

東京都北区新庁舎建設基本計画(案)

説明会



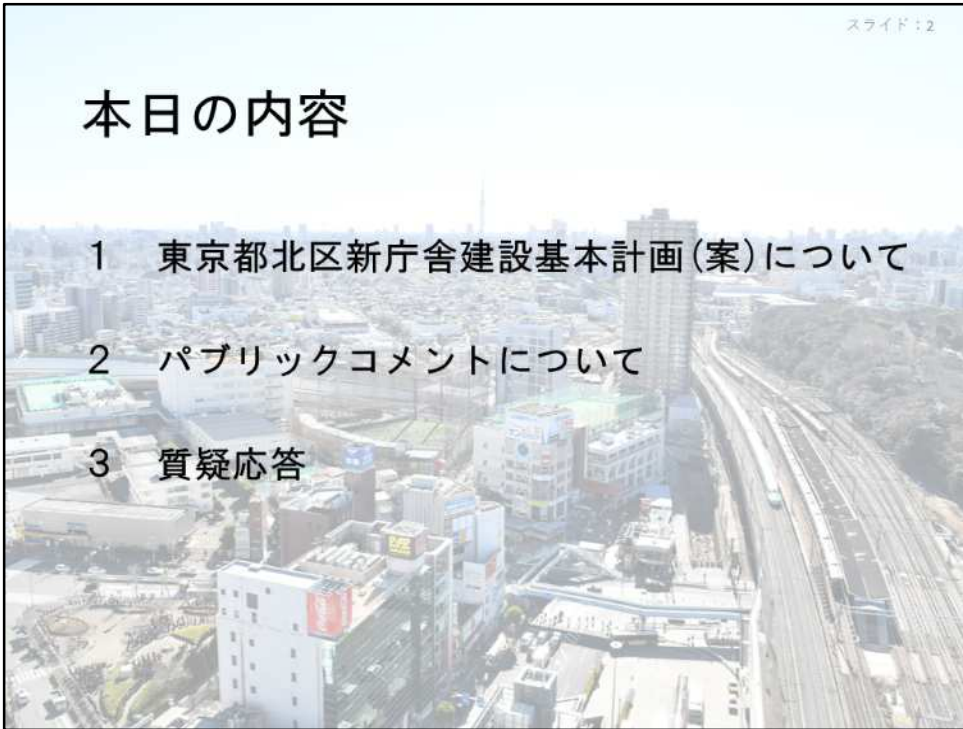
北区総務部総務課
総務部副参事（新庁舎担当）

北区では 概ね令和15年度頃の 新庁舎開庁に向けて準備をしております。

なお、この後は東京都北区新庁舎建設基本計画（案）を「基本計画」と呼ばせていただきます。

本日の内容

- 1 東京都北区新庁舎建設基本計画(案)について
- 2 パブリックコメントについて
- 3 質疑応答



1 東京都北区新庁舎建設 基本計画(案)について

基本計画は、令和3年度末にとりまとめた中間のまとめをベースに東京都北区新庁舎建設基本計画専門家会議を通して説明会、webアンケート等から皆さまの意見を受けて、案としてとりまとめました。

具体的には、コラム等を追加しわかりやすくした1～4編部分と、中間のまとめ後に追加した事業計画の5編、今後の検討に向けての6編をあわせた構成です。

第1編 新庁舎建設の背景

本文 P1,2
概要 P1

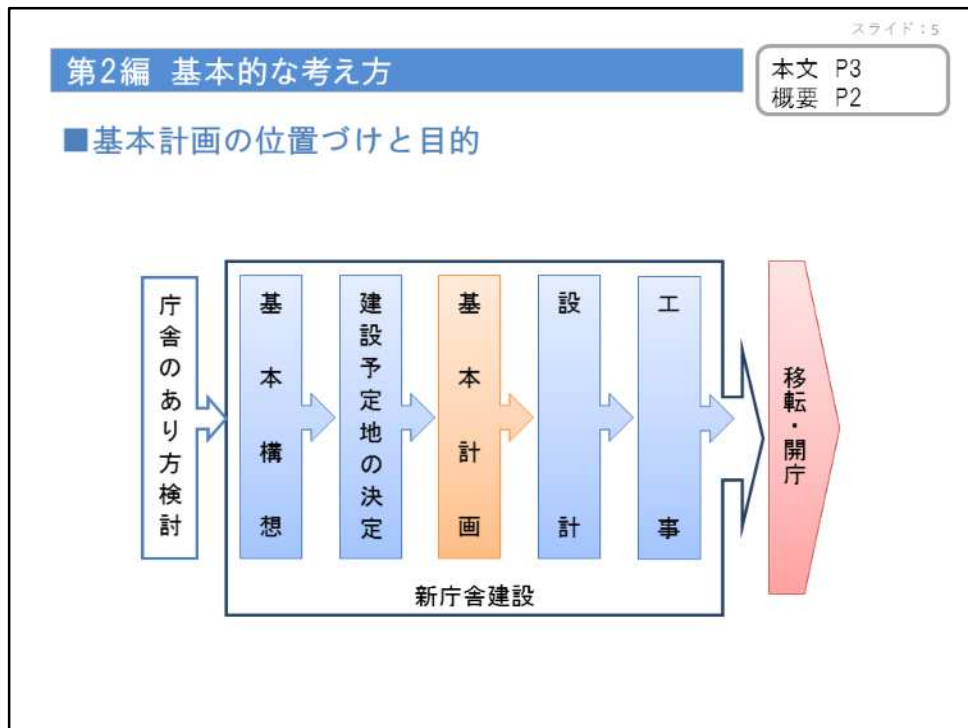
年度	概要
平成 7～23 年度 平成 7 年度 平成 23 年度	耐震診断・耐震補強を実施 現庁舎の耐震診断調査を実施 現庁舎の暫定耐震補強工事を実施
平成 17～21 年度 平成 21 年度 平成 21 年度	庁舎のあり方検討 「東京都北区庁舎のあり方専門委員会」を設置 「庁舎のあり方に関する基本方針」を策定
平成 22～23 年度 平成 22 年度 平成 23 年度	基本構想の策定 「新庁舎建設基本構想検討会」を設置 「東京都北区新庁舎建設基本構想」を策定
平成 26～29 年度 平成 29 年度 平成 29 年度 平成 29 年度	建設予定地の選定 国立印刷局王子工場用地の一部を建設予定地とすることを決定 「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	基本計画の策定 「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（予定） 「王子駅周辺まちづくりガイドライン」を策定（予定）

