

本庁舎整備検討調査業務 報告書

令和 6 年 9 月

新宿区

目 次

1. 新庁舎整備における基本的な考え方の整理

(1) 現本庁舎及び分庁舎の課題の分析	1
1) 各視点に基づく現本庁舎等の課題整理	
視点1：社会的な潮流	2
視点2：施設の利便性	34
視点3：機能や維持費用	38
2) 課題整理と新庁舎整備の必要性検討	46
(2) 新庁舎に求められる機能の検討	50
(3) 新庁舎に必要な規模の検討	80

2. 候補地の整理

(1) 候補地検討の前提条件	88
(2) 新庁舎整備の候補地に係る課題分析及び対応案の検討	91
1) 候補地の評価基準設定及び評価	91
2) 新庁舎整備の候補地における課題分析及び対応案の検討	99
候補地①：本庁舎及び第一分庁舎	100
候補地②：第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	101
候補地③：旧淀橋第三小学校	105

目 次

3. 整備手法・資金調達手法等の検討

(1) 整備手法の検討	106
1) 本庁舎に関する整備手法の考え方	106
2) 先進区の整備事例による整備手法及び評価の視点の整理	106
3) 整備手法の特徴の整理	107
(2) 資金調達手法の検討	109
1) イニシャルコスト・ランニングコストの試算	109
2) 資金調達手法の検討	110
3) 資金調達における方針整理	112
(3) 現本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用手法の検討	113
1) 跡地活用の考え方	113
2) 跡地活用手法と収益性の検討	121
3) まちづくりを意識した活用方策	125
(4) 新庁舎整備における整備手法の選定の考え方	127
1) 新庁舎整備の事業形態と想定される整備手法（庁舎移転が必要な場合）	127
2) その他想定される整備手法	127

4. 新庁舎整備の具体的な方策の提示及びスケジュールの検討

(1) 具体的な新庁舎整備の方策	128
1) 各候補地の具体的な新庁舎整備の方策検討	128
候補地①：本庁舎及び第一分庁舎	129
候補地②：第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	134
候補地③：旧淀橋第三小学校	137
2) 各候補地の新庁舎整備方策及び財政負担（まとめ）	140
(2) 財政負担に関する整理	141

1. 新庁舎整備における基本的な考え方の整理

(1) 現本庁舎及び分庁舎の課題の分析

① 検討の手順

1. 課題分析の視点設定

多角的な視点で課題分析を行うため、複数の視点を設定します。

2. 視点に基づく現本庁舎等の課題分析

設定した視点に基づき、社会動向や先進区の庁舎事例、現本庁舎等の現況を整理します。

3. 課題整理と新庁舎整備の必要性の検討

現本庁舎等の課題を整理し、課題解決の方策を検討し、新庁舎整備の必要性を検討します。

1 課題分析の視点設定

2 視点に基づく
現本庁舎等の課題分析

3 課題整理と
新庁舎整備の必要性の検討

② 課題分析の視点設定

視点1 社会的な潮流

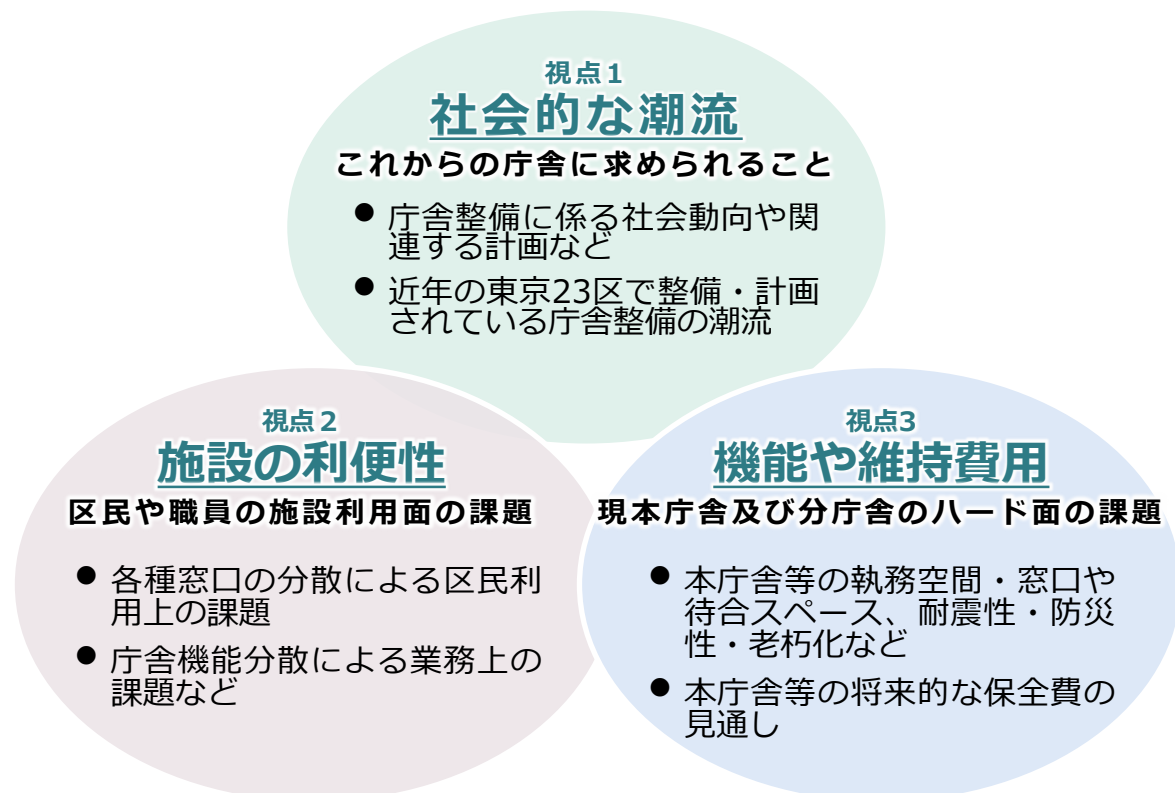
庁舎整備に係る社会的な動向や東京23区のうち既に新庁舎を整備したまたは新庁舎整備を現在進めている区（以下、「先進区」という）の事例を調査し、これからの庁舎整備に求められる事項の整理を行います。

視点2 施設の利便性

区民や職員の施設の利用上の課題について、現状の庁舎の配置・フロア構成から課題を把握・整理します。

視点3 機能や維持費用

現本庁舎及び分庁舎のハード面での課題や将来的な保全費の見通しについて、文献調査や現地調査等から把握・整理します。



1) 各視点に基づく現本庁舎等の課題整理

視点1：社会的な潮流

庁舎整備に係る社会的な動向や先進区の事例を調査し、これからの庁舎整備に求められる事項の整理を行います。

① 庁舎整備に係る社会動向や関連する計画

庁舎整備に係る社会的な動向や関連計画を以下の項目ごとに整理します。

新宿区の人口

公共施設維持管理

脱炭素

防災

DX
(デジタル・トランス
フォーメーション※)

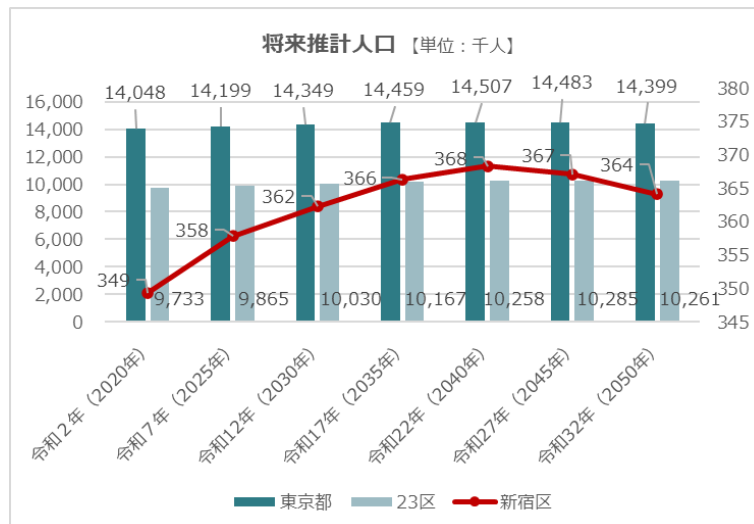
※デジタル・トランスフォーメーションは、デジタル技術の活用による新たな商品・サービスの提供、新たなビジネスモデルの開発を通して、社会制度や組織文化なども変革していくような取組を指す概念。(総務省HPより引用)

①-1：新宿区の人口

■人口動態

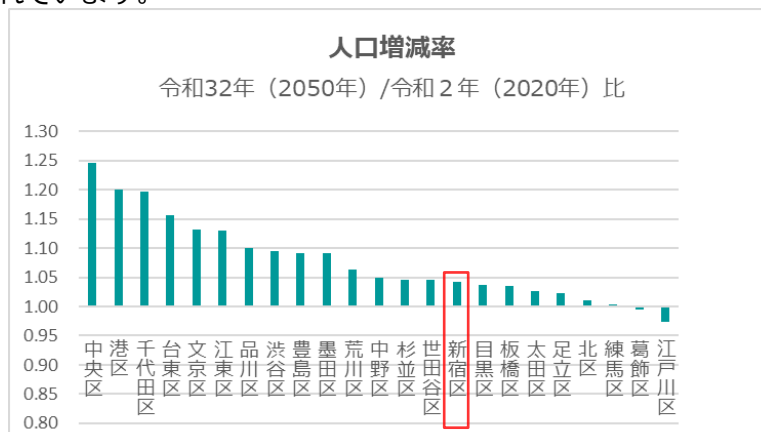
【令和32年(2050年)までの将来推計人口と東京23区の人口増減率】

東京都の将来人口推計では、全体としては令和22年(2040年)をピークに減少に転じます。一方、23区では令和27年(2045年)まで増加した後、減少に転じます。新宿区においては、令和22年(2040年)をピークに減少に転じる予測となっています。なお、新宿区新宿自治創造研究所が出している令和2年(2020年)国勢調査に基づく新宿区将来人口推計においても、中位推計では令和22年(2040年)に36.5万人でピークを迎える推計結果となり、令和32年(2050年)までは36万人台で推移すると推計されています。



出典：「日本の地域別将来推計人口」（令和5年（2023年）推計）国立社会保障・人口問題研究所より作成

23区別の人口増減率は、中央区、港区、千代田区、台東区など、新宿区を含む21区は令和2年(2020年)・令和32年(2050年)の人口比が1.0を超え人口増加が予測されています。一方、葛飾区、江戸川区の2区は令和2年(2020年)・令和32年(2050年)の人口比が1.0以下となり人口減少が予測されています。



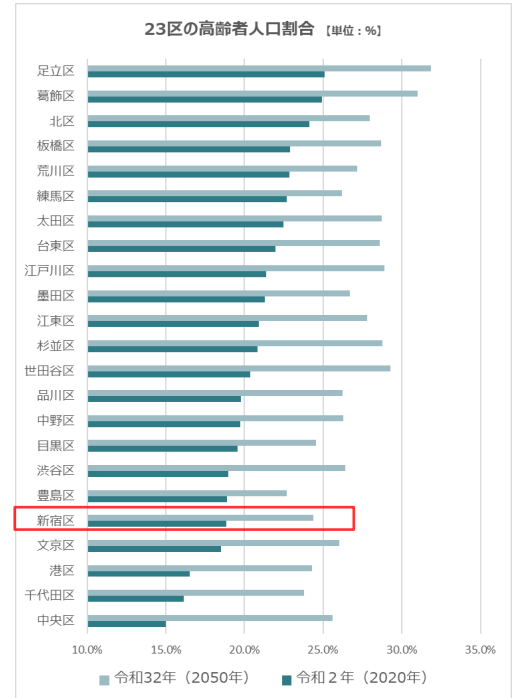
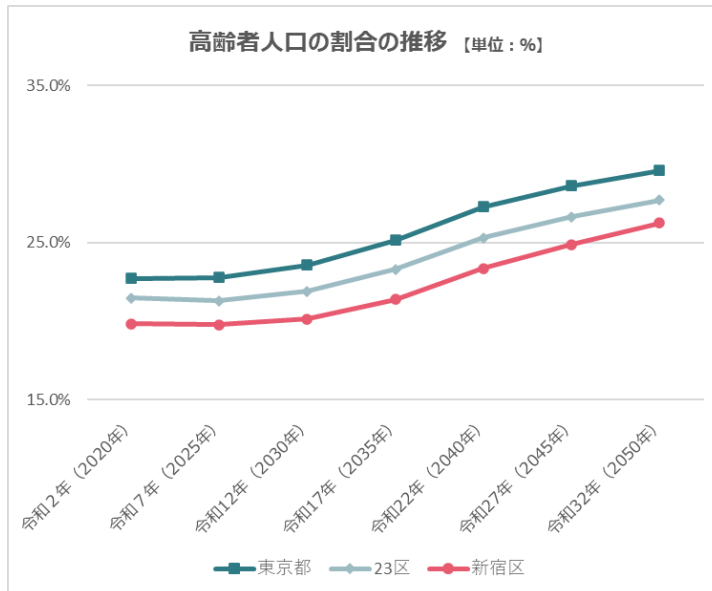
出典：「日本の地域別将来推計人口」（令和5年（2023年）推計）国立社会保障・人口問題研究所より作成

■高齢者人口

【高齢者人口割合の推移と23区の高齢者人口割合】（推計）

東京都、23区、新宿区の高齢者人口の割合は今後も増加する予測となっています。

新宿区は令和2年（2020年）時点で比較的23区の中でも、高齢者人口の割合は小さいですが、高齢者人口の割合の推移を見ると令和12年（2030年）以降の増加割合は大きくなっています。



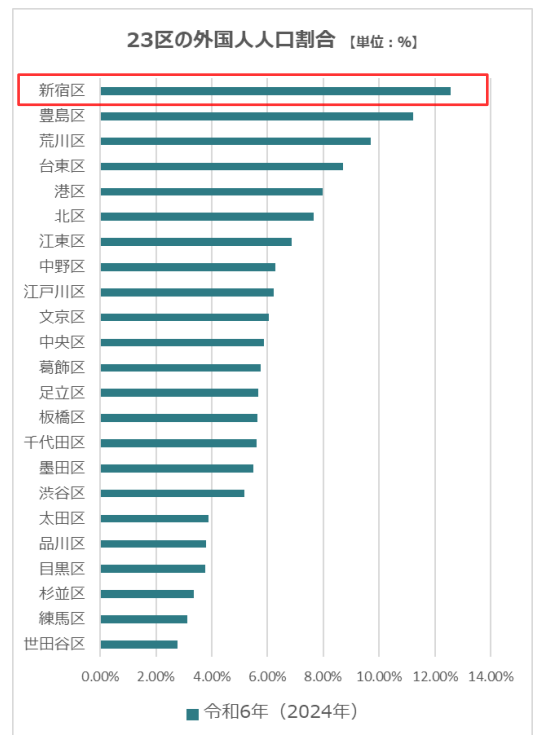
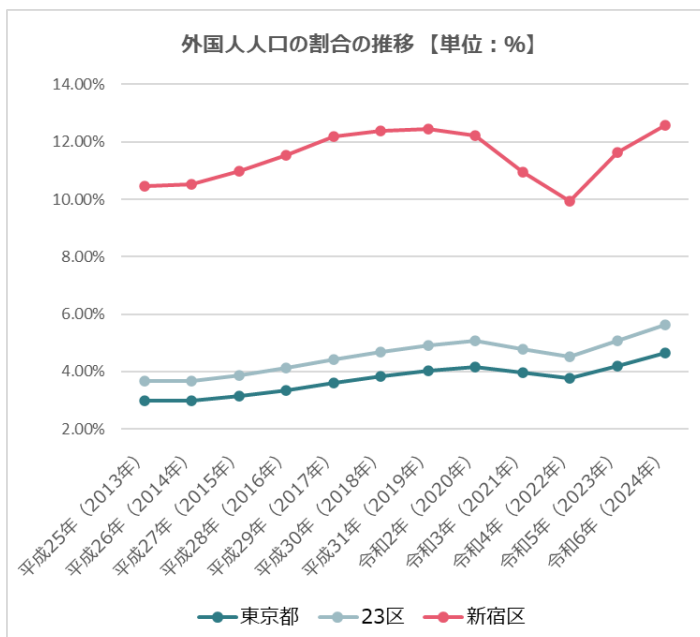
出典：「日本の地域別将来推計人口」（令和5年（2023年）推計）国立社会保障・人口問題研究所より作成

■外国人人口

【外国人人口割合の推移と23区の外外国人人口割合】（現況）

東京都、23区、新宿区の外外国人人口の割合はコロナ禍で一旦下がったものの増加傾向となっています。

また、新宿区の外外国人割合は令和6年（2024年）現在23区内で1番目に多くなっています。



出典：東京都の統計「住民基本台帳による東京都の人口」（東京都人口統計課）より作成

①ー2：公共施設維持管理

■インフラ長寿命化基本計画（平成25年(2013年)11月）

今後、建設後50年以上経過する公共施設割合が増加していくことから、国では平成25年(2013年)11月にインフラ長寿命化基本計画を策定しました。基本計画に基づき、国・自治体レベルで行動計画の策定を進めることとされています。

■新宿区公共施設等総合管理計画（平成29年(2017年)2月）

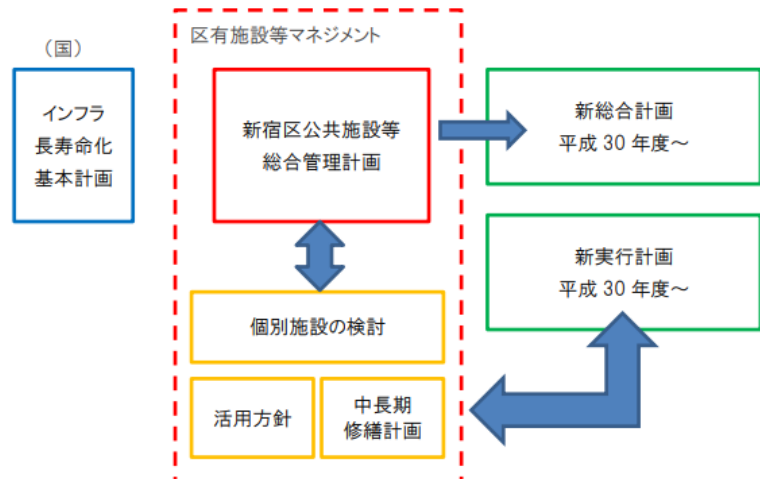
(1)背景

区有施設の維持管理・更新・統廃合・長寿命化などを総合的かつ計画的に行い、区有施設のマネジメント強化に向け、区有施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定める新宿区公共施設等総合管理計画を平成29年（2017年）2月に策定しました。

(2)基本理念

次世代に負担を残さず、誰もが安全に、快適に利用できる公共サービスの提供と施設の管理を実現することが掲げられています。

計画の位置づけ



出典：新宿区公共施設等総合管理計画（平成29年2月）（新宿区）

～「安全な施設利用の確保」「公共サービスの質の維持・向上」「財政の健全性」を同時に達成する～

(3)基本方針

- 基本方針1：「施設」から「サービス」へ発想を切り替える
- 基本方針2：効果的・効率的な施設・インフラ等の管理を実現する
- 基本方針3：必要な施設・インフラ等を適切に維持する
- 基本方針4：計画の実現に向けてPDCAサイクルを実行する

(4)庁舎等の方針

①施設の現状と課題

- ・ 昭和41年度（1966年度）に建設された本庁舎は、平成26年（2014年）から平成27年（2015年）にかけて**免震改修工事を実施**しています。
- ・ 本庁舎・分庁舎は角筈・区役所地域に立地していますが**機能が複数の建物に分散しており、事務機能の向上を図る必要があります**。また、**地価を踏まえ不動産を有効に活用する方式を検討する必要があります**。

②基本方針

- ・ この施設類型は行政運営を行うための施設であることから、区が所有し維持管理すべき施設です。
- ・ 本庁舎は免震化したことにより**20年は使用可能ですが**、将来建て替える際は、**不動産価値を利用して財政負担を軽減する方式**（不動産活用、PFI等）の検討を行うほか、その際、**分散している機能を統合し、事務機能の向上を図ります**。

①-3：脱炭素

令和2年(2020年)10月、日本政府は「2050年カーボンニュートラル」の実現を宣言しました。令和3年(2021年)4月には、カーボンニュートラルの実現に向けた令和12年(2030年)目標として、温室効果ガスを平成25年(2013年)度比で46%削減することを目指し、さらに 50%の高みに向けて挑戦を続けていくことを宣言しています。

■官庁施設に求められる基準（国）

【政府の事務・事業に関する温室効果ガスの排出削減計画（政府実行計画）】

- ・ 令和12年(2030年)度までに**50%削減**（2013年度比）とすることが掲げられています。
- ・ 今後予定する新築事業については原則「**ZEB Oriented**」相当以上とし、令和12年(2030年)度までに新築建築物の平均で「**ZEB Ready**」相当となることが目指されています。

ZEBとは…

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、「ゼブ」と呼びます。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の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

Nearly ZEBとは…

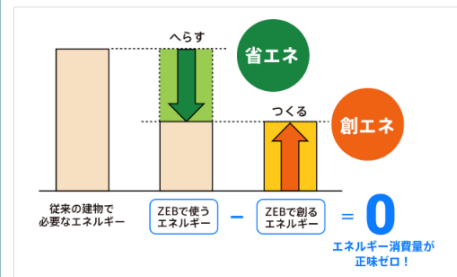
省エネで基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減を実現し、再生可能エネルギー利用により基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減を実現している建物

ZEB Readyとは…

省エネで基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量の削減を実現している建物

ZEB Orientedとは…

延べ面積10000㎡以上で用途ごとに規定した一次エネルギー消費量の削減（事務用途の場合40%以上）を実現し更なる省エネに向けた未評価技術（WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術）を導入している建物



出典：環境省 ZEB PORTAL

【官庁施設の環境保全性基準（令和4年改定）】

- ・ 官庁施設の新築時は(1)及び(2)を満たすこととされています。

(1) 建築環境総合性能

特定事務庁舎※の新築：**CASBEEによるBEE値が1.5以上**

※建築物省エネ法の区分における事務用途等の延べ面積が2,000㎡以上の官庁施設

(2) 建築物のエネルギー消費性能

事務所等、学校等、工場等の新築：

設計一次エネルギー消費量の値が基準一次エネルギー消費量×0.6以下 ※ ZEB Oriented相当

■都有建築物に求められる水準（都）

【ゼロエミッション都庁行動計画】

- ・ 令和12年(2030年)までに平成12年(2000年)比で温室効果ガス排出量を**50%**、エネルギー消費量を**50%削減**が掲げられています。
- ・ 都有建築物の新築・改築や大規模改修時に、用途、特性等を踏まえ、**一次エネルギー消費量を原則として30%から50%以上削減**することを目指した上で、**再生可能エネルギーの利用を推進**し、ゼロエミッション化を目指していくこととされています。

【省エネ・再エネ東京仕様（令和5年1月改正）】（東京都 財務局）

- ・ 環境確保条例における「建築物環境配慮指針」で定められた評価基準の段階3（最高レベル）を満たした上で、**再生可能エネルギーを最大限活用**し、ZEB化（省エネによる一次エネルギー消費量の削減において、**ZEB Ready**や規模・用途によっては**ZEB Oriented**となる水準相当）を目指すこととされています。

■区有施設に求められる基準（区）

【新宿区第三次環境基本計画（改定）令和5年（2023年）度～令和9年（2027年）度】

- ・ 令和12（2030）年度において、区内のCO2排出量を平成25年（2013年）度比で**46%削減**することを目指し、さらに50%の高みに向けて挑戦を続けていくとされています。
- ・ 令和12年（2030年）度において、区有施設のCO2排出量を平成25年（2013年）度比で**50%削減**することが目指されています。

(1)区有施設における省エネルギー対策等の徹底（施設の新築又は建替え時）

①省エネルギー対策を徹底し、原則として「**ZEB Ready**」相当が目指されています。

ただし、大規模建築物の場合は、「**ZEB Oriented**」相当とされています。

②原則として、**太陽光発電設備を設置**することとされています。

(2)区有施設における省エネルギー対策等の徹底（施設の改修時）

LED照明、人感センサー、高効率空調機の導入等も記載されています。

①-4：防災

災害の一層の頻発化・激甚化が懸念される中、日常生活に密接に関係する行政機能の場であり、災害時において災害応急対策活動の拠点となるなど国民や地域住民にとって重要な役割を担っている官公庁施設は、災害に強いものとしていくことが必要であり、官公庁施設の防災機能を確保することが求められています。

■官庁施設に求められる基準（国）

(1)施設の位置の選定（新築・建替）

（関連基準：「官公庁施設の建設等に関する法律(昭和26年(1951年)6月1日法律第181号)」「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準（平成6年建設省告示第2379号)」「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成25年(2013年)3月29日国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号)」）

- ① 地震による地盤の液状化、土砂崩れや斜面崩壊、津波による浸水等の災害が生じる可能性が低い敷地を選定することが必要です。
- ② 災害応急対策活動に必要な電気、ガス、水、通信等のライフライン、前面道路、周辺の幹線道路の機能確保状況を確認することも必要です。

(2)施設整備上の対策（新築・建替、改修）

① 耐震対策

耐震安全性の目標は、官庁施設の有する機能や被害を受けた場合の社会的影響等を考慮した施設の重要度に応じて、以下のとおり定められています。

○構造体の耐震安全性の目標

分類	耐震安全性の目標	対象施設
I 類	大規模地震(極めて稀に発生する地震動)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ている。	○災害対策基本法の「指定行政機関」及び「指定地方行政機関」のうち二以上の都府県及び道を管轄区域とするものが使用する官庁施設 等 【指定行政機関:内閣府、警察庁、財務省、経済産業省、国土交通省 等】 【指定地方行政機関等*:管区警察局、地方厚生局、地方農政局、地方整備局 等】
II 類	大規模地震後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	○災害対策基本法の「指定地方行政機関」が使用する官庁施設(I 類に属するものを除く) 等 【指定地方行政機関等:沖縄総合事務局、警察機動隊、海上保安部 等】
III 類 (建築基準法相当)	大規模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。	○その他の官庁施設 【地方検察庁、法務局、税務署、労働基準監督署、公共職業安定所 等】

災害応急対策活動拠点

○建築非構造部材の耐震安全性の目標

分類	耐震安全性の目標	対象施設
A 類	大規模地震後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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ている。	○災害応急対策活動拠点
B 類	大規模地震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。	○その他の官庁施設

○建築設備の耐震安全性の目標

分類	耐震安全性の目標	対象施設
甲類	大規模地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	○災害応急対策活動拠点
乙類	大規模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。	○その他の官庁施設

17

出典：災害に強い官公庁施設づくりガイドライン（令和3年7月）（国土交通省）

②構造体の耐震対策

（関連基準：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（第2編第2章)」「建築構造設計基準」「建築構造設計基準の資料」）

構造体の耐震安全性の目標を達成するため、耐力の割り増し及び大地震動時の変形の制を定めています。

1. 耐力の割り増し

- 1) 建築物に要求される機能に応じて、重要度係数(I)を設定。
- 2) 構造体の保有水平耐力(Q_u)は、必要保有水平耐力(Q_{un})に重要度係数(I)を考慮した値以上であることを確認。

	I 類	II 類	III 類
重要度係数(I)	1.5	1.25	1.0
目標とする状態	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	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	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

・建築物に要求される機能に応じて、目的を明確化した上で、免震構造や制振構造の適用を検討する。
・時刻歴応答解析等により、構造体の安全性を検討する場合は、上記によらず、建築物の変形や塑性化の程度に対する目標値を定めて設計してよい。

2. 大地震動時の変形の制限

構造体、建築非構造部材及び建築設備の損傷の軽減を図るため、構造体の大地震動時の層間変形角は、原則として、制限値以下とする。

	RC造、SRC造	S造
層間変形角の制限値	1/200	1/100

・構造体の耐力とのバランスを考慮しつつ、層間変形角並びに建築非構造部材及び建築設備の変形追従性を総合的に検討する。

出典：災害に強い官公庁施設づくりガイドライン（令和3年7月）（国土交通省）

③非構造部材の耐震対策

（関連基準：「建築設計基準（第3章）」「建築設計基準の資料（第3章）」）

- ・ 各部材（外壁、扉、ガラス、天井、間仕切り、家具、門扉・囲障その他の工作物）は、大地震動時に**脱落しない**ようにすることが必要です。
- ・ 地震動による建築非構造部材の移動等に伴い、他の建築非構造部材及び建築設備の機能保持を阻害することのないよう配慮が必要です。
- ・ 建築非構造部材は、地震発生後の点検、補修等の実施が容易なものとなるよう配慮が必要です。

④建築設備の耐震対策

（関連基準：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（第2編第2章）」「建築設備計画基準（第2編～第5編）」「建築設備設計基準（第2編～第7編）」）

建築設備の耐震安全性の目標を達成するため、目標に応じた信頼性向上、ライフライン途絶対策及び二次災害防止の措置を講じることとされています。

⑤浸水対策・津波対策

（関連基準：「東日本大震災を踏まえた官庁施設の機能確保～対津波対策の推進～」「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（第3編）」「官庁施設の基本的性能基準（第3編3-1-3）」「建築設計基準及び資料（第2章）」「建築設備計画基準（第2編～第5編）」「建築設備設計基準（第2編～第7編）」）

災害時にも機能継続が必要な室、設備機器等が浸水しないよう、想定される水位より高い位置にある階に配置されていることが必要です。

⑥帰宅困難者対策

（関連基準：「官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項（平成24年1月国土交通省大臣官房官庁営繕部）」「大規模地震の発生に伴う帰宅困難者対策のガイドライン（平成27年3月内閣府）」）

大規模な地震等の災害が発生した場合、官庁施設においては、非常時優先業務を継続するための機能確保が第一に求められますが、大都市圏では多くの帰宅困難者の発生が予想されることから、**官庁施設における一時的な帰宅困難者への対応も想定**されます。

(3)施設運用上の対策

（関連基準：「業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針（平成28年改定）」）

① 耐震安全性、対津波に関する性能及び対浸水に関する性能

- ・ 「官庁施設の基本的性能基準」及び「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」によります。

② 基幹設備機能

- ・ 商用電源引き込み系統の多重化の検討、非常用発電設備の設置、空調熱源の確保等が必要です。
- ・ 公衆通信網の途絶及び輻輳対策への配慮、災害応急対策活動に最低限必要な設備の運転監視が可能な状態の確保等が必要です。
- ・ 飲料水及び雑用水の確保、配水系統の確保やマンホールトイレの設置等が必要です。

③活動空間における機能

- ・ 災害対策本部室の確保が必要です。

④活動支援空間における機能

- ・ 備蓄倉庫、トイレ等の確保が必要です。

⑤帰宅困難者への対応

（関連基準：「官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項（平成24年1月国土交通省大臣官房官庁営繕部）」「大規模地震の発生に伴う帰宅困難者対策のガイドライン（平成27年3月内閣府）」）

- ・ 帰宅困難者に対して提供可能な設備等として、休憩場所の提供、トイレ使用、暖冷房の提供等、施設利用に関する支援や、食料、水、負傷者の応急措置等の物質的な支援が想定されますが、その対応について検討する必要があります。

①ー5 : DX

■「デジタル社会の実現に向けた重点計画」(国: デジタル庁)

デジタル技術の進展によりデータの重要性が飛躍的に高まる中、日本で世界水準のデジタル社会を実現するには、将来の目指す姿を描き、構造改革、地方の課題解決、セキュリティ対策といった多くの取組を、関係者が一丸となって推進する必要があります。

デジタル庁では、「デジタル社会の実現に向けた重点計画」を策定し、デジタルにより目指す社会として「**デジタルの活用により、一人ひとりのニーズに合ったサービスを選ぶことができ、多様な幸せが実現できる社会**」を掲げており、重点的な取組の一つとして「**国や地方公共団体を通じてデジタル変革を推進する。**」としています。

■「TOKYO DX」(東京都)

東京都では、2019年度に「『未来の東京』戦略ビジョン」を発表し、デジタルの力で東京のポテンシャルを引き出し、都民が質の高い生活を送ることができる「スマート東京」という概念を示しました。この「スマート東京」実現に向けた取組方針として、「**行政のデジタルシフト**」を柱の一つとして掲げています。

「**東京デジタル2030ビジョン**」(2023年9月 東京都)では、組織ごとや自治体ごとの個別のデジタル化ではなく、新たな発想でオール東京でのデジタルのあり方を提言し、**行政サービスの変革**に挑んでいくことを目標に策定しており、目指す社会として「**デジタルの力を活用して行政のQOSを向上し、一人ひとりに最適化されたサービスを行政の垣根を越えてタイムリーに届けることで、都民のQOLを高め、一人ひとりが輝く社会**」を掲げています。

また、「**庁舎DX推進ガイドブック**」(令和5年(2023年)9月末 東京都デジタルサービス局)では、庁舎建設や大規模改修を契機とした住民サービスの向上や職員の生産性向上などに繋がるDXの取組を体系的に整理しています。その中で、①**住民サービスの向上に向けた窓口業務改善**(ワンストップサービス、書かない窓口、デジタルサイネージ、行政手続きのオンライン申請、決済等)や、②**職員の生産性向上に向けた柔軟な働き方、ペーパーレス**(オンライン会議、モバイル・タブレット端末、庁内向け無線LAN、文書管理・電子決裁システム、会議室設備等)、③**環境性能向上に向けた対策、IT基盤の見直し**や④**防災拠点の機能拡充に向けた対策**が施策として挙げられています。

■「新宿区情報化戦略計画」(令和3年(2021年)3月改訂 新宿区)

(1)背景

新宿区では、区政運営におけるICTの役割と方向性を明確化し、区としての情報戦略の理念や進め方を確立するための計画を策定しています。また、新型コロナウイルス感染症拡大・新たな日常(ニュー・ノーマル)への対応に係る要請や行政手続の簡素化・オンライン化など、行政のデジタル化に向けた要請、「自治体デジタル・トランスフォーメーション(DX)推進計画」への対応等の社会状況の変化を背景に、令和3年(2021年)に計画を改訂しています。

(2)戦略目標

① 利便性を実感できる行政サービスの提供

【重点目標】区民視点で質の高い行政情報の提供、ワンストップサービスの実現に向けた業務改革の推進、区民がいつでもどこでも必要な情報が容易に得られるICTの活用推進、区民のICT利活用の推進、新たな情報通信技術を活用した行政サービスの充実

② 地域の活力を活かした地域課題の解決

【重点目標】区民や地域との情報共有による自治のまち新宿の推進、共に生きる地域社会の実現に向けたICT利活用の推進、安全で安心な暮らしやすい生活環境づくりの推進、新宿の個性と地域の力を活かした多様で豊かな地域社会の実現、新たな情報通信技術を活用した地域課題の解決

③ 効果的・効率的な行政の推進

【重点目標】全庁ICT基盤の最適化による新たなサービスの創出、外部の専門性を活用した情報処理業務の効率化、情報セキュリティ対策の徹底と業務継続性の確保、ICT投資効果の最大化による効果的・効率的な行政の推進

庁舎整備に係る社会動向や関連する計画のまとめ及び分析

庁舎整備に係る社会動向や関連する計画より、これからの庁舎整備に求められる事項としての分析を行います。

項目	まとめ	分析
新宿区の人口	- 新宿区の人口は令和22年(2040年)まで増加傾向です。また、以降も令和32年(2050年)までは36万人台で推移すると推計されています。 - 高齢者人口、外国人人口割合は今後も増加する見通しです。	- 将来の社会状況の変化に伴う行政ニーズや行政サービスに対応できる庁舎の検討が必要です。 ユニバーサルデザインや多言語対応により誰もが使いやすい庁舎整備が必要です。
公共施設維持管理	- 新宿区公共施設等総合管理計画によると「安全な施設利用の確保」「公共サービスの質の維持・向上」「財政の健全性」を同時に達成することを基本理念に掲げています。 - 本庁舎は平成27年(2015年)の免振改修工事時点から20年程度は使用可能ではありますが、現状、区役所機能が複数の建物に分散しており、建替え時には事務機能の向上を図る必要があるとしています。	- 庁舎建替え時には、安全性の確保や適正規模の検討、効率的な運営、維持管理コストの削減や財政負担を軽減する方式の検討が必要です。 - 庁舎の建替え時には、分散している機能を統合し、事務機能の向上を図る必要があります。
脱炭素	「2050年カーボンニュートラル」に向け、国、都、区では省エネや再エネの利用の推進を掲げており、国では新築事業については原則「ZEB Oriented」相当以上とし、令和12年(2030年)度までに新築建築物の平均で「ZEB Ready」相当となることが目指されています。 - 温室効果ガスの削減に向けては、建物運用時における排出量の削減だけでなく、建設時や材料調達時等に発生するCO2の削減にも配慮していく必要があります。	- 庁舎建替え時には、省エネ及び再エネ利用を推進し、原則として「ZEB Ready」相当を目指す必要があります。 - 庁舎建替え時には、建設段階及び材料調達時のCO2の排出にも配慮する必要があります。
防災	- 官公庁施設の整備に当たっては、災害が生じる可能性が低い敷地を選定することが必要です。 - 官庁施設の有する機能等を考慮し、建物自体の耐震安全性を確保するほか非構造部材や建築設備の耐震性を確保する必要があります。 - 災害時の業務継続のため機能確保や災害対策本部としての活動空間の確保、帰宅困難者への対応が求められています。	- 庁舎建替え検討の際には、災害リスクの低い場所を選定する必要があります。 - 庁舎建替え時には、耐震安全性の目標に応じた耐震性を確保する必要があります。 - 庁舎建替え時には、業務継続の機能確保や災害対策本部としての活動、帰宅困難者への対応等が可能なスペースを確保する必要があります。
DX	- デジタル社会の実現に向け、国、都、区ではDXの推進に取り組んでいます。 - 住民・行政サービスの向上としてワンストップサービス、書かない窓口、来庁予約サービス、行政手続きのオンライン申請等、窓口業務の改善が求められています。	- 庁舎の建替え検討の際には、住民サービスの向上や職員の生産性向上などに繋がるDXの取組を検討していく必要があります。 - 特に住民・行政サービスを向上させる窓口業務のDX化が必要です。

② 庁舎整備に関する潮流

近年の庁舎整備に係る潮流について、先進区の事例を整理します。

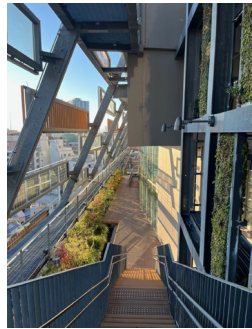
整理する庁舎事例一覧（先進区）

下記の情報は令和6年(2024年)4月末現在の各区のホームページ情報より
※一部情報の時点が異なる場合があります

自治体名	進捗状況	整備時期	庁舎規模 (延べ面積)	備考
豊島区	整備完了	平成27年(2015年)05月	約30,200㎡	庁舎本体29,100㎡ (共用部按分含) + 駐車場1,100㎡ ※新庁舎整備推進 計画より
渋谷区	整備完了	平成31年(2019年)01月	約31,900㎡	
中野区	整備完了	令和6年(2024年)05月	約47,300㎡	
世田谷区	建設中	令和11年(2029年)04月	約39,200㎡ (西) 約34,000㎡ (東)	整備時期は3期工事 完了時
品川区	計画中	令和10年(2028年)度頃	約61,000㎡	
葛飾区	計画中	令和12年(2030年)度頃	約36,200㎡	区の公共駐車場の 面積含む
江戸川区	計画中	令和12年(2030年)度頃	約61,000㎡	面積は庁舎棟+駐 車場棟の合計値
北区	計画中	令和15年(2033年)度頃	約48,500㎡	

事例整理シート

出典：豊島区役所パンフレット（WEB）、豊島区庁舎整備推進計画、豊島区WEBサイト

豊島区役所	
計画概要	● 財政再建途上での老朽化した庁舎の整備計画として、新たな負担を生まないよう区の学校跡地を含む市街地再開発事業と庁舎跡地を活用し、マンション一体型の庁舎を財政負担ゼロで実現。 ● 防災性能・環境性能を充実させているほか、区民サービスを担う総合窓口を設置するとともに、区民が憩い交流するための屋内の多目的スペースや屋上庭園・テラス空間なども充実。 ● 窓口フロアは土日も開庁するなど区民サービスとしても先進的な取組。
施設概要	● 敷地面積 約8,324㎡ ● 延べ面積 約30,200㎡（庁舎29,100㎡（共用部按分含）+駐車場1,100㎡） ● 規 模 地上49階 地下3階（うち庁舎は1階の一部と3～9階）
事業手法	市街地再開発事業への参画と旧庁舎地の資産活用 再開発事業に参画し、権利床・保留床で庁舎を取得した。保留床取得の財源は、旧庁舎地の定期借地の一括貸し付けの前払い金で調達した。
スケジュール	● 平成20年(2008年) 09月 新庁舎整備方針の策定 ● 平成21年(2009年) 07月 地区計画・再開発の都決・同年に整備基本計画を策定 ● 平成22年(2010年) 01月 再開発組合の設立認可・同年に整備推進計画を策定 ● 平成23年(2011年) 04月 権利変換計画認可・翌月に解体工事着工 ● 平成27年(2015年) 03月 新庁舎竣工 ● 平成27年(2015年) 05月 新庁舎開庁
整備方針	1. 区民自治の拠点機能の確立 ・効率的な行政運営が可能な新庁舎【見通しのよい整形な執務空間】 ・区民交流の場としての新庁舎【多目的スペース】【屋上庭園・テラス】【文化や歴史を展示するミュージアム】 ・区民に開かれた議会機能を備えた新庁舎【議場の多目的利用が可能】 2. 防災拠点機能の強化 ・災害に強い新庁舎【構造体Ⅰ類】【免震構造】 ・災害と同時に機動力を発揮できる新庁舎【災害対策センターの場所を事前に計画】【3日間の非常用発電機】 3. 区民サービスの向上 ・窓口機能が充実した新庁舎【主要窓口業務のワンストップ化】【フロアマネージャーの配置】 ・誰もが利用しやすい新庁舎【各方面からアクセス可能な動線】【地下鉄駅と直結する地下通路】 4. 環境保全・自然エネルギーの利用 ・永く使い続けることができる新庁舎【スケルトン・インフィルの分離】 ・環境対策の先導となる新庁舎【環境効果を有する外壁パネル】【大規模な屋上庭園】【煙突効果をもつ吹抜】【地域冷暖房】【庁舎を使った環境教育プログラム】    庁舎とマンションが一体の外観 屋内アトリウム グリーンテラス

事例整理シート

出典：渋谷区新庁舎2019.1新庁舎整備計画、渋谷区役所“新”庁舎のご案内

渋谷区役所	
計画概要	● 平成23年(2011年)の東日本大震災を機に実施した旧庁舎の耐震診断調査で、必要な耐震性能がなかったことから、庁舎建替えを行うことを決定。 ● 公募で選定された事業者が、旧庁舎・旧公会堂の敷地の一部に定期借地権の対価を得て、新庁舎・新公会堂を整備した（区の財政負担がゼロ） ● 次の大震災に備えた安全・安心の機能の充実、先端的な環境技術を導入、区民や職員にとって使いやすい機能が強化された。
施設概要	● 敷地面積 7,855.30㎡ ● 延べ面積 31,930.36㎡ ● 規模 地上15階 地下2階 塔屋2階
事業手法	定期借地方式の活用 庁舎敷地の一部に70年の定期借地権を設定し、その対価として公募・選定された民間事業者が庁舎等を建築し、区に引き渡した。
スケジュール	● 平成26年(2014年) 03月 「新総合庁舎等整備事業に関する基本協定書」締結 ● 平成26年(2014年) 04月 設計開始 ● 平成27年(2015年) 11月 解体工事着手 ● 平成28年(2016年) 09月 新築工事着手 ● 平成30年(2018年) 10月 新庁舎竣工・引き渡し ● 平成31年(2019年) 01月 新庁舎開庁
整備方針	目標1 安全・安心 ・耐震安全性の確保【構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類】【免振構造】 ・復興活動の拠点となる空間計画【災害対策本部の場所を事前に計画】 ・被災時のインフラ確保計画【受水槽設置、中圧ガス管、非常用汚水槽】 ・電力のバックアップ機能の強化【7日間の非常用発電機+コージェネレーションシステム（以下、CGS）※+太陽光発電】 ※コージェネレーションシステム（CGS）：発電装置を使って電気をつくり、発電時に排出される熱を回収して、給湯や暖房などに利用するシステム 目標2 環境にやさしい【CASBEEでSランク認証を取得】 ・太陽光等の自然エネルギーを積極的に活用 ・LED照明や高効率空調システムの採用 ・BEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入 ・自然採光・自然通風等の自然環境を効率的に活用 ・緑化や高断熱ガラスによる建物断熱性能の向上 ・雨水の再利用（トイレ洗浄水等の中水利用） 目標3 機能性 ・待たない・移動しない・わかりやすい窓口【相談フロアの集約化】 【フロア専用の案内係】【プライバシーに配慮したブース】 【全国初の「書かせない・お待たせしない」窓口の導入】 ・高齢者・障がい者向けの相談機能の強化 ・ワークスタイル改革【執務室を壁のないオープンフロア化】【ワークラウンジの設置】【ICT基盤の一新で新しい働き方を実現】 ・ユニバーサルデザインの採用 ・区民が訪れやすく傍聴しやすい議場の整備【明るく開放感ある議場】 【車いす利用者や親子用の傍聴席】  外観（背後に見えるのが定期借地に建つマンション）  2階の相談窓口  明るく開放感ある議場

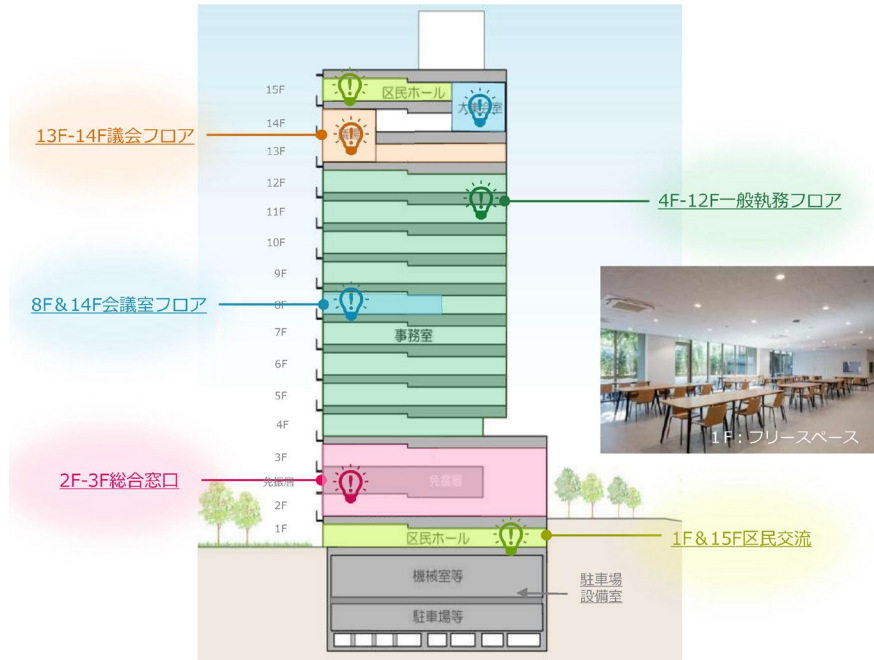
事例整理シート

出典：渋谷区新庁舎2019.1新庁舎整備計画、渋谷区役所“新”庁舎のご案内

渋谷区役所

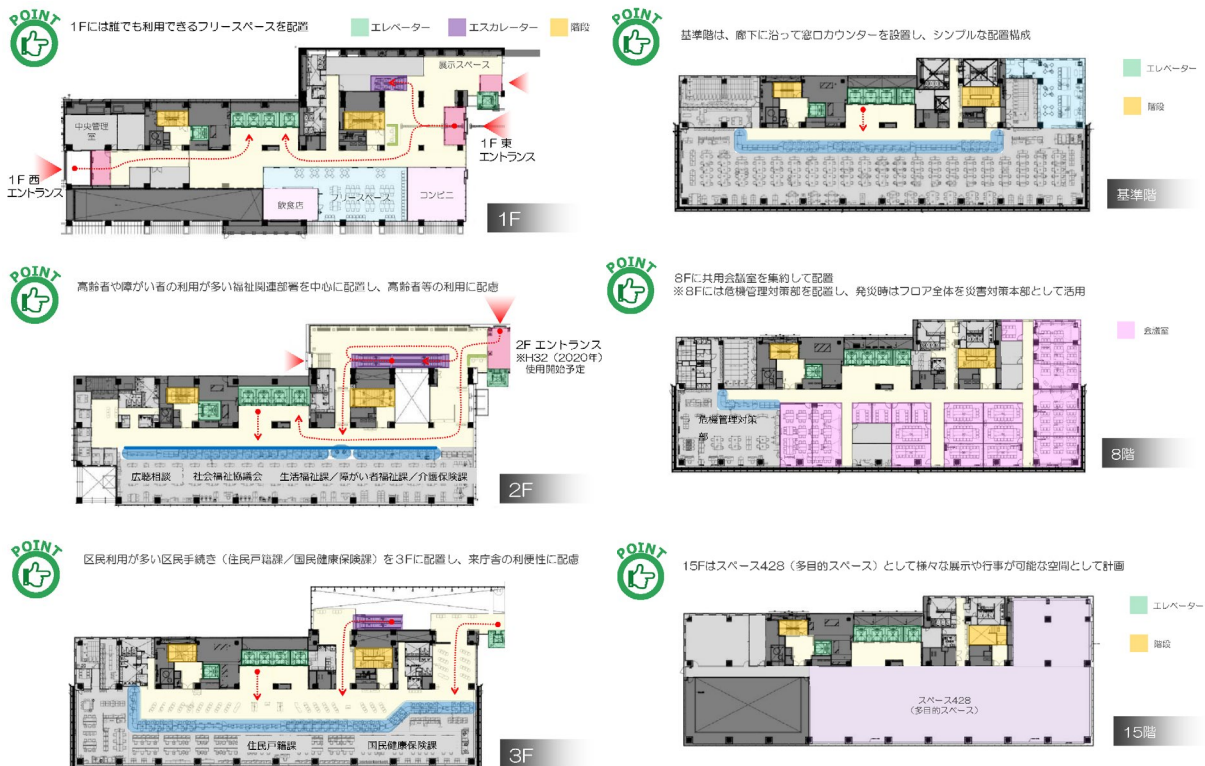
施設の全体構成の考え方

- 2Fと3Fを総合窓口とし、主に高齢者及び障がい者向けの福祉関連窓口、来庁が多い区民関連窓口を配置し、1Fと15Fに区民交流スペースを配置。
- 会議室は共用化し、8Fに集約して配置。



平面計画の考え方

- エントランスは東西に配置し、建物中央にEV4機を配置したシンプルな動線計画。
- 区民利用が多い部署を2～3Fに配置し、低層階専用のエスカレーターとEVを設置。



事例整理シート

出典：中野区WEBサイト、新しい区役所整備基本計画、実施設計説明書

中野区役所	
計画概要	● 建設から50年が経過し老朽化等の課題を抱えていた庁舎を、近傍の区有地に移転・新築する計画。 ● 直営方式・設計施工一括方式を採用。 ● 区民サービスの向上のほか、区民活動・交流等に対応する空間整備、環境配慮型の庁舎整備、安全・安心機能の向上などが図られている。
施設概要	● 敷地面積 8,557.38㎡ ● 延べ面積 47,286.65㎡ ● 規模 地上11階・地下2階・塔屋1階
事業手法	直営方式・設計施工一括方式（DB方式） ・ 事業手法は直営方式、発注方式は設計施工一括方式を採用。 ・ 再開発等促進区を定める地区計画により、容積率（200%→450%）、用途（第1種中高層住居専用→近隣商業）等を緩和。 ・ 財源は旧庁舎敷地等の有効活用と、一時的に地方債や基金を活用。
スケジュール	● 平成28年(2016年) 12月 新しい区役所整備基本計画の策定 ● 令和 2年(2020年) 03月 実施設計開始 ● 令和 2年(2020年) 12月 計画地の既存建物（体育館）の解体工事着手 ● 令和 3年(2021年) 07月 新築工事着手 ● 令和 6年(2024年) 02月 新庁舎竣工 05月 新庁舎開庁
整備方針	機能実現① 区民サービスの向上 ・ おもてなしの心を持ってサービスを提供する区役所【総合窓口の設置】【ユニバーサルデザイン】【多言語サインやデジタルサイネージ】 ・ いつでもどこでも利用できる行政サービス【電子申請手続きの拡充】【夜間・休日の窓口時間の拡大】 機能実現② 区民活動の推進 ・ コミュニティの中心となる区役所【イベントスペース】【区民も利用できる会議室】 ・ 区民自らが主役となる区役所【公共公益活動団体の事務室等の設置】【公共公益活動への支援機能やPR機能の拡充】 ・ 情報発信の拠点としての区役所【区民活動や区政情報発信スペース】【外国人にも対応する観光案内コーナー】 機能実現③ 行政機能の強化 ・ 知的生産性が高い区役所【ユニバーサルレイアウトやミーティングスペースの充実】【情報基盤の構築】【セキュリティ確保】 機能実現④ 開かれた議会機能 ・ 充実した議会機能【行政機能エリアとの区分】【ICT設備の導入】 ・ 区民とつくる議会【区民開放や多目的利用の推進を検討】 性能実現① 環境配慮型区役所の実現 ・ 環境に配慮した区役所【CASBEEでSクラスを目指す】【ZEB Ready認証】 ・ 緑化推進【公開空地や屋上の緑化】 ・ エネルギーの面的利用の検討【サンプラザ地区再整備事業と連携】 ・ エネルギー負荷の低減【高効率な設備システム】 性能実現② 安全・安心の拠点 ・ 災害対策本部機能の充実【災害対策本部室・情報処理室・備蓄倉庫等】 ・ 災害時における迅速な機能転換【区民交流スペースの活用】 ・ 安全性の確保【構造体I類 非構造部材A類 建築設備甲類】【免震構造】 ・ ライフラインの途絶対策【電源多重化等で5日間の業務継続】 性能実現③ 施設の長寿命化 ・ 将来変化に柔軟に対応できる区役所【スケルトン・インフィルの分離】

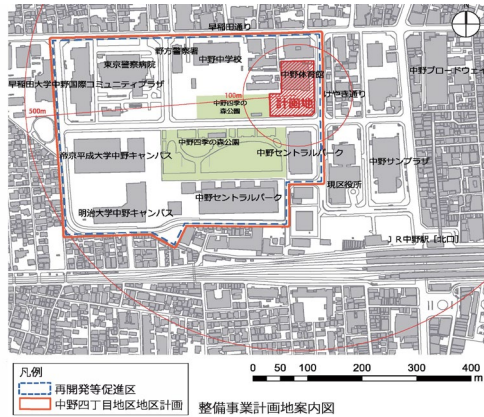
事例整理シート

出典：中野区WEBサイト、新しい区役所整備基本計画、実施設計説明書

中野区役所

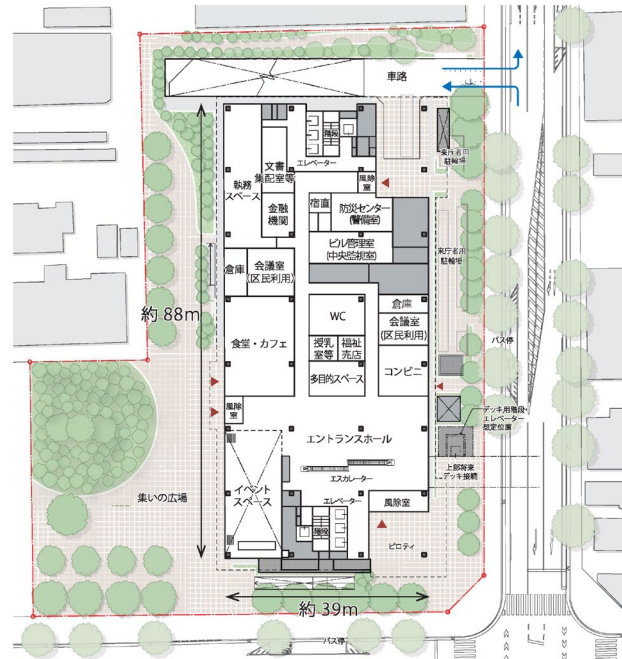
付近見取り図

- 中野四季の森公園の隣接地に移転整備。



1階平面図兼配置図

- 敷地に十分な空地を確保するとともに、敷地西側には集いの広場を設けて庁舎との機能連携をすることで一体的な利用を図る。
- 敷地周囲にはゆとりある歩行者空間を整備。
- 東西どちらからも視認性が高く、明るく開放的なエントランスホール。

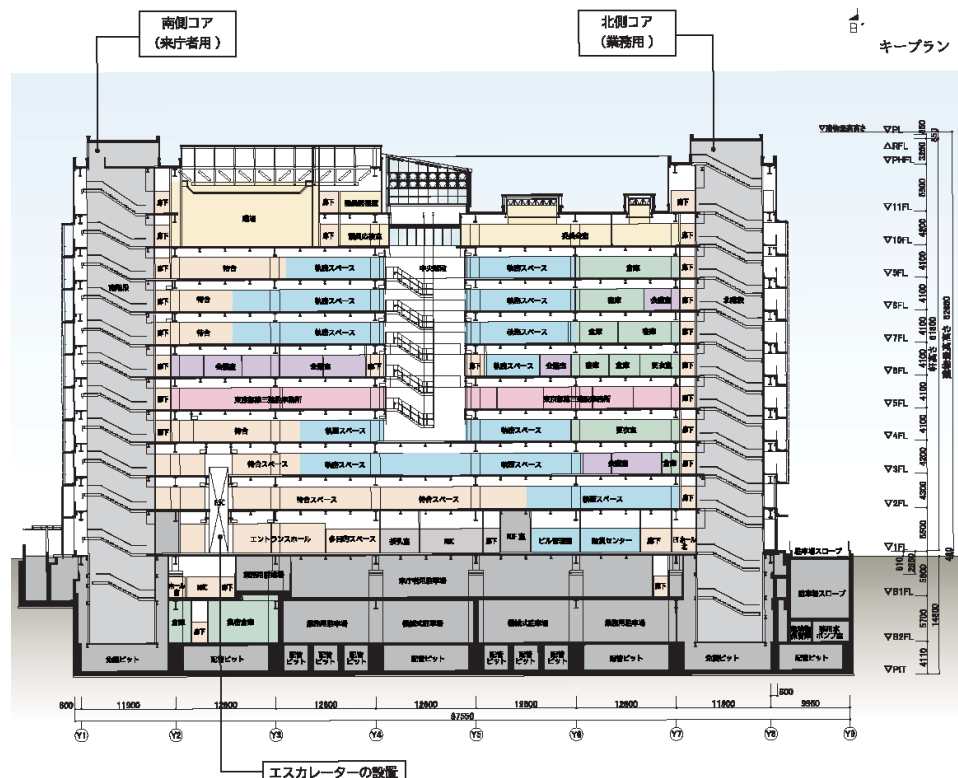


南東側からの外観イメージ

- 外装膜パネルや構造フレームにより木立の幹や枝葉を表現したデザイン。



断面図（南北方向） 南北に縦動線を配置し、南側を来庁者、北側を業務用として動線を分離することで、来庁者の利便性と執務室のセキュリティ確保を両立。



事例整理シート

出典：世田谷区WEBサイト、世田谷区本庁舎等整備基本構想、世田谷区本庁舎等整備実施設計概要

世田谷区役所	
計画概要	● 築約50年を経過した庁舎・区民会館の耐震性確保や機能更新の必要性から、現位置にて段階的な建替えを実施している。 ● 直営方式・設計施工分離方式の従来型の方法がとられている。 ● 機能整備のほか、現状の中庭を中心とした景観の保全も重視されている。
施設概要	● 敷地面積 計21,989.67㎡（東敷地：11,452.16㎡ 西敷地：10,537.51㎡） ● 延べ面積 東棟：39,154.15㎡ 西棟33,989.72㎡ ● 規模 東棟：地上10階 地下2階 塔屋1階、 西棟：地上 5階 地下2階 塔屋1階
事業手法	直営方式・設計施工分離方式
スケジュール	● 平成28年(2016年) 12月 世田谷区本庁舎等整備基本構想の策定 ● 平成31年(2019年) 03月 世田谷区本庁舎等整備基本設計 ● 令和 2年(2020年) 03月 世田谷区本庁舎等整備実施設計 ● 令和 3年(2021年) 07月 解体・新築工事着手 第1期～第3期で段階的に施工 ● 令和11年(2029年) 04月 第3期が竣工（予定）
整備方針	基本的方針1 区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎 ・参加と協働の機能【区民も利用できる区民交流室（会議室）】 ・交流機能【平常時・災害時・閉庁後も利用できる区民交流スペース】 ・広場機能【旧庁舎の中庭の役割を継承した広場】 ・情報発信機能【区からの情報発信と区民からも情報発信できる機能】 ・利用者サービス【区民が利用できるレストラン】【民間利便施設】 ・前川國男設計の本庁舎、区民会館、広場等の空間特質の継承 基本的方針2 区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎 ・高い耐震性【構造体I類 非構造部材A類 建築設備B類】【免震構造】 ・災害対策本部機能強化【中枢機能を集約配置】【3日分の防災備蓄倉庫】 ・行政機能の継続性確保【7日間の非常用発電機+CGS+太陽光発電】 ・エリアに応じたセキュリティ対策や設備等【明快なゾーン区分等】 基本的方針3 すべての人にわかりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎 ・案内機能の充実【総合案内やフロアマネージャー設置】【外国人対応】 ・窓口機能の整備【窓口機能を低層階に集約】【利用形態に応じた窓口】 ・待合い空間の充実【広場に面した待合配置や授乳室設置】 ・ユニバーサルデザイン【利用しやすい移動空間や設備の充実】 基本的方針4 機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎 ・執務空間の整備【部署間連携を考慮した配置】【オープンプロアやユニバーサルレイアウト】【ICT情報基盤の構築】 ・会議室等の整備【職員だけでなく区民等との協働の場として整備】 ・書庫・倉庫の整備【ペーパーレス化によるスリム化】【収納の効率化】 ・職場環境の整備【区民も利用できるレストラン（200席規模）】 ・議会機能の充実【行政機能エリアとの区分】【ICT設備の導入】 ・区民に開かれた議会【車いす利用への配慮や親子傍聴席の設置】 基本的方針5 環境と調和し環境負荷の少ない持続可能な庁舎 ・高い環境性能【CASBEEでSクラスを目指す】【ZEB Oriented認証】 ・CO2削減及び省エネルギーの推進【CO2削減量30%超】 ・自然の恵みとエネルギーの有効活用 ・施設緑化等環境への配慮【壁面・広場等の緑化】【既存樹木の保全】 ・周辺環境との調和、配慮 ・ライフサイクルコストの低減【計画建物は基準建物より13.6%削減】 ・将来の変化への柔軟な対応【スケルトン・インフィルの分離】

