

東京都北区新庁舎建設基本計画 概要版



令和5年3月

東京都北区

第1編 新庁舎建設の背景

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以下のとおりです。

表 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

第2編 基本的な考え方

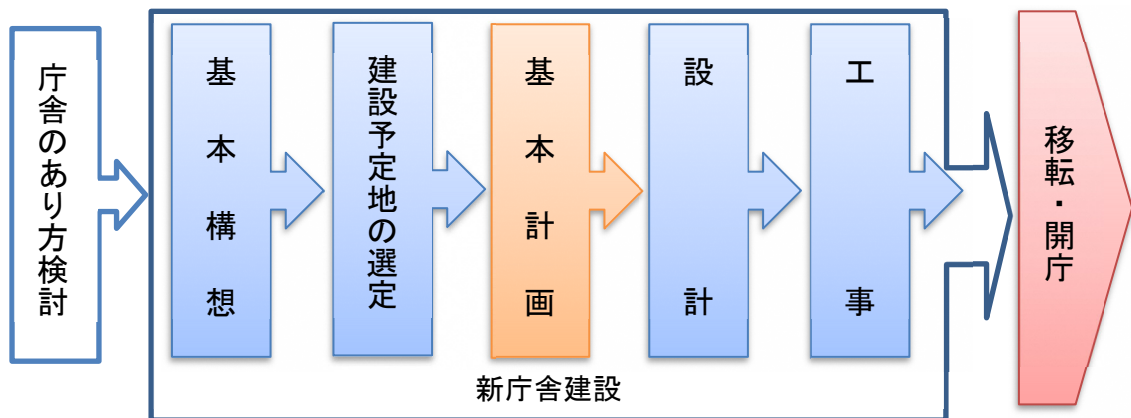
基本計画の位置づけと目的

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。

図 基本計画の位置づけ

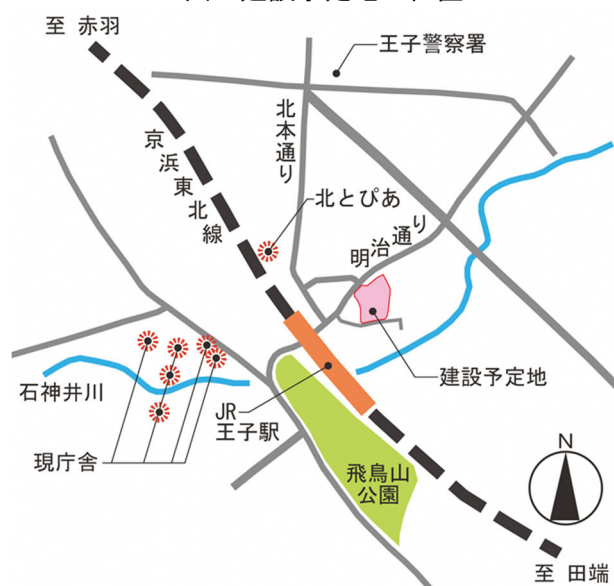


建設予定地の概要

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となる期間を考慮し、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。