スライド（上部参照）を参考資料としながら、基本計画についての説明です。
右上に本文とあるページ数は基本計画のページ数、概要とあるページ数は概要版のページ数です。見やすいものをご活用いただければと思いますが、概要版には掲載されていない部分もございますので、基本計画本文を参照にさせていただくのが良いと思います。

本文 1 ページです。

第1編 新庁舎建設の背景では、表のようにこれまでの検討経緯をまとめております。

平成23年度 基本構想の策定
平成29年度 建設予定地の選定
今年度の 基本計画策定予定
等を示しております。



本文 3 ページです。

第2編 基本的な考え方では、基本計画における基本的な考え方を整理しております。

図では基本計画の位置が設計の前段階であることを示しております。

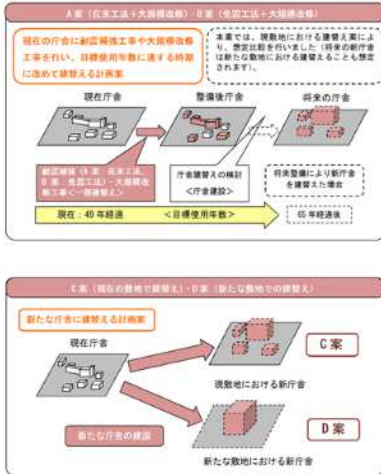
なお、基本計画は

- ① 条件設定や要求水準の明確化
- ② 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の考え方
- ③ 今後のスケジュールやコスト等の全体像を明らかにします。

第2編 基本的な考え方

本文 P6～8
概要 -

■ 建設予定地の概要



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
敷地の位置	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、災害時の機動的な連携配置が可能。 ・庁舎時の急遽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、災害時の機動的な連携配置に留意を要する。		デメリット ・用地のため、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5分程度で、他主要機関とのアクセスも問題ない。	○	メリット ・王子駅から徒歩5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。	
事業の進捗状況	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。	△	メリット ・王子駅周辺まちづくりの中で、新庁舎と周辺地域との統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 ・補填する工事や植樹造樹への配慮が必要となる。 ・現状では、種別が悪い。	
事業の進捗状況	メリット ・用地は確保されている。	△	メリット ・庁舎着工後一時移転が可能。 ・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ておらず、今後も確保できる見込みが立っていない。 ・新庁舎への一時移転等、種別数の移動が必要になる。		デメリット ・用地は国立印刷局の土地である。	

本文 6 ページです。

建設予定地の概要は中間のまとめでは記載がありませんでしたが、区民の皆さまからの質疑が多かったため、北区公式ホームページに出ている建設予定地が国立印刷局王子工場用地の一部になった経緯を再編集して記載しております。

第2編 基本的な考え方

本文 P9
概要 P2

■ 建設予定地の概要



本文9ページです。

建設予定地は地図でお示しの部分です。約10,000㎡を新庁舎建設に活用予定です。なお、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。

土地の引渡しについては令和10年度以降になる見通しです。

第2編 基本的な考え方

本文 P10
概要 -

●コラム

～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、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、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前まで辿り着ければ、そこから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。

本文10ページです。

最初のコラム～新庁舎をきっかけにした防災力の向上～です。

区民の皆さまからの意見質問が多かった項目のため、コラムとして改めてまとめました。

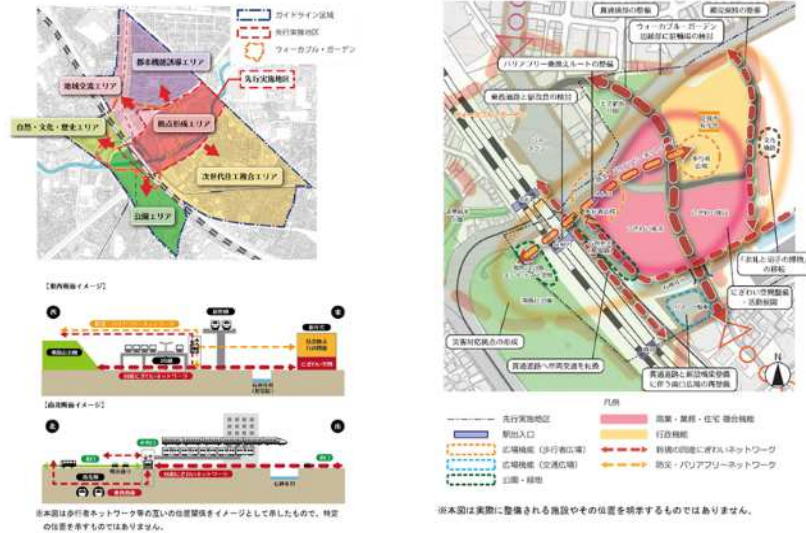
新庁舎は、区全体の災害に対応し、建設予定地では利便性やまちづくりだけでなく、王子駅周辺の防災性向上、さらに、王子地区全体の防災性向上への波及が望まれているとあらためて記載しました。

