

本庁舎整備検討調査業務

報告書

【概要版】

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  | 2  |
| 1) 各視点に基づく現本庁舎等の課題整理 | 2  |
| 2) 課題整理と新庁舎整備の必要性検討  | 3  |
| (2) 新庁舎に求められる機能の検討   | 7  |
| (3) 新庁舎に必要な規模の検討     | 13 |

## 2. 候補地の整理

|                              |    |
|------------------------------|----|
| (1) 候補地検討の前提条件               | 15 |
| (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 | 18 |
| 1) 候補地の評価基準設定及び評価            | 18 |
| 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 | 19 |

## 3. 整備手法・資金調達手法等の検討

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| (1) 整備手法の検討                         | 20 |
| (2) 資金調達手法の検討                       | 21 |
| 1) イニシャルコストの試算                      | 21 |
| 2) 資金調達手法の整理                        | 22 |
| 3) 資金調達における方針整理                     | 22 |
| (3) 現本庁舎及び第一分庁舎の跡地活用手法の検討           | 23 |
| 1) 跡地活用の考え方                         | 23 |
| 2) 跡地活用手法と収益性の検討                    | 23 |
| 3) まちづくりを意識した活用方策                   | 24 |
| (4) 新庁舎整備における整備手法の選定の考え方            | 25 |
| 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） | 25 |
| 2) その他想定される整備手法                     | 25 |

## 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          | 26 |
| (2) 仮庁舎の必要性（スケジュール（案）の検討） | 27 |
| (3) 財政負担に関する整理            | 31 |

## 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) 各視点に基づく現本庁舎等の課題整理

##### 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。

##### 視点1

### 社会的な潮流

これからの庁舎に求められること

- 庁舎整備に係る社会動向や関連する計画など
- 近年の東京23区で整備・計画されている庁舎整備の潮流

##### 視点2

### 施設の利便性

区民や職員の施設利用面の課題

- 各種窓口の分散による区民利用上の課題
- 庁舎機能分散による業務上の課題など

##### 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

- 本庁舎等の執務空間・窓口や待合スペース、耐震性・防災性・老朽化など
- 本庁舎等の将来的な保全費の見通し

## 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<br><b>社会的な潮流</b><br>これからの庁舎に<br>求められること  | 視点2<br><b>施設の利便性</b><br>区民や職員の<br>施設利用面の課題  | 視点3<br><b>機能や維持費用</b><br>現本庁舎・分庁舎の<br>ハード面の課題   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>社会状況の変化に伴うニーズへの対応</li> <li>窓口の効率化やDX推進</li> <li>区民交流機能の拡充</li> <li>防災性・業務継続性の向上</li> <li>環境配慮への先進的な取組</li> <li>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</li> <li>維持管理コストや財政負担の削減</li> <li>まちづくりと連携した都市基盤等の整備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>窓口機能の分散化による利便性の低下</li> <li>執務空間の分散化による業務効率の低下</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>窓口・待合スペースの狭あい化</li> <li>執務空間の狭あい化、文書等保管スペースの不足</li> <li>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</li> <li>耐震性の確保</li> <li>防災機能の強化</li> <li>環境性能の向上</li> <li>保全費の増加</li> </ul> |

#### ■ 現本庁舎等の課題

報告書本編 P2~45

#### 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

|   |   |
|---|---|
| <b>課題 1</b>   | <b>十分な区民サービス等が困難</b>  |
| <b>現状の課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>社会状況の変化に伴うニーズへの対応</li> <li>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</li> <li>分散した窓口による移動の負荷</li> <li>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</li> <li>区民交流の十分なスペースの確保</li> <li>議場の多様な傍聴席の確保</li> </ul> | <b>改善策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>個別ニーズに対応する窓口や相談ブースの整備</li> <li>区民利用窓口の集約配置</li> <li>施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン対応</li> <li>区民が自由に利用できる共用スペースの拡充</li> <li>区民が訪れやすく、傍聴しやすい議場の整備</li> </ul> |
| <b>課題 2</b>   | <b>災害時の防災拠点としての機能の強化が必要</b>   |
| <b>現状の課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震安全性及び業務継続のための機能確保が必要</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>                 | <b>改善策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震安全性及び業務継続のための機能確保</li> <li>在庁者一時退避場所の確保と避難動線の確保</li> <li>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</li> <li>災害時に対応できる冗長性のある空間の確保</li> </ul>   |
| <b>課題 3</b>   | <b>環境性能が不足</b>  |
| <b>現状の課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>  | <b>改善策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>設備等の省エネ性能の向上</li> <li>建物外皮等の性能向上</li> <li>再生可能エネルギーの導入や熱源側の工夫</li> <li>エネルギーの最適利用</li> </ul>  |
| <b>課題 4</b>   | <b>将来の変化への対応や長期的な有効活用が困難</b>  |
| <b>現状の課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の老朽化や建物保全費の増大への対応</li> <li>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</li> </ul>  | <b>改善策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ランニングコストの低減や設備更新しやすい建物計画</li> <li>計画保全と予算確保</li> <li>可変性及び柔軟性のある空間計画</li> </ul>   |
| <b>課題 5</b>   | <b>働きやすい執務空間が不十分</b>  |
| <b>現状の課題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>執務室の分散</li> <li>執務空間の狭あい化や採光・通風の不足</li> <li>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</li> <li>職員が働きやすい環境づくりが必要</li> <li>議会機能やICT環境の充実等が必要</li> </ul>                               | <b>改善策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>十分な執務空間の確保</li> <li>会議室や多目的利用可能なスペースの整備</li> <li>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</li> <li>関連部署の集約配置による効率性の向上</li> <li>職員の働きやすさに考慮した環境整備</li> <li>議場の利用しやすさの向上</li> </ul>                         |