図 建設予定地の位置



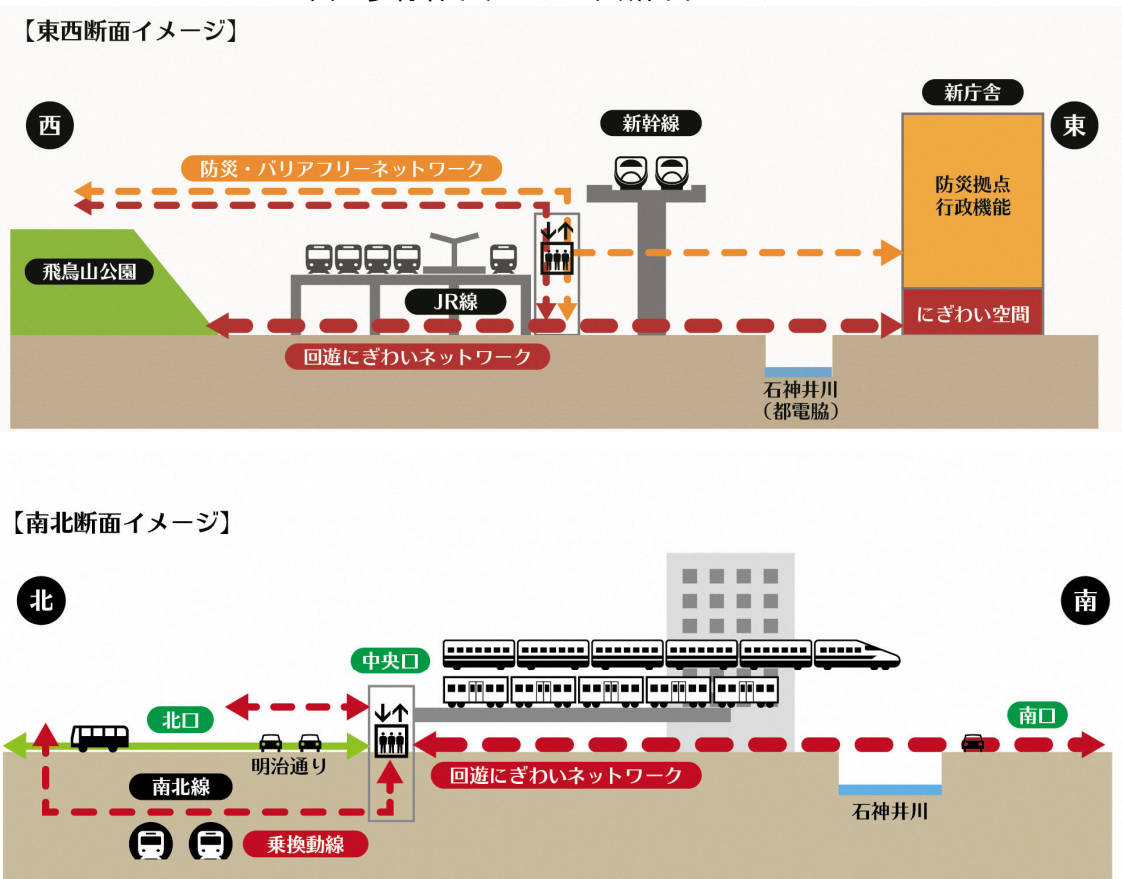
王子駅周辺まちづくり

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。

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おり、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。

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。

図 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

現庁舎の概要と課題

(1) 現庁舎の課題

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。

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、北とぴあ、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。

(2) 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。

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（DX）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する必要があります。

