照（令和 4 年 10 月現在）

※物価指数は一般財団法人建設物価調査会「建設物価指数月報」を参照（各年度事務所 S 造 4 月現在を比較）

北区の建設単価は、目安ではあるものの、建物部分、設備部分、外構部分等が含まれており、ライフサイクルコスト、環境配慮、ICT 環境、にぎわい創出等の考え方を反映しています。今後の社会情勢等を注視しながら、設計においてもコストオーバーとならないよ

うに、全体的に VE¹⁵提案を行い、建物の性能や品質を下げずにコストを抑える合理化を図ることで、事業費の縮減に努めます。

4. 財源

新庁舎建設事業の財源の見込みは、表 29 のとおりです。区の財政にも大きな影響を与える多額の費用を要するため、財源の確保は不可欠です。

基本的な考え方としては、一般財源負担を軽減するとともに、起債を後年度の単年度負担額を考慮して抑制し、基金とのバランスを図りつつ最大限活用することとします。

新庁舎整備に向けて確実に財源を確保するため、新たに新庁舎整備基金を設置し、施設建設基金から180億円を積み替え、その後も積み立てを継続していきます。基金は土地取得費や、建設工事費等に活用します。起債は建設工事費に活用し、基金とのバランスを取りながら一般財源負担を軽減していきます。現庁舎敷地は原則として売却を予定しており、売却益は建設事業の財源として活用しますが、新庁舎開庁後の収入となるため、その売却益は償還経費に充当します。なお、売却予定の現庁舎敷地は、第一～五庁舎、別館の六つの敷地となりますが、地価公示価格で試算すると約80億円です。

また、新庁舎や、まちづくり全体での補助金等の活用は、引き続き検討してまいります。

今後とも新庁舎建設に必要な財源の確保に努め、効率的かつ計画的な財政運営を図ってまいります。

表 29 財源区分

		想定額	備考
財源区分	積立金（基金）	250 億円	180 億円 （令和 4 年度末時点）
	地方債（起債）	100 億円	180億円を起債し、現庁舎敷地売却後に売却益を起債償還経費に充当
	現庁舎敷地売却益	80 億円	
	一般財源	60 億円	
合計		490 億円	

¹⁵ VE : Value Engineering。ブイ・イー。建築物の品質を確保しつつ、効率よく、コストを縮減したり、機能を向上させたりすること。

第6編 今後の検討に向けて

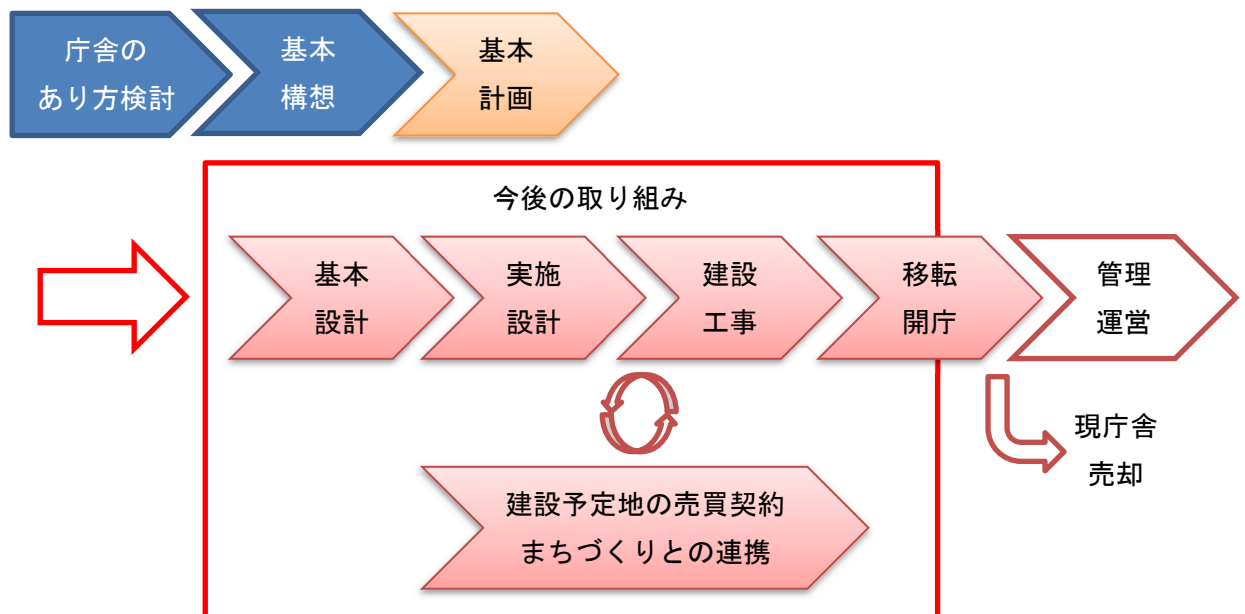
新庁舎の開庁まで、これから約10年の年月がかかります。基本計画を策定した後、基本設計に着手し、今後、新庁舎の具体的な内容を定め、実施設計、建設工事、移転、開庁へと進んでいきます。基本理念である「人と環境にやさしく、区民に開かれた 北区のシンボル」を実現するためには、これまで以上に多くの方の協力を受け、確実に推進していく必要があります。