## 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    | ▲<br>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                 | ▲<br>必要面積確保が困難        | ●     |
|                       | 区民利用窓口の集約配置                           | ▲<br>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                | ▲<br>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                  | ▲<br>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                  | ▲<br>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                  | ▲<br>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           | ▲<br>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                  | ▲<br>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                          | ▲<br>改修工事の制限あり        | ●     |
|                       | 建物外皮等の性能向上                            | ▲<br>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                   | ▲<br>改修工事の制限あり        | ●     |
|                       | エネルギーの最適利用                            | ▲<br>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              | ▲<br>既存施設の制限あり        | ●     |
|                       | 計画保全と予算確保                             | ▲<br>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                       | ▲<br>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                            | ▲<br>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                   | ▲<br>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 | ▲<br>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、省エネ化の取組を拡げること重要です。

## 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 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<br>必要な導入機能の検討   |
| 区民の来庁目的に応じて<br>使いやすいこれからの<br>“ワンストップ”<br>の形とは | 市川市、豊島区、江戸川区 の事例調査を踏まえて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 窓口機能の庁舎低層部への集約配置</li> <li>● 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</li> <li>● 総合窓口やフロアマネージャーの配置検討</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul> |
| ICTを積極的に<br>活用したこれからの<br>行政サービス<br>の可能性とは     | 渋谷区、板橋区 の事例調査を踏まえて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>   |
| 庁舎として必要な<br>ユニバーサルデザイン・<br>インクルーシブデザイン<br>とは  | 品川区、江戸川区、世田谷区 の事例調査を踏まえて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 多様な来庁者の移動方法の整備（バリアフリー動線など）</li> <li>● 来庁者が安心を感じられる居場所の確保</li> <li>● 誰もが使いやすい、わかりやすいサイン計画や設備計画</li> </ul>   |

| 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<br>必要な導入機能の検討  |
| 地域に開かれた<br>パブリックスペース<br>と賑わい・交流機能<br>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 閉庁後や休日も含めた、地域の賑わい形成にも寄与</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul> |
| 庁舎が有すべき、<br>まちの文化や情報発信<br>のあり方とは            | 豊島区、新発田市 の事例調査を踏まえて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>  |

### 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<br>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）</li> <li>● 信頼性の高い構造形式の採用（免震構造や制振構造など）</li> <li>● 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</li> <li>● 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）</li> <li>● 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）</li> </ul> |
| 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>   |

### 視点4 環境に配慮した持続可能な庁舎

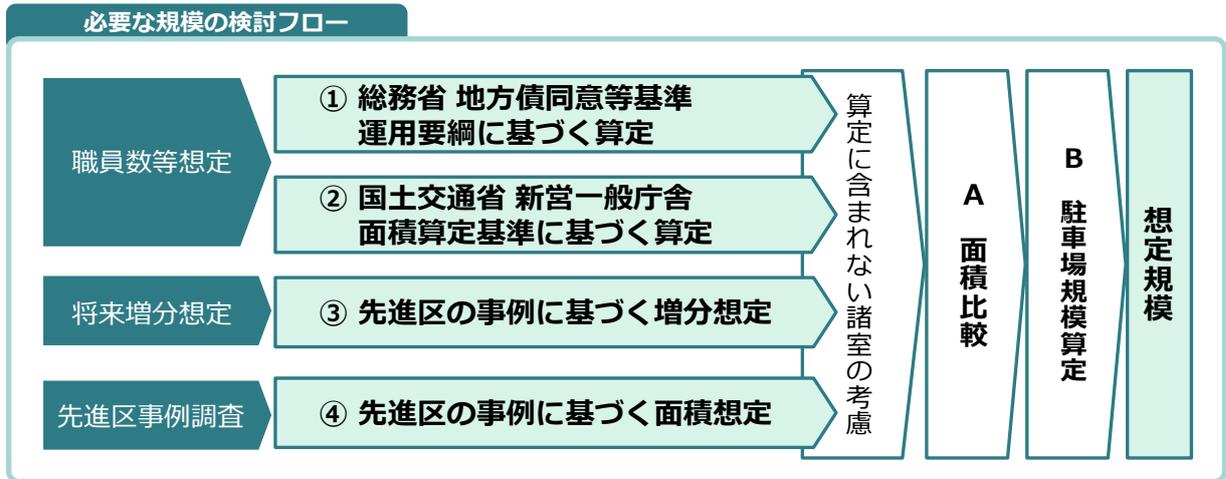
| 論点設定                          | ベンチマーク事例調査 及び<br>必要な導入機能の検討   |
|-------------------------------|---|
| 新宿のベンチマークとなり将来をリードする環境建築とは    | 阿南市の事例調査を踏まえて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然エネルギーの積極的な利用（太陽光・太陽熱や風など）</li> <li>● 高効率の設備機器や高い断熱性能など最先端の省エネ技術の導入</li> <li>● 原則としてZEB READY相当の環境レベルの達成</li> <li>● 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</li> </ul>                                 |
| 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>   |
| 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 創エネへの積極的な取組</li> <li>● 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</li> <li>● 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）</li> <li>● 省エネ効果の見える化と環境啓発への展開</li> <li>● 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</li> </ul> |

### 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<br>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 利用目的に応じた多様な打合せや会議スペースの整備</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul> |
| 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 効率的な議会運営を目指した ICT環境の整備</li> <li>● 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</li> </ul>   |

### (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。



#### 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<br>庁舎面積<br>[㎡/人]<br>(職員数<br>: 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<br>(先進区事例より) | 22.1   |
| ②国交省基準                        | 25,027           | 20,888  | 2,439<br>(現況同等) | 1,700<br>(先進区事例より) | 13.5   |
| ③先進区事例<br>(増加率に基づく)           | 44,137           | 44,137  |                 |                    | 23.9   |
| ④先進区事例<br>(職員一人あたり面積<br>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)**