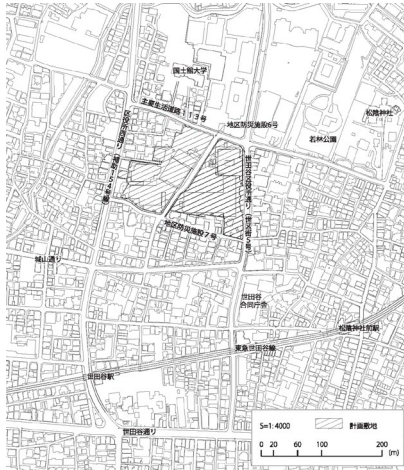
事例整理シート

出典：世田谷区WEBサイト、世田谷区本庁舎等整備基本構想、世田谷区本庁舎等整備実施設計概要

世田谷区役所

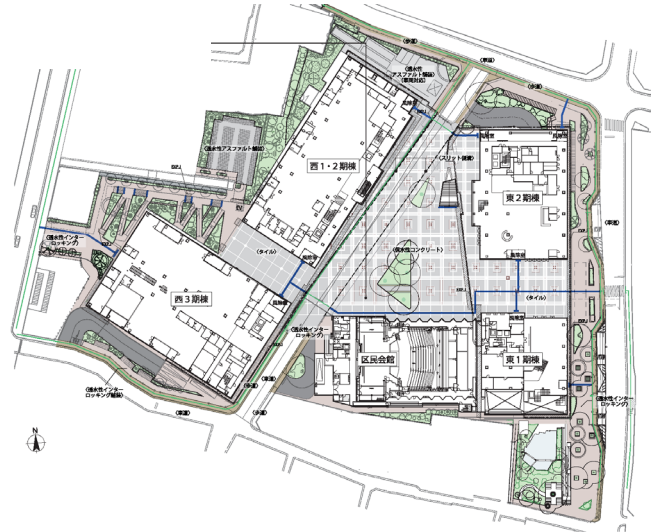
付近見取り図

- ・ 周辺に大学や住宅などが広がる、現位置での建替えを実施中。

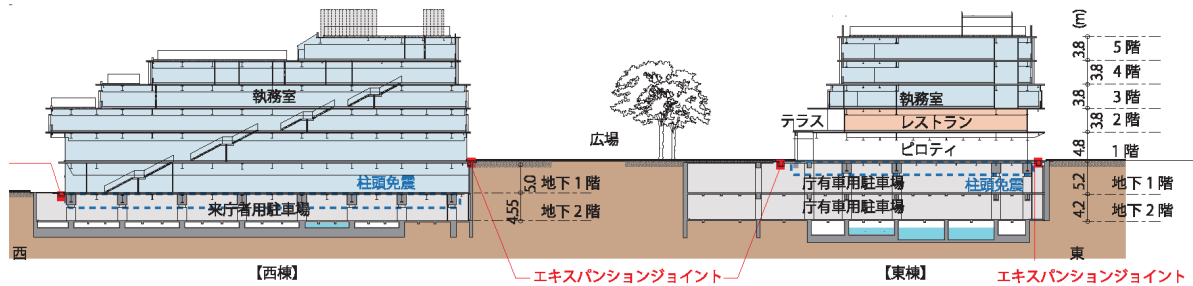


1階平面図兼配置図

- ・ 東敷地には広場を中心に本庁舎東棟及び世田谷区民会館を配置し、西敷地には本庁舎西棟を配置。



断面図（東西方向） 東棟2階に区民利用も可能なレストランを広場に面して配置。



整備イメージ図



葛飾区役所	
計画概要	● 本館・議会棟は築60年、新館も築40年以上で建物や設備の老朽化や防災・環境性能の不足や市民サービスや執務スペース不足が課題であった。 ● 区が権利者でもある立石駅北口の市街地再開発事業で庁舎建物を整備し、区が権利床・保留床を取得する。 ● 便利で快適な区民サービス、防災機能の強化、地球温暖化対策のモデルとなる庁舎という方針で計画が進められている。
施設概要	● 敷地面積 4,660.17㎡ ● 延べ面積 36,192.19㎡ ※区の公共駐車場の面積含む ● 規 模 地上13階、地下3階、塔屋2階（うち庁舎は3～13階）
事業手法	市街地再開発事業への参画 立石駅北口地区第一種市街地再開発事業に参画し、権利床と保留床を取得。保留床取得金は平成19年(2007年)度から区の基金条例により積み立てている。
スケジュール	● 平成26年(2014年)10月 葛飾区総合庁舎整備基本構想の作成 ● 平成29年(2017年)07月 葛飾区新庁舎整備基本計画の作成 ● 令和 3年(2021年)04月 再開発組合の設立認可 ● 令和 5年(2023年)03月 葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書の作成 06月 権利変換計画認可、その後9月に解体工事着手 ● 令和11年(2029年) 末 再開発建物の竣工（予定） ● 令和12年(2030年) 度 新庁舎開庁（予定）
整備方針	1. 便利で快適な区民サービス ・窓口サービス機能の強化【総合窓口ゾーンとして集約化】【わかりやすい配置】【ICT 機器の活用】 ・誰もが分かりやすい案内・サイン【フロアマネージャーを配置】【多言語に対応したサイン】 ・便利に安心して利用できるお客様空間の整備【待合スペースの充実】【ユニバーサルデザイン対応】【キッズスペース】 ・区民交流機能の強化【「ふるさと葛飾」を知るスペース】【エントランスロビーを区民活動の紹介や交流を育むスペースに活用】 2. 防災機能の強化 ・高い耐震性能【構造体I類 非構造部材A類 建築設備甲類】【免振構造】 ・災害対策本部機能強化【中枢機能を集約配置】【機械室等の上階配置】 ・行政機能の継続性確保【3日間の非常用発電機とCGSで7日間の運転継続】 ・災害時の迅速な情報提供【かつしかFM のスタジオを建物内に設置】 3. 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎 ・高い環境性能【ZEB ReadyやCASBEEのSランクの取得を目指す】 ・環境負荷低減策【環境シャフト（吹抜）・高断熱化・地上や屋上緑化】 ・快適性と環境負荷低減への配慮【自然エネルギーの有効活用・高機能の設備機器の採用】【スケルトン・インフィルの分離】 ・分かりやすさ・使いやすさへの配慮【BEMS】【環境情報の見える化】   立石駅北口地区再開発のイメージ（東棟が庁舎） 東棟のイメージ

事例整理シート

出典：葛飾区WEBサイト、葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書

葛飾区役所

付近見取り図

- 立石駅北口地区市街地再開発事業において、庁舎を整備する（東棟）。



エントランス広場のイメージ

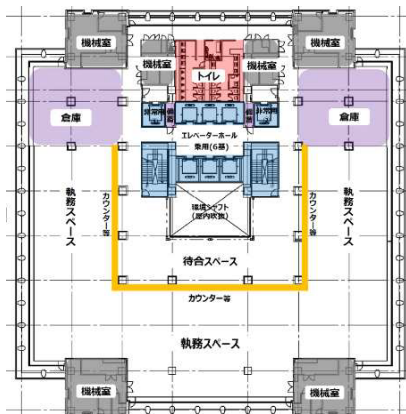


区政の紹介スペース等のイメージ



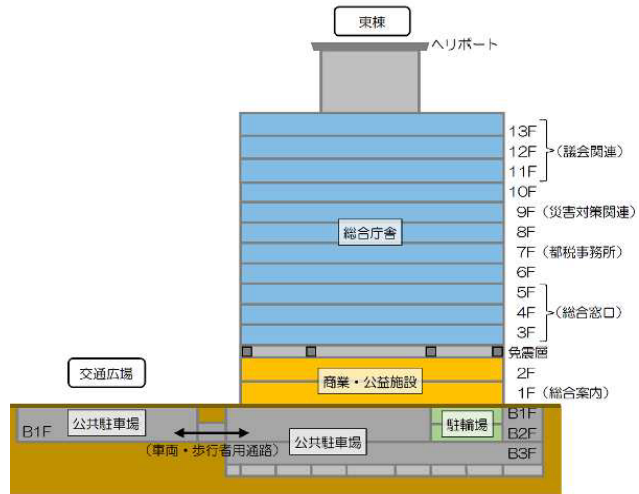
基準階ゾーニングの基本的な考え方

- 中央部分には、来庁者のための十分な待合スペースを配置。
- 北側部分には、水回り機能、書庫や倉庫、食糧等の備蓄スペースを集約して配置。
- 西・南・東側部分には柱のない大空間をコの字型に連続させた執務スペースを配置。

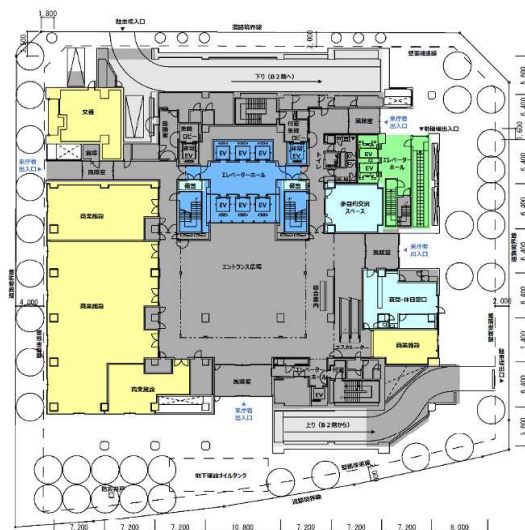


断面図（東西方向）

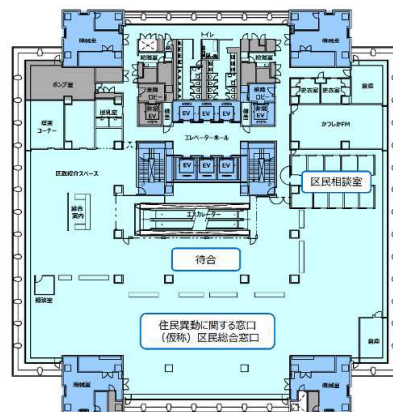
- 主な総合庁舎機能は東棟の3～13階に配置し、1～2階は商業・公益施設が配置される計画。



1階平面図兼配置図



3階の総合窓口ゾーン



事例整理シート

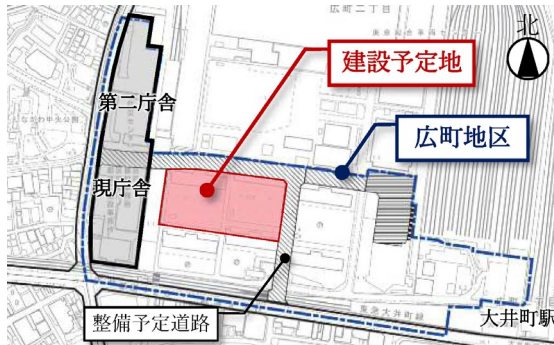
出典：品川区WEBサイト、品川区新庁舎整備基本計画、品川区新庁舎整備ニュース

品川区役所	
計画概要	● 現庁舎の老朽化やバリアフリー対応、狭あい化などの課題の解決のため、土地区画整理事業が進む広町地区内の敷地にて新庁舎整備検討に着手。 ● 区民利用や機能性・防災性・環境性能等を意識した庁舎整備を予定。
施設概要	● 敷地面積 8,341.08㎡ ● 延べ面積 約61,000 ㎡ ● 規 模 地上14 階、地下 2 階
事業手法	直営方式・設計施工分離方式 ・ 事業手法は直営方式、発注方式は設計施工分離方式を採用予定。 ・ 資金調達は起債・基金を活用するほか、区分所有者（国および都）からの分担金で確保する見通し。 ・ 都市計画手法として再開発等促進区を定める地区計画の適用を想定。
スケジュール	● 令和 3年(2021年) 03月 品川区新庁舎整備基本構想の策定 ● 令和 5年(2023年) 01月 品川区新庁舎整備基本計画の策定 ● 令和 5年(2023年)度～ 基本設計 ● 令和 6年(2024年)度～ 実施設計 ● 令和 7年(2025年)度～ 発注手続、工事着工 ● 令和10年(2028年)度 庁舎移転・開庁
整備方針	基本方針 1 区民にとってわかりやすく、利用しやすい庁舎 ・ 窓口機能【低層階に集約】【フンストップサービス】【ICTでスマートな窓口】 ・ 相談機能【個別の相談ブースの設置】【テレビ電話設備の整備】 ・ 案内機能【総合案内の設置】【フロアマネージャー配置検討】【適切なサイン】 基本方針 2 区民の協働と交流の拠点となる開かれた庁舎 ・ 情報発信機能【情報発信スペース】【デジタルサイネージ】 ・ 協働・交流機能【協働・交流スペース】【区民が利用できる店舗】 基本方針 3 機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎 ・ 執務機能【最先端のICTに対応】【明確なゾーニングと動線】【ユニバーサルレイアウト（フリーアドレスも検討）】【リフレッシュスペース】 ・ 会議機能【利用実態を踏まえた会議室設置】【ICT設備】【予約システム】 ・ 議会機能【行政エリアとゾーン区分と連携配慮した動線】【車いす傍聴席】【ICT設備の導入】【議場の多目的利用の検討】 基本方針 4 区民の安全・安心を支える防災指令拠点となる庁舎 ・ 周辺施設との連携【防災指令拠点】【災害発生時来庁者の一時避難】 ・ 災害時のバックアップ機能【構造体I類、非構造部材A類、建築設備甲類】 【免振または制振構造】【機械室の上階設置】【7日間の非常用発電機】 ・ 災害対策本部機能【関係諸室を極力同一フロアに集約】【備蓄倉庫】 ・ 災害時区民対応機能【被災者対応エリア確保（協働・交流スペース等を活用）】 基本方針 5 環境にやさしい脱炭素型の庁舎 ・ 環境性能【CASBEE-建築とウェルネスオフィス※でSランクを目指す】 ・ カーボンニュートラル【ZEB Readyを目指す】 ・ 周辺環境への配慮【敷地や建物の緑化】【木材の活用】 基本方針 6 将来の変化に対応し、長期間有効に使い続けられる庁舎 ・ ライフサイクルコストの低減【建物の長寿命化】【省エネ機器の採用】 ・ 将来変化の対応【スケルトン・インフィルの分離】【設備制約範囲の細分化】 上記1～6に共通する機能 ・ ユニバーサルデザイン、D Xの推進、セキュリティ対策、感染症対策 ※CASBEE ウェルネスオフィス 建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組をC～Sまでの5段階で評価するツール

品川区役所

現庁舎と建設予定地の位置図

- 土地区画整理事業が進む広町地区内の現庁舎に近接した敷地にて建設予定。



新庁舎のイメージ（基本設計中間段階）

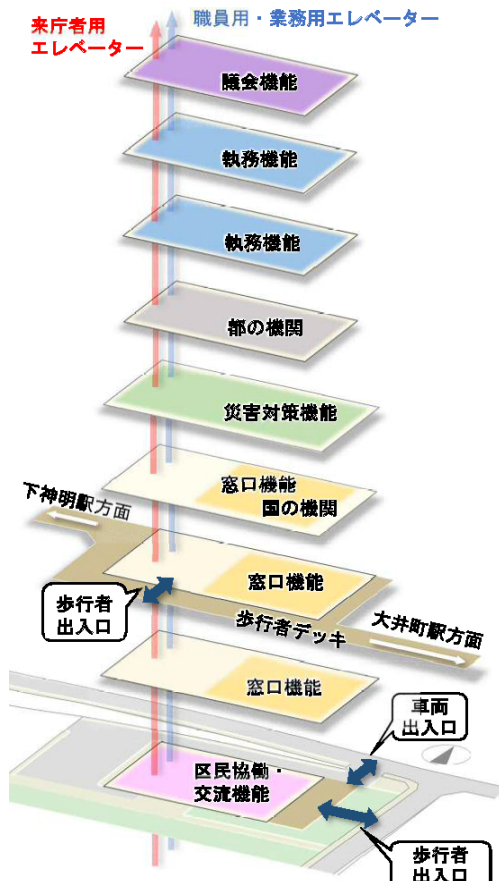


新庁舎の配置計画（整備基本計画より）

- 広場1号と連携し、地域のにぎわい創出および防災性向上に配慮。
- 大井町駅からしながわ中央公園方面につながる歩行者デッキを整備。
- 建物周辺にみどり豊かな開かれた空間を整備。
- 周辺市街地との調和に配慮し、区の中心核に新たな都市景観を形成。



新庁舎のゾーニング計画（整備基本計画より）



ゾーニング計画の方針	
高層階	- 議会は、フロア単位で配置し行政機能と明確に区分 - 大空間となる議場の上に室を設けず、合理的な構造計画 - 来庁者が気軽に展望できる空間の確保
中層階	- 関連性の高い部署は、近接配置して連携を高め、区民や事業者対応に配慮 - 保健センターの管轄区域を再編成し、一部を新庁舎内に集約 - 来庁者対応エリアと区分けして職員用リフレッシュスペースを設け、休憩や飲食、打合せなどに利用 - 都の機関は、利用者の利便性に配慮して配置
低層階	- 災害対策関係諸室は、区長関係諸室と近接して配置し、連携を強化 - 会議室を集約し、災害時に本部機能を拡張 - 窓口は、集約配置して区民の利便性を高め、エスカレーターで円滑な上下移動 - 協働・交流スペースは、広場と接続しやすい位置に配置しイベント開催時などの連携を強化するとともに、災害時などは臨時対応スペースに転用 - 国の機関は、利用者の利便性に配慮して配置
地下	- 駐車場は、地下に設けることで敷地を有効利用 - 歩車分離により歩行者の安全性を確保
その他	食堂やカフェなどの飲食スペースは、現庁舎の利用実態や希望調査、周辺の整備状況を踏まえ計画

事例整理シート

出典：品川区WEBサイト、品川区新庁舎整備基本計画、品川区新庁舎整備ニュース、品川区議会資料

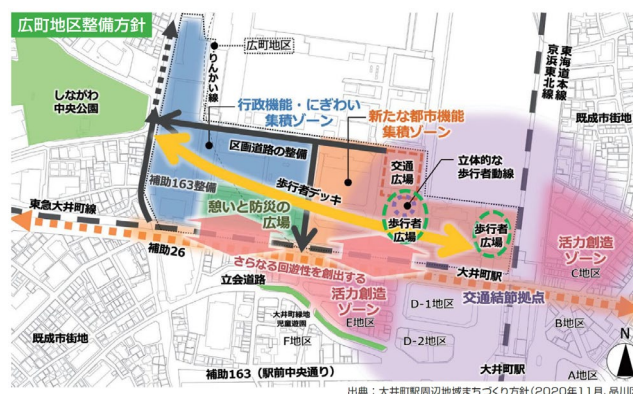
品川区役所

庁舎検討とまちづくり検討の経緯

年度	庁舎整備	まちづくり
～平成29年 (2017年)	区議会行財政改革特別委員会にて、庁舎における設備機器などの更新に関して経過、今後の方針などについて説明。(6月)	大井町駅周辺地区まちづくり構想 策定。 (平成23年(2011年)6月) 品川区・JR東日本の共同検討がスタート。 (平成25年(2013年)～) 「広町地区におけるまちづくりの推進に関する基本協定書」を締結。【品川区・JR東日本・UR都市機構】(平成29年(2017年)年6月)
平成30年 (2018年)	区議会行財政改革特別委員会にて、新庁舎整備検討の必要性が認められる。(2月)	品川区・JR東日本「広町地区におけるまちづくりの推進に関する協定書」締結。(7月)
平成31年 (2019年)	庁舎建替の4つの候補地を提示し、土地再編による広町地区への庁舎移転検討を進めることを公表。(8月)	
令和2年 (2020年)	品川区庁舎機能検討委員会(学識、区内関係団体、公募区民、区議会議員)(7月)	大井町駅周辺地域まちづくり方針 策定。 (UR都市機構策定支援)(11月) 品川区よりUR都市機構へ土地区画整理事業の施行を要請。(2月)
令和3年 (2021年)	品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会(学識、区内関係団体、公募区民、区議会議員)(6月) 「品川区新庁舎整備基本構想」策定。(12月)	広町地区地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)、土地区画整理事業 都市計画決定。(11月)
令和4年 (2022年)	「品川区新庁舎整備基本計画」策定。(1月)	土地区画整理事業認可。(地権者等6名、個人同意施行者：UR都市機構)(5月) 仮換地指定。(8月)
令和5年 (2023年)	基本設計(6月～)	

まちづくりの背景・課題

- ・ 鉄道3社3線が乗り入れる大井町駅前の貴重な大規模空間で、昭和43年(1968年)に竣工した区庁舎の再編と連携して、時代のニーズに応じた複合的な土地利用転換が求められている。
- ・ 土地の高低差や鉄道で周辺市街地と分断されており、回遊性を高める歩行者ネットワークや駅前広場の整備等により、駅まち一体の交通結節拠点の形成が求められている。
- ・ 品川区の広域避難場所に指定されており、安らぎのある賑わいを生み出すとともに行政機能と連携した防災拠点となる広場空間が求められている。



出典：大井町駅周辺地区まちづくり方針(2020年11月、品川区)

事例整理シート

出典：江戸川区WEBサイト、江戸川区新庁舎基本設計方針

江戸川区役所	
計画概要	● 現庁舎は古いもので築60年を経過し、安全性や市民サービスや事務効率といった面でも課題を抱えており、平成24年(2012年)から検討を進めてきた。 ● 市街地再開発事業によって整備予定で、それに先立って東京都から再開発区域内の土地を取得済み。 ● 次代を見据えた庁舎機能の充実のほか、まちづくり貢献も意識されている。
施設概要	● 敷地面積 約9,600 m² ● 延べ面積 約61,000 m² (庁舎棟 + 駐車場棟) ● 規 模 地上21 階程度
事業手法	市街地再開発事業への参画 船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業に参画し、権利床と保留床を取得する予定。権利床となる施行区域内の土地は東京都から購入済。保留床取得金は基金・一般財源・特別区債・補助金の可能性を検討している。
スケジュール	● 令和 2年(2020年)度 基本構想・基本計画の策定 ● 令和 4年(2022年) 07月 東京都から再開発区域内の土地を取得 ● 令和 5年(2023年)度～ 基本設計方針の策定、基本設計・都市計画手続き ● 令和 6年(2024年)度～ 実施設計・再開発組合設立 ● 令和 7年(2025年)度 権利変換手続 ● 令和 8年(2026年)度～ 解体・工事開始 (予定) ● 令和12年(2030年)度 新庁舎完成 (予定)
整備方針	設計方針 1 これからの 100年を支える日本一の防災庁舎 ・災害対策機能の効率的な配置【災害対策本部】【災害情報発信】【ヘリポート】 ・長期間のバックアップ機能【備蓄燃料7日間以上の非常用発電機等】 ・地震等への安全性【構造体I類 非構造部材A類 建築設備B類】【免震構造】 ・水害への対策【主要機能を2階以上に配置】【歩行者デッキの整備】 設計方針 2 協働・交流の拠点として、多様な場を持つ庁舎 ・協働・交流機能【コミュニティ広場】【すり鉢状のテラス空間】【多目的ホールと多目的スペース】【購買・飲食機能】【情報発信・公開】 ・まちづくり機能【都市景観と調和した外観デザイン】【グリーンロードのリニューアル】【歩行者デッキの整備】 設計方針 3 共生社会を体現し、将来の社会ニーズの多様化にも対応する庁舎 ・共生社会を実現するユニバーサルデザイン【来庁者】【トイレ】【案内サイン】 ・窓口・相談機能の集約化と“来庁しない庁舎”を見据えた可変性に優れた窓口・相談フロア【低層部への窓口集約】【総合窓口】【プライバシーに配慮した相談ブース】 ・質の高い行政サービスを提供する執務室【多目的に使える“クリエイティブポート”】【更衣室や会議室を集約した“バックヤード”】【セキュリティレベルの設定】 ・ひらかれた議会【ICT 環境整備の強化】【車いす利用者席】 設計方針 4 水とみどりを活かし、最先端の環境性能を持つ庁舎 ・みどりのある空間【グリーンロードの再整備】【庁舎低層部の緑化】 ・省エネルギーへの対応等【ZEB Ready の実現】【CASBEE-Sランク取得を目指す】【再生可能エネルギー（風・光・熱）や高効率機器活用】 設計方針 5 社会の変化を見据え、可変性・経済性に優れた庁舎 ・用途変更にも柔軟に対応できる可変性に優れたフロア計画【空調・照明制御範囲の細分化】【スケルトン・インフィルの分離】 ・建設費と、庁舎のライフサイクルコストの合理化を見据えた計画【地下階のない計画（駐車場別棟化）】【再エネの利用やBEMSの導入】

事例整理シート

出典：江戸川区WEBサイト、江戸川区新庁舎基本設計方針

江戸川区役所

現庁舎と建設予定地の位置図

- 船堀駅に近接した船堀四丁目地区第一種市街地再開発事業における庁舎の移転整備。



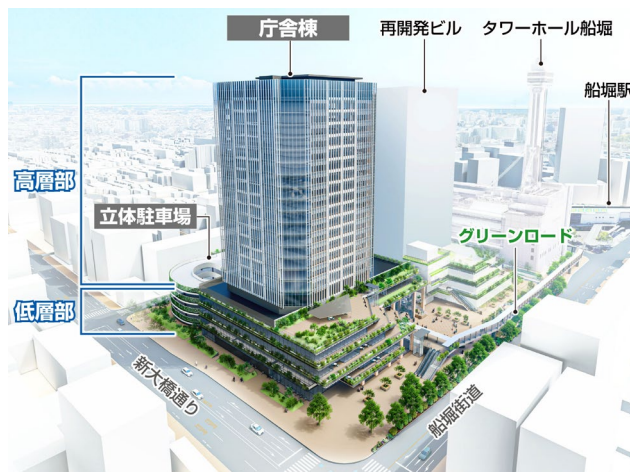
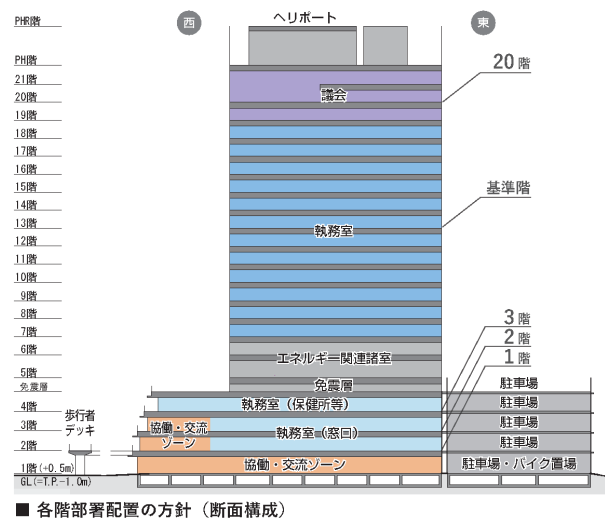
新庁舎の配置イメージと歩行者デッキ

- 駅方面からつながる歩行者デッキを2階レベルに整備して水害時の一時的な避難場所とし、平時の利便性向上にも寄与する計画。

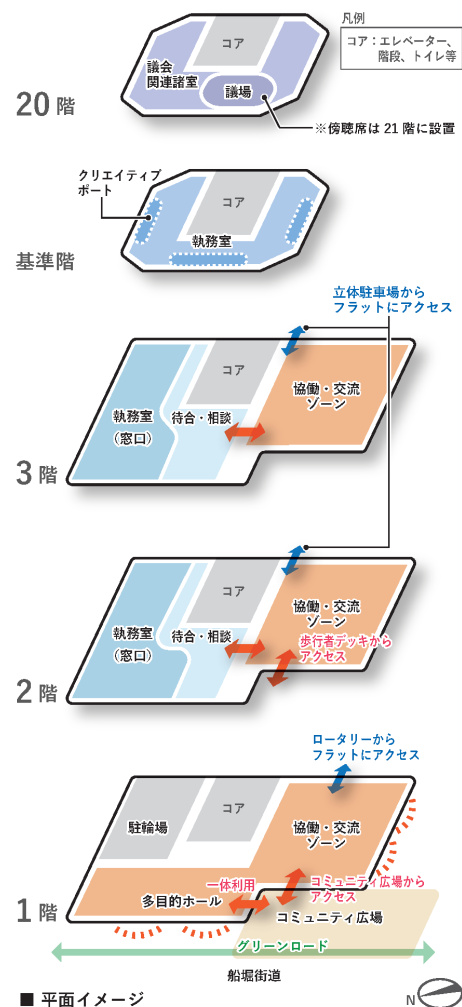


階構成・平面計画

- 低層部には協働・交流ゾーンのほか、窓口・相談機能を伴う執務室を集約して配置。
- 災害時の業務継続性から、エネルギー関連諸室は5～6階に配置。
- 5階以上の基準階には来庁者の比較的小さい部署を配置するとともに、収納や個室のほか、ミーティングテーブル・Web会議など多目的に使える「クリエイティブポート」を計画。



庁舎外観パース



事例整理シート

出典：北区WEBサイト、東京都北区新庁舎建設基本計画、船堀駅前地区まちづくり基本構想

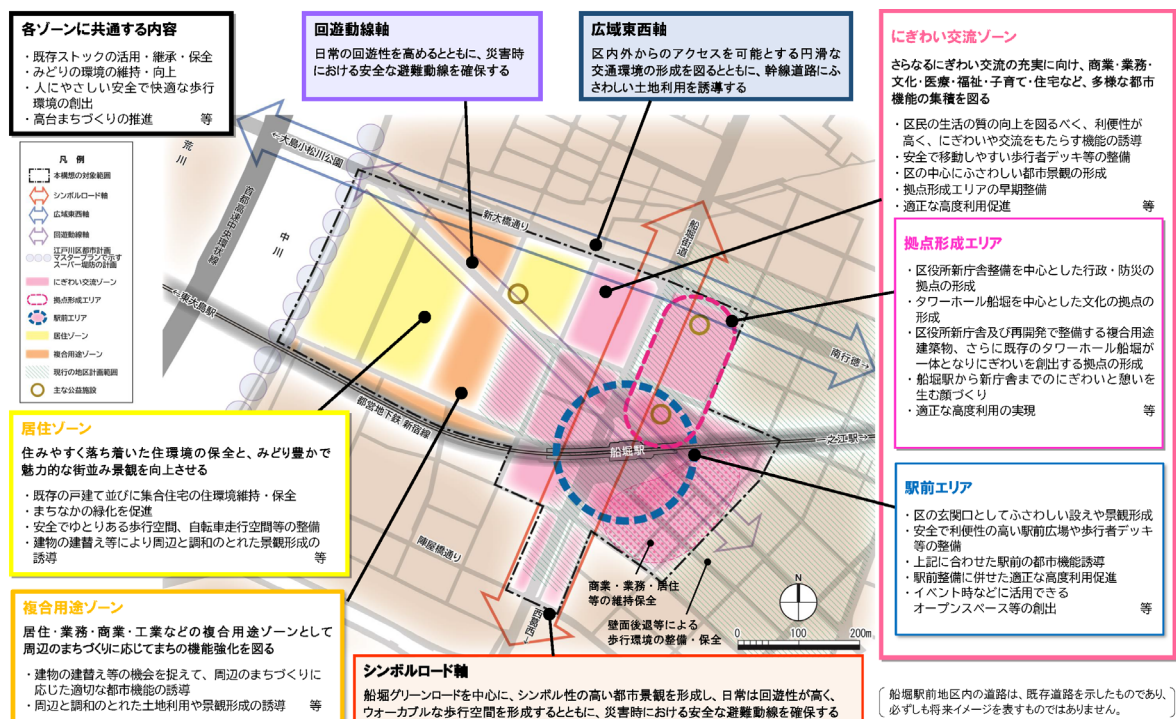
江戸川区役所

庁舎検討とまちづくり検討の経緯

年度	庁舎整備	まちづくり
平成24年 (2012年)	公共施設のあり方懇話会：『庁舎跡地の賑わいに配慮しつつ、将来的に庁舎を船堀四丁目都有地へ移転する方向で検討を』という結論を得る。	
平成26年 (2014年)	区議会に庁舎移転問題検討特別委員会を設置し、移転候補地として「船堀四丁目都有地」を議決。（3月）	
平成31年 (2019年)		都市計画マスタープランの改定。（3月） 区役所本庁舎建設にあわせて船堀駅周辺のまちづくりが位置づけられる。
令和2年 (2020年)	江戸川区役所新庁舎建設基本構想・基本計画の策定。（3月） 江戸川区役所の位置を「船堀四丁目三番」とする。「江戸川区役所の位置を定める条例」を制定。（3月）	船堀駅周辺地区まちづくり基本構想の策定。（3月） 国・都 災害に強い首都「東京」形成ビジョン（12月）：本地区が高台まちづくりモデル地区に。
令和4年 (2022年)	東京都より、新庁舎建設用地（約5,200㎡）を貢受。（7月）	船堀駅前地区まちづくり基本構想の策定。（3月）
令和5年 (2023年)	江戸川区役所新庁舎新庁舎基本設計方針の策定。（6月）	

まちづくりの背景・課題

- 本地区では大規模水害が発生した場合、浸水深は3～5m程度、浸水継続時間は2週間以上になるものと想定されており、新庁舎建設にあわせた「行政・防災の中心」としての防災機能の強化が求められていた。
- 船堀駅前地区まちづくり基本構想では、新庁舎及び再開発で整備する複合用途の建築物が連携して周辺から高い視認性のある一体の建築物を成し、日常にはにぎわいを創出し、災害時には区民から頼られる防災活動拠点が目指されている。（歩行者デッキの整備等）



事例整理シート

出典：北区WEBサイト、東京都北区新庁舎建設基本計画

北区役所	
計画概要	● 現庁舎では安全性・老朽化・機能分散・狭あい化・環境性能などが課題。 ● 国立印刷局王子工場用地の一部を建設地として取得し移転する予定。 ● 賑わい創出や防災性など建設地での課題解決にも寄与する庁舎を目指す。
施設概要	● 敷地面積 約10,000 m² ● 延べ面積 約48,500 m²
事業手法	直営方式・設計施工分離方式（もしくはDB方式） ・ 事業手法は直営方式、発注方式は設計・施工分離発注方式を採用。（DB方式の可能性も残している。） ・ 財源は基金積立て、地方債、現庁舎売却益、一般財源の組合せで捻出。 ・ 計画地の容積率では床面積が不足するため都市開発諸制度の活用を想定。
スケジュール	● 平成24年(2012年) 03月 北区新庁舎建設基本構想の策定 ● 令和05年(2023年) 03月 北区新庁舎建設基本計画の策定 ● 令和05年～7年(2023～25年)度 基本設計／その後に実施設計 ● 令和10年(2028年)度～ 用地取得／取得後に建設工事着手 ● 令和15年(2033年)度頃 開庁／移転後に現庁舎解体・売却
整備方針	新庁舎に備える基本機能 1. 防災拠点機能 ・ いかなる自然災害が発生しても業務継続【災害対策本部の機能強化】 ・ 関係機関や団体と連携や協働【連携協働するスペースの確保】 ・ 不測の事態にも臨機応変に庁舎を活用可能【冗長性ある空間の確保】 2. 区民サービス機能 ・ 総合窓口の設置【北区版総合窓口】【フロアマネージャー】 ・ 快適な環境づくり【プライバシー配慮】【待合いや打合せスペース】 3. 区民交流・協働推進機能 ・ 低層部の賑わい創出【まとまりのある屋外広場】【魅力発信スペース】 ・ 低層部の運営管理【指定管理者制度】【エリアプラットフォームと連携】 ・ 協働支援の拠点機能【NPO・ボランティアの拠点施設の移設整備等】 4. 議会機能 ・ 区民のアクセス性と議会の独立性確保【車いすや親子傍聴席】【議場の多目的利用】【フロア配置や動線の工夫】 ・ ICT環境整備【電子決裁や資料表示モニター等】 5. 執務機能 ・ 働く場所の選択性【ユニバーサルレイアウト】【フリーアドレス検討】 ・ 安心して能力を発揮できる【休憩機能など】【認証制度の取得検討】 ・ 多様な人材が連携できる【業務支援スペースの工夫】【多言語対応】 新庁舎に必要な性能 1. 業務継続性 ・ 地震対策【構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類】 ・ 水害対策【機械室や窓口の非浸水フロアへの配置等】【止水版等】 ・ ライフライン対策【非常用発電設備やCGS等】 2. 環境性能 ・ 省エネ性能【ZEB Oriented (Readyも検討)】【CASBEEのSランク目指す】 ・ 緑化の推進【低層部の積極的な緑化】 3. その他 ・ セキュリティ【セキュリティレベルの設定】 ・ ユニバーサルデザイン【窓口やサイン】【移動空間】【WCや駐車場】 ・ 柔軟性【オープンフロア】【スケルトン・インフィルの分離】 ・ メンテナンス性【ライフサイクルコスト低減の視点】

事例整理シート

出典：北区WEBサイト、東京都北区新庁舎建設基本計画

北区役所

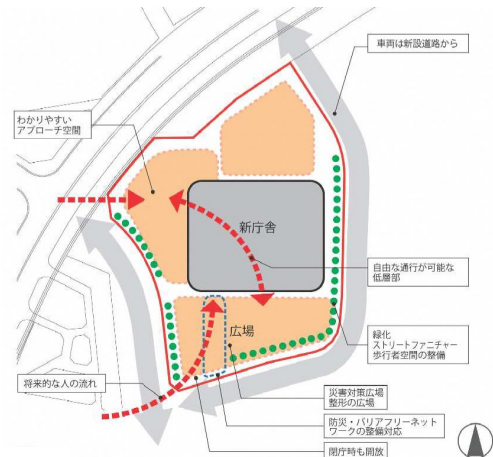
現庁舎と建設予定地の位置図

- 王子駅の西側に分散立地している現庁舎を、駅の東側に移転整備。



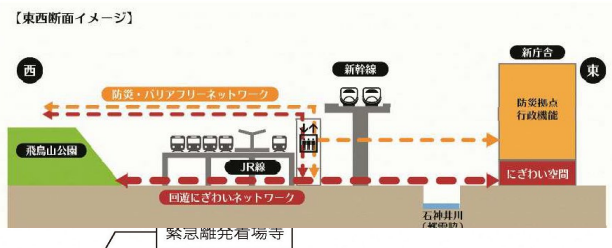
新庁舎の配置イメージ

- 歩行者・自転車はあらゆる方面からのアクセスを想定した計画とし、自動車は新設する道路からのアクセスを想定。

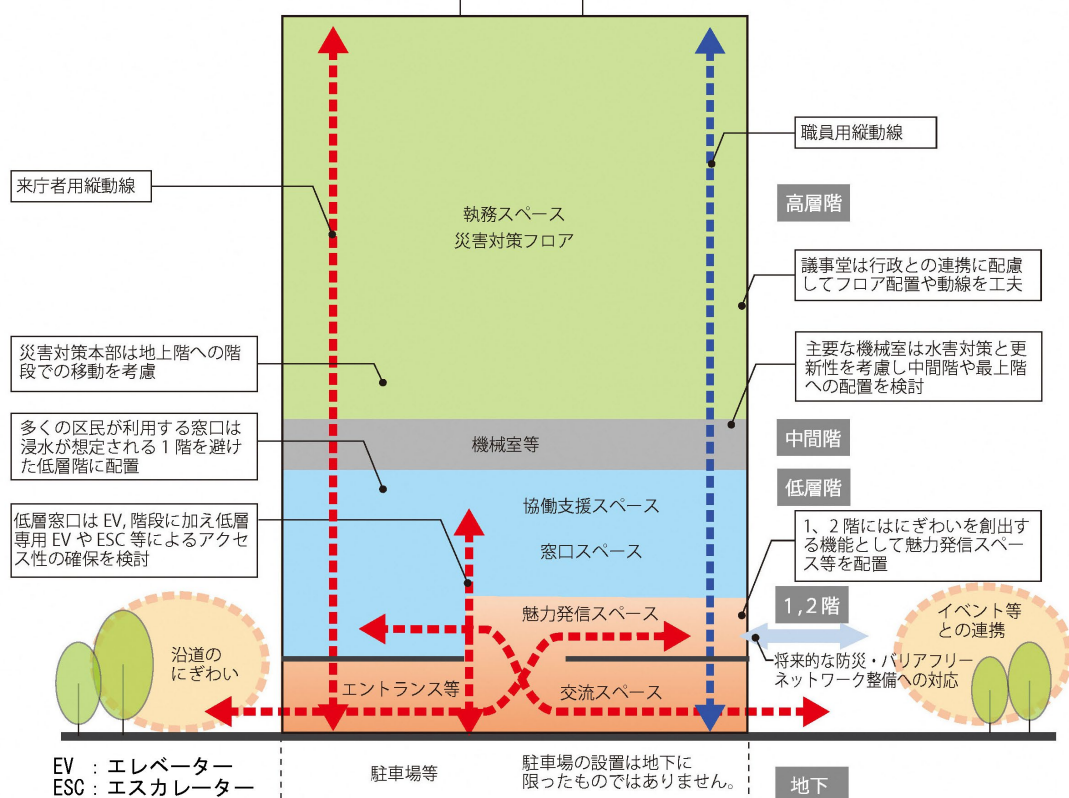


王子駅と新庁舎の断面イメージ

- 王子駅・飛鳥山公園方面とつながる歩行者ネットワークを整備する計画（王子駅周辺まちづくりガイドラインで位置づけ）。



新庁舎の断面イメージ



基本計画時の参考図です。今後協議・検討し設計を進めていくものであり、掲載している画像に定めるものではありません。

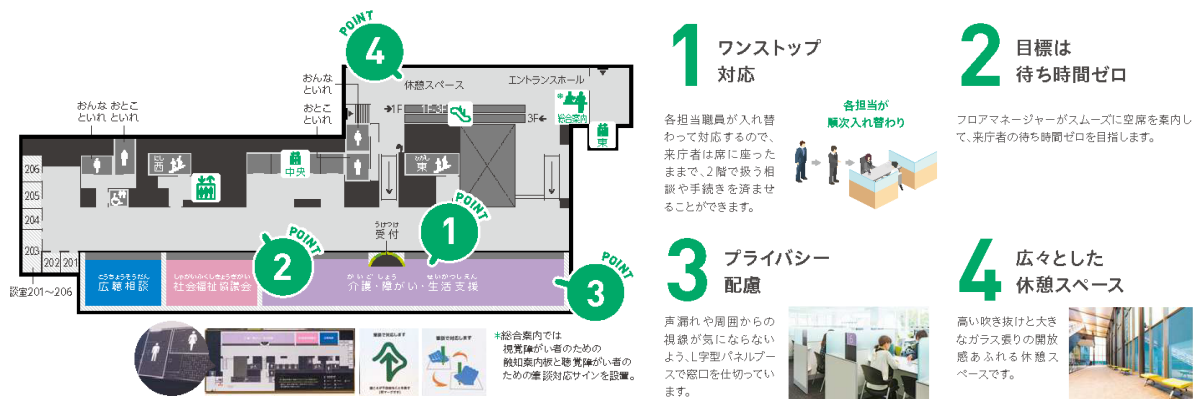
庁舎整備に関する潮流のまとめ

先進区の庁舎整備の事例整理より、以下を大きな潮流として整理します。

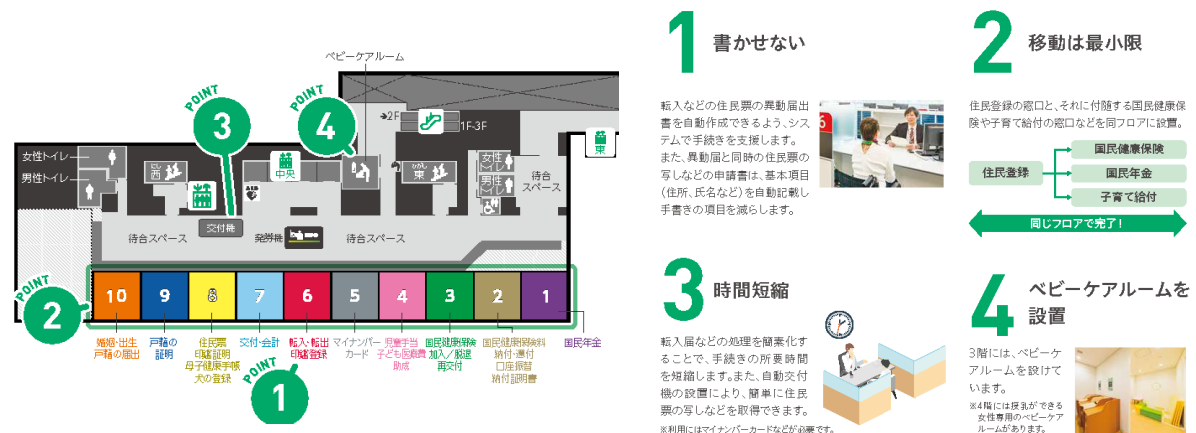
潮流① 区民サービスに係る利便性の向上

- 多くの区で窓口フロアのワンストップ化、総合窓口の設置、フロアマネージャーの設置、多言語化対応など、行政サービス機能に関する利便性向上を掲げています。来庁しないでも済ませることができるサービスが増えていく一方で、来庁者の特性等に鑑み、プライバシーに配慮した工夫（個別ブースの充実化等）を行う予定の自治体も多くありました。サービス機能の充実に付随して、待合スペースの充実化やキッズスペース・授乳室の設置のほか、ユニバーサルデザインなども標準的に整備する内容となっています。
- 渋谷区では2～3階の低層階に区民が利用する窓口機能を集約しています。2階は福祉手続き等のフロアとして、「ワンストップ対応」「目標は待ち時間ゼロ（フロアマネージャーによる対応）」「プライバシー対応」「広々とした休憩スペース」を特徴とした使いやすいフロアとなっています。3階は、申請・届出関連の窓口が集約配置され、引越しなど複数の手続きが必要な際も、フロア間を移動することなく同じフロアで主な手続きが完了できるほか、ICT技術を活用し利用者が同じ内容を書く負担を軽減することなども意図されています。

渋谷区役所 2 階フロア（福祉手続き・相談）



渋谷区役所 3 階フロア（暮らしの手続き）



出典：渋谷区/渋谷区役所“新”庁舎のご案内

潮流② 区民交流機能の拡充

- ・ 庁舎がコミュニティ形成としても重要な役割を果たすという観点のもとで、区民交流の機能を充実させている流れも重要です。具体的には、ギャラリーやイベントなど利用できる屋内スペース、区民も利用できる飲食店舗、その他利便施設の設置のほか区民活用や文化歴史を紹介するギャラリー機能等もあげられます。
- ・ 主要な区民交流スペースの特徴を以下に整理します。外部の広場や隣接した飲食機能等の他機能と隣接させ一体利用できるようにするなど配置上の工夫が共通してみられます。

自治体	主要な区民交流スペースの整備概要	規模※
豊島区	としまセンタースクエア：外部広場に開放可能な空間。区の主催事業、区民との共催や協賛事業などに使用。災害時には被災情報の提供、各種相談窓口の開設場所として利用。	450㎡
渋谷区	フリースペース：区の主催事業で利用できる多目的スペース（使用しない時期は開放）で、飲食店に面して計画。	—
中野区	イベントスペース：屋外広場に隣接して計画。広場側を開放可能なつくりとし、屋外広場と一体的な利用が可能。	800㎡
世田谷区	区民交流スペース：広場やピロティに隣接しエントランスホール・区民会館ホワイエを含めて一体的に利用可能なほか、区政情報センター、エフエム世田谷、売店など機能も設置。	2,008㎡
品川区	協働・交流スペース：外部の敷地内空地や隣接する広場との一体利用にも配慮し、多目的に利用できる設えと十分な広さを確保するとともに周辺にカフェやコンビニ等の導入検討中。	2,000㎡
葛飾区	多目的交流スペース：区民が集い賑わうスペースとして1Fエントランスの近傍に配置し、臨時窓口としても活用を想定。	—
江戸川区	多目的ホール：屋外広場と一体利用できるよう全面開放可能な建具を導入し、区民活動の発表の場等に利用。 多目的スペース：会議、地域団体の活動、個展、スタジオ（ダンス・音楽・演劇）など多目的に利用可能。	3,800㎡
北区	低層階及び屋外広場を活用して賑わいと憩いの場を提供。	1,350㎡

※各区の公表資料より

- ・ 豊島区では外部とも一体利用できる多目的スペース「としまセンタースクエア」や屋上庭園「豊島の杜」、テラス「エコミューゼ」、文化や歴史を展示する「新庁舎まるごとミュージアム」など交流機能が充実しています。



としまセンタースクエア(豊島区)

庁舎を美術館・博物館に見立てた
新庁舎まるごとミュージアム（豊島区）

出典：各区の事例紹介にて参照した出典と「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（新宿区）

潮流③ 防災性・業務継続性の向上

- ・ 庁舎は大規模災害時での対応拠点となる必要があることから各区とも耐震安全性の確保が目指されています。具体的には、ほとんどの区で「官庁施設の総合耐震計画基準」の最高基準に準拠し、構造体Ⅰ類・非構造部材A類・建築設備甲類を採用しています。加えて、免震構造または制振構造が計画されています。
- ・ 業務継続機能として、災害対策本部機能のスペースの事前計画や関係諸室の同一フロア整備、備蓄倉庫の確保等が計画されています。また、ライフラインの途絶対策として電源の多重化（非常用発電機やCGS）等が計画されており、非常用発電機の燃料の持続時間は下記の通りとなっています。

自治体	豊島区	渋谷区	中野区	世田谷区	品川区	葛飾区	江戸川区
非常用発電機の燃料持続時間	3日間	7日間	5日間	7日間	7日間	3日間	7日間

出典：各区の事例紹介にて参照した出典と同様

- ・ また、災害時における不測の事態にも臨機応変に対応できる冗長性のある空間として区民交流スペース等の活用が計画されています。中野区では災害時における迅速な機能転換として区民交流スペースを活用、品川区では災害時の区民対応機能として被災者対応エリアに協働・交流スペース等を活用、北区では不測の事態にも臨機応変に庁舎を活用できるよう冗長性ある空間の確保を計画しています。

潮流④ 環境配慮への先進的な取組

- ・ 世界的な環境保全・低炭素化の流れを受けて、庁舎建築でも環境に配慮して、高い断熱性能や省エネ技術の導入、再生可能エネルギー利用などにチャレンジしています。
- ・ 具体的な環境性能等の基準として、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）やZEBを達成目標として設定している自治体が多いです。ほとんどの自治体でCASBEEではSランク（最高水準の性能）を目指すとされており、渋谷区ではSランク認証を取得済です。ZEBについてはOriented～Readyを目指すことが掲げられている自治体が多く、中野区ではZEB Ready認証を、世田谷区ではZEB Oriented認証を取得済です。

自治体	CASBEE	ZEB
渋谷区	CASBEEでSランク認証を取得済	—
中野区	CASBEEでSランクを目指す	ZEB Ready認証を取得済
世田谷区	CASBEEでSランクを目指す	ZEB Oriented認証を取得済
品川区	CASBEEでSランクを目指す	ZEB Readyを目指す
葛飾区	CASBEEでSランクを目指す	ZEB Readyを目指す
江戸川区	CASBEEでSランクを目指す	ZEB Readyを目指す
北区	CASBEEでSランクを目指す	ZEB Orientedを目指す（Readyも検討）

出典：各区の事例紹介にて参照した出典と同様

潮流⑤ 機能的・合理的な執務空間と議場の実現

- ・ 執務空間は、多くの区で職員間のコミュニケーションのしやすさも考慮し、見通しがききレイアウト変更もしやすいオープンフロアとすることが計画されています。また、ミーティングスペースの充実化やICT化への対応等も共通して志向されています。あわせて、ペーパーレス化によるスリム化を前提とした書庫・倉庫の整備も予定されています。用途変更にも柔軟に対応できる可変性に優れたフロア計画として、空調・照明の制御範囲の細分化や、スケルトンとインフィルの分離が志向されている自治体も多くありました。
- ・ 渋谷区では執務室を壁のないオープンフロアとし個人の席を固定せず各フロアにワークラウンジを設けることで部署や職層の枠を超え、コミュニケーションを活性化することが意図されています。北区では働く場所の選択性やABW（アクティビティ・ベースド・ワーキング）やフリーアドレスの導入可能性を検討するとされています。
- ・ 議場については、議会機能の充実化と行政機能からの独立性確保、区民が訪れやすく傍聴しやすい議場の整備が目指されています。豊島区・中野区・品川区・北区では、議場の多目的利用の可能性についても掲げられています。



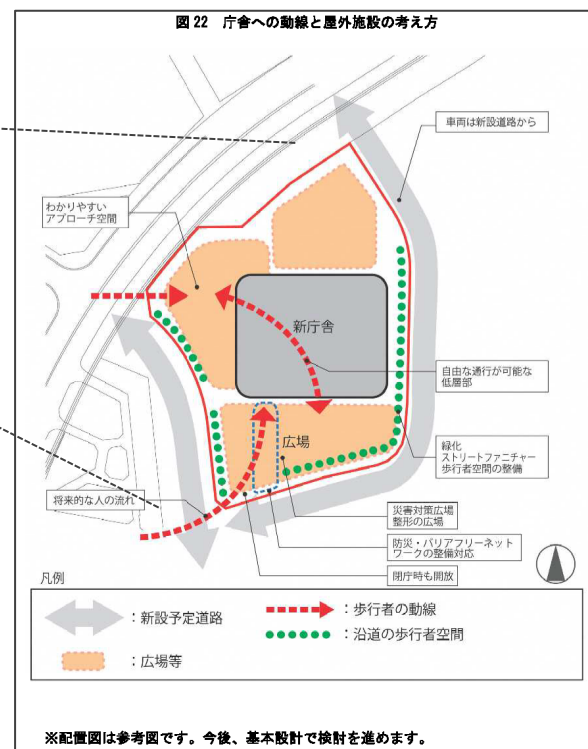
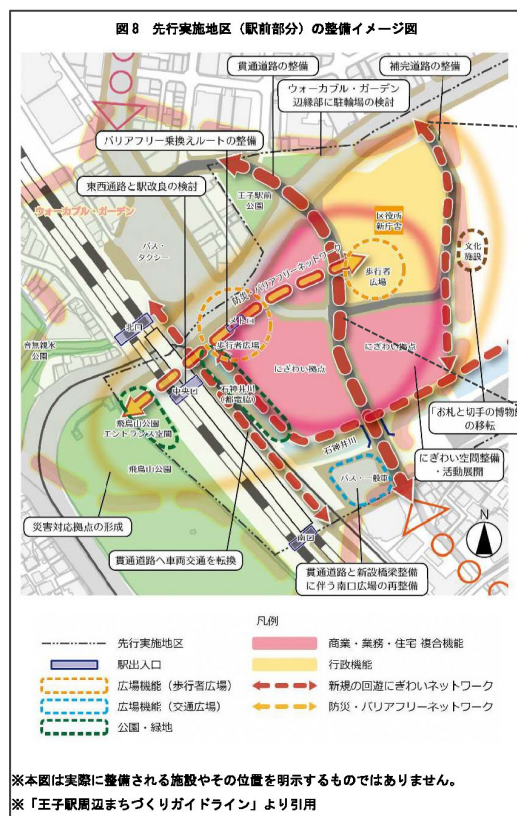
左の写真：
渋谷区役所のオープンフロアの執務室

右の写真：
渋谷区役所の一般傍聴席から見渡せる議場（車いす傍聴席や親子傍聴席も配置）

出典：渋谷区/渋谷区役所“新”庁舎のご案内

潮流⑥ まちづくりと連携した都市基盤等の整備

- ・ 庁舎自体もまちの重要な要素であり、面的なまちづくりの視点をもって、新庁舎が立地する計画地の役割を整理しながら、必要な基盤整備等を実施している例がみられました。
- ・ 中野区では中野四季の森公園と一体となった広場空間の整備、江戸川区では高台まちづくりのために船堀駅前からつながる2階レベルの歩行者デッキの整備、品川区では安全で快適な歩行者ネットワーク形成に寄与するべく大井町駅からしながわ中央公園方面につながる歩行者デッキの整備、北区では新庁舎を防災拠点と位置づけ高台にある飛鳥山公園とのネットワークでつなぐデッキ整備や歩行者広場整備等が検討されています。



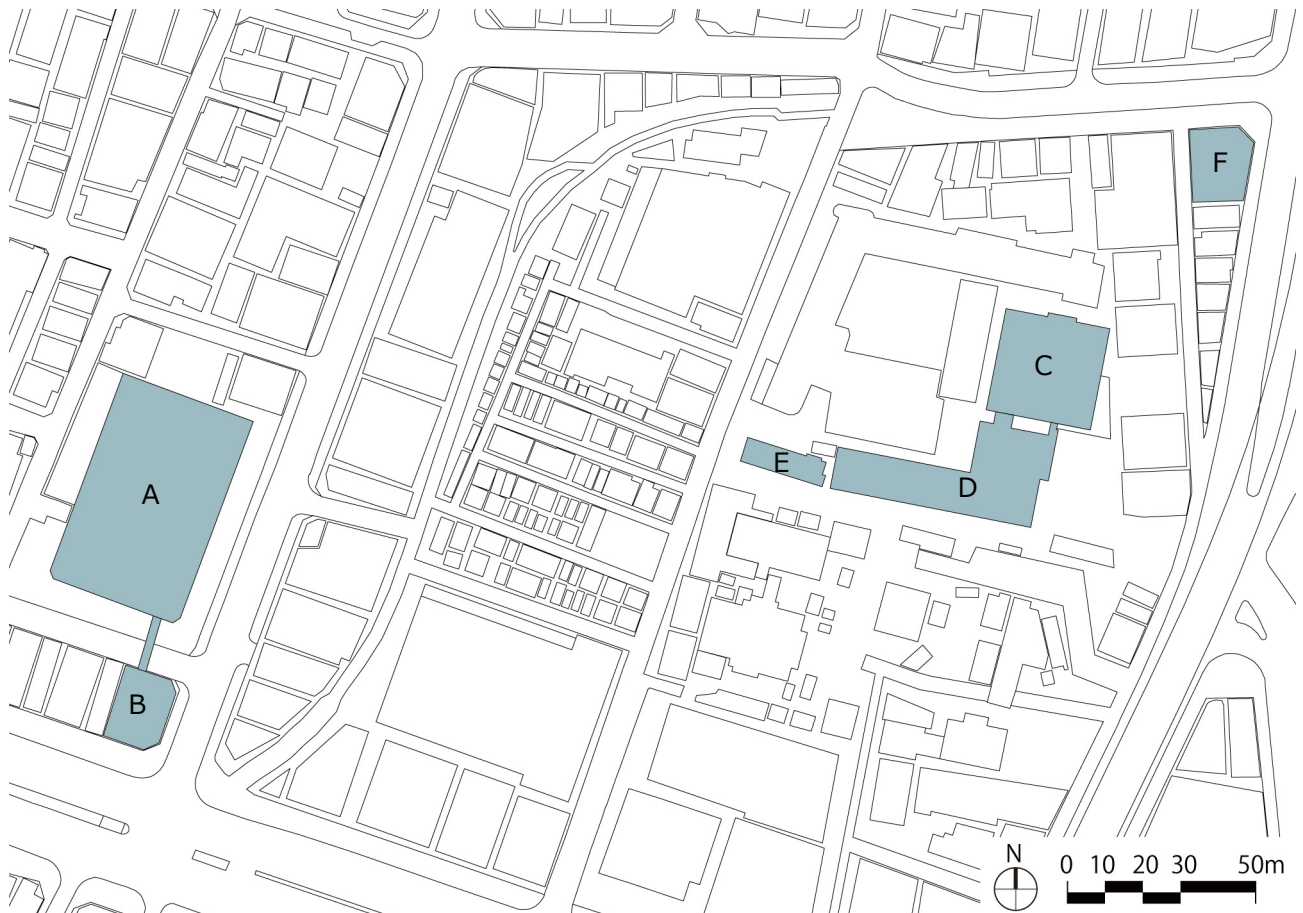
出典：東京都北区新庁舎建設基本計画

視点2：施設の利便性

区民や職員の施設の利用上の課題について、現状の庁舎の配置・フロア構成から課題を把握・整理します。

① 既存施設の概要

現在、新宿区庁舎は本庁舎、第一分庁舎、第二分庁舎、第二分庁舎分館、第二分庁舎分館分室に機能を分散して運用を行っています。また、新宿都税事務所1,2階にある健康部分室（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）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ます。



図：現在の本庁舎等の配置 基盤地図情報（国土地理院）を基に作成

※健康部分室は新宿都税事務所（新宿区西新宿7-5-8）の1,2階にあります。

表：現在の本庁舎等の規模等

庁舎	階数	延床面積	敷地面積	建築月
A 本庁舎	地上8階、地下2階	21,590.54㎡	3,364.09㎡	昭和41年（1966年）10月
B 第一分庁舎	地上8階、地下2階	2,821.34㎡	319.03㎡	平成3年（1991年）9月
C 第二分庁舎	地上3階	2,241.95㎡	3,680.80㎡	平成16年（2004年）1月
D 第二分庁舎分館	地上2階	1,775.64㎡		平成21年（2009年）3月
E 第二分庁舎倉庫		140.13㎡		平成26年（2014年）3月
F 第二分庁舎分館分室		859.18㎡	—	—
健康部分室		1,733.08㎡	—	—
合計)		31,161.86㎡	—	—

