

庁舎のあり方庁内検討

結果報告書

～新庁舎建設の検討に向けて～

令和5年3月

新宿区庁舎のあり方庁内検討会

目次

はじめに	1
I 新庁舎整備における基本的な考え方	2
1 新庁舎整備の必要性	2
2 新庁舎整備の方向性	2
(1) 執務環境	2
(2) 窓口・待合スペース	6
(3) バリアフリー及びユニバーサルデザイン対応	7
(4) 省エネ及び環境への対応	9
(5) 建物・設備の老朽化への対応	11
(6) 防災機能	12
(7) 耐震性	14
(8) 区民交流スペース等	17
(9) めざすべき庁舎像	19
(10) 議会機能	20
II 新庁舎の規模、候補地	21
1 新庁舎の規模の算定	21
(1) 規模を算定する上で前提となる条件（人口推移、想定職員数）	21
(2) 算定にあたっての考え方	22
(3) 新宿区における新庁舎規模の算定	23
2 候補地の整理	30
(1) 候補地選定の基本的な考え方	30
(2) 新宿区における候補地の検討	31
3 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校、及び新宿ファーストウエストの検討	33
(1) 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	33
(2) 新宿ファーストウエストの検討	36
(3) 候補地のまとめ	38
III 想定される事業手法	41
1 新宿区公共施設等総合管理計画に掲げる事業手法	41
(1) PFI 方式	41
(2) 不動産活用(土地容積率の活用など)方式	41
2 その他の事業手法	41
(1) 再開発事業	41
(2) 設計・施工一括発注方式 (DB 方式)	41
(3) 直営方式	41
3 事業手法の検討にあたって考慮すべき事項	42
4 先進区の整備事例	43
5 新庁舎を建設する場合の費用算定	44
IV 跡地活用	44

V 検討体制	45
1 先進区における検討体制.....	45
2 新宿区の検討体制について.....	47
(1) (仮称) 新宿区新庁舎整備検討委員会.....	47
(2) 区議会特別委員会等.....	48
(3) 組織体制 (新庁舎整備担当)	48
(4) 庁舎のあり方庁内検討委員会の機能強化.....	48
(5) 機能検討 (庁内 PT)	48
(6) 業務委託	48
3 想定スケジュール (案)	49
VI その他参考資料	50
1 現在の新宿区のフロア構成.....	50
2 庁舎に関する制度・基準等.....	52
3 これまでの庁舎のあり方庁内検討会 開催状況.....	52

はじめに

新宿区役所本庁舎は、昭和 41(1966)年に竣工し 57 年が経過した。現在の本庁舎は執務スペースの狭あい化や建物・設備の老朽化の進行などの課題を抱えており、これまで以上に安全で安心できる本庁舎の整備が必要となっている。また、区民にとって便利で快適な区民サービスを提供するために、分かりやすくかつ利用しやすい本庁舎とすることのほか、ICT への対応や環境への配慮も併せて求められている。

このため、区は平成 28 年 9 月に庁舎のあり方庁内検討会を設置し、新庁舎の想定延床面積をはじめ、新庁舎の機能、建設候補地など検討を重ねてきた。

この「報告書」は、これまでの検討内容を集約するとともに、新型コロナウイルス感染症対策を講じてきた経験や、ICT 化への対応など「新たな日常」を踏まえ、新庁舎整備における基本的な考え方や整備手法などを整理したものである。

令和 5 年 3 月
新宿区庁舎のあり方庁内検討会

I 新庁舎整備における基本的な考え方

1 新庁舎整備の必要性

現在の本庁舎及び分庁舎（以下、「本庁舎等」という）は、行政需要の拡大に伴う、事務室や設備などの狭あい化や第二分庁舎をはじめとする区役所機能の分散化が課題となっている。新型コロナウイルス感染症対策の際には、新型コロナウイルスワクチン接種対策室を庁舎内に設置することが困難であったため、民間ビルの一部を賃借し対応することとなった。また、各種手続きにおける窓口の分散化をはじめ、急速に進展する ICT 化、ユニバーサルデザインへの対応など区民サービスの向上の観点からも改善が必要である。

さらに、本庁舎が竣工してから 57 年以上経過したことで施設や設備の老朽化が進行しており、適切な維持管理とともにゼロカーボンシティの実現に向けた施設に対する環境への配慮が求められている。また、首都直下地震などの大規模災害が発生した場合でも区民の安全安心を守る拠点として、防災機能をこれまで以上に強化しなければならない。

このように本庁舎等には様々な課題があり、これらを同時かつ抜本的に解決する必要がある。

このため当検討会では、はじめに特別区 23 区のうち既に新庁舎を整備した、又は新庁舎整備を現在進めている区（以下、「先進区」という）が新庁舎整備に向けて検討した項目に照らし合わせて、新宿区における新庁舎整備の方向性の検討を行った。

次に、新庁舎の規模について、総務省や国土交通省が定めている算定方法等をもとに想定延床面積を算出するとともに、一定の条件の下で新庁舎建設候補地を選定し、現段階における候補地を提示した。また、新庁舎の事業手法や建設費用の算定を行った。最後に、新庁舎建設に向けた検討体制及びスケジュールについて整理した。

2 新庁舎整備の方向性

はじめに、先進区の検討項目を参考に機能面での、執務環境、窓口・待合スペース、バリアフリー及びユニバーサルデザイン、省エネ及び環境への対応、設備面での、建物・設備の老朽化への対応、防災機能、耐震性、区民交流スペース等の項目ごとに、新宿区における現状や課題を分析した上で、新庁舎整備の方向性について、整理する。

(1) 執務環境

ア 現状

現在、本庁舎等に勤務する職員一人あたりの面積は、16.4 m²であり、先進区の平均 22.1 m²と比べて狭い状況にある（表 1 参照）。書庫については、本庁舎地下 1 階にある A 書庫の、使用率が 98.3%となっている。また、区施設内の書庫の空きスペースが慢性的に不足している（表 2 参照）。会議室についても、本庁舎等に勤務する職員一人あたりの面積が約 0.4 m²となっており、先進区の会議室と比べて狭い状況である。（表 3・4 参照）

表1 先進区比較 職員一人あたりの面積

先進自治体	新庁舎整備の進捗状況	庁舎規模（延床面積㎡）	職員数（人）	職員一人あたりの面積（㎡/人）
新宿区	—	29,428	1,798	16.4
豊島区	整備完了(H27.3 竣工)	25,573	1,300	19.7
渋谷区	整備完了(H28.10 竣工)	30,430	1,315	23.1
北区	計画中(R5.3 基本計画策定)	43,350	1,537	28.2
世田谷区	建設中(R9 竣工予定)	55,947	3,100	18.0
葛飾区	計画済(R4.9 整備概要策定)	29,569	1,590	18.6
中野区	建設中(R6 竣工予定)	35,200	1,400	25.1
品川区	計画中(R5.1 基本計画策定)	39,000	1,600	24.4
江戸川区	計画中(R3.3 基本構想・基本計画策定)	45,600	2,302	19.8
				平均 22.1

※ 新宿区の職員数は、令和4年4月1日現在で本庁舎等に勤務する職員数である。（新宿自治創造研究所、人材育成センター、健康部衛生課検査係は除く。）

※ 先進区の庁舎規模は税務署や法務局などと合築している場合はその事務スペース、及び駐車スペースを除いた延床面積とし、本庁舎整備が完了している場合は実際の庁舎規模、建設中の場合は実施設計、計画中のものは基本構想等から算出した。職員数についても基本構想等から引用した。

表2 書庫の使用状況

No.	書庫名	場所	文書保存箱 限度数	文書保存箱 保管数	使用率%
1	A 書庫	本庁舎地下1階 (印刷室隣)	2,198	2,161	98.3%
2	B 書庫	平成21年4月1日以降は統計係が使用するため廃止。			
3	C 書庫	新宿スポーツセンター	852	852	100%
4	D 書庫	新宿コスミックスポーツセンター	5,010	4,981	99.4%
5	E 書庫	新宿コスミックスポーツセンター	390	381	97.7%
6	保管委託	埼玉県寄居町		1,067	
計（6を除く。）			8,450	8,375	99.1%

表3 会議室（打合せ用）の面積

(a) 本庁舎

場所	会議室名	面積
8階	8階会議室	41 m ²
7階	催告センター事務室	42 m ²
4階	入札室 (旧 401 会議室)	51 m ²
	402 会議室	34 m ²
	403 会議室	25 m ²
	404 会議室	17 m ²
3階	302 会議室	42 m ²
	区長室会議室	39 m ²
	庁議室	93 m ²
	総務課会議室	28 m ²
2階	地域福祉課相談室	20 m ²
1階	地域コミュニティ推進室	12 m ²
地下	教養室	87 m ²
1階	11 会議室	79 m ²

(b) 第二分庁舎分館

場所	会議室名	面積
2階	会議室	21 m ²
1階	分館1階会議室	71 m ²
	健康部会議室	20 m ²

本庁舎及び第二分庁舎分館 合計	722 m ²
-----------------	--------------------

表4 先進区比較：職員一人当たりの会議室面積

自治体	会議室面積 (m ²)	職員数 (人)	職員一人あたりの 会議室面積 (m ²)
新宿区	722	1,815	0.4
豊島区	1,450	1,300	1.1
葛飾区	1,400	1,590	0.88

※ 基本構想等で確認できたのは2区のみ

イ 課題

事務室、会議室については、先進区と比較して狭あい化が明確である。新型コロナウイルス感染症対策においても、新型コロナウイルスワクチン接種対策室を庁舎内で設置することが困難であったため、民間ビルの一部を賃借し対応した。書庫についても、ひっ迫した状況である。効果的な事業執行のためにも、執務環境を改善する必要がある。

また今後、急速に進展することが想定されるICT化への対応も求められている。

ウ 方向性 **将来の行政需要の変化に対して柔軟に対応できる執務環境**

(ア) 事務室

組織改正や職員の増減にも、柔軟に対応できるようフロア全体を有効に活用できる開放性や視認性に優れたオープンプラザとする。また、事務室の椅子や机の配置を整列させる。また、ICT化など最先端技術に対応した執務空間を整備する。

(イ) 会議室等

使用人数に応じた規模の会議室を設けるとともに、オープンフロアに可動式の壁を設置するなど、用途に応じて規模を変更できるものとする。

また、ペーパーレス会議やウェブ会議等に対応した会議室の配置や ICT 機器の導入を行う。

(ウ) 書庫

ペーパーレス化への取組を推進するとともに、文書の電子化により保管文書量のスリム化を図り、必要な文書保管スペースを確保する。また、集密書架の採用やファイリング方式の共通化などによって省スペース化を図る。

(エ) スケルトン・インフィル

スケルトン・インフィルとは、耐用年数が異なる建物の柱や床の構造部分（スケルトン）と、内装や設備部分（インフィル）を切り離した、柔軟性の高い建築手法である。こうした手法についても検討する必要がある。

【参考1：事務室のフリーアドレスについて】

フリーアドレスとは、事務室に固定の席を設けず、職員が席を自由に選択して業務を行うことであり、事務スペースの効率性の向上や、職員のコミュニケーションを促進させることを目的として導入されている。

先進区では、既に庁舎が竣工している渋谷区、及び豊島区の一部の部署（総合窓口課）において導入している。

品川区は、フリーアドレスにすることによって生産性の低下や、職員のコミュニケーション不足も発生しうるとしているが、臨時に発生した業務に対し柔軟に対応できるといった利点もあるため、業務内容に応じて導入する方向で検討している。