コラムは、このように本編の内容をフォローしながら改めて区の意見をまとめるものと、後で出てきますが、単純な語句等の説明の2種類がございます。

第2編 基本的な考え方

本文 P11～13
概要 P3

■王子駅周辺まちづくり



本文 11 ページです。

王子駅周辺まちづくりは新庁舎とも関係が深く、こちらも同時にパブリックコメントを行っており、来年3月に策定を予定している、「王子駅周辺まちづくりガイドライン」を紹介しております。

ちなみに新庁舎建設予定地は3種類の位置づけがされており、

- ・オレンジの点線で囲まれた「ウォークブル・ガーデン」
- ・赤い系統の色で塗られている「拠点形成エリア」
- ・赤い点線で囲まれた「先行実施地区」

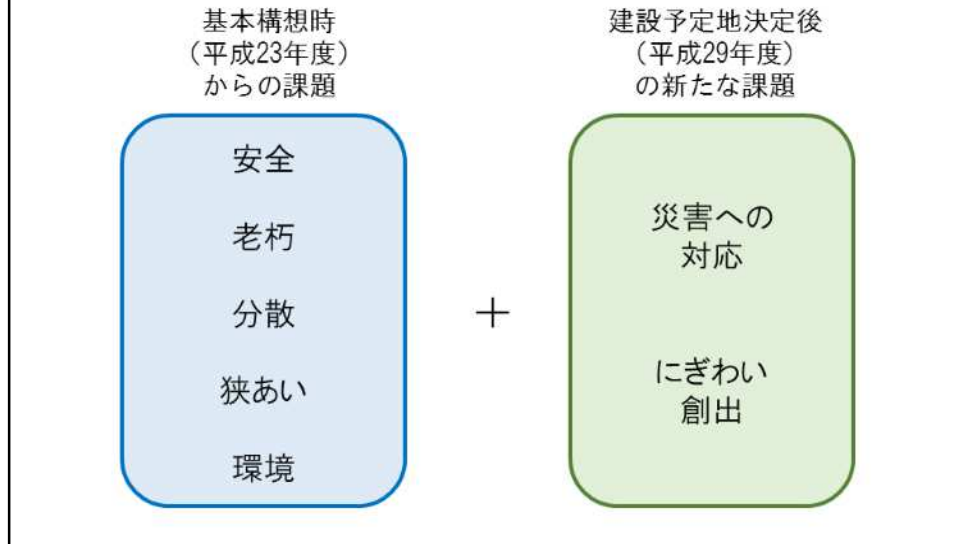
としております。

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として期待されています。

第2編 基本的な考え方

本文 P14～16
概要 P4,5

■ 現庁舎の概要と課題



本文14ページです。

現庁舎の概要と課題では基本構想時からの課題

- ・安全
- ・老朽
- ・分散
- ・狭あい
- ・環境

と、建設予定地が決定してからの新たな課題

- ・災害への対応
- ・にぎわい創出

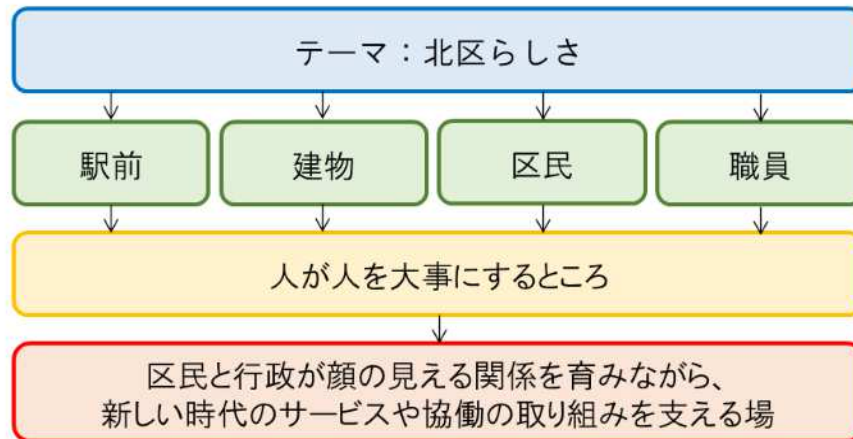
をまとめております。

第2編 基本的な考え方

本文 P17
概要 P5

■ これからの庁舎の役割と北区らしさ

区民ワークショップ（令和元年度）のまとめ



本文17ページです。

これからの庁舎の役割と北区らしさ。

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「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たため、「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、検討していくこととしました。

第2編 基本的な考え方

本文 P18
概要 -

●コラム

～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、バーレス化、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。なお、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踏まえて、積極的な転用を図ることを想定しています。

本文18ページです。

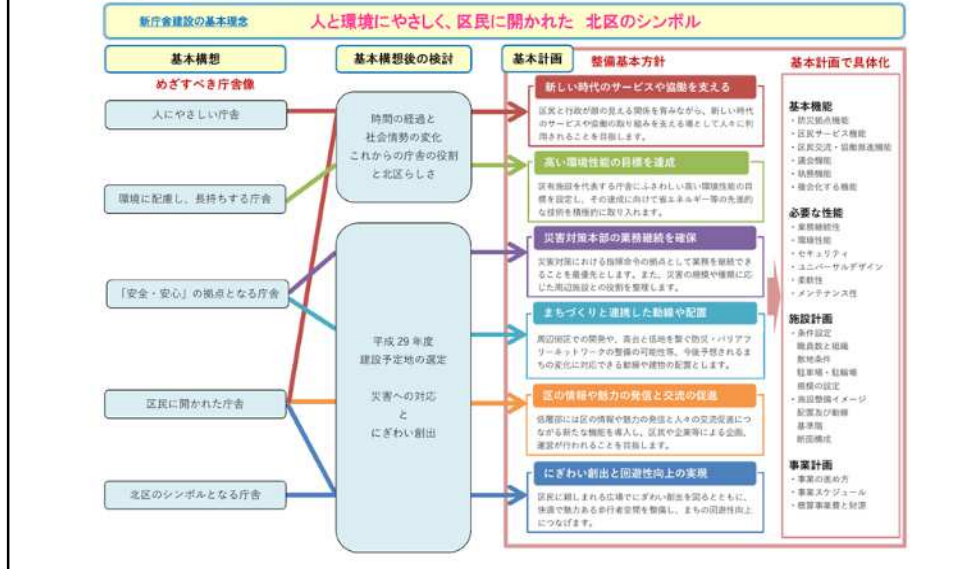
コラム～開庁後を見据えた庁舎のあり方～では、DXと庁舎規模の関係を書いています。