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。

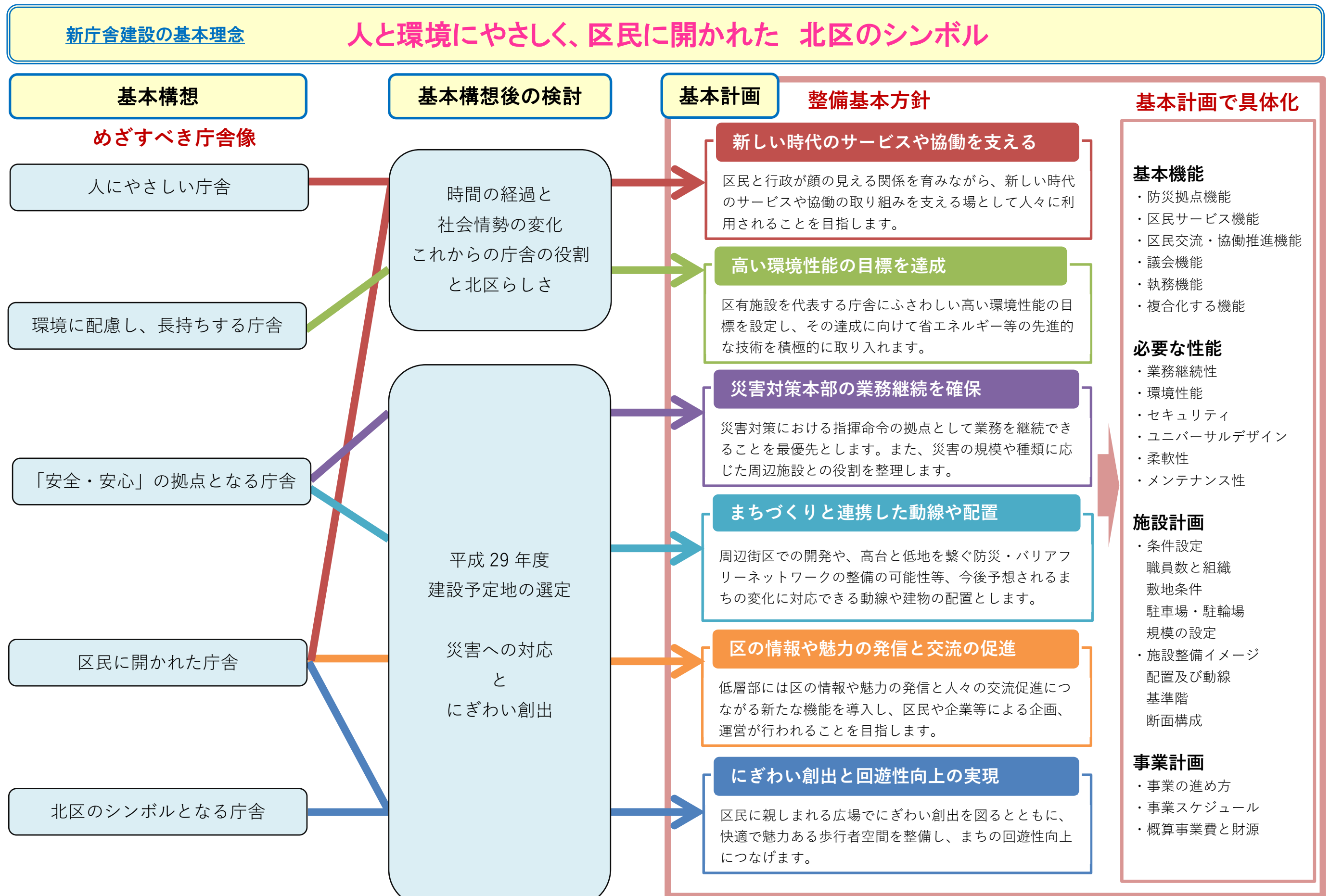
整備基本方針

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 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

防災拠点機能

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。

区民サービス機能

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。

区民交流・協働推進機能

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整理しました。

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」

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。

議会機能

- ・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。

執務機能

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。

- ・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

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（複合化）は有効な手段であると考えます。

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。

第2章 新庁舎に必要な性能

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。

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。

(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。

(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。

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。

セキュリティ

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

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。

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、柔軟性を備えます。

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。

第4編 施設計画

第1章 条件設定

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のとおり結果となっています。

表 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

※各年1月1日時点

(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、北とびあ、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。

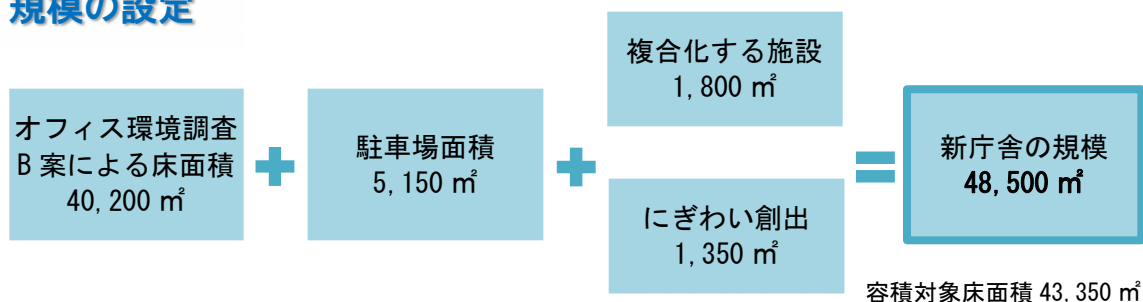
建設予定地の条件

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のとおりです。

表 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㎡	
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

規模の設定



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、表にまとめました。

表 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

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。

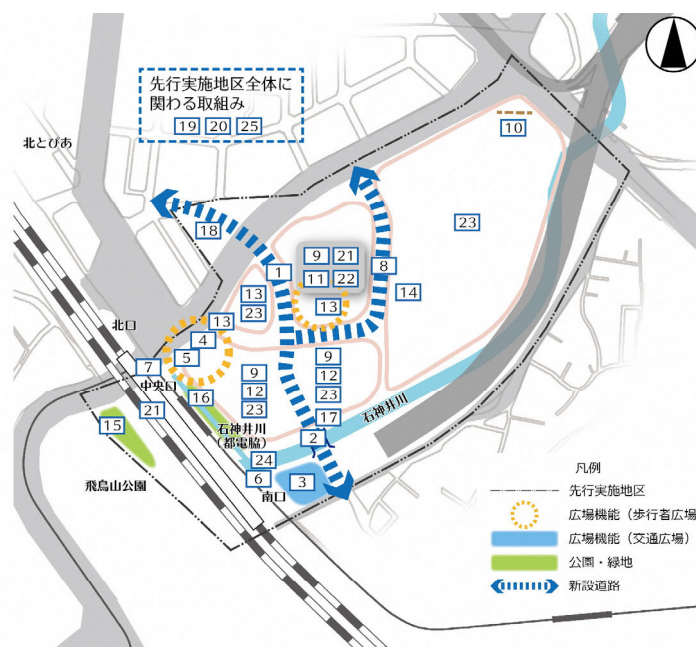
施設や機能の配置について示したイメージ図は施設整備の一例を単純化して示したものであり、建物の配置や形状、高さ、階数、各階のプラン、広場・駐車場・駐輪場の位置等については、創意工夫と設計における提案により決定していきます。