また、江戸川区においても、将来の新庁舎での働き方を見据え、フリーアドレスを試験的に行った結果、事務室の机の専有面積を約3割削減できたとし、導入の方向で検討している。

なお、世田谷区、中野区、葛飾区、北区については、検討中である。

新宿区においても、今後検討する必要がある。

【参考2：オープンフロア(青梅市)】



(2) 窓口・待合スペース

ア 現状

住民登録や国民健康保険などの窓口が分散し、複数の手続きを行う際には本庁舎内で移動しなければならない。また、来庁者の目的によっては本庁舎から第二分庁舎など複数の庁舎に行く必要がある。

転入・転出等の住民異動届が多い3月、4月や、外国人の日本への留学時期となる9月、10月は、本庁舎1階の待合スペースが非常に混雑した状態となっている。

イ 課題

複数の手続きの場合でも庁舎内を移動せず、かつ混雑が解消された快適な待合スペースを設け、区民の利便性を向上させる必要がある。

ウ 方向性 **ワンストップサービスなどによる利便性の向上**

来庁する区民等が多い所属を低層階に集約するとともに、業務が関連する課を可能な限り近くに配置し、1つのフロアで効率的にサービスが提供できるよう、ワンストップサービスの窓口とする。

また、各種申請手続きのICT化の視点を踏まえ、次の事項についても検討する。

(ア) オンラインで申請できるサービスを拡充し、「行かない」「書かない」窓口を推進

(イ) スマートフォンやタブレットの活用により、手書きで同じ項目を複数の申請書に書く必要がなく、同時に複数の申請が行えるシステムの導入

(ウ) 「事前申請システム」の整備や証明書発行窓口に「クイック発行窓口」の設置

【参考：先進区におけるワンストップサービス導入状況】

自治体	場所	窓 口
豊島区	3階	区民の利用が特に多い窓口を集約する 戸籍届出、住民異動届、個人番号交付、特別永住者証明等、国民健康保険課、高齢者医療年金課、税務課、公金納付、住居表示、各種証明
	4階	子育てから高齢者までライフステージに応じた手続きができるフロア 福祉総務課、くらし・しごと相談支援センター、障害者福祉課、高齢者福祉課、介護保険課、消費生活センター、行政情報センター、区民相談センター
渋谷区	2階	福祉に関する窓口、区民相談窓口 障害者福祉、介護保険、生活福祉、広聴相談、地域福祉等
	3階	区民の利用が特に多い窓口を集約する 戸籍届出、住民異動届、個人番号交付、特別永住者証明等、国民健康、国民年金、子ども手当・子ども医療費助成
中野区	2階	戸籍、住民異動届、税、国民健康保険等に関する窓口
	3階	子育てや福祉に関する窓口

(3) バリアフリー及びユニバーサルデザイン対応

ア 現状

本庁舎等は誰もが不自由なく利用できることが求められており、以下は、本庁舎等におけるバリアフリー対応の状況である。

(ア) 本庁舎

施設名	対応の内容
バリアフリースイートイレ (1階)	車いす対応、呼出ボタン、オストメイト、ベビーチェア、折りたたみベッド、音声誘導装置
男女トイレ (2階、6階)	車いす対応、呼出ボタン、ベビーチェア、ベビーシート
1・2階エレベーターホール、エスカレーター昇降口、1階階段、東側出入口	点字ブロック
各階段	手すり点字標示
4階連絡通路	スロープ
東側出入口	音声案内装置
地下2階	駐車場エントランス床段差解消

(イ) 第一分庁舎

施設名	対応の内容
バリアフリースイレ（1階）	車いす対応、呼出ボタン、オストメイト、ベビーチェア
入口正面、1階エレベーターホール、地下出入口	点字ブロック
4階連絡通路	スロープ

(ウ) 第二分庁舎

施設名	対応の内容
バリアフリースイレ（2階、3階）	車いす対応、呼出ボタン、オストメイト、折りたたみベッド
各階	手すり点字標示
駐車場	点字ブロック

(エ) 第二分庁舎分館

施設名	対応の内容
バリアフリースイレ（1階、2階）	車いす対応、呼出ボタン、オストメイト、ベビーチェア、折りたたみベッド
1階ホール	点字ブロック
各階	手すり点字標示

イ 課題

本庁舎等のバリアフリー等への対応は ア 現状 のとおりであるが、新庁舎整備の際には、設計の段階からユニバーサルデザインの視点を取り入れ、障害の有無、年齢、性別等に関わらず、様々な方が利用しやすい庁舎とすることが求められている。

ウ 方向性 **全ての利用者が安心して快適に利用することができる庁舎**

全ての利用者が安心して快適に利用することができる施設という考えをもとに、次のとおりユニバーサルデザインを推進する。

(ア) 総合案内・案内サイン

エントランスホールには引き続き総合案内を設け、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く。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、字体等を検討する。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

りやすい案内を行う。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・掲示板等の導入も検討する。

(イ) 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にする。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する。

(ウ) トイレ

車いす利用者が使用でき、オストメイト、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、適切に配置する。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、性的少数者等にも配慮したトイレを整備する。

(エ) 「新宿区移動等円滑化促進方針」によるユニバーサルデザイン

「新宿区移動等円滑化促進方針」に基づき、庁舎と道路をつなぐ経路等について、バリアフリー歩行空間ネットワーク化の実現を目指す。

(4) 省エネ及び環境への対応

ア 現状

本庁舎等のように規模の大きい建物は、相応のエネルギーを消費することで環境への影響が見込まれるが、省エネルギー設備の導入が十分に進められていない状況である。

イ 課題

現在の本庁舎等に環境に配慮した設備を導入するには、一定規模のスペースや大規模改修が必要となる。

ウ 方向性 **自然エネルギーの有効活用、省エネルギー設備の導入**

自然エネルギーの有効活用としては、自然光、自然通風、太陽光発電、外気冷房等がある。また、省エネルギー設備の導入として、効率的な建築設備システム、電力負荷の低減、施設に応じた運転制御方式、点灯方式、雨水や排水処理の再利用、節水システム等がある。これらの導入について検討し、「ZEB Ready (※1)」や「CASBEE (※2)」を目指す。

※1 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量（石油、天然ガス、石炭、水力、太陽光など事前から得られるエネルギー）から50%以上の一次エネルギー消費量を削減した建築物

※2 CASBEE（キャスビー 建築環境総合性能評価システム）とは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用などの環境配慮のほか、室内の快適性や景観への配慮を含め、建物の品質を環境性能により総合的に評価するシステムで、格付けは以下のとおりである。

5段階評価

S ランク	素晴らしい
A ランク	大変良い
B+ランク	良い
B-ランク	やや劣る
C ランク	劣る

【参考1：先進区におけるCASBEEの導入状況】

先進区では、CASBEEのSランク（素晴らしい）の認証取得を目指している。

認証取得を目指している自治体	認証取得した自治体
豊島区、北区、世田谷区、葛飾区、中野区、品川区、江戸川区	渋谷区

【参考2：エネルギー管理について（渋谷区）】

建物全体のエネルギーを一元管理

庁舎で使用する機器・設備などの運転管理やエネルギー監視を、BEMS※によって一元的に管理。設備機器の最適化運転を実施し、建物エネルギー消費の最小化を図ります。

※BEMS…Building Energy Management System

渋谷区役所

BEMS

見える化

計測

制御

照明

空調

45

(5) 建物・設備の老朽化への対応

ア 現状

本庁舎等の維持管理及び補修工事等に要した費用は、昭和41(1966)年～令和3(2021)年の56年間で、約115億円にのぼる(表1参照)。このうち、本庁舎においては、大規模(契約金額1億円以上)な工事に要した費用は、約105.3億円となる(表2参照)。

表1 これまでに要した本庁舎等の工事費用(昭和41(1966)年～令和3(2021)年の56年間分)

工事種別	契約金額
建築工事	約53億円
電気工事	約9億円
空調・給排水工事	約10億円
耐震工事	約35億円
その他(消火設備、エレベーターなど)	約8億円
合計	約115億円

表2 本庁舎における大規模(契約金額1億円以上)な工事実績

年	契約件名	契約金額(円)
S41	新宿区役所庁舎新築工事	約7.8億
	新宿区役所庁舎新築空気調和設備工事	約1.5億
	新宿区役所庁舎新築電気設備工事	約1.4億
H6	本庁舎改修工事	約45.6億
H7	本庁舎昇降機設備改修工事	約2.2億
H17	新宿区役所本庁舎外壁改修その他工事	約1.5億
H19	新宿区役所本庁舎等冷暖房設備改修その他工事	約2.9億
H21	新宿区役所本庁舎受変電設備改修工事	約3.1億
H25	新宿区役所本庁舎耐震仮補強ブレース設置工事	約1.8億
H27	新宿区役所本庁舎免震改修その他工事	約32.2億
H28	新宿区役所本庁舎及び第一分庁舎自動火災報知設備等改修工事	約1.5億
H29	新宿区役所本庁舎電話交換機更新工事	約1億
R1	新宿区役所本庁舎区議会本会議場等音響設備改修その他工事	約1.4億
R3	新宿区役所本庁舎2階5階冷暖房設備改修その他工事	約1.4億
		計 約105.3億

イ 課題

更に建物や設備の老朽化が進むことから、本庁舎等を維持していくためには、20年間(令和4年～令和23年)で約37億円の費用が必要と試算(本庁舎のみで27億円)しており、

それ以降も維持管理コストの増加が見込まれる。

ウ 方向性 **低コストで維持管理ができる、持続性の高い庁舎**

庁舎のつくり方によって光熱水費や将来の修繕・改修費などのランニングコストが異なってくるため、新庁舎整備に係る初期費用だけでなく、ライフサイクルコストを削減できる庁舎とする。

また、引き続き計画的・継続的にメンテナンスを実施する。

(6) 防災機能

ア 現状

災害時には、区役所本庁舎3階庁議室に災害対策本部が開設される。災害対策本部には、区民・防災区民組織や東京都、警察・消防等の防災関係機関、ライフライン企業、報道機関等から被害状況等に関する情報が集まり、これらに基づき、災害応急活動を行うこととなる。また、停電になった場合でも、事業継続ができるよう、本庁舎及び第一分庁舎において、非常用発電装置を設置している（詳細については、表1のとおり）。

イントラネットシステムサーバ機器等については、外部データセンターに設置されており、データセンターへの電力供給が停止した場合でも、データセンターにある非常用発電装置によって48時間連続運転が保証される。

また、本庁舎に甚大な被害が生じた場合を想定し、災害対策本部や災害情報支援システムのバックアップ施設として防災センターが整備されている。防災センターは、災害が発生し区役所本庁舎に甚大な被害が生じた場合を想定し、本庁舎と同じ機能（災害情報支援システム）をもった建物で、災害時に本庁舎が機能しなくなった場合には、活動司令の拠点となる。

表1 非常用発電装置設置状況

	本庁舎	第一分庁舎
設置年月	平成27年11月	令和2年2月
設置場所	屋上	屋上
発電能力	800kw	80kw
燃料	特A重油（13,910ℓ+1,950ℓ）	軽油（190ℓ）
稼働時間	72時間	8時間
電力供給	優先自動送電（※1） 選択手動送電（※2）	自動送電（※3）