出典：「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（新宿区）

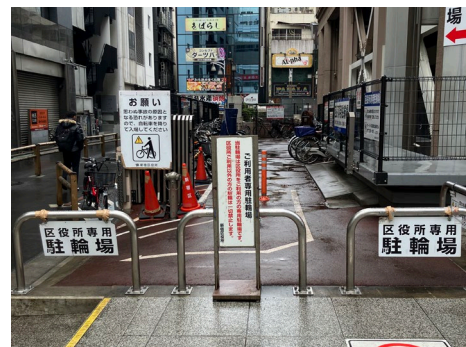
■ 本庁舎等へのアクセス

庁舎	アクセス
A 本庁舎	電車： 新宿駅・新宿三丁目駅・西武新宿駅・新宿西口駅から徒歩約5分
B 第一分庁舎	バス： 歌舞伎町、新宿五丁目、新宿駅東口
C 第二分庁舎	電車：
D 第二分庁舎分館	新宿三丁目駅から徒歩約5分、新宿駅・西武新宿駅・新宿西口駅・東新宿駅から徒歩約7分
E 第二分庁舎倉庫	バス：
F 第二分庁舎分館分室	新宿五丁目、日清食品前、新宿伊勢丹前

■ 本庁舎等の駐車場・駐輪場の状況

区民利用可能な駐車場及び駐輪場の状況は以下の通りです。

場所	台数
A. 本庁舎	駐車場：約17台、 身体障害者用の駐車スペース1台
C. 第二分庁舎	駐車場：6台、 身体障害者用の駐車スペース1台

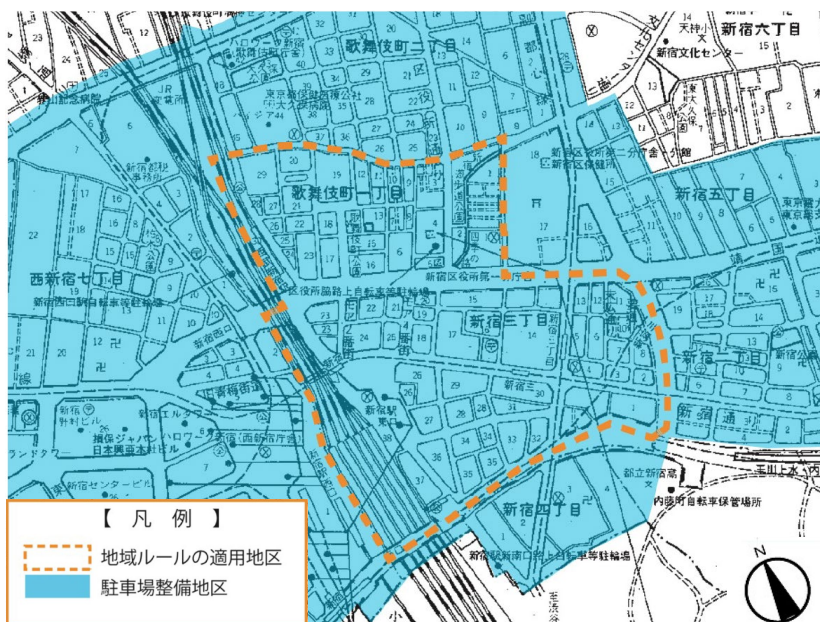


駐輪場（本庁舎南側）

現在の本庁舎等の駐車場・駐輪場の状況（令和6年5月時点）

【参考】新宿駅東口地区駐車場地域ルール（令和5年3月改正）

本庁舎等を含む範囲は新宿区駐車場整備地区に位置付けられています。また、本庁舎及び第一分庁舎を含む範囲は地域ルールの適用地区に指定されています。



図：地域ルールの適用地区

■ 新宿駅東口地区駐車場地域ルールの概要

新宿駅東口地区の地域特性、まちづくりの方向性、駐車施設の整備と活用に関わる課題等を踏まえ、地域と行政が一体となって総合的な取組を行うことにより、駐車施設の適切な確保と運用を図り、利用者の利便性の向上及び交通環境改善に向けたまちづくりの実現に資することを目的としています。

<基本的な枠組み>

- (1) 附置義務台数の低減
適用地区内の駐車実態に即した附置義務台数の低減を図ります。
- (2) 駐車施設の隔地・集約化
適用地区外縁部又は適用地区外への隔地・集約化による確保を積極的に推奨します。
- (3) 地域まちづくり貢献策の促進
地域の駐車問題等の解決を含むまちづくりの実現に向け、地域まちづくり貢献策を促進します。

出典：「パンフレット 新宿駅東口地区駐車場地域ルールの概要」（令和5年3月改正、新宿区）

B. 第一分庁舎		A. 本庁舎						
8階	職員健康相談室 職員休憩室	連絡 通路	8階	総合政策部	情報システム課			
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		8階	都市計画部	都市計画課	景観・まちづくり課	防災都市づくり課	
					建築指導課	建築調整課		
						8階会議室		
7階	子ども家庭部 保育指導課		7階	みどり土木部	土木管理課	道路課	みどり公園課	
					交通対策課			
					環境清掃部	環境対策課	ごみ減量リサイクル課	
6階	文化観光産業部 文化観光課		6階	都市計画部	住宅課	新宿駅周辺基盤整備 担当課	新宿駅周辺 まちづくり担当課	
						催告センター事務室		
					5階	新宿区議会	区議会図書館	議員待遇者控室
第2委員会室	第3委員会室		第4委員会室					
総務部	税務課							
5階	監査事務局 監査委員室		5階	新宿区議会	区議会議場	議長室	副議長室	
					議員控室	大会議室	第1委員会室	
					議会事務局	共同応接室		
4階	教育委員会事務局 学校運営課	4階	総務部	契約管財課	危機管理課			
				健康部	医療保険年金課	高齢者医療担当課		
				教育委員会事務局	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	総務部	入札室(旧401会議室) 404会議室	402会議室	403会議室		
				区長室	区長室会議室	副区長室		
				総合政策部	企画政策課	行政管理課	財政課	
2階	区民の声委員会 区民相談室	2階	福祉部	区政情報課	区政情報課（広聴担当）			
				総務課	秘書課	人事課		
				人材育成等担当課	総務課会議室			
1階	ロビー 案内所	1階	地域振興部	302会議室	庁議室			
				地域福祉課	地域福祉課相談室	障害者福祉課		
				地域包括ケア推進課	高齢者支援課	介護保険課		
地下1階	倉庫	地下1階	子ども家庭部	子ども家庭課	保育課			
				地域振興部	地域コミュニティ課	戸籍住民課	多文化共生推進課	
				会計室	指定金融機関派出所			
地下2階	本庁舎との連絡通路 サブナード連絡口	地下2階	区政情報センター	中央図書館 区役所内分室	区民・外国人相談			
				総合案内	郵便局	みずほ銀行ATM		
				新宿区保養施設受付	車椅子貸し出し			
地下1階	地下1階	警備室	宿直室	防災宿直室	組合事務所			
				食堂・売店	ゆうちょ銀行ATM	証明写真機	教養室	
				11会議室				
地下2階	地下2階	駐車場	駐車場管理室					
				防災センター（中央監視室）				

(凡例)

総合政策部	健康部	監査	文化観光 産業部	都市計画部
総務部	みどり 土木部	選挙管理 委員会	福祉部	会計管理者
地域振興部	環境清掃部	教育委員会	子ども 家庭部	区議会

図：現在の本庁舎等のフロア構成（令和6年5月時点）

C. 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	衛生課(新宿区保健所)
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)	

D. 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	
	会議室	
1階	健康部 (保健所)	健康政策課
		保健予防課
		健康部会議室
	分館1階会議室	
	案内所(警備室)	

F. 第二分庁舎分館分室		
5階	健康部	健康づくり課 保健予防課
4階	健康部	健康づくり課

(凡例)

総合政策部	健康部	監査	文化観光産業部	都市計画部
総務部	みどり土木部	選挙管理委員会	福祉部	会計管理者
地域振興部	環境清掃部	教育委員会	子ども家庭部	区議会

図：現在の本庁舎等のフロア構成（令和6年5月時点）

② 本庁舎等の利用上の課題

ア. 区民利用上の課題

本庁舎等へのアクセスは最寄駅から徒歩約5分と利便性が高い一方で、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フロアを移動しなければならない場合があります。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生じることもあります。

イ. 業務上の課題

同じ部内の各課が複数の棟に分散しており、各課連携が効率的に行えない状況です。また、打合せに利用できる会議室が各階には無く、利用できる課が限られています。

視点3：機能や維持費用

現本庁舎及び分庁舎のハード面の課題分析に当たり、既存施設の機能や今後の保全費について整理します。

① 本庁舎等の機能に関する課題分析

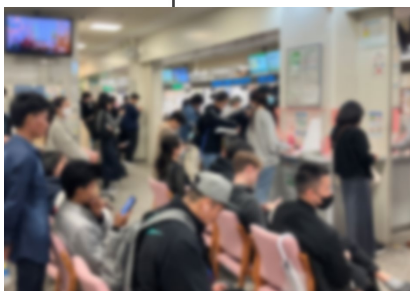
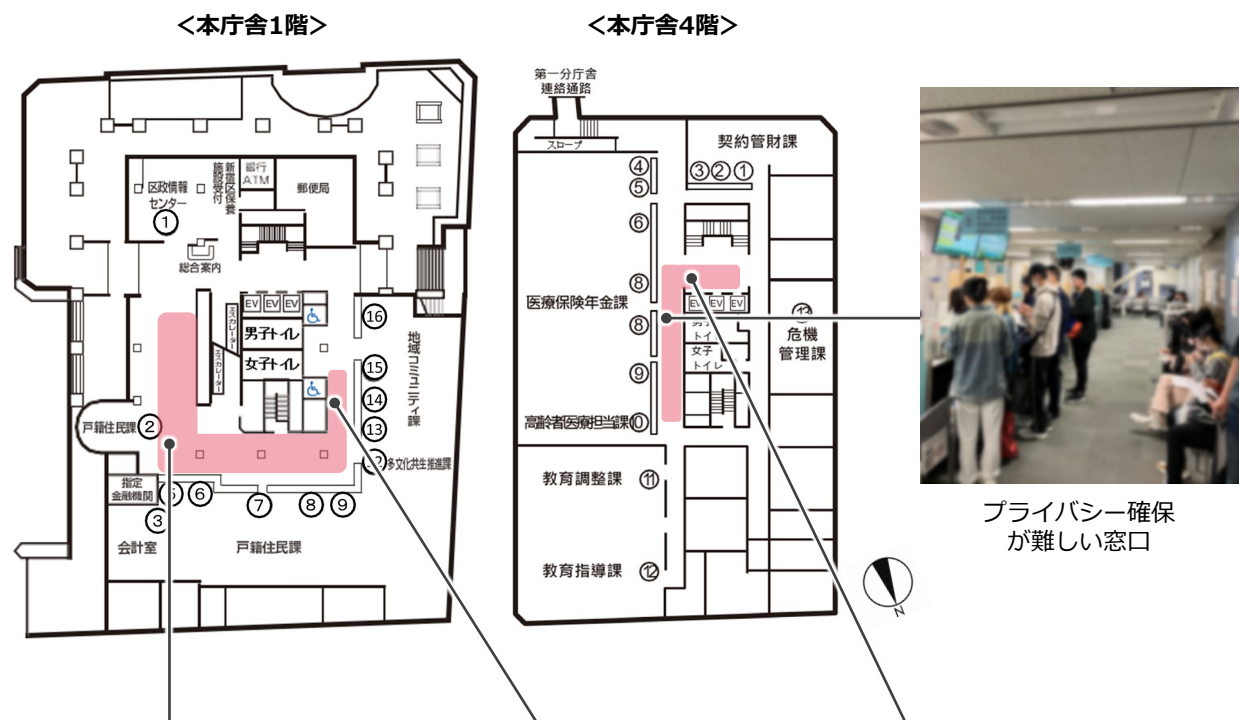
これまでの基礎調査等をもとに、本庁舎等の機能面の課題を以下の項目ごとに整理します。

窓口・待合スペース等	執務環境	バリアフリー及びユニバーサルデザイン対応
耐震性	防災機能	環境性能

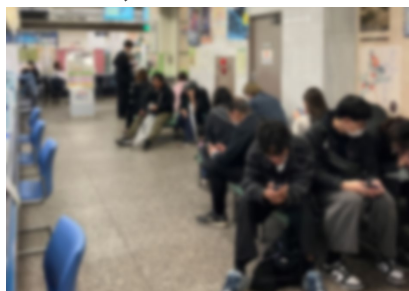
①-1：窓口・待合スペース等

庁舎内には待合スペースや相談スペース等、区民利用可能な空間が不足しており、転入・転出等の住民異動届が多い3月、4月や、日本語学校等の入学時期となる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ます。また、相談窓口ではプライバシーの確保が難しい状況です。

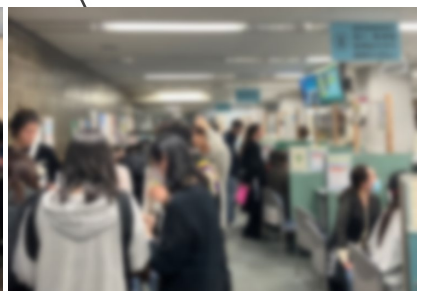
誰もが利用できる快適な待合スペースの確保、プライバシーの確保された相談窓口や相談スペースの設置等、区民が快適・安心に利用できる庁舎として利便性向上に向けた対策が必要です。



待合スペースの混雑



プライバシー確保が難しい窓口



待合スペース不足による混雑

①-2：執務環境

本庁舎等の車庫を除く現況面積に基づく職員一人あたりの面積は先進区事例平均と比較すると狭い状況にあります（表1参照）。

書庫については、本庁舎地下1階及び本庁舎6階の使用率が高い状況です。また、備品保管の場所も狭あい化しており、通路空間への備品配置も見られます。保管スペース確保のために執務空間の窓際へ備品棚を配置しており、採光や通風の妨げになっています。

会議室については、本庁舎及び第二分庁舎分館に配置されているものの（表2参照）、その多くは課専用利用の会議室となっており、各課利用可能な会議室が少ない状況のため打合せや作業を行う場所が確保しづらい状況です。

質の高い行政サービスの提供と効率的な事業執行のため、執務環境改善に向けた対策が必要と考えます。

表1：新庁舎整備計画等における庁舎想定規模と職員一人あたりの面積

先進区	進捗状況	庁舎規模※1 (延床面積)[㎡]	職員数※1 [人]	職員一人 あたりの面積 [㎡/人]
完了	豊島区 整備完了 平成27(2015)年5月	25,573	1,300	19.7
	渋谷区 整備完了 平成31(2019)年1月	31,930	—	—
庁舎整備計画・建設中※2	中野区 整備完了 令和6(2024)年5月	35,200	1,400	25.1
	世田谷区 建設中	55,947	2,831	19.8
	葛飾区 計画中	29,743	1,590	18.7
	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	47,600	2,302	20.7
	平均	41,807	1,877	22.8
新宿区（現況）		29,230	1,849	15.8

※1：各数値は基本構想・基本計画などの公表資料から抜粋しています。車庫面積及び区民ホール、税務署等と合築している場合はその執務面積を除いた延床面積を採用しています。渋谷区については公表資料に記載の情報のみ記入しています。

※2：中野区役所は整備完了時期が新しいことから建設中の他庁舎と同じ扱いとしました。

表2 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㎡
7階	催告センター事務室	42㎡
4階	入札室（旧401会議室）	51㎡
	402会議室	34㎡
	403会議室	25㎡
	404会議室	17㎡
3階	302会議室	42㎡
	区長室会議室	39㎡
	庁議室	93㎡
	総務課会議室	28㎡
2階	地域福祉課相談室	20㎡
1階	地域コミュニティ推進室	12㎡
地下1階	教養室	87㎡
	11会議室	79㎡

(D) 第二分庁舎分館

場所	会議室名	面積
2階	会議室	21㎡
1階	分館1階会議室	71㎡
	健康部会議室	20㎡

本庁舎及び第二分庁舎分館	合計	722㎡
--------------	----	------



使用率の高い書庫



採光や通風が乏しい、狭あいな執務空間

出典：「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（新宿区）

コラム

行政サービスの向上につながるオフィス環境とは

働く人の心身の調和と活力向上に向けて

- ・ 就業者の健康問題は、事業継続のリスクや健康保険組合の保険料率の引き上げに繋がるだけでなく、就業者の仕事のパフォーマンスも大きく左右します。少子高齢化が進み、働く世代が減少していく中で、ひとりひとりが活力に溢れ自己の能力を最大限に発揮できるように健康面へ配慮することは、行政サービス向上につながる非常に大切な取組と言えます。
- ・ 就業者が生き生きと働けるオフィス環境の普及を目指して経済産業省が作成した「健康経営オフィスレポート」においては、就業者の健康づくりに向けたオフィス環境整備が重要な取組の一つとされています。
- ・ オフィスは就業者が日々、多くの時間を過ごす場所であり、そこでの働き方が就業者の健康に及ぼす影響は少なくありません。就業者の余暇活動の支援を行うだけでなく、オフィス環境づくりによって就業者の健康保持・増進やパフォーマンス向上等に取り組むことの必要性が示されています。

健康経営オフィスの考え方

- ・ 健康経営オフィスレポートにおいて『健康経営オフィス』とは健康を保持・増進する行動を誘発することで、働く人の心身の調和と活力の向上を図り、ひとりひとりがパフォーマンスを最大限に発揮できる場のこととされています。
- ・ 就業者の健康を保持・増進する行動として7つの分類が示されており、就業者の心身の調和と活力の向上を図るためには、これらの行動をオフィス内で日常的に誘発させることが重要とされています。

A. 快適性を感じる

- 
- ・ 姿勢を正す
 - ・ 触感を快適と感じる
 - ・ 空気質を快適と感じる
 - ・ 光を快適と感じる
 - ・ 音を快適と感じる
 - ・ 香りを快適と感じる
 - ・ パーソナルスペースを快適と感じる



B. コミュニケーションする

- 
- ・ 気軽に話す
 - ・ 挨拶する
 - ・ 笑う
 - ・ 感謝する、感謝される
 - ・ 知る（同僚の業務内容、会社の目標など）
 - ・ 共同で作業をする



C. 休憩・気分転換する

- 
- ・ 遊ぶ
 - ・ 仮眠する、安静にする
 - ・ 昼休みをしっかりとる
 - ・ 飲食する
 - ・ 雑談する
 - ・ 新聞を読む
 - ・ インターネットをみる
 - ・ 音楽を聴く
 - ・ 整理整頓をする
 - ・ ひとりになる
 - ・ マッサージを受ける



D. 体を動かす

- 
- ・ 座位行動を減らす
 - ・ 歩く
 - ・ 階段を利用する
 - ・ ストレッチや体操を行う
 - ・ 健康器具を利用する（バランスボール等）



E. 適切な食行動をとる

- 
- ・ 間食の摂り方を工夫する
 - ・ 昼食の摂り方を工夫する

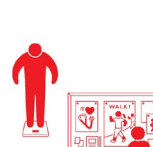


F. 清潔にする

- 
- ・ 手洗い、うがいをする
 - ・ 身の回りを掃除する
 - ・ 分煙する



G. 健康意識を高める

- 
- ・ 健康情報を閲覧する
 - ・ 自分の健康状態をチェックする

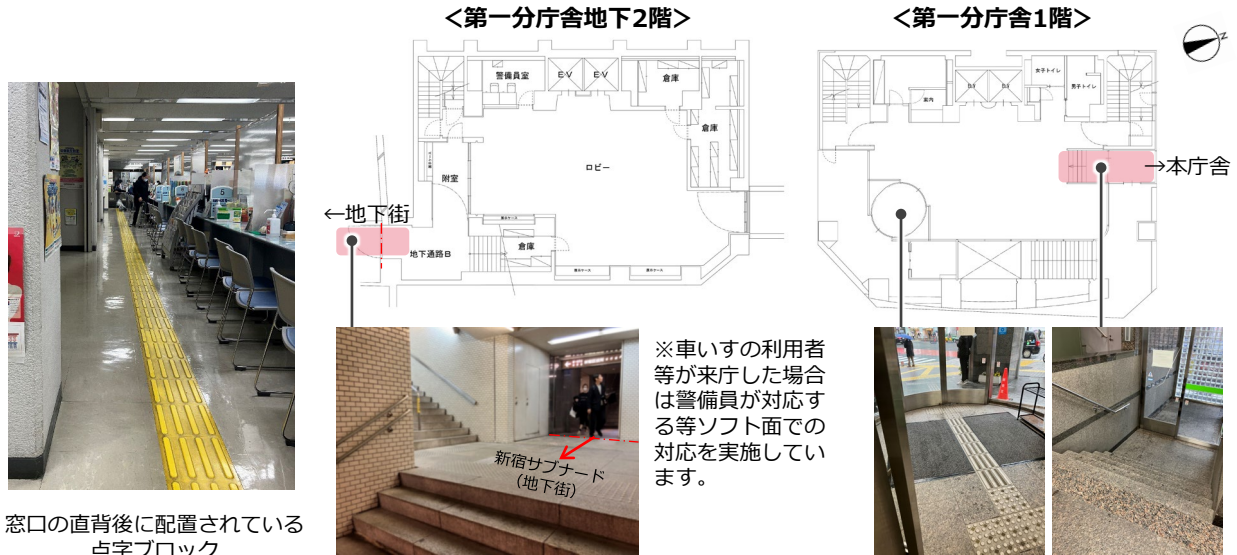


出典：健康経営オフィスレポート（経済産業省）

①-3：バリアフリー及びユニバーサルデザイン対応

本庁舎等ではバリアフリースイールの設置などバリアフリー対応を進めています。一方で、本庁舎内には車椅子同士のすれ違いができない箇所や、窓口直背後への点字ブロック敷設など、バリアフリー対応が不十分な箇所がある状況です。また、第一分庁舎においては地下街との接続や本庁舎側の出入口がバリアフリー対応ではない状況になっています。

バリアフリー化への対応と併せて、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ためユニバーサルデザインの推進が求められます。



＜バリアフリーとユニバーサルデザイン＞

■ バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味でも用いられる。

■ ユニバーサルデザイン

バリアフリーは、障害によりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

＜現在の本庁舎等のバリアフリー対応＞

(A) 本庁舎

施設名	対応の内容
バリアフリースイール（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	音声誘導装置
地下2階	駐車場エントランス床段差解消

(B) 第一分庁舎

施設名	対応の内容
バリアフリースイール（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

(C) 第二分庁舎

施設名	対応の内容
バリアフリースイール（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	スロープ

(D) 第二分庁舎分館

施設名	対応の内容
バリアフリースイール（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

出典：「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（新宿区）

①-4：耐震性

平成23年(2011年)3月に発生した東日本大震災において、本庁舎で窓ガラスのひび割れ等の被害が発生したことを受け、本庁舎では平成26年(2014年)3月～平成27年(2015年)11月に仮補強工事及び免震改修工事を実施しています。これらの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、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年版）」で庁舎として求められる構造体のⅠ類相当の耐震性を有しています。

本庁舎は昭和41年(1966年)に竣工してから58年以上が経過していますが、定期点検を行うなど適切に庁舎の維持管理を行っています。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ます。

＜庁舎に求められる耐震性＞ 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国交省、平成25年(2013年)制定）

大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。耐震安全性の分類をⅠ類とし、大地震動時の変形を制限するとともに、耐力の割増しを1.5倍とする。

○構造体の耐震安全性の目標

分類	耐震安全性の目標	対象施設
Ⅰ類	大規模地震（極めて稀に発生する地震動）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ている。	○災害対策基本法の「指定行政機関」及び「指定地方行政機関」のうち二以上の都府県及び道を管轄区域とするものが使用する官庁施設 等 【指定行政機関：内閣府、警察庁、財務省、経済産業省、国土交通省 等】 【指定地方行政機関等※：管区警察局、地方厚生局、地方農政局、地方整備局 等】
Ⅱ類	大規模地震後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	○災害対策基本法の「指定地方行政機関」が使用する官庁施設（Ⅰ類に属するものを除く） 等 【指定地方行政機関等：沖縄総合事務局、警察機動隊、海上保安部 等】
Ⅲ類 (建築基準法相当)	大規模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。	○その他の官庁施設 【地方検察庁、法務局、税務署、労働基準監督署、公共職業安定所 等】

災害応急対策活動拠点

○建築非構造部材の耐震安全性の目標

※危険物を貯蔵する室を有する官庁施設、病院であって災害時に拠点として機能する官庁施設等

分類	耐震安全性の目標	対象施設
A類	大規模地震後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、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ている。	○災害応急対策活動拠点
B類	大規模地震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。	○その他の官庁施設

○建築設備の耐震安全性の目標

分類	耐震安全性の目標	対象施設
甲類	大規模地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	○災害応急対策活動拠点
乙類	大規模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。	○その他の官庁施設

17

出典：「災害に強い官公庁施設づくりガイドライン」（令和3年7月、国土交通省）

①-5：防災機能

現在の運用では、災害時には、本庁舎3階の庁議室に災害対策本部が開設され、庁議室・防災無線室・区長室会議室・302会議室が災害対応拠点となります。現状では、発災時の避難動線と災害対策運用動線が一つになっているため、初動対応時の混雑発生が予想されるほか、危機管理の担当課・災害対策本部・防災備蓄倉庫が分散配置されており運用しづらい状況です。

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ます（表1参照）が、今後の大規模災害に備え、区民の安全・安心を確保するため、庁舎の防災機能を強化する必要があります。

発災時に公共下水道に障害が発生した場合は、汚水を一旦貯留し、公共下水道が復旧した後に既設汚水槽から排出できるように本庁舎においては緊急汚水槽を設置しています。一方で第一分庁舎・第二分庁舎においては公共下水道に障害が発生した場合はトイレの使用ができなくなるため、今後の大規模災害に備え防災機能強化が求められます。

業務継続のため、発災時に物資物流が回復するまでの間必要となる、職員の飲料水・食料については3日分を確保している状況ですが、今後の大規模災害に備え、十分な業務資源確保が求められます。

新宿区地域防災計画（令和5年度修正）では、震災により日常の食事に支障を来した被災者に対し、速やかに食料の配布を実施する際の食品等集積所に新宿区役所本庁舎が指定されているほか、帰宅困難者の対応についても検討をする必要があります。このため、災害時における不測の事態にも臨機応変に対応できる冗長性のある空間を確保する必要があります。



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

出典：「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（新宿区）

<庁舎に求められるBCP機能>

「大規模災害発生時における地方公共団体の業務継続の手引き」（内閣府、令和5年5月）

電力対策の参考一

○非常用発電機の購入、燃料の備蓄等による非常用の電力の確保

- ※ 人命救助の観点から重要な「72 時間」は、外部からの供給なしで非常用電源を稼働可能とする措置が望ましい。
- ※ 停電の長期化に備え、1 週間程度は災害対応に支障がでないよう準備することが望ましい。その際、軽油、重油等の燃料の備蓄量等は、消防法、建築基準法等により制限される場合もあるため、あらかじめ燃料販売事業者等との優先供給に関する協定の締結等も検討する。
- ※ 1 週間以上の長期停電も発生しうる。協定の締結・内容の見直しによる供給ルートの多重化や、庁内における燃料の供給体制など、電力の確保に向けて全庁的に検討しておくことが望ましい。

①-6：環境性能

本庁舎は建設時から既に58年が経過しており、本庁舎等の維持管理及び保全工事等を適切におこなっているものの、建物の外皮や設備が老朽化しています。現状の建物・設備性能のまま建物の使用を続けた場合、ライフサイクルCO2の増大が予想されます。

建物のエネルギー消費量を削減していくためには、設備側の省エネ性能を向上させていくほか、建物の外皮等の性能向上も不可欠となります。加えて、再生可能エネルギーの導入や熱源側の工夫も欠かせません。更には、エネルギーの最適利用の観点から、空調制御等の工夫も必要です。

② 本庁舎等の保全費

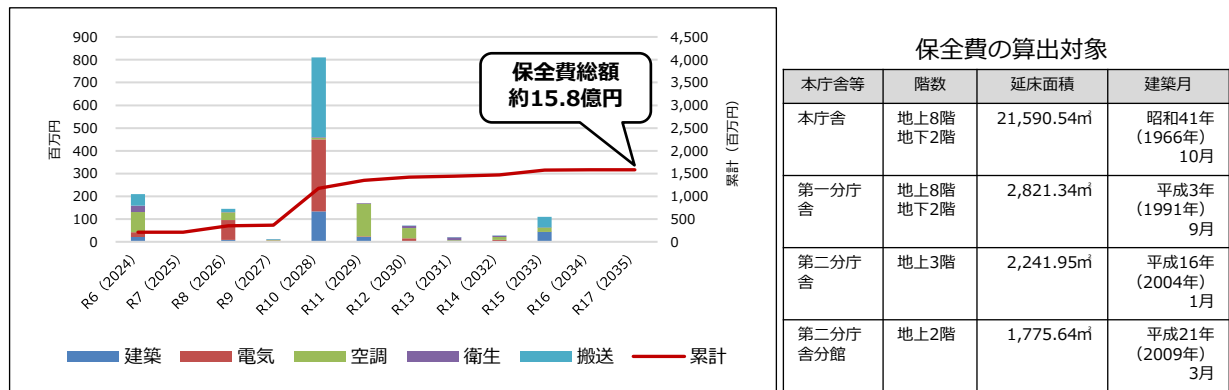
本庁舎等の今後の保全費について、以下のとおり試算します。

本庁舎は建設時から既に58年経過しているほか、第一分庁舎は33年、第二分庁舎は20年、第二分庁舎分館は15年経過しています。今後も本庁舎等を利用していくためには適切な維持管理及び保全工事が必要であり、施設の老朽化に対応する保全費の増加が見込まれます。

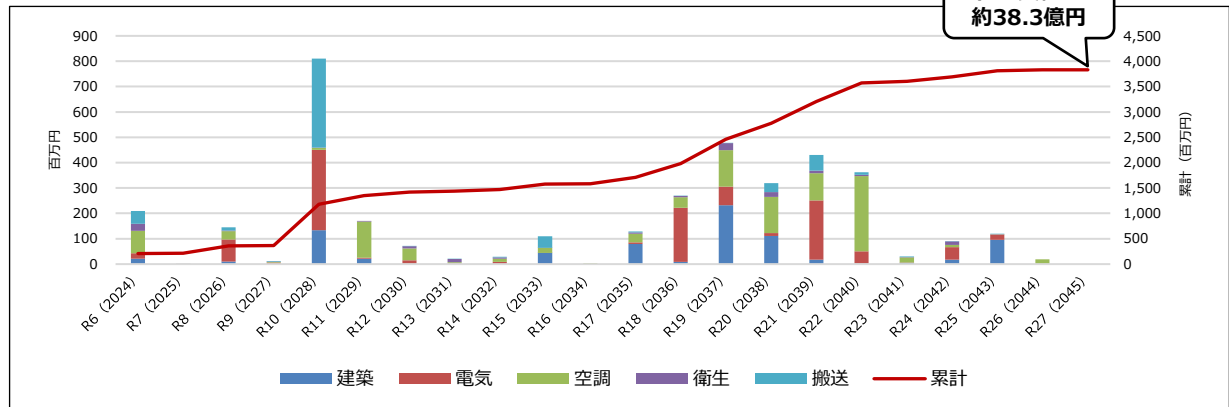
このため、今後の保全費の見通しについて建替えスケジュールに応じたパターン毎に試算を行いました※。建替え年度については、「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」（令和5年（2023年）3月）の想定スケジュールである**パターン①：令和17年度（2035年度）**と本庁舎の耐用年数（80年）に近い**パターン②：10年後のR27年度（2045年度）**としました。

※ 検討条件：主な保全工事の年度については、これまでの改修履歴及び今後の改修予定、また一般的な設備機器等の耐用年数等を参考に設定しました。また、保全費には解体工事費や維持管理費は含んでいません。保全工事単価については、2024年度時点の単価としており、将来時点における建築工事費の動向等は見込んでいません。

パターン①：令和17年度（2035年度）新庁舎への移転における保全費



パターン②：令和27年度（2045年度）新庁舎への移転における保全費



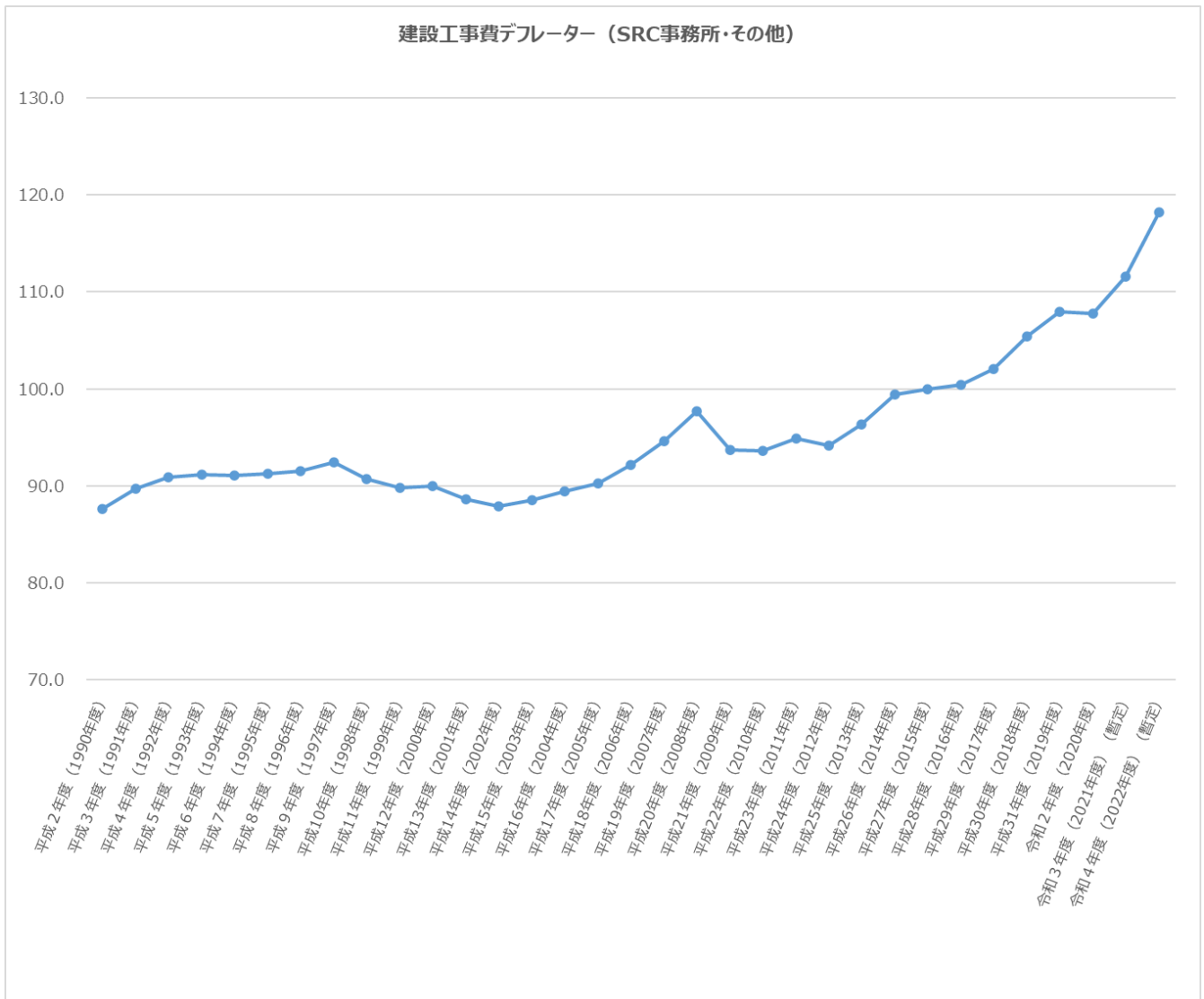
パターン①の保全費の総額は約15.8億円、パターン②の保全費の総額は約38.3億円となり、その差は約22.5億円となりました。本庁舎は既に主要な改修・更新工事を行ってきているため、令和10年度（2028年度）のエレベーターの更新工事以外の**大規模工事はR17年度（2035年度）以降**となります。また、第一分庁舎、第二分庁舎、第二分庁舎分館はこれまで、主要な改修・更新工事を行っていないため、令和10年度（2028年度）に照明器具や防火シャッターの更新が必要となり、その他の**大規模工事はR17年度（2035年度）以降**となります。

この結果より、**R17年度（2035年度）以降に到来する複数の大規模工事を迎える前に新庁舎への移転を行うことはコストメリットとして大きい**といえます。また、設備機器の更新や配管更新、内装更新等の大規模改修工事は**庁舎機能を継続しながらの居ながら改修**となると、**工事期間及び費用がさらに増加**することが見込まれます。もしくは、**大規模改修工事に向けて一度仮移転が必要**となる場合は、**仮移転先の確保や借り上げまたは仮設庁舎等の費用が必要**となります。

参考： 建設工事費の動向

建設工事費デフレーターによると近年の工事費の上昇が顕著であることから、今後の動向についても留意が必要です。

建設工事費の動向



出典：国土交通省 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室
建設工事費デフレーター 令和6年（2024年）4月30日付けよりグラフ作成

※建設工事費デフレーターの概要について

- ①建設工事費デフレーターは、建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標です。
- ②昭和26年度（1951年度）に国土交通省（旧建設省）所管の土木事業を対象とするものを作成し、昭和35年度（1960年度）からは、建築工事等も加わり、建設工事全般にわたって作成されています。（建設工事費とは、本工事費、付帯工事費、測量試験費、機械器具費及び営繕費が対象です。）
- ③活用事例は、「名目工事費額から実質額への変換」
 - ・公共事業の事業評価を行う際の費用便益の算出に活用
 - ・PFI等において、賃金または物価の変動に基づく請負代金額の変更に活用
 - ・建築物の評価額の算定に活用（保険金額の算定調整や不動産鑑定）等

2) 課題整理と新庁舎整備の必要性検討

① 各視点に基づく現本庁舎等の課題整理のまとめ

各視点における現本庁舎等の課題及びこれからの庁舎に求められることを整理し、現本庁舎等の課題を整理します。

視点1 社会的な潮流 これからの庁舎に 求められること	視点2 施設の利便性 区民や職員の 施設利用面の課題	視点3 機能や維持費用 現本庁舎・分庁舎の ハード面の課題
- 社会状況の変化に伴うニーズへの対応 - 窓口の効率化やDX推進 - 区民交流機能の拡充 - 防災性・業務継続性の向上 - 環境配慮への先進的な取組 - 機能的・合理的な執務空間と区民が訪れやすく傍聴しやすい議場の実現 - 維持管理コストや財政負担の削減 - まちづくりと連携した都市基盤等の整備	- 窓口機能の分散化による利便性の低下 - 執務空間の分散化による業務効率の低下	- 窓口・待合スペースの狭あい化 - 執務空間の狭あい化、文書等保管スペースの不足 - バリアフリーの対応が不十分、ユニバーサルデザインの推進 - 耐震性の確保 - 防災機能の強化 - 環境性能の向上 - 保全費の増加

■ 現本庁舎等の課題

課題1 十分な区民サービス等が困難

- 新宿区の人口は令和22年(2040年)頃まで増加傾向であるとともに、高齢者人口や外国人人口も増加傾向にあることから、社会状況の変化に伴うニーズに対応していくことが必要です。
- 先進区においては、行政サービスのワンストップ化やワンフロア化、プライバシーへの配慮や多言語化対応などが標準的な整備として進められてるほか、窓口業務の改善に向けたDXの推進を図っています。また、庁舎がコミュニティ形成としても重要な役割を果たすという観点のもとで、区民交流の機能も充実させています。
- 一方で現本庁舎等では、繁忙期において窓口機能の混雑が生じており、十分な待合スペースや相談スペースがない状態です。また、窓口機能が分散化しており、複数の手続きを行う際には本庁舎内でもフロアを移動しなければならない場合があります。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ります。さらには、バリアフリー対応が十分とはいえない状況であり、ユニバーサルデザインの推進も求められています。区民交流の十分なスペース確保にも課題があります。
- 区民が訪れやすく傍聴しやすい議場の整備が多いほか議場の区民利用が想定されている区もあり、車いす利用や親子利用等を想定した多様な傍聴席の確保などの課題があります。

課題2 災害時の防災拠点としての機能の強化が必要

- 国の基準では官公庁施設については有する機能や被害を受けた場合の社会的影響等を考慮し、耐震安全性の確保や業務継続のための機能確保等が求められています。
- 先進区においては、庁舎は大規模災害時での対応拠点となる必要があることから耐震安全性の確保が目指されており、「官庁施設の総合耐震計画基準」の最高基準に準拠した整備が計画され、免震構造または制振構造を採用しています。また、業務継続機能として災害対策本部機能のスペースの事前計画や関係諸室の同一フロア整備、備蓄倉庫の確保等が計画されています。
- 本庁舎では、免震構造への改修工事が行われているほか、電気や公共下水道などのインフラに障害が発生した場合にも一定の利用が可能となるよう整備されています。一方で、発災時の避難動線と災害対策運用動線が一つになっているため、初動対応時の混雑発生が予想されるほか、危機管理の担当課・災害対策本部・防災備蓄倉庫が分散配置されており運用しづらい状況です。また、被災者や帰宅困難者への対応など災害時における不測の事態にも臨機応変に対応できる冗長性のある空間確保が必要となります。

課題3

環境性能が不足

- 2050年カーボンニュートラルに向け、国・都・区では令和12年(2030年)までの行動計画を策定しています。官庁施設に求められる国の基準等では、新築事業については原則「**ZEB Oriented**」相当以上とし、令和12年(2030年)度までに新築建築物の平均で「**ZEB Ready 相当**」となることを目指されています。
- 先進区においては、庁舎建築でも環境に配慮して、高い断熱性能や省エネ技術の導入、再生可能エネルギー利用などにチャレンジしています。多くの自治体ではCASBEEでSランクを取得することや、ZEB Ready やZEB Orientedを達成目標として設定しています。
- 一方で現本庁舎等では、設備機器等や建物が老朽化しているため、現状の建物・設備性能のまま建物使用を続けた場合、ライフサイクルCO2の増大が予想されます。

課題4

将来の変化への対応や長期的な有効活用が困難

- 現本庁舎は建設時から58年経過しており、今後さらに建物や設備の老朽化が進み建物保全費が増加していくことが見込まれます。先進区においては、高い断熱性能・省エネ性能等に優れた庁舎とすることでランニングコストを抑えるよう計画されている自治体もあります。
- 先進区においては、用途変更にも柔軟に対応できるよう、可変性に優れたフロア計画として、空調・照明の制御範囲の細分化や、スケルトンとインフィルの分離が志向されている自治体もあります。人口減少やICT化の一層の進展など、将来の社会状況の変化に伴う行政ニーズや行政サービスの変化に応じて、柔軟に空間利用が変えられるよう可変性を見込んだ計画も必要です。

課題5

働きやすい執務空間が不十分

- 先進区においては、職員間のコミュニケーションのしやすさも考慮し、執務空間を見通しがきくオープンプロアとする計画とし、ミーティングスペースの充実化やICT化への対応等も実施しようとしています。あわせて、ペーパーレス化によるスリム化を前提とした書庫・倉庫の整備も予定されています。また、働く場所の選択性やABW（アクティビティ・ベースド・ワーキング）やフリーアドレスの導入可能性を検討されている区もあるほか、リフレッシュスペースを設けるなど職員が働きやすい環境づくりを目指す区もあります。
- 一方で現本庁舎等では、執務空間が複数の庁舎に分散して配置されており、業務効率化が図りにくいという課題があります。執務空間が狭あい化しているほか、打合せや作業を行う会議室や書類・備品類・保存文書等の保管スペースが不足しています。保管スペース確保のために執務空間の窓際へ備品棚を配置しており、それが採光や通風の妨げになっています。効率的な執務空間の整備やペーパーレス化の検討のほか、今後の働き方や職員が働きやすい環境づくりが求められます。
- 議場についても、議会機能の充実化と行政機能からの独立性確保のほか、ICT環境の充実といった課題があります。

② 課題と課題に対する改善策

それぞれの課題に対して考えられる改善策を以下に整理します。

■ 課題に対する改善策

課題 1	十分な区民サービス等が困難
現状の課題 ・ 社会状況の変化に伴うニーズへの対応 ・ 窓口の混雑と十分な待合スペースや相談スペースの不足 ・ 分散した窓口による移動の負荷 ・ バリアフリー対応が不十分・ユニバーサルデザインの推進が必要 ・ 区民交流の十分なスペースの確保 ・ 議場の多様な傍聴席の確保	改善策 ・ 窓口のワンストップ化・ワンフロア化、ICT技術活用による手続き簡略化 ・ 個別ニーズに対応する窓口や相談ブースの整備 ・ 区民利用窓口の集約配置 ・ 施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン対応 ・ 区民が自由に利用できる共用スペースの拡充 ・ 区民が訪れやすく、傍聴しやすい議場の整備
課題 2	災害時の防災拠点としての機能の強化が必要
現状の課題 ・ 耐震安全性及び業務継続のための機能確保が必要 ・ 避難動線と災害対策運用動線が一つのため初動対応時の混雑が予想 ・ 危機管理の担当課、災害対策本部、防災備蓄倉庫の分散配置 ・ 災害時における不測の事態にも臨機応変に対応できる冗長性のある空間確保が必要	改善策 ・ 耐震安全性及び業務継続のための機能確保 ・ 在庁者一時退避場所の確保と避難動線の確保 ・ 災害対策時の必要機能の集約化など災害対策本部機能の強化 ・ 災害時に対応できる冗長性のある空間の確保
課題 3	環境性能が不足
現状の課題 ・ 2050年カーボンニュートラルに向けた建物環境性能の向上が必要 ・ 設備機器や建物等が老朽化しているため、現状の建物・設備性能のまま建物使用を続けた場合、ライフサイクルCO2が増大	改善策 ・ 設備等の省エネ性能の向上 ・ 建物外皮等の性能向上 ・ 再生可能エネルギーの導入や熱源側の工夫 ・ エネルギーの最適利用
課題 4	将来の変化への対応や長期的な有効活用が困難
現状の課題 ・ 施設の老朽化や建物保全費の増大への対応 ・ 社会状況の変化に伴う行政ニーズに対応できる柔軟な可変性ある空間が必要	改善策 ・ ランニングコストの低減や設備更新しやすい建物計画 ・ 計画保全と予算確保 ・ 可変性及び柔軟性のある空間計画
課題 5	働きやすい執務空間が不十分
現状の課題 ・ 執務室の分散 ・ 執務空間の狭あい化や採光・通風の不足 ・ 打合せや作業を行う会議室や書類・備品類・保存文書等の保管スペースの不足 ・ 職員が働きやすい環境づくりが必要 ・ 議会機能やICT環境の充実等が必要	改善策 ・ 十分な執務空間の確保 ・ 会議室や多目的利用可能なスペースの整備 ・ ペーパーレス化推進による省スペース化と保管スペースの確保 ・ 関連部署の集約配置による効率性の向上 ・ 職員の働きやすさに考慮した環境整備 ・ 議場の利用しやすさの向上

③ 課題解決方策の比較

各課題に対して考えられる改善策と、現庁舎改修または新庁舎整備による課題解決の可能性について以下のように整理します。

【凡例】

●：対応可能

▲：改修による一定の解決は可能だが根本的な解決が難しい

現本庁舎及び分庁舎の課題	課題に対する改善策	課題解決方策	
		現庁舎改修	新庁舎整備
十分な区民サービス等が困難	窓口のワンストップ化・ワンフロア化、ICT技術活用による手続き簡略化	▲ 必要面積確保が困難	●
	個別ニーズに対応する窓口や相談ブースの整備	▲ 必要面積確保が困難	●
	区民利用窓口の集約配置	▲ 必要面積確保が困難	●
	施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン対応	▲ 必要面積確保が困難	●
	区民が自由に利用できる共用スペースの拡充	▲ 必要面積確保が困難	●
	区民が訪れやすく、傍聴しやすい議場の整備	▲ 必要面積確保が困難	●
災害時の 防災拠点の機能の強化が必要	耐震安全性及び業務継続のための機能確保	●	●
	在庁者一時退避場所の確保と避難動線の確保	▲ 必要面積確保が困難	●
	災害対策時の必要機能の集約化等、災害対策本部機能の強化	▲ 必要面積確保が困難	●
	災害時に対応できる冗長性のある空間の確保	▲ 必要面積確保が困難	●
環境性能が不足	設備等の省エネ性能の向上	▲ 改修工事の制限あり	●
	建物外皮等の性能向上	▲ 改修工事の制限あり	●
	再生可能エネルギーの導入や熱源側の工夫	▲ 改修工事の制限あり	●
	エネルギーの最適利用	▲ 改修工事の制限あり	●
将来の変化への対応や 長期的な有効利用が困難	ランニングコストの低減や設備更新しやすい建物計画	▲ 既存施設の制限あり	●
	計画保全と予算確保	▲ 更新ピークが一斉に来る可能性あり	●
	可変性及び柔軟性のある空間計画	▲ 既存施設の制限あり	●
働きやすい執務空間が不十分	十分な執務空間の確保	▲ 必要面積確保が困難	●
	会議室や多目的利用可能なスペースの整備	▲ 必要面積確保が困難	●
	ペーパーレス化推進による省スペース化と保管スペースの確保	●	●
	関連部署の集約配置による効率性の向上や職員の働きやすさに考慮した空間の整備	▲ 必要面積確保が困難	●
	議場の利用しやすさの向上	●	●

新庁舎整備による課題解決

現本庁舎等では、区民の利便性の確保や多様なニーズへの対応、災害時の防災拠点としての災害対策本部機能や災害対策に必要な機能の強化、働きやすい執務空間の確保等に課題があります。さらに、省エネ技術や再生可能エネルギーの利用等環境性能の向上や、社会状況の変化に伴う行政ニーズに対応するための可変性や柔軟性のある空間計画などにも課題を抱えています。また、現本庁舎等は適切に維持管理されていますが、経年劣化が進むことで各部の改修や内部の設備機器等の更新費用も増加していきます。

これらの課題に対する改善策を実施するためには、現本庁舎等では必要面積の確保が困難であるとともに、スペースに限りがある中で設備設置等の改修工事には限界があることから、課題解決に向けて新庁舎整備を速やかに行うことが必要となります。

(2) 新庁舎に求められる機能の検討

① 検討の手順

1. 新庁舎機能整理の視点設定

具体的な新庁舎の機能検討に先立ち、これまでに整理した現本庁舎等の課題を踏まえた上で、視点を設定します。

2. 各視点に基づく論点設定とベンチマーク事例調査

設定した視点に基づき、各視点に対して将来を見据えた論点（＝テーマ）を設定し、そのヒントとなり得る最先端の内容を含むベンチマーク事例を調査します。

3. 新庁舎に必要な導入機能の検討

上記を踏まえて、新庁舎で必要な導入機能を検討します。

1 新庁舎機能整理の視点設定

2 各視点に基づく論点設定とベンチマーク事例調査

3 新庁舎に必要な導入機能の検討

② 新庁舎機能整理の視点設定

これまでに整理した現本庁舎等の課題を踏まえ、新庁舎の機能整理に向けた視点を設定します。

〔現本庁舎等の課題〕

十分な区民サービス等が困難

社会状況の変化に伴うニーズへの対応、窓口の混雑と十分な待合スペースや相談スペースの不足、分散した窓口による移動の負荷、バリアフリー対応が不十分・ユニバーサルデザインの推進が必要、区民交流の十分なスペースの確保、議場の多様な傍聴席の確保

災害時の防災拠点としての機能の強化が必要

耐震安全性及び業務継続のための機能確保が必要、避難動線と災害対策運用動線が一つのため初動対応時の混雑が予想、危機管理の担当課・災害対策本部・防災備蓄倉庫の分散配置、災害時における不測の事態にも臨機応変に対応できる冗長性のある空間確保が必要

環境性能が不足

2050年カーボンニュートラルに向けた建物環境性能の向上が必要、設備機器や建物等が老朽化しているため、現状の建物・設備性能のまま建物使用を続けた場合にライフサイクルCO2が増大

将来の変化への対応や長期的な有効利用が困難

施設の老朽化や建物保全費の増大への対応、社会状況の変化に伴う行政ニーズに対応できる柔軟な可変性ある空間が必要

働きやすい執務空間が不十分

執務室の分散、執務空間の狭あい化や採光・通風の不足、打合せや作業を行う会議室や書類・備品類・保存文書等の保管スペースの不足、職員が働きやすい環境づくりが必要、議会機能やICT環境の充実等が必要

〔新庁舎機能整理の視点設定〕

視点1 区民に親しまれ誰もが快適に利用できる庁舎

視点2 魅力あるエリアづくりや賑わい・交流づくりへの貢献

視点3 新宿の災害対応力を高める防災拠点

視点4 環境に配慮した持続可能な庁舎

視点5 次代の働き方や多様な議論を促す場づくり

視点1：区民に親しまれ誰もが快適に利用できる庁舎

庁舎のあり方庁内検討結果報告書における新庁舎整備の方向性

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

- ・ 来庁する区民等が多い所属を低層階に集約、業務が関連する課を可能な限り近くに配置、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。
- ・ オンラインで申請できるサービスの拡充、複数の申請が行えるシステムの導入、クイック発行窓口について今後検討する。

バリアフリー対応

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

- ・ サインについて、外国語併記・点字・音声案内・ICTによる多言語対応の実施。
- ・ 移動空間について、段差を設けず、滑りにくい仕上げ、ゆとりある通路の確保。
- ・ トイレについて、ベビーチェア・親子利用・視覚障害者・介助や同伴が必要な人・外国人、性的少数者等など多様な利用者への配慮。
- ・ 庁舎へのアクセスについて、「新宿区移動等円滑化促進方針」に基づくバリアフリー対応。



区民に親しまれ誰もが快適に利用できる庁舎

- DXの進展に伴い、窓口機能に求められることも変化していきます。特に、窓口に来庁される方は電子機器に不慣れな高齢者や補助が必要な方、言語的なサポートが必要な外国人や相談がある方など、より個別性の高く、きめ細かなサポートが必要となる可能性があります。このため、十分なサービスを行うための「スペース」とサービス対応の「仕組み」が必要です。
- 効率的な区政運営に向けて、オンラインで申請できるサービスを拡充、複数の申請が行えるシステムの導入、クイック発行窓口の導入など、ICTを積極活用した行政サービスの利便性向上が必要です。
- 高齢者や外国人人口が増加することから、バリアフリー化はもとより、多言語対応や更には誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン・インクルーシブデザインの考え方を踏まえた、区民に親しまれる庁舎とすることが大切です。

視点2：魅力あるエリアづくりや賑わい・交流づくりへの貢献

庁舎のあり方庁内検討結果報告書における新庁舎整備の方向性

区民交流スペース等

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を導入

- ・ 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の確保。
- ・ まちの歴史、文化、産業などの情報の発信する。



魅力あるエリアづくりや賑わい・交流づくりへの貢献

- 地域コミュニティの中心となる庁舎においては、エリアの魅力づくりに資する開かれた空間づくりを行っていくとともに、賑わい・交流づくり寄与する機能を入れていくことが重要です。
- 情報発信の場でもある区庁舎の特徴を活かし、多文化共生や環境教育、歴史・文化を伝える場として庁舎を活用していくことも重要です。

視点3：新宿の災害対応力を高める防災拠点

庁舎のあり方庁内検討結果報告書における新庁舎整備の方向性

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

- ・ 構造体Ⅰ種、建築非構造部材A類、建築設備甲類レベルを確保する。（具体的にどの構造形式（耐震構造・制振構造・免震構造）を採用するかは今後検討。）

防災

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）による72時間以上の自家用発電設備を導入する。
- ・ 災害対策本部にモニターや情報通信機器等の設置、水素燃料電池等の設置を検討する。
- ・ 燃料備蓄設備や自然エネルギー（太陽光など）や飲料水用及び生活用水の貯水槽を検討する。



新宿の災害対応力を高める防災拠点

- 頻発化・激甚化する災害時にも十分な安全な耐震性、災害対策本部として機能するための拠点性、エネルギーの多重化など行政機能を維持するための継続性が必要です。
- あわせて、災害時の活動場所を十分に確保するための空間の冗長性も重要です。

視点4：環境に配慮した持続可能な庁舎

庁舎のあり方庁内検討結果報告書における新庁舎整備の方向性

環境

自然エネルギーの有効活用、省エネルギー設備の導入

- ・ 自然光、自然通風、太陽光発電、外気冷房、効率的な建築設備システム、運転制御方式、点灯方式、雨水や排水処理の再利用など節水システムの導入検討する。
- ・ ZEB-Ready等を目指す。

老朽化

低コストで維持管理ができる、持続性の高い庁舎

- ・ ライフサイクルコストを縮減できる庁舎とする。



環境に配慮した持続可能な庁舎

- 新宿区として象徴的な環境モデル建築とすべく、最先端の省エネ性能が重要になるほか、建築から解体・再利用等までのライフサイクル全体を通じたCO2低減のための取組も必要です。
- 加えて、建物の長寿命化などライフサイクルコストの低減に向けた工夫も重要です。
- これからの時代をリードするZEB化を進めるには、省エネに加えて創エネが重要になるほか、効果的・効率的なエネルギーの運用、省エネ性能の持続的な維持に加えて、省エネ化の取組を広げることも重要です。

視点5：次代の働き方や多様な議論を促す場づくり

庁舎のあり方庁内検討結果報告書における新庁舎整備の方向性

執務空間

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

- ・ 事務室は開放性や視認性に優れたオープンフロアやICT化への対応、会議室は可動式の壁を設置するなど用途に応じた規模変更・ペーパーレス・ウェブ会議等への対応・ICT機器導入、書庫の省スペース化など。
- ・ スケルトン・インフィルやフリーアドレス導入について今後検討。

議会機能

議会機能の独立性を踏まえながら、区民にとっても利用しやすい議場

- ・ 議場のICT環境の整備・ユニバーサルデザインの導入・効率的な議会運営、議会関連諸室の極力同一フロアでの配置、来庁者にわかりやすい動線、セキュリティの確保。
- ・ 多目的利用できる本会議場、誰もが快適に傍聴できる環境、目的に応じた規模調整が可能な委員会室、区民相談など来庁者に柔軟に対応できる可変性や設備をもった会議室の確保。



次代の働き方や多様な議論を促す場づくり

- 行政需要が多様化・複雑化する中、部署横断的な業務や緊急対応等、将来の行政需要の変化に柔軟に対応していく必要があります。このため、様々な責務を全うするための十分なスペースと、効率的で協働しやすく多様な目的に応じられる執務空間や会議室が必要です。
- 区民ニーズに寄り添った効果的な区政運営に向けて、ICT環境の整備等、効率的な議会運営のための機能を備えるとともに、区民に身近な開かれた議場の設置が重要です。

③ 各視点に基づく論点設定とベンチマーク事例調査

視点1：区民に親しまれ誰もが快適に利用できる庁舎

論点の設定

- 今後窓口に来庁される方は電子機器に不慣れな高齢者や外国人などきめ細かな支援が必要になる可能性があります。
- 新宿区では都内でも外国人の人口が多く、また高齢化が急速に進む見通しです。
- 多くの先進区の庁舎で“ワンストップ窓口”は標準的に整備される予定です。

論点①
区民の来庁目的に応じて使いやすい
これからの“ワンストップ”の形とは

- 区民にとって使いやすい行政サービスの提供や、効率的な区政運営にはデジタル技術の活用が欠かせません。
- 「庁舎に行かなくて済む」行政サービスを提供することも必要です。

論点②
ICTを積極的に活用したこれからの行政サービスの可能性とは

- 新宿区では高齢化や国際化が進展することが想定されます。
- 多様な年代・国籍・性別等を前提にあらゆる人が使いやすい庁舎が必要です。

論点③
庁舎として必要なユニバーサルデザイン・インクルーシブデザインとは

ベンチマーク事例調査

論点① 区民の来庁目的に応じて使いやすいこれからの“ワンストップ”の形とは

窓口サービスの形

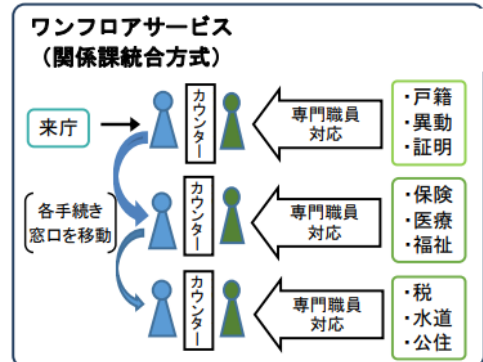
① ワンフロアサービス

担当部署ごとに窓口は分かれますが、区民利用の多い窓口をワンフロアに集約して配置する形式です。

- 関連窓口を集約配置することで、手続きにかかる移動距離が短くなり効率的な手続きが可能です。
- 対応窓口が明確で、専門的な対応が可能です。

留意点

- ワンフロアに集約はされているものの、必要な手続きに応じて窓口を移動する必要があります。
- 各部署の全ての機能を集約するためには大きなワンフロア面積が必要となるため、フロア面積検討と併せて集約機能の取捨選択が必要となります。



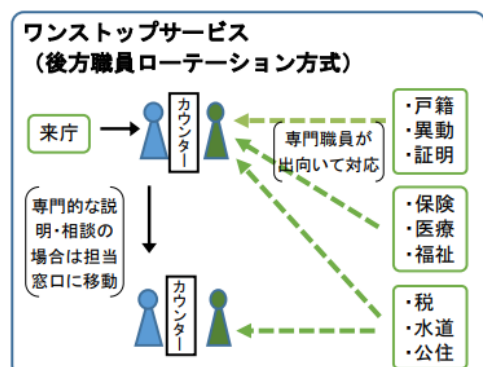
② ワンストップサービス

引越しや福祉関係など必要となる手続きを一箇所で済ませることができる総合窓口を配置する形式です。

- 複数の手続きなどが一箇所で済むため、障害がある方など来庁者の移動が不要です。

留意点

- 来庁者が集中した場合、短時間で済む手続きと時間がかかる手続きが混在するため、待ち時間が長くなる可能性があります。
- 専門的な制度説明や相談が伴う場合は、担当窓口への移動が必要になります。
- 各部署の全ての機能を集約するためには大きなワンフロア面積が必要となるため、フロア面積検討と併せて集約機能の取捨選択が必要となります。