新庁舎は先ほどの方針通り、適切な庁舎規模を確保することが必要で、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踏まえて、積極的な転用を図ることになっているとまとめています。

第2編 基本的な考え方

本文 P20~22
概要 P5,6

■ 整備基本方針



本文20ページです。

整備基本方針。

基本構想から基本計画でまとめること等、今までの流れを1枚にまとめたものです。普遍的である、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」これを基本構想では、5つのめざすべき庁舎像にまとめ、その後の検討で追加されたものとあわせて、基本計画では、6つの整備基本方針にまとめ、基本機能、必要な性能、施設計画、事業計画の4つを具体化しております。

各々この後説明します。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P23～26
概要 P7

■ 防災拠点機能

方針

- ・ いかなる自然災害が発生しても業務継続できる
- ・ 関係機関や団体と連携、協働できる
- ・ 不測の事態にも臨機応変に庁舎を活用できる

被害想定

- ・ 地震：都心南部直下地震（M7.3）
- ・ 荒川の氾濫
- ・ 石神井川、隅田川、新河岸川等の氾濫

役割

- ・ 災害対策本部 等

本文23ページです。

第3編 新庁舎の機能と性能です。第1章、新庁舎に備える基本機能です。

基本機能1つ目は防災拠点機能です。

ここでは、方針、被害想定を決定し、役割を再確認しました。

「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おります。

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。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P23～26
概要 -

■ 防災拠点機能

災害時の役割	現在の位置づけ	開庁時の位置づけ	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 (副統制局)	防災センター	新庁舎	—
(中継基地局)	現庁舎	防災センター	—
帰宅困難者等の一時滞在	北とびあ等	新庁舎	—
避難所	北とびあ等	北とびあ等	—
福祉避難所	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	—
受援物資の受け入れ、集積	滝野川体育館	滝野川体育館	—
生活総合相談窓口	北とびあ、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	北とびあ(北区 NPO・ボランティ アふらざ)	新庁舎(北区 NPO・ボランティ アふらざ)	※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	—

本文 25 ページです。

新庁舎でも災害時における区有施設等の役割を検討しました。

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する必要があります。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P27
概要 -

●コラム

～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（ビロティ空間）も有効だと考えています。

本文27ページです。

コラム～非常時に備えるためのスペースの余裕～では多目的に活用できる空間を持つことが大切、としております。

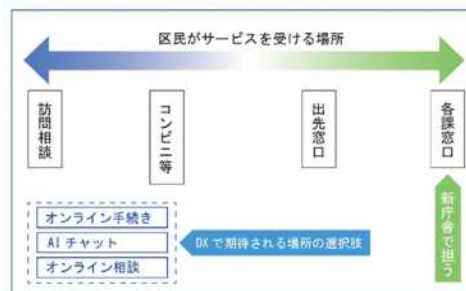
第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P28～30
概要 P7

■ 区民サービス機能

「来て良かった」と感じるサービスを提供

- ・ 区民サービスのあり方が大きく変わる
- ・ 専門的な分野での相談機能の充実
- ・ 利便性、プライバシーに配慮した、快適な環境づくり



本文28ページです。

基本機能2つ目は区民サービス機能です。

区民サービス機能の基本的な考え方は、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。

開庁までの時間を要するため、区民サービスのあり方が大きく変わる可能性があり、来庁しなくてもできることが増えると考えられます。そんな中、役所に来庁される方々には、相談機能の充実、利便性、プライバシーに配慮した快適な環境づくりを考慮する必要があると思います。


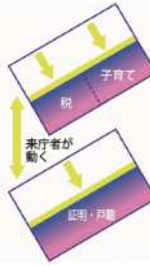
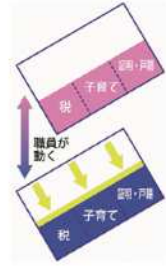
第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P28～30
概要 P7

■ 区民サービス機能

北区版総合窓口を目指す

- ・ 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

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			

本文29ページです。

窓口の配置はいくつかのパターンを比較検討しました。

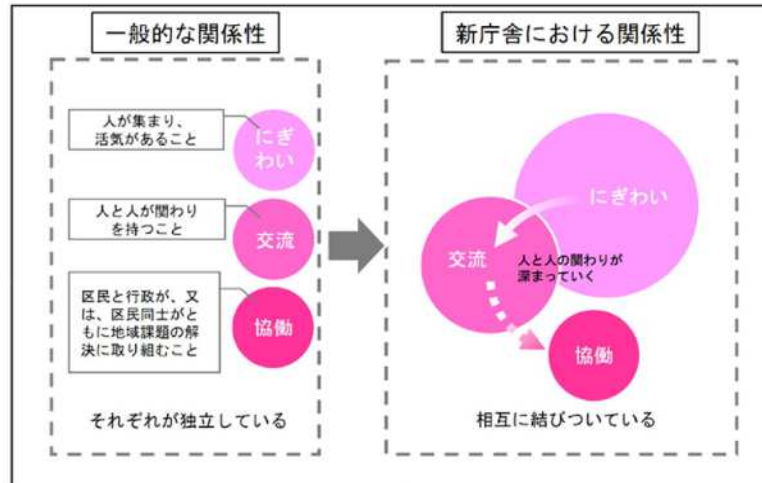
- ① 来庁者が少ない移動でサービスを受けられる
- ② 来庁者が一つの窓口で様々な手続きを済ませられる