（※1）優先自動送電先

- ①消防設備、給水設備、排水設備、シャッター設備、エレベーター1号機
- ②情報システム課専用の分電盤、サーバ電源、電算室の空調機

③各階事務室の天井照明、非常照明（B2Fから塔屋階まで）

④6F～8Fの一般電灯及びコンセント（事務室等）

（※2）選択手動送電先

①B2Fから5Fまでの一般電灯及びコンセント（事務室等）

②エスカレーター、個別エアコン（GHP・EHP）、空調機（送風のみ）

（※3）自動送電先

①消防設備、給水設備、排水設備

②階段の照明、エレベーター前の廊下照明、エレベーター前の壁コンセント、非常照明（各階の事務室照明及びコンセントには、送電されない）

イ 課題

災害時には応急活動や通常の事業が継続できる体制を整えているが、首都直下地震をはじめ大規模災害に備え、これまで以上に防災機能を強化する必要がある。

ウ 方向性 **災害時の災害対策本部の拠点として、防災機能の充実・強化**

新宿区事業継続計画（地震編）では、庁舎の機能確保（庁舎、電源、水道等のライフライン）や電子計算組織の運用などは、区の業務全体を支えるものとして、非常時優先業務としている。新庁舎整備にあたり、電力の供給途絶の対策として、72時間以上の自家用発電設備を備えるとともに、燃料備蓄設備や自然エネルギー（太陽光発電）、水素燃料電池などや、飲料水用及び生活用水の貯水槽も検討する。また、災害時に庁舎が果たすべき役割を整理するとともに災害対策室本部にモニターや情報通信機器等を設置するなど災害対策本部の機能を更に強化する。

【参考1：先進区における非常用発電装置の稼働状況】

自治体	日数
世田谷区	7日間
渋谷区	7日間
中野区	5日間
豊島区	3日間

【参考2：災害対策本部室（足立区）】



【参考 3：中野区役所整備基本計画（中野区）】

＜災害対策本部諸機能＞

諸室名称	用途（災害時）	面積	備考
災害対策本部室	災害対策会議を行うスペース	100㎡	・モニターや情報通信機器等を設置 ・庁議室や会議室との兼用を想定
情報処理室・無線室	各種情報システムを備え ^{※5} 、災害情報を収集し、災害対策本部へ伝達、災害対策本部からの指令を関連諸機関に通信連絡するスペース	200㎡	・災害対策本部室と隣接して配置
オペレーションルーム	災対各部や関係諸機関が集まって指令を行うスペース	500㎡	・モニターや情報通信機器等を設置 ・会議室との兼用を想定
宿直室	当番職員の仮眠スペース	20㎡	
防災備蓄倉庫	区役所庁舎で災害対策に従事する職員用	130㎡	・職員等 1,400 人 7 日分を想定 ・備蓄内容 飲料水、食糧、エアマット、毛布、便袋

(7) 耐震性

ア 現状

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では、本庁舎で甚大な被害が発生した。このことを受け、安全を早急に確保するため、次のとおり、仮補強工事及び免震改修工事を実施した。

	仮補強工事	免震改修工事
工 期	平成24年12月21日～平成25年5月31日	平成 26 年 3 月 25 日～平成 27 年 11 月 20 日
工 事 費	約2.5億円	約 33 億円
工事内容	ア ブレース設置工事 イ 柱巻き工事 ウ 機械設備工事 エ 電気設備工事	ア 免震改修工事及び関連工事 ・基礎下免震構法による免震改修 ・免震改修関連工事（曳家工事、エレベーター更新・防災機能強化工事） ・モニタリング設置等工事 イ 庁舎維持管理等工事 ・冷温水発生機更新工事、アスベスト（石綿）除去工事、高天井落下防止改修工事 ウ 仮設移転等工事 免震改修工事に伴う警備室等の第一分庁舎への仮移転、工事完了後の復旧

イ 課題

本庁舎は昭和41(1966)年に竣工してから57年以上が経過しているが、定期点検を行うなど適切に庁舎の維持管理を行っている。引き続き、災害が発生しても行政機能を維持できる庁舎とすることが求められている。

ウ 方向性 **災害が発生しても行政機能を維持できる、十分な耐震性**

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年度版）」（表1参照）では、官庁施設の耐震安全性の指標を示している。災害発生後も行政機能を維持できる庁舎にするため、構造体Ⅰ、建築非構造部材A類、建築設備甲類レベルを確保する。

表1 江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画より抜粋

国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（一部加工）と耐震指標

部位	分類	重要度係数		対象施設	目標Is値
構造体	Ⅰ類	1.5	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	拠点庁舎 拠点病院	0.9以上
	Ⅱ類	1.25	大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目的とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている	市民会館 避難施設	0.75以上
	Ⅲ類	1.0	大地震により、構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている	上記以外の 一般公共施設	0.6以上
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上、又は危険物の管理の上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	<ul style="list-style-type: none"> ・Is値とは建物の耐震性能を示す指標。一般にその値が0.6以上の場合、震度6強から7程度の大地震に対して倒壊又は崩壊する危険性は低いとされる。 ・非構造部材とは、外壁、ガラス、内装材などを示す。 	
	B類		大地震により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている		
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		

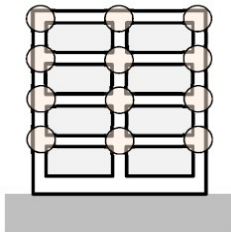
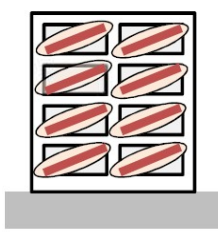
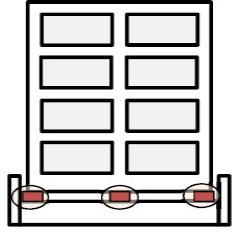
現在の本庁舎は、平成 27 年に行った免震改修工事によって、想定される最大規模の地震動（南関東想定地震）に遭遇しても、最上階の 8 階における応答加速度を「180gal 以下」（応答加速度が小さいほど揺れが小さくなる。）に抑えるなど、構造体の I 類相当の耐震性を有し、継続して使用できるものとしている。

1gal とは、1 秒間に 1 cm 動く加速度、センチメートル毎秒（cm/s²）のことで、区は「250gal 以下（※）」を目標に工事発注を行ったが、結果として「180gal 以下」に抑えることができた。

（※）「250gal 以下」を目標値としたのは、劇薬等の医薬品を扱う病院の新築設計で多く採用される「200gal 以下」と、事務所ビルなど一般的な建築物の新築設計で多く採用される「300gal 以下」の中間値であるため。

また、設計の際には耐震構造、制振構造、免震構造のうち、どの手法を採用するのか決めなければならない。以下、各構造の特徴についてまとめる。

江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画を参考に作成

	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ図： ○ はエネルギー吸収箇所 【図は厚木市新庁舎整備基本構想より抜粋】			
概要	構造体を固定することで、地震の振れに耐える	建物の柱にエネルギー吸収装置を組み込むことで、地震の揺れを制御する	地面と建物の間にゴムを設置することで、揺れが建物に伝わりにくくする
揺れ・内部被害	大		小
コスト（建設工事、メンテナンスを含む）	小		大
敷地条件	特になし	特になし	建物周辺にスペースが必要
工期	標準	標準	標準よりかかる見込み

(8) 区民交流スペース等

先進区では、新庁舎整備にあたっては次のとおり地域コミュニティの活性化や賑わいの創出に寄与する機能も取り入れており、新宿区においても参考にできる機能である。

ア 区民交流や活動を支えるためのスペースを確保

地域活動を展開する団体などが利用でき、幅広い世代の交流拠点にもなる多目的スペースを確保している。

【参考1：先進区の導入状況】

自治体	整備方針	面積
豊島区	区の主催事業、区民との共催や協賛事業などに使用できる多目的スペース（としまセンタースクエア） なお、災害時には被災情報の提供、生活相談、貸付など各種相談窓口の開設場所として利用	約450㎡
渋谷区	区の主催事業で使用できる多目的スペース (使用しない時期は解放)	約900㎡
世田谷区	区民や行政による講演会や講座、シンポジウムなどが開催できる多目的室（集会室）	約300㎡

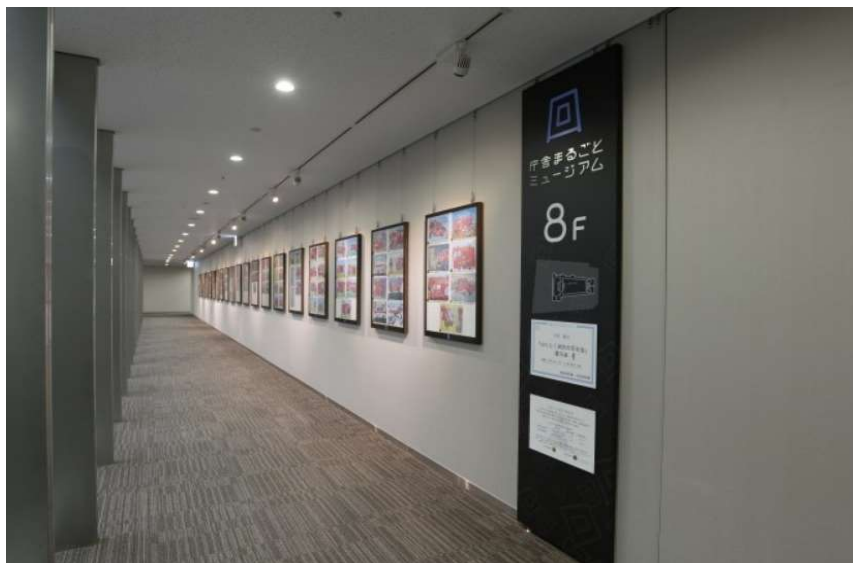
【参考2：としまセンタースクエア(豊島区)】



イ まちの歴史、文化、産業などの情報の発信

歴史や文化、産業を効果的に発信、展示できる仕組みを取り入れている。具体的には、エントランス付近にデジタルサイネージなど、視認性の高い方法を利用した情報発信機能などが挙げられる。

【参考：庁舎を美術館・博物館に見立てた展示の仕組み（豊島区）】



(9) めざすべき庁舎像

ここでは、新庁舎整備における各項目の方向性をまとめるとともに、そこから導き出される、めざすべき庁舎像について整理する。

	項目	方向性	めざすべき庁舎像
(1)	執務環境	将来の行政需要の変化に対して柔軟に対応できる執務環境	将来の行政需要の変化にも対応できる機能性と持続性を備えた庁舎
(5)	建物・設備の老朽化への対応	低コストで維持管理ができる、持続性の高い庁舎	
(2)	窓口待合・スペース	ワンストップサービスなどによる利便性の向上	区民に親しまれる庁舎
(3)	バリアフリー及びユニバーサルデザイン対応	全ての利用者が安心して快適に利用することができる庁舎	
(4)	省エネ及び環境への対応	自然エネルギーの有効活用、省エネルギー設備の導入	「持続可能な環境都市・新宿」の模範となる庁舎
(6)	防災機能	災害時の災害対策本部の拠点として、防災機能の充実・強化	災害対策活動の拠点としての庁舎
(7)	耐震性	災害が発生しても行政機能を維持できる、十分な耐震性	
(8)	区民交流スペース等	区民交流や賑わい創出	地域コミュニティの活性化や賑わいの創出に寄与する庁舎