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。

図 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 国立印刷局の囲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

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。

基準階

(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

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。

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。

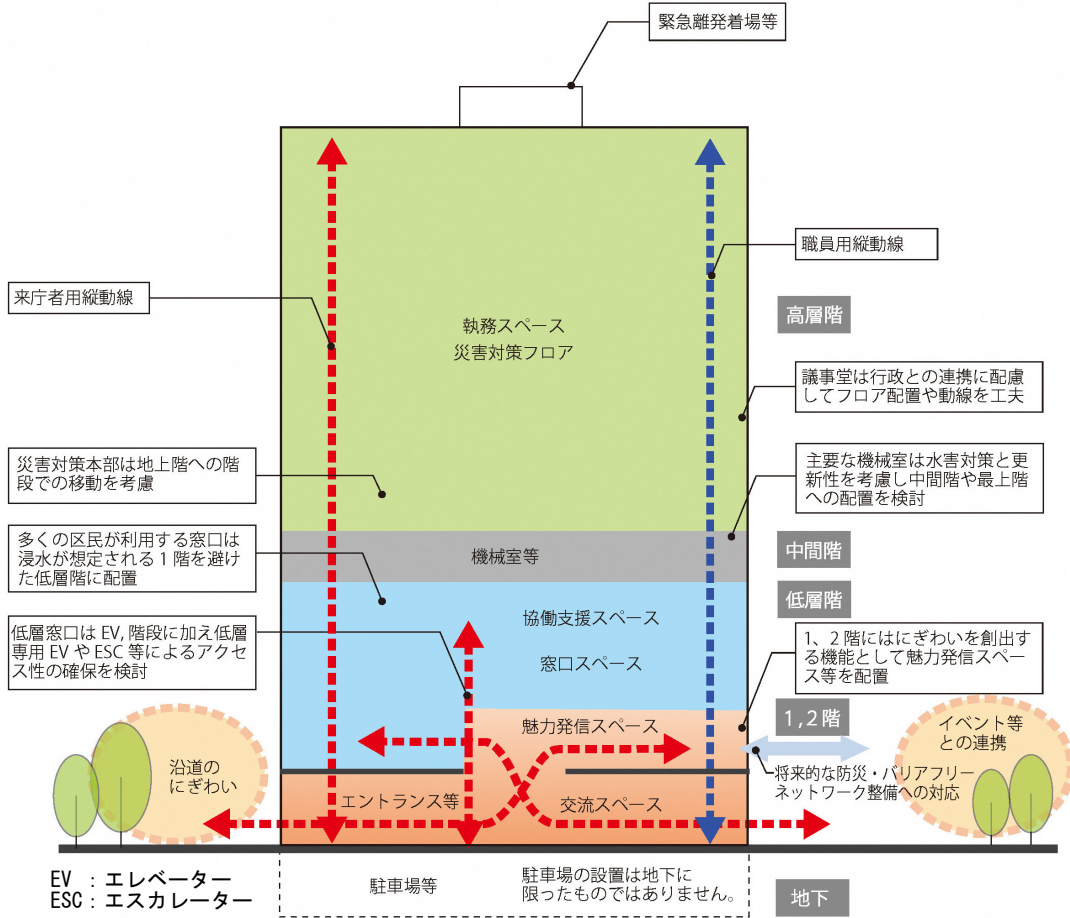
- ・多くの区民が利用する窓口や、高齢者、障害者等の来庁者が多い窓口は低層階に配置します。
- ・窓口スペースや執務スペースは、水害時における業務継続のため非浸水フロアに配置します。
- ・区長室等は災害対策本部フロア及び執務スペースと近接した階に配置します。
- ・議会機能は独立性を確保しつつ、行政機能との連携に配慮します。
- ・主要な機械室は水害対策のため地下への配置を避けるとともに、機器の更新を想定して中間階や最上階への配置を検討します。