出典：砂川市庁舎建設基本計画（平成29年12月）

論点① 区民の来庁目的に応じて使いやすいこれからの“ワンストップ”の形とは

市川市庁舎

市民が便利さとスピードを実感できる“ワンストップサービス”を導入

概要

- 訪れた市民が1階の「ワンストップ」スペースに案内され、その場で各課の担当職員が入れ替わりで応対し、諸手続きを進めます。
- 職員は「ワークスペース」にいて、市民が訪れると、申請内容などを聞き取りしながらタブレット端末に入力し、その場で手続きを進めます。

ワンストップサービスが導入された手続

- 市民課（転入、転出、転居、戸籍）
- こども福祉課（児童手当、医療費助成、児童扶養手当）
- 国民年金課（資格、給付）
- 障がい者支援課（総合案内）
- 介護保険課（総合案内）
- 地域包括支援課（介護相談）
- 国民健康保険課（資格給付、高齢者医療）
- 上記手続きに関連して行う保育園の手続

豊島区庁舎

関連する窓口を低層階に集約した“ワンフロアサービス”を導入

総合窓口（3階）

- ワンフロアを広く確保し、区民利用が多い申請や届け出の窓口を集約し、効率的に用件を済ませることができる、便利な窓口を実現しました。
- 3階に総合窓口を設け、ITシステムの導入や複数の申請書を1枚に統合する等により、引っ越し等の手続きの際、複数の手続きを、可能な限り一つの窓口で、一括して取り扱うことで、待ち時間を短縮しました。



福祉総合フロア（4階）

- 高齢者、障害者福祉、生活支援、区民相談、子育てに関する課をワンフロアに配置し、様々な相談や手続きが連携してできる福祉総合フロアを設置しました。
- 用件に応じた窓口を案内するフロアマネージャーやプライバシーに配慮した相談ブースのほか、キッズコーナーや授乳室も用意し、どなたでも安心して相談などができるフロアとなっています。
- 区が行っている相談のほか、関連団体が行う法律、税務、街づくりなどの日常生活に関する相談コーナーも設置されています。



出典：豊島区WEBサイト

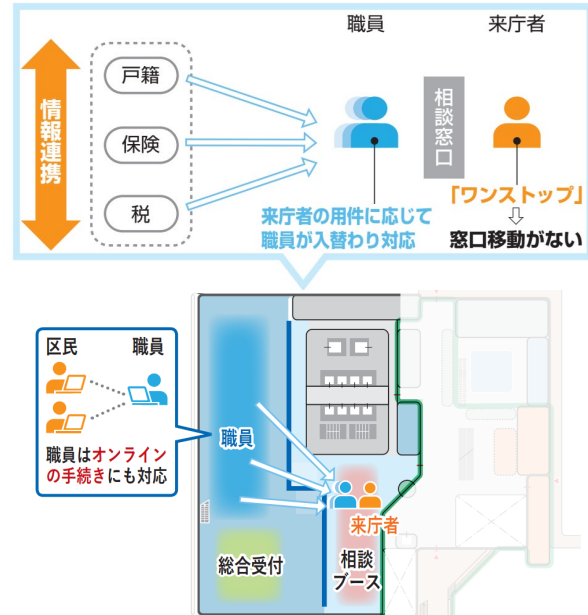
論点① 区民の来庁目的に応じて使いやすいこれからの“ワンストップ”の形とは

江戸川区庁舎

最適な窓口サービスを提供できる可変性に優れた庁舎を目指す

将来的には“来庁不要な庁舎”を目指す

- 江戸川区では、将来的には手続きのオンライン化なども導入し「来庁しない庁舎」を目指しています。
- 「来庁しない庁舎」は、ほぼ全ての手続きや相談がオンラインで完結し、来庁者に対してはワンストップで対応できる状態を想定しています。
- 業務システムの拡充が図られ、職員も減少した際には、窓口・相談フロアを縮小し、他の用途に転用する可能性について言及されています。



■ オンラインでの手続きが中心の窓口ゾーニングのイメージ
(※窓口形状等については、今後変更が生じる可能性があります。)

ワンフロアサービス【2階】

- 各種証明書の発行や転入・転出の手続きなど、来庁者が多い手続き窓口を2階に集約する想定です。
- 総合受付で一部手続きは完了します。
- 来庁者の用件に応じた各窓口での手続きや、相談ブースでの対応が可能となる計画です。



■ 2階フロアイメージ

相談ブースイメージ

ワンストップサービス【3階】

- 福祉サービスや子どもに関することなど、生活に関する様々な相談対応を行う窓口は3階に集約されます。
- 相談ブースでの個別対応を主体とし、来庁者の用件に応じて職員が相談ブースまで出向き、必要な手続きを行う計画です。



■ 3階フロアイメージ

出典：江戸川区新庁舎基本設計方針（令和5年6月）

論点② ICTを積極的に活用したこれからの行政サービスの可能性とは

渋谷区庁舎

デジタル技術の活用で非来庁型の行政窓口“スマホ市役所”を目指す

あらゆる窓口機能をLINE上に実装

- ・ LINE上のやり取りのみで簡単に申請が可能です。
- ・ 諸証明書発行手続き（住民票、印鑑証明書、課税証明書、所得証明書、納税証明書）のほか、子育て、保育、健康づくり、耐震相談などのLINEによる来庁予約も可能です。

参考：LINEによる申請可能な内容

- ・ 犬の申請手続（注射済票、死亡届、登録情報変更）
- ・ 国民健康保険に関する申請（加入申請、脱退申請、交付申請、認定申請、助成金申請、免除申請）
- ・ 障がい者のための各種サービス（福祉タクシー券の交付、申込、各種助成・手当・サービス等）
- ・ 出生通知表の提出 等

同時に複数の申請が行えるシステム

- ・ 届出書類の電子化と電子サインを導入済です。
- ・ スキャンした転出届をOCRでテキスト化し、データ化した住所、氏名をそのままタブレットに表示し、確認後に電子ペンでサインするだけで転入手続が済む全国初のシステムです。
- ・ 液晶ペンタブレットを活用した住民異動受付支援システムのペーパーレス化は、これまで手書きしていた各届出書類の確認や修正、仕分け、保管など煩雑な手間が解消されました。
- ・ 液晶ペンタブレットは、住民と職員との間のコミュニケーションを活性化させるという効果も期待されています。



出典：渋谷区WEBサイト

板橋区庁舎

書かない窓口サービス、キャッシュレス決済の導入

書かない窓口サービス

① 手続ナビサービス

- ・ 用意された質問に「はい」「いいえ」などの回答をしていくことで、自身の状況に応じて必要となる手続、窓口、持ち物などを確認できます。
- ・ 選択できるライフイベントの例：転入、転出、転居、婚姻、離婚、出生、死亡

② 事前入力サービス

- ・ 申請者の住所・氏名などの情報（申請情報）を入力した後に作成される二次元コードを、区役所（本庁）1階戸籍住民課受付に設置した専用の機器で読み取ることで、事前に入力した申請情報が印字された住民異動届・各種申請書を作成できます。

③ マイナンバーカード読取サービス

- ・ マイナンバーカードをお持ちの方の場合、区役所1階戸籍住民課受付に設置したカードリーダーにご自身のカードをかざすことで、氏名・住所・生年月日が反映された住民異動届・各種申請書を作成できます。

キャッシュレス決済

- ・ 各種証明書（住民票の写し、戸籍証明書、印鑑登録証明書、納・課税証明書など）の交付手数料のお支払いの際、キャッシュレス決済が利用可能です。

論点③ 庁舎として必要なユニバーサルデザイン・インクルーシブデザインとは

品川区庁舎

新庁舎整備の利用しやすい基準となる手引きを作成

新庁舎整備の利用しやすい基準となる手引き

- 品川区では「誰にでもやさしく便利で機能性にあふれた庁舎」を実現するため、庁舎としての利用のしやすい基準を取りまとめた「品川区新総合庁舎アクセシビリティ整備の手引き」を令和6年1月に策定しました。手引きをもとに設計に反映させることで、アクセシビリティに十分配慮した新庁舎を整備することとしています。

アクセシビリティ "Accessibility"は、一般的には「近づきやすさ」「利用のしやすさ」「便利であること」などと訳されます。障害者の権利に関する条約においては、原文の第9条「Accessibility」について「**施設およびサービスなどの利用の容易さ**」の訳があてられており、本手引きにおける定義はこれに基づきます。

多様性社会での利用者の意見を取り入れた基準

- 手引き作成の際に、障害者団体7団体、LGBTQ支援団体2団体、区役所来庁者等へのヒアリングやオープンハウス・区のHPでのアンケート調査を行い、議論の上で作成しました。
- 計画段階で多様な属性や背景を持った方々に幅広く意見をうかがい施設計画に活かすことで、気持ちよく、円滑に、日常的に、利用することができる新庁舎を目指しています。

エリア分けによる基準の設定

- 既存の法令や各種整備基準を踏まえながら、より高い水準が必要と考えられる場合には適宜基準を定めます。
- 「庁舎内エリア」と「屋外エリア」に分け、大井町駅周辺地区と接続する歩行者ネットワークである「屋外エリア」はより不特定多数の多様な方が訪れることを想定し、標準的な基準よりも高い基準を設定します。

標準的な基準

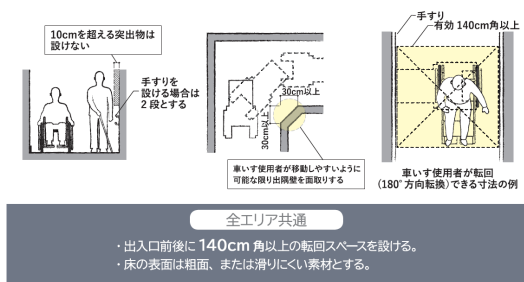
高い基準

庁舎内エリア		屋外エリア (庁舎敷地内)
<職員エリア>	<来庁者エリア>	<不特定多数利用エリア>
事務室やバックヤード動線など、主に職員の利用を想定するエリア。	窓口や廊下など、一般的な来庁者の利用を想定するエリア。	屋外デッキ、屋外広場、通路など不特定多数の方の利用を想定するエリア
<例> 事務室、バックヤード動線 職員通入口、職員用階段 職員用エレベーター	<例> エントランスホール 窓口カウンター、廊下 エレベーター、エスカレーター トイレ、議会傍聴席	<例> 屋外広場、屋外歩行者用通路 屋外階段

整備基準（一部抜粋）

01 通路

屋内廊下は、場所や用途に応じて適切な幅を確保し、緊急時の避難などを考慮して、できるだけわかりやすく通行しやすいものとします。また、壁からの突出物をなくし、床面は滑りにくい仕上げとすると、誰もが安全・円滑に通行できるように配慮します。



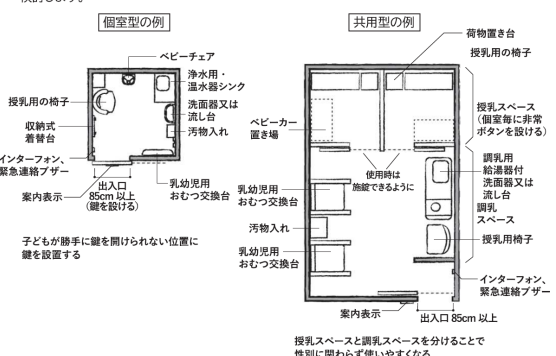
+

庁舎内エリア		屋外エリア
<職員エリア> 廊下有効幅 120cm 以上 (移動等円滑化経路等を構成する廊下等は 140cm 以上)	<来庁者エリア> 廊下有効幅 140cm 以上 延長 50m につき 1 か所以上の転回場所	<不特定多数利用エリア> 廊下有効幅 180cm 以上
有効 120cm 以上 通路を車いす使用者が通行しやすい寸法 人が横向きになれば、車いす使用者とすれ違える寸法	有効 140cm 以上 人と車いす使用者がすれ違える寸法	180cm 以上 車いす使用者同士がすれ違える寸法 車いす使用者と杖使用者がすれ違える寸法

09 ベビーケアルーム

ベビーケアルームは、授乳・離乳食・おむつ替えなどの用途で利用できる、乳幼児のケアのための個室ブースです。設置の際には、以下の点に配慮します。

- 母乳および哺乳びんによる授乳に対応したスペースを設けます。
- 授乳のためのスペースは、多胎児の親子の利用や性別に問わず利用できるよう、運用方法を検討します。



庁舎内エリア

<来庁者エリア>

- 子ども連れが訪れるフロアには 1 以上設ける。
- 授乳空間はプライバシーに十分配慮する。
- おむつ交換台を設ける。
- ベビーベッドや給湯設備などを配置する。
- 防犯（施設、緊急連絡ブザーなど）に十分に備える。

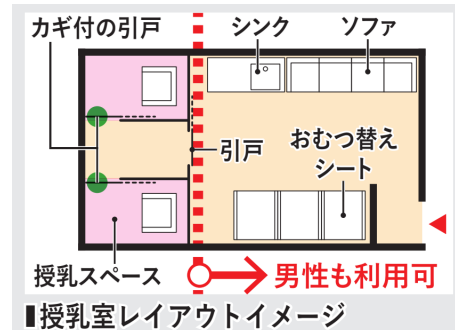
論点③ 庁舎に必要なユニバーサルデザイン、インクルーシブデザインとは

江戸川区庁舎

インクルーシブデザインの考え方を取り込み多様なニーズに対応

子ども連れでの来庁者への配慮

- 子どもと一緒に利用できる広い相談室、パパとママの双方が利用しやすい授乳室、窓口・相談フロアにキッズルーム等が検討されています。
- エレベーターはベビーカーの利用を見据えたサイズが検討されています。
- 音を気にせず、子ども連れでも議会を傍聴できる、別室の傍聴室の設置について言及されています。
- 一般自転車より大きな、チャイルドシート付電動アシスト自転車のサイズにも対応した、ゆとりある平置き駐輪スペースも計画されています。



出典：江戸川区新庁舎基本設計方針

多様なトイレを計画

- 車いす使用者、異性介助同伴者、オストメイト利用者等を含め、誰もが利用できる、多機能かつ男女共用のトイレ（バリアフリースペース）の設置について検討されています。
- 来庁者の利用頻度が多い1～3階には、性別に関わらず利用可能なオールジェンダートイレを男女別のトイレとは別に設置が検討されています。

世田谷区庁舎

すべての人にやさしい庁舎を目指し多様な居場所を計画

クールダウン、カームダウン室

- 会議室・相談室を発達障害や知的障害や精神障害等の特性のある方や家族のためのクールダウン・カームダウンスペースに活用予定です。 ※各室の照明は調光可能な仕様

多様なトイレを計画

- 男女共用トイレを区役所内で13か所設置予定です。

出典：世田谷区役所世田谷区 本庁舎等整備におけるユニバーサルデザイン（UD）の取組み

コラム

バリアフリー・ユニバーサルデザイン・インクルーシブデザイン

バリアフリー

- ・バリアフリーは、障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味でも用いられます。
- ・2006年に制定された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」をはじめとした国や自治体の法令や計画に基づき、公共交通機関や建築物等のバリアフリー化の推進などが進められています。

ユニバーサルデザイン

- ・バリアフリーは障害によりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方です。
- ・ユニバーサルデザインの考え方は、アメリカの大学で建築などの研究者のロナルド・メイヌ教授が1980年代に広めたもので、以下の7つの原則で進めることとされています。

原則1： 誰にでも公平に使用できること（公平性）

原則2： 使う上で自由度が高いこと（自由性・柔軟性）

原則3： 使い方が簡単ですぐわかること（単純性）

原則4： 必要な情報がすぐに理解できること（わかりやすさ）

原則5： うっかりミスや危険につながらないデザインであること（安全性）

原則6： 無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に使用できること（省体力）

原則7： アクセスしやすいスペースと大きさを確保すること（スペースの確保）

インクルーシブデザイン

- ・インクルーシブデザインは、高齢者、障害者、外国人など、多様な人々をデザインプロセスの上流から巻き込むデザイン手法です。
- ・インクルーシブデザインを提唱したのは、イギリス・ロンドンにあるロイヤル・カレッジ・オブ・アート（英国王立芸術大学院）のロジャー・コールマン教授です。ユニバーサルデザインのような原則は設定されていません。
- ・ユニバーサルデザインもインクルーシブデザインも、デザインはあらゆる人々を包含するためのツールであるという目標は同じですが、インクルーシブデザインはプロセスの初期段階から人々と一緒に取り組むことや、ユニバーサルデザインが重視する機能面だけでなく、心理的にも満足できるデザインをつくることも重視するところに違いがあるとされています。

インクルーシブデザインの実例：



オールジェンダートイレ
日建設計 東京オフィス

性別に基づく「誰が使うか」ではなく、「どう使うか」をコンセプトにしたトイレです。スタイリング、リラックス、リフレッシュという3つの使い方を設定し、内装、照明、香り、備品、音環境をそれぞれ変えています。



誰もが一緒に遊び学べる空間
シェルターインクルーシブプレイスコ
パル（山形市南部児童遊戯施設）

車椅子でのぼっていける幅広のスロープは車椅子を使わない子どもにとっても走りたくなる道とするなど、一個人を支援するアイデアが他の人にとっても遊びや学びにつながる工夫がされています。



新しい点字 ブレイルノイエ
渋谷区庁舎

読める点字として開発された新しいフォントで、点字と文字を重ねることで、点字を知らない人でも読むことができます。視覚障害者や文字デザインの専門家の意見を聞きながら作成されました。

出典：しぶや区ニュース(令和元年7月1日)

論点① 地域に開かれたパブリックスペースと賑わい・交流機能のあり方とは

横浜市役所

まちのにぎわいと活力を創出する庁舎の核

- 1階のアトリウムは、大型モニターやステージがあり様々なイベントが行われるほか、憩いの場としても利用されています。
- 3階の市民ラウンジでは、ランドマークタワー等みなとみらいの眺望が楽しめます。
- その他、地域団体・NPO・企業・大学・行政など組織の垣根を超えた未来づくりの場である市民協働推進センター（1階）や日替わりで様々な出店者が食材や弁当を販売するさくらみらいマルシェが設置されています。



1階のアトリウム



市民協働推進センター



3階の市民ラウンジ



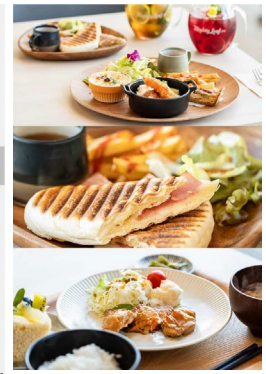
さくらみらいマルシェ

出典：横浜市WEBサイト

春日部市役所

地域の食材と魅力が楽しめる特徴的な飲食機能

- 市庁舎に併設された「Cafe BLOOMY'S 春日部」では、市と運営事業者が提携し、地元の食材を使用したメニューが楽しめる特徴的な飲食店が用意されています。
- 地元の生産者が出店するマルシェや、春日部で人気の菓子店と協力し、様々なイベントが開催されています。
- 平日は21時まで、土日も営業し、恒常的な賑わいに寄与しています。

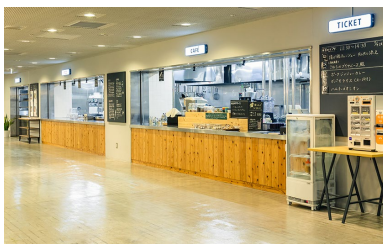


出典：Cafe BLOOMY'S 春日部WEBサイト

佐賀県庁舎

庁舎を誰もが使える地域のサードプレイスへ

- 職員食堂だった地下フロアが、誰もが利用できる「SAGA CHIKA」というオープンスペースにリノベーションされました。
- カフェが併設され、来客対応や打合せ、さらにイベントも行える場所となり、県民憩いの場になりました。
- 地元の食材を使ったメニューを提供するほか、スペースの一面で物販、地場の食材の販売等が行われています。

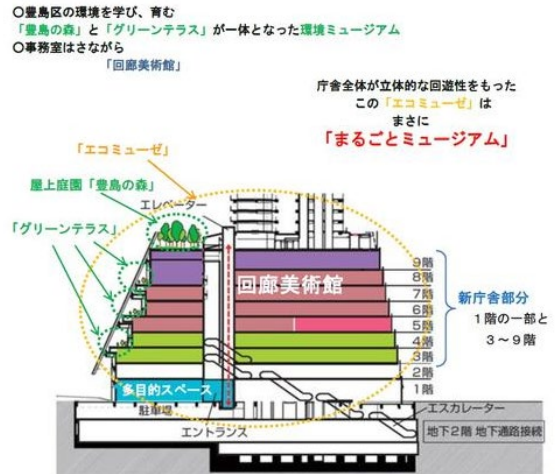
佐賀県産のスギ材で造られたインテリア
Photo by Koichiro Fujimoto併設するカフェカウンター
Photo by Koichiro Fujimoto地元の食材や雑貨の販売
Photo by Koichiro Fujimoto講師を招いた職員向けセミナー等
Photo by さがデザイン

論点② 庁舎が有すべき、まちの文化や情報発信のあり方とは

豊島区庁舎

庁舎をまるごとミュージアムに見立て文化や歴史や自然を紹介する場に

- ・ 新庁舎をまるごとミュージアムに見立て、豊島区の文化や歴史、自然を紹介しています。
- ・ 庁舎建物の3階から9階までの区役所事務室の中央部には設備室が配置され、その周りを廊下が回廊状に巡っており、その空間を利用し、ミュージアムを開設しました。



出典：豊島区WEBサイト

新発田市役所

フリースペースを開放し屋外広場とも一体利用できる空間に活用

- ・ 1階フリースペース（札の辻ラウンジ）は展示ギャラリーとしても利用されています。
- ・ 市民の目的に応じてレイアウト変更が可能です、札の辻広場との一体利用も可能です。
- ・ 最上階にもラウンジと市民ギャラリーが設置され、Wi-fiも利用可能なスペースです。



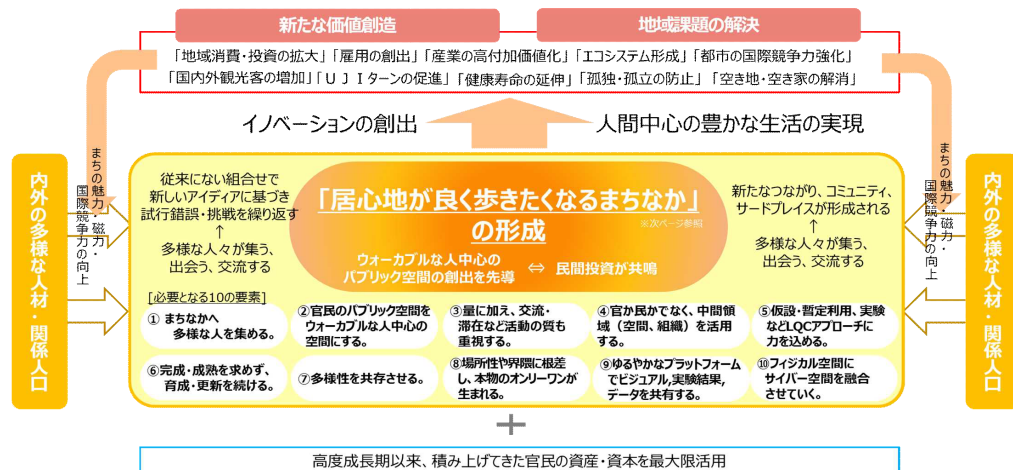
出典：新発田市役所パンフレット

コラム

まちづくりと公共空間

まちづくりと公共空間

- ・ まちづくりにおける“公共空間”（公園・道路・河川・駅前広場のほか、宅地内の広場や公開空地も含めた空間）の可能性が注目されています。
- ・ 平成31年(2019年)に国土交通省が設置した「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」では、官民の公共空間をウォーカブルな人中心の空間へと展開し、民間投資と共鳴しながら「居心地の良く歩きたくなるまちなか」を形成し、国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環の確立を図るべきとされています。



「居心地の良く歩きたくなるまちなか」キーワード

Walkable 歩きたくなる

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたくなる、歩きたくなる。

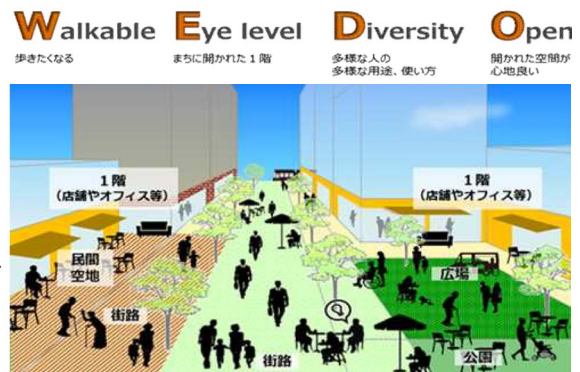
Eye level まちに開かれた1階

歩行者目線の1階部分等に店舗等があり、ガラス張りで見えたら人は歩いて楽しくなる。

Diversity 多様な人の多様な用途、使い方
多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

Open 開かれた空間が心地良い

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。



出典：国土交通省HP
都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会

参加型・双方向型による公共空間の整備や利活用

- ・ 庁舎など公共施設整備に伴って創出される広場等の公共空間においても、その整備内容のみならず、利活用をいかに行っていくかという点でも工夫ある事例があります。
- ・ 先述した長岡市庁舎を含む“アオーレ長岡”では、市民が誰でも気軽に立ち寄ることができ、雨や雪でもイベントができる屋根付きの大空間“ナカドマ”が整備されました。
- ・ 市民による利活用を支えかつイベントの企画立案も行う主体として、NPO法人 ながおか未来創造ネットワークが設立され、まちなかにおける賑わい創出に寄与しています。



出典：長岡市WEBサイト

視点3：新宿の災害対応力を高める防災拠点

論点の設定

- 災害時においても業務継続するため、十分な耐震性に加え、災害対策本部として必要な機能や業務継続機能も備える必要があります。
- 大規模災害時の災害対策本部の拠点として、避難場所や活動スペース等まとまった空間を確保する必要があります。

論点①

災害対応時の拠点として有すべき耐震性・拠点性・継続性とは

論点②

大規模災害時に備えて空間的な冗長性を平時からどう確保するか

ベンチマーク事例調査

論点① 災害対応時の拠点として有すべき耐震性・拠点性・継続性とは

渋谷区庁舎

必ず来るであろう大地震等の災害に備えて「安全・安心」を実現

耐震性 耐震安全性の確保と中間層免震構造の採用

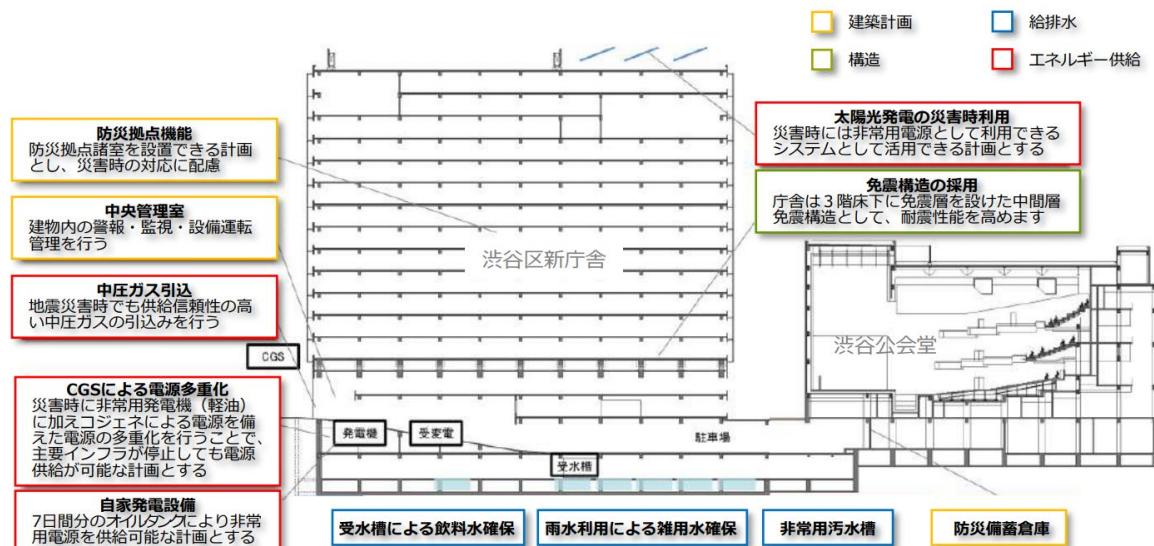
- 構造体の耐震安全性Ⅰ類、非構造部材の耐震安全性A類、設備耐震安全性甲類で設計されているほか、中間層免震構造（M3階）を採用し、庁舎機能の維持等が図られています。

拠点性 大規模災害時における災害対策本部機能の設置想定

- 8階には通常時から危機管理対策室を配置し、大規模災害時には隣接する会議室と一体となって対策本部機能設置が想定されています。（防災備蓄倉庫も同フロアに配置）
- 災害対策本部会議室には、110インチのスクリーン3基を備え、旧庁舎からシステムを一新。アイコンを活用した被害情報、避難所の状況のほか、リアルタイムで鉄道6社の運行情報や電気・ガス・水道などのライフラインに関する情報が集約されます。

継続性 ノンストップ・ノンダウンを支える防災設備計画

- 電源の多様化・自家発電設備設置による電力のバックアップ、中圧ガス管の引込みによる被災時のガス供給が確保されています。（非常用発電機7日分、CGS、太陽光発電）
- 受水槽設置による被災時の飲料水の確保、非常用汚水槽設置による排水機能を確保する計画となっています。



出典：渋谷区新庁舎2019.1新庁舎整備計画、渋谷区役所“新”庁舎のご案内

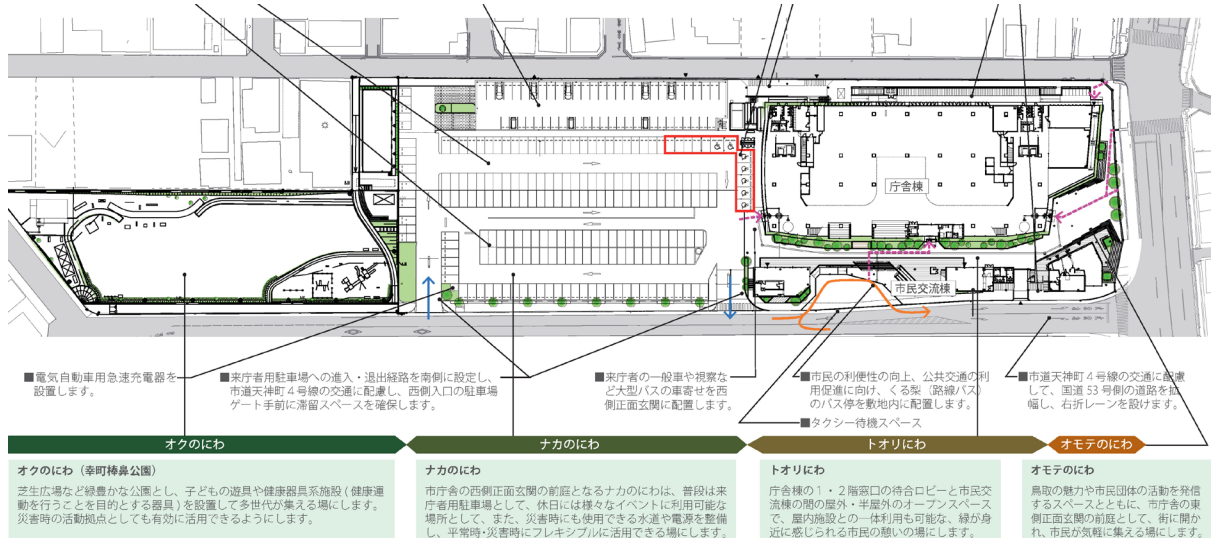
論点② 大規模災害時に備えて空間的な冗長性を平時からどのように確保するか

鳥取市庁舎

災害時には隣接公園や駐車場を含め敷地全体が災害拠点化

冗長性 平時時のパブリックスペース・駐車場を災害時に災害活動拠点場所へと転用

- 避難場所となるオクのにわ（幸町棒鼻公園）や災害活動拠点となるナカのにわ（来庁者駐車場）とトオりにわ（屋外・半屋外のオープンスペース）など、災害時には敷地全体が災害拠点となる計画となっています。
- 総合防災拠点にふさわしい安全性能を備えた庁舎とするため、敷地全体を約1.2mかさ上げするとともに必要な電源や空調の機械を屋上に設置することで水害に備えています。



出典：鳥取市新本庁舎建設実施設計説明書

コラム

燃料電池を活用した環境配慮やBCPの取組

燃料電池の活用

- 高効率で省エネ性に優れた固体酸化物形燃料電池（SOFC）が注目されています。

横浜市役所：

- 固体酸化物型燃料電池（SOFC）を導入し、市庁舎で消費される電力の一部（約200kW、年間電力消費量の約10%）を賄う計画です。
- 都市ガスや天然ガスを燃料とするため、停電時でもガスが供給されていれば発電が可能です。



出典：横浜市役所パンフレット

視点4：環境に配慮した持続可能な庁舎

論点の設定

- 新宿区として象徴的な環境モデル建築とすべく、建築から解体・再利用等までのライフサイクル全体を通じたCO2低減のための取組が必要です。
- 次代の最先端を担うには、省エネ技術の導入に留まらず、運用段階での持続的な省エネ継続や効率的なエネルギー運用、創エネも重要です。

論点①

新宿のベンチマークとなり、
将来をリードする環境建築とは

論点②

ライフサイクルコストを低減するには

論点③

エネルギーを創り・拡げ、効率的な
運用と持続的な省エネ化には

ベンチマーク事例調査

論点① 新宿のベンチマークとなり将来をリードする環境建築とは

阿南市庁舎

自然エネルギーや省エネ設備の積極活用と環境教育への展開

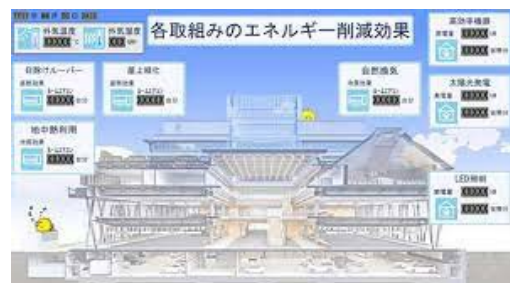
光と風をデザインした省CO2のモデル庁舎

- 自然換気機能を高める「ソーラーボイド」、太陽光発電パネルを設置し自然光も取り入れる「ハイブリッドルーフ」など自然エネルギー利用に加え高効率な設備機能も積極的に導入されています。
- CASBEE-Sランク、ZEB-READYの達成、サステナブル建築賞国土交通大臣賞を受賞しました。

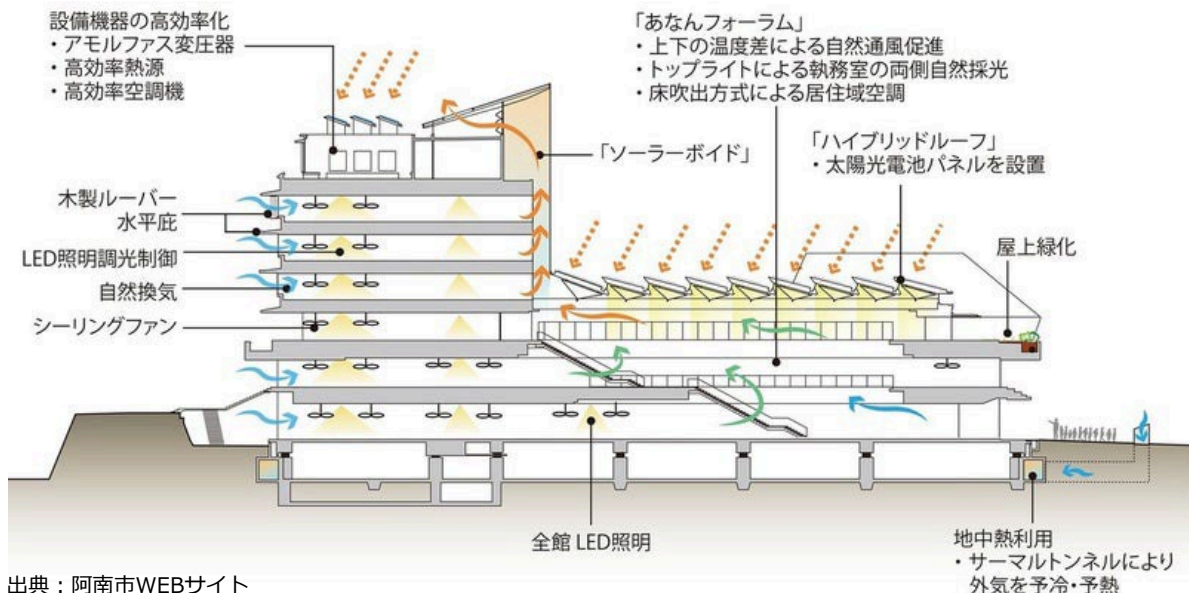


技術の見える化による環境教育への展開

- 庁舎そのものを環境啓発の場と位置づけ、省CO2 技術を解りやすく目に見える形で表現されています。
- 建物の省エネルギー技術の紹介、エントランスに設置した省エネの見える化モニター、屋上空間を利用した菜園利用など、子どもを含めた市民の環境教育にも活用されています。



エントランスに設置された見える化モニター

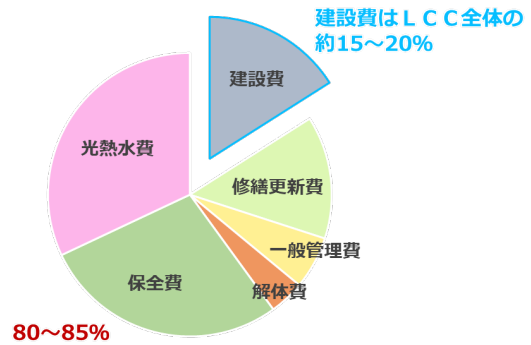


出典：阿南市WEBサイト

論点② ライフサイクルコストを低減するには

運用段階の費用低減の重要性

- 建物の生涯にかかる全費用（LCC：ライフサイクルコスト）のうち、建設費はLCC総費用の約15%～20%と言われており、修繕更新費・保全費・光熱水費などを合計した建物運用段階のコストが占める割合は約80%に達することから、運用段階のコストを下げる工夫が非常に重要になります。



方策① 省エネ化による維持管理コストの低減

建築物の高断熱化 外壁・屋根・窓の断熱性能を高めることで、エネルギーロスをなくし、空調効率を高めることで、冷暖房費の負荷低減に寄与します。

自然エネルギー利用 太陽光・太陽熱・自然換気や自然通風・地中熱・雨水利用などの自然エネルギーを利用することも、空調や照明の負荷低減に効果があります。

高効率の機器の導入 高効率の機器を安定的に稼働させることも重要で、高効率な熱源機械や空調機を導入した上で、適切に運転やメンテナンスすることも重要です。

方策② 長く使うことを目指した施設の長寿命化

耐久性の向上 十分な構造的な耐震性を持たせることに加えて、採用する各素材についても、耐久性が高くメンテナンスが容易な素材を選定することが重要です。

更新性の配慮 設備機器や内装材には汎用品を採用するとともに、スケルトン・インフィルの分離により、機能更新が容易な施設とすることも大切です。

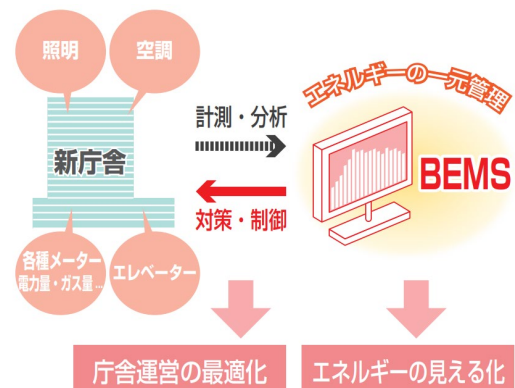
道連れの抑制 機器更新の工事の際に、他の箇所の工事が必要になってしまう「道連れ工事」を避けるために、設備経路に余裕をもたせておくことが大切です。

江戸川区庁舎

ライフサイクルコスト低減を見据えたランニングコスト低減の工夫

エネルギー運用の効率化

- フロアの部分利用や用途変更後のエネルギーの無駄をなくすため、空調・照明の制御単位・点滅区分の細分化等が計画されています。
- 設備機器が変更・更新しやすいゆとりある設備スペース・更新用ルートの設定や、屋上まで設備機器を運ぶことが可能な大型エレベーターの設置が計画されています。
- BEMS（ビルエネルギー管理システム）の活用により、庁舎運営の最適化や運用改善、エネルギーの見える化が図られています。



維持管理費の適正化

- 電気室等は増設スペースを確保することで更新性を高めるほか、機械室を集約することで管理ポイントの分散を避け、維持管理のしやすい計画とされています。
- OAフロアの設置や、ゆとりあるケーブルラックルートを構築することで配線等の更新性を高めることが計画されています。
- その他、空調方式や受水槽の計画についても維持管理を意識した計画とされています。

出典：江戸川区新庁舎基本設計方針

論点③ エネルギーを創り・拡げ、効率的な運用と持続的な省エネ化には

京都市庁舎

省エネに留まらない“創エネ”とエネルギーの面的利用への取組

創エネや面的利用へのチャレンジ

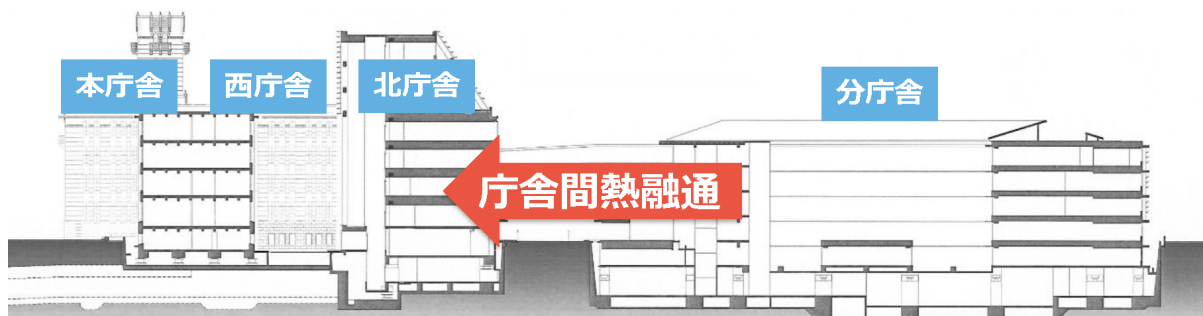
- ・ 本庁舎は免震改修し、北庁舎と西庁舎は建替えを行い、分庁舎は隣接地に新築されました。
- ・ 特に分庁舎では省エネ化や井水熱利用・太陽光発電と太陽熱利用・地中熱利用の創エネ等によって、ZEB Ready基準を超える68%削減（2020年）・65%削減（2021年）を達成しています。
- ・ 分庁舎の省エネ熱源設備にて生成した冷温水を庁舎全体で活用しています。

“見える化”による持続的な省エネの実現

- ・ WEBでの省エネ実績発信、庁舎サイネージで省エネ表示、イントラネットでの部門毎の消費エネルギーの比較表示などデジタルを活用した“見える化”による省エネの運用にも積極的に取り組んでいます。



創エネ		
手法名	内容	採用場所等
井水の熱利用	年間を通じて安定した水温の地下水を空調設備に利用し、熱利用した後はトイレの洗浄水や散水に利用。	分庁舎，本・西・北庁舎
太陽光発電	屋上に大容量の太陽光パネルを設置し庁舎内の電力に利用。	分庁舎，西・北庁舎
ソーラークーリング (太陽熱利用)	屋上に設置した太陽熱集熱器で集めた熱を利用して作った温水を空調設備に利用。	分庁舎
ハイブリット外灯	太陽光発電，風力発電，蓄電池を備えたハイブリッド型のLED街灯を導入し，再生可能エネルギーを活用。	市庁舎前広場
アースチューブ (地中熱利用)	地下躯体を利用したクールヒートトレンチから外気を導入することで，地中熱との温度差を利用し，空調負荷を低減。	全庁舎
コージェネレーションシステム	ガスを燃料として発電し，その際に生じる排熱を利用して作った温水を空調設備に利用。	分庁舎



パッシブ手法で光と風を
呼び込む伝統的な省エネ

地産エネルギーを最先端技術で
フル活用したハイテク省エネ

出典：京都市WEBサイト

論点③ エネルギーを創り・拡げ、効率的な運用と持続的な省エネ化には

横浜市庁舎

蓄熱槽を活用したピーク電力の削減やデマンドレスポンスへの対応

新庁舎を起点としたエネルギーの面的利用

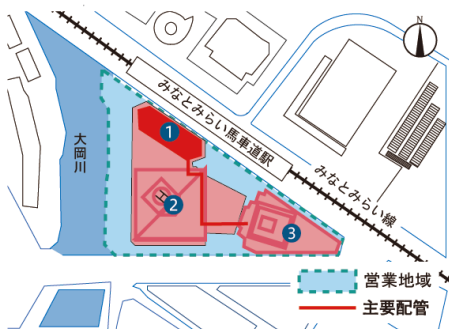
- ・ 新市庁舎内に設置された熱供給プラントは水害リスクを考慮して主要設備を市庁舎4階に設置し、隣接する横浜アイランドタワーにも併せて熱供給を行っています。

蓄熱層を活用したピーク時電力の削減やデマンドレスポンス対応

- ・ 蓄熱槽の設置によって、設備容量・ピーク電力を削減し、デマンドレスポンスにも対応するほか、災害時には蓄熱槽水を市庁舎トイレ洗浄水等の非常用雑用水として転用する計画にもなっています。

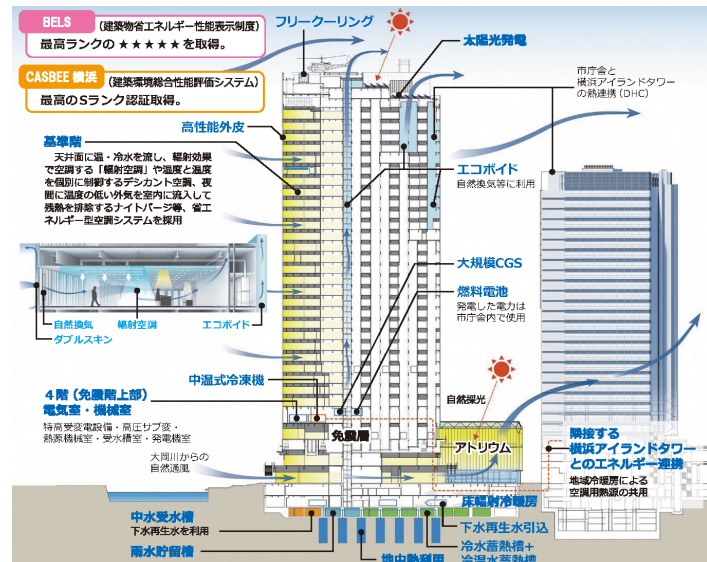
CGSによる周辺含めた電力の供給

- ・ CGS (1,000kW) を導入して、通常時はプラント内電力を自家消費して余剰分を横浜市庁舎へ供給を行い、災害時には横浜アイランドタワーに電力を供給する計画です。



- ① 熱供給プラント
- ② 横浜市市庁舎
- ③ 横浜アイランドタワー

出典：一般社団法人 日本熱供給事業協会
WEBサイト



出典：横浜市役所パンフレット

視点5：次代の働き方や多様な議論を促す場づくり

論点の設定

- 行政需要が多様化・複雑化する中、部署横断的な業務や緊急対応、将来の行政需要変化への柔軟な対応が必要です。
- 様々な責務を全うするための十分なスペースと効率的で協働しやすい執務空間や会議室が必要となります。

論点①

効率的で協働しやすく、多様な目的に応じた執務空間や会議室とは

- 区民ニーズに寄り添った効果的な区政運営に向けて、ICT環境の整備等、効率的な議会運営のための機能を備えるとともに、区民に身近な開かれた議場の設置が重要です。

論点②

効率的な議会運営のための機能や区民に身近な開かれた議場とは

ベンチマーク事例調査

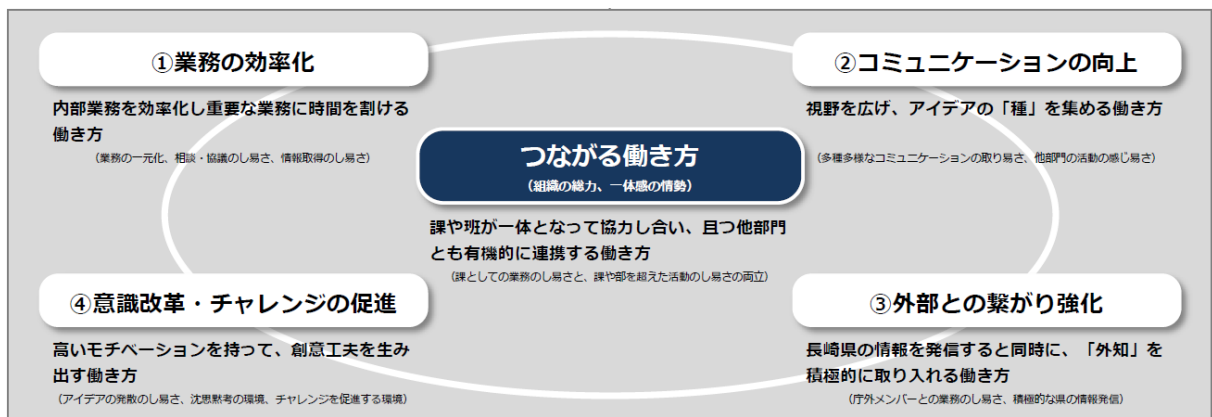
論点① 効率的で協働しやすく、多様な目的に応じた執務空間や会議室とは

長崎県庁舎

多様なワークエリアと協働の場づくりを長年に渡り職員を巻き込み検討

「つながる働き方」へ向けたワークプレイスの変革

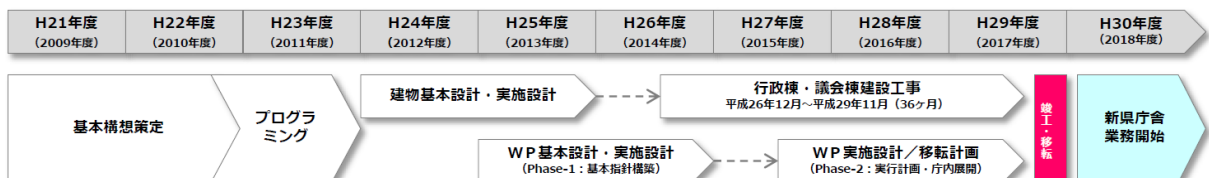
- ・ 旧庁舎では課ごとに仕切られた環境であり、他課のことがわかりづらいこと、組織変更の変更コストがあるなど、“知や情報の連動が起こりづらい”ことが重要課題でした。
- ・ つながる働き方への変革として以下の方針のもと、見通しがよくレイアウト変更も容易なオープンフロアを基本とする「つながるBA（場）」がコンセプトに設定されました。



新県庁舎ワークプレイスコンセプト：オープンフロアを基本とする「つながるBA（場）」の全庁展開

約9年間にわたり職員やアドバイザーを巻き込んでワークプレイスを検討

- ・ 庁舎整備の担当課のほか職員・家具メーカー・設計会社・大学等のアドバイザーも巻き込み、ワークショップ等を繰り返しながら課題共有やアイデア出しが実施されました。

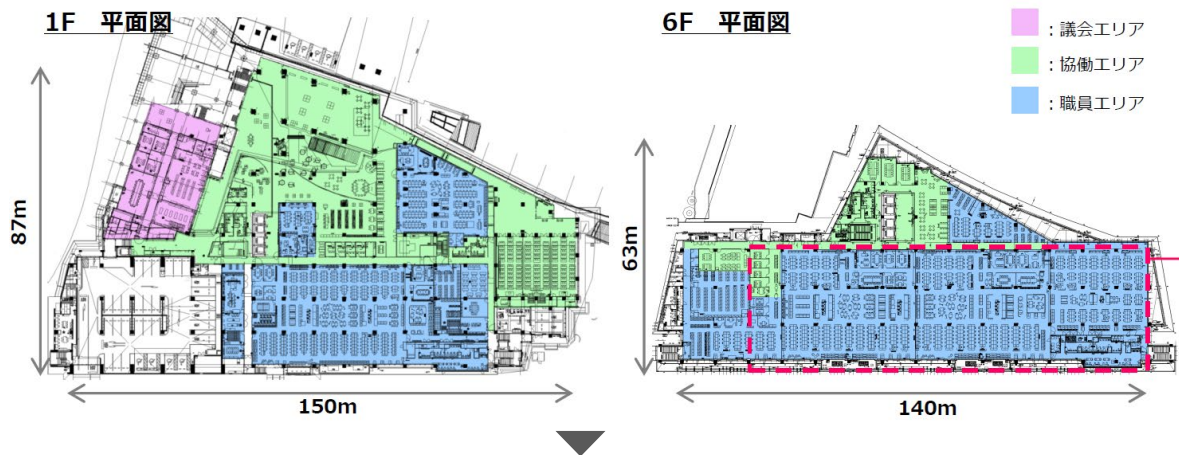


出典：第14回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）奨励賞受賞「長崎県新庁舎におけるFM戦略～つながる働き方の本格展開～」

論点① 効率的で協働しやすく、多様な目的に応じた執務空間や会議室とは

協働エリアを中心に「外部とのつながり」を強化

- 来庁者が気軽に立ち寄り価値ある時間を過ごすことを考え、協働エリア内に様々な用途や施策が展開され、その規模は旧庁舎と比較して3倍程度確保されています。
- 具体的には、庁舎を象徴する1階エントランスの4層吹抜けのエントランスホール、ワークショップに対応可能な協働フォーラム、情報コーナー、イベント利用可能なビジョン、屋外緑地や広場など、来庁者に開かれたスペースが複数確保されています。
- セキュリティ確保の観点から、執務室と来庁者利用ゾーンは明確に区分し、来庁者に対する職員の対応は、来庁者利用ゾーン（協働エリア）に出向いて行う計画です。



外部とつながる協働エリアの構成比率 **300%UP**

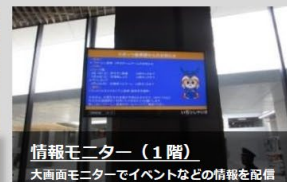
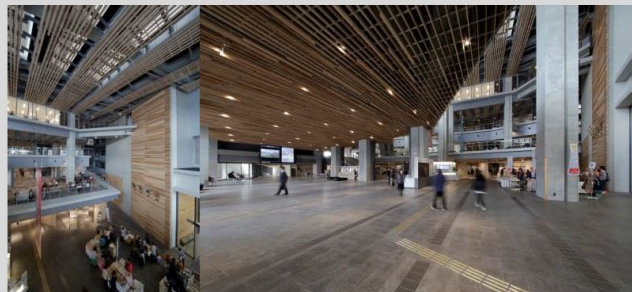
※建物全体における「来庁者利用エリア：職員専用エリア面積比」＝「旧庁舎1：9」⇒「新庁舎3：7」に変化

外部とのつながりを強化する為の代表的な施策

県民を始めとする来庁者が気軽に立ち寄り、価値のある時間を過ごすことを考え、協働エリア内に様々な用途・施策を展開

協働エリアを象徴するシティーホール

行政棟1階エントランスは1階～4階迄の大規模吹抜けによる一体感がある空間となっており、4階迄の各協働エリア全体が境界無く相関したアクティビティが認識出来るよう計画



出典：第14回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）奨励賞受賞「長崎県新庁舎におけるFM戦略～つながる働き方の本格展開～」

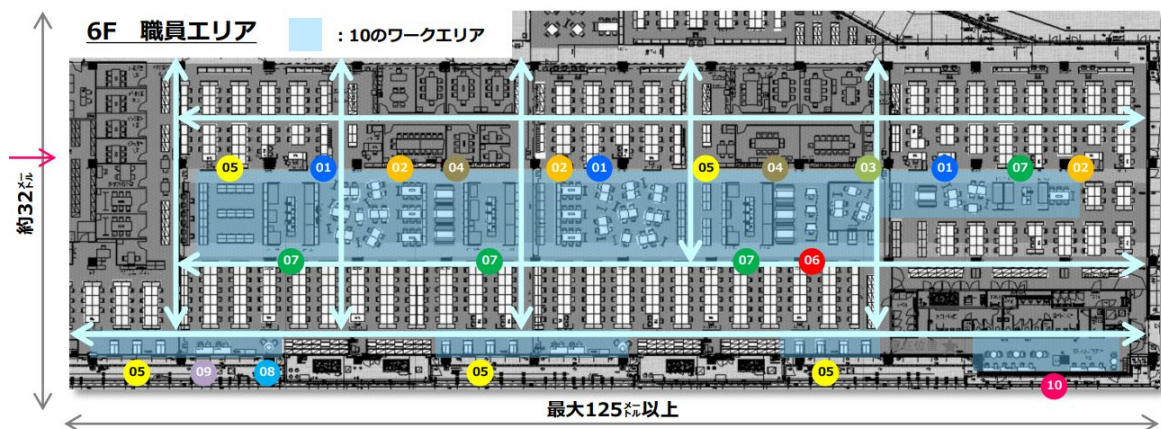
論点① 効率的で協働しやすく、多様な目的に応じた執務空間や会議室とは

執務空間のオープンフロア化と多様なワークエリアの具現化

- ・ 職員の中心的な執務スペースである職員エリアは見通しがよくレイアウト変更にも対応しやすいオープンフロアとして構成されています。
- ・ その上で、“選択可能な10のワークエリア”を整備し、バランスよく配置することで、職員の作業の種類や打合せ内容によって居場所を選択できるような工夫がなされています。
- ・ コミュニケーションを積極的に促すための“つながる場”の構成比率は、旧庁舎より150%増となっているほか、ペーパーレス化（文書削減）を50%実現しています。
- ・ ICT環境整備として、庁内の10のワークエリアや協働エリアで無線LANを利用できるほか、WEB会議システムも新たに整備されました。

「選択可能な10のワークエリア」構築により「つながる場」の構成比率 **150%UP**

※執務エリアにおける「執務席エリア：コミュニケーションエリア面積比」＝「旧庁舎 8：2」⇒「新庁舎 7：3」に変化



選択可能な10のワークエリア

つながるBA（場）の象徴となる「選択可能な10のワークエリア」は1～7階の各ワークプレイスに職員が選択し易いよう各所にバランス良く配置



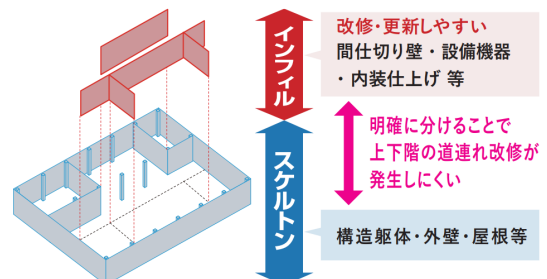
出典：第14回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）奨励賞受賞「長崎県新庁舎におけるFM戦略～つながる働き方の本格展開～」

コラム

スケルトン-インフィルの分離による可変性対応

スケルトン・インフィルの分離

- ・ スケルトンは建物を支える構造躯体や外装を指し、インフィルは間仕切壁や設備機器等を指します。
- ・ 耐久性の高いスケルトンと、時代の変化に応じて容易にリニューアルできるインフィルを明確に分けることで、ニーズの変化や用途変更に伴う改修をしやすくすることが重要です。



出典：江戸川区新庁舎基本設計方針

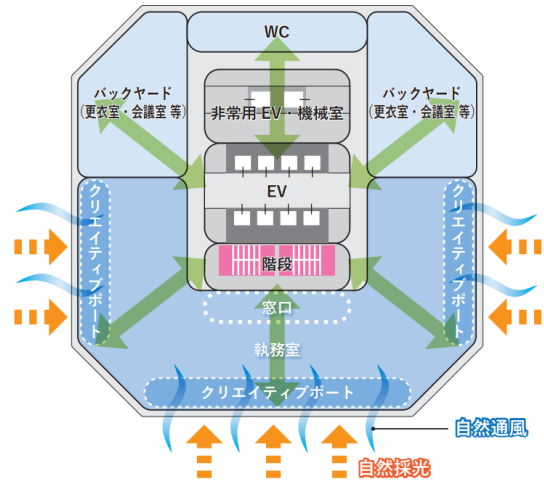
論点① 効率的で協働しやすく、多様な目的に応じた執務空間や会議室とは

江戸川区庁舎

多様な働き方に対応したフレキシビリティの高い執務環境の整備

柔軟な働き方や職員が健康的かつ創造的に働くことを目指した執務空間フロア

- ・ 将来の組織改変や働き方の変化に柔軟に対応でき、適切な人員密度に調整可能なレイアウトが検討されています。
- ・ 窓際には、収納や個室のほか、ミーティングテーブル・Web会議ブースなど多目的に使える「クリエイティブポート」の設置が計画されています。
- ・ 自然採光や自然通風、心地よい照明、温かみのある優しい印象のリフレッシュエリアなど、職員が心身ともに健康な状態で業務ができる環境づくりが検討されています。



■ 執務室内の什器イメージ

目的に応じて使いやすい会議室の整備

- ・ 大会議室は、スライディングウォールを用いて分割利用が可能な計画とし、庁舎全体の会議室の利用効率の促進が意図されています。
- ・ 基準階の各階に会議室を配置するとともに、作業や打合せは執務室内のクリエイティブポートを活用し、多目的に利用できる部屋も計画中です。
- ・ Web 会議やペーパーレス会議に対応した最先端の設備計画も検討されています。
- ・ ペーパーレス化を推進し、文書量削減40%を目指し、書庫・倉庫の規模を合理化が目指されています。

使いやすい会議室の整備

- ・ 段階的にセキュリティレベルを設定し、明快なゾーニングが意図されています。
- ・ 日常運用時の利便性に配慮し、カード認証や生体認証、顔認証などのセンサーシステムを用いたハードな入退室管理と、受付での目視管理や立て看板（立ち入り禁止看板）を用いたソフトなセキュリティを必要に応じて使い分けることが計画されています。