という2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、配置を検討していきます。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P31～35
概要 P7,8

■ 区民交流・協働推進機能



本文 31 ページです。

基本機能3つ目は区民交流・協働推進機能です。

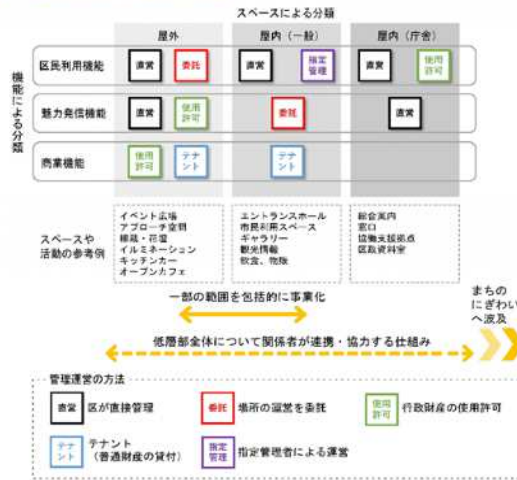
新庁舎で目指すにぎわい・交流・協働の関係性に示すように、新庁舎全体で、多様な人々が集まり「にぎわい」を生み出すことで、その場所に「交流」が生まれ、その中から「協働」につながる活動が生まれる場となることを目指します。

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ること、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。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P31～35
概要 P7,8

■ 区民交流・協働推進機能



※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。

本文 33 ページです。

区民や企業の参加と低層部の管理は、様々な手法が考えられます。これは概念的なイメージを整理した結果に過ぎませんが、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、まちづくりへの展開について、区民や企業や「王子駅周辺まちづくりガイドライン」で考えるエリアプラットフォーム等と連携し、新庁舎の設計と並行して検討を進めていきます。

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、北区が目指す「きたくなる庁舎」のため、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。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P36,37
概要 P8

■ 議会機能

地場産材による
デザイン
(深谷市役所)議場と隣接した
展望デッキ
(藤沢市役所)電子採決システムを
導入した議場
(渋谷区役所)

本文36ページです。

基本機能4つ目は議会機能です。

議会機能の方針は議決機関としての独立性とセキュリティを確保しつつ、区民にとってより身近で開かれた議会の実現を目指します。

基本的な条件と必要諸室は、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。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P38～42
概要 P8

■ 執務機能



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)

打合せ
スペース
(西予市役所)

本文 38 ページです。

基本機能 5 つ目は執務機能です。

執務機能の方針は、職員の満足度が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。

執務フロアの構成は、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に、写真はあくまで参考事例のイメージですが、仕切り壁のないオープンなフロアを基本とします。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P44
概要 P8

■ 複合化する機能

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"> ・北とびあ 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。 ・北とび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"> ・北とびあ 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。 ・北とび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 ・区の実業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。

本文 44 ページです。

基本機能 6 つ目は、複合化する機能です。

男女共同参画活動拠点施設スペースゆう、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複合化の対象とすることを基本として今後の検討を進めます。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P45～49
概要 P9

■業務継続性

地震対策

- ・被災直後から必要な業務を継続できる新庁舎

水害対策

- ・被災直後から必要な業務を継続できる新庁舎

ライフライン対策

- ・建物機能の維持が可能な計画

本文45ページです。

第2章新庁舎に必要な性能です。必要な性能1つ目は業務継続性です。

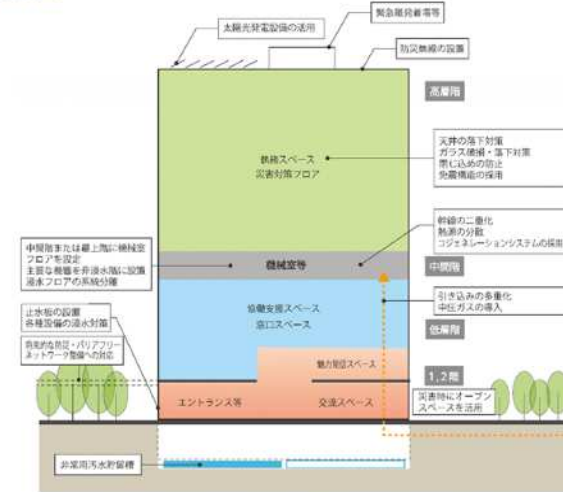
- ・地震対策
- ・水害対策
- ・各種ライフライン等の対策

について、災害時も必要な業務が継続できるよう対策を検討していきます。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P45～49
概要 P9

■業務継続性



※断面図は参考図です。低層部の考え方は、表4のとおり、1つに定めるものではありません。

本文49ページです。

断面図はイメージです。

- ・地震対策では低層部のオープンスペースの活用等
- ・水害対策では止水板の設置や機械室を非浸水階に設置等
- ・各種ライフライン等の対策では、引き込みの多重化や建物内の二重化等、業務継続対策を検討していきます。

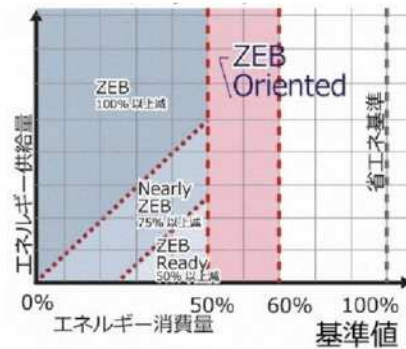
第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P51～55
概要 P9