(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 断面構成のイメージ



※断面図は参考図です。

第5編 事業計画

事業スケジュール

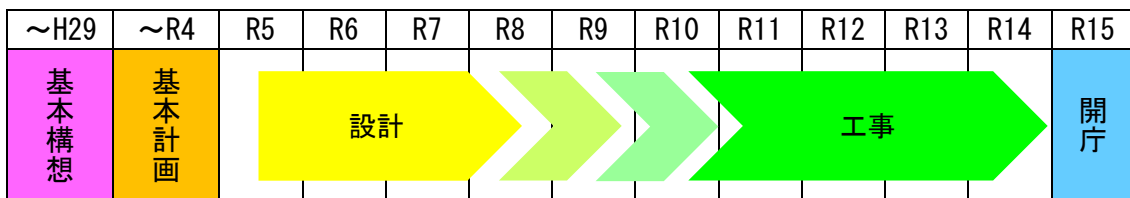
基本計画策定後の取り組みを進めていくにあたり、以下の内容について考慮する必要があります。

- ・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。



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（直営方式、PFI方式、土地容積率を活用する方式）を比較検討し、

- ・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、直営方式を採用します。

(2) 発注方式に関する基本的な考え方

事業手法とあわせて、区が民間事業者と契約するにあたって、設計や工事等をどう発注するかについて、三つの方式（設計施工分離発注方式、DB方式、基本設計先行DB方式）を比較検討し、

- ・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。

(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。

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 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

財源

新庁舎建設事業の財源の見込みは、表のとおりです。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 財源区分

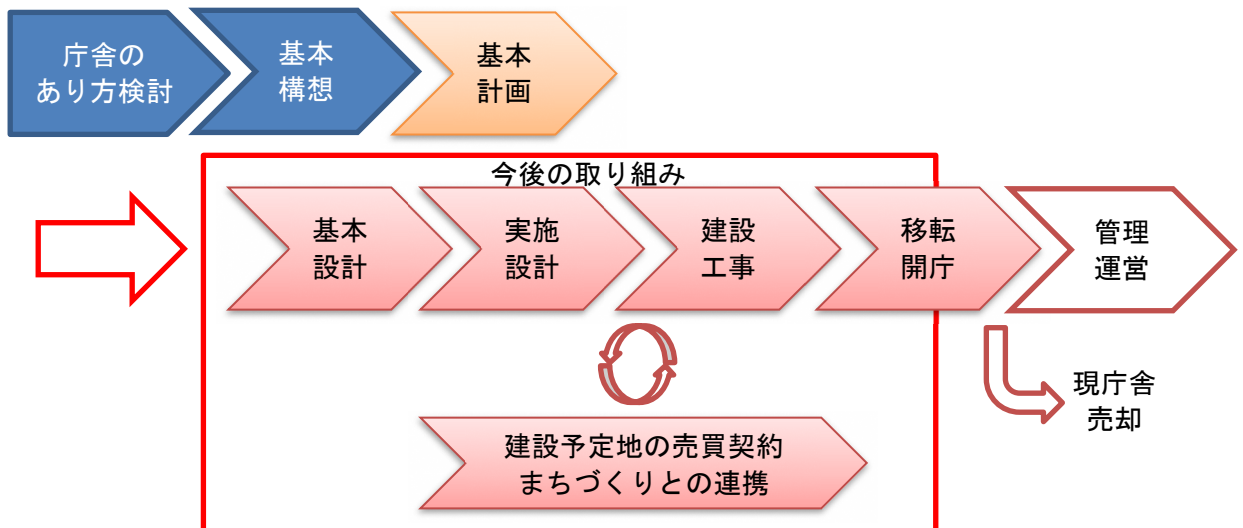
		想定額	備考
財源区分	積立金（基金）	250 億円	180 億円 （令和4年度末時点）
	地方債（起債）	100 億円	180億円を起債し、現庁舎敷地売却後に売却益を起債償還経費に充当
	現庁舎敷地売却益	80 億円	
	一般財源	60 億円	
合計		490 億円	

第6編 今後の検討に向けて

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 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。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。

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。

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。

東京都北区新庁舎建設基本計画 概要版

令和5年3月

発行／北区

編集／総務部総務課

〒114-8508

北区王子本町1-15-22

電話（3908）8628

編集協力／株式会社 松田平田設計

刊行物登録番号 4-1-149