出典：江戸川区新庁舎基本設計方針

コラム

新しい働き方と執務空間

新しい働き方を求める動き

- 新型コロナウイルスの流行を機に、さまざまな業界や企業で新しい働き方の導入が進んでいます。ここでは執務空間における座席運用の方法について、とりあげます。

固定席

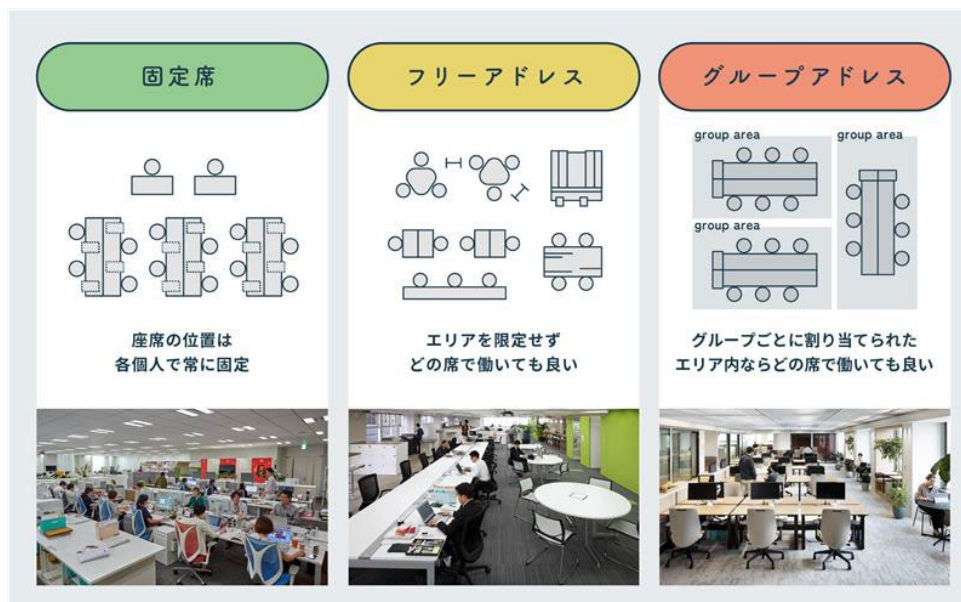
- これまで多くの執務室では、一人一席ずつ割り当てられた席で仕事をする方法がとられてきました。
- メリットは、部署内のコミュニケーションがとりやすいこと、座席を探す時間や準備にかかる時間が短いこと、専用スペースがあることで安心感につながり人も探しやすいこと等です。
- デメリットは、仕事上関わりのない人との交流が少ないこと、デスクに書類等を溜め込みやすいこと、変化に対応しづらく増員等があるとレイアウト変更が必要なこと等です。

フリーアドレス

- 決まった席を持たず、空いている席やオープンスペースから自由に選んで使う方法です。
- メリットは、偶発的な出会いを生み出しやすいこと、席を選択するときの自由度が高いこと、オフィススペースを効率的に活用でき組織変更や増員などにも対応しやすいことです。
- デメリットは、どこに誰がいるのかわかりづらいこと、部署内のコミュニケーションが取りづらいこと、好みや良し悪しによって席が固定化される可能性があることです。

グループアドレス

- チームやグループ、部署ごとにエリアが割り当てられており、ワーカーはそこから好きな席を選んで使う方法です。
- メリットは、用事のある人を見つけやすいこと、グループ内のコミュニケーションが活発になること、グループの配置を決めることで個人による席の占有を防げることです。
- デメリットは、フリーアドレスに比べると席の選択性が低いことや、グループの配置によっては、空席やデッドスペースが生まれることがあげられます。



出典：OKAMURAオフィスづくりのコラム
<https://www.okamura.co.jp/office/column/005595.html>

ABW (アクティビティ・ベースド・ワーキング)

- 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。
- 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。

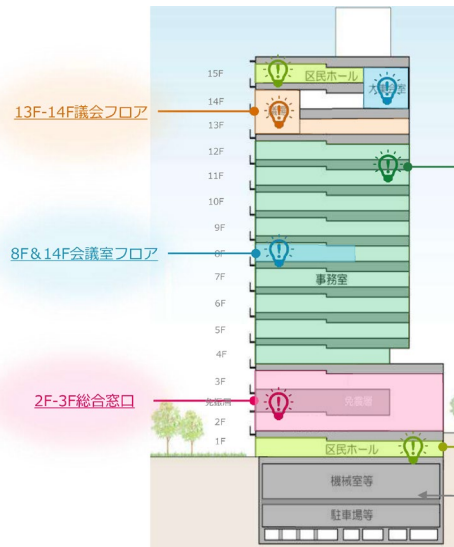
出典：東京都北区新庁舎建設基本計画

論点② 効率的な議会運営のための機能や区民に身近な開かれた議場とは

渋谷区庁舎 行政機能からの独立性を確保しつつ区民に開かれた議会機能の整備

議決機関としての独立性とセキュリティの確保

- 議会関連機能は13・14階に集約配置され、他の行政ゾーンと明確に区分されています。



渋谷区役所 13階 案内図



渋谷区役所 14階 案内図

区民に開かれた議会としてアクセス性や多様な傍聴席の確保

- 自然採光を取り入れた吹抜けの構造（13Fと14Fの吹抜け）とし、明るく開放感のある議場として整備されています。
- 一般傍聴席に加えて、車いす傍聴席、親子傍聴席など多様な傍聴席が設けられています。
- 来庁者にわかりやすいバリアフリー動線の確保のほか、ユニバーサルデザインとして「誰でも読める点字サイン」や「誰でもトイレ」が設けられています。



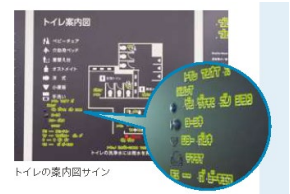
明るく開放感のある議場



親子傍聴席（防音）



一般傍聴席



トイレ案内図サイン：
墨字と点字が一体になった書体「Braille Neue」を採用し、障がいの有無にかかわらず、誰もが読めるサインを設置

効率的な議会運営を目指したICT環境の整備

- 電子採決システムが整備されています。（議場の正面に80インチモニター2台、通路側に70インチモニター1台）
- 個々の議員席へのマイク設備が設けられています。
- 全議員にタブレット端末を貸与し、本会議や委員会における議案及び参考資料、さらに他の議会や自治体からの通知等が電子データ化されています。



議員席へのマイク設備

コラム

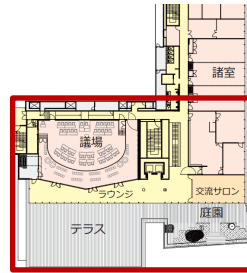
議場の多目的利用の可能性

議場の多目的利用

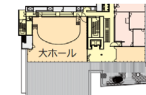
- ・ 議場を議会以外にも使用することも想定された議場の事例もみられます。
- ・ 計画設計段階から一定の配慮をしておくことで、利用の幅が広がる可能性があります。

新発田市役所の可変式の議場：

- ・ 議会以外にも使用することを想定した多目的議場で、議場に必要な設備以外にも、大型スクリーンや音響設備、可動ステージを備え、議場コンサートや映写会の会場としても利用が可能です。
- ・ ラウンジ側の壁も可動式で、ラウンジやテラスと一体的な利用も可能です。



議場：可動壁によるレイアウトパターン



▲大ホール：コンサートや講演会など

▲オープンラウンジ：可動壁・議場家具を格納
展示会やイベントなど

出典：新発田市新庁舎建設実施設計概要書／設計 aat+ヨコミゾマコト建築設計事務所



議場（議会時）



議場（平日常時）

議場に隣接したラウンジと共に
一体利用も可能なテラス

出典：コトブキシーティングWEBサイト

コラム

議会の委員会室等の可変性

利用人数等に応じて可変する議会の委員会室等

- ・ 議会の委員会室や会議室を利用状況に応じて可変性を持たせることは有効と考えられます。

南部町庁舎の委員会室：

- ・ 利用規模に応じ、可動間仕切りでのスペース調整が可能につくりになっています。



出典：南部町庁舎：オカムラWEBサイト

④ 新庁舎に必要な導入機能の検討

各視点に基づく論点設定とベンチマーク事例調査を踏まえ、新庁舎に必要な導入機能を検討します。

導入を検討すべき機能は、将来のICT利活用、行政サービスのあり方や職員の働き方の変化を捉えながら、新庁舎整備の際には基本構想・基本計画検討の中で、関係者要望等も踏まえて検討していくことが必要となります。

■新庁舎に必要な導入機能の検討

視点 1	区民に親しまれ誰もが快適に利用できる庁舎
論点設定	ベンチマーク事例調査 及び 必要な導入機能の検討
区民の来庁目的に応じて 使いやすいこれからの “ワンストップ” の形とは	市川市、豊島区、江戸川区 の事例調査を踏まえて ● 窓口機能の庁舎低層部への集約配置 ● ワンフロアサービスやワンストップサービスの導入検討 ● 総合窓口やフロアマネージャーの配置検討 ● 来庁者の多様性・個別性に配慮した個別ブースや多言語化の対応 ● 待合スペースの充実化や授乳スペース・キッズスペースの整備 ● 将来の窓口機能のスリム化を見据えた可変性をもたせたフロア計画
I C Tを積極的に 活用したこれからの 行政サービス の可能性とは	渋谷区、板橋区 の事例調査を踏まえて ● ICT を活用し 来庁させない、移動させない、書かせない、待たせない窓口 ● スマホ等を活用した申請システムやキャッシュレス決済の導入 ● ICT の活用が苦手な人々に対してのフォローやアウトリーチの方策
庁舎として必要な ユニバーサルデザイン・ インクルーシブデザイン とは	品川区、江戸川区、世田谷区 の事例調査を踏まえて ● 年代、国籍、性別、宗教、障害等の多様性を計画、設計の基底にする ● 多様な来庁者の移動方法の整備（バリアフリー動線など） ● 来庁者が安心を感じられる居場所の確保 ● 誰もが使いやすい、わかりやすいサイン計画や設備計画

視点 2	魅力あるエリアづくりや賑わい・交流づくりへの貢献
論点設定	ベンチマーク事例調査 及び 必要な導入機能の検討
地域に開かれた パブリックスペース と賑わい・交流機能 のあり方とは	長岡市、横浜市、春日部市、佐賀県の事例調査を踏まえて ● まちと繋がるパブリックスペースを中心とした賑わい・交流機能の配置 ● イベントや憩いや飲食など、人々の日常的な居場所となりうる機能 ● 区内の飲食店とも連携し、魅力発信の機会ともなる企画や場の提供 ● 閉庁後や休日も含めた、地域の賑わい形成にも寄与 ● 眺望に優れた空間について、憩いスペースとして区民に開放するなど ● 空間整備後の積極的かつ機動的な利活用を支える仕組みづくり
庁舎が有すべき、 まちの文化や情報発信 のあり方とは	豊島区、新発田市 の事例調査を踏まえて ● 区民が気軽に入りやすい空間づくりと来庁目的となる機能の導入 ● 新宿区のもつ文化や歴史資産、自然、観光情報等について、積極的に情報発信するスペースの整備

視点3 新宿の災害対応力を高める防災拠点

論点設定	ベンチマーク事例調査 及び 必要な導入機能の検討
災害対応時の拠点として有すべき 耐震性・拠点性・継続性とは	渋谷区の事例調査を踏まえて ● 耐震安全性の確保（構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類） ● 信頼性の高い構造形式の採用（免震構造や制振構造など） ● 災害対策本部機能の担当課や備蓄倉庫等との関係を踏まえた配置検討 ● 危機管理本部の機能充実（災害関連機能情報の集約化など） ● 電源の多重化など業務継続性機能の強化（電気・ガス・上下水道）
大規模災害時に備えて 空間的な冗長性を平時から どう確保するか	鳥取市の事例調査を踏まえて ● 平常時のパブリックスペース・駐車場・エントランスロビー等を災害時には災害活動拠点や避難場所へと転用することを想定した計画

視点4 環境に配慮した持続可能な庁舎

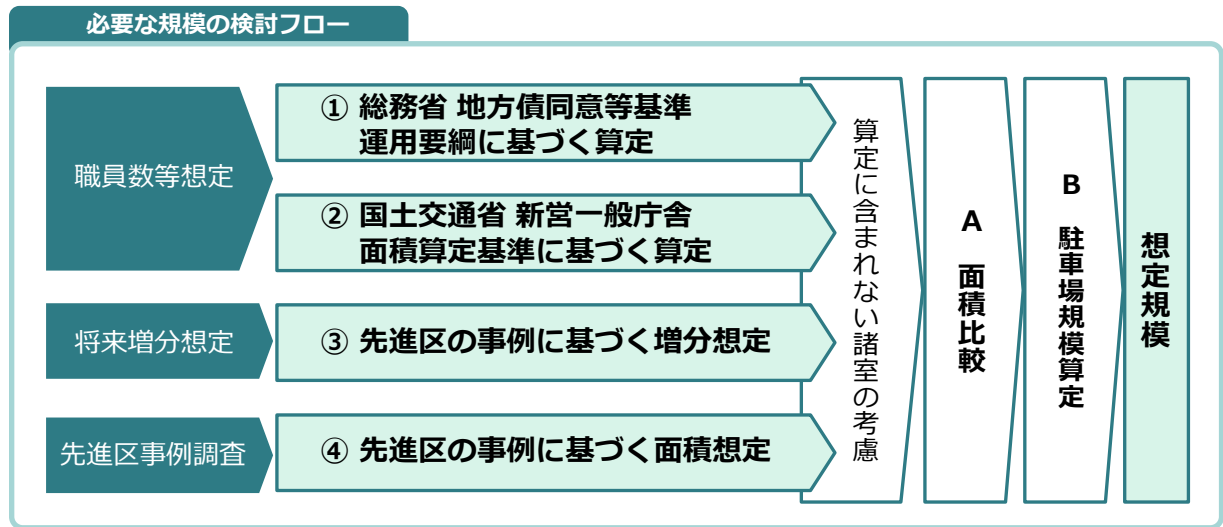
論点設定	ベンチマーク事例調査 及び 必要な導入機能の検討
新宿のベンチマークとなり 将来をリードする 環境建築とは	阿南市の事例調査を踏まえて ● 自然エネルギーの積極的な利用（太陽光・太陽熱や風など） ● 高効率の設備機器や高い断熱性能など最先端の省エネ技術の導入 ● 原則としてZEB READY相当の環境レベルの達成 ● 屋上や地上の緑化など潤いある景観形成とヒートアイランドの抑制
ライフサイクルコスト を低減するには	江戸川区の事例調査等を踏まえて ● 建築物の高断熱化・自然エネルギー活用・高効率の機器の導入・BEMS等による省エネ化による維持管理コスト、ライフサイクル全体を通じたCO2の低減 ● 耐久性向上や更新性への配慮、維持管理のしやすい計画など長く使うことを目的とした施設の長寿命化への取組
エネルギーを創り・拡げ、 効率的な運用と 持続的な省エネ化には	京都市、横浜市の事例調査を踏まえて ● 創エネへの積極的な取組 ● 計画地によって新庁舎を起点としたエネルギーの面的利用の検討 ● 効果的・効率的にエネルギーを運用していく工夫（蓄熱層やデマンドレスポンスの導入等） ● 省エネ効果の見える化と環境啓発への展開 ● 省エネの見える化を通じた継続的な省エネ活動に繋げる工夫

視点5 次代の働き方や多様な議論を促す場づくり

論点設定	ベンチマーク事例調査 及び 必要な導入機能の検討
効率的で協働しやすく、 多様な目的に応じた 執務空間や会議室とは	長崎県、江戸川区 の事例調査を踏まえて ● 庁内外の人材との連携を促す多様なワークエリア、見通しがよく組織変更への対応が容易で執務空間のオープン化など生産的に活動できる環境 ● 利用目的に応じた多様な打合せや会議スペースの整備 ● 職員が快適かつ楽しく働くことのできる休憩スペース等の整備 ● 執務室と来庁者利用ゾーンの明確な区分によるセキュリティの確保 ● 次代の進化に追従でき、働き方の幅を広げる ICT 環境の導入
効率的な議会運営のための 機能や区民に身近な 開かれた議場とは	渋谷区の事例調査を踏まえて ● 議会関連フロアの集約化等による議会の独立性とセキュリティの確保 ● 区民に開かれた議会としてアクセス性や多様な傍聴席の確保 ● 効率的な議会運営を目指した ICT環境の整備 ● 議場や委員会室等のあり方や多目的利用の可能性の検討

(3) 新庁舎に必要な規模の検討

新庁舎の必要規模の検討に当たっては、下記検討フローに沿って算定を行います。



① 検討の前提条件

1. 職員数と議員数

職員数は様々な要因によって増減することが想定されるため、現行の本庁舎等に勤務する職員数を想定職員数として庁舎の必要規模検討を行います。

また、新宿区議会議員数は現行の条例※で定められた定数38人を検討の前提とします。

※議員の人数は、地方自治法の規定により、各自治体の議会が条例で定めることとされています。

「地方自治法(昭和22年法律第67号)第91条第1項の規定により、新宿区議会議員の定数は、38人とする。」新宿区議会議員定数条例（平成15年1月1日施行）

表：職員数（令和6年4月1日現在）

庁舎	職員数
A 本庁舎 ※1	1,273人
B 第一分庁舎	132人
C 第二分庁舎	274人
D 第二分庁舎分館	107人
F 第二分庁舎分館分室	46人
健康部分室	17人
合計)	1,849人

※1 特別職（区長、副区長、教育長、監査委員）を含む

2. 諸室ごとの面積

現況の本庁舎等の延床面積、諸室ごとの面積を必要規模検討の参照数値とします。

表：庁舎別の延床面積等と諸室ごとの面積

庁舎	延床面積	庁舎	延床面積
A 本庁舎	21,590.54㎡	事務室	9,211㎡
B 第一分庁舎	2,821.34㎡	倉庫	1,980㎡
C 第二分庁舎	2,241.95㎡	会議室等 ※1	7,420㎡
D 第二分庁舎分館	1,775.64㎡	玄関等 ※2	8,180㎡
E 第二分庁舎倉庫	140.13㎡	車庫	1,932㎡
F 第二分庁舎分館分室	859.18㎡	議会関係諸室	2,439㎡
健康部分室	1,733.08㎡	合計)	31,162㎡
合計)	31,161.86㎡		

※1 会議室、便所、機械室等 ※2 玄関、廊下、階段、ホール等

出典：「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（新宿区）

② 新庁舎の規模算定

新庁舎においては、将来求められる機能配置に必要なスペースを十分に確保することが必要なため、新庁舎の規模算定は各種基準に基づく算定のほか、先進区の庁舎規模を参考に必要規模の算定を行います。

なお、駐車場面積については、「東京都駐車場条例」における附置義務台数に必要な面積を算定します。

算定① 総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく算定

平成22年度地方債同意等基準運用要綱に示された、庁舎の標準的な事業費を算定する際の標準面積算定基準に基づき、面積算定を行います。

当要綱は自治体が地方債を財源として庁舎建設を行う際、起債許可・同意の対象となる標準的な事業費を算定するために定められたものです。平成23年度に運用が廃止されていますが、標準的な庁舎面積を算定する方法として他地区でも参考値として使われています。

表：平成22年度地方債同意等基準運用要綱に基づく算定

区分	算定基準等					標準面積
a. 事務室	職員数	換算率	換算職員数	基準面積	標準面積	合計 12,448㎡
特別職・三役	5	20	100	4.5㎡	450㎡	
部長・次長級	25	9	225	4.5㎡	1,013㎡	
課長級	68	5	340	4.5㎡	1,530㎡	
課長補佐・係長	350	2	700	4.5㎡	3,150㎡	
一般職員	1,401	1	1,401	4.5㎡	6,305㎡	
職員数計)	1,849	—	2,766	—	—	
b. 倉庫	事務室面積の13%相当			a×13%		1,619㎡
c. 会議室等	7.0㎡に常勤職員の現在数を乗じて得た面積			1,849×7.0㎡		12,943㎡
d. 玄関等	a、b、cの合算面積の40%相当			(a+b+c) ×40%		10,804㎡
e. 議事堂	議員定数に都道府県及び指定都市にあっては50㎡、市町村にあっては35㎡を乗じて得た面積			38人×35㎡		1,330㎡
総計)						39,144㎡

※標準面積の値は、小数点第1位を切上げ。

d. 玄関等：玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分をいう

e. 議事堂：議場、委員会室及び議員控室をいう

<職員の区分について>

職員の区分は下記に従って算定を行いました。

- 特別職・三役……………区長、副区長、教育長、監査委員
- 部長・次長級……………部長、参事
- 課長級……………課長、副参事、統括指導主事、短時間副参事
- 課長補佐・係長級…課長補佐、係長、主査、技能長、指導主事
- 一般職員……………上記以外の職員

表：事務室算定に用いる換算率

区分	特別職 三役	部長 次長級	課長級	課長補佐 係長	一般職員
都道府県、指定都市及び人口50万人以上の市	25	12	5	2	1.7
人口5万人以上50万人未満の市町村	20	9	5	2	1.7
人口5万人未満の市町村	12		2.5	1.8	1.7

(注) 一般職員の欄の「1.7」は、製図者に係る換算率である。

算定①の結果：想定面積 39,144㎡（駐車場面積含まず）

算定② 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく算定

国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部が官庁施設の営繕計画を実施するために制定した基準に基づき、面積算定を行います。

本基準に含まれない議会機能に必要な面積は現庁舎の議会関係諸室面積を加算するものとします。

表：新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定

区分		算定基準等					標準面積
執務面積	a. 事務室	職員数	換算率	換算人員	基準面積	標準面積	合計 9,100㎡
	局長級	5	18.0	90	3.3㎡	297㎡	
	部長・次長級	25	9.0	225	3.3㎡	743㎡	
	課長級	68	5.0	340	3.3㎡	1,122㎡	
	補佐級	101	2.5	253	3.3㎡	835㎡	
	係長級	249	1.8	448	3.3㎡	1,479㎡	
	一般級	1,401	1.0	1,401	3.3㎡	4,624㎡	
	職員数計)	1,849	—	2,757	—		
	基準の10%増の補正值						
附属面積	b. 会議室	職員100人当たり40㎡、10人増すごとに4㎡加算する			18×40㎡＋4×4㎡		736㎡
		基準の10%増の補正值					810㎡
	c. 電話交換室	換算人員2,400人の所要面積を採用					220㎡
	d. 倉庫	事務室面積の13%			a（補正前）×13%		1,183㎡
	e. 宿直室	1人まで10㎡とし、1人増すごとに3.3㎡加算する			想定5人 10㎡＋4×3.3㎡		24㎡
	f. 庁務員室	1人まで10㎡とし、1人増すごとに1.65㎡加算する			想定4人 10㎡＋3×1.65㎡		15㎡
	g. 湯沸室	6.5㎡～13㎡を標準とする。					13㎡
	h. 受付及び巡視溜	1.65㎡×人数×1/3を標準。最小6.5㎡。			想定2名 1.65㎡×2×1/3＝1.1の為最小値を採用		7㎡
	i. 便所及び洗面所	職員数 150人以上、1人当たり0.32㎡			1,849人×0.32㎡		592㎡
	j. 医務室	職員数 1,500人以上～2,000人未満の区分値を採用					173㎡
	k. 売店	1人当たり0.085㎡			1,849人×0.085㎡		158㎡
	l. 食堂及び喫茶店	職員数 1,500人以上～2,000人未満の区分値を採用					590㎡
	執務面積＋附属面積 小計)						13,795㎡
設備関係	m. 機械室	有効面積 10,000㎡以上～15,000㎡未満の区分値を採用			冷暖房（一般庁舎）		1,182㎡
	n. 電気室				冷暖房、高圧受電		168㎡
	o. 自家発電室						44㎡
執務面積＋附属面積＋設備関係面積 小計)						15,189㎡	
交通	p. 玄関、広間、廊下、階段室等	耐火造庁舎は上記（補正前）各室合計面積(a)～(o)合計の35%。但し、必要に応じて40%			14,205㎡×40%		5,682㎡
車庫	q. 運転手詰所	1.65㎡×人数を標準			想定10名 1.65㎡×10		17㎡
総計)						20,888㎡	

※標準面積の値は、小数点第1位を切上げ。

- ・ 事務室、会議室の面積は、基準の10%増で算出する。
- ・ 但し、事務室及び会議室にスライドして計算される倉庫及び交通部分については、10%増前の面積によるものとする。
- ・ 換算率は地方大官庁（局）地方ブロック単位を採用

算定②の結果：想定延床面積 20,888㎡（議会関係諸室、駐車場面積含まず）

算定③ 先進区の事例に基づく増分想定

現在都内23区で新庁舎整備を計画中または建設中の先進区の事例を参照し、旧庁舎と新庁舎の面積増加率の比較を行いました。

ここでは先進区の事例に基づき、現況の本庁舎等の面積に増加分を見込んで新宿区新庁舎の想定規模を算定しました。

表：新庁舎整備計画等における従前従後の庁舎規模比較

先進区		従前 ※ 1		従後 ※ 1			面積増加率	
		①庁舎延床面積[m]		②庁舎延床面積[m]			②÷①	
完了	豊島区		約19,880	豊島区所有専有面積 (駐車場・駐輪場面積除く)			約25,573	約1.29
	渋谷区	駐車場含む	約27,000	駐車場含む			約31,930	約1.18
庁舎整備計画・建設中 ※ 3	中野区	東京都第三建設事務所面積除く	25,819	行政機能、議会機能、保健所機能、防災機能、区民交流機能等 (車庫6,000㎡、東京都第三建設事務所3,000㎡除く)			35,200	約1.36
	世田谷区	行政機能 (新庁舎へ集約する施設含む)	26,350	行政機能	執務スペース等	24,195	50,118	(約1.90)
					会議室	2,831		
					書庫・倉庫	2,502		
					その他共用部	19,810		
					災害対策機能	780		
		議会機能	2,650	議会機能	議会機能	3,821	3,821	(約1.44)
		区民機能	4,080	区民機能	区民交流機能	2,008	5,986	(約1.47)
					区民会館機能	3,978		
	合計：		33,080	(駐車場・駐輪場等10,331㎡除く) 合計：			59,925	約1.81
	葛飾区 ※ 2	本館(区)、新館(区)、議会棟 (都所有分除く)	18,400	区役所 (区駐車場6,449㎡、都税事務所3,284㎡除く)			29,743	約1.62
	北区	新庁舎へ集約する施設含む	30,183	行政・議会機能			40,200	—
				複合化			1,800	—
				にぎわい創出			1,350	—
		合計：		30,183	(駐車場5,150㎡除く) 合計：			43,350
	品川区	行政・議会機能(区)	約30,000	行政・議会機能(区)			約37,000	(約1.23)
		—	—	協働・交流機能			約2,000	—
		(国・都約7,000㎡、駐車場約9,000㎡除く) 合計：	約30,000	(行政機能(国・都)約10,000㎡、駐車場約11,000㎡除く) 合計：			約39,000	約1.30
	江戸川区	新庁舎へ集約する施設含む	23,068	執務・議会機能			約24,600	—
				協働・交流機能			約3,800	—
				建物共用部			約19,200	—
		合計：		23,068	(都税事務所面積約2,500㎡除く) 合計：			約47,600
	平均							約1.51

※ 1：各数値は基本構想・基本計画などの公表資料から抜粋しています。従前延床面積の機能別内訳が公表されていない場合は、従前延床面積に駐車場面積は含まないものと想定して面積増加率を算定しています。

※ 2：葛飾区の従前延床面積は本館約9,600㎡（区が約72%、東京都が約28%の共有財産）、議会棟約1,400㎡、新館約10,400㎡（区が約97%、東京都が約3%の共有財産）の公表情報に基づき算定しています。

※ 3：中野区役所は整備完了時期が新しいことから建設中の他庁舎と同じ扱いとしました。

算定③の結果：想定延床面積 44,137㎡（=29,230×1.51）（駐車場面積含まず）

本庁舎等の車庫を除く現況面積：29,230㎡

算定④ 先進区の事例に基づく面積想定

現在東京23区で新庁舎整備を計画中または建設中※の6区における職員一人あたりの面積比較を行い、新宿区新庁舎の想定規模を算定しました。

※中野区役所については整備完了時期が新しいことから建設中の他庁舎と同じ扱いとしました。

新宿区の本庁舎等の車庫を除く現況面積に基づく職員一人あたりの面積は先進区事例平均と比較すると狭い状況にあります。

表：新庁舎整備計画等における庁舎想定規模と職員一人あたりの面積

先進区		進捗状況	庁舎規模※1 (延床面積)[㎡]	職員数※1 [人]	職員一人 あたりの面積 [㎡/人]
完了	豊島区	整備完了 平成27(2015)年5月	25,573	1,300	19.7
	渋谷区	整備完了 平成31(2019)年1月	31,930	—	—
庁舎整備計画・建設中※2	中野区	整備完了 令和6(2024)年5月	35,200	1,400	25.1
	世田谷区	建設中	55,947	2,831	19.8
	葛飾区	計画中	29,743	1,590	18.7
	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	47,600	2,302	20.7
	平均	—	41,807	1,877	22.8
新宿区（現況）		—	29,230	1,849	15.8

※1：各数値は基本構想・基本計画などの公表資料から抜粋しています。車庫面積及び区民ホール、税務署等と合築している場合はその執務面積を除いた延床面積を採用しています。渋谷区については公表資料に記載の情報のみ記入しています。

※2：中野区役所は整備完了時期が新しいことから建設中の他庁舎と同じ扱いとしました。

表：新宿区新庁舎の想定規模

	① 職員数	② 職員一人 あたりの面積 6区平均値	③ 庁舎想定規模 (①×②)
新宿区	1,849 人	22.8 ㎡/人	42,158 ㎡

算定④の結果：想定延床面積 42,158㎡（駐車場面積含まず）

算定に含まれない諸室の考慮：区民交流スペース等

①総務省基準及び②国交省基準の算定には区民交流スペース等の諸室面積は含まれていません。新庁舎においては今後、地域コミュニティ活性化や賑わい創出に寄与する機能の導入を検討する方針とし、都内23区の先進区事例に基づき、想定面積を算定しました。

表：新庁舎整備計画等における区民交流機能等の規模

先進区		進捗状況	a. 庁舎規模※1 (延床面積)[㎡]	b. 区民交流機能 等の規模※1 [㎡]	c. 割合 $b \div a$ [%]	主な内容
完了	豊島区	整備完了 平成27(2015)年5月	25,573	450	約1.8	区の行事や展示・発表会など多様な区民活動に利用できる多目的スペースの面積。
庁舎整備計画・建設中※2	中野区	整備完了 令和6(2024)年5月	35,200	800	約2.3	シティホール、フードコート等の飲食スペース、活動情報発信スペース等の面積。
	世田谷区	建設中	55,947	2,008	約3.6	区民交流スペース、レストラン等の面積。
	北区	計画中	43,350	1,350	約3.1	にぎわい創出のための面積。
	品川区	計画中	39,000	2,000	約5.1	協働・交流スペースの面積。
	江戸川区	計画中	47,600	3,800	約8.0	協働・交流ゾーンにおける多目的ホール等の面積。
平均				約1,700	約4.0	

※1：各数値は基本構想・基本計画などの公表資料から抜粋しています（渋谷区と葛飾区は公表数値はありません）。なお、車庫面積及び税務署等と合築している場合はその執務面積を除いた延床面積を採用しています。

※2：中野区役所は整備完了時期が新しいことから建設中の他庁舎と同じ扱いとしました。

A. 算定面積の比較

総務省基準及び国交省基準に基づく算定の他、先進区の庁舎規模を参考に算定した想定規模は以下の通りです。

①総務省基準及び②国交省基準の算定には区民交流スペース等の諸室面積は含まれていないため、前頁で整理した想定面積を加算するものとします。また、②国交省基準の算定には議会関係諸室面積が含まれないため、現況同等の議会関係諸室面積を計上するものとします。

表：各算定面積の比較

算定方法	a. 庁舎規模 延床面積 [㎡]				職員一人当たりの 庁舎面積 [㎡/人] (職員数 : 1,849人)
		b. 行政機能	c. 議会機能	d. 協働・交流機能	
現庁舎	29,230	26,791	2,439	0	15.8
①総務省基準	40,844	37,814	1,330	1,700 (先進区事例より)	22.1
②国交省基準	25,027	20,888	2,439 (現況同等)	1,700 (先進区事例より)	13.5
③先進区事例 (増加率に基づく)	44,137	44,137			23.9
④先進区事例 (職員一人あたり面積 に基づく)	42,158	42,158			22.8

②国交省基準に基づく算定結果は本庁舎等の車庫を除く現況面積29,230㎡を下回る結果となっており、現在本庁舎等が抱える課題を解決し、目指すべき庁舎像を実現するための必要面積が確保できない可能性があります。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を配置することも想定し、算定①、③、④の平均値に基づき、新庁舎の想定延床面積を設定します。

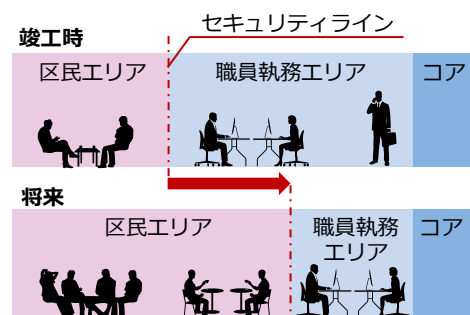
引き続き、合理的かつ効率的なスペース活用などの精査を行い、将来の社会動態変化に対応する庁舎計画を検討していきます。

想定延床面積 約42,300㎡（駐車場面積含まず）

コラム

将来の社会動態変化への対応

- 次代の働き方やICT設備の導入による執務空間の効率化を想定した上で諸室の必要面積を積み上げ、将来的に適切な庁舎規模を設定する必要があります。
- 将来の人口減少やIT化の一層の進展により、区民窓口空間や執務空間の必要面積が減少する可能性もあります。将来の社会変化に柔軟に対応したセキュリティラインの可変性などについても想定する必要があります。



B. 駐車場規模の算定

現庁舎では、本庁舎に61台（来庁者用17台、身体障害者用駐車スペース1台、庁用43台）、第二分庁舎に12台（来庁者用6台、身体障害者用駐車スペース1台、庁用5台）の駐車施設を整備しています。

ここでは「東京都駐車場条例」に基づき、前述の新庁舎の想定延床面積に対して必要となる駐車施設台数の把握を行い、駐車場規模の算定を行います。駐車場地域ルール適用など台数低減に関する考え方の整理は今後検討が必要です。

■ 必要台数の算定

表：東京都駐車場条例に基づく駐車施設台数

算定上の地区名 ※新庁舎の建設地によっては算定上の地区区分が異なる場合があります	駐車場整備地区等 (駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域)
施設用途	事務所
対象となる床面積 ※自動車及び自転車の駐車のために供する部分は含みません	約42,300㎡
大規模事務所のみなし床面積	$6,000\text{㎡} \times 1.0$ $+ 4,000\text{㎡} \times 0.8$ $+ 32,300\text{㎡} \times 0.5$ $= 25,350\text{㎡}$
基準台数：300㎡ごとに1台	$25,350\text{㎡} \div 300\text{㎡/台}$ $= 85\text{台}$

■ 必要面積の算定

一般社団法人日本自走式駐車場工業会のHPに示された下記数値に基づき、中間値の27.5㎡/台を基に必要規模を想定します。

<駐車場の収容効率>

自走式駐車場はスロープ・通路を含めて1台あたり約25～30㎡程度の面積を必要とします。

駐車場面積 約2,300㎡ (= 85台 × 27.5㎡)

想定規模のまとめ

各種基準に基づく算定や先進区の庁舎規模等を参考に算定した想定延床面積と駐車場面積の合計値を新庁舎の想定延床面積として設定します。

将来のICT利活用、行政サービスのあり方や職員の働き方の変化を捉えながら、新庁舎整備の際には基本構想・基本計画検討の中で、関係者要望等も踏まえた規模算定が必要となります。

A. 想定延床面積（駐車場を除く） 約42,300㎡

+

B. 駐車場面積 約2,300㎡

新庁舎の想定延床面積 約44,600㎡

2. 候補地の整理

(1) 候補地検討の前提条件

以下の手順①～⑦にて候補地の絞り込みを実施しました。

手順① 敷地面積による候補地の抽出

	区有地	都用地	国有地	民有地
抽出基準	新宿区公表の所有不動産より1,300㎡以上※の土地	東京都財務局公表の所有不動産より1,300㎡以上※の土地	財務省理財局公表の所有不動産より1,300㎡以上※の土地	業務受託者の把握する売却（売却への関心・興味有を含む）情報を網羅的に抽出

※ 「1.新庁舎整備における基本的な考え方の整理、（3）新庁舎に必要な規模の検討」の想定延床面積44,600㎡より、容積対象床面積を37,100㎡（＝想定延床面積÷1.2）と想定しました。
また、最大容積率1,400%（＝区内最大指定容積率1,100%＋都市開発諸制度の割増容積率上限300%）及び、隣地との一体整備（＝1/2）を考慮して設定しました。

210件

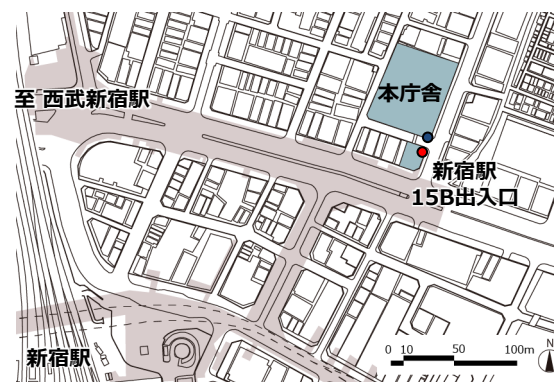
手順② 新宿区内主要駅からのアクセス時間による絞り込み

乗降客数10万人以上（含む近接駅）である新宿駅、高田馬場駅、新大久保駅・大久保駅、四ツ谷駅、市ヶ谷駅、飯田橋駅を主要駅とし、各駅より徒歩20分※の範囲にて絞り込みを行いました。

絞り込みイメージ



アクセス時間の考え方（例）本庁舎の場合



※主要駅からのアクセス時間は、候補地に最も近い主要駅の出口より、主要駅に最も近い候補地の地点までの距離を地図計測し、分速80mで計算した時間を記載しています。

178件

手順③ 最寄駅からのアクセス時間による絞り込み

最寄駅より徒歩10分※の範囲にて絞り込みを行いました。

※最寄駅からの距離は、候補地に最も近い最寄駅の出口より、最寄駅に最も近い候補地の地点までの距離を地図計測し、分速80mで計算した時間を記載しています。

173件

手順④ 用途地域による絞り込み

用途地域が、事務所（面積が3,000㎡を超えるもの）を建築可能な第二種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域・工業専用地域に所在する土地に絞り込みを行いました。

※用途地域が複数に跨っている場合は、過半となる用途地域にて判断しています。

※現状の用途地域に基づいて分析（地区計画、用途地域の見直し等は考慮外）しています。

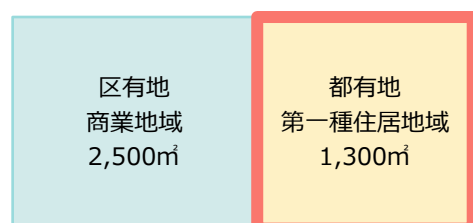
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
事務所等の面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○

80件

手順⑤ 隣地の区有地・都有地・国有地の活用可能性の検討

隣地に区有地・都有地・国有地がある場合、一体で敷地面積2,600㎡以上、かつ、過半の用途地域で事務所を建築可能か確認した上で、単独または隣地一体で2,600㎡未満となる敷地を除外しました。

（例1）用途地域上、単体では建築不可能な敷地



（例2）単体では1,300㎡に満たない敷地



隣地と一体となることで、事務所の建築可能性のある敷地となりうるか確認しました。

29件

手順⑥ 建築可能な施設規模による絞り込み

敷地面積×指定容積率※ ≥ 37,100㎡となるか確認しました。

※都市開発諸制度の割増容積率の利用可否については、個別にエリア内のみ判定しています。

17件

手順⑦ 本庁舎への転換可能性による絞り込み

利用用途が庁舎等（区本庁舎、分庁舎を除く）、学校、公共施設、都の土地信託ビルについては、現在の利用が継続するものとして早期に区庁舎への転換が難しいと想定しました。

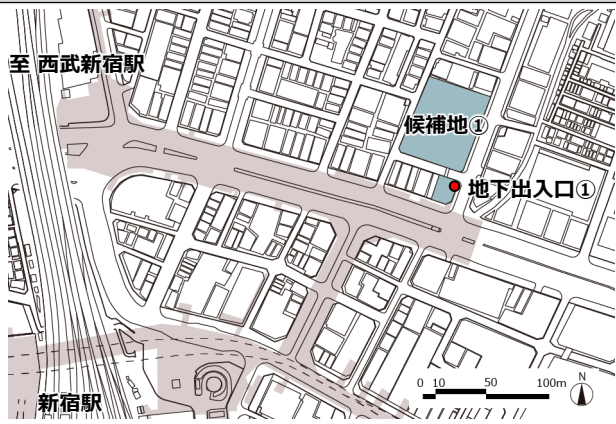
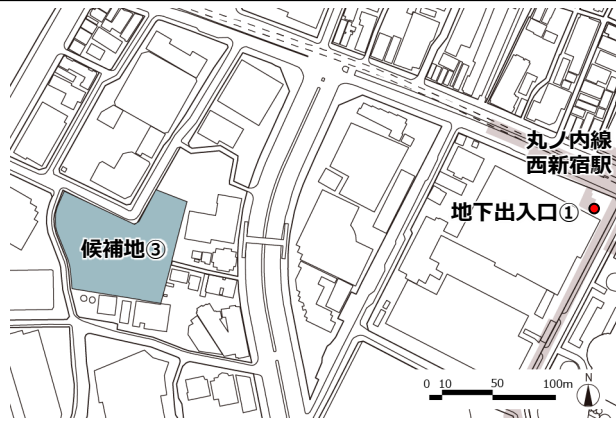
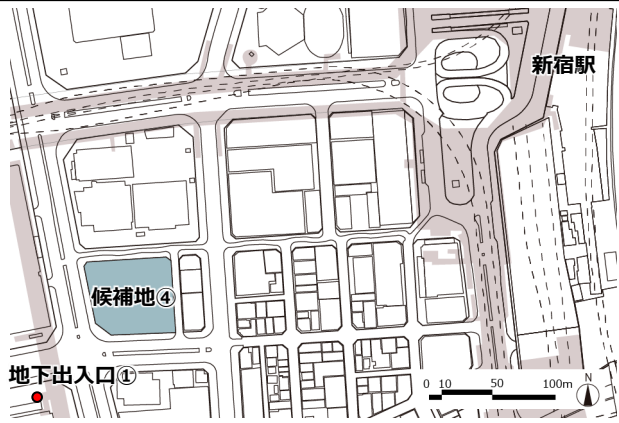
4件

新庁舎整備の候補地の抽出

**本庁舎及び第一分庁舎
第二分庁舎及び旧四谷第五小学校
旧淀橋第三小学校
新宿ファーストウエストビル**

■ 候補地の概要

P89で抽出した4つの候補地について、既存施設の概要や所在地、用途地域等を以下に整理します。

候補地① 本庁舎及び第一分庁舎		候補地② 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	
			
施設区分（現状）	北側：庁舎、南側：庁舎	施設区分（現状）	北側：民間貸出施設、南側：庁舎
既存施設概要	(北側)本庁舎：地上8階/地下2階 (南側)第一分庁舎：地上8階/地下3階	既存施設概要	(北側)旧四谷第五小学校：地上3階 (南側)第二分庁舎：地上3階
所在地	本庁舎：歌舞伎町一丁目4番1号 第一分庁舎：歌舞伎町一丁目5番1号	所在地	新宿五丁目18番21号
アクセス	①新宿駅15B出口より徒歩1分	アクセス	①新宿駅15B出口より徒歩4分 ②新宿三丁目E1出口より徒歩1分
用途地域指定等	商業地域、建蔽率80%、容積率800%、900%	用途地域指定等	商業地域、建蔽率80%、容積率800%
敷地面積	3,683.12m ² (本庁舎：3,364.09m ² 、 第一分庁舎：319.03m ²)	敷地面積	7,765.42m ² (第二分庁舎：3,680.80m ² 、 旧四谷第五小学校：4,084.62m ²)
備考	防火地域	備考	防火地域
候補地③ 旧淀橋第三小学校		候補地④ 新宿ファーストウエスト	
			
施設区分（現状）	民間貸出施設	施設区分（現状）	事務所
既存施設概要	地上3階	既存施設概要	地上18階/地下2階
所在地	西新宿六丁目12番30号	所在地	西新宿一丁目23番7号
アクセス	①西新宿駅2出口より徒歩7分 (新宿駅N6出口より徒歩12分)	アクセス	①新宿駅S4出口より徒歩2分
用途地域指定等	商業地域、建蔽率80%、容積率600%	用途地域指定等	商業地域、建蔽率80%、容積率1,000%
敷地面積	6,336.75m ²	敷地面積	3,859.62m ²
備考	西新宿六丁目西部地区地区計画区域内、 防火地域	備考	防火地域

(凡例)  候補地、●：出入口

出典：地図は基盤地図情報（国土地理院）を基に作成、敷地面積は財産に関する調査（令和4年度、新宿区）を基に記載

(2) 新庁舎整備の候補地に係る課題分析及び対応案の検討

1) 候補地の評価基準設定及び評価

先進区における新庁舎整備の候補地選定における評価基準を参考に、各候補地の評価基準を整理します。

① 先進区の事例整理

先進区における新庁舎整備の候補地選定における評価基準を以下に整理します。

■ 葛飾区

分類	評価項目	評価の視点
①立地条件	ア) 区民利用の利便性	・ 鉄道を利用して庁舎を訪れる際の利便性について、鉄道駅からの徒歩での来庁時間を評価する。 ・ 来庁するための徒歩ルートのバリアフリー動線について評価する。 ・ バス、自動車、自転車を利用する場合の利便性を評価する。
	イ) 都市計画条件等	・ 候補地に隣接する市街地と庁舎施設の整合性を、既決定の都市計画や市街地の現状から評価する。 ・ 都市計画の上位計画である都市計画マスタープランとの整合性を評価する。
②防災拠点機能	ア) 災害時の防災拠点としての機能	・ 大規模な地震災害等の災害が発生した場合の、応急・復旧・復興活動の拠点としての評価を行う。
	イ) 水害に対する安全性	・ 洪水ハザードマップから、水害に対する安全性を評価する。
③コストや工事中の影響	ア) 整備コスト	・ 新たな総合庁舎の建設に要する費用を評価する。
	イ) 工事中の区民利用の利便性	・ 工事中に区民サービス等に与える影響を評価する。
④まちづくり効果や実現性	ア) 良好な環境や景観の形成	・ 新たな総合庁舎が立地することによる環境形成や景観形成の効果等を評価する。
	イ) 実現性	・ 新たな総合庁舎の敷地確保にあたって解決すべき問題について、実現可能性を評価する。

出典：葛飾区総合庁舎整備基本構想

■ 豊島区

基本的な考え方	詳細
①利便性の視点	庁舎は区民にとって便利で分かりやすい場所にあることが必要です。また、広い幅員の道路に面することや交通機関や都市施設が整っていること、豊島区の中心に位置していることが望まれます。
②財政的視点	新庁舎は、区財政に極力負担を与えない方法で整備しなければなりません。区が所有する土地・建物を最大限活用するとともに、整備コストを最小限に抑える手法をとる必要があります。
③街づくりの視点	街づくりの観点からも、区民が集い憩える利便性の高い新たな庁舎整備を契機に、賑わいを再生することが可能な地域であることが求められています。
④整備スケジュールの視点	災害時の拠点機能の確保や庁舎の老朽化などから、できるだけ早期に新庁舎を整備する必要があります。整備スケジュールが具体的に計画できる実現可能性の高いプランが必要です。

出典：新庁舎整備の検討のまとめ-整備方針-

■ 北区

検証項目	調査事項
防災拠点	災害に対する安全度
	災害時のアクセスの容易性
	他の機関との連携の容易性
利便性	庁舎へのアクセスの容易性
	庁舎からのアクセスの容易性
	その他
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

出典：北区WEBサイト（新庁舎用地検討資料）

② 新庁舎整備の候補地選定における評価基準設定

先進区における新庁舎整備の候補地選定における評価基準や「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」の候補地選定の基本的な考え方を参考に、下記の評価基準を設定します。

項目	評価項目の内容	評価の視点	評価の基準
利便性	庁舎へのアクセス容易度	a. 主要駅からのアクセス性がよいか	○ 主要駅から10分以内でアクセス可能 △ 主要駅から10分超のアクセス
		b. 歩行者が安全にアクセスできるか	○ 敷地が歩道付きの道路に1面以上接道する △ 上記以外
		c. 来庁者及び公用車の車両（駐車場）の計画に自由度があるか	○ 幅員6m以上の道路に幅5.5m以上で接道する ¹⁾ △ 上記以外
防災拠点	災害に対する安全度	自然災害に対する安全性が高いか	○ 危険が想定されておらず安全性が高い、またはある程度の危険が想定されるが対応可能 △ 上記以外
	災害時のアクセス容易性	周辺の災害危険地状況や道路状況等により、災害時に庁舎が孤立しないか	○ 幹線道路（国道・都道等）に面する △ 上記以外
	他の機関との連携容易性	消防署や警察署等の機関とのアクセスが容易か	○ 消防署及び警察署まで幹線道路、または幅8m以上の道路で接続している ²⁾ △ 上記以外
	防災拠点機能を補完する施設等との連携可能性	災害時に区庁舎の防災拠点機能の補完を期待できる空間が近傍にあるか	○ 100m圏域に都市計画施設や地区施設、公開空地等、区庁舎の防災拠点機能の補完が期待できる空間がある △ 上記に該当しない
まちづくり	各種計画との整合性	都市計画と本庁舎（大規模な事務所建築）立地の考え方の整合がとれているか	○ 都市マスタープランで業務商業系市街地の位置づけがある △ 都市マスタープランで業務商業系市街地の位置づけがない
	周辺環境との調和	まとまった規模の庁舎が立地することで、周辺のまちなみや環境との調和がとれるか	○ 既に周囲が大規模な業務・商業エリア △ 住居系の用途地域内もしくは隣接する
	周辺まちづくりへの波及効果	周辺市街地形成の拠点となり、市街地の活性化等に寄与できる可能性があるか	○ まちづくり戦略プランにおけるまちづくり推進エリア内 △ 上記以外
事業の実現可能性	敷地規模の確保	a. 庁舎として必要な面積 ³⁾ が確保できるか	○ 現行法規制内で確保できる見通しがある、または総合設計制度の活用により確保できる可能性がある △ 面積確保が難しい
		b. 現本庁舎以上の建築面積及び階高が確保できるか	○ 現本庁舎以上の建築面積（約2,400㎡）及び階高（1階4.2m、基準階3.5m）が確保できる可能性が高い △ 上記が現本庁舎を下回る可能性がある
	事業スケジュール	庁舎建替えのスケジュールに遅延のリスクがあるか	○ スケジュールの見通しが立てやすい △ 既存建物の契約期間、第三者の合意形成など、スケジュールの見通しが立てづらい
	既存施設の状況	解体対象となる既存施設が老朽化しているか	○ 建物の減価償却率 ⁴⁾ が高い（概ね70%以上） △ 建物の減価償却率が低い（概ね70%未満）
総合評価 ⁵⁾		上記を勘案した上で、新庁舎整備の候補地として適しているか	○ 適している。または、個別に「△」の項目がある場合でも、解決手段が想定され改善可能性がある × 個別に「△」の項目がある場合に、改善可能性がない

- 1) 駐車場法施行令第七条一項ホや東京都建築安全条例により幅員6m未満の道路には駐車場の出入り口を設置できません。また駐車場法施行令第八条二項ハや東京都建築安全条例により駐車場を設置する際には5.5m以上の幅員を有する車路が必要となっています。そのため幅員6m以上の道路に幅5.5m以上で接道することを「○」の評価基準としています。
- 2) 「震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き（都市防災実務ハンドブック編集委員会／2005）」によると、災害時において、幅員8m以上の道路では車の通行が可能であったと報告されています。①災害時の閉塞性を防ぐことができ、②自動車の相互通行が可能な道路として、「幅員8m以上の道路」であれば一定の安全性が確保できると想定しました。
- 3) 新庁舎の想定延床面積：約44,600㎡（駐車場を除く面積：約42,300㎡）
容積対象床面積：約44,600㎡÷1.2※＝約37,100㎡
※都内先進区で庁舎の容積対象床面積と延床面積を公表している中野区、世田谷区（東棟、西棟）、葛飾区の事例から、容積対象床面積と延床面積の比率の平均値1.2を参考値として使用しています。
- 4) 建物の減価償却率＝減価償却累計額÷取得価額（令和5年3月31日時点の新宿区固定資産台帳より）
本指標は対象敷地における既存建物の老朽化度合を相対的に比較するものとして、建物自体の減価償却がどの程度進んだかを示す計算上の数値です。ただし、新宿ファーストウェストについては、減価償却累計額及び取得額を把握できないため、経過年数割合※を建物の減価償却率とみなしています。（※経過年数割合＝経過年数÷減価償却資産の耐用年数）
また、区有施設については建物の方の減価償却率とし、改修等の資本的支出は含んでおりません。なお、敷地内に複数棟あるものについてはその合計値としています。
- 5) 新庁舎整備の候補地としての立地適性を総合的に評価します。新庁舎整備の重要な視点である新庁舎建設に係る財政負担については、第4章で各候補地別に整理します。

③ 候補地の評価

検討した評価基準を基に4か所の候補地の評価を行い、以下のように整理します。

項目	評価項目 内容	候補地				
		① 本庁舎及び 第一分庁舎	② 第二分庁舎及び 旧四谷第五小学校	③ 旧淀橋第三小学校	④ 新宿ファーストウエスト	
					改修	新築
利便性	庁舎への アクセス 容易度	a. ○ ・新宿駅15B出口より徒歩1分 (EVのある新宿駅B11出口からは徒歩4分)	○ ・新宿駅15B出口より徒歩4分 (EVのある新宿駅B11出口からは徒歩7分) ・新宿三丁目駅E1出口 (EV有) より徒歩1分	△ ・新宿駅N 6 出口より徒歩12分 ・西新宿駅 2 出口 (EV有) より徒歩7分	○ ・新宿駅N4出口より徒歩2分 (EVのある新宿駅N2出口からは徒歩4分)	
		b. ○ ・東側歩道：3.03m	○ ・東側歩道：3.48m	○ ・北西側歩道：2.00m ・西側歩道：2.25m	○ ・北側歩道：3.84m ・西側歩道：4.68m ・南側歩道：5.00m	
		c. ○ ・西側道路幅員：5.6m (接道長さ：約70m) ・南側道路幅員：7.27m (接道長さ：約50m) ・東側道路幅員：15m (接道長さ：約70m)	○ ・西側道路幅員：5.49m～5.67m (接道長さ：約80m) ・東側道路幅員：36m (接道長さ：約9m)	○ ・北西側道路幅員：8m (接道長さ：約90m) ・西側道路幅員：6m (接道長さ：約70m)	○ ・北側道路幅員：10.03m (接道長さ：約70m) ・西側道路幅員：30.44m (接道長さ：約50m) ・南側道路幅員：30.00m (接道長さ：約50m) ・東側道路幅員：6.02m (接道長さ：約60m)	
防災拠点	災害に対する 安全度	○ ・本庁舎敷地南側の一部が洪水ハザードマップ（水深0.5m未満）にかかる（対応可能） ・土砂災害警戒区域に該当しない	○ ・敷地西側の一部が洪水ハザードマップ（水深0.5m未満）にかかる（対応可能） ・土砂災害警戒区域に該当しない	○ ・敷地西側の一部が洪水ハザードマップ（水深1.0m未満）にかかる（対応可能） ・土砂災害警戒区域に該当しない	○ ・洪水ハザードマップでの浸水想定はない ・土砂災害警戒区域に該当しない	
	災害時の アクセス 容易性	○ ・第一分庁舎敷地南側道路が都道指定 (第一分庁舎南側道路幅員：39.93m、東側道路幅員：15m)	○ ・敷地東側道路が都道指定 (東側道路幅員：36m)	△ ・幹線道路との接続なし (北西側道路幅員：8m)	○ ・敷地西側道路及び南側道路が都道指定 (北側道路幅員：10.03m 西側道路幅員：30.44m 南側道路幅員：30.00m)	
	他の機関 との連携 容易性	○ ・都道（幹線道路）及び小滝橋通り（幅員8m以上）を通じて新宿消防署までつながる ・都道（幹線道路）を通じて新宿警察署までつながる	○ ・都道（幹線道路）を通じて四谷消防署までつながる ・都道（幹線道路）を通じて四谷警察署までつながる	○ ・敷地北西側道路（幅員8m以上）及び都道（幹線道路）、小滝橋通り（幅員8m以上）を通じて新宿消防署までつながる ・敷地北西側道路（幅員8m以上）及び都道（幹線道路）を通じて新宿警察署までつながる	○ ・都道（幹線道路）及び小滝橋通り（幅員8m以上）を通じて新宿消防署までつながる ・都道（幹線道路）を通じて新宿警察署までつながる	
	防災拠点機能を補完する施設等との 連携可能性	○ ・駅地下空間	○ ・駅地下空間	○ ・近接ビル公開空地	○ ・近接ビル公開空地 ・ホテル公開空地	
まちづくり	各種計画 との整合性	○ ・国際的な中枢業務機能拠点地区（都市マスタープラン）	○ ・国際的な中枢業務機能拠点地区（都市マスタープラン）	○ ・都心居住推進地区（都市マスタープラン）	○ ・国際的な中枢業務機能拠点地区（都市マスタープラン）	
	周辺環境 との調和	○ ・商業地域	○ ・商業地域	○ ・商業地域	○ ・商業地域	
	周辺まちづくりへの 波及効果	○ ・まちづくり推進エリア内	○ ・まちづくり推進エリア内	○ ・まちづくり推進エリア内	○ ・まちづくり推進エリア内	

項目	評価項目内容	候補地				
		① 本庁舎及び 第一分庁舎	② 第二分庁舎及び 旧四谷第五小学校	③ 旧淀橋第三小学校	④ 新宿ファーストウエスト	
					改修	新築
事業の実現可能性	敷地概要 ¹⁾	・敷地面積： 本庁舎：約3,360㎡ 第一分庁舎：約310㎡ ・容積率 本庁舎：800%として計算 第一分庁舎：900%として計算	・敷地面積：約7,760㎡ ※上記延床面積は第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の合計値 ・容積率：800%	・敷地面積：約6,330㎡ ・容積率：600%	・敷地面積：約3,850㎡ ・容積率1,000%	
	a. 敷地規模の確保	△ ・延床面積 ²⁾ ： 約35,600㎡＜約44,600㎡ ・本庁舎総合設計による容積緩和を想定した延床面積 ³⁾ ： 約43,600㎡＜約44,600㎡	○ ・延床面積 ²⁾ ： 約74,490㎡＞約44,600㎡ ※接道長の確保等により指定容積まで建築する場合	○ ・総合設計による容積緩和を想定した延床面積 ³⁾ ： 約57,000㎡ うち行政部分 約44,600㎡≒約44,600㎡ ※建築基準法第52条2項(前面道路幅員)による容積率の低減を受ける場合は延床面積 ²⁾ ： 約36,400㎡＜約44,600㎡	△ ・現況延床面積(総合設計)： 約44,500㎡ ＜約44,600㎡ ※駐車場を除く延床面積： 約40,200㎡ ＜約42,300㎡	○ ・延床面積 ²⁾ ： 約46,200㎡ ＞約44,600㎡
	b.	△ ・建築面積 ⁴⁾ ： 約2,680㎡＞約2,400㎡ ・最高高さの制限なし ・総合設計による容積緩和を想定した建築面積 ³⁾ ： 約1,500㎡＜約2,400㎡ ・総合設計による検討階高： 1階6m,基準階4.0～4.5m ＞1階4.2m,基準階3.5m ※上記面積は本庁舎のみの面積	○ ・建築面積 ⁴⁾ ： 約6,200㎡＞約2,400㎡ ※東京都建築安全条例第4条2項の規定より高さ15m未満の建物とする場合は階高の制限あり	○ ・建築面積 ⁴⁾ ： 約5,060㎡＞約2,400㎡ ・高さの最高限度160m以下 ・総合設計による容積緩和を想定した建築面積 ³⁾ ： 約2,400㎡≒約2,400㎡ ・総合設計による検討階高： 1階6m,基準階4.0～4.5m ＞1階4.2m,基準階3.5m	○ ・建築面積(総合設計)： 約2,400㎡ ≒約2,400㎡ ・現況階高： 1階8.4m(2階吹き抜け),3階6.3m,基準階4.2m＞1階4.2m,基準階3.5m	○ ・建築面積 ⁴⁾ ： 約3,080㎡ ＞約2,400㎡ ・最高高さの制限なし
	事業スケジュール	○ ・本庁舎及び第一分庁舎の仮移転完了後、解体工事着工が可能	△ ・旧四谷第五小学校の定期建物賃貸借契約終了後、解体工事着工が可能 ・第二分庁舎の仮移転完了後、解体工事着工が可能 ・ただし敷地の拡大や道路拡幅等の事業スケジュールが未定	○ ・定期建物賃貸借契約終了後、解体工事着工が可能	△ ・令和15年6月までの土地信託終了後、改修工事又は建替えの際には、テナントの賃貸借契約の解除が必要	
	既存施設	○ ・本庁舎：築58年 ・第一分庁舎：築33年 ・建物の減価償却率：94%	○ ・第二分庁舎：築20年 ・旧四谷第五小学校：築90年 ・建物の減価償却率：86%	○ ・築56年 ・建物の減価償却率：93%	△ ・築21年 ・建物の減価償却率：42%	
総合評価		○ 「敷地規模の確保」については、総合設計制度を活用しても庁舎として必要な規模や形状の確保は難しいと考えられますが、近隣エリアの第二分庁舎及び旧四谷第五小学校との分散配置であれば、必要な面積を確保できる可能性があることから適性ありと判断。	○ 「事業スケジュール」については、事業範囲の設定、事業手法の選択、関係者の意向等によって大きく変わるため、現段階としては適性ありと判断。	○ 「庁舎へのアクセス容易度」については、最寄り駅である西新宿駅からは10分以内でアクセス可能であること、「災害時のアクセス容易性」については、北西側の幅員8m以上の道路を通じて、緊急輸送道路までの経路が設定できることから適性ありと判断。 ⁵⁾	×	×
					「事業スケジュール」は関係者の意向によって変わるが、「敷地規模の確保」「既存施設の状況」は、いずれも根本的な解決が難しいことから適性なしと判断。	「事業スケジュール」は関係者の意向によって変わるが、「既存施設の状況」は根本的な解決が難しいことから適性なしと判断。