■ 環境性能

省エネ性能目標

- ・ CASBEE Sランク を取得
- ・ ZEB Oriented の達成



本文51ページです。

必要な性能2つ目は環境性能です。

省エネ目標は

- ・ CASBEE Sランク の取得
- ・ ZEB Oriented の達成

としております。

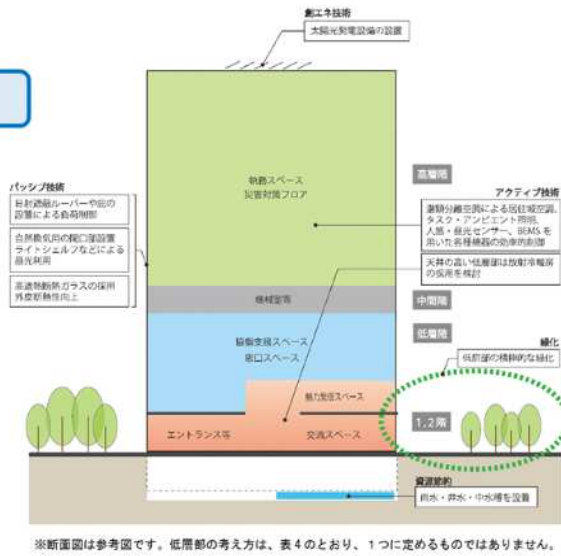
第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P51～55
概要 P9

■ 環境性能

緑化の推進

- ・ 地上部を中心に
低層部の積極的
な緑化を図る



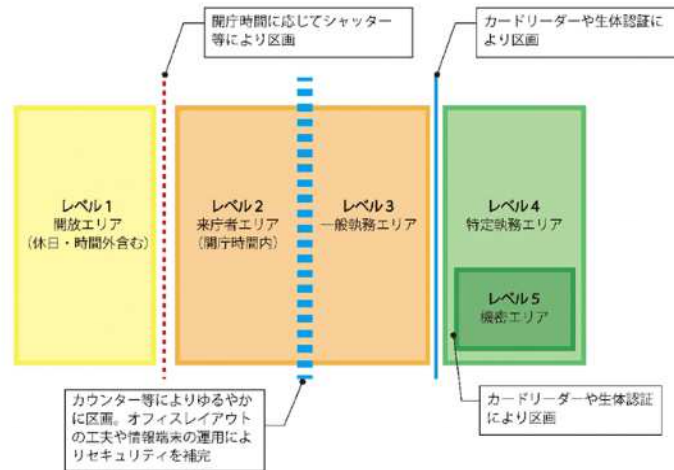
本文 55 ページです。

緑化の推進については、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、ヒートアイランド対策、景観形成面にも寄与等、地上部を中心に積極的な緑化を図ります。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P57,58
概要 P10

■セキュリティ



本文57ページです。

必要な性能3つ目はセキュリティです。

セキュリティ対策の目的である

- ・来庁者への親切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
- を実現するための対策を計画します。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P59,60
概要 P10

■ユニバーサルデザイン



窓口呼び出しシステム
(甲府市役所)



総合案内
(町田市役所)



色分けした窓口
(萩市役所)



キッズスペース
(つくば市役所)

本文 59 ページです。

必要な性能4つ目はユニバーサルデザインです。

全ての人にやさしい環境を実現するため、誰もが安心して快適に利用できる庁舎を整備します。

そのためには、わかりやすく、ゆとりがあり、快適な計画が必要です。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P61
概要 P10

■柔軟性

想定される変化に対する柔軟性

- ・ 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応できる
- ・ 将来的な変化に対する柔軟性
開庁後も絶えず変化し続ける社会や周辺の状態の変化に対応できる
- ・ 非常時における柔軟性
いざという時に混乱なく迅速に移行できる

本文 61 ページです。

必要な性能 5 つ目は柔軟性です。

様々な変化に対する柔軟性が求められます。

- ・ 頻繁にある行政サービス等の変化
- ・ 長期的な社会や周辺環境に対する状況の変化
- ・ 平時に対して災害時の刻々と変わる状況の変化

新庁舎には変化に対応できる柔軟性が必要です。

第3編 新庁舎の機能と性能

本文 P63
概要 P10

■メンテナンス性

～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が行いがちですが、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



本文63ページです。

必要な性能6つ目はメンテナンス性です。

100年以上の長期間にわたって庁舎を使用していくことを目指して、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い庁舎を目指します。

第4編 施設計画

本文 P64,65
概要 P11

■ 職員数と組織

北区の人口

：令和23年でも、現在を上回る人口を維持する見込み

	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

職員数

：現時点をベースに1,537人とする

本文64ページです。

第4編施設計画です。

今後の設計を進めていくうえで必要な条件設定をしております。

第1章 条件設定、職員数と組織です。

北区の人口はHPにも掲載されておりますが、令和3年10月の「北区人口推計調査報告書」において表のように、20年後の令和23年でも現在を上回る人口が予想されております。

そのため、職員数は現在の1537人を維持していくこととしております。

第4編 施設計画

本文 P66,67
概要 P11

■ 建設予定地の条件

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

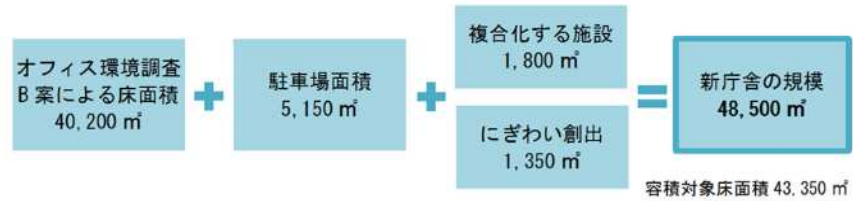
本文 66 ページです。

建設予定地の条件は、商業地域と準工業地域にまたがっており、現在の都市計画等による、どのくらいの規模の建物が建てられるかが規定された容積率等、法的条件については表のとおりです。