## 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。駐車地域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<br>※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<br>(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<br>※自動車及び自転車の駐車用のみ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㎡×1.0<br>+ 4,000㎡×0.8<br>+ 32,300㎡×0.5<br>= 25,350㎡ |
| 基準台数：300㎡ごとに1台                              | 25,350㎡÷300㎡/台<br>= <b>85台</b>                           |

### ■ 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①～⑦の手順にて候補地の絞り込みを実施しました。

#### 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

#### 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

#### 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

## 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

## 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

## 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

## 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。

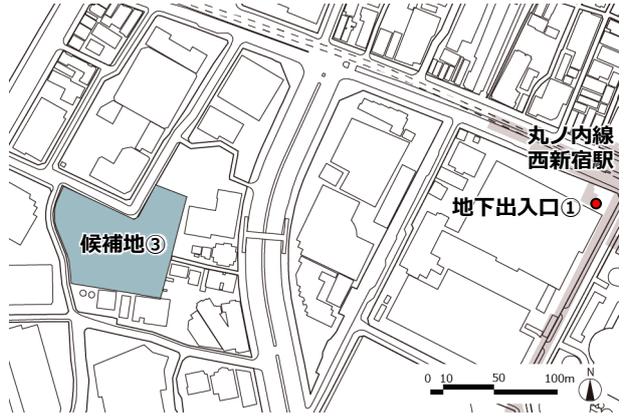
4件

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<br>(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<br>(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<br>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<br>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 <sup>2</sup><br>(本庁舎：3,364.09m <sup>2</sup> 、<br>第一分庁舎：319.03m <sup>2</sup> ) | 敷地面積   | 7,765.42m <sup>2</sup><br>(第二分庁舎：3,680.80m <sup>2</sup> 、<br>旧四谷第五小学校：4,084.62m <sup>2</sup> ) |
| 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<br>(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 <sup>2</sup>  | 敷地面積   | 3,859.62m <sup>2</sup>   |
| 備考  | 西新宿六丁目西部地区地区計画区域内、<br>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

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<br>本庁舎及び<br>第一分庁舎 | ②<br>第二分庁舎及び<br>旧四谷第五小学校 | ③<br>旧淀橋第三小学校 | ④<br>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。

## 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<br>(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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎として必要な延床面積が不足する</li> <li>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</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>  |
| 候補地② | 第二分庁舎及び旧四谷第五小学校 | 庁舎、<br>民間貸出施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>東京都建築安全条例の基準に適合させるため、以下のとおり、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</li> <li>敷地西側の道路を幅員6m以上に道路拡幅する</li> <li>建築敷地が幅員6m以上の道路に10m以上接するように、敷地を北側または東側に拡大する</li> </ul> |
| 候補地③ | 旧淀橋第三小学校        | 民間貸出施設        | <ul style="list-style-type: none"> <li>主要駅から10分以内にアクセスすることができない</li> <li>敷地が幹線道路に面していない</li> </ul> <p>※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。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>敷地北西側の幅員8m以上の道路※を通して、緊急輸送道路までの経路確保を行う</li> </ul> <p>※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。</p> |

### 3. 整備手法・資金調達手法等の検討

#### (1) 整備手法の検討

|        | 直営方式   | DB方式  | PFI方式   |
|--------|--|---|---|
| 概要     | 業務分野（設計、施工、運営、管理等）毎に民間委託する従来型的方式   | 設計(Design)・施工(Build)を民間に一括発注する方式  | 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   |
| スキーム   |  |   |   |
| 権利関係   | 土地・建物は新宿区が所有<br>建物 <b>新宿区</b><br>土地 <b>新宿区</b>   |   |   |
| 総合コメント | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>          |
|        | 等価交換   | 信託方式  | 再開発事業   |
| 概要     | 公共が所有する土地において、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  | 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   | 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手法   |
| 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）<br>建物 <b>民間事業者</b><br>新宿区<br>土地 <b>新宿区</b> <b>民間事業者</b><br>新宿区                          | 余剰容積部分は民間事業者に貸付<br>庁舎竣工後は新宿区に所有権移転（合築・借地権の場合）<br>建物 <b>民間事業者</b><br>新宿区<br>土地 <b>新宿区</b> <b>民間事業者</b><br>新宿区  | 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）<br>建物 <b>新宿区</b> <b>地権者</b><br>区分所有<br>土地 <b>新宿区</b> <b>地権者</b>   |
| 総合コメント | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> |

※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<br>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】<br>・R6年度実施設計予定<br>・R7年度着工予定 |
|     | 江戸川区 | R5年度<br>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】<br>・R6年度 実施設計予定<br>・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<br>(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<br>(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。<br>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※<br>(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。

## 2) 資金調達手法の整理

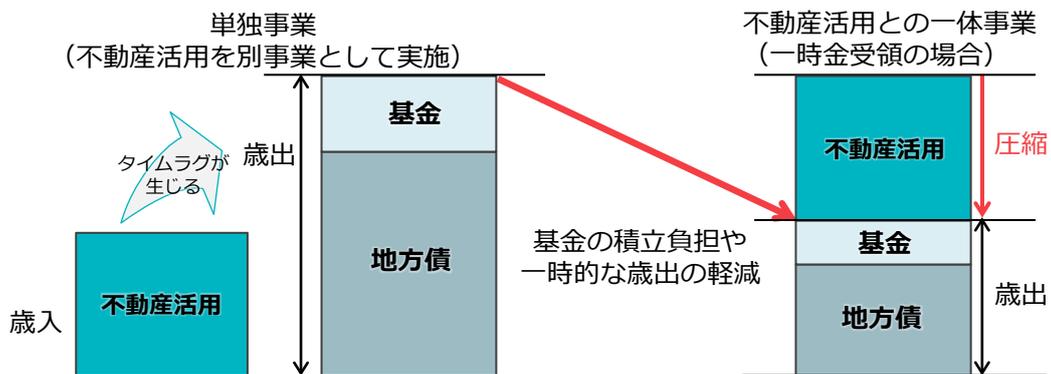
想定される資金調達手法は以下の通りです。調達可能金額や調達可能時期など各手法の特徴を踏まえ、組合せを検討する必要があります。

| 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<br>※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<br>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<br>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。<br>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<br>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<br>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    |