(10) 議会機能

議会機能の独立性を踏まえながら、議員はもとより区民にとっても利用しやすいよう、区議会の意向を確認しながら以下の視点で検討を行うことが必要である。

ア ICT環境

効率的で迅速な議会運営、議会の活性化などを推進し、その手段としてICT環境の整備

イ 規模

ユニバーサルデザインの導入など、必要なスペースは十分に確保するとともに、効率的な議会運営ができる規模の検討

ウ 議事関連諸室の配置

本会議場や委員会室、各会派控室、議会事務局等の各諸室については、効率的な議会運営を図るため、可能な限り同一フロアでの配置や、来庁者にわかりやすい動線となるよう工夫するとともに、議会で扱う情報の保護や防犯の観点から、セキュリティの確保にも配慮した配置の検討

エ 本会議場

施設の有効活用の視点から、多目的利用についての検討

オ 傍聴席

バリアフリーを含むユニバーサルデザインに配慮し、誰もが快適に傍聴できる環境の検討

カ 委員会室

目的に応じた規模に調整できるよう、防音効果のある可動式間仕切り壁を活用するなど、限られたスペースの有効活用や、委員会運営のしやすさ、傍聴のしやすさに配慮したレイアウトの検討

キ 会議室等

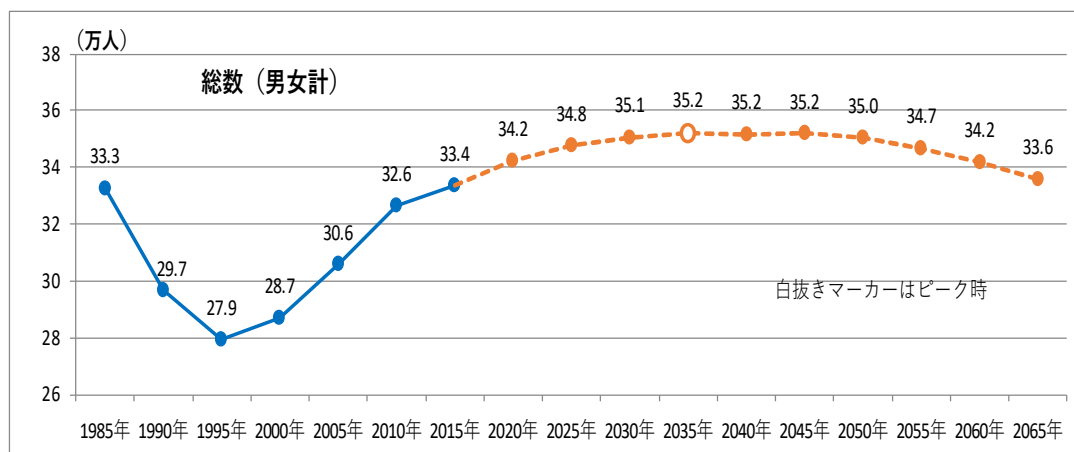
会議の目的や人数に応じた設営が可能な、可変性のあるスペースや設備
また、区民相談等、来庁者に柔軟に対応できるスペースの確保についての検討

II 新庁舎の規模、候補地

1 新庁舎の規模の算定

(1) 規模を算定する上で前提となる条件（人口推移、想定職員数）

ア 人口推移



新宿自治創造研究所が発行した「2015年国勢調査に基づく新宿区将来人口推計」によると、新宿区の将来人口は、2015年（平成27年）の33.4万人から当分の間、増加が続き、2035年（令和17年）に35.2万人でピークを迎えることが見込まれる。その後、2045年（令和27年）まで横ばいが続いた後、2050年から減少に転じ、2065年（令和47年）は33.6万人と2015年（平成27年）の人口とほぼ同規模になることが見込まれる。

なお、2022年（令和4年）4月1日現在の人口は、340,877人である。

イ 想定職員数

想定職員数を算出するにあたっては、「新宿区公共施設等総合管理計画」（平成29年2月策定）で分類されている、行政運営を行うための施設である「庁舎等」の施設類型別基本方針を確認し、新庁舎に勤務する想定職員数を算出する。

「新宿区公共施設等総合管理計画」の施設類型別基本方針に基づく考え方では、「庁舎等」に分類されている、工事事務所・公園事務所、清掃関連施設、保健センターについては今後も維持することとされている。その他の特別出張所、産業会館、教育センターについても、上記の考え方に準じて今後も維持することが必要であると考えられる。

健康部分室（健康部事務所、人材育成センター及び新宿自治創造研究所）については、本庁舎等の執務スペースの狭あい化によって本庁舎等から分離した経緯があるため、新庁舎整備のタイミングで統合することが望ましいと考えられる。

以上を踏まえ、健康部分室を本庁舎へ機能統合することを前提とする。

【想定職員数】

職員数は様々な要因によって増減することとなるため、将来の職員数を予測することは困難である。このため、現行の本庁舎等、及び健康部分室に勤務する職員数 1,815 人を想定職員数とする。(表 1 参照)

表 1：庁舎等及び健康部分室に勤務する職員数 (令和 4 年 4 月 1 日現在) 単位：人

施設名	特別職等	正規職員	再任用職員	会計年度任用職員	合計
本 庁 舎	5	989	70	166	1,230
第 一 分 庁 舎	0	84	13	12	109
第 二 分 庁 舎	0	213	11	53	277
第 二 分 庁 舎 分 館	0	109	6	21	136
第 二 分 庁 舎 分 館 分 室	0	40	1	5	46
健 康 部 分 室	0	10	1	6	17
合 計	5	1,445	102	263	1,815

(2) 算定にあたっての考え方

新宿区は、行政需要が多様化・複雑化する中、高齢者や子育て世代への支援など誰もが安心して住み続けられる環境の整備、災害に強い安全で安心なまちづくりの実現、魅力あふれる賑わいの都市の創造と地域の特性を生かしたまちづくりなどに取り組んでおり、新型コロナウイルス感染症対策においても庁内が一丸となって機動的に対応してきた。

また、首都直下地震などの大規模災害が発生した場合には、本庁舎は区民の安全安心を守る、ゆるぎない拠点でなければならない。

こうしたことから、将来、様々な責務を全うするため、必要とするスペースを十分に確保することが望ましい。このことを基本として、新庁舎の規模を算定することとする。

(3) 新宿区における新庁舎規模の算定

現在の本庁舎等の延床面積、諸室ごとの面積は次のとおりである

庁舎別の延床面積等

庁舎	延床面積	敷地面積	建築月
本 庁 舎	21,590.54 m ²	3,364.09 m ²	昭和 41 年 10 月
第 一 分 庁 舎	2,821.34 m ²	319.03 m ²	平成 3 年 9 月
第 二 分 庁 舎	2,241.95 m ²	3,680.80 m ²	平成 16 年 1 月
第二分庁舎分館	1,775.64 m ²		平成 21 年 3 月
第二分庁舎倉庫	140.13 m ²		平成 26 年 3 月
第二分庁舎分館分室	859.18 m ²	—	—
健 康 部 分 室	1,733.08 m ²		
合 計	31,161.86 m²	—	—

諸室ごとの面積

区 分	延床面積
事務室	9,211m ²
倉庫	1,980m ²
会議室等（会議室、便所、機械室等）	7,420m ²
玄関等（玄関、廊下、階段、ホール等）	8,180m ²
車庫	1,932m ²
議会関係諸室	2,439m ²
合 計	31,162m²

先進区では次の算定方法を用いて新庁舎の規模を算定している。

ア 総務省「地方債同意等基準（平成 22 年度）」に基づく算定

自治体が地方債を財源として庁舎建設を行う際に、起債許可・同意の対象となる標準的な庁舎面積

- ※ 区民ホール機能等の面積は算定外
- ※ 平成 23 年度に、協議にかかる事務簡素化のため基準の運用は廃止

イ 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく算定

中央官庁や合同庁舎など国機関の一般庁舎の面積算定の基準

- ※ 区民ホール機能等の面積は算定外

ウ 諸室面積の積み上げによる算定

本庁舎等の現況を踏まえて、諸室ごとに必要面積を積み上げて算定

エ 先進区の事例に基づく比較算定

先進区における実績を参考とし、職員一人あたりの庁舎面積を基礎として、想定面積を算定

オ 執務環境調査に基づく算定

事業者に執務環境調査を委託し、文書量の削減や執務スペースの効率化をした場合の想定面積を算定

次に、これらを基に、ア 総務省「地方債同意等基準（平成 22 年度）」に基づく算定、イ 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく算定、ウ 諸室面積の積み上げによる算定、エ 他区の事例に基づく比較算定を行う。

オ については、執務環境調査を行っていないため、算定不可のため除く

ア 総務省「地方債同意等基準（平成 22 年度）」

	区分	算定基準	所要面積
a	事務室	特別職 5 人 × 20 × 4.5㎡ (1人あたり90.0㎡)	450
		部長 23 人 × 9 × 4.5㎡ (1人あたり40.5㎡)	932
		課長 66 人 × 5 × 4.5㎡ (1人あたり22.5㎡)	1,485
		係長 330 人 × 2 × 4.5㎡ (1人あたり 9.0㎡)	2,970
		一般 1391 人 × 1 × 4.5㎡ (1人あたり 4.5㎡)	6,260
		合計	12,097
b	倉庫	a 事務室の面積 × 13%	1,573
c	会議室等 (会議室、電話交換室、 便所等)	職員数 1,815 人 × 7.0㎡	12,705
d	玄関等 (玄関、広間、廊下、階 段その他の通行部分)	a+b+c 26,375 × 40%	10,550
e	車庫等	本庁において直接使用する自動車 (公用車地下車庫) 20 台 × 50㎡	1,000
f	議会関係諸室 (議場、委員会室、議員 控室)	議員定数 38 人 × 35㎡	1,330
総計			39,255

※ 車庫は、地下車庫の場合は1台あたり50㎡、地上の場合は1台あたり25㎡。

ア 総務省「地方債同意等基準」による

想定面積 39,255㎡

イ 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」

区分		算定基準	所要面積 (㎡)	
執務面積	①	事務室		
		特別職	5人×18 × 3.3㎡ (1人あたり59.4 ㎡)	297
		部長	23人×9 × 3.3㎡ (1人あたり29.7 ㎡)	684
		課長	66人×5 × 3.3㎡ (1人あたり16.5 ㎡)	1,089
		課長補佐	85人×2.5×3.3㎡ (1人あたり8.25㎡)	702
		係長級	245人×1.8×3.3㎡ (1人あたり5.94㎡)	1,456
		一般職員	1391人×1 × 3.3㎡ (1人あたり3.3 ㎡)	4,591
		小計	8,819	
	補正後(10%増)	9,701		
執務面積計			9,701	
付属面積	②	会議室 職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡増 職員数 1815 18×40㎡+ 1×4㎡	724	
	③	電話交換室 換算人員 1600人の所要面積の区分を採用	155	
	④	倉庫 (補正前)事務室面積 8,819 × 13%	1,147	
	⑤	宿直室 1人まで10㎡。1人増すごとに3.3㎡を加算。 想定人数：5人	24	
	⑥	庁務員室 1人まで10㎡。1人増すごとに1.65㎡を加算。 想定人数：4人	15	
	⑦	湯沸室 6.5㎡～13㎡を標準としているため、13㎡とする	13	
	⑧	受付及び巡視溜 1.65㎡×2人×1/3を標準。6.5㎡が最小	7	
	⑨	便所及び洗面所 職員数 1815 × 0.32㎡	581	
	⑩	医務室 職員数 1500人～1999人の区分を採用	173	
	⑪	売店 職員数 1815 × 0.085㎡	155	
	⑫	食堂及び喫茶室 職員数 1500人以上の区分を採用	590	
	付属面積計			3,584
設備関係	⑬	機械室 有効面積(執務面積と付属面積の合計)13,285㎡ 10,000㎡の以上の区分を採用	1,182	
	⑭	電気室 上記と同じ	168	
	⑮	自家発電室 上記と同じ	44	
設備関係面積計			1,394	
⑯ 玄関、広間、廊下、階段等		上記面積の合計 13,797㎡ × 40%	5,519	
計			5,519	
車庫	⑰	自動車置場 20台×18㎡	360	
	⑱	運転手詰所 10人×1.65㎡	17	
車庫面積計			377	
合計			20,575	