第4編 施設計画

本文 P70～73
概要 P12

■ 規模の設定



本文70ページです。

規模の設定は令和元年度にオフィス環境調査を行い、必要面積を検証しました。そこから一定程度の面積削減に取り組み、駐車場等の面積を加え、約48500 m²と設定しました。

他区の基本計画規模と比較し、妥当である確認をしております。

第4編 施設計画

本文 P74
概要 P12

■条件設定のまとめ

	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㎡~12,000㎡	約10,000㎡	—
延べ面積	総務省基準	33,919㎡	40,900㎡ 1.21倍
	調査橋上げ面積	36,000㎡	40,200㎡ 1.12倍
	駐車場	5,000㎡	5,150㎡ 1.03倍
	複合化	想定なし 0㎡	建物内 1,800㎡ 純増
	にぎわい創出	想定なし 0㎡	建物内 1,350㎡ 純増
	想定規模	33,000㎡	48,500㎡ 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」と感じることで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・ボランティアふらざ、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		

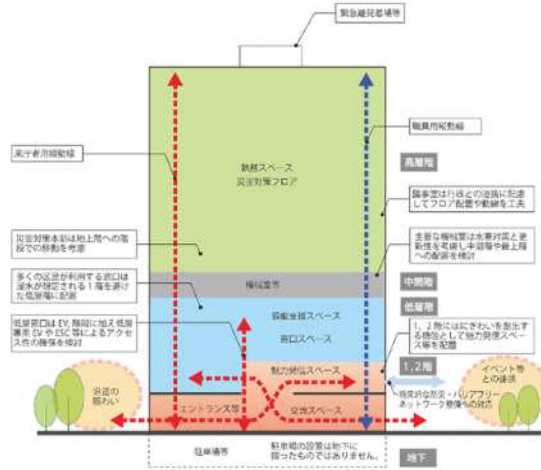
本文74ページです。

条件設定のまとめは基本構想からの変化等を整理し、その後都市開発諸制度の活用で、容積率等の緩和を検討していくことを記載しております。

第4編 施設計画

本文 P81
概要 P14,15

■ 断面構成



※断面図は参考図です。低層部の考え方は、表4のとおり、1つに定めるものではありません。

本文 81 ページです。

断面構成のイメージです。来庁者の利便性、セキュリティの確保、災害時の想定、施設の維持管理等の観点からフロアゾーニングを検討いたします。

ここまでが中間のまとめで示している部分です。

第5編 事業計画

本文 P83
概要 P16

■事業スケジュール



本文 83 ページです。

第5編 事業計画です。

事業スケジュールでは、

- ・新庁舎の早期開庁が望ましいこと
- ・都市開発諸制度等の活用が検討されること
- ・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

から、令和5年度から設計に着手し、その後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、概ね令和15年度頃の開庁を目指した、事業スケジュールを示しています。

第5編 事業計画

本文 P84~87
概要 P16,17

■事業の進め方

	直営方式	PP1方式	土地収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高たす仕様を契約発注 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"> PP1法に基づく方式 区が設計、工事、維持管理等の性能を定める発注 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"> 発注者の創設工による個別の方式 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、<u>区民・区の意向を取り入れやすい</u> 	<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発注方式が必要
民間ノウハウの活用	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の数が小さく、民間ノウハウの活用が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の数が大きく、民間ノウハウの活用が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウを活用したければ、そのための創設工夫が必要
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積算コスト削減の効果が小さい 	<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積算コスト削減が期待できる 	<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ことが期待できる
建設予定地取得への対応	<ul style="list-style-type: none"> 工事を発注しないので、<u>設計がけを進めることができる</u> 	<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、取得後に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が短い 	<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が短い
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、八王子市 世田谷区、豊田野市 横浜市 堺市 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 飯塚町 	<ul style="list-style-type: none"> 宮島区 (民間発注) 渋谷区 (定期借地権)

本文 84 ページです。

事業の進め方ではまず、公共施設の設計や建設、施設の運営・維持管理等、事業の進め方をどうするか、これを事業手法と言いますが、

- ・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
- 等から、行政で一般的に採用されている直営方式を選択しております。

第5編 事業計画

本文 P84～87
概要 P16,17

■事業の進め方

	設計施工分離方式	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"> 基本設計発注前に区民・区の意向を決める必要がある 	<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、<u>工事費の精度・透明性が高い</u> 民間ノウハウ活用によるコスト削減は困難である 	<ul style="list-style-type: none"> 要求次第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"> 工事を発注しないので、<u>設計だけを進めることができる</u> 	<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
事例	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区 明石市 松本市 鎌倉市 他多数 	<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

本文86ページです。

次に、どのように設計や工事をどのように契約するか、これを発注方式 と言いますが、

- ・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
- 等から、こちらも行政で一般的に採用されている設計施工分離発注方式を選択しております。

ただし、今後も建設予定地周辺状況も考えつつ、今後の検討を行います。

第5編 事業計画

本文 P88～90
概要 P17

■ 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	

本文 88 ページです。

概算事業費は建設予定地の土地取得費も含め、現時点での試算をしております。

- ・ 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
- ・ 土地取得費 120億円
- ・ 合計 490億円

です。

第5編 事業計画

本文 P88～90
概要 P17

■ 概算事業費

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

本文 89 ページです。

概算事業費の妥当性を、3つの視点から比較検討をしました。

1つ目は基本構想との比較です。

庁舎規模と建設単価の変化から確認しました。庁舎規模が人口、職員数の変化等から大きくなったこと建設単価が物価上昇、消費税の変化、社会的要求水準の変化により増額していることから、妥当である確認をしました。