## 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。

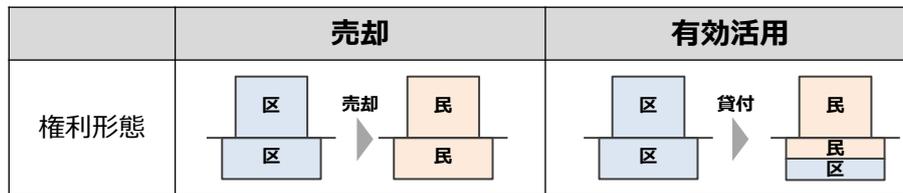
また、現庁舎から移転して新庁舎を整備する場合は現庁舎跡地を活用して資金（一時金・地代、信託配当等）を得ることも想定されます。一般的には移転後に敷地を活用するため、資金を得るまでのタイムラグが発生します。ただし、庁舎跡地の活用を新庁舎整備事業と一体で実施して跡地活用による一時金を充当する場合など、新庁舎整備における基金の積立負担や一時的な歳出の軽減が可能な場合もあると考えられます。



### (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不動産活用は有効となりますが、財政負担軽減やまちづくりへの貢献の観点から具体的にどのような跡地活用を行うべきか、先進事例も踏まえ整理しました。



先進事例では跡地活用について、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。

先進区において財政負担の軽減を目的とする場合は、一時金を収受可能な売却や土地賃貸が実施・計画されています。また、先進区やその他の公的施設においてまちづくりへの貢献を目的として、地区計画等の策定や事業者公募時の条件付与等を実施している事例がみられます。

#### 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

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。

##### 跡地活用手法の比較

|                    | 売却  | 有効活用（土地賃貸）                                       |
|--------------------|---|--|
| 財政負担の軽減            | 高<br>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<br>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）<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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                |

##### 跡地の収益性

| 活用手法       | 想定価格   |       |        |
|------------|--------|-------|--------|
|            | 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 |

※ 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。



## (4) 新庁舎整備における整備手法の選定の考え方

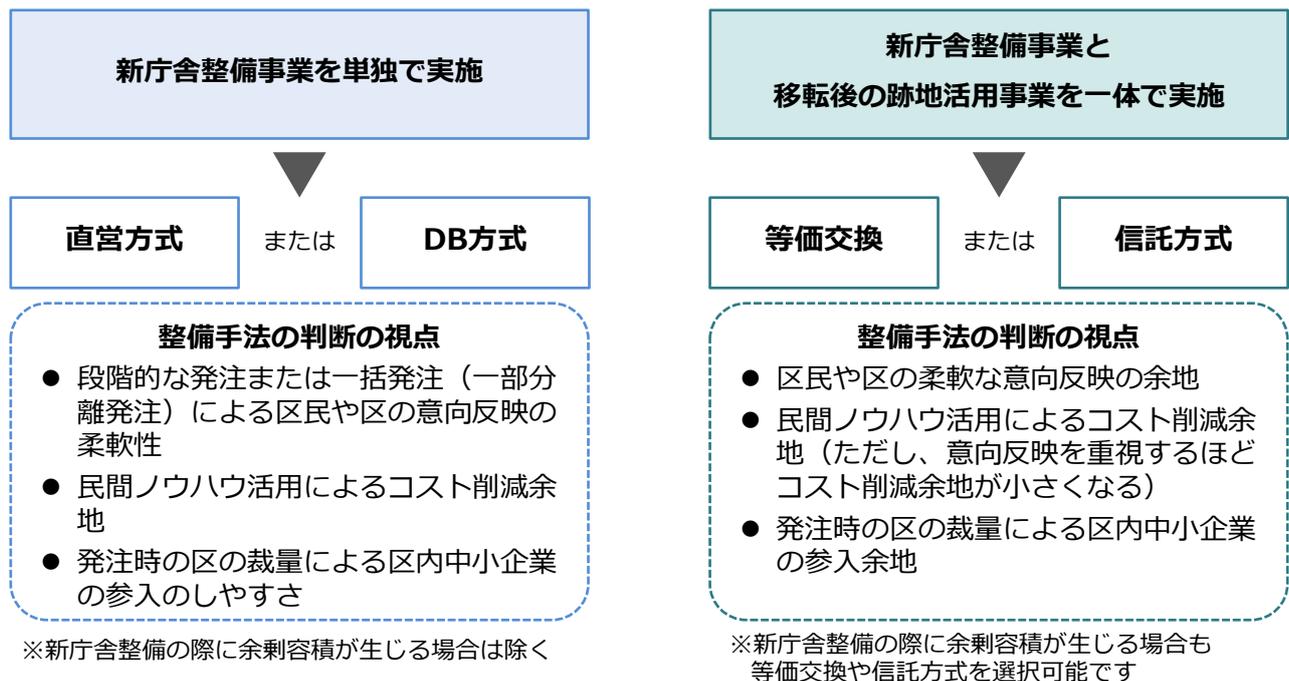
整備手法の選定については、庁舎移転が必要な場合の移転後の跡地活用事業との一体化（事業形態）や、維持管理等を含めた包括的な委託等の観点から、資金調達・新庁舎の運営・候補地の敷地条件等を勘案した総合的な判断により決定することが考えられます。そこで、選定時のポイントについて、以下に整理しました。