※ 上記面積には議会関係諸室の面積が含まれていない。総務省「地方債同意等基準」による議会関係諸室の面積は1,330㎡となるため、これを合算した場合の合計面積は**21,905㎡**となる。

イ 国土交通省「新営一般庁舎面積算出基準」による

想定面積 **21,905㎡**

ウ 諸室面積の積み上げによる算定

	延床面積		
	現在	増加分(※)	新庁舎想定
事務室	9,211㎡	10%増	10,133㎡
倉庫	1,980㎡	20%増	2,376㎡
会議室等 (会議室、便所、機械室等)	7,420㎡	20%増	8,904㎡
玄関等 (玄関、廊下、階段、ホール等)	8,180㎡	20%増	9,816㎡
車庫	1,932㎡	20%増	2,319㎡
議会関係諸室	2,439㎡	5%増	2,561㎡
合計	31,162㎡	—	36,109㎡

※本庁舎等の現況を踏まえ、今後の事務量を見込んで増加させる分量

ウ 諸室面積の積み上げによる 想定面積 36,109㎡

エ 先進区の事例に基づく比較算定

先進自治体	新庁舎整備の進捗状況	庁舎規模 (延床面積㎡)	職員数 (人)	職員一人あたりの面積 (㎡/人)
豊島区	整備完了	25,573	1,300	19.7
渋谷区	整備完了	30,430	1,315	23.1
中野区	建設中	35,200	1,400	25.1
世田谷区	建設中	55,947	3,100	18.0
葛飾区	計画中	29,569	1,590	18.6
北区	計画中	43,350	1,537	28.2
品川区	計画中	39,000	1,600	24.4
江戸川区	計画中	45,600	2,302	19.8

平均面積
22.8 ㎡/人

※庁舎規模は、税務署や法務局などと合築している場合はその事務スペース、及び駐車スペースを除いた延床面積とした。

職員一人あたりの面積は平均で 22.1 ㎡であったが、新型コロナウイルス感染症の影響や ICT の利活用によって、行政サービスのあり方や職員の働き方が変化している。こうしたことから、ここでは、現在も新庁舎整備を計画中である、葛飾区、北区、品川区、江戸川区の平均値 (22.8 ㎡) を採用することとする。

これに新宿区の想定職員数 1,815 人を乗じると、 $1,815 \text{ 人} \times 22.8 \text{ ㎡} = \underline{41,382 \text{ ㎡}}$ となる。

上記の延床面積は、駐車スペースを除いた延床面積であるため、これに諸室面積の積み上げによって算定した車庫の面積 2,319 ㎡を加算すると

$$41,382 \text{ ㎡} + 2,319 \text{ ㎡} = \underline{43,701 \text{ ㎡}} \text{ となる。}$$

**エ 先進区の事例に基づく比較算定による
想定面積 43,701 ㎡**

以上をまとめると、次のとおりである。

算定方法	想定延床面積
ア 総務省「地方債同意等基準（平成 22 年度）」	39,255 m ²
イ 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」	21,905 m ²
ウ 諸室面積の積み上げによる算定	36,109 m ²
エ 他区の事例に基づく比較算定	43,701 m ²

新宿区としては、算定にあたっての基本的な考え方（将来、様々な責務を全うするため、必要とするスペースを十分に確保すること）を踏まえ、エ 他区の事例に基づく比較算定を採用することとし、新庁舎の想定延床面積を 44,000 m²とする。

新庁舎の想定延床面積

想定面積 44,000m²

2 候補地の整理

(1) 候補地選定の基本的な考え方

地方自治法では、区役所の位置を定めることについて、次のとおり規定している。

第四条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。

② 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。

また、先進区の検討事例を基に、候補地選定の基本的な考え方として、次の項目により選定を行う。

検討項目		
防 災 拠 点	災害に対する安全度	地震や水害に対する安全性への対応
	災害時のアクセス容易性	・ 幹線道路との距離 ・ 複数経路の有無
	他の機関との連携容易性	消防署、警察署等との位置関係や距離
	その他	地域防災計画との整合性
利 便 性	庁舎へのアクセス容易度	・ 駅、バス停からの距離 ・ 幹線道路との距離
まちづくり	各種計画との整合性	基本計画、都市計画マスタープラン、環境基本計画等との整合性
	周辺環境との調和	周辺のまちなみや環境との調和
事業の実現可能性	適正規模用地の確保	想定延床面積 44,000 m ² の規模への対応
	財政負担	負担可能で妥当性のある事業費
	事業スケジュール	効率的な事業スケジュールの設定
	施設の適正配置	新宿区公共施設等総合管理計画との整合性

(2) 新宿区における候補地の検討

はじめに、本庁舎等と民間貸出施設である旧学校施設について、想定面積に基づき検討する。

番号	場 所	施設区分	敷地面積 (㎡)	建築面積限度 (建ぺい率) (㎡)	容積限度 (㎡)	備 考
1	本庁舎及び第一分庁舎並びに区道	庁舎	約 4,083 ㎡	約 4,083 ㎡ (※3)	約 33,063 ㎡	
2	第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	庁舎、民間貸出施設	約 7,571 ㎡	約 7,571 ㎡ (※3)	約 60,570 ㎡	旧四谷第五小学校は吉本興業に貸出し
3	新宿ファーストウエスト（旧淀橋第二小学校）	民間貸出施設	約 3,859 ㎡	約 3,087 ㎡	約 44,512 ㎡	土地信託（R5.7～R15.6まで）による活用
4	旧淀橋第三小学校跡地	民間貸出施設	約 6,529 ㎡	約 5,223 ㎡	約 31,320 ㎡	芸能花伝舎に貸出し
5	旧淀橋中学校	民間貸出施設	約 9,034 ㎡	約 5,420 ㎡	約 14,467 ㎡	大智学園に貸出し
6	旧四谷第二中学校	民間貸出施設	約 3,000 ㎡ (※1)	約 1,800 ㎡	約 10,831 ㎡	新宿医療専門学校に貸出し
7	旧四谷第四小学校（四谷ひろば）	民間貸出施設	約 7,049 ㎡	約 4,229 ㎡	約 4,106 ㎡	3 団体（※2）に貸出し

※1 申請敷地から一部（過去運動場として使用していた部分）除外している。

※2 四谷ひろば運営協議会、芸術と遊び創造協会（NPO）、市民の芸術活動推進委員会（NPO）

※3 現在指定されている商業地域内及び防火地域内に耐火建築物を建設する想定の場合

以上のように、想定延床面積（44,000 ㎡）を満たしているのは、第二分庁舎及び旧四谷第五小学校、新宿ファーストウエストであった。

また、前述した候補地選定の基本的な考え方の検討項目である、「事業の実現可能性」の「適正規模用地の確保」の要件を満たしていた。その他の大項目である、「防災拠点」、「利便性」、「まちづくり」や、「事業の実現可能性」の「施設の適正配置」についても要件を満たしていることが分かった。

なお、「事業の実現可能性」の「財政負担」、「事業スケジュール」については、別途、詳細な検討を要するため、今後の課題となっている。

以上をまとめると、次の表で整理することができる。

検討項目		検討結果	
		第二分庁舎 及び旧四谷第五小学校	新宿ファーストウエスト
防災拠点	災害に対する 安 全 度	○	○
	災害時のアクセ ス 容 易 性	○	○
	他の機関との連 携 容 易 性	○	○
	そ の 他 (地域防災計画 との整合性)	○	○
利 便 性	庁舎へのアクセ ス 容 易 度	○	○
ま ち づ くり	各種計画との 整 合 性	○	○
	周 辺 環 境 と の 調 和	○	○
事業の実 現可能性	適正規模用地 の 確 保	○	○
	財 政 負 担	✖	✖
	事 業 スケジュール	✖	✖
	施設の適正配置	○	○

・検討結果欄にある「○」は検討項目の要件を満たしていることを示す

※ 別途、詳細な検討を要するため、課題となっている。

3 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校、及び新宿ファーストウエストの検討

次に、第二分庁舎及び旧四谷第五小学校、及び新宿ファーストウエストの敷地について、検討を行う。

(1) 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校

番号	場所	敷地面積	容積限度	備考
2	第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	約 7,571 m ²	約 60,570 m ³	旧四谷第五小学校は吉本興業に貸出し

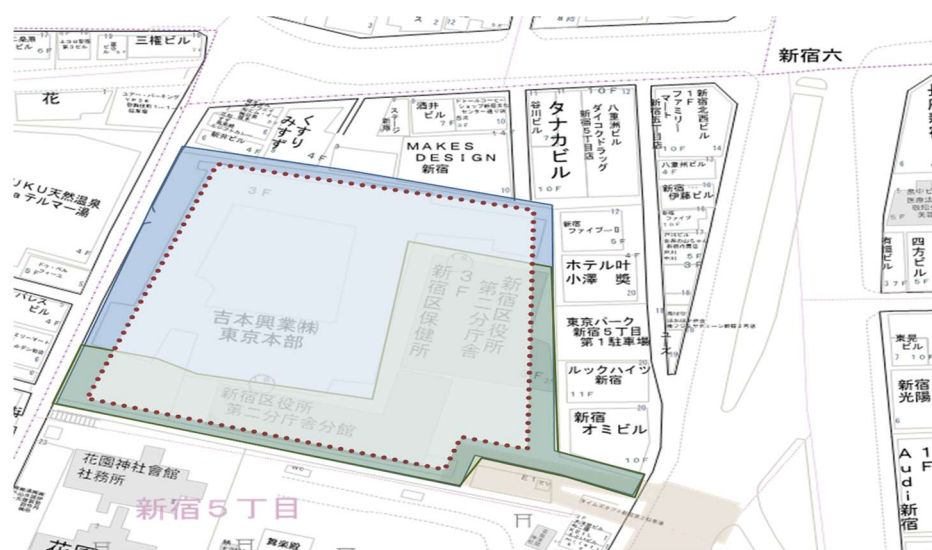
ア 各面積

面積による按分		
	第二分庁舎	旧四谷第五小学校
敷地面積	3,486.70 m ²	4,084.62 m ²
各用途地域面積	3486.70 m ²	4084.62 m ²
割合	1.0000	1.0000
各用途地域容積率	800.00%	800.00%
敷地面積按分	800.00%	800.00%
容積率	800.00%	800.00%
容積限度	27,893.60 m ³	32,676.96 m ³

※CADによる計測・面積按分のため参考値

容積限度 約 60,570 m³

イ 配置図



ウ 現況

(ア) 全面道路

東側道路幅員	36m
東側道路が敷地に接する長さ	6.98m
西側道路幅員	5.49m～5.67m

(イ) 基準容積率

- a 幅員 12m 以上の道路に 2m 以上接しているので指定容積率までは利用可
(建築基準法第 52 条)
- b 容積限度 $7,571.32 \text{ m}^2 \times 800\% = 60,570.56 \text{ m}^2$