第5編 事業計画

本文 P88～90
概要 P17

■概算事業費

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㎡	61.4万円/㎡
世田谷区	平成28年度	385億円	1.176	68,600㎡	66.0万円/㎡
江戸川区	令和2年度	303億円	1.095	55,000㎡	60.3万円/㎡
品川区	令和3年度	360億円以上	1.077	60,000㎡	64.6万円/㎡以上
平均	—	316億円	—	56,200㎡	63.1万円/㎡
北区	令和4年度	315億円	1.000	48,500㎡	65万円/㎡

※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達4月現在を比較）

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㎡	60.5万円/㎡
松本市	令和元年度	138億円	1.095	23,000㎡	65.7万円/㎡
鎌倉市	令和4年度	156億円	—	24,300㎡	64.5万円/㎡
平均	—	137億円	—	22,800㎡	63.6万円/㎡
北区	令和4年度	315億円	1.000	48,500㎡	65万円/㎡

※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達4月現在を比較）

本文90ページです。

2つ目は他区計画との比較、3つ目は他自治体の計画との比較をしております。

どちらも区が設定した建設単価が妥当である確認ができました。

今後の社会情勢等を注視しながら、設計段階においてもコストオーバーとならないように、全体的にVE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。

第5編 事業計画

本文 P91
概要 P17

■ 財源

		想定額	備考
財源区分	積立金（基金）	250 億円	160 億円 （令和4年度末時点）
	地方債（起債）	100 億円	
	現庁舎敷地売却益	80 億円	起債償還経費に充当
	一般財源	60 億円	
合計		490 億円	

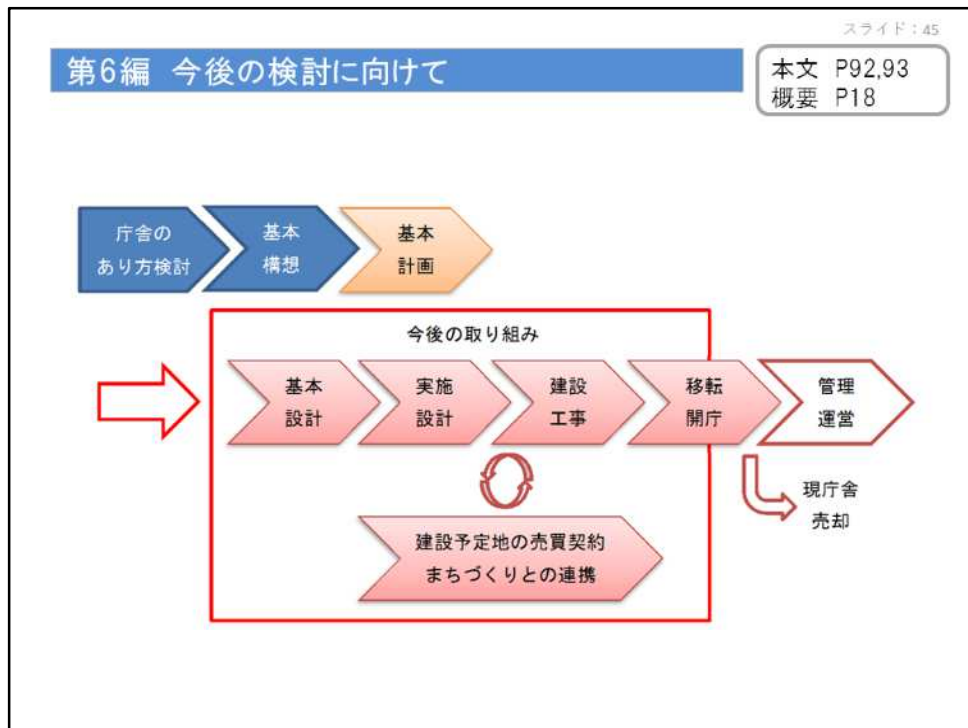
本文91ページです。

財源見込みです。

- ・ 基金 250 億円
- ・ 起債 100 億円
- ・ 現庁舎敷地売却益 80 億円
- ・ 一般財源 60 億円
- ・ 合計 490 億円

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、後年度の単年度負担額を抑制するため、基金と起債のバランスを図りつつ、最大限活用することとします。



本文92ページです。

第6編 今後の検討に向けてです。

新庁舎建設の今後の取り組みについて、事業スケジュールをよりわかりやすくまとめております。

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。

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。

資料編

本文	巻末
概要	-

資料 1	東京都北区新庁舎建設基本計画専門家会議 概要……………	策定時に掲載
資料 2	北区新庁舎建設予定地の選定（パブリックコメント）……………	資 1
資料 3	新庁舎建設区民ワークショップ～北区らしさってなんだろう～実施概要…	資 3
資料 4	PPP/PFI 手法導入に係る優先的検討の結果について……………	資 11
資料 5	東京都北区新庁舎建設基本計画 中間のまとめ説明会等 実施報告……………	資 12
資料 6	東京都北区新庁舎建設基本計画 パブリックコメント結果……………	策定時に掲載

巻末は資料編です。資料 1、6 は策定時に掲載しますが今までHPで公開している情報をまとめたものになっております。

以上が基本計画の説明です。



2 パブリックコメントについて

続いてパブリックコメントについてです。

パブリックコメントについて

■実施期間

令和5年1月20日（金）まで

■意見提出方法

- ・北区ホームページ
- ・窓口へ持参
- ・郵送、ファックス



※本日お配りした用紙でも回答できます。

■意見提出先・お問い合わせ

〒114-8508 （住所不要）総務課新庁舎担当

☎（3908）8628 fax（3905）3423

現在、北区ニュース12/10号や北区ホームページでお知らせさせていただいておりますが、パブリックコメントを実施中です。

実施期間は令和5年1月20日金曜日まで、提出方法は北区ホームページ、窓口へ持参、郵送、ファックスです。なお、本日お配りした用紙でも回答ができます。

策定の参考とさせていただきますので、たくさんのご意見をおまちしております。よろしくお願いいたします。