### 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。

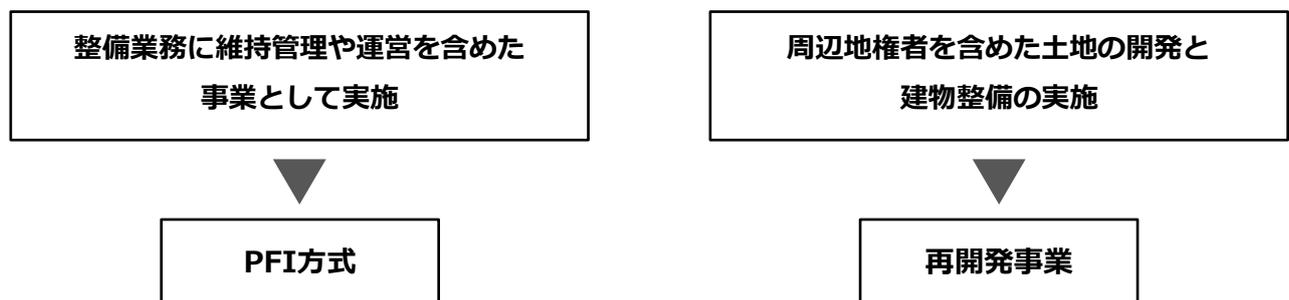
|       | 単独で実施   | 移転後の跡地活用事業と一体で実施  |
|-------|---|---|
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎整備事業のみの発注となり跡地活用事業と別事業であるため、それぞれの事業にて最適な条件を引き出すことが可能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>跡地活用による収入（一時金）を新庁舎整備費用に充当することができ、整備時点での区の一時負担の軽減が可能</li> </ul>                 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> |

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

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。



#### <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<br>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<br>※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 | <b>必要</b><br>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<br>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  | <b>必要</b><br>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<br>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<br>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<br>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<br>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                      | <b>不要</b><br>新庁舎竣工後に移転                  |

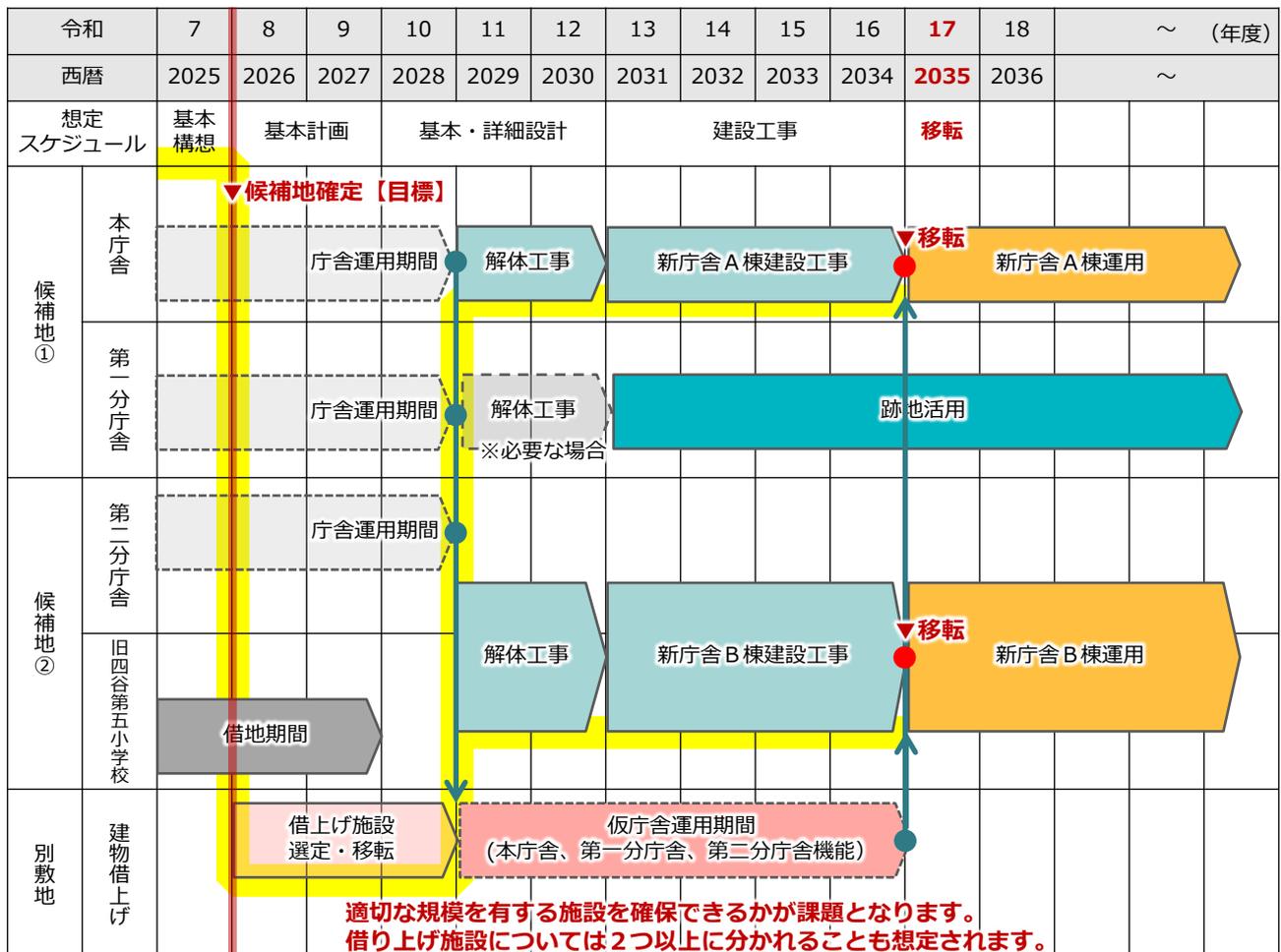
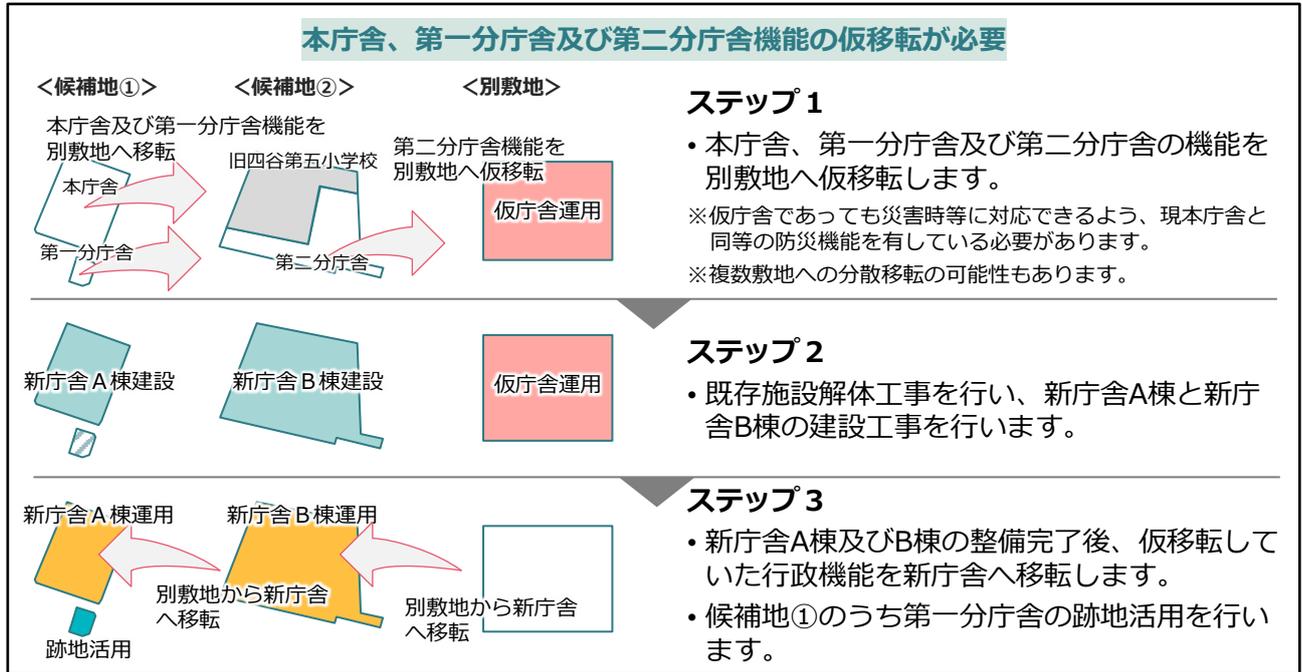
※1：旧四谷第五小学校及び旧淀橋第三小学校は貸付施設であるため、新庁舎整備として利用する場合は貸付期間満了に関する調整が必要となる場合があります。