(ウ) 建築物の制限

- a 幅員 6m 以上の道路に 10m 以上敷地が接しないため、延べ面積が 3,000 m^2 を超え、かつ、建築物の高さが 15m を（主なもの）超える建築はできない。
(東京都建築安全条例第 4 条第 2 項))
- b 幅員 6m 以上の道路に 10m 以上敷地が接しないため、特殊建築物（博物館、美術館、展示場等）で、1,000 m^2 を超える建築はできない。
(東京都建築安全条例第 10 条の 3、同第 10 条の 2)
- c 東側道路は交差点内のため、50 m^2 を超える車庫の出入口はできない。西側道路（幅員 6m 未満）に接する敷地の車庫面積は 300 m^2 以下。
(東京都建築安全条例第 10 条の 2 第 2 項・同第 27 条)
- d 西側道路の中心から 10m までは区道路幅員による道路斜線が、北側道路の中心から 10m までは 4m 幅による道路斜線がかかる。
(建築基準法第 56 条第 6 項（施行令第 132 条第 1 項）)
- e 隣地斜線の制限を受ける。 $(31\text{m} + 2.5 \times (L \text{ 隣地境界線からの最小後退距離}))$

エ 課題

東側道路の接道長が 10m 未満のため東京都建築安全条例に抵触する。そのため建築物の規模に影響を受け、指定容積率が有効利用できない敷地となっている。

以上のように、幅員 6m 以上の道路に 10m 以上の敷地が接していないため、15m を超えた建築物ができないなど、東京都建築安全条例による制限がある。

その他、留意すべき事項は次のとおりである。

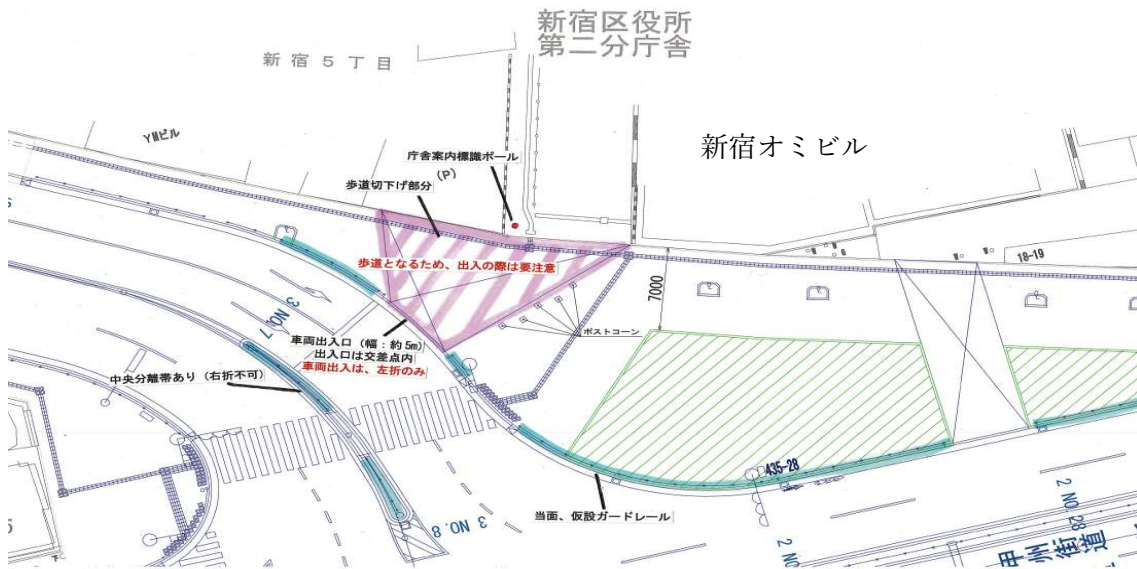
吉本興業との協定

平成 18 年 12 月 19 日付で歌舞伎町ルネッサンス推進協議会から施設の有効活用及び歌舞伎町ルネッサンス事業に協力する事業者の誘致の要望があった。区は株式会社よしもとデベロップと「新宿区における大衆文化の振興等に関する協定」を平成 19 年 3 月に締結した。主な内容は次のとおりである。

- (ア) 新宿区及び株式会社よしもとデベロップは、新宿区における演芸、演劇、音楽、映像その他大衆文化の振興に関すること、歌舞伎町ルネッサンス事業の推進に寄与することについて、活動を行う。
- (イ) 新宿区は株式会社よしもとデベロップに対して、平成 19 年 6 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間、旧四谷第五小学校を貸し付ける（その後、期間を延長し令和 10 年 3 月 31 日まで貸し付けることとしている）。また、当該施設の提供に関して、株式会社よしもとデベロップは区が指定する団体（歌舞伎町タウン・マネジメント）に無償で提供することについて合意した。

第二分庁舎前（明治通り側）の道路形態変更

令和 4 年 12 月 3 日に「千駄ヶ谷ぎょえんトンネル」が開通したことに伴い、第二分庁舎付近の明治通りの道路形態が変更となった。概要は以下のとおりであるが、車両出入口における設置の調整が困難な状態となっている。



(2) 新宿ファーストウエストの検討

新宿ファーストウエストについての検討結果は、次のとおりである。

番号	場所	敷地面積	容積限度	備考
3	新宿ファーストウエスト (旧淀橋第二小学校)	約 3,859 m ²	約 44,512 m ²	土地信託 (R5.7~R15.6 まで) による活用

ア 各面積

敷地面積	3859.62 m ²
各用途地域面積	3859.62 m ²
割合	1.000
各用途地域容積率	1000.00%
敷地面積按分	1000.000%
容積率	1000.00%
容積限度	38,596.20 m²

38,596.20 m²は当該敷地の容積限度である。

新宿ファーストウエストは総合設計制度の活用によって、容積限度を緩和し建設されたため、現在の建物の容積限度は 44,512 m²である。

イ 配置図



ウ 現況

(ア) 前面道路

東側道路幅員	6.02m～6.02m
東側道路が敷地に接する長さ	57.02m
西側道路幅員	30.00m～30.44m
西側道路が敷地に接する長さ	46.50m
南側道路幅員	30.00m～30.00m
南側道路が敷地に接する長さ	50.12m
北側道路幅員	10.02m～10.03m
北側道路が敷地に接する長さ	62.54m

(イ) 基準容積率

- a 幅員 12m 以上の道路に 2m 以上接しているので指定容積率までは利用可
(建築基準法第 52 条)
- b 容積限度 $3,859.62 \text{ m}^2 \times 1000\% = 38,596.20 \text{ m}^2$

(ウ) 建築物の制限

既存建物は、主に以下の要件を満たすことで総合設計制度を適用し、容積率を緩和している。よって、以下の要件等を満たす計画により総合設計制度を適用した場合には、既存と同程度の規模の建物が建築できると推定

【既存建物における総合設計制度の与条件】

- ① 歩道上空地、広場上空地及びピロティなどの公開空地の設置。
- ② 防災計画書（総合的に安全性を有している建物であることを示す計画書）を作成。
- ③ 開口部をはめ殺し窓とする等の落下物対策の実施。
- ④ 新宿区緑化計画書制度の重要な建築行為等におけるその他の緑化面積基準を満たす。
- ⑤ 制振構造など安全性の高い構造とする。
- ⑥ 歩道との段差は設けない。
- ⑦ 新宿区要請備蓄倉庫の設置。
- ⑧ 自家用発電設備の設置。
- ⑨ 熱源は地域冷暖房とする。

エ 課題

- (ア) 新宿ファーストウエストは、平成 15 年 6 月の竣工から約 20 年が経過しているため、庁舎としての使用期間が新庁舎を建設した場合と比べ短い。
- (イ) 既存の建物は総合設計制度による許可を活用して建設されており、改修する場合、部分的な改修であっても、建物全体の許可を新たに取得する必要がある。
- (ウ) 既存の建物を事務室や会議室などの庁舎機能を持たせるために改修する場合、多額の費用が必要となる。また、建物の構造上、エレベータホールが建物の中央にあり、天井が高く柱のない大空間が必要な区議会の本会議場を設置することが困難である。
- (エ) 新宿ファーストウエストは、土地信託としての令和 4 年度実績では、約 8 億円の収益をあげており、財源確保の観点から極めて重要な役割を果たしている。

(3) 候補地のまとめ

候補地の検討結果をまとめると次のとおりである。

	場 所	容積限度	備 考
A	第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	60,570 m ²	<ul style="list-style-type: none">・ 建築関係法令上の制約がある・ 吉本興業との協定関係がある・ 明治通り側の出入口設置が困難
B	新宿ファーストウエスト	44,512 m ²	<ul style="list-style-type: none">・ 多額の改修経費を要する・ 建物の構造上、議会棟の設置が困難・ 財源確保の観点から重要な役割を果たしている

上記の敷地 A、B は、想定延床面積（44,000 m²）を満たしているものの、それぞれ課題があるため、今後、更に検討する必要がある。

参 考

本庁舎及び第一分庁舎並びに区道についても検討を行った。検討結果については、以下のとおりである。

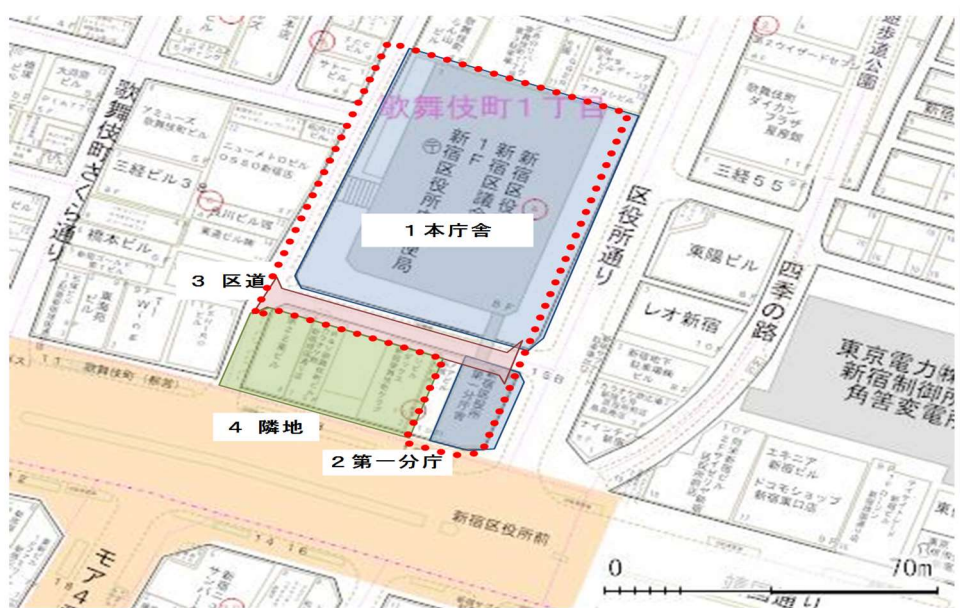
番号	場 所	敷地面積	容積限度	備 考
1	本庁舎 + 第一分庁舎 + 区道	約 4,083 m ²	約 33,063 m ²	