(1) 新庁舎建設の今後の取り組み

新庁舎の開庁までには、いくつかの段階があります。密接に関係する新庁舎建設以外の取り組みの状況変化を注視しつつ、柔軟に対応していきます。主な項目は、以下のとおりです。

- 基本設計 : 令和5年度着手
- 実施設計 : 基本設計終了後に着手予定、DB方式の可能性も検討
- 用地取得 : 令和10年度以降を予定
- 道路等の基盤整備 : 用地取得後に着手を予定
- 建設工事 : 用地取得後に着手を予定
- 庁舎移転作業 : 移転方法（一斉移転、順次移転等）は今後検討を予定
- 開庁 : 概ね令和15年度頃を目指している
- 現庁舎解体工事 : 移転後に着手を予定

図24 新庁舎建設の今後の取り組み



令和5年度からは、基本計画策定を受け、王子駅周辺のまちづくりと連携しながら、基本設計、オフィス環境の検討やにぎわい創出の検討に着手します。各テーマは、区と各事業者で、具体的な内容を検討し定めていきます。検討にあたっては、コンストラクション・マネジメント¹⁶事業者の支援を受け進めていきます。また、設計者の選定や、基本設計の精査等の各過程において、学識経験者等の知見を活かすことを検討します。

（２）区民参画・公民連携

区民に開かれた新庁舎の基本設計を進めるにあたり、行政サービスのあり方、区民交流・協働推進機能、にぎわいの創出等、様々なテーマについて、区民や関係団体、企業をはじめとした多くの方が深く関わっていくことが必要だと考えています。

ア 区民参画

区の考えばかりではなく、区民や地域で活動する団体をはじめとした多様な関係者の考えを反映させることが大切です。ワークショップ、アンケート（Webを含む）、説明会、意見交換会等を通じて、皆さまのご意見を伺う機会の充実を図ります。

イ 公民連携

低層部におけるにぎわい創出にあたっては、区の直営にこだわらず、有効と思われる公民連携の諸制度を検討し、効果的に活用することにより、民間のノウハウが発揮されることが必要です。

事業者への事業採算性、参加意向等の聴取等を通じて、王子駅周辺まちづくりや新庁舎における区民交流・協働推進に資する具体的なコンテンツを検討します。

新庁舎建設をより良いものとするためには、多くの方の理解と協力が不可欠です。

今後も積極的に、多様な意見を収集し、適切に事業に反映させるため、様々な機会を設ける等、区民参画・公民連携の推進を図ります。

¹⁶ コンストラクション・マネジメント：Construction Management（CM）。建築・土木事業（官民を問わず）において、事業主体がCM事業者と契約し、設計者や工事施工者との内容検討や事業の進捗管理等に対する支援を受けること。新庁舎建設では、事業主体が北区、事業が新庁舎建設となり、CM事業者との契約は、設計者、工事施工者等との契約とは別に締結する。