- 1)財産に関する調査（令和4年(2022年)度、新宿区）を参照し、1の位で切り下げております。
- 2)新庁舎の想定延床面積と比較しやすくするため、敷地面積×容積率×1.2（1の位で切下げ）とし、指定容積率最大まで建設した場合を想定した延床面積としています。なお、道路斜線制限等の形態規制等は考慮しておりません。
- 3)総合設計適用の検討を行った計画面積となっており、育成用途部分を含みます。また、候補地③は西新宿六丁目西部地区地区計画の区域内に含まれることから、原則として敷地面積の150%以上を住宅の用に供する必要があります。（P96,97,98を参照）
- 4)建築面積は、現本庁舎（建蔽率約70%程度）と比較しやすくするため、用途地域の指定建蔽率80%を基に算出しています。（建築基準法第53条第6項により防火地域内で耐火建築物等を建設する場合、建蔽率の上限値は適用されません。道路斜線制限等の形態規制等は考慮しておりません。）
- 5)幅員の考え方は「他の機関との連携容易性」における考え方と同様としています。

④ 候補地の評価のまとめ

各候補地の評価を以下にまとめます。

項目	評価項目内容	候補地				
		① 本庁舎及び 第一分庁舎	② 第二分庁舎及び 旧四谷第五小学校	③ 旧淀橋第三小学校	④ 新宿ファーストウエスト	
					改修	新築
利便性	庁舎へのアクセス容易度	○	○	△	○	
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	○	○	○	○	
	防災拠点機能を補完する施設等との連携可能性	○	○	○	○	
まちづくり	各種計画との整合性	○	○	○	○	
	周辺環境との調和	○	○	○	○	
	周辺まちづくりへの波及効果	○	○	○	○	
事業の実現可能性	敷地規模の確保	△	○	○※	△	○
	事業スケジュール	○	△	○	△	
	既存施設の状況	○	○	○	△	
総合評価		○	○	○	×	

候補地① 本庁舎及び第一分庁舎

「敷地規模の確保」については、総合設計制度を活用しても庁舎として必要な規模や形状の確保は難しいため「△」と評価しています。しかし近隣エリアの第二分庁舎及び旧四谷第五小学校との分散配置であれば、必要な面積確保できる可能性があることから適性ありと判断しています。

候補地② 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校

「事業スケジュール」については「△」と評価しています。しかし、事業範囲の設定、事業手法の選択、関係者の意向等によって大きく変わるため、現段階としては適性ありと判断しています。

候補地③ 旧淀橋第三小学校

「庁舎へのアクセス容易度」については「△」と評価していますが、最寄り駅である西新宿駅からは10分以内でアクセス可能となっています。また、「災害時のアクセス容易性」についても、幹線道路に面していないため「△」と評価していますが、敷地北西側の幅員8m以上の道路を通じて、緊急輸送道路までの経路設定が想定できます。以上から適性ありと判断しています。

※なお「敷地規模の確保」については、総合設計制度の活用により必要な規模や形状は確保しているため「○」と評価していますが、敷地が不整形であり形態規制の影響も受けることから効率の悪い建物となる可能性があります。

候補地④ 新宿ファーストウエスト（旧淀橋第二小学校）

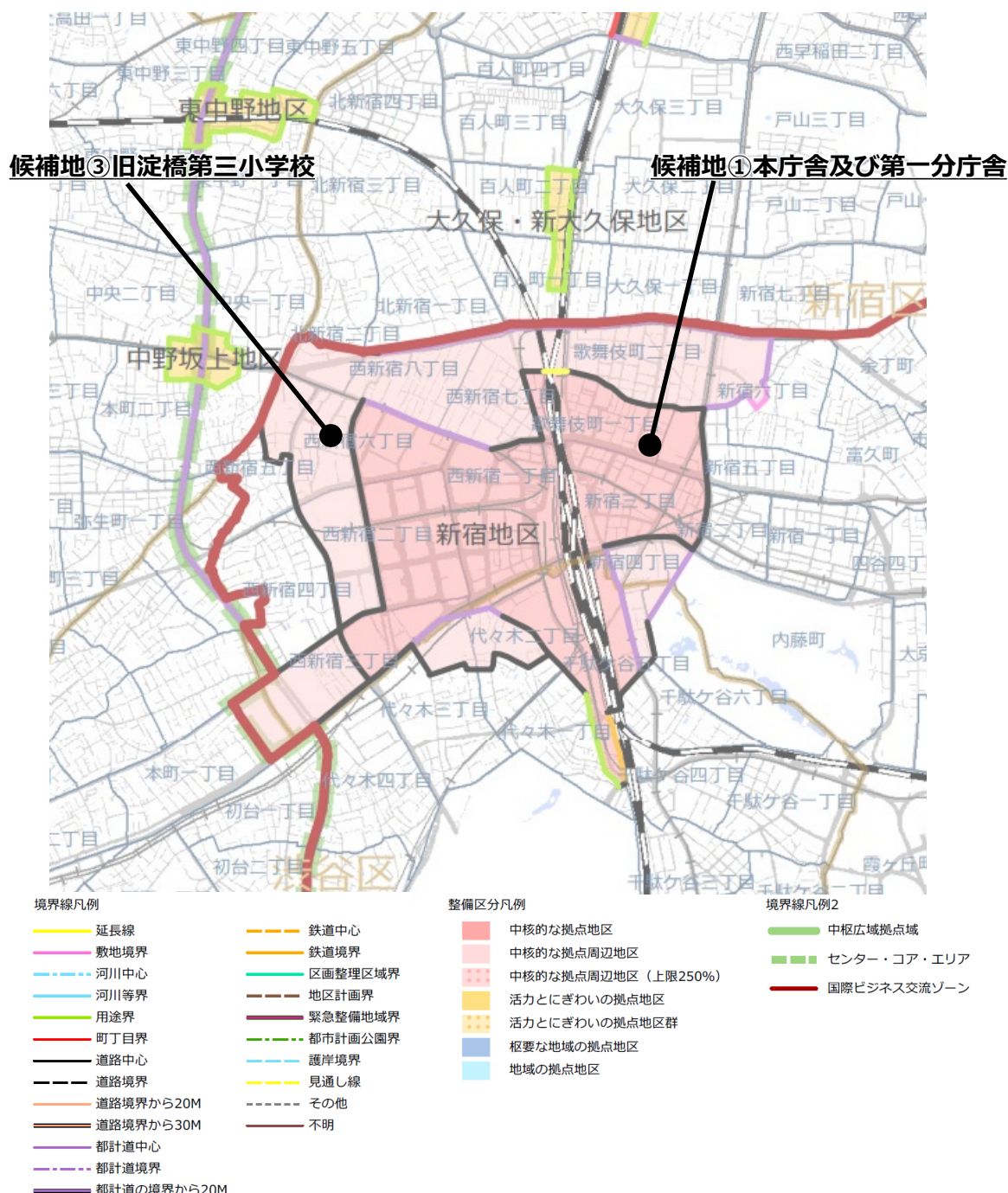
改修・新築ともに「事業スケジュール」や「既存施設の状況」について「△」と評価しています。「既存施設の状況」は根本的な解決は難しいため、適性なしと判断しています。

参考：新庁舎整備候補地の検討における詳細分析

新庁舎整備候補地のうち、容積緩和等の手法の活用が想定できる対象地において、建設可能な最大の建物規模の検討を行いました。対象は都市開発諸制度適用範囲に含まれる候補地①本庁舎及び第一分庁舎、候補地③旧淀橋第三小学校としています。

なお、本検討は建設可能な最大の建物規模を検討したものであり、建築計画等の詳細を検討したものではありません。

■都市開発諸制度適用範囲と検討対象地



出典：「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（令和6年3月29日改定）

■旧淀橋第三小学校の敷地における地区計画

候補地③旧淀橋第三小学校の敷地は、西新宿六丁目西部地区地区計画の区域内に含まれており、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の敷地については原則として敷地面積に対して150%以上を住宅の用に供する必要があります。そのため、住宅用途を含めた建物規模の検討を行いました。

なお、住宅用途を総合設計上の育成用途※に充てるものとします。

※中核的な拠点地区及び中核的な拠点周辺地区の場合、文化・交流施設（多目的ホール等）、商業施設（飲食店等）、生活支援施設（区役所窓口等）、産業支援施設（企業・創業支援施設等）、住宅施設（質の高い住宅等）が育成用途に該当します。

候補地① 本庁舎及び第一分庁舎

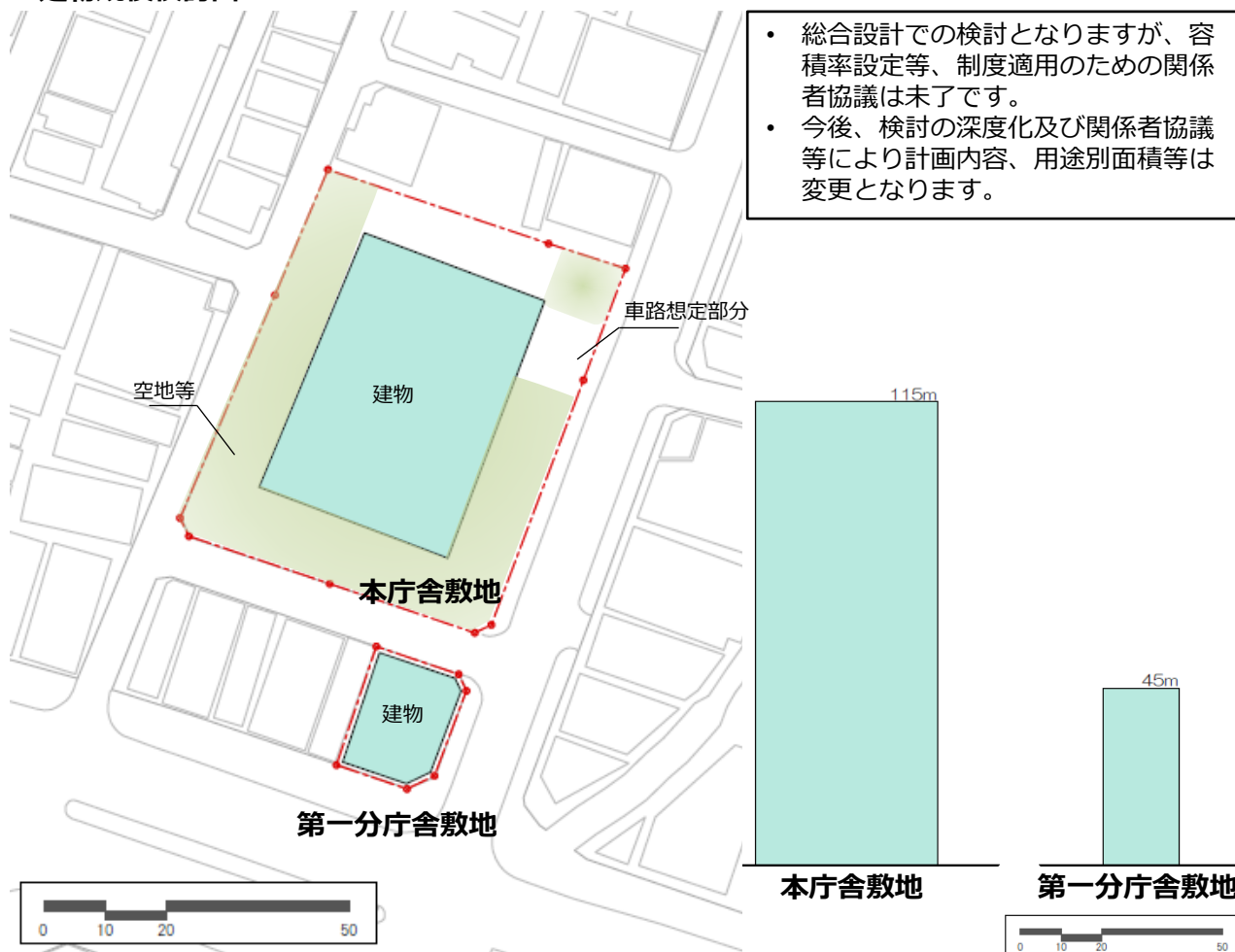
■ 計画概要

本庁舎敷地【総合設計制度活用】	
敷地面積	約3,360㎡
建物用途	行政施設、育成用途、駐車場等
建物最高高さ	約115m程度※最高高さの制限なし
階高	1階：6m、基準階4.0～4.5m程度
建築面積	約1,500㎡程度
割増容積率	約200% ※割増容積率は最大260%程度確保できますが、道路斜線制限等の形態規制により、建築可能面積が減少しオフィス計画の効率性が悪くなることから、割増を200%として計画しています。
割増後容積率	約1,000% (指定容積率800%+割増容積率約200%)
容積対象床面積	約33,600㎡（育成用途面積を含む）
延床面積	約40,300㎡（想定値） ※容積対象床面積を1.2倍した数値を記載しております。

第一分庁舎敷地【一般法規】	
敷地面積	約310㎡
建物用途	行政施設
建物最高高さ	約45m程度※最高高さの制限なし
階高	1階：6m、基準階4.0m～4.5m程度
建築面積	約270㎡
計画容積率	約900%
容積対象床面積	約2,790㎡
延床面積	約3,300㎡（想定値） ※容積対象床面積を1.2倍した数値を記載しております。

計画延床面積合計（育成用途含む）：約43,600㎡ < 新庁舎想定延床面積：44,600㎡

■ 建物規模検討図



候補地③ 旧淀橋第三小学校

■ 計画概要

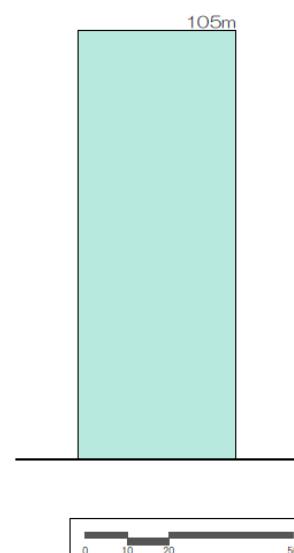
旧淀橋第三小学校【総合設計制度活用】	
敷地面積	約5,980㎡（＝約6,330㎡－約350㎡ ※道路拡幅による減少分） ※総合設計許可の接道条件は8mですが、建築基準法第52条2項の容積率の低減に抵触しないよう12mに拡幅する想定とします（また、西新宿六丁目西部地区地区計画における区画街路1号：12mの位置づけあり）。
建物用途	行政施設、住宅（※育成用途扱い）、駐車場等
建物最高高さ	約105m程度 < 地区計画に定められた最高高さ 160m
階高	1階：6m、基準階4.0m～4.5m程度
建築面積	約2,400㎡程度
割増容積率	約170% ※割増容積率は最大240%程度確保できますが、道路斜線制限等の形態規制により、建築可能面積が減少しオフィス計画の効率性が悪くなることから、割増を170%として計画しています。
割増後容積率	約770% （指定容積率600%＋割増容積率約170%）
容積対象床面積	約46,000㎡ うち行政施設：約37,100㎡（約620%）、住宅：（育成用途）約8,900㎡（約150%）
延床面積	約57,000㎡（想定値）うち行政施設：約44,600㎡（約620%） ※行政施設部分の延床面積は容積対象床面積を1.2倍した数値を記載しております。また行政施設部分以外の延床面積は容積対象床面積を1.4倍した数値を記載しております。

計画延床面積合計（行政施設部分のみ）：約44,600㎡ ≒ 新庁舎想定延床面積：44,600㎡

■ 建物規模検討図



- ・ 総合設計での検討となりますが、容積率設定等、制度適用のための関係者協議は未了です。
- ・ 今後、検討の深度化及び関係者協議等により計画内容、用途別面積等は変更となります。



2) 新庁舎整備の候補地における課題分析及び対応案の検討

各候補地の現況及び課題の整理と課題への対応案を検討しました。

番号	場所	施設区分 (現状)	課題	課題への対応案
候補地 ①	本庁舎及び第一分庁舎	庁舎	- 新庁舎として必要な延床面積が不足する - 総合設計制度を活用した場合でも必要な想定延床面積を確保することが難しい	近接エリアの第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の敷地も活用した分散型の庁舎とすることで、庁舎として必要な延床面積や合理的な建築面積を有した庁舎を計画する
候補地 ②	第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	庁舎、 民間貸出施設	幅員6m以上の道路に10m以上接していないため、東京都建築安全条例の規定により延床面積3,000㎡を超え、かつ建築物の高さが15mを超える建物とすることができない(新庁舎に必要な延床面積の確保ができない)	東京都建築安全条例の基準に適合させるため、必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策を検討する
候補地 ③	旧淀橋第三小学校	民間貸出施設	- 主要駅から10分以内にアクセスすることができない - 敷地が幹線道路に面していない ※総合設計制度の活用により必要な規模や形状は確保できるが、敷地が不整形であり形態規制の影響も受けることから効率の悪い建物となる可能性がある。	- 最寄り駅である「西新宿駅」からは徒歩7分でアクセスすることが可能 - 敷地北西側の幅員8m以上の道路※を通じて、緊急輸送道路までの経路確保を行う ※なお、総合設計制度の活用や容積率の低減を受けなくするためには前面道路を12m以上に拡幅する必要がある。

候補地① 本庁舎及び第一分庁舎

1. 課題の整理

当該敷地で庁舎建築を行う場合、現況の指定容積率から想定される延床面積は約35,600㎡となり、新庁舎の想定延床面積約44,600㎡を確保することができません。本庁舎敷地にて建築基準法第59条の2に規定される総合設計制度を活用した場合も、想定される延床面積は約43,600㎡（容積率制限緩和による容積対象床面積の想定は約33,600㎡、P97参照）となり、新庁舎の想定延床面積約44,600㎡を確保することができません。

項目	本庁舎	第一分庁舎
敷地面積※1	約3,360㎡	約310㎡
用途地域	商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
指定容積率	800%（一部900%）	900%（一部800%）
現況延床面積※2	21,590.54㎡	2,821.34㎡
現況延床面積（合計）	約24,400㎡	
想定容積対象床面積	約26,880㎡ （指定容積率800%として計算）	約2,790㎡ （指定容積率900%として計算）
想定延床面積	約32,260㎡（≒約26,880㎡×1.2）※3	約3,340㎡（≒約2,790㎡×1.2）※3
想定延床面積（合計）	約35,600㎡	

※1：財産に関する調書（令和4年(2022年)度、新宿区）を参照し、1の位で切り上げております。

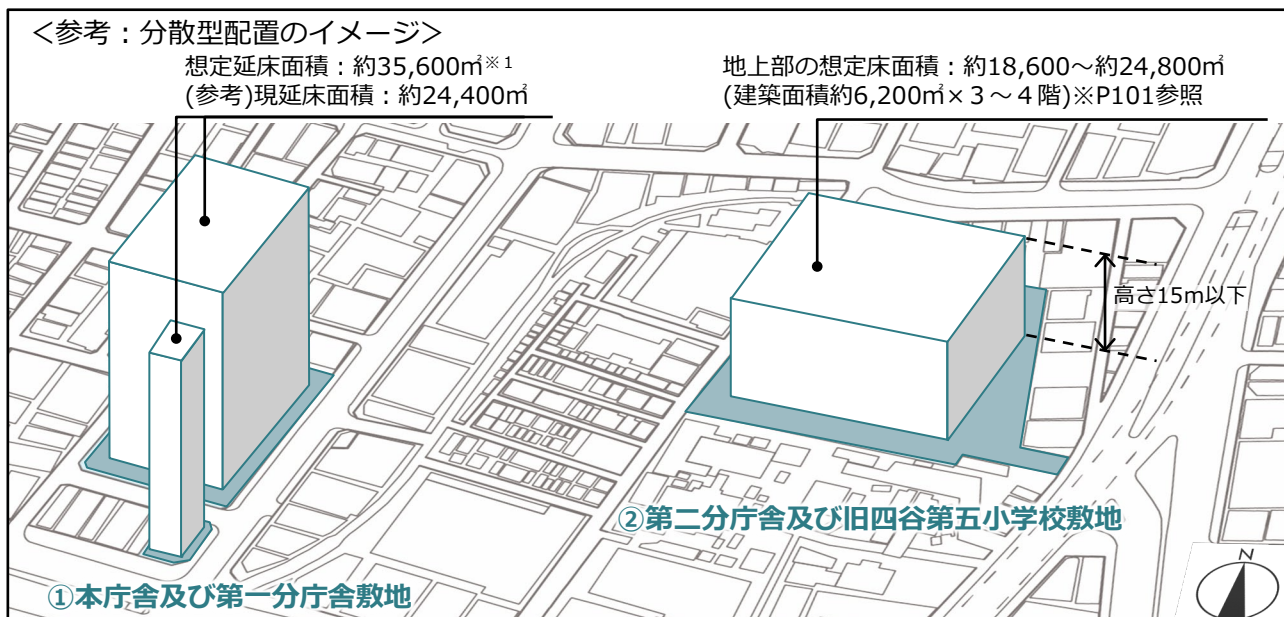
※2：「庁舎のあり方庁内検討 結果報告書」（令和5年(2023年)3月、新宿区）より

※3：都内先進区で庁舎の容積対象床面積と延床面積を公表している中野区、世田谷区（東棟、西棟）、葛飾区の事例から、容積対象床面積と延床面積の比率の平均値1.2を参考値として使用しております。

2. 対応案の検討

当該敷地のみでは新庁舎の想定延床面積を確保することが難しいため、その対策として近接エリアの第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の敷地を活用した分散型の庁舎とすることが考えられます。

ただし、現本庁舎等の課題となっている窓口機能や執務空間が複数の庁舎に分散配置されていることに起因する区民利用上の課題や業務効率化が図りにくいという課題を解決するため、来庁者対応部署の集約配置や関連部署の集約配置などにより、区民利便性の向上と業務効率化が図られる庁舎計画を検討する必要があります。



※1：一般法規での建築を想定しています。本庁舎敷地にて総合設計制度を適用した場合、割増容積を得るための空地の確保や斜線制限等により現状の建築面積を下回ることから、使いやすく働きやすい庁舎を実現することが難しいためです。

＜留意事項＞

第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地の西側道路は既存幅員が6 m未満であり、駐車場法施行令や東京都建築安全条例により、駐車場の出入口が設置できません。交通安全上の理由で東側道路（幅員6 m以上）への車両出入口設置が難しい場合は、本庁舎敷地等への隔地駐車場の整備等の検討が必要となります。

候補地② 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校

1. 課題の整理

当該敷地の接道状況は以下の通りです。

当該敷地は幅員 6 m以上の道路に10m以上接していないため、東京都建築安全条例により延床面積3,000㎡を超え、かつ建築物の高さが15 mを超える建物を建築することができません。

<現況>

道路A（敷地西側）

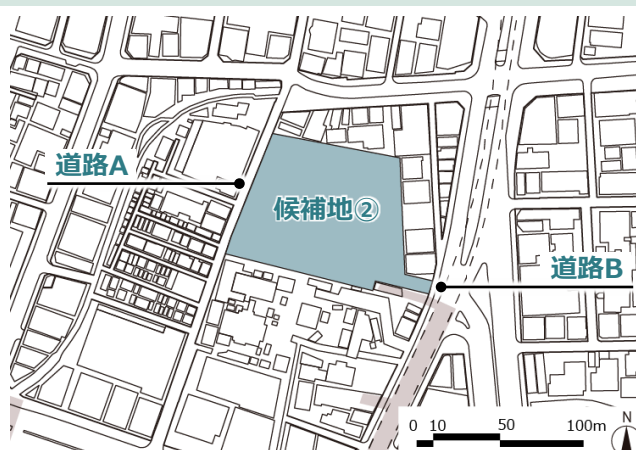
道路幅員：5.49m～5.67m

敷地に接する長さ：78.602m

道路B（敷地東側）

道路幅員：36m

敷地に接する長さ：8.987m



<建築基準法及び東京都建築安全条例における要件>

■ 建築基準法

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能です。（建築基準法第52条第2項）

■ 東京都建築安全条例

当該敷地は幅員 6 m以上の道路に10m以上接していないため、延床面積3,000㎡を超え、かつ建築物の高さが15 mを超える建物とすることができません。

(建築物の敷地と道路との関係)

第4条 延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計とする。)が千平方メートルを超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて、次の表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。

延べ面積	長さ
千平方メートルを超え、二千平方メートル以下のもの	六メートル
二千平方メートルを超え、三千平方メートル以下のもの	八メートル
三千平方メートルを超えるもの	十メートル

- 延べ面積が三千平方メートルを超え、かつ、建築物の高さが十五メートルを超える建築物の敷地に対する前項の規定の適用については、同項中「道路」とあるのは、「幅員六メートル以上の道路」とする。
- 前二項の規定は、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事が安全上支障がないと認める場合においては、適用しない。

新庁舎に必要な延床面積を約44,600㎡と想定しています。現在の敷地の接道状況では東京都建築安全条例に基づき高さ15m以下の建築物とする必要があり、高さの制限により地上部に十分な庁舎機能を確認できないため、必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策を検討する必要があります。

<参考：高さ15m以下の建物イメージ>

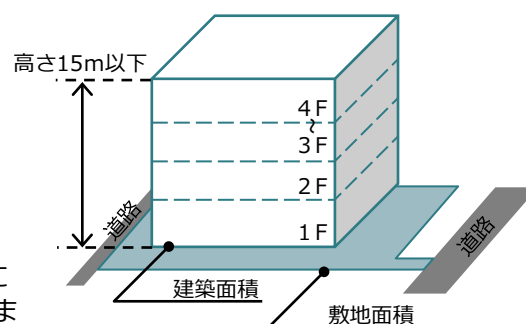
- ・ 建築面積：約6,200㎡（敷地面積約7,760㎡※1×建蔽率80%※2）
- ・ 地上部の最大階数：3～4階（1F階高4.2m+2F以上階高3.5m※3×2～3層<高さ15m）
- ・ 地上部の想定延床面積：約18,600～約24,800㎡（建築面積約6,200㎡×3～4階）

※1：財産に関する調書（令和4年度、新宿区）より

※2：商業地域内及び防火地域内に耐火建築物を建設する場合は建蔽率の上限値は適用されないが、庁舎周辺の空地確保などを勘案し指定の80%程度として想定。

※3：現本庁舎の階高と同等として想定した場合。

高さ15m以下の条件で新庁舎の想定延床面積約44,600㎡を確保するためには、地下に約19,800～約26,000㎡（概ね3～5層）の延床面積を確保することになり、使いやすく働きやすい庁舎を実現できません。また、地下工事による建設費増加等の課題も懸念されます。



図：建物イメージ（地上部）

2. 対応案の検討

東京都建築安全条例の基準に適合させるため、必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策を検討します。

道路位置	現況	対応案
道路A 敷地西側	幅員：× (南側の一部は○)	Ⅰ. 道路幅員要件に適合 ・幅員6m以上に道路拡幅
	接道延長：○	
道路B 敷地東側	幅員：○	Ⅱ. 接道延長要件に適合 ・道路B側に事業区域を設定 ・道路C側に事業区域を設定
	接道延長：×	
道路C 敷地北側	幅員：○	
	接道延長：×	

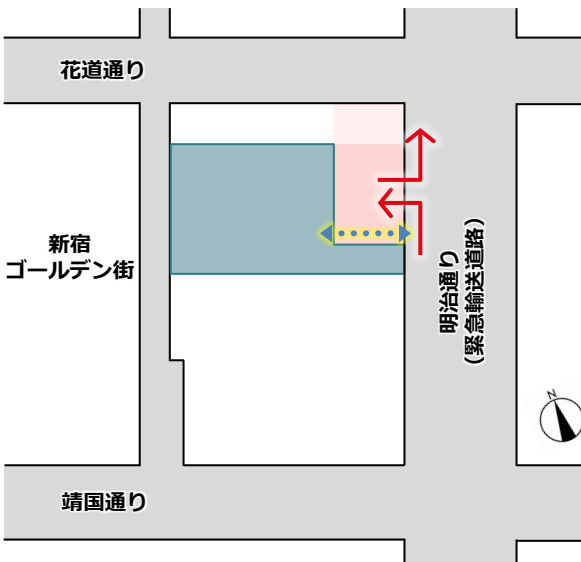
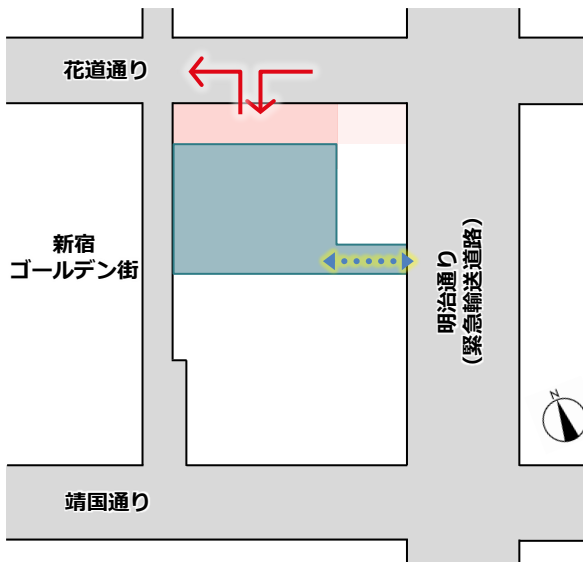
・幅員…幅員6m以上は○、6m未満は×
・接道延長…敷地が10m以上接していれば○、10m未満は×

対応案Ⅰ：道路幅員要件に適合

概要イメージ	花道通り 新宿 ゴールデン街 靖国通り 明治通り (緊急輸送道路) 幅員6m以上に道路拡幅 既存道路 幅員約7m --- : 拡幅後の道路境界線 (想定)	＜対応案の考え方＞ - 東京都建築安全条例に規定される幅員6m以上の道路への拡幅整備を実施する案です※。 (開発許可を受けて道路整備を行う場合は、許可基準に基づき道路幅員を9m以上にする必要があります。) - 左図はイメージであり、事業区域及び事業手法の詳細は今後の検討となります。 - 今後、検討の深度化及び関係者協議により対応案は変更する可能性があります。 ※「東京都建築安全条例の運用について(技術的助言)」では『幅員6メートル以上の道路は、原則として路線(結節点間)の幅員が6メートル以上であること』と規定されています。ただし、同質疑応答集では『敷地から片方の結節点間まで6メートル幅員が確保されている場合は、建築主事等の判断となる』こととされています。 出典：東京都建築安全条例の運用について(技術的助言)(平成24年6月1日)
評価・留意点	1. 歩行者の主な動線 - 東側歩道からのアクセスを想定しています。 - 拡幅整備後の西側道路からのアクセスも検討可能です。 2. 車両出入口 - 拡幅整備後の西側道路から車両出入りを想定しています。 3. 庁舎としての運用適性(防災性) - 災害時等には緊急輸送道路への車両アクセス機能を確保するなど敷地東側道路との接続についても検討が必要です。 4. 主な留意点 - 土地建物権利等に関して関係者合意が図れる事業手法の検討が必要です。 - 車両出入口設置の可否、交通運用(一方・相互通行)の安全性、道路の拡幅及び延長などについては今後の詳細検討・関係機関との協議が必要です。	

【凡例】 : 区有地(現況) : 事業区域(想定) : 主な歩行者動線(想定) : 主な車両動線(想定)

対応案Ⅱ：接道延長要件に適合

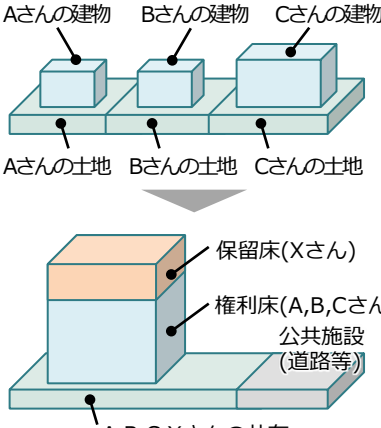
概要イメージ	<対応案の考え方> - 敷地北側または東側へ庁舎の建築敷地が10m以上接するように、必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための事業により庁舎建築敷地を設定する案です。 - 下図はイメージであり、事業区域及び事業手法の詳細は今後の検討となります。 - 今後、検討の深度化及び関係者協議により対応案は変更する可能性があります。	<パターンⅡ-②> 
	<パターンⅡ-①> 	1. 歩行者の主な動線 - 東側歩道からのアクセスを想定しています。 - 必要に応じて北側歩道及び西側道路からのアクセスも検討します。 2. 車両出入口 - 北側道路から車両出入りを想定しています。 3. 庁舎としての運用適性（防災性） - 災害時等には緊急輸送道路への車両アクセス機能を確認するなど敷地東側道路との接続についても検討が必要です。 4. 主な留意点 - 土地建物権利等に関して関係者合意が図れる事業手法の検討が必要です。 - 車両出入口設置の可否などについては今後の詳細検討・関係機関との協議が必要です。

【凡例】  : 区有地(現況)  : 事業区域(想定)  : 主な歩行者動線(想定)  : 主な車両動線(想定)

参考：公共施設整備及び土地の集約・再編の制度概要と本地区における留意事項

第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地においては、現在の敷地の接道状況では東京都建築安全条例により延床面積3,000㎡を超えかつ建築物の高さが15mを超える建物を建築できないため、必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策を検討する必要があります。

土地の集約・再編、道路等の基盤整備や建築整備を行う制度としては用地取得または用地取得後の開発行為の開催行為や、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図る土地区画整理事業、建築物及び建築敷地整備と公共施設整備を行う市街地再開発事業があります。それぞれの一般的な制度概要と本地区に適用する場合の留意事項を以下に整理します。

	用地取得または用地取得後の開発行為	土地区画整理事業	市街地再開発事業								
整備の進め方	権利整序 関係者協議による	権利整序	権利整序								
	基盤整備 建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を伴う場合は開発行為となる	基盤整備 土地区画整理事業により減歩を伴う土地交換と基盤整備を実施	基盤整備 敷地の共同化、公共施設整備、再開発ビル建築を一つの事業で実施								
	建築整備 権利整序後の敷地にて建築整備	建築整備 換地先の敷地にて建築整備	建築整備								
定義	開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更のことです。（参照：都市計画法第4条）	公共施設の整備改善×宅地の利用の増進 都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業です。（参照：土地区画整理法第2条）	建築物及び建築敷地整備×公共施設整備 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附随する事業です。（参照：都市再開発法第2条）								
概要	開発行為に該当する基盤整備を行う場合は、都市計画法・施行令・施行規則に定められた技術基準に適合した計画としなければなりません。 ＜開発許可基準の例＞ 道路幅員の基準 （参照：都市計画法施行規則第20条） 道路の幅員は住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあっては6m、その他のものにあっては9mとする。 <table><tr><td>予定建築物の用途</td><td>予定建築物の敷地規模</td><td>道路幅員</td></tr><tr><td rowspan="2">住宅以外</td><td>1,000㎡未満</td><td>6 m以上</td></tr><tr><td>1,000㎡以上</td><td>9 m以上</td></tr></table> 接続先の既存道路の幅員 （都市計画法施行令第25条第4号） 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していること。	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員	住宅以外	1,000㎡未満	6 m以上	1,000㎡以上	9 m以上	地権者が少しずつ土地を提供し(減歩)公共用地に充てる他、その一部(保留地)を売却し事業費に充てる事業です。 公共団体施行の場合は、都市計画決定が必要となりますが、個人施行・組合施行では必須ではありません。 区画整理前イメージ  区画整理後イメージ 	敷地を共同化し高度利用することにより公共用地を生み出します。従前権利者の権利は原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。高度利用により新たに生み出された床(保留床)を売却し事業費に充てる事業です。 事業イメージ 
	予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	道路幅員								
住宅以外	1,000㎡未満	6 m以上									
	1,000㎡以上	9 m以上									
本地区における留意事項	- 開発行為に該当する基盤整備を行う場合は、開発許可基準へ適合する必要があります。同基準には開発区域外の道路幅員に関する規定もあることから、必要な基盤整備内容と合わせて関係地権者の範囲について留意が必要です。 - また、開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為については、原則開発区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場を開発区域内に設けることが求められます。その場合は公園等の整備用地確保について留意が必要です。（参照：都市計画法施行令第25条） - 事業費は開発の主体となる者の負担となります。 - 用地取得に際しては、地権者との合意形成が必要となります。	- 照応の原則※に適合する換地計画が原則となるため、区域面積が限られている場合、照応の原則に沿った計画とできるかが課題となります。 ※換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めるといふ原則 - 本地区では事業費（基盤整備や補償費）に充てるための大規模な保留地を生み出すことが難しい可能性もあり、その場合は施行者や地権者による負担金等で事業費を捻出しなければならない可能性があります。 - 土地区画整理事業は土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業であり、建築物整備は通常は事業に含まれません（建築物整備は土地所有者が個別に行います）。建築物整備も含めた総合的なまちづくりの実現を図る必要がある場合には、市街地再開発事業等の建築物整備が可能な事業との一体的施行や建築物の規制誘導を行うことが可能な地区計画等の活用が必要となります。	- 事業費の捻出のためには保留床を取得する民間事業者の参画が必要となります。本地区において民間事業者参画の需要があるかが、事業成立の重要な条件となります。また、開発事業用地としての評価や必要な事業規模確保の可能性のほか、敷地形状や道路の接道状況などから合理的な建築計画が可能かどうか、権利者の合意形成等も事業成立の条件となります。 - 行政機能と民間機能の区分所有建物（合築）とする場合は、竣工後も施設管理や大規模修繕について区分所有者の合意形成が必要となるため、庁舎の管理や修繕の際に課題となる可能性があります。 - 行政機能と民間機能を別棟とすることも考えられますが、限られた敷地において合理的な敷地計画・配置計画ができるかどうかは課題となります。								

候補地③ 旧淀橋第三小学校

1. 課題の整理と対応案の考え方

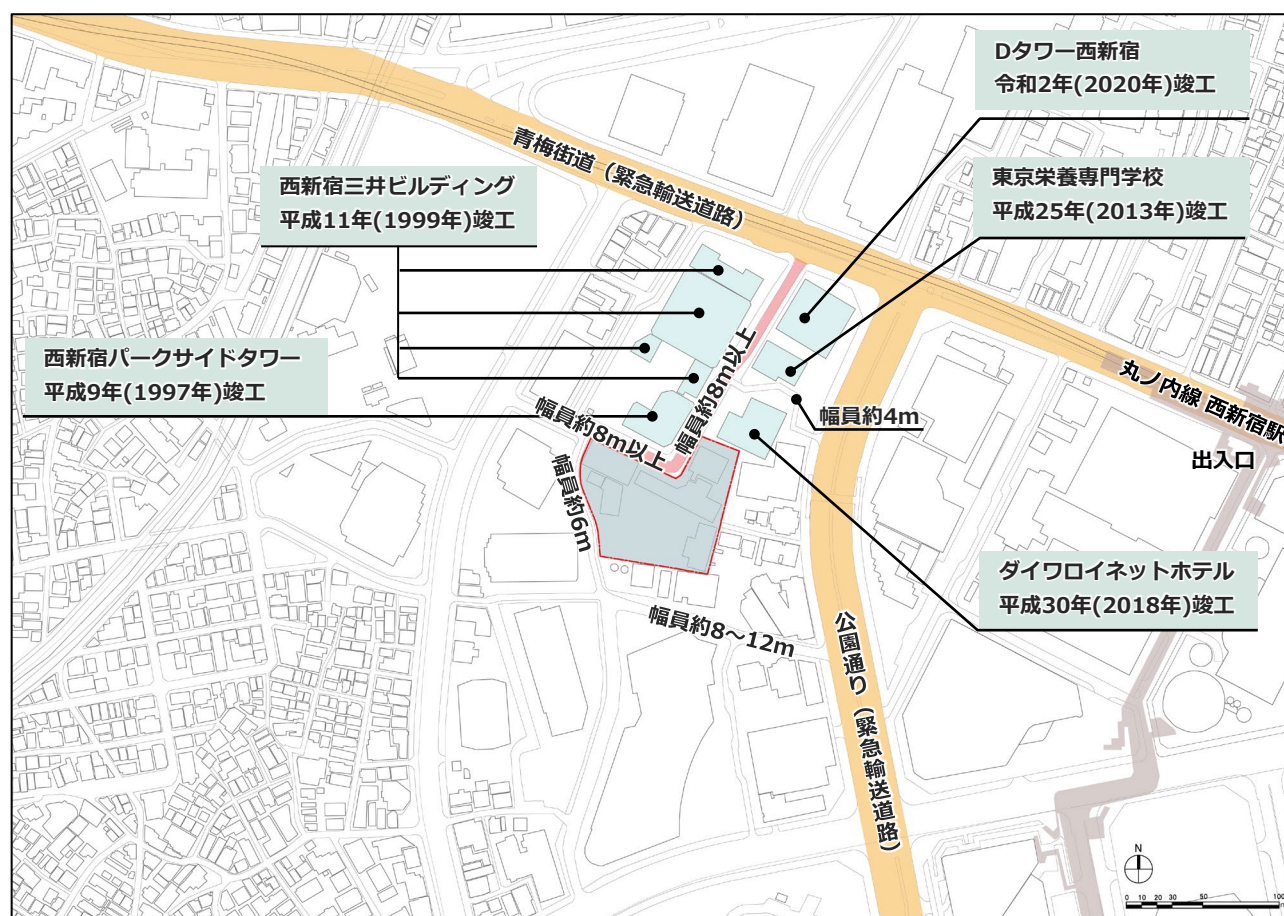
候補地③は主要駅である新宿駅からのアクセスは10分超であることが課題となりますが、最寄り駅である西新宿駅からは10分以内でアクセスできます。

敷地が幹線道路に面していないため、災害時等に緊急輸送道路への車両アクセス機能が確保できるかが課題となりますが、以下の点から、敷地北西側の幅員8m以上の道路を通じて緊急輸送道路（青梅街道）までの車両アクセス機能の確保が可能と考えられます。

- ・「震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き（都市防災実務ハンドブック編集委員会／2005）」によると、災害時において、幅員8m以上の道路では車の通行が可能であったと報告されているため、敷地北西側の幅員約8m以上の新宿区道は災害時にも車両通行が可能と想定されること。
- ・当該区道沿いの建物は全て新耐震基準を満たすものであることから地震時の倒壊の恐れが少ないと想定されること。

<留意事項>

- 総合設計制度の活用や容積率の低減を受けなくするためには前面道路を12m以上に拡幅する必要があります。
- 総合設計制度の活用により庁舎として必要な床面積は確保できますが、敷地が不整形であり形態規制の影響も受けることから効率の悪い建物となる可能性があります。
- 西新宿六丁目西部地区地区計画区域内に含まれることから、原則として敷地面積の150%以上を住宅の用に供する必要があります。また、道路については区画街路1号の位置づけがあるため12mに拡幅する必要があります。



3. 整備手法・資金調達手法等の検討

(1) 整備手法の検討

1) 本庁舎に関する整備手法の考え方

本庁舎に関する整備手法としては、新宿区が主体となって整備を行う方式のほか、民間事業者が主体となり、設計・施工、運営、維持管理等のノウハウ活用による工期短縮やコスト削減、民間資金の活用による区の財政負担軽減や平準化を図る方式が想定されます。

整備手法の検討に際しては、先進区の新庁舎整備基本構想や基本計画等を参考として、本事業において想定される整備手法及び評価軸を整理しました。

2) 先進区の整備事例による整備手法及び評価の視点の整理

① 整備手法の整理

先進区の整備事例等を参考として、想定される主な整備手法を以下の通り整理しました。

整備手法	内容	事業主体
直営方式	業務分野（設計、施工、管理等）毎に民間委託する従来型の方式	公共
DB方式	設計(Design)・施工(Build)を民間に一括発注する方式	公共
PFI方式	PFI法に基づき、設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者に発注する方式 建築後に民間事業者が請け負う運営・管理による収益が見込まれる場合に活用されている	民間
等価交換	区有財産において、民間が施設を建設した後、土地（借地権設定等の対価としての一時金を含む）と施設を交換する方式 民間事業者の建築した建物と交換するための土地が確保できる場合に活用可能	民間
信託方式	信託銀行等※に対して区有地（土地）を信託（信託期間中、所有権移転）し、信託銀行等が施設の建築及び余剰容積部分の貸付を行う方式 余剰容積等が生じる場合に活用可能	民間 (公共)
再開発事業	細分化された敷地の統合、共同建築物の建築、公共施設の整備等、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る方式 再開発区域の適切な設定、地権者の合意が得られた場合に活用可能	民間 公共

※信託銀行、信託業の免許を受けた信託会社

② 整備手法の主な評価の視点

先進区の整備事例等の調査を参考として、想定される主な整備手法の評価の視点を以下の通り整理しました。

評価軸の内容	評価の視点
事業期間	- 現庁舎の課題解決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、早期の事業着手が可能であること - 工期短縮の可能性があること
民間事業者ノウハウの活用	民間事業者のノウハウの活用により、業務効率化によるコスト縮減が可能であること
区民・区の意向反映	設計・施工等の各契約タイミングで柔軟に区民や区の意向反映が可能であること
コストや品質等の管理	コストや品質等に関する第三者によるチェック機能が働きやすいこと
区内経済の活性化	発注時の区の裁量が大きく、区内中小企業が参入しやすいこと
財政負担平準化	整備にかかる費用負担の平準化を行いやすい手法であること

3) 整備手法の特徴の整理

	直営方式	DB方式	PFI方式
スキーム			
権利関係	土地・建物は新宿区が所有 		
設計施工 (発注方式)	新宿区 (仕様発注)	新宿区 (性能発注)	民間事業者 (性能発注)
維持管理	新宿区	新宿区	民間
運営	新宿区	新宿区	民間
事業期間	通常の発注・事業者選定手続きと同様であるため、手続きに時間を要せず早期事業着手が可能	設計・施工の発注手続きが一回となることや施工会社のノウハウを活用した設計となるため工期短縮の可能性あり	民間事業者による発注により工期短縮の可能性はあるものの、PFI法に基づく手続きが必要となるため、事業化までのプロセスや事業者選定に多くの時間を要する可能性が高い
民間事業者 ノウハウの活用	区が作成した仕様に基づき発注するため、設計・施工、維持管理への民間ノウハウ発揮によるコスト縮減余地が小さい	設計・施工の一括発注により設計段階から施工会社のノウハウを活用することができるため、コストの縮減余地あり	民間事業者が事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用によるコストの縮減余地あり
区民・区の意向反映	設計・施工の各段階で区が仕様を作成し発注するため、柔軟な意向反映が可能	設計・施工が一括発注となるため直営方式と比較して柔軟な意向反映が難しいが、基本設計を分離発注とし、実施設計・施工を一括発注する場合、一定程度柔軟な意向反映が可能	民間事業者への一括発注となるため、直営方式と比較して柔軟な意向反映が難しい 加えて建築後の維持管理・運営が長期契約となるため、事後での柔軟な意向反映が難しい
コストや品質等の管理	分割発注により設計・施工が分かれるため、設計会社によるコストや品質に関するチェック機能が働きやすい	設計・施工が同一事業体であり、直営方式と比較してコストや品質に関するチェック機能が働きにくい	設計・施工が同一事業体であるが、事業主体が民間事業者であり、蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい
区内経済の活性化	発注時の区の裁量が大きいため、区内中小企業が参入しやすい	発注時の区の裁量が一部制限されるため、直営方式と比較して区内中小企業が参入しにくくなる可能性がある	事業主体が民間事業者であり、発注時の区の裁量が制限されるため、直営方式と比較して区内中小企業が参入しにくくなる可能性がある
財政負担平準化	地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能	地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能	サービス購入費の割賦払いにより平準化が可能
総合コメント	民間事業者ノウハウを活用したコスト削減余地は小さいが、段階的な発注により柔軟な区民や区の意向反映が可能	- 民間事業者ノウハウを活用したコスト削減余地があるが、柔軟な区民や区の意向反映が難しく、チェック機能が働きにくい - 基本設計を分離発注とする場合、一定の意向反映は可能であるがノウハウの活用余地は小さくなる	民間事業者ノウハウを活用したコスト削減余地はあるが、整備後の維持管理や運営も含めた長期契約となるため、整備業務に維持管理や運営を含めた事業とすることについては別途検討が必要

仕様発注：施設の配置・構造・建築材料など、業務に関わる詳細な要件などの仕様書を公共が作成し、民間に提示して発注すること
 性能発注：必要な施設の性能要件や業務水準のみを公共が提示して、民間の裁量の下で要求水準を満たす施設を整備させること

	等価交換	信託方式	再開発事業
スキーム			
権利関係	区の土地に対する借地権設定の対価としての一時金と民間事業者の建築した建物を交換（合築・借地権の場合※）	余剰容積部分は民間事業者に貸付 庁舎竣工後は新宿区に所有権移転（合築・借地権の場合※）	再開発事業の一環として区庁舎を建築、区庁舎は新宿区が所有（分棟の場合※）
設計施工（発注方法）	民間事業者（性能発注）	信託銀行等（性能発注）	再開発組合（性能発注）
維持管理	新宿区	新宿区	新宿区
運営	新宿区	新宿区	新宿区
事業期間	事業者選定に時間を要する可能性があるが、民間事業者ノウハウの活用により工期短縮の可能性もあり	事業者選定に時間を要する可能性があるが、民間事業者ノウハウの活用により工期短縮の可能性もあり	周辺地権者との合意形成が必要となるため、事業着手までのスケジュールが不透明
民間事業者ノウハウの活用	民間事業者が事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用によるコストの縮減余地あり	信託銀行等が事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用によるコストの縮減余地あり	参加組合員が主導して事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用によるコストの縮減余地あり
区民・区の意向反映	民間事業者への一括発注となるため、直営方式と比較して柔軟な意向反映が難しい	信託銀行等と協議して発注を行うため、直営方式と比較して意向反映が一部制限される可能性	参加組合員が主導となり発注を行うため、直営方式と比較して柔軟な意向反映が難しい
コストや品質等の管理	設計・施工が同一事業体であるが、事業主体が民間事業者であり、蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい	設計・施工が同一事業体であるが、事業主体が信託銀行等であり、蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい	事業主体が再開発組合であり、主導している参加組合員に蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい
区内経済の活性化	事業主体が民間事業者であり発注時の区の裁量が制限されるため、直営方式と比較して区内中小企業が参入しにくくなる可能性がある	信託銀行等と協議し発注を行うため、発注時の区の裁量が一部制限され、直営方式と比較して区内中小企業が参入しにくくなる可能性がある	事業主体が再開発組合であり、発注時の区の裁量が制限されるため、直営方式と比較して区内中小企業が参入しにくくなる可能性がある
財政負担平準化	建物取得に当たり資金負担が必要となる場合は、地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能	建物取得に当たり資金負担が必要となる場合は、地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能	保留床を取得する必要がある、資金負担が発生する場合は、地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能
総合コメント	- 民間事業者への一括発注によるコスト削減余地はあるが、柔軟な区民や区の意向反映は難しい - 敷地に余剰容積があり、民間事業者による借地権設定等が可能な場合に限られる	- 区との協議により一定程度の意向反映が可能となるが、意向反映の度合いによっては民間事業者ノウハウ活用によるコスト削減余地が小さくなる - 敷地に余剰容積があり、民間事業者による借地権設定等が可能な場合に限られる	- 参加組合員主導の発注によるコスト削減余地はあるが、柔軟な区民や区の意向反映が難しい - 周辺地権者を含めた開発となるため、合意形成に時間を要する等、実現には各種課題の検討が必要

※敷地規模や形状によりそれぞれ合築・分棟の可能性がありますが

(2) 資金調達手法の検討

1) イニシャルコスト・ランニングコストの試算

① イニシャルコストの試算【整備手法共通】

■ 新庁舎整備費用の考え方

- 国土交通省の建設工事費デフレーターを見ると近年の建設工事費の上昇が顕著である（P45参照）ことから、新庁舎建設費の概算検討に当たっては、直近の令和5年(2023年)度に整備費用の検討を行っている品川区及び江戸川区の想定建設費を参考にしました。
- また、建設費の5%を設計監理費として見込みました。
- 今後の建設工事費の動向については引き続き留意が必要です。

先進区の新庁舎整備費用と1㎡当たりの費用

先進区		進捗状況	延床面積	建設費	1㎡当たり費用	備考
計 画 中	品川区	R5年度 基本設計	約61,000㎡	約560億円	約920千円/㎡	品川区新庁舎整備NEWS【R6年(2024年)3月1日】 ・ R6年度実施設計予定 ・ R7年度着工予定
	江戸川区	R5年度 基本設計	約61,400㎡	約590億円	約960千円/㎡	HP掲載情報【R5年(2023年)12月26日】 ・ R6年度 実施設計予定 ・ R8年度 着工予定

※延床面積には駐車場スペース等も含まれます。

建設費単価を約920～960千円/㎡と想定した場合、新宿区新庁舎の想定延床面積約44,600㎡の新庁舎建設費は約410～430億円と想定されます。

新宿区新庁舎の想定建設費

	想定延床面積	1㎡当たりの費用	概算建設費
新宿区	約44,600㎡	約920～960千円/㎡	約410～430億円

■ 新庁舎整備におけるイニシャルコスト

項目	想定費用	備考
建設費 (消費税込)	約410億円～430億円	想定延床面積約44,600㎡に建設費単価920～960千円/㎡を乗じて算出。
設計監理費 (消費税込)	約21億円～22億円	建築設計と工事監理に必要な費用です。 他区の事例を参考に建設費の約5%を設計監理費として見込みました。
合 計※ (消費税込)	約431億円～452億円	

※ 庁舎単体の建設費及び設計監理費であり、備品購入費、移転費、解体工事費、その他特殊な要因で必要となる費用は含んでいません。

※ 想定延床面積程度の規模かつ新庁舎単体の建設及び設計で、更地からの建築の工期を想定しており、既存建物を使いながらの工事など段階的な施工等による工事の長期化は想定していません。

参考：整備手法により別途発生する主なイニシャルコスト

○：新宿区が直接負担 ●：間接的に負担

	直営方式	DB方式	PFI方式	等価交換	信託方式	再開発事業
課税負担 (不動産取得税・登録免許税)	—	—	● 建物所有形態により発生	—	● 建物取得時	—
信託報酬	—	—	—	—	○	—
開発利益	—	—	—	● 建物価格に含む	—	● 事業費に含む

② ランニングコストの試算【整備手法共通】

■ 維持管理費

維持管理費として、保守点検費、修繕費を想定しました。想定費用は各単価に新庁舎の想定規模44,600㎡を掛け合わせて想定費用を算出しました。

ランニングコストの試算においては、想定費用の事業期間50年の累計を加算しております。

■ 新庁舎におけるランニングコスト（50年間※1）

項目	想定単価	想定費用
保守点検費（消費税抜）※2	2,182円/㎡・年	97,318千円/年
修繕費（消費税抜）※3	8,115円/㎡・年	361,929千円/年
50年間の維持管理費累計（消費税込）		約253億円

※1 総務省「建物の耐用年数表」より、庁舎（鉄骨鉄筋コンクリート造）の耐用年数

※2 定期点検・保守費と運転監視・日常点検費の合計

令和7年度庁舎維持管理費要求単価（国土交通省）を参考に設定

※3 「令和5年版建築物のライフサイクルコスト」（一般財団法人建築保全センター）より作成

参考：整備手法により別途発生する主なランニングコスト

○：新宿区が直接負担 ●：間接的に負担

	直営方式	DB方式	PFI方式	等価交換	信託方式	再開発事業
支払利息	○	○	● サービス購入 費に含む	○ 資金負担が必 要な場合※	○ 資金負担が必 要な場合※	○ 資金負担が必 要な場合※
課税負担 (固定資産税・都市計画税)	—	—	● 建物を民間が 所有する場合	—	—	—

※ 建物取得等により、新宿区にて新庁舎整備費用の資金調達が必要となった場合に発生

2) 資金調達手法の検討

資金調達手法の検討に際しては、想定される手法について特徴の整理を行います。そのうえで先進区の検討・採用事例等を踏まえて最適な組合せを検討します。

① 資金調達手法の整理

想定される資金調達手法は以下の通りです。調達可能金額や調達可能時期など各手法の特徴を踏まえ、組合せを検討する必要があります。

手法		内容	調達可能 金額	調達可能 時期
基金		財政負担の平準化のため、事業開始前までに財源の積立てを行う、もしくは既存の基金を活用する手法	—	—
地方債		地方公共団体が1会計年度を超えて行う借入れを指し、公的資金や民間等資金などで調達する手法 ※総務省の定める地方債充当率（地方財政法施行令第20条第4項）を踏まえて、一般事業債での調達可能額（上限）を整備費用の75%と設定します。	—	—
不動産 活用	売却	庁舎跡地などの売却や候補地の余剰容積に相当する敷地の売却により資金（一時金）を収受する手法（再開発事業における転出補償金を含む）	大	速～中
	有効活用	庁舎跡地などの区有財産を有効活用する主な手法は土地賃貸（定期借地）、建物賃貸（既存建物）、土地信託（賃貸型）があります。 土地賃貸：庁舎跡地等や候補地の余剰容積に相当する敷地に借地権を設定して、資金（設定時の一時金または地代）収受する手法 建物賃貸：既存建物を活用して、テナントに貸付けて資金（賃料）を収受する手法 土地信託：跡地を信託銀行等に信託して、信託銀行等が受託者として借入を実施し建物の建築・賃貸を行い、収入から借入返済・経費等を差引いた後の資金（信託配当）を収受する手法	小～大	速～遅
その他		補助金、ふるさと納税、クラウドファンディング等の活用により資金を調達する手法	小	速～遅

② 先進区の状況

近年、庁舎の再整備を検討・実施している先進区における資金調達手法は以下の通りです。基金及び地方債を中心として資金調達を実施し、区有財産を活用することで財政負担の軽減を図っています。また、一部の先進区においては区有財産の価値を最大限活用することで、整備費用をすべて確保した事例もあります。

また、ふるさと納税やクラウドファンディング等の資金調達手法は調達金額が小さいことから資金調達への影響は軽微ですが、区民等との一体感醸成の観点からの活用については検討の余地があります。

		1	2	3	4	5	6	7	8
自治体名		豊島区	渋谷区	中野区	世田谷区	品川区	葛飾区	江戸川区	北区
ステータス		整備済	整備済	整備済	施工段階	設計段階	施工段階	設計段階	設計段階
資金調達手法※1									
基金活用	基金活用			○(25%) 財政調整基金	○(51%)	○	○※2 (100%)	○※2	○(51%)
	地方債			○(48%)	○(36%)	○		○※2	○(21%)
不動産活用	売却			○※3 転出補償金		△未定			○(16%)
	有効活用	○※2 (100%)	○(100%)			△未定			
その他※4				一般財源 (20%) 負担金(7%)	一般財源 (13%) ふるさと納税	区分所有者 分担金		一般財源 補助金	一般財源 (12%) 補助金

※1：括弧内の％は各種公表資料により、確認できた構成比率を記載しております。

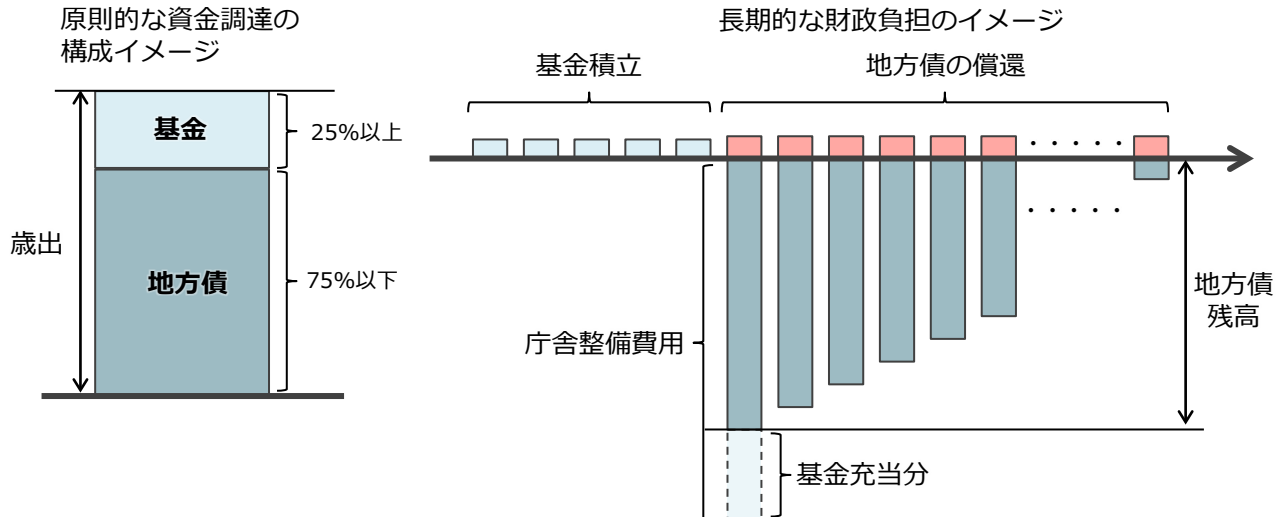
※2：豊島区・葛飾区・江戸川区は、再開発事業により生じた保留床の取得費用に対する資金調達を記載しております。

※3：庁舎整備費用は転出補償金の充当により実質的な負担が生じない見込みですが、転出補償金の受領までに時間を要することから、地方債等で先行して支払いを実施しております。