※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。

## (2) 仮庁舎の必要性（スケジュール（案）の検討）

### 候補地① 本庁舎及び第一分庁舎

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。



※「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。

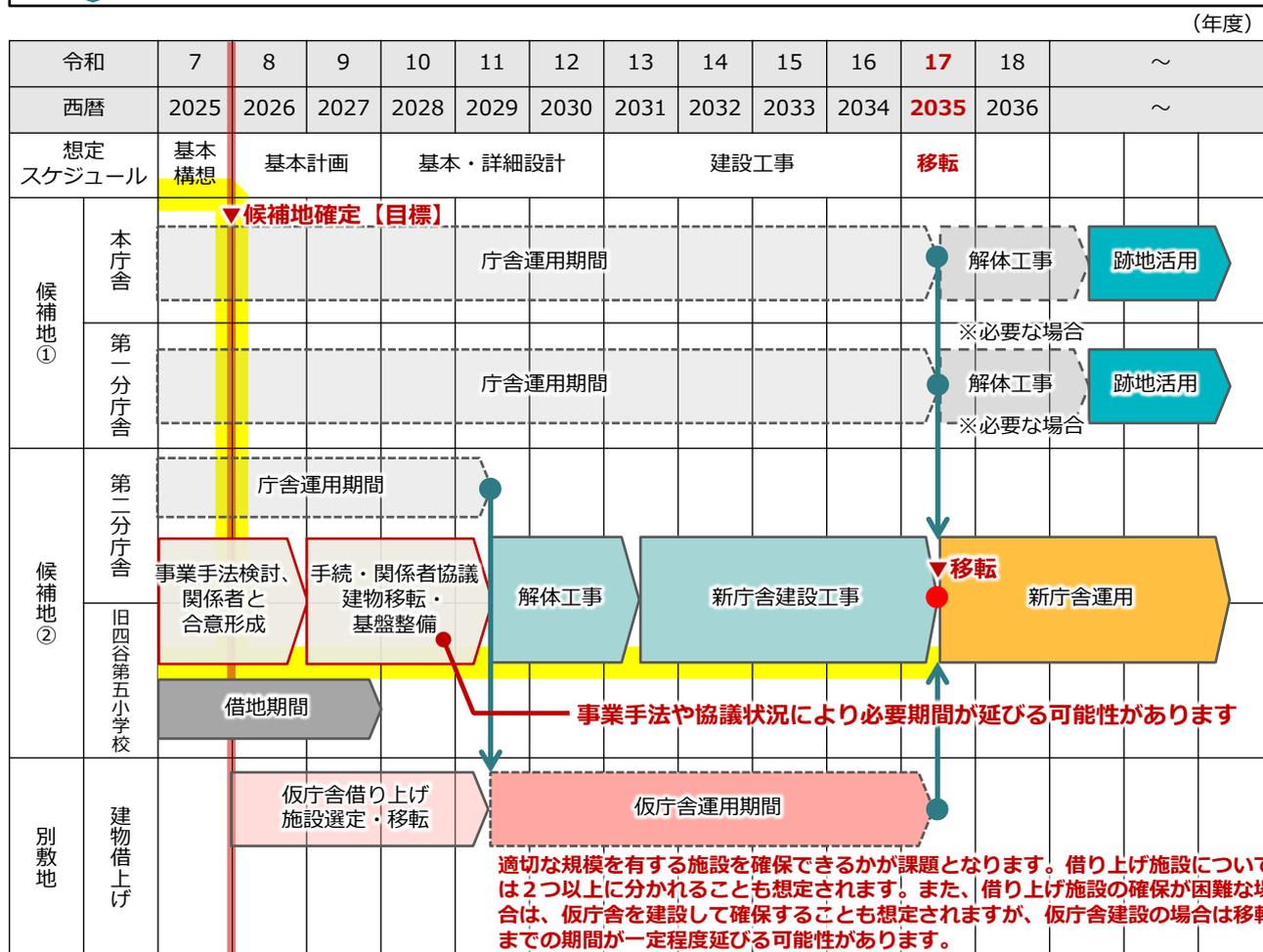