1 各面積

	面積による按分		区道	
	1 本庁舎 容積率按分	2 第一分庁舎 容積率按分	3 区道	
敷地面積	3,364.09m ²		400.78m ²	
各用途地域面積	11.02 m ²	3353.07 m ²	64.57 m ²	336.21 m ²
割合	0.0033	0.9967	0.1611	0.8389
各用途地域容積率	900.00%	800.00%	900.00%	800.00%
敷地面積按分	2.948%	797.379%	145.000%	671.111%
容積率	800.32%		816.11%	
容積限度	26,923.49m ²		3,270.81m ²	

※CADによる計測・面積按分のため参考値

2 配置図



3 本庁舎と第一分庁舎の間にある区道の廃道について

- (1) 「新宿区特別区道路線の認定・廃止又は変更等に関する基準（平成21年8月21日21新み土用第435号）」の第5条による。

(抜粋)

第5条 路線は、次の各号の一に該当する場合は、これを廃止又は変更することができる。

- (1) 道路の新設又は改築により存置の必要がないと認められるとき。
- (2) 公益上特に必要があり、かつ、道路管理上支障がないと認められるとき。
- (3) 沿道区域の情勢の変化又はその他の事由により、交通上支障がないと認められるとき。

(2) 緑色の敷地を含めない場合

今まで通り抜けできたものが、通り抜けできないなど交通上の支障が出る場合などは、廃道不可。

- ・緑色の敷地部分の建物が、道路を廃止した場合、違法建築物となる（区道を避難用の道路として使用しているなど）。

➡廃道は不可。

Ⅲ 想定される事業手法

1 新宿区公共施設等総合管理計画に掲げる事業手法

新宿区公共施設等総合管理計画の基本方針では、新庁舎整備にあたっては、不動産価値を利用して財政負担を軽減する方式である、PFI 方式（Private Finance Initiative）、不動産活用（土地容積率の活用など）方式の検討を行うとしている。

これらの事業手法の概要については、次のとおりである。

（1）PFI 方式

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・維持管理を行い、平成 11 年に制定された「PFI 法」に基づく事業手法。（千代田区、さいたま市大宮区）

（2）不動産活用（土地容積率の活用など）方式

土地の余剰容積率を民間事業者に活用してもらい、住宅等を整備することで得られる収益相当分を、財源に充てていく事業手法。（豊島区、渋谷区）

2 その他の事業手法

その他の事業手法として、再開発事業のほか、設計・施工一括発注方式（DB 方式）や直営方式がある。これらの事業手法の概要については、次のとおりである。

（1）再開発事業

再開発事業区域内の土地・建物の権利者で組織する「再開発組合」が新庁舎やビルなどを整備し、その後、自治体が庁舎部分の権利を取得する事業手法。（豊島区、江戸川区、葛飾区）

（2）設計・施工一括発注方式（DB 方式）

行政が自ら資金調達し、基本設計、実施設計、工事を一括で発注し契約する方式。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るが、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する。（中野区、横浜市）

（3）直営方式

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・維持管理を行い、行政で一般的に採用されている事業手法。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・給排水など）に分ける。（世田谷区、北区、品川区、川崎市 多数）

3 事業手法の検討にあたって考慮すべき事項

事業手法を検討するにあたり、考慮すべき主な事項は次のとおりである。

- (1) コストの縮減や将来にわたる財政負担の平準化を行いやすく、責任の所在が明確な手法であること。
- (2) 設計・施工の各段階で十分なチェック機能が働き、区民や区の意向を反映させやすい手法であること。
- (3) 現庁舎の老朽化や求められている庁舎機能の整備に速やかに対応するために、早期の事業着手を見込むことができる手法であること。

4 先進区の整備事例

先進区	本庁舎整備の進捗状況	建設費用	事業手法	概要等	財政計画
豊島区	整備完了 (H27.3 竣工)		再開発事業及び土地容積率を活用する方式	市街地再開発事業の権利変換方式により整備し、一部を無償で取得し、残りを約136億円で購入	市街地再開発事業の権利変換方式により整備する。一部を無償で取得し、残りの約136億円で購入する。他方、旧庁舎跡地開発は、定期借地の賃料として、191億円を一括前払いすることとし、これにより136億円の庁舎整備費や移転費を賄う。
渋谷区	整備完了 (H28.10 竣工)	約211億円	土地容積率を活用する方式	現在の敷地の一部に70年の定期借地権を設定し、権利金・地代を現金の代わりに新庁舎等を整備して引渡し	敷地の一部に70年の定期借地権を設定し、権利金・地代を現金の代わりに新庁舎等を整備する。
北区	計画中(R5.3基本計画策定・R.15竣工予定)	約315億円	直営方式	国立印刷局王子工業用地の一部を建設場所とし、PFI等はスケジュールの長期化や民間の創意工夫の余地が小さい等、事業リスクが大きいと判断し、直営方式で整備	施設建設基金として平成20年から開始し、令和3年度末時点の基金残高が140億円となる。
世田谷区	建設中 (R9 竣工予定)	約404億円	直営方式	現本庁舎の場所を建設場所とし、PFIでは柔軟な対応が困難なことから、直営方式で整備	整備開始年度までに事業費の半分程度の210億円の残高とすることを目指し、5年間で当初予算及び補正において積み立てた。
葛飾区	計画中(R4.9整備概要策定・R10竣工予定)	約278億円	再開発事業	市街地再開発事業による整備、保留床を区が取得	平成19年度から総合庁舎整備基金条例を制定し、260億円程度を目標に基金を積み立てている。令和3年度で180億円積み立てた。(積立期間:15年以上で現在も継続中)
中野区	建設中 (R6 竣工予定)	約215億円	設計・施工一括発注方式(DB方式)	区有地である現中野体育館敷地及び隣接する中野大警察大学の敷地を建設場所とし、民間事業者の持つ独自のノウハウの活用によるコスト削減も期待できるDB方式で整備	現区役所敷地及び現保健所敷地を、最大限有効活用することによって、財源を生み出す。整備費の支出については、財源の収入時期に応じて、一時的に起債や基金を活用して対応する。
品川区	計画中(R5.1基本計画策定・R10竣工予定)	約360億円	直営方式	区画整理事業によって新たな建設場所を確保し、直営方式のほうが設計や施工の段階で区民や区の意見を反映しやすく、区内企業が事業に参加しやすいと判断し、直営方式で整備	検討中
江戸川区	計画中(R3.3基本構想・基本計画策定・R10竣工予定)	約303億円	再開発事業	新庁舎及び再開発ビルを建設する、市街地再開発事業によって整備	新庁舎の建設を見据えて積み立てている、「大型区民施設及び庁舎等整備基金(令和元年度末残高582億円)」や一般財源、特別区債が考えられ、併せて補助金の導入可能性も模索している。

5 新庁舎を建設する場合の費用算定

先進区の新庁舎整備に要した費用は、次のとおりである。

先進区	進捗状況	建設費用	延床面積 (※)	1 m ² 当たりの費用
渋谷区	H28 竣工	約 211 億円	41,643 m ²	約 51 万円
中野区	建設中 (R6 竣工予定)	約 215 億円	41,200 m ²	約 52 万円
世田谷区	建設中 (R9 竣工予定)	約 404 億円	70,000 m ²	約 58 万円
江戸川区	R3.3 基本構想・基本計画策定	約 303 億円	55,000 m ²	約 55 万円
品川区	R5.1 基本計画策定	約 360 億円	60,000 m ²	約 60 万円
北区	H23.11 基本構想策定	約 150 億円	33,000 m ²	約 45 万円
	R5.3 基本計画案策定	約 315 億円	48,500 m ²	約 65 万円
葛飾区	R4.9 整備概要策定	約 278 億円	41,214 m ²	約 67 万円

※駐車場スペース等を含む

建設時期や建物の規模が異なるため、一概には比較できないが、「1 m²あたりの費用」は、約 52 万円から約 67 万円であった。北区では、基本構想策定時 (H23) では 1 m²あたりの費用は約 45 万円だったが、基本計画策定時 (R5) では、65 万円と試算している。また、工事を着工した順にみると、建設費用は年々上昇しており、直近の葛飾区の事例では 1 m²あたり約 67 万円となっている。

以上を踏まえると、新宿区が工事発注する令和 13 年度頃 (P49 想定スケジュールを参照) には 1 m²あたり約 70 万から 75 万程度まで上昇する可能性がある。これに想定延床面積を乗じると、建設費は 308 億円から 330 億円となる。また、設計委託や監理業務委託などを含めると、事業全体の概算費用は次のとおりとなる。

項目	概算費用	備考
設計監理費	15.4 億円～16.5 億円	中野区、品川区は概ね建設費の 5%としているため、同様の考え方で算出する
建設費	308 億円～330 億円	想定延床面積 44,000 m ² に建設単価 70 万～75 万円を乗じる
合計	323.4 億円～346.5 億円	

※ 備品購入費、移転費、解体工事が発生した場合の工事費は含んでいない。

IV 跡地活用

想定延床面積が 44,000 m²である新庁舎を、現在の本庁舎及び第一分庁舎の敷地に整備することが困難であるため、他の敷地で整備することとなる。このため今後、本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用については新庁舎整備と併せて検討を行う。

V 検討体制

新宿区ではこれまで庁舎のあり方庁内検討会で課題整理を行ってきたが、今後更に検討を進めるにあたっての検討体制を整理する。

1 先進区における検討体制

先進区では、まずは新庁舎整備にかかる基本構想（基本的な考え方）を策定し、その上で整備を進めていた。基本的な考え方や方向性を定めることで着実かつ計画的に整備することが可能となるため、新宿区においても基本構想（基本的な考え方）の策定が必要と考える。

そこで、先進区における基本構想策定に向けた基本構想策定委員会、区議会特別委員会、組織体制及び業務委託状況、庁内のPTについて整理する。

(1) 基本構想策定検討委員会

世田谷区、品川区、葛飾区、江戸川区、北区では、新庁舎整備にかかる基本構想を策定するため、学識経験者、区議会議員、区民などを構成員とする検討委員会を設置しており、各区の構成員の内訳は次のとおりであった。

自治体	人数	内 訳			
		学識経験者	区議会議員	区 民	関係団体等
世 田 谷 区	20名	7名	0名	13名	0名
品 川 区（※1）	19名	6名	4名	4名	5名
葛 飾 区（※2）	21名	2名	0名	3名	16名
江 戸 川 区（※3）	20名	5名	8名	4名	3名
北 区	18名	4名	7名	7名	0名

※1 品川区の検討委員会は、基本構想及び基本計画をそれぞれ策定した。

※2 葛飾区は「新庁舎整備のあり方」という名称で策定しているが、内容が基本構想と類似しているため、ここでは基本構想とみなし分析することとする。

※3 江戸川区は、基本構想及び基本計画を一つにまとめ策定した。

(2) 区議会特別委員会

先進区（8区）の事業の進め方について、葛飾区を除く7区で特別委員会によって、審議等されていた（詳細は以下のとおり）。

先進区	新庁舎整備の進捗状況	委員会名等
豊 島 区	整備完了 (H27.3 竣工)	公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会 (区有施設の活用について審議)
澁 谷 区	整備完了 (H28.10 竣工)	庁舎問題特別委員会 (新庁舎のあり方について、調査・研究)
北 区	計画中	庁舎のあり方特別委員会 (今後の庁舎のあり方について審議)