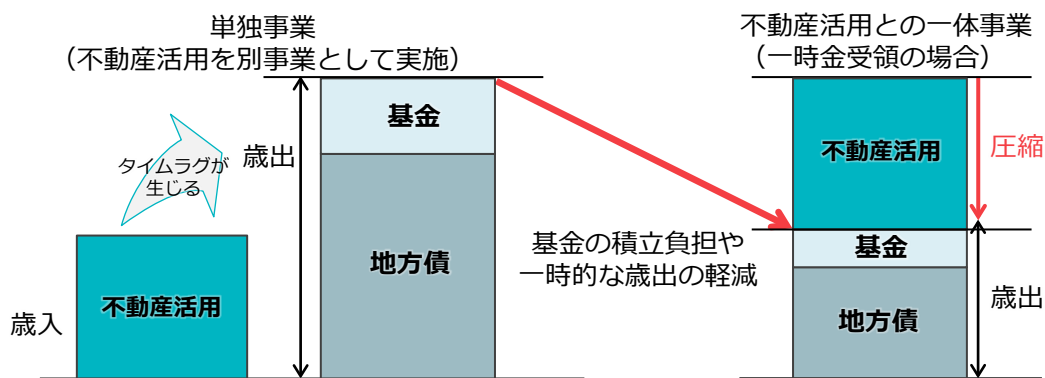
※4：省エネ設備や防災設備等に関する補助金を庁舎整備に充当している事例もあります。

3) 資金調達における方針整理

本庁舎整備における資金調達は整備費用の75%以下を地方債で調達可能ですが、残りの25%以上を基金の積立て等により準備する必要があります。地方債での調達を最大化すると当初の財政負担は軽減できますが、一方で整備後に償還が必要となることから、長期的に財政負担が発生することになります。事前の基金積立可能期間・金額や地方債の調達可能年限及び償還可能額を踏まえ、財政負担の平準化を図ることが重要となります。

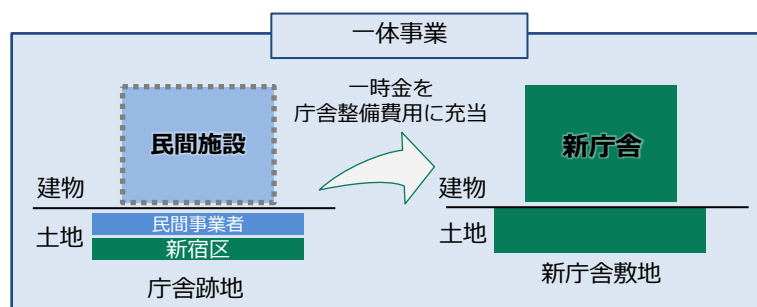


また、現庁舎から移転して新庁舎を整備する場合は現庁舎跡地を活用して資金（一時金・地代、信託配当等）を得ることも想定されます。一般的には移転後に敷地を活用するため、資金を得るまでのタイムラグが発生します。ただし、庁舎跡地の活用を新庁舎整備事業と一体で実施して跡地活用による一時金を充当する場合など、新庁舎整備における基金の積立負担や一時的な歳出の軽減が可能な場合もあると考えられます。



一体事業のイメージ（新庁舎整備・跡地活用一体の場合）

民間事業者にて新庁舎整備を実施して、新庁舎移転後に庁舎跡地を民間事業者に貸付する際に受領する一時金を新庁舎整備費用に充当します。庁舎整備費用の不足分が発生する場合は新宿区にて資金調達を実施し、民間事業者に支払います。



(3) 現本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用手法の検討

1) 跡地活用の考え方

資金調達手法において財政負担軽減の観点から不動産活用は有効となりますが、庁舎跡地という性質上まちづくりへの貢献の観点も含め総合的に検討する必要があります。具体的にどのような跡地活用を行うべきか、先進区等の事例も踏まえ整理します。

① 跡地活用事例の収集

先進区の庁舎跡地活用事例や、国及び東京都の主な公的施設跡地活用事例について、不動産活用の手法ごとに整理します。また、不動産活用ではない自己利用の事例についても、跡地の行政目的利用の観点から併せて整理します。

次ページ以降、各事例について財政への影響やまちづくりへの貢献の観点から整理しました。

	売却	有効活用	(参考) 自己利用
権利形態			
先進区 庁舎跡地	北区 (予定)	豊島区: Hareza池袋 渋谷区: パークコート渋谷 ザタワー	千代田区: 高齢者総合サポートセンター (一部有効活用)
その他 公的施設跡地	財務省: 東京ミッドタウン (防衛庁本庁舎跡地) 財務省: 大手町プレイス (通信総合博物館等跡地)	東京都: 渋谷キャスト (宮下町アパート跡地)	東京都: 東京国際フォーラム (庁舎跡地)

※先進区の跡地活用においては、建物賃貸（既存建物）や土地信託の事例がみられなかったため、土地賃貸（定期借地）のみの事例を記載しております。

■ 有効活用手法の比較

有効活用の主な手法について整理しました。土地賃貸（定期借地）は50年以上の超長期で借地人と契約を行うため、一時金の収受により新庁舎整備費用に充当できる可能性があります。一方で、建物賃貸及び土地信託（賃貸型）は建物を数年単位で借家人と契約して中長期的に収益を計上するため、一時金による新庁舎整備費用への充当が難しくなります。

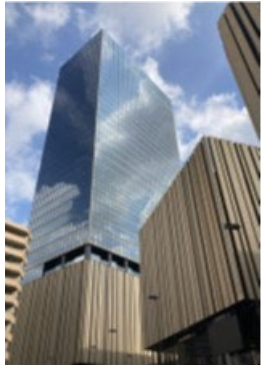
	土地賃貸（定期借地）	建物賃貸（既存建物）	土地信託（賃貸型）
メリット	- 建物管理負担等が発生しない - 一時金を収受した場合は新庁舎整備費用に充当可能 - 地代として収受した場合は、中長期的に歳入計上が可能	賃料の収受により中長期的に歳入計上が可能	- 建物建築から管理・運用まで信託銀行等に委託することにより民間ノウハウの活用が可能 - 信託配当により中長期的に歳入計上が可能
デメリット	長期契約の場合、将来的な賃借人の信用状況等によっては、地代回収や更地返還が難しくなる可能性あり	- 空室が発生した場合は賃料が減少する - 建物管理負担や維持管理コスト等が生じる - 中長期的な収益を目的とするため、一時金を新庁舎整備費用に充当することは難しい	- 空室が発生した場合は信託配当が減少する - 信託報酬や固定資産税負担等の間接的な課税負担が発生する - 中長期的な収益を目的とするため、一時金を新庁舎整備費用に充当することは難しい
新宿区の活用事例	- 牛込原町小学校跡地 - 旧四谷第二中学校敷地 他	- 旧四谷第五小学校 - 旧淀橋第三小学校 他	新宿ファーストウェスト

先進区の庁舎跡地活用事例

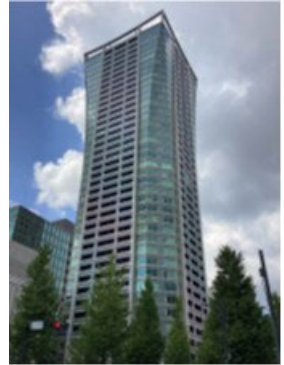
出典：北区WEBサイト、新庁舎建設基本構想、新庁舎建設基本計画

北区	
シナリオ	● 売却（予定）
事業概要	● 新庁舎整備費用を基金や地方債等により調達 ● 移転完了後、現庁舎跡地を売却することで地方債の償還経費に充当
経緯	● 令和05年(2023年) 03月 「新庁舎基本計画」策定 現庁舎敷地は原則として売却を予定していることを公表

出典：豊島区WEBサイト、新庁舎整備基本計画、新庁舎整備推進計画、旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会資料

豊島区	
シナリオ	● 定期借地（76.5年）
事業概要	● にぎわい拠点及び文化拠点の創出と、新庁舎整備費用の財源を生み出すことを目的に、公募により選定された事業者とともに、豊島区も区民センター及び公園の整備を実施 ● 4つの街区を一体的にデザインすることで、地域ブランドを向上 ● ホール棟の一部を豊島区が所有することで公会堂の機能を再整備するとともに、愛称をネーミングライツとして募集することで更に財源を確保
建物概要	● 所在地 豊島区東池袋一丁目18番1 ● 敷地面積 約6,603㎡ ● 用途地域 商業地域 ● 延べ面積 約68,600㎡（オフィス棟） 約10,700㎡（ホール棟） ● 容積率 約1,680%（オフィス棟） 約300%（ホール棟） ● 用途 事務所、店舗、映画館、劇場 ● 規模 地上33階 地下2階（オフィス棟） 地上8階 地下1階（ホール棟） 
事業者	代表事業者：東京建物株式会社 構成員：株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社
経緯	● 平成26年(2014年) 03月 事業者募集要項等の公表 ● 平成27年(2015年) 03月 優先交渉権者決定 ● 平成27年(2015年) 07月 基本協定締結 ● 平成28年(2016年) 03月 定期借地権設定契約締結 ● 平成28年(2016年) 12月 オフィス棟建築工事の着工 ● 令和 2年(2020年) 07月 Hareza池袋全体開業
財政への影響	● 前払地代（一時金） 191億円 ● 新庁舎整備費用を基金より拠出した後、庁舎跡地活用により収受した191億円は基金への積立や旧庁舎の解体費用に充当。実質的な区の財政負担ゼロを実現
まちづくりを実現する工夫	● 事業者公募に当たり、街づくりビジョンや地区計画に基づき、高度利用を図ったうえでにぎわいを創出する計画を求めた

出典：渋谷区WEBサイト、新庁舎整備計画、新庁舎のご案内

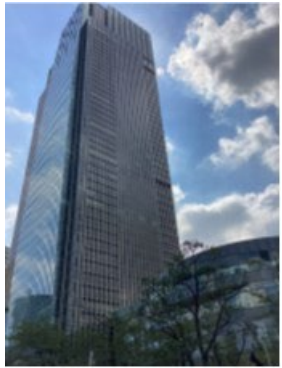
渋谷区	
シナリオ	● 定期借地（70年）
事業概要	● 東日本大震災を契機とした渋谷区庁舎の建替え事業 ● 区の財政負担を最小限とするため、事業者公募では新庁舎の整備条件の大枠を示すのみとすることで、民間企業のノウハウを引き出しつつ、自治体側に最も有利な条件を確保 ● 区が定期借地権を設定し、事業者が新庁舎・新公会堂・分譲マンションを整備するとともに、新庁舎・新公会堂は事業者の費用負担で建設し、竣工後の施設を借地権設定の対価としての一時金と交換に区へ引き渡すスキーム（等価交換）にて実施
建物概要	● 所在地 渋谷区宇田川町1番12 ● 敷地面積 約4,565㎡ ● 用途地域 商業地域 ● 延べ面積 約61,491㎡ ● 容積率 約892% ● 用途 共同住宅 ● 規模 地上39階 地下4階 
事業者	代表企業：三井不動産株式会社 構成員：三井不動産レジデンシャル株式会社、株式会社日本設計
経緯	● 平成24年(2012年) 12月 事業者募集要項等の公表 ● 平成25年(2013年) 12月 優先交渉事業者選定 ● 平成26年(2014年) 03月 基本協定締結 ● 平成27年(2015年) 10月 定期借地権設定契約締結 ● 平成29年(2017年) 04月 建築工事の着工 ● 令和 2年(2020年) 08月 パークコート渋谷 ザ タワー竣工
財政への影響	● 権利金 211億円 ● 区庁舎・公会堂の建替えと庁舎跡地活用を一体事業（等価交換）で実施し、区の財政負担ゼロを実現
まちづくりを実現する工夫	● 事業者公募に当たり、周辺環境との調和として、庁舎敷地に隣接する公園通り側のにぎわい創出や、歩行者への配慮等を評価項目とした

出典：千代田区WEBサイト

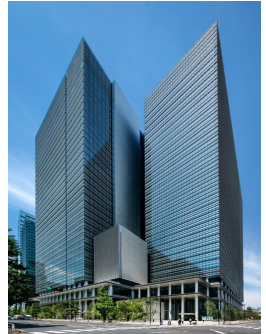
千代田区	
シナリオ	● 定期借地（50年）、自己利用
事業概要	● 千代田区役所の移転に伴う庁舎跡地の活用 ● 千代田区と国家公務員共済組合連合会（以下、KKR）が共同で介護施設（高齢者総合サポートセンター）と病院（九段坂病院）を建設 ● 建物は千代田区とKKRとの区分所有 ● 土地はKKRの建物専有面積割合に応じて期間50年の定期借地権を設定（地代は土地の鑑定評価を実施して適正な金額を決定後、地域医療の向上などへの貢献を考慮し、2分の1に減額）
建物概要	● 所在地 千代田区九段南一丁目6番10 ● 敷地面積 約3,300㎡ ● 用途地域 商業地域 ● 延べ面積 約23,300㎡ ● 容積率 約700% ● 用途 介護施設、病院、多目的ホール等 ● 規模 地上13階 地下2階 
整備主体	高齢者総合サポートセンター（かがやきプラザ）：千代田区 九段坂病院：国家公務員共済組合連合会
経緯	● 平成19年(2007年) 05月 千代田区役所が新庁舎へ移転 ● 平成20年(2008年) 06月 庁舎跡地の活用方法について意見公募 ● 平成22年(2010年) 03月 庁舎跡地の活用に関する特別委員会設置 ● 平成23年(2011年) 08月 千代田区・KKRによる基本協定締結 ● 平成27年(2015年) 11月 開設
財政への影響	● 毎年度の地代収入を歳入に計上
まちづくりを実現する工夫	● 介護施設と病院を複合施設として整備することにより、「医療」と「介護」の両面から総合的に高齢者の在宅生活を支援していくことを実現 ● 千代田区役所本庁舎との連携利用や、内濠や公園区域に隣接した立地を生かした歩行者動線の確保に配慮

その他公的施設跡地活用事例

出典：財務省WEBサイト

財務省	
シナリオ	● 売却
事業概要	● 旧防衛庁本庁舎の所在する赤坂九丁目周辺は商業地化が著しく発展し、約7.7haというまとまった規模の敷地であったため、国有地の有効利用の観点から、周辺環境等に適した用途とすることが適当と認められた ● 事前に地区計画を都市計画決定したうえで、入札にて売却先を決定。跡地が民間事業者によって開発されつつも、行政側の意図に近い土地利用（オープンスペース、都市型住宅、業務商業機能、文化交流機能の導入）が実現
建物概要	● 所在地 港区赤坂九丁目7番1 ● 敷地面積 約68,900㎡ ● 用途地域 第二種住居地域及び商業地域 ● 延べ面積 約563,800㎡（全体） ● 容積率 約670% ● 用途 事務所、店舗、ホテル共同住宅、文化施設 ● 規模 地上54階 地下5階（タワー棟） 
事業者（購入者）	幹事：三井不動産株式会社 構成員：全国共済農業協同組合連合会、安田生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、富国生命保険相互会社、大同生命保険相互会社
経緯	● 平成11年(1999年) 06月 国有財産関東地方審議会答申 ● 平成12年(2000年) 05月 防衛庁本庁檜町庁舎移転 ● 平成13年(2001年) 04月 都市計画決定 ● 平成13年(2001年) 09月 入札実施 ● 平成13年(2001年) 10月 売買契約締結 ● 平成16年(2004年) 05月 建築工事の着工 ● 平成19年(2007年) 03月 東京ミッドタウン開業
財政への影響	● 歳入へ計上し、国有財産の取得費用として活用
まちづくりを実現する工夫	● 地区計画の方針等を売却の条件として付与 ● 大規模なオープンスペース整備に伴い、隣接する周辺地域の活性化に寄与

出典：財務省WEBサイト

財務省	
シナリオ	竣工型土地信託を活用した売却
事業概要	- 大手町所在の旧逓信総合博物館及び旧東京国際郵便局等の跡地。公共利用が予定されていないことから、民間への処分方針が決定 - 国有財産の価値の最大化を図るため、開発素地のまま売却するのではなく、再開発により国が取得した権利床を信託銀行に信託し、リーシングを行った状態での売却を実施
建物概要	- 所在地 千代田区大手町二丁目3番1 - 敷地面積 約19,900㎡ - 用途地域 商業地域 - 延べ面積 約354,000㎡（全体） - 容積率 約1,570% - 用途 事務所、店舗、国際会議室 地域連暖房施設等 - 規模 地上35階 地下3階（ウエストタワー） 地上32階 地下3階（イーストタワー） 
事業者	大手町二丁目地区第一種再開発事業 代表施行者：都市再生機構 共同施行者：NTT都市開発 土地信託受託者：みずほ信託銀行（委託者：財務省）
購入者	さくら橋特定目的会社 AM会社：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 出資者：ヒューリック株式会社、エムエル・エステート株式会社、株式会社オリコエステート ※プレスリリースで公表されている社名を記載
経緯	- 平成20年(2008年) 10月 再開発基本合意 - 平成27年(2015年) 05月 建築工事の着工 - 平成27年(2015年) 06月 財政制度等審議会国有財産分科会 答申 - 平成27年(2015年) 11月 信託受託者決定 - 平成28年(2016年) 01月 信託契約締結 - 平成30年(2018年) 08月 大手町プレイス竣工 - 令和 4年(2022年) 09月 入札実施 - 令和 4年(2022年) 11月 売買契約締結
財政への影響	歳入に計上し、防衛力強化資金として活用
まちづくりを実現する工夫	再開発事業においてにぎわいと回遊性のある都市空間の創出を図ることにより、都市再生緊急整備地域(大手町、丸の内、有楽町)の整備目標である「東京都心において我が国の顔として、歴史と文化を活かしたうまいと風格ある街並みを形成しつつ、高次の業務機能とそれを支える高度な支援機能を備えた金融をはじめとする国際的な中枢業務・交流機能を形成するとともに、商業・文化・交流などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成すること」の一翼を担う

出典：東京都WEBサイト

東京都	
シナリオ	● 定期借地（70年）
事業概要	● 都有施設の移転・更新を契機に、民間のノウハウと資金力を生かして複数の都有地を有効活用し、周辺開発の誘発を図り、まちづくりを進める「都市再生ステップアップ・プロジェクト」の第一弾 ● 多様な都心居住を促進するとともに、渋谷という立地にふさわしい多様な文化やファッション産業等の拠点を形成し、渋谷地区の特性の強化を図ることを事業目的とした ● 既存建物の除却（既存店舗所有者の移転・補償業務も含む）、複合施設の整備・運営を民間事業者で実施している
建物概要	● 所在地 渋谷区渋谷一丁目23番2 ● 敷地面積 約5,020㎡ ● 用途地域 第二種住居地域及び商業地域 ● 延べ面積 約35,000㎡ ● 容積率 約579%（総合設計） ● 用途 事務所、店舗、共同住宅 ● 規模 地上16階 地下2階 
事業者	渋谷Creator's Platform 代表企業：東京急行電鉄株式会社（現・東急株式会社） 構成員：大成建設株式会社、サッポロ不動産開発株式会社、東急建設株式会社、株式会社日本設計、東急ファシリティサービス株式会社、大成サービス株式会社
経緯	● 平成23年(2011年) 03月 事業実施方針の公表 ● 平成23年(2011年) 07月 事業者募集要項等の公表 ● 平成24年(2012年) 03月 事業予定者決定 ● 平成24年(2012年) 06月 基本協定締結 ● 平成27年(2015年) 03月 定期借地権設定契約締結 ● 平成27年(2015年) 03月 建築工事の着工 ● 平成29年(2017年) 04月 渋谷キャスト開業
財政への影響	● 毎年度の地代収入を歳入に計上
まちづくりを実現する工夫	● 事業目的を鑑み、渋谷のまちづくりに資する事項を公募要件とした ● 具体的には、地域貢献施設・賃貸住宅・商業施設の整備等のほか、地域貢献施設等を活用したエリアマネジメント活動を条件とした
備考	事業者からの提案概要 1. 複合施設の整備 ・ 地域貢献施設、賃貸住宅（クリエイター向け住戸含む）、商業施設、業務施設 他 2. クリエイティブ産業等を活性化する取組 ・ クリエイター活動を支える充実したサポートの実施（実績豊富なファシリテーターの常駐等） 3. 防災への取組 ・ 災害時の電力確保（エレベータ、給水、災害情報設備等）地域貢献施設を開放し、帰宅困難者を収容・備蓄など

出典：東京都WEBサイト

東京都	
シナリオ	● 自己利用
事業概要	● 庁舎の新宿移転後の跡地（丸の内）に都民ホールを中心とした文化センター（国際フォーラム）を建設 ● 大小8つのホールと34の会議室を有する都心型MICE施設であり、国際会議や展示会・イベントなどに活用。高い経済波及効果が期待されるだけでなく、主催者や参加者、地域にもたらす様々な効果を通じて、「産業力の強化」や「都市のプレゼンス向上」が見込まれるなど、都市の競争力強化の一翼を担っている
建物概要	● 所在地 千代田区丸の内三丁目5番1 ● 敷地面積 約27,000㎡ ● 用途地域 商業地域 ● 延べ面積 約145,000㎡ ● 用途 ホール・会議室、店舗 ● 規模 地上7階 地下1階 
経緯	● 昭和60年(1985年) 08月 東京シティ・ホール建設計画基本構想の公表 ● 昭和63年(1988年) 12月 設計競技方式によるデザイン公募 ● 平成03年(1991年) 04月 新都庁舎移転・開庁 ● 平成04年(1992年) 10月 建築工事の着工 ● 平成09年(1997年) 01月 開館
財政への影響	● 毎年度の貸付料収入を歳入に計上
まちづくりを実現する工夫	● 建物のシンボル性を確保するため、国際的な設計コンペを実施 ● 運営を東京都の関連団体である株式会社東京国際フォーラムが担い、企業や団体と協力したイベントの開催等を通じて大丸有エリアのにぎわい創出に寄与

② 跡地活用事例に関する考察

跡地活用については、財政負担の軽減を目的とした手法の選択や、まちづくりへの貢献を目的とした方針等を踏まえた事業者の選定が行われています。

財政負担の軽減を目的とする場合、先進区においては一時金を収受可能な売却や有効活用（土地賃貸）が実施・計画されています。また、まちづくりへの貢献を目的とする場合、事例全体において地区計画等の策定や事業者公募時の条件付与等を実施されています。

財政負担の軽減

- 跡地活用により一時金を収受し、新庁舎整備費用を確保
- 跡地活用と新庁舎整備を一体事業として実施し、一時金を収受することで区の一時的な歳出を軽減

まちづくりへの貢献

- まちづくり方針や地区計画等を策定して、利用用途制限を行う
- 事業者公募時の制限・条件を付与するとともに、プロポーザル方式を採用してまちづくりへの貢献を評価

2) 跡地活用手法と収益性の検討

財政負担の軽減を目的に跡地活用を行う場合、先進区の事例より一時金を収受可能な売却及び有効活用（土地賃貸）が有効であると考えられます。事例を踏まえて売却と有効活用（土地賃貸）の特徴の比較と、本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用における収益性の観点から検討します。

① 跡地活用手法の比較

手法の比較検討に当たっては、財政負担の軽減やまちづくりへの貢献に加えて、将来的な再利用の可否や新宿区が負う事業リスクについても考慮する必要があります。それぞれの特徴を下記の通り比較しました。

	売却	有効活用（土地賃貸）
財政負担の軽減	高 所有権を移転することで有効活用よりも多くの一時金を収受可能	中 借地権の設定により一時金を収受することも可能であるが、売却よりも負担軽減効果は低い
まちづくりへの貢献 （利用用途の制限）	可能（当初のみ） 売却時に一定の制限を設けることは可能であるが、売却後は購入者の意向により自由に利用可能	可能 土地の所有者として一定の制限を設け、賃借人に利用させることが可能
将来的な 再利用	不可能 所有権を移転しているため、将来的な行政目的等には利用できない	可能 定期借地の場合は契約期間終了に伴い土地返還されるため、将来的な行政目的等に利用できる
新宿区の 事業リスク	なし 購入者が事業リスクを負担するため、新宿区は事業リスクを負わない	あり 土地賃貸事業として、地代回収や土地返還などのリスクあり

② 現本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用における収益性

■ 公的な地価に基づく収益性の評価

公示地価を基準として跡地売却時の価格を試算します。また、同価格及び国税庁の定める相続税評価における借地権割合を活用し、借地権の価格を試算しました。

公的な価格を参照した場合、売却時には約164億円、有効活用（土地賃貸）時には約147億円の整備資金が確保できるものと考えられます。なお、ここで示すのは公示価格であり、実際には入札等により収益の最大化を図ることが想定されます。

	想定売却価格／想定借地権価格		
	本庁舎	第一分庁舎	合計
売却	約130億円	約34億円	約164億円
土地賃貸 (定期借地)	約117億円	約30億円	約147億円

※土地賃貸（定期借地）は、借地期間50年以上を想定しております。

※上記は公的な価格を参照した参考値であり、売却及び有効活用の条件により価格は変動します。

【本庁舎及び第一分庁舎の周辺公示地価・路線価】



(令和6年1月1日時点の公示地価及び路線価)

公示地価	新宿5-25
所在	歌舞伎町2-10-7
公示価格	2,230千円/㎡ (①)
路線価	1,780千円/㎡ (②)
比率	79.82% (②/①)

公示地価	新宿5-1
所在	歌舞伎町1-1-16
公示価格	8,840千円/㎡ (①)
路線価	7,070千円/㎡ (②)
比率	79.97% (②/①)

区有財産	本庁舎
所在	歌舞伎町1-4-1
路線価	3,100千円/㎡
借地権割合	90%

区有財産	第一分庁舎
所在	歌舞伎町1-5-1
路線価	8,590千円/㎡
借地権割合	90%

※算出に当たり、敷地形状や接道状況による路線価補正は考慮していません。

【本庁舎及び第一分庁舎の想定公示価格】

近隣公示地価における公示価格と路線価の比率から、本庁舎及び第一分庁舎の想定公示価格を算出します。

	想定公示価格	想定借地権価格	参考：敷地面積
本庁舎	3,880千円/㎡	3,492千円/㎡	3,364.09㎡
第一分庁舎	10,752千円/㎡	9,676千円/㎡	319.03㎡
算出方法	路線価÷平均比率79.89%	想定公示地価×借地権割合90%	財産に関する調査 (令和4年度、新宿区)

参考：第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の活用における収益

■ 公的な地価に基づく収益性の評価

公示地価を基準として跡地売却時の価格を試算します。また、同価格及び国税庁の定める相続税評価における借地権割合を活用し、借地権の価格を試算しました。なお、第二分庁舎及び旧四谷第五小学校においては、東京都建築安全条例による高さの制限を考慮して減価を行います。

公的な価格を参照した場合、売却時には約352億円、有効活用（土地賃貸）時には約282億円の整備資金が想定されますが、高さ制限による想定容積消化率を考慮すると売却では約117億円、有効活用（土地賃貸）では約94億円を確保できるものと考えられます。なお、ここで示すのは公示価格であり、実際には入札等により収益の最大化を図ることが想定されます。

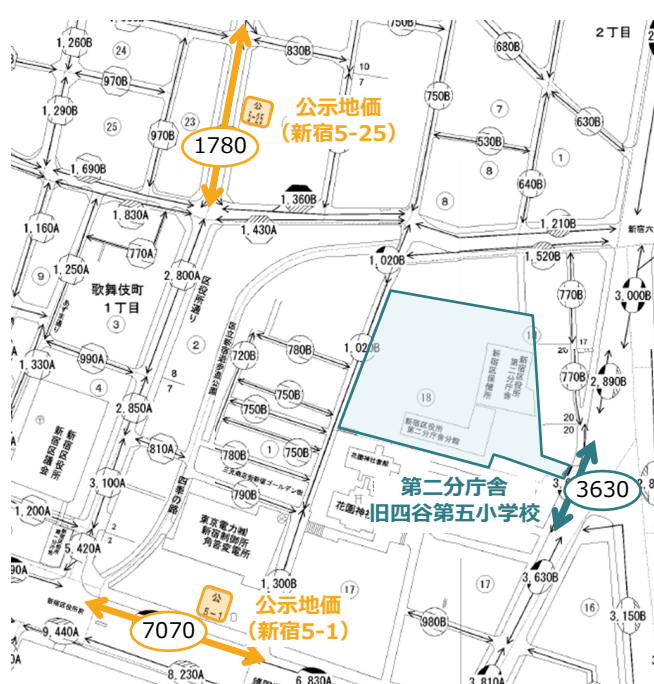
	敷地全体の想定売却価格 ／想定借地権価格	想定容積消化率	高さ制限を考慮した 想定売却価格／想定借地権価格
売却	約352億円	33.3%	約117億円
土地賃貸 (定期借地)	約282億円		約94億円

※土地賃貸（定期借地）は、借地期間50年以上を想定しております。

※上記は公的な価格を参照した参考値であり、売却及び有効活用の条件により価格は変動します。

【第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の周辺公示地価・路線価】

(令和6年1月1日時点の公示地価及び路線価)



公示地価	新宿5-25
所在	歌舞伎町2-10-7
公示価格	2,230千円/㎡ (①)
路線価	1,780千円/㎡ (②)
比率	79.82% (②/①)

公示地価	新宿5-1
所在	歌舞伎町1-1-16
公示価格	8,840千円/㎡ (①)
路線価	7,070千円/㎡ (②)
比率	79.97% (②/①)

区有財産	第二分庁舎 旧四谷第五小学校
所在	歌舞伎町5-18-21
路線価	3,630千円/㎡
借地権割合	80%

※算出に当たり、敷地形状や接道状況による路線価補正は考慮していません。

【第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の想定価格】

近隣公示地価における公示価格と路線価の比率から、第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の想定公示価格を算出します。

想定容積対象面積	想定建築可能容積対象面積	想定容積消化率
約62,123㎡	約20,666㎡	33.3%
敷地面積×指定容積率800%	想定最大延床面積24,800㎡ ÷1.2	想定容積対象面積 ÷想定余剰面積
想定公示価格	想定借地権価格	参考：敷地面積
4,543千円/㎡	3,634千円/㎡	7,765.42㎡
路線価÷平均比率79.89%	想定公示地価×借地権割合80%	財産に関する調書 (令和4年度、新宿区)

参考：旧淀橋第三小学校の活用における収益性

■ 公的な地価に基づく収益性の評価

公示地価を基準として跡地売却時の価格を試算します。また、同価格及び国税庁の定める相続税評価における借地権割合を活用し、借地権の価格を試算しました。

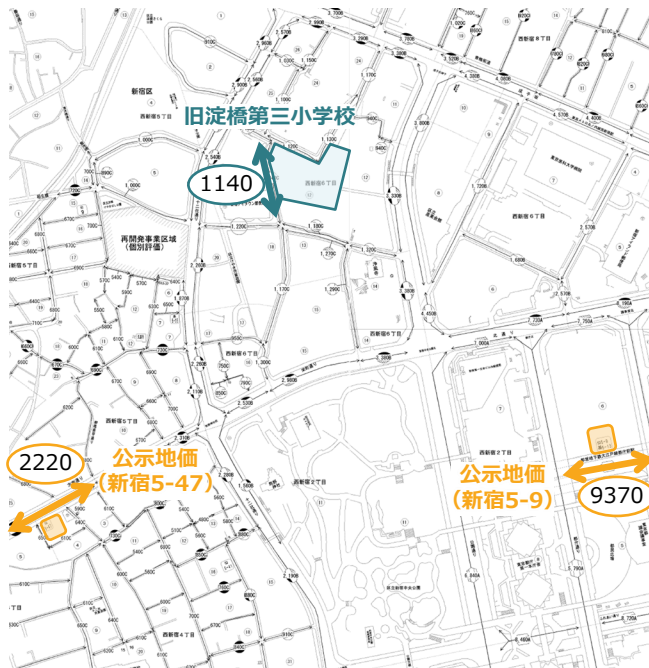
公的な価格を参照した場合、売却時には約89億円、有効活用（土地賃貸）時には約62億円の整備資金が確保できるものと考えられます。なお、ここで示すのは公示価格であり、実際には入札等により収益の最大化を図ることが想定されます。

活用手法	想定売却価格／想定借地権価格
売却	約89億円
土地賃貸 (定期借地)	約62億円

※土地賃貸（定期借地）は、借地期間50年以上を想定しております。

※上記は公的な価格を参照した参考値であり、売却及び有効活用の条件により価格は変動します。

【旧淀橋第三小学校の周辺公示地価・路線価】



(令和6年1月1日時点の公示地価及び路線価)

公示地価	新宿5-9
所在	西新宿2-6-1
公示価格	13,000千円/㎡ (①)
路線価	9,370千円/㎡ (②)
比率	72.08% (②/①)

公示地価	新宿5-47
所在	西新宿4-4-15
公示価格	2,770千円/㎡ (①)
路線価	2,220千円/㎡ (②)
比率	80.14% (②/①)

区有財産	旧淀橋第三小学校
所在	西新宿6-12-30
路線価	1,140千円/㎡
借地権割合	70%

※算出に当たり、敷地形状や接道状況による路線価補正は考慮していません。

【旧淀橋第三小学校の想定価格】

近隣公示地価における公示価格と路線価の比率から、旧淀橋第三小学校の想定公示価格を算出します。

想定公示価格	想定借地権価格	参考：敷地面積
1,498千円/㎡	1,048千円/㎡	5,980㎡ (セットバック後※)
路線価÷平均比率76.11%	想定公示地価×借地権割合70%	財産に関する調書(令和4年度、新宿区)の敷地面積約6,330㎡ －約350㎡(セットバック分)

※建築基準法第52条2項の容積率の低減に抵触しないよう12mに拡幅することを想定（P98参照）

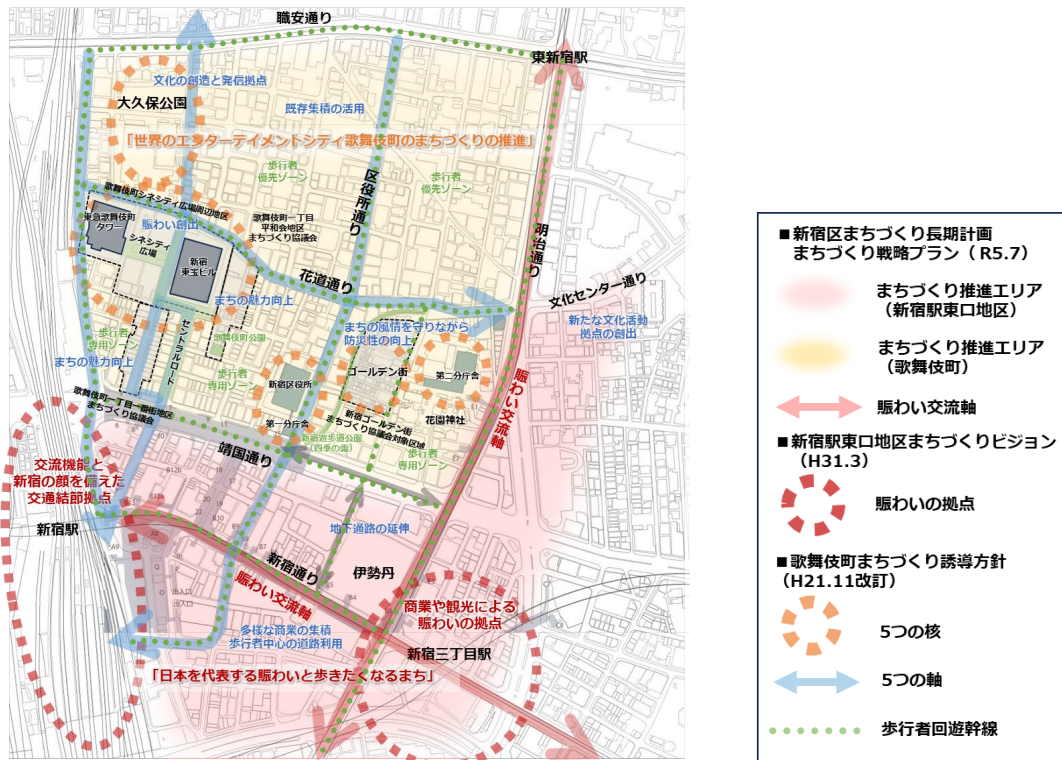
3) まちづくりを意識した活用方策

① 現本庁舎及び第一分庁舎周辺のまちづくりの動向

現本庁舎及び第一分庁舎周辺に関係する既存の主なまちづくりの計画としては、「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン（令和5年7月）」「新宿駅東口地区まちづくりビジョン（平成31年3月）」「歌舞伎町まちづくり誘導方針（平成21年11月）」があります。それらの記載を踏まえた、まちづくりのポイントを下記に整理します。

まちづくりのポイント

- ・ 新宿駅東口地区は多様な商業が集積、**賑わいと歩きたくなるまちづくり**を推進しています。
- ・ 歌舞伎町では、東急歌舞伎町タワー等、**新たなまちの顔**や大久保公園を中心とした**賑わいづくり**を推進しており、エリアの目標として**世界のエンターテインメントシティ**を目指すとしています。
- ・ 新宿ゴールデン街など各地区のまちづくり協議会を中心に既存の集積を活かした**個性溢れるまちづくり**を実施しており、まちの風情を守りながらの**防災性の向上**が課題としています。
- ・ 新宿区役所や第二分庁舎周辺は**5つの核**に位置付けられており、**エリアの顔**となるような土地利用が求められています。
- ・ 既存の繁華街エリアや新宿駅東口地区と連携した**歩行者ネットワークの充実**、**駐車場の共同化等**、**地区内車両の抑制**が課題とされています。



② 現本庁舎及び第一分庁舎跡地活用の方向性

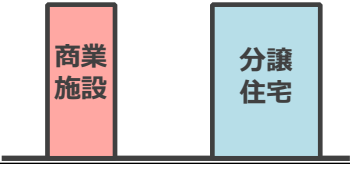
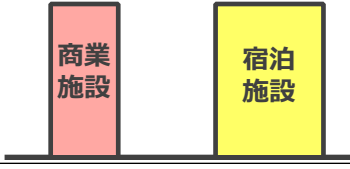
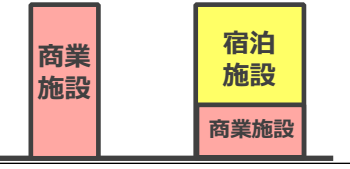
現本庁舎及び第一分庁舎周辺でのまちづくりの動向の整理を踏まえ、以下のとおり、まちづくりを意識した現本庁舎及び第一分庁舎跡地活用のポイントの一例をあげます。

跡地活用のポイント（一例）

- ・ まちの賑わい創出への寄与：駅から連続した賑わいの軸づくりの観点から区役所通り沿いで**世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町**にふさわしい**まちの顔づくり**、**賑わいづくり**を推進します。具体的には、賑わい創出に寄与する商業・交流機能の導入などがあげられます。
- ・ 公共空間整備や防災性向上への貢献：周辺の**防災拠点**となる広場・滞留空間を整備し、平時は**賑わいと潤いのある空間**として活用することも考えられます。
- ・ 歩きやすい歩行者環境の整備：地下道や遊歩道など周辺の歩行者ネットワークと連携した歩行空間の整備など**ウォーカブルに資する貢献**を実施することも一案です。

③ 想定用途の検討と比較分析

跡地活用については、財政負担軽減（事業収益性）の視点に立つとともに、現本庁舎及び第一分庁舎周辺のまちづくりの動向にも考慮した上で、以下のとおり想定用途を整理しました。

	想定用途①	想定用途②	想定用途③
用途構成※	第一分庁舎跡地 本庁舎跡地 	第一分庁舎跡地 本庁舎跡地 	第一分庁舎跡地 本庁舎跡地 
財政負担軽減（事業収益性）	○ - 第一分庁舎は商業的価値の高い靖国通りに面しているため、その可能性に合った商業施設整備は高い収益性が期待できます - 本庁舎跡地は分譲住宅として整備し、近傍にはない規模感や近年のマンション価額の高騰等を考慮すると、高い収益性が期待できます	◎ - 第一分庁舎は商業的価値の高い靖国通りに面しているため、その可能性に合った商業施設整備は高い収益性が期待できます - 本庁舎跡地は国内外の観光需要が高まりつつある中、本件の立地上、多くの観光客利用が想定でき、高い収益性が期待できます	○ - 第一分庁舎は商業的価値の高い靖国通りに面しているため、その可能性に合った商業施設整備は高い収益性が期待できます - 本庁舎跡地の主用途はホテルとすることで高い収益性が期待できますが、靖国通りと比して高い店舗賃料等が望めないため、低層階を商業施設とすることで収益性は低下する懸念があります
まちづくりへの貢献	△ - 賑わいづくりについて、第一分庁舎では商業施設による効果が期待できますが、本庁舎跡地では居住者以外がアクセスしない分譲住宅であるため区役所通りの賑わい形成が難しい可能性があります - 公共空間整備や防災性の向上、歩きやすい歩行環境の整備等は、高い収益性に対する公共貢献として、売却や借地の際の要項等で計画条件とすることで担保できる可能性があります	○ - 賑わいづくりについて、第一分庁舎では商業施設による効果が期待でき、本庁舎跡地でも宿泊施設の利用者が周辺の商業施設等を利用することによる賑わい形成が期待できます - 公共空間整備や防災性の向上、歩きやすい歩行環境の整備等は、高い収益性に対する公共貢献として、売却や借地の際の要項等で計画条件とすることで担保できる可能性があります	◎ - 賑わいづくりについて、第一分庁舎では商業施設による効果が期待でき、本庁舎跡地でも高層部の宿泊施設の利用者が周辺の商業施設等を利用することや低層部の商業施設によって区役所通りの賑わい形成が期待できます - 公共空間整備や防災性の向上、歩きやすい歩行環境の整備等は、高い収益性に対する公共貢献として、売却や借地の際の要項等で計画条件とすることで担保できる可能性があります
総合考察	- 財政負担の軽減は期待できますが、本庁舎跡地についての賑わい形成が難しい可能性があります - 用途整備以外の公共空間整備、防災性の向上、歩行環境整備といった事柄によって、どこまでまちづくり貢献ができるかが課題となります	- 財政負担の軽減は3案の中で最も期待でき、まちづくり貢献についてもにぎわい形成が期待できます - 用途整備以外の公共空間整備、防災性の向上、歩行環境整備といった事柄によって、どこまでまちづくり貢献ができるかが課題となります	- 財政負担の軽減が期待でき、まちづくり貢献については3案の中で最も賑わい形成が期待できます - 用途整備以外の公共空間整備、防災性の向上、歩行環境整備といった事柄によって、どこまでまちづくり貢献ができるかが課題となります

※現本庁舎跡地には区政情報発信機能（現在の区政情報センターの機能）を残すことを検討します。

※上記の表で示す想定用途①～③については、P125で整理した「跡地活用のポイント」を踏まえた一例として設定しています。

(4) 新庁舎整備における整備手法の選定の考え方

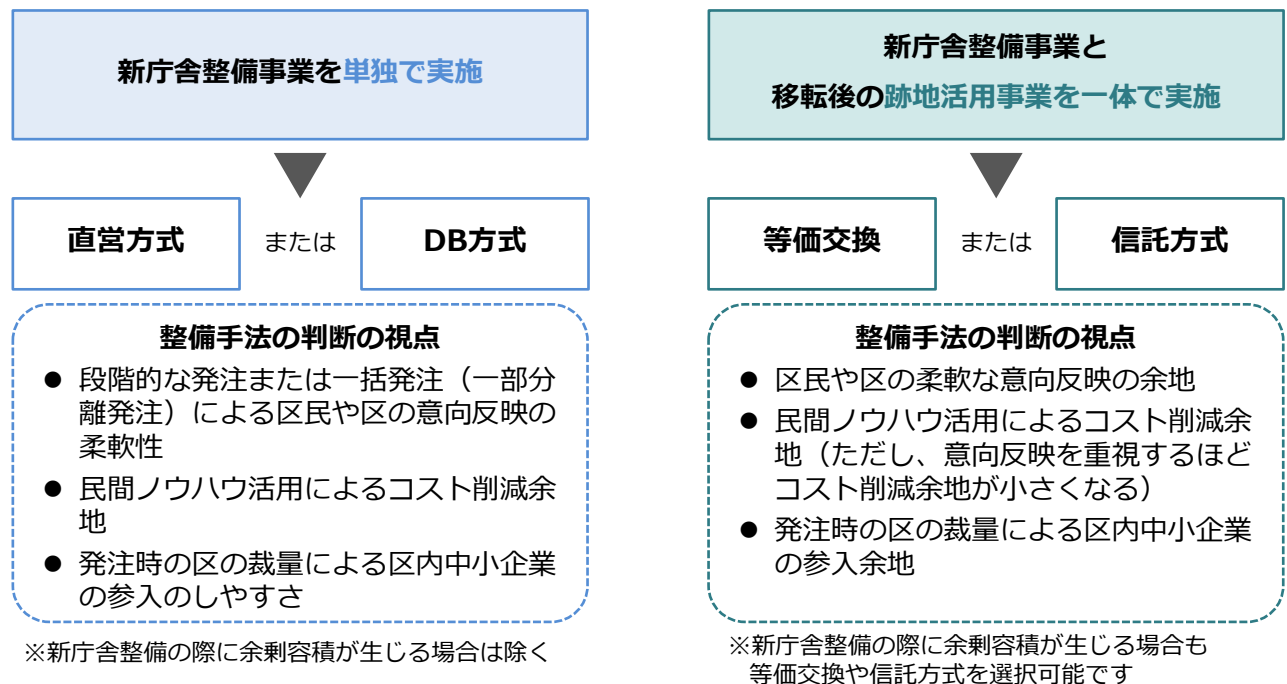
整備手法の選定については、庁舎移転が必要な場合の移転後の跡地活用事業との一体化（事業形態）や、維持管理等を含めた包括的な委託等の観点から、資金調達・新庁舎の運営・候補地の敷地条件等を勘案した総合的な判断により決定することが考えられます。そこで、選定時のポイントについて、以下に整理しました。

1) 新庁舎整備の事業形態と想定される整備手法（庁舎移転が必要な場合）

新庁舎整備事業と移転後の跡地活用事業を一体で実施するか否かにより、想定される整備手法が異なります。新庁舎整備事業を単独で実施する場合と、移転後の跡地活用事業と一体で実施した場合の比較は以下の通りです。

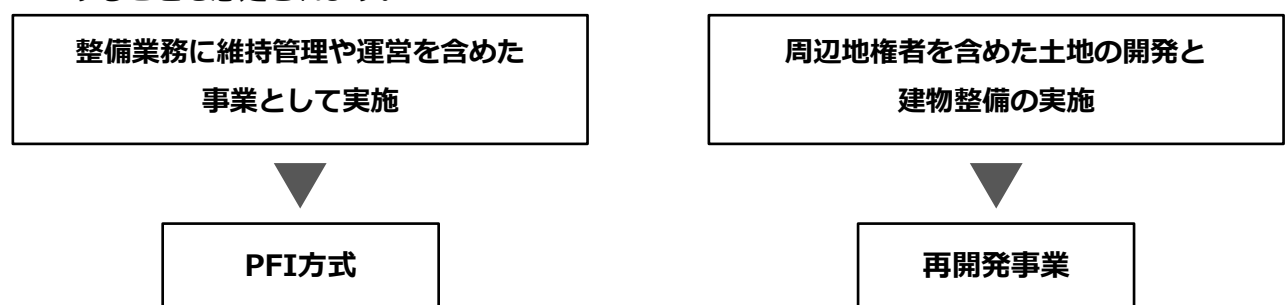
	単独で実施	移転後の跡地活用事業と一体で実施
メリット	新庁舎整備事業のみの発注となり跡地活用事業と別事業であるため、それぞれの事業にて最適な条件を引き出すことが可能	跡地活用による収入（一時金）を新庁舎整備費用に充当することができ、整備時点での区の一時負担の軽減が可能
デメリット	整備時点で新庁舎整備費用全額を基金と地方債で調達する必要があるため、整備時点での区の一時的負担が大きくなる	新庁舎整備事業と跡地活用事業一体での発注となるため、両事業一体での最適な条件を求めることとなり単独事業と比較して条件が劣る可能性がある

新庁舎整備事業を単独で実施する場合は直営方式またはDB方式、移転後の跡地活用事業と一体で実施する場合は等価交換方式または信託方式が想定されます。



2) その他想定される整備手法

上記のほか、新庁舎整備に当たり、その他の検討内容によってはPFI方式や再開発事業を選択することも想定されます。



4. 新庁舎整備の具体的な方策の提示及びスケジュールの検討

(1) 具体的な新庁舎整備の方策

1) 各候補地の具体的な新庁舎整備の方策検討

2章で整理した「新庁舎候補地の検討」や「課題分析及び対応案」、3章で整理した「整備手法・資金調達手法の検討」を踏まえ、各候補地における具体的な新庁舎整備の方策、具体的には以下の項目について候補地別に整理します。

1. 課題分析及び対応案

2章で把握した各候補地の課題を再整理し、課題への対応策を検討します。

2. 事業手法

3章で把握した整備手法を踏まえ、事業手法を再整理します。

3. 資金調達手法及び跡地活用

3章で把握した資金調達手法を踏まえ、資金調達手法及び、想定される跡地の不動産活用について再整理します。

4. 余剰容積の活用可能性／地区計画に基づく住宅の建築

各候補地において、余剰容積が生まれる場合または地区計画に基づく住宅の建築が必要となる場合の事業手法について整理します。

5. 仮庁舎の必要性（スケジュール(案)の検討)

本章で整理した内容を踏まえ、仮庁舎の必要性及びスケジュール（案）について検討及び整理します。

1 課題分析及び対応案

2 事業手法

3 資金調達手法及び跡地活用

4 余剰容積の活用可能性
または地区計画に基づく住宅の建築

5 仮庁舎の必要性
(スケジュール(案)の検討)

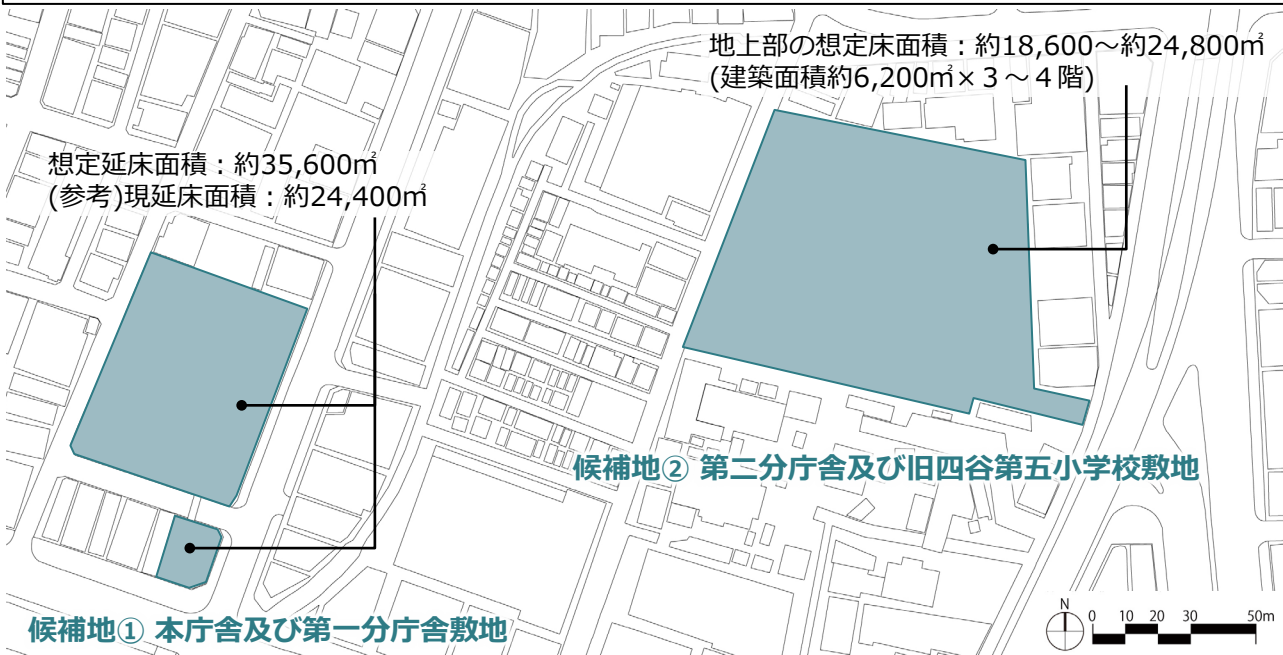
なお、本章で整理した内容は、現時点で想定される方策であり、候補地選定の際には詳細な検討や関係者協議が必要となります。

候補地① 本庁舎及び第一分庁舎

1. 課題分析及び対応案

近接エリアの候補地②敷地も活用した分散型の庁舎とする

- 候補地①のみでは新庁舎の想定延床面積確保が難しいため、その対策として近接エリアの候補地②敷地を活用した分散型の庁舎とすることが考えられます。
- 現本庁舎等の課題となっている窓口機能や執務空間が複数の庁舎に分散配置されていることに起因する区民利用上の課題や業務効率化が図りにくいという課題を解決するため、来庁者対応部署の集約配置や関連部署の集約配置などにより、区民利便性の向上と業務効率化が図られる庁舎計画を検討する必要があります。



※第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地の西側道路は既存幅員が6m未満であり、駐車場法施行令や東京都建築安全条例により、駐車場の出入口が設置できません。交通安全上等の理由で東側道路（幅員6m以上）への車両出入口設置が難しい場合は、本庁舎敷地等への隔地駐車場の整備等の検討が必要となります。

2. 事業手法

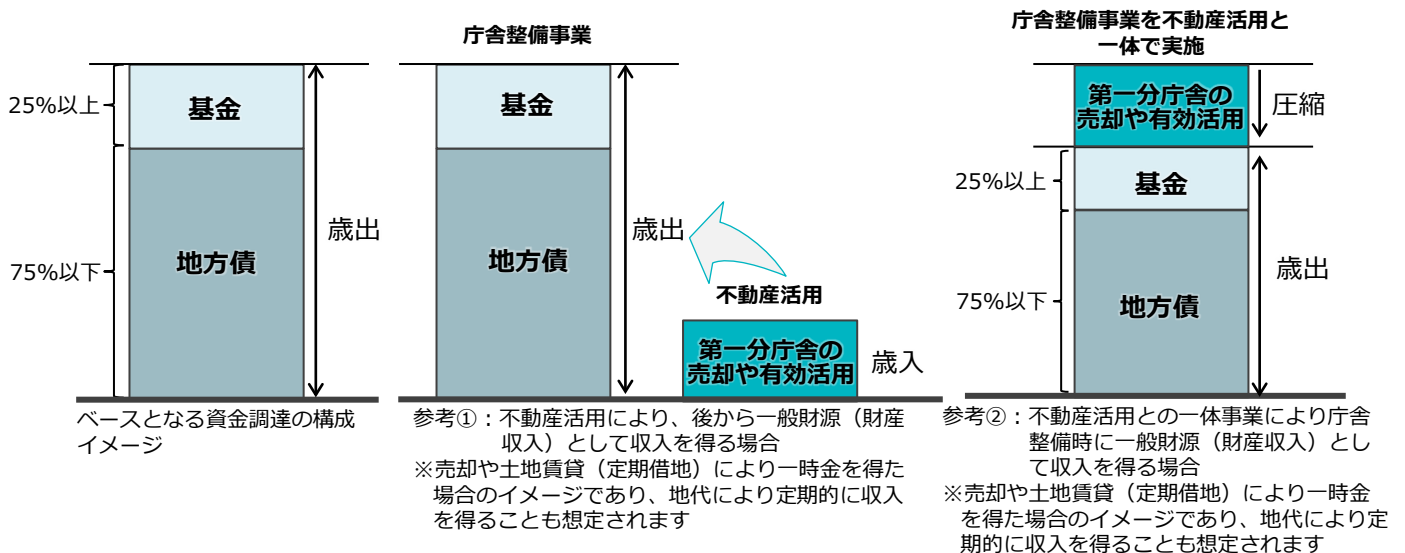
候補地①と候補地②の敷地でそれぞれ単独建替え（一般法規）を行うことが想定されます。

3. 資金調達手法及び跡地活用

- 候補地①で庁舎整備を行う場合に想定される資金調達手法については、基金と地方債があります。
- 候補地①のうちの本庁舎敷地及び候補地②の敷地を庁舎として利用することで新庁舎に必要な想定延床面積（約44,600㎡）を確保できる見込みであることから、第一分庁舎については跡地の不動産活用による資金調達の可能性があります。（P131参照）

表：想定される資金調達手法

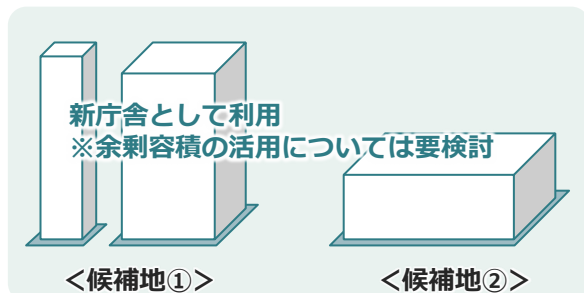
基金	地方債	不動産活用
○	○	○
庁舎整備費の25%以上を調達	庁舎整備費の75%を上限に調達可能	候補地①のうち、第一分庁舎の売却や有効活用



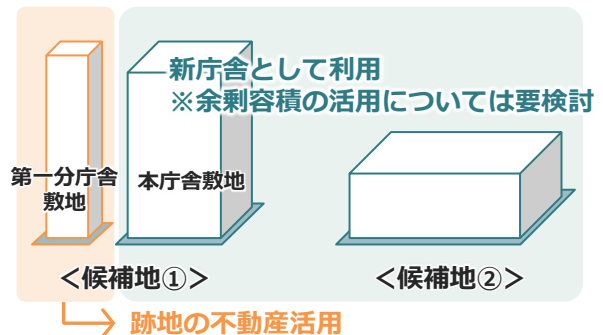
4. 余剰容積の活用可能性

- 候補地①及び候補地②の両敷地の活用で余剰容積※が生まれる場合は、事業手法として等価交換や信託方式による庁舎整備の可能性があります。
※新庁舎に必要な延床面積を約44,600㎡と想定しているため、これを超える余剰容積は民間による整備・取得の可能性が考えられます。
- 余剰容積については売却や有効活用に充てられる可能性はありますが、民間機能との合築の場合は、限られた敷地条件下で行政機能と民間機能の車両や歩行者の動線を分ける合理的な建築計画の実現が難しい等、施設計画の点で懸念があります。
- このほか、余剰容積の活用方法として、他の行政機能を集約する可能性も考えられます。

<3棟に庁舎機能を分散配置するイメージ>



<2棟に庁舎機能を分散配置するイメージ>



<財政負担（新庁舎整備に係るコスト以外）に関する整理>

- 一般法規での単独建替えにより新庁舎整備を行うため事業に係る支出は必要ありませんが、本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能の別敷地仮移転に伴う建物借上げ費用や仮移転費用等の支出が必要となります。
- 第一分庁舎等の跡地の不動産活用を行う場合は収入が見込めます。一方で、旧四谷第五小学校敷地も活用して庁舎整備を行うため、現在の収入は減少することとなります。

表：想定される支出及び収入の内容

支出		収入	現在の建物貸付収入
(事業)	(仮庁舎)	(財政負担軽減の有無※)	
不要	本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能の別敷地仮移転に係る費用（建物借上げ費用、仮移転費用等）	候補地①のうち、第一分庁舎の跡地活用による収入が見込める	旧四谷第五小学校：皆減(庁舎利用の為)

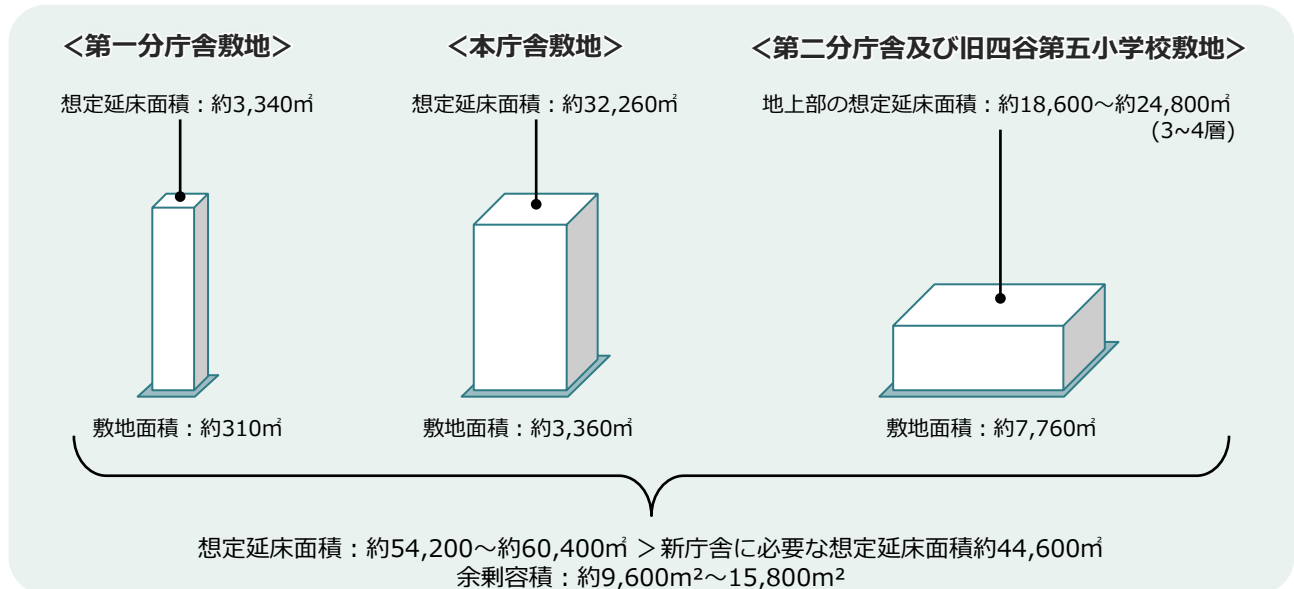
※ 余剰容積が生まれる場合は余剰容積活用による資金調達が可能なる場合もあります。