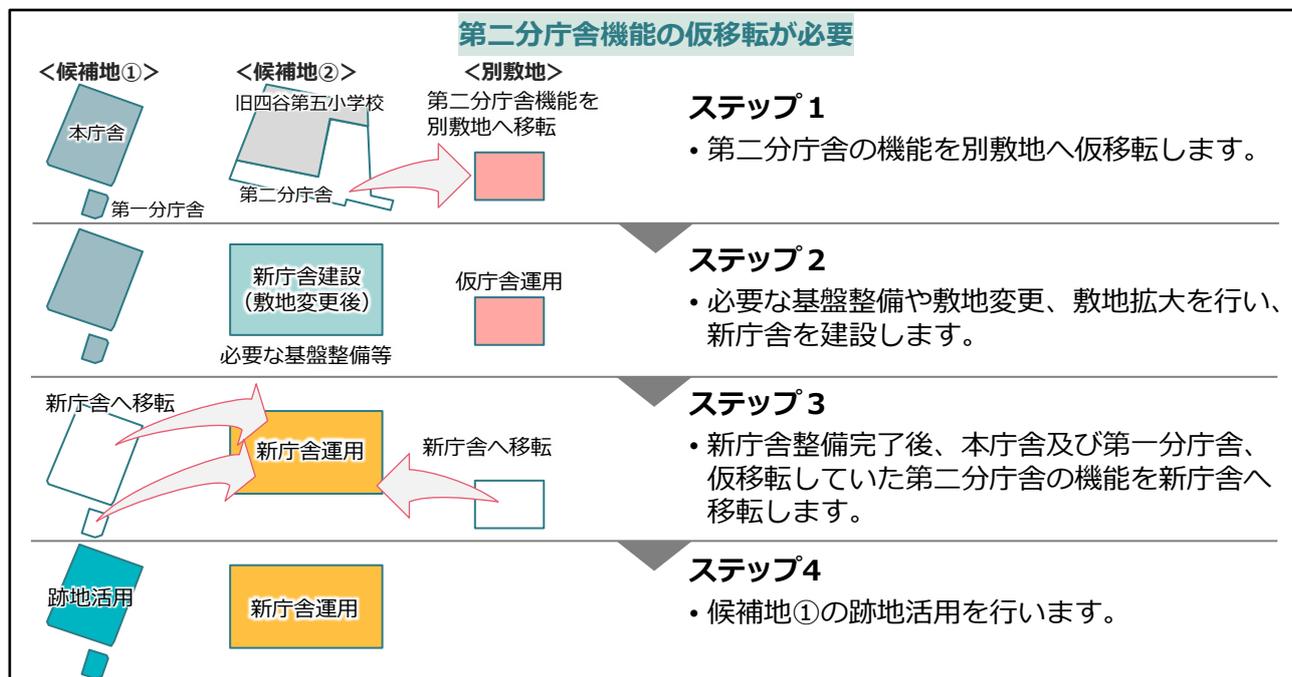
※仮庁舎の運用期間は現時点での想定であり、今後の詳細検討や社会情勢の変化等により変更となる可能性があります。

※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

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。

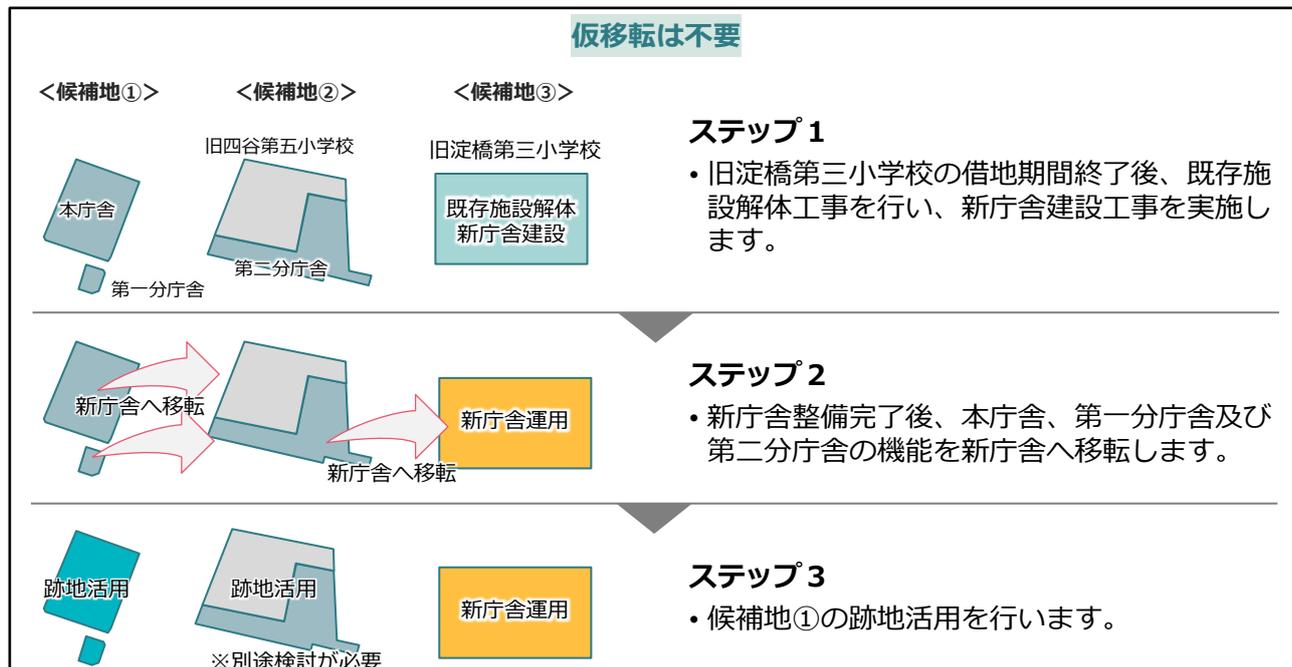
※仮庁舎の運用期間は現時点での想定であり、今後の詳細検討や社会情勢の変化等により変更となる可能性があります。