先進区	新庁舎整備の進捗状況	委員会名等
世田谷区	建設中 (R9 竣工予定)	地方分権・庁舎問題等対策委員会 (地方分権及び庁舎問題について審議)
葛飾区	計画中	常任委員会
中野区	建設中 (R6 竣工予定)	区役所及び体育館整備調査特別委員会 (中野区新庁舎及び、新体育館の整備について審議)
品川区	計画中	行財政特別委員会 (行財政に関することについて審議)
江戸川区	計画中	(1)庁舎移転問題検討特別委員会 (新庁舎の建設を円滑に進めるため、庁舎移転候補地について審議) (2)新庁舎建設等検討特別委員会 (新庁舎建設、跡地の活用に関する事項について、調査研究)

(3) 検討組織体制及び業務委託状況

先進区	担当部署名及び構成人数等	業務委託（基本構想策定時）
豊島区	施設管理部庁舎建設室(H18) 4名 管理職1、係長級2、係員1 (事務3、建築1)	新庁舎室内プラン策定委託 8,400千円 (株)イトーキ
渋谷区	庁舎耐震問題担当課(H24) 4名 管理職1、係長級1、係員3 (事務2、建築2、電気1)	オフィス環境整備等コンサルティング業務委託及び働き方改革の検討委託 21,373千円 コクヨマーケティング(株)
中野区	経営部経営分野新区役所整備担当(H28) 2名 係長級1、係員1(事務2) ※技術的なことについては設計担当の協力を得る	基本構想及び基本計画策定支援業務委託 (2か年)21,131千円 (株)日本設計
世田谷区	庁舎整備担当部庁舎整備担当課(H29) 9名 管理職1 係長級3 係員5 (事務6、建築3)	本庁舎等整備基本構想策定に係る調査研究・会議運営支援等業務委託(2か年) 37,152千円 (株)久米設計
江戸川区	経営企画部新庁舎建設推進担当課(R1) 3名 管理職1 係長級1 係員1 (事務2、建築1)	①新庁舎建設基本構想・基本計画策定支援業務委託(2か年) 26,853千円 (株)日本経済研究所 ②執務環境調査委託 21,450千円 (株)オカムラ
北区	総務課庁舎・車両管理係(H22) 1名 係長級1(事務)	基本構想策定業務委託 11,970千円 (株)日本経済研究所

先進区	担当部署名及び構成人数等	業務委託(基本構想策定時)
品川区	総務部 庁舎計画担当課 (R3) 4名 管理職1 係長級2 係員1 (事務3、建築1)	①新庁舎整備基本構想・基本計画検討業務委託(2か年) 60,610千円 パシフィックコンサルタンツ(株) ②新庁舎整備オフィス環境調査等業務委託 28,847千円 (株)イトーキ
葛飾区	総務部 総合庁舎整備担当課(H28) 2名 管理職1 係長級1(事務2)	①総合庁舎整備手法検討調査委託 9,912千円 (株)三菱総合研究所 ②総合庁舎整備のあり方検討委員会運営支援業務委託(2か年) 15,540千円 (株)三菱総合研究所

(4) 庁内PT

新庁舎整備における基本構想を策定するにあたり、江戸川区、品川区、北区、葛飾区で以下のとおり庁内PTを確認できた。

自治体	検討体制	検討期間
江戸川区	「仕事の進め方」、「窓口のあり方」、「行政拠点の再編成検討」の3つの視点で検討	11か月程度
品川区	求められる機能などについて、内部PT(10チーム(ワンストップ窓口、防災機能、ICT推進等))で検討	3か月程度
北区	「区民サービス機能研究部会」、「防災拠点機能研究部会」、「執務機能研究部会」で検討	1年3か月程度
葛飾区	下命組織として、本庁舎移転に伴う区民サービス向上PT(係長以下職員)で検討	1年5か月程度

2 新宿区の検討体制について

先進区の事例を踏まえると、大きく2つの方向性が考えられる。

(1) (仮称)新宿区新庁舎整備検討委員会

ア 設置理由

新庁舎整備における基本構想(基本的な考え方)、及び基本計画を策定するにあたり、区議会議員をはじめ、学識経験者や区民、関係団体などから幅広い意見を聴くことで様々な視点をもって検討を進めることができるため。

イ 形態

先進区では要綱に基づき委員会を設置し、区長と委員会との間で「諮問」と「答申」を行っていた。新宿区においても同様の形式をとる場合は、新宿区附属機関等の設置及び運営に関する基準第3条第2項に基づき、区長の附属機関としての委員会を設置することとする(条例制定)。

ウ 所掌事務

基本構想（基本的な考え方）及び基本計画をそれぞれ策定することを想定

エ 構成人数及び内訳

構成人数及び内訳は別途、分析を行う。

オ 基本構想（基本的な考え方）策定における委員会開催日数

8 回程度を想定。（内訳は、庁舎の現状 1 回、新庁舎整備の基本的な考え方 1 回、事業手法 1 回、視察 2 回、素案の確認 1 回、案の確認 1 回、パブリック・コメント後の確認 1 回）また、区民説明会を含むパブリック・コメントなどの実施を想定

（２）区議会特別委員会等

葛飾区のように常任委員会で調査審議している区もある。新宿区においても今後、新たに特別委員会が設置されるかなど区議会の動向を踏まえ、対応する。

その他、いずれの検討体制をとっても庁内に「新庁舎整備担当」を設置していく必要があると考える。

一例として、次のような体制を庁内に整備することを想定

（３）組織体制（新庁舎整備担当）

総合政策部若しくは総務部に担当課を以下のとおり想定

管理職 1 名（課内総括）

係長級 1 名（係内総括）

係員 2 名（基本構想（基本的な考え方）策定委員会運営 1 名、
候補地検討（技術職） 1 名）

（４）庁舎のあり方庁内検討委員会の機能強化

庁舎のあり方庁内検討委員会の構成員を拡充するほか、より詳細な分析・調査を行うため検討部会を設置するなど総合的な検討を行う体制を整備する。

（５）機能検討（庁内 PT）

「窓口のあり方」、「職員の働き方」に関する PT の立ち上げを想定

（６）業務委託

業務委託については、以下のとおり想定

ア 基本構想（基本的な考え方）策定、

及び窓口のあり方等検討支援業務委託 10,000 千円～20,000 千円

イ オフィス環境調査委託 20,000 千円～25,000 千円

3 想定スケジュール（案）

令和	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度
事業進捗	基本構想		基本計画		基本・詳細設計			建設工事				移転
候補地	検討中		確定		解体工事			建設工事				

- (1) 日本建築学会において鉄筋コンクリート造の目標耐用年数は、50年～80年とされている。本庁舎については、築年数が開設（昭和41年11月）から57年を経過している。
- (2) 設備の老朽化に伴い、令和12年度から空調設備をはじめする各種設備が修繕時期を迎え、これらの設備の修繕を行うには多額の経費を要する。このため、建替を想定し設備の修繕時期を引き延ばした場合、令和17年度までが限度であると想定。
- 上記スケジュールは建設工事に必要な各事業工程を考慮し、上記（案）に反映させている。

VI その他参考資料

1 現在の新宿区のフロア構成

令和4年4月1日現在

第一分庁舎		本 庁 舎				
8階	職員健康相談室 職員休憩室	8階	総合政策部 都市計画部	情報システム課 都市計画課 建築指導課	景観・まちづくり課 建築調整課	防災都市づくり課
7階	地域振興部 生涯学習スポーツ課 子ども家庭部 保育指導課	7階	みどり土木部 環境清掃部 都市計画部 新宿駅周辺整備 担当部	土木管理課 交通対策課 環境対策課 住宅課 新宿駅周辺基盤整 備担当課	道路課 ごみ減量リサイクル課	みどり公園課
6階	文化観光産業部 文化観光課	6階	区議会 総務部	区議会図書室 第2委員会室 議事課	議員待遇者控室 第3委員会室	区議会議場傍聴席 第4委員会室
5階	監査事務局 監査委員室	5階	区議会	区議会議場 議員控室 議会事務局	議長室 大会議室 共同応接室	副議長室 第1委員会室
4階	教育委員会事務局 学校運営課	連絡通路	4階	総務部 危機管理担当部 健康部 教育委員会事務局	契約管財課 危機管理課 医療保険年金課 教育長室	教育調整課 教育指導課
3階	選挙管理委員会事務局 選挙管理委員室	3階	区長室 総合政策部 総務部	副区長室 企画政策課 区政情報課 総務課 人材育成等担当課	行政管理課 区政情報課(広聴担当) 秘書課 302会議室	財政課 庁議室 人事課
2階	区民の声委員会 区民相談室	2階	福祉部 子ども家庭部	地域福祉課 高齢者支援課 子ども家庭課	障害者福祉課 介護保険課 保育課	地域包括ケア推進課
1階	ロビー 案内所	1階	地域振興部 会計室 ※ 区政情報センター 総合案内	地域コミュニティ課 指定金融機関 中央図書館区役所 内分室 郵便局	戸籍住民課 区民・外国人相談	多文化共生推進課
地下1階	倉庫	地下1階	警備室 食堂・売店	宿直室 ゆうちょ銀行ATM	防災宿直室 証明写真機	組合事務所
地下2階	■サブナード連絡口	地下2階	駐車場 防災センター(中央監視室)	駐車場管理室		

※ 区政情報センターを新宿区立中央図書館区役所分室と位置付けている。

第二分庁舎

3階	文化観光産業部 消費生活就労支援課 新宿消費生活センター
	健康部(保健所) 衛生課
2階	福祉部(福祉事務所) 保護担当課
1階	福祉部(福祉事務所) 生活福祉課
	案内所(警備室)

第二分庁舎分館

2階	総務部施設課 新宿就職サポートナビ
1階	健康部(保健所) 健康政策課 保健予防課
	案内所(警備室)

第二分庁舎分館分室
(新宿北西ビル)

10階	健康部 保健予防課
9階	健康部 保健予防課 (新型コロナウイルス ワクチン接種対策室)
5階	健康部 保健予防課 (新型コロナウイルス ワクチン接種対策室)
4階	健康部 健康づくり課

(1) 来庁者数

本庁舎及び第一分庁舎の来庁人数について、平成16年に調査している。この調査結果によると、1日あたりの来庁者数は約3,300人である。

2 庁舎に関する制度・基準等

法 律	条 例
地方自治法、建築基準法、消防法、騒音規制法、振動規制法、大気汚染防止法、大規模小売店舗立地法、建築物における衛生環境の確保に関する法律、高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、図書館法など	東京都建築安全条例、東京都火災予防条例、東京都駐車場条例、東京都景観条例、東京都環境確保条例、東京都福祉のまちづくり条例、新宿区景観まちづくり条例、新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例など

3 これまでの庁舎のあり方庁内検討会 開催状況

時期	主な内容
平成 28 年 9 月 9 日	・本庁舎について（現状・今後のあり方）
平成 29 年 2 月 7 日	・豊島区役所本庁舎視察
平成 29 年 9 月 7 日	・豊島区役所新庁舎視察の報告について ・本庁舎等の修繕計画について
平成 30 年 2 月 6 日	・新庁舎の規模について・今後の視察予定について
平成 31 年 3 月 12 日	・新庁舎建設の規模想定について・渋谷区の新庁舎視察予定について
令和 2 年 3 月 11 日	・新庁舎建設候補地の検討
令和 3 年 2 月 1 日	・新庁舎建設における想定スケジュール等について ・先進自治体への調査について
令和 4 年 2 月 16 日	・これまでの検討の振り返りについて・先進自治体の調査結果について ・庁舎整備に関する課題の整理について
令和 4 年 3 月 30 日	・今後の進め方
令和 5 年 3 月 30 日	・庁舎のあり方庁内検討結果報告書について