参考：本庁舎及び第一分庁舎敷地と第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地を利用する場合の敷地や余剰容積の有効活用について

本庁舎及び第一分庁舎敷地と第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地を利用して新庁舎を整備する場合は、新庁舎に必要な延床面積を約44,600㎡と想定しているため、これを超える余剰容積について有効活用の検討が必要となります。

有効活用の主なパターンを以下に整理します。

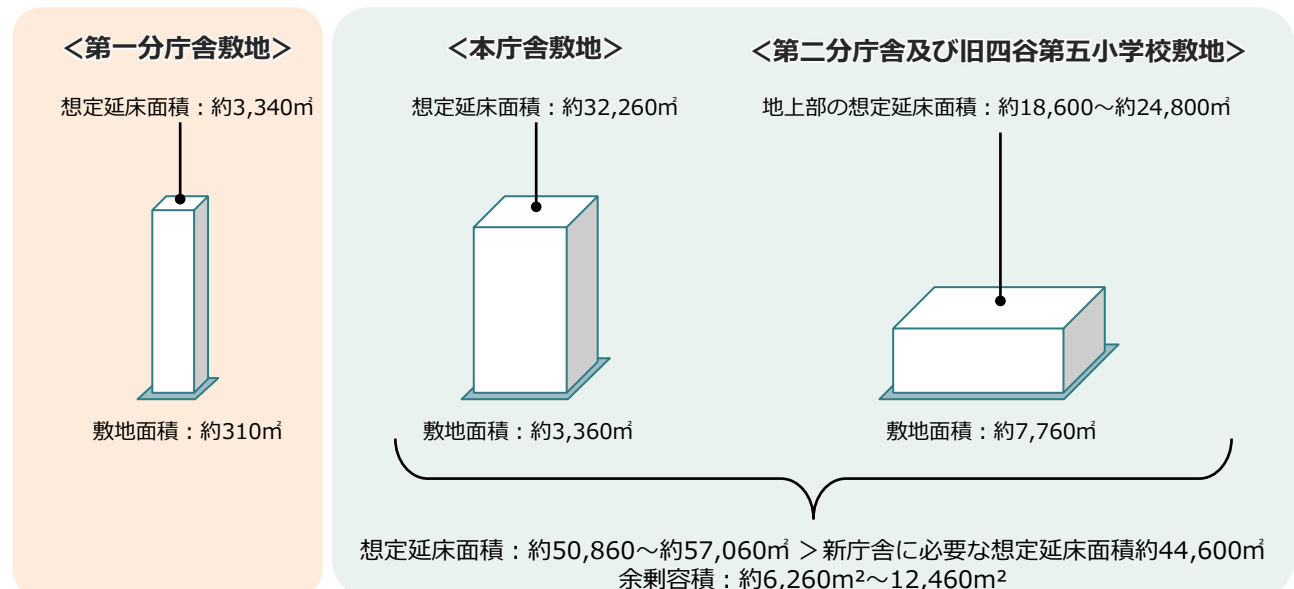
パターンA：3棟に庁舎機能を分散配置し余剰容積を有効活用



→ 新庁舎として利用するとともに余剰容積を有効活用

余剰容積の売却や有効活用、他の行政機能集約の可能性が考えられます。

パターンB：2棟に庁舎機能を分散配置し余剰容積を有効活用、第一分庁舎敷地を有効活用



→ 跡地の不動産活用

民間事業者への売却、有効活用が考えられます。

→ 新庁舎として利用するとともに余剰容積を有効活用

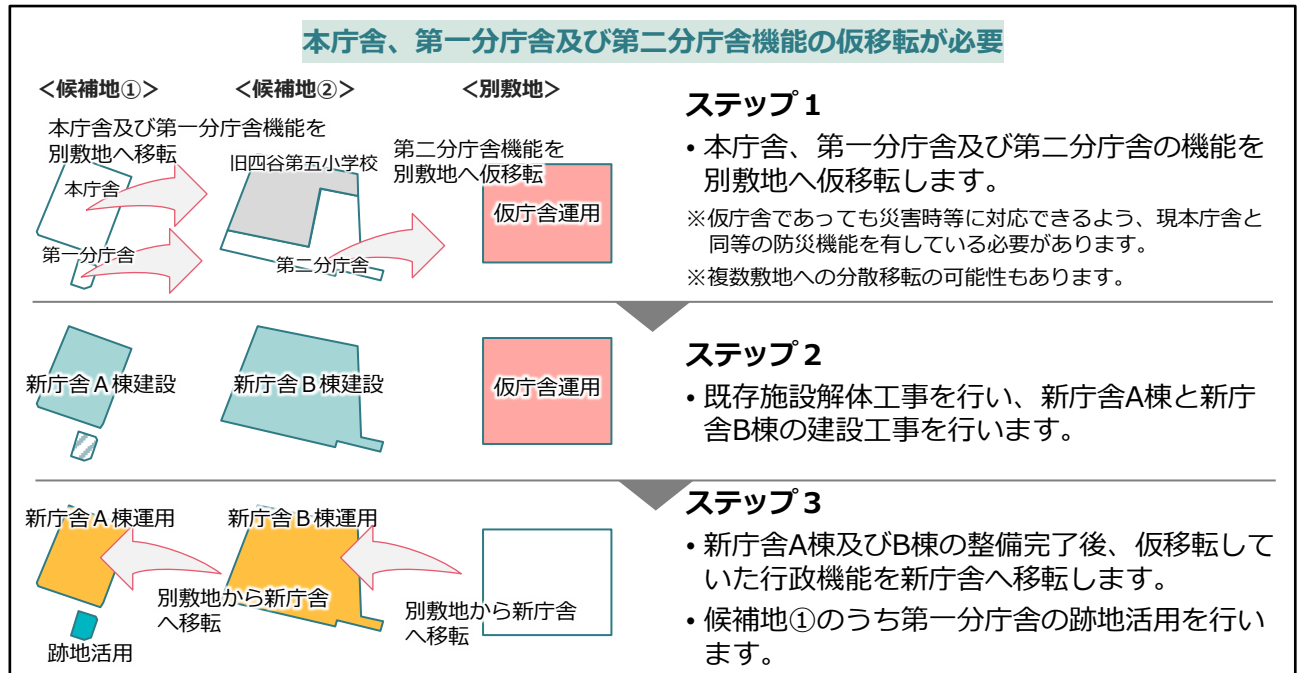
余剰容積の売却や有効活用、他の行政機能集約の可能性が考えられます。

※第二分庁舎敷地と旧四谷第五小学校敷地を分割活用する場合、車両や歩行者の動線分離やそれぞれの建物にコア部分が必要となることから、効率性の悪い建物となることが想定されます。そのため、一体的な活用を前提とします。

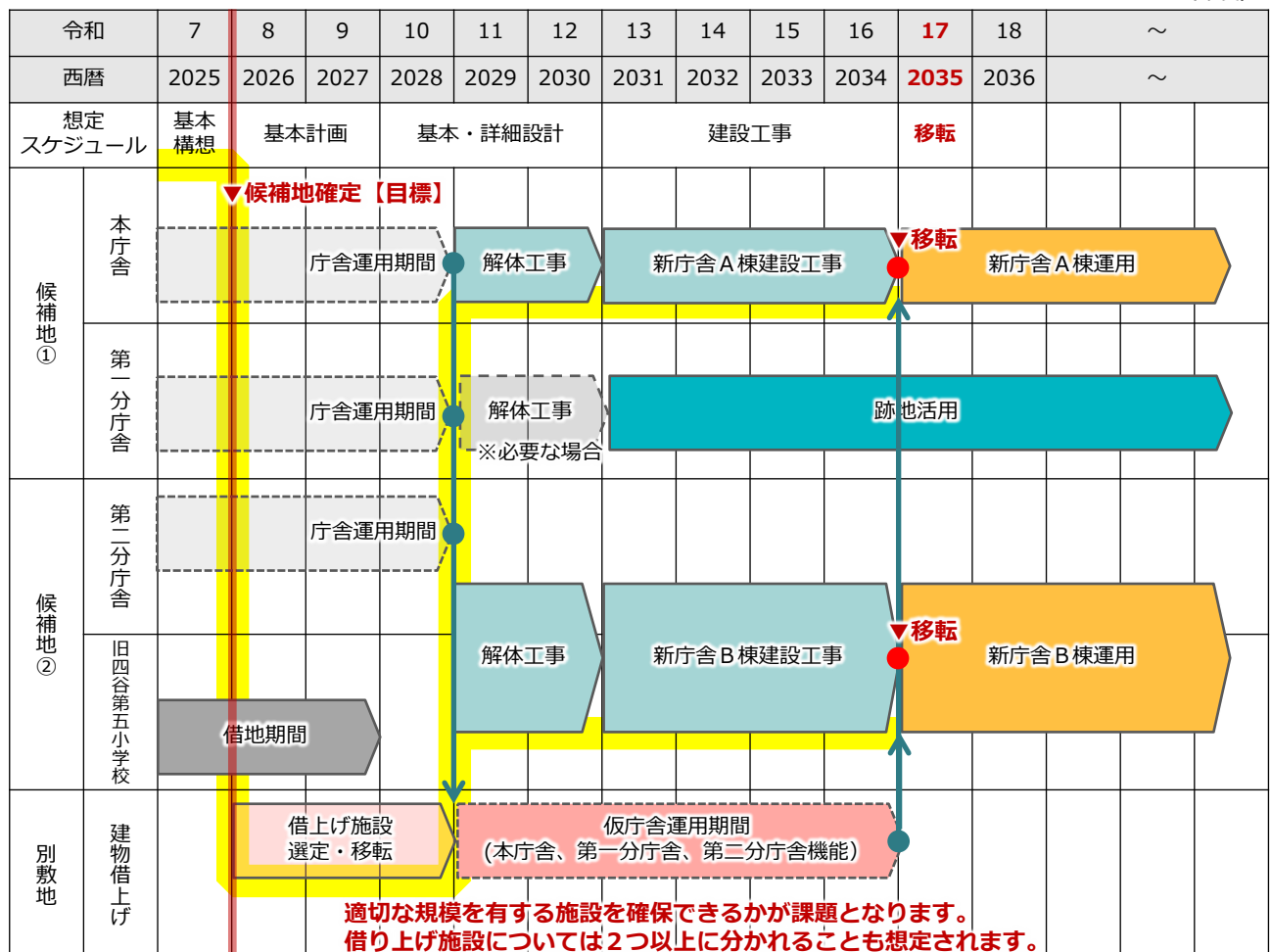
※建築計画の詳細検討に基づくものではないため、可能性のイメージをお示ししたものです。事業を実施する場合には、建築計画にあわせて詳細な検討が必要になります。

5. 仮庁舎の必要性（スケジュール（案）の検討）

本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能の仮移転先として建物借上げが可能な場合は、仮庁舎建設に係る期間を考慮する必要が無いため、想定している令和17年(2035年)度に新庁舎移転ができる可能性があります。



(年度)



※「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」に記載された想定スケジュール（案）を参照し、目標スケジュールを整理した上で作成しています。

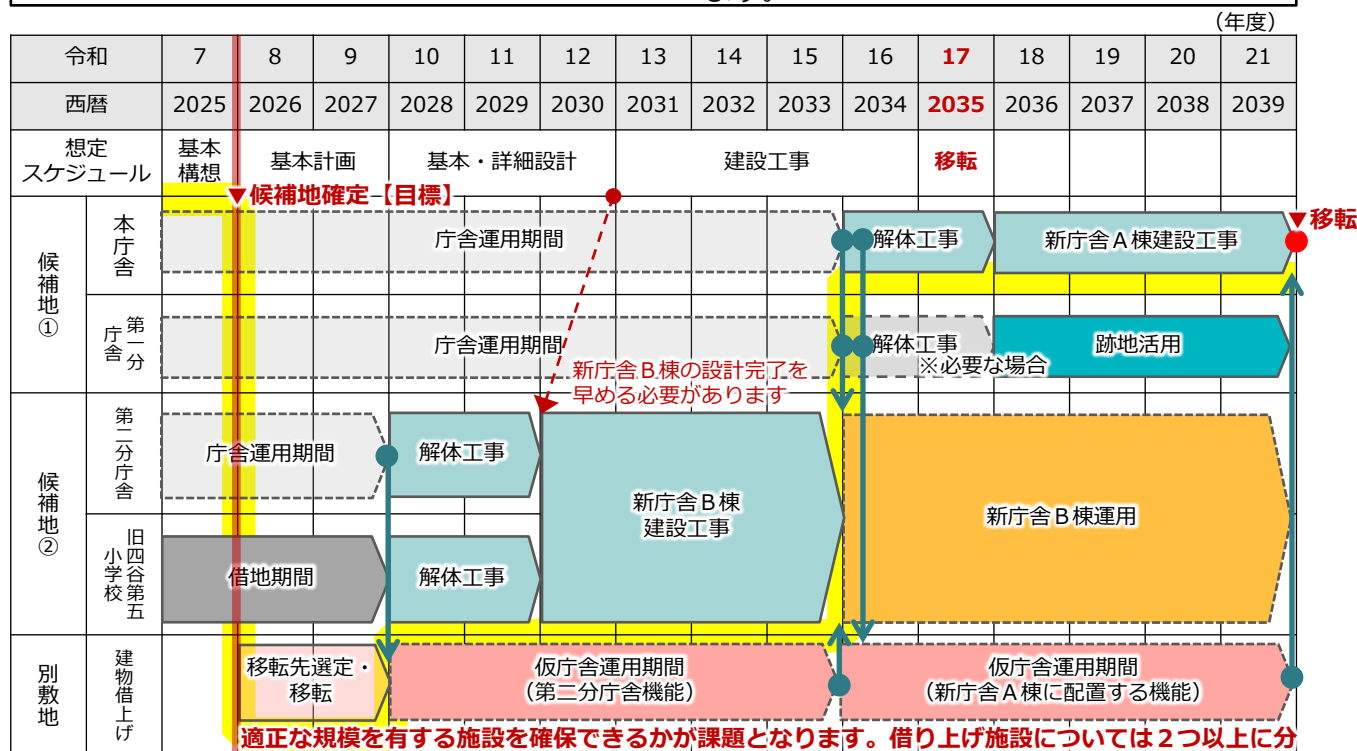
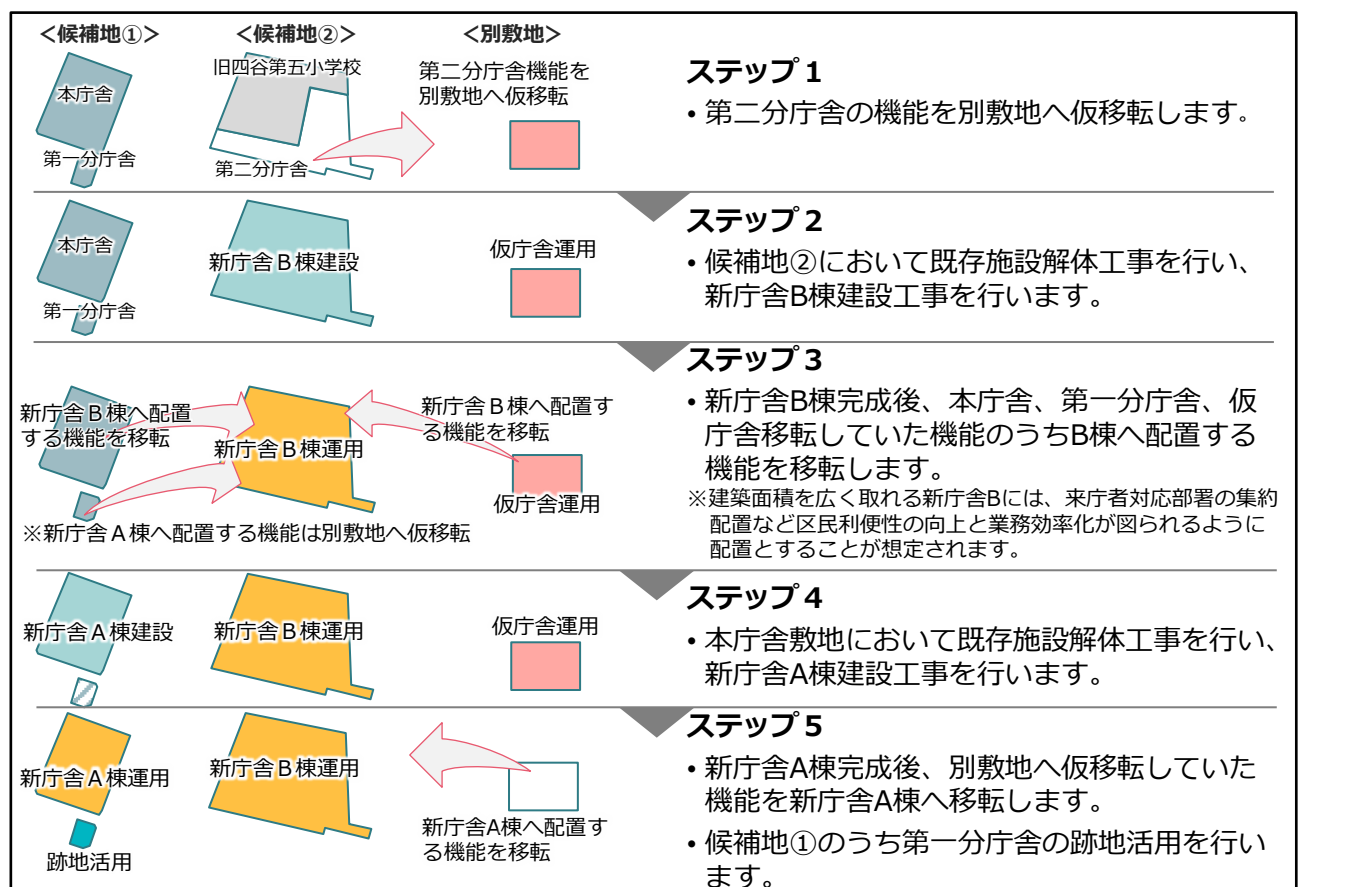
※仮庁舎の運用期間は現時点での想定であり、今後の詳細検討や社会情勢の変化等により変更となる可能性があります。

※新庁舎への移転・調整期間が発生する可能性があります。

※表中に示す解体工事・庁舎建設工事の期間には既存建物のアスベスト調査及びその対応、土壌汚染調査及びその対応、地中障害物の対応、埋蔵文化財の対応は含まれません。

参考：第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の敷地で新庁舎を先行整備する場合

本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能の仮移転先として大規模な建物借上げが難しい場合は、借上げ必要面積を少なくするために第二分庁舎及び旧四谷第五小学校の敷地で新庁舎を先行整備すること考えられます。この場合、想定している令和17年(2035年)度に一部機能は運用を開始できますが、全ての新庁舎移転は難しいことが予想されます。



※「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」に記載された想定スケジュール(案)を参照し、目標スケジュールを整理した上で作成しています。

※仮庁舎の運用期間は現時点での想定であり、今後の詳細検討や社会情勢の変化等により変更となる可能性があります。

※新庁舎への移転・調整期間が発生する可能性があります。

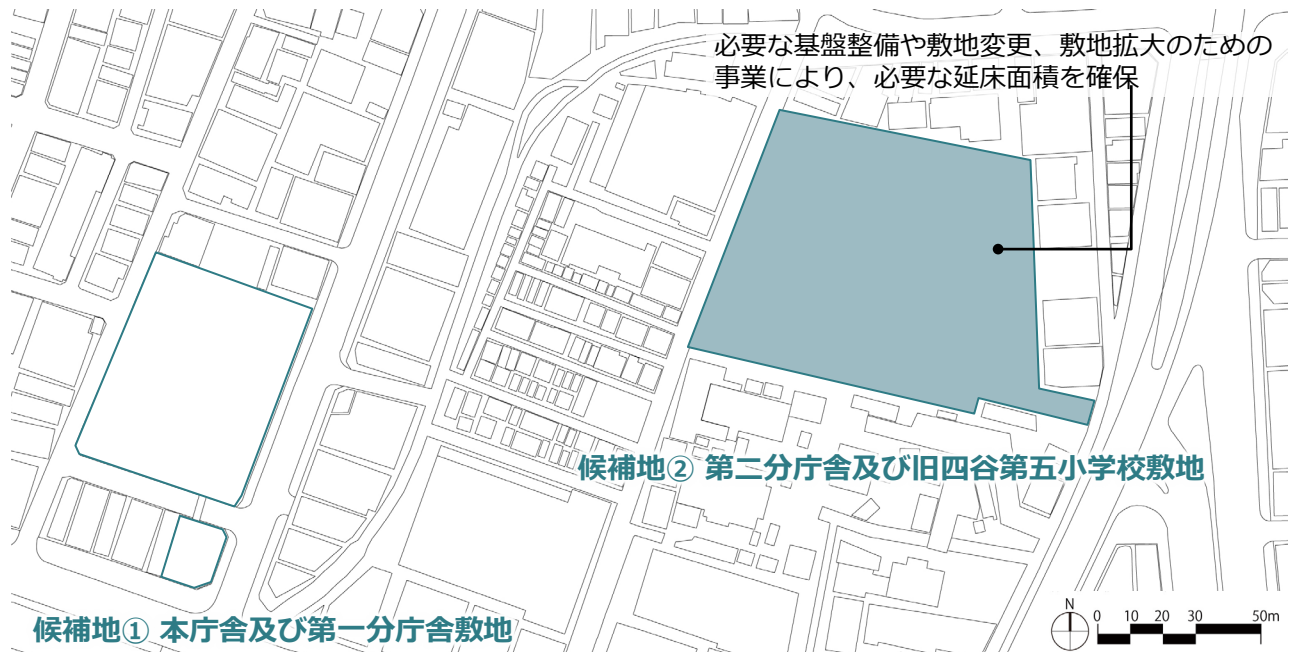
※表中に示す解体工事・庁舎建設工事の期間には既存建物のアスベスト調査及びその対応、土壌汚染調査及びその対応、地中障害物の対応、埋蔵文化財の対応は含まれません。

候補地② 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校

1. 課題分析及び対応案

**必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための事業を行う
(用地取得または用地取得後の開発行為、土地区画整理事業、市街地再開発事業)**

- 新庁舎に必要な延床面積を約44,600㎡と想定しています。現在の敷地の接道状況では東京都建築安全条例に基づき高さ15m以下の建築物とする必要があり、高さの制限により地上部に十分な庁舎機能を確認できないため、必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策を検討する必要があります。



2. 事業手法

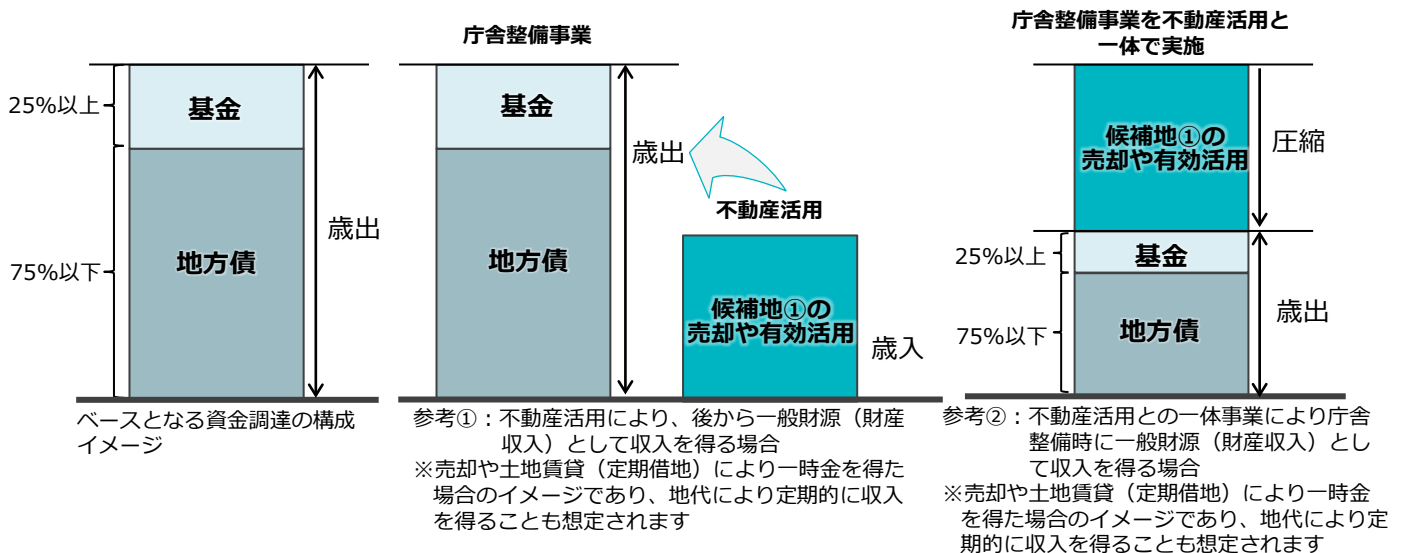
- 必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策を実施したあとに、単独建替え（一般法規）を行うことが想定されます。
- 事業区域によっては市街地再開発事業で庁舎整備を行う可能性があります。

3. 資金調達手法及び跡地活用

- 候補地②で庁舎整備を行う場合に想定される資金調達手法については、基金と地方債があります。
- 新庁舎の整備が完了し、本庁舎及び第一分庁舎の機能が新庁舎へ移転した後は、跡地の不動産活用による資金調達の可能性があります。

表：想定される資金調達手法

基金	地方債	不動産活用
○	○	○
庁舎整備費の25%以上を調達	庁舎整備費の75%を上限に調達可能	候補地①のうち、第一分庁舎の売却や有効活用



4. 余剰容積の活用可能性

- 余剰容積が生まれる場合は、事業手法として等価交換や信託方式による庁舎整備の可能性があります。
- 余剰容積については売却や有効活用に充てられる可能性があるほか、他の行政機能を集約する可能性も考えられます。



<財政負担（新庁舎整備に係るコスト以外）に関する整理>

- 基盤整備や敷地変更または敷地拡大のために必要となる事業費用のほか第二分庁舎機能の別敷地仮移転に伴う建物借上げ費用や仮移転費用等のコストが必要となります。
- 本庁舎及び第一分庁舎等の不動産活用による収入が見込めます。一方で、旧四谷第五小学校敷地も活用して庁舎整備を行うため、現在の収入は減少することとなります。

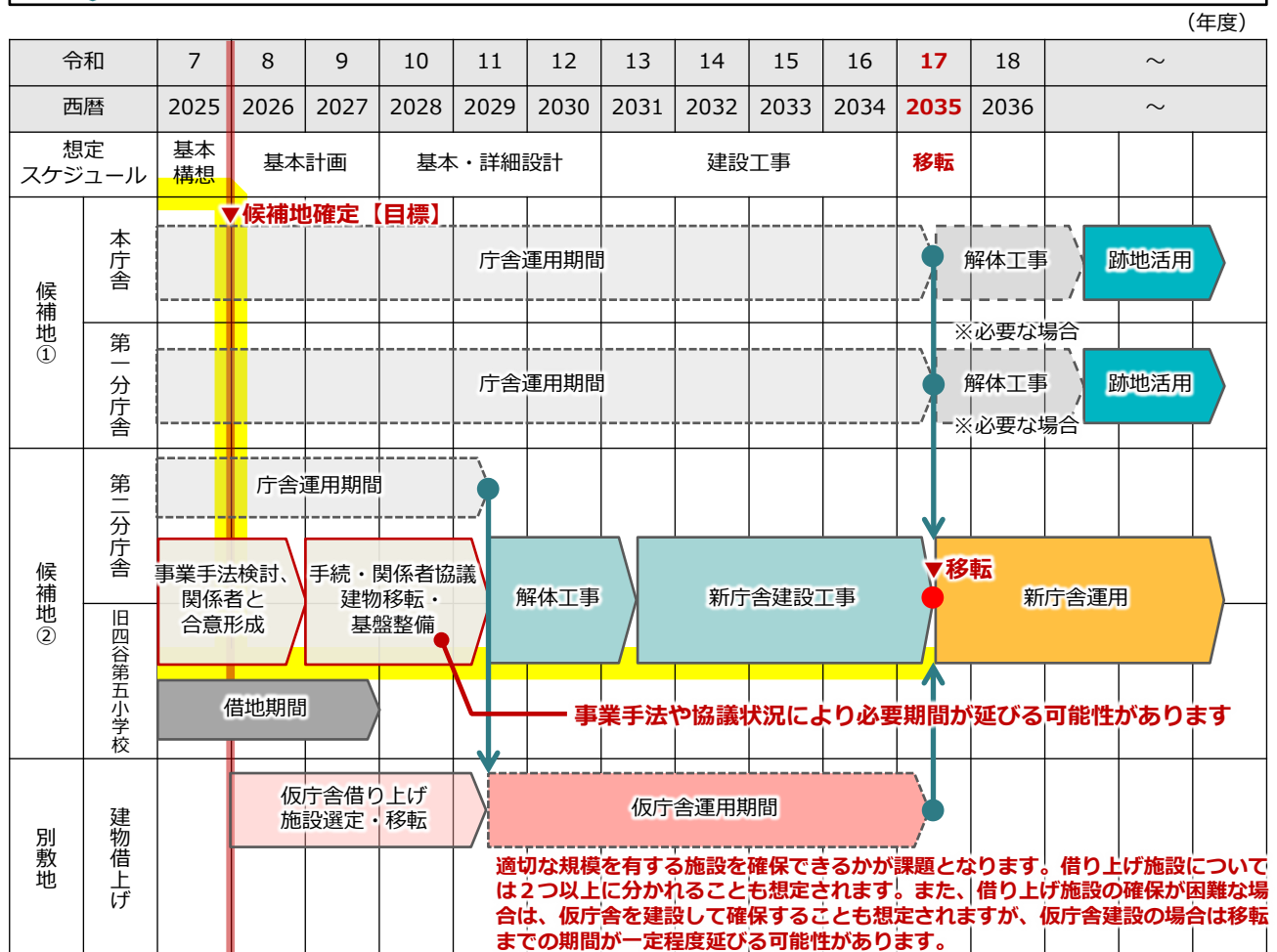
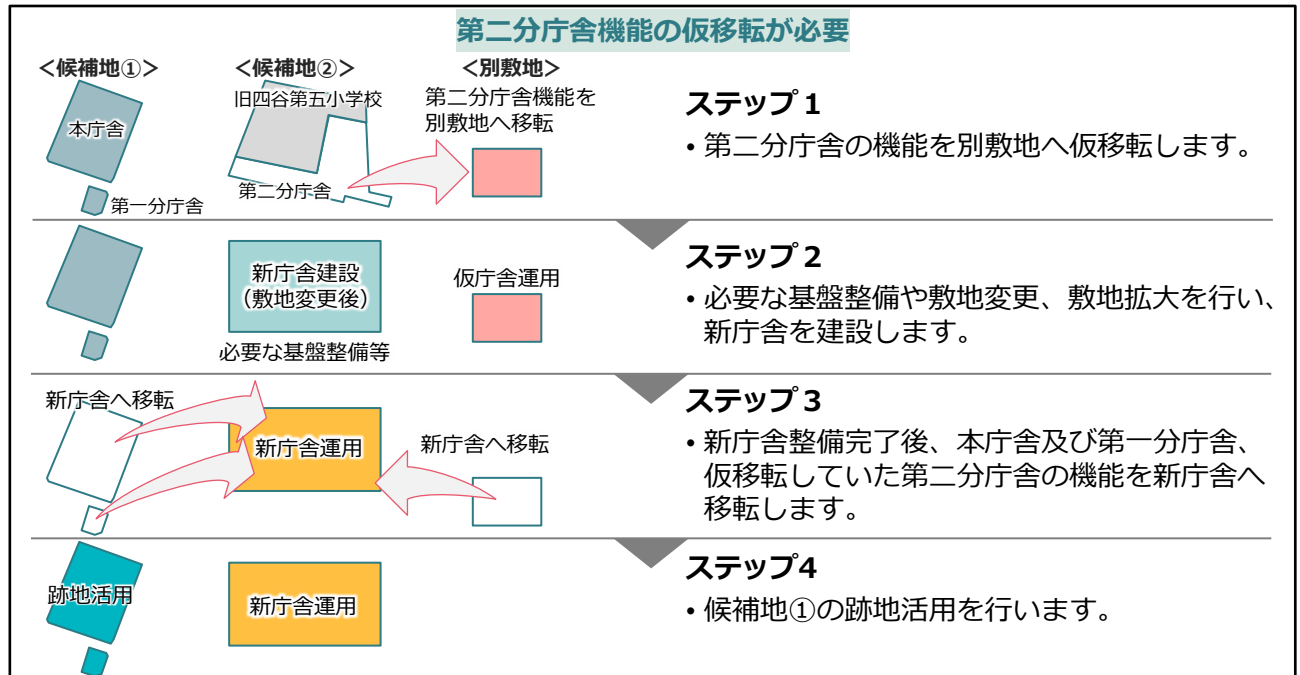
表：想定される支出及び収入の内容

支出		収入	現在の 建物貸付収入
(事業)	(仮庁舎)	(財政負担軽減の有無※)	
基盤整備や敷地変更、敷地拡大のために必要となる事業費	第二分庁舎機能の別敷地仮移転に係る費用（建物借上げ費用、仮移転費用等）	本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用による収入が見込める	旧四谷第五小学校：皆減(庁舎利用の為)

※余剰容積が生まれる場合は余剰容積活用による資金調達が可能な場合もあります。

5. 仮庁舎の必要性（スケジュール（案）の検討）

現状の候補地②の接道状況では高さの制限により地上部に十分な庁舎機能を確保できないため、必要な基盤整備や敷地変更等の方策の検討が必要となります。そのため、協議状況や事業手法により必要期間が延びる可能性があり、想定している令和17年(2035年)度の新庁舎移転が難しい可能性があります。



※「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」に記載された想定スケジュール（案）を参照し、目標スケジュールを整理した上で作成しています。

※仮庁舎の運用期間は現時点での想定であり、今後の詳細検討や社会情勢の変化等により変更となる可能性があります。

※新庁舎への移転・調整期間が発生する可能性があります。

※表中に示す解体工事・庁舎建設工事の期間には既存建物のアスベスト調査及びその対応、土壌汚染調査及びその対応、地中障害物の対応、埋蔵文化財の対応は含まれません。

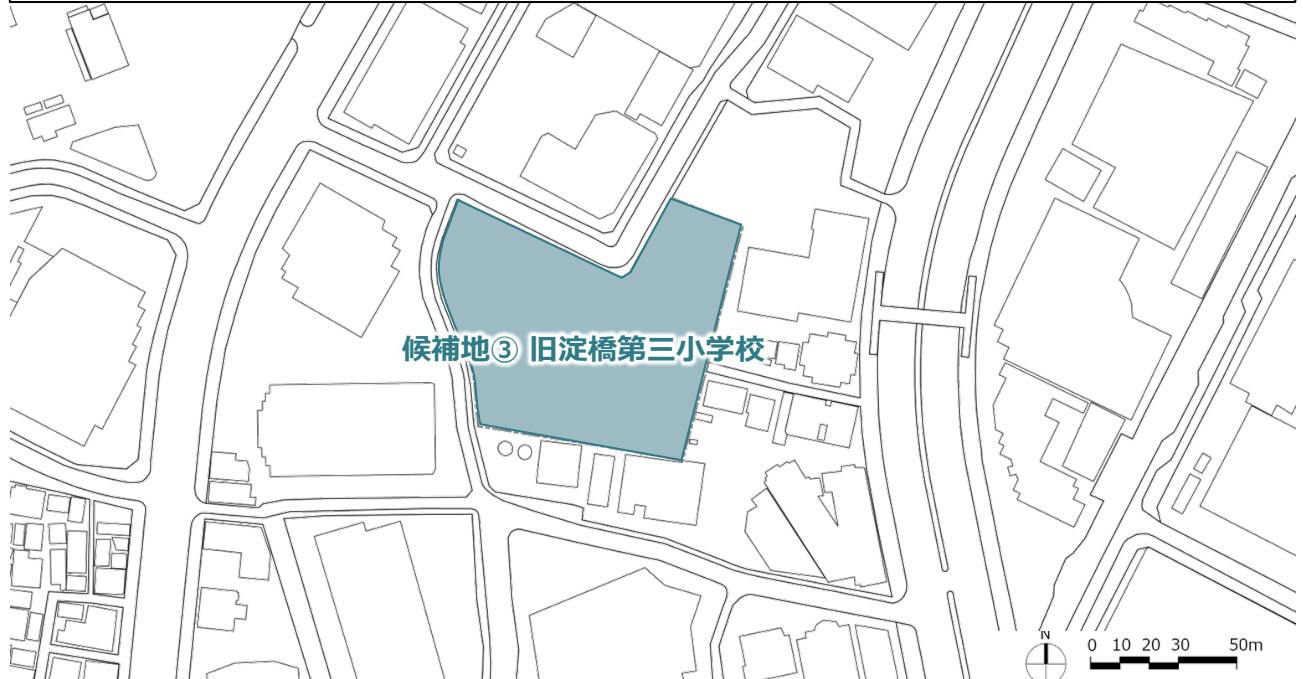
候補地③ 旧淀橋第三小学校

1. 課題分析及び対応案

敷地北西側の幅員8m以上の道路※を通じて、緊急輸送道路までの経路確保を行う

- 敷地が幹線道路に面していないため、災害時等に緊急輸送道路への車両アクセス機能が確保できるよう、敷地北西側の幅員8m以上の道路※を通じて、緊急輸送道路（青梅街道）までの車両アクセス機能を確保する必要があります。

※総合設計制度の活用や容積率の低減を受けなくするためには前面道路を12m以上に拡幅する必要があります。



2. 事業手法

- 現行の用途地域で指定される容積率に基づく試算では、新庁舎に必要な延床面積約44,600㎡の確保が難しいため、容積緩和を想定した総合設計制度を活用します。
- 候補地③は、西新宿六丁目西部地区地区計画の区域内に含まれており、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の敷地については原則として敷地面積に対して150%以上を住宅の用に供する必要があります。そのため、住宅用途を含めた建築計画が必要となります。

なお、住宅用途を総合設計上の育成用途※に充てるものとします。整備する住宅を分譲住宅とする場合は特に権利者数が多くなるため、新庁舎と住宅の合築の場合は将来の施設管理・修繕・建替えを進める際の合意形成が課題となる可能性があります。

※中核的な拠点周辺地区の場合、文化・交流施設（多目的ホール等）、商業施設（飲食店等）、生活支援施設（区役所窓口等）、産業支援施設（企業・創業支援施設等）、住宅施設（質の高い住宅等）が育成用途に該当します。

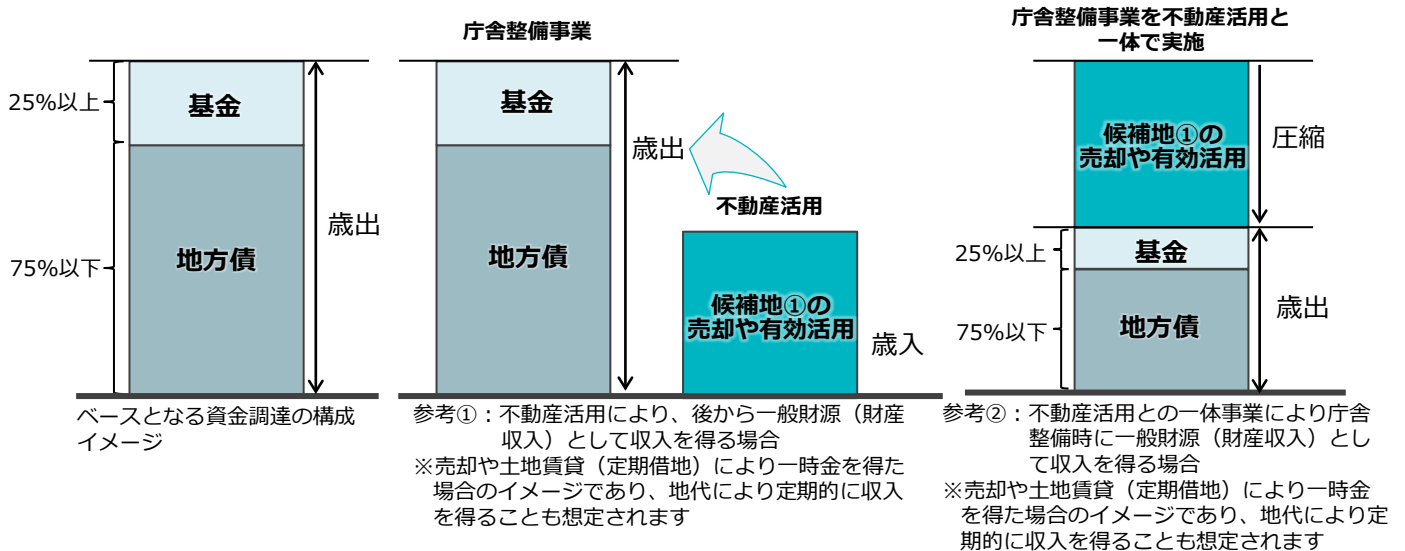
3. 資金調達手法及び跡地活用

- 候補地③にて庁舎整備を行う場合の想定される資金調達手法については、基金と地方債があります。
- 新庁舎の整備が完了し、本庁舎及び第一分庁舎、第二分庁舎の機能が新庁舎へ移転した後は、本庁舎及び第一分庁舎の跡地の不動産活用による資金調達の可能性があります。

※候補地②のうち第二分庁舎は移転に伴う跡地の不動産活用が想定されますが、旧四谷第五小学校は民間貸出施設として区有財産を有効活用しているため用途の異なる2敷地の有効活用については別途検討が必要です。

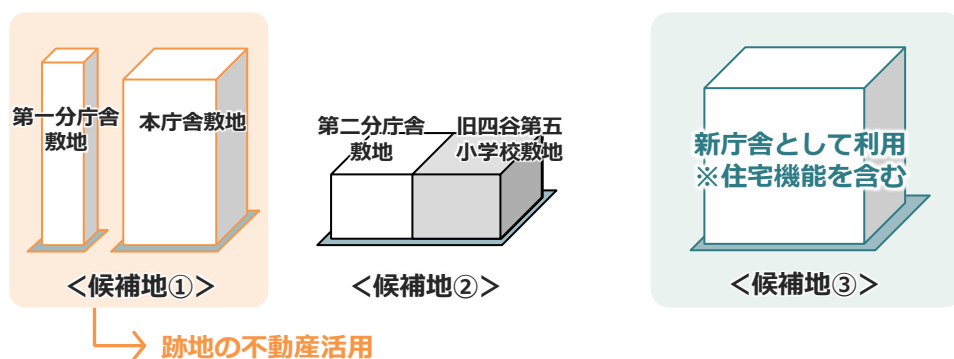
表：想定される資金調達手法

基金	地方債	不動産活用
○	○	○
庁舎整備費の25%以上を調達	庁舎整備費の75%を上限に調達可能	候補地①の売却や有効活用



4. 地区計画に基づく住宅の建築

- 候補地③は西新宿六丁目西部地区地区計画の区域内に含まれており、建築物の敷地面積が5,000㎡以上の敷地については原則として敷地面積に対して150%以上を住宅の用に供する必要があります。
- 住宅用途を含めた建築計画とする事業手法として、等価交換や信託方式による庁舎整備の可能性があります。



※候補地②のうち第二分庁舎は移転に伴う跡地の不動産活用が想定されますが、旧四谷第五小学校は民間貸出施設として区有財産を有効活用しているため用途の異なる2敷地の有効活用については別途検討が必要です。

<財政負担（新庁舎整備に係るコスト以外）に関する整理>

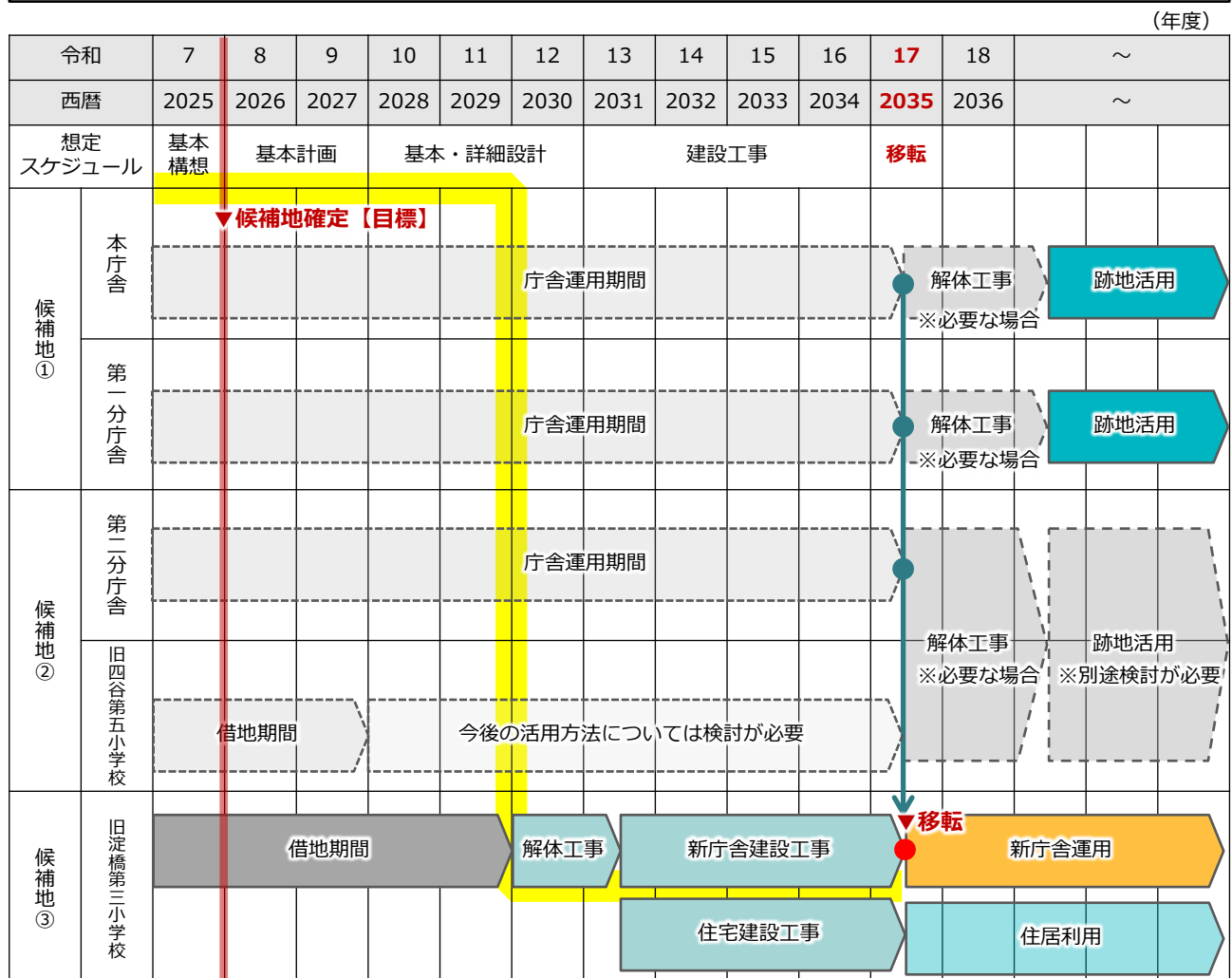
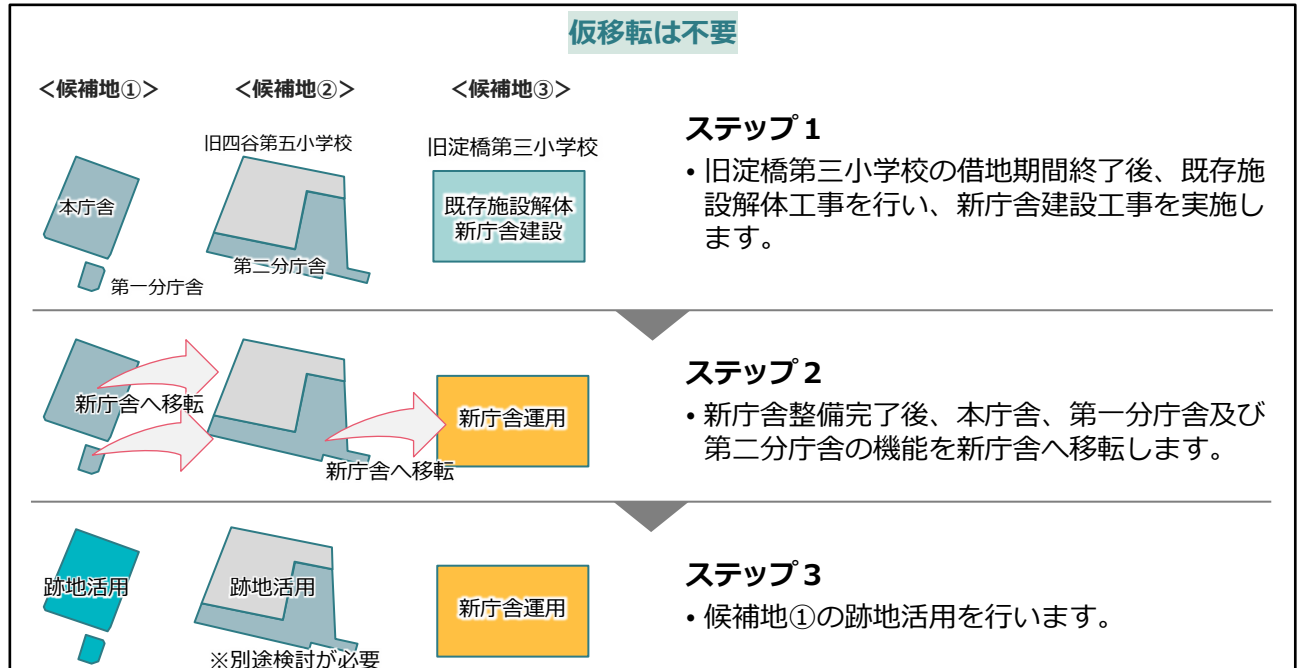
- 庁舎としては使用していない旧淀橋第三小学校敷地に庁舎機能を移転することとなるため、仮庁舎整備に係る費用は必要ありませんが、総合設計制度の活用や容積率の低減を受けなくするための道路拡幅に係る事業費が必要となります。
- 候補地①の不動産活用による収入が見込めます。一方で、旧淀橋第三小学校敷地を活用した庁舎整備となるため、現在の収入は減少することとなります。

表：想定される支出及び収入の内容

支出		収入	現在の建物貸付収入
(事業)	(仮庁舎)	(財政負担軽減の有無)	
総合設計制度の活用や容積率の低減を受けなくするための道路拡幅事業費	不要	本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用による収入が見込める	旧淀橋第三小学校：皆減(庁舎利用)

5. 仮庁舎の必要性（スケジュール（案）の検討）

新庁舎整備完了後に本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能が新庁舎へ移転します。仮庁舎移転に係る期間を考慮する必要が無いため、想定している令和17年(2035年)度新庁舎移転ができる可能性があります。



※「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」に記載された想定スケジュール（案）を参照し、目標スケジュールを整理した上で作成しています。

※新庁舎への移転・調整期間が発生する可能性があります。

※表中に示す解体工事・庁舎建設工事の期間には既存建物のアスベスト調査及びその対応、土壌汚染調査及びその対応、地中障害物の対応、埋蔵文化財の対応は含まれません。

2) 各候補地の新庁舎整備方策及び財政負担（まとめ）

本章で検討した各候補地における具体的な新庁舎整備の方策を以下にまとめます。
 なお、現時点で想定される方策であり、候補地選定の際には詳細な検討や関係者協議が必要となります。

<各候補地の方策案>

番号	場所	1. 課題分析及び対応案		2. 事業手法	3. 資金調達手法及び跡地活用	4. 余剰容積等の活用可能性	5. 仮庁舎の必要性（スケジュールの検討）
		課題	対応案				
候補地①	本庁舎及び第一分庁舎	総合設計制度を活用しても新庁舎に必要な想定延床面積確保が難しい	近接エリアの候補地②の敷地も活用した分散型の庁舎とする	・候補地①と候補地②の敷地でそれぞれ単独建替え（一般法規）	・資金調達手法については基金と地方債がある ・候補地①のうち本庁舎敷地と候補地②の敷地のみで新庁舎に必要な想定延床面積を確保した場合、第一分庁舎の不動産活用の可能性がある	・余剰容積が生まれる場合は等価交換や信託方式による庁舎整備の可能性、もしくは他の行政機能を集約する可能性がある ※民間機能との合築の場合は、合理的な建築計画の実現が難しい等、施設計画の点で懸念がある	必要 本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能を別敷地へ仮移転
候補地②	第二分庁舎及び旧四谷第五小学校※ ¹	現況敷地の接道状況では東京都建築安全条例に基づき地上部に十分な庁舎機能を確保できない	必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための事業を行う	・必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大のための方策実施後、単独建替え（一般法規）	・資金調達手法については基金と地方債がある ・候補地②に新庁舎の整備完了及び機能移転後、候補地①の不動産活用の可能性がある	・余剰容積が生まれる場合は等価交換や信託方式による庁舎整備の可能性、もしくは他の行政機能を集約する可能性がある	必要 第二分庁舎機能を別敷地へ仮移転
候補地③	旧淀橋第三小学校※ ¹	・敷地が幹線道路と接続していない ・主要駅から10分以内でアクセスできない	・敷地北西側の幅員8m以上の道路を通じて、緊急輸送道路までの経路確保を行う ・最寄り駅である西新宿駅からは10分以内でアクセスできる	・単独建替え（総合設計制度活用）※ ² ・地区計画で求められる住宅を等価交換や信託方式により整備する可能性がある	・資金調達手法については基金と地方債がある ・候補地③に新庁舎の整備完了及び機能移転後、候補地①の不動産活用の可能性がある	・西新宿六丁目西部地区地区計画により、敷地面積に対して150%以上を住宅の用に供する必要がある。そのため、住宅部分の等価交換や信託方式による庁舎整備の可能性はある	不要 新庁舎竣工後に移転

※¹：旧四谷第五小学校及び旧淀橋第三小学校は貸付施設であるため、新庁舎整備として利用する場合は貸付期間満了に関する調整が必要となる場合があります。

※²：総合設計制度の活用により、新庁舎の想定延床面積を確保することができると考えられますが、敷地が不整形であり形態規制の影響も受けることから効率の悪い建物となる可能性があります。

<財政負担に関する整理>

上記で整理した内容を財政負担の観点から各候補地別に整理すると以下のようになります。

候補地	支出			収入	現在の 建物貸付 収入
	新庁舎整備に 係るコスト※	敷地別、事業別に必要となるコスト		財政負担軽減 の有無	
		事業	仮庁舎		
候補地① 本庁舎及び 第一分庁舎	約431億円 ～452億円 （うち建設費： 約410億円 ～430億円、 設計監理費： 約21億円 ～22億円） （P109参照）	不要	本庁舎、第一分庁舎及び第二分庁舎機能の別敷地仮移転に係る費用（建物借上げ費用、仮移転費用等）	第一分庁舎敷地の有効活用による収入が見込める	旧四谷第五小学校：皆減(庁舎利用の為)
候補地② 第二分庁舎及び 旧四谷第五小学校		基盤整備や敷地変更、敷地拡大のために必要となる事業費	第二分庁舎機能の別敷地仮移転に係る費用（建物借上げ費用、仮移転費用等）	本庁舎及び第一分庁舎敷地の有効活用による収入が見込める	旧四谷第五小学校：皆減(庁舎利用の為)
候補地③ 旧淀橋第三小学校		総合設計制度の活用や容積率の低減を受けなくするための道路拡幅事業費	不要	本庁舎及び第一分庁舎敷地の有効活用による収入が見込める	旧淀橋第三小学校：皆減(庁舎利用の為)

※ 庁舎単体の建設費及び設計監理費であり、備品購入費、移転費、解体工事費、その他特殊な要因で必要となる費用は含んでいません。

※ 想定延床面積程度の規模かつ新庁舎単体の建設及び設計で、更地からの建築の工期を想定しており、既存建物を使いながらの工事など段階的な施工等による工事の長期化は想定していません。

※ 余剰容積が生まれる場合は余剰容積活用による資金調達が可能な場合もあります。

(2) 財政負担に関する整理

新庁舎整備に係る整備費用と基金・地方債の必要調達額（価格は全て消費税込）

「庁舎のあり方庁内検討結果報告書」で想定している令和17年(2035年)度の新庁舎整備を前提とした場合の整備費用及び必要調達額を以下のとおり整理します。財政負担については、新庁舎整備における必要調達額を基金（整備費用の25%以上）による積立てと地方債（整備費用の75%以下）で調達することを想定しています。

ここでは、基金の積立て期間は令和7年(2025年)度～16年(2034年)度までの10年間、地方債の償還期間は一般事業債を活用する際の区の一般的な取り扱いである10年間とした場合の単年度当たりの金額を試算します。

項目	内容	想定費用
歳出	庁舎建設費用	約410億円～430億円
	設計監理費用	約21億円～22億円
歳出額合計 ※		約431億円～452億円
歳入	基金（25%）	約108億円～113億円 (単年度当たり積立て額 約11億円～12億円)
	地方債（75%）※	約323億円～339億円 (単年度当たり償還額 約33億円～34億円)
歳入額合計		約431億円～452億円

※ 庁舎単体の建設費であり、備品購入費、移転費、解体工事費、その他特殊な要因で必要となる費用は含んでいません。

※ 想定延床面積程度の規模かつ新庁舎単体の建設及び設計で、更地からの建築の工期を想定しており、既存建物を使いながらの工事など段階的な施工等による工事の長期化は想定していません。

※ 地方債には、別途利息の支払い負担が発生します。

不動産活用による資金調達の可能性

前述のとおり、新庁舎整備における資金調達は整備費用の75%以下を地方債で調達可能ですが、残りの25%以上を基金の積立て等により準備する必要があります。地方債での調達を最大化すると当初の財政負担は軽減できますが、一方で新庁舎整備後に償還が必要となることから、長期的に財政負担が発生することになります。そこで、先進区では区有財産を活用することで、こうした財政負担の軽減を図っています。

・庁舎跡地の活用による資金調達

財政負担の軽減策として、現本庁舎等の跡地活用により資金調達することが考えられます。

例えば、新庁舎整備後に整備費用等に充当する事例として、北区では本庁舎跡地を売却後に地方債の償還金に充当したり、豊島区では本庁舎跡地への定期借地権設定による前払地代を基金の積立て等に充当したりしています（P114）。また、新庁舎整備時に財政負担をなくした事例として、渋谷区では新庁舎整備と跡地活用を一体事業（等価交換）で行っています（P115）。

なお、定期借地権を設定して資金を得る場合、設定時に一時金で得ることや定期的に地代収入を得ることが考えられます。

跡地活用による資金調達の可能性について、以下に整理します。

項目	対象敷地	金額
跡地活用 の 収 益	本庁舎	約117億円～130億円
	第一分庁舎	約30億円～34億円
	第二分庁舎及び旧四谷第五小学校	約94億円～117億円
	旧淀橋第三小学校	約62億円～89億円

※ 跡地活用の収益は売却及び土地賃貸（50年以上の定期借地）を想定して試算しています。売却価格は公示地価を基準として試算し、土地賃貸（50年以上の定期借地）価格は売却価格に国税庁の定める相続税評価における借地権割合を活用して試算しています。なお、ここで示すのは公示価格による試算であり、実際には入札等により収益の最大化を図ることが想定されます。

※ 各敷地の跡地活用の収益については、指定容積率から想定される延床面積を踏まえて試算していますが、都市開発諸制度の活用等により金額が変わる可能性があります。

※ 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地は、現状の接道状況では東京都建築安全条例により延床面積3,000㎡を超え、かつ建築物の高さが15mを超える建物を建築することができないため、高さ制限による容積消化率を考慮して金額を減価しています。

・新庁舎整備における余剰容積等の活用による資金調達

新庁舎に必要な延床面積を約44,600㎡と想定しているため、これを超える余剰容積は等価交換や信託方式などの整備手法を活用して民間に整備・取得させることで、資金を得られる可能性があります。

例えば、第二分庁舎及び旧四谷第五小学校敷地では、東京都建築安全条例による高さ制限を受けなくするために必要な基盤整備や敷地変更、敷地拡大を実施した場合、想定延床面積は約74,490㎡まで建築可能になるため、余剰容積の活用により資金調達できる可能性があります（P135）。また、旧淀橋第三小学校敷地では、西新宿六丁目西部地区地区計画に基づく容積率150%以上の住宅の附置義務がありますが、この住宅部分を等価交換等で整備することで資金調達できる可能性があります（P138）。

なお、余剰容積は資金調達に活用するだけでなく、他行政機能の集約に活用する可能性も考えられます。

＜新庁舎整備に向けた財政負担に関する検討課題＞

単年度当たりの基金の積立て額は約11～12億円、地方債の償還額は約33～34億円が必要と想定されます。また新庁舎整備費用以外にも、候補地に応じて基盤整備費用等が別途必要となります。そのため、新宿区の財政状況により、新庁舎整備の実施の可否を判断する必要があります。

また、さらに財政負担を軽減する方策として、以下の事項を検討することも考えられます。

①時期の見直し

建設時期を見直し、基金の積立て期間を確保する。

②新たな歳入の確保

新宿区が保有する庁舎跡地以外の不動産活用により必要調達額を軽減する。

③事業費の縮減

建設費の基となる必要面積を削減する方策を進める。

（ペーパーレス化推進による書類・書庫の削減など）

なお、建設時期を見直した場合の課題としては、P44のとおり令和17年（2035年）度以降に大規模工事が必要になるため、現本庁舎等の適切な維持管理及び保全工事が必要になることに留意が必要です。

※この印刷物は、業者委託により50部印刷製本しています。その経費として、1部あたり1,075円（税込）がかかっています。ただし編集時の職員人件費や配送経費などは含んでいません。

本庁舎整備検討調査業務 報告書

（受託事業者：株式会社 日建設計）

発行年月 令和6年（2024年）9月
発行 新宿区総合政策部本庁舎対策等担当課
新宿区歌舞伎町一丁目4番1号
電 話：03-5273-4276（直通）
FAX：03-5272-5500

印刷物作成番号
2024-16-2120

●この冊子は、地球環境保存推進のため、再生紙を使用しています。