※新庁舎への移転・調整期間が発生する可能性があります。

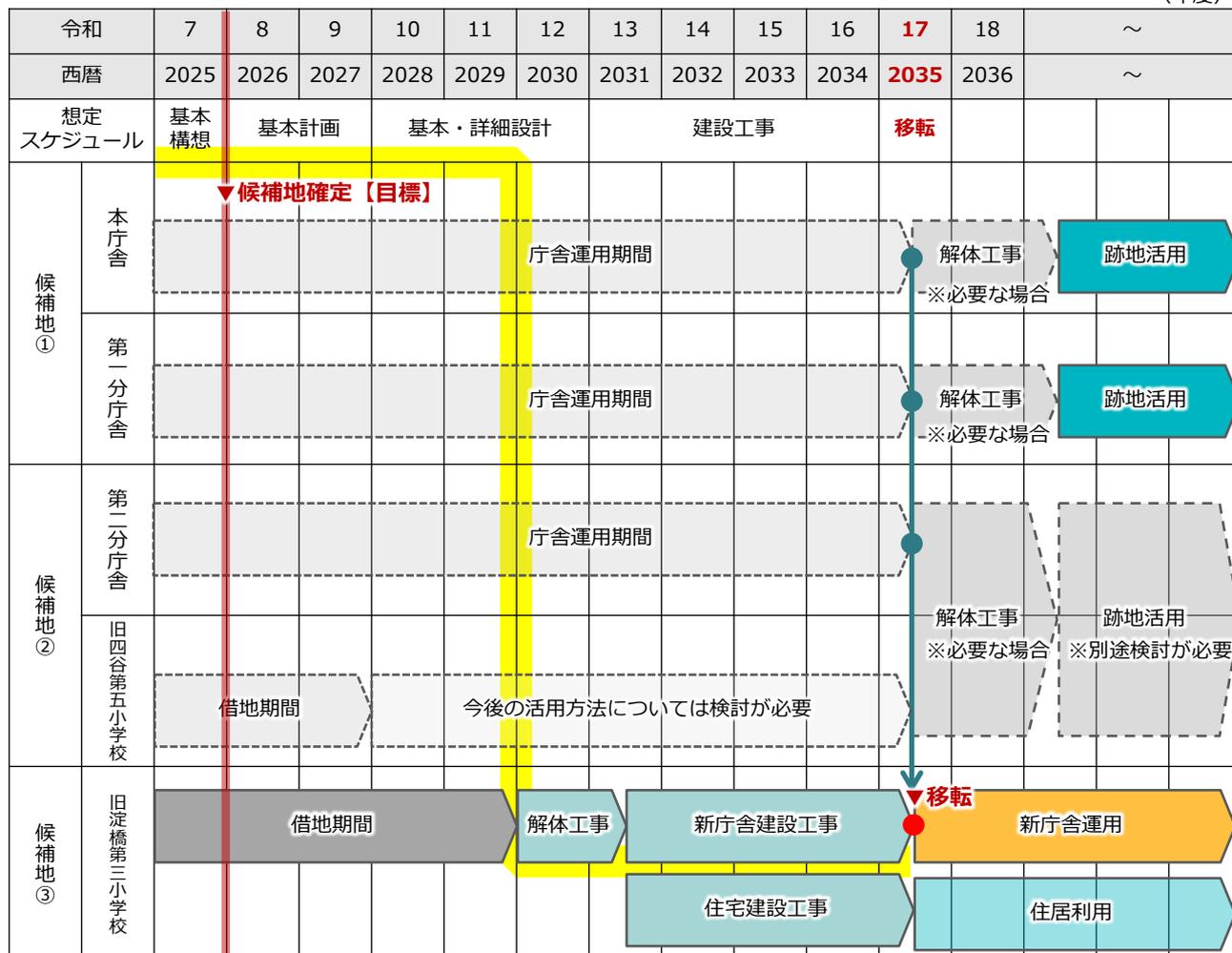
※表中に示す解体工事・庁舎建設工事の期間には既存建物のアスベスト調査及びその対応、土壌汚染調査及びその対応、地中障害物の対応、埋蔵文化財の対応は含まれません。

### 候補地③ 旧淀橋第三小学校

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。

※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。

### ＜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ようになります。

| 候補地                         | 支出  |                                   |  | 収入                          | 現在の<br>建物貸付<br>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<br>本庁舎及び<br>第一分庁舎      | 約431億円<br>～452億円<br>(うち建設費：<br>約410億円<br>～430億円、<br>設計監理費：<br>約21億円<br>～22億円) | 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<br>第二分庁舎及び<br>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<br>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お場合があります。

### (3) 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<br>(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<br>(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。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。

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。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。

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、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223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【概要版】

(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  
2024-17-2120

●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。